

大分市国土利用計画

令和2年3月

大分市

大分市国土利用計画

目次

前文	1
第1 土地利用に関する基本構想	2
1 土地利用の現況と課題	2
2 土地利用の基本方針	4
3 利用区分別の土地利用の基本方向	6
第2 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要	9
1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	9
2 地域別の概要	11
第3 目標を達成するために必要な措置の概要	20
1 土地利用関連法制等の適切な運用	20
2 地域整備施策の推進	20
3 国土の保全と安全性の確保	20
4 持続可能な国土の管理	21
5 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保	22
6 土地の有効利用の促進	23
7 土地利用転換の適正化	23
8 国土に関する調査の推進	24
9 計画の効果的な推進	24
10 多様な主体による適切な国土管理の推進	24

用語、集計方法の定義

本計画において用語及び集計方法の定義は、それぞれ以下に定めるとおりとする。

○用語の定義

- 1) 多極ネットワーク型集約都市・・・教育、福祉、商業施設などの生活サービス機能をコンパクトに配置し、地域の特性を生かした拠点の形成と、拠点間を相互につなぐなど、交流・連携の骨格となる交通体系の形成・強化を進める考え方。それにより、新たな魅力の創出や市域全体の暮らしやすさ、活力の維持・増進につながり、高齢者や子どもなど、だれもが将来にわたり身近な場所で安心して快適に暮らせるまちづくりを目指すもの。
- 2) 広域幹線道路・・・本市と周辺市町を連絡し、本市の都市構造の主要な骨格を形成する道路。
- 3) 都市幹線道路・・・広域幹線道路の機能を補完して地区間の道路網を形成し、本市の都市構造の骨格をなす道路。
- 4) 農用地・・・農地法第 2 条第 1 項に定める農地及び採草放牧地を指す。ただし、本市においては統計上、採草放牧地に該当する土地がないため、農用地と農地は同義とする。

○集計方法の定義

- 1) 農用地・・・農地法第 2 条第 1 項に定める農地及び採草放牧地の合計で、「耕地及び作付面積統計」の「田」及び「畑」の合計により集計。（資料：農林水産省 HP）
- 2) 森林・・・「平成 29 年度大分市農林水産業の概況」林業水産課(市 HP)より集計。なお、林道面積は含まない。
- 3) 原野・・・「森林以外の草生地」から「採草放牧地」及び国有林に係る部分を除いた面積。「2010 年農林業センサス林業調査報告書（林業編）」より集計。
- 4) 水面・・・湖沼（人造湖及び天然湖沼）並びにため池の満水時の水面。天然湖沼について、大分市は該当なし。人造湖は「ダム便覧」より集計。
- 5) 河川・・・河川法第 4 条に定める一級河川、同法第 5 条に定める二級河川及び同法第 100 条による準用河川の同法第 6 条に定める河川区域。一級河川及び主要な二級河川については、国土交通省「河川現況調査」を元に把握。その他の二級河川、準用河川については、流路延長に必要な区間ごとに把握した平均幅員を乗じて算出した面積を河川管理者に照会。なお、水面と重複する部分を除く。
- 6) 水路・・・農業用排水路。
- 7) 道路・・・一般道路、農道及び林道の合計。
- 8) 一般道路・・・道路法第 2 条第 1 項に定める道路。大分県道路現況調査を参考。
- 9) 農道・・・農地面積に一定率を乗じた圃場内農道及び「市町村農道台帳」の農道延長に一定幅員を乗じた圃場外農道。
- 10) 林道・・・国有林道及び民有林林道。林業水産課林道台帳より集計。
- 11) 住宅地・・・「固定資産の価値等の概要調書」の評価総地籍の住宅用地に、非課税地籍のうち、都道府県営住宅用地、市町村営住宅用地及び公務員住宅用地を加えたもの。
- 12) 工業用地・・・「固定資産の価値等の概要調書」の工業用地の地積より集計。
- 13) その他宅地・・・宅地の総計から住宅地及び工業用地を引いたもの。
- 14) 人口集中地区・・・人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域。

前文

この計画は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第8条の規定に基づき、大分市の市域における国土の利用に関する基本的事項について定めたものであり、土地利用の長期的構想として、土地利用行政の指針となるものである。

また、本計画策定は、国及び県の国土利用計画（第5次）を基本とし、大分市総合計画「おおいた創造ビジョン 2024」基本構想に即して策定したものであり、土地利用をめぐる社会・経済状況の変化に対応し、計画と実績に検証を加えながら、必要に応じ見直しを行うものとする。

第1 土地利用に関する基本構想

1 土地利用の現況と課題

(1) 地理的条件

本市は、九州の東端、東九州軸の北部、瀬戸内海の西端にあって、大分県の扇状地域の要に位置し、南は臼杵市及び豊後大野市、西は別府市、由布市及び竹田市に接し、九州でも有数の広い市域を有している。

(2) 土地利用の構成

本市の市域面積は、平成29年現在で50,238ヘクタールであり、その土地利用区分ごとの構成は、農用地8.1%、森林48.6%、水面・河川・水路5.1%、道路5.6%、宅地14.7%、その他17.9%となっている。

特に、森林の占める割合が大きく、農用地・河川等を合わせた自然的土地利用の比率は61.8%と高く、都市的土地利用への転換は進んでいるものの、豊かな自然環境に恵まれている。

(3) 土地利用の現状

本市の土地利用は、昭和39年に新産業都市に指定されて以降、農地や山林等を生かした自然的土地利用から、住宅・店舗・工業用地等を主体とした都市的土地利用への転換が大幅に進められてきた。

人口は、昭和40年から50年にかけて著しく増加したものの、社会の成熟化や人口減少社会の到来などにより、平成27年には478,146人（国勢調査）となっている。さらに、少子高齢化の進展に伴い、本市においても人口減少局面を迎えており、年少人口（15歳未満）や生産年齢人口（15～64歳）の減少と老年人口（65歳以上）の増加が進むとともに、地域的な偏在も進展している。

