

# 鉄輪温泉地区温泉湯けむり重点景観計画

“湯けむりと歴史的な湯治場風情が漂うまち「かなわ」”

大分県別府市



## 目次

1	鉄輪温泉地区温泉湯けむり重点景観計画の目的と位置づけ	1
2	景観形成の目標	2
3	重点景観計画の区域	3
4	景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針	4
5	良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項	5
6	景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針	10
7	屋外広告物の表示等に関する基本方針	11
8	換算表	12
9	色彩基準	13
◎	色見本	14

## 1 鉄輪温泉地区温泉湯けむり重点景観計画の目的と位置づけ

別府市（以下「本市」という。）は緑豊かな鶴見連山を背後に抱き、前面には青々とした別府湾を望む、他の都市では見ることの出来ない湯けむりが日々立ち昇る豊かな自然景観を有する観光温泉都市である。

そのなかでも、鉄輪温泉地区（以下「本地区」という。）は背後に美しい自然と温泉地獄地帯をひかえた、湯けむりと豊富な温泉を持つ、中心的な役割を担う温泉地である。

さらに本地区においては、古くからまちづくり活動が盛んであり、自治会、旅館組合、通り会、地獄組合、かんなめ会などによりまちづくりの方向性について検討されてきたが、近年の観光形態の変化や交通事情の変化、まちの魅力づくりの弱さなどから、温泉街として将来が危惧されており、より実行性、恒久性のある景観誘導手法への移行が求められてきている。

本市においては、平成20年3月に市域全域を対象とした「別府市景観条例（平成20年条例第16号）」を制定し、「別府市景観計画（平成20年告示第92号）」を策定したが、本地区においては、さらなる良好な景観の形成を重点的かつ先導的に進めるため、「別府市景観計画 12 景観形成重点地区」に定める景観形成重点地区の指定をするとともに、その景観計画については、鉄輪温泉地区温泉湯けむり重点景観計画（以下「本計画」という。）において策定を行うこととする。

本計画では、生活の中に温泉があり、温泉により生まれた文化を大切にし、地域独自のまちづくり方針や諸施策を講じ、湯けむり景観の保全・育成を行うことにより、鉄輪温泉地区の再生、市民生活の向上など新たな活力を創出することを目的とする。



鉄輪温泉地区の湯けむり景観

## 2 景観形成の目標

### 景観形成の基本目標

本地区は、別府八湯の一つとして古くより湯治場として栄え、現在も豊富な温泉に恵まれた、別府を代表する温泉場である。

また、地区内に数多く点在する噴気泉から立ちのぼる湯けむりは、温泉地別府を象徴する景観といえる。

本地区内には、国道500号沿道の大型宿泊施設が立地している地区と、路地の両側に飲食・土産品店、共同浴場、鉄輪独特の入湯貸間旅館が建ち並ぶ昔ながらの湯治場の雰囲気が残る地区がある。

これまで培ってきた古きよき時代の情緒あふれる温泉街を将来においても継承しつつ、湯けむりと歴史的な湯治場風情が漂うまちづくりを目標とし、湯けむり景観の保全・育成・再生・創出を図る。

将来像： “湯けむりと歴史的な湯治場風情が漂うまち「かなわ」”



みゆき坂



いでゆ坂



立ち昇る湯けむり

### 3 重点景観計画の区域

#### 重点景観計画区域

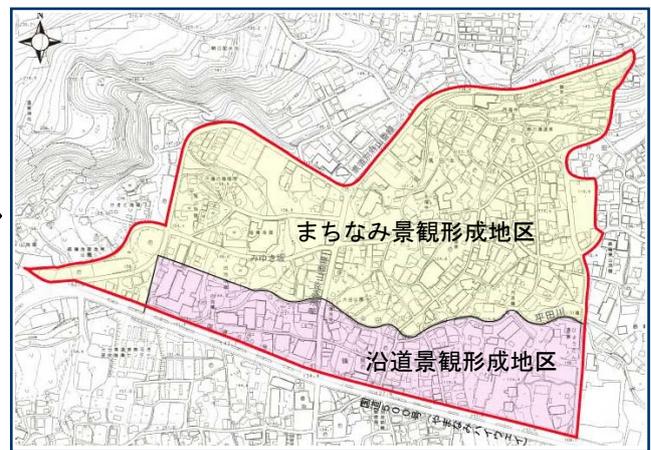
本市の豊富な温泉資源と海に面した扇状地という地形条件が、世界でも希有な湯けむり景観を見せており、その数は400余りを数える。これらは日本の景観においても大きな役割を担う存在であり、その保全と整備は極めて重要である。

