

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】

—R3.3—

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 1 3
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 1 7
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 1 7
4	公害防止又は環境改善の方針	
1)	基本方針	P 2 0
2)	公害防止又は環境改善のための施策の概要	P 2 0
5	都市防災に関する方針	
1)	基本方針	P 2 1
2)	都市防災のための施策の概要	P 2 1
6	都市計画の相互支援と管理	
1)	役割分担と相互支援	P 2 2
2)	計画の管理と継続的改善	P 2 3
	◆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、別府湾と周囲の山並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

亀川駅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。

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。

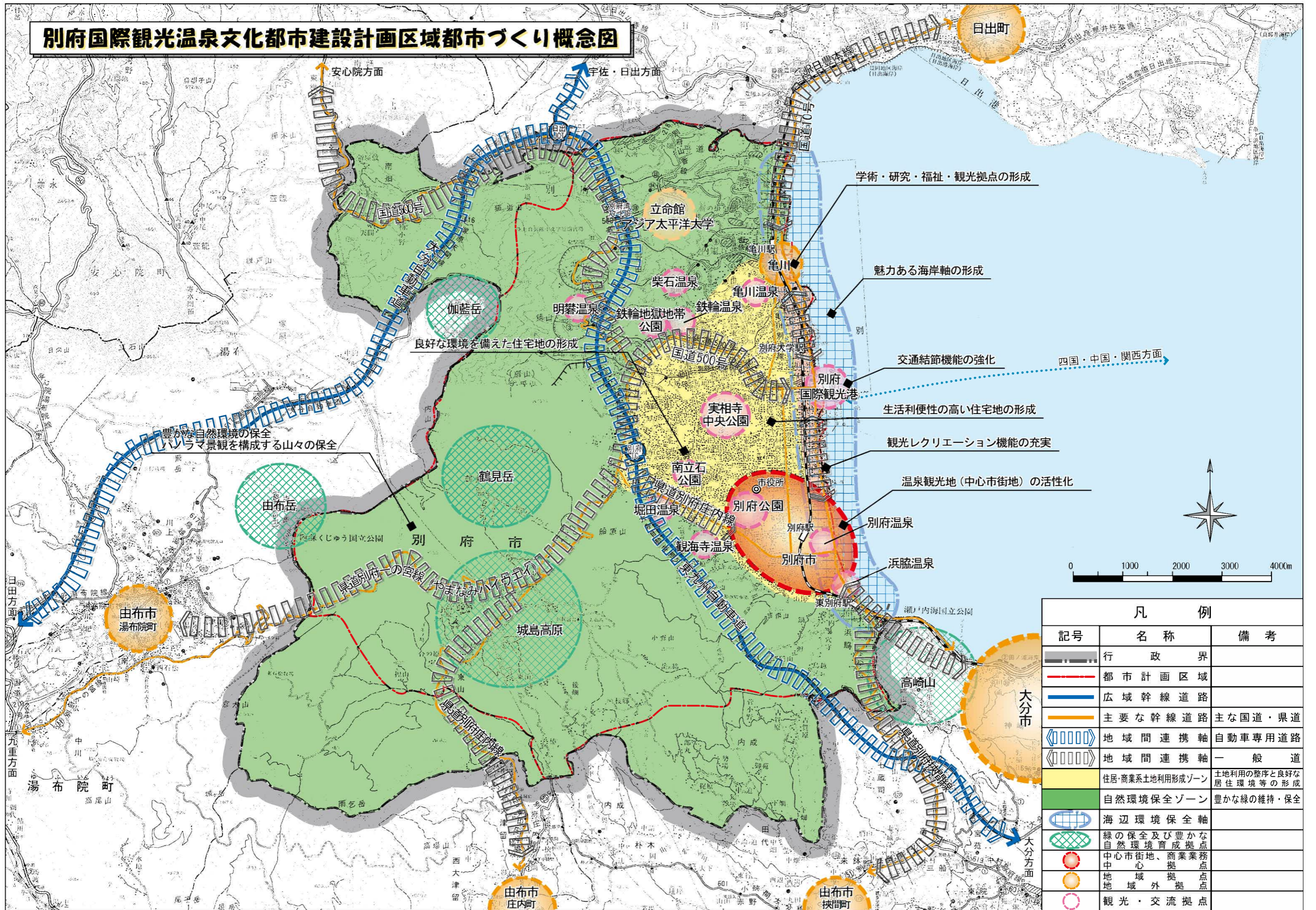
5) 目標年次

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

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



学術・研究・福祉・観光拠点の形成

魅力ある海岸軸の形成

交通結節機能の強化

生活利便性の高い住宅地の形成

観光レクリエーション機能の充実

温泉観光地（中心市街地）の活性化

豊かな自然環境の保全
パノラマ景観を構成する山々の保全

良好な環境を備えた住宅地の形成

四国・中国・関西方面

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	土地利用の秩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	

