

湯布院都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
(湯布院都市計画区域マスタープラン)

【改訂】

—H23.3—

県 名	大分県	都市計画区域名	湯布院
-----	-----	---------	-----

目 次

1 都市計画の目標

- 1) 湯布院都市計画区域の特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
- 2) 都市づくりの課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
- 3) 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
- 4) 都市計画区域の範囲、規模・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
- 5) 目標年次・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3

◆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 4
- 2) 区域区分の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4

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 5
- 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 6
- 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 9
- 4) 自然環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・ P 9

4 都市計画の相互支援と管理

- 1) 役割分担と相互支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1 1
- 2) 計画の管理と継続的改善・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1 2

◆付図

1 都市計画の目標

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。

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。

- | | |
|---------------------------------|--------|
| ① 「必要な都市機能が集積した都市づくり」 | 【都市構造】 |
| 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】 |
| ③ 「安全で安心して暮らせる都市づくり」 | 【安全安心】 |
| ④ 「歴史・文化を保全し、観光資源を創出する美しい都市づくり」 | 【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】 |

1) 湯布院都市計画区域の特性

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。その中で由布市湯布院町は、別府市やくじゅう・阿蘇方面との観光機能の連携強化が期待されている。

本都市計画区域は、大分県のほぼ中央部に位置し、周りを阿蘇くじゅう国立公園などに属する山々に囲まれ、豊後富士の別名を持つ名峰由布岳の裾野の由布盆地に広がる観光都市である。また、標高約500mに位置し豊かな自然環境のなか、夏も涼しい高原都市でもある。

このような立地特性を活かすとともに、温泉湧出量全国第2位（社団法人日本温泉協会調）を誇り年間約380万人の交流人口が訪れる温泉を中心に、自然と人間との共生を基本姿勢とし、「滞在型生活観光都市」、「保養温泉地」を目指したまちづくりを進めており、人々の自然志向、健康志向が高まるなか、今後の発展がますます期待される都市である。

【湯布院の景観】



—由布盆地の景観—

2) 都市づくりの課題

骨格を形成する道路は、九州横断自動車道、大分市方面と九重町方面と連携する国道 210 号及び別府市方面と阿蘇方面と連携し、「やまなみハイウェイ」として知られる県道別府一の宮線・県道別府湯布院線により形成されている。これらの道路は、本都市計画区域の南部で交差し観光シーズンなどには交通渋滞が生じているため、鉄道などの公共交通との役割分担も検討し道路へ集中する交通負荷の軽減を図る必要がある。

由布院駅周辺の中心部は、観光地湯布院の玄関口の役割を果たしており、湯布院らしさを失わないよう配慮しつつ、公共施設、商業施設など集積を図ることが必要である。用途地域内の住宅地など既存の住宅地では、居住環境の維持改善とゆとりある良好な居住環境の形成が必要で、また用途地域周辺部に存在するまとまりのある農地は、農業生産の場であるとともに湯布院らしさを醸し出す貴重な景観資源でもあり、これらの保全が必要である。

さらに、本都市計画区域の魅力は、温泉とともに盆地の田園風景や周囲に広がる山並みであり、これら湯布院らしさを形成する自然景観を保全する必要がある。

3) 基本理念

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。

本都市計画区域は、保有する多くの自然資源、観光資源を活用し自然と人間の共存と共生を基調とした滞在型生活観光都市、保養温泉地の形成を目指す。このため、豊かな自然、美しい田園景観の保全によるコンパクトな都市づくりや、豊かな大自然と温泉などの観光資源の維持・保全を図る。

