

## 第4章 | 誘導区域及び誘導施設等

### 1 居住推奨区域の設定

#### (1) 基本的な考え方

都市再生特別措置法に基づく「居住誘導区域」は、人口減少のなかにあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。居住誘導区域を定めることが考えられる区域として以下が想定されています。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

(都市計画運用指針より)

#### (2) 居住推奨区域（居住誘導区域）の設定方針

##### ①大分市における居住推奨区域（居住誘導区域）設定の考え方

本計画では、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域の名称を『**居住推奨区域**』とし、都市づくりの基本方針で示した「3 だれもが安心して暮らし続けることができる居住環境づくり」を進めるため、将来にわたって人口集積性・交通利便性・災害安全性が高いと考えられる区域への居住を推奨することで一定のエリアにおける人口密度の維持を図ります。

具体的には、誘導区域の設定の対象となる市街化区域内において、拠点に加えて、鉄道駅やバス停から歩いて移動できる一定の範囲や、土地区画整理事業や大規模住宅団地開発等により一定の都市基盤が整備されている区域などをベースに、災害発生の危険性の高い区域などの「居住に適さない区域」を除外する等により居住推奨区域を設定します。

なお、水防法に規定する「洪水浸水想定区域」や、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域は、防災まちづくり方針(防災指針)に基づきハード・ソフトの両面から浸水リスクの回避、低減に取り組むことを前提に、「居住に適さない区域」に位置付けないものとします。

また、土砂災害防止法に基づく基礎調査等により判明した災害の発生のおそれのある区域は、今後の土地利用規制や警戒避難体制の整備状況等の動向を踏まえ判断するため、現段階では「居住に適さない区域」に位置付けないものとします。

##### ■居住に適さない区域

- ・土砂災害特別警戒区域 ・土砂災害警戒区域 ・地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・工業専用地域 ・流通業務地区 ・臨港地区 ・工業地域 ・一部の準工業地域 など

■都市計画運用指針（第12版）と大分市の対応の比較表

○居住推奨区域に「含む」区域

| 都市計画運用指針      |  | 大分市の対応               |
|---------------|--|----------------------|
| 居住推奨区域に「含む区域」 | ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域                                      | 採用<br>※都市機能誘導区域      |
|               | 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 | 採用<br>※公共交通の利便性が高い区域 |
|               | 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域  | 採用<br>※都市機能誘導区域      |

○居住推奨区域に「含まない」区域

| 都市計画運用指針              |   | 大分市の対応   |                            |
|-----------------------|---|--|----------------------------|
| 居住推奨区域に含まないこととされている区域 | ア 都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域   | 採用   |                            |
|                       | イ 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域<br>⇒大分県が指定する急傾斜地崩壊危険区域                           | 採用   |                            |
|                       | ウ 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法(昭和27年法律第229号)第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域                                      | 採用   |                            |
|                       | エ 自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第1項に規定する特別地域   | 採用   |                            |
|                       | 森林法(昭和26年法律第249号)第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域  | 採用   |                            |
|                       | 自然環境保全法(昭和47年法律第85号)第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区  | 該当無し   |                            |
|                       | 森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区                       | 該当無し   |                            |
|                       | オ 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域(同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。)                     | 採用   |                            |
|                       | カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域(同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。) | 採用   |                            |
|                       | キ 土砂災害特別警戒区域  | 採用   |                            |
|                       | ク 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項に規定する浸水被害防止区域  | 該当無し   |                            |
|                       | 原則として、居住推奨区域に含まないこととすべき区域   | ア 津波災害特別警戒区域<br>イ 災害危険区域(「居住誘導区域に含まないこととされている区域」のイに掲げる区域を除く) | 該当無し<br>(県にて指定検討中)<br>該当無し |

| 都市計画運用指針   |   | 大分市の対応   |   |
|--|---|--|---|
| 災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住推奨区域に含まないこととすべき区域 | ア | 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成20年法律第57号）第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域                       | 採用  |
|  | イ | 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第53条第1項に規定する津波災害警戒区域                                    | 該当無し<br>（県にて指定検討中）                            |
|  | ウ | 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する <u>浸水想定区域</u>  | 採用しない<br>※防災まちづくり方針において具体的な対応を実施              |
|  | エ | 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査  | 採用しない<br>※今後の土地利用規制や警戒避難体制の整備状況等の動向を踏まえ判断するため |
|  |   | 津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波 <u>浸水想定における浸水の区域</u>                                    | 採用しない<br>※防災まちづくり方針において具体的な対応を実施              |
|  |   | 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における <u>都市浸水が想定される区域</u>               | 該当無し  |
|  |   | その他の調査結果等により判明した <u>災害の発生のおそれのある区域</u>   | 該当無し  |
| 居住推奨区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域   | ア | 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域             | 採用  |
|  | イ | 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域           | 採用  |
|  | ウ | 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 | 該当無し  |
|  | エ | <u>工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域</u> であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域     | 該当無し  |

○市独自で設定する居住推奨区域に「含まない」区域

|            |   |  |                                  |
|------------|---|--|----------------------------------|
| 市独自で設定する区域 | ア | 都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業地域                        | 採用                               |
|            | イ | 都市計画法第8条第1項第1号に規定する準工業地域のうち、既に工業的土地利用がなされている区域 | 採用                               |
|            | ウ | 最新の災害ハザード情報を基に分析した災害リスクのある区域                   | 採用しない<br>※防災まちづくり方針において具体的な対応を実施 |

## ②居住推奨区域の設定フロー

居住推奨区域は、以下の考え方に基づき設定を行います。なお、おおむね5年ごとに区域内の人口密度の推移や誘導施策の進捗状況・効果等、評価・分析を行い、必要に応じて適宜設定フロー及び区域の見直しを行います。

### ■居住推奨区域に「含む」エリアの考え方

i) 都市機能誘導区域及びその周辺の区域は、当該区域に含む。

ii) 以下の公共交通の利便性が高い市街化区域内を基本に設定する。

- ・ 鉄道駅から半径 1,000m 圏域またはバス停から 500m 圏域

※ 鉄道駅から徒歩 20 分（直線距離で 1km）、バス停から徒歩 10 分（直線距離で 500m）の距離がアクセシビリティ指標算出上の徒歩限界であることから、これに基づき設定。（参考：アクセシビリティ指標活用の手引き（国土技術政策総合研究所））

iii) 人口集積性の高い以下の区域を基本に設定する。

- ・ DID 区域または人口密度 40 人/ha 以上の区域

iv) 一定の都市基盤が整備されている区域は、良好な居住環境が形成・保全されているため、以下の区域を当該区域に含む。

- ・ 土地区画整理事業、住環境整備事業、または一定規模以上の開発・整備区域

v) 用途地域境界や地形・地物を境界として当該区域を設定する。

### ■居住推奨区域に「含まない」エリアの考え方

i) 市街化調整区域、農用地区域、保安林の区域などを含まない。

ii) 原則として、災害リスクの高い以下の区域を含まない。

- ・ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
- ・ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域

iii) 原則として、法令・条例により住宅の建築が制限されている以下の区域を含まない。

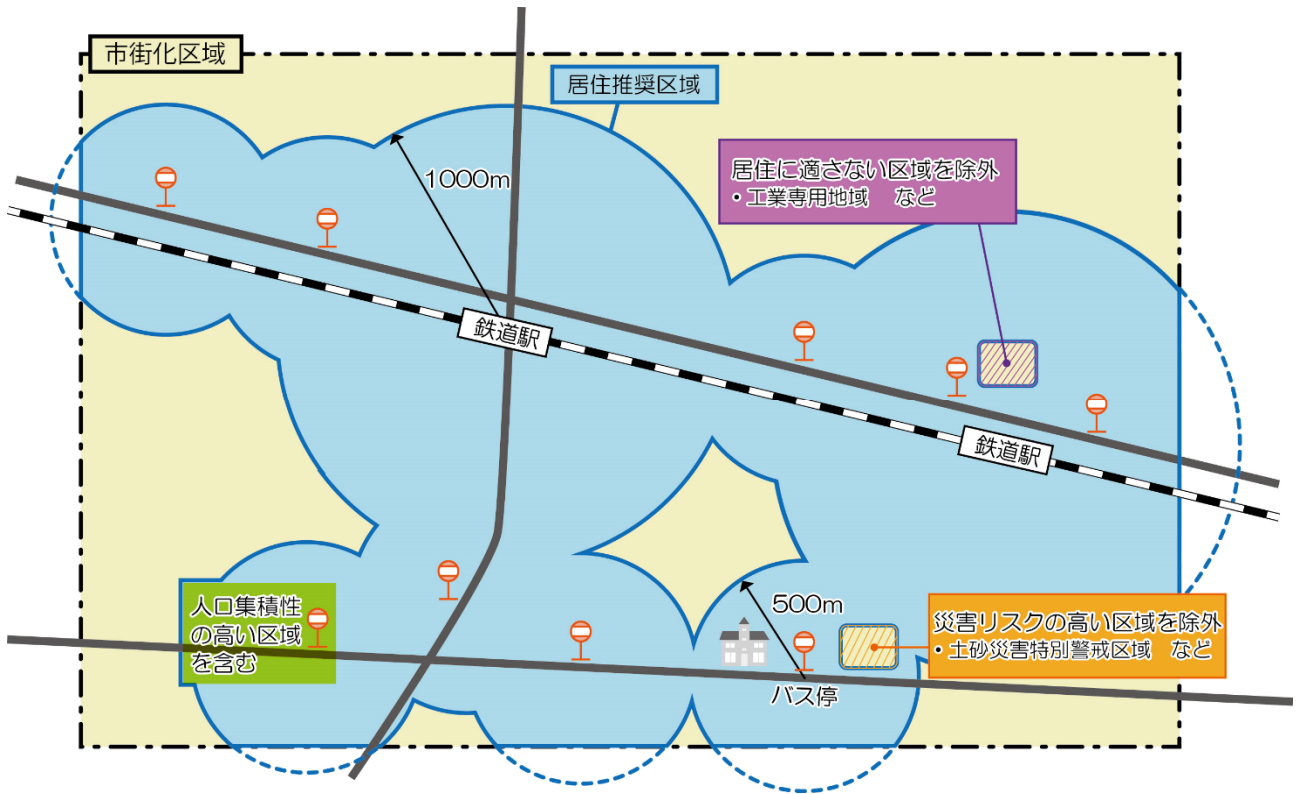
- ・ 工業専用地域
- ・ 流通業務地区
- ・ 臨港地区

iv) 住宅と工場の混在により住環境悪化につながることを懸念される以下の区域を含まない。

- ・ 工業地域
- ・ 準工業地域のうち、既に工業的土地利用がなされている区域

居住推奨区域

図：居住推奨区域の設定イメージ



### (3) 居住推奨区域

「居住推奨区域の設定フロー」に基づく区域検討結果を踏まえ、居住推奨区域を次頁のとおり設定します。

具体的な区域設定に当たっては、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めます。

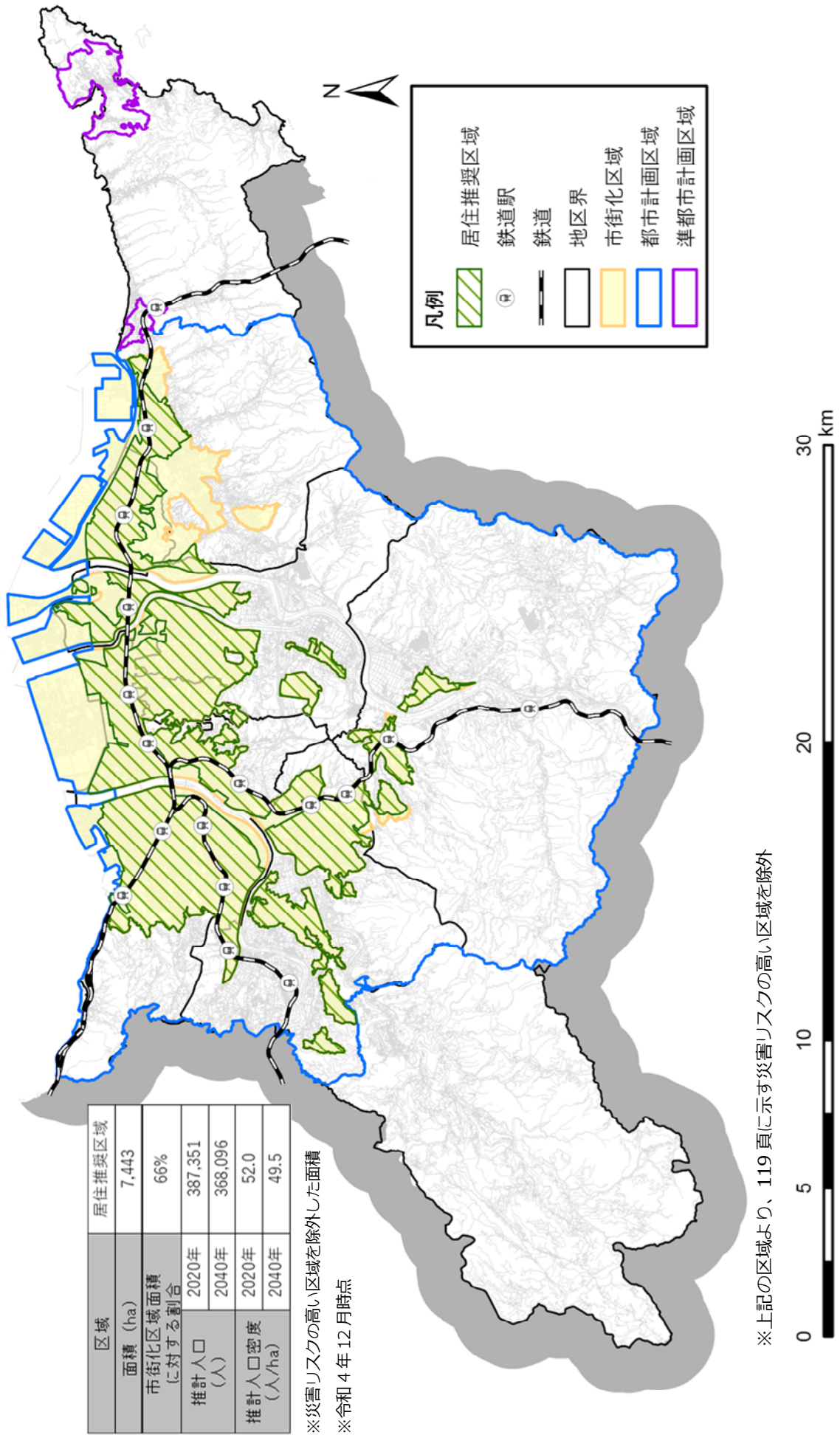
居住推奨区域の面積は 7,443ha となり、市街化区域面積の 11,288ha に対して約 34% 縮減した区域となります。

