

第 1 号議案 別府市立地適正化計画の作成について

(案)

別府市立地適正化計画



令和3年〇月



## 目次(案)

<b>1 章</b>	<b>計画の目的と位置づけ</b>	
1-1	背景と目的	1
1-2	別府市立地適正化計画の位置づけ	1
1-3	対象区域と目標年次	3
<b>2 章</b>	<b>別府市の現状と課題</b>	
2-1	別府市のなりたち	4
2-2	別府市の現状と将来の見通し	8
2-3	都市づくりの課題の整理	29
<b>3 章</b>	<b>都市づくりの基本方針</b>	
3-1	都市づくりに関する上位計画等の整理	31
3-2	まちづくりの理念と目標	35
3-3	立地適正化計画区域における基本方針	37
3-4	防災に関する基本的な方針	41
<b>4 章</b>	<b>居住誘導区域</b>	
4-1	居住誘導の基本的な考え方	43
4-2	居住誘導区域の設定	44
4-3	妥当性の検証	54
<b>5 章</b>	<b>都市機能誘導区域及び誘導施設</b>	
5-1	都市機能誘導区域及び誘導施設設定の基本的考え方	55
5-2	都市機能誘導区域の検討フロー	56
<b>6 章</b>	<b>都市機能及び居住を誘導するための施策</b>	
6-1	誘導施策の方針	69
6-2	低未利用土地利用等指針等（都市のスポンジ化対策）	73
6-3	施策実現のための事業について	74
<b>7 章</b>	<b>計画実現に向けて</b>	
7-1	目標値の設定	75
7-2	計画の進捗管理と評価方法	76

## 1章 計画の目的と位置づけ

### 1-1 背景と目的

我が国は、急速な人口減少や高齢化、拡散した低密度市街地の発生を背景として、誰もが安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、また、財政面および経済面において、持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題となっています。

このような背景の中、「都市機能を集約したコンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本とした都市再生特別措置法の一部改正が平成26年8月1日に施行され、従来の都市構造からコンパクトな都市構造への転換を目指した取組みが全国的に動き出しています。

本市においても、令和2年に「第4次別府市総合計画～地域を磨き、別府の誇りを創生する～」及び「まち・ひと・しごと創生第2期別府市総合戦略～まちをまもり、まちをつくる。べっぴん未来共創戦略～」を策定し、人口減少に歯止めをかけるための人口目標や基本方針を示し、分野別の取組みの方向性等を示しています。

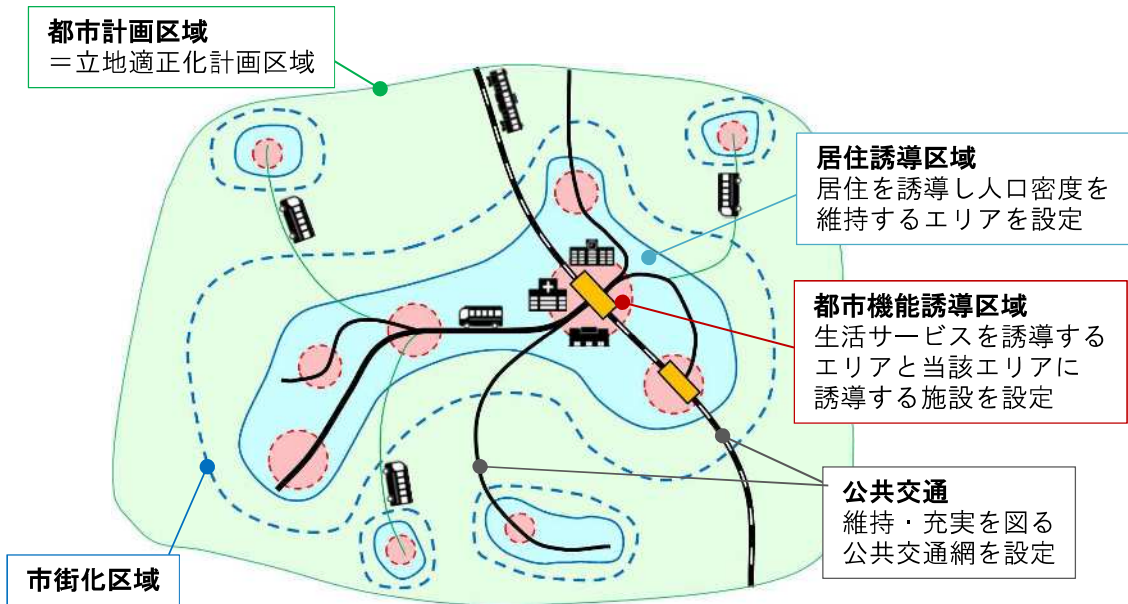
令和元年には「ラグビーワールドカップ2019」のキャンプ地として多くの海外からの観光客を招き、「国際観光温泉文化都市」としての知名度がさらに上がってきています。

将来にわたって、別府市の豊かな自然や温泉資源等に囲まれた豊かな暮らしを実現するため、また、都市機能を集約した生活利便性の高いまちづくりを実現するため、本市では「別府市立地適正化計画」を策定します。

### 1-2 別府市立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、平成26年8月に改正された都市再生特別措置法に基づく都市計画制度のひとつで、都市全体の観点から居住や福祉、医療、商業等の都市機能の立地や公共交通の充実等に関して定める包括的なマスタープランです。

人口減少や高齢化が進むなか、都市計画区域内に「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定め、この区域内に都市機能や居住を誘導することで、公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するものです。



出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」

▲ 立地適正化計画のイメージ

なお、別府市立地適正化計画は、「別府市都市計画マスタープラン」の一部とみなされ、上位計画である「別府市総合計画」に即するとともに、公共交通など関連する計画と相互に連携を図りながら別府市が定めるものです。



▲ 計画の位置づけ

### 1-3 対象区域と目標年次

都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、本計画の対象区域と目標年次を次のように定めます。

#### ○対象区域

計画の対象区域は別府市都市計画区域全域とします。



▲ 対象区域

#### ○計画期間

計画の目標年次については、都市計画運用指針（国土交通省第11版）において概ね20年後の都市の姿を展望し、あわせてその先の将来も考慮することが必要とされています。

大分県が定める別府国際観光温泉文化都市建設計画区域マスタープランとの整合を図り、目標年次を2040年（令和22年）とします。

## 2章 別府市の現状と課題

### 2-1 別府市のなりたち

#### (1) 本市の位置

別府市は、九州の北東部、別府湾に面した大分県の東海岸のほぼ中央に位置しており、日出町、宇佐市、由布市、大分市に隣接しています。



▲ 本市の位置図

#### (2) 地形

阿蘇くじゅう国立公園に属する由布・鶴見岳の麓で、裾野をなだらかに別府湾へと広がる扇状地特有の地形により、緑豊かな山々や高原と波静かな別府湾に囲まれた美しい景観を誇っています。別府湾に面した市街地が山々に囲まれた地形です。



▲ 都市計画区域周辺の鳥瞰図

※地形の起伏を分かりやすく表現するために、標高に倍率を掛けている。

出典：国土地理院「地理院地図3D」

### (3) 都市構造の変遷

#### 1) 都市構造の変遷

別府市は長い歴史の中で様々な都市構造の変化を遂げています。

中でも昭和の後期から大規模な都市構造の改変が行われており、港湾の建設や土地区画整理事業によって大きく発展してきました。

・明治4年 別府港開港 (明治39年 別府町の誕生)	
・明治44年 別府駅、浜脇駅の開設 (大正13年 別府市の誕生)	
(昭和10年 石垣村、朝日村、亀川町が編入 現在の別府市が誕生)	
・昭和26年 国際観光港の建設	⇒ 別府・浜脇の旧市街(旅館街)の衰退
・昭和34年 国際観光港の移転	
・昭和39年 九州横断道路(やまなみハイウェイ)開通	
・昭和34年～石垣土地区画整理事業の実施	⇒ 観光客の大量流入 バスや自動車の利用増加 別府市の交通の要衝が北へ移転
・昭和42年 日豊本線電化開通	
・昭和45年 市街化区域及び市街化調整区域の決定(線引き制度の導入)	
・昭和54年 石垣土地区画整理事業の完成	⇒ 宅地の郊外化の進展
・昭和58年 別府市公設卸売市場完成	
・昭和59年 亀川バイパス完成	
・昭和60年 市役所の移転	
・昭和62年 別府大学駅開業	
・平成元年 九州横断自動車道(別府～湯布院間)開通	⇒ 自動車の交通利便性の向上
・平成4年 大分自動車道(別府～大分間)開通	
・平成8年 大分自動車道(大分～長崎間)開通	
・平成12年 「立命館アジア太平洋大学」開学	

出典：別府市の概要等より一部抜粋

#### 戦前の都市開発の状況

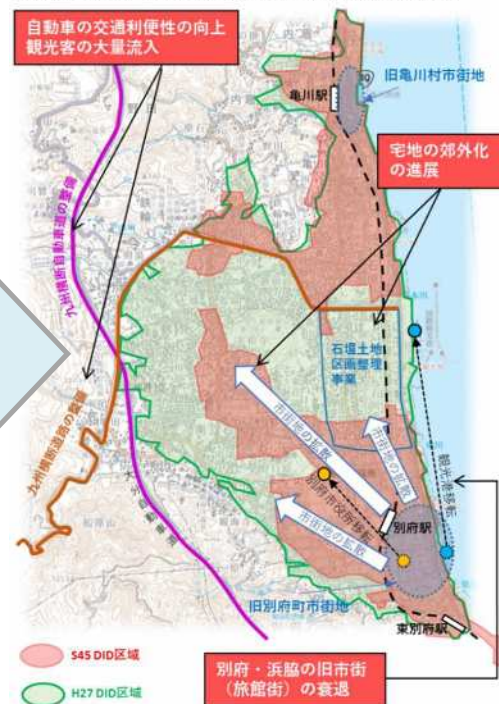
⇒ 耕地整理と海岸埋立により別府港以南の都市開発が促進された。



出典：中山穂高「近代的温泉観光地の形成と都市開発—大分県別府市を事例に一」, 人文地理, 第67巻第2号, p20-35

#### 戦後の都市構造の変化

⇒ 施設の移転、市街地整備等により市街地が広がる。



出典：国土院発行5万分1地形図(加工等して掲載)



## 2) 地形図の変遷

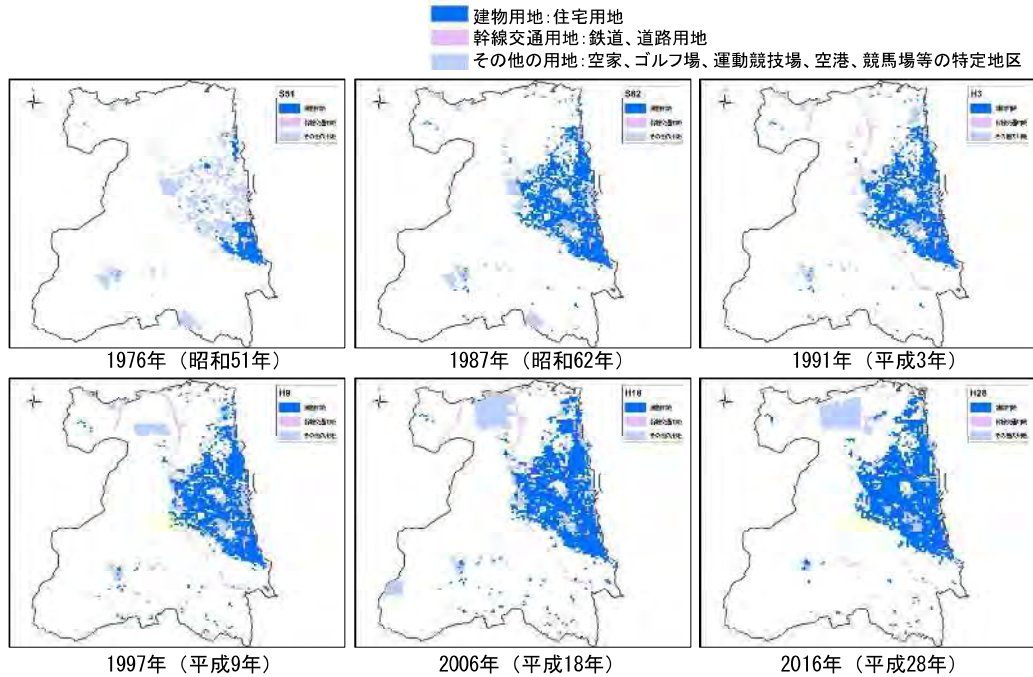
古地図からは、鉄道や道路の整備に伴う、市街地の拡大がみられます。



出典：国土地理院発行5万分1地形図（加工等して掲載）

### 3) 土地利用の変遷

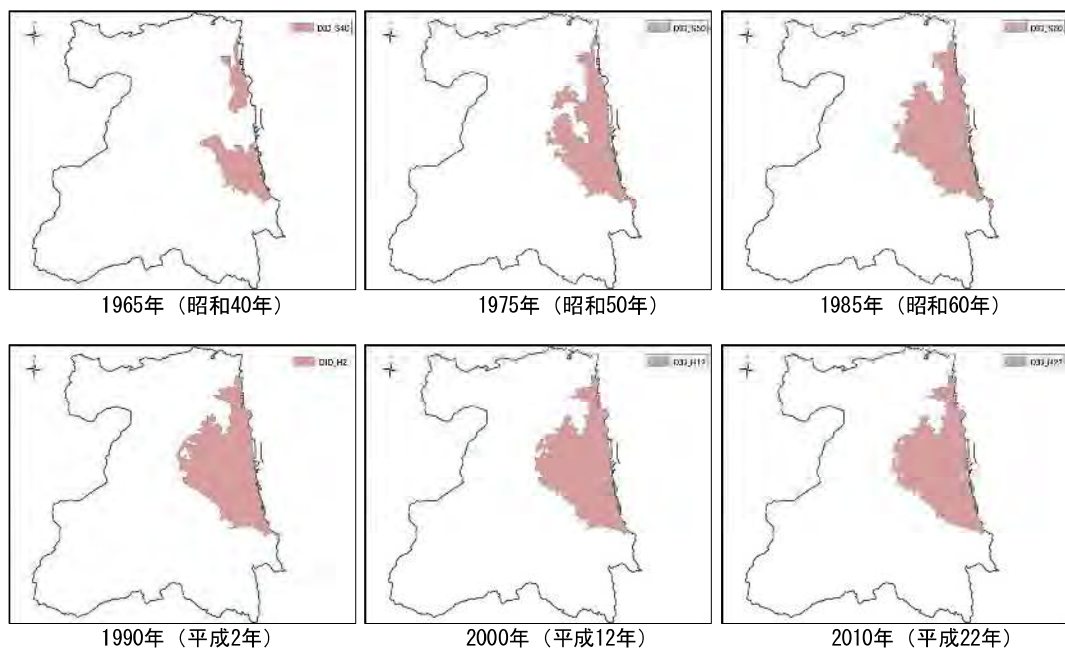
住宅地用地の変遷を見ると、昭和50年代に急速に市街地が拡大していますが、地形条件や市街化区域の設定等により拡がりは一定程度抑えられています。



出典：H29年度都市計画基礎調査

### 4) 人口集中地区 (DID) の変遷

旧別府町及び旧亀川村の市街地部分から市街地の拡大が見られ、人口減少が始まった昭和60年以降は大きな変化はありません。



出典：H29年度都市計画基礎調査

## 2-2 別府市の現状と将来の見通し

### 2-2-1 人口

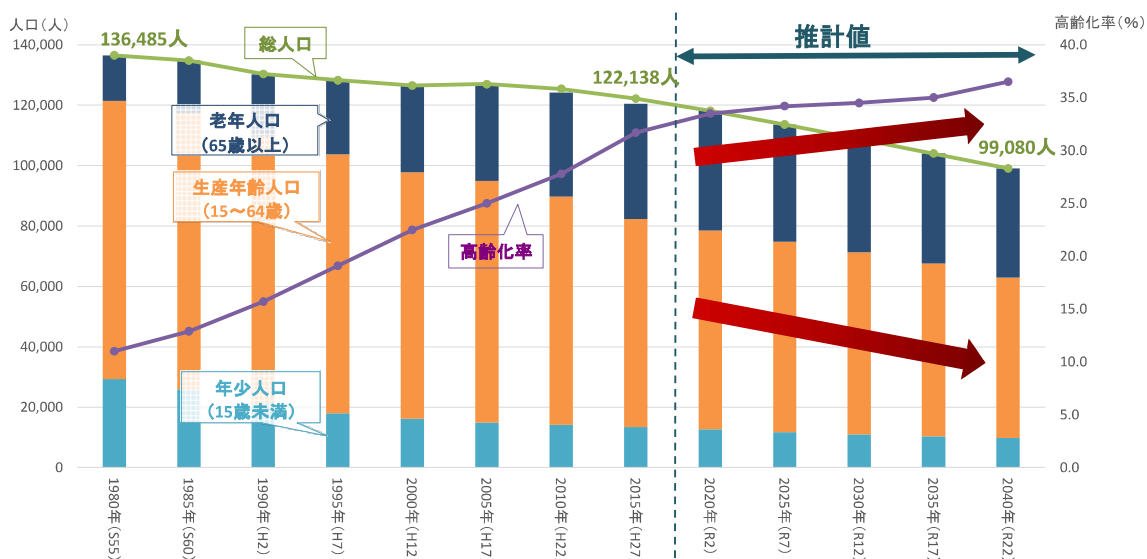


人口の将来の見通し

人口減少、高齢化が加速する！

国勢調査によると、別府市の人口は年々減少傾向であり、2015年（H27）においては、122,138人となっています。人口を年齢3区分で集計したところ、生産年齢人口の割合が減少し、老年人口の割合が増加しています。

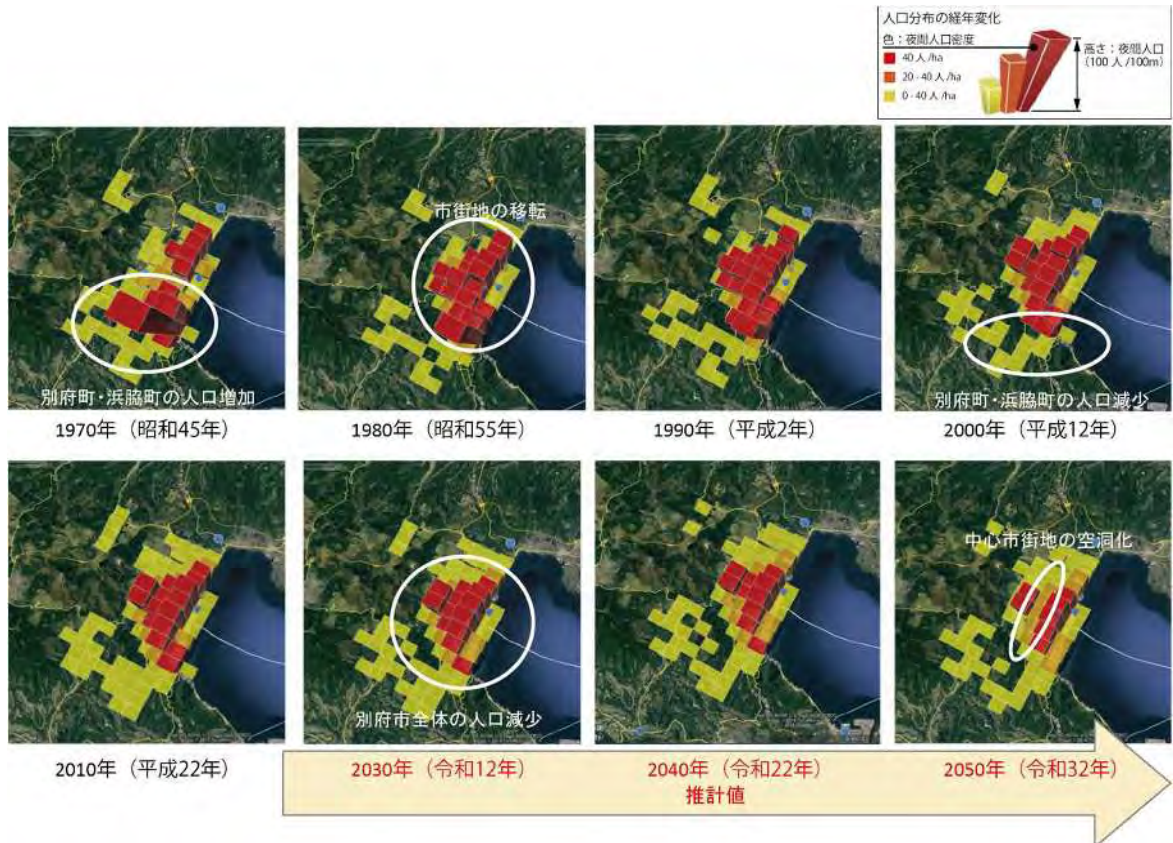
国立社会保障・人口問題研究所の将来人口の推計値では、2040年（R22）においては、総人口が99,080人、高齢化率が36.5%となり、さらに人口減少と高齢化が加速すると想定されています。



#### ▲ 人口の推移

出典：国勢調査、社人研による推計

また、1 kmメッシュ当たりの夜間人口の分布の変化を見たところ、1970年（S45）においては、別府駅周辺の人口が多く、別府湾沿いに集中して人が居住しています。その後、1980年（S55）以降に市街地が北部に移転したことを機に市街化区域内に人口が分散し、2050年（R32）には市街化区域の中心部が人口減少により空洞化すると想定されています。



