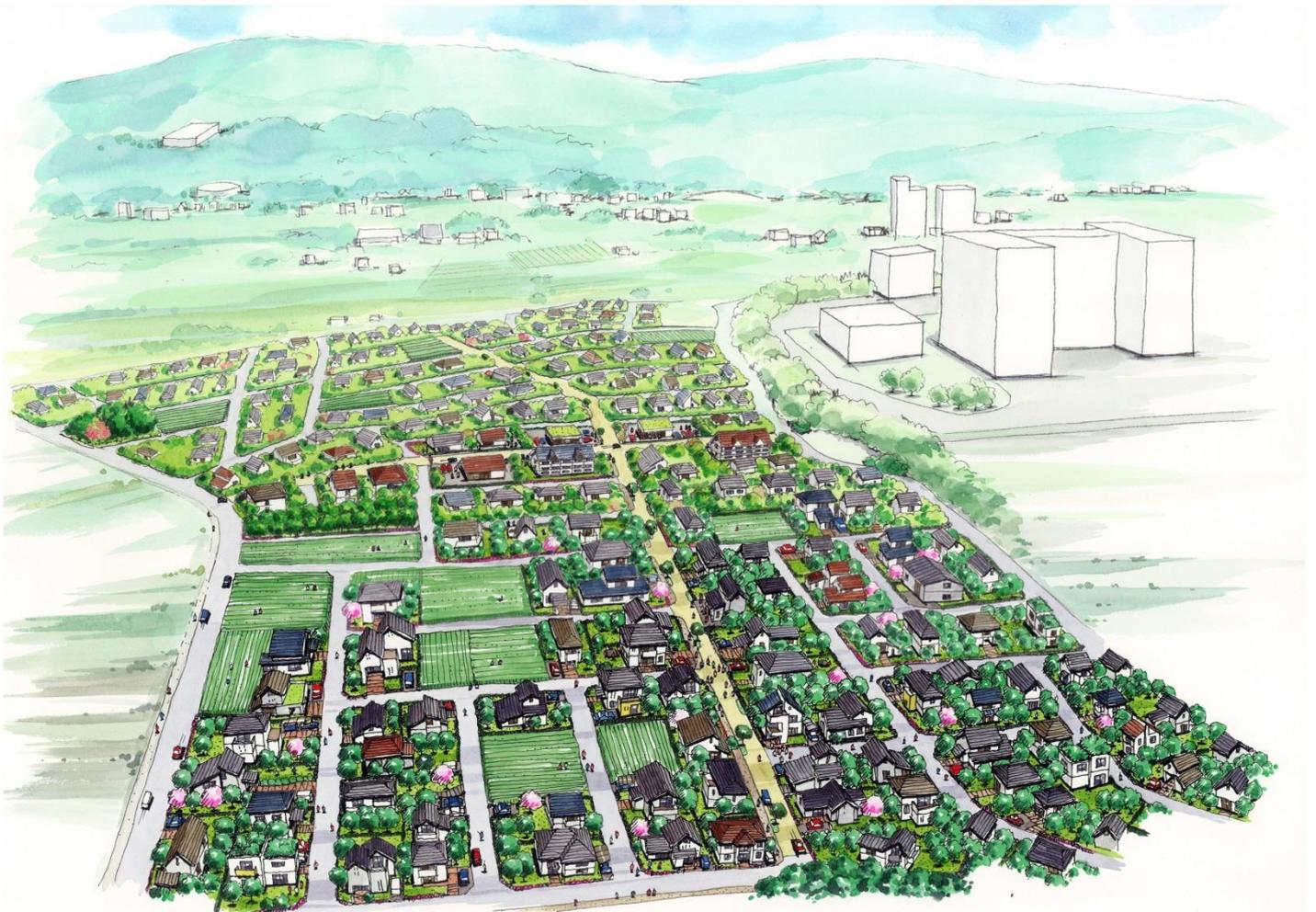


東温市景観まちづくり計画

【志津川土地区画整理事業地区】



平成 27 年 3 月

東 温 市

目 次

序章 景観計画の概要	1
1章 景観計画区域	3
1-1. 景観計画区域指定にあたって	3
1-2. 景観計画の区域	3
2章 良好な景観の形成に関する方針	4
2-1. 区域の景観特性	4
2-2. 景観形成の基本的な考え方	4
2-3. 良好な景観の形成に関する方針	4
3章 行為の制限に関する事項	5
3-1. 届出の対象となる行為	6
3-2. 景観形成基準	6
参考資料	7
ルール適合例紹介	
色彩基準の考え方	

