

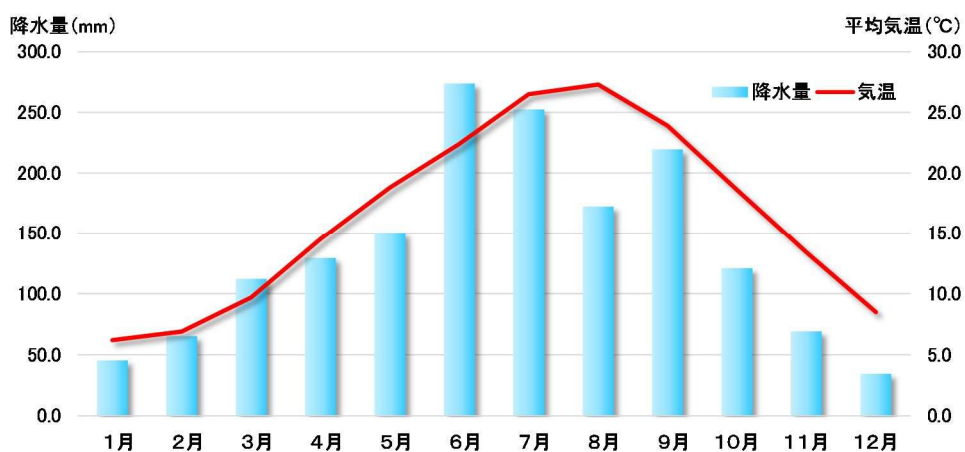
3.2 社会的・自然的条件の把握

各種統計データや都市計画基礎調査などの既往資料などにより、西部海岸地区及びその周辺の社会的、自然的条件を把握した。

(1) 自然環境

○大分市の気象は、瀬戸内海式気候に属し、年間を通じ気温・天気が安定した自然条件に恵まれた地域である。

▼ 大分市の気温と降水量 (S56年～H22年の平均)

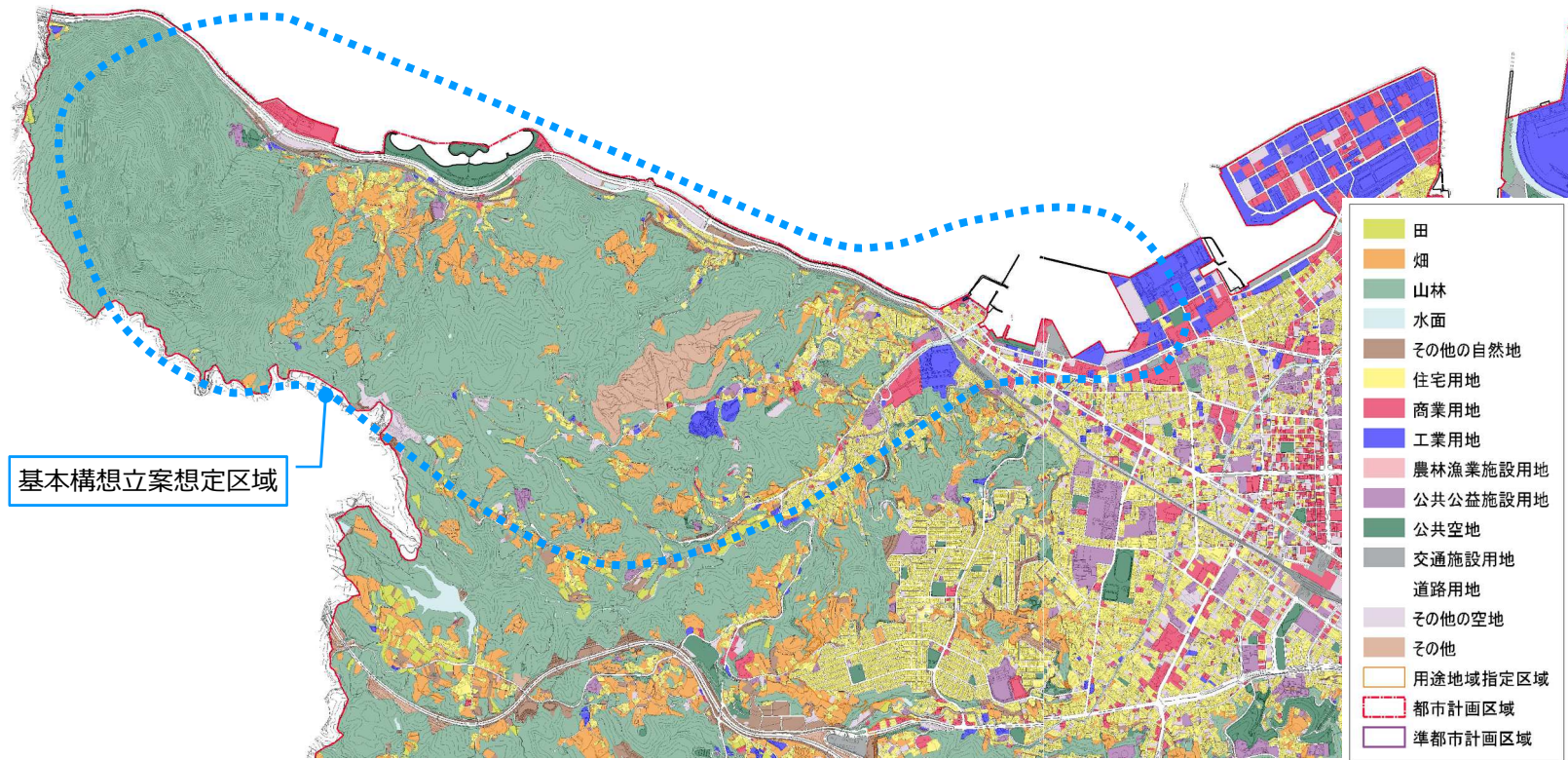


参照：大分県 HP 統計年鑑

(2) 土地利用

- 当地区の大部分は山林である。
- 沿岸部には、商業用地や空地、内陸側に畑や住宅用地がみられる。
- 大分港周辺では、工業用地、商業用地、住宅地が多い。

▼ 土地利用現況図 (H28年)

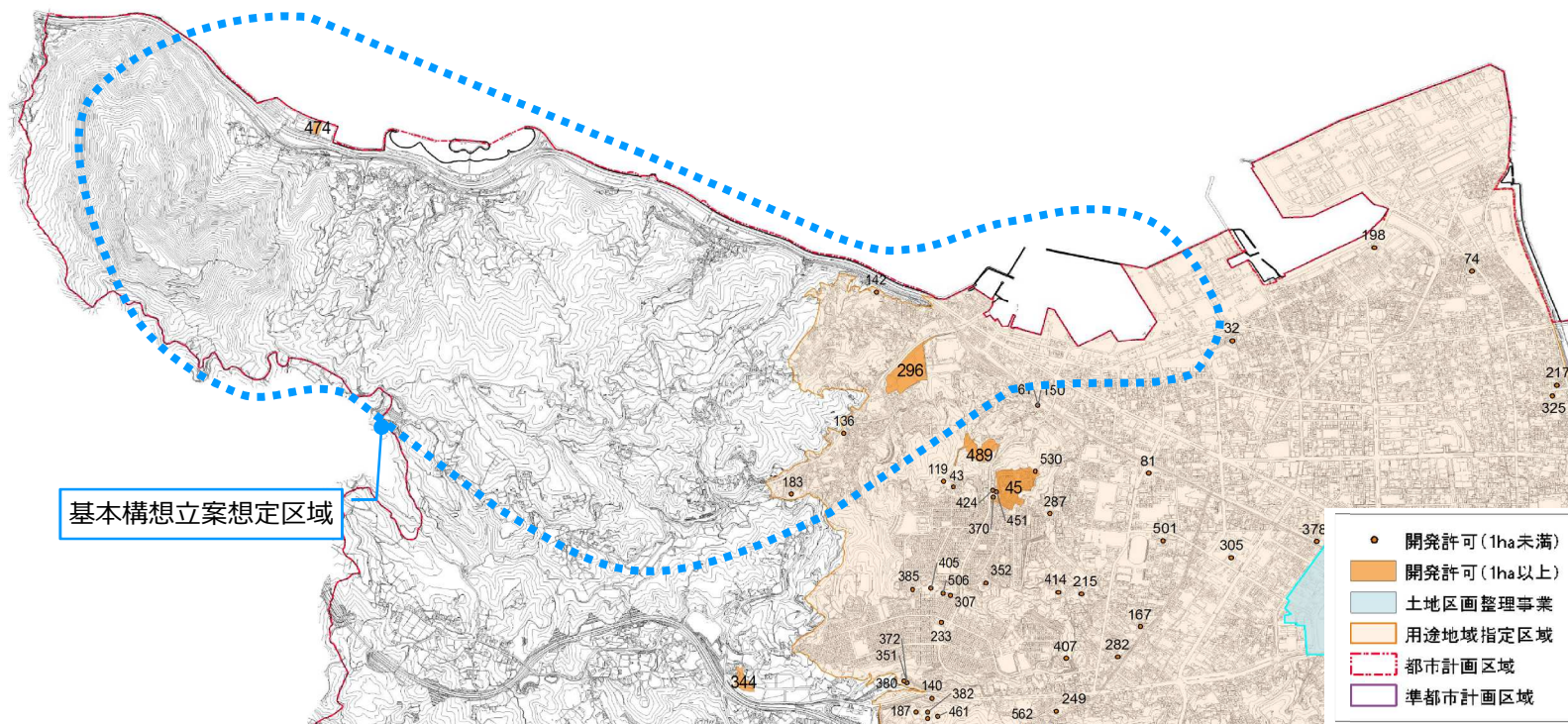


資料：大分市資料

(3) 建築物

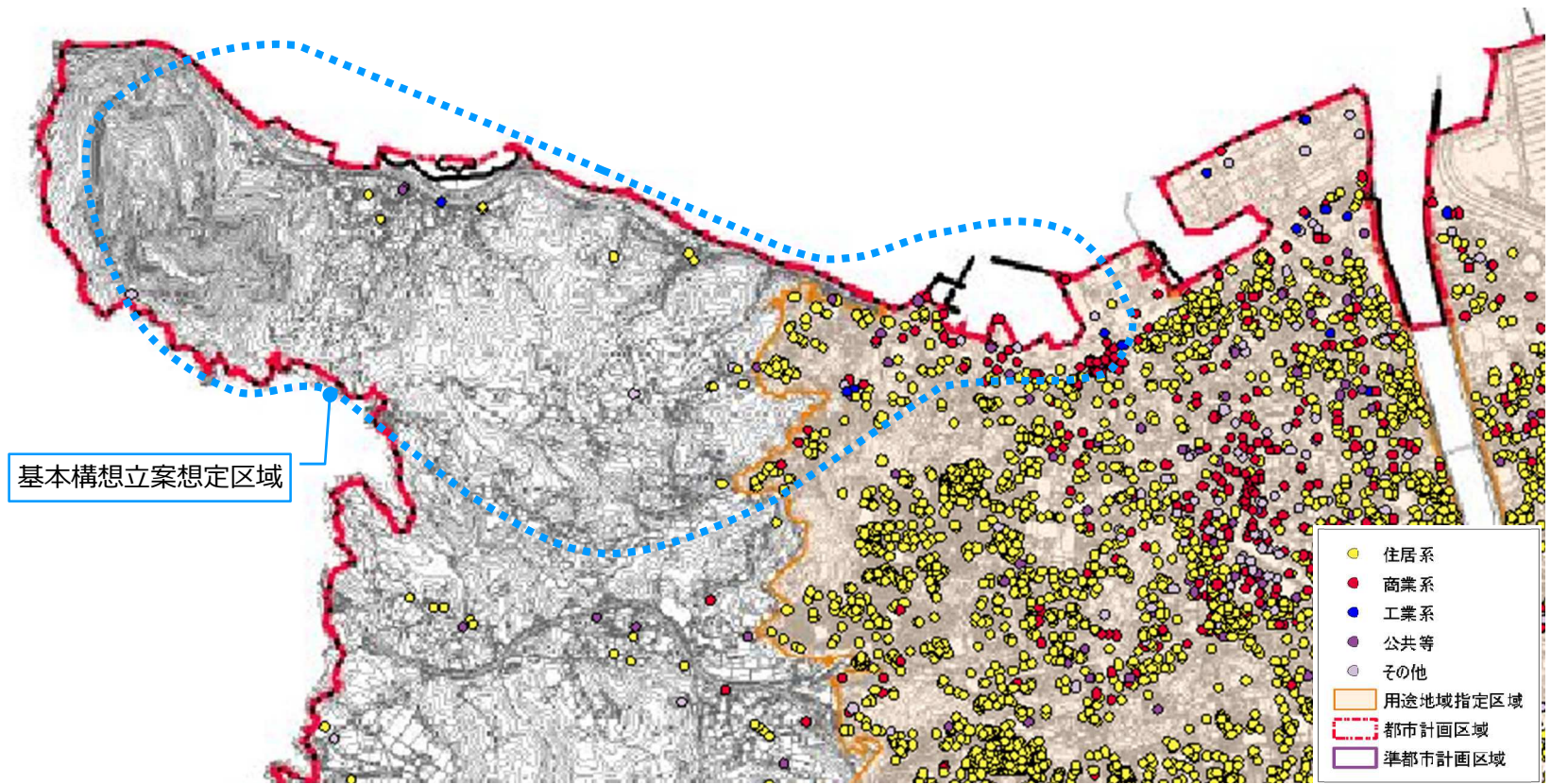
- 平成28年度における当区域での宅地開発は、あまりみられない。
- 市街化区域内では、新築が散見されるが、市街化調整区域では、あまりみられない。

