

議第2号

令和5年10月16日付け 八市建政第544号 八代市長諮問

八代市景観計画の変更について（景観重点地区の指定）

令和5年11月17日提出

八代市都市計画審議会会長 勝野 幸司

第4節 景観重点地区と景観重点地区候補の景観形成方針

市全域を対象に景観形成を進めていきますが、地域における景観意識の度合い、景観に与える影響度（イメージアップの度合い）、市民の関心度（注目度）には差があることから、市全域で一斉に、一律に景観形成を進めていくことが、必ずしも効果的であるとは限りません。

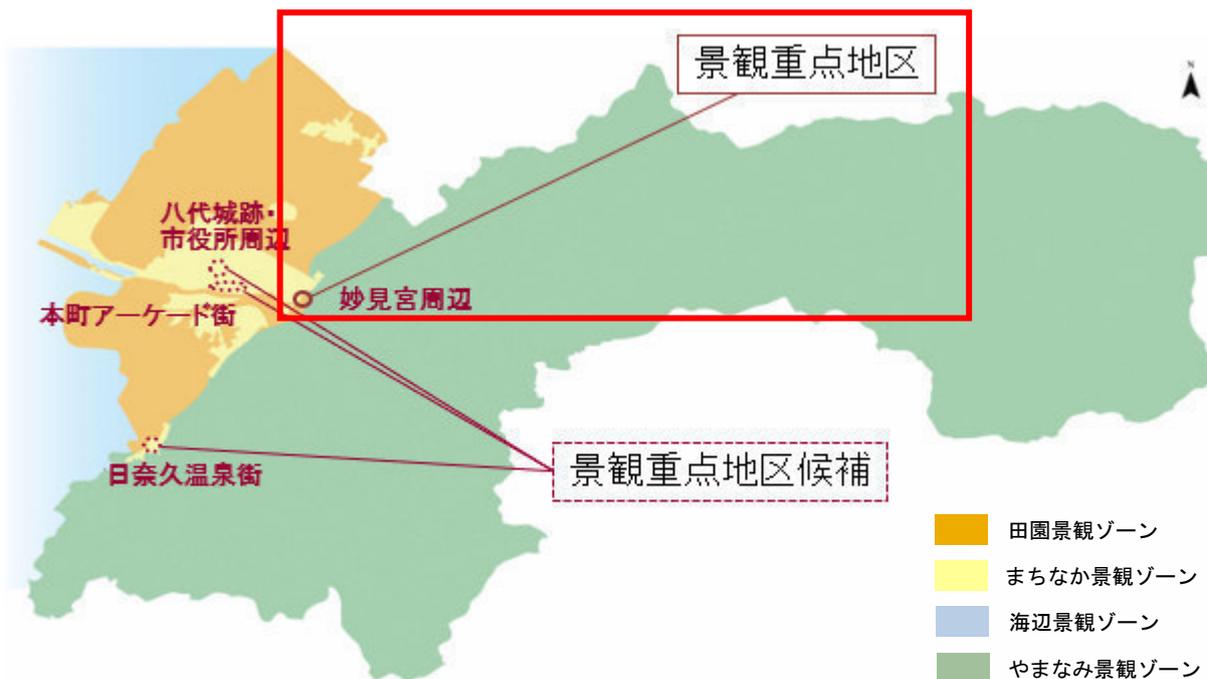
まずは、市民の関心が高く市の魅力向上（イメージアップ）に効果が高い地区で、重点的に景観まちづくりを行うことにより、市の景観まちづくりの手本となるモデルをつくり、市民の景観に対する意識の醸成につなげていくことが重要です。

そこで、市民の関心が高く、積極的な景観誘導が必要と考えられる地区を「景観重点地区候補」に位置づけ、その後、地区住民との協議により景観形成方針や景観ルールに関する合意形成が図られた場合には、よりきめ細やかな規制誘導を行う「景観重点地区」に指定していくこととします。

