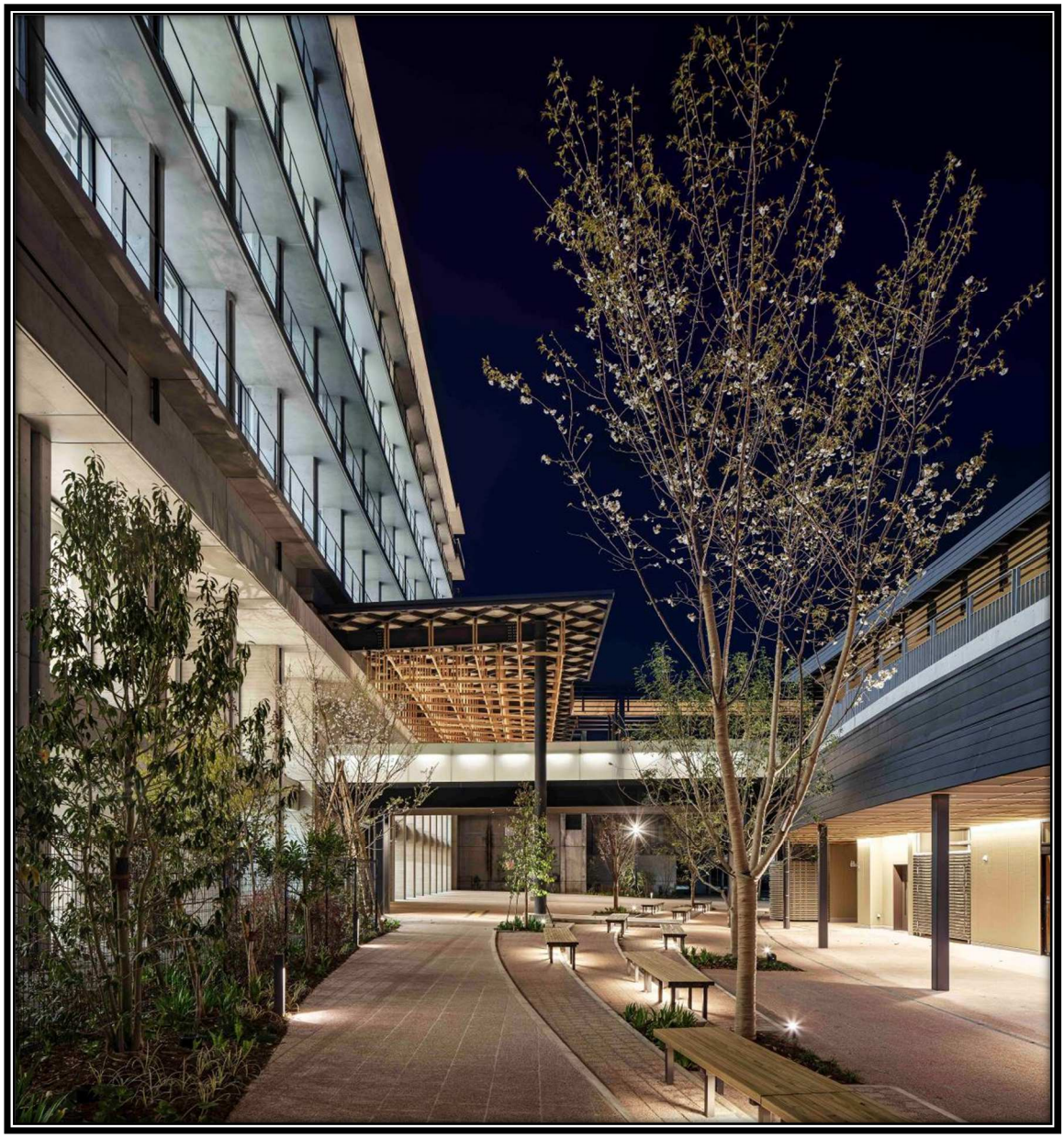
大分市の都市計画

令和７年度

CITY PLANNING OF OITA



大分市
OITA CITY

― 目 次 ―

1．市勢の概要

(1) 沿革 …… 1
(2) 位置及び地勢 …… 2
(3) 市域 …… 3
(4) 人口及び産業
○ 人口の推移 …… 4
○ 人口集中地区（D·I·D） …… 6
○ 産業 …… 8

2．都市計画のしくみ

(1) 都市計画の基本理念 …… 10
(2) 都市計画関係法令体系 …… 11
(3) 都市計画の種類等 …… 12
(4) 都市計画決定手続き
○ 県が定める都市計画決定の手続き …… 13
○ 市が定める都市計画決定の手続き …… 14
○ 都市計画提案制度の手続き（市決定） 15
(5) 都市計画を定める者 …… 17
(6) 都市計画審議会 …… 18

3．都市計画の概要

(1) 大分市の都市計画のあゆみ …… 19
(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 …… 20
(3) 都市計画区域·準都市計画区域 …… 25
(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 …… 30
○ 佐賀関準都市計画区域の概要 …… 30
○ 本神崎準都市計画区域の概要 …… 31

4．土地利用

(1) 区域区分 …… 32
(2) 地域地区 …… 33
○ 用途地域 …… 33
(3) その他の地域地区等
○ 防火地域・準防火地域 …… 36
○ 風致地区 …… 37
○ 特別用途地区 …… 37
○ 景観地区 …… 38
○ 流通業務地区 …… 38
○ 臨港地区 …… 39
○ 宅地造成工事規制区域 …… 40
○ 特定用途制限地域 …… 41
○ 高度利用地区 …… 41

5．都市施設

○ 道路 …… 42
○ 駐車場 …… 44
○ 都市高速鉄道 …… 45
○ 公園 …… 46
○ 緑地 …… 48
○ 墓園 …… 48
○ 下水道 …… 50
○ ごみ焼却場 …… 53
○ 病院 …… 53
○ 市場 …… 54
○ 一団地の住宅施設 …… 54
○ 火葬場 …… 55

6．市街地開発事業

(1) 土地区画整理事業 …… 56
○ 土地区画整理事業の効果 …… 56
○ 土地区画整理事業の流れ …… 58
○ 土地区画整理事業の概要 …… 59
(2) 市街地再開発事業 …… 63
○ 市街地再開発事業の概要 …… 63
(3) 住環境整備事業によるまちづくり …… 64
○ 住環境整備事業によるまちづくりとは …… 64
○ 住環境整備事業によるまちづくりの背景とは
～時代の変化とまちづくり～ …… 64
○ 住環境整備事業は、どのように
進められるのでしょうか？ 65
○ 大分市の住環境整備事業 …… 66

7．地区計画

(1) 地区計画とは …… 67
○ 届出制度 …… 67

8．開発許可制度

(1) 開発許可制度とは …… 72

9．建築指導

(1) 建築確認申請とは …… 74
(2) 補助事業リスト …… 75

10．都市景観

(1) 大分市景観計画 …… 77
○ 大分市景観計画の概要 …… 77
(2) 屋外広告物と都市景観 …… 86
○ 屋外広告物とは …… 86
○ 路上違反広告物除却推進員制度 …… 88

11．その他条例・事業等

○ 建築物における駐車施設の附置等
に関する条例 …… 90
○ 大分市自転車等の放置の防止等に関する条例 …… 91
○ 大分市特別用途地区建築条例 …… 92
○ 大分市特定用途制限地域建築条例 …… 93
○ 大分市における集客施設の建築
に関する指導要綱 …… 94
○ 大分市中心市街地活性化基本計画 …… 95
○ 駐輪場の整備 …… 97
○ 自転車活用推進事業 …… 99
○ ふれあい交通運行事業 …… 100
○ 市民緑地制度 …… 101
○ 緑地協定 …… 101
○ 建築協定 …… 101
○ 一定面積以上の土地売買時の届出 …… 102
○ 立地適正化計画に基づく届出 …… 103

1．市勢の概要

(1) 沿革

本市を含む地域は、その昔豊後の国と呼ばれ、大和朝廷の国土統一後はその勢力下に入り、豊後の国の国府が、南大分の古国府に置かれ、中央との海路往来も行われ、約 450 年間にわたり政庁所在地として発展してきました。

鎌倉時代に入ってからは、大友氏が豊後の守護職として任ぜられ 16 世紀末に滅亡するまで約 400 年間にわたり、ここを拠点として九州一円に覇をとなえました。

とりわけ、第 21 代宗麟公の時代には南蛮貿易を盛んに行い泰西文化の花が咲き、九州の文化の中心になるなど隆盛をきわめました。

江戸時代に入ると、幕府の小藩分立政策により府内・臼杵・肥後・延岡・岡などの諸藩や天領に分割統治され明治維新を迎えるまで小藩の時代が続きました。

明治 4 年の廃藩置県により大分県の県都として再び行政の中心地となり、明治 44 年 4 月に市制が施行されました。同年、鉄道が開通し、大正に入ると大分港が開港されるなど新しい時代を歩み始めました。

◇大友宗麟公◇

第 2 次世界大戦中、本市の中心部は焦土と化しましたが、戦後は戦災復興モデル都市に指定されるなど、近代都市としてめざましい躍進を遂げました。

昭和 38 年 3 月に、新産業都市をめざして 6 市町村が合併し、人口 22 万人の大分市が発足し、翌 39 年 1 月には新産業都市の指定を受け、鉄と石油を基幹とする大分臨海工業地帯建設を軸に、新産業都市建設は着実に進み商工業都市として大きく発展しました。

平成 9 年には中核市の指定を受け、地方分権時代の先導的役割を担うなか、豊かな自然や、集積された都市機能を生かした個性的なまちづくり、また、県都としての役割にも配慮したまちづくりを進めています。

近年では、平成 17 年 1 月 1 日に佐賀関町・野津原町との合併や社会経済環境の変化、人口減少時代の到来などで、これまでの都市計画の方向性を大きく転換することが求められています。

また、平成 23 年 4 月 1 日に「旧大分市市政施行 100 周年」を迎え、今後は、市民協働によるまちづくりを推進し、21 世紀の県都にふさわしい都市整備を行い、ゆとりと豊かさが実感できる都市、大分市の実現を目指します。

(2) 位置及び地勢

本市は、九州の東端、東九州軸の北部、瀬戸内海の西端に位置し、大分県のほぼ中心に位置しています。西は瀬戸内海国立公園に指定されている高崎山、南西は豊後大野市との境にある鎧ヶ岳、南は霊山、九六位山などが取り巻き、東には豊予海峡に面した佐賀関地区のリアス式海岸があります。また、中央部は猪野台地を中心とする台地が東西に連なっています。これをぬって大分川・七瀬川、大野川が南北に貫流し、大分平野を形成し別府湾に注いでいます。

■位置

大分市の位置						市庁の位置	
方位	地名	東経	方位	地名	北緯	地名	経緯度
極東	高島	131° 57′ 46″	極南	大字高原字高沢山	33° 04′ 11″	荷揚町2番31号	東経131° 36′ 35″
極西	大字今市字尾崎	131° 25′ 07″	極北	牛島	33° 17′ 24″		北緯 33° 14′ 22″

資料:総務課

■面積及び広ぼう

面積	広ぼう					
	方位	地名	距離	方位	地名	距離
502.39km²	東	高島	50.8km	南	大字高原字高沢山	24.4km
	西	大字今市字尾崎		北	牛島	

資料:総務課

(3) 市域

明治 44 年 4 月 1 日、市制施行当時の市域面積は 2,017ha と非常に小規模でしたが、昭和 14 年から 18 年にかけ大分川河口対岸の東大分村、日岡村、滝尾村、八幡村と合併し、市域も拡大されて以来、一部境界の変更等が行われながら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 38 年 3 月に隣接の 6 市町村（大分市、鶴崎市、大南町、大分町、大在村、坂ノ市町）が合併しました。

その後、臨海工業地帯の埋立地 1 号地、2 号地、5 号地、3・4 号地、7 号地及び 6 号地 A・B 地区が引き続き完成したのに伴い、公有水面埋め立てによる面積増や、平成に入ってからは田ノ浦公園の整備や、高崎山海岸線のうみたまごの建設、別大国道等の建設による埋立てでの面積増がありました。

さらに、平成 17 年 1 月 1 日には、隣接町である佐賀関町、野津原町との合併により現在では、行政面積は 50,239ha となっています。

■市域変遷表

年　月　日	経　　過
明治 44 年 4 月 1 日	市制施行
昭和 14 年 8 月 15 日	八幡村、滝尾村、東大分村を編入
〃 18 年 11 月 11 日	日岡村を編入
〃 30 年 1 月 1 日	賀来村の一部、東稙田村の一部を編入
〃 30 年 7 月 1 日	鶴崎市・挾間町の一部を編入
〃 38 年 3 月 10 日	大分市、鶴崎市、大南町、大分町、大在村、坂ノ市町が合併し大分市発足
〃 43 年 10 月 1 日	1．2．5号地外の埋立てによる増
〃 45 年 11 月 6 日	3号地外の埋立てによる増
〃 48 年 11 月 27 日	4号地外の埋立てによる増
〃 52 年 5 月 4 日	7号地第2工区外の埋立てによる増
〃 54 年 3 月 1 日	医大周辺、挾間町との境界変更等による減
〃 55 年 1 月 29 日	7号地第1工区の埋立てによる増
〃 56 年 1 月 20 日	臨海産業道路及び7号地の一部埋立てによる増
〃 57 年 4 月 27 日	大在公共ふ頭第1工区埋立てによる増
〃 57 年 8 月 31 日	6号地第2工区埋立てによる増
〃 58 年 8 月 2 日	6号地第1工区及び、大野川河口部埋立てによる増
〃 61 年 8 月 26 日	大在公共ふ頭第2工区及び、7号地第3工区埋立てによる増
〃 62 年 11 月 4 日	住吉地区公共ふ頭埋立てによる増
平成 2 年 8 月 2 日	6号地C工区埋立てによる増
〃 5 年 9 月 28 日	6号地3工区B外の埋立てによる増
〃 8 年 12 月 20 日	大在公共ふ頭1工区、2工区B、3工区、3工区B埋立てによる増
〃 9 年 2 月 25 日	新日鐵構内埋立てによる増
〃 13 年 5 月 1 日	田ノ浦地区埋立てによる増
〃 14 年 4 月 19 日	うみたまご建設による増
〃 17 年 1 日 1 日	佐賀関町・野津原町との合併
〃 17 年 5 月 2 日	別大国道拡幅工事による増
〃 20 年 4 月 1 日	佐賀関地区埋立てによる増
〃 20 年 9 月 19 日	佐賀関地区埋立てによる増

※（上記は変遷の主なものを掲載しています。）

(4) 人口及び産業

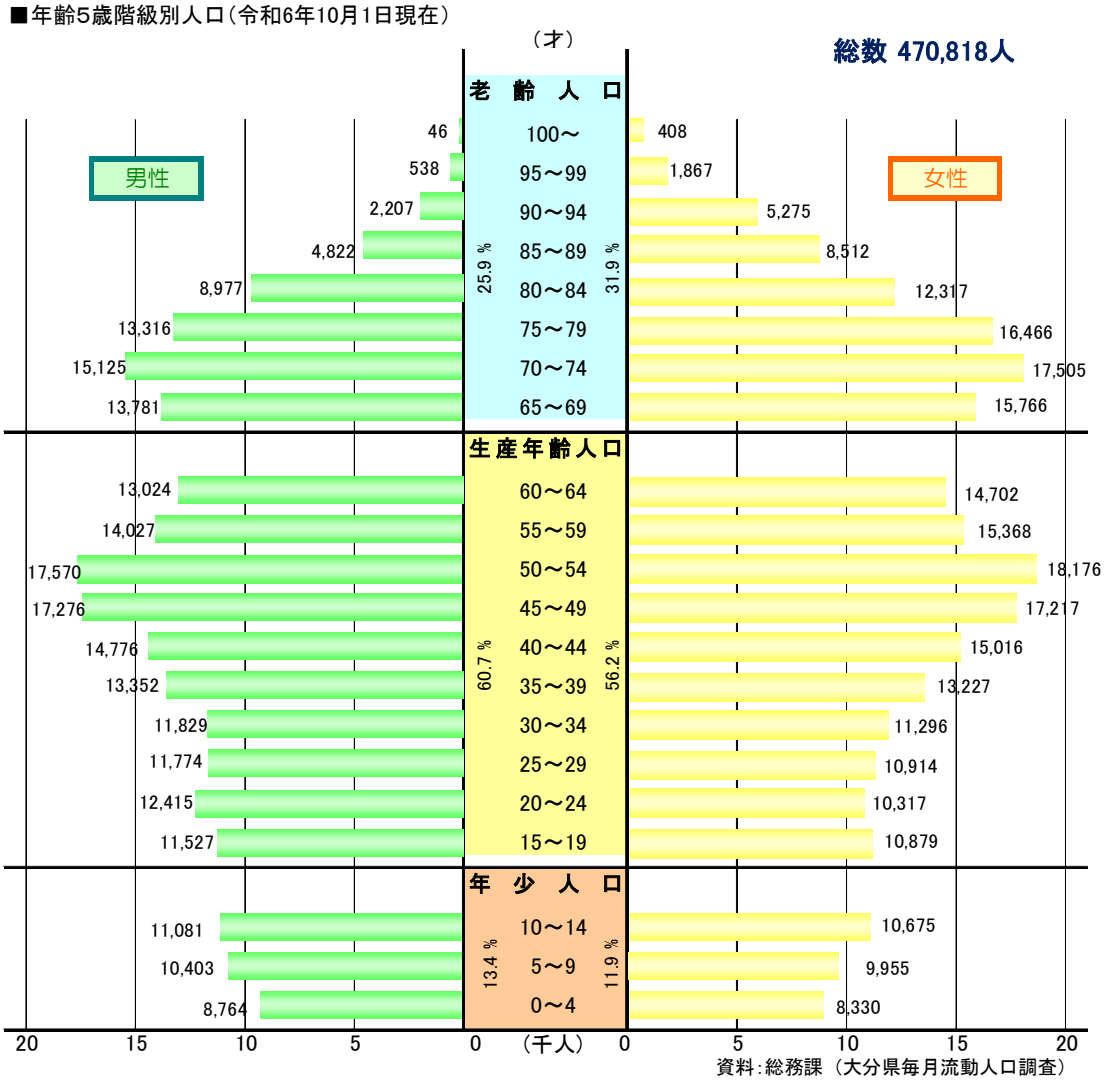
≪ 人口の推移 ≫

本市の総人口は、令和 6 年 10 月 1 日時点の人口は 470,818 人（大分県の人口推計（年報））となっています。

新産業都市建設の本格化した昭和 40 年以降、急速な人口増加をたどり、その後、日本経済が安定成長となったことから新産業都市建設も安定期に入り、昭和 50 年以降も増加を続けながらも、その数は漸減傾向にありました。

近年では、平成 12 年国勢調査によると 436,470 人でありましたが、平成 17 年 1 月の佐賀関町・野津原町との合併したこともあり、462,317 人（平成 17 年国勢調査）へ増加しました。しかしながら、平成 27 年 478,146 人（平成 27 年国勢調査）から令和 2 年 475,614 人（令和 2 年国勢調査）へ減少し、初めて前回の国勢調査の結果を下回りました。

■年齢5歳階級別人口（令和6年10月1日現在）



資料：総務課（大分県毎月流動人口調査）

■世帯と人口密度の推移

年　別	世帯数	人　　口			人口密度（1km²）	1世帯当り平均人員	備　考
		総人口	男性	女性			
昭和10年	26,658	144,644	70,803	73,841	418	5.4	第４回国勢調査
昭和15年	27,675	146,425	71,021	75,404	424	5.3	第５回国勢調査
昭和22年	・・・	177,384	86,609	90,775	513	・・・	第６回国勢調査
昭和25年	36,202	186,134	90,580	95,554	538	5.1	第７回国勢調査
昭和30年	39,783	200,204	97,779	102,425	579	5.0	第８回国勢調査
昭和35年	46,221	207,151	99,535	107,616	599	4.5	第９回国勢調査
昭和40年	55,896	226,417	108,180	118,237	655	4.1	第10回国勢調査
昭和45年	71,131	260,584	125,145	135,439	736	3.7	第11回国勢調査
昭和50年	94,725	320,237	156,548	163,689	903	3.4	第12回国勢調査
昭和55年	117,173	360,478	175,971	184,507	1,010	3.1	第13回国勢調査
昭和60年	129,105	390,096	189,987	200,109	1,087	3.0	第14回国勢調査
平成２年	142,170	408,501	198,774	209,727	1,135	2.9	第15回国勢調査
平成７年	158,310	426,979	207,662	219,317	1,184	2.7	第16回国勢調査
平成12年	168,098	436,470	210,986	225,484	1,210	2.6	第17回国勢調査
平成17年	183,458	462,317	221,539	240,778	922	2.5	第18回国勢調査
平成22年	195,623	474,094	227,608	246,486	946	2.4	第19回国勢調査
平成27年	203,515	478,146	229,844	248,302	952	2.3	第20回国勢調査
令和２年	209,539	475,614	228,421	247,193	947	2.3	第21回国勢調査

資料：総務課（国勢調査）

■地区別人口（住民基本台帳＋外国人登録人口）　（令和7年3月末日現在）

区　分	世　帯　数	人　　口			面積(km²)	1世帯当り人員
		総　数	男　性	女　性		
全市	233,184	471,290	226,801	244,489	502.39	2.0
本庁	105,810	203,110	96,497	106,613	70.72	1.9
鶴崎	37,849	82,613	40,352	42,261	54.38	2.2
大南	11,613	25,340	12,158	13,182	121.48	2.2
稙田	38,369	78,399	37,118	41,281	49.45	2.0
大在	14,685	29,772	15,449	14,323	13.02	2.0
坂ノ市	9,186	20,937	10,449	10,488	49.20	2.3
佐賀関	4,094	7,047	3,343	3,704	49.58	1.7
野津原	2,050	3,858	1,807	2,051	90.83	1.9
明野	9,528	20,214	9,628	10,586	3.73	2.1

資料：総務課

≪ 人口集中地区（D.I.D）≫

人口集中地区は昭和 40 年当時、都心部・南大分・高城・鶴崎の 4 地区に分散していましたが、昭和 50 年には南西方向は大分川まで、東方向は高城地区まで拡大し、都心部・南大分・高城地区が一体となり、さらに昭和 55 年・60 年には鶴崎・明野地区・及び森・滝尾地区等を含み全体が一体となるまでに拡大しました。

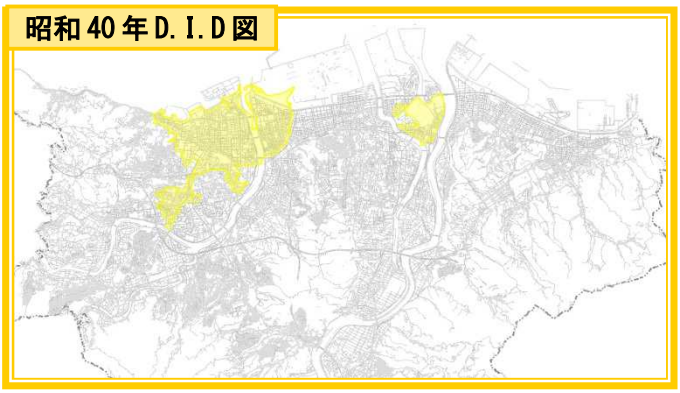
現在では、南西方向は大分川を越えて宗方・光吉・鴛野まで拡大していき、東方向は大野川を越えて、大在や坂ノ市も人口集中地区に入るようになってきました。

■人口集中地区（D･I･D）変遷表　（各年10月1日現在）

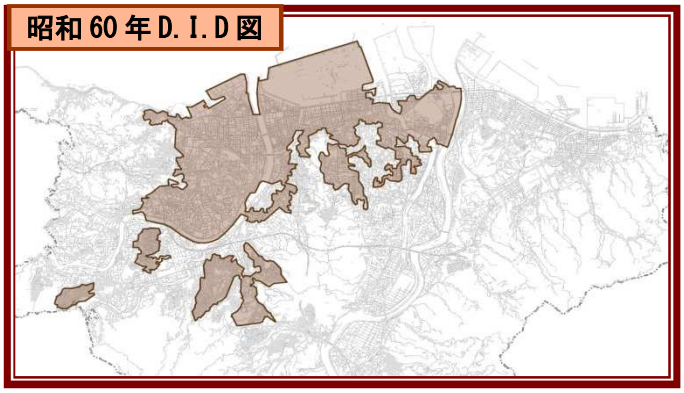
調査年	面積			人口			人口密度	
	行政区域	人口集中地区	比率	行政区域	人口集中地区	比率	行政区域	人口集中地区
	ha	ha	%	人	人	%	人/ha	人/ha
昭和40年	34,566	1,630	4.7%	226,417	105,361	46.5%	6.6	64.6
昭和45年	35,401	2,100	5.9%	260,584	134,849	51.7%	7.4	64.2
昭和50年	35,482	3,080	8.7%	320,237	174,836	54.6%	9.0	56.8
昭和55年	35,686	4,830	13.5%	360,478	228,204	63.3%	10.1	47.2
昭和60年	35,902	5,320	14.8%	390,096	258,314	66.2%	10.9	48.6
平成2年	35,986	6,160	17.1%	408,501	291,529	71.4%	11.4	47.3
平成7年	36,076	6,420	17.8%	426,979	308,457	72.2%	11.8	48.0
平成12年	36,076	6,600	18.3%	436,470	314,938	72.2%	12.1	47.7
平成17年	50,125	6,633	13.2%	462,317	318,252	68.8%	9.2	48.0
平成22年	50,128	6,756	13.5%	474,094	326,541	68.9%	9.5	48.3
平成27年	50,239	7,046	14.0%	478,146	342,769	71.7%	9.5	48.6
令和2年	50,239	7,414	14.7%	475,614	351,227	73.8%	9.5	47.3

