

第 23 回別府市都市計画審議会

議 案 書

日 時：令和 3 年 2 月 4 日（木）午前 10 時 00 分～

場 所：別府市役所 5 階大会議室

別府市建設部都市政策課

目 次

第1号議案	別府市立地適正化計画の作成について	… 1
報告1	別府国際観光温泉文化都市建設計画区域の整備、 開発及び保全の方針の変更（大分県決定）について	… 79
報告2	別府国際観光温泉文化都市建設計画市街化区域及び 市街化調整区域の変更（大分県決定）について	…142
第2号議案	別府国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更 （別府市決定）について	…152
報告3	別府国際観光温泉文化都市建設計画道路の変更 （大分県決定）について	…157
第3号議案	別府国際観光温泉文化都市建設計画道路の変更 （別府市決定）について	…161
第4号議案	別府国際観光温泉文化都市建設計画地区計画の決定 （別府市決定）について	…165

第 1 号議案 別府市立地適正化計画の作成について

(案)

別府市立地適正化計画



令和3年〇月



目次(案)

1 章	計画の目的と位置づけ	
1-1	背景と目的	1
1-2	別府市立地適正化計画の位置づけ	1
1-3	対象区域と目標年次	3
2 章	別府市の現状と課題	
2-1	別府市のなりたち	4
2-2	別府市の現状と将来の見通し	8
2-3	都市づくりの課題の整理	29
3 章	都市づくりの基本方針	
3-1	都市づくりに関する上位計画等の整理	31
3-2	まちづくりの理念と目標	35
3-3	立地適正化計画区域における基本方針	37
3-4	防災に関する基本的な方針	41
4 章	居住誘導区域	
4-1	居住誘導の基本的な考え方	43
4-2	居住誘導区域の設定	44
4-3	妥当性の検証	54
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	55
5-2	都市機能誘導区域の検討フロー	56
6 章	都市機能及び居住を誘導するための施策	
6-1	誘導施策の方針	69
6-2	低未利用土地利用等指針等（都市のスポンジ化対策）	73
6-3	施策実現のための事業について	74
7 章	計画実現に向けて	
7-1	目標値の設定	75
7-2	計画の進捗管理と評価方法	76

1章 計画の目的と位置づけ

1-1 背景と目的

我が国は、急速な人口減少や高齢化、拡散した低密度市街地の発生を背景として、誰もが安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、また、財政面および経済面において、持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題となっています。

このような背景の中、「都市機能を集約したコンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本とした都市再生特別措置法の一部改正が平成26年8月1日に施行され、従来の都市構造からコンパクトな都市構造への転換を目指した取組みが全国的に動き出しています。

本市においても、令和2年に「第4次別府市総合計画～地域を磨き、別府の誇りを創生する～」及び「まち・ひと・しごと創生第2期別府市総合戦略～まちをまもり、まちをつくる。べっぴん未来共創戦略～」を策定し、人口減少に歯止めをかけるための人口目標や基本方針を示し、分野別の取組みの方向性等を示しています。

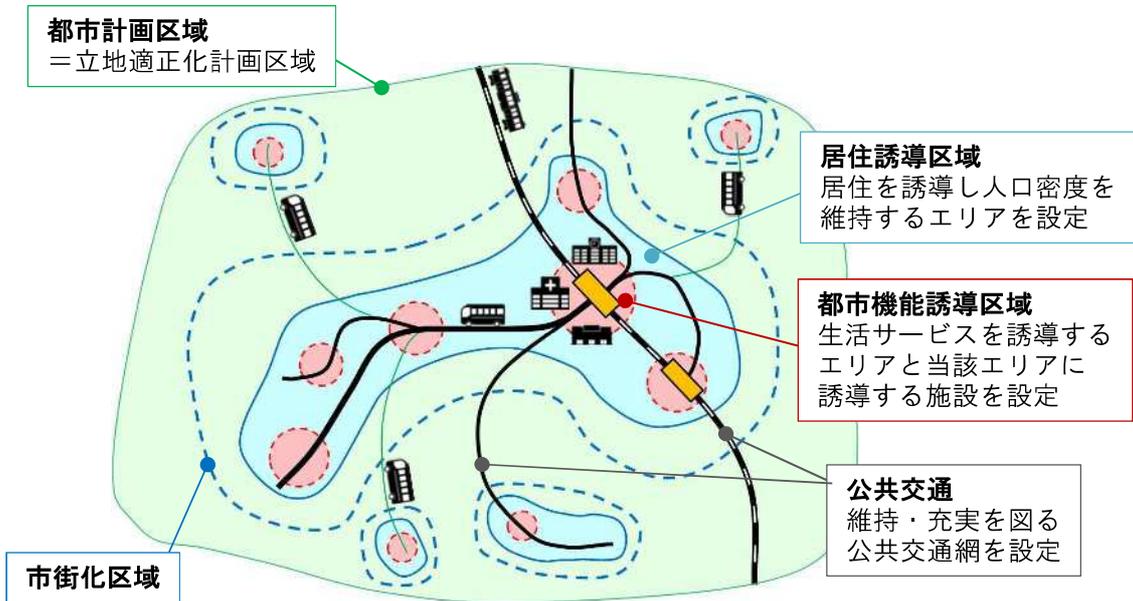
令和元年には「ラグビーワールドカップ2019」のキャンプ地として多くの海外からの観光客を招き、「国際観光温泉文化都市」としての知名度がさらに上がってきています。

将来にわたって、別府市の豊かな自然や温泉資源等に囲まれた豊かな暮らしを実現するため、また、都市機能を集約した生活利便性の高いまちづくりを実現するため、本市では「別府市立地適正化計画」を策定します。

1-2 別府市立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、平成26年8月に改正された都市再生特別措置法に基づく都市計画制度のひとつで、都市全体の観点から居住や福祉、医療、商業等の都市機能の立地や公共交通の充実等に関して定める包括的なマスタープランです。

人口減少や高齢化が進むなか、都市計画区域内に「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定め、この区域内に都市機能や居住を誘導することで、公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するものです。



出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」

▲ 立地適正化計画のイメージ

なお、別府市立地適正化計画は、「別府市都市計画マスタープラン」の一部とみなされ、上位計画である「別府市総合計画」に即するとともに、公共交通など関連する計画と相互に連携を図りながら別府市が定めるものです。



▲ 計画の位置づけ

1-3 対象区域と目標年次

都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、本計画の対象区域と目標年次を次のように定めます。

○対象区域

計画の対象区域は別府市都市計画区域全域とします。



▲ 対象区域

○計画期間

計画の目標年次については、都市計画運用指針（国土交通省第11版）において概ね20年後の都市の姿を展望し、あわせてその先の将来も考慮することが必要とされています。

大分県が定める別府国際観光温泉文化都市建設計画区域マスタープランとの整合を図り、目標年次を2040年（令和22年）とします。

2章 別府市の現状と課題

2-1 別府市のなりたち

(1) 本市の位置

別府市は、九州の北東部、別府湾に面した大分県の東海岸のほぼ中央に位置しており、日出町、宇佐市、由布市、大分市に隣接しています。



▲ 本市の位置図

(2) 地形

阿蘇くじゅう国立公園に属する由布・鶴見岳の麓で、裾野をなだらかに別府湾へと広がる扇状地特有の地形により、緑豊かな山々や高原と波静かな別府湾に囲まれた美しい景観を誇っています。別府湾に面した市街地が山々に囲まれた地形です。



▲ 都市計画区域周辺の鳥瞰図

※地形の起伏を分かりやすく表現するために、標高に倍率を掛けている。

出典：国土地理院「地理院地図3D」

(3) 都市構造の変遷

1) 都市構造の変遷

別府市は長い歴史の中で様々な都市構造の変化を遂げています。

中でも昭和の後期から大規模な都市構造の改変が行われており、港湾の建設や土地区画整理事業によって大きく発展してきました。

・明治4年 別府港開港 (明治39年 別府町の誕生)	
・明治44年 別府駅、浜脇駅の開設 (大正13年 別府市の誕生)	
(昭和10年 石垣村、朝日村、亀川町が編入 現在の別府市が誕生)	
・昭和26年 国際観光港の建設	⇒ 別府・浜脇の旧市街(旅館街)の衰退
・昭和34年 国際観光港の移転	
・昭和39年 九州横断道路(やまなみハイウェイ) 開通	
・昭和34年～石垣土地区画整理事業の実施	⇒ 観光客の大量流入 バスや自動車の利用増加 別府市の交通の要衝が北へ移転
・昭和42年 日豊本線電化開通	
・昭和45年 市街化区域及び市街化調整区域の決定(線引き制度の導入)	
・昭和54年 石垣土地区画整理事業の完成	⇒ 宅地の郊外化の進展
・昭和58年 別府市公設卸売市場完成	
・昭和59年 亀川バイパス完成	
・昭和60年 市役所の移転	
・昭和62年 別府大学駅開業	
・平成元年 九州横断自動車道(別府～湯布院間) 開通	⇒ 自動車の交通利便性の向上
・平成4年 大分自動車道(別府～大分間) 開通	
・平成8年 大分自動車道(大分～長崎間) 開通	
・平成12年 「立命館アジア太平洋大学」開学	

出典：別府市の概要等より一部抜粋

戦前の都市開発の状況

⇒ 耕地整理と海岸埋立により別府港以南の都市開発が促進された。



Figure 2. Urban development of Beppu in prewar days

戦後の都市構造の変化

⇒ 施設の移転、市街地整備等により市街地が広がる。



出典：中山穂高「近代的温泉観光地の形成と都市開発—大分県別府市を事例に一」, 人文地理, 第67巻第2号, p20-35

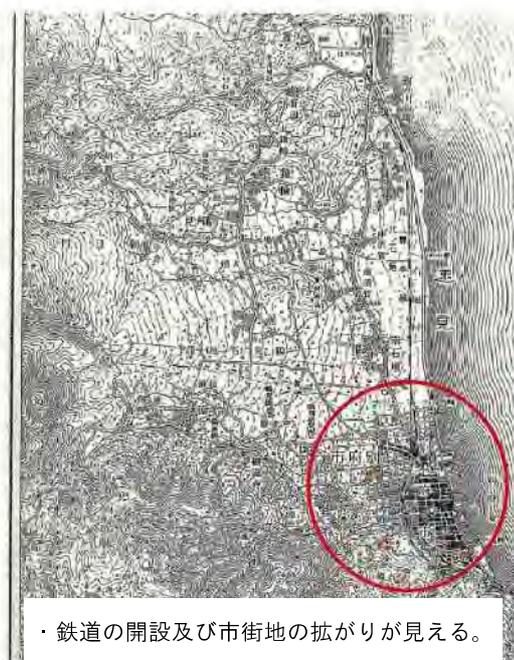
出典：国土地理院発行5万分1地形図(加工等して掲載)

2) 地形図の変遷

古地図からは、鉄道や道路の整備に伴う、市街地の拡大がみられます。



1903年(明治36年)



1927年(昭和2年)



1953年(昭和28年)

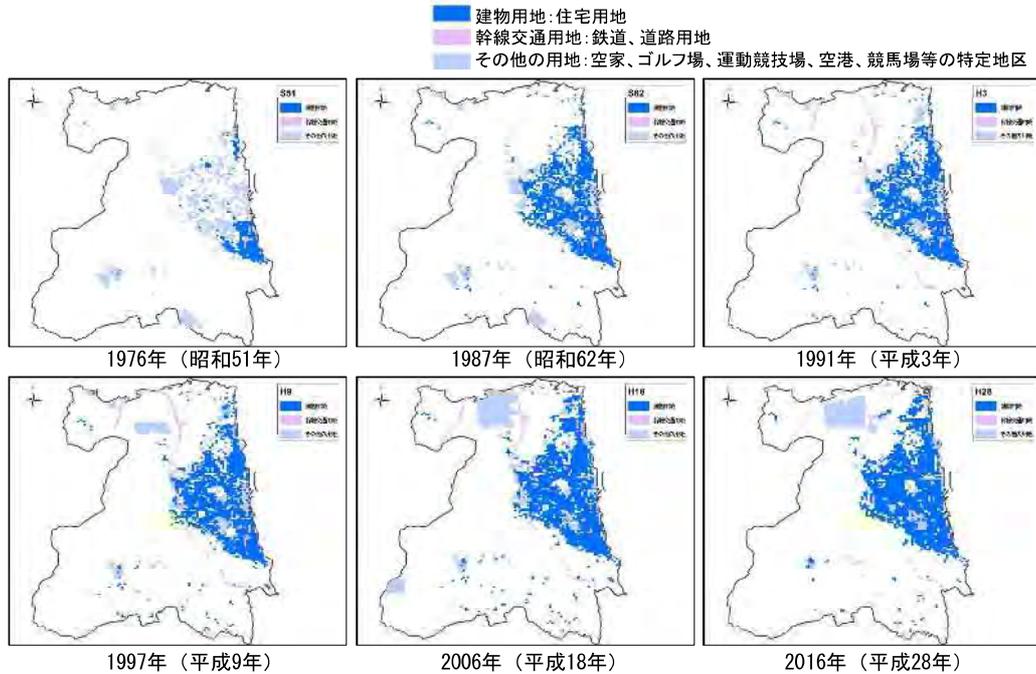


1970年(昭和45年)

出典：国土地理院発行5万分1地形図（加工等して掲載）

3) 土地利用の変遷

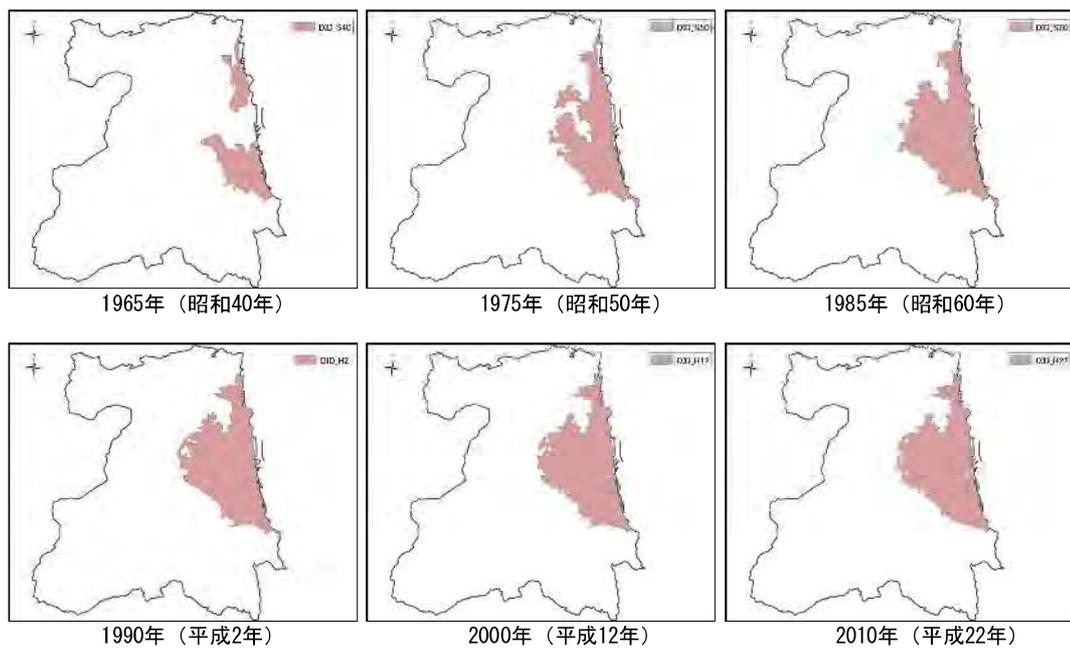
住宅地用地の変遷を見ると、昭和50年代に急速に市街地が拡大していますが、地形条件や市街化区域の設定等により拡がりは一定程度抑えられています。



出典：H29年度都市計画基礎調査

4) 人口集中地区 (DID) の変遷

旧別府町及び旧亀川村の市街地部分から市街地の拡大が見られ、人口減少が始まった昭和60年以降は大きな変化はありません。



出典：H29年度都市計画基礎調査

2-2 別府市の現状と将来の見通し

2-2-1 人口

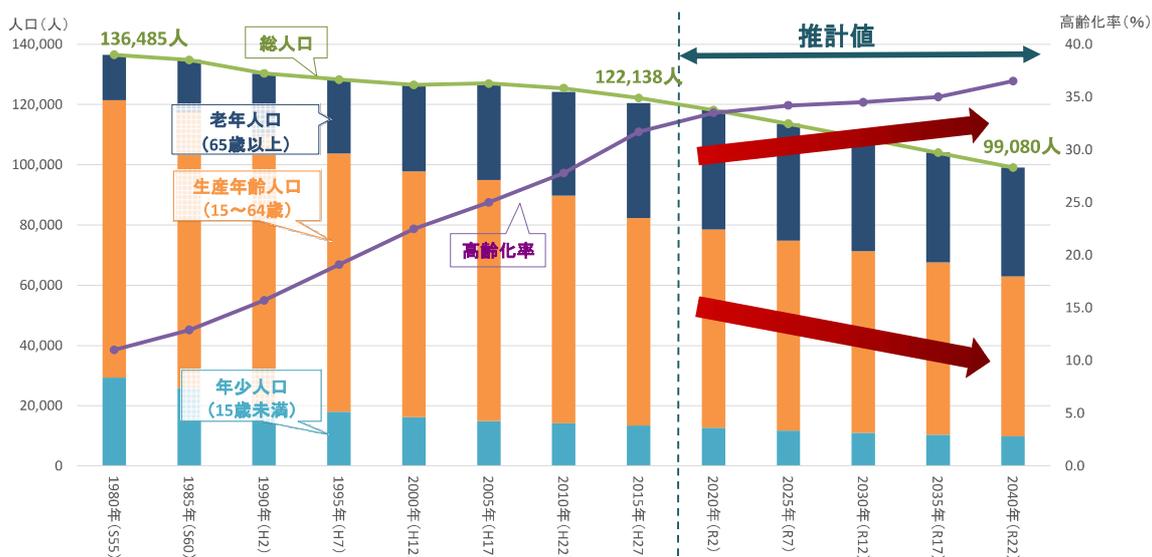


人口の将来の見通し

人口減少、高齢化が加速する！

国勢調査によると、別府市の人口は年々減少傾向であり、2015年（H27）においては、122,138人となっています。人口を年齢3区分で集計したところ、生産年齢人口の割合が減少し、老年人口の割合が増加しています。

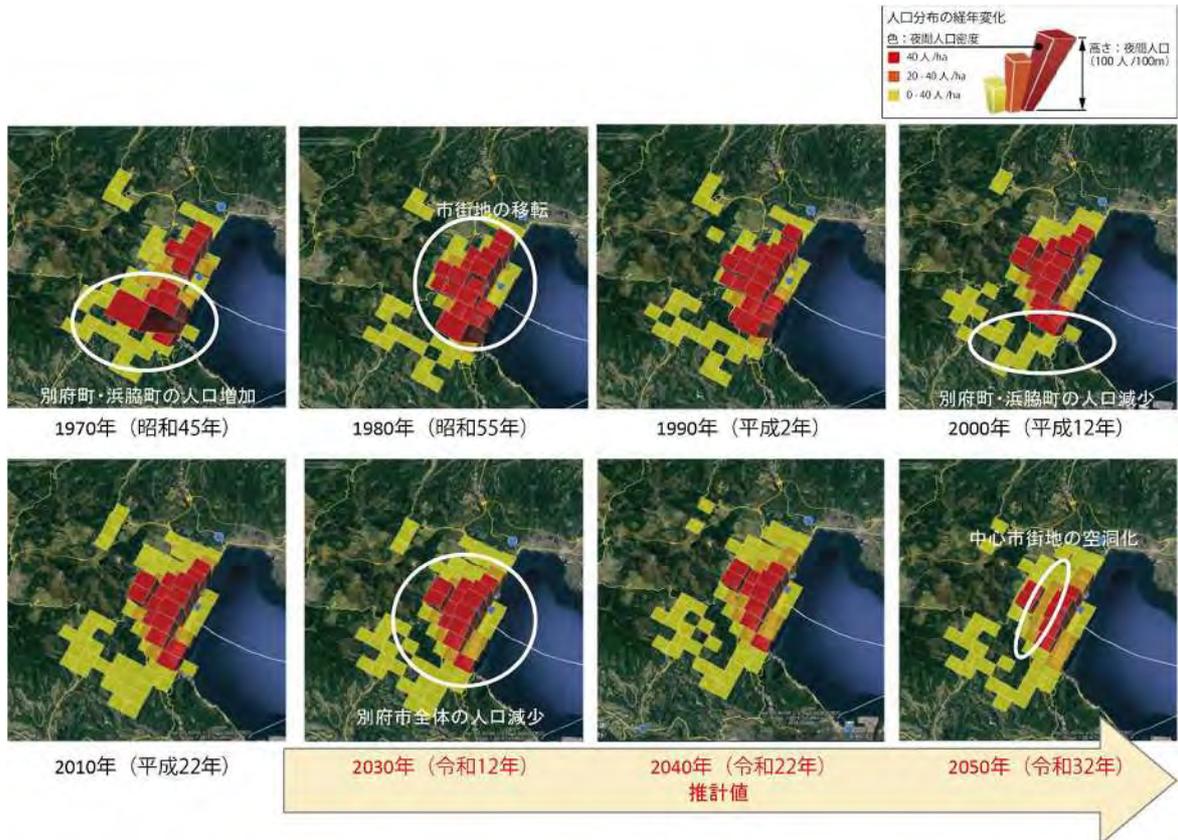
国立社会保障・人口問題研究所の将来人口の推計値では、2040年（R22）においては、総人口が99,080人、高齢化率が36.5%となり、さらに人口減少と高齢化が加速すると想定されています。



▲ 人口の推移

出典：国勢調査、社人研による推計

また、1 kmメッシュ当たりの夜間人口の分布の変化を見たところ、1970年（S45）においては、別府駅周辺の人口が多く、別府湾沿いに集中して人が居住しています。その後、1980年（S55）以降に市街地が北部に移転したことを機に市街化区域内に人口が分散し、2050年（R32）には市街化区域の中心部が人口減少により空洞化すると想定されています。



▲ 人口分布の推移

出典：都市構造可視化ウェブサイト

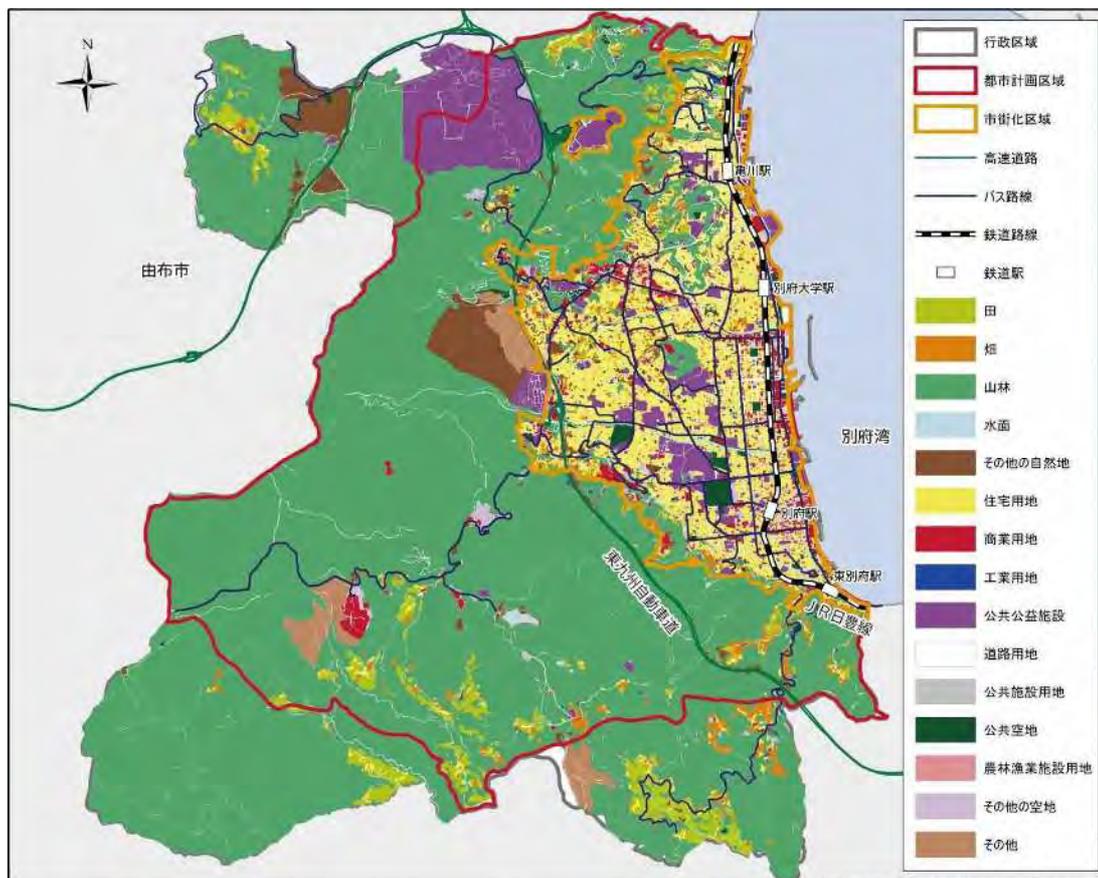
2-2-2 土地利用



土地利用の将来の見通し

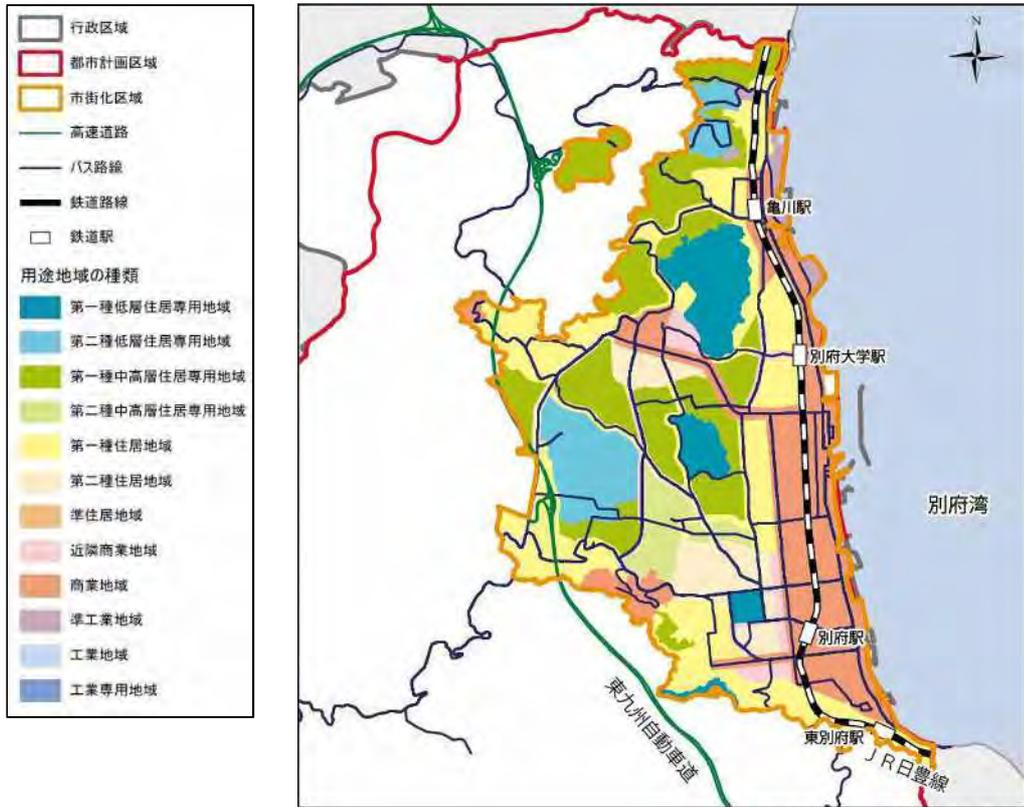
低未利用地の増加による都市のスポンジ化が進行する！

土地利用状況としては、市街化区域の周辺は山林で囲まれており、比較的コンパクトな市街地を形成しています。また、市街化区域の約25%が商業地域と近隣商業地域となっており、観光都市としての性格が強く出ています。



出典：H29年度都市計画基礎調査

▲ 土地利用状況



出典：H29年度都市計画基礎調査

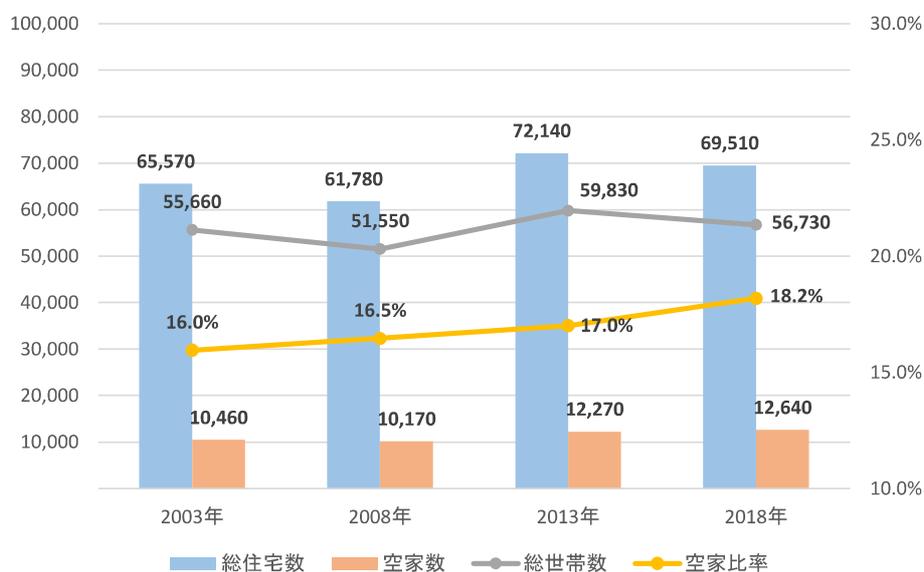
▲ 用途地域の指定状況

別府市の地価は、全体的に上昇傾向にあり、特に、商業地では近年上昇傾向にあります。



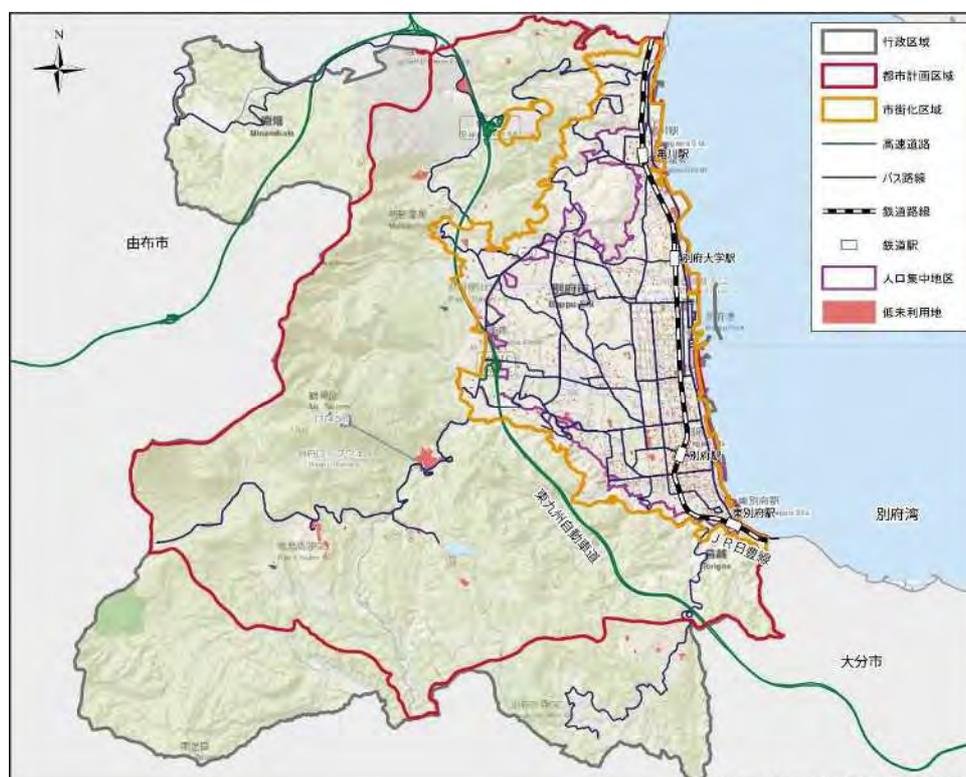
▲ 地価の取得位置および金額（R2時点）と地価平均値の推移

全国的な人口減少に伴い、空き地・空き家等の低未利用地が増加し、「都市のスポンジ化」が進行しています。別府市においても市街化区域にて低未利用地が点在しており、市街地のスポンジ化が懸念されます。



出典：住宅・土地統計調査

▲ 空家数および空家率の推移



出典：H29年度都市計画基礎調査

▲ 低未利用地の分布

都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ概要「都市のスポンジ化」への対応

都市のスポンジ化への対応の必要性

- 都市計画に関する重要政策として、人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を持続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。
- しかしながら、「都市のスポンジ化」が都市全体にランダム性をもって発生。コンパクトシティ政策を推進していく上で重大な支障となっている。

*都市のスポンジ化：都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象
 *都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象

都市のスポンジ化がもたらす課題

- 都市の低密度化
 - 生活利便性の低下
 - 行政サービス、インフラの維持管理、既往の投資の非効率化
- 空き地・空き家等の大量発生
 - 治安、景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大
- 中心部における土地の低未利用
 - 都市全体の機会損失
 - 郊外への需要流出

発生したスポンジ化への対処のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせて、都市計画上の課題として対策を講じる必要。

一方、使い道が失われた土地等は、マイナス面だけでなく、暫定的な需要の受け皿や施設の種地、ゆとり空間の創出など、プラス面の要素も。

▲ 都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ「都市のスポンジ化」への対応

市街化区域内の都市農地（田畑）の面積は、田が 48.9ha、畑が 102.7ha となっています。農地は市街地の縁辺部に比較的多く分布していますが、市街地内にも点在しています。



▲ 都市農地（田畑）の分布状況 出典：H29年度都市計画基礎調査

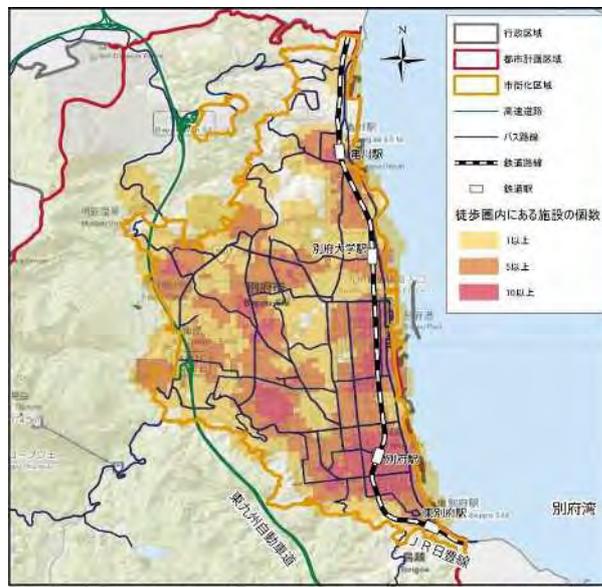
2-2-3 都市機能施設



都市機能施設の将来の見通し

人口の減少などにより生活利便施設の維持が困難になる！

商業・医療・子育て・福祉等の生活利便施設に徒歩で通える（半径300m圏内）アクセス性の良いエリアを、高齢者および子育て世帯が必要とする生活利便施設について抽出したところ、どちらも市街化区域のほとんどがアクセス性の高いエリアとなっています。また、特に高齢者世帯が必要とする施設が別府駅前に集積しており、利便性が良くなっています。



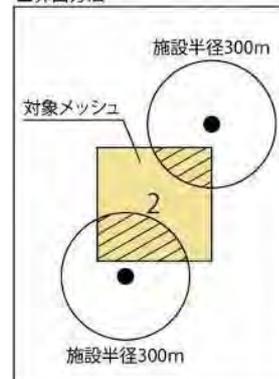
出典：国土数値情報「医療施設データ(H26)」、「学校データ(H25)」、「福祉施設データ(H27)」, 東洋経済「全国大型小売店舗総覧2019」

▲ 高齢者世帯が必要とする生活利便施設へのアクセス性（商業・医療・福祉施設）



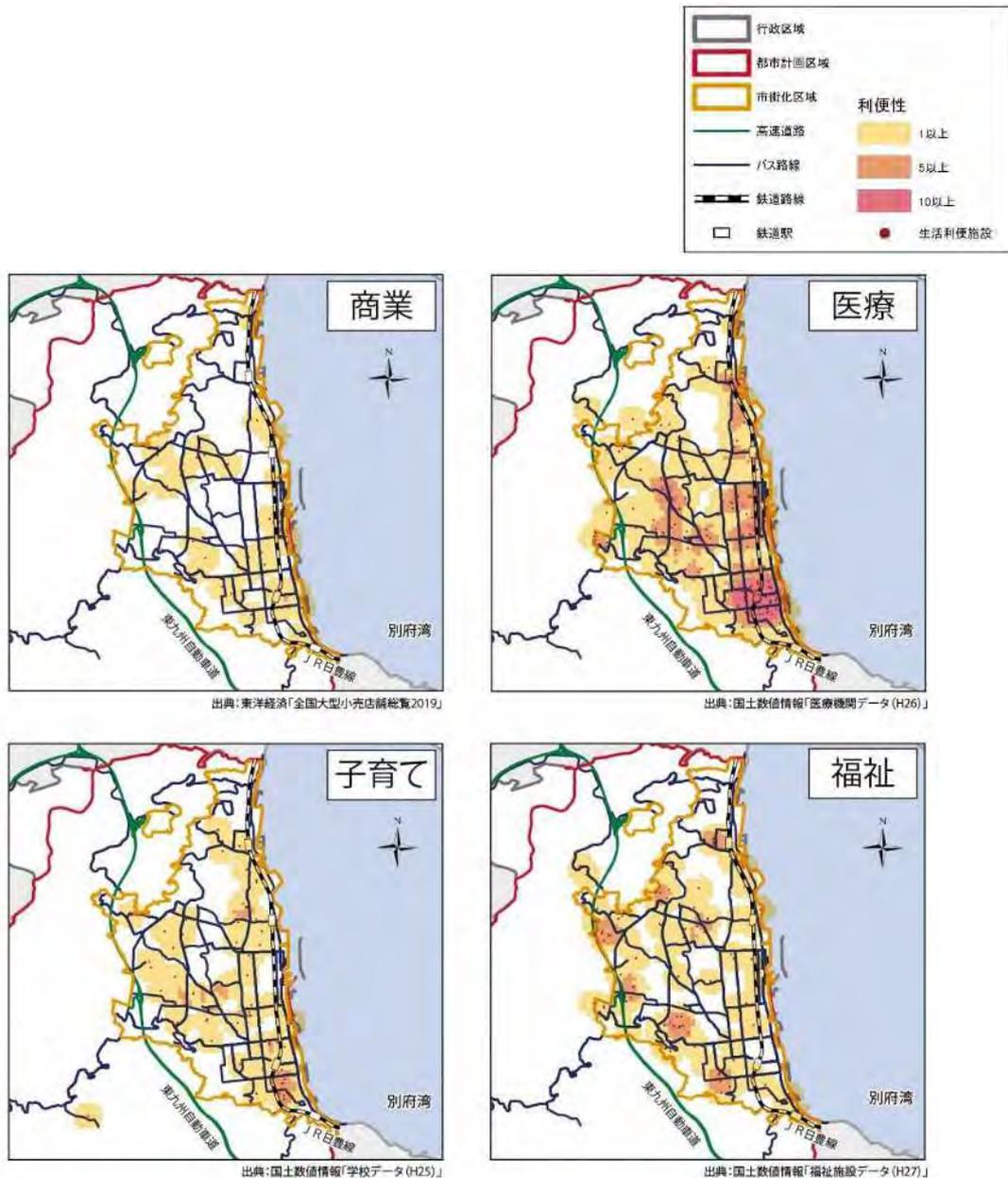
出典：国土数値情報「医療施設データ(H26)」、「学校データ(H25)」、「福祉施設データ(H27)」, 東洋経済「全国大型小売店舗総覧2019」

■算出方法



▲ 子育て世帯が必要とする生活利便施設へのアクセス性（商業・医療（小児科）・子育て施設）

施設別にみると、市街化区域のほとんどで医療施設へのアクセス性が高くなっています。また、商業施設については、数は少ないですが、駅周辺やバス路線の結節部分等に立地しています。その他の施設についても、ほとんどが市街化区域内に立地しており、公共交通網と連携しています。



▲ 各生活利便施設へのアクセス性

※対象とした施設は以下のとおりです。

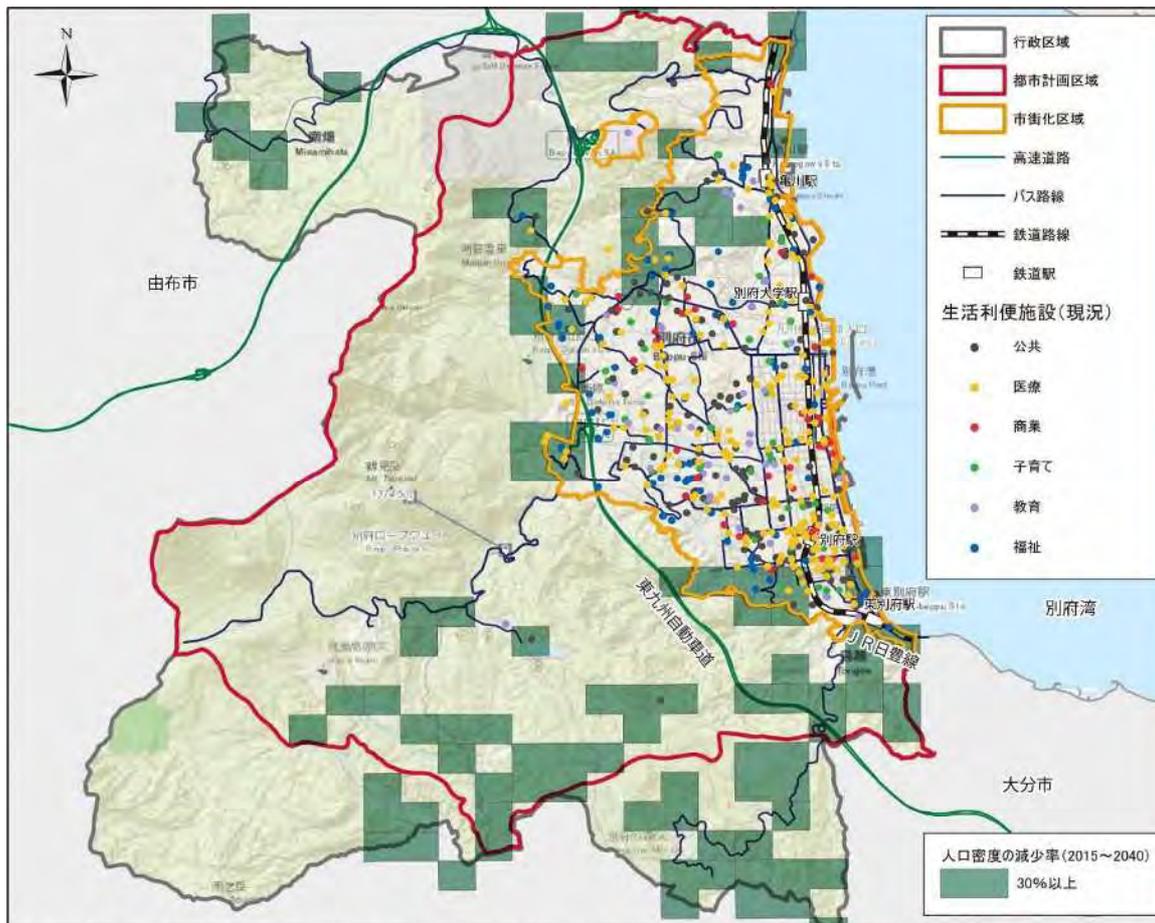
商業：デパート、スーパー、ドラッグストア、ホームセンター等

医療：病院、診療所、クリニック等

子育て：保育園、幼稚園、児童館、子育て支援センター等

福祉：デイサービス、老人ホーム等

下図では、目標年次の令和22年までの人口密度の減少割合と現況施設の分布図を示しています。人口が減少する市街化区域縁辺部では、生活利便施設の利用者が減少し、施設の維持が困難になるところも出てくるのが予想されます。



