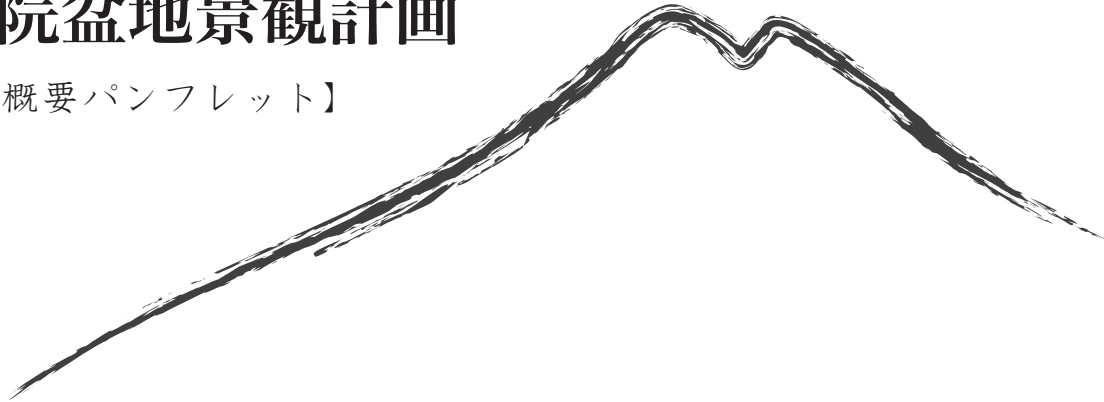


由布院盆地景観計画

【概要パンフレット】







基本理念

由布院では、由布岳をはじめとした山々やそこから流れる水系・河川など、盆地を抱く豊かな自然が大切にされてきました。そして、その自然の恵みを受けた農作・牧畜・林業などの生業（なりわい）を通じて、由布院盆地の原風景としての農村風景が育まれました。由布院の人々は、そうした自然環境や農村風景と調和するように、丁寧に慎ましく、暮らしに必要なものをつくり、「ゆふいんらしい」風景を守ってきました。

そうして連綿と続けられてきた由布院の人々の取り組みにおいて、大切にされてきた環境や景観とは、単に視覚的な美しさだけを対象としたものではありません。窓から聞こえる鳥のさえずり、水田を吹き抜ける風、水のせせらぎ、四季折々の花の香り…。そうした人が五感すべてで感じる心地良さを、由布院の人々は大切にしてきたのです。建物においては、その外観のみならず、屋内の造作や、そこでの暮らしや営みなども、由布院の環境や景観を構成する要素として意識されてきました。

また、リゾート開発の波を受けて平成2年に制定された『潤いのある町づくり条例』に、「近隣関係者等の理解」という独自の取り決めが定められているように、由布院の人々はお互いに話し合い、理解し合いながら、自分たちの住む環境をつくり続けてきました。この「お互いに理解し合う心」に基づく永年のまちづくりの積み重ねにより、由布院の貴重な環境が生まれ、その恩恵を今この地で時を過ごす者すべてが受けられるのです。

由布院の財産である環境や景観を後世に伝えながら、地域活力を維持・向上させ、この由布院という地域が末永く続いていくためには、これからも「お互いに理解し合う心」を大切にしながら、自然環境や農村風景と調和した「ゆふいんらしい」風景を守り、五感全体で感じられる心地よい空間をつくり続けていかなければなりません。

私たちは、由布院におけるまちづくりの精神に対する深い理解をもち、これを継承しながら、由布院盆地の豊かで美しい景観づくりと、質の高い生活環境づくりを推進し続けていきます。

由布院盆地における景観形成の基本方針

1. 自然景観の維持・保全

盆地を抱く山々、豊かな山林、盆地内を流れる河川など、由布院盆地は豊かな自然環境に囲まれています。特に、由布岳と田園の織り成す風景は、由布院に暮らす人々の心の拠りどころとなっています。

この豊かな環境・景観を大切に守ってきた先人の営みを敬いながら、由布院らしい風景の基盤となっている自然環境を維持・保全していきます。



2. 農村・田園風景の維持・保全

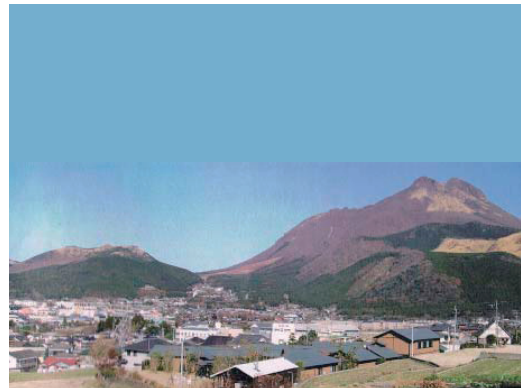
水田や草原は、農業生産の場であるのみならず、それらが由布岳をはじめとした山や山林と織り成す風景は、由布院に暮らす人々にとって心の風景となってきました。

