

報告3 別府市都市計画マスタープランの改定について

【概要版】

別府市都市計画マスタープラン【改定版】

～ 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 ～



都市計画マスタープランの目的

○都市は、多くの人々が住み、商業、工業、農林水産業などの様々な活動が営まれ、多様な人々が集い、憩う交流や観光の場です。都市には、このような生活や産業、観光の多様な活動が、安全・快適に、かつ魅力や活力の高い活動として営まれることが求められます。



○都市計画とは、このような都市づくりを計画的に誘導し、いきいきとした生活や活発な産業・観光活動を維持・発展させていくための計画であり、仕組みづくりです。

○別府国際観光温泉文化都市建設計画に関する基本的な方針(以下「都市計画マスタープラン」という)は、都市計画を効果的・効率的に進めていくために、市民意見を反映させながら、長期的な視点に立ち、都市づくりの方針を総合的・一体的に定めるものです。

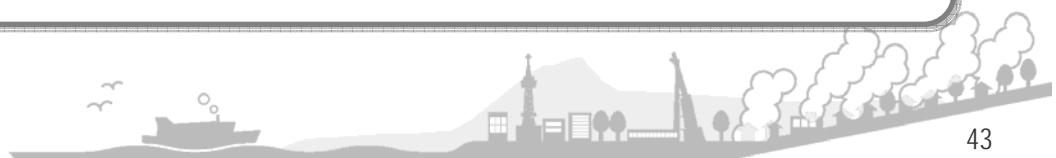
役割

1. 長期的な視点に立った別府市の将来の都市像を示します。
2. このマスタープランに基づき、都市計画の施策を実施していきます。
3. 市民と行政が協働して取り組む都市づくりの指針となります。

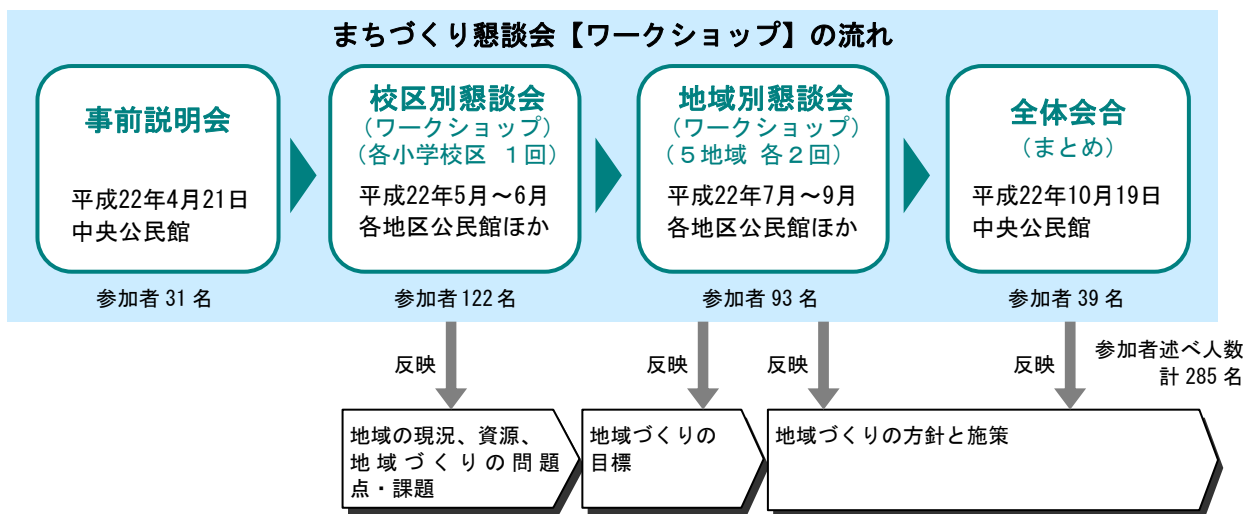
見直しの背景

社会経済情勢・市民ニーズの変化に、柔軟に対応した都市づくりが必要！

都市を取り巻く状況	求められる都市づくりの視点
人口減少、少子高齢化社会の進行	拡大を前提としない都市づくり／高齢者の社会参加や子育てがしやすい環境づくり
国際化、広域交流の進行	地域間競争に対応した温泉観光都市としての個性の発揮
地方分権の進展、財政状況の逼迫	プロセスの重視・選択と集中の都市づくり／コンパクトシティ推進
環境問題の深刻化	環境負荷の低減、コスト縮減による資源循環型の都市づくり
価値観やライフスタイルの多様化	生活者や利用者の視点を重視した多様な価値観への対応
安全・安心な社会への意識の高まり	ノーマライゼーションの概念に基づく都市づくり／防災・防犯に配慮した都市づくり
市民参加型社会への移行	多様なまちづくりの主体に支えられた市民主体の都市づくり



まちづくり懇談会の概要



■まちづくり懇談会のテーマ・スケジュール

◆まちづくり懇談会(ワークショップ)事前説明会

- 都市計画マスタープランについて説明
- まちづくり懇談会の説明
- 別府市らしい風景と将来像について



◆校区別まちづくり懇談会(ワークショップ)

テーマ:「校区の「良い点、改善すべき点」をみんなで発見しよう」

- 「校区の良い点」について
- 「校区の改善すべき点」について



◆第1回地域別まちづくり懇談会

テーマ:「「まちづくり施策」を考えよう！」

- テーマごとの魅力・問題点の確認
- 「まちづくり施策」の検討
- 重要キーワードの検討



◆第2回地域別まちづくり懇談会

テーマ:「「まちづくりキャッチフレーズ」を考えよう！」

- 「まちづくり施策」の重要度の検討
- まちづくりキャッチフレーズの検討



◆全体会合

テーマ:「懇談会の成果をまとめよう！」



都市づくりの理念

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

を基本理念として、自然環境、温泉、歴史文化など地域の資源を大切にする
ONSEN ツーリズムのまちづくりを進め、暮らし、交流を豊かにし、賑わいを高め
ていきます。

