

5章 都市機能誘導区域及び誘導施設

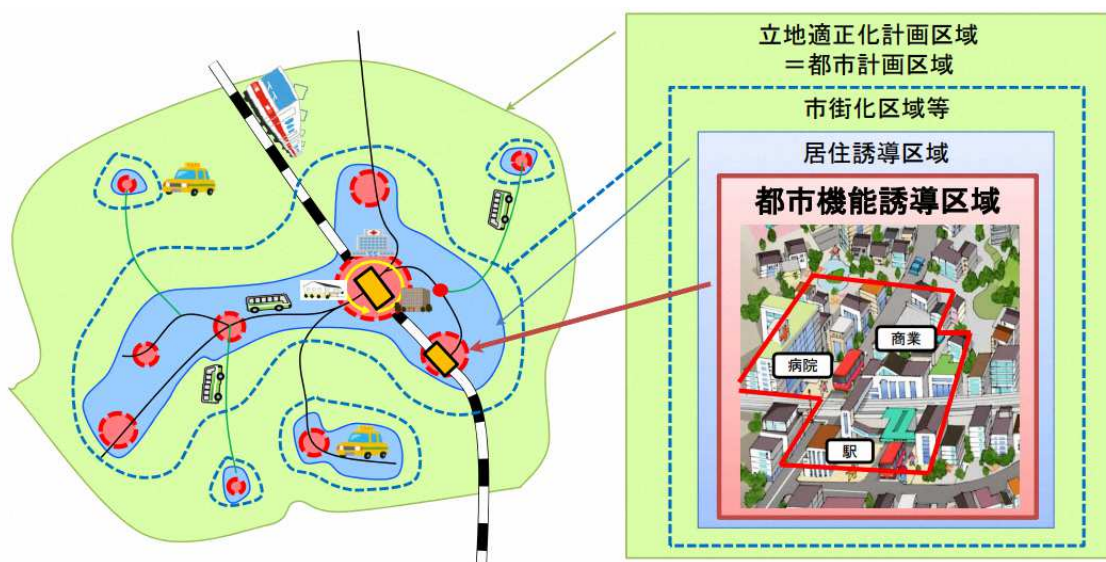
5-1 都市機能誘導区域及び誘導施設設定の基本的考え方

【都市機能誘導区域】

- ・原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定します。
- ・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように設定します。
- ・区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲に設定します。

【都市機能誘導施設】

- ・都市機能誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに定める都市機能を増進させるための施設であり、公共施設、商業施設や医療施設等を指します。
- ・後背圏の状況や人口減少下における都市間での機能連携等を踏まえると、誘導が求められる都市機能は拠点毎で異なることから、拠点の特性を踏まえた検討を行うものとします。
- ・別府市内の各所からの利用がなされる施設を誘導施設とし、市内各地域での利用が見込まれる等、中心拠点及び生活拠点以外での立地を今後とも許容すべきと考えられる施設については、誘導施設の対象から除外します。