序章 景観計画の概要

1. 景観計画とは

景観計画とは、平成 16 年に制定された景観法に基づき、地方自治体がそれぞれの地域の特性に応じて、良好な景観形成のために必要な事項や制限の内容を定める計画です。

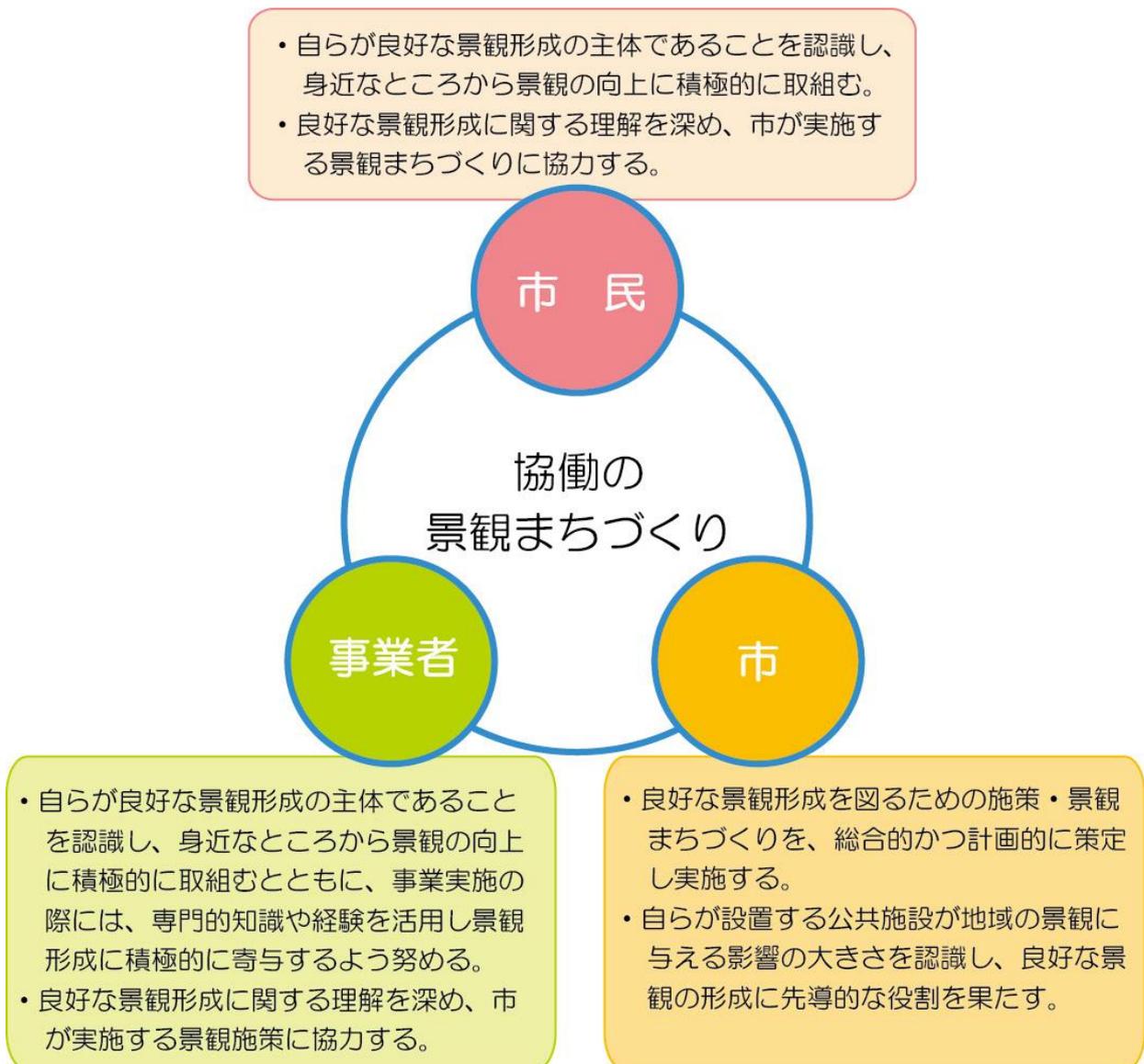
本市は、平成 17 年 10 月に景観行政を担う『景観行政団体』となっており、市内において特に景観形成が必要と認められる区域については、その区域の特性に応じて、良好な景観形成のために必要な事項や制限の内容を住民とともに検討し、合意形成を図りながら景観計画を策定する方針としています。

景観計画による制限は、景観形成に関連する各種制度の中でも『緩やかな制限』と言われており、強制するのではなく、指導や勧告等により誘導していくことを目標としています。

2. 景観形成の基本理念（市民、事業者、市の役割）

景観法では、『良好な景観は国民共有の資産』と位置づけています。

市民・事業者・市は、自らが良好な景観形成の主体であることを認識し、身近なところから景観の維持向上に取り組むべきと考えます。また、それぞれが求められる役割と責務を果たしながら、協力して良好な景観を守り育てていく必要があると考えます。



3. 東温市の位置、沿革

本市は、愛媛県中央部に広がる松山平野の東部に位置し、平成 16 年 9 月 21 日に、温泉郡重信町と川内町が合併して誕生しました。古くから交通の要衝として発展してきた経緯があり、市街地は旧街道沿いや鉄道駅を中心に、緩やかに連続して形成され、分散・独立して立地しており、それに近接して学校・病院等の大規模公共施設が建設されています。

近年には国道 11 号バイパス整備に加え、四国縦貫自動車道川内インターチェンジが開設される等、道路網整備が進み、松山都市圏への交通条件が向上しています。

これにより、就業・就学、買物・娯楽といった市民生活の面で、松山市との関係がより一層強くなっており、医療・福祉・商業施設等の住環境にも恵まれていることから、全国的に人口減少が予測される中、現状において人口を維持し、発展を続けています。

4. 土地区画整理事業に合わせた景観形成の取組

本市では、上記の人口の動向等を踏まえ、合併後に策定した都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)において、基幹事業として土地区画整理事業を掲げ、これに合わせた市街化編入など、計画的なまちづくりを進めてきました。

平成 21 年度からは、東温市の中央市街地、愛媛大学医学部西隣に位置する志津川地区において、志津川土地区画整理事業の施行を開始し、約 23ha、将来想定戸数 600 戸～800 戸の大規模な住宅市街地の開発を進めており、平成 26 年 12 月時点で、約 100 棟の新規の住宅を中心とした建築物が建設されています。

この志津川土地区画整理事業では、自動車中心の道路づくりから、歩行者や生活者重視の道路づくりへの転換を図るとともに、快適で美しいまち並みづくりに市と住民が協力して取り組んでいます。

この取組の骨格として、平成 24 年に住民同士の紳士協定として「志津川地区まちづくりガイドライン」を策定し、地区内で建築物や工作物を建築する際のルールを定めました。