▲ 人口分布の推移

出典：都市構造可視化ウェブサイト

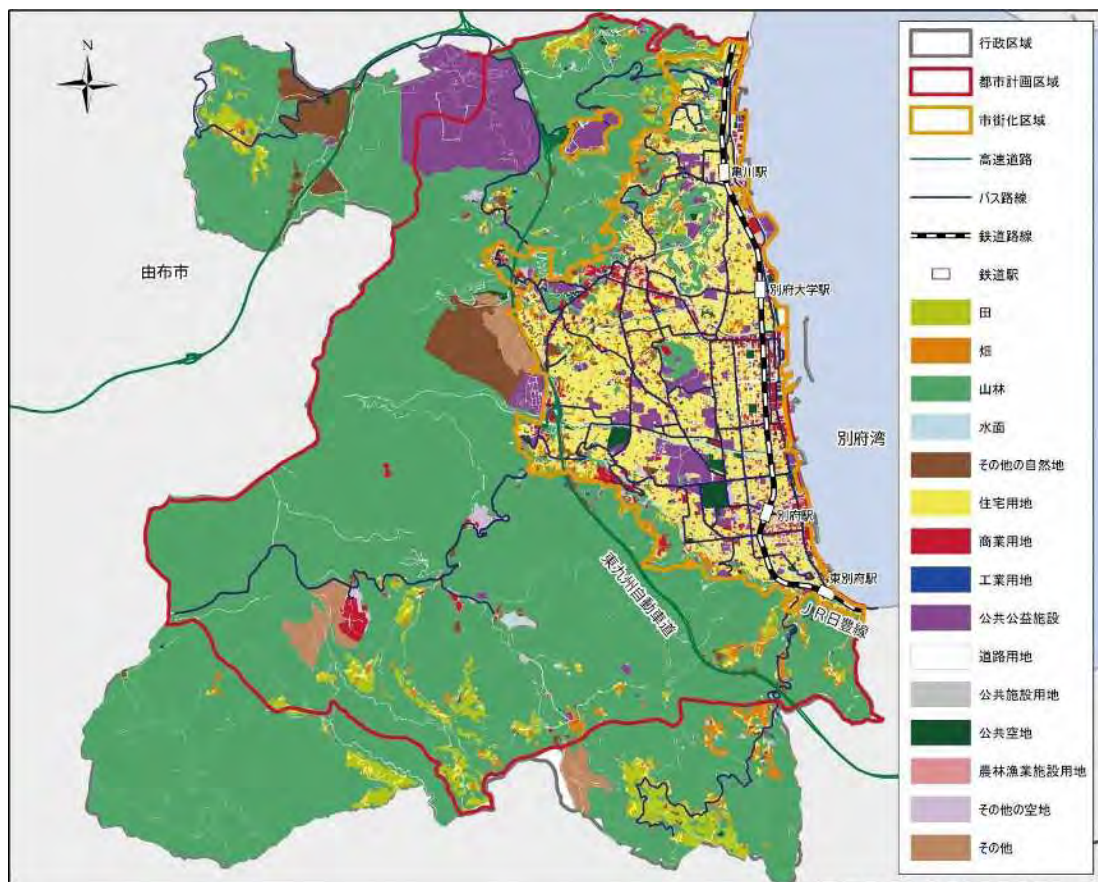
## 2-2-2 土地利用



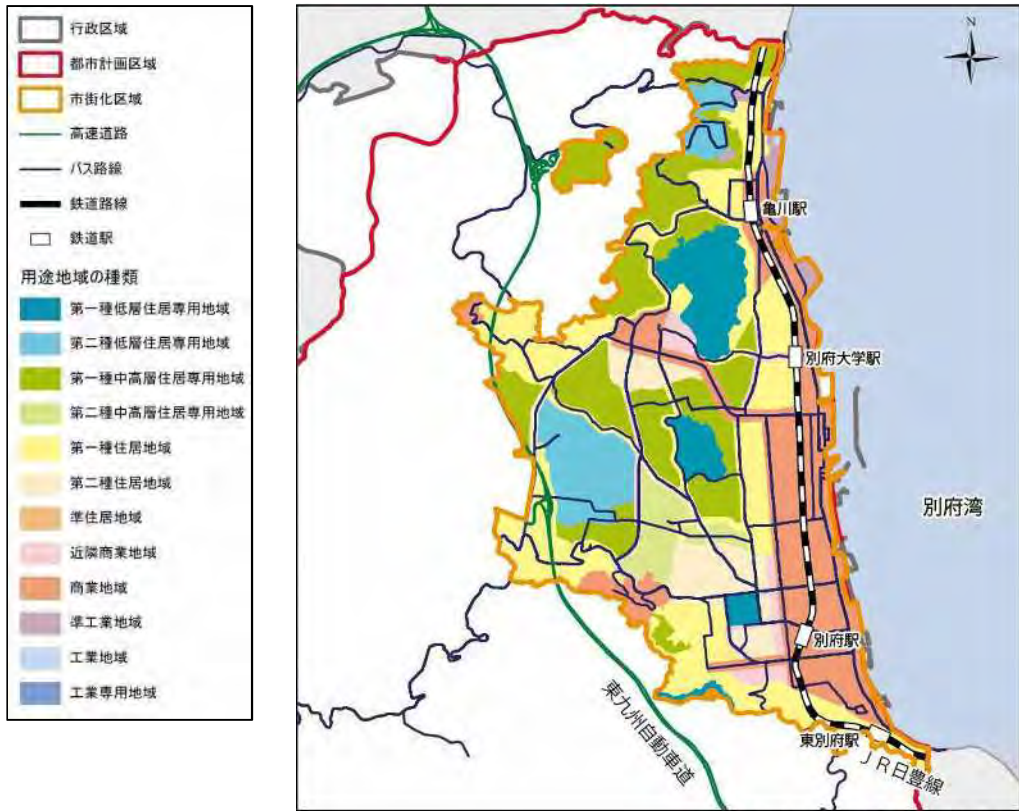
土地利用の将来の見通し

低未利用地の増加による都市のスポンジ化が進行する！

土地利用状況としては、市街化区域の周辺は山林で囲まれており、比較的コンパクトな市街地を形成しています。また、市街化区域の約25%が商業地域と近隣商業地域となっており、観光都市としての性格が強く出ています。



▲ 土地利用状況



出典：H29年度都市計画基礎調査

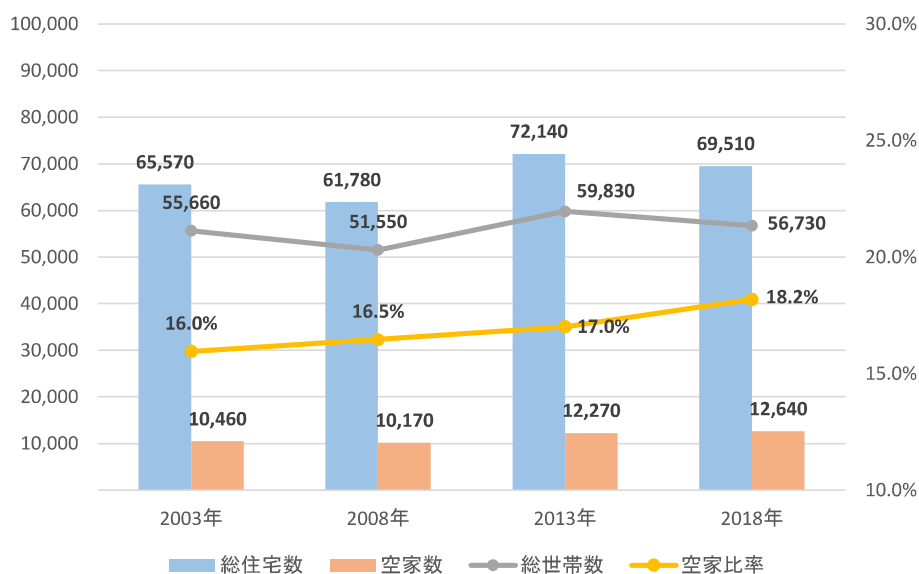
▲ 用途地域の指定状況

別府市の地価は、全体的に上昇傾向にあり、特に、商業地では近年上昇傾向にあります。



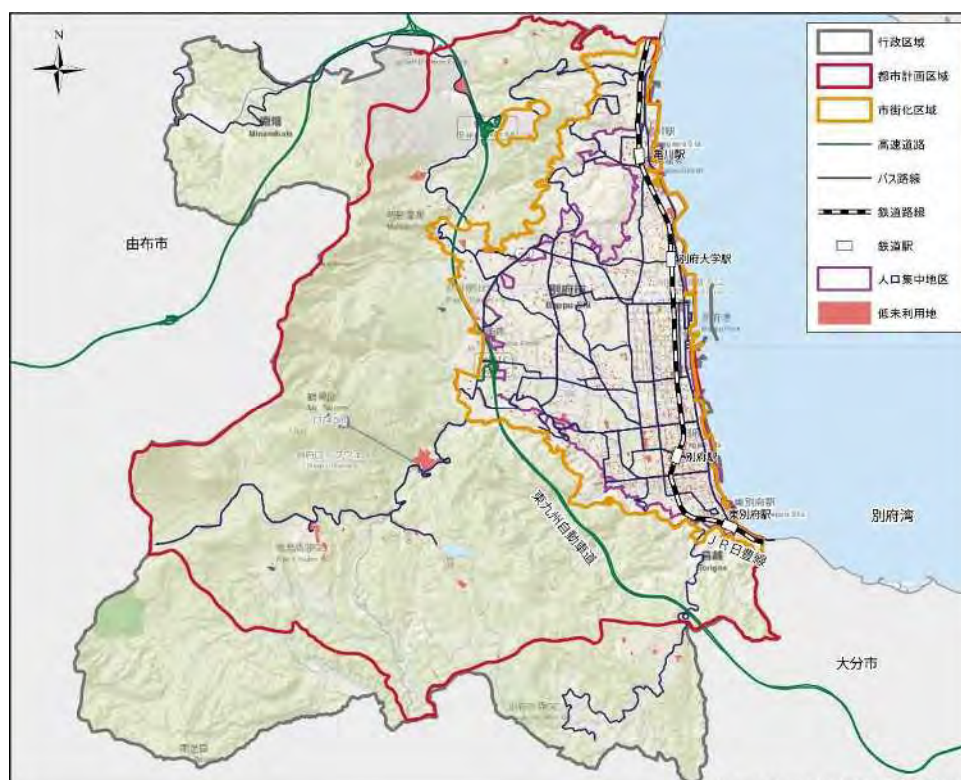
▲ 地価の取得位置および金額（R2時点）と地価平均値の推移

全国的な人口減少に伴い、空き地・空き家等の低未利用地が増加し、「都市のスポンジ化」が進行しています。別府市においても市街化区域にて低未利用地が点在しており、市街地のスポンジ化が懸念されます。



出典：住宅・土地統計調査

▲ 空家数および空家率の推移



出典：H29年度都市計画基礎調査

▲ 低未利用地の分布

都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ概要「都市のスポンジ化」への対応

**都市のスポンジ化への対応の必要性**

- 都市計画に関する重要政策として、人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を持続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。
- しかしながら、「都市のスポンジ化」が都市全体にランダム性をもって発生。コンパクトシティ政策を推進していく上で重大な支障となっている。

\*都市のスポンジ化：都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象  
 \*都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象

**都市のスポンジ化がもたらす課題**

- 都市の低密度化
  - 生活利便性の低下
  - 行政サービス、インフラの維持管理、既往の投資の非効率化
- 空き地・空き家等の大量発生
  - 治安、景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大
- 中心部における土地の低未利用
  - 都市全体の機会損失
  - 郊外への需要流出

発生したスポンジ化への対処のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせて、都市計画上の課題として対策を講じる必要。

一方、使い道が失われた土地等は、マイナス面だけでなく、暫定的な需要の受け皿や施設の種地、ゆとり空間の創出など、プラス面の要素も。

▲ 都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ「都市のスポンジ化」への対応

市街化区域内の都市農地（田畑）の面積は、田が 48.9ha、畑が 102.7ha となっています。農地は市街地の縁辺部に比較的多く分布していますが、市街地内にも点在しています。



▲ 都市農地（田畑）の分布状況 出典：H29年度都市計画基礎調査



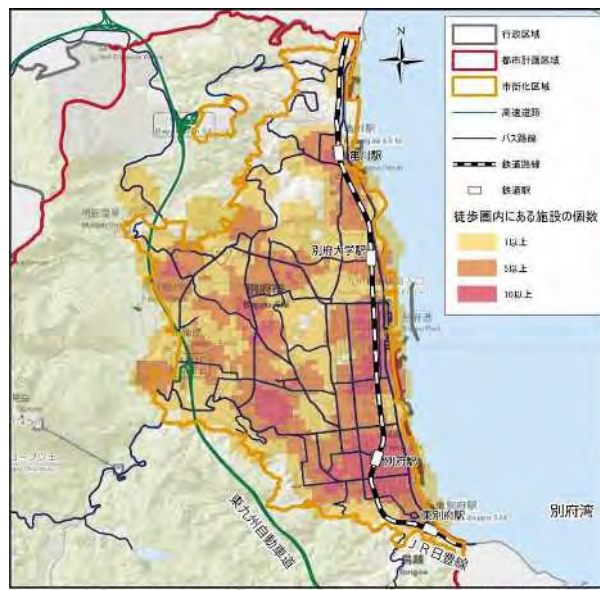
## 2-2-3 都市機能施設



都市機能施設の将来の見通し

人口の減少などにより生活利便施設の維持が困難になる！

商業・医療・子育て・福祉等の生活利便施設に徒歩で通える（半径300m圏内）アクセス性の良いエリアを、高齢者および子育て世帯が必要とする生活利便施設について抽出したところ、どちらも市街化区域のほとんどがアクセス性の高いエリアとなっています。また、特に高齢者世帯が必要とする施設が別府駅前に集積しており、利便性が良くなっています。



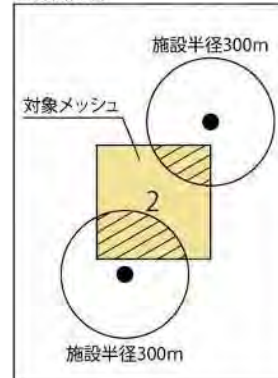
出典：国土数値情報「医療施設データ(H26)」、「学校データ(H25)」、「福祉施設データ(H27)」, 東洋経済「全国大型小売店舗総覧2019」

▲ 高齢者世帯が必要とする生活利便施設へのアクセス性（商業・医療・福祉施設）



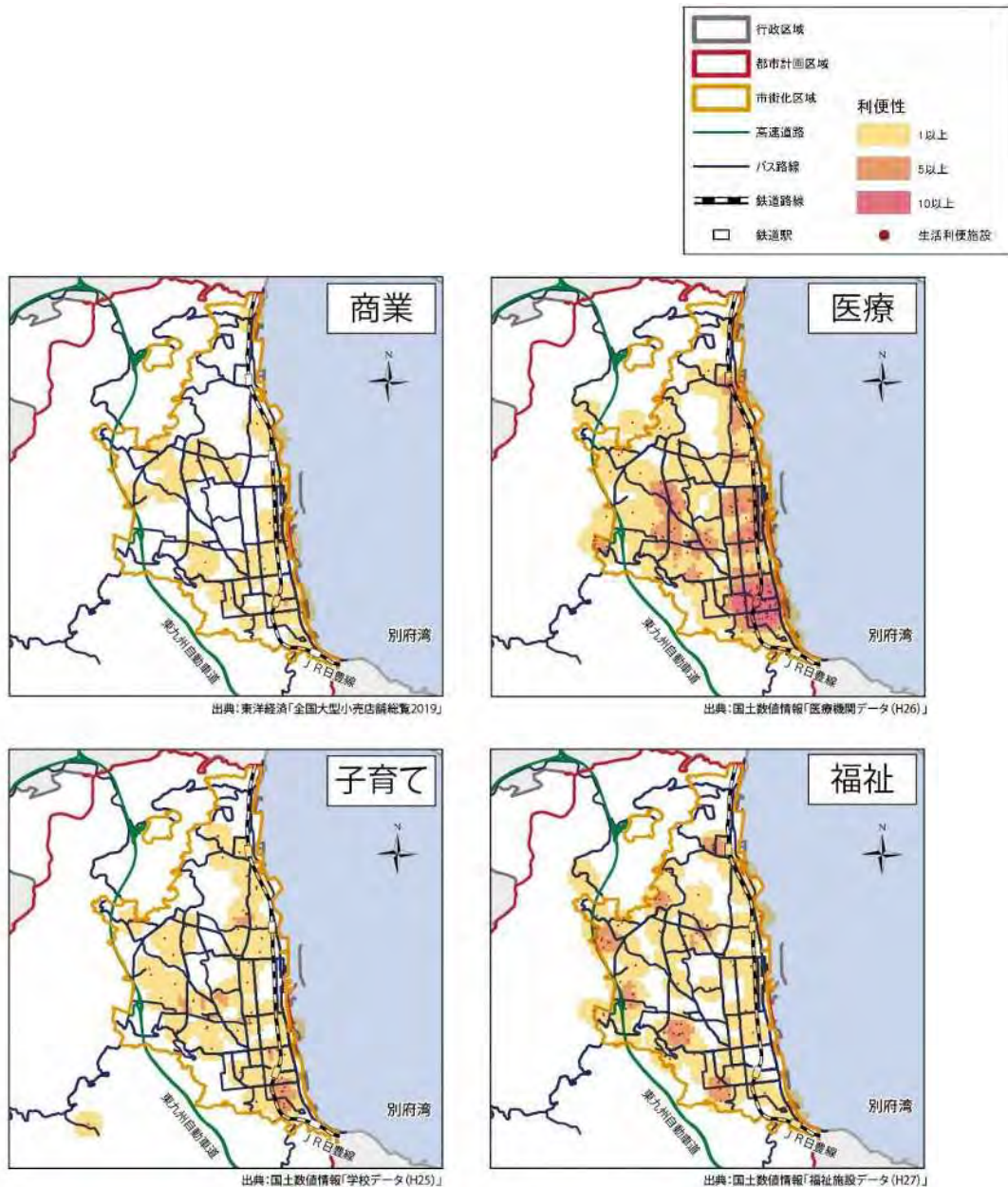
出典：国土数値情報「医療施設データ(H26)」、「学校データ(H25)」、「福祉施設データ(H27)」, 東洋経済「全国大型小売店舗総覧2019」

■算出方法



▲ 子育て世帯が必要とする生活利便施設へのアクセス性（商業・医療（小児科）・子育て施設）

施設別にみると、市街化区域のほとんどで医療施設へのアクセス性が高くなっています。また、商業施設については、数は少ないですが、駅周辺やバス路線の結節部分等に立地しています。その他の施設についても、ほとんどが市街化区域内に立地しており、公共交通網と連携しています。



▲ 各生活利便施設へのアクセス性

※対象とした施設は以下のとおりです。

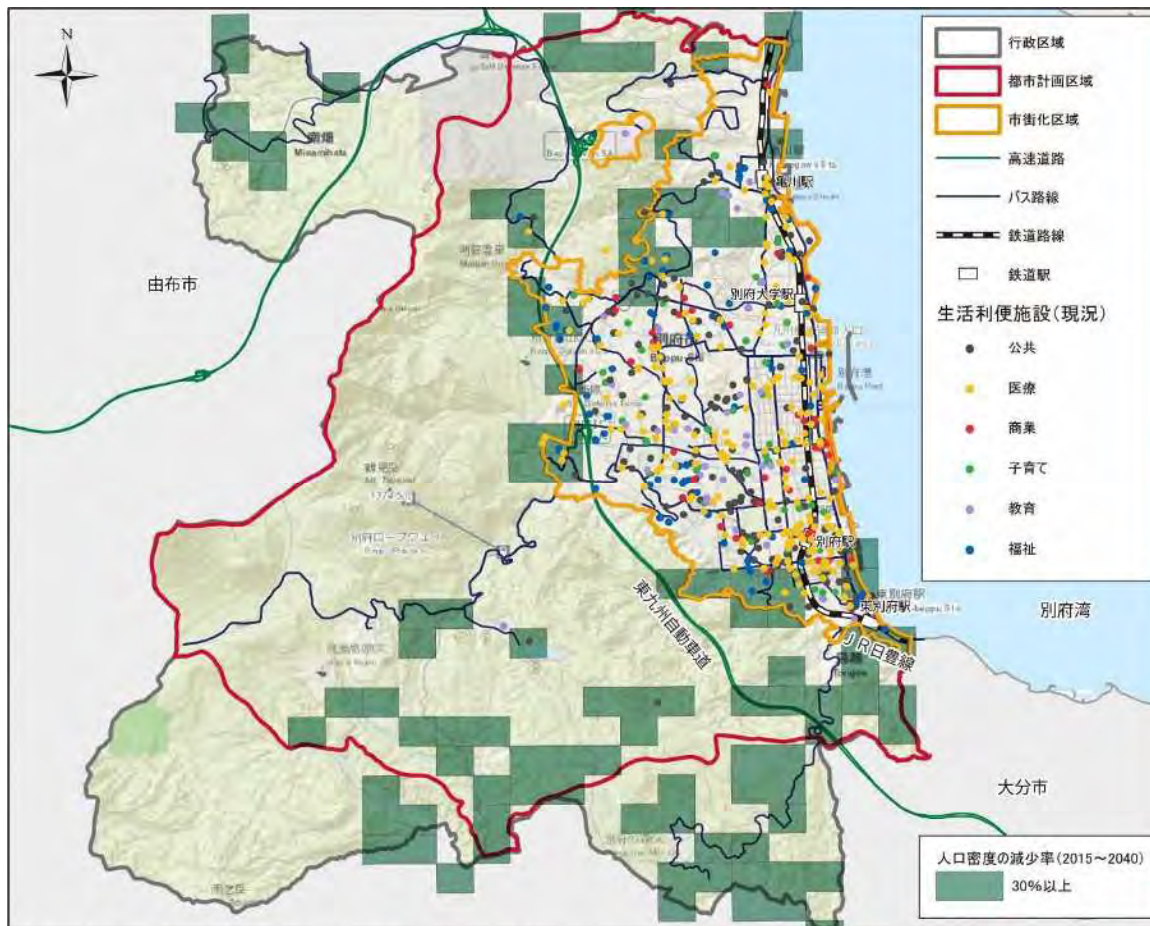
商業：デパート、スーパー、ドラッグストア、ホームセンター等

医療：病院、診療所、クリニック等

子育て：保育園、幼稚園、児童館、子育て支援センター等

福祉：デイサービス、老人ホーム等

下図では、目標年次の令和22年までの人口密度の減少割合と現況施設の分布図を示しています。人口が減少する市街化区域縁辺部では、生活利便施設の利用者が減少し、施設の維持が困難になるところも出てくるのが予想されます。



出典：国土数値情報「医療機関データ(H26)」、「学校データ(H25)」、「福祉施設データ(H27)」、東洋経済「全国大型小売店舗総覧2019」、社人研推計(2015年～2060年)