この風景が永年の営み・活動により守られてきたことを敬いながら、由布院らしい風景を構成する重要な要素である水田や草原を維持・保全していきます。

3. 市街地における良好な景観形成

由布院に暮らす人々は、盆地の限られた空間を慎ましく住みこなしてきました。小規模な建物が点在する由布院盆地の佇まいと良好な住環境は、この地に暮らす人々の、屋内外の設えやそこでの営み・活動の隅々まで気を配り、周りの家々や環境への影響を意識し、配慮する心に支えられてきました。

この風景・住環境を守ってきた「配慮の心」を尊重し、控えめな中に個性が光る由布院らしい町並みを保全・形成していきます。



写真提供：山田脩二氏

各種施策の進め方

地域づくりの精神を継承する仕組みの構築

自然と人の生活とが織り成す由布院盆地の風景は、農林業などの営みや、住民発意のまちづくりによって守り育まれてきました。

こうしたまちづくりの精神と取組みを次世代に引き継いでいくために、地域住民・事業者などの景観・環境への関心を高め、官民の情報共有や、対話と協議に基づく景観まちづくりを推進していきます。

由布院盆地における景観形成方針

建築物の建築、工作物の建設、屋外広告物の設置・掲示を行う際には、この地に暮らす人々が相互協力・理解に基づいて由布院盆地の環境を築いてきた経緯を踏まえ、『ゆふいん建築・環境デザインガイドブック』に沿って周囲の町並みや環境との関係に配慮しなければなりません。

『ゆふいん建築・環境デザインガイドブック』とは

平成9年に旧湯布院町と地域住民により「ゆふいん建築・環境デザイン協議会」が発足し、『ゆふいん建築・環境デザインガイドブック』（以下『ガイドブック』）が平成12年に作成されました。また、平成23年には、屋外広告物に関する事項を追加する改訂が行われました。

この『ガイドブック』は、創り・守るべき「ゆふいんの風景イメージ」を、地域住民のみならず、ひろく“由布院”に関わる者で共有することを目的に作成されています。



各用途地域における景観形成方針

各用途地域における景観形成方針は以下の通りです。

給水区域内

用途地域の種別	景観形成方針
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	背景となる山並みに配慮しながら、周辺の緑地や農地と調和した、良好な低層住宅地としての町並みや住環境の保全を図る。
第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 準住居地域	背景となる山並みに配慮しながら、周辺の緑地や農地と調和した、良好な住宅地としての町並みや住環境の保全を図る。
無指定地域(1) 無指定地域(2)	
近隣商業地域 商業地域	由布院盆地を囲む山並みへの眺望に配慮しながら、周囲の町並みとのスカイラインの調和を図り、由布院の中心市街地として落ち着いた町並みを形成する。
農振農用地	農地景観を維持・保全するために、農業関連施設等を建てる際には、周囲の景観との調和に配慮する。

給水区域外

用途地域の種別	景観形成方針
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	地形や山林など既存の自然環境に配慮し、周辺の緑地や農地と調和した、良好な低層住宅地としての町並みや住環境の保全を図る。
第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 準住居地域	地形や山林など既存の自然環境に配慮し、周辺の緑地や農地と調和した、良好な住宅地としての町並みや住環境の保全を図る。
無指定地域(1) 無指定地域(2)	
都市計画区域外 国立公園区域	地形・山林を大きく変化させる開発は避け、既存の自然環境や山並み景観を維持・保全する。

届出対象行為、届出の手続き

由布院盆地景観計画の届出対象行為は表1の通りです。これらの事業を行なう場合には、本計画の基準が適用され、必ず事前に市の窓口へ届出なければなりません。市の担当部局との事前協議等を踏まえ、審査により景観計画の内容に適合していると判断された場合に事業に着手することができます。

表1 由布院盆地景観計画の「届出対象行為」

行為の種類			景観計画の届出対象となる規模
	町づくり条例の適用有無	工事種別など	
建築物	有	—	全て
	無	新築	全て ^{※1}
		増築	当該延床面積>10㎡
		改築	当該延床面積>10㎡
		移転	当該延床面積>10㎡
	外観を変更する修繕・模様替・色彩変更 ^{※2}	当該部分面積>10㎡	
工作物	有	—	全て
	無	擁壁	直高>2m
		その他の工作物	なし
土地造成 ^{※3}	有	—	全て
	無	—	なし

※1 建築基準法による確認申請の不要なものは届出不要とします。

※2 外観を変更する修繕・模様替・色彩変更に関して、居住のみを目的として建てられた住宅に限り、当該部分面積>10㎡であっても、単色の塗り替えでかつ努力基準以外の景観形成基準を満たしている場合は届出不要とします。

※3 土地造成は、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいいます。(都市計画法第4条第12項に規定する開発行為)

