

3. 都市計画の概要

(1) 大分市の都市計画のあゆみ

本市は、大正 14 年 4 月の都市計画法の適用を受け、大正 15 年 4 月 30 日に都市計画区域の決定をしました。昭和 6 年には、都市計画道路、翌昭和 7 年には用途地域、昭和 10 年には風致地区がそれぞれ計画決定され、本市における都市計画の礎が定められました。

昭和 20 年、戦災復興都市計画決定にあたり、市街地を中心とし東部を工業地帯、南部を住居及び食糧自給圏として、都市人口 15 万人を目標に計画を変更しましたが、大分鶴崎臨海工業地帯造成計画が実施されるにあたり、昭和 36 年 12 月に大分、鶴崎両地区と大在、坂ノ市地区を合わせた都市計画区域の変更が行われ、従来の計画を変更して、人口 50 万人を目標としました。

更に、昭和 38 年 3 月に隣接 5 市町村と合併し、翌昭和 39 年 1 月 30 日に新産業都市建設促進法の指定を受けたのを契機に、昭和 44 年 5 月に行政区域全域を都市計画区域に変更しました。また、昭和 45 年 12 月 25 日には、新法による整備、開発、保全の方針により市街化区域と市街化調整区域の区分を決定し、その後、7 回の定期見直しを行っています。

平成 17 年 1 月 1 日に佐賀関町、野津原町との市町合併を行い佐賀関都市計画区域が加わりました。また、平成 22 年 3 月 31 日には大字本神崎、大字馬場及び大字木佐上の各一部を本神崎準都市計画区域に指定しました。なお、令和 3 年 3 月 26 日には、佐賀関都市計画区域を廃止し、一部を佐賀関準都市計画区域に見直しを行っています。

◇中央通り◇



◇佐賀関地区◇



◇田ノ浦・高崎山◇

◇高砂町付近◇



◇県庁前古国府線◇

(2) 都市計画マスタープラン

◀ 都市計画マスタープランとは ▶

「都市計画マスタープラン」とは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、平成4年の都市計画法の改正に伴い、区域区分の定めのある市町村において定めることとなりました。この法改正を受けて本市では、平成7年4月、将来の都市環境を描きその具体化のための方途を明らかにすることを目的とした「大分市総合都市整備基本計画（現マスタープラン前身）」を策定いたしました。

平成12年の都市計画法の改正では、各都道府県において都市計画区域毎の「整備、開発及び保全の方針」を定めるものとされ平成16年4月、大分県において「大分都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（大分都市計画区域マスタープラン）」が策定されました。これを受けて本市においても平成16年12月、「大分市総合都市整備基本計画」の改定（名称の変更を含む）を行い、将来の都市づくりの視点を「コンパクト」や「再生」に置いた「大分市都市計画マスタープラン」を策定いたしました。

その後、平成17年には、佐賀関町・野津原町との合併に伴う市域の拡大や平成18年のまちづくり三法（都市計画法・大規模小売店舗立地法・中心市街地活性化法）の改正などを受けて、平成20年5月及び平成23年3月に「大分市都市計画マスタープラン」の見直しを行いました。

平成28年には、「大分駅周辺総合整備事業」の完成により、都心となる大分駅周辺の都市構造が大きく変化するなど、都心づくりが次なる段階を迎えたことから「大分市都市計画マスタープラン 大分地区 地区別構想」の見直しを行うなど、都市づくりの進化に対応してきました。

近年、国においては、都市のコンパクト化と公共交通網の再構築をはじめとする関連法（都市再生特別措置法、交通政策基本法など）の改正を行う中で、国土構造、地域構造として、生活に必要な各種サービス機能を提供できるコンパクトな地域を交通や情報通信のネットワークで結ぶ「コンパクトプラスネットワーク」の形成を提示しています。

本市においても「大分市総合計画」や「大分都市計画区域マスタープラン」などの上位計画はもとより、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来、これまでの都市の成り立ちや将来の「都市づくり基本方針」などを踏まえ、暮らしやすさの確保とともに地域の魅力づくりを一体的に推進する『多極ネットワーク型集約都市』の形成をめざし策定した「大分市立地適正化計画」など関連計画との整合を図るとともに、「地域まちづくりビジョン」の提言内容など市民意向を踏まえた計画とするため、令和3年3月「大分市都市計画マスタープラン」の改定を行いました。

