

第 17 回別府市都市計画審議会

議 案 書

日 時：平成 24 年 7 月 19 日（木）午後 2 時 00 分～

場 所：別府市役所 1 階レセプションホール

別府市建設部都市政策課

目 次

第1号議案	別府市景観計画の変更について	… 1
報告1	別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区の変更 (大分県決定) について	…11
報告2	風致地区内における建築等の規制に関する条例第5条 第1項第2号によるただし書の適用について	…20
その他報告		
	①生産緑地地区指定の申出について	…28
	②都市計画の提案について	…30

第1号議案 別府市景観計画の変更について

明礬温泉地区温泉湯けむり重点景観計画（案）

自然の恵みにいだかれた湯の花の郷「みょうばん」



別府市

目次

1. 明礬温泉地区温泉湯けむり重点景観計画の目的と位置づけ	1
2. 景観形成の目標	2
3. 重点景観計画の区域	3
4. 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針	4
5. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項	5
6. 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針	6
7. 屋外広告物の表示等に関する基本方針	8
8. 景観重要公共施設の整備に関する基本方針	9
9. 色彩基準	9
◎ 色見本	10

1.明礬温泉地区温泉湯けむり重点景観計画の目的と位置付け

別府市（以下「本市」という。）は緑豊かな鶴見連山を背後に抱き、前面には青々とした別府湾を望む他の都市では見ることの出来ない湯けむりが日々立ち昇る豊かな自然景観を有する観光温泉都市である。

そのなかでも、「明礬温泉地区」（以下「本地区」という。）は、温泉の成分を固形化した湯の花を製造するために建てられる藁・茅葺きの湯の花小屋が独特の景観を形成している別府市を代表する温泉観光地である。

また、平成21年に重点景観計画を策定した鉄輪温泉地区と併せて、生活の中に温泉があり、温泉により生まれた文化を大切に、保護していく「重要文化的景観」の選定への取り組みもなされている。本地区においてもさらなる良好な景観の形成を重点的かつ先導的に進めるため、明礬温泉地区温泉湯けむり重点景観計画（以下「本計画」という。）の策定を行うこととする。

本計画では、湯けむり景観の保全・育成を行うことにより、観光資産として活かし、魅力ある地域づくりを進めることを目的とする。



明礬温泉地区の湯けむり景観

2.景観形成の目標

景観形成の基本目標

本地区は、別府八湯の一つとして古くより湯の花の採取場、湯治場として栄え、現在も豊富な温泉があり、別府を代表する温泉地である。別府市街地の中でも標高が高く、豊かな自然に恵まれた本地区では、建物や外構に自然素材が比較的多く使われており、噴気泉や湯の花小屋から立ちのぼる湯けむりとあいまって情緒あふれる山里の温泉地の景観を呈している。

これまで温泉資源を利用した固有の生業により培ってきた地域特有の景観を将来においても継承し、自然の恵みにいだかれた湯の花の郷の湯けむり景観の保全・育成・再生・創出を図ることを目標とする。

将来像：自然の恵みにいだかれた湯の花の郷「みょうばん」



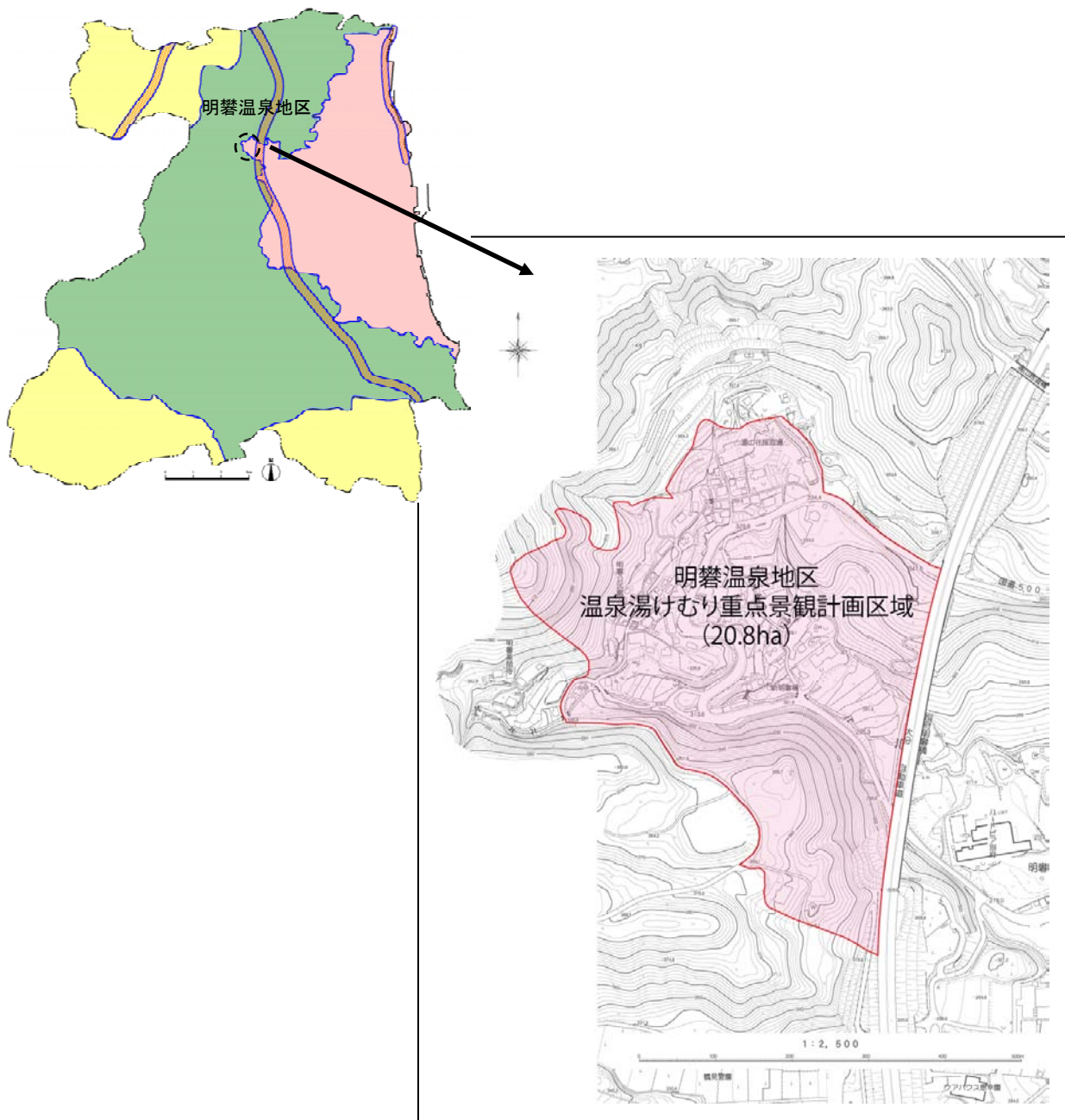
明礬温泉地区の景観

3.重点景観計画の区域

重点景観計画区域

本地区は、国道500号沿道や旧街道沿いを中心に、温泉、旅館、土産物店、湯の花小屋などが建ち並び、土地利用としてはまとまったものとなっている。

周囲は風致地区に象徴される豊かな緑で、本地区内の温泉や湯の花小屋から立ち上る湯けむりの背景となることから、景観的な影響範囲を考慮して、明礬温泉地区温泉湯けむり重点景観計画区域を九州横断自動車道長崎大分線以西の市街化区域（約20.8ha）とする。



明礬温泉地区温泉湯けむり重点景観計画区域

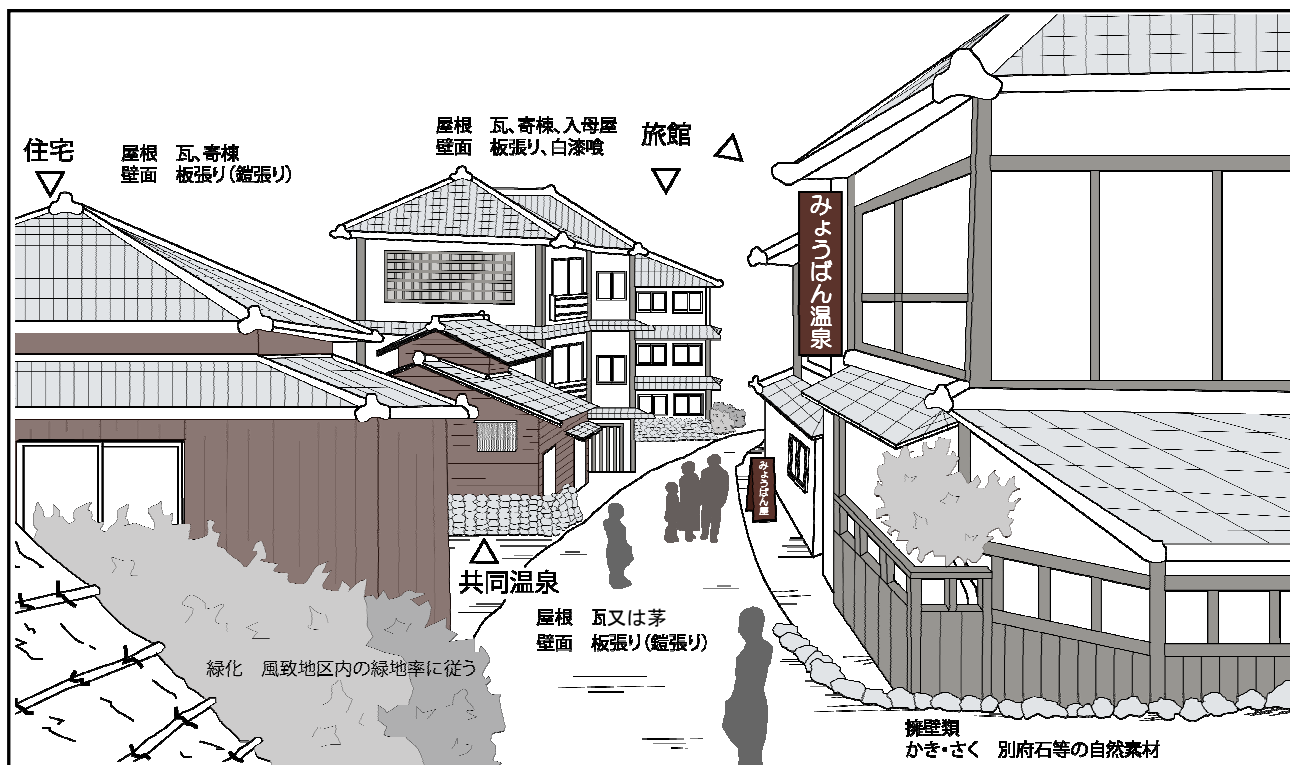
4. 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

景観形成の基本的方針

- 背景の緑に湯けむりが立ちのぼり、湯の花小屋、旅館、住宅などが建ち並ぶ静穏な温泉郷の景観維持に努める。
- 建築物は情緒ある温泉地の風情を大切にした日本建築を基調とする。
- かき・塀・擁壁などは、別府石の石垣や竹垣などの自然素材を活用し、道路に面する部分には植栽を施すなど、落ち着きとゆとりのある景観の形成に努める。
- 広告・看板の表示や設置については秩序あるものとし、温泉郷らしい落ち着いたものとなるよう努める。

