

## 第4章 湯けむり景観計画

### 1. 景観計画区域の指定

#### (1) 景観計画区域

ここでは、景観計画区域の指定について検討します。

景観計画区域は、景観法第8条第1項に定められた、景観計画の対象となる区域のことを言います。景観計画区域となりうるのは、都市、農山村、その他市街地又は集落を形成している地域（これと一体となって景観を形成している地域を含む）で、以下の条件のいずれかに適合する区域です。

現にある良好な景観を保全する必要がある土地の区域  
 地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要がある土地の区域  
 地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があるもの  
 住宅市街地の整備等が行われ、新たに良好な景観を創出する必要があるもの  
 地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがある土地の区域

景観計画区域内では、建築物の建築又は外観を変更する修繕等や色彩の変更を行おうとする場合、あらかじめ景観行政団体の長への届け出が義務付けられます。計画の内容が景観計画に適合していない場合、景観行政団体の長は設計の変更等を勧告することができます。さらに、特定届出対象行為に関しては変更命令を出すこともできます。

#### (2) 景観計画区域の指定

景観計画は、地域の特性や課題に即して策定されることが大前提となっていますが、本市では1,000mを超える山岳地帯から一気に海岸線までの標高差など、地形上の特性を起源とする地域特性や景観形成の課題は多岐多様にわたり、策定される景観計画も地域によって大きく異なることとなります。したがって、景観計画区域や区域内に定める基準の内容も各地域の特性に応じて、運用する必要があります。

景観法では、景観計画区域の大きさについて特に定めていないため、景観計画区域の設定においては、本市の景観に多大な影響を与える規模の大きな行為について考慮する必要があります。

以上を踏まえ、本マスタープランの景観計画区域は、別府市全域とします。

**湯けむり景観計画の景観計画区域は、別府市全域とします**



## 2. 景観計画区域内の良好な景観の形成に関する方針

### (1) 地域特性に応じた景観類型の整理と景観形成方針

景観計画は、地域の特性や課題に即して策定されることが大前提であるため、ここでは景観計画区域内(市域全体)を地形や土地利用等による特性に応じた景観類型に区分し、それぞれの景観特性や景観に関する課題を整理します。また、景観形成の全体方針を基に景観類型ごとの景観形成方針を以下に示します。

#### 景観類型の整理と類型別景観形成方針

景観類型	景観特性	課題	景観形成方針	
ゾーン系	中心市街地	別府駅周辺は、観光商業施設が集積しているが、商店街はやや賑わいに欠け、飲食街は無秩序な広告・看板や電柱・架線が景観を阻害しています。 中心市街地は戦災を逃れ、歴史的・文化的遺産も多く分布しており、戦前の面影を残す木造建築物と新たな高層建築物とが混在しています。	中心市街地の賑わい空間の創出と別府の顔としての魅力と雰囲気のある景観づくり 新たな建築物の形態など景観上の調和を図り、歴史的・文化的な遺産を継承・活用した市街地景観の形成	商業の活性化とともに、歩行者空間の改善、ファサードの魅力化など商業空間として賑わいのある魅力的なまちなみ景観の形成を図ります。 木造建築物と新たな高層建築物等との混在地区では、これらの調和を図る景観基準づくりを進め、住環境の向上とともに修景緑化などによりまちなみ景観の形成に努めます。
	住商混在地	別府駅周辺の的ヶ浜、野口、田の湯、亀川の各地区では、観光商業や近隣商業機能と住宅地が混在密集しており、電柱や架線、看板等が景観を阻害しています。	既存市街地の持つ境界性の雰囲気と日常生活とが調和した市街地景観の形成	電柱や架線、看板等の整序とともに、路地裏等の路傍植栽を促進し、住商のバランスの取れた身近な日常生活圏にふさわしいまちなみ景観の形成に努めます。
	低層住宅地	六角温泉周辺、ルミエールの丘、山水苑などの住宅・別荘地は、豊かな緑や石垣による良好な住宅地景観が形成されています。 扇山地区などの斜面地は、市街化区域内の残存農地と宅地が混在しており、眺望も良好で住宅地の進行が予想されます。 地区によっては、道路が狭く老朽化した住宅密集区域が存在します。	優れた住宅地景観の維持保全 斜面地における住宅地開発について緑の斜面地の保全と緑が豊かで良好な景観を持つ住宅地の誘導 地区計画等による生活道路の整備など基盤整備を進め、緑が豊かで良好な景観を持つ住宅地の形成	別府石の石垣が続き緑豊かな景観を持つ住宅地は、現状の景観を将来にわたって維持・保全に努めます。 斜面地に新たに開発される住宅地については、景観阻害の要因ともなる造成擁壁、法面、駐車場、空地などの景観向上に努めつつ、適正な基準づくりを進めます。 既存住宅地では地区計画等により電柱・架線の改善とともに、生垣や宅地内植栽を多く配し、緑豊かで快適な住宅地景観の形成に努めます。
	低中高混在住宅地	都市基盤が整備された住商及び低高混在地区では、突出した高層建築物が建ち並び、やまなみや湯けむり等の遠景景観が阻害されています。	高層建築物が建ち並ぶ区域は、ある程度の遠景景観が確保されたまちなみ景観づくり	やまなみや湯けむり等の遠景景観をある程度確保するため、視点場の位置関係や建物の高さ規制・形態規制等の基準づくりを視野に入れた市街地景観の形成に努めます。

景観類型		景観特性	課題	景観形成方針
ゾーン系	文化・教育・医療施設集積地	大型の公共公益施設内のオープンスペースは緑が豊かで市街地内のまとまった緑となっています。	オープンスペースの緑の維持保全	豊かなオープンスペースの緑を維持し、大型の施設と周辺住宅地とが調和した景観の形成に努めます。
	温泉地	別府八湯の温泉地は、古くからの歴史と入浴形態などの個性を持ち、温泉の質のみならず景観的にもそれぞれの特徴を備えています。湯けむりの多くは、鉄輪・堀田・観海寺の温泉地周辺で発生しています。	古き良き界索性など温泉地の個性に応じた温泉地景観の創出 森林の保全や雨水の浸透機能の増大による湯けむりの保全	別府八湯の温泉地は、各々の歴史・文化・環境等を活かした湯のまち情緒豊かで界索性のある景観づくりを促進します。温泉水源となる森林等の緑の保全を図るとともに、湯けむり源の消失や泉質の変化を防ぐため、温泉資源の適正利用及び有効利用を図ります。建物が阻害要因とならないよう建築物の基準を検討し、別府の風物詩である湯けむり景観の保全を図ります。
	市街地内緑地	市街地内には実相寺や野田丘陵地の緑、良く管理された大型の公園など市民に身近な緑が豊富に存在します。	市街地に点在するまとまった緑を活用した景観づくり	市民に身近な公園・緑地、公共施設については、開放的で緑豊かな景観の形成を積極的に進めます。
	市街地周辺斜面緑地	本市独特の地形からなる市街地周辺斜面緑地は、植生の自然度も高く、湯けむり景観やまちなみ景観の背景、良好な眺望点になるなど、重要な景観要因となっています。	背景となる斜面緑地の保全 斜面地形を活用した展望台等の眺望点の創出	緑地景観を阻害するような開発等に関して適切な規制・誘導を行い、緑の保全及び緑地景観との調和を図ります。斜面地形を活用し、別府独特のパノラマ景観を得ることができる眺望点、眺望広場等の創出に努めます。
	田園山	内成地域や東山地域に広がる棚田は、地域農業の基盤であるとともに、三方を山に囲まれた里山の原風景を形成しています。天間地域には、整備済みの一団となった農用地が広がっており、伽藍岳の噴煙を遠景に農村風景を見せています。	日本の棚田百選に選ばれた棚田景観の保全と活用による田園景観の形成 農村集落の生活環境整備や農用地の保全による農村風景の保全	棚田の荒廃を避けるため、観光と連携したグリーンツーリズム等の新たな活性化策を検討し、棚田や農用地の保全を図ります。
	高原	天間草原や扇山、城島高原などは、四季を通じて豊かな自然環境が織り成すやまなみ景観を見せています。また、志高湖や神楽女湖、由布川渓谷など景勝地の背景となっています。	四季を通じたやまなみ景観の形成 景勝地や名勝周辺の森林の保全	景勝地の背景となるやまなみ景観の保全を図り、人との係わりの強い野焼きや落葉広葉樹林の育成など四季折々の表情を意識した緑の創出に努めます。観光地及びレクリエーション地の周辺では、適切な基準づくりを検討し、地区周辺の景観イメージと調和した施設の整備に努めます。

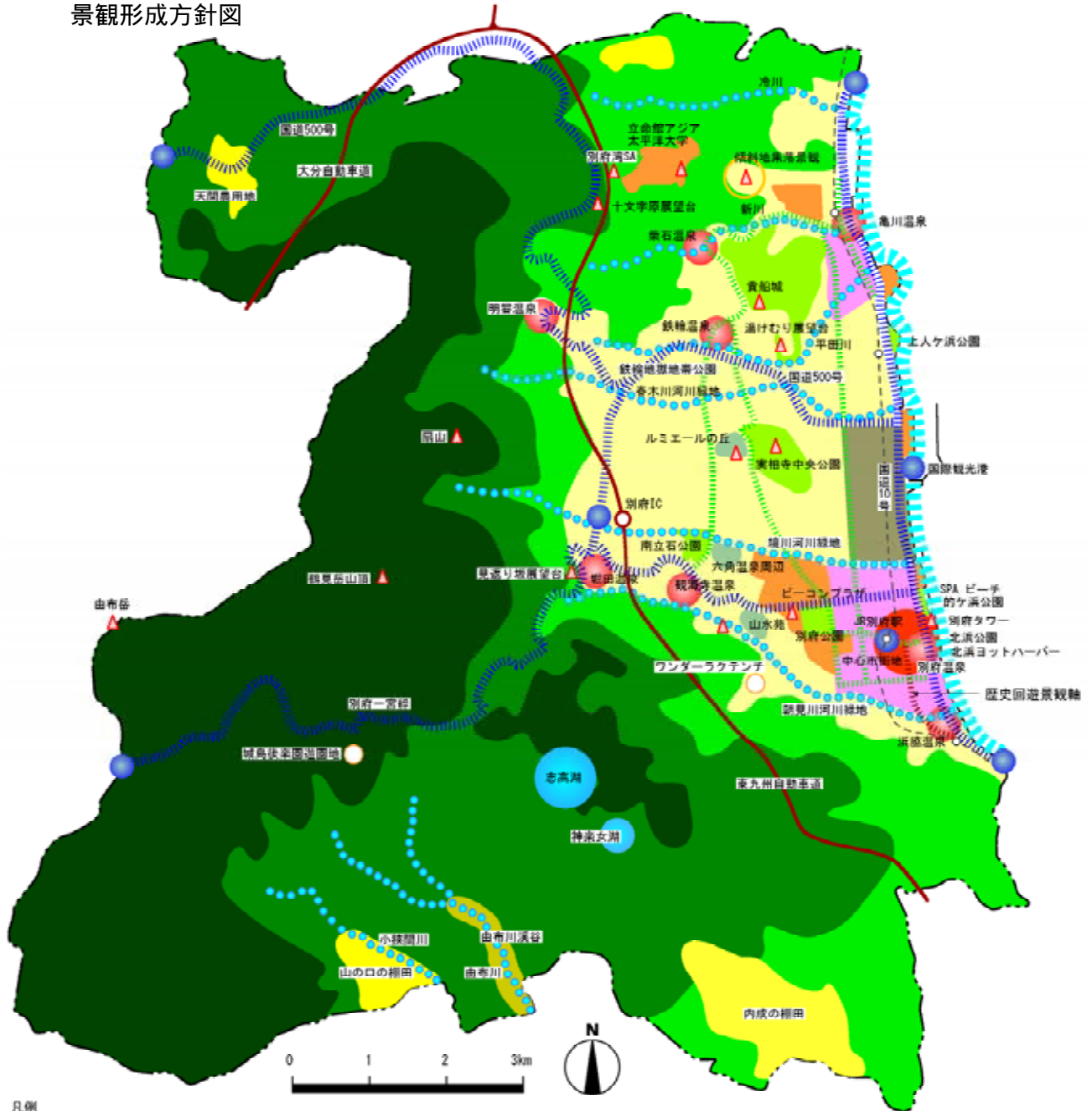
景観類型		景観特性	課題	景観形成方針
ゾーン系	山岳	由布岳や鶴見岳を中心とした山岳地帯は、大きな標高差に特に優れた自然景観と生態の多様性を有しており、本市の景観の遠景となっています。	遠景となる山々の緑の保全	豊かな自然を抱く山々の自然環境の保全とともに、遠景となるやまなみ景観の保全を図ります。
軸系	道路	市内には、主に観光ルートとしての機能をもつ、国道10号・500号、主要地方道別府一の宮線、都市計画道路富士見通鳥居線などの幹線道路が走っています。また、市街地内の幹線道路や観光地等を結ぶ道路を地区間道路として位置づけます。	観光と密接に関連した幹線道路及び地区間道路の沿道景観の形成 国道10号の南部、別府一の宮線の西部など、大分・湯布院方面から本市への入り口となるみちの玄関口の景観整備	広域的なアクセス道路や観光ルートとなる道路沿道及び本市への玄関口となる地点の沿道は、道路空間の景観阻害要因を除去するとともに、緑豊かな並木整備や照明・サイン計画を進め、魅力ある沿道景観の形成を図ります。
	河川	朝見川・境川・春木川の各河川には、水と緑が一体となった河川緑地が指定されています。	河川と一体となった河川緑地の連続性の確保 周辺の緑と一体となった河川景観の形成	河川とそれに沿った河川緑地や隣接する寺社林とを一体と考え、市街地内の緑の軸として連続性を持った河川景観の形成を図ります。また、憩いの場としての親水機能の強化など多自然型の水辺空間の創出に努めます。
	海岸	上人ヶ浜や関ノ江海岸は、貴重な自然海岸と松林が良好な海岸景観を形成しています。 別府国際観光港は、四国・関西方面のフェリー等が出入港しており、海の玄関口となっています。	貴重な自然海岸の保全 賑わいのある海の玄関口の景観形成	憩いの場となる自然海岸や海岸沿いの緑地を保全するとともに、親水性を活かした個性的な海辺景観の創出に努めます。 賑わいのある交流機能や親水機能等の追加による海の玄関口としての景観形成を図ります。



(2) 景観形成方針図

景観計画区域全体について、類型別ゾーニングによる景観形成方針図を以下に示します。

景観形成方針図



凡例

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 中心市街地ゾーン：賑わいのある魅力的なまちなみ景観の形成</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff69b4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住商混在地ゾーン：身近な日常生活圏にふさわしいまちなみ景観の形成</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 低層住宅地ゾーン：基準づくりを視野に入れた良好な住宅地景観の形成</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 低中高混在住宅地ゾーン：基準づくりを視野に入れた良好な市街地景観の形成</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 文化・教育・医療：オープンスペースの緑による施設と施設集積地ゾーンの住宅地が調和した景観の形成</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff4500; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 温泉地ゾーン：それぞれの温泉地の個性を活かした湯のまち情緒豊かで差異性のある景観づくり</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 市街地内緑地ゾーン：身近な市街地内緑地を活かした開放的で緑豊かな景観の形成</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #32cd32; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 市街地周辺斜面緑地ゾーン：湯けむり景観の背景となる斜面緑地の保全</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 田園里山ゾーン：棚田や農用地の保全による田園里山風景の保全</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #228b22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 高原ゾーン：四季折々の表情を意図した緑の保全と創出</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #006400; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 山岳ゾーン：豊かな自然を抱く山々の自然環境やまちなみ景観の保全</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 優れたまちなみ景観を持つ住宅地：優れた住宅地景観の維持・保全</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00bfff; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 池・湖沼：池・湖沼とその周辺の景観保全</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4169e1; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 別府の玄関口：別府の第一印象となる沿道・港・駅前・IC周辺の景観形成</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff4500; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 眺望点：斜面地形を活用した眺望点の創出</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> 道路軸（幹線道路）：観光ルートとなる幹線道路の魅力ある沿道景観の形成</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed green; margin-right: 5px;"></span> 道路軸（地区間道路）：通りの個性に応じた沿道景観の形成</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> 歴史回遊景観軸：東別府駅から別府駅前にかけて昭和レトロなど時代の風情の中を回遊できる歴史景観ネットワークの創出</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> 河川軸：緑の軸として連続性を持った河川景観の形成</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> 海岸軸：自然海岸や海岸周辺緑地の保全と親水性を活かした海辺景観の創出</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> 高速道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> JR日豊本線</li> </ul> |
|--|--|

### 3 . 良好な景観の形成のための行為の制限

#### ( 1 ) 行為の制限の概要

景観計画では、届出対象行為について、それぞれの行為ごとに良好な景観の形成のための行為の制限を定めることとされています。これにより、景観計画が定められると、届出対象行為を行う市民や事業者は、その行為の前に届出を行う必要があります。

景観法で定められている届出対象行為としては、景観の保全及び形成に大きな影響を及ぼす可能性のある行為として以下のものがあります。

建築物の建築等 : ( 法第 16 条第 1 項第 1 号 )

建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更。

工作物の建設等 : ( 法第 16 条第 1 項第 2 号 )

工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更。

都市計画法に規定する開発行為 : ( 法第 16 条第 1 項第 3 号 )

都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為その他政令で定める行為。

前述以外で良好な景観形成に支障ある行為として条例で定める行為 : ( 法第 16 条第 1 項第 4 号 )

特定照明、屋外における物品の堆積、水面の埋立て又は干拓、さんごの採取、土地の開墾、鉱物の掘採、その他の土地の形質の変更、木竹の植栽又は伐採。

届出について、届出された内容がそれぞれの行為について定められた景観形成基準に適合していない場合は、30 日以内に設計の変更等の必要な措置を申請者に勧告することができることとされており、このため申請者は届出提出後最長 30 日の間行為に着手することができないこととなります。

また、基準に適合せず、かつ申請者が勧告を受け入れようとしなない場合は、景観形成基準のうち「建築物又は工作物の形態意匠の制限 ( デザイン・色彩 )」について、申請者に対して変更命令を行うことができます。変更命令は、届出があった日から 30 日以内 ( 合理的理由がある場合は 90 日まで延長可能 ) に行うこととされています。なお、変更命令に違反した者に対しては、原状回復命令等を行うなどの措置も法律に定められています。

## (2) 行為の制限の基本方針

景観計画区域内において、景観の形成や保全に大きな影響を与える一定規模以上の建築物の建築や工作物の建設等の行為については、以下に示す基本方針に沿って行うこととします。

### 建築物・工作物等の行為の制限に関する基本方針

まちなみ景観の大きな要素である建築物や工作物について、良好な景観を形成するために必要な行為の制限を行い、適切な規制・誘導に努めます。  
良好な景観の形成に向けて、周辺の景観の状況を把握し、地域の歴史や文化などこれまでの地域の成り立ちや変遷を考慮したうえで、建築物及び工作物の配置、規模、形態意匠などについて、地域全体として調和のとれたものとなるよう努めます。

## (3) 届出対象行為の規模要件の設定

届出対象行為の規模要件は、建築物や工作物の高さ及び建築面積等が一定規模以上を有するものとし、幾つかの法令・条例・規則等を参考として設定します。また、規模要件に係る地域の設定は、景観特性に沿って4つの地域に設定します。

本市の各種条例・規則における面積・高さの要件【参考】

#### 「別府市都市景観形成基本計画」

別府市都市景観形成基本計画 第7章大規模建築物等の景観形成指針より、都市景観の形成に大きな影響を与える大規模建築物等を規定する規模要件として、高さ15mを超える建築物及び工作物、建築面積及び築造面積が1,000㎡を超える建築物及び工作物としている。

#### 「別府市環境保全条例及び同施行規則」

条例第40条及び施行規則第20条で、生活環境を保全するため、指定建築物又は指定工作物について建築確認申請に先立って市長に申請する要件として高さ15mを超える建築物又は工作物としている。

#### 「都市計画法に定める風致地区内における建築等の規制基準を定める政令」

第3条で、風致を維持するために、建築物の高さを8m以上15m以下の範囲内において条例で定めるとしている。

別府市の場合 風致地区第3種：12m以下、第4種地区：15m以下

#### 「建築基準法建築指導要綱（中高層建築物に関する指導要綱）」

この指導要綱は、日照障害等の都市環境紛争予防のため、ある高さ以上の建物について事前に近隣住民や知事への説明を義務付けているもので、本市ではこの指導要綱は定められていないが、他の都市の事例によれば、住宅地域は10m以上、商業地域は15m以上となっている。

#### 「市内各地区計画区域内の建築物の制限に関する条例」

この条例は、市内各地の地区計画区域内の建築物に関する制限を定めることにより、周辺の環境と調和のとれた良好な都市環境を確保することを目的としており、各地区計画区域の建築物の高さの最高限度を定めている。

- ・立命館アジア太平洋大学地区 = A地区：22.5m以下、B地区：15m以下、C地区 15m以下
- ・山の手地区 = 15m以下
- ・新別府地区 = 10m以下
- ・山水苑地区 = 9m以下、階数2以下、ただし敷地面積3,000㎡以上は13m以下
- ・鶴見南立石地区 = 15m以下

