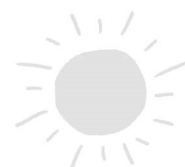


資料

2

まちづくり制度の 概要と活用事例



1. まちづくりで活用できる制度について

●まちづくりで活用できる主な制度の概要

- 皆さんが思い描くまちを実現するための手法として、さまざまなまちづくりの制度があります。
- まちづくりの制度にはさまざまな種類があり、特徴も異なりますが、これらの制度のことを事前に確認しておき、地域の問題や課題を解決するために活用することを考えてみましょう。
- 次頁以降、以下に掲げている制度の概要を示します。

目的	活用できる主な制度
土地や建物等のルールをつくりたい	地区計画
	建築協定
景観に配慮したまちをつくりたい	景観地区
	景観協定
緑豊かなまちをつくりたい	緑地協定

- 安全・安心なまちをつくりたい時は、以下のような制度があります。

安全・安心なまちをつくりたい	大分市住宅耐震化総合支援事業
	大分市木造店舗等耐震化促進事業
	大分市危険ブロック塀等除却事業

- 住民と行政が協働して、住環境の改善や敷地の整形化、土地の有効利用を図る以下の取組があります。

住環境の改善や敷地の整形化、 土地の有効利用を図りたい	住環境整備事業
	土地区画整理事業
	市街地再開発事業

■土地や建物等のルールをつくりたい

地区計画

- 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。
- 地区の目標像を示す「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、まちな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。
- 地区計画が定められると、建築行為等の際に大分市へ計画内容の届出が必要となり、ルールに適合しているかチェックを行い、違反があった場合は指導・勧告を行います。
- ただし、現在建築中や計画中で係争案件の開発を地区計画により止めることはできません。将来を見据えて、今後、何を守るべきかを考える必要があります。
- 大分市では、現在16地区を指定しています。(令和2年12月時点)

■定めることができること

- 建築物等の用途
- 建築物等の形態または色彩その他の意匠
- 容積率・建ぺい率
- 建築物の緑化率
- 敷地面積の最低限度
- 垣またはさくの構造
- 建築面積の最低限度
- 樹林地、草地等の保全に関する事項
- 壁面後退距離
- 地区施設(道路・公園・その他公共空地)の配置、規模
- 建築物・工作物の高さ
- など

建築協定

- 土地所有者及び借地権者である住民全員で、地域にあわせて建築基準法で規定されている基準に上乗せしたルールを定めた建築協定を結ぶとともに、「運営委員会」を組織し、お互いに建築協定を守り合い、魅力的なまちづくりを進めます。
- 「特定行政庁(大分市長)の認可」を受けることにより、契約を結んだ当事者だけでなく、協定区域内の土地の所有者等が変わった場合でも建築協定の効力が及びます。
- ルールの運営は合意された土地所有者等により行う必要があります。また、違反があった場合の対応も自分たちで行う必要があります。
- 大分市内には、現在23地区の建築協定区域があります。(令和2年10月時点)

■定めることができること

- 建築物等の用途
- 建築物等の形態または色彩その他の意匠
- 容積率・建ぺい率
- 看板や広告の制限
- 敷地面積の最低限度
- 建築物の高さや階数
- 敷地の分割の禁止
- 空調の屋外機、アンテナ等の建築設備
- など

■景観に配慮したまちをつくりたい

景観地区

- 大分市が市街地の良好な景観の形成を図るため都市計画に定める地区です。
- 景観地区内で建築等を行うためには、形態・意匠の制限に適合することについて、大分市長の認定を受けることが必要となります。
- 大分市では、現在、大分城址公園周辺地区と西大分港周辺地区において、景観地区を指定しています。

■定めることができること

- 建築物の形態・意匠
- 建築物の高さの最高限度・最低限度
- 壁面の位置の制限
- 敷地面積の最低限度

※条例で定める事項

- ※工作物の形態・意匠
- ※工作物の高さの最高限度・最低限度
- ※壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ※開発行為 など

景観協定

- 良好な景観を形成することを目的に、土地所有者等が主体的に美しいまちづくりのためのルールを決めることができます。
- 地域住民が主体的に運営するまちづくりルールであり、幅広い内容のルールを定めることができます。
- 原則として区域内の土地所有者等の全員合意が必要であり、協定の認可後は新たな土地所有者等にも協定の効力が及びます。

■緑豊かなまちをつくりたい

緑地協定

- 土地所有者及び借地権者である住民全員で、緑豊かで快適な生活環境を確保するため、今ある緑の保全と新たに植栽する樹木等の種類や場所、今後の維持管理などについてのルールを定めた緑地協定を結び、お互いにルールを守り合うものです。
- 「特定行政庁（大分市長）の認可」を受けることにより、契約を結んだ当事者だけでなく、協定区域内の土地の所有者等が変わった場合でも緑地協定の効力が及びます。
- 大分市内には、現在 7 地区の緑地協定区域があります。（令和 2 年 1 2 月時点）

