



5-4 中部地域(石垣、緑丘、春木川の3校区)

(1) 地域の現況と課題

【地域の現況】

小学校区	人口、高齢化率の推移	主な資源等	校区の概況	校区の主な課題
石垣		南石垣公園	<ul style="list-style-type: none"> ●石垣土地区画整理事業が完了 ●高層マンション等で景観が悪化 	<ul style="list-style-type: none"> ●良好な住環境の形成 ●後背地の眺望に配慮した適切な市街地誘導（商業地のダウンゾーニングの検討）
緑丘		実相寺中央公園、竹細工伝統産業会館、鶴見病院	<ul style="list-style-type: none"> ●マンション建設に伴う景観問題 ●住宅地内の道路が狭い。 ●空き家が増加している。 	<ul style="list-style-type: none"> ●安全な道路環境の確保 ●良好な住宅環境形成、維持 ●眺望景観維持のための建築物の高さ規制等の検討 ●空き家対策
春木川		春木川、別府国際観光港、上人ヶ浜公園、北石垣公園	<ul style="list-style-type: none"> ●春木川から南は土地区画整理済み、北は狭い道路など安全面で問題が残る。 ●第4ふ頭の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ●安全な道路環境の確保 ●都市計画道路山田関の江線の整備 ●春木川の環境整備

【地域づくりの主な課題】

- ①土地利用 ○良好な住環境（住商混在のまちなみ）の形成・維持
- ②道路・交通 ○安全な道路環境の確保（土地区画整理地区外）
○山田関の江線の早期整備
○公共交通の利便性の向上
○第4ふ頭の完成後の利活用
- ③水と緑 ○春木川の環境維持・改善、親水空間の確保
○実相寺荘園風致地区の豊かな自然環境の保全
○春木川や海岸線、実相寺中央公園をつなぐ歩行者ルートの確保
- ④景観・魅力あるまちづくり ○高層マンション等による眺望阻害への対策
○身近な自然環境・温泉の維持・保全
○主な施設廻り、歩行者ルートにおける安全・快適な歩行環境の確保
- ⑤安全・安心まちづくり ○地域コミュニティの維持・活性化
○ごみ等のマナーの問題



参考：中部地域の市民ニーズ

①まちづくり懇談会での主な意見

豊かな自然環境や良好な居住環境の保全、および都市計画道路の整備推進、地域資源を結ぶ歩行者ネットワークの形成など、自然豊かな快適に暮らせるまちの実現が最も重要とされています。

分類		主なご意見
【重要施策】 ★特に重要な施策	★豊かな自然環境、良好な住環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・実相寺中央公園の整備 ・農地を含む身近な緑地の保全 ・緑豊かで眺望の良い住環境の保全、向上 ・案内サインの適切な整備
	◎都市計画道路の整備推進	<ul style="list-style-type: none"> ・実現可能で最適な計画の再検討（山田関の江線）
	◎海辺、河川、公園を結ぶ歩行者ネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・春木川、実相寺公園を結ぶ歩行者ネットワークの再検討 ・臨海部の歩行者ネットワークの整備
【その他】●良好な住環境の形成／●春木川的环境改善／●港湾整備に合わせた利活用の推進／●海の玄関口にふさわしい交流、賑わい空間の形成／●住・商の調和した住みやすい環境の保全・改善／●良好な眺望環境の保全／●身近な温泉資源の保全、活用		

②市民アンケートでの主な意見

既存商店街の再生や消防・防災体制の改善、バリアフリー化の推進等、活力ある安全・安心な市街地の整備を望む声が多く出ています。

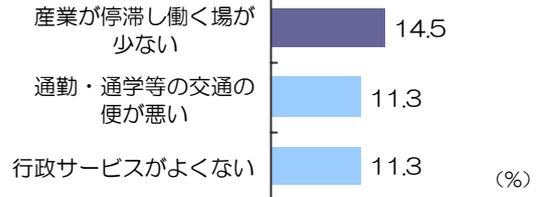
また、住みよいと感じられる理由については、自然環境が豊かで、買い物等の日常生活が便利なこと、逆に住みにくいと感じられる理由については、働く場が少なく、交通の便が悪いことなどが上げられています。

	第1位	第2位	第3位
不満足度	既存商店街の再生、商業振興	雇用機会の創出、就労の支援	高齢者等が移動しやすい環境の整備（バリアフリー化）
重要度	消防・救急・救助・救命体制の充実	防災体制の整備、自然災害への備え	防犯対策

○住みよいと感じられる理由



○住みにくいと感じられる理由



(2) 地域づくりの目標

地域づくり
の目標

「海・山・川と身近にふれあえる便利で住みやすいまち」

海から訪れる人の玄関口としての新しい拠点性を備え、また、別府湾や春木川、実相寺中央公園などの身近な美しい自然に囲まれた便利で住みやすい地域づくりを進めます。

中部地域は、土地区画整理事業が行われた市街地と、旧来のまちなみを基盤とした既成市街地から構成されています。地域の西側には市街地内の緑の拠点としての実相寺中央公園を核とした実相寺荘園風致地区、東側は別府湾に接し、緑の骨格軸としての春木川が地域の中央を東西に流れる、水と緑に溢れる地域となっています。