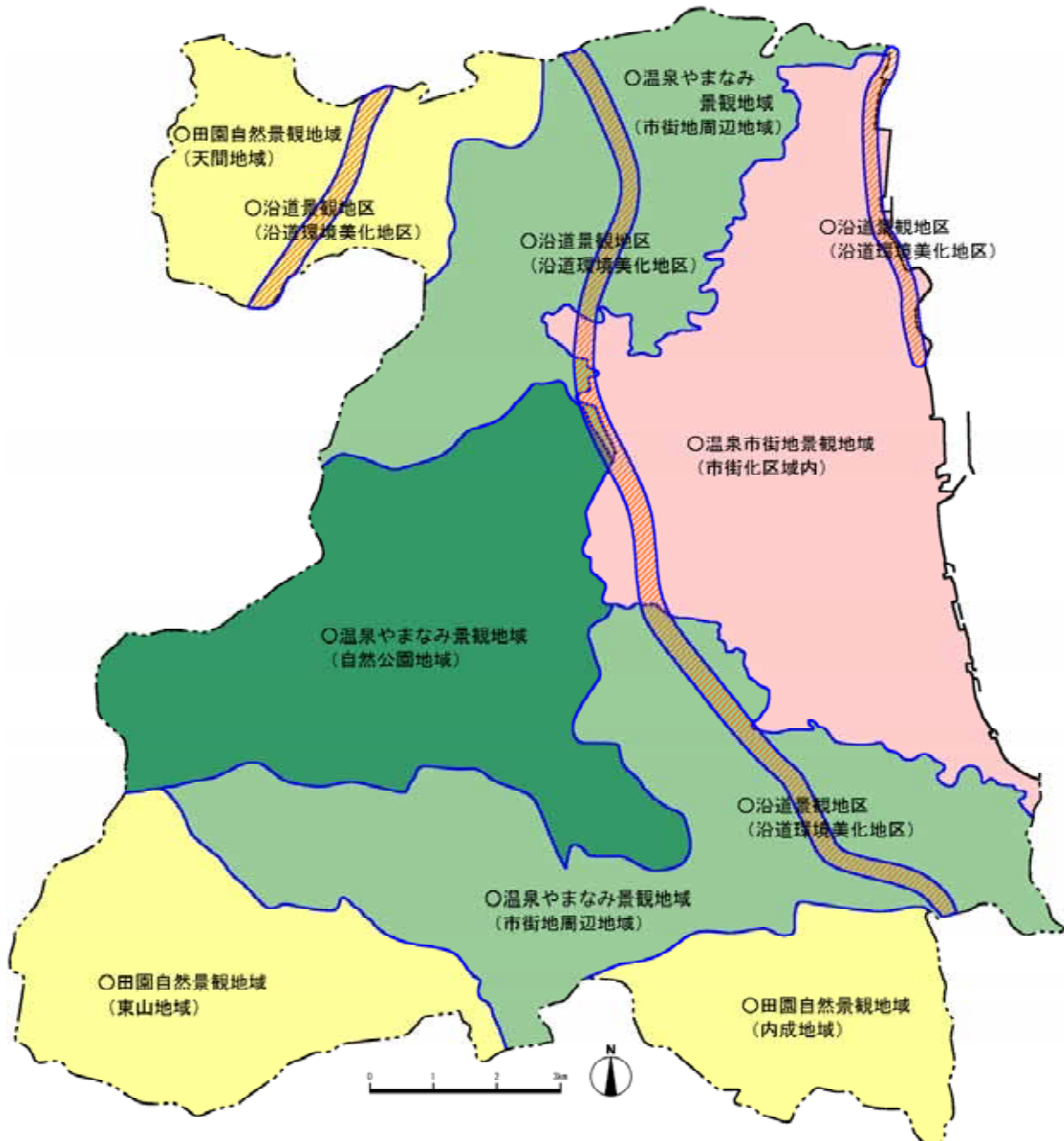
### 行為の制限の適用と届出の必要性

景観計画区域内の一定規模以上の行為については、行為の制限があり、基本方針に沿った届出をする必要があります。届出対象以外の行為についても基本方針に沿うように努めるものとします。

規模要件に係る地域設定

規模要件に関する地域	概要
温泉市街地景観地域 (市街化区域内)	・用途地域が指定されており、用途地域毎に建築物等の建築に対する一般的なルールを定めている地域
温泉やまなみ景観地域 (市街地周辺地域・自然公園地域)	・市街化調整区域であり、原則として開発行為及び建築物等の建築は規制されている地域 ・温泉やまなみ景観地域のうち自然公園地域は、阿蘇くじゅう国立公園内にあり、土地利用や建築等は、市街地周辺地域より厳しく規制されている地域
田園自然景観地域 (内成・東山・天間地域)	・都市計画区域外であり農地法や森林法による土地利用であり、建築物等の建築の規制はほとんどない地域
沿道景観地区 (沿道環境美化地区)	・大分自動車道沿道地区(道路の区域から20mの範囲) ・国道10号沿道地区[亀川付近](道路側端から20mの範囲) 大分県沿道の景観保全等に関する規定

沿道景観地区は、「大分県沿道の景観保全等に関する条例」に定められている沿道景観保全地区等のうち、本市に指定されている沿道環境美化地区を規模要件に係る地域として設定する。





## (4) 良好な景観の形成のための行為の制限

景観計画区域内の景観保全・形成を図るため、以下に示す行為の制限を定めます。

### 建築物の建築等

建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

### 届出対象とする範囲

良好な景観や居住環境を保全創出するため、本市全域を対象とし地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」(市街化区域内)、「温泉やまなみ景観地域」(市街地周辺地・自然公園地域)、「田園自然景観地域」(内成・東山・天間地域)、「沿道景観地区」(沿道環境美化地区)の4つの地域に分け、景観に与える影響の大きい建築物に限って届出対象とします。

#### 建築物の建築等に関する届出対象範囲

温泉市街地景観地域 (市街化区域内)	高さが15mを超えるもの、又は建築面積1,000㎡以上
温泉やまなみ景観地域 (市街地周辺地域・自然公園地域)	高さが10mを超えるもの、又は建築面積500㎡以上
田園自然景観地域 (内成・東山・天間地域)	高さが10mを超えるもの、又は建築面積500㎡以上
沿道景観地区(沿道環境美化地区)	高さが13m又は建築面積500㎡を超えるもの

上記の数的基準は現行法令等との整合を図りながら決定していく。

### 景観形成基準

届出対象となる建築物は、良好な都市景観や自然景観など周囲に調和したものとします。

#### 建築物の建築等に関する行為の基準

基本的事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>湯けむりや遠景の山々・海の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないものとする。</li> <li>別府の景観の良さを建築意匠に取り入れた形状・素材・工法・色彩によるものとする。</li> </ul>
建築物の配置・形状及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>湯けむりや遠景の山々・海の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないような建築物等の配置及び形状とする。</li> <li>建築物の巨大感や威圧感を和らげるため、建築デザインに曲線を用いることや勾配屋根を設けるなど、景観に与える威圧感の軽減に努める。</li> <li>既にまちなみが形成されている地域では、まちなみとの調和や連続性に配慮した配置及び形状とするように努める。</li> <li>大規模な連続した壁面は避け、分節化を行うことにより周囲の景観に配慮したスケールのものであるように努める。また、1階部分は、まちなみのゆとりや開放感及び連続性を高めるように、セットバック等の形態に配慮する。</li> </ul>
素材・色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の材料は、周囲のまちなみとの素材感の調和を図るとともに、景観的特長の増進に資する素材を用いる。</li> <li>周囲の山の緑やまちなみの景観に調和した落ち着いた色のある素材・色彩とする。</li> <li>基調となる色は彩度の低いものとし、彩度の高い色彩の使用は避け、周囲の景観及びまちなみとの調和に配慮する。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラー程度にとどめるように努める。</li> </ul>
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内のオープンスペースの確保に努め、樹木や花等による緑化に努める。</li> <li>塀などを設ける場合は、まちなみ景観の向上に資するように配慮する。また、別府石や竹垣など別府のまちなみを意識した素材を使用するように努める。</li> <li>駐車場は、樹木や花等の緑化による修景を図る。</li> </ul>

## 工作物の建設等

工作物の建設、築造、又は外観を変更することとなる形状若しくは色彩の変更

### 届出対象とする範囲

工作物はその用途に応じ、形状は多岐にわたります。本市全域を対象とし地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」(市街化区域内)、「温泉やまなみ景観地域」(市街地周辺地域・自然公園地域)、「田園自然景観地域」(内成・東山・天間地域)、「沿道景観地区」(沿道環境美化地区)の4つの地域に分け、景観に与える影響の大きい工作物を届出対象とします。

### 工作物の建設等に関する届出対象範囲

塔状工作物類	温泉市街地景観地域(市街化区域内) 温泉やまなみ景観地域(市街地周辺・ 自然公園地域)田園自然景観地域(内 成・東山・天間地域)	高さ 15mを超えるもの
	沿道景観地区(沿道環境美化地区)	高さ 13mを超えるもの
遊戯施設類	沿道景観地区(沿道環境美化地区)を 除く3つの地域	高さ 15mを超えるもの
	沿道景観地区(沿道環境美化地区)	高さ 13mを超えるもの
製造施設、 貯蔵施設、 処理施設	沿道景観地区(沿道環境美化地区)を 除く3つの地域	高さ 15mを超えるもの、又は築造面積 500㎡以上
	沿道景観地区(沿道環境美化地区)	高さ 13mを超えるもの
擁壁類	4つの全ての地域	高さ 5mを超えるもの
橋梁、歩道橋、 高架道路類	4つの全ての地域	長さが 20mを超えるもの

上記の数的基準は現行法令等との整合を図りながら決定していく。

### 景観形成基準

届出対象となる工作物は、周囲のまちなみ景観と調和したものとします。

### 工作物の建設等に関する行為の基準

基本的 事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>湯けむりや遠景の山々・海の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないものとする。</li> <li>まちなみ景観及び地域・地区の特性に配慮し、良好な景観形成に資するものとする。</li> </ul>
工作物 の配置 ・形状 及び意 匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>湯けむりや遠景の山々・海の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないような工作物の配置及び形状とする。</li> <li>既存の地形や樹木等の景観要素を阻害しない配置とする</li> <li>工作物の巨大感を和らげるため、分節化を行うなど、景観に与える威圧感の軽減に努める。</li> <li>配置、高さ及びデザインは周囲のまちなみ等周辺環境との調和を図る。</li> </ul>
素材・ 色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>周囲のまちなみとの素材感の調和を図るとともに、景観的特長の増進に資する素材を用いる。</li> <li>周囲の山の緑やまちなみの景観に調和した落ち着きのある素材・色彩とする。</li> <li>基調となる色は彩度の低いものとし、彩度の高い色彩の使用は避け、周囲の景観及びまちなみとの調和に配慮する。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラー程度にとどめるように努める。</li> </ul>
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域地区の景観に配慮し、緑化に努める。</li> <li>柵などを設ける場合は、まちなみ景観の向上に資するように配慮する。また、別府石や竹垣など別府のまちなみを意識した素材を使用するように努める。</li> <li>景観を損なわないよう電柱類の設置や架線に配慮する。</li> </ul>

## 開発行為

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為その他政令で定める行為

### 届出対象とする範囲

開発行為は景観に与える影響が多いため、本市全域を対象とし、地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」(市街化区域)、「温泉やまなみ景観地域」(市街地周辺地域・自然公園地域)、「田園自然景観地域」(内成・東山・天間地域)、「沿道景観地区」(沿道環境美化地区)の4つの地域に分け、下記に該当するものを届出対象とします。

#### 開発行為に関する届出対象範囲

温泉市街地景観地域(市街化区域) 温泉やまなみ景観地域(市街地周辺・自然公園地域)	1,000 m <sup>2</sup> 以上
田園自然景観地域(内成・東山・天間地域)	3,000 m <sup>2</sup> 以上
沿道景観地区(沿道環境美化地区)	面積 1,000 m <sup>2</sup> を超えるもの

上記の数的基準は現行法令等との整合を図りながら決定していく。

### 景観形成基準

開発が地域の眺望景観に及ぼす景観上の影響を抑えるため、周囲の景観になじむものとするように努めます。

人工的な構造物の突出感や違和感を軽減し、空間にうるおいと安らぎを与えるため、開発区域内やその周辺の緑の保全及び緑化に努めます。

#### 開発行為に関する行為の基準

- ・ 開発後の土地の地貌及び景観が、周囲の景観と著しく不調和とならないこと。
- ・ 地貌を大きく変化させる連続した法面を生ずる切り盛りを避け、既存の地貌を著しく変更されるものでないこと。
- ・ 開発の区域内部や周囲に、既存の樹木樹林や他の自然要素を残す区域を積極的に設け、周囲の景観との調和を図るとともに、既存の景観が維持されるように努める。
- ・ 開発区域内はできるだけ緑化に努めるとともに、湯けむり等の優れた景観資源の周辺においては、背景としての効果に配慮した緑化に努める。
- ・ 法面を生じた場合は、樹木等により隠ぺいを図り、周囲の景観への影響を低減するように努める。



## 土石類の採取

### 届出対象とする範囲

土石類の採取については、地域の景観に与える影響が大きい行為であり、採取前と採取後で地貌及び景観が大きく変化することを防ぐため、本市全域を対象とし、地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」(市街化区域)「温泉やまなみ景観地域」(市街地周辺地域・自然公園地域)「田園自然景観地域」(内成・東山・天間地域)「沿道景観地区」(沿道環境美化地区)の4つの地域に分け、下記に該当するものを届出対象とします。

### 土石類の採取に関する届出対象範囲

温泉市街地景観地域(市街化区域)	採取面積が500㎡以上、又は3mを超える法面を生じるもの
温泉やまなみ景観地域(市街地周辺・自然公園地域)	採取面積が1,000㎡以上、又は3mを超える法面を生じるもの
田園自然景観地域(内成・東山・天間地域)	採取面積が3,000㎡以上、又は3mを超える法面を生じるもの
沿道景観地区(沿道環境美化地区)	面積1,000㎡を超え、かつ、のりの高さ2mを超えるもの

上記の数的基準は現行法令等との整合を図りながら決定していく。

### 景観形成基準

地域の景観に及ぼす景観上の影響を抑制するように努めます。

### 土石類の採取に関する行為の基準

- ・採取中及び採取後の土地の地貌及び景観が、周囲の景観と著しく不調和とならないこと。
- ・変更は、最小限のものとし、既存の地貌を著しく変更されるものでないこと。
- ・稜線や行為の結果生じる法面及び頂部などの眺望景観上重要な部分においては、既存の地貌・樹木の保全に努める
- ・法を生じた場合は、樹木等により周囲の景観への影響を低減するように努める。
- ・採取後は、周辺及び地域に生育する樹種を基本とした緑化を行い、自然環境及び景観の復元に努める。
- ・採取区域のうち、周辺部から特に目立つ位置などは既存樹木の保全や緑化などの措置に努める。



## 土地の開墾及びその他の土地の形質の変更

### 届出対象とする範囲

土地の開墾及びその他の土地の形質の変更については、変更前と変更後で地貌が著しく変化することを防ぐため、本市全域を対象とし、地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」（市街化区域）、「温泉やまなみ景観地域」（市街地周辺地域・自然公園地域）、「田園自然景観地域」（内成・東山・天間地域）、「沿道景観地区」（沿道環境美化地区）の4つの地域に分け、下記に該当するものを届出対象とします。

### 土地の開墾及びその他の土地の形質の変更に関する届出対象範囲

温泉市街地景観地域（市街化区域）	区域面積が 500 m <sup>2</sup> 以上、 又は 3 m を超える法面を生じるもの
温泉やまなみ景観地域（市街地周辺・自然公園地域）	区域面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上、 又は 3 m を超える法面を生じるもの
田園自然景観地域（内成・東山・天間地域）	区域面積が 3,000 m <sup>2</sup> 以上、 又は 3 m を超える法面を生じるもの
沿道景観地区（沿道環境美化地区）	面積 1,000 m <sup>2</sup> を超え、かつ、 のりの高さ 2 m を超えるもの

上記の数的基準は現行法令等との整合を図りながら決定していく。

### 景観形成基準

地域の景観に及ぼす景観上の影響を抑制するように努めます。

### 土地の開墾及びその他の土地の形質の変更に関する行為の基準

- ・ 変更後の土地の地貌及び景観が、周囲の景観と著しく不調和とならないこと。
- ・ 変更は、最小限のものとし、既存の地貌を著しく変更されるものでないこと。
- ・ 稜線や行為の結果生じる法面及び頂部などの眺望景観上重要な部分においては、既存の地貌・樹木の保全に努める。
- ・ 法を生じた場合は、植栽等により周囲の景観になじむものとするよう努める。
- ・ 変更後の地貌及び景観が、周囲の景観と不調和である場合には、植栽その他必要な措置を行うことにより、景観に与える影響を低減するように努める。



## 木竹の植栽

### 景観形成基準

木竹の植栽については、周辺環境への影響に配慮するとともに、緑の基本計画との連携を図りながら地域地区別の基準を検討します。

## 木竹の伐採

### 届出対象とする範囲

木竹の伐採については、行為後に山肌が露出し景観に与える影響が大きいものとして、「皆伐」による伐採について本市全域を届出対象とします。

### 木竹の伐採に関する届出対象範囲

皆伐のみを対象とし、すべての規模の行為を届出対象とする。

### 景観形成基準

地域の景観に及ぼす景観上の影響を抑制するように努めます。

### 木竹の伐採に関する行為の基準

- ・ 目的に応じ、伐採が必要最小限のものであること。
- ・ 既存の景観及び地域の景観を著しく損ねるものでないこと。
- ・ 樹林の果たしていた景観上の役割に配慮し、樹林地の一部を保全するなど必要な配慮を行うこと。



## 屋外における物件の堆積

屋外において一定の期間継続して物件の堆積を行う行為

### 届出対象とする範囲

屋外における物件とは主に、土石、廃棄物、再生資源やその他の物件を指し、本市全域を対象とし地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」(市街化区域)「温泉やまなみ景観地域」(市街地周辺地域・自然公園地域)「田園自然景観地域」(内成・東山・天間地域)「沿道景観地区」(沿道環境美化地区)の4つの地域に分け、景観に与える影響が大きいものを届出対象とします。

### 屋外における物件の堆積に関する届出対象範囲

沿道景観地区(沿道環境美化地区)を除く3つの地域	敷地内の合計が堆積規模 500 m <sup>2</sup> 以上、又は堆積の高さ 4 mを超えるもの
沿道景観地区(沿道環境美化地区)	高さ 2 mを超え、面積 100 m <sup>2</sup> を超え、かつ、集積等の期間が 90 日を超えるもの

上記の数的基準は現行法令等との整合を図りながら決定していく。

### 景観形成基準

敷地の周囲には空間を確保し、植栽等を行うなど周囲への景観に配慮します。

### 屋外における物件の堆積に関する行為の基準

- ・堆積する物件の周囲には空間を確保し、塀等を設置するとともに、道路などから堆積物が直接見えないように、その前面には植栽を行うなどの配慮をすること。



## 特定照明

夜間において公衆観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明

### 届出対象とする範囲

特定照明とは、「夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明」(景観法施行令第4条)であり、一般的には建築物・工作物等のライトアップを指します。これらは都市の賑わいを演出するものの、地域の夜間景観への影響力は大きいとため、本市全域において、特に夜間景観に与える影響の大きい特定照明行為に限って届出対象とします。

### 特定照明に関する届出対象範囲

届出が必要な建築物及び工作物について、夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う特定照明の新設・増設・移転及び色彩等の照明方式の変更

### 景観形成基準

景観に楽しさや快適さを与えるなど良好な夜間景観の形成を図るため、照明の配置、形態、意匠、色彩などについて、地区の夜間景観との調和に配慮したものとします。  
快適な夜間景観の創出を図るため、安全性・安心感の低下、エネルギーの浪費、不必要なまぶしさなど、特定照明による光害を防止するものとします。

### 特定照明に関する行為の基準

- ・地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いない。
- ・照らす範囲を効率よく照射して上方へ漏れる光を抑え、光害の防止に努める。
- ・特定照明以外の目的でサーチライト、レーザー等の投光器の使用を規制・誘導する。





後述の景観形成重点地区における届出対象行為の規模要件の考え方を以下に示します。景観形成重点地区では、建築物の建築等、工作物の建設等、特定照明、木竹の植栽について、それぞれの地区の景観の特性を考慮して規模要件を設定するものとし、これ以外の行為については、以下のとおりとします。

### 景観形成重点地区における届出対象行為の規模要件

景観形成重点地区における届出対象範囲	
建築物の建築等	景観形成重点地区ごとに重点景観計画で定めた規模
工作物の建設等	景観形成重点地区ごとに重点景観計画で定めた規模
開発行為	景観形成重点地区内における左に掲げる届出対象行為の届出対象範囲については、今後、住民の意見を踏まえて地区住民と協働で決定する
土石類の採取	
土地の開墾その他の土地の形質の変更	
木竹の植栽	景観形成重点地区ごとに重点景観計画で定めた規模
木竹の伐採	景観形成重点地区内における左に掲げる届出対象行為の届出対象範囲については、今後、住民の意見を踏まえて地区住民と協働で決定する
屋外における物品の堆積	
特定照明	景観形成重点地区ごとに重点景観計画で定めた規模

景観計画区域内の4つの地域及び景観形成重点地区において、届出の適用除外となる行為があります。届出適用除外となる行為は以下のとおりです。

- 1) 景観法第16条第7項各号に規定する届出を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為
- 2) 景観法第16条第7項第11号に基づく条例に規定する届出の適用除外となる以下に掲げる主な行為

### 主な通常の管理行為等の規模要件

主な通常の管理行為等の規模要件	
建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更で、当該変更に係る部分の面積が10㎡以下のもの	
工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更で、当該変更に係る部分の面積が10㎡以下のもの	
土地の開墾その他土地の形質の変更で届出対象範囲に規定する規模未満のもの。	
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積で届出対象範囲に規定する規模未満のもの	
農業を営むために行う土地の開墾その他の土地の形質の変更	
林業を営むために行う木竹の伐採又は植栽	

## 4 . 景観重要建造物の指定方針

景観計画では、市民に親しまれ核となるような景観上重要な建築物や工作物を景観重要建造物として指定することができます。指定された場合は、建造物の現状変更についての許可が必要となり、管理行為の具体的内容については条例で定める管理の基準に基づくものとなります。

景観重要建造物については、景観という見た目の重要性の観点から指定するため、建物内部は自由に利用することが可能となり、生活上必要な改修を行うことができます。また、文化財と異なり、歴史的価値は特に必要とはしないものの、現実には比較的歴史のある建築物が多く、指定された場合は条例により防火などの外観に係る部分について、建築基準法の規制緩和が可能となります。したがって、改修のしやすさや既存不適格問題に対する課題について、ある程度解決することにより、「住まいつづけながら地域景観上の重要な建造物を維持・継承していく」ことが可能となっています。景観重要建造物の指定の基本方針については以下のとおりです。

### 景観重要建造物の指定方針

建造物は、市民に親しまれ道路その他の公共の場所から誰もが容易に見ることができるもので、歴史的又は文化的に価値が高いと認められる以下の項目に該当する景観形成上重要な建造物とします。

優れたデザインを有し、地域のシンボリックな存在で、良好な景観に寄与するもの。  
街角やアイストップに位置するなど、地域の景観形成に取り組む上で先導的な役割を持つもの。  
地域の自然、歴史、文化、生活などから見て、これらの特性が形態として現れているもので、地域を象徴する建造物であるもの。  
国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物に指定され、又は仮指定されたものについては指定しない。