■安全・安心なまちをつくりたい

大分市住宅耐震化総合支援事業

○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅を対象に、耐震診断と耐震改修工事に係る費用の一部を補助します。

大分市木造店舗等耐震化促進事業

○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造建築物（店舗、事務所）を対象に、耐震診断と耐震改修工事に係る費用の一部を補助します。

大分市危険ブロック塀等除却事業

○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、ひび割れまたは傾きが認められ、大分市が危険であると確認したのに対して除却に要する費用の一部を補助します。

■住環境の改善や敷地の整形化、土地の有効利用を図りたい

住環境整備事業

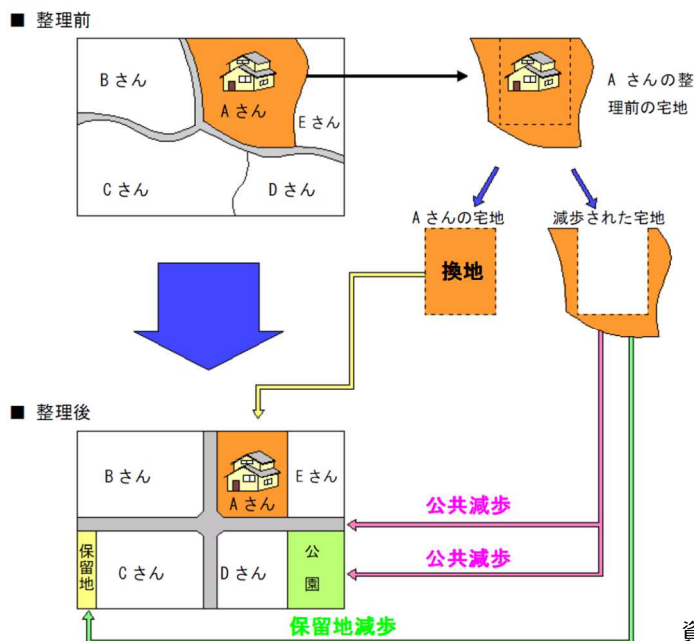
○道路や公園などの公共施設が未整備なまま宅地化が進んだことにより、建物が密集したり、建替え等が困難なために老朽化が進んだり、地震による倒壊や火災時の延焼による大火のおそれ等がある地区において、防災道路や公共施設等の整備とともに、老朽住宅の建替えを促すことで、災害に強く安全で快適な住環境の整備する事業です。

○都市基盤の未整備な地区や密集住宅地等における居住環境の整備・改善を図るため、地域住民のまちづくりに対する発意と主体的な関わりや協力を得ながら、地域の特性に応じた事業制度の選択・適用を行うとともに、規制・誘導を含むさまざまな手法を用いて住環境整備事業を推進しています。

○現在、都市基盤の未整備な地区や密集住宅地等を対象として、浜町・芦崎・新川、三佐北、滝尾中部、細の 4 地区（約 268ha）において、コミュニティや地区の特性を生かしながら、災害に強く、安全・安心・快適な居住環境の形成に向け、地域住民とともに住環境整備事業を施行中です。

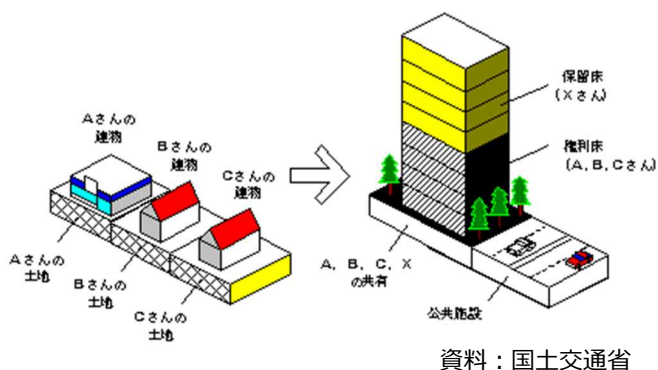
土地区画整理事業

- 道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。
- 公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てます。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。
- 大分市では、現在までに施行済 22 地区 2,219.6 ha、施行中 1 地区 82.1ha の整備が行われています。（令和2年3月時点）



市街地再開発事業

- 低層の木造建築物が密集している地区等において、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場。街路等の公共施設の整備とオープンスペースの確保を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするものです。



2. まちづくり制度の活用事例

●地区計画

○本市では、現在 16 地区において地区計画を指定しています。

■大分市内の地区計画一覧

(令和 2 年 12 月時点)

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	H13.8.17	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・ビレッジ」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
14	末広町一丁目地区	0.6	R1.6.24	R1.6.24	中心市街地にふさわしい、ゆとりとうるおいにあふれた魅力ある都市空間の形成
15	東原二丁目地区	2.4	R1.8.29	R1.8.29	高い利便性と緑に包まれた良好な市街地の形成
16	田ノ浦地区	2.9	R2.12.25	R2.12.25	にぎわいの創出と周遊の促進による地域振興及び良好な景観の形成

