

みんなくりポジトリ

国立民族学博物館学術情報リポジトリ National Museum of Ethnology

Growth Management : Autonomous Tourism and Resort Development

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2009-04-28 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 前田, 弘 メールアドレス: 所属:
URL	https://doi.org/10.15021/00002110

成長の管理：自律的観光としてのリゾートづくり

前田 弘

(阪南大学国際コミュニケーション学部)

Growth Management :

Autonomous Tourism and Resort Development

Hiroshi Maeda

(Hannan University)

30年以上にわたって住民主体のまちづくりを続けてきた大分県湯布院町は、観光地における自律的な地域運営（住民の主体的な参画による観光地づくり）の構造と機能について、ひとつのモデルを提出しよう。

湯布院町が、現在創出しようとしている新たなリゾートとは、3つの中核的要素から成立する。それらは、ドイツの保養温泉地を理想とする「生活型保養温泉地」というまちづくりの理念（リゾート・スタイル）、リゾート開発の抑制と促進の方式である「成長の管理」というルール（条例）、農村と都市との交流によって住民のまちづくりへの参加意識を高める「ゆふいん親類クラブ」などのしかけ（イベント）である。

これら3つの構成要素において、まちづくりの理念は条例に反映され、イベントで具体化される。つまり、個々の要素は互いに他の要素の機能を補完している。また、交流イベントなどによって外部からの参画があることで、リゾートづくりに持続的に新たな情報や評価が加えられる。湯布院では、このような構造をもって、「ゆふいん流リゾート」ともいうべき、統一的なリゾートづくりが志向されている。

これらのことから、自律的観光としてのリゾートに関して3つの特徴が指摘できる。第1に、リゾートの自律性を支える構造は、複数の相補的な要素から成立していること。第2に、自律的リゾートとは、囲い込まれた閉鎖的リゾートではなく、外部性（開放性）をもったいわば「開かれたリゾート」であること。第3に、相補性と外部性をもった自律的リゾートとは、換言するなら、「成長の管理」を手法とし、また理念として運営されるリゾートであること、である。

The resort of Yufuin has three characteristics. First, the rural landscape and the people's lifestyle are the important resources of tourism in Yufuin. Secondly, the resort is maintained by "the growth management", which is the particular concept and rule of the resort development in Yufuin. Thirdly, people living in Yufuin can re-recognize the unique beauty of the area by receiving good evaluation of Yufuin from the people living

in cities at the resort events.

Autonomy of the resort in Yufuin is formed through interdependence of those three characteristics. Moreover, the autonomy is strengthened by the outside-ness, that is, the evaluation of the area by the people from cities.

1. はじめに	4.2 「生活型保養温泉地」の危機
2. 町の現況	4.3 条例の制定
2.1 概要	4.4 条項としての「成長の管理」と 理念としての「成長の管理」
2.2 観光の動向	
3. まちづくりの変遷	5. 「ゆふいん流リゾート」の構図
3.1 まちづくりへの前史	5.1 「成長の管理」と総合計画
3.2 まちづくりの開始期	5.2 評価のシステム(しかけ)づくり
3.3 まちづくりの成長期	5.3 ゆふいん流リゾートと自律的観光
4. まちづくり条例の制定と「成長の管理」	6. おわりに
4.1 リゾート開発ブームの到来	

Key words: Yufuin, resort, growth management, autonomy, events

キーワード：湯布院、リゾート、成長の管理、自律性、イベント

1. はじめに

総合保養地域整備法（通称、リゾート法）の施行（1987年）にともなって、バブル経済全盛の波に乗ったリゾート開発ブームは、全国有数の観光地であり、まちづくりの先進地で知られた湯布院にも押し寄せた。外部資本による開発は町の観光の中心地から周辺域にまで広がり、一方で、基幹産業である農畜産業が急速な衰退に向かった。

この危機的状況を回避するために、湯布院は、開発の抑制と促進の方式である「成長の管理」を条項とする「潤いのある町づくり条例」を制定した。その後、「成長の管理」は、具体的条項からまちづくりの基本的理念として展開され、町総合計画のなかに位置づけられている。そして現在、湯布院町は、生活者としての町住民・町の基幹産業である農畜産業や観光業・観光客（都市住民）・町行政などの多様な連携による新たなリゾート創出に取り組んでいる。

本稿では、「生活型保養温泉地」を標榜し、「成長の管理」のもとに新たなリゾートづくりに取り組む湯布院における、まちづくりの現状と過程を見直した上で、自律的観光（住民の主体的参画による観光地づくり）の観点から、湯布院の新たなリゾートについて、その構造と機能を明らかにする⁽¹⁾。

2. 町の現況

2.1 概要

湯布院町は、大分県のほぼ中央の山間に位置する面積約128平方キロメートルの町で、1955（昭和30）年に由布院町と湯平村が合併して成立した²⁾。町の中心部は由布院盆地で水田と住居が広がり、周囲は山林（町面積の29.6%）と牧草地を含む原野（町面積の23.3%）からなる1,000メートル前後の山々が連なっている。町内には3つの温泉群があり、全体で1日あたり約4万リットル、全国第3位の湧出量である。

町の人口は11,548人（2000年6月現在）で、近年は12,000人未満で推移している。このうち、65歳以上の高齢化率は22%で上昇しつつあり、高齢社会が急激に進んでいるという（湯布院町議会1999）。

町内の産業別就業者数は、1995年現在で第3次産業就業者が4,803人で、全体の76.6%を占めている（表1）。町の基幹産業である農畜産業の就業者は、町村合併当時の10分の1になっており、この30年間で第3次産業との比率が完全に逆転した。

表1 産業別就業者数

区 分	1985年		1990年		1995年	
	就業者(人)	割合(%)	就業者(人)	割合(%)	就業者(人)	割合(%)
1次産業	1,050	17.5	774	12.6	648	10.3
2次産業	763	12.7	762	12.4	822	13.1
3次産業	4,173	69.7	4,598	74.6	4,802	76.6
総 数	5,988	100.0	6,161	100.0	6,273	100.0

（資料：湯布院町勢要覧1998）

表2 産業別生産額 （単位：百万円）

区 分 \ 年 度	1980	1985	1990	1995
農業粗生産額	1,191	1,491	1,543	1,876
製造品出荷額	1,432	1,147	1,144	1,803
商品販売額	5,319	7,573	9,187	10,870
観光消費額	7,384	10,728	11,130	14,075

（資料：湯布院町勢要覧1998）

産業別生産額においても、1995年現在で観光消費額と商品販売額をあわせた第3次産業の生産額が240億円を越え、町内全生産額の実に87%を占めている（表2）。一方、農業粗生

産額は、観光消費額の13%に過ぎない。つまり、観光関連産業が急激な発展を遂げる一方で、農家人口、農業戸数、経営耕地面積が減少しつづける農畜産業で衰退傾向が顕著である。これは、観光地・湯布院の主要な景観を構成し、いわゆる「湯布院ブランド」の源である田園が荒廃の危機につながる事態でもある。

2.2 観光の動向

観光客の動態から見ると、近年の湯布院は人口1万2千人足らずの町に、年間380万人から390万人の観光客を受入れる大観光地となっている(表3)。

表3 観光客の動態 (単位:人)