（注）人口集中地区（D･I･D）とは、国勢調査区を単位として人口密度の高い調査区（人口密度1ha当たり40人以上）が隣接して、それらの地域の人口が5,000人以上を有する地域のことです。

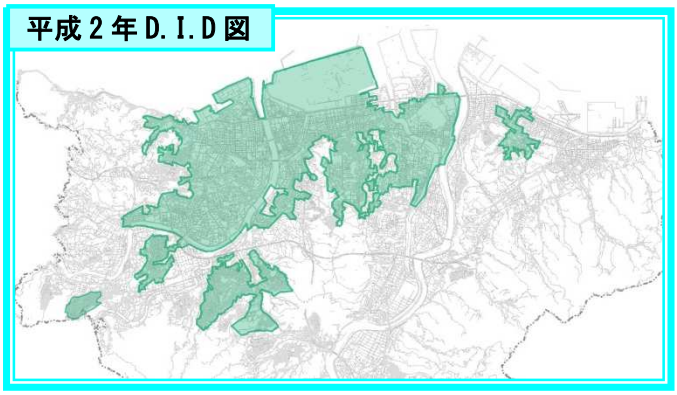
昭和 40 年 D.I.D 図



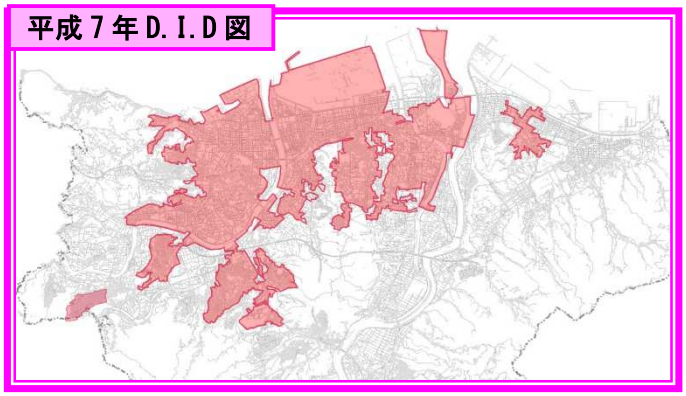
昭和 60 年 D.I.D 図



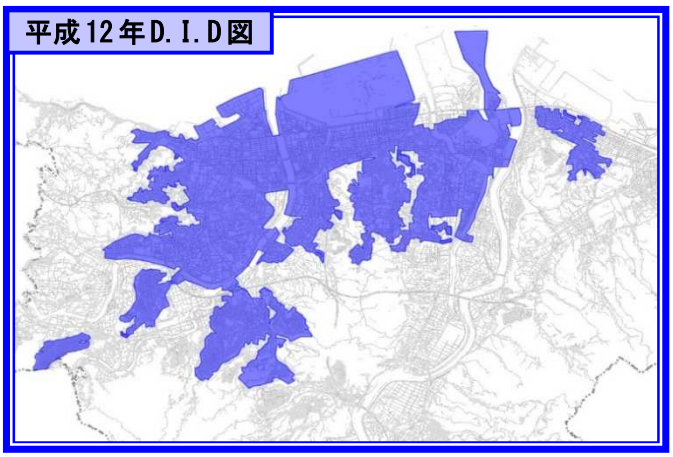
平成 2 年 D.I.D 図



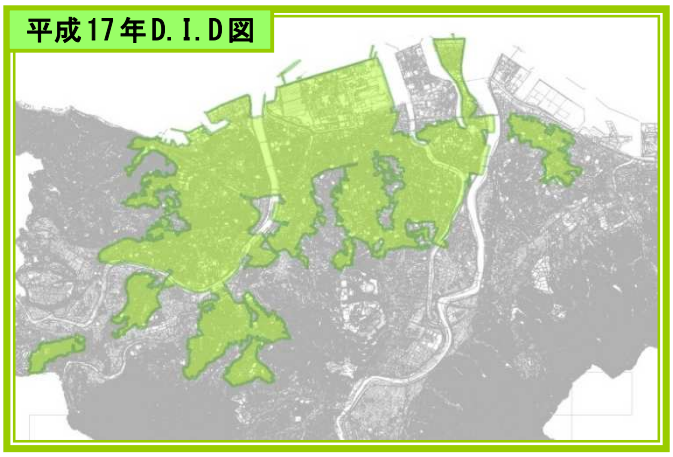
平成 7 年 D.I.D 図



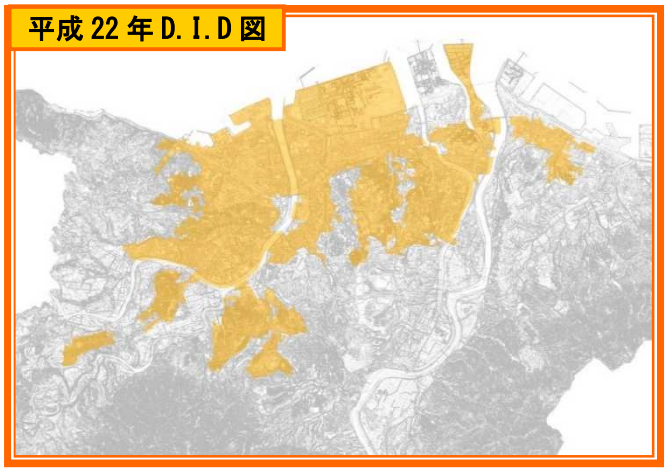
平成12年D.I.D図



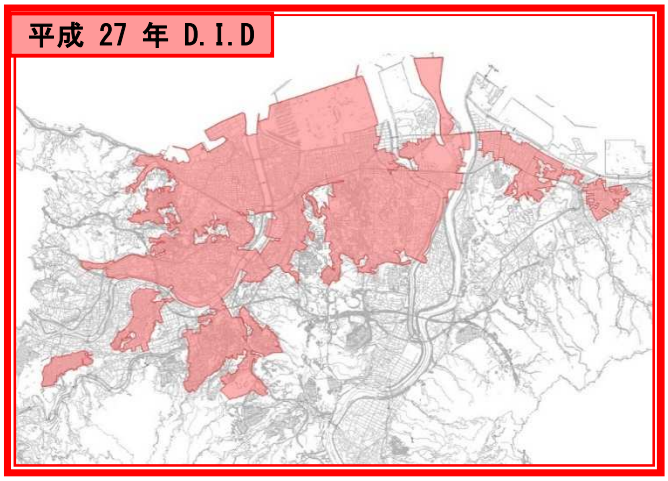
平成17年D.I.D図



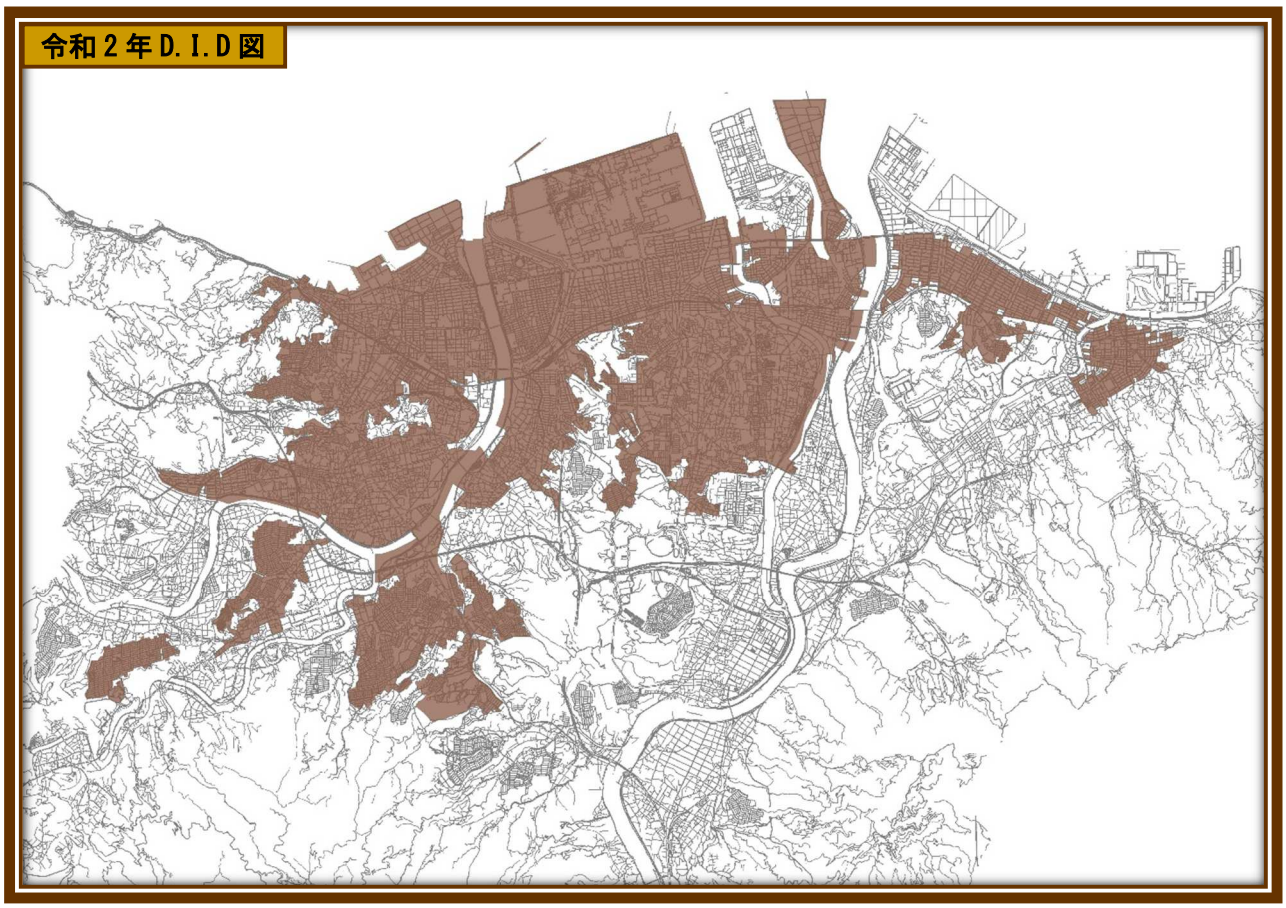
平成22年D.I.D図



平成 27 年 D.I.D



令和2年D.I.D図



≪ 産業 ≫

就業人口は、総人口の伸びに伴い、昭和 40 年代以降大幅な伸びを示しました。

産業別では、第 1 次産業の就業者総数は年々大幅な減少を示し、全産業に占める割合も昭和 40 年の 21.2%から令和 2 年には 1.72%にまで低下しています。

第 2 次産業の就業者総数は平成 12 年に初めて減少に転じ、全産業に占める割合も昭和 50 年の 30.7%をピークに減少傾向にあり、令和 2 年には 21.51%となっています。

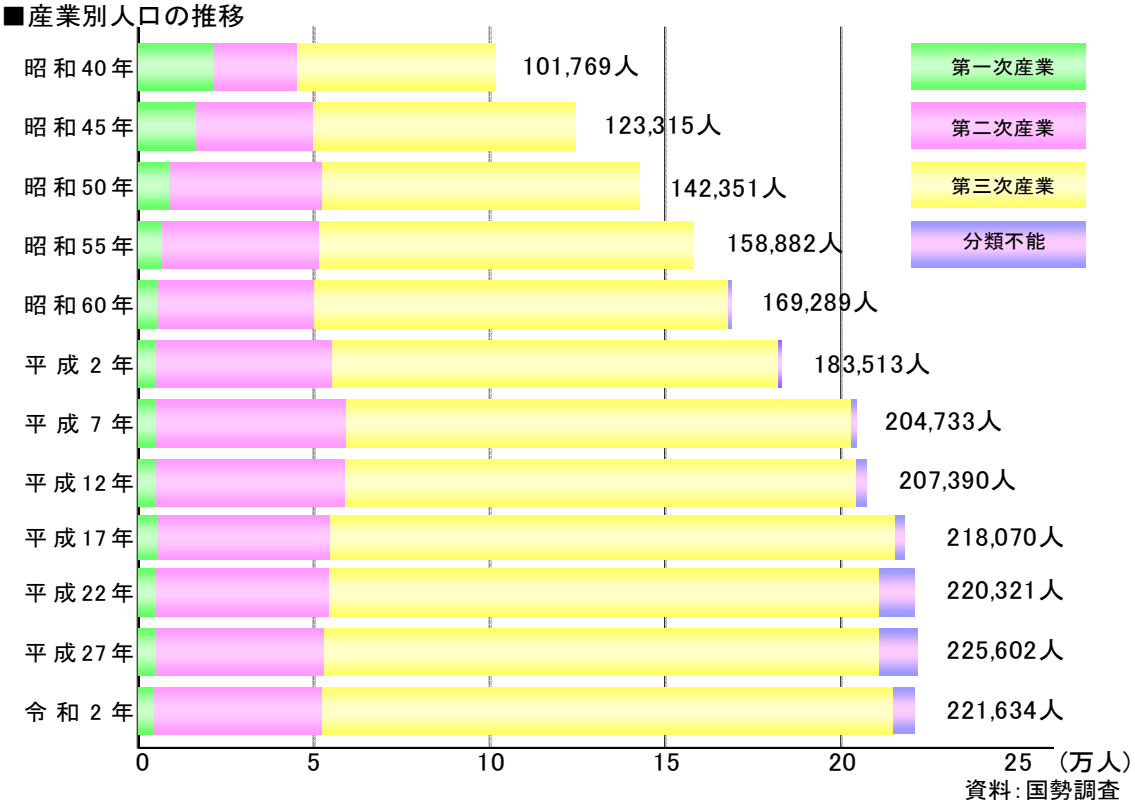
第 3 次産業の就業者総数は昭和 40 年から平成 2 年の間に約 2.3 倍の伸びを示し、全産業に占める割合も昭和 40 年の 54.7%から令和 2 年に 74.41%へと大幅に上昇しており、都市化の進展に伴う就業構造変化がうかがえます。

■産業別就業人口（15歳以上）　（令和2年10月1日現在）

区　分	業　種	人　口		比　率	
		産業別	業種別	産業別(%)	業種別(%)
第1次産業	農業	3,817	3,380	1.72%	1.53%
	林業		148		0.06%
	漁業		289		0.13%
第2次産業	鉱業、採石業、砂利採取業	47,670	66	21.51%	0.03%
	建設業		21,645		9.77%
	製造業		25,959		11.71%
第3次産業	電気・ガス・熱供給・水道業	164,915	1,354	74.41%	0.61%
	情報通信業		4,734		2.14%
	運輸業，郵便業		10,467		4.72%
	卸売業，小売業		36,635		16.53%
	金融業，保険業		6,332		2.86%
	不動産業、物品賃貸業		4,455		2.01%
	学術研究，専門・技術サービス業		7,511		3.39%
	宿泊業，飲食サービス業		12,200		5.50%
	生活関連サービス業，娯楽業		7,576		3.42%
	教育，学習支援業		11,902		5.37%
	医療，福祉		36,124		16.30%
	複合サービス事業		1,589		0.72%
	サービス業（他に分類されないもの）		15,018		6.78%
	公務（他に分類されるものを除く）		9,018		4.07%
分類不能の産業	・・・	5,232	5,232	2.36%	2.36%

資料：総務課（国勢調査）

■産業別人口の推移



資料：国勢調査

2. 都市計画のしくみ

(1) 都市計画の基本理念

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

また、都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としています。

都市計画とは、人口、産業の集中する都市部において、住宅、店舗、事務所、工場などが無秩序に建てられたり、日常生活や産業活動に必要な道路や公園などの社会基盤が整っていないなど、様々な問題が生じないよう未然に防止し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用を定め、また、道路や公園など都市施設を計画的に配置し、その計画に基づき事業を実施することで、調和のとれた市街地を計画的につくりあげていくことです。

