

## 5. 伊予市景観計画区域（将来）

### 5.1 景観計画区域及び重点地区

#### <景観計画区域>

景観計画区域の設定は全市域を対象に下記のような方針のもとに行いました。

- ・伊予市は旧伊予市、旧中山町、旧双海町が合併してできた市であり、それぞれ市街地や田園地帯、山に囲まれた内陸部、伊予灘に面した臨海地など特徴的な景観となっているが、旧行政界にとらわれることなく、景観的なまとまり、特性を尊重して、市域内に複数の景観区域を設定し、それぞれの特性に対応した景観計画を設定します。
- ・景観類型を参考に、ある程度の景観の均質性を有する地域を大括りに一つの景観区域として設定します。
- ・景観形成計画を進めることにより地域づくり、地域活性化の効果が期待できる地域を中心に景観計画区域として設定します。（人々の活発な活動が行われ、今後も地域景観が流動的に変化すると予想される市街地、集落を含む地域を中心に、後背山地も含めて景観計画区域として設定。）

上記の方針の基に、「市街地景観計画区域」「田園景観計画区域」「山間景観計画区域」「臨海景観計画区域」の4景観計画区域の設定を行いました。

- ・市街地景観計画区域：市街地が形成されている概ね市街化区域の範囲。
- ・田園景観計画区域：前山と呼ばれる行道山、谷上山に連なる山地（尾根筋）を景域の南端とする北に開けた扇状地、平野部で田園地帯が広がる区域。
- ・山間景観計画区域：山に囲まれた景観で、旧中山町の全域および旧双海町の内陸部が該当する。
- ・臨海景観計画区域：主として旧双海町の伊予灘に面する区域で、東側の景域界は、鳥越峠～牛ノ峯～明神山～銭尾峠とする。（海沿いから視認できる尾根筋）

## ＜重点地区＞

重点地区の設定は、「伊予市の特徴的な景観となっており市民に良く知られている地区」を基本に、下記のような方針のもとに行いました。

### 市街地景観計画区域

- ・市街地の良好な景観を図るべく、各種景観保全・育成にかかわる活動が行われている地区。
- ・人々の活発な活動が行われ、今後も地域の景観の質を高めていく必要があると考えられる地区。
- ・地域に馴染んだ特徴的な景観を有する地区。



灘町・湊町地区、三島地区、五色浜・郡中港周辺地区を選定。

### 田園景観計画区域

- ・地域に馴染んだ特徴的な景観を有する地区。



上野本村を選定。

### 山間景観計画区域

- ・都市計画区域外であるが、相当数の建築物があり、良好な景観が形成されているとともに、地域に馴染んだ特徴的な景観を有する地区。
- ・地域のシンボルとなる景観を有する地域で、集客力や保全すべき景観など特徴的な景観を有する地区。