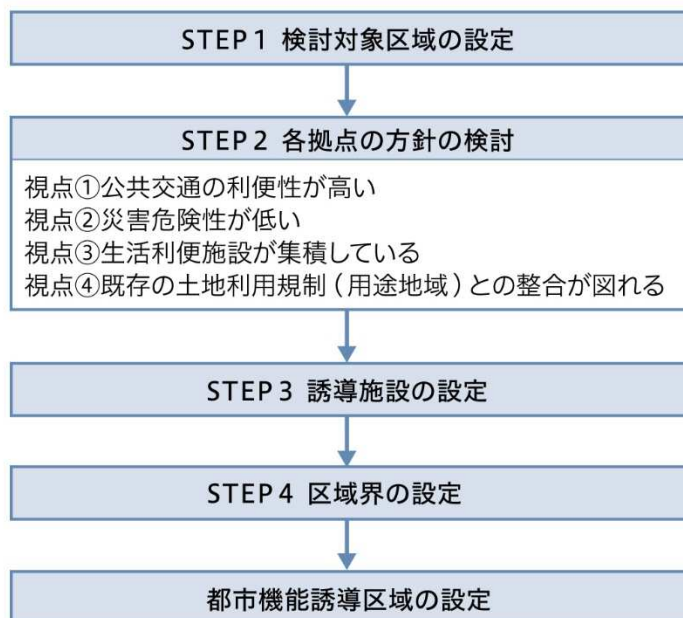


出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」

▲ 都市機能誘導区域と誘導施設

5-2 都市機能誘導区域の検討フロー

都市機能誘導区域の設定に際しては、以下の手順にて検討を行います。



▲ 検討フロー

5-2-1 検討対象区域の設定（STEP 1）

検討対象区域としては、原則として居住誘導区域の中に設定します。

都市機能を集約すべき拠点の候補としては、将来都市構造より「中心拠点（文化拠点を含む）」、「生活拠点」及び「観光拠点」を対象とします。

ただし、観光拠点は観光客のための魅力づくりを行っていくことを第一に考え、基本的には市民生活に必要な施設等を積極的には誘導しない方針とします。



▲ 検討対象区域及び拠点

5-2-2 各拠点の方針の検討（STEP 2）

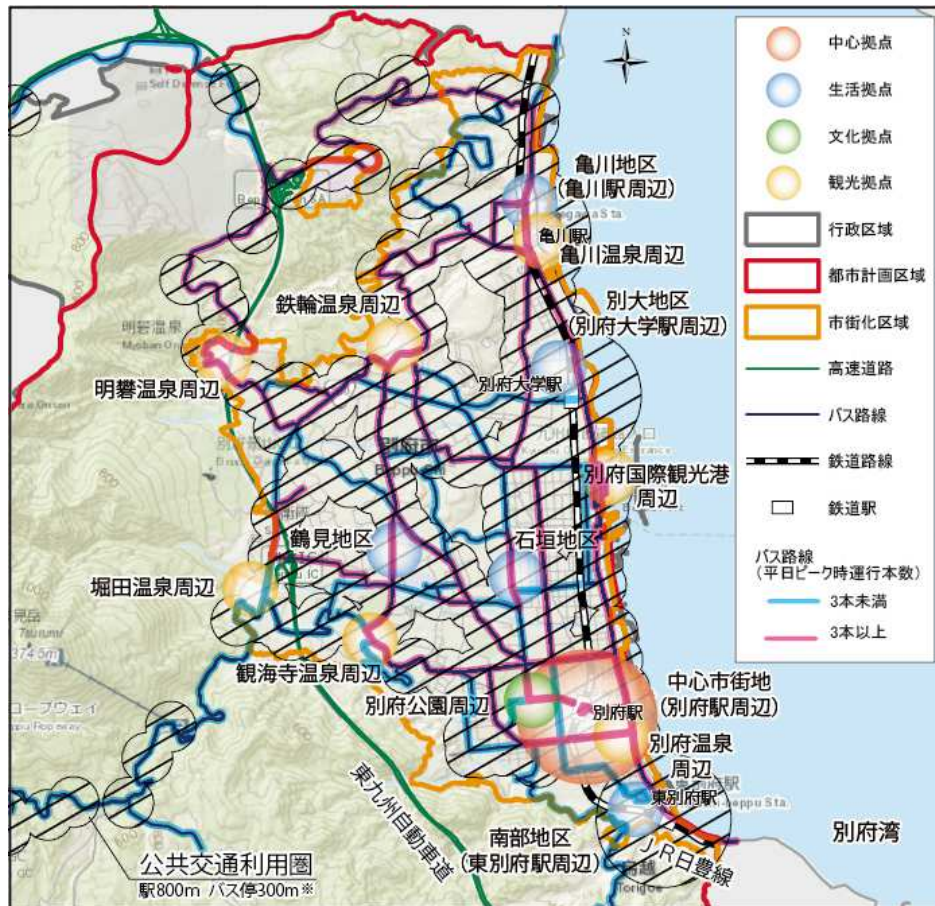
（1）各拠点について

拠点		各拠点の位置づけ	現状の施設配置状況
中心拠点	中心市街地 （別府駅周辺）	JR別府駅を中心とした、市域全体の生活、産業、商業、交通、医療・福祉などの中心地として、住宅や商業施設、医療施設など主要な都市機能の集積を図る中心的な拠点。	全ての施設が揃っており、中心拠点としての機能を十分に兼ね備えている。
	文化拠点	別府公園周辺	市役所や図書館、公園等の文教施設を中心とした公共サービス機能の集積を図る拠点。
生活拠点	南部地区 （東別府駅周辺）	JR東別府駅に近接した、生活に必要な商業施設、医療施設、福祉施設などの生活サービスを提供する拠点。	生活拠点として必要な機能は兼ね備えている。
	別大地区 （別府大学駅周辺）	JR別府大学駅を中心として、生活に必要な商業施設、医療施設、福祉施設などの生活サービスを提供する拠点。	生活拠点として必要な機能は兼ね備えている。
	亀川地区 （亀川駅周辺）	JR亀川駅を中心として、生活に必要な商業施設、医療施設、福祉施設などの生活サービスを提供する拠点。	商業施設の内、買回り品店が不足しているが、その他の生活に必要な施設は充実している。
	鶴見地区	良好な住環境および生活に必要な商業施設、医療施設、福祉施設などの生活サービスを提供する拠点。	住宅が主な用途であるため、公共施設の立地は少ないが、教育・商業・医療等の生活に必要な機能は十分に兼ね備えている。
	石垣地区	良好な住環境および生活に必要な商業施設、医療施設、福祉施設などの生活サービスを提供する拠点。	住宅が主な用途であるが、商業施設の内、買回り品店が不足している。一方、その他施設については充実している。
観光拠点	別府国際観光港周辺	別府港を中心として、国内外の人や物資の交流の場を提供する拠点。	別府国際観光港を中心としているため、生活に必要な施設は少ない。
	亀川温泉周辺	JR亀川駅を中心として、温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	複数の温泉施設や市営温泉「浜田温泉」「亀陽泉」等の温泉があり、生活拠点付近に位置しているため、観光客からの利便性が高い。
	鉄輪温泉周辺	地獄めぐり、温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	複数の温泉施設や市営温泉「熱の湯」等の温泉があり、生活拠点付近に位置しているため、観光客からの利便性が高い。
	明礬温泉周辺	湯の花小屋、温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	複数の温泉施設や市営温泉「鶴寿泉」等の温泉があるが、近くに生活に必要な施設は少ない。
	堀田温泉周辺	温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	複数の宿泊施設以外は住宅が主な用途となっているが、生活に必要な施設は少ない。
	観海寺温泉周辺	レジャー施設、温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	複数の宿泊施設以外は住宅が主な用途となっているが、生活に必要な施設は少ない。
	別府温泉周辺	JR別府駅を中心として、多くの飲食店、温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	市の中心部であり、多くの宿泊施設、飲食店があり、中心拠点内に位置しているため、観光客の利便性が高い。

(2)各拠点の様々な視点での状況について

視点①：公共交通の利便性が高い

沿岸部の拠点では、JRと路線バスの両方が備わっている一方、生活拠点や観光拠点の内、内陸部に位置する拠点では、路線バスのみで沿岸部の拠点と比べて利便性は低い状況です。