4) 都市計画区域の範囲、規模

本都市計画区域の範囲、規模は次のとおりとする。

区 分	市町名	範 囲	規 模
湯布院都市計画区域	由布市	行政区域の一部	1,874ha

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
平成 22 年	平成 42 年

湯布院都市計画区域都市づくり概念図

盆地を囲む山々と自然環境の保全

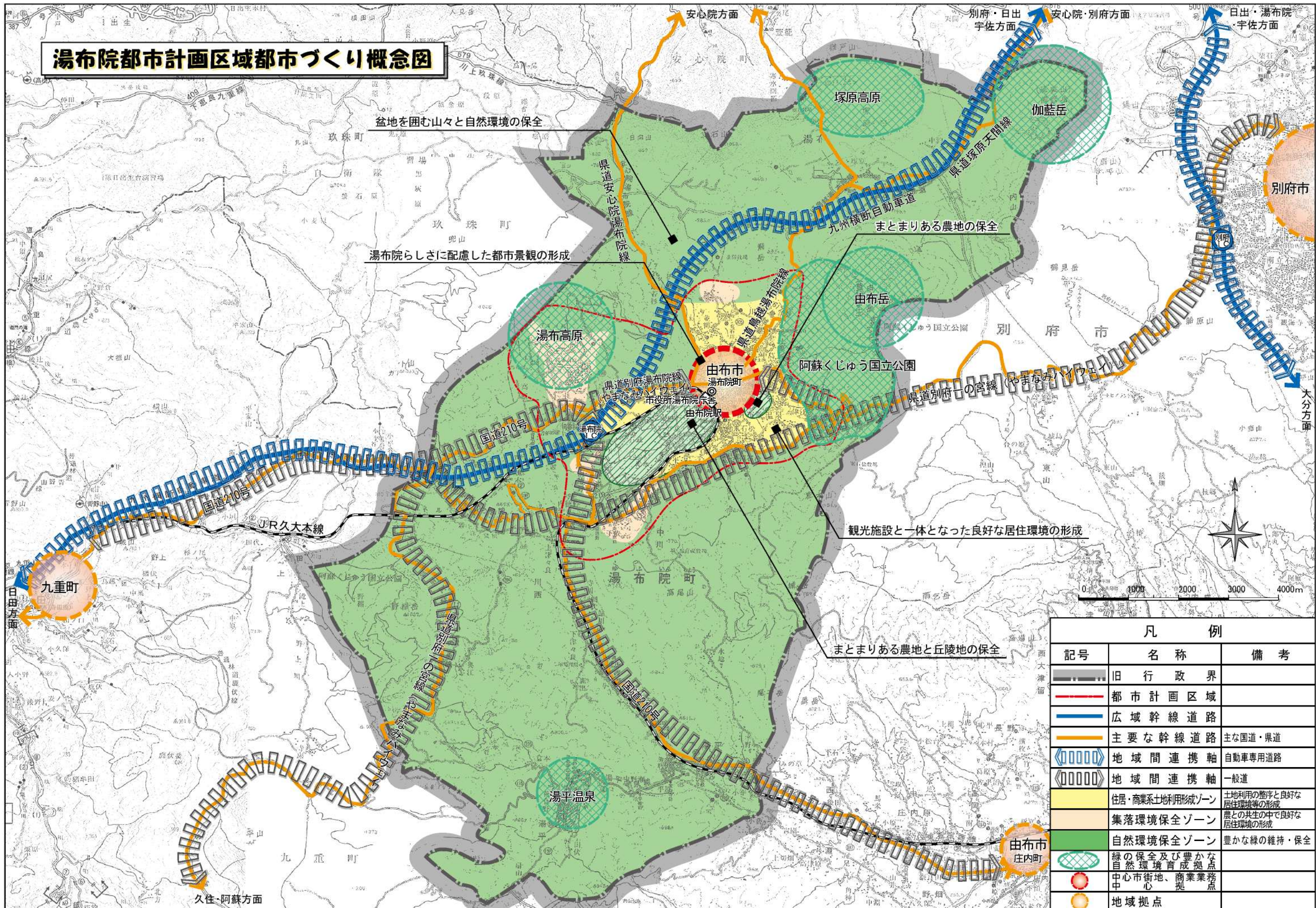
湯布院らしさに配慮した都市景観の形成

まとまりある農地の保全

観光施設と一体となった良好な居住環境の形成

まとまりある農地と丘陵地の保全

凡 例		
記号	名 称	備 考
	旧 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	土地利用の整理と良好な居住環境等の形成
	集落環境保全ゾーン	農との共生の中で良好な居住環境の形成
	自然環境保全ゾーン	豊かな緑の維持・保全
	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	



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運用されていない区域である。現在の都市構造などを踏まえ、無秩序な市街化の可能性、都市の求心力、建築基準法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法などによる規制状況、広域的な都市の連携状況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 区域区分の決定の有無

本都市計画区域では、区域区分を定めないものとする。

② 理由

本都市計画区域は、無秩序な市街化の傾向はなく、都市の求心力も弱い。また、用途地域外（白地地域）では建築形態規制を実施していることや急峻地形に囲まれ利用可能な用途地域外が少なく、市街地の拡散の可能性は小さい。

したがって、本都市計画区域においては、区域区分は定めないものとするが、今後用途地域外における建築形態制限による規制・誘導の継続や関係機関との連携により、農地の保全と無秩序な市街化に対する土地利用規制を行う。

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 主要用途の配置の方針

ア 商業、業務地

由布院駅周辺の中心市街地に商業地を配置し、オープンスペースの確保や都市基盤の改善を進めることにより、住民の生活利便性向上や、滞在型生活観光都市、保養温泉地である湯布院の中心地区の形成を図る。

