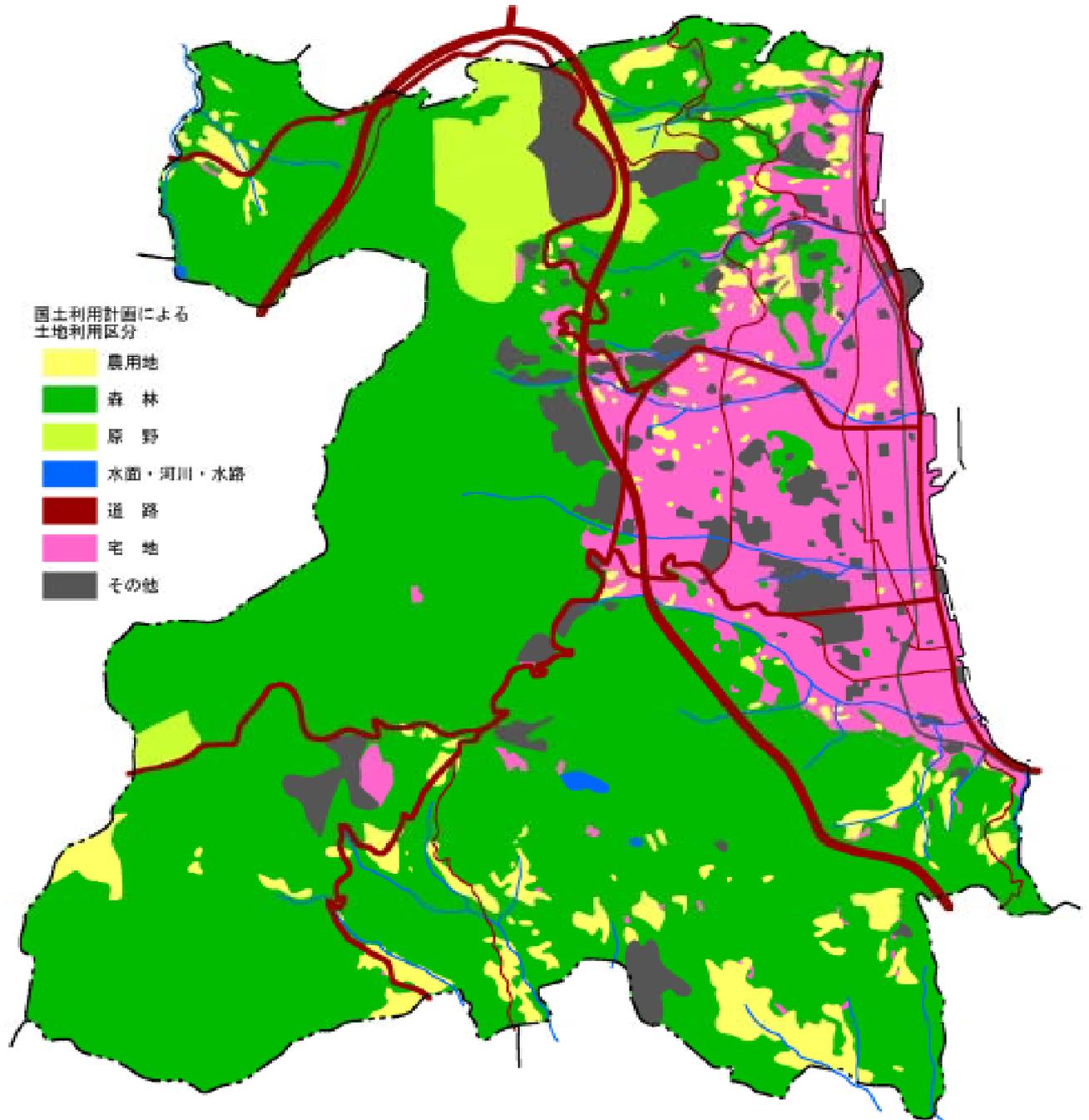
