

第3章

湯布院地域の 景観まちづくり の現状と課題



■1990年代～

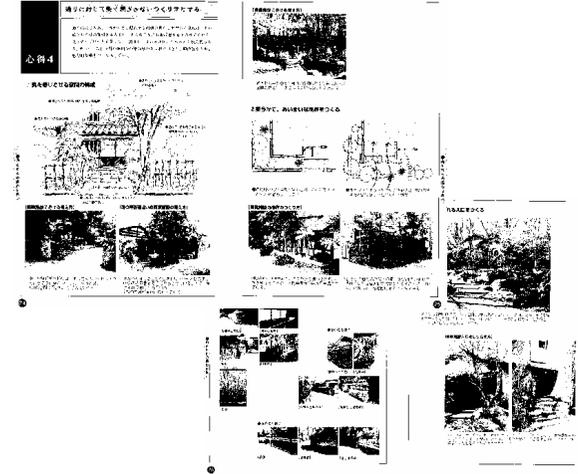
○「ムラ」の風景をつくる
デザインガイドブックの作成

- ・湯布院地域の建築物のデザインとまち並みに対し、創り・守るべき「ゆふいんの風景イメージ」を形にしようと平成9年に、「ゆふいん建築・環境デザイン協議会」が発足します。
- ・その成果として「ゆふいん建築・環境デザインガイドブック（平成12年）」を作成しています。

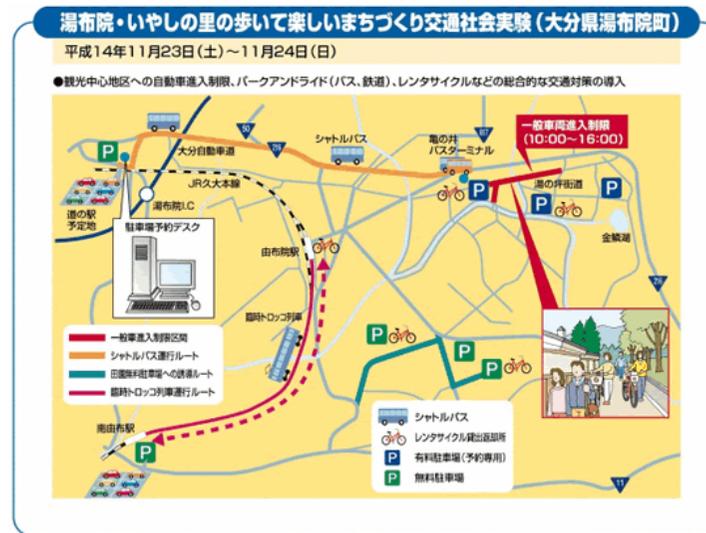
○落ち着いた交通環境を
目指した交通社会実験の実施

- ・観光車両の増加により、交通渋滞が激化するとともに、歩行者の安全性が低下するなど、生活環境が悪化し、まち並み景観にも悪影響を与えていました。
- ・平成14年に、湯布院地域の観光と生活とのバランスある交通環境を実現するため、観光中心地区への自動車進入制限、パークアンドライド（鉄道、バス）、レンタサイクルなどの総合的な交通対策が有効かどうかを検証する交通社会実験を行っています。

ガイドブックの表紙と内容



交通社会実験の概要



道の駅からのシャトルバス



由布院駅前のレンタサイクル

2. 地区別の取り組み

○独自の景観計画づくりを進める

湯の坪街道周辺地区

- ・JR由布院駅から金鱗湖までのメインストリート上にある湯の坪街道では、これまで家を建てかえる際にはセットバックし、クヌギを植えたり、川の護岸にツタを這わせるなどの景観づくりの取組みを地域住民が主体的に行ってきました。
- ・最近では、湯の坪街道で起きた交通事故をきっかけに、安心安全な環境づくりを目指して「湯の坪まちづくり協議会」が発足しています。
- ・湯の坪まちづくり協議会での協議をもとに、景観計画を定めるための委員会として「湯の坪街道周辺地区景観づくり検討委員会」が発足し、湯の坪地区での景観ルールづくりを進めています。

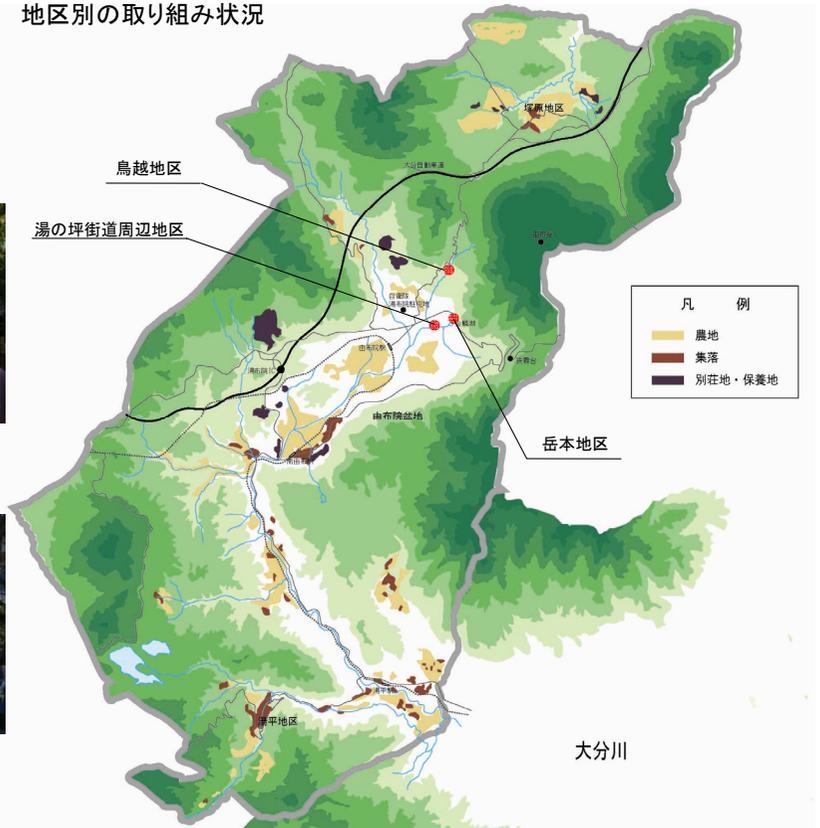
○地域主体でまちづくりを行う岳本地区

- ・金鱗湖周辺に広がる岳本地区は、開発検討委員会や岳本会などの地元組織を立ち上げており、まちづくりや景観への関心が非常に高い地域です。
- ・金鱗湖周辺の清掃活動や交通案内などを行っており、開発に対しても、地区独自に守るべきルール（自治区への加入など）を定めています。

○沿道看板の設置基準を検討する鳥越地区

- ・由布岳山腹に位置する鳥越地区では、旅館事業者を中心に、看板についての関心が高くなっています。
- ・集合看板の設置や、看板の設置基準などの検討を行っています。

地区別の取り組み状況



建物をセットバックしたところにクヌギを植樹(湯の坪街道)



湯の坪街道沿いにある雑木林のポケットパーク



岳本地区の中心にある金鱗湖と下ん湯



周囲の環境に配慮した雑木の植栽を施した施設(左:岳本地区、右:鳥越地区)

○道路歩道などの環境整備が進む

由布院駅前商店街

- ・JR由布院駅の前に形成された駅前商店街では、電線のセットバックが行われています。
- ・市外の事業者が多い商店街であるため、イベント以外のまちづくり活動はそれほど行われていませんが、道路・歩道などの環境整備が進められています。