▼ 宅地開発状況 (H28年)



資料：大分市資料

▼ 新築状況 (H28年)



資料：大分市資料

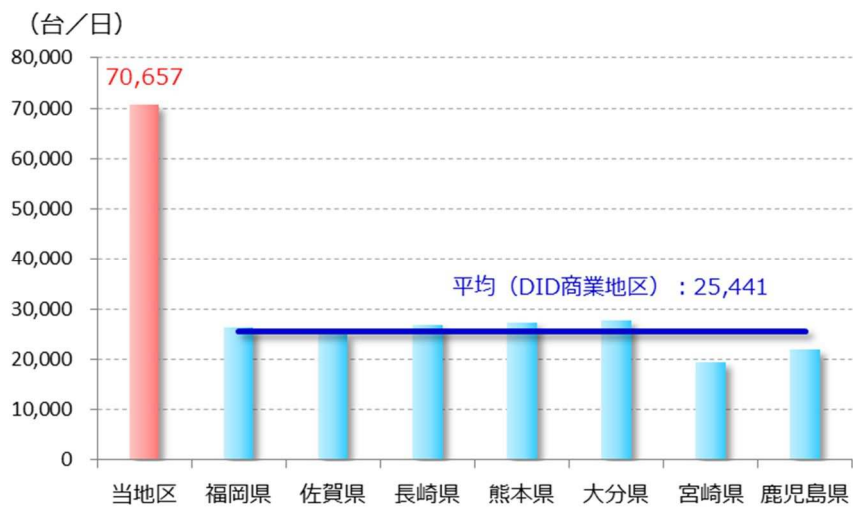
(4) 交通

① 自動車交通

- 当地区の沿岸部には、別府市と大分市中心部を結ぶ国道10号が通っている。
- 国道10号の交通量は、約7万（台/日）と九州地方の一般国道の平均交通量*約2.5万（台/日）と比較しても非常に交通量が多い。
- 国道10号に平行している市道白木田ノ浦線（旧道）には、路上駐車している車両が散見される。また、ゴミが投棄されている様子もみられる。

※DID（商業地区）区間のみの平均交通量

▼九州地方の一般国道の24時間交通量



資料：平成27年度 全国道路・街路交通情勢調査

▼ 国道10号の様子



▼ 市道白木田ノ浦線の路上駐車及びゴミの投棄の様子



○国道10号の交通量は、約7万（台／日）と非常に多いが、当地区を中心に国道10号沿線には、半径20km圏内に道路休憩施設は整備されていない。

▼ 大分県「道の駅」位置図

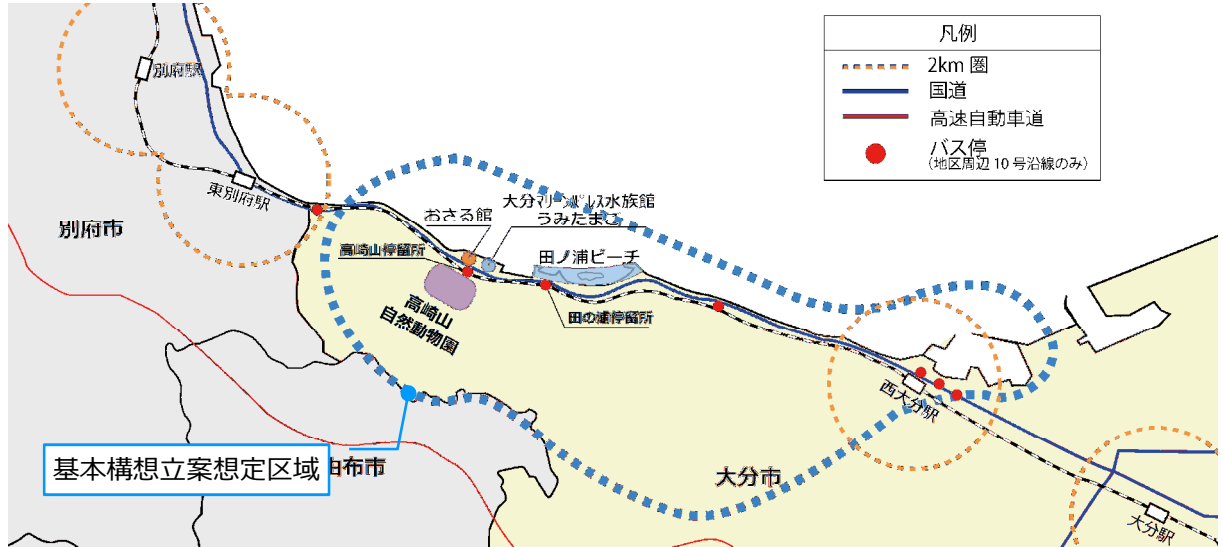


道の駅 名称					
1	原尻の滝	9	せせらぎ郷かみつえ	17	かまえ
2	宇目	10	やよい	18	ながゆ温泉
3	竹田	11	鯛生金山	19	おおの
4	佐賀関	12	きよかわ	20	くにみ
5	やまくに	13	ゆふいん	21	童話の里 くす
6	耶馬トピア	14	みえ	22	すごう
7	あさじ	15	くにさき	23	なかつ
8	いんない	16	水辺の郷おおやま	24	慈恩の滝 くす