年	日帰り	宿泊	合計	年	日帰り	宿泊	合計
1963	268,944	157,252	426,196	1981	1,646,360	454,000	2,100,360
1964	262,946	226,238	489,184	1982	1,774,360	476,690	2,251,050
1965	460,320	241,375	701,695	1983	1,845,900	534,100	2,380,000
1966	445,540	287,050	732,590	1984	1,995,900	550,100	2,546,000
1967	538,710	229,160	767,870	1985	2,123,600	600,700	2,724,300
1968	587,900	281,450	869,350	1986	2,219,900	650,200	2,870,100
1969	667,080	285,260	952,340	1987	2,394,550	687,930	3,082,480
1970	729,611	308,097	1,037,708	1988	2,533,210	721,360	3,254,570
1971	1,184,465	405,604	1,590,069	1989	2,612,900	771,840	3,384,740
1972	1,520,780	450,300	1,971,080	1990	2,826,680	794,990	3,621,670
1973	1,193,850	362,240	1,556,090	1991	2,983,910	818,840	3,802,750
1974	1,361,610	81,560	1,443,170	1992	3,380,210	830,040	4,210,250
1975	1,089,688	410,527	1,500,215	1993	2,656,340	811,300	3,467,640
1976	1,146,562	431,892	1,578,454	1994	2,725,940	821,970	3,547,910
1977	1,154,188	474,187	1,628,375	1995	2,950,260	861,700	3,811,960
1978	1,182,119	485,662	1,667,781	1996	2,976,041	909,905	3,888,800
1979	1,407,458	492,004	1,899,462	1997	2,990,967	910,356	3,904,870
1980	1,415,525	433,981	1,849,506	1998	2,932,247	898,430	3,830,677

(資料: 由布院観光総合事務所、湯布院町勢要覧2000)

『由布院温泉観光基本計画(素案)』によれば、「由布院の観光とまちづくりに対する現状」として、以下のような3つの問題を指摘している(由布院温泉旅館組合1996)。

「入り込み客(日帰り客)の増加による問題」: 住民の生活環境への悪影響(道路混雑、駐車場不足、物価高など)、観光関連施設の問題(他観光地との差別化困難、湯量の減少、宿泊客横ばいに対して収容力は倍増など)、客層の問題(若い女性客や団体客が多く、家族・子ども連れ、高齢者などは比較的少ない)など。

「由布院の「質」の低下の問題」: 観光関連業者における意識の相違、土産物の無個性化、

旅館や商店の接客態度・サービスの低下、美術関係施設の質低下、ゴミ問題、建築物デザインの不統一など。

「外部資本をめぐる問題」：「別府とちがう湯布院にしよう」という意識の低下、観光業における地元産業（商業、農業など）の活用と連携の不足、湯布院の市場価値を見込んだチェーン店の進出、地元業者と外部資本業者との相互理解の不足など。

観光地の発展段階を入り込み観光客数の増大にしたがってあらかず「観光地のライフ・サイクル論」から見ると、湯布院は定住人口をはるかに超える観光客数を抱えるとともに、外部の開発資本の進出も進み、それらによって環境や社会に関するさまざまな問題が表面化した段階にある⁸⁾。すなわち、それは「成熟段階」からさらに「停滞段階」へ進みつつあると考えられる。湯布院は、このままライフ・サイクルにしたがって衰退の段階に進むか、観光客と資本の進出をコントロールして成熟の段階を維持するのか、あるいはライフ・サイクルのなかで盛衰する観光地とは異なるリゾートの創出に取り組むのか、いずれにしても選択の岐路に立たされているのである⁹⁾。

3. まちづくりの変遷⁹⁾

ここで、湯布院における戦後（昭和20年代以降）の観光地あるいはリゾート地としてのまちづくりの歴史を、町制施行とともに始まった「まちづくりの開始期」、観光地として急速に発展する「まちづくりの成長期」、リゾート開発ブームの到来とともに新たなリゾートづくりが模索される「まちづくりの展開期」にわけて考えてみたい。なお、「展開期」については、次章で検討する。

3.1 まちづくりへの前史

湯布院には、平安や鎌倉時代から温泉利用の記録がある。江戸時代には、由布院盆地の温泉に湯治客や旅籠があった（岩尾1988）。また、同じ頃に山峡部の湯平温泉には年間45万人の客があり、旅館が48軒あったという（金子他1990）。

明治時代末から大正時代にかけてが、「観光地・湯布院」の始まりとなる。この頃に、「別府観光の父」といわれる油屋熊八翁が由布院盆地の金鱗湖周辺に要人接待用の別荘を築き、そこに金沢の茶人であった中谷乙次郎を呼び寄せた。中谷は別荘を「文化的サロン」として、当時の宰相や大臣、財界人、文人墨客を招いた。ここに、湯布院は別府の奥座敷として、大歓楽街とは異なる温泉地として歩み始めたのである。

3.2 まちづくりの開始期

① 「2つの選択」

現在のリゾート地・湯布院に至るまちづくりの出発は、現町制施行前の昭和20年代に遡る。山間の農村であり、湯治場であった湯布院（由布院町と湯平村）は敗戦直後から朝鮮戦争終結まで、旧日本軍の演習地（日出生台）を使用する米軍の大挙駐留などのため、一時の好景気に浴した。軍需景気が去って、ひなびた温泉町に戻った湯布院の住民に、今日の湯布院へと至るまちづくりの意識と運動を最初にもたらしたのが、1952（昭和27）年の「由布院盆地ダム化計画反対運動」とそれに続く「自衛隊誘致運動」である。

ダム計画は町の中心部の盆地を水没させてダム湖をつくり、電力供給と湖畔のリゾート地化を行うものである。水没する土地の所有者には莫大な補償金が支払われることになり、痩せた土地や泥田を抱える小さな温泉町には魅力的な話でもあった。町は身売り論と反対論で二分されたが、町青年団の強力な反対運動で計画は打ち切られた。

ダム問題終結の直後から、自衛隊の誘致話が持ち上がった。駐屯地設営や交付金・補償金をはじめ、隊員常駐などによる町内経済への波及効果を期待した町は、ダム問題から一転して町内一体となり、誘致運動をすすめた。その結果、1956（昭和31）年に隊員700人の自衛隊駐屯地が開隊した。

戦後のまちづくりの黎明期に起こったこれらの反対運動と誘致運動は、町住民が主体的に取り組んだ最初のまちづくり運動として、また、保護と開発の選択を絶えず迫られる湯布院の現在のまちづくりを象徴する出来事として、「2つの選択」とよばれて、まちづくりの歴史に位置づけられている。

② 保養温泉地構想

1955（昭和30）年に町村合併によって湯布院町が誕生した。初代町長は、ダム計画反対運動でリーダー役の青年団長だった岩男頼一氏であった。当時の湯布院は、今日のブランド観光地・湯布院には程遠く、磐石の産業基盤はなく、名所旧跡や名物もなかった。そこは、単なるひなびた農村であり、寂れた温泉地のままである。その湯布院で、岩男氏は「産業・温泉・自然の山野をダイナミックに機能させていくこと」をまちづくりの課題とした。それは、湯布院の人、物、行事など既存の生活資源すべてから、新しい魅力を捜しだすことであり、つくりだすことであった。これが、「保養温泉地構想」とよばれる取り組みの始まりである。