※自然公園法に規定する国立公園区域内の行為は届出不要とします。

規模による建築・開発行為の分類

由布院盆地景観計画では、規模により建築・開発行為を3種類に分類しています。分類によって届出手続きが異なりますので、届出にあたってはどの建築・開発行為にあたるか確認してください。

1 大規模な建築・開発行為

『潤いのある町づくり条例』の適用対象であるもの

表2 『潤いのある町づくり条例』の適用対象

対象行為	規模
建築物	次の建築物(ただし敷地面積:500㎡以上) ア. 新築及び増築で高さ10mを超える、又は地上3階建て以上 イ. 地階の床面積が50㎡以上
	リゾートマンション等の建築物
	特殊建築物 [※] で2階建以上かつ敷地面積が500㎡以上
工作物	工作物で高さ10メートル以上のもの
土地造成	宅地の造成その他の土地の区画形質を変更する事業で、その面積が1,000㎡を超える土地造成行為
	開発区域の傾斜度が30度以上で、その斜面の直高が10m以上の急傾斜地における土地造成行為

※特殊建築物は、建築基準法第2条第1項第2号による。学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場など。

2 中規模な建築・開発行為

特殊建築物・店舗・長屋住宅で敷地面積が500㎡以上のもの

3 小規模な建築・開発行為

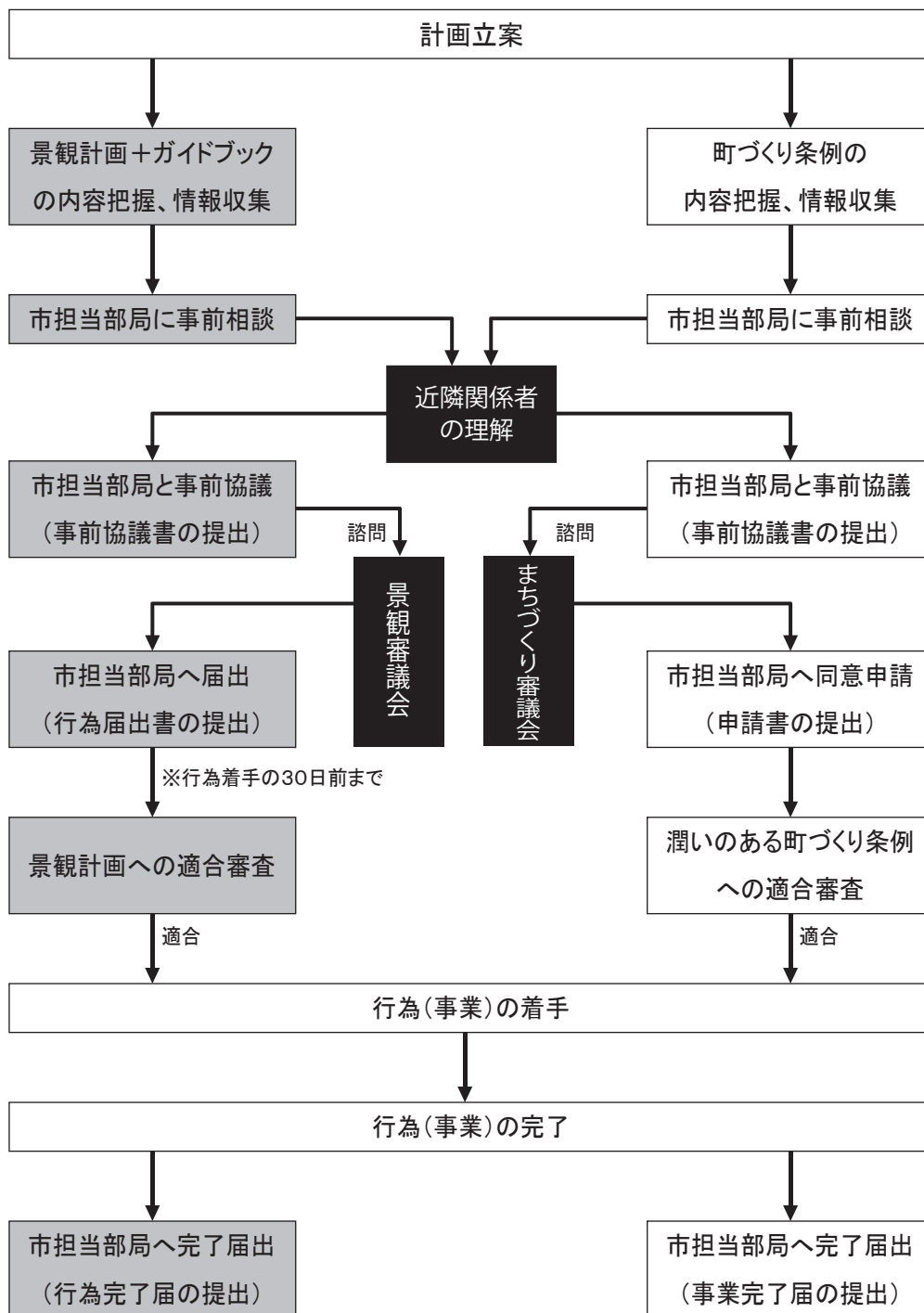
届出対象行為のうち、「大規模な建築・開発行為」・「中規模な建築・開発行為」に当てはまらないもの