総世帯数の増加や市街地における都市的土地利用の需要は当面見られるものの、全体としては、市街化の圧力は弱まり、市街地の人口密度の低下が予想される。

市民の価値観やライフスタイルの多様化のなかで、身近な生活空間として土地利用を認識し、宅地や建物、道路、緑などを一連のものとして快適性や安全性の確保を求めるなど、土地利用を横断的にとらえる状況が見られる。

また、交通網の発達などによって、人々の行動範囲が拡大するなかで、郊外型の大規模集客施設の立地が進み、既存中心市街地での低・未利用地や空き家等が増加傾向にあるなど土地利用の効率の低下が懸念される。さらに、農村部においては、農業従事者の減少や高齢化などによる農地の荒廃が進んでいる。森林においては、人工林は成長し、木材として利用可能な時期を迎えているにもかかわらず、木材価格の低迷等により、森林資源の利用は進んでいない状況である。

なお、森づくり活動へ市街地の住民が参加するなど、地域外からもさまざまな人や団体が土地利用に関与し、地域間の交流連携が進む状況も見られる。

(4) 土地利用のニーズと課題

①人口減少・少子高齢化への対応

少子高齢化の進展や人口減少社会を迎えるなか、低密度な市街地の拡散による土地の管理水準の低下、高齢化・過疎化に伴う地域コミュニティの弱体化などが懸念される。

今後は、各拠点に集積する都市機能の維持・強化、拠点間を相互につなぐネットワークの形成により、だれもが将来にわたって安心して暮らせる持続可能な都市構造を構築することが求められる。また、山間部などの過疎化の進む地域においては、生活基盤を整備し、地域の活性化を図るなど、地域の特性に応じた土地利用が求められる。

地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮しながら、市域の均衡ある発展と快適で魅力ある都市環境の創造を目指し、総合的かつ計画的な土地利用を推進していく必要がある。

②自然災害への対応

本市は、南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されており、今後30年以内に70～80%の確率で発生すると予測されている南海トラフ地震と、それに伴い発生する津波などによる被害が危惧されている。加えて、近年、甚大な被害をもたらしている風水害や、中央構造線断層帯などの活断層に起因する地震、大規模火災等の発生に備えて、国土の安全・安心の確保に対する要請が高まっている。

大規模な災害から市民の生命・財産を保護し、市民生活及び地域経済に及ぼす影響を最小化させるための国土強靱化に向けた防災・減災対策を、ハード・ソフトの両面から推進する必要がある。

③豊かな自然環境や良好な景観への意識の高まり

山、海、川の恵みを受けて発展してきた本市では、良好なまちなみの形成や里地・里山の保全・再生・活用を進めるとともに、自然とのふれあいや心の豊かさを求める志向が高まっている。

また、地球温暖化や、地球規模でのさまざまな生物が生息できる環境の危機等、自然環境への負荷の増大に伴って生じる諸問題、安全・安心な食料の安定確保等に適切に対処するため、循環と共生を重視した土地利用を基本とすることが求められている。

④既存ストックや低・未利用地の活用と管理

中心市街地の空洞化、低・未利用地や空き家等の増加、土地利用の効率の低下などが懸念されており、土地の効率的利用、有効利用の観点から、土地需要の調整に引き続き配慮するとともに、都市的な土地利用と自然的な土地利用との調和を図ることが求められている。

都市的な土地利用がなされている土地については、都市基盤等の既存ストックや低・未利用地の有効利用を促進するとともに、自然的な土地利用がなされている土地については、自然環境を保全することを原則とし、都市的な土地利用に転換する場合は、災害に対する安全を確保するとともに、周辺の自然環境や土地条件に与える影響等を勘案する必要がある。

⑤多様な主体の参画による土地利用マネジメント

地域のさまざまな土地利用をそれぞれ個別のものとしてとらえるのではなく、土地利用の相互の関係性の深まりや管理に参画する多様な主体との関わりが増大していることなどを踏まえ、総合的・一体的にとらえていくことの重要性が高まっている。

これらの状況に適切に対応するため、地域ごとの柔軟な対応のもと、次世代へ向けて土地利用について総合的な観点から能動的にマネジメントを行っていく必要がある。

2 土地利用の基本方針

土地利用のニーズと課題を踏まえ、本計画は「適切な土地の管理を実現する土地利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する土地利用」、「安全・安心を実現する土地利用」、「複合的な施策の推進及び多様な主体による土地利用」の4つの基本方針に基づき、持続可能で均衡ある発展に資する土地の利用を目指すものとする。

(1) 適切な土地の管理を実現する土地利用

適切な土地の管理を実現する土地利用については、効率的かつ健全な都市の発展に資するよう、拠点に集積する都市機能を維持・強化し、それらをネットワーク化することで、市域全体の暮らしやすさや活力の維持・増進を図る「多極ネットワーク型集約都市」の形成を図る。

JR大分駅を中心とした中心市街地や旧市町の中心部などの地区拠点に、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住の集積を図り、郊外部への無秩序な市街地の拡大・拡散を抑制する。各拠点では、土地の高度利用、低・未利用地や空き家の有効利用の促進等により、市街地の活性化と土地利用の効率化を図る。

農林業の土地利用については、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、多面的機能を持続的に発揮させるために良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農地集積を進めることなどを通じて、荒廃農地の発生防止及び解消と効率的な利用を図る。また、水源のかん養等に重要な役割を果たしている森林の整備及び保全を進める。

大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮する。

なお、森林、原野、農地、宅地等の相互の土地利用の転換については、人口減少下においても一定量が見込まれるが、土地利用の可逆性が低いことに加え、生態系や健全な水循環、景観等にも影響を与えることから、土地利用の転換は慎重な配慮のもとで計画的に行うものとする。

(2) 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する土地利用

自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する土地利用については、本市の恵まれた環境を未来へ継承するため、自然環境の保全、再生を進め、森、里、海、川の連環によるエコロジカルネットワ

