

第 1 号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の
変更（別府市決定）について

別府国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更(別府市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	比率
第一種低層住居 専用地域	約 83 ha 約 119 ha 約 14 ha	6/10 以下 8/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m 1.0m	— — —	10m 10m 10m	7.7 %
小計	約 216 ha						
第二種低層住居 専用地域	約 148 ha 約 50 ha	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m	— —	10m 10m	7.0 %
小計	約 198 ha						
第一種中高層住居 専用地域	約 561 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.9 %
小計	約 561 ha						
第二種中高層住居 専用地域	約 89 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.2 %
小計	約 89 ha						
第一種住居地域	約 792 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	28.1 %
小計	約 792 ha						
第二種住居地域	約 209 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.4 %
小計	約 209 ha						
近隣商業地域	約 12 ha 約 95 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	— —	3.8 %
小計	約 107 ha						
商業地域	約 577 ha 約 34 ha	40/10 以下 50/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	— —	21.7 %
小計	約 611 ha						
準工業地域	約 32 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1 %
小計	約 32 ha						
工業地域	約 2.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.1 %
小計	約 2.0ha						
合計	約 2,817 ha						100 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

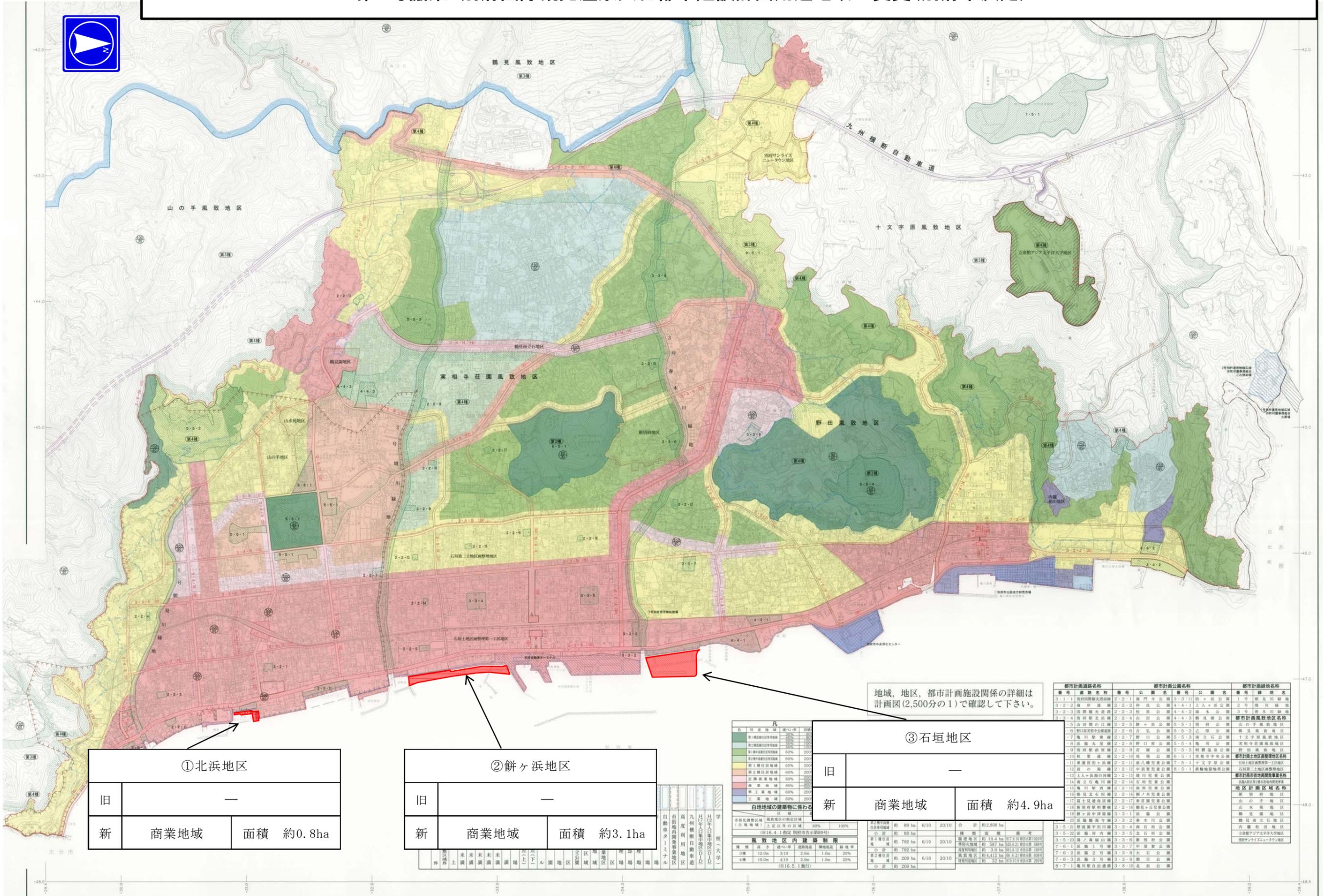
今回、新たに用途地域の指定を行う北浜地区、餅ヶ浜地区、石垣地区の3地区は、別府港港湾計画に基づき公有水面埋立事業が行われた地区であり、また、市街化区域及び市街化調整区域の区分変更に伴い、新たに市街化区域への編入手続を行っている区域である。