なかでも本地区における湯けむりの数は市域全体の3割以上を占めている。

現在、まちづくり交付金事業で各種事業に取り組んでおり、ハード事業の整備と一体となった景観まちづくりが求められている。

以上を踏まえ、鉄輪温泉地区温泉湯けむり重点景観計画区域を鉄輪温泉地区まちづくり交付金事業の都市再生整備計画区域に指定されている区域（約24.2ha）とする。

鉄輪温泉地区温泉湯けむり重点景観計画の区域は、下記区域図の範囲（約24.2ha）とする。



【区域面積 約24.2ha】

【位置及び区域は鉄輪温泉地区温泉湯けむり重点景観計画区域図のとおり】

名称	範囲	備考
沿道景観形成地区	国道500号沿線地区で都市計画道路3・2・3国際観光道路の計画線より70m以上の範囲で平田川までの範囲とする。	約 7.2 ha
まちなみ景観形成地区	沿道景観形成地区以外の区域とする。	約 17.0 ha

## 4 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

【景観法 第8条 第2項 第2号】

### 景観形成の基本的方針

- ① みゆき坂、いでゆ坂は、地区を東西に横断する基幹的な道路であり、石畳、統一感のある街路灯・案内板等の整備により「下駄の音が似合う湯治場」を目指す。また、湯けむり漂う坂道や路地に面する建築物、工作物、門、看板等については、基準を定めることにより魅力あるまちなみ景観の形成に努める。
- ② 国道500号沿道は、湯けむりが見えるよう、また、湯けむりの背景となる遠景の山々が隠れないよう大規模建築物の高さを抑えとともに、建築物の壁面後退により道路空間の確保に努める。
- ③ 情緒あふれる温泉街の演出を図るため、建築物の高さを抑えた威圧感のない沿道空間及び自然素材を要所に配置した統一感のある建築物の創出に努める。また、地区内とその周辺に立ちのぼる湯けむりが遮られないよう、建築物の高さを抑え、鉄輪地区独特の湯けむり景観の形成に努める。
- ④ 県道別府山香線沿道は、四季の木々による緑化や地区の湯けむりを俯瞰できる眺望点の整備検討などにあわせて、魅力あるまちなみ景観の形成に努める。
- ⑤ 地区を囲む周辺緑地は湯けむりの背景となる緑を保全・育成し、地区内はセットバックによる道路空間の確保や植栽の創出、別府石や竹垣の活用、庭先の植栽などにより、緑豊かでやすらぎの感じられる良好な景観の形成に努める。



日本建築を基調とした旅館



むし湯

## 5 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

【景観法 第8条 第2項 第3号】

### 届出対象とする範囲

○本地区全域を対象とし、良好な景観の形成や再生、市民生活の向上など新たな活力を創出するため、地区の景観特性に沿った「沿道景観形成地区」、「まちなみ景観形成地区」の2つの地区に分け、景観に与える影響を鑑み、以下に掲げる行為について届出対象とする。

