

6. 郡中景観計画区域（当面）

6.1 景観計画区域及び重点地区

<景観計画区域>

伊予市は、既述のように自然景観から都市景観まで多様な景観資源が存在するが、下記のような理由から当面は区域を限定した景観計画としました。

- ・愛媛県内では、内子町・上島町以外は景観計画区域が限定区域となっている。また、比較的新しい策定の松山市などは、緩く全体にかけてしまうよりは、モデル地区として区域を絞って、それなりの基準をかけている。（行政区域全域を景観計画区域とすることは、広範な市域を有する行政体にとっては、住民の意見調整や行政の体力等、困難な要因が背景に存在すると考えられる。）
- ・次ページでメリットとデメリットを整理する通り、市全域に設定することは計画がマスタープラン的な位置づけとなり、規制内容も理想的・抽象的な基準の傾向となる。また、地域により住民の意識に大きな温度差があり、重点地区を設定していこうという意見がある反面、地域に説明をして、やりながら進めていく方向がいいと言った意見もある。
- ・行政としても区域を限定して意味のある、より実行性の伴った計画策定を望んでいる。

上記の考え方の基に、景観計画の視点を下記のように捉え、それに基づき景観計画区域の設定を行いました。

①区域（規制）づくりでは、理想主義よりも現実主義に視点を置くことが重要である。

現実運用できる範囲で、身の丈にあった制度をつくり、それを徐々に理想に向け改善していく「急がば回れ」の考え方が重要である。

②当初の景観計画を固定的なものとし、運用の蓄積を踏まえ、重点地区を増やすなど、景観計画を持続的に拡大させていくことが重要である。



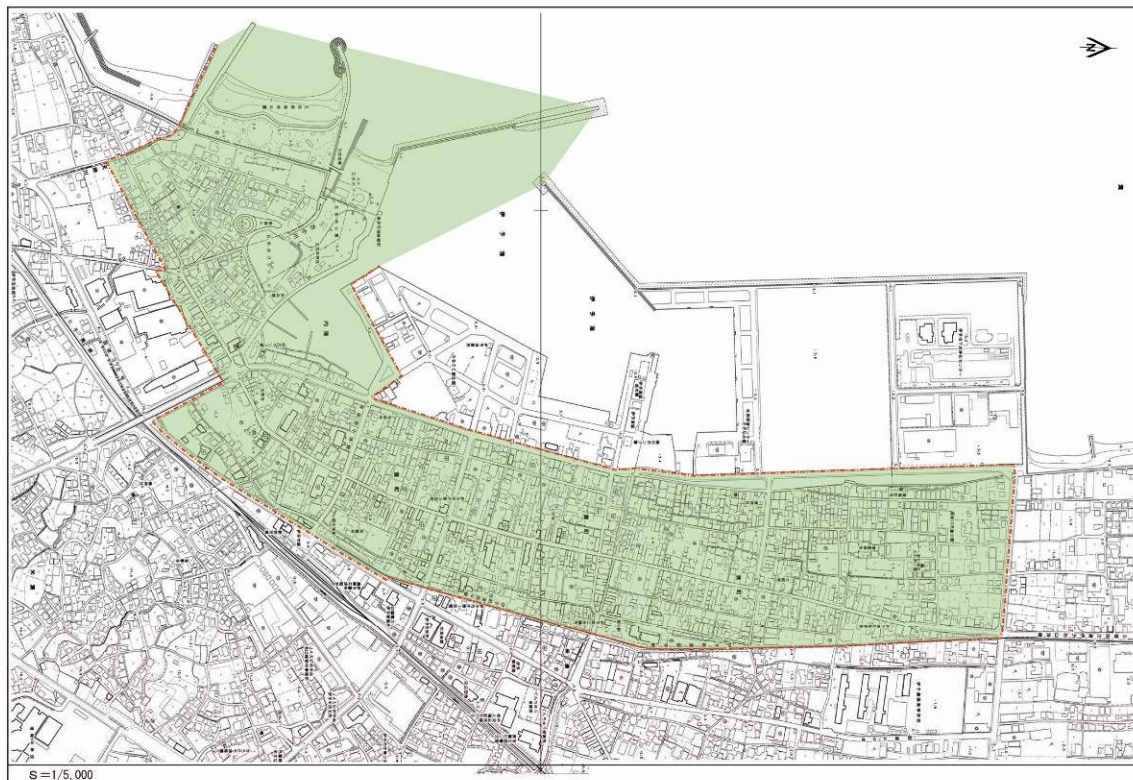
- ◆区域を景観形成のモデル・先進的に進めるエリアとして限定して設定し、より積極的な景観形成を図っていく。
- ◆限定するエリアは、地元活動が市内でも顕著であり、内部・外部委員会でも共通で挙がっていた「郡中及び港周辺」を当面の区域として設定し、段階的に区域の拡大を図り、将来的には市全域に広げていく。

