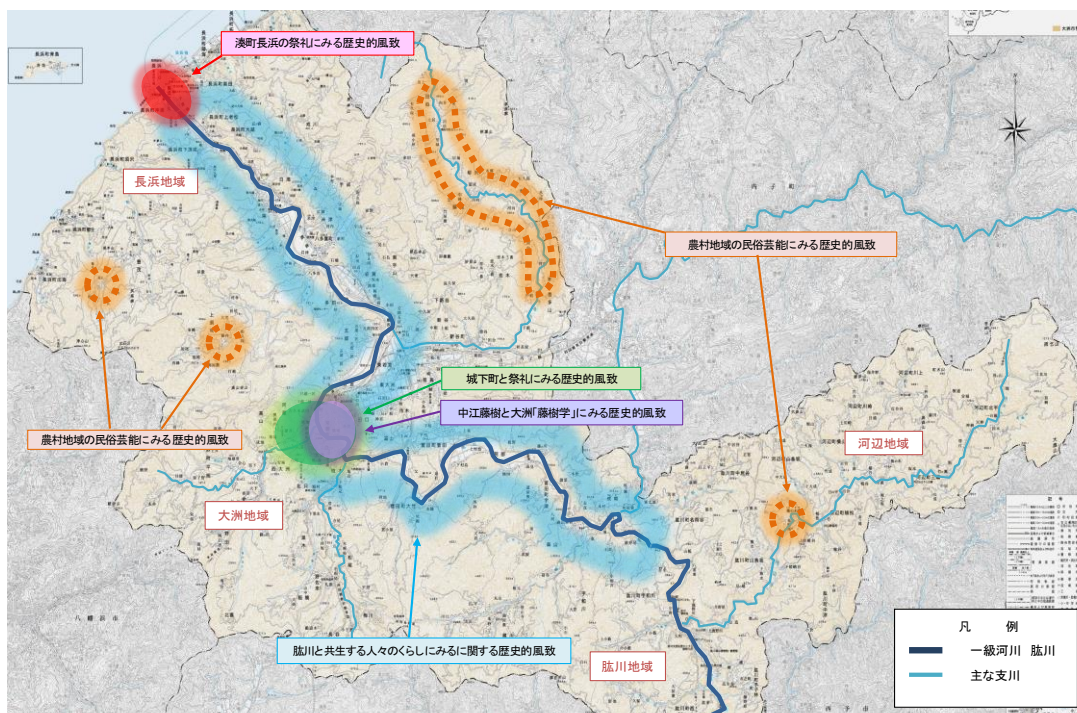


第4章 重点区域の位置及び区域

1. 重点区域の位置及び区域

(1) 歴史的風致の分布

「第2章 1. 歴史的風致の概要・分布状況」に記載した市域における歴史的風致の分布は下の図に示すとおり、肱川を中心に上流域から下流域の広い範囲に分布している。特に、市のほぼ中央に位置する肱南地区を中心とした地域は、八幡神社の御神幸行列、大洲神社の「十日ゑびす」の舞台になるとともに、中江藤樹に関する活動が活発に行われる地域でもあり、市域を縦断する肱川を見ても、弁財天祭・住吉祭の川まつり花火大会を始め、大洲神伝流泳法など歴史と伝統を反映した様々な活動が集中して展開されている場所である。



大洲市域における歴史的風致の分布図

(2) 重点区域の位置

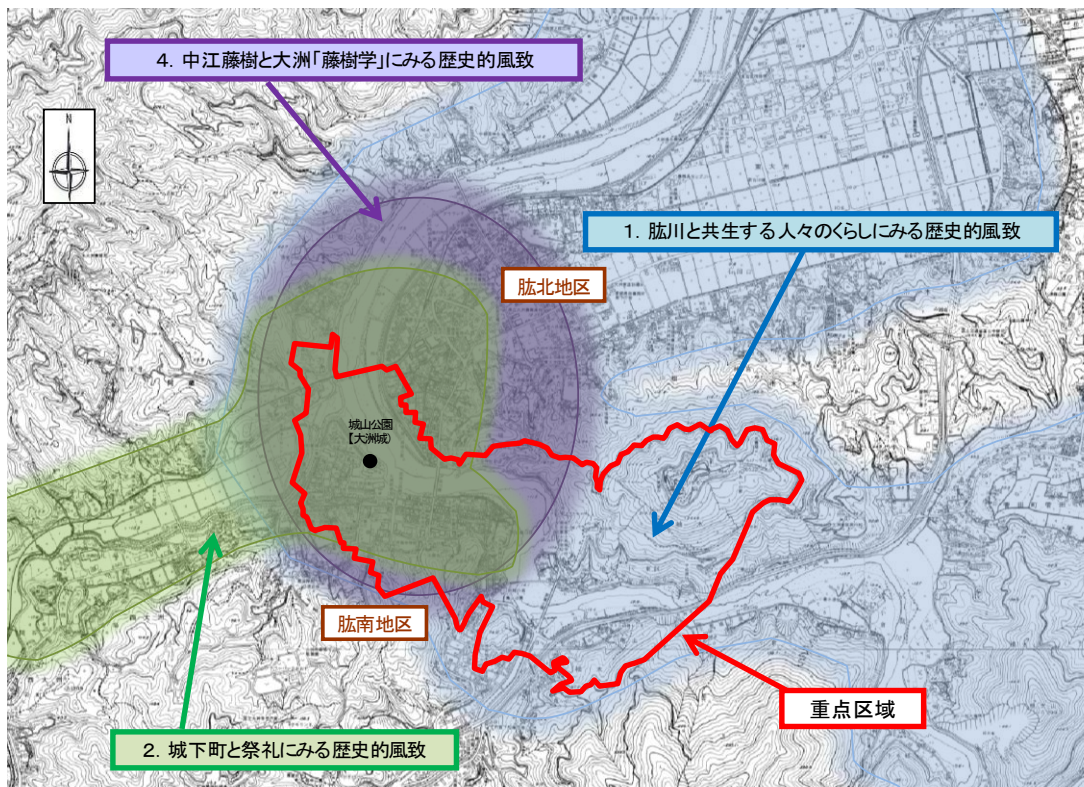
大洲市の重点区域は、国指定の重要文化財を含み、その周辺に残る歴史的に価値の高い建造物と歴史や伝統を反映した人々の活動とが一体となって形成された、良好な市街地環境を有する区域で、かつ、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要な区域に設定する。