また、市ではこのルールを法的に担保するため、『志津川地区地区計画』を都市計画決定し、一部を条例化することで、良好な住環境を作る仕組みを構築しています。

これまでに建てられた約 100 棟の建築物は、全てこれらのルールに沿って建築され、優れた住環境が形成されつつあります。

5. 景観計画策定の目的

本市では、景観行政団体となった平成 17 年以降、市内各地の景観特性を分析し、市内全域を対象とする景観計画の策定を検討しました。しかし、市内には自然景観、田園景観、市街地景観、商業景観など、さまざまな景観特性が混在することから、市全域で一律の景観規制をすることは適当ではないと判断しています。

そこで、まちづくりガイドラインによって特色のある景観形成が進む志津川土地区画整理事業地区を対象とする景観計画を策定することとしました。

景観計画では、これまでまちづくりガイドラインの中の『任意のルール』という位置づけで法的根拠のなかった、建築物や工作物の形態意匠や敷地面積の最低限度などを法的ルールとして確立することができ、美しく快適なまちづくりを持続可能なものとしていく効果が期待できます。

1章 景観計画区域

1-1. 景観計画区域指定にあたって

景観計画区域は、景観計画に定める景観形成の方針や制限が適用される区域であり、景観法には以下の区域について景観計画を策定できるものと規定されています。

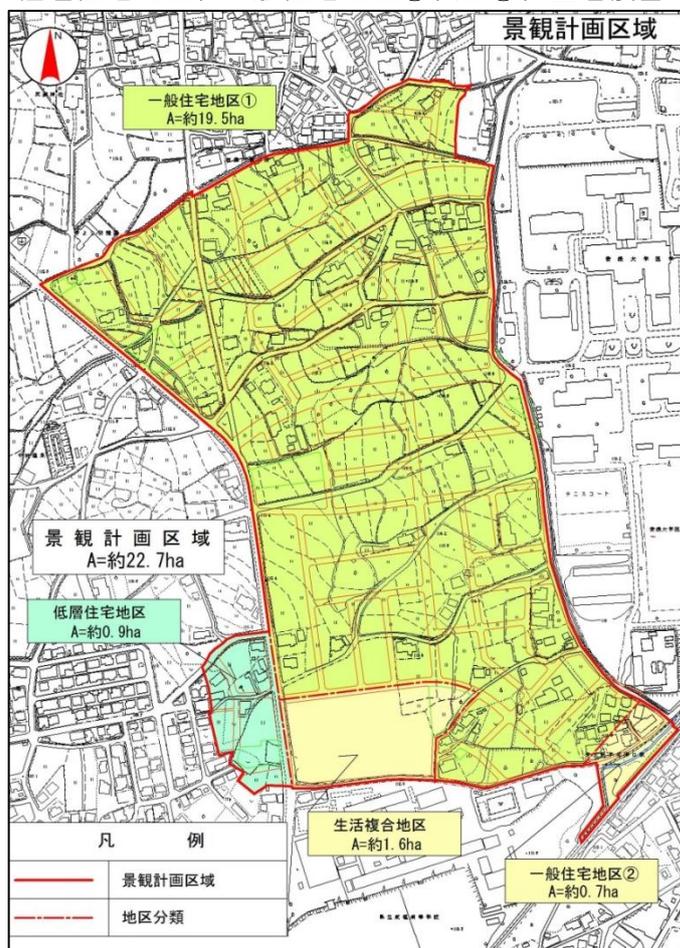
<p>【設定可能な区域】</p> <ul style="list-style-type: none">○現にある良好な景観の保全が必要な区域○自然、歴史、文化等からみて、地域特性にふさわしい良好な景観形成が必要な区域○地域間交流の拠点であり、交流の促進に資する良好な景観形成が必要な区域●住宅市街地の開発その他建築物やその敷地の整備に関する事業が行われ、新たに良好な景観の創出が必要な区域○土地利用の動向からみて、不良な景観が形成される恐れのある区域
--

市内には、自然、田園景観など多様な景観があり、その全てが貴重なもので、保全していくべき景観と考えますが、現状においては住民による維持管理活動や各種事業により保たれているため、景観計画で法的に規制すべきものではないと判断しています。

一方で、志津川地区では地域住民が主体となってまちづくりガイドラインを定め、良好な景観形成に取り組んできた実績があり、今後も年間の建築件数が約 50 件以上見込まれるため、景観計画の仕組みを活用し、美しく良好な景観形成をさらに進めていくことが最適と判断しています。

1-2. 景観計画の区域

上記により、志津川土地区画整理事業地区（約 22.7ha）を景観計画区域とし、区域内の各部分の特性に応じて、低層住宅地区、一般住宅地区①及び②、生活複合地区に分類します。



2章 良好な景観の形成に関する方針

2-1. 区域の景観特性

区域の北側は既存の市街地に隣接し、背後地として山々の眺望があります。また、東側と南側は愛媛大学医学部や東温高校などの大規模施設に隣接しており、西側には田園景観が広がっています。

区域内は、土地区画整理事業以前は田園の中に住宅が点在する景観が広がっていましたが、事業により道路や公園、整形された造成区画を中心とした景観に変貌しています。

住宅を中心とした市街地の基盤が整ったことで、今後は急速な建築が見込まれますが、無秩序な市街化を防ぎ、安心、安全、快適で美しい住宅地を目指していく必要があると考えます。

2-2. 景観形成の基本的な考え方

志津川地区まちづくりガイドラインのうち、他の法律（都市計画法、建築基準法など）でカバーできない内容について、景観計画による法的ルールとして確立させる方針とします。

