

由布市湯布院町湯の坪街道周辺地区 景観計画・景観協定・紳士協定の策定

高尾 忠志¹

¹正会員 博（工） 九州大学大学院工学研究院（〒819-0395 福岡市西区元岡744番地，
E-mail:takao@doc.kyushu-u.ac.jp）

本論文は、これまで地区で自然に守られてきた景観や商売に関する暗黙のルールを明文化し、地区住民や店舗関係者が話し合いを行う場をつくることを目的とした、由布市湯布院町湯の坪街道周辺地区景観計画・景観協定・紳士協定に関して、その計画内容や策定プロセスを報告するものである。本計画の主な特徴として、徹底した現地調査による課題分析、地区レベルでの景観法の活用、住民主体による景観計画の策定、景観計画と景観協定の一体的な活用、デザインチェックプロセスへ住民が参加できる体制が挙げられる。

キーワード:景観法,まちづくり,景観計画,景観協定,紳士協定,景観条例

1. はじめに

本論文は、平成18～20年度に地区住民主体で策定された由布市湯布院町湯の坪街道周辺地区景観計画・景観協定・紳士協定について、その計画内容や策定プロセスを報告するものである。

(1)対象地区の概要

湯布院町（現在は合併により由布市となった）は、辻馬車、映画祭、音楽祭、牛食い絶叫大会等のイベントや地産地消をコンセプトとした質の高いサービスを持つ温泉旅館、農村景観や緑溢れる町並み景観により観光地として全国的に著名な町である。湯布院町の人口は約1万3千人であるのに対して、町の年間観光客数は約380万人であり、平均して考えれば町の総人口と同じだけの観

光客が毎日訪れている状況と言える。

湯の坪街道（以下、「街道」とする）は、JR由布院駅から金鱗湖に向かう動線上に位置しており、正面に由布岳を望み、湯布院観光のメインストリートとなっている（写真-1）。幅員5～6mの細い道路であり、交通規制はなく双方向通行となっている。沿道には土産物店、飲食店、旅館、住宅等が建ち並び、日中は多くの観光客が散策を楽しんでいる姿が見られる。

(2)これまでの景観形成の取組み

現在の緑豊かな街道の景観は、沿道住民が長年の活動の中で作り上げてきたものであり、地区住民同士が地区の将来やお互いの店舗のあり方について議論をする相互監視的な態度を持つことによって維持されてきた。

昭和50年代に街道の中心部にある店舗が、建替えの際に建物の壁面を後退させてクヌギを植え、周辺の店舗がこれに習ったことで、それまでの緑が少なかった風景が変化した。

また、街道と並走する大分川も地元住民によって清掃が行なわれ、排水溝は竹で覆い隠され、落下防止柵はツタが這わされている。街道の電柱に付く看板の権利を地元住民が買い取ったことや、駅前通り沿いに計画された建物の高さを住民運動によって下げたこともあった。磯崎新氏が設計したJR由布院駅も住民運動によって中央の塔の高さが下げられた。駅前で客引きを行うタクシー会社と協議を行い、客引きを中止してもらっている。

平成12年には、住宅や店舗等の建替えを対象としたデザインガイドブックを由布院温泉観光協会が中心とな



写真-1 湯の坪街道の様子

って策定し¹⁾、風景保全に向けた仕組みづくりも行われてきた。

(3) 地区の課題

(2)で述べたような地区住民による取組みにも関わらず、当該地区は増加する観光客やそれを目当てとした外部資本による開発によって多くの課題を抱えている。

a) 沿道景観の混乱

沿道には周辺景観に調和しない店舗が増加し、湯布院の落ち着いた佇まい、癒しの里としての雰囲気を壊している。特に、看板の増加、建物と看板の色彩については、地元住民からも問題視する意見が多い。

b) 歩行安全性の低下

街道周辺は交通規制がされていない上に、地区内の駐車場に関する案内は不十分で、空き状況に関する誘導システムも存在しない。歩行者でいっぱい街道に、マイクロバスや駐車場を探す観光客のマイカーが乗り入れてくるため、散策を楽しむ歩行者は安心して歩ける状況にない。逆に歩行者のマナーも不十分であり、地区住民の自動車通行の妨げになっている。

c) 商売マナーの悪化

地域の文脈を無視した商売が行われている。店舗のファサードや商品陳列を道路境界ギリギリまでせり出す店舗、客引きを行う店舗、店外まで音楽を響かせる店舗が増加している。これらの商売方法は、これまで地区住民の意志によって一貫して行われてこなかったものである。

d) 生活環境の悪化

地区には住宅や農家もあり、観光地としてだけでなく生活の場所として認識することが重要である。観光客の増加により、地区住民は生活や農作業を安心して行うことができない。沿道住民の中には「もうここには住みたくない」と言う人もいる。