栗の里公園、棚田のある景観地（佐礼谷など）、中山集落地を選定。

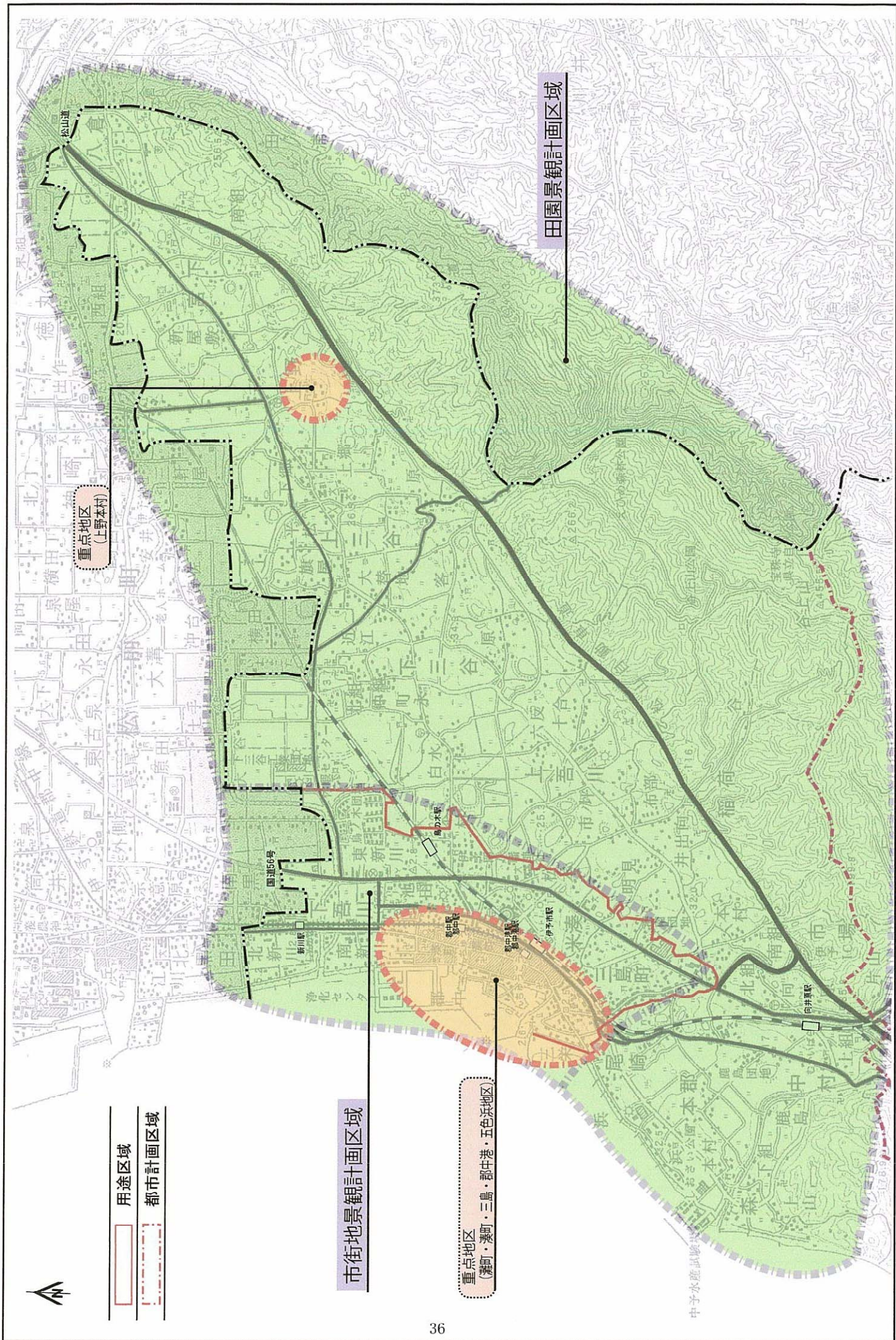
### 臨海景観計画区域

- ・地域のシンボルとなる景観を有する地域で、集客力や保全すべき景観など特徴的な景観を有する地区。
- ・地域に馴染んだ特徴的な景観を有する地区。

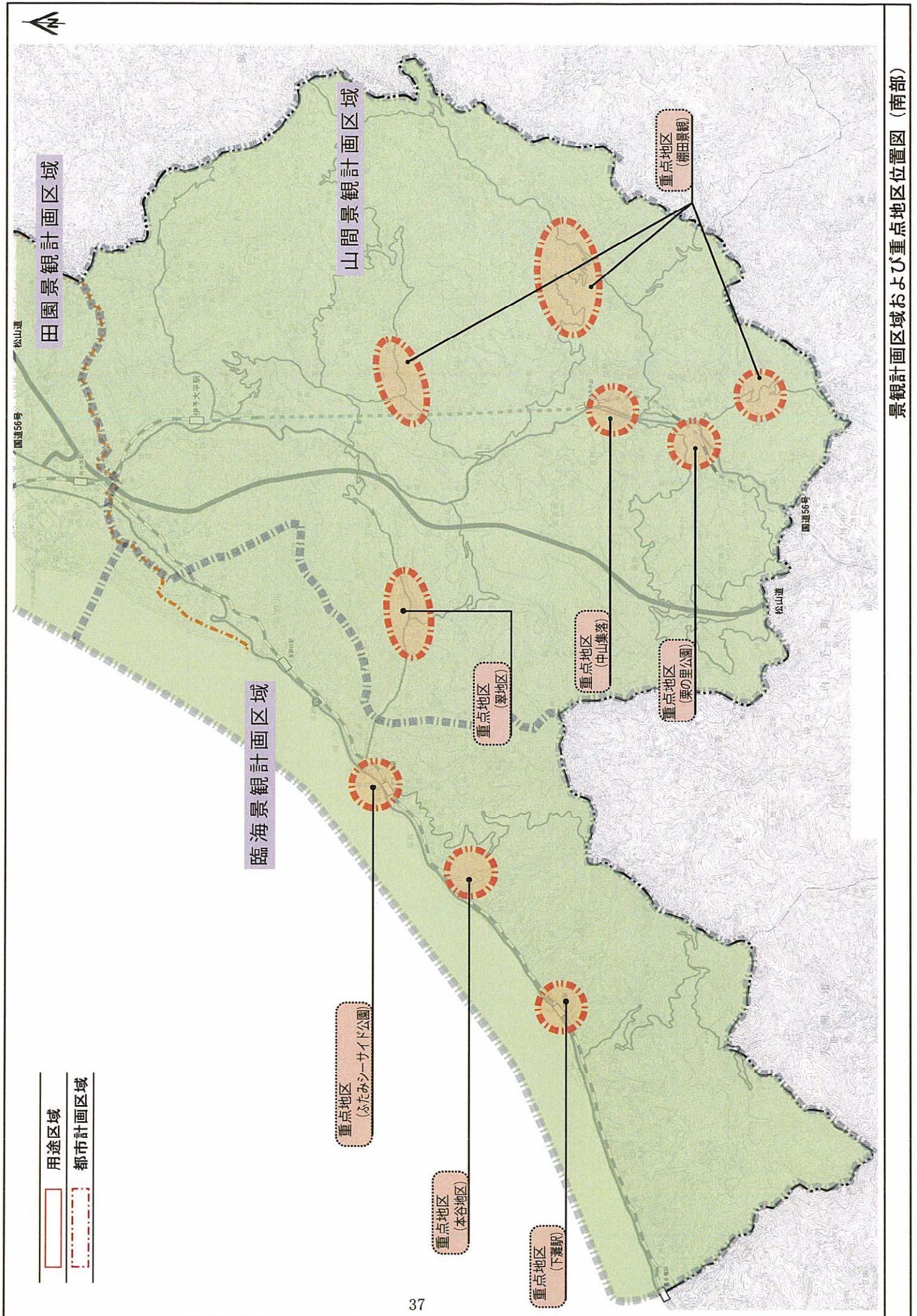


ふたみシーサイド公園、本谷地区、翠地区、下灘駅を選定。









景観計画区域および重点地区位置図（南部）



## 5.2 景観形成の目標像

### <景観形成理念>

#### 伊予市全体

伊予市の総合計画における市の将来像

**「ひと・まち・自然が出会う郷（くに）」**

～自主を目指す多様な地域が交流し共生するふるさと～

を具体化すべく伊予市全域における景観形成計画の基本的な目標（理念）を下記のように定めました。

**「市民の誰もが、地域のまちづくりで交流し、自然と共生するふるさととなるような景観形成をめざす。」**

#### 景観計画区域（地域）別

全市的な目標を受けて、景観区域別の目標（理念）を下記のように設定しました。

市街地景観計画区域：新旧のまちや人が交流する景観形成をめざす。

田園景観計画区域：地域の生業や特性に根ざした良好な景観維持に努める。

山間景観計画区域：自然と共生するふるさとづくりに向けた景観形成をめざす。

臨海景観計画区域：多様な人がすれちがい交流する景観形成をめざす。

