

## 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、高次な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、出かけたい環境づくりを推進します。
- ・ウォークア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：コモンズ協定）」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「低未利用土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