1969（昭和44）年に町長によって、1971年にはまちづくり組織「明日の湯布院を考える会」の中心メンバーである若い旅館経営者たちによって、ヨーロッパの保養温泉地が視察された。これを契機に、保養温泉地構想はより具体化し、ドイツの保養温泉地（クアオルト）を理想とする「湯布院町クアオルト構想」に発展した。この構想では、湯布院を観光地では

なく、「温泉、スポーツ、芸術文化、自然環境といった生活環境を整え、住民の暮らしをより充実して落ちついたものにし、湯布院独自の保養温泉地を形成すること」が目的になった。

3.3 まちづくりの成長期

①「明日の由布院を考える会」

1970（昭和 45）年に湿原植物の宝庫とよばれ、町正面に位置する「猪の瀬戸」（阿蘇くじゅう国立公園・第一種特別地域）にゴルフ場建設計画が持ち上がった。猪の瀬戸は町外（別府市）にあるが、別府から湯布院に至る沿線（九州横断道路）上にあり、観光資源としても重要な景観である。直ちに、町内観光業者が中心になって署名運動が展開され、観光協会内に「由布院の自然を守る会」（以下、「守る会」）が組織された。「守る会」は機関誌を発行するなど、幅広い反対運動を展開し、ゴルフ場建設を阻止した。

「守る会」は、自然保護のためだけの運動組織ではなかった。「（湯布院は）特有の文化遺産を持たず、代表的な産業を持たぬ町」との認識のもとに、「守る会」は由布院の町づくりを考え、地元の産業や文化に関わる住民の生き方を模索する組織となった⁶⁾。

翌年、「守る会」は、観光業だけでなく、農業者や商工業者などの多様な住民が参加する「人縁・地縁・職層を越えた」組織として改められ、「明日の由布院を考える会」（以下、「考える会」）になった。「考える会」は、それまでの活動を「守る」姿勢から「創る」姿勢へと広げ、「産業部会」、「環境部会」、「人間部会」の3つの実践部門を設けた⁷⁾。産業部会では、農産加工品の開発、産業適正分布図の作成、遊休地活用策の検討などが取り組まれた。環境部会は、由布院の経済的自立に資するような環境（景観）の付加価値化をめざし、幹線道、商店街、公共広場などの環境設計、湯布院町自然保護条例の制定への参画などを行った。また、人間部会では、「由布院に魅力はあるか」などの公開討論会を実施し、まちづくりに対する住民意識の向上をめざした。

② 牛一頭牧場運動

1972（昭和 47）年に、「明日の由布院を考える会」の活動から、「牛一頭牧場運動」が始まった。この頃、稲作の機械化が進み、農耕牛が減少し始めた。また、畜産自体も、輸入牛肉や人手不足などでコストがかさみ、衰退が目立ってきた。このため、牧草地である原野は荒れ、そこに外部から開発業者（多くの場合が観光資本）が進出し始めた。

そこで、牧畜による人と自然の共生により育まれてきた草原を守るために、農耕牛の代わりに牛肉を飼育して畜産振興を図る運動が「牛一頭牧場運動」である。これは、畜主に農家でなくて、一口20万円・5年契約で都市住民になってもらい、利息として湯布院の農産物を毎年贈るものである。湯布院からのよびかけに応じて、110人を超える牛オーナーが集まっ

た。その結果、湯布院における牛の頭数は急速に伸び、大分県下の畜産振興に貢献するとともに、湯布院牛のブランド確立にも役立った。

この運動は、牛オーナーの都市住民と牛を飼育する農家との関係を基盤にして、都市と農村の交流をめざすものでもあった。また、町内においては、観光業者が客として訪れるオーナーの都市住民と農家を結ぶ仲介役を果たした。1975（昭和50）年からは、オーナーと畜産農家の交流イベントとして、由布岳の草原で「牛喰い絶叫大会」が始まり、現在では、湯布院のユニークな観光イベントとして定着している。

牛一頭牧場運動は、基幹産業である農畜産業といわば新興産業の観光業とが、連携してアイデアを生みだし、取り組んだ運動である。この運動は5年間の活動で解消するが、都市オーナーと飼育農家のなかには、今もなお個人レベルで交流している組もあり、都市－農村交流の精神が継続しているといえる。

③ 音楽祭と映画祭

1975（昭和50）年4月に、大分県中部直下型地震が発生し、湯布院も総額50億円の被害を受けた。ところが、マスコミなどを通して全国に流布された湯布院壊滅説を逆にチャンスととらえて、湯布院の存在をアピールするユニークなイベントが生み出された。

同年7月に開催された「ゆふいん音楽祭」は、「星空の下の小さなコンサート」が始まりであった。また、翌年の8月に開催された「湯布院映画祭」は「映画館一つない町、しかしそこに映画がある」をキャッチフレーズとした。いずれのイベントも、20数年を過ぎた現在まで継続され、全国的な知名度を得ている。これらのイベントは行政主導ではなく、住民が毎回、実行委員会を組織して手づくりで運営されているため、住民の参加意識が高い。また、イベントに招かれる演奏家や映画関係者など文化人とよばれる外部の人びとが、手づくりのもてなしに感動し、確実に「湯布院ファン」になり、湯布院との強いつながりを形成している。

その結果、「音楽祭」と「映画祭」は、単なる観光イベントにとどまらず、湯布院の知名度向上や文化的イメージの向上までにも貢献している。つまり、これらのイベントはまちづくりイベントとしての重要な役割を担っているといえる。両イベントが、そのようなイベントに成長できたのは、地震の被災イメージ返上が契機になったことだけではない。初期の両イベントの実行委員は、「明日の由布院を考える会」のメンバーたちであった。その「考える会」の中心メンバーが、ヨーロッパの保養温泉地で、さまざまな文化イベントが保養地の生活環境のなかに根付いているのを見てきたことが、湯布院のイベントの創出と継続性の大きな要素になっているのである⁸⁾。

④「生活型保養温泉地」

湯布院町は、1981（昭和56）年に環境庁から国民保健温泉地の全国第1号指定を受け、翌年には、保養温泉地の核になる「健康温泉館」⁹⁾建設のために、「百日シンポジウム」など住民と行政との一体になったまちづくり事業が活性化した。これらの取り組みによって、「豊かな自然と温泉、そこに住む人びとの充実し落ちついた生活が湯布院の最大の観光資源である」とする認識が住民のなかに形成されていった。そして、そのような観光資源のある湯布院は、「生活型観光地」あるいは「生活型保養温泉地」と名づけられたのである。