■ 計画策定時と見直し後の面積比較表

|                      | 計画策定時  | 見直し後   | 増減   |
|----------------------|--------|--------|------|
| 居住推奨区域面積 (ha)        | 7,560  | 7,443※ | -117 |
| 市街化区域面積 (ha)         | 11,294 | 11,288 | -6   |
| 居住推奨区域面積／市街化区域面積 (%) | 67     | 66     | -1   |

※土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の増加を受けて、居住推奨区域面積が縮小

図：居住推奨区域



※上記の区域より、119頁に示す災害リスクの高い区域を除外

## 2 拠点区域等の設定

### (1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

「都市機能誘導区域」とは、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。本制度は、一定のエリアと誘導を図る機能、当該エリア内に講じられる支援措置を事前明示することにより、生活サービス施設の誘導を図る仕組みとなっています。

都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧市町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましいとされています。

その規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めるものとします。（都市計画運用指針より）

### (2) 拠点区域等の設定方針

#### ①大分市における拠点区域等の考え方

本市においては、市街地の拡大とモータリゼーションの進展を背景に、都市機能が郊外に拡散・分散立地しています。特に商業施設は、郊外の幹線道路沿道（ロードサイド）への出店競争が進んだ結果、歩いて行ける範囲にある日常生活に必要な商店などの都市機能が撤退するなど、都心拠点や地区拠点の衰退を助長してきた側面があります。

人口減少社会が到来し、少子高齢化が進展するなか、これまでのような人口増加の受け皿としての市街地形成から、市民の居住や日常生活を支える都市機能を、歩いて暮らせる範囲にある拠点及びその周辺に集約した都市の形成へと転換を図ることが必要です。

上記を踏まえ、本市では、商業・業務・医療・福祉をはじめとする高次都市機能が集積し、大分市全体をけん引する役割を担う『都心拠点』に加え、歴史的に各地区のまちづくりの中心的な役割を担ってきた『地区拠点（市街化区域内）』を基本に、「都市機能誘導区域」の設定を検討します。

また、人口減少が進行する中でも、居住推奨区域の中において、より身近な区域の生活圏の中心となり、特に利便性が高い区域において人口密度の維持を図っていくために、人が自然に集まり往来するような公共交通の結節機能を有する鉄道駅周辺を含む『居住拠点』を基本に、市独自で「居住拠点区域」の設定を検討します。

さらに、都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域の区域外にある佐賀関及び野津原地区拠点については、大分市都市計画マスタープランの各地区別構想に定めるまちづくり方針に基づき、生活に必要な施設の集積により地区生活圏の中心となる拠点の形成を図るため、市独自で「生活拠点区域」の設定を検討します。

また、必要な都市機能はそれぞれの地区特性や実情によって異なることから、「大分市都市計画マスタープラン」や「大分市地域公共交通計画」における方針との整合を図り、都市機能誘導区域等（都市機能誘導区域及び生活拠点区域）を設定し、居住拠点区域（都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域内）については、都市機能誘導区域や居住推奨区域の設定状況や鉄道駅の立地状況等を踏まえ設定します。その上で、拠点間の役割分担の観点から、施設の特性

に応じて公共交通ネットワークにより拠点相互に役割を補完しながら、市全体で市民生活に必要な機能の充足を図ります。

■各拠点の位置付けと区域設定の考え方

都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域を設定する地区

| 拠点名称    | 都市マスの位置付け     | 都市マスのまちづくり方針<br>(土地利用・市街地整備)  | 交通体系上の位置付け | 都市機能誘導区域等の設定範囲                  |
|---------|---------------|---|------------|---------------------------------|
| 大分都心拠点  | 駅北・商業<br>業務都心 | 商業・業務機能の強化により拠点性を高めつつ、新たな機能の集積により都市の魅力を伸展させ、集客力のある商業・業務地の形成を図る。           | 交通結節拠点     | JR 大分駅の徒歩圏で都市マスにおける「中心市街地」を含む範囲 |
|         | 駅南・情報<br>文化都心 | 大分駅南土地区画整理事業の概成により、文化交流機能や情報系業務機能、都市型居住機能などの集積を図り、情報文化都心の形成を図る。           |            |                                 |
| 鶴崎地区拠点  | 地区拠点          | 交通結節機能の強化、施設整備と各施設間の連携等により、商業・業務機能と都市型住宅が調和し、地域に根付いた歴史や文化を生かした地区拠点の形成を図る。 | 交通結節点      | JR 鶴崎駅の徒歩圏                      |
| 南部地区拠点  | 地区拠点          | 交通結節機能を強化し、市街地整備に向けた取組を進め、大南地区の交流拠点となる南部新拠点の形成を目指す。                       | 交通結節点      | JR 中判田駅の徒歩圏                     |
| 戸次地区拠点  | 地区拠点          | 歴史的まちなみを生かした地区拠点の形成を図り、住みやすい市街地の形成を図る。                                    | 交通結節点      | 戸次バス停の徒歩圏                       |
| 植田地区拠点  | 地区拠点          | 文化・商業・業務施設を集積し、植田地区の中心となる地区拠点の形成を図る。                                      | 交通結節点      | 植田市民行政センターバス停の徒歩圏               |
| 大在地区拠点  | 地区拠点          | 商業施設や大在市民センターなどの業務施設の集積を図り、臨海部の産業と連携した地区拠点の形成を図る。                         | 交通結節点      | JR 大在駅の徒歩圏                      |
| 坂ノ市地区拠点 | 地区拠点          | 商業・業務施設の集積を誘導し、坂ノ市市民センターなどの公共施設を生かした地区拠点の形成を図る。                           | 交通結節点      | JR 坂ノ市駅の徒歩圏                     |
| 明野地区拠点  | 地区拠点          | 文化・商業・業務施設や生活サービス施設などの機能強化による地区拠点の形成を図る。                                  | 交通結節点      | アクロス前バス停の徒歩圏                    |



生活拠点区域を設定する地区

居住拠点区域を設定する地区

(都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域内)

| 拠点名称        | 拠点の種類 | まちづくり方針  | 区域の設定範囲     |
|-------------|-------|--|-------------|
| 佐賀関<br>地区拠点 | 地区拠点  | 佐賀関市民センターや地区公民館などの行政サービス施設やコミュニティ施設、商業・業務施設を集積し、生活圏の中心となる拠点の形成を図る。 | 交通結節点       |
| 野津原<br>地区拠点 | 地区拠点  | 野津原支所や地区公民館などの行政サービス施設やコミュニティ施設、商業・業務施設を集積し、生活圏の中心となる拠点の形成を図る。     | 交通結節点       |
| 西大分<br>居住拠点 | 居住拠点  | 鉄道駅や商業施設等の生活サービス機能がある程度集積した生活圏の中心となる拠点の形成を図る。                      | JR 西大分駅の徒歩圏 |
| 高城居<br>住拠点  | 居住拠点  | 鉄道駅や商業施設等の生活サービス機能がある程度集積した生活圏の中心となる拠点の形成を図る。                      | JR 高城駅の徒歩圏  |
| 滝尾居<br>住拠点  | 居住拠点  | 鉄道駅や商業施設等の生活サービス機能がある程度集積した生活圏の中心となる拠点の形成を図る。                      | JR 滝尾駅の徒歩圏  |
| 南大分<br>居住拠点 | 居住拠点  | 鉄道駅や商業施設等の生活サービス機能がある程度集積した生活圏の中心となる拠点の形成を図る。                      | JR 南大分駅の徒歩圏 |
| 賀来居<br>住拠点  | 居住拠点  | 鉄道駅や商業施設等の生活サービス機能がある程度集積した生活圏の中心となる拠点の形成を図る。                      | JR 賀来駅の徒歩圏  |

## ②都市機能誘導区域の設定フロー

都市機能誘導区域は、以下の考え方にに基づき、地区の成り立ちや都市計画、まちづくりの観点を考慮しながら定めます。なお、今後の区域内の人口密度の推移や誘導施策の進捗状況・効果等を踏まえ、おおむね5年ごとに設定フロー及び区域の見直しを行います。

### ■都市機能誘導区域に「含む」エリアの考え方

i) 他地区や周辺からのアクセス性を考慮して人が集まりやすい鉄道駅やバス停を起点として設定し、徒歩で移動できる範囲である半径 800m（鉄道駅）または 500m（バス停）の市街化区域内を基本に設定する。

※ おおむね徒歩 10 分圏で、徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲として一般的な徒歩圏とされる 800m圏域を採用。また、高齢者徒歩圏として 500m圏域を想定。（参考：都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省））

ii) 上記の徒歩圏域において、市全体や地区生活圏全体を対象とする都市機能が集積している区域を基本に設定する。

iii) 都市計画マスタープランにおける中心市街地の区域は、戦略的に都市整備を進める区域として当該区域に含む。

iv) 商業系用途地域である近隣商業地域・商業地域は、用途地域の指定意図や指定容積率の観点から都市機能の集積余地が大きいため、当該区域に含む。

v) 用途地域境界や地形・地物を境界として当該区域を設定する。

vi) 以上に加え、各拠点の都市の成り立ちや施設立地状況や都市基盤の整備状況等を踏まえ、即地的に区域を設定する。ただし、この場合でも拠点（駅等）からおおむね 1km の圏域を最大とする。

### ■都市機能誘導区域に「含まない」エリアの考え方

i) 原則として、災害リスクの高い以下の区域を含まない。

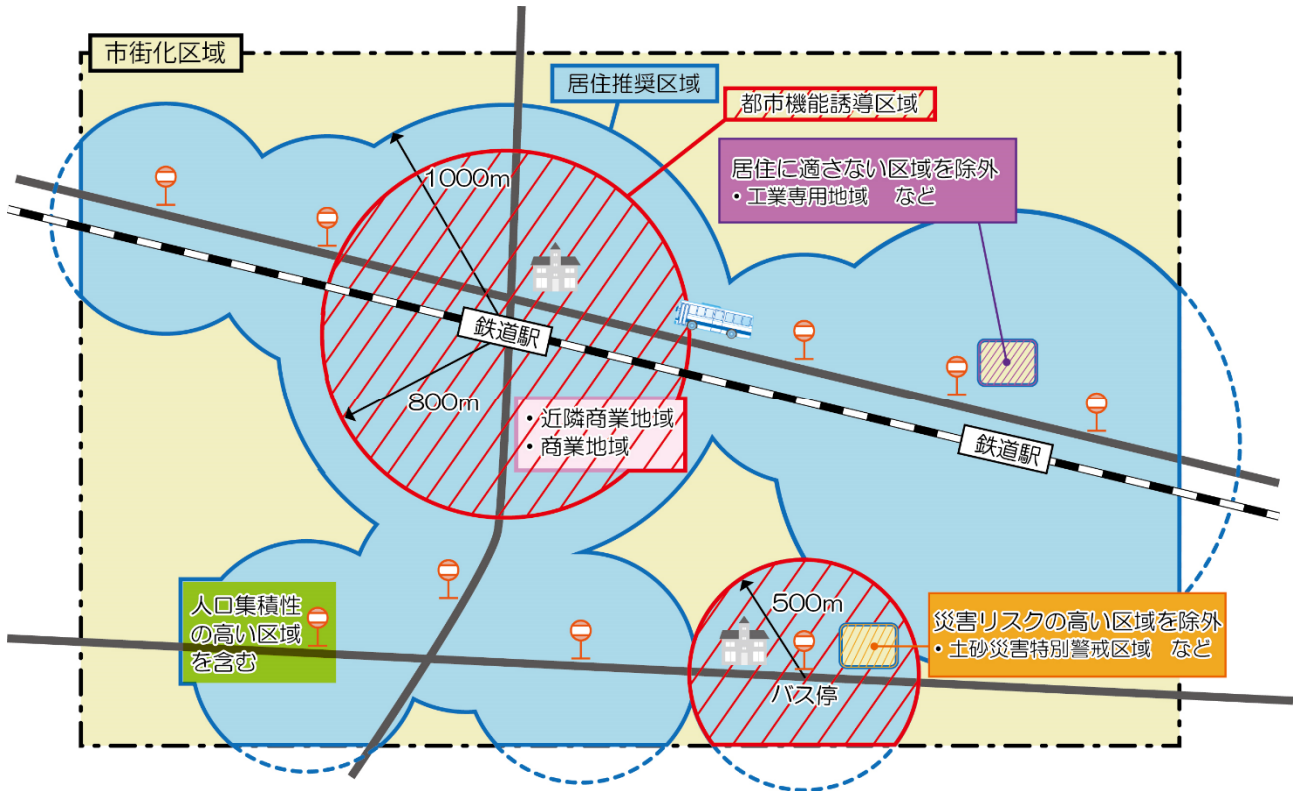
- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
- ・土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
- ・急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域