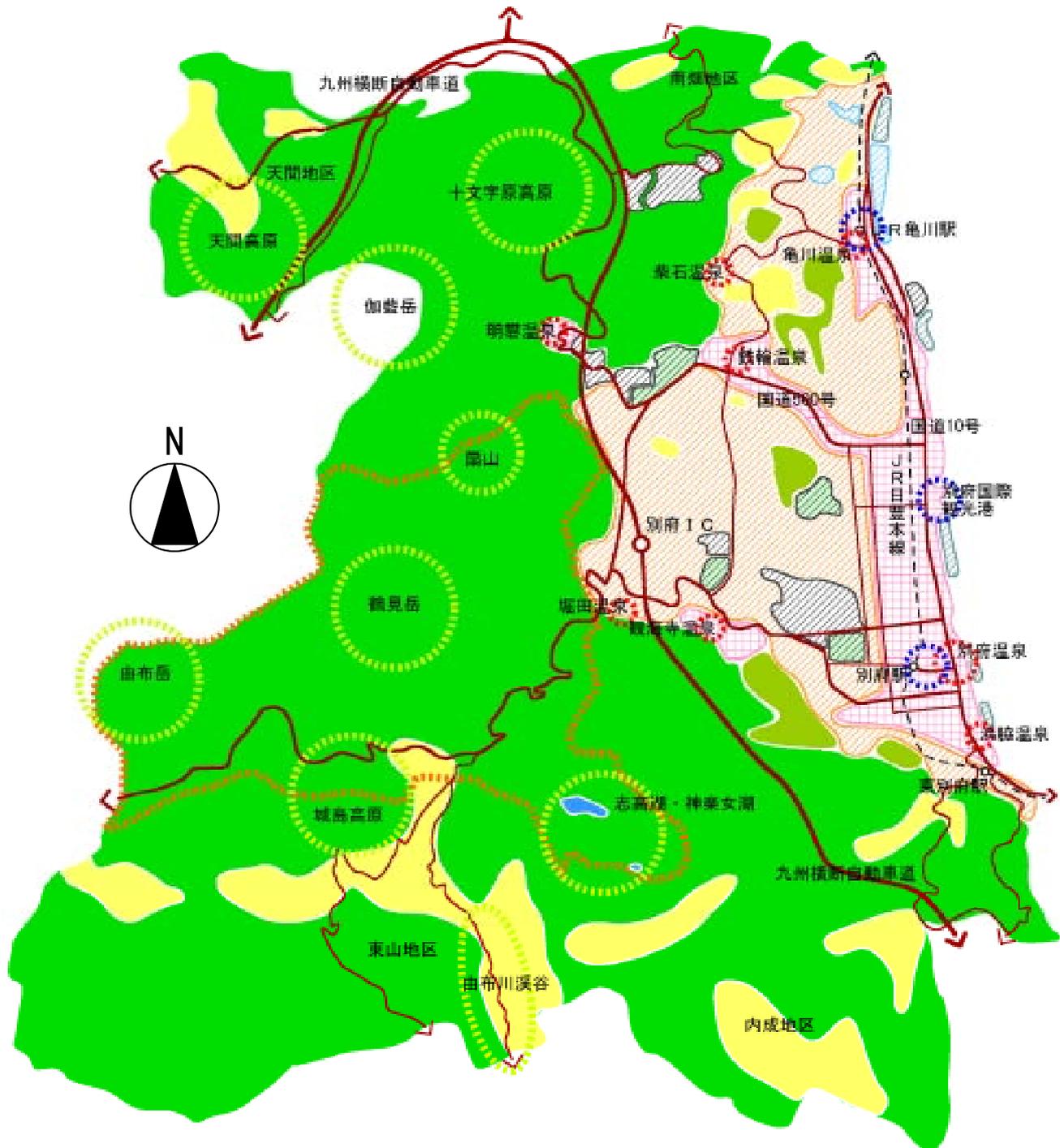