今後、景観重要建造物を指定するにあたっては、市内に点在する歴史的又は文化的建造物の中から、優れたデザイン、地域のシンボル、街角・アイストップ、地域を象徴する建造物など、それぞれの指定基本方針に照らし合わせて建造物を抽出し、さらに保存状況や使用状況、建造物周辺の状況、温泉に係る又は関連性が高い建造物、景観ゾーニングにおいて歴史的景観軸上にあるもの、別府八湯ウォークの散策ルート上にあるものなど、それぞれの景観要因を検証した上で、建造物の所有者や地域住民及び景観審議会等の意見を聴き、総合的な評価を得たものを検討・指定していきます。また、市民への啓発活動や観光客など来訪者の意見聴取についても実施する必要があります。

#### 景観重要建造物の指定候補例

番号	景観資源名称	概要	景観形成に関する課題
4	神和苑(旧古谷別荘)	鉄輪の山手に位置し、緑に囲まれた広大な敷地に旅館として本館と6棟の和風建築及び京都風の回遊庭園が配置。	斜面緑地や湯けむりと一体となった和風建築物や庭園の景観を保全
9	貴船城下(貴船城)	野田丘陵地にある民間の観光施設。高崎山を背景に市街地が一望できる。周辺にはサクラの名所がある。	高崎山を遠景に市街地が一望できる視点場の形成
22	竹瓦温泉	別府温泉に位置し、現在は昭和13年に改築されたもので、別府温泉のシンボルとなっている。	石のベンチや郵便ポストなど竹瓦温泉通りと一体となった良好な景観の形成

番号	景観資源名称	概要	景観形成に関する課題
23	平尾邸	浜脇地区の住宅地に位置し、大正初期の半切妻屋根棧瓦葺 2 階建ての洋風住宅である。建物は高塀越しに見える。	浜脇地区の歴史を語るランドマーク的存在であるため、地区のまちなみ景観の形成
24	小百合愛児園 修道院	浜脇地区の傾斜地に位置し、聖堂をもつ主屋棟は寄棟造で昭和 23 年に建設された。	市街地を囲む南部斜面地の緑の中にあり、緑の保全とともに斜面緑地の景観の形成
25	寿温泉	大正末期に建てられアーチを多用したアールデコ風洋風公衆温泉。	当時の雰囲気をもった界隈性のある景観づくり
26	松下金物店	流川通りに面し昭和 5 年に建てられた木造 3 階建ての洋風店舗。本格的な看板建築。	別府温泉のメインストリートに面しており、これを活用した沿道の景観づくり
27	レンガホール	江戸時代のメインストリート西街道沿いに建てられた県内近代建築の代表的な建物。吉田鉄郎氏の設計。国の登録有形文化財。	植栽などの修景整備と西街道と一体となった景観づくり
28	別府カトリック教会	昭和 25 年に建設された鉄筋コンクリート造ゴシック様式のカトリック教会。左右対称形で鐘塔の鐘は市民に時を告げている。	鐘塔や鐘の音による地域のランドマークとしての景観づくり
29	駅前高等温泉	駅前通りに面して大正 14 年に建てられた英国の民家調の建物。ポケットパークやお薬師様の祠と噴水式温泉飲場を配している。	石貼舗装と街路樹を備えた駅前通りとマッチした良好な景観づくり
30	別府野口教会	昭和 13 年に現在地に解体移築され、教会堂の内部は会衆席と聖所に分かれ天井はなく、簡素で厳粛な宗教空間を構成している。	住宅地に落ち着いた表情を与える景観づくり
31	浜田温泉	旧浜田温泉は昭和 10 年に改築され 2 階は公民館として利用。宮造りで華麗な社寺風の正面を構成。新たな浜田温泉が向に完成し、現在は資料館として復元されている。	新旧の浜田温泉を、活かした景観づくり
32	九電健保別府 保養所(旧国 武別荘)	上人ヶ浜公園に位置し、昭和初期に造られた海浜別荘。数奇屋風書院造の南棟と民家風の北棟の 2 棟からなる。	上人ヶ浜公園と一体となった景観づくり
33	京都大学理学 部付属地球熱 学研究施設	大正 13 年永瀬狂三氏の設計による塔屋をもつレンガ造り 2 階建ての建築物。	実相寺荘園風致地区内の背景の緑と一体となった景観の維持保全
34	野口病院管理棟	大正 11 年初代院長の野口雄三郎氏が開設。木造 2 階建ての洋風建築で四角錐の尖頭屋根をもつ均整のとれた外観をもっている。現在病院の管理棟として利用されている。	建築物と樹木・石垣・郵便ポストなどによるうるおいのある街並景観の維持
35	別府市中央公民館	県下最古の RC 造近代建築物。昭和 3 年吉田鉄郎氏の設計により、文化の殿堂として現在の地に建てられた。市指定有形文化財。敷地内のクスノキやホルトノキは保護樹。	大正ロマンを感じさせられる中央公民館のファサードと樹木が一体となった広場空間としての景観づくり
36	「聴潮閣」高橋記念館	昭和 4 年に建てられた木造 2 階建て入母屋造棧瓦葺の近代和風建築物。当時の住居兼迎賓館。国登録有形文化財。平成元年に現在地に移築し、訪れる人の憩いの場として再生。	昭和初期の文化遺産として移築利用しており、沿道景観づくり
38	旧富士屋旅館	明治 31 年に建設、平成 13 年国登録有形文化財に登録される。平成 15 年再生工事実施。現在はギャラリーとして使用される。	鉄輪地区のシンボルとしての景観づくり
39	各伝統的温泉施設	各地域で市民生活の核となり、また訪れる人にはやすらぎや癒しをあたえる伝統的な温泉建造物	各地域のシンボルとしての景観づくり
45	別府明礬大橋	明礬温泉に向かう国道の上を交差する別府明礬大橋は、コンクリート製アーチ型橋梁で、建設当時は東洋一であった。	シンボル性の高い明礬温泉街の入り口ゲートの景観形成
46	グローバルタワー	建築家磯崎新氏の設計による文化施設。コンベンションホールや市民ホール等が立地。シンボルとなるグローバルタワーは高さ 125m、展望デッキからは 360 度の大パノラマが望める。	新しい別府のイメージとシンボル性による魅力的なまちなみ景観づくり
47	別府タワー	昭和 32 年に建設、高さ 100m。17F の展望台からは、大パノラマが眺望できる。	古くからの別府のシンボルとしての景観づくり
50	景観上重要な 公共施設	代表例としてべっぴアリーナは、西日本有数の規模を誇る体育館で、スポーツの拠点施設となっている。	公共施設の集積する地区のシンボルとしての景観づくり

## 5 . 景観重要樹木の指定方針

景観計画では、市民に親しまれ景観上重要な樹木を景観重要樹木として指定することができます。景観重要樹木として指定された場合は、現状変更についての許可が必要となり、管理行為の具体的内容については条例で定める管理の基準に基づくものとなります。また、市や景観整備機構と所有者が管理協定を締結して管理をすることができるようになっています。景観重要樹木の指定の基本方針については以下のとおりです。

### 景観重要樹木の指定方針

樹高があり樹幹が太く、葉ぶりが良好である単独の樹木又は群を形成している木立で、道路その他の公共の場所から誰もが容易に見ることができ、歴史的又は文化的に価値が高いと認められる以下の項目に該当する景観形成上重要な樹木とします。

樹高や樹形が地域のシンボリックな存在であり、良好な景観に寄与するもの。  
街角やアイストップに位置する又は湯けむりの背景となるなど、地域の景観形成に取り組む上で先導的な役割を持つもの。  
特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物に指定され、又は仮指定されたものについては指定しない。

今後、景観重要樹木を指定するにあたっては、「別府市環境保全条例」で別府市の保護樹に位置づけられている樹木や新た発掘される樹木などの中から、地域のシンボリックな存在、街角やアイストップ、湯けむりの背景など、それぞれの指定基本方針に照らし合わせて樹木を抽出し、さらに保存状況や周辺の状況、景観形成重点地区にあるもの、周辺景観特性と一体感を持つもの、別府八湯ウォークの散策ルート上にあるものなど、それぞれの景観要因を検証した上で、樹木の所有者や地域住民及び景観審議会等の意見を聴き、総合的な評価を得たものを指定します。また、景観重要建造物の指定と同様に、市民への啓発活動や観光客など来訪者の意見聴取についても実施する必要があります。

参考のため「別府市環境保全条例」の保護樹の選定基準と指定候補例を以下に掲げます。

#### 「別府市環境保全条例」の保護樹選定基準【参考】

地域に由緒由来がある樹木、生育地に特有な樹木、巨樹及び地域に希少な樹木並びに景観上特に優れた樹木、並木で以下の基準の一つに該当するもの。

- 1.5mの高さにおける幹の周囲が1.5m以上あるもの
- 樹高が10m以上あるもの
- 株立した樹木では、高さが3m以上であるもの
- つる性の樹木では、被覆する面積が30m<sup>2</sup>以上であるもの
- 樹林、並木等でその土地の面積が1,000m<sup>2</sup>以上であること

## 景観重要樹木の指定候補例

記号	樹木名称	指定状況	所在・所有
エ	海門寺公園のクス	-	北浜二丁目、海門寺公園
カ	シダレザクラ	県指定特別保護樹木	東山城島、安楽寺
キ	ツバキ	県指定特別保護樹木	東山椿、佐藤 悟
ク	イチョウ	県指定特別保護樹木、市指定保護樹	内成、大野秀忠
ケ	ウスギモクセイ	県指定特別保護樹木	鉄輪上、安波利一
コ	古市三女神社のムクノキ	市指定保護樹	古市町、三女神社
サ	八幡竈門神社のイチイガシ	市指定保護樹	内竈、宮司 矢黒 学
シ	城の内のフジ	市指定保護樹	内竈城の内、野村逸次郎
ソ	平田天満神社の木立	市指定保護樹	照波園町、総代 荒金幸人
タ	上人小学校のタブノキ	市指定保護樹	上人西町、市立上人小学校
チ	中須賀のホルトノキ	市指定保護樹	中須賀元町、荒金静馬
ツ	円正寺のスダジイ	市指定保護樹	石垣西四丁目、円正寺
テ	海雲寺のカヤ	市指定保護樹	南立石本町、海雲寺
ト	本村天満社のクスノキ	市指定保護樹	南立石本町、本村天満社
ナ	八坂神社の木立	市指定保護樹	朝見三丁目、糸永辰雄
ニ	朝見のバクチノキ	市指定保護樹	朝見一・二丁目、鳥潟邸
ヌ	柳のクヌギ	市指定保護樹	柳、糸井朝太郎
ネ	城島のシラカシ	市指定保護樹	東山城島、田原一徳
ノ	棚林のコジイとスダジイ	市指定保護樹	東山棚林
ハ	山の口のハクモクレン	市指定保護樹	東山山の口、東山小学校山の口分校跡地



## 6 . 屋外広告物の表示等に関する基本方針

ここでは、景観法第8条第2項第5号のイに規定する景観計画に定めることができる「屋外広告物の表示及び掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項」について、基本方針を掲げその方向性を検討します。

「ONSENツーリズム」の振興を掲げる本市では、来訪者が最初に目にする別府の第一印象において、屋外広告物等が景観を阻害しないよう整序する必要があります。したがって、景観形成方針に位置づけている別府の玄関口周辺では、重点的に基準を設け、周辺の景観特性と調和した屋外広告物の表示に努めることが重要です。また、各温泉地や中心商業地区においても、湯のまち情緒や賑わいの形成の中で、周辺の景観を阻害しない統一感のある屋外広告物の表示に努める必要があります。

今後は、基本方針に沿った屋外広告物に関する基準づくりを市民と協働で作りあげ、良好な景観の形成に努めます。

### 屋外広告物の表示等に関する基本方針

北と南の主要な玄関口となる国道10号をはじめ、IC及びJR別府駅、国際観光港などの交通結節点において、景観としての「別府の第一印象」を阻害する屋外広告物に対する基準を設け、周辺の景観特性と調和した屋外広告物の表示に努めます。また、温泉地、中心商業地区など、その地区・地域の景観形成方針や景観特性を踏まえ、周辺の良好な景観との調和に配慮しつつ、地区・地域のイメージを高める優れたデザインと秩序による屋外広告物の掲出に努めます。

眺望の妨げや背景との調和を乱さないよう、位置や形状、規模、色彩等に配慮する。  
複数の広告物が連立する場合は、大きさや色彩、方向などを揃え、ある一定の統一感が出るよう配慮する。

安全上の理由等を除き、蛍光色や原色、反射材などの使用を避ける。

耐久性に優れた素材を用い、定期的な維持管理に努める。

自己用以外の貸し広告等を控える。

建築物・工作物と一体感のある意匠・色彩となるよう工夫する。

モニュメント的なものやシンボルマーク的なものになるよう工夫する。

地区・地域の特性に配慮した夜の風景の演出を工夫する。

広告物の照明については、光害を防止し、必要以上の点滅や回転を避ける。



## 7. 景観形成重点地区の選定

ここでは、既定計画や既存資料の調査及び現地踏査によって得られた地区・地域の基礎的な景観に関する概要や課題等を踏まえ、本市の景観形成に重要な役割を担う地区・地域を景観形成重点地区として選定します。

### (1) 地区・地域の分類と景観重要度

地区・地域ごとに景観形成重点地区選定の可能性を前掲の景観形成基本目標別及び景観類型別に分類し、各地区・地域の持つ景観特性が本市の景観形成に与える重要度を検討します。

表中は、その地区・地域が表頭の項目に「該当する(2ポイント)」、は「一部該当(1ポイント)」、×は「該当なし(0ポイント)」を示します。

ポイント集計の結果、浜脇、堀田、別府駅、明礬、鉄輪の各地区でポイントが高くなっています。また、後述に示す重点地区選定への検証へ反映させるため、各地区・地域のポイント数からランク付けを設定します。ランクは、Aランク《18～17ポイント》、Bランク《16～14ポイント》、Cランク《13～11ポイント》、Dランク《10ポイント以下》とします。

地区・地域別景観形成基本目標に関する重要度

番号	地区 地域	景観形成基本目標に関する重要度					
		湯けむりの 保全と湯の まち情緒を 活かした景 観づくり	緑のやまな みの保全と 草原、田園、 里山、海岸等 の自然風景 と調和した 景観づくり	温泉観光都 市として訪 れる人を惹 きつける魅 力ある景観 づくり	歴史・文化 を伝え育む 風情ある景 観づくり	個性ある温 泉観光都市 の活力と快 適なまちな み景観づく り	ポ イン ト 小 計
1	浜脇地区						8
2	朝見地区	×					6
3	乙原地区	×			×	×	5
4	観海寺地区				×		7
5	堀田地区						9
6	南莊園地区	×	×	×			4
7	青山地区	×	×	×			4
8	野口原地区	×	×	×			3
9	田の湯地区	×	×	×			4
10	別府駅地区						8
11	的ヶ浜地区		×		×		5
12	新港地区	×			×		5
13	野口地区	×	×	×			4
14	天満地区	×	×				5
15	石垣東地区	×	×	×	×		2
16	石垣西地区	×	×	×	×		2
17	東莊園地区	×	×	×	×		2
18	実相寺地区	×		×			5
19	鶴見地区	×	×	×	×		2

番号	地区 地域	景観形成基本目標に関する重要度					ポイント小計
		湯けむりの 保全と湯の まち情緒を 活かした景 観づくり	緑のやまな みの保全と 草原、田園、 里山、海岸等 の自然風景 と調和した 景観づくり	温泉観光都 市として訪 れる人を惹 きつける魅 力ある景 観づくり	歴史・文化 を伝える景 観づくり	個性ある温 泉観光都市 の活きたま ちな景観 づくり	
20	扇山地区		×	×	×		3
21	火売地区		×	×			5
22	明礬地区						9
23	上人ヶ浜 地区	×		×			5
24	亀川東地区	×	×	×	×		2
25	古市地区		×				7
26	上人地区	×	×	×	×		2
27	亀川地区	×	×	×			4
28	国立地区	×	×	×	×		2
29	鉄輪地区		×				8
30	亀川・野田 地区	×		×	×		3
31	野田地区				×	×	6
32	内竈地区	×		×	×		3
33	市街地周辺 地域	×			×	×	4
34	内成地域	×		×		×	3
35	東山地域	×		×	×	×	2
36	天間地域	×		×	×	×	2
37	自然公園 地域	×		×	×	×	2

地区・地域別景観類型に関する重要度

番号	地区 地域	景観類型に関する重要度													ポイント合計	ランク	
		中心市街地	住商混在 地	低層住宅地	低中高混在住宅地	文化・教育・医療施設集積地	温泉地	市街地内緑地	市街地周辺緑地	田園里山	高原	山岳	道路	河川			海岸
1	浜脇地区	×			×	×		×		×	×				10	18	A
2	朝見地区	×			×	×	×	×		×	×	×		×	5	11	C
3	乙原地区	×	×	×	×	×	×	×		×	×	×		×	3	7	D
4	観海寺地区	×				×		×		×	×			×	8	15	B
5	堀田地区	×	×		×	×				×	×		×	×	9	18	A
6	南莊園地区	×	×		×		×		×	×	×	×		×	7	11	C
7	青山地区	×	×		×	×	×	×		×	×	×	×	×	2	6	D
8	野口原地区	×	×		×		×		×	×	×		×	×	6	9	D



番号	地区 地域	景観類型に関する重要度														ポイント合計	ランク
		中心市街地	住商混在 地	低層住宅 地	低中高混 在住宅地	文化・ 教育・ 医療施設 集積地	温泉地	市街地 内緑地	市街地 周辺緑 地面地	田園里 山	高原	山岳	道路	河川	海岸		
9	田の湯地区				×		×	×	×	×	×		×	×	6	10	D
10	別府駅地区			×	×	×		×	×	×	×				10	18	A
11	的ヶ浜地区			×		×		×	×	×	×		×		10	15	B
12	新港地区	×		×		×	×	×	×	×	×		×		8	13	C
13	野口地区				×	×	×	×	×	×	×	×		×	5	9	D
14	天満地区	×	×		×		×	×	×	×	×			×	8	13	C
15	石垣東地区	×	×	×		×	×	×	×	×	×			×	4	6	D
16	石垣西地区	×	×		×	×	×	×	×	×	×			×	4	6	D
17	東荘園地区	×	×		×		×	×	×	×	×	×		×	5	7	D
18	実相寺地区	×	×		×		×		×	×	×	×		×	7	12	C
19	鶴見地区	×	×		×		×	×	×	×	×	×		×	5	7	D
20	扇山地区	×			×	×	×	×	×	×	×		×	×	5	8	D
21	火売地区	×			×	×	×	×	×	×	×			×	6	11	C
22	明礬地区	×	×		×		×		×	×	×			×	9	18	A
23	上人ヶ浜 地区	×		×			×		×	×	×		×		10	15	B
24	亀川東地区	×		×	×	×	×	×	×	×	×		×		5	7	D
25	古市地区	×			×	×		×	×	×	×		×		9	16	B
26	上人地区	×			×	×	×	×	×	×	×	×		×	4	6	D
27	亀川地区	×		×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	4	8	D
28	国立地区	×	×				×	×	×	×	×	×	×	×	4	6	D
29	鉄輪地区	×		×		×			×	×	×		×	×	9	17	A
30	亀川・野田 地区	×	×		×	×	×		×	×	×	×	×	×	4	7	D
31	野田地区	×	×	×	×	×		×		×	×		×	×	5	11	C
32	内竈地区	×	×		×	×	×			×	×	×	×	×	5	8	D
33	市街地周辺 地域	×	×	×	×		×	×						×	8	12	C
34	内成地域	×	×	×	×	×	×	×			×	×	×	×	3	6	D
35	東山地域	×	×	×	×	×	×	×				×	×	×	3	5	D
36	天間地域	×	×	×	×	×	×	×					×	×	5	7	D
37	自然公園 地域	×	×	×	×	×	×	×	×				×	×	6	8	D

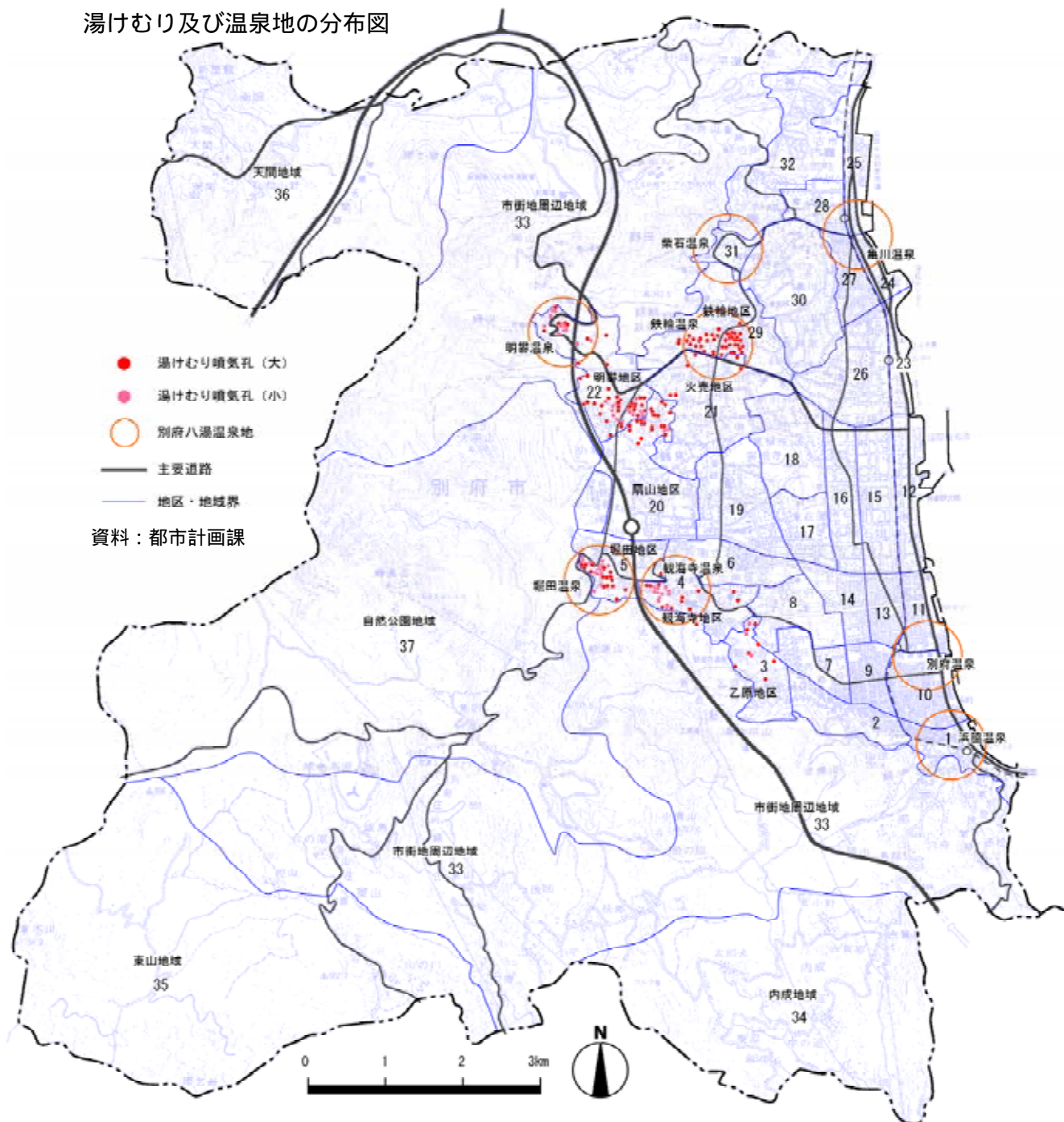
(2) 景観形成基本目標に沿った地区・地域別景観要因の整理・検証

湯けむり噴気孔と温泉地の分布

ここでは、景観形成基本目標の中の「湯けむりの保全と湯のまち情緒を活かした景観づくり」に該当する景観要因を検証するため、地区・地域別に湯けむり噴気孔や温泉地の分布を示します。検証の結果は以下のとおりです。

