

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

土地利用の基本方針（大分市都市計画マスタープランより）

（１）県都・中核市にふさわしい都市機能の集積

大分市都市計画マスタープランでは、全体計画の土地利用の方針を「県都・中核市にふさわしい都市機能の集積」として、中心市街地の再構築による商業・業務機能の集積、副都心など拠点地区における都市機能の集積と拠点間の連携、居住機能と商業・業務機能が融合した利便性の高い市街地の形成を図る。」こととしている。

（２）環境負荷の小さいコンパクトな都市づくり

また、「効率的な社会資本投資と環境負荷の小さい都市づくりに向けて、無秩序な市街地の拡大・拡散を抑制するとともに、市街化調整区域における地域コミュニティの活力維持のため適正な土地利用の規制・抑制方策を検討する。」とし、都市計画マスタープランで、都市機能の集積の促進を図ることを明確にしている。

[2] 都市計画手法の活用

（１）準工業地域における大規模集客施設の立地規制について

本市では、人口減少・少子高齢化社会を迎えるなか、まちづくり三法の見直しに伴い、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、都市機能を集約して環境負荷の小さいコンパクトな賑わいあふれる都市づくりへの転換を目指し、中心市街地の活性化に関する法律に基づく中心市街地活性化基本計画の認定に向けての取組と併せて、大分都市計画区域内のすべての準工業地域を対象とし、店舗・飲食店・遊技場等の大規模集客施設の立地を制限するため、「特別用途地区」を指定するとともに、当該建築物を制限する「大分市特別用途地区建築条例」を定めた。

この特別用途地区の指定及び大分市特別用途地区建築条例については、平成 20 年 5 月 2 日より施行した。

(参考：資料編 **資料 16**)

（２）市街化調整区域における大規模住宅開発の地区計画決定方針について

都市計画法改正により市街化調整区域における大規模住宅開発に関する基準（旧都市計画法第 34 条第 10 号イ）が廃止されることとなった。本市では「市街化調整区域における大規模住宅開発の地区計画決定方針」について、市街化区域内の土地利用の促進を図るため、「市街化調整区域内においては、新たな大規模住宅開発にかかる地区計画の都市計画決定は、当分の間、行わない。」（ただし、平成 19 年 11 月 29 日までに開発許可を受けた区域（ロングヒルニュータウン・パトリアル京ヶ丘・赤坂タウン・カームタウン木ノ上）を除く。）として定める。

大規模集客施設立地規制及び大規模住宅開発の地区計画決定方針については、平成 19 年 10 月 1 日～31 日の間パブリックコメント、地区説明会を実施し、その意見を取りまとめた後、都市計画法による都市計画決定手続きに移行し、平成 20 年 2 月 29 日の第 19 回大分市都市計画審議会の議を経て決定した。

■特別用途地区の指定状況

1. 特別用途地区の指定状況(都市計画法に基づく地域地区)

