

City Planning of OITA

大分市まちづくり

新

はっけん でん

発見伝

都市計画!? っち  
知っちゃん?



編集・発行  
大分市 都市計画部 都市計画課  
〒870-8504 大分市荷揚町2番31号  
☎534-6111  
ホームページ <http://www.city.oita.oita.jp/>  
E-mail [toshikeikaku@city.oita.oita.jp](mailto:toshikeikaku@city.oita.oita.jp)

まちづくり  
都市計画って、むずかしい!?

土地の使い方、建物の建て方など、まちづくりに関する入門書!!



■ 構成及び目次	1
■ 登場人物紹介	2
■ 出会いと発見	4
■ この本はこんなときに役立ちます	6
■ 大分市のなりたち	8
■ まちづくりのしくみ	10
■ まちづくりのしくみ(土地のはなし)	14
■ まちづくりのしくみ(お金のはなし)	16
■ まちづくりについて学ぼう	18
■ まちの必需品(都市施設のはなし)	20
■ まちの必需品(都市施設:道路のはなし)	22
■ まちの必需品(都市施設:公園のはなし)	24
■ まちの必需品ができるまで	26
■ 土地利用のしくみ(地域地区と色分け)	28
■ まちづくりの方法(地区計画のはなし)	34
■ 中心市街地活性化基本計画のはなし	36
■ まちをリフォームする	38
■ 都市景観	40
■ バイシクルフレンドリータウン	42
■ みどりの夢銀行	43
■ まちづくり基礎情報(建物を建てるときのきまり)	44
■ まちづくり基礎情報(土地の値段)	46
■ まちづくり基礎情報(土地の売買)	47
■ まちづくり基礎情報(土地利用のおさらい)	48
■ まちづくり基礎情報(線引き)	50
■ まちづくり基礎情報(法律と都市計画の体系)	52
■ 知っ得☆知っ特情報(緑化助成/危険ブロック塀/耐震改修/アスベスト除去等)	54
■ おおいたマップで調べよう!	58
■ 困ったときは…(まちづくりお助け情報)	60
■ だいたいわかるまちづくり用語集	62
■ おわりに	64



戦国の世に、平和な時代が訪れるのはいつのことだろうか。その時に、この豊後の国はどうなっておるのじやろうか。皆、笑顔で暮らせる日が来るのかのう。

### そうりんさま

400年以上も前にキリスト教に強い共感を抱き、泰平の世が訪れることを願う「そうりんさま」は豊後の国がどんな風にならっていくのかを案じておられました。



さーて、今日も一日、大分市を暮らしやすいまちにするため、がんばるぞ！大分市のまちづくりについて、わたしの知らないことは何もない！誰か何か聞いてこないかな？ウキキキキキー。

### ぎょうせいさん

平成の現代、大分市役所の都市計画課に勤務する「ぎょうせいさん」は、この道30年のベテラン。今日も大分市の発展のため、市民の住みよい暮らしを守るため、仕事を続けている……。

大好きな大分市のためにお手伝いがんばるもん！

### たかもん

ぎょうせいさんのお手伝いをしながら、まちづくりを学んでいく「たかもん」は、高崎山の宣伝部長で、高崎山の「たか」とモンキーの「もん」が名前の由来です。

(好きなもの) さつまいも、高崎山に来てくれるお客さん、海じおソフト(高崎山おさる館で販売)  
(嫌いなもの) 犬



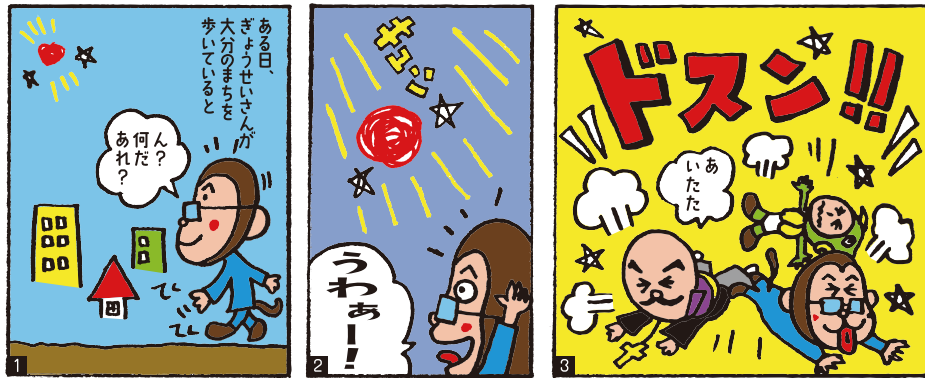
僕の住む“オオイタシティ”はすごく便利な自慢のまち。昔の“オオイタシティ”ってどんなところだろう。それを調べに、「過去散歩」でもしてこよう。

### メジータクくん

西暦2XX0年。近代化と都市化が急速に進み、大未来都市となった“オオイタシティ”。好奇心旺盛なメジータクくんは、タイムトリップで昔のオオイタシティを見に行くことに……。



そうりんさまの未来を案ずる気持ちと、メジータくんの過去が見たいという好奇心がひとつになったとき、奇跡が起き、なんと現代の大分市へ……。



たまたま、偶然、そこに居合わせたのは都市計画に熱心に取り組むぎょうせいさん。

違う時代から来た2人は新たな大分市のまちづくりを発見することになるのだ。



思わず、「私にまかせなさい！」って言っちゃいましたけど、そうりんさまもメジータくんもどんなコトが知りたいのですかねえ？  
わたしでお答えできることは何でも教えてあげますよ。

なあなあ！今でも△△はあるのか？  
▽▽はどうなんじゃ？

わしの時代に〇〇だったものはどうなっているのじゃ？



あの大きくて丸いものは何じゃ？  
うーん、わたしにはさっぱりわからぬ…

ねえねえ、昔は□□が××だったってホントなの？



ハイハイ、そんなにいっぺんに言わないでくださいよ。でも、おふたりがいろんなコトを知りたいってことはよくわかりましたよ。  
この「大分市まちづくり☆新☆発見伝(まち伝)」には、そのいろんな「なぜ？どうして？」のヒントや答えが散りばめられています。  
これからそれを探しに行きましょう！はいはい。たかもんも一緒にね。



# 1 まちづくり入門に

土地の使い方や家の建て方などを決める都市計画は、大分市のまちづくりを支えています。

この“まち伝”は、都市計画制度の基本やまちづくりを進めるうえでの課題や問題点について、わかりやすく楽しく説明した入門書です。

みんなの大分市がより暮らしやすく楽しいまちになるように、この本を読んでいろんな事を考えてみましょう。



もしかして、アレは2XX0年世界遺産に選ばれた『オオイタドーム』!?



# 2 家や土地がほしくなったときに



せっかく土地を買ったのに、希望の家を建てられない場所だった。なんてことになったら大変です。“まち伝”を読むと、不動産広告の隅っこに小さく書かれている言葉の意味が**少しだけ**わかりますよ。



- 用途地域? (→P.30)
- 建ぺい率? (→P.44)
- 容積率? (→P.44)
- 高さ制限? (→P.45)

便利だねー



# 3 お出かけ・待ち合わせのお供に

お出かけの際には、ぜひ“まち伝”をバッグに入れて、お友だちとの待ち合わせのひとときにでもどうぞ。読み終わったら、お友達にも見せてあげてくださいね。

豊後の国がこのようなのか!



あの…、そうりんさま聞いてます?





さあ、ではおふたりの「なぜ？ どうして？」を探す前に、大分市のコトについてすこし勉強してみましょう。メジータくん。キミが暮らしている大分市は「オオイタシティ」って呼んでるって言ってましたよね？



そーなんだよ。周りも「〇〇シティ」って名前と呼ばれているんだよ！



「オオイタシチー」とか何だか舌をかみそうな名前じゃ。ワシの頃は「豊後国」と呼ばれておって、そりゃ、活気があってにぎやかな街だったんじゃぞ。



そうりんさまの時代の大分のまちは、武士の屋敷や商人の家など約5,000軒の家屋が軒を連ねた大都会だったようですね。また、お寺や神社のほか教会や病院もあり、外国人も居住する異国情緒あふれるまちだったんですよ。



そのとおりじゃ！



これはそうりんさまの時代の大分のまちの様子を描いたものなんですよ。



おお！あれがわしの館か！こうやって空から眺めるのは初めてじゃ。やはり、美しい街並みじゃな。メジータ殿、そう思わぬか？



そうだね、僕のまちにも「ケイカンジョーレー」って決まりがあって、まちなみがキレイなんだよ。



何と、未来にも「景観条例」が残っているんですか！その条例に、私もたずさわったんですよ（涙）おっと、その話はまた後ほど・・・

ところで、メジータくんのオオイタシティは今のオオイタシティよりも広がってるんですかね？これは最近のオオイタシティのうつりかわりなんですけどね。オオイタ市は、2011年4月に市ができてからちょうど100周年を迎えたばかりなんですよ。

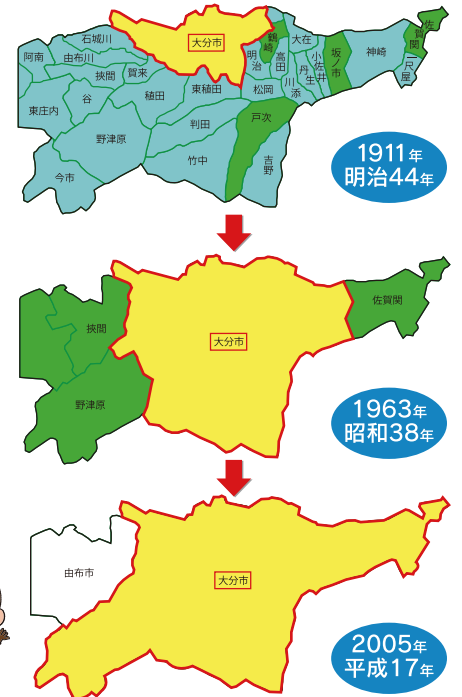


へえ～。僕のマチの隣はユフシティ、ベップシティ、ウスキシティなんだ。てコトは今と変わってないってことだね～。



そうなんです。オオイタ市も、そうりんさまの時代から続くいろんな町や村が長い年月をかけてひとつになってるんですよ。

ちなみに・・・黄色は【市】 緑色は【町】 水色は【村】 を表しています。



さあ、では本格的に都市計画のお話をしていきましょうか？



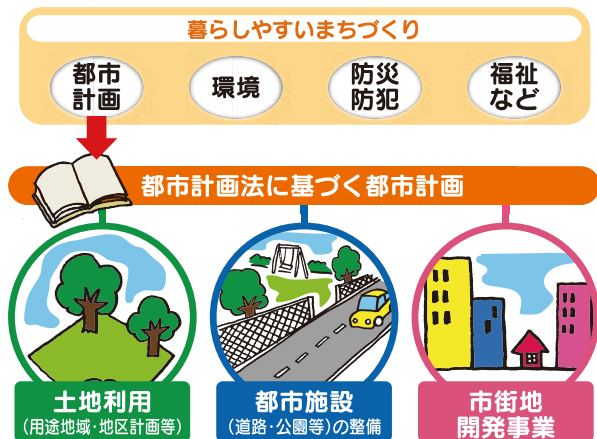
うーん、何だかおふたりとも眉間にシワを寄せてますね…。では簡単にご説明しましょう！