本計画では、「妙見宮周辺地区」を令和〇年〇月〇日に「景観重点地区」に指定し、景観形成方針を示しています。また、「景観重点地区候補」に位置づけられている「八代城跡・市役所周辺地区」、「本町アーケード街地区」、「日奈久温泉街地区」の3地区については、今後、各地区の景観形成方針（案）を基に、地区住民と協議を進めていくこととしています。

※赤字部分を変更しました。

※妙見宮周辺地区は景観重点地区に移行します。



▲景観重点地区・景観重点地区候補 位置

(1) 妙見宮周辺

※ページが変更になります。

「妙見宮周辺」・・・ P.37→P.34

①特性

- 「妙見さん」と呼ばれ、親しまれる八代神社(妙見宮)を中心とした景観エリアです。
- ユネスコ無形文化遺産に登録された八代妙見祭や八代神社氷室祭が行われる時期は、多くの人が訪れ、賑わいをみせています。
- 八代神社(妙見宮)の門前町として形成され、今でも、春光寺、紙漉き水路などの風情ある歴史的景観が残っています。
- 市街地を見渡すことができる古麓稻荷神社は、良好な視点場となっています。



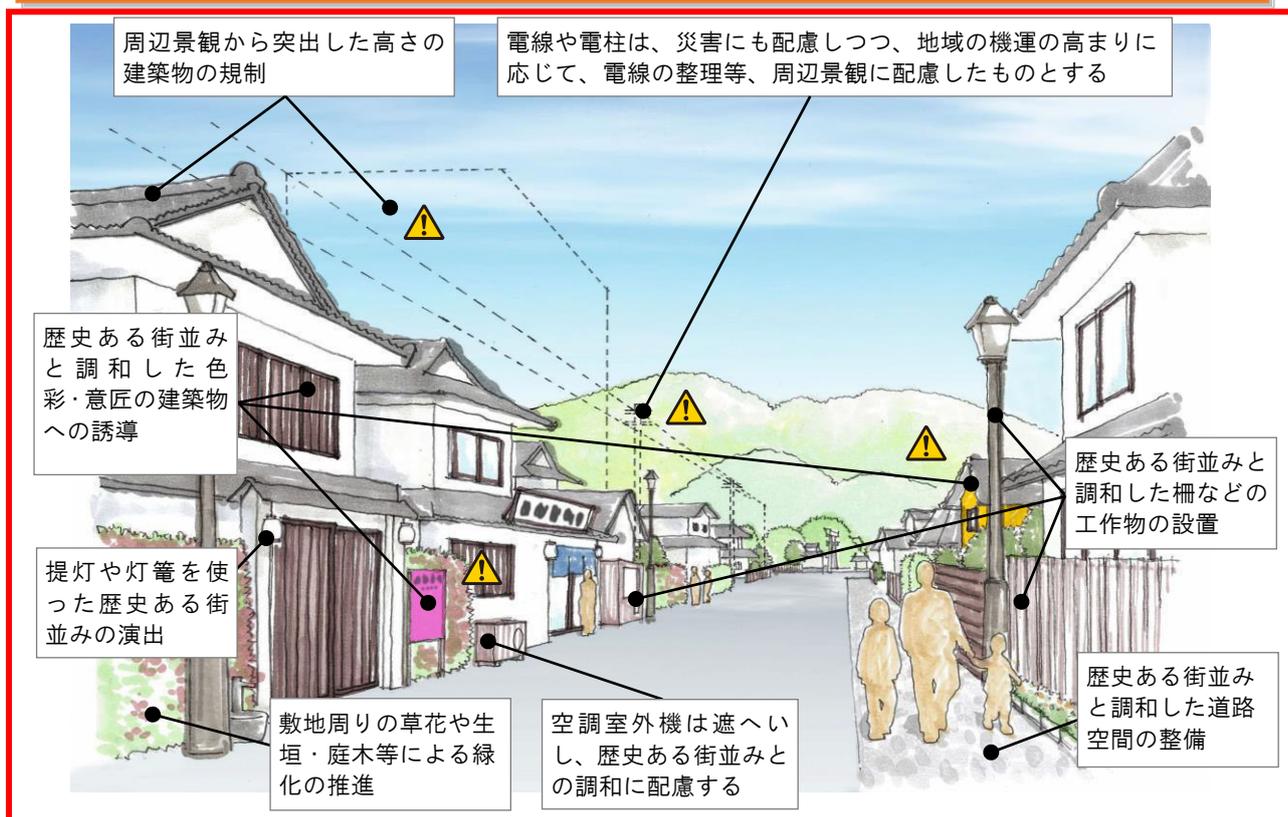
※写真を変更しました。

②景観重点地区への選定理由

- 八代妙見祭など、祭りの風情と調和した歴史と風格のあるまちなみ形成が必要な地区
- 八代神社(妙見宮)などの歴史的資源と住宅地との調和が必要な地区
- 歴史的資源の維持・保全が必要な地区

③景観形成方針

門前町の風情が残る「妙見さん」の景観づくり



※イラスト及びコメントを修正・変更しました。

(1) 八代城跡・市役所周辺

※ページが変更になります。

「八代城跡・市役所周辺」・・・P.34→P.35

①特性

- 八代城跡・市役所を中心とした景観エリアです。
- 八代城跡のお堀や石垣、松浜軒、社寺、町家など、多くの歴史的観光資源が集まっており、市を代表する観光エリアとして、国内外から観光客が訪れています。
- 市役所は新庁舎整備が進められており、庁舎を中心としたエリアの景観整備に注目が集まっています。



②景観重点地区候補への選定理由

- 八代城跡などの歴史的資源と周辺景観との調和が必要な地区
- 市役所新庁舎と周辺市街地との一体となった景観整備が求められている地区
- 市を代表する観光エリアとして、国内外から観光客を呼び込むための魅力ある景観形成が求められている地区

