

4. 土地利用

(1) 区域区分

都市計画区域の無秩序な市街地の拡大を防止し、計画的な市街化を図るために市街化区域と市街化調整区域に区分して定めています。市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。この区域では、用途地域等の土地利用計画が定められ、市街地開発事業や都市施設の整備が積極的行われます。一方、市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき区域であり、原則として用途地域を定めず、農林業用の建築物等や一定の要件等を備えた開発行為以外は認められていません。

■市街化区域と市街化調整区域の比較

種 類	市 街 化 区 域	市 街 化 調 整 区 域
設 定 の 目 的	● 既に市街地を形成している区域 ● 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域	● 市街化を抑制すべき区域
地 域 地 区	● 用途地域、その他の地域地区を定める	● 原則として定めない
都市施設等の整備	● 道路、公園、下水道等の整備を積極的に行う	● 市街化を促進するものは原則として行わない
市 街 地 開 発 事 業	● 積極的に行う	● 原則として行わない
開 発 行 為	● 都市計画に適合し、一定の要件を具備しているものを許可する	● 原則として抑制する
農 地 転 用	● 届出制	● 許可制



◇市街化区域◇



◇市街化調整区域◇

(2) 地域地区

地域地区は、都市計画法第8条に掲げられている地域、地区又は街区をいいます。これは、都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきか、どの程度に利用すべきかなどを地域地区に関する都市計画として定め、建築物の用途、容積、構造等に関し一定の制限を加えたり、土地の区画形質の変更、木竹の伐採等に制限を加えることにより、その適正な利用と保全を図ろうとするものです。

本市では、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、防火地域・準防火地域、景観地区、風致地区、臨港地区、流通業務地区、高度利用地区を都市計画として定めています。

《 用途地域 》

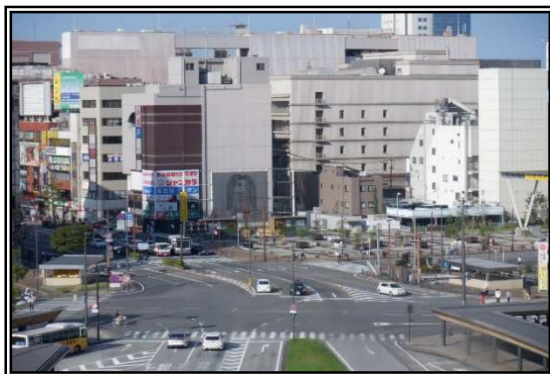
都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たような種類が集まっていると、それぞれに合った環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混ざっていると、互いの生活環境や業務の利便性が悪くなります。

そこで、良好な都市環境を守るため用途地域を定め、住居系地域、商業系地域、工業系地域など13種類に区分し、そこに建てられる建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどを制限しています。

本市の用途地域は昭和7年に初めて定められ、その後、都市計画法の制定や改正等に伴い現在では7つの住居系地域、2つの商業系地域、3つの工業系地域の計12種類の用途地域があります。



◇住居系地域◇



◇商業系地域◇



◇工業系地域◇

■ 用途地域のイメージ

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
		
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。	主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。	中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
		
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。	住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
準住居地域	近隣商業地域	商業地域
		
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	まわりの住民が日用品の買い物などをする地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。	まわりの住民が日用品の買い物などをする地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
準工業地域	工業地域	工業専用地域
		
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
田園住居地域	※大分市において、田園住居地域は都市計画決定していません。	
		
農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。		

■ 用途地域内の建築物の制限

各用途地域における住居環境の保護や、商業・工業などの利便性の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