※推奨する形態や素材など

	屋根	外壁	かき・さくなど
形態	4方向以上10分の4以上の勾配屋根、寄棟・入母屋など	板張り（鎧張り）、漆喰塗り	石積み、生垣、木柵、それらを組み合わせたもの
素材	瓦、茅葺き	木材、白漆喰	別府石、樹木



明礬温泉地区の推奨される将来像のイメージ図

5.良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

届出対象とする範囲

魅力ある地域づくりを進めるため、本地区区全域を対象とし、以下に掲げる行為について届出対象とする。

明礬温泉地区における行為の届出対象範囲	
建築物の建築等	○ 行為を行う部分の面積が10㎡を超えるもの (ただし、建築物の新築にあつてはすべての行為)
工作物の建設等	工作物の建設等(色彩の変更を除く。)であつて、次に定めるもの ○ 塔状等工作物にあつては、次に定めるもの ・ 煙突、排気塔その他これらに類するものにあつては、高さ6mを超えるもの ・ パラポラアンテナ、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの(屋外広告物を除く。)、電波塔、風車その他これらに類するもの及びメリーゴーランド、観覧車、飛行塔、昇降機その他これらに類する遊戯施設にあつては、高さ15mを超えるもの ・ 高架水槽、冷却塔、物見塔その他これらに類するものにあつては、高さ8mを超えるもの ・ 標識、アーチ、アーケード、街路灯、照明塔、モニュメント、彫像、記念碑その他これらに類するもの及び装飾塔、記念塔その他これらに類するもの(屋外広告物を除く。)にあつては、高さ4mを超えるもの ○ 製造施設等工作物にあつては、高さ15mを超えるもの、又は築造面積500㎡以上 ○ 門、塀、垣、さく、擁壁その他これらに類するものにあつては、高さ2mを超えるもの ○ 橋梁、歩道橋、高架道路類にあつては、長さ20mを超えるもの ○ 上記に掲げる工作物の色彩の変更であつて、変更を行う部分の面積が10㎡を超えるもの
開発行為	○ 開発区域の土地の面積が1000㎡以上
土石類の採取	○ 採取面積500㎡以上、又は3mを超えるのりを生じるもの
土地の形質の変更	○ 区域面積500㎡以上、又は3mを超えるのりを生じるもの
木竹の伐採	○ すべての行為(ただし、通常の管理行為は除く。)
屋外における物件の堆積	○ 堆積を行う土地の面積の合計が堆積規模500㎡以上、又は堆積の高さ4mを超えるもの
特定照明	○ 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、改設若しくは移設又は色彩等の照明方式の変更

通常管理行為等の規模要件

本地区区において、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については、景観法施行令第8条に規定するもののほか、以下に掲げる規模要件とする。これらの規模要件に該当する行為については、届出等の行為の制限は適用しない。

通常管理行為等の規模要件

湯けむり噴気孔関連施設の建設等

農業又は林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

特定照明であつて、祭典等催しにおいて一時的に使用する場合、試験又は研究のために使用する場合及び法令の規定により使用する場合

景観形成基準

明礬温泉地区における行為の規制対象範囲

行為に関する事項	建築物の建築	建築物の高さの最高限度	・建築物の高さは地盤面から15m以下かつ階数は3以下とする(図1参照)
		建築物の形態又は意匠の制限	・大規模な建築物は分節化により空間の変化に努める ・建築物の屋根は2方向以上10分の4以上の勾配屋根とし、適当な軒の出を有し、まちなみの景観を著しく損なわないものとする。
		建築物の色彩	・建築物の屋根及び外壁は彩度の低いものを基調とし、周囲の自然との調和に配慮する(明礬温泉地区色彩基準)。
		建築物の素材	・「日本建築」を基調として、周囲のまちなみとの素材感の調和を図る。
	工作物の建設	かき・さく又は塀の構造の制限	・道路に面する部分は、自然素材を活かした仕上げとする。 ・周辺の景観に威圧感・圧迫感を与えない高さ・意匠とする。
		その他の工作物	・金属製などの反射光のあるものは、公共空間から目立たない位置に設けるか又は樹木などで修景措置を行う。 ・公共施設など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態とする。 ・周辺の景観に威圧感・圧迫感を与えない高さ・意匠とする。 ・周辺景観に調和し落ち着いた色相の低彩度色を用いる(明礬温泉地区色彩基準参照)。
	開発行為	・地貌を大きく変化させる連続したのりを生じる切り盛りを避け、既存の地貌が著しく変更されるものでないこととする。 ・開発後の土地の地貌及び景観が周囲の景観と調和のとれたものとする。	
	土石類の採取	・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。 ・道路その他公共の場から容易に望見できないよう植栽又は塀などで遮蔽措置を講じる。 ・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周辺景観との調和を図る。	
	土地の形質の変更	・変更後の土地の地貌及び景観が、周囲の景観と調和のとれたものとする。 ・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。	
	木竹の伐採	・目的に応じ、必要最小限の伐採とする。 ・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。 ・伐採を行った場合は、その周辺景観が良好に維持できるよう植栽等により代替措置を講じることとする。	
屋外における物件の堆積	・道路などその他公共の場から容易に望見できないよう配置を工夫し、敷地外周部などの植栽及び塀などで遮蔽措置を講じる。		
特定照明	・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。		

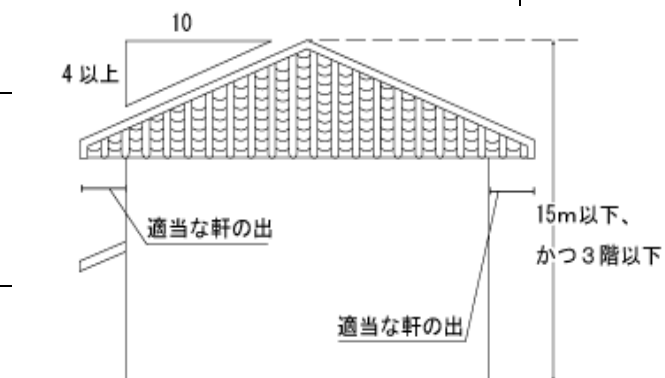


図1 建築物の高さの最高限度

6.景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

景観重要建造物の指定の方針

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事項のいずれかに該当する景観の形成上重要な建造物とする。

- 優れた形態、意匠を有し、地域の象徴的な存在で、良好な景観の形成に寄与する建造物であること。
- 街角や目の止まる場所に位置するなど、地域の良好な景観の形成に取り組むうえで先導的な役割を持つ建造物であること。
- 地域の自然、歴史、文化及び生活などから判断して、これらの特性が受け継がれ形態として現れているもので、明礬温泉地区の温泉湯けむり景観まちづくりに寄与する建造物であること。

景観重要樹木の指定の方針

樹高があり樹幹が太く、葉ぶりが良好である樹木で、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事項のいずれかに該当する景観の形成上重要な樹木とする。

- 優れた樹形や樹高を有し、地域の良好な景観の形成に寄与する樹木であること。
- 街角や目の止まる場所に位置するなど、地域の良好な景観の形成に取り組むうえで先導的な役割を持つ樹木であること。
- 地域の自然、歴史、文化及び生活などから判断して、これらの特性が受け継がれ明礬温泉地区の温泉湯けむり景観まちづくりに寄与する樹木であること。

7.屋外広告物の表示等に関する基本方針

屋外広告物は景観の印象に大きな影響を与えるものであり、本地区は別府市でも主要な観光地であることから、それらの表示に対して基本方針を設け、周辺の景観特性と調和した屋外広告物の表示に努める。また、温泉地として周辺の良い景観との調和に配慮しつつ、本地区のイメージを高める優れたデザインと秩序ある屋外広告物の掲出を推進する。

- 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、定期的維持管理に努める。
- 自己用以外の貸し広告等を控える。
- 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。
- 焼杉等の落ち着いた色調の自然素材を活用し、記述する文字は低彩度とする。



8.景観重要公共施設の整備に関する基本方針

道路や河川などの公共施設は景観の重要な構成要素のひとつであり、行政は良好な景観の形成のために先導的な役割を果たすことが求められる。

したがって、本地区内の公共施設の整備や維持管理については、基本的には「5.良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項 景観形成基準」と「7.屋外広告物の表示等に関する基本方針」に従いながら、以下の景観重要公共施設の整備に関する基本方針に基づき周辺の自然にとけこんだ湯の花の郷の雰囲気と調和したものとする。

施設	整備に関する基本方針	
県及び市の管理する道路、河川、橋梁、地すべり防止施設	【道路の舗装、河川の護岸、地すべり防止施設の法面、擁壁】 ○無彩色を中心とした色彩により他の要素を際立たせるよう努め、強調色は基本的に用いない。	(共通) ○耐久性に優れた素材を用い、定期的な維持管理に努める。 ○自然素材の活用を推奨（活用困難な場合は、類似した落ち着いたあえる色調とする）。
	【付属物】 照明柱、防護柵、標識柱等 【ストリートファニチャー】 車止め、案内サイン、ベンチ等 ○（安全性は確保の上）彩度を抑え、蒼白的な塗装は避ける。 ○周囲から突出するような意匠・規模を避け、まちなみと調和したデザインとなるよう留意する。	

9.色彩基準

明礬温泉地区 色彩基準

- 建築物の屋根、外壁、工作物の色彩は基準に沿ったものとする。
- 無彩色について、屋根に使用するもの以外は基準の明度に沿ったものとする。
- 表面に着色を施していない木材や土壁などの自然素材、ガラスなどの素材色はこれによらない。

明礬温泉地区における色彩基準					
色相	R (赤)	YR (黄赤) Y (黄)	BG (青緑)、B (青)	その他	無彩色
明度	2 以上 8 以下	2 以上	2 以上 8 以下	2 以上	3 以上
彩度	3 以下		2 以下		—

(この表の数値、記号はマンセル値を表しています。)

報告 1 別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区の変更
(大分県決定) について

別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区の変更(大分県決定)

別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区を次のように変更する。

名 称	面 積	摘 要
別府港臨港地区	約28.1ha	商港区 15.5ha 漁港区 2.3ha マリーナ港区 0.8ha 修景厚生港区 9.5ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別府港では、昭和26年9月に重要港湾の指定を受けて以来、港湾計画に基づき、物流及び人流関連ゾーン、船だまりゾーン、緑地・レクリエーション施設ゾーン等として順次整備が進められている。また、本港における臨港地区は、昭和40年3月31日建設省告示第1158号で約6.1haが指定され、現在、約19.4haの区域が指定されている。

このうち、北浜地区、石垣地区、餅ヶ浜地区においては、港湾整備の進展や周辺地域の土地利用状況の変化に伴い、臨海部の効率的な土地利用及び港湾における諸活動の円滑化を図るため、臨港区域の一部区域を変更したい。

