

7. 地区計画

(1) 地区計画とは

まちにはさまざまな個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、さらに良くしたり、また問題点を改善したりする方法も地区ごとに違います。そんな皆さんが住み、働き、憩う、まちづくりの手法として、まちづくりの主役である皆さんと大分市がお互いに協力しあってつくりあげるルールの一つとして、地区計画制度があります。地区計画は、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。

地区計画は、地区の目標将来像を示す「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、街並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。

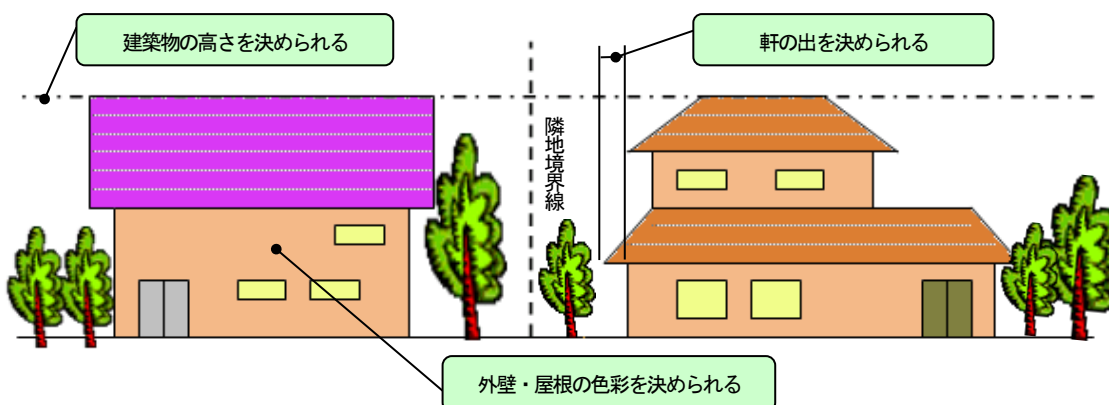
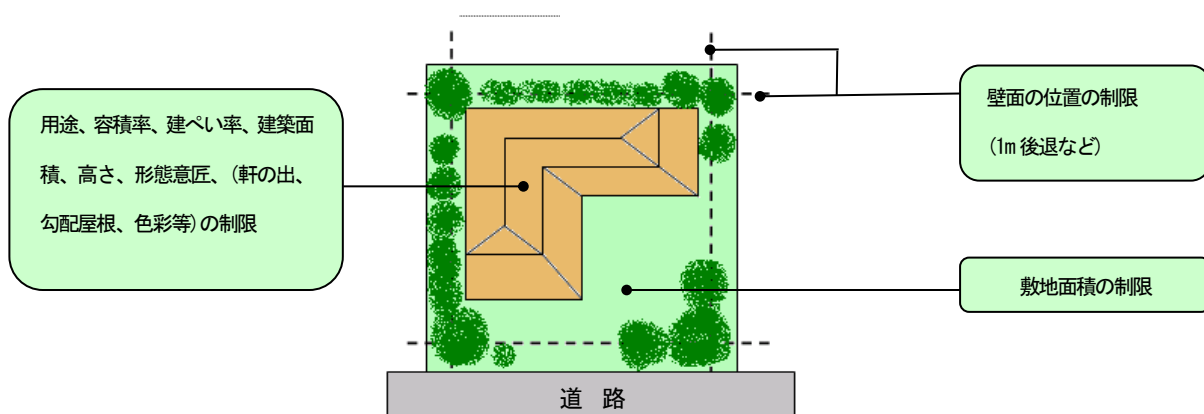
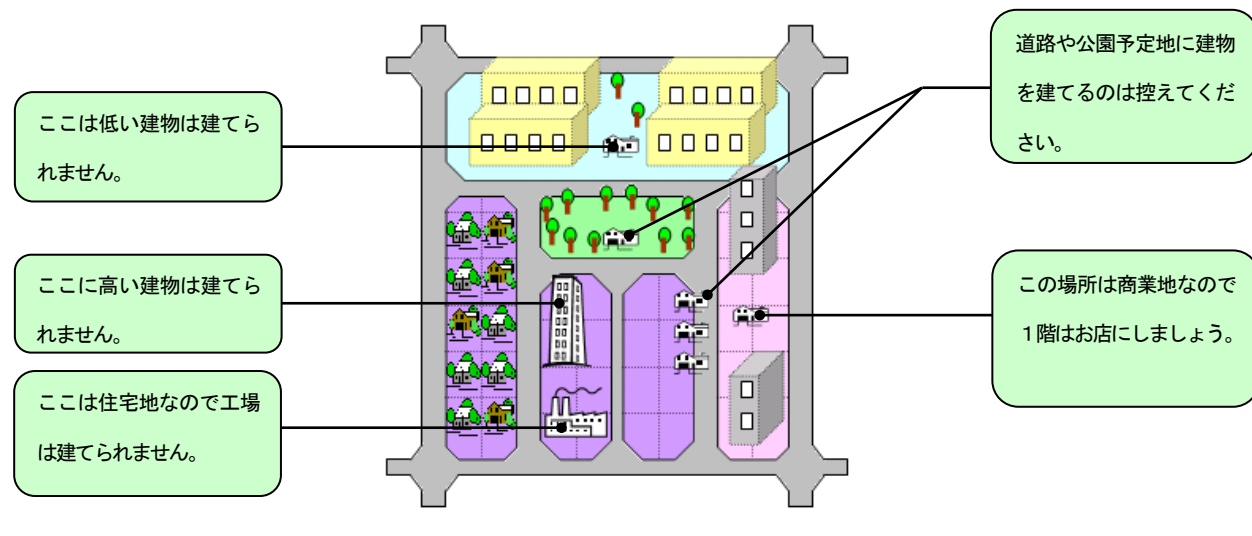
地区計画	1. 地区計画の目標 どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。
	2. 区域の整備、開発及び保全に関する方針 土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。
	3. 地区整備計画 地区計画が定められた区域の全部又は一部について、地区計画の方針に従って、地区施設の配置や規模、建築物等に関する制限など具体的な内容に基づいた詳細な計画を定めます。