2-3. 良好な景観の形成に関する方針

志津川地区まちづくりガイドラインでは、以下のまちの将来像を設定し、既にその実現に向けて取り組んでいるため、本計画における良好な景観の形成に関する方針についても同様とします。

緑と花があふれ散歩が楽しいまち

- 住んでいる人、来訪者が共に、ホスピタリティ（もてなしの心）を感じられるまちを育む。
- 散歩をしたくなるような、沿道に花が咲き緑豊かな住宅地を目指す。

街の景観がルールにより守られた美しいまち

- 建物の高さやデザイン（形状・色彩）が一定のルールにより守られたまちをつくる。
- 建物が街並みを形成する際にどうしたら美しいまちになるか皆で考えるまちづくり。

年配者から子どもまで安心・安全に暮らせる安らぎのまち

- 防犯性の高い外構計画を工夫し、住み手の防犯意識を向上させるネットワークづくり。
- 交通事故の低減につながる道路計画とする。

利便性が高く住民との豊かな交流のあるまち

- 安心して住むことができる環境をつくるため、利便性の高い施設の立地を図る。
- 住民同士のコミュニティ形成が盛んに図れるまちづくり。

3章 行為の制限に関する事項

3-1. 届出の対象となる行為

景観計画区域において以下の行為を行う場合は、景観法第16条に基づき、市への届出が必要となります。(地区計画区域内の行為の届出と同時提出となります。)また、行為の種別に応じて3-2の景観形成基準に適合するよう努める必要があります。

【届出対象行為】※建築物や工作物の定義は、法令に準じます。

行為の種類	
建築物	新築、増築、改築、移転、修繕、模様替え、色彩の変更
工作物	新設、増築、改築、移転、修繕、模様替え、色彩の変更
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	

3-2. 景観形成基準

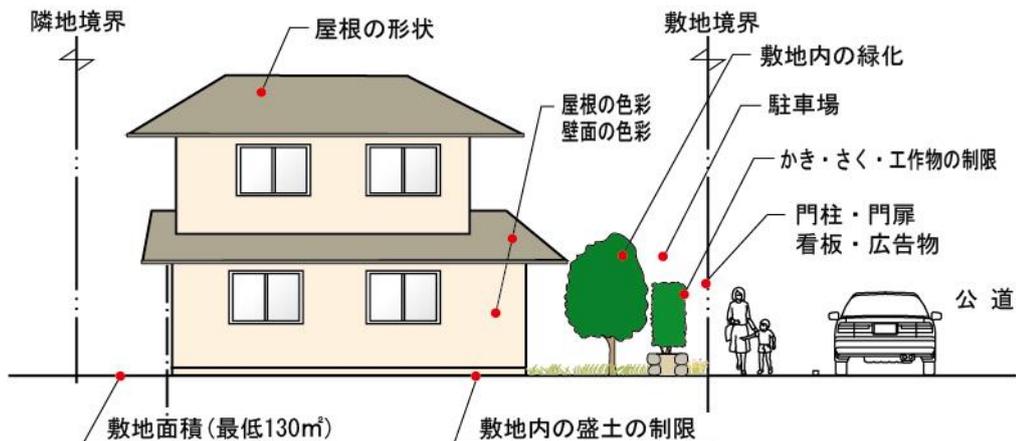
(1) 制限の種別と内容

複数の法律による制限となるため、景観形成手法の役割分担を以下の表により示します。

制限の種別	制限の内容
都市計画法による制限 (必須)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の用途・容積率・建ぺい率
地区計画による制限 (条例事項は必須) (それ以外は努力義務)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の用途(条例事項) ・壁面の位置の制限(条例事項) ・建築物の高さの最高限度(条例事項) ・工作物の設置の制限 ・かき又はさくの構造の制限
景観計画による制限 (努力義務)	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物や工作物の形態意匠の制限 ・かき又はさくの構造の制限 ・建築物の敷地面積の最低限度 ・その他 (門柱、門扉、看板、広告物、室外機、駐車場など)