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」、社人研推計(2015年～2060年)

▲ 人口減少率と現況の施設分布図

分類	人口が減少するメッシュ内の施設数
公共	20
医療	21
商業	3
子育て	3
教育	2
福祉	28

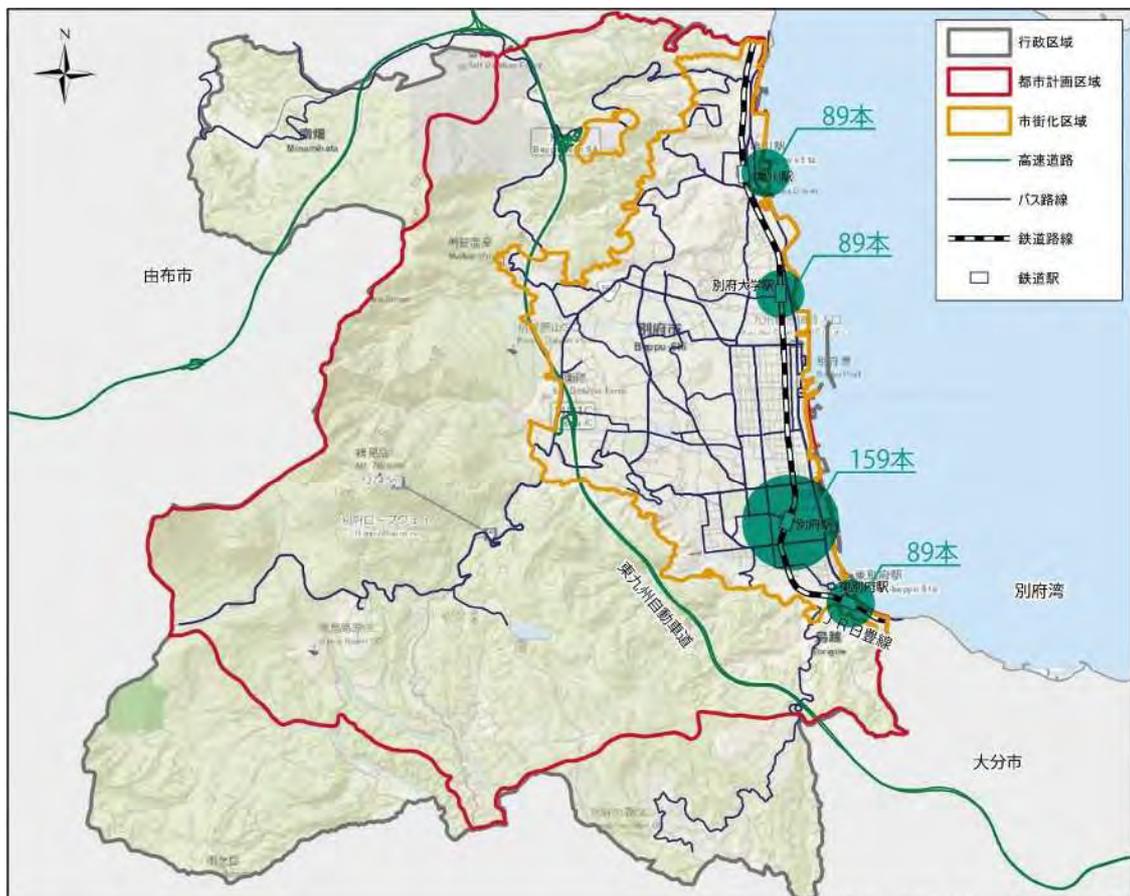
2-2-4 公共交通



公共交通の維持のための方策が必要！

別府市の鉄道は、福岡県北九州市から大分・宮崎を經由して鹿児島までを結ぶ日豊本線が通っており、亀川駅・別府大学駅・別府駅・東別府駅と4ヶ所の駅が沿岸部に立地しています。

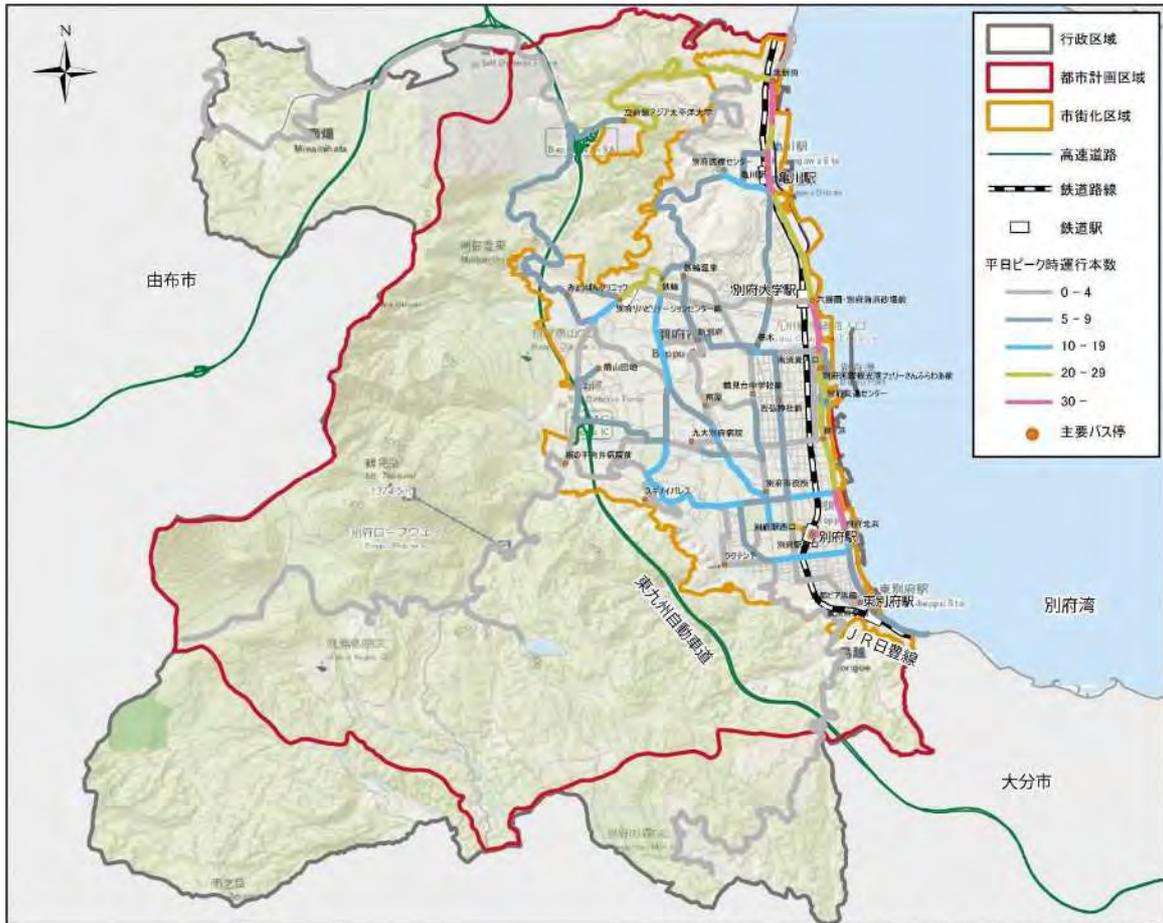
4ヶ所の駅は、全て市街化区域内に位置しており、運行本数としては、別府駅に159本/日（平日）、その他の駅には89本/日（平日）の列車の発着があります。



出典：H29年度都市計画基礎調査
※駅の運行本数は時刻表より集計（令和元年）

▲ 鉄道駅の立地状況

バス路線としては、「亀の井バス」と「大分交通」の2つの民間バス路線が通っています。
 平日ピーク時の運行本数を見ると、沿岸部の国道10号の運行本数が最も多く、市役所通りや鉄輪温泉周辺が次いで多くなっています。

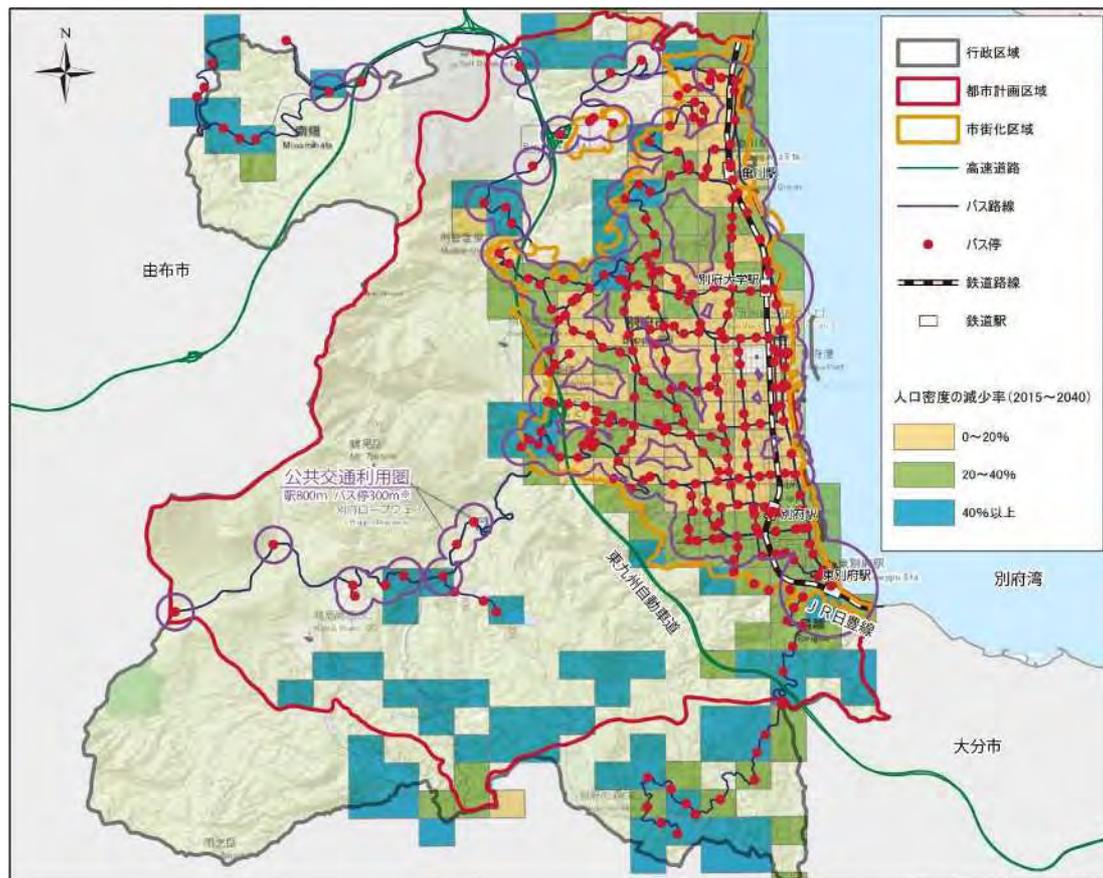


出典：H29年度都市計画基礎調査・バス会社資料

▲ バス路線の状況

都市計画区域内を対象として、公共交通利用圏（鉄道駅から800m、バス停※から300m）内外の人口比率をみると、現状では、総人口の約8割以上が公共交通利用圏内に含まれていますが、今後は人口減少による公共交通の見直しが想定されます。

	面積(ha)	人口(人)	割合
圏内	2,175.8	107,452	88%
圏外	636.4	14,283	12%



出典：国勢調査（H27）

※平日ピーク時3本以上運行している路線

▲ 公共交通利用圏内外の人口分布

出典：国勢調査（H27）

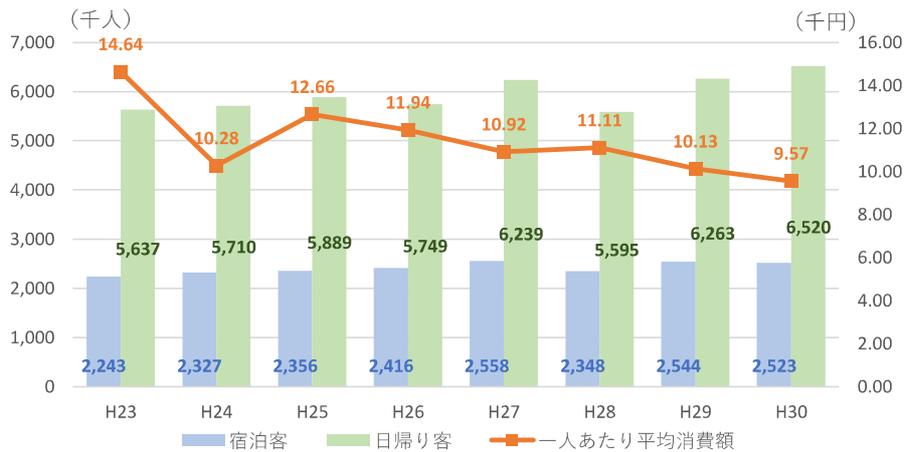
2-2-5 観光



観光の将来の見通し

観光需要の多様化への対応が必要になる！

平成30年度には、約900万人の観光客が別府市を訪れています。日帰り客が多く、宿泊客の倍以上であり、一人あたりの平均消費額の推移は減少傾向となっています。

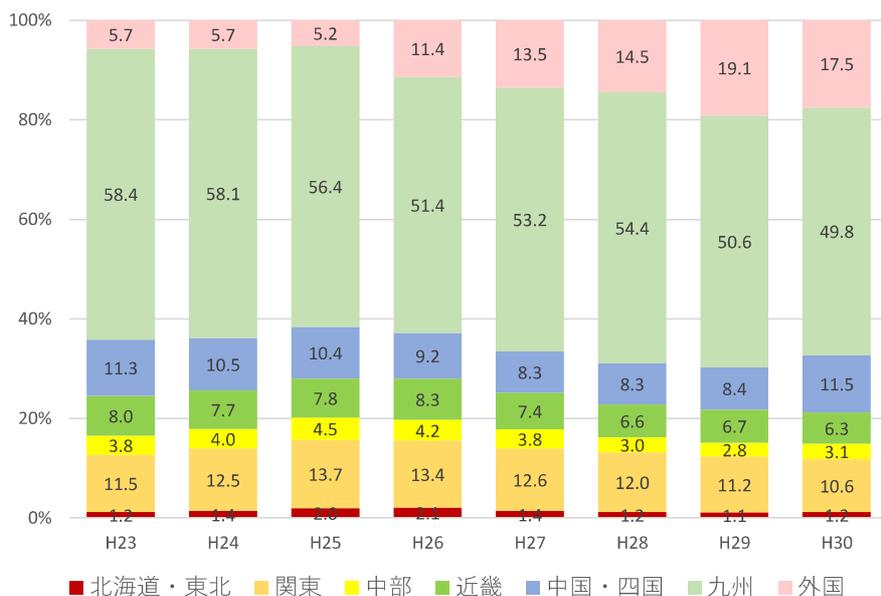


▲ 観光客入込客数（日帰り・宿泊）と一人あたり平均消費額の推移

出典：別府市統計書

宿泊客の多くは九州から来ており、各調査年で半数以上を占めています。

平成26年以降は、年々外国からの宿泊客が増加しており、平成27年には九州の次に多く、平成29年には全体の2割近くを占めています。今後、様々な観光客に対応できるように、観光の多様化が求められています。



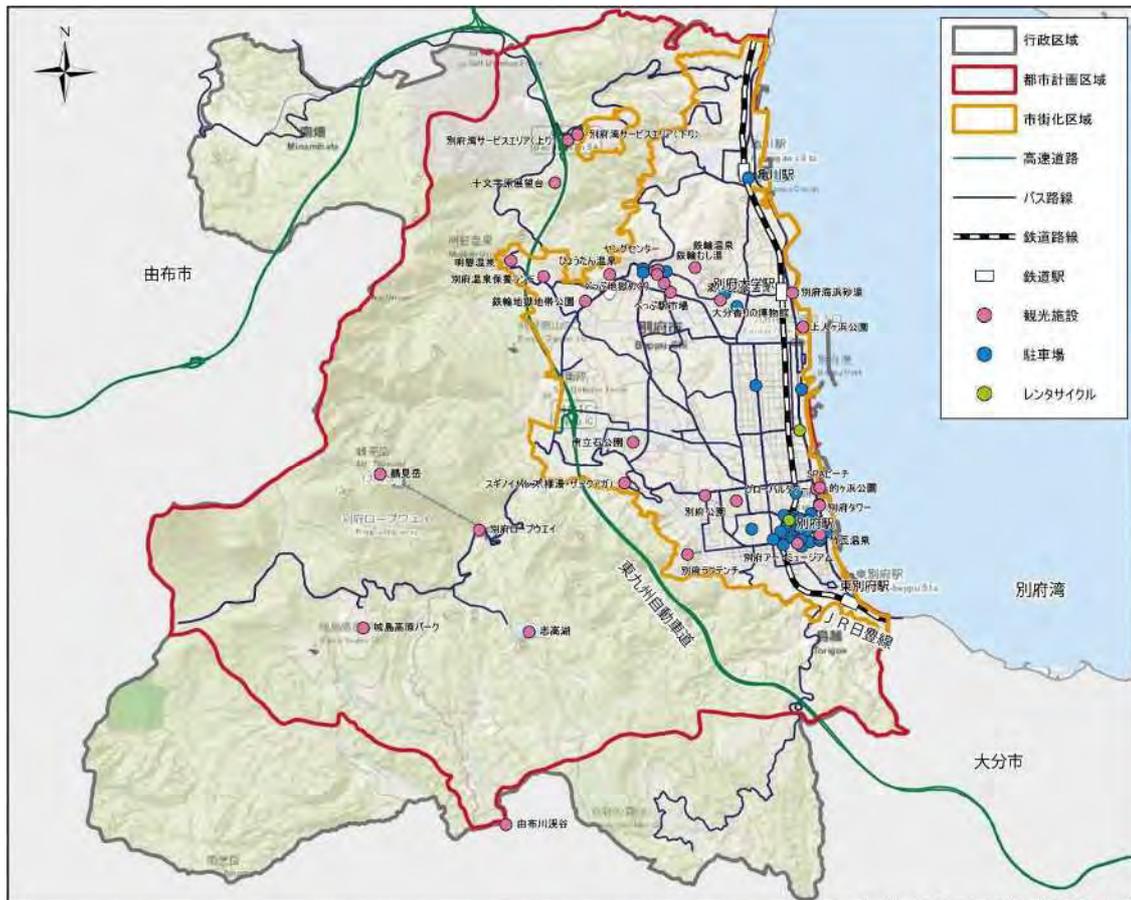
▲ 発地別宿泊客割合の推移

出典：別府市観光動態調査

＜参考＞ 観光施設の分布

別府市内には数多くの観光施設や観光地があります。

これらの観光施設の多くは市街化区域内に位置しており、鉄輪周辺や別府駅周辺に集まっています。



▲ 観光施設の分布状況

2-2-6 災害



災害の将来の見通し

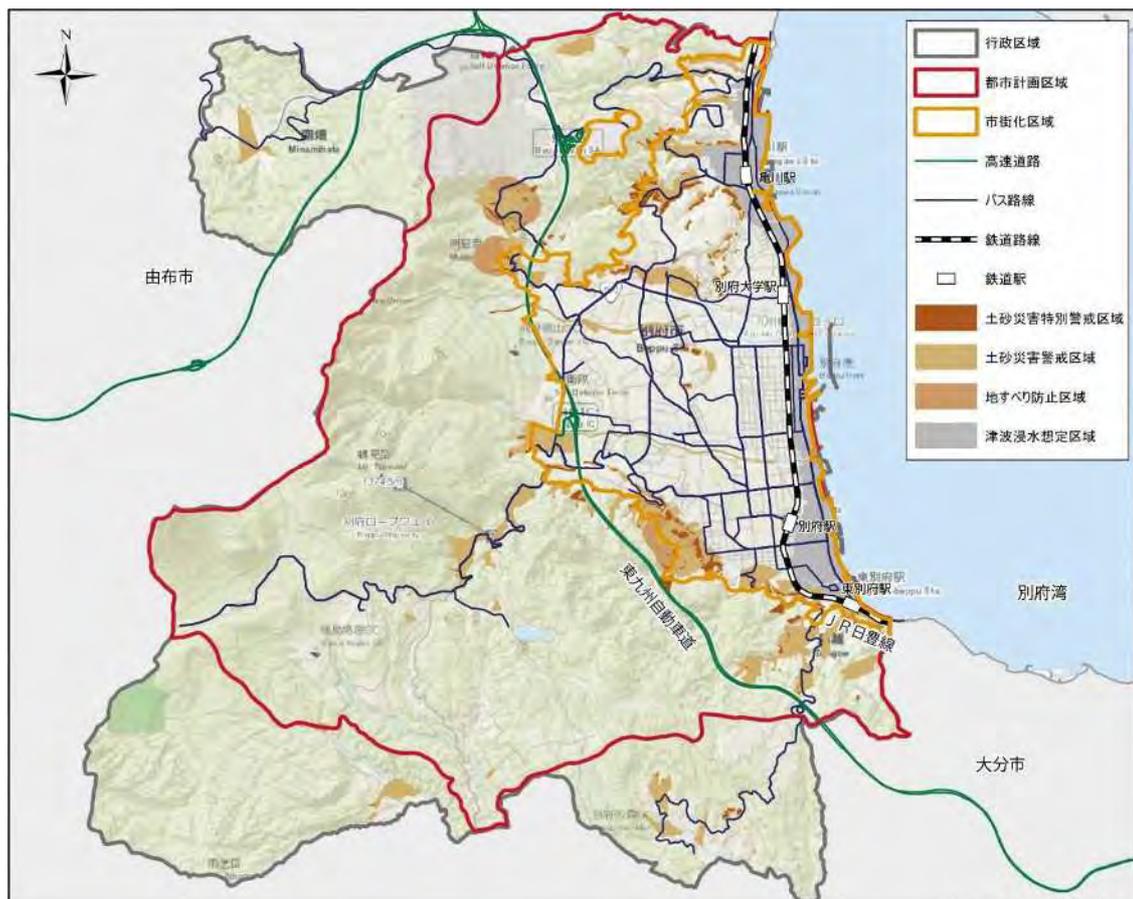
災害リスクの高まりによる備えが必要になる！

平成23年には東日本大震災、平成28年には熊本地震等、近年、全国的に激甚災害の発生頻度が高まってきています。

市内の災害区域の分布を見てみると、山際の一部地域で地すべりや土砂災害の危険区域にかかっており、市街化区域の一部にも土石流とがけ崩れの危険区域がかかっています。

津波浸水想定区域は、沿岸部の亀川や中心市街地に大きくかかっています。

また、鶴見岳や伽藍岳が噴火した場合には、溶岩流や土石流等の被害が別府市中心部まで到達する想定となっています。



出典:国土数値情報

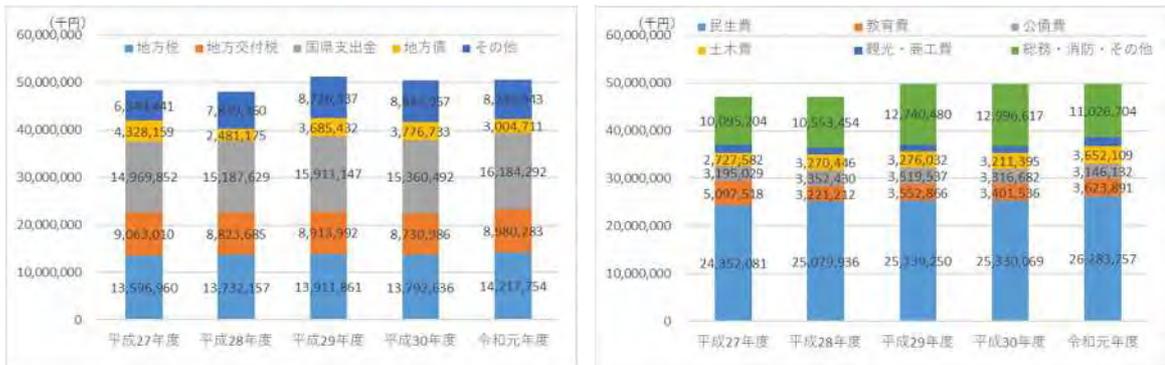
▲ 災害区域図

2-2-7 財政状況


財政状況の将来の見通し
厳しい財政状況により、都市経営が難しくなる！

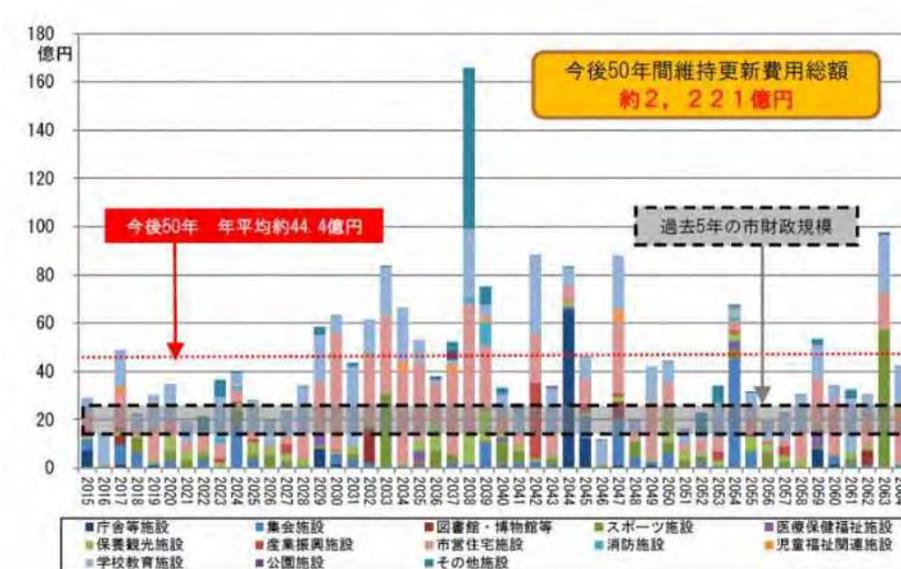
別府市の歳出費の内訳では、社会保障費を表す扶助費の割合が高くなってきています。さらに高齢者や福祉、子育て支援に必要な民生費や、健康増進に係る衛生費、社会資本整備に係る土木費等も年々増加している状況です。

そのような財政の中、今後50年間に発生する公共施設の維持管理費用の総額は約2,221億円と想定されており、今後は維持管理費用の増大が懸念されます。



▲ 歳入歳出費の内訳 (左：歳入、右：歳出)

出典：別府市決算資料



▲ 建物系施設の将来の維持更新費用推計

出典：別府市公共施設等総合管理計画（H31.1時点）

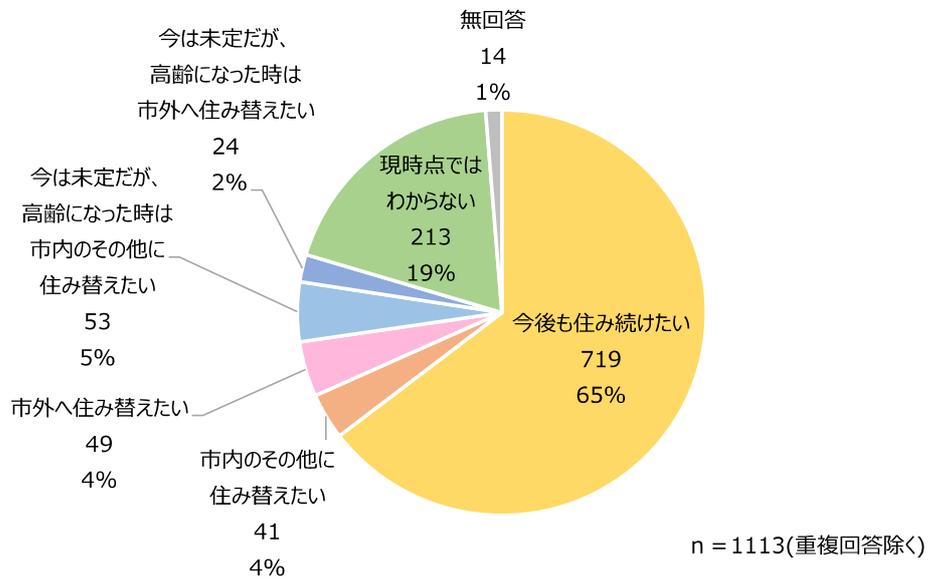
2-2-8 市民の意向

市民の意向

- 市民は高齢期に便利な場所に住みたい
- 学生は別府に愛着があり、就職できれば定住したい

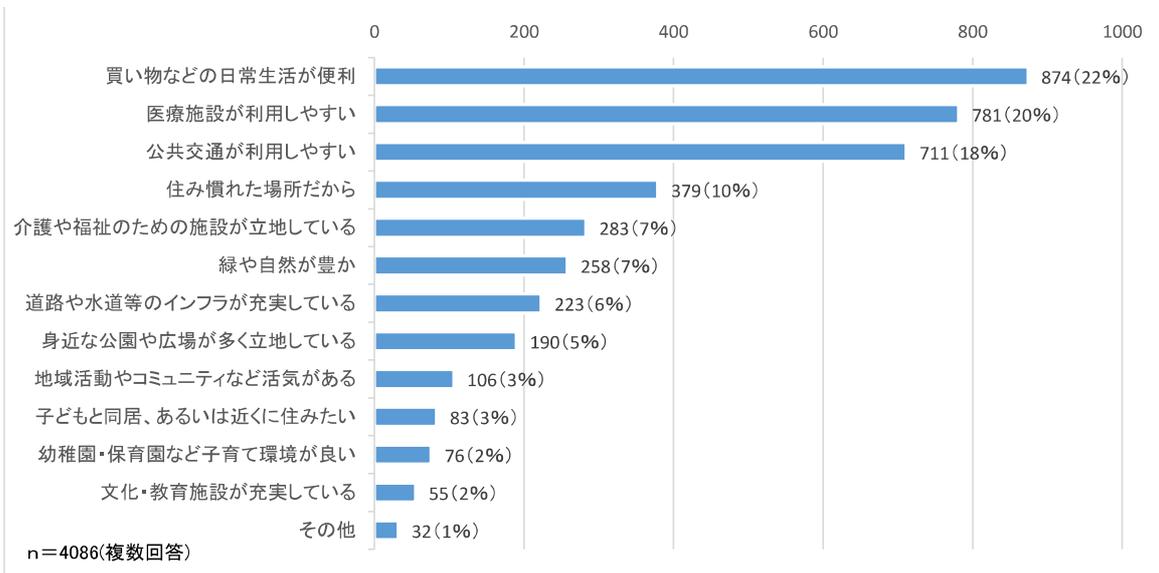
(1) 定住・住み替え意向

現在の住まいに今後も住み続けたいかという質問に対して、「今後も住み続けたい」と考えている方が約7割となっています。



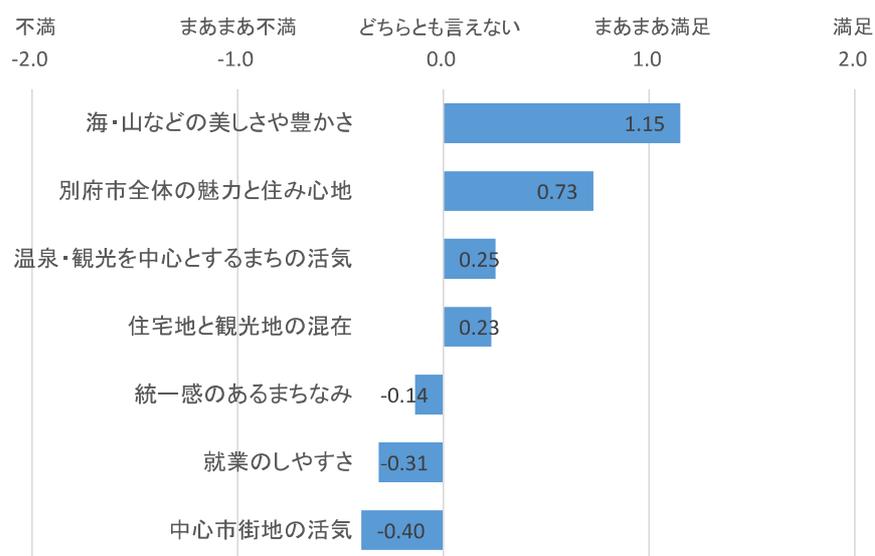
(2) 高齢期に住みたい場所

高齢期に住みたい場所はどこかという質問に対して、「買物などの日常生活が便利」「医療施設が利用しやすい」「公共交通が利用しやすい」等の理由が多く選択されています。



(3) 生活環境への満足度

別府市全体における生活環境の満足度に対しては、「海・山などの美しさや豊かさ」「別府市全体の魅力と住み心地」「温泉・観光を中心とするまちの活気」等の項目で満足度が高くなっています。

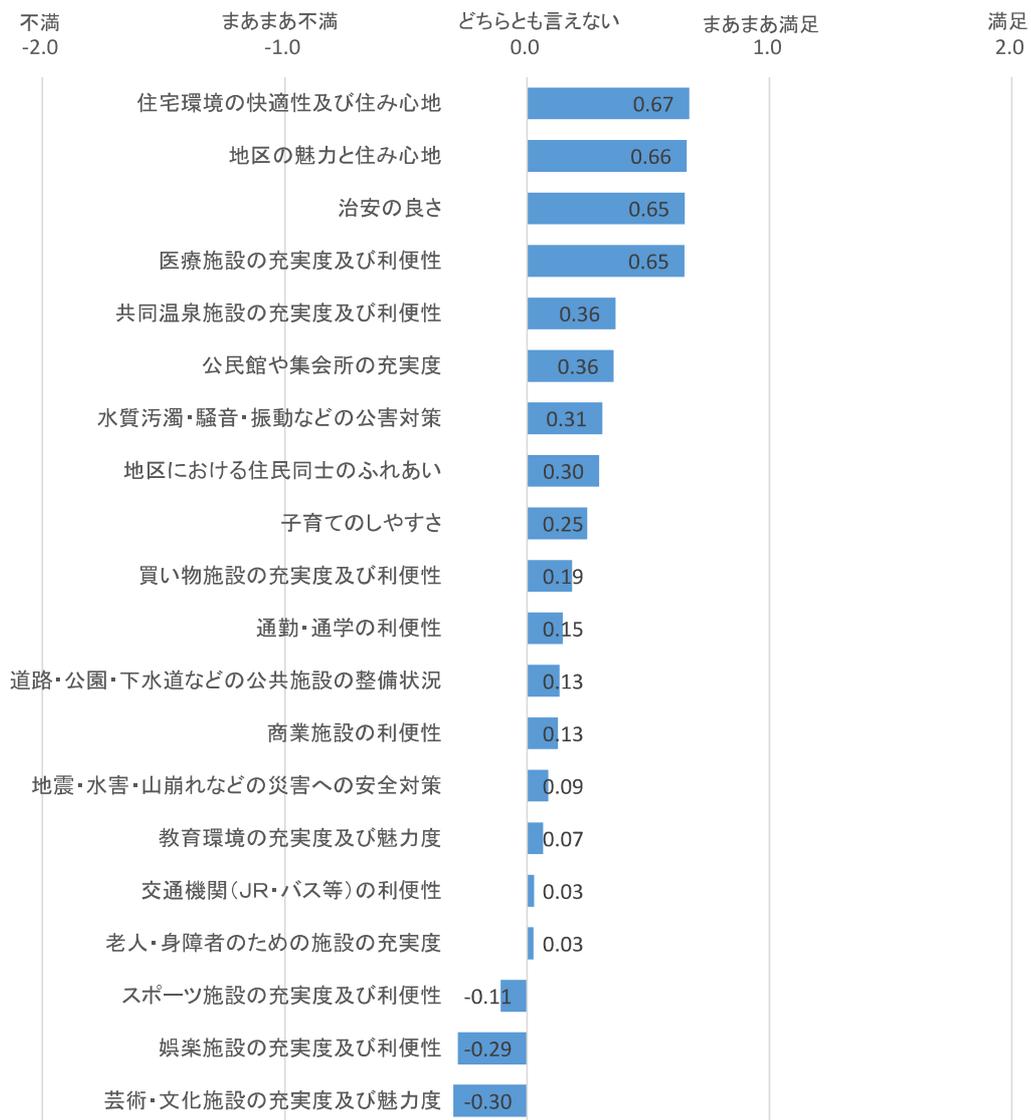


※項目ごとに5段階の回答の「どちらとも言えない」を0とし、回答の平均値を数値化したもの

(4) お住まいの地区への満足度

現在の居住地における生活環境の満足度については、「地区の魅力と住み心地」「住宅環境の快適性および住み心地」「医療施設の充実度および利便性」「治安の良さ」等の項目で満足度が高くなっています。

一方、「芸術・文化施設の充実度および魅力度」「娯楽施設の充実度および利便性」「公共交通（JR・バス等）の利便性」等の項目で満足度が低い状況です。



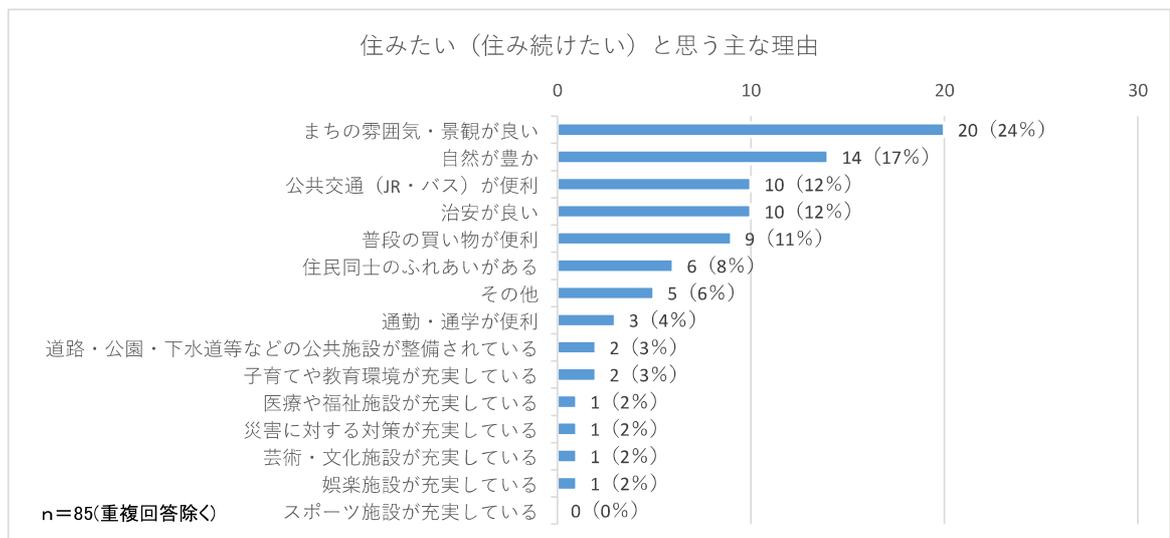
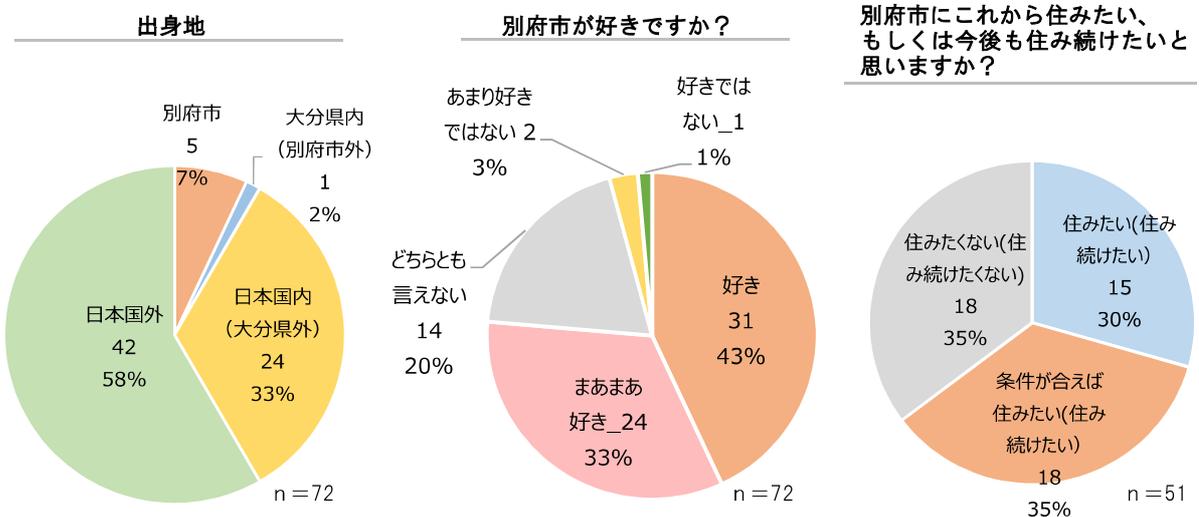
※項目ごとに5段階の回答の「どちらとも言えない」を0とし、回答の平均値を数値化したもの

(5) 学生から見た定住の条件

市民アンケートとは別に、学生を対象としたアンケート調査を実施しました。72名の回答者の内、半数以上が日本国外からの留学生であり、別府市に非常に愛着を持っていました。

定住意向については、「今後も住み続けたい」「条件が合えば住み続けたい」との回答が約60%と高く、住み続けたい理由としては、「まちの雰囲気・景観が良い」「自然が豊か」等、市民アンケートと同様の内容が挙げられています。

また、定住の条件については、就職先が市内にあればといった意見が多く、雇用の場の不足が課題とされています。



2-3 都市づくりの課題の整理

2-3-1 都市構造上の課題

別府市の現状と将来の見通し等を踏まえ、都市構造上の課題を抽出しました。

課題1 都市の低密度化に伴う生活サービス機能・地域コミュニティの維持

- ・現在、人口の9割以上が市街化区域に居住しており、ある程度まとまった市街地を形成していますが、人口は年々減少傾向で、2040年には10万人を下回る見込みであり、低密度化が予想されています。
- ・これに伴う生活サービス機能及び地域コミュニティの維持が必要となります。

課題2 都市活動を支える観光産業の維持・発展

- ・温泉を中心とした観光施設が多く点在しており、温泉旅館等の市民の生業とも密着した市の主要な産業であることから、観光産業の維持が必要です。
- ・近年急増する外国人観光客のニーズ等にも対応した観光産業のさらなる発展が必要です。

課題3 市民生活と観光需要に対応する公共交通等による

都市ネットワークの維持・形成

- ・市街化区域内に鉄道駅及びバス停が、ある程度網羅的に配置されていますが、今後の人口減少に伴い、現在のネットワークやサービスレベルを維持するための持続的な仕組みが必要です。
- ・観光需要の多様化等に伴い、様々な交通手段に対応したネットワークを形成していく必要があります。