■都市計画マスタープランに関するこれまでの動き

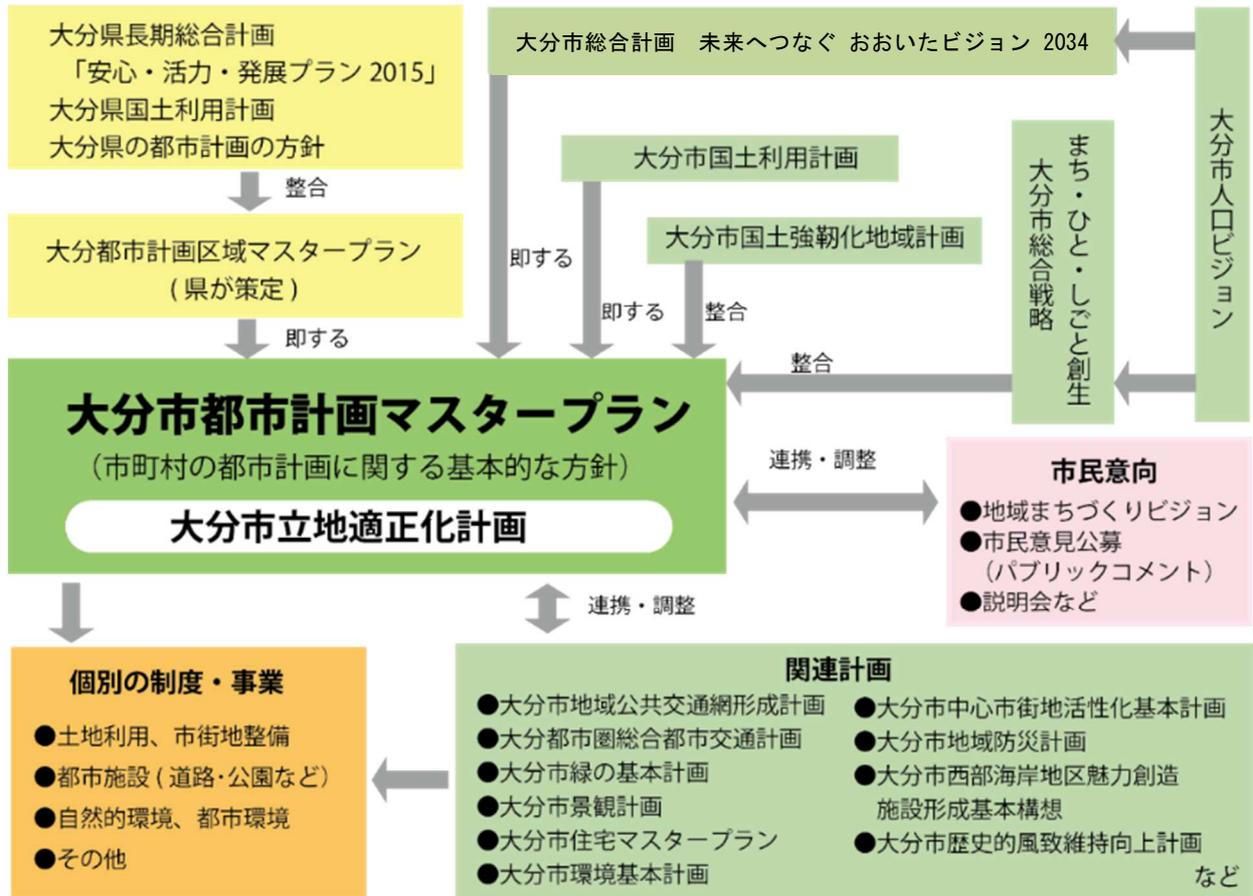
国・県の動き	平成16年 4月	大分都市計画区域マスタープラン策定
	平成17年11月	大分県長期総合計画策定
	平成18年 5月	まちづくり三法（改正都市計画法、大規模小売店舗立地法、改正中心市街地活性化法）の改正
	平成20年12月	大分県国土利用計画策定（第4次）
	平成23年 3月	大分都市計画区域マスタープラン改訂 佐賀関都市計画区域マスタープラン改訂
	平成27年 8月	国土利用計画（第5次）
	平成27年10月	大分県長期総合計画「安心・活力・発展プラン2015」策定
	平成31年 3月	大分県国土利用計画策定（第5次）
	令和03年 3月	大分都市計画区域マスタープラン改訂
	令和06年 9月	大分県長期総合計画「安心・元気・未来創造ビジョン2024」策定
大分市の動き	平成07年 4月	大分市総合都市整備基本計画策定
	平成16年12月	大分市都市計画マスタープラン策定
	平成17年 1月	大分市、佐賀関町、野津原町の合併
	平成19年 3月	大分市景観計画策定
	平成19年 7月	大分市総合計画策定
	平成20年 5月	大分市都市計画マスタープランの一部改訂
	平成20年 7月	大分市中心市街地活性化基本計画策定
	平成22年 7月	大分市国土利用計画策定
	平成23年 3月	大分市都市計画マスタープラン改定
	平成28年 6月	大分市総合計画「おおいた創造ビジョン 2024」策定
	平成28年 7月	大分市都市計画マスタープランの一部改訂
	平成31年 3月	大分市緑の基本計画策定
	平成31年 3月	大分市立地適正化計画策定
	令和02年 3月	大分市国土利用計画策定
	令和03年 3月	大分市都市計画マスタープラン改定
	令和06年 3月	大分市立地適正化計画改訂
	令和07年 3月	大分市総合計画「未来へつなぐ おおいたビジョン 2034」策定

■ 役割

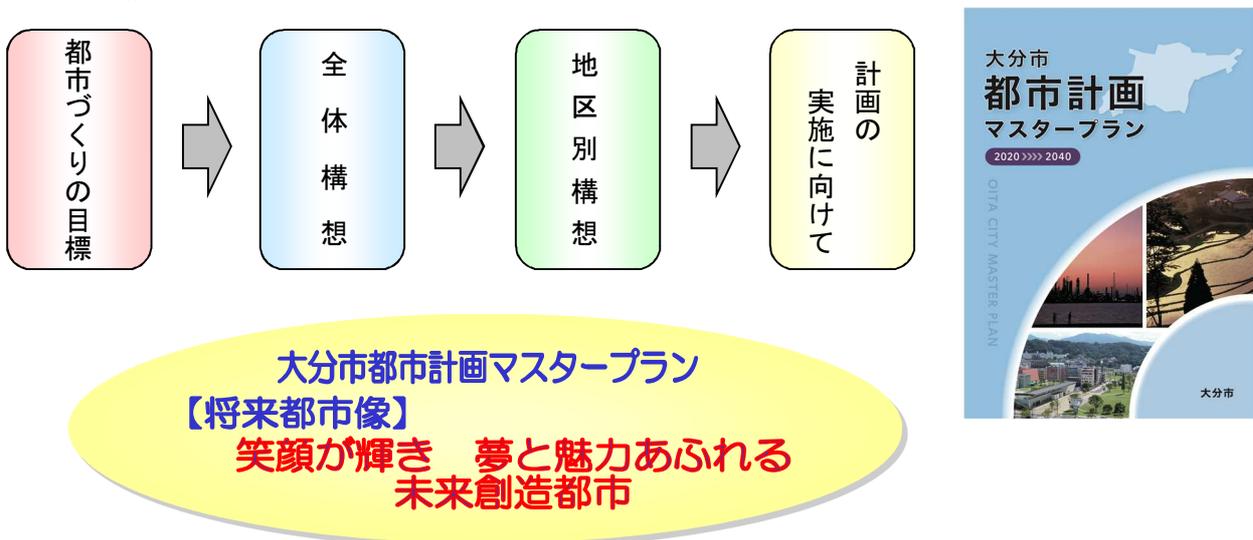
「大分市都市計画マスタープラン」は、次のような役割を担っています

- 大分市の将来像及び都市づくりの目標を明確にします
- 大分市が定める都市計画の基本的な方針を定めます
- 土地利用や都市施設整備などとの相互調整を図ります
- 市民の都市計画への理解を深め、官民協働の都市づくりの基盤をつくります

