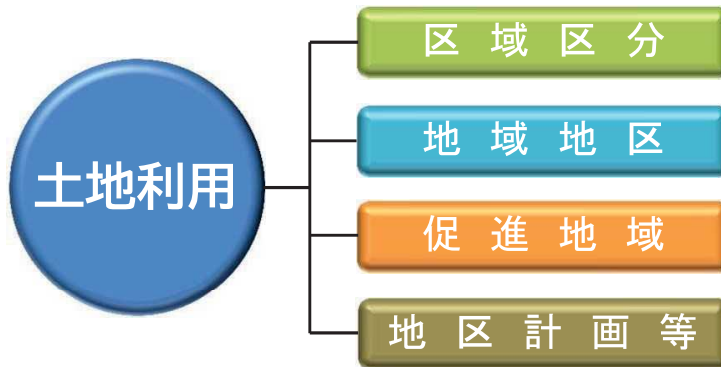


土地は、現在及び将来においても限られた資源です。有効かつ効率的に配置していくことが都市計画の基本にあり、他の個別計画の指針となります。無秩序にいろいろな用途の建物が建築されたのでは、都市は混乱しお互いに迷惑をかけ、都市施設の整備も非効率となります。そこで人口・産業の集中や市街地の無秩序な拡大を防止し、機能的な都市形成や快適な都市生活を実現していくために、土地利用の計画を立て、適正な規制によって開発行為や建築行為を計画的に誘導します。

土地利用の計画に関する制度には、市街化区域及び市街化調整区域、地域地区等があり、これら諸制度の合理的な活用によって、各都市の発展動向、特性に応じた土地利用計画を確立していく必要があります。



## ■ 区域区分(市街化区域及び市街化調整区域)

都市計画ではスプロールといわれる無秩序な市街化を防止し、都市の健全で計画的な市街化を図るため、都市の発展の動向を勘案し、都市計画区域を市街地とし積極的に整備する「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分します。(これを一般に線引きといいます。)(法第7条)

本県では、昭和45年12月に大分市と別府市が線引き都市として決定されており、都市の形成や土地利用の整序に対する一定の成果を上げてきています。

### ●市街化区域と市街化調整区域の対比

種類	市街化区域	市街化調整区域
設定の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>既に市街地を形成している区域</li> <li>概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化を抑制する区域</li> </ul>
地域地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域、その他の地域地区を定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として行わない</li> </ul>
都市施設等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じて道路、公園、下水道等の整備を行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化を促進するものは原則として行わない</li> </ul>
市街地開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じて行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として行わない</li> </ul>
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画に適合し、一定の要件を具備しているものを許可する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として抑制する</li> </ul>
農地転用	<ul style="list-style-type: none"> <li>届出制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>許可制</li> </ul>

### ●線引きの適切な見直し

今後、我が国が人口減少・超高齢社会を迎える中で、都市周辺の自然環境の保全や中心市街地の活性化などが大きな課題となっているため、市街化区域の拡大はこれまで以上に慎重に検討する必要があります。

【定期的な見直し】 線引きの大枠を決める作業として、概ね5年毎の都市計画基礎調査の結果を踏まえ、将来計画人口のフレームを算定し、これを整備・開発・保全の方針に位置づけることで、農林行政等と調整

【随時の見直し】 定期的な見直しの時点に加え、人口フレームの範囲内で、具体的な地区について、計画的な整備の見通しが明らかになった時点で、随時、市街化区域に編入

### ●区域区分（線引き）の変遷

	大分都市計画区域			別府国際観光温泉文化都市建設計画区域			令和3年3月31日現在	
	都市計画区域面積	市街化区域面積	市街化調整区域面積	都市計画区域面積	市街化区域面積	市街化調整区域面積	決定日	審議会
当初	35,402ha	9,402ha	26,000ha	8,529ha	2,656ha	5,873ha	S45.12.25	第4回都計審
第1回定期見直し	36,012ha	10,239ha	25,773ha	8,540ha	2,705ha	5,835ha	S53.12.22	第40回都計審
随変	36,009ha	10,239ha	25,770ha	-	-	-	S56.10.30	第53回都計審
第2回定期見直し	36,064ha	10,667ha	25,397ha	8,574ha	2,760ha	5,814ha	S61.3.25	第73回都計審
随変	36,064ha	10,782ha	25,282ha	-	-	-	H2.4.24	第85回都計審
第3回定期見直し	36,064ha	10,824ha	25,240ha	8,576ha	2,762ha	5,814ha	H5.4.30	第92回都計審
第4回定期見直し	36,064ha	11,081ha	24,983ha	8,576ha	2,807ha	5,769ha	H11.12.24	第120回都計審
随変	36,105ha	11,235ha	24,870ha	-	-	-	H13.7.13	第124回都計審
第5回定期見直し	36,105ha	11,294ha	24,856ha	8,577ha	2,808ha	5,769ha	H16.4.9	第132回都計審
随変	36,105ha	11,294ha	24,856ha	-	-	-	H21.10.9	第146回都計審
第6回定期見直し	36,105ha	11,294ha	24,811ha	8,576ha	2,817ha	5,759ha	H23.3.29	第153回都計審
第7回定期見直し	36,105ha	11,288ha	24,817ha	8,587ha	2,818ha	5,769ha	R3.3.26	第172回都計審