○野立て看板の集合化などを進める塚原地区

- ・由布岳の北麓に位置する塚原地区は、観光協会を中心に、景観づくりへの関心が高いところです。
- ・統一看板の設置などの構想を持っており、誘導看板・案内看板の設置実験を行うなどの取り組みを実施しています。

○石畳の整備などの

まちづくりを進める湯平地区

- ・湯布院地域の南部の花合野川流域に位湯する湯平地区は、観光協会、旅館組合、農業関係者を中心として、湯平温泉場活力創造会議を発足しています。
- ・大分県の合併地域活力創造特別対策事業を活用し、石畳やストリートファニチャーの整備や共同浴場の再整備、シャトルバスの運行などの事業を行っています。
- ・平坦地が少ないため、大規模な開発などはほとんど行われておらず、駐車場の確保や農家と観光の連携事業の推進が課題となっています。



電柱のセットバックが行われている駅前商店街



湯布院地域の玄関口であるJR由布院駅舎

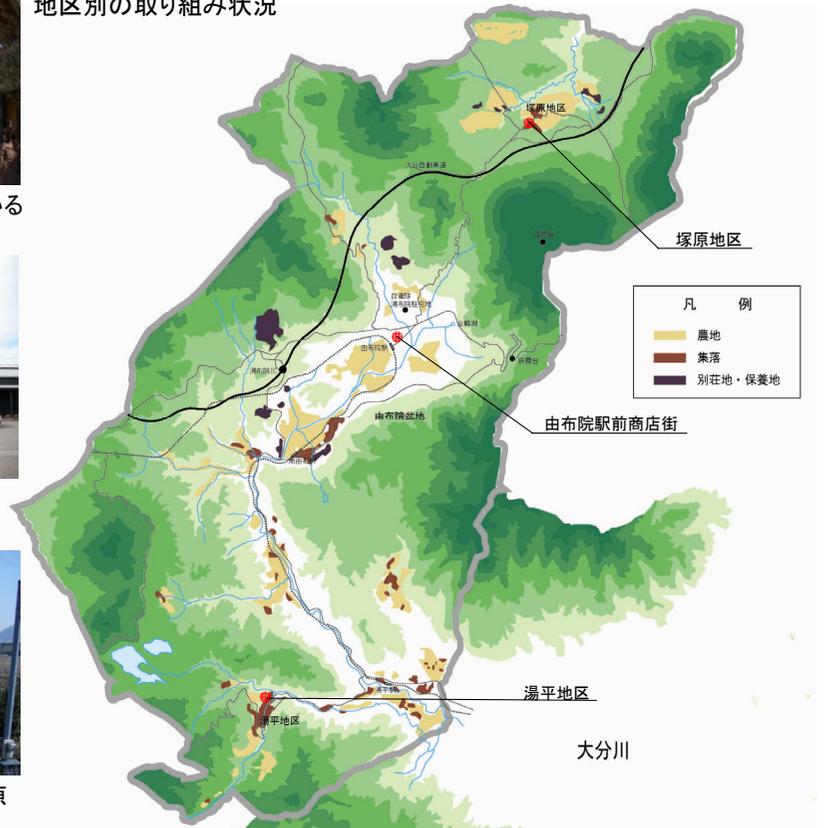


牧草地や田園の広がる塚原高原



塚原高原の入り口の看板

地区別の取り組み状況



石畳の坂道沿いに旅館街が形成



統一感を出すストリートファニチャーの整備

3. 失われる自然環境



■ 状況

○山腹・山すそに広がる自然環境

- ・湯布院地域は、由布岳を中心とした由布院盆地周辺に、良好な自然景観が保たれてきました。
- ・これらの自然環境は由布市の貴重な風景資産であるとともに、湯布院地域の観光資源としても重要な役割を果たしています。

○旅館・ホテル等の開発が山腹にスプロール

- ・近年は由布院盆地を中心に、山腹への開発増加によって、緑の減少が生じています。
- ・1971年と2004年の由布院盆地の開発の状況を航空写真で比較してみると、山腹へ開発が進展していることがわかります。
- ・これらの開発の多くが別荘地や保養所、旅館・ホテルなどですが、近年は旅館・ホテルの開発が多くなっています。

○木竹の伐採による緑地の減少

- ・開発が行われる際、造成工事によって木竹が伐採されており、山腹の緑が失われています。

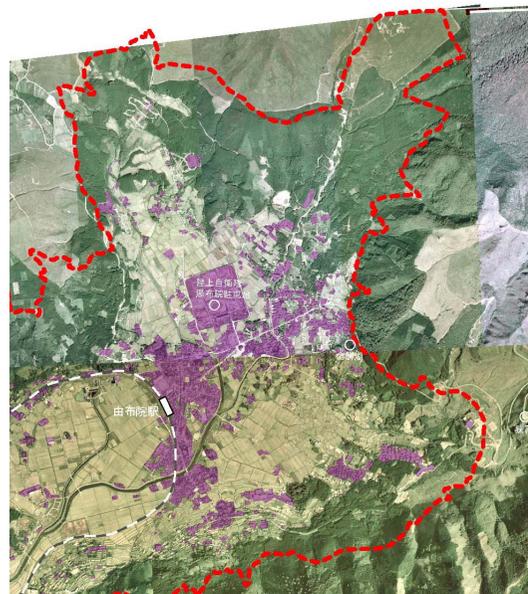


山腹で行われた森林の伐採

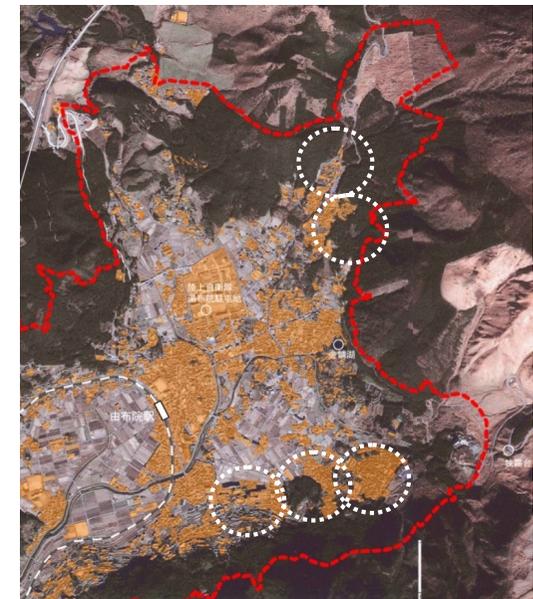


山腹で進む開発

開発の状況



1971年



2004年(山腹に開発が広がっている)