# 1 大分市ができるまで



じゃ、さっそく質問！「都市計画」ってなに？

はい！まず、都市計画とは、「市民の皆さんが暮らしやすいまちをつくるためのひとつのしくみなんです。ひとくちに暮らしやすいまちをつくると言っても、色々なことが必要になるんですね。そのなかでも都市計画は、



土地利用、都市施設、市街地開発事業の大きく3つに分けることができます。まずは、まちづくりに必要なものをご説明した後に、この3つのことについて勉強しながら、都市計画を使った大分市のつくりかたを見てみましょう！

## ①まちづくりの必需品

まずは、まちづくりに絶対欠かせないものを3つ紹介します。それは…

**計画**

大分市をどんな考え方でどのようにつくっていくか長〜い先まで考えます

**土地**

どこに、どのくらいの広さの土地を用意して、どう使うのかを決めます。

**お金**

まちづくりにはお金がかります。これまでは新しくつくることにお金を使ってきましたが、最近は使い方を変えました。

この3つなんです！これのどれかひとつでも欠けたら、まちづくりはできないんですよ。

レキシの授業で昔のお金は丸くて固いのとペラペラの紙切れだったって習ったよ。今は、指先で「ピッ♪」で買い物できちゃうー。

ゆ、指先で「ピッ♪」ですか!?! スマホで「ピッ♪」じゃなくて？やはり、未来はすごいんですね。

その「ピッ♪」よりも、その「計画」とやりに、ちょっと興味あるのう。ぎょうせい殿、もしかして、豊後の国づくりにも何か参考になるのではないかと思うのじゃが、どうであろう？

さすが、そうりんさま！先見の明を持ってらっしゃる！では、まちづくりに不可欠な「計画」から見て行きましょう！

大分市では、より良いまちをつかっていくために、いろんな計画を段階別に立てています。

さきほど、「暮らしやすいまちをつくると言っても、色々なことが必要になる」って話をしましたよね？え！？ふたりとも覚えてない？

ココですよ、ココ！



それぞれの計画には市民意見が反映されているんだね！



大分市総合計画(基本構想)

大分市総合計画(基本計画)

分野別の計画 都市計画マスタープラン等

分野別の個別事業

事業執行のための予算

こんなふうに、上段の計画に沿って下段の計画を具体的に進めていくためのつくりになってるんです。こんな計画がないと、暮らしやすいまちをつくるために、何をどんなふうに進めていけばいいかわからないですよ。その道しるべとなるものが、これらの計画なんです。

なるほど、ワシも早速帰って、「豊後国総合計画」とやらをつくってみるかのう。ぎょうせい殿、お主、ただ者ではないな。どうじゃ、ワシの時代に来て、一緒に国づくりを手伝ってくれんか？

え——!!私ですか!? 大変光栄なんです、私も愛する妻と子どもがおりますので…。



それでは、大分市の都市計画に関する基本的な方針をご紹介します。いただきます！

それがコレ! じゃーん!

略して都市マス!



# 大分市都市計画マスタープラン



トシケーカクマスタープラン?

都市計画 柳田亜府蘭とな???



「都市計画マスタープラン」ですよ!! 大分市の都市計画は、これをもとに進められているんです。私の仕事とは切っても切り離せない仲なんです。

この都市マスの中では、全体構想に加え、9つに区分して地区別構想を定めています。



将来都市像

ともに築く 希望あふれる 元気都市

都市づくりの基本方針

- 県都にふさわしい広域都心の形成
- 都市の産業や生活を支える交通体系の確立
- 都市生活を豊かにする安全・快適な住環境と地区拠点を中心としたコンパクトな都市づくり
- 都市の個性と風格を醸成し集客力を高める都市の魅力創出
- 人と自然とが共生できる豊かな自然環境の保全・活用と身近な緑、水辺の再生
- 産学官民が協働して参画する都市づくりの推進



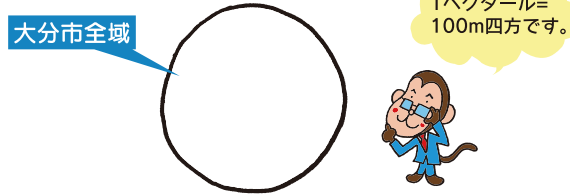
これを手に入れたい場合は61ページを見たら配布場所がわかるらしいぞ。ワシも一冊欲しいのう。



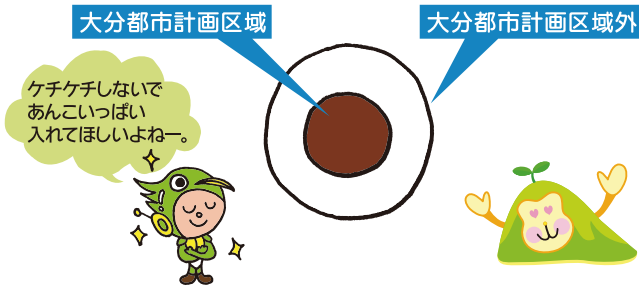


では、まちづくりの必需品の2つめ「**土地**」のお話です。

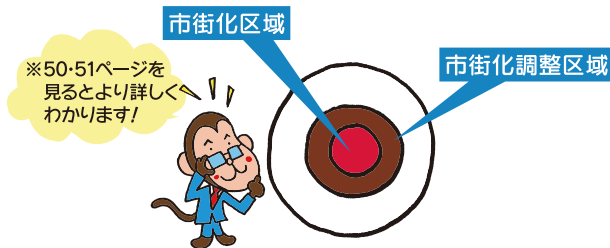
さきほど「大分市のなりたち」の部分にあったように、大分市は、旧野津原町と旧佐賀関町との合併により、50,128ヘクタールの大きなまちとなりました。



大分市では、このうち、都市計画を考える範囲として、旧野津原町の全域と旧佐賀関町の一部をのぞく37,254ヘクタールを都市計画区域に指定しています。



次に、このあんこの、いや、都市計画区域の中を市街化区域(まちの整備を進める区域)と市街化調整区域(まちの整備を抑える区域)に分けます。



このように、市街化区域(まちの整備を進める区域)と市街化調整区域(まちの整備を抑える区域)を分けることを、「**区域区分**」といい、通称「**線引き**」と呼んでいます。この2つの違いを簡単に書くと…

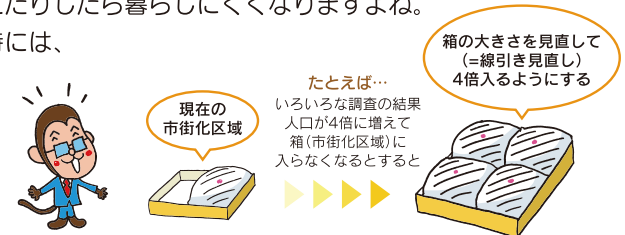
	市街化区域	市街化調整区域
税金の使い道	道路・公園・下水道などの公共施設を優先的に整備します	農地や緑地などの保全を優先します
土地の使い道	建物を建てて住んだり、商売をしたりするところです	建物を建てられません(農業用などの例外あり)

こっちはイチゴで、こっちはあんこじゃな。

市街化区域は、人が住んだり商売をしたりする区域なので、その広さは人口の伸びや産業などの見通しを考慮して決めます。

例えば…一人 くらいの土地が必要だとすると…

市街化区域は、みなさんが暮らしたり商売をしたりする区域なので、人が増えたりしたら暮らしにくくなりますよね。そんな時には、



もしも、人が少なくて土地が空いているのに市街化区域を大きくすると、道路や公園にお金がかかるわりに、使う人が少なくてもったいないってことになってしまうんですね。

なるほど! 広すぎる家は掃除や管理が大変っていう話じゃな。



では、最後にまちづくりの必需品の3つめ「**お金**」のお話です。  
さて、土地利用のルールにしたがいそこに人が暮らすことになると、そこには生活するのにいろんなものが必要になりますよね。



そうじゃなあ…。  
ワシの国では、今、道路が一番大事じゃ。  
道路はいろんなものを運ぶのに必要であるし、戦に強い城も重要じゃ。  
それに、国のために働いておる皆の衆がゆっくり休める場所も必要じゃな。



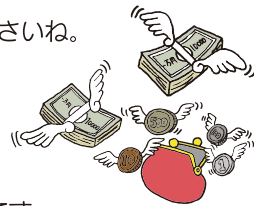
そうなんですよ、そうりんさま！  
でも、そのような道路や公園などを整備するためには、  
お金が必要ですよ？  
そして、その大切なお金は市民の皆さんから  
いただいでるんですよ。



あー！ソレ、僕知ってるよー。「ゼイキン」っていうんだろ？  
僕のパパは、「オオイタシティ・オフィス(大分市役所)」の  
「ゼイム・セクション(税制課)」で働いてて、この前教えてもらったんだぜえ。



え！？そうなんですか！？  
メジャーくん、そんな大事なことは先に言ってくださいね。  
私、お父上の大先輩じゃないですか…。  
そう、そしてその「税金」なんですが、  
現在の社会状況では税収が大幅に増える見込みは  
ないんですよ。しかも、医療や福祉、借金の返済  
などで自由に使えるお金はどんどん減っていくんです…。



そこでえ！



自由に使えるお金がないなら…、  
**「アタマを使います！」**

ということで、少ないお金を有効に使うことが  
大切なんです。ね。  
これからは、「**選択と集中**」ですよ、「**選択と集中**」。  
メジャーくん、ここテストに出ますよ！

自由に使えるお金が  
少なくなったら  
どーなるの？



アタマを使うってどーゆーことー？  
ギョーセイマンは説明する責任があるってパパが言ってたよお。  
そうそう、アカウンタピリティってヤツね…。



アタマを使うとは、このように、

**必見！ ギョウセイマンのやりくり術**

- 1 本当に必要なものを見極めて優先して整備をする。
- 2 直して使えるものは、直して大切に使い続ける。
- 3 民間の資金や経営ノウハウを活用する。
- 4 市民の皆さんと協働でまちづくりを行う。 など



私たちは、市民の皆さんの「税金」を大切に、そして、効率的に  
使っていかなければいけないんです！



ワシの国でもいつ凶作で年貢が少なくなるかわからん。  
今のうちに計画を立てて、  
良い国を作っていかなばいかんということじゃな。



そうですね。  
でも、おかげさまでここ大分市は  
とても良いまちだと思いますよ。

## ■ まちづくりカフェ



それでは、ここでまちづくりカフェについて紹介しましょう！

大分市では、特に大分駅周辺を中心に市街地が大きく姿を変えようとしているんですが、これからのまちのことを市民の皆さんと一緒に考えていくために、「まちづくりカフェ」と称して、変わりゆく中心部のようすをお知らせしたり、意見交換会などを行ってきました。



「まちづくりカフェ」では、おじいちゃん・おばあちゃんから子育て中のパパ・ママなど、幅広い世代の方が参加してくださいました。



小さな子どもも多く、にぎやかな雰囲気で開催しました。子育て世代の若いお母さんを中心に、大分市のまちづくりを紹介する良い機会になりました。

みんな真剣に聞いているね。



下郡子育てサロン「ぼっぼしもごおり」

## ■ まちづくり出張教室



現在、大分市では、開かれた市政の実現と市民の皆さんが自ら考え行動する「市民運動としてのまちづくり」の気運を醸成する取り組みとして、市が進める各種事業や施策の説明、市民自らによる地域づくり運動の先進事例の紹介などを行う「まちづくり出張教室」を実施しています。