## ■地域地区

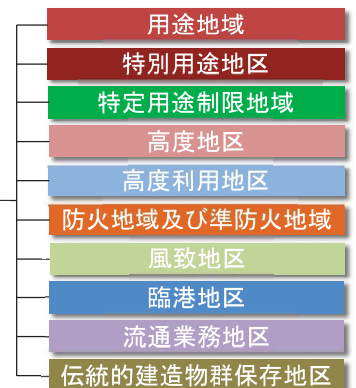
地域地区は、土地利用の計画を実現するための規制、誘導を果たす制度であり、土地の特性や土地利用の動向を考え、住宅環境の保護、商工業等都市機能の維持増進、美観風致の維持、公害の防止等健康で快適かつ能率的な都市環境を形成し、保つために定められます。（法第8条）

本県では、風致地区（面積10ha以上）、流通業務地区や臨港地区（重要港湾）を除き、市町が定めることとされています。

### 用途地域

用途地域は、土地利用の計画の基本となるもので、さまざまな用途・形態の建築物が無秩序に混在することによって生じる騒音・悪臭・日照障害等を防止するために指定される建築規制の制度です。地域の特性に応じて建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等を規制して、良好な生活環境や適正な都市機能を有する健全な市街地の形成を図ります。このため用途地域の種類は、大きく住宅系、商業系、工業系があり、多様な住環境や都市機能に対応したきめ細かい建築規制が図れるよう8つの住宅系地域、2つの商業系地域、3つの工業系地域があります。

### 土地利用



# 3

# 土地利用

## ●用途地域のイメージ

### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



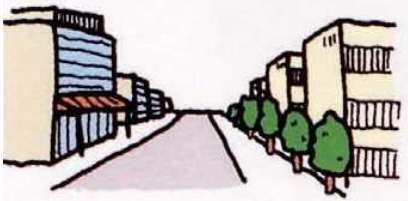
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



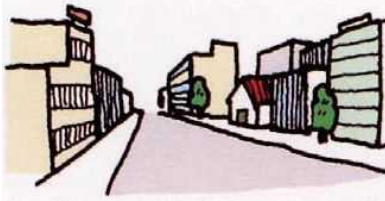
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



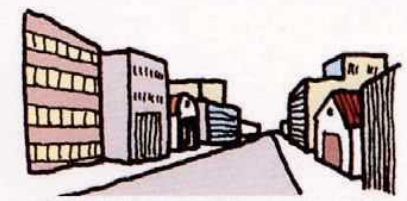
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

### 第一種住居地域



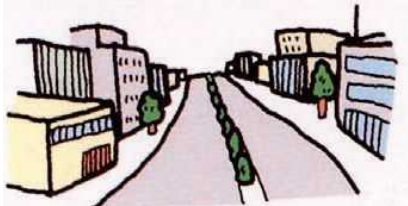
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

### 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

### 近隣商業地域



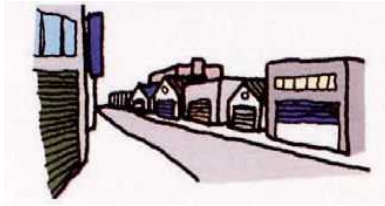
まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

### 商業地域



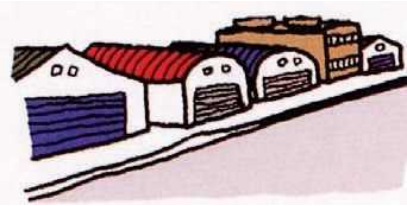
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

●用途地域内の建築物の制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■、面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下の建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業務店舗のみ2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	○	②①に加えて物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演劇場、観覧場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲客席200㎡以下
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下 一階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車修理工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量が多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

# 3

# 土地利用

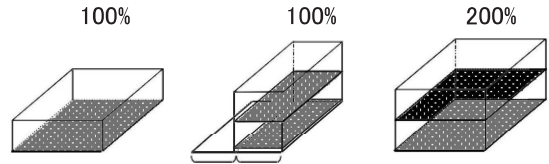
## ●建築物の形態の制限内容（建築基準法による規制）

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
第一種低層住居専用地域	30 40 50	50 60 80
第二種低層住居専用地域	60	100 150 200
第一種中高層住居専用地域	30 40 50	100 150 200
第二種中高層住居専用地域	60	300
第一種住居地域		
第二種住居地域	60	200 300 400
準住居地域		
近隣商業地域	80	200 300 400
商業地域	80	200 300 400 500 600 700 800 900 1000
準工業地域	60	200 300 400
工業地域	60	200 300 400
工業専用地域	30 40 50 60	200 300 400