また、業務地は、中心市街地の維持の観点から、現在一定の集積がある中心市街地での集積と充実を図る。

イ 工業地

自然と人間の共生を基本姿勢とし、滞在型生活観光都市、保養温泉地を目指したまちづくりを進める観点から、工業地は設けない。

ウ 住宅地

本都市計画区域人口の大半が用途地域内に居住するとともに、用途地域内人口が横ばいに推移している。今後とも、人口を適切に収容するため、商業地周辺などに住宅地を配置し居住環境の維持・改善を図る。また、郊外部の住宅地では、自然環境に配慮したゆとりある住宅地の形成に努める。

② 土地利用の方針

ア 居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地内の住宅地は、全体としてゆとりある環境のなかに形成されているが、日常生活の利便性の向上や安全な生活に資する公園が不足しているため、公園の確保により便利で、安全な市街地の形成に努める。

イ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

阿蘇くじゅう国立公園に属する丘陵地や市街地に近い丘陵地などを、維持・保全するとともに、本都市計画区域の北東から南西に流れる大分川沿いの良好な水辺環境などは、市街地に身近な緑地として保全・活用を図る。

ウ 優良な農地との健全な調和に関する方針

市街地周辺の農地は、ほとんどが農用地区域に指定され農業生産基盤整備事業が実施されており、優良な農地を形成していることから、今後ともこれらの農地の保全に努める。

エ 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、地すべり及び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。

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。

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。

オ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

阿蘇くじゅう国立公園に属する丘陵地は、身近で良好な自然景観を有しており、自然志向が高まるなか、観光資源としての保全・活用を図る。また、大分川は市街地内を流れる河川で都市内の景観を形成する骨格軸であり、河川空間の保全・活用を図る。

カ 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

用途地域外における集落地の内、生活環境の維持・改善が必要な地区やリゾート地として開発された地区などは、地区計画、建築協定などの導入により良好な生活環境の保全に努める。

また、用途地域外（白地地域）では農地の保全に努め、無秩序な開発や建築行為が行われないよう適切な土地利用規制を行う。

ケ 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ため、本都市計画区域においては、「大規模集客施設の立地誘導方針（大分県平成21年5月策定）」に則し、原則として大規模集客施設の立地抑制を図る。

（*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）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

ア 基本方針

ア 交通体系の整備方針

本都市計画区域の主要な交通体系として九州横断自動車道、国道210号、やまなみハイウェイとして知られる県道別府一の宮線・県道別府湯布院線及び久大本線からなる陸上交通が配置されている。

しかしながら、現在都市計画決定している6路線については、由布院駅前を中心とした狭い範囲のネットワーク形成となっている。

このため、今後、公共交通との役割分担や駐車場の適切な配置などを検討するとともに、観光都市としての交通機能の確保の観点から、都市計画道路の位置付けや配置を見直す。

また、既存の公共交通の利用促進を図るとともに、コミュニティバスなどの地域の実情に応じた移動ネットワークの形成を進める。

さらに、観光シーズンにおいても、住民が安全で、快適な日常生活を維持できるよう、住民の生活に直結した道路の整備、ネットワーク化を図るとともに、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備に努める。

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 21 年度末現在 0.5%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、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、さらに地域住民の意向などを踏まえ、今後、道路整備のあり方を検討し、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は、適宜見直しを行う。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア 道路

種 別	配置の方針
自動車専用道路	九州横断自動車道を広域都市間交通を担う広域幹線道路として位置づけ配置する。
主要幹線道路	本都市計画区域内における円滑な交通の流れと区域外とのアクセス性を高めるため、主要幹線道路として次の道路を配置する。 県道別府湯布院線（都市計画道路 3・6・3 乙丸川上線、3・5・1 駅前岳本線）
都市幹線道路	主要幹線道路を補完し、都市内の幹線機能を有し市街地の骨格を形成する幹線道路として、次の道路などを配置する。 都市計画道路 3・6・2 駅前石松線 都市計画道路 3・6・4 乙丸津江線 都市計画道路 3・6・5 岳本石松線 都市計画道路 3・6・6 駅前乙丸線

ｃ 長期未着手施設の見直し

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。

種 別	路線名
道 路	都市計画道路 3・5・1 駅前岳本線（県道鳥越湯布院線外 1 路線、市道由布院駅前線）
	都市計画道路 3・6・2 駅前石松線（県道鳥越湯布院線、市道中央通線）
	都市計画道路 3・6・3 乙丸川上線（県道別府湯布院線）
	都市計画道路 3・6・4 乙丸津江線（市道六所三宮線外 1 路線）
	都市計画道路 3・6・5 岳本石松線（市道六所線）
	都市計画道路 3・6・6 駅前乙丸線（市道乙丸線）