### Q.実施できる日は？

原則として、平日の午前8時30分～午後5時15分の間で、概ね1時間～1時間30分程度を目安としてください。

### Q.参加できる人は？

大分市民または市内に勤務先を有する人で構成された概ね15人以上のグループまたは団体です。

### Q.講師は？

原則として大分市の職員がご希望の場所に向いてお話しします。

### Q.費用は？

無料です。ただし、会場はお申し込みいただく団体でご用意ください。

都市計画について	都市計画にかかる業務全般について説明
大分駅周辺総合整備事業について	大分駅南土地区画整理事業にかかるまちづくり及び大分駅高架事業について説明
景観まちづくりについて	景観法に基づく大分市景観条例、景観計画、大分市景観形成ガイドラインについて説明
我が家の耐震改修について	昭和56年以前に建築された木造住宅の耐震診断と耐震改修の方法等について説明
交通渋滞対策について	渋滞ポイントやモビリティマネジメントの取り組みについて説明



僕も聞いてみたいな。

いろんなことをやっておるんじゃないのう！



ぜひ、どうぞ！講座内容はほんの一例です。お問い合わせは 広聴広報課まで ☎537-5601



## ②まちの必需品

それでは、次は、「まちの必需品」について考えてみましょう！



メジャーくん、予想通りの反応ありがとうございます。(笑)  
 さきほどは「まちづくり」の必需品でしたが、  
 今度は、「まち」の必需品なんです。  
 市民の皆さんが喜らしていく上で、なくてはならないもののお話なんですよ。  
 ほら、道路や公園、それに下水処理場やゴミ処理施設に駐輪場や駅前広場。  
 なくてはならないものがたくさんあるでしょう！  
 私たちはこのようなものを **「都市施設」** と呼んでいます。



そうりんさま、どうしました？何か気になることでも？



いや、ちょうど空から降ってくるときに、  
何やらたくさんの方が働いておったもんで、  
何をしようのか気になってな…。



それは大分駅の高架化に伴う一連の事業のことですね！  
では、100年の計ともいわれている「大分駅高架化」について、  
簡単にご説明いたしましょう！



コウカカ！？ なんじゃそりゃ？  
まじないの一種か？



いえいえ違いますよ。高架化とは地上よりも高い位置に鉄道を設置する、  
独立交通網のことなんです。  
南北市街地の一体的な発展と踏切の遮断による交通渋滞の解消を  
目的としたとても大切に大規模な事業なんですよ



なんでそんな  
面倒くさいことするのー!?  
車も電車も人間も空飛べば  
済むことじゃーん!

この時代は車も電車も  
まだまだ飛べないんですよ!  
というか、あなたも  
飛べるんですか!?



大分駅 豊肥・久大本線高架開業



大分駅南口(上野の森口)



大分駅南口(上野の森口)



JR久大本線高架ホーム 一歩列車



大分駅周辺はものすごい  
スピードで変貌をとげているんです。  
もっと詳しく知りたい方は、  
検索してみてくださいね!

大分駅高架化

検索



## ■ 都市施設：道路のはなし

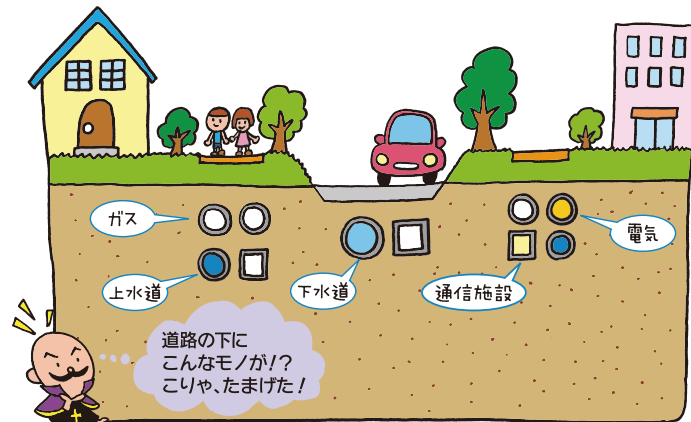


では、続いて都市施設の例を挙げてお話ししましょう！

都市施設の代表的なもの、それは何といっても **道路** なんです。  
そして、道路は私たちのカラダに例えると、「骨と血管」の役割を担っている、まさに、まちの必需品の代表格といえるんですよ。



骨	道路の下には、電気・ガス・上下水道・通信施設等が設置されていて、 <b>まちを支える役割</b> を持っています。
血管	道路の上を車が通り、食品や資材が運ばれ、人が通り交流やふれあい生まれ、 <b>豊かな暮らしを維持する役割</b> を持っています。



今から30万年前の時代では、獲物の肉などを運ぶとき、ぬかるみや泥に足をとられないように、象の骨を並べてその上を歩いていたんだそうです。  
これが道路舗装の始まりと言われているんです。

## ◆ 道路の役割・機能からみた分類 ◆

### 道路を管理している担当からみた分け方

① 高速道路	西日本高速道路株式会社	大分市内の道路の修理や管理に関するお問い合わせ先
② 国道	国土交通省大分河川国道事務所／大分県	
③ 県道／市道	大分県／大分市	
④ 私道	土地の所有者など	

### 道路の役割からみた分け方(例)

都市計画道路	① 主要幹線道路	都市と都市を結ぶ広域的な道路
	② 幹線道路	まちの骨格的な道路
	③ 補助幹線道路	①と②を結ぶ道路
生活道路	④ その他の道路	①②③を除く一般道路



道路のことをよく「国道〇〇号線、〇〇通り、〇〇バイパス」などと言いますが、道路にはいろいろな分け方があるんですよ。ちなみに、都市計画において定められた道路を「都市計画道路」と呼んでいます。



都市計画道路 横塚久土線



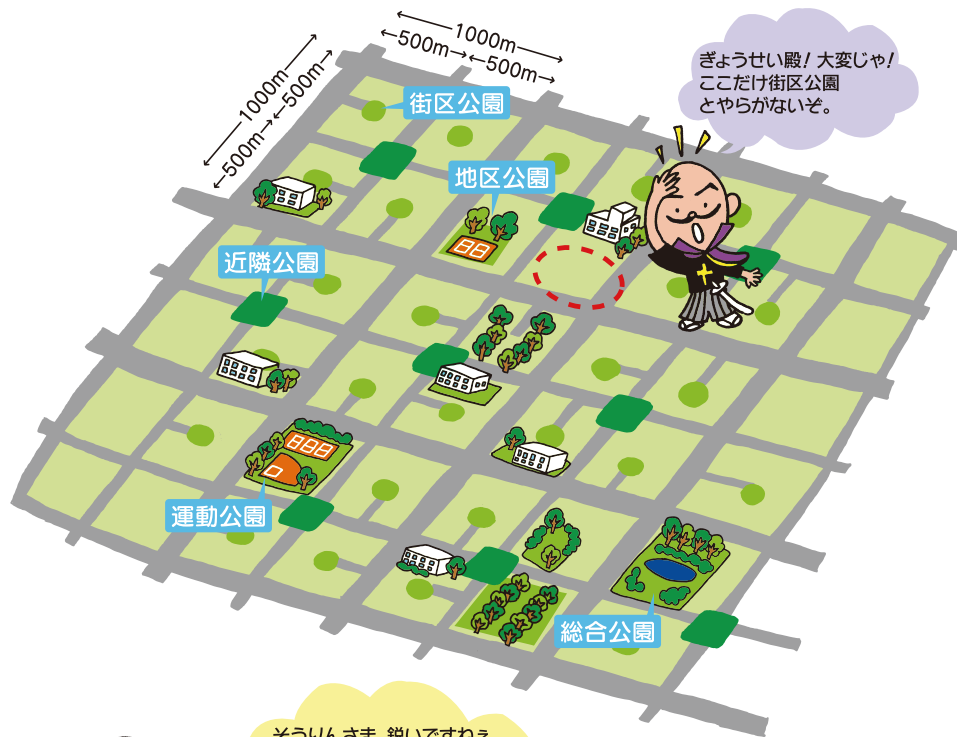
都市計画道路 県庁前古国府線

## ■ 都市施設：公園のはなし



では、道路に続いて、これまた皆さんの生活に身近な都市施設である公園について勉強してみましょう！

大分市では「**緑の基本計画**（公園や緑地に関する計画）」に基づいてどんな公園をどんな場所につくるかを考えているんです。



そうりんさま、鋭いですねえ。次に公園をつくるときは、そのあたりにしましょうか。住民の皆さんと一緒に考えながら、身近な緑や憩いの場所を増やしていきたいと思います。



「緑の基本計画」？

何だかいろんなケーキがいっぱいあるんだね！



メジータくんも、未来に帰ったら

ぜひお父さんに聞いてみてくださいね。

多分、未来にも同じような計画、今では考えられないような計画があるかもしれませんね。

この「緑の基本計画」では、大分市内の全ての緑を対象に、これからの大分の緑の将来像や配置のルールを決めているんです。

公園は皆さんの憩いの場として利用されるだけでなく、災害のときは避難場所にもなり、

まちづくりには欠かせないものなんですよ。

種別	役割・基準	例
街区公園	概ね250m以内の範囲内に住んでいる人を対象にした公園で、遊具等が設置される。標準面積0.25ha	若草公園 他
近隣公園	概ね500m以内の範囲内に住んでいる人を対象にした公園で、遊具等が設置される。標準面積2ha	鶴崎公園 他
地区公園	歩いて行ける範囲(概ね1km以内)に住んでいる人を対象にした公園で、スポーツ施設や休憩施設等が設置される。標準面積4ha	日岡公園 他
総合公園	散策や運動、鑑賞、遊戯等、いろいろな目的で利用できる公園。標準面積10ha以上	田ノ浦ビーチ 他
運動公園	野球場やテニスコート、プール等の運動施設が設置され、主に運動に利用される公園。標準面積15ha以上	大分総合運動公園 他
広域公園	市町村の区域を越える広域の区域を対象とし、散策や運動、鑑賞、遊戯等、いろいろな目的で利用できる公園。標準面積50ha以上	大分スポーツ公園
特殊公園	風致公園、動物公園、植物公園、歴史公園等、特殊な利用を目的とする公園。	佐野植物公園 他

## ■ 都市計画決定（略してトケツ）



私は大分市役所の7階で仕事をしているのですが、そのフロアでは「トケツが…」「トケツの…」という声が飛び交っています。え、知らない？  
それは、「**都市計画決定**」のことなんです。  
業界用語です、ハイ。