### <景観形成の目標像>

#### 伊予市全体

##### ◆うるおいのある生活環境の保全・創造

- ・緑豊かな生活環境づくり
- ・歴史、文化財を活かした落ち着いたまちづくり

##### ◆地域の骨格となる景観保全

- ・平野部から眺める前山の景観保全
- ・伊予灘の海岸線と海岸線と一体となった後背地の景観保全

##### ◆良好な景観が楽しめる視点場の整備

- ・谷上山、今岡御所跡、ふたみ潮風ふれあい公園など視点場の整備

## 景観計画区域（地域）別

### 市街地景観計画区域

- ◆中心市街地の活性化に役立つ町並み景観の保全、創造
  - ・郡中地区など拠点となる場の景観保全、創出

### 田園景観計画区域

- ◆地域の特徴的な景観保全
  - ・ため池や伊予灘へ向けての広がりのある田園景観、良好な集落景観などの保全、継承

### 山間景観計画区域

- ◆地域の特徴的な景観保全
  - ・棚田景観の保全
- ◆地域の生産基盤を生かした景観保全
  - ・中山栗の里公園や梅林など“あじの郷づくり”の食文化伝承を支える景観、グリーンツーリズムを支える景観の保全

### 臨海景観計画区域

- ◆住んで誇ることができる地域景観の保全地
  - ・夕日、伊予灘など地域の個性、特徴のある景観保全
- ◆観光拠点、交流拠点としての景観づくり
  - ・ふたみシーサイド公園、JR 下灘駅など夕日をテーマにした交流拠点の景観整備や国道 378 号沿いの景観整備
- ◆地域の生産基盤を生かした景観保全
  - ・双海町翠小学校周辺などグリーンツーリズムを支える景観