課題4 災害への懸念の増大に伴う都市構造の改善

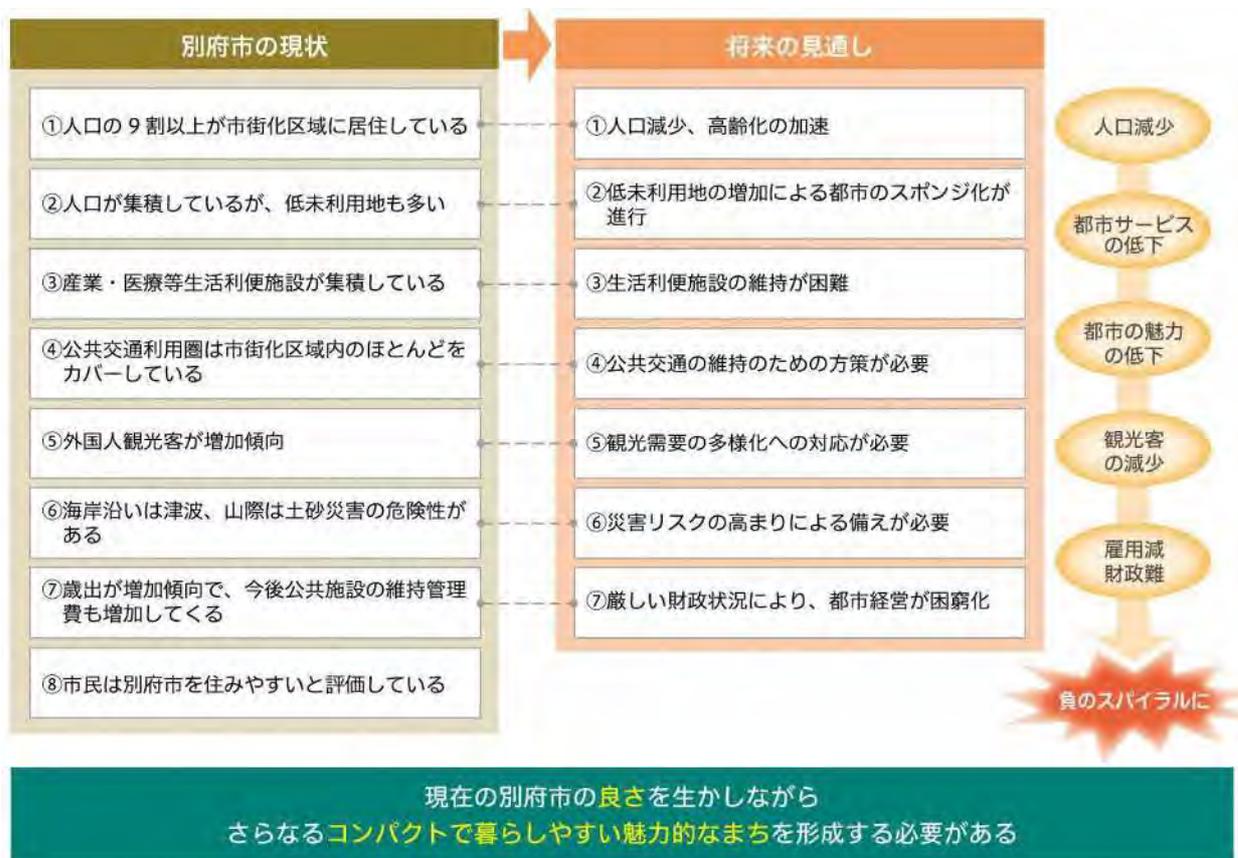
- ・近年の記録的な災害発生に加えて、別府市の地形上、津波や土砂災害の危険性が高いため、災害への対応を考慮した都市構造の改善が必要です。

2-3-2 計画策定の必要性

都市構造の現状と将来の人口動向等を踏まえると、別府市においても将来的に問題点が多数発生します。

人口減少から引き起こされる負のスパイラルに陥らないためにも、立地適正化計画を策定することで、都市構造を改変する必要があります。

別府市は比較的コンパクトな都市構造であることから、現在の都市構造の良さを生かしながら、さらなるコンパクトで暮らしやすい魅力的なまちを目指します。



3章 都市づくりの基本方針

3-1 都市づくりに関する上位計画等の整理

別府市ではこれまでに様々な政策を行い、住みよいまちづくりを進めてきました。

以下では、都市計画分野に関わる各計画が目指すべき目標と都市構造改変に向けた取り組みをご紹介します。

(1) 第4次別府市総合計画～地域を磨き、別府の誇りを創生する～(R2.3)

上位計画である「第4次別府市総合計画」(以下、総合計画)は、2020年(令和2年)度から2027年(令和9年)度までの8年間の市政における基本的な方針を示す計画であり、「まち・ひと・しごと創生 第2期別府市総合戦略」と一体的に策定を行っています。

都市基盤の分野では、空き家空き地の管理等の快適な住環境の維持や、道路・上下水道の整備等の生活基盤の維持、公共交通網の維持等が基本的な方向性として示されています。

SDGsは、持続可能な世界を実現するための17の目標と169のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さないことを誓っているものであり、発展途上国だけでなく、先進国自身が取り組む普遍的なものであり、我が国においても「SDGs推進本部」が設置され、実施指針やアクションプランを策定し、積極的に取り組んでいます。

総合計画において、別府市立地適正化計画の位置づけのある「施策4-1【都市基盤】日常生活が便利で、安全・快適に暮らせるコンパクトなまちの実現」はSDGsにおける17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」を目標としています。



(2) まち・ひと・しごと創生 第2期別府市総合戦略

― まちをまもり、まちをつくる。べっぴ未来共創戦略 ―(R2.3)

持続可能な社会の構築を目指し、まち・ひと・しごとの3つの視点に着目した課題や方針、目標値の設定等を示しています。

まちの将来像では、将来の人口目標を2040年に103,944人、2060年に92,434人としています。また、各目標達成に向けた具体的な施策として、「ツーリズムバレー構想の推進」や「新たな観光資源の開発と進化」等、人口減少に歯止めをかけるための施策を記載しています。

(3) 別府市国際観光温泉文化都市建設計画区域の整備、開発及び保全の方針(H23.3)

別府湾広域都市圏の都市づくりの方向性を示しており、都市計画の目標や都市づくりの基本理念が記載されています。

中でも都市づくりの課題にて、「土地利用の密度を高め、コンパクトな都市づくりを行う

ことが必要である。」と記載されており、基本理念においては、「広域交通網体系と交通拠点、観光拠点などとの連携や、都市機能の集積により、自然環境と調和し良好な都市景観を有するコンパクトな市街地形成を図る」と記載されており、立地適正化計画の必要性が謳われています。(現在改訂作業中。R3.3改訂予定)

(4) 別府市地域公共交通網形成計画 (H28.3)

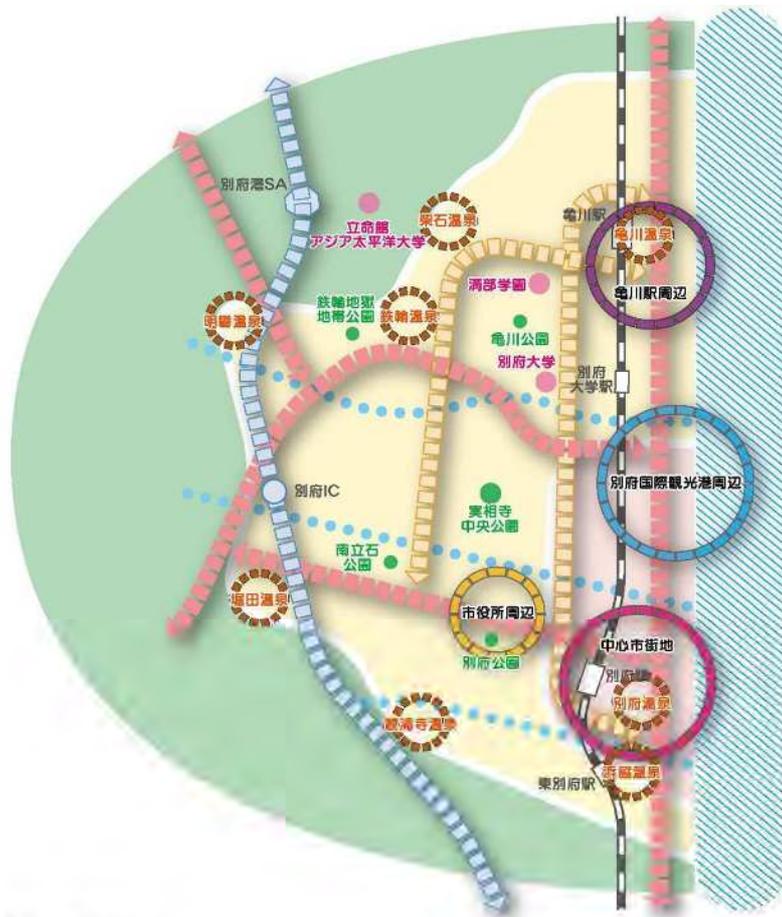
「べっぴん未来共創戦略」等の推進に向けた「別府市にとって望ましい公共交通のすがた」を実現するための現状や課題、基本方針や各種施策等を示しています。

基本方針の中では、「市民・観光客の誰もが便利で快適に移動できるネットワークの実現」のため、交通弱者の移動手段を確保するとともに、『分かりやすく、利用しやすい』地域公共交通網の形成を図り、持続可能な別府市の公共交通の実現を目指すこととしています。

(5) 別府市都市計画マスタープラン（改訂版）（H23.4）

別府市の概ね20年後のあるべき姿、方向性を見据え、市民と行政が協働で都市づくりを進めていくための基本的な方針を示したものです。

都市づくりの理念としては、「住んでよし、訪れてよしの国際観光温泉（ONSEN）文化都市づくり」としており、都市づくりの目標では「日常生活が便利で、安全・快適に暮らせるコンパクトなまち」と記載されています。中でも特に、「住まいに身近な生活圏の中で、買物や通院、子育てなどの日常生活の利便性が高まるような都市を目指します。」や「多様な居住ニーズに対応した生活環境が整った都市を目指します。」と記載されており、生活利便施設が充実した都市づくりが求められています。



凡例（将来の都市の構成）

■ 軸		■ 拠点	
	都市間をつなぐ骨格道路軸として、専断車線に配慮した自然環境の保全、景観誘導を図ります。		商業、観光、娯楽、福祉などの集積を活かして多くの人が訪れたいくなるように、市の顔としてふさわしい機能の集積や風情を残したままながら居住を促進させていきます。
	別府市の玄関口にふさわしい適切な施設や景観誘導、歩行者空間の改善を図ります。		セミナーやイベントなど、国内外や地域内外の交流やふれあいの拠点として公共施設や周辺の回遊性や利便性を高めていきます。
	景観や歩行空間に留意し、背後の斜面住宅のサービス地区としての形成を図ります。		親水性のある海辺空間や緑の拠点の形成にあわせ、低利用地の活用などによって海の玄関口にふさわしい賑わい空間を形成していきます。
	水辺景観と調和した浴槽や建物の高さや色などを誘導しながら、親水性の確保や水辺へのアクセスを高めます。		医療福祉、買物など生活に身近なサービスの集積や複合化、歩行者の連続性や回遊性を高める効果を図ります。
■ ゾーン			それぞれの持つ温泉地のまちなみ環境を大切にしながら、施設の利用や規模や高さ、オープンスペースなどの適切な誘導を進めます。
	良好な自然環境を今後とも適切に維持・保全しながら、眺望点や自然とのふれあいなど、都市の資産として活用していきます。		大学の集積を活かして、学園都市にふさわしく、活気や地域住民との交流・ふれあいが高まる空間を創出していきます。
	市街地環境を魅力あるものにしていくため、地区ごとの特性を踏まえつつ、きめ細やかに柔軟な土地利用誘導や市街地の改善を図ります。		
	都市的な土地利用を図るゾーンとして、地区ごとの特性を踏まえつつ、良好なまちなみ環境創出に向けた適正な土地利用誘導や市街地の改善を図ります。		

(6) 別府市公共施設等総合管理計画（H31.1改定）

建物系施設を対象とした、別府市における公共施設の維持管理計画方針を示しています。

公共施設の必要な機能と施設数は人口や予算と密接に関わっており、建物系施設の基本方針では、「①施設の有効活用」、「②施設の長寿命化」、「③施設の維持管理費用の縮減」、「④施設の再編と圧縮」を掲げています。特に、④施設の再編と圧縮では、既存施設の有効活用や、新たな施設を整備する際には、他施設との複合化等の集約化について記載されています。

(7) 別府市公共施設再編計画（適正配置計画）（H29.3）

別府市の公共施設における課題やニーズを踏まえて、総量削減、サービス機能の維持および中長期的な保全のための施設再編方針を示しています。

施設の適正な配置として、市域・地域・地区の特性を考慮し、人口減少や市民ニーズの変化に対応した上で、施設ごとの圏域区分が最適になるように検討しています。そのため、更新時には施設の統廃合や必要な機能の集約と複合化を図り、総量削減と高度利用を進めることが謳われています。

3-2 まちづくりの理念と目標

上位計画やまちの特徴を踏まえ、別府市のまちづくりの理念と目標を以下に示します。

まちの特徴

○地形条件や市街地形成の過程により、比較的コンパクトな都市構造を形成している

別府市都市計画区域では、地形条件や市街地形成の過程等から、市街化区域の中に駅やバス等の公共交通利用圏域の多くが含まれており、比較的人口や都市機能が集積した都市構造の中で多くの市民が生活しています。

○便利で快適に移動できる公共交通網が形成されている

海岸沿いには鉄道駅、扇状地部にはバス路線が張り巡らされており、市街化区域内の公共交通による移動手段が確保されています。

○市内全域に観光産業の拠点が形成されている

別府の基幹産業である観光産業は、別府市の豊かな自然と豊富な温泉資源等に支えられており、「儲かる別府」への各種取り組みが行われています。市内には別府八湯を中心とした温泉地が点在しており、市内全域に観光産業の拠点が形成されています。

○市外との玄関口となる拠点が形成されている

高速道路のICや別府港等、別府市外との交流を円滑に行える玄関口が市内に位置しており、人・モノの活発な流動拠点が形成されています。

別府市のまちは、市民生活の中心地（都市的な土地利用）であると同時に、古くから築いてきた観光地としての生業が共存するまちづくりが行われてきており、他都市にはない特徴的なまちが形成されています。

上位計画における目標とするまちづくりや将来都市構造を踏まえ、「別府市総合計画 後期基本計画」において目標とする「このまちのかたち」として掲げられている「地域を磨き、別府の誇りを創生する」をまちづくりの理念とします。

また、まちの特徴を踏まえ、まちづくりの目標としては、“コンパクトで暮らしやすい市街地環境の保全・向上”と“観光産業を中心とした地域資源のさらなる活用促進”を目標とした持続可能なまちづくりを目指します。

まちづくりの理念

地域磨き、別府の誇りを創生する

まちづくりの目標



3-3 立地適正化計画区域における基本方針

3-3-1 立地適正化の基本方針

立地適正化計画対象区域における都市空間づくりの目標と基本方針について、別府市が目指すまちづくりの考え方を踏まえて、以下のように定めます。

都市空間づくりの目標

世界の「国際観光温泉文化都市」として育まれた特色ある拠点と、
まとまりのある都市構造を守り育てながら、
さらなる都市の持続性を高める

基本方針

方針①特色ある拠点の形成

- ・観光と居住のバランスを考慮し、特色ある拠点を形成する。
 - ・ウォーカブル推進都市[※]としての賑わいある拠点づくりを推進する。
 - ⇒中心拠点、文化拠点、観光拠点、生活拠点等の特色ある拠点の設定を行う
 - ⇒都市機能誘導区域を設定することで、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を実現するとともに、賑わいを創出する
- ⇒立地適正化計画制度を活用

方針②各拠点を中心に都市機能・居住を誘導

- ・防災面に配慮し、都市機能施設（公共施設、店舗など）や居住を誘導する
 - ・観光と居住において役割を分担し、都市機能を誘導する
 - ・誘導の際には、次の災害に備えたより強靱な都市づくり（より良い復興[※]）を目指す
 - ⇒【居住誘導区域の設定】
 - ・防災面に配慮した居住誘導区域の設定を行う
 - ⇒【都市機能誘導区域の設定】
 - ・各拠点に必要な都市機能を検討し、都市機能の集積を図る
- ⇒「別府市公共施設等総合管理計画」と連携

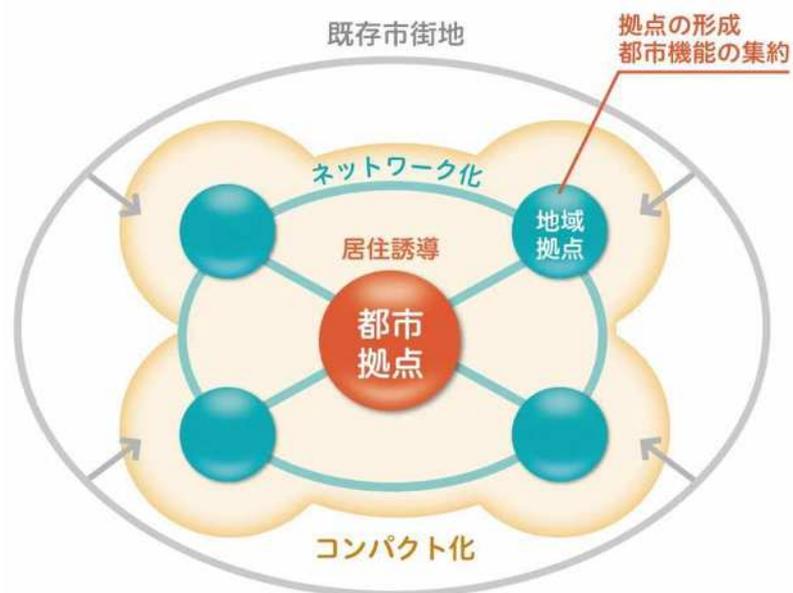
※ウォーカブル推進都市：都市再生整備計画の中で位置づけられている、既存ストックの活用に対する補助事業により、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を積極的に実現する都市

※より良い復興：2015年3月に宮城県仙台市で開催された「第3回国連防災世界会議」の成果文書である「仙台防災枠組」の中に示された、災害復興段階における抜本的な災害予防策を実施するための考え方

方針③各拠点を結ぶネットワークの形成

- ・公共交通により拠点間のネットワークを維持する
- ・大型観光バス等の観光客に対応した道路交通ネットワークを形成する
⇒【公共交通の利便性に配慮した各種区域の設定】
- ・鉄道やバス等の公共交通の利便性と拠点、区域との関係を踏まえた居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定を行う

⇒「別府市地域公共交通網形成計画」と連携



▲ 都市空間づくりのイメージ図

3-3-2 将来都市構造と目指すべきまちのイメージ

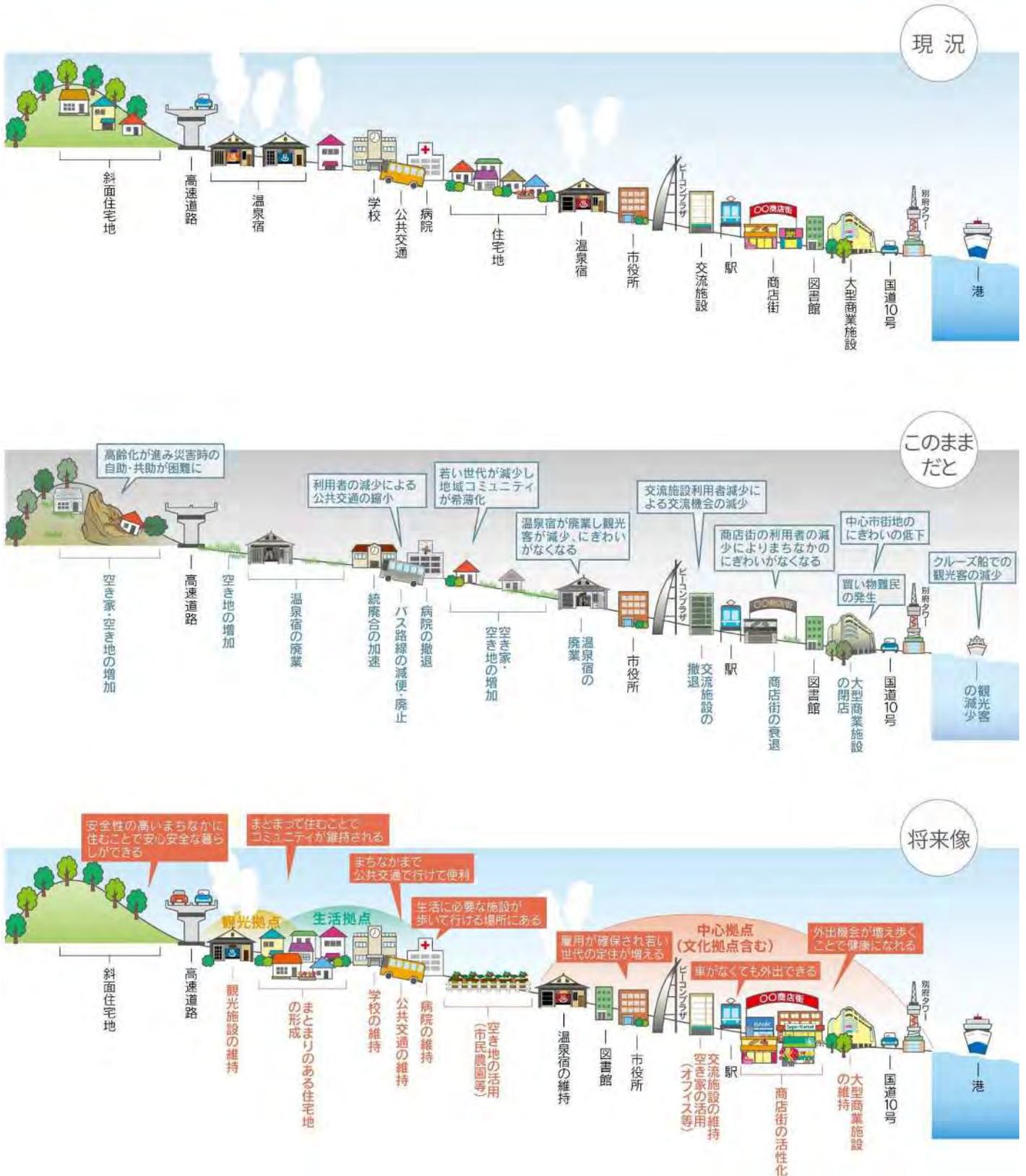
上位関連計画等で別府市が目指すまちづくりと立地適正化計画にて目指すべき都市空間の目標を踏まえ、将来都市構造図および目指すべきまちのイメージ図を以下に示します。

将来都市構造図



- 
中心拠点【別府駅周辺】
 別府駅周辺地域を中心拠点と位置付け、市の顔としてふさわしい都市機能の誘導を図る。
- 
文化拠点【別府公園周辺】
 公共施設や学校などが集積する別府公園の周辺を文化拠点と位置付け、その中心となる図書館等の複合施設を整備する。
- 
生活拠点【南部地区、別大地区、亀川地区、鶴見地区、石垣地区等】
 南部地区や別大地区などの公共交通の利用が便利で住宅地が形成されている地域を生活拠点と位置づけ、生活利便施設の集積等を図る。
- 
観光拠点【別府温泉周辺、観海寺温泉周辺、堀田温泉周辺、明礬温泉周辺、鉄輪温泉周辺、亀川温泉周辺、別府港周辺】
 鉄輪温泉や明礬温泉をはじめとした別府八湯の温泉街等を観光拠点と位置づけ、地域資源を活かし、観光施設や旅館ホテル等の集積を図る。

◆別府市がめざすまちの姿イメージ◆



3-4 防災に関する基本的な方針

3-4-1 防災まちづくりの基本的な考え方

別府市地域防災計画の目標である「災害に強い、安心して暮らせるまちづくり」に基づき、下記のような考え方により、居住誘導区域内の防災対策を行っていく。

【基本理念】

「災害に強い、安心して暮らせるまちづくり」

【防災対策に関する基本的な考え方】

◇人命を守ることを第一とする

災害時の避難が円滑に行われるようにする。特に要配慮者（一人暮らしの高齢者、障がい者、外国人等）の避難体制を確立する必要がある。また、避難に必要なハード整備等（建築物の耐震化、避難路整備など）を行う。

◇現在、防災面で課題のあるところにおいて、安全対策を実施する

南部地区等において形成されている密集市街地や、津波・洪水の浸水想定区域など、防災上課題のある地区等において、現在居住されている方の安全性を確保する。

◇将来的には防災面で安全なところへ居住を誘導していく

新しく住宅の建築等をする方については、できるだけ防災面で安全なところへ緩やかに誘導していく。

3-4-2 想定される防災対策

【短期に実施する施策（概ね 5 年）】

- ◇災害時の避難体制の確立
- ◇避難所の防災機能の向上
- ◇建築物の耐震化の促進
- ◇緊急輸送道路の整備
- ◇都市計画道路の整備
- ◇避難路の整備
- ◇防災情報の啓発

【中～長期に実施する施策（概ね 10～20 年）】

- ◇緊急輸送道路の整備
- ◇都市計画道路の整備
- ◇密集市街地の改善
- ◇災害が想定される区域からの緩やかな移転誘導



4章 居住誘導区域

4-1 居住誘導の基本的な考え方

4-1-1 居住誘導区域とは

- ・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- ・このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定められるべきです。

4-1-2 居住誘導区域の意義

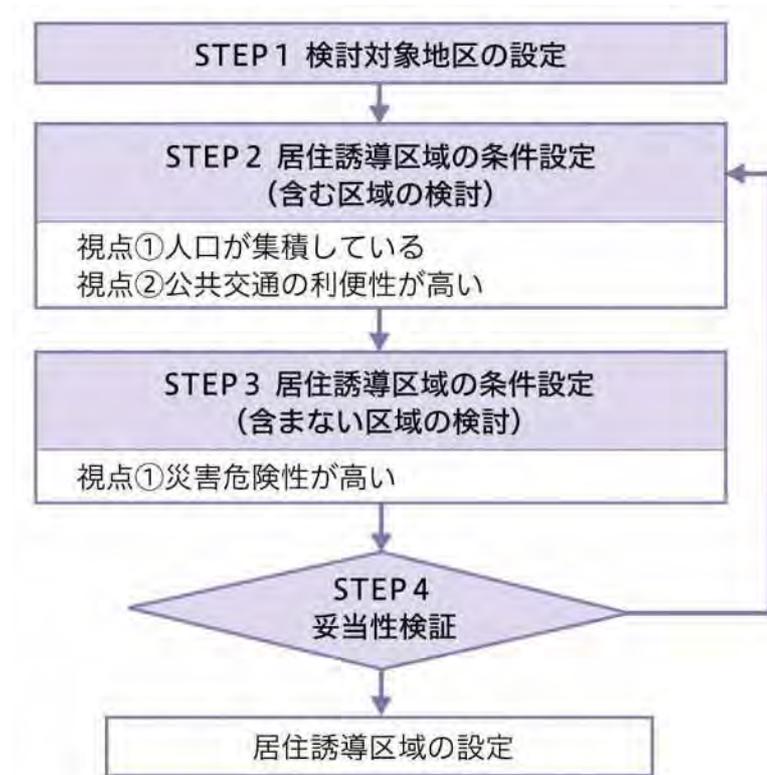
- ①まちなかの人口密度を維持し、生活利便性の確保を図ります。
- ②生活利便性の高いエリアに住むことで、高齢者等の自立した生活支援や歩くことによる健康寿命の増進を図ります。
- ③災害危険エリアへの居住を抑制し、自然災害の発生によるリスクを軽減させます。

	居住誘導の意義	条件設定
誘導	①まちなかの人口密度を維持し、生活利便性の確保を図ります。	○人口が集積している地域 →人口集中地区内 ※外縁部において、都市的土地利用がなされていない区域は除く
	②生活利便性の高いエリアに住むことで、高齢者等の自立した生活支援や歩くことによる健康寿命の増進を図ります。	○徒歩や公共交通等で生活サービス施設に容易にアクセスできる地域 →主要な公共交通路線の利用圏 (鉄道駅800m圏内+主要バス停300m圏内) ※地形等で公共交通を利用するのが容易でない区域は除く
抑制	③災害危険エリアへの居住を抑制し、自然災害発生によるリスクを軽減させます。	○災害の危険性が高い地域

4-2 居住誘導区域の設定

4-2-1 居住誘導区域の検討フロー

居住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

4-2-2 検討対象区域の設定 (STEP1)

居住誘導区域の検討対象区域は、本計画の計画対象区域の内、市街化区域全域とします。



▲ 対象区域

4-2-3 居住誘導区域の条件設定：含む区域の検討（STEP2）

別府市における居住誘導の意義と都市計画運用指針（国土交通省）を踏まえ、以下の視点により、居住誘導区域に含む区域を設定します。

＜都市計画運用指針における条件設定＞

▼居住誘導区域に「含む」地域

		都市計画運用指針		別府市の設定の考え方
居住誘導区域に「含む区域」	居住誘導区域を定めること	ア	都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域	○人口が集積しているエリア（DID地区）※外縁部において都市的土地利用がなされていない区域を除く
		イ	都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	○公共交通利用圏エリア（駅800m圏内、平日ピーク時3本以上運行するバス停300m圏内）※地形等で公共交通を利用するのが容易ではない区域は除く
		ウ	合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	—
	その他	—	—	—

視点①：人口が集積している

居住誘導区域では、一定の人口密度が保たれるエリアを対象とします。

別府市では、人口のほとんどが市街化区域内に居住していますが、その中でも国勢調査(H27)にて設定された人口集中地区(DID地区)[※]を対象とします。

■人口集中地区(DID地区)



出典：国土数値情報

※人口集中地区(DID地区)

国勢調査基本単位区等を基礎単位として、1) 原則として人口密度が4,000(人/㎢)以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2) それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。

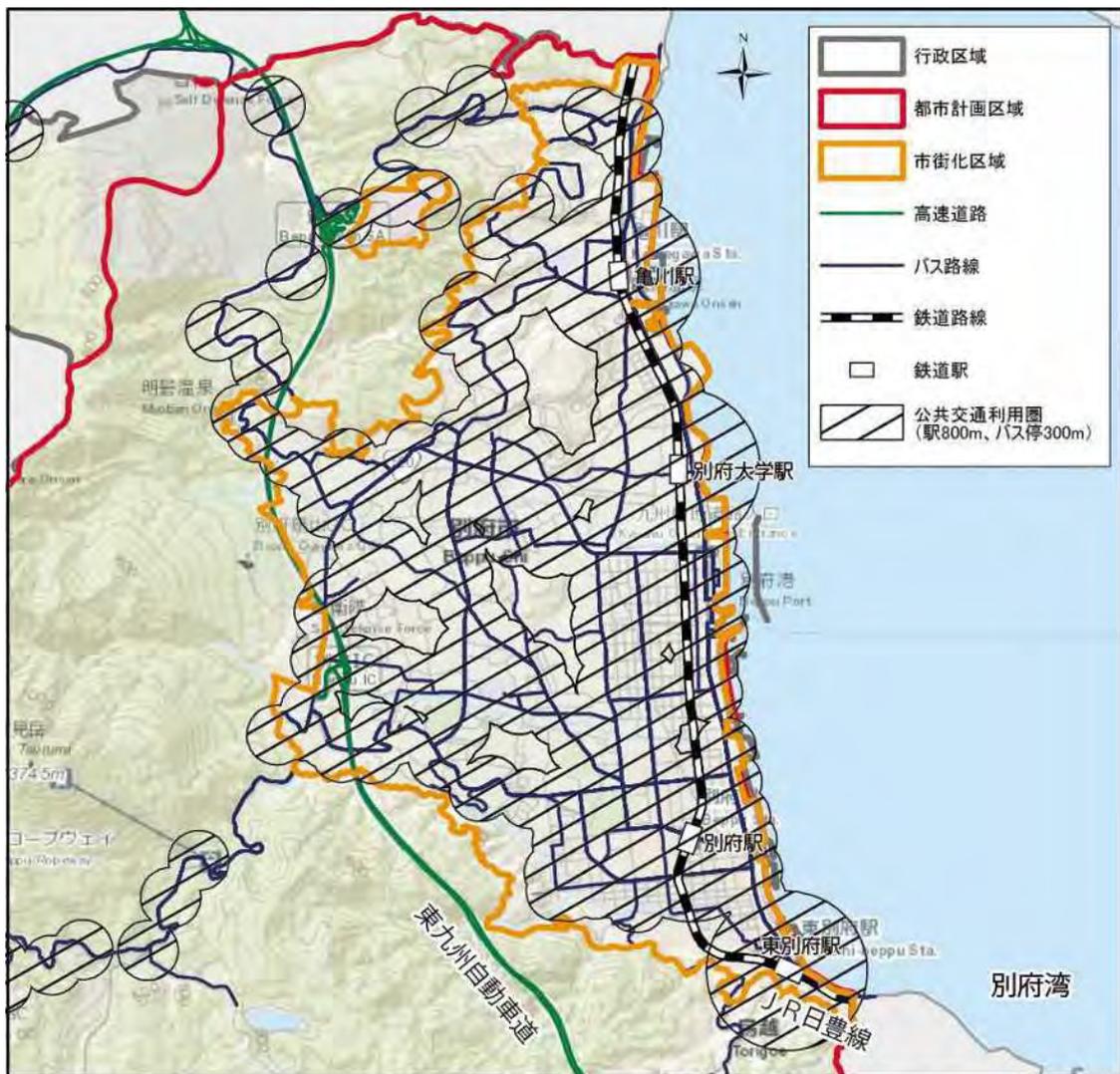
出典：総務省 統計局HP

視点②：公共交通の利便性が高い

居住誘導区域では、多くの人が生活利便施設へのアクセスを容易に行えるように、公共交通の利便性が高いエリアを対象とします。

別府市では、沿岸部に鉄道網、内陸部にバス路線網が張り巡らされており、それらが容易に利用できる公共交通利便地域を対象とします。

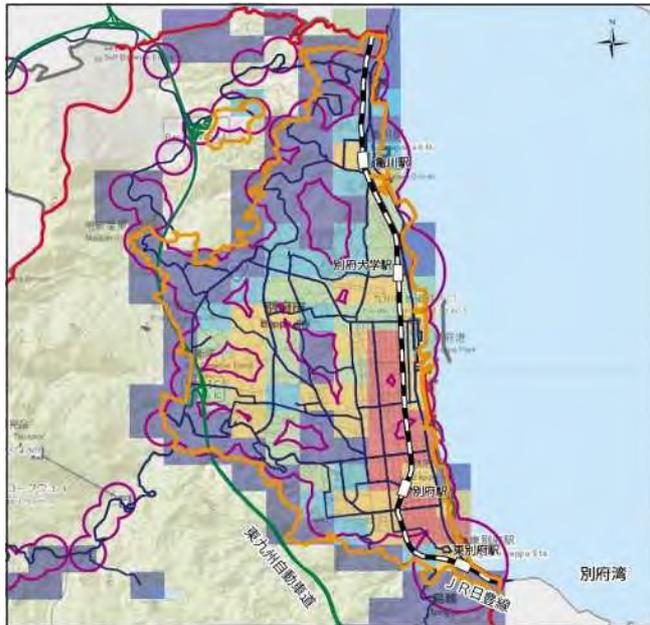
■公共交通利便地域（鉄道駅より800m、平日ピーク時片道3本以上のバス停より300m圏域）



出典：国土数値情報

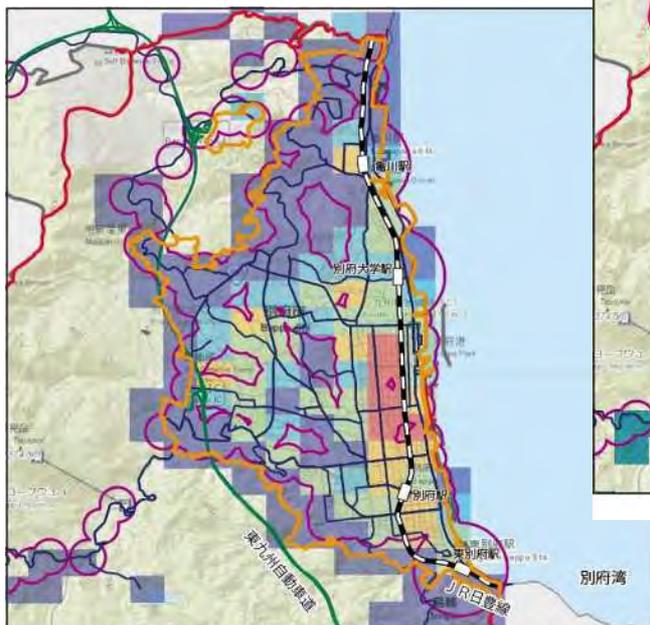
(参考) 将来の人口分布の状況

目標年次の2040年(R22)の人口密度を見たところ、2015年(H27)と比較して、市街化区域の縁辺部にて人口密度の低下がみられます。



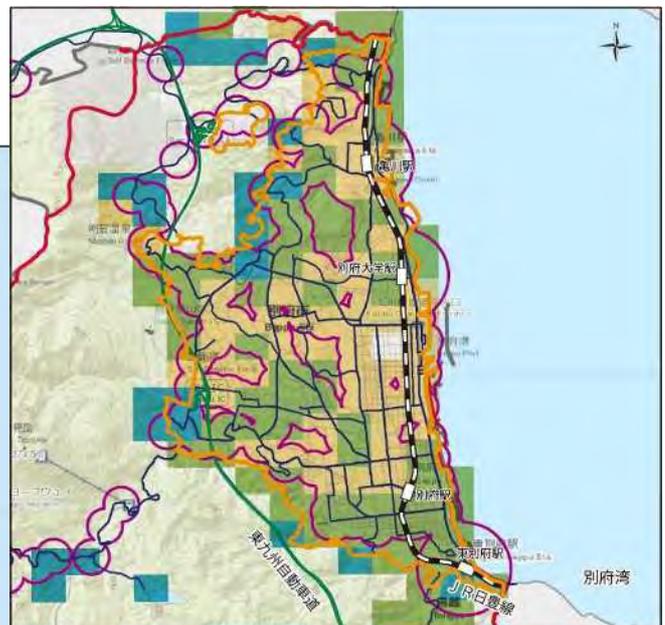
▲ 2015年(H27)の人口密度

出典:国土数値情報



▲ 2040年(R22)の人口密度

出典:国土数値情報



出典:国土数値情報

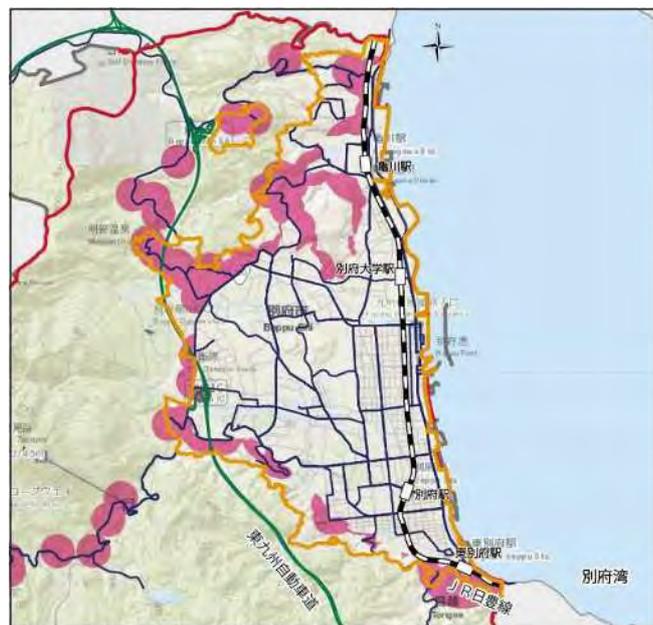
▲ 2040年-2015年の人口減少率

■居住誘導区域に含む区域



出典：国土数値情報

含む区域のうち、DID地区の外縁部において都市的土地利用がなされていない区域、及び公共交通利用圏エリア内で地形等により公共交通を利用するのが容易でない区域は右図の区域であり、この区域は居住誘導区域には含まないものとします。



4-2-4 居住誘導区域の条件設定：含まない区域の検討（STEP3）

別府市における居住誘導の意義と都市計画運用指針（国土交通省）を踏まえ、以下の視点により、居住誘導区域に含まない区域を設定しました。

＜都市計画運用指針における条件設定＞

▼居住誘導区域に「含まない」地域

		都市計画運用指針	別府市の設定の考え方
居住誘導区域に「含まない区域」	含まない	ア 市街化調整区域	○市街化調整区域は含まない区域とする
		イ 建築基準法第39条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域	—
		ウ 農業振興地域の整備に関する法律農用地区域又は農地法の農地若しくは採草放牧地の区域	○農業振興地域、農用地区域は含まない区域とする
		エ 自然公園法の特別地域、森林法の保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区、森林法の保安林予定森林の区域、森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	○自然公園地域（特別地域）は含まない区域とする ○保安林、国有林、地域森林計画対象民有林は含まない区域とする
	原則含まない	ア 土砂災害特別警戒区域	○土砂災害特別警戒区域は含まない区域とする
		イ 津波災害特別警戒区域	—
		ウ 災害危険区域	—
		エ 地すべり防止区域	○地すべり防止区域は含まない区域とする
		オ 急傾斜地崩壊危険区域	○急傾斜地崩壊危険区域は含まない区域とする
	適当では含まないと判断する	ア 土砂災害警戒区域	○土砂災害警戒区域は含む区域とする
		イ 津波災害警戒区域	—
		ウ 浸水想定区域	○浸水想定区域は含む区域とする
		エ 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	—
		オ (4)ア・イほか調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域	○津波浸水想定区域は含む区域とする
	慎重に判断を行うことが望ましい	ア 法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）	○今後工業化が想定される工業地域は含まない区域とする ○臨港地区は含まない区域とする
		イ 条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）	○地区計画で定められている地域は含む区域とする
		ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
		エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
	その他	留意事項 市街地周辺の農地のうち、将来にわたり保全することが適当な農地（生産緑地地区等）	—

■ 居住誘導区域に含まない区域



出典：国土数値情報

■津波浸水想定区域の考え方について

別府市では、過去に発生した津波や今後発生が想定される津波に基づき推計された最大クラスの津波を想定して、「津波ハザードマップ」を作成しています。

別府市は市域の東側が別府湾に面していることから、沿岸部の多くは津波浸水想定区域に含まれており、浸水する恐れがあるとされています。

これに対して、定期的に防災マップを更新・発行し、津波を含む災害に対する危険性や日頃からの備え、情報発信等について情報提供を行っています。

また、令和元年度には「別府市地域防災計画（地震・津波対策編）」を改訂し、津波に対する避難対策として、大分県が策定した「大分県地震・津波対策アクションプラン」に基づき、浸水域に居住地域が含まれる自主防災会は「地域津波避難行動計画」を作成し、避難場所、避難経路及び津波避難ビル等を事前に把握しておくこととしています。

防災対策推進計画では、施設の耐震化、避難場所・避難経路の整備、防災訓練の実施等の多岐にわたる対策を講じています。

このように別府市では、津波浸水想定区域に対しては、事前にできる様々な対策を検討しております。また、地形が扇状地であるため、津波に対して安全と想定されている海拔10m以上のところへの避難は比較的問題は少ない状況です。

これらの理由を踏まえて別府市では、これらの対策を継続して行うことを前提として、津波浸水想定区域の一部を居住誘導区域に含むこととします。なお、津波浸水想定区域の中でも、国道10号から東側の区域については、特に津波被害の影響が大きく、避難時に国道10号を渡るのに時間を要するため、居住誘導区域に含まないこととします。



▲別府市防災マップ

■居住誘導区域

検討対象地区の内、

①人口の集積があり、公共交通の利便性が高い区域を居住誘導区域に「含む区域」

②災害危険性の高い区域を居住誘導区域に「含まない区域」

と設定し、市街化区域内の「含む区域」から「含まない区域」を除いた区域を居住誘導区域としました。

なお、居住誘導区域は、将来的に居住の誘導を図っていくための方向性を示すもので、現在居住誘導区域外に居住されている方に住み替えを行ってもらうためのものではありません。

市街化区域内で居住誘導区域外の区域において、現在居住されている方々の生活環境の維持確保に関しては、これまで通り一定の取組みを継続して行っています。



出典：国土数値情報

4-3 妥当性の検証

居住誘導区域における人口密度は、単純に推計した場合、2015年の54.9人/haから2040年には45.1人/haとなることが予想されます。

現在、市外から別府市への転入者は年間概ね5,000人程度であり、その内、居住誘導区域外の人口割合である約2割の1,000人が居住誘導区域外へ毎年転入しているものと想定されます。

別府市では、居住誘導区域外への転入者の内、約1割の100人を各種誘導施策等により居住誘導区域に誘導し、今後20年で約2,000人を誘導区域内へ誘導することを目標とします。

このため、2040年の目標人口密度を46.2人/haと設定し、市域全体の約83%の人口を居住誘導区域に集めることを目標とします。

これは、人口集中地区の密度である40人/haを上回っており、人口密度の目標値としては、妥当な数字であると考えます。

また、別府市は、年間約900万人の観光客が訪れる日本でも有数の観光地です。今後も多くの観光客が訪れ、別府の魅力が広がることによって、より多くの人々の移住定住が促進されると考えおり、その点からも妥当な数字であると考えます。