(4) 本取り組みに至るまでの経緯

a) 経緯

平成14年11月に湯布院町は、(3)で述べた地区の課題に対応すべく由布院盆地を対象とした交通社会実験を実施した²⁾。実験は2日間実施され、その運営には町民の5%がボランティアとして参加した。この社会実験によって、地区住民の交通、景観に関する関心が大きく高まり、平成16年には、有志によって「湯の坪街道デザイン会議（以下、「デザイン会議」とする）」が設置され、住民主体の景観検討、景観形成活動が行われてきた。

平成18年5月、街道において子供が車と接触する交通事故が発生した。特に、事故の発生現場が店舗改修によって道路境界ぎりぎりまでせり出した店舗の前であったため、地区住民の危機感が高まった。地区に関わるまち

づくり団体が集まり、デザイン会議が事務局となって「湯の坪まちづくり協議会（以下、「協議会」とする）」が設立された。同年5月22日に開催された協議会では、①子ども、②危険、③消防、④店づくり、⑤モラル、⑥景観に関する意見交換が行われ、地区のルールづくりを行なっていくことが確認された。地区のルールづくりに向けては、デザイン会議により景観法を活用することが提案され、景観計画・景観協定・紳士協定の策定を開始することとなった。

b) 地区ルールの必要性

地区にそぐわない店舗に対して、地区住民が意見を言うために店舗を訪れても雇われ店長やアルバイト店員が多く、事態が改善されることは少ない。また、住民が店舗関係者に意見を伝える際の根拠となるものがなく、はっきりと意見を伝えることがしにくい状況にあった。逆に店舗関係者には、地区のルールが示されていれば従いたい、そうでなければ対応したくてもできないという意見が多かった。

このような状況に対して、協議会では、「店舗に対しても言える体制をつくりたい、地区のルール（協定）づくりをすべきではないか」と言った意見が確認され、これまで自然に守られてきた「暗黙のルールを明文化」し、住民と店舗関係者が話し合える関係をつくる必要があるとの方針になった。

住民主体の検討体制によって、景観計画や景観協定を策定するためには、前者は3分の2の同意が、後者は全員合意が必要となる³⁾。しかし、地域に様々な立場の関係者が存在することは、これまでの取組みの中で明らかであった。利害関係者は、住民、店舗関係者、旅館関係者に大別されるが、そのそれぞれが地権者、借地権者、経営者でもあり、利害関係は単純ではない。

2. 景観計画区域の設定

景観計画・景観協定・紳士協定の検討に向けた景観計画区域については、図-1の一点鎖線に囲まれた範囲とした。

- ・合意形成がしやすいように自治区（温湯区湯の坪地区）を基本とした範囲とした。ただし、同じ湯の坪地区であっても、南部の田園地区は課題の性格が異なるため対象範囲としなかった。
- ・道路両側の一体的な景観形成と溜まりスペースづくりを目的として、自治区を越えても沿道の敷地は景観計画区域とした。
- ・道路や河川を軸とした景観形成を行うため、景観上重要な街路を設定した（図-1の①～⑥、表-1）。