(枠囲みは大部分で使用している値)

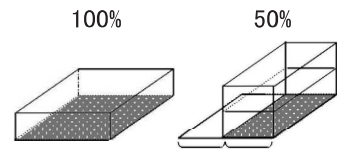
### 【容積率制限】

$$\text{容積率}(\%) = \text{延床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$



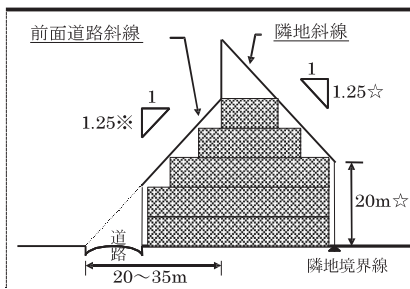
### 【建ぺい率制限】

$$\text{建ぺい率}(\%) = \text{建築面積(建て坪)} \div \text{敷地面積} \times 100$$

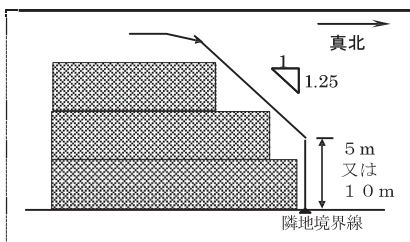


### 【斜線制限】

#### ●住居系用途地域の場合

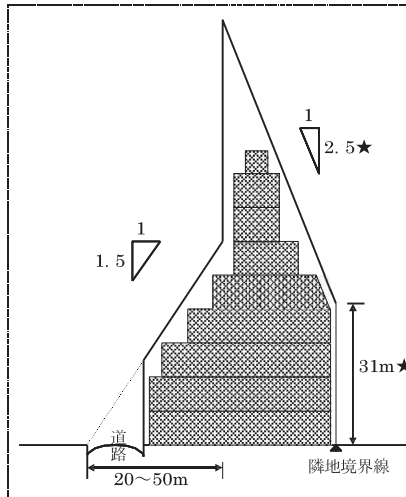


#### ●住居専用地域の場合



規制内容	用途地域	制限数値
前面道路斜線 (法56条①一)	住居系用途地域	適用距離 20,25,30,35m 斜線勾配 1.25
	商業系用途地域	適用距離 20,25,30,35m 斜線勾配 1.5 40,45,50m
	工業系用途地域	適用距離 20,25,30,35m 斜線勾配 1.5
	用途地域の指定のない区域	適用距離 20,25,30m 斜線勾配 1.25, 1.5
隣地斜線 (法56条①二)	低層以外の住居系用途地域	立ち上げ高さ 20m 斜線勾配 1.25
	商業・工業系用途地域	立ち上げ高さ 31m 斜線勾配 2.5
北側斜線 (法56条①三)	低層住居専用地域	立ち上げ高さ 5m 斜線勾配 1.25
	中高層住居専用地域	立ち上げ高さ 10m 斜線勾配 1.25

#### ●その他の場合



※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、1.5を指定することも可。

☆ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域は、それぞれ 1.5、31mを指定することも可。

★ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、適用除外とすることも可。

### 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の土地利用の規制に加えて、その地区の特有の目的に応じて規制の緩和や強化を行うことにより、土地利用の向上や環境の保護などを図るため定めるもので、市町村の条例により建築物の制限が行われます。

本県では、右表の地区において定めています。

### 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、都市計画に用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、位置、区域のほか、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めるものです。

本県では、大分市の本神崎、中津市の中津、三光の3地域において定めています。

### 高度地区

高度地区は、用途地域内において、日照、通風、採光などの都市環境を維持することや土地を有効に利用するため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

本県では、別府市、中津市及び日田市において最高限度を指定した高度地区を定めています。



日田市

### 高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定め、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保しようとするものです。

本県では、大分市の末広町一丁目地区、別府市の浜脇、北浜地区において定めています。



別府市

### 【特別用途地区の決定状況】

区域名	娯楽 レクリエーション 地区	特別業務 地区	大規模 集客施設 制限地区	住環境保全 地区
大分		○	○	○
別府*			○	
佐伯			○	
竹田			○	
豊後高田			○	
湯布院	○			
玖珠		○		

別府\*・・・別府国際観光温泉文化都市建設計画

### 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、建築物が密集している地域を対象に、火災による危険を排除することを目標として定められています。これらの地域に指定されると一定規模以上の建築物は、耐火建築物などの構造とする必要があります。