ークの形成を図り、住民の福利や地域づくりに資する形で活用を促進する。

また、地球温暖化への対応や水環境の改善等の観点から健全な水環境を維持・回復するための取組を進める。一方、社会・経済活動の広がりによりすぐれた自然地域が減少し、野生動植物の生息・生育の場が失われつつあり、その保護や共生を図る。

自然環境の活用については、持続可能で魅力ある地域づくりを進めるため、自然環境の有する多面的機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用したグリーンインフラなどの取組を推進する。

これらに加え、良好な自然景観を保全し、臨海部からの市街地、丘陵、山並みへと広域的に続く土地利用を継承するとともに、歴史的な遺構や史跡と周囲のまちなみ、固有の地勢から形成される景観等の保全、再生、創出に取り組み、これらを活用した魅力ある地域づくりを進める。特に、都心部においては、積極的な緑化を誘導し、ゆとりある市街地の形成を図る。

（３）安全・安心を実現する土地利用

安全・安心を実現する土地利用については、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害リスクの把握及び周知を図った上で、災害リスクの高い地域における居住を抑制する。同時に、中長期的な視点から、災害リスクの低い地域への居住を促し、より安全な地域への居住を推奨する取組を進める。

加えて、防災対策と防災体制の構築や高齢者、障がい者、外国人、乳幼児、妊婦等の災害時要配慮者の安全確保を基本に、災害の未然防止と被災時の被害の最小化を図るため、治山・治水・海岸保全・砂防・地すべり・急傾斜地等の保全対策を推進し、避難路・防災拠点・ライフライン施設等といった諸機能の多重性・代替性の確保、防災拠点の整備、被害拡大の防止や復旧復興の備えとしてのオープンスペースの確保、公共施設やライフラインの耐震化、農用地の管理保全、森林の持つ保全機能の向上等、総合的に土地の安全性を高め、災害に強くしなやかな都市形成を推進する。

（４）複合的な施策の推進及び多様な主体による土地利用

人口減少や財政制約によって土地を荒廃させないために、自然と調和した防災・減災対策を促進するなど、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進め、多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、適切な管理を推進する。

また、各地域をとりまく自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域住民や民間企業、行政など、地域のさまざまな主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理の在り方等について検討するなど、多様な主体の参画による、地域主体の取組を促進する。

3 利用区分別の土地利用の基本方向

利用区分ごとの基本方向は、次のとおりとし、横断的な観点や相互の関連性に十分留意しながら土地利用を図る。

(1) 農用地

農用地は、農産物供給という本来の機能に加えて、市民の生活にうるおいとやすらぎを与える緑地空間として重要な役割を果たしており、これらを十分認識した上で、農用地の活用・保全を図る。

また、農業が有する国土保全等の多面的機能が十分に発揮されるよう農用地の良好な管理を図るとともに、環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進を図る。

その際、農業生産の効率を高め、安定した農業の担い手を確保するため、人・農地プランや農地中間管理事業等の活用による農地集積を推進する。

(2) 森林

森林は、木材等の森林資源を生産する場だけでなく、水源かん養、大気の浄化、土砂の流出防止、生物多様性の保全、レクリエーションの場や緑の景観の創出といった多面的な機能を有しており、将来世代に豊かな状態で継承していくことができるよう、森林環境譲与税を活用し、適切な森林の整備と保全に努め、林業振興の基盤としても活用を図る。

都市部の森林については、良好な生活環境を確保するため、積極的に緑地としての保全と整備を図る。

周辺部の森林については、健康づくり・休養・教育・文化活動等の場としての利用や地域の活性化に配慮し適正な利用・育成を図る。

(3) 水面・河川・水路

水面・河川・水路は、市民生活及び都市活動を支える重要な水資源であるとともに、市民の憩いの場、レクリエーションの場としての機能を有しており、地域における安全性向上のための河川等の整備と適切な管理、水資源の安定確保、農業用排水路等のために要する用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新や水面の適正な利用を通じて、既存用地の持続的な利用を図る。

また、水面・河川・水路の整備に当たっては、水系がエコロジカルネットワークの重要な基軸となっていることを踏まえ、健全な水環境の維持・回復を通じ、自然環境の保全・再生に配慮するとともに、生物の多様な生息・生育環境、うるおいのある水辺環境、都市部における貴重なオープンスペース、自然の水質浄化作用、ヒートアイランド現象の改善等多様な機能の維持向上を図る。

(4) 道路

道路のうち、日常生活に密着した生活道路、地域間を連絡する都市幹線道路、都市の骨格を形

成し社会・経済活動を支える広域幹線道路は、それぞれの役割にそって、市域内に適正に配置する。地域間の連携・交流の促進、災害時における輸送の多重性・代替性の確保に向けた広域交通ネットワークを形成するため、必要な用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて、既存用地の有効利用を図る。

また、道路の整備に当たっては、道路の安全性・快適性の向上、防災機能の向上、環境の保全等に十分配慮する。道路緑化等により、良好な沿道環境の保全・創造に努める。

一方、農道及び林道については、農用地・森林の利用形態に即した活用、農林業の生産性の向上、農用地・森林の適正な管理のための整備を図る。その整備に当たっては、自然環境・景観の保全に十分配慮する。

(5) 宅地（住宅地）

住宅地は人口減少社会に対応した秩序ある市街地形成や豊かな住生活の実現の観点から、住宅周辺的生活関連施設の整備を計画的に進めながら、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図り、良好な住環境の形成を図る。その際、「多極ネットワーク型集約都市」の実現に向けて人口集積性・交通利便性・災害安全性が高いと考えられる地域への居住を推奨する。

また、既存ストックの有効利用やユニバーサルデザインの導入による中心市街地における街なか居住の促進や老朽化した住宅団地の良好なストックとしての有効活用・機能更新、住宅の長寿命化、既存住宅の市場整備を通じて、持続的な利用を図る。