▲ 人口減少率と現況の施設分布図

分類	人口が減少するメッシュ内の施設数
公共	20
医療	21
商業	3
子育て	3
教育	2
福祉	28

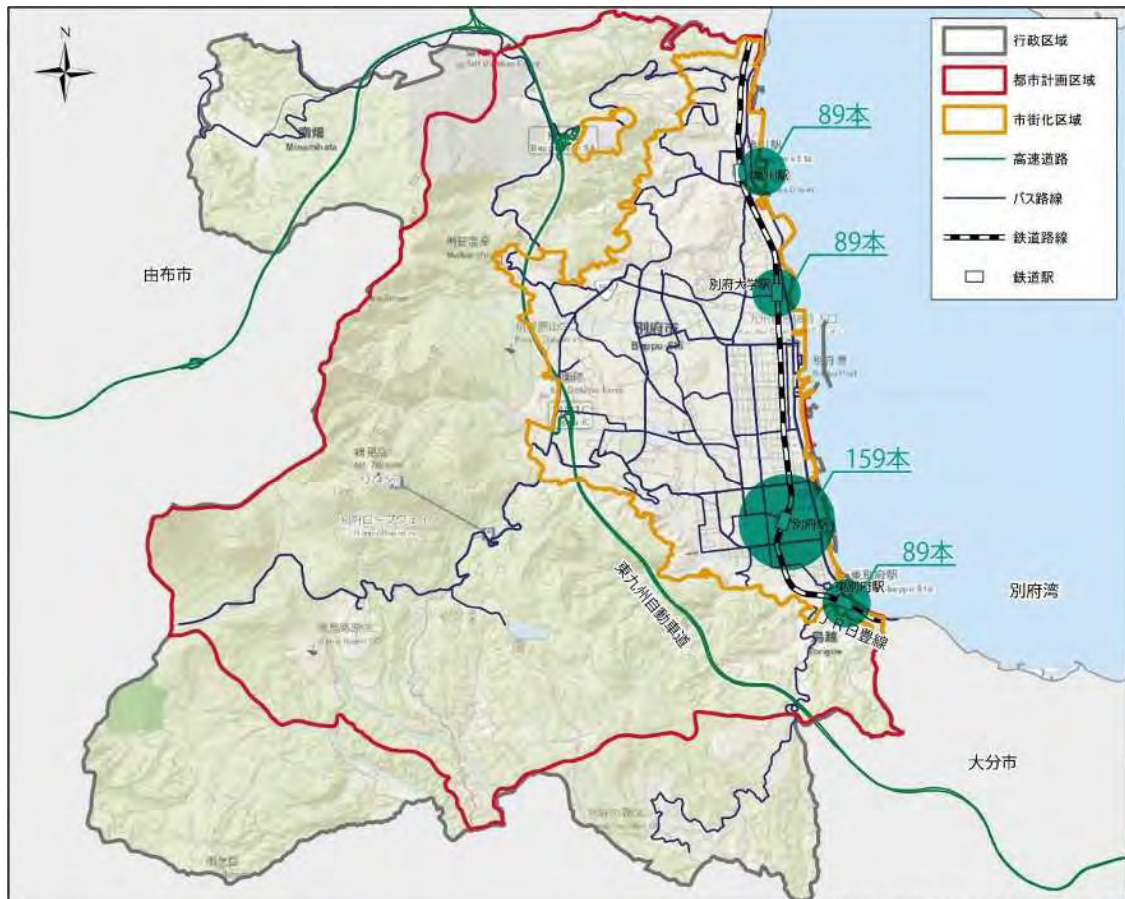
## 2-2-4 公共交通



## 公共交通の維持のための方策が必要！

別府市の鉄道は、福岡県北九州市から大分・宮崎を經由して鹿児島までを結ぶ日豊本線が通っており、亀川駅・別府大学駅・別府駅・東別府駅と4ヶ所の駅が沿岸部に立地しています。

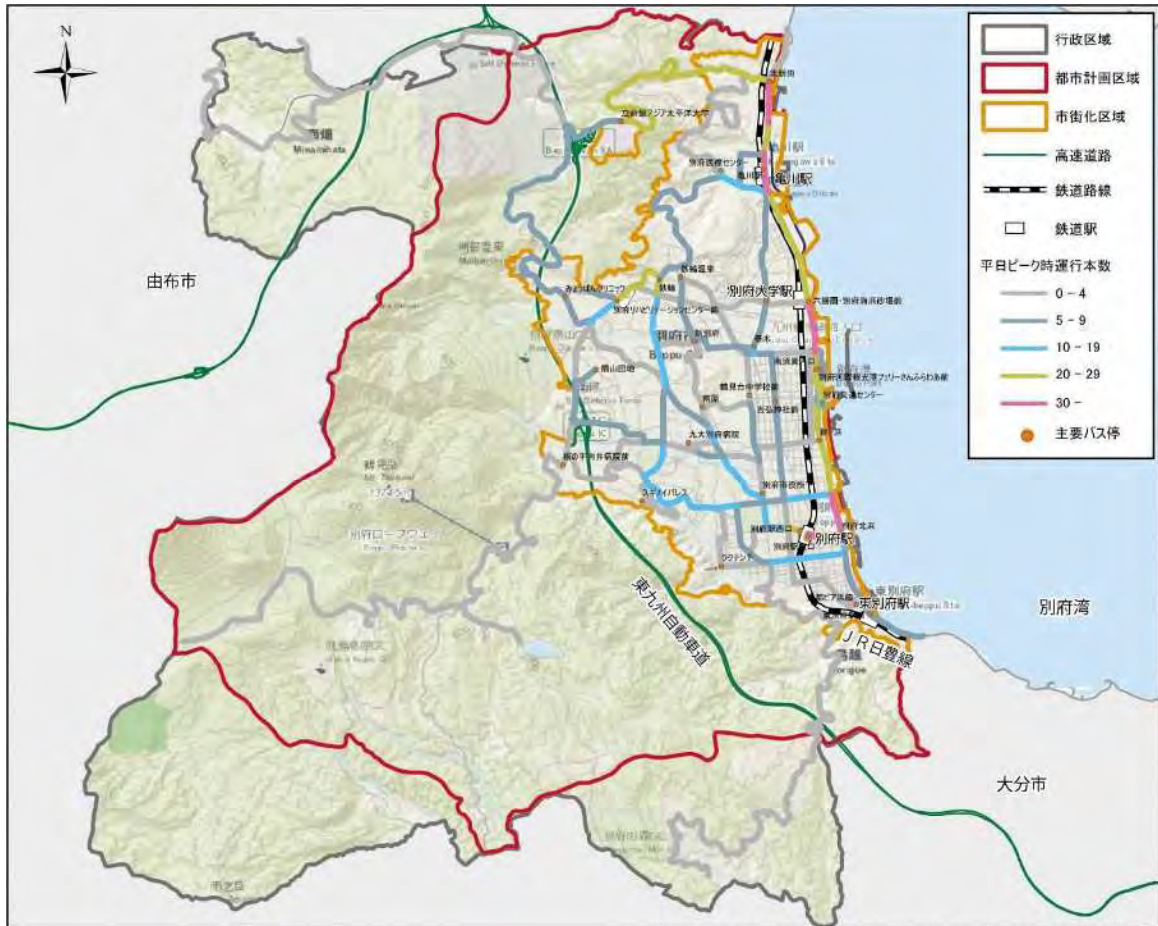
4ヶ所の駅は、全て市街化区域内に位置しており、運行本数としては、別府駅に159本/日（平日）、その他の駅には89本/日（平日）の列車の発着があります。



出典：H29年度都市計画基礎調査  
※駅の運行本数は時刻表より集計（令和元年）

## ▲ 鉄道駅の立地状況

バス路線としては、「亀の井バス」と「大分交通」の2つの民間バス路線が通っています。  
 平日ピーク時の運行本数を見ると、沿岸部の国道10号の運行本数が最も多く、市役所通りや鉄輪温泉周辺が次いで多くなっています。

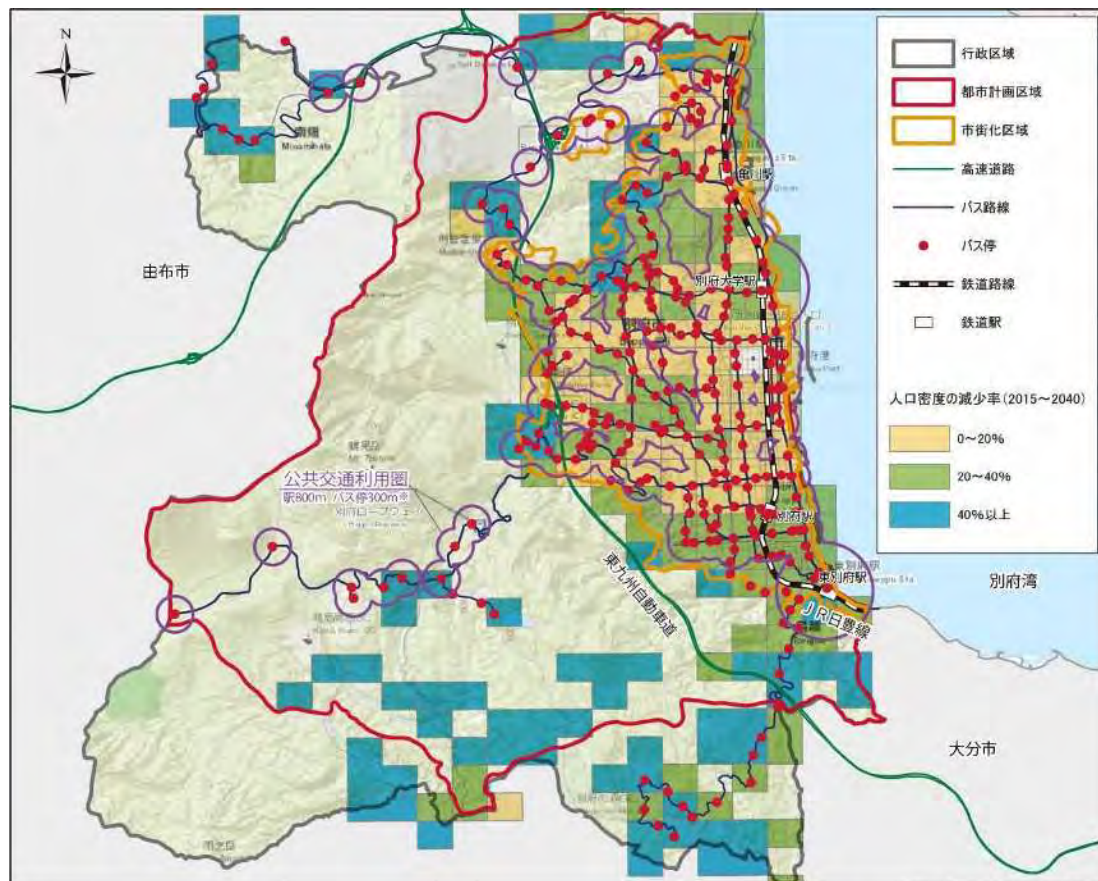


出典：H29年度都市計画基礎調査・バス会社資料

▲ バス路線の状況

都市計画区域内を対象として、公共交通利用圏（鉄道駅から800m、バス停※から300m）内外の人口比率をみると、現状では、総人口の約8割以上が公共交通利用圏内に含まれていますが、今後は人口減少による公共交通の見直しが想定されます。

	面積(ha)	人口(人)	割合
圏内	2,175.8	107,452	88%
圏外	636.4	14,283	12%



出典：国勢調査(H27)  
※平日ピーク時3本以上運行している路線

▲ 公共交通利用圏内外の人口分布

出典：国勢調査(H27)

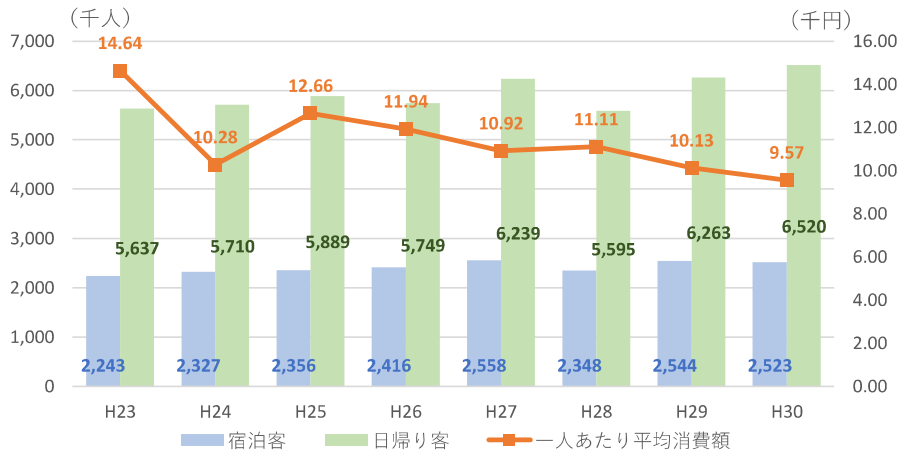
## 2-2-5 観光



観光の将来の見通し

### 観光需要の多様化への対応が必要になる！

平成30年度には、約900万人の観光客が別府市を訪れています。日帰り客が多く、宿泊客の倍以上であり、一人あたりの平均消費額の推移は減少傾向となっています。

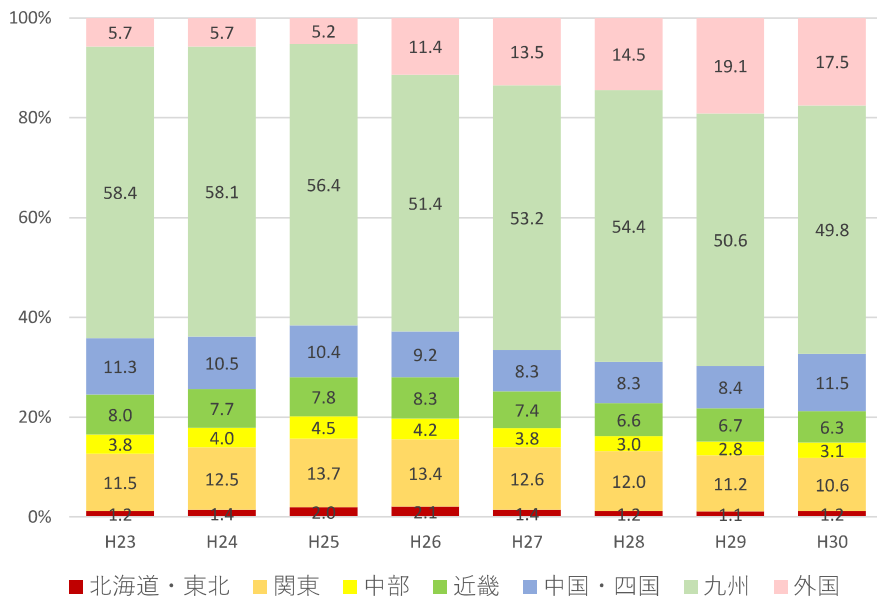


▲ 観光客入込客数（日帰り・宿泊）と一人あたり平均消費額の推移

出典：別府市統計書

宿泊客の多くは九州から来ており、各調査年で半数以上を占めています。

平成26年以降は、年々外国からの宿泊客が増加しており、平成27年には九州の次に多く、平成29年には全体の2割近くを占めています。今後、様々な観光客に対応できるように、観光の多様化が求められています。



▲ 発地別宿泊客割合の推移

出典：別府市観光動態調査

＜参考＞ 観光施設の分布

別府市内には数多くの観光施設や観光地があります。

これらの観光施設の多くは市街化区域内に位置しており、鉄輪周辺や別府駅周辺に集まっています。



出典：別府市資料・観光MAP

▲ 観光施設の分布状況



## 2-2-6 災害



災害の将来の見通し

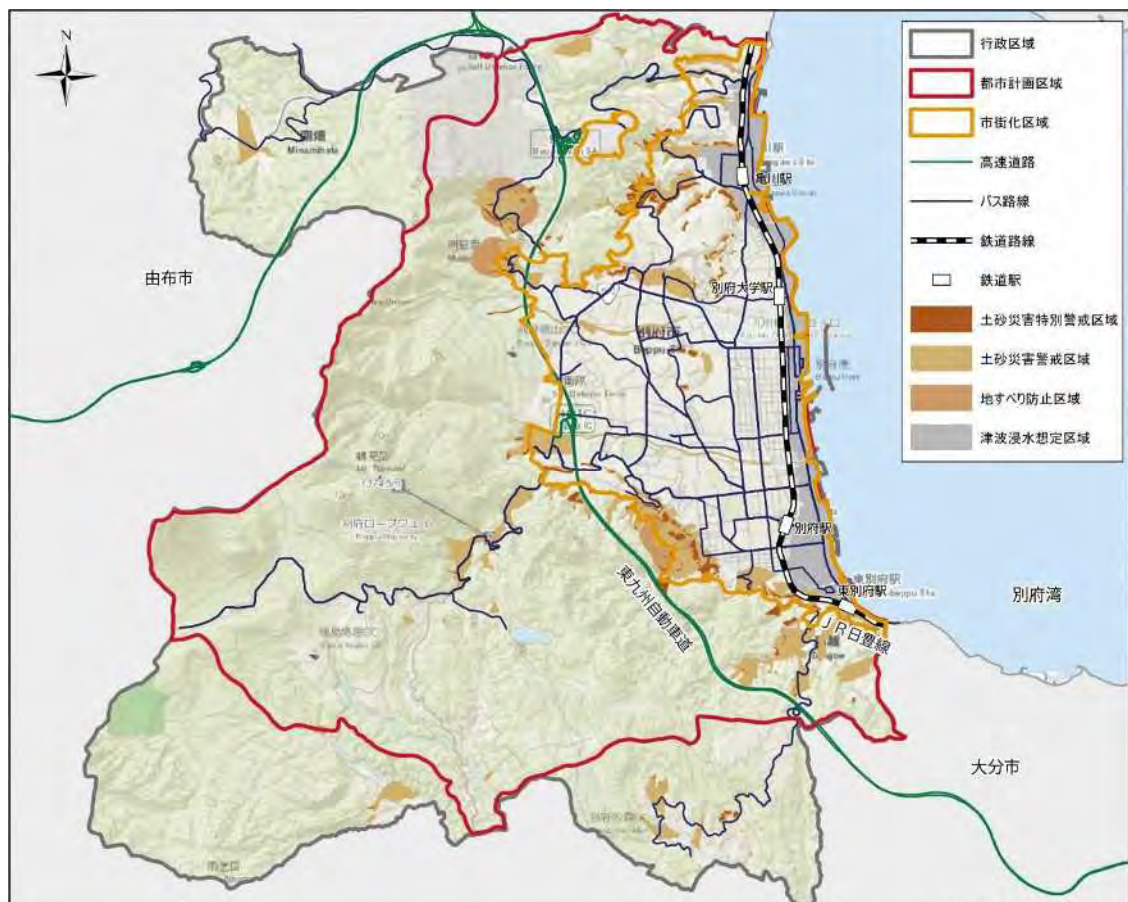
災害リスクの高まりによる備えが必要になる！

平成23年には東日本大震災、平成28年には熊本地震等、近年、全国的に激甚災害の発生頻度が高まってきています。

市内の災害区域の分布を見てみると、山際の一部地域で地すべりや土砂災害の危険区域にかかっており、市街化区域の一部にも土石流とがけ崩れの危険区域がかかっています。

津波浸水想定区域は、沿岸部の亀川や中心市街地に大きくかかっています。

また、鶴見岳や伽藍岳が噴火した場合には、溶岩流や土石流等の被害が別府市中心部まで到達する想定となっています。



出典:国土数値情報

▲ 災害区域図



▲ 鶴見岳・伽藍岳火山防災マップ

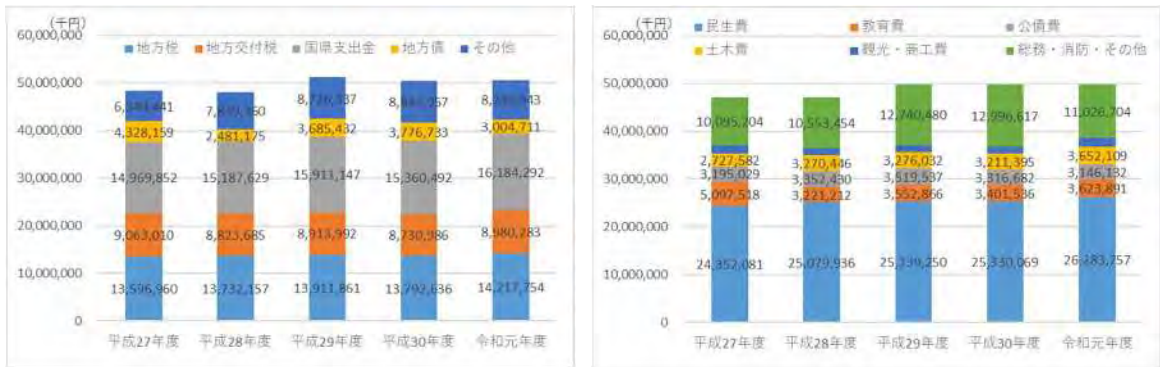
出典：別府市資料

## 2-2-7 財政状況


**財政状況の将来の見通し**  
**厳しい財政状況により、都市経営が難しくなる！**

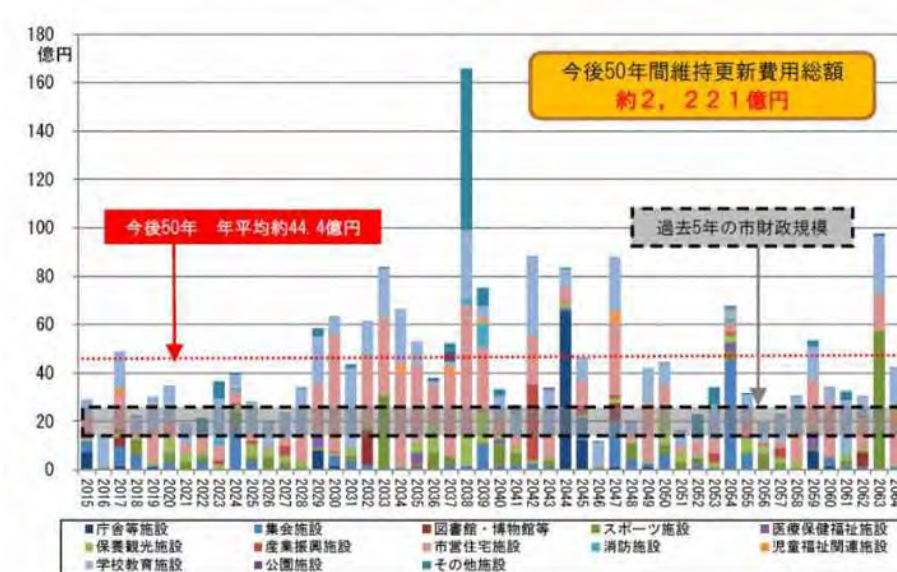
別府市の歳出費の内訳では、社会保障費を表す扶助費の割合が高くなってきています。さらに高齢者や福祉、子育て支援に必要な民生費や、健康増進に係る衛生費、社会資本整備に係る土木費等も年々増加している状況です。

そのような財政の中、今後50年間に発生する公共施設の維持管理費用の総額は約2,221億円と想定されており、今後は維持管理費用の増大が懸念されます。



▲ 歳入歳出費の内訳 (左：歳入、右：歳出)