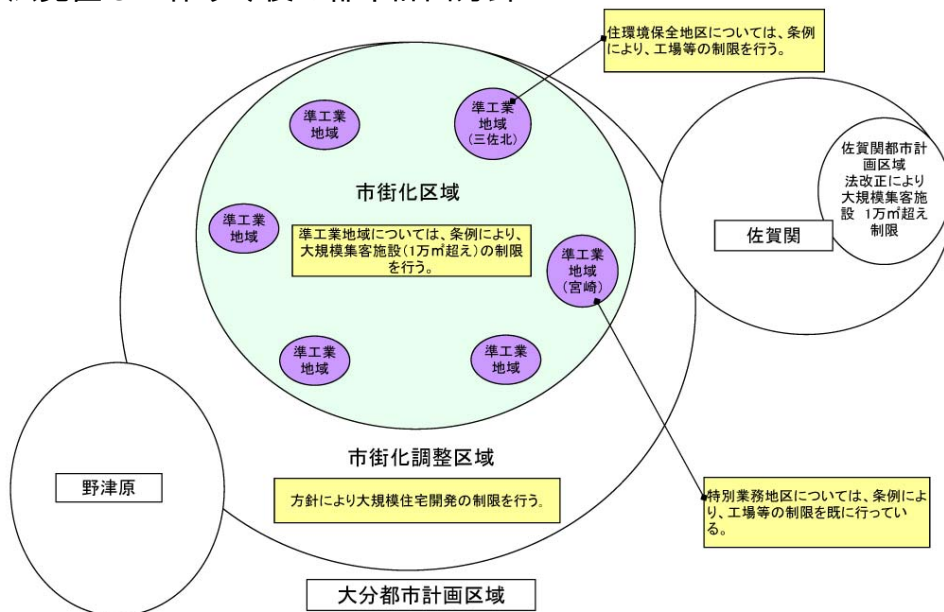
種類	面積	備考
大規模集客施設制限地区 (新規)	約 756ha	(仮称)大分市特別用途地区建築条例別表において、各地区ごとに掲げる事業を営むための建築物の建築、または用途を変更して新たにこれらの用途に供することを制限する。
特別業務地区 (既存)	約 63ha	
住環境整備地区 (新規)	約 35ha	
合計	約 854ha	

■特別用途地区の建築制限の内容

2. 特別用途地区の建築制限(建築基準法に基づく条例)

特別用途地区の種類	制限地区
「大規模集客施設制限地区」内に建築してはならない建築物(宮崎・三佐北地区以外の準工業地域)	<ul style="list-style-type: none"> 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの
「特別業務地区」(宮崎地区)及び「住環境保全地区」(三佐北地区)内に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 次に掲げる事業を営む工場 <ul style="list-style-type: none"> ア がん具煙火の製造 イ 絵具又は水性塗料の製造 ウ 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 エ 骨炭その他動物質炭の製造 オ セッケんの製造 カ 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 キ 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 ク ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白 ケ 骨、角、きば、ひずめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの コ 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの サ 墨、懐炉灰又はれんが炭の製造 シ 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が50リットルを超えないつぼ又はかまを使用するもの(印刷所における活字の鋳造を除く。) ス 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろろ鉄器の製造 セ ガラスの製造又は砂吹 ソ 金属の溶射又は砂吹 タ 鉄板の波付加工 チ ドラム缶の洗浄又は再生 ツ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 テ 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワット以下の原動機を使用するもの

■まちづくり三法見直しに伴う今後の都市計画方針



■改訂された都市計画マスタープランより抜粋（下線が改訂部分）

1. 土地利用の方針（P17）

（1）土地利用の基本方針

●環境負荷の小さいコンパクトな都市づくり

効率的な社会資本投資と環境負荷の小さい都市づくりに向けて、無秩序な市街地の拡大・拡散を抑制するとともに、市街化調整区域においては、大規模住宅開発の制限を行いますが、地域コミュニティの活力維持を必要とする既存集落等については、適正な土地利用の規制・誘導方策を検討します。

（3）市街地の整備に対応した土地利用の方針（P20）

④居住環境の維持・改善の方針

・集客施設の立地が予想される地域においては、現況の土地利用や基盤整備状況を考慮し、集客施設を制限するなど居住環境の維持に努めます。

⑥中心市街地の活性化への影響を及ぼす大規模集客施設の制限方針

・中心市街地の活性化への影響が大きいと考えられる大規模集客施設について、特別用途地区の指定により準工業地域における立地を制限します。

（4）市街化調整区域の土地利用の方針（P21）

③秩序ある都市的土地利用の形成の方針

・既存宅地のストックを活用するため、新たな住宅開発の制限に努めます。

2. 市街地整備の方針（P29）

（1）市街地整備の基本方針

●宅地開発の適正な誘導

市街化区域内の宅地開発は、住環境悪化を防止するために良好な開発を誘導します。市街化調整区域においては、優良な農地の保全に努めつつ、既存集落等については地域コミュニティの維持を図るため、地区計画制度等による居住環境の整備を地域住民とともに推進し、大規模住宅開発については、既存住宅地のストックが十分にあることから、開発許可を受けた地区以外における開発の制限を行います。