《 届出制度 》

地区計画の届出制度とは、地区計画に定められたまちづくりのルールを守るため、みなさんが土地の区画形質の変更を行ったり、建築物の建築や工作物の建設等の際、その設計内容などについて、大分市へ届出していただく制度です。

本市では、令和6年3月時点で17地区を指定しています。届出が必要な行為をする場合は、工事に着工する30日前までに届出（戸次地区は事前協議）が必要です。

■地区計画の適用例（イメージ図）



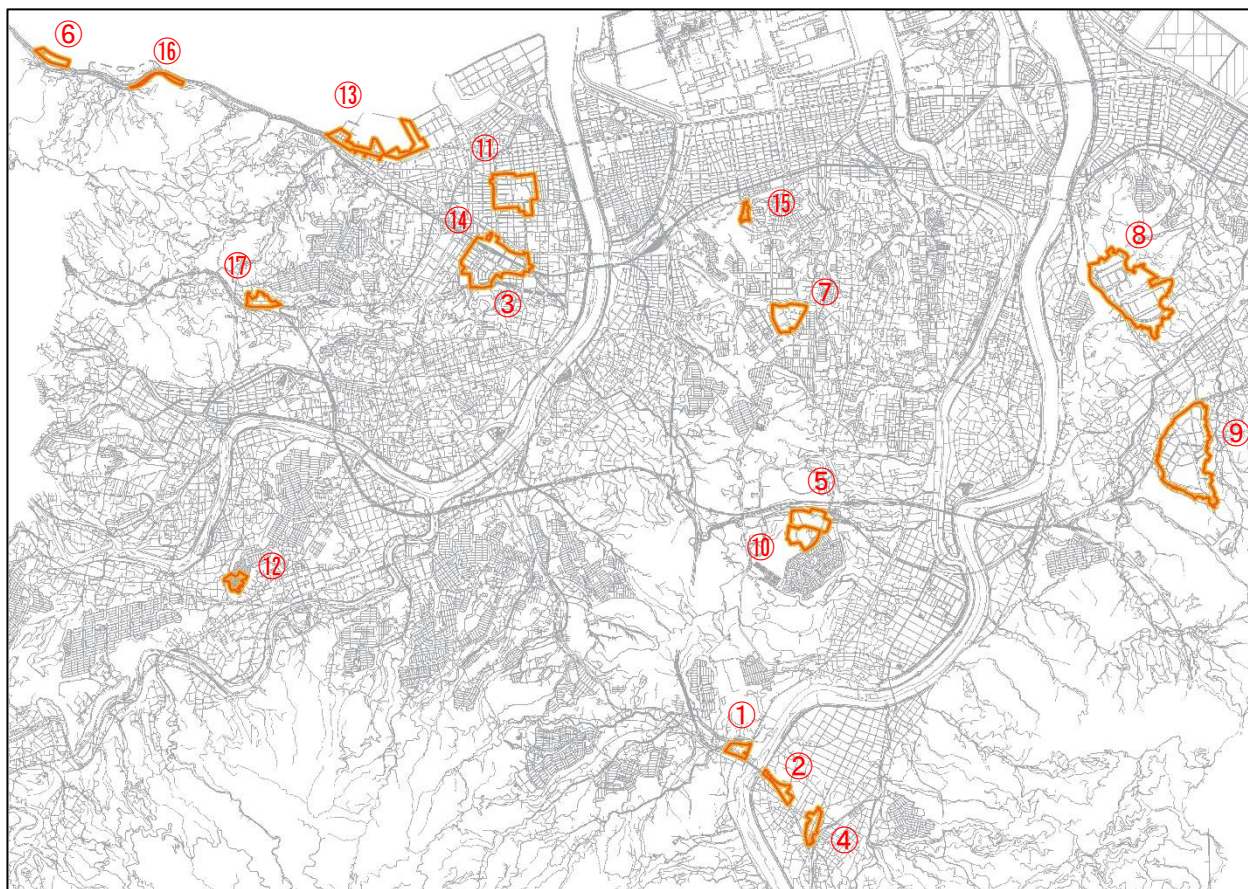
■届出または事前協議が必要な地区（令和8年3月時点）

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	R4.9.16	国 道 1 0 号 線 の 整 備 に 伴 う 沿 道 利 用 促 進
2	戸 次 地 区	5.0	H5.4.30	R5.3.24	国 道 1 0 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	H30.8.17	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	16.1	H15.1.8	R6.6.7	文 化・商 業・業 務 施 設 や 生 活 サ ー ビ ス 施 設 な ど の 機 能 の 維 持、強 化 を 行 う こ と で、緑 に 包 ま れ、成 熟 し た 生 活 文 化 拠 点 の 形 成 を 図 る。
8	岡 地 区	84.4	H18.3.23	R3.3.26	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	R4.3.18	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	土 地 の 高 度 利 用 及 び 都 市 環 境 の 向 上 と 都 市 機 能 の 更 新 を 図 り、ゆ と り と う る お い に あ ら 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	良 好 な 景 観 や 生 活 利 便 施 設 等 を 活 か し た ま ち な み の 創 出
