

第3 「第1・第2」に掲げる事項を達成するために 必要な措置の概要

1. 公共の福祉の優先

土地は、公共の利害に深く関係する特性を有しており、市土利用については、公共の福祉を優先させるとともに、豊かな自然や温泉、観光など本市のもつ自然的、社会的、経済的及び文化的特性に応じた適正な利用が図られるよう、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策の実施を図る。

2. 国土利用計画法等の適切な運用

国土利用計画法をはじめとして、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、都市計画法など土地利用に関する法律等を適切に運用するとともに、別府市総合計画など各種計画との調整を図り、適正かつ合理的な土地利用の誘導と地価の安定を図る。また、土地利用の影響の広域性を踏まえ、県をはじめ隣接する市・町など関係機関相互の適切な調整を図る。

3. 地域整備施策の推進

市土の均衡ある発展を図るため、産業・観光・生活の基盤となる道路の整備、温泉ネットワークの確立、産業振興、生活環境の整備など本市の振興を図るための諸施策を広域的視点から総合的かつ計画的に推進し、地域・地区の特性を活かしながら都市及び自然維持活用地域の総合的な環境の整備を図る。

本市の観光再生へ向け、交通、宿泊、旅行、飲食等の諸産業を観光総合産業として捉えるとともに、自然観光、文化観光、農業観光、スポーツ観光など人の行動や社会生活の各分野に密接に関わる活動が観光と有機的に結ばれるよう、新たな概念として「ONSENツーリズム」の導入を積極的に推進する。

都市地域は、低未利用地の増加による空洞化や市街地周辺の無秩序な土地利用転換を抑制し、中心市街地や温泉を中心とする観光商業地の活性化と良好な住環境形成へ向けた施策の導入を進める。

自然維持活用地域及び海岸域は、森林・農地・漁場の有する多面的な公益的機能を積極的に評価する視点に立ち、地域ぐるみで観光と連携した総合産業の開発・育成を進め、農林水産業の振興を図る。これらは、安定的な温泉資源の維持保全に資する新たな森林の創出・育成において特に重要となる。

全国一を誇る温泉資源は、有限の天然資源であり、温泉法に基づく各種規制を設けるなどの対策を講じつつ、維持保全と適正な利用を図る。また、別府温泉郷を構成する温泉八湯においては、それぞれの温泉の特性を活かした温泉観光地づくりと温泉ネットワークの強化・確立により、観光振興及びアジアを中心とした外国との観光交流を推進する。

4 . 市土の保全と安全性の確保

治山・治水上の安全を確保するため、治山事業・河川改修事業・砂防事業を推進する。これらの事業においては、生態系など周辺の自然環境に配慮した多自然型工法 等の導入を検討する。

森林のもつ公益的機能のうち、市土の保全や安全性の確保の向上を図るため、由布岳・鶴見岳周辺の山岳地域に広がる保安林 の維持・管理及び治山施設の整備を進めるとともに、林道等の整備、森林管理への市民の理解と参加、生活環境の向上を図るなど、森林管理のための基礎条件を整備する。

市内に広がる野焼き等が行われた半自然草原 は、野生生物の重要な生息・生育地や優れた自然の風景地としてこれを保全するとともに、適正な管理の下で自然の特性を踏まえ、自然体験学習等の自然とのふれあいの場として利用を図る。

市街地では、都市の不燃化、避難路・避難場所の確保など安全性を高めるための土地利用の誘導・確保を進め、防災体制の確立、危険地域についての情報の周知、市民の防災意識の高揚等を図る。また、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域において一定の開発行為を制限し、土砂災害に対し安全で良好な市街地の形成を目指す。

5 . 環境の保全と美しい市土の形成

本市の自然環境のうち、野生生物の生息状況や希少性等の観点からみて優れている自然については、行為・規制等により適正な保全を図るとともに、市民や市民団体等との協働の手法を取り入れた保全活動等の活発化により自然環境の維持・形成を図る。

良好な環境を確保するため、公共公益事業や開発行為等を行う際には、計画段階において環境保全上の配慮を行うとともに、必要に応じて環境への影響評価 の実施などにより土地利用の適正化を図る。

本市の山麓や海岸の景観は、温泉観光都市の象徴である湯けむりとともに将来にわたり維持・保全を図り、都市計画区域に展開する風致地区 の維持、街路樹の植栽、建築物・広告物の美化などにより良好な市街地景観の形成を図る。

国の景観行政の動向を十分に捉え、別府市都市景観条例の適正な運用を早期に図ることにより、景観地区、景観重要建造物の検討等、将来にわたる本市の景観形成を強く推進する。棚田等の里山 風景は、生産基盤として営農条件の整備を進めつつ、市民農園 、オーナー制度 など観光・レクリエーション機能と連携した有効活用を図り、周辺の山村集落とともにその景観を維持・保全する。