景観計画区域設定におけるメリット・デメリットの整理

	市全域		限定区域	
	メリット	デメリット	メリット	デメリット
行為制限	大規模な開発、奇抜な色彩に対して一定の行為制限が可能となる。	規制内容が理想的・抽象的な基準になる傾向にあり実行性という点で劣る。	限られた区域で、ある程度の数値を保持した規制が可能となり、現実的な実行性という点で有効である。	区域内の住民によっては、規制が厳しく反対意見がでることも考えられる。
		これまで以上の規制をかけないと、景観区域を設定する意味がない。	(多くが、建築物の建築等に係わる事前協議の段階で、景観形成基準に合った色彩の使用が徹底されるなど、景観法が規制についての根拠法となつたことによる抑止力の向上がメリットとなつている。)	
		山間地の開発の余地がない場所までも行為の制限がかかるのかと反対意見がでることも考えられる。		
		積極的に一定エリアの景観を維持・改善していくという機会は少なくなる。		
運用	市の景観マスタープランとして、運営に取りかかりやすい。	景観上重要な区域と、あまり重要でない区域とのメリハリの判断が難しい。	特に熟度や重要性の高い区域を限定して策定することができ、すぐに動き出すことができるという点で有効である。	当面は、町並み景観が対象となり、自然景観などは取り残した運用となる。
		景観計画区域を大きくかけるといろいろな住民に係わり賛否が分かれる。(条例で届出対象外の行為を規定するものの) 手続き対象が現在の都市計画区域外にも広がることになり、事務手間を全てやるとするのは体制的に難しいところがある。	ある程度誰がみても、ここでは規制をかけるべきだという区域で、市として運営に取りかかりやすい。	基準などを具体的に決めて、実行することが実際は何かと難しい。
		何らかの補助金制度を新たに設けることを考えた場合、実際には予算上補助金の工面が困難となり、景観施策の対象地域は限られる。		(建築物はともかく、工作物について全て規制を行うと、過度の届出義務を課すことになり、運用に混乱を生じることも考えられる。)
		地域により意識に温度差があり、把握・調整が難しい。	住民活動があり、把握・調整がしやすい。	先進的に進めるエリアとして理解いたさないといふ高まりが今以上に望めないことも考えられる。
市民の参加意識	市民全体で景観を通したまちづくりを進めていける。		(これを切り口にして色々な活動に参加していくような動きとなることが必要。)	(規制の負担よりも確実に良好な住環境を保全できる点を優先できる意識が必要。)
区域の線引き	基本的に市域界であり特に異論はない。	一般市民により、短絡的な決定と捉えられる危険性がある。	行政の積極的な意向を感じてもらえる。	設定理由や今後の調整が必要となる。
区域の今後の進展	今後、重点地区を増やしたり、景観地区に検討していくことに注力できる。	区域の広がりとしては、これ以上に発展していく余地がない。	住民活動があり進展しやすく、同計画区域の効果を発揮すること、区域外の住民の意識の高まりが期待できる。	区域内の住民によっては、なぜこの区域だけかと反対意見がでることも考えられる。
			将来は機運が高まった段階で追加なり拡大ができる。	景観計画区域外から提案があった場合、一から検討を始める必要があり、対応に時間がかかる。

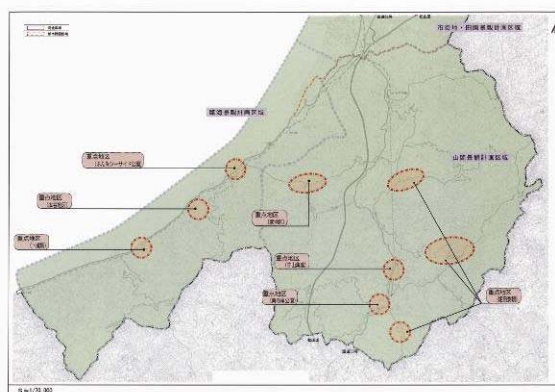
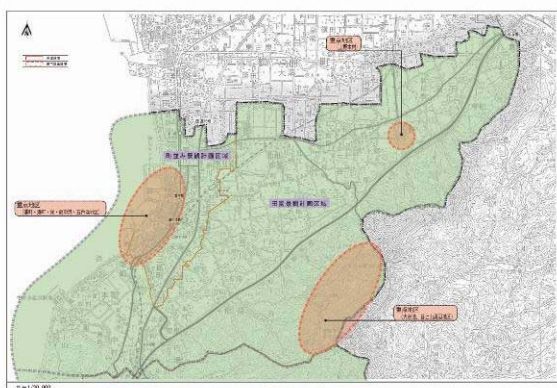
当 面