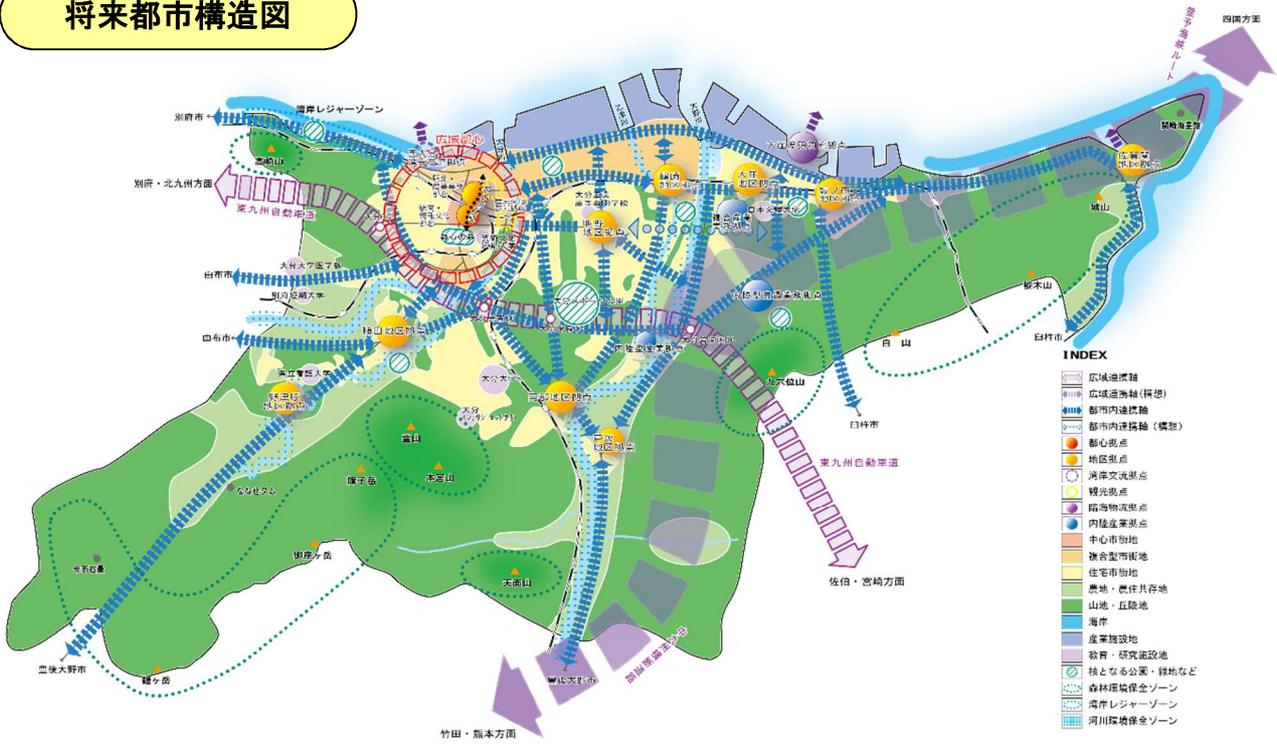
■ 位置付け



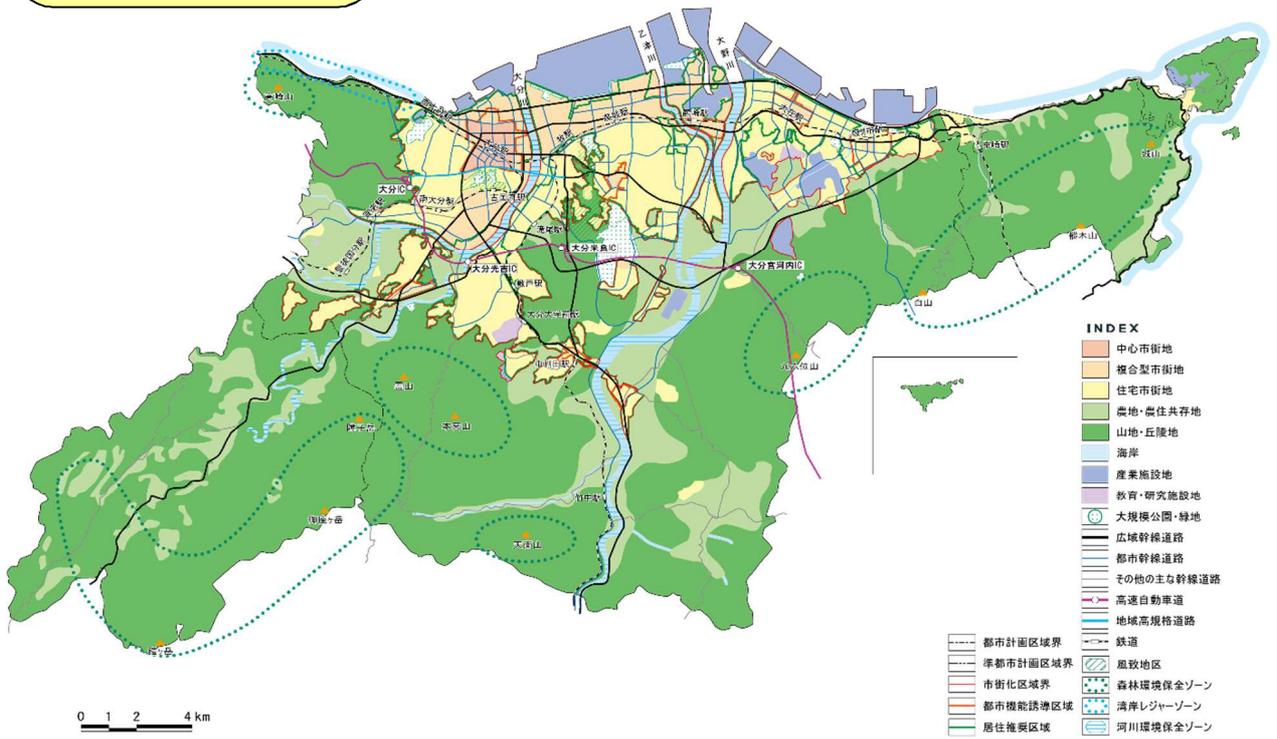
■ 計画構成



将来都市構造図



土地利用方針図



(3) 都市計画区域・準都市計画区域

都市計画区域は、都市計画の基本理念である健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するために指定するもので、自然的及び社会的条件、並びに人口、土地利用、交通量等の現況や推移を勘案して、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について定めることとされています。本市においては、大正15年4月30日に旧大分市と旧鶴崎町の中心部にわたる面積約8,930haを決定したのが最初で、その後市町村合併等により区域変更を繰り返しながら、昭和44年5月20日に行政区域全域を大分都市計画区域としました。

その後、平成17年1月1日に佐賀関町、野津原町との市町合併により、佐賀関地区の大字佐賀関と大字白木の非線引きの佐賀関都市計画区域が加わりました。

また、大分都市計画区域に隣接する大字本神崎と大字馬場及び大字木佐上の各一部の地域では、幹線道路の整備の進展に伴い無秩序な市街地の拡大が懸念され、そのまま放置すれば将来における一体の都市としての整備・開発及び保全に支障が生じる恐れがあったことから、平成22年3月31日に、本神崎準都市計画区域を指定しました。令和3年3月26日には、佐賀関都市計画区域を廃止し、一部を佐賀関準都市計画区域に見直しを行っています。

なお、佐賀関地区の一部と野津原地区の全域は都市計画区域外・準都市計画区域外となっています。

■大分都市計画区域の変遷

(単位:ha)

指定年月日	事項	大分	鶴崎	指定面積
大正 15 . 4 . 30	都市計画区域決定(鶴崎を含む)	8,930		8,930
昭和 12 . 4 . 26	変更(鶴崎分離)	6,007	2,923	8,930