○盆地景観の礎となっている

山腹や山すその自然環境

- ・由布院盆地を囲む山々の山腹や山すそにおいては、豊かな自然環境が広がっており、由布岳および周辺の山々の稜線が生み出す盆地景観の礎となっています。

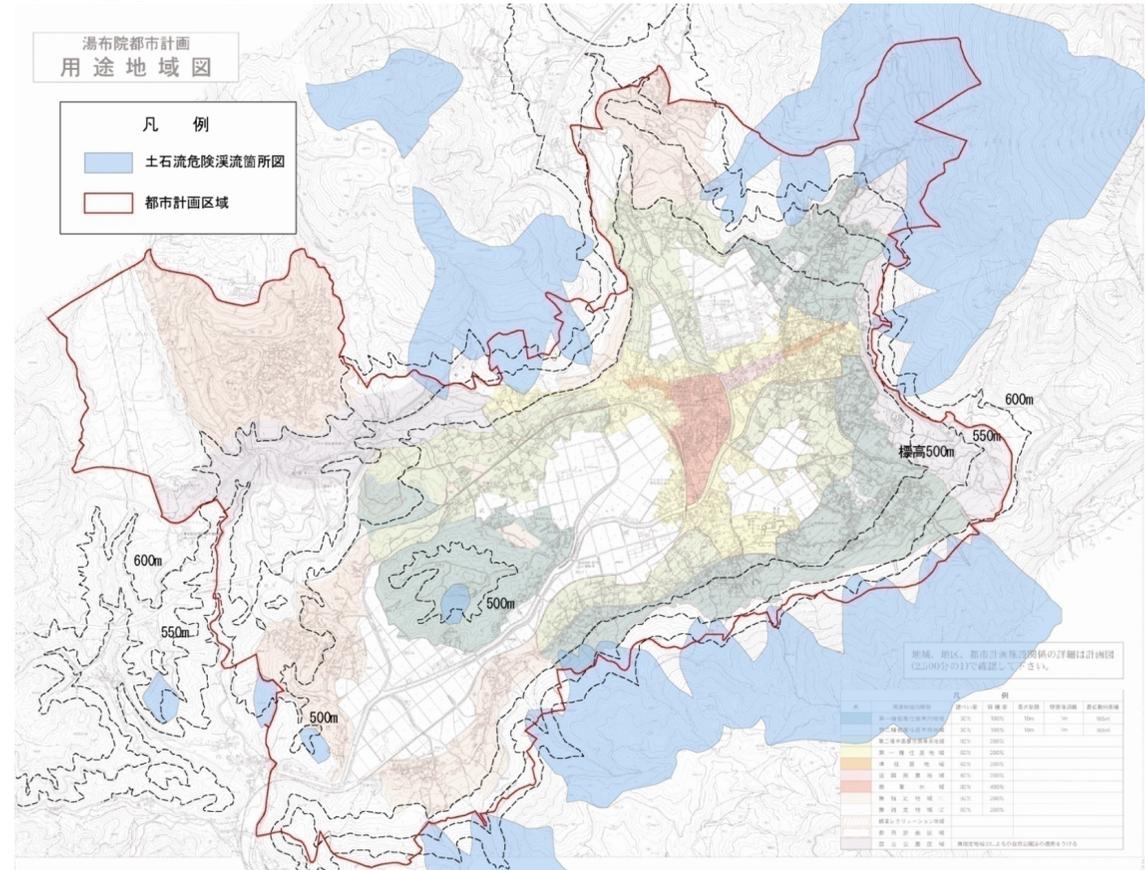
○山腹や山すそでの自然環境の保全の必要性

- ・由布院盆地の山腹や山すそでは、台風などの大雨によって、土石流が発生し、河川や道路、家屋などの被害も生じています。
- ・概ね標高500mを超えるところでは、土石流危険渓流箇所指定されたエリアも多く、このエリアの開発への対応が必要になっています。



由布岳山腹の土砂災害が生じた付近

由布院盆地周辺の土石流危険渓流箇所の状況



■課題

○自然環境保全の必要性

- ・湯布院地域では、由布岳を中心に豊かな自然環境が広がっています。
- ・阿蘇くじゅう国立公園区域が指定され、環境の維持・保全が行われていますが、自然公園区域や保安林等が指定されていない地域では、自然環境への配慮を行う建築物の形態意匠などのルールがない状況です。

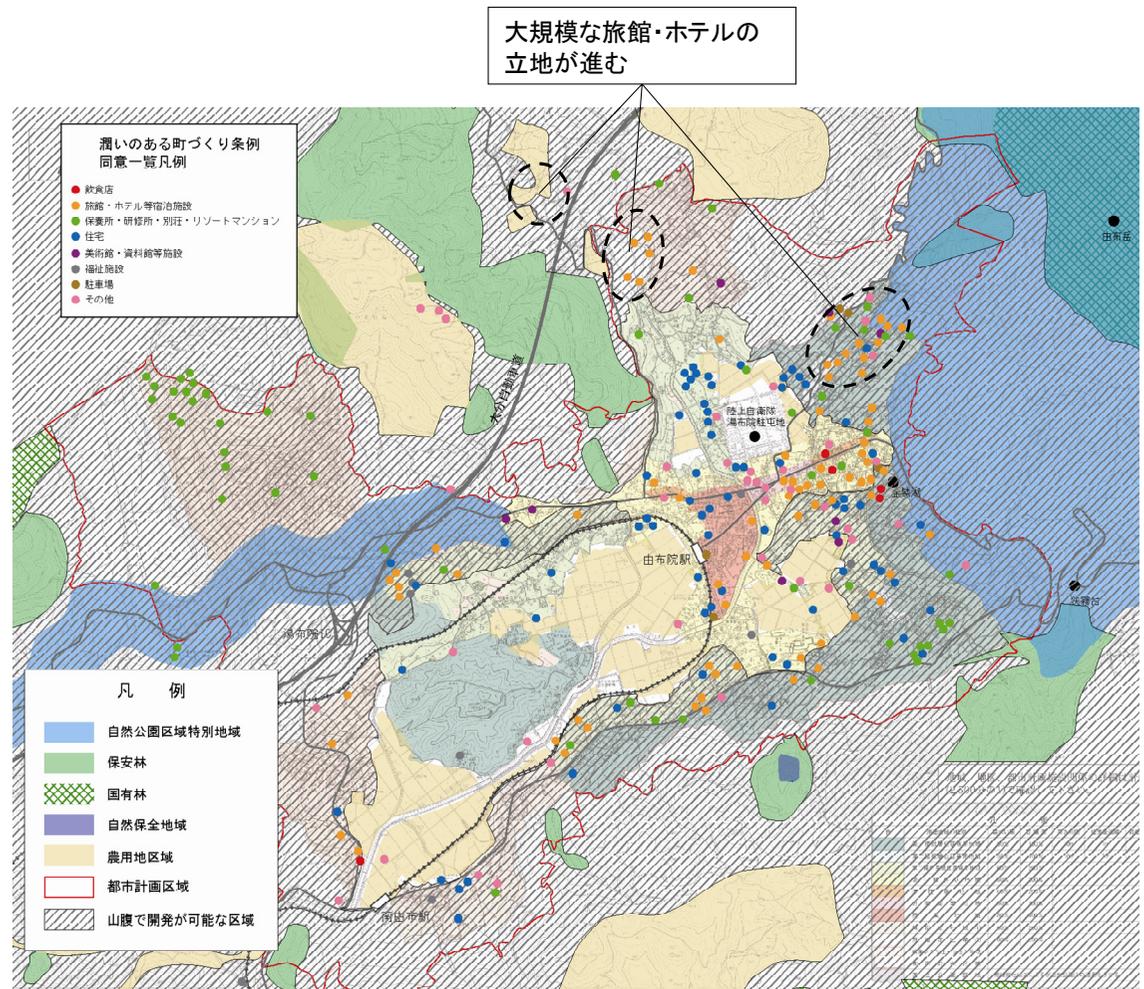
○山腹での開発制限がない区域の広がり

- ・由布院盆地では、図に示すような山腹のエリアにおいて、旅館・ホテルを中心とした開発が進んでいます。
- ・特に近年の旅館・ホテルの開発は、由布岳山腹部分に広がってきています。
- ・旅館・ホテルなどの開発は、都市計画の規制が緩やかな山腹に広がっています（自然公園区域においても旅館・ホテルの開発は可能）。

○樹木等の伐採の制限がない

- ・木竹の伐採や土砂の採取についても、制限が行われていない区域が山腹に広がっています（自然公園区域や保安林を除く）。

由布院盆地周辺の開発の状況



資料：住環境保全条例、潤いのある町づくり条例の案件(S59～H19.3)