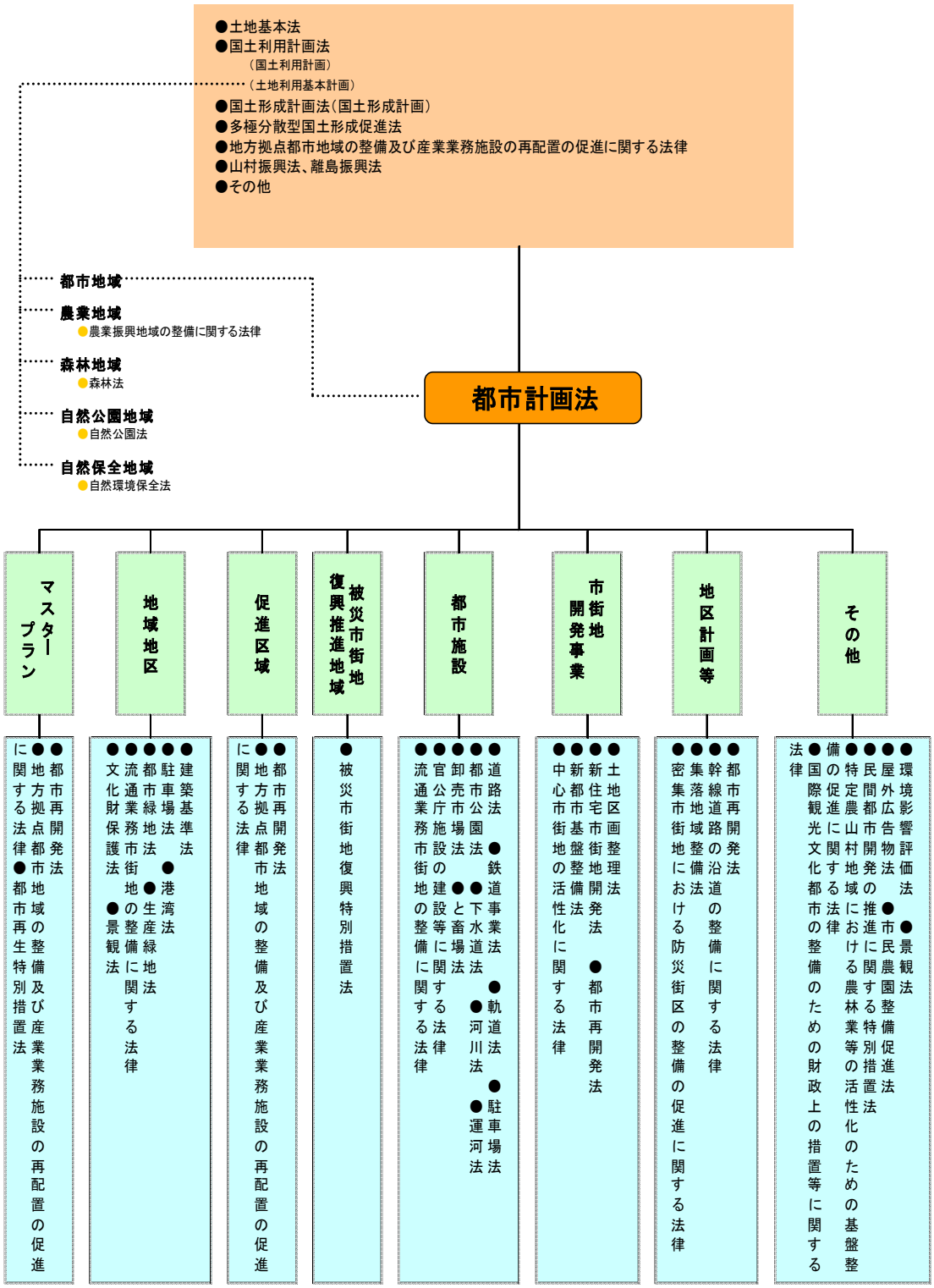
◇大分地区◇

◇佐賀関地区◇

◇野津原地区◇

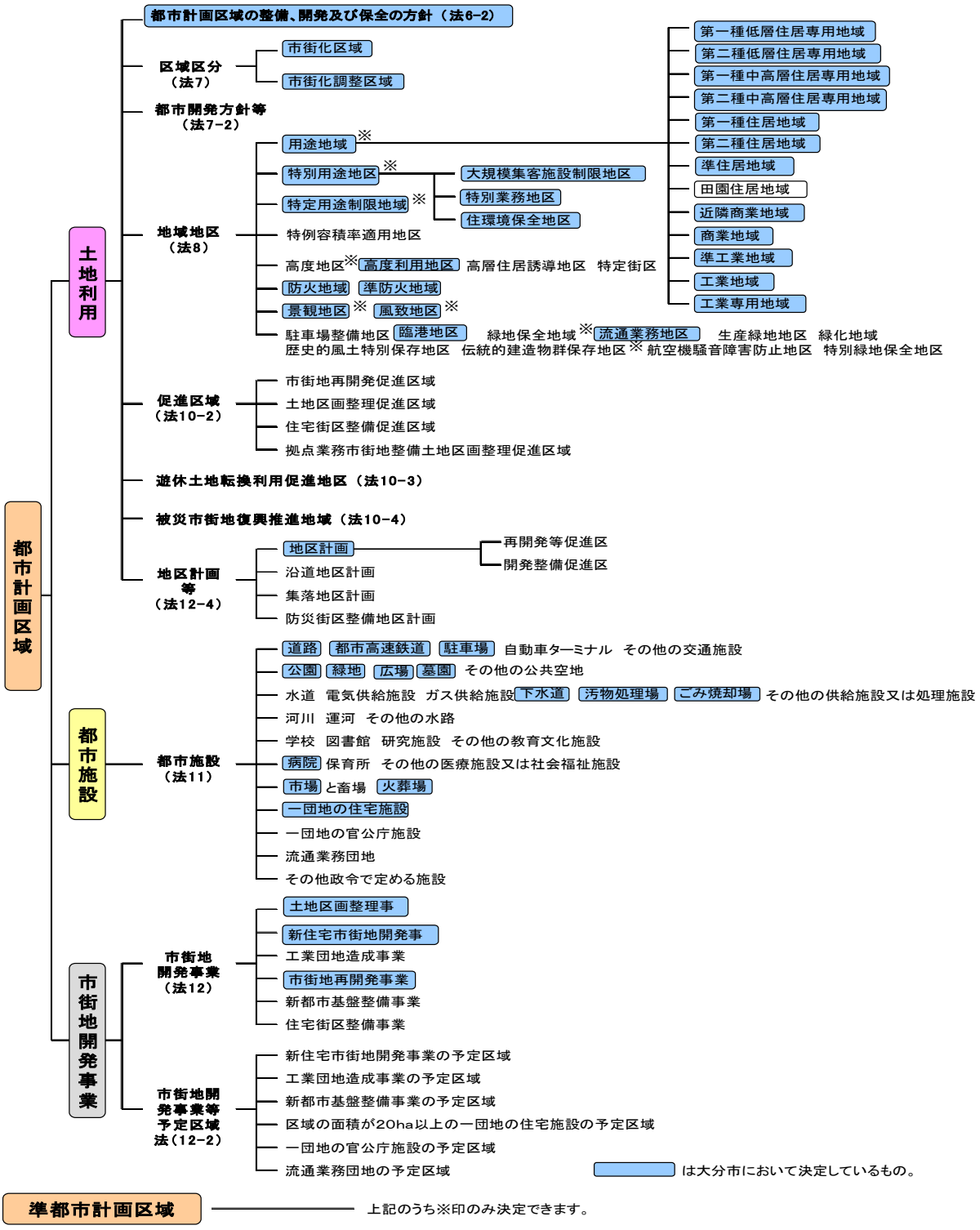
(2) 都市計画関係法令体系

■ 都市計画関係法令体系（概要）



(3) 都市計画の種類等

都市計画は、地域地区などの土地利用に関する計画を定め、都市施設を計画・整備し、市街地開発事業を計画・実施するなどの内容となっています。



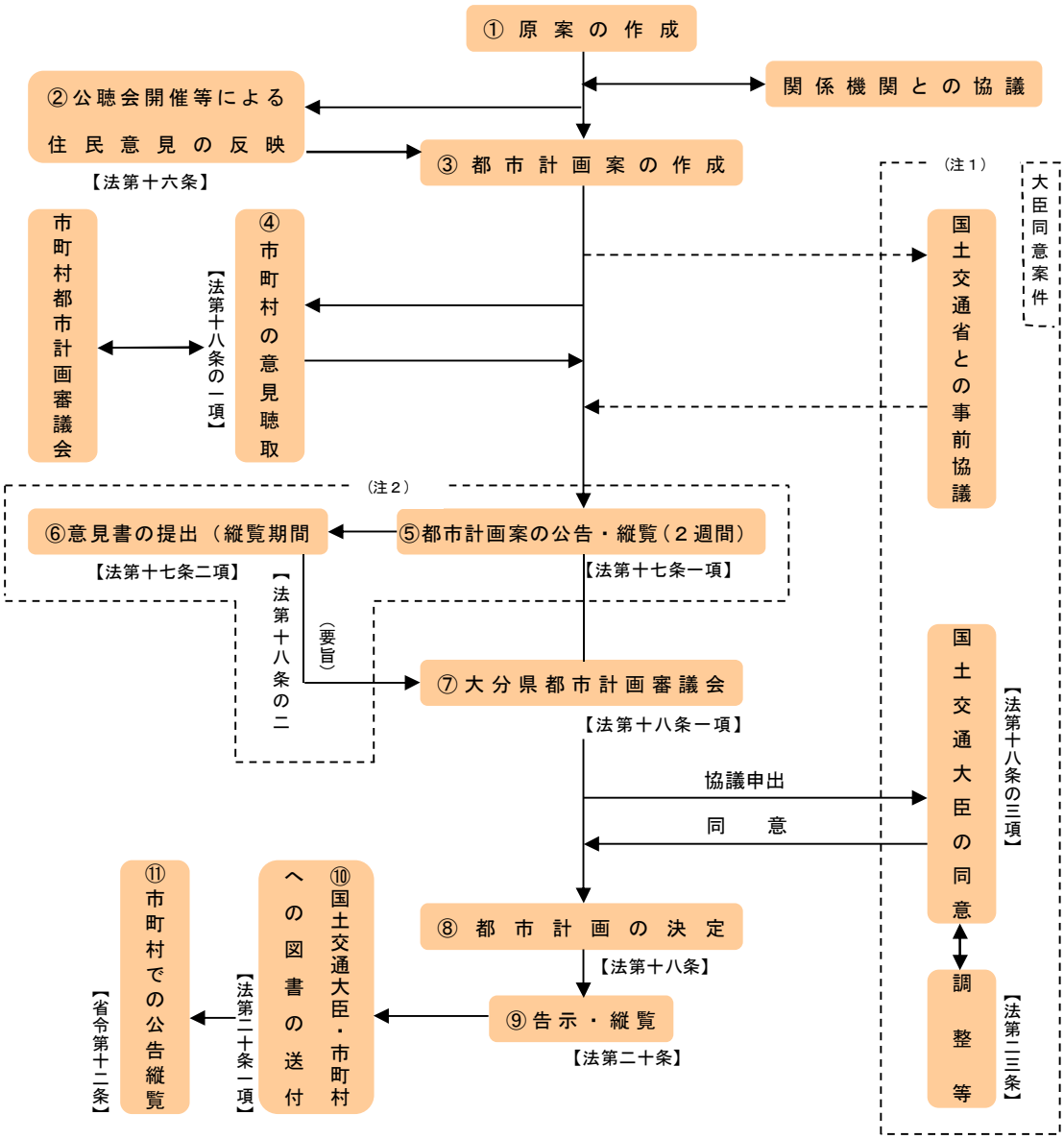
（注意）この表の内容は、都市計画のすべてではありません。

(4) 都市計画決定手続き

都市計画には、都道府県が定めるものと市町村が定めるものがあります。都道府県が定めるものは、広域的な見地から定める必要があるものや、都市にとって根幹的な都市施設に関するものを定め、その他に関する都市計画は市町村が定めます。

都市計画の決定を行う際には、公聴会、説明会等により地域のみなさんの意見を反映させながら進めていきます。

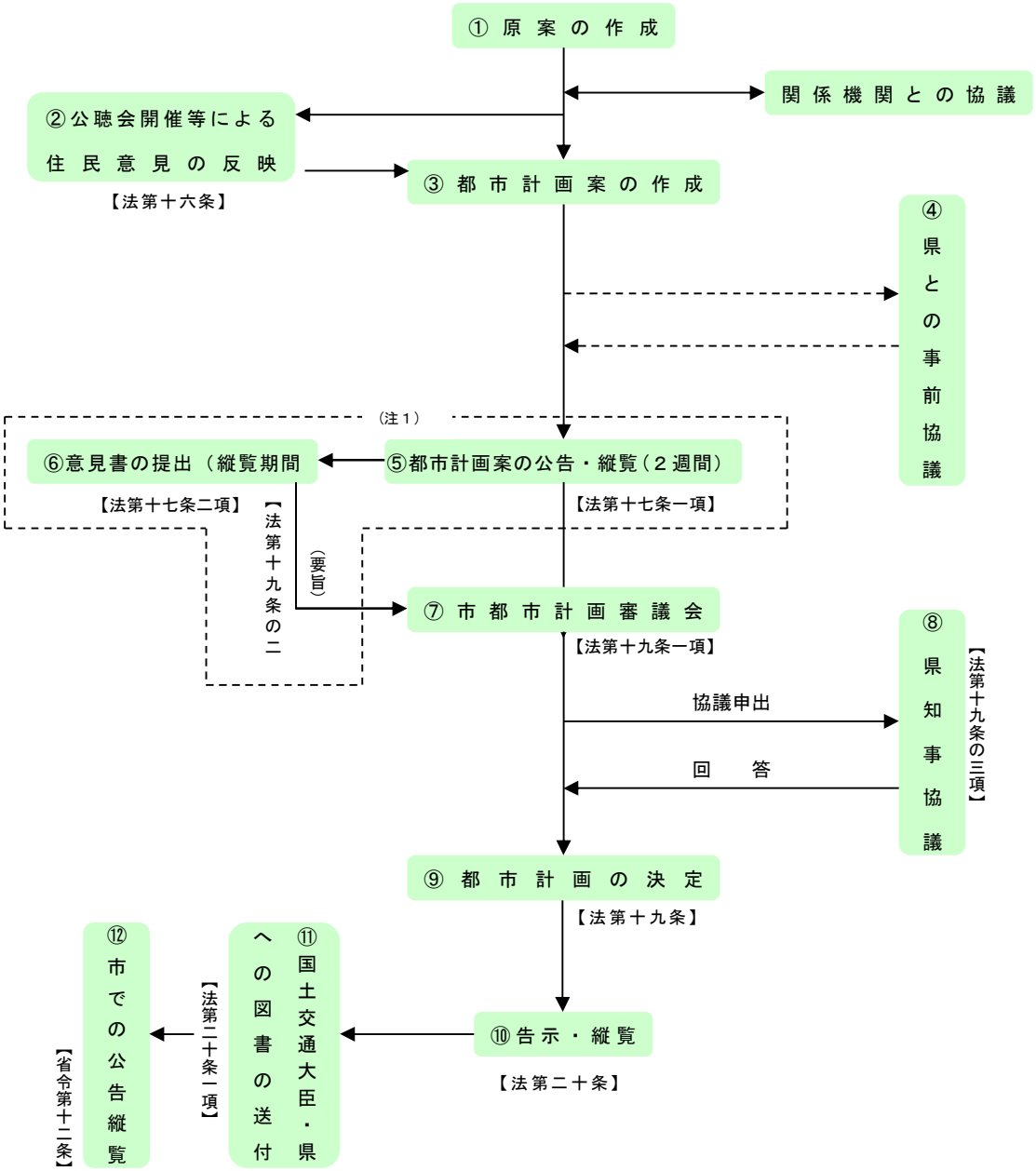
≪ 県が定める都市計画決定の手続き ≫



（注１）国土交通大臣の同意については名称のみの変更又は位置、区域、面積、構造等の軽易な変更については手続きを要しません。

（注２）名称のみの変更の場合は手続きは要しません。

≪ 市が定める都市計画決定の手続き ≫



（注１）名称のみの変更の場合は手続きは要しません。

都市計画が定まると、事業の段階で一定割合の国庫補助を受けることや、用地買収にあたっては、土地収用法の適用を図ることができますが、都市計画施設の区域内に関して一定の私権制限を伴うものであるので、慎重な調査、計画はもちろんのこと、決定手続きにおいても、公聴会、都市計画審議会の開催・審議が法で定められています。

≪ 都市計画提案制度の手続き（市決定）≫

都市計画法の改正により、一定の条件※を満たせば地域の住民のみなさまから都市計画の決定（変更）を発案し、行政へ提案ができる「**都市計画提案制度**」が創設されました。

これにより、まちづくりに関する計画が、住民のみなさまの創意により行うことができるようになりました。（※一定の条件・・・次の１から５をすべて満たすと、提案を行うことができます。）

１．提案者が、次のいずれかであること。

（１）土地所有権を有する者

（２）建物所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者

（３）まちづくりを目的として設立された NPO 法人

（４）民法第３４条で定める公益法人

（５）営利を目的としない法人

（６）独立行政法人都市再生機構

（７）地方住宅供給公社

（８）まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省省令で定める団体

（省令第１３条の３（平成１８国交令８３追加、平成１８国交令１０４一部改正））

※このページでは上記（１）（２）を合わせたものを土地所有者等と表記しています。

２．０．５ｈａ（５，０００平方メートル）以上の一団の土地の区域であること。

３．提案内容が、大分市で決定（変更）できるものであること。

大分市が決定（変更）できる主な都市計画

- 用途地域などの地域地区
- 市道
- 風致地区、特別緑地保全地区（２以上の市町村の区域にわたる面積１０ha 以上のものを除く）
- 公園、緑地、広場、墓園等（国、県が設置する面積１０ha 以上のものを除く）
- 土地区画整理事業（国、県が施行すると見込まれる面積５０ha を超えるものを除く）
- 市街地再開発事業（国、県が施行すると見込まれる面積３ha を超えるものを除く）
- 地区計画

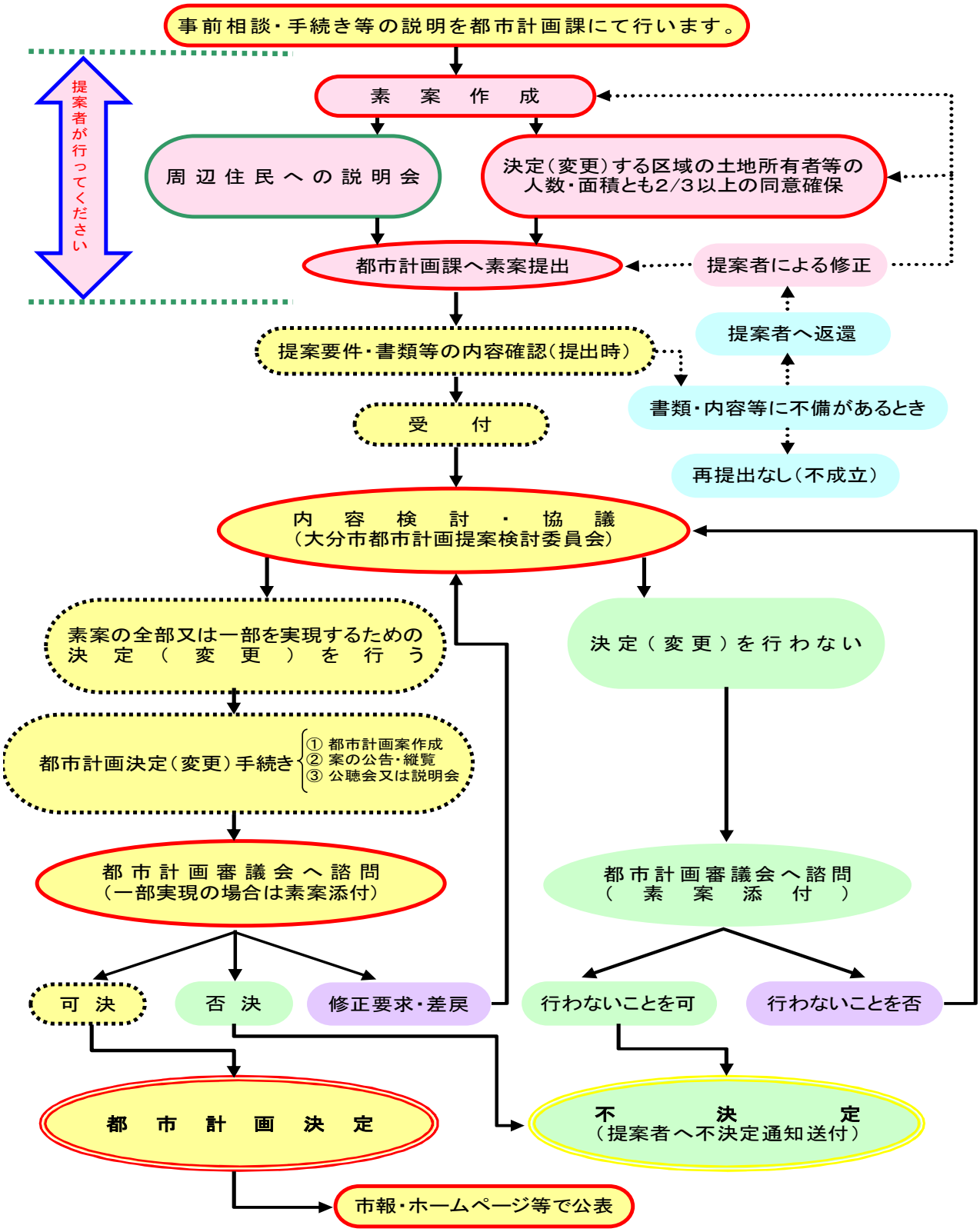
※上記事例は都市計画法第１５条、都市計画施行令第９条及び第１０条の抜粋となっております。

４．提案内容が、都市計画法第１３条（都市計画基準）その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。

５．土地所有者等の３分の２以上の同意を得ていること。

（同意をした者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の３分の２以上となる場合に限る。）

■提案から都市計画決定までの流れ



(5) 都市計画を定める者

■決定権者一覧

都市計画の種類			市決定	県決定	大臣同意
都市計画区域・準都市計画区域				○	○
市街化区域・市街化調整区域(区域区分)				○	○
地域地区	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		○		
	風致地区		○	○ 2以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの	
	臨港地区		○ 地方港湾に係るもの	○ 重要港湾に係るもの	○ 国際戦略港湾、国際拠点港湾
	流通業務地区			○	
	特別緑地保全地区		○	○ 2以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの	○ 近郊緑地特別保全地区
	緑化地域		○		
都市施設	道路	一般国道		○	○
		都道府県道		○	
		市町村道	○		
		自動車専用道路		○	○ 高速自動車国道
	都市高速鉄道			○	○
	駐車場		○		
	公園		○	○ 国又は都道府県が設置する面積10ha以上のもの	○ 国が設置する面積10ha以上のもの
	緑地		○	○ 国又は都道府県が設置する面積10ha以上のもの	○ 国が設置する面積10ha以上のもの
	墓園		○	○ 国又は都道府県が設置する面積10ha以上のもの	
	下水道		○	○ 流域下水道又は排水区域が2以上の市町村の区域にわたる公共下水道	
	汚物処理場・ごみ焼却場		○	○ 産業廃棄物処理施設	
	病院		○		
	市場		○		
	一団地の住宅施設		○		
	流通業務団地			○	
市街地開発事業		土地区画整理事業	○	○ 国の機関又は都道府県が施行する面積50ha超のもの	
		新住宅市街地開発事業		○	
地区計画			○	※ 一部協議要	

※ 地区計画の位置・区域及び、地区施設のうち道路で幅員８ｍ以上のものの配置及び規模など。

県決定・・広域的な見地から定める必要があるものや、根幹的都市施設に関するものなど

市決定・・その他に関する都市計画

・用途地域の指定については、平成１２年より県から市へ権限移譲

(6) 都市計画審議会

■大分市都市計画審議会

平成 12 年 5 月に改正された都市計画法第 77 条の 2 の規定に基づき設置される法定の附属機関で、大分市都市計画審議会条例 で組織及び運営に関する必要な事項が定められています。

審議会の役割は、都市計画法第 77 条の 2 の規定により、

・市が決定する都市計画について調査・審議をすること

・市長の諮問に応じ都市計画に関する事項について調査・審議すること

・都市計画に関する事項について関係行政機関に建議すること

となっています。

都市計画は、都市の将来の姿を決めるものであり、かつ土地等の関係者の権利や利害をはじめ市民生活に大きな影響を及ぼします。このため、都市計画の決定は行政の判断だけではなく、学識経験者、関係行政機関の職員、住民の代表などにより構成される都市計画審議会の調査・審議を経て、都市計画を定めることとなっています。（都市計画法第 19 条第 1 項）

令和 7 年 2 月 28 日に第 57 回大分市都市計画審議会が開催されています。

■委員構成

本審議会の委員は、大分市都市計画審議会条例・議事運営要綱　により市長が委嘱した下記の２０名以内で組織されています。

第１号委員	学識経験のある者	（法律、経済商工、経済農業、建築、不動産、都市計画、環境）
第２号委員	市議会議員	（議長、総務・厚生・文教・建設・経済環境各常任委員長）
第３号委員	関係行政機関の職員	（国土交通省大分河川国道事務所所長）
第４号委員	県の職員	（大分県土木建築部・農林水産部）
第５号委員	市民の代表者	（大分市自治委員連絡協議会会長 外）

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。

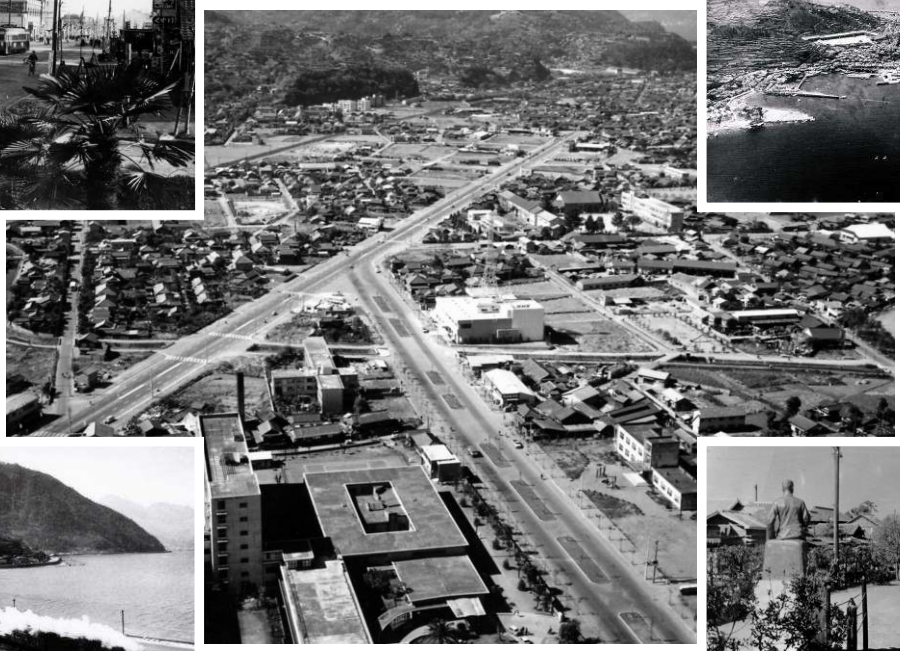
昭和 20 年、戦災復興都市計画決定にあたり、市街地を中心とし東部を工業地帯、南部を住居及び食糧自給圏として、都市人口 15 万人を目標に計画を変更しましたが、大分鶴崎臨海工業地帯造成計画が実施されるにあたり、昭和 36 年 12 月に大分、鶴崎両地区と大在、坂ノ市地区を合わせた都市計画区域の変更が行われ、従来の計画を変更して、人口 50 万人を目標としました。

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◇



◇高砂町付近◇

◇田ノ浦・高崎山◇

◇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。

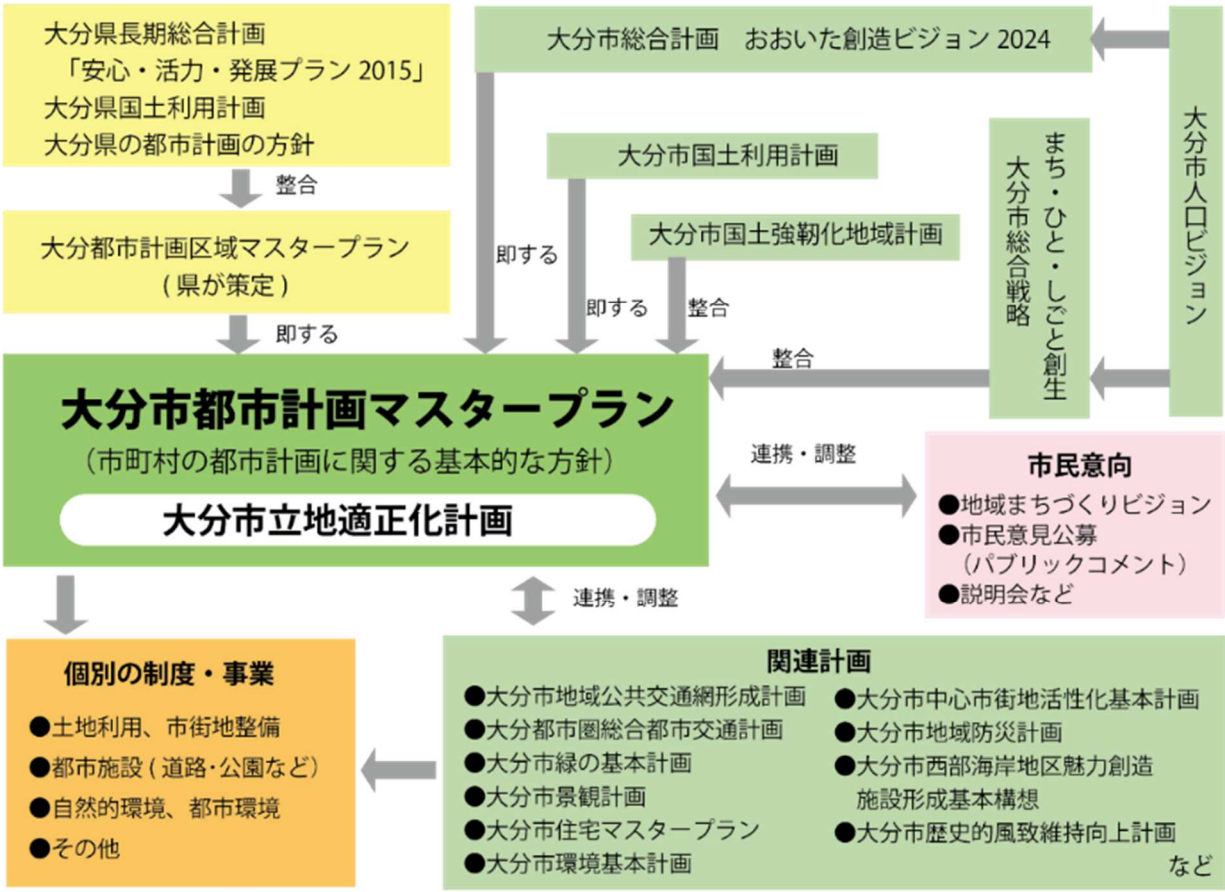
■都市計画マスタープランに関するこれまでの動き

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

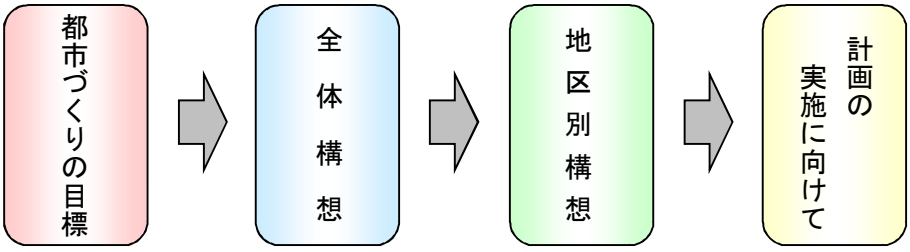
■ 役割

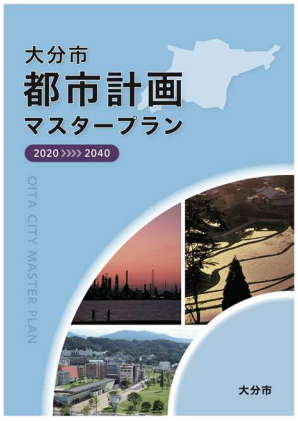
「大分市都市計画マスタープラン」は、次のような役割を担っています
- ○ 大分市の将来像及び都市づくりの目標を明確にします
- ○ 大分市が定める都市計画の基本的な方針を定めます
- ○ 土地利用や都市施設整備などとの相互調整を図ります
- ○ 市民の都市計画への理解を深め、官民協働の都市づくりの基盤をつくります