ii) 原則として、都市機能集積にふさわしくない以下の工業系用途地域及び、以下の低層住居専用地域を含まない。

- ・工業専用地域・工業地域・準工業地域
- ・第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域

都市機能誘導区域

図：都市機能誘導区域の設定イメージ



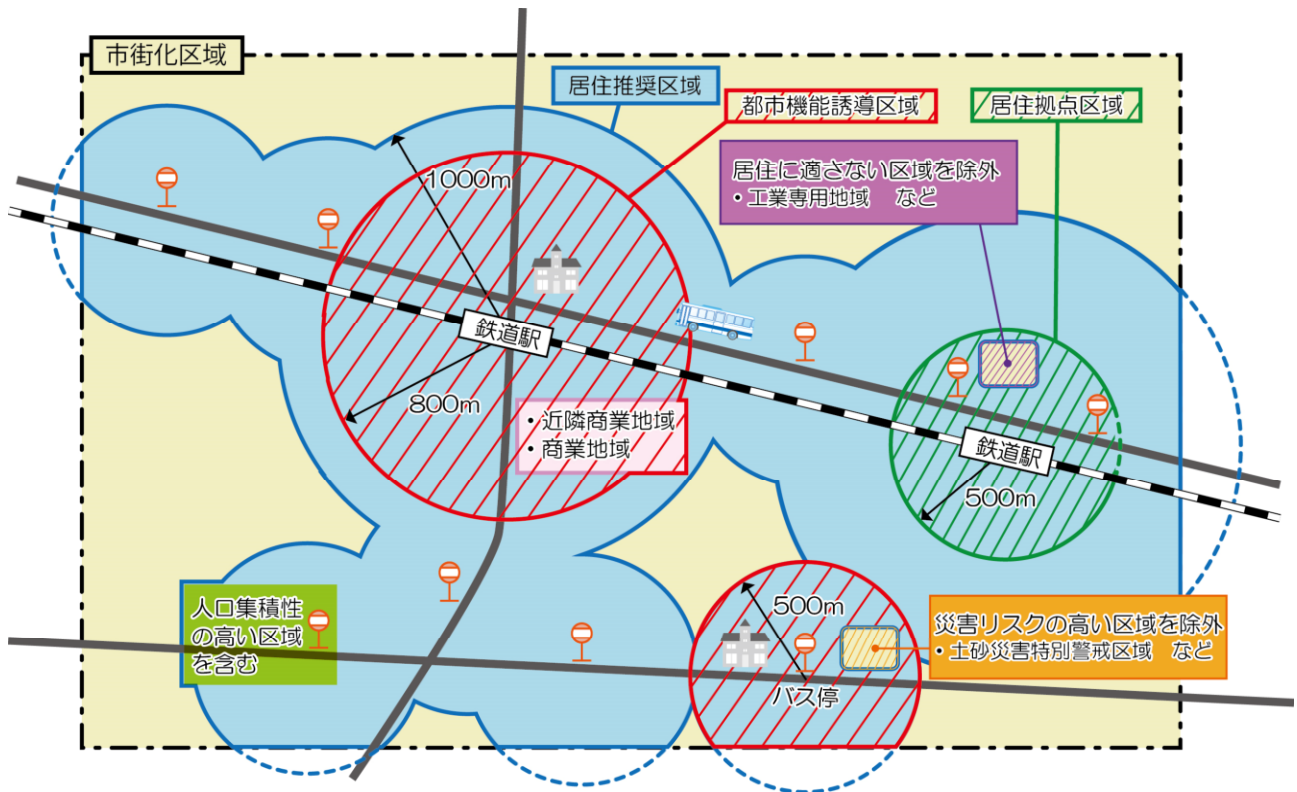
### (3) 都市機能誘導区域

「都市機能誘導区域の設定フロー」に基づく区域検討結果を踏まえ、都市機能誘導区域を128ページのとおり設定します。

具体的な区域設定に当たっては、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めます。

都市機能誘導区域の面積は862haとなり、市街化区域面積の11,288haに対して約7.6%の割合となっています。

図：居住拠点区域の設定イメージ



#### (4) 居住拠点区域

市が独自に指定する居住拠点区域は、西大分駅、高城駅、滝尾駅、南大分駅、賀来駅の各鉄道駅を起点として設定し、徒歩で移動できる範囲である半径500mを基本に設定します。

具体的な区域設定に当たっては、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めます。

#### (5) 生活拠点区域

市が独自に指定する生活拠点区域は、他地区や周辺からのアクセス性を考慮して人が集まりやすいバス停を起点として設定し、徒歩で移動できる範囲である半径500mを基本に設定します。また、具体的な区域設定に当たっては、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めます。

図：都市機能誘導区域、居住拠点区域及び生活拠点区域

| No. | 区域名称 | 面積 (ha) | 市街化区域面積<br>に対する割合 |
|-----|------|---------|-------------------|
| ①   | 大分郵心 | 343     | 3.0%              |
| ②   | 鶴崎   | 73      | 0.6%              |
| ③   | 南都   | 38      | 0.3%              |
| ④   | 戸次   | 39      | 0.3%              |
| ⑤   | 種田   | 58      | 0.5%              |
| ⑥   | 大在   | 100     | 0.9%              |
| ⑦   | 坂/市  | 159     | 1.4%              |
| ⑧   | 明野   | 51      | 0.5%              |
|     | 計    | 862     | 7.6%              |

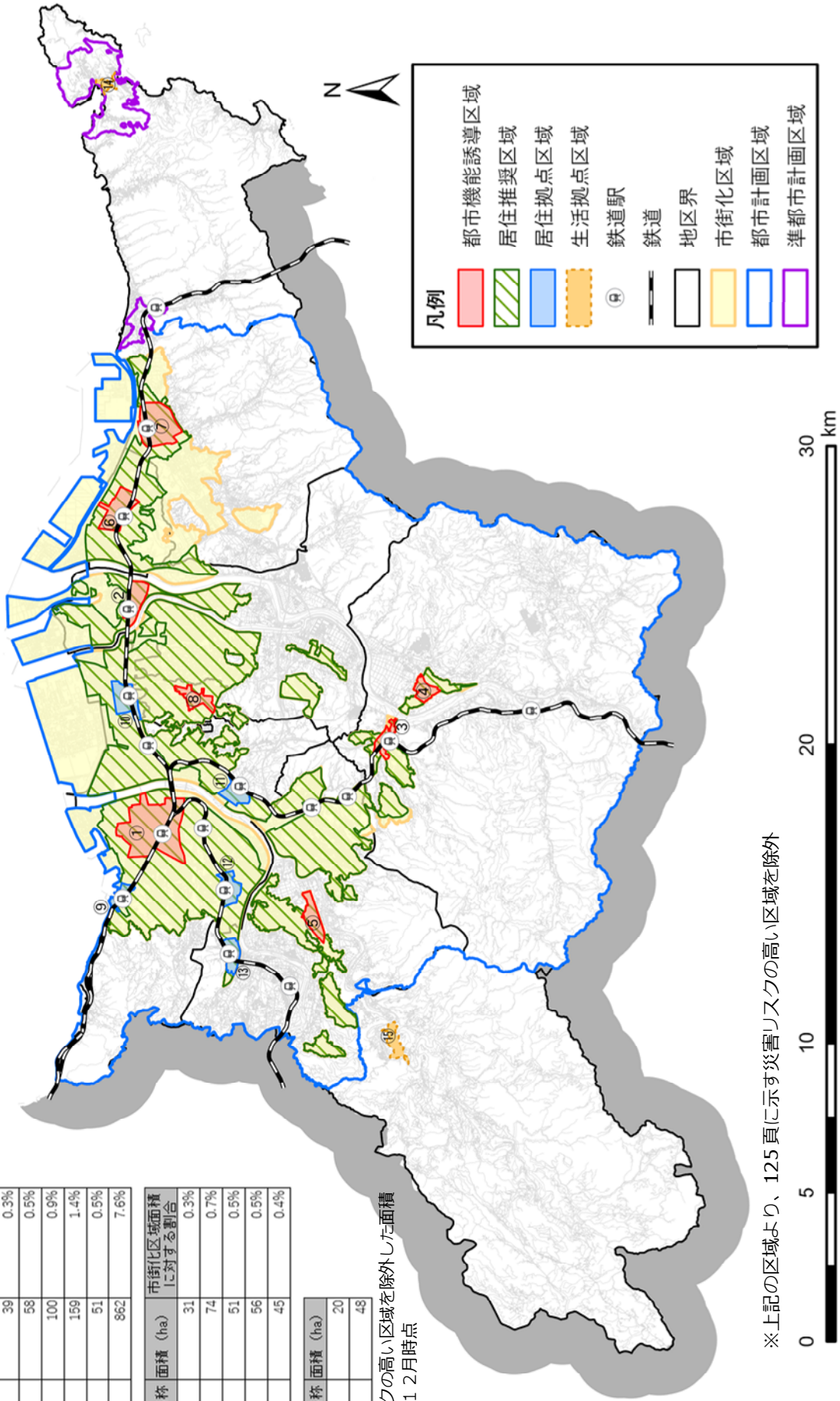
  

| No. | 区域名称 | 面積 (ha) | 市街化区域面積<br>に対する割合 |
|-----|------|---------|-------------------|
| ⑨   | 西大分  | 31      | 0.3%              |
| ⑩   | 高城   | 74      | 0.7%              |
| ⑪   | 滝尾   | 51      | 0.5%              |
| ⑫   | 南大分  | 56      | 0.5%              |
| ⑬   | 賀束   | 45      | 0.4%              |

| No. | 区域名称 | 面積 (ha) |
|-----|------|---------|
| ⑭   | 佐賀野  | 20      |
| ⑮   | 野津原  | 48      |