住宅地の整備に際しては、土地利用の高度化、低・未利用地や空き家の有効活用及び既存住宅ストックの有効活用を優先し、自然的土地利用等からの転換は抑制しつつ、必要な用地を確保する。

(6) 宅地（工業用地）

工業用地は、周辺地域の環境保全との調和に十分配慮しつつ、適切な工業立地を図るとともに、グローバル化や情報化の進展等を見据えた先端技術産業や研究開発型産業の立地を促進する。

また、内陸部における工業立地については、住工分離による土地利用を推進し、良好な生活環境の整備に努める。さらに、既存の工業用地のうち、未利用地の利用の促進を図る。

(7) 宅地（その他の宅地）

その他の宅地は、市街地の再開発等による土地利用の高度化、中心市街地における都市福祉施設の整備や商業の活性化及び良好な環境の形成、地区拠点における日常生活に必要な生活利便施設の集積に配慮しつつ、必要な用地の確保を図る。

また、郊外の大規模集客施設については、都市構造への広域的な影響や地域の合意形成、地域の景観との調和を踏まえた適正な立地を図る。

(8) 公共・公益施設用地

文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設、厚生福祉施設等の公共・公益施設については、市民生活上の重要性とニーズの多様化を踏まえ、市民福祉の向上を図るため、それぞれの利用目的に応じて適正な配置に努める。

その整備に当たっては、環境の保全、都市の緑化を進めるなかで、耐災性の確保と災害時における施設の活用に配慮するとともに、施設の拡散を防ぐ観点から空き地、遊休施設の活用や街なか立地にも配慮する。

(9) レクリエーション用地

市民の価値観の多様化や自然とのふれあい志向の高まり、さらには、国際観光の振興を踏まえ、自然環境の保全を図りつつ、地域の振興等を総合的に勘案して、計画的な整備と有効利用を進める。

農用地の市民農園としての利用、森林、河川、沿岸域等の余暇空間としての利用、施設の適切な配置とその広域的な利用に配慮する。

(10) 低・未利用地

都市部の低・未利用地は、再開発用地や防災・自然再生のためのオープンスペース、公共・公益施設用地、居住用地、事業用地等として、住環境の向上や地域の活性化に資する観点から積極的な活用を図る。

不作付地や荒廃農地は、所有者の適切な管理に加え、多様な主体による直接的・間接的な管理への参画を促すことにより、農用地としての活用を積極的に図るとともに、周辺の状況と所有者の意向を踏まえ関係機関の判断に基づいて、施設用地、森林、里地・里山の再生を通じた市民の自然体験の場としての活用等、農用地以外への転換による有効利用の促進を図る。

(11) 沿岸域

沿岸域は、漁業、海上交通、レクリエーション等各種利用への多様な期待があることから、自然的・地域的特性及び経済的・社会的動向を踏まえ、海域と陸域との一体性に配慮しつつ、長期的視点に立った総合的利用を図る。

この場合、環境の保全と市民に開放された親水空間としての適正な利用や津波・高潮等の災害リスクに配慮する。

また、沿岸域の多様な生態系及び景観の保全・再生等を図るとともに、国土の保全と安全性の向上に資するため、海岸の保全を図る。

第2 土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

1 土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

- (1) 計画の目標年次は、令和10年とし、基準年次は平成29年とする。
- (2) 土地利用に関して基礎的な前提となる将来人口については、令和10年においておよそ477,000人と想定する。
- (3) 規模の目標を示すための土地利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地（住宅地、工業用地、その他の宅地）、その他とし、参考値として市街地（人口集中地区）を付記する。
- (4) 土地利用区分ごとの規模の目標は、利用区分ごとの現況に基づき、将来人口、社会的変化要因及び各種将来計画を考慮して設定する。
- (5) 令和10年の利用区分ごとの規模の目標は、次ページの〈表〉のとおりとする。
- (6) なお、〈表〉の数値については、想定面積であり、今後の社会・経済の状況により変化する不確定なものであるため、弾力的に理解すべきものである。

〈表〉 土地の利用区分ごとの規模の目標

(単位 : ha)

利用区分	(基準年次) 平成29年	(目標年次) 令和10年	(増減)	構成比	
				平成29年	令和10年
農用地	4,090	4,014	△76	8.1%	8.0%
農地	4,090	4,014	△76	8.1%	8.0%
採草放牧地	0	0	0	0%	0%
森林	24,428	24,373	△55	48.6%	48.5%
原野	1	1	0	0%	0%
水面・河川・水路	2,562	2,562	0	5.1%	5.1%
道路	2,802	2,823	21	5.6%	5.6%
宅地	7,370	7,424	54	14.7%	14.8%
住宅地	4,331	4,387	56	8.6%	8.7%
工業用地	2,337	2,373	36	4.7%	4.7%
その他の宅地	702	664	△38	1.4%	1.3%
その他	8,985	9,041	56	17.9%	18.0%
合計	50,238	50,238	0	100%	100%
市街地 (人口集中地区)	7,046	7,046	0	14.0%	14.0%

- 注) 1 平成29年の地目別区分は、大分市調べによる。
 2 水面・河川・水路の面積にはななせダム(100ha)を含む。
 3 道路は、一般道路、農道及び林道である。
 4 平成29年の市街地(人口集中地区)の面積は、平成27年国勢調査による。

2 地域別の概要

地域の区分は、大分地域、鶴崎地域、大南地域、植田地域、大在地域、坂ノ市地域、明野地域、佐賀関地域、野津原地域の9地域とする。

(1) 大分地域

①現況

この地域は、本県の政治・経済・文化等の中枢機能が集積した都心地区を有している。

JR大分駅南北を中心とした既成市街地は、大分駅周辺総合整備事業の完了により、南北市街地の一体化が進み、県都、さらには東九州の中核たるにふさわしい規模、質を兼ね備えた商業・業務中核都心を形成することが期待されている。

