

■ 鉄輪温泉地区温泉湯けむり重点景観計画



■ 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

別府市は、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温泉観光都市です。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国指定名勝の「地獄」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す。

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)」を策定しました。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、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」(平成21年3月31日告示第82号。以下「本計画」という。)を策定しました。また、鉄輪・明礬地区は、温泉地としては全国で初めて国の重要文化的景観「別府の湯けむり・温泉地景観」に選定されました。(平成24年9月19日)

本計画は、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、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しています。

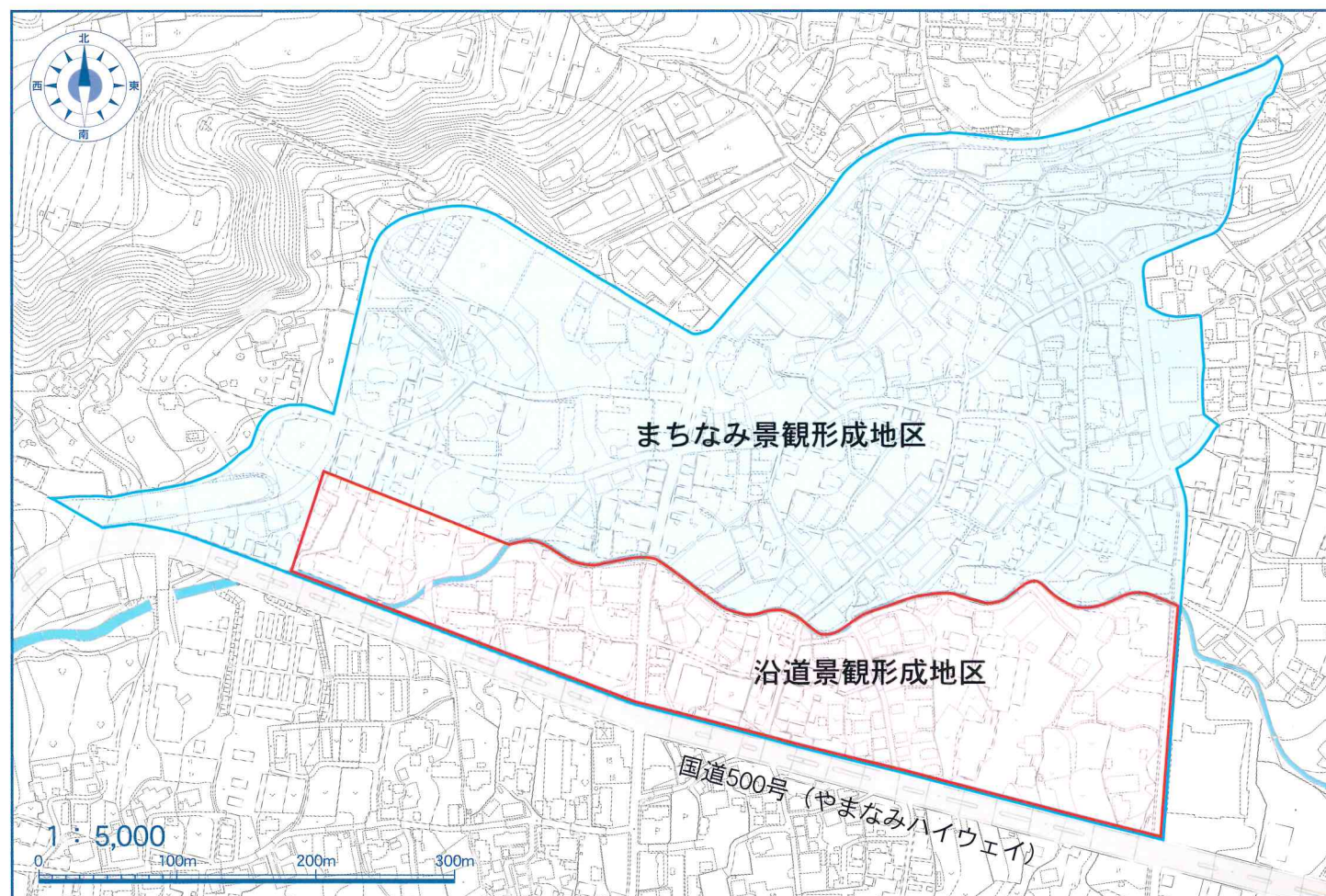
■ 景観形成の目標

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」



■ 重点景観計画の区域【面積 約24.2ha】



■景観形成の方針

- 1 みゆき坂、いでゆ坂は、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。
- 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るとともに、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、統一感のある建築物の創出に努める。
- 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自然素材を活かした修景によりやすらぎの感じられる良好な景観の形成に努める。