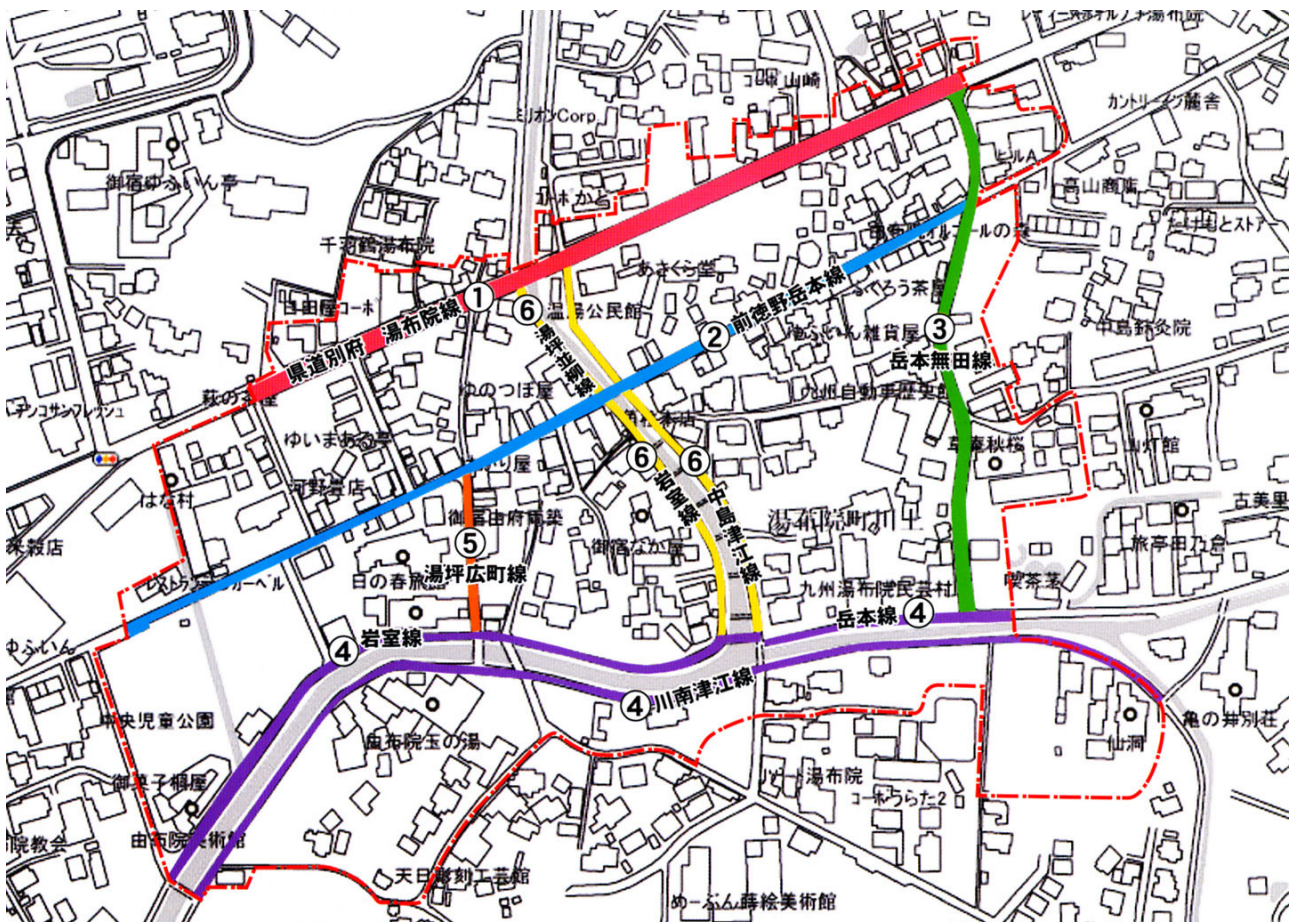


図-1 湯の坪街道周辺地区景観計画区域（図中の番号については表-1を参照）

3. 検討体制

検討体制は、地区住民の代表者による「湯の坪街道周辺地区景観づくり検討委員会（以下、「検討委員会」とする）」、誰でも参加できる「ワーキング」、有志による「事務局」によって構成されている。

(1) 住民による検討委員会の構成

a) 湯の坪街道周辺地区景観づくり検討委員会

まちづくり協議会がベースとなり、地区でまちづくり活動を行う住民団体の代表者、およびこれまで地区で景観形成活動を行ってきた住民、行政関係者等、18名が委員となった。メンバー選定は事務局が行い、平成18年12月22日に設立された（写真-2）。行政から委嘱されていない、決定権限のない任意の委員会組織であるが、湯布院振興局長、大分県景観自然室長、由布市建設課長、同都市・景観推進課長も委員として参加している。運営資金については、由布市湯布院振興局の地域振興に関する活動補助金による補助を受けている。

b) ワーキング

地区外も含めて、誰でも検討に参加できる場を提供するためにワーキングが設置された。主に計画案の検討の

表-1 景観上重要な道路の名称と番号

道路名	通称名	図-1での番号
県道別府湯布院線	県道	①
前徳野岳本線	湯の坪街道	②
岳本無田線	民芸村縦道	③
岩室線	大分川沿い	④
川南津江線		
岳本線	湯の坪川沿い	⑥
湯坪広町線		
湯坪並柳線		
岩室線		
湯坪並柳線		
中島津江線		



写真-2 検討委員会の様子

際に開催され、9名が参加した。

c) 事務局

事務局は地区外の者も含めて7名から構成されている。実質的な検討や合意形成活動は事務局が行い、事務局案を検討委員会で検討し、委員会案を決定する仕組みとなっている。現地調査、計画案の策定、地区住民への説明、店舗関係者との合意形成、行政との調整、メディアへの広報、委員会運営、等の役割を担った。

(2) 行政からの支援体制

検討委員会に対しては、行政から以下のような支援を受けている。

a) 由布市湯布院振興局

検討委員会の運営資金に対して補助するとともに、振興局長が検討委員会に委員として参加した。また、有志が事務局へボランティアで参加し、検討を支援した。

b) 由布市都市・景観推進課

平成19年10月に設置された都市・景観推進課（当初は建設課景観室）は、検討委員会の決定を全面的に受け入れた。景観条例の内容についても、事務局と協議を重ね、湯の坪街道周辺地区で望ましい運営体制が可能なものとなるよう検討を行った。また、課長が検討委員会に委員として参加した。

c) 大分県景観自然室

大分県景観自然室は、特に景観法に関する制度的・技術的な側面においてアドバイスを行い、室長が委員として、補佐が事務局として検討委員会に参加した。

(3) 外部専門家の支援・協力

検討委員会による検討においては、外部の専門家による支援を受けた。筆者は事務局として参加し、景観法に関する制度面や計画策定の技術面、検討委員会の運営について支援した。また、色彩に関する調査・検討や後述する認定マークのデザインについても専門家が支援を行っている。

