

7. 地区計画

(1) 地区計画とは

まちにはさまざまな個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、さらに良くしたり、また問題点を改善したりする方法も地区ごとに違います。そんな皆さんが住み、働き、憩う、まちづくりの手法として、まちづくりの主役である皆さんと大分市がお互いに協力しあってつくりあげるルールの一つとして、地区計画制度があります。地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。

地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の目標」や「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

地区 計 画	1. 地区計画の目標 どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。
	2. 区域の整備、開発及び保全に関する方針 土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。
	3. 地区整備計画 地区計画が定められた区域の全部又は一部について、地区計画の方針に従って、地区施設の配置や規模、建築物等に関する制限など具体的な内容に基づいた詳細な計画を定めます。

◀ 届出制度 ▶

地区計画の届出制度とは、地区計画に定められたまちづくりのルールを守るため、みなさんが土地の区画形質の変更を行ったり、建築物の建築や工作物の建設等の際、その設計内容などについて、大分市へ届出してください制度です。

本市では、現在 13 地区を指定しています。届出が必要な行為をする場合は、工事に着工する 30 日前までに届出が必要です。

■地区計画の適用例（イメージ図）

ここは低い建物は建てられません。

ここに高い建物は建てられません。

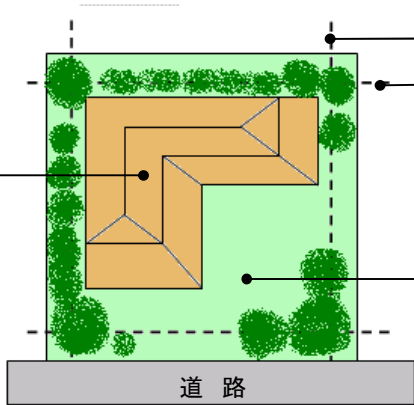
ここは住宅地なので工場は建てられません。



道路や公園予定地に建物を建てるのは控えてください。

この場所は商業地なので1階はお店にしましょう。

用途、容積率、建ぺい率、建築面積、高さ、形態意匠、(軒の出、勾配屋根、色彩等)の制限

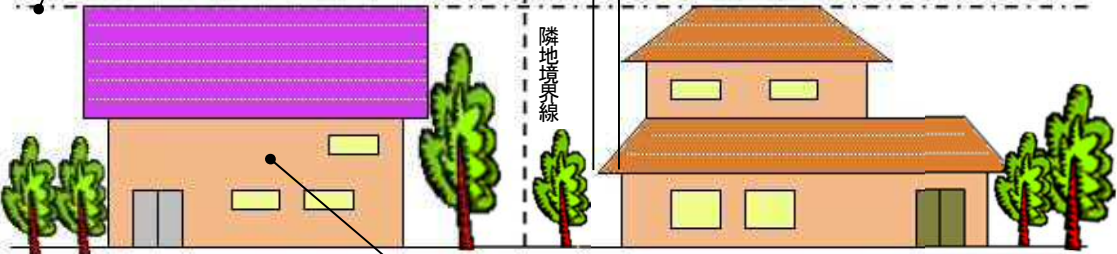


壁面の位置の制限 (1m 後退など)

