

第4章 土地利用に関する事項

第1節 土地利用の変遷による重要なゾーン

伝統的な空間利用が現在も保たれているゾーンを把握することは、今後重要文化的景観の空間利用の方針を定める上で有用な知見となり得る。本章では、原風景形成期間から現在まで空間利用の保たれているゾーンを抽出する。

平成20年度の調査により特定された、当該地域の空間利用の変遷図や古地図と現在の地図を比較することで、原風景形成期から現在まで空間の利用が保たれているゾーンを抽出した（図4-1、図4-2）。鉄輪温泉地区においては、原風景形成期二期からの空間利用が保たれているゾーンを抽出している。

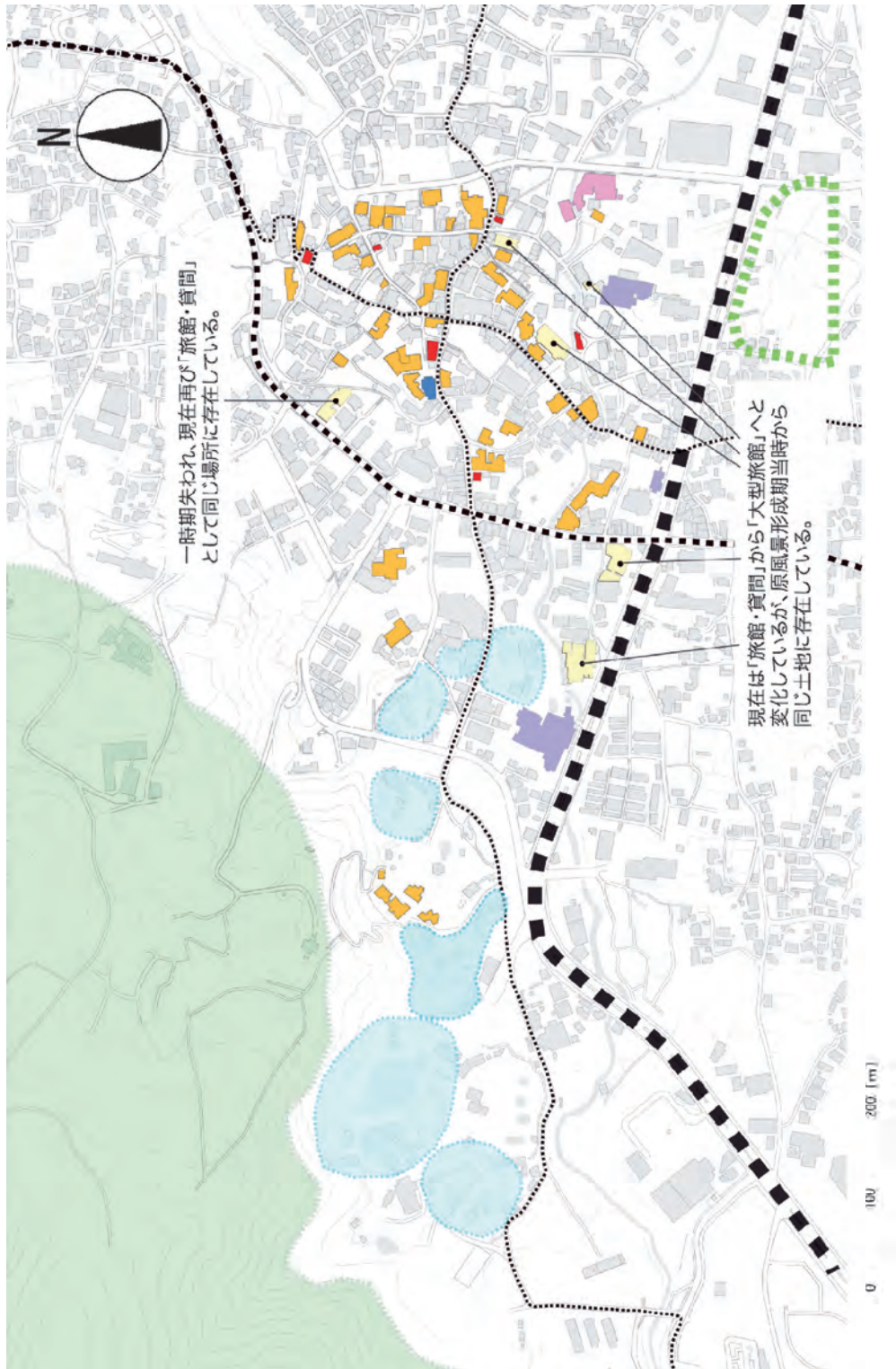
1 鉄輪温泉地区（図4-1）

地区東部では、いでゆ坂や熱の湯通りの道路沿いに共同温泉が存在し、その周辺に旅館・貸間が広く分布している。また、地区南部には現在までに大型旅館へと変化した宿が存在しており、南部は九州横断道路の開通の影響を受け、より大きな規模の宿へと変化してきたと考えられる。現在まで旅館・貸間として空間利用の保たれている土地は、大型旅館へと変化したものも含めて48の旅館・貸間が存在する土地である。また、地区西部には地獄が、北西部には森林が分布している。

地区内には4本の道路が通っているが、そのうち東西に通るいでゆ坂・みゆき坂および南北に通る湯けむり通りを中心として地区の生活や生業が築かれてきており、これら3本の道路は、重要文化的景観を構成する上で重要度がより高いと考えられる。