▲ 各区域内における現況及び将来人口の状況

	面積(ha)	2015年メッシュ人口(人)	2040年メッシュ人口(人)	2015-2040人口増減(人)	2015平均人口密度(人/ha)	2040平均人口密度(人/ha)
別府市域	12,534	122,138	99,080	-23,058	9.7	7.9
都市計画区域	8,587	121,982	98,903	-23,079	14.2	11.5
市街化区域	2,817	120,619	98,538	-22,081	42.8	35.0
居住誘導区域 案	1,777	97,469	80,223	-17,246	54.9	45.1
全市域に占める割合	14.2%	80%	81%			
市街化地域に占める割合	63%	81%	81%			



※居住誘導区域の設定及び誘導施策等の実施により、20年後に2,000人を居住誘導区域内に誘導することを目標とする。

5章 都市機能誘導区域及び誘導施設

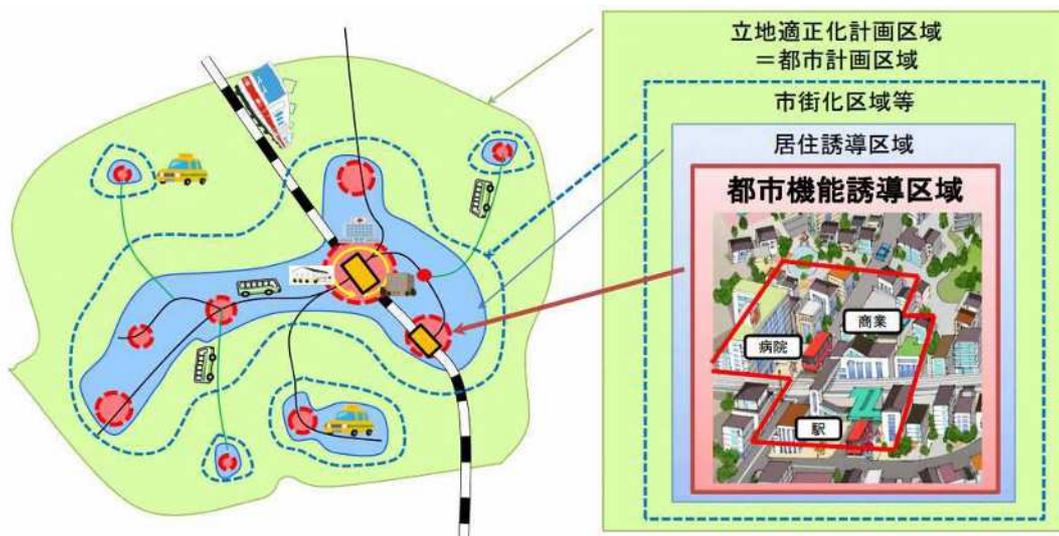
5-1 都市機能誘導区域及び誘導施設設定の基本的考え方

【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。



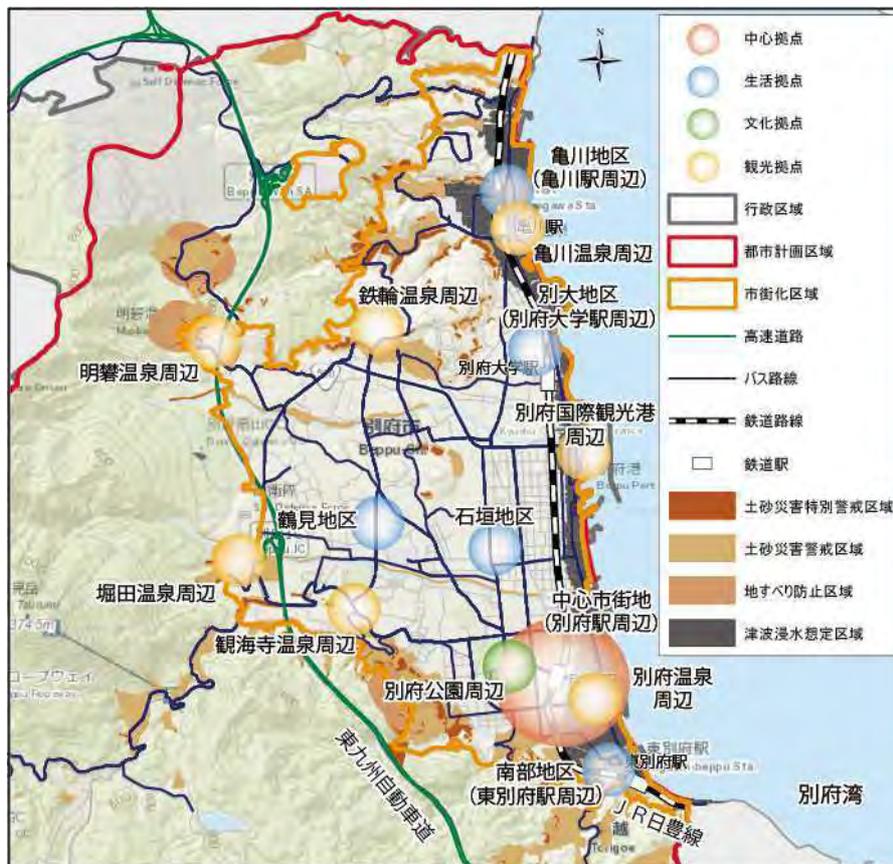
出典：国土数値情報

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	・路線バスが通っている
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。

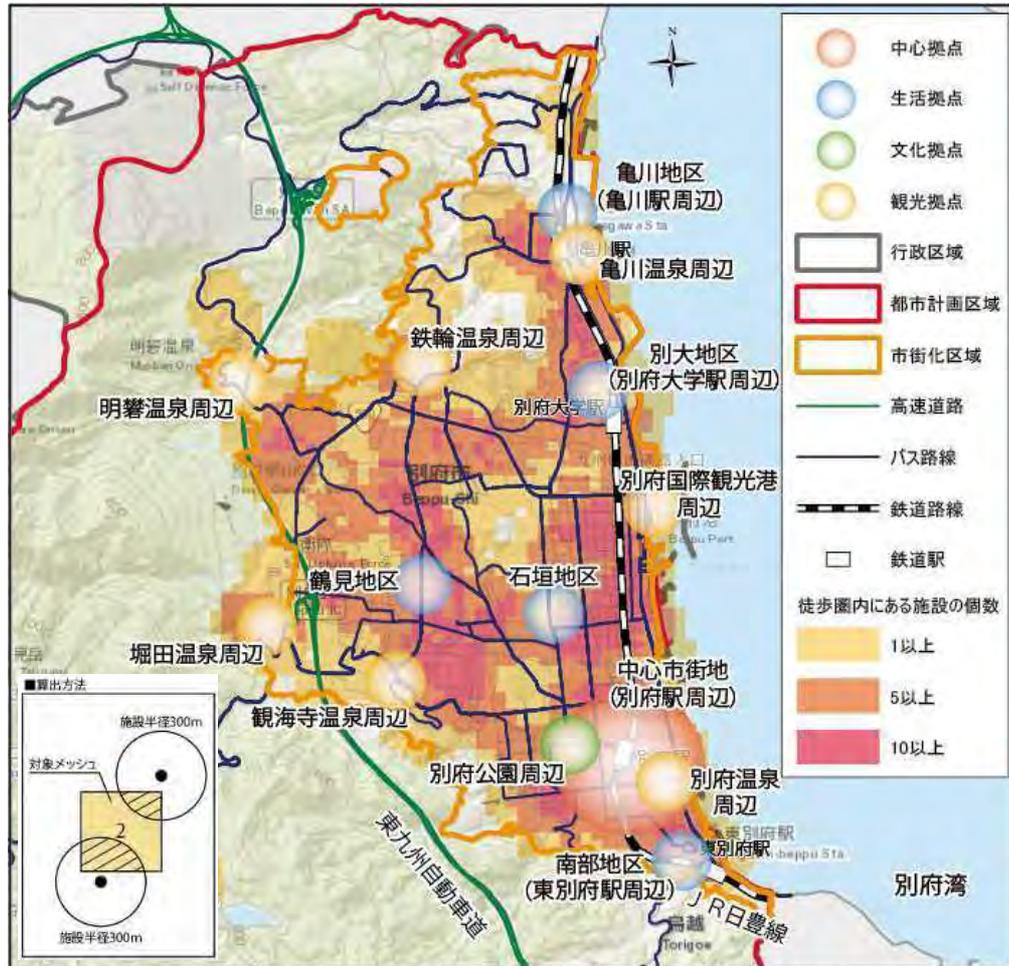


出典：国土数値情報

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
観光拠点	石垣地区	・特になし
	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	・十分な生活利便施設が配置されている
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ですが、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ですが、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IC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）

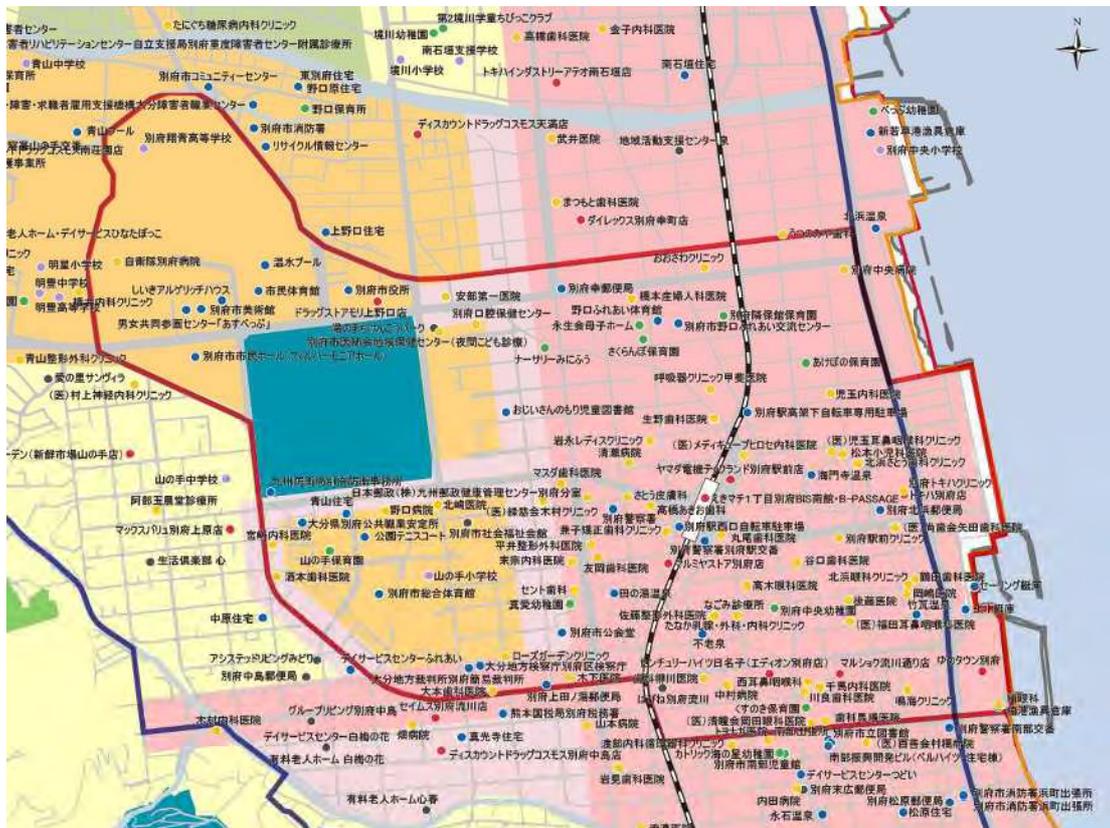
都市機能		誘導施設		市内各地域での利用が見込まれる施設
		市域全体からの利用が見込まれる施設	主に地域住民の利用が見込まれる施設	
公共	市庁舎	◎	—	
	市役所出張所	—	○	
	消防署	○	○	○(出勤時の速達性)
	警察署	○	○	○(出勤時の速達性)
	保養観光施設(温泉施設等)	○	○	○
	集会施設(地区公民館等)	○	○	○
教育・文化	小学校	○	○	○
	中学校	○	○	○
	高等学校	◎	○	○
	その他教育施設(大学、特別支援学校等)	◎	○	○
	図書館・博物館等(1,000㎡以上)	◎	—	
	体育館等(2,000㎡以上)	◎	—	
	体育館等(2,000㎡未満)	○	○	
	文化ホール	◎	—	
福祉	保健センター	◎	—	
	高齢者福祉施設	○	○	
	障がい者福祉施設	○	○	
	社会福祉会館	◎	—	
子育て	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)	○	○	○
商業	1ha以上の大規模商業施設	◎	—	
	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)	◎	—	
医療	病院(200床以上)	◎	○	○
	病院(200床未満)	○	○	
	診療所	○	○	
	歯科診療所	○	○	
金融	銀行	○	○	
	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)

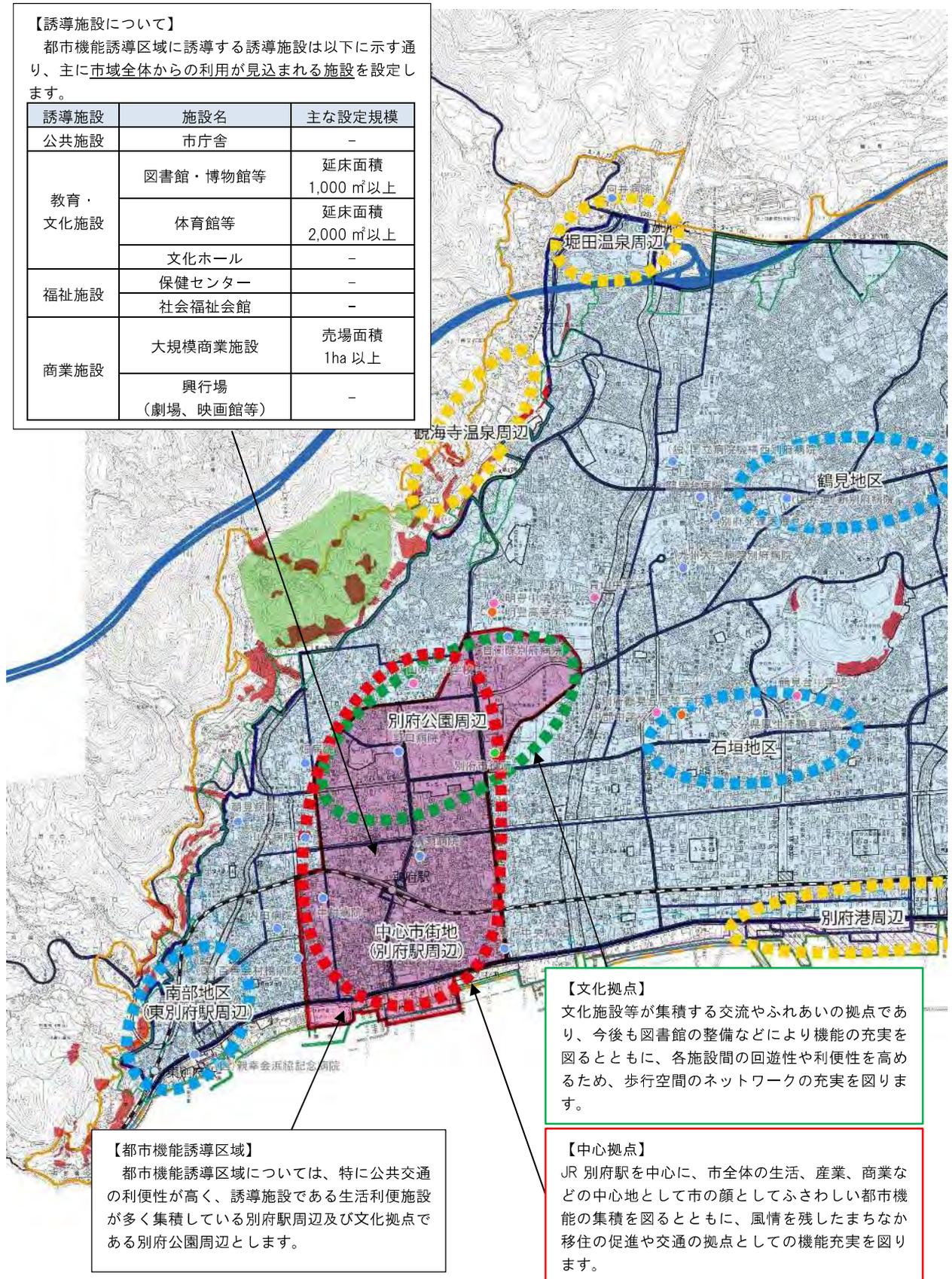
「中心拠点（文化拠点を含む）」を対象として、土地利用実態や都市機能施設の立地状況、用途地域や道路や河川等の地形地物界等を考慮して、都市機能誘導区域を以下のように設定します。

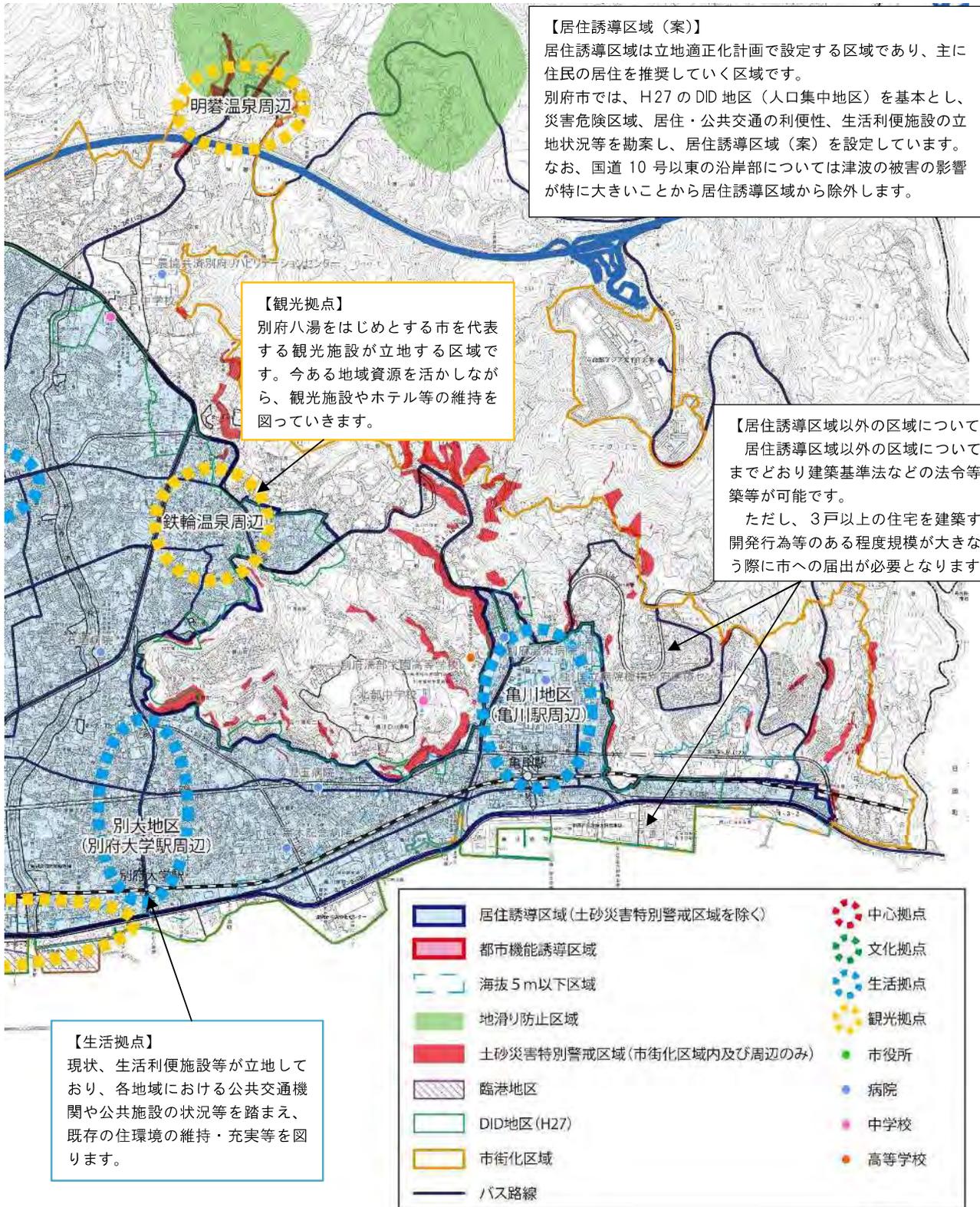
国道10号の東側の居住誘導区域外の部分を一部区域に含んでいるが、ここには現在大規模商業施設のゆめタウンや、バスセンターなどが立地しており、必要な都市機能の維持が必要ということから区域に含むこととする。



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





出典：国土地理院

■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、清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。

6章 都市機能及び居住を誘導するための施策

6-1 誘導施策の方針

本市が掲げる「地域を磨き、別府の誇りを創生する」の理念に基づき、持続可能なまちづくりの実現に向け、立地適正化計画の方針に合わせて以下の施策等を推進します。

方針 1

特色ある拠点の形成

中心拠点においては、高次な都市機能を集積するとともに、特に文化拠点として別府公園周辺地区において新図書館等の整備などにより更なる市民の憩い、安らぎ、暮らしを楽しむ拠点形成を図ります。また、生活拠点や観光拠点などそれぞれ特色ある拠点としての機能充実及び連携を図ることで、市全体のにぎわいづくりを行います。

施策 1-1 公的な誘導施設の維持・整備

- ・別府市公共施設等総合管理計画や別府市公共施設再編計画（適正配置計画）と連携し、各施設の老朽度や利用状況等を踏まえながら、施設の総量の縮減、適切な維持管理費用の圧縮等を検討します。
- ・別府公園内に新図書館の整備及び多様化を図るとともに、周辺の公共施設等と連携し、賑わいの拠点づくりを行います。

施策 1-2 民間の誘導施設の維持・誘導

- ・市民生活に密接な関係のある商業・医療等の既存の民間施設については、原則的に現在地における維持を図ります。また、市全域を対象とした民間の誘導施設については、必要により国の支援制度等を活用し、都市機能誘導区域内に誘導します。

施策 1-3 観光資源を活用した交流の場と賑わいの創出

- ・観光資源としての温泉をいかした交流の場をつくり、新しい人の流れをつくります。
- ・資源をいかして新たな価値を創り、儲かる別府に進化するため、ツーリズムバレー構想等を推進します。
- ・新しい生活様式であるワーケーション（「ワーク」（労働）と「バケーション」（休暇）を組み合わせた造語で、観光地やリゾート地でリモートワークを活用し、働きながら休暇をとる過ごし方）の受け皿としての環境づくりを推進します。



方針 2

各拠点を中心に都市機能・居住を誘導

中心拠点や生活拠点を中心に、インフラの整備や空き家対策の推進等により、居住誘導区域内への居住を促進し、一定程度の人口密度を維持したコンパクトな市街地を形成します。

施策 2-1 空き家や低未利用地を活用した産業活動空間の確保及び居住環境の形成

- ・都市機能誘導区域内の空き家・空き地等の実態を把握し、管理不全の空き家の発生防止に努めるとともに、観光客を対象とした利活用などの推進に取り組みます。
- ・居住誘導区域内にある低未利用地について、行政が積極的に地権者と利用希望者のコーディネートを行い、権利設定等に関する計画の策定（都市のスポンジ化対策の推進）等に取り組みます。
- ・空き家や低未利用地を発生させないよう、情報発信を行うとともに相談窓口の設置等の体制づくりに取り組みます。

施策 2-2 若者等の移住・定住化に向けた雇用の確保、支援等

- ・生産年齢人口が減少していることから、シェアオフィスやコワーキングスペースの設置等を促進し、あらゆる人が働きやすい環境の充実に支援します。
- ・都市機能誘導区域内でサテライトオフィスの設置や新たに事務所を設置するなど、新たな雇用が創出される事業への支援に取り組みます。
- ・市外から居住誘導区域内への移住者に対するマッチングサポートを行い、住宅購入や賃借費等の支援に取り組みます。

施策 2-3 福祉・健康・医療のまちづくりの推進

- ・誰もが安心して生活できるよう、医療や介護、生活支援などのサービスが一体的に切れ目なく提供される地域包括ケアシステムの推進に向けて取り組みます。
- ・高齢者等の外出機会の創出や健康寿命の促進を図るため、利便性が高く、出かけたくなる環境づくりに取り組みます。
- ・子育て中の保護者が仕事をしながら安心して子育てができる環境づくりに取り組みます。



施策 2-4 災害リスクの少ないまちづくりの推進

- ・別府市地域防災計画を踏まえ、安心・安全な生活環境の実現に向け、地震、津波、土砂災害等の自然災害からの危険性と被害の軽減に取り組みます。
- ・災害時の拠点となる公共施設の設備等の充実を図ります。

施策 2-5 都市農地の保全の促進

- ・都市の景観形成や防災性の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場として多様な役割を果たすことが期待される市街化区域内の農地については、都市内の貴重な資源として、生産緑地地区制度の活用等により、保全を図ります。
- ・また、必要に応じ、田園住居地域や地区計画の指定等により、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保を図ります。



方針 3

各拠点をつなぐネットワークの形成

別府駅を中心とした鉄道やバス等の公共交通網を維持し、日常的な買い物や通院等が身近で容易に行える便利な暮らしの環境を維持します。

施策 3-1 中心拠点へアクセスする公共交通の維持

- ・別府市地域公共交通網形成計画と連携し、生活拠点や観光拠点から中心拠点へアクセスするための公共交通ネットワークを維持していきます。
- ・別府駅、亀川駅周辺の交通結節点の機能改善や乗継ぎ環境の向上を図るなど、利便性が高く、誰もが安心して快適に公共交通機関を利用できる環境整備に取り組みます。

施策 3-2 各拠点を結ぶ幹線道路の整備

- ・公共交通の利便性の更なる向上及び観光バスや自家用車を利用する観光客のアクセス性を高めるため、都市計画道路を主とした幹線道路の整備に取り組みます。

施策 3-3 歩いて暮らせるまちづくりの推進

- ・居住誘導区域内の公共交通の利便性を向上させ、自家用車から公共交通への転換等による公共交通利用を促進します。
- ・ユニバーサルデザインの先進地を目指して、居住誘導区域内における公共施設、歩行空間のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化を促進し、市民及び観光客も含め、誰もが移動しやすく、訪れたいくなる、出かけたいくなる環境づくりを推進します。
- ・ウォークブル推進都市として、道路空間の再構築と利活用の促進及び沿道の民間施設との連携を促進し、居心地が良く、歩きたいくなる道路づくりを推進します。



6-2 低未利用土地利用等指針等（都市のスポンジ化対策）

市街化区域では、人口減少などにより、空き家や空き地等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しつつあります。

「都市のスポンジ化」が進むと、生活利便性の低下や治安・景観の悪化、地域の魅力が失われる等の問題が発生すると考えられることから、空き家や空き地の発生を抑制し、所有者等による空き家・空き地の適正な管理と有効活用を図るための指針を次のように定めます。

6-2-1 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

(1) 低未利用土地利用等指針

誘導施設や住宅の立地誘導を図るために、所有者等が低未利用土地を有効に活用し、または適正に管理する上での留意点や適正な管理の水準を以下のように定めます。

1) 利用指針

都市機能誘導区域および居住誘導区域における利用指針を以下に定めます。

■ 都市機能誘導区域内

- ・ 中心市街地の賑わいを創出するため、空き地をオープンカフェやマルシェ等の広場として利用することを推奨します。
- ・ 産業活性化を図るため、空き家をオフィス等の産業活動空間として利用することを推奨します。

■ 居住誘導区域内

- ・ 良好な居住環境を形成するため、リノベーションによる空き家の再生や、狭小な敷地の集約・統合により、現代のニーズに応じた住宅・宅地へと再生・利用することを推奨します。
- ・ 単身高齢者や移住者等、居住者同士の交流を促進し、地域コミュニティの維持・形成を図るため、空き家を集会施設・交流施設として利用することを推奨します。
- ・ 空き地を子供の遊び場や親子の交流施設として利用することを推奨します。

2) 管理指針

■ 空き家

- ・ 住宅の劣化の進行を抑制するため、所有者等による定期的な清掃、修繕などを行うこととします。
- ・ 所有者等は、関係法令に基づき、適切に管理することとします。

■ 空き地

- ・ 病害虫の発生を予防するため、所有者等による定期的な除草や害虫駆除等を行うこととします。
- ・ 不法投棄等を予防するため、所有者等による柵等の設置や定期的な不法投棄の有無確認等、適切な措置を講じることとします。

(2)所有者等に対する措置・勧告

- ・都市機能誘導区域又は居住誘導区域内の低未利用土地の所有者等がこの指針に即した管理を行わない場合には、市長が所有者等に勧告を行うことがあります。
- ・倒壊の恐れのある空き家や衛生、景観、生活環境面で危険な状態にある特定空き家等については、別府市空き家等対策計画に基づき適切な措置を行います。

(3)制度の活用

居住誘導区域内においては別府市空き家等対策計画等の関連計画及び法令等と連携を図りながら、「低未利用地土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）」の活用についても検討します。

また、低未利用地の有効活用を促進し、地域活性化・移住促進等を図るため、令和2年5月に制度化された「低未利用地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置」の積極的な活用が図られるよう情報提供等を推進します。

6-3 施策実現のための事業について

前述した都市機能誘導区域及び居住誘導区域内の各施策の実現に向け、ソフト的、ハード的要素を含めた事業を行っていきます。

また、それらの実施の際に、必要に応じて、国等が行う様々な財政・金融上の支援制度、税制上の支援制度等を活用していきます。

■取り組みを予定している主な事業

事業名	事業概要	対象区域
都市再生整備計画事業 (南部地区都市再生整備計画)	・地域生活基盤施設 ・高質空間形成施設 ・高次都市施設 ・事業活用調査	南部地区 約80ha
都市構造再編集中支援事業 (別府公園周辺地区 都市再生整備計画)	・誘導施設(図書館) ・地域生活基盤施設 ・高質空間形成施設 ・公園(別府公園) ・事業活用調査	別府公園周辺地区 約80ha

7章 計画実現に向けて

7-1 目標値の設定

まちづくりの理念と目標の実現を図るために、集約型都市構造の形成や公共交通の利便性を示す指標と将来の目標値を以下のとおり設定します。

①居住誘導区域内における人口密度の維持

居住誘導区域内における人口の集約状況の評価を行うため、以下の算定式を用いて評価を行います。

2040年の目標値については、居住誘導区域外に転入すると想定される人口の1割を居住誘導区域内に誘導することを目標とした居住誘導区域内の人口密度とし、46.2人/haを目標値とします。別府市においては、今後も多くの観光客が訪れ、別府の魅力が広がることによって、より多くの人々の移住定住が促進されると考えています。

居住誘導区域内の人口（人）／居住誘導区域の面積（ha）

評価指標	現況値 (2015年)	将来値 (2040年)	目標値※ (2040年)
居住誘導区域内の 人口密度（人/ha）	54.9	45.1	46.2

②都市機能誘導区域内の低未利用地の利活用の推進

都市機能誘導区域内に都市機能施設を誘導することにより、区域内の利便性が高まり、低未利用地の利活用が推進されることや、未利用地を発生させない取組みなどを推進することなどにより、現在の都市機能誘導区域の低未利用地の割合が現況より減少することを目標値に設定します。

都市機能誘導区域内の未利用地面積（ha）／都市機能誘導区域の面積（ha）

評価指標	現況値 (2015年)	目標値 (2040年)
都市機能誘導区域内の低未利用地の面積割合（％）	10.2%	10.2%以下

③居住誘導区域内における公共交通の利便性の向上

居住誘導区域内における公共交通の利便性の評価を行うため、以下の算定式を用いて評価を行います。2040年の目標値については、現況の公共交通利用圏内の人口割合を居住誘導区域内で維持するように設定します。公共交通についても、多くの観光客の利用等により更に利便性の向上が図られることが考えられます。

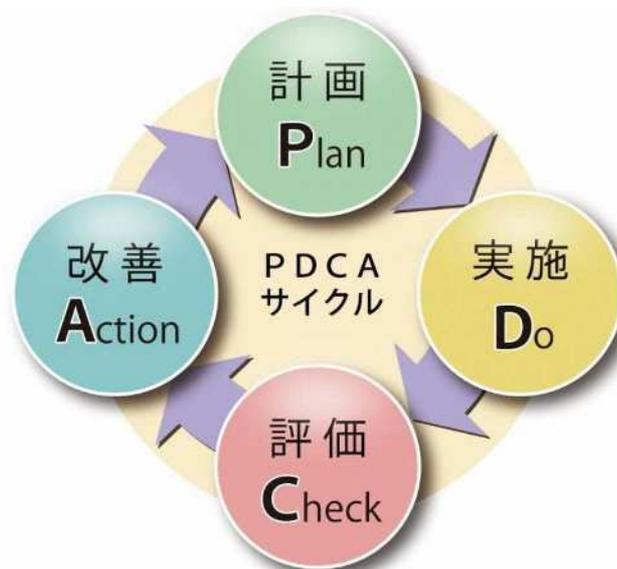
居住誘導区域内の公共交通利用圏の人口（人）／別府市人口（人）

評価指標	現況値 (2015年)	目標値 (2040年)
市内人口の内、居住誘導区域内における公共交通利用圏人口の割合	88.3%	88.3%以上

7-2 計画の進捗管理と評価方法

別府市立地適正化計画は、概ね20年後の令和22年（2040年）を目標年次としていますが、社会情勢の変化や上位関連計画の見直し等に応じて、適宜計画を見直す必要があります。

そのため、PDCAサイクルの手法を用いて、概ね5年ごとに本計画の評価を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。



報告 1 別府国際観光温泉文化都市建設計画区域の整備、
開発及び保全の方針の変更（大分県決定）について

(別府国際観光温泉文化都市建設計画区域)

理由

大分県は、都市地域の目指すべき将来像と都市計画の運用方針を示す「大分県の都市計画の方針」と18都市計画区域の「都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」を平成16年4月までに策定し、平成23年3月に改訂を行った。

都市計画区域マスタープランは、都道府県が広域的な観点から都市計画区域の整備・開発及び保全の方針について定めるもので、都市計画区域ごとに、その都市の長期的なビジョンを示すとともに、土地利用、都市施設、市街地開発事業等について将来の大まかな配置、規模などを示すものである。

今後、我が国が更なる人口減少・超高齢社会を迎える中、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、都市機能を拠点ごとにコンパクトに集約し、それらがネットワークで繋がる都市構造「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現が重要であるという基本認識の下、本県においても「大分県の都市計画の方針」の一部見直しを行ったところである。

これを踏まえ、社会経済情勢の変化や法改正、上位計画等に即して都市計画区域マスタープランを変更する。

なお、別府国際観光温泉文化都市建設計画区域マスタープランでは、都市計画区域内における人口・産業などの現状や将来の見通しを勘案し、都市の将来像、区域区分の決定の有無、土地利用、都市施設（道路、公園、下水道など）、市街地開発事業及び自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針や都市防災に関する方針などを定める。

別府国際観光温泉文化都市建設計画区域の
整備、開発及び保全の方針
(別府国際観光温泉文化都市建設計画区域マスタープラン)
【改訂案】

—R2.12—

県名	大分県	都市計画区域名	別府国際観光温泉 文化都市建設計画
----	-----	---------	----------------------

目 次

1 都市計画の目標	
1) 別府国際観光温泉文化都市建設計画区域の特性	P 1
2) 都市づくりの課題	P 2
3) 基本理念	P 3
4) 地域毎の市街地像	P 4
5) 目標年次	P 5
◆都市づくり概念図	
2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
1) 判断基準	P 6
2) 区域区分の有無	P 6
3) 区域区分の方針	P 6
4) 市街化区域の概ねの規模	P 7
3 主要な都市計画の決定の方針	
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	P 8
2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	P 13
3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	P 17
4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	P 17
4 公害防止又は環境改善の方針	
1) 基本方針	P 20
2) 公害防止又は環境改善のための施策の概要	P 20
5 都市防災に関する方針	
1) 基本方針	P 21
2) 都市防災のための施策の概要	P 21
6 都市計画の相互支援と管理	
1) 役割分担と相互支援	P 22
2) 計画の管理と継続的改善	P 22
◆付図	

1 都市計画の目標

1) 別府国際観光温泉文化都市建設計画区域の特性

大分市、別府市、由布市、日出町、杵築市、国東市から構成される「別府湾広域都市圏」は、多様な都市機能の集積や魅力ある資源が多数存在し、別府湾と周囲の山なみと一体となった美しく活力ある都市圏を形成している。そのなかで別府市は、国際的な観光資源である温泉や高速交通網の結節点にあるという立地特性を生かし、国際交流まで視野に入れた観光・交流の中心となる都市圏の形成が期待されている。

本都市計画区域は、大分県のほぼ中央に位置し、海と山に囲まれた豊かな自然と、日本一の湧出量、源泉数を誇る日本屈指の古くからの温泉地で、国内外から多くの観光客が訪れる国際観光温泉文化都市として全国に知られている。また、山々や海に囲まれた地形条件などにより、コンパクトな市街地が形成されるとともに、別府湾、高崎山、鶴見岳などが織りなす自然景観と、湯けむりに象徴される温泉情緒などにより独特な都市景観が形成されている。この湯けむり景観を代表する鉄輪地区・明礬地区は、景観条例に基づく景観形成重点地区及び文化財保護法に基づく重要文化的景観に指定されている。

本都市計画区域では、昭和 25 年に制定された別府国際観光温泉文化都市建設法に基づき、都市整備を進めてきており、現在は「地域を磨き、別府の誇りを再生する」という目標を定め、官民一体となって新しい魅力あるまちづくりに取り組んでいる。今後も大分都市計画区域と連携し、総合的に高次の都市・サービス機能を提供していく都市として期待されている。

【別府の景観】



—温泉の湯けむり—

2) 都市づくりの課題

① 土地利用

本都市計画区域の市街地は、西の鶴見岳を背にし、南を高崎山、北を伽藍岳と三方を山に囲まれ、東の別府湾に向かって緩やかに傾斜する比較的狭い扇状地形に形成されており、都市機能や居住を中心部や生活拠点に適切に誘導するとともに、温泉を中心とした観光拠点の機能充実を図りながら、土地利用の密度を高め、各拠点と地域が連携するコンパクトな都市づくりを行うことが必要である。

一方、低層住宅と高層住宅が混在立地している地区や密集市街地を形成している住宅地もみられるため、適切な土地利用の誘導等により居住環境を改善していく必要がある。

特に密集市街地においては空き家も多いため、適切な土地利用を進めつつ、空き家などの低・未利用地を有効に活用していくことが必要である。

また、別府駅、亀川駅の鉄道駅周辺や別府国際観光港などの交通結節点周辺は、既存ストックを活用しながら賑わいのある空間を創り出し、国際観光温泉文化都市にふさわしい観光・商業・業務拠点の形成が必要である。

商業・業務地周辺の生活利便性の高い住宅地では、その立地特性を活かし中・高密度な住宅地の形成が、また風致地区などに指定されている周辺部の住宅地では、自然環境や都市景観と融合したゆとりある低密度な住宅地の形成が必要である。

② 都市基盤

「九州の東の玄関口」にふさわしい国際観光温泉文化都市の構築に向けて、観光や学術などの拠点と別府国際観光港やJR各駅などのターミナル施設とのネットワークの強化、さらに中心市街地の活性化や景観形成が必要である。

また、これからの超高齢社会の進展などによる移動ニーズの変化を踏まえながら、道路だけでなく公共交通機関等により拠点と地域とのネットワークを構築し、自家用車に過度に頼ることなく誰もが日常生活に必要なサービスなどを享受できる都市基盤を形成することが必要である。

本都市計画区域のネットワークとして、交通上の骨格は東九州自動車道が市街地西側山地中腹を、また国道10号が東側海岸沿いをそれぞれ南北に縦断する。また、国道500号、県道別府一の宮線（やまなみハイウェイ）、県道別府庄内線などにより東西方向の骨格が形成されている。特に、国道10号は都市の骨格軸で、県都大分市と連携する道路であるだけでなく東九州の交通上の主軸となっている。

この国道10号は、観光形態の変化やモータリゼーションの進展がもたらす交通量の増加と交通渋滞による環境負荷の増大に対応し、これを軽減させながら交通の円滑化を促進することが必要である。

③ 自然環境

市街地を取り囲みパノラマ景観を構成する山々は、阿蘇くじゅう国立公園や風致地区に指定されるとともに、自然環境や景観上から貴重な財産であるため、この維持・保全が必

要である。

また、市街地に立ち上る湯けむり、周辺の山々、別府湾の海岸が織りなす自然景観は、本都市計画区域を特色づける景観であり、将来にわたり維持・保全が必要である。

④ 安全・安心

本都市計画区域は、別府湾の沿岸部に市街地が位置し、密集市街地を形成している住宅地もみられるため、南海トラフ・中央構造線断層帯を震源とした地震や津波などによる甚大な被害が懸念される。また、山々に取り囲まれるようにして市街地が形成されており、市街地内においても急峻な地形がみられることから、土砂災害による被害も懸念される。さらに、活火山である鶴見岳・伽藍岳の噴火も懸念される。

このため、計画的かつ着実に地震・津波・高潮対策や土砂災害等の対策に取り組むとともに、災害リスクの低い区域への各種施設の立地誘導や住宅等の誘導、災害リスクの高い区域における関係法令に基づいた土地利用制限等により、適切な土地利用を実現し、安全・安心な居住環境を形成していくことが必要である。

3) 基本理念

人口減少・超高齢社会の進行や巨大災害の懸念など、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しているなか、地域資源を活かし、人々が住み・生活することで、多様な価値を創出し、魅力的な都市生活を送ることのできる持続可能な都市の実現を図るため、大分県においては、『地域の豊かな個性を繋ぎ自然と都市の幸が湧き出る、おんせん県おおいたの都市づくり』を都市づくりのテーマとしている。

このテーマを実現するため、以下の5つを基本方向として、都市政策を進める。

- | | |
|---|--------|
| ①「都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくり」 | 【都市構造】 |
| ②「地域の魅力が向上し、人や仕事であふれる都市づくり」 | 【地方創生】 |
| ③「安全で安心して暮らせる都市づくり」 | 【安全安心】 |
| ④「歴史・文化資源の保全と美しい景観形成を図り、
自然環境と共生する魅力ある都市づくり」 | 【環境】 |
| ⑤「私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり」 | 【地域主体】 |

本都市計画区域においては、保有する多くの観光資源の活用により、国際観光温泉文化都市としてさらなる発展を目指す。

このため、広域交通網体系を活かし、拠点と拠点の連携を図る。また、拠点の特性に応じ都市機能や居住の集積、観光機能の強化を図るとともに、公共交通機関等により拠点と地域のネットワークを構築し、自然環境と調和し良好な都市景観を有するコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造の実現を目指す。

また、地震・津波・高潮や洪水・土砂災害対策の充実など強靱な県土づくりに取り組むことにより、住む人や訪れる人が安心して生活し、くつろぐことのできる市街地の形成を

図るとともに、県都大分市との都市機能の役割分担と連携により、多様な魅力を享受し心が癒される快適な都市基盤を有するまちづくりを進める。

さらに、今後の都市づくりの構想として、都市や生活のなかに地域情報通信技術を組み込んだスマートシティについても関係機関と連携し検討を進める。

4) 地域毎の市街地像

基本理念に基づき都市づくりを進めるにあたり、それぞれの地域が目指すべき市街地像や担うべき役割を明確にするため、中心拠点及び各拠点を位置づける。

① 中心拠点

別府駅周辺から北浜地区までの中心市街地の範囲及び別府公園周辺を中心拠点とする。中心拠点は、古くから大分県の観光拠点として中心的な役割を果たしてきた地区であり、商業・業務、娯楽、福祉等の機能が集積している。

今後も、「国際観光温泉文化都市・別府」の核として、また、「九州の東の玄関口」に相応しい都市の顔として、多くの人々が訪れたいくなるよう、商業をはじめとした多様な都市機能の総合的な更新を図る。さらに、中心拠点に相応しい都市空間の整備に努める。

一方、別府公園周辺は、公共施設の近接性を活かし、セレモニーやイベント、文化的な行事など、拠点周辺だけでなく、地域内外との交流やふれあいの拠点としての機能を高めていく。