第1期計画では、大洲城跡及び旧城下町が存在する肱南地区を中心とするエリアを「大洲城下町」として重点区域に設定し、歴史的風致の維持向上に

向けた事業に取り組んできた。

しかしながら、人口減少や後継者不足による歴史的建造物の滅失や老朽化、大洲城を中心とした景観整備など、歴史的風致の維持向上に向けた様々な課題等を残したままとなっている。

このため、第2期においては、第1期計画の反省からこれらの課題を克服するため、本計画第2章に記した本市の維持向上すべき歴史的風致のうち、3つの歴史的風致が集中する大洲城跡及び旧城下町が存在する肱南地区を中心とするエリアを、第1期計画に引き続き「大洲城下町」として「重点区域」とする。



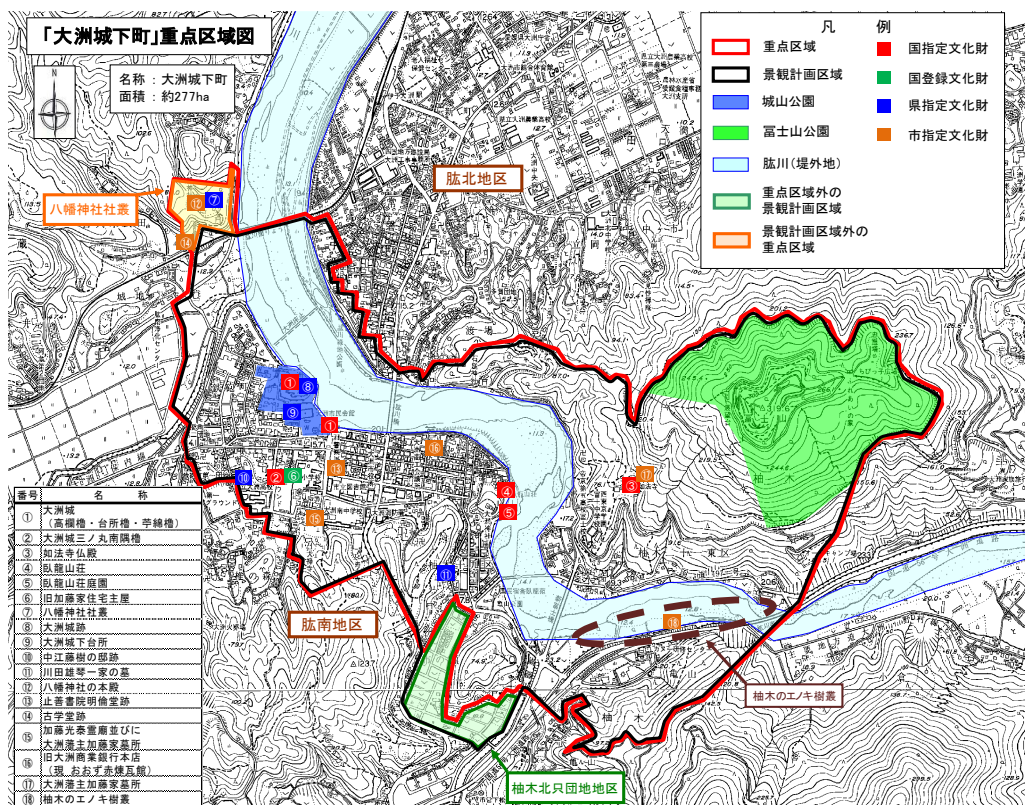
肱南地区を中心とした地域における歴史的風致の分布図

(3) 重点区域の区域

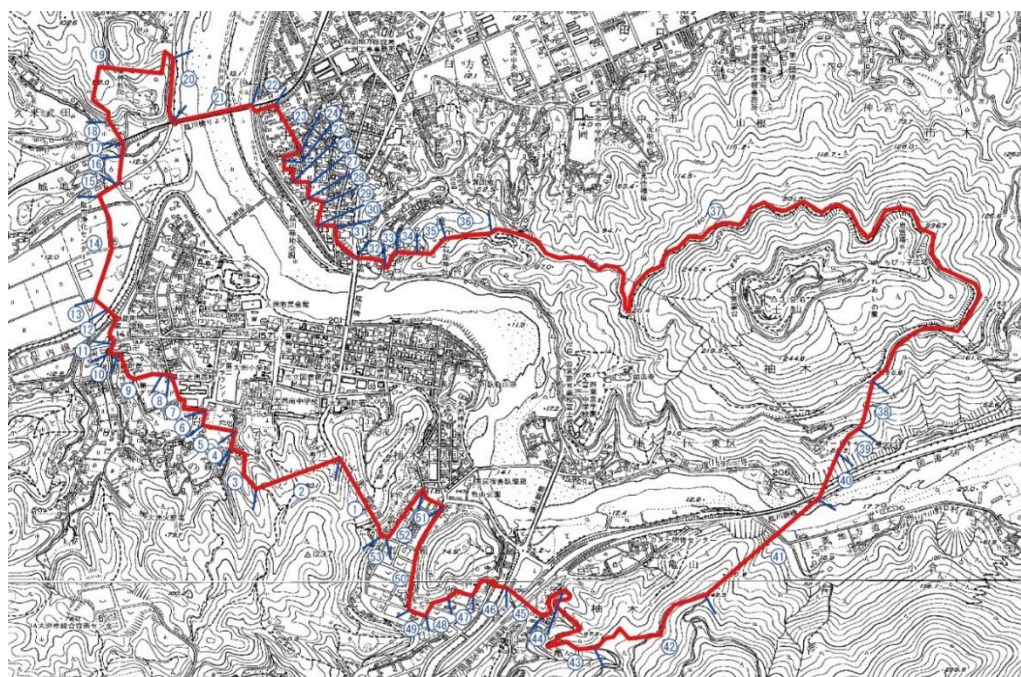
重点区域は、本計画の施策を、より効果的に進めるため、第1期計画と同様、大洲市景観条例により建築物や工作物の構造及び色彩などに対して規制を設け、良好な景観の維持・向上を図っている大洲市景観計画区域を基本とする。この区域は、大洲城下町の面影を残す肱南・肱北地区の歴史や伝統を反映した活動が色濃く展開されており、これらに関連する文化財等の歴史的建造物を包含する形になる。

なお、この区域の中で、近年、土地区画整理事業により宅地開発が行われた^{ゆのききたただ}柚木北只団地地区は、景観計画の区域内ではあるもの、本計画の趣旨

にはなじまないため重点区域から除外する。また、御神幸行列が執り行われる八幡神社には、市指定の有形文化財（建造物）「八幡神社本殿」、愛媛県指定の天然記念物である「八幡神社社叢」及び市指定史跡の「古学堂跡（文庫）」があることから、重点区域にはこれらが残る区域を含めることとする。



「大洲城下町」重点区域図



重点区域の境界の説明

番号	境界の説明
1	国道56号
2	大洲トンネル起点と西大洲甲2254番地の1地先を結ぶ見通し線