16	田 ノ 浦 地 区	2.9	R2.12.25	R2.12.25	西 部 海 岸 地 区 の 魅 力 を 高 め、賑 わ い の 創 出 と 周 遊 を 促 進 す る こ と で 地 域 振 興 を 図 る
17	金 谷 迫 地 区	7.0	R5.10.10	R5.10.10	産 業 振 興 や 雇 用 創 出 の た め、交 通 環 境 の 優 位 性 を 生 か し た 物 流 施 設 の 立 地 を 図 る

※届出書の提出先及び協議先は、都市計画課です。

（3. 大分駅南地区及び14. 末広町一丁目地区の協議先は、まちなみ企画課になります。）

【 地区計画箇所図 】



■届出が必要な行為

行 為	内 容
土地の区画形質の変更	道路・宅地の造成、駐車場やコートの整備などで、切土・盛土を行う場合
建築物の建築又は 工作物の建設	建築物の新築や増改築、工作物の建設を行う場合 ※建築確認申請がいない建築行為や工作物の建設、広告物の設置なども届出が必要です。 (例) 10 m ² 以内の増改築や小さなプレハブの倉庫、物置、袖看板や屋外に設置する広告物、門や塀の建設等
建築物等の用途変更	建築物等の用途の制限が定められている区域内で、用途の変更を行う場合
建築物の形態又は 意匠の変更	建築物の屋根、外壁などの外から見える部分の形や材料、色などについて定められている区域内で、これらの変更をする場合
竹林の伐採	樹林地、草地等の保全に関する制限が定められている土地の区域内にて、木や竹などを伐採する場合

●届出が不要な行為

- * 通常の管理行為、簡易な行為（仮設建築物など）
- * 開発行為の許可を要する行為等
- * 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- * 都市計画事業又はこれに準ずるものとして行う行為で一定のもの 等

■届出制度フロー

