

風致保全方針

～実相寺荘園風致地区～

(1)風致地区の特性及び課題

実相寺荘園風致地区は、背後の丘陵地から別府湾に向かって開けたなだらかな台地面を構成し、そこに市街地が広がり、落ち着いたある住宅地環境が形成されている。

また、当該風致地区は市庁舎を中心に教育施設・スポーツ施設・都市公園・病院・研究施設等の公共公益施設が集積しており、これらの施設の緑が背景をなす丘陵地の自然景観と結びついて風格ある市街地景観を形づくっている。

加えて、別府公園、実相寺中央公園、鶴見園公園等の都市公園や新たな名所であるビーコンプラザ、2号境川緑地などの緑地・オープンスペースが立地しており、全体として市民の憩いの場、別府の顔となる市街地エリアとしての機能を有している。

(2)風致地区の指定目的

国際観光温泉文化都市別府を特色づける、緑に包まれた市街地景観形成ゾーンの形成

(3)風致維持の目標及び考え方

- ・中高層建築物の建築や狭小宅地の広がりなどによる風致の変貌を防ぎ、良好な市街地景観を維持する。
- ・公共公益施設集積地の計画的な緑化や、主要道路、住宅地の緑化などにより、多様な緑の資源のネットワークによる、より質の高い風致の形成を目指す。
- ・特色ある公園づくりや憩いの場の整備・充実などにより、多くの市民・観光客が訪れるレクリエーションゾーンとしての機能を備えた風致の形成を目指す。
- ・降雨の地下浸透による温泉水（地下水）かん養機能を十分に発揮できるよう、また、温泉資源の維持保全の観点から、宅地の緑化を誘導することにより、温泉資源としての機能を備えた風致の形成を目指す。

(4)風致維持の方策に関する方針

1)風致地区制度の運用方針の要点

①建築物の新築・改築・増築又は移転

- ・建築物の高さについては、背景をなす山地丘陵地への眺望が確保されるよう、風致地区の第4種の高さ基準である15m以下よりもなるべく低めに誘導する。
- ・特に、風致の維持に重要な役割を持つ主要道路沿いの建築物が、風致地区にふさわしい形態・意匠を維持するよう誘導する。

②土地の形質の変更

- ・新たな土地の造成等による土地の狭小化を防ぐと共に、基準に基づく緑地を確保し、良好な居住環境の醸成を図る。

③建築物の色彩の変更

- ・特に、主要道路沿いの建築物が風致地区に相応しい色彩を維持するよう誘導する。

2)関連施策の推進

- ・公共公益施設集積地に対する一体的な緑化計画の策定と、魅力ある風致資源の創出に向けた計画的な緑化事業の推進を検討する。

- ・風致地区内の住宅地を中心とする地区について、市の環境保全条例に基づく修景緑化街区の指定を検討し、花壇・街路樹・景観施設の整備などの推進を図る。
- ・また、これとともに地元住民の協力による住宅地のオープンガーデン化などを誘導し、国際観光温泉文化都市の顔に相応しい風致の創出に向けた取り組みを市民との連携で推進する。
- ・樹木に富んだ住宅地の風致の創出に向けて、緑地協定の活用を検討するとともに、併せて接道部の生垣化や擁壁の緑化などに対する支援策を検討する。
- ・今後の市街地整備において、風致の維持につながる地区計画の活用を検討する。
- ・風致地区内の主要道路に対して、風致の新しい資源ともなる街路樹や植栽帯の整備などを検討する。
- ・風致地区に関する地区住民へのPR活動を展開する。

(5)地域特性に適合する自然的要素

- ・キンモクセイ
- ・クスノキ
- ・オオムラサキ

風致保全方針

～野田風致地区～

(1)風致地区の特性及び課題

野田風致地区は、背後の十文字原から別府湾にかけて広がる丘陵先端部の地形を形成しており、実相寺中央公園とともに別府市の都市景観を特色づけるランドマークとしての役割を果たしている。また、市民にとっては郷土の景観資源であり、日常的に目にする裏山の緑としての性格を持つ。

加えて、風致地区内からは市街地の全景を見渡すことができるほか、背後の山地丘陵地の自然景観がパノラマ的に眺められる市内有数の眺望ポイントでもある。

当該風致地区は全域が市街化区域に含まれているものの、市街地の形成は一部にとどまっており、なお多くの山林が残されているなど、全体として風致が維持されている。

(2)風致地区の指定目的

別府市の都市景観上のランドマークである緑地の自然景観の保全

(3)風致維持の目標及び考え方

- ・丘陵斜面地の山林を連続的に確保し、市街地中心部や周辺部から中景・遠景のランドマークとして眺められるまとまりのある緑地景観を保全する。
- ・ゆとりある敷地規模を活かした住宅地の緑化を誘導し、周囲の自然的景観と調和した緑豊かな街並みの形成を目指す。
- ・埋蔵文化財等の歴史的遺産を積極的に保全・活用し、丘陵の自然と結びついた郷土の歴史文化ゾーンの形成を目指す。
- ・降雨の地下浸透や森林持つ温泉水（地下水）かん養機能を十分に発揮できるよう、また、温泉資源の維持保全の観点から、樹林地の保護や宅地の緑化を誘導することにより、温泉資源としての機能を備えた風致の醸成を目指す。