※災害リスクの高い区域を除外した面積  
※令和4年12月時点



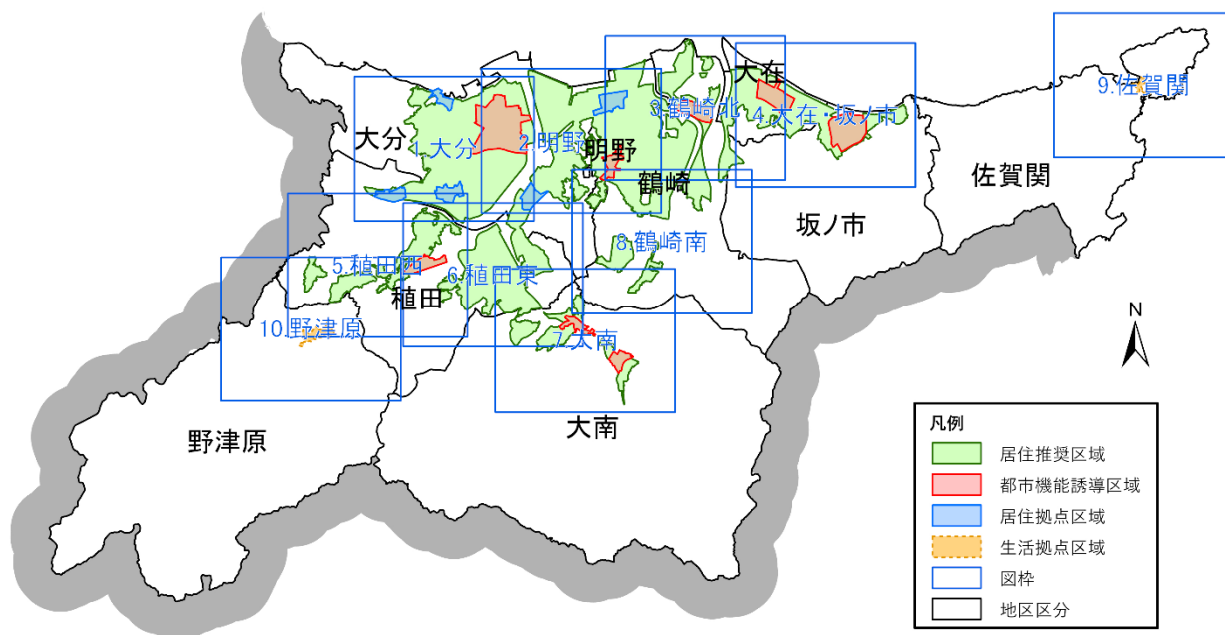
※上記の区域より、125頁に示す災害リスクの高い区域を除く

### 3 地区別の誘導区域等

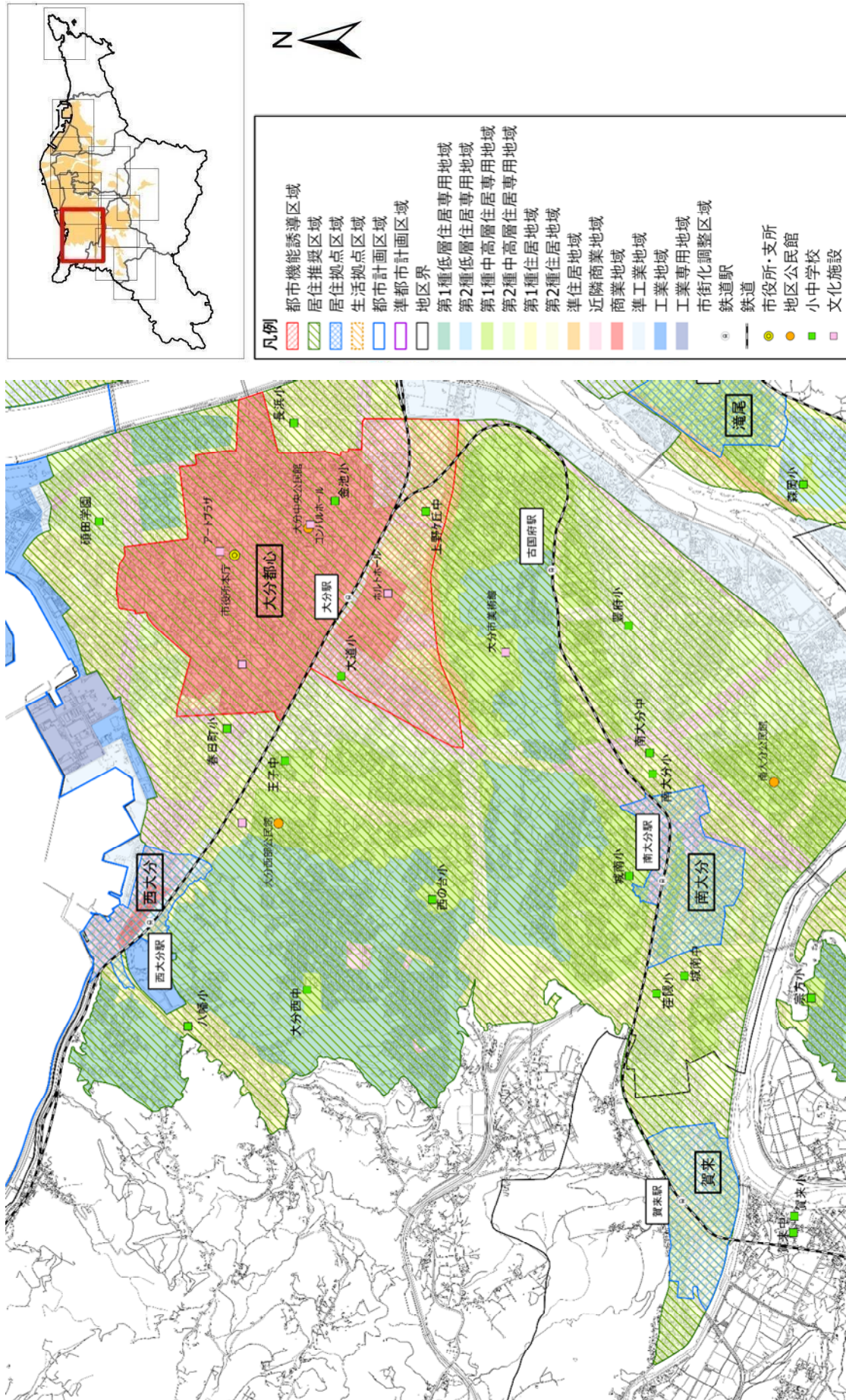
本計画では、本市を下図の9の地区に区分し検討しています。

このうち、都市再生特別措置法に基づく区域を定める大分、明野、鶴崎、大南、植田、大在、坂ノ市地区における誘導区域及び佐賀関、野津原地区における生活拠点区域と西大分駅、高城駅、滝尾駅、南大分駅、賀来駅の各駅周辺における居住拠点区域を明示した図を次頁以降に示します。