③景観形成方針（案）

市民の癒し「八代城跡」と調和した、和の景観づくり

電線や電柱は、災害にも配慮しつつ、地域の機運の高まりに応じて、電線の整理等、周辺景観に配慮したものとする

広告物は必要最小限の数・大きさにするとともに、周辺景観と調和した統一感のあるものとする

派手な色彩の広告物の規制

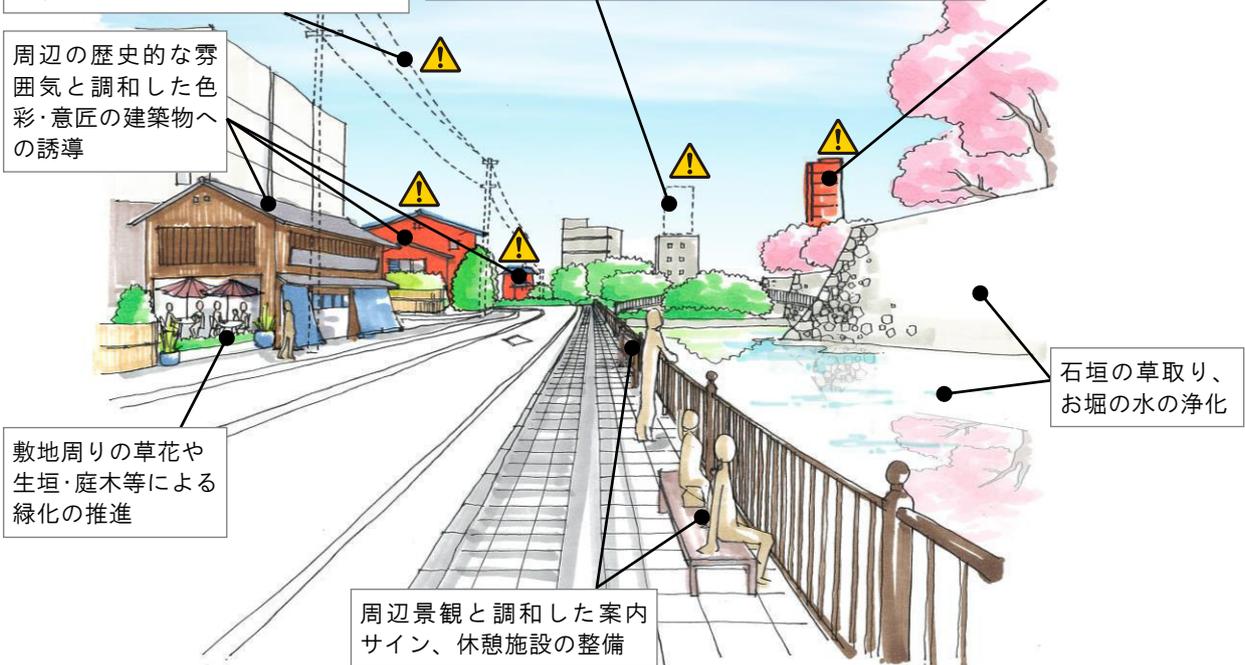
周辺景観と不調和な派手な色彩・規模の建築物の規制

周辺の歴史的な雰囲気と調和した色彩・意匠の建築物への誘導

敷地周りの草花や生垣・庭木等による緑化の推進

周辺景観と調和した案内サイン、休憩施設の整備

石垣の草取り、お堀の水の浄化



(2) 本町アーケード街

※ページが変更になります。

「本町アーケード街」 . . . P.35→P.36

①特性

- 全長約730mに渡る本町アーケード商店街を中心とした景観エリアです。
- 飲食店や衣料店など、約150店舗が軒を連ね、市民の生活を支えています。
- 休憩所や広場があり、市民の交流の場、憩いの場となっています。
- 「土曜夜市」やクルーズ船寄港に併せた「マルシェ」など、まちの賑わいを創出するイベントが行われています。
- 薩摩街道沿いをはじめ、近隣には社寺や町家が点在しています。



②景観重点地区候補への選定理由

- 八代城跡・松浜軒等と一体となった「和の景観づくり」など、テーマ性を持った統一感のある景観形成が必要な地区
- まちの賑わいを創出するイベント活動に併せて、集客力向上を目的とした商店街主体の景観まちづくり活動が必要な地区

③景観形成方針（案）

「和モダン」をテーマにした、統一感のある本町アーケードの景観づくり



(3) 日奈久温泉街

※ページが変更になります。

「日奈久温泉街」

・・・ P.36→P.37

