

第2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 及びその地域別の概要

1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

計画の目標年次は、平成22年とし、基準年次は平成12年とする。また、中間年次として平成17年を設定する。市土利用に関して基礎的な前提となる目標年次の人口については、平成22年において122,390人と想定する。

市土の利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地、その他とする。市土の利用区分ごとの規模の目標は、利用区分別の市土利用の現況と過去の推移を基礎として、将来人口等を前提に用地原単位等を設定し、必要な土地需要を予測し、土地利用の実態との調整を行ない定めるものとする。

市土の利用の基本構想に基づく目標年次の利用区分ごとの規模の目標は、以下の表のとおりである。なお、境界が一部未確定のため、市全体面積は総務庁統計局において推定した面積とする。また、各数値については、今後の経済社会の不確定さなどにかんがみ、弾力的に理解されるべき性格のものである。

市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位：ha、%)

項 目	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年		平成22年	
	面積	面積	面積	面積	構成比	面積	構成比
農 用 地	818	758	734	697	5.6%	661	5.3%
田	496	459	444	421	3.4%	399	3.2%
畑	300	277	268	254	2.0%	240	1.9%
採 草 放 牧 地	22	22	22	22	0.2%	22	0.2%
森 林	8,102	8,102	8,103	8,103	64.7%	8,103	64.6%
原 野	416	426	439	439	3.5%	439	3.5%
水 面・河 川・水 路	75	72	73	73	0.6%	73	0.6%
水 面	19	19	19	19	0.2%	19	0.2%
河 川	35	35	35	35	0.3%	35	0.3%
水 路	21	18	19	19	0.2%	19	0.2%
道 路 面 積	616	630	654	676	5.4%	700	5.6%
一 般 道 路	573	589	613	634	5.1%	657	5.2%
農 道	24	22	22	23	0.2%	24	0.2%
林 道	19	19	19	19	0.2%	19	0.2%
宅 地 面 積	1,215	1,264	1,268	1,338	10.7%	1,419	11.3%
住 宅 地	677	722	795	864	6.9%	940	7.5%
工 業 用 地	9	9	9	9	0.1%	9	0.1%
そ の 他 の 宅 地	529	533	464	465	3.7%	470	3.7%
そ の 他 の 面 積	1,284	1,276	1,257	1,203	9.6%	1,139	9.1%
レクリエーション用地	44	76	79	82	0.7%	85	0.7%
そ の 他	1,240	1,200	1,178	1,121	8.9%	1,054	8.4%
合 計	12,526	12,528	12,528	12,529	100.0%	12,534	100.0%
市 街 地 (DID)	1,920	1,870	1,867	1,867	14.9%	1,867	14.9%

2 . 地域別の概要

(1) 地域区分

地域の区分は、本市の自然的・社会的諸条件を考慮して、概ねの市街化区域を基本とする 別府・浜脇地域、 南石垣・北石垣地域、 上人・亀川・内竈地域、 南立石・荘園・鶴見・新別府・実相寺地域、 鉄輪・柴石地域、 扇山・竹の内・大畑・火売・小倉地域、 明礬地域とこれ以外の 自然維持活用地域 を合わせ、計 8 地域とする。

(2) 地域別の概要と基本方向

別府・浜脇地域

別府・浜脇地域は、ＪＲ別府駅周辺を中心に観光・商業・交通の拠点となっている。また、公共公益施設等も集積しており、市民生活面でも中心的役割を果たしている。このため、本地域は温泉観光拠点として観光・商業環境の改善・整備を進め、中心市街地 の都市機能向上を目指す。

地域概要

地域を南北に広域幹線道路である国道 10 号とＪＲ日豊本線が走り、公共交通機関の要衝となるＪＲ別府駅やバスセンターが立地

ＪＲ別府駅周辺から海岸にかけては、古くから温泉地として栄えた既成市街地で、観光商業施設が集積した地区であるが、近年活力が低下し空き店舗等が増加

主要地方道別府・挾間線の道路改良工事が進捗しており、その効果に期待

戦災から免れたこともあって、幅員の狭い道路に老朽化した建物が立ち並び、温泉情緒ある歴史的街並みをみせる反面、防災上の問題が存在

地域の北西部は、市役所やビーコンプラザ、別府公園、総合運動場等の公共施設が集積
地域内に別府八湯の中心となる別府温泉と温泉の発祥の地であるとともに再開発事業の完了により現代的な温泉地へと変わろうとしている浜脇温泉が立地