本県では、防火地域を大分市で、準防火地域を大分市外6市で定めています。

### ●防火地域及び準防火地域の建築制限

地域	種類	耐火建築物とする	耐火建築物又準耐火建築物とする	外壁・軒裏を防火構造とする
防火地域		・階数(地下を含む)≧3 ・延べ面積>100m <sup>2</sup> 建物 に対して	左欄以外の建築物	延べ面積≦50m <sup>2</sup> の平屋建付属建築物
準防火地域		・地上階数≧4 ・延べ面積>1,500m <sup>2</sup> の建物 に対して	・地上階数=3 ・500m <sup>2</sup> <延べ面積≦1,500m <sup>2</sup> 建物 に対して	木造建築物 (延焼のおそれある部分)



大分市

# 3

# 土地利用

## 景観地区

景観地区とは、良好な景観を保全するために、建築物の形態意匠の制限等を定めるものです。景観地区内において建築行為を行う場合は、認定申請が必要になります。

本県では、大分市の大分城址公園周辺地区、西大分港周辺地区に定めています。

### ●景観地区内で可能な制限

建築物の形態意匠の制限は必ず定める必要があります。その他建築物に関する事項（高さの限度、壁面位置、最低敷地面積）や工作物（形態意匠、高さの限度、壁面後退区域における設置制限）及び開発行為その他に関する事項も定めることができます。

#### ○都市計画で定める事項

○種類 ○位置 ○区域 ○面積 ○名称	<b>必須事項</b>	都市計画法 第8条第3項 第1号及び第3号 景観法 第61条第2項
○建築物の形態意匠の制限		

○建築物の高さの最高限度又は最低限度 ○壁面の位置の制限 ○建築物の敷地面積の最低限度	<b>選択事項</b>	景観法 第61条第2項
---	-------------	----------------

#### ○条例で定める事項

○工作物の形態意匠の制限 ○工作物の高さの最高限度又は最低限度 ○壁面後退区域における工作物の設置の制限	<b>選択事項</b>	景観法 第72条第1項
○開発行為その他政令で定める行為の規制 (土地の形質変更、木竹の伐採 等)		



西大分港周辺地区（大分市）

## 風致地区

風致地区は、都市内の、樹林地、丘陵、溪谷、水辺などの良好な自然景観を形成している地区や歴史的な人文景勝地について建築物の建築、住宅の造成、木材の伐採などについて一定の規制を行い、都市の自然景観や良好な都市環境の維持を図るため定められるものです。

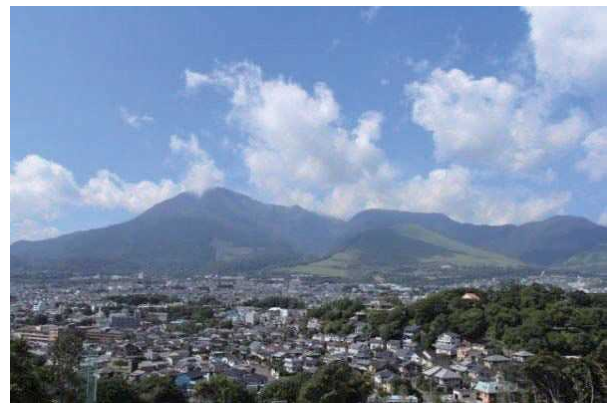
本県で定めている風致地区（大分市2地区、別府市5地区）は、第三種及び第四種風致地区のみとなっています。

### ●建物を建築する場合の主な規制内容

区分	建ぺい率	外壁の後退距離		高さ	緑地率
		道路界から	隣地界から		
第一種風致地区	20%以下	3m以上	1.5m以上	8m以下	40%
第二種風致地区	30%以下	2m以上	1.0m以上	10m以下	30%
第三種風致地区	30%以下	2m以上	1.0m以上	12m以下	20%
第四種風致地区	40%以下	2m以上	1.0m以上	15m以下	20%



大分市



別府市

### 臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するために定められた地区であり、地区内に大規模な工場・事業場を新增設する場合は、港湾法に基づく届出が必要となります。また、水際線の利用向上と港湾の管理運営を円滑に行うために、地区内に港湾管理者が分区を指定すると、構築物の新築、改築及び用途の変更が必要な場合には県条例により規制されることとなります。

本県では、12港（9市1町）で定めています。



大分市

### 流通業務地区

流通業務地区は、都市における流通機能の向上および道路交通の円滑化を図るため、トラックターミナル、卸売業、倉庫などの流通業務施設を中心に形成される流通業務市街地として整備すべき区域を定めるものです。流通業務地区内では、原則として流通業務に関連する施設以外の施設の建設等が規制されます。

本県では、大分市で1地区のみ定めています



大分市

### 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、城下町、宿場町、門前町など各地に残る歴史的な集落・町並みの保存を図るため定められるものです。保存地区内における建築物等は、その現状を変更する行為について、市町村の条例により規制されることとなります。

