

第4号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画地区計画
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地区計画の変更(別府市決定) (案)

別府国際観光温泉文化都市建設計画 山水苑地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

	名 称	山水苑地区地区計画
	位 置	別府市山の手町の一部
	面 積	約 3.5 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は昭和50年代に分譲された住宅地であり、一戸建て住宅を中心とした土地利用がなされており、すでに良好な住環境が形成されている住宅地である。本計画により住宅地としてより良好な住環境の維持、保全を図り、コミュニティ豊かな地域づくりを目標とする。
	土地利用の方針	既に形成されている良好な住環境を損なう事なく、敷地内には積極的に緑を配置し、ゆとりとうるおいのある住宅地として保全する。
	地区施設の整備方針	本地区には区画道路及び児童公園が整備されており、その維持保全を図る。
	建築物等の整備	一戸建て住宅を主体とした閑静な環境を保全すると共に、景観を維持する為、建築物の用途の制限、最高高さの制限及び建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合(以下「緑化率」という。)の制限等を定める。

2 地区整備計画

		名 称		幅 員	延 長
		地区施設の配置及び規模	道路	区画道路	約6m
約9m	約 240m				
		公園	名 称		面 積
			山の手第1 幼児公園		約 0.1ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>地区内に建築できる建築物は以下のとおりとする。</p> <p>①一戸建て専用住宅(2世帯住宅を含む)</p> <p>② 前号の建築物に付属するもの</p>		
		建築物等の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路までの距離は1メートルとする。</p> <p>(ただし、ガレージ、物置等の附属建築物を除く)</p>		
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは地盤面より9メートル以下かつ地上階数は2以下とする。</p>		
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋根の形状については陸屋根としてはならない。屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境と調和した、落ちついたものとする。</p>		
		建築物の緑化率の最低限度	<p>1.5/10 (15%)</p>		
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する塀及び擁壁は、自然の素材を生かした仕上げとする。</p>		

変更理由

本地区は、昭和50年代に分譲された住宅地で、一戸建て住宅を中心とした緑豊かな閑静な住宅地であり、平成4年3月21日に地区計画の決定を行った。

平成18年に地区内の保養所約0.8ヘクタールが宅地として開発されたことに伴い、今後も良好な居住環境を維持していくため、地区施設（道路）と建築物等に関する事項を変更し、緑化率の最低限度を追加するものである。