①特性

- 日奈久温泉街の趣あるまちなみを中心とした景観エリアです。
- 600年の歴史を持つ日奈久温泉は、熊本県内で最も古い温泉のひとつです。
- なまこ壁や木造建造物のまちなみが、今も残り、ところどころで小さなお堂や神社を見つけることができます。
- 棧敷の相撲場がある日奈久温泉神社からは、日奈久の市街地と八代海を眺めることができ、良好な視点場となっています。



②景観重点地区候補への選定理由

- 景観形成事業を実施するなど、景観まちづくりの機運が高まっている地区
- 温泉街の風情を活かした統一感のある和風のまちなみ形成が必要な地区
- 歴史的資源の維持・保全が必要な地区

③景観形成方針（案）

歴史の香り漂うまち 日奈久温泉街の景観づくり

伝統的な様式の建造物の保全・継承

電線や電柱は、災害にも配慮しつつ、地域の機運の高まりに応じて、電線の整理等、周辺景観に配慮したものとする

温泉街の風情と調和した色彩・意匠の建築物への誘導

案内板・自動販売機等は温泉街の風情との調和に配慮する

空調室外機は遮へいし、温泉街の風情との調和に配慮する

暖簾や灯籠・木材などを使った温泉街の風情がある街並みの演出

敷地周りの草花や生垣・庭木等による緑化の推進

温泉街の風情と調和した柵などの工作物の設置

ベンチなどを軒先に置き、休みながら散策できる歩行空間の整備

なまこ壁・白壁など伝統的な様式の建造物の保全・継承

空き家・空き地・空き店舗等の活用促進による、まちのにぎわいづくり

温泉街の風情と調和した道路空間の整備

第4節 景観重点地区

本市には、市民の関心が高く、市の魅力向上に効果が高い地域を景観重点地区に指定し、地区の景観特性を踏まえた、きめ細やかな景観形成方針及び景観形成基準を設定することで、積極的かつ重点的な景観誘導を図ります。