都市づくりの目標

都市づくりの目標は、概ね20年後の将来を見据え、「都市づくりの理念」を受けて設定しま
す。この目標は、めざそうとする別府市の姿であり、これから都市づくりに向けた施策展開の
基本的方向となるものです。

賑わい 目標1 アジアをむすぶ、交流や観光が育まれる賑わいと活力のあるまち

もてなしの心を大切に
し、出会いや交流がい
きいきと育まれている

観光、商工業、農林水
産業が活性化し、産業
が育っている

居住と産業が共存し、
バランスがとれている

暮らし 目標2 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

住まいに身近なところに生活利便
施設があり、暮らしやすい

若者から高齢者まで多様な住まい方が
でき、住み続けられる

自然災害対策や市街地環境が充実
し、安心して暮らすことができる

車椅子やベビーカーでも安心して歩き
まわれるバリアフリー化やユニバーサ
ルデザインが充実している

環境 目標3 湯けむりなどの豊かな自然環境と歴史を守り育てるまち

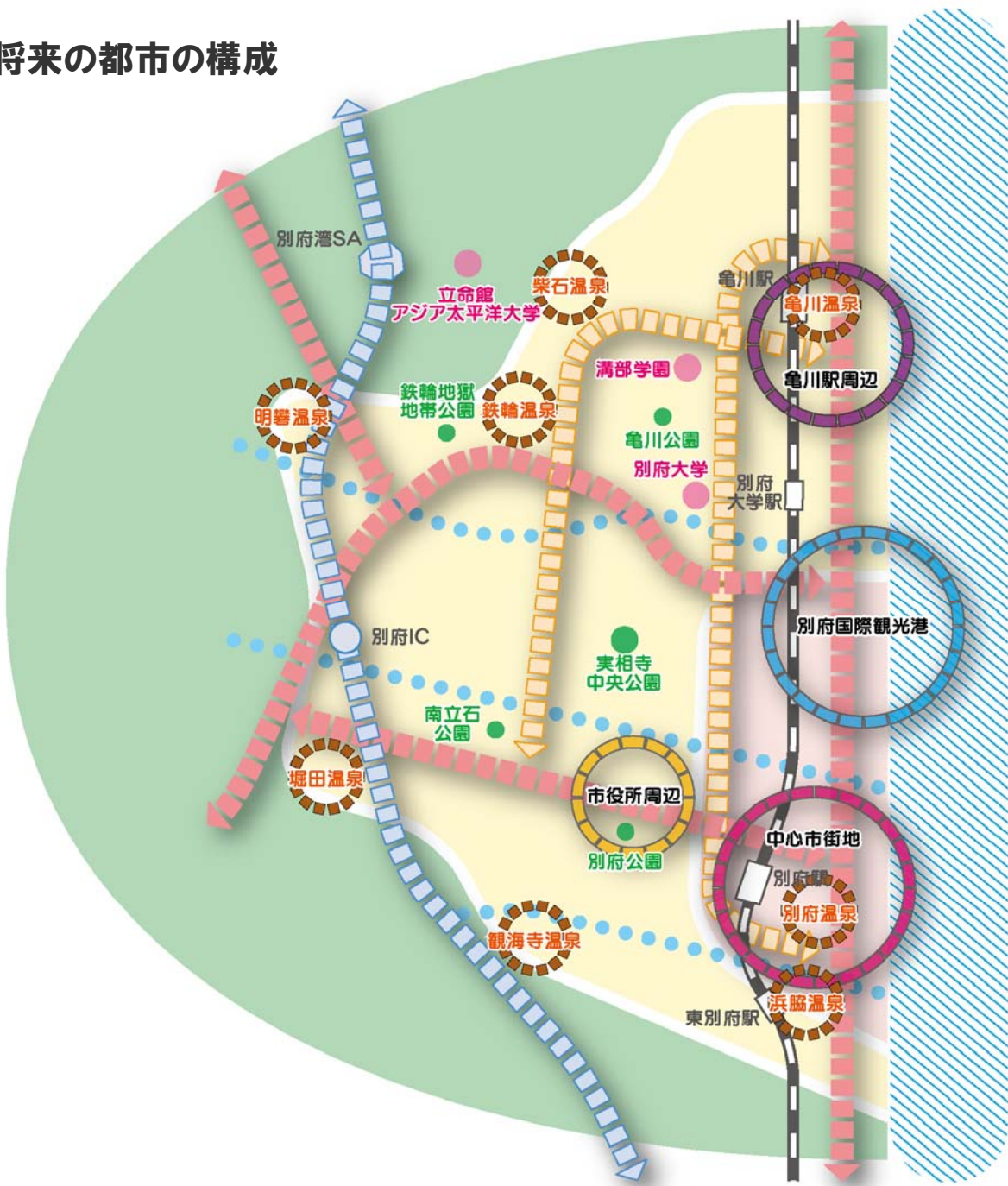
人々をひきつける山、海、
川、湯けむり景観をいた
るところで楽しむことが
できる