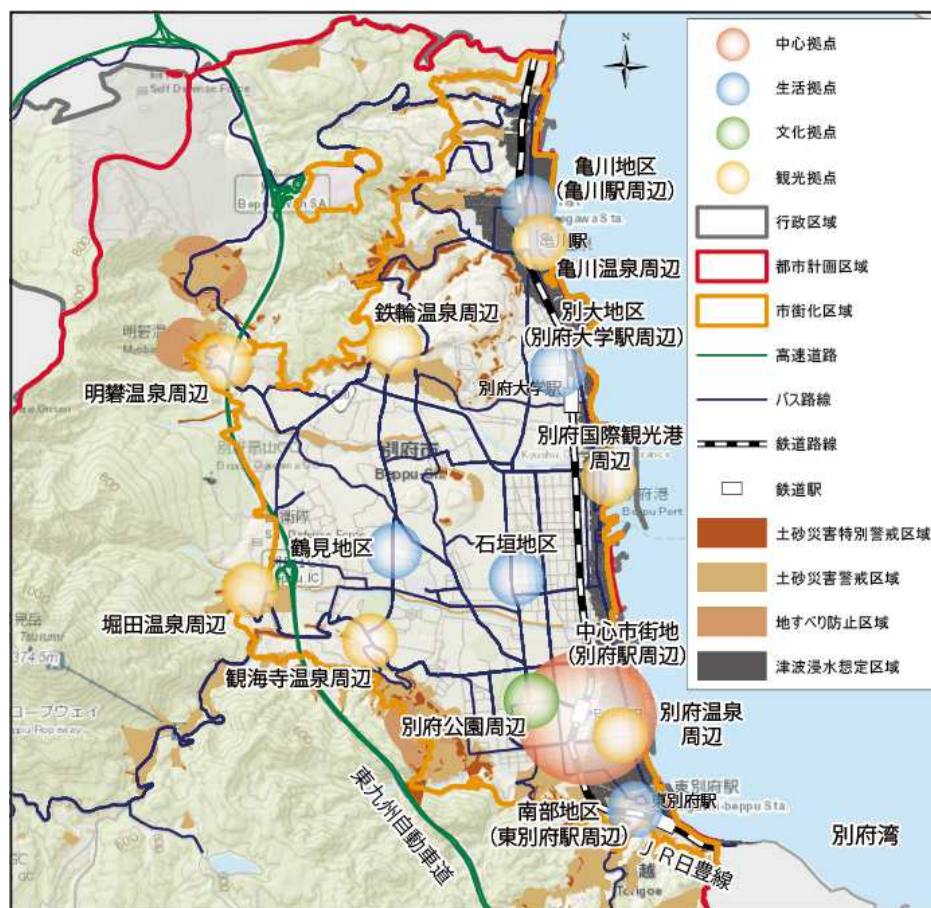
出典：国土数値情報

拠点		現状
中心拠点	中心市街地 (別府駅周辺)	・ JR別府駅が敷設 ・ 駅前広場が主な路線バスの起終点となっている ・ 空港直行バスや都市間高速バスが乗り入れている
	文化拠点	別府公園周辺
生活拠点	南部地区 (東別府駅周辺)	・ JR東別府駅が敷設 ・ 路線バスが駅付近を通っている
	別大地区 (別府大学駅周辺)	・ JR別府大学駅が敷設 ・ 路線バスが駅付近を通っている
	亀川地区 (亀川駅周辺)	・ JR亀川駅が敷設 ・ 路線バスが駅に乗り入れている
	鶴見地区	・ 路線バスが通っている
	石垣地区	・ 路線バスが通っている
観光拠点	別府八湯周辺	・ 路線バスが通っている ・ 別府八湯をめぐる循環バスと往復バスが通っている
	別府国際観光港周辺	・ 路線バスが通っている