2 明礬温泉地区（図4-2）

市営温泉である地蔵泉、鶴寿泉の周辺に旅館・貸間が存在しており、これらの共同温泉を道路がつかないでいる。北部には神井泉も存在するが、この周辺には現在まで旅館・宿として存在している土地は見受けられない。旅館街として栄えてきたのは地蔵泉、鶴寿泉が存在する南部であると考えられる。現在まで旅館・貸間として空間利用の保たれている土地は、明礬地区全体で7軒の旅館・貸間が存在する土地である。湯の花小屋は地区の中央から北部に多く点在しており、森林は地区全体を囲むように分布している。



空間利用凡例

■	共同温泉
■	旅館・貸問
■	民間温泉
■	大型旅館
■	地獄
■	森林
■	寺社
■	道路
■	畑
■	地獄地帯

図4-1 原風景形成期二期 [1950~1972年] から空間利用の保たれているゾーン [鉄輪温泉地区]



図4-2 原風景形成期 [1885~1936年] から空間利用の保たれているゾーン [明礬温泉地区]

原風景形成期から現在まで空間利用の保たれているゾーンの特徴を把握するため、模式図を作成した。図4-3に作成した模式図を示す。

両地区とも、共同温泉を中心としてその周辺に旅館・貸間が存在している。鉄輪温泉地区では、旅館・貸間の存在するゾーンと地獄地帯で大きく2つの空間利用のゾーンに分けられる。一方、明礬温泉地区は、旅館・貸間や共同温泉が存在する間に地獄地帯が存在しており、旅館群が一か所に集中分布していないことがわかる。