4. 増え続ける旅館・ホテル

■ 状況

○ 宿泊客数は横ばいで推移

- ・観光客と宿泊施設の推移をみると、近年観光客数は横ばいで推移しています。

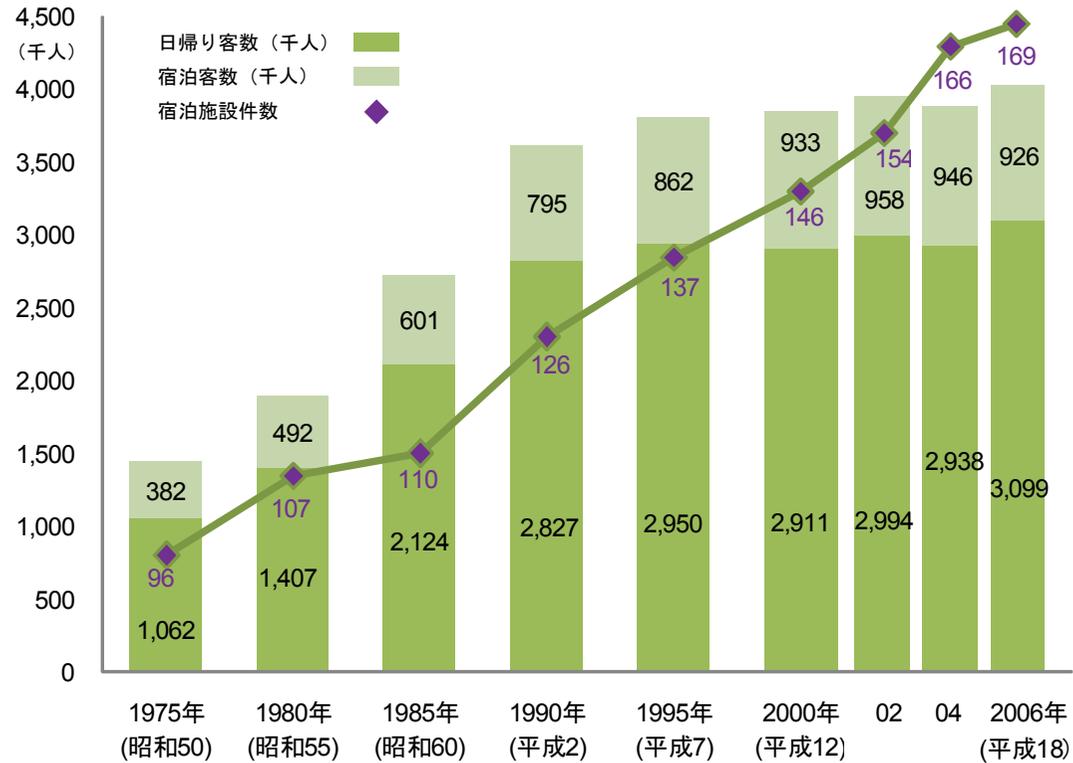
○ 旅館・ホテルは増え続けている

- ・一方、旅館・ホテルの件数・収容定員は増え続けており、開発圧力は依然強い状況です。
- ・特に大規模な旅館・ホテルの増加が行われると、既存のホテル・旅館との競合が生じ、湯布院地域の観光産業に大きな影響を与えることが懸念されます。

○ 眺望を阻害する大規模施設の立地

- ・農村地域の環境とは調和しない大規模な旅館・ホテルの増加は、建物の大きさや広がりによって周囲への圧迫感が高まり、眺望などの阻害要因にもなっています。

観光客と宿泊施設の推移



	1975年 (昭和50)	1980年 (昭和55)	1985年 (昭和60)	1990年 (平成2)	1995年 (平成7)	2000年 (平成12)	2002年 (平成14)	2004年 (平成16)	2006年 (平成18)
日帰り客数	1,061,610	1,407,459	2,123,600	2,826,680	2,950,260	2,910,863	2,994,228	2,937,891	3,099,084
宿泊客数	381,560	492,004	600,700	794,900	861,700	933,090	958,027	945,689	925,858
客数 合計	1,443,170	1,899,463	2,724,300	3,621,580	3,811,960	3,843,953	3,952,255	3,883,580	4,024,942
宿泊施設軒数	96	107	110	126	137	146	154	166	169
収容定員	4,279	4,065	4,589	5,057	5,981	6,862	7,002	7,446	7,498

資料：由布市観光統計（※旅館組合未加入分は含まれていない）



■課題

○開発制限のない区域の広がり

- ・湯布院盆地内のいたるところで温泉が湧き出ることから、広範囲にわたって旅館・ホテルの立地が可能です。
- ・都市計画の規制のない区域が広域に広がっているため、旅館・ホテルの増加に歯止めがかけられない状況です（自然公園区域においても旅館・ホテルの開発は可能）。

○開発の延べ床面積の基準不足

- ・湯布院地域は古くから市街地に旅館・ホテルが点在する温泉地であることから、市街地や住宅地においても、旅館・ホテルの立地を可能とする都市計画が行われています（娯楽レクリエーション地区による旅館ホテル等の用途制限の緩和）。
- ・娯楽レクリエーション地区では、延べ床面積などの開発の規模を制限する基準がないため、延床5000㎡以上、部屋数50を超える大規模宿泊施設の計画も行われています。

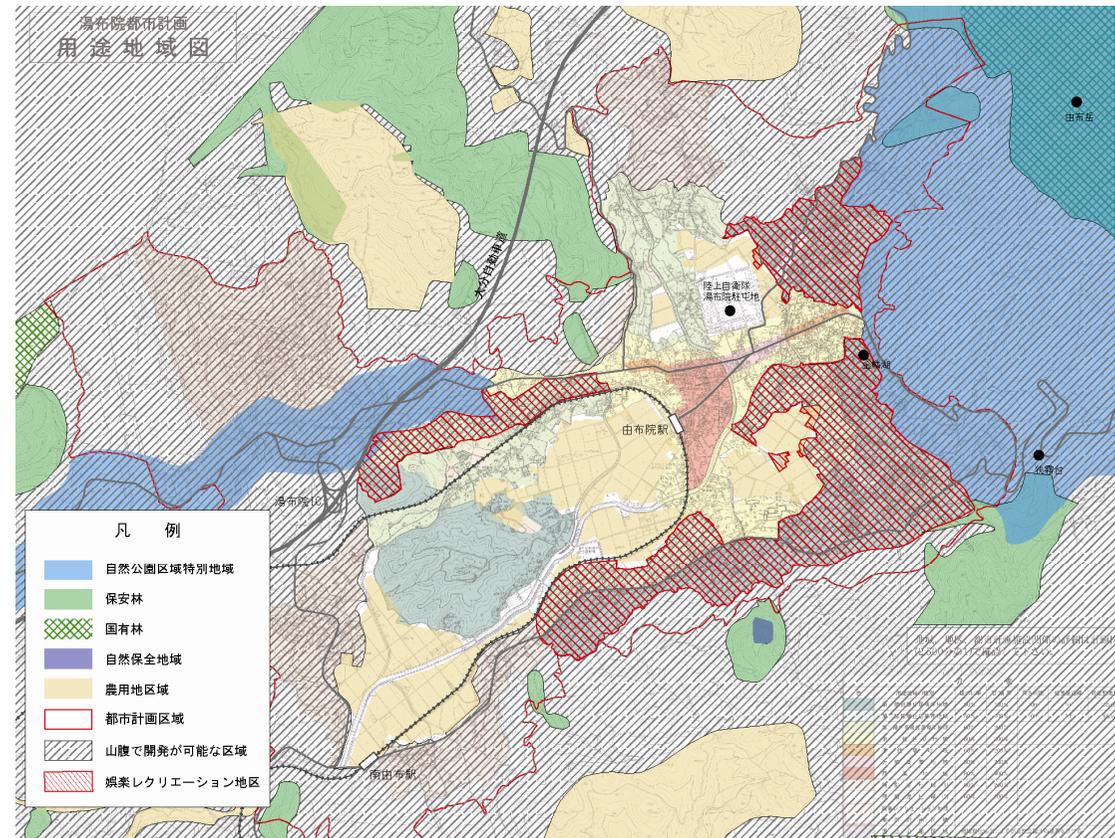


盆地に立地した大規模施設



大規模旅館の計画予定地

由布院盆地周辺の土地利用の状況



5. 草原の減少

■ 状況

○ 山々のすそ野に広がる草原景観

- ・湯布院地域の山々のすそ野には、畜産の牛馬の採草地として、広大な草原が広がっています。
- ・毎年早春に行われる野焼きの風景は、春の訪れを告げる風物詩であり、重要な観光資源ともなっています。