鉄輪温泉地区における行為の届出対象範囲	
建築物の建築等	○行為を行う部分の面積が10㎡を超えるもの (ただし、建築物の新築にあつてはすべての行為)
工作物の建設等	工作物の建設等(色彩の変更を除く。)であつて、次に定めるもの ○塔状等工作物にあつては、次に定めるもの ・煙突、排気塔その他これらに類するものにあつては、高さ6mを超えるもの ・パラボラアンテナ、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの(屋外広告物を除く。)、電波塔、風車その他これらに類するもの及びメリーゴーランド、観覧車、飛行塔、昇降機その他これらに類する遊戯施設にあつては、高さ15mを超えるもの ・高架水槽、冷却塔、物見塔その他これらに類するものにあつては、高さ8mを超えるもの。 ・標識、アーチ、アーケード、街路灯、照明塔、モニュメント、彫像、記念碑その他これらに類するもの及び装飾塔、記念塔その他これらに類するもの(屋外広告物を除く。)にあつては、高さ4mを超えるもの ○製造施設等工作物にあつては、高さ15mを超えるもの、又は築造面積500㎡以上 ○門、塀、垣、さく、擁壁その他これらに類するものにあつては、高さ2mを超えるもの ○橋梁、歩道橋、高架道路類にあつては、長さ20mを超えるもの ○上記に掲げる工作物の色彩の変更であつて、変更を行う部分の面積が10㎡を超えるもの
開発行為	○開発区域の土地の面積が1000㎡以上
土石類の採取	○採取面積500㎡以上、又は3mを超えるのりを生じるもの
土地の形質の変更	○区域面積500㎡以上、又は3mを超えるのりを生じるもの
木竹の伐採	○すべての行為(ただし、通常の管理行為は除く。)
屋外における物件の堆積	○堆積を行う土地の面積の合計が堆積規模500㎡以上、又は堆積の高さ4mを超えるもの
特定照明	○届出が必要な建築物及び工作物について、夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う特定照明の新設、増設、改設若しくは移設又は色彩等の照明方式の変更

### 通常の管理行為等の規模要件

本地区において、景観法第16条第7項第1号に規定する通常の管理行為、軽易な行為その他の行為については、景観法施行令第8条に規定するもののほか、以下に掲げる規模要件とする。これらの規模要件に該当する行為については、届出等の行為の制限は適用しない。

通常の管理行為等の規模要件
湯けむり噴気孔関連施設の建設等
農業又は林業を営むために行う土地の開墾その他の土地の形質の変更
特定照明であつて、祭典等催しにおいて一時的に使用する場合、試験又は研究のために使用する場合及び法令の規定により使用する場合

## 景観形成基準

## 沿道景観形成地区

行為に関する事項	建築物の建築等	建築物の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>高度地区（鉄輪温泉地区）における高さの最高限度とする。（建築物の高さの最高限度は地盤面から15メートル以下とする。）</li> </ul>
		建築物の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模な建築物は分節化により空間の変化に努める。</li> <li>建築物の屋根は10分の1以上の勾配屋根とする。ただし、屋上を緑化等有効利用する場合又は建築物の機能上、やむを得ない場合は勾配屋根に見えるよう工夫をすること。</li> </ul>
		建築物の色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の屋根及び外壁は彩度の低いものを基調とし、周囲の自然との調和に配慮する。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、強調色程度にとどめる。</li> <li>強調色の使用面積はその面の10分の1以内とする。（鉄輪温泉地区色彩基準参照）</li> </ul>
		建築物の素材	<ul style="list-style-type: none"> <li>反射光のある素材を屋根や外壁などに使用することは避け、周辺の景観を形成する素材と調和を図れるよう配慮する。</li> </ul>
		建築物の壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道500号に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から当該道路までの距離は、1メートル以上とする。ただし、車庫、物置などの附属建築物は除く。</li> </ul>
		かき、さく又は塀の構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に面する部分は、自然の素材を活かした仕上げとする。</li> <li>周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とする。</li> </ul>
		緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積の8パーセント以上を、高木等を主体とした植栽を行い、湯けむり景観と調和するように緑化を図る。（鉄輪温泉地区換算表参照）</li> </ul>