視点②：災害危険性が低い

沿岸部の拠点では、津波浸水想定区域に該当しており、特に亀川地区ではほぼすべてが該当しています。中心市街地の鉄道より海側も一部該当しています。

また、山際の拠点では、土砂災害危険区域や地すべり危険区域等に一部該当しています。

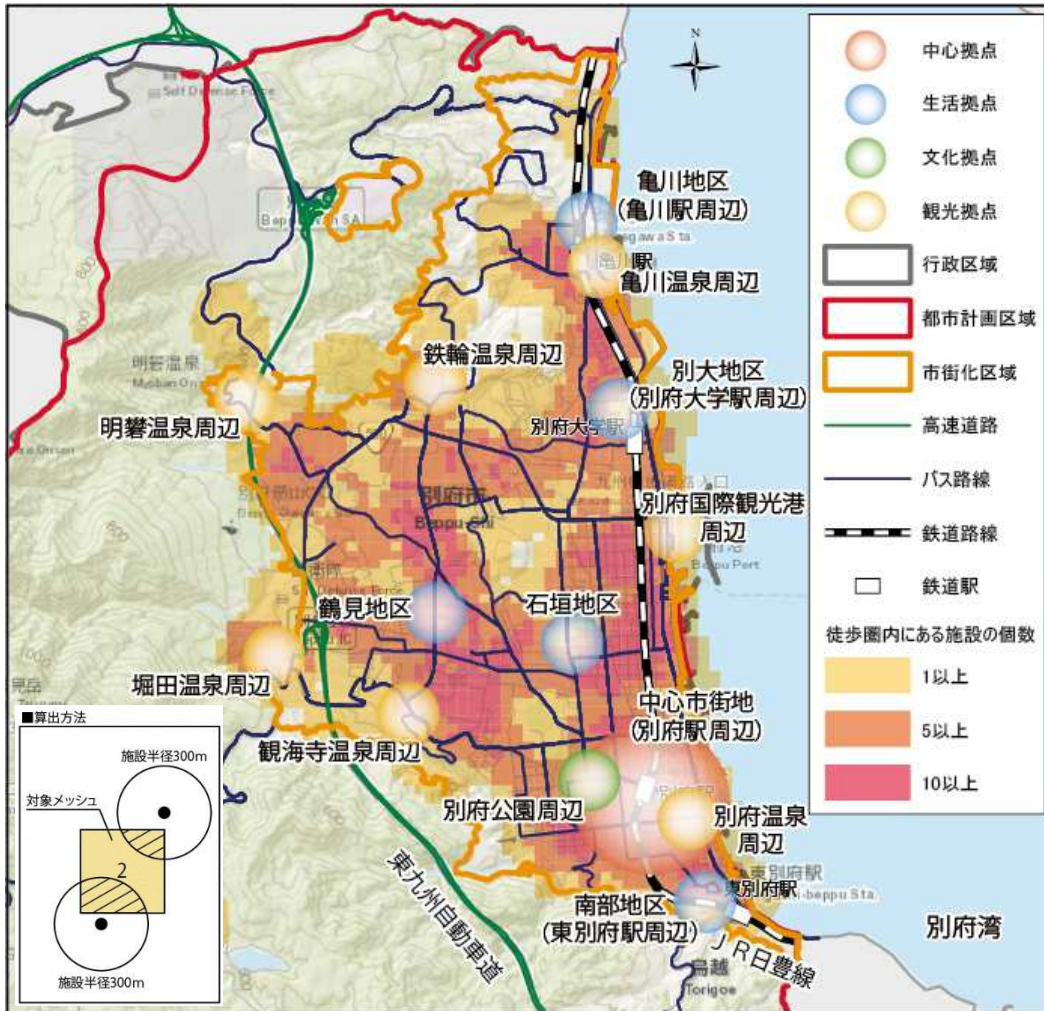


出典：国土数値情報

拠点		現状
中心拠点	中心市街地 (別府駅周辺)	・沿岸部の一部のみ津波浸水想定区域内に位置する
	文化拠点 別府公園周辺	・特になし
生活拠点	南部地区 (東別府駅周辺)	・浸水想定区域及び津波浸水想定区域内に位置する ・土砂災害危険区域や地すべり危険区域等に一部該当する箇所がある
	別大地区 (別府大学駅周辺)	・沿岸部の一部のみ津波浸水想定区域内に位置する
	亀川地区 (亀川駅周辺)	・津波浸水想定区域内に位置する
	鶴見地区	・特になし
	石垣地区	・特になし
観光拠点	別府八湯周辺	・山際に位置する拠点では土砂災害危険区域や地すべり危険区域等に一部該当する箇所がある
	別府国際観光港周辺	・津波浸水想定区域内に位置する

視点③：生活利便施設が集積している

亀川地区の北側や山際の一部の拠点にて、生活利便施設が少ない状況にあります。市街化区域内のほぼすべてで生活利便施設の集積が見られます。

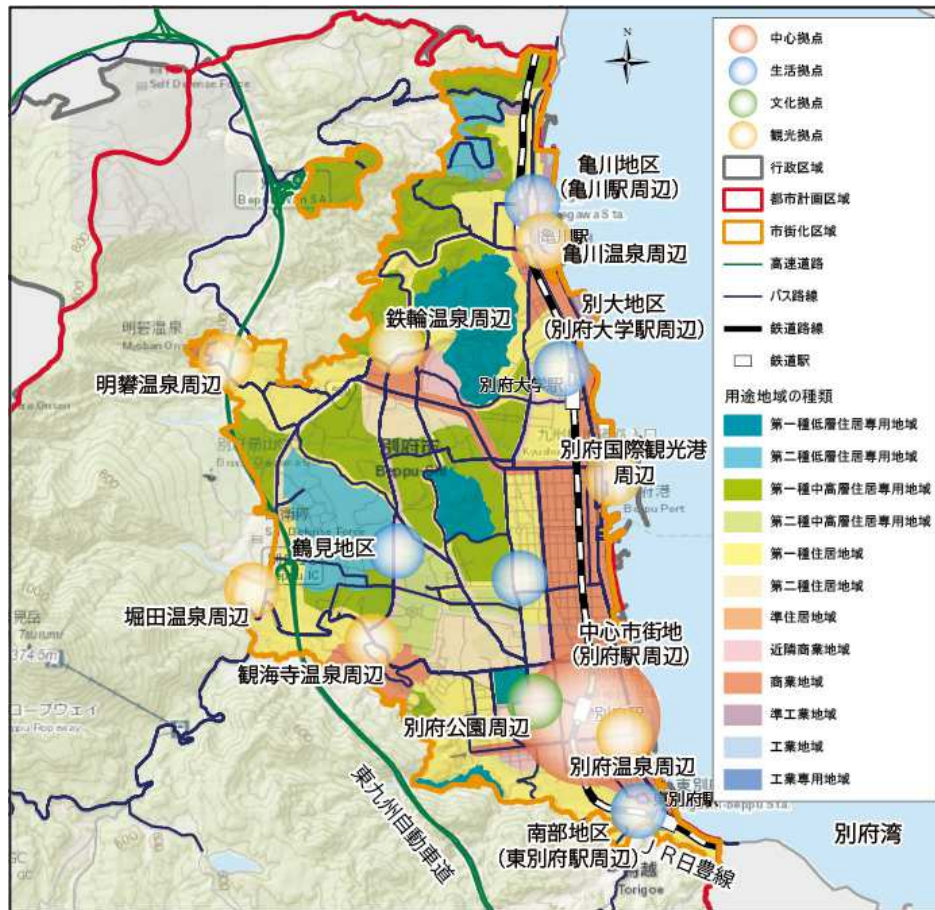


出典：国土数値情報「医療機関データ(H26)・「学校データ(H25)・「福祉施設データ(H27)」、東洋経済「全国大型小売店舗総覧2019」

拠点		現状
中心拠点	中心市街地 (別府駅周辺)	十分な生活利便施設が配置されている
	文化拠点	別府公園周辺
生活拠点	南部地区 (東別府駅周辺)	十分な生活利便施設が配置されている
	別大地区 (別府大学駅周辺)	十分な生活利便施設が配置されている
	亀川地区 (亀川駅周辺)	北側の一部にて生活利便施設が少ない
	鶴見地区	十分な生活利便施設が配置されている
観光拠点	石垣地区	十分な生活利便施設が配置されている
	別府八湯周辺	山側の一部地域にて生活利便施設が少ない
	別府国際観光港周辺	十分な生活利便施設が配置されている