届出手続きの流れ

1 大規模な建築・開発行為

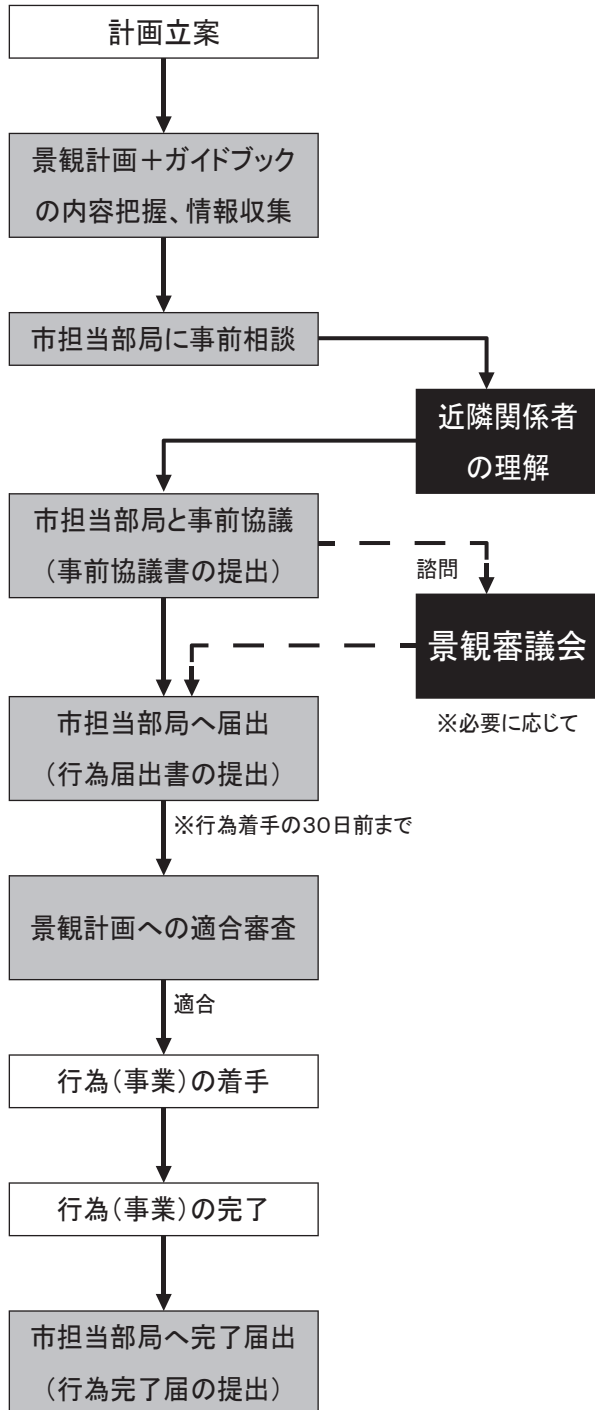
『潤いのある町づくり条例』の適用対象であるもの

※但し工作物については、「中規模な建築・開発行為」の流れと同様



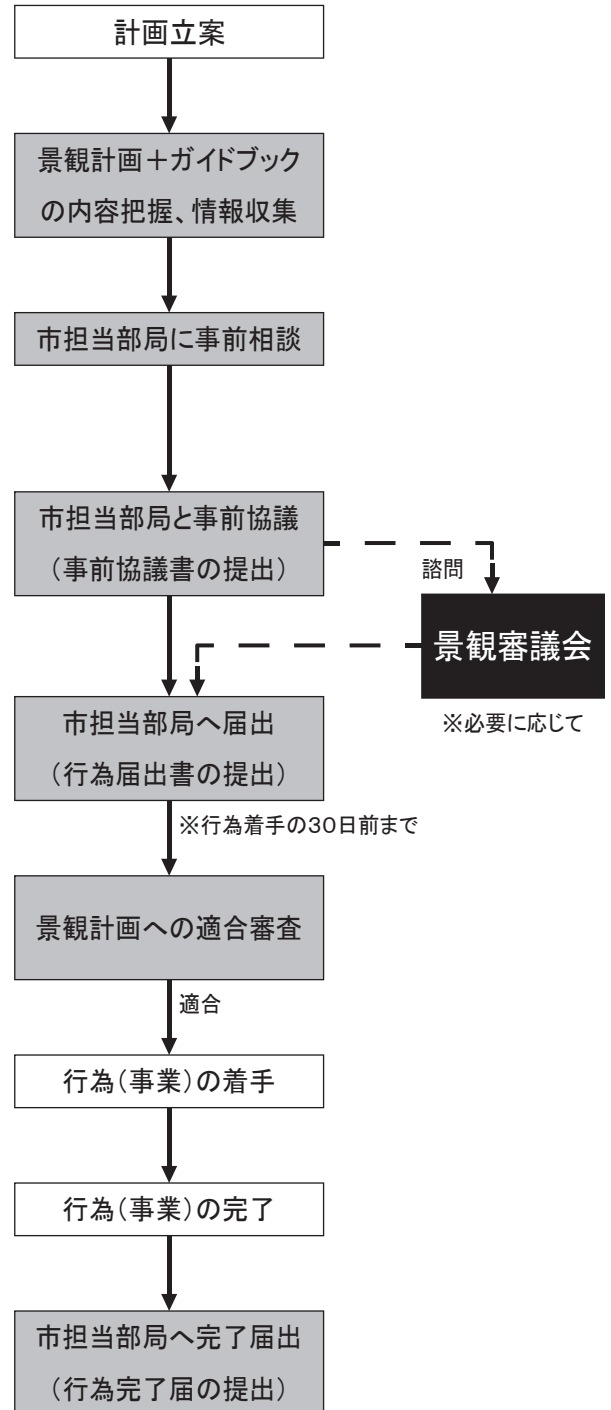
2 中規模な建築・開発行為

特殊建築物・店舗・長屋住宅で敷地面積が500m²以上のもの



3 小規模な建築・開発行為

届出対象行為のうち、「大規模な建築・開発行為」・「中規模な建築・開発行為」に当てはまらないもの



※他にも建築基準法令に基づく建築確認申請等の手続きが必要ですが、上の手続き概要図では省略しています。

近隣関係者の理解

「大規模な建築・開発行為」・「中規模な建築・開発行為」については、事業を行なうにあたって、近隣の住民・関係者等の理解が必要となります。「近隣関係者の理解」があつて初めて、市の担当部局との事前協議に入ることができます。

表3 由布院盆地景観計画の「理解を要する近隣関係者」

行為の種類	理解を要する近隣関係者		
	町づくり条例の適用有無	工事種別など	
建築物	有	—	建築物の壁面からの距離が建築物の最高高さと同等の範囲内に存する土地及び建築物の所有者並びに占有者。この距離が敷地内であるときは、隣接する土地及び建築物の所有者及び占有者。
	無	敷地面積500㎡以上の特殊建築物・店舗・長屋住宅の新築	なし
		その他の建築物	なし
工作物	有	—	市と協議した範囲の占有者
	無	—	なし
土地造成	有	5,000㎡を超える	隣地境界線から16m以内の土地及び建築物の所有者並びに占有者
		3,000㎡を超え5,000㎡未満	隣地境界線から8m以内の土地及び建築物の所有者並びに占有者
		1,000㎡を超え3,000㎡未満	隣地境界線から4m以内の土地及び建築物の所有者並びに占有者