行為に関する事項	工作物の建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金属製などの反射光のあるものは、公共空間から目立たない位置に設けるか又は、樹木などで修景措置を行う。</li> <li>・公共施設などの眺望点からの眺望を損なわないような工作物の配置及び形態とする。</li> <li>・周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とする。</li> <li>・周辺景観に調和し落ち着いた色相の低彩度色を用いる。(鉄輪温泉地区色彩基準参照)</li> </ul>
	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地貌を大きく変化させる連続したのりを生じる切り盛りを避け、既存の地貌が著しく変更されるものでないこととする。</li> <li>・開発後の土地の地貌及び景観が周囲の景観と調和のとれたものとする。</li> <li>・敷地面積の8パーセント以上の植栽を行い、温泉湯けむり景観と調和するように緑化を図る。(鉄輪温泉地区換算表参照)</li> </ul>
	土石類の採取	<ul style="list-style-type: none"> <li>・採取後は、周辺及び地域に生育する樹種を基本とした緑化を行い、周辺景観との調和を図る。</li> <li>・道路その他公共の場から容易に望見できないよう植栽又は塀などで遮蔽措置を講じる。</li> </ul>
	土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積の8パーセント以上の植栽を行い、温泉湯けむり景観と調和するように緑化を図る。(鉄輪温泉地区換算表参照)</li> <li>・変更後の土地の地貌及び景観が、周囲の景観と調和のとれたものとする。</li> </ul>
	木竹の植栽 又は 伐採	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行為毎に木竹の植栽を行い、温泉湯けむり景観との調和を図る。なお、行為によって定めた緑地率により緑化を図る。(鉄輪温泉地区換算表参照)</li> <li>・伐採を行った場合は、その周辺景観が良好に維持できるよう植栽等により代替措置を講じることとする。</li> <li>・必要最小限の伐採とする。</li> </ul>
	屋外における 物件の堆積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路などその他公共の場から容易に望見できない配置を工夫し、敷地外周部などに植栽及び塀などで遮蔽措置を講じる。</li> </ul>
	特定照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いない。</li> <li>・照らす範囲を効率よく照射して上方へ漏れる光を抑え、光害の防止に努める。</li> </ul>

## まちなみ景観形成地区

行為に関する事項	建築物の建築等	建築物の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高度地区（鉄輪温泉地区）における高さの最高限度とする。（建築物の高さの最高限度は地盤面から15メートル以下とする。）</li> </ul>
		建築物の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物は地域の景観形成に配慮された木質の良好な伝統的デザイン（格子窓・出窓・瓦屋根等）の建築様式を活かす。</li> <li>・建築物の屋根は2方向以上の10分の4以上の勾配屋根とし、適当な軒の出を有し、街並みの景観を著しく損なわないものとする。ただし、屋上を緑化等有効利用する場合は、この限りではない。</li> <li>・建築物に付属する設備は公共空間から目立たない位置に設けるか又は、建築物本体や周辺の景観に調和するよう修景措置を工夫すること。</li> </ul>
		建築物の色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の屋根及び外壁の色彩は周辺の自然との調和を配慮し落ち着いたものとする。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、強調程度にとどめる。</li> </ul> <p>強調色の使用面積はその面の20分の1以内とする。（鉄輪温泉地区色彩基準参照）</p>
		建築物の素材	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「日本建築」を基調として、周囲のまちなみとの素材感の調和を図る。</li> </ul>
		かき、さく又は塀の構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路に面する部分は、自然の素材を活かした仕上げとする。</li> <li>・周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とする。</li> </ul>
		緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区内の商業地域においては、敷地面積の8パーセント以上の植栽を行い、湯けむり景観と調和した緑化を図る。</li> </ul> <p>ただし、第1種住居地域及び第2種住居地域については別府市景観計画に準じる。（鉄輪温泉地区換算表参照）</p>