4. 検討プロセス

本取り組みは、平成18年12月から現在まで約2年にわたって行われており、2回の現地調査、29回の事務局会議、2回のワーキング、6回の検討委員会、4回の地区住民や店舗関係者に対する説明会、1回の地区住民全員説明会、1回の景観協定運営委員会、を開催している。

(1) 現地調査の実施

地区には様々な立場の関係者が存在するため、計画策定の合意形成には客観的な根拠が必要であると考え、計

画策定に先立って現地調査を行った。調査は、建物調査、看板調査、色彩調査を地区に存在する全ての建物や看板について行った。調査は2回に分けて行われた。

建物調査は高さ、壁面後退距離、間口を、看板調査は種類、高さ、面積、枚数を、色彩調査は建物壁面の色、建物屋根の色、看板ベース色、看板アクセント色を調査した。色彩は色相、明度、彩度を測色した。調査対象地区には212戸の建物が存在し、看板は1000枚を超えた。

(2) 検討委員会による検討と案の決定

現地調査結果をもとに事務局で計画案を検討し、さらにワーキングで議論した上で、検討委員会で協議を行った。事務局案については、「もっと厳しい基準にすべきだ」という意見や、「こうあるべきだという将来像から基準を設定すべきではないか」という意見があり、より厳しい規制を求める意見が強かった。

(3) 地区住民・店舗関係者に対する説明会の開催

検討委員会での検討状況や計画案に関して、地区住民、店舗関係者に対する説明会を4回開催した（写真-3）。参加者は毎回30名程度であった。特に初回については、店舗関係者と地区住民の話し合いの場をつくるために地区住民と店舗関係者の両者に対して合同で開催した。その後の説明会においても店舗関係者からは強い反対意見はなく、「うちのお店はどこが違反なのか教えて欲しい」という意見が多かった。この店舗関係者からの意見を受けて、後述の個別診断を行うこととした。



写真-3 地区住民に対する説明会の様子

(4) 地域関係者に対する周知活動

検討委員会を開催するたびに事務局が報告チラシを全戸配布した。また、現地調査を行う際にも自治区の見板を利用して全戸に周知した。さらに、事務局から大分合同新聞、西日本新聞にも記事の掲載を依頼した（地区住民のほとんどはこの2誌のどちらかを購読している）。

地区外居住の地権者には、景観計画の縦覧前に（検討

委員会案が決定した段階で) 郵送により周知した。

(5) 住民案の決定

最終的な決定は自治区で行う必要がある。ただし、湯の坪地区は、湯布院町の自治区の中で唯一自治区の総会を開催した経験がなかった。つまり自治区における全員合意の意思決定メカニズムが存在しなかったため、当時の自治区長や歴代の自治区長と相談を行い、平成20年2月21日に全員説明会を開催し、そこで住民総意の計画案として認められた。この回の参加者は50名程度。不参加者のほぼ全員が委任状を提出している。

(6) 景観条例・景観計画の決定

景観条例の内容は、事務局と由布市都市・景観推進課とで協議を行った。由布市全体を対象としたものであるため検討委員会は経ていないが、ルール運用に住民が参加できるようにすべきだという検討委員会での意見に従った運営体制としている。景観計画および景観協定の運用手続きについて定めた景観条例は平成20年6月18日に市議会で議決された。

景観計画は、平成20年5月27日に検討委員会が住民案として市長に提出した。景観条例施行後、景観計画の縦覧が行われ、9月に施行される予定である。

(7) 個別協議による景観協定の締結

事務局では、地区内の全店舗に対して、地権者、借地権者、店舗経営者を調査し、協定に締結してもらうメンバーを確認した。その上で、全店舗に対してルールに適合しているかどうかの個別診断を行い、平成20年5月23日に診断結果を関係者に通知した。

さらに、景観条例施行後、7月から全店舗を個別訪問し、景観計画・景観協定・紳士協定の説明を行い、ルールをすでに守っている店舗について協定に参加してもらった。景観協定の締結は景観計画区域内でのみ可能であるため⁴⁾、景観計画が施行され、個別協議が終了した段階で景観協定を締結し、市へ提出する予定としている。

5. 計画内容とその特徴

景観計画、景観協定(商い協定、看板協定、看板色彩協定)、紳士協定(おもてなし基準)の規制項目を表2~6に示す。

(1) 計画策定時の検討事項

1(4)で述べた通り、地区で自然に守れてきた「暗黙のルール」の明文化がこの取り組みの主旨であるため、調査結果に基づいて委員会で議論を行い、全体の8~9割が既

に守っている基準を「暗黙のルール」として捉えることとした。根拠とした調査結果を表2~6に併記している。

a) 制度の適用について

規制内容を、制度の枠組みに合わせて、景観計画、景観協定、紳士協定に分ける際にはいくつかの課題があった。まず、屋外広告物については、条例制定権が県から市へ移譲されていなかったため、景観協定によって規制するしか方法がなかった。景観法によって、景観行政団体に対して県から屋外広告物条例の制定権限の移譲が可能となったが、大分県下ではほとんどの市町村が、実際の運用を困難として拒否している。