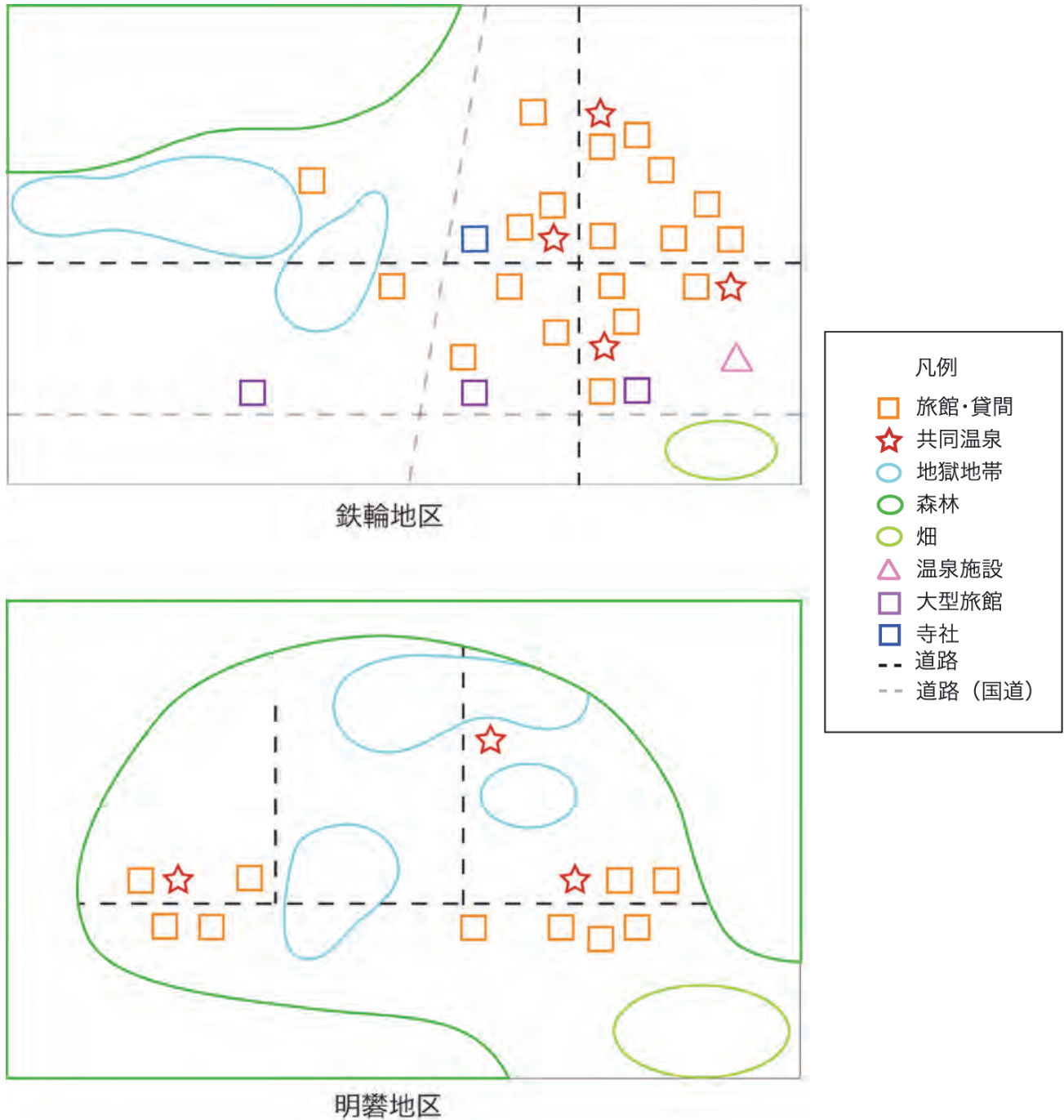


図4-3 原風景形成期から空間利用の保たれているゾーンの模式図

第2節 現状景観の可視頻度に配慮した土地利用の方向性

本節では、前節にて抽出された、原風景形成期から空間利用の保たれているゾーンと当該地域の可視頻度を踏まえ、今後特に保存すべき重要なゾーンを抽出する。

平成20年度の調査において、当該地区の住民や外来者に「好まれる」とされる景観のうち視距離が1,000m以遠のシーンの視野範囲を地図上に示し、可視頻度図を作成している。ここで作成された可視頻度と空間利用の保たれているゾーンを同一図内に示し、図4-4、図4-5に記載する。

1 鉄輪温泉地区

可視頻度は、最も高い部分で9回、最も低い部分で1回であった。地区の南部ほど可視頻度が高いことが分かる。地獄地帯については3～7回を示している。旅館・貸間では、東西に通るいでゆ坂・みゆき坂の周辺に分布する旅館・貸間は5、6回と一定の値をとることが多いが、南北に通る湯けむり通り沿いに分布する旅館・貸間は3回～9回と、南北で大きく違いがあり、南部の旅館・貸間ほど可視頻度の高いことが分かる。

