

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

別府市都市計画マスタープラン（平成 17 年 3 月）において、都市の構成を『今後とも自然環境と都市が共生するように、コンパクトな市街地を維持するため、区域区分を維持します。』と位置づけており、コンパクトシティの形成を目指している。

また、具体的な取組みとして、「中心市街地の商業・業務地は、幹線道路沿道のサービス施設と役割分担を明確にして、宿泊、商業、業務機能などの集積を促進していきます。特に、交通利便性の高い別府駅周辺から北浜地区では、多様な都市サービスを提供する場として、土地の高度利用を促進し、商業地としての土地利用の誘導を促進し、街の連続性などを十分考慮して、適度な公共空地を確保しながら、一体性の高い商業・業務地の形成を図ります。」と示している。

本計画においては、上記既存の商業、宿泊・観光業、飲食提供業などの集積に加え、民間レベルの芸術・文化機能、滞在型観光客向けホスピタリティ・サービス産業など新たな都市機能を誘致、集積させる。また、市民向けの子育て支援機能、高齢者生活サービス機能等を充実させる。

中心市街地における多様な都市機能の集積により、生活環境、観光・滞在環境の向上を図るとともに、交流による集積効果を高める。

同時に、郊外部への無秩序な都市機能の分散を抑制する。

[2]都市計画手法の活用

郊外部への都市機能の拡散防止のために、都市計画手法を活用する。

(1) 郊外部への都市機能の拡散防止策

本市市街化区域内には4箇所の準工業地域がある。うち1箇所については地区計画を指定し、立地用途の制限を行っている。

準工業地域における大規模店舗等の立地抑制のため、特別用途地区を都市計画決定した。

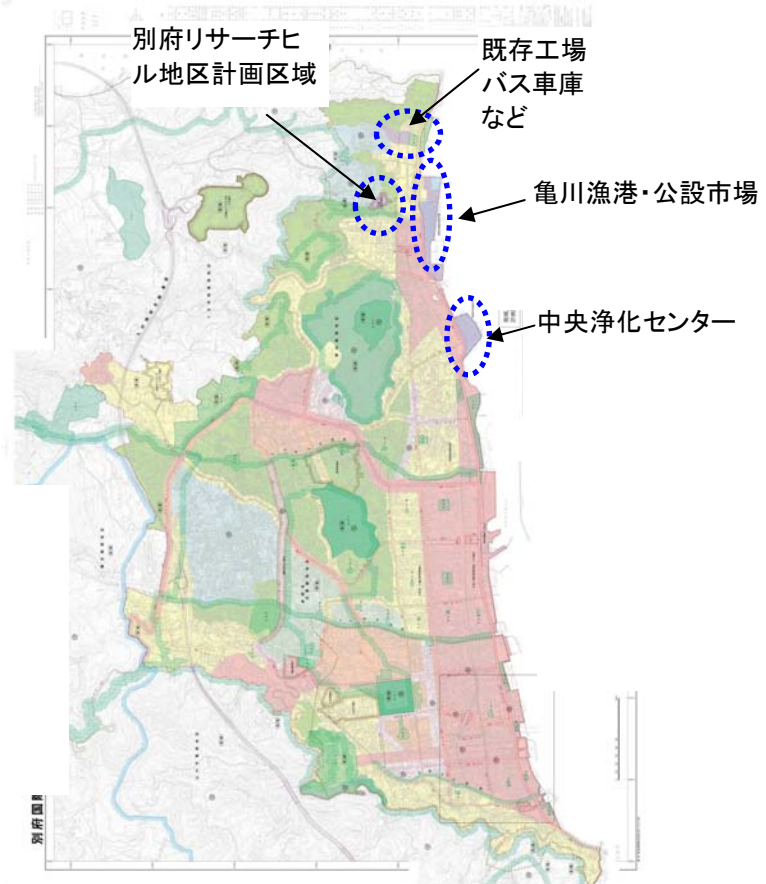
(2) 経緯

準工業地域における立地抑制の具体的手続きは、以下の通り。

- ・平成19年2月16日：都市計画審議会で報告
- ・平成19年3月15日、22日：住民説明会を実施
- ・平成19年4月13日：公聴会の公告、原案の縦覧
- ・平成19年5月15日：公聴会（公述の申出がなかったため中止）
- ・平成19年6月15日：案の公告予備縦覧、住民等の意見書提出
- ・平成19年9月20日：別府市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例議決
- ・平成19年10月9日：別府国際観光温泉文化都市建設計画特別用途地区の都市計画決定告示

別府市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例施行

■ 準工業地域位置図



[3]都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1)中心市街地における都市機能の適正立地

既存商業、宿泊・観光業等の集積の中に、民間レベルの芸術・文化機能、滞在型観光客向けホスピタリティ・サービス産業など商業以外の都市機能を誘致、集積させる。

(2)既存ストックの有効活用

「まちなかの賑わい創出」「まちなか観光の活性化」の目標に向けて、歴史的建築物・街並みの保全を図るとともに、修景・整備を行い、観光資源としての活用を図る。

JR別府駅前広場、楠港跡地、マリナー地区など公共空間の改修整備に加えて、民間の低未利用地や空き店舗、空きビルの活用による上記都市機能の適正な立地を促進する。

そのため、各商店街での取組みやNPO法人などによる取組みを支援するとともに、店舗、ビル所有者に対する個別の相談によって空き店舗等の有効利活用の意識啓発、事業化を促進する。