用途地域の指定は、港湾関連施設としての土地利用並びに現況の周辺土地利用の状況を勘案し、商業地域の指定を行うものとする。

新 旧 対 照 表

種 類	新			旧		
	面 積	容積率	建ぺい率	面 積	容積率	建ぺい率
第一種低層住居 専用地域	約 83 ha 約 119 ha 約 14 ha	6/10 以下 8/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 6/10 以下	約 83 ha 約 119 ha 約 14 ha	6/10 以下 8/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 6/10 以下
小計	約 216 ha			約 216 ha		
第二種低層住居 専用地域	約 148 ha 約 50 ha	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	約 148 ha 約 50 ha	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下
小計	約 198 ha			約 198 ha		
第一種中高層住 居専用地域	約 561 ha	20/10 以下	6/10 以下	約 561 ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 561 ha			約 561 ha		
第二種中高層住 居専用地域	約 89 ha	20/10 以下	6/10 以下	約 89 ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 89 ha			約 89 ha		
第一種住居地域	約 792 ha	20/10 以下	6/10 以下	約 792 ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 792 ha			約 792 ha		
第二種住居地域	約 209 ha	20/10 以下	6/10 以下	約 209 ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 209 ha			約 209 ha		
近隣商業地域	約 12 ha 約 95 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	約 12 ha 約 95 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下
小計	約 107 ha			約 107 ha		
商業地域	約 577 ha 約 34 ha	40/10 以下 50/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	約 568 ha 約 34 ha	40/10 以下 50/10 以下	8/10 以下 8/10 以下
小計	約 611 ha			約 602 ha		
準工業地域	約 32 ha	20/10 以下	6/10 以下	約 32 ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 32 ha			約 32 ha		
工業地域	約 2.0ha	20/10 以下	6/10 以下	約 2.0ha	20/10 以下	6/10 以下
小計	約 2.0ha			約 2.0ha		
合計	約 2,817 ha			約 2,808 ha		