つまり、同じ旅館・貸間として空間利用の保たれてきた土地であっても、場所によって可視頻度に違いが見られる結果となった。

2 明礬温泉地区

可視頻度は、最も高い部分で7回、最も低い部分で0回であった。全体的に、地区の中央から南部にかけて回数が多いことが分かる。最も回数が高いのは地区の中央で、地獄地帯に該当する部分であった。また、中央部から東西に通る道路の周辺も回数が増えており、鶴寿泉や地蔵泉および、周辺の旅館・貸間がよく見られているということが分かる。地区北部の地獄地帯や神井泉については可視頻度が低かった。この周辺に存在する要素は近距離から見られていることが多いと考えられる。全体的に、旅館群および地獄地帯といった、商業色の強い部分の可視頻度が高い結果となった。

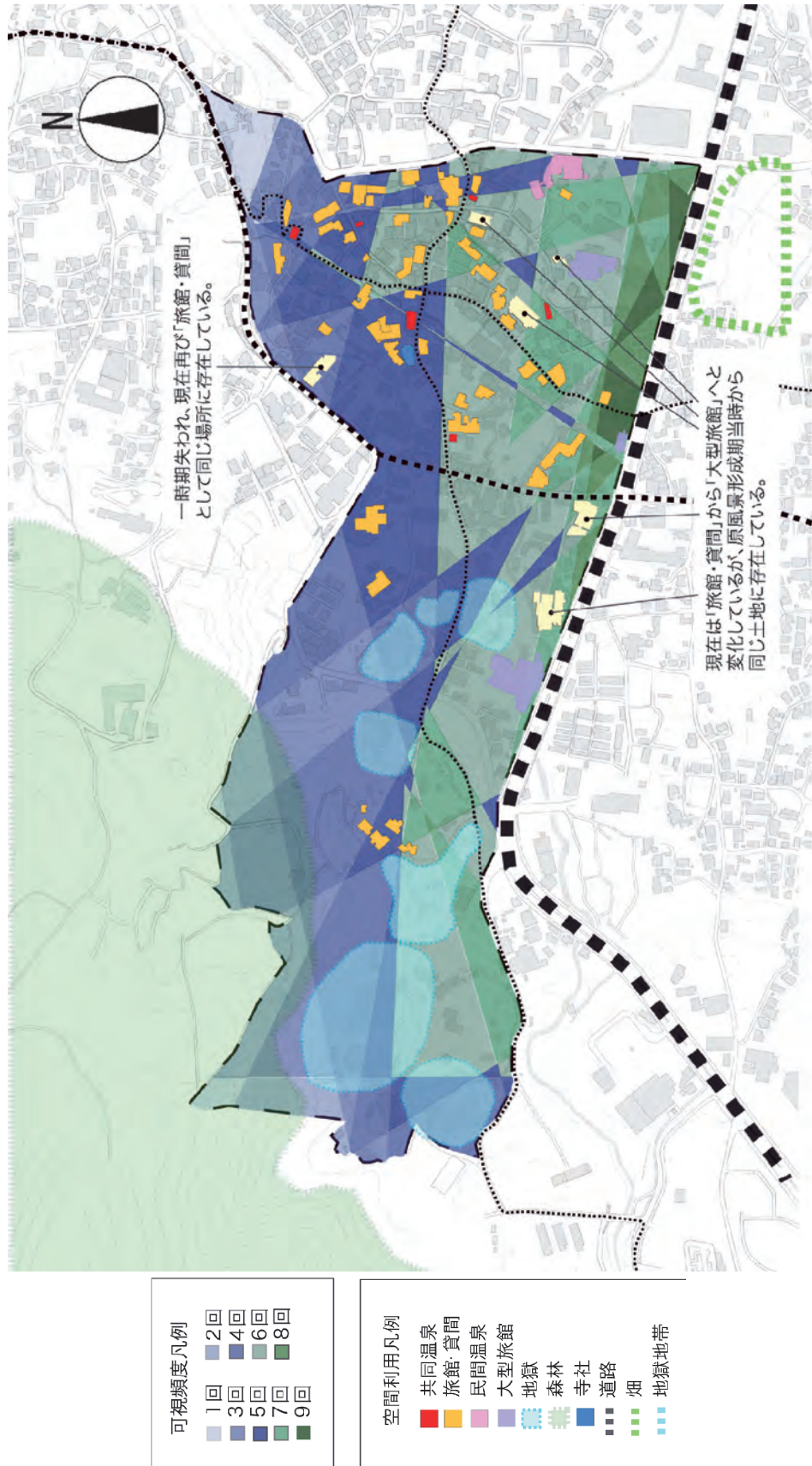


図4-4 原風景形成期 [明治43年 (1910) ~昭和47年 (1972)] から空間利用の保たれているゾーンと可視頻度分布図 [鉄輪温泉地区]

