

別府市景観計画

湯けむり立ちのぼり、海・山・緑に包まれ

心和む風景のまち『べっぴ』



大分県別府市

目次

1	別府市景観計画の目的と位置づけ	1
2	別府市の景観概況	2
3	景観に関する既定計画の取り組み	6
4	土地利用の法的規制状況	8
5	景観形成の課題	10
6	景観形成の目標	12
7	景観計画の区域	14
8	景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針	15
9	良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項	20
10	景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針	30
11	屋外広告物の表示等に関する基本方針	31
12	景観形成重点地区	32
◎ 資料編	1 景観推進方策	33
	2 景観についての市民の意見	35

1 別府市景観計画の目的と位置づけ

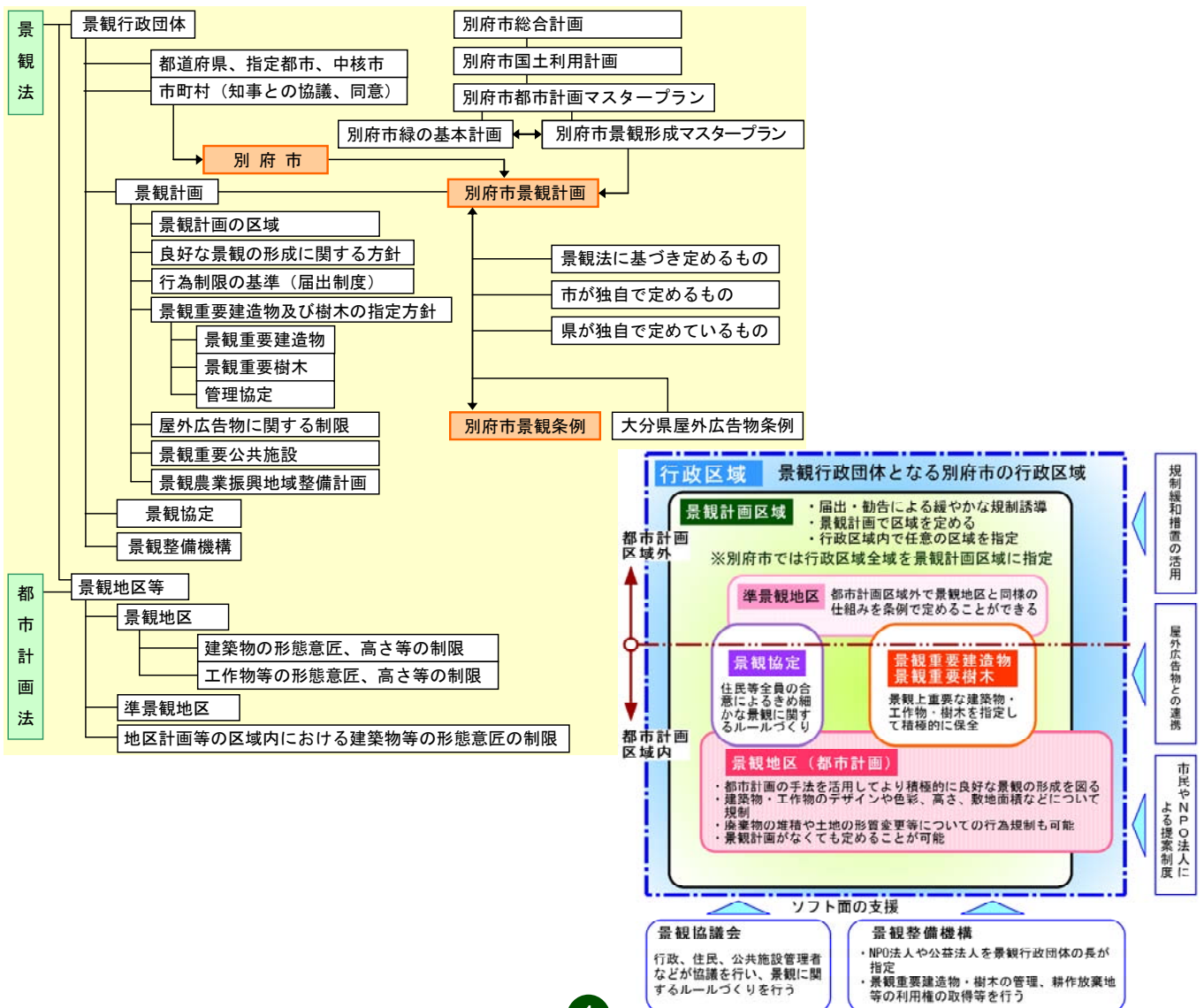
別府市（以下「本市」という。）は、西側の鶴見岳から東の別府湾に向けてなだらかに広がる扇状地を形成し、この扇状地上に形成された市街地の豊かな温泉とそこから立ちのぼる湯けむり景観は、他の都市では見られない本市特有の雄大な自然景観を呈しています。

今後は、長い歴史により育まれてきた湯けむり景観やこの湯けむりで象徴される温泉情緒を生かして、豊かな海、山の自然と調和した、個性豊かで潤いと安らぎに満ちた温泉湯けむり景観を創造していくことが求められています。

本市は、「ONSENツーリズム」の振興による「住んでよし、訪れてよし」のまちづくりを推進しており、その基本戦略の一つとして良好な景観の形成の推進を図るため、景観行政団体となりました。

別府市景観計画では、別府八湯を中心とした良好な景観の形成に関する方針を定め、諸施策を講じることにより、本市特有の温泉湯けむり景観を“守り・育て・直し・創る”ことにより観光資産として活かし、観光再生、市民生活の向上、交流人口の増加など新たな活力を創出することを目的とします。

◆別府市景観計画の位置づけと景観法のスキーム



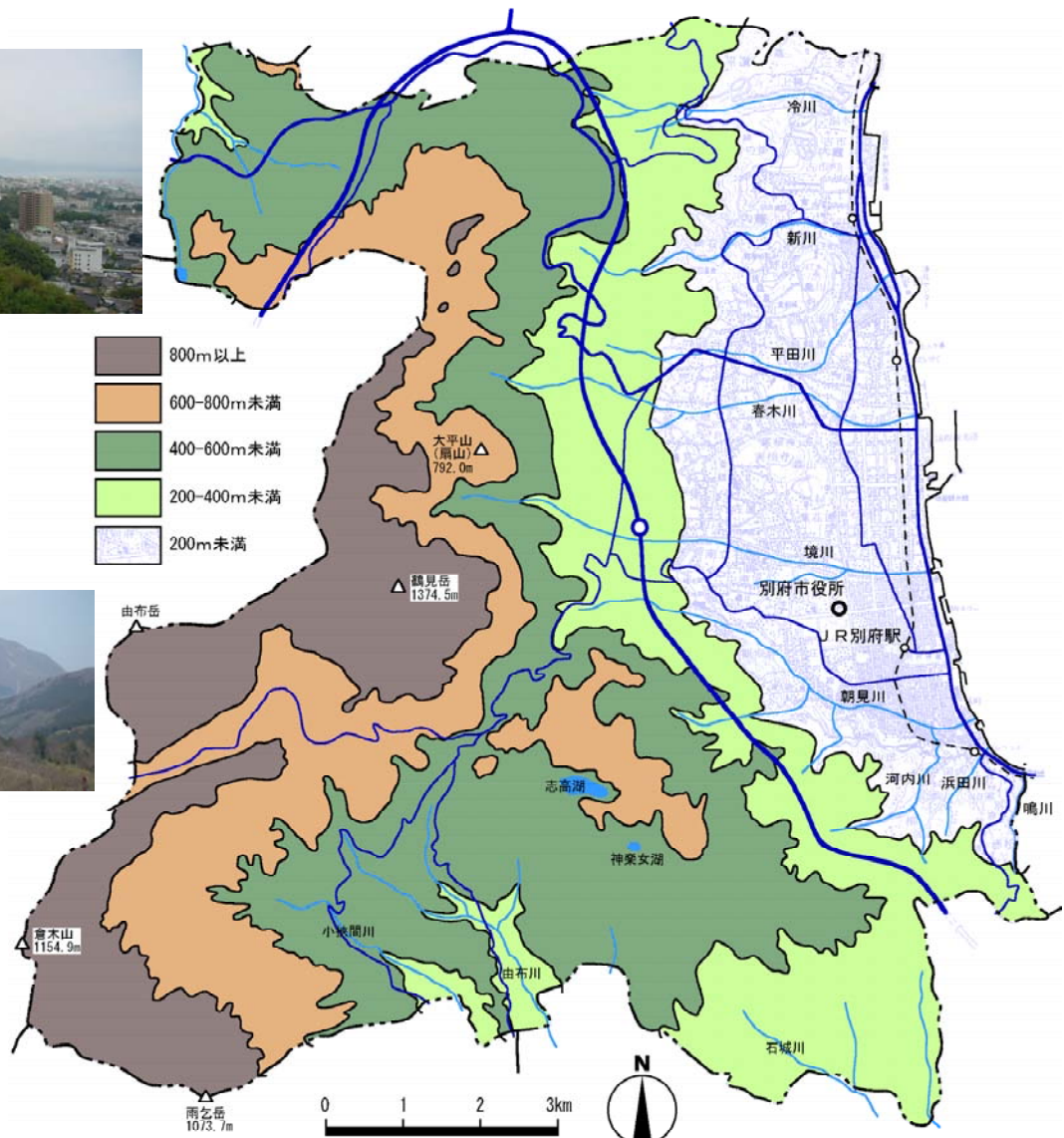
2 別府市の景観概況

火山性の山々と別府湾に囲まれた豊かな自然景観

本市の地形は、火山活動に大きく関係しており、標高1,000mを超える雨乞岳・倉木山・由布岳・鶴見岳、現在も噴煙が見られる伽藍岳（硫黄山・由布市）、山頂まで草原に覆われている大平山（扇山）、海岸線にせり出す高崎山（大分市）など特徴的な山塊が市街地を囲むようにそびえています。これらの山々は、温泉水の源や市街地景観の背景になるとともに、一気に別府湾に向かって標高を落とし、別府特有の海と山とのパノラマ的な眺望景観を見せています。また、概ね200～300mの等高線上は、市街地と山地との境界を縁取るように斜面緑地を形成しており、緑の背景として良好な景観を形成しています。

高原部の志高湖・神楽女湖周辺や南西部の由布川渓谷、北西部十文字原高原や天間高原など、それぞれ独特な地形が作り出す四季折々の景観は、本市の貴重な景観資源となっています。

◆標高区分



資料：別府市国土利用計画

全国一を誇る温泉資源と湯けむりによる独特な景観

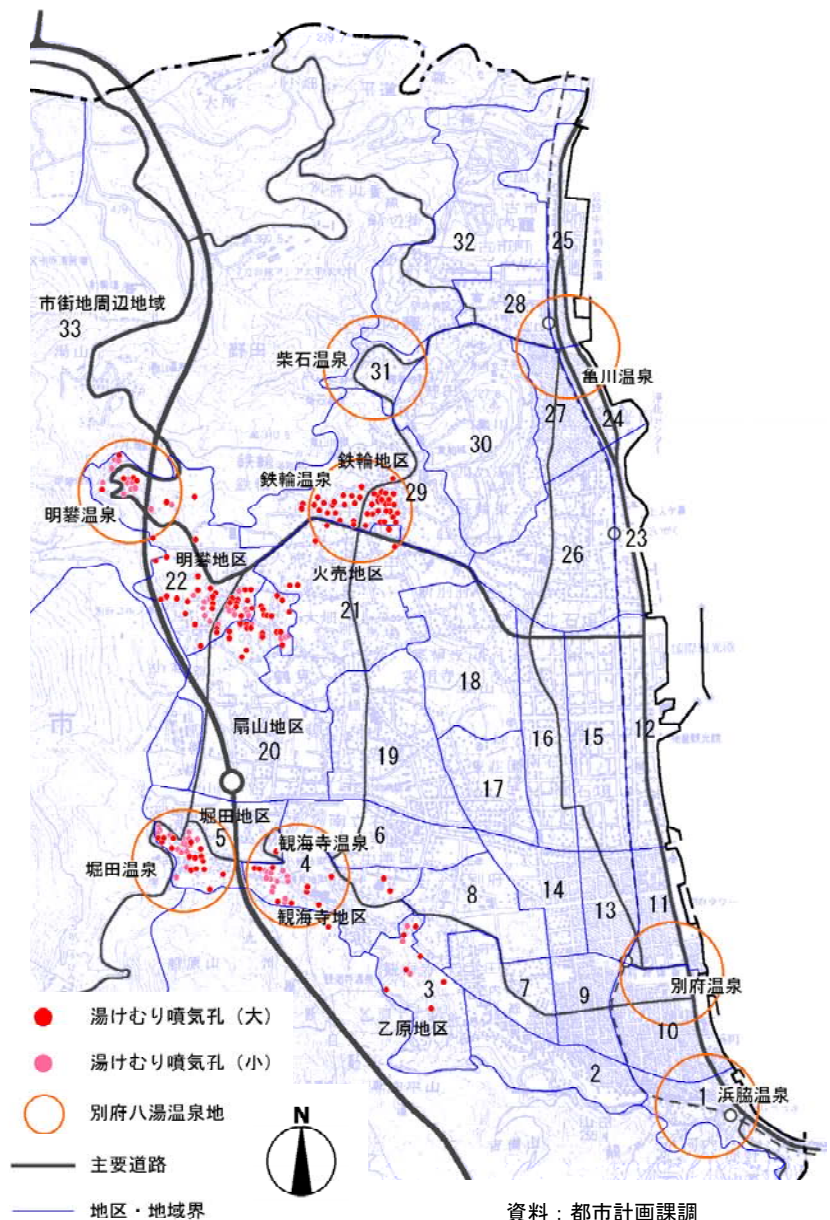
本市には、活火山である鶴見岳、伽藍岳を起点としてほぼ東西に250～300℃の温泉脈（熱水）が走り、活動源泉数や湧出量は全国第1位となっています。また、泉質についても我が国に存在する11種類のうち10種類を有し、他の温泉地には類を見ないものです。