■事例①：戸次本町地区 地区計画

1 地区計画の方針

名 称		戸次本町地区地区計画
位 置		大分市大字中戸次
面 積		約 7.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>大分市の南西部に位置する戸次本町は、城下町と対置される在郷の中心として形成された数少ない在町であり、地区固有の歴史的な文化が息づいている。</p> <p>また、江戸時代末期から戦前にかけて繁栄した頃の街なみの景観を形成していた建築物も残され、現在も活用されている。しかしながら、このような伝統的な建築物が残っているこの地区にも近代化と高齢化の波が徐々に押し寄せ昔の賑わいは去り、住環境は次第に悪化しつつある。</p> <p>したがって、今日まで受け継がれてきた文化の継承と歴史的な街なみの保全を図りつつ、生活環境の整備を行うことにより、市の賑わいをとり戻し、魅力あふれる在町に再生することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>文化の継承と歴史的な街なみの保全を図りながら、生活環境の整備も併せて推進することを目的に、次のような土地利用計画を図る。</p> <p>① 本町通り筋 地区固有の歴史的な街なみの保全と、街なみを形成する沿道の建築物を活かした文化的施設の設置、及び小売店舗等の商業活動を促す土地利用を図る。</p> <p>② 上記以外の地区 戸次本町地区の歴史的街なみを支援する地区として位置づけ、低層の住宅を主体とした土地利用とし、歴史的街なみとの形態的な融合を図りつつ、防災上の安全性や日常の住環境整備を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本町通り筋の歴史的な街なみを形成する建築物については保全を行い、さらに新しい用途を与え再生を図る。</p> <p>他の建築物については、良好な生活環境の整備と歴史的な街なみの支援を図るため、建築物の用途、高さの規制・誘導を行う。また、地区にふさわしい景観を確保するため、建築物等の意匠の制限を定める。</p>
	建築物等の整備方針	<p>本町通り筋や細街路沿いの歴史的な景観に寄与する樹木等について、保全に努めるものとする。</p>

2 地区整備計画

位 置		大分市大字中戸次	
面 積		約 7.8ha	
地区施設の配置及び規模		—	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 工場で建築基準法別表第2（ハ）項第2号に掲げるもの 2 工場で建築基準法別表第2（ト）項第3号に掲げるもの（ただし、同号（16）を除く。） 3 マージャン屋、パチンコ屋 4 カラオケボックス
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は 12mとする。（神社、寺院、教会その他これらに類するものは除く。）
		建築物等の形態又は意匠の制限	本町通り筋の歴史的街なみを損なわない形態及び意匠とし、以下の範囲内とする。 1 屋根は伝統的形式を原則とし、軒の出を有する瓦葺勾配屋根、色彩は黒色系、灰色系又は茶色系を基調とする。 2 外壁は歴史的風致に調和することを原則とし、色彩は白色、黒色系、灰色系又は茶色系を基調とする。 3 屋外広告物は、自家用を原則とし、歴史的景観との調和に配慮したものとする。 4 本町通り筋に面して建築物を建てることとし、大きく後退する場合は、門塀、垣及び樹木等を巡らせ、通り前面に駐車場等を設置する場合は、街なみの連続性を著しく壊さないように配慮すること。 5 通りに面した石段等の敷地の履歴に配慮することとし、土地の形質を変更する場合は、変更後の状態が著しく周囲の環境を損なわないこと。
		垣又は柵の構造の制限	塀、垣又は柵を設ける場合は、生け垣、石積み・石垣（原則自然石）、竹垣、板柵又は土塀（漆喰塗）等を原則とする。 但し、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 門柱 2 構造が鉄筋コンクリート造等であっても、自然素材等を活用し周囲の環境と調和したもの また、擁壁は自然の素材を活かした仕上げとすることを原則とする。
土地の利用の制限		既存の樹木、生け垣及び屋敷林を保全し、育成に努めること。	