これにより、市の景観まちづくりの手本となるモデルをつくることで、市民の景観に対する意識の醸成につなげ、市全域への波及効果を目指します。

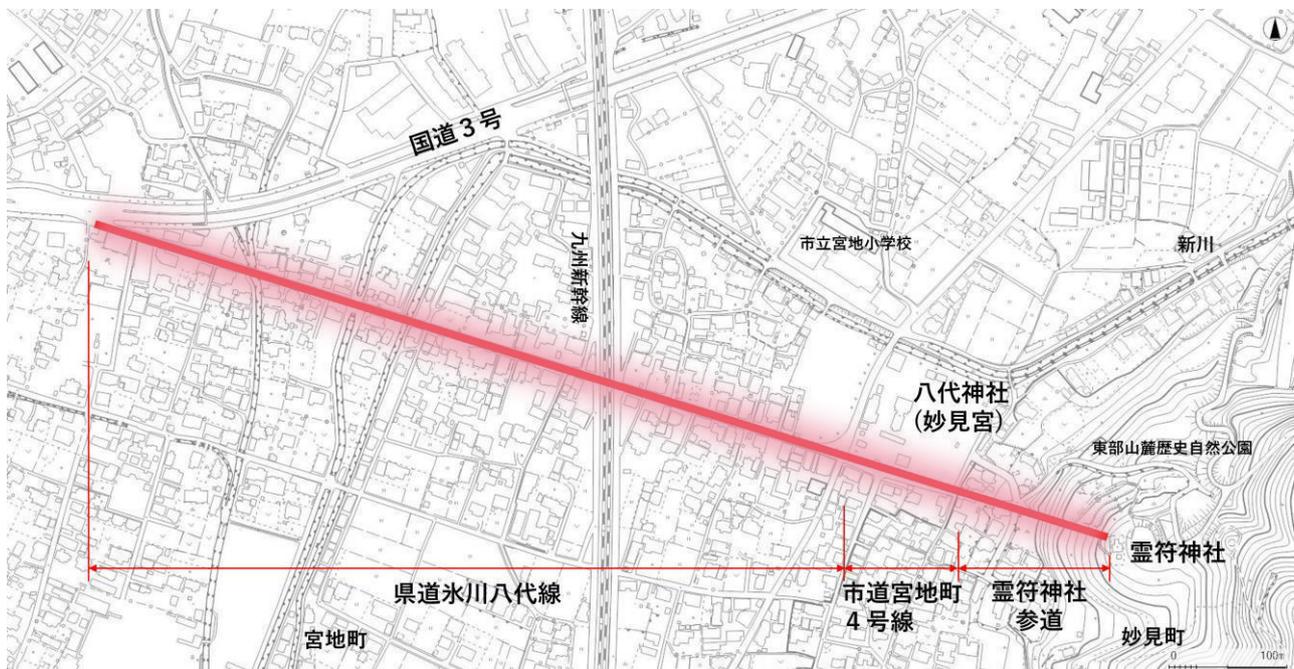
妙見宮周辺地区（指定年月日：令和〇年〇月〇日）

（1）対象区域の範囲

下記道路に接する一団の土地

- ・ 県道氷川八代線のうち国道3号との交差点から市道宮地町4号線との交差点
- ・ 市道宮地町4号線と霊符神社に至る参道

※対象地の詳細については、建設政策課へお尋ねください



※「妙見宮周辺地区」の景観重点地区指定により、景観重点地区に関するページが以下のとおり追加されます。

(旧) P.50 景観重点地区



(新) P.50~P.53 景観重点地区

これにより以降のページは4ページずつ繰り下げられます。

(2) 届出対象行為

当該地区内における届出対象行為は以下の通りです。

■ 妙見宮周辺地区における届出対象行為

行為の種類※1		行為の規模※2
建築物の建築等※3	新築、増築、改築、移転又は外観を変更することとなる修繕、模様替え若しくは色彩の変更	● 規模にかかわらず全ての行為
工作物の建設等 ※4 ※5	新設、増築、改築、移転又は外観を変更することとなる修繕、模様替え若しくは色彩の変更	● 規模にかかわらず全ての行為
土地の区画形質の変更		● 行為に係る面積が1,000㎡を超えるもの 又は 高さが0.5mを超える擁壁が生じるもの
木竹の伐採		● 樹高10mを超えるもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積		● 堆積に係る面積が100㎡を超えるもの かつ 堆積の期間が90日間を超えるもの