また、地域内には病院や公園をはじめとした公共公益施設が多く、身近な商業施設等の利便施設も多いといった、比較的便利で住みやすい地区となっています。

一方、中高層建築物による景観の問題、面的整備がなされていない市街地における安全面や防災面の問題が大きな課題となっています。

このような地域の特性や課題に対して、「海・山・川と身近にふれあえる 便利で住みやすいまち」をテーマに、別府湾や春木川、実相寺荘園風致地区などの身近な美しい自然に囲まれた便利で住みやすい地域づくりに取り組んでいきます。

(3) 地域づくりの方針と取組みの方向性

地域づくりの方針と取組みの方向性は、地域づくりの目標を実現するため、まちづくり懇談会での意見等を踏まえて、以下の3つの方針ごとに施策を設定します。

方針1 緑豊かで安全・快適な住宅地の形成

【取組みの方向性】

- (1)海・山への良好な眺望の保全(石垣地区での建築物の高さ規制等の検討)
- (2)住・商の調和した住みやすい市街地誘導(石垣地区での用途地域の適正化等の検討)
- (3)都市計画道路(山田関の江線)の整備促進
- (4)実相寺中央公園の整備推進
- (5)安全な交通環境の確保(土地区画整理地外)



▲実相寺中央公園から別府湾への良好な眺望



▲様々な機能が集積し暮らしやすい住宅地

方針2

海の玄関口にふさわしい交流・賑わい空間の創出

【取組みの方向性】

- (1) 別府国際観光港を中心とした交流拠点の創出(第4ふ頭の整備と利活用)
- (2) 海の玄関口としての良好な沿道景観の形成



▲海の玄関口である別府国際観光港(整備中の第4ふ頭)



▲近年土地区画整理事業で基盤整備された石垣地区の商業地域等

方針3

身近に自然と触れ合うことができる環境の保全・形成

【取組みの方向性】

- (1) 上人ヶ浜公園、春木川、実相寺中央公園などを結ぶ緑のネットワークの形成
- (2) 市街地内の豊かな緑地の保全・活用
- (3) 環境維持・改善のための住民活動の活性化促進



▲美しい緑をたたえる実相寺中央公園と実相寺荘園風致地区



▲緑の骨格軸としての春木川

■中部地域 地域別構想図

地域づくり
の目標

「海・山・川と身近にふれあえる
便利で住みやすいまち」

海から訪れる人の玄関口としての新しい拠点性を備え、また、別府湾や春木川、実相寺中央公園などの身近な美しい自然に囲まれた便利で住みやすい地域づくりを進めます。

【地域全体】

- 環境維持・改善のための住民活動の活性化促進

方針1 緑豊かで安全・快適な住宅地の形成

方針2 海の玄関口にふさわしい交流・賑わい空間の創出

方針3 身近に自然と触れ合うことができる環境の保全・形成

【実相寺荘園風致地区周辺】

- 実相寺中央公園の整備推進
- 市街地内の豊かな緑地の保全・活用

【都市計画道路】

- 山田関の江線の整備促進

【水と緑の歩行者ネットワーク】

- 上人ヶ浜公園、春木川、実相寺中央公園などを結ぶ緑のネットワークの形成

【別府国際観光港周辺】

- 国際観光港を中心とした交流拠点の創出（第4心頭の整備と利活用）
- 海の玄関口としての良好な沿道景観の形成

【既存の住宅地(土地区画整理地外)】

- 海・山への良好な眺望の保全（建物配置・意匠等の周辺への配慮）
- 安全な交通環境の確保

【基盤整備された市街地】

- 海・山への良好な眺望の保全（石垣地区での建築物の高さ規制等の検討）
- 住・商の調和した住みやすい市街地への誘導（石垣地区での用途地域の適正化等の検討）



凡例

- 中心市街地
- 生活サービスエリア

都市公園

- 機能改善・整備
- 整備済区域(平成22年度時点)

良好な水辺環境の形成

温泉情緒に配慮した街並みの形成

水と緑の歩行者ネットワークの形成

土地利用区分

- 商業・業務地
- 複合住宅地
- 郊外住宅地
- 複合産業地・流通業務地
- 自然的土地利用ゾーン

都市や市街地の骨格となる道路の段階的整備

- 主要幹線道路
- 早期整備・事業化
- 計画路線
- 都市幹線道路
- 早期整備・事業化
- 段階的整備・事業化
- 計画路線
- その他の都市幹線道路
- 自動車専用道路
- 市街化区域界
- 地域界