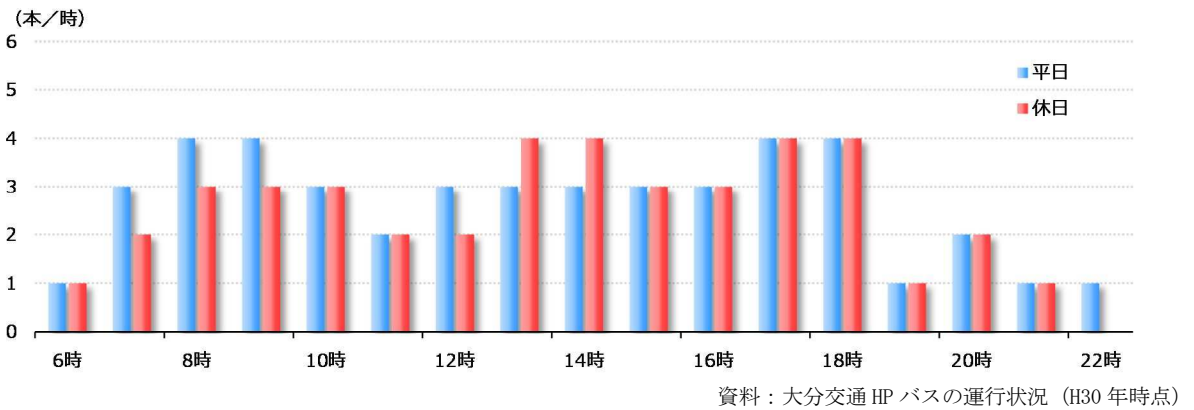
② バス

○国道10号沿線には、バス停が点在しており、別府方面と大分方面に、平日・休日とも上下線合わせて1時間当たり約5本のバスが運行している。

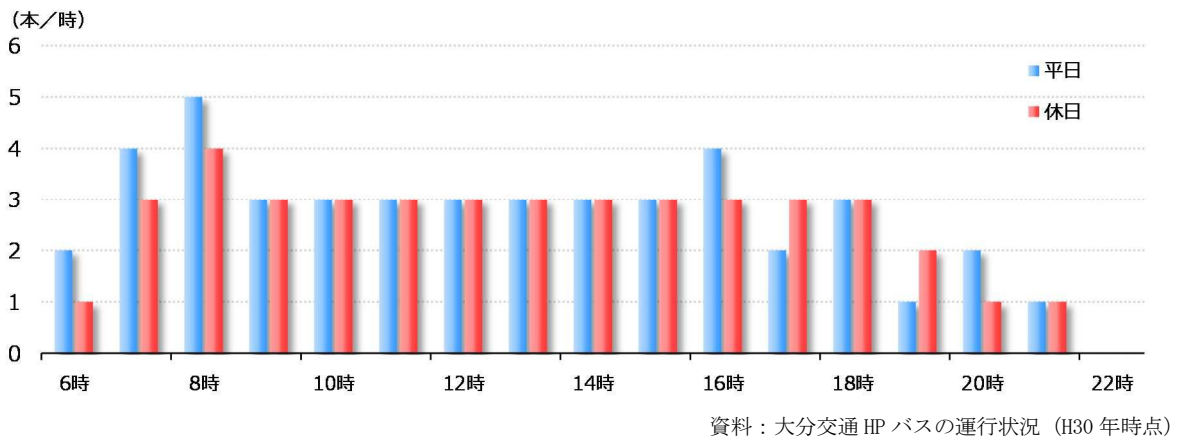
▼ 西部海岸地区のバス路線



▼ 大分から別府方面のバスの運行状況



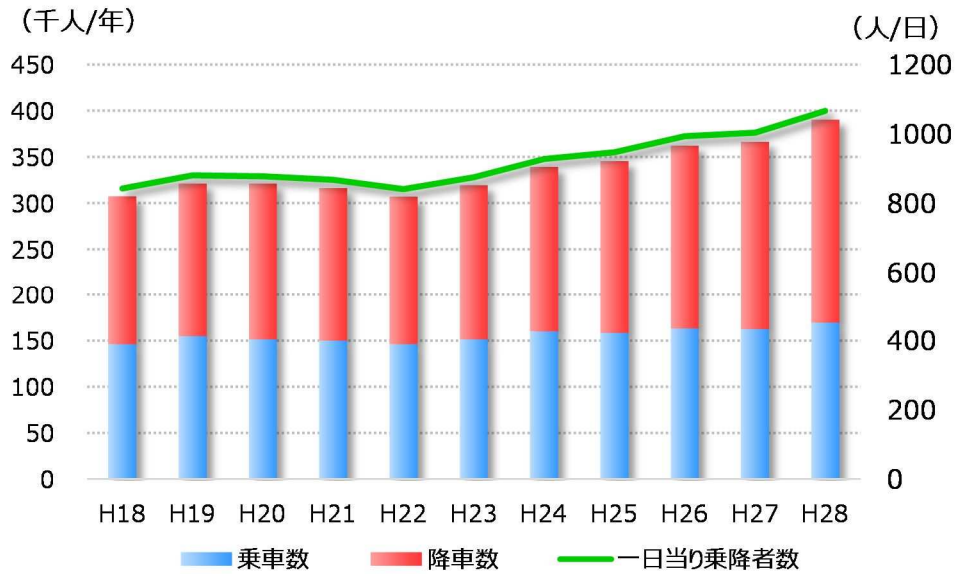
▼ 別府から大分方面のバスの運行状況



③ 鉄道

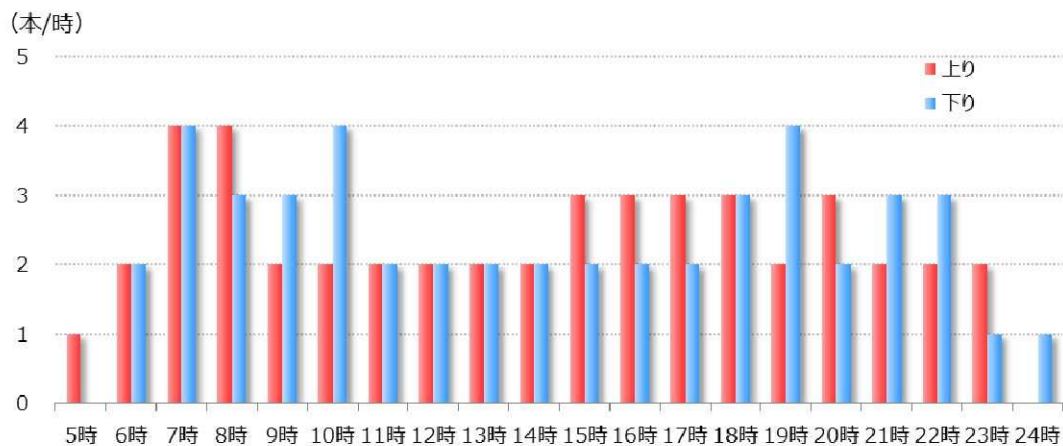
- 当地区は、地区東部に西大分駅があるが、主要な観光資源が集積している地区西部周辺には、鉄道駅は整備されてない。
- 西大分駅の年間の乗降者数は、経年的に増加傾向である。
- 上下線ともに、平均して1時間当たり約2.5本の電車が運行している。

▼ 西大分駅乗降者の推移



資料：大分市 HP 大分市の統計

▼ 西大分駅の運行本数



資料：JR九州 HP 西大分駅の時刻表 (H30年時点)

④ 航路

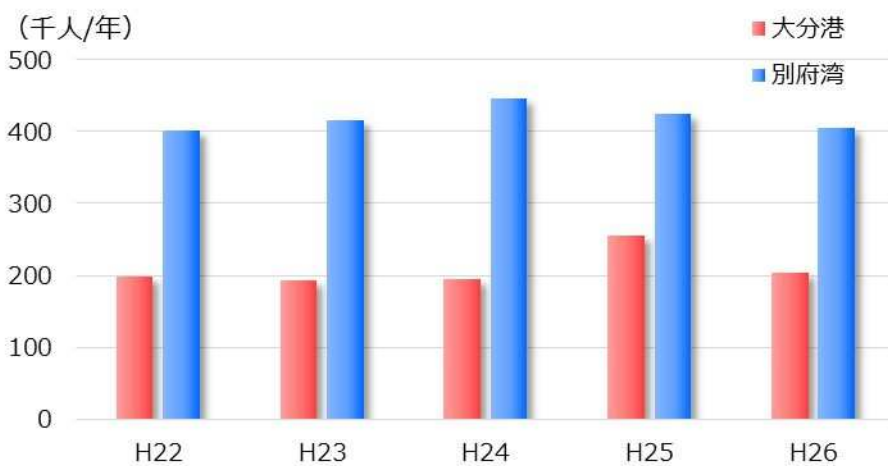
- 大分港からは、大分市と神戸市を結ぶ定期フェリー航路があり、上下線ともに一日1便が運行されている。
- 大分港の年間乗降人員数は、約 20 万人で、別府港は、約 40 万人である。
- 当地区は、海の玄関口として路線バス及びJR 駅との結節点となっている。

▼ 航路・時刻表



	神戸発 大分行き（下り）		大分発 神戸行き（上り）	
日曜日～木曜日	19:00 発	翌朝 06:20 着	19:15 発	翌朝 06:35 着
金曜日・土曜日	19:50 発	翌朝 07:20 着	19:30 発	翌朝 07:55 着

▼ 乗降人員数の推移



※H26 は速報値

※乗降人員数は、クルーズ船などの乗客も含む

資料：大分県 港湾統計

フェリーさんふらわあHP

⑤ 空路

- 当地区に最も近傍に位置する空港である大分空港は、海外も含めあらゆる都市と接続されている。
- 当地区と大分空港は、高速自動車道、国道 213 号、国道 10 号で結ばれており、空の玄関口から大分市内への移動経路に位置している。

▼ 大分空港位置図



▼ 接続便と運行本数

接続便	区分	運行本数(便/日) (大分空港発着合計)
東京線 (羽田)	国内線	36
東京線 (成田)	国内線	6
大阪線 (伊丹)	国内線	16
大阪線 (関西)	国内線	運休中
名古屋線 (中部)	国内線	4
ソウル線 (仁川)	国際線	2
台湾線 (台中)	国際線	運休中

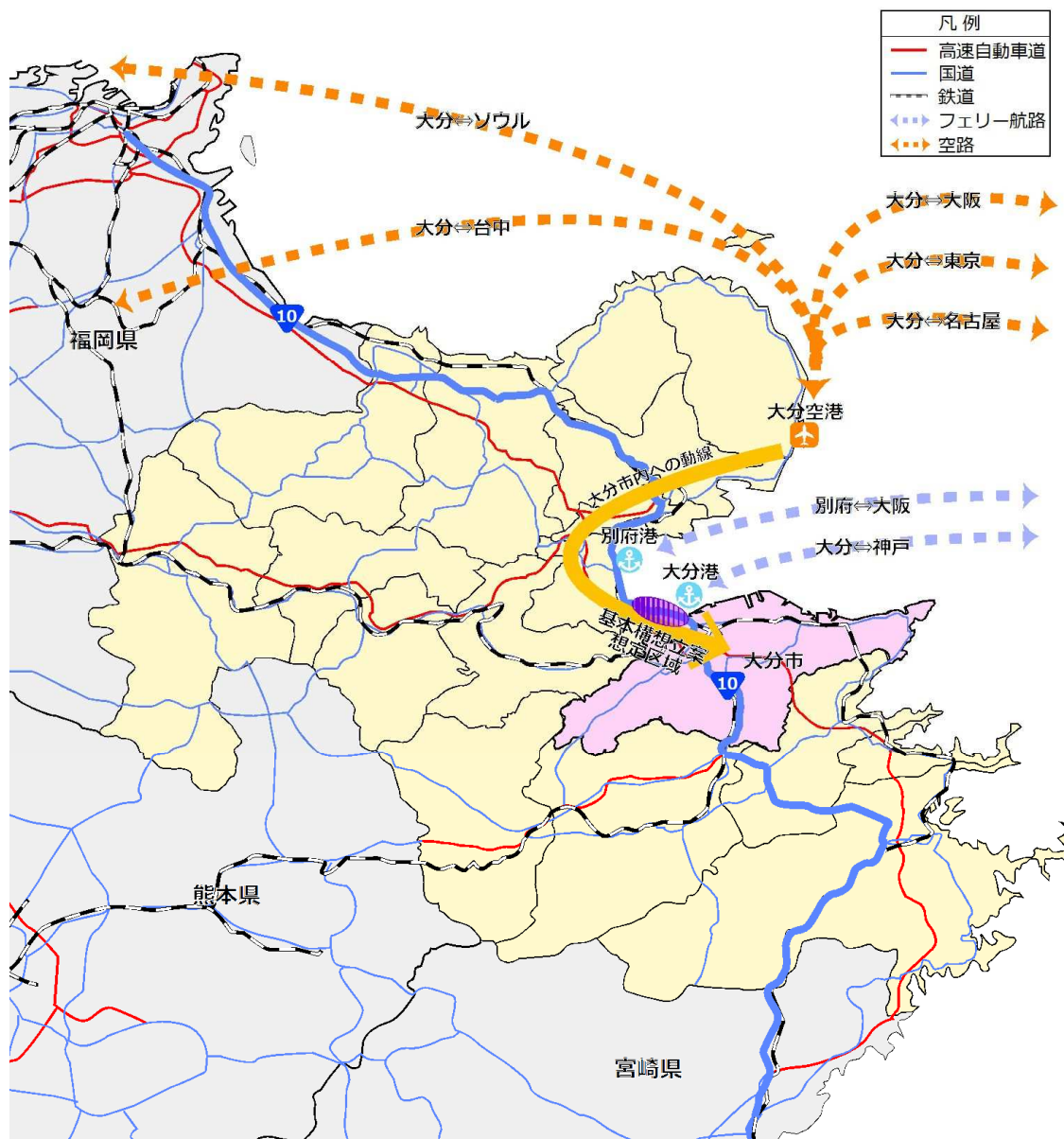
※2017年10月29日～11月30日の運行本数

資料：大分空港 HP 時刻表

⑥ 地区の交通総括

- 当地区は、交通量の多い国道10号をはじめ、高速自動車道や鉄道、航路、空路により、あらゆる都市圏とつながっている、九州の東の玄関口である。
- しかし、ゲートウェイ機能など九州の東の玄関口としての機能の確保は、不十分である。

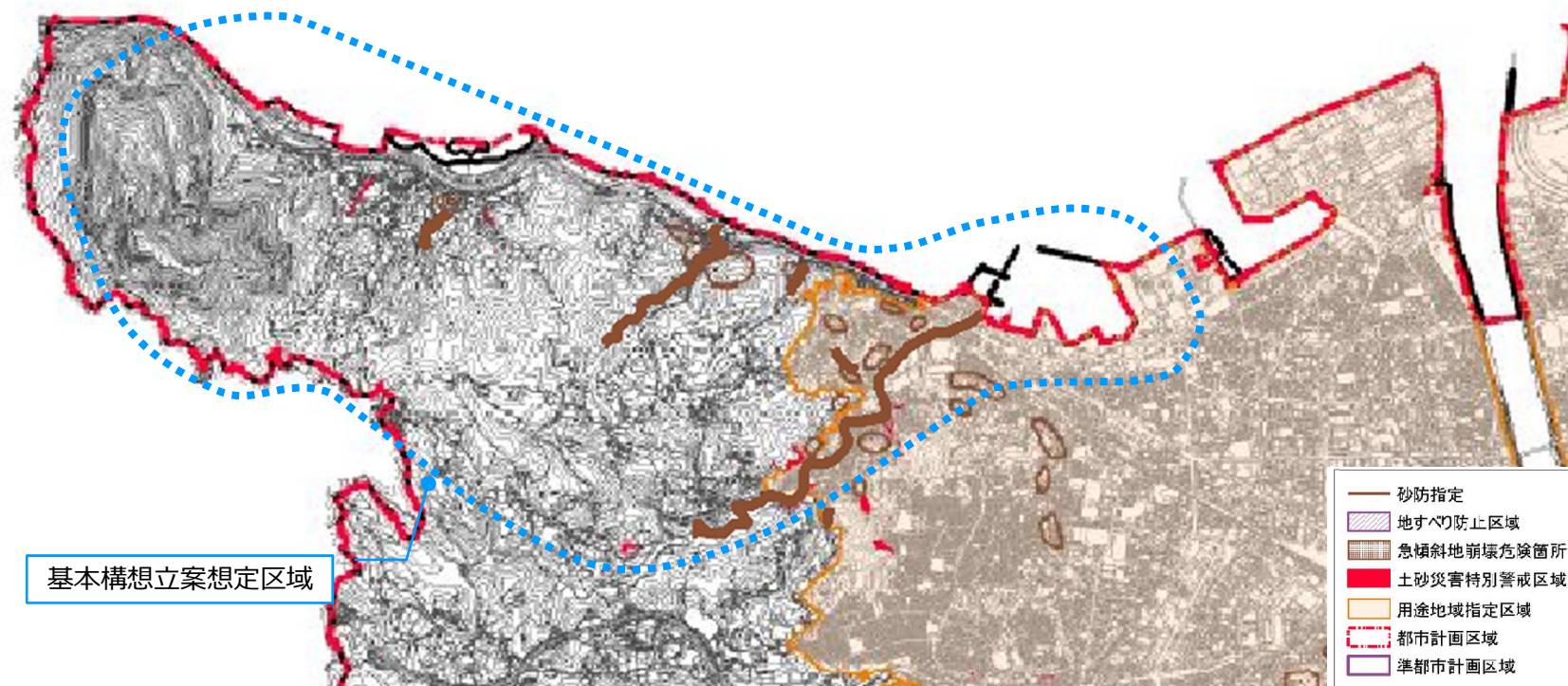
▼ 交通体系



(5) 災害

○内陸部では、砂防指定地や急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険溪流などが散見される。
○田ノ浦海岸周辺と大分港周辺では、1～3 m程度の津波浸水が想定されている。