■事例②：明野中心部地区 地区計画

1 地区計画の方針

名 称		明野中心部地区 地区計画
位 置		大分市 明野東 1 丁目の一部
面 積		約 13.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、臨海工業地帯の後背に位置する住宅地として開発された団地の中心地区であり、生活利便性の為の商業施設立地など明野地区全体のセンター的役割を担ってきた。しかし、近年広域公園であるスポーツ公園整備や民間による大規模開発、さらには新産業都市に対応した住宅地の役割の変化などにより、本地区を取り巻く状況は著しい転換期を迎えている。</p> <p>したがって、新たな社会情勢や市民ニーズに対応する地区を創出するため「次世代型都市再生拠点」として本地区を位置づけ、タウンセンター機能の再構築と、高度利用及び良好な住居の環境をあわせ持つ住宅地として形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・タウンセンターゾーン 新しいライフスタイルに対応する商業施設の整備を図る。 ・健康ふれあいゾーン 健康づくりや世代間の交流など住民の多様なニーズに対応できる施設整備を図る。 ・住宅ゾーン 「緑豊かな環境づくり」をもとに若い世代から高齢者まで定住できる住宅地の整備を図る。
	地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・タウンセンターゾーンと健康ふれあいゾーンに面する道路は、安全で快適な歩行者空間の確保と、円滑な交通の確保を行う。 ・住宅ゾーンの道路においては、安全かつ安心して歩行できる歩行者空間の充実を図る。 ・タウンセンターへの利便性を図るため、都市計画道路萩原明野線に面する部分に専用のバスバースを整備する。 ・ゆとりある街区の形成と居住性が身近に利用できるよう健康ふれあいゾーンの一部に街区公園を整備する。
	建築物等の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・タウンセンターゾーンにおいては、賑わいを創出し魅力ある商業地とするため、建築物等の用途制限、セットバックやピロティーの採用を行うと共に建築物等の形態や意匠についても自然との調和を図る。 ・健康ふれあいゾーンにおいては、ゆとりとうるおいを持った街区を形成するため、建築物等の用途の制限、隣地と連続した空間の確保を行う。 ・住宅ゾーンは、緑豊かな住居の環境を創出するため、建築物等の用途の制限を行うと共に、建築物等の形態や意匠についても自然との調和を図る。 ・各ゾーンに施設を建設する場合は、施設規模に応じた駐車場の整備を行い、その整備に当たっては緑化に努めるなどうるおいのある空間形成を図る。

2 地区整備計画

地区施設の配置及び規模			種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			道路	1号線	20m	約 190m		
				2号線	13m	約 150m		
				3号線	13m	約 170m		
				4号線	7m	約 40m		
				5号線	12m	約 290m		
				6号線	12m	約 180m		
公園		種 類	面 積		備 考			
		街区公園	約 0.2ha(1 箇所)					
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	タウンセンターゾーン	健康ふれあいゾーン	住宅ゾーン			
		地区の面積	約 4.7ha	約 1.7ha	約 5.6ha			
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物を建築してはならない。 ① 工場など(建築基準法別表第二(と)項第二号、第三号、第四号に該当するもの) ② 倉庫業を営む倉庫 ③ 畜舎 ④ 風俗営業等の規制および業務の適正化に関する法律第2条第6項に該当する施設 ⑤ 場外車券売り場など ⑥ 2階以下を住宅の用途に供するもの			次に掲げる建築物を建築してはならない。 ① 建築基準法別表第二(に)項第三号に該当するもの ② 畜舎		
	壁面の位置の制限		壁面の位置は、道路境界線から 1.5m以上とする。			壁面の位置は、道路境界線から 1.0m以上とする。		
	建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物の屋根、外壁その他外部から見える部分については、周囲の自然と調和した色調、デザインとする。 2. 高架水槽、クーリングタワー等の屋上建築設備は、景観に配慮し、囲いを施す等直接見えない構造とする。 3. 屋外広告物は周囲の自然景観を配慮した色調、デザインとする。			1. 建築物の屋根、外壁その他外部から見える部分については、周囲の自然と調和した色調、デザインとする。 2. 高架水槽、クーリングタワー等の屋上建築設備は、景観に配慮し、囲いを施す等直接見えない構造とする。		
	かき又はさくの構造の制限		当該エリアには、かき・さくを設置してはならない。 ただし、透視可能なもので生垣と併用した場合には、この限りではない。			道路沿いに、かき・さくを設置する場合は、生垣又は透視可能なものとする。		
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限		・住宅ゾーンとして良好な環境を形成するため、樹林地の保全・育成を図る区域(住宅ゾーン2では道路境界線より幅 2.0m、住宅ゾーン3では道路境界線より幅 3.0m)内では、建築物その他の工作物を建築、築造又は設置してはならない。但し、防災上、保安上及び公益上やむを得ない場合やライフラインの設置等で、周囲の住居の環境に配慮した場合はこの限りではない。					

●建築協定

○本市では、現在 23 地区において建築協定が締結されています。

■大分市内の建築協定一覧

(令和2年10月時点)