本県では、日田市の豆田地区、杵築市の北台南台地区の2地区を定めています。



日田市



## ■ 地区計画等

地区計画は、まとまりある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、市町村が地区に特性に応じたきめ細かい計画を定め、建物等を規制・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進めるための制度です。住民参加を主体とした制度として、近年全国で多くの計画決定が行われています。

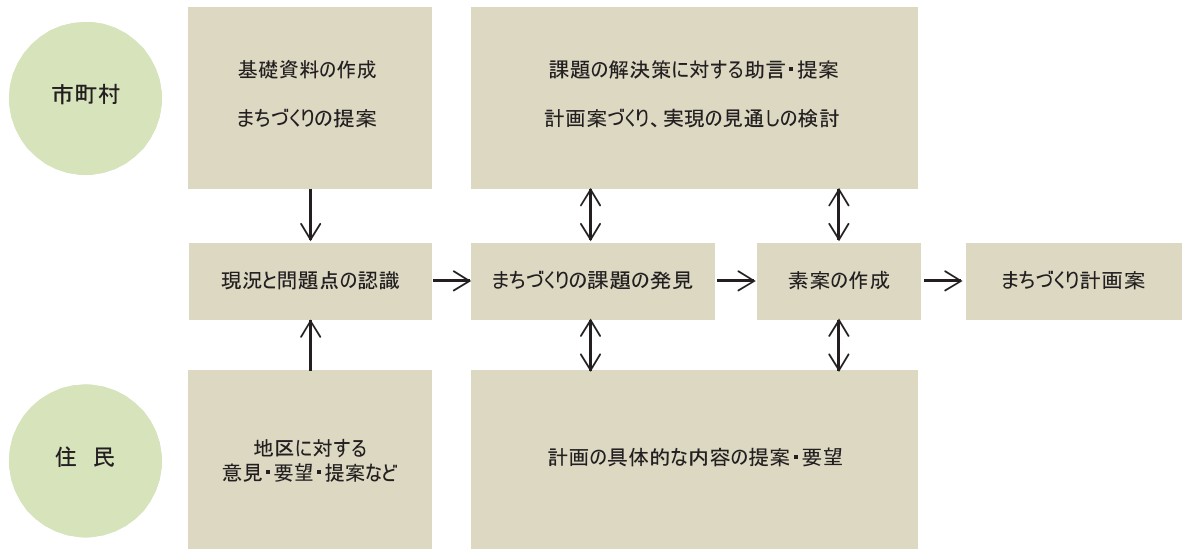
### ●地区計画の手続き

#### ●「手続条例」の制定

地区計画は土地利用に関する詳細な計画であり、土地の権利者に新たな制限を与えることになるため、関係権利者の意見を十分に聞き合意が得られたものでなければなりません。このため、意見を求める方法を市町村の条例で定めることになっており、これを一般に「手続条例」と呼んでいます。

#### ●まちづくり計画の作成

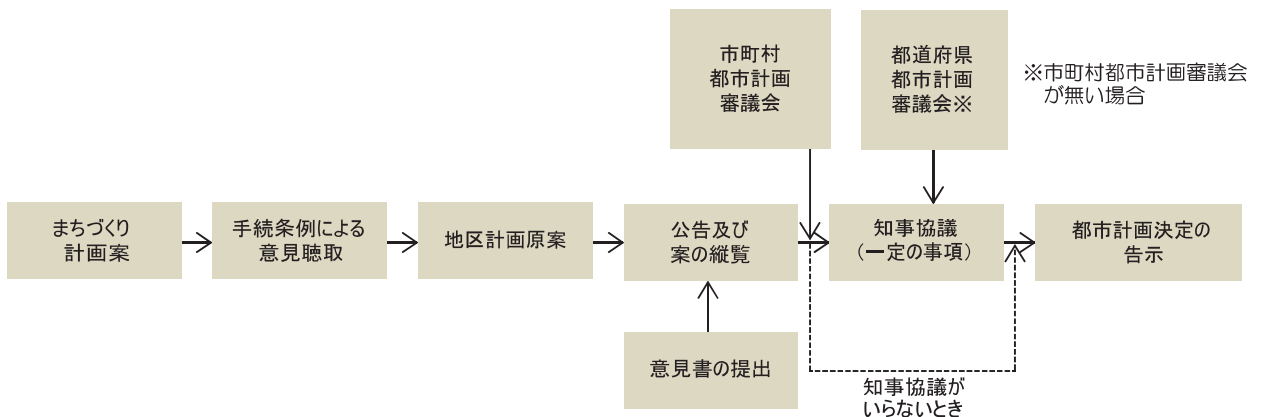
住人の要望や提案によって、地区を選定し、住民と行政が協力しながら今後の望ましいまちづくりの方向性を検討し、まちづくり計画案をつくります。