3	大洲993番地の3地先の法定外公共物道路
4	市道新屋敷通線
5	大洲977番地先と大洲969番地の3地先を結ぶ見通し線
6	市道浮舟通線
7	市道西の門前線
8	大洲938番地南側私道
9	市営鉄砲町団地の土地境界
10	大洲923番地先の法定外公共物道路
11	市道八尾一本松線
12	市道大洲久米線
13	大洲久米線喜行橋と阿蔵甲1598番地先を結ぶ見通し線
14	市道肱南浄化センター線
15	市道平地慶雲寺線
16	市道平地慶雲寺3号線
17	阿蔵1738番地の16地先の法定外公共物道路
18	JR予讃線と阿蔵1843番地の8地先を結ぶ見通し線
19	八幡神社の土地境界
20	市道平地慶雲寺線
21	JR予讃線肱川橋梁
22	市道中村堤防線
23	市道裡地藏南線
24	中村349番地先の法定外公共物道路
25	中村377番地先の法定外公共物道路
26	市道新投線
27	市道寺尾線
28	市道寺尾1号線
29	市道町裡線
30	中村542番地の1と中村543番地の2の土地境界
31	主要地方道長浜中村線
32	市道渡場1号線
33	市道渡場谷線
34	中村975番地の7地先の法定外公共物道路
35	石鎚神社の表参道
36	石鎚神社の裏参道
37	市道富士山線
38	富士山公園榎の路上がり口と大洲家族旅行村オートキャンプ場内の周遊道路東側を結ぶ見通し線
39	大洲家族旅行村オートキャンプ場内の周遊道路
40	大洲家族旅行村オートキャンプ場内の周遊道路南側と国道56号大洲道路肱川新橋終点を結ぶ見通し線
41	国道56号大洲道路肱川新橋終点と松尾1番地の20地先を結ぶ見通し線
42	松尾1番地の20地先と松尾1番地の21地先を結ぶ道
43	市道梁瀬線
44	梁瀬団地の私道
45	柚木1011番地の17地先と市道本久王子ヶ平線終点を結ぶ見通し線
46	市道本久王子ヶ平線
47	市道本久団地3号線
48	市道本久団地1号線
49	市道池田本久線
50	市道如法寺柚木団地線
51	市道旭町通線
52	市道池田通線
53	柚木262番地先の法定外公共物道路