## 参 考

### 土地利用現況図



# 土地利用構想図



- |                                                                                     |                   |                                                                                     |                           |                                                                                       |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | 森林・原野の保全と公益的機能の活用 |  | 工業集積効果の向上                 |  | 別府八湯・温泉観光拠点                    |
|  | 身近な森林の保全と公益的機能の活用 |  | 海岸保全機能の向上と海浜レクリエーション機能の創出 |  | 優れた自然環境の保全とレクリエーション的活用(自然公園地域) |
|  | 農用地の保全と生産性の向上     |  | 主な公共公益施設                  |  | 交通結節拠点の機能強化                    |
|  | 観光商業地の形成          |  | 主な都市公園                    |  | 主要道路                           |
|  | 良好で快適な居住環境の形成     |                                                                                     |                           |  | J R日豊本線                        |

## 市民の意向

### (1) アンケート調査概要

#### 調査目的

本アンケート調査は、「別府市国土利用計画」の策定にあたり、市民の意見を反映した計画づくりを進めるため、市全体及び各地域の現状、将来像、土地利用のビジョンなど、今後の本市の土地利用について市民意識を把握することを目的としている。また、調査対象者にとっても質問を受けたことで本市の土地利用に対する問題意識が喚起され、居住する地域の土地利用について改めて考えるきっかけとなり、国土利用計画の内容が広く意識され共有される効果が得られることも目的のひとつである。

#### 調査方法

調査対象者は、市内に居住する 2,000 人を住民基本台帳に基づき無作為に抽出した。

調査対象：市内に居住する 18 歳以上の男女

調査地域：市内全域

標本数：2,000 人

抽出法：住民基本台帳より無作為に抽出

調査方法：郵送による発送、回収（留置期間：2 週間）

調査時期：平成 15 年 7 月に実施

#### 回収結果

総配布数	総回収数	回収率（％）	有効票数	無効票数	有効票率（％）
2,000	857	42.9	824	33	41.2

### (2) アンケート調査結果

#### 回答者の構成

##### 居住校区

回答者が現在住んでいる校区は、亀川小学校区が最も多く、次いで鶴見小学校区、朝日小学校区の順である。平成 12 年国勢調査校区別人口構成比と比較してみると、これらの 3 つの校区は市内でも人口の多い校区で、その構成比も回答者構成比とほぼ同様の値となっている。また、南・西の両小学校区の回答者比率は校区人口比率より多く、逆に東山小学校区は校区人口比率との格差が大きい。

---

---

## 校別年齢

回答者の年齢構成は60歳代が最も多く、次いで70歳以上、以降は年齢が若くなるほど回答数が少ない。高齢化社会を反映して60歳以上の意見が全体の約45%を占めることとなり、比較的高齢者の意見に偏る可能性も考えられる。

校別に年齢構成比をみると、東山・南・西・緑丘の各校区で60歳以上の構成比が50%を超えている。

## 校別居住年数

居住年数は、7割以上の方が20年以上と答えており、回答者は定住傾向が強いことが伺える。

校別に居住年数をみると、昭和58年より前から(20年以上)居住している人の割合が高い校区は、東山・緑丘・南・鶴見の各校区で8割を超えている。一方、平成10年以降(5年以内)と答えた人の割合が高い校区は、野口・青山・北小学校区となっている。

## 年齢別家族数

家族人員は、2～4人が全体の7割以上を占め、次いで一人住まい、5人以上と続く。年齢別に見ると、高齢になるほど一人住まいが多くなり、70歳以上の一人住まいは20%を超えている。

## 現在のまちづくりについて

### 別府市の印象

別府市の印象について、「そう思う」と回答した人が最も多い項目は、「温泉観光を中心とするまちである」で、次いで「自然環境の豊かなまちである」、「公害が少なく住みよいまちである」の順である。一方、「思わない」と答えた人が最も多い項目は、「華やいで活気のあるまちである」で、次いで「発展を続ける現代的なまちである」、「道路整備のゆきとどいたまちである」である。

「温泉観光を中心とするまちである」の間に「そう思う」と答えた人を年齢別にみると、全ての年代でほぼ6割を超えている。

平成7年3月に調査されたまちづくりに関するアンケート(以下「前回アンケート」という)のアンケート調査結果と比べると、当時も「温泉観光を中心とするまち」、「自然環境の豊かなまち」の評価が高く、全体的にこれらのイメージは深く市民に浸透しており、不変的な本市のイメージと言える。

### 別府市全体及び居住校区の生活環境

別府市全体の生活環境について、満足度の最も高いのは唯一1ポイントを超えている「海・山などの美しさ」(1.113ポイント)である。居住する地区では、「医療施設の充実度及び利便性」(0.625ポイント)が最も高く、次いで「住宅環境の快適性及び住み心地」(0.576ポイント)と続いている。