ランク	A	B	C	D
ランクの説明	噴気孔が 30 箇所以上集中	噴気孔が 30 箇所未満	噴気孔はないが、別府八湯温泉地である	噴気孔はなく、別府八湯温泉地でもない
該当する地区・地域	明礬地区、鉄輪地区、堀田地区、	観海寺地区、扇山地区、火売地区、乙原地区	浜脇地区、別府駅地区、的ヶ浜地区、野田地区、古市地区	左記 A～C の地区以外の地区・地域

湯けむり及び温泉地の分布図



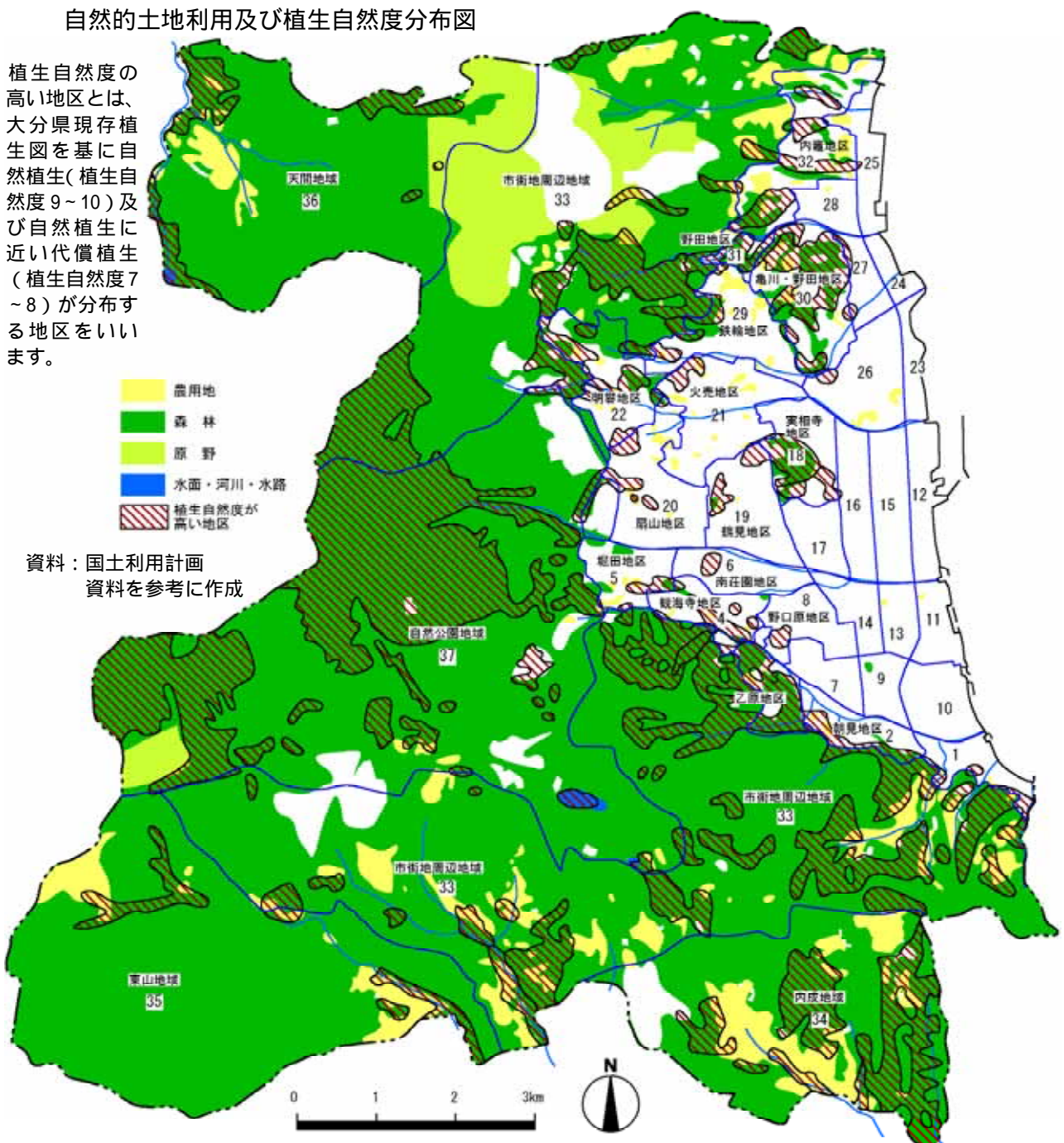
自然的土地利用と植生自然度の分布

ここでは、景観形成基本目標の中の「 緑のやまなみの保全と草原、田園、里山、海岸等の自然風景と調和した景観づくり」に該当する景観要因を検証するため、地区・地域別に自然的土地利用と植生自然度の分布を示します。検証の結果は以下のとおりです。

ランク	A	B	C	D
ランクの説明	自然的土地利用及び植生自然度の高い地区の占める割合が高い	自然的土地利用面積の割合は高いが、植生自然度の高い地区は低い	地区の2割以上を自然的土地利用及び植生自然度の高い地区が分布	自然的土地利用も植生自然度の高い地区も極少若しくは皆無
該当する地区・地域	市街地周辺地域、自然公園地域、内成地域、亀川・野田地区、野田地区	東山地域、天間地域	朝見地区、乙原地区、観海寺地区、堀田地区、実相寺地区、内竈地区	左記A～Cの地区・地域以外の地区

自然的土地利用及び植生自然度分布図

植生自然度の高い地区とは、大分県現存植生図を基に自然植生(植生自然度9~10)及び自然植生に近い代償植生(植生自然度7~8)が分布する地区をいいます。

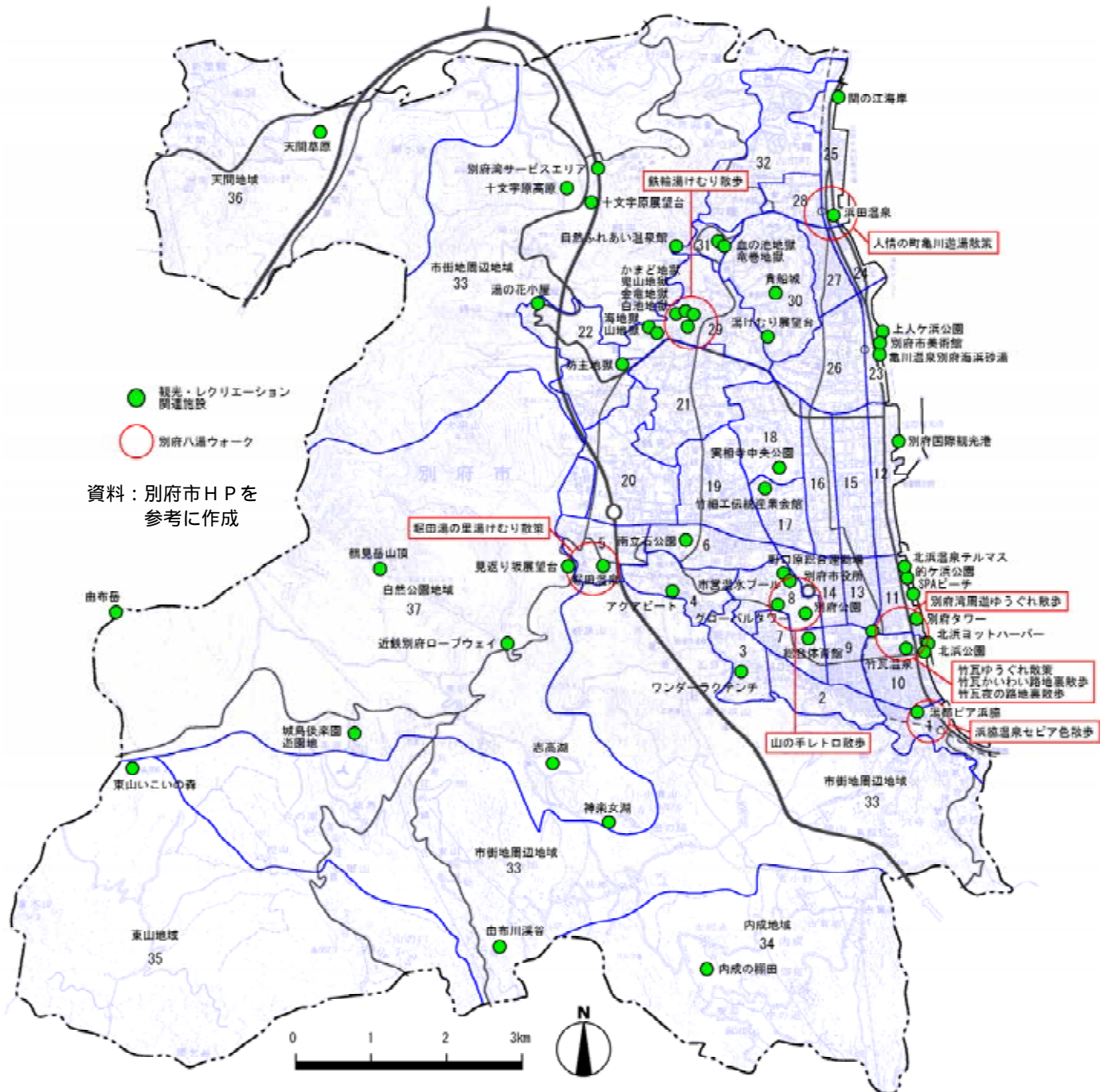


### 観光・レクリエーション関連施設の分布

ここでは、景観形成基本目標の中の「温泉観光都市として訪れる人を惹きつける魅力ある景観づくり」に該当する景観要因を検証するため、地区・地域別に別府八湯ウォークや観光・レクリエーション関連施設の分布を示します。検証の結果は以下のとおりです。

ランク	A	B	C	D
ランクの説明	別府八湯ウォークの実施地区あるいは施設数が4以上	施設数が2~3	施設数が1	施設数が0
該当する地区・地域	浜脇地区、別府駅地区、的ヶ浜地区、野口原地区、鉄輪地区、古市地区、堀田地区、市街地周辺地域、自然公園地域	明礬地区、上人ヶ浜地区、亀川・野田地区、野田地区	観海寺地区、乙原地区、南荘園地区、青山地区、新港地区、東荘園地区、実相寺地区、内成地域、東山地域、天間地域	左記A~Cの地区・地域以外の地区

観光・レクリエーション関連施設分布図



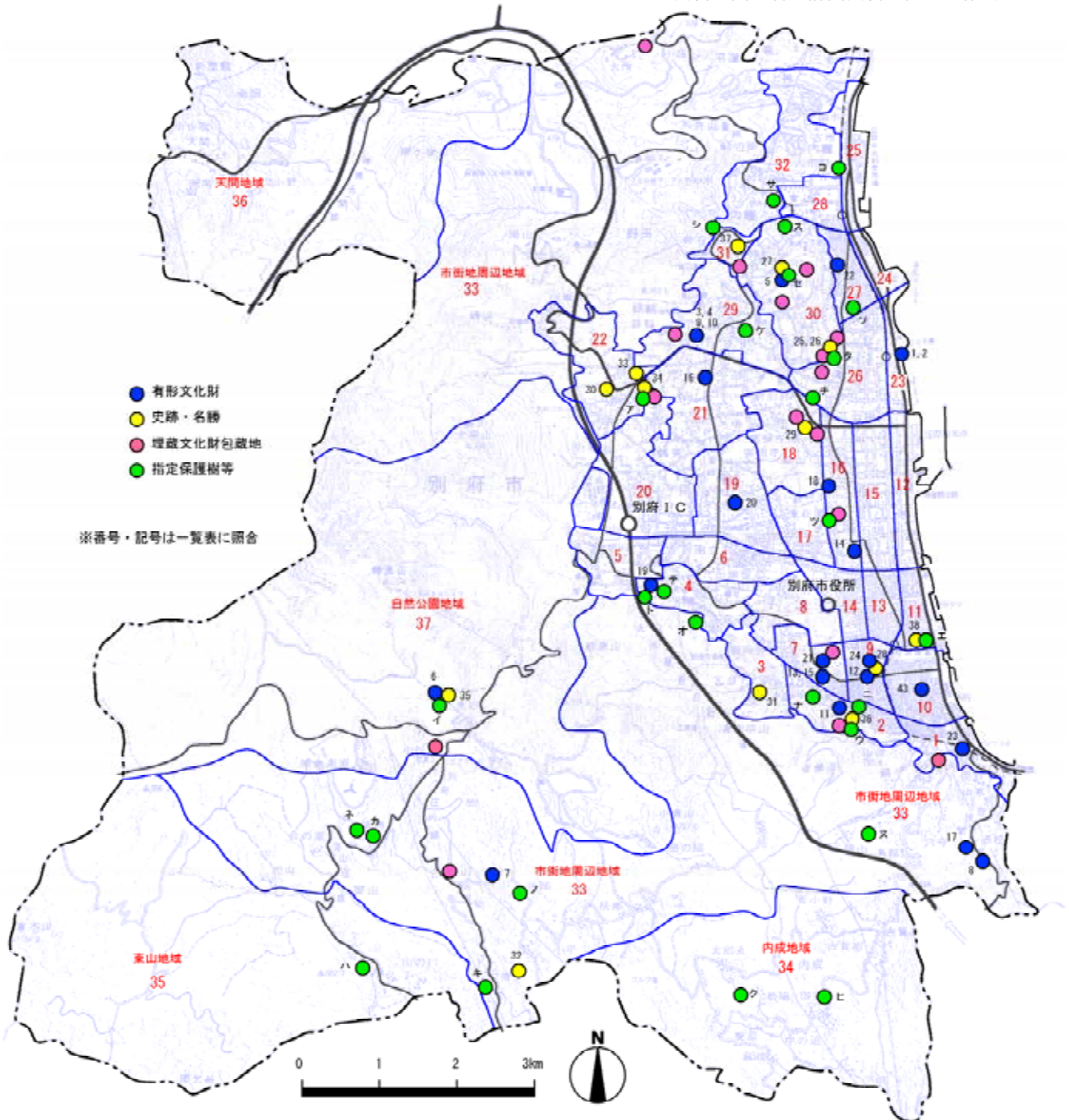
歴史的・文化的遺産の分布

ここでは、景観形成基本目標の中の「歴史・文化を伝える育む風情ある景観づくり」に該当する景観要因を検証するため、地区・地域別に歴史的・文化的遺産の分布を示します。検証の結果は以下のとおりです。市街地周辺地域については、地域面積が広大なためBランクとします。

ランク	A	B	C	D
ランクの説明	歴史的・文化的遺産の数が6以上	歴史的・文化的遺産の数が5～4	歴史的・文化的遺産の数が3	歴史的・文化的遺産の数が2以下
該当する地区・地域	朝見、上人、亀川・野田	観海寺、青山、石垣西、明礬、鉄輪、市街地周辺、自然公園	田の湯、実相寺、火売、野田	左記A～Cの地区・地域以外の地区・地域

歴史的・文化的遺産分布図

資料：国土利用計画資料を参考に作成

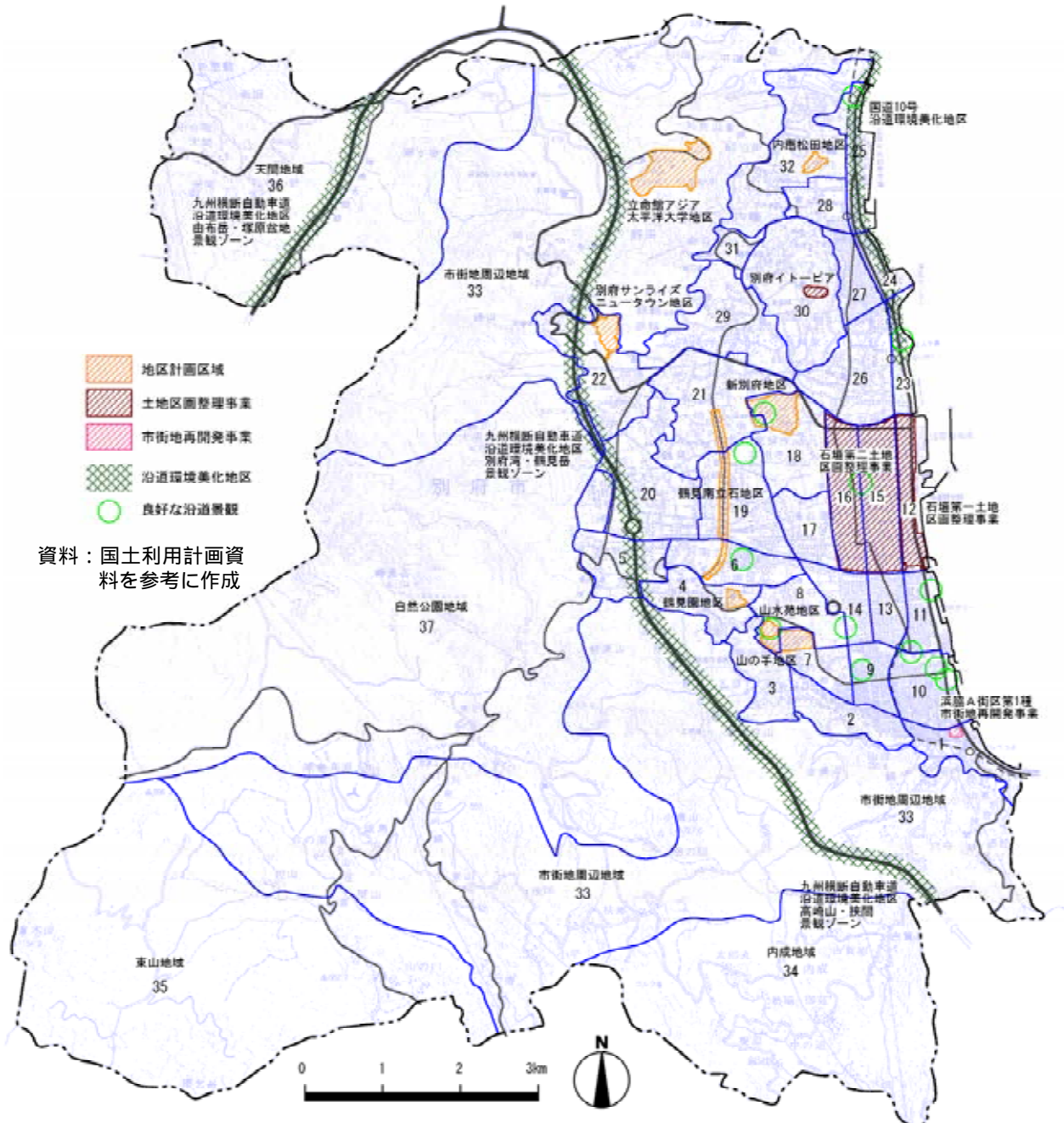


面的整備計画及び良好な沿道景観の分布

ここでは、景観形成基本目標の中の「個性ある温泉観光都市の活力と快適なまちなみ景観づくり」に該当する景観要因を検証するため、地区・地域別に面的整備計画の有無や良好な沿道景観を有する地区の分布を示します。検証の結果は以下のとおりです。

ランク	A	B	C	D
ランクの説明	面的整備計画や沿道環境美化地区、良好な沿道景観が複数存在	沿道環境美化地区又は良好な沿道景観が1ヶ所存在	面的整備計画が存在	面的整備計画と良好な沿道景観の両方ともなし
該当する地区・地域	南荘園地区、野口原地区、別府駅地区、石垣東地区、石垣西地区、実相寺地区、鶴見地区、明礬地区、古市地区	堀田地区、田の湯地区、的ヶ浜地区、上人ヶ浜地区、市街地周辺地域、天間地域	浜脇地区、観海寺地区、青山地区、新港地区、火売地区、扇山地区、亀川・野田地区、内竈地区	左記A～Cの地区・地域以外の地区・地域