## <景観形成の方向性>

### 伊予市全体

「多彩で豊かな自然を保全しつつ、その財産を活かした景観の形成をはかり、多様な地域が共生する分散型のまちづくりを進める。」

## 景観計画区域（地域）別

### 市街地景観計画区域

#### 地域の活力、にぎわいを演出するような景観創出

地域の生活拠点となっている中心市街地は、日常的に多くの人々の目に触れる場でもあることから、商店街の活性化計画や道路、公園その他の公共施設の整備に合わせて、地域の活力を引き出すような魅力的な景観創出を図る。

### 田園景観計画区域

#### 生業、生活とともに培われてきた特徴的な地域景観の保全・育成

伊予灘に向かって緩やかに傾斜する扇状地や平野に広がる田園と点在する農村集落らしい景観、地域に根ざした社寺林の保全を図る。

### 山間景観計画区域

#### 生業、生活とともに培われてきた特徴的な地域景観の保全・育成

日本一の栗の産地として有名な栗畑の風景、耕して天に至る棚田などの景観は地域独特のものであり、生業・生活に根差して形成されたものであることから、これらの景観の保全・育成を図る。

#### 地となる原風景の保全

棚田景観など、地となる要素の保全を図り、常に変わらない故郷の原風景の骨格を将来に受け継ぐ。

### 臨海景観計画区域

#### 地域のシンボル、誇れる景観の保全・育成創出

旧双海町の臨海部は、夕やけこやけラインや桜・菜の花・水仙といった花景観など地域のシンボルとなる特徴的な景観を多数有している。これらのシンボルとなる景観をその特性に応じた“らしさ”として保全を図り、良好な景観の育成創出を行う。

#### わかりやすさ、美しさを感じるような景観要素の保全・創出

道路や河川など地域をネットワークする素材を景観軸として活用し、わかりやすく・美しい景観要素を創出する。

## 5.3 景観形成のための行為制限

### ＜届出対象行為＞

重点地区及び市全域において、下記のような届出基準（案）を定めました。



| 届出対象行為 | 集合住宅規模の規制<br>(戸建てレベルでは奇抜な建築物等の規制)                                                                                                           | 大規模建築物の規制<br>屋外広告物の規制                                                                                                     |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | 高さ、色彩、建築の量感緩和                                                                                                                               |                                                                                                                           |
| 建築物    | <ul style="list-style-type: none"> <li>延べ床面積 100 ㎡以上の建築物の新築、増築、改築、色彩変更</li> <li>高さ 10m以上の建築物の新築、増築、改築</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>高さが 15mを超え、又は延べ面積が 1000㎡を超える建築物の建築<br/>(増改築により上記基準を越えることとなる場合を含む)</li> </ul>       |
| 工作物    | <ul style="list-style-type: none"> <li>地盤面から上端までの高さが 10m以上の工作物の設置</li> </ul>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>最高部までの高さが 15mを超え、又は築造面積が 1000㎡を超える工作物の設置<br/>(増改築により上記基準を越えることとなる場合を含む)</li> </ul> |
| 開発行為等  | <ul style="list-style-type: none"> <li>面積 500 ㎡以上の土地区画形質の変更</li> <li>面積 500 ㎡以上の土砂、砂利の採取及び排出</li> <li>面積 500 ㎡以上の屋外における物品の集積及び貯蔵</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>土地の形質の変更で法面又は擁壁の高さが 3mを超えるもの</li> </ul>                                            |
| 屋外広告物  | <ul style="list-style-type: none"> <li>地盤面から最高部までの高さが 10mを超える屋外広告物等の設置</li> </ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>地盤面から最高部までの高さが 15mを超える屋外広告物等の設置<br/>(増改築により上記基準を越えることとなる場合を含む)</li> </ul>          |