図：本計画における地区区分



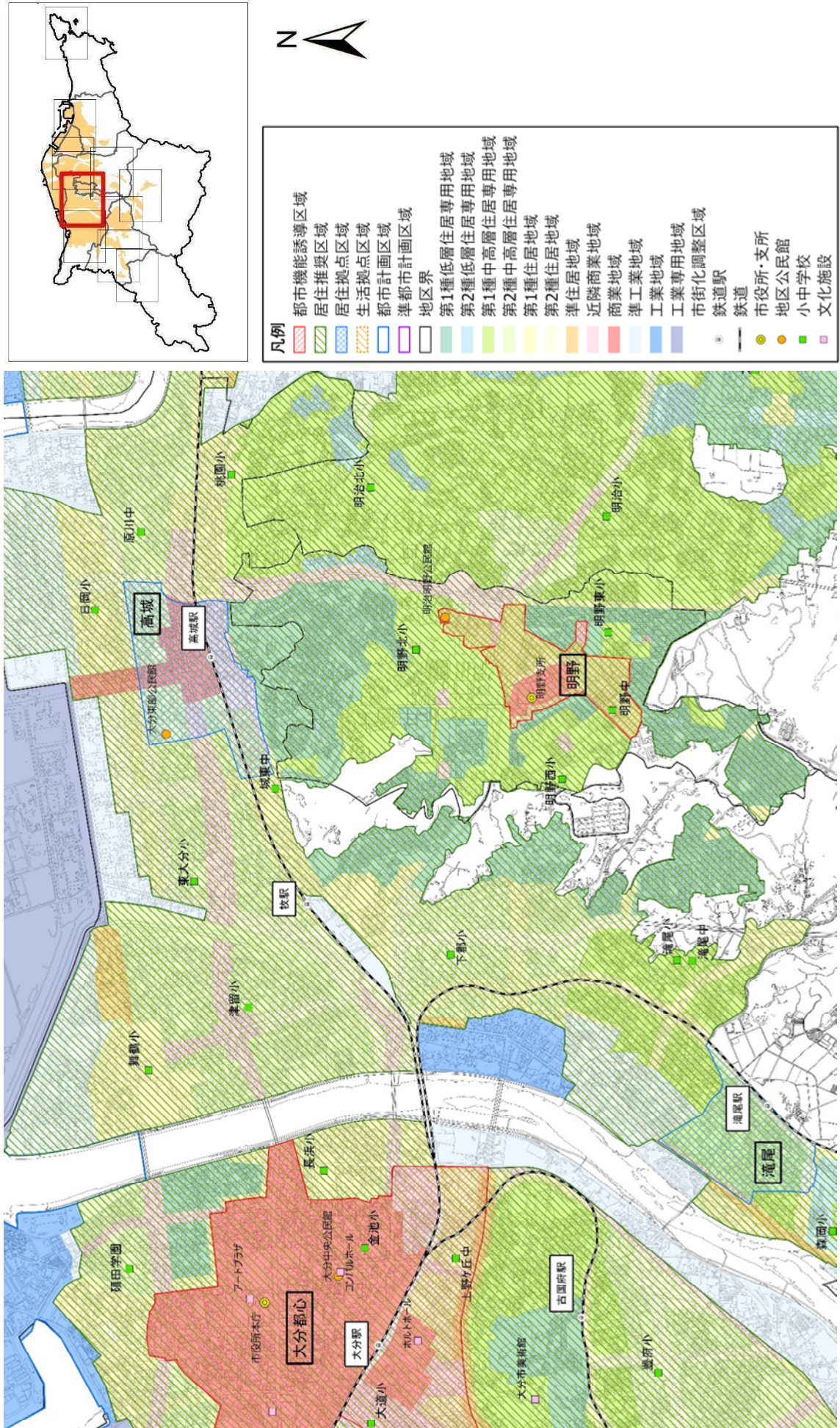
図：大分地区



※125 頁に示す災害リスクの高い区域を除外

※令和 4 年 12 月時点

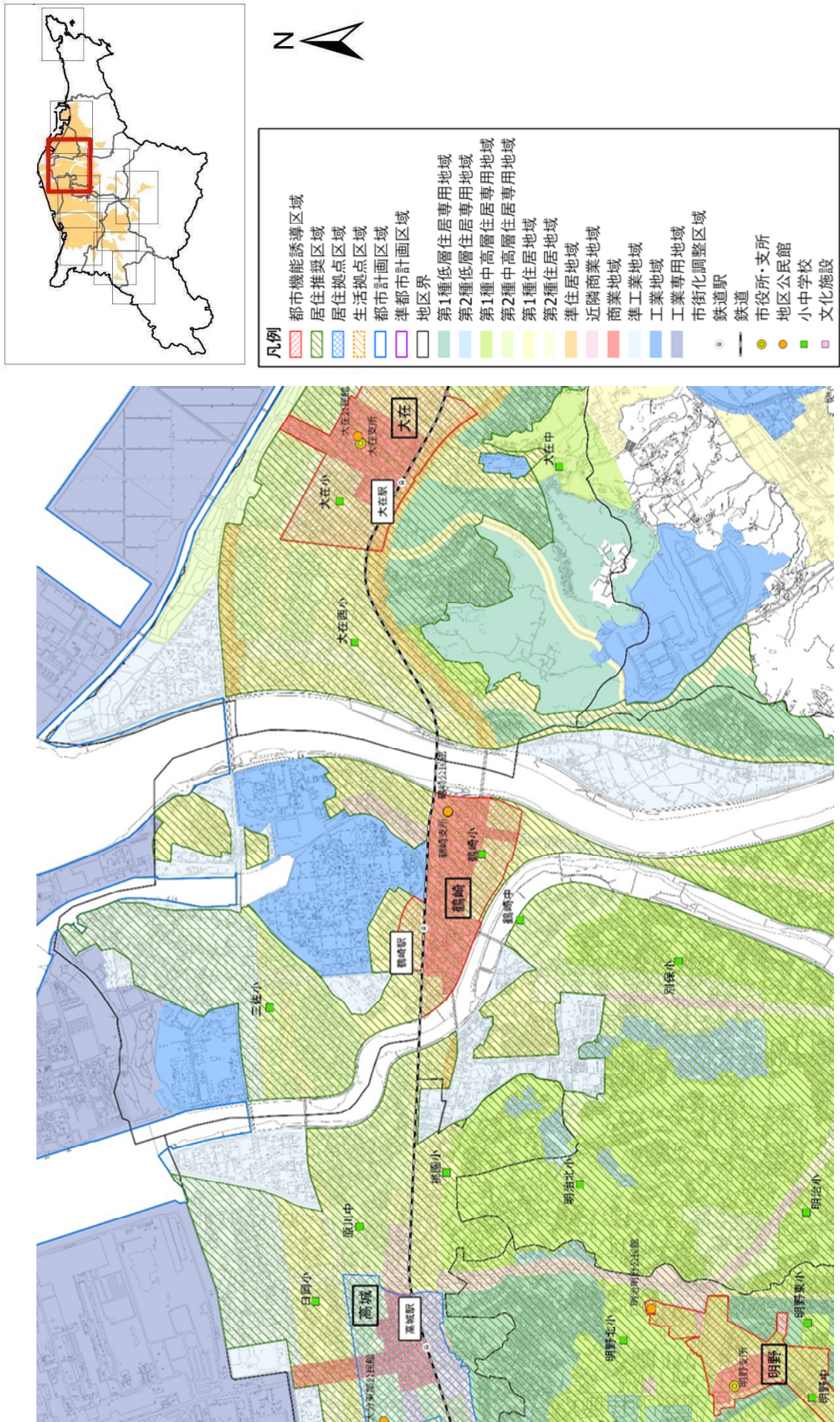
図：大分地区東部・明野地区



※125頁に示す災害リスクの高い区域を除外  
 ※令和4年12月時点



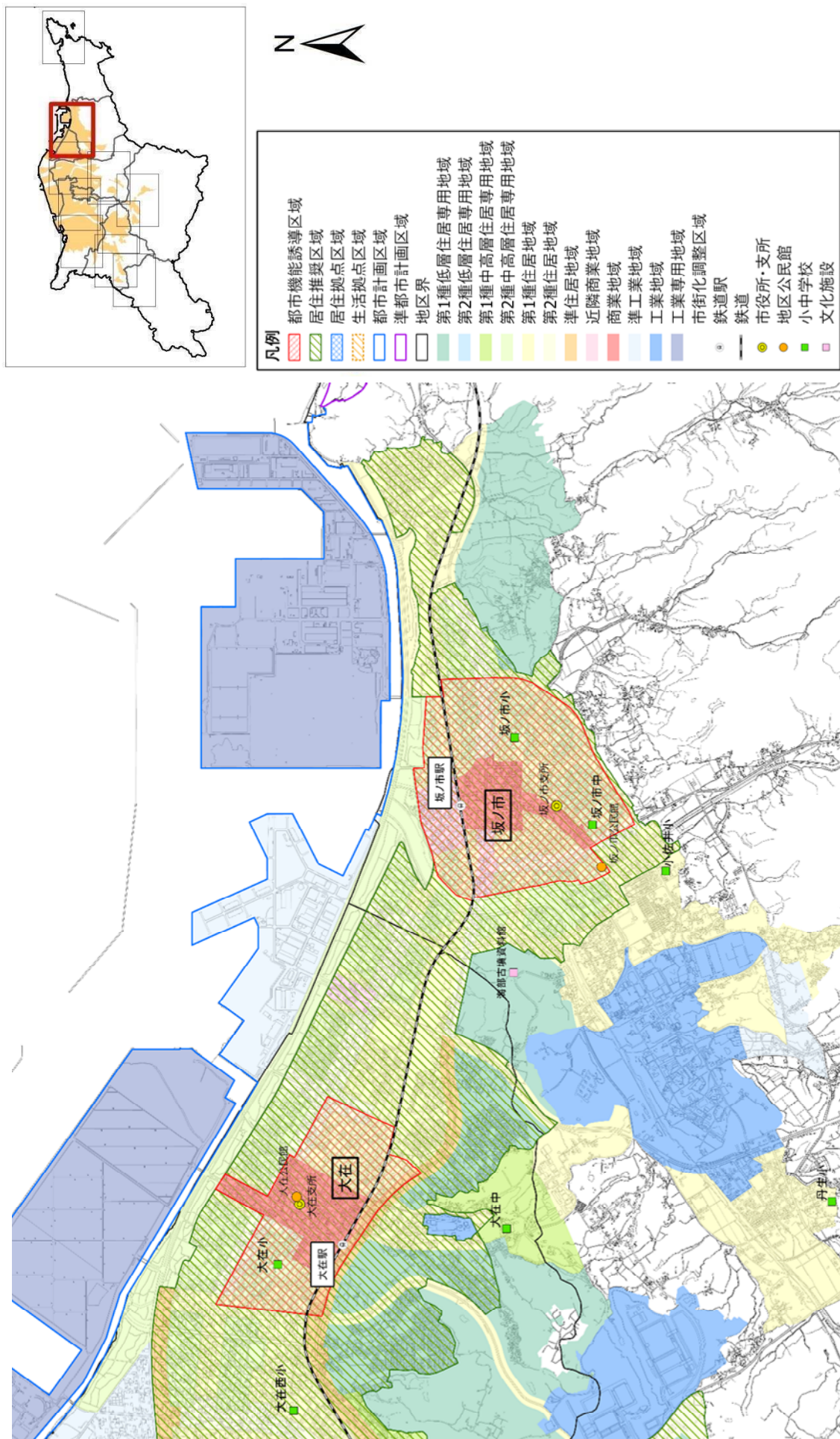
図：鶴崎地区



※125頁に示す災害リスクの高い区域を除外

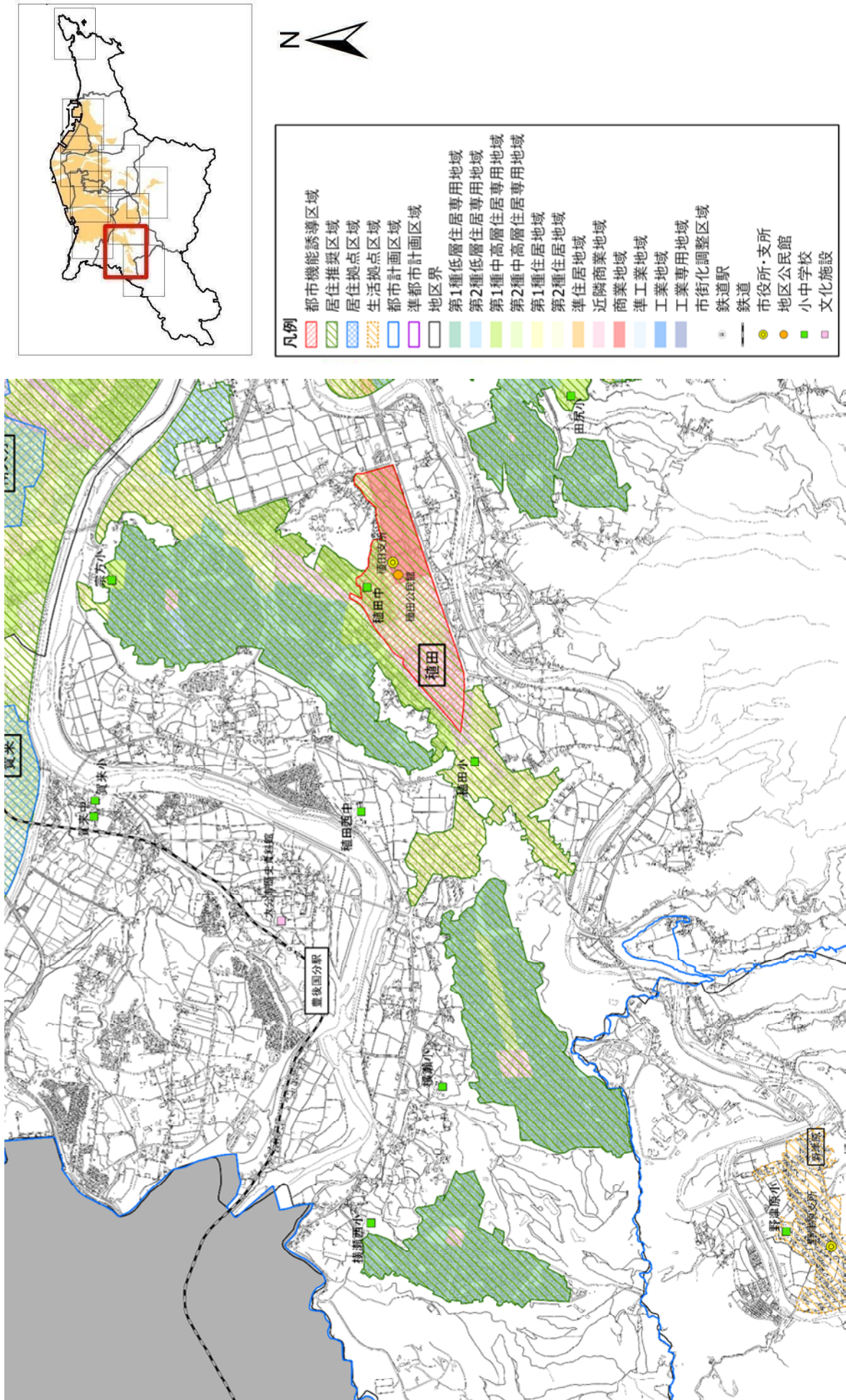
※令和4年12月時点

図：大在地区・坂ノ市地区



※125 頁に示す災害リスクの高い区域を除外  
 ※令和 4 年 12 月時点

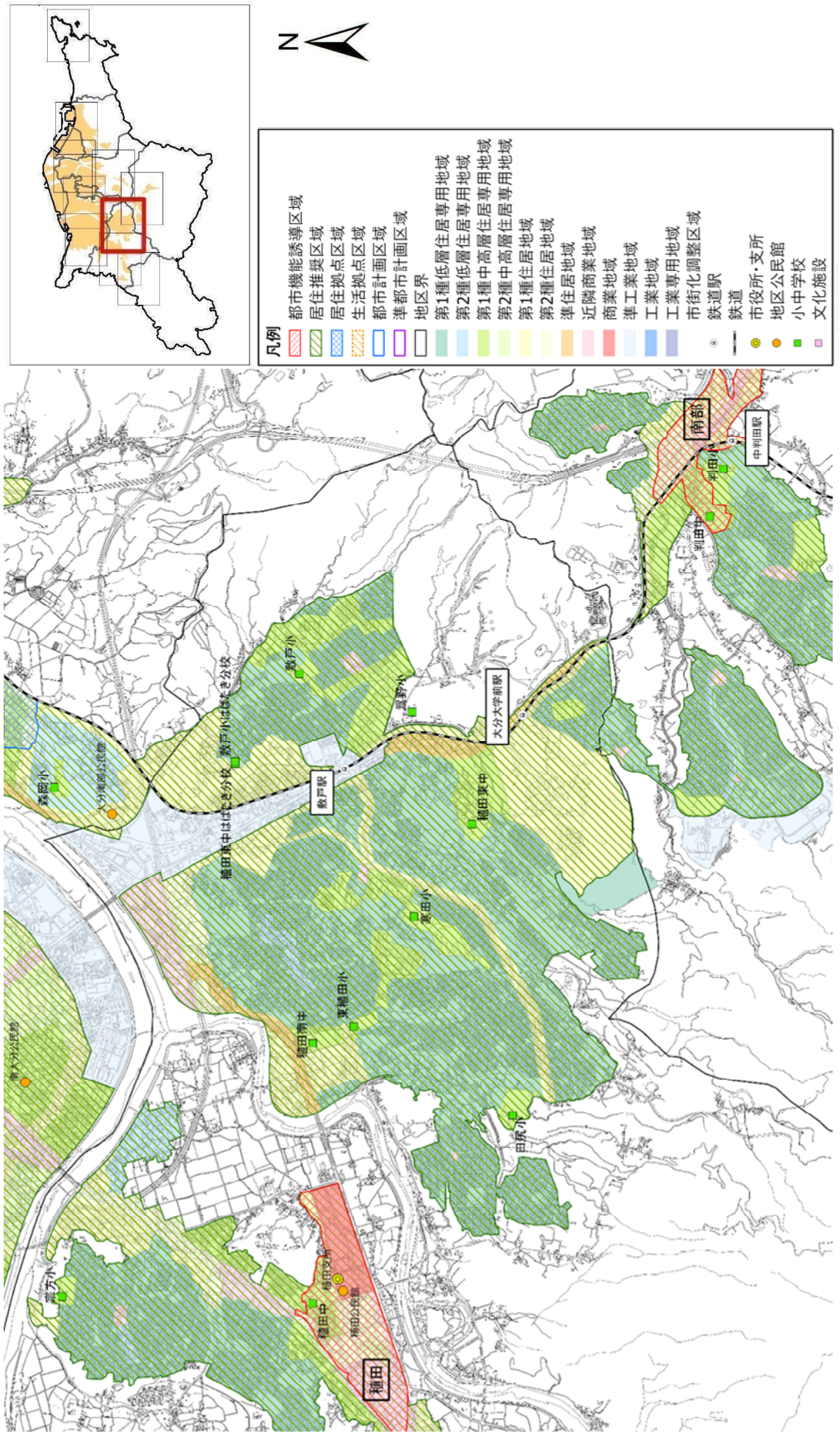
図：種田地区西部



※125 頁に示す災害リスクの高い区域を除外

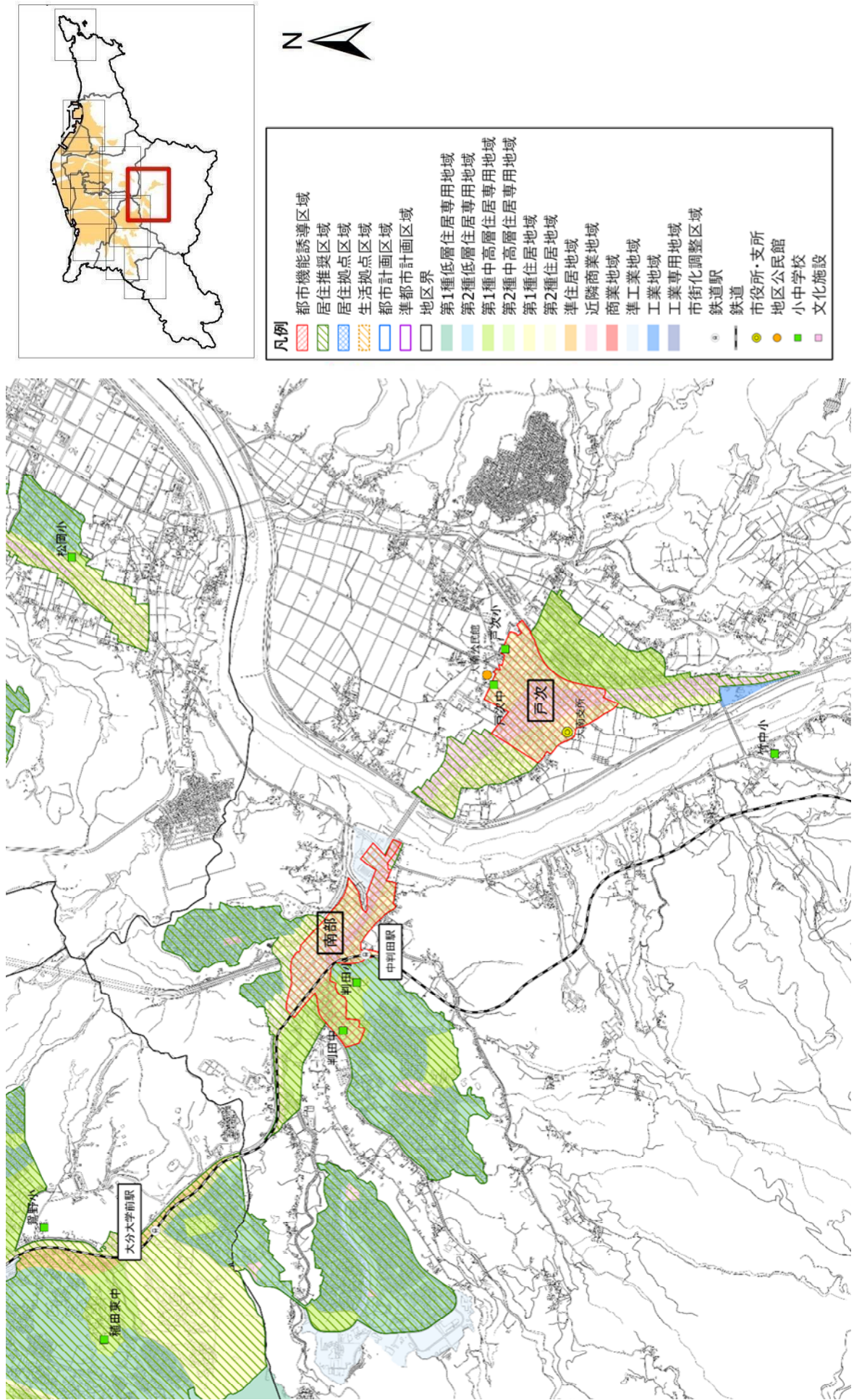
※令和 4 年 12 月時点

図：植田地区東部



※125頁に示す災害リスクの高い区域を除く  
 ※令和4年12月時点

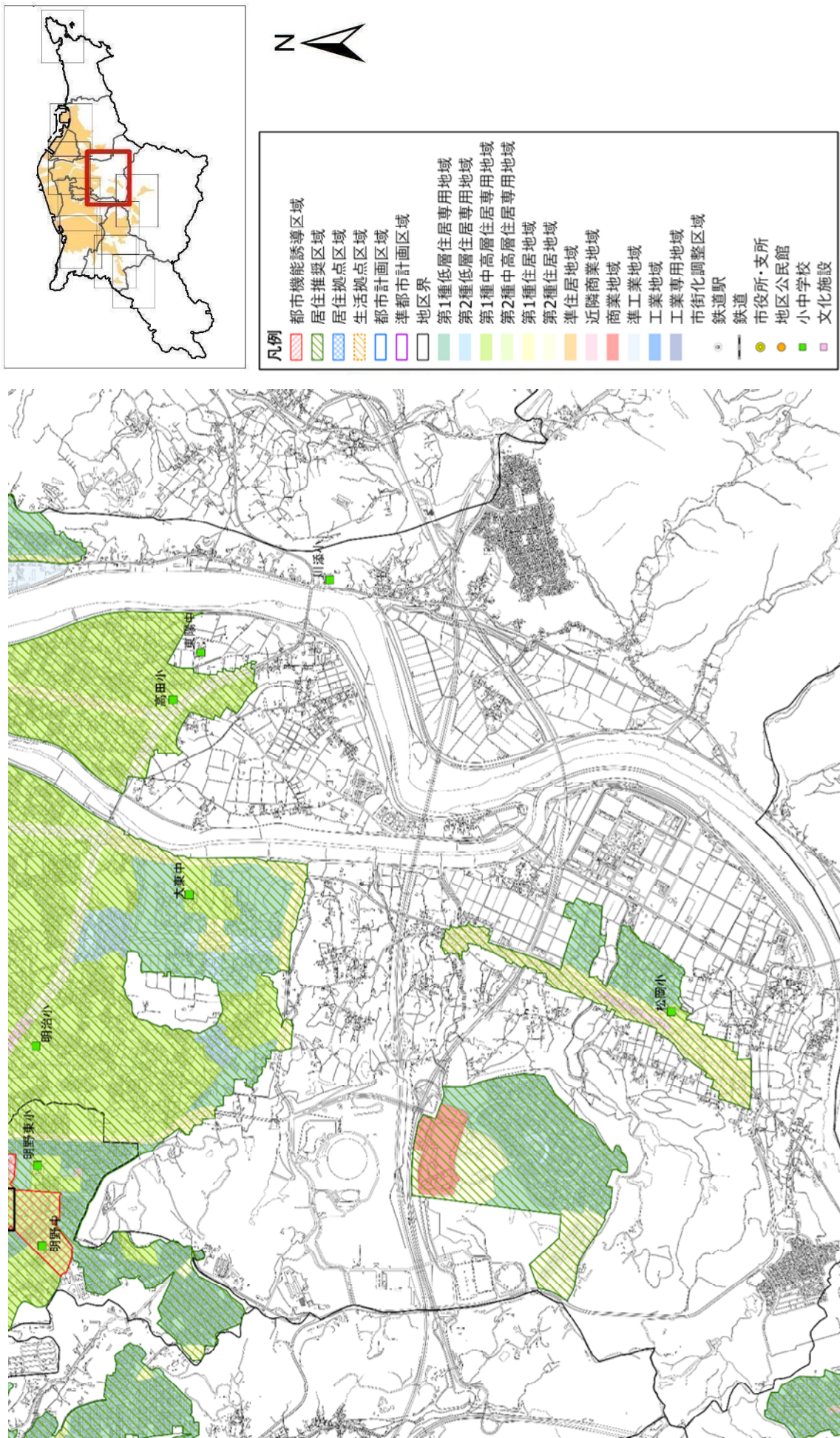
図：大南地区



※125 頁に示す災害リスクの高い区域を除く

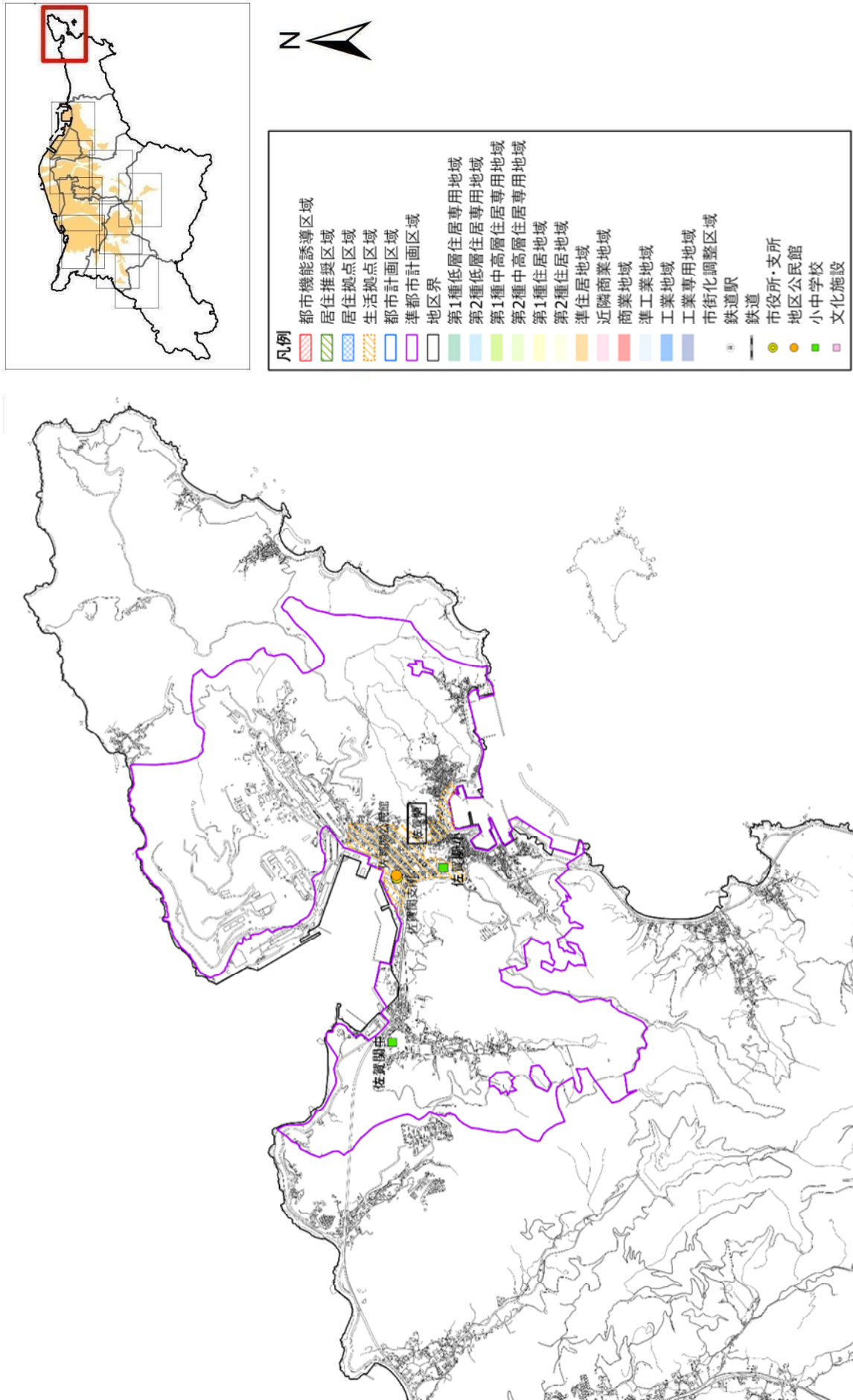
※令和 4 年 12 月時点

図：鶴崎地区南部



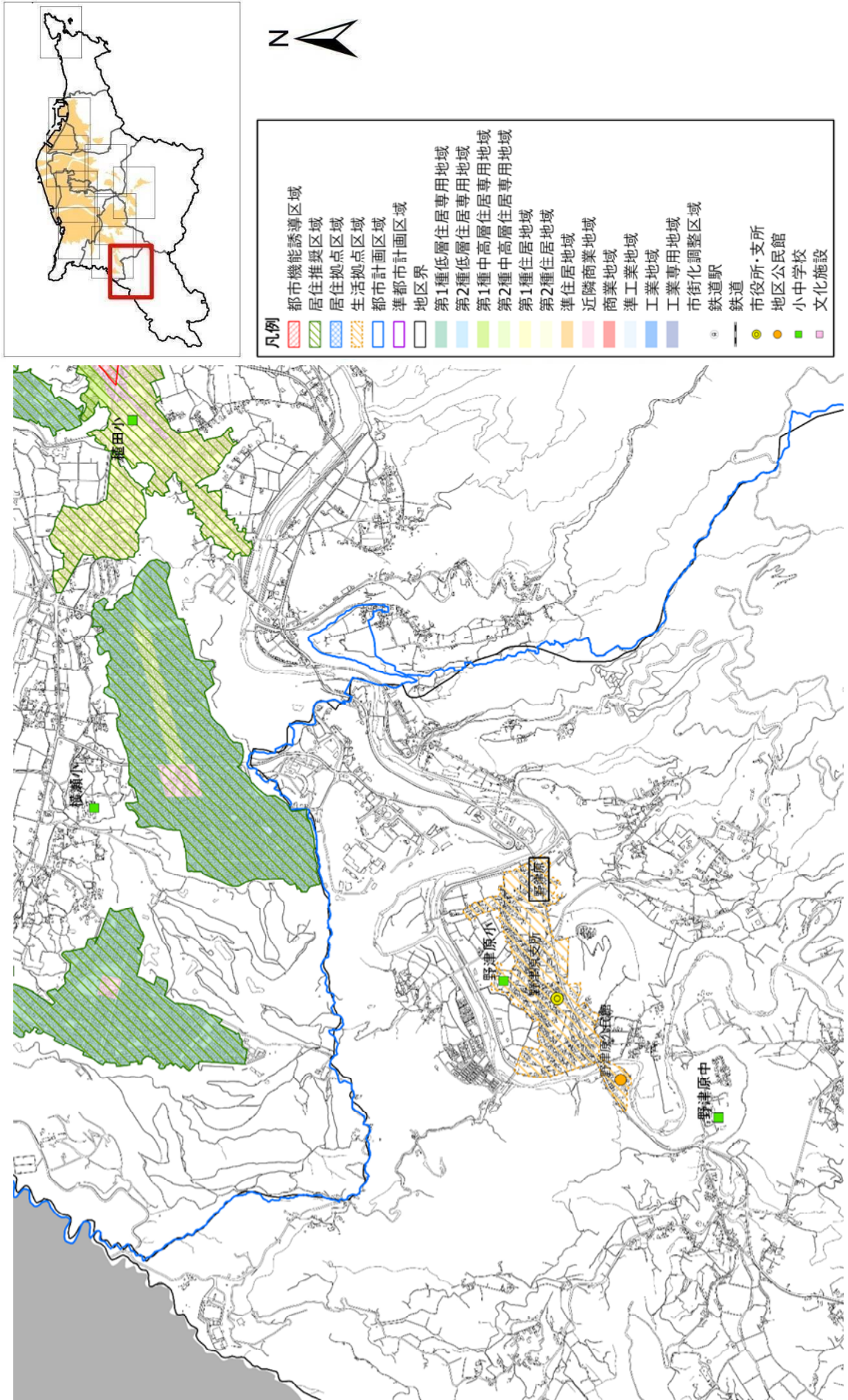
※125 頁に示す災害リスクの高い区域を除外  
 ※令和 4 年 12 月時点

図：佐賀関地区



※125 頁に示す災害リスクの高い区域を除外  
 ※令和 4 年 12 月時点

図：野津原地区



※125 頁に示す災害リスクの高い区域を除外

※令和 4 年 12 月時点



## 4 誘導施設の設定

### (1) 基本的な考え方

「都市機能増進施設」は、「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」とされています（都市再生特別措置法第81条）。