「前回アンケート」と比べても、「海・山などの美しさ」が最も高い満足度を示している点や

「住宅環境の快適性及び住み心地」が比較的高い満足度を示していることなどから、まちの満足度は経年的にはあまり変化がないと言える。

別府市全体で満足度の低い項目は、「中心市街地の活気」、「就業のしやすさ」（「温泉・観光を中心とするまちの活気」の順である。

## 土地の使われ方

### 望ましい土地利用

望ましい土地利用について、「土地をうまく使うためには、常に全体とのかね合いが大切であり、ある程度の規則は必要である」と答えた人が最も多く、これを年齢別に見ると、若い年代の人ほど「ある程度の規則は必要である」と答えた人が多い。

昭和59年9月に策定された「国土利用計画（別府市計画）」（以下「前回計画」という）アンケート調査結果と比較すると、「土地をうまく使うためには、常に全体とのかね合いが大切であり、ある程度の規則は必要である」が本アンケート調査と同様に6割を超える人が回答している。

### 開発と自然保護

開発と自然保護については、「開発も大事だが、どちらかという自然の保護を優先すべきである」が最も多く、次いで「自然の保護を優先すべきである」となっている。一方、「開発を優先すべきである」と答えた人は僅かである。これらを校区別に見ると、青山・西・上人・石垣の各校区で「自然の保護を優先すべきである」が高く、3割を超えている。

「前回計画」と比較すると、「開発を優先すべき」及び「自然の保護も大切だが、どちらかという開発を優先すべき」と答えた人の割合の合計は減少しており、「開発も大事だが、どちらかという自然の保護を優先すべき」及び「自然の保護を優先すべき」と答えた人の割合の合計は増加している。このことは、自然環境の保全など自然共生型土地利用への関心の高まりを表しているといえる。

### 緑を守るための考え

緑を守るための考えについては、「個人所有の樹木は私有財産であるが、緑を守るという観点からすると、切るなどについては何らかの制限をすべきである」が最も多く、次いで「一概にはいえない、「たとえ個人の財産といえども、緑を守るためには、切るなどについては厳しく制限すべきである」順となっている。これを年齢別に見ると、若い年代ほど「何らかの制限をすべきである」と答えた人が多い。

### 居住地周辺の開発について

居住地周辺が開発されることについては、「周辺地域との調和や樹林など緑を配慮すればよい」が最も多く、次いで「自然を破壊することになるので反対である」、「なんともいえない」、「まち

---

---

が発展するので賛成である」の順である。

「前回計画」と比較すると、まちの活性化につながるため開発を容認する意見が多かったのに対して、本調査では、周辺地域との調和や自然環境との共生を条件として開発を容認する意見が過半数以上を占めている。

## 今後のまちづくりへの取組み

### 別府市全体の将来像

別府市全体の将来像について、「温泉を中心とした滞在型温泉保養都市」と答えた人が最も多く、次いで「観光施設や商業施設の充実した都市」、「自然環境が豊かな都市」の順である。「その他」を除き最も少ないのは、「公共施設が整った利便性の高い都市」となっている。これを年齢別に見ると、20歳未満を除き全ての年代で「温泉を中心とした滞在型温泉保養都市」と答えた人が多い。

### 今後の土地利用の考え方

今後の土地利用の考え方のうち農用地については、「農業を活かした観光施設への転用等、必要な転用ならば進める」と答えた人が最も多い。一方、「現在の農地に加え、新たな農地を確保する」と答えた人は僅かである。「前回アンケート」では、農用地の積極的な保全を望む声が多かったが、本調査では農業を活かした転用を希望する人が積極的な保全を上回る結果となっている。

また、今後の土地利用の考え方のうち森林については、「自然環境を守るため、現状の森林を保全して残す」が最も多く、次いで「植林などにより、森林を増やしていく」、「観光・レクリエーション施設用地として開発する」の順となっている。一方、「住宅用地や商業用地などとして開発する」と答えた人は最も少ない。これを校区別に見ると、北小学校区で最も多く、「植林などにより、森林を増やしていく」と合わせると9割を超える。