別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区新旧対照表

新			旧			変更の概要
名称	面積	摘要	名称	面積	摘要	
臨港地区名			臨港地区名			
別府港 臨港地区	約28.1ha	商港区 : 15.5ha 漁港区 : 2.3ha マリーナ港区 : 0.8ha 修景厚生港区: 9.5ha	別府港 臨港地区	約19.4ha	商港区 : 13.8ha 漁港区 : 2.3ha マリーナ港区 : 0.2ha 修景厚生港区: 3.1ha	一部区域の 変更

※分区における構造物の規制に関する条例

「大分県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構造物の規制に関する条例」

昭和 39年
平成 12年 20号一部改正
平成 13年 20号一部改正
平成 16年 55号一部改正

報告 1 別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区の変更（大分県決定）について【総括図】

別府港臨港地区

	(旧)	(新)
全体	A=約 19.4 ha	A=約 28.1 ha
商港区	A=約 13.77 ha	A=約 15.48 ha
漁港区	A=約 2.28 ha	A=約 2.28 ha
マリーナ港区	A=約 0.22 ha	A=約 0.75 ha
修景厚生港区	A=約 3.13 ha	A=約 9.54 ha

【凡例】

- 臨港地区（既定区域）
- 臨港地区（新規区域）
- 臨港地区（廃止区域）

浜脇地区

	(旧)	(新)
全体	A=約 0.60 ha	A=約 0.60 ha
漁港区	A=約 0.60 ha	A=約 0.60 ha

北浜地区

	(旧)	(新)
全体	A=約 1.11 ha	A=約 2.87 ha
商港区	A=約 0.14 ha	A=約 0.00 ha
漁港区	A=約 0.75 ha	A=約 0.75 ha
マリーナ港区	A=約 0.22 ha	A=約 0.75 ha
修景厚生港区	A=約 - ha	A=約 1.37 ha

的ヶ浜地区

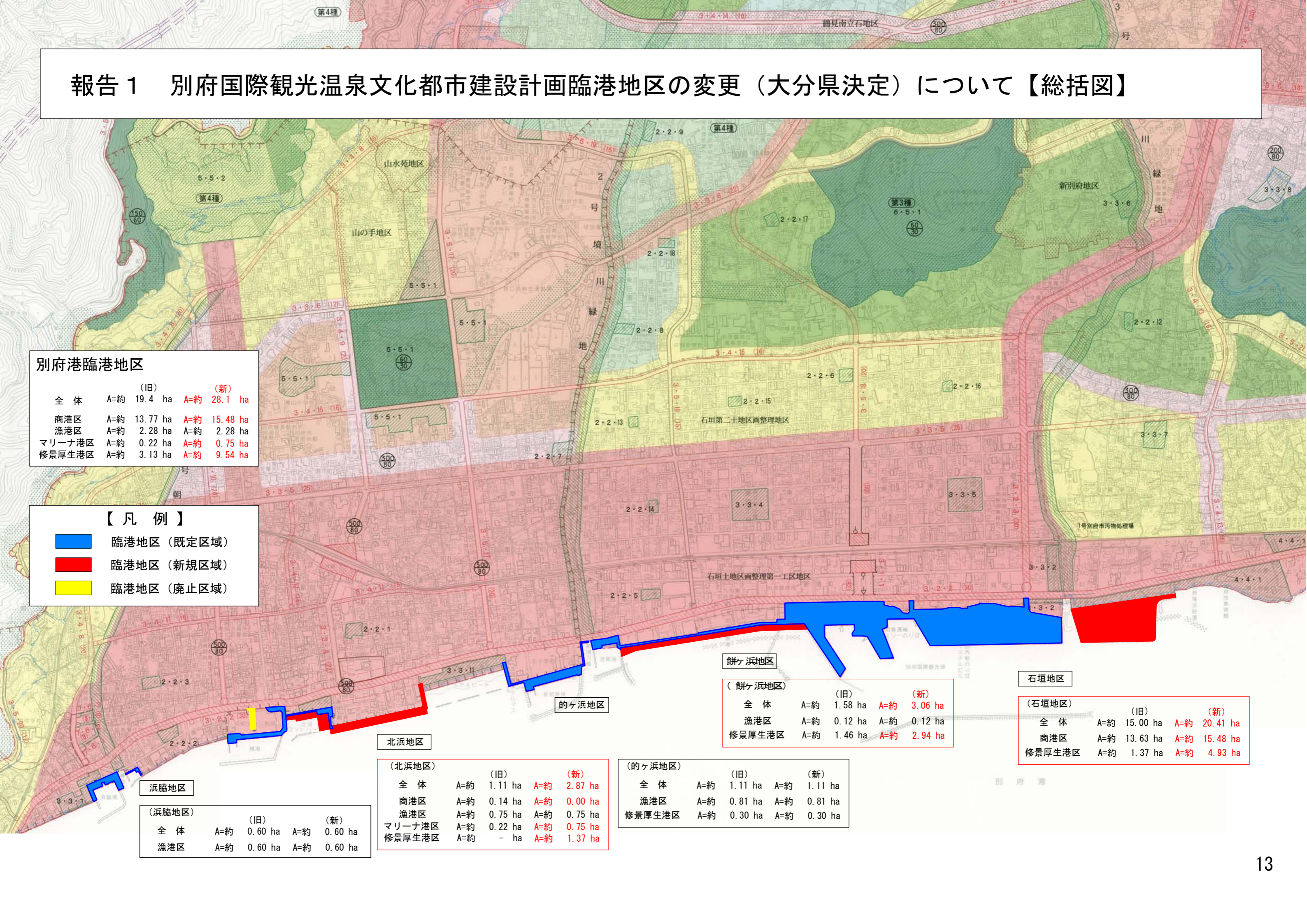
	(旧)	(新)
全体	A=約 1.11 ha	A=約 1.11 ha
漁港区	A=約 0.81 ha	A=約 0.81 ha
修景厚生港区	A=約 0.30 ha	A=約 0.30 ha

餅ヶ浜地区

	(旧)	(新)
全体	A=約 1.58 ha	A=約 3.06 ha
漁港区	A=約 0.12 ha	A=約 0.12 ha
修景厚生港区	A=約 1.46 ha	A=約 2.94 ha

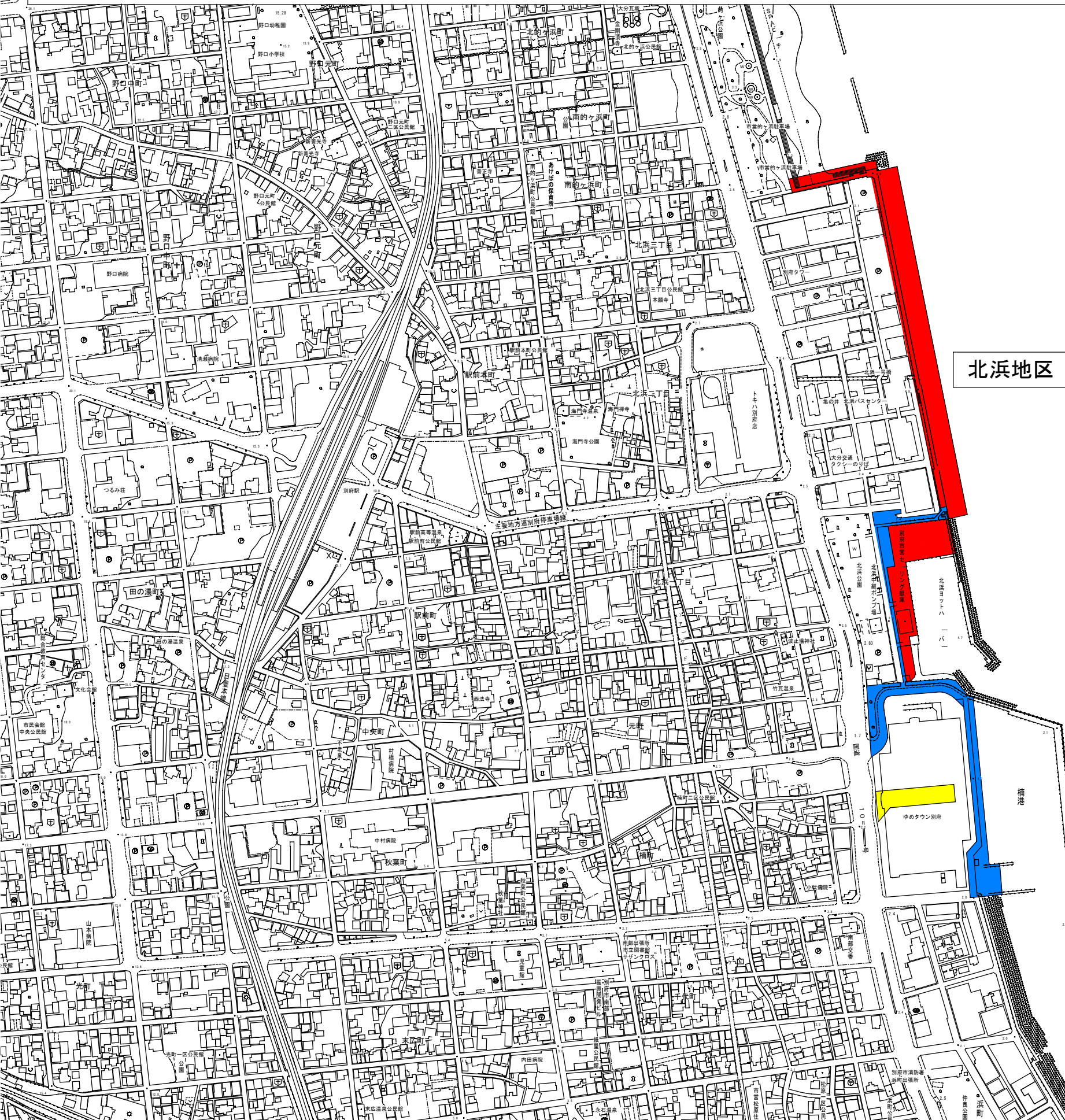
石垣地区

	(旧)	(新)
全体	A=約 15.00 ha	A=約 20.41 ha
商港区	A=約 13.63 ha	A=約 15.48 ha
修景厚生港区	A=約 1.37 ha	A=約 4.93 ha



報告 1 別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区の変更（大分県決定）について【計画図】

（北浜地区）



(北浜地区)	(旧)	(新)
全体	A=約 1.11 ha	A=約 2.87 ha
商港区	A=約 0.14 ha	A=約 0.00 ha
漁港区	A=約 0.75 ha	A=約 0.75 ha
マリーナ港区	A=約 0.22 ha	A=約 0.75 ha
修景厚生港区	A=約 - ha	A=約 1.37 ha