また、そもそもは紳士協定の内容が地元住民の最も関心の高いものであったが、法規制には適切なものがなく、紳士協定とする以外に方法がなく、この件についても検討委員会では不十分だとの意見が強かった。

b) 高さ制限について

建物の高さ規制については、他市町村の景観計画と比較しても厳しい規制を定めている。基本的に8mとする規制を設定したが、これについては取組み全体のプロセスの中で反対の意見は一度も出ることがなかった。これまでの建物の高さをおさえる取組みによって、地区の環境や魅力が守られてきたという認識が地区住民に共有されていたと考えられる。

c) 屋外広告物規制について

屋外広告物の規制方法については、その分類が難しかった。これまでの屋外広告物の事例では、バイパス等のロードサイドに設置される大型の看板を対象としているものが多く、設置目的や設置形態による分類がされているが、湯の坪街道周辺地区では多様な看板が存在していた。そこで本取組みでは、看板の位置(建物に直接設置/セットバック空間/敷地外)で分類した。

その上で、看板の枚数、面積について基準を設けた。看板の面積については、基本的に1枚ごとの面積で基準を作成したが、建物に直接設置する看板については店舗の間口による不公平が生じないように「面積率」を定義した(表-4を参照)。

d) 色彩の規制について

色彩については、色相、彩度、明度のそれぞれの評価軸で規制基準をつくるのが技術的には可能であるが、本取組みでは、当該地区でこれまで行われてきた多様なまちづくりの性格を大切にするため、色相による制限(例:赤色禁止)は行わなかった。

現地調査結果により明度についてはある程度の調和がとれていることが明らかであり、また地区住民が違和感を感じている建物の問題点が明度より彩度にあることもわかり、さらに窓口での運用を簡単にすることから、地区関係者が少しずつ景観に配慮することを求める基準と

表-2 景観計画の規制基準と根拠とした調査結果（括弧内が調査結果）

壁面後退	<p>県道、湯の坪街道、民芸村縦道、および大分川沿いでは、歩行者にとっての交通安全性を高めるために道路協会から1m以上建物壁面を後退させなければなりません。但し、一般住宅は除く。</p> <p>（湯の坪街道、民芸村縦道、県道、大分川沿いでは3件に2件が少なくとも1m以上セットバックしています）</p>
建物の高さ	<p>建物及び工作物の高さは県道、大分川沿い、および湯の坪川沿いでは10m以下、それ以外では8m以下にしなければなりません。（湯の坪街道周辺地区では、96%が2階建て以下です）</p>
屋根の形	<p>建物の屋根は陸屋根を避けて、なるべく勾配屋根にして下さい。</p>
自然素材など	<ul style="list-style-type: none"> ・建物および工作物の素材は自然素材を使用するよう努めて下さい。 ・室外機は目立たない位置に設置して下さい。やむを得ず目立つ位置に設置する場合は自然素材で覆い目隠しをして下さい。 ・自動販売機を覆う屋根等は周囲の自然景観に調和したデザインとして下さい。
建物の色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の色彩は、色相 R,Y,YR,GY については彩度4以下、色相 G,BG,B,PB,RP については彩度3以下にしなければなりません。但し、自然素材そのものの色の場合はその限りではありません。 ・使用する色数は出来る限り少なくして下さい。

表-3 景観協定（高い協定）の規制基準

商品の陳列	<ul style="list-style-type: none"> ・客が道路上で商品を見たり道路に行列ができていたりして、交通の妨げにならないよう、道路境界から0.5m以内に商品の陳列をしてはいけません。 ・県道、湯の坪街道、はかり屋前縦道および民芸村縦道以外の道路に面する敷地では、店舗前で商品陳列をしてはいけません。
植樹・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面後退をした空間にはクヌギ等の木を植えて緑化するよう努めて下さい。 ・大分川沿いの道路では住宅の道路側を生垣等で緑化するよう努めて下さい。 ・営業用駐車場は、道路に面している部分には植栽を施し、道路から駐車している車が見えないように配慮して下さい。また、自然な風合いに溢れた空間とするように配慮して下さい。 ・営業用駐車場は、全面アスファルト舗装は避け、可能な限り緑地の舗装面として下さい。
照明	<p>電光掲示板、点滅する照明、げばげばしい色による広告照明を出してはいけません。</p>
地区活動	<p>ゴミ拾い、掃除、防犯パトロール等の地区活動や建物前に草花を設置する等、地区の美化活動への参加に努めて下さい。</p>