昭和 18 . 11 . 16	変更(鶴崎を編入)	8,930		8,930
昭和 29 . 3 . 31	変更(鶴崎都市計画区域の分離独立)	6,007	5,419	11,426
昭和 30 . 7 . 1	変更(桃園地区を大分に編入)	6,495	4,931	11,426
昭和 36 . 12 . 25	変更(鶴崎、大在、坂ノ市を編入)	10,808		10,808
昭和 40 . 3 . 31	変更(埋立地を編入)	18,352		18,352
昭和 44 . 5 . 20	変更(行政区域全域)	35,402		35,402
昭和 45 . 12 . 25	市街化区域、市街化調整区域の 区域区分の決定(当初線引き)	35,402		9,402 26,000
昭和 53 . 12 . 22	都市計画区域変更(第1回定期見直し)	36,012		10,239 25,773
昭和 56 . 10 . 30	都市計画区域変更(旧挾間町との行政区域界の変更)	36,009		10,239 25,770
昭和 61 . 3 . 25	区域区分変更(第2回定期見直し)	36,064		10,667 25,397
平成 2 . 4 . 24	区域区分変更(随時変更)	36,064		10,782 25,282
平成 5 . 4 . 30	区域区分変更(第3回定期見直し)	36,064		10,824 25,240
平成 11 . 12 . 24	区域区分変更(第4回定期見直し)	36,105		11,081 25,024
平成 13 . 7 . 13	区域区分変更(随時変更)	36,105		11,235 24,870
平成 16 . 4 . 9	区域区分変更(第5回定期見直し)	36,105		11,249 24,856
平成 23 . 3 . 29	区域区分変更(第6回定期見直し)	36,105		11,294 24,811
令和 3 . 3 . 26	区域区分変更(第7回定期見直し)	36,105		11,288 24,817