イ 鉄道

本都市計画区域の鉄道での玄関口としては、由布院駅、南由布駅が存在する。このうち由布院駅は観光都市湯布院の玄関でもあることから、湯布院らしさに配慮した交通結節機能の強化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

下水道のうち汚水対策については、住民の快適な生活環境の確保と整備事業費を勘案し合併処理浄化槽方式を基本に整備改善を行う。

河川については、住民の生命や財産を浸水などの災害から守るため、河川流域が有している保水機能や遊水機能の維持や保全に努める。なお、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

河川については、近年発生した床上浸水被害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。

b 主要な施設配置の方針

河川については、住民の生命財産を浸水などの被害から守るために計画的に河川改修を推進し防災に万全を期する。さらに、河川空間は住民の憩いとやすらぎの場として配置し、治水・親水機能を備えた河川環境整備を図る。

c 主要な施設配置の方針

特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする主要な河川は、次のとおりである。

種 別	河川名
河 川	大分川

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

住民が快適で文化的な生活を営むために、必要な都市施設の配置、整備を図る。

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

地区計画などによる都市基盤の充実を基本とし、市街地開発事業は原則として行わないものとする。

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、周囲を1000m級の山々が取り巻くとともに、一部は阿蘇くじゅう国立公園に属している。また、市街地が広がる盆地は大分川の最上流部の田園地帯に形成されており、全体として豊かな自然環境下にある。今後もこの豊かな自然環境の維持・保全を行いながら、次なる世代へ引き継いでいく。

市街地内には公園・緑地が少ないため、市街地内で身近に活用でき憩いの場となる公園の整備を図る。また、市街地周辺を流れる大分川は市街地に近い自然空間であるとともに、都市の緑の形成する骨格軸であり、市街地との近接性を活かした河川空間の活用と保全を積極的に推進する。

b 主要な緑地の配置方針

ア 環境保全系統

本都市計画区域の緑の骨格を形成する東部、西部の阿蘇くじゅう国立公園に属する丘陵地については、自然との共生、環境負荷の観点から自然環境の保全に努める。また、市街地に隣接する丘陵地についても身近な緑地として保全に努める。

さらに、大分川をはじめとする河川については、生態系保全、環境負荷軽減の観点から保全に努める。

イ レクリエーション系統

公園、緑地は、住民のレクリエーションや憩いの場となり、住民生活にうるおいを与えるため、これらを市街地内や住宅地の周辺などに体系的に配置する。

ウ 防災系統

市街地の近くを流れる大分川をはじめとする河川は、火災時の防火帯や消火用水利などとして活用する。また、市街地に隣接する河川沿いの農地は、食料供給基盤であるとともに、災害時の避難場所や洪水調節機能も担っており積極的に保全する。さらに、市街地内には、まとまった空地が無く、防災的な観点からも公園や広場の確保に努める。

エ 景観構成系統

阿蘇くじゅう国立公園に属する山林と丘陵地景観を保全に努める。また、由布院駅南側に広がる田園空間、市街地の近くに存在する丘陵地は、本都市計画区域の景観を形成する重要な要素となっており、この景観の保全に努める。また、景観計画の拡充や、高度地区の指定等を検討し、由布岳などへの眺望や市街地の景観の維持・保全に努める。さらに、

市街地内の主要な道路を中心として街路樹などにより緑化を推進し、緑豊かな都市景観の形成に努める。

ｃ 実現のための具体の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 21 年度末現在、計画決定されている都市基幹公園はないが、今後、必要に応じて都市基幹公園の配置・整備を図る。

イ 特別緑地保全地区などの指定目標及び指定方針

市街地内に点在する社寺の境内地樹林は、特別緑地保全地区への指定を検討し、その持続性を図る。また、阿蘇くじゅう国立公園に連なる山々や市街地に隣接し湯布院らしさを象徴している丘陵地については、風致地区などの指定を検討し、良好な樹林地の維持存続に努める。

4 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又は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、それぞれの取り組みが効果的に連動・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り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。

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、定期的に行われる「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、都市計画は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、行政を進める都市計