（2）市街地整備事業等の方針（P30）

④宅地開発の適正な誘導

・市街化調整区域においては、優良な農地の保全に努めつつ、既存集落等については地域コミュニティの維持を図るため、地区計画制度等による居住環境の整備を地域住民とともに推進します。

また、大規模住宅開発については、当該開発の要件である地区計画の決定は、当分の間、行いません。（平成19年11月29日までに開発許可を受けた区域を除く。）

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 都市機能の適正立地

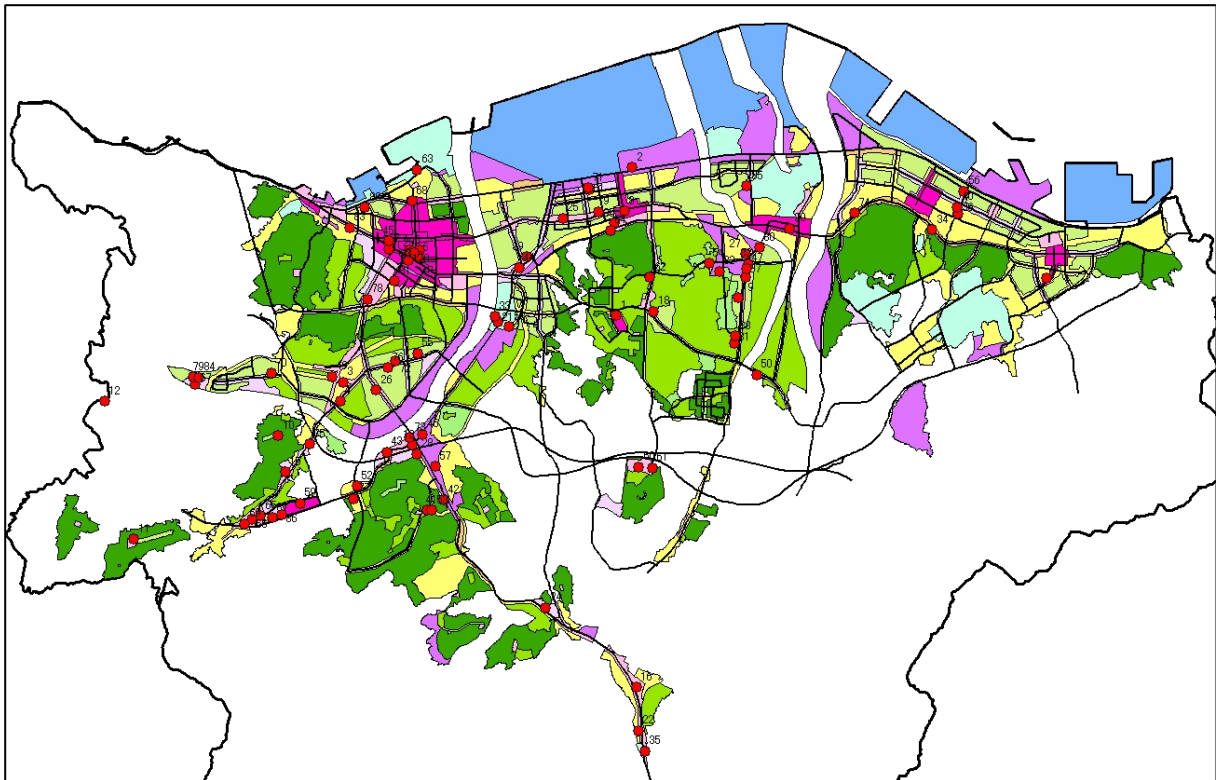
1. 都市機能の適正立地の考え方

[2] 都市計画手法の活用を参照

2. 大規模小売店舗の立地動向

大分市の都市計画区域内の大規模小売店舗（1,000 m²以上）の立地については現在、大規模小売店舗が 89 店あり、その多くは主要幹線道路沿線に立地していることから、用途地域や主要幹線道路との関係性が大規模小売店舗に与える影響は大きいと推測される。