(4) 重点区域の名称及び面積

名称：大洲城下町

面積：約 277 ha

2. 重点区域の設定の効果

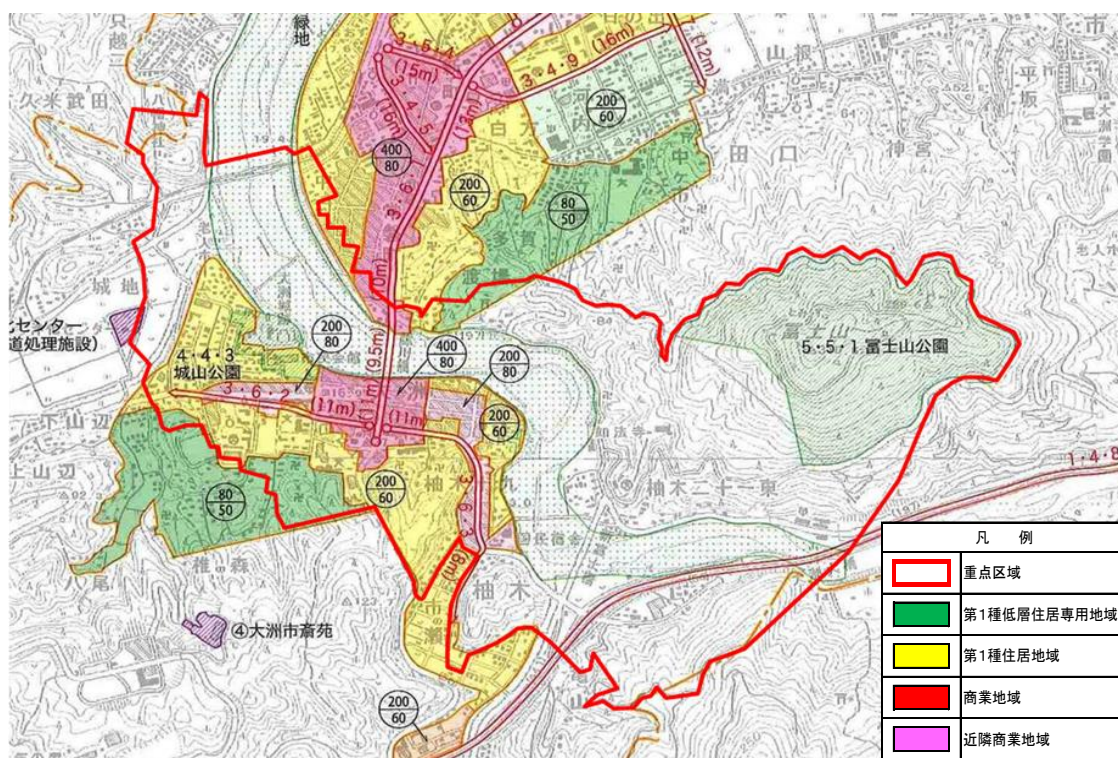
当該重点区域は、本市の歴史的風致が特に色濃く形成されている区域であり、歴史的な景観などに対する住民の意識も高い地域である。景観計画にも見られるように、この区域をモデル的な指標とすべく重点的かつ一体的な歴史的風致の維持及び向上を図る各種施策を展開し、歴史・文化の薫り高いまちづくりを推進することにより、市域全体にもその効果が波及していくことが期待される。

3. 重点区域における良好な景観の形成に関する施策との連携

(1) 都市計画の活用

大洲市の都市計画では、大洲地区と長浜地区のそれぞれにおいて、中心市街地を中心とする一体的かつ総合的な整備が必要な区域と、その2つの区域をつなぐように肱川両岸を都市計画区域（非線引き）に指定している。

本計画の重点区域は、ほぼ全域が都市計画区域に包含されている。また用途地域としては、当該重点区域が近世に城下町として整備され、その後も地域経済活動の中心地としてその発展を支えてきたことから、多くの範囲は第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、商業地域及び近隣商業地域に指定されている。第1期計画に引き続き、歴史的風致形成建造物の指定を推進し、肱南地区の歴史的な町並みの保全を図る。