第1号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更(別府市決定)について



地域、地区、都市計画施設関係の詳細は計画図(2,500分の1)で確認して下さい。

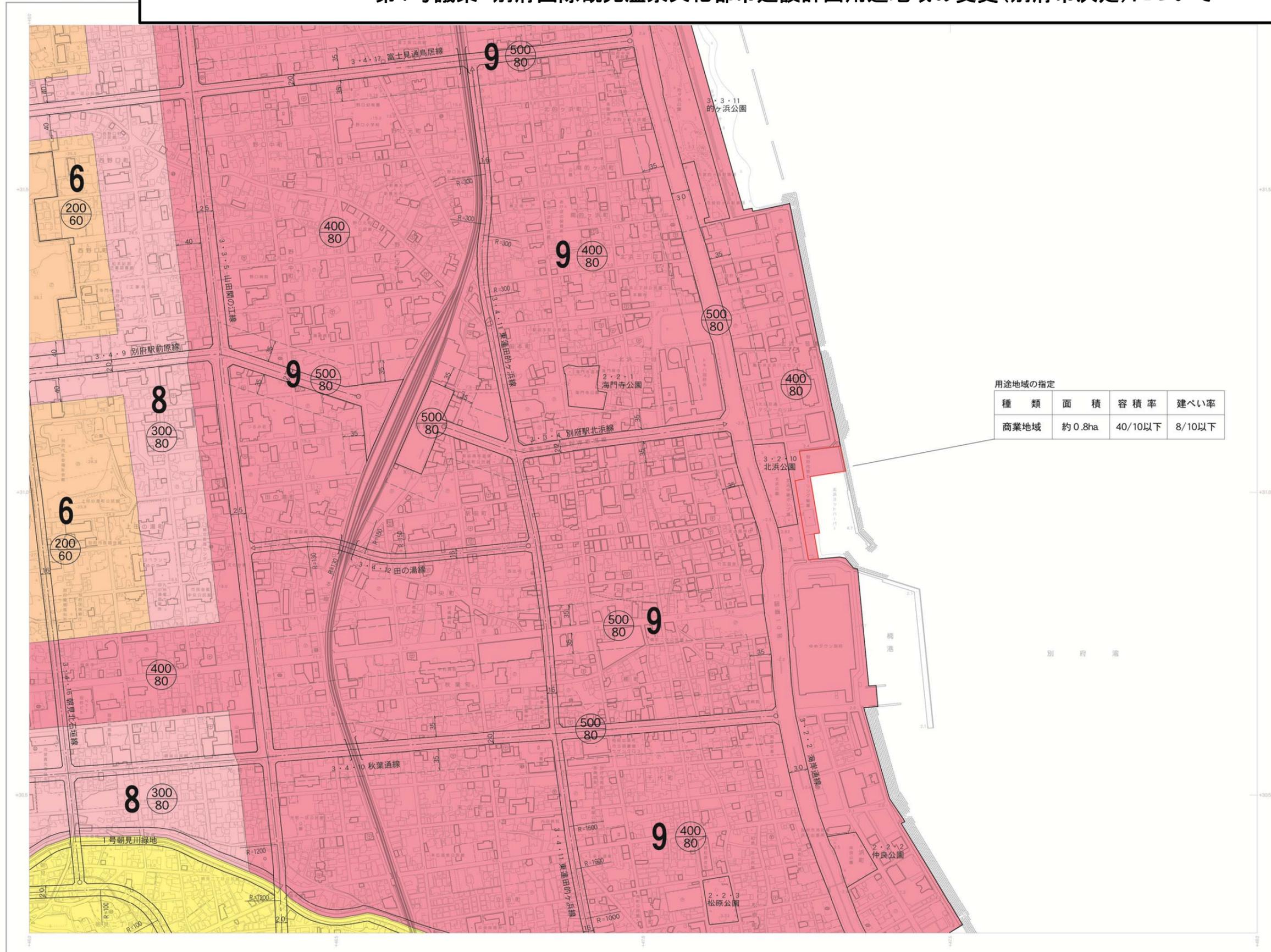
①北浜地区		
旧	—	
新	商業地域	面積 約0.8ha

②餅ヶ浜地区		
旧	—	
新	商業地域	面積 約3.1ha

③石垣地区		
旧	—	
新	商業地域	面積 約4.9ha

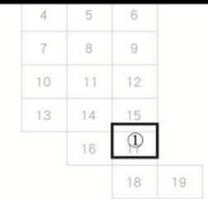
都市計画道路名称	都市計画公園名称	都市計画緑地名称
3-1-1 別府国際観光道路	2-2-1 海門公園	3-3-11 的ヶ原公園
3-2-2 海岸道路	2-2-2 神武公園	4-4-1 上ヶ原公園
3-2-3 国際観光道路	2-2-3 船塚公園	4-4-2 瀬水公園
3-3-4 別府駅前道路	2-2-4 山田公園	4-4-3 鶴見公園
5-5-1 山田町の江	2-2-5 柳ヶ原公園	5-5-1 柳ヶ原公園
6-6-1 別府駅前中央公園	2-2-6 赤ヶ原公園	5-5-2 乙ヶ原公園
7-7-1 亀川駅前	2-2-7 野口公園	5-5-3 南立石公園