4. まちづくり条例の制定と「成長の管理」

4.1 リゾート開発ブームの到来

1987年のリゾート法施行の翌年から、町はリゾート開発の波に飲み込まれた¹⁰⁾。リゾートマンションや分譲住宅など外部資本を中心とした開発が押し寄せ、町内の地価は1990年のピーク時で大分県内の平均上昇率の7倍近い、県下一位の高騰となった¹¹⁾。一反一億円といわれる田が出現し、農業者の土地離れにも拍車がかかった。町内の原野や牧場におけるゴルフ場の造成など大規模開発計画の総面積は、町の宅地面積に匹敵し、総戸数（約3,800世帯）も町の総世帯数とほぼ同数となった（企画課広報広聴係編 1998）。

1989（平成元）年には、JR久大線（博多－別府間）に初めての観光用季節特急「ゆふいんの森」号が登場し、さらに、九州横断自動車道の別府－湯布院間が開通した。このような交通網の整備が追い風となって、この年からバブル経済崩壊後の1992年ごろまで、観光客数は毎年約20万人増（最高は1992年の約40万人増）と、拡大しつづけた。

外部からの大型開発資本や大量の観光客をよびこめたことは、当時の観光政策や内需拡大などの全国的な政治・経済状況が背景ではあるが、湯布院が保養温泉地構想を掲げて、「生活型保養温泉地」としての魅力づくりに取り組んできた結果によるところが大きい。それは、一方では、貧しい農村の頃の湯布院を思えば大きな成果ともいえるが、他方では、開発によって「生活型保養温泉地」という湯布院独自のリゾート・スタイルそのものを消失しかねない状況でもあった。

4.2 「生活型保養温泉地」の危機

湯布院において、リゾート開発の進出による危機的状況は、2つの意味がある。1つは、無秩序な開発が生活型保養温泉地・湯布院の生活資源であり観光資源でもある原野や田園などの自然環境を破壊し、無秩序な景観の乱造を招く、という危機である。それは、いわゆる環境破壊といえるような「目に見える危機」といえる。

もう1つの危機は、外部開発資本が、リゾートの構想や企画において単なる建築物の設計案だけでなく、さまざまなハードもソフトも含めたリゾートづくりの手法を持ち込んでくることで生じる。これは、一見、資本もアイデアもない自治体にとっては、歓迎すべきことかもしれない。しかし、昭和30年代から30年以上にわたって「生活型保養温泉地」を標榜してきた湯布院の行政や住民にとって、リゾート手法そのものを受入れることは、これまで培ってきたまちづくりの理念そのものを放棄し、まちづくりの主体性を奪われてしまうことになる⁽¹²⁾。つまり、もう1つの危機とは、「湯布院のまちづくり」に関わる理念や意識や行動といういわば「地域文化」を破壊する危機なのである。こちらは、いわば「目に見えない」危機で、カネとモノに目を奪われているうちに、地域文化（地域アイデンティティ）を失う危険性があった。

4.3 条例の制定

このような開発の波に対して、町の行政と住民は「拒否か、受容か」の選択を迫られた。受入れた場合には、これまで培った湯布院の環境や文化の破壊にまでおよぶ危険性がある。また、拒否を貫くと、開発に寛容な住民との関係や観光を核とした町外の人びととの交流・連携まで損なわれかねない。

そこで、1990（平成2）年に、保全と開発という相反する問題を乗り越えるために、町行政と住民とが集中的な議論と作業を重ね、むしろ「保全も、開発も」受入れるルールづくりを行った。その結果、わずか5ヶ月ほどの短期間のうちに、「潤いのある町づくり条例」が制定された。

「潤いのある町づくり条例」は、町づくりの理念、開発事業の審査、開発事業の基準、諮問機関および公聴会などの条項からなる（付表参照）。この条例の特徴の1つは、開発基準の明確化である。条例適用区域は町の全域で、千平方メートルを超える宅地の造成や高さが10メートルを超える建築物などが届出の対象になる。開発業者には、開発予定地域の事前環境調査や千平方メートルを超える敷地面積には公園緑地や駐車場を設けることなどを義務づけている。また、町内の都市計画区域内の第1種住居専用地域では、10メートルを超えるリゾートマンションは建てられない、などの規制が明示されている。

4.4 条項としての「成長の管理」と理念としての「成長の管理」

「潤いのある町づくり条例」は、既存の「湯布院町自然環境保護条例」（1972年制定）と「湯布院町住環境保全条例」（1984年制定）を改廃してつくられた。既存の条例は、全町区域を一律一定に保護・保全するものである⁽¹³⁾。「潤いのある町づくり条例」の第2の特徴は、開発を押さえる地区と促進する地区を明確に区別し、開発行為を促進地区に誘導することで

保全活動と両立させながら、町の持続的発展を図るところである。そのような方式を「成長の管理」と名づけている⁽¹⁴⁾。

「成長の管理」を適用する際には、開発の一方向的な誘導を行うのではない。条例の第3の特徴は、開発事業に対して町内の住民、行政と開発業者との協議がもたれ、事業実現のために各主体（住民、行政、開発業者）の相互に調和を保った主体的関与が定められていることである⁽¹⁵⁾。

さらに、「成長の管理」は開発の規制や誘導の手法を示す具体的条項であると同時に、まちづくりの理念（基本方針）も示すものである。それは、第1に、まちづくりの主体は全住民であること。第2に、まちづくり全体の視野と展望のなかで、開発の規制や誘導を行うこと。第3に、まちづくりの現状と将来像について、住民が明確な認識を共有していること、である。

5. 「ゆふいん流リゾート」の構図

5.1 「成長の管理」と総合計画

「潤いのある町づくり条例」制定の翌年1991（平成3）年、湯布院町総合計画が策定された。総合計画は2001年を目標年次にして、基本構想、基本計画、地区別構想で構成され、計画策定の基本的視点に「成長の管理」が掲げられている。この計画では、「成長の管理」によって、町内各地域のまちづくりを町全体の住民総意の問題として取り組むことが必要だと説かれている（企画課広報広聴係編1998）。

1999（平成11）年には、総合計画を見直した実行・実施計画である「ゆふいんの森構想」が策定された。その重点施策事業の1つに「都市との健全な交流と連携及び交流人口の町内一極集中の解消による循環化事業」があり、そのなかで、「成長の管理」の手法を用いた「湯布院町まちづくりデザイン」の見直し作業があげられている（湯布院町企画課1999）。

このように、「成長の管理」は、条例内における手法としての条項から、総合計画のなかに組み込まれ、さらにその計画内では構想段階から実行・実施計画に至る理念として位置づけられるようになった。「成長の管理」を上位のマスタープランに取り入れることは、町全体のまちづくりビジョンと町内個別の地域づくりの方向を適性にマッチングさせて、開発等をコントロールする可能性が広がったともみなせる。

ところが、それらの「道具立て」がそろった後にも、「成長の管理」によるリゾートづくりは必ずしも順調に進んでいない。近年では、開発を規制すべき町の中心拠点の湖畔におけるホテル・美術館建設計画や、総合計画の地区別構想で「湯布院型住宅地」である地区に総数260室の大型複合リゾート施設の開発計画が浮上している（由布院総合観光事務所1998）。

前者はすでに建築確認申請がおりているが、周辺住民により乱開発阻止の運動がおり、反体声明書が提出された。後者には、旅館組合が「湯布院のイメージ低下を招く」として、施主側に反対意見書を提出した。それでも、なお現在まで、外部の観光・リゾート開発資本の進出は続いている。