古いものと新しいものが共
存し、身近な地域、街区や
人が集まり賑わう場所で、
個性的なまちなみがある

自然環境と身近に
ふれ合える場所が
ある



将来の都市の構成

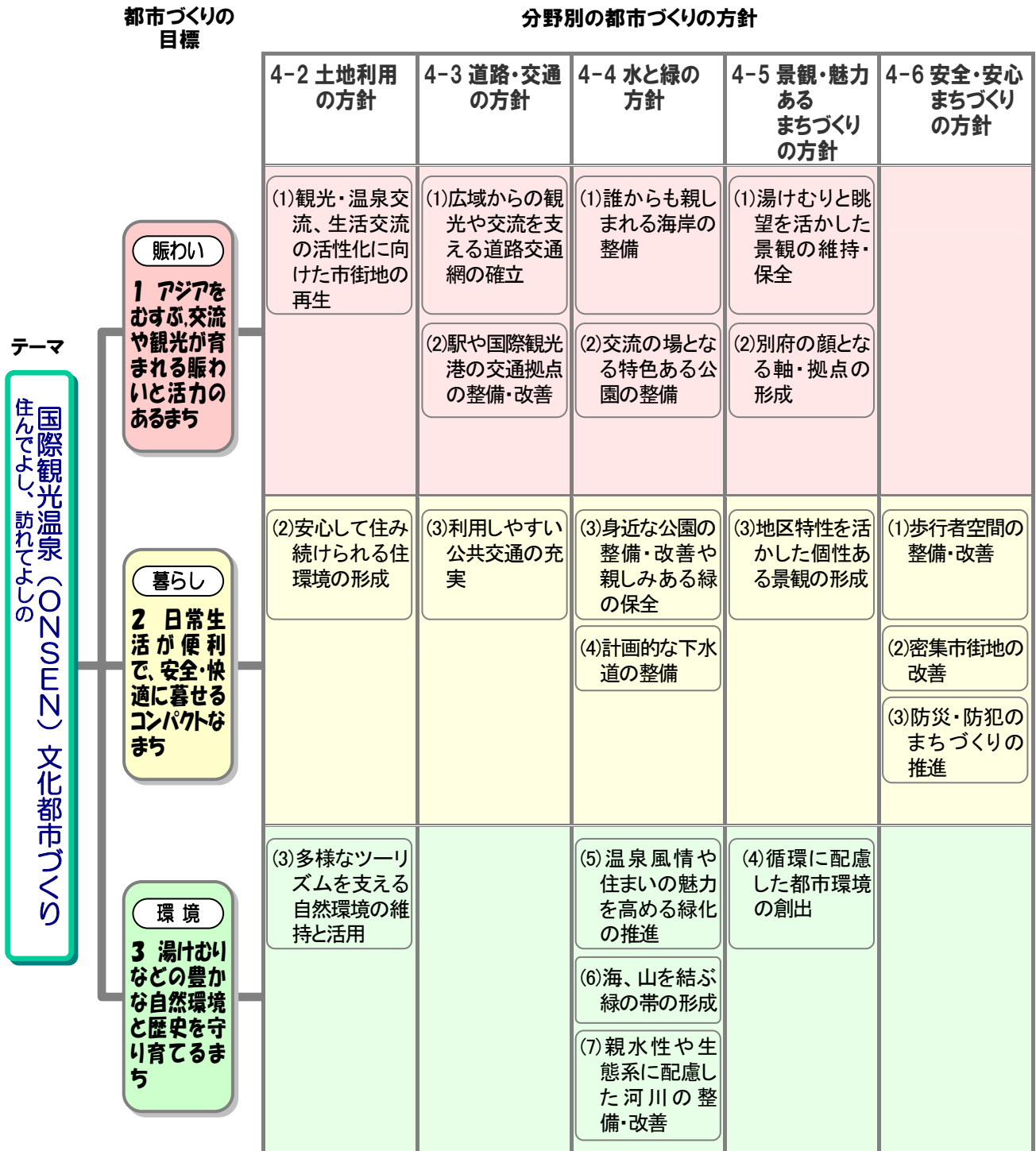


凡例（将来の都市の構成）

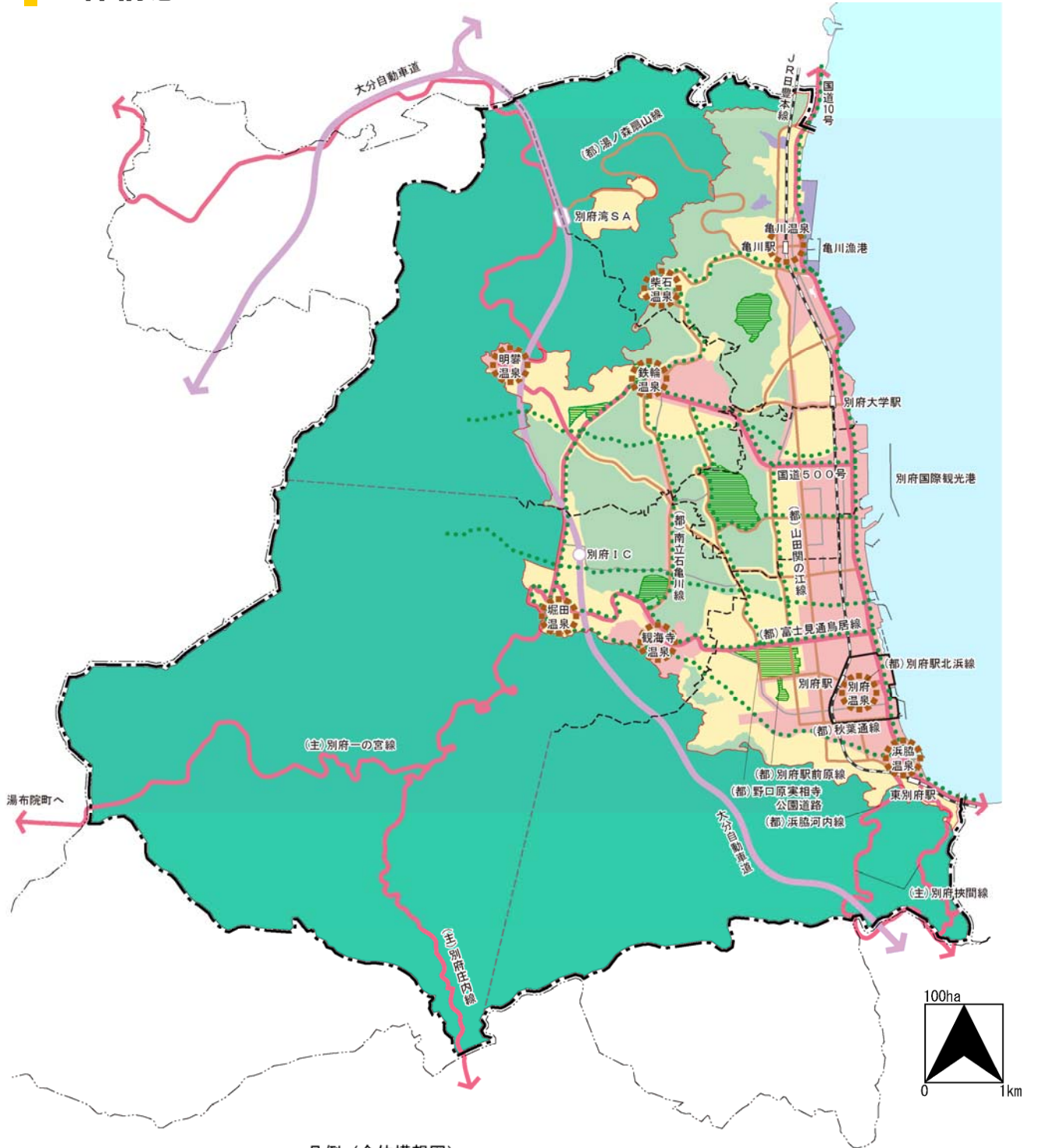
■ 軸		■ 拠点	
都市間交流軸	都市間をつなぐ骨格道路軸として、車窓景観に配慮した自然環境の保全、景観誘導を図ります。	中心市街地	商業、観光、業務、福祉などの集積を活かして多くの人が訪れたいくなるように、市の顔としてふさわしい機能の集積や風情を残したまちなか居住を促進させていきます。
広域交流軸	別府市の玄関口にふさわしい適切な施設や景観誘導、歩行者空間の改善を図ります。	市役所周辺	セレモニーやイベントなど、国内外や地域内外の交流やふれあいの拠点として公共施設や周辺の回遊性や利便性を高めています。
地域交流軸	景観や歩行空間に留意し、背後の斜面住宅のサービス地区としての形成を図ります。	国際観光港周辺	親水性のある海辺空間や緑の拠点の形成にあわせ、低未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。
水辺環境軸	水辺景観と調和した沿道や建物の高さや色などを誘導しながら、親水性の確保や水際へのアクセス性を高めます。	亀川駅周辺	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改善を図ります。
■ ゾーン		別府八湯周辺	それぞれのもつ温泉場のまちなみ環境を大切にしながら、施設の用途や規模や高さ、オープンスペースなどの適切な誘導を進めます。
自然共生ゾーン	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、都市の資源として活用していきます。	大学周辺	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。
市街化ゾーン	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、きめ細やかで柔軟な土地利用誘導や市街地の改善を図ります。		
まちなかゾーン	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、良好なまちなか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。		

施策の体系

全体構想は、「都市づくりの目標」を実現するため、全市的な視点から、土地利用、都市施設、環境、景観など都市計画として進めていく分野ごとに、施策の基本方針として設定します。



全体構想