	無	—	なし

景観審議会

『潤いのある町づくり条例』が適用される「大規模な建築・開発行為」（建築物、土地造成）については、原則「景観審議会」に諮ることとします。また、それ以外の「中規模な建築・開発行為」、「小規模な建築・開発行為」においても、周囲への影響が大きい場合等、市が必要と判断した場合には、「景観審議会」に諮ることとします。

建築物・工作物等の高さに関する基準

- ① 建築物・工作物の最高高さは表4の通りとする。ただし、周辺の町並みと調和した高さとなるように配慮する。
- ② 建築物・工作物の形状は、著しく不整形なものは避け、また地域住民の心の拠りどころである由布岳をはじめ、地域を代表する景観を構成する山並みへの眺めを妨げないように努める。
- ③ 建築物の頂部は、勾配屋根としたり、塔屋を建築物と一体的な意匠とするなど、周辺の町並み・緑と調和させるよう努める。
- ④ 建築物・工作物に設ける屋上設備・室外機等は、公共空間から容易に望見できない位置に設置したり、自然素材で目隠しする等、周辺の町並み・緑と調和させるよう努める。

表4 建築物・工作物の高さに関する基準

用途地域の種別	最高高さの基準	※特に景観等に配慮した場合の緩和基準
第一種低層住居専用地域	10m以下	
第二種低層住居専用地域		
第二種中高層住居専用地域	12m以下	建築物: 15m以下かつ4階以下 工作物: 15m以下
第一種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域	15m以下	建築物: 18m以下かつ5階以下 工作物: 18m以下
商業地域		
無指定地域(1)	12m以下	建築物: 15m以下かつ4階以下 工作物: 15m以下
無指定地域(2)		
農振農用地		
都市計画区域外		
国立公園区域	自然公園法による	