区域：郡中及び港周辺



将 来

区域：市全域（4区域）
地区：重点地区→景観地区



景観計画区域、将来展開のイメージ

当面の景観計画区域の名称を「郡中景観計画区域」と決めました。

＜重点地区＞

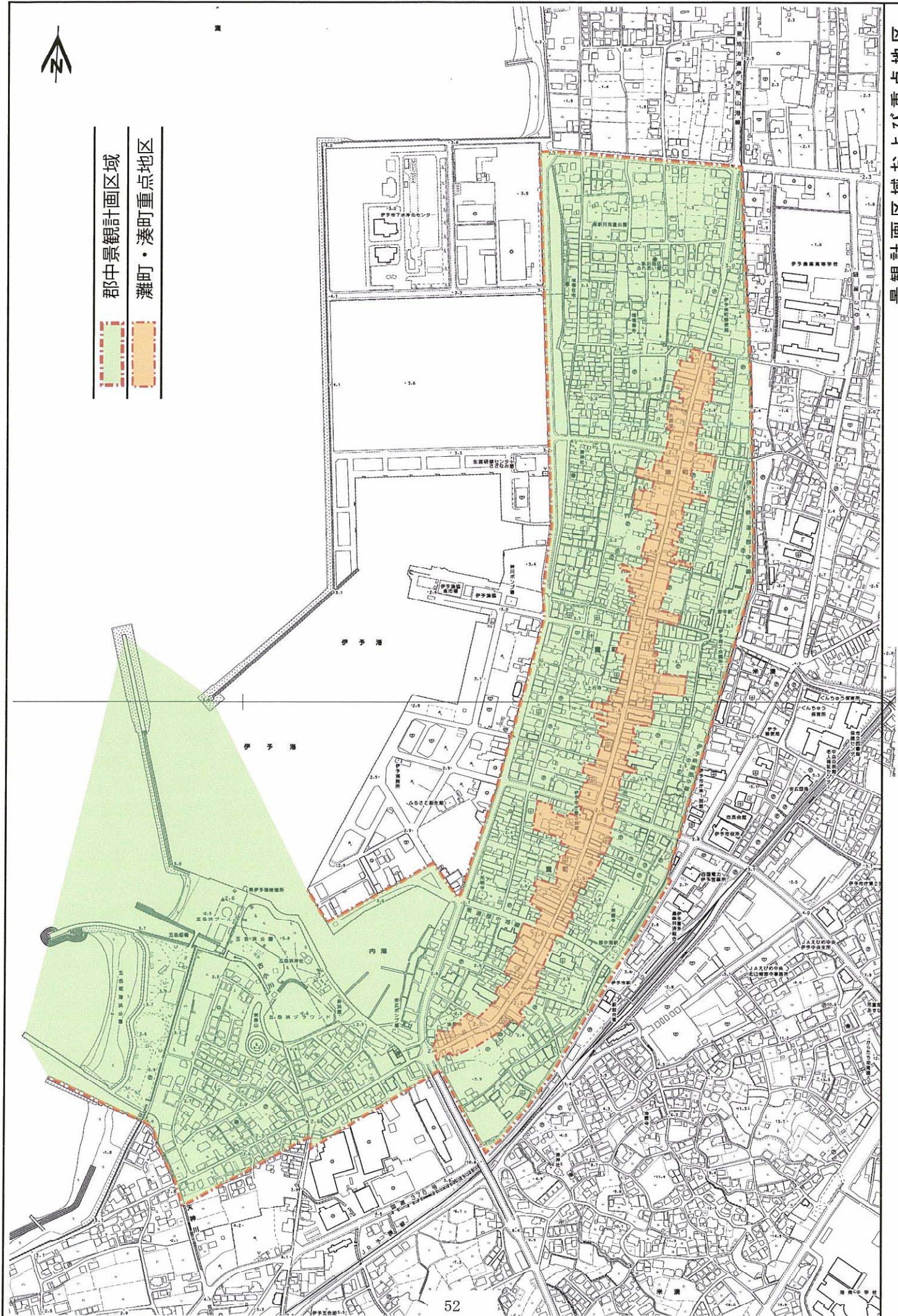
重点地区は、下記のような観点から、「灘町、湊町の旧大洲街道沿い」を選定することとし、その名称を「灘町・湊町重点地区」としました。

- ・灘町および湊町は、昔の町並み景観の保全に対する地域住民の意識が高く、町並み保全に関する協定案を作成するとともに、第三セクターによるまちづくり会社「株式会社まちづくり郡中」を設立、TMO（Town Management Organization）事業の一つとして「類まれな町家のまち」の再生策を実施するなど、まちづくりに対する積極的な取り組みが見られる。
- ・住民説明会等今後の対応を考慮し、重点地区は誰もが納得できる場所にすべきである。
- ・伊予市の原点ともいえるべき灘町、湊町、三島町（栄町地区）は、昔の商家、街道筋の面影を残している。また、この通りに面した町家は、江戸時代の区割りや骨格を残しているが、現存しているのは四国でも伊予市だけであり、貴重な歴史的遺産となっている。
- ・灘町、湊町の通りは町並みだけでなく市の商業の中心地でもありメインストリートでもある。歴史的な街道としての背景と合わせて市のシンボルとして、今後も地域の景観の質を高めていく必要がある地区と捉えられる。