出典：別府市決算資料



▲ 建物系施設の将来の維持更新費用推計

出典：別府市公共施設等総合管理計画（H31.1時点）

### 2-2-8 市民の意向

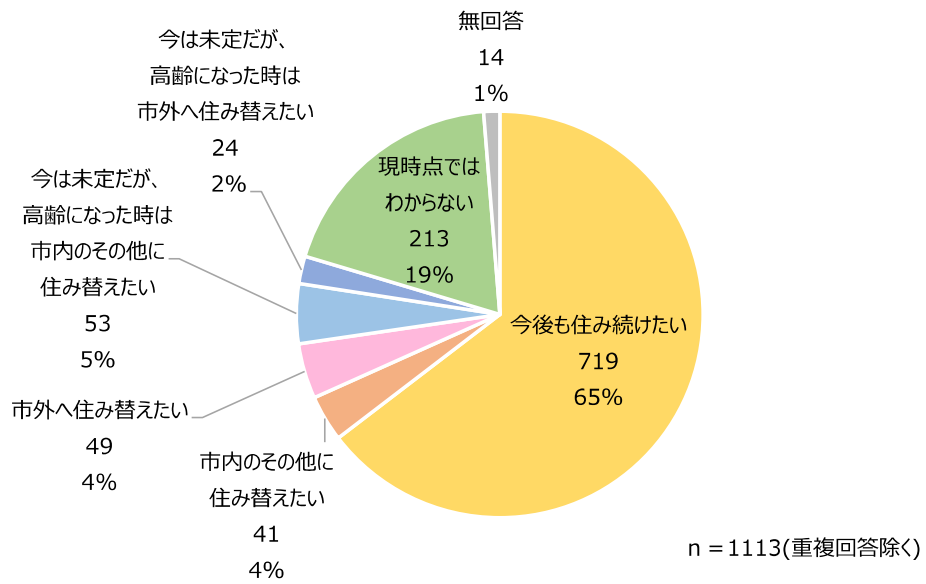


#### 市民の意向

- 市民は高齢期に便利な場所に住みたい
- 学生は別府に愛着があり、就職できれば定住したい

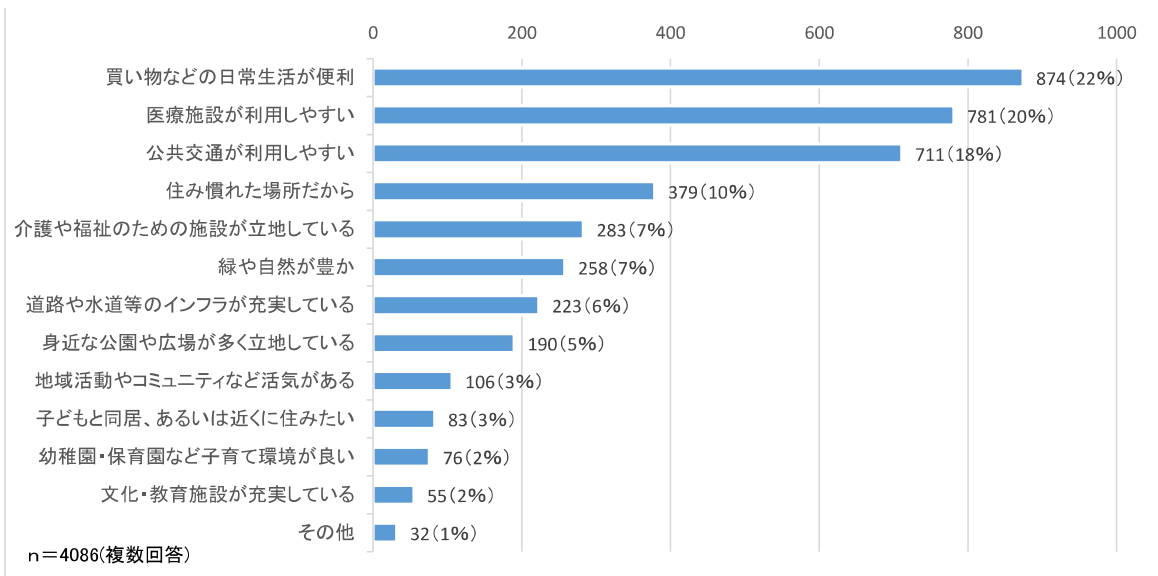
#### (1) 定住・住み替え意向

現在の住まいに今後も住み続けたいかという質問に対して、「今後も住み続けたい」と考えている方が約7割となっています。



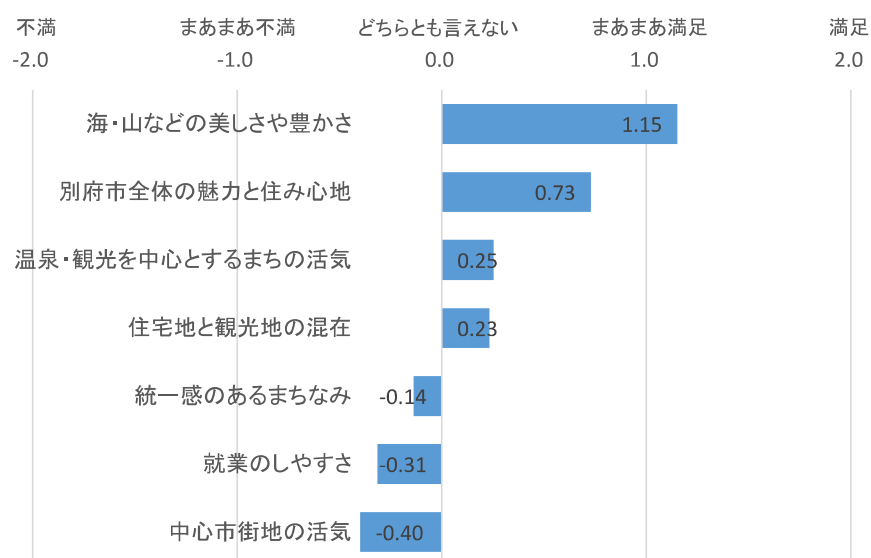
#### (2) 高齢期に住みたい場所

高齢期に住みたい場所はどこかという質問に対して、「買物などの日常生活が便利」「医療施設が利用しやすい」「公共交通が利用しやすい」等の理由が多く選択されています。



### (3) 生活環境への満足度

別府市全体における生活環境の満足度に対しては、「海・山などの美しさや豊かさ」「別府市全体の魅力と住み心地」「温泉・観光を中心とするまちの活気」等の項目で満足度が高くなっています。

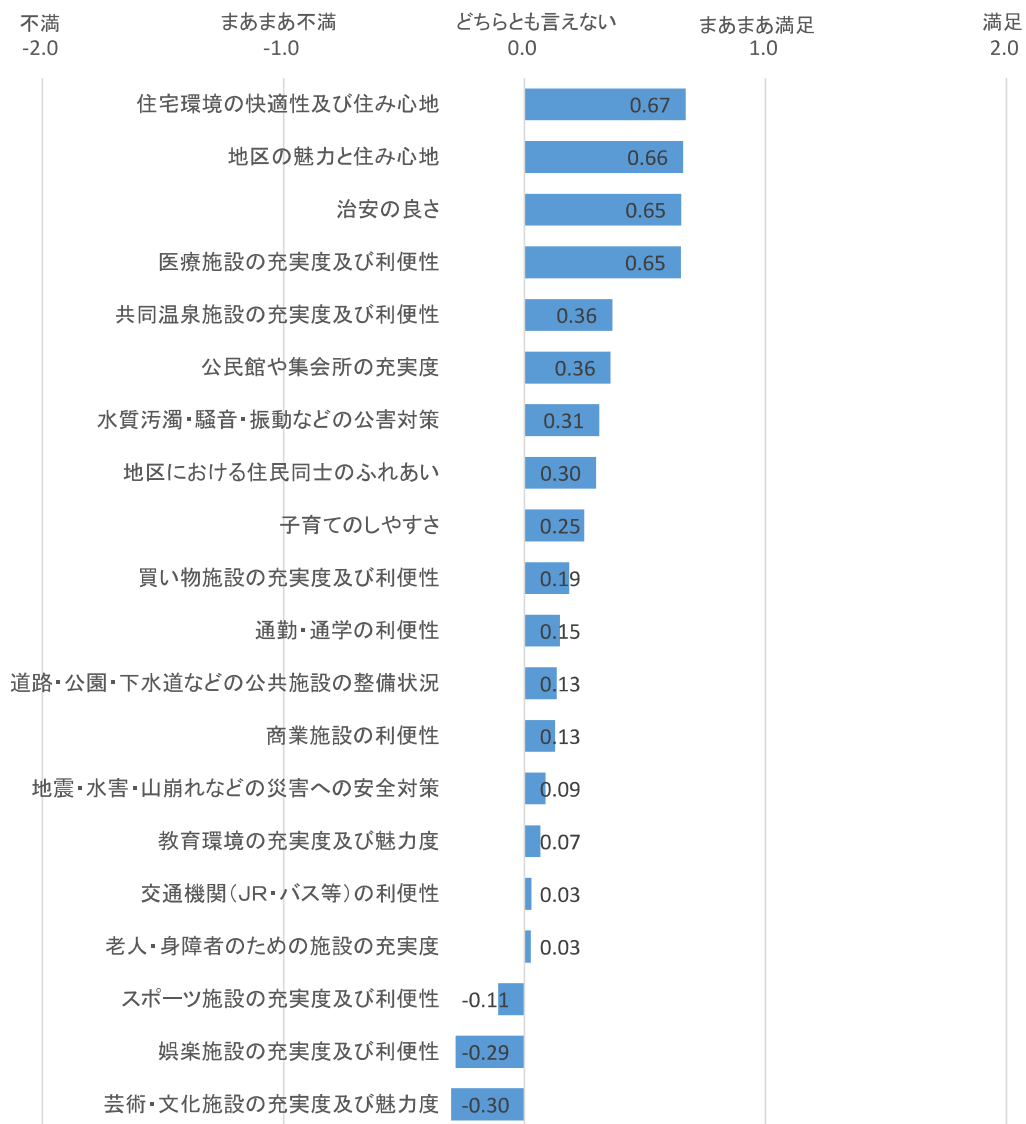


※項目ごとに5段階の回答の「どちらとも言えない」を0とし、回答の平均値を数値化したもの

#### (4) お住まいの地区への満足度

現在の居住地における生活環境の満足度については、「地区の魅力と住み心地」「住宅環境の快適性および住み心地」「医療施設の充実度および利便性」「治安の良さ」等の項目で満足度が高くなっています。

一方、「芸術・文化施設の充実度および魅力度」「娯楽施設の充実度および利便性」「公共交通（JR・バス等）の利便性」等の項目で満足度が低い状況です。



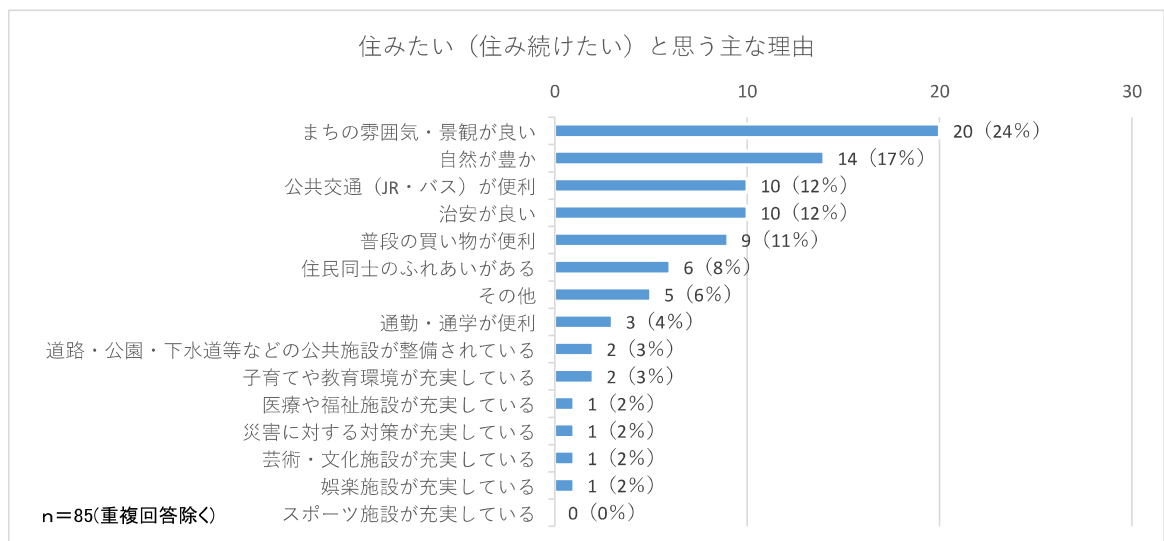
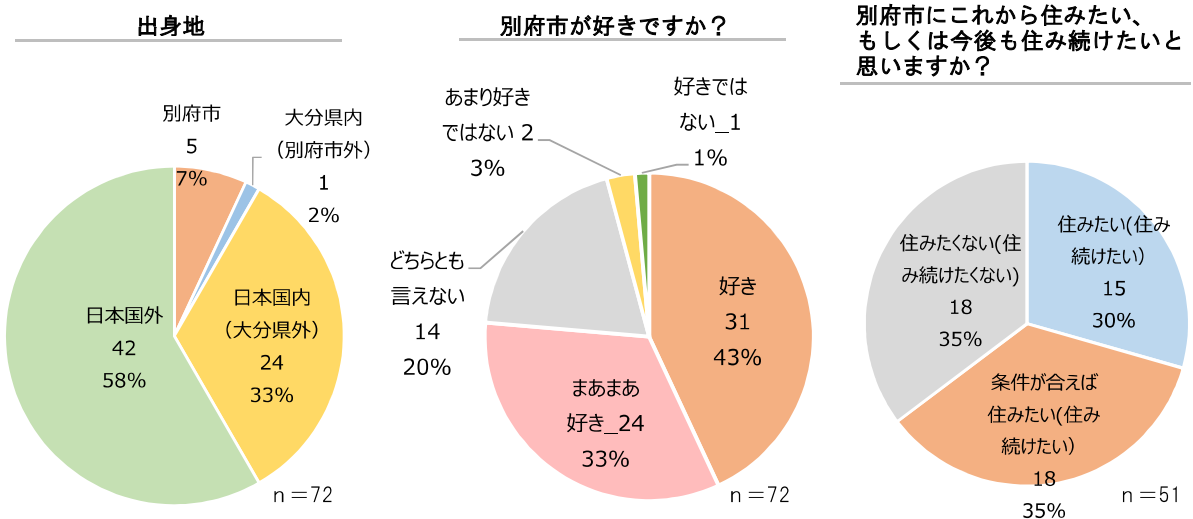
※項目ごとに5段階の回答の「どちらとも言えない」を0とし、回答の平均値を数値化したもの

### (5) 学生から見た定住の条件

市民アンケートとは別に、学生を対象としたアンケート調査を実施しました。72名の回答者の内、半数以上が日本国外からの留学生であり、別府市に非常に愛着を持っていました。

定住意向については、「今後も住み続けたい」「条件が合えば住み続けたい」との回答が約60%と高く、住み続けたい理由としては、「まちの雰囲気・景観が良い」「自然が豊か」等、市民アンケートと同様の内容が挙げられています。

また、定住の条件については、就職先が市内にあればといった意見が多く、雇用の場の不足が課題とされています。



## 2-3 都市づくりの課題の整理

### 2-3-1 都市構造上の課題

別府市の現状と将来の見通し等を踏まえ、都市構造上の課題を抽出しました。

#### 課題1 都市の低密度化に伴う生活サービス機能・地域コミュニティの維持

- ・現在、人口の9割以上が市街化区域に居住しており、ある程度まとまった市街地を形成していますが、人口は年々減少傾向で、2040年には10万人を下回る見込みであり、低密度化が予想されています。
- ・これに伴う生活サービス機能及び地域コミュニティの維持が必要となります。

#### 課題2 都市活動を支える観光産業の維持・発展

- ・温泉を中心とした観光施設が多く点在しており、温泉旅館等の市民の生業とも密着した市の主要な産業であることから、観光産業の維持が必要です。
- ・近年急増する外国人観光客のニーズ等にも対応した観光産業のさらなる発展が必要です。

#### 課題3 市民生活と観光需要に対応する公共交通等による

##### 都市ネットワークの維持・形成

- ・市街化区域内に鉄道駅及びバス停が、ある程度網羅的に配置されていますが、今後の人口減少に伴い、現在のネットワークやサービスレベルを維持するための持続的な仕組みが必要です。
- ・観光需要の多様化等に伴い、様々な交通手段に対応したネットワークを形成していく必要があります。

#### 課題4 災害への懸念の増大に伴う都市構造の改善

- ・近年の記録的な災害発生に加えて、別府市の地形上、津波や土砂災害の危険性が高いため、災害への対応を考慮した都市構造の改善が必要です。

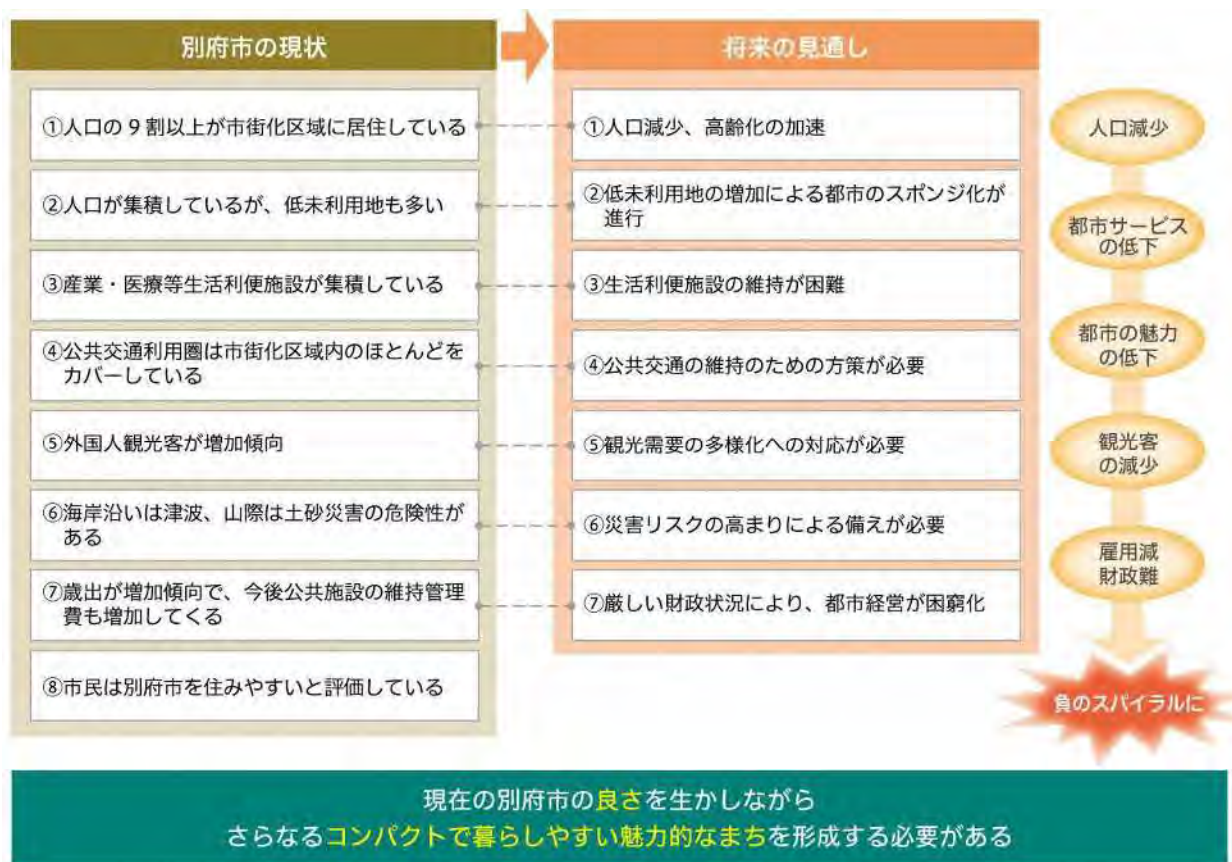


### 2-3-2 計画策定の必要性

都市構造の現状と将来の人口動向等を踏まえると、別府市においても将来的に問題点が多数発生します。

人口減少から引き起こされる負のスパイラルに陥らないためにも、立地適正化計画を策定することで、都市構造を改変する必要があります。

別府市は比較的コンパクトな都市構造であることから、現在の都市構造の良さを生かしながら、さらなるコンパクトで暮らしやすい魅力的なまちを目指します。



## 3章 都市づくりの基本方針

### 3-1 都市づくりに関する上位計画等の整理

別府市ではこれまでに様々な政策を行い、住みよいまちづくりを進めてきました。

以下では、都市計画分野に関わる各計画が目指すべき目標と都市構造改変に向けた取り組みをご紹介します。

#### (1) 第4次別府市総合計画～地域を磨き、別府の誇りを創生する～(R2.3)

上位計画である「第4次別府市総合計画」(以下、総合計画)は、2020年(令和2年)度から2027年(令和9年)度までの8年間の市政における基本的な方針を示す計画であり、「まち・ひと・しごと創生 第2期別府市総合戦略」と一体的に策定を行っています。

都市基盤の分野では、空き家空き地の管理等の快適な住環境の維持や、道路・上下水道の整備等の生活基盤の維持、公共交通網の維持等が基本的な方向性として示されています。

SDGsは、持続可能な世界を実現するための17の目標と169のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さないことを誓っているものであり、発展途上国だけでなく、先進国自身が取り組む普遍的なものであり、我が国においても「SDGs推進本部」が設置され、実施指針やアクションプランを策定し、積極的に取り組んでいます。

総合計画において、別府市立地適正化計画の位置づけのある「施策4-1【都市基盤】日常生活が便利で、安全・快適に暮らせるコンパクトなまちの実現」はSDGsにおける17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」を目標としています。



#### (2) まち・ひと・しごと創生 第2期別府市総合戦略

##### ― まちをまもり、まちをつくる。べっぴ未来共創戦略 ―(R2.3)

持続可能な社会の構築を目指し、まち・ひと・しごとの3つの視点に着目した課題や方針、目標値の設定等を示しています。

まちの将来像では、将来の人口目標を2040年に103,944人、2060年に92,434人としています。また、各目標達成に向けた具体的な施策として、「ツーリズムバレー構想の推進」や「新たな観光資源の開発と進化」等、人口減少に歯止めをかけるための施策を記載しています。

#### (3) 別府市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(H23.3)

別府湾広域都市圏の都市づくりの方向性を示しており、都市計画の目標や都市づくりの基本理念が記載されています。

中でも都市づくりの課題にて、「土地利用の密度を高め、コンパクトな都市づくりを行う

ことが必要である。」と記載されており、基本理念においては、「広域交通網体系と交通拠点、観光拠点などとの連携や、都市機能の集積により、自然環境と調和し良好な都市景観を有するコンパクトな市街地形成を図る」と記載されており、立地適正化計画の必要性が謳われています。(現在改訂作業中。R3.3改訂予定)