面的整備計画及び良好な沿道景観の分布図

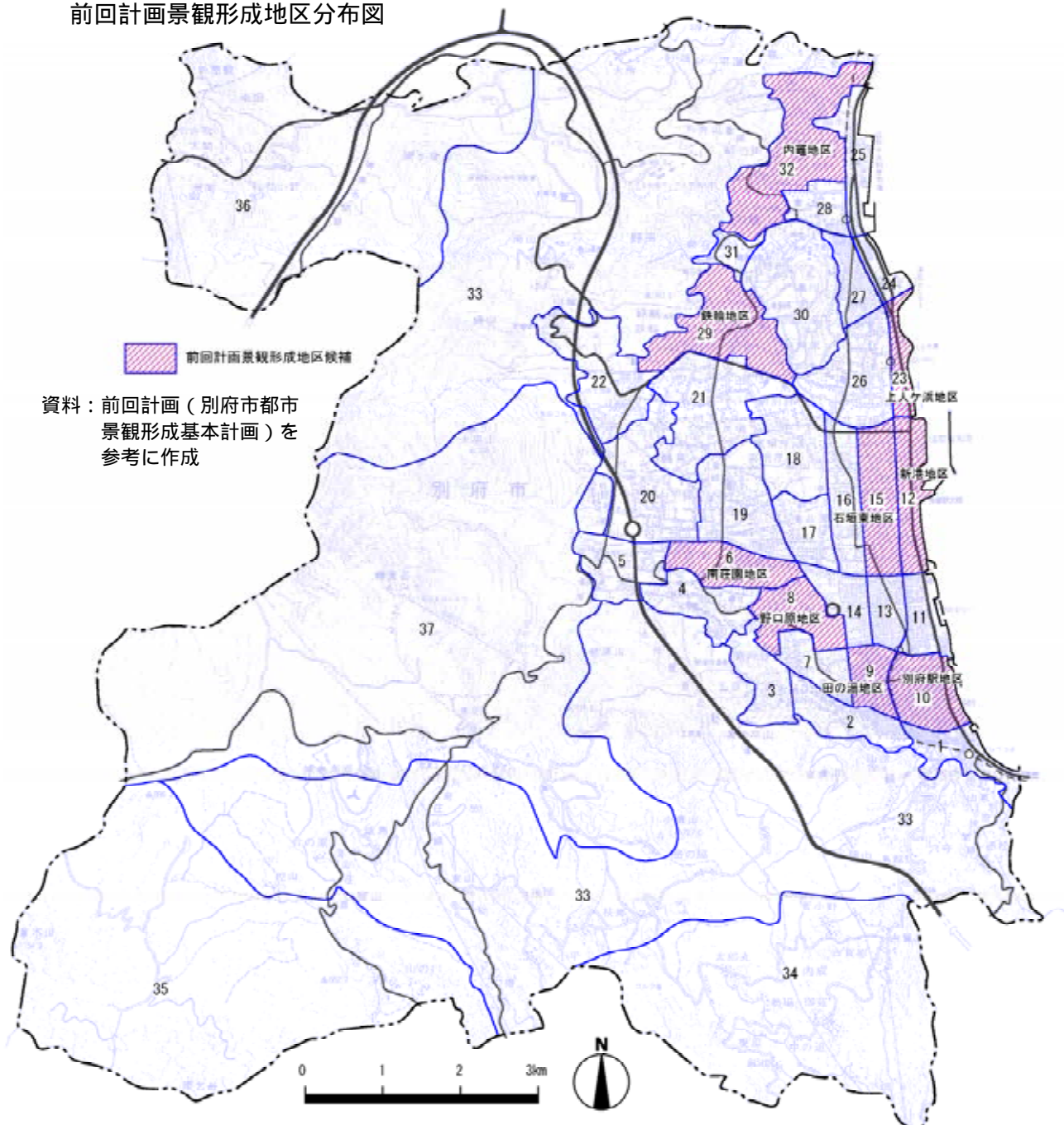


前回計画（別府市都市景観形成基本計画）における景観形成地区

ここでは、前回計画において選定された景観形成上重要だと考えられる9地区の分布を示します。これらの地区はAランクとし、これら以外はDランクとします。

地区名	選定理由
鉄輪地区	別府を代表する特色ある温泉景観の地区としてモデル性が高い
田の湯地区	歴史的景観の集積がある住宅地区
内竈地区	斜面緑地に囲まれた住宅地であるが、斜面緑地は風致地区に指定されていないため、今後乱開発の可能性がある地区
南荘園地区	典型的な良好な戸建て住宅地で、景観の保全育成を図る地区
石垣東地区	低層住宅と高層マンションが混在化している商住混在地区であり、良好な景観環境の誘導が急がれる地区
新港・別府駅・野口原の各地区	別府市のこれからの顔となる先導的な役割を持っている地区
上人ヶ浜地区	海の魅力を活かし得る景観形成を行う最良の地区

前回計画景観形成地区分布図



### (3) 景観形成重点地区の選定

#### 景観要因の検証による景観形成重点地区の選定

景観形成重点地区の選定については、これまでの景観要因の検証で位置づけたランクにそれぞれポイントを与え、ポイントの合計が多い地区・地域を景観形成重点地区として選定します。ランクに与えるポイントは、A《3ポイント》、B《2ポイント》、C《1ポイント》、D《0ポイント》として、地区・地域の合計が12ポイント以上を重点地区とします。これにより、景観要因の検証による景観形成重点地区は、「鉄輪地区」、「別府駅地区」、「明礬地区」、「堀田地区」の4地区とします。

#### 景観要因の検証による景観形成重点地区の選定リスト

番号	地区・地域	景観要因の検証							景観形成重点地区選定ポイント
		(1)地区・地域の分類と景観重要度	(2)-湯けむり墳気孔と温泉地	(2)-自然的土地利用と植生自然度	(3)-観光・レクリエーション関連施設	(2)-歴史的・文化的遺産	(2)-面的整備計画及び良好な沿道景観	(2)-前回計画における景観形成地区	
1	浜脇	A	C	D	A	D	C	D	7
2	朝見	C	D	C	D	A	D	D	5
3	乙原	D	B	C	C	D	D	D	4
4	観海寺	B	B	C	C	B	C	D	9
5	堀田	A	A	C	A	D	B	D	12
6	南荘園	C	D	D	C	D	A	A	8
7	青山	D	D	D	C	B	C	D	4
8	野口原	D	D	D	A	D	A	A	9
9	田の湯	D	D	D	D	C	B	A	6
10	別府駅	A	C	D	A	D	A	A	13
11	的ヶ浜	B	C	D	A	D	B	D	8
12	新港	C	D	D	C	D	C	A	6
13	野口	D	D	D	D	D	D	D	0
14	天満	C	D	D	D	D	D	D	1
15	石垣東	D	D	D	D	D	A	A	6
16	石垣西	D	D	D	D	B	A	D	5
17	東荘園	D	D	D	C	D	D	D	1
18	実相寺	C	D	C	C	C	A	D	7
19	鶴見	D	D	D	D	D	A	D	3
20	扇山	D	B	D	D	D	D	D	2
21	火売	C	B	D	D	C	C	D	5
22	明礬	A	A	D	B	B	A	D	13
23	上人ヶ浜	B	D	D	B	D	B	A	9
24	亀川東	D	D	D	D	D	D	D	0
25	古市	B	C	D	A	D	A	D	9
26	上人	D	D	D	D	A	D	D	3
27	亀川	D	D	D	D	D	D	D	0
28	国立	D	D	D	D	D	D	D	0
29	鉄輪	A	A	D	A	A	D	A	15
30	亀川・野田	D	D	A	B	A	C	D	9
31	野田	C	C	A	B	C	D	D	8
32	内竈	D	D	C	D	D	C	A	5



番号	地区・地域	景観要因の検証							景観形成重点地区選定ポイント
		(1) 地区・地域の分類と景観重要度	(2)- 湯けむり墳気孔と温泉地	(2)- 自然的土地利用と植生自然度	(3)- 観光・レクリエーション関連施設	(2)- 歴史的・文化的遺産	(2)- 面的整備計画及び良好な沿道景観	(2)- 前回計画における景観形成地区	
33	市街地周辺	C	D	A	A	B	B	D	11
34	内成	D	D	A	C	D	D	D	4
35	東山	D	D	B	C	D	D	D	3
36	天間	D	D	B	C	D	B	D	5
37	自然公園	D	D	A	A	B	D	D	8

景観要因の検証による景観形成重点地区	鉄輪地区	別府駅地区	明礬地区	堀田地区

#### 市民懇話会による景観形成重点地区の選定

第4回市民懇話会では、参加いただいた市民の皆さんの意向を基に、重点的に景観形成の誘導を図るべき地区・地域を検討しました。検討方法は以下のとおりです。

A・Bの2班に分かれて、37地区・地域の景観特性が景観形成の全体方針に掲げた5つの景観形成基本目標の内容にそれぞれ該当する場合は「○」、一部該当すると思えば「△」、該当しない場合は「×」を参加者全員が記入。

○は2点、△は1点、×は0点として配点し、参加者一人ひとりの合計点を算出。

班ごとに個人の点数を総合して、全地区・地域の評価点を算定。

A・B2班の評価点の平均値を総合評価点とし、上位4地区を景観形成重点地区として選定。

#### 市民懇話会による景観形成重点地区の選定リスト

番号	地区・地域	景観形成基本目標		
		A班	B班	総合評価点
1	浜脇地区	7	8	7.5
2	朝見地区	5	6	5.5
3	乙原地区	5	4	4.5
4	観海寺地区	10	10	10
5	堀田地区	10	10	10
6	南荘園地区	9	9	9
7	青山地区	5	3	4
8	野口原地区	11	11	11
9	田の湯地区	7	6	6.5
10	別府駅地区	13	13	13
11	的ヶ浜地区	8	9	8.5
12	新港地区	8	7	7.5
13	野口地区	1	1	1
14	天満地区	1	2	1.5
15	石垣東地区	7	6	6.5

番号	地区・地域	景観形成基本目標		
		A班	B班	総合評価点
16	石垣西地区	6	5	5.5
17	東荘園地区	2	1	1.5
18	実相寺地区	9	7	8
19	鶴見地区	4	4	4
20	扇山地区	5	3	4
21	火売地区	6	7	6.5
22	明礬地区	11	11	11
23	上人ヶ浜地区	10	10	10
24	亀川東地区	1	1	1
25	古市地区	8	7	7.5
26	上人地区	4	3	3.5
27	亀川地区	2	2	2
28	国立地区	1	0	0.5
29	鉄輪地区	14	14	14
30	亀川・野田地区	10	9	9.5
31	野田地区	8	9	8.5
32	内竈地区	6	6	6
33	市街地周辺地域	10	10	10
34	内成地域	7	6	6.5
35	東山地域	4	3	3.5
36	天間地域	4	4	4
37	自然公園地域	10	10	10

市民懇話会による景観形成重点地区	鉄輪地区	別府駅地区	明礬地区	野口原地区
------------------	------	-------	------	-------

#### 景観形成重点地区の選定

景観形成重点地区の選定については、景観要因の検証による「鉄輪地区」、「別府駅地区」、「明礬地区」、「堀田地区」の4地区に市民懇話会の検討による4地区のうち重複していない「野口原地区」を加え、「鉄輪地区」、「別府駅地区」、「明礬地区」、「堀田地区」、「野口原地区」の5地区とします。

景観形成重点地区	鉄輪地区	別府駅地区	明礬地区	堀田地区	野口原地区
----------	------	-------	------	------	-------

景観法による良好な景観の形成を図り、重点的かつ先導的に進める景観地区の指定については、これらの重点地区内や地域住民の要望、経済社会の変化などを鑑みながら地区別における良好な景観形成についてさらに詳細に調査・検討を進め、住民との合意形成を図りながら、順次指定を行う必要があります。

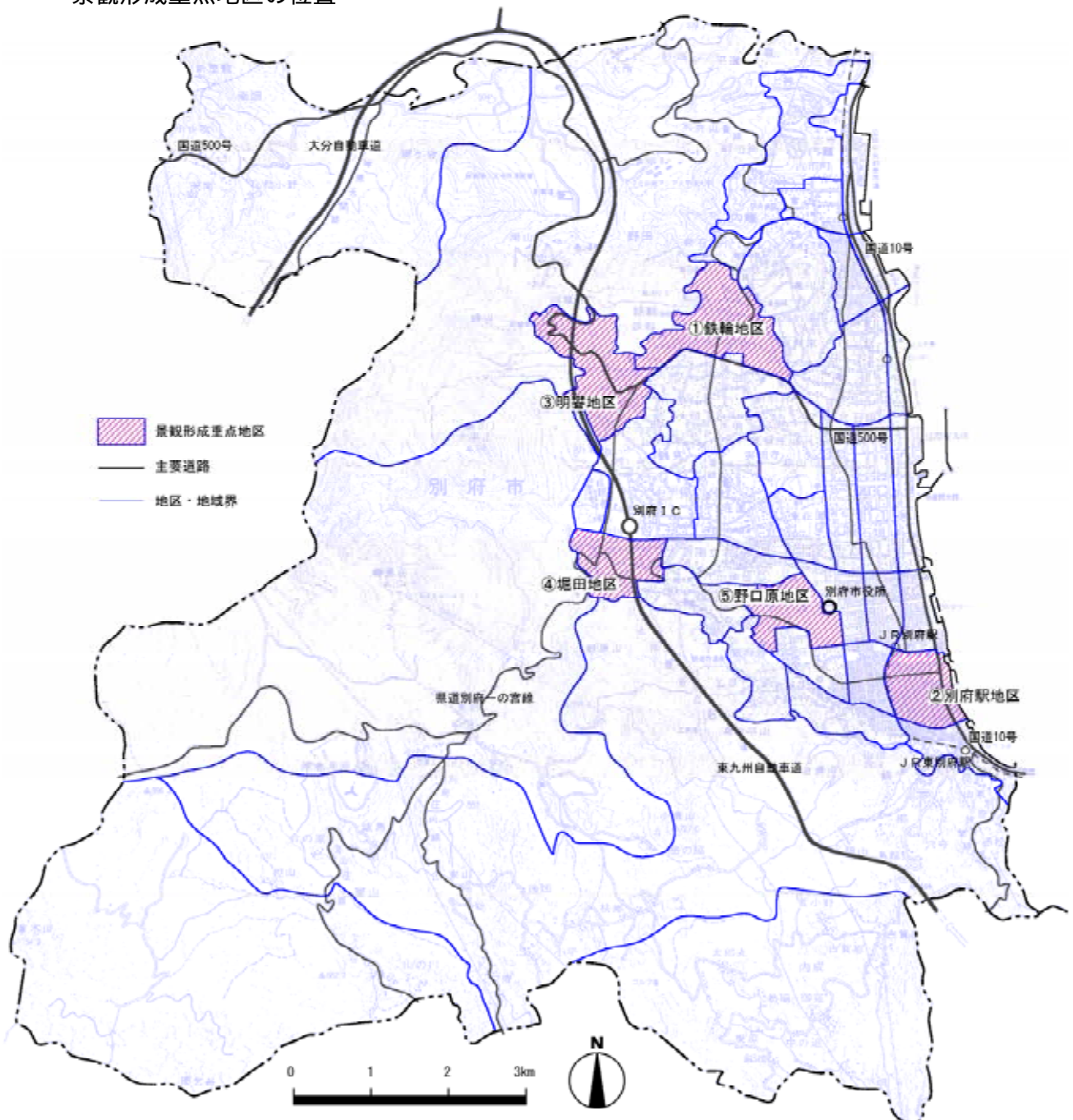
## 8．景観形成重点地区の景観形成方針

### (1) 景観形成重点地区

ここでは、景観形成重点地区の選定により抽出した5つの地区について、それぞれ特色ある地区の特性を活かした景観の形成を図るため、地区ごとの景観形成の方針等を明らかにし、今後の景観地区の指定に向けた検討を行います。

景観地区の指定に際しては、より積極的に良好な景観の形成や誘導を図るため、都市計画として建築物の形態意匠の制限や高さの最高・最低限度、壁面位置の制限、敷地面積の最低限度などを定め、きめ細かな取り組みを地区住民と協働で行うものとします。

景観形成重点地区の位置



なお、本市には前述の景観形成重点地区以外にも、亀川地区をはじめとした別府八湯の特色ある景観を持つ温泉地が存在しており、将来的にはこれらの地区においてもそれぞれの特性を活かした温泉地景観の形成を推進します。

以下に、景観形成重点地区以外の別府八湯温泉地の景観形成の目標及び方針を掲げます。

温泉地名	景観形成の目標と方針
亀川温泉	<p>景観形成の目標： 温泉を活用した保養・療養など限界性のある癒しの湯治場としての温泉地景観づくり</p> <p>景観形成の方針： 施設内の緑化による緑豊かな保養・療養施設の創出に努めるとともに、旧道の沿道においても植栽や生垣等による限界性のある良好な沿道景観の形成に努める。</p> 
浜脇温泉	<p>景観形成の目標： 古き時代のやすらぎでもてなす昭和レトロな温泉地景観づくり</p> <p>景観形成の方針： 歴史的・文化的遺産の背景となる斜面緑地の保全に努める。 点在する歴史的・文化的遺産と旧街道を歴史散策ネットワークとして位置づけるなど、歴史的な視点による景観資源の保全・活用を図り、昭和レトロな歴史的景観づくりに努める。</p> 
観海寺温泉	<p>景観形成の目標： 良好な眺望性と身近で緑豊かな渓谷による四季を感じる温泉地景観づくり</p> <p>景観形成の方針： 温泉地の背景となる斜面緑地と立ちのぼる湯けむりの保全に努める。 小規模であるが身近な渓谷として周辺の緑を保全しつつ、憩いや散策ゾーンとして活用を図り、市民や観光客が親しめる空間の創出に努める。 眺望点の確保や斜面地の建物による突出感を排除するため、建物の高さや配置を考慮して周辺の緑と調和した緑豊かな温泉地景観の形成に努める。</p> 
柴石温泉	<p>景観形成の目標： 優れた谷あいの自然景観の中でやすらぎのある秘湯情緒豊かな温泉地景観づくり</p> <p>景観形成の方針： 温泉地を包み込む周辺の斜面緑地や河川の保全に努める。 河川については、防災の観点を考慮しつつ、可能な限り多自然川づくりに努める。</p> 

## (2) 鉄輪地区

### 現況と景観特性

鉄輪地区の現況と景観特性を以下に掲げます。

鉄輪地区は、別府八湯の一つである鉄輪温泉が立地し、区内を走る県道別府山香線及びこれに交わるみゆき坂やいでゆ坂、さらに路地裏的な風情が残る熱の湯通り、筋湯通り、銀座通りを骨格として観光商業地が形成されている。

これらの沿道には、宿泊施設や共同浴場、飲食・土産店、鉄輪独自の入湯貸間旅館等が建ち並び、古きよき時代の界限性のある湯治場風情が残っている。

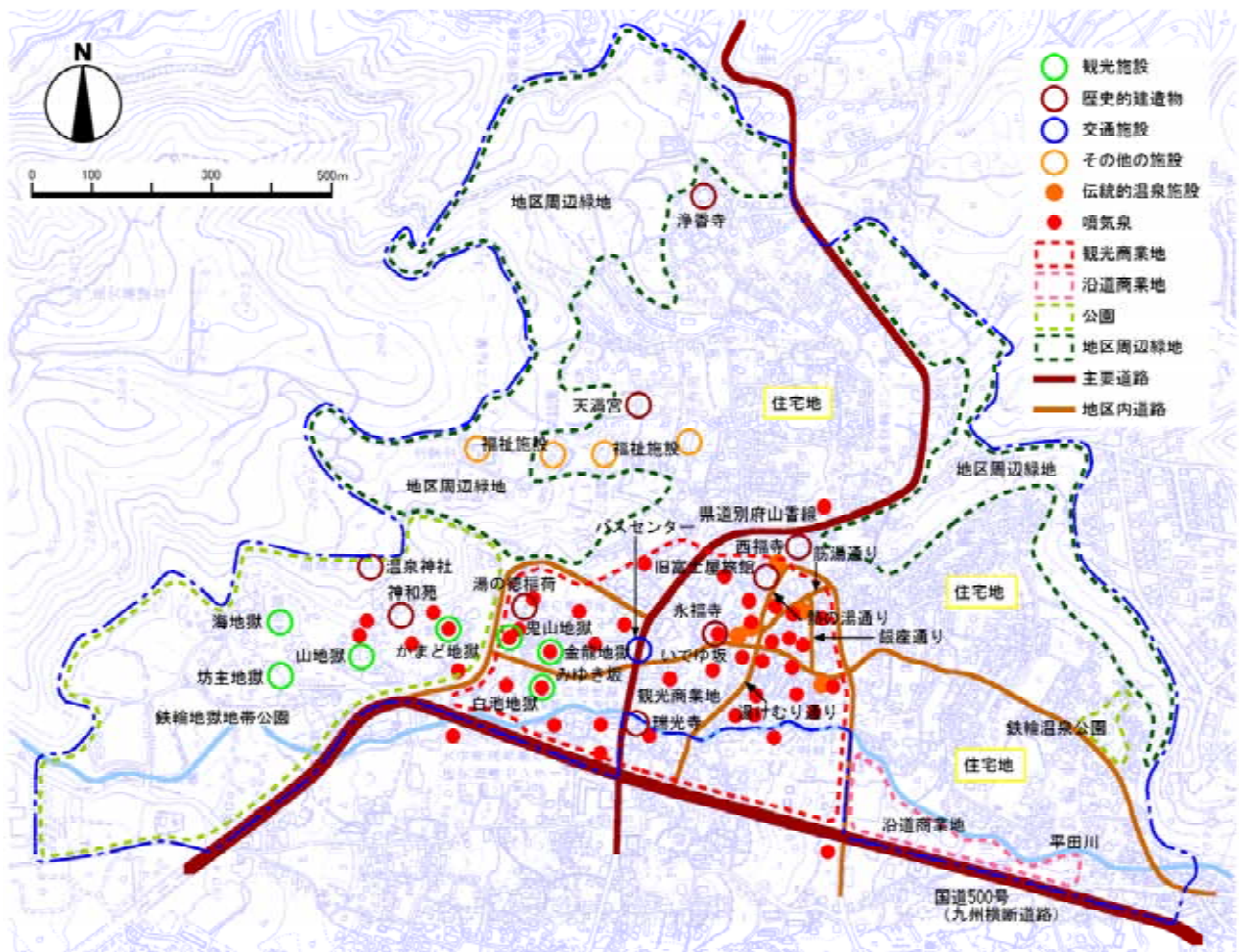
地区全体が傾斜地にあり、坂道もまた温泉街の景観に変化をもたらしているが、部分的には新旧の建物の混在や老朽化が見られ、湯治場風情の景観も失われつつある。

古くから本市観光の代表的な名所である地獄や噴気泉も区内に多く点在し、湯けむりが立ちのぼる観光スポットとなっている。

区内から見る湯けむりは、遠景の山々を背景として良好な景観を形成しており、温泉神社や永福寺、旧富士屋旅館、神和苑などの歴史的な景観資源も多く分布している。

地区の北部と東部は低層の住宅が建ち並び、温泉街とは異なる落ち着いた住宅地となっているものの、沿道景観としては生垣や宅地内植栽などの緑が欠如している。

### 現況図



## 景観形成の課題

現況と景観特性を踏まえ、鉄輪地区の景観形成の課題を以下に示します。

観光商業地のメインストリートとなるみゆき坂、いでゆ坂は、現在の舗装が老朽化しており、1階部分のセットバックによる道路空間の確保も視野に入れた整備とともに、回遊性の復元と魅力ある沿道景観の形成が必要である。