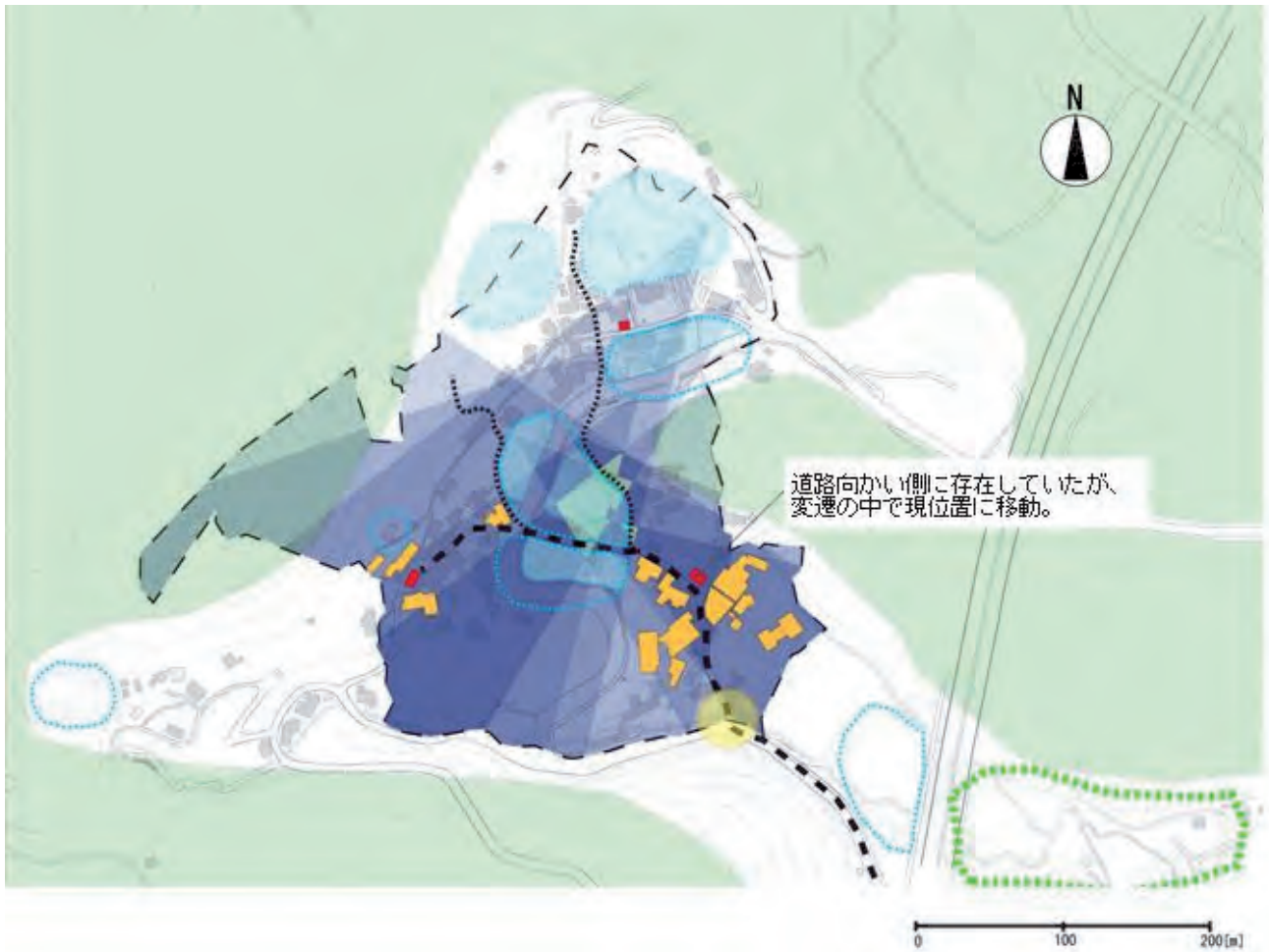


図4-5 原風景形成期〔明治18年（1885）～昭和11年（1936）〕から空間利用の保たれているゾーンと可視頻度分布図〔明礬温泉地区〕



第3節 土地利用の方針

別府市内では、温泉資源を利用した生業を基本とする一方で、具体的な土地利用のあり方については地区によってそれぞれ異なっている。鉄輪温泉地区、並びに明礬温泉地区の選定申出範囲にかかる部分は、ともに大部分が都市計画法に基づく市街化区域に該当する。

「別府市都市計画マスタープラン」(平成17年3月策定、平成23年3月改定)では、(1)観光・温泉交流、生活交流の活性化に向けた市街地の再生、(2)安心して住み続けられる住環境の形成、(3)多様なツーリズムを支える自然環境の維持と活用、の3点を土地利用の方針として掲げ、地域特性を踏まえた土地利用のあり方を検討するなどの取組みを進めている。「別府市国土利用計画」(平成16年3月策定)では、鉄輪地域は湯治場としての景観を保全しつつ温泉観光機能の強化や都市基盤整備を図り、明礬地域は周辺も含めた内外の自然環境を保全しつつ、閑静な湯治場としての観光商業地の形成を図ることが、それぞれ基本方針に定められている。これを受けて、文化的景観保存計画の基本方針としては、現行の計画に沿う形で地区毎の生業を継続することで、結果的に文化的景観保存も可能になるよう努める。

第4節 既存の法体系

選定範囲の文化的景観に関する現時点での規制等については、表4-1～表4-4、並びに図4-6のとおりである。これらの規制内容を利用することで、文化的景観の価値を保全していくことを図る。将来的に、これらの規制に当てはまらず別途規制を必要とする事項が発生した場合や、文化的景観に影響を与える可能性がある公共工事の計画等が持ち上がった場合は、関係各課と緊密に連携して対応する。

表4-1 鉄輪地区における行為規制一覧

根拠法等	対象	許可・届出等	行為規制の内容	賞罰既定
都市計画法	市街化調整区域	許可	建築制限	罰金
都市計画法（別府市景観条例）	高度地区	許可	建築物の最高高さ15m	罰金
都市計画法	主に建築に関するもの	許可	建築等を行う際、許可が必要（木造・鉄骨・2Fまで）	罰金