No	名称	協定内容	面積 (ha)	認可 年月日	有効 期間
1	梅が丘ニュータウン	第1種住居専用地域に 準じた建築制限	31.9	S57.12.8	永年
2	サンランドくすのき坂	第1種住居専用地域に 準じた建築制限	5.3	H5. 7.19	永年
3	高江ニュータウン	第1種住居専用地域に 準じた建築制限	42.4	H6. 4.11	永年
4	田尻ニュータウン1工 区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	3.4	H10.11.2	永年
5	田尻ニュータウン2工 区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	2.4	H11.9.10	永年
6	グリーンウッドかたし ま台 [2工区]	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	6.6	H13.2.21	10年間→ 20年間
7	赤坂タウン	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	4.2	H13.5.30	10年間→ 20年間
8	富士見が丘ニュータウ ン15区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.6	H14.4.24	10年間→ 20年間
9	カームタウン野田	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	9.1	H16.3.30	永年
10	カームタウン野田2工 区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	0.1	H16.8.18	永年
11	くすの木タウン幸崎 (佐賀関)	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.4	H14.7.12	10年間→ 20年間
12	パークプレイス大分1 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	5.2	H13.4. 5	永年
13	パークプレイス大分2 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	5.9	H13.10.2	永年
14	パークプレイス大分3 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	4.1	H14.11.12	永年
15	パークプレイス大分4 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.7	H15.10.2	永年
16	パークプレイス大分5 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	2.1	H15.12.12	永年
17	パークプレイス大分6 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.3	H16.8.18	永年

No	名称	協定内容	面積 (ha)	認可 年月日	有効 期間
18	パークプレイス大分7 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.2	H16.10.28	永年
19	パークプレイス大分8 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.9	H17.4.21	永年
20	パークプレイス大分9 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	3.0	H18.4.18	永年
21	パークプレイス大分 10工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.8	H19.6.13	永年
22	パークプレイス大分 11工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.6	H21.7.1	永年
23	パークプレイス大分 12工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	0.5	H28.4.15	永年



建築協定を締結した団地

○建築協定の有効期間について

【10年間→20年間】 許可日から10年後に1回のみ自動更新される。延長期間は10年。

【永年】 許可日から10年ごとに自動更新される。更新回数は無制限。

●緑地協定

○本市では、現在 7 地区において緑地協定が締結されています。

■大分市内の緑地協定一覧

(令和 2 年 12 時点)

No	名 称	緑地協定の区域	面 積 (ha)	公 告 年月日
1	パークプレイス大分	大分市大字松岡字中尾辻 6751番1外	17.45	H13.6.13
2	パークプレイス大分 (Ⅱ)	大分市公園通り4丁目1番1 外	1.79	H15.11.12
3	パークプレイス大分 (Ⅲ)	大分市公園通り5丁目1番1 外	6.98	H15.12.8
4	パークプレイス大分 (Ⅳ)	大分市公園通り4丁目 5582-1外6筆	4.36	H16.11.10
5	リビオタウン明野南 e 街区	大分市明野南1丁目2344- 51外	0.80	H19.3.30
6	リビオタウン明野南 f 街区	大分市明野南1丁目2345-1 外	0.84	H23.7.1
7	パークプレイス大分 (Ⅴ)	大分市公園通り5丁目38番 1外23筆	0.52	H28.11.1



緑地協定を締結した団地

●景観地区

○本市では、現在2地区において景観地区を指定しています。景観地区内で建築物の建築等を行う場合は、景観計画の届出を必要としませんが、景観地区の認定申請が必要です。

■大分市内の景観地区一覧

(令和2年12月時点)

No	名称	位置	面積 (ha)	備考
1	大分城址公園周辺地区	大分市荷揚町の全部、および大手町三丁目、城崎町一丁目、城崎町二丁目、城崎町三丁目、千代町一丁目、中央町一丁目、中島西一丁目、中島中央一丁目、府内町三丁目、都町一丁目の各一部	33.8	同区域において地区計画をあわせて指定
2	西大分港周辺地区	大分市生石港町2丁目、浜の市2丁目および生石5丁目の各全部並びに生石4丁目、王子港町、大字駄原の各一部	21.8	同区域において地区計画をあわせて指定



大分城址公園周辺地区



西大分港周辺地区

■事例：大分城址公園周辺地区「景観地区」および「地区計画」の概要

地区の区分	都心景観形成業務ゾーンその1 約5.6ヘクタール 都心景観形成業務ゾーンその2 約7.4ヘクタール 城址界わい都市型居住ゾーン 約9.1ヘクタール 官公庁業務ゾーン 約11.7ヘクタール
形態意匠の制限（景観地区）	建築物の屋根、外壁、その他外部から見える部分の配色は、マンセル表色系による色相がOYR~10YR,OY~5Yの範囲は彩度3以下、その他の色相は1以下とします。また、屋上建築設備は、囲いを施すなど直接見えない構造とします。
建物の高さの最高限度（景観地区）	建築物の高さは、原則31メートルとします。ただし、敷地に対する緑地率が10パーセント(官公庁にあっては20パーセント)以上で、かつ有効空地が33パーセント以上確保されている場合は、このかぎりではありません。
壁面の位置の制限（景観地区）	「都心景観形成業務ゾーンその1」 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路大分駅新川線に面する壁面の位置は、道路から1メートル以内とします。ただし、道路に面した高木植栽などにより、壁面にかわる工夫がされている場合は、この限りではありません。 その他の街区道路は、建築物の壁面を1メートル以上後退します。 「都心景観形成業務ゾーンその2」、「城址界わい都市型居住ゾーン」 <ul style="list-style-type: none"> 街区道路は、建築物の壁面を1メートル以上後退します。 「官公庁業務ゾーン」 <ul style="list-style-type: none"> 街区道路は、建築物の壁面を1.5メートル以上後退します。
用途の制限（地区計画）	工場、倉庫、ぱちんこ屋、ラブホテル等の風俗営業に該当する施設等は建築できません。
緑化率の最低限度（地区計画）	建築物の緑化率を10パーセント以上として、敷地内の緑化に努めるものとします。
かき又はさくの構造の制限（地区計画）	道路に面して設けるかき又はさくの構造は、生垣、あるいはついで塀、木板塀、石垣その他これらに類するものとします。ただし、かき又はさくの全面に緑化を施したものはこの限りではありません。