浜脇地区のＪＲ東別府駅(旧浜脇停車場)は、外壁など建造当時の面影を残しており、平成 15 年 2 月 5 日に別府市指定有形文化財に指定

海岸部には、公共マリナー や人工海浜公園、SPA ビーチが整備及び立地

地域南部には市内最大の流域面積をもつ朝見川が流れ、縁辺部には市街地と境界を成す森林が点在

土地利用基本方向

公共交通機関の利便性の向上及び温泉地の大型バス駐車場の整備などを促進し、観光拠点としての機能の充実を図る。

国道 10 号混雑緩和や良好な市街地形成を図るため、都市計画道路の整備に必要な用地の確保に努める。

別府駅周辺中心市街地 において、市街地整備手法を活用した土地利用の高度化を進め、広場や緑地などのオープンスペース が確保できるよう土地の有効利用を図るとともに、回遊性のある賑わい空間の創出を図る。

別府八湯の一つである別府温泉や浜脇温泉の温泉地は、特性を活かした活性化と温泉の有効利用を図りつつ、温泉観光都市の顔として足湯広場など温泉を活用した魅力あるポケットパーク の創出と雰囲気演出を図る。また、JR 東別府駅など地域内にある文化財や名所・旧跡の有効利用を進め、それぞれの温泉地と結ぶ温泉観光ルートの確立に努める。老朽家屋密集地域の不燃化促進と避難に供するオープンスペース を確保し、防災機能の向上を図る。

公共公益施設は国際交流や地域間交流・連携の活発化を促進し、中心機能の一つとして効率的な利活用を図る。

公共マリーナ 、人工海浜、緑地などを核として、市民や観光客が憩うことのできる海洋性レクリエーション機能の強化を図る。

市街地内のまとまった樹林や南部縁辺の森林は、身近な緑として保全を図る。

南石垣・北石垣地域

南石垣・北石垣地域は、地域の南北を別府扇状地の中央を流れる境川と春木川に挟まれ、海岸部には海の玄関口となる別府国際観光港が立地している。一方、陸域は比較的都市基盤が整った商業・業務地と中密度の住宅地が広がっている。このため、本地域は港湾アメニティ の高い海の交通結節拠点の形成と隣接する中心市街地 と連携した商業・業務機能の集積並びに生活利便性の高い住宅地の形成を目指す。

地域概要

一部海岸部を除きほぼ全域で土地区画整理事業が施行済みで、基盤整備が整った地域

地域の東部は商業・業務機能の集積が進行中

西部は住・商が融合した中密度の住宅が比較的多く立地

地域南部の境を成す境川は、災害防止のため砂防河川に指定されており、近年では市民の憩いの場となる河川敷公園が立地

北部の春木川は、比較的水量が豊富で高温の温泉流入により水温は年平均 21 で常に気温を上回り、熱帯魚が生息

海岸部には海の交通結節拠点として関西・中国・四国方面を結ぶ別府国際観光港が立地
地域の南北を国道 10 号が、東西に国道 500 号が走り、いずれも観光ルートとしての役割は重要

土地利用基本方向

西部の住宅地は住・商が融合した、生活利便性の高い快適な住宅地の形成を図る。

別府国際観光港は、フェリーの大型化に対応した多目的耐震バースの整備など港湾計画に沿った港湾整備を進め、交通結節拠点としての機能強化を図る。

別府国際観光港を含め海岸部一帯は、人々が海に親しむことのできるよう港湾アメニティの向上に努める。

上人・亀川・内竈地域

上人・亀川・内竈地域は、JR亀川駅を中心に温泉と医療・福祉・保養施設等が集積し、地域内には3校の大学が立地している。住宅地では、計画的な低層住宅地が立地するが、それ以外では、農地の混在や都市基盤の遅れがみられる。このため、本地域は国際学術・研究機能や温泉を活用した医療・福祉・保養機能、温泉観光機能の連携を強化し、福祉のまちづくりを視野に入れた複合的な拠点形成を図るとともに、計画的で快適な居住環境の創出を目指す。

地域概要

地域の海岸部を国道10号が南北に縦貫、JR亀川駅の西側は温泉を活用した医療・福祉・保養施設が多く立地し、駅周辺は古くからの亀川温泉の観光商業地

上人地区は、急速に都市化が進行し道路等の都市基盤整備の遅れがみられるほか一部で農地が点在

海岸部には美術館、中央浄化センター、亀川漁港、競輪場、上人ヶ浜公園、工業団地等が立地

地域内には、市内で唯一温泉の影響を受けない冷川、水温が年平均23℃で公共下水道の整備により水質汚濁がやや改善した新川、最も地熱活動の活発な地域を流下し生活排水の流入が見られる平田川の3つの河川が別府湾に注ぐ