表-4 景観協定（看板協定）の規制基準と根拠とした調査結果（括弧内が調査結果、看板は屋外広告物法における屋外広告物を指す）

看板の高さ	<p>看板の最も高い部分の高さは、県道沿いで5m以下、それ以外では3m以下にしなければなりません。</p> <p>（県道沿い（123枚）では96%が高さ5m以下です。それ以外（832枚）では98%が高さ3m以下です）</p>
看板の枚数	<ul style="list-style-type: none"> ・自分の店舗がある敷地以外に設置する看板（誘導用看板等）は原則として出してはいけません。 ・やむを得ず設置する場合も2枚までとし、その2枚を並べて設置してはいけません。 ・壁面後退した空間において建物に直接設置しない看板の枚数は5枚以内にしなければなりません。 （地区全体(130件)の77%が5枚以内です） ・建物に直接設置する看板は県道沿いで3枚以内、それ以外で6枚以内にしなければなりません。 （県道沿い（24件）では92%が3枚以内、それ以外（106件）では82%が6枚以内です） ・広告旗（のぼり）は道路上から見える位置には設置してはいけません。
看板の面積	<ul style="list-style-type: none"> ・「自分の店舗がある敷地以外に設置する看板」と「壁面後退した空間において建物に直接設置しない看板」の1枚あたりの面積は、県道沿いで3㎡以下、それ以外では0.5㎡以下にしなければなりません。 （県道沿い(92枚)では86%が3㎡以下、それ以外（406枚）では79%が0.5㎡以下です） ・建物に直接設置する看板の面積の総和は、面積率10%以下にしなければなりません。面積率は下式に従う。但し、道路に直接面していない店舗については「入口がある壁面の間口」によって算出します。 面積率＝（建物に直接設置する看板の面積の総和（㎡））／（建物の道路に面積壁面の間口（m）×高さ5m） （県道沿い（7件）では100%、それ以外（73件）では82%が10%以下です）
看板の形態	<ul style="list-style-type: none"> ・看板を設置する場合は、周囲の景観に調和しない湯の坪らしくないデザインは避けて下さい。 ・看板を設置する場合は、なるべく自然素材を利用して下さい。

表-5 景観協定（看板色彩協定）の規制基準（看板は屋外広告物法における屋外広告物を指す）

看板の色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・看板に主に使う色彩は、色相 BG,Bについては彩度4以下、色相 GY,G,PB,Pについては彩度6以下、R,YR,Y,RPについては彩度10以下にしなければなりません。但し、自然素材そのものの色の場合はこの限りではありません。 ・使用する色数はできる限り少なくして下さい。
-------	--