### 都市計画決定までの流れ

#### ① 説明会・公聴会



自分たちのまちを良くするために、みんなで話し合いをしています。



#### ② 公告・縦覧



ほお！誰でも見ることができるんじゃないの？



#### ③ 都市計画審議会



まちの代表者や専門家が集まって良い計画かどうかをしっかりと話し合います。

メジャーくん！いつのまに？たかもんまで！



#### ④ 都市計画決定



これで、「**都市計画決定**」されました！みんなの意見が反映された計画！この計画をもとに、まちづくりをしていきます！

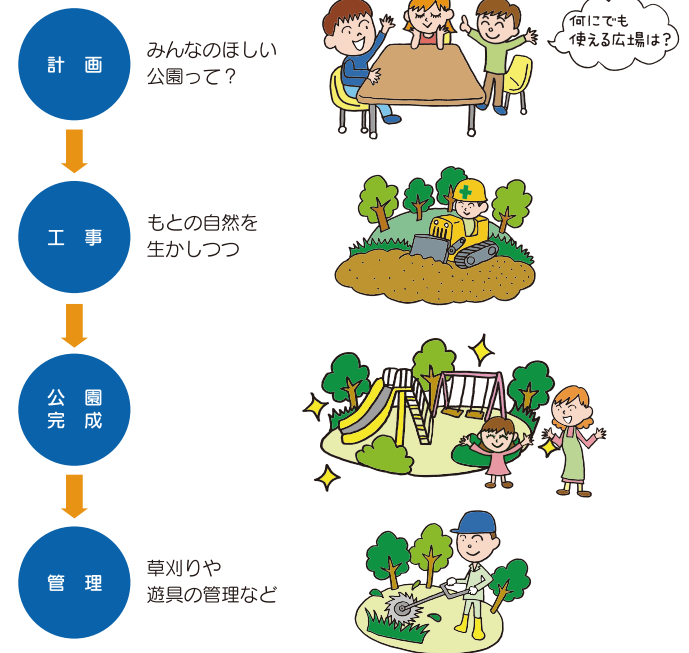


## ■ 道路・公園ができるまで



都市計画決定された道路や公園は、いろんな段階を経て、みなさんが使える都市施設として、みなさん共有の財産になるんです。

### 例：公園ができるまでの流れ



## ■ 地域地区のはなし

「まちづくりのしくみ(土地のはなし)」の部分で、市街化区域と市街化調整区域のはなしをしましたよね？おふたりとも覚えてますか？



まあいいでしょう…。このうち、**市街化区域(いわゆるイチゴの部分)**について、「地域地区」というものを定めています。都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきか、どの程度に利用すべきかなどについて、いろんなルールを決めているんですよ。大分市では、表のように7つのルールを決めています。



地域地区	内容
用途地域	住居、商業、工業など、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、建築用途の混在を防ぐことを目的とし指定する区域
特別用途地区	用途地域の土地利用規制に加えて、その地区の特有の目的に応じて規制の緩和や強化を行い、土地利用の向上、環境の保護などを図る地区
防火地域 準防火地域	建築物が密集する地域で、建物の構造を制限して、火災による危険を防除することを目的として定めた地域
風致地区	都市の自然を維持するための地区で、建築物の建築や樹木の伐採などに一定の制限が加えられる地区
臨港地区	港湾の秩序ある整備と管理運営を円滑に行うために定められた地区
流通業務地区	都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、都市計画において定める流通機能の拠点となる地区
景観地区	良好な景観の形成を図るために、建築物の形態や色彩等の制限を定める地区

## ■ 土地利用のルールって、なんで必要なの？

土地を使うことについてもいろんなルールがあることがわかりましたよね。ルールがないまま、みんながみんな自分勝手にまちづくりを行うと、とても住みにくいまちができあがってしまうんですよ。



どんなルールがあればいいかな？



まちをスッキリするため、土地の使い方や建物の建て方にはいろんなルールがあるんですよ。



ルールにしたがってまちを作ろう!





## 12色で分けられる土地(用途地域)

さて、次は「土地利用のルール」について、もうちょっと細かく勉強してみましょう！そこで、コレを使います！

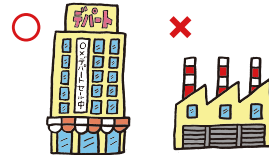
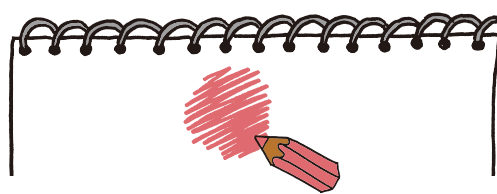


色えんぴつだねー。  
1、2、3…  
しかも12色入りだ！



そうです、メジータくん！  
12本入りっていうのがポイントなんです。

都市計画法では、市街化区域にある土地の使い道を12種類に分けて、「どこにどんな建物を」「どれくらいの大きさで建てられるか」のルールを色分けして決めているんです。  
この色分けのことを「用途地域」と呼んでいて、その色分けにしたがって皆さんが住んでいるまちもつくられているんですよ。



赤は商業地域だから  
大規模な工場は  
ダメなんです。

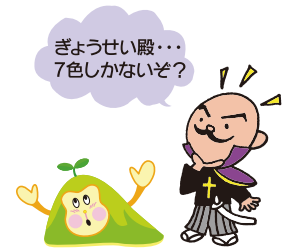


例えば…

商業地域は赤い色にして、この中では、デパートや商店、レストランなどは建てることができますが、たくさんの危険物を扱うような工場は建てられませんよ。  
工場を建てるためには、皆さんが生活する住宅地の環境に配慮することも大切なので、少し離れたところに、工場専用の青い色の地域を作りましょう。  
と、いうふうに、こんな感じで色分けしていくんですね。

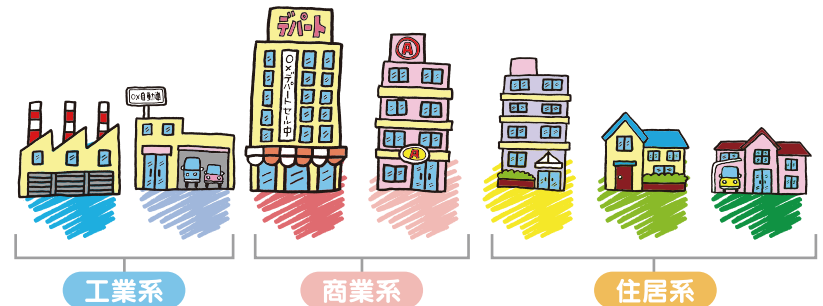


そうりんさま、  
それはあくまでも例えです…。  
次のページで用途地域の12色全てをご紹介しますのでご安心を。



ぎょうせい殿…  
7色しかないぞ？

そして、その色にしたがって建物を建てるとこんな感じになります。



なるほどねえ。  
たとえば、オオイタシティでも、  
僕らの家の周りに大きなお店や  
工場がないのは、こういうルールが  
ちゃんと決められているからなんだね！



そうなんです、メジータくん！  
この色分けのおかげで、皆さんが暮らしやすいまちが  
できあがるんですね。  
では、次のページで12色に分けられた用途地域について  
詳しくご紹介しましょう！

## ■ 用途地域の色分け

### 大分市の用途地域

都市では、住居・商業・工業といった土地利用に、似たような種類の建物を集め、住み分けをすると周りの環境が守られ、効率的な活動ができます。

そこで、住みやすい都市環境を守るため用途地域を定め、住居地域、商業地域、工業地域などいくつかに分け、区域によって生活しやすいように建物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどを制限しています。

**大分市では、現在7つの住居系地域、2つの商業系地域、3つの工業系地域の計12種類の用途地域があります。**

右のマップが下の用途地域でどのような色分けになっているか見てみましょう。

詳しくは大分市ホームページの「おおいたマップ」で確認できますよ！

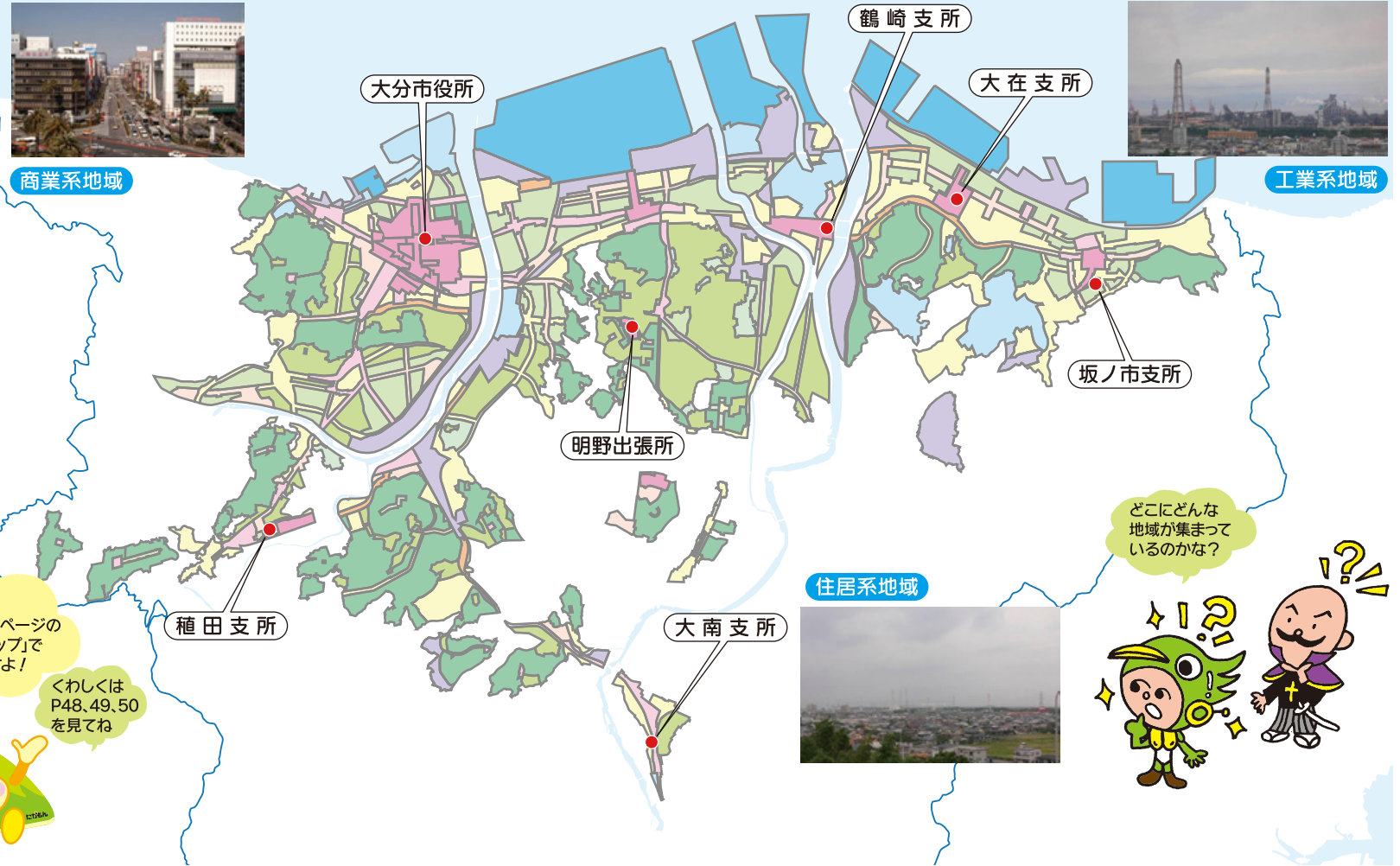
くわしくはP48、49、50を見てね



商業系地域



工業系地域



住居系地域



どこにどんな地域が集まっているのかな？



### 用途地域のイメージ

①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兼ねた住宅や、小学校などは建てられます。

②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。小学校などのほか、150mまでの一定のお店などは建てられます。

③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、500mまでの一定のお店などは建てられます。

④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、1,500mまでの一定のお店や事務所などは建てられます。

⑤第一種住居地域



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

⑥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。

⑦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。

⑧近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い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なども建てられます。

⑨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。

⑩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以外は、ほとんど建てられます。

⑪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せんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