内竈・関ノ江・古市地区には工業が集積し、野田・温水地区には計画的な低層住宅地が整備
地域の西端に新大学や九州横断自動車道別府湾サービスエリアが立地

土地利用基本方向

新学校地区や新住宅地区へのアクセス強化及び亀川駅周辺的良好で福祉のまちづくりをにらんだ市街地形成を図るため、高齢者や障害者に配慮した都市計画道路をはじめとする都市施設の整備に必要な用地の確保に努める。

別府八湯の一つである亀川温泉の活性化を図りつつ、日常の購買需要と観光客に対応しうる観光商業地として、近接する医療・福祉・温泉保養機能との連携を強化した商業機能の集積を図る。また、温泉地は観光客用駐車場の適正な配置の促進を図る。

市街化が進行している地区は、各種事業手法の導入・検討により都市基盤整備を行い、計画的で快適な居住環境の形成を図る。

住宅地内に点在する生産性の低い農地や未利用地は、無秩序な開発を避け計画的な土地利用転換の誘導を図り、一団となった農地は都市内の生産緑地として保全を図る。

海岸部の環境保全を図るとともに、港湾計画に沿った防災に寄与する海岸保全機能の向上及び海浜レクリエーション機能の創出を図る。

工業団地や工業集積地については、企業基盤の強化を促進し集積効果の向上に努める。

計画的に整備された低層住宅地は、周辺的环境に留意した良好な住環境の維持を図る。また、良好な自然的景観を形成している野田地区は、都市の風致維持及び向上を進めつつ、地区計画 制度等の導入により、低層住宅地として良好な住環境の形成を図る。

新学校地区や別府湾サービスエリアについては、自らの地区の風致維持・向上に努めるとともに、海へ向かっての眺望点として周辺の森林の保全と維持・管理を図る。

南立石・荘園・鶴見・新別府・実相寺地域

南立石・荘園・鶴見・新別府・実相寺地域は、南部の観海寺温泉を中心とした観光商業地を除き、既成市街地周辺部の比較的都市基盤の整備された住宅地が広がり、その中に実相寺の森や公園が立地している。このため、本地域は身近な緑やスポーツ・レクリエーション機能の整った住宅地として、良好で快適な居住環境の形成を目指す。

地域概要

地域の北東側に国道 500 号が走り、西側には九州横断自動車道が南北に縦断

地域内には、別府八湯で最も見晴らしのよいレクリエーション型温泉地である観海寺温泉があり、周辺は宿泊施設が集積する観光商業地

高速道路の西側にある堀田温泉は、水田や谷あいから硫気が噴出する田園保養型温泉地
地域の南北境界付近は春木川・境川・朝見川の中流域にあたり、境川は水量が少なく、朝見川は観海寺温泉の影響が強く高い塩分濃度

実相寺の森は市街地の中に浮かぶようにまとまって分布し、隣接する実相寺中央公園内には野球場、サッカー場などのスポーツ施設が集積

地域内の多くを占めるのは、既成市街地周辺にあたる比較的都市基盤の整備された住宅地

土地利用基本方向

観海寺温泉や堀田温泉周辺を通り、観光ルートとなる県道の改良を促進するため、都市計画道路の整備に必要な用地の確保に努める。

別府八湯の一つである観海寺温泉の活性化を図るとともに、周辺の観光商業地は、日常の購買需要と観光客に対応しうる観光商業地として商業機能の集積を図る。

別府八湯の一つで豊富な温泉量に恵まれる堀田温泉の活性化を図るとともに、周辺の農地や森林は保全に努め、田園保養型温泉地にあった景観形成を図る。

地域内に立ち昇る湯けむりは、温泉資源の維持保全に努め、別府のまちの代表的な景観として保全を図る。

実相寺の森林など市街地内の身近で貴重な森林は保全するとともに、レクリエーション機能など森林の持つ公益的機能を十分発揮できるよう周辺の自然環境に配慮する。

実相寺中央公園のスポーツ施設は、市民の健康増進・日常スポーツ活動の拠点として、また各種大会の開催や合宿等の誘致によるスポーツ観光の推進に対応するため施設機能の強化・充実を図る。