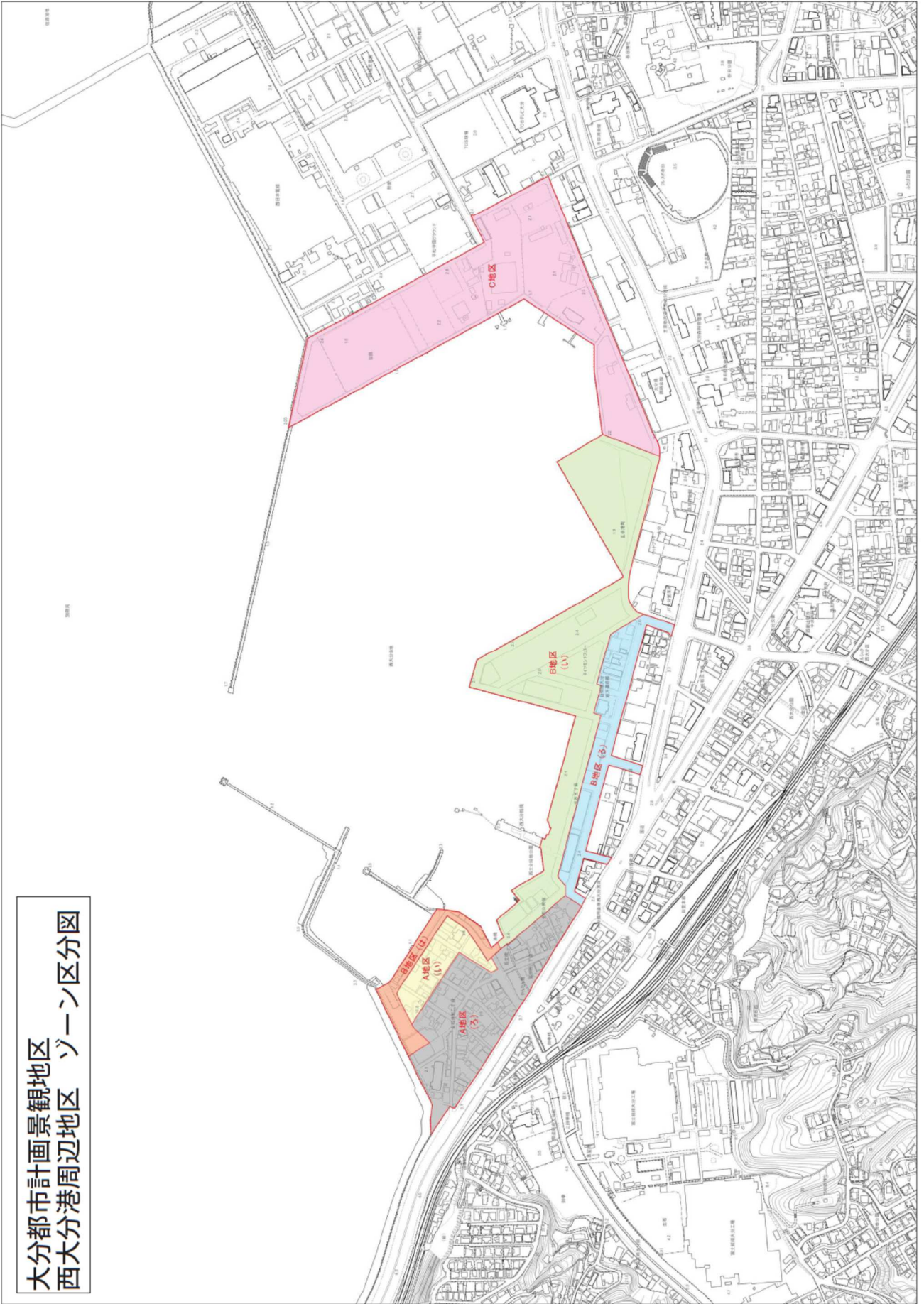
■事例：西大分港周辺地区「景観地区」および「地区計画」の概要

地区の区分の名称	景観地区	A地区(い)(ろ)、B地区(い)(ろ)(は)、C地区				
	地区計画	A地区、B地区(1)(2)、C地区				
形態意匠の制限 (景観地区)	A地区		B地区			C地区
	(い)	(ろ)	(い)	(ろ)	(は)	
建築物の外壁は下記の色彩を用いないこと。 ア)色相がOYR~10YR、OY~5Yの範囲のものにあつては、明度が3以下のものおよび彩度が4を超えるもの イ)色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度が3以下のものおよび彩度が2を超えるもの 建築物の屋根は下記の色彩を用いないこと。 ア)色相がOYR~10YR、OY~5Yの範囲のものにあつては、明度が7以上のものおよび彩度が4を超えるもの イ)色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度7以上のものおよび彩度が2を超えるもの	ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材および1壁面に対し10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。		ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材および1壁面に対し10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。			ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材および1壁面に対し10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。
	25メートル	25メートル	15メートル	20メートル	25メートル	25メートル
壁面の位置の制限 (景観地区)	—		—			海に面する建築物の壁面の位置は、敷地境界線から5メートル以上とする。

形態意匠の制限 (地区計画)	A地区	B地区		C地区
		1	2	
	—	<ul style="list-style-type: none"> ・1階部分の海に面する壁面には、開口部を設け、外部空間と一体化を図る。 ・装飾およびディテールは、周辺に馴染まない極端に主張する意匠を避ける。 		
用途の制限 (地区計画)	次に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、カラオケボックス、倉庫業を営む倉庫、畜舎など (2) 床面積が3,000平方メートルを超える店舗や飲食店など	次に掲げる建築物を建築してはならない。 床面積が3,000平方メートルを超える建築物。(大分県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例による修景厚生港区の用途の一部)	次に掲げる建築物を建築してはならない。 床面積が3,000平方メートルを超える建築物。(大分県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例による商港区の用途の一部)	次に掲げる建築物を建築してはならない。 床面積が10,000平方メートルを超える建築物。(大分県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例による修景厚生港区の用途の一部)
緑化率の最低限度 (地区計画)	—	建築物の緑化率の最低限度は10パーセント以上とし、緑化に努めるものとする。		建築物の緑化率の最低限度は20パーセント以上とし、緑化に努めるものとする。

