

風致保全方針

～松栄山風致地区～

(1) 風致地区の特性及び課題

松栄山風致地区は、丘陵地から低地に向かって楔状に突き出た小丘地であり、背後の丘陵の緑地と一体となって市街地を分節し、良好な都市景観の形成や自然と共生する都市環境の形成などに重要な役割を果たしている。

また、将来都市像を示す大分市総合都市整備基本計画では、当該風致地区一帯は、「市街地周辺部に広がる自然的、景観的に優れた環境の保全を第一に考える自然的環境保全ゾーン」として位置付けられている。

風致地区内には、護国山公園・高尾山自然公園の2つの大規模な公園とこれをつなぐ丘陵山林などの風致資源があり、宅地化された土地も平均180～240㎡/戸程度の敷地規模を有するなど、今後の対応によって良好な風致の醸成を図っていくことが可能な要件を有している。

しかしながら、この一方で新たな宅地造成や採石事業による土地の改変が進行しつつあり、丘陵山林も減少するなど、風致の維持がより難しくなっている現状にある。

(2) 風致地区の指定目的

公園・山林・住宅の緑が一体となった、都心近傍の樹木に富む景観の醸成

(3) 風致維持の目標及び考え方

- ・山林の保全などによって丘陵尾根部の緑の連続性を確保し、周辺市街地から斜面地山林や公園の緑が連続的に眺められる、市街地を縁取る緑の景観資源としての機能を備えた風致の醸成を目指す。
- ・住宅地（宅地造成地を含む）や採石事業地の跡地利用地等において積極的な緑化を誘導し、都心近傍での良好な景観形成のモデルともなる、風致の醸成を目指す。
- ・2つの大規模な公園をつなぐ散策路などを整備し、都心近傍の身近なレクリエーションゾーンの形成を目指す。

(4) 風致維持の方策に関する方針

1) 風致地区制度の運用方針の要点

建築物の新築・改築・増築又は移転

- ・当該風致地区は、中心市街地から眺められる場所に位置することから、建築物の高さは、第1種及び第2種低層住居専用地域内は用途地域の高さ制限である10m以下又は12m以下とし、その他の用途地域についても、風致地区の第3種及び第4種の高さ基準（12m以下、15m以下）よりもなるべく低めに誘導する。

- ・宅地開発に対しては、緑地率の基準を充足する計画を誘導し、良好な居住環境の醸成を図る。
- ・既存住宅に対しては、建築物の緑地率基準に基づく緑化を誘導する。
- ・同様に既存の擁壁・石積みに対する緑化を推進する。

土地の形質の変更

- ・新たな土地の造成等に対しては、基準に基づく緑地の確保と自然地の保全を図るよう誘導する。
- ・この場合、残存する丘陵尾根部の山林の保全に特に留意する。
- ・切土、盛土の高さを基準値内に抑えるとともに、自然景観の回復に向けたのり面緑化を誘導する。

土石の類の採取

- ・採石事業区域について、景観上重要な場所を緑地として確保するとともに、事業の終了した区域に対する早急な景観の回復（緑化）を誘導する。

2) 関連施策の推進

- ・高尾山自然公園、護国山公園については、現在の良好な自然的環境を保全する。
- ・主要な風致資源である丘陵山林（特に自然度の高い植生地や尾根部の山林）に対しては、緑地保全地区や市の条例に基づく緑保全地区などを適用して、緑地の担保力を高める。
- ・住宅地（宅地造成地を含む）に対しては、緑地協定の活用を検討するとともに、併せて接道部の生垣化や擁壁緑化などに対する支援策を検討する。
- ・住宅地内の主要街路について、幅員に合わせた緑の景観軸となる街路樹や植栽帯の整備を図る。
- ・採石事業区域の跡地は、風致の回復を図る。
- ・中長期的対応として、斜面地上に林立する鉄塔の撤去の促進を図る。
- ・丘陵部や長谷川沿いなどを利用した、散策路の整備を図る。
- ・住民参加やNPOとの連携による丘陵山林の管理活動を推進する。
- ・風致地区に関する地区住民へのPR活動を展開する。