市内には、別府八湯と総称される代表的な温泉地が八つあり、古くからの歴史と入浴形態などの個性を持ち、温泉の質のみならず景観的にもそれぞれの特徴を備えています。

豊かな自然景観を背景に立ちのぼる湯けむりは、大小400箇所を超える数が確認されており、湯けむりが織り成す独特の景観は、本市の良好な景観を形成していく上で最も重要な要素に位置づけられます。これらの湯けむりは、観海寺、南立石、堀田、鉄輪、竹の内、小倉、明礬、湯山などの地区で見られ、特に鉄輪地区に集中しています。



◆湯けむり及び温泉地の分布



別府の歴史や文化を物語る趣のある景観資源

市内には、文化財保護法に基づき指定を受けた文化財や保護樹などが数多く保存・保護されており、市民や観光客にとって本市の温泉や自然・歴史などの特徴を物語る貴重な資料となっています。これらの建造物や樹木などは、地域のシンボルとなるとともに、まちなみ景観に緑や落ち着きを与える趣のある重要な景観要素となっています。



公園や市街地内緑地・周辺斜面地は緑が豊富

本市の都市公園の整備状況について、一人当たりの面積は全国水準より低いものの、別府公園、実相寺中央公園、南立石公園、鉄輪地獄地帯公園など、市街地内にはまとまりのある公園が数多く存在し、緑も豊富であることが本市の公園の特徴の一つとなっています。また、市街地周辺の斜面地や実相寺の森、野田丘陵地にはそれぞれ風致地区が指定され、湯けむりの背景となり緑豊かな斜面緑地が広がっています。



水と緑による河川景観

本市は、三方を山に囲まれ海岸との距離が短いため大きな河川はなく、斜面扇状地形の市街地を直線的に流れて別府湾に注ぐのが特徴となっています。このうち、朝見川、境川、春木川の各河川には、都市計画緑地が指定されており、市街地内で水と緑の軸を形成しています。



観光道路として修景された主要道路の沿道景観

別府観光の大きな役割を担う国道10号・500号、主要地方道別府一の宮線などの主要道路は、電線地中化や街路樹による緑化などの修景が進められ、各地域特有の車窓風景を与えてくれる良好な沿道景観を形成しています。また、大分自動車道や海岸部を走る国道10号では、沿道環境美化基本計画に基づき優れた沿道環境を創り出す景観要素の保全を図っています。



観光商業が集積する中心市街地のまちなみ景観

別府駅から北浜にかけては、観光商業施設が最も集積しており、温泉観光都市の顔となっています。また、竹瓦温泉や駅前高等温泉など多くの歴史的・文化的景観資源も存在し、賑やかさと古きよき地域の残る湯のまち情緒豊かな景観に富んでいます。



斜面地に広がる緑豊かな住宅地景観

市街地内の緩やかな斜面地に広がる住宅地は、別府石を用いた石垣や垣根越しの庭木などによる落ち着きのある緑豊かな住宅地景観と別府湾へ向けた眺望が特徴となっています。地区計画制度の活用や計画的な住宅地開発により、良好な住宅地の景観形成が進められています。



3 景観に関する既定計画の取り組み

別府市総合計画（平成11年2月策定）

本市の総合的なまちづくりの基本となる別府市総合計画では、「アジアの未来をひらく湯けむりのまち」を都市像とし、景観に関する施策として以下に示す基本的方向を定めています。

- 地形と豊かな緑を活用した景観の基礎づくり
- 海の魅力を活かした景観づくり
- 湯の町文化を育てる景観づくり
- 市民生活を中心とした景観づくり
- 新しい別府の顔となるシンボル地区の景観づくり
- 魅力ある街を演出する色彩・サイン・照明による景観づくり

- (1) 規制・誘導施策の推進
 - 緑豊かな自然環境の保全と活用
 - 緑豊かな魅力のある都市景観の形成
 - 美しく住み良い住宅環境・景観の形成
- (2) 支援施策の推進
 - 歴史的・文化的資源の保全と活用
- (3) 啓発の充実
 - 美しいまちづくり市民運動の推進

別府市国土利用計画（平成16年3月策定）

土地利用の長期構想として本市の土地利用行政の指針となる別府市国土利用計画では、「美しい山と海に抱かれた国際観光温泉文化都市の創造」を将来像として以下に示す具体的目標及び景観に関する施策を定めています。

- ①世界に誇る温泉資源をはぐくむ緑豊かな市土
- ②温泉や文化を活かした都市空間を築く市土
- ③アジアとの交流を支える市土
- ④山・都市・海の自然と共生する持続可能な市土
- ⑤湯けむりがはえる美しくデザインされた市土
- ⑥市民や観光客がともに安全で安心できる市土
- ⑦観光都市の特性を活かした農業・林業・水産業をはぐくむ市土

■都市地域

- 観光ルートとなる幹線道路は、沿道環境の保全と景観形成を図るため、道路緑化の推進に努める。
- 海岸は、国際観光港を中心に海岸保全整備を行なうとともに海浜レクリエーション機能の創出を図る。
- 景観の規制誘導・支援策を活用し、市民と行政が一体となった美しい都市景観の実現を図る。
- 中心市街地は、温泉観光拠点として都市の顔にふさわしい魅力と雰囲気演出を図りつつ、回遊性のある魅力的な賑わい空間を創出するため、土地利用の高度化を図る。
- 市街地内森林は、身近な緑地として緑地保全地区の指定検討等により保全を図る。
- 河川は、貴重な水辺空間として治水対策とともに、自然を活かした潤いのある親水空間の整備を図る。
- 公園及び緑地は、緑豊かな都市環境の形成を目指して、街をデザインする都市緑化の推進を図る。

■自然維持活用地域

- 河川源流に位置する森林などは、水源かん養等の公益的機能を確保するための保全を図るとともに、河川環境の保全を図る。
- 由布岳・鶴見岳一帯は、都市的・農業的利用を行うための開発を極力避け、風致の保護を図る。
- 景勝地や名勝周辺の森林や湯けむりの背景となる森林は、都市景観形成のため保全を図る。
- 貴重な自然資源については、必要に応じ風致の維持や自然環境の活用を図る。
- 棚田等の田園風景は、次世代に残すべき景観資源として捉え、市民農園やグリーン・ツーリズムの理念に基づく農業体験など多様な交流が可能な農地として景観の保全を図る。
- 農村地域を走る高速道路や幹線道路については、沿道緑化による沿道景観の形成や生態系に配慮した沿道環境の形成を図る。

都市計画区域マスタープラン（平成16年4月策定）

都市計画区域マスタープラン（別府国際観光温泉文化都市建設計画区域の整備、開発及び保全の方針）では、「保有する多くの観光資源の活用により、国際観光温泉文化都市としてのさらなる発展を目指す」を基本理念とし、以下に示す景観に関する主要な都市計画の決定の方針を定めています。

①市街化区域の土地利用の方針

- 環境の維持向上に向け、都市公園の整備とともに、街路樹など地域の特性に配慮した緑地環境の保全を図る。
- 山の手地区、鶴見地区、十文字原地区、実相寺荘園地区、野田地区の風致地区を中心に豊かな地域資源であるふるさとの緑を守り、良好な都市環境、景観の維持・保全を図る。

②市街化調整区域の土地利用の方針

- 城島高原に隣接する東山地区の農地など、まとまりのある優良な農地の保全を図る。
- 市街地の背景となっている周辺の山地は、阿蘇くじゅう国立公園、鶴見風致地区及び十文字原風致地区に指定されており、将来にわたりこの良好な自然環境の維持・保全を図る。

③自然的環境の整備又は保全

- 鶴見岳、高崎山、伽藍岳などの山々が市街地を取り囲み、豊かな自然のなかに市街地が形成されており、この豊かな自然環境を良好な形で後世に継承していく。
- 市街地内では、実相寺中央公園、鉄輪地獄地帯公園などについて地域の特性を活かした公園の整備を進め、自然環境の整備・保全と観光資源としての活用を図る。

別府市都市計画マスタープラン（平成17年3月策定）

本市の都市計画の基本的な施策となる別府市都市計画マスタープラン（別府国際観光温泉文化都市建設計画に関する基本的な方針）では、「人が元気、まちが元気国際観光温泉文化都市へのまち育て」を都市づくりの理念とし、以下に示す景観に関する施策を定めています。

①湯けむりと眺望を生かした景観の維持・保全：海、山、市街地、湯けむりなど、特色ある景観の維持・保全また活用を図ることで別府市固有の景観の形成をめざす。

- 海・山の眺望に配慮し、周辺の環境に調和した建築物などの適正な基準づくりに努める。
- 眺望のすばらしさを味わえる眺望点の確保のための取組みを推進する。
- 温泉資源の保護、利用の適正化、建築物などの適正な基準づくり、背景となる自然の保全、また他法令による手法の活用などを図ることにより、湯けむり景観の維持・保全に努める。

②循環に配慮した都市環境の創出：協働により、自然と共生する都市環境の形成をめざす。

- 雨水の地下浸透を高める改善や緑化を促進し、総合的な緑地の配置について検討する。
- 公共公益施設において、自然エネルギーの有効利用を促進する。
- 関係する条例などとの整合を図りながら環境に配慮した施設整備の促進を図る。

③地区特性を活かした個性ある景観の形成：地域の特色、身近なランドマーク（目印）や地域素材を活かした、良好なまちなみ景観や個性ある景観の形成をめざす。

- 地区計画や景観法を活用し、個性と統一性のある市街地としての基準づくりに努める。
- 「別府市地域住宅計画（H O P E計画）」をもとに、地域の住文化の伝統や自然を活かした居住環境づくり、住宅整備を推進する。

④別府の顔となる軸・拠点の形成：広域からの玄関口となるルート、河川・海岸、温泉や交通の拠点など、軸の連続性や拠点地区のシンボル性を高める。

- 玄関口となる主要幹線道路では良好な沿道景観となるよう適正な景観の形成に努める。
- 海岸や河川沿いは、別府港の整備や河川緑地の改善とあわせ、良好な水際景観の創出を図る。
- 賑わいのある場や人の集まる場では、景観のモデルとなるよう、景観法に基づく景観形成を図る。
- 観光地としての個性を際立たせるようなサインの整備促進を図る。

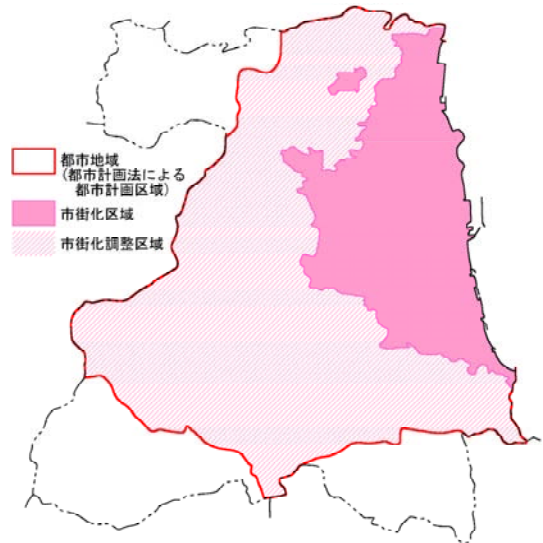
4 土地利用の法的規制状況

本市には、「大分県土地利用基本計画書」(平成12年3月・大分県)において4つの地域が指定されています。これらは、都市の開発・整備・保全をはじめとして生産緑地としての農地、市街地を取り囲む森林の緑、自然の風景地など、本市の景観形成に大きな関わりを持つものです。

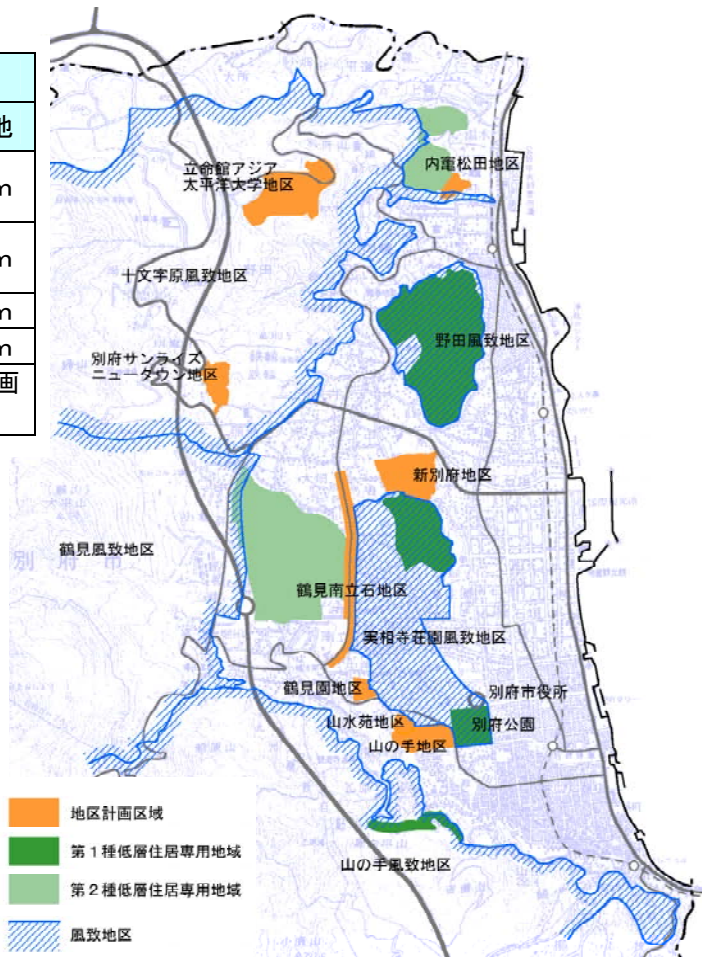
一体の都市として総合的に開発・整備・保全する都市地域

市街化区域では、市街地の開発、都市施設の整備を計画的に推進するとともに、樹林地や水辺地等自然環境を形成しているもので、良好な生活環境を維持するため不可欠なものは積極的に保護・育成するものとしています。また、市街化調整区域の土地利用については、特定の場合を除き、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全を図るものとしています。