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おいては森林や湿原、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。一般業務地においては、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を図る。

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を図る。

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おいては、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

業務地においては、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

商業地においては、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おいては、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。

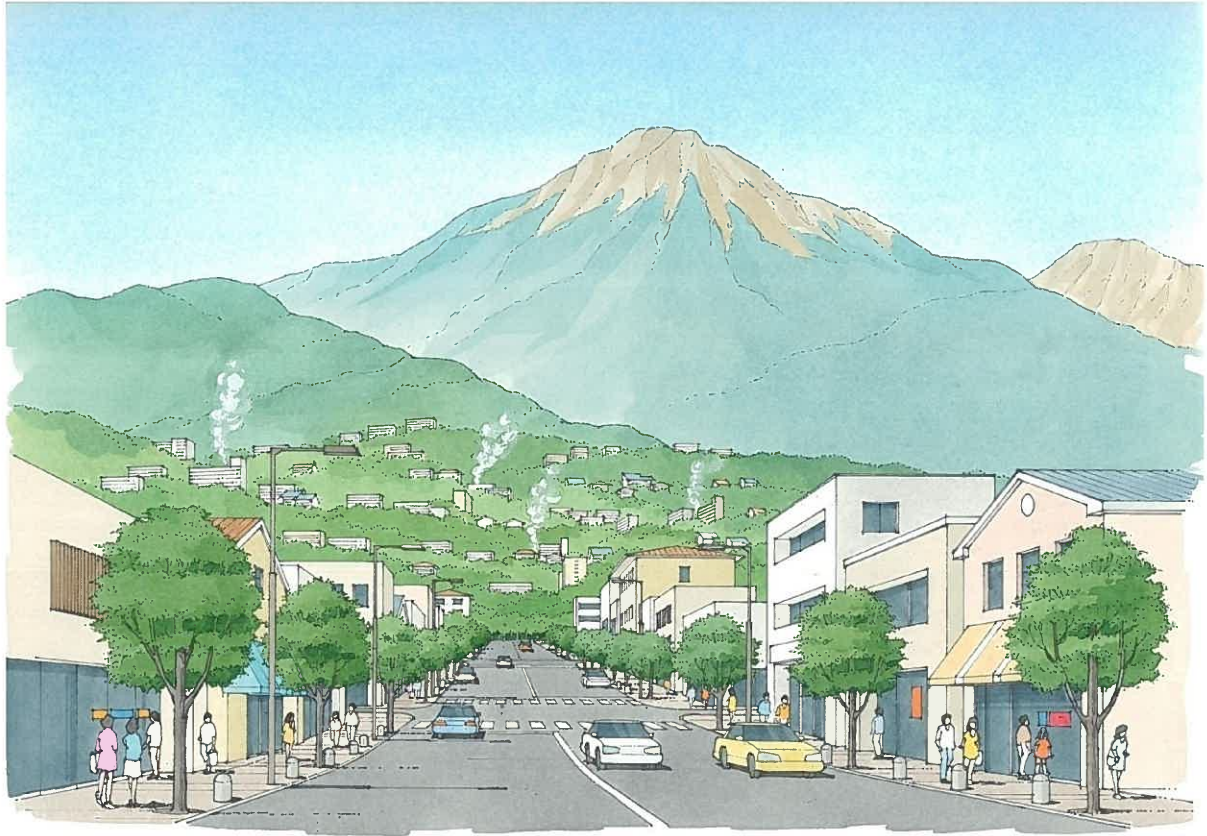
ウ 工業地・流通業務地

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おいては、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おいては、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、過密な地区においては、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おいては、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つては、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おいては、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。