「誘導施設」は、「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するもの」であり、誘導施設を設定する際には、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

また、誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から以下に示す施設が想定されています。

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイケアサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化のなかで必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

（都市計画運用指針より）

### (2) 誘導施設の設定方針

#### ①大分市における誘導施設設定の考え方

本市が目指す将来都市像を実現するためには、少子高齢化及び人口減少下における暮らしに必要な機能と都市の活力の維持・増進のために必要な機能を中長期的な視点に立って拠点等に誘導することが重要です。このため、大分市全体を見渡しつつ、各地区拠点の特性や、市民ニーズ、都市機能増進施設の立地状況等を踏まえて、各都市機能誘導区域等に求められる誘導施設を設定します。

本市の都市機能誘導区域等は、市全体かつ東九州の中核となる「都心拠点」と、地区生活圏の中心となる「地区拠点」にエリアを設定していることから、市全体や地区生活圏全体を対象とする施設といった、都市全体で必要とされる都市機能を「誘導施設」に位置付けることとします。

| 拠点の類型 | 誘導する施設のイメージ  |
|-------|--|
| 都心拠点  | ・ 対象圏域が大分市全体となるような高次の都市機能施設<br>・ 対象圏域が大分地区全体となるような施設 |
| 地区拠点  | ・ 対象圏域がそれぞれの地区全体となるような施設<br>・ 個性ある地区拠点づくりを先導するような施設  |

## ②各施設の維持・誘導の考え方

本市には、市全体や市外を含む広域を対象とする高次都市機能施設や、地区の中心として日常生活に必要なサービスを提供する施設、身近な生活利便施設など、多数の施設が分散して立地しています。