本市の用途地域のうち第1種・第2種低層住居専用地域及び風致地区や地区計画区域には、高さなどの建築制限が都市計画決定されています。

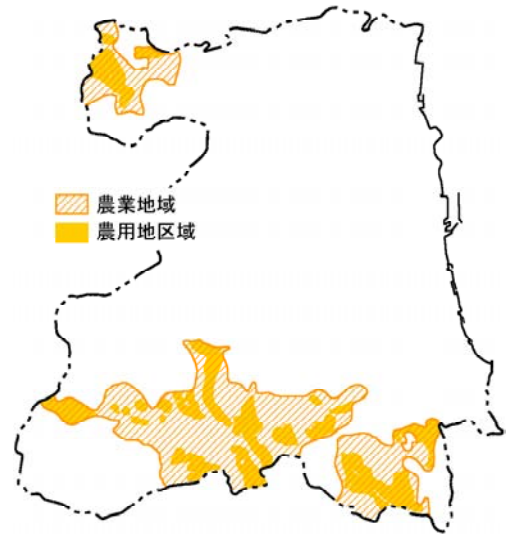


地域・地区・区域等	高さ	壁面後退	
		道路	隣地
第1種低層住居専用地域	10m	1m	1m
第2種低層住居専用地域	10m	1m	1m
風致地区第3種	12m	2m	1m
風致地区第4種	15m	2m	1m
地区計画区域	各地区の地区整備計画による		



総合的に農業の振興を図る農業地域

農用地区域内の土地は、農業投資の効率化を目指し他用途への転用は行わないものとしています。また、農用地区域を除く農業地域内では、農業以外の土地利用計画の存しない地域においては、優良農地の転用は原則として行なわないこととしています。



森林が有する諸機能の維持保全を図る森林地域

保安林は、水源のかん養、土砂流出・土砂崩壊防備、生活環境保全などの諸機能の維持増進を図るものとし、他用途への転用は行なわないものとしています。また、保安林以外では、良好な自然環境を形成する森林などは、極力他用途への転用を避けることとしています。



優れた自然風景地の保護及び利用増進を図る自然公園地域

由布岳、鶴見岳一帯に定められている自然公園地域は、阿蘇くじゅう国立自然公園地域として優れた自然の保護と適正な利用を図ることとしています。地域全体は特別地域に指定されており、風致保護のため、開発行為などを極力避けるものとしています。



5 景観形成の課題

本市の現況、関連計画、アンケート集計結果、並びに地区・地域及び景観資源の課題から景観要素の類型や特性を踏まえて、以下に5つの要素に分類して課題を整理します。

(1) 温泉・湯けむり景観

- 水源涵養機能が十分発揮できる森林の保全による温泉湯けむり景観の保全
- 都市的土地利用が行われている地域においては、自然地表の再生や透水性舗装の多用などによる雨水の浸透機能の増大による温泉湯けむり景観の保全
- 温泉法に基づく「大分県温泉管理基本計画」の内容を踏まえ、温泉資源の衰退防止や適正・有効利用
- 古き良き界隈性と温泉広場等の新たな景観創出による温泉まちなみ景観の創出
- 別府八湯の温泉地においては、それぞれの特性に応じた温泉地景観の創出



(2) 観光景観

- ONSENツーリズムの振興との連携による景観まちづくり
- 温泉観光都市としての魅力と雰囲気のある観光景観づくり
- 観光地などの建築物や工作物等の周辺と調和した基準づくりによる観光景観づくり

(3) 自然景観

- ◆山岳・丘陵地
 - 景観の背景となる遠景の山々の緑及び市街地周辺の斜面緑地の保全
 - 由布川渓谷、神楽女湖などの景勝地や名勝周辺の森林の保全
 - 扇山の野焼きや鶴見岳の冠雪など時間軸を考慮し、四季を通したやまなみ景観の形成
- ◆海岸・河川
 - 海岸保全機能の整備を進める中、景観に配慮した整備と自然海岸における美しい水辺景観の形成
 - 河川緑地の連続性確保と公園や寺社林など関連する緑との一体化又はネットワーク化による河川の景観づくり
 - 貴重な水辺空間として自然を活かした親水空間の創出による海岸・河川景観づくり
- ◆田園
 - 棚田等の保全活用による次世代に残すことができる田園景観づくり
 - 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



(4) 歴史・文化景観

- 歴史的にも文化的にも貴重な巨木や樹林の維持保全
- 歴史的・文化的遺産の保全・活用と周辺を含めたまちなみ景観の形成
- 旧街道沿道に点在する景観資源を保全活用及びネットワーク化による歴史を感じるまちなみ景観づくり



(5) まちなみ景観

◆市街地

- 中心市街地の賑わい空間の創出と温泉観光都市の顔としての魅力と雰囲気のある景観づくり
- 中心市街地は戦災を逃れており、戦前の面影を残す木造建築物と新たな高層建築物とのバランスなど整合を図りながら、歴史的・文化的な遺産を継承・活用、新たに創出する景観の形成
- 市街地に点在するまとまった緑を活用した景観づくり
- 斜面地における住宅地開発について緑の斜面地の保全と緑が豊かで良好な景観を持つ住宅地の誘導
- 都市基盤が整備された新市街地において、突出した大規模高層建築物など周辺と調和した住商複合地区内の景観づくり
- 市街地に広がる低層系の既存住宅地においては、宅地内の緑が多く落ち着いた住宅地景観づくり

◆道路

- 観光ルートとなる主要な道路や鉄道の修景緑化による沿道・沿線景観づくり
- 高速道路沿道において優れた沿道環境を創り出している景観要素の保全と景観づくり
- 沿道景観を混乱させている電柱・架線の整理・統合、地中化等による魅力ある沿道景観の形成
- 景観に配慮した道路整備と道づくり

◆公園・緑地

- 本市の公園は緑が豊富であり、緑の基本計画との調整を図りながら、緑を活用した景観づくり
- 住区基幹公園など市民に身近な緑の整備による、開放的で緑豊かな住宅地景観づくり
- 大規模公園の整備による、温泉観光都市の顔となる緑豊かな景観づくり
- 海辺のレクリエーション緑地や河川緑地の整備による緑豊かで魅力的な水辺景観の形成

◆公共施設

- 温泉・湯けむり景観やまちなみ景観と調和した施設整備



6 景観形成の目標

基本理念と将来像

別府市に住む人あるいは訪れる人が「別府」を考える場合、初めに思い浮かべるものは「別府の景観」です。景観を通じて人々は、その地域の個性を認識し、懐かしさや魅力、活力、癒しなど景観の醸し出す雰囲気を感じ取ることができます。

一方、景観は単に風景がそこに存在しているだけではなく、「守り・育て・直し・創る」といった人との係わりが前提となっています。本市の景観を考えるにあたっては、市民の誰もが感じ、その特色が象徴的に現れる「温泉・湯けむり資源」をはじめとして、海・川・湖・田園・高原・山などの「自然環境」、人との係わりが色濃く残る「歴史的・文化的資源」、人々の活力が最も感じられる「まちなみ」をキーワードとして以下に4つの基本理念を掲げます。

優れた景観をつくり出すためには、これらの基本理念が相互に関連し合い、将来像の実現に向けた市民と行政との協働による主体的・積極的な景観づくりへの取組みが不可欠となります。

基本理念

○豊富な温泉資源を活かした独特の湯けむり景観

本市は、別府八湯に代表されるように、豊富な温泉資源に恵まれ、市民生活をはじめ来訪者の健康・保養に活用されています。また、至る所で立ちのぼる湯けむりは、本市のシンボルとして湯のまち情緒を醸し出す重要な景観資源となっています。こうした温泉資源を十分に活かし、別府独特の景観を形成する必要があります。

○豊かな自然環境と調和したやすらぎのある景観

本市は、後背の山岳・高原・斜面緑地から別府湾に開く開放的な大パノラマ景観を持っています。また、市街地を流れる河川とこれに沿って桜並木などが見られ緑の軸に位置付けられている河川緑地、棚田等の里山風景や草原など、豊かな自然環境を有しています。このような自然環境は、本市の風土の基礎であり、これらと調和したやすらぎのある景観を形成する必要があります。

○風情ある歴史的・文化的資源を守り趣のある景観

本市は、先の大戦で戦災を被っていないこともあり、神社仏閣や明治・大正・昭和期の歴史的・文化的建築群が数多く残っています。特に温泉に係わる神社が多いことも特色の一つです。これら歴史的・文化的資源には、時を重ねた樹林や樹木などの存在により、建物だけの空間に留まらず緑地景観としても重要なものが多く見られます。これらの資源を守りつつ、趣のある景観を形成する必要があります。

○温泉観光都市の魅力を高める快適なまちなみ景観

本市は、温泉観光都市としてこれまで市街地、住宅地、保養地や港湾、幹線道路、公園などの都市施設の発展・蓄積が見られてきました。今後もさらに都市の質を向上させ魅力を高めることが不可欠であり、景観の担う役割は大きく、快適なまちなみ景観を形成する必要があります。

将来像

湯けむり立ちのぼり、海・山・緑に包まれ、心和む風景のまち『べっぷ』

景観形成の基本目標

以下に景観特性や課題を踏まえ、将来像の実現のため取り組む景観形成の基本目標を示します。

景観形成の基本目標

①湯けむりの保全と湯のまち情緒を活かした景観づくり

湯けむりの立ちのぼる風景は別府の最も重要な風物詩であり、遠くのやまなみや温泉街、由緒ある歴史的建物などを背景とする湯けむり景観は、湯のまち情緒を一層印象付けています。また、別府八湯等の代表的な温泉地は、界限性や湯の花小屋など各々古くからの歴史・文化や個性ある特徴を持っています。今後は、湯けむりを保全し、各々温泉地の個性を活かした景観づくりを進めます。

②緑のやまなみの保全と草原、田園、里山、海岸等の自然風景と調和した景観づくり

遠景の緑のやまなみや高原、市街地周辺の斜面緑地、緩斜面上の市街地、湾奥の海岸線などの地形条件が本市の景観の基盤となり、自然環境の豊かさを感じさせる重要な役割を担っています。湯のまち別府の景観の基礎としてこれらの風景を守り・育て・直し、創る象徴的な本市の景観づくりを進めます。

③温泉観光都市として訪れる人を惹きつける魅力ある景観づくり

本市は、温泉資源を活かした観光施設や自然志向のレクリエーション施設など数多くの観光・レクリエーション施設を有しています。観光と産業との協調のもと、眺める観光や産業の充実・推進とともに、来訪者の目を惹きつける魅力ある景観づくりを進めます。

④歴史・文化を伝え育む風情ある景観づくり

神社仏閣は古くから地域社会の中心として重要な景観をつくってきました。また、本市には別荘・保養所などの温泉保養地としての歴史を感じることができる歴史的・文化的遺産が数多く存在し、ゆとりある往時の雰囲気を残しています。これらを重要な景観資源として活用し、風情ある景観づくりを進めます。

⑤個性ある温泉観光都市の活力と快適なまちなみ景観づくり

本市には、温泉観光地や保養地など温泉観光都市としての顔と市民生活を中心とした様々な生活分野での顔とが混在しています。言い換えれば、来訪者と住む人の二つの視点が存在することとなります。これらの事象の共通点や相違点を整理しつつ、ホスピタリティ・マインド[思いやり、もてなし、他人へのやさしさの意]で、活力ある温泉観光都市を確立しつつ、住民自身による快適なまちなみ景観づくりと維持活動を進めます。

7 景観計画の区域

【景観法 第8条 第2項 第1号】

景観計画区域

景観計画は、地域の特性や課題に即して策定されることが大前提となっています。

本市では1,000mを超える山岳地帯から海岸線までの標高差など、地形上の特性を起源とする地域特性や景観形成の課題は多岐多様にわたり、策定される景観計画も地域によって大きく異なるため、景観計画区域や区域内に定める基準の内容も各地域の特性に応じて、運用する必要があります。