郡中景観計画区域

灘町・湊町重点地区



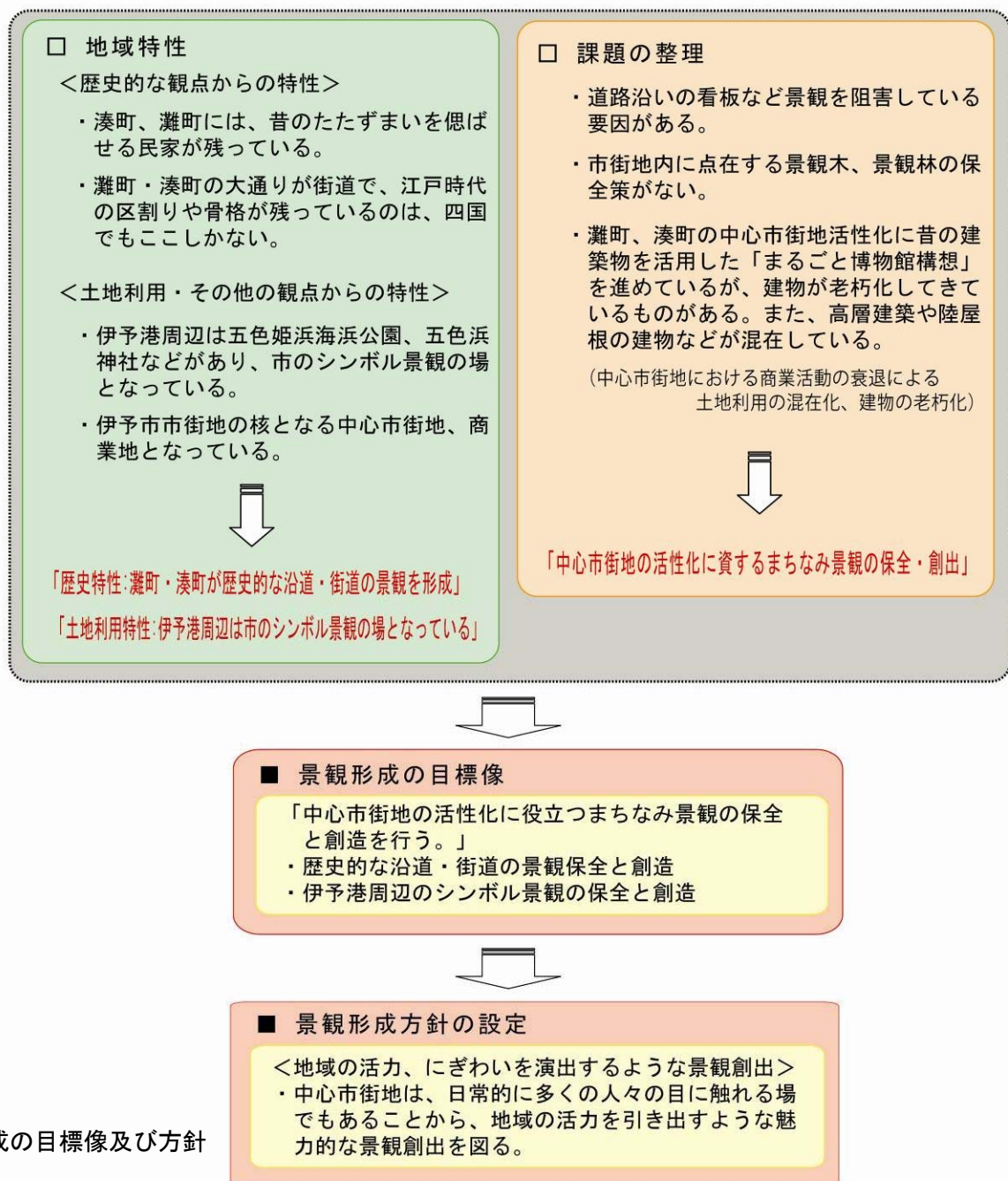
6.2 景観形成の目標像

<景観形成理念>

前章で検討した全市的な景観形成の理念「**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。**」および、市街地景観形成区域の理念「**新旧のまちや人が交流する景観形成をめざす。**」を踏襲します。

<景観形成の目標像及び基本方針>

地域特性や課題、前項の景観形成理念等を踏まえ、景観形成の目標像及び基本方針を下記のように決めました。



景観形成の目標像及び方針

6.3 景観形成のための行為制限

＜届出対象行為＞

郡中景観計画区域および灘町・湊町重点地区の対象とする届出行為を下記のように定めました。（郡中景観計画区域は、海水面があることから、水面の埋立や干拓行為も届出対象行為を定めているが、灘町・湊町重点地区は該当環境が存在しないことから届出対象行為には含まれていない。また、灘町・湊町重点地区は、郡中景観計画区域より、より小規模な対象行為の規制も視野に入れたものとなっている。）

郡中景観計画区域の届出基準（案）

景観的には、集合住宅規模の景観規制・誘導を目標とし、戸建てレベルでは、景観的に奇抜な建築物等の規制・誘導に留意する。高さ、色彩、建築の量感緩和を目的に行います。

届出対象行為	
建築物	・延べ床面積 100m ² 以上の建築物の新築、増築、改築、色彩変更
	・高さ 10m以上の建築物の新築、増築、改築
工作物	・地盤面から上端までの高さが 6m以上の工作物の設置
開発行為	・面積 500m ² 以上の開発行為
屋外における物品の集積又は貯蔵	
	・面積 500m ² 以上の屋外における物品の集積及び貯蔵
土地の区画形質の変更	
	・面積 500m ² 以上の土地区画形質の変更
水面の埋立や干拓	
	・面積 500m ² 以上の土砂、砂利の採取及び排出
木竹の植栽又は伐採	
	・面積 500m ² 以上の木竹の植栽又は伐採
(屋外広告物)	(別紙参照)