⑫工業専用地域

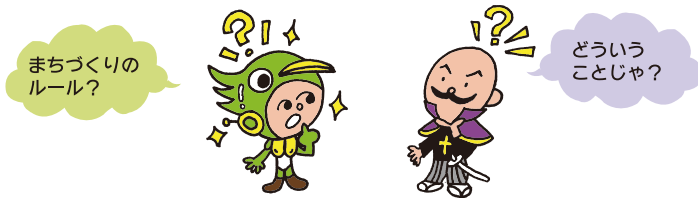


工場の為の地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

## ■ 地区計画：まちづくりのルールをつくる

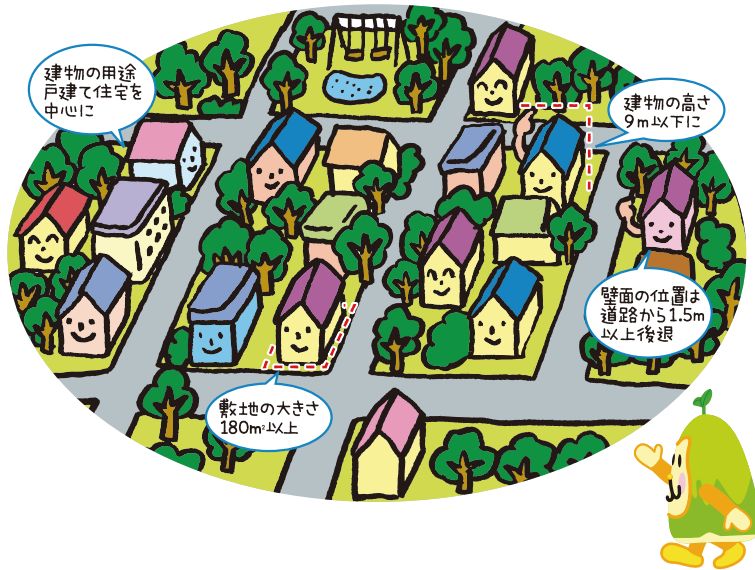


みなさん、用途地域の色分けはわかりましたか？  
では、先ほどの「土地利用のルール」に続きまして、  
今度は、まちづくりのルール「地区計画」について、勉強してみましょう！



先ほど説明した用途地域(12色)の決まりに加えて、  
さらにきめ細かなルールを決めることができるんですよ。

例えば……



こんな感じに、  
「地区計画」では、主に建物の建て方に関するルールなどを  
決めることができます。

## ◆ 地区計画の構成 ◆

地区計画を支える2本の柱

柱その1

### 地区計画の方針

どのようなまちに  
していくか、地区の  
目標や将来像を定  
めます。

柱その2

### 地区整備計画

「地区計画の方針」の  
もと、主に建物の建  
て方などに関する  
ルールを定めます。

### 「地区整備計画」ルールの一例

● 建物の用途	その地区にふさわしい建物を建てられるようにします。
● 敷地の大きさ	良好な住環境を形成できるようにします。
● 壁面の位置	植栽スペースなどを設け、うるおいとゆとりのある街並みを形成できるようにします。
● 建物の高さ	その地区にふさわしい高さの建物を建てられるようにします。



地区計画が定められた区域で、新築や増築をする方は、  
市役所の窓口で「地区計画の届け出」をする必要がありますので、  
覚えていてください。



なるほど。  
では、自分の住んでいる地区で地区計画をつくりたくなったら、  
どうすればいいんじゃ？



地区計画のようなまちづくりのルールをつくるには、  
地域の皆さんが自分たちのまちをどのようにしたいのか  
話し合いをすることが一番大切です。  
住民の皆さんの気持ちをひとつにすることは大変なことですが、  
市役所が皆さんの活動を支援していきます！  
皆さんのまちでルールづくりが必要と感じたら、  
まずは都市計画課に相談してください。

まずは相談！



まちが変わる！ まちを変える！

# 中心市街地活性化基本計画

さて、これまでは都市計画のしくみを中心に  
ご説明してきましたが、実際に行われていることを紹介しながら、  
大分市のまちづくりを感じてみましょう！

大分市では、中心市街地活性化のために  
「中心市街地活性化基本計画」という計画をたてて、  
現在いろんな取組や活動を進めているんですよ。



中心市街地活性化基本計画に  
基づき以下の5つのテーマごとに  
様々な取組を進めています。

- ① 市街地の整備改善
- ② 都市福祉施設の整備
- ③ 街なか居住の推進
- ④ 商業の活性化
- ⑤ 公共交通機関の利便増進など



どこでどんなコトをやってるのか  
興味のあるみんな！  
さっそく検索してみよー！  
ダウンロードもできちゃうよ！

大分市中心市街地



ひとくちに「チュウカツ」と言っても、  
中心市街地活性化のために、  
いろんな場所で、いろんなことが、いろんな人たちの手で  
行われているんです。

皆さんも一度は  
目にしたことが  
あるのでは  
ないでしょうか？

## チュウカツ！あれこれ

写真：トキハ玄関リニューアル

イメージ図：シンボルロード

イメージ図：ホルトホール大分

写真：おおいの藍色音楽祭

にぎやかじゃのう！



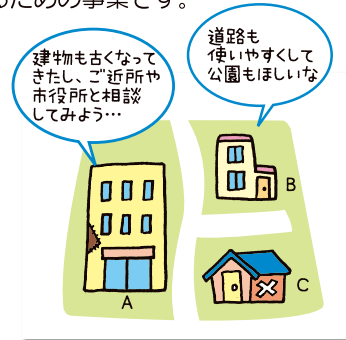
## 市街地開発事業



「市街地開発事業」には「土地区画整理事業」と「市街地再開発事業」などがあり、図のように、狭く通りにくい道路や古い建物が建ち並ぶまちを、より安全で住みやすいまちにつくりかえるための事業です。

お二人とも大分市のまちをご覧になって気付かれたと思いますが、大分駅の南側で現在大規模な工事が進んでいます。

これは「土地区画整理事業」により、既存のまちを新しくつくりかえる、いわば「まちのリフォーム」を行っているんです。



市街地開発事業		
	土地区画整理事業	市街地再開発事業
内容	区域内の土地をきれいな形に分割しなおして、新しい土地に移り家を建てます。	区域内の土地をひとつにまとめて、みんなでビルを建てます。
完成イメージ		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 減歩 (げんぶ)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・それぞれの土地の一部を出しあう</li> </ul> </li> <li>● 保留地 (ほりゆうち)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設用地や売却用の土地</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 権利床 (けんりしやう)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・もとと同じ価値の部屋に住み替える</li> </ul> </li> <li>● 保留床 (ほりゆうしやう)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・売却して事業費に充てる</li> </ul> </li> </ul>

## 住環境整備事業



まちをリフォームするといえば、もうひとつ覚えておきましょう！「住環境整備事業」がそれにあたります。住環境整備事業は、大きく「骨格整備計画」と「ブロック整備計画」の2つから構成されます。

住環境整備事業		
	骨格整備計画	ブロック整備計画
内容	行政が主導的な役割を果たす必要のある整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路</li> <li>・防災施設</li> <li>・基幹公園等</li> </ul>	市民の皆さんが主体的な役割を果たす整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活道路</li> <li>・小規模な広場、公園等</li> </ul>

現況(住環境整備事業前)

(整備課題) 幅員がせまく、歩道がない幹線道路

(整備課題) 狭小な生活道路

↓

整備後(住環境整備事業後)

十分な道路幅員  
歩車分離、植栽  
(骨格整備) 幹線道路

カーブミラーの設置  
部分的な道路拡幅  
安心だね!  
(ブロック整備) 生活道路

# 風光り 水澄む郷 美しさ薫るまち

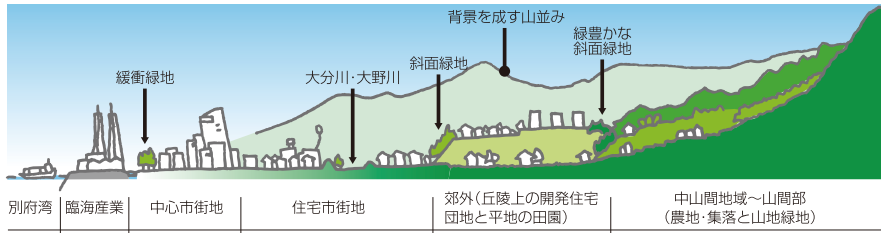
みなさん、この標語ってとても素敵でしょう。これは「大分市景観計画」で掲げているキャッチフレーズですが、私はこの言葉が大好きなんです。

ちなみに、「景観」とは、街並みなどの眺められる対象を示す「景」と、それを眺める私たちの感覚を示す「観」が組み合わせられた言葉なんです。



なるほど！街並みとそれを眺める人間がいて初めて都市景観ということなんじゃな。

そうですね。大分市は大分川や大野川の流れる平野を中心に、別府湾や瀬戸内海、高崎山や霊山・九六位山などに囲まれた、まさに風光明媚な景観を持っているまちなんです。大分市では、このような素晴らしい景観を守り、より良い景観を次世代に継承していくために、「大分市景観計画」や「大分市景観形成ガイドライン」を作成して、いろいろなルールや基準を定めているんですよ。



こうやってみると、別府湾沿いの工業地帯から山間部まで、少しずつ景観が変わっている様子がよくわかるね！

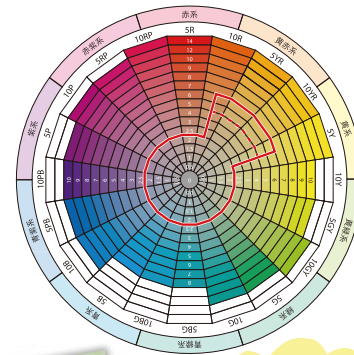


# 景観形成のいろいろなルール

では、良好な景観を形成するためのルールや基準などの例をいくつかご紹介します！

## 大分市景観条例

建築物の色彩基準(壁面)

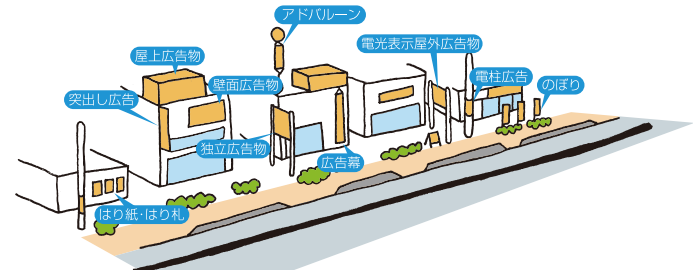


大分市では、「大分市景観計画」及び「大分市景観条例」により、市域全域において地域の景観に影響を及ぼす可能性のある大規模な建築物や工作物などに対して届出制度を設けています。届出にあたっては、各行為の景観形成基準により地域の景観に調和するよう配慮を行うこととしています。左図は、建築物を建てる際に「大分市景観計画」の景観形成基準で決められている基準のひとつで壁面の色彩範囲を示した例です。

他にもいろいろな基準がありますので、詳しくは「大分市景観計画」を！


## 大分市屋外広告物条例


はり紙や看板、横断幕や電光掲示板などの「屋外広告物」は、私たちに必要な情報を伝えるだけでなく、活気や個性を与えるなど、まちの表情の一部になっています。大分市では、良好な都市景観の形成と公衆に対する危害を防止するために「大分市屋外広告物条例」において、基準を設けています。




## ■ キミも風になろう (自転車のススメ)



 大分市では、自転車文化が薫るまち「バイシクルフレンドリータウン～自転車が似合うまち～」の創造に向けた取り組みを進めているんですよ。

 ボク、自転車は知ってる～。大昔の乗り物って絵本で読んだことがあるもん。

 近年では、地球温暖化や大気汚染など様々な環境問題への対策に加えて、運動不足による体力低下や生活習慣病などの健康問題も注目されています。そこで、環境に優しく、健康増進に役立つ「自転車」に注目し、環境問題も健康問題もいっぺんに解決しちゃおうというわけです!!