視点④：既存の土地利用規制（用途地域）との整合が図れる

沿岸部に商業系及び工業系の用途、内陸部が住居系の用途となっています。別府駅周辺においては、中心市街地であることから、都市機能を誘導すべき拠点と言えます。



出典：H29年度都市計画基礎調査

拠点		現状
中心拠点	中心市街地 (別府駅周辺)	・商業系の用途に指定されており、中心市街地であることから、都市機能誘導区域の候補地である
	文化拠点	別府公園周辺
生活拠点	南部地区 (東別府駅周辺)	・住居系及び一部商業系の用途に指定されており、主に住宅地が形成されている
	別大地区 (別府大学駅周辺)	・住居系及び一部商業系の用途に指定されており、主に住宅地が形成されている
	亀川地区 (亀川駅周辺)	・住居系及び一部商業系の用途に指定されており、主に住宅地が形成されている
	鶴見地区	・住居系及び商業系の用途に指定されている
観光拠点	石垣地区	・住居系及び商業系の用途に指定されているが、現状は住宅地が形成されている
	別府八湯周辺	・主に商業系の用途に指定されている
	別府国際観光港周辺	・商業系の用途に指定されている

(3)各拠点の検討

各拠点について、視点①から④の現状を検討したところ、

- ①公共交通の利便性が高い
- ②災害の危険性が低い
- ③生活利便性が高い
- ④商業系の用途地域に該当

の4つの基準を備えているのは、中心拠点（文化拠点を含む）であり、拠点の中では最も都市機能誘導区域としての機能を兼ね備えています。

なお、文化拠点である別府公園周辺については、別府駅周辺との拠点間の結びつきの強さを勘案すると、一体的な拠点として扱う必要があるため、都市機能を誘導する拠点としては、中心拠点に別府公園周辺の文化拠点を含んで検討します。

拠点		判定	
中心拠点	中心市街地(別府駅周辺)	古くから別府の中心であり、公共交通の利便性が非常に高く、一部地域に災害の危険性があるものの、対策を十分に講じている。大規模小売店舗等も立地しており、非常に生活利便性が高い。	都市機能誘導区域に設定する
	文化拠点 別府公園周辺	公共施設や学校等が集積し、公共交通の利便性が高く、災害の危険性が少ない。	
生活拠点	南部地区(東別府駅周辺)	駅に近接しているが、場所によりバスの利便性が低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	都市機能誘導区域に設定しない
	別大地区(別府大学駅周辺)	公共交通の利便性が高いが、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	亀川地区(亀川駅周辺)	古くからの市街地であり、公共交通の利便性は高いが、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	鶴見地区	生活の利便性が良く、災害の危険性は低いが、公共交通の利便性が生活拠点の中で比較的低い。	
	石垣地区	土地区画整理事業等で良好な市街地が形成されており、災害の危険性も低いが、公共交通の利便性が生活拠点の中で比較的低い。	
観光拠点	別府国際観光港周辺	公共交通の利便性が比較的低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	都市機能誘導区域に設定しない
	亀川温泉周辺	古くからの市街地であり、公共交通の利便性は高いが、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	鉄輪温泉周辺	古くからの湯治場としての温泉街であるが、公共交通の利便性は比較的低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	明礬温泉周辺	古くからの温泉街であるが、公共交通の利便性は低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	堀田温泉周辺	別府ICIに近接しているが、公共交通の利便性は低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	観海寺温泉周辺	大規模なホテル等が立地しているが、公共交通の利便性が低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	別府温泉周辺	公共交通の利便性が非常に高く、一部で災害の危険性の懸念があり、観光や生活の利便性が高い。	

5-2-3 誘導施設の設定 (STEP 3)

「市域全体からの利用が見込まれる施設」の内、「主に地域住民の利用が見込まれる施設」及び「市内各地域での利用が見込まれる施設」を除外した結果、誘導施設としては、以下の施設を設定します。