【凡例】

- 臨港地区（既定区域）
- 臨港地区（新規区域）
- 臨港地区（廃止区域）

報告 1 別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区の変更（大分県決定）について【計画図】

（餅ヶ浜地区）

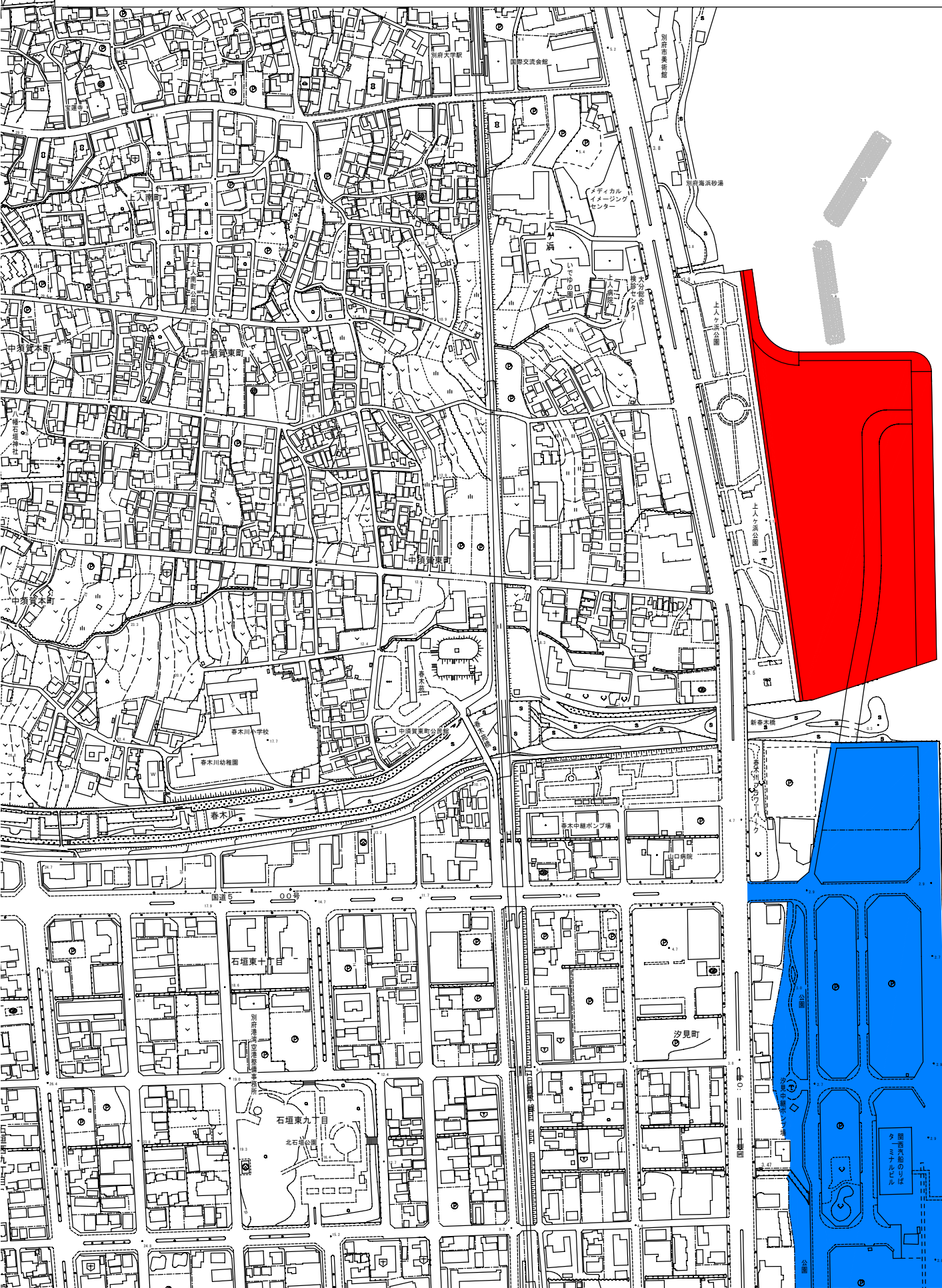


（餅ヶ浜地区）		（旧）	（新）
全体	A=約	1.58 ha	A=約 3.06 ha
漁港区	A=約	0.12 ha	A=約 0.12 ha
修景厚生港区	A=約	1.46 ha	A=約 2.94 ha

【凡例】

- 臨港地区（既定区域）
- 臨港地区（新規区域）

報告 1 別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区の変更（大分県決定）について【計画図】 （石垣地区）



石垣地区

(石垣地区)	(旧)	(新)
全体	A=約 15.00 ha	A=約 20.41 ha
商港区	A=約 13.63 ha	A=約 15.48 ha
修景厚生港区	A=約 1.37 ha	A=約 4.93 ha

【凡例】

- 臨港地区（既定区域）
- 臨港地区（新規区域）

別府湾

別府国際観光港

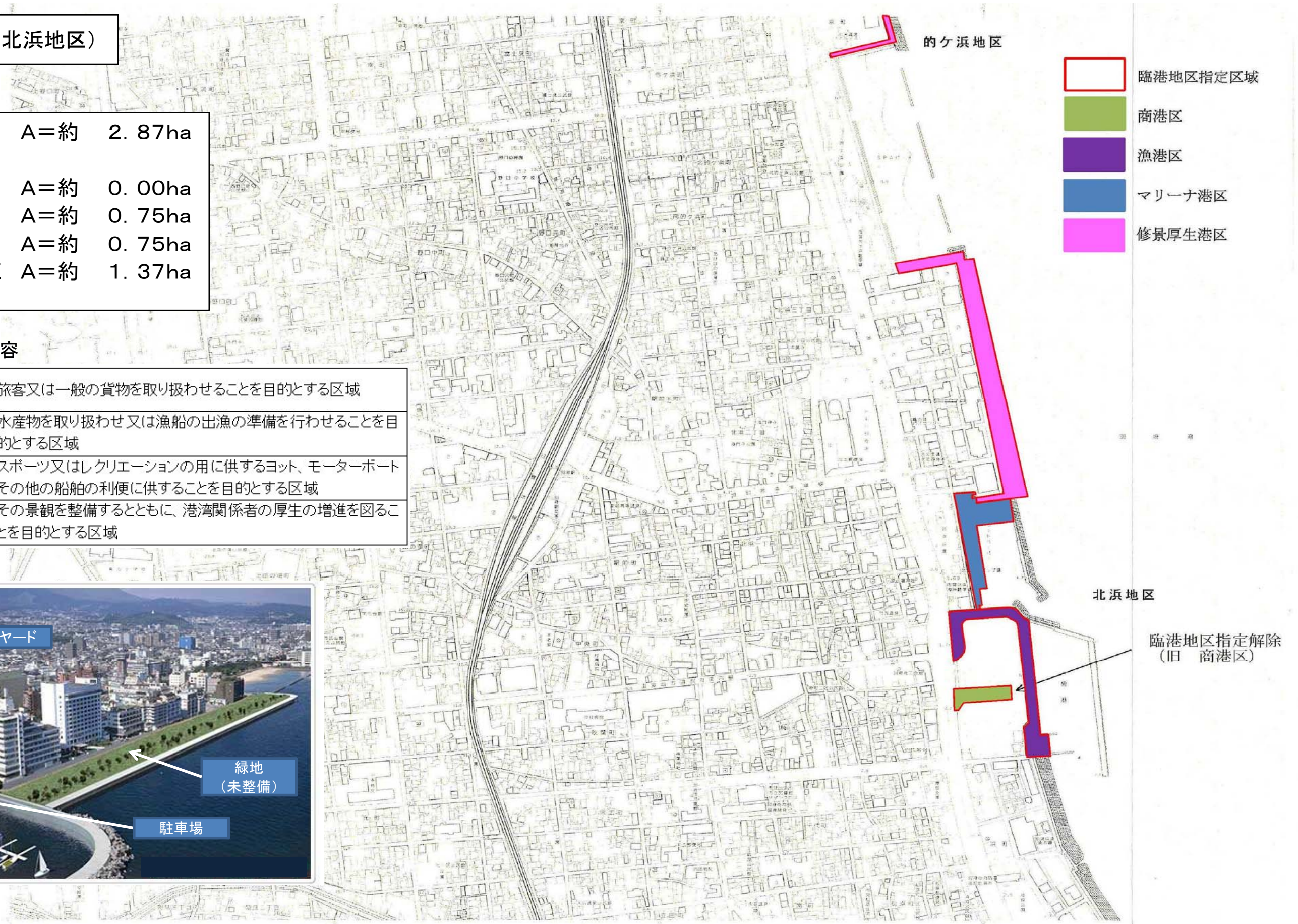
報告1 別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区の変更(大分県決定)について【参考図】

分区指定図(北浜地区)

全体	A=約	2.87ha
商港区	A=約	0.00ha
漁港区	A=約	0.75ha
マリーナ港区	A=約	0.75ha
修景厚生港区	A=約	1.37ha

分区の種類と内容

商港区	旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
漁港区	水産物を取り扱わせ又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域
マリーナ港区	スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボートその他の船舶の利便に供することを目的とする区域
修景厚生港区	その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生の増進を図ることを目的とする区域



報告1 別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区の変更(大分県決定)について【参考図】

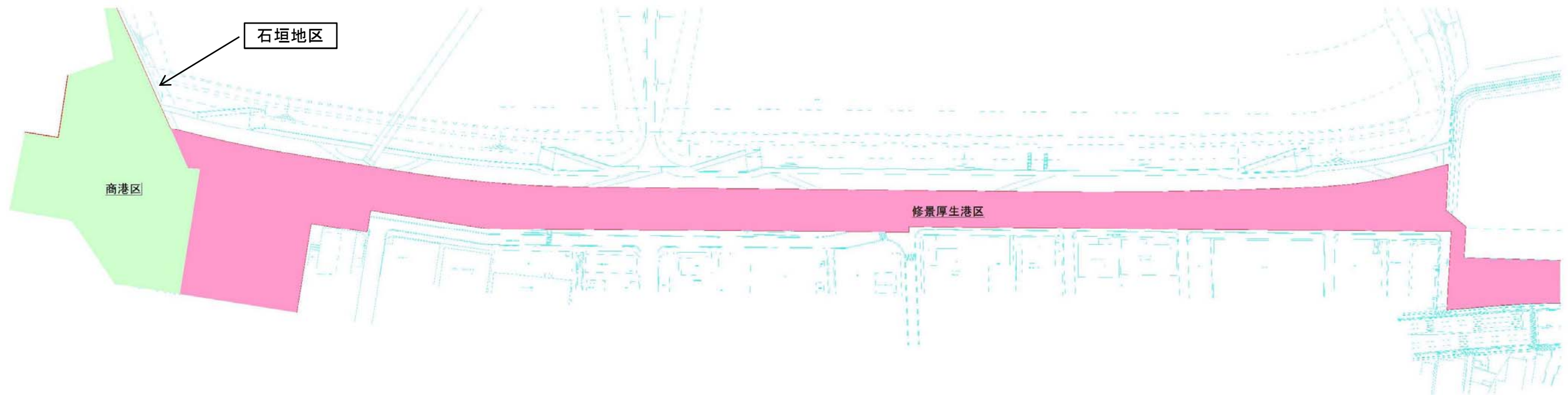
分区指定図(餅ヶ浜地区)