※特に景観等に配慮した場合の緩和基準

■建築物について

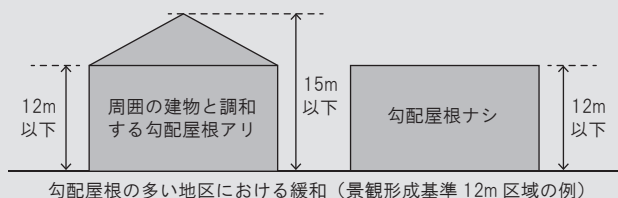
所定の要件(①、②)を満たし、周辺のまち並み、山岳、農地、緑等との調和を図るなど、景観、眺望、環境に配慮がなされていると市長が認めた場合、最高高さの限度は表4の通りとします。

■工作物について

周辺のまち並み、山岳、農地、緑等との調和を図るなど、景観、眺望、環境に配慮がなされていると市長が認めた場合、最高高さの限度は表4の通りとします。

緩和要件①: 給水区域内

頂部の形状が周辺建物のそれと調和するかつ軒高が通常基準以下



緩和要件②: 給水区域外

頂部の形状が周辺建物のそれと調和するかつ軒高が通常基準以下かつ緑化率の目標値を20%とし緑地率については可能な限り目標値を満たすよう努める。

(但し、緑化率の要件は、景観計画施行時に現に存する又は着工済みの建築物に係る建築行為には適用しない)

※既存の建築物・工作物で①を満たさないものの新築・改築・移転について、周辺の町並み・緑との調和に配慮していると市長が「景観審議会」の意見を聴き認めたものは、既存の高さを最高高さ限度とします。

建築物・工作物等の壁面後退に関する基準

- ① 建築物・工作物の壁面位置は表5の通りとし、道路境界・隣地境界から離してゆとりある空間を確保する。
 ※但し、「小規模な建築・開発行為」の場合は、努力基準とします。
 ※工作物は、垣・柵・擁壁などを除きます。
- ② 通り沿いに確保された建築物前面の空地では、植栽を施したり、憩いの空間として活用する等、魅力的な歩行者空間の創出に貢献するよう努める。

表5 建築物・工作物の壁面後退に関する基準

用途地域の種別	壁面後退の基準	
	隣地境	道路境
第一種低層住居専用地域	1.5m以上	2m以上
第二種低層住居専用地域		
第二種中高層住居専用地域	1.5m以上	2m以上
第一種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域	1m以上	2m以上
商業地域		
無指定地域(1)	2m以上	2m以上
無指定地域(2)		
農振農用地		
都市計画区域外		
国立公園区域	自然公園法による	

建築物・工作物等の敷地緑化に関する基準

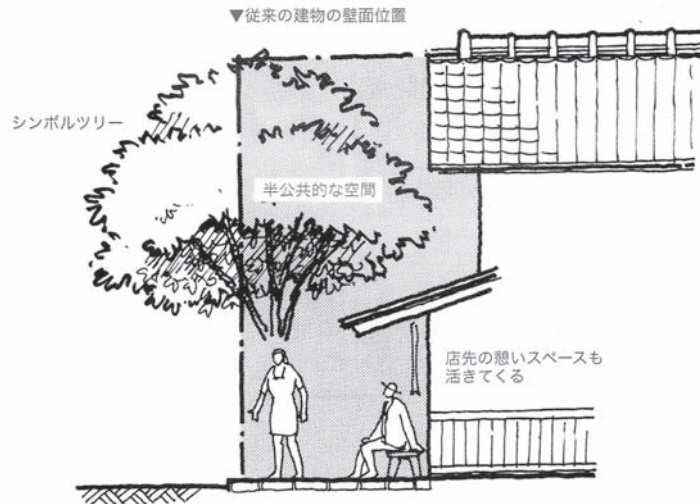
- ① 建築物・工作物の敷地内の緑地面積は表6の通りとし、その緑地は道路沿いにするなど、周辺景観に資するよう工夫する。
 ※但し、「小規模な建築・開発行為」の場合は、努力基準とします。
 ※緑地面積には、手入れ・管理の行き届いていない既存樹木等は算入しません。
- ② 建築物・工作物の敷地内の既存木竹は極力保全を図るよう努める。
- ③ 木竹の植栽にあたっては地域特性にふさわしい樹種とするよう努める。
 土地造成は、大規模な法面・擁壁を生ぜず、既存地形や既存樹木を活かすよう努める。
- ④ 土地造成に伴って擁壁・法面・小段などを設ける場合、既存樹木の保全または中高木の植栽等により、斜面地の緑の連続性を保全するよう努める。

表6 建築物・工作物の敷地緑化に関する基準

用途地域の種別	敷地緑化の基準
第一種低層住居専用地域	緑地6%以上 但し、給水区域外は目標値20%とする
第二種低層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
無指定地域(1)	
無指定地域(2)	
農振農用地	
都市計画区域外	
国立公園区域	自然公園法による