建築基準法	主に建築に関するもの	許可	建築確認申請が必要	懲役又は罰金
屋外広告物法（大分県屋外広告物条例）	屋外広告物	禁止	禁止地域：名勝指定地、風致3種	罰金
		許可	法令の規定によるもの等、条例の適用除外項目を除いた広告物や掲出物件の設置は、大分県知事の許可が必要	
風致地区内における建築等の規制に関する条例（大分県）	風致3種	許可	建築等行う場合、大分県知事の許可が必要（高さ12m、壁面後退、緑地率）	罰金
	風致4種	許可	建築等行う場合、大分県知事の許可が必要（高さ15m、壁面後退、緑地率）	罰金
別府市景観条例	建築物の新築	届出	届出が必要（緑地率・色彩・形態・壁面後退の基準）	
	主に建築に関する一定規模以上の行為	届出	届出が必要（緑地率・色彩の基準）	
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	土砂災害特別警戒区域	許可	特定開発行為→大分県との協議が必要 建築物の構造規制→別府市建築指導課と協議が必要	懲役又は罰金
砂防法	砂防指定区域	許可	掘削等を行う際に大分県との協議が必要	禁錮又は罰金
温泉法（大分県環境審議会温泉部会内規）	特別保護地域	禁止	新規掘削不可（原則として代替掘削のみ許可制）	懲役又は罰金
都市計画法	開発行為に関するもの	許可	開発行為を行う際、許可が必要	罰金
宅地造成等規制法	開発行為に関するもの	許可	宅地造成に関する工事の許可等	懲役又は罰金
都市計画法	商業地域 第1種住居地域 第2種住居地域	禁止・許可	用途制限	罰金
農地法	農地	許可	農地転用：農業委員会の許可が必要	懲役又は罰金
道路法	国道、県道、市道	許可	電柱、広告物等の工作物、水道管等の埋設物、鉄道等の施設 →占有、変更については、それぞれの道路管理者の許可が必要	懲役又は罰金
文化財保護法	名勝	許可	名勝指定地内で保存に影響のある行為や現状変更等は、文化庁長官の許可が必要	懲役又は罰金
	登録有形文化財	届出	現状変更等の際に文化庁長官宛に事前の届出が必要	過料
大分県文化財保護条例	大分県指定有形文化財	許可	現状変更等にして、大分県教育委員会の許可が必要	罰金又は科料