また、本市の景観に多大な影響を与える規模の大きな行為についても考慮する必要があります。

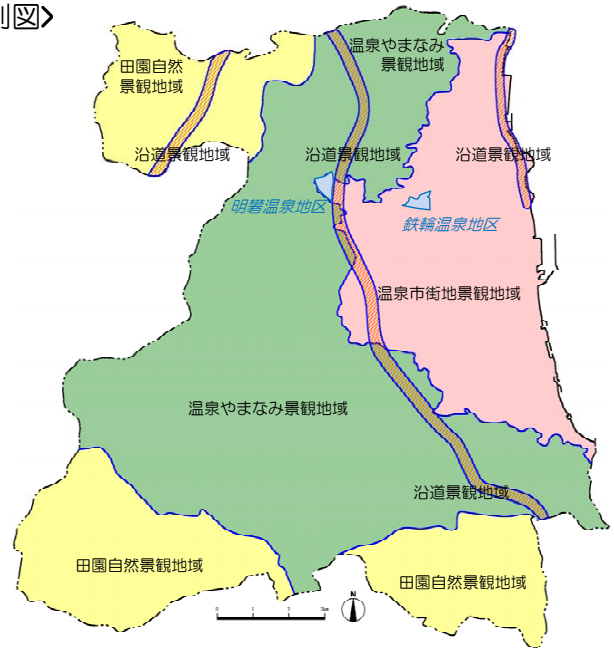
以上を踏まえ、景観法第8条第2項第1号に規定する別府市景観計画区域を別府市行政区域全域とします。

別府市景観計画の区域は、別府市行政区域全域とします。



【区域面積 約 12,538ha】

〈地域別図〉



【位置及び区域は別府市景観計画区域図のとおり】

名称	範囲	備考
温泉市街地景観地域	都市計画法第7条第1項の規定により定められた市街化区域 ただし、都市計画法第11条第1項第5号の規定により定められた1号 立命館アジア太平洋大学区域及び沿道景観地域を除く。	約 2,670 ha
温泉やまなみ景観地域	都市計画法第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域及び都市計画法第11条第1項第5号の規定により定められた1号 立命館アジア太平洋大学区域ただし、沿道景観地域を除く。	約 5,683 ha
田園自然景観地域	都市計画法第5条の規定により指定された都市計画区域外 ただし、沿道景観地域を除く。	約 3,914 ha
沿道景観地域	「大分県沿道の景観保全等に関する条例」に定められた沿道環境美化地区のうち、別府市域に指定されている沿道環境美化地区 1 亀川・大分空港間沿道環境美化地区(国道10号)・道路の側端から20mの区域 2 九州横断自動車道長崎大分線沿道環境美化地区・道路の区域から20mの区域	約 226 ha
景観形成重点地区	鉄輪温泉地区(別途 重点景観計画区域図 参照)	約 24 ha
	明礬温泉地区(別途 重点景観計画区域図 参照)	約 21 ha

8 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

【景観法 第8条 第2項 第2号】

景観形成の基本的方針

①湯けむりの保全と湯のまち情緒を活かした景観づくり

- 温泉水の枯渇を防ぐため、水源となる森林等の緑の保全や自然地表の再生等に努めます。
- 湯けむりが立ちのぼる地区においては、建物の規制・誘導を検討し、別府の風物詩である湯けむり景観の保全を図ります。
- 別府八湯等の個性的な温泉地や噴気、熱泥、熱湯などが噴出する「地獄」においては、各々の歴史、文化、環境等を活かした湯のまち情緒豊かで界隈性のある景観づくりを促進します。

②緑のやまなみの保全と草原、田園、里山、海岸等の自然風景と調和した景観づくり

- 湯けむりやまちなみ、景勝地の背景となる山々の四季折々の表情を意識した緑の創出に努めます。
- 緑地景観を阻害するような開発等に関して適切な規制・誘導を行い、緑の保全及び緑地景観との調和を図ります。
- 斜面地形を活用し、別府独特のパノラマ景観を得ることができる眺望点、眺望広場等の創出に努めます。
- 市民や来訪者の憩いの場となる自然海岸や海岸沿いの緑地を保全するとともに、親水性を活かした海辺景観の創出に努めます。
- 市街地内の緑の軸として連続性を持った河川景観の形成に努めます。また、憩いの場としての多自然型の水辺空間の創出に努めます。

③温泉観光都市として訪れる人を惹きつける魅力ある景観づくり

- 「ONSENツーリズム」振興を観光産業の核とし、温泉観光都市にふさわしい魅力ある観光地及びレクリエーション地の景観づくりを進めます。
- 観光地及びレクリエーション地の周辺において、適切な規制・誘導を行い、地区周辺と調和する施設の景観づくりに努めます。
- 四季の変化を演出する季節感あふれる景観づくりを目指します。

④歴史・文化を伝え育む風情ある景観づくり

- 歴史や文化の風情に配慮した趣や落ち着きのある景観の形成を図ります。また、歴史的・文化的遺産に配慮したまちなみ景観の形成に努めます。
- 歴史・文化・景観的に貴重な巨木や樹林などは、地区の景観を先導し趣のある景観を形成する要素として維持・保全に努めます。
- 建築物や史跡等については、歴史や暮らしを伝え、時代の風情の中を回遊できる景観軸（ネットワーク）として守り育てます。

⑤個性ある温泉観光都市の活力と快適なまちなみ景観づくり

- 商業機能が集積している地区は、商業の活性化とともに、歩行者空間の改善、ファサードの魅力化など商業空間としての賑わいのある魅力的なまちなみ景観の形成を図ります。
- 住宅地においては、生垣や宅地内植栽を多く配し、緑豊かで快適な住宅地まちなみ景観の形成を図ります。
- 都市基盤が整備された住商複合地区では、視点場の位置関係や建物の高さ規制・形態規制等の基準づくりを視野に入れたまちなみ景観の形成に努めます。
- 本市への玄関口となる広域的なアクセス道路や観光ルートとなる道路は、緑豊かな並木整備や照明・サイン計画を進め、魅力ある沿道景観の形成を図ります。また、海の玄関口となる国際観光港についても、魅力と賑わいのある港の景観づくりに努めます。
- 公園・緑地、小中学校等の公共施設については、開放的で緑豊かな景観の形成を積極的に進めます。

地域特性に応じた景観類型の整理と景観形成方針

ここでは景観計画区域内（市域全体）を地形や土地利用等による特性に応じた景観類型に区分し、それぞれの景観特性や景観に関する課題を整理します。また、景観形成の全体方針を基に景観類型ごとの景観形成方針を示します。

◆類型別景観形成方針

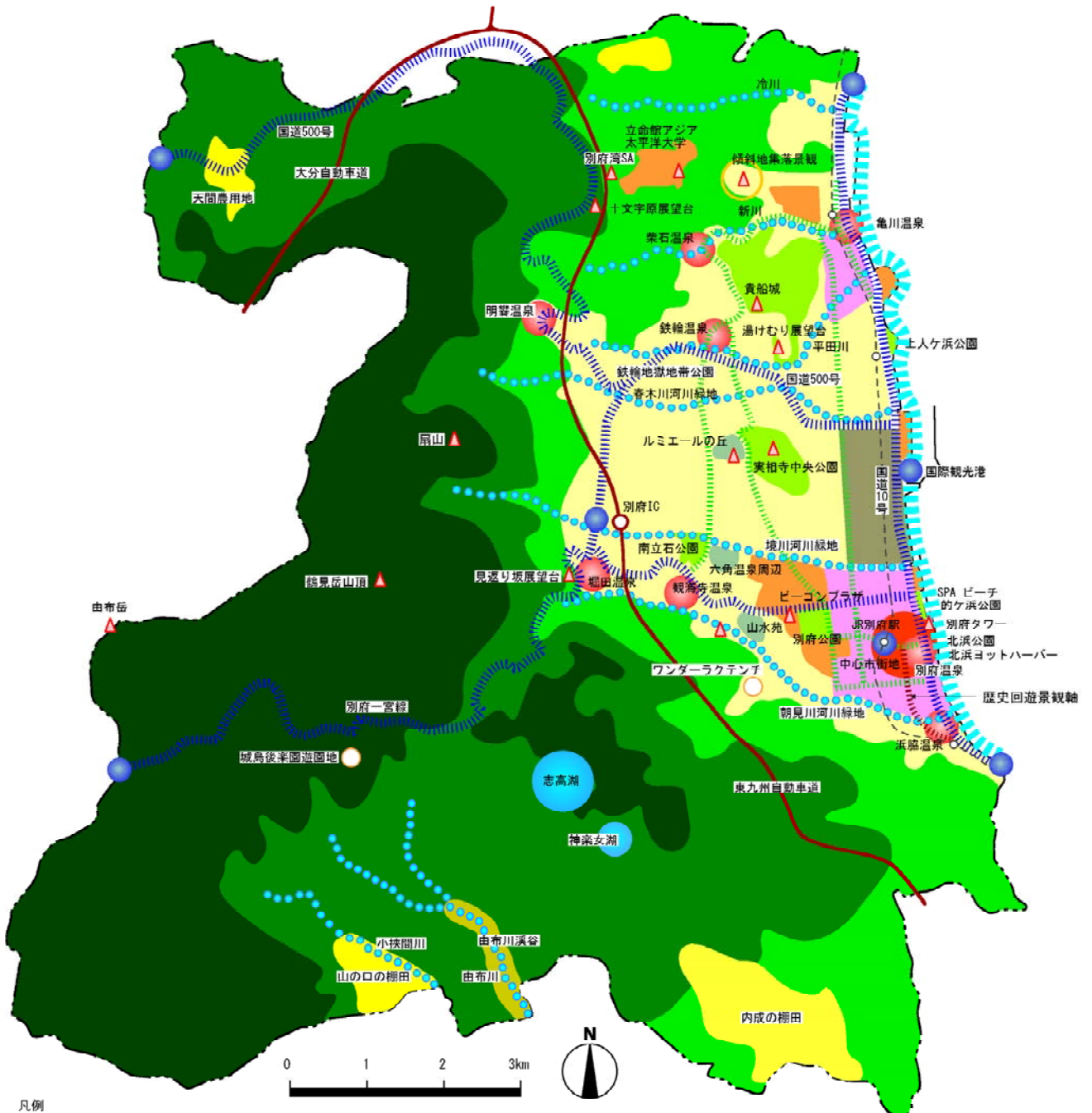
景観類型	景観特性	課題	景観形成方針	
ゾーン系	中心市街地	<ul style="list-style-type: none"> ○別府駅周辺は、観光商業施設が集積しているが、商店街はやや賑わいに欠け、飲食街は無秩序な広告・看板や電柱・架線が景観を阻害しています。 ○中心市街地は戦災を逃れ、歴史的・文化的遺産も多く分布しており、戦前の面影を残す木造建築物と新たな高層建築物とが混在しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地の賑わい空間の創出と別府の顔としての魅力と雰囲気のある景観づくり ○新たな建築物の形態など景観上の調和を図り、歴史的・文化的遺産を継承・活用した市街地景観の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ○商業の活性化とともに、歩行者空間の改善、ファサードの魅力化など商業空間として賑わいのある魅力的なまちなみ景観の形成を図ります。 ○木造建築物と新たな高層建築物等との混在地区では、これらの調和を図る景観基準づくりを進め、住環境の向上とともに修景緑化などによりまちなみ景観の形成に努めます。
	住商混在地	<ul style="list-style-type: none"> ○別府駅周辺の的ヶ浜、野口、田の湯、亀川の各地区では、観光商業や近隣商業機能と住宅地が混在密集しており、電柱や架線、看板等が景観を阻害しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ○既存市街地の持つ界限性の雰囲気と日常生活とが調和した市街地景観の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ○電柱や架線、看板等の整序とともに、路地裏等の路傍植栽を促進し、住商のバランスの取れた身近な日常生活圏にふさわしいまちなみ景観の形成に努めます。
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ○六角温泉周辺、ルミエールの丘、山水苑などの住宅・別荘地は、豊かな緑や石垣による良好な住宅地景観が形成されています。 ○扇山地区などの斜面地は、市街化区域内の残存農地と宅地が混在しており、眺望も良好で住宅地の進行が予想されます。 ○地区によっては、道路が狭く老朽化した住宅密集区域が存在します。 	<ul style="list-style-type: none"> ○優れた住宅地景観の維持保全 ○斜面地における住宅地開発について緑の斜面地の保全と緑が豊かで良好な景観を持つ住宅地の誘導 ○地区計画等による生活道路の整備など基盤整備を進め、緑が豊かで良好な景観を持つ住宅地の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ○別府石の石垣が続き緑豊かな景観を持つ住宅地は、現状の景観を将来にわたって維持・保全に努めます。 ○斜面地に新たに開発される住宅地については、景観阻害の要因ともなる造成擁壁、法面、駐車場、空地などの景観向上に努めつつ、適正な基準づくりを進めます。 ○既存住宅地では地区計画等により電柱・架線の改善とともに、生垣や宅地内植栽を多く配し、緑豊かで快適な住宅地景観の形成に努めます。
	低中高混在住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ○都市基盤が整備された住商及び低高混在地区では、突出した高層建築物が建ち並び、やまなみや湯けむり等の遠景景観が阻害されています。 	<ul style="list-style-type: none"> ○高層建築物が建ち並ぶ区域は、ある程度の遠景景観が確保されたまちなみ景観づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ○やまなみや湯けむり等の遠景景観をある程度確保するため、視点場の位置関係や建物の高さ規制・形態規制等の基準づくりを視野に入れた市街地景観の形成に努めます。