◆主な取組◆

レンタサイクル

駐輪場の整備

自転車走行レーンの設置

自転車ルール・マナー教室



「おおいた自転車マップ」は、市役所都市交通対策課、市役所1階案内所、大分駅レンタサイクルポート、各支所、明野出張所、各地区公民館でもらえますよ。ぞうりんさま、お似合いですよ!


確かにのう…ワシも馬に乗ってばかりじゃから、足腰を鍛えんといかんのう。



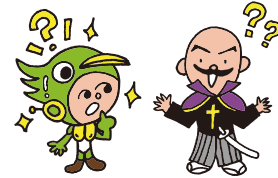
また、都市交通対策課では、公共交通が発達していない地域の方にバス利用の促進を図るための「ふれあい交通」事業を行っています。




## ■ どんぐりを拾って、自然とふれあってみませんか？

 大分市では、どんぐりを拾うことで自然とふれあい、森に親しんでもらいたいということで、「みどりの夢銀行」を平成19年10月にオープンしました。

みどりの夢銀行!?



みどりの夢銀行!?

 「みどりの夢銀行」は、毎年10月と11月だけ開設します。この「みどりの夢銀行」に拾ったどんぐりを持ってきていただくと、その場で通帳が発行され「預金」することができます。

「みどりの夢銀行」の通貨単位は、童謡「どんぐりころころ」にちなんで「コロ」です。どんぐり1個を預けると「1コロ」が預金され、預金には年12%の「利息(コロ)」が付きます。そして、その預金は500コロから苗木や楽しいグッズと交換する形で払い戻されます。



 **こんなグッズがあります!** 

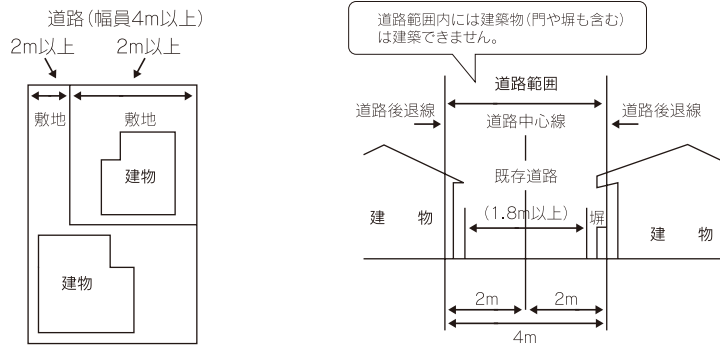


大分市こどもページ より

さて、ここからはまちづくりの基礎情報をお伝えしていきたいと思います。  
都市計画区域と準都市計画区域においては、「建物を建てるときの決まり」があります。

## ■ 接道義務

- 建築物の敷地は、原則幅員4m以上の道路に2m以上接していることが必要です。
- 幅員が4m以上ないと「道路」と認められませんが、1.8m以上の既存道路で、特定行政庁から指定を受けた場合には、道路の中心から2mの敷地後退を行うことで建築することができます。

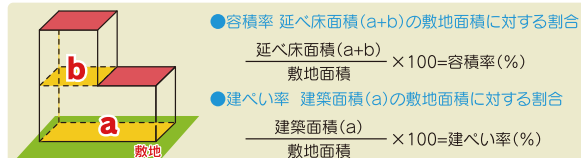


## ■ 建物の大きさを決める力ギ！

- 容積率と建ぺい率を定めることにより、敷地面積に対する建物の規模を制限しています。

**容積率** それぞれの地域にふさわしい大きさの建物が建てられるように定めるものです。

**建ぺい率** 敷地内にゆとりの空間をつくり、採光・通風を確保するために定めるものです。



〈練習問題〉 この家の容積率と建ぺい率は？

立派な  
屋敷じゃ！

算数  
得意だよ！

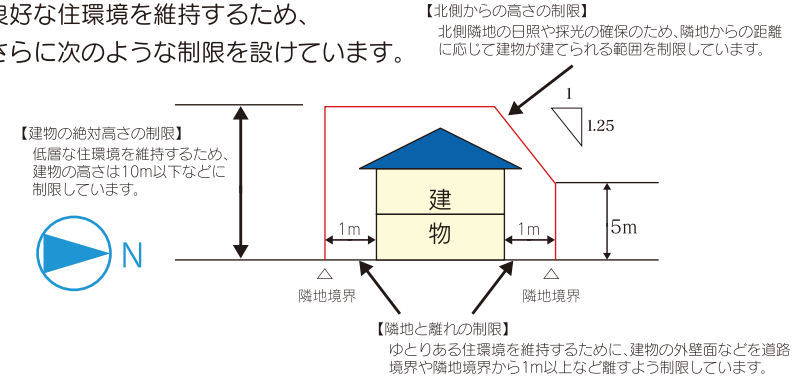
2階の床面積50㎡  
1階の床面積70㎡

敷地面積220㎡(約67坪)

%26.8=50(1)+70 / 220  
%55.5=50 / 90

## ■ 建物の高さや離れの制限

第一種、第二種低層住居専用地域では、良好な住環境を維持するため、さらに次のような制限を設けています。

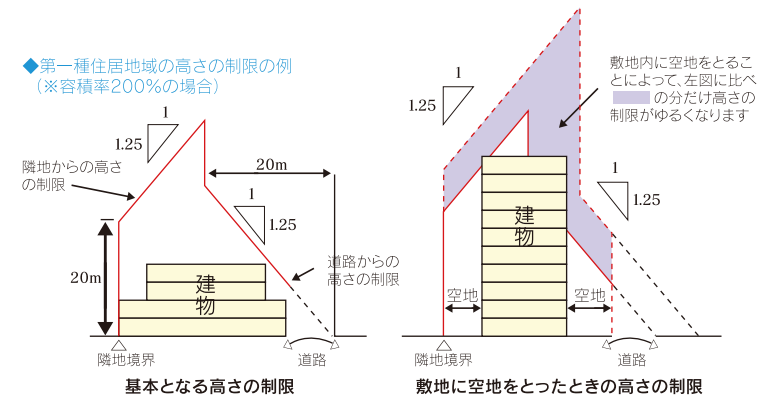


### ● 道路からの距離に応じた高さの制限

道路や道路に面する建物の通風や日照、採光を確保するため、道路からの距離に応じて建物の建てられる範囲を制限しています。

### ● 隣地からの距離に応じた高さの制限

高層の建物が建っても、隣地の通風や採光が確保されるように、隣地からの距離に応じて建物の建てられる範囲を制限しています。



詳しくは、開発建築指導課におたずねしてください！





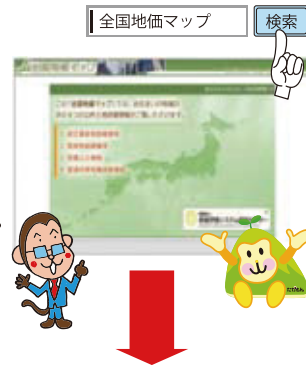
みなさんは、自分の住んでいる土地に値段がついていること、そしてその値段がどれくらいか知っていますか？

## ■ 土地の値段を調べてみよう！

毎年変動する土地の値段ですが、パソコンで簡単に調べることができますよ。

土地の値段には様々な種類がありますが、皆さんの土地取引や土地税制評価の基準となる価格を「公示価格」といいます。

全国地価マップでは、お住まいの地域の土地の値段を簡単に調べることができますよ。



地価公示・地価調査（平成24年）等



## ■ 一定面積以上の土地売買時の届け出

### 公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）

公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）では、地方公共団体などにより、秩序あるまちづくりが図られるよう、必要な公共用地を取得するために、届出制度及び申出制度を設けています。

大分市のホームページでも公開していますので、詳しく知りたい方は、検索してみてくださいね！



大分市 公拡法 検索



### 国土利用計画法

国土利用計画法では、地価高騰を抑制するとともに、乱開発を防止し、適正かつ合理的な土地利用を確保するために、土地取引について届出制度を設けています。

一定面積以上の土地を取引したときは、買主は契約を締結した日を含めて2週間以内に、市を経由して県知事に届出をする必要があります。

大分市のホームページでも公開していますので、詳しく知りたい方は、検索してみてくださいね！



大分市 国土利用計画法 検索





土地の色分けで勉強した12色の用途地域では、  
建てることのできる建物が細かく決まっています。



## ■ 用途地域内の建築物の制限

（すべての制限について掲載したものではありません）

例 示	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	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	白地地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定の規模以下のもの													
幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
図書館等													
神社、寺院、教会等													
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等													
保育所等、公衆浴場、診療所													
老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)											
巡査派出所、公衆電話所													
大学、高等専門学校、専修学校等													
病院													
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等												5)	
500㎡												5)	
上記以外の店舗、飲食店			2)	3)	4)	4)					4)	5)	4)
上記以外の事務所等			2)	3)									
ボート場、スケート場、水泳場等				3)									
ホテル、旅館				3)									
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎				3)									
マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等						4)	4)				4)		4)
カラオケボックス等						4)	4)				4)	4)	4)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫													
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定の規模以下の付属車庫等を除く）													
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場													
200㎡以上													
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。													
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等													
個室付浴場業に係る公衆浴場等													
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性及び環境を悪化させるおそれ非常に少ないもの													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性及び環境を悪化させるおそれ少ないもの													
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積が300㎡以下の自動車修理工場													
作業所の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性及び環境を悪化させるおそれやや多いもの													
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設			2)	3)									
少ない施設													
やや多い施設													
多い施設													

□ たてられる用途  
■ たてられない用途

- 1)については、一定規範以下のものに限り建築可能
- 2)については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
- 3)については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。
- 4)については、当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。
- 5)については、物販販売店舗、飲食店が建築禁止。

## ■ 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兼ねた住宅や、小学校などは建てられます。



**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。小学校などのほか、150㎡までの一定のお店などは建てられます。



**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は建てられます。



**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は建てられます。



**第一種住居地域**  
住宅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。



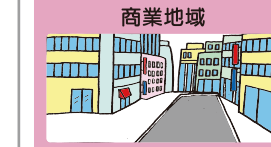
**第二種住居地域**  
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。



**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、これを調和した住居の環境を保護するための地域です。



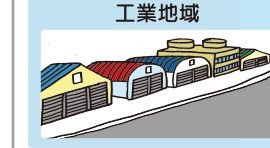
**近隣商業地域**  
まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場なども建てられます。



**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以外は、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せんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