■ 誘導施設

市庁舎、図書館・博物館等、体育館等、文化ホール、保健センター、社会福祉会館、1ha以上の大規模商業施設、興行場（劇場・映画館等）

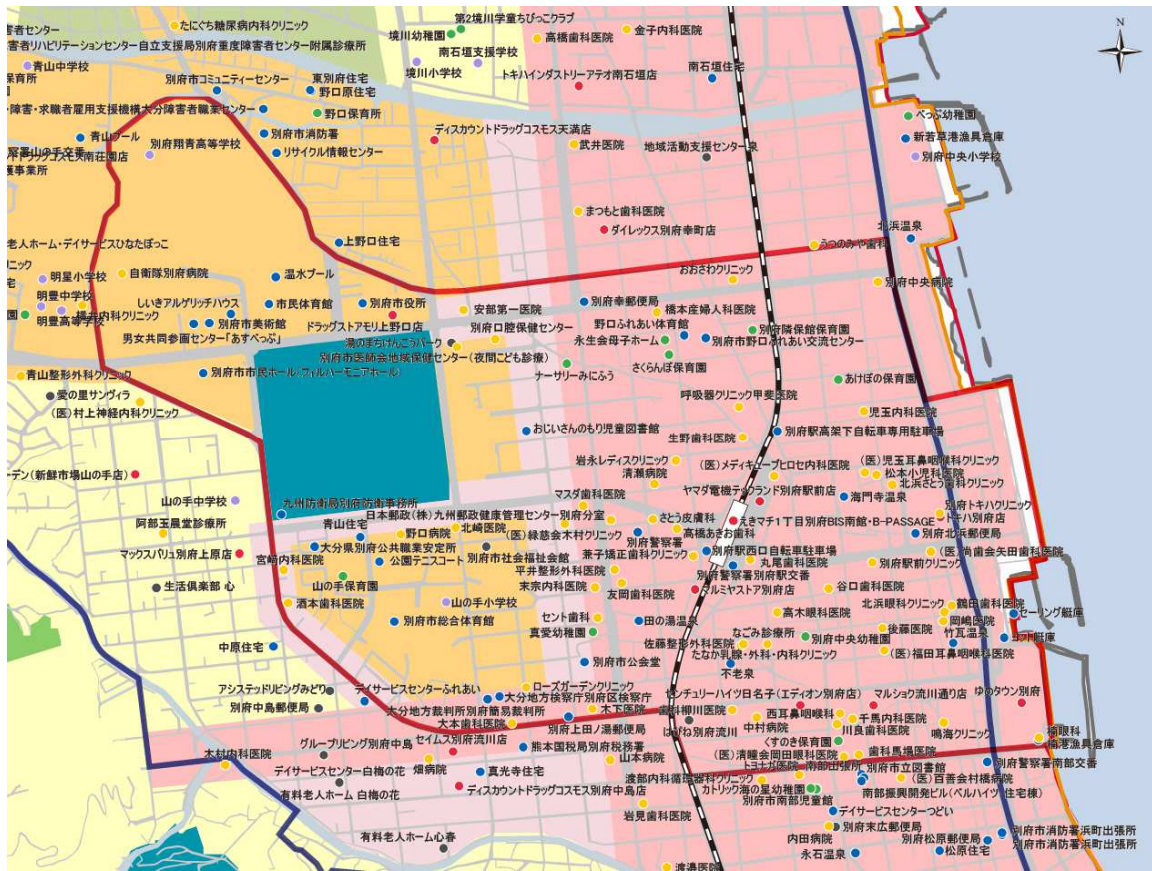
都市機能		誘導施設		市内各地域での利用が見込まれる施設
		市域全体からの利用が見込まれる施設	主に地域住民の利用が見込まれる施設	
公共	市庁舎	◎	—	
	市役所出張所	—	○	
	消防署	○	○	○(出勤時の速達性)
	警察署	○	○	○(出勤時の速達性)
	保養観光施設(温泉施設等)	○	○	○
	集会施設(地区公民館等)	○	○	○
教育・文化	小学校	○	○	○
	中学校	○	○	○
	高等学校	◎	○	○
	その他教育施設(大学、特別支援学校等)	◎	○	○
	図書館・博物館等(1,000㎡以上)	◎	—	
	体育館等(2,000㎡以上)	◎	—	
	体育館等(2,000㎡未満)	○	○	
福祉	文化ホール	◎	—	
	保健センター	◎	—	
	高齢者福祉施設	○	○	
	障がい者福祉施設	○	○	
子育て	社会福祉会館	◎	—	
	幼稚園	○	○	○(送迎サービスで対応可)
	保育所	○	○	○
	児童館	○	○	
	子育て支援センター	○	○	
	その他児童福祉関連施設(認定こども園等)	○	○	○
	1ha以上の大規模商業施設	◎	—	
商業	最寄品店(食品スーパー等)	○	○	
	買回品店(ホームセンター等)	○	○	
	興行場(劇場・映画館等)	◎	—	
	病院(200床以上)	◎	○	○
医療	病院(200床未満)	○	○	
	診療所	○	○	
	歯科診療所	○	○	
	銀行	○	○	
金融	郵便局	○	○	○

▲ 現況の誘導施設と見込まれる利用

5-2-4 区域界の設定 (STEP 4)

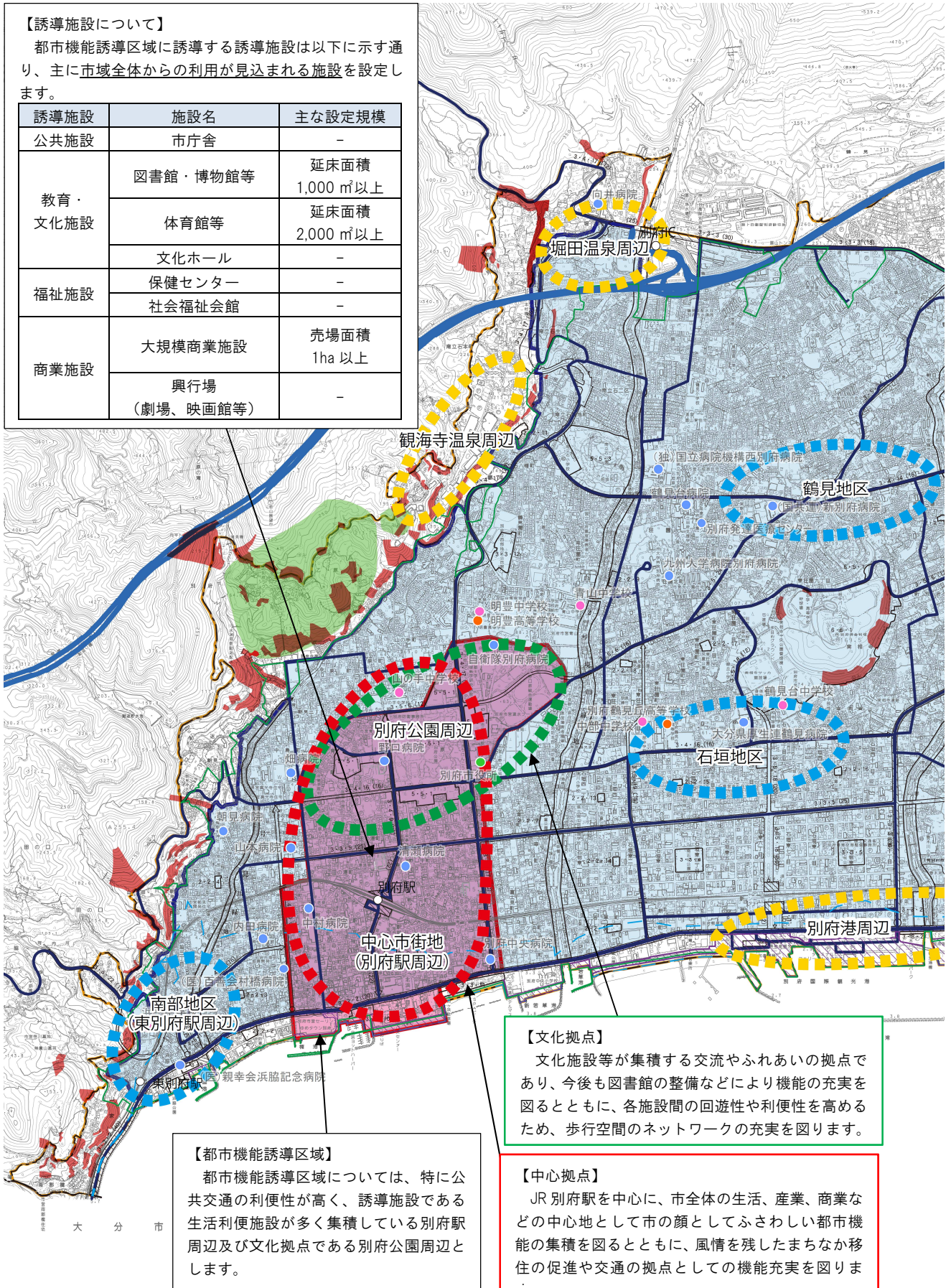
「中心拠点（文化拠点を含む）」を対象として、土地利用実態や都市機能施設の立地状況、用途地域や道路や河川等の地形地物界等を考慮して、都市機能誘導区域を以下のように設定します。