景観類型	景観特性	課題	景観形成方針	
ゾーン系	文化・教育・医療施設集積地	○大型の公共施設内のオープンスペースは緑が豊かで市街地内のまとまった緑となっています。	○オープンスペースの緑の維持保全	○豊かなオープンスペースの緑を維持し、大型の施設と周辺住宅地とが調和した景観の形成に努めます。
	温泉地	○別府八湯の温泉地は、古くからの歴史と入浴形態などの個性を持ち、温泉の質のみならず景観的にもそれぞれの特徴を備えています。 ○湯けむりの多くは、鉄輪・堀田・観海寺の温泉地周辺で発生しています。 ○硫黄の香り漂う明礬温泉では、葺き屋根が特徴の「湯の花小屋」で「湯の花」の製造が行われている。 ○噴気、熱泥、熱湯などが噴出する「地獄」も貴重な景観要因となっている。	○古き良き界隈性など温泉地の個性に応じた温泉地景観の創出 ○森林の保全や雨水の浸透機能の増大による湯けむりの保全 ○湯の花小屋や地獄をシンボルとした歴史、文化などを活かした温泉地景観づくり	○別府八湯の温泉地は、各々の歴史・文化・環境等を活かした湯のまち情緒豊かで界隈性のある景観づくりを促進します。 ○温泉水源となる森林等の緑の保全を図るとともに、湯けむり源の消失や泉質の変化を防ぐため、温泉資源の適正利用及び有効利用を図ります。 ○建物が阻害要因とならないよう建築物の基準を検討し、別府の風物詩である湯けむり景観の保全を図ります。
	市街地内緑地	○実相寺や野田丘陵地の緑、大型の公園など市民に身近な緑が豊富に存在します。	○市街地に点在するまとまった緑を活用した景観づくり	○公園・緑地、公共施設については、開放的で緑豊かな景観の形成を積極的に進めます。
	市街地周辺斜面緑地	○本市独特の地形からなる市街地周辺斜面緑地は、植生の自然度も高く、湯けむり景観やまちなみ景観の背景、良好な眺望点になるなど、重要な景観要因となっています。	○背景となる斜面緑地の保全 ○斜面地形を活用した展望台等の眺望点の創出	○緑地景観を阻害するような開発等に関して適切な規制・誘導を行い、緑の保全及び緑地景観との調和を図ります。 ○斜面地形を活用し、別府独特のパノラマ景観を得ることができる眺望点、眺望広場等の創出に努めます。
	田園山	○内成地域や東山地域に広がる棚田は、地域農業の基盤であるとともに、三方を山に囲まれた里山の原風景を形成しています。 ○天間地域には、整備済みの一団となった農用地が広がっており、伽藍岳の噴煙を遠景に農村風景を見せています。	○日本の棚田百選に選ばれた棚田景観の保全と活用による田園景観の形成 ○農村集落の生活環境整備や農用地の保全による農村風景の保全	○棚田の荒廃を避けるため、観光と連携したグリーンツーリズム等の新たな活性化策を検討し、棚田や農用地の保全を図ります。
	高原	○天間草原や扇山、城島高原などは、四季を通じて豊かな自然環境が織り成すやまなみ景観を見せています。また、志高湖や神楽女湖、由布川溪谷など景勝地の背景となっています。	○四季を通じたやまなみ景観の形成 ○景勝地や名勝周辺の森林の保全	○景勝地の背景となるやまなみ景観の保全を図り、人との係わりの強い野焼きや落葉広葉樹林の育成など四季折々の表情を意識した緑の創出に努めます。 ○観光地及びレクリエーション地の周辺では、適切な基準づくりを検討し、地区周辺の景観イメージと調和した施設の整備に努めます。
山岳	○由布岳や鶴見岳などの山岳地帯は、大きな標高差に特に優れた自然景観と生態の多様性を有しており、本市の景観の遠景となっています。	○遠景となる山々の緑の保全	○豊かな自然を抱く山々の自然環境の保全とともに、遠景となるやまなみ景観の保全を図ります。	

景観類型		景観特性	課題	景観形成方針
軸系	道路等	<ul style="list-style-type: none"> ○市内には、主に観光ルートとしての機能をもつ、自動車道、国道10号・500号、主要地方道別府一の宮線、都市計画道路富士見通鳥居線などの幹線道路が走っています。また、市街地内の幹線道路や観光地等を結ぶ道路を地区間道路として位置づけます。 ○JR別府駅は陸の玄関口となっています。 	<ul style="list-style-type: none"> ○観光と密接に関連した幹線道路及び地区間道路の沿道景観の形成 ○国道10号の南部、別府一の宮線の西部など、大分・湯布院方面から本市への入り口となるみちの玄関口の景観整備 ○鉄道の沿線景観の整備及び陸の玄関口となる別府駅周辺の景観整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○広域的なアクセス道路や観光ルートとなる道路沿道及び本市への玄関口となる地点の沿道は、道路空間の景観阻害要因を除去するとともに、緑豊かな並木整備や照明・サイン計画を進め、魅力ある沿道景観の形成を図ります。 ○別府駅周辺においては、賑わいのある交流拠点としてまた、陸の玄関口としての景観形成を図ります。
	河川	<ul style="list-style-type: none"> ○朝見川・境川・春木川の各河川には、水と緑が一体となった河川緑地が指定されています。 	<ul style="list-style-type: none"> ○河川と一体となった河川緑地の連続性の確保 ○周辺の緑と一体となった河川景観の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ○河川とそれに沿った河川緑地や隣接する寺社林とを一体と考え、市街地内の緑の軸として連続性を持った河川景観の形成を図ります。また、憩いの場としての親水機能の強化など多自然型の水辺空間の創出に努めます。
	海岸	<ul style="list-style-type: none"> ○上人ヶ浜や関ノ江海岸は、貴重な自然海岸と松林が良好な海岸景観を形成しています。 ○別府国際観光港は、四国・関西方面のフェリー等が出入港しており、海の玄関口となっています。 	<ul style="list-style-type: none"> ○貴重な自然海岸の保全 ○賑わいのある海の玄関口の景観形成 	<ul style="list-style-type: none"> ○憩いの場となる自然海岸や海岸沿いの緑地を保全するとともに、親水性を活かした個性的な海辺景観の創出に努めます。 ○賑わいのある交流機能や親水機能等の追加による海の玄関口としての景観形成を図ります。



景観形成方針図



凡例

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地ゾーン：賑わいのある魅力的なまちなみ景観の形成 住商混在ゾーン：身近な日常生活圏にふさわしいまちなみ景観の形成 低層住宅地ゾーン：基準づくりを視野に入れた良好な住宅地景観の形成 低中高混在住宅地ゾーン：基準づくりを視野に入れた良好な市街地景観の形成 文化・教育・医療施設集積ゾーン：オープンスペースの緑による施設と住宅地が調和した景観の形成 温泉地ゾーン：それぞれの温泉地の個性を活かした湯のまち情緒豊かで界際性のある景観づくり 市街地内緑地ゾーン：身近な市街地内緑地を活かした開放的で緑豊かな景観の形成 市街地周辺斜面緑地ゾーン：湯けむり景観の背景となる斜面緑地の保全 田園里山ゾーン：棚田や農用地の保全による田園里山風景の保全 高原ゾーン：四季折々の表情を意識した緑の保全と創出 山岳ゾーン：豊かな自然を抱く山々の自然環境やまちなみ景観の保全 | <ul style="list-style-type: none"> 優れたまちなみ景観を持つ住宅地：優れた住宅地景観の維持・保全 池・湖沼：池・湖沼とその周辺の景観保全 別府の玄関口：別府の第一印象となる沿道・港・駅前・IC周辺の景観形成 眺望点：斜面地形を活用した眺望点の創出 道路軸（幹線道路）：観光ルートとなる幹線道路の魅力ある沿道景観の形成 道路軸（地区間道路）：通りの個性に応じた沿道景観の形成 歴史回遊景観軸：東別府駅から別府駅前にかけて昭和レトロなど時代の風情の中を回遊できる歴史景観ネットワークの創出 河川軸：緑の軸として連続性を持った河川景観の形成 海岸軸：自然海岸や海岸周辺緑地の保全と親水性を活かした海辺景観の創出 高速道路 JR日豊本線 |
|---|--|

9 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

【景観法 第8条 第2項 第3号】

景観計画区域内において、景観の形成や保全に大きな影響を与える一定規模以上の建築物の建築や工作物の建設等の行為については、以下に示す基本方針に沿って行うこととします。

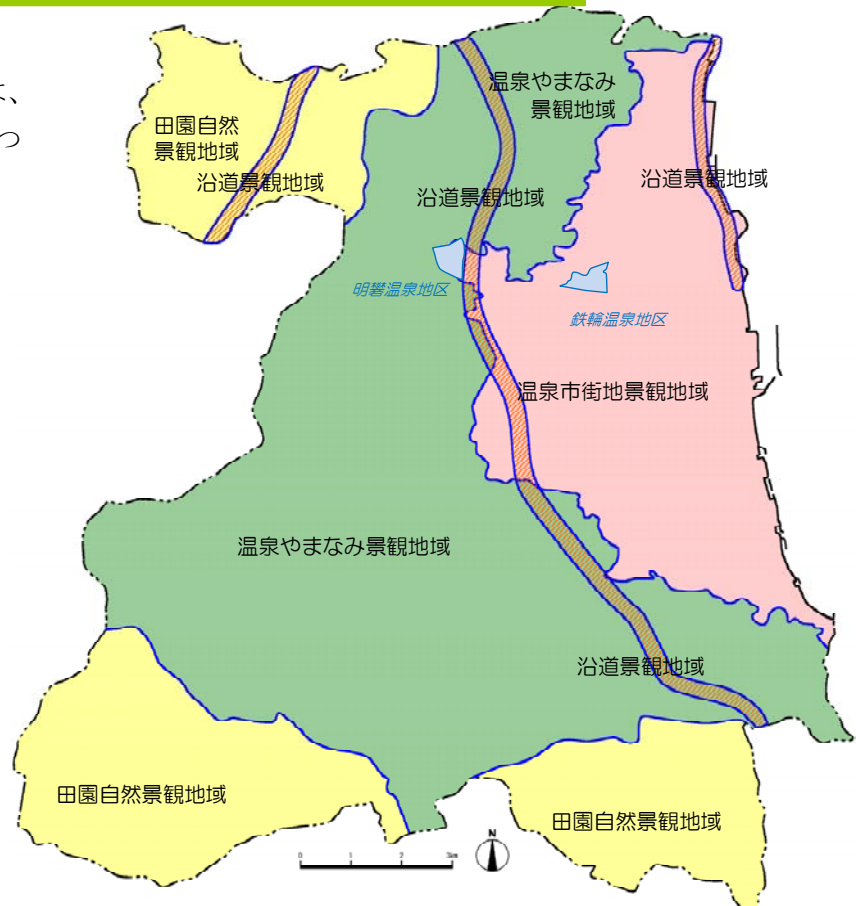
建築物・工作物等の行為の制限に関する基本方針

- まちなみ景観の大きな要素である建築物や工作物について、良好な景観を形成するために必要な行為の制限を行い、適切な規制・誘導に努めます。
- 良好な景観の形成に向けて、周辺の景観の状況を把握し、地域の歴史や文化などこれまでの地域の成り立ちや変遷を考慮したうえで、建築物及び工作物の配置、規模、形態意匠などについて、地域全体として調和のとれたものとなるよう努めます。

規模要件に係る地域の設定

規模要件に係る地域については、以下に示す景観特性に沿った4つの地域を設定します。

※沿道景観地域は、「大分県沿道の景観保全等に関する条例」に定められている沿道景観保全地区等のうち、本市に指定されている沿道環境美化地区を規模要件に係る地域として設定する。



規模要件に関する地域	概要
温泉市街地景観地域	・用途地域が指定されており、用途地域毎に建築物等の建築に対する一般的なルールを定めている地域
温泉やまなみ景観地域	・市街化調整区域であり、原則として開発行為及び建築物等の建築は規制されている地域 ・温泉やまなみ景観地域のうち自然公園地域は、阿蘇くじゅう国立公園内にあり、土地利用や建築等は、市街地周辺地域より厳しく規制されている地域
田園自然景観地域	・都市計画区域外であり農地法や森林法による土地利用であり、建築物等の建築の規制はほとんどない地域
沿道景観地域	・大分自動車道沿道地区（道路の区域から20mの区域） ・国道10号沿道地区[亀川付近]（道路の側端から20mの区域） 〈大分県沿道の景観保全等に関する規定〉

※景観形成重点地区の鉄輪温泉地区、明礬温泉地区については、別途重点景観計画を参照。

建築物の建築等

○建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

届出対象とする範囲

○良好な景観や居住環境を保全創出するため、本市全域を対象とし地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」、「温泉やまなみ景観地域」、「田園自然景観地域」、「沿道景観地域」の4つの地域に分け、景観に与える影響の大きい建築物に限って届出対象とします。

建築物の建築等に関する届出対象範囲

温泉市街地景観地域 温泉やまなみ景観地域 田園自然景観地域 沿道景観地域	高さ 10m を超えるもの、又は建築面積 500 m ² 以上
---	--

景観形成基準

○届出対象となる建築物は、良好な都市景観や自然景観など周囲に調和したものとします。

建築物の建築等に関する行為の基準

基本的事項	<ul style="list-style-type: none"> 湯けむりや遠景の山々・海の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないものとする。 別府の景観の良さを建築意匠に取り入れた形状・素材・工法・色彩によるものとする。
建築物の配置・形状及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> 湯けむりや遠景の山々・海の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないような建築物等の配置及び形状とする。 建築物の巨大感や威圧感を和らげるため、建築デザインに曲線を用いることや勾配屋根を設けるなど、景観に与える威圧感の軽減に努める。 既にまちなみが形成されている地域では、まちなみとの調和や連続性に配慮した配置及び形状とするように努める。 大規模な連続した壁面は避け、分節化を行うことにより周囲の景観に配慮したスケールのものとするように努める。また、1階部分は、まちなみのゆとりや開放感及び連続性を高めるように、セットバック等の形態に配慮する。
素材・色彩	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の材料は、周囲のまちなみとの素材感の調和を図るとともに、景観的特長の増進に資する素材を用いる。 周囲の山の緑やまちなみの景観に調和した落ち着いた色のある素材・色彩とする。 基調となる色は彩度の低いものとし、彩度の高い色彩の使用は避け、周囲の景観及びまちなみとの調和に配慮する。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラー程度にとどめるように努める。
外構	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内のオープンスペースの確保に努め、樹木や花等による緑化に努める。 塀などを設ける場合は、まちなみ景観の向上に資するように配慮する。また、別府石や竹垣など別府のまちなみを意識した素材を使用するように努める。 駐車場は、樹木や花等の緑化による修景を図る。
※緑地、色彩の基準については、別表第1、第2のとおり	