8-8-1 南立石駅前	2-2-8 野口公園	5-5-4 亀川公園
9-9-1 別府駅前	2-2-9 若狭公園	5-5-5 明善園公園
10-10-1 別府駅前	2-2-10 高橋公園	6-6-1 実相寺公園
11-11-1 東照宮の江	2-2-11 鶴ヶ原公園	7-7-1 11文字原公園
12-12-1 川の端	2-2-12 中野公園	8-8-1 前輪地区公園
13-13-1 上ヶ原の河川	2-2-13 尾見公園	—
14-14-1 南立石亀川	2-2-14 石垣公園	—
15-15-1 亀川駅前	2-2-15 南野見公園	—
16-16-1 南立石駅前	2-2-16 柳ヶ原公園	—
17-17-1 南立石駅前	2-2-17 南野見公園	—
18-18-1 別府駅前	2-2-18 鶴ヶ原公園	—
19-19-1 別府駅前	3-3-1 船塚公園	—
20-20-1 別府駅前	3-3-2 春木川公園	—
3-5-21 別府駅前	3-3-4 南石垣公園	—
3-5-22 別府駅前	3-3-5 北石垣公園	—
3-5-23 別府駅前	3-3-6 別府駅前	—
7-6-1 別府駅前	3-3-7 中野公園	—
7-6-2 別府駅前	3-3-8 大石公園	—
7-6-3 別府駅前	3-3-9 鶴ヶ原公園	—
8-7-1 亀川駅前	3-3-10 北野公園	—