(5) 地域特性に適合する自然的要素

風致保全方針

～上野ヶ丘風致地区～

(1) 風致地区の特性及び課題

上野ヶ丘風致地区は、松栄山風致地区とともに丘陵地から低地に向かって楔状に突き出た丘陵先端部の小丘地であり、都心部に位置する緑の景観資源として、自然と共生する都市環境形成の資源として重要な役割を果たしている。

また、当該風致地区は数多くの社寺や遺跡等が凝集する郷土的意義の高い土地であり、将来都市像を示す大分市総合都市基本計画においても、歴史遺産を活かしたまちづくり「路上博物館構想」の拠点地として位置付けられている。

加えて、風致地区内には公園・墓園・斜面地山林・果樹園などの景観資源が分布しており、周辺市街地と比べて緑豊かな環境が維持されている。

しかしながら、この一方で南側斜面には緑の乏しい斜面地住宅が形成され、新たな宅地造成が行われるなど風致の変貌が続いている状況にある。

(2) 風致地区の指定目的

- ・自然的環境と歴史的遺産が調和した、都心の森の形成
- ・公園・山林・社寺・住宅の緑等が一体となった、樹木に富む景観の醸成

(3) 風致維持の目標及び考え方

- ・山頂・山腹の緑を一体的に保全し、都心部に位置する緑の景観資源としての機能を確保する。
- ・住宅地などに対する積極的な緑化を誘導し、都心部における良好な景観形成のモデルともなる公園・墓園等の緑と調和した風致の醸成を目指す。
- ・地区内の歴史的遺産の保全や、大分市美術館を中心とする歴史遺産をつなぐ歩行ルートの設定などにより、市民が気軽に訪れる豊かな緑を備えた歴史文化ゾーンの形成を目指す。

(4) 風致維持の方策に関する方針

1) 風致地区制度の運用方針の要点

建築物の新築・改築・増築又は移転

- ・当該風致地区はその全域が第4種であるが、都心部に位置する景観上重要な緑であることから、建築物の高さについては、第1種低層住居専用地域内は用途地域の高さ制限である10m以下とし、その他の用途地域についても、風致地区の第4種の高さ基準15m以下よりもなるべく低めに誘導する。
- ・宅地の狭小化を防ぎ、良好な居住環境の醸成を誘導する。
- ・既存住宅の擁壁・石積みに対する緑化を行う。

土地の形質の変更

- ・新たな土地の造成等に対しては、基準に基づく緑地の確保と自然地の保全を誘導する。

建築物の色彩の変更

- ・特に周辺市街地から眺められる斜面住宅地については、風致地区にふさわしい色彩を維持するよう誘導する。

2) 関連施策の推進

- ・上野丘公園、上野丘墓地公園については、現在の良好な環境を維持するとともに、公園区域内の斜面樹林を適切に保全管理する。
- ・公園区域以外の斜面地山林（景観上重要性の高いもの）に対しては、緑地保全地区や市の条例に基づく緑保全地区などの適用を検討し、緑地の担保力を高める。
- ・樹木に富んだ住宅地の風致の創出に向けて、緑地協定の活用を検討するとともに、併せて接道部の生垣化や擁壁の緑化などに対する支援策を検討する。
- ・社寺の所有する良好な樹木・樹林に対しては、保存樹・保存樹林制度や市の名木保存条例による古木・巨木・樹林などの指定を検討する。
- ・既設道路などを活用し、大分市美術館を中心として風致地区内外の公園・社寺・遺跡等をつなぐ散策路等の設定を検討する。
- ・荒廃している山林や果樹園の一部を、NPOとの連携により幅広い市民参加の中で持続的な緑地管理を行っていくことなどを検討する。
- ・風致地区に関する地区住民へのPR活動を展開する。

(5) 地域特性に適合する自然的要素