## <行為制限（景観形成基準）>

景観計画区域及び重点地区における行為の制限（景観形成基準）を下記のように定めまし  
た。

### 景観計画区域（重点地区）行為制限（案）

| 事 項             | 基 準                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築物             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 形 態             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺に圧迫感を与えない形態とするよう配慮する。</li> <li>・ 周辺の景観や町並みや建築デザインとの調和に配慮する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 意 匠             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺景観との調和に配慮し、全体的にまとまりのある形態とする。</li> <li>・ 周辺建築物の屋根が入母屋や切妻などである地区では、これらの屋根の形態との調和を図るため、原則として、勾配屋根を設ける。</li> <li>・ 屋上設備は、目立たない位置に設け、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮する。これにより難しい場合は、目隠し措置など修景措置を講じる。</li> <li>・ 屋上工作物は、建築物本体と調和を図るとともに、スカイラインに与える影響を軽減させるよう、すっきりとした形態とする。</li> <li>・ 屋根、壁面、開口部などの意匠に配慮し、威圧感や圧迫感を軽減する。</li> <li>・ 外見できる壁面などの意匠の釣合いに配慮し、全体としてまとまりのある意匠とする。</li> </ul> |
| 色 彩             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ けばけばしい色彩とせず、落ち着いた色彩を基調とし周辺景観との調和を図る。</li> <li>・ 建築物に落ち着きをもたせるため、色彩の性質を十分考慮する。</li> <li>・ 周辺景観と対比する色相を使用する場合は、周辺の色調及び規模に十分留意し、対比調和の効果が発揮できるよう十分考慮する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     |
| 敷 地 内 の<br>位 置  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺に与える威圧感を軽減し、かつ修景緑化を図るための空地を確保するため敷地境界線から極力後退する。</li> <li>・ 建築物の壁の位置（壁面線）を整えることにより適正な道路空間を確保する。</li> <li>・ 建築物及び工作物の規模を勘案して釣合いよく配置するとともに、集合住宅等規模の大きな建築物については、その圧迫感を軽減するため、地域の景観木となるような巨木植栽を行う。</li> </ul>                                                                                                                                                         |
| 素 材             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺景観に調和し、長期間にわたり良好な景観が維持できる素材を使用する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 工作物             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 形態・意匠           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の事項及び基準に準じるものとする。ただし、やむを得ない場合は、工作物の種類及び用途に応じて形態等を工夫し、周囲の景観との調和を図る。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 色 彩             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外観の色彩の制限は、景観形成の方針に沿って周辺の景観との調和に配慮することを基本とし、高明度・高彩度のものは使用しないこととする。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 屋外における物品の集積又は貯蔵 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 遮へい             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集積又は貯蔵は、道路などの公共用地からできる限り見えないよう配慮し、適切な集積又は貯蔵に努める。</li> <li>・ 敷地外からの出入口は、できる限り限定するとともに、道路などの公共用地からできる限り見えにくい位置とする。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        |
| 高 さ             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件を積み上げる場合には、可能な限り低くするとともに整然かつ威圧感のないように積み上げるように努める。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| 事 項                                                  | 基 準                                                                       |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 土地の区画形質の変更                                           |                                                                           |
| 形 状                                                  | ・ 変更後の形状は、屋外における物品の集積又は貯蔵の方法の項の基準に準じるものとする。                               |
| そ の 他                                                | ・ 行為終了後、土地の不整形な分割又は細分化は避ける。                                               |
| 屋外広告物(屋外広告物条例の許可要件)                                  |                                                                           |
| 位置・形状                                                | ・ 周辺景観の眺望を損なわないものとする。                                                     |
|                                                      | ・ 原則として周辺の屋根の高さを超えないものとし、屋上には設置できないものとする。                                 |
|                                                      |                                                                           |
| 色 彩                                                  | ・ 建物との調和を図り地色に彩度の高い色は用いないものとする。                                           |
|                                                      | ・ 下地や文字に反射材を使用しないものとする。                                                   |
|                                                      |                                                                           |
| 意 匠                                                  | ・ 基調となる周辺の景観との調和を図るものとする。                                                 |
|                                                      | ・ 表示内容は、原則として店名、名称、商号に限るものとする。ただし、案内を目的とするものは除く。                          |
|                                                      |                                                                           |
| 大 き さ                                                | ・ 野立広告は、片面3㎡以内かつ両面6㎡以内とする。                                                |
|                                                      |                                                                           |
|                                                      |                                                                           |
| 材 料                                                  | ・ 耐久性に優れ、退色、剥離等の生じないものとする。                                                |
|                                                      | 原則として反射素材は使用しないものとする。                                                     |
|                                                      |                                                                           |
| そ の 他                                                | ・ 野立て看板は、原則として照明を設置することは禁止する。ただし、案内表示などやむを得ず広告物等に照明を設置する場合は、点滅を伴わないものとする。 |
| ※1: 屋外広告物についてはこの計画に定めるもののほか、「伊予市屋外広告物条例」の規定によるものとする。 |                                                                           |

## 5.4 景観重要建造物・景観重要樹木

### <景観重要建造物>

「地域の良好な景観の形成に重要な構造物で、道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるもの」を、景観重要建造物として指定することとし、下記のようなものを選定しました。

- ・ 地域の歴史性を感じる郡中の町並み形成の核となっているもの。
- ・ 県の近代和風建築物として、建築的な価値が高いと評価されているもの。
- ・ 地域のシンボル景観を形成しているもの。
- ・ 地域の自然に溶け込む、特徴的な外観を形成しているもの。
- ・ 地域集落の核となり、藩政時代の町として栄えた面影を感じるもの