#### **(4) 別府市地域公共交通網形成計画 (H28.3)**

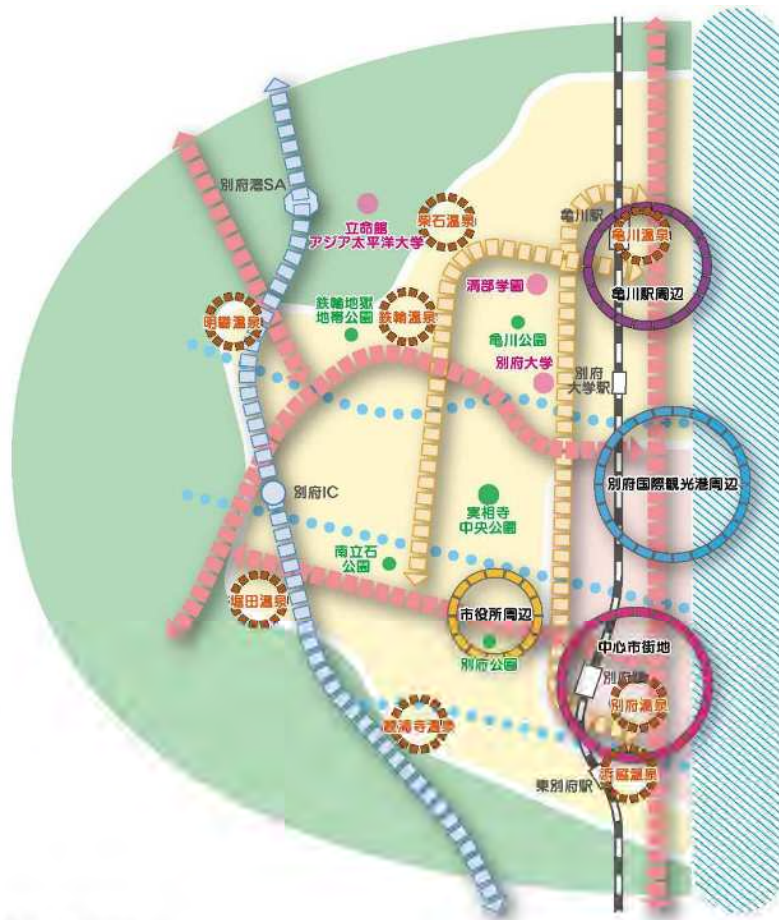
「べっぴ未来共創戦略」等の推進に向けた「別府市にとって望ましい公共交通のすがた」を実現するための現状や課題、基本方針や各種施策等を示しています。

基本方針の中では、「市民・観光客の誰もが便利で快適に移動できるネットワークの実現」のため、交通弱者の移動手段を確保するとともに、『分かりやすく、利用しやすい』地域公共交通網の形成を図り、持続可能な別府市の公共交通の実現を目指すこととしています。

(5) 別府市都市計画マスタープラン（改訂版）（H23.4）

別府市の概ね20年後のあるべき姿、方向性を見据え、市民と行政が協働で都市づくりを進めていくための基本的な方針を示したものです。

都市づくりの理念としては、「住んでよし、訪れてよしの国際観光温泉（ONSEN）文化都市づくり」としており、都市づくりの目標では「日常生活が便利で、安全・快適に暮らせるコンパクトなまち」と記載されています。中でも特に、「住まいに身近な生活圏の中で、買物や通院、子育てなどの日常生活の利便性が高まるような都市を目指します。」や「多様な居住ニーズに対応した生活環境が整った都市を目指します。」と記載されており、生活利便施設が充実した都市づくりが求められています。



凡例（将来の都市の構成）

■ 軸		■ 拠点	
都市間交流軸	別府間をつなぐ骨格道路軸として、専断要所に配属した自然環境の保全、景観誘導を図ります。	中心市街地	商業、観光、娯楽、福祉などの集積を活かして多くの人が訪れたいくなるように、市の顔としてふさわしい機能の集積や風情を残したままながら居住を促進させていきます。
広域交流軸	別府市の玄関口にふさわしい適切な施設や景観誘導、歩行者空間の改善を図ります。	市役所周辺	セミナーやイベントなど、国内外や地域内外の交流やふれあいの拠点として公共施設や周辺の回遊性や利便性を高めていきます。
地域交流軸	景観や歩行者空間に留意し、背後の斜面住宅のサービス地区としての形成を図ります。	別府国際観光港周辺	親水性のある海辺空間や緑の拠点の形成にあわせ、低利用地の活用などによって海の玄関口にふさわしい賑わい空間を形成していきます。
水辺環境軸	水辺景観と調和した浴道や建物の高さや色などを誘導しながら、親水性の確保や水辺へのアクセスを高めます。	別府駅周辺	医療福祉、買物など生活に身近なサービスの集積や複合化、歩行者の連続性や回遊性を高める効果を図ります。
■ ゾーン		宇土駅周辺	それぞれの持つ温泉地のまちなみ環境を大切にしながら、施設の利用や規模や高さ、オープンスペースなどの適切な誘導を進めます。
自然共生ゾーン	良好な自然環境を今後とも適切に維持・保全しながら、眺望点や自然とのふれあいなど、都市の資産として活用していきます。	別府港周辺	大学の集積を活かして、学園都市にふさわしく、活気や地域住民との交流・ふれあいが高まる空間を創出していきます。
市街化ゾーン	市街地環境を魅力あるものにしていくため、地区ごとの特性を踏まえつつ、きめ細やかに柔軟な土地利用誘導や市街地の改善を図ります。	別府大学周辺	
まちなかゾーン	都市的な土地利用を図るゾーンとして、地区ごとの特性を踏まえつつ、良好なまちなか環境創出に向けた適正な土地利用誘導や市街地の改善を図ります。	別府大学周辺	

### **(6) 別府市公共施設等総合管理計画（H31.1改定）**

建物系施設を対象とした、別府市における公共施設の維持管理計画方針を示しています。

公共施設の必要な機能と施設数は人口や予算と密接に関わっており、建物系施設の基本方針では、「①施設の有効活用」、「②施設の長寿命化」、「③施設の維持管理費用の縮減」、「④施設の再編と圧縮」を掲げています。特に、④施設の再編と圧縮では、既存施設の有効活用や、新たな施設を整備する際には、他施設との複合化等の集約化について記載されています。

### **(7) 別府市公共施設再編計画（適正配置計画）（H29.3）**

別府市の公共施設における課題やニーズを踏まえて、総量削減、サービス機能の維持および中長期的な保全のための施設再編方針を示しています。

施設の適正な配置として、市域・地域・地区の特性を考慮し、人口減少や市民ニーズの変化に対応した上で、施設ごとの圏域区分が最適になるように検討しています。そのため、更新時には施設の統廃合や必要な機能の集約と複合化を図り、総量削減と高度利用を進めることが謳われています。

### 3-2 まちづくりの理念と目標

上位計画やまちの特徴を踏まえ、別府市のまちづくりの理念と目標を以下に示します。

#### まちの特徴

##### ○地形条件や市街地形成の過程により、比較的コンパクトな都市構造を形成している

別府市都市計画区域では、地形条件や市街地形成の過程等から、市街化区域の中に駅やバス等の公共交通利用圏域の多くが含まれており、比較的人口や都市機能が集積した都市構造の中で多くの市民が生活しています。

##### ○便利で快適に移動できる公共交通網が形成されている

海岸沿いには鉄道駅、扇状地部にはバス路線が張り巡らされており、市街化区域内の公共交通による移動手段が確保されています。

##### ○市内全域に観光産業の拠点が形成されている

別府の基幹産業である観光産業は、別府市の豊かな自然と豊富な温泉資源等に支えられており、「儲かる別府」への各種取り組みが行われています。市内には別府八湯を中心とした温泉地が点在しており、市内全域に観光産業の拠点が形成されています。

##### ○市外との玄関口となる拠点が形成されている

高速道路のICや別府港等、別府市外との交流を円滑に行える玄関口が市内に位置しており、人・モノの活発な流動拠点が形成されています。

別府市のまちは、市民生活の中心地（都市的な土地利用）であると同時に、古くから築いてきた観光地としての生業が共存するまちづくりが行われてきており、他都市にはない特徴的なまちが形成されています。

上位計画における目標とするまちづくりや将来都市構造を踏まえ、「別府市総合計画 後期基本計画」において目標とする「このまちのかたち」として掲げられている「地域を磨き、別府の誇りを創生する」をまちづくりの理念とします。

また、まちの特徴を踏まえ、まちづくりの目標としては、“コンパクトで暮らしやすい市街地環境の保全・向上”と“観光産業を中心とした地域資源のさらなる活用促進”を目標とした持続可能なまちづくりを目指します。

### まちづくりの理念

地域磨き、別府の誇りを創生する

### まちづくりの目標



### 3-3 立地適正化計画区域における基本方針

#### 3-3-1 立地適正化の基本方針

立地適正化計画対象区域における都市空間づくりの目標と基本方針について、別府市が目指すまちづくりの考え方を踏まえて、以下のように定めます。

#### 都市空間づくりの目標

世界の「国際観光温泉文化都市」として育まれた特色ある拠点と、  
まとまりのある都市構造を守り育てながら、  
さらなる都市の持続性を高める

#### 基本方針

##### 方針①特色ある拠点の形成

- ・観光と居住のバランスを考慮し、特色ある拠点を形成する。
  - ・ウォーカブル推進都市<sup>※</sup>としての賑わいある拠点づくりを推進する。
    - ⇒中心拠点、文化拠点、観光拠点、生活拠点等の特色ある拠点の設定を行う
    - ⇒都市機能誘導区域を設定することで、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を実現するとともに、賑わいを創出する
- ⇒立地適正化計画制度を活用

##### 方針②各拠点を中心に都市機能・居住を誘導

- ・防災面に配慮し、都市機能施設（公共施設、店舗など）や居住を誘導する
  - ・観光と居住において役割を分担し、都市機能を誘導する
  - ・誘導の際には、次の災害に備えたより強靱な都市づくり（より良い復興<sup>※</sup>）を目指す
    - ⇒【居住誘導区域の設定】
      - ・防災面に配慮した居住誘導区域の設定を行う
    - ⇒【都市機能誘導区域の設定】
      - ・各拠点に必要な都市機能を検討し、都市機能の集積を図る
- ⇒「別府市公共施設等総合管理計画」と連携

※ウォーカブル推進都市：都市再生整備計画の中で位置づけられている、既存ストックの活用に対する補助事業により、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を積極的に実現する都市

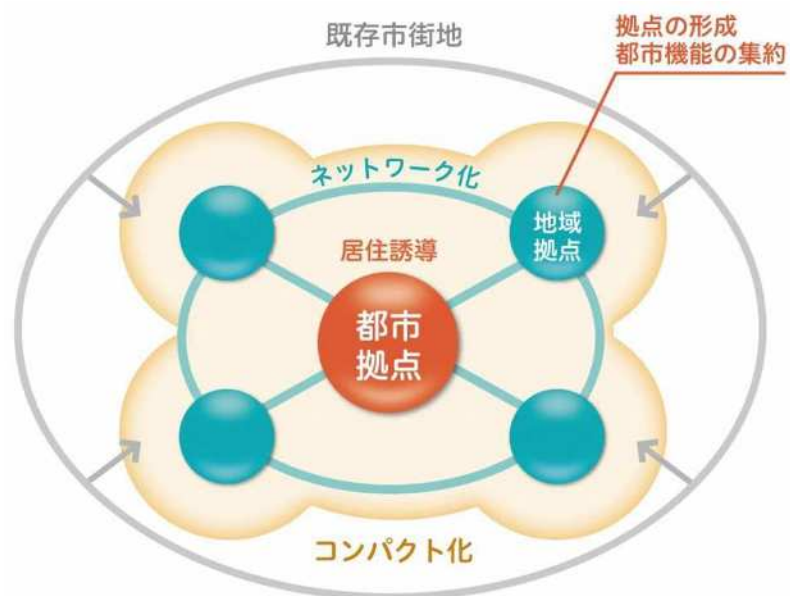
※より良い復興：2015年3月に宮城県仙台市で開催された「第3回国連防災世界会議」の成果文書である「仙台防災枠組」の中に示された、災害復興段階における抜本的な災害予防策を実施するための考え方



### 方針③各拠点を結ぶネットワークの形成

- ・公共交通により拠点間のネットワークを維持する
- ・大型観光バス等の観光客に対応した道路交通ネットワークを形成する  
⇒【公共交通の利便性に配慮した各種区域の設定】
- ・鉄道やバス等の公共交通の利便性と拠点、区域との関係を踏まえた居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定を行う

⇒「別府市地域公共交通網形成計画」と連携







▲ 都市空間づくりのイメージ図

### 3-3-2 将来都市構造と目指すべきまちのイメージ

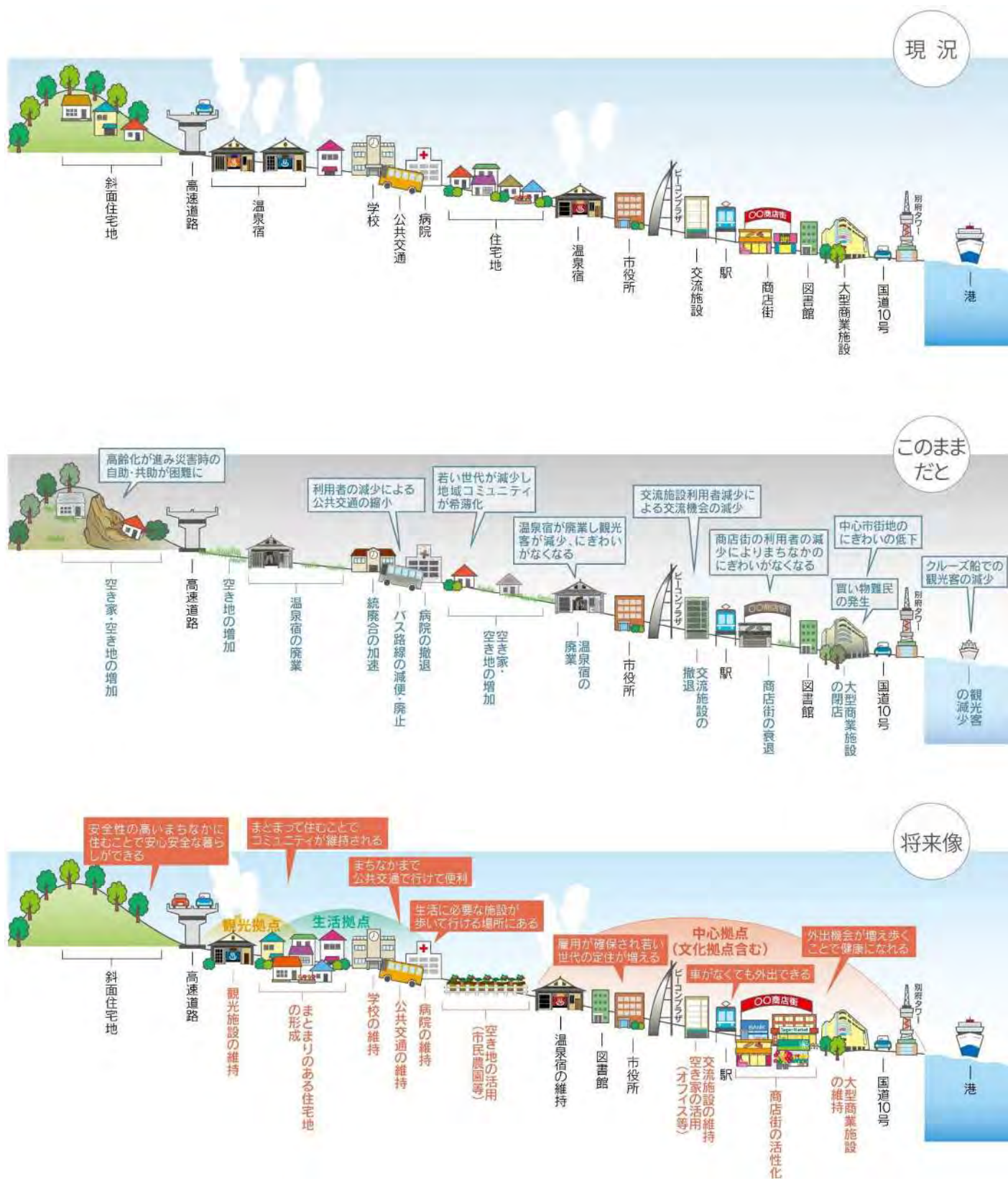
上位関連計画等で別府市が目指すまちづくりと立地適正化計画にて目指すべき都市空間の目標を踏まえ、将来都市構造図および目指すべきまちのイメージ図を以下に示します。

将来都市構造図



- 
**中心拠点【別府駅周辺】**  
 別府駅周辺地域を中心拠点と位置付け、市の顔としてふさわしい都市機能の誘導を図る。
- 
**文化拠点【別府公園周辺】**  
 公共施設や学校などが集積する別府公園の周辺を文化拠点と位置付け、その中心となる図書館等の複合施設を整備する。
- 
**生活拠点【南部地区、別大地区、亀川地区、鶴見地区、石垣地区等】**  
 南部地区や別大地区などの公共交通の利用が便利で住宅地が形成されている地域を生活拠点と位置づけ、生活利便施設の集積等を図る。
- 
**観光拠点【別府温泉周辺、観海寺温泉周辺、堀田温泉周辺、明礬温泉周辺、鉄輪温泉周辺、亀川温泉周辺、別府港周辺】**  
 鉄輪温泉や明礬温泉をはじめとした別府八湯の温泉街等を観光拠点と位置づけ、地域資源を活かし、観光施設や旅館ホテル等の集積を図る。

◆別府市がめざすまちの姿イメージ◆



### 3-4 防災に関する基本的な方針

#### 3-4-1 防災まちづくりの基本的な考え方

別府市地域防災計画の目標である「災害に強い、安心して暮らせるまちづくり」に基づき、下記のような考え方により、居住誘導区域内の防災対策を行っていく。

##### 【基本理念】

「災害に強い、安心して暮らせるまちづくり」

##### 【防災対策に関する基本的な考え方】

###### ◇人命を守ることを第一とする

災害時の避難が円滑に行われるようにする。特に要配慮者（一人暮らしの高齢者、障がい者、外国人等）の避難体制を確立する必要がある。また、避難に必要なハード整備等（建築物の耐震化、避難路整備など）を行う。

###### ◇現在、防災面で課題のあるところにおいて、安全対策を実施する

南部地区等において形成されている密集市街地や、津波・洪水の浸水想定区域など、防災上課題のある地区等において、現在居住されている方の安全性を確保する。

###### ◇将来的には防災面で安全なところへ居住を誘導していく

新しく住宅の建築等をする方については、できるだけ防災面で安全なところへ緩やかに誘導していく。

### 3-4-2 想定される防災対策

#### 【短期に実施する施策（概ね 5 年）】

- ◇災害時の避難体制の確立
- ◇避難所の防災機能の向上
- ◇建築物の耐震化の促進
- ◇緊急輸送道路の整備
- ◇都市計画道路の整備
- ◇避難路の整備
- ◇防災情報の啓発

#### 【中～長期に実施する施策（概ね 10～20 年）】

- ◇緊急輸送道路の整備
- ◇都市計画道路の整備
- ◇密集市街地の改善
- ◇災害が想定される区域からの緩やかな移転誘導



## 4章 居住誘導区域

### 4-1 居住誘導の基本的な考え方

#### 4-1-1 居住誘導区域とは

- ・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- ・このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定められるべきです。

#### 4-1-2 居住誘導区域の意義

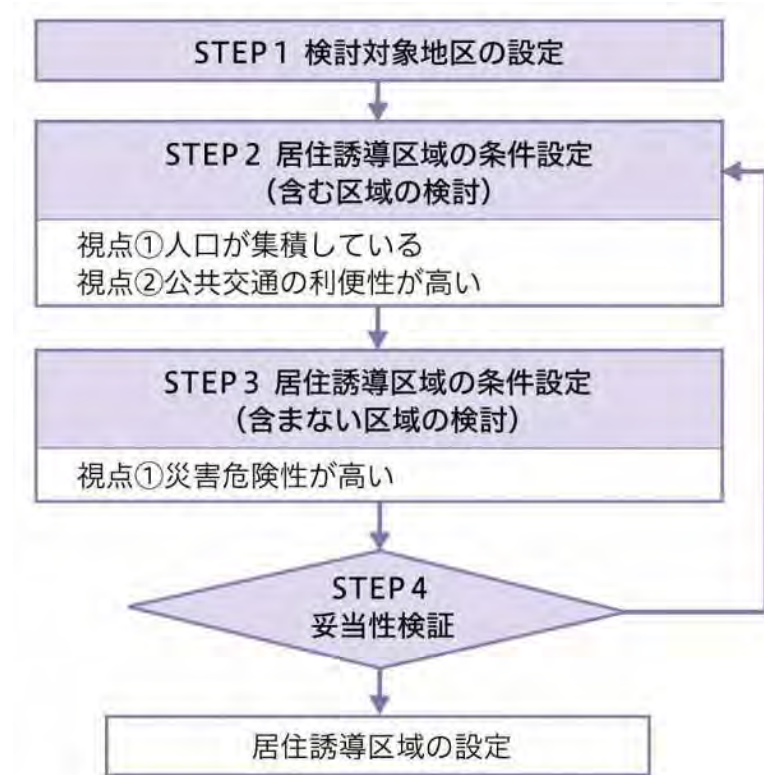
- ①まちなかの人口密度を維持し、生活利便性の確保を図ります。
- ②生活利便性の高いエリアに住むことで、高齢者等の自立した生活支援や歩くことによる健康寿命の増進を図ります。
- ③災害危険エリアへの居住を抑制し、自然災害の発生によるリスクを軽減させます。

	居住誘導の意義	条件設定
誘導	①まちなかの人口密度を維持し、生活利便性の確保を図ります。	○人口が集積している地域 →人口集中地区内 ※外縁部において、都市的土地利用がなされていない区域は除く
	②生活利便性の高いエリアに住むことで、高齢者等の自立した生活支援や歩くことによる健康寿命の増進を図ります。	○徒歩や公共交通等で生活サービス施設に容易にアクセスできる地域 →主要な公共交通路線の利用圏 (鉄道駅800m圏内+主要バス停300m圏内) ※地形等で公共交通を利用するのが容易でない区域は除く
抑制	③災害危険エリアへの居住を抑制し、自然災害発生によるリスクを軽減させます。	○災害の危険性が高い地域