①中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況

■大規模建築物

| 建築物名称 | 敷地面積 | 店舗面積 | 経過年数 | 利用状況 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|------|-------------|
| トキハ別府店 | 10,700 m ² | 28,000 m ² | 19年 | 百貨店 |
| ゆめタウン別府 (株イズミ) | 21,400 m ² | 21,000 m ² | 0年 | スーパー 専門店 |

■歴史的建築物

| 名称 | 用途 | 建築年(推定) | 備考 |
|----------|----|---------|-------------|
| 海門禅寺及び山門 | 寺院 | | |
| 西法寺及び山門 | 寺院 | | |
| 市営竹瓦温泉 | 温泉 | 昭和13年 | 木造唐破風造共同浴場 |
| 市営不老泉 | 温泉 | 昭和32年 | 市営温泉で最も広い浴場 |
| 市営海門寺温泉 | 温泉 | 昭和36年 | |
| 寿温泉 | 温泉 | 大正13年 | |

■空き店舗・空きビル

商店街の区域において約60店舗、北浜ホテル旅館街において4棟の建築物が空き店舗等となっている。

②市の庁舎などの行政機関、病院・学校等の都市福利施設の立地状況

■主な公共公益施設等

| | 設置者 | 名称 |
|--------|-----------|-------------------------|
| 隣接 | 市 | ふれあい広場・サザンクロス |
| | 市 | 別府市南部子育て支援センター「わらべ」 |
| | 市 | 別府市立図書館 |
| | 市 | 別府市南部児童館 |
| 中心市街地外 | 市 | 別府市役所 |
| | 市 | B-C o n P l a z a |
| | 市 | 別府市中央公民館 |
| | 市 | 別府市美術館 |
| | 市 | 別府市市民体育館 |
| | 県 | 別府警察署 |
| | 県 | 別府県税事務所 |
| | 県 | 別府県民保健福祉センター |
| | 県 | 大分県物産観光館 |
| | 県 | 竹工芸・訓練支援センター |
| | 県 | 別府土木事務所 |
| | 県 | 東部振興局別府事務所 |
| | 国 | 国土交通省九州地方整備局別府港湾空港工事事務所 |
| | 国 | 大分西部森林管理署別府森林事務所 |
| | 国 | 別府簡易裁判所 |
| 国 | ハローワーク別府 | |
| 国 | 別府社会保険事務所 | |

■病院（再掲）

| 施設区分 | 中心市街地 | 中心市街地外 | 市内計 |
|------------|-------|--------|-----|
| 病院（100床～） | 1 | 10 | 11 |
| 病院（20～99床） | 2 | 14 | 16 |
| 医院・診療所 | 28 | 102 | 130 |

■学校等

| 施設区分 | 中心市街地 | 中心市街地外 |
|-------|--------|-------------------------|
| 幼稚園 | 1 (私立) | 22 (公立 16、私立 6) |
| 小学校 | 0 | 17 (公立 16、私立 1) |
| 中学校 | 0 | 9 (公立 8、私立 1) |
| 高等学校 | 0 | 10 (公立 8 (定時制を含む)、私立 2) |
| 専修学校 | 0 | 2 (私立) |
| 大学・短大 | 0 | 4 (私立) |

※現段階において、上記公共施設等で移転計画はない。

③市内及び周辺の大規模集客施設の立地状況及び設置計画の状況

| 区分 | 建築物名称 | 敷地面積 | 店舗面積 | 設置計画年 | 利用用途 |
|-------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------|-------------------|
| 中心市街地 | トキハ別府店 | 10,700 m ² | 28,000 m ² | 1988年 | 百貨店 専門店 |
| | ゆめタウン別府 (株イズミ) | 21,400 m ² | 21,000 m ² | 2007年 | スーパー 専門店 |
| | 別府駅前複合マ ンション(株本多 産建) | 4,540 m ² | 約 8,000 m ² | 2010年 | 住宅 専門店 スーパー |

※郊外部及び周辺地域において、新たな設置計画はない。

[4]都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に特に資すると考えられる事業は以下のものである。

5 主要な都市福利施設整備事業

- ・商業活性化及び福祉のまちおこし調査研究事業
- ・都市福利施設設置事業

6 主要な居住環境向上のための事業

- ・別府駅前複合マンション建設事業
- ・中心市街地リノベーション事業

7 主要な商業等の活性化の事業

- ・オンパクタウン事業
- ・シネマコンプレックス建設事業
- ・別府競輪場前売サービスセンター整備事業
- ・竹工房整備事業
- ・(仮称) リバイバル新婚旅行博物館整備事業