### <景観重要樹木>

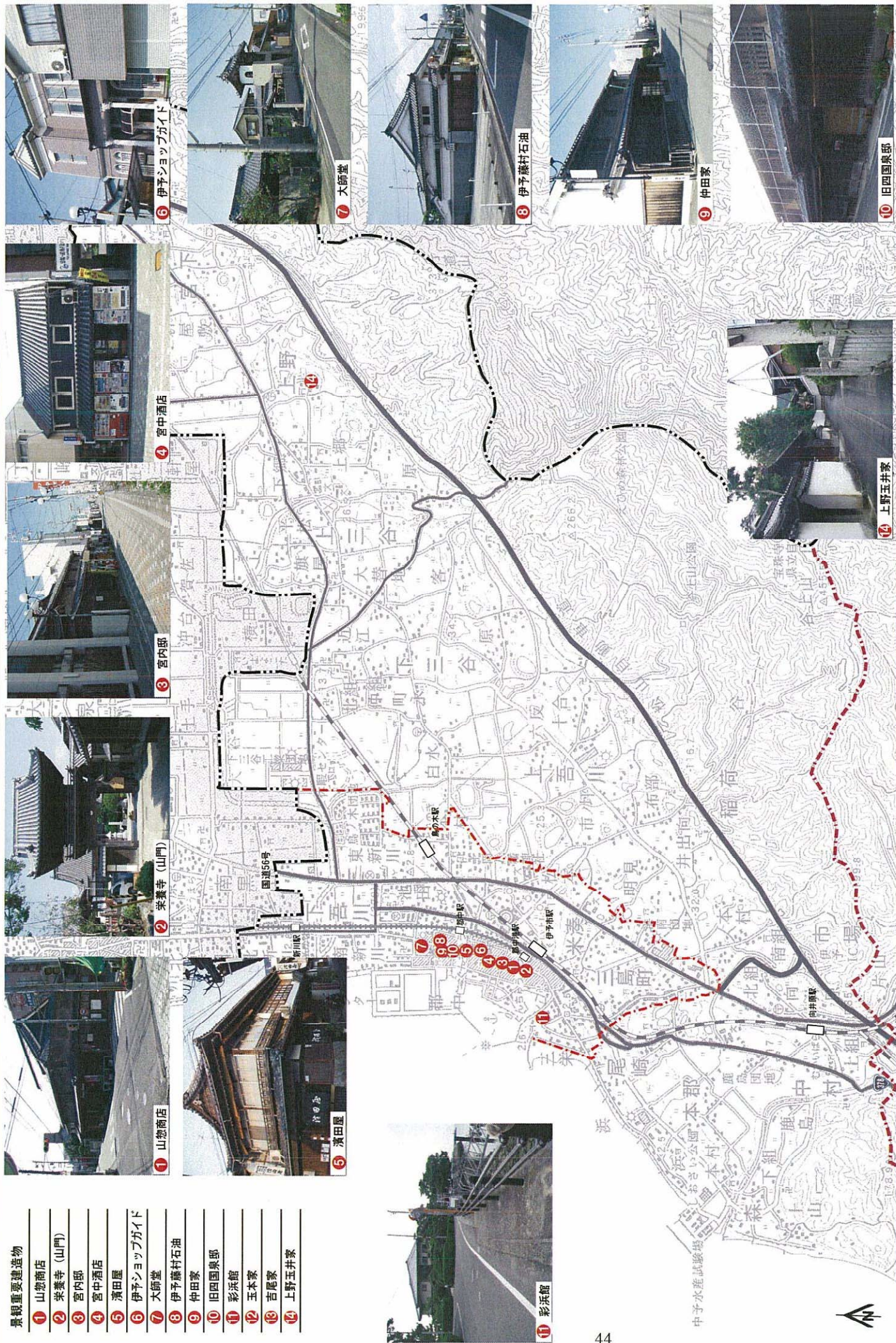
景観重要建造物同様、公共の場所から容易に望見でき、下記の条件を満たすものを景観重要樹木として選定しました。

- ・ 地域の歴史や文化的特性を感じさせる、神社を中心とした社叢木。
- ・ 地域の変わらぬ原風景を形成する巨樹や名木。
- ・ アイスストップとなる地域のシンボリック景観を形成している樹木。