例 示		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	※田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■面積、階数等の制限あり。															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿															
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの															非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の面積が150㎡以下のもの		①	②	③				①					④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業務店舗のみ。2階以下。
	店舗等の面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③				■					④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③									④	③ 2階以下。
	店舗等の面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの													④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの													④	■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の面積が10,000㎡を超えるもの														
事務所等	事務所等の面積が150㎡以下のもの				▲										
	事務所等の面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲										
	事務所等の面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲										▲ 2階以下。
	事務所等の面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの														
	事務所等の面積が3,000㎡を超えるもの														
ホテル、旅館						▲									▲ 3,000㎡以下。
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲									▲ 3,000㎡以下。
	カラオケボックス等							▲	▲				▲	▲	▲ 10,000㎡以下。
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等							▲	▲					▲	▲ 10,000㎡以下。
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等								▲						▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満。
	キャバレー、個室付浴場等												▲		▲ 個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校														
	大学、高等専門学校、専修学校等														
	図書館等														
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等														
	神社、寺院、教会等														
	病院														
	公共浴場、診療所、保育所等														
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等														
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲						▲						▲ 600㎡以下。
	自動車教習所					▲									▲ 3,000㎡以下。
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲								▲ 300㎡以下。2階以下。
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積に1/2かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③		①						① 600㎡以下。1階以下。 ② 3,000㎡以下。2階以下。 ③ 2階以下。
	倉庫業倉庫														
	自家用倉庫					①	②		■						① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲									▲ 3,000㎡以下。
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲				▲						原動機の制限あり。▲ 2階以下。
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場						①	①	①	■	②	②			原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下。② 150㎡以下。
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場										②	②			■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場														
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場														
	自動車修理工場						①	①	②		③	③			作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下。③ 300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量														① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が非常に少ない施設					①	②								
	量が少ない施設														
	量が多い施設														
	量が多い施設														
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等															都市計画区域内においては都市計画決定が必要

（注1）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

（注2）準工業地域において別途制限がかかります。「大分市特別用途地区建築条例」および「大分市における集客施設の建築に関する指導要綱」を別途参照してください。

(3) その他の地域地区等

《 防火地域・準防火地域 》

防火地域及び準防火地域は、市街地における建築物の構造等について規制を行うことにより、火災の拡大、並びに被害を最小限に抑えるために定めています。

防火地域は、特に土地利用度、建築密度、また火災危険度の高い市街地の中心部の地域で定めています。

準防火地域は、市街地の中心部に近接した、火災危険度の高い地域で指定しています。市街地の建築物について全体的に防火機能を高めることによって火災の延焼や飛び火を防いだり、延焼速度を緩めて大火災を防ごうとするものです。

本市では、昭和 25 年 6 月 21 日に 729.64ha が最初の準防火地域として決定され、その後、昭和 28 年 9 月 14 日に 7.36ha の防火地域が決定されました。

現在では、大分駅と南口駅前広場を含み、J : COMホルトホール大分（複合文化交流施設）まで拡大し、防火地域 約 24ha、準防火地域 約 783ha が決定されています。

■ 防火地域・準防火地域

名 称	面 積 (ha)	当初告示年月日 番 号	最終告示年月日 番 号	備 考
防 火 地 域	約 24	昭和28. 9. 14 建告第 1285 号	平成21. 7. 15 市告第 345 号	
準 防 火 地 域	約 783	昭和25. 6. 21 建告第 587 号	平成21. 7. 15 市告第 345 号	

(令和7年3月末現在)



◇大分駅新川線沿道（防火地域）◇

《 風致地区 》

風致地区は、都市における自然の風致や景観を維持育成し、自然豊かな景勝を保護する地区です。この地区にあっては建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等の行為に対して市条例により禁止または制限が行われています。

本市では、昭和 10 年 7 月 19 日に 5 地区約 368ha を初めて指定しました。その後、追加・変更を経て、昭和 46 年 3 月 12 日に、全域にわたり風致の実態を調査し再検討した結果、上野ヶ丘・松栄山の 2 地区に絞り込み、現在に至っています。

■風致地区

名 称	面 積 (ha)	当初告示年月日 番 号	最終告示年月日 番 号	備 考
風致地区	70.3	昭和10. 7. 19 内告第 449 号	昭和46. 3. 12 県告第 186 号	上野ヶ丘 70. 3 ha (4種)
	約 367	昭和15. 5. 9 内告第 337 号	平成23. 3. 29 県告第 308 号	松栄山 約 239 ha (3種) 約 128 ha (4種)

(令和7年3月末現在)



◇上野ヶ丘風致地区◇

《 特別用途地区 》

特別用途地区は、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の目的により定められた地区です。

本市では、昭和 48 年の新用途地域決定の際、鷺野地区に自動車関連サービス業が集中立地したことから、これらの業種の保護育成を目的として、昭和 48 年 10 月 30 日に特別業務地区（72ha）を指定しました。