周辺部は、宅地開発等によって市街化が進展している。

また、上野丘の丘陵地及び庄ノ原から杵原八幡宮さらに瀬戸内海国立公園に指定されている高崎山周辺へと山々が連なる豊かな緑、市街地中心部を流れる大分川周辺の自然は、市街地における緑の空間としての役割を果たすなど、多面的な土地利用が見られる。

②基本方向

- JR大分駅の南北を中心とする中心市街地においては、広域拠点としての都心機能の充実や効率化を促進し、都市機能の集積を図るとともに、JR大分駅および周辺部における交通結節機能の強化を図る。
- 既成市街地においては、その再生や低・未利用地の有効利用、土地の高度利用を促進し、社会・経済状況の変化に適切に対応できるよう都市環境の整備促進と適切な土地利用を図る。
- 高城・滝尾・南大分・西大分の周辺地区においては、都市環境の整備、商業機能・公益施設の整備と合わせ、安全な住環境の形成を図る。
- JR滝尾駅などにおいては、交通結節機能の強化を図るとともに、周辺地区における生活道路の改善などを推進する。
- 広域的な交通体系によって、拠点性を有する複数の都心や周辺の緑の空間との機能分担、交流・連携を促進することを通じ、効率的な土地利用を図る。
- 高崎山・田ノ浦海岸等優れた自然環境は、貴重な財産として保全しつつ、体験学習・観光の拠点として活用を図る。

(2) 鶴崎地域

①現況

この地域は、本市の東部における中枢的な商業・業務地区を形成しており、JR鶴崎駅周辺を中心とする既成市街地は、中心市街地に次ぐ古くからの風格を有する地域である。

JR鶴崎駅前の国道197号沿線を中心とした商業・業務地区を有している。

海岸部においては大規模な工業地区が配置されている一方、周辺部は宅地開発等により市街化が急速に進展し、郊外型沿道利用の商業集積が進んでいる。

地域南西部には大分市全体の核となる公園として大分スポーツ公園がある。

大野川・乙津川沿いには、水田や施設園芸などの農用地をはじめ、緑の空間が広がり、九六位山に続く豊かな森林など自然的土地利用が見られる。

②基本方向

○JR鶴崎駅周辺の既成市街地においては、居住型の市街地整備と商業・業務機能の集積に努めるとともに、JR鶴崎駅の交通結節機能の強化を図り、地域に根付いた歴史や文化を生かした地区拠点の形成を図る。

○新たに市街化した住宅地においては、生活道路の改善などにより、安全な住環境の形成を図る。

○松岡地区の大規模商業施設周辺においては、居住機能と商業機能が融合した利便性の高い市街地の形成を図る。

○地域の特性を生かした農林業の振興を図り、自然的土地利用の保全を図る。

○大野川・乙津川は、親水・水辺空間として土地活用を図るとともに、輪中からなる伝統的資源の保存・活用を図る。

○九六位山等については、レクリエーション空間、自然との共生の場として保全・活用を図る。

(3) 大南地域

①現況

この地域は、本宮山、天面山などの森林が67.7%と多くを占め、また大野川及びその支流が集落地を育んでいる。

古代より大野川沿いの交通の要衝、在郷の中心の在町として栄えた戸次本町のまちなみが形成されており、地域の中心の国道10号沿線に商業・業務地が広がっている。

判田地区には、JR中判田駅を中心として既存集落やまとまった規模の住宅団地があり、都市的土地利用がなされている。

本市における農産物の供給及び森林資源の生産拠点としての役割を果たしており、豊かな水利を活用した水田や畑地等の農用地が広がっている。

②基本方向

○JR中判田駅周辺においては、交通結節機能の強化や運動施設の整備等を通じ、大南地域の交流拠点となる南部地区拠点の形成を図る。

○戸次の市街地においては、商業・業務機能の集積を図るとともに、歴史的なまちなみを生かした市街地の形成を図る。

○農林業の生産基盤等の整備を行い、魅力ある農林業の確立を進めるとともに、生産活動と地域の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図る。

○農業従事者の減少及び高齢化等による荒廃農地や未整備森林については、多様な主体を活用するなど、地域の活性化のためその有効利用に努める。

○本宮山、天面山、横江山等を中心とした山地・丘陵地や大分県青少年の森、河原内川河川プール・吉野梅園など自然とふれあうことのできる緑の空間については、学習とレクリエーション空間としての活用やその豊かな緑の保全を図る。

(4) 植田地域

①現況

この地域は、昭和40年代から50年代にかけて、周辺の丘陵地を中心に団地開発による宅地化が進んだことから、住宅地、商業・業務地等の都市的土地利用への転換が急速に進展した地域である。

また、郊外部と都心部とを結ぶ交通の要衝に位置し、国道10号沿線・国道210号沿線に大型商業施設をはじめ、商業・業務機能の集積が進行し、都市的土地利用の需要が高まっている。