別府国際観光温泉文化都市建設計画

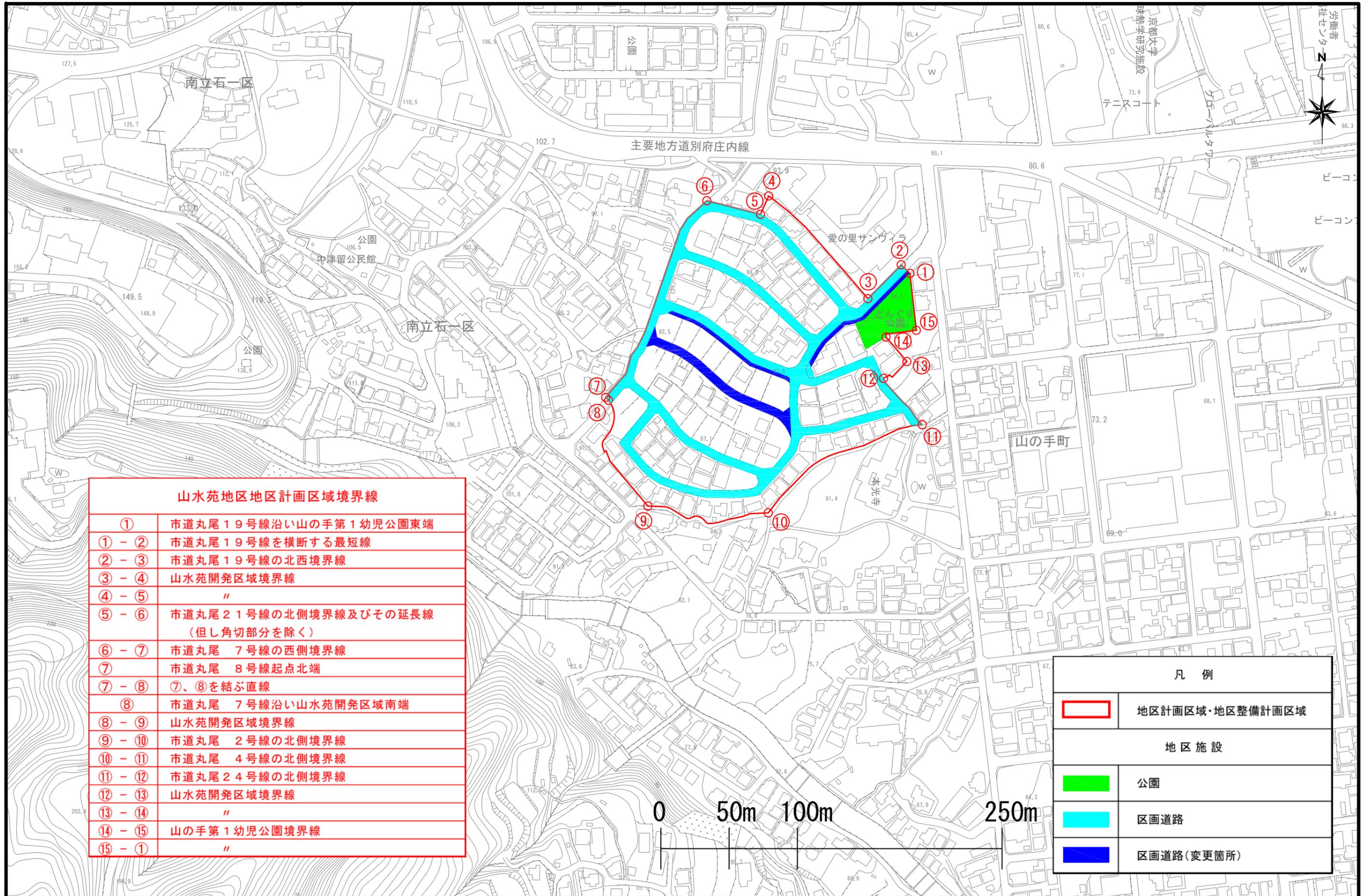
都市計画 山水苑地区地区計画変更案 新旧対照表（案）

		新（案）	旧
名 称		山水苑地区地区計画	山水苑地区地区計画
位 置		別府市山の手町の一部	別府市山の手町の一部
面 積		約3.5ha	約3.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は昭和50年代に分譲された住宅地であり、一戸建て住宅を中心とした土地利用がなされており、すでに良好な住環境が形成されている住宅地である。本計画により住宅地としてより良好な住環境の維持、保全を図り、コミュニティ豊かな地域づくりを目標とする。	本地区は昭和50年代に分譲された住宅地であり、一戸建て住宅及び保養所を中心とした土地利用がなされており、すでに良好な住環境が形成されている住宅地である。本計画により住宅地としてより良好な住環境の維持、保全を図り、コミュニティ豊かな地域づくりを目標とする。
	土地利用の方針	既に形成されている良好な住環境を損なう事なく、敷地内には積極的に緑を配置し、ゆとりと潤いのある住宅地として保全する。	既に形成されている良好な住環境を損なう事なく、敷地内には積極的に緑を配置し、ゆとりと潤いのある住宅地として保全する。
	地区施設の整備方針	本地区には区画道路及び児童公園が整備されており、その維持保全を図る。	本地区には区画道路及び児童公園が整備されており、その維持保全を図る。
	建築物等の整備	一戸建て住宅を主体とした閑静な環境を保全すると共に、景観を維持する為、建築物の用途の制限、最高高さの制限及び建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合（以下「緑化率」という。）の制限等を定める。	一戸建て住宅及び保養所を主体とした閑静な環境を保全すると共に、景観を維持する為、建築物の用途の制限および最高高さの制限等を定める。

山水苑地区 地区整備計画 新旧対照表（案）

		新（案）			旧			
地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	道路	名称	幅員	延長
		区画道路	約6m	約1,160m		区画道路	約6m	約1,272m
			約9m	約240m				
公園	公園	名称		面積	公園	名称		面積
		山の手第1幼児公園		約0.1ha		山の手第1幼児公園		約0.1ha
地区整備計画	建築物の用途の制限	地区内に建築できる建築物は以下のとおりとする。 ① 一戸建て専用住宅（2世帯住宅を含む） ② 前号の建築物に付属するもの。 （削除）②保養所			地区内に建築できる建築物は以下のとおりとする。 ① 一戸建て専用住宅（2世帯住宅を含む） ② 保養所 ③ 前各号の建築物に付属するもの。			
	建築物等の壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路までの距離は1メートルとする。 （ただし、ガレージ、物置等の附属建築物を除く）			建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路までの距離は1メートルとする。 （ただし、ガレージ、物置等の附属建築物を除く）			
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは地盤面より9メートル以下かつ地上階数は2以下とする。 （削除）ただし、敷地面積が3,000平方メートルを超える建築物は、地盤面より13メートル以下かつ地上3以下とする。			建築物の高さは地盤面より9メートル以下かつ地上階数は2以下とする。ただし、敷地面積が3,000平方メートルを超える建築物は、地盤面より13メートル以下かつ地上3以下とする。			
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋根の形状については陸屋根としてはならない。屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境と調和した、落ちついたものとする。			屋根の形状については陸屋根としてはならない。屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境と調和した、落ちついたものとする。			
	建築物の緑化率の最低限度	1.5 / 10 (15%)			—			
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するヘイ及び擁壁は、自然の素材を生かした仕上げとする。			道路に面するヘイ及び擁壁は、自然の素材を生かした仕上げとする。			

第4号議案 別府国際観光温泉文化都市建設計画山水苑地区地区計画の変更（別府市県決定）計画図



山水苑地区地区計画区域境界線	
①	市道丸尾19号線沿い山の手第1幼児公園東端
① - ②	市道丸尾19号線を横断する最短線
② - ③	市道丸尾19号線の北西境界線
③ - ④	山水苑開発区域境界線
④ - ⑤	〃
⑤ - ⑥	市道丸尾21号線の北側境界線及びその延長線 (但し角切部分を除く)
⑥ - ⑦	市道丸尾7号線の西側境界線
⑦	市道丸尾8号線起点北端
⑦ - ⑧	⑦、⑧を結ぶ直線
⑧	市道丸尾7号線沿い山水苑開発区域南端
⑧ - ⑨	山水苑開発区域境界線
⑨ - ⑩	市道丸尾2号線の北側境界線
⑩ - ⑪	市道丸尾4号線の北側境界線
⑪ - ⑫	市道丸尾24号線の北側境界線
⑫ - ⑬	山水苑開発区域境界線
⑬ - ⑭	〃
⑭ - ⑮	山の手第1幼児公園境界線
⑮ - ①	〃

凡例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
地区施設	
	公園
	区画道路
	区画道路(変更箇所)