凡例（全体構想図）

- | | | |
|-------------|------------|---------------|
| 中心市街地 | 主要幹線道路 | 地域界 |
| 商業・業務地 | 都市幹線道路 | 行政界 |
| 複合住宅地 | その他の道路 | 市街化区域界 |
| 郊外住宅地 | 自動車専用道路 | 都市計画区域界 |
| 複合産業地・流通業務地 | 鉄道 | 総合・運動・風致・特殊公園 |
| 自然的土地利用ゾーン | 水と緑のネットワーク | 別府八湯 |

地域別構想

地域別構想では、市域全体を対象に都市づくりの方向を示した全体構想を受け、まちづくり懇談会などの意見を踏まえて、地域の身近な問題や課題に対応した個性ある地域づくりの方向を示します。

また、この構想は、各地域の市民の皆さんが自らの地域づくりに参加し、地域をよりよくしていく指針となるものです。

区分の考え方

地域住民が主体となったまちづくりを進めて行く上で、小学校区をいくつかの単位にまとめ、下図の5地域を設定します。



■ 地域の概況

地域名	小学校区	人口 (H17年)	高齢化率 (H17年)
南部	南、西、青山、別府中央、境川	40,933人	29.3%
西部	南立石、鶴見、東山	20,774人	25.8%
中部	石垣、緑丘、春木川	22,619人	18.9%
朝日・大平山	朝日、大平山	20,327人	24.3%
北部	上人、亀川	22,306人	23.3%
別府市		126,959人	25.0%

(人口、高齢化率は国勢調査による)



■南部地域 地域別構想図

地域づくりの目標

「中心市街地として新しい活力の中に、歴史情緒と温泉文化が光る、来て・見て・住んでみたくなるまち」

別府温泉、浜脇温泉の温泉街の歴史文化やまちなみを活かしながら、中心市街地の活性化を図るとともに、まちなか及び周辺の住宅地にふさわしい安全な地域づくりを進めます。

凡例

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地 生活サービスエリア 都市公園 機能改善・整備 整備済区域(平成22年度時点) 良好な水辺環境の形成 温泉情緒に配慮した街並みの形成 水と緑の歩行者ネットワークの形成 | <ul style="list-style-type: none"> 都市や市街地の骨格となる道路の段階的整備 主要幹線道路 早期整備・事業化 計画路線 都市幹線道路 早期整備・事業化 段階的整備・事業化 その他の都市幹線道路 自動車専用道路 市街化区域界 地域界 |
|--|---|
-
- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 商業・業務地 複合住宅地 郊外住宅地 複合産業地・流通業務地 自然的土地利用ゾーン |
|---|