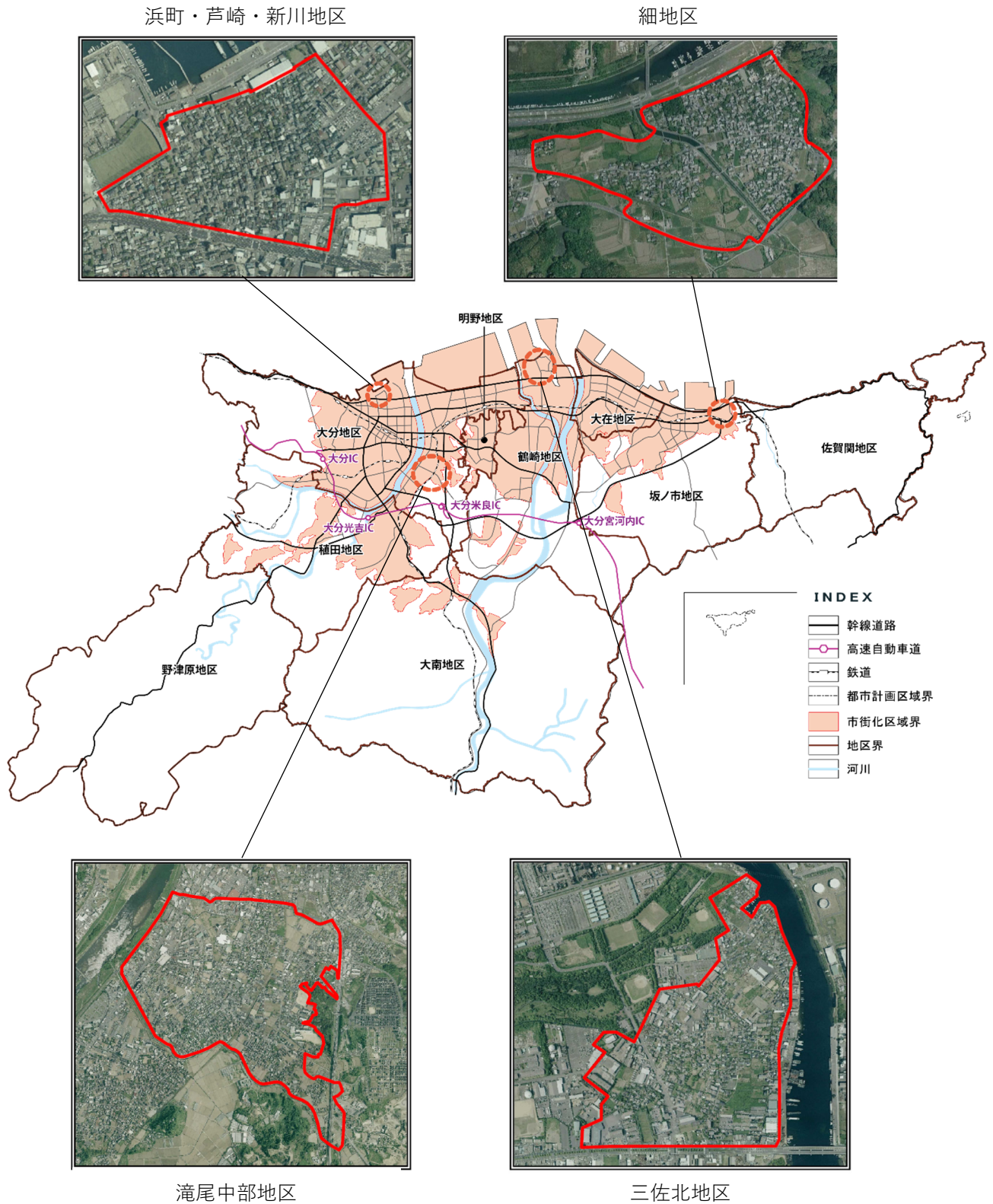


大分都市計画景観地区
西大分港周辺地区 ゾーン区分図



●住環境整備事業

○現在、都市基盤の未整備な地区や密集住宅地等を対象として、浜町・芦崎・新川、三佐北、滝尾中部、細の4地区(約268ha)において、コミュニティや地区の特性を生かしながら、災害に強く、安全・安心・快適な居住環境の形成に向け地域住民と協働で住環境整備事業を施行中です。



●土地区画整理事業

○本市では、現在までに施行済 22 地区 2,219.6ha、施行中 1 地区 82.1ha の整備が行われています。

■大分市内の土地区画整理事業一覧 (令和 2 年 3 月時点)

地区名	施行者	施行面積 (ha)	施行期間 (年度)	総事業費 (千円)	減歩率 (%)		換地処分 年月日
					公共	合算	
復興	市長	101.9	S21~S48	206,215	23.40	24.00	S39.10.7
舞鶴	市	21.4	S28~S48	49,100	11.71	11.71	S43.3.23
駄原	市	50.3	S32~S50	259,000	20.36	20.64	S45.10.24
本町	市	44.3	S38~S57	1,897,203	19.00	22.44	S53.4.15
津留	市	252.6	S38~H7	4,528,430	18.45	19.95	S55.1.18
西大分	市	32.1	S44~H2	4,224,297	3.98	3.98	S56.2.27
下郡	市	95.5	S57~H27	22,721,660	20.73	23.95	H16.2.27
三佐	市	69.4	S58~H27	16,293,844	15.44	23.92	H16.3.12
坂ノ市	市	214.5	S53~H29	51,856,005	19.38	24.09	H19.6.15