○ 草原の森林化や減少

- ・野焼き作業が行えない地域が増加しており、草原の森林化や減少が進んでいます。

○ 文化的価値の高い野焼きの持続

- ・草原は、湯布院地域の生業を知ることのできる文化的価値の高いものです。
- ・しかし、草原を維持するために必要な野焼きも年々持続が困難になっています。

○ 希少な高原植物の減少

- ・野焼きが行われなくなった草原では森林化が進み、キスマレやエヒメアヤメなど、希少な高原植物が生育できなくなりつつあります。

■ 課題

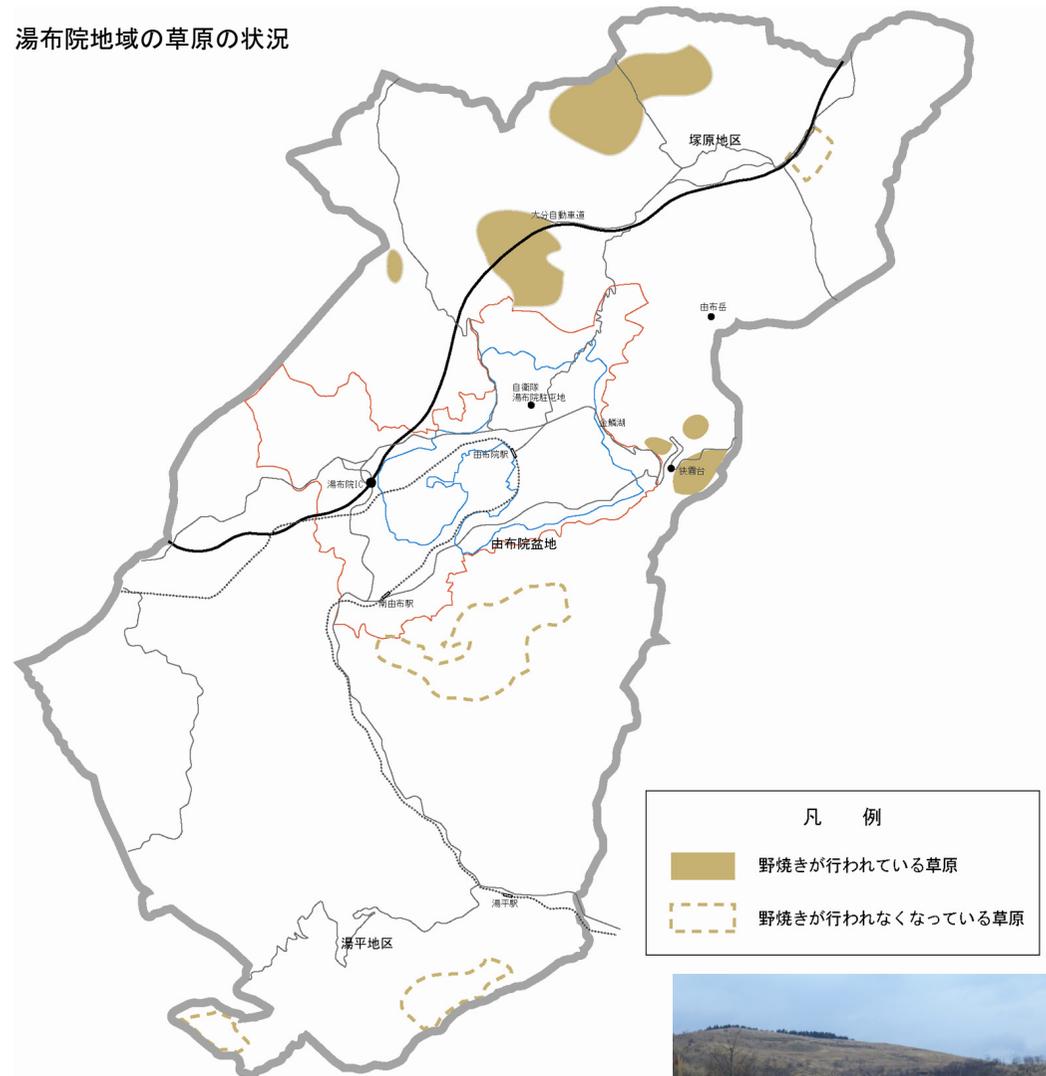
○ 採草牧草地の利用が減少

- ・農業の機械化が進む以前は、農家では牛を飼っており、牧草地を維持するために野焼きを行ってきました。
- ・しかし、農作業の機械化が進んだことで、牛を飼う農家が減少しています。
- ・肥育牛を育てる畜産農家は、施設内で牛を管理するため、放牧を行っていない状況です。
- ・現在は放牧や採草を行う機会が従前より減少し、維持管理の行き届いた牧草地が減少しています。

○ 高齢化によって野焼き作業の持続が困難に

- ・草原を管理する農家の高齢化が進んでおり、野焼きを行うために必要な「防火線切り」などの人手不足が生じるなど、草原の維持が困難になってきています。

湯布院地域の草原の状況



野焼きが行われなくなっている草原

6. 水田の減少

■ 状況

○ 由布院盆地の水田景観

- ・ 由布院盆地の平坦部を中心に水稲農業が営まれており、その水田と由布岳の一連の風景は、由布市を代表する景観の一つとなっています。
- ・ 地元子ども達や農家が一緒にわらこづみづくりを行うなど、農村景観の保全の取り組みが行われています。
- ・ 由布院盆地の水田景観は、人々の心に潤いを与え、地域文化の伝承や観光面からも重要な資源となっています。

○ 由布院盆地中心部での用途変更や宅地転用による水田の減少

- ・ 由布院盆地内は、平坦地にまとまった農地が多く、圃場整備の行われた農地が多く広がっています。
- ・ 1971年と2004年の由布院盆地中心部の水田周辺の状況を航空写真で比較してみると、白枠のエリアで、開発が進んでいることがわかります。
- ・ 現地の様子をみると、これらの農地では、農業施設や一般住居などへの転用が進んでおり、水田が減少しています。

○ 山間部の農地に増える耕作放棄地

- ・ 由布院盆地周辺の地域では、機械の導入などが難しく、耕作の不便な山間部の農地で、耕作が行われなくなった農地が生じています。



山間部に見られる耕作放棄地

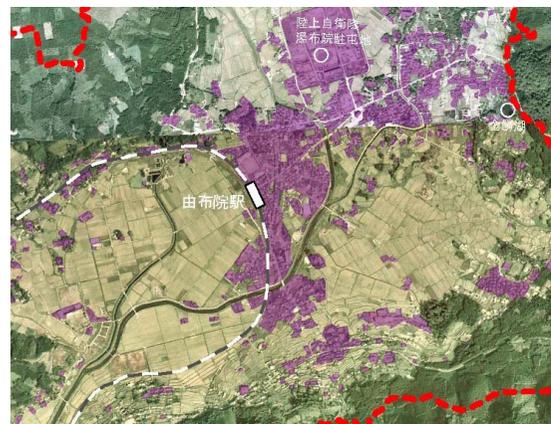


水田地帯の中心部にできた農業関連施設



水田地帯の周辺部の資材置き場

水田の状況



1971年



2004年(中央部の水田が減少している)