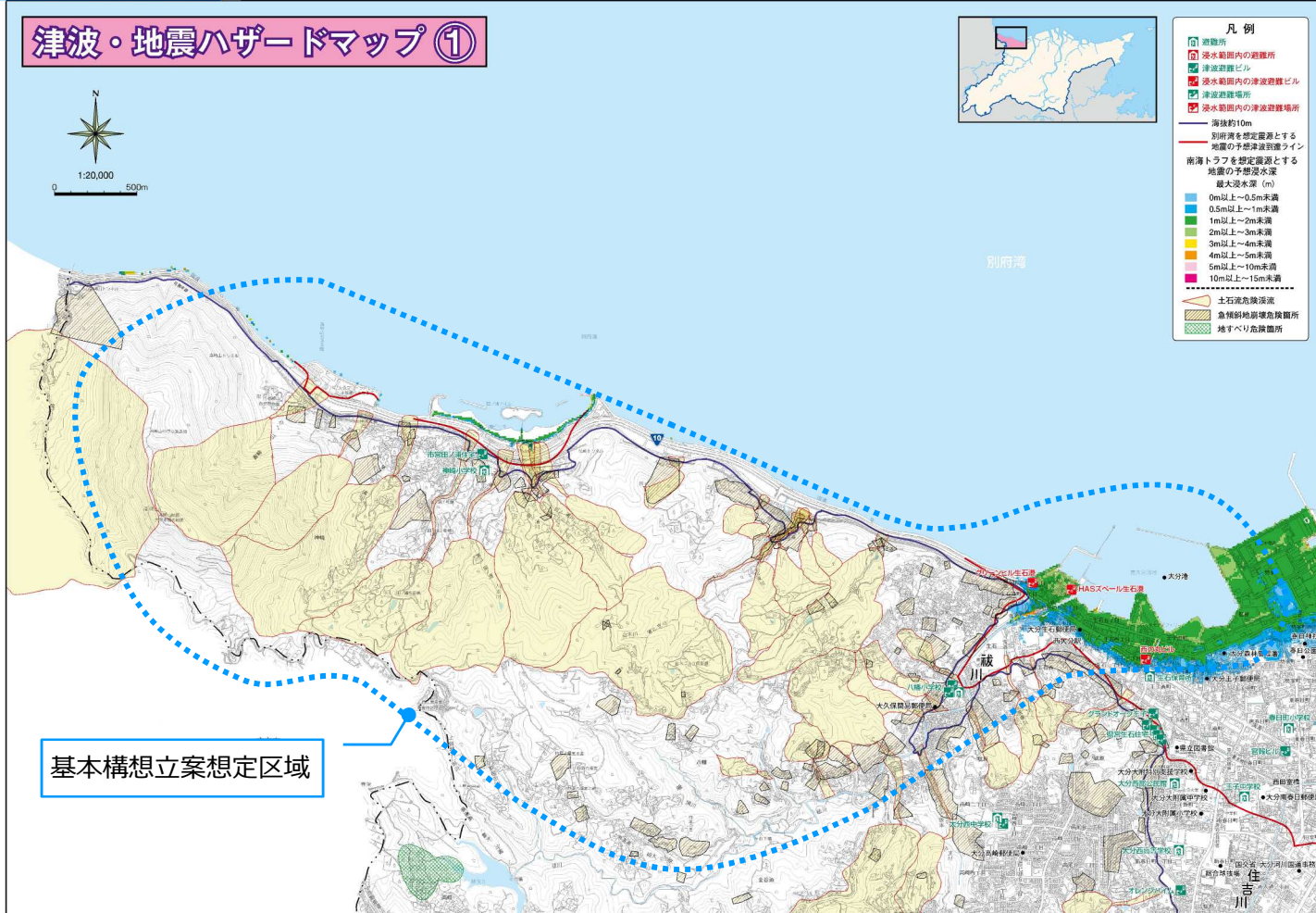
▼ 土砂災害警戒区域 (H28 年)



資料：大分市資料

▼ 津波・地震ハザードマップ

津波・地震ハザードマップ



資料：大分市HP 津波・地震ハザードマップ

(6) 法適用状況

西部海岸地区における以下の法適用状況についてまとめる。

- | | | |
|-------------------|--------|----------|
| ①都市計画法（区域区分、地区計画） | ②景観法 | ③宅地造成規制法 |
| ④農業振興地域の整備に関する法律 | ⑤自然公園法 | ⑥森林法 |

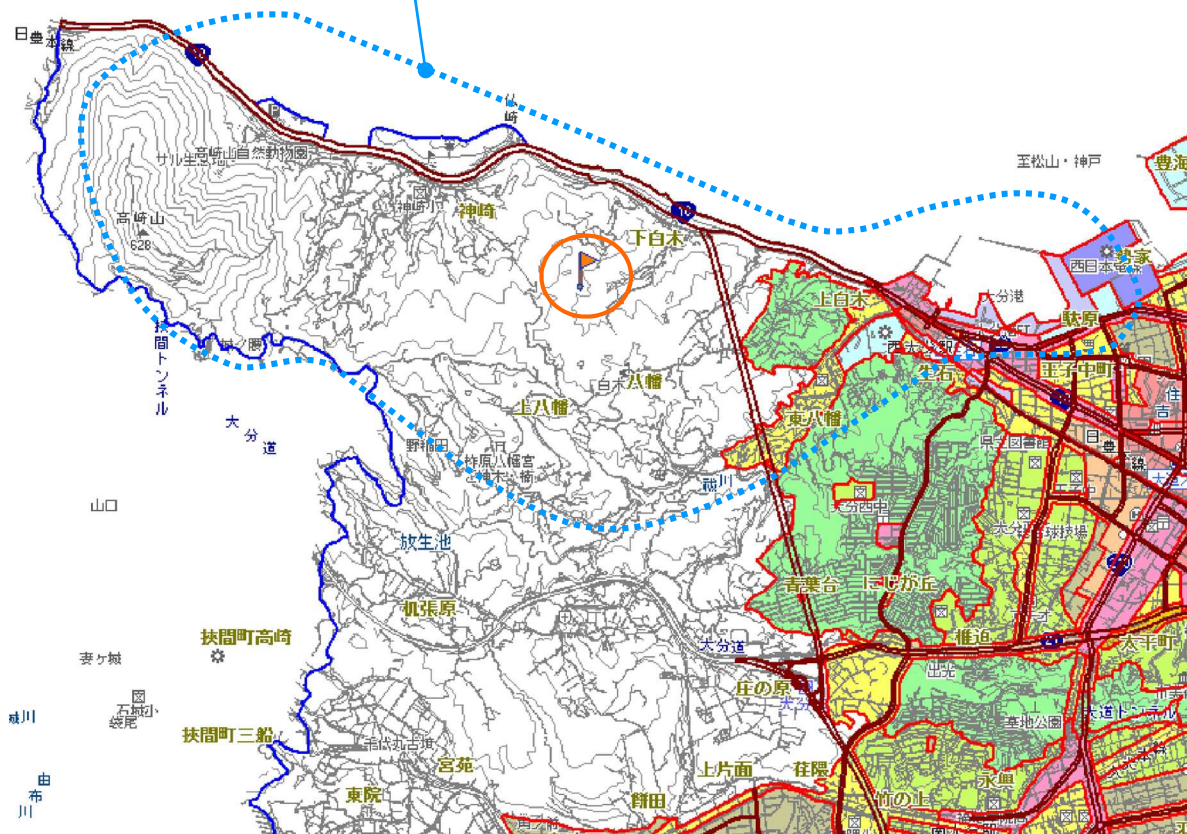
① 都市計画法による西部海岸地区の位置づけ

ア) 区域区分

- | |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>○当地域は、大分港周辺を除いた大部分が市街化調整区域である。
※参考として市街化調整区域における土地利用の方針を次頁以降に示す。</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------|

▼ 土地利用現況図 (H28年)

基本構想立案想定区域



現在お調べの地点については、概ねの位置を記したものです。詳細は都市計画課の窓口でご確認ください。

都市計画区域			
大分都市計画区域			
区域区分			
市街化調整区域(建ぺい率:60% 容積率200%)			
用途地域			
宅地造成規制区域			
大分市宅地造成規制区域			
屋外広告物情報			
屋外広告物第2種許可地域			
準防火地域	-	防火地域	-
都市計画道路	-	汚物処理場	-
駅前広場	-	下水道施設	-
高速鉄道	-	終末処理場	-
都市計画緑地	-	都市計画公園	-
火葬場	-	ごみ焼却場	-
駐車場	-	病院	-
都市計画墓園	-	一団地の住宅施設	-
市場	-	その他の公共空地	-
地区計画	-	風致地区	-
特別用途地区	-	土地区画整理事業	-
臨港地区	-	景観地区	-
流通業務地区	-	特定用途制限地域	-
駐輪場附置義務規制区	-	駐車場附置義務規制区	-
集客施設制限地区	-		

この図は大分市の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。
大分市は、地図の利用によって発生する直接または間接の損失、損害等について、一切の責任を負いません。
重要な事項の情報は、必ず大分市都市計画部都市計画課窓口(Tel: 09 7-537-5638 E-mail: tosjikeikaku@city.oita.oita.jp)で確認してください。
著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます。
また、この画面で表示している都市計画等の規制内容は、平成28年3月25日現在の情報です。