全体	A=約	3.06ha
漁港区	A=約	0.12ha
修景厚生港区	A=約	2.94ha

分区の種類と内容

商港区	旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
漁港区	水産物を取り扱わせ又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域
修景厚生港区	その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域

凡	例
	臨港地区指定区域
	商港区
	修景厚生港区



報告1 別府国際観光温泉文化都市建設計画臨港地区の変更(大分県決定)について【参考図】

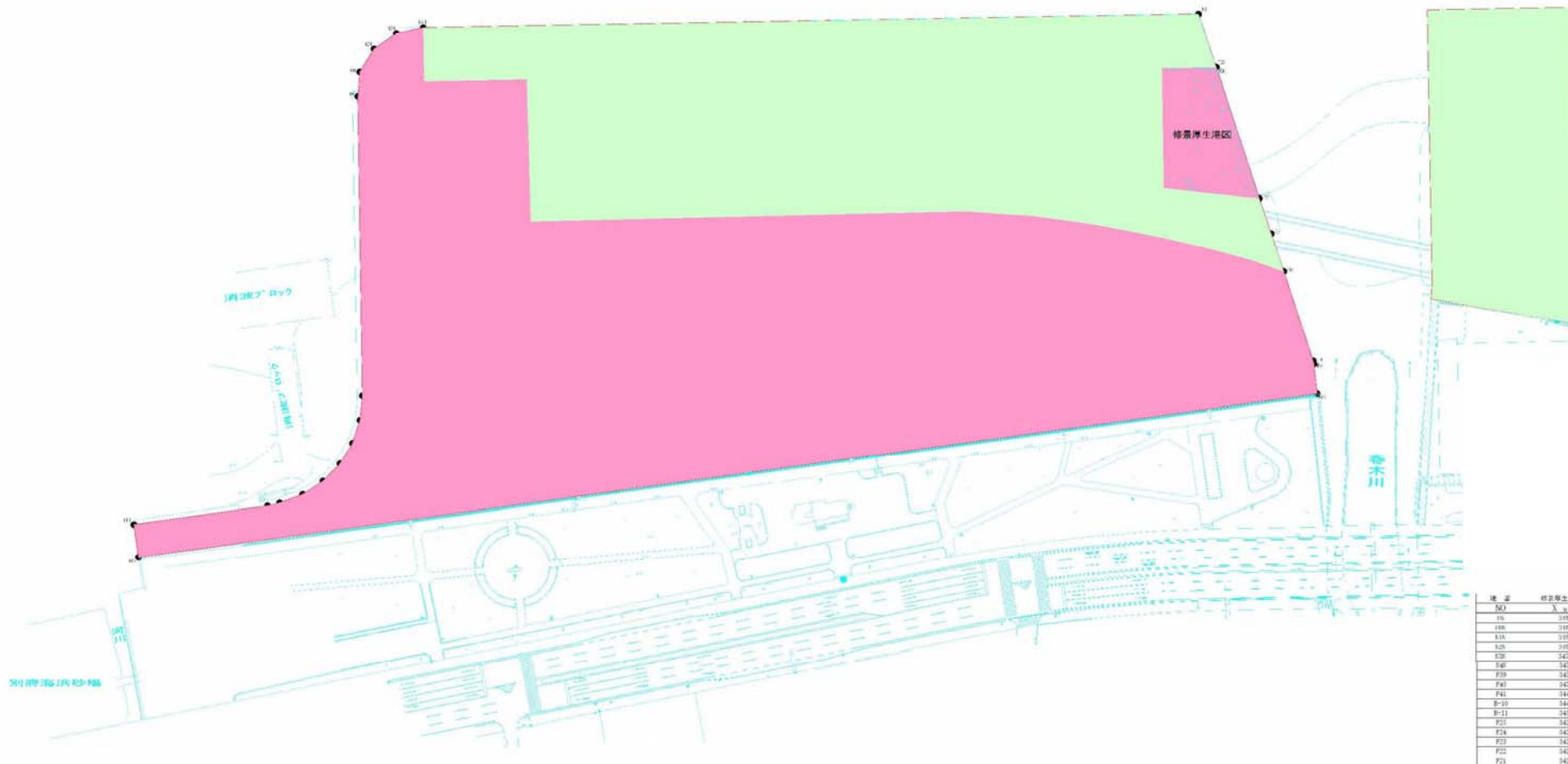
分区指定図(石垣地区)

全体	A=約	20.41ha
商港区	A=約	15.48ha
修景厚生港区	A=約	4.93ha

分区の種類と内容

商港区	旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
修景厚生港区	その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域

凡 例	
	臨港地区指定区域
	商港区
	修景厚生港区



NO	積算面積(㎡)
10	31529.181
10A	31529.181
10B	31529.181
10C	31529.181
10D	31529.181
10E	31529.181
10F	31529.181
10G	31529.181
10H	31529.181
10I	31529.181
10J	31529.181
10K	31529.181
10L	31529.181
10M	31529.181
10N	31529.181
10O	31529.181
10P	31529.181
10Q	31529.181
10R	31529.181
10S	31529.181
10T	31529.181
10U	31529.181
10V	31529.181
10W	31529.181
10X	31529.181
10Y	31529.181
10Z	31529.181

報告 2 風致地区内における建築等の規制に関する条例第 5 条
第 1 項第 2 号によるただし書の適用について

報告2 風致地区内における建築等の規制に関する条例第5条
第1項第2号によるただし書の適用について

位 置	別府市大字鶴見3898番地		
行為の目的	病棟の建て替え（新別府病院）		
申請行為の種別	増築		
敷地の面積	25,980.15㎡		
建 物 概 要	建築面積	9,718.26㎡	
	高 さ	17.97m（15m以下）	
	構 造	鉄筋コンクリート造	
	敷地境界線 までの距離	道路 4.15m（2m以上）	その他 6.90m（1m以上）
	建 ぺ い 率	37.41%（40%以下）	
	緑 地 率	25.03%（20%以上）	
	外部の仕様	屋根：アスファルト防水の上コンクリート押え 外壁：磁器質タイル張り 一部 複層塗装材	
	外部の色彩	屋根：マンセル値 N7.5 外壁：マンセル値 10YR7.0/4.0 一部 N7.5	
本敷地における都市計画の概要			
用途地域	【市街化区域】 第2種中高層住居専用地域 第2種住居地域 近隣商業地域		
風致地区	実相寺荘園風致地区（第4種風致地区）		

※（ ）内は基準値とする。

都市計画法 第58条第1項

風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年大分県条例第17号）

（許可を要する行為）

第2条 風致地区内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、知事（大分市の区域にあっては、大分市長。第4条及び第5条第1項第4号を除き、以下同じ。）の許可を受けなければならない。許可を受けた行為の内容を変更しようとする場合も同様とする。

一 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築又は移転

二 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

三 木竹の伐採

四 土石の類の採取

五 水面の埋立て又は干拓

六 建築物等の色彩の変更

七 屋外における土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する廃棄物をいう。以下同じ。）又は再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第4項に規定する再生資源をいう。以下同じ。）の堆積

（許可の基準）

第5条 知事は、第2条第1項各号に掲げる行為で次の各号に定める基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

一 第2条第1項各号に掲げる行為の行われる土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

二 建築物の新築、改築、増築又は移転（以下「建築物の新築等」という。）については、次に掲げる要件に該当するものであること。ただし、建築物の新築等の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の保全及び維持に支障を及ぼすおそれが少ない場合においては、この限りでない。

イ 当該建築物の高さが、別表第一の（い）欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の（ろ）欄に掲げる限度以下であること。

ロ 当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）が、別表第一の（い）欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の（は）欄に掲げる限度以下であること。

ハ 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離（以下「壁面後退距離」という。）が、別表第一の（い）欄に掲げる風致地区の種別ごとに道路に

接する部分にあっては同表の（に）欄に掲げる限度、その他の部分にあっては同表の（ほ）欄に掲げる限度以上であること。ただし、2つ以上の敷地の境界線が道路に接している場合において、当該敷地の境界線のうち知事が選択する敷地の境界線以外の敷地の境界線までの壁面後退距離については、別表第二の（い）欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の（ろ）欄に掲げる限度以上であること。

ニ 緑地率（木竹が保全され、又は適切な植栽の行われる土地の面積の建築物の敷地面積に対する割合をいう。）が、別表第一の（い）欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の（へ）欄に掲げる限度以上であること。ただし、敷地面積が150平方メートル以下の場合は、別表第三の（い）欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の（ろ）欄に掲げる限度以上であること。

ホ 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。

ヘ 当該建築物の位置、形態及び意匠が、当該建築物の新築等の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

別表第一

（い） 種別	（ろ） 高さ	（は） 建ぺい率	（に） 道路に接する境界線までの壁面後退距離	（ほ） 道路に接しない境界線までの壁面後退距離	（へ） 緑地率
第1種	8メートル	10分の2	3メートル	1.5メートル	10分の4
第2種	10メートル	10分の3	2メートル	1.0メートル	10分の3
第3種	12メートル	10分の3	2メートル	1.0メートル	10分の2
第4種	15メートル	10分の4	2メートル	1.0メートル	10分の2