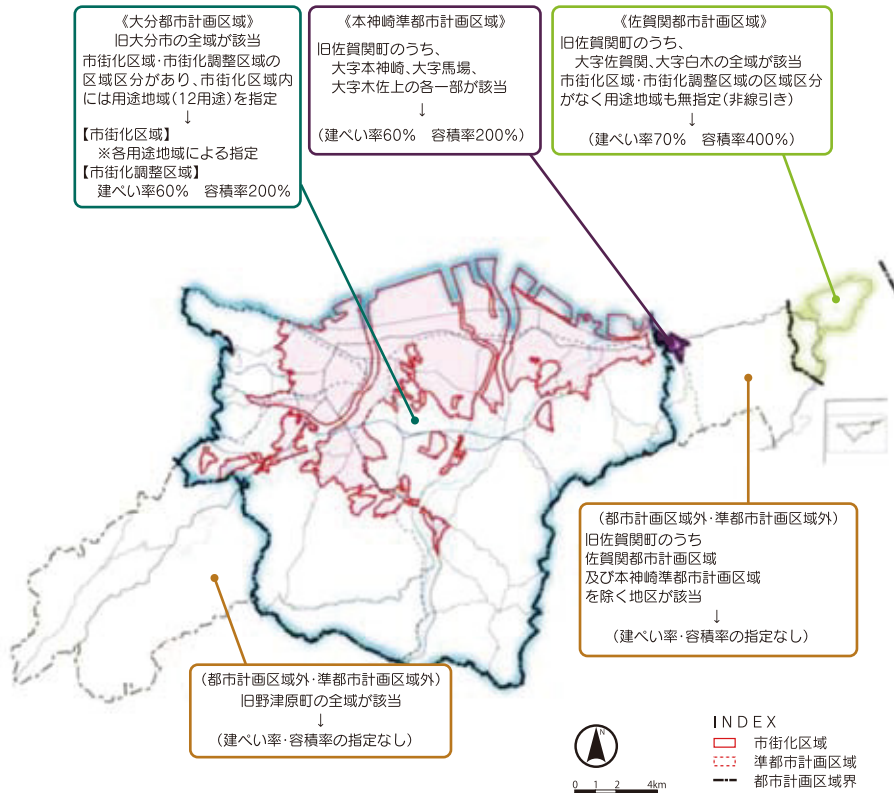
**工業専用地域**  
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



14ページでは、土地のはなしを「あんこ」と「イチゴ」に例えて勉強しましたよね。実際は、図表のように細かく指定されているんです。「あんこ」と「イチゴ」の話と見比べながら復習してみましょう！

## 都市計画区域などの指定状況

### 都市計画区域などの指定状況



## 土地利用の誘導方針

(大分市都市計画マスタープランより)

【都市計画】	【土地利用の誘導方針】
大分都市計画区域	○すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域 ・都市機能の集約による拠点毎のコンパクトな都市づくりを目指します。 ・都市環境の維持・改善を図るとともに、計画的な土地利用を誘導し、都市機能の充実及び強化を図ります。 ・中心市街地、鶴崎地区、明野地区では、市街地再開発事業や地区計画制度などの活用と併せて、民間活力による建物の共同化、中高層化などによる土地の高度利用を図ります。
市街化区域	
市街化調整区域	○市街化を抑制すべき区域 ・地域特性などを踏まえながら、土地利用区分 <sup>※</sup> を行い、各区分に則した土地利用の規制・誘導を図ります。 ・営農環境の保全に努め、開発行為の抑制などにより生産環境の保全を図ります。 ・良好な自然環境の保全に努め、周辺との調和を図ります。 ・既存宅地のストックを活用するため、新たな住宅開発を抑制します。 ・地域の実績に応じた必要な施策を展開し、秩序ある土地利用の形成に努めます。
佐賀関都市計画区域	○区域区分が定められていない都市計画区域のうち、用途地域が定められていない区域(非線引き白地地域) ・既存集落の活力維持、無秩序な開発の防止、建築物の適正規模への誘導などを行い、自然環境などの保全と共生を図ります。 ・開発許可の適用規模の検討などにより秩序ある都市的土地利用の形成を図ります。 ・開発動向や住環境を鑑みながら、都市計画区域の見直しを検討します。
本神崎準都市計画区域	○農地を含めた土地利用の整序又は環境保全の必要な区域 ・自然環境や営農環境と調和した土地利用を図ります。 ・特定用途制限地域などの土地利用制度導入や開発許可の適用規模の検討などにより秩序ある都市的土地利用の形成を図ります。
都市計画区域外・準都市計画区域外	○都市計画区域・準都市計画区域が定められていない区域(野津原地区や佐賀関地区の一部) ・生活環境の維持・保全と自然環境の保全・調和を図るとともに、レクリエーションの場としての活用を図ります。 ・土地利用及び公共施設などの整備改善を図るために一定の基準に基づき、指導を行います。

※市街化調整区域における土地利用区分

- 土地利用保存エリア** 原則として開発を抑制するエリア  
・土地の形状などからみて開発することが困難な地域  
・歴史文化、景観、風致などからみて保存すべき地域又は緑地として保存すべき地域  
・土地の利用形態からみて開発することが不適と判断される地域
- 土地利用調整エリア** 開発をできるかぎり抑制するエリア  
・土地利用保存エリア、土地利用検討エリア以外の地域であって、無秩序な市街地の拡大・拡散の抑制・調整に努める地域
- 土地利用検討エリア** 市街化区域への編入や土地利用の規制緩和を検討するエリア  
・開発許可を得て、既に市街地が形成されているか、市街化が確実な地域  
・市街化区域と一体的な生活圏を構成している地域(人口減少の著しい既存集落)  
・人口減少の著しい既存集落における人口定着と活力回復を目的とした措置を講じることが必要な地域



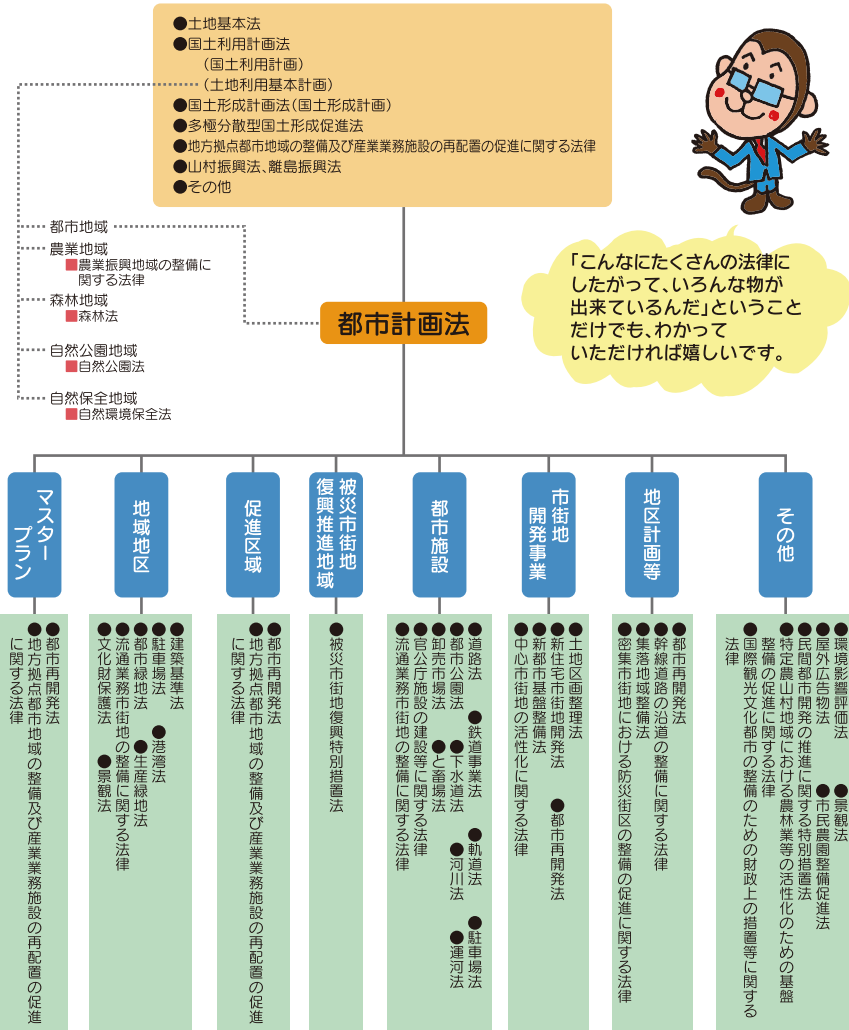


私たち都市計画にたずさわる者は、「都市計画法」を筆頭に、  
たくさんの法律にしたがって、まちづくりを進めているんです。



## ちょっと難しい「法律のはなし」

### 都市計画関係法令体系(概要)



## よりよいまちづくりのために。「都市計画の体系」



(注意)この表の内容は、都市計画のすべてではありません。

まちづくり基礎情報（法律と都市計画の体系）

まちづくり基礎情報（法律と都市計画の体系）

## ■ 緑化事業への助成



地球温暖化やヒートアイランド現象が問題となっていますが、大分市においても緑化の推進に積極的に取り組んでいます。大分市では、緑豊かな都市環境を形成するために、「生け垣設置」「樹木等植栽」「壁面緑化」「屋上緑化」の取組に対して、助成を行っているんですよ。積極的にご活用下さいね。



対象事業	緑化重点地区	緑化重点地区以外	経費
生け垣設置事業	・補助対象経費の5/10 ・70,000円を上限	・補助対象経費の5/10 ・35,000円を上限	樹木、客土及び補助資材等の購入費、その他設置に要した費用 
樹木等植栽事業	・補助対象経費の5/10 ・200,000円を上限	・補助対象経費の5/10 ・100,000円を上限	
壁面緑化事業	・補助対象経費の5/10 ・300,000円を上限	・補助対象経費の5/10 ・150,000円を上限	
屋上緑化事業	・補助対象経費の5/10 ・500,000円を上限	・補助対象経費の5/10 ・250,000円を上限	



メジャーくん…、もしかして、かくれんぼしてるつもりですか…？



緑豊かな大分市をみなさんと一緒に作りましょう！



お問い合わせは下記まで

公園緑地課  
☎537-5638

## ■ 危険ブロック塀等除去への助成



近い将来、発生が懸念されている「東南海・南海地震」では、大分市でも相当の被害が予測されています。みなさんが住んでいる周りに、ひび割れや傾きがあるブロック塀はありませんか？



ひび割れや傾きのあるブロック塀は地震によって倒壊する危険性があります。倒れたブロック塀で人が下敷きになって大けがをしたり、道路をふさいで避難活動や消火活動の妨げになることが考えられます。

そこで、大分市では、このような危険なブロック塀を除去する皆さんに対して、除去費用の一部を助成しているんですよ。安心・安全なまちづくりのために、是非ご活用ください！

対象	道路に面しているブロック塀等で、高さが1メートル以上で、ひび割れ又は傾きが認められ、大分市が危険であると確認したものを。
補助額	除却にかかる費用の2分の1（限度額7万円）



ぎょうせい殿！大変じゃ！これは危険じゃのう。

お問い合わせは下記まで

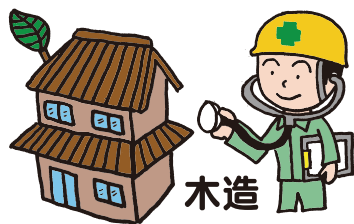
開発建築指導課  
☎537-5635



## ■ 耐震診断・耐震改修への助成





大分市では、木造住宅で**昭和56年5月31日**以前に着工した一戸建て住宅の、「耐震診断」または「耐震改修工事」を行う際、費用の一部を助成しています。



今のうちから、ちゃんと対策しておいた方が安心だよー。



耐震診断 	対象	昭和56年5月31日以前に着工された2階建て以下の木造の一戸建ての住宅(店舗、事務所等の用途を兼ねる住宅にあつては、住居以外の用途の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限る)
	補助額	住宅の所有者が受講登録者の所属する事務所に委託して行う耐震診断費用の額の3分の2以内の額(上限3万円)
耐震改修 	対象	昭和56年5月31日以前に着工された2階建て以下の木造の一戸建ての住宅(店舗、事務所等の用途を兼ねる住宅にあつては、住居以外の用途の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限る)で耐震診断の結果、評点が1.0未満のものに耐震改修工事を行い工事後の評点が1.0以上となるもの
	補助額	補助対象住宅の耐震改修工事に要した費用の額の2分の1以内の額(上限60万円)