■ 課題

○ 厳しさを増す農業経営環境

・湯布院地域、とくに由布院盆地以外の地域では、標高が高く平坦な土地が少ないため、農地の集約や施設園芸などが難しく、農地の収益性を高めることは困難です。そのため、収益性の悪い農地では、後継者が不足し、機械の設備更新が行えないなど、農業の担い手の確保が困難であり、農地を維持していくことが厳しい状況になっています。

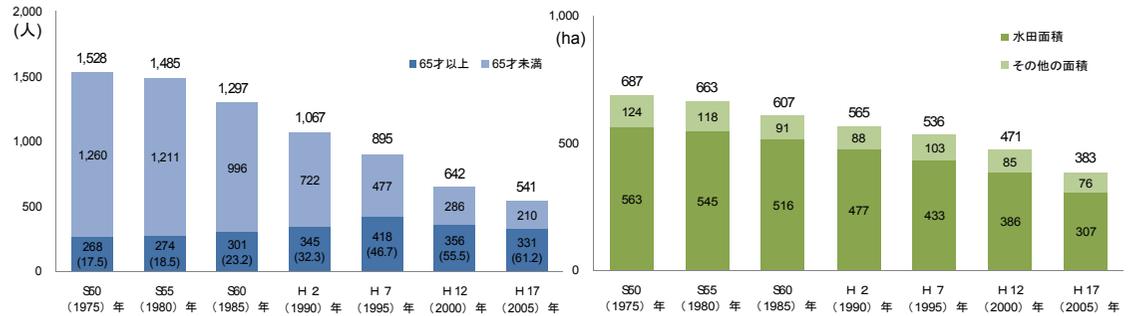
○ 農地への宅地化圧力が強い

・湯布院地域、とりわけ由布院盆地中心部においては、観光関連施設の需要が旺盛であり、立地条件の良い農地については宅地への転用や用途変更が進んでいます。

○ 法制度による水田の維持・保全の限界

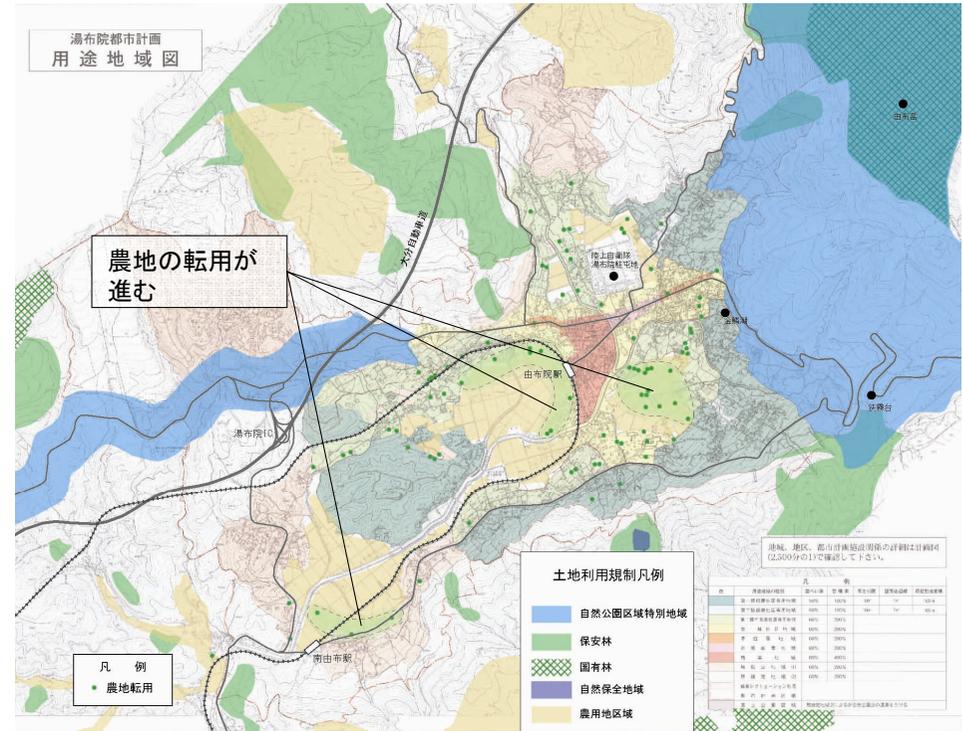
・湯布院地域の生産性の高い農地は、農振法などによって宅地への転用は原則禁止されていますが、農産物直売所などの農業生産関連施設の立地は可能であり、水田そのものの維持には限界があります。

湯布院地域の農業就業人口と経営耕地面積の推移



※括弧内の数字は農業就業人口に占める65歳以上の人口の割合
※資料：農業センサス

農地転用の状況



資料：由布市農業委員会資料より作成

7. まち並みの乱れ

■ 状況

○さまざまな形態意匠や色彩の建築物の立地

- ・湯布院地域の市街地では、県道別府湯布院線沿いに生活サービス施設のチェーン店などの立地が進んでおり、地域性のない形態意匠・色彩の建築物が増えています。
- ・また、湯の坪街道沿いの小型店舗などでも、これまで見られなかったさまざまなデザインの建築物が増えています。
- ・大規模な公共施設では、壁面や屋根の色彩などの問題が生じています。

○壁面後退や植栽などの不足

- ・市街地の中心部では、道路境界のぎりぎりまで活用した店舗立地が行われています。
- ・また、植栽などの周辺環境への配慮が行われないため、道路環境の落ち着きやゆとりが失われています。

○沿道での屋外広告物等の氾濫

- ・県道別府湯布院線や国道210号沿いでは、屋外広告物が100件以上立てられています。屋外広告物の立地状況を見ると、高さが10mを超えるものはありませんが、面積が30㎡を超える大規模なものも設置されています。色彩の鮮やかな彩度の高い看板も多い状況です。

○まちなかでの屋外広告物等の氾濫

- ・市街地の中心部では、色彩の鮮やかな看板やのぼり旗などが数多く見られることで、これまで緑があふれ、潤いと落ち着きのある佇まいが、雑然としたまち並みになっています。

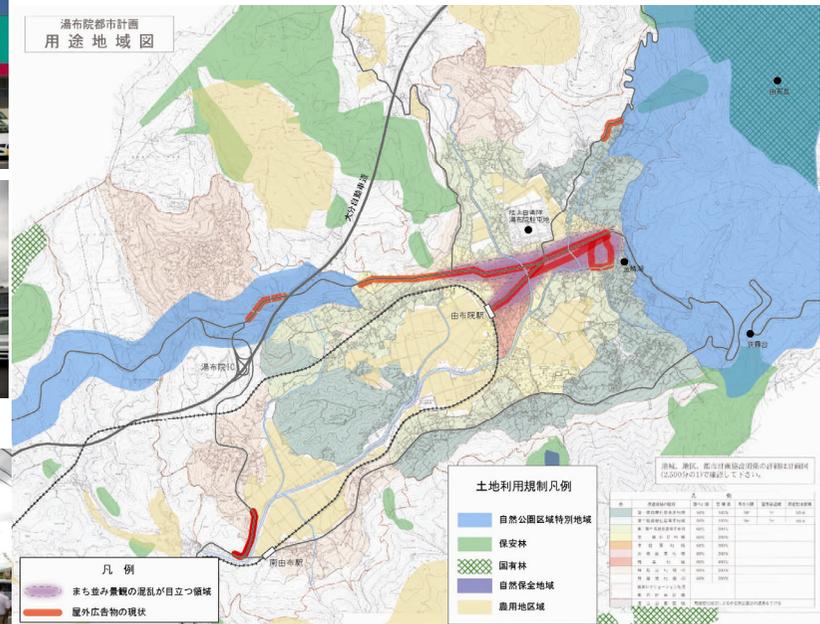
○市街地の交通環境の悪化

- ・湯布院地域の市街地では、観光車両の増加により、交通渋滞が激化するとともに、歩行者の安全性が低下するなど、生活環境が悪化し、まち並み景観にも悪影響を与えています。