今後の土地利用の考え方のうち住宅地については、「住宅地の規模は、現状のままでよい」と答えた人が半数を超え、次いで「定住人口を増やすため、住宅地の拡大を図る」、「住宅地の拡大はせず、現在の住宅地へ高層住宅の立地を図る」の順である。

商業地については、「商業地の拡大はせず、現在の商業地の活性化を図る」と答えた人が最も多く、次いで「観光地の活性化のため、温泉施設周辺の商業地の拡大を図る」、「市民の利便性向上のため、幹線道路沿道や住宅地内への商業地の拡大を図る」の順である。「前回アンケート」では、「現在の商業施設の活性化」を希望する人が2割近くであったのが本調査では約2倍の割合に増加している。

工業地については、「工業地は現状のままでよい」と答えた人が最も多く、次いで「市内に分散している工場を集合させ、他の用途と分離する」、「工場や研究施設の立地をすすめる、工業地の拡大を図る」、「工業地の減少を図る」の順である。

## 観光地の取組みについて

観光地の取組みについて、6割近い人が「積極的に温泉を活かした観光地の整備を進め、観光地の拡大を図る」と答えている。一方、「山間部における観光・レクリエーション施設の拡大を図る」と答えた人は少ない。「前回アンケート」と比較して、「積極的に温泉を活かした観光地の整備を進め、観光地の拡大を図る」と答えた人の割合が3割から6割近くまで高くなっている。

## まちなみや景観への取組みについて

まちなみや景観への取組みについて、最も重要だと思う項目は「海、山の景観は保全する」で、次いで「別府市の特徴である湯けむりを保全し、活用する」、「歴史的な建造物を生かしたまちづくりをするため住民による協定をつくる」と続いている。

「前回アンケート」と比較すると、「歴史的な建造物を生かしたまちづくりをするため住民による協定をつくる」が順位をひとつ下げるのみで、これ以外はほぼ今回の調査と同様である。

## 身近なまちづくりについて

### 居住する地区の将来像

居住する地区の将来像について、「商店街、医療機関、公共施設が整った利便性の高い近郊住宅地区」と答えた人が最も多く、次いで「静かで落ち着いたある快適な一戸建て住宅地区」、「観光施設と住宅地がうまく共存する住宅地区」と続いている。これらを校區別で見ると、「商店街、医療機関、公共施設が整った利便性の高い近郊住宅地区」は北小学校区が多く、「静かで落ち着いたある快適な一戸建て住宅地区」は東山・南立石・春木川の各校区が多い。

### 居住する地区に必要な施設・整備について

回答者の居住する地区に必要な施設・整備について、回答の最も多かった5つの項目は「狭い道路の幅や歩道の整備」、「身近にある河川・小川の整備」、「生活排水・雨水のための下水道整備」、「憩いのための公園の整備」、「手軽にスポーツなどに利用できる広場の整備」である。

## 用語の解説

### あ

#### 【アクセス】

ある場所へ行くための行為、経路、またはその手段。

#### 【アメニティ】

地域生活における空間としての快適さ、心地よさ。

#### 【オーナー制度】

りんご、ももやサツマイモ、枝豆等の一本あるいは1株等单位で収穫権を販売し、農産物を食べるだけでなく収穫の喜びも味わえる制度。

#### 【オープンスペース】

公園・広場・河川・農地など建物によって覆われていない土地。あるいは敷地内の空き地を総称している。

#### 【ONSENツーリズム】

「温泉」をそのままローマ字にして、日本の温泉を別府より広め、国際化しようという願いを込め、これにツーリズムを加えた本市独自の温泉を基盤にした観光総合産業をいう。

### か

#### 【合併処理浄化槽】

し尿だけを処理する単独処理浄化槽に対し、し尿と台所等の排水を併せて処理する施設で、個々の家庭から共同住宅にいたるまで、さまざまな大きさのものがある。下水道の終末処理場と同程度の浄化能力があり、設置に要する期間が短い等の利点がある。

#### 【環境への影響評価】

環境に著しい影響を及ぼす恐れのある開発事業等の実施前に、事業者自ら事業の実施による環境への影響を調査・予測・評価し、地域住民からの環境保全上の意見等を事業計画に反映させることにより、公害の防止や自然環境の保全を図るための調査。