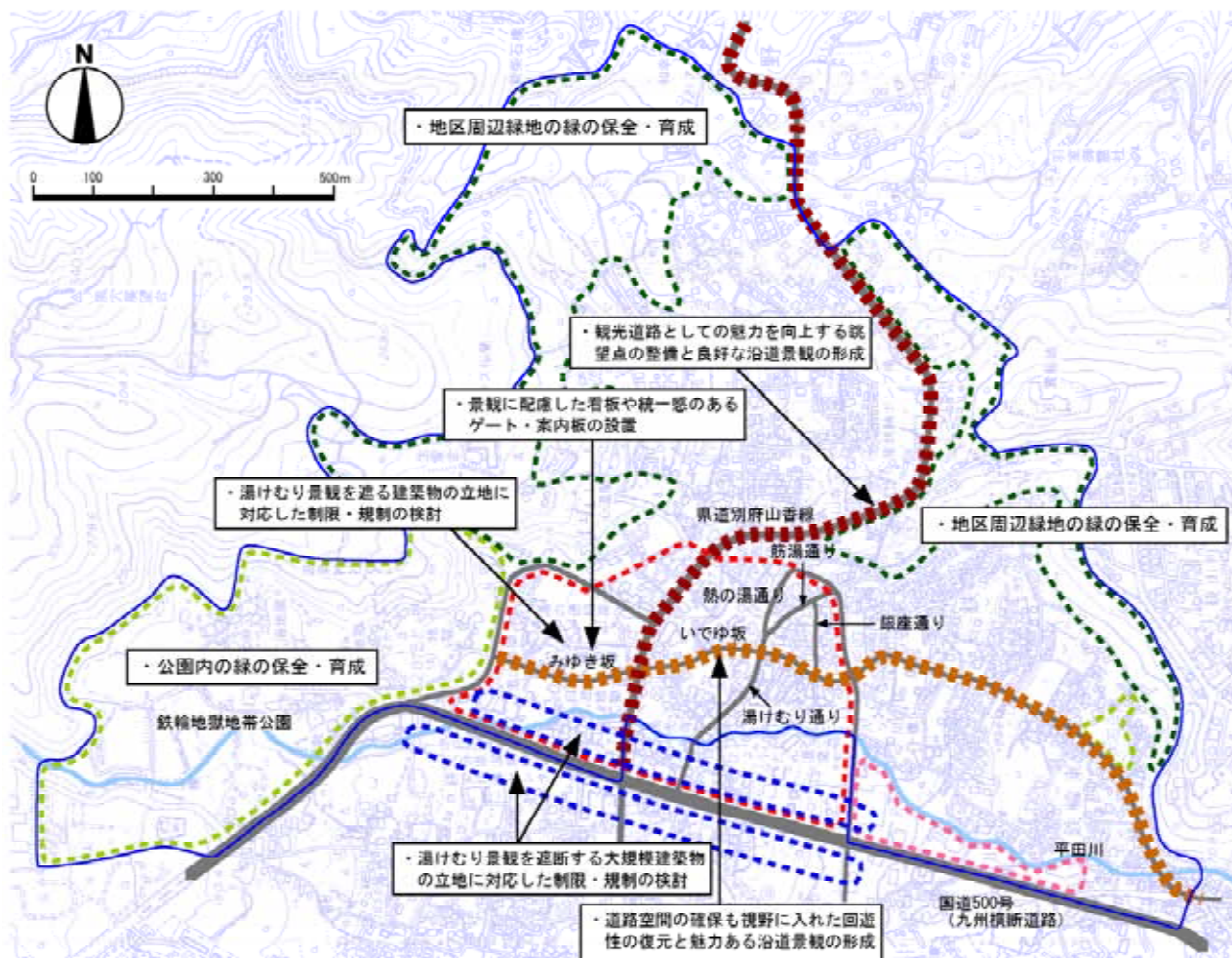
県道別府山香線は、地区の北部へ向かうほど標高が高くなり、地区の湯けむりが俯瞰できるものの、観光道路としての魅力に欠けており、眺望点の整備や良好な沿道景観の形成が求められる。

地区の境界となる国道500号沿道において、湯けむり景観を視覚的に遮断する大規模建築物の建築に対応した制限・規制の検討が求められる。

鉄輪地獄地帯公園や周辺の斜面緑地に囲まれているが、観光商業地や住宅地に比較的緑が少なく、緑のネットワークを考慮する必要がある。

老朽化したゲートや雑多な看板、庇などが沿道景観を阻害しており、景観に配慮した看板や統一感のあるゲート・案内板の設置が必要である。

## 課題図



## 景観形成の目標

鉄輪地区は、これまで培ってきた界限性のある湯治場風情を将来においても継承しつつ、浴衣姿と下駄履きで回遊できるやすらぎと魅力ある温泉地づくりを基本として、以下に示す景観形成の目標を設定します。

## 下駄の音が似合う湯治場の風情

### 景観形成の方針

地区を横断するみゆき坂、いでゆ坂は、メインストリートとして石畳舗装や統一感のある街灯、ゲート、サイン、案内板等の設置による魅力ある沿道景観の形成に努める。

老朽化した宿泊施設等の建築物については、施設の共同化等による再生の手法を検討し、1階部分のセットバックによる道路空間の拡幅や壁面、窓、格子、手すりなどに統一感と落ち着きを演出し、界限性があり湯治場風情が漂う良好な沿道景観の形成に努める。

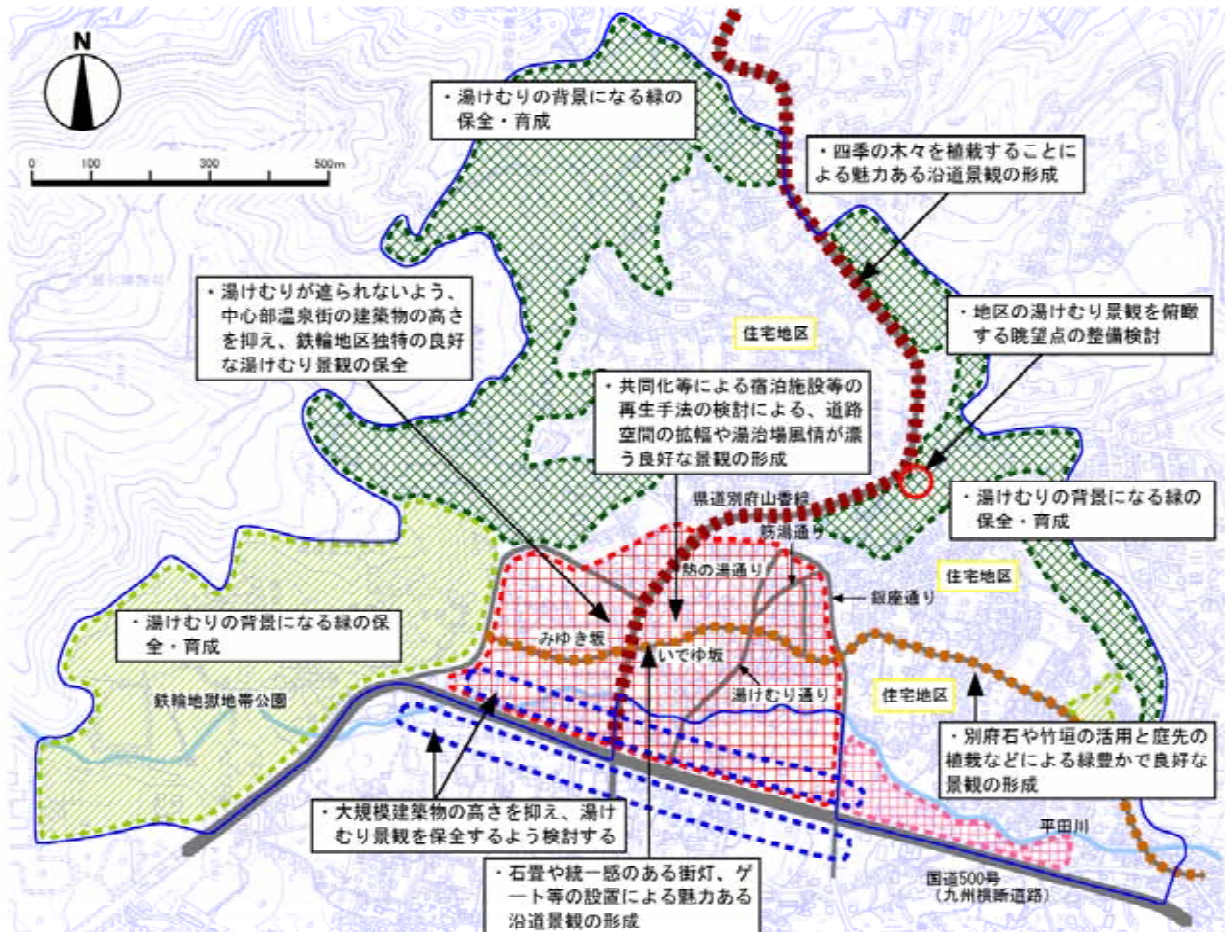
ヒューマンスケール による人情味豊かな温泉情緒を引き出すため、建築物の高さを抑えた威圧感のない沿道空間及び自然素材を要所に配置した統一感のあるファサードの創出に努めます。また、地区内及びその周辺に立ちのぼる湯けむりが遮られないよう、中心部温泉街の建築物の高さを抑え、鉄輪地区独特の良好な湯けむり景観の保全に努める。

県道別府山香線沿道は、四季の木々による緑化や地区の湯けむりを俯瞰できる眺望点の整備検討など、観光道路として魅力ある沿道景観の形成に努める。

鉄輪地獄地帯公園及び地区を囲む周辺緑地は湯けむりの背景となる緑を保全・育成し、観光商業地内は道路空間の拡幅による植栽の創出、住宅地は別府石や竹垣の活用と庭先の植栽などにより、緑豊かで良好な景観の形成に努める。

国道500号沿道は、湯けむりが見えるよう、また、湯けむりの背景となる遠景の山々が隠れないよう、大規模建築物の高さを抑え、湯けむり景観を保全するよう検討する。

### 景観形成方針図



## 鉄輪地区内の行為の制限

鉄輪地区内の景観保全・形成を図るため、以下に示す行為の制限を定めます。

### 建築物及び工作物の建築・建設等

建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更、並びに工作物の建設、築造、又は外観を変更することとなる形状若しくは色彩の変更

### 届出対象とする範囲

鉄輪地区全域を対象とし、地区の景観特性に沿った良好な景観や観光商業地を主体とする市街地を再生するため、景観法第16条第7項第1号に規定する通常の管理行為、軽易な行為その他の行為を除く全ての行為について届出対象とします。

### 建築物及び工作物の建築・建設等に関する届出対象範囲

鉄輪地区全域	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為を除く全ての行為
--------	-----------------------------

### 景観形成基準

届出対象となる建築物及び工作物は、良好な都市景観や自然景観など周囲に調和したものとします。

### 建築物及び工作物の建築・建設等に関する行為の基準

基本的事項	<ul style="list-style-type: none"><li>湯けむりや遠景の山々に対して地区内の道路や公園等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないものとする。</li><li>鉄輪温泉の特性である界限性のある湯治場風情を建築意匠に取り入れた形状・素材・工法・色彩によるものとする。</li></ul>
建築物及び工作物の形態・意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"><li>湯けむりや遠景の山々に対して眺望を損なわないような建築物及び工作物等の配置・形状とする。</li><li>巨大感や威圧感を和らげるため、高さを抑え勾配屋根を設けるなど、景観に与える威圧感の軽減に努める。</li><li>まちなみとの調和や連続性に配慮した配置及び形状とするように努める。</li><li>大規模な連続した壁面は避け、分節化を行うことにより周囲の景観に配慮したスケールのものであるように努める。また、1階部分は、まちなみのゆとりや開放感及び連続性を高めるように、セットバック等の形態に配慮する。</li></ul>
素材・色彩	<ul style="list-style-type: none"><li>建築物の材料は、周囲のまちなみとの素材感の調和を図るとともに、景観的特長の増進に資する素材を用いる。</li><li>周囲の山の緑やまちなみの景観に調和した落ち着いた落ち着きのある素材・色彩とする。</li><li>基調となる色は彩度の低いものとし、彩度の高い色彩の使用は避け、周囲の景観及びまちなみとの調和に配慮する。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラー程度にとどめるように努める。</li></ul>
外構	<ul style="list-style-type: none"><li>敷地内のオープンスペースの確保に努め、樹木や花等による緑化に努める。</li><li>塀などを設ける場合は、まちなみ景観の向上に資するように配慮する。また、別府石や竹垣など別府のまちなみを意識した素材を使用するように努める。</li><li>駐車場は、樹木や花等の緑化による修景を図る。</li></ul>



## 特定照明

### 届出対象とする範囲

特定照明とは、「夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明」(景観法施行令第4条)であり、一般的には建築物・工作物等のライトアップを指します。これらは都市の賑わいを演出するものの、地域の夜間景観への影響力は大きいと見做すため、鉄輪地区全域において、届出対象とします。

### 特定照明に関する届出対象範囲

鉄輪地区全域において届出対象となる建築物及び工作物に対して行われる特定照明の新設・増設・移転及び色彩等の照明方式の変更

### 景観形成基準

景観に楽しさや快適さを与えるなど良好な夜間景観の形成を図るため、照明の配置、形態、意匠、色彩などについて、地区の夜間景観との調和に配慮したものとします。  
快適な夜間景観の創出を図るため、安全性・安心感の低下、エネルギーの浪費、不必要なまぶしさなど、特定照明による光害を防止するものとします。

### 特定照明に関する行為の基準

- ・ 地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いない。
- ・ 照らす範囲を効率よく照射して上方へ漏れる光を抑え、光害の防止に努める。
- ・ 特定照明以外の目的でサーチライト、レーザー等の投光器の使用を規制・誘導する。



### (3) 別府駅地区

#### 現況と景観特性

別府駅地区の現況と景観特性を以下に掲げます。

別府駅地区は、別府温泉として古くから栄え、本市の玄関口の一つであるJR別府駅が立地しており、観光商業施設が集積して中心市街地を形成している地区である。  
駅前広場や駅前通りは電線の地中化や歩道の整備がされており、良好な沿道が形成されている。  
別府駅から北浜にかけては商業施設が最も集積しているが、商店街はやや賑わいに欠け、飲食街は無秩序な広告・看板や電柱・架線が景観を阻害している。  
地区内では、老朽化した建物が徐々に取り壊され、未利用地や駐車場等の低利用地に転換されているため、これまで見られなかった残る建物の外壁等が景観を阻害している。  
中心市街地は戦災から逃れていることから、地区内に竹瓦温泉や駅前高等温泉、レンガホール、別府カトリック教会など歴史的・文化的景観資源が多く分布している。  
海岸沿いある北浜公園の緑は、隣接する北浜ヨットハーバーや国道10号と一体となり良好な景観を形成している。  
朝見川の河畔には河川緑地が指定されている。

#### 現況図



## 景観形成の課題

現況と景観特性を踏まえ、別府駅地区の景観形成の課題を以下に示します。

市内で商業施設が最も集積している地区であり、中心市街地の賑わい空間の創出と活力の再生を目指した魅力あふれる景観の形成が必要である。

商業の活性化とともに、歩行者空間の改善及びネットワークの形成、ファサードの魅力化など商業空間として賑わいのある魅力的なまちなみ景観の形成を図る。

竹瓦温泉周辺や街区内部の飲食街に見られる界限性を中心とした景観の形成も必要である。

新たな建築物は周辺の景観との調和を図り、歴史的・文化的な景観資源はその保全と活用により、回遊性を持たせた歴史景観歩行者ネットワークの形成を図る必要がある。

北浜ヨットハーバーや国道10号沿道と一体となって良好な沿道景観を将来にわたって維持・保全していく必要がある。

朝見川の河川緑地は、市街地にうるおいを与える緑として保全・整備する必要がある。

地区内に多く点在する公民館単位での伝統的温泉施設は、地区コミュニティの醸成と来訪者には安らぎや癒しを与えるため、住区のシンボルとして景観づくりを進める必要がある。

## 課題図



## 景観形成の目標

古くから本市の顔として中心的な役割を担ってきた当地区は、今後も賑わいのある中心市街地の形成と魅力あるまちなみ景観の形成を基本として、以下に示す景観形成の目標を設定します。

## 温泉観光都市の顔として賑わいのある魅力的なまちなみ景観づくり

### 景観形成の方針

本市の中心市街地にふさわしい観光商業拠点の形成と歩行者空間の改善やネットワークの強化、ファサードの魅力化など商業空間として賑わいのある魅力的なまちなみ景観づくりに努める。

国道10号東側の海辺の魅力を強化するとともに、商店街を中心とする買物客の歩行者ネットワークと海辺の歩行者ネットワークを連携させ、回遊性を強化する。

竹瓦温泉周辺や街区内部の飲食街では、陳腐あるいは奇抜なファサードや看板を排除して、境界性のある歓楽街としての沿道景観づくりに努める。

イルミネーションや景観資源等へのライトアップを行い、賑わいのある魅力的な夜間景観の創出に努める。

点在する歴史的・文化的景観資源は、ネットワークで連結させ、資源の保全・活用を図りつつ、東別府駅まで続く歴史景観歩行者ネットワークの創出を検討する。

公園の緑の修景や河川緑地の整備など、うるおいのあるまちなみ景観づくりに努める。

### 景観形成方針図



## 別府駅地区内の行為の制限

別府駅地区内の景観保全・形成を図るため、以下に示す行為の制限を定めます。

## 建築物及び工作物の建築・建設等

建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更、並びに工作物の建設、築造、又は外観を変更することとなる形状若しくは色彩の変更

## 届出対象とする範囲

別府駅地区全域を対象とし、地区の景観特性に沿った良好な景観や本市の観光商業拠点の形成のため、景観法第16条第7項第1号に規定する通常管理行為、軽易な行為その他の行為を除く全ての行為について届出対象とします。

## 建築物及び工作物の建築・建設等に関する届出対象範囲

別府駅地区全域

通常管理行為、軽易な行為その他の行為を除く全ての行為

## 景観形成基準

届出対象となる建築物及び工作物は、良好な都市景観や自然景観など周囲に調和したものとします。

## 建築物及び工作物の建築・建設等に関する行為の基準

基本的事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>湯けむりや遠景の山々・海の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないものとする。</li> <li>別府の景観の良さを建築意匠に取り入れた形状・素材・工法・色彩によるものとする。</li> </ul>
建築物及び工作物の形態・意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>湯けむりや遠景の山々・海の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないような建築物等の配置及び形状とする。</li> <li>建築物の巨大感や威圧感を和らげるため、建築デザインに曲線を用いることや勾配屋根を設けるなど、景観に与える威圧感の軽減に努める。</li> <li>まちなみとの調和や連続性に配慮した配置及び形状とするように努める。</li> <li>大規模な連続した壁面は避け、分節化を行うことにより周囲の景観に配慮したスケールのものであるように努める。また、1階部分は、まちなみのゆとりや開放感及び連続性を高めるように、セットバック等の形態に配慮する。</li> </ul>
素材・色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の材料は、周囲のまちなみとの素材感の調和を図るとともに、景観的特長の増進に資する素材を用いる。</li> <li>周囲の海や山の緑、まちなみの景観に調和した落ち着いた色のある素材・色彩とする。</li> <li>基調となる色は彩度の低いものとし、彩度の高い色彩の使用は避け、周囲の景観及びまちなみとの調和に配慮する。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラー程度にとどめるように努める。</li> </ul>
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内のオープンスペースの確保に努め、樹木や花等による緑化に努める。</li> <li>塀などを設ける場合は、まちなみ景観の向上に資するように配慮する。また、別府石や竹垣など別府のまちなみを意識した素材を使用するように努める。</li> <li>駐車場は、樹木や花等の緑化による修景を図る。</li> </ul>

## 特定照明

### 届出対象とする範囲

特定照明とは、「夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明」(景観法施行令第4条)であり、一般的には建築物・工作物等のライトアップを指します。これらは都市の賑わいを演出するものの、地域の夜間景観への影響力は大きいいため、別府駅地区全域において、届出対象とします。

### 特定照明に関する届出対象範囲

別府駅地区全域において届出対象となる建築物及び工作物に対して行われる特定照明の新設・増設・移転及び色彩等の照明方式の変更

### 景観形成基準

景観に楽しさや快適さを与えるなど良好な夜間景観の形成を図るため、照明の配置、形態、意匠、色彩などについて、地区の夜間景観との調和に配慮したものとします。  
快適な夜間景観の創出を図るため、安全性・安心感の低下、エネルギーの浪費、不必要なまぶしさなど、特定照明による光害を防止するものとします。

### 特定照明に関する行為の基準

- ・地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いない。
- ・照らす範囲を効率よく照射して上方へ漏れる光を抑え、光害の防止に努める。
- ・特定照明以外の目的でサーチライト、レーザー等の投光器の使用を規制・誘導する。



## (4) 明礬地区

## 現況と景観特性

明礬地区の現況と景観特性を以下に掲げます。

明礬地区は、標高 330m前後の斜面地に湯の花製造で有名な伝統保養型の明礬温泉があり、別府八湯の一つとなっている。

地区の東側は、鉄輪地獄地帯公園の一部が立地し、隣接して福祉・保養施設が集積しており、三方を斜面緑地に囲まれ、閑静な雰囲気にも包まれている。

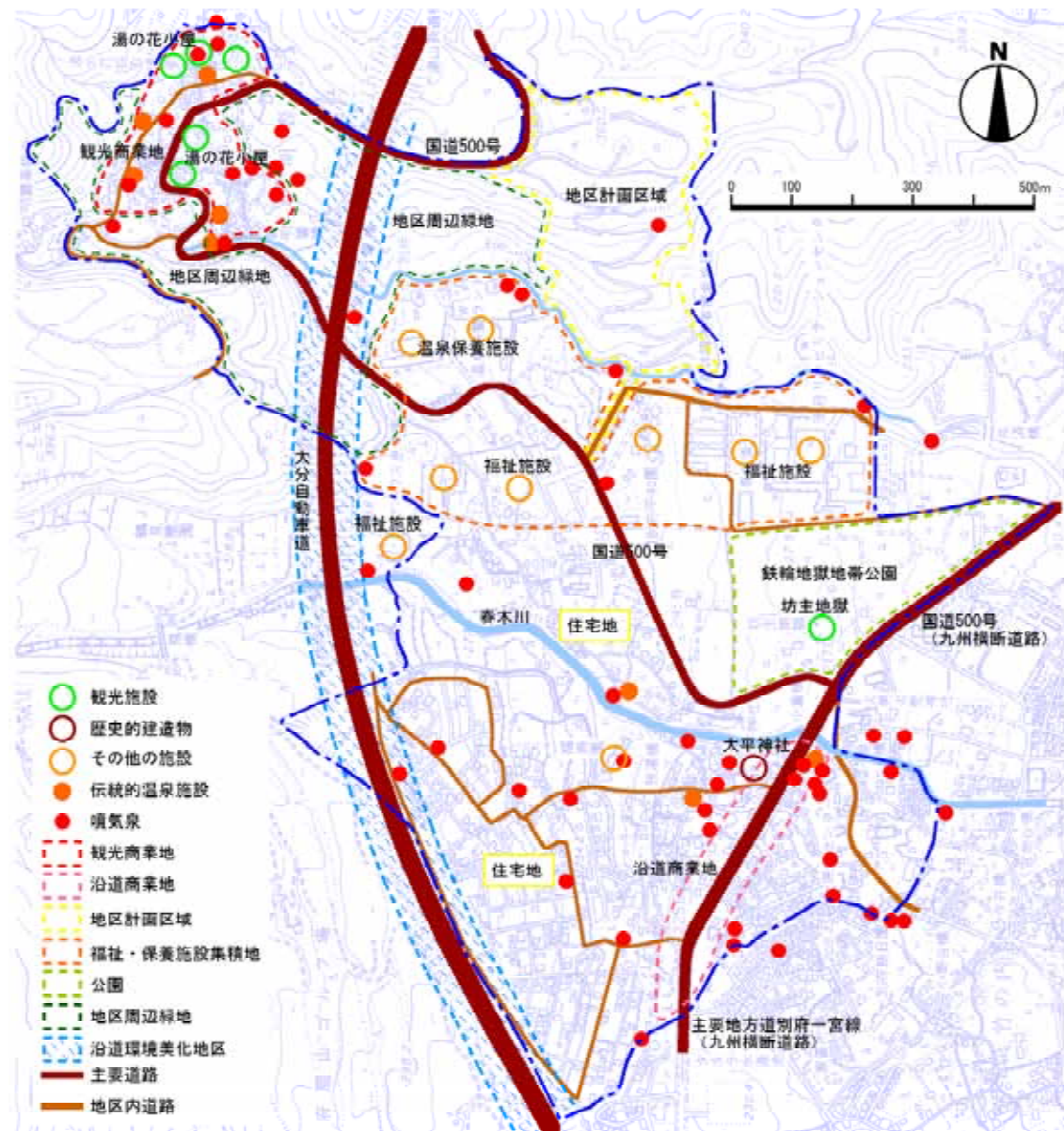
明礬温泉の湯の花小屋は、周辺の緑や湯けむりと一体となって閑静な湯治場として独特の景観を形成している。

