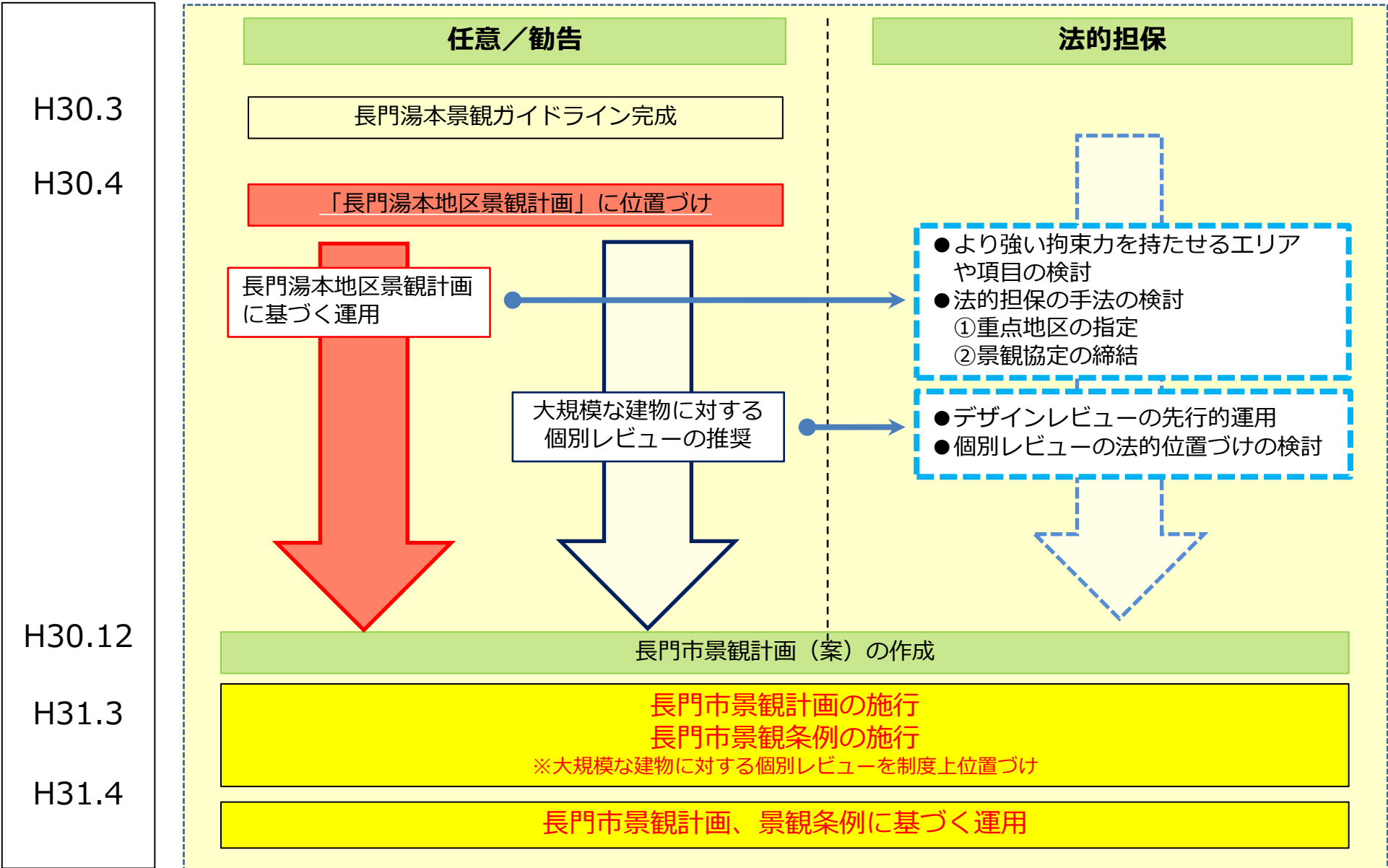
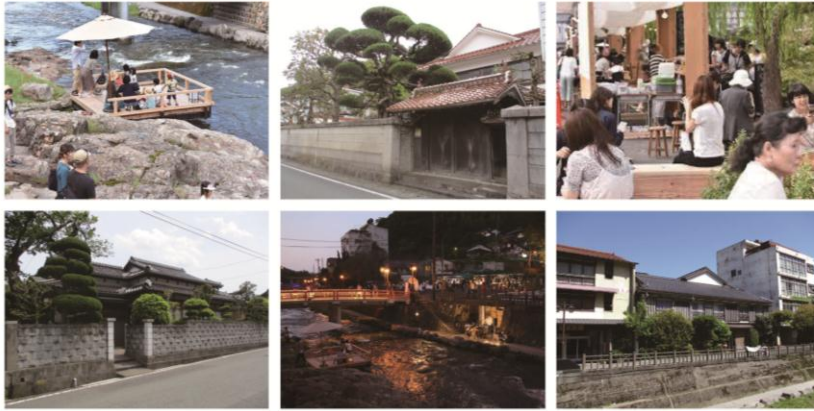