なお、大規模小売店舗は、平成 18 年 8 月末時点の建築確認申請済みの建物であり、現在計画中、建設中の施設については除外している。



都市計画区域内の大規模小売店舗(大分都市計画にかかる土地利用実態調査委託(19年10月)より)

3. 大規模小売店舗の立地特性

《用途地域と大規模小売店舗》

店舗数では近隣商業地域が 34 店と最も多く、次いで第二種住居地域の 17 店、商業地域の 15 店と続く。店舗面積の平均値では商業地域が 13,701 m²で最も大きく、次いで工業地域の 5,298 m²、近隣商業地域の 5,047 m²と続く。

店舗面積の合計では、商業地域が 205,518 m²で最も大きく、次いで近隣商業地域の 171,594 m²、第二種住居地域の 53,373 m²と続く。

このことから、近隣商業地域では店舗数は多いものの店舗面積の平均値は約 5,000 m²、店舗面積の標準偏差も 6711.22 と店舗規模にばらつきがある。商業地域は店舗面積の最小値は 1,095 m²、最大値は 64,505 m²、店舗面積の標準偏差は 18133.44 と店舗規模のばらつきが非常に大きい、平均値は約 13,700 m²で近隣商業地域の 2.7 倍以上ある。準工業地域においては店舗面積の最大値は 11,397 m²であるが、店舗面積の平均値は約 3,500 m²で、大規模小売店舗の開発圧力は商業地域、工業地域、近隣商業地域よりも小さい。

用途地域	店舗数	店舗面積最小値	店舗面積最大値	店舗面積平均値	店舗面積合計	店舗面積標準偏差
第二種中高層住居専用地域	1	2162	2162	2162.00	2162	0.00
第一種住居地域	4	1359	1973	1631.75	6527	281.60
第二種住居地域	17	1244	11650	3139.59	53373	2483.17
準住居地域	3	1246	2868	1920.00	5760	845.00
近隣商業地域	34	1119	39654	5046.88	171594	6711.22
商業地域	15	1095	64505	13701.20	205518	18133.44
準工業地域	10	1475	11397	3508.00	35080	2902.31
工業地域	4	4397	5799	5297.50	21190	661.74
市街化調整区域	1	1370	1370	1370.00	1370	0.00

面積の単位: m²

用途地域別にみた大規模小売店舗(大分都市計画にかかる土地利用実態調査委託)平成 19 年 10 月

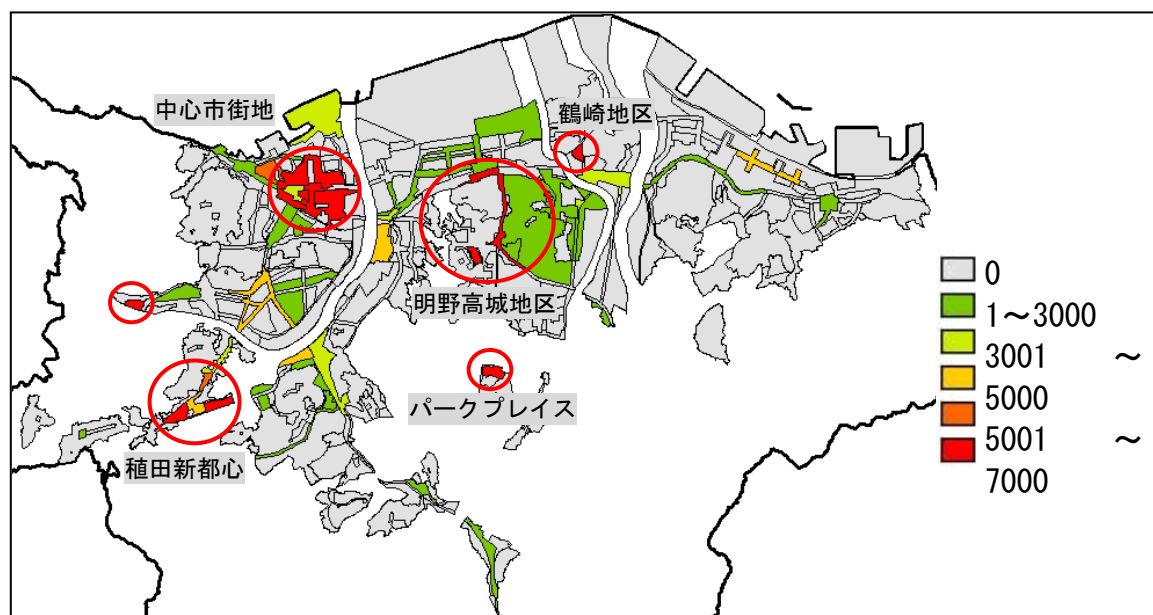
大規模小売店舗の中で 10,000 m²以上の建物は中心市街地や植田新都心、パークプレイス、明野アクロス、明野地区、ウエストタウン大分、鶴崎地区に分布している。立地傾向としては交通量の多い路線近郊の用途地域に多い。