■ 位置付け



■ 計画構成

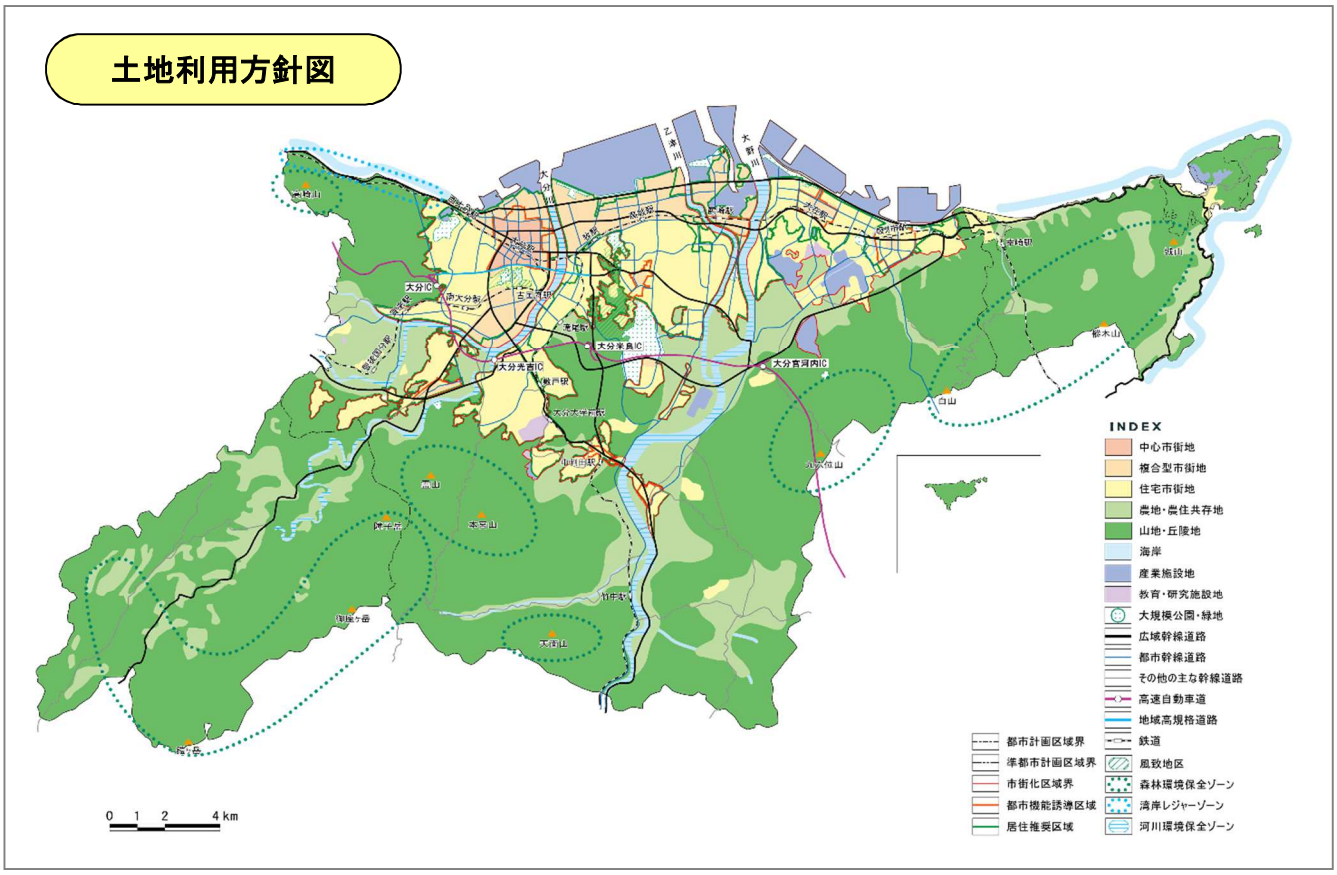




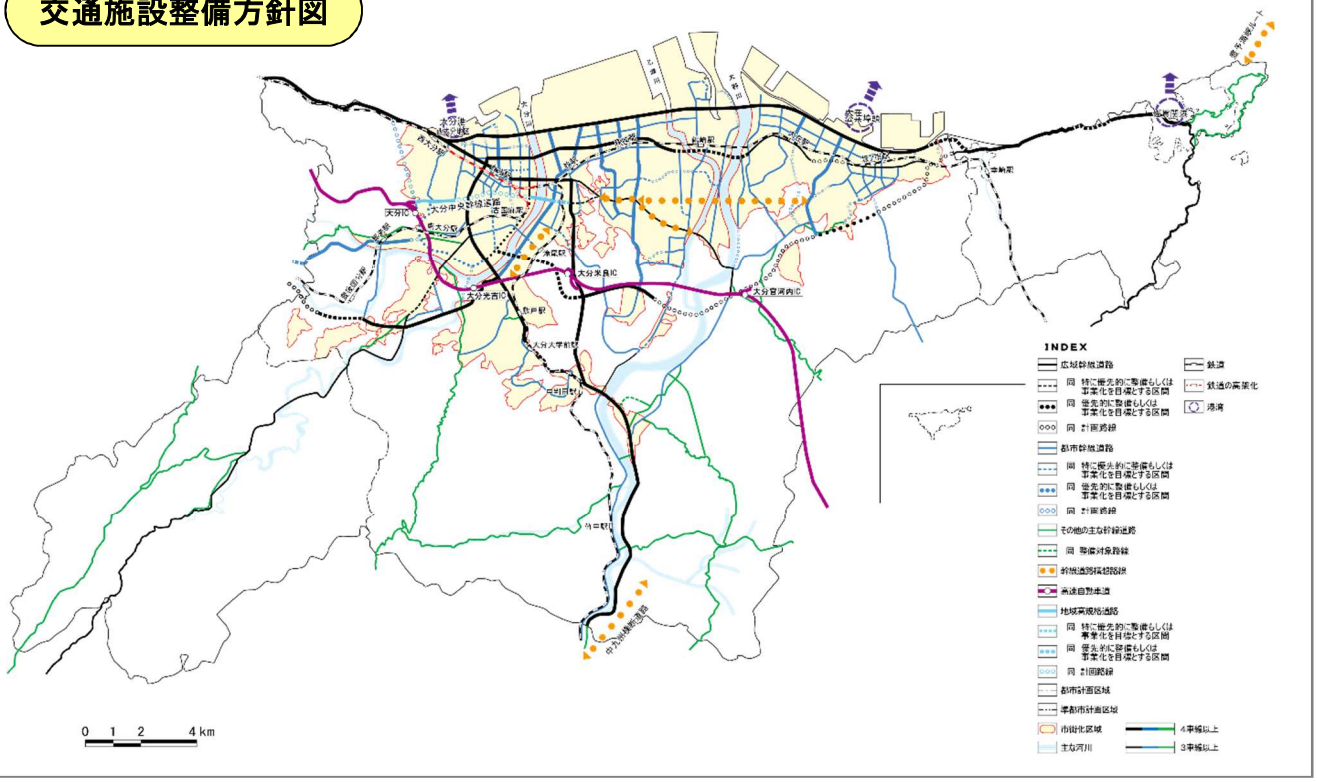
大分市都市計画マスタープラン
【将来都市像】
笑顔が輝き　夢と魅力あふれる
未来創造都市

将来都市構造図

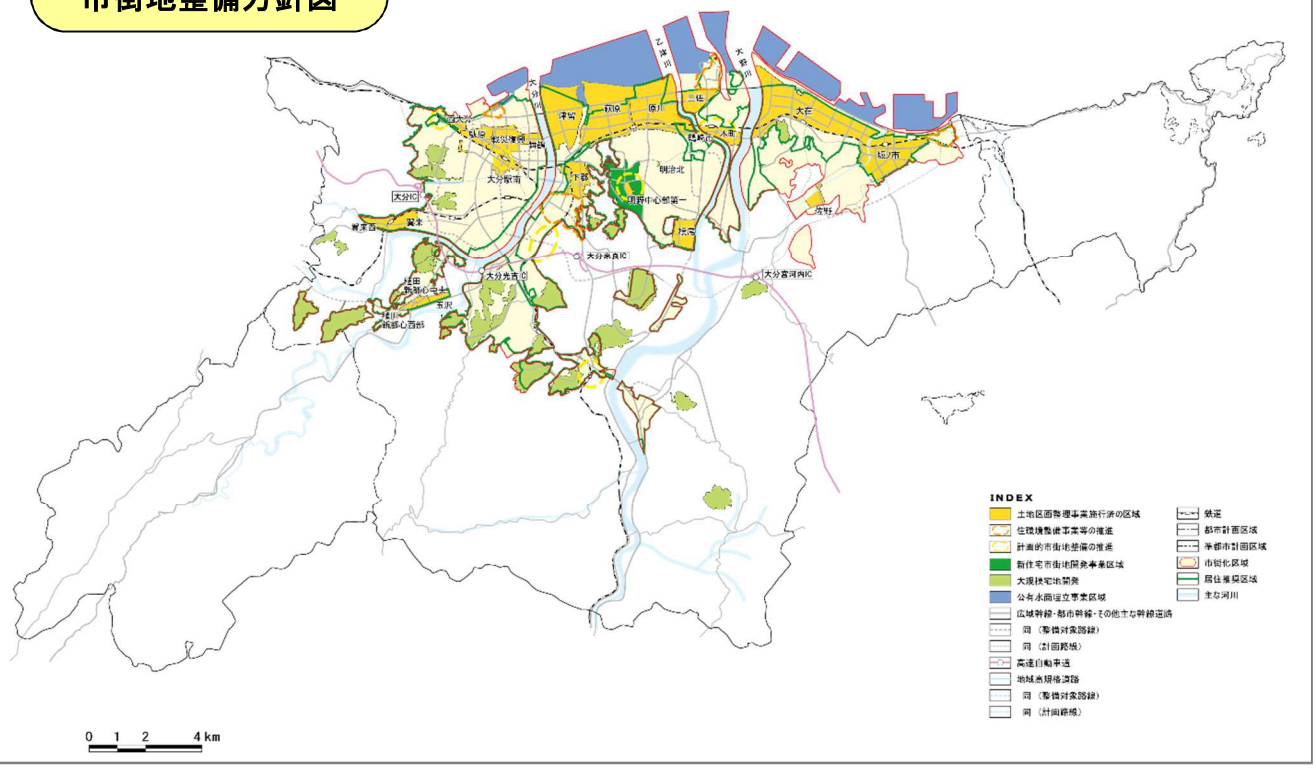
土地利用方針図



交通施設整備方針図



市街地整備方針図



(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 26000
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（旧挟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	