敷地面積の制限

建築物の高さを決められる

軒の出を決められる



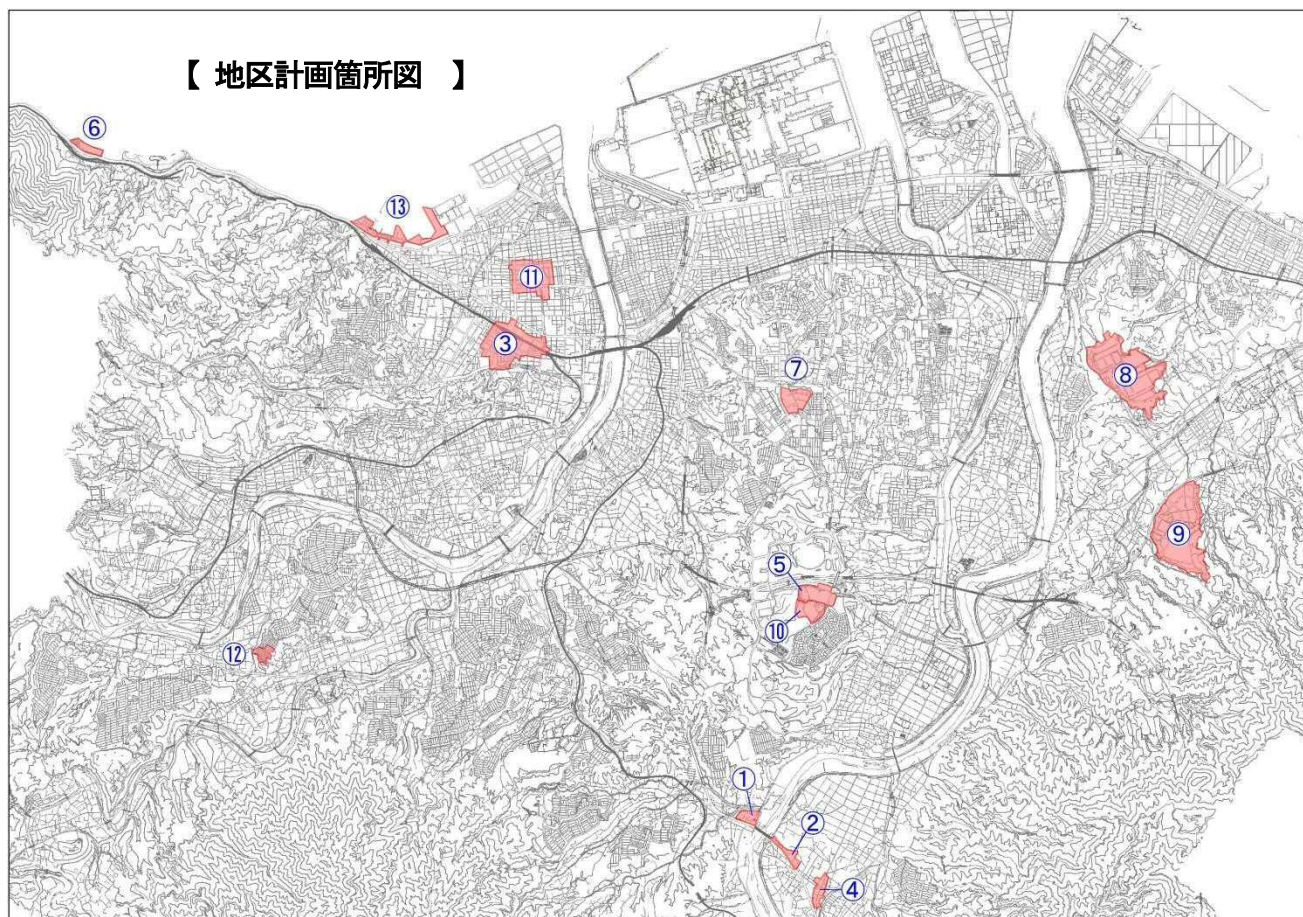
外壁・屋根の色彩を決められる

■届出が必要な地区

No	名称	面積 (ha)	当初告示 年月日	最終告示 年月日	地区計画の目標(概略)
1	判田地区	6.4	H5.4.30	H20.1.31	国道10号線の整備に伴う沿道利用促進
2	戸次地区	5.0	H5.4.30	H20.1.31	国道10号線の整備に伴う沿道利用促進
3	大分駅南地区	49.6	H13.1.10	H13.1.10	中心市街地の形成、都心居住地の形成
4	戸次本町地区	7.8	H13.4.26	H13.4.26	歴史的な街なみ「在町」の保全と住環境の整備
5	パークプレイス大分地区	14.1	H13.7.13	H30.8.17	商業機能の集積による都市型観光交流拠点の形成
6	高崎山海岸地区	5.6	H14.3.15	H14.3.15	学習体験・観光の高次化、魅力ある拠点の形成
7	明野中心部地区	13.6	H15.1.8	H18.12.22	タウンセンター機能の再構築による次世代型都市再生拠点の形成
8	岡地区	84.4	H18.3.23	H30.8.17	産業間の連携、産業立地を牽引する複合産業拠点の形成
9	大分流通業務地区	85.5	H18.3.23	H30.8.17	流通業務施設の集積による、流通業務拠点の形成
10	公園通り西一丁目地区	12.1	H20.4.9	H20.4.9	コミュニティサービス機能配置による「コミュニティ・レジッド」の形成
11	大分城址公園周辺地区	33.8	H20.7.1	H20.7.1	城址公園や目抜き通りにふさわしい調和のとれた街並み景観の創出、都市型居住環境の維持・増進、歴史文化観光拠点の形成
12	カームタウン木ノ上南地区	5.5	H22.3.30	H22.3.30	周辺自然環境の調和に配慮した、ゆとりある住環境の形成
13	西大分港周辺地区	21.8	H23.4.1	H24.3.30	港を中心とした街並み景観創出と港湾交流拠点の形成

※協議先及び届出書の提出先は、都市計画課です。(3.大分駅南地区の協議先は、まちなみ企画課になります。)

(4.戸次本町地区の協議先は、まちなみ整備課になります。)



■届出が必要な行為

行 為	内 容
土地の区画形質の変更	道路・宅地の造成、駐車場やコートの整備などで、切土・盛土を行う場合
建築物の建築又は 工作物の建設	建築物の新築や増改築、工作物の建設を行う場合 ※建築確認申請がいない建築行為や工作物の建設、広告物の設置なども届出が必要です。 (例) 10 m ² 以内の増改築や小さなプレハブの倉庫、物置、袖看板や屋外に設置する広告物、門や塀の建設等
建築物等の用途変更	建築物等の用途の制限が定められている区域内で、用途の変更を行う場合
建築物の形態又は 意匠の変更	建築物の屋根、外壁などの外から見える部分の形や材料、色などについて定められている区域内で、これらの変更をする場合
竹林の伐採	樹林地、草地等の保全に関する制限が定められている土地の区域内にて、木や竹などを伐採する場合

●届出が不要な行為

- * 通常の管理行為、簡易な行為
- * 開発行為の許可を要する行為等
- * 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- * 都市計画事業又はこれに準ずるものとして行う行為で一定のもの 等

■届出制度フロー