長門湯本温泉景観形成の実現の方法とスケジュール

＜景観ガイドライン・景観計画・景観条例の運用＞



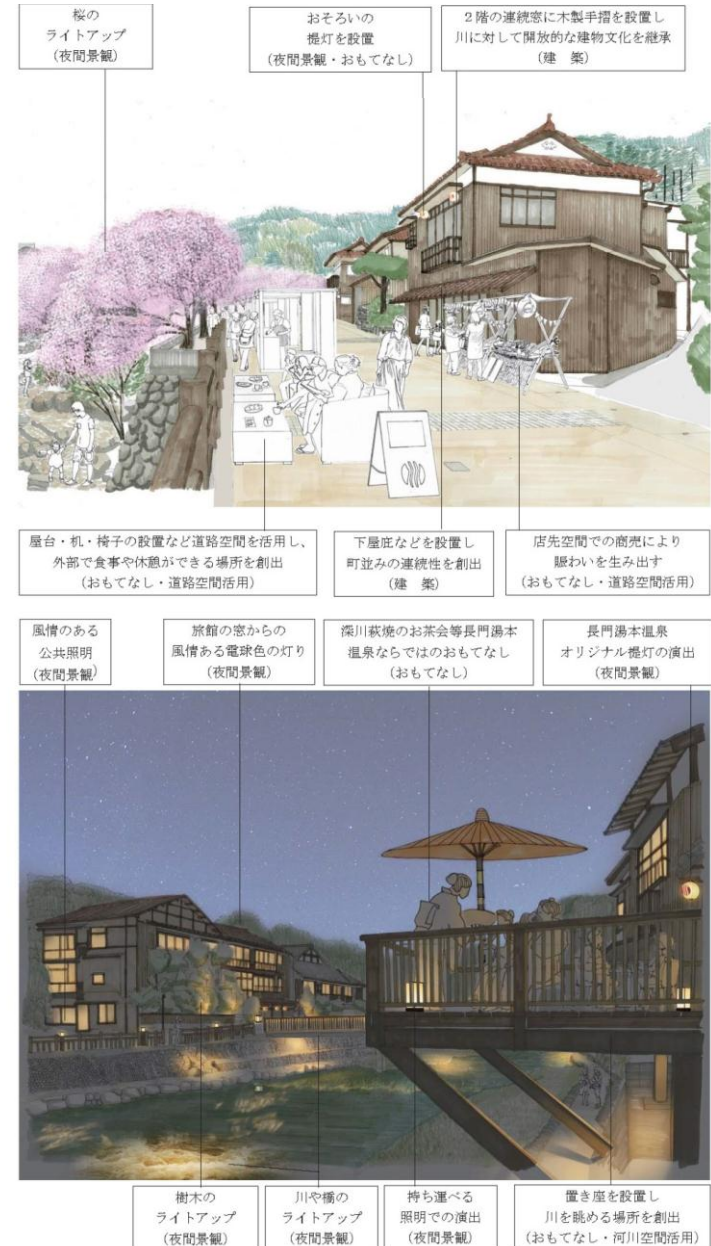
景観ガイドラインの全戸配布と長門市HPでの公開



長門湯本温泉景観ガイドライン

平成30年3月

長門市



景観ガイドラインの位置づけ・法的拘束力

■景観ガイドラインの一般的な位置づけ

- ・ガイドラインは景観誘導の手法として、景観計画の景観形成基準等を補足するもの（任意計画）
- ・基準にはなるが、あくまでも自主的なものになるため、法的な位置づけが必要