重点区域における用途地域

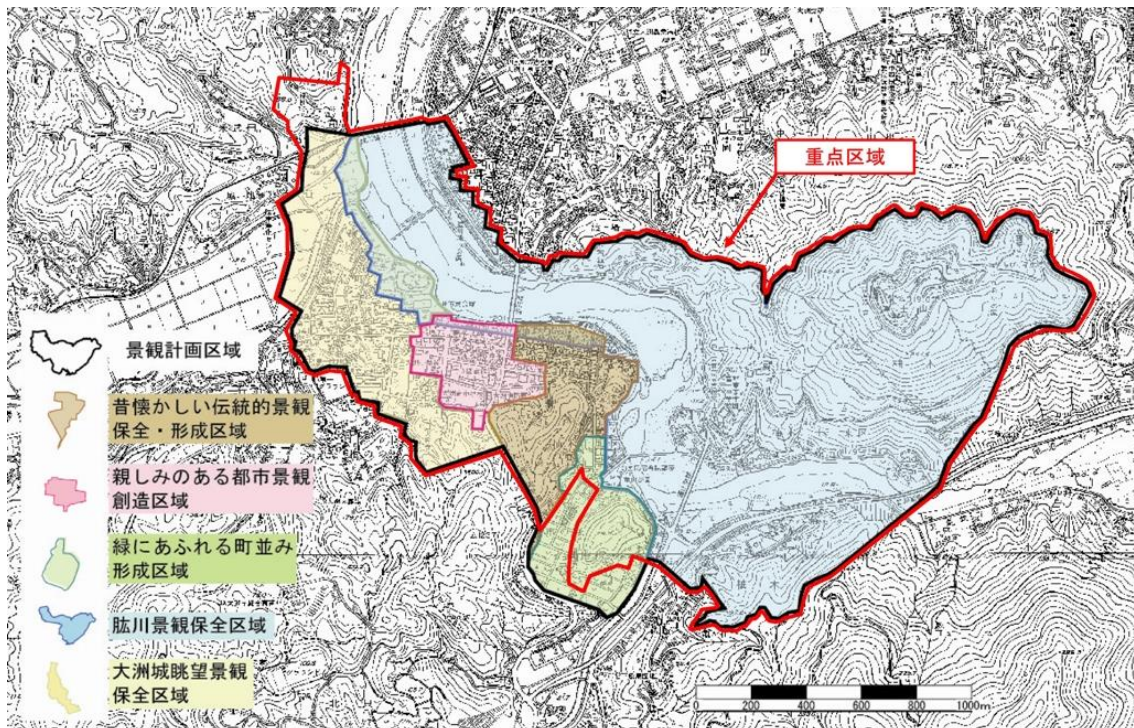
(2) 景観計画の活用

大洲市は、各地域に残る固有の景観を保全・育成し、後世へ引き継ぐため、平成21年(2009)3月に景観法に基づく「景観計画」を策定し、同年7月から「大洲市景観条例」を施行した。

景観計画区域は、最初から全市域を設定するのではなく、市域の中でも、特に景観形成への熟度が高まっている区域から順に計画区域を設定し、徐々にその区域を拡大する手法を取っている。まず第1段階として、大洲城天守閣の復元や、おはなはん通りを中心とする町並み保全への取組みなどの景観形成事業が多数実施され、住民における景観形成への意識も高いと判断される肱南地区を中心に区域の設定を行っており、本計画の重点区域とほぼ同範囲となっている。

この景観計画区域は、各地域の実情や歴史的背景等に配慮した適正な景観形成を図っていくために、さらに5種類の区域に細分化を行っており、建築物や工作物の新築・増築・改築、屋外広告物の設置等について、それぞれの地域で方針を設け規制を行っている。

今後は、第1期計画中に見えてきた課題を踏まえ、当該区域の良好な景観形成に重要な役割を担っている建造物を「景観重要建造物」に指定し、その建造物を核とした個性的な景観づくりを進めていく。