資料：おおいたマップ

参考 市街化調整区域内地区計画ガイドライン抜粋（1/2）

内容		頁										
<p>【計画策定】平成25年10月 【策定主体】大分県・大分市・別府市</p>		—										
<p>【市街化調整区域の土地利用の方針】</p> <p>「大分県の都市計画の方針」においては、都市づくりの目標及び市街化調整区域の土地利用に関して、以下のような方針が示されており、市街化調整区域内の地区計画においても、これらの方針を踏まえた運用を行っていくものとする。</p> <p>■都市づくりの目標</p> <p>目標：『自然の幸・都市（まち）の幸をはぐくみ、次世代につなぐ、私たちの都市づくり』</p> <p>基本的な考え方：①「必要な都市機能が集積した都市づくり」【都市構造】</p> <p>②「地域の魅力や価値の向上があふれる都市づくり」【都市再生】</p> <p>③「安全で安心して暮らせる都市づくり」【安全安心】</p> <p>④「歴史・文化を保全し、観光資源を創出する美しい都市づくり」【環境】</p> <p>⑤「私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり」【地域主体】</p> <p>■市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p>○市街化調整区域においては、自然の保全を第一義としながらも、居住や産業など地区の状況や住民のニーズなどを考慮した上で、必要に応じて自然との共生による生活空間の整備を図る。</p> <p>○市街化区域内における既存ストック（空き地・空き家）の活用により定住促進を図ることを基本に、市街化調整区域においては新たな住宅開発等を抑制するとともに、人口減少の著しい既存集落においては、地域のコミュニティの維持・向上を図るため、地区計画制度等を活用した居住環境の整備を進める。</p>		1										
<p>【市街化調整区域内地区計画の運用に当たっての基本的考え方】</p> <p>①「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、市街化調整区域内で地区計画を策定することによってその性格が変わるものではないこと。</p> <p>②市街化調整区域においては新たな住宅開発を抑制していくことから、住宅系開発については、原則、当該開発の要件である地区計画の運用は行わないこと。</p> <p>③市街化調整区域内の土地利用の方針のもと、当該地域の活力維持を図ることに限定した運用を行うこと。</p> <p>④市街化調整区域内の地区計画は、上記①～③を基本に、「産業振興や雇用の場の創出」、「既存集落におけるコミュニティの維持・増進」、「既存住宅団地の良好な居住環境の維持・増進」、「観光資源の保全・活用」に寄与するものであること。</p>		2										
<p>【ガイドラインの対象とする地区計画】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>地区計画の目的</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>既存工場跡地開発型</td> <td>市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、既存の工場跡地の活用等を図りながら、産業系等の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を行う。</td> </tr> <tr> <td>既存集落型</td> <td>人口減少の著しい既存集落及びその周辺において、良好な居住環境の保全を前提に、地域の活力維持を図るため、住宅や居住者のための利便施設と必要な公共施設の整備誘導を図る。</td> </tr> <tr> <td>既存団地型</td> <td>既存住宅団地等において、良好な居住環境の維持・増進を図るため、必要な規制・誘導とともに、必要に応じて居住者のための利便施設の誘導を図る。</td> </tr> <tr> <td>観光・レクリエーション型</td> <td>幹線道路の沿道等の観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共施設等の整備と周辺の環境・景観と調和する良好な開発の誘導を図る。</td> </tr> </tbody> </table> <p>※その他、上記類型に該当しないもので、当該地区の特性上、地区計画の運用が適当であると考えられるものについては、県と市の協議により地区計画の運用を検討する。</p>		類型	地区計画の目的	既存工場跡地開発型	市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、既存の工場跡地の活用等を図りながら、産業系等の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を行う。	既存集落型	人口減少の著しい既存集落及びその周辺において、良好な居住環境の保全を前提に、地域の活力維持を図るため、住宅や居住者のための利便施設と必要な公共施設の整備誘導を図る。	既存団地型	既存住宅団地等において、良好な居住環境の維持・増進を図るため、必要な規制・誘導とともに、必要に応じて居住者のための利便施設の誘導を図る。	観光・レクリエーション型	幹線道路の沿道等の観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共施設等の整備と周辺の環境・景観と調和する良好な開発の誘導を図る。	3
類型	地区計画の目的											
既存工場跡地開発型	市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、既存の工場跡地の活用等を図りながら、産業系等の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を行う。											
既存集落型	人口減少の著しい既存集落及びその周辺において、良好な居住環境の保全を前提に、地域の活力維持を図るため、住宅や居住者のための利便施設と必要な公共施設の整備誘導を図る。											
既存団地型	既存住宅団地等において、良好な居住環境の維持・増進を図るため、必要な規制・誘導とともに、必要に応じて居住者のための利便施設の誘導を図る。											
観光・レクリエーション型	幹線道路の沿道等の観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共施設等の整備と周辺の環境・景観と調和する良好な開発の誘導を図る。											

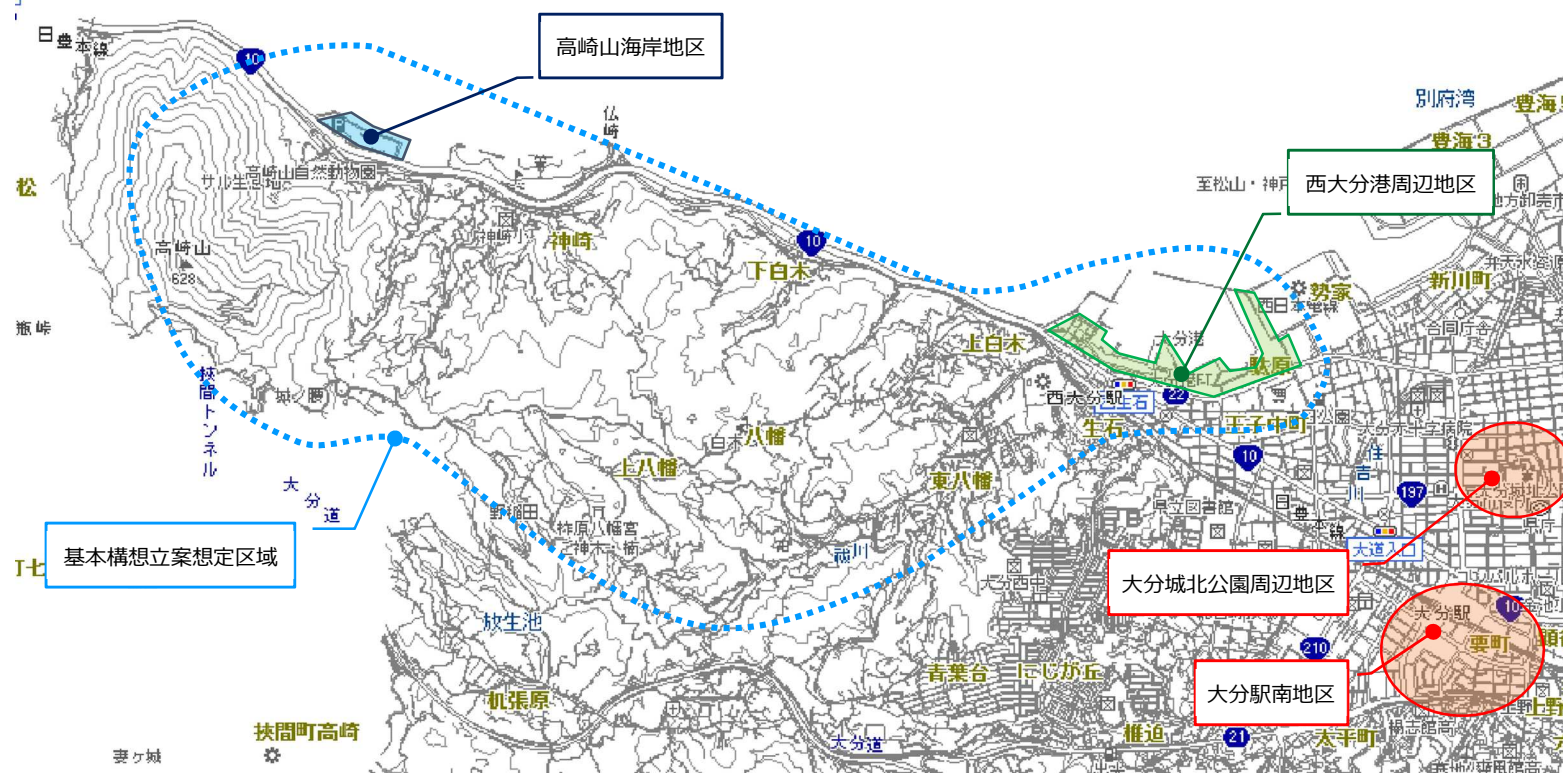
参考 市街化調整区域内地区計画ガイドライン抜粋（2/2）

内容	頁
<p>【運用基準(共通基準)】</p> <p>■上位計画での位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区計画の内容が、都市計画区域マスタープランの「主要な都市計画の決定の方針」と整合していること。 ○地区計画の区域や内容が、次のいずれかに該当すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・市の都市計画マスタープランで位置づけられた地区等であること。 ・市の都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用の方針若しくは地区（又は地域）別構想と整合していること。 <p>■地区計画の区域・内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区計画の区域の周辺における市街化を促進させるものではないこと。 ○地区にふさわしい良好な街区の形成を図る観点から、適正な規模及び形状であること。 ○区域はできる限り整形とした街区とし、地形地物等を区域境界とすること。 ○地区計画が、公共交通施設や排水施設等及び関連する諸計画に支障をきたすおそれがないこと。 ○地区計画に地区施設を定める場合は、帰属先、管理主体及び整備時期が明らかであるなど、当該地区施設の整備が確実であること。 ○既存団地型については、市街化調整区域の指定がなされた以前（S45.12）に造成された団地の区域又は開発許可を受けた区域内とする。 <p>■地区計画に含めない区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ○農振法第8条第2項第1号に規定する農用地区域 ○集落法第3条に規定する集落地域 ○農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農振法第3条第1項第1号に規定する農用地 ○森林法による保安林、保安施設地区、保安林予定林、保安施設地区予定地及び保安林整備臨時措置法による保安林整備計画に基づく保安林指定計画地 ○その他急傾斜地、砂防区域等の危険区域 ○大分市緑の保全及び創造に関する条例第7条に基づく大分市郷土の緑保全地区（保全の方針を定める場合は除く） <p>※ただし、地区計画の決定告示までに当該区域から除外されることが確実である場合はこの限りではない。</p>	<p>4</p>

イ) 地区計画

西部海岸地区では、“西大分港周辺地区”と“高崎山海岸地区”において地区計画が策定されている。

▼ 西部海岸地区の地区計画策定地区



資料：おおいたマップより作成

■ 西大分港周辺地区

西大分港周辺地区における地区計画の概要については、以降に示すとおりである。

▼ 西大分港周辺地区の地区区分



資料：大分市HP 西大分港周辺地区の地区区分

参考 西大分港周辺地区における地区計画の概要

大分都市計画地区計画の変更(大分市決定)

都市計画 西大分港周辺地区 地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

名称	西大分港周辺地区 地区計画			
位置	大分市生石港町2丁目、浜の市2丁目及び生石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			
面積	約 21.8 ha			
地区の区分の名称	A地区	B地区	C地区	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>西大分港周辺地区は、大分港発祥の地として古くから港町の歴史を刻んできた経緯を持ち、現在では、旅客フェリー及び大分空港海上アクセスの拠点であり、本市における海の玄関口として重要な役割を果たしている。</p> <p>また、海岸線の殆どが臨海工業地帯で占められている本市において本地区は海を身近に感じることのできる貴重な水際線であり、親水空間として憩いと賑わいの場として活用されている。</p> <p>一方で、本地区内では重要港湾として臨港地区に指定されていることから港湾機能の確保も重要であることを勘案した上で、古くからの港町の歴史的資源やかんたん港園、別府湾を背景に恵まれた景観資源などの地域特性を生かしたまちづくりが望まれている。</p> <p>よって、このような特徴を持つ本地区では、「海とかんたんの歴史を感じる、賑わいと憩いのみとオアシスの形成」を目標として、港を中心とした良好なまちなみ景観の形成を図ることを目的とする。</p>		
	土地利用の方針	歴史的資源や海の風景、豊かな緑の自然が調和し、やすらぎを感じるまちなみづくりを図る。	既存の倉庫群を生かしつつ、連続感と調和のとれた景観形成や港の散策に適した、快適で安全な緑を感じる潤いのある空間の形成を図る。	既存の港湾機能を維持しながら、新たな海の玄関口の機能となる大分空港海上アクセスの拠点を中心とした賑わいづくりを図る。
	建築物等の整備方針	まちの歴史の面影と共存し、海や緑と調和した居住環境づくりを図るため、本地区計画において建築物等の用途の制限を定める。	倉庫群などの既存ストックを活用すると共に、みなの風景を継承しつつ、まちの新たな賑わい創出を図るため、本地区計画において建築物等の用途の制限、建築物の形態意匠の制限を定める。	別府湾を一望できる開放的な空間を生かし、かんたん港園からの賑わいの連続性を図るため、本地区計画において建築物等の用途の制限、建築物の形態意匠の制限を定める。
	緑化の方針	地域の特性を生かした緑化に努めるものとする。		