上段：市街化区域

下段：市街化調整区域

■佐賀関都市計画区域の変遷

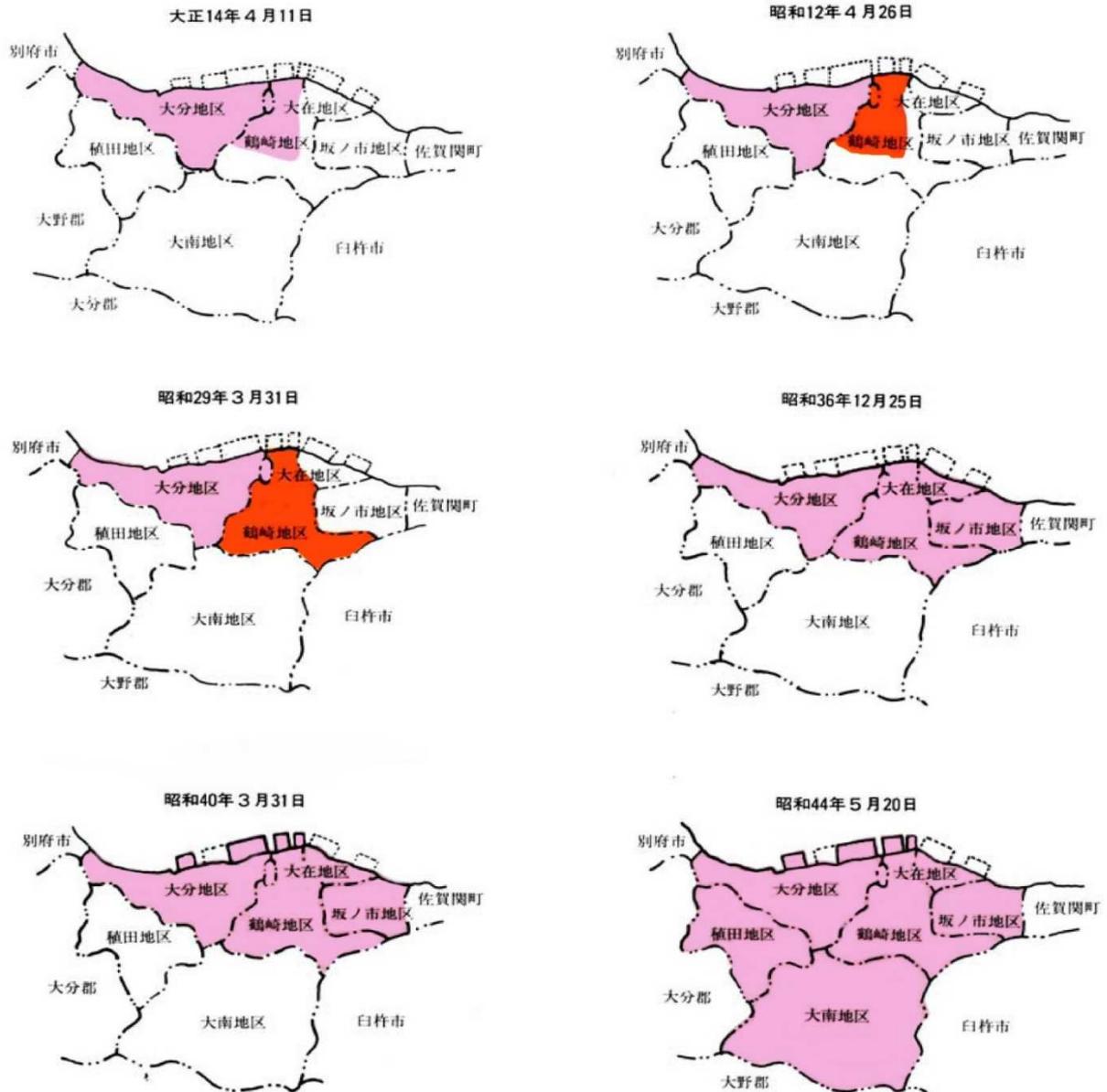
指定年月日	事項	指定面積
昭和 18. 2. 23	都市計画区域決定(非線引き区域)	1,149
令和 3. 3. 26	都市計画区域の廃止	

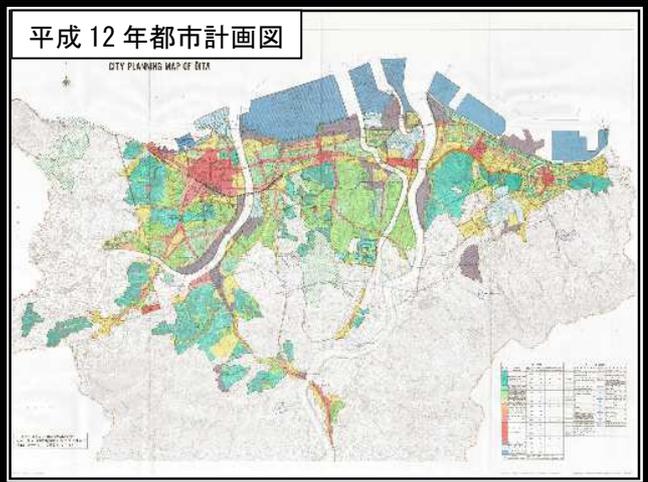
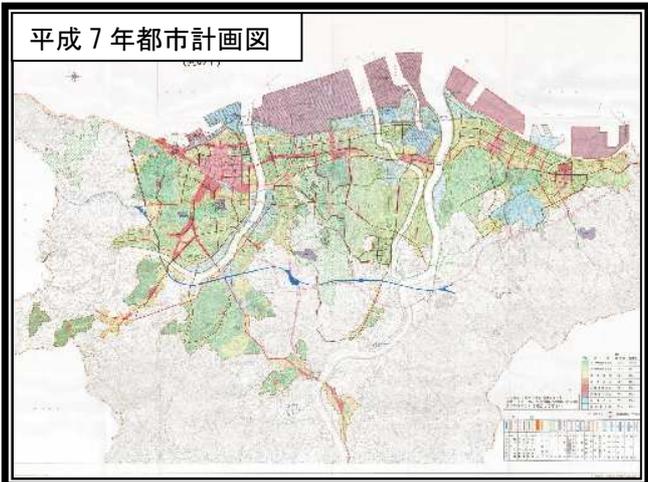
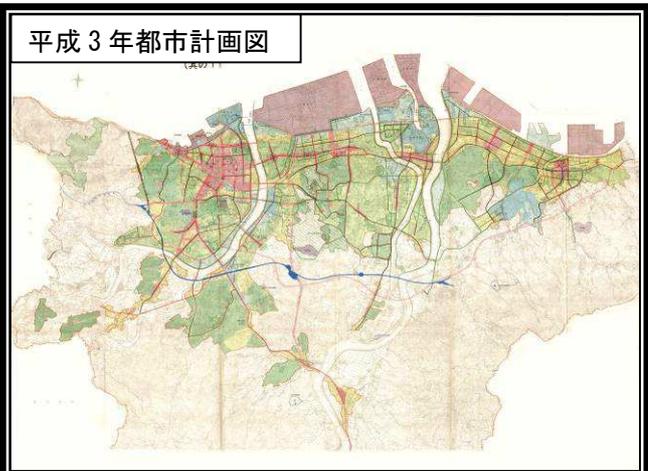
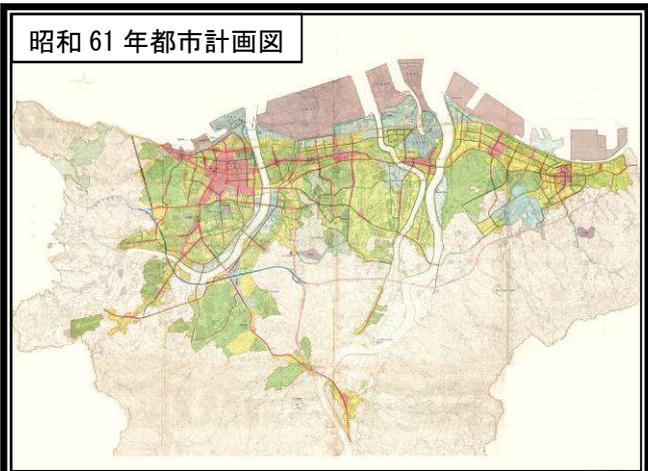
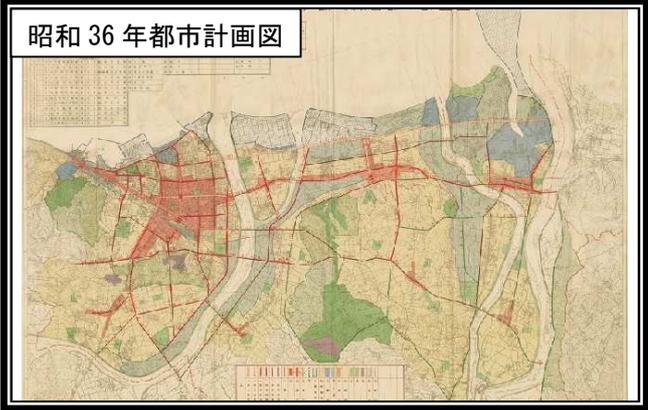
■佐賀関準都市計画区域の変遷