丘陵地の風力発電や地熱発電などは景観に配慮し、環境にやさしい新たなエネルギーの検討を行う。

6 . 土地利用の転換の適正化

土地利用の転換にあたっては、元の用途に戻すことが難しいことや新たな土地利用が地域社会に及ぼす影響が大きいことなどから、土地利用を計画的に規制、誘導するなど調整を行い、人口や産業動向、周辺土地利用の状況、基盤整備状況などを勘案して適正に行う。また、転換の途中であっても必要がある場合には速やかに見直し等の措置を講ずる。農用地の利用転換については、地域の農業や周辺の景観に及ぼす影響に留意し、他の土地利用との計画的な調整を図りつつ、無秩序な転用を抑制し、優良農用地 が確保されるよう十分配慮して行う。

森林の利用転換については、森林経営の安定に留意しつつ、保安林 等の公益的機能の高い森林を極力避け、周辺の土地利用との調整を図りながら行う。

大規模な土地利用転換については、自然的、社会的影響が広範囲にわたるため、市土の保全と安全性の確保、環境の保全に留意するとともに、用水の確保や道路、公共公益施設の配置などに配慮するなど、周辺地域も含めて十分な調査・検討を行い、適切な指導・誘導に努める。

7 . 土地の有効利用の促進

(1) 都市的土地の有効利用

生活や観光・産業振興の基盤となる一般道路については、安全で快適な道路網の整備を図るとともに、沿道の修景 や美化、バリアフリー 化等を推進し、潤いのある人にやさしい道路環境の整備や良好な街並み景観の形成を図る。また、農林道は安全性や周辺の環境に配慮し、生産の様態に即応した整備を図る。

住宅地については、長期的な住宅需給の均衡を基に計画的な宅地供給を促進し、都市地域においては地区計画 等の導入により地域・地区の特性にふさわしい計画的で良好な住環境の確保を図る。

中心市街地 や観光商業地については、市街地再開発などの整備手法の導入により、都市環境の整備を図るとともに、高度利用など土地の有効利用を促進する。

海岸域については、現在整備されている公共マリーナ 施設の充実と緑地の整備を進め、温泉や観光と連携した海洋性レクリエーション空間の形成を図る。また、別府国際観光港を中心とした港湾機能の整備拡充や養浜等の海岸保全とともに、市民や観光客にやすらぎと潤いを提供する海岸緑地や人工海浜によるアメニティ 機能が充実した親水空間 の創出など、多様な土地の有効利用を促進する。

市街地整備においても透水性の舗装 や自然地表を残すことなど、地下水のかん養機能を増大させる事業手法を採用する。

(2) 自然的土地の有効利用

優良農用地 は極力その確保を図り、その他の農用地は農地法等の的確な運用や計画的な農業基盤整備を推進し、効率的かつ安定的な農業経営が行えるよう農用地の集積を図る。また、市街地内のまとまった農用地は、都市内の生産緑地として有効利用を図り、遊休農地の拡大を防止する。

機能の高い森林は、極力その確保を図り、その他の森林についても森林法の的確な運用に努め、その確保を図るとともに、自然とのふれあいの場として総合的な利用を促進する。水面・河川・水路については、洪水による災害の防止や水資源の有効利用などに留意するとともに、護岸改修等を行う際には多自然型工法 の導入により、景観や生物の多様な生息・生育環境の保全を図る。また、下水道整備地区外では合併処理浄化槽 の普及を促進し、水質の確保を図るとともに、周辺の景観や生態系に配慮した水辺空間やふれあいの場の形成を図る。

(3) 低未利用地の有効利用

自然維持活用地域 において、農業振興地域の農用地区域内の遊休農地については、農地としての再活用を促進し、その他低未利用地については、周辺土地利用との調整を図りつつ、温泉資源の維持保全のための森林として積極的に促進するとともに、地域活性化のための施設用地等への転換を図る。また、都市地域 の遊休農地については、市土の有効利用及び良好な都市環境形成の観点並びに積極的な温泉資源の維持保全の立場から、計画的かつ適正な活用を促進する。

8 . 市土に関する調査の推進及び成果の普及啓発

市土に関する総合的把握を一層充実するため、市土に関する基礎的調査を適宜行う。特に、自然的土地利用から都市的土地利用への転換においては、周辺の自然及び生活環境、埋蔵文化財への影響把握のための調査等の実施に努める。また、計画の総合性及び実効性を高めるため、市民の市土に関する理解を深め、調査結果の公開及び意識啓発に努めるとともに、行政と住民・開発主体との合意形成に向け、柔軟な協議体制の確立に努める。

地域の特性に適した土地利用の実現を図るためには、市民の参加が不可欠であり、情報の共有や相互理解から一歩進んだ協働等、市民や市民団体と行政のパートナーシップ の確立を推進する。

9 . 指標の活用

適正な市土利用に資するため、計画の推進にあたっては調査等から得られる各種指標などの活用を図る。