また、人口減少・少子高齢化社会を迎えるなか、コンパクトな都市づくりを目指し都市機能やインフラに大きな影響を及ぼす大規模集客施設の立地の制限を行うため大規模集客施設制限地区を、良好な住環境の形成、保持を目的に住環境保全地区を平成 20 年 5 月 2 日に新たに指定し、大分都市計画区域内のすべての準工業地域を補完している特別用途地区について、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更に伴い、面積の変更を行いました。



◇国道 10 号宮崎付近◇

■特別用途地区

名 称	面積(ha)	当初告示年月日 番 号	最終告示年月日 番 号	備 考
特別用途地区	約 858	昭和48. 10. 30 市告第 157 号	平成28. 3. 25 市告第 156 号	特別業務地区 約 63 ha 大規模集客施設制限地区 約 760 ha 住環境保全地区 約 35 ha

(令和7年3月末現在)

◀ 景観地区 ▶

景観地区は、市街地の良好な景観の形成を図る地区です。

この地区にあつては建築物の建築を行う際には、計画の認定が必要となります。

本市では、平成 20 年 7 月 1 日に大分城址公園周辺地区（33.8ha）を指定しました。平成 23 年 4 月 1 日には西大分港周辺地区（13.8ha）を指定し、平成 24 年 3 月 30 日には面積の変更を行いました。



◇大分城址公園周辺地区◇

■景観地区

名 称	面 積 (ha)	当 初 告 示 年 月 日 番 号	最 終 告 示 年 月 日 番 号	備 考
景観地区	約 33.8	平成20. 7. 1 市告第361号	平成20. 7. 1 市告第361号	大分城址公園周辺地区
	約 21.8	平成23. 4. 1 市告第134号	平成24. 3. 30 市告第173号	西大分港周辺地区

(令和7年3月末現在)

◀ 流通業務地区 ▶

都市における流通機能の向上と道路交通の円滑化を図り、流通業務施設の適正な立地を誘導することにより、生活環境の改善と消費生活の安定に資することを目的として流通業務地区が決定されています。

本市では、佐野地区において、平成 8 年 12 月 10 日に 85.2ha を決定しました。その後、道路界の変更に伴い平成 21 年 10 月 9 日に面積の変更を行いました。



◇流通業務地区◇

■流通業務地区

名 称	面 積 (ha)	当 初 告 示 年 月 日 番 号	最 終 告 示 年 月 日 番 号	備 考
流 通 業 務 地 区	約 85.5	平成8. 12. 10 県告第 1057 号	平成21. 10. 9 県告第 746 号	大分流通業務地区

(令和7年3月末現在)

◀ 臨港地区 ▶

臨港地区は港湾法第 40 条に基づく県条例（昭和 39 年 10 月 13 日県条例第 92 号）により一定の建築物の行為の制限を行うことにより、港湾計画に沿った秩序ある港湾を形成するために決定されたものです。

当初決定は、昭和 39 年 12 月 25 日に、旧大分港と 5 号地埋立地西端一部等であったが、大分鶴崎臨海工業地帯造成工事（1 期）の完成と大分港域の変更に伴い昭和 45 年 9 月 1 日に変更を行いました。

その後、大分地区新産業都市建設第 1 期計画の進捗とともに著しく港湾環境が変化したため昭和 52 年 3 月 8 日に変更を行い、更に港湾機能の効率化と土地利用の適正化から昭和 63 年 2 月 26 日に分区の一部変更を行いました。そして、港湾の適正な管理運営及び今後における港湾整備の必要性から令和 6 年 11 月 1 日に変更を行いました。

■臨港地区(大分都市計画区域)

名 称	面 積 (ha)	当初告示年月日 番 号	最終告示年月日 番 号	備 考
臨 港 地 区	1,455.9	昭和39. 12. 25 建告第 3582 号	令和6. 11. 1 県告第 499 号	

(令和7年3月末現在)