工作物の建設等

○工作物の建設、築造、又は外観を変更することとなる形状若しくは色彩の変更

届出対象とする範囲

○工作物はその用途に応じ、形状は多岐にわたります。本市全域を対象とし地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」、「温泉やまなみ景観地域」、「田園自然景観地域」、「沿道景観地域」の4つの地域に分け、景観に与える影響の大きい工作物を届出対象とします。

工作物の建設等に関する届出対象範囲

塔状工作物類	温泉市街地景観地域、温泉やまなみ景観地域 田園自然景観地域	高さ15mを超えるもの
	沿道景観地域	高さ13mを超えるもの
遊戯施設類	温泉市街地景観地域、温泉やまなみ景観地域 田園自然景観地域	高さ15mを超えるもの
	沿道景観地域	高さ13mを超えるもの
製造施設、 貯蔵施設、 処理施設	温泉市街地景観地域、温泉やまなみ景観地域 田園自然景観地域	高さ15mを超えるもの、 又は築造面積500㎡以上
	沿道景観地域	高さ13mを超えるもの、 又は築造面積500㎡以上
擁壁類	温泉市街地景観地域、温泉やまなみ景観地域 田園自然景観地域、沿道景観地域	高さ3mを超えるもの
橋梁、歩道橋、 高架道路類	温泉市街地景観地域、温泉やまなみ景観地域 田園自然景観地域、沿道景観地域	長さ20mを超えるもの

景観形成基準



○届出対象となる工作物は、周囲のまちなみ景観と調和したものとします。

工作物の建設等に関する行為の基準

基本的 事項	<ul style="list-style-type: none"> 湯けむりや遠景の山々・海の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないものとする。 まちなみ景観及び地域の特性に配慮し、良好な景観形成に資するものとする。
工作物の 配置・形状 及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> 湯けむりや遠景の山々・海の景観に対して道路や公園・広場等の公共施設の眺望点からの眺望を損なわないような工作物の配置及び形状とする。 既存の地形や樹木等の景観要素を阻害しない配置とする。 工作物の巨大感を和らげるため、分節化を行うなど、景観に与える威圧感の軽減に努める。 配置、高さ及びデザインは周囲のまちなみ等周辺環境との調和を図る。
素材・ 色彩	<ul style="list-style-type: none"> 周囲のまちなみとの素材感の調和を図るとともに、景観的特長の増進に資する素材を用いる。 周囲の山の緑やまちなみの景観に調和した落ち着いた落ち着きのある素材・色彩とする。 基調となる色は彩度の低いものとし、彩度の高い色彩の使用は避け、周囲の景観及びまちなみとの調和に配慮する。やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラー程度にとどめるように努める。
外構	<ul style="list-style-type: none"> 地域の景観に配慮し、緑化に努める。擁壁類は、直擁壁は原則として避け、石積擁壁や自然の素材（化粧型枠等）を用い、前面を植栽やつる植物で覆うなどの配慮を行う。 柵などを設ける場合は、まちなみ景観の向上に資するように配慮する。また、別府石や竹垣など別府のまちなみを意識した素材を使用するように努める。 景観を損なわないよう電柱類の設置や架線に配慮する。

※色彩の基準については、別表第2のとおり

開発行為

○都市計画法第4条第12項に規定する開発行為その他政令で定める行為

届出対象とする範囲

○開発行為は景観に与える影響が多いため、本市全域を対象とし、地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」、「温泉やまなみ景観地域」、「田園自然景観地域」、「沿道景観地域」の4つの地域に分け、下記に該当するものを届出対象とします。

開発行為に関する届出対象範囲

温泉市街地景観地域、温泉やまなみ景観地域、沿道景観地域	面積 1,000 m ² 以上
田園自然景観地域	面積 3,000 m ² 以上

景観形成基準

- 開発が地域の眺望景観に及ぼす景観上の影響を抑えるため、周囲の景観になじむものとするように努めます。
- 人工的な構造物の突出感や違和感を軽減し、空間にうおいと安らぎを与えるため、開発区域内やその周辺の緑の保全及び緑化に努めます。

開発行為に関する行為の基準

- ・開発後の土地の地貌及び景観が、周囲の景観と著しく不調和とならないこと。
- ・地貌を大きく変化させる連続した法面を生ずる切り盛りを避け、既存の地貌を著しく変更されるものでないこと。
- ・開発の区域内部や周囲に、既存の樹木樹林や他の自然要素を残す区域を積極的に設け、周囲の景観との調和を図るとともに、既存の景観が維持されるように努める。
- ・開発区域内はできるだけ緑化に努めるとともに、湯けむり等の優れた景観資源の周辺においては、背景としての効果に配慮した緑化に努める。
- ・のりを生じた場合は、樹木等により隠ぺいを図り、周囲の景観への影響を低減するように努める。

※緑地、色彩の基準については、別表第1、第2のとおり



土石類の採取

届出対象とする範囲

○土石類の採取については、地域の景観に与える影響が大きい行為であり、採取前と採取後で地貌及び景観が大きく変化することを防ぐため、本市全域を対象とし、地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」、「温泉やまなみ景観地域」、「田園自然景観地域」、「沿道景観地域」の4つの地域に分け、下記に該当するものを届出対象とします。

土石類の採取に関する届出対象範囲

温泉市街地景観地域	採取面積 500 m ² 以上、 又は3 mを超えるのりを生じるもの
温泉やまなみ景観地域	採取面積 1,000 m ² 以上、 又は3 mを超えるのりを生じるもの
田園自然景観地域	採取面積 3,000 m ² 以上、 又は3 mを超えるのりを生じるもの
沿道景観地域	採取面積 1,000 m ² 以上、 又は2 mを超えるのりを生じるもの

景観形成基準

○地域の景観に及ぼす景観上の影響を抑制するように努めます。

土石類の採取に関する行為の基準

- ・採取中及び採取後の土地の地貌及び景観が、周囲の景観と著しく不調和とならないこと。
- ・変更は、最小限のものとし、既存の地貌を著しく変更されるものでないこと。
- ・稜線や行為の結果生じるのり及び頂部などの眺望景観上重要な部分においては、既存の地貌・樹木の保全に努める
- ・のりを生じた場合は、樹木等により周囲の景観への影響を低減するように努める。
- ・採取後は、周辺及び地域に生育する樹種を基本とした緑化を行い、自然環境及び景観の復元に努める。
- ・採取区域のうち、周辺部から特に目立つ位置などは既存樹木の保全や緑化などの措置に努める。



土地の開墾及びその他の土地の形質の変更

届出対象とする範囲

○土地の開墾及びその他の土地の形質の変更については、変更前と変更後で地貌が著しく変化することを防ぐため、本市全域を対象とし、地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」、「温泉やまなみ景観地域」、「田園自然景観地域」、「沿道景観地域」の4つの地域に分け、下記に該当するものを届出対象とします。

土地の開墾及びその他の土地の形質の変更に関する届出対象範囲

温泉市街地景観地域	区域面積 500 m ² 以上、 又は3mを超えるのりを生じるもの
温泉やまなみ景観地域	区域面積 1,000 m ² 以上、 又は3mを超えるのりを生じるもの
田園自然景観地域	区域面積 3,000 m ² 以上、 又は3mを超えるのりを生じるもの
沿道景観地域	区域面積 1,000 m ² 以上、 又は2mを超えるのりを生じるもの

景観形成基準

○地域の景観に及ぼす景観上の影響を抑制するように努めます。

土地の開墾及びその他の土地の形質の変更に関する行為の基準

- ・変更後の土地の地貌及び景観が、周囲の景観と著しく不調和とならないこと。
- ・変更は、最小限のものとし、既存の地貌を著しく変更されるものでないこと。
- ・稜線や行為の結果生じるのり及び頂部などの眺望景観上重要な部分においては、既存の地貌・樹木の保全に努める。
- ・のりを生じた場合は、植栽等により周囲の景観になじむものとするよう努める。
- ・変更後の地貌及び景観が、周囲の景観と不調和である場合には、植栽その他必要な措置を行うことにより、景観に与える影響を低減するように努める。

※緑地、色彩の基準については、別表第1、第2のとおり



木竹の植栽

景観形成基準

○木竹の植栽については、周辺環境への影響に配慮するとともに、緑の基本計画との連携を図りながら地域別に定めた緑地率により緑化を図る。(別表第1)

木竹の伐採

届出対象とする範囲

○木竹の伐採については、行為後に山肌が露出し景観に与える影響が大きい為、すべての規模の伐採について本市全域を届出対象とします。

木竹の伐採に関する届出対象範囲

すべての規模の行為を届出対象とする。

景観形成基準

○地域の景観に及ぼす景観上の影響を抑制するように努めます。

木竹の伐採に関する行為の基準

- ・目的に応じ、伐採が必要最小限のものであること。
- ・既存の景観及び地域の景観を著しく損ねるものでないこと。
- ・樹林の果たしていた景観上の役割に配慮し、樹林地の一部を保全するなど必要な配慮を行うこと。



屋外における物件の堆積

○屋外において一定の期間継続して物件の堆積を行う行為

届出対象とする範囲

○屋外における物件とは主に、土石、廃棄物、再生資源やその他の物件を指し、本市全域を対象とし地域の景観特性に沿った「温泉市街地景観地域」、「温泉やまなみ景観地域」、「田園自然景観地域」、「沿道景観地域」の4つの地域に分け、景観に与える影響が大きいものを届出対象とします。

屋外における物件の堆積に関する届出対象範囲

温泉市街地景観地域 温泉やまなみ景観地域 田園自然景観地域	堆積を行う土地の面積の合計が堆積規模 500 m ² 以上、 又は堆積の高さ 4 mを超えるもの
沿道景観地域	堆積を行う土地の面積の合計が堆積規模 100 m ² 以上、 又は堆積の高さ 2 mを超えるもの

景観形成基準

○敷地の周囲には空間を確保し、植栽等を行うなど周囲への景観に配慮します。

屋外における物件の堆積に関する行為の基準

- ・堆積する物件の周囲には空間を確保し、塀等を設置するとともに、道路などから堆積物が直接見えないように、その前面には植栽を行うなどの配慮をすること。



特定照明

○夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明

届出対象とする範囲

○特定照明とは、「夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明」（景観法施行令第4条）であり、一般的には建築物・工作物等のライトアップを指します。これらは都市の賑わいを演出するものの、地域の夜間景観への影響力は大きいと見られ、本市全域において、特に夜間景観に与える影響の大きい特定照明行為に限って届出対象とします。

特定照明に関する届出対象範囲

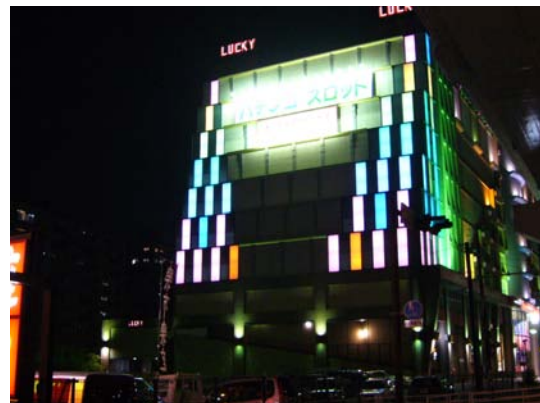
届出が必要な建築物及び工作物について、夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う特定照明の新設、増設、改設若しくは移設又は色彩等の照明方式の変更

景観形成基準

- 景観に楽しさや快適さを与えるなど良好な夜間景観の形成を図るため、照明の配置、形態、意匠、色彩などについて、地区の夜間景観との調和に配慮したものとします。
- 快適な夜間景観の創出を図るため、安全性・安心感の低下、エネルギーの浪費、不必要なまぶしさなど、特定照明による光害を防止するものとします。

特定照明に関する行為の基準

- ・地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いない。
- ・照らす範囲を効率よく照射して上方へ漏れる光を抑え、光害の防止に努める。
- ・特定照明以外の目的でサーチライト、レーザー等の投光器の使用を規制・誘導する。



通常管理行為等の規模要件

景観計画区域内の4つの地域において、景観法第16条第7項第1号に規定する通常管理行為、軽易な行為その他の行為については、景観法施行令第8条に規定するもののほか、以下に掲げる規模要件とします。これらの規模要件に該当する行為については、届出等の行為の制限は適用されません。

通常管理行為等の規模要件
建築物の増築、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更で、当該変更に係る部分の面積が10㎡以下のもの
工作物の増築、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更で、当該変更に係る部分の面積が10㎡以下のもの
農業又は林業を営むために行う土地の開墾その他の土地の形質の変更
林業を営むために行う木竹の伐採又は植栽
特定照明であって、祭典等催しにおいて一時的に使用する場合、試験又は研究のために使用する場合及び法令の規定により使用する場合

10 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

【景観法 第8条 第2項 第4号】

景観重要建造物の指定方針

建造物は、市民に親しまれ道路その他の公共の場所から誰もが容易に見ることができるもので、歴史的又は文化的に価値が高いと認められる以下の項目に該当する景観形成上重要な建造物とします。