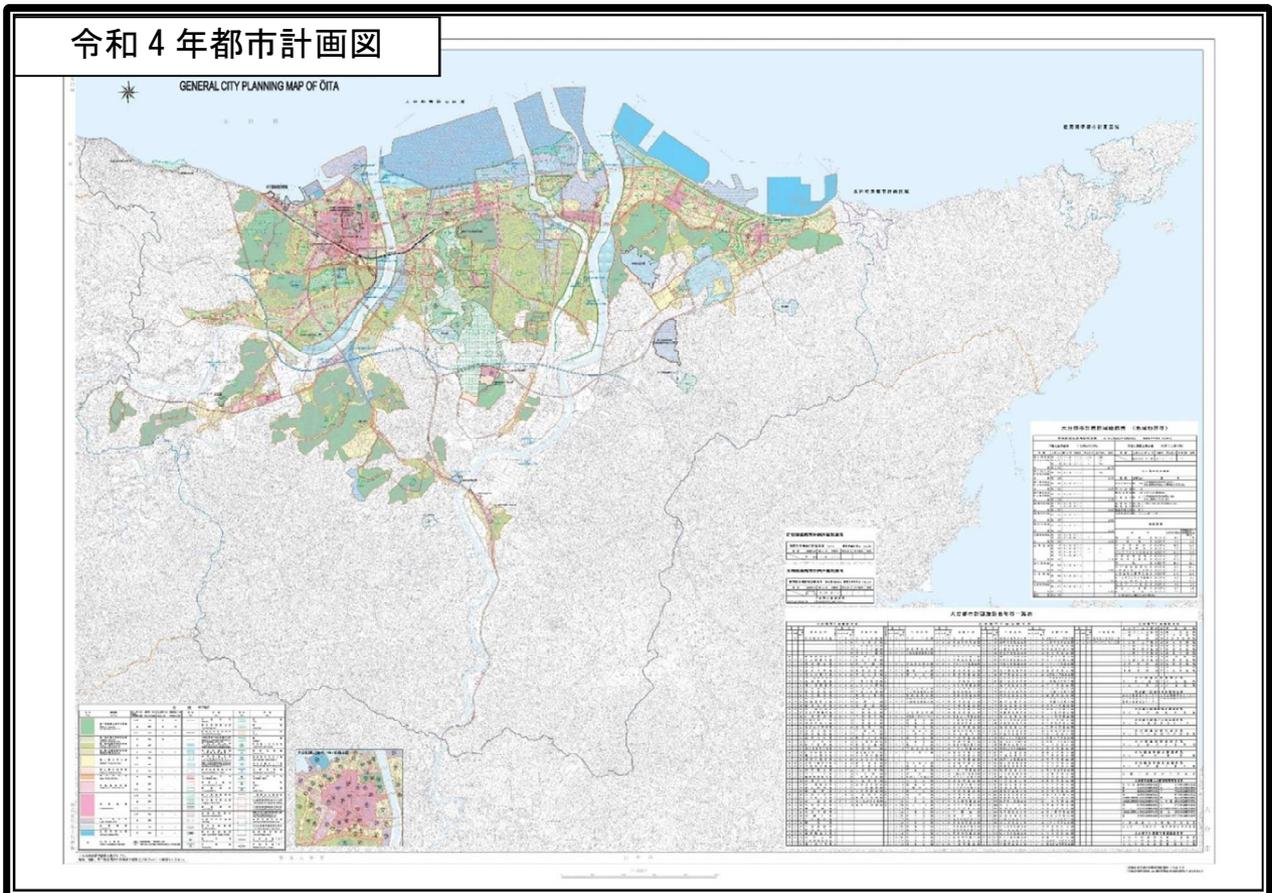
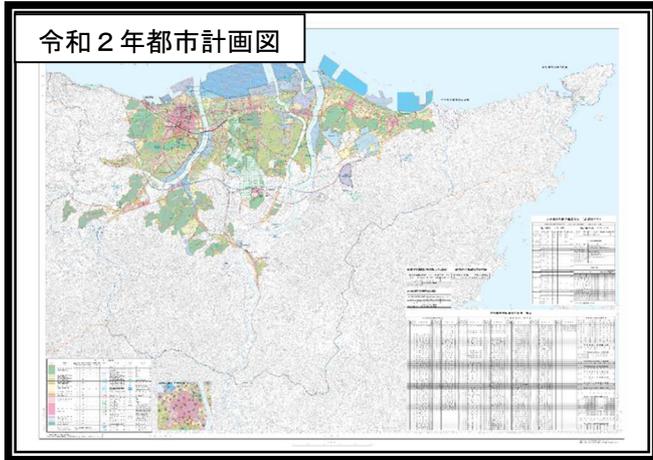
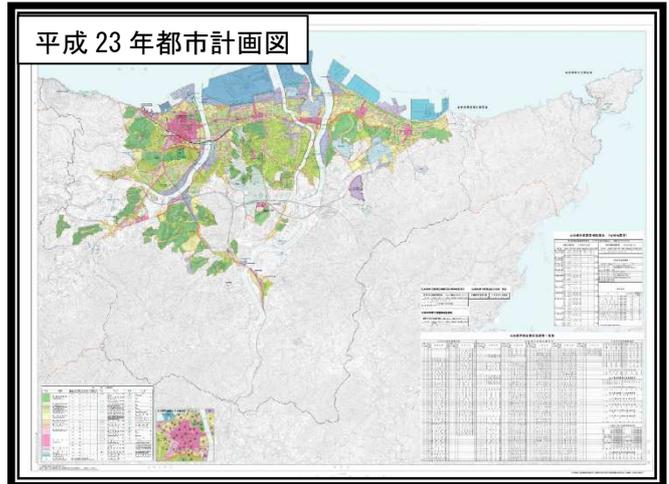
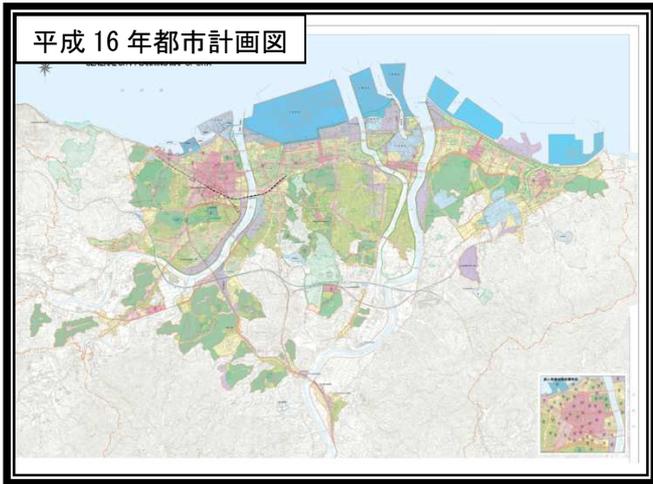
指定年月日	事項
令和 3. 3. 26	準都市計画区域決定