灘町・湊町重点地区の届出基準（案）

景観的には、戸建て規模の景観規制・誘導を目標とし、屋根、壁面、高さ、色彩などファサードの規制・誘導を目的とします。

届出対象行為	
建築物	・延べ床面積 10m ² 以上の建築物の新築、増築、改築
	・道路面壁面面積 10m ² 以上の建築物の色彩変更
工作物	・地盤面から上端までの高さが 1.5m以上の工作物の設置
開発行為等	・面積 100m ² 以上の土地区画形質の変更
	・面積 100m ² 以上の土砂、砂利の採取及び排出
	・面積 100m ² 以上又は高さ 1.5m以上の屋外における物品の集積
(屋外広告物)	(別紙参照)

<行為制限（景観形成基準）>

郡中景観計画区域及び灘町・湊町重点地区の行為の制限基準を下記のように定めました。

郡中景観計画区域の行為制限（景観形成）基準（案）

建築物	
形態	・周辺に圧迫感を与えない形態とするよう配慮する。 ・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。
意匠	・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
色彩	・けげげばしい色彩とせず、落ち着いた色彩を基調とし周辺景観との調和を図る。 ・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。 ・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。
敷地内の位置	・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。 ・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。 ・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。
素材	・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。
工作物	
形態・意匠	・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。
色彩	・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。
開発行為	
造成	・周辺環境との調和に配慮し、擁壁や法面が生じないよう、土地の形状変更は最小限になるよう努める。
緑化	・樹木の伐採は必要最小限にとどめる。 ・やむを得ず生じた法面を含め、区域内は緑化修景を行う。
屋外における物品の集積又は貯蔵	
遮へい	・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。 ・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。
高さ	・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。
土地の区画形質の変更	
形状その他	・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。 ・行為終了後、土地の不整形な分割又は細分化は避ける。
水面の埋立や干拓	
形状その他	・行為終了後は、植栽など周辺景観に配慮する。 ・護岸は、生態系や景観に留意して自然素材を用いるとともに、親水性に配慮する。
木竹の植栽又は伐採	
植栽	・周辺環境に調和するよう、敷地境界への植栽や遮へい目的の植栽に努める。 ・樹種は郷土種を基本に、周辺緑化との連続性や将来の景観木育成にも配慮する。
伐採	・周辺景観への影響に配慮するとともに、伐採後の景観性にも留意する。

灘町・湊町重点地区の行為制限（景観形成）基準（案）

建築物		
形態	・周辺に圧迫感を与えない形態とするよう配慮する。 ・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。	
意匠	・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。	
色彩	・けげげばしい色彩とせず、落ち着いた色彩を基調とし周辺景観との調和を図る。 ・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。 ・下記の数値基準による。	
構造	・木造が望ましいが、木造以外の構造で建てる場合は、伝統的町屋との調和を考え、伝統的町屋（木造）の存在をそこなう建築構造としない。	
外壁位置	・前面道路に面する1階外壁位置は、道路境界線より1m以上後退し、2階外壁においては2m以上、3階以上の外壁については3m以上の後退を原則とする。 ・建築物の前面が広く空いていたり、駐車場のスペースとなっている場合は、門、塀、内壁、生垣等の設置により町の景観を損なわないように努める。	
高さ	・伝統的町家形式の場合には2階建を原則とし、その他の建物についても町並みに合わせるよう努める。	
屋根（庇）	・伝統的町家は入母屋や切妻とし、その他の建物についてもこれらの屋根の形態との調和を図るため、原則として、4寸～5寸（21.8度～28.8度）の勾配屋根を設ける。 ・日本瓦（黒・灰）を基本とし、日本瓦以外の屋根葺材料を使用する場合も、色彩は黒、灰色を原則とする。	
軒裏（庇裏）	・化粧垂木、化粧野地板（防火など建築基準法に準拠）、漆喰等、周囲の建物と違和感のない色彩、仕上げとする。	
外壁	・外見できる壁面などの意匠の釣合い、周辺の建築物に配慮し、地域としてまとまりのある意匠とする。 ・漆喰塗り（白、灰、黒）及び板張り（下見板張り、堅羽目板張り）を基本とし、その他の材料を使用する場合は、周囲の景観と調和した材質、色彩のものを使用する。（下記、数値基準による。） ・洋風（ビル形式）の外壁の1階、2階部分には周囲の建築物に合わせた庇を設けることを原則とする。	
サッシ類	・やむを得ず使用する場合には、光沢の無い黒、茶系とし、町並みの景観を損なわないようにする。	
門・塀	・道路に面して設ける門、塀については町並みの景観に合わせることが望ましい。（素材や形態は、上記の屋根や外壁に準ずることが望ましい。）	
設備機器	・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。 ・その他の設備機器（クーラー屋外機など）は、道路から容易に見える部分には露出しないようにする。やむを得ず露出する場合は格子等で覆うようにし、建物と調和させる。	
看板・サイン	・看板の設置に当たっては、伝統的町家を生かした町並み形成を図るという原則に照らし、屋根看板や大型の看板、派手な色彩の看板は設置しないこととし、落ち着いた各業種にふさわしいデザインの看板とする。	
その他	・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。	