■法的な拘束力を持たせるための手法

①重点地区に指定（行政による運用／景観法8条）

- ・長門市景観計画の景観形成基準にガイドラインの内容を明記することで景観計画上の基準とする（当地区は「長門湯本地区景観計画」を定めているが具体的な基準は明記していない）
- ・当地区を「重点地区」に指定し、届出対象行為を「特定届出対象行為」に位置付け、法的拘束力を強化
- ・計画と同時に条例施行を行う（規制の強化、緩和ともに条例が必要）

計画、条例は
H31.4施行予定


- 
- ・景観法に基づく計画で基準を示すことができる
 - ・「特定届出対象行為」にすることで景観形成基準に適合しない場合、「変更命令」が可能となる（現行は「勧告」まで）
 - ・重点地区に指定するには地元の合意形成が必要

②景観協定の締結（民間による運用／景観法81条）

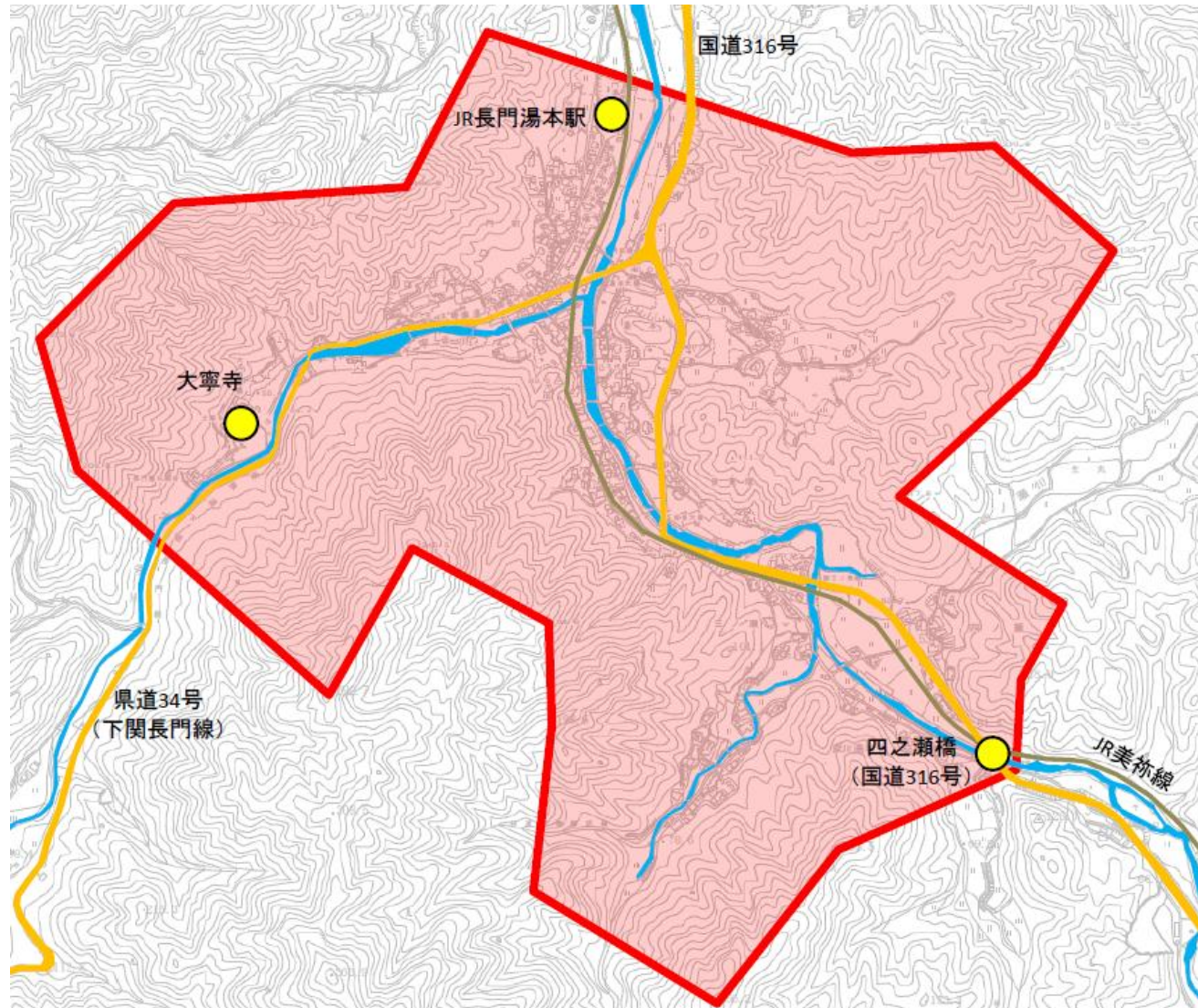
景観協定に定める主な内容

- ・建築物の形態意匠に関する基準
- ・建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
- ・工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
- ・協定に違反した場合の措置

景観計画区域内であれば可能
→長門湯本地区景観計画区域内
であるため、いつでも可能

- 
- ・法に定める景観計画の規制よりも厳しい規制内容とすることが可能