景観重要建造物

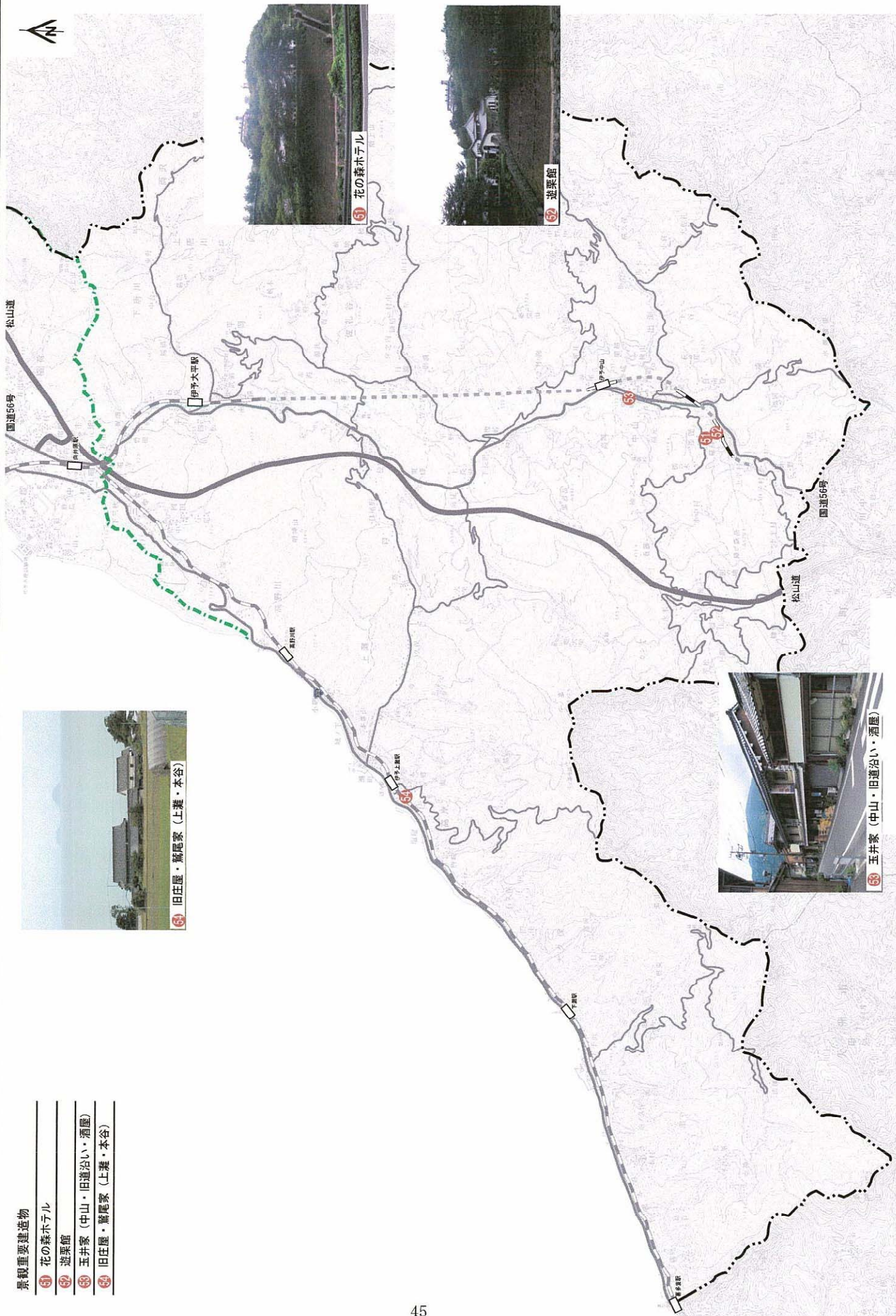
- ① 山惣商店
- ② 栄養寺 (山門)
- ③ 宮内邸
- ④ 宮中酒店
- ⑤ 濱田屋
- ⑥ 伊予シヨップガイド
- ⑦ 大師堂
- ⑧ 伊予藤村石油
- ⑨ 仲田家
- ⑩ 旧四国泉邸
- ⑪ 彩浜館
- ⑫ 玉本家
- ⑬ 吉尾家
- ⑭ 上野玉井家





景観重要建造物

- ⑤① 花の森ホテル
- ⑤② 遊栗館
- ⑤③ 玉井家 (中山・旧道沿い・酒屋)
- ⑤④ 旧庄屋・鷺尾家 (上澁・本谷)