このため、誘導施設の設定に当たっては、現在の施設立地状況や施設の役割・利用目的等を踏まえ、各施設の維持・誘導の考え方を提示するとともに、各施設を維持・誘導することが望ましい区域について以下のとおり位置付けます。

| 機能    | 施設                                   | 各施設の維持・誘導の考え方  | 維持・誘導が望ましい区域 |      |   |
|-------|--------------------------------------|--|--------------|------|---|
|       |                                      |  | 居住推奨区域       |      |   |
|       |                                      |  | 都市機能誘導区域等    |      |   |
|       |                                      |  | 都心拠点         | 地区拠点 |   |
| 商業    | 大規模商業施設                              | 広域的に利用され、にぎわい創出に寄与する大規模商業施設について、都心拠点及び地区拠点に維持する。             | ○            | ○    |   |
|       | 商店街内店舗                               | 古くから大分市の商業の中心であり、中心市街地や地区拠点のにぎわい創出に寄与することから、都心拠点及び地区拠点に維持する。 | ○            | ○    |   |
|       | スーパーマーケット、最寄品販売店舗、コンビニエンスストア、ドラッグストア | 日常生活に必要な生活利便施設として、居住推奨区域を中心に維持・誘導を図る。                        | ○            | ○    | ○ |
| 金融    | 銀行、信用金庫、郵便局                          | 日常生活に必要な生活利便施設として、居住推奨区域を中心に維持・誘導を図る。                        | ○            | ○    | ○ |
| 医療    | 総合病院、診療所、調剤薬局                        | 日常生活に必要な生活利便施設として、居住推奨区域を中心に維持・誘導を図る。                        | ○            | ○    | ○ |
| 子育て支援 | こどもルーム（子育て支援センター）                    | 子育てに関する相談や活動等の拠点として、都心拠点及び地区拠点に維持する。                         | ○            | ○    |   |

| 機能    | 施設                                | 各施設の維持・誘導の考え方  | 維持・誘導が望ましい区域 |      |   |
|-------|-----------------------------------|--|--------------|------|---|
|       |                                   |  | 居住推奨区域       |      |   |
|       |                                   |  | 都市機能誘導区域等    |      |   |
|       |                                   |  | 都心拠点         | 地区拠点 |   |
| 子育て支援 | 保育所、幼稚園、認定こども園、児童育成クラブ、病児・病後児保育施設 | 日常生活に必要な生活利便施設として、居住推奨区域を中心に維持・誘導を図る。                                | ○            | ○    | ○ |
| 福祉    | 地域包括支援センター                        | 高齢者の暮らしを地域でサポートするための拠点として、居住推奨区域を中心に維持・誘導を図る。                        | ○            | ○    | ○ |
|       | 社会福祉センター                          | 福祉サービス施設等の指導・相談や活動の拠点施設として、都心拠点に維持する。                                | ○            |      |   |
|       | 老人福祉施設                            | 高齢者にとって日常生活に必要な生活利便施設であり、多くの施設が送迎利用を基本としていることから、居住推奨区域を中心に維持・誘導を図る。  | ○            | ○    | ○ |
|       | 障がい者福祉施設                          | 障がい者にとって日常生活に必要な生活利便施設であり、多くの施設が送迎利用を基本としていることから、居住推奨区域を中心に維持・誘導を図る。 | ○            | ○    | ○ |
| 教育    | 小学校、中学校、高等学校                      | 日常生活に必要な生活利便施設として、居住推奨区域を中心に維持・誘導を図る。                                | ○            | ○    | ○ |
|       | 大学、短期大学、専修学校・各種学校                 | 広域的に利用され、若年層を中心にまちのにぎわい創出に寄与することから、都心拠点に維持・誘導を図る。                    | ○            |      |   |
| 文化・交流 | 文化会館・ホール、博物館                      | 広域的に利用され、文化の醸成やにぎわい創出に寄与する高次な都市機能として、都心拠点に維持・誘導を図る。                  | ○            |      |   |

| 機能    | 施設                        | 各施設の維持・誘導の考え方   | 維持・誘導が望ましい区域 |      |  |
|-------|---------------------------|---|--------------|------|--|
|       |                           |   | 居住推奨区域       |      |  |
|       |                           |   | 都市機能誘導区域等    |      |  |
|       |                           |   | 都心拠点         | 地区拠点 |  |
| 文化・交流 | 図書館                       | 文化の醸成や地域住民の生涯学習の拠点として、都心拠点に維持する。                      | ○            |      |  |
|       | 地区公民館                     | 地区コミュニティの活動拠点として、都市拠点及び地区拠点に維持・誘導を図る。                 | ○            | ○    |  |
| 行政    | 市役所                       | 多くの市民が訪れる行政窓口として、都心拠点に維持する。                           | ○            |      |  |
|       | 支所                        | 各地区拠点における行政窓口として、地区拠点に維持する。                           |              | ○    |  |
| 交通    | 主要な鉄道駅<br>(都市機能誘導区域内の鉄道駅) | 交通ネットワークの形成する上で交通結節点としての重要な役割を担うことから、都心拠点及び地区拠点に維持する。 | ○            | ○    |  |
|       | バスターミナル                   | 交通ネットワークを形成する上で交通結節点としての重要な役割を担うことから、都心拠点に誘導を図る。      | ○            |      |  |

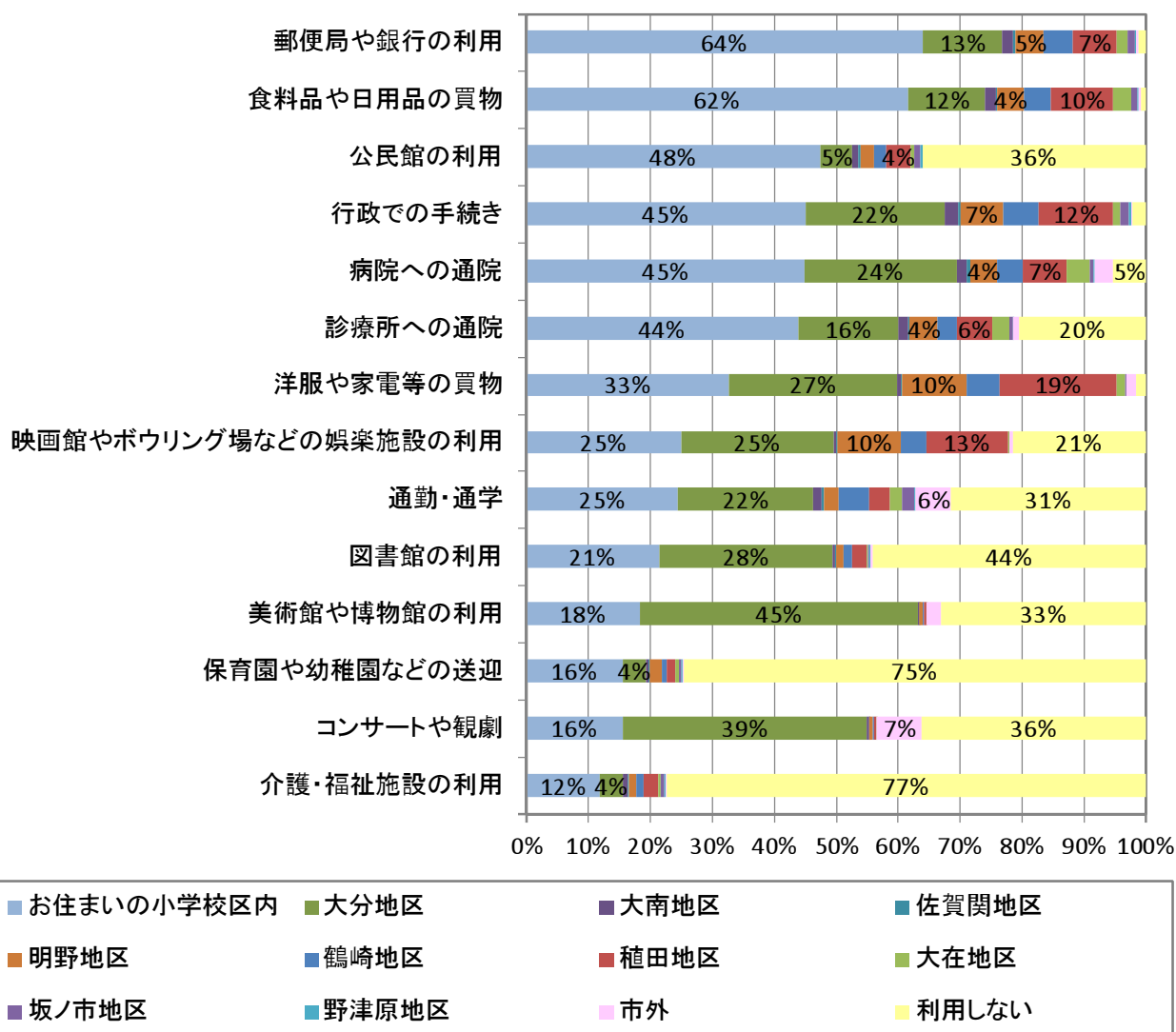
### ③誘導施設に関する市民ニーズ

2017（平成 29）年度に実施した市民アンケート調査結果より、日常生活行動に関する市民ニーズを分析しました。

#### ■以下の項目を行う場合に、訪れる場所はどこですか。（1つ選択）

- 「郵便局や銀行の利用」、「食料品や日用品の買物」、「公民館の利用」、「行政での手続き」、「病院への通院」、「診療所への通院」、「洋服や家電等の買物」では「小学校区内」での利用が最も多くなっています。
- 「洋服や家電等の買物」、「娯楽施設の利用」、「図書館の利用」、「コンサートや観劇」、「美術館や博物館の利用」では「大分地区」での利用が25%以上と多くなっています。
- 「保育園や幼稚園などの送迎」「介護・福祉施設の利用」では、「利用しない」が7割強と最も多く、次いで「小学校区内」での利用が多くなっています。

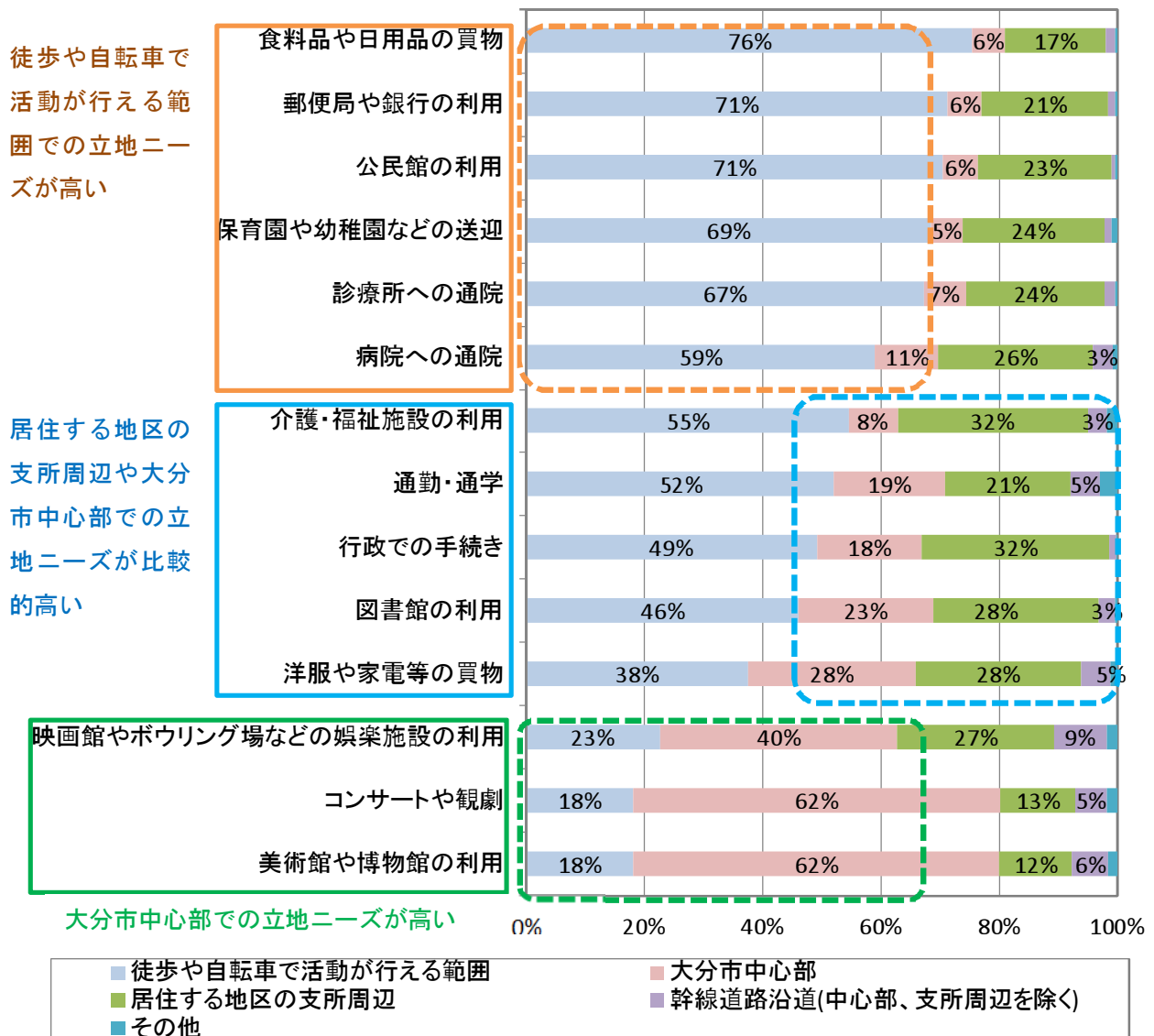
以下の項目を行う場合に訪れる場所



■以下の活動を行うに当たり、当該施設がどこに立地していることが望ましいと思いますか。(1つ選択)

- 「食料品や日用品の買物」「郵便局や銀行の利用」「公民館の利用」「保育園や幼稚園などの送迎」「診療所への通院」「病院への通院」等に関しては、徒歩や自転車で活動が行える範囲での施設立地のニーズが高くなっています。
- 「介護・福祉施設の利用」「通勤・通学」「行政での手続き」「図書館の利用」「洋服や家電等の買物」に関しては、居住する地区の支所周辺や大分市中心部での施設立地のニーズが比較的高くなっています。
- 「美術館や博物館の利用」「コンサートや観劇」「娯楽施設の利用」に関しては、大分市中心部における施設立地のニーズが最も高くなっています。

以下の活動を行うに当たり、当該施設が立地することが望ましい場所



#### ④拠点周辺における施設立地状況

都心拠点及び地区拠点の中心点（他地区や周辺からのアクセス性を考慮して人が集まりやすい鉄道駅やバス停）から半径 1km の圏域における主要な施設の立地状況は以下のとおりとなっています。

都心拠点には、市全体や市域を超えた区域を対象とする高次の都市機能施設を含む、多数の施設が立地しています。一方、地区拠点は、地区ごとに施設立地状況が大きく異なります。