- 優れたデザインを有し、地域のシンボリックな存在で、良好な景観に寄与するもの。
 - 街角や人の視線が引き付けられ、誘導されるような際立った場所に位置するなど、地域の景観形成に取り組む上で先導的な役割を持つもの。
 - 地域の自然、歴史、文化、生活などから見て、これらの特性が形態として現れているもので、地域を象徴する建造物であるもの。
- ※国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物に指定され、又は仮指定されたものについては指定しない。

景観重要建造物を指定するにあたっては、市内に点在する歴史的又は文化的建造物の中から、優れたデザイン、地域のシンボル、街角や人の視線が引き付けられ、誘導されるような際立った場所、地域を象徴する建造物など、それぞれの指定基本方針に照らし合わせて建造物を抽出し、さらに保存状況や使用状況、建造物周辺の状況、温泉に係る又は関連性が高い建造物、景観ゾーンにおいて歴史的景観軸上にあるもの、別府八湯ウォークの散策ルート上にあるものなど、それぞれの景観要因を検証した上で、建造物の所有者や地域住民及び市の条例で定めた景観審議会等の意見を聴き、総合的な評価を得たものを検討・指定していきます。また、市民への啓発活動や観光客など来訪者の意見聴取についても実施する必要があります。

景観重要樹木の指定方針

樹高があり樹幹が太く、葉ぶりが良好である単独の樹木又は群を形成している木立で、道路その他の公共の場所から誰もが容易に見ることができ、歴史的又は文化的に価値が高いと認められる以下の項目に該当する景観形成上重要な樹木とします。

- 樹高や樹形が地域のシンボリックな存在であり、良好な景観に寄与するもの。
 - 街角や人の視線が引き付けられ、誘導されるような際立った場所に位置する又は湯けむりの背景となるなど、地域の景観形成に取り組む上で先導的な役割を持つもの。
- ※特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物に指定され、又は仮指定されたものについては指定しない。

景観重要樹木を指定するにあたっては、市の保護樹に位置づけられている樹木や新たに発掘される樹木などの中から、地域のシンボリックな存在、街角や人の視線が引き付けられ、誘導されるような際立った場所、湯けむりの背景など、それぞれの指定基本方針に照らし合わせて樹木を抽出し、さらに保存状況や周辺の状況、景観形成重点地区にあるもの、周辺景観特性と一体感を持つもの、別府八湯ウォークの散策ルート上にあるものなど、それぞれの景観要因を検証した上で、建造物の所有者や地域住民及び景観審議会等の意見を聴き、総合的な評価を得たものを指定します。また、景観重要建造物の指定と同様に、市民への啓発活動や観光客など来訪者の意見聴取についても実施する必要があります。

11 屋外広告物の表示等に関する基本方針

屋外広告物の表示等に関する基本方針

北と南の主要な玄関口となる国道10号をはじめ、IC及びJR別府駅、国際観光港などの交通結節点において、景観としての「別府の第一印象」を阻害する屋外広告物に対する基準を設け、周辺の景観特性と調和した屋外広告物の表示に努めます。また、温泉地、中心商業地区など、その地区・地域の景観形成方針や景観特性を踏まえ、周辺の良い景観との調和に配慮しつつ、地区・地域のイメージを高める優れたデザインと秩序による屋外広告物の掲出を推進していきます。

- 眺望の妨げや背景との調和を乱さないよう、位置や形状、規模、色彩等に配慮する。
- 複数の広告物が連立する場合は、大きさや色彩、方向などを揃え、ある一定の統一感が出るよう配慮する。
- 安全上の理由等を除き、蛍光色や原色、反射材などの使用を避ける。
- 耐久性に優れた素材を用い、定期的な維持管理に努める。
- 自己用以外の貸し広告等を控える。
- 建築物・工作物と一体感のある意匠・色彩となるよう工夫する。
- モニュメント的なものやシンボルマーク的なものになるよう工夫する。
- 地区・地域の特性に配慮した夜の風景の演出を工夫する。
- 広告物の照明については、光害を防止し、必要以上の点滅や回転を避ける。

景観法第8条第2項第5号のイに規定する景観計画に定めることができる「屋外広告物の表示及び掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項」について、基本方針を掲げその方向性を検討します。

「ONSENツーリズム」の振興を掲げる本市では、来訪者が最初に目にする別府の第一印象において、屋外広告物等が景観を阻害しないよう整序する必要があります。したがって、景観形成方針に位置づけている別府の玄関口周辺では、重点的に基準を設け、周辺の景観特性と調和した屋外広告物の表示に努めることが重要です。また、各温泉地や中心商業地区においても、湯のまち情緒や賑わいの形成の中で、周辺の景観を阻害しない統一感のある屋外広告物の表示に努める必要があります。

今後は、基本方針に沿った屋外広告物に関する基準づくりを市民と協働でつくりあげ、良好な景観の形成を推進していきます。



12 景観形成重点地区

景観形成重点地区における届出対象行為の規模要件

本市の温泉湯けむり景観の貴重な特色が象徴的に現れている地区及び先導的に創造する地区等、特に重点的に良好な景観の形成に関する施策を図る必要があると認められる各地区を景観形成重点地区として捉え、これらの地区における届出対象行為の規模要件の考え方を示します。景観形成重点地区では、建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為、土石類の採取、土地の開墾及びその他の土地の形質の変更、木竹の植栽、木竹の伐採、屋外における物件の堆積、特定照明について、各地区の景観の特性や住民意向を尊重して規模要件を検討していきます。

なお、景観形成重点地区の範囲や届出対象範囲等については、重点景観計画を策定し、その定めるところによるものとします。

景観形成重点地区における届出対象範囲	
建築物の建築等	景観形成重点地区ごとに重点景観計画で定めた規模
工作物の建設等	景観形成重点地区ごとに重点景観計画で定めた規模
開発行為	景観形成重点地区内における左に掲げる届出対象行為の届出対象範囲については、今後、住民の意見を踏まえて地区住民と協働で決定する。
土石類の採取	
土地の開墾その他の土地の形質の変更	
木竹の植栽	景観形成重点地区ごとに重点景観計画で定めた規模
木竹の伐採	景観形成重点地区内における左に掲げる届出対象行為の届出対象範囲については、今後、住民の意見を踏まえて地区住民と協働で決定する。
屋外における物件の堆積	
特定照明	景観形成重点地区ごとに重点景観計画で定めた規模

景観形成重点地区の指定

下記地区については、景観形成重点地区に指定し、別途重点景観計画を定める。

景観形成重点地区	鉄輪温泉地区
	明礬温泉地区

資料編 1 景観推進方策

関係法令等の横断的な活用

景観に係る要素は、多様で多岐にわたり、良好な景観の形成を推進・誘導するためには、関係法に基づく各種制度を一体的に活用し、景観形成に関する関係法令等の横断的な活用を図る必要があります。また、これらの取り組みを継続的に行い、良好な景観の形成を図る総合的な施策の展開に努める必要があります。

◆屋外広告物の表示等に関する事項について

屋外広告物の表示等に関して基本方針を記載しており、その表示及び掲出物件の設置に関する必要な制限については、今後屋外広告物法の権限移譲を受け、別途条例を定め、良好な景観の形成に向けた取り組みを推進していきます。

◆景観重要公共施設について

景観計画区域内の道路法による道路、都市公園法による都市公園、河川法による河川、海岸法による海岸など良好な景観の形成に重要な公共施設については、その整備に際して、景観法に基づく景観重要公共施設に位置づけ、整備に関する事項を定めて景観特性に配慮した整備を検討していきます。

◆景観農業振興地域整備計画について

景観農業振興地域整備計画（景観農振計画）については、本市の場合、内成地区などの棚田が考えられます。農業とその地域特有の風景づくりとの調和と統合が重要となることから、今後景観農振計画の策定について検討していきます。

◆地区計画制度の活用

地区の計画的な整備と良好な景観の形成が同時に求められる場合、景観地区と同様の仕組みを地区計画に導入することが可能となり、地区計画制度を活用して適切な景観の誘導を図ることができます。また、これまでに決定された地区計画についても、新たに条例を定めることができ、本市の地区計画区域においても検討していきます。

◆緑の基本計画との連携

緑には、良好な景観を形成する上で、重要な要素があります。
緑の基本計画との連携を図りながら、景観法に基づく景観重要樹木の指定、公共施設や民有地などの緑化の促進を検討していきます。

◆文化的景観との連携

文化財保護法に基づく文化的景観のうち重要文化的景観の選定との連携を図っていきます。

協働による景観づくり

◆市民・NPO・事業者、行政の協働による景観づくり

これまでの公共事業や大規模開発の中で行われていた景観の整備は、これからは景観法に基づき個別の建築行為や地区レベルでの景観環境の改善へと移行していくものと思われます。また、施策の展開が市民の身近なレベルで行われるようになるため、市民・NPO・事業者の行政への参画の機会も拡大します。

これに伴い、一括による整備プログラムの推進から、多くの主体が参画した協議・調整型の推進方法が中心となることから、市民・NPO・事業者、行政の協働により景観形成に取り組むことが重要となります。

協働による景観づくりを推進するにあたり、市民やNPOの活動をこれまで以上に発展させ、景観の形成に関して主体として取り組むことが可能となるよう組織の育成を支援していきます。

◆景観整備機構の指定

地域で活動するNPO法人や公益法人を景観行政団体が景観整備機構として公的に位置づけ指定し、市民やNPOの主体的な取り組みを支援することができます。また、景観整備機構は所有者と協定を結び景観重要建造物や樹木の管理を行うことも可能とされています。今後は、本市において景観形成に関する市民団体が景観整備機構となるよう積極的に支援することとします。

◆景観協議会の設立

景観行政団体、景観重要公共施設、国立公園等管理者及び景観整備機構は、関係する他の公共団体や公益事業者、市民等の関係者を加え、良好な景観の形成に向け協議を行う場となる景観協議会を組織することができます。

景観協議会で協議し合意された事項については、尊重義務が発生することとなり、地区の景観に関する課題を協議する場合、景観行政団体や道路管理者、商工関係団体、地区の住民、商店経営者など立場の異なる人々が話し合うことで、多角的な協議による共通認識を引き出しやすくなります。

◆提案制度の活用

市民等の主体性を重視した景観づくりを推進するため、市民の発意による景観づくりの取り組みを大切にし、地区の良好な景観の形成へ向けた目標の設定や基準づくりなどについて、協働で取り組みます。

◆表彰制度

良好な景観の形成に寄与する建造物や市民の発意による優れた景観づくりの活動などに対する表彰制度を創設します。

推進体制と事業評価

公共施設の整備等に併せて行政の行う景観整備を進めることで、景観形成がより効果的に行うことができます。この場合、行政内部の調整を横断的に行う検討組織の強化や、場合により国や県、その他関係機関との連携についても推進体制を整えます。

また、施策を的確に推進するため、施策の進捗状況を常に確認し、事業効果を市民と行政が共有することが重要です。このため、施策の達成状況を公開し、審議会や市民の意見を踏まえて施策の方向を随時見直します。

景観づくりの指針（ガイドライン）の作成

市民や事業者が景観計画に基づき具体的な景観づくりを進めていく上での指針（ガイドライン）を作成します。このガイドラインは、広く市民の参画のもとに作成するもので、個別の景観づくりに関して詳細な考え方を示し、本景観計画を運用する上でのガイドラインとなります。

また、公共事業及び公共施設の建設又は改修における景観づくりにおいて、先導的な役割を果たす公共事業景観形成基準や、公共事業における景観づくりを検討していきます。

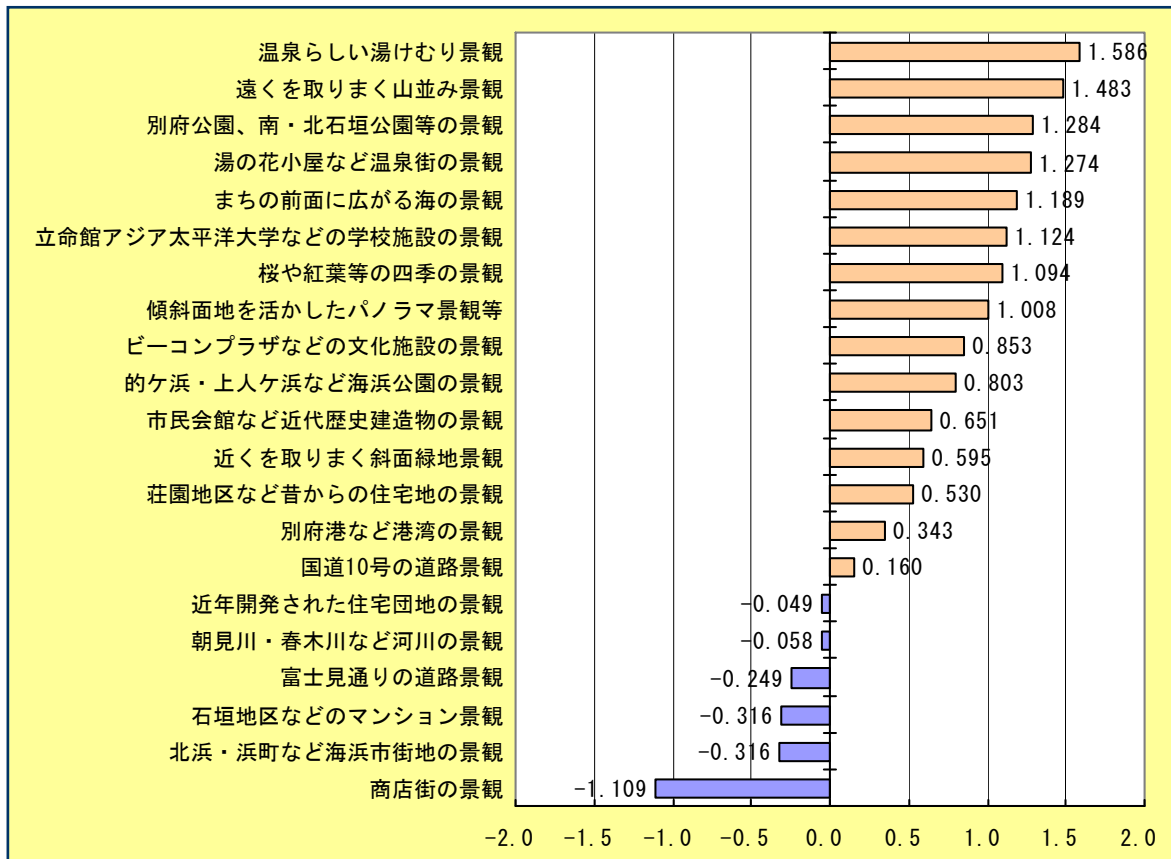
2 景観についての市民の意見

別府市景観計画策定に先立ち、市民の意見を反映した計画づくりを進めるため、景観についてのアンケート調査を平成17年8月に実施しました。調査地域は市内全域とし、無作為に抽出した2,000人の中から686人の有効回答を受けました。以下に結果を要約して示します。