※景観計画による制限は努力義務ではありますが、悪質と判断される場合や、市の助言又は指導に応じていただけない場合等は、勧告等を行う場合があります。

(2) 景観計画による制限の対象

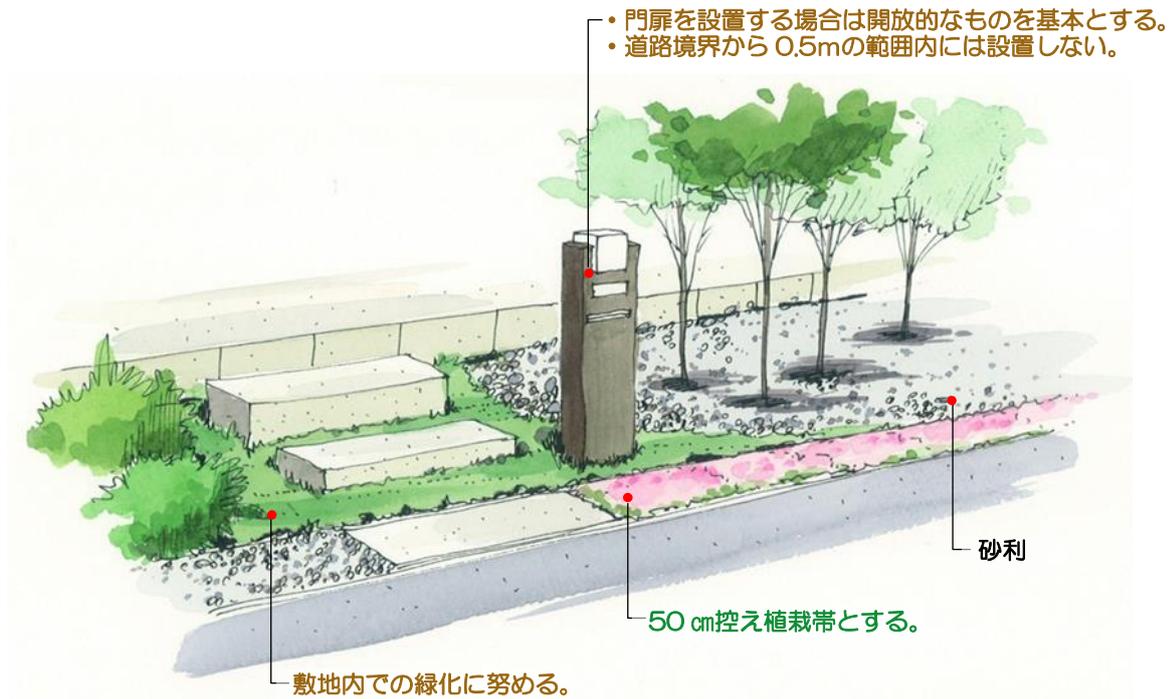


※上記は都市計画法及び地区計画による制限は記載省略。

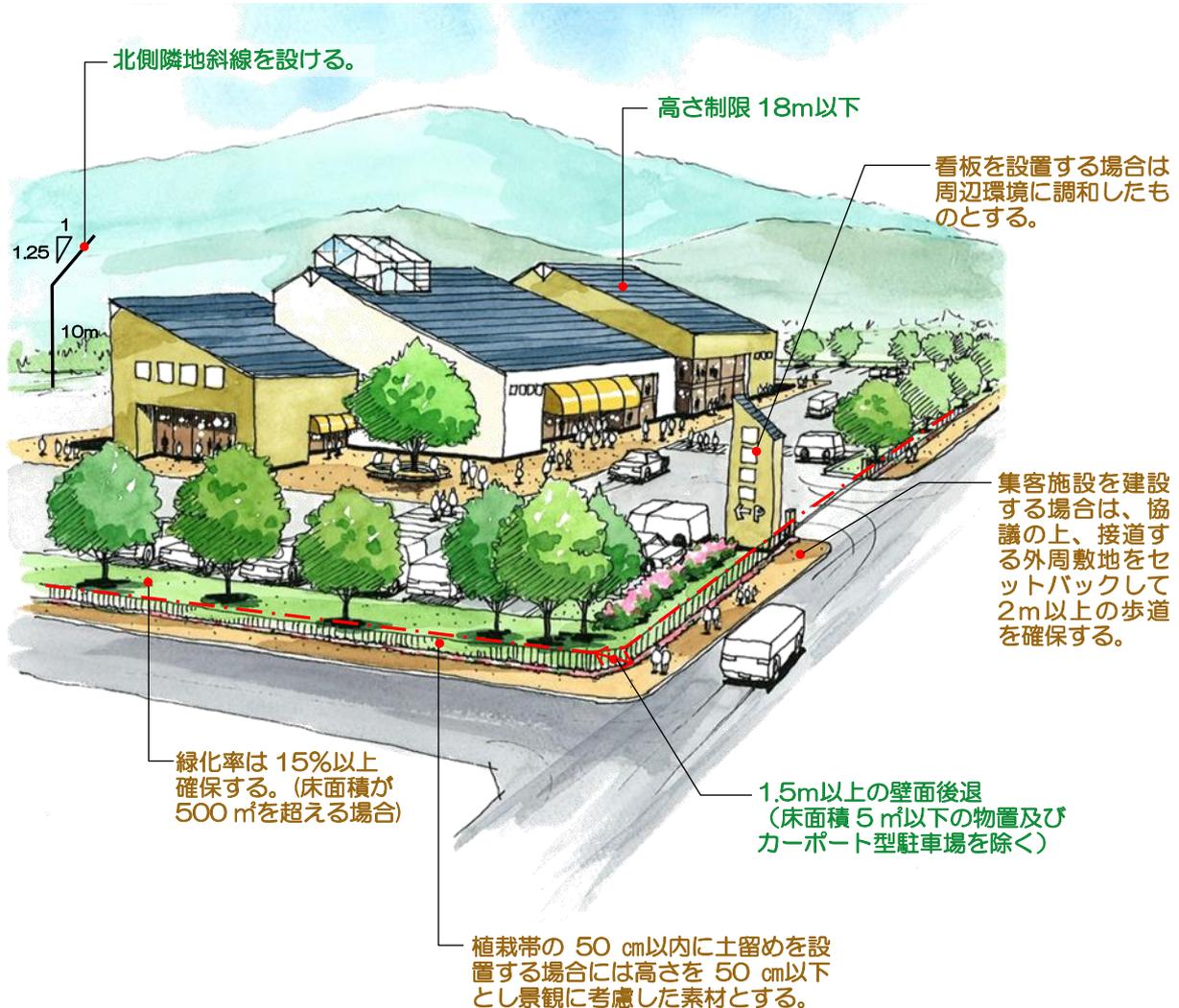
(3) 景観形成基準

地区の名称		一般住宅地 区①	一般住宅 地区②	生活複合地区	低層住宅地区	
景観形成基準	建築物	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ●勾配屋根を基本とする。(壁等により屋根を隠す形状は陸屋根として扱う) ●陸屋根とする場合は、周辺の建物と調和する建物デザイン及び外構計画で配慮を行い、総合的にガイドラインの趣旨に合致させる。 ●色彩の彩度は6以下、明度は屋根は6以下、外壁は6以上を基準とする。 ●基準外の色彩を採用する場合は、窓部を除く壁面全体面積の4分の1までとする。ただし、この場合においても彩度は6以下とする。(値はマンセル表色系) 			
		最低敷地面積	130㎡ (※土地区画整理事業により整地された画地面積が、130㎡を下回る土地については適用しない。)			
		宅地の地盤高	<ul style="list-style-type: none"> ●土地区画整理事業完了時の整地高を変更しないことを基本とする。ただし、複数の区画を1枚に再造成し、フラットに利用した場合には、接する道路の最下点の高さから1.5m以内、かつ、事業完了時の整地高から1.0m以内の盛土は認める。 			
	工作物	かき・さくの制限	<ul style="list-style-type: none"> ●道路境界から0.5mの範囲内に植栽のための土留め等を設置する場合には、高さを50cm以下とし、景観に配慮した素材とする。 ●かき・さくの素材は、フェンス等の開放性のある素材を基本とするが、見通しを確保できる範囲内で植栽を用いるなど、緑化や通りからの見え方に配慮する。(※区画整理で設置した擁壁又は高さ0.2m以下の基礎の上に設置する場合は、当該擁壁又は基礎の天端高を地盤面の高さとし、それより内側(宅地側)において、建物構成上目隠し等が必要な箇所において限定的に設置される工作物は、制限の対象となるかき・さくとみなさない。) 			
		門扉・看板の制限	<ul style="list-style-type: none"> ●道路境界から0.5mの範囲内には設置しない。 ●看板を設置する場合は周辺環境に調和したものとする。(看板そのものに営利目的を持たせた屋外広告物は禁止する。) ●門扉を設置する場合は開放的なものを基本とする。 			