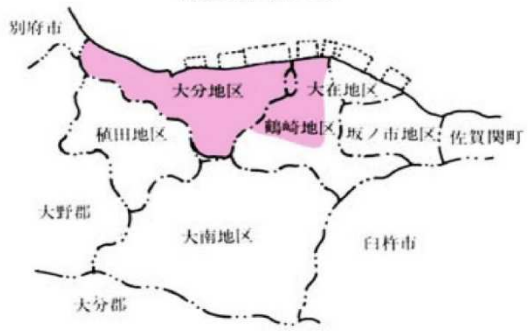
■佐賀関準都市計画区域の変遷

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

大正14年４月11日



昭和12年４月26日

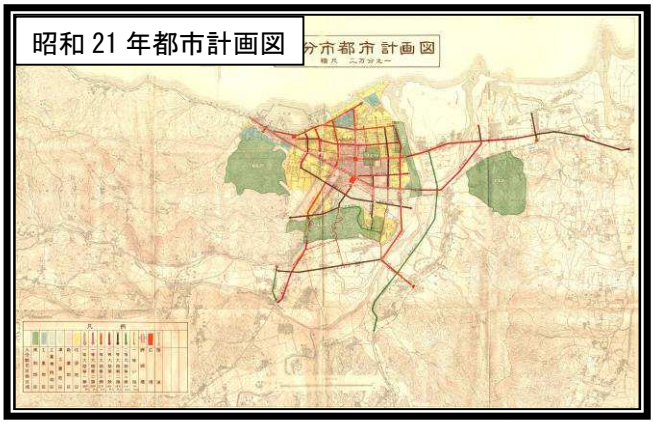
昭和29年３月31日

昭和36年12月25日

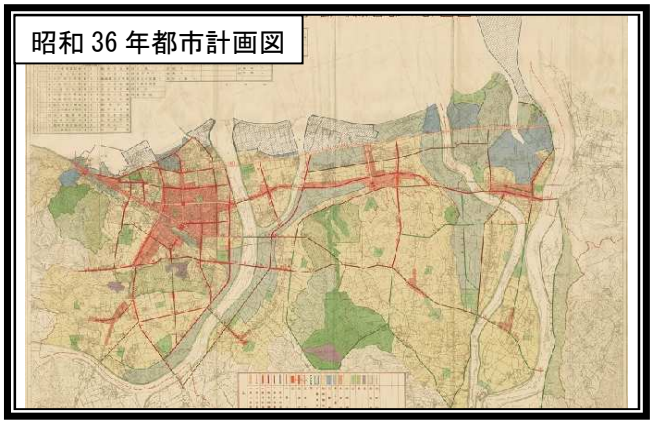
昭和40年３月31日

昭和44年５月20日

昭和 21 年都市計画図

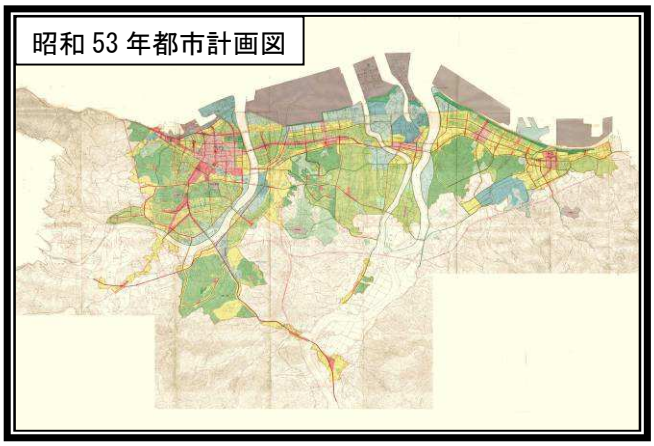


昭和 36 年都市計画図

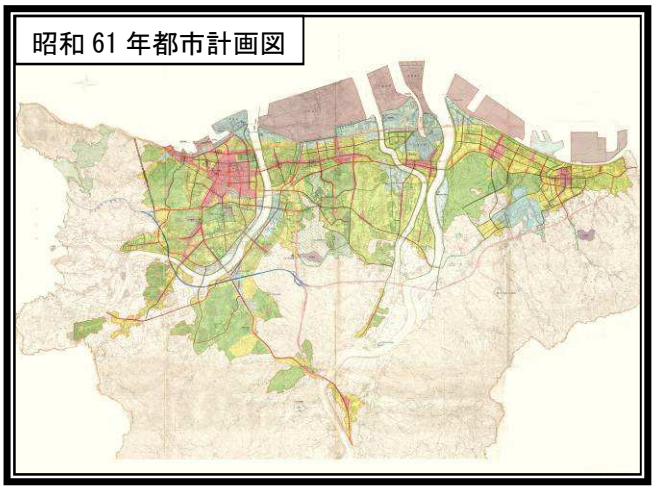


昭和 48 年都市計画図

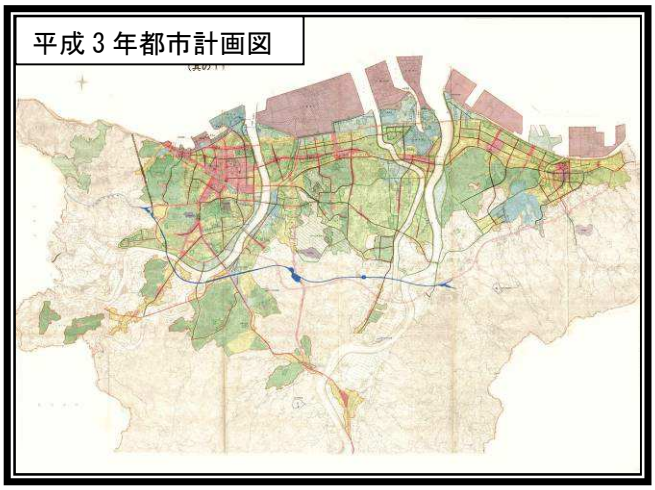
昭和 53 年都市計画図



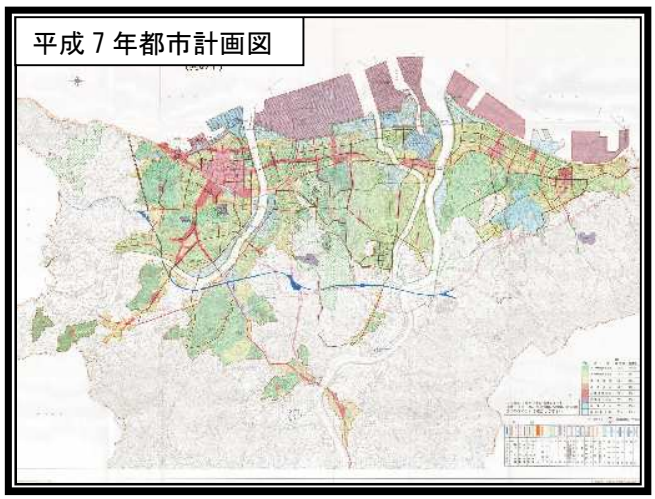
昭和 61 年都市計画図



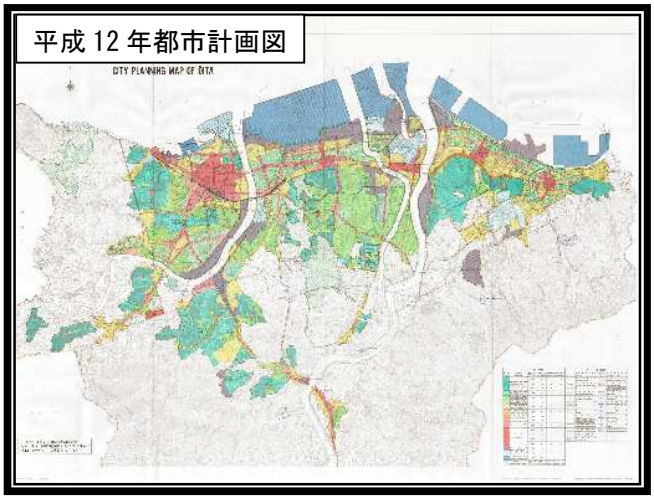
平成 3 年都市計画図



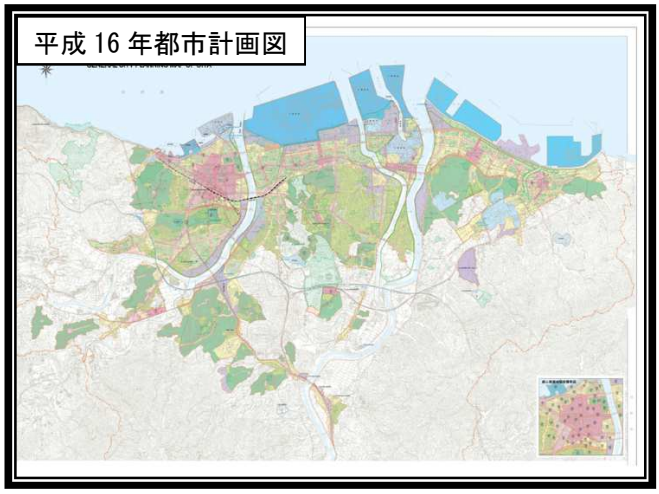
平成 7 年都市計画図



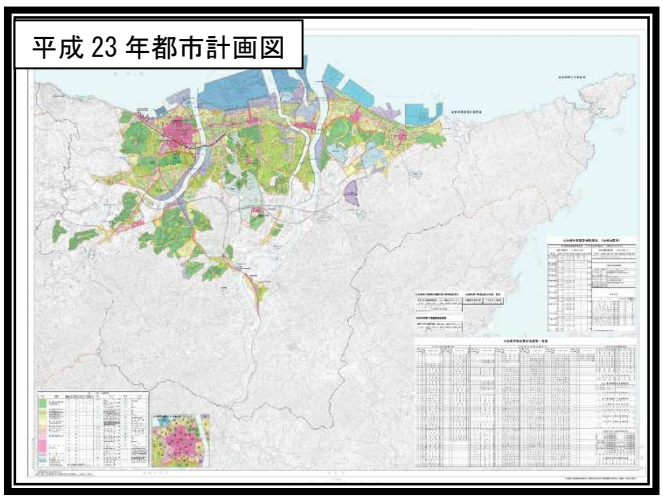
平成 12 年都市計画図



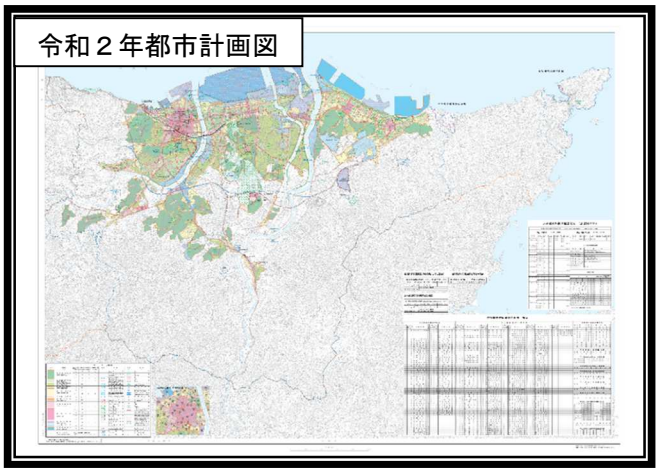
平成 16 年都市計画図



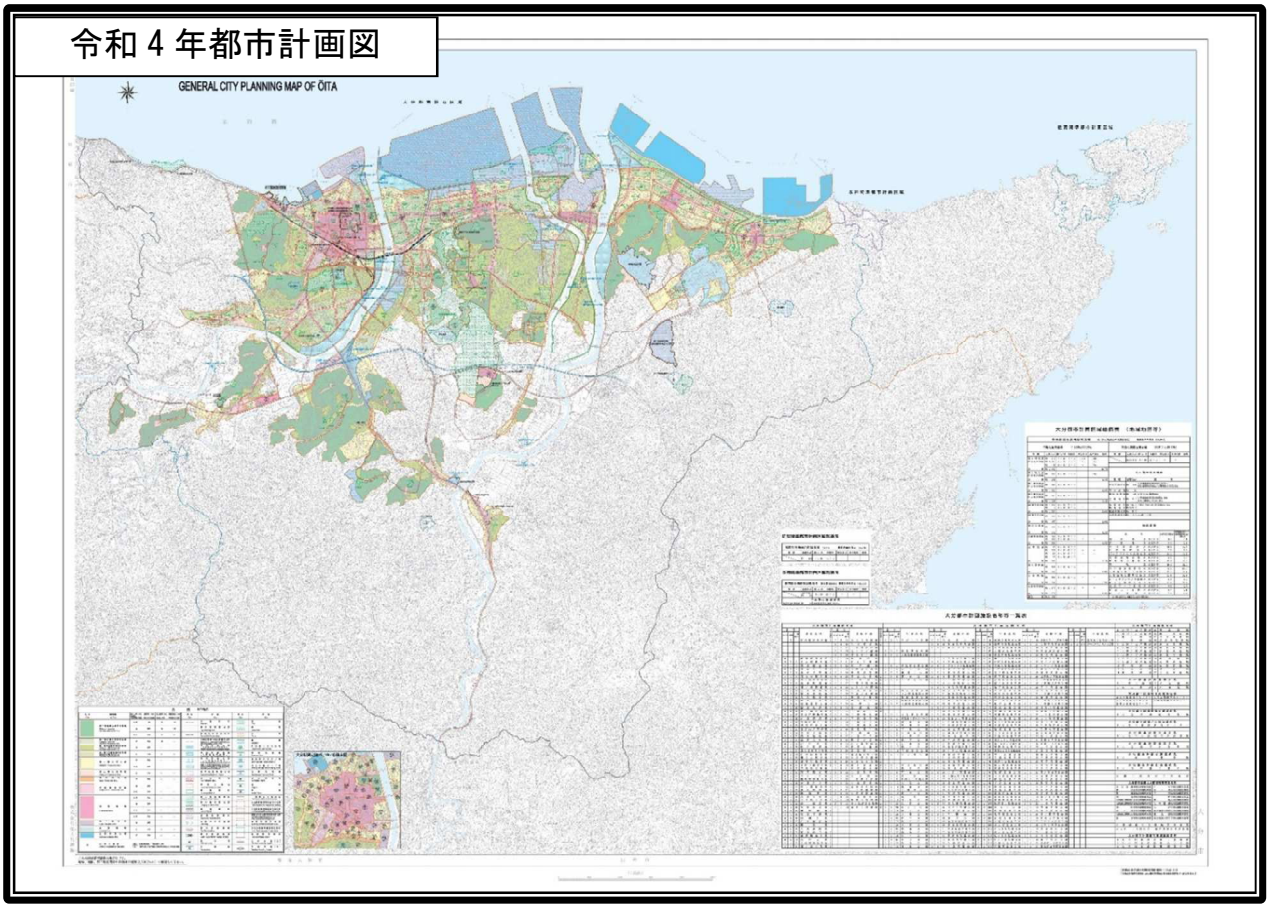
平成 23 年都市計画図



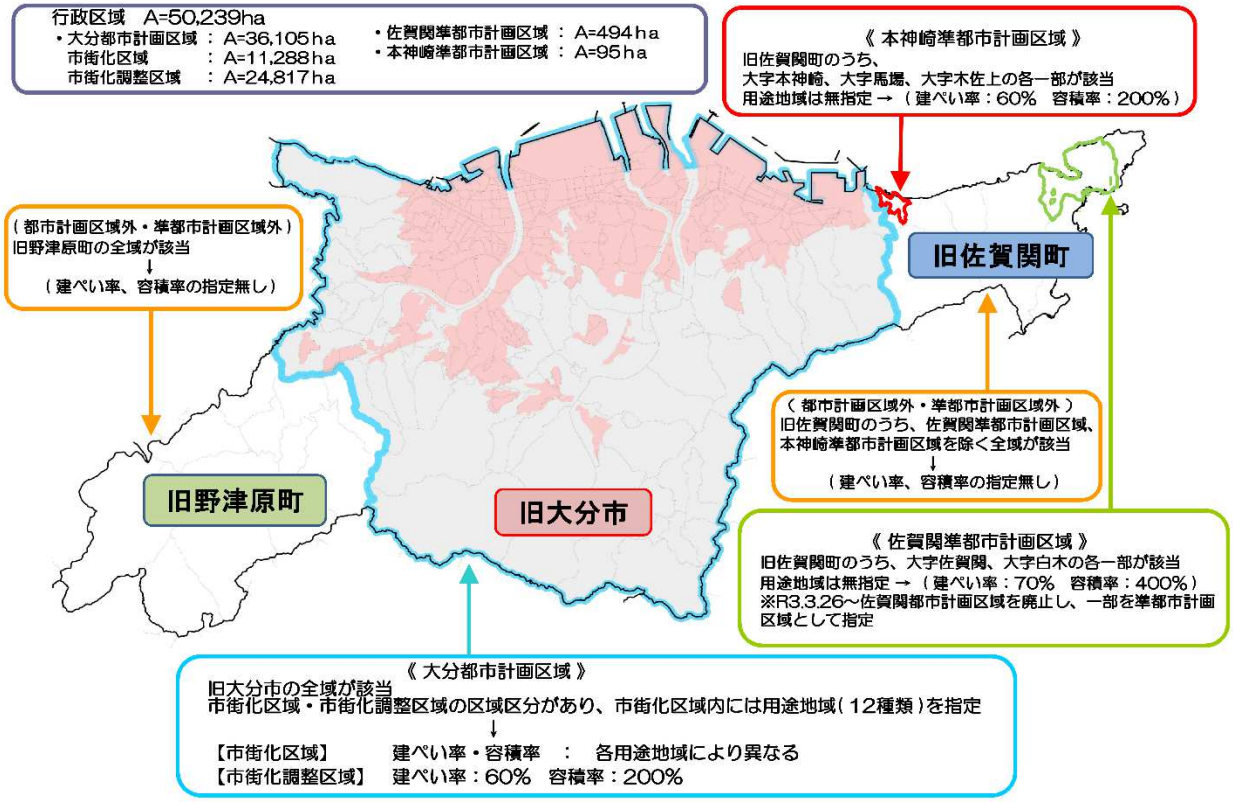
令和２年都市計画図



令和 4 年都市計画図



■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 ㎡
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 ㎡
ごみ焼却場	2 ヶ所
	370,000 ㎡
病院	1 ヶ所
	45,700 ㎡
市場	1 ヶ所
	90,000 ㎡
火葬場	1 ヶ所
	123,500 ㎡
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

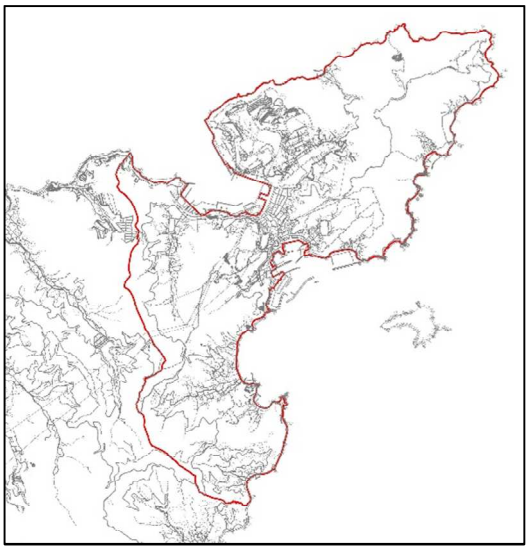
※1・・・・・H27年の国勢調査を基にした概数

■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

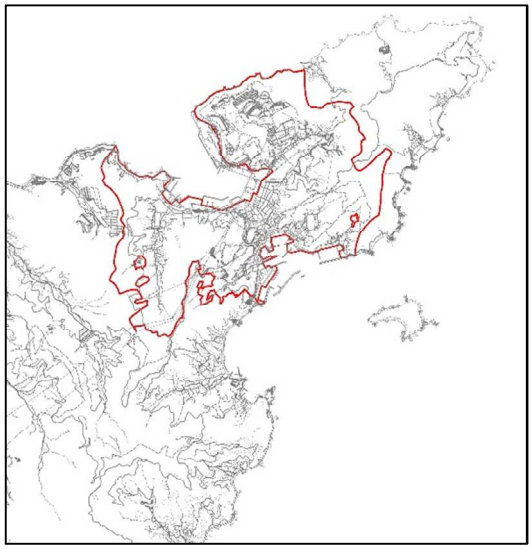
佐賀関都市計画区域

（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

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に行われます。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。

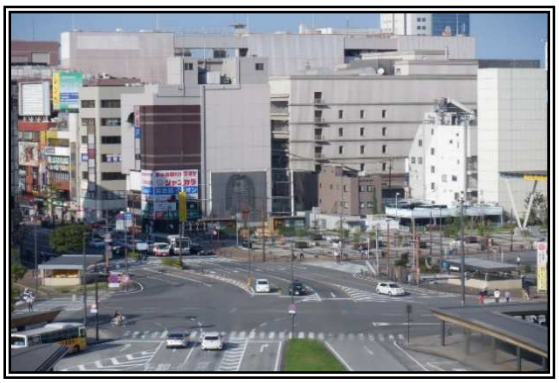
≪ 用途地域 ≫

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

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。

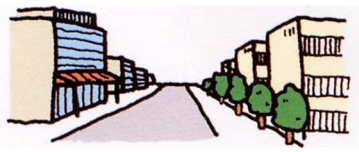
第二種低層住居専用地域

主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500㎡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



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域

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

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。

近隣商業地域

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。

商業地域

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

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。

工業地域

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。

工業専用地域

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

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。

※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。

■ 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

□ 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。

		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
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。 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。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ■ 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150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	■	②	③				■					④	
	店舗等の面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	■	■	③				■					④	
	店舗等の面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	■	■	■				■					④	
	店舗等の面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	■	■	■	■	■			■					④	
	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	■	■	■	▲				■						▲ 2階以下。
	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	■	■	■	▲				■						
	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、バ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。
		※一団地の敷地内について別に制限あり。													
	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 ①50㎡以下。②150㎡以下。 ■ 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少ない工場	■	■	■	■	■	■	■	■	②	②				
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
	危険性が大きいか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　量が非常に少ない施設	■	■	■	①	②			■						① 1,500㎡以下　2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設	■	■	■	■	■	■	■	■						
	量がやや多い施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
	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、鶯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。

◇国道 10 号宮崎付近◇

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。

■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。

この地区にあっ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	

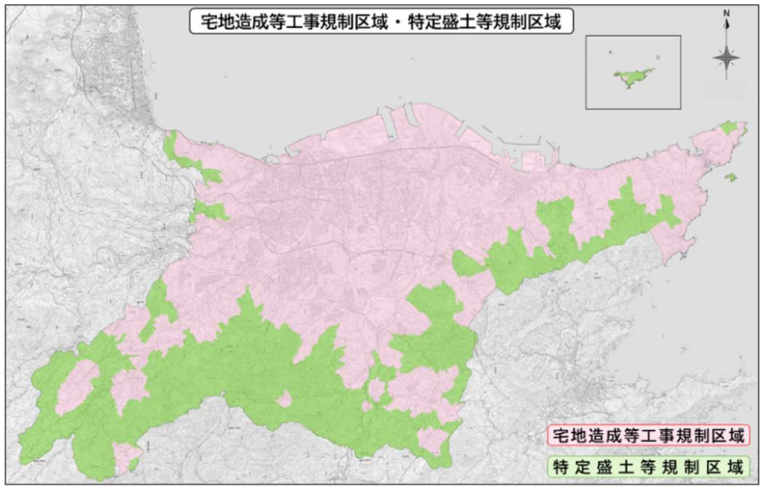
（令和7年3月末現在）

◇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が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が大きいと認められる区域です。

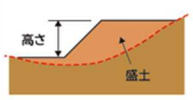
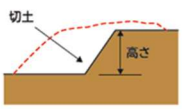
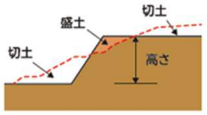
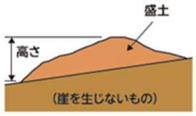
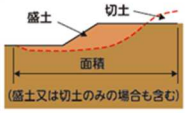
大分市では昭和 43 年から宅地造成等規制法による「宅地造成工事規制区域」を市内約 21.5%の範囲に指定されていましたが、令和 5 年に本法が宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）に改正されたことに伴い、令和 7 年 5 月 1 日に市内全域を「宅地造成等工事規制区域」または「特定盛土等規制区域」のいずれかに指定しています。



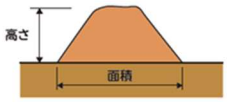
※市街地等区域：市街地若しくは市街地になろうとする土地の区域または集落の区域
（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む。）

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になります。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）

5. 都市施設

≪ 道路 ≫

道路は、安全かつ快適な市民生活や、機能的な都市活動を確保するための都市基盤の骨格を形成する施設であり、交通機能を有するほかに、都市環境の保全、生活基盤施設の収用空間確保、都市防災などの都市空間機能や、市街地形成機能など、さまざまな役割を果す重要な施設です。本市では、昭和 16 年に最初の都市計画道路が決定されて以降、現在、240 路線・延長約 392Km が都市計画決定され、安全で快適な道路空間を確保するため、順次整備が進められています。

■「都市計画道路」の種別と機能

種別	機　　能
自動車専用道路	九州横断自動車道、東九州自動車道など、自動車のみの交通の用に供する道路です。
幹線街路（幹線道路）	道路網の中でも、主要な骨格をなし、都市に出入りする交通及び都市の住宅地、工業地、業務地等の相互間の交通を柱として受け持つ道路です。また、周辺地域の開発を促し、災害時の避難路や延焼遮断帯としての機能を併せ持つ道路です。
区画街路（区画道路）	地区における宅地の利用に供するための道路です。
特殊街路（特殊道路）	歩行者、自転車または、歩行者及び自転車のそれぞれの交通の用に供する道路です。

■道路　（単位：m）

名　　称	路線数	計画		事業実施状況		整備率（%）
		延　長	広　場	改良済	既成済	
自動車専用道路	1	15,110		15,110		100.0 %
幹線街路	102	330,247	72,200	272,051	18,663	82.4 %
区画街路	133	42,240		42,211		99.9 %
特殊街路	4	4,410		4,120		93.4 %
計	240	392,007	72,200	333,492	18,663	85.1 %

（令和7年3月末現在）

■自動車専用道路

（単位：m）

幅員別	路線数	計画				改良済				既成済				改良率
		延長	A区域	B区域	C区域	延長	A区域	B区域	C区域	延長	A区域	B区域	C区域	
8m 未満														
8m 以上12m 未満														
12m 以上16m 未満														
16m 以上22m 未満														
22m 以上30m 未満	1	15,110	1,310	2,260	11,540	15,110	1,310	2,260	11,540					100 %
30m 以上40m 未満														
40m 以上														
計	1	15,110	1,310	2,260	11,540	15,110	1,310	2,260	11,540					100 %

（令和7年3月末現在）

■幹線街路

（単位：m）

幅員別	路線数	計画				改良済				既成済				改良率
		延長	A区域	B区域	C区域	延長	A区域	B区域	C区域	延長	A区域	B区域	C区域	
8m 未満														
8m 以上12m 未満	4	3,670	620	3,050		3,670	620	3,050						100.0 %
12m 以上16m 未満	32	70,944	28,402	37,247	5,295	62,402	25,025	33,467	3,910	3,247		2,177	1,070	88.0 %
16m 以上22m 未満	43	130,368	64,408	45,905	20,055	105,468	53,564	39,672	12,232	9,915	4,241	3,496	2,178	80.9 %
22m 以上30m 未満	14	59,670	29,310	12,741	17,619	46,368	19,599	11,656	15,113	4,366	3,150		1,216	77.7 %
30m 以上40m 未満	5	38,865	8,435	7,627	22,803	28,063	7,450	5,427	15,186	485	485			72.2 %
40m 以上	4	26,730	11,239		15,491	26,080	11,239		14,841	650			650	97.6 %
計	102	330,247	142,414	106,570	81,263	272,051	117,497	93,272	61,282	18,663	7,876	5,673	5,114	82.4 %

（令和7年3月末現在）

■区画街路

（単位：m）

幅員別	路線数	計画				改良済				既成済				改良率
		延長	A区域	B区域	C区域	延長	A区域	B区域	C区域	延長	A区域	B区域	C区域	
8m 未満	22	11,490	6,800	4,690		11,461	6,771	4,690						99.8 %
8m 以上12m 未満	45	22,420	1,980	20,440		22,420	1,980	20,440						100 %
12m 以上16m 未満	66	8,330	160	8,170		8,330	160	8,170						100 %
16m 以上22m 未満														
22m 以上30m 未満														
30m 以上40m 未満														
40m 以上														
計	133	42,240	8,940	33,300		42,211	8,911	33,300						99.9 %

（令和7年3月末現在）

■特殊街路

（単位：m）

幅員別	路線数	計画				改良済				既成済				改良率
		延長	A区域	B区域	C区域	延長	A区域	B区域	C区域	延長	A区域	B区域	C区域	
8m 未満	4	4,410	1,730	2,680		4,120	1,440	2,680						93.4 %
8m 以上12m 未満														
12m 以上16m 未満														
16m 以上22m 未満														
22m 以上30m 未満														
30m 以上40m 未満														
40m 以上														
計	4	4,410	1,730	2,680		4,120	1,440	2,680						93.4 %

（令和7年3月末現在）

A地域　：　市街化区域又は用途地域設定区域内でDID区域内

B地域　：　市街化区域又は用途地域設定区域内でDID区域外

C地域　：　A. B以外の都市計画区域

◇都市計画道路 中島錦町線◇

◇都市計画道路 岡臨海線◇

≪ 駐車場 ≫

駐車場については、その対象とする駐車需要が広く、一般公共の用に供すべき基幹的なもので、かつ、永続的に確保すべきものである場合に、路外駐車場として都市計画に定めることとしており、設置主体としては公共団体、公社、公団、第3セクター、民間等があります。

本市では、県庁周辺部の駐車需要に対処し、都市活動の効率化を図ることを目的として、昭和63年11月15日に計画決定をしていましたが、今後高い確率で発生が予測される南海トラフ地震等の自然災害に対応するため、また県庁周辺部における駐車場施設の確保および道路交通の円滑化を図るため、令和元年6月24日に大手町駐車を廃止し、新たに大手町第二駐車場を計画決定しました。

■駐車場　　（令和7年3月末現在）

名　称	位　置	計　画		供　用		整備率(%)
		面積(㎡)	台数	面積(㎡)	台数	
大手町第二駐車場	大手町3丁目1番地	3,300	120	3,300	120	100.0

≪ 都市高速鉄道 ≫

都市高速鉄道は、道路交通の円滑化並びに南北市街地の均衡ある発展を図ることを目的に、平成 8 年 3 月 15 日にＪＲ日豊本線・ＪＲ豊肥本線・ＪＲ久大本線の３路線、合計 10,350ｍを都市計画決定しました。平成 18 年 3 月 31 日には、ＪＲ日豊本線・ＪＲ豊肥本線について一部区域の変更を行い、その後、平成 20 年 8 月 24 日にＪＲ豊肥本線、ＪＲ久大本線が高架開業しました。平成 24 年 3 月 17 日にはＪＲ日豊本線が高架開業し、大分駅が全面高架化されました。

■都市高速鉄道　　（令和7年3月末現在）

名　　称	路線数	計画延長	起点	終点	改良済延長	整備率	備考
		m			m	%	
九州旅客鉄道(株)日豊本線	1	6,040	大字生石字西	牧1丁目	6,040	100.0%	
九州旅客鉄道(株)久大本線	1	2,140	上野丘東	要町	2,140	100.0%	
九州旅客鉄道(株)豊肥本線	1	2,170	大字下郡字下つる	要町	2,170	100.0%	
計	3	10,350			10,350	100.0%	

整備率：改良済延長／計画延長

◇連続立体交差事業◇

≪ 公園 ≫

公園は、快適な都市環境や都市景観を創出するとともに、災害時の避難・救助活動の場、被害の緩衝、防災的な空間です。また、地域のイベント会場、交流活動の場、高齢者等の健康増進の活動空間となるなど、私達の生活にとって必要不可欠なコミュニティ施設であり、非常に多くの複合した機能を有する都市の根幹的施設です。

本市における都市計画公園は、計画決定 225 箇所、総面積約 681.84ha で、このうち 215 箇所、約 396.95ha が開設されており、整備率は 58.2%、市民 1 人当たり 8.5 ㎡となっています。

■公園･緑地等の公共空地

◎公園とは、主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地。

街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園。誘致距離250m、面積0.25haを標準。
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園。誘致距離500m、面積2haを標準。
地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園。誘致距離1km、面積4haを標準。
総合公園	主として一の市町村の区域内に居住する者の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園。面積おおむね10ha以上。
運動公園	主として運動の用に供することを目的とする公園。面積おおむね15ha以上。
広域公園	一の市町村の区域を超える広域の区域を対象とし、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園。面積おおむね50ha以上。
特殊公園	風致公園、動物公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする公園。

◎緑地とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地。

◎広場とは、主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地。

◎墓園とは、自然的環境を有する静寂な土地に設置する、主として墓地の設置の用に供することを目的とする公共空地。

◇佐野植物公園（特殊公園）◇

■公園等整備状況（大分都市計画区域）　（令和7年3月末現在）

種　別	計　画		供　用		整備率	備　考
	箇　所	面　積	箇　所	面　積		
		ha		ha	%	
街区公園	174	47.89	174	47.81	99.8	若草児童公園　外
近隣公園	27	57.96	24	40.71	70.2	弁天島公園　外
地区公園	—	—	—	—	—	
総合公園	11	105.02	9	69.29	66.0	大分城址公園　外
運動公園	5	48.20	3	28.00	58.1	大分総合運動公園　外
特殊公園	7	168.30	5	43.51	25.9	上野丘公園　外
広域公園	1	253.00	1	167.80	66.3	スポーツ公園
合　計	225	680.37	216	397.12	58.4	
市民1人当たりの面積	14.7㎡		8.6㎡			都市計画区域内人口460,385人

整備率：（供用面積／計画面積）×100

◇田ノ浦ビーチ（総合公園）◇

≪ 緑地 ≫

緑地は、都市の自然環境の保全、都市景観の向上、災害時の避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保、公害の防止等をはかることを目的とした重要な都市施設です。

本市における都市計画緑地は、計画決定 26 箇所、総面積約 219ha で、このうち 23 箇所約 147ha が開設されており、整備率は 67.3%、市民 1 人当たり 3.2 ㎡となっています。

◇舞子浜緑地◇

■緑地整備状況　（令和7年3月末現在）

種　別	計　画		供　用		整備率	備　考
	個所	面積	個所	面積		
緑　地	26	ha 218.82	23	ha 147.24	% 67.3	
市民1人当たりの面積	4.8㎡		3.2㎡			都市計画区域内 人口460,385人

整備率：供用面積／計画面積×100

≪ 墓園 ≫

墓園は、従来の墓地としてのイメージを改善し、住民が墓所として利用するだけでなく、散策、休息など屋外レクリエーションの場として利用すると共に都市環境の改善を目的とした都市施設です。

本市における都市計画墓園は、計画決定 4 箇所、総面積約 72ha で、このうち 2 箇所約 14ha が開設されており、整備率は 20.2%、市民 1 人当たり 0.3 ㎡となっています。

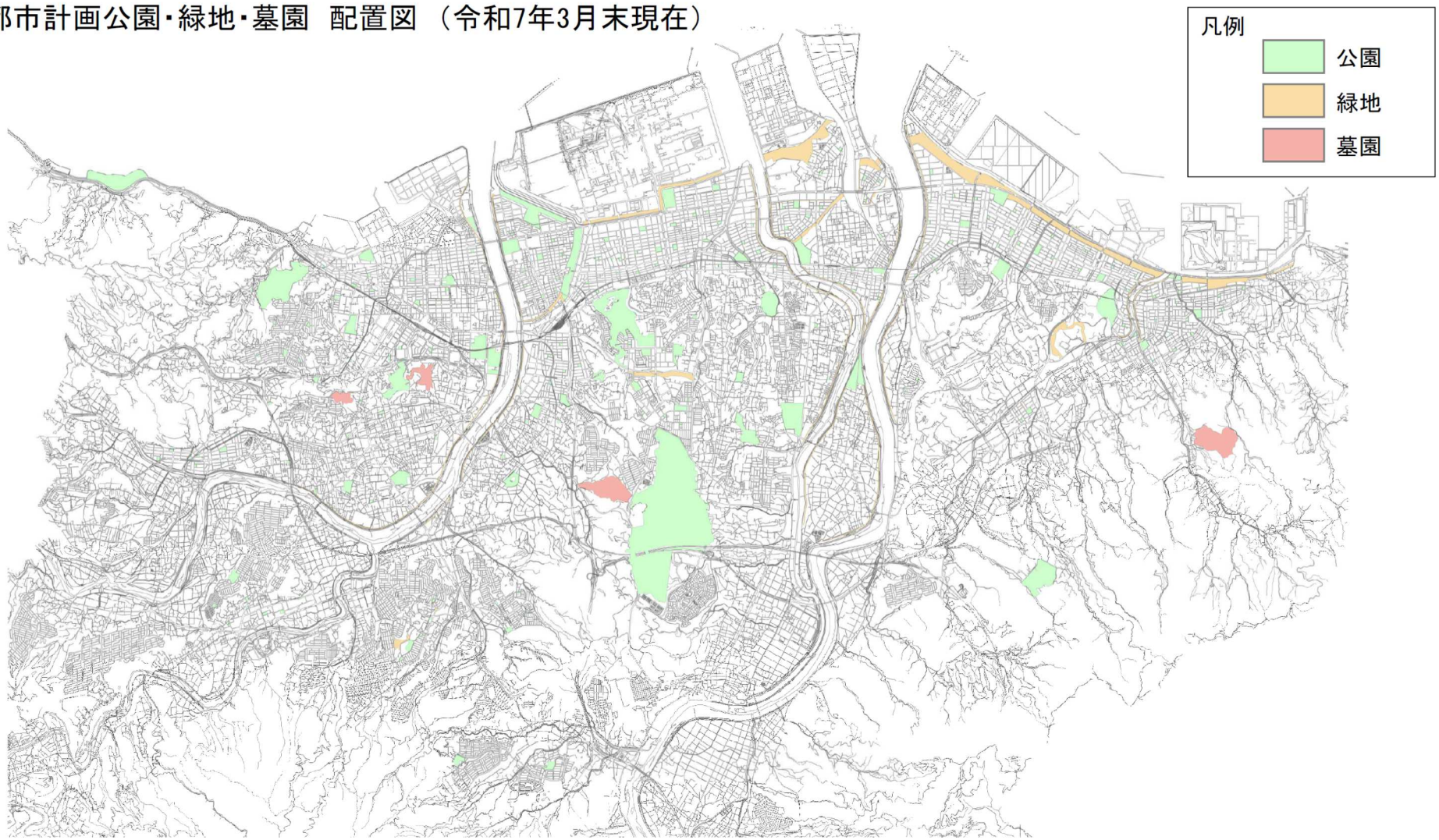
◇上野丘墓地◇

■墓園　（令和7年3月末現在）

種　別	計　画		供　用		整備率	備　考
	個所	面積	個所	面積		
墓　園	4	ha 71.80	2	ha 14.49	% 20.2	
市民1人当たりの面積	1.6㎡		0.3㎡			都市計画区域内 人口460,385人