## 4-2 居住誘導区域の設定

### 4-2-1 居住誘導区域の検討フロー

居住誘導区域の設定に際しては、以下の手順にて検討を行います。



▲ 検討フロー

### 4-2-2 検討対象区域の設定 (STEP1)

居住誘導区域の検討対象区域は、本計画の計画対象区域の内、市街化区域全域とします。



▲ 対象区域

### 4-2-3 居住誘導区域の条件設定：含む区域の検討（STEP2）

別府市における居住誘導の意義と都市計画運用指針（国土交通省）を踏まえ、以下の視点により、居住誘導区域に含む区域を設定します。

＜都市計画運用指針における条件設定＞

#### ▼居住誘導区域に「含む」地域

		都市計画運用指針		別府市の設定の考え方
居住誘導区域に「含む区域」	居住誘導区域を定めること	ア	都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域	○人口が集積しているエリア（DID地区）※外縁部において都市的土地利用がなされていない区域を除く
		イ	都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	○公共交通利用圏エリア（駅800m圏内、平日ピーク時3本以上運行するバス停300m圏内）※地形等で公共交通を利用するのが容易ではない区域は除く
		ウ	合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	—
	その他	—	—	—



### 視点①：人口が集積している

居住誘導区域では、一定の人口密度が保たれるエリアを対象とします。

別府市では、人口のほとんどが市街化区域内に居住していますが、その中でも国勢調査(H27)にて設定された人口集中地区(DID地区)<sup>\*</sup>を対象とします。

#### ■人口集中地区(DID地区)



出典：国土数値情報

#### <sup>\*</sup>人口集中地区(DID地区)

国勢調査基本単位区等を基礎単位として、1) 原則として人口密度が4,000(人/㎢)以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2) それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。

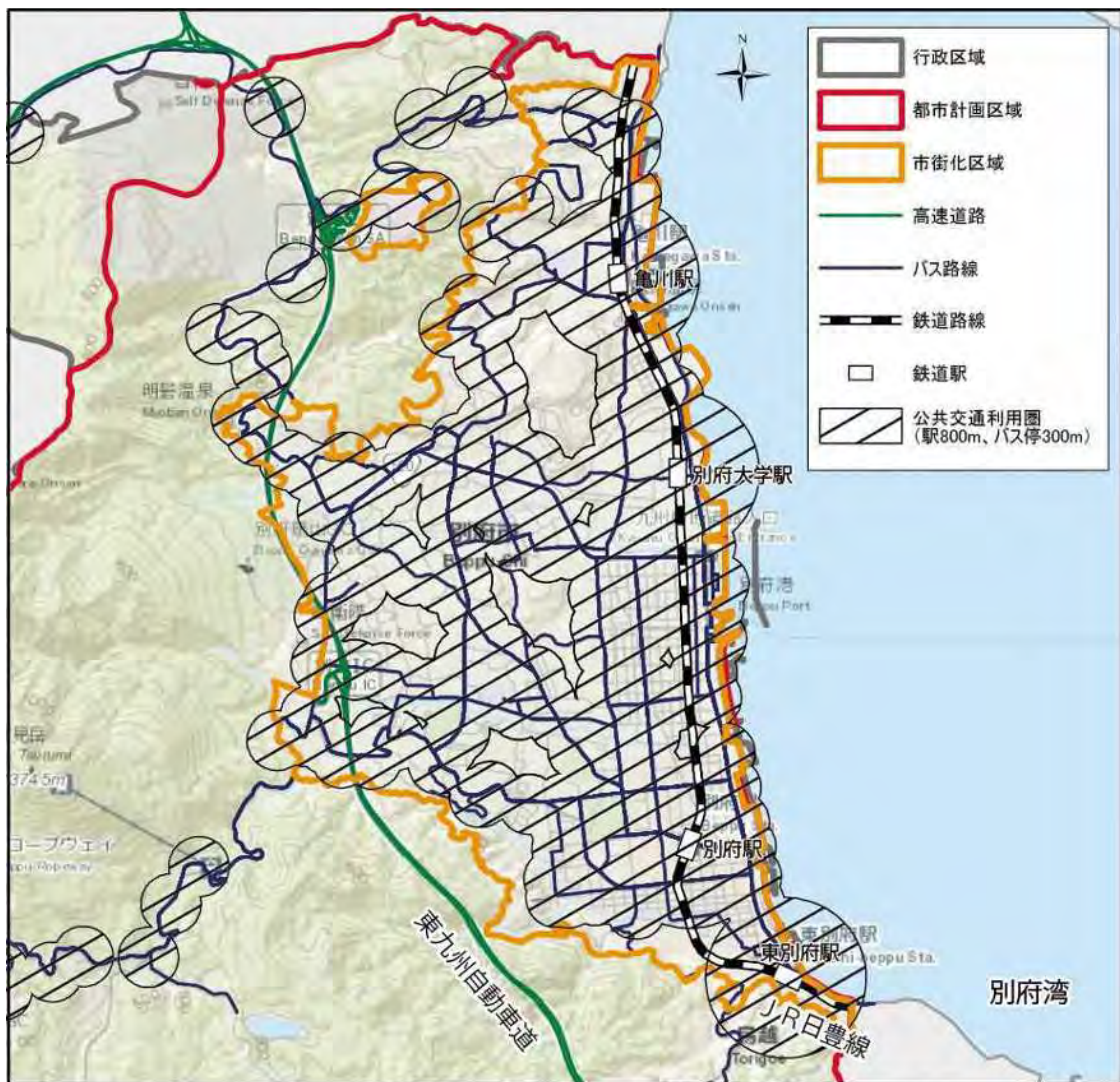
出典：総務省 統計局HP

視点②：公共交通の利便性が高い

居住誘導区域では、多くの人が生活利便施設へのアクセスを容易に行えるように、公共交通の利便性が高いエリアを対象とします。

別府市では、沿岸部に鉄道網、内陸部にバス路線網が張り巡らされており、それらが容易に利用できる公共交通利便地域を対象とします。

■公共交通利便地域（鉄道駅より800m、平日ピーク時片道3本以上のバス停より300m圏域）



出典：国土数値情報

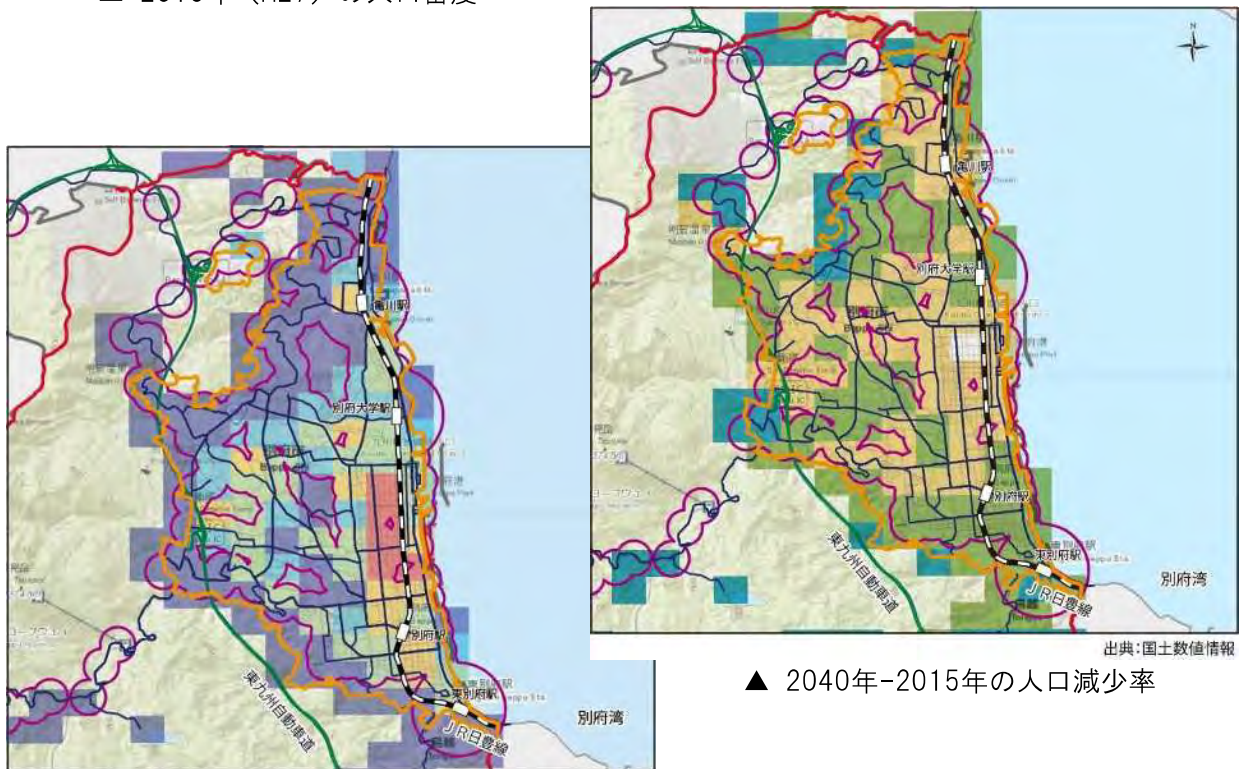
(参考) 将来の人口分布の状況

目標年次の2040年(R22)の人口密度を見たところ、2015年(H27)と比較して、市街化区域の縁辺部にて人口密度の低下がみられます。



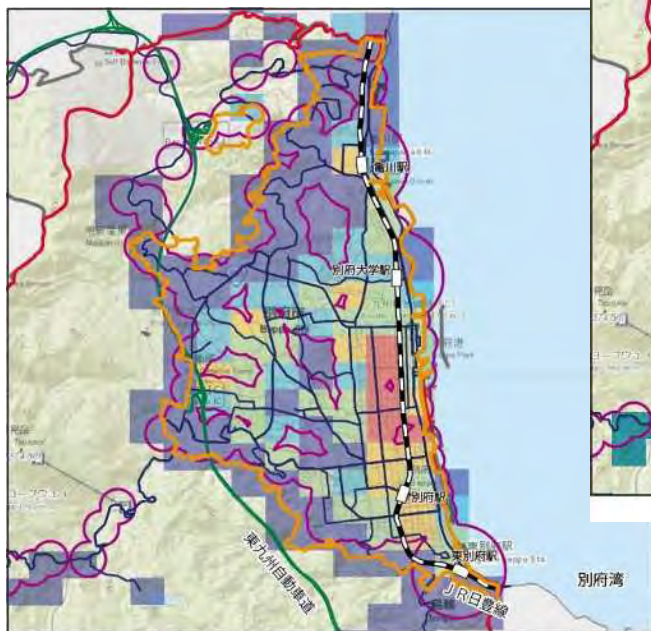
▲ 2015年(H27)の人口密度

出典:国土数値情報



▲ 2040年-2015年の人口減少率

出典:国土数値情報



▲ 2040年(R22)の人口密度

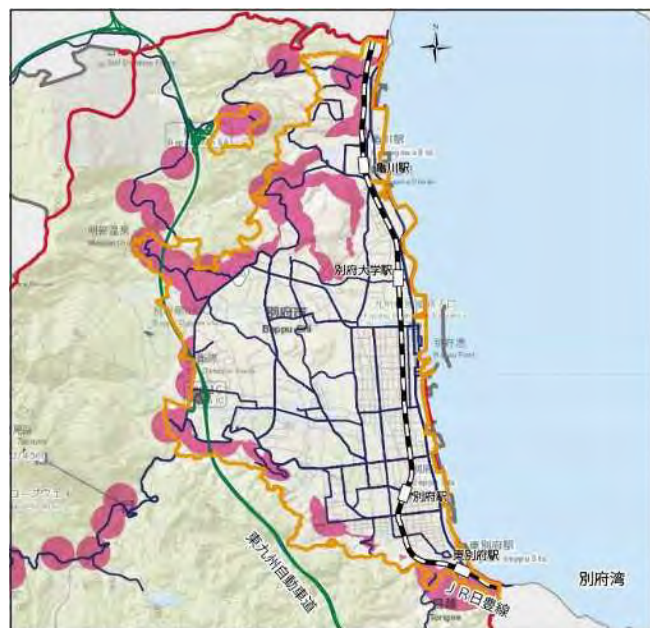
出典:国土数値情報

■居住誘導区域に含む区域



出典：国土数値情報

含む区域のうち、DID地区の外縁部において都市的土地利用がなされていない区域、及び公共交通利用圏エリア内で地形等により公共交通を利用するのが容易でない区域は右図の区域であり、この区域は居住誘導区域には含まないものとします。



## 4-2-4 居住誘導区域の条件設定：含まない区域の検討（STEP3）

別府市における居住誘導の意義と都市計画運用指針（国土交通省）を踏まえ、以下の視点により、居住誘導区域に含まない区域を設定しました。

＜都市計画運用指針における条件設定＞

## ▼居住誘導区域に「含まない」地域

		都市計画運用指針	別府市の設定の考え方
居住誘導区域に「含まない区域」	含まない	ア 市街化調整区域	○市街化調整区域は含まない区域とする
		イ 建築基準法第39条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域	—
		ウ 農業振興地域の整備に関する法律農用地区域又は農地法の農地若しくは採草放牧地の区域	○農業振興地域、農用地区域は含まない区域とする
		エ 自然公園法の特別地域、森林法の保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区、森林法の保安林予定森林の区域、森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	○自然公園地域（特別地域）は含まない区域とする ○保安林、国有林、地域森林計画対象民有林は含まない区域とする
	原則含まない	ア 土砂災害特別警戒区域	○土砂災害特別警戒区域は含まない区域とする
		イ 津波災害特別警戒区域	—
		ウ 災害危険区域	—
		エ 地すべり防止区域	○地すべり防止区域は含まない区域とする
		オ 急傾斜地崩壊危険区域	○急傾斜地崩壊危険区域は含まない区域とする
	適当では含まないと判断する	ア 土砂災害警戒区域	○土砂災害警戒区域は含む区域とする
		イ 津波災害警戒区域	—
		ウ 浸水想定区域	○浸水想定区域は含む区域とする
		エ 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	—
		オ (4)ア・イほか調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域	○津波浸水想定区域は含む区域とする
	慎重に判断を行うことが望ましい	ア 法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）	○今後工業化が想定される工業地域は含まない区域とする ○臨港地区は含まない区域とする
		イ 条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）	○地区計画で定められている地域は含む区域とする
		ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
		エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
	その他	留意事項 市街地周辺の農地のうち、将来にわたり保全することが適当な農地（生産緑地地区等）	—

■ 居住誘導区域に含まない区域



出典：国土数値情報

### ■津波浸水想定区域の考え方について

別府市では、過去に発生した津波や今後発生が想定される津波に基づき推計された最大クラスの津波を想定して、「津波ハザードマップ」を作成しています。

別府市は市域の東側が別府湾に面していることから、沿岸部の多くは津波浸水想定区域に含まれており、浸水する恐れがあるとされています。

これに対して、定期的に防災マップを更新・発行し、津波を含む災害に対する危険性や日頃からの備え、情報発信等について情報提供を行っています。

また、令和元年度には「別府市地域防災計画（地震・津波対策編）」を改訂し、津波に対する避難対策として、大分県が策定した「大分県地震・津波対策アクションプラン」に基づき、浸水域に居住地域が含まれる自主防災会は「地域津波避難行動計画」を作成し、避難場所、避難経路及び津波避難ビル等を事前に把握しておくこととしています。

防災対策推進計画では、施設の耐震化、避難場所・避難経路の整備、防災訓練の実施等の多岐にわたる対策を講じています。

このように別府市では、津波浸水想定区域に対しては、事前にできる様々な対策を検討しております。また、地形が扇状地であるため、津波に対して安全と想定されている海拔10m以上のところへの避難は比較的問題は少ない状況です。

これらの理由を踏まえて別府市では、これらの対策を継続して行うことを前提として、津波浸水想定区域の一部を居住誘導区域に含むこととします。なお、津波浸水想定区域の中でも、国道10号から東側の区域については、特に津波被害の影響が大きく、避難時に国道10号を渡るのに時間を要するため、居住誘導区域に含まないこととします。



▲別府市防災マップ

## ■居住誘導区域

検討対象地区の内、

①人口の集積があり、公共交通の利便性が高い区域を居住誘導区域に「含む区域」

②災害危険性の高い区域を居住誘導区域に「含まない区域」

と設定し、市街化区域内の「含む区域」から「含まない区域」を除いた区域を居住誘導区域としました。

なお、居住誘導区域は、将来的に居住の誘導を図っていくための方向性を示すもので、現在居住誘導区域外に居住されている方に住み替えを行ってもらうためのものではありません。

市街化区域内で居住誘導区域外の区域において、現在居住されている方々の生活環境の維持確保に関しては、これまで通り一定の取組みを継続して行っています。



出典：国土数値情報



### 4-3 妥当性の検証

居住誘導区域における人口密度は、単純に推計した場合、2015年の54.9人/haから2040年には45.1人/haとなることが予想されます。

現在、市外から別府市への転入者は年間概ね5,000人程度であり、その内、居住誘導区域外の人口割合である約2割の1,000人が居住誘導区域外へ毎年転入しているものと想定されます。

別府市では、居住誘導区域外への転入者の内、約1割の100人を各種誘導施策等により居住誘導区域に誘導し、今後20年で約2,000人を誘導区域内へ誘導することを目標とします。

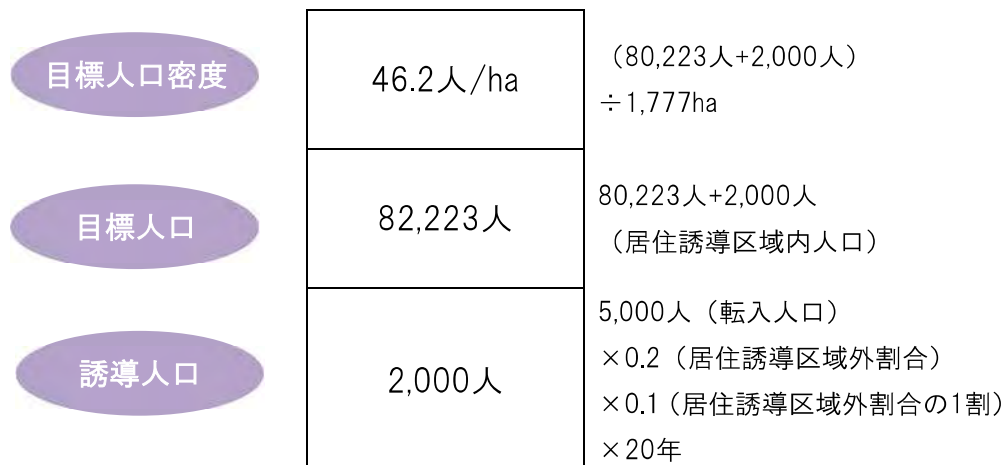
このため、2040年の目標人口密度を46.2人/haと設定し、市域全体の約83%の人口を居住誘導区域に集めることを目標とします。

これは、人口集中地区の密度である40人/haを上回っており、人口密度の目標値としては、妥当な数字であると考えます。

また、別府市は、年間約900万人の観光客が訪れる日本でも有数の観光地です。今後も多くの観光客が訪れ、別府の魅力が広がることによって、より多くの人々の移住定住が促進されると考えおり、その点からも妥当な数字であると考えます。

▲ 各区域内における現況及び将来人口の状況

	面積(ha)	2015年メッシュ人口(人)	2040年メッシュ人口(人)	2015-2040人口増減(人)	2015平均人口密度(人/ha)	2040平均人口密度(人/ha)
別府市域	12,534	122,138	99,080	-23,058	9.7	7.9
都市計画区域	8,587	121,982	98,903	-23,079	14.2	11.5
市街化区域	2,817	120,619	98,538	-22,081	42.8	35.0
居住誘導区域 案	1,777	97,469	80,223	-17,246	54.9	45.1
全市域に占める割合	14.2%	80%	81%			
市街化地域に占める割合	63%	81%	81%			



※居住誘導区域の設定及び誘導施策等の実施により、20年後に2,000人を居住誘導区域内に誘導することを目標とする。

## 5章 都市機能誘導区域及び誘導施設

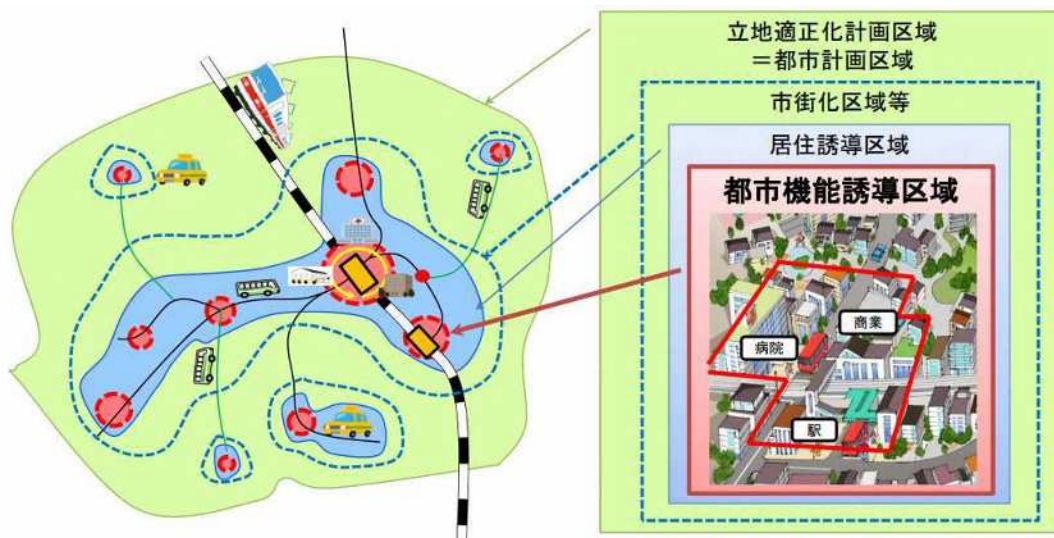
### 5-1 都市機能誘導区域及び誘導施設設定の基本的考え方

#### 【都市機能誘導区域】

- ・原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定します。
- ・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように設定します。
- ・区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲に設定します。

#### 【都市機能誘導施設】

- ・都市機能誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに定める都市機能を増進させるための施設であり、公共施設、商業施設や医療施設等を指します。
- ・後背圏の状況や人口減少下における都市間での機能連携等を踏まえると、誘導が求められる都市機能は拠点毎で異なることから、拠点の特性を踏まえた検討を行うものとします。
- ・別府市内の各所からの利用がなされる施設を誘導施設とし、市内各地域での利用が見込まれる等、中心拠点及び生活拠点以外での立地を今後とも許容すべきと考えられる施設については、誘導施設の対象から除外します。