沿道の屋外広告物

まち並み景観が乱れている領域、屋外広告物の氾濫している領域



まちなかの看板・のぼり旗など



明度が高い大規模公共施設



■課題

○形態意匠・色彩の基準の必要性

- ・「潤いのある町づくり条例」では、建物の形態意匠や色彩などの明確な基準がないため、自然環境と調和しない鮮やかな色彩の壁面の建築物が立地しています。

○建築物の高さ基準の必要性

- ・「潤いのある町づくり条例」では、高さの制限が設けられていますが、都市計画においては制限が行われていない地域が多く、まち並みと調和しない高層建築物の立地が可能な状況です。

○緑地に関する基準の必要性

- ・「潤いのある町づくり条例」では、樹種や高さなどの明確な基準がないため、周辺景観への配慮が行われないケースも生じています。
- ・既存の樹木についても、土地造成の事前着工によって伐採が行われるなど、事前の指導や検査が行き届かない状況も生じています。

○湯布院地域に応じた屋外広告物基準の必要性

- ・大分県の屋外広告物条例は、主として狭霧台周辺や湯布院インターチェンジ周辺の路線からの眺望できるエリアや住宅地を対象としており、高さや面積の基準も緩やかであるため、湯布院地域の市街地に立地している看板のほとんどが規制の範囲内になっています。

○まちなかの小規模看板の氾濫への対応

- ・市街地の中心部に数多く見られる小さな看板やのぼり旗などは、看板等の設置基準やルールがないため、多種多様なものが立てられています。
- ・看板の規模が小さく、移動なども可能であることから、屋外広告物条例による規制は難しく、地域の実情に応じたルールが必要な状況です。

○総合的な交通施策の必要性

- ・湯布院地域においては、地域の交通事情の変化に対応した総合的な交通施策の検討が必要な状況です。
- ・また、都市計画決定から50年以上が経過した都市計画道路についても、地域の交通事情の変化に対応した見直しが必要です。

第4章

湯布院地域の 景観まちづくり の方針



2. 大規模施設の開発抑制

■課題

○増え続ける旅館・ホテル

<開発制限のない区域の広がり>

- ・都市計画の規制のない区域が広域に広がっているため、旅館・ホテル等の増加に歯止めがかけられない状況です。

<開発の延べ床面積の基準不足>

- ・収容定員の多い大規模な旅館・ホテル等の増加は、既存のホテル・旅館との競争を生じさせ、湯布院地域の観光産業に大きな影響を与えることが懸念されます。
- ・山腹や水田の広がる地域での大規模な旅館・ホテルの進展は、眺望などの阻害要因にもなっています。

■方針

<大規模施設の開発抑制>

- ・旅館・ホテル等の乱立による旅館業の過度の競争を防ぎ、観光産業の健全な発展を促すためにも、旅館・ホテル等の開発を抑制していきます。

<都市計画区域内での大規模施設の規模制限>

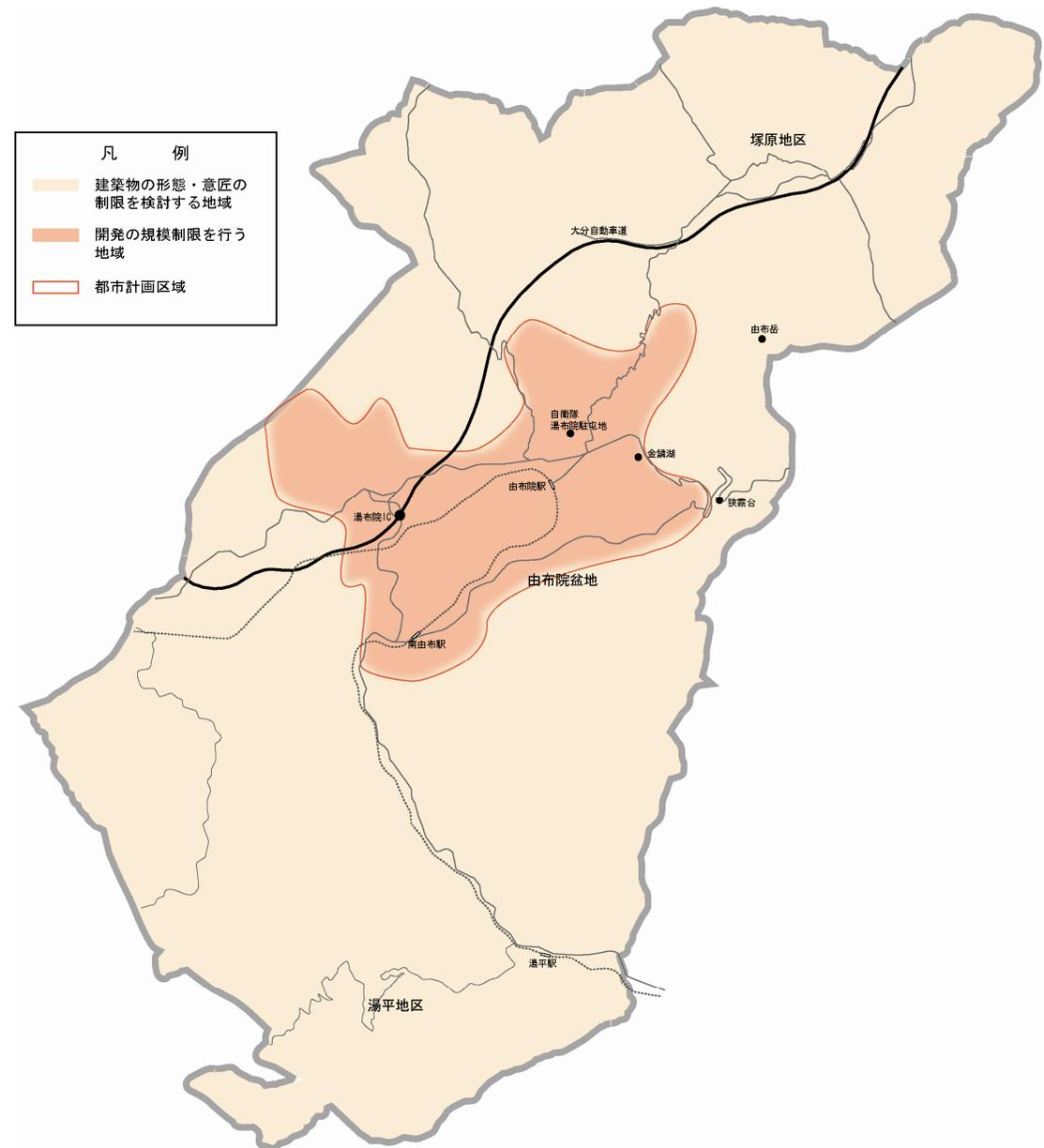
- ・由布院盆地では、小規模な旅館が点在する自然環境と調和した佇まいを保ち、収容定員の急増による過度の競争を防ぐため、都市計画区域内において大規模な開発の規模制限を行います。