■届出対象行為

鉄輪温泉地区の届出対象行為	
建築物の建築等	○建築物の 新築 にあつてはすべての行為。 ○増築など*については、行為を行う部分の 面積が10㎡ を超えるもの。
工作物の建設等 (屋外広告物を除く)	○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。 (工作物が建築物と一体となって設置される場合にあつては地盤面から当該工作物の上端までの高さとし、増築にあつては増築後の高さとする) ・塔状等工作物にあつては、次に定めるもの。 ・煙突、排気塔など 高さ6m を超えるもの。 ・鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、遊戯施設、電波塔、風車など 高さ15m を超えるもの。 ・高架水槽、冷却塔など 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、記念碑などにあつては、 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、擁壁など 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 高さ3m を超えるのりを生じるもの。
土地の形質の変更	○行為 面積500㎡ 以上、又は 高さ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。

*増築など…増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更。

景観形成基準

沿道景観形成地区

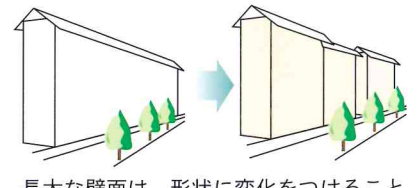
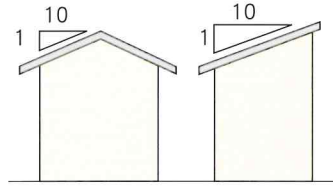
建築物の建築等

○ 建築物の高さの最高限度

- ・ 建築物の高さの最高限度は地盤面から15mとする。（高度地区による）

○ 建築物の形態又は意匠の制限

- ・ 大規模な建築物は分節化により空間の変化に努める。
- ・ 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はこの限りではない。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。



長大な壁面は、形状に変化をつけることによりボリューム感の軽減を図ります。

○ 建築物の色彩

- ・ 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。
強調色の使用面積はその面の10分の1以内とする。

* 色彩については鉄輪温泉地区色彩基準参照



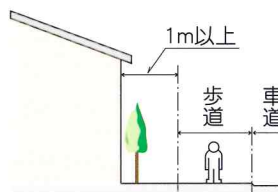
周囲に自然と調和した外壁の例

○ 建築物の素材

- ・ 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。

○ 建築物の壁面の位置の制限

- ・ 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、1m以上とする。
ただし、車庫、物置などの付属建築物は除く。



壁面を後退させて、前面道路と一体的な利用を図ることにより、ゆとりのある街並みの形成を図ります。

○ かき、さく又は塀の構造の制限

- ・ 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。
- ・ 周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とする。



道路に面する生垣

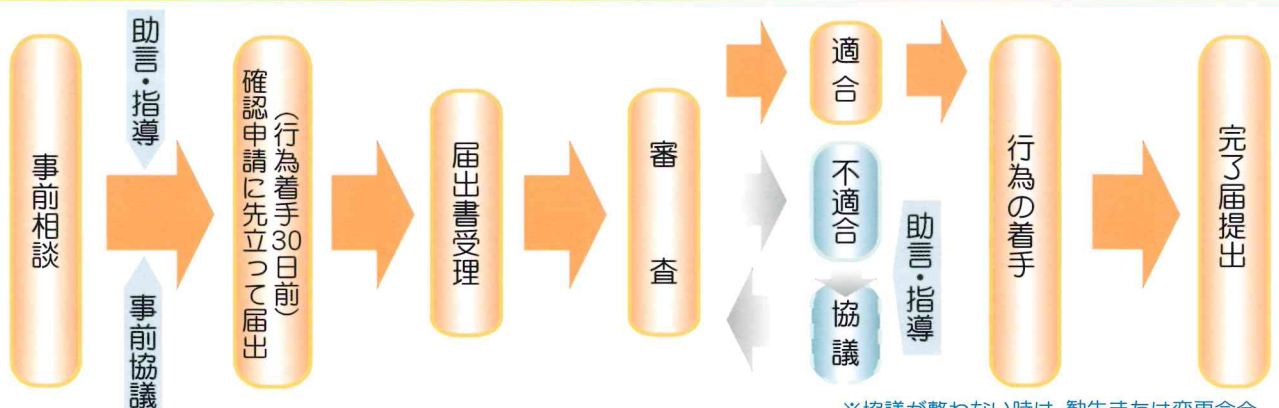
○ 緑化

- ・ 敷地面積の8%以上を、高木等を主体とした植栽を行い、湯けり景観と調和するように緑化を図る。（換算表参照）



高木を主体とした緑化の例

届出の流れ



※協議が整わない時は、勧告または変更命令

■ まちなみ景観形成地区

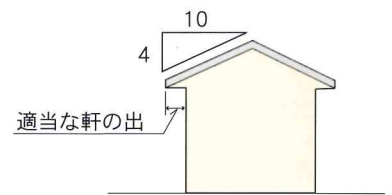
建築物の建築等

○ 建築物の高さの最高限度

- ・ 建築物の高さの最高限度は地盤面から**15m**とする。（高度地区による）

○ 建築物の形態又は意匠の制限

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。



勾配屋根と格子窓



修景措置を施した室外機

○ 建築物の色彩

- ・ 建築物の屋根及び外壁は彩度の低いものを基調とし、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、強調色程度にとどめる。強調色の使用面積はその面の**20分の1**以内とする。