整備率：供用面積／計画面積×100

都市計画公園・緑地・墓園　配置図（令和7年3月末現在）



≪ 下水道 ≫

本市の下水道事業は、大正年間に市中心部約 300ha に雨水排除を主とする雨水・汚水の合流管を敷設したことに始まり、昭和 40 年に第一回基本計画を雨水と汚水の分流式排除方式により策定し、昭和 41 年、明野処理区において工事に着手しました。

その後、市街化区域を中心に計画区域を定め、地形及び水系等に基づいて 5 つの処理区を設定し、下水道の普及促進に努めています。

また、平成 22 年 4 月に企業会計方式を導入し、一層の下水道普及率の向上と将来にわたり安定した下水道サービスの提供を目指して、経営改善に取り組んでいます。

なお、資源有効利用として、昭和 60 年に全国に先駆けて「アメニティ下水道モデル事業」に取り組み、弁天水資源再生センターの再生水により府内城址公園のお堀や周辺水路の浄化を行いました。近年は、その再生水を市第二庁舎と市保健所のトイレ水洗用水、植樹帯等の散水用水に利用しており、下水汚泥は、セメント原料として有効利用されていますが、汚水整備の拡大に伴い下水汚泥量が増加し運搬処分費の増大が見込まれることから、経費削減や処分先の分散によるリスク回避のため、大在水資源再生センター内に汚泥燃料化施設を建設し、令和 6 年 10 月供用開始しました。

◇アメニティ下水道モデル事業◇

◇泥燃料化施設◇
◇（大在水資源再生センター内）◇

■下水道（大分都市計画区域）　（令和7年3月末現在）

名　称	区　分		計　画		供　用		整備率(%)
大分公共下水道	排水区域	汚　水	約 9,760 ha		約 6,140 ha		62.9
		雨　水	約 10,180 ha		約 6,130ha		60.2
	下水管渠	汚　水	7 本	約 12,000 m	7 本	約 12,000 m	100
		雨　水	7 本	約 6,740 m	7 本	約 6,740 m	100
		放流渠	5 本	約 470 m	5 本	約 470 m	100
	その他の施設	ポンプ場（汚水）	7 箇所		6 箇所		85.7
		ポンプ場（雨水）	10 箇所		8 箇所		80.0
		処理場	5 箇所		5 箇所		100
		調整池	1 箇所		1 箇所		100

●公共下水道

１）汚水整備事業

本市の下水道処理人口普及率は、令和 6 年度末で 71.9%に達しております。全体計画区域面積は、現在市街化区域を中心に 10,366ha（一部市街化調整区域を含む）となっており、人口密度や公共桝の接続希望など総合的に判断して、効率的な汚水整備を進めているところです。

◇汚水管渠布設工事◇

■汚水整備事業の進捗状況　（令和7年3月末現在）

住民基本台帳人口(人)	処理人口(人)	普及率(%)
471,290	338,847	71.9

普及率：処理人口／住民基本台帳人口

２）雨水整備事業

本市では、浸水被害の軽減を図るため、雨水整備も並行して行っています。
しかしながら市内には、近年の豪雨により被害に見舞われているところが残っている状況です。
そのため、早急な対策を行うこととしています。

令和５年３月には、片島雨水排水ポンプ場の供用を開始しており、雨水排水路の整備・雨水排水ポンプ場の建設・災害対策ポンプの設置・災害対応組織の編成などハードとソフト両面から対策を進めています。

また、公共下水道事業と連携し、雨水の流出抑制及び雨水の有効活用を目的とした雨水貯留施設設置補助金事業を実施しています。建物の屋根に降った雨水を貯留施設に溜めることにより、庭木への散水や打ち水、災害時の防火用水や非常用水などに利用することができます。

◇浸水被害対応状況◇

◇雨水管渠布設工事◇

◇皆春雨水排水ポンプ場◇

◇片島雨水排水ポンプ場◇

●処理施設の状況

各家庭の汚水は、汚水管渠を通り※水資源再生センターへと流れて行きます。本市では、1日平均 112,339 立方メートル（令和６年度実績）の汚水が排出されています。市内を５処理区に分割する中、海岸部に３ヶ所・内陸部に２ヶ所の計５箇所の水資源再生センターがあります。

また、水資源再生センターの維持管理については、平成 14 年度から全国に先駆け包括的民間委託を実施しているところです。

■水資源再生センター一覧　（令和7年3月末現在）

施　設　名	所　在　地	敷地面積（㎡）	現有能力（m3/日）	供　用　開　始
弁天水資源再生センター	大分市弁天4丁目1番1号	61,727	57,468（設計HRT=7.5の時）	昭和52．10．1
宮崎水資源再生センター	大分市大字宮崎35番地	34,810	45,120（設計HRT=8.0の時）	昭和48．12．1
原川水資源再生センター	大分市向原沖3丁目1番31号	34,092	46,964（設計HRT=2.5の時）	昭和44．9．1
大在水資源再生センター	大分市大字志村2500番地の1	52,498	22,887（設計HRT=8.0の時）	平成２．４．1
松岡水資源再生センター	大分市大字松岡1878番地の1	18,402	13,938（設計HRT=8.0の時）	平成４．４．1

※平成23年3月1日より終末処理場から水資源再生センターへ施設名称を変更しました。

◇弁天水資源再生センター◇

◇南部汚水中継ポンプ場◇

≪ ごみ焼却場 ≫

人口の増加や、市民生活の向上などにより、増え続けるごみに対処するために、佐野地区に大分市東部清掃センターを、平成 13 年 12 月 11 日に計画決定し、衛生的、効率的なごみ処理を図ってきましたが、稼働から長期間が経過し、設備の故障による施設整備が増加するなど、ごみの適正処理に支障を及ぼすことが懸念され、新たな一般廃棄物処理施設の整備を進める必要が生じたことから令和 5 年 8 月 28 日に新環境センターを計画決定しました。

■ごみ焼却場　　（令和7年3月末現在）

名　称	位　置	計　画		供　用		整備率(%)
		面積(㎡)	能力	面積(㎡)	能力	
大分市東部清掃センター	大字佐野、大字丹川	115,500	387t／日	115,500	387t／日	100
新環境センター	大字上戸次	254,500	可燃物690t／日 再資源化59.4t／日			

◇東部清掃センター（佐野清掃センター）◇

◇新環境センター　イメージ図◇

≪ 病院 ≫

基幹総合病院として、高齢化社会の波や、高度化・多様化していく医療ニーズに対応し、医療水準の向上と医療サービスの充実を図るために、大分県立大分病院を都市計画決定しています。

本市においては、昭和 31 年 2 月 7 日に高砂町に計画決定しましたが、豊饒に新築・移転したことに伴い、平成 5 年 7 月 16 日に位置及び区域の変更を行いました。

さらに、令和 2 年度に開設した「大分県立病院精神医療センター」の建設に伴い、平成 29 年 7 月 31 日に区域の変更を行っています。

■病院　　（令和7年3月末現在）

名　称	位　置	計画面積(㎡)	供用面積(㎡)	整備率(%)
大分県立大分病院	大字豊饒、大字畑中	45,700	45,700	100

◇大分県立大分病院◇

≪ 市場 ≫

市民の日常生活に直結し、欠くことのできない新鮮な青果物・水産物を常に適正な価格で供給するため大分市公設地方卸売市場を都市計画決定しています。

■市場　（令和7年3月末現在）

名　称	位　置	計　画		供　用		整備率(%)
		面　積(㎡)	能　力	面　積(㎡)	能　力	
大分市公設地方卸売市場	豊海3丁目、4丁目	90,000	405t／日	90,000	405t／日	100

◇大分市公設地方卸売市場◇

≪ 一団地の住宅施設 ≫

都市の総合的な土地計画利用に基づき、良好な居住環境を有する住宅地を確保するために、原則として住居系の用途地域において、住宅の集団的建設と関連施設の整備を図り、公益的な住宅供給と市民の居住水準の向上を図ることを目的として、大園団地を昭和 52 年 11 月 5 日に計画決定しています。

■一団地の住宅施設　（令和7年3月末現在）

名　称	計　画		供　用		整備率(%)
	面積(ha)	内容(戸)	面積(ha)	内容(戸)	
大園一団地の住宅施設	1.8	160	1.8	156	100

◇大園団地◇

≪ 火葬場 ≫

市民の福祉と公衆衛生の向上を図るために、大分市葬斎場を計画決定しています。

本市では、これまで鶴崎、東部、大在の 3 つの火葬場を使用してきましたが、各施設とも狭あいなうえ老朽化したため、これに代わる施設として、昭和 62 年 10 月 10 日に竹中に新しい葬斎場が完成し、稼動に至ったため旧 3 火葬場を廃止しました。

■火葬場　　（令和7年3月末現在）

名　　称	位　　置	計　　画		供　　用		整備率(%)
		面　積(㎡)	能　力	面　積(㎡)	能　力	
大分市葬斎場	大字竹中	123,500	30体／日	123,500	30体／日	100

◇大分市葬斎場◇

6. 市街地開発事業

(1) 土地区画整理事業

○ 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。

○ 公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業です。
（公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩といいます。）

○ 事業資金は、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費用分を含む）に相当する資金から構成されます。
これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。

○ 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。

≪ 土地区画整理事業による効果 ≫

◆ 整理前の権利を保全しながら事業を行うため、長年地元で培われてきた地域のコミュニティがそのまま生かされます。

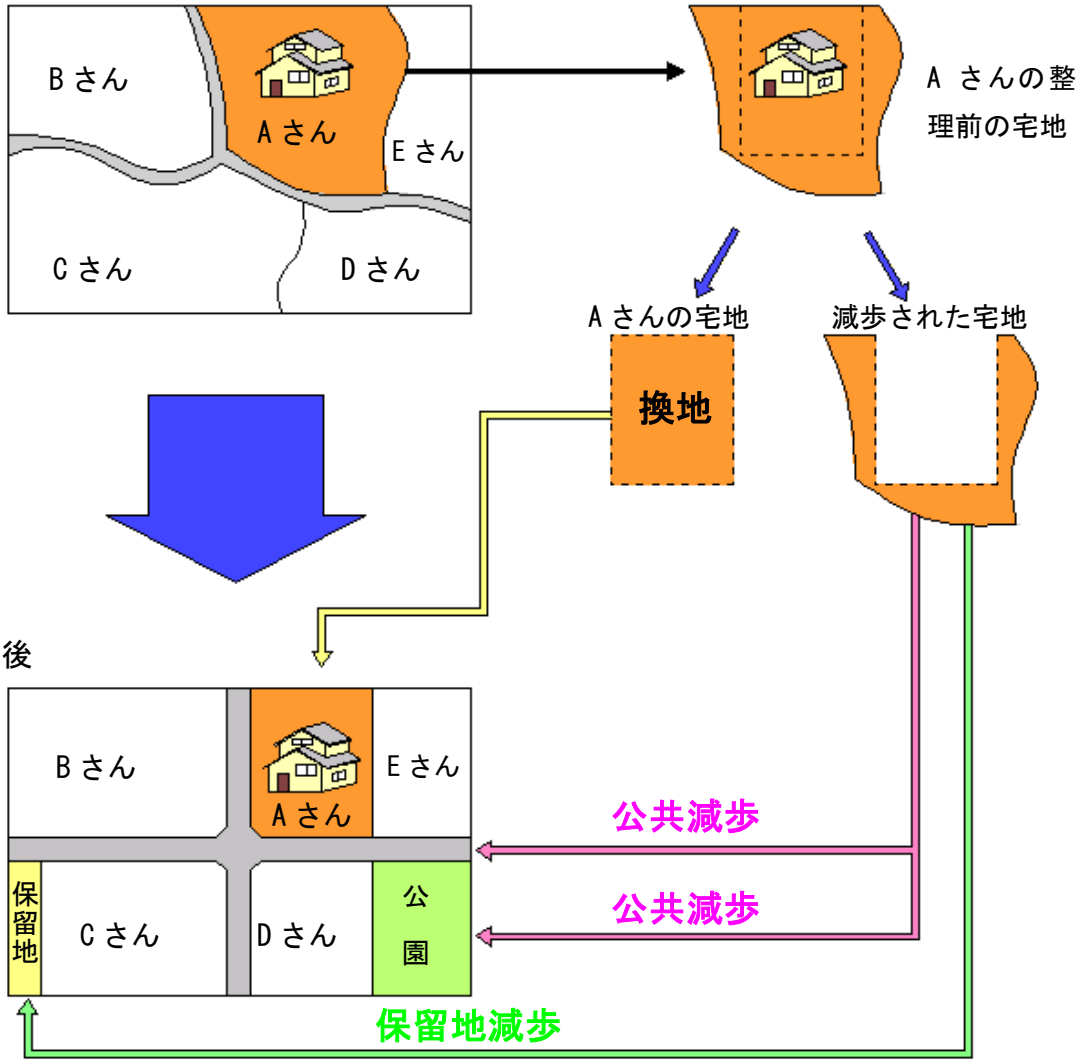
◆ 曲がりくねった道路やすれ違いが出来なかった道路が、安全で快適な道路に生まれ変わります。

◆ 子供の遊び場や憩いの場として公園が確保されます。

◆ 地区内のすべての宅地が、道路に面し形の整った利用しやすいものとなり、境界も明確になります。

◆ 上・下水道やガスなどの供給処理施設を、一体的に整備することが出来ます。

■ 整理前



○換　　地

区画整理を施行する前の土地に見合った新しい土地を、従前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに応じて、地権者へ渡すことを換地といいます。

○減　　歩

地権者が、土地を少しずつ出し合うことを減歩といいます。

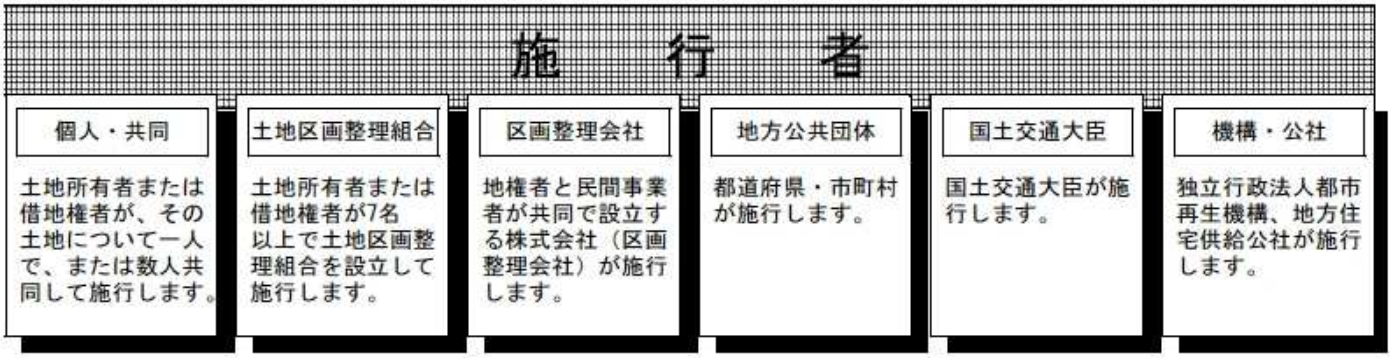
○公 共 減 歩

公園、道路等の公共用地に充てるための減歩を「公共減歩」といいます。

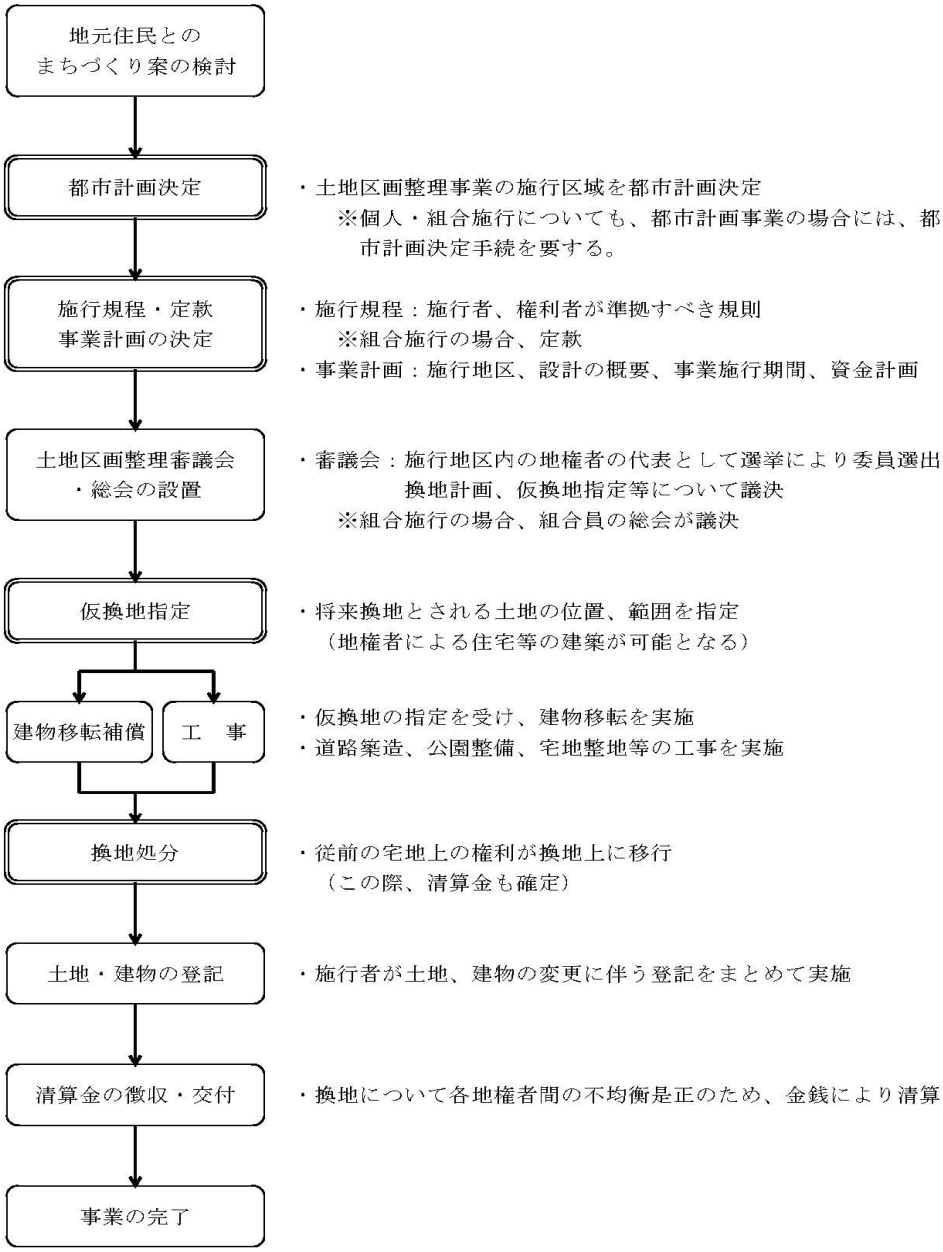
○保留地減歩

売却して事業費の一部をまかなうための土地（保留地）の減歩を、保留地減歩といいます。

■土地区画整理事業の施行者



≪ 土地区画整理事業の流れ ≫



≪ 土地区画整理事業の概要 ≫

大分市のまちづくりにとって、土地区画整理事業は重要な役割を果たしてきました。都市計画に基づく道路・公園等の公共施設の整備改善や良好な住宅地の供給に貢献しており、現在までに施行済23地区 2,301.7haの整備が行われています。

本市における土地区画整理事業は、戦災により荒廃した中心市街地の復興から始まりました。復興計画で、大分駅北側 101.9haを昭和21年5月に区域決定し、昭和21年～48年にかけて事業を実施しました。続いて、これに隣接する舞鶴地区・駄原地区と旧市街地の都市基盤整備を行い、本市の中心市街地の骨格が出来上がりました。

昭和30年代に入り、戦後の経済成長が本格的に始まるとともに、昭和38年3月に新産業都市建設に向けた隣接の2市3町1村合併による新大分市が発足するなど、急激な人口増加による宅地需用や公共施設の整備の必要性から臨海工業地帯の後背地整備として土地区画整理事業の導入が図られました。これには、まず県施行による原川地区・萩原地区、市施行による津留地区の整備が行われました。さらに、昭和40年代末から50年代にかけて、大在・坂ノ市・三佐の各地区についても事業着手し、臨海工業地帯の後背地における新市街地の造成を目的に整備が進められました。

一方、旧鶴崎市の中心部であった本町地区や北九州方面からの西の玄関口にあたる西大分地区などの密集市街地については、昭和30年代末から50年代にかけて整備を行いました。また、宅地供給を目的とした新市街地整備として、組合施行による佐野地区・賀来西地区や県施行による賀来地区、市施行による下郡地区が昭和50年代から平成20年代にかけて、横尾地区が平成2年度から令和3年度にかけて整備されました。

さらに、都市拠点の形成を目的とした玉沢・稙田新都心西部・稙田新都心中央の3地区が平成10年代に組合施行により整備されました。

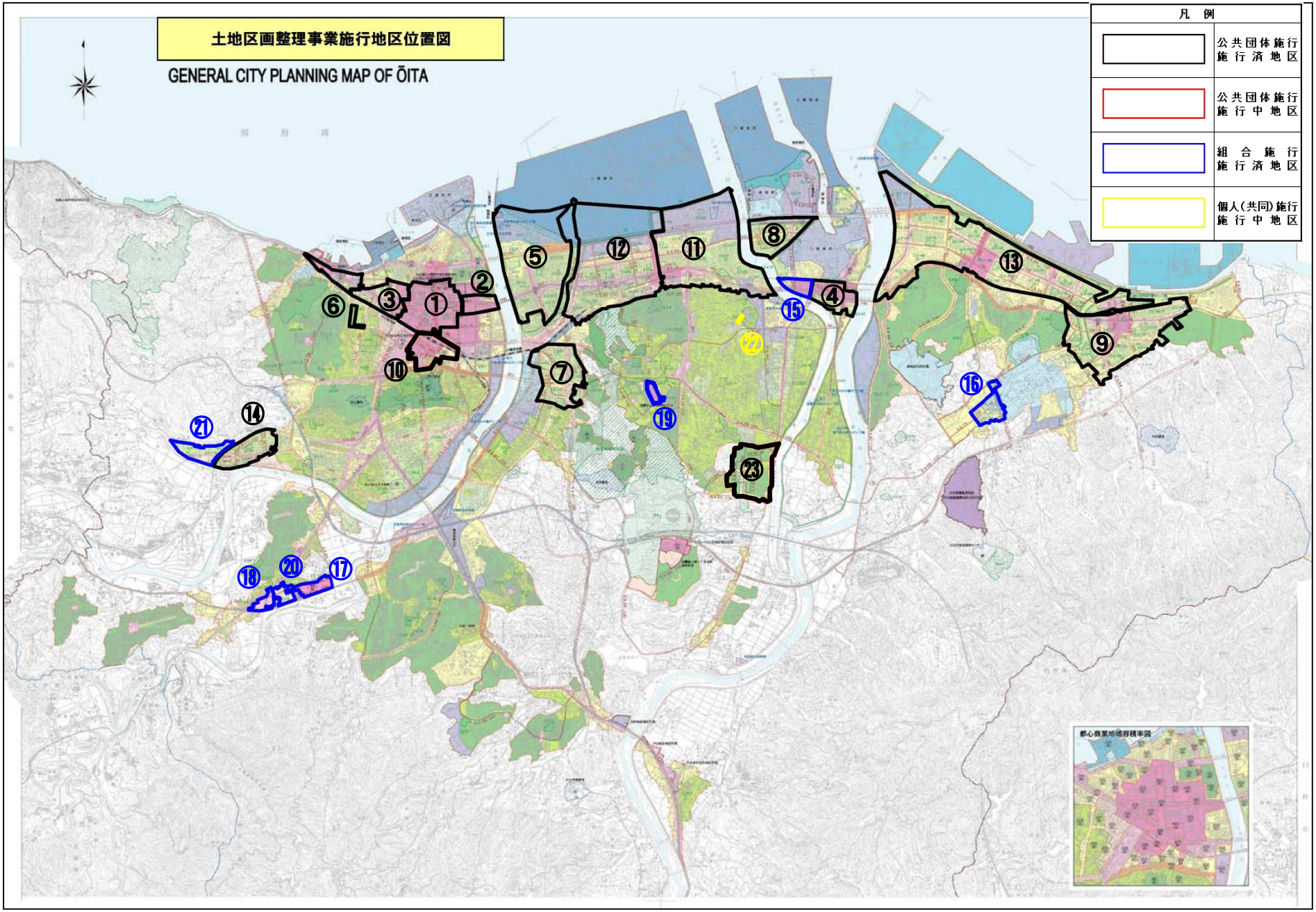
また、平成8年度から平成28年度にかけて大分駅周辺総合整備事業として「大分駅付近連続立体交差事業」「関連街路事業」とともに、「大分駅南土地区画整理事業」に着手し、交通の円滑化、南北市街地の一体化が図られました。