② 地域拠点

別府駅を除く各駅周辺及び特にバス利便性の高い地区周辺を地域拠点とする。

地域拠点は、市民の日常生活を支える拠点として、医療福祉施設や日常の買い物等の利便施設など、生活に身近なサービス施設の集積を図る。

特に亀川駅周辺は、大学の最寄り駅の周辺という立地状況を踏まえて、多様な人々が快適に暮らすことができる都市空間を形成するため、道路の整備や交通結節機能の強化など都市基盤の整備を図る。また、地域の交流や賑わい創出に向けた施設を充実する。

その他、市街地の形成状況や公共交通の利便性などから、住民の生活拠点としてふさわしい地域においては、生活利便施設の集積等を図る。

③ 観光・交流拠点

別府国際観光港周辺や「別府八湯」と呼ばれる温泉を有し宿泊施設などが集積する北浜地区、観海寺地区、明礬地区、鉄輪地区等を観光・交流拠点とする。また、実相寺中央公園、鉄輪地獄地帯公園のレクリエーションの場となる公園を観光・交流拠点とする。

別府国際観光港周辺では、「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、にぎ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る。

「別府八湯」の周辺では、別府市のシンボルである「湯けむり」により醸し出された湯

のまち情緒を活かしたまちなみ環境の保全・整備を図る。

5) 目標年次

概ね 20 年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本方針を示す。

なお、都市施設、市街地開発事業については、特に優先的に整備するものを整備の目標として示す。

基準年	目標年次
令和 2 年 (平成 27 年国勢調査)	令和 22 年

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 判断基準

本都市計画区域は、現在区域区分制度が適用されている区域である。現在の都市構造などを踏まえ、将来の開発圧力、都市整備の方向性、廃止した場合の影響などをもとに区域区分の判断を行う。

2) 区域区分の有無

① 区域区分の有無

本都市計画区域では、今後とも良好な市街地の形成を図るため、区域区分を継続して定めるものとする。

② 理由

本都市計画区域においては、都市の集積性、成長性などからみる限り区域区分制度の継続に向けての必然性は少ないものの、これまでの区域区分制度の適用は丘陵部における豊かな緑を守るなど市街化調整区域の開発を抑制し、スプロール化を防止した。その結果、市街化区域内の適正な人口密度と都市的土地利用を誘導し、地域固有の都市景観を維持・保全するとともにコンパクトな市街地を形成してきた。

このように、本都市計画区域の独特な都市空間の形成には、区域区分制度の効用によるところが大きい。区域区分を廃止した場合、観光商業機能の丘陵地一帯への立地の可能性、さらにそのことによる中心市街地の空洞化、白地地域への市街地の拡散や沿道開発に伴う自然・交通環境への影響が予想されるなど、将来における良好な都市形成に向け新たな課題を生むことも考えられる。

また、本都市計画区域の人口減少が予測されるなか、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けては、立地適正化計画に基づく都市機能・居住の誘導施策と併せて区域区分を運用していくことが効果的と考えられる。

したがって、本都市計画区域においては、将来にわたり国際観光温泉文化都市として魅力的で独特な市街地を形成し、また地域固有の財産を後世に継承していくために、現行の区域区分制度を継続する。

3) 区域区分の方針

① 都市計画の範囲

本都市計画区域の範囲は、次のとおりとする。

区 分	市町名	範 囲	規 模
別府国際観光温泉文化都市建設計画区域	別府市	行政区域の一部	8,587ha

(注) 範囲には、地先公有水面を含む。

② 人口の規模

本都市計画区域の都市計画区域内人口を、次のとおり想定する。

年次	平成 27 年	令和 12 年
都市計画区域内人口	121,982 人	108,800 人
市街化区域内人口	120,619 人	107,900 人

③ 産業

別府市における将来の産業の規模を次のとおり想定する。

年次		生産規模：平成 28 年 就業構造：平成 27 年	令和 12 年
生産規模	工業出荷額	95 億円	91 億円
	卸・小売販売額	1,874 億円	1,496 億円
就業構造	第一次産業	609 人 (1.1%)	477 人 (1.0%)
	第二次産業	6,570 人 (12.4%)	3,693 人 (7.8%)
	第三次産業	46,033 人 (86.5%)	42,932 人 (91.2%)
	計	53,212 人 (100.0%)	47,102 人 (100.0%)

※生産規模はデフレーター補正済み

4) 市街化区域の概ねの規模

本都市計画区域における人口・産業の見通し、市街化の現況及び動向、ならびに計画的市街地整備の見通しを勘案し、令和 12 年における市街化区域の規模を概ね次のとおりとする。

年次	平成 27 年	令和 12 年
市街化区域面積	2,817ha	2,818ha

なお、公有水面埋立事業により、市街化区域面積を 1.4ha 拡大する。

3 主要な都市計画の決定の方針

1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 基本方針

人口減少・高齢化が進むなか、持続可能な都市づくりに向けて、地域の個性を活かしながら、別府駅周辺等の中心拠点や生活拠点等へ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住の集約化を促し、郊外部への市街地の拡大を抑制することにより、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を目指す。コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けては、立地適正化計画等を活用し、適切な土地利用を推進する。

中心市街地では、土地利用の高度化や既存ストックの有効活用を図るとともに、公共施設や各種施設の中心部への集約及び立地促進に努める。また、市街地において空き家などの低・未利用地がみられることから、空き家の多様な活用を推進する。

一方、市街化調整区域をはじめとした郊外部では市街地の拡大抑制を基本とした適切な区域区分の検討や、利用されなくなった土地については森林や湿原、草地等の自然再生の可能性を検討する。このような地域においては、都市的土地利用への転換は原則行わないこととし、土地利用を転換する場合には、慎重な配慮の下での計画的な転換に努める。

また、土砂災害や市街地の沿岸部における津波などの災害リスクの高い地域においては、ハード・ソフト両面の対応と併せて、都市機能や居住等、各種施設の立地の抑制も検討し、県土強靱化の実現に向けた適切な土地利用を推進する。

② 主要用途の配置の方針

ア 業務地

官公庁施設は、現在一定の集積がある別府駅周辺に配置し、今後とも業務機能の充実に努める。一般業務地については、別府国際観光港を中心とする石垣地区、国道10号沿道に配置し業務機能の集積と充実に努める。

イ 商業地

○ 商業地

別府駅周辺から北浜地区にかけての中心市街地は、災害リスクに配慮しつつ、商業環境の整備と土地の高度利用を図りその機能をさらに高める。

また、日常の購買需要に対する商業地を、中心市街地の周辺部、亀川駅周辺及び幹線道路沿道に配置し商業機能の充実に努める。

中心市街地の低・未利用地においては、そのポテンシャルを活かして、都市機能や居住の集約を図る。

さらに、北浜地区等の臨海部においては、港湾事業により埋立てが行われており、埋立て施行した区域から順次、市街化区域への編入を行うとともに、周辺の土地利用を考慮しながら港湾施設と一体となった商業地としての整備を図る。

○ 観光商業地

温泉を有し宿泊施設などの集積している北浜地区、観海寺地区、明礬地区、鉄輪地区などを観光商業地として配置し整備を図る。

ウ 工業地・流通業務地

工場などが立地する古市地区は、工業地として機能の集積と充実を図る。また、古市地区に公設卸売市場が立地する特性を活かし、流通業務地として卸売業などの機能の集積を図る。

エ 住宅地

既成市街地内の住宅地は、今後ともその環境の維持改善に努め、良好な住宅地として配置し整備を図る。

また、低層住宅と高層住宅が混在立地している地区や密集市街地を形成している住宅地については、災害リスクに配慮し、都市基盤の整備や既存ストックの有効活用、老朽化した空き家の除却等により適切な土地利用を誘導し、居住環境の改善を促進する。

③ 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 業務地

業務地については、業務活動を展開する上で各機能の相互関連が重視されるため、別府駅周辺地区において建築物の中・高層化などによる高密な利用を促進する。

イ 商業地

商業地については、総合的な都市機能の集積に十分考慮した整備を促進するため中・高密度な密度構成とする。

このうち、別府駅周辺の商業地については、高密度の商業地として整備を図る。その周辺部の商業地では、地域の土地利用状況に応じ中密度の商業地として整備を図る。

ウ 工業地・流通業務地

本都市計画区域には、竹細工などの伝統的工芸品産業の零細企業が多く立地することから、経営の合理化、集合化、共同化などによる企業基盤の強化が課題となっている。このような状況を踏まえ、古市地区においては、周辺の土地利用の状況に配慮しながら中密度な工業地としての整備を図る。

エ 住宅地

商業・業務地周辺の住宅地については、利便性の高い立地条件を活かし中・高密度の利用を図る。

なお、石垣地区等でみられる低層住宅と高層住宅の混在地については、特別用途地区や高度地区等の指定など、適正な密度構成への誘導を検討する。



—市街地形成のイメージ—

④ 市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

別府駅周辺の中心市街地や別府国際観光港一帯など本都市計画区域の核となる地区は、文化施設などの公共施設の整備とともに、都市の合理的かつ健全な利用を図るため、市街地再開発事業や地区計画制度などの導入を検討し、建築物の共同化・不燃化及び中・高層化など、積極的な土地の高度利用を図る。

イ 居住環境の改善又は維持に関する方針

南部地区などの既成市街地で住宅の老朽化が著しく、過密な地区については、地区の特性に応じ、都市基盤の整備や市街地整備手法の導入により建築物の不燃化、集合化を図り居住環境の改善に努める。

石垣地区においては、低層住宅地の中に高層住宅や商業施設が立地しているところもみられるため、住環境の維持、保全に向けて特別用途地区や高度地区等による制限を検討する。

また、良好な居住環境を有する周辺部などの住宅地は、地区計画制度の適用や風致地区制度の活用などを検討し、良好な居住環境の維持・保全に努める。

さらに、近年、市街地全体で空き家が増加していることから、この実態を把握するとともに、空き家の利活用や管理不全空き家の発生防止、老朽化した危険な空き家の除却を進める。

ウ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地の環境の維持向上に向け、都市公園の整備とともに、街路樹など地域の特性に配慮した緑地環境の保全に努める。また、市街地内に存在する農地は、宅地化の動向や空き家・空き地の状況を見定めながら、景観・環境・交流等の機能を持つ身近にふれることができる緑地として、必要に応じて保全に努める。

現在、山の手地区、鶴見地区、十文字原地区、実相寺荘園地区及び野田地区の5箇所の風致地区を指定しているが、これらを中心に豊かな地域資源であるふるさとの緑を守り、良好な都市環境、景観の維持・保全に努める。

また、市のシンボルとなっている湯けむりへの眺望や、湯けむりの背景となる遠景の山々や海への眺望を確保するため、鉄輪地区や明礬地区などについては、条例に基づく景観形成重点地区の指定とともに高度地区などの制度を活用し、景観形成を図る。同様に、堀田地区等においても景観形成重点地区の指定を検討する。

エ 大規模集客施設*¹の立地誘導方針

多くの人々が利用し都市構造に影響を及ぼす大規模集客施設については、1つの都市を超えて広域的に利用される「広域拠点*²」内の「誘導区域（立地適正化計画の都市機能誘導区域を原則に設定する。）」に立地誘導するよう努めるものとし、「誘導区域」以外の区域においては、原則、大規模集客施設の立地抑制を図る。

本都市計画区域においては、「別府駅周辺」地区を「広域拠点」として設定する。

(※1) 大規模集客施設 : 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

(※2) 広域拠点 : 「大分県大規模集客施設の立地誘導方針」に定める拠点で、商業・業務、文化、医療・福祉、行政サービス、居住など、様々な都市機能の集積を促進する拠点のうち、1つの都市を超えて広域的に利用される拠点

⑤ その他の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

城島高原に隣接する東山地区の農地などについては、地産地消の推進、農業後継者、担い手の育成、グリーンツーリズムの推進などにより、まとまりのある優良な農地の保全に努める。

市街化調整区域における荒廃農地は、多様な主体の参加による農地再生を促進し、農地としての利用を積極的に図るとともに、再生困難な荒廃農地は、地区の特性に応じて森林・湿原、草地等の自然再生の可能性を検討する。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

市街地に隣接する斜面には、土石流や急傾斜地の崩壊などの危険性を持つ区域が多数存在し、土砂災害特別警戒区域の指定もみられる。また、市街地の沿岸部における津波・高潮災害が懸念されている。

災害リスクの高い区域においては、開発許可制度の適切な運用等による住宅や公共施設等の立地の抑制を基本とし、施設立地にあたっては災害対策の充実を図り、適切な土地利用を推進する。

また、土砂災害や河川浸水、津波浸水などが想定される区域等の防災情報を横断的に整理し、都市づくりの基礎情報として活用し、災害に強いまちづくりに努める。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

市街地の背景となっている周辺の山地は阿蘇くじゅう国立公園、鶴見風致地区及び十文字原風致地区に指定されており、将来にわたりこの良好な自然環境の維持・保全に努める。特に、大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー事業においては周辺景観等に配慮する。

なお、利用されなくなった自然的土地利用に資する土地等については、市民農園への活用や森林・湿原、草地等の自然再生の可能性を検討する。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化区域に隣接又は近接し、一定のまとまりのある既存集落地区で、既に市街化区域と一体的な生活圏を構成している地区については、都市的土地利用と周辺の田園環境、自然環境との調和に努める。また、農林漁業との調和を図った上で、必要に応じ地区計画制度を活用し、集落地域の特性に相応しい適切な土地利用を図る。



—優良な農地の保全のイメージ—

2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

本都市計画区域は国際観光温泉文化都市として発展しており、東九州自動車道、国道10号などの主要な幹線道路や日豊本線が走るとともに、重要港湾として指定されている別府国際観光港が配置されて、交通の要衝となっている。今後の交通需要も、観光・産業・社会・経済活動などの活性化により益々増大し、多様化するものと予想される。

また、今後の高齢化や人口減少への対応のみならず、更なる観光振興を見据えて、誰もが各拠点へアクセスできるよう、地域間をつなぐ公共交通ネットワークの充実が求められている。

さらに、地震や豪雨などの災害に備え、道路の防災対策に努めることが必要である。

併せて、高度道路交通システムなど情報通信技術を活用した交通需要マネジメントなどの新たな交通システムや、自動運転や自動車のシェアリングシステムなどの導入が求められている。

このような交通需要の変化に対応するため、また社会的、経済的諸活動を円滑、安全で快適かつ効率的に推進するため、次の方針に基づき、各交通施設の整備を図り総合的な交通体系の確立に向け努力するものとする。

- 望ましい都市構造の誘導を図る交通施設の整備
- 交通施設と市街地の一体的整備
- 都市づくりと一体となった公共交通ネットワークの構築
- 生活環境と調和した交通施設の整備
- 交通の管理・運用面の充実
- 各交通施設のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化、情報化の推進
- 大規模な災害に備えた交通施設の防災対策
- 無電柱化の推進や自転車通行空間の確保
- 新たな交通システムの導入の検討

イ 整備水準の目標

都市計画道路の内、幹線道路の改良率は平成30年度末現在60.4%である。

幹線道路が果たす交通処理機能や商工業などの都市活動を支える市街地形成機能、さらに、災害時の避難路や延焼遮断帯となる防災機能などの観点を踏まえ、緊急性の高い路線・箇所について、重点的な整備に努める。また、代替路線が別途確保されるなど、必要性・優先性に乏しくなった長期未整備の都市計画道路について、適宜見直しを行う。

b 主要な施設の配置の方針

ア 道路

自動車専用道路については、東九州自動車道が整備されており、広域都市間を結ぶ幹線

道路となっている。

主要幹線道路として、都市計画道路 3・2・2 海岸通線（国道 10 号）、都市計画道路 3・3・3 国際観光道路（国道 500 号、県道別府一の宮線）及び都市計画道路 3・4・17 富士見通南立石線（県道別府庄内線、県道別府一の宮線）を位置づけ整備を図る。

都市幹線道路として、市街地内における国道 10 号の交通渋滞の緩和、良好な市街地環境の整備を進めるため、都市計画道路 3・3・5 山田関の江線を配置し、整備を推進する。

また、立命館アジア太平洋大学及び近接する杵築市山香町へのアクセス道路として、都市計画道路 3・5・23 湯ノ森扇山線の整備を図る

イ 公共交通

鉄道網は、日豊本線が南北に走り、別府駅、東別府駅、別府大学駅、亀川駅の4駅が立地する。線路により市街地を分断されていることから、交通渋滞の原因にもなっており、その解消に努める。また、駅周辺部では観光都市の玄関としてふさわしい交通結節機能の形成や都市景観の形成に努める。

路線バスについては、利用者の利便性向上及び運行の効率化に向けた見直しを行い、路線の確保維持に努める。

これらの公共交通機関相互の連携を図り、異なる交通モードの乗り継ぎの円滑化、それに伴う公共交通機関の利用促進を図る。

ウ その他

別府国際観光港については、「九州の東の玄関口」として、内航施設の整備はもとより、クルーズ船が寄港できるように受入環境の整備を図るとともに、高速道路や鉄道との連携強化を図る。また、自動車ターミナルについては、交通機能や需要に対応した整備の推進を図る。さらに、自動車の増加などによる市街地の駐車場需要の増大に対応するため、駐車場の確保に努める。

ｃ 主要な施設の整備目標

ア 道路

特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする路線は次のとおりである。

種別	路線名
道路	都市計画道路 3・3・3 国際観光道路 (国道500号)
	都市計画道路 3・3・5 山田関の江線
	都市計画道路 3・4・8 浜脇秋葉線
	都市計画道路 3・4・14 南立石亀川線 (県道別府山香線)
	都市計画道路 3・4・15 亀川駅西線
	都市計画道路 3・4・17 富士見通南立石線 (県道別府庄内線)
	都市計画道路 3・5・23 湯ノ森扇山線 (県道別府山香線)
	都市計画道路 3・5・24 鶴見明礬線 (国道500号)

イ 公共交通

鉄道について、線路によって市街地が分断され、交通渋滞が発生している箇所は、道路整備と連動し円滑な交通の確保と市街地の一体化を図る。また、別府駅・亀川駅について、駅前広場、駐車場などの整備・充実を図り、バス、タクシーなども含めた総合的な交通拠点の形成と公共交通機関の利用促進を図る。

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

将来の都市活動や人口規模に応じ、下水道対策、河川保全などの推進により生活環境の改善及び都市の健全な発展を図る。

下水道については、市街化の動向、都市基盤整備との整合を図りながら整備を推進するとともに、既存施設については、着実な点検、適切な維持管理により長寿命化に努める。これにより、文化的かつ快適な生活の基盤をなす公衆衛生の向上と水質環境の改善を図る。市街地における雨水対策のため、河川整備との整合を図りながら雨水幹線の整備を進める。

また、住民の生命や財産を浸水などの災害から守るため、河川改修や砂防事業などを推進し防災に万全を期すとともに、河川管理施設の適切な維持管理により長寿命化に努める。さらに、河川空間を住民の憩いとやすらぎの場としても位置づけ、治水と親水を同時に満足するような総合的な河川環境の整備を図る。

イ 整備水準の目標

下水道については、全体計画処理面積 2,826ha、計画処理人口 107,200 人を定め順次整備を進めており、事業認可区域面積 1,822ha のうち平成 30 年度末現在 1,314ha が供用開始している。今後とも、平成 27 年度に策定した別府市生活排水処理施設整備構想に基づき下水道の整備を推進するとともに、必要に応じて下水道計画区域を見直し適正化を図る。

河川については、これまでの浸水実績等を踏まえ、浸水被害の軽減及び解消を目標とした河道整備を図る。

b 主要な施設配置の方針

ア 下水道

下水道については、現在の別府処理区、別府市中央浄化センターの維持や処理能力の向上を図り公共下水道の整備を促進する。

c 主要な施設の整備目標

特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする下水道は次のとおりである。

種 別	名 称 (処理区)
下水道	別府市公共下水道 (別府処理区)

③ その他の都市施設の都市計画決定の方針

a 基本方針

住民が快適で文化的な生活を営むために、必要な都市施設を配置し整備を図る。

b 主要な施設の配置方針

現在、主要な都市施設として別府市汚物処理場、別杵速見地域広域市町村圏事務組合ごみ焼却場、別杵速見地域広域市町村圏事務組合火葬場が各 1 箇所配置されている。近年、広域的な利用がなされるこれらの施設の老朽化等に伴う建替え等を進めており、今後も適正な維持管理を図る。

3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

a 主要な市街地開発事業の決定の方針

平成 30 年度末現在、土地区画整理事業 3 地区、市街地再開発事業 1 地区が完了している。

今後とも別府駅を中心とした魅力ある都市空間の形成を図るため、木造密集市街地の改善を促進し、良好な居住環境の確保に努めるとともに、地区計画制度などの手法も使いながら快適な都市環境の形成に努める。

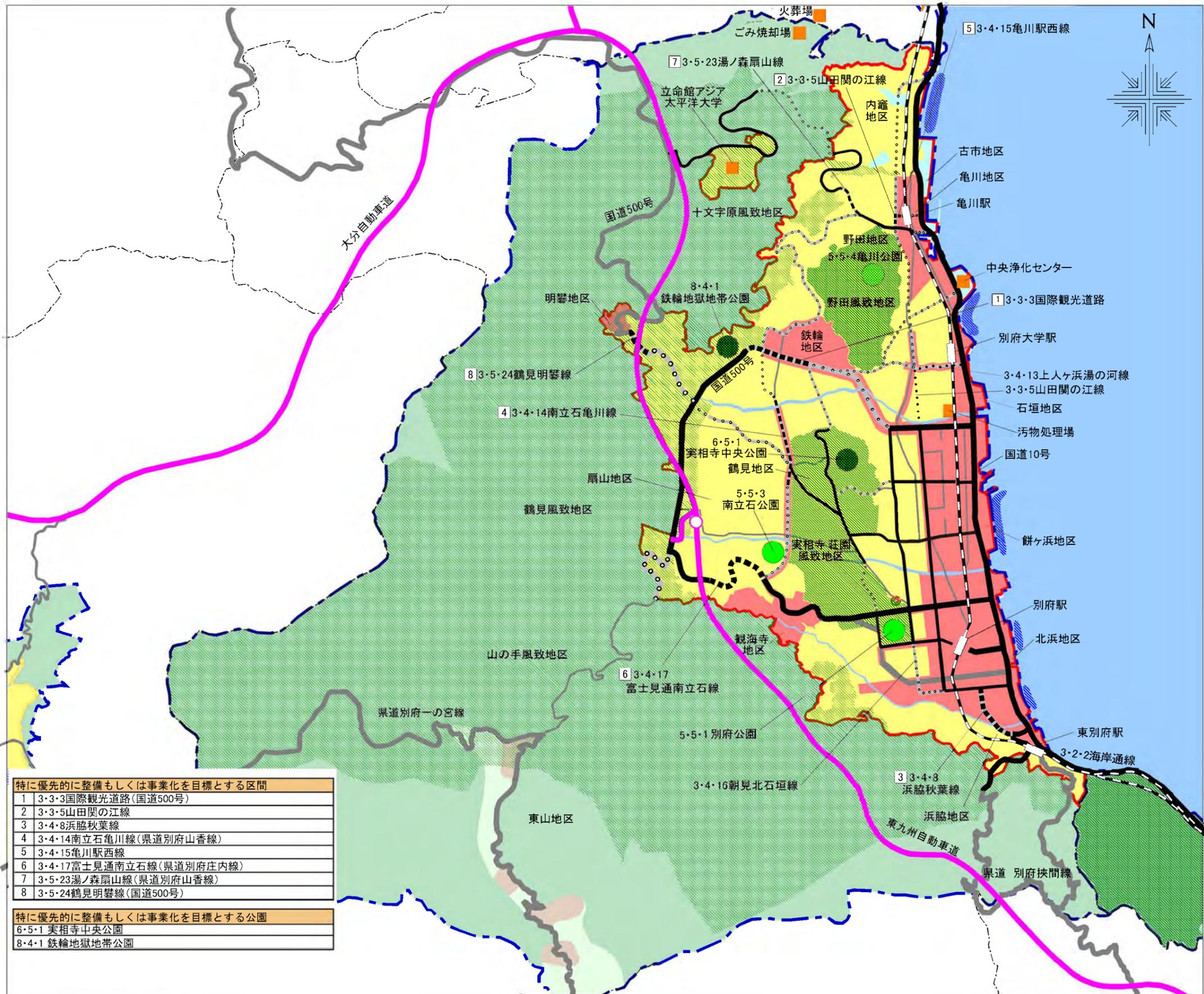
4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

a 基本方針

本都市計画区域は、鶴見岳、高崎山、伽藍岳などの山々が市街地を取り囲み、これら本都市計画区域内の樹林地の大半が風致地区に指定されるなど、豊かな自然のなかに市街地が形成されており、今後も緑の基本計画や景観計画をもとに、この豊かな自然環境を良好な形で後世に継承していく。

また、市街地内では、実相寺中央公園、鉄輪地獄地帯公園などについて地域の特性を活かした公園の整備を進め、自然的環境の整備・保全と観光資源としての活用を図るとともに、既存施設については、適切な維持管理や機能の充実、長寿命化に努める。市街地内の農地は、景観・環境・交流等の機能を持つ身近にふれることができる緑地として、必要に応じて保全に努める。

魅力ある地域づくりを進めるにあたっては、民間との連携や国の制度活用等により、社会資本の整備や土地利用等のハード・ソフト両面において自然環境が有する多様な機能を活用するグリーンインフラの取組に努める。

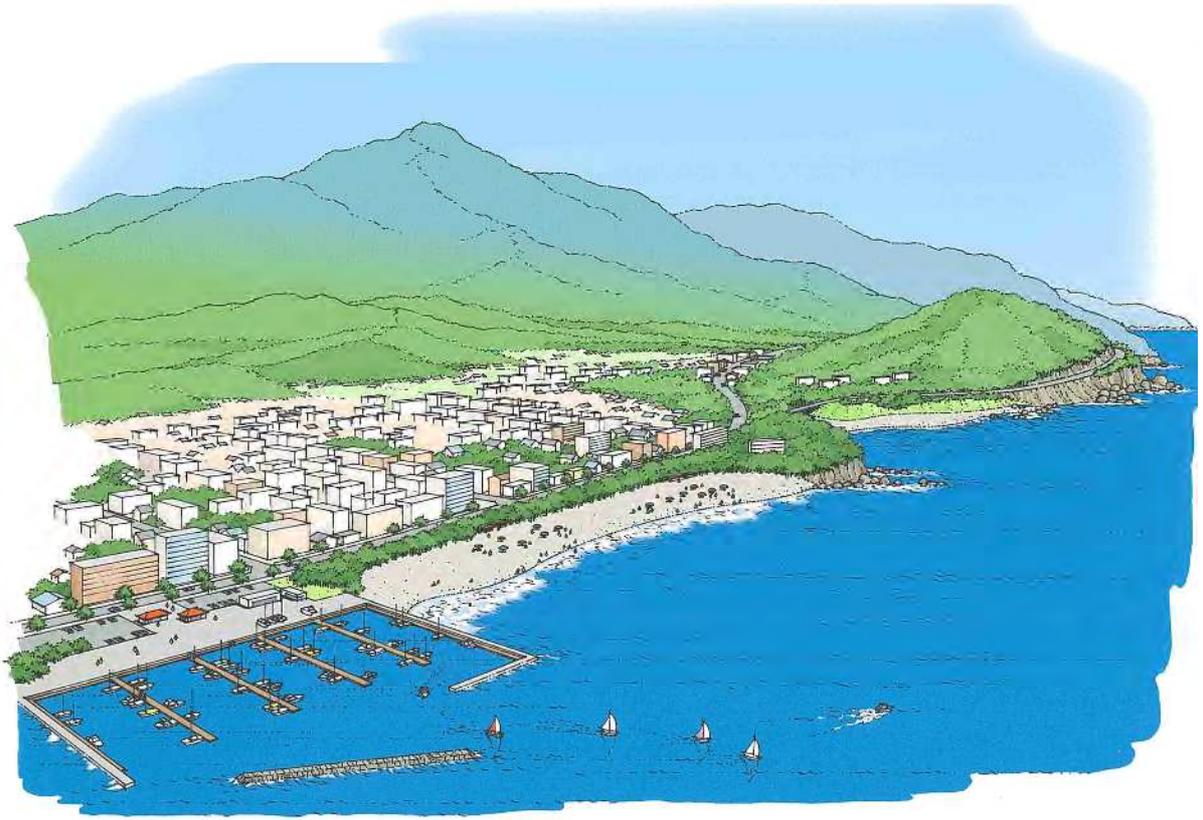


別府国際観光温泉文化都市
建設計画区域
整備、開発及び保全の方針付図

- 行政界
都市計画区域
市街化区域
- 主な交通施設
幹線道路
幹線分類(太さで区分)
主要幹線
都市幹線
- 整備状況
整備済
特に優先的に整備
もしくは事業化を目標と
する区間 (取道あり)
優先的に整備
もしくは事業化を目標と
する区間 (取道あり)
計画路線 (取道あり)
- その他の主な
幹線道路
高速自動車道
整備済み区間
鉄道
- 都市的土地利用
住居系
商業系
工業系
- その他の土地利用
生活環境整備・保全地域
保全する農地
保全する山地
自然・風致・歴史的資源
等を保全する地域
水辺環境を
保全する地域
- 主な公園
整備済
特に優先的に整備
もしくは事業化を目標と
するもの
計画
- その他の都市施設
整備済
- 主な河川

特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする区間	
1	3・3・3国際観光道路(国道500号)
2	3・3・5山田関の江線
3	3・4・8浜脇秋葉線
4	3・4・14南立石亀川線(県道別府山香線)
5	3・4・15亀川駅西線
6	3・4・17富士見通南立石線(県道別府庄内線)
7	3・5・23湯ノ森扇山線(県道別府山香線)
8	3・5・24鶴見明礬線(国道500号)
特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする公園	
6・5・1	実相寺中央公園
8・4・1	鉄輪地獄地帯公園

※道路は原則として幅員8m以上の幹線道路で、表中の()内は道路法上の路線名を標示している。公園は原則として総合公園、運動公園など都市基幹公園を標示している。



—自然環境の保全・活用のイメージ—

b 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統

緑の帯として重要な役割を担う朝見川、境川、春木川などは、河川緑地として配置し、維持・保全に努める。また、市街地周辺の丘陵地と鶴見山麓の緑地は、良好な自然環境が保全されており、緑地として保全に努める。さらに、実相寺山、鉄輪、野田地区一帯の良好な樹林地については環境保全及び景観保全の観点から維持・保全に努める。

イ レクリエーション系統

住民の休養、休息、運動、教養、自然、文化とのふれあいなどを通じて、住民の健康の維持・増進及び文化活動の涵養などに資するよう都市基幹公園の配置を行う。

また、海岸部には親水性の高い公園・緑地を配置し、レクリエーション機能を備えた多角的利用を図る。また、道路沿いに緑道や海浜プロムナード（遊歩道）の配置を行い、市街地を流れる朝見川、境川、春木川などの河川敷を利用した河川敷緑地と一体となった緑地の整備を図る。

ウ 防災系統

地震火災時における安全性の確保を図るため、避難地及び避難路としての公園・緑地・緑道を配置する。また、市街地に近接した丘陵地をはじめ鶴見岳、大平山などの山麓は土

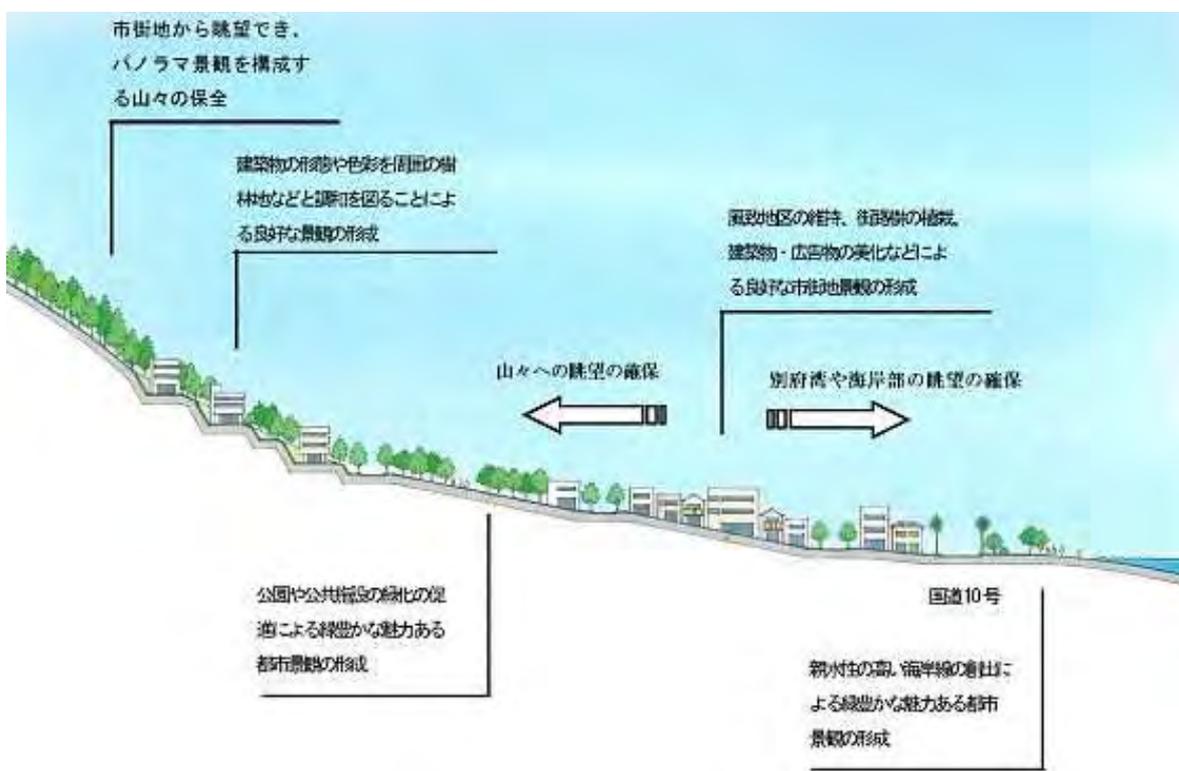
砂流出防止の観点から保全に努める。

北浜地区、餅ヶ浜地区、石垣地区などの海岸部においては、高潮・波浪の災害からの安全確保を図るため海岸整備を図るとともに、地震時における広域的避難地としての機能も持つ緑地を配置し整備を図る。

エ 景観構成系統

本都市計画区域の都市景観を形成する鶴見岳、大平山などの山麓と岸辺の景観は、将来にわたり維持・保全を図る。

また、条例に基づく景観形成重点地区の指定や高度地区の指定等により海と緑と市街地及び湯けむりとが織りなす市街地の景観の維持・保全を図るとともに、街路樹の植栽、建築物、広告物などの美化を図り、都市の修景に資する緑化を進める。さらに、本都市計画区域に指定されている風致地区は、建築行為などに対して条例の適正な運用を図る。



—景観構成のイメージ—

○ 実現のための具体的な都市計画制度の方針

ア 都市計画公園・緑地などの配置方針

平成30年度末現在、計画決定されている都市基幹公園は、総合公園3箇所、運動公園1箇所、特殊公園1箇所の合計5箇所109.3haで、これらの整備状況は合計4箇所59.3haとなっており、面積ベースでの整備率は54.2%である。

今後、実相寺中央公園など主要な公園・緑地の整備を図るとともに、代替機能が別途確保されるなど、必要性・優先性に乏しくなった都市計画公園について、適宜見直しを行う。

また、公募設置管理制度（Park-PFI）の活用等により、民間の資金、技術、経験などを活かした魅力ある公園づくりについて検討する。

さらに、市街地を流れる朝見川、境川、春木川などの河川空間を、やすらぎの河川緑地として配置するとともに、海浜との連携により水と緑のプロムナードを設定し、都市基幹公園などと山麓の自然緑地との緑のネットワークを形成する。

イ 特別緑地保全地区などの指定目標及び指定方針

市街化区域内の丘陵地及び市街化調整区域の緑豊かな樹林地は、本都市計画区域の貴重な地域財産であり、今後も継承すべき重要な景観構成要素であるため、今後とも風致地区として維持・保全に努める。

また、風致地区の貴重な動植物の生息地や市街地内の貴重な樹林地である社寺林などには、今後、特別緑地保全地区などの指定を検討する。

d 主要な緑地の確保目標

特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする広域的な都市基幹公園等は次のとおりである。

種 別	名 称
運動公園	6・5・1 実相寺中央公園
特殊公園	8・4・1 鉄輪地獄地帯公園

4 公害の防止又は環境改善の方針

1) 基本方針

別府市の環境は、別府市環境保全条例により自然環境の保全、生活環境の保全、公害防止などを定めており、比較的良好な状態を保ってきたが、事業活動などに起因する水質汚濁及び騒音など問題点も残されている。

このため、都市計画においては特に関係条例との整合を図りながら、各地域の実情に即した土地利用対策及び下水道やその他の都市施設の整備などを積極的に推し進め別府市の環境改善により一層努める。

2) 公害防止又は環境改善のための施策の概要

事業活動などに起因する水質汚濁及び騒音などを防止するため、発生源の対策に併せ公共下水道や廃棄物処理施設及び緑地などの公害防止に寄与する都市施設の整備を推進する。また、公共交通機関の利用促進や交通渋滞の緩和対策を推進し、温室効果ガスの排出抑制を促進する。さらに、周辺的环境に影響を及ぼす恐れのある開発行為などについては事前に適正な指導を行い、良好な都市環境の保全に努める。

5 都市防災に関する方針

1) 基本方針

都市防災対策は、都市の健全な発展を進めるためには必要不可欠であり、災害時に生命・身体の安全が確保されるよう、強靱な県土づくりを推進し、災害に強い都市構造の形成を図る必要がある。

特に古い木造建築物が密集している市街地においては、これまでも大火に見舞われ、小規模な火災でも被害が甚大となる危険性が高いため、安全性の確保が緊急の課題となっている。このような地域においては、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせた対応が必要である。

このため、防災事業や避難体系の確立、各種都市計画制度の活用などを推進し、より安全な都市環境を形成していくとともに、事前復興の備えについても必要な取組を行う。

2) 都市防災のための施策の概要

強靱な県土の確保に向けて、大規模災害に対する脆弱性を適切に評価するとともに、人口動態を考慮しながら、可能な限り災害リスクの低い区域へ居住や都市機能を誘導し、一方で災害リスクの高い区域については土地利用規制等を検討するなど、適切な土地利用を図りつつ都市の防災性向上に努める。

南部地区などの木造住宅など密集市街地においては、建築物の不燃化の促進や避難路の確保に努めるとともに、市街地再開発事業や都市基盤の整備、準防火地域や地区計画の指定による市街地の不燃化などを検討し、計画的に安全な都市環境の形成を図る。

また、市街地における災害を防止するため、今後の市街地開発や産業用地等の新規開発、宅地造成等規制区域における造成にあたっては、地盤改良等の災害防止に必要な措置の徹底に努める。

緊急輸送道路など災害時にその機能の維持が必要な道路については、防災対策を推進するとともに、災害時におけるライフラインの安全性を確保するため、電線共同溝の整備による道路の無電柱化を推進する。

都市生活の基盤となる公共施設については、耐震化・耐浪化の促進に努めるとともに、重要港湾に指定されている別府港については、大規模地震が発生した場合に幹線貨物輸送の拠点となる耐震強化岸壁の早期整備を図る。

これらに加えて、避難地としてのオープンスペースの確保や津波避難ビルの指定なども推進する。

さらに、速やかな復旧・復興に備え、地域防災計画等に基づいた防災対策の推進、復興事前準備など、必要な取組を図る。

6 都市計画の相互支援と管理

本都市計画区域が掲げる基本理念に則り、都市計画に係る各種施策、事業などを計画的に進めていくため、県、市及び住民等の責務や能力に応じた役割分担のあり方を明らかにする。また、各主体間において計画の相互支援と管理を行うことにより、それぞれの取組が効果的に連動・連携するよう努める。

さらに、都市計画をより良いものに育てていくことを目的として、計画内容の透明性の確保を図ると同時に、社会経済情勢の変化や住民・市の意向を踏まえて計画内容の継続的な改善を行っていくものとする。

1) 役割分担と相互支援

都市計画の策定又は事業化などに際しては、各主体が個別にそれぞれの役割を果たすだけでなく、各主体が相互に支援しあって取組を協働で進めることが重要となるため、以下のような役割分担及び相互支援のもとに計画の推進を図る。

① 県の役割

県は、県土の健全な発展を図ることを目的として、都市計画に係る各種の基準や方針の策定及び広域的見地から必要とされる都市施設に関する計画決定を行い、必要に応じて、整備、開発及び保全の方針などについても、概ね5年ごとに実施される都市計画に関する基礎調査結果に基づいて、適宜計画内容の見直しを行うものとする。また、市及び住民が主体となったまちづくりを支援するため、広域的な観点から調整を図る。

さらに、都市計画に関する情報提供などを随時行うとともに、定期的開催される「都市（まち）づくり懇談会」等により、多方面からの意見を聴取するものとする。

② 市の役割

市は、県の定める広域的な計画や都市計画に関する基礎調査結果をもとに、県と連携を図りながら、具体の地域地区などの指定及び都市施設の計画決定などを行うとともに、地域住民の意向を反映したまちづくりを進めることを目的として、市の都市計画に関する基本的な方針の策定（又は見直し）、まちづくり条例の制定などに取り組むものとする。

また、住民に最も身近な自治体として、住民への情報提供、県、市、まちづくりに直接関わる住民及び有識者等から構成される「都市（まち）づくり懇談会」等の継続的な開催運営などを通じて住民参加の仕組みづくりを進めるなど、住民が主体となったまちづくりの促進を図る。なお、まちづくりの活動や、まちづくりを担う人材の育成に対して積極的に支援するものとする。

③ 住民等の役割

住民等は、都市計画が専ら行政の仕事であるというこれまでの意識を転換し、自らが居住又は就業する空間や公園等の公共空間における環境の改善又は保全を図ることを目的として、行政が進める都市計画に対して積極的に参画するとともに、各種協定やルールなど

の締結やその順守によって自主的な管理運営を図るものとする。

また、各地域又は県の都市計画に関する情報提供を受け、地域の実情に応じたローカルルールなど、行政だけでは対応しにくい部分を、都市計画への提案制度などを活用し、積極的に提案、意向の提示を行うものとする。

まちづくりについては、防災や景観等の地域活動と併せて、展開していくものとする。

④ 各主体間の相互支援

都市計画に係るあらゆる計画・事業について、推進主体だけが単独で取り組むのではなく、他の主体がその取組を支援するとともに、必要に応じて進捗や効果などについて管理するものとする。

また、人口減少・高齢化が進む都市の成熟期にあつては、行政主体のまちづくりからの転換を図り、様々な主体が主役となり、自分達の地域の資源を活用し、地域の価値を高めるエリアマネジメントを推進する。