* 色彩については鉄輪温泉地区色彩基準参照



落ち着いた色彩の外壁の例

○ 建築物の素材

- ・ 「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。



日本建築を基調とした例

○ かき、さく又は塀の構造の制限

- ・ 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。
- ・ 周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とする。



自然の素材を活かしている例

○ 緑化

- ・ 本地区内の商業地域においては、敷地面積の**8%**以上の植栽を行い、湯けむり景観と調和した緑化を図る。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。（換算表参照）



緑化が適切に行われている例

沿道景観形成地区・まちなみ景観形成地区共通項目

工作物の建設

- ・擁壁の高さは原則として5m以下。ただし、色彩や形状に景観上配慮した場合や、壁面緑化など行った場合はこの限りではない。
- ・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。
- ・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。
- ・周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とする。
- ・周辺景観に調和し落ち着いた色相の低彩度色を用いる。

*色彩については鉄輪温泉地区色彩基準参照



景観に配慮した噴気施設

開発行為

- ・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。
- ・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。
- ・敷地面積の8%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。(換算表参照)

*色彩については鉄輪温泉地区色彩基準参照



のり面緑化

土石類の採取

- ・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。
- ・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。

土地の形質の変更

- ・敷地面積の8%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。(換算表参照)
- ・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。

*色彩については鉄輪温泉地区色彩基準参照

木竹の植栽又は伐採

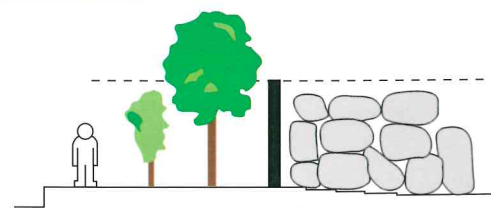
- ・行為毎に木竹の植栽を行い、温泉湯けむり景観との調和を図る。なお、行為によって定めた緑地率により緑化を図る。(換算表参照)
- ・伐採を行った場合は、その周辺景観が良好に維持できるよう植栽等により代替措置を講じることとする。
- ・必要最小限の伐採とする。



街にうらおいを与える植栽

屋外における物件の堆積

- ・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。



植栽や塀などで遮蔽します

特定照明

- ・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。
- ・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。

届出を要しない行為

本地区において、届出を要しない行為は、通常の管理行為(景観法第16条第7項第1号)、軽易な行為その他行為(景観法施行令第8条)、非常災害のための必用な応急措置として行う行為のほか、以下に掲げる行為とします。

- ・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。
- ・特定照明であって、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。



噴気孔関連施設から立ち昇る湯けむり

鉄輪温泉地区の緑地率

土地利用区分	緑地率	既決定建ぺい率
商業地域	8%	80%
第1種住居地域 第2種住居地域	10%	60%

$$\text{緑地率} = \frac{\text{緑地等の換算面積}^*}{\text{敷地面積}} \times 100$$

* 緑地等の換算面積は、自然的要素の種類により下記換算表の換算面積を合算した面積です。

◎ 風致地区内においては、「風致地区内における建築等の規制に関する条例」に規定する緑地率の限度以上であることとします。

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	10.0m ²
	高木B	高さが2.5m以上5.0m未満のもの1本につき	7.0m ²
	中木	高さが1.0m以上2.5m未満のもの1本につき	3.0m ²
	低木	高さが0.5m以上1.0m未満のもの1本につき	1.0m ²
生垣		延長距離1mにつき	1.0m ²
つた類		延長距離1mにつき	1.0m ²
芝生		面積1m ² につき	1.0m ²
花		面積1m ² につき	1.0m ²
池その他これに類するもの		面積1m ² につき	0.5m ²
屋上緑化等		面積1m ² につき	1.0m ²
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	0.5m ²
庭石類		面積1m ² につき	0.1m ²
透水性舗装		面積1m ² につき	0.04m ²

屋外広告物の表示等に関する基本方針

- ・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ましょう。
- ・耐久性に優れた素材を用い、定期的維持管理に努めましょう。
- ・自己用以外の貸し広告等を控えましょう。
- ・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しましょう。
- ・地域の特性に配慮した夜の風景の演出を工夫しましょう。
- ・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ましょう。