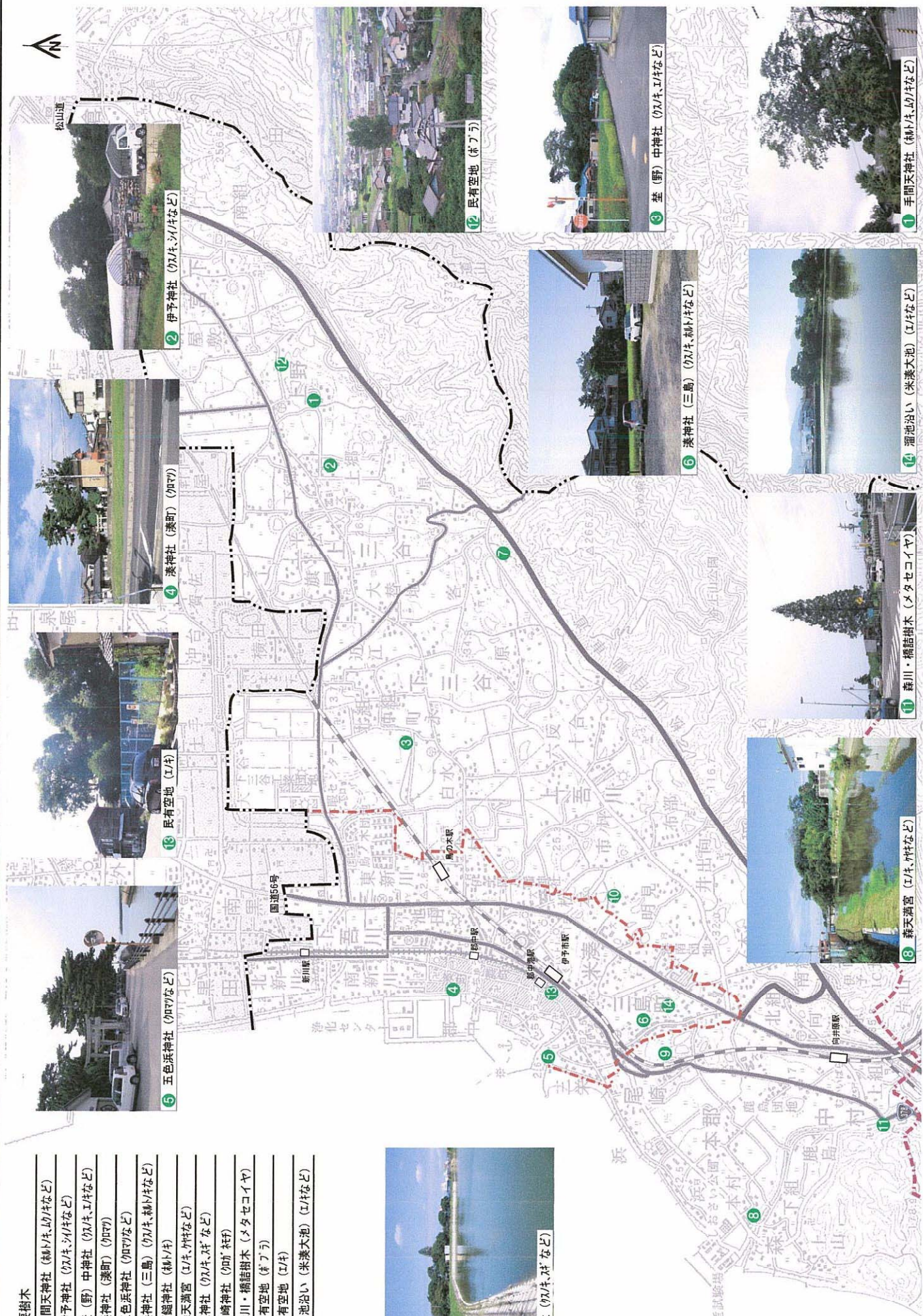


景観重要樹木

- ① 手間天神社 (榎ノ木、ウツギなど)
- ② 伊予神社 (ウツギ、シラギなど)
- ③ 埜 (野) 中神社 (ウツギ、エノキなど)
- ④ 湊神社 (湊町) (ウツギ)
- ⑤ 五色浜神社 (ウツギなど)
- ⑥ 湊神社 (三島) (ウツギ、榎ノ木など)
- ⑦ 石鏡神社 (榎ノ木)
- ⑧ 森天満宮 (ウツギ、ササギなど)
- ⑨ 天神社 (ウツギ、ササギなど)
- ⑩ 山崎神社 (加賀ノ木)
- ⑪ 森川・橋詰樹木 (メタセコイヤ)
- ⑫ 民有空地 (サトウ)
- ⑬ 民有空地 (ウツギ)
- ⑭ 溜池沿い (米湊大池) (ウツギなど)



⑨ 天神社 (ウツギ、ササギなど)





景観重要樹木

- |    |                     |
|----|---------------------|
| ⑤1 | 川崎神社 (天満宮) (竹村など)   |
| ⑤2 | 三島神社 (永田) (工井、伊勢など) |
| ⑤3 | 三島神社 (栗田) (大井、小井など) |
| ⑤4 | 三島神社 (煙森) (伊勢など)    |
| ⑤5 | 翠小学校 (久井)           |