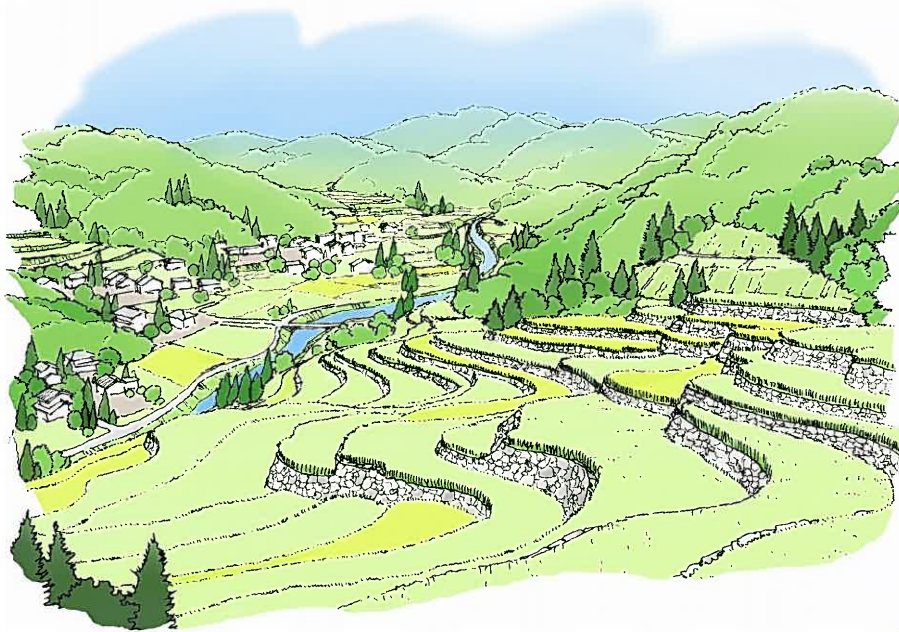
ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

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おいては、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おいては、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。

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のほか、自動運転や自動車のシェアリングシステムなどについても、公共交通を補完するものとして検討を進める。