- 方針1 別府の核となる中心市街地の活性化
- 方針2 観光温泉文化拠点の形成・活性化
- 方針3 安全で快適なまちなか居住環境の形成

【地域全体】

- 地域主体の活動の活性化（別府八湯ウォーク、地域防災活動 など）
- 市街地ごとの特性を活かした個性ある景観づくり

【市役所周辺】

- 市街地ごとの特性を活かした個性ある景観（公共施設と調和した緑豊かな市街地）づくり

- 【a.既存の住宅地】：快適で緑豊かな住宅地
- 【b.中心市街地周辺住宅地】：利便性の高い緑豊かな住宅地
- 【c.幹線・鉄道沿線の市街地】：まちなかの便利で快適な市街地

- 良好な住環境の保全・育成
- 防災まちづくりの推進
- 安全・快適な交通環境の確保

【境川、朝見川沿線】

- 境川、朝見川の環境維持・改善のための市民活動の促進

【都市計画道路】

- 山田関の江線の整備促進

【別府駅東側中心市街地】

- 中心市街地の活性化基本計画に基づく事業推進（フラットホーム、間口改良事業、低・未利用地の有効活用など）
- 北浜海岸地区の観光まちづくりの促進
- 別府の顔となるシンボル景観軸の形成
- 別府駅周辺のバリアフリー化の推進

【海岸線周辺】

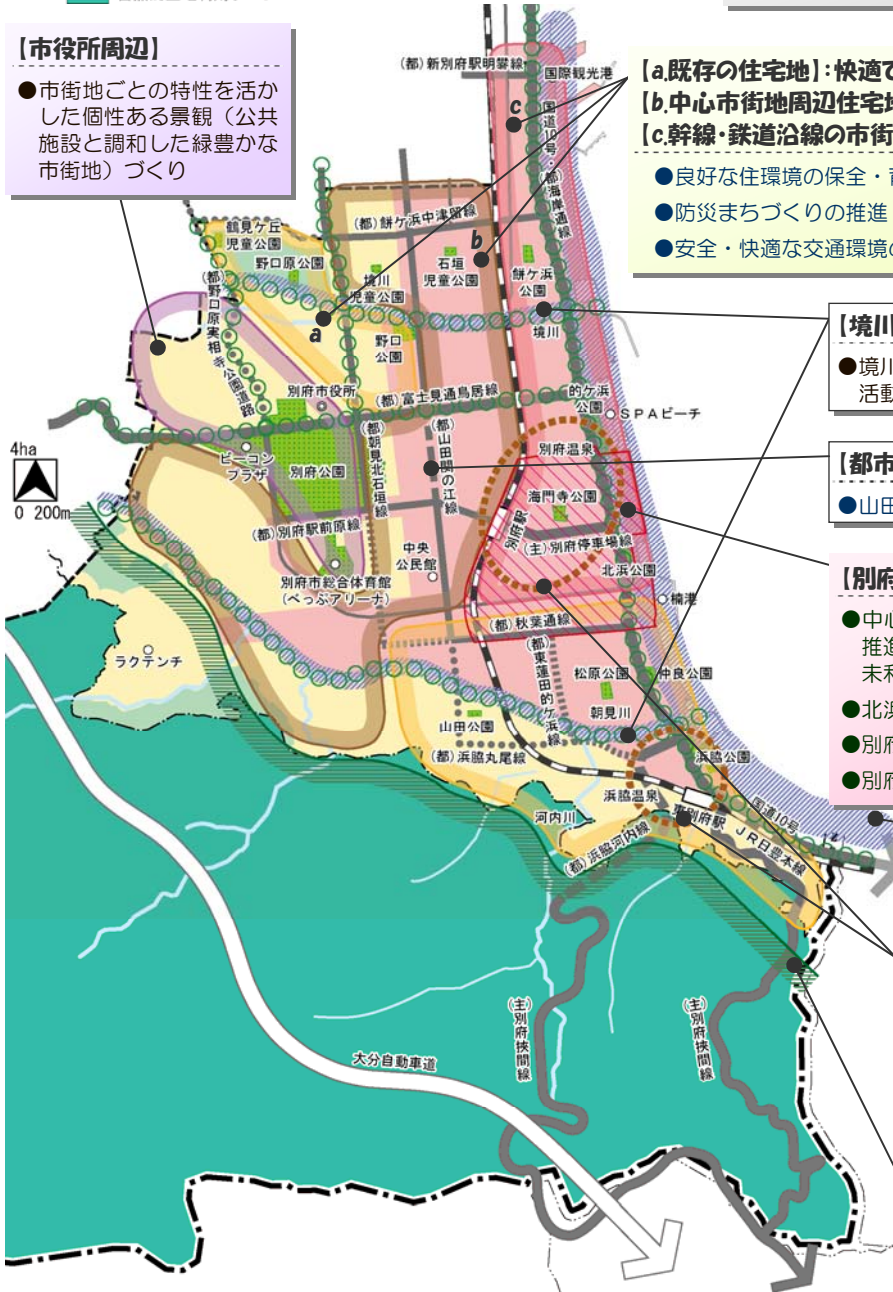
- 海岸整備・利活用の促進

【別府温泉・浜脇温泉周辺】

- 別府温泉、浜脇温泉、ラクテンチ等を活かした観光文化拠点の形成
- 密集市街地の改善（最低限の安全性の確保）

【自然的土地利用ゾーン】

- 豊かな自然環境の保全と活用



地域づくりの目標

「地域のふれあいと豊かな 自然・歴史と温泉が育む 安全・快適に暮らせるまち」

国立公園をはじめとした豊かな自然、堀田温泉や観海寺温泉の豊富な温泉や歴史的資源および地域コミュニティを活かしつつ、低層の良好な住宅地を主として、安全・快適に暮らせるような地域づくりを進めます。