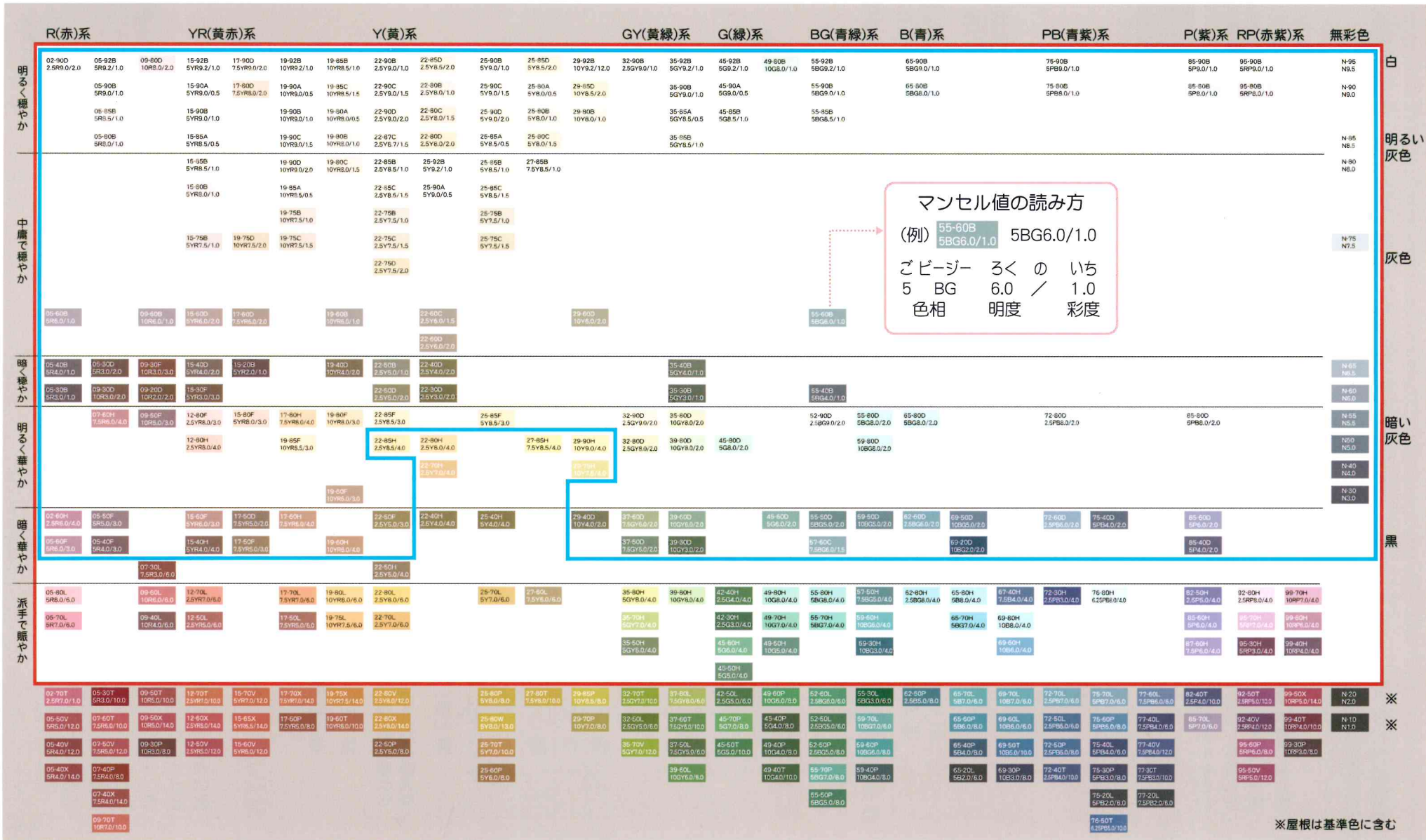


景観に配慮した集合看板

鉄輪温泉地区 色彩基準 色見本

色相	R(赤)、YR(黄赤)	Y(黄)	その他の色相	無彩色(外壁のみ)
沿道景観形成地区 (色見本赤枠内)	彩度 6 以下	彩度 6 以下	彩度 5 以下	明度 3 以上
まちなみ景観形成地区 (色見本青枠内)	彩度 4 以下かつ明度 2 以上	彩度 3 以下かつ明度 2 以上	彩度 2 以下かつ明度 2 以上	明度 3 以上

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の基準の適用を除外する。



※屋根は基準色に含む

重点景観計画に関するお問い合わせは **別府市建設部都市政策課**

Tel (0977) 21-1471 (直通) Fax (0977) 22-9478 E-mail: cip-co@city.beppu.lg.jp