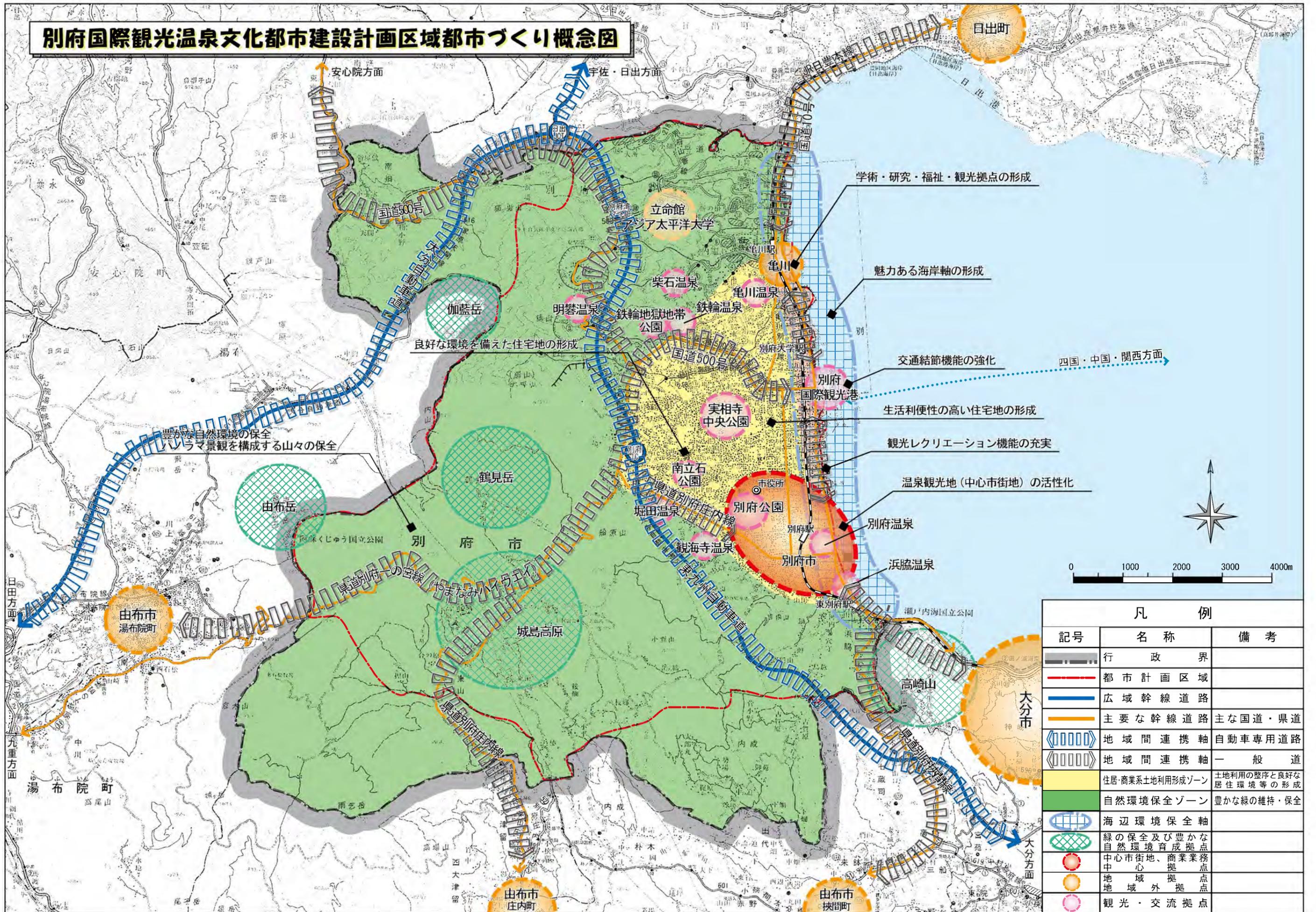
このため、各主体の計画・事業の透明性を確保するとともに、相互の支援関係や協力関係の強化に努めるものとする。

2) 計画の管理と継続的改善

本方針は、法制度などの改正や個別都市政策への対応、社会経済情勢の変化、又は住民・市の意向を踏まえ適宜見直しを行うものとする。

なお、本方針で掲げた計画内容とその進捗状況については、県と市が協働して、まちづくりの課題と対応状況を記載した資料を別途作成し、住民に対して広く公表を行うとともに、意見交換の場として定期的を開催する「都市（まち）づくり懇談会」等で説明を行うものとする。また、ある課題の解消に向けて対応策を実施した場合はその効果に対する評価を行い、対応策が実施されない場合はその理由を明確にするなど、新たな課題の再整理及び新たな計画内容への反映を適宜行うことにより、継続的に計画内容を改善していくものとする。

別府国際観光温泉文化都市建設計画区域都市づくり概念図



凡 例		
記号	名称	備考
	行政界	
	都市計画区域	
	広域幹線道路	
	主要な幹線道路	主な国道・県道
	地域間連携軸	自動車専用道路
	地域間連携軸	一般道
	住居・商業系土地利用形成ゾーン	土地利用の整序と良好な居住環境等の形成
	自然環境保全ゾーン	豊かな緑の維持・保全
	海辺環境保全軸	
	緑の保全及び豊かな自然環境育成拠点	
	中心市街地、商業業務中心	
	地域拠点	
	観光・交流拠点	

【別府国際観光温泉文化都市建設計画区域マスタープラン
新旧対照表(案)】

新	旧
<p>1 都市計画の目標</p> <p>1) 別府国際観光温泉文化都市建設計画区域の特性</p> <p>大分市、別府市、由布市、日出町、杵築市、国東市から構成される「別府湾広域都市圏」は、多様な都市機能の集積や魅力ある資源が多数存在し、別府湾と周囲の山なみと一体となった美しく活力ある都市圏を形成している。そのなかで別府市は、国際的な観光資源である温泉や高速交通網の結節点にあるという立地特性を生かし、国際交流まで視野に入れた観光・交流の中心となる都市圏の形成が期待されている。</p> <p>本都市計画区域は、大分県のほぼ中央に位置し、海と山に囲まれた豊かな自然と、日本一の湧出量、源泉数を誇る日本屈指の古くからの温泉地で、国内外から多くの観光客が訪れる国際観光温泉文化都市として全国に知られている。</p>	<p>1 都市計画の目標</p> <p>人口減少・超高齢社会の進行や地球環境問題への対応等、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化している。このような中、地域資源を活かし、人々が住み・生活することで、多様な価値を創出し、魅力的な都市生活を送ることのできる持続可能な都市の実現を図るため、大分県においては、『自然の幸・都市（まち）の幸をはぐくみ、次世代につなぐ、私たちの都市づくり』を目標としている。</p> <p>この目標を実現するため、以下の5つの視点を基本的な考え方として都市政策を進める。</p> <p>①「必要な都市機能が集積した都市づくり」 【都市構造】</p> <p>②「地域の魅力や価値の向上があふれる都市づくり」 【都市再生】</p> <p>③「安全で安心して暮らせる都市づくり」 【安全安心】</p> <p>④「歴史・文化を保全し、観光資源を創出する美しい都市づくり」 【環境】</p> <p>⑤「私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり」 【地域主体】</p> <p>1) 別府国際観光温泉文化都市建設計画区域の特性</p> <p>大分市、別府市、由布市、日出町、杵築市、国東市から構成される「別府湾広域都市圏」は、多様な都市機能の集積や魅力ある資源が多数存在し、別府湾と周囲の山なみと一体となった美しく活力ある都市圏を形成している。その中で別府市は、国際的な観光資源である温泉や高速交通網の結節点にあるという立地特性を生かし、国際交流まで視野に入れた観光・交流の中心となる都市圏の形成が期待されている。</p> <p>本都市計画区域は、大分県のほぼ中央に位置し、海と山に囲まれた豊かな自然と、日本一の湧出量、源泉数を誇る日本屈指の古くからの温泉地で、国内外から年間約1,200万人の観光客が訪れる国際観光温泉文化都市として全国に知られている。</p>

新	旧
<p>また、山々や海に囲まれた地形条件などにより、コンパクトな市街地が形成されるとともに、別府湾、高崎山、鶴見岳などが織りなす自然景観と、湯けむりに象徴される温泉情緒などにより独特な都市景観が形成されている。この湯けむり景観を代表する鉄輪地区・明礬地区は、景観条例に基づく景観形成重点地区及び文化財保護法に基づく重要文化的景観に指定されている。</p> <p>本都市計画区域では、昭和 25 年に制定された別府国際観光温泉文化都市建設法に基づき、都市整備を進めてきており、現在は「地域を磨き、別府の誇りを再生する」という目標を定め、官民一体となって新しい魅力あるまちづくりに取り組んでいる。今後も大分都市計画区域と連携し、総合的に高次の都市・サービス機能を提供していく都市として期待されている。</p> <p>2) 都市づくりの課題</p> <p>① 土地利用</p> <p>本都市計画区域の市街地は、西の鶴見岳を背にし、南を高崎山、北を伽藍岳と三方を山に囲まれ、東の別府湾に向かって緩やかに傾斜する比較的狭い扇状地形に形成されており、都市機能や居住を中心部や生活拠点に適切に誘導するとともに、温泉を中心とした観光拠点の機能充実を図りながら、土地利用の密度を高め、各拠点と地域が連携するコンパクトな都市づくりを行うことが必要である。</p> <p>一方、低層住宅と高層住宅が混在立地している地区や密集市街地を形成している住宅地もみられるため、適切な土地利用の誘導等により居住環境を改善していく必要がある。</p> <p>特に密集市街地においては空き家も多いため、適切な土地利用を進めつつ、空き家などの低・未利用地を有効に活用していくことが必要である。</p>	<p>また、山々や海に囲まれた地形条件などにより、コンパクトな市街地が形成されるとともに、別府湾、高崎山、鶴見岳などが織りなす自然景観と、湯けむりに象徴される温泉情緒などにより独特な都市景観が形成されている。</p> <p>このように、昭和 25 年に制定された別府国際観光温泉文化都市建設法に基づき都市整備が進められ、都市の将来像を「住んでよし 訪れてよし デジタルをむすぶ ONSEN 都市」と位置づけ、官民一体となって新しい魅力あるまちづくりを進めている。今後も大分都市計画区域と連携し、総合的に高次の都市・サービス機能を提供していく都市として期待されている。</p> <p>2) 都市づくりの課題</p> <p>② 土地利用</p> <p>本都市計画区域の市街地は、西の鶴見岳を背にし、南を高崎山、北を伽藍岳と三方を山に囲まれ、東の別府湾に向かって緩やかに傾斜する比較的狭い扇状地形に形成されており、居住、業務、観光など様々な都市の機能を効率的に稼働させることができるように各地区の位置づけを明確にし、土地利用の密度を高めコンパクトな都市づくりを行うことが必要である。</p> <p>一方、低層住宅と高層住宅が混在立地している地区や密集市街地を形成している住宅地もみられるため、適正な土地利用の誘導等により居住環境を改善していく必要がある。</p>

新	旧
<p>また、別府駅、亀川駅の鉄道駅周辺や別府国際観光港などの交通結節点周辺は、既存ストックを活用しながら賑わいのある空間を創り出し、国際観光温泉文化都市にふさわしい観光・商業・業務拠点の形成が必要である。</p> <p>商業・業務地周辺の生活利便性の高い住宅地では、その立地特性を活かし中・高密度な住宅地の形成が、また風致地区などに指定されている周辺部の住宅地では、自然環境や都市景観と融合したゆとりある低密度な住宅地の形成が必要である。</p> <p>② 都市基盤</p> <p>「九州の東の玄関口」にふさわしい国際観光温泉文化都市の構築に向けて、観光や学術などの拠点と別府国際観光港やJR各駅などのターミナル施設とのネットワークの強化、さらに中心市街地の活性化や景観形成が必要である。</p> <p>また、これからの超高齢社会の進展などによる移動ニーズの変化を踏まえながら、道路だけでなく公共交通機関等により拠点と地域とのネットワークを構築し、自家用車に過度に頼ることなく誰もが日常生活に必要なサービスなどを享受できる都市基盤を形成することが必要である。</p> <p>本都市計画区域のネットワークとして、交通上の骨格は東九州自動車道が市街地西側山地中腹を、また国道10号が東側海岸沿いをそれぞれ南北に縦断する。また、国道500号、県道別府一の宮線（やまなみハイウェイ）、県道別府庄内線などにより東西方向の骨格が形成されている。特に、国道10号は都市の骨格軸で、県都大分市と連携する道路であるだけでなく東九州の交通上の主軸となっている。</p> <p>この国道10号は、観光形態の変化やモータリゼーションの進展がもたらす交通量の増加と交通渋滞による環境負荷の増大に対応し、これを軽減させながら交通の円滑化を促進することが必要である。</p>	<p>また、別府駅、亀川駅などの交通結節点周辺は、賑わいのある空間を創り出し、国際観光温泉文化都市にふさわしい観光・商業・業務拠点の形成が必要である。</p> <p>商業・業務地周辺の生活利便性の高い住宅地では、その立地特性を活かし中・高密度な住宅地の形成が、また風致地区などに指定されている周辺部の住宅地では、自然環境や都市景観と融合したゆとりある低密度な住宅地の形成が必要である。</p> <p>④ 都市基盤</p> <p>本都市計画区域の交通上の骨格としては九州横断自動車道が西側山地中腹を、また国道10号が東側海岸沿いをそれぞれ南北に縦断する。また、国道500号、県道別府一の宮線（やまなみハイウェイ）、県道別府庄内線などにより東西方向の骨格が形成されている。特に、国道10号は都市の骨格軸で、県都大分市と連携する道路であるだけでなく東九州の交通上の主軸となっている。</p> <p>この国道10号は、観光形態の変化やモータリゼーションの進展がもたらす交通量の増加と交通混雑による環境負荷の増大に対応し、これを軽減させながら交通の円滑化を促進することが必要である。</p>

新	旧
<p>③ 自然環境</p> <p>市街地を取り囲みパノラマ景観を構成する山々は、阿蘇くじゅう国立公園や風致地区に指定されるとともに、自然環境や景観上から貴重な財産であるため、この維持・保全が必要である。</p> <p>また、市街地に立ち上る湯けむり、周辺の山々、別府湾の海岸が織りなす自然景観は、本都市計画区域を特色づける景観であり、将来にわたり維持・保全が必要である。</p> <p>④ 安全・安心</p> <p>本都市計画区域は、別府湾の沿岸部に市街地が位置し、密集市街地を形成している住宅地もみられるため、南海トラフ・中央構造線断層帯を震源とした地震や津波などによる甚大な被害が懸念される。また、山々に取り囲まれるようにして市街地が形成されており、市街地内においても急峻な地形がみられることから、土砂災害による被害も懸念される。さらに、活火山である鶴見岳・伽藍岳の噴火も懸念される。</p> <p>このため、計画的かつ着実に地震・津波・高潮対策や土砂災害等の対策に取り組むとともに、災害リスクの低い区域への各種施設の立地誘導や住宅等の誘導、災害リスクの高い区域における関係法令に基づいた土地利用制限等により、適切な土地利用を実現し、安全・安心な居住環境を形成していく必要がある。</p>	<p>また、国際観光温泉文化都市の構築のため、観光や学術などの拠点と別府国際観光港やJR各駅などのターミナル施設とのネットワークの強化、さらに中心市街地の景観形成や活性化が必要である。</p> <p>③ 自然環境</p> <p>市街地を取り囲みパノラマ景観を構成する山々は、阿蘇くじゅう国立公園や風致地区に指定されるとともに、自然環境や景観上から貴重な財産であるため、この維持・保全が必要である。</p> <p>また、市街地に立ち上る湯けむり、周辺の山々、別府湾の海岸が織りなす自然景観は、本都市計画区域を特色づける景観であり、将来にわたり維持・保全が必要である。</p>

新	旧
<p>3) 基本理念</p> <p>人口減少・超高齢社会の進行や巨大災害の懸念など、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しているなか、地域資源を活かし、人々が住み・生活することで、多様な価値を創出し、魅力的な都市生活を送ることのできる持続可能な都市の実現を図るため、大分県においては、『地域の豊かな個性を繋ぎ自然と都市の幸が湧き出る、おんせん県おおいたの都市づくり』を都市づくりのテーマとしている。</p> <p>このテーマを実現するため、以下の5つを基本方向として、都市政策を進める。</p> <p>①「都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくり」 【都市構造】</p> <p>②「地域の魅力が向上し、人や仕事であふれる都市づくり」 【地方創生】</p> <p>③「安全で安心して暮らせる都市づくり」 【安全安心】</p> <p>④「歴史・文化資源の保全と美しい景観形成を図り、自然環境と共生する魅力ある都市づくり」 【環 境】</p> <p>⑤「私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり」 【地域主体】</p> <p>本都市計画区域においては、保有する多くの観光資源の活用により、国際観光温泉文化都市としてさらなる発展を目指す。</p> <p>このため、広域交通網体系を活かし、拠点と拠点の連携を図る。また、拠点の特性に応じ都市機能や居住の集積、観光機能の強化を図るとともに、公共交通機関等により拠点と地域のネットワークを構築し、自然環境と調和し良好な都市景観を有するコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造の実現を目指す。</p> <p>また、地震・津波・高潮や洪水・土砂災害対策の充実など強靱な県土づくりに取り組むことにより、住む人や訪れる人が安心して生活し、くつろぐことができる市街地の形成を図るとともに、県都大分市との都市機能の</p>	<p>3) 基本理念</p> <p>本都市計画区域の特性及び都市づくりの課題などを踏まえ、都市づくりの基本理念を次のように設定する。</p> <p>本都市計画区域は、保有する多くの観光資源の活用により、国際観光温泉文化都市としてさらなる発展を目指す。</p> <p>このため、広域交通網体系と交通拠点、観光拠点などとの連携や、都市機能の集積により、自然環境と調和し良好な都市景観を有するコンパクトな市街地形成を図る。</p> <p>また、県都大分市との都市機能の役割分担を明らかにし、住む人も安心して生活し、訪れる人も安心してくつろぐことができ、心が癒される快適な都市基盤を有するまちづくりを進める。</p>

新	旧
<p>役割分担と連携により、多様な魅力を楽しむ心が癒される快適な都市基盤を有するまちづくりを進める。</p> <p>さらに、今後の都市づくりの構想として、都市や生活のなかに地域情報通信技術を組み込んだスマートシティについても関係機関と連携し検討を進める。</p> <p>4) 地域毎の市街地像</p> <p>基本理念に基づき都市づくりを進めるにあたり、それぞれの地域が目指すべき市街地像や担うべき役割を明確にするため、中心拠点及び各拠点を位置づける。</p> <p>① 中心拠点</p> <p>別府駅周辺から北浜地区までの中心市街地の範囲及び別府公園周辺を中心拠点とする。</p> <p>中心拠点は、古くから大分県の観光拠点として中心的な役割を果たしてきた地区であり、商業・業務、娯楽、福祉等の機能が集積している。</p> <p>今後も、「国際観光温泉文化都市・別府」の核として、また、「九州の東の玄関口」に相応しい都市の顔として、多くの人々が訪れたいよう、商業をはじめとした多様な都市機能の総合的な更新を図る。さらに、中心拠点に相応しい都市空間の整備に努める。</p> <p>一方、別府公園周辺は、公共施設の近接性を活かし、セレモニーやイベント、文化的な行事など、拠点周辺だけでなく、地域内外との交流やふれあいの拠点としての機能を高めていく。</p>	<p>4) 地域毎の市街地像</p> <p>本都市計画区域の地域区分を、地形条件及び土地利用の状況から、日豊本線沿線から別府湾一帯の中心市街地、その後背に広がる既成市街地、そして豊かな緑に覆われた丘陵地の3区分とし、それぞれ以下のように市街地像を設定する。</p> <p>① 中心市街地（商業・業務集積地）</p> <p>中心市街地は、国際観光温泉文化都市「別府」の核として、多くの都市機能や広域交通機能が集積する地区であり、古くから大分県の観光拠点としてその中心的役割を果たしてきた。</p> <p>平成20年7月に認定を受けた中心市街地活性化基本計画に基づき、今後も中心的役割を果たして行くとともに、本都市計画区域全体の活力の源泉でもあるため、別府駅周辺と商業集積のある北浜地区、陸上交通と海洋交通の結節点である別府国際観光港一帯、マリンスポーツなどの海洋レジャー基地でもある亀川地区など、主要な地区の役割を明確にし、アメーティー豊かでにぎわいのある魅力的な国際観光交流都市の顔として市街地の構築を図る。</p>

新	旧
<p>② 地域拠点</p> <p>別府駅を除く各駅周辺及び特にバス利便性の高い地区周辺を地域拠点とする。</p> <p>地域拠点は、市民の日常生活を支える拠点として、医療福祉施設や日常の買い物等の利便施設など、生活に身近なサービス施設の集積を図る。</p> <p>特に亀川駅周辺は、大学の最寄り駅の周辺という立地状況を踏まえて、多様な人々が快適に暮らすことができる都市空間を形成するため、道路の整備や交通結節機能の強化など都市基盤の整備を図る。また、地域の交流や賑わい創出に向けた施設を充実する。</p> <p>その他、市街地の形成状況や公共交通の利便性などから、住民の生活拠点としてふさわしい地域においては、生活利便施設の集積等を図る。</p> <p>③ 観光・交流拠点</p> <p>別府国際観光港周辺や「別府八湯」と呼ばれる温泉を有し宿泊施設などが集積する北浜地区、観海寺地区、明礬地区、鉄輪地区等を観光・交流拠点とする。また、実相寺中央公園、鉄輪地獄地帯公園のレクリエーションの場となる公園を観光・交流拠点とする。</p> <p>別府国際観光港周辺では、「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、にぎ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る。</p> <p>「別府八湯」の周辺では、別府市のシンボルである「湯けむり」により醸し出された湯のまち情緒を活かしたまちなみ環境の保全・整備を図る。</p>	<p>② 既成市街地</p> <p>既成市街地は、比較的都市基盤が整い豊かな緑に被われた丘陵地に分布し、一部は風致地区にも指定され、緑豊かな公園とともに良好な景観を形成している。また、豊富な温泉資源に恵まれ、至る所で立ちのぼる湯けむりは、別府市のシンボルとして湯のまち情緒を醸し出す重要な景観資源となっている。</p> <p>この景観は、別府湾洋上からも眺望することができ、緑豊かな自然環境の中に市街地が展開する独特な市街地景観を有している。</p> <p>したがって、既成市街地においては、風致地区及び都市公園などの豊かな緑の維持・保全を図り、文化、福祉、生涯学習、観光など幅広いサービスの提供を可能とするとともに、外国人、高齢者、障がい者などにも利用しやすい快適で魅力的な都市空間の形成を図る。</p> <p>③ 丘陵地</p> <p>丘陵地の大半は、阿蘇くじゅう国立公園や風致地区として指定されており、今後もこの豊かな自然環境の維持・保全に努める。また、自然志向の高まりに応えるため、レクリエーションの場として活用し、身近な自然とのふれあいの場の提供など、うるおいのある自然環境の創出を図る。</p>

新	旧								
<p>5) 目標年次</p> <p>概ね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本方針を示す。 なお、都市施設、市街地開発事業については、特に優先的に整備するものを整備の目標として示す。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">基準年</td> <td style="text-align: center;">目標年次</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和2年 (平成27年国勢調査)</td> <td style="text-align: center;">令和22年</td> </tr> </table> <p>2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針</p> <p>1) 判断基準</p> <p>本都市計画区域は、現在区域区分制度が適用されている区域である。現在の都市構造などを踏まえ、将来の開発圧力、都市整備の方向性、廃止した場合の影響などをもとに区域区分の判断を行う。</p> <p>2) 区域区分の有無</p> <p>① 区域区分の有無</p> <p>本都市計画区域では、今後とも良好な市街地の形成を図るため、区域区分を継続して定めるものとする。</p> <p>② 理由</p> <p>本都市計画区域においては、都市の集積性、成長性などからみる限り区域区分制度の継続に向けての必然性は少ないものの、これまでの区域区分制度の適用は丘陵部における豊かな緑を守るなど市街化調整区域の開発を抑制し、スプロール化を防止した。その結果、市街化区域内の適正な人口密度と都市的土地利用を誘導し、地域固有の都市景観を維持・保全する</p>	基準年	目標年次	令和2年 (平成27年国勢調査)	令和22年	<p>5) 目標年次</p> <p>概ね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本方針を示す。 なお、都市施設、市街地開発事業については、特に優先的に整備するものを整備の目標として示す。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">基準年</td> <td style="text-align: center;">目標年次</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">平成22年 (平成17年国勢調査)</td> <td style="text-align: center;">平成42年</td> </tr> </table> <p>2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針</p> <p>1) 判断基準</p> <p>本都市計画区域は、現在区域区分制度が適用されている区域である。現在の都市構造などを踏まえ、将来の開発圧力、都市整備の方向性、廃止した場合の影響などをもとに区域区分の判断を行う。</p> <p>2) 区域区分の有無</p> <p>① 区域区分の有無</p> <p>本都市計画区域では、今後とも良好な市街地の形成を図るため、区域区分を継続して定めるものとする。</p> <p>② 理由</p> <p>本都市計画区域においては、都市の集積性、成長性などからみる限り区域区分制度の継続に向けての必然性は少ないものの、これまでの区域区分制度の適用は丘陵部における豊かな緑を守るなど市街化調整区域の開発を抑制し、スプロール化を防止した。その結果、市街化区域内の適正な人口密度と都市的土地利用を誘導し、地域固有の都市景観を維持・保全する</p>	基準年	目標年次	平成22年 (平成17年国勢調査)	平成42年
基準年	目標年次								
令和2年 (平成27年国勢調査)	令和22年								
基準年	目標年次								
平成22年 (平成17年国勢調査)	平成42年								

新	旧																
<p>とともにコンパクトな市街地を形成してきた。</p> <p>このように、本都市計画区域の独特な都市空間の形成には、区域区分制度の効用によるところが大きいため、区域区分を廃止した場合、観光商業機能の丘陵地一帯への立地の可能性、さらにそのことによる中心市街地の空洞化、白地地域への市街地の拡散や沿道開発に伴う自然・交通環境への影響が予想されるなど、将来における良好な都市形成に向け新たな課題を生むことも考えられる。</p> <p>また、本都市計画区域の人口減少が予測されるなか、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けては、立地適正化計画に基づく都市機能・居住の誘導施策と併せて区域区分を運用していくことが効果的と考えられる。</p> <p>したがって、本都市計画区域においては、将来にわたり国際観光温泉文化都市として魅力的で独特な市街地を形成し、また地域固有の財産を後世に継承していくために、現行の区域区分制度を継続する。</p> <p>3) 区域区分の方針</p> <p>① 都市計画の範囲</p> <p>本都市計画区域の範囲は、次のとおりとする。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>市町名</th> <th>範 囲</th> <th>規 模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別府国際観光温泉文化都市建設計画区域</td> <td>別府市</td> <td>行政区域の一部</td> <td>8,587ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>注) 範囲には、地先公有水面を含む。</p> <p>② 人口の規模</p> <p>本都市計画区域の都市計画区域内人口を、次のとおり想定する。</p>	区 分	市町名	範 囲	規 模	別府国際観光温泉文化都市建設計画区域	別府市	行政区域の一部	8,587ha	<p>とともにコンパクトな市街地を形成してきた。</p> <p>このように、本都市計画区域においては独特な都市空間の形成が区域区分制度の効用によるところが大きいため、区域区分を廃止した場合観光商業機能の丘陵地一帯への立地の可能性、さらにそのことによる中心市街地の空洞化、白地地域への市街地の拡散や沿道開発に伴う自然・交通環境への影響が予想されるなど、将来における良好な都市形成に向け新たな課題を生むことも考えられる。</p> <p>したがって、本都市計画区域においては、将来にわたり国際観光交流都市として魅力的で独特な市街地を形成し、また地域固有の財産を後世に継承していくために、現行の区域区分制度を継続する。</p> <p>3) 区域区分の方針</p> <p>① 都市計画の範囲</p> <p>本都市計画区域の範囲は、次のとおりとする。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>市町名</th> <th>範 囲</th> <th>規 模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別府国際観光温泉文化都市建設計画区域</td> <td>別府市</td> <td>行政区域の一部</td> <td>8,586ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>注) 範囲には、地先公有水面を含む。</p> <p>② 人口の規模</p> <p>本都市計画区域の都市計画区域内人口を、次のとおり想定する。</p>	区 分	市町名	範 囲	規 模	別府国際観光温泉文化都市建設計画区域	別府市	行政区域の一部	8,586ha
区 分	市町名	範 囲	規 模														
別府国際観光温泉文化都市建設計画区域	別府市	行政区域の一部	8,587ha														
区 分	市町名	範 囲	規 模														
別府国際観光温泉文化都市建設計画区域	別府市	行政区域の一部	8,586ha														

新				旧																																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">年次</th> <th style="width: 30%;">平成 27 年</th> <th style="width: 30%;">令和 12 年</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td style="text-align: center;">121,982 人</td> <td style="text-align: center;">108,800 人</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市街化区域内人口</td> <td style="text-align: center;">120,619 人</td> <td style="text-align: center;">107,900 人</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				年次	平成 27 年	令和 12 年		都市計画区域内人口	121,982 人	108,800 人		市街化区域内人口	120,619 人	107,900 人		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">年次</th> <th style="width: 30%;">平成 17 年</th> <th style="width: 30%;">平成 32 年</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td style="text-align: center;">126,480 人</td> <td style="text-align: center;">119,000 人</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市街化区域内人口</td> <td style="text-align: center;">124,445 人</td> <td style="text-align: center;">118,300 人</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				年次	平成 17 年	平成 32 年		都市計画区域内人口	126,480 人	119,000 人		市街化区域内人口	124,445 人	118,300 人																																							
年次	平成 27 年	令和 12 年																																																																			
都市計画区域内人口	121,982 人	108,800 人																																																																			
市街化区域内人口	120,619 人	107,900 人																																																																			
年次	平成 17 年	平成 32 年																																																																			
都市計画区域内人口	126,480 人	119,000 人																																																																			
市街化区域内人口	124,445 人	118,300 人																																																																			
<p>③ 産業</p> <p>別府市における将来の産業の規模を次のとおり想定する。</p>				<p>③ 産業</p> <p>別府市における将来の産業の規模を次のとおり想定する。</p>																																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="width: 20%;">年次</th> <th style="width: 30%;">生産規模：平成 28 年 就業構造：平成 27 年</th> <th style="width: 30%;">令和 12 年</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl;">生産規模</td> <td>工業出荷額</td> <td style="text-align: center;">95 億円</td> <td style="text-align: center;">91 億円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>卸・小売販売額</td> <td style="text-align: center;">1,874 億円</td> <td style="text-align: center;">1,496 億円</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="writing-mode: vertical-rl;">就業構造</td> <td>第一次産業</td> <td style="text-align: center;">609 人 (1.1%)</td> <td style="text-align: center;">477 人 (1.0%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二次産業</td> <td style="text-align: center;">6,570 人 (12.4%)</td> <td style="text-align: center;">3,693 人 (7.8%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三次産業</td> <td style="text-align: center;">46,033 人 (86.5%)</td> <td style="text-align: center;">42,932 人 (91.2%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">53,212 人 (100.0%)</td> <td style="text-align: center;">47,102 人 (100.0%)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				年次		生産規模：平成 28 年 就業構造：平成 27 年	令和 12 年		生産規模	工業出荷額	95 億円	91 億円		卸・小売販売額	1,874 億円	1,496 億円		就業構造	第一次産業	609 人 (1.1%)	477 人 (1.0%)		第二次産業	6,570 人 (12.4%)	3,693 人 (7.8%)		第三次産業	46,033 人 (86.5%)	42,932 人 (91.2%)		計	53,212 人 (100.0%)	47,102 人 (100.0%)		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="width: 20%;">年次</th> <th style="width: 30%;">平成 17 年</th> <th style="width: 30%;">平成 32 年</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl;">生産規模</td> <td>工業出荷額</td> <td style="text-align: center;">118 億円</td> <td style="text-align: center;">140 億円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>卸・小売販売額</td> <td style="text-align: center;">2,255 億円</td> <td style="text-align: center;">1,764 億円</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="writing-mode: vertical-rl;">就業構造</td> <td>第一次産業</td> <td style="text-align: center;">847 人 (1.5%)</td> <td style="text-align: center;">559 人 (1.1%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二次産業</td> <td style="text-align: center;">8,680 人 (15.3%)</td> <td style="text-align: center;">7,160 人 (14.1%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三次産業</td> <td style="text-align: center;">47,102 人 (83.2%)</td> <td style="text-align: center;">43,094 人 (84.8%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">56,629 人 (100.0%)</td> <td style="text-align: center;">50,813 人 (100.0%)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				年次		平成 17 年	平成 32 年		生産規模	工業出荷額	118 億円	140 億円		卸・小売販売額	2,255 億円	1,764 億円		就業構造	第一次産業	847 人 (1.5%)	559 人 (1.1%)		第二次産業	8,680 人 (15.3%)	7,160 人 (14.1%)		第三次産業	47,102 人 (83.2%)	43,094 人 (84.8%)		計	56,629 人 (100.0%)	50,813 人 (100.0%)	
年次		生産規模：平成 28 年 就業構造：平成 27 年	令和 12 年																																																																		
生産規模	工業出荷額	95 億円	91 億円																																																																		
	卸・小売販売額	1,874 億円	1,496 億円																																																																		
就業構造	第一次産業	609 人 (1.1%)	477 人 (1.0%)																																																																		
	第二次産業	6,570 人 (12.4%)	3,693 人 (7.8%)																																																																		
	第三次産業	46,033 人 (86.5%)	42,932 人 (91.2%)																																																																		
	計	53,212 人 (100.0%)	47,102 人 (100.0%)																																																																		
年次		平成 17 年	平成 32 年																																																																		
生産規模	工業出荷額	118 億円	140 億円																																																																		
	卸・小売販売額	2,255 億円	1,764 億円																																																																		
就業構造	第一次産業	847 人 (1.5%)	559 人 (1.1%)																																																																		
	第二次産業	8,680 人 (15.3%)	7,160 人 (14.1%)																																																																		
	第三次産業	47,102 人 (83.2%)	43,094 人 (84.8%)																																																																		
	計	56,629 人 (100.0%)	50,813 人 (100.0%)																																																																		
<p>※生産規模はデフレーター補正済み</p>																																																																					

新	旧												
<p>4) 市街化区域の概ねの規模</p> <p>本都市計画区域における人口・産業の見通し、市街化の現況及び動向、ならびに計画的市街地整備の見通しを勘案し、令和 12 年における市街化区域の規模を概ね次のとおりとする。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年 次</th> <th style="text-align: center;">平成 27 年</th> <th style="text-align: center;">令和 12 年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">市街化区域面積</td> <td style="text-align: center;">2,817ha</td> <td style="text-align: center;">2,818ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、公有水面埋立事業により、市街化区域面積を 1.4ha 拡大する。</p> <p>3 主要な都市計画の決定の方針</p> <p>1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>① 基本方針</p> <p>人口減少・高齢化が進むなか、持続可能な都市づくりに向けて、地域の個性を活かしながら、別府駅周辺等の中心拠点や生活拠点等へ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住の集約化を促し、郊外部への市街地の拡大を抑制することにより、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を目指す。コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けては、立地適正化計画等を活用し、適切な土地利用を推進する。</p> <p>中心市街地では、土地利用の高度化や既存ストックの有効活用を図るとともに、公共施設や各種施設の中心部への集約及び立地促進に努める。また、市街地において空き家などの低・未利用地がみられることから、空き家の多様な活用を推進する。</p> <p>一方、市街化調整区域をはじめとした郊外部では市街地の拡大抑制を基本とした適切な区域区分の検討や、利用されなくなった土地については森林や湿原、草地等の自然再生の可能性を検討する。このような地域においては、都市的土地利用への転換は原則行わないこととし、土地利用を転換</p>	年 次	平成 27 年	令和 12 年	市街化区域面積	2,817ha	2,818ha	<p>4) 市街化区域の概ねの規模</p> <p>本都市計画区域における人口・産業の見通し、市街化の現況及び動向、ならびに計画的市街地整備の見通しを勘案し、平成 32年における市街化区域の規模を概ね次のとおりとする。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年 次</th> <th style="text-align: center;">平成 17 年</th> <th style="text-align: center;">平成 32年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">市街化区域面積</td> <td style="text-align: center;">2,808ha</td> <td style="text-align: center;">2,817ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、公有水面埋立事業により、市街化区域面積を 8.8ha 拡大する。</p> <p>3 主要な都市計画の決定の方針</p> <p>1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</p>	年 次	平成 17 年	平成 32 年	市街化区域面積	2,808 ha	2,817ha
年 次	平成 27 年	令和 12 年											
市街化区域面積	2,817ha	2,818ha											
年 次	平成 17 年	平成 32 年											
市街化区域面積	2,808 ha	2,817ha											

新	旧
<p>する場合には、慎重な配慮の下での計画的な転換に努める。</p> <p>また、土砂災害や市街地の沿岸部における津波などの災害リスクの高い地域においては、ハード・ソフト両面の対応と併せて、都市機能や居住等、各種施設の立地の抑制も検討し、県土強靱化の実現に向けた適切な土地利用を推進する。</p> <p>② 主要用途の配置の方針</p> <p>ア 業務地</p> <p>官公庁施設は、現在一定の集積がある別府駅周辺に配置し、今後とも業務機能の充実に努める。一般業務地については、別府国際観光港を中心とする石垣地区、国道 10 号沿道に配置し業務機能の集積と充実に努める。</p> <p>イ 商業地</p> <p>○ 商業地</p> <p>別府駅周辺から北浜地区にかけての中心市街地は、災害リスクに配慮しつつ、商業環境の整備と土地の高度利用を図りその機能をさらに高める。</p> <p>また、日常の購買需要に対する商業地を、中心市街地の周辺部、亀川駅周辺及び幹線道路沿道に配置し商業機能の充実に努める。</p> <p>中心市街地の低・未利用地においては、そのポテンシャルを活かして、都市機能や居住の集約を図る。</p> <p>さらに、北浜地区等の臨海部においては、港湾事業により埋立てが行われており、埋立て施行した区域から順次、市街化区域への編入を行うとともに、周辺の土地利用を考慮しながら港湾施設と一体となった商業地としての整備を図る。</p>	<p>① 主要用途の配置方針</p> <p>ア 業務地(官公庁施設)</p> <p>官公庁施設は、現在一定の集積がある別府駅周辺に配置し、今後とも業務機能の充実に努める。一般業務地については、別府国際観光港を中心とする石垣地区、国道 10 号沿道に配置し業務機能の集積と充実に努める。</p> <p>イ 商業地</p> <p>○ 商業地</p> <p>別府駅周辺から北浜地区にかけての中心商業地は、商業環境の整備と土地の高度利用を図りその機能をさらに高める。</p> <p>また、日常の購買需要に対する商業地を、中心商業地の周辺部、亀川駅周辺及び幹線道路沿道に配置し商業機能の充実に努める。</p> <p>さらに、北浜地区、餅ヶ浜地区、石垣地区の臨海部においては、港湾事業により埋め立てが行われており、完了した区域から順次、市街化区域への編入を行うとともに、周辺の土地利用を考慮しながら港湾施設と一体となった商業地としての整備を図る。</p>

新	旧
<p>○ 観光商業地 温泉を有し宿泊施設などの集積している北浜地区、観海寺地区、明礬地区、鉄輪地区などを観光商業地として配置し整備を図る。</p> <p>ウ 工業地・流通業務地 工場などが立地する古市地区は、工業地として機能の集積と充実を図る。また、古市地区に公設卸売市場が立地する特性を活かし、流通業務地として卸売業などの機能の集積を図る。</p> <p>エ 住宅地 既成市街地内の住宅地は、今後ともその環境の維持改善に努め、良好な住宅地として配置し整備を図る。</p> <p>また、低層住宅と高層住宅が混在立地している地区や密集市街地を形成している住宅地については、災害リスクに配慮し、都市基盤の整備や既存ストックの有効活用、老朽化した空き家の除却等により適切な土地利用を誘導し、居住環境の改善を促進する。</p> <p>③ 市街地における建築物の密度の構成に関する方針</p> <p>ア 業務地 業務地については、業務活動を展開する上で各機能の相互関連が重視されるため、別府駅周辺地区において建築物の中・高層化などによる高密度な利用を促進する。</p> <p>イ 商業地 商業地については、総合的な都市機能の集積に十分考慮した整備を促進</p>	<p>○ 観光商業地 温泉を有し宿泊施設などの集積している北浜地区、観海寺地区、明礬地区、鉄輪地区などを観光商業地として配置し整備を図る。</p> <p>ウ 工業地・流通業務地 工場などが立地する古市地区は、工業地として機能の集積と充実を図る。また、古市地区に公設卸売市場が立地する特性を活かし、流通業務地として卸売業などの機能の集積を図る。</p> <p>エ 住宅地 既成市街地内の住宅地は、今後ともその環境の維持改善に努め、良好な住宅地として配置し整備を図る。特に、市街化が進行している扇山・鶴見・野田・内竈地区などにおいては、良好で計画的な住宅地として整備を図る。</p> <p>また、低層住宅と高層住宅が混在立地している地区や密集市街地を形成している住宅地については、適正な土地利用の誘導等により居住環境の改善を促進する。</p> <p>② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針</p> <p>ア 業務地 業務地については、業務活動を展開する上で各機能の相互関連が重視されるため、別府駅周辺地区において建築物の中・高層化などによる高密度な利用を促進する。</p> <p>イ 商業地 商業地については、総合的な都市機能の集積に十分考慮した整備を促進</p>

新	旧
<p>するため中・高密度な密度構成とする。</p> <p>このうち、別府駅周辺の商業地については、高密度の商業地として整備を図る。その周辺部の商業地では、地域の土地利用状況に応じ中密度の商業地として整備を図る。</p> <p>ウ 工業地・流通業務地</p> <p>本都市計画区域には、竹細工などの伝統的工芸品産業の零細企業が多く立地することから、経営の合理化、集合化、共同化などによる企業基盤の強化が課題となっている。このような状況を踏まえ、古市地区においては、周辺の土地利用の状況に配慮しながら中密度な工業地としての整備を図る。</p> <p>エ 住宅地</p> <p>商業・業務地周辺の住宅地については、利便性の高い立地条件を活かし中・高密度の利用を図る。</p> <p>なお、石垣地区等でみられる低層住宅と高層住宅の混在地については、特別用途地区や高度地区等の指定など、適正な密度構成への誘導を検討する。</p>	<p>するため中・高密度な密度構成とする。</p> <p>このうち、別府駅周辺の商業地については、中心市街地の取り組みを踏まえながら、高密度の商業地として整備を図る。その周辺部の商業地では、地域の土地利用状況に応じ中密度の商業地として整備を図る。</p> <p>ウ 工業地・流通業務地</p> <p>本都市計画区域には、竹細工などの伝統的工芸品産業の零細企業が多く立地することから、経営の合理化、集合化、共同化などによる企業基盤の強化が課題となっている。このような状況を踏まえ、古市地区においては、周辺の土地利用の状況に配慮しながら中密度な工業地としての整備を図る。</p> <p>エ 住宅地</p> <p>商業・業務地周辺の住宅地については、利便性の高い立地条件を活かし中・高密度の利用を図る。</p> <p>なお、石垣地区等でみられる低層住宅と高層住宅の混在地については、適正な密度構成への誘導を検討する。また、扇山、鶴見、野田、内竈地区など計画的に整備された市街地については独立住宅を中心とした低密度の利用を図る。</p> <p>③ 市街地における住宅建設の方針</p> <p>ア 基本方針</p> <p>少子高齢化の進行にともない、ゆとりある居住環境の確保はもとより、誰もが安心して生活でき、また、個人や家族のライフスタイル・ライフステージ、価値観に応じた多様な生活が出来るような住まいづくりが求められており、これらに対応した住宅整備を推進する。本都市計画区域では、昭和61年に策定した「別府市地域住宅計画（HOPE計画）」の理念を継</p>

新	旧
<p>④ 市街地の土地利用の方針</p> <p>ア 土地の高度利用に関する方針</p> <p>別府駅周辺の中心市街地や別府国際観光港一帯など本都市計画区域の核となる地区は、文化施設などの公共施設の整備とともに、都市の合理的かつ健全な利用を図るため、市街地再開発事業や地区計画制度などの導入を検討し、建築物の共同化・不燃化及び中・高層化など、積極的な土地の高度利用を図る。</p>	<p>承し、大分県住生活基本計画の趣旨に沿って、地域の住文化の伝統や自然を活かした居住環境づくり・住宅整備を促進する。</p> <p>イ 市街地の特性に応じた住宅建設の整備の方向</p> <p>既成市街地には、老朽化した狭小宅地が数多く存在し、また、更新の遅れから居住人口が減少し、中心市街地の空洞化が進んでいる。居住人口の増加は、中心市街地に賑わいを取り戻し、商業の活性化の原動力にもなるものであり、高齢者の居住にも対応した住宅建設、空き店舗や老朽化した集合住宅の改装など、既存ストックの活用も図りながら、計画的に住宅の供給を促進する。</p> <p>市街化が進行している地域では、都市基盤整備が追いつかないことなどにより住環境が悪化していく恐れがある。したがって、これらの地区については、良好な住環境の形成に配慮しながら、開発の適切な規制・誘導などを図る。</p> <p>④ 市街地において特に配慮すべき問題などを有する市街地の土地利用の方針</p> <p>ア 土地の高度利用に関する方針</p> <p>別府駅周辺の中心市街地や別府国際観光港一帯など本都市計画区域の核となる地区は、駐車場などの公共施設の整備とともに、都市の合理的かつ健全な利用を図るため、市街地再開発事業や地区計画制度などの導入を検討し、建物の共同化・不燃化及び中・高層化など、積極的な土地の高度利用を図る。</p> <p>イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針</p> <p>都市機能の向上、合理的な土地利用及び用途の純化を図るため、市街地内に点在する工場については、計画的に整備した工業団地への移転の促進を図る。</p>