重点区域における景観計画区域

(1) 昔懐かしい伝統的景観保全・形成区域における制限

対象	景観形成の基準
建築物	配置 <ul style="list-style-type: none"> ・道路境界線から1.5m以内で壁面線（ベランダ等突出面を含む）を周囲の建築物に揃え、町並みの連続性に配慮する ・建築物が周囲の壁面線から大幅に後退する場合、若しくは空地、駐車場として利用する用地に関しては、木製、石垣、漆喰塗り等の門塀及び生垣等で壁面線を作り、周囲との調和を図る。
	高さ <ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さを周辺と揃え、町並みに連続性を持たせる。 ・2階建て以下を原則とする。止むを得ず3階建てにする場合は、3階の部分を2階の壁面線から90cm以上後退させる。
	形態意匠 <ul style="list-style-type: none"> ・和風を基調とした建築とする。 ・屋根は、平入り切妻の日本瓦葺きとし、その勾配は21.8°～28.8°（4寸～5.5寸）とする。ただし、地域の歴史を踏まえ近隣と調和した和風基調の建築であると認めた場合には、この限りではない。 ・軒の出は原則45cm～1.2mとするが、それ以下でも軒の存在を感じさせる造りのものは可とする。 ・開口部は引戸を原則とし、車庫となる部分は、板戸、格子戸等で覆いを設け、町並みの景観を損なわないようにする。止むを得ずシャッター等を取り付ける場合は、色彩は、周囲の景観と調和したものとする。 ・主屋、土蔵等建物の型に応じて、軒と壁面、開口部とのバランスに配慮し、必要があれば適度に庇を設けて違和感のない外観とする。
	色彩 <ul style="list-style-type: none"> ・茶・黒・白系を用い、落ち着いた色彩とする。 ・彩度の高い色は、原則禁止する。 ・屋根と外壁の色彩は別添の通りとする。
	素材 <ul style="list-style-type: none"> ・木、石、瓦、土等の自然素材あるいは、自然素材を感じさせる素材を選定し用いる。 ・冷たさを感じさせる素材、反射光のある素材を避ける。ただし、近隣と調和したアクセントとして使用する場合は、この限りではない。 ・止むを得ずサッシ類を使用する場合は、光沢のない黒、茶系とし、町並みの景観を損なわないようにする。
	建築設備 <ul style="list-style-type: none"> ・空調室外機や燃料庫等は、原則道路に面する部分には設置しない。止むを得ず設置する場合は、木製格子枠等で修景する。 ・新聞受け、電力・ガスメーター等、建築物附帯設備は、自然素材等で修景する。
	工作物
自動販売機等	<ul style="list-style-type: none"> ・道路から容易に見通せる位置にある自動販売機等については、木製格子枠等の自然素材による修景を行う。
案内板 街路灯 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物は、木材等の自然素材あるいは自然素材を感じさせる素材を選定・加工して使用し、周囲の景観に調和したものとする。 ・屋外広告物の表示面積は1.5㎡以下かつ見付け面積の5%以下を原則として可能な限り小規模とし、色彩は落ち着いたものとする。ただし、野立て看板は、原則禁止とする。 ・屋上広告塔は禁止とする。 ・街路灯の光源は暖色系を原則とする。ネオン管、LEDなどを使用する場合には、光源点滅による装飾のないものとする。

※ 工作物等に関する色彩は、建築物の外壁に係る規制を準用する。

※ 建築行為、その他の制限共に、土地と建物の状況や都市計画の観点から、景観審査会においてやむを得ないと判断したものについては、適用を除外する。

(2) 親しみのある都市景観創造区域における制限

対象	景観形成の基準
建築物	配置 <ul style="list-style-type: none"> ・道路に面する外壁線は、周囲の建築物にあわせて、町並み景観の統一を図る。 ・道路に面する場合の具体的ライン <ul style="list-style-type: none"> 本町1丁目 <ul style="list-style-type: none"> 道路に面する外壁線は、道路境界線から1.5m以上後退する。 中町1丁目 <ul style="list-style-type: none"> 道路に面する外壁線は、道路境界線から1m以内とする。 脇川橋通り（国道56号） <ul style="list-style-type: none"> 道路に面する外壁線は、道路境界線から1m以内とする。 ・駐車場や空地を設ける場合には、生垣やフェンスなどを配置する。
	高さ <ul style="list-style-type: none"> ・商業・近隣商業地域 <ul style="list-style-type: none"> 絶対高さ15m以下とする。 ・第1種住居地域 <ul style="list-style-type: none"> 絶対高さ12m以下とする。
	形態意匠 <ul style="list-style-type: none"> ・おはなはん通りから大洲城への観光ルートであるため、和風を基調とした建築物とする。 ・屋根は、大洲城からの眺望景観に配慮し勾配屋根とし、その勾配は28.8°（5.5寸）以下とする。
	色彩 <ul style="list-style-type: none"> ・彩度の低い落ち着いた色彩を基調とする。 ・屋根と外壁の色彩は下表の通りとする。
	素材 <ul style="list-style-type: none"> なし
	建築設備 <ul style="list-style-type: none"> ・空調室外機や燃料庫等は、原則道路に面する部分には設置しない。止むを得ず設置する場合は、外壁素材等で修景する。
工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩は落ち着いたものとし、派手なデザインを避ける。
自動販売機等	なし
案内板 街路灯 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物の表示面積は2㎡以下を原則として可能な限り小規模とし、色彩は落ち着いたものとする。ただし、野立て看板は、原則禁止とする。 ・屋上広告塔は禁止とする。 ・街路灯は、その通りのイメージに配慮したものとする。