■本神崎準都市計画区域の変遷

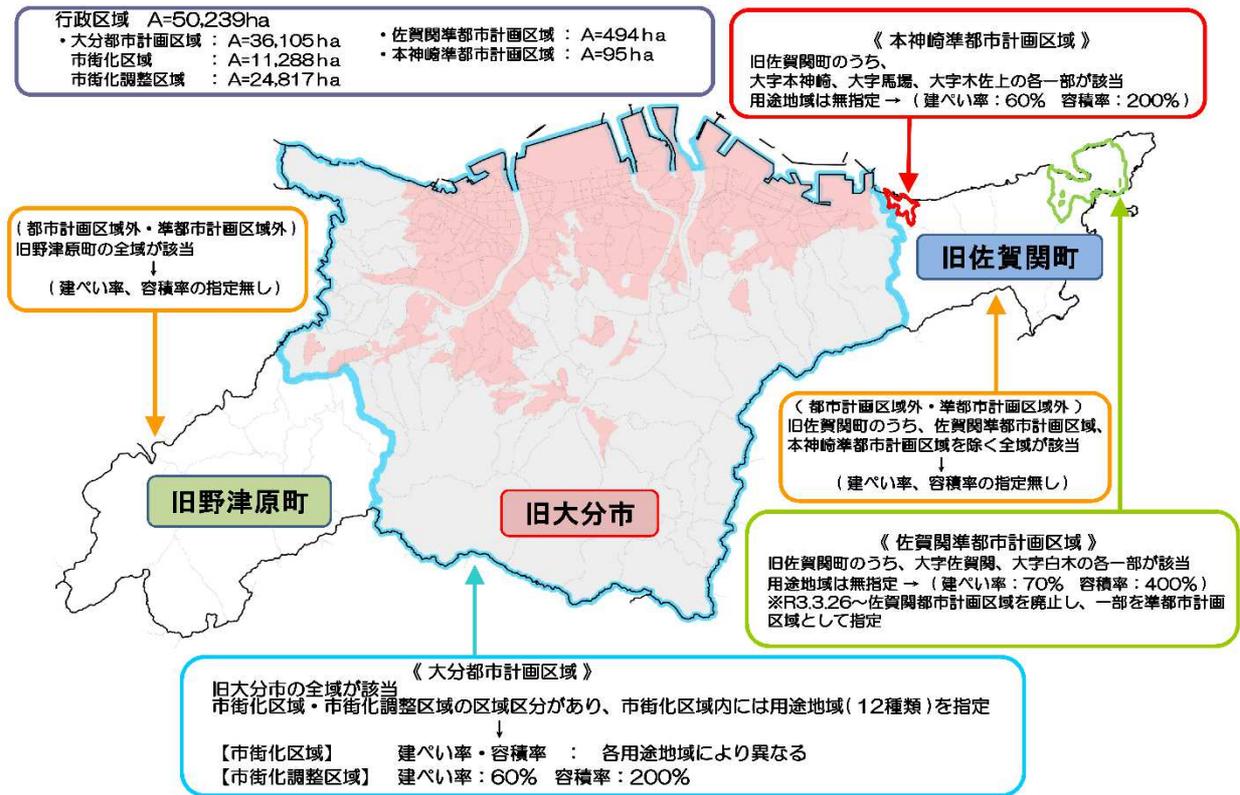
指定年月日	事項
平成 22. 3. 31	準都市計画区域決定







■ 都市計画区域等の指定状況



(4) 大分市の都市計画区域の概要

◀ 大分都市計画区域の概要 ▶

■大分都市計画区域の概要

法 指 定 年 月 日	大正 14. 03. 27 (施行 大正 14. 04. 01)	
当初区域決定年月日	大正 15. 04. 30	
最終区域決定年月日	昭和 56. 10. 30	
大分市行政区域	面 積	50,239 ha
都市計画区域	面 積	36,105 ha
	人 口	(登録) 460,385 人
		(R2国調) 464,016 人
	世帯数	(登録) 227,040 世帯
(R2国調) 204,325 世帯		
市街化区域	面 積	11,288 ha
	人 口	407,220 人 ※1
		(R2国調) 410,432 人
	世帯数	204,078 世帯 ※1
(R2国調) 183,660 世帯		
市街化調整区域	面 積	24,817 ha
	人 口	53,165 人 ※1
		(R2国調) 53,584 人
	世帯数	22,962 世帯 ※1
(R2国調) 20,665 世帯		
R2年人口集中地区(DID)	面 積	7,414 ha
	人 口	351,227 人
	世帯数	161,655 世帯