新	旧
<p>イ 居住環境の改善又は維持に関する方針</p> <p>南部地区などの既成市街地で住宅の老朽化が著しく、過密な地区については、地区の特性に応じ、都市基盤の整備や市街地整備手法の導入により建築物の不燃化、集合化を図り居住環境の改善に努める。</p> <p>石垣地区においては、低層住宅地の中に高層住宅や商業施設が立地しているところもみられるため、住環境の維持、保全に向けて特別用途地区や高度地区等による制限を検討する。</p> <p>また、良好な居住環境を有する周辺部などの住宅地は、地区計画制度の適用や風致地区制度の活用などを検討し、良好な居住環境の維持・保全に努める。</p> <p>さらに、近年、市街地全体で空き家が増加していることから、この実態を把握するとともに、空き家の利活用や管理不全空き家の発生防止、老朽化した危険な空き家の除却を進める。</p> <p>ウ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針</p> <p>市街地の環境の維持向上に向け、都市公園の整備とともに、街路樹など地域の特性に配慮した緑地環境の保全に努める。また、市街地内に存在する農地は、宅地化の動向や空き家・空き地の状況を見定めながら、景観・環境・交流等の機能を持つ身近にふれることができる緑地として、必要に応じて保全に努める。</p> <p>現在、山の手地区、鶴見地区、十文字原地区、実相寺荘園地区及び野田地区の5箇所の風致地区を指定しているが、これらを中心に豊かな地域資源であるふるさとの緑を守り、良好な都市環境、景観の維持・保全に努める。</p> <p>また、市のシンボルとなっている湯けむりへの眺望や、湯けむりの背景となる遠景の山々や海への眺望を確保するため、鉄輪地区や明礬地区など</p>	<p>ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針</p> <p>浜臨地区などの既成市街地で住宅の老朽化が著しく、過密な地区については、地区の特性に応じる市街地整備手法の導入により建物の不燃化、集合化を図り居住環境の改善に努める。</p> <p>また、良好な居住環境を有する周辺部などの住宅地は、地区計画制度の適用や風致地区制度の活用などを検討し、良好な居住環境の維持・保全に努める。</p> <p>エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針</p> <p>市街化区域内の環境の維持向上に向け、都市公園の整備とともに、街路樹など地域の特性に配慮した緑地環境の保全に努める。</p> <p>現在、山の手地区、鶴見地区、十文字原地区、実相寺荘園地区及び野田地区の5箇所の風致地区を指定しているが、これらを中心に豊かな地域資源であるふるさとの緑を守り、良好な都市環境、景観の維持・保全に努める。</p> <p>また、市のシンボルとなっている湯けむりへの眺望や、湯けむりの背景となる遠景の山々や海への眺望を確保するため、鉄輪地区や堀田地区など</p>

新	旧
<p>については、条例に基づく景観形成重点地区の指定とともに高度地区などの制度を活用し、景観形成を図る。同様に、堀田地区等においても景観形成重点地区の指定を検討する。</p> <p>エ 大規模集客施設*¹の立地誘導方針</p> <p>多くの人々が利用し都市構造に影響を及ぼす大規模集客施設については、1つの都市を超えて広域的に利用される「広域拠点*²」内の「誘導区域（立地適正化計画の都市機能誘導区域を原則に設定する。）」に立地誘導するよう努めるものとし、「誘導区域」以外の区域においては、原則、大規模集客施設の立地抑制を図る。</p> <p>本都市計画区域においては、「別府駅周辺」地区を「広域拠点」として設定する。</p> <p>（*1）大規模集客施設：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。</p> <p>（*2）広域拠点：「大分県大規模集客施設の立地誘導方針」に定める拠点で、商業・業務、文化、医療・福祉、行政サービス、居住など、様々な都市機能の集積を促進する拠点のうち、1つの都市を超えて広域的に利用される拠点</p> <p>⑤ その他の土地利用の方針</p> <p>ア 優良な農地との健全な調和に関する方針</p> <p>城島高原に隣接する東山地区の農地などについては、地産地消の推進、農業後継者、担い手の育成、グリーンツーリズムの推進などにより、ま</p>	<p>については、条例に基づく景観形成重点地区の指定とともに高度地区などの制度を活用し、景観形成を図る。</p> <p>ホ 大規模集客施設*¹の立地誘導方針</p> <p>多くの人々が利用し都市構造に影響を及ぼす大規模集客施設については、1つの都市を超えて広域的に利用される「広域拠点*²」内の「誘導区域（中心市街地活性化基本計画等との整合や関係機関等との合意形成を図りながら設定する。）」に立地誘導するよう努めるものとし、「誘導区域」以外の区域においては、原則、大規模集客施設の立地抑制を図る。</p> <p>本区域においては、「別府駅周辺」地区を「広域拠点」として設定する。</p> <p>（*1）大規模集客施設：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。</p> <p>（*2）広域拠点：「商業・業務、文化、医療・福祉、行政サービス、居住など、様々な都市機能の集積を促進する拠点のうち、1つの都市を超えて広域的に利用される拠点</p> <p>⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p>ア 優良な農地との健全な調和に関する方針</p> <p>城島高原に隣接する東山地区の農地などについては、地産地消の推進、農業後継者、担い手の育成、グリーンツーリズムなどのまちづくりを推進</p>

新	旧
<p>まりのある優良な農地の保全に努める。</p> <p>市街化調整区域における荒廃農地は、多様な主体の参加による農地再生を促進し、農地としての利用を積極的に図るとともに、再生困難な荒廃農地は、地区の特性に応じて森林・湿原、草地等の自然再生等の可能性を検討する。</p> <p>イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針</p> <p>市街地に隣接する斜面には、土石流や急傾斜地の崩壊などの危険性を持つ区域が多数存在し、土砂災害特別警戒区域の指定もみられる。また、市街地の沿岸部における津波・高潮災害が懸念されている。</p> <p>災害リスクの高い区域においては、開発許可制度の適切な運用等による住宅や公共施設等の立地の抑制を基本とし、施設立地にあたっては災害対策の充実を図り、適切な土地利用を推進する。</p> <p>また、土砂災害や河川浸水、津波浸水などが想定される区域等の防災情報を横断的に整理し、都市づくりの基礎情報として活用し、災害に強いまちづくりに努める。</p> <p>ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</p> <p>市街地の背景となっている周辺の山地は阿蘇くじゅう国立公園、鶴見風致地区及び十文字原風致地区に指定されており、将来にわたりこの良好な自然環境の維持・保全に努める。特に、大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー事業においては周辺景観等に配慮する。</p> <p>なお、利用されなくなった自然的土地利用に資する土地等については、市民農園への活用や森林・湿原、草地等の自然再生の可能性を検討する。</p>	<p>ずることにより、ままりのある優良な農地の保全に努める。</p> <p>イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針</p> <p>市街地に隣接する斜面には、土石流や急傾斜地の崩壊などの危険性を持つ区域が多数存在する。</p> <p>これらの区域については、災害から住民の生命を守るため、災害防止工事の施工などの対策を講じるとともに、土砂災害警戒区域等の指定などにより開発行為の抑制を図る。</p> <p>また、河川浸水想定区域や土砂災害危険区域等の防災情報を横断的に整理し、都市づくりの基礎情報として活用し、災害に強いまちづくりに努める。</p> <p>ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</p> <p>市街地の背景となっている周辺の山地は阿蘇くじゅう国立公園、鶴見風致地区及び十文字原風致地区に指定されており、将来にわたりこの良好な自然環境の維持・保全に努める。</p>

新	旧
<p>エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p>市街化区域に隣接又は近接し、一定のまとまりのある既存集落地区で、既に市街化区域と一体的な生活圏を構成している地区については、都市的土地利用と周辺の田園環境、自然環境との調和に努める。また、農林漁業との調和を図った上で、必要に応じ地区計画制度を活用し、集落地域の特性に相応しい適切な土地利用を図る。</p> <p>2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>① 交通施設の都市計画の決定の方針</p> <p>a 基本方針</p> <p>ア 交通体系の整備の方針</p> <p>本都市計画区域は国際観光温泉文化都市として発展しており、東九州自動車道、国道10号などの主要な幹線道路や日豊本線が走るとともに、重要港湾として指定されている別府国際観光港が配置されて、交通の要衝となっている。今後の交通需要も、観光・産業・社会・経済活動などの活性化により益々増大し、多様化するものと予想される。</p> <p>また、今後の高齢化や人口減少への対応のみならず、更なる観光振興を見据えて、誰もが各拠点へアクセスできるよう、地域間をつなぐ公共交通ネットワークの充実が求められている。</p> <p>さらに、地震や豪雨などの災害に備え、道路の防災対策に努めることが必要である。</p> <p>併せて、高度道路交通システムなど情報通信技術を活用した交通需要マネジメントなどの新たな交通システムや、自動運転や自動車のシェアリングシステムなどの導入が求められている。</p> <p>このような交通需要の変化に対応するため、また社会的、経済的諸活動を円滑、安全で快適かつ効率的に推進するため、次の方針に基づき、各交</p>	<p>エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p>市街化区域に隣接又は近接し、一定のまとまりのある既存集落地区で、既に市街化区域と一体的な生活圏を構成している地区については、都市的土地利用と周辺の田園環境、自然環境との調和に努める。また、農林漁業との調和を図った上で、必要に応じ地区計画制度を活用し、集落地域の特性に相応しい適正な土地利用を図る。</p> <p>2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>① 交通施設の都市計画の決定の方針</p> <p>a 基本方針</p> <p>ア 交通体系の整備の方針</p> <p>本都市計画区域は国際観光温泉文化都市として発展しており、九州横断自動車道、国道10号などの主要な幹線道路や日豊本線が走るとともに、重要港湾として指定されている別府国際観光港が配置されて、交通の要衝となっている。今後の交通需要も、観光・産業・社会・経済活動などの活性化により益々増大し、多様化するものと予想される。</p> <p>このような交通需要の変化に対応するため、また社会的、経済的諸活動を円滑、安全で快適かつ効率的に推進するため、次の方針に基づき、各交</p>

新	旧
<p>通施設の整備を図り総合的な交通体系の確立に向け努力するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 望ましい都市構造の誘導を図る交通施設の整備 ○ 交通施設と市街地の一体的整備 ○ 都市づくりと一体となった公共交通ネットワークの構築 ○ 生活環境と調和した交通施設の整備 ○ 交通の管理・運用面の充実 ○ 各交通施設のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化、情報化の推進 ○ 大規模な災害に備えた交通施設の防災対策 ○ 無電柱化の推進や自転車通行空間の確保 ○ 新たな交通システムの導入の検討 <p>イ 整備水準の目標</p> <p>都市計画道路の内、幹線道路の改良率は平成 30 年度末現在 60.4%である。</p> <p>幹線道路が果たす交通処理機能や商工業などの都市活動を支える市街地形成機能、さらに、災害時の避難路や延焼遮断帯となる防災機能などの観点を踏まえ、緊急性の高い路線・箇所について、重点的な整備に努める。また、代替路線が別途確保されるなど、必要性・優先性に乏しくなった長期未整備の都市計画道路について、適宜見直しを行う。</p> <p>b 主要な施設の配置の方針</p> <p>ア 道路</p> <p>自動車専用道路については、東九州自動車道が整備されており、広域都市間を結ぶ幹線道路となっている。</p> <p>主要幹線道路として、都市計画道路 3・2・2 海岸通線（国道 10 号）、都市計画道路 3・3・3 国際観光道路（国道 500 号、県道別府一の宮線）及び</p>	<p>通施設の整備を図り総合的な交通体系の確立に向け努力するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 望ましい都市構造の誘導を図る交通施設の整備 ○ 交通施設と市街地の一体的整備 ○ 公共交通機関とその他の交通機関との適切な役割分担と体系化 ○ 生活環境と調和した交通施設の整備 ○ 交通の管理・運用面の充実 ○ 各交通施設のユニバーサルデザイン化、情報化の推進 <p>イ 整備水準の目標</p> <p>都市計画道路の内、幹線道路の改良率は平成 21年度末現在 40.3%である。</p> <p>幹線道路が果たす交通処理機能や商工業などの都市活動を支える市街地形成機能、さらに、災害時の避難路や延焼遮断帯となる防災機能などの観点を踏まえ、緊急性の高い路線・箇所について、重点的な整備に努める。また、代替路線が別途確保されるなど、必要性・優先性に乏しくなった都市計画道路について、適宜見直しを行う。</p> <p>b 主要な施設の配置の方針</p> <p>ア 道路</p> <p>自動車専用道路については、九州横断自動車道が整備されており、広域都市間を結ぶ幹線道路となっている。</p> <p>主要幹線道路として、3・2・2 海岸通り線（国道 10 号）、3・2・3国際観光道路（国道 500 号、県道別府一の宮線）及び 3・5・17 富士見通鳥居線</p>

新	旧
<p>都市計画道路 3・4・17 富士見通南立石線（県道別府庄内線、県道別府一の宮線）を位置づけ整備を図る。</p> <p>都市幹線道路として、市街地内における国道 10 号の交通渋滞の緩和、良好な市街地環境の整備を進めるため、都市計画道路 3・3・5 山田関の江線を配置し、整備を推進する。</p> <p>また、立命館アジア太平洋大学及び近接する杵築市山香町へのアクセス道路として、都市計画道路 3・5・23 湯ノ森扇山線の整備を図る。</p> <p>イ 公共交通</p> <p>鉄道網は、日豊本線が南北に走り、別府駅、東別府駅、別府大学駅、亀川駅の 4 駅が立地する。線路により市街地を分断されていることから、交通渋滞の原因にもなっており、その解消に努める。また、駅周辺部では観光都市の玄関としてふさわしい交通結節機能の形成や都市景観の形成に努める。</p> <p>路線バスについては、利用者の利便性向上及び運行の効率化に向けた見直しを行い、路線の確保維持に努める。</p> <p>これらの公共交通機関相互の連携を図り、異なる交通モードの乗り継ぎの円滑化、それに伴う公共交通機関の利用促進を図る。</p> <p>ウ その他</p> <p>別府国際観光港については、「九州の東の玄関口」として、内航施設の整備はもとより、クルーズ船が寄港できるように受入環境の整備を図るとともに、高速道路や鉄道との連携強化を図る。また、自動車ターミナルについては、交通機能や需要に対応した整備の推進を図る。</p> <p>さらに、自動車の増加などによる市街地の駐車場需要の増大に対応する</p>	<p>（県道別府庄内線、県道別府一の宮線）を位置づけ整備を図る。あわせて、国道 10 号の補完的な役割を持つ 3・5・22 浜脇河内線（県道別府抜開線）の整備も図る。</p> <p>都市幹線道路として、市街地内における国道 10 号の交通混雑緩和、良好な市街地環境の整備を進めるため、3・3・5 山田関の江線を配置し、整備を推進する。</p> <p>また、平成 12 年に開学した立命館アジア太平洋大学及び近接する杵築市山香町へのアクセス道路として、3・5・23 湯ノ森扇山線の整備を図る。</p> <p>イ 鉄道</p> <p>鉄道網は、日豊本線が南北に走り、別府駅、東別府駅、別府大学駅、亀川駅の 4 駅が立地する。線路により市街地を分断されていることから、交通渋滞の原因にもなっており、その解消に努める。また、駅周辺部では観光都市の玄関としてふさわしい交通結節機能の形成や都市景観の形成に努める。</p> <p>ウ その他</p> <p>国際観光港については、内航施設の整備はもとより、国際観光船が寄港できるように施設の整備を図る。また、自動車ターミナルについては、交通機能や需要に対応した整備の推進を図る。</p> <p>さらに、自動車の増加などによる市街地の駐車場需要の増大に対応する</p>

新	旧																																
<p>ため、駐車場の確保に努める。</p> <p>○ 主要な施設の整備目標</p> <p>ア 道路</p> <p>特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする路線は次のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="360 595 1012 1256"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>路線名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路</td> <td>都市計画道路 3・3・3 国際観光道路 (国道 500 号)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・3・5 山田関の江線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・4・8 浜脇秋葉線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・4・14 南立石亀川線 (県道別府山香線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・4・15 亀川駅西線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・4・17 富士見通南立石線 (県道別府庄内線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・5・23 湯ノ森扇山線 (県道別府山香線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・5・24 鶴見明礬線 (国道 500 号)</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 公共交通</p> <p>鉄道について、線路によって市街地が分断され、交通渋滞が発生している箇所は、道路整備と連動し円滑な交通の確保と市街地の一体化を図る。</p>	種別	路線名	道路	都市計画道路 3・3・3 国際観光道路 (国道 500 号)		都市計画道路 3・3・5 山田関の江線		都市計画道路 3・4・8 浜脇秋葉線		都市計画道路 3・4・14 南立石亀川線 (県道別府山香線)		都市計画道路 3・4・15 亀川駅西線		都市計画道路 3・4・17 富士見通南立石線 (県道別府庄内線)		都市計画道路 3・5・23 湯ノ森扇山線 (県道別府山香線)		都市計画道路 3・5・24 鶴見明礬線 (国道 500 号)	<p>ため、駐車場の確保に努める。</p> <p>○ 主要な施設の整備目標</p> <p>ア 道路</p> <p>特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする路線は次のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="1227 595 1879 1174"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>路線名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路</td> <td>都市計画道路 3・3・5 山田関の江線(県道亀川別府線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・3・7 亀川駅東線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・4・15 亀川駅西線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・4・17 富士見通鳥居線(県道別府庄内線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・5・22 浜脇河内線(県道別府挾間線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路 3・5・23 湯ノ森扇山線(県道別府山香線)</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 鉄道</p> <p>日豊本線の高架化などを検討し円滑な交通の確保と市街地の一体化を</p>	種別	路線名	道路	都市計画道路 3・3・5 山田関の江線(県道亀川別府線)		都市計画道路 3・3・7 亀川駅東線		都市計画道路 3・4・15 亀川駅西線		都市計画道路 3・4・17 富士見通鳥居線(県道別府庄内線)		都市計画道路 3・5・22 浜脇河内線(県道別府挾間線)		都市計画道路 3・5・23 湯ノ森扇山線(県道別府山香線)
種別	路線名																																
道路	都市計画道路 3・3・3 国際観光道路 (国道 500 号)																																
	都市計画道路 3・3・5 山田関の江線																																
	都市計画道路 3・4・8 浜脇秋葉線																																
	都市計画道路 3・4・14 南立石亀川線 (県道別府山香線)																																
	都市計画道路 3・4・15 亀川駅西線																																
	都市計画道路 3・4・17 富士見通南立石線 (県道別府庄内線)																																
	都市計画道路 3・5・23 湯ノ森扇山線 (県道別府山香線)																																
	都市計画道路 3・5・24 鶴見明礬線 (国道 500 号)																																
種別	路線名																																
道路	都市計画道路 3・3・5 山田関の江線(県道亀川別府線)																																
	都市計画道路 3・3・7 亀川駅東線																																
	都市計画道路 3・4・15 亀川駅西線																																
	都市計画道路 3・4・17 富士見通鳥居線(県道別府庄内線)																																
	都市計画道路 3・5・22 浜脇河内線(県道別府挾間線)																																
	都市計画道路 3・5・23 湯ノ森扇山線(県道別府山香線)																																

新	旧													
<p>また、別府駅・亀川駅について、駅前広場、駐車場などの整備・充実を図り、バス、タクシーなども含めた総合的な交通拠点の形成と公共交通機関の利用促進を図る。</p>	<p>図る。また、別府駅をはじめとする各駅では、駅前広場、駐車場などの整備・充実を図り、バス、タクシーなども含めた総合的な交通拠点の形成と公共交通機関の利用促進を図る。</p> <p>㊦長期未着手都市施設の見直し ㊦道路</p> <p>特に優先的に計画の見直しを検討する路線は次のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="1243 678 1859 1401"> <thead> <tr> <th data-bbox="1247 681 1355 721">種別</th> <th data-bbox="1355 681 1854 721">路線名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1247 721 1355 1398" rowspan="10">道路</td> <td data-bbox="1355 721 1854 793">都市計画道路 3・3・6 野口原実相寺公園道路(市道野口原実相寺公園道路)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1355 793 1854 833">都市計画道路 3・4・8 浜脇丸尾線</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1355 833 1854 904">都市計画道路 3・4・9 別府駅前原線(市道別府駅前原線)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1355 904 1854 976">都市計画道路 3・4・10 秋葉通線(市道秋葉通線)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1355 976 1854 1048">都市計画道路 3・4・11 東蓮田的ヶ浜線(市道東蓮田的ヶ浜線)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1355 1048 1854 1120">都市計画道路 3・4・12 田の湯線(市道新宮～田ノ湯線)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1355 1120 1854 1192">都市計画道路 3・4・16 朝見北石垣線(市道朝見～北石垣線)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1355 1192 1854 1264">都市計画道路 3・4・17 富士見通鳥居線(県道別府一の宮線)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1355 1264 1854 1335">都市計画道路 3・5・18 新別府駅明礬線(市道都市計画街路～旧坊主別府線)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1355 1335 1854 1401">都市計画道路 3・5・19 餅ヶ浜中津留線(市道餅ヶ浜中津留線)</td> </tr> </tbody> </table>	種別	路線名	道路	都市計画道路 3・3・6 野口原実相寺公園道路(市道野口原実相寺公園道路)	都市計画道路 3・4・8 浜脇丸尾線	都市計画道路 3・4・9 別府駅前原線(市道別府駅前原線)	都市計画道路 3・4・10 秋葉通線(市道秋葉通線)	都市計画道路 3・4・11 東蓮田的ヶ浜線(市道東蓮田的ヶ浜線)	都市計画道路 3・4・12 田の湯線(市道新宮～田ノ湯線)	都市計画道路 3・4・16 朝見北石垣線(市道朝見～北石垣線)	都市計画道路 3・4・17 富士見通鳥居線(県道別府一の宮線)	都市計画道路 3・5・18 新別府駅明礬線(市道都市計画街路～旧坊主別府線)	都市計画道路 3・5・19 餅ヶ浜中津留線(市道餅ヶ浜中津留線)
種別	路線名													
道路	都市計画道路 3・3・6 野口原実相寺公園道路(市道野口原実相寺公園道路)													
	都市計画道路 3・4・8 浜脇丸尾線													
	都市計画道路 3・4・9 別府駅前原線(市道別府駅前原線)													
	都市計画道路 3・4・10 秋葉通線(市道秋葉通線)													
	都市計画道路 3・4・11 東蓮田的ヶ浜線(市道東蓮田的ヶ浜線)													
	都市計画道路 3・4・12 田の湯線(市道新宮～田ノ湯線)													
	都市計画道路 3・4・16 朝見北石垣線(市道朝見～北石垣線)													
	都市計画道路 3・4・17 富士見通鳥居線(県道別府一の宮線)													
	都市計画道路 3・5・18 新別府駅明礬線(市道都市計画街路～旧坊主別府線)													
	都市計画道路 3・5・19 餅ヶ浜中津留線(市道餅ヶ浜中津留線)													

新	旧
<p>② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針</p> <p>a 基本方針</p> <p>ア 下水道及び河川の整備の方針</p> <p>将来の都市活動や人口規模に応じ、下水道対策、河川保全などの推進により生活環境の改善及び都市の健全な発展を図る。</p> <p>下水道については、市街化の動向、都市基盤整備との整合を図りながら整備を推進するとともに、既存施設については、着実な点検、適切な維持管理により長寿命化に努める。これにより、文化的かつ快適な生活の基盤をなす公衆衛生の向上と水質環境の改善を図る。市街地における雨水対策のため、河川整備との整合を図りながら雨水幹線の整備を進める。</p> <p>また、住民の生命や財産を浸水などの災害から守るため、河川改修や砂防事業などを推進し防災に万全を期すとともに、河川管理施設の適切な維持管理により長寿命化に努める。さらに、河川空間を住民の憩いとやすらぎの場としても位置づけ、治水と親水を同時に満足するような総合的な河川環境の整備を図る。</p> <p>イ 整備水準の目標</p> <p>下水道については、全体計画処理面積 2,826ha、計画処理人口 107,200人を定め順次整備を進めており、事業認可区域面積 1,822haのうち平成 30年度末現在 1,314haが供用開始している。今後とも、平成 27年度に策定した別府市生活排水処理施設整備構想に基づき下水道の整備を推進するとともに、必要に応じて下水道計画区域を見直し適正化を図る。</p> <p>河川については、これまでの浸水実績等を踏まえ、浸水被害の軽減及び解消を目標とした河道整備を図る。</p>	<div data-bbox="1243 311 1859 383" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;"> 都市計画道路 3・5・20 浜脇観海寺線（市道浜脇観海寺線） </div> <p>② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針</p> <p>a 基本方針</p> <p>ア 下水道及び河川の整備の方針</p> <p>将来の都市活動や人口規模に応じ、下水道対策、河川保全などの推進により生活環境の改善及び都市の健全な発展を図る。</p> <p>下水道については、市街化の動向、都市基盤整備との整合を図りながら整備を推進し、文化的かつ快適な生活の基盤をなす公衆衛生の向上と水質環境の改善を図る。市街地における雨水対策のため、河川との整合を図りながら雨水幹線の整備を進める。</p> <p>また、住民の生命や財産を浸水などの災害から守るため、河川改修や砂防事業などを推進し防災に万全を期すとともに、河川空間を住民の憩いとやすらぎの場としても位置づけ、治水と親水を同時に満足するような総合的な河川環境の整備を図る。</p> <p>イ 整備水準の目標</p> <p>下水道については、全体計画処理面積 2,826ha、計画処理人口 103,226人を定め順次整備を進めており、事業認可区域面積 1,797haのうち平成 21年度末現在 1,202haが供用開始している。今後とも、平成 21年度に策定した別府市生活排水処理施設整備構想に基づき下水道の整備を推進する。</p> <p>河川については、近年発生した床上浸水の解消を図るとともに、時間雨量 50mmに対応する河道整備を図る。</p>

新	旧								
<p>b 主要な施設配置の方針</p> <p>ア 下水道</p> <p>下水道については、現在の別府処理区、別府市中央浄化センターの維持や処理能力の向上を図り公共下水道の整備を促進する。</p> <p>c 主要な施設の整備目標</p> <p>特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする下水道は次のとおりである。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種 別</th> <th style="text-align: center;">名 称 (処理区)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">下水道</td> <td style="text-align: center;">別府市公共下水道 (別府処理区)</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ その他の都市施設の都市計画決定の方針</p> <p>a 基本方針</p> <p>住民が快適で文化的な生活を営むために、必要な都市施設を配置し整備を図る。</p> <p>b 主要な施設の配置方針</p> <p>現在、主要な都市施設として別府市汚物処理場、別杵速見地域広域市町村圏事務組合ごみ焼却場、別杵速見地域広域市町村圏事務組合火葬場が各1箇所配置されている。近年、広域的な利用がなされるこれらの施設の老朽化等に伴う建替え等を進めており、今後も適正な維持管理を図る。</p> <p>3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>a 主要な市街地開発事業の決定の方針</p> <p>平成30年度末現在、土地区画整理事業3地区、市街地再開発事業1地区が完了している。</p>	種 別	名 称 (処理区)	下水道	別府市公共下水道 (別府処理区)	<p>b 主要な施設配置の方針</p> <p>ア 下水道</p> <p>下水道については、現在の別府処理区、別府市中央浄化センターの維持や処理能力の向上を図り公共下水道の整備を促進する。</p> <p>c 主要な施設の整備目標</p> <p>特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする下水道は次のとおりである。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種 別</th> <th style="text-align: center;">名 称 (処理区)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">下水道</td> <td style="text-align: center;">別府市公共下水道 (別府処理区)</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ その他の都市施設の都市計画決定の方針</p> <p>a 基本方針</p> <p>住民が快適で文化的な生活を営むために、必要な都市施設を配置し整備を図る。</p> <p>b 主要な施設の配置方針</p> <p>現在、主要な都市施設として別府市汚物処理場、別杵速見地域広域市町村圏事務組合ごみ焼却場、別杵速見地域広域市町村圏事務組合火葬場が各1箇所配置されている。今後、これらの施設のうち処理能力の不足や老朽化が著しい施設について、新たな施設の整備又は拡充などを図る。</p> <p>3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>④ 主要な市街地開発事業の決定の方針</p> <p>平成24年度末現在、土地区画整理事業3地区、市街地再開発事業1地区が完了している。</p>	種 別	名 称 (処理区)	下水道	別府市公共下水道 (別府処理区)
種 別	名 称 (処理区)								
下水道	別府市公共下水道 (別府処理区)								
種 別	名 称 (処理区)								
下水道	別府市公共下水道 (別府処理区)								

新	旧
<p>今後とも別府駅を中心とした魅力ある都市空間の形成を図るため、木造密集市街地の改善を促進し、良好な居住環境の確保に努めるとともに、地区計画制度などの手法も使いながら快適な都市環境の形成に努める。</p> <p>4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針</p> <p>a 基本方針</p> <p>本都市計画区域は、鶴見岳、高崎山、伽藍岳などの山々が市街地を取り囲み、これら本都市計画区域内の樹林地の大半が風致地区に指定されるなど、豊かな自然のなかに市街地が形成されており、今後も緑の基本計画や景観計画をもとに、この豊かな自然環境を良好な形で後世に継承していく。</p> <p>また、市街地内では、実相寺中央公園、鉄輪地獄地帯公園などについて地域の特性を活かした公園の整備を進め、自然的環境の整備・保全と観光資源としての活用を図るとともに、既存施設については、適切な維持管理や機能の充実、長寿命化に努める。市街地内の農地は、景観・環境・交流等の機能を持つ身近にふれることができる緑地として、必要に応じて保全に努める。</p> <p>魅力ある地域づくりを進めるにあたっては、民間との連携や国の制度活用等により、社会資本の整備や土地利用等のハード・ソフト両面において自然環境が有する多様な機能を活用するグリーンインフラの取組に努める。</p>	<p>今後とも別府駅を中心とした魅力ある都市空間の形成を図るため、木造密集市街地の改善を促進し、良好な居住環境の確保に努めるとともに、地区計画制度などの手法も使いながら快適な都市環境の形成に努める。</p> <p>4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針</p> <p>⊕ 基本方針</p> <p>本都市計画区域は、鶴見岳、高崎山、伽藍岳などの山々が市街地を取り囲み、これら本都市計画区域内の樹林地の大半が風致地区に指定されるなど、豊かな自然のなかに市街地が形成されており、今後も緑の基本計画や景観計画をもとに、この豊かな自然環境を良好な形で後世に継承していく。</p> <p>また、市街地内では、実相寺中央公園、馬場公園などについて地域の特性を活かした公園の整備を進め、自然的環境の整備・保全と観光資源としての活用を図る。</p>

新	旧
<p>b 主要な緑地の配置の方針</p> <p>ア 環境保全系統</p> <p>緑の帯として重要な役割を担う朝見川、境川、春木川などは、河川緑地として配置し、維持・保全に努める。また、市街地周辺の丘陵地と鶴見山麓の緑地は、良好な自然環境が保全されており、緑地として保全に努める。さらに、実相寺山、鉄輪、野田地区一帯の良好な樹林地については環境保全及び景観保全の観点から維持・保全に努める。</p> <p>イ レクリエーション系統</p> <p>住民の休養、休息、運動、教養、自然、文化とのふれあいなどを通じて、住民の健康の維持・増進及び文化活動の涵養などに資するよう都市基幹公園の配置を行う。</p> <p>また、海岸部には親水性の高い公園・緑地を配置し、レクリエーション機能を備えた多角的利用を図る。また、道路沿いに緑道や海浜プロムナード（遊歩道）の配置を行い、市街地を流れる朝見川、境川、春木川などの河川敷を利用した河川敷緑地と一体となった緑地の整備を図る。</p> <p>ウ 防災系統</p> <p>地震火災時における安全性の確保を図るため、避難地及び避難路としての公園・緑地・緑道を配置する。また、市街地に近接した丘陵地をはじめ鶴見岳、大平山などの山麓は土砂流出防止の観点から保全に努める。</p> <p>北浜地区、餅ヶ浜地区、石垣地区などの海岸部においては、高潮・波浪の災害からの安全確保を図るため海岸整備を図るとともに、地震時における広域的避難地としての機能も持つ緑地を配置し整備を図る。</p> <p>エ 景観構成系統</p> <p>本都市計画区域の都市景観を形成する鶴見岳、大平山などの山麓と岸辺</p>	<p>㊦ 主要な緑地の配置の方針</p> <p>ア 環境保全系統</p> <p>緑の帯として重要な役割を担う朝見川、境川、春木川などは、河川緑地として配置し、維持・保全に努める。また、市街地周辺の丘陵地と鶴見山麓の緑地は、良好な自然環境が保全されており、緑地として保全に努める。さらに、実相寺山、鉄輪、野田地区一帯の良好な樹林地については環境保全及び景観保全の観点から維持・保全に努める。</p> <p>イ レクリエーション系統</p> <p>住民の休養、休息、運動、教養、自然、文化とのふれあいなどを通じて、住民の健康の維持・増進及び文化活動の涵養などに資するよう都市基幹公園の配置を行う。</p> <p>また、海岸部には親水性の高い公園・緑地を配置し、レクリエーション機能を備えた多角的利用を図る。また、道路沿いに緑道や海浜プロムナード（遊歩道）の配置を行い、市街地を流れる朝見川、境川、春木川などの河川敷を利用した河川敷緑地と一体となった緑地の整備を図る。</p> <p>ウ 防災系統</p> <p>地震火災時における安全性の確保を図るため、避難地及び避難路としての公園・緑地・緑道を配置する。また、市街地に近接した丘陵地をはじめ鶴見岳、大平山などの山麓は土砂流出防止の観点から保全に努める。</p> <p>北浜地区、餅ヶ浜地区、石垣地区などの海岸部においては、高潮・波浪の災害からの安全確保を図るため海岸整備を図るとともに、地震時における広域的避難地としての機能も持つ緑地を配置し整備を図る。</p> <p>エ 景観構成系統</p> <p>本都市計画区域の都市景観を形成する鶴見岳、大平山などの山麓と岸辺</p>

新	旧
<p>の景観は、将来にわたり維持・保全を図る。</p> <p>また、条例に基づく景観形成重点地区の指定や高度地区の指定等により海と緑と市街地及び湯けむりとが織りなす市街地の景観の維持・保全を図るとともに、街路樹の植栽、建築物、広告物などの美化を図り、都市の修景に資する緑化を進める。さらに、本都市計画区域に指定されている風致地区は、建築行為などに対して条例の適正な運用を図る。</p> <p>㉔ 実現のための具体の都市計画制度の方針</p> <p>ア 都市計画公園・緑地などの配置方針</p> <p>平成30年度末現在、計画決定されている都市基幹公園は、総合公園3箇所、運動公園1箇所、特殊公園1箇所の合計5箇所109.3haで、これらの整備状況は合計4箇所59.3haとなっており、面積ベースでの整備率は54.2%である。</p> <p>今後、実相寺中央公園など主要な公園・緑地の整備を図るとともに、代替機能が別途確保されるなど、必要性・優先性に乏しくなった都市計画公園について、適宜見直しを行う。</p> <p>また、公募設置管理制度（Park-PFI）の活用等により、民間の資金、技術、経験などを活かした魅力ある公園づくりについて検討する。</p> <p>さらに、市街地を流れる朝見川、境川、春木川などの河川空間を、やすらぎの河川緑地として配置するとともに、海浜との連携により水と緑のプロムナードを設定し、都市基幹公園などと山麓の自然緑地との緑のネットワークを形成する。</p> <p>イ 特別緑地保全地区などの指定目標及び指定方針</p> <p>市街化区域内の丘陵地及び市街化調整区域の緑豊かな樹林地は、本都市計画区域の貴重な地域財産であり、今後も継承すべき重要な景観構成要素</p>	<p>の景観は、将来にわたり維持・保全を図る。</p> <p>また、条例に基づく景観形成重点地区の指定や高度地区の指定等により海と緑と市街地及び湯けむりとが織りなす市街地の景観の維持・保全を図るとともに、街路樹の植栽、建築物、広告物などの美化を図り、都市の修景に資する緑化を進める。さらに、本都市計画区域に展開する風致地区は、建築行為などに対して条例の適正な運用を図る。</p> <p>㉓ 実現のための具体の都市計画制度の方針</p> <p>ア 都市計画公園・緑地などの配置方針</p> <p>平成24年度末現在、計画決定されている都市基幹公園は、総合公園5箇所、運動公園1箇所、特殊公園2箇所の合計8箇所234.7haで、これらの整備状況は合計4箇所56.3haとなっており、面積ベースでの整備率は24.0%である。</p> <p>今後、実相寺中央公園など主要な公園・緑地の整備を図るとともに、代替機能が別途確保されるなど、必要性・優先性に乏しくなった都市計画公園について、適宜見直しを行う。</p> <p>また、市街地を流れる朝見川、境川、春木川などの河川空間を、やすらぎの河川緑地として配置するとともに、海浜との連携により水と緑のプロムナードを設定し、都市基幹公園などと山麓の自然緑地との緑のネットワークを形成する。</p> <p>イ 特別緑地保全地区などの指定目標及び指定方針</p> <p>市街化区域内の丘陵地及び市街化調整区域の緑豊かな樹林地は、本都市計画区域の貴重な地域財産であり、今後も継承すべき重要な景観構成要素</p>

新	旧																				
<p>であるため、今後とも風致地区として維持・保全に努める。</p> <p>また、風致地区の貴重な動植物の生息地や市街地内の貴重な樹林地である社寺林などには、今後、特別緑地保全地区などの指定を検討する。</p> <p>d 主要な緑地の確保目標</p> <p>特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする広域的な都市基幹公園等は次のとおりである。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種 別</th> <th style="text-align: center;">名 称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">運動公園</td> <td style="text-align: center;">6・5・1 実相寺中央公園</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">特殊公園</td> <td style="text-align: center;">8・4・1 鉄輪地獄地帯公園</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	名 称	運動公園	6・5・1 実相寺中央公園	特殊公園	8・4・1 鉄輪地獄地帯公園	<p>であるため、今後とも風致地区として維持・保全に努める。</p> <p>また、風致地区の貴重な動植物の生息地や市街地内の貴重な樹林地である社寺林などには、今後、特別緑地保全地区などの指定を検討する。</p> <p>④ 主要な緑地の確保目標</p> <p>特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする広域的な都市基幹公園等は次のとおりである。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種 別</th> <th style="text-align: center;">名 称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">運動公園</td> <td style="text-align: center;">6・5・1 実相寺中央公園</td> </tr> </tbody> </table> <p>⑤ 長期未着手都市施設の見直し</p> <p>特に優先的に計画の見直しを検討する広域的な都市基幹公園等は次のとおりである。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種 別</th> <th style="text-align: center;">名 称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">総合公園</td> <td style="text-align: center;">5・5・2 乙原公園</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">総合公園</td> <td style="text-align: center;">5・5・5 明礬温泉公園</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">特殊公園</td> <td style="text-align: center;">7・5・1 十文字原公園</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">特殊公園</td> <td style="text-align: center;">8・5・1 鉄輪地獄地帯公園</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	名 称	運動公園	6・5・1 実相寺中央公園	種 別	名 称	総合公園	5・5・2 乙原公園	総合公園	5・5・5 明礬温泉公園	特殊公園	7・5・1 十文字原公園	特殊公園	8・5・1 鉄輪地獄地帯公園
種 別	名 称																				
運動公園	6・5・1 実相寺中央公園																				
特殊公園	8・4・1 鉄輪地獄地帯公園																				
種 別	名 称																				
運動公園	6・5・1 実相寺中央公園																				
種 別	名 称																				
総合公園	5・5・2 乙原公園																				
総合公園	5・5・5 明礬温泉公園																				
特殊公園	7・5・1 十文字原公園																				
特殊公園	8・5・1 鉄輪地獄地帯公園																				
<p>4 公害の防止又は環境改善の方針</p> <p>1) 基本方針</p> <p>別府市の環境は、別府市環境保全条例により自然環境の保全、生活環境の保全、公害防止などを定めており、比較的良好な状態を保ってきたが、</p>	<p>4 公害の防止又は環境改善の方針</p> <p>1) 基本方針</p> <p>別府市の環境は、別府市環境保全条例により自然環境の保全、生活環境の保全、公害防止などを定めており、比較的良好な状態を保ってきたが事</p>																				

新	旧
<p>事業活動などに起因する水質汚濁及び騒音など問題点も残されている。</p> <p>このため、都市計画においては特に関係条例との整合を図りながら、各地域の実情に即した土地利用対策及び下水道やその他の都市施設の整備などを積極的に推し進め別府市の環境改善により一層努める。</p> <p>2) 公害防止又は環境改善のための施策の概要</p> <p>事業活動などに起因する水質汚濁及び騒音などを防止するため、発生源の対策に併せ公共下水道や廃棄物処理施設及び緑地などの公害防止に寄与する都市施設の整備を推進する。また、公共交通機関の利用促進や交通渋滞の緩和対策を推進し、温室効果ガスの排出抑制を促進する。さらに、周辺の環境に影響を及ぼす恐れのある開発行為などについては事前に適正な指導を行い、良好な都市環境の保全に努める。</p> <p>5 都市防災に関する方針</p> <p>1) 基本方針</p> <p>都市防災対策は、都市の健全な発展を進めるためには必要不可欠であり、災害時に生命・身体の安全が確保されるよう、強靱な県土づくりを推進し、災害に強い都市構造の形成を図る必要がある。</p> <p>特に古い木造建築物が密集している市街地においては、これまでも大火に見舞われ、小規模な火災でも被害が甚大となる危険性が高いため、安全性の確保が緊急の課題となっている。このような地域においては、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせた対応が必要である。</p> <p>このため、防災事業や避難体系の確立、各種都市計画制度の活用などを推進し、より安全な都市環境を形成していくとともに、事前復興の備えについても必要な取組を行う。</p> <p>2) 都市防災のための施策の概要</p>	<p>業活動などに起因する水質汚濁及び騒音など問題点も残されている。</p> <p>このため、都市計画においては特に関係条例との整合を図りながら、各地域の実情に即した土地利用対策及び下水道やその他の都市施設の整備などを積極的に推し進め別府市の環境改善により一層努める。</p> <p>2) 公害防止又は環境改善のための施策の概要</p> <p>事業活動などに起因する水質汚濁及び騒音などを防止するため、発生源の対策に併せ公共下水道や廃棄物処理施設及び緑地などの公害防止に寄与する都市施設の整備を推進する。また、公共交通機関の利用促進や交通渋滞の緩和対策を推進し、温室効果ガスの排出抑制を促進する。さらに、周辺の環境に影響を及ぼす恐れのある開発行為などについては事前に適正な指導を行い、良好な都市環境の保全に努める。</p> <p>5 都市防災に関する方針</p> <p>1) 基本方針</p> <p>都市防災対策は、都市の健全な発展を進めるためには必要不可欠であり、災害時に生命・身体の安全が確保されるよう、都市を災害に強い構造とする必要がある。</p> <p>特に古い木造建築物が密集している市街地においては、これまでも大火に見舞われ、小規模な火災でも被害が甚大となる危険性が高いため、安全性の確保が緊急の課題となっている。</p> <p>そのために、土地利用計画、都市防災事業、地区計画の活用などを促進することにより、安全な都市環境の整備、避難体系の確立、市街地の不燃化などに努める。</p> <p>2) 都市防災のための施策の概要</p>