「成長の管理」を掲げる「潤いのある町づくり条例」は、許可制ではなくて届出制であり、届出に対して町長が「同意」するものである。そこには、完全な法的規制力はないし、土地を売る側に対しても直接的規制はない。そこで、この種のトラブルを防ぐためには、都市計画法にもとづく地区計画の指定を望む声もある。また、総合計画の地区別構想をより具体化し、実効性を高めることも必要である。

しかし、「成長の管理」とは、「排除」ではなくて「誘導」のシステムであり、そのプロセスは住民・行政・業者の合意形成の下に進められるものである。したがって、法的規制力の強化ばかりに頼ると、「開発か、保全か」の二者択一の施策へ逆戻りし、「成長の管理」の理念そのものを無効化してしまう恐れがある。

5.2 評価のシステム（しかけ）づくり

(1) 「成長の管理」を補完するもの

「成長の管理」の趣旨を活かした生活型保養温泉地・湯布院のまちづくりには、もちろん法的整備をすすめることも重要だが、たとえば条例の力の及びにくい土地の売買などに関して、間接的であっても適正な土地利用をうながすような「成長の管理」の機能を補完するシステムづくりが必要である。

「潤いのある町づくり条例」の制定に企画課職員として関わった佐藤氏（現総務課）によれば、「成長の管理」を補完するものは「文化」だという。それは、住民の労働の場である田や牧野や山林に愛着を感じられる価値観である。同様に、由布院温泉観光協会会長の中谷健太郎氏も、山林におよぶリゾート開発に対して、住民自身が山での勤労を「稼ぎ」の手段ではなく、「暮らしや生命の延長の場」として見直すことが必要だと述べている（湯布院企画室「西方館」編 1991b）。いずれにしても、今後の湯布院のまちづくりには、住民が生活環境を見直し、土地や産業を守り育てようとする価値意識や行動を醸成する「しかけ」が、「成長の管理」とともに必要になる。そんな「しかけ」の機能をもった取り組みの1つが「ゆふいん親類クラブ」である。

(2) ゆふいん親類クラブ

「ゆふいん親類クラブ」は、生活型保養温泉地の魅力づくりのために、町民と町外の人びとが親類のような関係（縁）を結ぶ、農村と都市との交流ネットワークである⁽¹⁶⁾。ここでは、

「親類元」の町民が「親類先」の町外の人びとへ、モノやサービスや田園環境を提供する。一方、親類先の町外の人びとは、湯布院を観光するだけでなく、外部の目から湯布院の魅力を発見し評価する、さらに、まちづくりの提言・助言や運動へ参加・協力する。「ゆふいん親類クラブ」（以下、親類クラブと記述）は1996（平成8）年に組織され、現在数組の「縁組」が成立している。「親類クラブ」は1998（平成10）年から、農村住民（湯布院）と都市住民との交流の場として、湯布院の魅力の土台になる農産物とその加工品を据えて、地元産業も一体になって参加するバザール（市場）を開く交流イベントを始めた。

バザールにおいて、住民たちが地元料理で最大限にもてなしたり、フォーラムで地元・湯布院の魅力を語ると、それに対して「親類先」の都市住民たちは最大限の賛辞を送る。このような交流の積み重ねによって、もてなす側の住民たちのなかに、湯布院の魅力を再認識したり、湯布院のまちづくりに取り組んだりする人びとが現れている。かれらは、「親類クラブ」に参画して、外部から賞賛や評価を受けることで、自らの湯布院に対する価値意識や行動をプラスの方へ変化させているといえる。

以上のように、「親類クラブ」は、地元住民が農村－都市交流によって、外部からの評価を受けられるシステムである。そこに、住民が湯布院の地域資源の価値を見直し、「成長の管理」だけではカバーしきれない資源の保護と活用に、興味や熱意を持って取り組む可能性が見出せる。なお、「親類クラブ」は「現代版牛一頭牧場運動」ともいわれている。牛という湯布院の産物を介した農村と都市との連携体制が、「親類クラブ」のアイデアの母体になっているからである。しかし、牛一頭牧場運動の場合は、観光業を介した畜産農家と消費者との結びつきが中心なので、湯布院のすべての産業や住民が関われる「親類クラブ」の方がより開かれたシステムといえる。また、湯布院の知名度を全国レベルに引き上げ、多くの湯布院ファンを獲得した「ゆふいん音楽祭」や「湯布院映画祭」などのイベントも、地元住民がイベント運営を通じて外部の人びとから賞賛を受けた結果、地域に対する愛着を高めていることから、「親類クラブ」同様に評価のシステムを備えた「しかけ」であるといえる。ただし、「親類クラブ」が他のイベントと異なるところは、それが集客や観光客の増大を志向するのではなく、量よりも「親類関係」という質の向上を志向しているところである。

5.3 ゆふいん流リゾートと自律的観光

(1) 「ゆふいん流リゾート」の3つの構成要素

湯布院町がまちづくりの歴史を通じて、創出しようとしているリゾート（ここでは、「ゆふいん流リゾート」とよぶ）は、次のようなおもに3つの構成要素をもつ。

- ① クアオルトを理想とする「生活型保養温泉地」というまちづくりの理念（リゾート・スタイル）

- ② リゾートづくりを主体的に管理・運営する「成長の管理」という手法(条例)
- ③ 住民の地域アイデンティティを強め、まちづくりへの参画意識を高める「ゆふいん親類クラブ」などのしかけ(イベント)