凡例

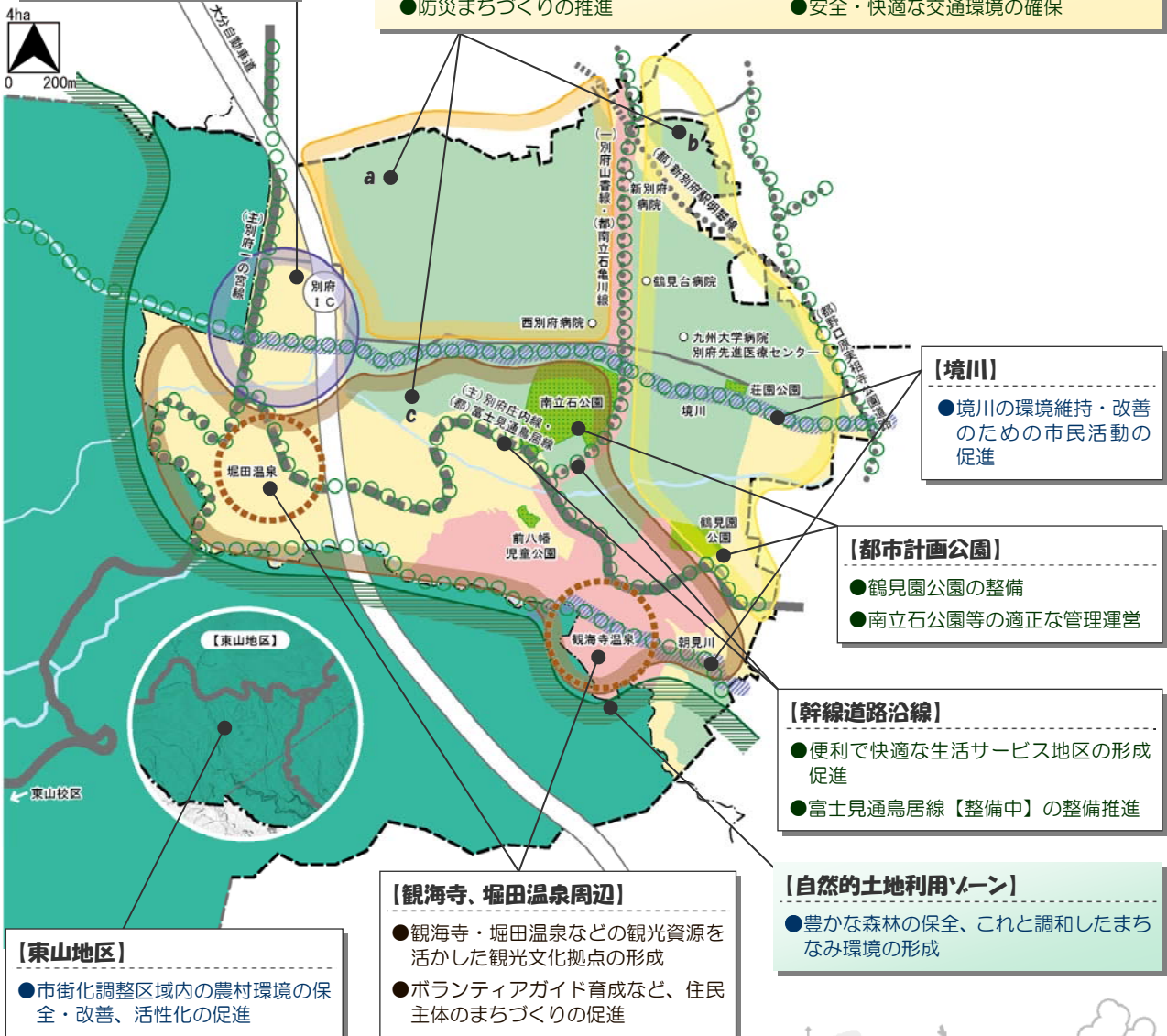
- | | |
|------------------|----------------------|
| 中心市街地 | 都市や市街地の骨格となる道路の段階的整備 |
| 生活サービスエリア | 主要幹線道路 |
| 都市公園 | 早期整備・事業化 |
| 機能改善・整備 | 計画路線 |
| 整備済区域(平成22年度時点) | 都市幹線道路 |
| 良好な水辺環境の形成 | 早期整備・事業化 |
| 温泉情緒に配慮した街並みの形成 | 段階的整備・事業化 |
| 水と緑の歩行者ネットワークの形成 | 計画路線 |
| 土地利用区分 | その他の都市幹線道路 |
| 商業・業務地 | 自動車専用道路 |
| 複合住宅地 | 市街化区域界 |
| 郊外住宅地 | 地域界 |
| 複合産業地・流通業務地 | |
| 自然的土地利用ゾーン | |

- 方針1 安全・快適なまちづくりの推進**
方針2 観光振興、地域振興に向けた拠点の形成
方針3 豊かな自然の保全・育成

【別府IC周辺】

- 別府IC周辺の市の玄関口にふさわしい顔づくり

- [a.低層・斜面住宅地]:安全・安心な住宅地**
[b.風致地区及び周辺の住宅地]:快適で緑豊かな住宅地
[c.温泉地周辺の斜面住宅地]:歴史的資源を活かしつつ温泉地と調和した住宅地
- 良好な眺望景観、住環境の保全・育成
 - 空き家対策の検討
 - 防災まちづくりの推進
 - 安全・快適な交通環境の確保