#### 【グリーン・ツーリズム】

農山漁村地域において、その自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動のことで、具

体的には、都市住民等が農山漁村の民宿などに滞在し、森林や河川・海等の自然を舞台にしたレクリエーションやスポーツ、農林漁業体験、農山漁村の生活体験、伝統芸能や伝統工芸の体験等を楽しむ旅行をいう。

#### 【グローバル化】

グローバルとは「地球的な」という意味。環境問題をはじめ社会・経済など様々な事柄が地球的規模に組み込まれてきていること。

#### 【コンベンション】

各種大会、展示会、国際会議、学会会議、セミナー、見本市、イベント等。

### さ

#### 【里山】

市街地や集落周辺において従来、林産物栽培、有機肥料、薪や炭の生産等に利用されていた森林で、近年、住民に身近な緑地として評価されている。

#### 【自然維持活用地域】

本計画書の地域類型区分において、市土全体から都市地域を除いた地域で、集落等を含み概ね農業のための土地利用が展開されている農村地域と森林等の自然が良好な状態で維持され、優れた属性を有し、今後とも自然環境の維持を図るべき自然維持地域からなる。

#### 【自然維持地域】

自然が良好な状態で維持されてきた地域であって、かつその自然が優れた属性を有しており、今後ともその優れた自然環境の維持を図るべき地域をいう。

#### 【自然公園地域】

国土利用計画法第9条及び同施行令第2条に定められている五つの地域の一つで、優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域であり、自然公園法第2条第1号の自然公園として指定されることが相当な地域。自然公園地域内には、自然公園法及び大分県立自然公園条例により、特別保護地区や特別地域が定められる場合があり、本市の自然公園地域内は全て特別地域に定められている。

#### 【自然保全地域】

国土利用計画法第9条及び同施行令第2条に定められている五つの地域の一つで、良好な自然環

境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域であり、自然環境保全法第14条の原生自然環境保全地域、同法第22条の自然環境保全地域又は同法第45条第1項に基づく都道府県条例による都道府県自然環境保全地域として指定されることが相当な地域。

#### 【市民農園】

都市の住民がレクリエーションとして自家用野菜や花の栽培、高齢者の生きがいづくり、生徒・児童の体験学習などの多様な目的で、小面積の農地を利用して野菜や花を育てるための農園をいう。

#### 【修景】

建築物や公共施設の形態・意匠・色彩を周囲の町並みに調和させること。

#### 【循環システム】

生態系の有する食物連鎖や自然の水の循環など自然界が「自然循環システム」を有するというもののほか、自然界を構成する様々な要素が相互に影響を及ぼしあう関係があつて微妙な均衡を保ちつつ存在していることを意識した概念。

#### 【親水空間】

治水機能だけではなく、水辺で遊んだり、河川沿いを散策したりする、水に親しむ機能を持った空間や公園。

## た

#### 【多自然型工法】

道路や河川などの土木工事において、自然環境に調和し、生物の生息に適した環境を整備するために、コンクリートなどの二次製品を用いず、自然素材や自然の持つ作用を最大限生かした工法。

#### 【小さな世界都市】

中小規模の都市において、特定の分野、部門で世界的なレベルの都市を目指し、世界に誇りうるものを身につけ、世界に向けて情報発信することにより、国内外と活発に交流する個性的で魅力ある都市をいう。

#### 【地区計画】

比較的小規模の地区を対象に、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するために定められる計画。

#### 【中山間地域】

山林の傾斜地が多く、まとまった平地が少ない等、農業上の諸条件が平地に比べて不利な地域。

#### 【中心市街地】

商業・業務施設等が集積し、市町村の中心としての役割をはたしている市街地。

#### 【透水性の舗装】

アスファルトに混合する砕石の割合を多くすることにより、路面に隙間を設け、雨水が地下に浸透するようにした舗装。雨水の流出抑制のほか、街路樹の保護育成、地下水のかん養などの効果が期待されている。