<都市計画区域外への対応>

- ・都市計画区域外の地域においても、今後、自然環境との調和を乱す大規模な開発が行われる可能性があることから、地域にふさわしい開発規模など、土地利用のあり方を検討します。

<自然環境と調和した建築物の誘導>

- ・開発と豊かな自然環境との調和を図るため、建築物の形態や意匠の制限を検討します。



4. 水田の維持・保全

■課題

○水田の減少

<農業経営環境の悪化>

- ・湯布院地域は、収益性の悪い農地では、後継者が育たず、機械の設備更新が行えないなど、農業の担い手の確保が困難であり、農地を維持していくことが厳しい状況です。

<農地への宅地化圧力が強い>

- ・由布院盆地中心部においては、観光関連施設の需要が旺盛であり、立地条件の良い農地では、宅地への転用や用途変更が進んでいます。

<法制度による水田の維持・保全の限界>

- ・湯布院地域の生産性の高い農地は、農振法などで宅地への転用は原則禁止されていますが、農産物直売所などの農業生産関連施設の立地は可能であり、水田そのものの維持には限界があります。

■方針

<景観農業振興地域の検討>

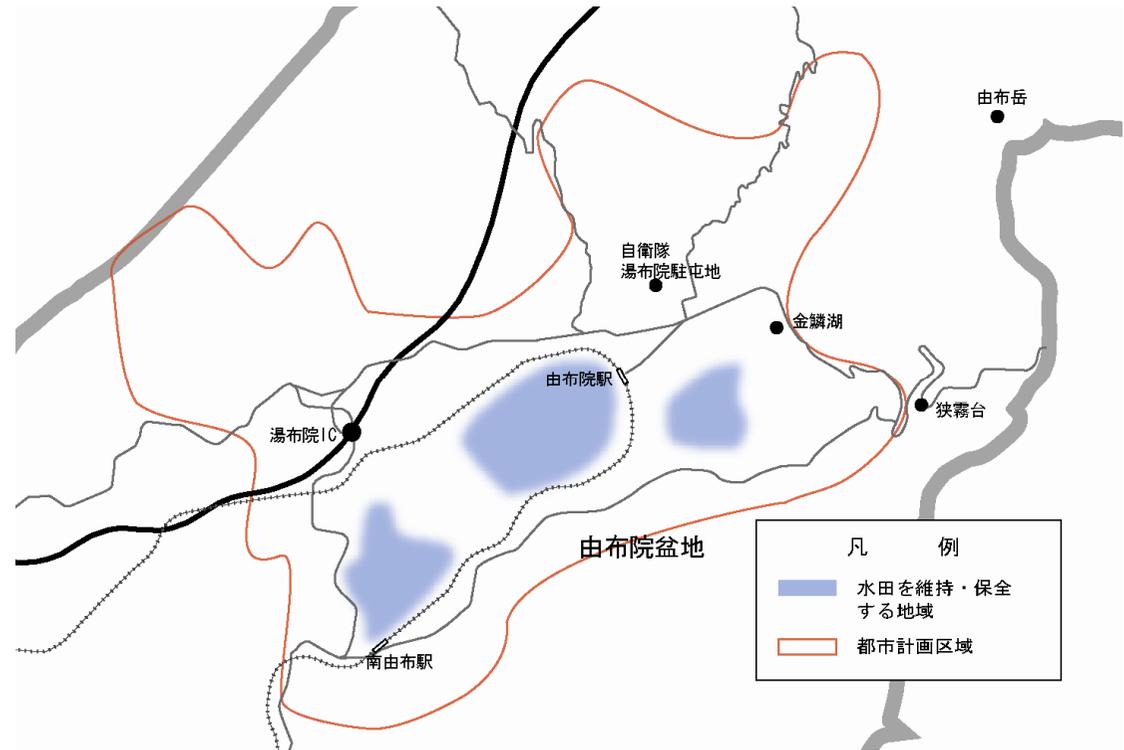
- ・由布院盆地内で景観上重要な水田については、適切な維持・管理が行えるように、地権者、農業者、行政、観光関連団体などの関係機関が一体となって景観農業振興地域の指定を目指します。

<水田環境を維持するためのシステムの検討>

- ・景観上重要な水田環境を持続可能なシステムとして機能するように、維持・管理に必要な財源確保についても検討を行います。

<住民との連携による農地の維持・保全>

- ・湯布院地域の棚田と農村集落の景観に関する評価や認知度を高める活動を進めていきます。
- ・棚田景観を文化的景観として位置づけるなど、棚田景観の価値を高め、認知度の向上に努めます。
- ・また、棚田オーナー制度など住民との連携などによる維持のしくみづくりを行っていきます。



5. 良好なまち並みの形成



■課題

○まち並みの乱れ

<まち並みと調和しない形態意匠・色彩の建築物の増加>

- ・湯布院地域の市街地では、県道別府湯布院線沿いに生活サービス施設のチェーン店などの立地が進んでおり、地域性のない形態意匠・色彩の建築物が増えています。

<建築物の高さ基準の必要性>

- ・「潤いのある町づくり条例」では、高さの制限がありますが、都市計画では制限のない地域が多く、まち並みと調和しない高層建築物の立地が可能な状況です。

<生け垣などの植栽の不足>

- ・道路境界のぎりぎりまで活用した店舗立地が行われ、植栽などの周辺環境への配慮が行われなため、沿道の落ち着きやゆとりが失われています。

<鮮やかな色彩の看板等の増加>

- ・市街地中心部では、色彩の鮮やかな看板やのぼり旗などが多く見られることで、緑があふれ、潤いと落ち着きのある佇まいが、雑然としたまち並みになっています。

■方針

<建築物の形態意匠・色彩や植栽の基準導入>

- ・湯布院地域の市街地では、これまでのまちづくりの取り組みを踏まえ、自然環境と調和した潤いのある市街地の形成を図るため、建築物の形態意匠や色彩、植栽などの基準を設定します。

<建築物の高さの制限>

- ・湯布院地域の市街地などではまち並みの景観や由布岳の眺望を確保するため、高度制限のない地域において建築物の高さ制限を行っていきます。

<屋外広告物の制限>

- ・湯布院市街地内の主要道路沿いは、湯布院地域の実情に即した屋外広告物の基準づくりを進めていきます。

<まち並みや看板のルールづくり>

- ・景観やまちづくりの機運の高い地域では、景観形成の細やかなルールづくりのニーズに応えるため、地域の実情に即したまち並みや看板のルールづくりを行います。



6. 景観づくり啓発活動の推進

■課題

○景観づくりの取り組みへの理解

<住民参加の景観づくりの必要性>

- ・農林業の生業によって維持されてきた自然環境や田園の景観は、高齢化の進展、担い手不足などによって、今後の維持・保全が困難な状況にあり、住民の協力が不可欠な状況です。
- ・しかし、まだその重要性・必要性が住民には十分に認知されていない状況です。
- ・また、市民が景観まちづくりに関わりを持つための場は、まだ少ない状況です。

■方針

<景観の評価・認知度を高める活動>

- ・湯布院地域において住民の景観への関心を高めるため、景観百選などによって、景観に関する評価や認知度を高める活動を進めていきます。
- ・子どもの頃から景観への興味・関心を高めるため、景観教育の取り組みを推進していきます。
- ・地域の農林業や畜産業の生業の大切さや故郷への愛着をはぐくむため、地産地消や食育の取り組みを推進していきます。

<良好な景観づくりの活動支援>

- ・良好な景観づくりを目指した住民の主体的な活動に対する支援を行う制度を進めていきます。
- ・市民と行政が一体となり、景観づくりの機運を高めるとともに、景観計画区域への指定などについて関係者と協議しながら検討していきます。