大分川、七瀬川の恵みによって形成された田園環境と霊山を中心とする豊かな森林など自然的土地利用が見られる。

②基本方向

○市・玉沢地区においては、商業・業務機能の集積による地区拠点の形成を図るとともに、農地や自然環境との調和に配慮しつつ、計画的な市街地の形成を図る。

○賀来の周辺地区においては、商業施設の集積など駅と一体となった生活拠点の形成を図る。

○既に大規模な住宅団地が形成された地区では、少子高齢化が進んでおり、既存住宅ストックの有効活用を図るなど持続可能な住宅地の再生を図る。

○地域の特性に応じた生産基盤等の維持に努め農用地等の保全と活用を図る。

○霊山を中心とする優れた自然景観を保全し、地域の核となる七瀬川自然公園とともに学習とレクリエーション空間として活用する。

○大分川・七瀬川においては、自然観察や憩いの場、市民と協働した緑地づくりの場として活用を図る。

(5) 大在地域

①現況

この地域は、海岸部が臨海工業地帯として埋め立てられ、その背後地では、市街地整備事業や住宅団地の開発により、市街地が形成されている。

大在公共埠頭は、東九州や瀬戸内海における物流拠点として整備が進んでいる。

また、市街地に隣接した丘陵地では、内陸型工場が立地している。

海岸部の工業地域とその背後地を分離し、環境保全・防災機能を果たす緩衝緑地が東西に広がっている。

大野川の河川空間を生かした土地利用や地域のコミュニティ活動の場として活用されるなど、水辺空間の有効利用が図られている。

②基本方向

○JR大在駅周辺においては、商業・業務機能の集積と良好な住宅市街地の形成を図り、臨海部の産業と連携した地区拠点の形成を図る。

○市街地整備事業が行われた地区内の都市的土地利用を促進し、低・未利用地の有効活用、臨海部の埋立地における臨海物流拠点の機能強化を図る。

○角子原地区周辺において、交通アクセスの利便性を生かした複合産業業務拠点の形成を図る。

○少子高齢化が進展する住宅団地において、既存住宅ストックの有効活用を図るなど持続可能な住宅地の再生を図る。

○南部に広がる豊かな自然環境の保全と有効活用を図る。

○大野川の河川空間を生かし、緑の水辺空間として、自然との共生を図る。

(6) 坂ノ市地域

①現況

この地域は、海岸部が工業用地として埋め立てられ、その背後地では、市街地整備が進められており、地域全体では将来人口の増加が見込まれている。

内陸部には、工場が立地し、宮河内インターチェンジに隣接して、大分流通業務団地が整備されている。

海岸部の工業地域とその背後地を分離し、環境保全・防災機能を果たす緩衝緑地が東西に広がっている。

地域内には丹生川が流れ、水辺空間が広がるとともに、丹生川流域を中心に農林業の生産基盤の整備等が行われ、自然的土地利用が図られている。

また、地域の南部には、森林が広がり、緑の空間を形成している。

さらに、丘陵地には大規模な低・未利用地が存在している。

②基本方向

○JR坂ノ市駅周辺においては、商業・業務施設の集積と良好な住宅市街地の形成を図り、坂ノ市市民センターなどの公共施設を生かした地区拠点の形成を図る。

○市街地整備事業が行われた地区内の都市的土地利用を促進し、低・未利用地の有効活用、臨海部の埋立地における工業系土地利用の促進を図る。

○大分流通業務団地の土地利用の促進及び保全を図る。

○密集市街地においては、生活道路の改善等による計画的な住環境の整備を推進する。

○地域西部の亀塚古墳等の歴史資源の保全と、史跡を生かした体験学習・観光資源としての活用を図る。

○農林業の生産基盤等を維持するとともに、生産活動と地域の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図る。

○御所峠・白山・姫岳・戸塚山等の山地の緑を保全し、丹生川の水辺空間の緑を守り、佐野植物公園とともに自然との共生を図るレクリエーション空間として活用する。

(7) 明野地域

①現況

この地域は、臨海工業地帯の背後に位置する住宅地として開発され、公営住宅、民間企業社宅等が多く建設されているが、近年ではマンション立地も増加している。

明野中心部地区では、商業施設や生活サービス施設が立地している。

また、都市近郊における身近な緑あふれる松栄山などの風致地区などが存在し、豊かな自然環境を育んでいる。

②基本方向

○明野中心部においては、商業施設や生活サービス施設などの複合化・機能強化による地区拠点の形成を図る。

○住宅市街地においては、民間企業社宅から定住型住宅への適正な土地利用転換を促進するとともに、住民等が主体となったエリアマネジメントの推進により、ゆとりのある安全な住環境の維持・保全を図る。

○高尾山、松栄山等の都市近郊の身近な緑については、自然とふれあうことのできる緑の空間として、保全と有効活用を図る。

(8) 佐賀関地域

①現況

この地域は、大正時代より銅の製錬業への土地利用がなされ、海岸に沿って市街地が形成されている。

また、地形や気候を生かした水産業や農林業などの自然的土地利用がなされている。

特に関あじ・関さばで有名な水産業は、本市の水産資源供給の拠点として盛んに行われている。

森林は74.0%を占め、自然環境に恵まれており、瀬戸内海国立公園と日豊海岸国定公園の接点に位置し、佐賀関半島の中央や南側を縦の木山を中心とした山地が走り、美しいリアス式海岸を形成し、風光明媚な景勝地を保有している。

一方、地域内では空き家等の件数が多く、重度な不良状態にある空き家等の占める割合が比較的高くなっている。

②基本方向

○佐賀関港や佐賀関漁港を抱えた佐賀関地区を中心とする中心市街地においては、商業・業務施設の集積により、生活圏の中心となる地区拠点の形成を図る。

○密集市街地においては、防災性の向上を図るとともに、空き家対策の推進等による良好な住環境の形成を図る。

○自然環境や営農環境、住環境と調和した、適正な土地利用の在り方を検討する。

○内陸部は、乱開発の防止、土地利用の整序を図り、住環境の形成と都市近郊型農業との共生を図る。

○海岸部は、風光明媚な海岸線の景観の保全、農地の保全と都市住民との交流の場としての活用を図る。

○農林水産業の生産基盤等の整備を行い、魅力ある農林水産業の確立を図る。

○貴重な動植物が生息し水源かん養に重要な山地部や日豊海岸国定公園の海岸部、瀬戸内海国立公園の高島などの緑の景観を守り、自然的土地利用の保全と自然と人が調和する憩いの場など観光とレクリエーション空間としての活用を図る。

(9) 野津原地域

①現況

この地域は、森林が73.2%を占める中山間地帯で、棚田をはじめとする壮大な農村景観と自然環境に恵まれている。

また、今市石畳や後藤家住宅など、歴史的資源を有しており、地域の中心には、野津原支所や地区公民館等の行政サービス施設やコミュニティ施設、商業・業務施設が集積している。