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。

○ 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

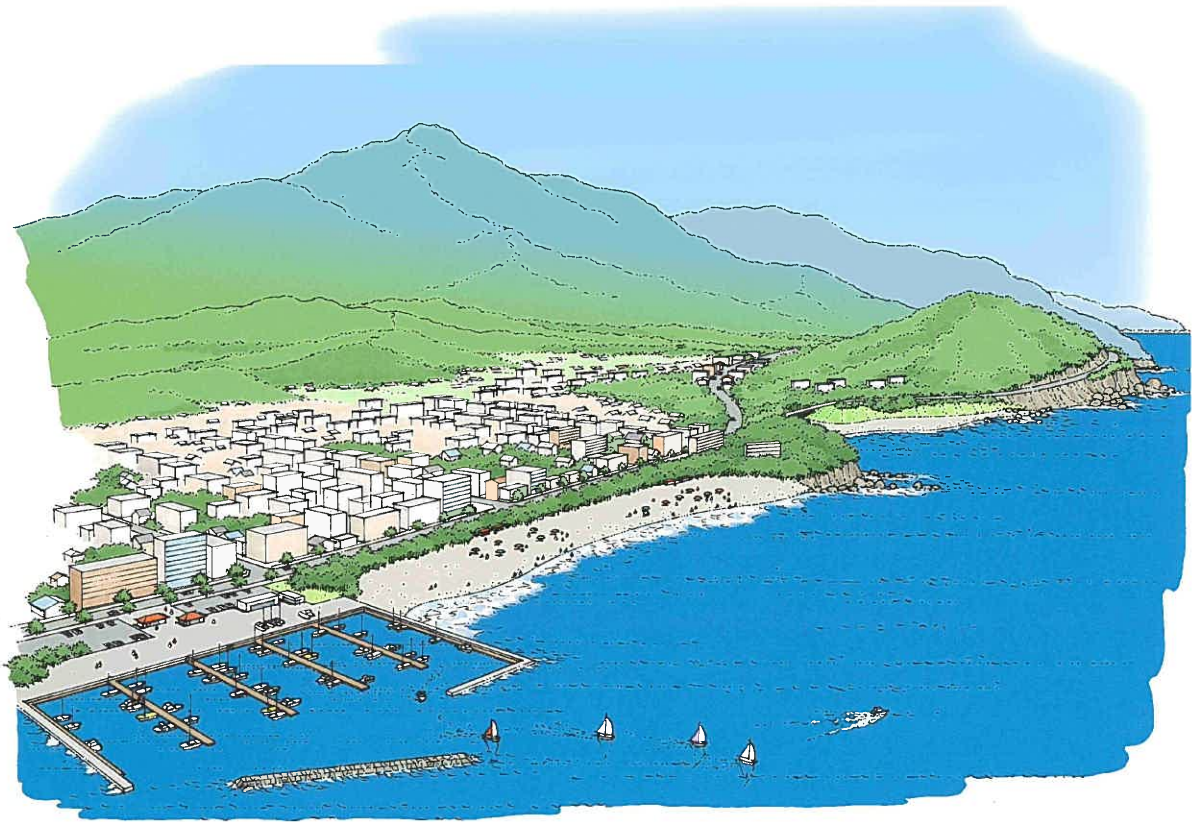
a 基本方針

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。



—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。さらに、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

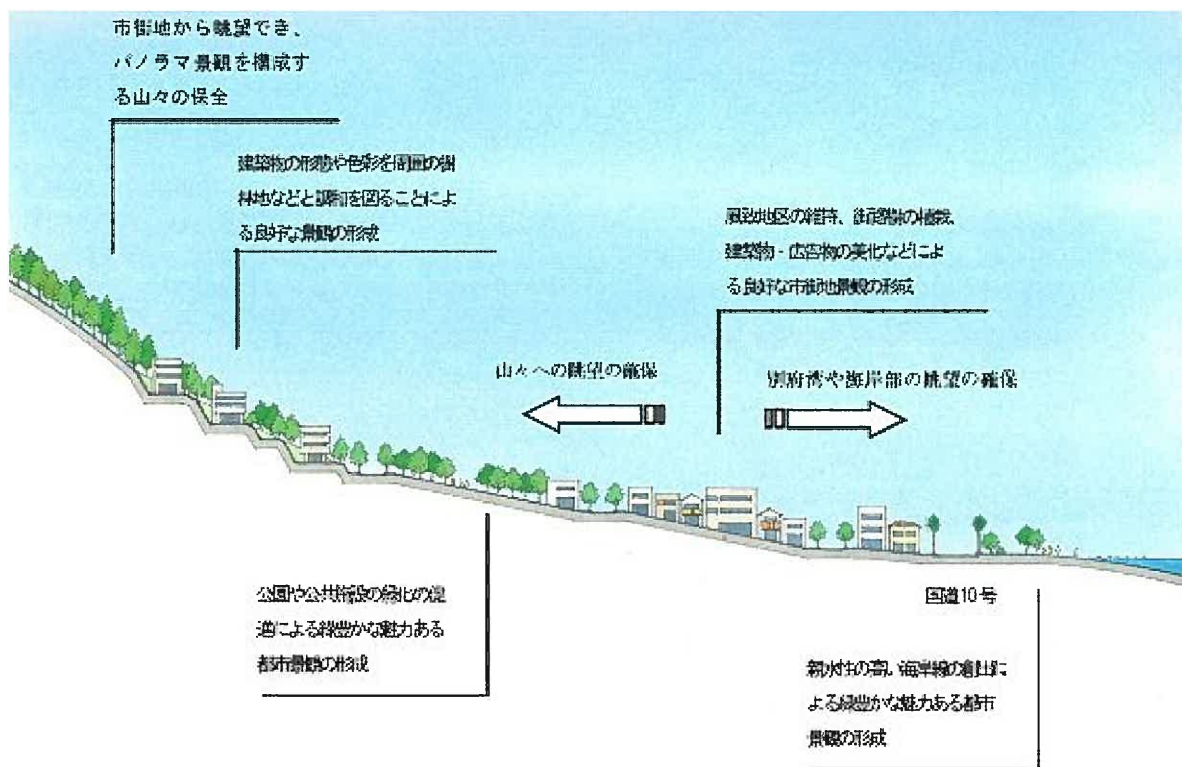
砂流出防止の観点から保全に努める。

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。

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、電線共同溝の整備等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、必要な取組を行う。