さらに、③には農村－都市交流における都市住民という外部装置が連結している。

以上の構成要素は、互いに結び合って、全体で「ゆふいん流リゾート」を形成することになる(図参照)。その結びつきを記述すると、下図次のようになる。

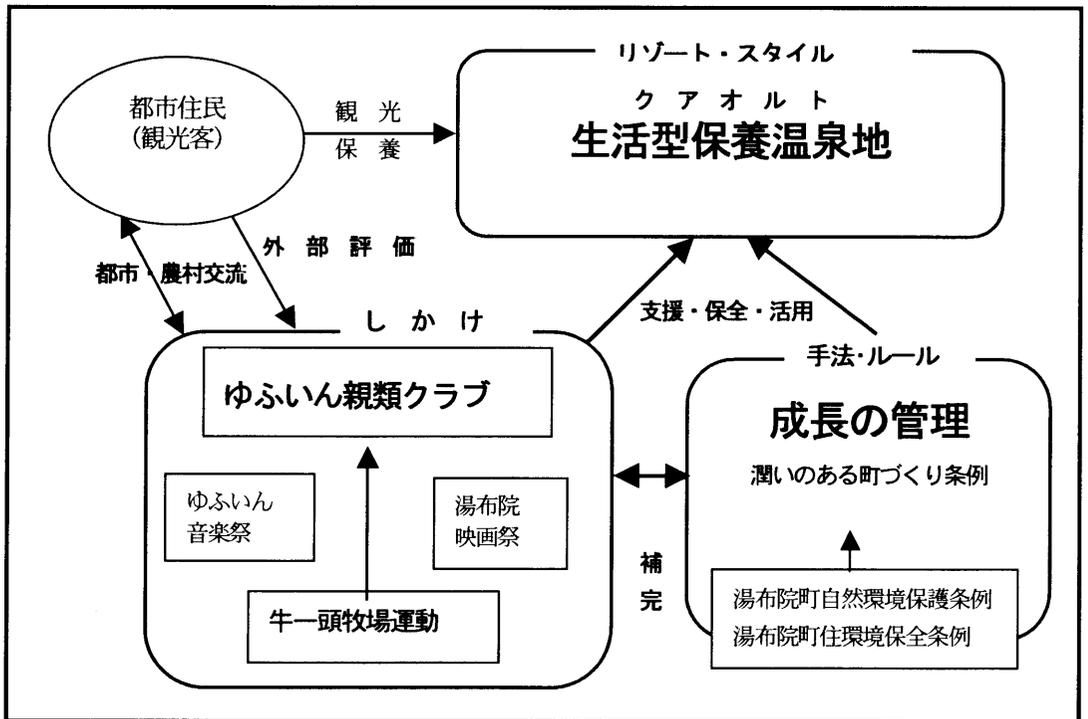


図1 ゆふいん流リゾートの構図

まず、「生活型保養温泉地」というリゾート・スタイルを実現するためには、生活環境(資源)を具体的に保全しかつ活用するための手法やルールが必要になる。したがって、「生活型保養温泉地」は「成長の管理」の手法で支えられることになる。しかし、条例にもとづく手法の有効性には限界があるので、「成長の管理」だけではリゾートづくりのすべてを掌握できない。そこで、「ゆふいん親類クラブ」のような交流イベントによる外部評価システムに住民が参加することで、住民自身が生活資源の価値を見直し、「成長の管理」の及びにくい資源の管理や活用が図られる。

(2) 「ゆふいん流リゾート」の自律性

「ゆふいん流リゾート」の構図を自律的観光の観点から見た場合、3つの特徴が指摘できる。第1の特徴は、自律性を複数の要素で支えていることによる相補性である。つまり、理念の実践には手法が必要であり、さらにそれが主体的な取り組みになるにはイベントによって参加性を高めることが重要になる。「ゆふいん流リゾート」では、独立した要素が自律性を担っているのではなく、リゾートを支える要素同士が機能を補完しあっているのである。

第2に、「親類クラブ」などの交流イベントによって、「ゆふいん流リゾート」は、外部性を持ち、いわば「開かれたリゾート」になっていることである。自律性と外部性は対立しあう性質に見えるが、「ゆふいん流リゾート」の場合、外部性とは外から湯布院へ向かうプラスの評価であり、それによって住民の地域を見直す意識や行動力が高まるので、むしろ、自律性を高める作用があると考えられる。

第3に、複数の要素が相補性と外部性をもって作用しあう「ゆふいん流リゾート」は、いわば動的平衡にあるリゾートともいえる。したがって、そこには持続的で、柔軟な「管理」が必要であり、それはこのリゾートの構図全体を覆う「成長の管理」の体系ともいえる。

6. おわりに

湯布院は独自のまちづくりの歴史を積み重ねながら、「成長の管理」に象徴されるリゾートづくりの手法であり体系を自らの力で創出してきた。そして今、「生活型保養温泉地」というリゾート・スタイルを掲げる「ゆふいん流リゾート」が完成されたかということ、湯布院はいまだその途上にある。この現状を、中谷健太郎氏は「花咲くよりも根を肥やせ」と表現している。つまり、「ゆふいん流リゾート」は、基礎固めの段階にある。

「ゆふいん流リゾート」の次の発展段階は、その構成要素の「しかけ」の部分である「ゆふいん親類クラブ」が、地域資源を守り育てるためのより大きな影響力をもつときであろう。同時に、「成長の管理」も条例や総合計画をさらに整備・推進させて、より大きな効力を発揮できるシステムにするべきである。

これらの今後の取り組みは、リゾートを支える個々の要素の自律性を高めていくことともいえる。そうすると、リゾートが変化・発展するとともに、自律性のあり方も変化するものかもしれない。自律的観光の観点から、変化するリゾート像がどのようにとらえられるかを分析することは、今後の大きな課題になる。

謝 辞

本稿の執筆にあたって、由布院温泉観光協会会長・中谷健太郎氏、由布院観光総合事務所
 所長・米田誠司氏と事務所所員の方々、湯布院町税務課課長・佐藤純一氏と役場職員の方々
 には、多大なご教示とご協力をいただきました。記して、深甚なる謝意を表します。

注

- (1) 本稿は、筆者がすでに発表した原稿（前田 2000）を大幅に加筆したものである。
- (2) 「湯布院」とは、町村合併後の行政単位としての町名。「由布院」は町制以前からある村
 落名であり、温泉地名である。したがって、具体的生活空間としての意味合いが強い場合は
 「由布院」が使われ、行政単位・組織として示す場合は「湯布院」が使用されている。まち
 づくりの象徴としての意味をこめて、「ゆふいん」と表記される場合もある。
- (3) Butler は、観光地の発展を入り込み観光客数の増大によって表現した (Butler 1980)。そ
 れによれば、観光地はまず外部に発見される探検段階 (Exploration)、地元住民による関与
 段階 (Involvement) をへて、外部資本の開発が進み急速に観光客数が増大する発展段階
 (Development) へ至り、さらに観光客数が定住人口を超える成熟段階 (Consolidation) から、
 観光客の収容能力を超過した観光地の環境や社会や経済に悪影響が出始める停滞段階
 (Stagnation) に陥り、やがて新興観光地に客を奪われる衰退段階 (Decline) を迎える。観光
 地にとって、いかにこのライフ・サイクルの進行を制御し、発展もしくは成熟段階にとどまる
 かが課題になる。
- (4) このような観光地のライフ・サイクル論は、観光客数に依拠しているのも、その点ではマ
 ス・ツーリズム志向のモデルでもある。近年注目されている、ヘリテージ・ツーリズムなどの
 新しい観光形態においては、観光客のタイプ（質や好み）も観光地の発展の要因となる、と
 指摘されている (Butler 1997, Wilkinson 1996)。
- (5) 湯布院のまちづくりの変遷については、おもに『ゆふいん物語 湯布院町勢要覧 2000』
 （企画課広報広聴係編 2000）、『湯布院町勢要覧 1998』（企画課広報広聴係編 1998）、『由布院
 温泉観光基本計画（素案）』（由布院温泉旅館組合 1996）、『湯布院幻燈譜』（中谷 1995b）から
 参照・引用した。
- (6) 「守る会」の機関誌・『花水樹』に掲載の由布院温泉観光協会理事（1970 年当時）の中谷
 健太郎氏の記述（中谷 1995a）によれば、当時の由布院は、「生活の積み重ねからかもし出さ
 れた独自の文化が非常に薄」く、「盆地特有の美しい自然環境」によって、「目下のところは…文化の貧困さを…カバー」している。また、「由布院の経済基盤を支えるような代表産
 業」、つまり「その土地の色合いを決定してしまうほど強い産業」もなく、これらの事情によ
 って由布院は、「貧乏であるということにはならない」が、「少なくとも…町の性格を曖昧な