※1・・・R2年の国勢調査を基にした概数。

■総括表

名 称	面積・延長等
都市計画区域	36,105 ha
市街化区域	11,288 ha
市街化調整区域	24,817 ha
用途地域	11,288 ha
特別用途地区	858.0 ha
防火地域	24.0 ha
準防火地域	783.0 ha
風 致 地 区	2 ヶ所
	437.3 ha
臨 港 地 区	1,455.9 ha
流 通 業 務 地 区	85.5 ha
景 観 地 区	2 ヶ所
	55.6 ha
道 路	240 路線
	392,007 m
駐 車 場	1 ヶ所
	3,300 m ²
公 園	225 ヶ所
	680.37 ha
緑 地	26 ヶ所
	218.82 ha
墓 園	4 ヶ所
	71.8 ha
都市高速鉄道	3 路線
	10,350 m

名 称	面積・延長等
公 共 下 水 道	排水区域 10,180 ha
	処理区域 9,760 ha
汚 物 処 理 場	1 ヶ所
	12,400 m ²
ごみ焼却場	2 ヶ所
	370,000 m ²
病 院	1 ヶ所
	45,700 m ²
市 場	1 ヶ所
	90,000 m ²
火 葬 場	1 ヶ所
	123,500 m ²
一 団 地 の 住 宅 施 設	1 ヶ所
	1.8 ha
土 地 区 画 整 理 事 業	23 ヶ所
	2,301.7 ha
新 住 宅 市 街 地 開 発 事 業	1 ヶ所
	185.0 ha
地 区 計 画	17 地区
	361.2 ha
市街地再開発事業	1 ヶ所
	0.5 ha
高度利用地区	1 ヶ所
	0.6 ha

◀ 佐賀関準都市計画区域の概要 ▶

■佐賀関準都市計画区域の概要

当初区域決定年月日	令和 03. 03. 26
最終区域決定年月日	令和 03. 03. 26
番 号	県告第 212 号
準 都 市 計 画 区 域	名称 佐賀関準都市計画区域
	面積 (参考値) 約 494 ha

■総括表

名 称	面 積
準 都 市 計 画 区 域	(参考値) 約 494 ha

準都市計画区域に含まれる土地の区域 大分市大字佐賀関及び大字白木の各一部

○佐賀関準都市計画区域は、令和3年3月26日の廃止により、都市計画区域・臨港地区・公園・その他公共空地・都市下水路を廃止しています。

【参考資料】佐賀関都市計画区域（令和3年3月26日廃止）

■佐賀関都市計画区域の概要

当初区域決定年月日	昭和 18. 02. 23	
最終区域決定年月日	昭和 18. 02. 23	
都市計画区域	面積	1,149 ha
	人口 (H27国調)	3,565 人 ※1
	世帯数 (H27国調)	1,665 世帯 ※1

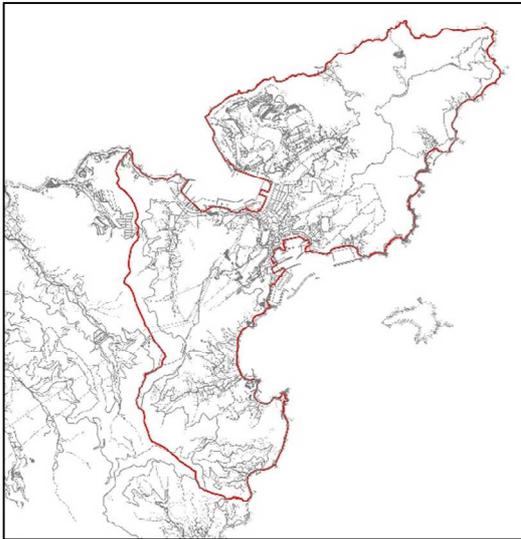
※1……H27年の国勢調査を基にした概数

■総括表

名称	面積
都市計画区域	1,149 ha
臨港地区	16.0 ha
公園	1 ヶ所
	0.12 ha
その他の公共空地	1 ヶ所
	2.40 ha
都市下水路	排水区域 30 ha
	管渠延長 0.33 km

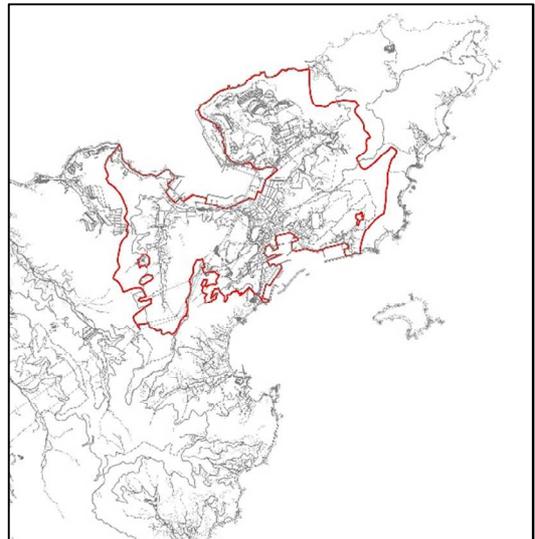
佐賀関都市計画区域

(令和3年3月26日廃止)



佐賀関準都市計画区域

(令和3年3月26日決定)



◀ 本神崎準都市計画区域の概要 ▶

■本神崎準都市計画区域の概要

当初区域決定年月日	平成 22. 03. 31	
準都市計画区域	面積 (参考値)	約 95 ha

■総括表

名称	面積
特定用途制限地域	約 95 ha