地域の中央部には、ななせダム及び道の駅のつはるが完成し、地域の活力を担う新たな交流拠点となることが期待されている。

②基本方向

- 野津原東部地区においては、野津原支所などの行政サービス施設やコミュニティ施設、商業・業務施設の集積により、生活圏の中心となる地区拠点の形成を図る。
- 自然災害の防止や自然環境との調和を図りながら、豊かな自然を生かした良好な住環境の確保に努める。
- 農林業の生産基盤等の整備を行い、魅力ある農林業の確立を目指すとともに、良好な棚田の景観をはじめ優良な農地の保全に努め農村集落景観の保全整備を図る。
- 貴重な動植物が生息・生育する緑豊かな自然環境に恵まれた神角寺芹川県立自然公園、県民の森（平成森林公園）などの保全に努め、ななせダムや七瀬川の親水空間の充実を図り、交流人口の拡大に向け、レクリエーション空間としての活用と景観の保全・形成を図る。

第3 目標を達成するために必要な措置の概要

土地利用は、本計画に基づき、公共の福祉を優先させるとともに、地域をとりまく自然や社会、経済、文化的条件などを踏まえて総合的かつ計画的な利用を図る必要がある。

このため、土地の所有者は、良好な土地管理と有効な土地利用に努めるとともに、大分市は各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策を実施する。なお、本計画は、地域住民や民間企業、NPO、学識研究者などの多様な主体の活動により実現されることから、これらの多様な主体の参画と、各主体間の適切な役割分担に基づき実施されるものである。

1 土地利用関連法制等の適切な運用

国土利用計画法及びこれに関連する農業振興地域の整備に関する法律、森林法、都市計画法などの土地利用関係法の適切な運用及び、本計画と大分市総合計画「おおいた創造ビジョン2024」基本構想に即した大分市都市計画マスタープラン等の土地利用に関する各種計画との調整を行い、適正な土地利用を図る。

その際、土地利用の影響の広域性を踏まえ、県をはじめ隣接する市など関係行政機関相互の適切な調整を図る。

また、土地取引の規制に関する措置など国土利用計画法の的確な運用により、投機的な土地取引を防止し、地価の安定を図る。

2 地域整備施策の推進

本市がめざすまちの姿（都市像）である「笑顔が輝き 夢と魅力あふれる 未来創造都市」を実現し、市民がともに手を携えながら、明るい笑顔が輝き、ひと・まちの夢と魅力があふれる、輝かしい未来を創造する都市を築いていくため、国土の均衡ある発展を図りながら、地域の個性や多様性を生かし総合的な環境の整備を図る。

3 国土の保全と安全性の確保

(1) 国土の保全と安全性の確保のため、流域内の土地利用との調和、生態系の有する多様な機能の活用などにも配慮した治水施設等の整備を通じ、より安全な土地利用への誘導を図るとともに、国土保全施設の整備と維持管理を推進する。南海トラフを震源とする巨大地震や近年増加・甚大化する風水害・土砂災害等に備えて、災害リスクの高い地域の把握、公表を積極的に行うとともに、災害リスクの低い地域での居住推奨及び公共施設等の立地の誘導を推進する。また、主体的な避難を促進する観点から、ハザードマップの作成、配布や防災教育の体系的な実施、避難訓練等を推

進する。

また、水の効率的な利用と有効利用、水インフラ（河川管理施設、水道施設、下水道施設等）の適切な維持管理・更新や安定した水資源の確保のための総合的な対策を推進する。

- (2) 森林の持つ土地の保全と安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、間伐等の森林整備を適切に行う。
- (3) ライフライン等の安全性を高めるため、基幹的交通、エネルギー供給拠点、電力供給ネットワーク、通信ネットワーク及び上下水道等の多重性・代替性の確保を図る。
- (4) 市街地等における安全性を高めるため、公園・街路等の活用による避難地・避難路の整備、住宅・建築物の耐震化、災害時の業務継続に必要なエネルギーの自立化・多重化、及び道路における無電柱化等の対策を進める。

4 持続可能な国土の管理

- (1) 「多極ネットワーク型集約都市」の実現に向け、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住の都心拠点や地区拠点等への誘導などを図る。また、だれもが利用できる持続可能な公共交通ネットワークの構築を図るとともに、自家用車や自動二輪、自転車などの私的交通との最適な組み合わせにより、まちづくりを支える交通体系の確立を図る。

市街化調整区域等の既存集落では、自然環境や営農環境の保全を図りながら、地域コミュニティの維持・活性化、持続可能な公共交通ネットワークにつながる取組を推進する。

- (2) 食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保するとともに、国土保全等の多面的機能を発揮させるため、農業の担い手による営農等の効率化に向けて人・農地プランや農地中間管理事業等を活用した農地利用の集積・集約を推進する。

また、利用度の低い農地について、農業に参入する企業等への農地情報の提供や、不作付地の解消、裏作作付の積極的拡大等、有効利用を図るために必要な措置を講ずる。さらに、農業の雇用促進と6次産業化などによる農林水産物の高付加価値化の取組等を進める。

- (3) 持続可能な森林管理のため、新たな木材需要の拡大や施業集約化の促進、地域に応じた路網整備等による木材の安定的かつ効率的な供給体制の構築並びに再造成、間伐等の森林の適切な整備及び保全等を通じ、林業の持続的かつ健全な発展を図る。
- (4) 健全な水循環の維持または回復のため、関係者の連携による流域の総合的な管理、貯留・かん養機能の維持及び向上、安定した水供給・排水の確保、持続可能な地下水の保全と利用の促

進、地球温暖化に伴う気候変動への対応、水環境の改善等の施策を総合的に進める。

(5) 安全・環境・景観に配慮しつつ、山地から海岸までの一貫した総合的な土砂管理の取組を推進する。土砂採取に当たっては、環境・景観保全や経済社会活動などに配慮しつつ適切な管理を図る。