拠点周辺における施設立地状況（各拠点の中心から半径 1km 圏域の施設数）

| 機能    | 施設                                  | 都心拠点 | 地区拠点 |    |    |    |    |     |    |     |     | 居住拠点 |    |    |     |    |
|-------|-------------------------------------|------|------|----|----|----|----|-----|----|-----|-----|------|----|----|-----|----|
|       |                                     |      | 鶴崎   | 南部 | 戸次 | 植田 | 大在 | 坂ノ市 | 明野 | 佐賀関 | 野津原 | 西大分  | 高城 | 滝尾 | 南大分 | 賀来 |
| 商業    | 大規模店舗（店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 超） | 2    | 1    | 0  | 0  | 2  | 0  | 0   | 1  | 0   | 0   | 0    | 1  | 0  | 0   | 1  |
|       | 大規模店舗（店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 超）  | 8    | 3    | 2  | 3  | 7  | 5  | 2   | 1  | 0   | 0   | 3    | 4  | 0  | 1   | 2  |
|       | スーパーマーケット（上記以外）                     | 4    | 2    | 1  | 3  | 2  | 2  | 4   | 3  | 3   | 1   | 0    | 6  | 1  | 3   | 3  |
| 金融    | 銀行、信用金庫、郵便局                         | 34   | 6    | 1  | 3  | 6  | 6  | 4   | 5  | 3   | 1   | 4    | 10 | 3  | 9   | 3  |
| 医療    | 救急関連医療機関                            | 3    | 1    | 0  | 1  | 1  | 1  | 0   | 0  | 1   | 0   | 0    | 0  | 0  | 0   | 0  |
|       | 上記を除く病院、診療所（内科・小児科）                 | 46   | 6    | 4  | 4  | 9  | 9  | 9   | 13 | 2   | 1   | 7    | 10 | 4  | 12  | 6  |
| 子育て支援 | こどもルーム                              | 1    | 1    | 0  | 1  | 1  | 1  | 1   | 1  | 1   | 0   | 0    | 1  | 0  | 0   | 0  |
|       | 病児・病後児保育施設                          | 0    | 1    | 0  | 1  | 0  | 0  | 0   | 0  | 0   | 0   | 0    | 0  | 1  | 0   | 0  |
|       | 保育所、幼稚園、認定こども園                      | 27   | 7    | 4  | 5  | 5  | 12 | 5   | 8  | 1   | 1   | 4    | 9  | 2  | 9   | 3  |
| 福祉    | 地域包括支援センター                          | 1    | 1    | 1  | 1  | 1  | 1  | 1   | 0  | 1   | 1   | 1    | 2  | 0  | 1   | 0  |
|       | 老人福祉施設（通所系）                         | 7    | 7    | 3  | 5  | 8  | 8  | 4   | 13 | 2   | 3   | 1    | 6  | 5  | 5   | 5  |
|       | 障がい者福祉施設（通所系）                       | 26   | 5    | 0  | 5  | 1  | 0  | 1   | 0  | 0   | 0   | 1    | 6  | 2  | 6   | 6  |
| 教育    | 小学校                                 | 2    | 1    | 1  | 1  | 0  | 1  | 1   | 3  | 1   | 1   | 1    | 1  | 1  | 3   | 1  |
|       | 中学校                                 | 1    | 1    | 1  | 1  | 1  | 0  | 1   | 1  | 0   | 0   | 0    | 2  | 0  | 2   | 1  |
|       | 高等学校                                | 5    | 1    | 1  | 0  | 1  | 0  | 0   | 0  | 1   | 0   | 0    | 0  | 0  | 1   | 0  |
|       | 大学                                  | 0    | 0    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 0  | 0   | 0   | 0    | 0  | 0  | 0   | 0  |
|       | 専修学校、各種学校                           | 23   | 0    | 0  | 0  | 1  | 0  | 0   | 0  | 0   | 0   | 0    | 1  | 0  | 0   | 1  |
| 文化・交流 | 文化会館・ホール、博物館、美術館                    | 3    | 0    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 0  | 0   | 0   | 0    | 0  | 0  | 0   | 0  |
|       | 図書館                                 | 2    | 0    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 0  | 0   | 0   | 0    | 0  | 0  | 0   | 0  |
|       | 地区公民館                               | 1    | 1    | 0  | 1  | 1  | 1  | 0   | 1  | 1   | 1   | 0    | 1  | 0  | 1   | 0  |
| 行政    | 行政機関（国）                             | 1    | 0    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 0  | 0   | 0   | 0    | 0  | 0  | 0   | 0  |
|       | 行政機関（県）                             | 1    | 0    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 0  | 0   | 0   | 0    | 0  | 0  | 0   | 0  |
|       | 行政機関（市）                             | 2    | 1    | 0  | 1  | 1  | 1  | 1   | 1  | 1   | 1   | 0    | 0  | 0  | 0   | 0  |
| 交通    | 鉄道駅                                 | 1    | 1    | 1  | 0  | 0  | 1  | 1   | 0  | 0   | 0   | 1    | 1  | 1  | 1   | 1  |
| 計     |                                     | 203  | 47   | 18 | 36 | 48 | 49 | 35  | 51 | 18  | 11  | 25   | 70 | 21 | 55  | 33 |

### (3) 誘導施設の設定

各誘導施設に関する市民ニーズ、拠点周辺における施設立地状況を踏まえるとともに、各拠点の活力や魅力を維持・増進する上で必要な誘導施設を以下のとおり定めます。

なお、コンビニエンスストア、銀行、診療所、学校、保育所等、市内に多数立地する身近な生活利便施設については、前述の市民アンケート調査の結果等を踏まえ、拠点のみならず市内に満遍なく立地していることが望ましいため、市内に分散配置することで生活利便性の維持・向上を図ります。

#### 誘導施設の設定

| 誘導施設  |                       | (法定の) 都市機能誘導区域           |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          | (市独自) 生活拠点区域             |
|-------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       |                       | 都心拠点                     | 地区拠点                     |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|       |                       |                          | 鶴崎                       | 南部                       | 戸次                       | 植田                       | 大在                       | 坂ノ市                      | 明野                       | 佐賀関                      | 野津原                      |
| 商業    | 大規模商業施設<br>(10,000㎡超) | <input type="checkbox"/> |                          |                          |                          | <input type="checkbox"/> |                          |                          |                          | <input type="checkbox"/> |                          |
|       | 大規模商業施設<br>(1,000㎡超)  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                          |
|       | 商店街内店舗                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| 子育て支援 | こどもルーム                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                          |
| 福祉    | 社会福祉センター              | <input type="checkbox"/> |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| 教育    | 大学、専修学校、各種学校          | <input type="checkbox"/> |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| 文化・交流 | 文化会館・ホール、博物館          | <input type="checkbox"/> |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|       | 図書館                   | <input type="checkbox"/> |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|       | 地区公民館                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 行政    | 市役所                   | <input type="checkbox"/> |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|       | 支所                    |                          | <input type="checkbox"/> |                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 交通    | 主要な鉄道駅（都市機能誘導区域内の鉄道駅） | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                          |                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                          |
|       | バスターミナル               | <input type="checkbox"/> |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |



## 誘導施設の定義

| No. | 誘導施設              | 定義   |
|-----|-------------------|--|
| 1   | 大規模商業施設(10,000㎡超) | ・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗で、店舗面積が10,000㎡を超える店舗                               |
| 2   | 大規模商業施設(1,000㎡超)  | ・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗で、店舗面積が1,000㎡を超え10,000㎡以下の店舗                       |
| 3   | 商店街内店舗            | ・商店街振興組合法第6条第1項に規定する商店街振興組合(商店街振興組合連合会の加入団体を含む)の地区で、小売商業またはサービス業を営む店舗      |
| 4   | こどもルーム            | ・大分市こどもルーム条例第3条に基づき設置する施設  |
| 5   | 社会福祉センター          | ・社会福祉法第109条に規定する団体の施設  |
| 6   | 大学                | ・学校教育法第1条に規定する学校   |
| 7   | 専修学校・各種学校         | ・学校教育法第124条に規定する教育施設、第134条第1項に規定する学校教育に類する教育を行うもの                          |
| 8   | 文化会館・ホール          | ・住民の福祉を増進する目的をもった音楽、演劇、舞踊、映画など文化芸術事業のための設備を有する施設                           |
| 9   | 博物館               | ・博物館法第2条第1項に規定する博物館(美術館・歴史博物館・科学館等)、及び博物館法第29条に規定する博物館相当施設                 |
| 10  | 図書館               | ・図書館法第2条第1項に規定する図書館  |
| 11  | 地区公民館             | ・大分市公民館条例に基づき設置する施設  |
| 12  | 市役所               | ・地方自治法第4条第1項に規定により条例で定められた施設   |
| 13  | 支所                | ・地方自治法第155条第1項に規定により設けられた施設  |
| 14  | 主要な鉄道駅            | ・鉄道に関する技術上の基準を定める省令第2条第7号に規定する駅のうち、都市機能誘導区域内に立地する施設(大分駅、鶴崎駅、中判田駅、大在駅、坂ノ市駅) |
| 15  | バスターミナル           | ・自動車ターミナル法第2条第6項に規定する一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する自動車ターミナル                           |

## 5 居住拠点区域におけるまちづくりの方針

都市再生特別措置法に基づく「居住誘導区域」の区域内となる「居住拠点区域」について、大分市都市計画マスタープランや駅周辺の基本構想等を踏まえた「まちづくりの方針」を以下のとおり整理します。

- ・ 「大分都心拠点」及び「地区拠点」を補完する区域として、利便性の向上を目指し、鉄道駅や商業施設等の生活サービス機能がある程度集積した生活圏の中心となる拠点の形成を図ります。
- ・ 鉄道駅に加え、日常生活においてより身近な場所に必要な食料品・日用品店（スーパーマーケット、コンビニエンスストア等）や診療所、調剤薬局等の生活利便施設の維持・誘導を図ります。
- ・ 駅前広場やアクセス道路の整備など交通結節機能の強化に向けた取組を進めます。
- ・ 歩道などのバリアフリー化を推進します。
- ・ 公共交通の充実に向けて関係機関にはたらきかけます。
- ・ 計画的な市街地整備の方針について検討を行うなど住環境の改善に向けた取組を進めます。

## 6 生活拠点区域におけるまちづくりの方針

都市再生特別措置法に基づく「都市機能誘導区域」の区域外となる「佐賀関地区拠点」及び「野津原地区拠点」について、大分市都市計画マスタープランを踏まえた「まちづくりの方針」を以下のとおり整理します。

### （1）佐賀関地区拠点

#### ①土地利用・市街地整備

- ・ 佐賀関地区を中心に佐賀関市民センターや地区公民館などの行政サービス施設やコミュニティ施設、商業・業務施設を集積し、生活圏の中心となる拠点の形成を図ります。
- ・ 佐賀関地区中心部の密集市街地においては、防災性の向上を図るとともに良好な住環境の形成を図ります。
- ・ 優良な農地の保全に努めつつ、人口減少の著しい既存集落については、地域コミュニティの維持、活性化を図ります。

#### ②交通施設

- ・ 佐賀関港や関崎半島など物流・観光面の主要なルートである国道 197 号は、外部からの来訪者も多いことを踏まえ、十分な幅員の確保や円滑な交通流動の確保、災害対策に努めるとともに、道の駅などを活用し、沿線地域の活性化に向けた取組を進めます。
- ・ 地区内集落の生活利便性及び災害時の安全性の確保のため、東西に横断する国道 197 号及び国道 217 号に接続する道路の整備・改良に向けた取組を進めます。
- ・ 佐賀関地区の中心部における斜面地など建物の密集した市街地においては、利便性や安

全性向上のため必要な道路整備等を推進します。

- ・ 歩道などのバリアフリー化を推進します。
- ・ 公共交通の充実に向けて、関係機関にはたらきかけます。

### ③自然環境・景観

- ・ 日豊海岸国定公園の特徴的な海岸線の眺望など良好な眺望・景観の保全を図るとともに、斜面地の災害防止に努めます。
- ・ 佐賀関地区の中心部における路地裏空間などは、街区の防災性・安全性の確保とのバランスを取りながら、地域の魅力や歴史性を象徴する空間として活用を図ります。
- ・ 地区の人々が集い、憩うことのできる身近な広場等の公共的空間の充実を図ります。
- ・ 佐賀関地区では、佐賀関港の特徴ある港湾景観や漁港集落景観など、地域特性を生かした良好な景観の形成を図ります。

## (2) 野津原地区拠点

### ①土地利用・市街地整備

- ・ 野津原東部地区に野津原支所や地区公民館などの行政サービス施設やコミュニティ施設、商業・業務施設を集積し、生活圏の中心となる拠点の形成を図ります。
- ・ 優良な農地の保全に努めつつ、人口減少の著しい既存集落については、地域コミュニティの維持、活性化を図ります。

### ②交通施設

- ・ 国道 442 号の拡幅整備を促進します。
- ・ 地区内集落の生活利便性及び災害時の安全性の確保のため、東西に横断する国県道に接続する道路の整備・改良を推進します。
- ・ 幹線道路に存している車同士のすれ違いが困難な箇所の解消に努めます。
- ・ 行政関連施設や学校などの公共公益施設及び観光に資する地域資源に接続する道路を中心に、道路の機能強化を図ります。
- ・ 歩道などのバリアフリー化を推進します。
- ・ 公共交通の充実に向けて、関係機関にはたらきかけます。

### ③自然環境・景観

- ・ 地区の人々が集い、憩うことのできる身近な広場等の公共的空間の充実を図ります。

## 7 届出制度

都市再生特別措置法に基づく届出制度は、「大分都市計画区域」が対象となります。

### (1) 居住推奨区域外における事前届出

居住推奨区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行うとする場合にはこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住推奨区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第88条第3項)

なお、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住推奨区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第88条第4項)



届出の対象となる行為は、次のとおりです。

#### 【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

#### 【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

| ○開発行為  | ○建築等行為   |
|--|--|
| <p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為<br/>(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> | <p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合<br/>(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> |
| <p>①の例示<br/>3戸の開発行為</p> <p>届 </p>                             | <p>①の例示<br/>3戸の建築行為</p> <p>届 </p>                   |
| <p>②の例示<br/>1,300㎡<br/>1戸の開発行為</p> <p>届 </p>                  | <p>1戸の建築行為</p> <p>不要 </p>                           |
| <p>800㎡<br/>2戸の開発行為</p> <p>不要 </p>                            |  |

出典：国土交通省作成資料

## (2) 都市機能誘導区域外における事前届出

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条第1項)

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第108条第3項)

なお、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第108条第4項)

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

### 【開発行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

### 【開発行為以外】

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

## (3) 誘導施設の休廃止に係る事前届出

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

なお、市長は、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合、必要に応じて、届出をした者に対し、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第108条の2第2項)