※ 建築行為、その他の制限共に、土地と建物の状況や都市計画の観点から、景観審査会においてやむを得ないと判断したものについては、適用を除外する。

色彩の制限

屋根		
色相	明度	彩度
問わない	2～7	1以下

外壁		
色相	明度	彩度
N	2～9.5	—
YR	2～9.5	8以下
Y	2～9.5	4以下
上記以外	2～9.5	3以下

(3) 緑にあふれる町並み形成区域における制限

対象	景観形成の基準	
建築物	配置	・道路境界線から外壁線を2m以上後退し、その間に植栽する（植栽に係る樹種の1種は、大洲市の花木であるツツジとする）。
	高さ	・原則、建築物の階数は、3階以下とする。
	形態意匠	・建築物の形態・意匠は自由とするが、奇抜なもので町並み景観を損なうものは避ける。
	色彩	・落ち着いた色彩を基調とする。 ・植栽や周囲の自然が構成する「緑」との配色のバランスを考慮する。 ・屋根と外壁の色彩は、下表の通りとする。
	素材	なし
	建築設備	・屋外に設ける空調室外機、燃料庫（ガスボンベ等）等は、通りから容易に見えない場所に設置するか、植栽や建築物の外壁素材等で修景する。
工作物	・色彩は落ち着いたものとし、派手なデザインを避ける。 ・塀は生垣を基本とし、止むを得ず生垣以外の構造とする場合は、高さ1.2m以下で植栽を活用したものとし、見付け面積の50%以上を緑化するよう努める。	
自動販売機等	なし	
案内板 街路灯 等	・屋外広告物の表示面積は2㎡以下を原則として可能な限り小規模とし、色彩は落ち着いたものとする。ただし、野立て看板は、原則禁止とする。 ・屋上広告塔は禁止とする。	

※ 建築行為、その他の制限共に、土地と建物の状況や都市計画の観点から、景観審査会においてやむを得ないと判断したものについては、適用を除外する。

色彩の制限

屋根

色相	明度	彩度
N	2～7	—
YR	2～7	6以下
上記以外	2～7	2以下

外壁

色相	明度	彩度
N	2～9.5	—
YR	2～9.5	8以下
R	2～9.5	4以下
Y	2～9.5	4以下
上記以外	2～9.5	3以下

戸建のモデルイメージ

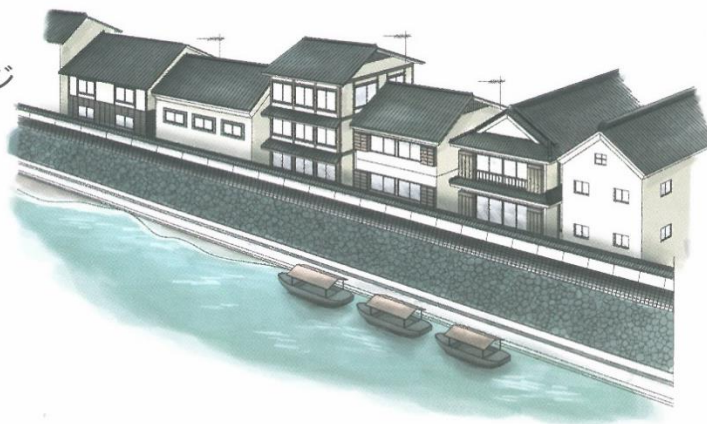


(4) 肱川景観保全区域における制限

対象	景観形成の基準	
建築物	配置	なし
	高さ	・修景護岸及び堤防のある所は、その天端から10m以下とする。 ・修景護岸及び堤防のない所は、地盤面からの高さを10m以下とする。
	形態意匠	・富士山（国道197号より高い区域）に建築物を建築する場合には、建築物及び造成の形態が見えないように植林等を行う。 ・建築物は、勾配屋根とする。 ・肱川左岸（修景護岸）側の外壁は、白壁を基調としたものにする。
	色彩	・落ち着いた色彩を基調とする。 ・屋根と外壁の色彩は、別添の通りとする。
	素材	なし
	建築設備	・高架タンク等の建築設備は、肱川から眺望できる面の設置を避ける。止むを得ず肱川から眺望できる場所に設置する場合は、外壁素材や植栽等で修景する。
工作物	・工作物（電波塔等を含む）を設置する場合は、河川景観を損なわない位置及び大きさとする。 ・色彩は落ち着いたものとし、派手なデザインを避ける。 ・遊覧船の形状、色等は落ち着いたものに統一するよう努める。	
自動販売機等	なし	
案内板 街路灯 等	・ライトアップは、原則禁止とする（文化遺産、景観重要建造物等は除く）。 ・肱川兩岸に面する部分には、屋外広告物の掲載を原則禁止する。 ・街路灯などの照明類は、ネオン管、LED等で光源点滅による装飾のないものとする。	
土地の開墾等	・富士山法面等の緑に影響を及ぼす開墾等土地の形質の変更や木竹の伐採等を行う場合には、必要最小限の範囲に止めるとともに良好な景観を損なうことのないよう配慮する。	