※1 通常の管理行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為など、景観法第16条第7項及び八代市景観条例第9条に規定する行為については、適用除外とする。

※2 増築等により新たに当該規模を超える場合を含む。工作物が建築物と一体となって設置される場合は、当該建築物の高さととの合計の高さとする。

※3 建築基準法第2条第1号に規定する建築物とする。(工事に係る仮設のものを除く。)

※4 八代市景観条例施行規則第3条第1号から第13号に掲げる工作物のほか、室外機、自動販売機、街路灯、カーブミラー、バス停も対象とする。

※5 熊本県屋外広告物条例に基づく許可を受けるものを除く。

※4 八代市景観条例施行規則第3条第1号から第13号に掲げる工作物の例
 柵、塀、擁壁、記念塔、電波塔、物見塔、煙突、高架水槽、鉄筋コンクリート造りの柱、金属製の柱又は合成樹脂製の柱、電気供給又は有線電気通信のための電線路又は空中線の支持物、観覧車・飛行塔・コースター・ウォーターシュート・メリーゴーラウンド等の遊戯施設、アスファルトプラント・コンクリートプラント・クラッシャープラント等の製造施設、石油・ガス・液化石油ガス・穀物・飼料等を貯蔵又は処理する施設、自動車車庫の用途に供する立体的な収納施設、汚物処理施設・ごみ処理施設等の処理施設、広告塔又は広告板、太陽光発電施設(自立する構造であって、土地に設置されるものに限る。)

(3) 景観形成基準

当該地区の景観形成基準では、「良好な景観形成のための必須基準」と「より良い景観形成のための推奨基準」の2つの基準を設けています。市民、事業者、行政のそれぞれが、これらに積極的・継続的に取り組むことにより、地域全体の町並みの調和を図っていきます。

なお、「良好な景観形成のための必須基準」については、必ず守っていただきたいルールとし、「より良い景観形成のための推奨基準」については、出来る限り守っていただきたいルールとしています。