2. 地区整備計画

名称	西大分港周辺地区 地区計画		
面積	約 21.8 ha		
地区の区分の名称	A地区	B地区	C地区
建築物等に關する事項	建築物の形態意匠の制限	<p>・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。</p> <p>・装飾及びディテールは、周辺に馴染まない極端に主張する意匠を避ける。</p>	
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>修景厚生港区にあっては、大分県が管理する港湾の臨港地区内の区分における構築物の規制に関する条例(昭和39年大分県条例第92号)の別表修景厚生港区の項第3号及び第5号に規定する施設の用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超える建築物</p> <p>商港区にあっては、大分県が管理する港湾の臨港地区内の区分における構築物の規制に関する条例の別表商港区の項第4号及び第7号から第9号までに規定する施設の用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超える建築物</p>	<p>次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>修景厚生港区にあっては、大分県が管理する港湾の臨港地区内の区分における構築物の規制に関する条例の別表修景厚生港区の項第3号及び第5号に規定する施設の用途に供する部分の床面積が10,000㎡を超える建築物</p> <p>商港区にあっては、大分県が管理する港湾の臨港地区内の区分における構築物の規制に関する条例の別表商港区の項第4号及び第7号から第9号までに規定する施設の用途に供する部分の床面積が10,000㎡を超える建築物</p>
土地利用の制限	地域の特性を生かした緑化に努めるものとする。		

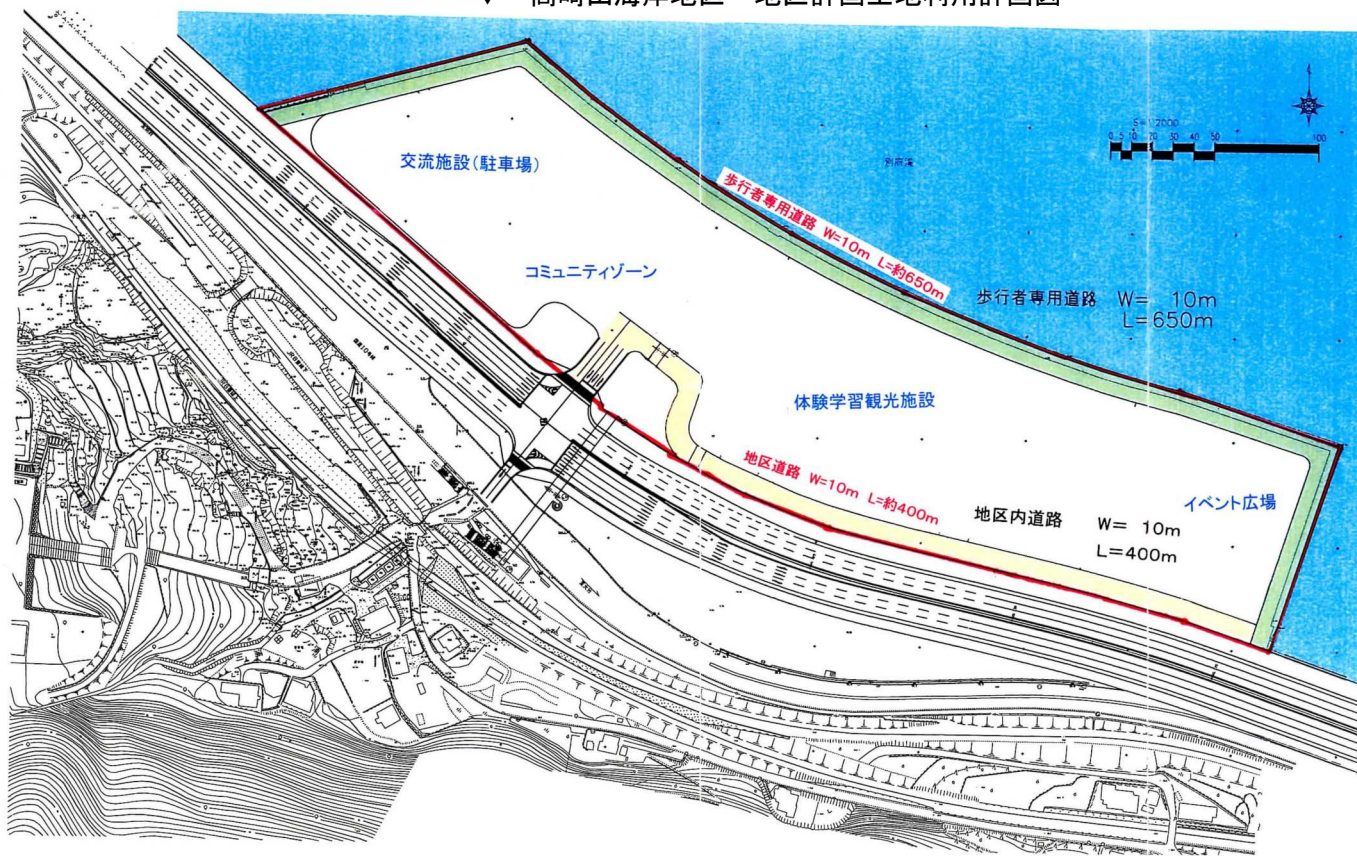
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

資料：大分市HP 西大分港周辺地区における地区計画の概要

■ 高崎山海岸地区

高崎山海岸地区の地区計画については、以降に示すとおりである。

▼ 高崎山海岸地区 地区計画土地利用計画図



資料：大分市HP 高崎山海岸地区 地区計画土地利用計画図

参考 高崎山海岸地区における地区計画の概要（1 / 2）

大分都市計画地区計画の決定(大分市決定)

都市計画高崎山海岸地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名	称	高崎山海岸地区 地区計画
位	置	大分市大字神崎
面	積	約 5.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、本市中心市街地と国際観光都市別府市を結ぶ国道10号沿いに位置し、2010大分市総合計画において『湾岸レジャーゾーン』と位置付けられている。 ・『高崎山:サルと人と海と～緑と海に抱かれ、動植物と人が共存するステージ「高崎山」～』をキャッチフレーズに、『人々が集まり、様々な自然や生き物に触れ合いながら交流し、楽しみ、学び、尊び、憩う空間の形成』、『大分市や周辺市町村、地域の活性化や発展へ先導的な役割を担う空間の形成』をコンセプトとして、学習体験観光の高次化及び、総合的に魅力ある拠点の形成を図る。
	土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・学習体験観光の拠点にふさわしい場を創出する。 ・高崎山等周辺の自然環境に配慮するとともに、人々がゆとりや心地よさを感じられるよう適切に緑を配置する。
	地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区への自動車の流入入について円滑性及び安全性を確保する。 ・道路は歩道と車道との分離を基本とし、歩道はユニバーサルデザイン(障害者、健常者の別なく全ての人々にとって使いやすいデザインをいう。以下同じ。)による設計を原則とする。 ・本地区にユニバーサルデザインによる設計の歩行者専用道路を設け、ゆとりある空間を確保する。
	建築物等の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・学習体験観光の拠点にふさわしい施設の集積及び空間の創出を誘導するため、建築物等の用途、及び壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限について定める。 ・利用者のための空間は、より多くの人が集い、憩い、交流し、及び安全で安心して活動できるようユニバーサルデザインを原則とする。 ・駐車場は人及び車に配慮し、外構を含め効果的な敷地内緑化に努め、周囲の自然環境との調和を図る。

資料：大分市HP 高崎山海岸地区における地区計画の概要

参考 高崎山海岸地区における地区計画の概要（2 / 2）

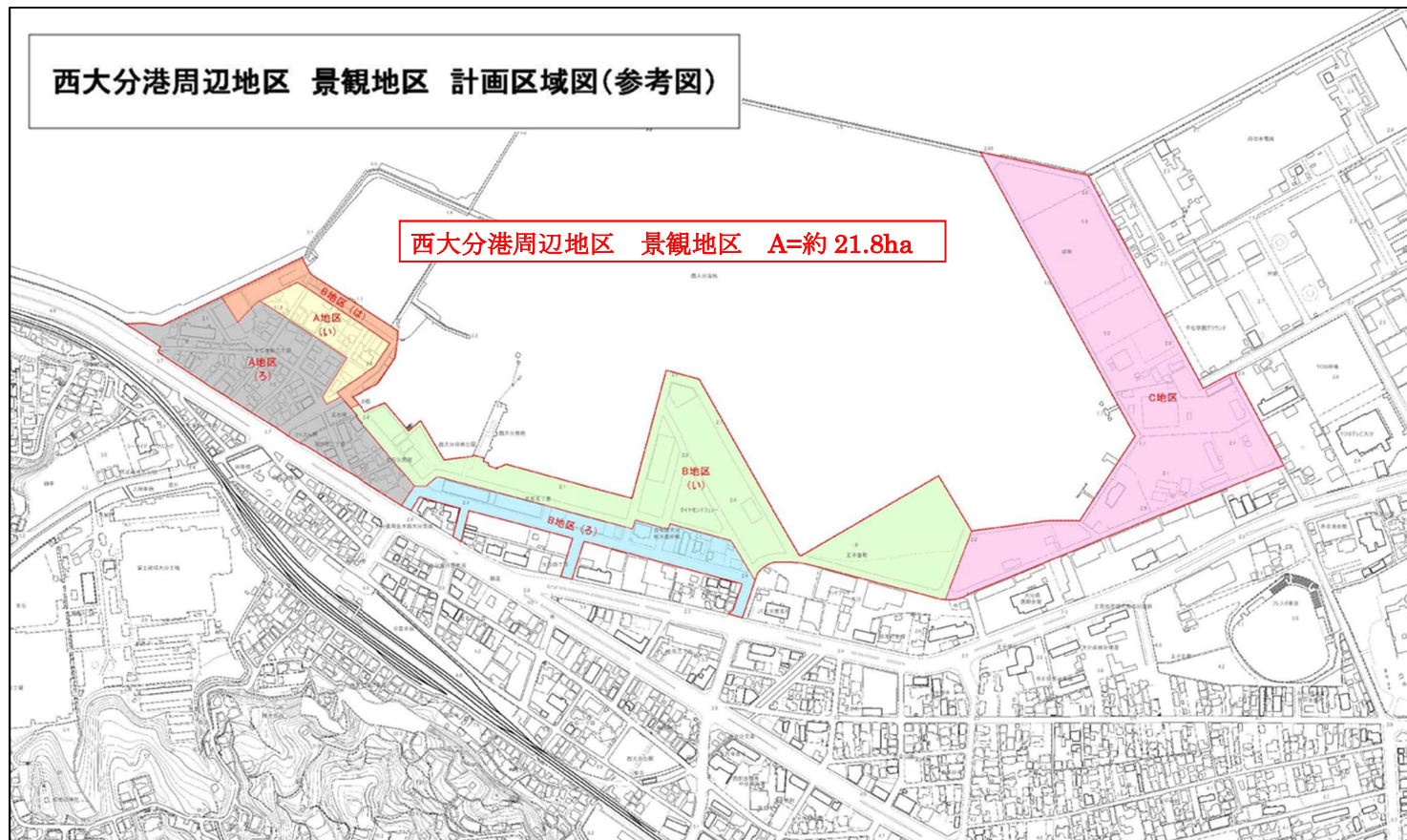
2 地区整備計画		地区施設の配置 及び規模	区	分	幅	員	延	長	箇	所	
地 区 整 備 計 画	道 路		道	地区内道路	10m		約400m		1	路線	
			路	歩行者専用道路	10m		約650m		1	路線	
	建 築 物 等 に 関 する 項	建築物等の 用途の制限	<p>建築することができる建築物</p> <p>1 水族館、図書館、体験学習施設その他これらに類する施設（以下「教養施設」という。）</p> <p>2 巡査派出所、公衆電話、公共用歩廊その他これらに類する公益上必要な施設</p> <p>3 教養施設に付属する建築物であって、次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1)物産品の販売を主たる目的とする店舗、食堂又は喫茶店</p> <p>(2)美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房</p> <p>(3)観光案内所その他これに類するもの</p> <p>4 メリーゴーランドその他これに類する遊戯施設</p> <p>5 駐車場及び駐輪場</p>								
	壁面の位置 の制限	壁面の位置は、道路境界線から2m以上後退した位置とする。									
高さの最高 限度	建築物及び工作物の高さの最高限度は、15mとする。（メリーゴーランドその他これに類する遊戯施設を除く。）										
形態、意匠 の制限	<p>1 建築物の屋根、外壁その他外部から見える部分は、周囲の自然と調和した色調及びデザインとする。</p> <p>2 高架水槽、冷却塔等の建築物の屋上に設ける設備は、景観に配慮し周囲に囲いを設ける等直接見えない構造とする。</p> <p>3 屋外広告物は、周囲の自然景観と調和した色調及びデザインとする。</p>										