参考：壁面後退・敷地緑化による空間づくりの考え方（例）
 （『ゆふいん建築・環境デザインガイドブック』より）

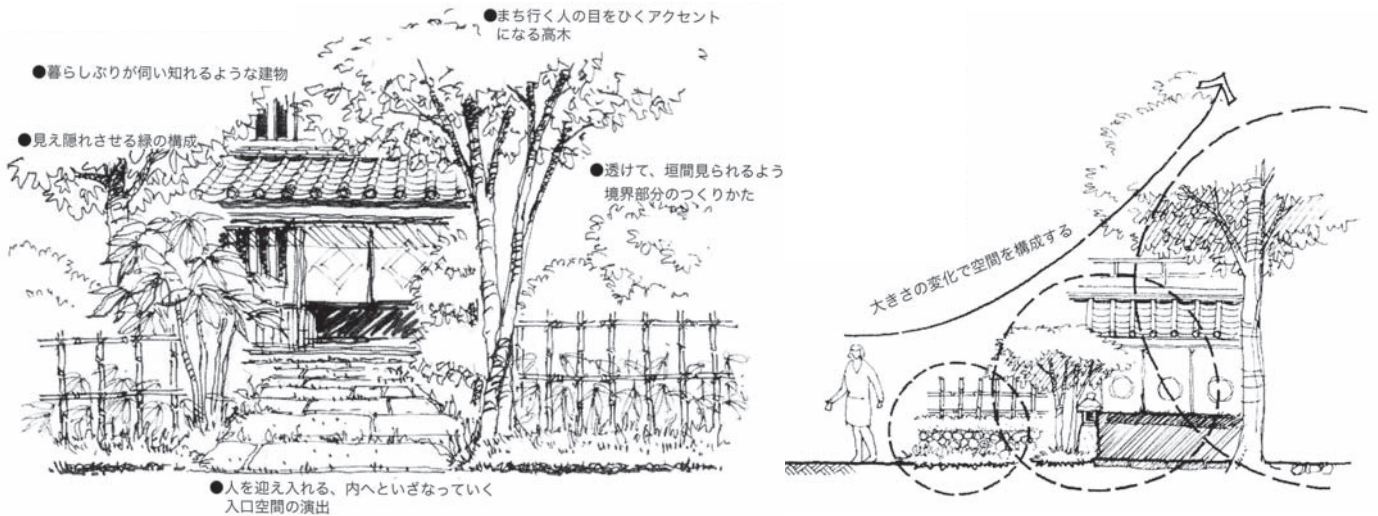
敷地いっぱいには建せず、「ひき」のスペースをとる



- 境界線から少し下がって建てることで生み出されるスペースは、緑地の創出や憩い空間の創出に活かし、場の魅力を高めていきたい。

奥を感じさせる空間の構成

段階的な大きさの変化で空間を構成していく



地場になじんだ樹種（郷土種）を使い、四季の移り変わりが感じられるような緑をつくる



建築物・工作物等の色彩・素材に関する基準

- ① 建築物・工作物の色彩は、表7に従って彩度の低いものとする。ただし、木・土・石など自然素材そのものの色彩はその限りではない。
- ② 建築物・工作物またはその敷地内に設ける光源について、安全上、防犯上必要最低限のものを除いて、動く光源、点滅する光源および極端に刺激性の強い光源は避ける。
- ③ 建築物・工作物に使用する色数は、少なくするよう努める。
- ④ 建築物・工作物の素材は、維持管理や経年変化を考慮し、また反射性のある素材など周辺の町並みと著しく調和しない素材の使用を避けるよう努める。
- ⑤ 擁壁は材料、壁面処理の工夫、前面の緑化などにより周辺の町並み・緑と調和させるよう努める。

※良好な景観形成上支障がないと市長が「景観審議会」の意見を聴き認めた建築物・工作物については①は適用されません。

※国立公園区域においても上記基準を適用しますが、自然公園法による指導基準の方が厳しい場合には、そちらを優先させます。

表7 建築物・工作物の色彩の彩度に関する基準

色相	彩度
赤(R)系	4以下
橙(YR)系	
黄(Y)系	
黄緑(GY)系	
緑(G)系	3以下
青緑(BG)系	
青(B)系	
青紫(PB)系	
紫(P)系	
赤紫(RP)系	

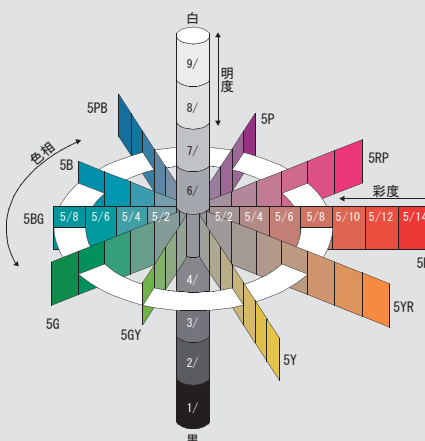
※マンセル値による

参考：マンセル値

マンセル値とは、日本工業規格（JIS Z 8721）に定める表面色の色知覚の3属性（色相・明度・彩度）を尺度化して表示する方法（マンセル表色系）における当該尺度をいう。