新	旧
<p>強靱な県土の確保に向けて、大規模災害に対する脆弱性を適切に評価するとともに、人口動態を考慮しながら、可能な限り災害リスクの低い区域へ居住や都市機能を誘導し、一方で災害リスクの高い区域については土地利用規制等を検討するなど、適切な土地利用を図りつつ都市の防災性向上に努める。</p> <p>南部地区などの木造住宅など密集市街地においては、建築物の不燃化の促進や避難路の確保に努めるとともに、市街地再開発事業や都市基盤の整備、準防火地域や地区計画の指定による市街地の不燃化などを検討し、計画的に安全な都市環境の形成を図る。</p> <p>また、市街地における災害を防止するため、今後の市街地開発や産業用地等の新規開発、宅地造成等規制区域における造成にあたっては、地盤改良等の災害防止に必要な措置の徹底に努める。</p> <p>緊急輸送道路など災害時にその機能の維持が必要な道路については、防災対策を推進するとともに、災害時におけるライフラインの安全性を確保するため、電線共同溝の整備による道路の無電柱化を推進する。</p> <p>都市生活の基盤となる公共施設については、耐震化・耐浪化の促進に努めるとともに、重要港湾に指定されている別府港については、大規模地震が発生した場合に幹線貨物輸送の拠点となる耐震強化岸壁の早期整備を図る。</p> <p>これらに加えて、避難地としてのオープンスペースの確保や津波避難ビルの指定なども推進する。</p> <p>さらに、速やかな復旧・復興に備え、地域防災計画等に基づいた防災対策の推進、復興事前準備など、必要な取組を図る。</p> <p>6 都市計画の相互支援と管理</p> <p>本都市計画区域が掲げる基本理念に則り、都市計画に係る各種施策、事業などを計画的に進めていくため、県、市及び住民等の責務や能力に応じ</p>	<p>南部地区などの木造住宅など密集市街地において、市街地再開発事業などを推進し、建築物の不燃化（防火構造等）、避難路、避難地の確保を図る。また、市街地の周辺においては土地区画整理事業などの面的整備を推進し、計画的に安全な都市環境の形成を図る。</p> <p>さらに、避難路や緊急輸送路としての都市計画道路の整備、避難地としての都市計画公園の整備などを推進し、避難体系の確立を図るとともに、防火・準防火地域の指定、地区計画の指定などにより、市街地の不燃化を促進する。</p> <p>6 都市計画の相互支援と管理</p> <p>本都市計画区域が掲げる基本理念に則り、都市計画に係る各種施策、事業などを計画的に進めていくため、県、市及び住民等の責務又は能力に応じ</p>

新	旧
<p>た役割分担のあり方を明らかにする。また、各主体間において計画の相互支援と管理を行うことにより、それぞれの取組が効果的に連動・連携するよう努める。</p> <p>さらに、都市計画をより良いものに育てていくことを目的として、計画内容の透明性の確保を図ると同時に、社会経済情勢の変化や住民・市の意向を踏まえて計画内容の継続的な改善を行っていくものとする。</p> <p>1) 役割分担と相互支援</p> <p>都市計画の策定又は事業化などに際しては、各主体が個別にそれぞれの役割を果たすだけでなく、各主体が相互に支援しあって取組を協働で進めることが重要となるため、以下のような役割分担及び相互支援のもとに計画の推進を図る。</p> <p>① 県の役割</p> <p>県は、県土の健全な発展を図ることを目的として、都市計画に係る各種の基準や方針の策定及び広域的見地から必要とされる都市施設に関する計画決定を行い、必要に応じて、整備、開発及び保全の方針などについても、概ね5年ごとに実施される都市計画に関する基礎調査結果に基づいて、適宜計画内容の見直しを行うものとする。また、市及び住民が主体となったまちづくりを支援するため、広域的な観点から調整を図る。</p> <p>さらに、都市計画に関する情報提供などを随時行うとともに、定期的開催される「都市（まち）づくり懇談会」等により、多方面からの意見を聴取するものとする。</p> <p>② 市の役割</p> <p>市は、県の定める広域的な計画や都市計画に関する基礎調査結果をもとに、県と連携を図りながら、具体の地域地区などの指定及び都市施設の計</p>	<p>じた役割分担のあり方を明らかにする。また、各主体間において計画の相互支援と管理を行うことにより、それぞれの取組みが効果的に連動・連携するよう努める。</p> <p>さらに、都市計画をより良いものに育てていくことを目的として、計画内容の透明性の確保を図ると同時に、社会経済情勢の変化や住民・市の意向を踏まえて計画内容の継続的な改善を行っていくものとする。</p> <p>1) 役割分担と相互支援</p> <p>都市計画の策定又は事業化などに際しては、各主体が個別にそれぞれの役割を果たすだけでなく、各主体が相互に支援しあって取組みを進めることが重要となるため、以下のような役割分担及び相互支援のもとに計画の推進を図る。</p> <p>① 県の役割</p> <p>県は、県土の健全な発展を図ることを目的として、都市計画に係る各種の基準や方針の策定及び広域的見地から必要とされる都市施設に関する計画決定を行い、必要に応じて、整備、開発及び保全の方針などについても、概ね5年ごとに実施される都市計画に関する基礎調査結果に基づいて、適宜計画内容の見直しを行うものとする。また、市及び住民が主体となったまちづくりを支援するため、広域的な観点から調整を図る。</p> <p>さらに、都市計画に関する情報提供などを随時行うとともに、定期的開催される「都市（まち）づくり懇談会」等により、多方面からの意見を聴取するものとする。</p> <p>② 市の役割</p> <p>市は、県の定める広域的な計画や都市計画に関する基礎調査結果をもとに、県と連携を図りながら、具体の地域地区などの指定及び都市施設の計</p>

新	旧
<p>画決定などを行うとともに、地域住民の意向を反映したまちづくりを進めることを目的として、市の都市計画に関する基本的な方針の策定（又は見直し）、まちづくり条例の制定などに取り組むものとする。</p> <p>また、住民に最も身近な自治体として、住民への情報提供、県、市、まちづくりに直接関わる住民及び有識者等から構成される「都市（まち）づくり懇談会」等の継続的な開催運営などを通じて住民参加の仕組みづくりを進めるなど、住民が主体となったまちづくりの促進を図る。なお、まちづくりの活動や、まちづくりを担う人材の育成に対して積極的に支援するものとする。</p> <p>③ 住民等の役割</p> <p>住民等は、都市計画が専ら行政の仕事であるというこれまでの意識を転換し、自らが居住又は就業する空間や公園等の公共空間における環境の改善又は保全を図ることを目的として、行政の進める都市計画に対して積極的に参画するとともに、各種協定やルールなどの締結やその順守によって自主的な管理運営を図るものとする。</p> <p>また、各地域又は県の都市計画に関する情報提供を受け、地域の実情に応じたローカルルールなど、行政だけでは対応しにくい部分を、都市計画への提案制度などを活用し、積極的に提案、意向の提示を行うものとする。</p> <p>まちづくりについては、防災や景観等の地域活動と併せて、展開していくものとする。</p> <p>④ 各主体間の相互支援</p> <p>都市計画に係るあらゆる計画・事業について、推進主体だけが単独で取り組むのではなく、他の主体がその取組を支援するとともに、必要に応じ</p>	<p>画決定などを行うとともに、地域住民の意向を反映したまちづくりを進めることを目的として、市の都市計画に関する基本的な方針の策定（又は見直し）、まちづくり条例の制定などに取り組むものとする。</p> <p>また、住民に最も身近な自治体として、住民への情報提供、県、市、まちづくりに直接関わる住民及び有識者等から構成される「都市（まち）づくり懇談会」等の継続的な開催運営などを通じて住民参加の仕組みづくりを進めるなど、住民が主体となったまちづくりの促進を図る。なお、まちづくりの活動や、まちづくりを担う人材の育成に対して積極的に支援するものとする。</p> <p>③ 住民等の役割</p> <p>住民等は、都市計画が専ら行政の仕事であるというこれまでの意識を転換し、自らが居住又は就業する空間の環境の改善又は保全を図ることを目的として、行政の進める都市計画に対して積極的に参画するとともに、各種協定やルールなどの締結やその順守によって自主的な管理運営を図るものとする。</p> <p>また、各地域又は県の都市計画に関する情報提供を受け、地域の実情に応じたローカルルールなど、行政だけでは対応しにくい部分を、都市計画への提案制度などを活用し、積極的に提案、意向の提示を行うものとする。</p> <p>④ 各主体間の相互支援</p> <p>都市計画に係るあらゆる計画・事業について、推進主体だけが単独で取り組むのではなく、他の主体がその取組みを支援するとともに、必要に</p>

新	旧
<p>て進捗や効果などについて管理するものとする。</p> <p>また、人口減少・高齢化が進む都市の成熟期にあつては、行政主体のまちづくりからの転換を図り、様々な主体が主役となり、自分達の地域の資源を活用し、地域の価値を高めるエリアマネジメントを推進する。</p> <p>このため、各主体の計画・事業の透明性を確保するとともに、相互の支援関係や協力関係の強化に努めるものとする。</p> <p>2) 計画の管理と継続的改善</p> <p>本方針は、法制度などの改正や個別都市政策への対応、社会経済情勢の変化、又は住民・市の意向を踏まえ適宜見直しを行うものとする。</p> <p>なお、本方針で掲げた計画内容とその進捗状況については、県と市が協働して、まちづくりの課題と対応状況を記載した資料を別途作成し、住民に対して広く公表を行うとともに、意見交換の場として定期的を開催する「都市（まち）づくり懇談会」等で説明を行うものとする。また、ある課題の解消に向けて対応策を実施した場合はその効果に対する評価を行い、対応策が実施されない場合はその理由を明確にするなど、新たな課題の再整理及び新たな計画内容への反映を適宜行うことにより、継続的に計画内容を改善していくものとする。</p>	<p>応じて進捗や効果などについて管理するものとする。</p> <p>このため、各主体の計画・事業の透明性を確保するとともに、支援関係、協働関係を強化するための組織づくりを進めるものとする。</p> <p>2) 計画の管理と継続的改善</p> <p>本方針は、法制度などの改正や個別都市政策への対応、社会経済情勢の変化、又は住民・市の意向を踏まえ適宜見直しを行うものとする。</p> <p>なお、本方針で掲げた計画内容とその進捗状況については、県と市が協働して、まちづくりの課題と対応状況を記載した資料を別途作成し、住民に対して広く公表を行うとともに、意見交換の場として定期的を開催する「都市（まち）づくり懇談会」等で説明を行うものとする。また、ある課題の解消に向けて対応策を実施した場合はその効果に対する評価を行い、対応策が実施されない場合はその理由を明確にするなど、新たな課題の再整理及び新たな計画内容への反映を適宜行うことにより、継続的に計画内容を改善していくものとする。</p>

報告 2 別府国際観光温泉文化都市建設計画市街化区域及び
市街化調整区域の変更（大分県決定）について

別府国際観光温泉文化都市建設計画市街化区域及び
市街化調整区域の変更

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」変更する

II 人口フレーム

区 分		年 次	令和元年(基準年) (平成 27 年国勢調査)	令和 12 年 (基準年の 10 年後)
		都市計画区域内人口		122.0 千人
	市街化区域内人口		120.6 千人	107.9 千人
		配分する人口	—	107.9 千人
		保留する人口	—	—
		特定保留	—	—
		一般保留	—	—

(別府国際観光温泉文化都市建設計画区域)

理由

今回は、都市計画区域マスタープランの変更と第7回目の見直しであり、平成29年に行った都市計画基礎調査に基づき、令和2年(平成27年国勢調査)を基準年とし、目標年次を令和12年とするものである。

主な内容としては、人口フレーム等の修正と埋立て事業により生じた区域の計画的な整備を図るため、市街化区域への編入をしようとするものである。

また、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する基本方針などは、区域区分制度の主旨等に鑑み、その的確な運用を図るため、都市計画運用指針や都市計画区域マスタープランに準拠するものである。

① 北浜地区(市街化区域への編入：面積1.4ha)

公有水面埋立て法に基づく公有水面埋立て事業が概ね完了する区域であり、緑地施設用地として土地利用を図る区域である。

第7回区域区分見直し

総 括 表

1. 基本方針
 - (1) 経過、及び前回見直しの概要
 - (2) 今回の変更理由、及び基本方針
2. 変更の内容
 - (1) 人口
 - (2) 面積及び人口密度
3. 箇所別調書
 - (1) 市街化区域編入予定箇所
 - (2) 市街化調整区域編入予定箇所
 - (3) 市街化区域編入が保留される箇所

1. 基本方針

大分県	都市計画区域名	別府国際観光温泉文化都市建設計画区域
-----	---------	--------------------

(1) 経過、及び前回の見直しの概要

本都市計画区域の市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画は、昭和45年12月25日に当初決定した。

その後、第1回目の見直しを昭和53年12月22日に、第2回目の見直しを昭和61年3月25日に、第3回目の見直しを平成5年4月30日に、第4回目の見直しを平成11年12月24日に、第5回目の見直しを平成16年4月9日に行った。

前回の見直しは、平成20年に行った都市計画基礎調査に基づき、都市計画区域マスタープランの変更及び第6回目の定期見直しを平成23年3月29日に行った。基準年を平成17年、目標年次を平成32年とし、埋立て事業により生じた3箇所（約8.8ha）を新たに市街化区域に編入した。

(2) 今回の変更理由、及び基本方針

今回は、都市計画区域マスタープランの変更と第7回目の見直しであり、平成29年に行った都市計画基礎調査に基づき、令和2年（平成27年国政調査）を基準年、目標年次を令和12年とするものである。

主な内容としては、人口フレーム等の修正と埋立て事業により生じた区域の計画的な整備を図るため、市街化区域への編入をしようとするものである。

また、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する基本方針などは、区域区分制度の主旨等に鑑み、その的確な運用を図るため、都市計画運用指針や都市計画区域マスタープランに準拠するものである。

2. 変更の内容

大分県	都市計画区域名	別府国際観光温泉文化都市建設計画区域
-----	---------	--------------------

(1) 人口

単位：千人（ ）内は保留人口

	前 回 計 画			今 回 計 画			備 考
	行 政 区 域	都市計画区域	市街化区域	行 政 区 域	都市計画区域	市街化区域	
平成17年	126.9	126.5	124.4	—	—	—	
平成27年	—	—	—	122.1	122.0	120.6	
平成32年	120.1	119.9	118.3	—	—	—	
令和12年	—	—	—	108.9	108.8	107.9	

(2) 面積及び人口密度

行政区域面積	都市計画区域面積	変更前市街化区域面積	今回の追加面積	今回の除外面積	差引き増減面積	変更後市街化区域面積	保留された区域の面積	可住地人口密度
12,534 ha	8,587 ha	2,817 ha	1.4 ha	— ha	1.4ha	2,818 ha	—	63.7人/ha

3. 箇所別調書

大分県	都市計画区域名	別府国際観光温泉文化都市建設計画区域
-----	---------	--------------------

(1) 市街化区域編入予定箇所

市町村名	図面番号	面積 ha	予定用途地域	編入理由	備考
別府市	① 北浜	1.4	商業系	公有水面埋立法に基づく公有水面埋立事業が概ね完了する区域であり、緑地施設用地として土地利用を図る。	新規 (見直し方針2.(1)⑤)
計		1.4			

3. 箇所別調書

大分県	都市計画区域名	別府国際観光温泉文化都市建設計画区域
-----	---------	--------------------

(2) 市街化調整区域編入予定箇所

市町村名	図面番号	面積	予定用途地域	編入理由	備考
該当なし					
計					

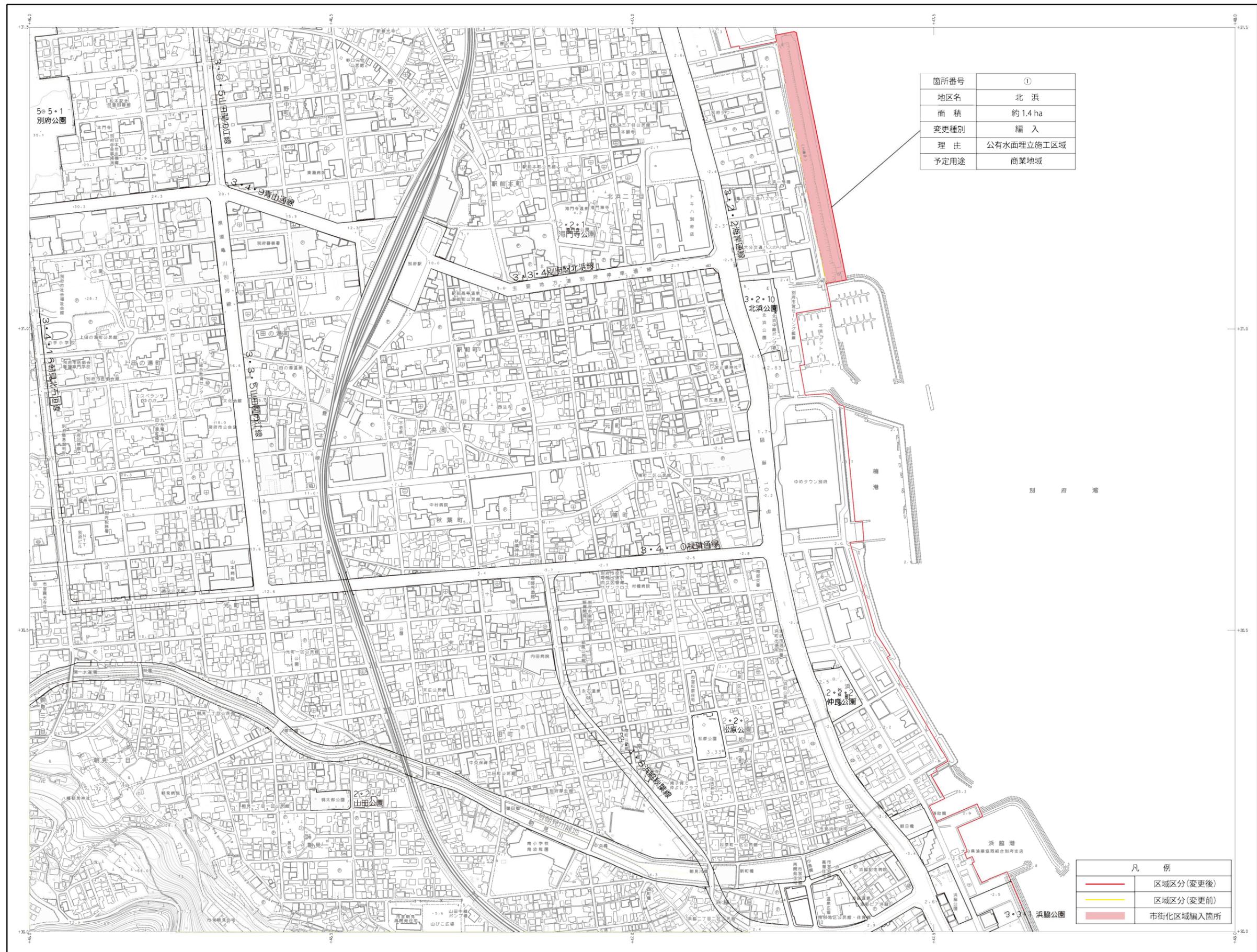
3. 箇所別調書

大分県	都市計画区域名	別府国際観光温泉文化都市建設計画区域
-----	---------	--------------------

(3) 市街化区域編入が保留される箇所

市町村名	図面番号	面積	予定用途地域	編入理由	備考
該当なし					
計					

報告2 別府国際観光温泉文化都市建設計画市街化区域及び市街化調整区域の変更(大分県決定) 計画図



箇所番号	①
地区名	北浜
面積	約1.4ha
変更種別	編入
理由	公有水面埋立施工区域
予定用途	商業地域

凡例	
—	区域区分(変更後)
—	区域区分(変更前)
■	市街化区域編入箇所

別府市

第2号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更
(別府市決定) について

別府国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更(別府市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	比率
第一種低層住居 専用地域	約 83 ha 約 119 ha 約 14 ha	6/10 以下 8/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m 1.0m	— — —	10m 10m 10m	7.7 %
小計	約 216 ha						
第二種低層住居 専用地域	約 148 ha 約 50 ha	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m	— —	10m 10m	7.0 %
小計	約 198 ha						
第一種中高層住居 専用地域	約 561 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.9 %
小計	約 561 ha						
第二種中高層住居 専用地域	約 89 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.2 %
小計	約 89 ha						
第一種住居地域	約 792 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	28.1 %
小計	約 792 ha						
第二種住居地域	約 209 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.4 %
小計	約 209 ha						
近隣商業地域	約 12 ha 約 95 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	— —	3.8 %
小計	約 107 ha						
商業地域	約 578 ha 約 34 ha	40/10 以下 50/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	— —	21.7 %
小計	約 612 ha						
準工業地域	約 32 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1 %
小計	約 32 ha						
工業地域	約 2.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.1 %
小計	約 2.0ha						
合計	約 2,818 ha						100 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

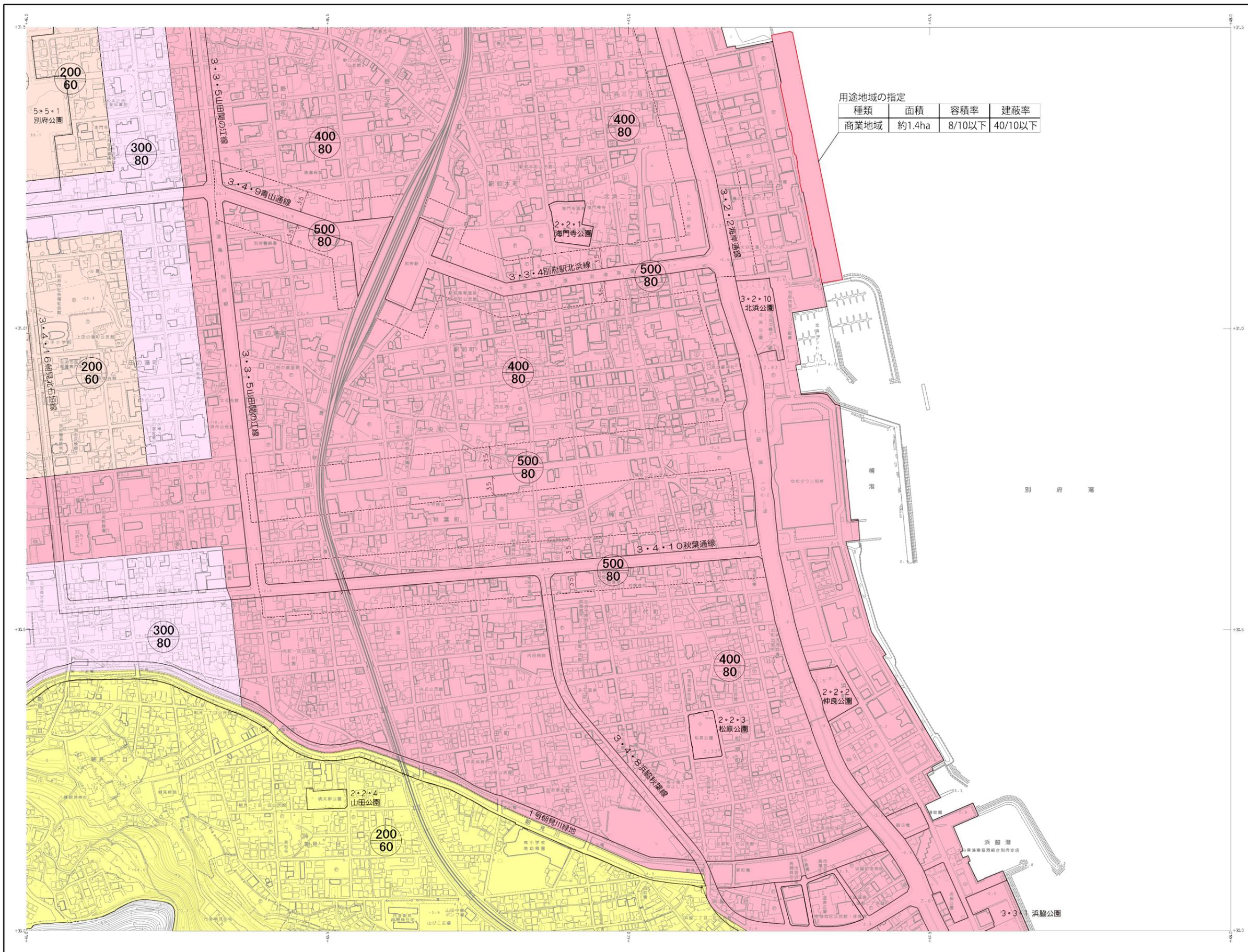
今回、新たに用途地域の指定を行う北浜地区は、別府港港湾計画に基づき公有水面埋立事業が行われた地区であり、また、市街化区域及び市街化調整区域の区分変更に伴い、新たに市街化区域への編入手続を行っている区域である。

用途地域の指定は、港湾関連施設としての土地利用並びに現況の周辺土地利用の状況を勘案し、商業地域の指定を行うものとする。

新 旧 対 照 表

種 類	新			旧		
	面 積	容積率	建ぺい率	面 積	容積率	建ぺい率
第一種低層住居 専用地域	約 83 ha 約 119 ha 約 14 ha	6/10 以下 8/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 6/10 以下	約 83 ha 約 119 ha 約 14 ha	6/10 以下 8/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 6/10 以下
小計	約 216 ha			約 216 ha		
第二種低層住居 専用地域	約 148 ha 約 50 ha	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	約 148 ha 約 50 ha	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下
小計	約 198 ha			約 198 ha		
第一種中高層住 居専用地域	約 561 ha	20/10 以下	6/10 以下	約 561 ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 561 ha			約 561 ha		
第二種中高層住 居専用地域	約 89 ha	20/10 以下	6/10 以下	約 89 ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 89 ha			約 89 ha		
第一種住居地域	約 792 ha	20/10 以下	6/10 以下	約 792 ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 792 ha			約 792 ha		
第二種住居地域	約 209 ha	20/10 以下	6/10 以下	約 209 ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 209 ha			約 209 ha		
近隣商業地域	約 12 ha 約 95 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	約 12 ha 約 95 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下
小計	約 107 ha			約 107 ha		
商業地域	約 578 ha 約 34 ha	40/10 以下 50/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	約 577 ha 約 34 ha	40/10 以下 50/10 以下	8/10 以下 8/10 以下
小計	約 612 ha			約 611 ha		
準工業地域	約 32 ha	20/10 以下	6/10 以下	約 32 ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 32 ha			約 32 ha		
工業地域	約 2.0ha	20/10 以下	6/10 以下	約 2.0ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 2.0ha			約 2.0ha		
合計	約 2,818 ha			約 2,817 ha		

第2号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更(別府市決定) 計画図



凡 例		
色 別	用途地域種別	コード
	第1種低層住居専用地域	1
	第2種低層住居専用地域	2
	第1種中高層住居専用地域	3
	第2種中高層住居専用地域	4
	第1種住居地域	5
	第2種住居地域	6
	準住居地域	7
	近隣商業地域	8
	商業地域	9
	準工業地域	10
	工業地域	11
○	上段は容積率% 下段は建ぺい率%	-
---	都市計画区域界	-
	都市計画道路	-
	都市計画公園	-
	市街化区域	-
	地区計画区域	-
	土地区画整理事業地区	-
	風致地区	-
	準防火地域	-
	臨港地区	-
	高度利用地区	-
	市街地再開発事業地区	-
	その他の都市施設	-

別府市

報告 3 別府国際観光温泉文化都市建設計画道路の変更
(大分県決定) について

別府国際観光温泉文化都市建設計画道路の変更(大分県決定)

1. 別府国際観光温泉文化都市建設計画道路中3・4・14号南立石亀川線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造			備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員(m)	
幹線街路	3・4・14	南立石亀川線	別府市 大字南立石 字板地中須賀	別府市 亀川浜田町	別府市 大字鉄輪 字脇ノ前	約8,000m	地表式	2	16	・幹線街路と平面交差6箇所 ・鉄道との立体交差1箇所

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

【理由】

別府国際観光温泉文化都市建設計画道路3・4・14号南立石亀川線は、起点を別府市大字南立石字板地中須賀、終点を別府市亀川浜田町として、昭和27年7月に都市計画決定された幹線街路である。

今回の事業区間は、通学路であるものの歩道及び路肩が狭く、幅員が十分に確保されていない状況であり、また、交差点部においては交通混雑を招いているため、安全で円滑な交通環境の形成が必要とされている。

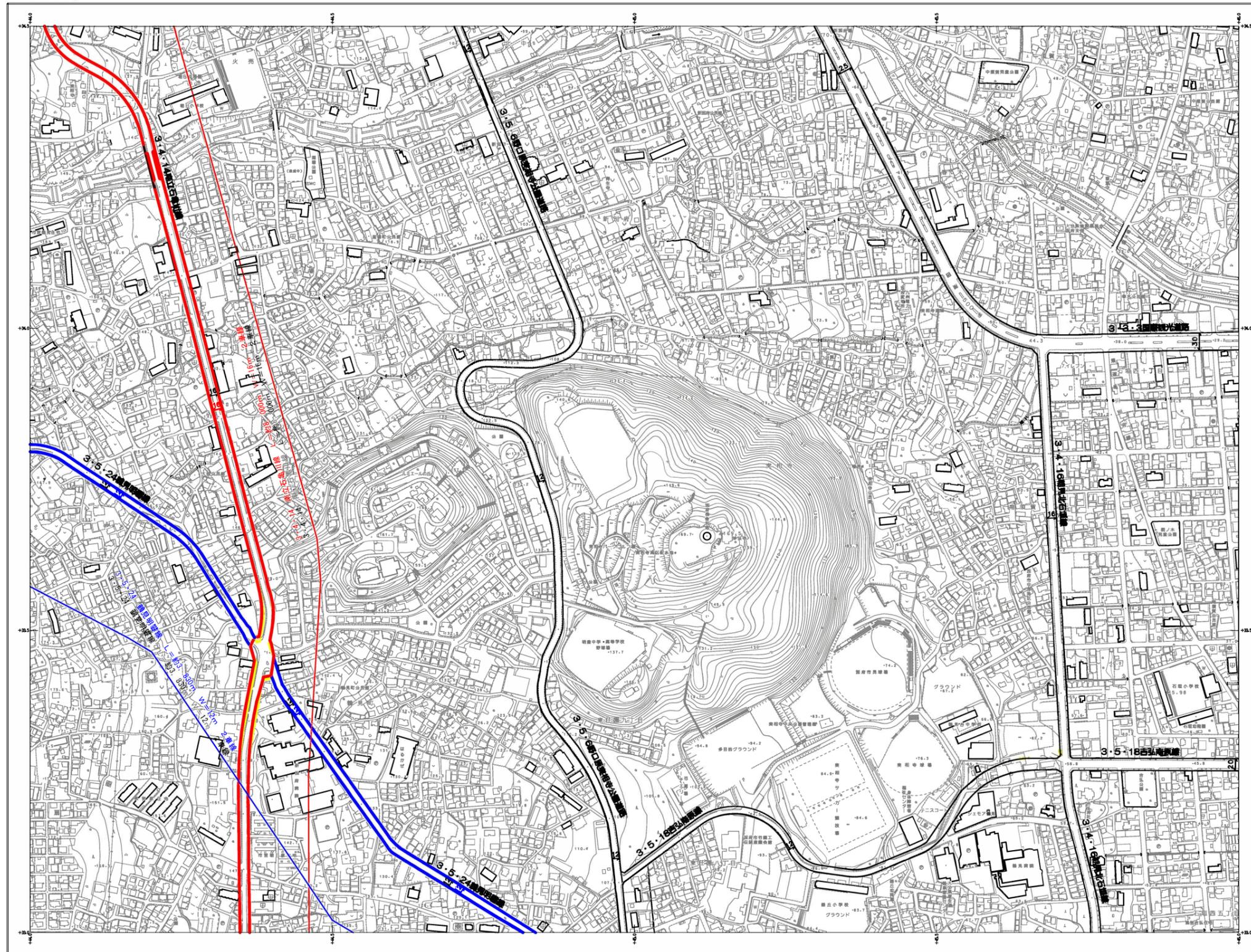
今回、詳細設計を行った結果、原交差点における幾何構造等を平成24年12月に制定された「県道の構造の技術的基準等に関する条例」等に準拠した構造とするため、一部線形の変更、一部幅員の変更を行うものである。

新旧対照表

種別	新					旧					変更の概要
	番号	路線名	幅員 延長 車線数	起点	終点	番号	路線名	幅員 延長 車線数	起点	終点	
幹線街路	3・4・14	南立石亀川線	16m 約8,000m 2車線	別府市 大字南立石 字板地中須 賀	別府市 亀川浜田町	3・4・14	南立石亀川線	16m 約8,000m 2車線	別府市 南立石1区	別府市 亀川浜田町	一部幅員の変更 一部区域の変更

報告3 別府国際観光温泉文化都市建設計画道路の変更（大分県決定） 計画図

No.11



別府市

No.11

凡例

■	変更後区域（大分県決定）
■	変更後区域（別府市決定）
■	変更区域（減少）

第3号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画道路の変更
(別府市決定) について

別府国際観光温泉文化都市建設計画道路の変更（別府市決定）

1 別府国際観光温泉文化都市建設計画道路中を3・5・24号鶴見明礬線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区 域	構 造				備 考
	番 号	名 称	起 点	終 点	主な経過地	延 長	構造形式	車線の数	幅員(m)	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹線道路	3・5・24	鶴見明礬線	別府市 大字鶴見 字下原	別府市 大字鶴見 字明礬	別府市 大字鶴見 字木ノ原	約3,830m	地表式	2車線	12m	幹線道路と平面交差3 か所 自動車専用道路と立体 交差1か所	

「区域及び構造は、計画図表示のとおり」

【理由】

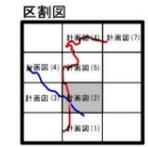
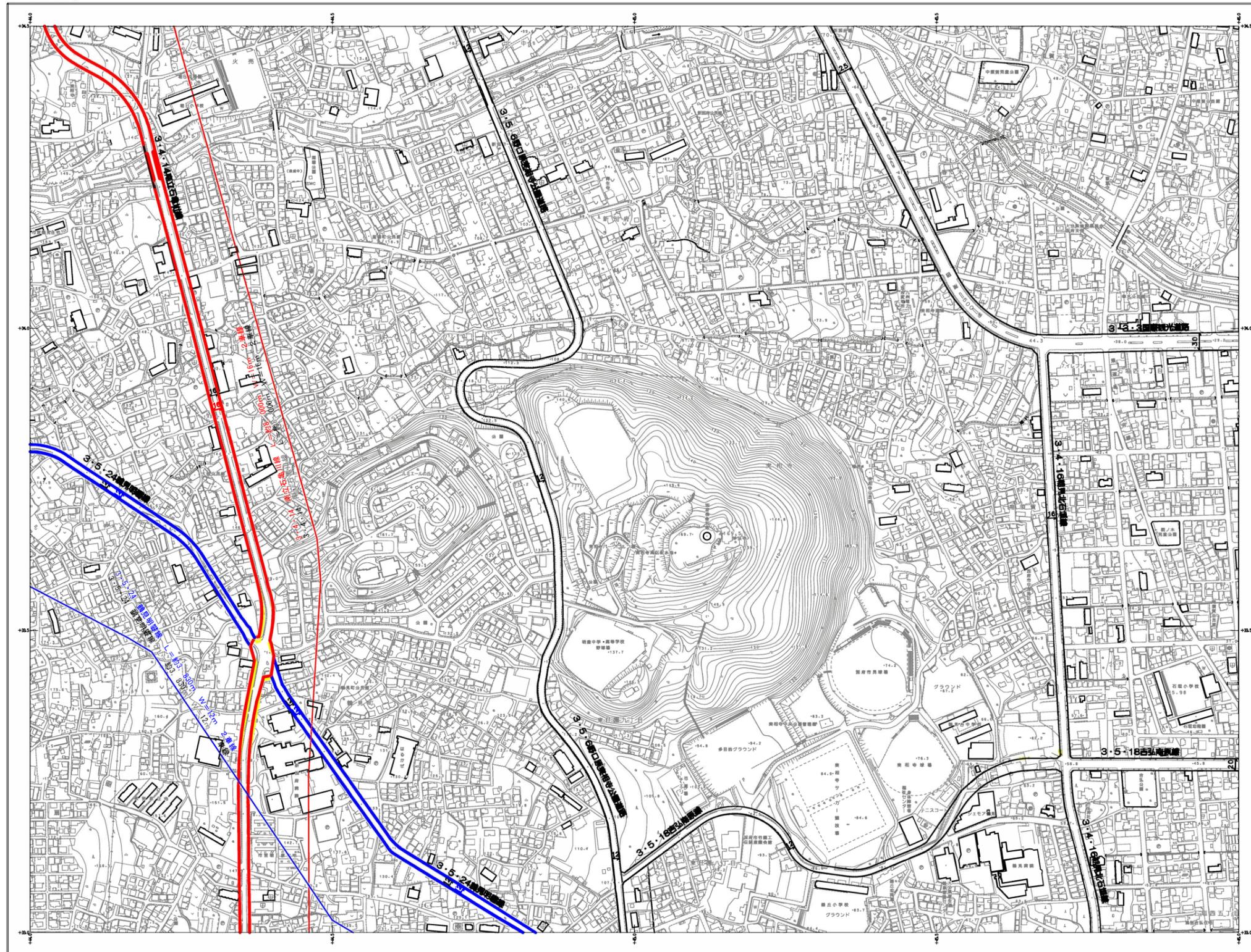
別府国際観光温泉文化都市建設計画道路3・5・24号鶴見明礬線は別府市の鶴見荘園地区を通過し、明礬地区と市街地を結ぶ幹線道路として決定された幹線道路であるが、3・4・14号南立石亀川線の整備に伴い、原交差点の形状を変更するため、区域の変更を行うものである。

新 旧 対 照 表

種別	新					旧					変更の概要
	番号	路線名	幅員 延長 車線数	起点	終点	番号	路線名	幅員 延長 車線数	起点	終点	
幹線道路	3・5・24	鶴見明礬線	12.0m	別府市 大字鶴見 字下原	別府市 大字鶴見 字明礬	3・5・24	鶴見明礬線	12.0m	別府市 大字鶴見 字下原	別府市 大字鶴見 字明礬	一部区域の変更
			約3,830m					約3,830m			
			2車線					2車線			

報告3 別府国際観光温泉文化都市建設計画道路の変更（大分県決定） 計画図

No.11



別府市

No.11

凡例

■	変更後区域（大分県決定）
■	変更後区域（別府市決定）
■	変更区域（減少）

第4号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画地区計画の決定
(別府市決定) について

別府国際観光温泉文化都市建設計画地区計画の決定(別府市決定)

都市計画 ^{ひなた}陽向ガーデン地区 地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

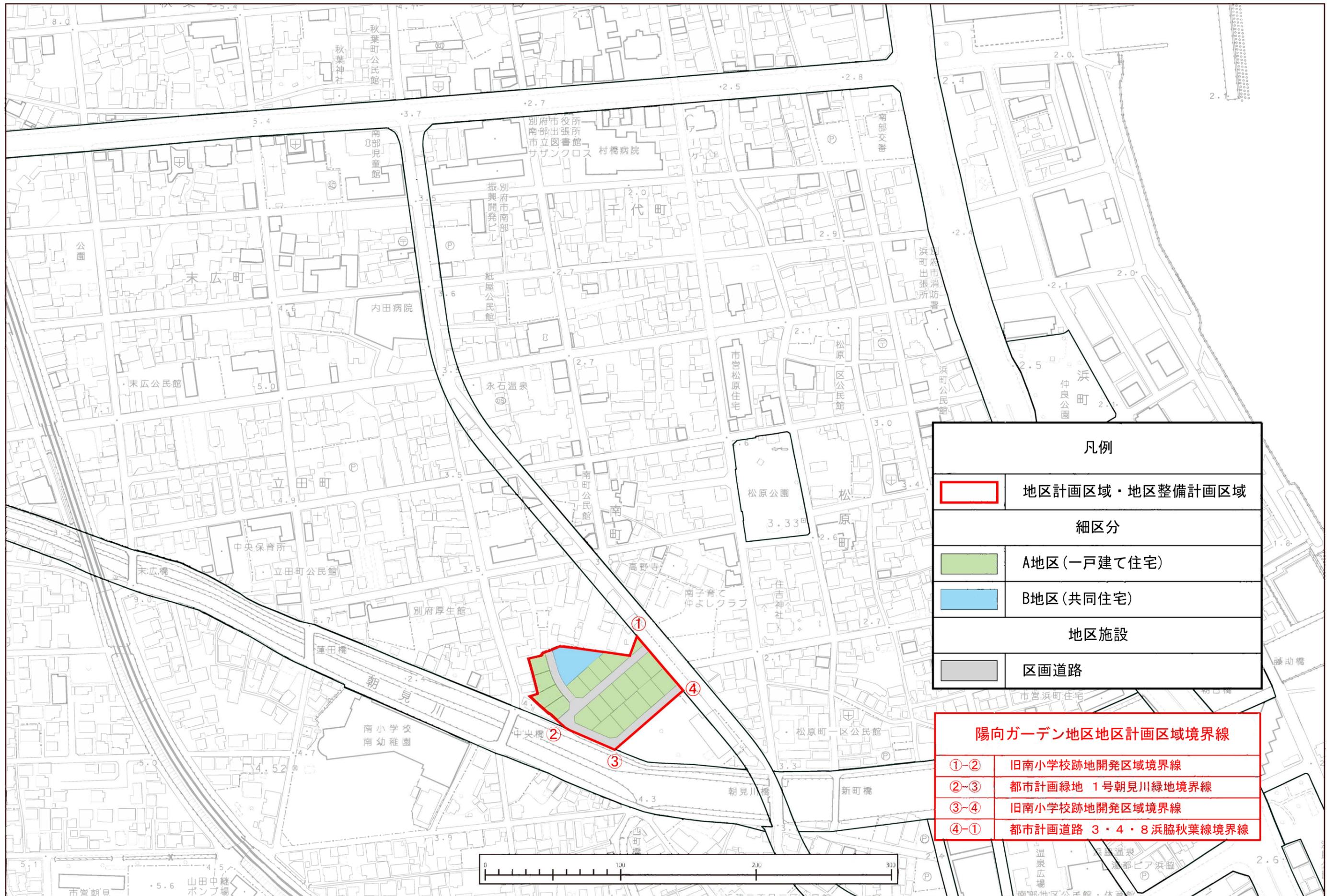
	名 称	^{ひなた} 陽向ガーデン地区地区計画
	位 置	別府市南町の一部
	面 積	約 0.6 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、別府市の南地区に位置し、平成14年4月に旧南小学校と旧浜脇小学校が南小学校として統合されたことから生じた小学校跡地である。</p> <p>今回本地区に住宅地を整備するにあたって、地区計画を策定することにより、良好な住環境の維持、保全を図り、コミュニティ豊かな地域づくりを行うことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な住宅地としての土地利用を図り、A地区(一戸建て住宅)とB地区(共同住宅)に区分し、地区ごとにその居住環境が損なわれないよう規制誘導を行う。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区内には区画道路を配置し、その機能が失われないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備	<p>一戸建て住宅及び共同住宅を主体とした閑静な環境を保全すると共に、景観を維持する為、建築物の用途の制限および最高高さの制限等を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路	名称	幅員	延長	
				区画道路	6メートル	約200m	
	建築物等に関する事項	区分の名称	A地区(一戸建て住宅)		B地区(共同住宅)		
		区分の面積	約 0.4 ha		約 0.1 ha		
		建築物の用途の制限	<p>地区内に建築できる建築物は以下のとおりとする。</p> <p>① 一戸建て専用住宅</p> <p>② 前号の建築物に付属するもの。</p>		<p>地区内に建築できる建築物は以下のとおりとする。</p> <p>① 共同住宅</p> <p>② 前号の建築物に付属するもの。</p>		
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは地盤面より10メートル以下とする。		建築物の高さは地盤面より20メートル以下とする。		
		建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²		—		
		建築物等の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路までの距離は1メートルとする。</p> <p>(ただし、ガレージ、物置等の附属建築物を除く)</p>				
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境と調和した、落ちついたものとする。</p>						

「区域は計画図表示のとおり」

理由

南部地区の定住促進のため、新たな住宅地を整備するにあたり、良好な住環境の維持、保全を図り、コミュニティ豊かな地域づくりを行うため。



凡例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
細区分	
	A地区(一戸建て住宅)
	B地区(共同住宅)
地区施設	
	区画道路

陽向ガーデン地区地区計画区域境界線	
①-②	旧南小学校跡地開発区域境界線
②-③	都市計画緑地 1号朝見川緑地境界線
③-④	旧南小学校跡地開発区域境界線
④-①	都市計画道路 3・4・8 浜脇秋葉線境界線