行為に関する事項	工作物の建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金属製などの反射光のあるものは、公共空間から目立たない位置に設けるか又は、樹木などで修景措置を行う。</li> <li>・公共施設などの眺望点からの眺望を損なわないような工作物の配置及び形態とする。</li> <li>・周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とする。</li> <li>・周辺景観に調和し落ち着いた色相の低彩度色を用いる。(鉄輪温泉地区色彩基準参照)</li> </ul>
	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地貌を大きく変化させる連続したのりを生じる切り盛りを避け、既存の地貌が著しく変更されるものでないこととする。</li> <li>・開発後の土地の地貌及び景観が周囲の景観と調和のとれたものとする。</li> <li>・敷地面積の8パーセント以上の植栽を行い、温泉湯けむり景観と調和するように緑化を図る。(鉄輪温泉地区換算表参照)</li> </ul>
	土石類の採取	<ul style="list-style-type: none"> <li>・採取後は、周辺及び地域に生育する樹種を基本とした緑化を行い、周辺景観との調和を図る。</li> <li>・道路その他公共の場から容易に望見できないよう植栽又は塀などで遮蔽措置を講じる。</li> </ul>
	土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積の8パーセント以上の植栽を行い、温泉湯けむり景観と調和するように緑化を図る。(鉄輪温泉地区換算表参照)</li> <li>・変更後の土地の地貌及び景観が、周囲の景観と調和のとれたものとする。</li> </ul>
	木竹の植栽 又は 伐採	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行為毎に木竹の植栽を行い、温泉湯けむり景観との調和を図る。なお、行為によって定めた緑地率により緑化を図る。(鉄輪温泉地区換算表参照)</li> <li>・伐採を行った場合は、その周辺景観が良好に維持できるよう植栽等により代替措置を講じることとする。</li> <li>・必要最小限の伐採とする。</li> </ul>
	屋外における 物件の堆積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路などその他公共の場から容易に望見できない配置を工夫し、敷地外周部などに植栽及び塀などで遮蔽措置を講じる。</li> </ul>
	特定照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いない。</li> <li>・照らす範囲を効率よく照射して上方へ漏れる光を抑え、光害の防止に努める。</li> </ul>

## 6 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

【景観法 第8条 第2項 第4号】

### 景観重要建造物の指定の方針

市民に親しまれ、道路その他の公共の場所から誰でもが容易に見ることができるもので、歴史的又は文化的に価値が高いと認められる以下の事項のいずれかに該当する景観の形成上重要な建造物とする。

- ①優れた形態、意匠を有し、地域の象徴的な存在で、良好な景観の形成に寄与する建造物であること。
- ②街角や目の止まる場所に位置するなど、地域の良好な景観の形成に取り組むうえで先導的な役割を持つ建造物であること。
- ③地域の自然、歴史、文化及び生活などから判断して、これらの特性が受け継がれ形態として現れているもので、鉄輪温泉地区の温泉湯けむり景観まちづくりに寄与する建造物であること。



登録有形文化財 富士屋旅館主屋 (富士屋ギャラリー)

### 景観重要樹木の指定の方針

樹高があり樹幹が太く、葉ぶりが良好である樹木で、道路その他の公共の場所から誰でもが容易に見ることができるもので、歴史的又は文化的に価値が高いと認められる以下の事項のいずれかに該当する景観の形成上重要な樹木とする。

- ①優れた樹形や樹高を有し、地域の良好な景観の形成に寄与する樹木であること。
- ②街角や目の止まる場所に位置するなど、地域の良好な景観の形成に取り組むうえで先導的な役割を持つ樹木であること。
- ③地域の自然、歴史、文化及び生活などから判断して、これらの特性が受け継がれ鉄輪温泉地区の温泉湯けむり景観まちづくりに寄与する樹木であること。



クス



ウスギモクセイ

## 7 屋外広告物の表示等に関する基本方針

本地区において、景観としての第一印象を与える屋外広告物に対する基準を設け、周辺の景観特性と調和した屋外広告物の表示に努める。また、温泉地として周辺の良い景観との調和に配慮しつつ、本地区のイメージを高める優れたデザインと秩序による屋外広告物の掲出を推進していく。

- 安全上の理由等を除き、蛍光色や原色、反射材などの使用を避ける。
- 耐久性に優れた素材を用い、定期的維持管理に努める。
- 自己用以外の貸し広告等を控える。
- モニュメント的なものやシンボルマーク的なものになるよう工夫する。
- 地域の特性に配慮した夜の風景の演出を工夫する。
- 広告物の照明については、光害を防止し、必要以上の点滅や回転を避ける。