住宅地内に点在する生産性の低い農地や未利用地は、無秩序な開発を避け計画的な土地利用転換の誘導を図るとともに、都市基盤整備の遅れている地区では生活道路の整備等により良好な居住環境の形成を図る。

鉄輪・柴石地域

鉄輪・柴石地域は、湯治休養型の鉄輪温泉と秘湯型である柴石温泉の2つの温泉地を有し、鉄輪温泉周辺は宿泊施設等が集積しており、柴石温泉周辺は自然景観豊かな谷あいにある。このため、鉄輪温泉周辺は観光商業地の機能強化、柴石温泉周辺は自然環境の保全を図り、それぞれ特徴ある温泉観光拠点の形成を目指す。

地域概要

地域の南部を国道500号が走り、国道の北側におびただしい湯けむりが立ち昇る別府八湯の一つである鉄輪温泉が立地

湯治休養型の鉄輪温泉は、地獄とホテル・旅館の他に長期滞在型の湯治宿泊施設が充実しており、周辺はこれらの宿泊施設や商業施設が集積する観光商業地

地域北端の谷あいには、新川の上流や森林遊歩道など優れた自然景観を有する秘湯型温泉地である柴石温泉が立地

地域南部を平田川が流れ、鉄輪温泉の温泉水の流入により中流域で塩分濃度が急上昇

地域の北部に農地が比較的多く点在し、周辺は道路や公園・緑地などの都市基盤整備がやや遅れた住宅地

貴船城周辺は野田風致地区の一部にあたる森林となっており、その西側には市街地の縁辺にあたる森林が分布

明礬地域に隣接する西部一帯は、地獄めぐりなどの温泉観光地や福祉施設が集積

土地利用基本方向

別府八湯の一つである鉄輪温泉は、長期滞在が可能な湯治休養型の温泉として活性化を図るとともに、周辺の観光商業地は湯治場としての景観を保全しつつ、地区計画等による温泉観光機能の共同化など機能の強化や都市基盤の整備を図る。

別府八湯の一つである柴石温泉については、森林や河川など周辺の自然環境を保全し、秘湯型の温泉地の維持を図る。

住宅地内に点在する農地や未利用地は、計画的な土地利用転換の誘導を図るとともに、生活道路の整備や公園・緑地の配置等により良好な居住環境の形成を図る。

地域内に立ち昇る湯けむりは、温泉資源の維持保全に努め、別府のまちの代表的な景観として保全を図るとともに、風致地区内の森林や湯けむりの背景となる市街地縁辺の森林の保全に努める。

扇山・竹の内・大畑・火売・小倉地域

扇山・竹の内・大畑・火売・小倉地域は、市街地周辺の斜面地に位置し、都市基盤整備がやや遅れている反面、海へ向かっての眺望が優れた住宅地となっている。このため、本地域は都市基盤の整備を進めつつ、低層を主体とした自然環境が豊かで良好な住環境の形成を目指す。

地域概要

地域の北端を国道500号が、西端を九州横断自動車道が走り、南西部には別府ICが立地。地域は市街地の周辺部にあたり、特に中央から北部にかけて比較的多くの農地や社寺林が点在し、道路や公園・緑地等の都市基盤整備がやや遅れた住宅地。

地域内には内山溪谷を源とする春木川が流れ、残っている水田の灌漑用水路として利用されているが、近年の宅地化等により都市型河川へと変化。

土地利用基本方向

国道500号沿いの沿道観光商業地は、残存農地等の計画的な転換を促進し、観光・サービス機能や周辺住宅地の日常購買需要に対応したサービス機能の充実を図る。

住宅地内に点在する生産性の低い農地や未利用地は、無秩序な開発を避け計画的な土地利用転換の誘導を図る。

地域の中央から南部にかけては、道路や住宅地から海への景観が確保された低層系の住宅地として良好な住環境の維持・形成を図る。

西部や北部の住宅地は、各種事業手法の導入・検討により都市基盤整備を行い、計画的で快適な居住環境の形成を図る。

地域内に立ち昇る湯けむりは、温泉資源の維持保全に努め、別府のまちの代表的な景観として保全を図る。

地域内の社寺林及び東部自然維持活用地域 との境界付近の森林は、温泉資源の維持保全など公益的機能の増進や湯けむり景観の背景として保全を図る。また、森林付近に点在する遊休農地や未利用地については、周辺の状況に配慮しつつ森林への土地利用転換を図り、温泉水のかん養機能の強化を図る。