出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」

#### ▲ 都市機能誘導区域と誘導施設

## 5-2 都市機能誘導区域の検討フロー

都市機能誘導区域の設定に際しては、以下の手順にて検討を行います。



▲ 検討フロー

### 5-2-1 検討対象区域の設定 (STEP 1)

検討対象区域としては、原則として居住誘導区域の中に設定します。

都市機能を集約すべき拠点の候補としては、将来都市構造より「中心拠点（文化拠点を含む）」、「生活拠点」及び「観光拠点」を対象とします。

ただし、観光拠点は観光客のための魅力づくりを行っていくことを第一に考え、基本的には市民生活に必要な施設等を積極的には誘導しない方針とします。



▲ 検討対象区域及び拠点

## 5-2-2 各拠点の方針の検討（STEP 2）

### （1）各拠点について

拠点		各拠点の位置づけ	現状の施設配置状況
中心拠点	中心市街地 （別府駅周辺）	JR別府駅を中心とした、市域全体の生活、産業、商業、交通、医療・福祉などの中心地として、住宅や商業施設、医療施設など主要な都市機能の集積を図る中心的な拠点。	全ての施設が揃っており、中心拠点としての機能を十分に兼ね備えている。
	文化拠点	別府公園周辺	市役所や図書館、公園等の文教施設を中心とした公共サービス機能の集積を図る拠点。
生活拠点	南部地区 （東別府駅周辺）	JR東別府駅に近接した、生活に必要な商業施設、医療施設、福祉施設などの生活サービスを提供する拠点。	生活拠点として必要な機能は兼ね備えている。
	別大地区 （別府大学駅周辺）	JR別府大学駅を中心として、生活に必要な商業施設、医療施設、福祉施設などの生活サービスを提供する拠点。	生活拠点として必要な機能は兼ね備えている。
	亀川地区 （亀川駅周辺）	JR亀川駅を中心として、生活に必要な商業施設、医療施設、福祉施設などの生活サービスを提供する拠点。	商業施設の内、買回り品店が不足しているが、その他の生活に必要な施設は充実している。
	鶴見地区	良好な住環境および生活に必要な商業施設、医療施設、福祉施設などの生活サービスを提供する拠点。	住宅が主な用途であるため、公共施設の立地は少ないが、教育・商業・医療等の生活に必要な機能は十分に兼ね備えている。
	石垣地区	良好な住環境および生活に必要な商業施設、医療施設、福祉施設などの生活サービスを提供する拠点。	住宅が主な用途であるが、商業施設の内、買回り品店が不足している。一方、その他施設については充実している。
観光拠点	別府国際観光港周辺	別府港を中心として、国内外の人や物資の交流の場を提供する拠点。	別府国際観光港を中心としているため、生活に必要な施設は少ない。
	亀川温泉周辺	JR亀川駅を中心として、温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	複数の温泉施設や市営温泉「浜田温泉」「亀陽泉」等の温泉があり、生活拠点付近に位置しているため、観光客からの利便性が高い。
	鉄輪温泉周辺	地獄めぐり、温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	複数の温泉施設や市営温泉「熱の湯」等の温泉があり、生活拠点付近に位置しているため、観光客からの利便性が高い。
	明礬温泉周辺	湯の花小屋、温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	複数の温泉施設や市営温泉「鶴寿泉」等の温泉があるが、近くに生活に必要な施設は少ない。
	堀田温泉周辺	温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	複数の宿泊施設以外は住宅が主な用途となっているが、生活に必要な施設は少ない。
	観海寺温泉周辺	レジャー施設、温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	複数の宿泊施設以外は住宅が主な用途となっているが、生活に必要な施設は少ない。
	別府温泉周辺	JR別府駅を中心として、多くの飲食店、温泉施設や宿泊施設などの観光サービスを提供する拠点。	市の中心部であり、多くの宿泊施設、飲食店があり、中心拠点内に位置しているため、観光客の利便性が高い。

(2)各拠点の様々な視点での状況について

視点①：公共交通の利便性が高い

沿岸部の拠点では、JRと路線バスの両方が備わっている一方、生活拠点や観光拠点の内、内陸部に位置する拠点では、路線バスのみで沿岸部の拠点と比べて利便性は低い状況です。



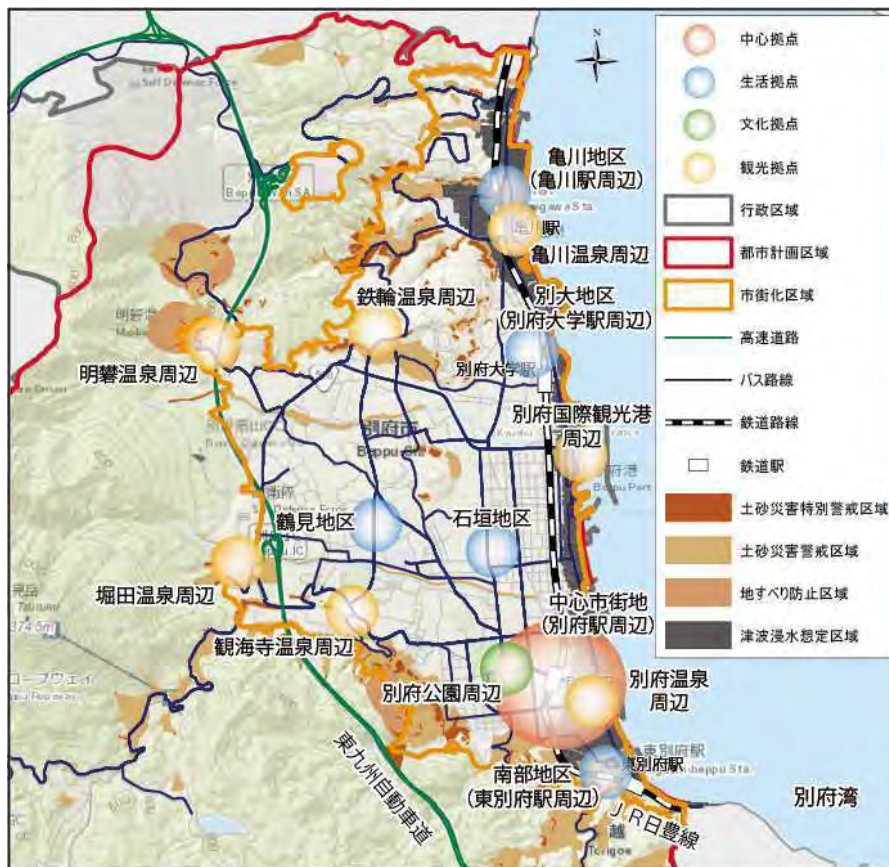
出典：国土数値情報

拠点		現状
中心拠点	中心市街地 (別府駅周辺)	・JR別府駅が敷設 ・駅前広場が主な路線バスの起終点となっている ・空港直行バスや都市間高速バスが乗り入れている
	文化拠点 別府公園周辺	・路線バスが通っている
生活拠点	南部地区 (東別府駅周辺)	・JR東別府駅が敷設 ・路線バスが駅付近を通っている
	別大地区 (別府大学駅周辺)	・JR別府大学駅が敷設 ・路線バスが駅付近を通っている
	亀川地区 (亀川駅周辺)	・JR亀川駅が敷設 ・路線バスが駅に乗り入れている
	鶴見地区	・路線バスが通っている
	石垣地区	・路線バスが通っている
観光拠点	別府八湯周辺	・路線バスが通っている ・別府八湯をめぐる循環バスと往復バスが通っている
	別府国際観光港周辺	・路線バスが通っている

視点②：災害危険性が低い

沿岸部の拠点では、津波浸水想定区域に該当しており、特に亀川地区ではほぼすべてが該当しています。中心市街地の鉄道より海側も一部該当しています。

また、山際の拠点では、土砂災害危険区域や地すべり危険区域等に一部該当しています。

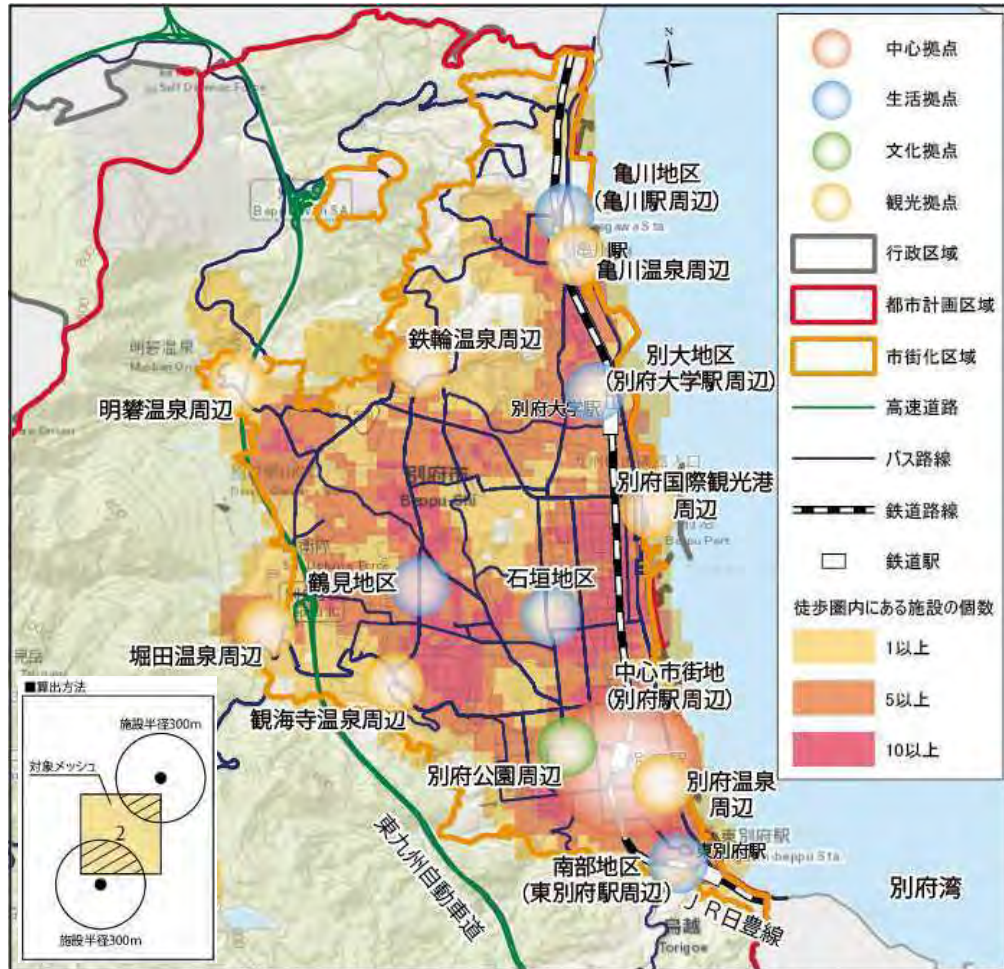


出典：国土数値情報

拠点		現状
中心拠点	中心市街地 (別府駅周辺)	・沿岸部の一部のみ津波浸水想定区域内に位置する
	文化拠点 別府公園周辺	・特になし
生活拠点	南部地区 (東別府駅周辺)	・浸水想定区域及び津波浸水想定区域内に位置する ・土砂災害危険区域や地すべり危険区域等に一部該当する箇所がある
	別大地区 (別府大学駅周辺)	・沿岸部の一部のみ津波浸水想定区域内に位置する
	亀川地区 (亀川駅周辺)	・津波浸水想定区域内に位置する
	鶴見地区	・特になし
観光拠点	石垣地区	・特になし
	別府八湯周辺	・山際に位置する拠点では土砂災害危険区域や地すべり危険区域等に一部該当する箇所がある
	別府国際観光港周辺	・津波浸水想定区域内に位置する

視点③：生活利便施設が集積している

亀川地区の北側や山際の一部の拠点にて、生活利便施設が少ない状況にあります。市街化区域内のほぼすべてで生活利便施設の集積が見られます。



出典：国土数値情報「医療機関データ(H26)」、「学校データ(H25)」、「福祉施設データ(H27)」、東洋経済「全国大型小売店舗総覧2019」

拠点		現状
中心拠点	中心市街地 (別府駅周辺)	・十分な生活利便施設が配置されている
	文化拠点 別府公園周辺	・十分な生活利便施設が配置されている
生活拠点	南部地区 (東別府駅周辺)	・十分な生活利便施設が配置されている
	別大地区 (別府大学駅周辺)	・十分な生活利便施設が配置されている
	亀川地区 (亀川駅周辺)	・北側の一部にて生活利便施設が少ない
	鶴見地区	・十分な生活利便施設が配置されている
観光拠点	石垣地区	・十分な生活利便施設が配置されている
	別府八湯周辺	・山側の一部地域にて生活利便施設が少ない
	別府国際観光港周辺	・十分な生活利便施設が配置されている



視点④：既存の土地利用規制（用途地域）との整合が図れる

沿岸部に商業系及び工業系の用途、内陸部が住居系の用途となっています。別府駅周辺においては、中心市街地であることから、都市機能を誘導すべき拠点と言えます。



出典：H29年度都市計画基礎調査

拠点		現状
中心拠点	中心市街地 (別府駅周辺)	・商業系の用途に指定されており、中心市街地であることから、都市機能誘導区域の候補地である
	文化拠点	別府公園周辺
生活拠点	南部地区 (東別府駅周辺)	・住居系及び一部商業系の用途に指定されており、主に住宅地が形成されている
	別大地区 (別府大学駅周辺)	・住居系及び一部商業系の用途に指定されており、主に住宅地が形成されている
	亀川地区 (亀川駅周辺)	・住居系及び一部商業系の用途に指定されており、主に住宅地が形成されている
	鶴見地区	・住居系及び商業系の用途に指定されている
観光拠点	石垣地区	・住居系及び商業系の用途に指定されているが、現状は住宅地が形成されている
	別府八湯周辺	・主に商業系の用途に指定されている
	別府国際観光港周辺	・商業系の用途に指定されている

(3)各拠点の検討

各拠点について、視点①から④の現状を検討したところ、

- ①公共交通の利便性が高い
- ②災害の危険性が低い
- ③生活利便性が高い
- ④商業系の用途地域に該当

の4つの基準を備えているのは、中心拠点（文化拠点を含む）であり、拠点の中では最も都市機能誘導区域としての機能を兼ね備えています。

なお、文化拠点である別府公園周辺については、別府駅周辺との拠点間の結びつきの強さを勘案すると、一体的な拠点として扱う必要があるため、都市機能を誘導する拠点としては、中心拠点に別府公園周辺の文化拠点を含んで検討します。

拠点		判定	
中心拠点	中心市街地(別府駅周辺)	古くから別府の中心であり、公共交通の利便性が非常に高く、一部地域に災害の危険性があるものの、対策を十分に講じている。大規模小売店舗等も立地しており、非常に生活利便性が高い。	都市機能誘導区域に設定する
	文化拠点 別府公園周辺	公共施設や学校等が集積し、公共交通の利便性が高く、災害の危険性が少ない。	
生活拠点	南部地区(東別府駅周辺)	駅に近接しているが、場所によりバスの利便性が低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	都市機能誘導区域に設定しない
	別大地区(別府大学駅周辺)	公共交通の利便性が高いが、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	亀川地区(亀川駅周辺)	古くからの市街地であり、公共交通の利便性は高いが、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	鶴見地区	生活の利便性が良く、災害の危険性は低いですが、公共交通の利便性が生活拠点の中で比較的低い。	
	石垣地区	土地区画整理事業等で良好な市街地が形成されており、災害の危険性も低いですが、公共交通の利便性が生活拠点の中で比較的低い。	
観光拠点	別府国際観光港周辺	公共交通の利便性が比較的低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	都市機能誘導区域に設定しない
	亀川温泉周辺	古くからの市街地であり、公共交通の利便性は高いが、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	鉄輪温泉周辺	古くからの湯治場としての温泉街であるが、公共交通の利便性は比較的低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	明礬温泉周辺	古くからの温泉街であるが、公共交通の利便性は低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	堀田温泉周辺	別府ICに近接しているが、公共交通の利便性は低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	観海寺温泉周辺	大規模なホテル等が立地しているが、公共交通の利便性が低く、一部で災害の危険性の懸念がある。	
	別府温泉周辺	公共交通の利便性が非常に高く、一部で災害の危険性の懸念があり、観光や生活の利便性が高い。	

### 5-2-3 誘導施設の設定 (STEP 3)

「市域全体からの利用が見込まれる施設」の内、「主に地域住民の利用が見込まれる施設」及び「市内各地域での利用が見込まれる施設」を除外した結果、誘導施設としては、以下の施設を設定します。

#### ■ 誘導施設

市庁舎、図書館・博物館等、体育館等、文化ホール、保健センター、社会福祉会館、1ha以上の大規模商業施設、興行場（劇場・映画館等）

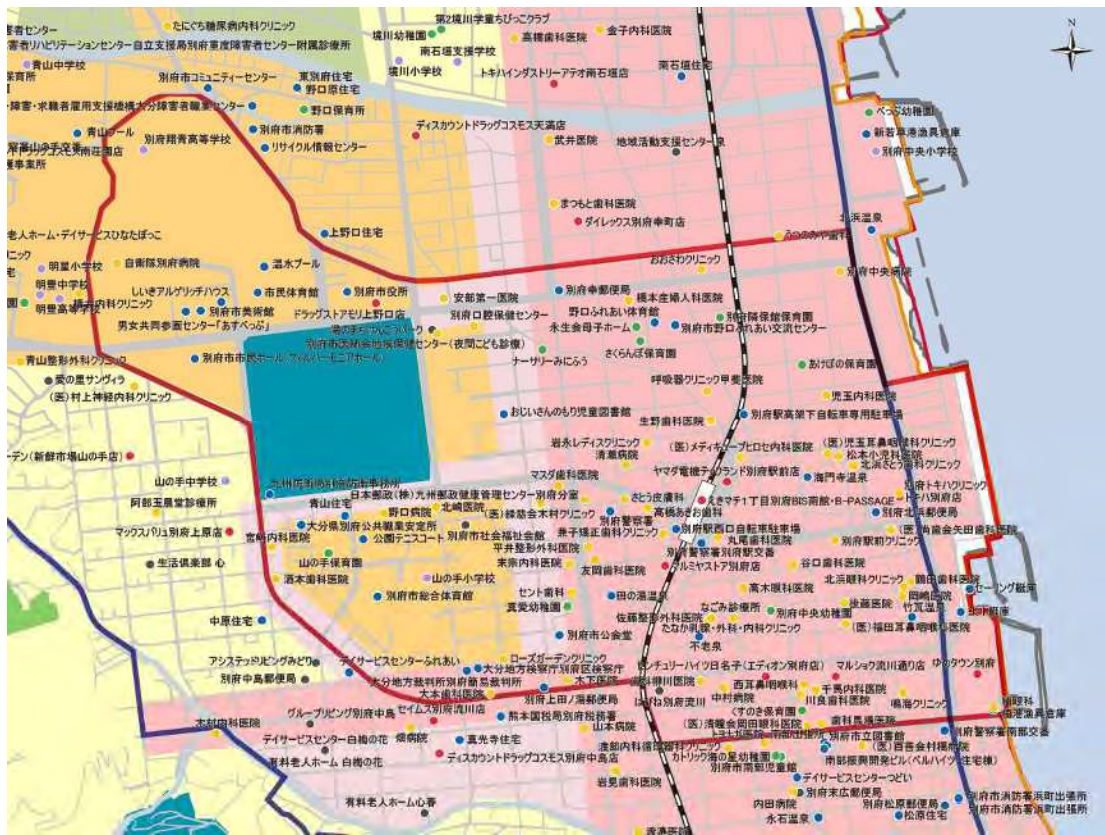
都市機能		誘導施設		市内各地域での利用が見込まれる施設
		市域全体からの利用が見込まれる施設	主に地域住民の利用が見込まれる施設	
公共	市庁舎	◎	—	
	市役所出張所	—	○	
	消防署	○	○	○(出勤時の速達性)
	警察署	○	○	○(出勤時の速達性)
	保養観光施設(温泉施設等)	○	○	○
	集会施設(地区公民館等)	○	○	○
教育・文化	小学校	○	○	○
	中学校	○	○	○
	高等学校	◎	○	○
	その他教育施設(大学、特別支援学校等)	◎	○	○
	図書館・博物館等(1,000㎡以上)	◎	—	
	体育館等(2,000㎡以上)	◎	—	
	体育館等(2,000㎡未満)	○	○	
	文化ホール	◎	—	
福祉	保健センター	◎	—	
	高齢者福祉施設	○	○	
	障がい者福祉施設	○	○	
	社会福祉会館	◎	—	
子育て	幼稚園	○	○	○(送迎サービスで対応可)
	保育所	○	○	○
	児童館	○	○	
	子育て支援センター	○	○	
	その他児童福祉関連施設(認定こども園等)	○	○	○
商業	1ha以上の大規模商業施設	◎	—	
	最寄品店(食品スーパー等)	○	○	
	買回品店(ホームセンター等)	○	○	
	興行場(劇場・映画館等)	◎	—	
医療	病院(200床以上)	◎	○	○
	病院(200床未満)	○	○	
	診療所	○	○	
	歯科診療所	○	○	
金融	銀行	○	○	
	郵便局	○	○	○