表4-2 鉄輪地区における景観計画等一覧

No.	計 画 等
1	鉄輪温泉地区温泉湯けむり重点景観計画
2	別府市景観計画
3	都市計画道路（3・2・3 国際観光道路 3・3・6 野口原実相寺公園道路 3・4・14 南立石亀川線）
4	都市計画公園（8・5・1 鉄輪地獄地帯公園）

表4-3 明礬地区における行為規制一覧

根拠法等	対象	許可・届出等	行為規制の内容	賞罰既定
都市計画法	市街化調整区域	許可	建築制限	罰金
都市計画法	主に建築に関するもの	許可	建築等を行う際、許可が必要（木造・鉄骨・2Fまで）	罰金
建築基準法	主に建築に関するもの	許可	建築確認申請が必要	懲役又は罰金
屋外広告物法（大分県屋外広告物条例）	屋外広告物	許可	法令の規定によるもの等、条例の適用除外項目を除いた広告物や掲出物件の設置は、大分県知事の許可が必要	罰金
風致地区内における建築物等の規制に関する条例（大分県）	風致3種	許可	建築等行う場合、大分県知事の許可が必要（高さ12m、壁面後退、緑地率）	罰金
	風致4種	許可	建築等行う場合、大分県知事の許可が必要（高さ15m、壁面後退、緑地率）	罰金
別府市景観条例	主に建築に関する一定規模以上の行為	届出	届出が必要（緑地率・色彩の基準）	
地すべり等防止法	地すべり防止区域	許可	掘削等を行う際に大分県との協議が必要	懲役又は罰金
温泉法（大分県環境審議会温泉部会内規）	保護地域	禁止・許可	原則として代替掘削のみ許可制【新規掘削：一般（現孔100m以内不可）、噴気・沸騰泉（150m以内不可）】	懲役又は罰金
都市計画法	開発行為に関するもの	許可	開発行為を行う際、許可が必要	罰金
宅地造成等規制法	開発行為に関するもの	許可	宅地造成に関する工事の許可等（地すべり防止区域を除く）	懲役又は罰金
都市計画法	商業地域 第1種住居地域	禁止・許可	用途制限	罰金
農地法	農地	許可	農地転用：農業委員会の許可が必要	懲役又は罰金
道路法	国道、県道、市道	許可	電柱、広告物等の工作物、水道管等の埋設物、鉄道等の施設 → 占用、変更については、それぞれの道路管理者の許可が必要	懲役又は罰金

表4-4 明礬地区における景観計画等一覧

No.	計 画 等
1	別府市景観計画（・明礬温泉地区重点景観計画【平成23年度から策定事業開始】）

図4-6 既存法規制該当範囲図

別府市都市計画図に加筆
 ※景観法（別府市景観条例）、建築基準法、宅地造成等規制法、道路法関係は図全域に適用される。
 地すべり防止区域