ものにし」、「なんとなく発展ムードのなかで町造りが進行していく町」という状態にある。

そこで、「由布院の町がどんな産業を持ち、どんな文化を形成しうるか」は、住民自身が「どのように生きるかにかかっている」という。「守る会」の活動とは、そのような生き方を見極めるために、「由布院の魅力の正体を知り、それを守る運動である。

(7) 「明日の由布院を考える会」の活動に関しては、おもに『花水樹』編集部の活動記録（花水樹編集部 1995）から参照・引用した。

(8) 1971年にヨーロッパの保養温泉地を視察した「明日の湯布院を考える会」メンバーの報告によると、西ドイツ・ヘッセン州のクア・ハウスのイベントにおいて、州立温泉管理機構の斡旋する「文化的興行団体」の層の厚さに強い関心が示されている（志手他 1995）。また、視察メンバーの一人である溝口薫平氏の回顧によれば、「大分中部大地震は大変だったけど、…音楽祭や映画祭といったイベントが開かれるようになった。ヨーロッパに行ったときのあの感動がなかったら、おそらくこの村に多岐に亘るイベントは生まれなかったんじゃないかな。」と指摘されている（企画課広報広聴係編 2000）。

(9) 健康温泉館は、1990（平成2）年に、クアオルト構想の核施設であり、町の基本計画の柱として「クワージュゆふいん」と名づけられ、町との土地信託契約を結んだ信託銀行によって総工費 12 億円余りで建設された。ところが、その後、温泉館はバブル経済の崩壊などで経営難に陥ったため、町が銀行から買い戻して、町直営施設として開業することになった。1997 年には、官民一体となって温泉館を再生させるため、由布院温泉観光協会がレストラン・喫茶部門と売店部門の運営を委託された。また、同年には、由布院観光総合事務所が入館し、町民交流室も作られ、町づくり情報センターとしての機能も備わった。

1999（平成 11）年現在では、温泉館は農産市場、児童館、図書室、催事ホールなどのより複合的な機能を持った施設とするために、由布院温泉観光協会が営業部門から撤退し、新たな経営展開に向けて町当局と調整中である（由布院観光総合事務所 1997a, 1997b, 1999）。

(10) リゾート法にもとづき、大分県では 1989（平成元）年に、「別府くじゅうリゾート構想」が全国で 16 番目に承認された。この構想は、9 つの重点整備地区からなり、湯布院町はその一つの「湯布院保養と文化の里エリア」に指定されている（大分県企画調整課リゾート推進室 1989 年）。

(11) 町長のコメント（湯布院企画室「西方館」編 1991）によれば、当時の大分県の平均地価上昇率は 5.8% で、湯布院町は 39.8%。町内の地価上昇率の最高は商業地域の 53%、山林は 22% であった。

(12) 当時の湯布院のまちづくり機関誌に掲載されたレポート（湯布院企画室「南の風」1988）には、リゾート企業の進出について、「過疎に悩む自治体からすれば、なんともウラヤマシイようなモテかたなのだが、町の人たちの…反応には大きな危機感がうかがわれる。いま、進められているリゾートの仕組みが、これまで自分たちがとってきた町づくりの手法とあまり

にも違うからである。…（かつての湯布院観光は）モノもカネもなかったから、ヒトでヒトを魅きよせるしかなかった。自分で自分のいる場所と暮らしを磨きあげていくしかなかった…観光の急激な伸びは湯布院に実りだけを残したわけではない。」と述べられている。

(13)「湯布院町自然環境保護条例」は、「守る会」によるゴルフ場建設反対運動や、「考える会」によるサファリパーク誘致問題への取り組みなど、町民と行政と外部企業との交渉と議論の末の成果であり、当時は総合的な保護条例として全国的にも例がないものである（湯布院企画室「西方館」編 1991b、花水樹編集部 1995a）。「湯布院町住環境保全条例」は、福岡の大手資本による9階建てホテルの建設計画に対する反対運動がきっかけになって制定された。反対運動の結果、ホテルは4階建てで建設された（湯布院企画室「西方館」編 1991b）。いずれの条例も、開発の危機に直面した住民と町行政の真摯な取り組みから生まれたものである。そのような姿勢が、新たな条例を生みだす力につながっている。

(14)「成長の管理」とは、1980年以來、ボストンやサンフランシスコなどのアメリカの諸都市で試みられてきた成長管理政策（growth management policy）から導入された都市計画の手法である。成長管理政策においては、民間活力の活性化のために規制緩和をする一方で、都市の環境悪化や交通渋滞や住宅不足を解消するような誘導を行い、バランスのとれた開発と成長がめざされる。このとき、重要なのは、「まちづくりの共通目標を実現するコミュニティの価値観に支えられる運用である（三村 1999）。」

湯布院の「成長の管理」は、国土も地域社会の構造もまったく異なるアメリカの手法をそのまま活用はできないので、開発の抑制と誘導を同時に行うという基本的コンセプトを手本にしたようである。

(15) 水口は土地利用における「まちづくり条例」の役割を、第1に現行法制度の不足を補強する「規制の上乗せ」、第2に開発・建築主体と条例権者・地域住民を含めた計画協議と創意工夫による計画の評価・修正を行う「協議型誘導基準」、第3に住民参加によって地域社会が自らの意思と責任のもとに自主的な地域のビジョンとルールを共有する「合意形成による共同計画づくり」の3つに分けている（水口 1998）。「潤いのある町づくり条例」は、「成長の管理」による開発の抑制と促進、まちづくり審議会の設置、さらに、町・町民・起業者の3者の相互協力を謳っている点から、第2から第3へおよぶ役割を担うと考えられる。

(16)「ゆふいん親類クラブ」の詳細については、拙稿（前田 2000）を参照。

文 献

Butler, R. W.

1980 The Concept of Tourist Area Cycle of Evolution : Implications for Management of Resources. *Canadian Geographer*, 24 (1) :5-16.

- 1997 The Destination Life Cycle: Implications for Heritage Site Management and Attractivity.
In W. Nuryanti (ed) *Tourism and Heritage Management*, pp.44-53. Indonesia:
Gadjahmada University Press.

花水樹編集部

- 1995a 「自然保護条例をめぐる」中谷健太郎編 『花水樹 完全復刻版』
グリーンツーリズム研究所（初版は『花水樹』第7号，1972年）。
- 1995b 「明日の由布院を考える会」活動記録」中谷健太郎編『花水樹 完全復刻版』
グリーンツーリズム研究所（初版は『花水樹』第8号，1973年）。

岩尾豊文

- 1988 「温泉のない村」『風の計画』創刊号：72-75。

金子博昌、志手駒男、甲斐素純、瀧口道弘

- 1990 『湯布院を歩く』葦書房。

企画課広報広聴係編

- 1998 『湯布院町勢要覧1998』湯布院町。
- 2000 『ゆふいん物語 湯布院町勢要覧2000』湯布院町。

前田 弘

- 2000 「オルタナティブ・ツーリズムとしてのリゾートづくり」石原照敏・安福恵美子・
吉兼秀夫編『新しい観光と地域社会』pp.73-88、古今書院。

三村浩史

- 1999 『地域共生の都市計画』pp.145-155 学芸出版社。

水口俊典

- 1998 『土地利用計画とまちづくりー規制・誘導から計画協議へ』pp.179-184 学芸出
版社。

中谷健太郎

- 1995a 「町造りの雑誌『花水樹』を発行する理由」中谷健太郎編『花水樹 完全復刻版』
グリーンツーリズム研究所（初版は『花水樹』創刊号，1970）。
- 1995b 『湯布院幻燈譜』海鳥社。

大分県企画調整課リゾート推進室

- 1989 『別府くじゅうリゾート構想の概要（豊の国ニューライフリゾート）』大分県庁。

志手康二、梅木薫平、中谷健太郎

- 1995 「北ヨーロッパの旅の報告書（最終回）」中谷健太郎編『花水樹 完全復刻版』グ
リーンツーリズム研究所（初版は『花水樹』第8号，1973）。

Wilkinson, P.