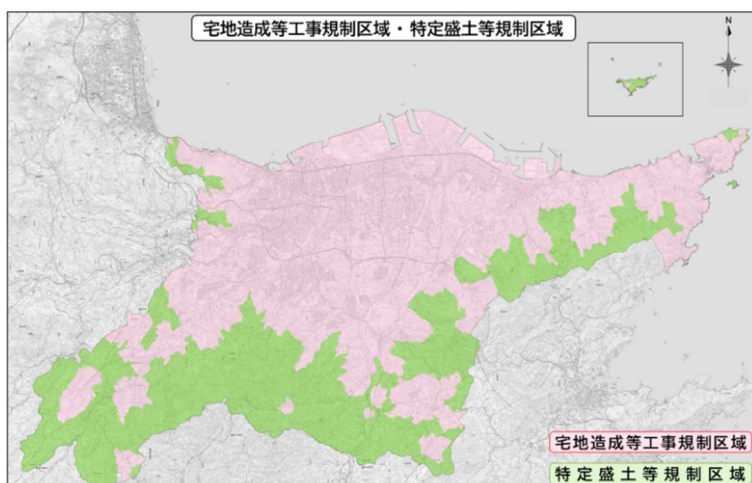


◇臨港地区(大分都市計画区域)◇

《 宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域 》

「宅地造成等工事規制区域」は、盛土・切土・土石の一時堆積（以下、盛土等）に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地等区域※であって、盛土等の工事について規制の必要がある区域です。また、「特定盛土等規制区域」は、「宅地造成等工事規制区域」以外の土地の区域であって、盛土等に伴う災害により市街地等区域やその他の区域の居住者等の生命または身体に危害を生ずるおそれ大きいと認められる区域です。

大分市では昭和 43 年から宅地造成等規制法による「宅地造成等工事規制区域」を市内約 21.5%の範囲に指定されていましたが、令和 5 年に本法が宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）に改正されたことに伴い、令和 7 年 5 月 1 日に市内全域を「宅地造成等工事規制区域」または「特定盛土等規制区域」のいずれかに指定しています。



※市街地等区域：市街地若しくは市街地になろうとする土地の区域または集落の区域
（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む。）

盛土規制法では、土地の用途（宅地・農地・森林等）にかかわらず規制を受けることとなります。下表に示すとおり各規制区域内において一定規模を超える盛土等に関する工事を行う場合は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

■ 盛土・切土

	宅地造成等工事規制区域				特定盛土等規制区域
要件	①盛土で高さが 1m超 2m超 の崖を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの	③盛土と切土を 同時に行い、高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの (①、②を除く)	④盛土で高さが 2m超 5m超 となるもの (①、③を除く)	⑤盛土または切土をする 土地の面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの (①～④を除く)
イメージ図					

■ 土石の堆積

	宅地造成等工事規制区域	特定盛土等規制区域
要件	⑥最大時に堆積する高さが 2m超 5m超 かつ面積が 300㎡超 1,500㎡超 となるもの	⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの
イメージ図		

《 特定用途制限地域 》

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成等を行うために、周辺の公共施設に大きな負荷を発生させる多人数が集中する集客施設や、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限することを目的に定めるものです。

本市では本神崎・馬場地区において、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まって当該地区の良好な環境の形成又は保持をより効果的に実現する観点から、本神崎準都市計画区域の全域について、良好な居住環境や自然環境に支障を生じさせるおそれのある建築物等の用途を制限する目的として、平成24年6月29日に居住環境保全地区（約95ha）を指定しました。

■特定用途制限地域（本神崎準都市計画区域）

名 称	面 積 (ha)	当初告示年月日 番 号	最終告示年月日 番 号	備 考
特定用途制限地域	約 95	平成24. 6. 29 市告第 445 号	平成24. 6. 29 市告第 445 号	居住環境保全地区

（令和7年3月末現在）

《 高度利用地区 》

高度利用地区は、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進するもので、建築物の容積率最高限度、最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度等を定めています。

本市では、末広町一丁目地区において都市計画決定しています。

■高度利用地区

名 称	面 積 (ha)	当初告示年月日 番 号	最終告示年月日 番 号	備 考
高度利用地区	約 0.6	令和1. 6. 24 市告第 249 号	令和1. 6. 24 市告第 249 号	

（令和7年3月末現在）