		室外機その他の制限	<ul style="list-style-type: none"> ●室外機・倉庫は接道部分への設置は避ける。 ●カーポート等を設置する場合は、道路境界から0.5m控える。(屋根も含む。) ●道路境界から0.5mの範囲内であっても、出入り口の舗装等は可とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ●室外機・倉庫は接道部分への設置は避ける。 ●カーポート等を設置する場合は、道路境界から0.5m控える。(屋根も含む。) ●集客施設を建設する場合は、協議の上、接道する外周敷地をセットバックして、2m以上の歩道を確保する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●室外機・倉庫は接道部分への設置は避ける。 ●カーポート等を設置する場合は、道路境界から0.5m控える。(屋根も含む。) ●道路境界から0.5mの範囲内であっても、出入り口の舗装等は可とする。 	
		緑化等の制限	<ul style="list-style-type: none"> ●敷地内での緑化に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> ●緑化率は15%以上確保する。(床面積が500㎡を超える場合のみ適用し、その他は敷地内での緑化に努める。) 	<ul style="list-style-type: none"> ●敷地内での緑化に努める。 	

ルール適合例③ (アプローチ空間の設え)



ルール適合例④ (大規模施設の場合)



●色彩基準の考え方（まちづくりガイドライン抜粋）

■景観形成と色彩計画

（１）東温市都市づくり全体構想

都市景観の整備方針

地域の特性を活かした良好な景観形成

- ・面整備が行われる地区において、高質な都市空間の形成により、環境に配慮した「やさしさ」と「落ち着き」のある景観整備を進めます。

（２）東温市緑の基本計画

志津川地区整備構想

<整備テーマ>

“緑豊かで住み良い環境が整った、モデル地区となるような地区整備”

（３）色彩のコンセプト

キーワード

- ・やさしさ
- ・落ち着き
- ・緑豊か
- ・モデル地区

色彩の考え方（コンセプト）

- ・周辺の山々を背景とした落ち着きのある色彩とする。
- ・来訪者にやさしさ^{※1}（ホスピタリティ）を感じさせる色彩とする。
- ・緑と広々とした空に調和するアースカラーを基調とする。^{※2}