(6) 美しく魅力あるまちなみ景観や水辺空間の保全、再生、創出を図るとともに、地域の歴史・文化や自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図る。また、歴史的・文化的風土の保存、文化財の保護等を図るため、開発行為等の規制を行う。

5 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

(1) 野生生物の生息・生育、自然景観、希少性等の観点からみて優れている自然については、行為規制等により適正な保全を図る。棚田・里山・干潟・藻場といった二次的自然については、適切な農林水産業活動、民間・NPO等による保全活動の促進や支援の仕組みづくり、必要な施設の整備等を通じて自然環境の維持・形成を図る。自然が劣化・減少した地域については、自然の再生・創出により質的向上や量的確保を図る。この場合、生物多様性を確保する観点から、希少野生動物の保護や外来生物の侵入防止、生態系相互の関連性に配慮する。

(2) 原生的な自然環境だけでなく、農地、荒廃農地等においても希少種等の野生生物に配慮した土地利用を促進する。

(3) 森・里・川・海の連環によるエコロジカルネットワークの形成のため、多様な生物の生息・生育環境となっている重要な緑地の保全、主要幹線道路における街路樹の整備、河川における湖畔林や緑道などの整備等により、山地、丘陵地、市街地を緑のネットワークで結ぶ取組を進める。

(4) ヒートアイランド現象や地球温暖化等への対策を加速させるため、太陽光、バイオマス等の再生可能エネルギーの面的導入、都市における緑地・水面等の効率的な配置など環境負荷の小さな土地利用を図る。再生可能エネルギー関連施設の設置にあたっては、地域の景観、豊かな自然環境及び生活環境の保全に配慮するよう、必要な措置を講じる。また、森林整備等の森林吸収源対策の着実な実施に取り組む。さらに、公共交通機関の整備・利用促進や円滑な交通体系の構築、低炭素型物流体系の形成などを促進する。

(5) 市民の健康の保護及び生活環境の保全のため、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、悪臭等に対して引き続き対策を行う。住居系、商業系、工業系等の用途区分に応じた適正な土地利用への誘導を進め、騒音等の著しい交通施設等の周辺における緑地帯や工場等における緩衝緑地

の設置、倉庫、事業所等の適切な施設の誘導等により、土地利用の適正化を図る。また、水環境への負荷を低減するため、生活排水処理施設の整備、農用地や森林の適切な維持管理、雨水の地下浸透の促進、水辺地等の保全による河川及び沿岸域の自然浄化能力の維持・回復等を進め、健全な水環境の構築を図る。

(6) 循環型社会の形成に向け、廃棄物の発生回避（リフューズ）、発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）の4Rを一層進めるとともに、発生した廃棄物の適正な処理のため、環境の保全に十分配慮しつつ、広域的・総合的な施設整備を進める。また、廃棄物の不法投棄等の防止と適切かつ迅速な原状回復に努める。

6 土地の有効利用の促進

(1) 市街地における低・未利用地及び空き家等を含む既存住宅ストック等の有効利用を図る。特に、空き家等については、所在地の把握や所有者の特定など実態を把握した上で、「住み替え情報バンク」等による所有者と入居希望者のマッチングや住環境の改善及び空き家の他用途への転換による再生など利活用を促進する。また、倒壊等の著しい危険がある空き家等については、除却等の措置を進める。

(2) 道路については、無電柱化や既存道路空間の再配分などにより、道路空間の有効利用を図るとともに、道路緑化等による、良好な道路景観の形成を図る。

(3) 工業用地については、高度情報通信インフラ、研究開発インフラ、産業・物流インフラ等の戦略的かつ総合的な整備を促進することにより、グローバル化への対応や産業の高付加価値化等を図るとともに、質の高い低コストの工業用地の整備を計画的に進める。その際、地域社会との調和及び公害防止の充実を図る。また、既存の工業団地のうち、未利用地の利用の促進を図る。

7 土地利用転換の適正化

(1) 土地利用の転換を図る場合には、可逆性が低いという特性や影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を勘案して適正に行うこととする。また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案して必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講ずる。

特に、農林地等から都市的土地利用への転換が依然として続いている一方、都市部の低・未利用地や空き家等が増加していることを踏まえ、その有効活用を通じて、自然的土地利用からの転換を抑制することを基本とする。

(2) 大規模な土地利用の転換については、その影響が広範であるため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、国土の保全と安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用を図る。また、地域住民の意向等地域の実情を踏まえるとともに、大分市総合計画「おおいた創造ビジョン2024」基本構想などの地域づくりの総合的な計画、公共・公益用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合を図る。

(3) 農地等の農林業的土地利用と宅地等の都市的土地利用が無秩序に混在する地域または混在が予測される地域においては、必要な土地利用のまとまりを確保することなどにより、農地や宅地等相互の土地利用の調和を図る。また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じている地域において、土地利用関連制度的確な運用等を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用を図る。

8 国土に関する調査の推進

国土の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、国土調査、土地基本調査、自然環境保全基礎調査等国土に関する基礎的な調査を推進するとともに、その総合的な利用を図る。

また、津波等の災害時における円滑な復旧・復興を推進する観点や、高齢化や不在化の進展により森林や農地等において境界や所有者が不明となる土地が発生することを防ぐ観点等から、地籍の明確化を図る。

さらに、市民による国土への理解を促し、計画の総合性及び実効性を高めるため、調査結果の普及啓発を図る。

9 計画の効果的な推進

計画の推進等に当たって各種の指標等を活用し、土地利用をとりまく状況や土地利用の現況等の変化及びこれらの分析を通じて計画推進上の課題を把握し、計画がその目的を達するような効果的な施策を講じる。

10 多様な主体による適切な国土管理の推進

所有者、地域住民、企業、NPO、行政、他地域の住民など多様な主体の森林づくり活動、河川・湖沼環境の保全活動、農地の保管理活動への参画、地元農産品や地域材製品の購入、緑化活動に対する寄付等、さまざまな方法により土地の適切な管理に参画する取組を推進する。