#### ●地区計画の都市計画決定

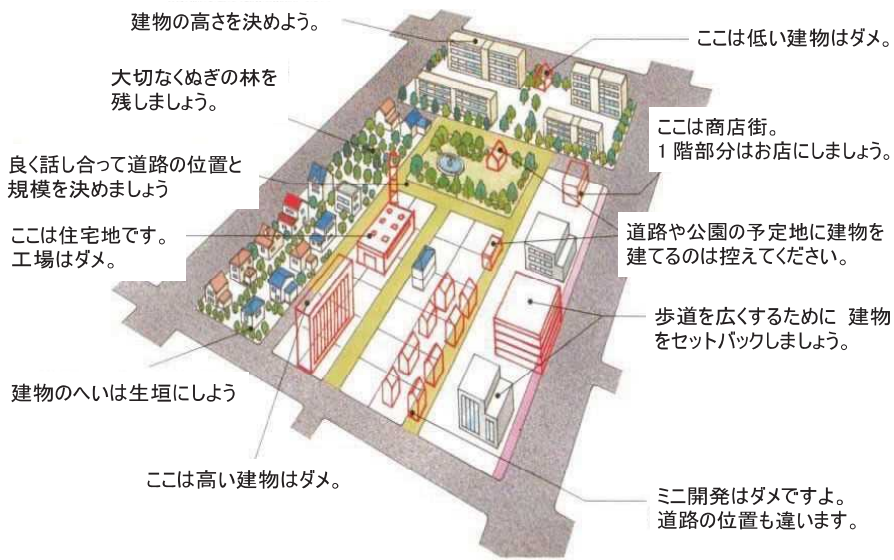
まちづくり計画案から次の事項を地区計画として定めます。

- ・整備方針……地区計画の目標、地区の整備、開発、保全の方針
- ・地区整備計画……地区施設の位置、及び規模、建築物の用途・形態、その他樹林地の保全に関する事項等



●地区計画で定められるまちづくりのルール（地区計画の様子）

- ①地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置
- ②建物の建て方や街並みのルール（用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣など）
- ③保全すべき樹林地



**【策定プロセス】**

- 地区計画の案は、市町村が条例に基づき、土地所有者等の意見を求めて作成します。
- 地区計画の方針が策定された区域内では、土地所有者等が協定を締結して、市町村に対して地区整備計画の策定を要請することができます。

**【実現担保】**

- 通常は、届出・勧告によります。ただし、都市計画で定めたルールを市町村が条例化すれば、強制力が付与されます。
- 特定の事項を定めた場合に、特定行政庁の認定・許可により用途地域の用途、容積率、高さの制限を緩和できる場合があります。

●地区計画決定状況

大分県では、8市町33地区において地区計画が策定されています。

市町名	地区名	地区計画のねらい
大分市	判田地区	沿道サービス施設の立地促進
	戸次地区	商家、業務地としての利用と沿道サービス施設の立地促進
	大分駅南地区	中心市街地にふさわしいゆとりと活気に溢れた緑豊かな地区の創出
	戸次本町地区	文化の継承と歴史的まちなみを因りつつ生活環境の整備を行い魅力溢れる在野への再生
	パークプレイス大分地区	交流・ふれあいの「場」の形成を目指す緑の確保や景観等の自然環境を考慮した優しいまちづくりと商業機能の集積
	高崎山海岸地区	学習体験観光の高度化及び総合的に魅力ある拠点の形成
	明野中心部地区	タウンセンター機能の再構築と高度利用及び良好な住環境をあわせ持つ住宅地の形成
	岡地区	産業間の連携や産業立地を牽引する「複合産業業務拠点」の形成
	大分流通業務地区	流通業務関連施設を集積する地区として、すぐれた都市機能と景観の形成
	公園通り西一丁目地区	優れた自然環境での生活に愛着を持つ多世代の交流を促進する「コミュニティ・ビレッジ」の形成
	大分城址公園周辺地区	良好な景観の形成と、歴史を感じさせるゆとりとおもみのある街並みの形成
	カームタウン木ノ上南地区	採光・通風・防災等の住環境条件を全戸に提供し、周辺の自然環境保全に努めることで優れた住環境を形成する
	西大分港周辺	港を中心とした良好な街並み景観の形成
	末広町一丁目地区	中心市街地にふさわしいゆとりと活気に溢れた魅力ある都市空間の形成を図る
	東原二丁目地区	地域の活性化や地域コミュニティの維持に一定の役割を果たす施設の維持や市街地を形成する
	田ノ浦地区	豊満海岸地区の地域振興と良好な景観形成を図る
別府市	新別府地区	良好な住環境の形成と景観の保全
	山水苑地区	良好な住環境の維持とコミュニティ地域づくり
	内蔵松田地区	研究施設集積地区にふさわしい環境の形成
	山の手地区	良好な住環境と緑豊かで安全、快適な住宅地の形成
	鶴見園地区	良好な住環境の維持保全（用途地域の見直し時に、風致地区を除いたため）
	鶴見南立石地区	良好な環境と周辺住居専用地域と調和した近隣商業地の形成（用途地域の見直し時に、風致地区を除いたため）
	立命館アジア太平洋大学地区	良好な教育・研究環境の確保と周辺環境との調和
	別府サンライズニュータウン地区	斜面地の開発に伴い、緑豊かで潤いのある居住環境の形成
	傾向ガーデン地区	良好な住環境の維持、保全による、コミュニティ豊かな地域づくりを行う