※ 建築行為、その他の制限共に、原則として堤防のある区域は堤防天端の水平レベルより上の部分、また、堤防のない区域においては地盤面から上の部分についてのみ適用する。
 ※ 建築行為、その他の制限共に、土地と建物の状況や都市計画の観点から、景観審査会においてやむを得ないと判断したものについては、適用を除外する。

肱川沿いの
町並みイメージ



(5) 大洲城眺望景観保全区域における制限

対象		景観形成の基準
建	配置	・ 視点場から望む大洲城（石垣を含む）が隠れない配置とする。 ・ 視点場から望む大洲城（石垣を含む）の前景、背景、隣景を阻害しない配置とする。
	高さ	・ 視点場から望む大洲城（石垣を含む）が隠れない高さとする。 ・ 視点場から望む大洲城（石垣を含む）の前景、背景、隣景を阻害しない高さとする。
築	形態 意匠	・ 建築物の形態・意匠は、大洲城（石垣を含む）に調和するものとする。
	色彩	・ 落ち着いた色彩を基調とする。（色彩に関する数値基準はなし）
物	素材	なし
	建築 設備	なし
工作物		・ 視点場から望む大洲城（石垣を含む）の眺望景観を阻害する電線、電柱、アンテナ類は、見えない場所に配置するか、地中化を推進する。
自動 販売機等		なし
案内板 街路灯 等		・ 案内板、街路灯、屋外広告物等は、視点場からの眺望景観を阻害しないものとする。

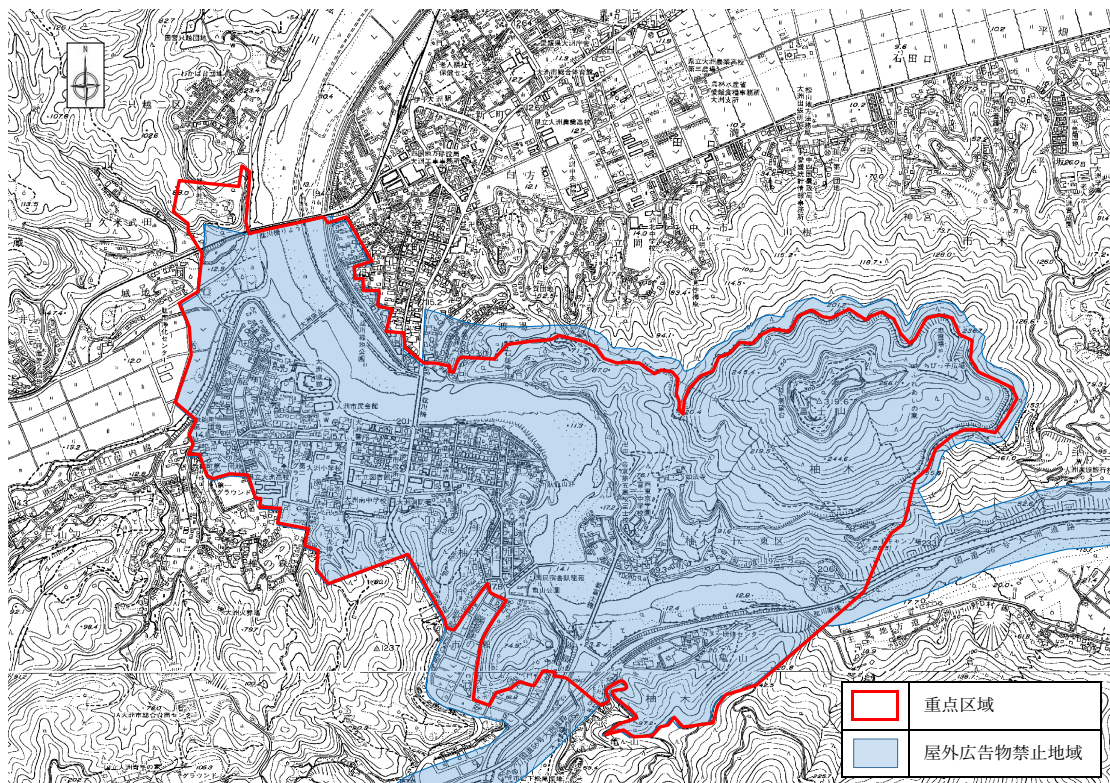
※ 建築行為、その他の制限共に、土地と建物の状況や都市計画の観点から、景観審査会においてやむを得ないと判断したものについては、適用を除外する。



(3) 大洲市屋外広告物条例の活用

大洲市は、良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、又は公衆に対する危害を防止するために、屋外広告物の表示及び広告物を掲出する物件の設置並びにこれらの維持について必要な規制を行っている。

重点区域のほぼ全域が同条例の禁止地域に指定されていることから、屋外広告物の規制に係る取組みを継続し、重点区域を中心とした本市の良好な景観形成を推進するものとする。



重点区域における屋外広告物禁止地域