→法では直接規制することができない建築物や工作物の用途についても良好な景観の形成のために定めることが可能
 - ・規制手法にはなじまないソフトな事項についても定めることが可能
 - ・対象となる区域の土地所有者等の全員の合意が必要（第三者に譲渡されても有効）
 - ・景観行政団体の長（長門市長）の認可が必要

景観計画区域（届出が必要な区域）



景観重点地区も湯本・門前・三ノ瀬の範囲で設定を目指す

景観重点地区指定の動き

地区別説明会（湯本・門前・三ノ瀬）の開催（6/17）

よろず相談会の開催（湯本・門前・三ノ瀬・旅館組合）（8/1～8/4）

COMING SOON!

長門湯本温泉観光まちづくり

よろず相談会

8月1日(水)
～
8月4日(土)

空き地や空き家、
相続などで困って
いる・・・

ぜひお気軽に
ご相談ください!

これから交通は変
わるの？

観光まちづくりって
よくわからない・・・

景観づくりってどう
なっているの？

matSuoka

長門湯本温泉で進んでいる温泉街の再生プロジェクト。景観を守る取組や、安心して過ごせる交通のあり方をはじめ、観光まちづくりの様々な取組について、地域のみなさまからの疑問やご意見をいただくために、上記の日程で相談窓口を開設します！ワークショップに参加できなかった方、みんなの前での発言はちょっと苦手な方・・・今回は市役所職員が窓口となりお話を聞きます。この機会にぜひご意見をお聞かせください。