地区南側の住宅地は、緩やかな斜面に石段で作られた農地や未利用地と混在しているが、噴気泉も多く扇山と湯けむりにより良好な景観を形成している。

地区を国道 500 号が走り、明礬温泉の駐車場からの湯けむりと遠景の眺望は良好である。

地区内の比較的標高の高い位置に大分自動車道が通り、アーチ型橋梁の別府明礬大橋は、シンボル性の高い明礬温泉入り口のゲートとなっている。また、大分自動車道の沿道は、沿道環境美化地区に指定されている。

## 現況図



## 景観形成の課題

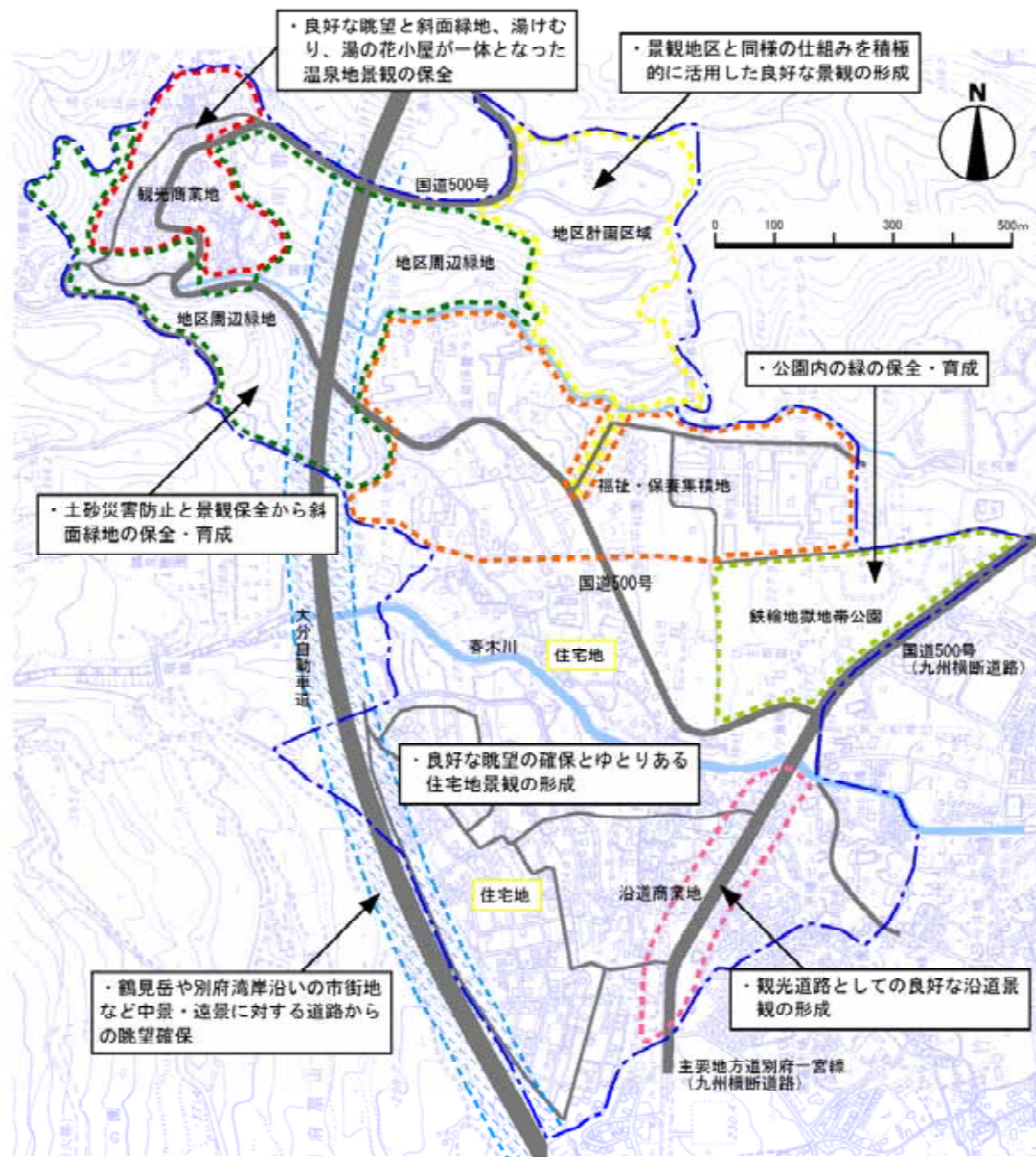
現況と景観特性を踏まえ、明礬地区の景観形成の課題を以下に示します。

良好な眺望と周辺の斜面緑地や湯けむり、湯の花小屋がもつ独特の温泉地景観を保全する必要がある。南側の住宅地は、住宅立地の進行が予想されるため、良好な眺望の確保とゆとりある住宅地景観の形成を図る必要がある。

土砂災害防止の観点と景観保全から周辺斜面緑地の保全・育成を図る必要がある。

別府サンライズニュータウン地区の地区計画において、条例で定めて景観地区と同様の仕組みを導入することが可能となったため、これを積極的に活用して地区内の良好な景観の形成を図る必要がある。国道 500 号及び主要地方道別府一の宮線は、無秩序な広告・看板を排除し、観光道路としての良好な沿道景観の形成を図る必要がある。

## 課題図





## 景観形成の目標

明礬地区は、閑静な保養型温泉地の活性化とともに、周辺の斜面緑地や湯けむりの保全と湯の花小屋がつくる独特の温泉地景観の保全を基本として、以下に示す景観形成の目標を設定します。

## 緑を背景に湯けむりと湯の花小屋が惹きたつ温泉地景観づくり

### 景観形成の方針

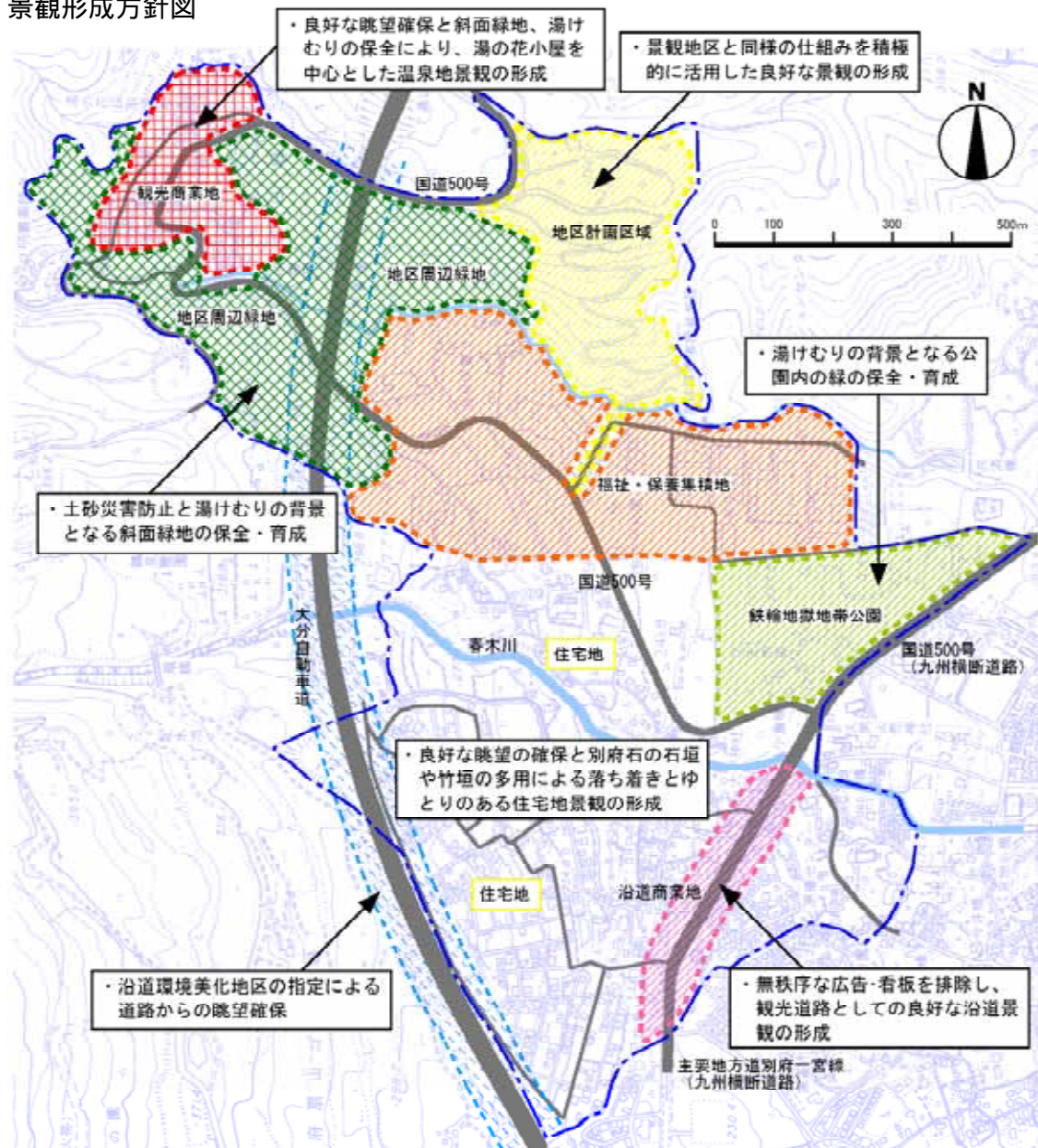
背景の緑と湯けむりに薫菴を合掌に組む独特の湯の花小屋を惹きたてさせるため、伝統的な湯の花製法の伝承とともに、周辺緑地や湯けむりの保全に努める。

住宅地は、勾配屋根や別府石の石垣、竹垣などの素材を多用し、庭には植栽を施すなど、落ち着きとゆとりのある住宅地景観の形成に努める。

別府サンライズニュータウン地区は、地区計画制度に景観地区の仕組みを積極的に活用し、良好な住宅地景観の形成を図る。

国道 500 号及び主要地方道別府一の宮線は、無秩序な広告・看板を排除し、観光道路の機能をもつ道路として良好な沿道景観の形成に努める。

### 景観形成方針図



## 明礮地区内の行為の制限

明礮地区内の景観保全・形成を図るため、以下に示す行為の制限を定めます。

### 建築物及び工作物の建築・建設等

建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更、並びに工作物の建設、築造、又は外観を変更することとなる形状若しくは色彩の変更

### 届出対象とする範囲

明礮地区全域を対象とし、地区の景観特性に沿った良好な景観の形成のため、景観法第16条第7項第1号に規定する通常管理行為、軽易な行為その他の行為を除く全ての行為について届出対象とします。

### 建築物及び工作物の建築・建設等に関する届出対象範囲

明礮地区全域	通常管理行為、軽易な行為その他の行為を除く全ての行為
--------	----------------------------

### 景観形成基準

届出対象となる建築物及び工作物は、良好な都市景観や自然景観など周囲に調和したものとします。

### 建築物及び工作物の建築・建設等に関する行為の基準

基本的事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・湯けむりや遠景の山々の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないものとする。</li><li>・別府の景観の良さを建築意匠に取り入れた形状・素材・工法・色彩によるものとする。</li></ul>
建築物及び工作物の形態・意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・湯けむりや遠景の山々の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないような建築物等の配置及び形状とする。</li><li>・建築物の巨大感や威圧感を和らげるため、建築デザインに曲線を用いることや勾配屋根を設けるなど、景観に与える威圧感の軽減に努める。</li><li>・まちなみとの調和や連続性に配慮した配置及び形状とするように努める。</li><li>・大規模な連続した壁面は避け、分節化を行うことにより周囲の景観に配慮したスケールのものであるように努める。また、1階部分は、まちなみのゆとりや開放感及び連続性を高めるように、セットバック等の形態に配慮する。</li></ul>
素材・色彩	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物の材料は、周囲のまちなみとの素材感の調和を図るとともに、景観的特長の増進に資する素材を用いる。</li><li>・周囲の山の緑、まちなみの景観に調和した落ち着いた落ち着きのある素材・色彩とする。</li><li>・基調となる色は彩度の低いものとし、彩度の高い色彩の使用は避け、周囲の景観及びまちなみとの調和に配慮する。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラー程度にとどめるように努める。</li></ul>
外構	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地内のオープンスペースの確保に努め、樹木や花等による緑化に努める。</li><li>・塀などを設ける場合は、まちなみ景観の向上に資するように配慮する。また、別府石や竹垣など別府のまちなみを意識した素材を使用するように努める。</li><li>・駐車場は、樹木や花等の緑化による修景を図る。</li></ul>

## 特定照明

### 届出対象とする範囲

特定照明とは、「夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明」(景観法施行令第4条)であり、一般的には建築物・工作物等のライトアップを指します。これらは都市の賑わいを演出するものの、地域の夜間景観への影響力は大きいと見做すため、明礬地区全域において、届出対象とします。

### 特定照明に関する届出対象範囲

明礬地区全域において届出対象となる建築物及び工作物に対して行われる特定照明の新設・増設・移転及び色彩等の照明方式の変更

### 景観形成基準

景観に楽しさや快適さを与えるなど良好な夜間景観の形成を図るため、照明の配置、形態、意匠、色彩などについて、地区の夜間景観との調和に配慮したものとします。  
快適な夜間景観の創出を図るため、安全性・安心感の低下、エネルギーの浪費、不必要なまぶしさなど、特定照明による光害を防止するものとします。

### 特定照明に関する行為の基準

- ・地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いない。
- ・照らす範囲を効率よく照射して上方へ漏れる光を抑え、光害の防止に努める。
- ・特定照明以外の目的でサーチライト、レーザー等の投光器の使用を規制・誘導する。



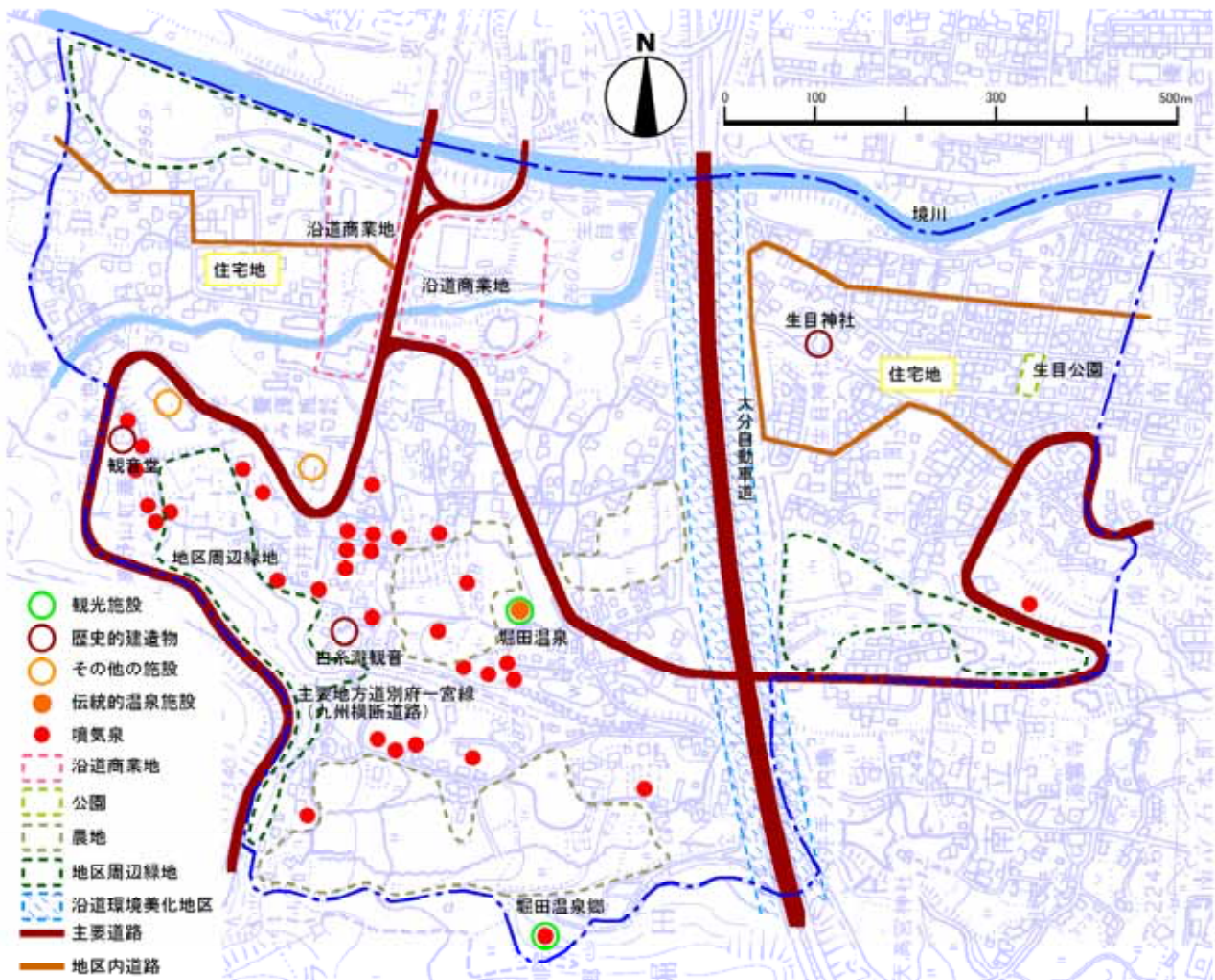
## (5) 堀田地区

### 現況と景観特性

堀田地区の現況と景観特性を以下に掲げます。

堀田地区は、別府八湯の一つである堀田温泉を有し、市街地の喧騒から隔離された、緑豊かな山里の風景を残す素朴な温泉郷となっている。  
地区を南北に大分自動車道が縦断し、その東側は昭和初期の住宅地となっている。  
地区西側の堀田温泉源には数多くの噴気泉が分布しており、山際の緑を背景に多くの湯けむりがみられる。  
住宅地は傾斜地にあり眺望も良く、塀や庭木による良好な住宅地景観を持つが、道路が狭く電柱や架線が景観を阻害している。

### 現況図

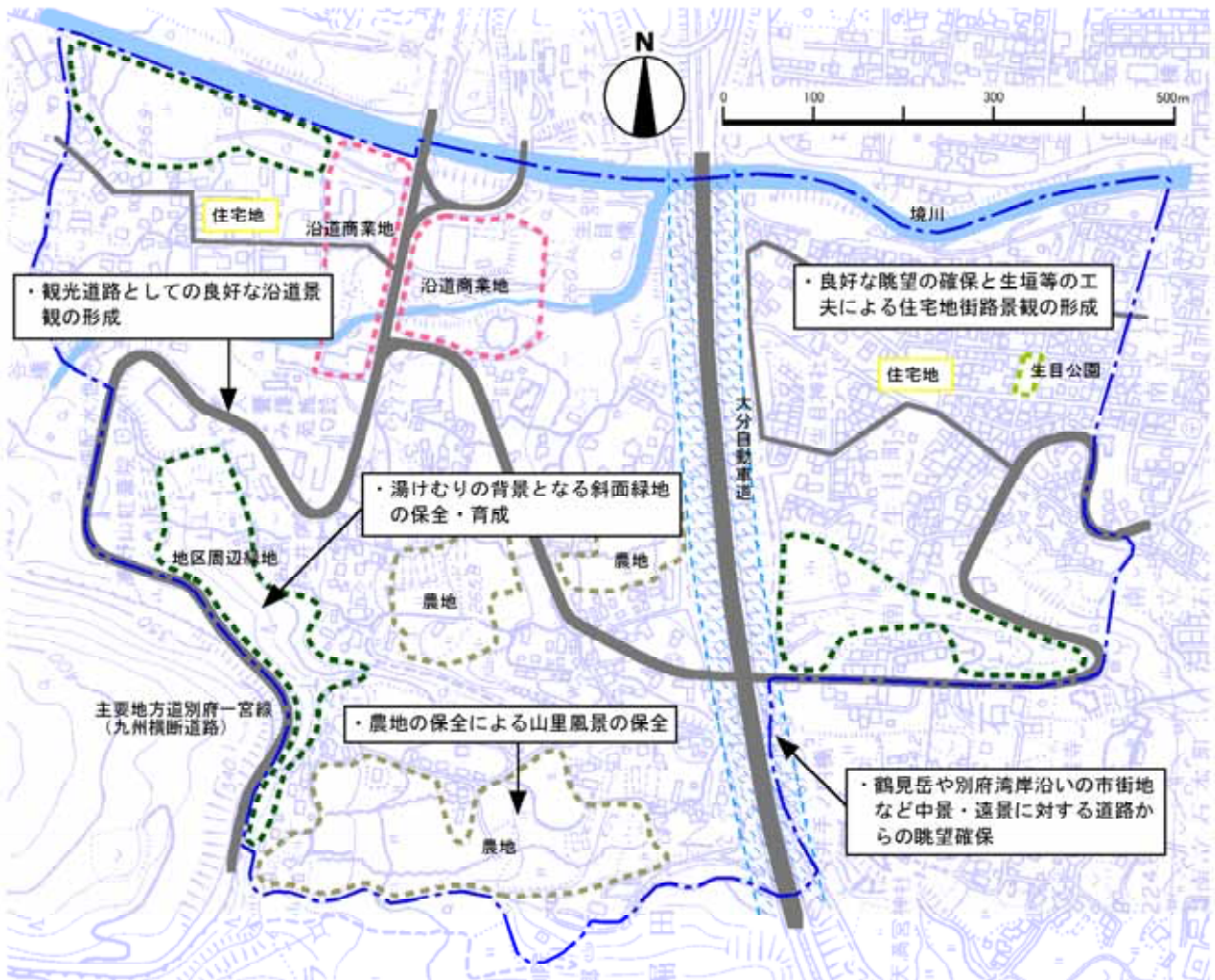


### 景観形成の課題

現況と景観特性を踏まえ、堀田地区の景観形成の課題を以下に示します。

山際の緑を背景に湯けむりが立ちのぼる景観を保全するためには、温泉資源や斜面緑地の保全が必要である。  
 地区を縦断する大分自動車道及び主要地方道別府一の宮線からの眺望確保や周辺景観との調和など沿道景観を誘導する必要がある。  
 農地の保全により山里風景を保全する必要がある。