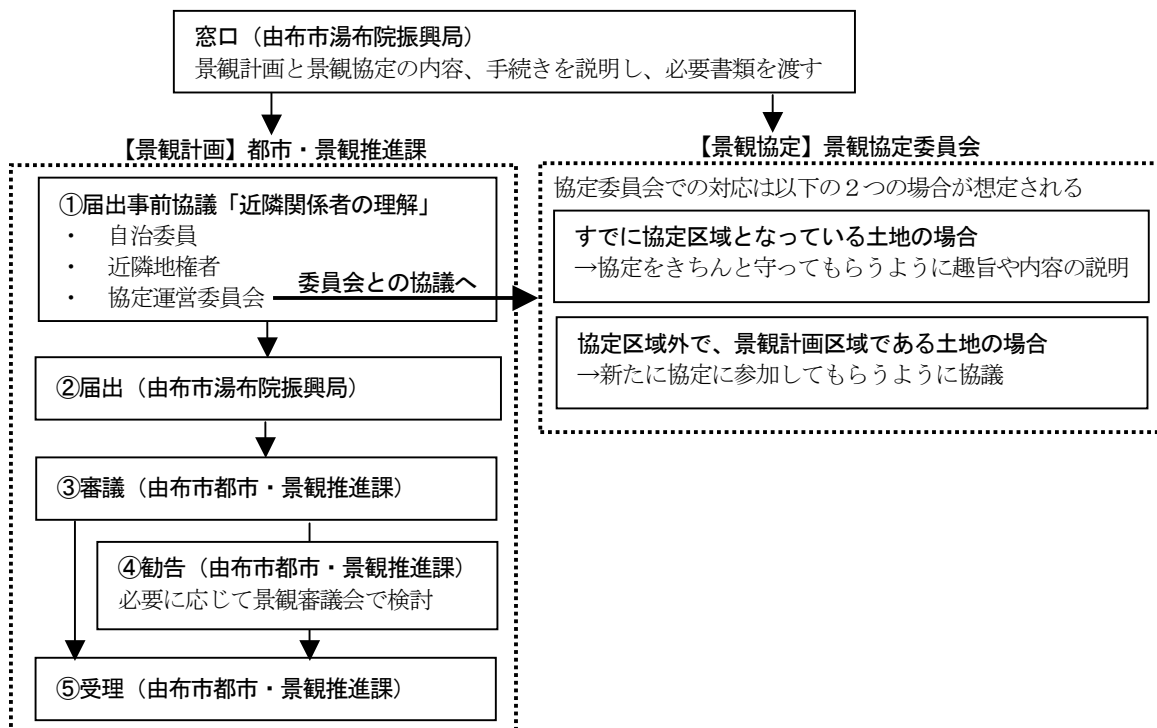
表-6 紳士協定（おもてなし基準）の規制基準

声かけ・客引き	声かけ、客引き、ビラ配りはしてはいけません。
試飲・試食	店外での試飲や試食の営業行為はしてはいけません。
音楽・音声	店外まで聞こえる様な音楽や音声案内はしてはいけません。
駐車スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・お客様用や仕入れ業者用の駐車スペースを確保し、交通の妨げとならないように努めて下さい。 ・やむを得ず駐車する場合は、なるべく道路の端に寄せて停めるよう努めて下さい。

表-7 届出行為と届出除外行為

	建築物	工作物
新築	届出必要	原則不要。但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。
増築	10㎡未満は届出不要。 但し、10㎡未満のものでも、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。	原則不要。但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。
改築	届出必要	原則不要。但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。
移転	届出必要	原則不要。但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。
外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	見付け面積10㎡未満は届出不要。 但し、10㎡未満のものでも、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。	原則不要。但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。

図-2 建築行為に関わる申請手続きの流れ



して「彩度の上限」のみを設けた。

また、地区住民が違和感を感じている建物の問題点として色数が多いことが調査結果から明らかになったため、色数に対する配慮を求める項目を基準として設定した。

e) 商品陳列について

商品陳列については、街道で事故が発生したこともあり、店舗敷地内で商品を見るスペースをつくり、歩行者にとっての交通安全性を確保するために50cmのセットバックが合意された。

f) 改訂を前提としたルールづくり

4(2)で述べた通り、検討委員会においては、これらの規制は地区の課題を改善していくためには不十分であるとの意見も強かった。そのため、より厳しい規制への段階的な改訂に向けて、地区住民に配布したパンフレットには、「このルールを守っていればそれで良いというものではなく、各自がルールの主旨を理解し、良心に従って前向きな対応をしていただくことが前提となっています。また、今後必要に応じて段階的にルール内容の改正・強化を行います」と記載している⁵⁾。

(2) 合意形成にむけた工夫点

a) 景観協定の構成

景観協定を3つに分けたのは、できるだけ多くの人に協定に参加してもらうためである。どれか一つの規制をクリアしていないがために協定に全く参加してもらえないという事態を避けるために選択式とした。これにより、例えば看板の枚数については守る意志はないが、商売の仕方や看板の色については守っていききたい、と言った参加の仕方が可能となっている。

b) 認定マーク

景観協定を守っている店舗に対して、「認定マーク」を配布し、店頭に貼ってもらうこととした。説明会の際に地元住民から「正直者が馬鹿をみないようにしてほしい。守っている人が来訪者にすぐわかるようにしてほしい」との意見があり、その対応として実施した。認定マークは、①参加している協定の数に応じたグレードを設定、②紳士協定を守っていない場合には発行されない、を基本とした上で、後述する景観協定委員会で認められた店舗に対して発行される。

結果的にこの「認定マーク」は店舗関係者との合意形成に大きく役立った。店舗関係者も地域に認められた上で、湯布院ブランドを十分に活用して商売をしたいという意向が強かったと考えられる。

c) 景観協定隣接区域の範囲

景観協定については、その内容に直接関わる店舗経営者が参加していることが重要である。今回の協定締結時に景観計画区域内の全ての店舗が参加できなかった場合

でも、後に追加で参加することが望ましい。そこで、景観協定区域隣接地を景観計画区域内の景観協定区域外全ととし、地権者以外の景観協定への参加が可能となるようにした⁶⁾。

(3) 運営体制とその特徴

実際に地区で建築行為を行う場合の、景観計画および景観協定に関わる手続きの流れを図-2に示す。なお、景観協定委員会は、検討委員会のメンバーがそのまま継続して、平成20年7月に設置された。

由布市景観条例では、湯布院町潤いのある町づくり条例にならい、「近隣関係者の理解」の条項を取り入れた。湯の坪街道周辺地区景観計画においては、近隣関係者は自治区長、隣接する土地の所有者、景観協定委員会とし、出店者と地域住民が話し合いを行う場を設定し、景観計画と景観協定をリンクさせている。