※1 街へ訪れる人、住む人も含めて、もてなしの心を持つこと。

※2 自然界に存在する色彩を指す。特に土系色を指して使用する場合が多い。



志津川地区周辺を囲む山並みと街並み



道路沿線の街並み



耕作地が広がる地域



山麓にある施設アクロス重信から志津川地区の全景

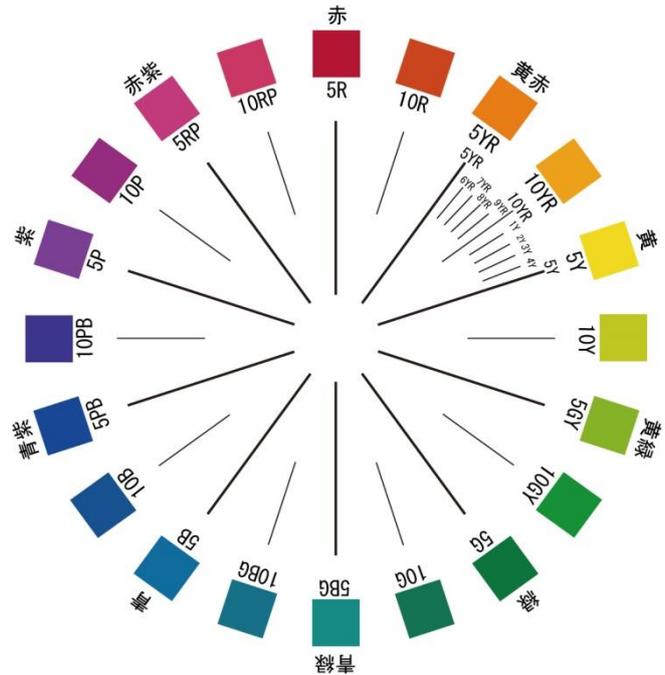
■マンセル表色系による色彩の表示

このガイドラインでは、色を色相・明度・彩度の3つの要素で表現するマンセル表色系を使用する。

【色相】

色味のこと、R(赤)、YR(黄赤)、Y(黄)、GY(黄緑)、G(緑)、BG(青緑)、B(青)、PB(青紫)、P(紫)、RP(赤紫)の10色相から成る。

更にこの10色相をその色味の度合いによって10等分に区分し0から10の数字を組み合わせせて表現する。



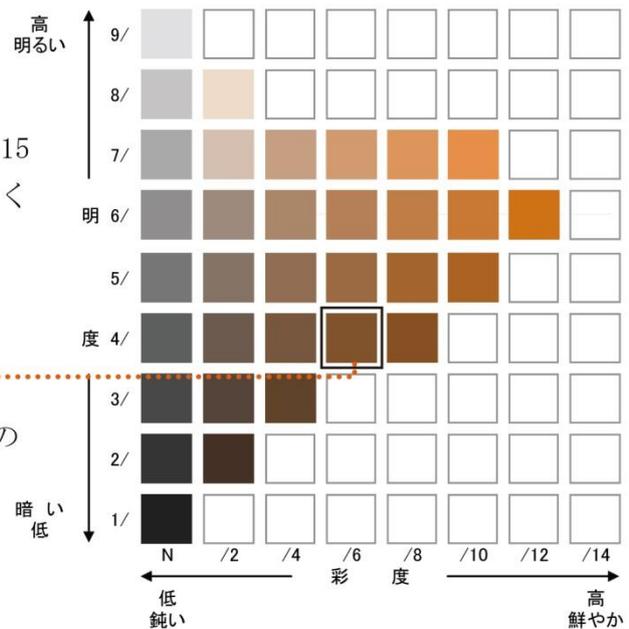
<マンセル色相環>

【明度】

色の明るさの度合いを示し、0から10までの数値で表現する。数字が大きくなるほど明るくなる。

【彩度】

色の鮮やかさの度合いを示し、0から15程度までの数値で表現する。数字が大きくなるほど鮮やかな色になる。



<マンセルカラーチャート>

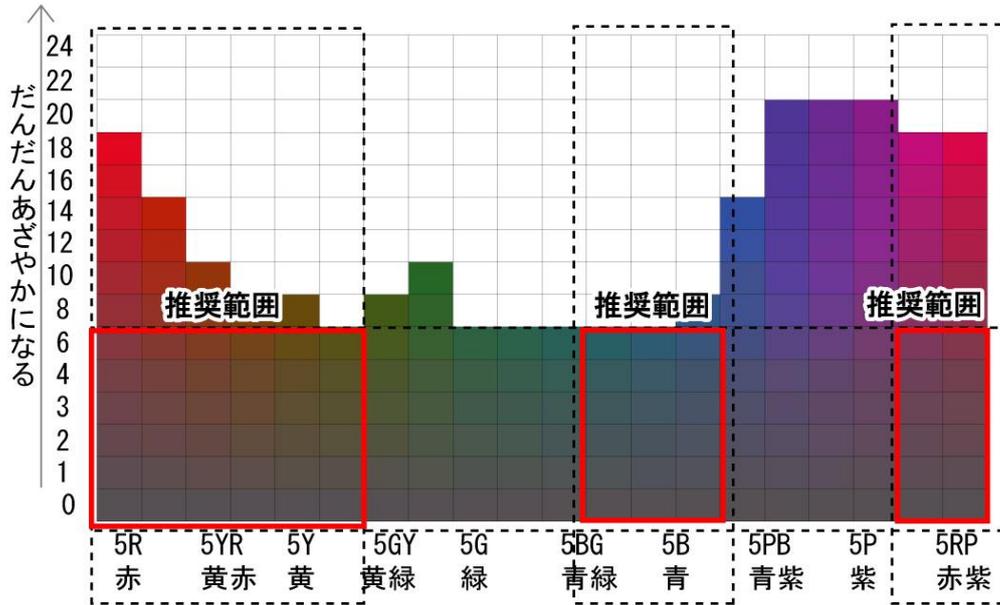
例えば、色相が5YR、明度4、彩度6の色は「5YR4/6」と表現する。

■屋根の色彩基準

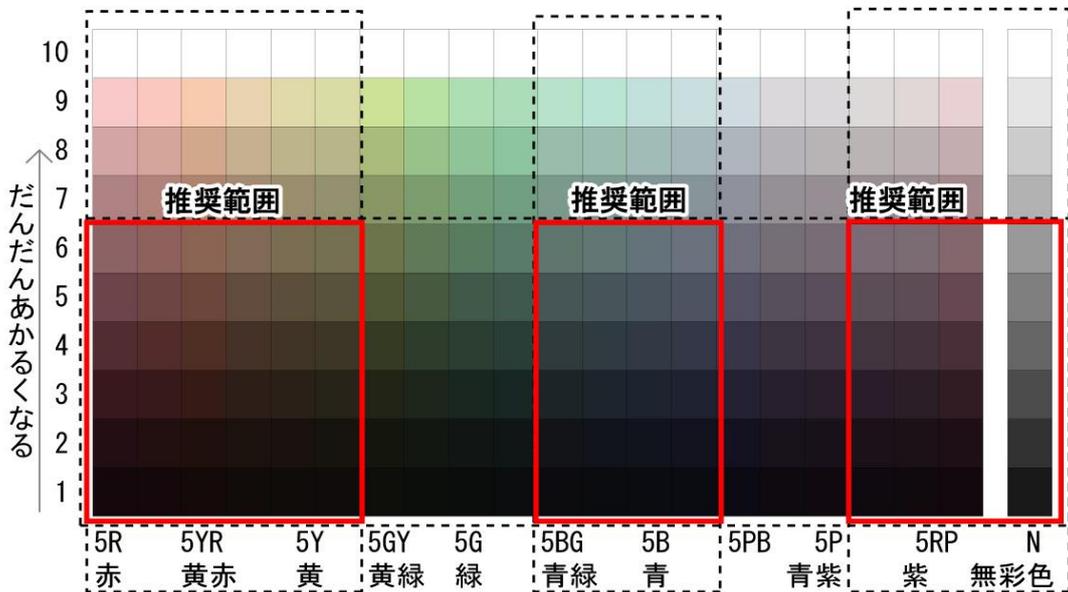
屋根は、周辺の山並に融合する落ち着いた暗めのアースカラーや無彩色を基調色とする。
 グレー系、茶系、青系：彩度6以下、明度6以下