- 【境川】**
- 境川の環境維持・改善のための市民活動の促進

- 【都市計画公園】**
- 鶴見園公園の整備
 - 南立石公園等の適正な管理運営

- 【幹線道路沿線】**
- 便利で快適な生活サービス地区の形成促進
 - 富士見通鳥居線【整備中】の整備推進

- 【自然的土地利用ゾーン】**
- 豊かな森林の保全、これと調和したまちなみ環境の形成

- 【観海寺、堀田温泉周辺】**
- 観海寺・堀田温泉などの観光資源を活かした観光文化拠点の形成
 - ボランティアガイド育成など、住民主体のまちづくりの促進

- 【東山地区】**
- 市街化調整区域内の農村環境の保全・改善、活性化の促進

■中部地域 地域別構想図

地域づくり
の目標

「海・山・川と身近にふれあえる
便利で住みやすいまち」

海から訪れる人の玄関口としての新しい拠点性を備え、また、別府湾や春木川、実相寺中央公園などの身近な美しい自然に囲まれた便利で住みやすい地域づくりを進めます。

【地域全体】

- 環境維持・改善のための住民活動の活性化促進

方針1 緑豊かで安全・快適な住宅地の形成

方針2 海の玄関口にふさわしい交流・賑わい空間の創出

方針3 身近に自然と触れ合うことができる環境の保全・形成

【実相寺荘園風致地区周辺】

- 実相寺中央公園の整備推進
- 市街地内の豊かな緑地の保全・活用

【都市計画道路】

- 山田関の江線の整備促進

【水と緑の歩行者ネットワーク】

- 上人ヶ浜公園、春木川、実相寺中央公園などを結ぶ緑のネットワークの形成

【別府国際観光港周辺】

- 国際観光港を中心とした交流拠点の創出（第4心頭の整備と利活用）
- 海の玄関口としての良好な沿道景観の形成

【既存の住宅地(土地区画整理地外)】

- 海・山への良好な眺望の保全（建物配置・意匠等の周辺への配慮）
- 安全な交通環境の確保

【基盤整備された市街地】

- 海・山への良好な眺望の保全（石垣地区での建築物の高さ規制等の検討）
- 住・商の調和した住みやすい市街地への誘導（石垣地区での用途地域の適正化等の検討）



凡例

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地 生活サービスエリア 都市公園 機能改善・整備 整備済区域(平成22年度時点) 良好な水辺環境の形成 温泉情緒に配慮した街並みの形成 水と緑の歩行者ネットワークの形成 土地利用区分 商業・業務地 複合住宅地 郊外住宅地 複合産業地・流通業務地 自然的土地利用ゾーン | <ul style="list-style-type: none"> 都市や市街地の骨格となる道路の段階的整備 主要幹線道路 早期整備・事業化 計画路線 都市幹線道路 早期整備・事業化 段階的整備・事業化 計画路線 その他の都市幹線道路 自動車専用道路 市街化区域界 地域界 |
|--|---|

■朝日・大平山地域 地域別構想図

地域づくり
の目標

「住む人訪れる人がふれあい安らく
緑豊かで湯けむり眺望を大切にした 癒しのまち」

鉄輪温泉や明礬温泉の豊富な温泉資源と、扇山、春木川等の豊かな自然、別府を象徴する湯けむり越しの別府湾・山なみへの眺望を活かした、住む人・訪れる人が癒されるような地域づくりを進めます。