杵築市

市町名	地区名	地区計画のねらい
中津市	上如水・大悟法地区	良好な住環境の維持と秩序ある適正な市街化誘導
臼杵市	西北地区	良好な自然、住環境の保全と周辺住宅地と調和した工業生産環境の創出
豊後高田市	夢まち城台団地地区	良好な住環境の形成と景観の保全
杵築市	城下町地区	歴史建造物の保全と城下町としてのまちなみ景観の再生
	原南地区	良好な自然、住環境の保全と周辺住宅地と調和した工業生産環境の創出
国東市	中央公民館周辺地区	文化コミュニティ機能の核商業業務地と良好な都市環境の形成
日出町	瑞谷駅周辺地区	商業業務地・文化機能の集積を図るとともに、JR瑞谷駅を活用した交通結節点として位置づけ土地利用の効率化を推進し、交流と活気に満ちた核地区の形成
	日出団地地区	閑静でゆとりある一戸建て専用住宅を主体に良好な住環境を維持するとともに緑と空間的余裕のある住宅地としての地区の形成

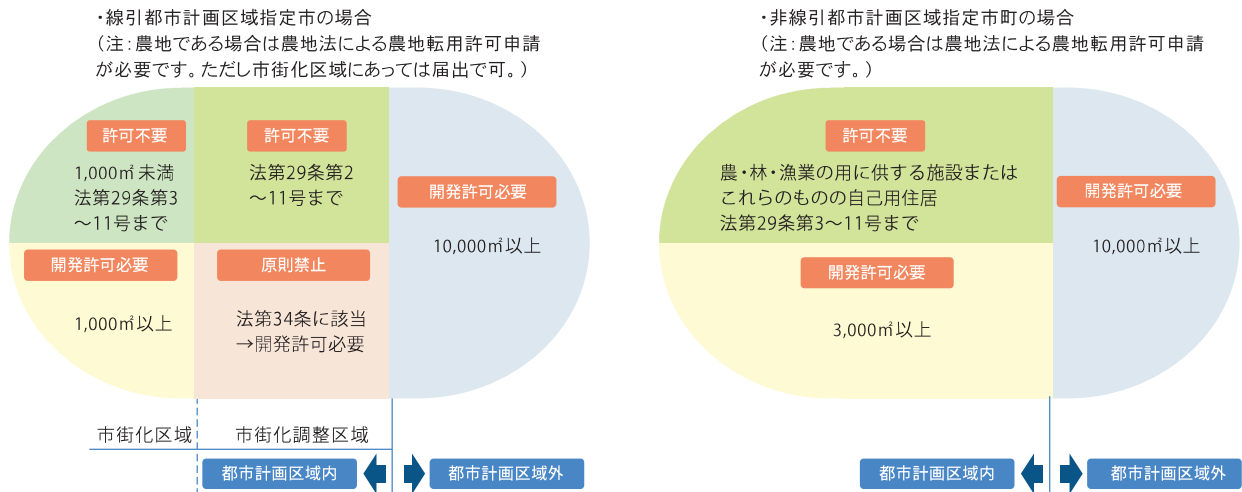
## 都市計画制限

都市計画の制限は、都市計画が決定された土地について適正な制限を加えることによって、その都市計画の実現を担保するもので、大きく分けると2つに分類されます。

ひとつは、土地利用に関する都市計画の制限で、定められた基準に従って、開発行為や建築行為などを制限すること自体が、都市計画の実現の手段となるものです。もうひとつは、都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内における建築などの制限で、将来の都市計画事業の障害となるような行為を排除しようとするものです。

## 開発行為

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で土地の区画形質を変更する行為を言います。都市計画区域（準都市計画区域）内外で一定規模以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ、知事（大分市・別府市につきましても、各市長）の許可が必要です。



### ①建築制限等

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為の工事完了公告前の建築物の建築、開発許可の条件に適合しない建築物の建築及び開発許可に係る予定建築物以外の建築物の建築等は、原則として禁止されており、知事（大分市・別府市については各市長）の許可又は承認が必要です。