これにより、県都・中核市としてふさわしい都市構造を形成し、多様な都市機能が集積した風格ある広域都心と自然・歴史など地域の特性を活かした魅力ある地区拠点の形成を図るとともに、これらの拠点を中心に幹線道路の整備などにより地域間の連携を強化し、総合的かつ計画的な都市の骨格形成を推進しています。

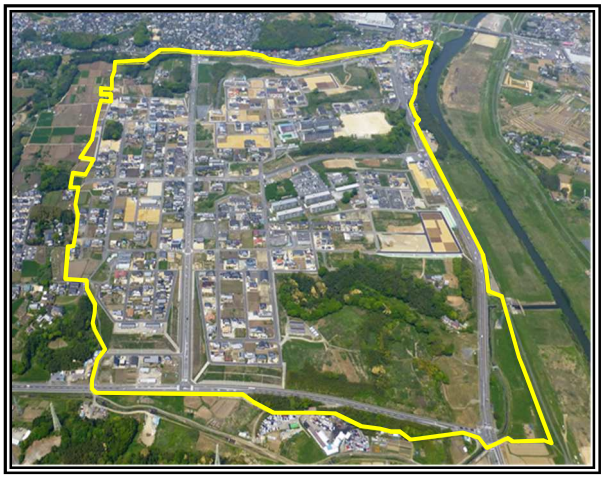
■土地区画整理事業一覧

（令和7年3月末現在）

No	地区名	施行者	施行面積（ha）	施行期間（年度）	総事業費（千円）	減歩率（%）		換地処分告示年月日
						公共	合算	
1	復　興	市長	101.9	S21～S48	206,215	23.40	24.00	S39.10.7
2	舞　鶴	市	21.4	S28～S48	49,100	11.71	11.71	S43. 3.23
3	駄　原	市	50.3	S32～S50	259,000	20.36	20.64	S45.10.24
4	本　町	市	44.3	S38～S57	1,897,203	19.00	22.44	S53. 4.15
5	津　留	市	252.6	S38～H7	4,528,430	18.45	19.95	S55. 1.18
6	西大分	市	32.1	S44～H2	4,224,297	3.98	3.98	S56. 2.27
7	下　郡	市	95.5	S57～H27	22,721,660	20.73	23.95	H16. 2.27
8	三　佐	市	69.4	S58～H27	16,293,844	15.44	23.92	H16. 3.12
9	坂ノ市	市	214.5	S53～H29	51,856,005	19.38	24.09	H19. 6.15
10	大分駅南	市	49.6	H8～R9	68,437,677	19.20	19.20	H28.11.11
11	原　川	県	298.8	S37～H12	4,499,726	21.51	24.00	S51. 2.17
12	萩　原	県	342.5	S43～H12	18,529,360	15.28	19.32	S61. 4.11
13	大　在	県	468.5	S49～R4	49,688,357	21.10	23.80	H10. 3.27
14	賀　来	県	50.7	S52～H8	3,488,300	22.99	23.98	S62. 3.25
15	鶴崎市	組合	17.3	S35～S63	88,870	7.18	11.94	S63.10.18
16	佐　野	組合	30.0	S52～S62	2,116,788	16.96	24.05	S60. 4.19
17	玉　沢	組合	16.2	H11～H14	2,397,997	17.36	25.38	H13.12.20
18	稙田新都心西部	組合	10.9	H13～H16	2,367,356	23.52	30.50	H15.10.31
19	明野中心部第一	組合	10.4	H15～H17	640,922	1.46	3.57	H17. 9.29
20	稙田新都心中央	組合	12.9	H16～H20	2,286,560	16.03	30.41	H20. 9. 5
21	賀来西	組合	29.0	H13～H21	4,585,540	22.40	33.90	H20.10.10
22	明治北	個人(共同)	0.8	H24～H26	118,880	8.84	64.76	H26. 5.21
23	横　尾	市	82.1	H2～R8	19,272,000	21.68	25.15	R4. 1.28
合計			2,301.7（23箇所）		280,554,087	都市計画区域36,105ha（区画整理施行割合 6.4%） 市街化区域11,288ha（区画整理施行割合20.4%）		


土地区画整理事業施行地区位置図
GENERAL CITY PLANNING MAP OF ŌITA
凡　例
公共団体施行 施行済地区
公共団体施行 施行中地区
組合施行 施行済地区
個人(共同)施行 施行中地区
①
②
③
④
⑤
⑥
⑦
⑧
⑨
⑩
⑪
⑫
⑬
⑭
⑮
⑯
⑰
⑱
⑲
⑳
㉑
㉒
㉓

横尾土地区画整理事業



施　行　者	大分市
都市計画決定	H 2. 4.24
事業認可	H 2. 9.20
施行面積	82.1ha
施行期間（年度）	H 2～R 8
総事業費（千円）	19,272,000
公共用地率	
施　行　前	9.42%
施　行　後	29.05%
公共減歩率	21.68%
合算減歩率	25.15%
換地処分公告年月日	R 4. 1.28

当地区は、鶴崎市街地の南方約４キロメートルにあり、乙津川上流左岸沿いに位置する区域です。

地区周辺部において団地等の開発が活発であり、当地区も市街化に一層の拍車がかかることが予想され、このまま放置しているとスプロール化は進み、都市基盤整備の遅れにより快適な居住環境の形成が図れない状態となることから、当事業に着手しました。

当地区は、区域の約半分で文化財調査が必要であったことから、事業の進捗に大きく影響を与えていました。

このような中、平成 13 年 5 月に地区南東部において重要文化財が発見されたことを契機に道路・公園など公共施設の配置計画等を見直し、平成 18 年 1 月に事業計画変更の認可を受け、平成 18 年度よりこの事業計画に基づき事業を進め、令和 3 年度に完成しました。現在は、令和 4 年 1 月に換地処分の公告を行い、清算業務を行っています。

(2) 市街地再開発事業

≪ 事業の目的≫

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ります。

≪ 事業のしくみ≫

- 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。
- 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる。（権利床）
- 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる。

≪ 事業の種類≫

- 第一種市街地再開発事業＜権利変換方式＞

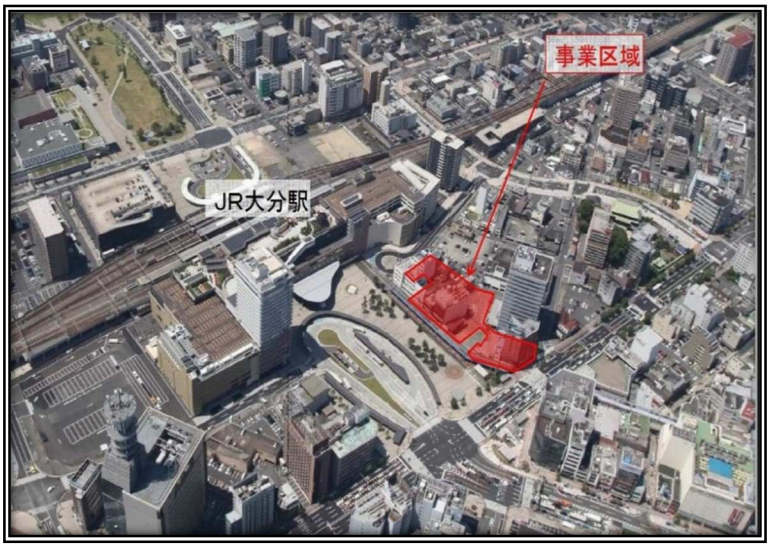
権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する。

- 第二種市街地再開発事業＜管理処分方式（用地買収方式）＞

公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える。

≪ 末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業≫

末広町一丁目地区はJR大分駅府内中央口広場に隣接し、多くの人が訪れる大分市の玄関口であり、本市のみならず、県都、さらには東九州の拠点にふさわしい規模、質を兼ね備えた商業・業務都心を形成することが求められている地区です。また、大分市都市計画マスタープランの中心市街地の方針では、駅北・商業業務都心として、商業・業務の強化とともに都心居住機能の集積を図るための施策として、再開発事業の促進を掲げています。そこで、当該地区において、土地の合理的かつ、健全な高度利用を図り、都市環境の向上と活気ある地区を形成するため、市街地再開発事業を決定しました。



◇位置図（航空写真）◇

(3) 住環境整備事業によるまちづくり

≪ 住環境整備事業によるまちづくりとは ≫

・市民参加による協働のまちづくり
・市民と行政の役割分担
・修復型のまちづくり
・環境へ配慮したまちづくり

「まちの良さを残し、コミュニティを大切にしながら、整備により居住環境の向上を図る」そんな手法が住環境整備事業です。

住環境整備事業の内容には主に以下のものがあげられます。

安全安心なまちづくりのために
- 幹線道路の整備
- 防災施設等の整備
- 歩行者空間の整備
- 基幹公園の整備

居住環境の向上のために
- 生活道路の整備
- 小広場の整備
- 地域コミュニティの維持･再生

≪ 住環境整備事業によるまちづくりの背景とは～時代の変化とまちづくり～ ≫

なぜ住環境整備事業によるまちづくりを行うのでしょうか。その背景として時代の変化によるまちづくりがあげられます。

◆ 市民の自主的な行動のもとに、市民と行政がお互いを対等に認め合い、尊重し合いながら、対等の立場で良きパートナーとして連携し、それぞれの発意、発案と責任においてまちづくりに取り組むこと（「協働のまちづくり」といいます）が求められています。

◆ 市民の価値観や生活様式が多様化し、暮しやすいまちづくりに対するニーズが多様化するにつれ、画一的な従来型ではなく個性あるまちづくりが求められています。

◆ 全く新しくまちをつくり変えるのではなく、現在のまちの良さを残しながら、問題点や課題を解決していく修復型（環境等への配慮）のまちづくりが求められています。

◆ 社会・経済情勢の変化による厳しい財政運営のなか、情報の共有化や事業の整備効果を評価しながら、市民生活に直結する公共事業（まちづくり等）への効果的な投資が求められています。

「まちの良さを残し、コミュニティを大切にしながら、整備による居住環境の向上を図る」そんな手法が住環境整備事業です。

≪ 住環境整備事業は、どのように進められるのでしょうか？ ≫

① 意向調査・ヒアリング

・市民の皆様から、まちづくりの要望やご意見をお聞きします。

② 問題点・課題の抽出

・ お聞きした要望やご意見から、「骨格整備」及び「ブロック整備」で解決すべき、問題点・課題を抽出して整理します。

＜骨格整備計画＞
行政が主導的な役割を果たす必要のある整備です。 幹線道路・防災施設・基幹公園等 まちづくりを必要とする地区全体で考える必要があります。
＜ブロック整備計画＞
市民の皆様が主体的な役割を果たす整備です。 生活道路・小規模な広場・公園等 市民生活レベル（身近な課題）で考える必要があります。

③ 整備計画（基本構想）の策定

・市民のみなさんと協働で、問題の共有化や、提案整備の具体的効果、評価を行って、整備計画を作成します。

④ 事業計画「事業実施」の策定

・整備計画に基づき、事業実施に向け整備の必要性や優先度等から整備の順位を定め、財政や関係機関との協議を経て、住環境整備事業計画としてまとめます。

まちづくり（住環境整備事業）の実施

≪ 大分市の住環境整備事業 ≫

本市には、道路や公園などの公共施設が未整備のまま宅地化が進んだことで老朽化した建物が密集している地区があり、地震による建物の倒壊や、火災時には延焼による大火が心配されています。

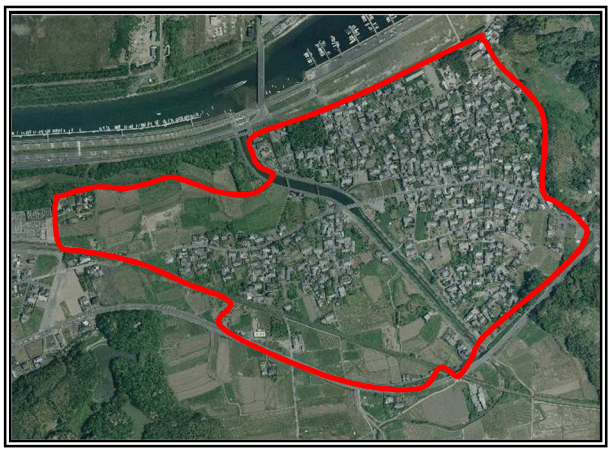
住環境整備事業とは、このような地区において、消防車などの緊急車両がスムーズに入れ、延焼防止帯や避難路にもなる防災道路の整備や、住環境の向上を目指した公共施設整備を行い、あわせて老朽住宅の建替えを促すことで、災害に強く安全で快適な住環境を整備する事業です。

近年、市民ニーズが多様化し、市民生活に直結する整備への効果的な投資が求められているなか、こうした地区については、計画的な市街地の形成と地域住民のまちづくりに対する発意を十分に反映した居住環境の整備を進めるため、対象地区の特性を生かし、住民との協働による住環境整備事業を推進する必要があります。

このようなことから、都市基盤の未整備な地区や密集住宅地等における居住環境の整備・改善を図るため、地域住民のまちづくりに対する発意と主体的な関わりや協力を得ながら、地域の特性に応じた事業制度の選択・適用を行うと共に、規制・誘導を含む様々な手法を用いて住環境整備事業を推進します。

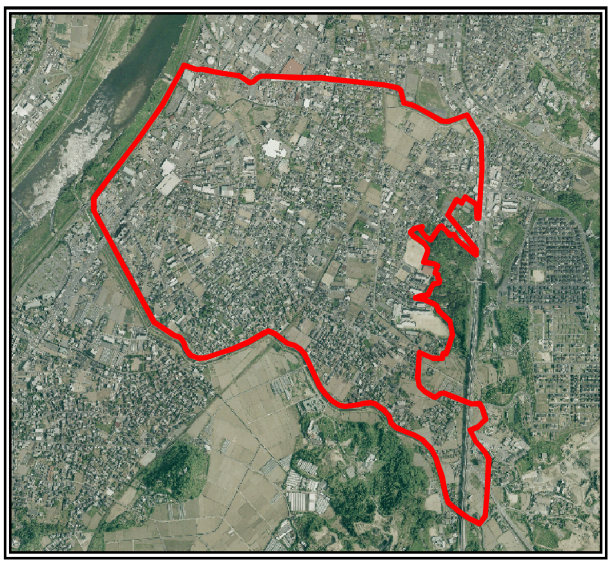
現在、都市基盤の未整備な地区や密集住宅地等を対象として、浜町・芦崎・新川、三佐北、滝尾中部、細の４地区（約 268ha）において、コミュニティや地区の特性を生かしながら、災害に強く、安全・安心・快適な居住環境の形成に向け地域住民と協働で住環境整備事業を施行中です。

◇浜町・芦崎・新川地区◇



◇細地区◇

◇三佐北地区◇



◇滝尾中部地区◇

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。

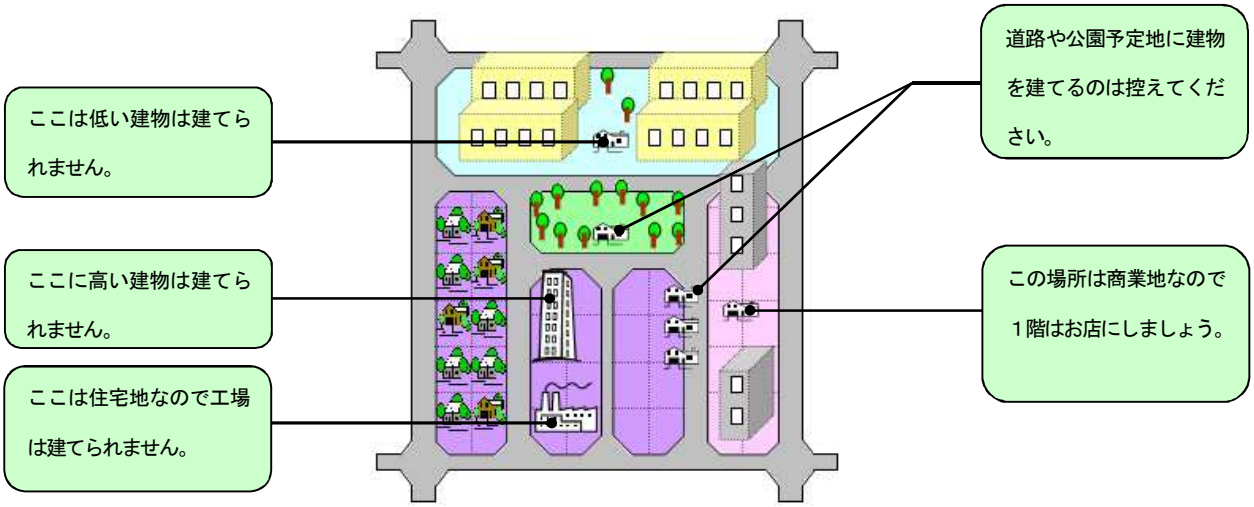
地区計画	**1. 地区計画の目標** どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。
	2. 区域の整備、開発及び保全に関する方針 土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。
	3. 地区整備計画 地区計画が定められた区域の全部又は一部について、地区計画の方針に従って、地区施設の配置や規模、建築物等に関する制限など具体的な内容に基づいた詳細な計画を定めます。

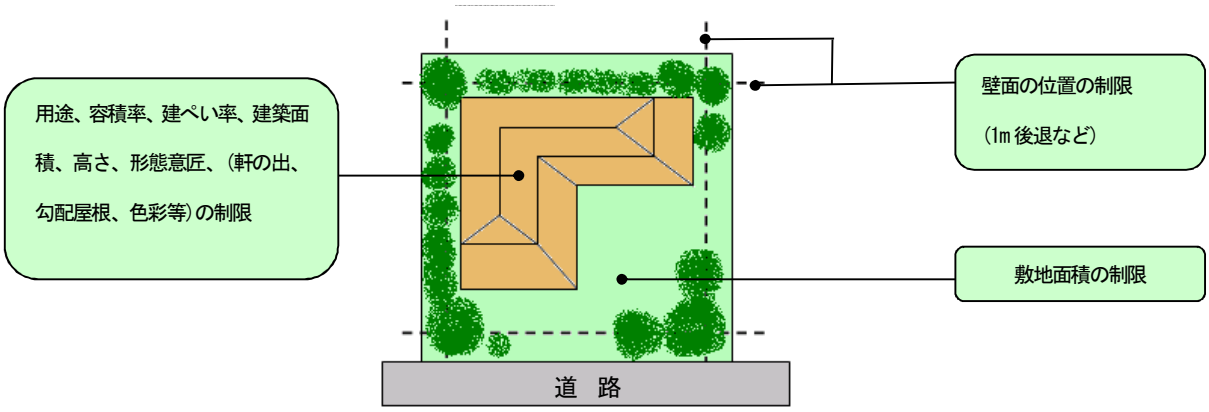
≪ 届出制度 ≫

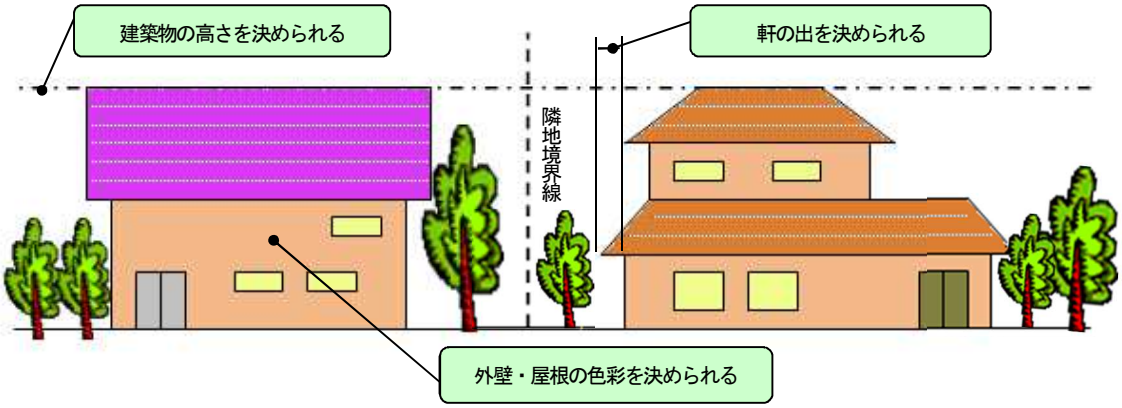
地区計画の届出制度とは、地区計画に定められたまちづくりのルールを守るため、みなさんが土地の区画形質の変更を行なったり、建築物の建築や工作物の建設等の際、その設計内容などについて、大分市へ届出していただく制度です。

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）







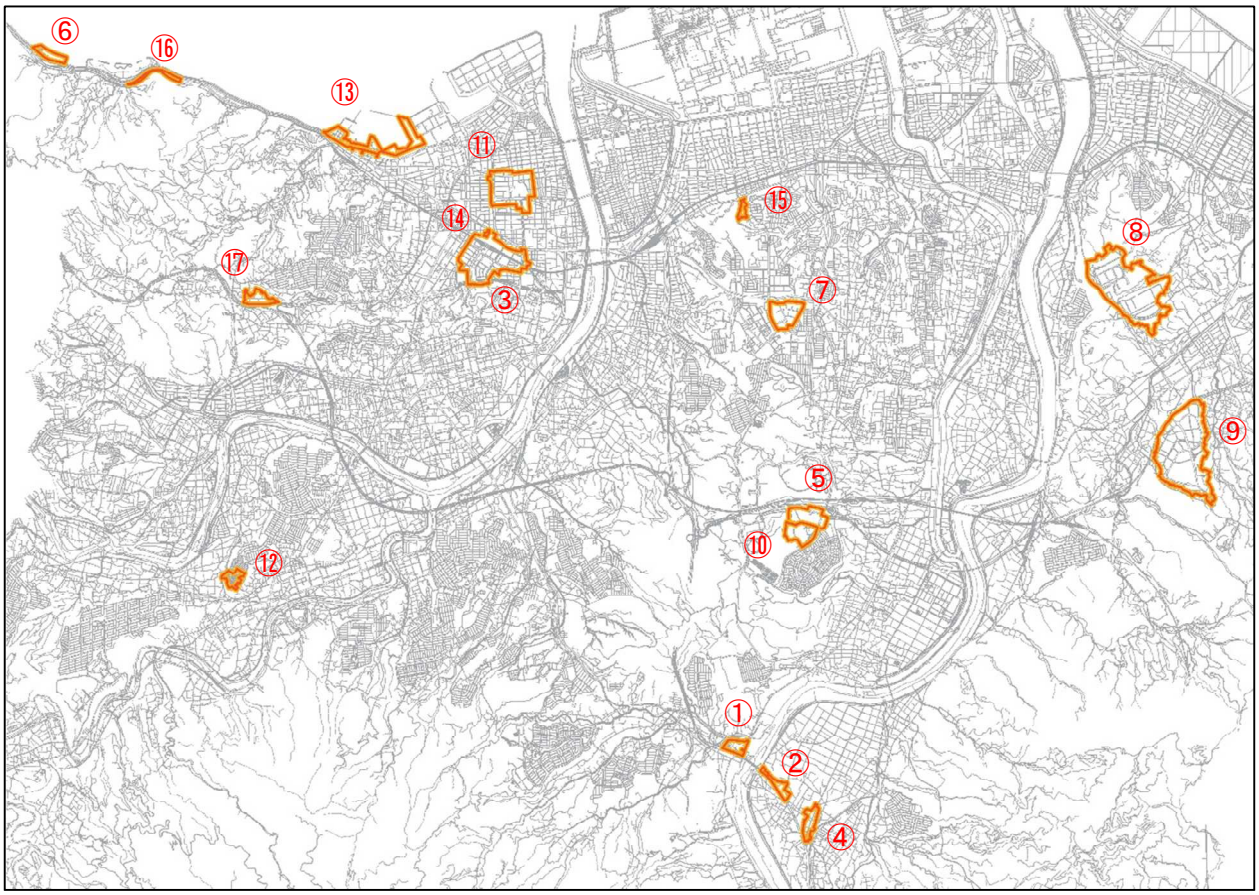
■届出または事前協議が必要な地区（令和６年３月時点）

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１０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１０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	ｺﾐｭﾆﾃｨｰｻｰﾋﾞｽ機能配置による「ｺﾐｭﾆﾃｨ･ﾋﾞﾚｯｼﾞ」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ふ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 ※建築確認申請がいら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 ㎡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