▲ 現況の誘導施設と見込まれる利用

### 5-2-4 区域界の設定 (STEP 4)

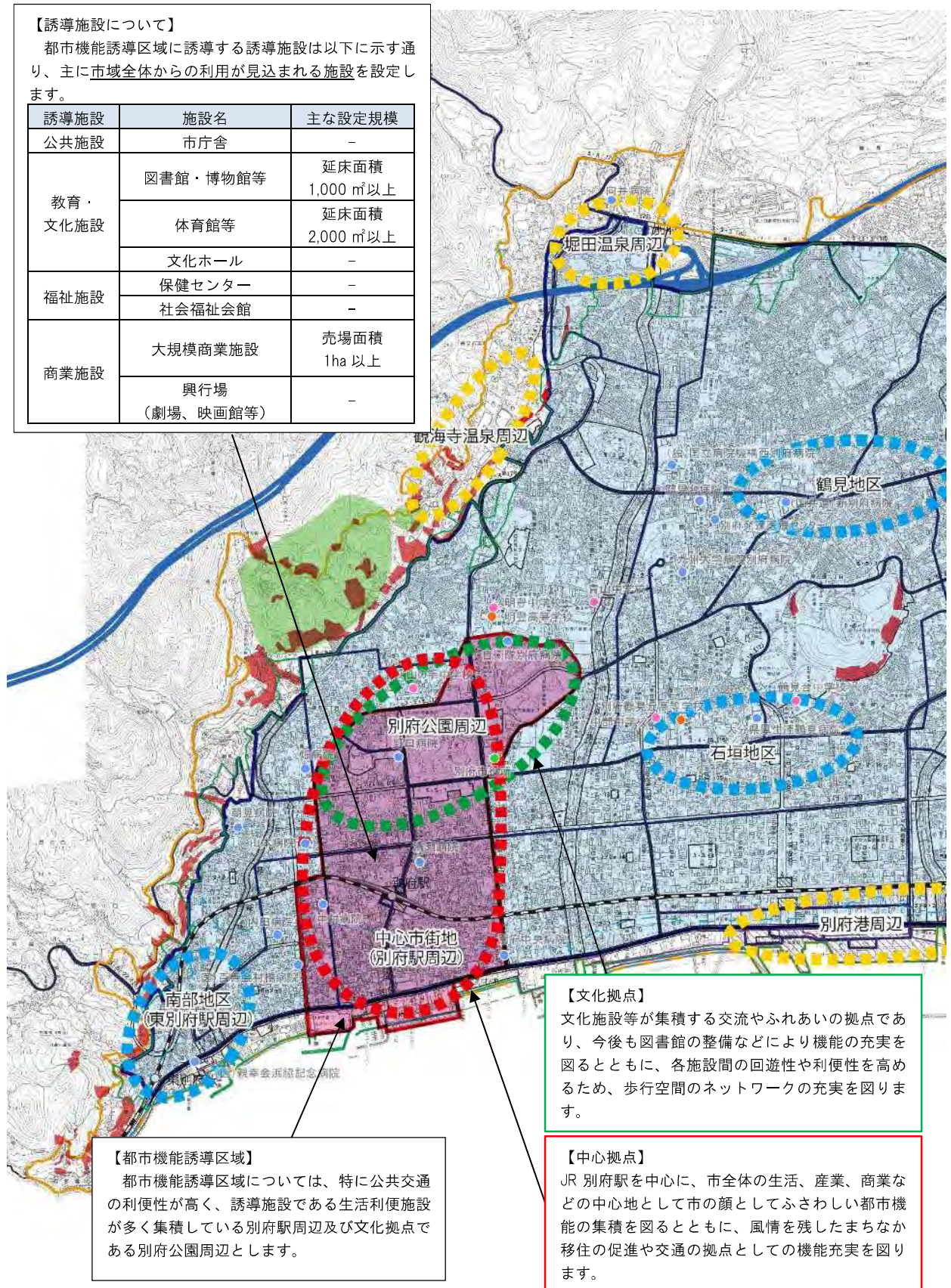
「中心拠点（文化拠点を含む）」を対象として、土地利用実態や都市機能施設の立地状況、用途地域や道路や河川等の地形地物界等を考慮して、都市機能誘導区域を以下のように設定します。

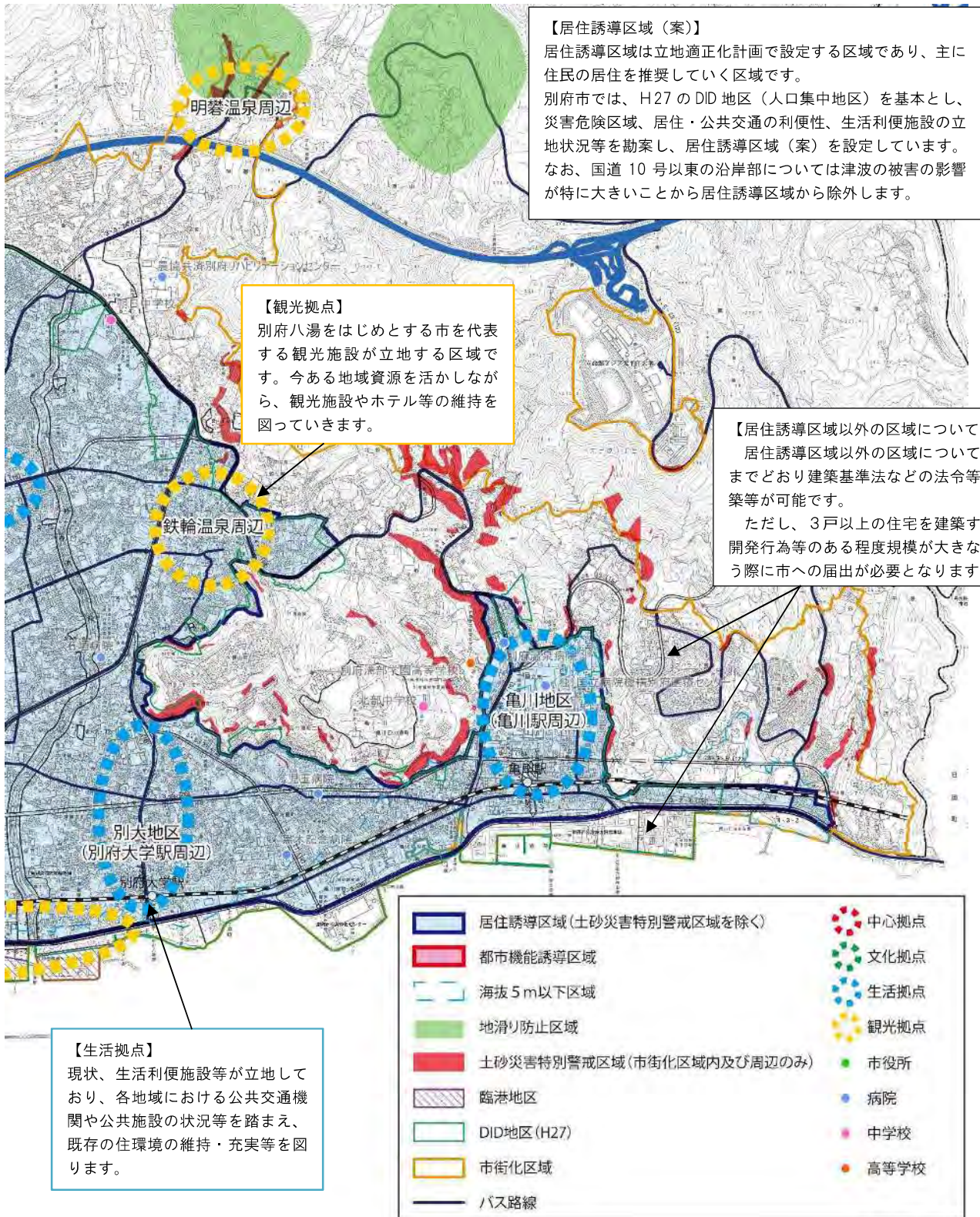
国道10号の東側の居住誘導区域外の部分を一部区域に含んでいるが、ここには現在大規模商業施設のゆめタウンや、バスセンターなどが立地しており、必要な都市機能の維持が必要ということから区域に含むこととする。



凡例		用途地域の種類	
	行政区域		居住誘導区域
	都市計画区域		都市機能誘導区域
	市街化区域		水面
	鉄道路線		道路用地
	鉄道駅		公共施設
			医療施設
			商業施設
			子育て施設
			教育施設
			福祉施設
			第一種低層住居専用地域
			第一種中高層住居専用地域
			第二種中高層住居専用地域
			第一種住居地域
			第二種住居地域
			近隣商業地域
			商業地域

## ■別府市立地適正化計画概要図





出典：国土地理院

## ■各拠点の方針

上記の検討結果を踏まえ、各拠点の方針を以下のように設定します。

拠点		各拠点の方針
中心拠点	中心市街地 (別府駅周辺)	JR別府駅を中心に、市全体の生活、産業、商業などの中心地として市の顔としてふさわしい都市機能の集積を図るとともに、風情を残したまちなか居住の促進や交通の拠点としての移動利便性の確保を図ります。
	文化拠点 別府公園周辺	文化施設等が集積する交流やふれあいの拠点であり、今後も図書館の整備などにより機能の充実を図るとともに、各施設間の回遊性や利便性を高めるため、歩行空間のネットワークの充実を図ります。
生活拠点	南部地区 (東別府駅周辺)	古くからのまちなみが形成されており、都市計画道路の整備等による密集市街地の改善など安全安心なまちづくりを進めるとともに、歴史的な資源を活かしたまちづくりなどを進め、既存の住環境の機能の維持・充実を図ります。
	別大地区 (別府大学駅周辺)	JR別府大学駅を中心に、周辺には別府大学等の教育施設や上人病院などの医療施設、上人ヶ浜公園などの公共施設などが立地しており、今後も既存の住環境の維持・充実を図ります。
	亀川地区 (亀川駅周辺)	JR亀川駅を中心に、別府医療センターなどの医療施設、太陽の家などの福祉施設、立命館アジア太平洋大学、清部学園などの学校など多くの施設が立地しており、都市計画道路の整備等により歩行者等の連続性や回遊性の向上、亀川駅へのアクセス向上など既存の住環境の維持・充実を図ります。
	鶴見地区	路線バスの利便性が高い原交差点周辺には、新別府病院などの医療施設、つるりん通りの商店街などが立地しており、都市計画道路の整備等により既存の住環境の維持・充実を図ります。
	石垣地区	土地区画整理事業が実施され、良好な都市基盤が整っている地区で、幹線道路沿いには多くの商業施設や鶴見病院などの医療施設などが立地しており、今後も既存の住環境の維持・充実を図ります。
観光拠点	別府国際観光港周辺	別府国際観光港は、各航路のフェリー乗り場や、大型客船が停泊できるふ頭やバスターミナルがあり、近隣に別府海浜砂湯があります。今後も「九州の東の玄関口」として、フェリーターミナル港の機能強化やクルーズ船の誘致によるインバウンドの受入促進を図るとともに、賑わいの創出に向けて、観光、商業等の複合的な機能の集積を図ります。
	亀川温泉周辺	別府八湯の一つである亀川温泉は、市営温泉の浜田温泉や亀陽泉を中心とし、周辺に旅館等が立地しており、今後とも温泉地としての魅力の維持・充実を図ります。
	鉄輪温泉周辺	別府八湯の一つである鉄輪温泉街は昔から湯治場として栄え、周辺には地獄めぐりなどの観光施設が立地しています。今後とも、湯けむりで代表される温泉街としての良好な景観を維持し、温泉街としての魅力の維持・充実を図ります。
	明礬温泉周辺	別府八湯の一つである明礬温泉街は、山々の豊かな自然と湯けむりや湯の花小屋の景観が特徴的な温泉街であり、今後とも、温泉街としての良好な景観及び魅力の維持・充実を図ります。
	堀田温泉周辺	別府八湯の一つである堀田温泉は、高速道路を利用する観光客などの別府の玄関口である別府インターチェンジがあり、市営温泉の堀田温泉やホテル等が立地しています。今後とも自然豊かな温泉地としての良好な景観の維持や、都市計画道路の整備による交通ネットワークの充実等を図ります。
	観海寺温泉周辺	別府八湯の一つである観海寺温泉は、杉乃井ホテルをはじめとして旅館等が立地している温泉街であり、今後とも温泉街としての機能の維持・充実を図ります。
	別府温泉周辺	別府八湯の一つである別府温泉は、市営温泉の竹瓦温泉をはじめとした温泉施設や、多くのホテル、旅館が立地するとともに、別府駅や北浜バスセンターなどの交通の拠点施設が立地しています。今後とも中心拠点として、観光面でも別府の中心的な役割を担うべく、機能の維持・充実を図ります。

## 6章 都市機能及び居住を誘導するための施策

### 6-1 誘導施策の方針

本市が掲げる「地域を磨き、別府の誇りを創生する」の理念に基づき、持続可能なまちづくりの実現に向け、立地適正化計画の方針に合わせて以下の施策等を推進します。

#### 方針 1

#### 特色ある拠点の形成

中心拠点においては、高次の都市機能を集積するとともに、特に文化拠点として別府公園周辺地区において新図書館等の整備などにより更なる市民の憩い、安らぎ、暮らしを楽しむ拠点形成を図ります。また、生活拠点や観光拠点などそれぞれ特色ある拠点としての機能充実及び連携を図ることで、市全体のにぎわいづくりを行います。

#### 施策 1-1 公的な誘導施設の維持・整備

- ・別府市公共施設等総合管理計画や別府市公共施設再編計画（適正配置計画）と連携し、各施設の老朽度や利用状況等を踏まえながら、施設の総量の縮減、適切な維持管理費用の圧縮等を検討します。
- ・別府公園内に新図書館の整備及び多様化を図るとともに、周辺の公共施設等と連携し、賑わいの拠点づくりを行います。

#### 施策 1-2 民間の誘導施設の維持・誘導

- ・市民生活に密接な関係のある商業・医療等の既存の民間施設については、原則的に現在地における維持を図ります。また、市全域を対象とした民間の誘導施設については、必要により国の支援制度等を活用し、都市機能誘導区域内に誘導します。

#### 施策 1-3 観光資源を活用した交流の場と賑わいの創出

- ・観光資源としての温泉をいかした交流の場をつくり、新しい人の流れをつくります。
- ・資源をいかして新たな価値を創り、儲かる別府に進化するため、ツーリズムバレー構想等を推進します。
- ・新しい生活様式であるワーケーション（「ワーク」（労働）と「バケーション」（休暇）を組み合わせた造語で、観光地やリゾート地でリモートワークを活用し、働きながら休暇をとる過ごし方）の受け皿としての環境づくりを推進します。





## 方針 2

### 各拠点を中心に都市機能・居住を誘導

中心拠点や生活拠点を中心に、インフラの整備や空き家対策の推進等により、居住誘導区域内への居住を促進し、一定程度の人口密度を維持したコンパクトな市街地を形成します。

#### 施策 2-1 空き家や低未利用地を活用した産業活動空間の確保及び居住環境の形成

- ・都市機能誘導区域内の空き家・空き地等の実態を把握し、管理不全の空き家の発生防止に努めるとともに、観光客を対象とした利活用などの推進に取り組みます。
- ・居住誘導区域内にある低未利用地について、行政が積極的に地権者と利用希望者のコーディネートを行い、権利設定等に関する計画の策定（都市のスポンジ化対策の推進）等に取り組みます。
- ・空き家や低未利用地を発生させないよう、情報発信を行うとともに相談窓口の設置等の体制づくりに取り組みます。

#### 施策 2-2 若者等の移住・定住化に向けた雇用の確保、支援等

- ・生産年齢人口が減少していることから、シェアオフィスやコワーキングスペースの設置等を促進し、あらゆる人が働きやすい環境の充実に支援します。
- ・都市機能誘導区域内でサテライトオフィスの設置や新たに事務所を設置するなど、新たな雇用が創出される事業への支援に取り組みます。
- ・市外から居住誘導区域内への移住者に対するマッチングサポートを行い、住宅購入や賃借費等の支援に取り組みます。

#### 施策 2-3 福祉・健康・医療のまちづくりの推進

- ・誰もが安心して生活できるよう、医療や介護、生活支援などのサービスが一体的に切れ目なく提供される地域包括ケアシステムの推進に向けて取り組みます。
- ・高齢者等の外出機会の創出や健康寿命の促進を図るため、利便性が高く、出かけたくなる環境づくりに取り組みます。
- ・子育て中の保護者が仕事をしながら安心して子育てができる環境づくりに取り組みます。



#### 施策 2-4 災害リスクの少ないまちづくりの推進

- ・別府市地域防災計画を踏まえ、安心・安全な生活環境の実現に向け、地震、津波、土砂災害等の自然災害からの危険性と被害の軽減に取り組みます。
- ・災害時の拠点となる公共施設の設備等の充実を図ります。

#### 施策 2-5 都市農地の保全の促進

- ・都市の景観形成や防災性の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場として多様な役割を果たすことが期待される市街化区域内の農地については、都市内の貴重な資源として、生産緑地地区制度の活用等により、保全を図ります。
- ・また、必要に応じ、田園住居地域や地区計画の指定等により、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保を図ります。



### 方針 3

## 各拠点をつなぐネットワークの形成

別府駅を中心とした鉄道やバス等の公共交通網を維持し、日常的な買い物や通院等が身近で容易に行える便利な暮らしの環境を維持します。

### 施策 3-1 中心拠点へアクセスする公共交通の維持

- ・別府市地域公共交通網形成計画と連携し、生活拠点や観光拠点から中心拠点へアクセスするための公共交通ネットワークを維持していきます。
- ・別府駅、亀川駅周辺の交通結節点の機能改善や乗継ぎ環境の向上を図るなど、利便性が高く、誰もが安心して快適に公共交通機関を利用できる環境整備に取り組みます。

### 施策 3-2 各拠点を結ぶ幹線道路の整備

- ・公共交通の利便性の更なる向上及び観光バスや自家用車を利用する観光客のアクセス性を高めるため、都市計画道路を主とした幹線道路の整備に取り組みます。

### 施策 3-3 歩いて暮らせるまちづくりの推進

- ・居住誘導区域内の公共交通の利便性を向上させ、自家用車から公共交通への転換等による公共交通利用を促進します。
- ・ユニバーサルデザインの先進地を目指して、居住誘導区域内における公共施設、歩行空間のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化を促進し、市民及び観光客も含め、誰もが移動しやすく、訪れたいくなる、出かけたいくなる環境づくりを推進します。
- ・ウォーカブル推進都市として、道路空間の再構築と利活用の促進及び沿道の民間施設との連携を促進し、居心地が良く、歩きたいくなる道路づくりを推進します。



## 6-2 低未利用土地利用等指針等（都市のスポンジ化対策）

市街化区域では、人口減少などにより、空き家や空き地等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しつつあります。

「都市のスポンジ化」が進むと、生活利便性の低下や治安・景観の悪化、地域の魅力が失われる等の問題が発生すると考えられることから、空き家や空き地の発生を抑制し、所有者等による空き家・空き地の適正な管理と有効活用を図るための指針を次のように定めます。

### 6-2-1 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

#### (1) 低未利用土地利用等指針

誘導施設や住宅の立地誘導を図るために、所有者等が低未利用土地を有効に活用し、または適正に管理する上での留意点や適正な管理の水準を以下のように定めます。

##### 1) 利用指針

都市機能誘導区域および居住誘導区域における利用指針を以下に定めます。

##### ■ 都市機能誘導区域内

- ・ 中心市街地の賑わいを創出するため、空き地をオープンカフェやマルシェ等の広場として利用することを推奨します。
- ・ 産業活性化を図るため、空き家をオフィス等の産業活動空間として利用することを推奨します。

##### ■ 居住誘導区域内

- ・ 良好な居住環境を形成するため、リノベーションによる空き家の再生や、狭小な敷地の集約・統合により、現代のニーズに応じた住宅・宅地へと再生・利用することを推奨します。
- ・ 単身高齢者や移住者等、居住者同士の交流を促進し、地域コミュニティの維持・形成を図るため、空き家を集会施設・交流施設として利用することを推奨します。
- ・ 空き地を子供の遊び場や親子の交流施設として利用することを推奨します。

##### 2) 管理指針

##### ■ 空き家

- ・ 住宅の劣化の進行を抑制するため、所有者等による定期的な清掃、修繕などを行うこととします。
- ・ 所有者等は、関係法令に基づき、適切に管理することとします。

##### ■ 空き地

- ・ 病害虫の発生を予防するため、所有者等による定期的な除草や害虫駆除等を行うこととします。
- ・ 不法投棄等を予防するため、所有者等による柵等の設置や定期的な不法投棄の有無確認等、適切な措置を講じることとします。

## (2)所有者等に対する措置・勧告

- ・都市機能誘導区域又は居住誘導区域内の低未利用土地の所有者等がこの指針に即した管理を行わない場合には、市長が所有者等に勧告を行うことがあります。
- ・倒壊の恐れのある空き家や衛生、景観、生活環境面で危険な状態にある特定空き家等については、別府市空き家等対策計画に基づき適切な措置を行います。

## (3)制度の活用

居住誘導区域内においては別府市空き家等対策計画等の関連計画及び法令等と連携を図りながら、「低未利用地土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定（通称：commons協定）」の活用についても検討します。

また、低未利用地の有効活用を促進し、地域活性化・移住促進等を図るため、令和2年5月に制度化された「低未利用地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置」の積極的な活用が図られるよう情報提供等を推進します。

## 6-3 施策実現のための事業について

前述した都市機能誘導区域及び居住誘導区域内の各施策の実現に向け、ソフト的、ハード的要素を含めた事業を行っていきます。

また、それらの実施の際に、必要に応じて、国等が行う様々な財政・金融上の支援制度、税制上の支援制度等を活用していきます。

### ■取り組みを予定している主な事業

事業名	事業概要	対象区域
都市再生整備計画事業 (南部地区都市再生整備計画)	・地域生活基盤施設 ・高質空間形成施設 ・高次都市施設 ・事業活用調査	南部地区 約80ha
都市構造再編集中支援事業 (別府公園周辺地区 都市再生整備計画)	・誘導施設(図書館) ・地域生活基盤施設 ・高質空間形成施設 ・公園(別府公園) ・事業活用調査	別府公園周辺地区 約80ha

## 7章 計画実現に向けて

### 7-1 目標値の設定

まちづくりの理念と目標の実現を図るために、集約型都市構造の形成や公共交通の利便性を示す指標と将来の目標値を以下のとおり設定します。

#### ①居住誘導区域内における人口密度の維持

居住誘導区域内における人口の集約状況の評価を行うため、以下の算定式を用いて評価を行います。

2040年の目標値については、居住誘導区域外に転入すると想定される人口の1割を居住誘導区域内に誘導することを目標とした居住誘導区域内の人口密度とし、46.2人/haを目標値とします。別府市においては、今後も多くの観光客が訪れ、別府の魅力が広がることによって、より多くの人々の移住定住が促進されると考えています。

居住誘導区域内の人口（人）／居住誘導区域の面積（ha）

評価指標	現況値 (2015年)	将来値 (2040年)	目標値※ (2040年)
居住誘導区域内の 人口密度（人/ha）	54.9	45.1	46.2

#### ②都市機能誘導区域内の低未利用地の利活用の推進

都市機能誘導区域内に都市機能施設を誘導することにより、区域内の利便性が高まり、低未利用地の利活用が推進されることや、未利用地を発生させない取組みなどを推進することなどにより、現在の都市機能誘導区域の低未利用地の割合が現況より減少することを目標値に設定します。

都市機能誘導区域内の未利用地面積（ha）／都市機能誘導区域の面積（ha）

評価指標	現況値 (2015年)	目標値 (2040年)
都市機能誘導区域内の低未利用地の面積割合（％）	10.2%	10.2%以下

### ③居住誘導区域内における公共交通の利便性の向上

居住誘導区域内における公共交通の利便性の評価を行うため、以下の算定式を用いて評価を行います。2040年の目標値については、現況の公共交通利用圏内の人口割合を居住誘導区域内で維持するように設定します。公共交通についても、多くの観光客の利用等により更に利便性の向上が図られることが考えられます。

居住誘導区域内の公共交通利用圏の人口（人）／別府市人口（人）

評価指標	現況値 (2015年)	目標値 (2040年)
市内人口の内、居住誘導区域内における公共交通利用圏人口の割合	88.3%	88.3%以上

### 7-2 計画の進捗管理と評価方法

別府市立地適正化計画は、概ね20年後の令和22年（2040年）を目標年次としていますが、社会情勢の変化や上位関連計画の見直し等に応じて、適宜計画を見直す必要があります。

そのため、PDCAサイクルの手法を用いて、概ね5年ごとに本計画の評価を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