資料：大分市HP 高崎山海岸地区における地区計画の概要

②景観法

○西部海岸地区では、“西大分港周辺地区”が景観地区として定められている。
※当地区の概要については、以降に示すとおりである。

▼ 西大分港周辺地区 ゾーン区分図



資料：大分市HP 西大分港周辺地区 ゾーン区分図

参考 景観地区の概要

大分都市計画景観地区の変更(大分市決定)

都市計画 西大分港周辺地区 景観地区を次のように変更する。

名 称	西大分港周辺地区 景観地区					
位 置	大分市生石港町2丁目、浜の市2丁目及び生石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					
面 積	約 21.8 ha					
地区の区分の名称	A地区		B地区			C地区
	い	ろ	い	ろ	は	は
地区の区分の面積	約 0.9 ha	約 3.6 ha	約 6.6 ha	約 1.9 ha	約 0.8 ha	約 8 ha
建築物の形態意匠の制限	<p>(1) 建築物の外壁その他外部から見える壁面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び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。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあつては、明度が3以下のもの及び彩度が4を超えるもの</p> <p>イ) 色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度が3以下のもの及び彩度が2を超えるもの</p> <p>(2) 建築物の屋根その他外部から見える面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石などの自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び当該建築物の屋根その他外部から見える1面に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。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあつては、明度が7以上のもの及び彩度が4を超えるもの</p> <p>イ) 色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度7以上のもの及び彩度が2を超えるもの</p>	<p>(1) 建築物の外壁その他外部から見える壁面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び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。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあつては、明度が3以下のもの及び彩度が4を超えるもの</p> <p>イ) 色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度が3以下のもの及び彩度が2を超えるもの</p> <p>(2) 建築物の屋根その他外部から見える面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石などの自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び当該建築物の屋根その他外部から見える1面に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。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあつては、明度が7以上のもの及び彩度が4を超えるもの</p> <p>イ) 色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度7以上のもの及び彩度が2を超えるもの</p>	<p>(1) 建築物の外壁その他外部から見える壁面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び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。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあつては、明度が3以下のもの及び彩度が4を超えるもの</p> <p>イ) 色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度が3以下のもの及び彩度が2を超えるもの</p> <p>(2) 建築物の屋根その他外部から見える面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石などの自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び当該建築物の屋根その他外部から見える1面に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。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあつては、明度が7以上のもの及び彩度が4を超えるもの</p> <p>イ) 色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度7以上のもの及び彩度が2を超えるもの</p>	<p>(1) 建築物の外壁その他外部から見える壁面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び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。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあつては、明度が3以下のもの及び彩度が4を超えるもの</p> <p>イ) 色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度が3以下のもの及び彩度が2を超えるもの</p> <p>(2) 建築物の屋根その他外部から見える面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石などの自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び当該建築物の屋根その他外部から見える1面に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。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあつては、明度が7以上のもの及び彩度が4を超えるもの</p> <p>イ) 色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度7以上のもの及び彩度が2を超えるもの</p>		
壁面の位置の制限						海に面する建築物の壁面の位置は、敷地境界線から5m以上とする。
建築物の高さの最高限度	25m	25m	15m	20m	25m	25m
	<p>(経過措置)</p> <p>1 この景観地区の決定の際現に存する建築物で建築物の高さの最高限度の規定に適合せず、又は適合しない部分を有するもの(以下「既存不適合建築物」という。)について、当該決定の日(以下「決定日」という。)以後に建替え(当該建築物の所有者等が行うものに限る。)を行う場合に適用される建築物の高さの最高限度は、決定日における当該既存不適合建築物の高さとする。</p> <p>2 決定日以後に既存不適合建築物の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合における当該不適合建築物の建築物の高さの最高限度の規定に適合しない部分については、当該規定は適用しない。</p>					

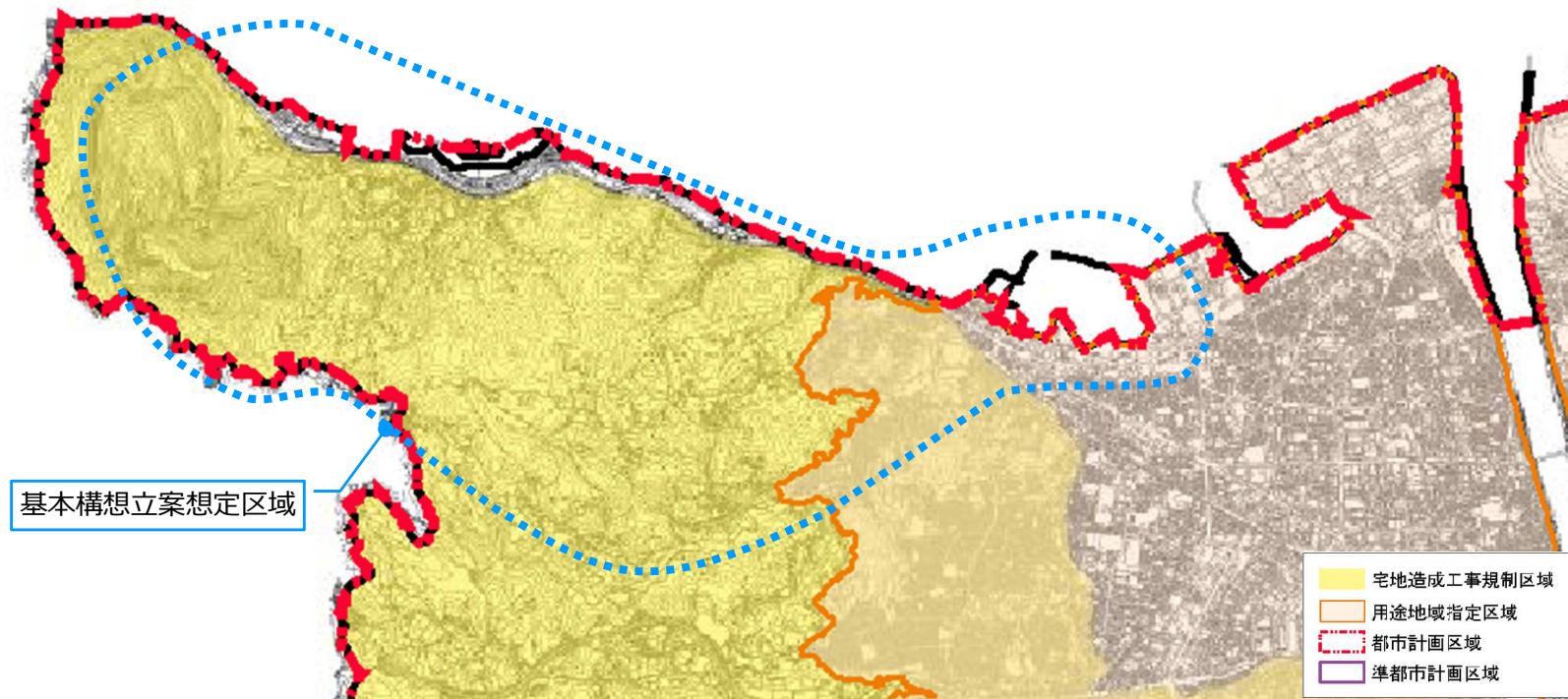
(備 考) 色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721(色の表示方法―三属性による表示)に規定されたマンセル表色系によるものとする。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

③ 宅地造成規制法

○沿岸部の一部と大分港の周辺部を除き、ほぼ全域が宅地造成工事規制区域である。

▼ 宅地造成規制法における西部海岸地区の位置づけ (H28年)



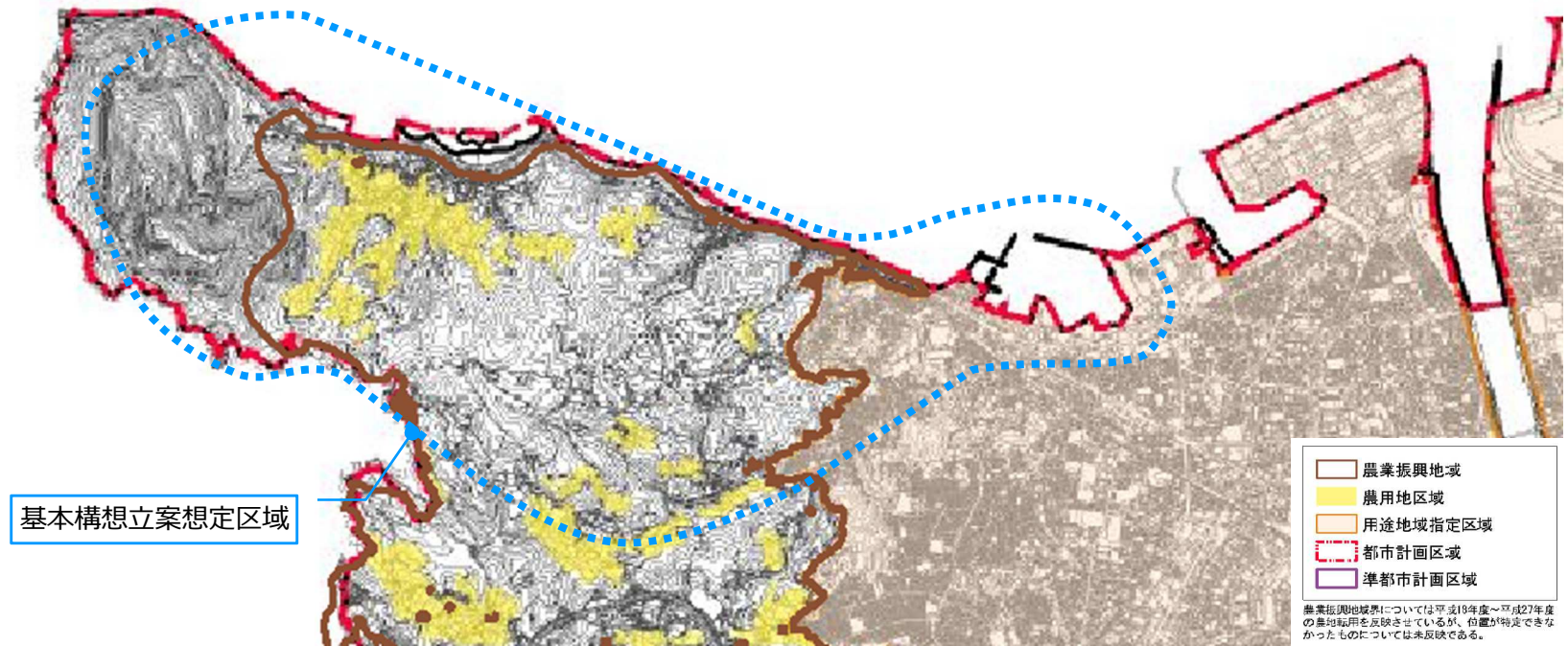
資料：大分市資料

※宅地造成工事規制区域：宅地として造成することによって、崖崩れや土砂の流出による災害が発生するおそれがある区域

④ 農業振興地域の整備に関する法律

- 高崎山周辺部と大分港周辺部、沿岸部の一部以外は、農業振興地域である。
- 農業振興地域の西側には、農用地区域が広がっている。
- 農業振興地域内の農地の転用は、ほとんどみられない。