色彩：屋根			
色相	明度	彩度	
N	3～7	—	
外壁			
色相	明度	彩度	
N	3～9.5	—	
Y R	3～9.5	6以下	
Y	3～9.5	4以下	
上記以外	3～9.5	2以下	

3.0m 道路境界線

2.0m

1.0m

3階以上壁面線

3階床

2階壁面線

2階床

1階壁面線

1階床

前面道路

工作物	
形態・意匠	・原則として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、伝統的町並み景観との調和を図る。
その他	・自動販売機は、色調を華美なものとせず、伝統的町並みにふさわしいものとする。
屋外における物品の集積又は貯蔵	
遮へい	・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とともに、道路に面した敷地外周は伝統的町並み景観に配慮した外壁を設置する。（その他の事項は、景観計画区域の基準に準ずる。）
土地の区画形質の変更	
（景観計画区域の基準に準ずる。）	

：景観計画区域と同じ基準等



近年、周辺景観に配慮して建築された建物

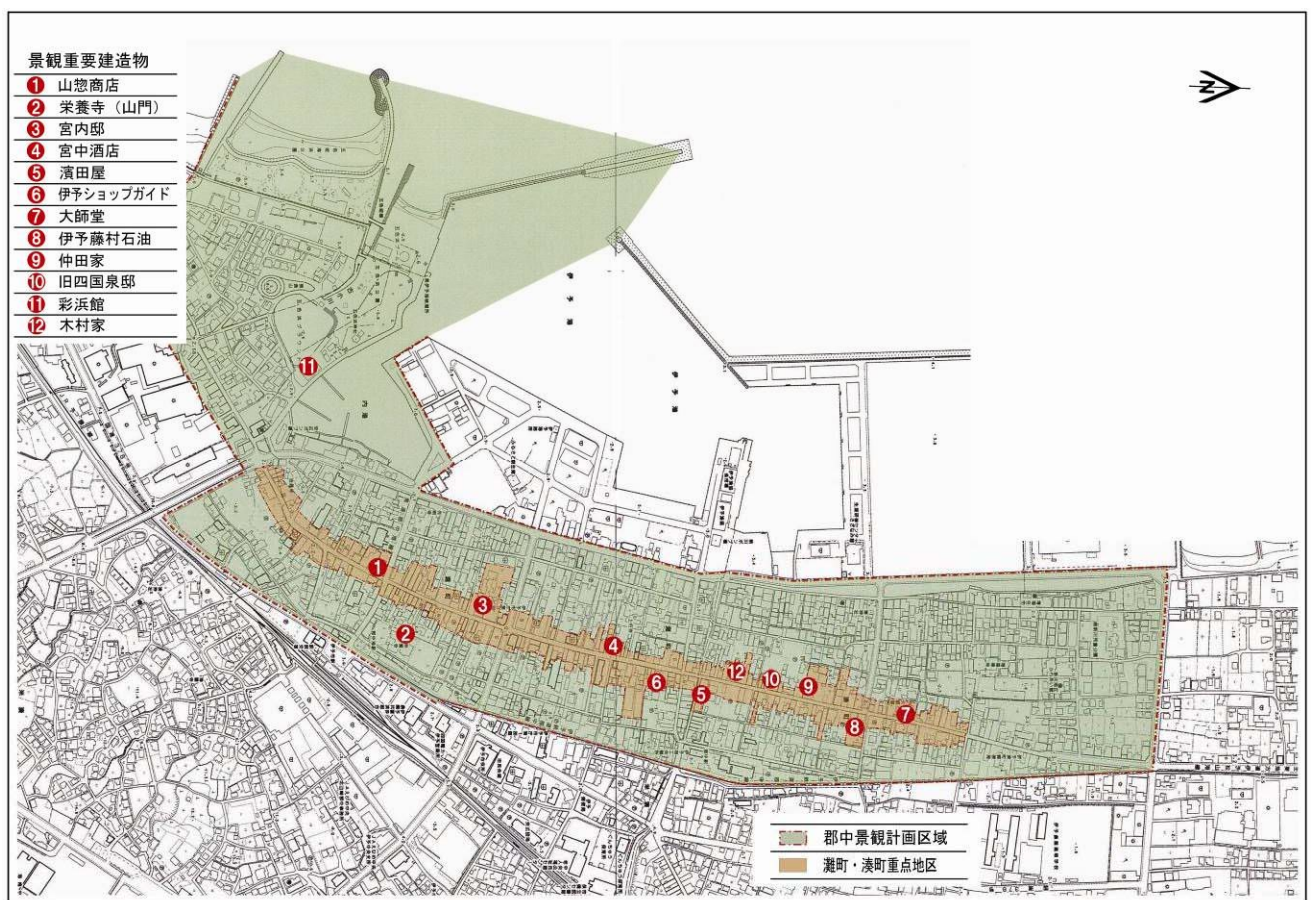
6.4 景観重要建造物・景観重要樹木・景観重要公共施設

<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優れた意匠となっているもの。
- ・技術的に優れた建築物として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。