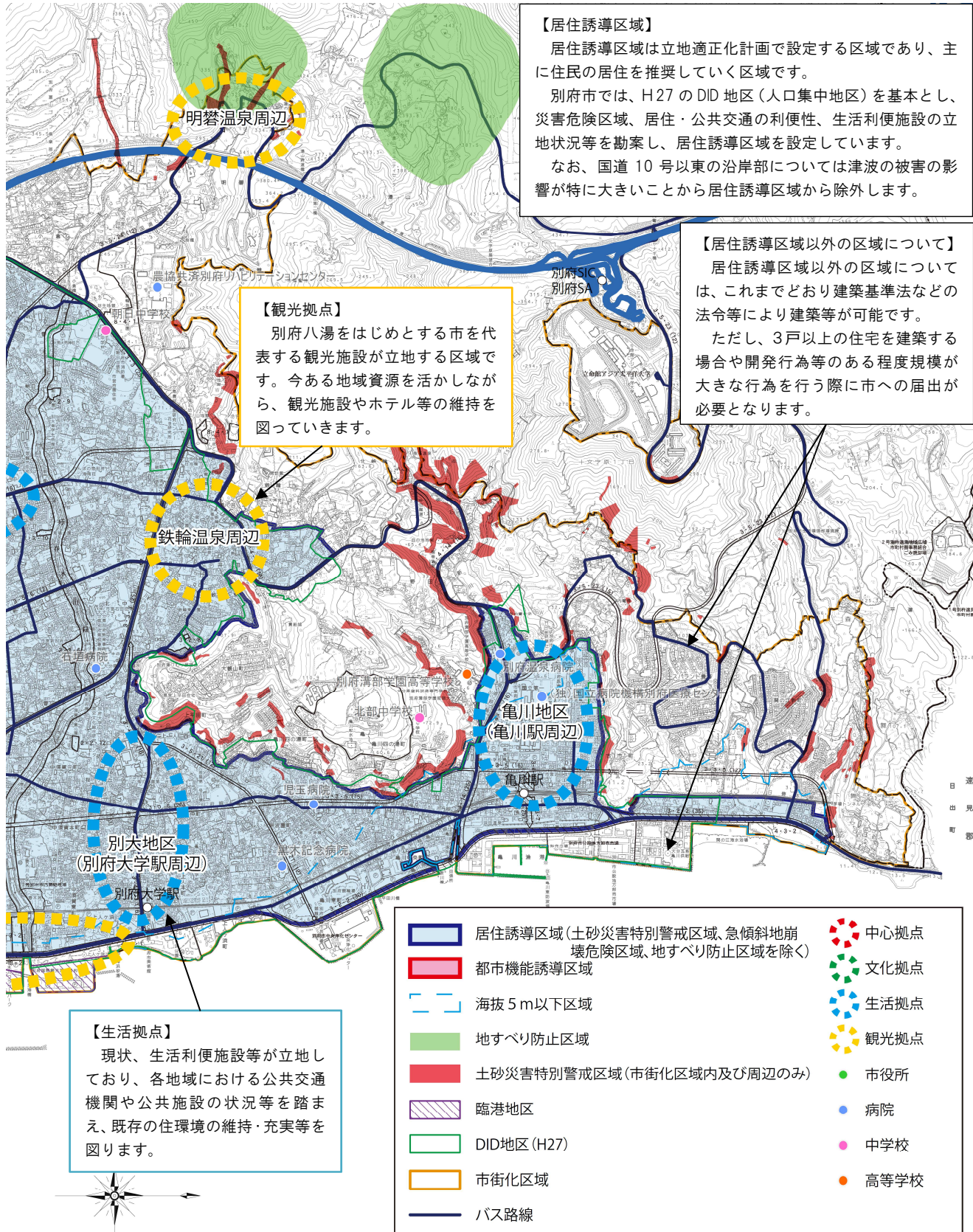
国道10号の東側の居住誘導区域外の部分を一部区域に含んでいるが、ここには現在大規模商業施設のゆめタウンや、バスセンターなどが立地しており、必要な都市機能の維持が必要ということから区域に含むこととする。



凡例		用途地域の種類	
	行政区域		居住誘導区域
	都市計画区域		都市機能誘導区域
	市街化区域		公共施設
	鉄道路線		医療施設
	鉄道駅		商業施設
	水面		子育て施設
	道路用地		教育施設
			福祉施設
			第一種低層住居専用地域
			第一種中高層住居専用地域
			第二種中高層住居専用地域
			第一種住居地域
			第二種住居地域
			近隣商業地域
			商業地域