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。

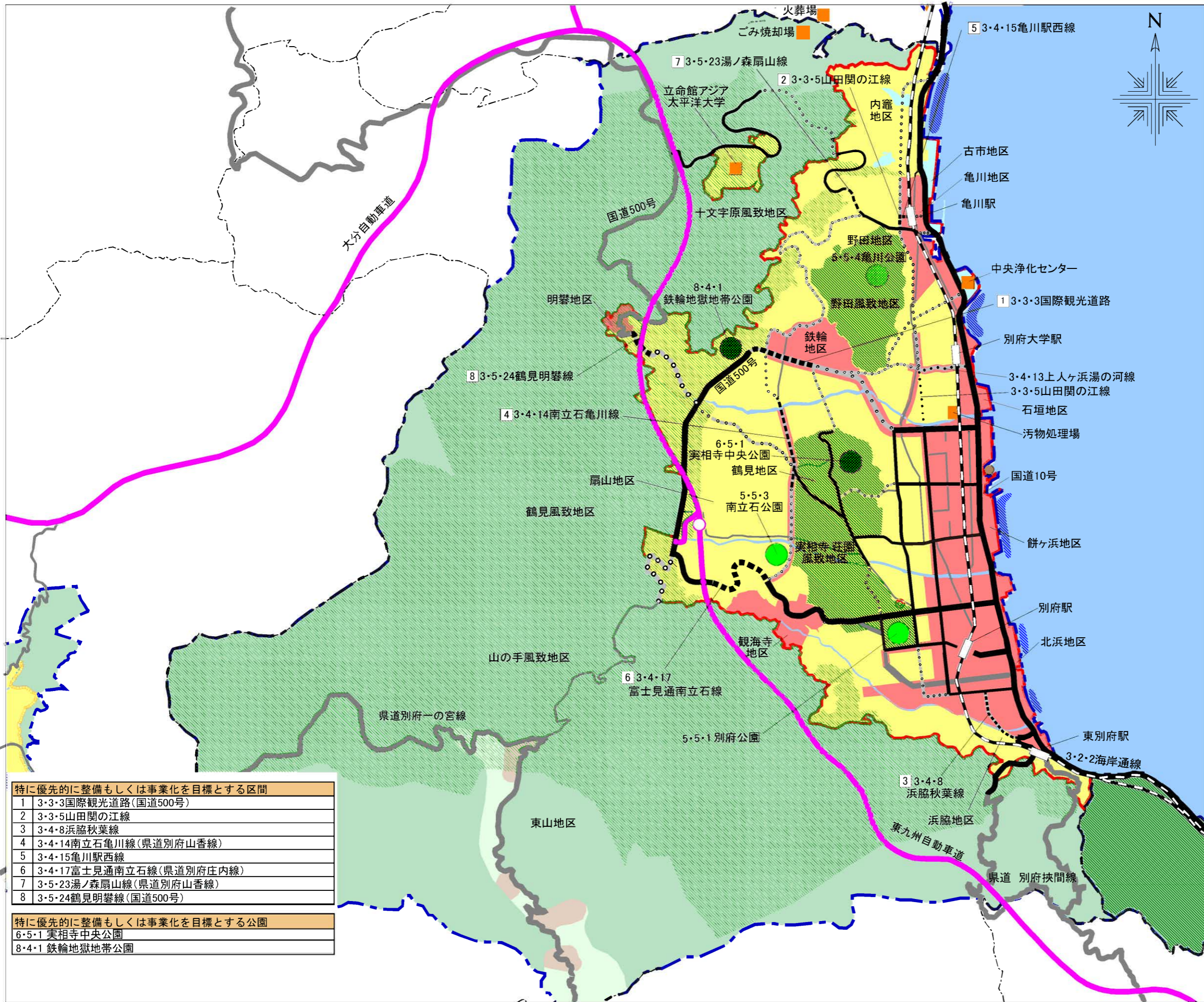
このため、各主体の計画・事業の透明性を確保するとともに、相互の支援関係や協力関係の強化に努めるものとする。

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
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 (現道あり)
優先的に整備
もしくは事業化を目標と
する区間 (現道あり)
計画路線 (現道あり)
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
用途地域への編入
を検討する地域
- 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。