当該計画は、（ろ）欄の高さ制限（15メートル）を超えるため（17.97メートル）、第5条第1項第2号のただし書きを適用する必要がある。

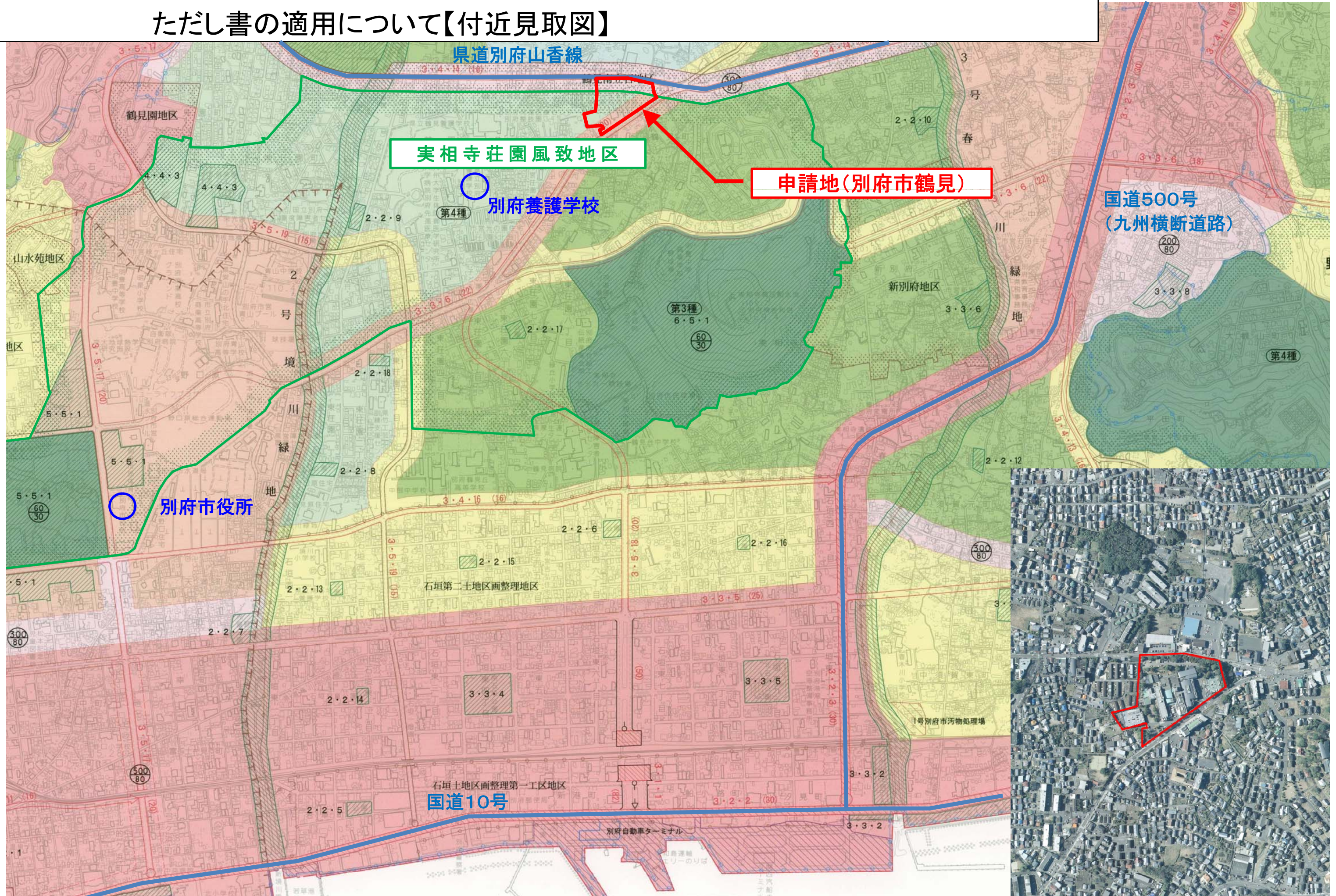
風致地区の運用方針（平成16年策定）より抜粋

◆建築物の高さに係るただし書き適用の取扱い方針

地域住民の生活に必要不可欠な公益的建築物（公民館等）であり、必要に応じて都市計画審議会の議を経て、その機能面からやむを得ないと認められるものについては、次の各号への適合を条件に基準を緩和する。

- ・周辺地域からの山地丘陵地の山頂やスカイラインへの眺望が確保される場所に位置すること。
- ・建築面が長大でなく、周囲の風致と違和感のない形態及び意匠を保つこと。
- ・基準を上回る緑地率が確保され、かつ、当該建築物の外観形態が確認される場所から、植栽により壁面がおおむね遮蔽されることが確実であること。

報告2 風致地区内における建築等の規制に関する条例第5条第1項第2号による ただし書の適用について【付近見取図】

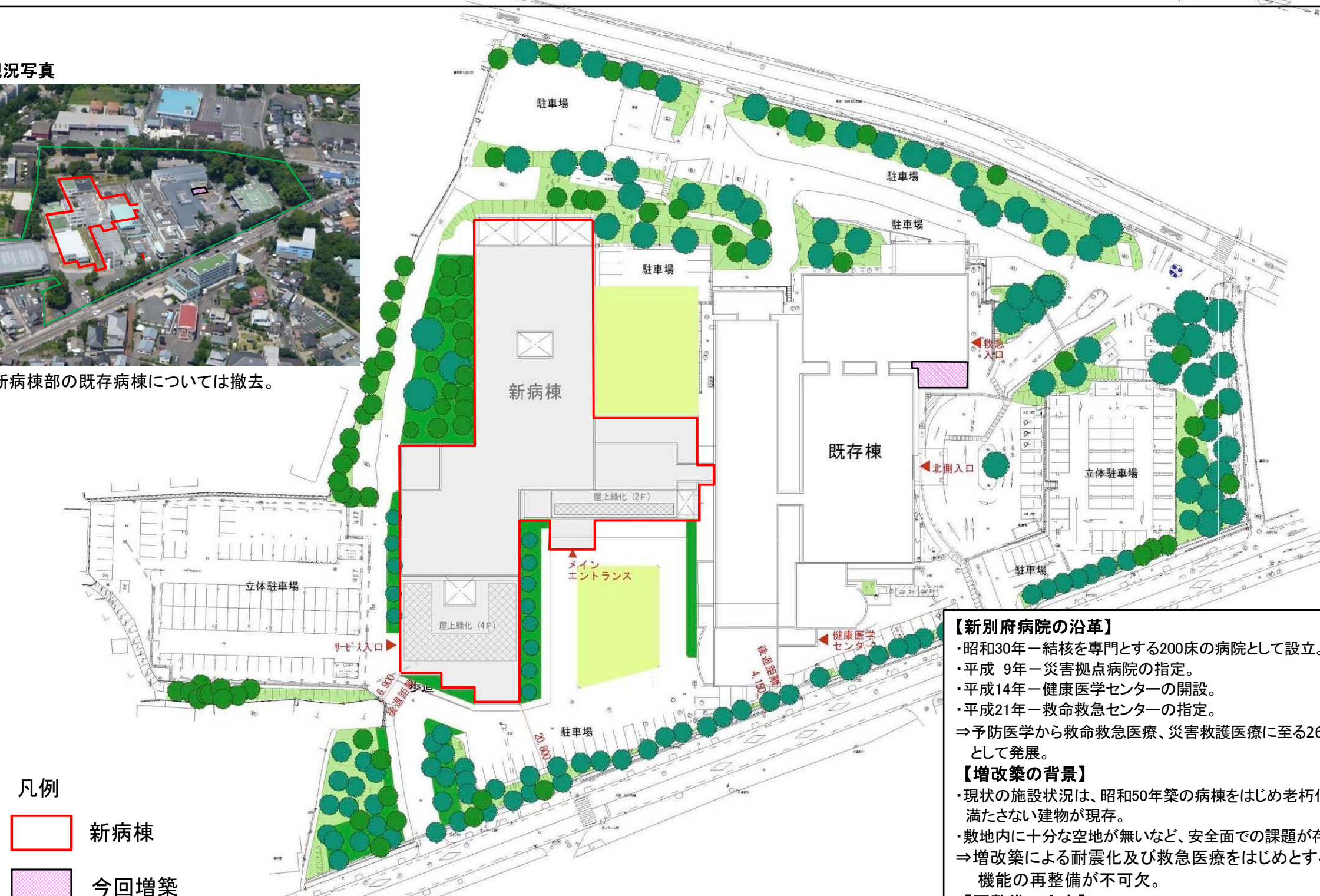


報告2 風致地区内における建築等の規制に関する条例第5条第1項第2号による ただし書の適用について【配置図】

現況写真



新病棟部の既存病棟については撤去。



- 凡例
- 新病棟
 - 今回増築
 - 既存棟

【新別府病院の沿革】

- ・昭和30年—結核を専門とする200床の病院として設立。
- ・平成 9年—災害拠点病院の指定。
- ・平成14年—健康医学センターの開設。
- ・平成21年—救命救急センターの指定。

⇒予防医学から救命救急医療、災害救護医療に至る269床20診療科を有する公的な病院として発展。

【増改築の背景】

- ・現状の施設状況は、昭和50年築の病棟をはじめ老朽化が進んでおり、一部で減退新基準を満たさない建物が現存。
- ・敷地内に十分な空地が無いなど、安全面での課題が存在。

⇒増改築による耐震化及び救急医療をはじめとする地域医療への貢献のための病院機能の再整備が不可欠。

【再整備の内容】

- ・救命救急医療の基礎となる入院機能(病棟)の充実。
- ・大災害時においても医療機能を継続させる耐震化と非常用設備の整備。
- ・大災害時の傷病者受入拠点となるペクトリアージ※機能を担う十分な外部空地の整備。

※最善の救命効果を得るため、多数の傷病者を重症度と緊急性によって分別し、治療の優先度を決定すること。

報告2 風致地区内における建築等の規制に関する条例第5条第1項第2号による
 ただし書の適用について【立面図】



□ 東側立面図



□ 北側立面図

報告2 風致地区内における建築等の規制に関する条例第5条第1項第2号による ただし書の適用について【ただし書き適用判断基準①】

【建築物の高さに係るただし書き適用の取扱い方針】

地域住民の生活に必要不可欠な公益的建築物(公民館等)であり^①、必要に応じて都市計画審議会の議を経て、その機能面からやむを得ないと認められるもの^②については、次の各号への適合を条件に基準を緩和する。
 ・周辺地域からの山地丘陵地の山頂やスカイラインへの眺望が確保される場所に位置すること。^③
 ・建築面が長大でなく、周囲の風致と違和感のない形態及び意匠を保つこと。^④
 ・基準を上回る緑地率が確保され、かつ、当該建築物の外観形態が確認される場所から、植栽により壁面がおおむね遮蔽されることが確実であること。^⑤

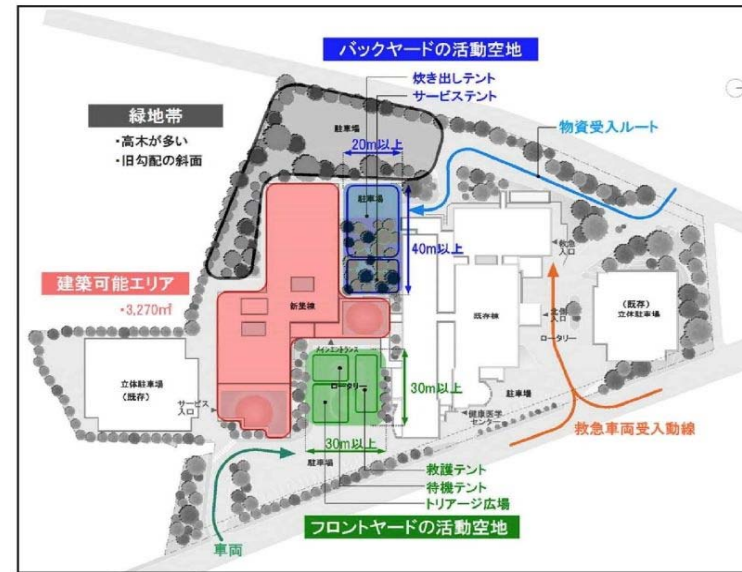
【ただし書き適用の判断基準】

- ① 地域住民の生活に必要不可欠な公益的建築物であるか。
- ② 機能面からやむを得ないと認められるか。
- ③ 周辺地域からの山地丘陵地の山頂やスカイラインへの眺望が確保される場所に位置するか。
- ④ 建築面が長大でなく、周囲の風致と違和感のない形態及び意匠を保っているか。
- ⑤ 基準を上回る緑地率が確保され、かつ、当該建築物の外観形態が確認される場所から、植栽により壁面がおおむね遮蔽されるか。

① 地域住民の生活に必要不可欠な公益的建築物であるか。

- 災害拠点病院であり、非常時においても医療機能を維持する必要がある施設。
- 地域医療を担う病院の機能はもとより、救急救命センターとして365日24時間医療サービスを提供している施設。