(4)風致維持の方策に関する方針

1)風致地区制度の運用方針の要点

①建築物の新築・改築・増築又は移転

- ・当該風致地区の建築物の高さは、第1種低層住居専用地域内は用途地域の高さ制限である10m以下とし、その他の用途地域についても、風致地区の第3種及び第4種の高さ基準12m以下、15m以下よりもなるべく低めに誘導する。
- ・土地の細分化や狭小宅地の広がりによる風致の変貌を防ぐ。
- ・今後の宅地開発等における擁壁・石積みの高さを規制するとともに、既存の擁壁・石積みに対しては積極的な緑化を誘導する。

②土地の形質の変更

- ・今後の宅地等において、基準に基づく緑地の確保と自然地の保全を図る。

2)関連施策の推進

- ・全域が市街化区域であることを考慮し、より効果的な風致の創出を図るため、市の都市景観条例に基づく都市景観形成地区の指定や、地区計画の活用等を検討する。
- ・別府湾や市街地、山地丘陵地の自然景観が眺められる眺望地点を確保する。

- ・市街地側に開けた斜面地山林のうち、都市景観上特に重要性の高いものに対しては、緑地保全地区などの緑の保全に係る制度の適用を検討する。
- ・住宅地に対しては、緑地協定の活用などにより、接道部から住宅の緑が連続的に見える街並み形成を誘導する。
- ・風致地区内の歴史的遺産を、周囲の緑地と一体的に保全し、歴史文化ゾーンとしての環境を守る。
- ・風致地区に関する地区住民へのPR活動を展開する。

(5)地域特性に適合する自然的要素

- ・キンモクセイ
- ・クスノキ
- ・オオムラサキ

風致保全方針

～山の手風致地区・鶴見風致地区・十文字原風致地区～

(1)風致地区の特性及び課題

鶴見岳を中心に別府市街地を包み込む形で広がる3つの風致地区の自然景観は、別府湾の海・温泉の湯けむりとともに、国際観光温泉文化都市別府を象徴する景観資源として位置付けられる。

また、この山地丘陵地には貴重な自然植生や野生動物が生息・生育しており、学術的にも重要性の高い地域である。

当該風致地区に対しては、自然公園や保安林などの制度が一部重複する形で指定され、自然景観が保全されてきたが、近年は九州横断自動車道の建設やこれに伴う大学の立地、住宅地開発、ゴルフ場開発などが進められ、風致の質が変化してきている。

(2)風致地区の指定目的

県土を代表する自然景観地であり、国際観光温泉文化都市別府を象徴する観光資源でもあるパノラマの自然景観の保全

(3)風致維持の目標及び考え方

- ・市街地を取り巻く雄大なパノラマの自然景観を、市民の共有財産として一体的に保全し、次代へ継承する。
- ・風致の維持に加え、山地丘陵地の貴重な自然資源の面的な保全を図る。
- ・降雨の地下浸透や森林持つ温泉水（地下水）かん養機能を十分に発揮できるよう、また、温泉資源の維持保全の観点から、樹林地の保護を行うことにより、温泉資源としての機能を備えた風致の醸成を目指す。

(4)風致維持の方策に関する方針

1)風致地区制度の運用方針の要点

①建築物の新築・改築・増築又は移転

- ・自然地域内での建築物のバラ建ちを防ぐとともに、周囲の自然景観と調和した形態・意匠・色彩をもつ建築物の建築を誘導する。
- ・建築物の高さについては、12m 以下又は15m 以下に誘導する。

②土地の形質の変更

- ・今後の土地の造成を伴う開発行為については、周囲の自然景観との調和を図る。
- ・自然公園区域内の自然的価値の高い森林の保全を積極的に行う。

2)関連施策の推進

- ・高速道路沿いの市街化区域に対しては、計画的な市街地整備を誘導するための地区計画の活用を検討する。
- ・風致地区内の湖や公園、レクリエーション施設、眺望地点などを結ぶ自然歩道等の整備を検討する。

(5)地域特性に適合する自然的要素

- ・キンモクセイ
- ・クスノキ
- ・オオムラサキ