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。

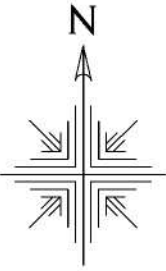
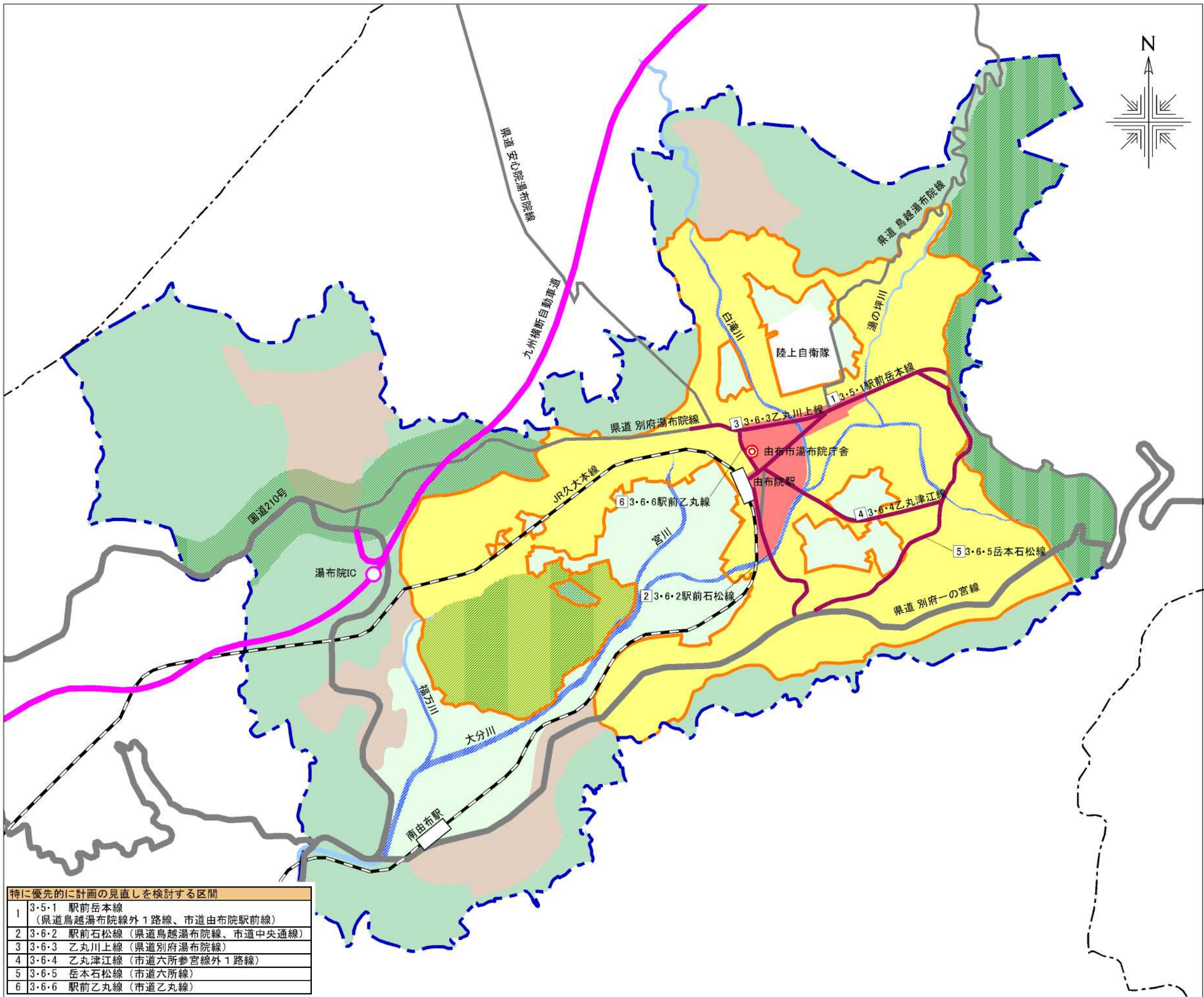
④ 各主体間の相互支援

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、他の主体がその取り組み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。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。

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に開催する「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。



□湯布院都市計画区域
整備、開発及び保全の方針付図

- 行政界
- 都市計画区域
- 用途地域
- 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
 - 特に優先的に計画内容の見直しを検討する区間
 - 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
- 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
- 主な河川

特に優先的に計画の見直しを検討する区間	
1	3・5・1 駅前岳本線 (県道鳥越湯布院線外1路線、市道由布院駅前線)
2	3・6・2 駅前石松線 (県道鳥越湯布院線、市道中央通線)
3	3・6・3 乙丸川上線 (県道別府湯布院線)
4	3・6・4 乙丸津江線 (市道六所参宮線外1路線)
5	3・6・5 岳本石松線 (市道六所線)
6	3・6・6 駅前乙丸線 (市道乙丸線)



※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。