▼ 農業振興地域の整備に関する法律による西部海岸地区の位置づけ (H28年)

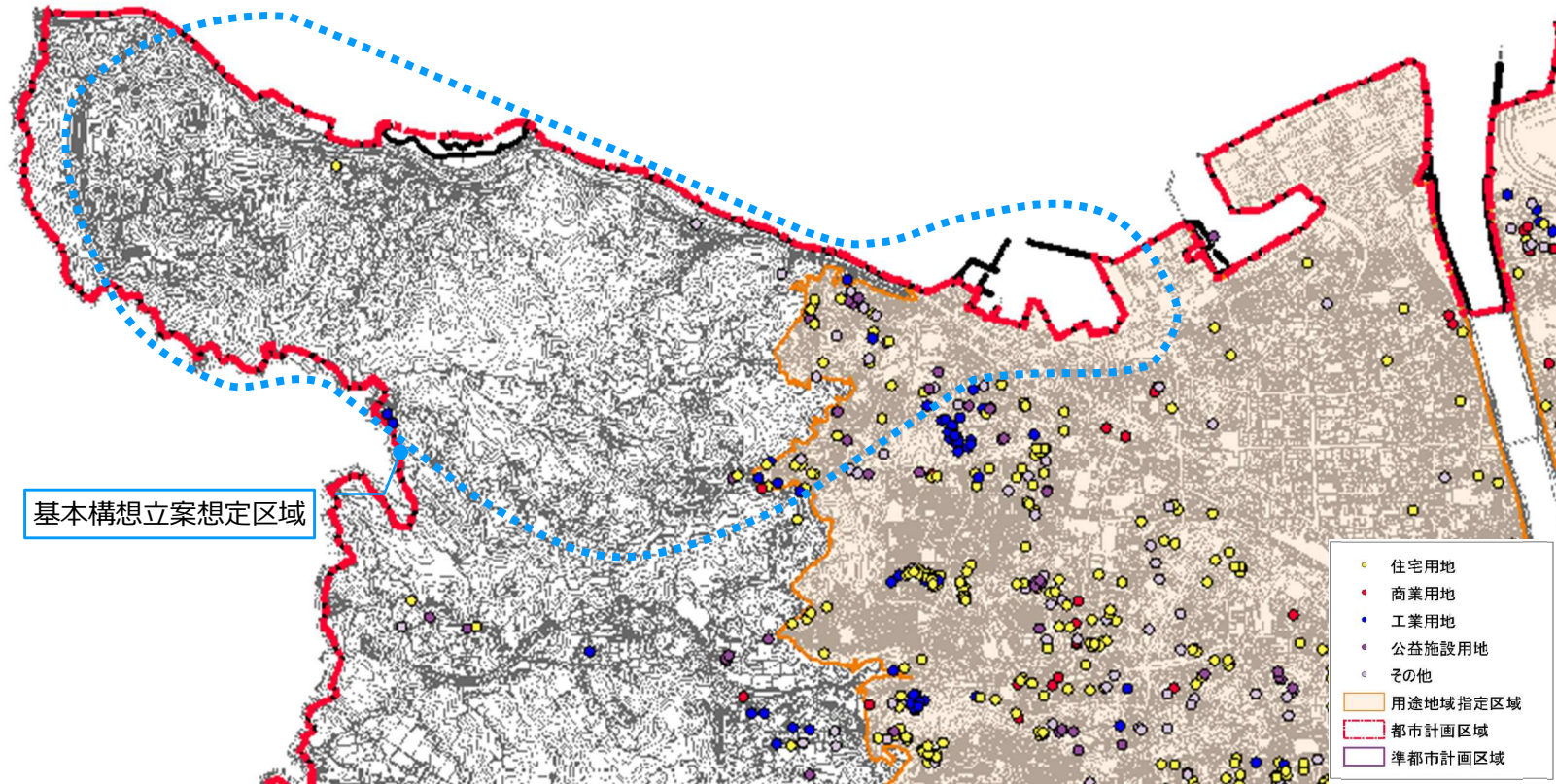


※農業振興地域：自然的経済的社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域

※農用地区域：農用地等として利用すべき土地の区域

資料：大分市資料

▼ 農地転用状況 (H28年)



資料：大分市資料

⑤ 自然公園法

○高崎山周辺部は、特別保護地区及び第二種特別地域に指定されている。

▼ 自然公園法による西部海岸地区の位置づけ



資料：大分県 HP 自然公園法区域図より作成

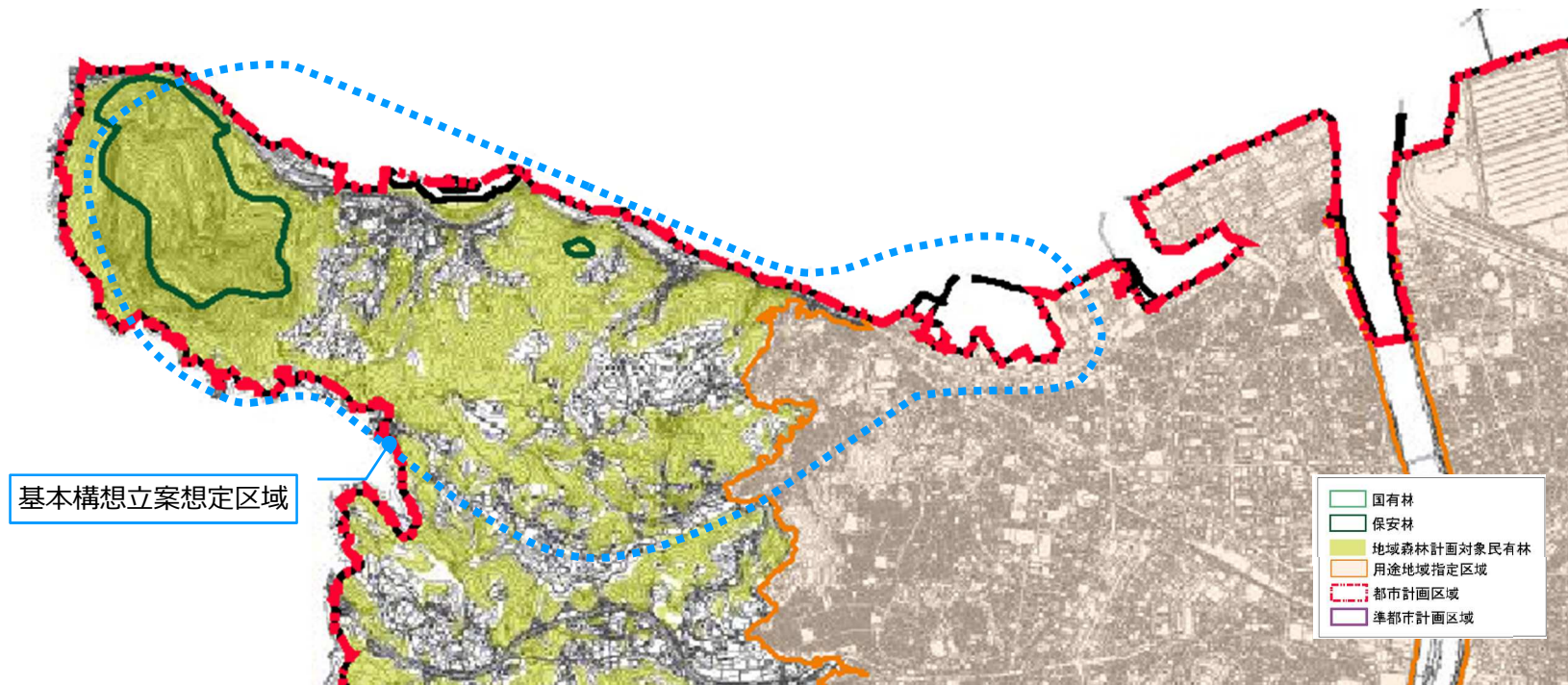
※特別保護地区：特別地域（公園の風致を維持するための地域）のうち景観の維持が特に必要とされる区域

※第二種特別地域：良好な自然状態を維持している地域で、農林漁業との調和を図りながら自然環境の保護に努めること必要な地域

⑥ 森林法

- 市街化調整区域の大部分は、地域森林計画対象民有林として指定されている。
- 高崎山周辺部は、保安林として指定されている。

▼ 森林法による西部海岸地区の位置づけ（H28年）



資料：大分市資料

- ※地域森林計画対象民有林：地域森林計画（森林関連施策や森林整備、保全の目標等を示した計画）の対象となる民有林
- ※保安林：水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等のため指定される森林

⑦ 法規制のまとめ

上述した法規制について、以下にまとめる。

▼法規制のまとめ

法律		エリア	内陸部	沿岸部	大分港周辺
①都市計画法	区域区分		・市街化調整区域に定められており、開発や建築物の新築などが制限されている。	・市街化調整区域に定められており、開発や建築物の新築などが制限されている。	・市街化区域に定められており、積極的に整備・開発を行っていく区域である。
	地区計画		—	・地区計画が定められており、建築物の用途、平気面の位置、高さの最高限度、形態・意匠が制限されている。 ※詳細は p41~p43 に記載	・地区計画が定められており、建築物の形態・意匠、用途、緑化率の最低限度が制約されている。 ※詳細は p39~p40 に記載
②景観法			—	—	・景観地区に指定されており、建築物の形態意匠（色彩）や高さ、壁面の位置などが制限されている。 ※詳細は p44~p45 に記載
③宅地造成規制法			・宅地造成工事規制区域に定められており、宅地の造成に関する工事を行う場合は、県知事の許可が必要となる。	—	—
④農業振興地域の整備に関する法律			・農業振興地域、農用地区域に定められており、農地転用や開発行為を行う場合は、農業振興地域整備計画の変更と転用許可の取得が必要となる。	—	—
⑤自然公園法			・特別保護地区においては、植栽や落葉・落枝の採取、焚火などの現状変更行為は、原則として認められない。 ・第二種特別地域においては、木竹の伐採や工作物の新築などが制限されている。	—	—
⑥森林法			・保安林に指定されており、立木の伐採や土石や樹根の採掘などを行う場合は、県知事の許可が必要となる。 ・地域森林計画対象の民有林に指定されており、開発行為や伐採、伐採後の造林などを行う場合は、届出が必要となる。	・地域森林計画対象の民有林に指定されており、開発行為や伐採、伐採後の造林などを行う場合は、届出が必要となる。	—

(7) 社会的・自然的条件の総括

本節で挙げた、当地区における社会的・自然的条件の総括を以下に示す。

市街化調整区域の内陸側

- ・土地利用の大部分が森林であり、一部、住宅地や畑（びわ畑）なども見られる。
- ・内陸部の大部分が、宅地造成工事規制区域や農業振興地域などに指定されており、開発を抑制している。特に高崎山周辺は、自然公園法による特別保護地区や第二種特別地域、保安林に指定されているなど、自然環境を保全する地域として位置づけている。

沿岸部

- ・沿岸部を通る国道 10 号は、交通量が 7 万台／日と非常に多いが、道路休憩施設は整備されていない。また、道路や鉄道、航路、空路などあらゆる都市圏と繋がっているが、情報発信機能など観光における玄関口としての機能が確保されていない。
- ・高崎山海岸地区では、「観光施設の高次化」を目標とした地区計画を定めており、建物用途や高さ、形態・意匠等を制限している。

大分港周辺

- ・商業施設や工業施設が集積している。
- ・「良好な街並みの形成」を目標とした地区計画や景観地区を定めており、建物用途や高さ、形態・意匠等を制限している。
- ・市外、市中心部からの交通アクセス性が低い。