② 機能面からやむを得ないと認められるか。



- 災害時に有効に機能するため、災害救護活動スペースとして、トリアージ、軽傷者の処置、待機、休養として利用できるフロントヤードのまとまった空地が必要。
- 災害救護支援活動スペースとして、物資の受入とキープ、炊き出しなどが行えるバックヤードのまとまった空地が必要。
- 救命救急センターであるため、重篤な患者をスムーズに受け入れられるよう救急車受入れ動線と災害救護活動の動線を分離できる構造が必要。

新病棟に必要な機能とその規模(少なくとも現状は維持する)
 ※各部門の面積にはその部門に至る廊下、エレベーター、階段などを含める

■ 病棟243床	1,400㎡ × 5 = 7,000㎡
※ 病院運営上概ね50床を1看護単位として求める必要がある。	
■ 臨床検査・病理検査部門	300㎡
■ リハビリテーション部門	500㎡
■ 放射線部門・核医学部門	1,400㎡
■ 給食部門	500㎡
■ 薬剤部門	400㎡
■ 防災センター	50㎡
■ 患者用食堂・患者用浴室	700㎡
■ エネルギー施設	2,500㎡
■ エントランスホール、各階ロビー	1,000㎡
	計14,350㎡

病院機能を配置できるエリアの面積は 3,270㎡
 14,350/3,270 = 4,388
 ⇒ 5フロア必要

共同住宅等であれば15m以内とできるが、病院は共同住宅等より階高が必要

共同住宅等の建物に比べ配管、ダクト、配線の量が格段に多く、天井内スペースが必要となる。

病棟 3.5m
 その他 3.8m

高さ制限の緩和 (17.97m)が必要

※ただし15mを超える部分の面積を極力抑える。
 ① 階高を要するエネルギー施設を地下へ
 ② 面積の小さい部門で低層階にある必要性の低い機能を極力最上階へ

地域住民の生活に必要不可欠な公益的建築物

③ 周辺地域からの山地丘陵地の山頂やスカイラインへの眺望が確保される場所に位置するか。



①



②



③

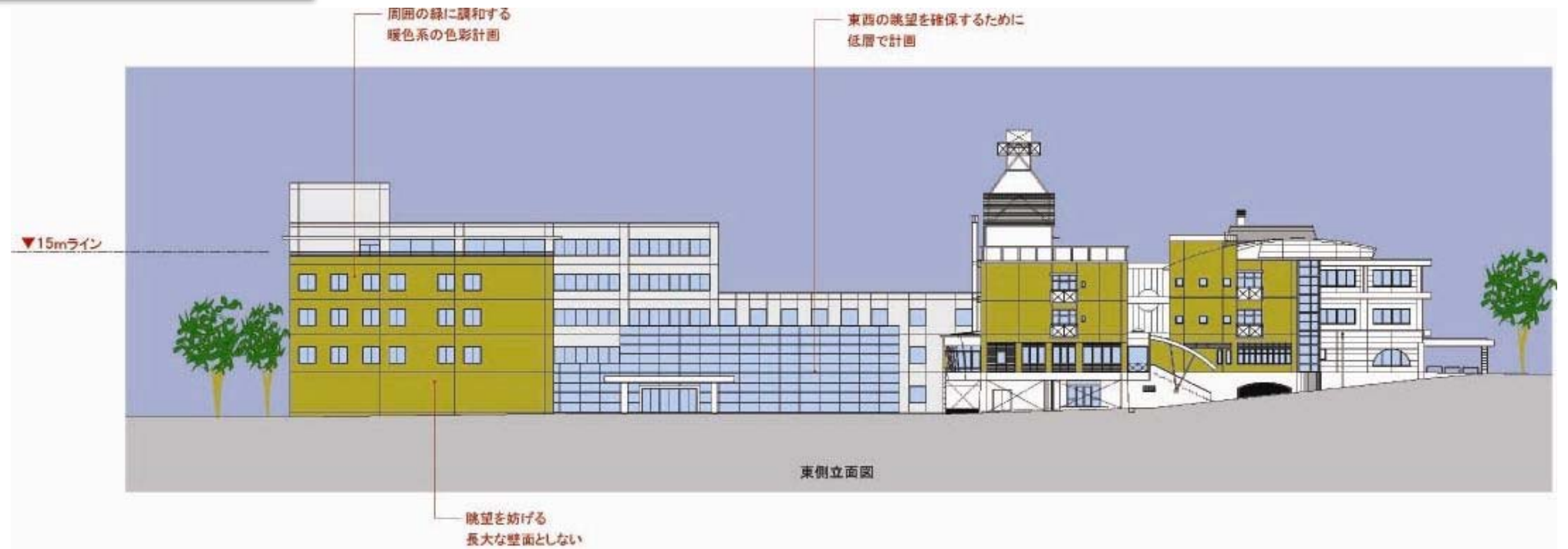
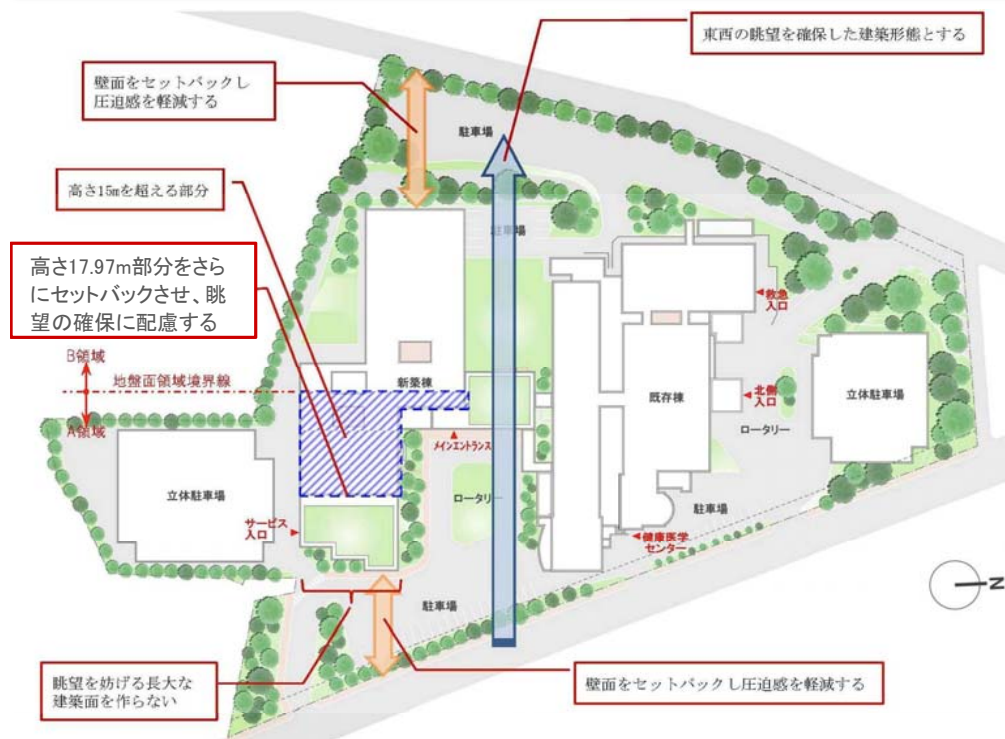


④



報告2 風致地区内における建築等の規制に関する条例第5条第1項第2号による ただし書の適用について【ただし書き適用判断基準②】

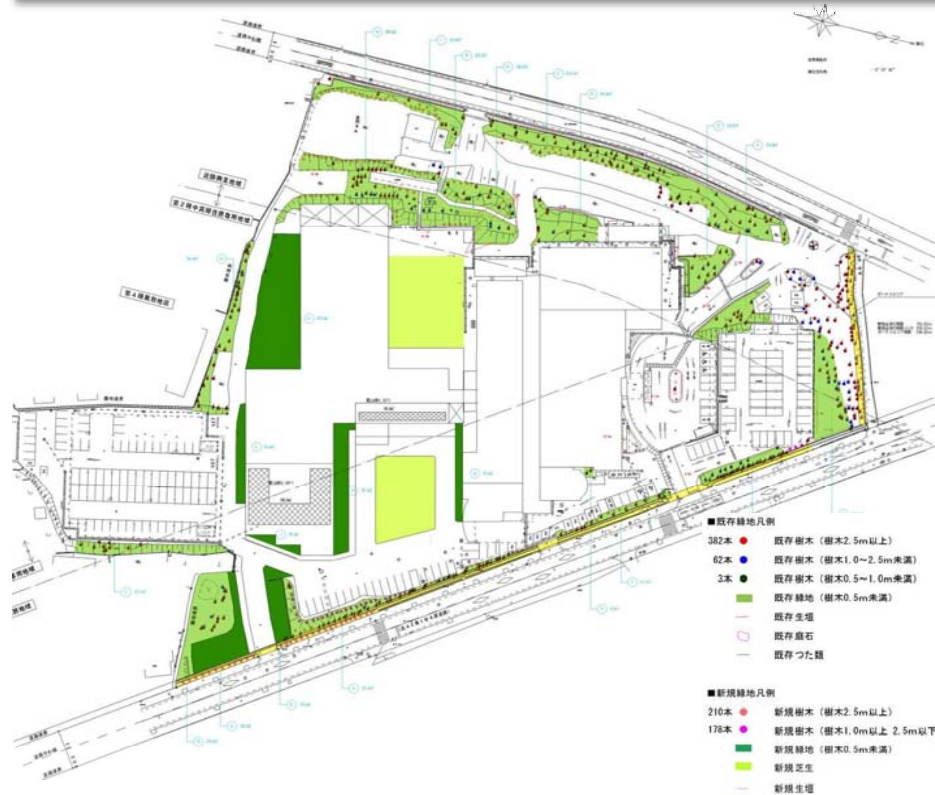
④建築面が長大でなく、周囲の風致と違和感のない形態及び意匠を保っているか。



増築建物は東西に長く配置し、東側や西側から見て長大な建築面をつくらない東西の眺望確保に努めた計画とする。また、できる限り壁面を敷地境界線からセットバックさせることで、周囲に対して圧迫感を低減させる建築形態としている。