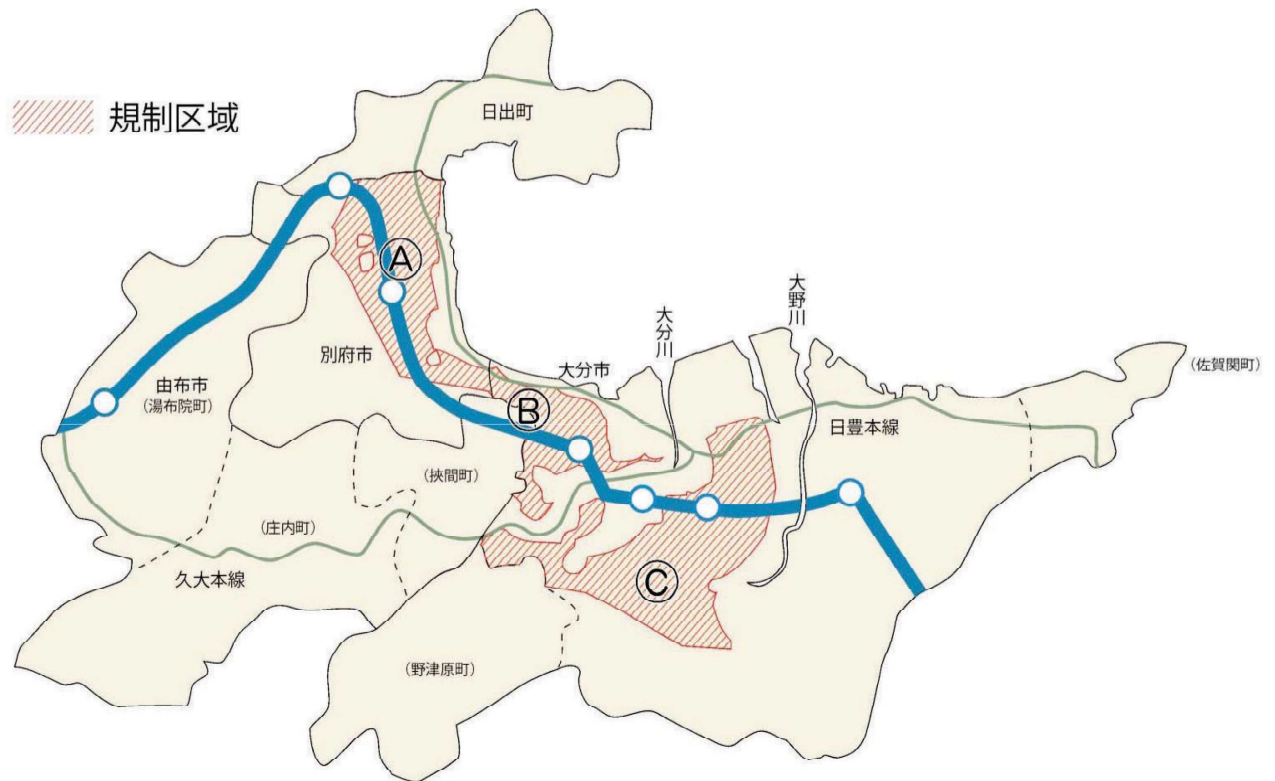
また、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の土地における一定の建築物の新築、改築等には知事（大分市・別府市については、各市長）の許可が必要です。

### ②開発審査会

都市計画法第78条に基づき設置されており、開発許可制度に関する審査請求に対する裁決を行うとともに、市街化調整区域内で行われる開発行為及び建築行為に関する知事（大分市・別府市については、各市長）からの諮問事案の議決を行います。

審査会は、各分野の学識経験を有する者7名で構成されます。

【大分県宅地造成工事規制区域】



都市計画法の開発許可制度以外に、宅地造成に伴い災害が生じるおそれのある土地の区域については、大分市と別府市で、「宅地造成工事規制区域」を指定しており、規制区域内の土地において行われる宅地造成に関する工事については、各市長の許可が必要です。  
(昭和43年6月17日指定)

市名		規制区域		市全域面積 B	A/B × 100
		面積	計 A		
別府市	1	A 4,423.4ha	4,423.4ha	12,528ha	35.3%
大分市	2	B 2,881.3ha C 7,916.9ha	10,798.2ha	36,097ha	29.9%
計			15,221.6ha		

■都市計画施設等の区域内における建築規制（法第53条）

都市計画で定められた都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとするときは、知事（市においては、各市長）の許可を受けなければなりません。この場合、その建築物が都市計画に適合しているか、又は階数が2以下で地階がなく主要構造部が木造、鉄骨造等で容易に移転除去できるものについては許可されます。

なお、都市計画施設等の区域内における建築の規制は、都市計画事業の許可の告示後、都市計画事業制限に代わります。

■都市計画事業制限（法第65条）

都市計画事業の事業地内において、事業の施行の障害となる恐れがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築、その他の工作物の建設、又は移動が容易ではない物件の設置若しくは堆積をしようとする者は、知事（市においては、各市長）の許可を受けなければなりません。これを都市計画事業制限といい、事業の円滑な施行を確保し、経済的な損失を防止するため、都市計画法第53条より厳しい内容となっています。