(4) 行政手続き上の工夫点

a) 景観計画の届出基準

景観計画の届出については、届出が必要な行為を条例で定めることになるが、本計画では表-7の通りとした。景観法においては、届出が必要のない行為は違法行為とみなされない。一方で、全ての行為を届出対象とすることは、行政窓口で対応不可能であるため現実的でない。そこで苦肉の策として、「但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要」とした。これによって基準を満たしていないものは届出が必要となる。このような届出基準を設定するためには、基準を満たしているかどうかを誰の目で見ても判断可能でなければならない。景観計画において壁面後退、高さ、色彩の規制を数値基準で示したことが、この基準を可能とした。

b) 景観条例の記載項目

景観条例には、運用手続きの骨格的な事項のみを記載しており、具体的な計画内容、届出基準、近隣関係者等は記載していない。景観計画の内容が議会の議決を経ずに変更可能であることについて、法制度上好ましくないという意見もあるが、今後地域事情に合わせた弾力的な規制の変更、周辺地区への展開を想定して、取組みの機動性を重視した。

6. 現時点までの効果

(1) 景観向上効果

個別診断結果の通知をきっかけとして、各店舗での対応が行われ、看板の数が減っている。この点については、今後継続的なモニタリングを行っていく予定である。

また、湯の坪川沿いに新築された建物は、景観計画施

行前にもかかわらず、高さを10mにおさえた設計として設計、施工された（写真-4）。

(2) 店舗関係者との協議

景観計画区域内の全ての店舗を対象とした個別協議は、地区住民の当事者意識を高めると同時に、事務局との協議を通じて、本取組みに対する理解を深めている。

また、これまでに増築や改築に際しての事務局への問い合わせが6件あり、看板や建物のデザイン、色彩等について協議が行われている。

(3) 外部資本の協力

景観計画区域外であるが、街道の入口に立地する大分銀行から協力の提案があり、協議が行われている。看板の色を彩度の低い色に塗り替え、看板自体の高さを低くし、設置位置も現在より低い位置にすることとなり、大分銀行の負担により工事が行われる予定である。

また、自動販売機の色彩についてコカ・コーラとの協議も行った。既存の自販機の塗り替えは費用が必要なためすぐの対応は困難であったが、今後新たに設置していく際に協力をお願いすることとなった。

(4) 由布市の取組み

平成20年4月、由布市都市・景観推進課は、湯の坪街道周辺地区における取組みを受けて、「由布市景観マスタープラン策定委員会」を設置し、都市計画とまちづくり条例の見直し、全市にわたる景観計画の策定に向けた方針の検討を行っている。

さらに平成20年9月、景観マスタープラン策定委員会で検討した基本方針に基づいて、各地域（湯布院、狭間、庄内）ごとの具体的施策を検討する地区別景観協議会のうち、湯布院景観協議会が先行して設置され、より具体的な施策の検討を開始した。



写真-4 高さを10m以下におさえた建築物

7. 最後に

(1) 取組みの新規性

これまでに策定された景観計画では、市町村全域を景観計画区域とし、景観法以前の景観条例やまちづくり条例の枠組みにならったものが多く、また、計画策定プロセスにおいて地区住民が具体的な規制内容の検討にまで関わっている事例の蓄積は少ない。その中で本取組みの特徴として以下の4点が挙げられる。

- ・徹底した現地調査による課題の分析
- ・地区レベルでの景観法の活用
- ・住民主体の計画策定プロセス
- ・景観計画と景観協定の一体的策定および運用
- ・デザインチェックプロセスへの住民参加

(2) 本取組みの実現要因

本取組みが実現した要因としては、以下の5点が挙げられる。

- ・地区住民の危機感の高まりと共通の敵（外部資本）が存在したこと
- ・交通社会実験からのまちづくりの機運の高まりの中で、地域の将来像を描き、そのための活動を動かす住民（事務局）が存在したこと
- ・事務局が、合意形成の地域性を踏まえたプロセスをマネジメントし、自治区長等の協力が得られたこと
- ・行政によるサポートがあったこと
- ・事務局が地区外の専門家やメディアを効果的に活用したこと

謝辞：本計画は、由布市、大分県の協力を得ながら、事務局メンバーを中心とした地区住民の積極的かつ真剣な議論と行動によって実現したものである。関係者の皆様に敬意を表するとともに、この取組みに参加できた幸運に感謝したい。

備考：本研究は、ニッセイ財団により研究助成を受けて実施したものである。

参考文献・補注

- 1) ゆふいん建築・環境デザイン協議会、『ムラ』の風景をつくる ゆふいん建築・環境デザインガイドブック, 2000. 3
- 2) 湯布院町まちづくり交通対策協議会, 湯布院町交通社会実験評価報告書～湯布院・いやしの里の歩いて楽しいまちづくり交通実験～, 2003. 3
- 3) 景観法第11条および第81条を参照。平成19年9月に由布市に景観室が設置され、景観計画検討に参加してくれたため景観計画に関する3分の2の合意が必要なくなった。
- 4) 景観法第81条を参照
- 5) 湯の坪街道周辺地区景観づくり検討委員会, 「湯の坪街道周辺地区計画計画・景観協定」(概要版), 2008. 3
- 6) 景観法第87条第2項を参照