●色票による使用可能な色彩範囲の表示

<彩度基準>



<明度基準>



●屋根 色彩サンプル



(印刷のため実際の色彩とは異なる場合があります。)

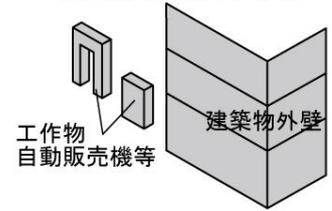
■外壁の色彩基準

外壁は、周辺の山並に調和したアースカラーを基調色とする。

ベージュ系：彩度6以下明度6以上

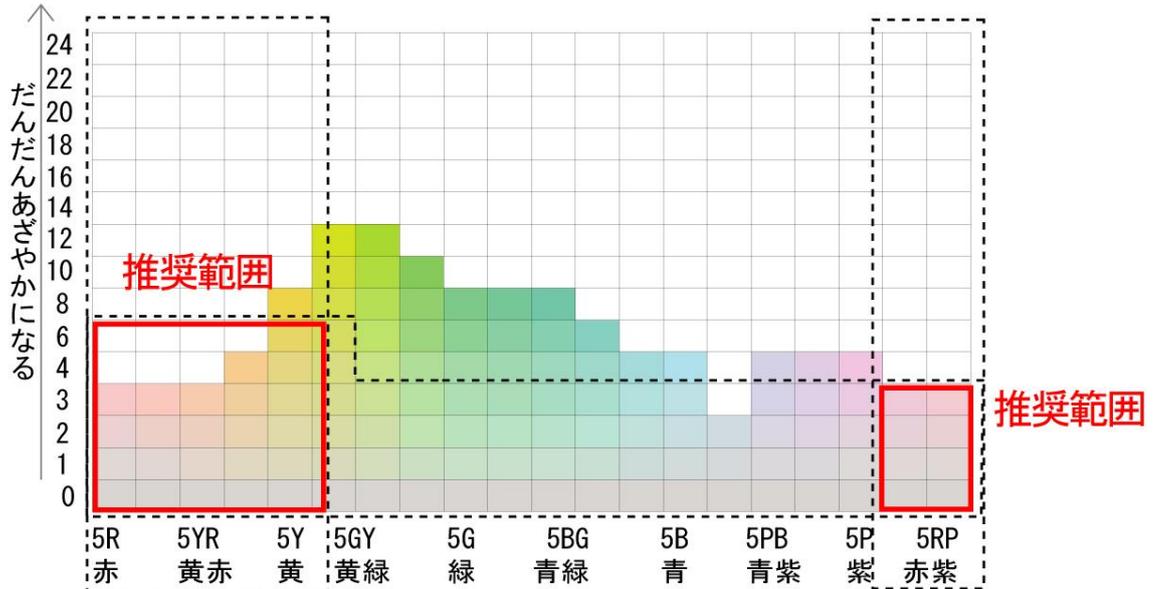
グレー系：明度6以上

※壁面等に該当するもの

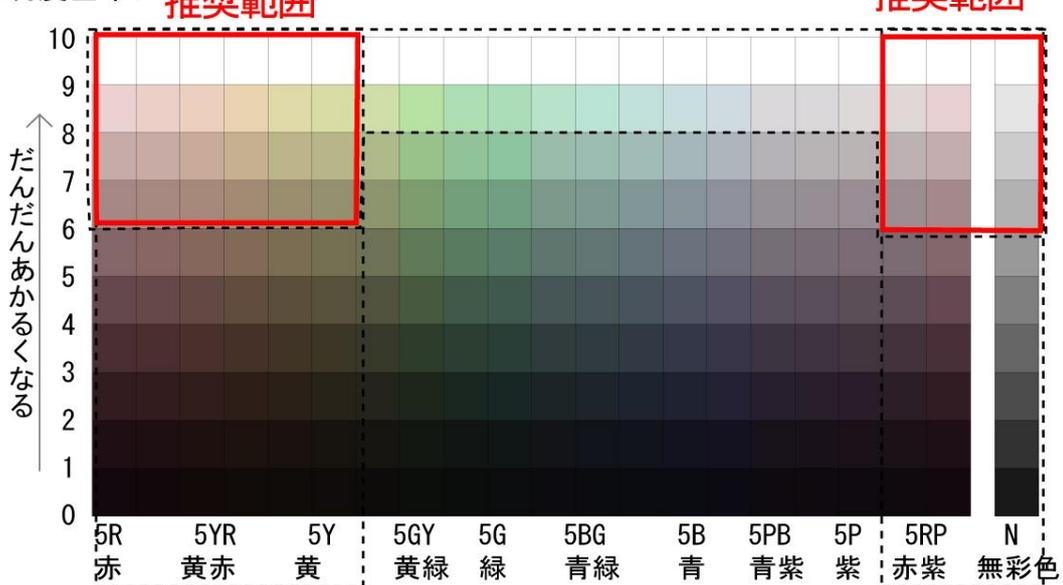


●色票による使用可能な色彩範囲の表示

<彩度基準>



<明度基準>



●外壁等 色彩サンプル



(印刷のため実際の色彩とは異なる場合があります。)