第1号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更(別府市決定)について



用途地域の指定

種類	面積	容積率	建ぺい率
商業地域	約0.8ha	40/10以下	8/10以下



凡 例		
色 別	用途地域種別	コード
(White)	用途地域界	-
(Green)	第1種低層住居専用地域	1
(Light Green)	第2種低層住居専用地域	2
(Medium Green)	第1種中高層住居専用地域	3
(Light Yellow)	第2種中高層住居専用地域	4
(Yellow)	第1種住居地域	5
(Orange)	第2種住居地域	6
(Light Orange)	準住居地域	7
(Pink)	近隣商業地域	8
(Red)	商業地域	9
(Purple)	準工業地域	10
(Blue)	工業地域	11

1. 縮刷 平成12年11月
縮刷 平成13年2月
縮刷 平成13年3月 縮刷図化機5-D3000
2. 縮刷 平成19年1月
縮刷 平成20年2月
縮刷 平成20年6月 SOFTPLOTTER

縮 尺 3m
等高線間隔 2m

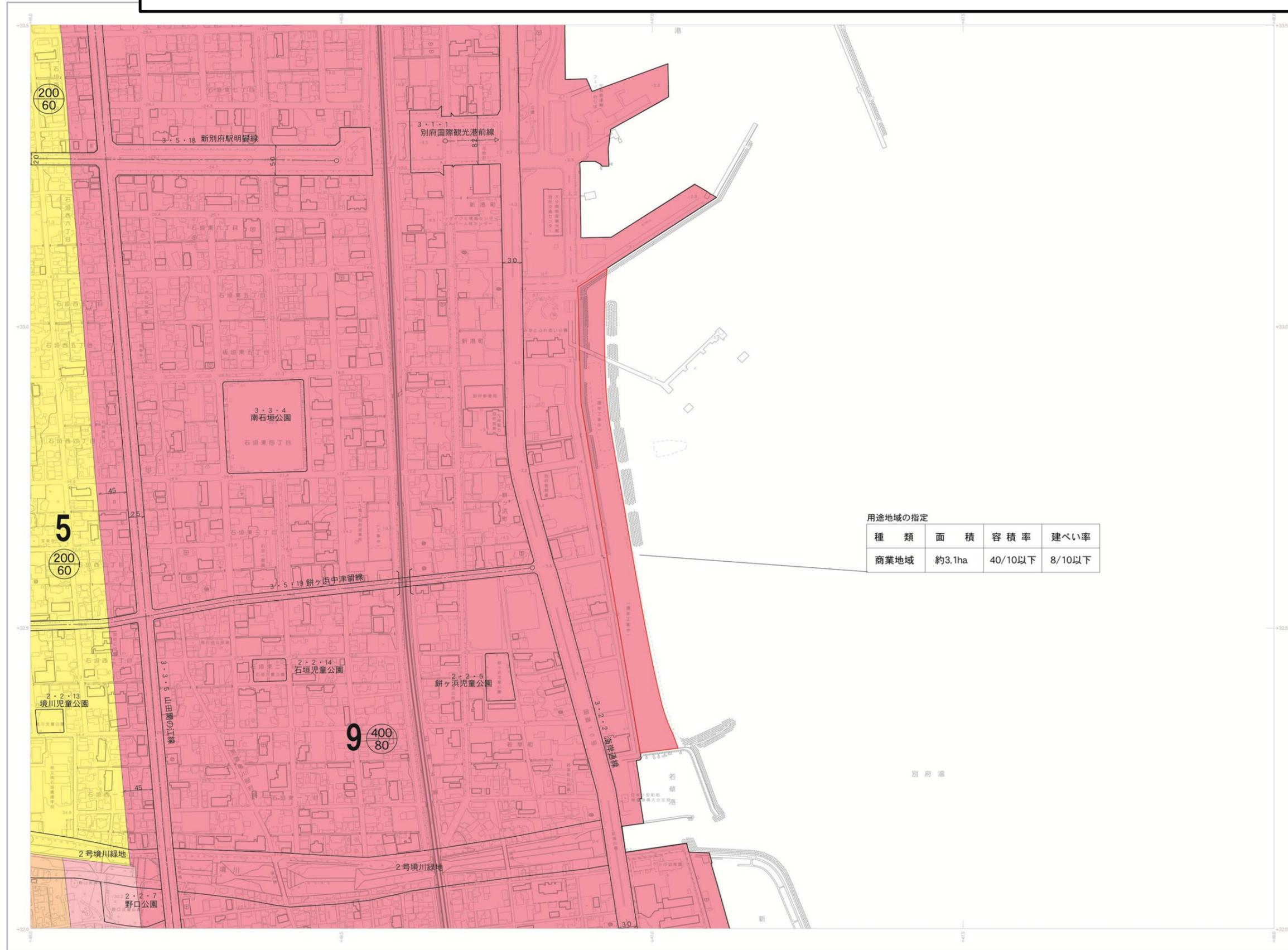
1 : 2,500

この測量成果は、国土庁関係官の承認を経て用途地域の用途種別及び測量成果を使用して得たものである。(測量番号) 平 19 九公第 181 号

計画機関 大分県別府市
作業機関 朝日航洋株式会社

第1号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更(別府市決定)について

1 : 2,500地形図



凡 例		
色 別	用途地域種別	コード
[White box]	用途地域界	-
[Green box]	第1種低層住居専用地域	1
[Light Green box]	第2種低層住居専用地域	2
[Light Green box]	第1種中高層住居専用地域	3
[Light Green box]	第2種中高層住居専用地域	4
[Yellow box]	第1種住居地域	5
[Orange box]	第2種住居地域	6
[Light Orange box]	準住居地域	7
[Pink box]	近隣商業地域	8
[Red box]	商業地域	9
[Purple box]	準工業地域	10
[Blue box]	工業地域	11

用途地域の指定

種 類	面 積	容 積 率	建 ぺ い 率
商業地域	約3.1ha	40/10以下	8/10以下

1. 縮刷: 平成13年11月
縮刷: 平成13年2月
縮刷: 平成13年3月
縮刷: 平成19年1月
縮刷: 平成20年2月
縮刷: 平成20年6月 SOFTPLOTTER