明礬地域

明礬地域は、森林に囲まれた谷あいの傾斜地に湯の花小屋が建ち並ぶ伝統保養型の明礬温泉を有し、温泉を活用した保養施設や福祉施設が集積している。このため、本地域は周辺の森林などの自然環境を保全し、閑静な湯治場として温泉観光拠点の形成を目指す。

地域概要

地域内を九州横断自動車道と国道 500 号が走り、西部には湯の花小屋から湯けむりが立ちのぼる伝統保養型の明礬温泉が立地
国道 500 号沿いの谷あいの傾斜地に湯治場などの宿泊施設が集積する温泉商業地
地域の南部には温泉保養・福祉施設等が集積
地域の中央部はやや傾斜のきつい森林
平田川は明礬温泉付近を源流とするため硫酸イオンが高濃度

土地利用基本方向

別府八湯の一つであり「湯の花」で有名な明礬温泉の活性化を図るとともに、周辺の自然環境を保全し、閑静な湯治場としての観光商業地の形成を図る。
地域内に立ち昇る湯けむりは、温泉資源の維持保全に努め、別府のまちの代表的な景観として保全する。また、湯の花小屋と湯けむりの背景となる地域内の森林の保全を図る。
地すべりなどの危険箇所は、崩落防止対策を進めるとともに、周辺の森林を保全し災害防止を図る。

自然維持活用地域

自然維持活用地域 は、山岳部や高原部を中心に豊かな森林が広がり、阿蘇くじゅう国立公園に指定されている。また、北部と南部の農業地域 には水田や棚田がみられる。このため、本地域の森林は温泉資源を育む重要な役割を担っており、温泉資源の維持保全のための森林の保全と創出及び市土保全や森林レクリエーション等の公益的機能の増進を目指す。

地域概要

鶴見岳・由布岳・城島・志高湖周辺は、豊かな森林が広がる山岳地域、北部の天間・南畑地区は緩やかな傾斜に整備された水田が広がり、南部の内成・東山地区は棚田が広がる農業地域

鶴見岳・由布岳・城島・志高湖周辺は、阿蘇くじゅう国立公園に指定
地域内を走る九州横断自動車道、国道 500 号、県道別府一の宮線は、広域観光・レクリエーション及び都市間連携の軸となる道路

土地利用基本方向

山岳部を走る主要幹線道路の整備を促進するため、沿道周辺の自然環境に十分配慮しつつ、必要な用地の確保を図る。

東部の市街化区域縁辺にあたる森林は、湯けむりの背景及び急傾斜地の斜面緑地として保全しつつ、市民の身近な森林レクリエーションの場として有効活用を図る。また、森林周辺に点在する遊休農地や未利用地については、周辺の状況に配慮しつつ森林への土地利用転換を図り、温泉資源の維持保全に努める。

保安林 は水源かん養、土砂流出・土砂崩壊防備などの市土保全機能が発揮できるよう、適正な管理を行い積極的な維持・増進を図る。

自然公園内においては、風致の保護など優れた自然環境の保全を図るとともに、周辺の環境に十分配慮し、森と人とのふれあいの場の創出を図る。

農用地は、農地の流動化 による遊休農地の有効利用や認定農業者など担い手農家の経営規模拡大を促進し、生産性の向上に努める。また、棚田が広がる内成・東山地区の農用地は、既存観光地とのルート整備を促進し、市民農園 など多様な交流が可能な農用地として保全する。さらに、優良な農用地として維持していくために野生動物による農作物被害について対応策を検討する。

地域内に点在する集落地は、営農環境の整備とともに、田園風景や里山 風景を保全しつつ、良好な集落環境の形成に努める。

海岸域から見る由布岳・鶴見岳・扇山の山容は、緑の斜面に湯けむりが映える雄大な景観を呈しており、これらの景観を保全するとともに、森林性の多様な動植物の生息・生育環境の保全を図る。また、頂上までロープウェイで登れる鶴見岳においては主要な観光ルートの観光地として機能の強化・充実の促進を図る。

城島高原や志高湖・神楽女湖周辺の高原部は、美しい自然環境の中にキャンプ場やレクリエーション施設が点在しており、周辺の森林及び湖の水質を保全しつつ、自然志向のレクリエーション型観光機能の整備・充実を図る。

南部の由布川渓谷は、周辺の広葉樹林など自然度の高い森林を保全し、変化に富んだ美しい神秘的な渓谷美の維持に努める。