- ◎色相…10種の基本色を示すアルファベットとその度合いを示す0～10の数字を組み合わせ、5R、7.5YRなどのように示す。
- ◎明度…明るさの度合いを0～10の数値で表す。
- ◎彩度…鮮やかさの度合いを0～16程度の数値で表す。

この3つの属性を用いて「色相 明度/彩度」の順番で表記し、有彩色は5R7/4.0、無彩色はN5のように示す。



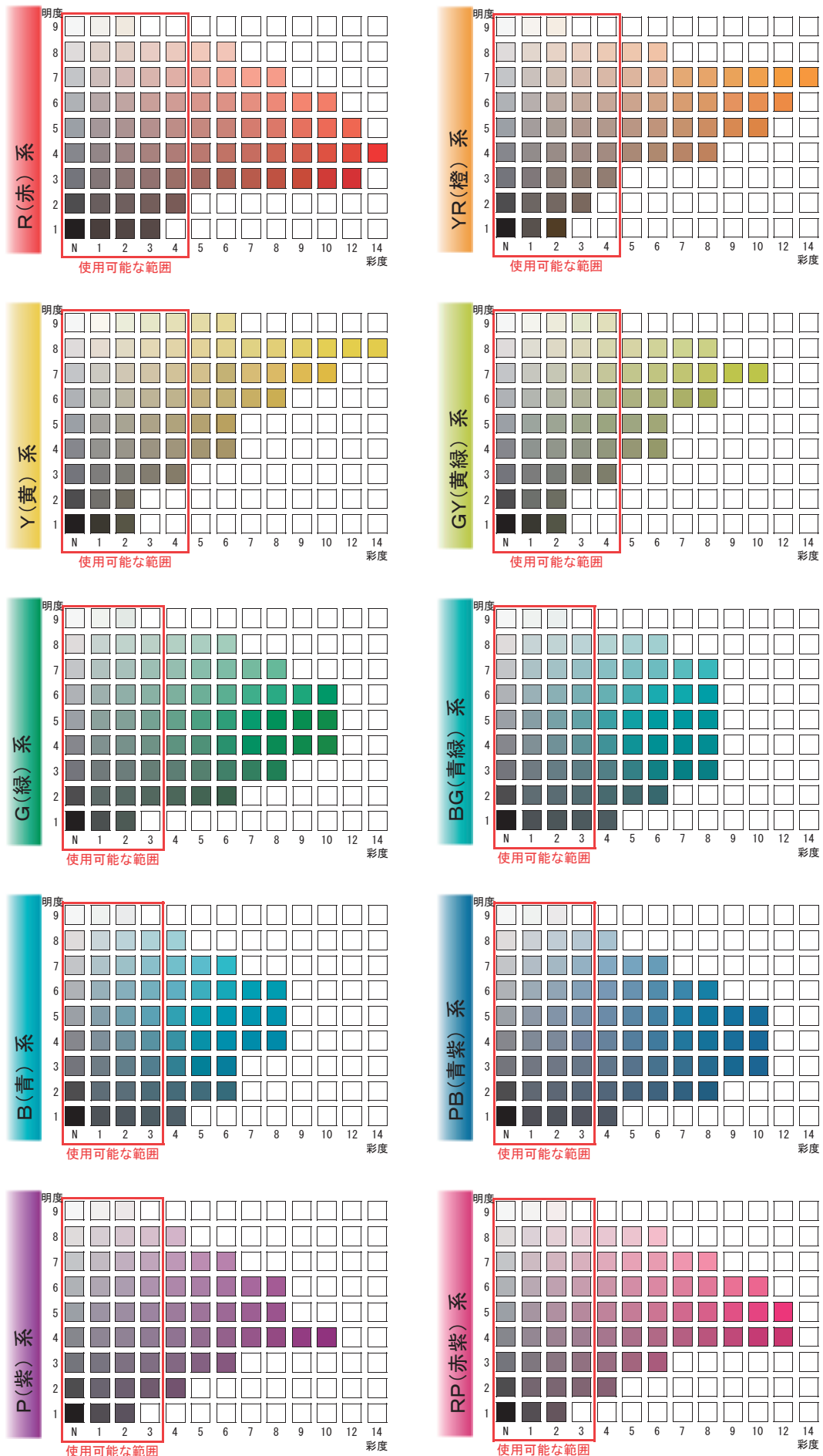


図1 建築物・工作物の色彩の彩度に関する基準

景観計画区域