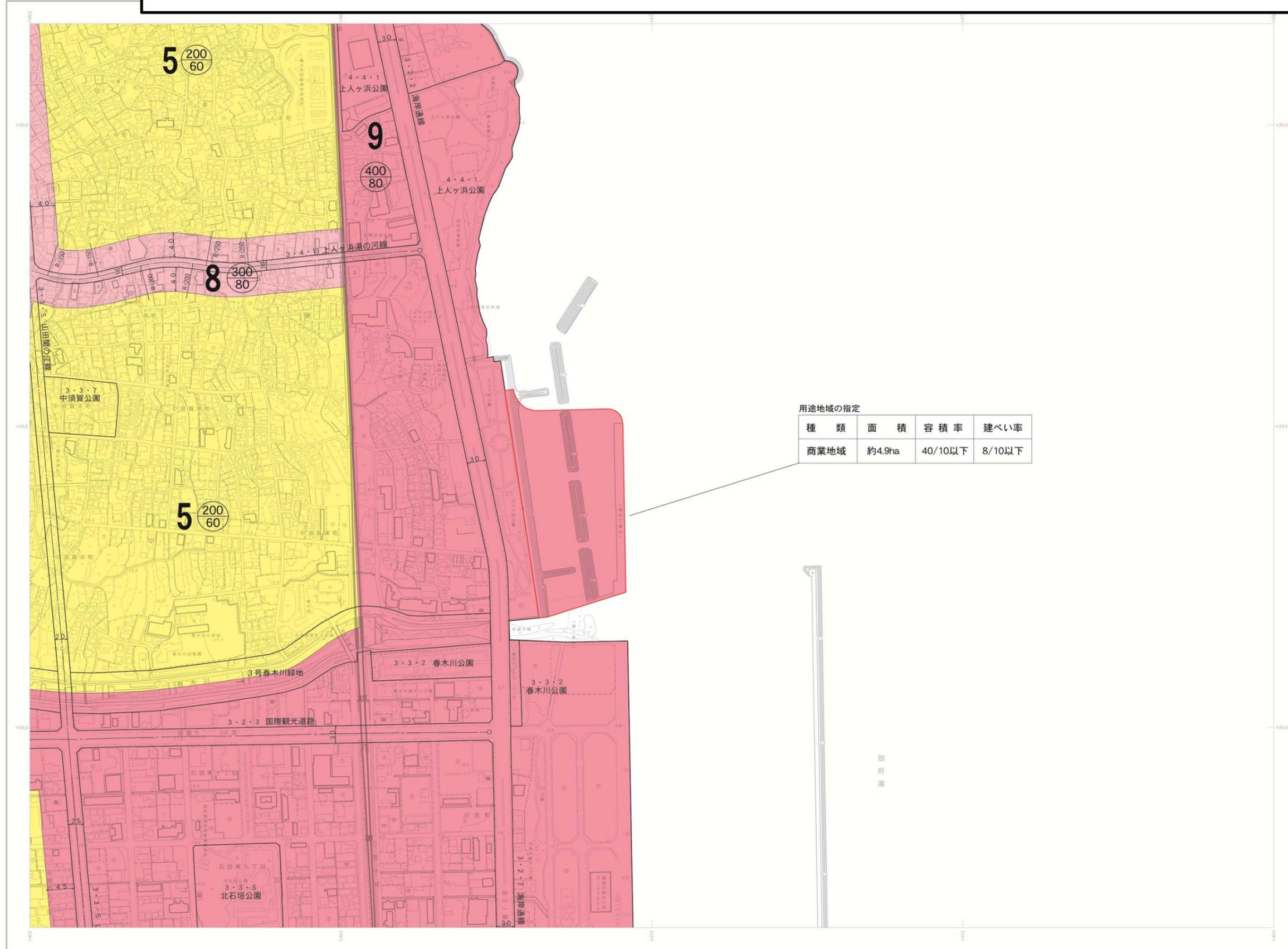
縮刷: 縮小
縮刷: 縮小
縮刷: 縮小



この測量成果は、国土院の承認を受けた測量士が測量機及び測量成果を使用して得たものである。(測量業法) 平成19年(第151号)

計画機関 大分県別府市
作業機関 朝日航洋株式会社

第1号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更(別府市決定)について



用途地域の指定

種類	面積	容積率	建ぺい率
商業地域	約4.9ha	40/10以下	8/10以下



凡 例		
色 別	用途地域種別	コード
[White]	用途地域種別	-
[Green]	第1種低層住居専用地域	1
[Light Green]	第2種低層住居専用地域	2
[Light Yellow]	第1種中高層住居専用地域	3
[Yellow]	第2種中高層住居専用地域	4
[Light Orange]	第1種住居地域	5
[Orange]	第2種住居地域	6
[Light Red]	準住居地域	7
[Red]	近隣商業地域	8
[Dark Red]	商業地域	9
[Purple]	準工業地域	10
[Blue]	工業地域	11

1. 編製 平成12年11月
 縮刷 平成13年2月
 測図 平成13年3月 縮刷図位標S D3000
 2. 縮刷 平成19年1月
 縮刷 平成20年2月
 測図 平成20年6月 SOFTPLOTTER

縮 尺 1:2,500
 等高線間隔 2m



「この測量成果は、国土地理院長の承認及び監定を経て所管官署の測量標及び測量成果を使用して得たものである。 (測図番号) 平 19 九公第 181 号」

計画機関 大分県別府市
 作業機関 朝日航洋株式会社