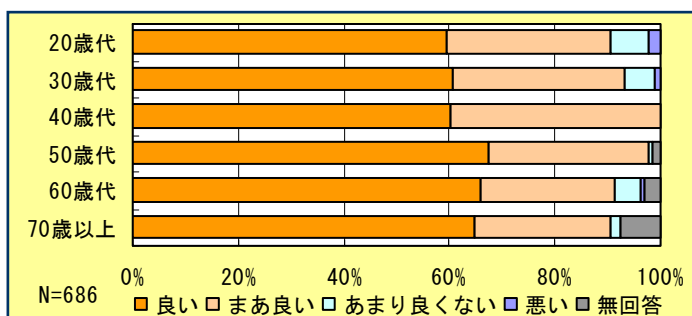
良好な景観として評価が高い湯けむり景観や自然景観

別府市の景観を個別的にみた場合、良好な景観として最も評価値が高いのは「温泉らしい湯けむり景観」、次いで「遠くを取りまく山並み景観」、「別府公園、南・北石垣公園等の景観」と続いています。全体として評価値が高かったのは、温泉や自然についての項目となっています。一方、商店街や海浜市街地などの都市景観への評価値は低くなっています。

◆個別的に見た別府市の景観について：全項目単純集計（評価値）



◆温泉らしい湯けむり景観：年齢別クロス集計

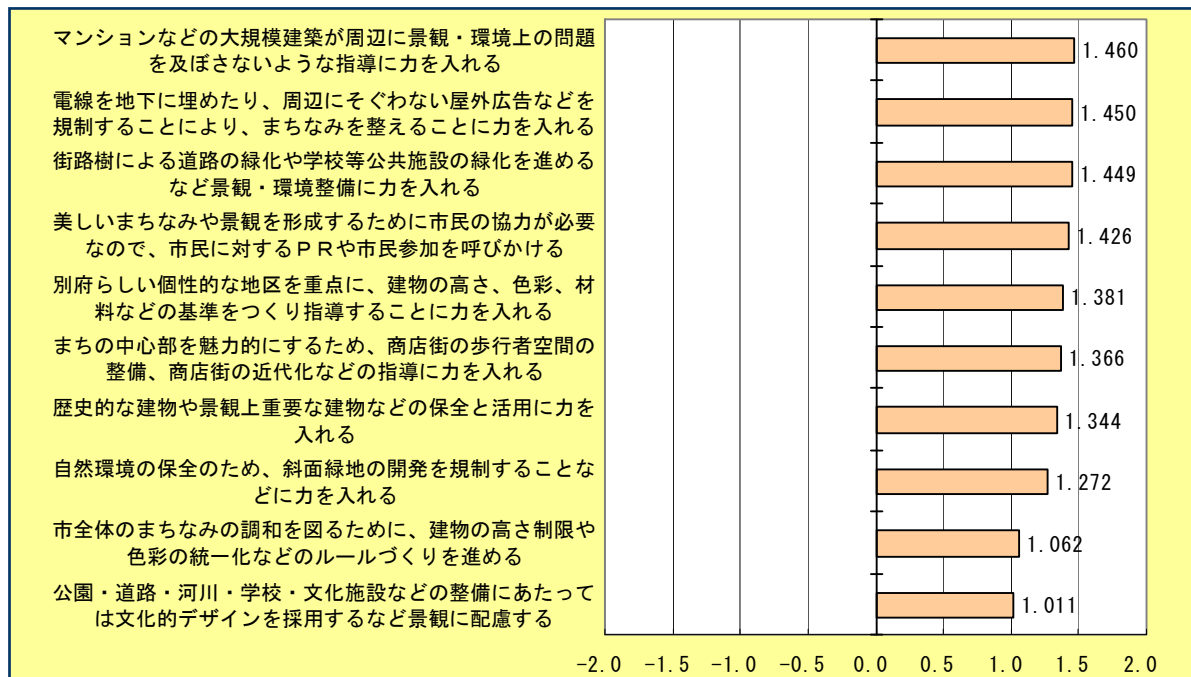


温泉らしい湯けむり景観については、全体の9割を超える人が良いあるいはまあ良い景観だと思っており、年齢別でも全年齢層で評価が高く、50歳代が最も高くなっています。

強化が必要な大規模建築物や屋外広告物などへの指導・規制

力を入れる必要のある景観・環境整備について、「大規模建築物が周辺に景観・環境上の問題を及ぼさないような指導に力を入れる」が最も必要度が高く、「電線地中化、屋外広告などの規制により、まちなみを整えることに力を入れる」、「街路樹による道路の緑化や学校等公共施設の緑化を進めるなど景観・環境整備に力を入れる」についても必要度が高くなっています。

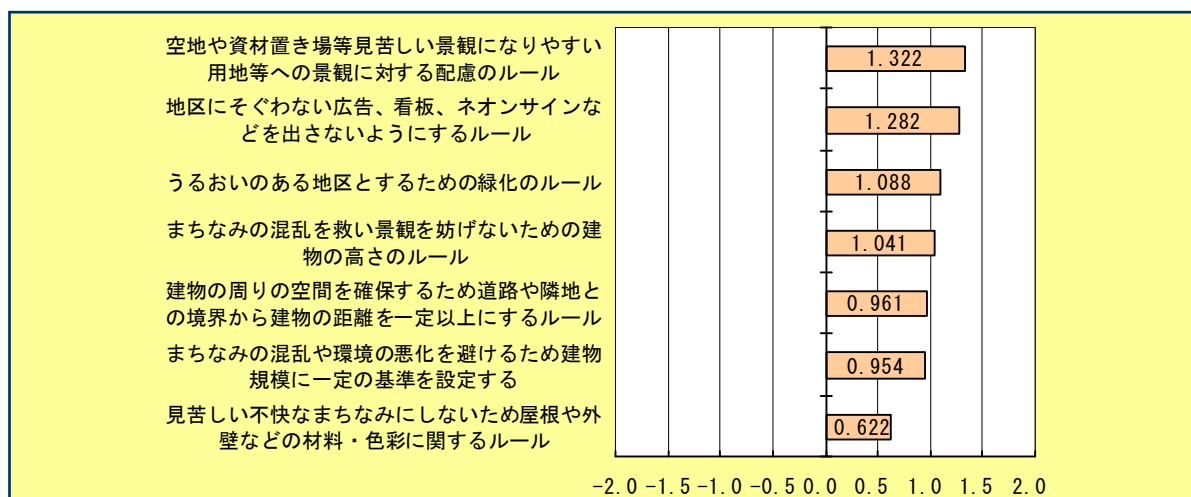
◆市が力を入れる必要のある景観・環境整備について：全項目単純集計（評価値）



景観基準の必要度が高い空地や資材置場、広告などの阻害要因

景観基準（ルール）の必要性について、必要度が最も高いのは「空地や資材置き場等、見苦しい景観になりやすい用地等への景観に対する配慮のルール」、次いで「地区にそぐわない広告、看板、ネオンサインなどを出さないようにするルール」となっています。

◆景観基準（ルール）の必要性について：全項目単純集計（評価値）



景観まちづくりシンポジウム※でのアンケート結果

平成18年1月20日（金）に開催されました景観まちづくりシンポジウムにて、参加者の皆様に視点場と景観場についてのアンケートを行いました。以下にその結果を記載します。結果をみると視点場としては、別府湾や別大国道、十文字原展望台、湯けむり展望台等と様々となっていますが、景観場では、湯けむりや別府湾、市街地、鶴見岳等と同じ場所が多く挙げられています。

	見る視点（視点場）		見られる景観（景観場）
1	別府湾 （船上、海岸線を含む）	～	市街地全景、夜景、山並、湯けむり 扇山、鶴見岳
2	別大国道(国道10号) （海たまご、田の浦海岸等を含む）	～	市街地全景、夜景、山並、湯けむり 扇山、明礬、鉄輪
3	十文字原展望台 （APU、サービスエリア等を含む）	～	市街地、夜景、別府湾、高崎山 大分市街地
4	上人ヶ浜公園 （上人ヶ浜海岸を含む）	～	鉄輪、扇山、鶴見岳、高崎山 別府湾の日の出、
5	湯けむり展望台	～	湯けむり、鉄輪湯けむり
6	羽室台	～	市街地、別府湾、高崎山
7	貴船城（大観山を含む）	～	市街地、鉄輪湯けむり
8	市営実相寺サッカー場	～	鶴見岳
9	別府公園	～	公園内樹木
10	北浜	～	鶴見岳、高崎山、別府港
11	扇山、伽藍岳、鍋山、鶴見岳	～	市街地、別府湾、
12	堀田	～	市街地、別府湾
13	明礬	～	市街地、高崎山
14	鳥越のループ橋	～	市街地、別府湾、海岸線
15	扇山ゴルフ場	～	市街地、別府湾
16	大分市街地	～	市街地
17	日出町	～	別府、大分、別府湾
18	道	～	別府石を使用した塀
19	九州横断道路(やまなみ道路)	～	市街地、別府湾、街路樹
20	別府山香線(鉄輪附近)	～	別府湾、湯けむり、朝日、高崎山
21	高速道(長崎大分線)	～	別府湾、夜景、湯けむり
22	飛行機	～	夜景
23	志高湖東湖岸	～	鶴見岳、由布岳
24	街中	～	実相寺の森、野田の森
25	亀の井バス運行経路	～	鉄輪、明礬、周辺の湯けむり
26	大所や小坂	～	関の江の海、周辺の緑



別 府 市 景 観 計 画

緑 地 率

大分県別府市

別表第1

別府市景観計画における土地利用区分別の緑地率

土地利用区分		緑地率	備考 既決定建ぺい率	
都市計画区域	市街化区域	工業専用地域 工業地域 準工業地域	10%	60%
		商業地域 近隣商業地域	5%	80%
		準住居地域 第2種住居地域 第1種住居地域	10%	60%
	用途地域	第2種中高層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域	10%	60%
		第2種低層住居専用地域	15%	60%
				50%
		第1種低層住居専用地域	20%	60%
	40%			
	市街化調整区域	20%	60%	
			30%	
都市計画区域外		20%	—	

1 緑地率 = $\frac{\text{緑地等の換算面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

2 上記算定式において、緑地等の換算面積は、別表換算表に掲げる自然的要素の区分に応じて、同表に掲げる方法により換算して得た面積を合算して得た面積とする。

3 上記算定式で求められた数値が、土地利用区分ごとに定めた緑地率の限度以上であること。

4 風致地区内においては、風致地区内における建築等の規制に関する条例に規定する緑地率の限度以上であること。

別表第1 換算表

自然的要素の種類		単 位	換算面積
樹 木	高木 A	高さが 5.0m 以上のもの 1 本につき	10.0 m ²
	高木 B	高さが 2.5m 以上 5.0m 未満のもの 1 本につき	7.0 m ²
	中 木	高さが 1.0m 以上 2.5m 未満のもの 1 本につき	3.0 m ²
	低 木	高さが 0.5m 以上 1.0m 未満のもの 1 本につき	1.0 m ²
生垣		延長距離 1m につき	1.0 m ²
つた類		延長距離 1m につき	1.0 m ²
芝生		面積 1 m ² につき	1.0 m ²
花		面積 1 m ² につき	1.0 m ²
池その他これに類するもの		面積 1 m ² につき	0.5 m ²
屋上緑化等		面積 1 m ² につき	1.0 m ²
壁面緑化等（つる植物で成長時に建築物の外壁を覆うように植栽したもの。）		水平方向の延長距離 1m につき	0.5 m ²
庭石類		面積 1 m ² につき	0.1 m ²
透水性舗装		面積 1 m ² につき	0.04 m ²

1 自然的要素のうち、地域特性に適合するものとして以下に定めるものに係る換算面積については、1. 2を乗じるものとする。

- ・別府石
- ・キンモクセイ
- ・クスノキ
- ・オオムラサキ

2 風致地区内の緑地率の算定においては、風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則第9条に規定する緑地率の算定方法によるものとする。

別 府 市 景 観 計 画

色 彩 基 準

大分県別府市