※ 表示した景観資源は全て候補として選定したものです。



郡中景観計画区域・景観重要建造物位置図





⑨ 仲田家



⑩ 旧四国泉邸



⑪ 彩浜館



⑫ 木村家

<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。
- ・アイストップとなる地域のシンボルの景観を形成している樹木。

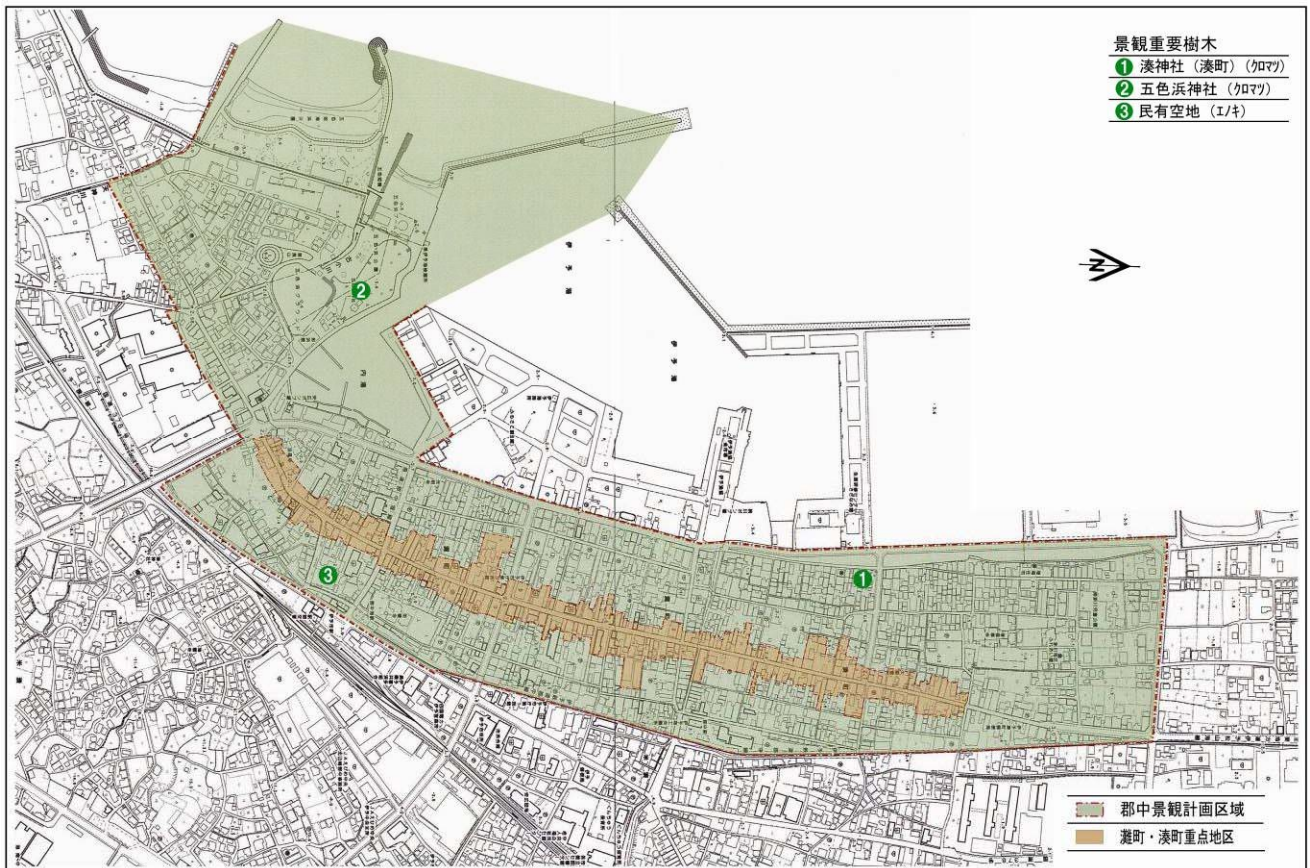


① 湊神社（湊町）（クマツ）



② 五色浜神社（クマツ）

※ 表示した景観資源は全て候補として選定したものです。



郡中景観計画区域・景観重要樹木位置図

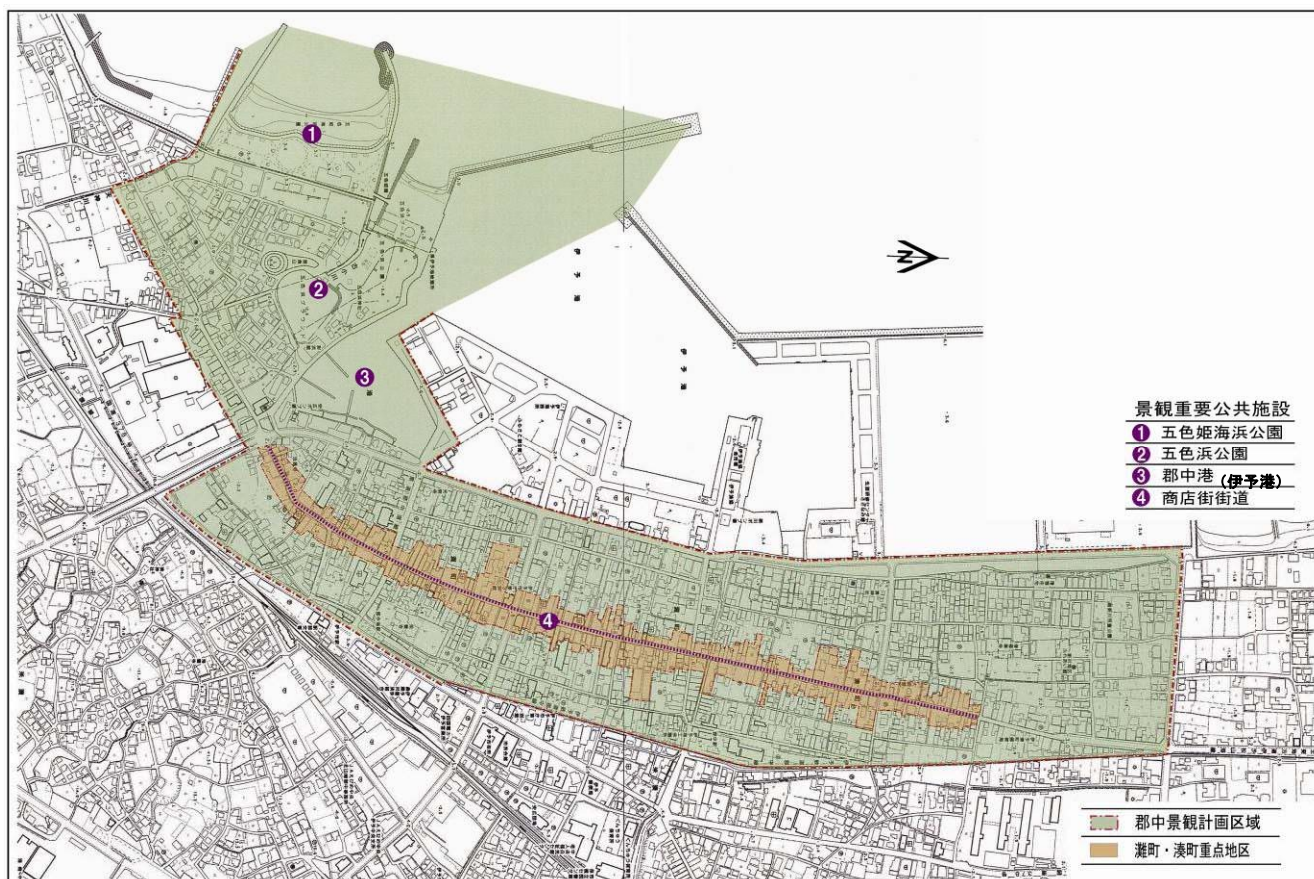
<景観重要公共施設>

郡中景観計画区域における景観重要公共施設指定の考え方

- ・現在良好な景観を有している公共施設で、今後もこの良好な景観を維持することにより、地域の景観が良好なものとして機能すると考えられるものを、景観重要公共施設として指定します。
- ・現在、良好な景観を有しているとは言えないが、景観まちづくりにおいて、良好な景観形成効果が期待できると考えられるものを、景観重要公共施設として指定します。

郡中景観計画区域における景観重要公共施設の整備に関する事項

- ・景観重要公共施設の整備に関する事項については、景観計画を進める中で今後具体的に協議決定することになるが、基本的には下記に配慮したものとします。