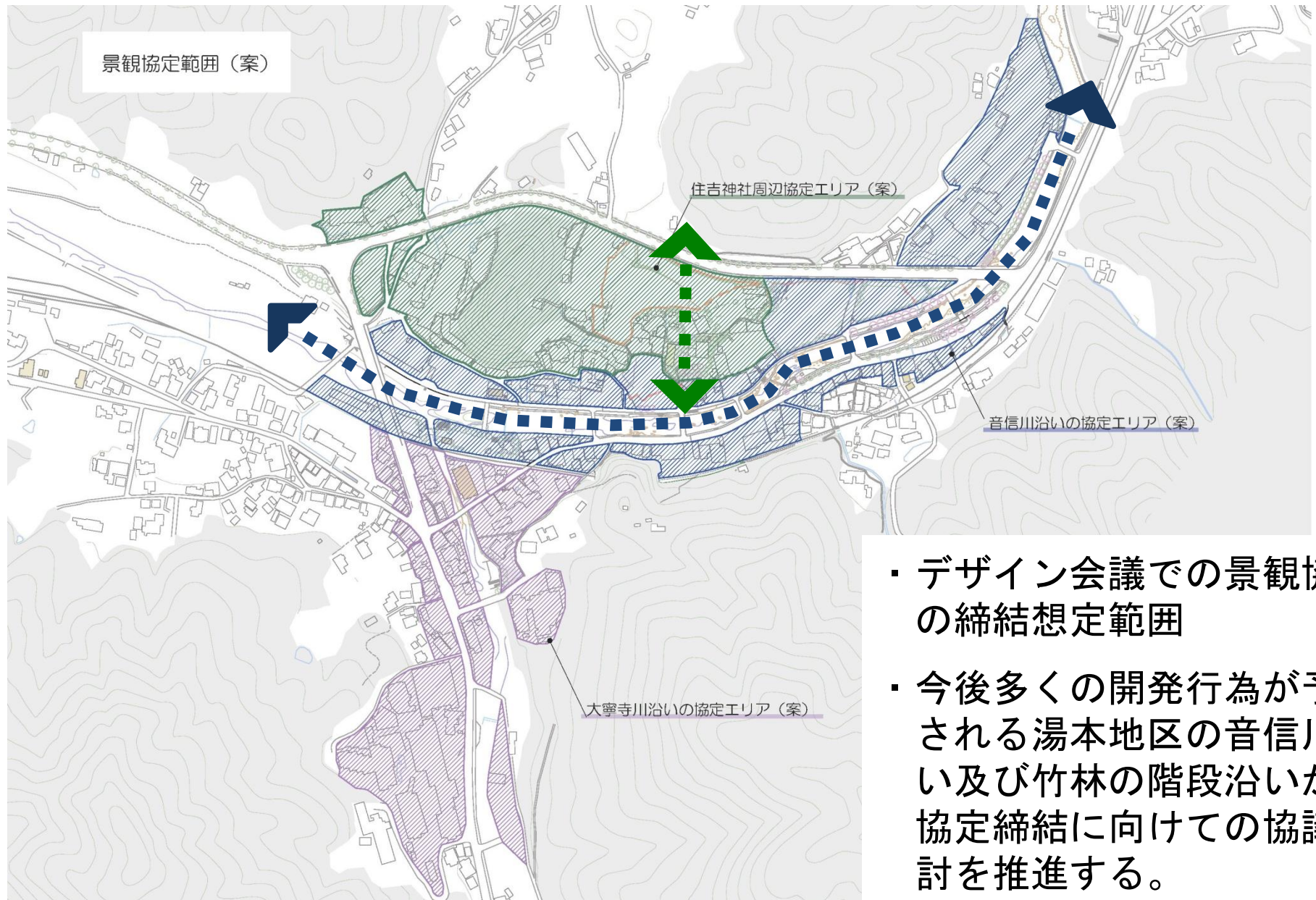
景観重点地区の同意状況 門前（8/19） 湯本（8/26） 三ノ瀬（8/24）

景観協定締結の考え方と進め方

ガイドライン	最低限守るルール	推奨ルール
重点地区 (行政による運用)	最低限守るルール	
景観協定 (民間による運用)		非自家用広告規制 あかりの色 あかりの点灯時間
		協議の仕組み がっかり行為の予防
		用途 (性風俗制限)

- ・ 景観ガイドラインの最低限守るルールは重点地区の手法で法的拘束力を担保する。
- ・ 景観ガイドラインの推奨ルールのうち、非自家用広告規制、あかりの色・点灯時間については、今後、民間による景観協定の手法で法的拘束力を担保する。
- ・ その他の推奨ルールは協議の仕組みで推奨し、がっかり行為の予防なども検討する。
がっかり行為とは（物件の賃貸・売買の事前承認・営業の仕方等）
- ・ 景観ガイドラインでのルールには含まれないが、新たな課題となる用途（性風俗制限）についても、景観協定の手法で法的拘束力を担保する。

景観協定の範囲（案）



- ・ デザイン会議での景観協定の締結想定範囲
- ・ 今後多くの開発行為が予想される湯本地区の音信川沿い及び竹林の階段沿いから協定締結に向けての協議検討を推進する。

オトズレリノベの推進

オトズレリノベとは：物件オーナーをオトズレ、有効活用することで良好な景観形成が期待できる物件に対して、事業相談やリノベーション相談、修景提案を行い、エリアの景観改善を推進する活動



地区内の物件活用の作戦会議



オーナーへのオトズレリノベ相談



景観課題箇所へのスケッチ修景提案



社会実験と連動したD I Y支援