良好な景観形成のための必須基準

必ず守っていただくルールです。

必須のルール

地域の町並みの調和を図るために
必須基準を定めています。

より良い景観形成のための推奨基準

できるだけ守っていただきたいルールです。

推奨のルール

より良い景観をつくり育てていくための
推奨基準を定めています。

■ 良好な景観形成のための必須基準 ※必ず守っていただくルールです。

		景観形成基準	
建築物の 建築等	位置・高さ	<ul style="list-style-type: none"> ●山並みや景観資源への眺望を損なわないように、建築物の高さは 10m 以下とする。 ●道路から建物までの距離は、生垣や柵等が設置できるようにする。 	
	外観	形態 意匠	<ul style="list-style-type: none"> ●屋根形状は勾配屋根（2/10～6/10）とする。 ●店舗や事務所の外観は、妙見宮の門前町としてふさわしいものにする。
		色彩 材料	<ul style="list-style-type: none"> ●建物の外観は、「白・黒・茶・灰色」これに近い落ち着いた色を基調とし、3色程度を目安とする。ただし、自然素材を使用する場合で素材本来がもつ色彩によって仕上げられる部分はこの限りでない。 ●色彩は、妙見宮の門前町としてふさわしいものにする。
建築物以外 の建設等	塀 柵 等	<ul style="list-style-type: none"> ●可視部分の高さが 50cm 以上のブロック塀は設置しない。 ●柵はこげ茶色（ダークブラウン）もしくは黒とし、艶消しを行う。ただし、自然素材を使用する場合で素材本来がもつ色彩によって仕上げられる部分はこの限りでない。 	
	その他の 工作物	<ul style="list-style-type: none"> ●室外機や屋上の設備機器などは、原則、道路より望見できる部分に露出しないように努める。やむを得ず露出する場合には、木製・竹製・擬木の柵やパネル等で覆う。 ●店舗・事務所等の屋外広告物（看板）は、そのベース色を自然素材の持つ風合いを生かしたもの、又は「白・黒・茶・灰色」これに近い落ち着いた色を基調とする。暖簾は、和の色（原色を避ける）を使用する。 ●自動販売機の色はこげ茶色（ダークブラウン）とする。 ●鉄塔、アンテナ、電柱、カーブミラー、バス停等の工作物の設置数は必要最小限とし、通りの開けた眺望及び山なみへの眺望を阻害しないような設置箇所、高さとする。また、周辺の景観に調和するような形態意匠とし、色はこげ茶色（ダークブラウン）を基本とする。 ●地上式太陽光発電設備（ソーラーパネル）は設置しない。 ●現代風な電飾や映像等による広告の掲出はしない。 ●店舗・事務所等に設置するのぼり旗は、常設・仮設を問わず 1 基までとする。 ●霊符神社からの眺望に支障があるものは設置しない。 	
土地の 区画形質 の変更	土地の形状 及び緑化	<ul style="list-style-type: none"> ●造成は必要最小限とし、既存の地形や地勢を著しく変更しないように努める。 	

※ 以下のような場合については、景観審議会や景観アドバイザーから意見を聴いたうえで、景観形成基準を適用しないことができる。

- 寺社や歴史的建造物など、地域のランドマークとしての役割を果たしているもの。
- 公共あるいは公共性が高く、機能上、景観形成基準の適用が困難であるもの。

■より良い景観形成のための推奨基準 ※できるだけ守っていただきたいルールです。

			景観形成基準
建築物の建築等	外観	色彩材料	●外壁材には漆喰もしくは板張を使用するよう努める。
建築物以外の建設等	塀柵等	位置高さ	●道路に面した部分に門・塀・柵・生垣等を設置し、町並みの壁面線や生垣等との連続性を保つ。
		形態色彩材料	<ul style="list-style-type: none"> ●ブロック塀を設置する場合は、その表面を自然素材・自然素材調のもの（自然石・漆喰等）、もしくは左官仕上げとし、色彩は落ち着いたものとする。 ●生垣を設ける場合は、透過の少ない種を選定し、相互に葉が触れ合う程度に列植するよう努める。 ●塀・柵等を設置する場合は主要材料に自然素材を使用するよう努める。 ●ガレージ及びカーポートを設ける場合は、その形態意匠と外構部の素材に留意し、外壁及び町並みに調和するように努める。 ●シャッターは原則として用いないよう努め、やむを得ず設ける場合には町並みに調和した色彩及び加工を行うように努める。
	その他の工作物	<ul style="list-style-type: none"> ●各敷地の開口部に手水鉢を設ける等して、水を取り入れた町並みとなるよう努める。 ●ハレの日（11月・正月・祭りの前後）には妙見祭の提灯、のぼり旗を積極的に設置し、その掲揚台や支柱、電気設備の設置に努める。 ●各敷地内において道路から望見できる場所に樹高3m以上かそれを見込めるシンボルツリーを植樹するよう努める。 ●敷地内の植栽、シンボルツリー、建築物をライトアップするための照明施設を設置するよう努める。 	
土地の区画形質の変更	土地の形状及び緑化		●行為後に段差が生じる場合は、石垣等により周辺の景観になじむようにする。
	樹木の伐採		●町内住民の理解において、地域の景観に重要な樹木と判断された場合には、樹木の保護に努める。
	夜間照明		●玄関灯など夜間の屋外照明は、照明の方法や光源の配置などを工夫し、落ち着いた雰囲気を出すように努める。