### 沿道景観形成地区

- ①落ち着いたファサードを形成するために数を絞った分かり易くシンプルな案内板の設置を行う。
- ②各種看板についてもシンプルなデザインとし、数を最小限とする。
- ③屋上広告物や壁面広告物については眺望の妨げや背景との調和を乱さないよう、位置や形状、規模、色彩等に配慮する。



集合看板

### まちなみ景観形成地区

- ①案内板デザインの統一を図る。
- ②複数の広告物が連立する場合は、大きさや色彩、方向などを揃え、統一感が出るよう配慮する。
- ③屋上広告物や壁面広告物は、建築物、工作物と一体感のある意匠・色彩となるよう工夫する。



情報板

## 8 換算表

鉄輪温泉地区 換算表

自然的要素の種類		単位	換算面積
樹木	高木 A	高さが 5.0m 以上のもの 1 本につき	10.0 m <sup>2</sup>
	高木 B	高さが 2.5m 以上 5.0m 未満のもの 1 本につき	7.0 m <sup>2</sup>
	中木	高さが 1.0m 以上 2.5m 未満のもの 1 本につき	3.0 m <sup>2</sup>
	低木	高さが 0.5m 以上 1.0m 未満のもの 1 本につき	1.0 m <sup>2</sup>
生垣		延長距離 1m につき	1.0 m <sup>2</sup>
つた類		延長距離 1m につき	1.0 m <sup>2</sup>
芝生		面積 1 m <sup>2</sup> につき	1.0 m <sup>2</sup>
花		面積 1 m <sup>2</sup> につき	1.0 m <sup>2</sup>
池その他これに類するもの		面積 1 m <sup>2</sup> につき	0.5 m <sup>2</sup>
屋上緑化等		面積 1 m <sup>2</sup> につき	1.0 m <sup>2</sup>
壁面緑化等(つる植物で成長時に建築物の外壁を覆うように植栽したもの。)		水平方向の延長距離 1m につき	0.5 m <sup>2</sup>
庭石類		面積 1 m <sup>2</sup> につき	0.1 m <sup>2</sup>
透水性舗装		面積 1 m <sup>2</sup> につき	0.04 m <sup>2</sup>

- 自然的要素のうち、地域特性に適合するものとして以下に定めるものに係る換算面積については、1. 2を乗じるものとする。
  - ・別府石
  - ・キンモクセイ
  - ・クスノキ
  - ・オオムラサキ
- 風致地区内の緑地率の算定においては、風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則第9条に規定する緑地率の算定方法によるものとする。

## 9 色彩基準

### 鉄輪温泉地区 色彩基準

- ・建築物の屋根、外壁、工作物の色彩は、各地区の基準に沿ったものとする。
- ・無彩色について、屋根に使用するもの以外は基準の明度に沿ったものとする。
- ・表面に着色を施していない木材や土壁などの自然素材、ガラスなどの素材色はこれによらない。

#### 【沿道景観形成地区】

鉄輪温泉地区の玄関口にあたり、にぎやかな雰囲気のある景観を創出させる。

基本色は、高彩度の色（派手な色）を除き、広範囲に設定する。

色 相	R (赤)、YR (黄赤) Y (黄)	その他	無彩色 (外壁のみ)
明 度	制限なし		3 以上
彩 度	6 以下	5 以下	—

#### 【まちなみ景観形成地区】

明るい色の石畳や、周囲の湯けむりに映えるような、鉄輪温泉地区の風情を醸し出すまちなみとする。

基本色は、派手で賑やかな色を除き、落ち着いた色とする。

色 相	R (赤)、YR (黄赤)	Y (黄)	その他	無彩色 (外壁のみ)
明 度	2 以上			3 以上
彩 度	4 以下	3 以下	2 以下	—

(この表の数値、記号はマンセル値を表しています。)