一店舗当たりの店舗面積の平均ではパークプレイス、明野アクロス、植田新都心、の順で大きい、総店舗面積では中心市街地が上回っている。

大規模小売店舗の総店舗面積では、未だ中心市街地が上回る結果となったが、近年植田新都心での大規模小売店舗の出店は目覚ましく、近年中に中心市街地を上回るか、もしくはすでに上回っている可能性がある。

近年パークプレイス周辺やウエストタウン大分などの新興商業地域において、相次いで商業施設が出店しており、また出店可能な敷地が多数あることから今後当地区で大規模小売店舗が出店する可能性は高い。

用途地域別の大規模小売店舗の店舗面積(最大値)



大分都市計画にかかる土地利用実態調査委託 (平成 19 年 10 月)

□地区別にみた大規模小売店舗の立地状況

	店舗面積合計	単位面積当たりの 店舗数	店舗数 (10000㎡以上)	一店舗当たりの 店舗面積
中心市街地	110185	10	5	11018.50
植田新都心	97774	6	2	16295.67
パークプレイス	44976	1	1	44976.00
明野高城地区	42571	4	2	10642.75
ウエストタウン大分	16307	3	1	5435.67
鶴崎地区	11397	1	1	11397.00

店舗面積の単位: ㎡

また、大規模小売店舗の立地する用途地域はそれぞれ面積が異なっていることから、単位面積当たりの店舗数、総店舗面積を算出すると、大規模小売店舗の立地する用途地域の中で指定面積が最も大きな用途地域は近隣商業地域、商業地域で3k㎡以上である。

単位面積当たりでは第二種住居地域、近隣商業地域において店舗数10店以上と最も多く、商業地域よりも、商業地域に近接する用途地域において大規模小売店舗が立地する傾向が高い。

□単位面積当たりにみた用途地域別の大規模小売店舗の立地状況

用途地域	店舗数	用途地域の面積
第二種中高層住居専用地域	0.56	1796067
第一種住居地域	4.93	810910
第二種住居地域	10.19	1668218
準住居地域	7.31	410120
近隣商業地域	10.04	3385314
商業地域	4.55	3294026
準工業地域	4.19	2386289
工業地域	2.55	1569427
市街化調整区域	—	—

単位面積当たりの店舗数: 店舗数/k㎡ 用途地域の面積: ㎡

[4] 都市機能の集積のための事業等

中心市街地にふさわしい都市環境の整備と情報機能、交通結節点としてのターミナル機能といった高次都市機能の集積を図り、新たな都市拠点の形成を図るため、下記の事業を実施する。

- ◇No. 1 大分駅南土地区画整理事業
- ◇No. 9 中心市街地駐輪場整備事業
- ◇No. 10 高架下駐輪場整備事業
- ◇No. 17 複合文化交流施設整備事業
- ◇No. 45 自転車通行環境に関するモデル地区事業