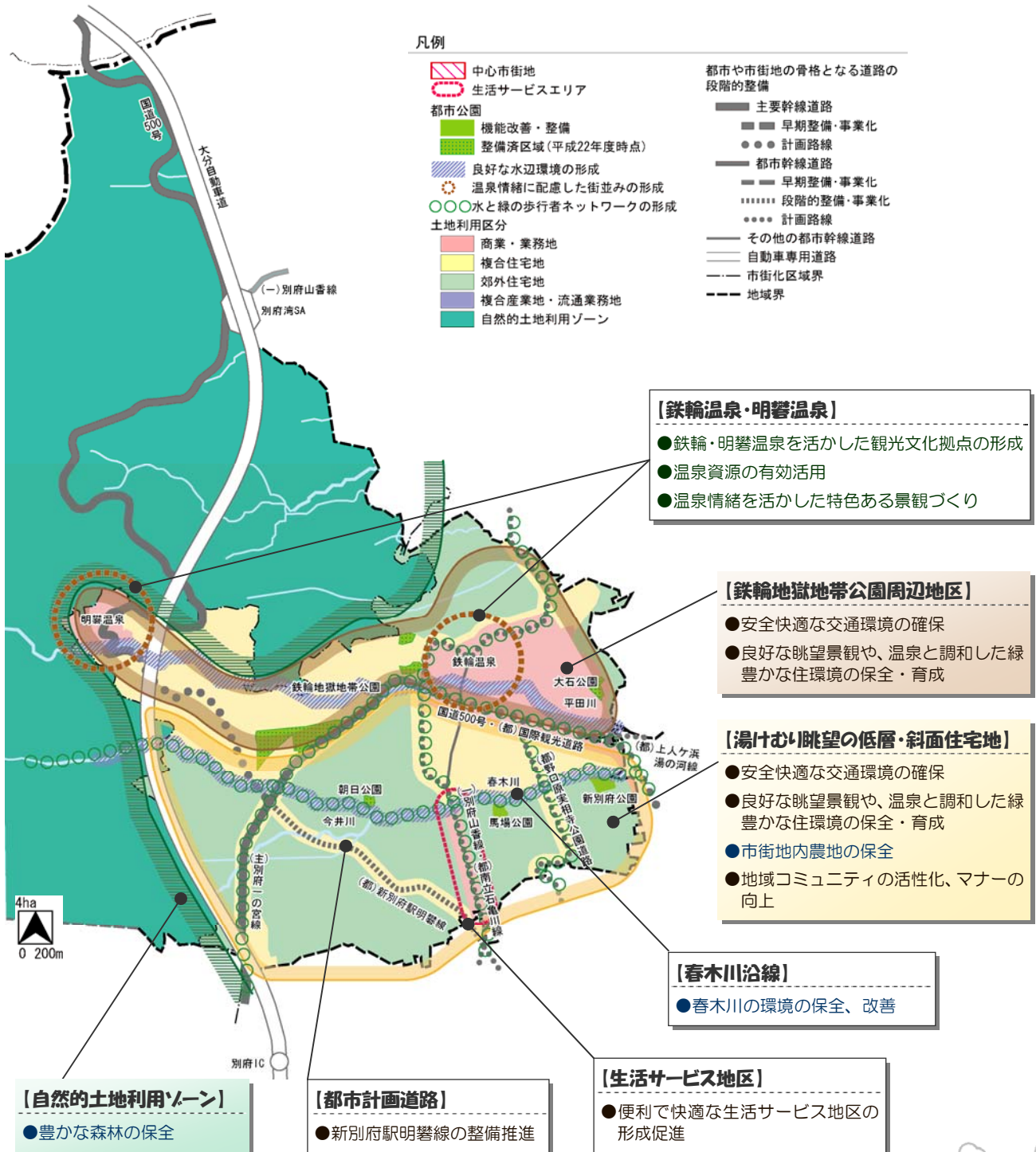
【地域全体】

- 環境維持・改善のための住民活動の活性化促進
- 水や緑、温泉等を結ぶ歩行者ネットワークの形成

方針1 温泉を活かしたまちづくり

方針2 湯けむり景観と調和した良好な住宅地の形成

方針3 豊かな自然の保全と育成



■北部地域 地域別構想図

地域づくりの目標

「豊かな自然とめくもり・やさしさに溢れ、誰もが安心・快適に過ごせる国際性と伝統が共存したまち」

山なみや河川、別府湾の豊かな自然、亀川温泉や柴石温泉の温泉資源を守り、活かしつつ、大学等を中心に国際性を備え、すべての人にやさしく、安心・快適に過ごせるような地域づくりを進めます。

凡例

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地 生活サービスエリア 都市公園 機能改善・整備 整備済区域(平成22年度時点) 良好な水辺環境の形成 温泉情緒に配慮した街並みの形成 水と緑の歩行者ネットワークの形成 土地利用区分 商業・業務地 複合住宅地 郊外住宅地 複合産業地・流通業務地 自然的土地利用ゾーン | <ul style="list-style-type: none"> 都市や市街地の骨格となる道路の段階的整備 主要幹線道路 早期整備・事業化 計画路線 都市幹線道路 早期整備・事業化 段階的整備・事業化 計画路線 その他の都市幹線道路 自動車専用道路 市街化区域界 地域界 |
|--|---|

- 方針1 人にやさしい安全で快適なまちづくりの推進
- 方針2 多様な交流・賑わいを創出する地域拠点の形成
- 方針3 豊かな自然の保全と歴史・文化の共生

【地域全体】

- 安全・快適な交通環境の確保
- 温泉・医療・福祉施設等の地域資源の活用推進
- 大学との交流拡大による地域活性化
- 歴史・文化的資源の保全・活用



【自然的土地利用ゾーン】

- 豊かな自然環境の保全と活用

【平田川, 新川, 冷川】

- 良好な河川環境の保全、改善
- ごみ対策の検討

【亀川温泉・柴石温泉周辺】

- 亀川温泉、柴石温泉を活かした観光文化拠点の形成

- 【a.幹線・鉄道沿線の市街地】: 北の玄関口にふさわしい市街地
- 【b.計画的に整備された市街地】: 眺望の良い緑豊かな住宅地
- 【c.既存の市街地】: 地域特性に合わせた市街地改善
- 【d.山あいの住宅地】: 山あいの自然に囲まれた住宅地

- 安全・快適な交通環境の確保(交通安全対策などの官民協働での取り組みの検討)
- 良好な住環境の維持・形成

【都市計画道路】

- 山田関の江線、上人ヶ浜湯の河線の整備促進

■各地域における地域づくりの目標と方針

「住む人訪れる人がふれあい安らく
緑豊かで湯けむり眺望を大切にした
癒しのまち」

鉄輪温泉や明礬温泉の豊富な温泉資源と、扇山、春木川等の豊かな自然、別府を象徴する湯けむり越しの別府湾・山なみへの眺望を活かした、住む人・訪れる人が癒されるような地域づくりを進めます。

- 方針1 温泉を活かしたまちづくり
- 方針2 湯けむり景観と調和した良好な住宅地の形成
- 方針3 豊かな自然の保全と育成

「豊かな自然とめくもり・やさしさに溢れ、
誰もが安心・快適に過ごせる
国際性と伝統が共存したまち」

山なみや河川、別府湾の豊かな自然、亀川温泉や柴石温泉の温泉資源を守り、活かしつつ、大学等を中心に国際性を備え、すべての人にやさしく、安心・快適に過ごせるような地域づくりを進めます。

- 方針1 人にやさしい安全で快適なまちづくりの推進
- 方針2 多様な交流・賑わいを創出する地域拠点の形成
- 方針3 豊かな自然の保全と歴史・文化の共生

「海・山・川と身近にふれあえる
便利で住みやすいまち」

海から訪れる人の玄関口としての新しい拠点性を備え、また、別府湾や春木川、実相寺中央公園などの身近な美しい自然に囲まれた便利で住みやすい地域づくりを進めます。

- 方針1 緑豊かで安全・快適な住宅地の形成
- 方針2 海の玄関口にふさわしい交流・賑わい空間の創出
- 方針3 身近に自然と触れ合うことができる環境の保全・形成

「地域のふれあいと豊かな
自然・歴史と温泉が育む
安全・快適に暮らせるまち」

国立公園をはじめとした豊かな自然、堀田温泉や観海寺温泉の豊富な温泉や歴史的資源および地域コミュニティを活かしつつ、低層の良好な住宅地を主として、安全・快適に暮らせるような地域づくりを進めます。

- 方針1 安全・快適なまちづくりの推進
- 方針2 観光振興、地域振興に向けた拠点の形成
- 方針3 豊かな自然の保全・育成

「中心市街地として新しい活力の中に、
歴史情緒と温泉文化が光る
来て・見て・住んでみたくなるまち」

別府温泉、浜脇温泉の温泉街の歴史文化やまちなみを活かしながら、中心市街地の活性化を図るとともに、まちなか及び周辺の住宅地にふさわしい安全な地域づくりを進めます。

- 方針1 別府の核となる中心市街地の活性化
- 方針2 観光温泉文化拠点の形成・活性化
- 方針3 安全で快適な居住環境の形成