- ・郡中景観計画区域の骨格と風格を構成する景観要素として、その有する資源性、可能性を最大限に活かし、周辺景観に調和したあるいは先導的なモデルとなる景観づくりとします。



郡中景観計画区域・景観重要公共施設位置



① 五色姫海浜公園



② 五色浜公園



③ 郡中港 (伊予港)



④ 商店街街道

＜景観重要公共施設の占用許可の基準等に関する事項の検討＞

景観重要公共施設の占用許可の基準についても前項「整備に関する事項」同様、運用に関連することから、管理者と協議を経て決定する必要があります。景観計画を進める中で今後具体的に協議決定することになりますが、基本的には下記に配慮したものとし、具体的な基準は、今後協議の過程で検討していきます。

五色姫海浜公園

- ・海浜の広がりや砂浜景観の保全のために護岸より海側の占用は認めない。
(但し、県・市が既に設置している占用物及び利用者の利便性の向上が図れると認められる施設は除く。)
- ・護岸より陸側については既存のヤシの木より高い、高さ12m以上の工作物の占用は認めない。

五色浜公園

- ・松林の景観に損傷を与えるような占用は認めない。

郡中港（伊予港）

- ・周辺の景観との調和を損なうようなものの海水面の占用は認めない。

商店街街道（市道灘町中央線）

- ・看板の設置など民間（沿道民間施設）による恒久的な占用は認めない。
- ・短期間の工事等の一時的な占用については、特に規制を行なわないが、1ヶ月以上の占用については、仮囲い等の素材に留意し、周囲の景観に配慮したものとする。