大分駅南	市	49.6	H8~R3	68,437,677	29.81 (19.20)	29.81 (19.20)	H28.11.11
原川	県	298.8	S37~H12	4,499,726	21.51	24.00	S51.2.17
萩原	県	342.5	S43~H12	18,529,360	15.28	19.32	S61.4.11
大在	県	468.5	S49~R4	49,688,357	21.10	23.80	H10.3.27
賀来	県	50.7	S52~H8	3,488,300	22.99	23.98	S62.3.25
鶴崎市	組合	17.3	S35~S63	88,870	7.18	11.94	S63.10.18
佐野	組合	30.0	S52~S62	2,116,788	16.96	24.05	S60.4.19
玉沢	組合	16.2	H11~H14	2,397,997	17.36	25.38	H13.12.20
植田新都心西部	組合	10.9	H13~H16	2,367,356	23.52	30.50	H15.10.31
明野中心部第一	組合	10.4	H15~H17	640,922	1.46	3.57	H17.9.29
植田新都心中央	組合	12.9	H16~H20	2,286,560	16.03	30.41	H20.9.5
賀来西	組合	29.0	H13~H21	4,585,540	22.40	33.90	H20.10.10
明治北	個人 (共同)	0.8	H24~H26	118,880	8.84	64.76	H26.5.21
施行済地区 計		2,219.6(22箇所)		261,282,087			
横尾	市	82.1	H2~R3	18,720,000	21.68	25.15	進捗率 98.0
施行中地区 計		82.1(1箇所)		18,720,000	都市計画区域37,254ha (区画整理施行割合 6.2%)		
合計		2,301.7(23箇所)		280,002,087	市街化区域11,294ha (区画整理施行割合20.4%)		