意匠計画として、外壁の素材や色彩を敷地内の緑と調和したものとし、また、建物の存在感が強くなることを避けることで、周囲の風致との調和を図る計画としている。

⑤基準を上回る緑地率が確保され、かつ、当該建築物の外観形態が確認される場所から、植栽により壁面がおおむね遮蔽されるか。



自然的要素の種類	単位	係数	数量(本)	換算面積(m ²)
樹木	高さが2.5m以上のもの1本につき (ポーンシアの樹木×1.5)	7.00	553.00	3871.00
	高さが1.0m以上、2.5m未満のもの (ポーンシアの樹木×1.5)	10.50	39.00	409.50
	高さが0.5m以上、1.0m未満 (ポーンシアの樹木×1.5)	3.00	209.00	627.00
	高さが0.5m未満 (ポーンシアの樹木×1.5)	4.50	31.00	139.50
	高さが0.5m未満 (ポーンシアの樹木×1.5)	1.00	3.00	3.00
高さ0.5m未満 (ポーンシアの樹木×1.5)	1.50	0.00	0.00	
高さ0.5m未満 (ポーンシアの樹木×1.5)	0.20	4350.50	870.10	
高さ0.5m未満 (ポーンシアの樹木×1.5)	0.30	0.00	0.00	
生垣	延長距離1mにつき	0.70	386.90	270.83
つた類	延長距離1mにつき	1.05	12.00	12.60
つた類	延長距離1mにつき	0.50	25.10	12.55
芝生	面積1㎡につき	0.75	0.00	0.00
芝生	面積1㎡につき	0.20	1080.80	216.16
芝生	面積1㎡につき	0.30	0.00	0.00
池その他に類するもの	面積1㎡につき	0.20	0.00	0.00
池その他に類するもの	面積1㎡につき	0.30	0.00	0.00
屋上緑化	面積1㎡につき	0.20	345.00	69.00
屋上緑化	面積1㎡につき	0.20	0.00	0.00
壁面緑化	高さ1mと換算し、延長距離1mにつき	0.30	0.00	0.00
壁面緑化	高さ1mと換算し、延長距離1mにつき	0.45	0.00	0.00
花	面積1㎡につき	0.50	0.00	0.00
花	面積1㎡につき	0.75	0.00	0.00
石庭類	面積1㎡につき	0.20	6.00	1.20
石庭類	面積1㎡につき	0.30	0.00	0.00
合計				6502.44
			敷地面積(m ²)	25,980.15
			緑地率(%)	25.03

緑地率=25.03% > 20%(基準値)



東側道路からのイメージ図



西側道路からのイメージ図



東西方向断面図

その他報告 ①生産緑地地区指定の申出について

その他報告 ①生産緑地地区指定の申出について

1) 生産緑地地区制度について

□生産緑地地区とは

市街化区域内の良好な都市環境に資する農地等について、計画的に保全するために都市計画において定めるもの

□指定後の義務等

- ・ 建築物その他の工作物の新築や増改築、宅地の造成、土石の採取などの土地の形質の変更、水面の埋立または干拓などの行為が制限される
- ・ 所有者に農地などを農林漁業の用に供する土地として適切に管理する義務が生じる
- ・ 都市計画決定・告示の日から起算して30年経過後、または農林漁業の主たる従事者が死亡または従事することを不可能にする故障に至った場合でなければ、市長に買い取るべき旨の申し出をすることができない。
- ・ 制限及び義務については、市等が買い取りをする場合又は申出から3ヶ月経過するまで継続される。

2) 「別府市生産緑地地区の指定及び管理に関する要領」について

□制定日 平成20年1月21日

□生産緑地地区指定の要件

- (1) 公害又は災害の防止、農林業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があること。
- (2) 公共施設等の敷地に供する土地として適しているものとして、1,000平方メートル以上の規模を有する一団の区域であり、かつ当該区域が幅員4メートル以上の公道に接していること
- (3) 周辺の都市環境と調和する農業形態を有しているものであること。
- (4) 農業従事者及び農業の経営状態を勘案して、長期にわたって営農継続が可能であると認められること。

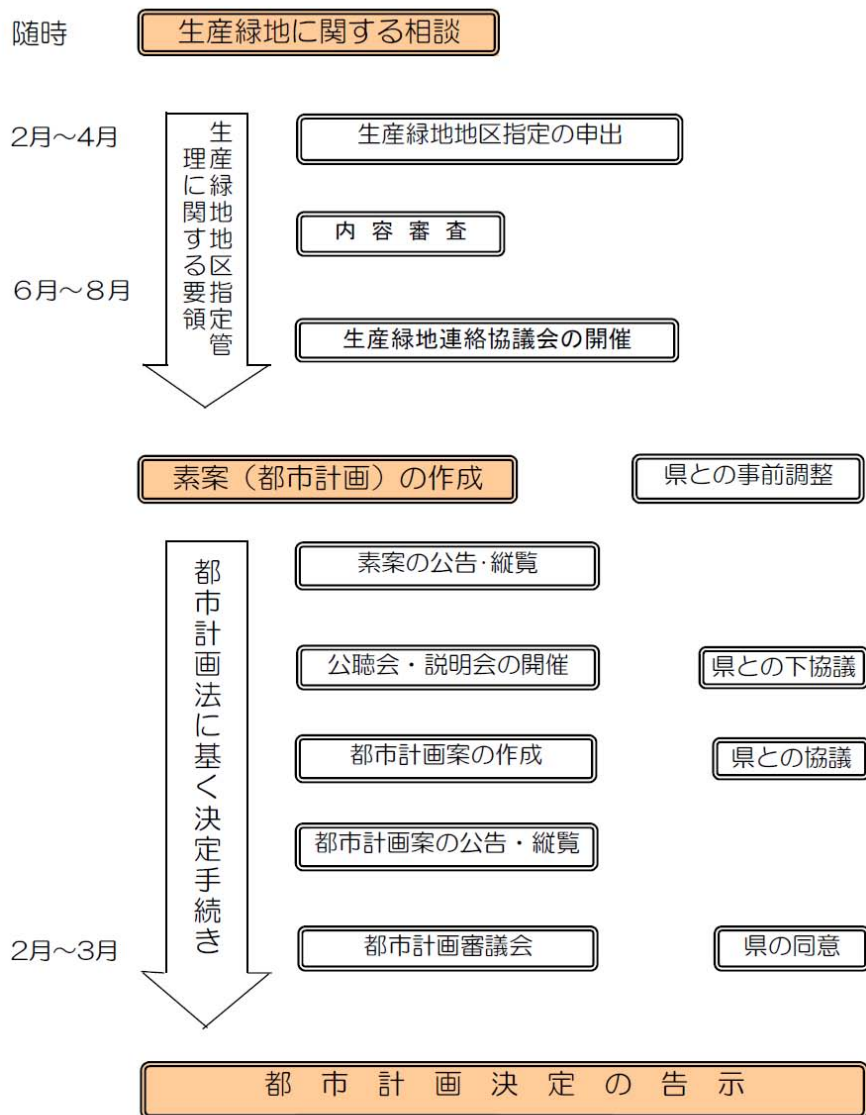
□ 申出期間

毎年 2 月 1 日から 4 月 30 日

3) 申出について

平成 24 年 4 月 27 日付で 1 件申出を受付

4) 手続きのフロー



※次回の都市計画審議会（平成 25 年 1 月頃予定）で審議予定

その他報告 ②都市計画の提案について

その他報告 ②都市計画の提案について

1) 都市計画提案制度について（都市計画法第 21 条の 2）

土地の所有者やまちづくり NPO 等あるいは民間事業者等が、一定規模以上の一団の土地（0.5ha 以上）について、土地所有者の 3 分の 2 以上の同意等一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更の提案をすることができる制度で、平成 14 年の法改正で創設されたもの。

2) 「別府市都市計画提案制度の手続に関する要領」について

□制定日 平成 18 年 1 月 11 日

□要領で定めていること

- 提案書の様式及び添付資料等
- 判断基準

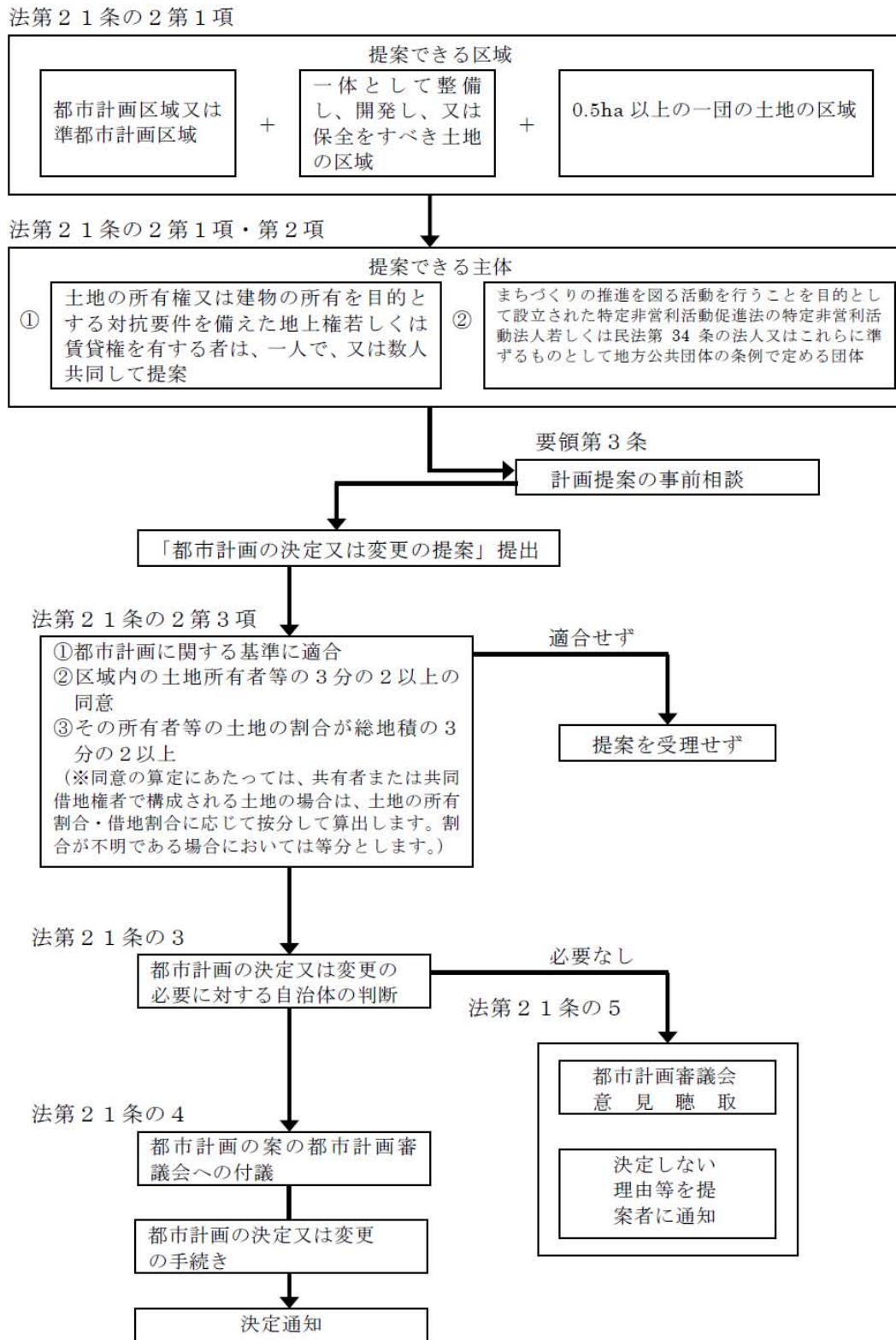
次に掲げるものを基準とする

- ・別府市総合計画
- ・都市計画区域マスタープラン（県策定）
- ・都市計画マスタープラン（市策定）
- ・その他都市計画に係る各種基本計画等

3) 提案について

地区計画の変更について 1 件提案書が提出【平成 24 年 4 月 17 日受理】

4) 手続きのフロー



※次回の都市計画審議会（平成25年1月頃予定）で審議予定