■別府市立地適正化計画概要図





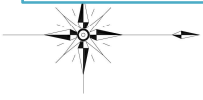
【居住誘導区域】
 居住誘導区域は立地適正化計画で設定する区域であり、主に住民の居住を推奨していく区域です。
 別府市では、H27のDID地区（人口集中地区）を基本とし、災害危険区域、居住・公共交通の利便性、生活利便施設の立地状況等を勘案し、居住誘導区域を設定しています。
 なお、国道10号以東の沿岸部については津波の被害の影響が特に大きいことから居住誘導区域から除外します。

【居住誘導区域以外の区域について】
 居住誘導区域以外の区域については、これまでどおり建築基準法などの法令等により建築等が可能です。
 ただし、3戸以上の住宅を建築する場合や開発行為等のある程度規模が大きな行為を行う際に市への届出が必要となります。

【観光拠点】
 別府八湯をはじめとする市を代表する観光施設が立地する区域です。今ある地域資源を活かしながら、観光施設やホテル等の維持を図っていきます。

【生活拠点】
 現状、生活利便施設等が立地しており、各地域における公共交通機関や公共施設の状況等を踏まえ、既存の住環境の維持・充実等を図ります。

- | | | | |
|--|---|--|------|
| | 居住誘導区域（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域を除く） | | 中心拠点 |
| | 都市機能誘導区域 | | 文化拠点 |
| | 海拔5m以下区域 | | 生活拠点 |
| | 地すべり防止区域 | | 観光拠点 |
| | 土砂災害特別警戒区域（市街化区域内及び周辺のみ） | | 市役所 |
| | 臨港地区 | | 病院 |
| | DID地区（H27） | | 中学校 |
| | 市街化区域 | | 高等学校 |
| | バス路線 | | |



0 200 500 1000 2000m

■各拠点の方針

上記の検討結果を踏まえ、各拠点の方針を以下のように設定します。

拠点		各拠点の方針
中心拠点	中心市街地 (別府駅周辺)	JR別府駅を中心に、市全体の生活、産業、商業などの中心地として市の顔としてふさわしい都市機能の集積を図るとともに、風情を残したまちなか居住の促進や交通の拠点としての移動利便性の確保を図ります。
	文化拠点 別府公園周辺	文化施設等が集積する交流やふれあいの拠点であり、今後も図書館の整備などにより機能の充実を図るとともに、各施設間の回遊性や利便性を高めるため、歩行空間のネットワークの充実を図ります。
生活拠点	南部地区 (東別府駅周辺)	古くからのまちなみが形成されており、都市計画道路の整備等による密集市街地の改善など安全安心なまちづくりを進めるとともに、歴史的な資源を活かしたまちづくりなどを進め、既存の住環境の機能の維持・充実を図ります。
	別大地区 (別府大学駅周辺)	JR別府大学駅を中心に、周辺には別府大学等の教育施設や上人病院などの医療施設、上人ヶ浜公園などの公共施設などが立地しており、今後も既存の住環境の維持・充実を図ります。
	亀川地区 (亀川駅周辺)	JR亀川駅を中心に、別府医療センターなどの医療施設、太陽の家などの福祉施設、立命館アジア太平洋大学、溝部学園などの学校など多くの施設が立地しており、都市計画道路の整備等により歩行者等の連続性や回遊性の向上、亀川駅へのアクセス向上など既存の住環境の維持・充実を図ります。
	鶴見地区	路線バスの利便性が高い原交差点周辺には、新別府病院などの医療施設、つるりん通りの商店街などが立地しており、都市計画道路の整備等により既存の住環境の維持・充実を図ります。
	石垣地区	土地区画整理事業が実施され、良好な都市基盤が整っている地区で、幹線道路沿いには多くの商業施設や鶴見病院などの医療施設などが立地しており、今後も既存の住環境の維持・充実を図ります。
観光拠点	別府国際観光港周辺	別府国際観光港は、各航路のフェリー乗り場や、大型客船が停泊できるふ頭やバスターミナルがあり、近隣に別府海浜砂湯があります。今後も「九州の東の玄関口」として、フェリーターミナル港の機能強化やクルーズ船の誘致によるインバウンドの受入促進を図るとともに、賑わいの創出に向けて、観光、商業等の複合的な機能の集積を図ります。
	亀川温泉周辺	別府八湯の一つである亀川温泉は、市営温泉の浜田温泉や亀陽泉を中心とし、周辺に旅館等が立地しており、今後とも温泉地としての魅力の維持・充実を図ります。
	鉄輪温泉周辺	別府八湯の一つである鉄輪温泉街は昔から湯治場として栄え、周辺には地獄めぐりなどの観光施設が立地しています。今後とも、湯けむりで代表される温泉街としての良好な景観を維持し、温泉街としての魅力の維持・充実を図ります。
	明礬温泉周辺	別府八湯の一つである明礬温泉街は、山々の豊かな自然と湯けむりや湯の花小屋の景観が特徴的な温泉街であり、今後とも、温泉街としての良好な景観及び魅力の維持・充実を図ります。
	堀田温泉周辺	別府八湯の一つである堀田温泉は、高速道路を利用する観光客などの別府の玄関口である別府インターチェンジがあり、市営温泉の堀田温泉やホテル等が立地しています。今後とも自然豊かな温泉地としての良好な景観の維持や、都市計画道路の整備による交通ネットワークの充実等を図ります。
	観海寺温泉周辺	別府八湯の一つである観海寺温泉は、杉乃井ホテルをはじめとして旅館等が立地している温泉街であり、今後とも温泉街としての機能の維持・充実を図ります。
	別府温泉周辺	別府八湯の一つである別府温泉は、市営温泉の竹瓦温泉をはじめとした温泉施設や、多くのホテル、旅館が立地するとともに、別府駅や北浜バスセンターなどの交通の拠点施設が立地しています。今後とも中心拠点として、観光面でも別府の中心的な役割を担うべく、機能の維持・充実を図ります。