#### 【都市地域】

本計画書の地域類型区分において、本市の都市部を意味し、概ねの市街化区域に相当する地域。

#### 【“都市地域”】

国土利用計画法第9条及び同施行令第2条に定められている五つの地域の一つで、一体の都市として総合的に開発、整備、及び保全する必要がある地域であり、都市計画法第5条により都市計画区域として指定されることが相当な地域。

## な

#### 【ネットワーク】

点的・線的に存在するのではなく、網状の広がりを持つものを示す言葉。

#### 【農業地域】

国土利用計画法第9条及び同施行令第2条に定められている五つの地域の一つで、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域であり、農業振興地域の整備に関する法律第6条により農業振興地域として指定されることが相当な地域。

#### 【農村地域】

自然の生産力に基礎をおいた、農林業等の一次産業のための土地利用が展開される地域をいう。この場合、住宅が密集している集落等も含まれる。

#### 【農地転用】

農地を宅地や駐車場など農地以外の用途に利用すること。転用に当たっては、農地法による許可が必要となる。

### 【農地の流動化】

農業経営規模の拡大を図るため、農地の所有権、利用権等を経営規模拡大を志向する農家に移すこと。

## は

### 【バース】

船の停泊地。

### 【パートナーシップ】

まちづくりにおいて、市民・行政・企業がそれぞれの自立した主体として、他者の主体性を尊重し、かつ、相互作用による創造的な効果を発揮していく関係をいう。

### 【パターン】

型、様式。

### 【バリアフリー】

バリアとは障壁のことで、障害者が生活する上で行動の妨げになる障壁を取り去った障害者にやさしい生活空間のあり方をいう。本来は物理的に障壁がないばかりが障害者や高齢者が社会参加する上で精神的にも「障壁」がないことも意味する。

### 【半自然草原（二次草原）】

自然草原に対して、森林の伐採跡地に生じた草地に採草、火入れや放牧などの直接的あるいは間接的な人為的干渉が繰り返し加えられることによって成立し、また持続する植生をいう。

### 【風致地区】

都市計画区域内にある樹林地、水辺地などの良好な自然環境に富んだ土地を維持するため、都市計画法に基づいて定められた地区。地区内の建築宅地造成などについての規制がある。

### 【保安林】

水源のかん養、土砂の崩落、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等の公共目的を達成するため、農林水産大臣または知事によって指定された森林。

### 【ボーダレス化】

ボーダレスとは国境・境界がないという意味。社会・経済など様々な活動が国を越えて行われ、国境や境界の意味が薄まってきていること。

### 【ポケットパーク】

歩道などの主として歩行者が利用する空間に接して設けるスペース。

## ま

### 【マリーナ】

ヨットやモーターボートのための基地、または停泊所。

## や

### 【優良農用地】

土地生産力が高くかつ大規模で集団化している労働生産性の向上に期待がもてる農用地、又は農業に対する公共投資の対象となった農地をいう。

### 【ユニバーサルデザイン】

高齢者を含むできる限りすべての人が安全かつ快適に利用できるように公共施設や建物、製品などをデザインするという、バリアフリーをさらに進めた考え方。ノースカロライナ州立大学ユニバーサル・デザイン研究所の所長故ロン・メイス氏が提唱した「ユニバーサル・デザインの7原則」により明確にされた。

ユニバーサル・デザインの7原則：

- 1) 誰にでも便利で市場性に富む公平な利用ができること
- 2) 各個人の多様な選択と能力に応じたフレキシビリティのある使用が可能なこと
- 3) 経験・知識・言語能力や熱中度にかかわらず、簡単で直感的な使用方法であること
- 4) 周囲の状況や使用者の知覚能力にかかわらず、必要な情報が効果的に知覚可能なこと
- 5) 危険や不測の事態を最小限にとどめ、エラーに対する許容性を確保していること
- 6) 効率的、かつ快適に利用でき、身体にかかる負担が少ないこと
- 7) 体格・姿勢・可動性の如何にかかわらず、接近・到達・操作・使用の際に適正な寸法・体系・空間が確保されていること

## ら

### 【緑地保全地区】

都市計画区域内において、無秩序な市街地形成や公害・災害の防止に役立っている緑地、地域の伝統的・文化的意義のある緑地、良好な風致景観を保全している緑地を保全するため都市緑地保全法に基づいて指定された地区。