

第3号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画高度地区
の変更（別府市決定）について

別府国際観光温泉文化都市建設計画高度地区の変更（別府市決定）

別府国際観光温泉文化都市建設計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
高度地区 (鉄輪温泉地区)	約 24.2ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、15メートルとする。	
高度地区（乙原地区）	約 33.0ha		
合 計	約 57.2ha		
<p>(適用の除外)</p> <p>1 建築基準法第3条第2項の規定により本規制に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）を有する建築物（同法第3条第3項に規定する建築物を除く。以下「既存不適格建築物」という。）について、不適合部分以外の部分において増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合は、不適合部分については本規制は適用しない。</p> <p>(許可による特例)</p> <p>1 次のいずれかに該当する場合で、市長が建築審査会の意見を聴いたうえで、当該建築物の存する地域の住環境の維持に支障がないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度を超えることができる。</p> <p>(1) 市長が周辺の住環境の向上に資すると認める建築物</p> <p>(2) 既存不適格建築物で、市長が不適合となる部分を増加させないと認めた建築物</p> <p>(3) 市長が、災害その他の事由を考慮し、公益上又は用途上やむを得ないと認める建築物</p> <p>2 市長は、上記1の許可を行うに当たっては、周辺の住環境上の影響などを鑑み、必要な範囲において条件を付することができる。</p> <p>(備考)</p> <p>本計画書において使用する用語は、建築基準法及び同法施行令において使用する用語の例による。</p>			

「位置及び区域は計画図のとおり」

理由

乙原地区においては、都市計画公園 5・5・2 乙原公園を昭和 27 年 3 月 31 日に当初決定（最終変更：昭和 61 年 3 月 25 日）していたが、大分県が平成 17 年に策定した「都市施設の整備・見直し方針」に基づき、長期未着手の都市計画施設の評価検討した結果、必要性・優先性が低く、別府市内の他の公園等により必要な機能を満たすため廃止することとしている。それに伴い、都市の景観及び周辺環境等への配慮を行うため、建築物の高さの最高限度を定め、良好な景観を維持していくものである。

別府国際観光温泉文化都市建設計画高度地区 新旧対照表

新		旧		増 減
種 類	面 積	種 類	面 積	
高度地区（鉄輪温泉地区）	約 24.2ha	高度地区（鉄輪温泉地区）	約 24.2ha	
高度地区（乙原地区）	約 33.0ha	—	—	約 33.0ha 増
計	約 57.2ha	計	約 24.2ha	約 33.0ha 増

※高度地区（鉄輪温泉地区）都市計画決定年月日：平成 21 年 4 月 1 日

第3号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画高度地区の変更（別府市決定）計画図