- 1996 *Graphical Images of the Commonwealth Caribbean: The Tourist Area cycle of Evolution.*

In L. C. Harrison and W. Husbands (eds) *Practicing Responsible Tourism*, pp.16-40. New York: Wiley.

湯布院町議会編

1999 『ゆふいん議会だより』49：10。

湯布院町企画課

1999 『ゆふいんの森構想』湯布院町。

由布院観光総合事務所

1997a 『ゆふいん観光新聞』10：1-2。

1997b 『ゆふいん観光新聞』11：2。

1998 『ゆふいん観光新聞』12：4-5。

1999 『ゆふいん観光新聞』17：6。

湯布院企画室「西方館」編

1991a 『ゆふいん町づくりノート 風の計画』5：6-7。

1991b 『ゆふいん町づくりノート 風の計画』5：42-55。

由布院温泉旅館組合

1996 『由布院温泉観光基本計画（素案）』由布院温泉旅館組合。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、湯布院町の潤いのある町づくり施策を推進するうえで開発事業等の調整を図るため、基本的な事項を定め、町民の健康で文化的な生活の維持及び向上を図ることを目的とする。

(基本理念)

第2条 美しい自然環境、魅力ある景観、良好な生活環境は湯布院町のかげがえのない資産である。町民は、この資産を守り、活かし、より優れたものとするに永年のあいだ力をつくしてきた。この歴史をふまえ、環境に係わるあらゆる行為は、環境の保全及び改善に貢献し、町民の福祉の向上に寄与すべきことを基本理念とする。

(責務)

第4条 町、町民及び起業者の三者が、相互に協力し、それぞれの責任と自覚を持って町づくりの推進に努めるものとする。

(適用の対象)

第6条 この条例の適用を受ける開発事業、建築及び特定工作物の建設(以下「開発事業等」という。)は、次の各号に定めるものとする。

- 1 宅地の造成、その他の土地の区画形質を変更する事業で、その面積が1,000平方メートルを超える土地造成行為
- 2 開発区域の傾斜度が30度以上で、その斜面の直高が10メートル以上の急傾斜地における土地造成行為
- 3 地盤面に設ける容積の合計が50立方メートル以上の施設(以下「貯蔵施設」という。)の設置並びに機動機等によるポーリング又は打込行為のうちで規則に定めるもの
- 4 次に掲げる建築物、ただし、敷地面積が500平方メートル未満のものについては、規則で定める。
 - ア 建築物の新築及び増築で高さ10メートルを超えるもの、又は地上3階建て以上のも
 - イ 建築物の床面積が50平方メートル以上のもの
- 5 リゾートマンション等の建築物
- 6 屋外広告物で規則で定めるもの

第2章 町づくりの方針

(町づくりの方針)

第8条 町長は、第2条の基本理念を実現するために、町づくりの方針を定めるものとする。

(成長の管理)

第 11 条 町、町民および企業者は、第 8 条の町づくり方針の実現のため、町内における各主体の整備、開発及び保全の活動が、相互に調和を保つよう努めるものとする。

2 町、町民及び起業者は、町内における開発事業が次の各号に掲げる条件を満たすよう努めるものとする。

- 1 町民の生活に支障が生じないこと
- 2 公共、公益施設の整備と適切な調和を保つこと
- 3 町の財政または行政事務上の過重な負担を生じないこと
- 4 公共の福祉の増進に貢献すること

3 町長は、前項の条件のもとで整備、開発及び保全の活動が行われるよう、成長の管理に関する方針を定める等、必要な措置を講ずるものとする。

(開発の抑制)

第 12 条 次の各号に掲げる地域における開発事業等については、原則として抑制するものとする。ただし、町長が条例第 48 条の湯布院町づくり審議会（以下審議会という。）の意見を徴し、同意する場合は、この限りでない。

- 1 貴重な自然状態を保ち、又は学術上重要な意義を有する森林、草生地、湿地、山岳、池沼等を含む地域のうち自然環境を保存することが必要な地区
- 2 歴史的又は郷土的に特色のある地域のうち、その特色を保持するための自然環境を保全することが必要な地区
- 3 その他、町長が特に景観保全上必要と認める地区

(開発事業の促進)

第 13 条 町長は、町づくりの方針の実現に資する開発事業等について、関連する公共、公益施設の整備等その開発事業の促進に努めるものとする。

2 町長は、前項の措置を行うに際し、予め審議会の意見を徴し、当該開発事業等を促進の対象とする事業として認定しなければならない。

3 町長は、前項の認定にあたっては、当該開発事業等が第 11 条に基づく成長の管理に関する方針に適合するよう必要な措置を講ずるものとする。

第 3 章 開発事業の審査等

(事前協議)

第 19 条 起業者は、第 6 条の規定による開発事業等を行うときは、規則に定める関係書類を添え、規則で定める開発事業等事前協議書（以下「事前協議書」という。）を町長に提出し、事業計画の内容及び工事施行方法等について協議しなくてはならない。

3 町長は、前項の事前協議書が提出されたときは、必要に応じて審議会に諮問するものとする。

第5章 諮問機関及び公聴会

(まちづくり審議会)

第48条 町長は、第19条第3項の諮問機関として湯布院まちづくり審議会を設置するものとする。

2 この審議会は、この条例を推進するため町長の諮問に応じて審議し、答申するものとする。

第6章 雑則

(環境整備への貢献)

第51条 起業者は、その開発等が湯布院町のもつ環境の恩恵を享受するものであることから、その貴重な環境の保全及び改善に貢献するよう努めなければならない。

2 起業者は環境の保全に貢献するため、別に定めるところにより環境資源を町に提供するものとする。

3 起業者は前項に代えて、環境資源の確保に要する費用を環境整備協力金と志手町に納付することができる。

(承継義務)

第53条 起業者は、開発区域内の土地、建物及びその他の権利を分譲もしくは譲渡する場合は、その譲受人等に対し、本条例並びに協定によって遵守することとされている事項についてこれを明確に表示し、その承継をさせる義務を負うものとする。

注) 本付表は、「潤いのあるまちづくり条例」(全6章55条と附則)からの大幅な抜粋である。

資料) 湯布院企画室「西方館」編『ゆふいん町づくりノート 風の計画』5、1991年、付録。