### 課題図



## 景観形成の目標

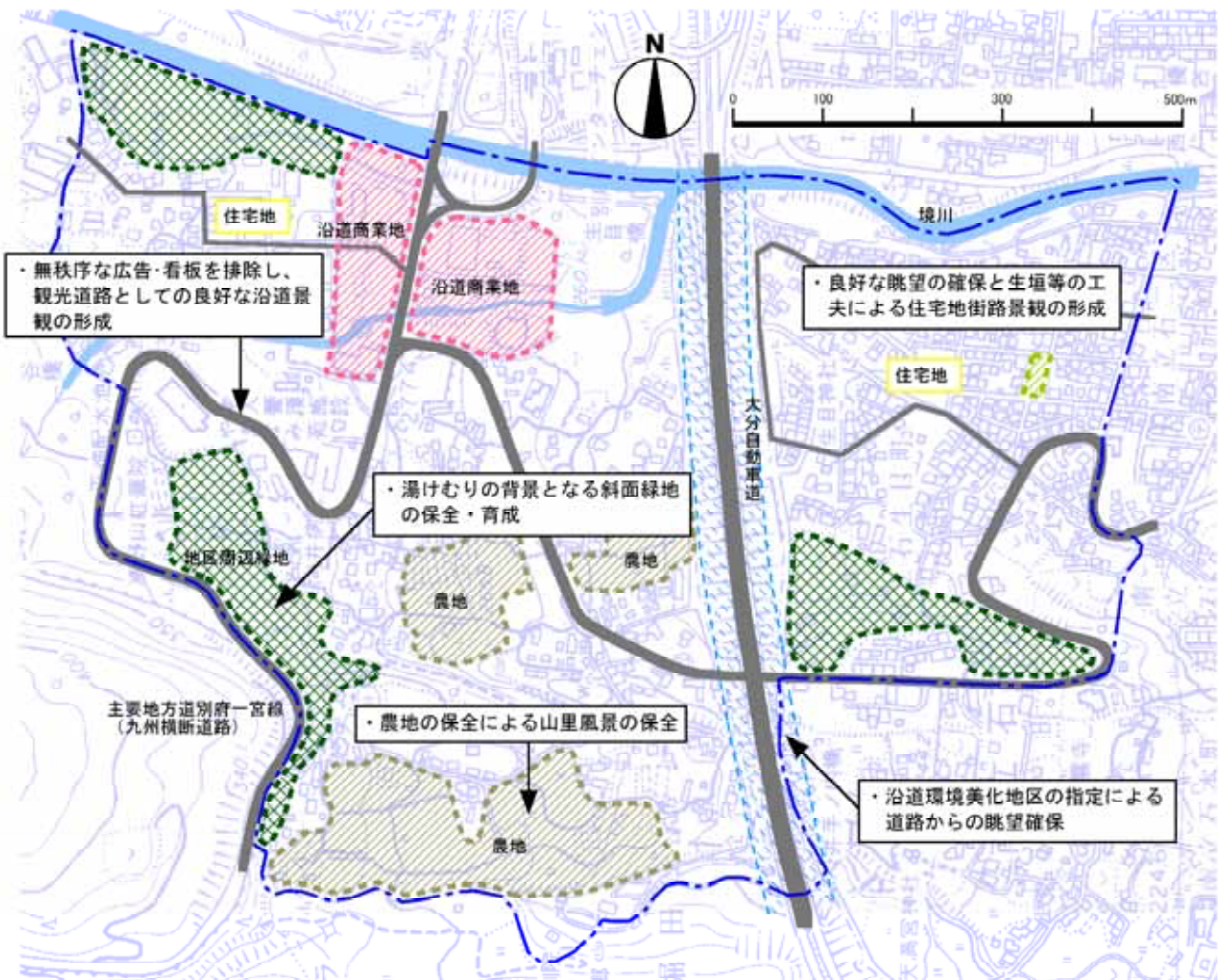
堀田地区は、豊富な温泉量に恵まれており、周辺の自然環境の保全を基本として、以下に示す景観形成の目標を設定します。

### 山里風景に湯けむりが立ちのぼる温泉地景観づくり

## 景観形成の方針

山里風景の中の温泉地として、周辺の斜面緑地及び農地の保全に努める。  
主要地方道別府一の宮線は、無秩序な広告・看板を排除し、観光道路の機能をもつ道路として良好な沿道景観の形成に努める。

## 景観形成方針図



## 堀田地区内の行為の制限

堀田地区内の景観保全・形成を図るため、以下に示す行為の制限を定めます。

## 建築物及び工作物の建築・建設等

建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更、並びに工作物の建設、築造、又は外観を変更することとなる形状若しくは色彩の変更

## 届出対象とする範囲

堀田地区全域を対象とし、地区の景観特性に沿った良好な景観の形成のため、景観法第16条第7項第1号に規定する通常の管理行為、軽易な行為その他の行為を除く全ての行為について届出対象とします。

## 建築物及び工作物の建築・建設等に関する届出対象範囲

堀田地区全域	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為を除く全ての行為
--------	-----------------------------

## 景観形成基準

届出対象となる建築物及び工作物は、良好な都市景観や自然景観など周囲に調和したものとします。

## 建築物及び工作物の建築・建設等に関する行為の基準

基本的事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>湯けむりや遠景の山々の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないものとする。</li> <li>別府の景観の良さを建築意匠に取り入れた形状・素材・工法・色彩によるものとする。</li> </ul>
建築物及び工作物の形態・意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>湯けむりや遠景の山々の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないような建築物等の配置及び形状とする。</li> <li>建築物の巨大感や威圧感を和らげるため、建築デザインに曲線を用いることや勾配屋根を設けるなど、景観に与える威圧感の軽減に努める。</li> <li>まちなみとの調和や連続性に配慮した配置及び形状とするように努める。</li> <li>大規模な連続した壁面は避け、分節化を行うことにより周囲の景観に配慮したスケールのものとするように努める。また、1階部分は、まちなみのゆとりや開放感及び連続性を高めるように、セットバック等の形態に配慮する。</li> </ul>
素材・色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の材料は、周囲のまちなみとの素材感の調和を図るとともに、景観的特長の増進に資する素材を用いる。</li> <li>周囲の山の緑、まちなみの景観に調和した落ち着いた色のある素材・色彩とする。</li> <li>基調となる色は彩度の低いものとし、彩度の高い色彩の使用は避け、周囲の景観及びまちなみとの調和に配慮する。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラー程度にとどめるように努める。</li> </ul>
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内のオープンスペースの確保に努め、樹木や花等による緑化に努める。</li> <li>塀などを設ける場合は、まちなみ景観の向上に資するように配慮する。また、別府石や竹垣など別府のまちなみを意識した素材を使用するように努める。</li> <li>駐車場は、樹木や花等の緑化による修景を図る。</li> </ul>

## 特定照明

### 届出対象とする範囲

特定照明とは、「夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明」(景観法施行令第4条)であり、一般的には建築物・工作物等のライトアップを指します。これらは都市の賑わいを演出するものの、地域の夜間景観への影響力は大きいいため、堀田地区全域において、届出対象とします。

### 特定照明に関する届出対象範囲

堀田地区全域において届出対象となる建築物及び工作物に対して行われる特定照明の新設・増設・移転及び色彩等の照明方式の変更

### 景観形成基準

景観に楽しさや快適さを与えるなど良好な夜間景観の形成を図るため、照明の配置、形態、意匠、色彩などについて、地区の夜間景観との調和に配慮したものとします。  
快適な夜間景観の創出を図るため、安全性・安心感の低下、エネルギーの浪費、不必要なまぶしさなど、特定照明による光害を防止するものとします。

### 特定照明に関する行為の基準

- ・地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いない。
- ・照らす範囲を効率よく照射して上方へ漏れる光を抑え、光害の防止に努める。
- ・特定照明以外の目的でサーチライト、レーザー等の投光器の使用を規制・誘導する。





## (6) 野口原地区

## 現況と景観特性

野口原地区の現況と景観特性を以下に掲げます。

野口原地区は、地区のほぼ全域が実相寺荘園風致地区に指定されており、市役所、学校、病院、研究・文化施設などが集積し、地区の東には別府公園が立地するなど、緑が豊かな地区である。地区南西部は地区計画区域に指定されている閑静な住宅地区である。山水苑地区地区計画区域内は、戸建て住宅を主体とした閑静で良好な住宅地の景観が形成されている。地区を走る主要な道路は、歩行者空間も含めてよく整備されており、特に別府公園周囲の道路は石積と植栽により沿道修景に優れている。

## 現況図

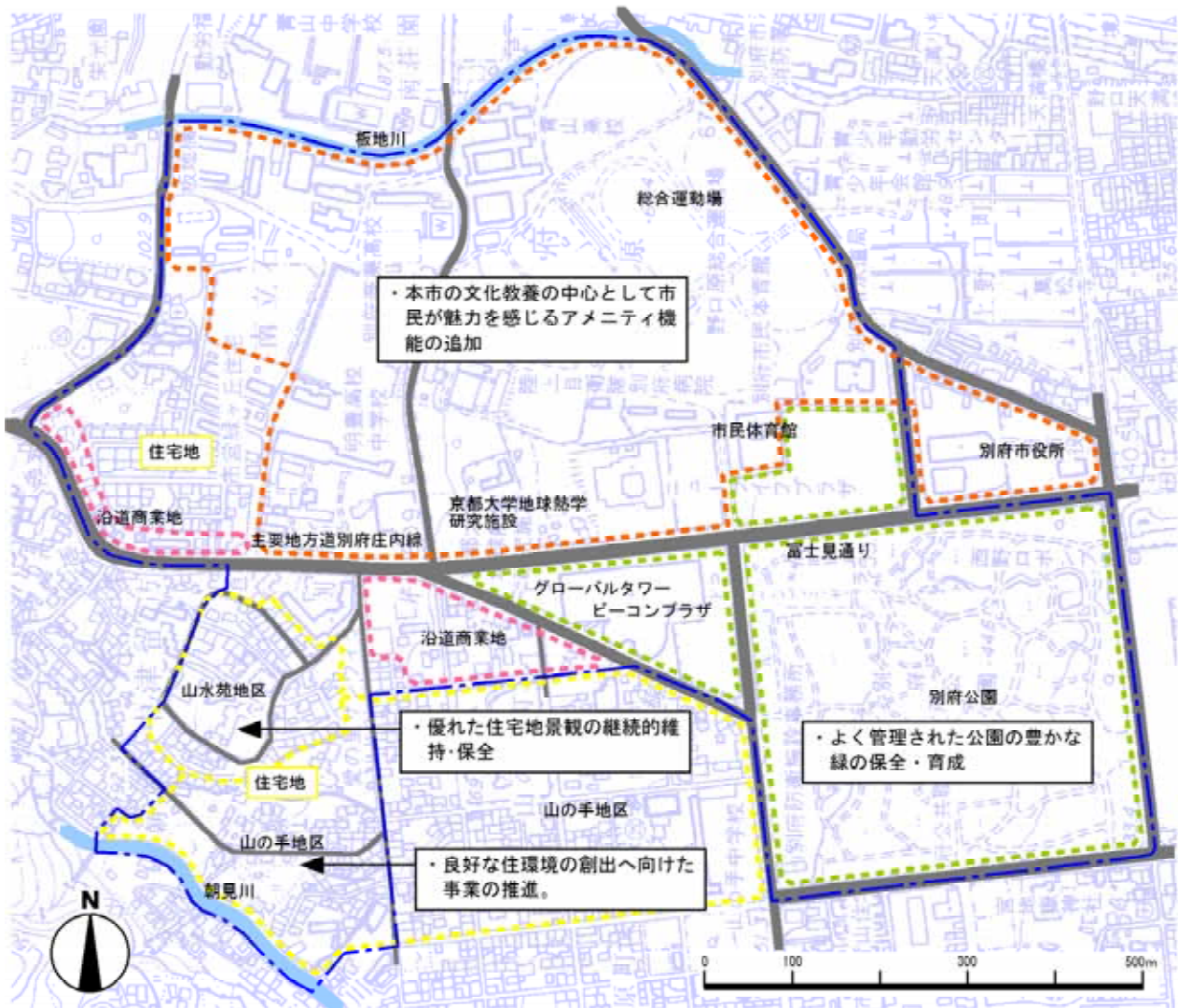


## 景観形成の課題

現況と景観特性を踏まえ、野口原地区の景観形成の課題を以下に示します。

地区の大部分が公共施設に特化されており、学校や市民に開放されていない施設も多いため、一般市民の人影もまばらで閑散とした雰囲気となっており、文化教養の中心として市民が魅力を感じるアメニティ機能の追加が必要である。  
山水苑地区地区計画区域の閑静で優れた住宅地景観を継続的に維持し、保全していく必要がある。  
山の手地区地区計画区域における良好な住環境の創出へ向けた、地区計画制度の事業推進。

## 課題図



### 景観形成の目標

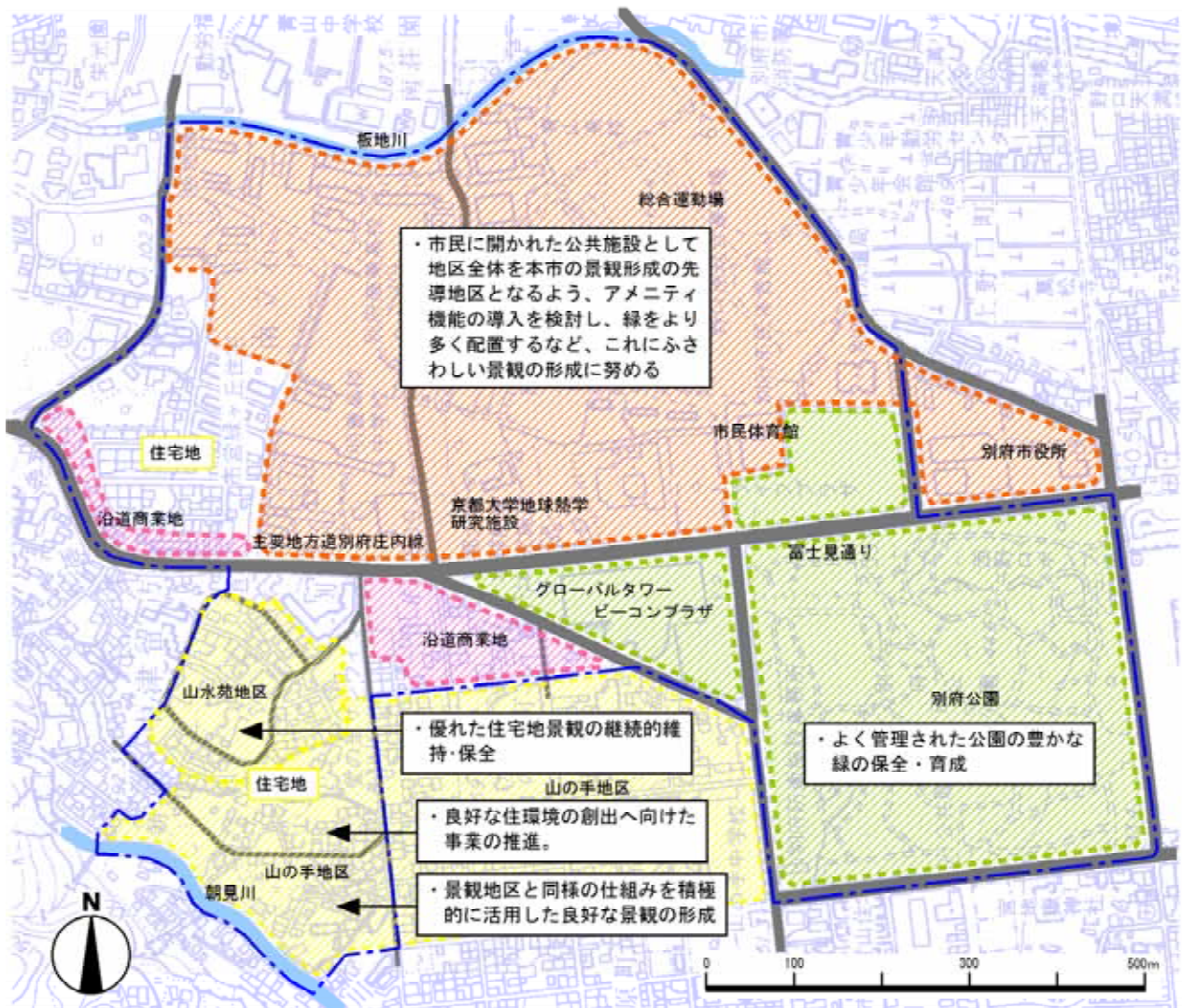
野口原地区は、別府公園、市役所、ビーコンプラザ、グローバルタワーなど公共施設が集積しており、地区全体を市民に開かれた緑豊かな公園として捉えることを基本として、以下に示す景観形成の目標を設定します。

## 市民に親しまれ緑豊かな公共空間の景観づくり

### 景観形成の方針

市民に親しまれ、市民に開かれた公共施設として地区全体の景観環境の形成に努める。本市の景観形成の先導地区となるよう、地区にふさわしくない景観の排除・改善などを積極的に行う。市民が身近に利用できるよう、アメニティ機能の導入を検討しつつ、緑をより多く配置するなど、緑豊かな公共空間にふさわしい景観の形成に努める。公共建築物についてはライトアップを行うなど、夜間景観の形成に努める。

### 景観形成方針図



## 野口原地区内の行為の制限

野口原地区内の景観保全・形成を図るため、以下に示す行為の制限を定めます。

### 建築物及び工作物の建築・建設等

建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更、並びに工作物の建設、築造、又は外観を変更することとなる形状若しくは色彩の変更

### 届出対象とする範囲

野口原地区全域を対象とし、地区の景観特性に沿った良好な景観の形成のため、景観法第16条第7項第1号に規定する通常管理行為、軽易な行為その他の行為を除く全ての行為について届出対象とします。

### 建築物及び工作物の建築・建設等に関する届出対象範囲

野口原地区全域	通常管理行為、軽易な行為その他の行為を除く全ての行為
---------	----------------------------

### 景観形成基準

届出対象となる建築物及び工作物は、良好な都市景観や自然景観など周囲に調和したものとします。

### 建築物及び工作物の建築・建設等に関する行為の基準

基本的事項	<ul style="list-style-type: none"><li>湯けむりや遠景の山々の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないものとする。</li><li>別府の景観の良さを建築意匠に取り入れた形状・素材・工法・色彩によるものとする。</li></ul>
建築物及び工作物の形態・意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"><li>湯けむりや遠景の山々の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないような建築物等の配置及び形状とする。</li><li>建築物の巨大感や威圧感を和らげるため、建築デザインに曲線を用いることや勾配屋根を設けるなど、景観に与える威圧感の軽減に努める。</li><li>まちなみとの調和や連続性に配慮した配置及び形状とするように努める。</li><li>大規模な連続した壁面は避け、分節化を行うことにより周囲の景観に配慮したスケールのものであるように努める。また、1階部分は、まちなみのゆとりや開放感及び連続性を高めるように、セットバック等の形態に配慮する。</li></ul>
素材・色彩	<ul style="list-style-type: none"><li>建築物の材料は、周囲のまちなみとの素材感の調和を図るとともに、景観的特長の増進に資する素材を用いる。</li><li>周囲の山の緑、まちなみの景観に調和した落ち着いた落ち着きのある素材・色彩とする。</li><li>基調となる色は彩度の低いものとし、彩度の高い色彩の使用は避け、周囲の景観及びまちなみとの調和に配慮する。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラー程度にとどめるように努める。</li></ul>
外構	<ul style="list-style-type: none"><li>敷地内のオープンスペースの確保に努め、樹木や花等による緑化に努める。</li><li>塀などを設ける場合は、まちなみ景観の向上に資するように配慮する。また、別府石や竹垣など別府のまちなみを意識した素材を使用するように努める。</li><li>駐車場は、樹木や花等の緑化による修景を図る。</li></ul>

## 特定照明

### 届出対象とする範囲

特定照明とは、「夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明」(景観法施行令第4条)であり、一般的には建築物・工作物等のライトアップを指します。これらは都市の賑わいを演出するものの、地域の夜間景観への影響力は大きいため、野口原地区全域において、届出対象とします。

### 特定照明に関する届出対象範囲

野口原地区全域において届出対象となる建築物及び工作物に対して行われる特定照明の新設・増設・移転及び色彩等の照明方式の変更

### 景観形成基準

景観に楽しさや快適さを与えるなど良好な夜間景観の形成を図るため、照明の配置、形態、意匠、色彩などについて、地区の夜間景観との調和に配慮したものとします。  
快適な夜間景観の創出を図るため、安全性・安心感の低下、エネルギーの浪費、不必要なまぶしさなど、特定照明による光害を防止するものとします。

### 特定照明に関する行為の基準

- ・地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いない。
- ・照らす範囲を効率よく照射して上方へ漏れる光を抑え、光害の防止に努める。
- ・特定照明以外の目的でサーチライト、レーザー等の投光器の使用を規制・誘導する。