耐震改修した場合は、さらに確定申告により、所得税額の10%(20万円上限)が受けられるよ。



お問い合わせは下記まで

開発建築指導課  
☎537-5635



## ■ 吹付けアスベスト分析・除去等への助成



アスベストが原因と見られる健康被害が大きな社会問題となっていることから、大分市では、建築物に吹き付けられているアスベストの分析調査、除去等にかかる費用の一部を助成しています。



項目	内容
補助対象者	・建築物の所有者及び管理者
建築物	・分析事業：吹付けアスベストが施工されているおそれのある民間建築物 ・除去等事業：吹付けアスベストが施工されている民間建築物
分析機関	・厚生労働省の規定する分析方法を行う専門分析機関で調査
施工業者	・石綿作業主任者等の資格を有する業者
対象経費	・分析事業：補助金の額は、補助対象経費の額に相当する額(10分の10)とし、一棟あたり25万円を限度とする。 ・除去等事業：補助金の額は、補助対象経費の3分の2以内の額とし、一件あたり120万円を限度とする。



アスベスト除去の施工事例



アスベスト封じ込めの施工事例



お問い合わせは下記まで

開発建築指導課  
☎537-5635



## ■ 知ってる？「おおいたマップ」



さて、都市計画に関することをいろいろと勉強してきましたが、実際にパソコン上で地図を見ながら調べることができるんですよ。そこで、「おおいたマップ」をご紹介します！

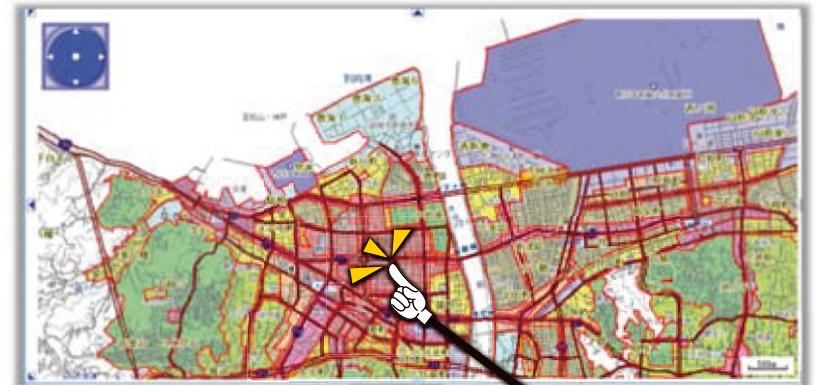
大分市ホームページの地図情報を選択すると、「おおいたマップ」のページにいきます。



公共施設情報	市の機関や教育施設、公園や駅などの住所や電話番号などがわかります
観光情報	飲食店や観光スポット、宿泊施設などの細かな情報がわかります
都市計画情報	用途地域の区分や建ぺい率・容積率、地域地区、都市施設の種類、屋外広告物情報などがわかります
防災情報	避難所や津波避難ビルなどの住所や電話番号、任意地点の標高もわかります
医療施設情報	医療施設の住所や電話番号を診療科目別に調べることができます
AEDマップ	AEDを置いている公共施設や民間事業所の住所や電話番号がわかります
ごみ収集マップ	地区ごとのごみ収集カレンダーを調べることができます
道路情報	国道や県道、市道の路線名称を調べることができます 指定道路の情報を調べることができます



では、実際に「おおいたマップ」を操作しながら「都市計画情報」を調べてみましょう！  
「都市計画情報」のタブを選択して、大分市役所の近くをクリックしてみよう！



用途地域	内容	凡例内容
都市計画道路	都市計画道路	
都市計画区域	都市計画区域	
用途地域	第1種低層住居専用地域	
	第2種低層住居専用地域	
	第1種中高層住居専用地域	
	第2種中高層住居専用地域	
	第1種住居地域	
	第2種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業施設	
	商業地域	
	準工業地域	
工業地帯		
工業専用地域		

容積率(%) 高さ制限(m)  
 建ぺい率(%) 壁面後退(m)

### ■ クリックした場所の都市計画情報 ■

都市計画区域	大分都市計画区域
用途地域	商業地域(建ぺい率80%・容積率600%)
都市計画道路	駄の原細線
地区計画	大分城址公園周辺地区
土地区画整理事業	戦災復興土地区画整理事業
景観地区	大分城址公園周辺地区・官公庁業務ゾーン
屋外広告物情報	屋外広告物特別規制地区



これは30ページで勉強した「土地の色分け(用途地域)」のことだね。確か12色に分かれていたよね。地図を見ながらだとわかりやすいし、クリックするだけなら簡単だね！

そうなんです！メジータくん！皆さんも、どんどん活用してもっと大分市のことを知ってくださいね！！



## ■ 気軽にお問い合わせください

お問い合わせの内容	お問い合わせ先	電話番号
都市計画マスタープランに関する事	都市計画課	537-5965
都市計画決定手続きに関する事		
市街化区域・市街化調整区域に関する事		
用途地域・地域地区等に関する事		
地区計画の届け出に関する事		
土地の取引に関する事		
大分都心南北軸に関する事	都心活性化推進室 (都市計画課内)	537-5966
中心市街地活性化基本計画に関する事		
景観計画・屋外広告物に関する事	景観推進室 (都市計画課内)	537-5968
渋滞対策、総合交通対策の調査・計画・総合調整、 高速道路に関する事	都市交通対策課	537-5690
自転車の利用促進・放置の防止に関する事		
道路事業の整備に関する事	道路建設課	537-5631
土地区画整理事業に関する事	まちなみ整備課	537-5637
住環境整備事業に関する事		
大分駅南土地区画整理事業に関する事	駅周辺総合整備課	585-6004
大分駅周辺総合整備事業に関する事		
公園や緑地の新設や維持管理に関する事	公園緑地課	537-5638
緑化事業への助成に関する事		
みどりの夢銀行に関する事		

お問い合わせの内容	お問い合わせ先	電話番号
建築基準法に基づく確認、検査、許可に関する事	開発建築指導課	537-5635
危険ブロック塀等除去への助成に関する事		
耐震診断・耐震改修への助成に関する事		
吹付アスベスト分析・除去等への助成に関する事		
大友宗麟公・埋蔵文化財に関する事	文化財課	537-5639

## ■ もっと詳しい資料が欲しいあなたへ



「まち伝」では、いくつかの資料を紹介しましたよね。  
詳しい情報が知りたい方は、  
下の表を参考に実際に手にとってみてはいかがでしょうか。

資料名	配布場所など	「まち伝」での 登場ページ
大分市総合計画	大分市ホームページ	12ページ
大分市都市計画マスタープラン	大分市ホームページ	13ページ
中心市街地活性化基本計画	大分市ホームページ	36ページ
大分市景観計画	景観推進室(都市計画課内)	40ページ
大分市景観形成ガイドライン	景観推進室(都市計画課内)	40ページ
おおいた自転車マップ	都市交通対策課、市役所1階案内 所、大分駅レンタサイクルポー ト、各支所、明野出張所、 各地区公民館	42ページ



【あ行】

■屋外広告物

屋外広告物とは、常時又は一定の期間継続して、公衆に対して表示されるもので、はり紙・はり札、立看板、広告旗、自立広告、突出広告、壁面広告・横断幕、電柱広告、ネオンサイン、電光ニュースなどである。

【か行】

■区域区分(線引き)

市街化区域と市街化調整区域との区分。都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要に応じて定めるもの。

■景観地区

都市計画法に基づく地域地区の一つ。市街地における良好な景観形成を図るため、建築物の形態意匠の制限を定める他、必要に応じて建築物の最高限度、敷地面積の最低限度などを定める制度。

■建ぺい率

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風を確保するとともに、良好な市街地環境を確保することを目的としている。

■高度地区

都市計画法に基づく地域地区の一つ。市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める制度。

■高度利用地区

都市計画法に基づく地域地区の一つ。市街地における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、壁面の位置の制限などを定める制度。

■公有地の拡大の推進に関する法律(公拡法)

公有地の拡大の推進に関する法律(公拡法)では、地方公共団体などにより、秩序あるまちづくりが図られるよう、必要な公共用地を取得するために、届出制度及び申出制度を設けている。

■国土利用計画法

国土利用計画法では、地価高騰を抑制するとともに、乱開発を防止し、適正かつ合理的な土地利用を確保するために、土地取引について届出制度を設けている。



【さ行】

■市街化区域

都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

■市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。

■市町村マスタープラン(市町村マス)

都市計画法第18条の2に定められた。「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと。住民にもっとも近い立場である市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、あるべき「まち」の姿を定めるもの。

■準都市計画区域

都市計画区域外の、そのまま放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域。用途地域や風致地区などの土地利用の使われ方を決めるために、必要な都市計画を定めることができる。

【た行】

■地域地区

都市計画法に基づく都市計画の種類の一つ。都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことにより、地域または地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの。

■地区計画

まとまりのある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、市町村が地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建物を規制・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。

■特定街区

都市計画法に基づく地域地区の一つ。街区を単位として、有効な空地を備えた市街地の整備改善に資する建築物の計画を都市計画に定める。当該街区では建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の制限が個々に定められる。

■特定用途制限地域

都市計画法に基づく地域地区の一つ。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)及び準都市計画区域内において、その良好な環境の形成また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、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域。都市計画においては、特定用途制限地域の位置及び区域のほか制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途の概要を定めることとされている。

■特別用途地区

都市計画法に基づく地域地区の一つ。用途地域内において地域的要請から用途制限を強化または緩和する制度。

■都市計画区域

自然的、社会的条件や人口、土地利用、交通量等の現状と将来の見通しを勘案して一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域で、県が指定する。

■都市計画区域マスタープラン(区域マス)

都市計画法第6条の2に定められた、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」のこと。県が、広域的な見地から、都市計画に関する基本的な事項を定めるもの。

■都市施設

道路、公園など都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設の総称。

■土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、道路・公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる事業。都市計画区域内で行うことができる。

【は行】

■風致地区

都市計画法に基づく地域地区の一つ。自然の景勝地、公園、沿岸、緑豊かな低密度住宅地などの都市の風致を維持することを目的とした制度。

■防火地域及び準防火地域

建築物が密集している市街地における火災の危険を防除することを目的として定められた地域。

【や行】

■容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。採光、通風等の市街地環境を確保するとともに、建築物と道路等の公共施設とのバランスを確保することを目的としている。

■用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一つ。都市内における土地の合理的利用を図り、市街地の環境整備、都市機能の向上を目的として建築物の用途、密度、形態などを規制・誘導する制度。現在、12種類の用途地域がある。

【ら行】

■流通業務地区

都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、都市計画において定める流通機能の拠点となる地区。

■臨港地区

都市計画法に基づく地域地区の一つ。港湾の秩序ある整備と、管理運営を円滑に行うため定められた地区。





本書の記載内容は、大分市における  
平成25年(2013年)3月現在のものです

### 【まち伝】

大分市まちづくり☆新☆発見伝  
平成25年(2013年)3月 初版発行

大分市 都市計画部 都市計画課  
〒870-8504 大分市荷揚町2番31号  
☎534-6111