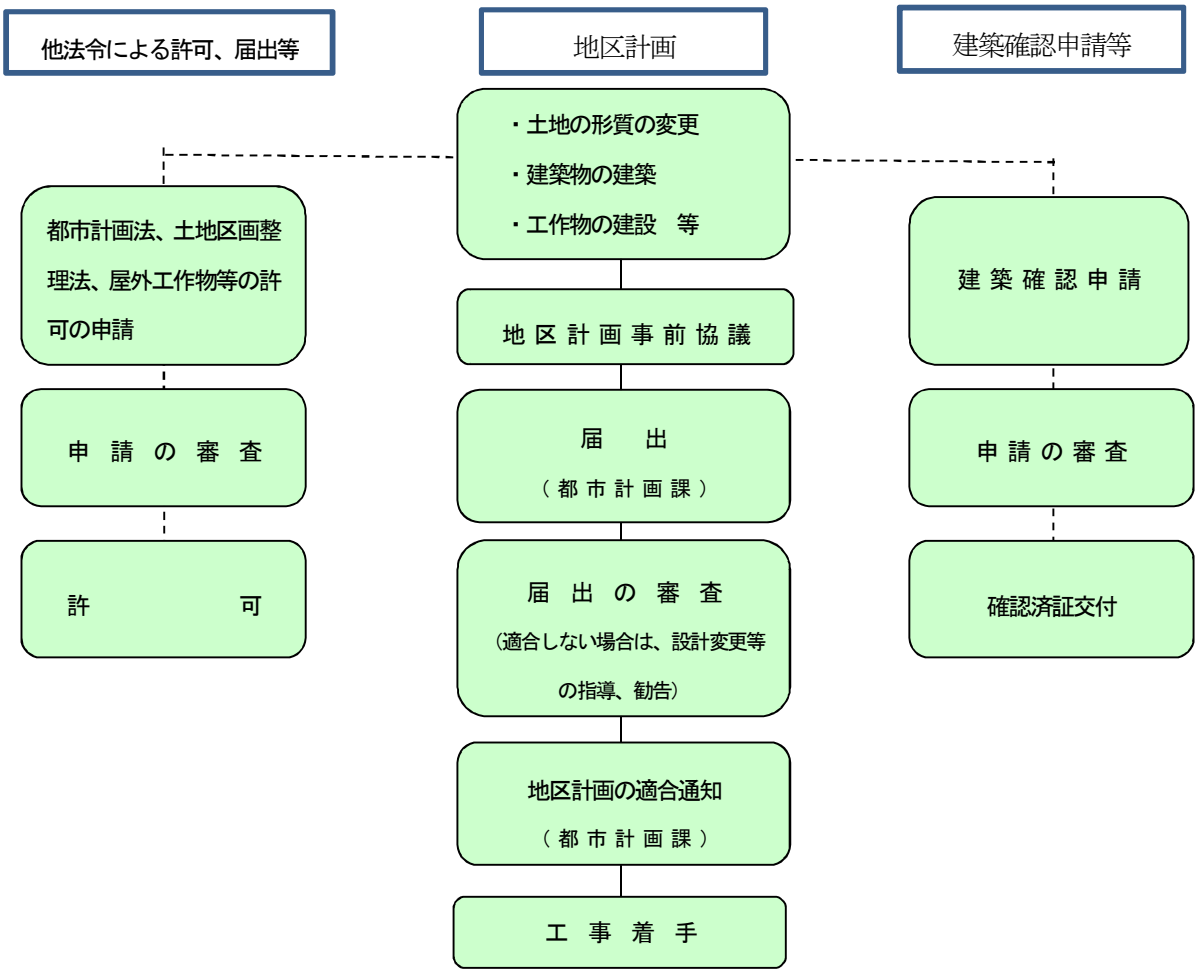
＊通常の管理行為、簡易な行為（仮設建築物など）

＊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



8. 開発許可制度

(1) 開発許可制度とは

開発許可制度は、都市の無秩序な市街化を防止し、健全で計画的な市街化を図り、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために設けられた制度です。

一定の面積以上の開発行為を行う場合には、あらかじめ市長の許可を受ける必要があります。このことを都市計画法に基づく開発許可と言います。

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設をするために行う土地の区画形質の変更をいいます。

■開発行為許可申請

開発予定地が属する区域			許可が必要な規模
都市計画区域	線引き区域	市街化区域	1，000 ㎡以上
		市街化調整区域	規模に関わらず全て
準都市計画区域		佐賀関地区の一部	3，000 ㎡以上
都市計画区域外及び準都市計画区域外		野津原地区、佐賀関地区の一部	10，000 ㎡以上

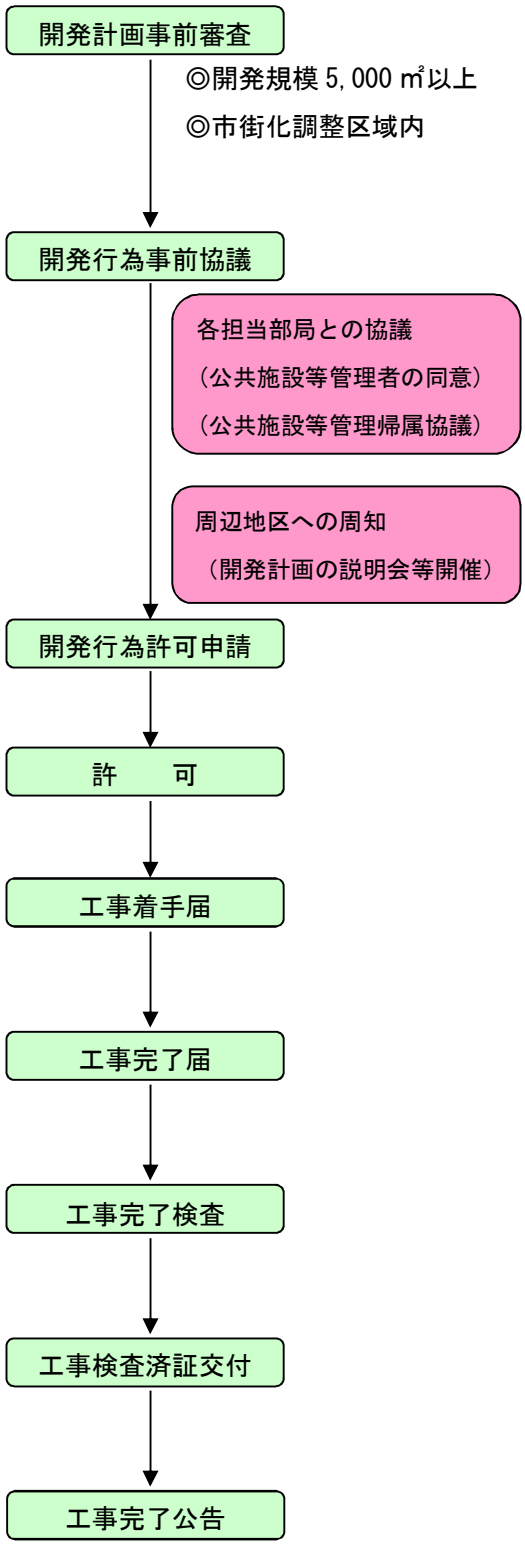
＊都市計画区域および準都市計画区域外で 3，000 ㎡以上 10,000 ㎡未満の敷地での開発行為を行う場合は開発行為確認申請が必要です。

◇野津原地区◇

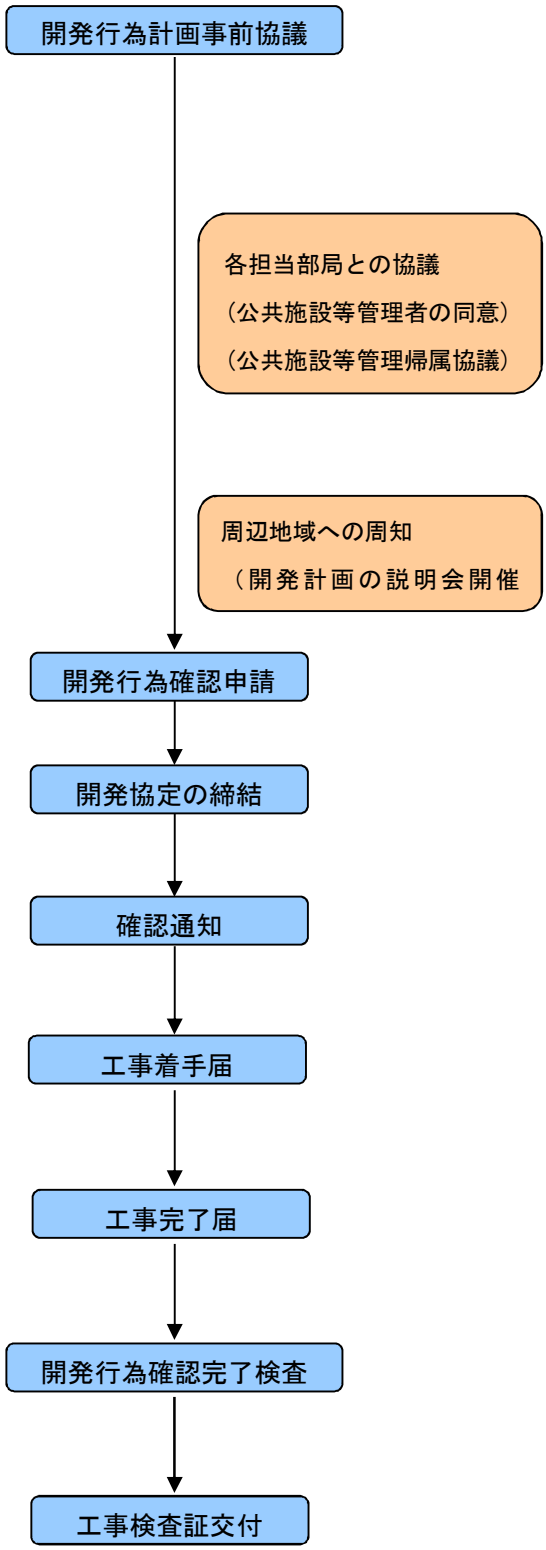
◇佐賀関地区◇

◇稙田地区◇

■ 開発行為許可申請フロー



■ 開発行為確認申請フロー



9. 建築指導

(1) 建築確認申請とは

建物を建築する際は、建築基準法に基づき工事着手の前に建築基準関係規定に適合する計画であるか確認申請書を提出し、建築主事等の確認を受ける必要があります。また、工事が完了したときは、完了検査を受け検査済証の交付を受けた後でなければ建物を使用することが出来ないこととなっています。

確認申請が必要な地域において建物を建てる場合は、必ず建築確認申請を行いましょう。

■ 建築基準法による手続きの流れ

建築確認

- 確認申請受付 ‥ 建築計画が決まったら、市又は民間確認検査機関に申請書を提出して下さい。
- 書 類 審 査 ‥ 建築主事又は民間確認検査機関が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査します。
- 確認済証発行 ‥ 建築基準関係規定に適合する場合「確認済証」が交付されます。

↓

工事着手 ‥ 建築確認済証の交付を受けた後でなければ、工事することができません。

↓

中間検査（対象建築物のみ）

- 検査申請受付 ‥ 建築工事が所定の工程に達したら、市又は民間確認検査機関に申請書を提出して下さい。
- 現 場 検 査 ‥ 市の担当者又は民間確認検査機関が建築基準関係規定に適合するかどうかを現場検査します。
- 検査合格証発行 ‥ 建築基準関係規定に適合する場合「中間検査合格証」が交付され、次の工程に進みます。

↓

完了検査

- 検査申請受付 ‥ 建築工事が完了したら、市又は民間確認検査機関に申請書を提出して下さい。
- 現 場 検 査 ‥ 市の担当者又は民間確認検査機関が建築基準関係規定に適合するかどうかを現場検査します。
- 検査合格証発行 ‥ 建築基準関係規定に適合する場合「検査済証」が交付されます。

↓

使用開始 ‥ 検査済証の交付後、建築物の使用ができます。

（2）補助事業リスト

● 大分市住宅耐震化総合支援事業（耐震診断、耐震改修）

昭和５６年５月３１日以前に建築された木造住宅を対象に、耐震診断と耐震改修工事に係る費用の一部を補助します。

・耐震診断の補助額：診断に要した費用の１０／１０以内
（上限７万５千円～１１万円・４区分）

・耐震改修工事の補助額：改修工事に要した費用の１０／１０以内　（上限１５０万円）
※段階的改修については、改修工事に要した費用の２／３以内　（上限６０万円）

● 大分市木造住宅耐震シェルター等設置事業

昭和５６年５月３１日以前に建築された木造住宅（耐震診断の結果、構造評点が 1.0 未満のものが対象）に、防災ベッド又は耐震シェルターを設置する場合、その費用の一部を補助します。

・防災ベッド設置の補助額：設置に要した費用の２／３以内（上限２０万円）

・耐震シェルター設置の補助額：設置に要した費用の２／３以内（上限３０万円）

● 大分市木造店舗等耐震化促進事業（耐震診断、耐震改修）

昭和５６年５月３１日以前に建築された木造建築物（店舗、事務所等）を対象に、耐震診断に係る費用の一部を補助します。

・耐震診断の補助額：診断に要した費用の１０／１０以内（上限９万円～１１万円・３区分）

● 大分市アスベスト分析事業

吹付けアスベスト等が施工されているおそれのある民間建築物のアスベスト分析に係る費用の一部を補助します。

・分析の補助額：分析に要した費用の１０/１０以内（上限２５万円）

● 大分市アスベスト除去事業

民間建築物に施工されている吹付アスベストの除却、封じ込め又は囲い込みの措置にかかる費用の一部を補助します。

・除去等の工事の補助額：除却等に要した費用の２/３以内（上限１２０万円）

● 大分市危険ブロック塀等除却事業

道路に面しているブロック塀等で、高さが１メートル以上で、ひび割れ又は傾きが認められ、大分市が危険であると確認したものに対して除却に要する費用の一部を補助します。

・除却工事の補助額：除却に要した費用の１/２以内（上限７万円）

※高さ１メートル未満であっても、倒壊した場合周囲に著しく影響を及ぼす恐れがある場合は補助対象となる場合があります。

● **大分市がけ地近接等危険住宅移転事業**

土砂災害の被害から生命の安全を確保するために、がけ地に近接した危険住宅等の居住者に対して、当該住宅の除去及び移転に要する費用の一部を補助します。

● **大分市瓦屋根強風対策促進事業**

強風による住宅被害を軽減するため、令和３年１２月３１日以前に着工された瓦屋根の耐風診断と耐風改修（瓦屋根の全面葺き替え工事）に係る費用の一部を補助します。

・耐風診断の補助額：診断に要した費用の２/３以内（上限２万１千円）

・耐風改修の補助額：改修に要した費用または屋根面積に２万４千円を乗じた額のいずれか低い額の２３％以内（上限５５万２千円）

● **大分市マンション耐震化促進事業**

昭和５６年５月３１日以前に建築された区分所有のマンションを対象に、耐震診断に係る費用の一部を補助します。

・耐震診断の補助額：診断に要した費用の２/３以内（上限３００万円）

■ **なお、各補助事業の詳細については住宅課にお問い合わせください。**

10. 都市景観

(1) 大分市景観計画

本市は、大分川、大野川が潤す大分平野を中心に、北は別府湾、残る三方は高崎山、鎧ヶ岳、霊山、九六位山などの山々に囲まれた豊かな自然を有し、古代から現代まで、東九州の要衝として政治、経済、文化の中心的な役割を担ってきました。また近代以降、鉄道・道路網・港湾等が整備され、新産業都市の指定による多くの企業の進出に伴い、産業や人々の生活による土地利用もなされています。

このように本市の景観は豊かな自然や歴史的な歩み、土地利用により形成されており、また地域ごとに特色ある様々な景観を有しております。

本市においては、平成 18 年に策定した「大分市景観計画」を、地域ごとの特色ある景観形成をより推進・保全していくため、令和 2 年 6 月に改定しました。

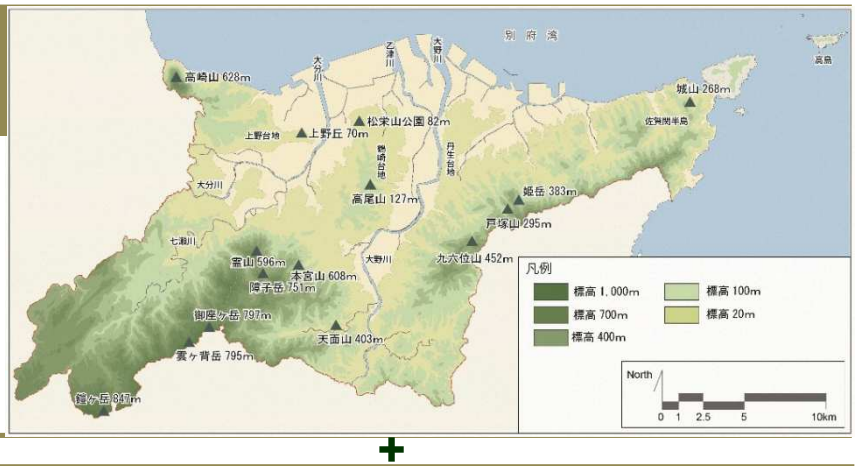
自然、歴史、文化、暮らしが調和する
おおいたの豊かな「景観」を紡ぎ未来へ

市民共有の財産である「豊かな景観」を
市民自らが考え、まもり、つくり、はぐくみ、魅力を高めていく

≪大分市の景観特性≫

①海と山に囲まれた雄大で豊かな自然景観

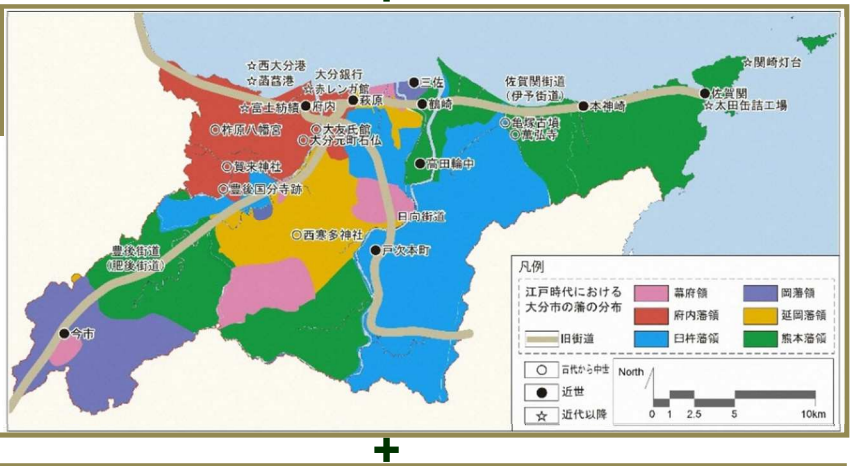
地形・自然条件からつくられる海、山、河川等を背景とした景観



＋

②大分の歴史・文化の営みを感じる景観

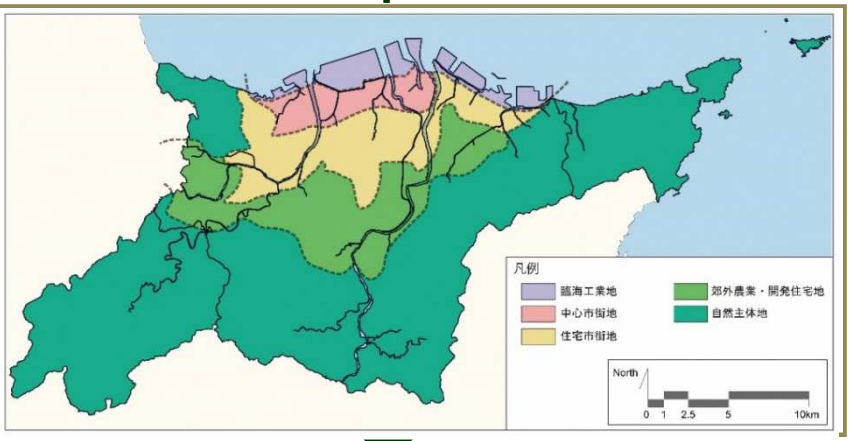
古代から営まれてきた都市形成の過程で積み重ねられてきた（又は失われてしまった）景観



＋

③大分の産業や生活の土地利用による景観

地形・自然条件からつくられる海、山、河川等をベースに都市形成の結果としてある土地利用等の景観



▼

大分市の景観

大分市の景観は、上記の①～③が重なり形成されているととらえることができます。

■市全体の良好な景観形成に向けた基本方針

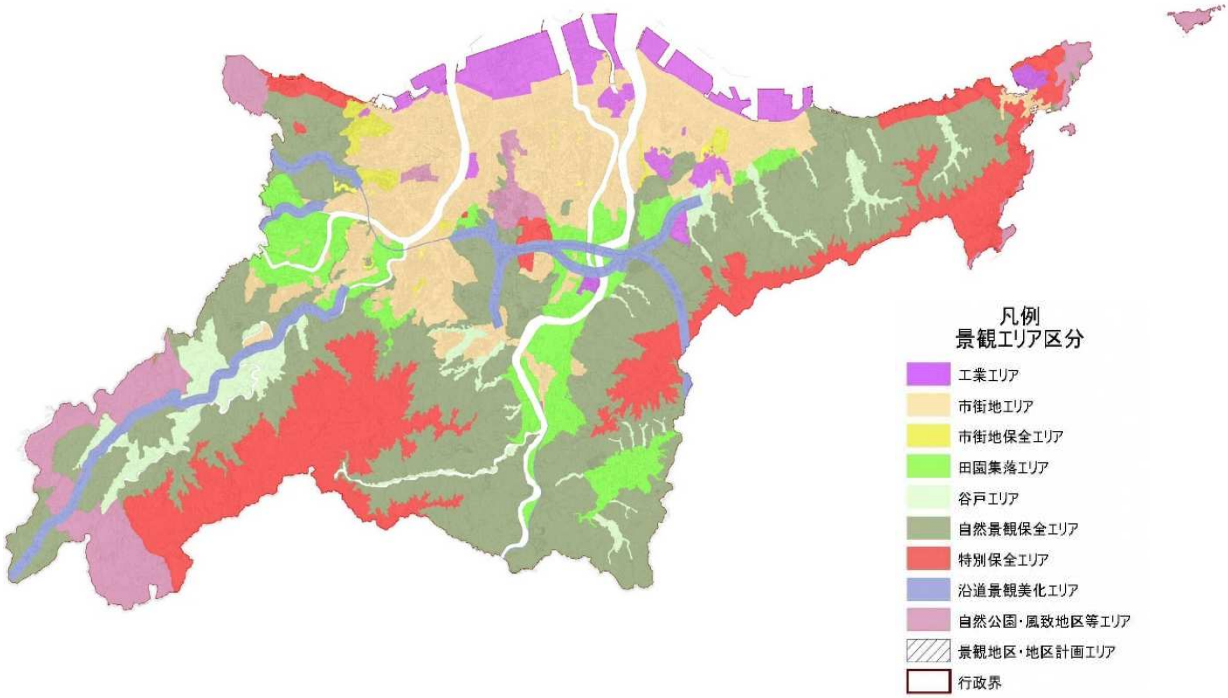
- 自然景観の保全
- 眺望景観の確保
- 沿道及び鉄道沿線等の景観の保全・形成
- 大分市のシンボルとなる景観づくり
- 身近な景観の保全・形成

■景観計画区域

市域全域を景観形成の対象としつつ、各地域の特性に応じたきめ細やかな景観づくりを達成するために、大分市全域を景観計画区域とします。

■景観エリア区分

市域の市街化の状況、都市計画の指定状況、自然条件の特性等により 10 のエリアに分類し、各地域の特性に応じた景観形成を行うため、市域を景観特性に応じたエリアに区分し、そのエリアごとに景観形成を行っていきます。

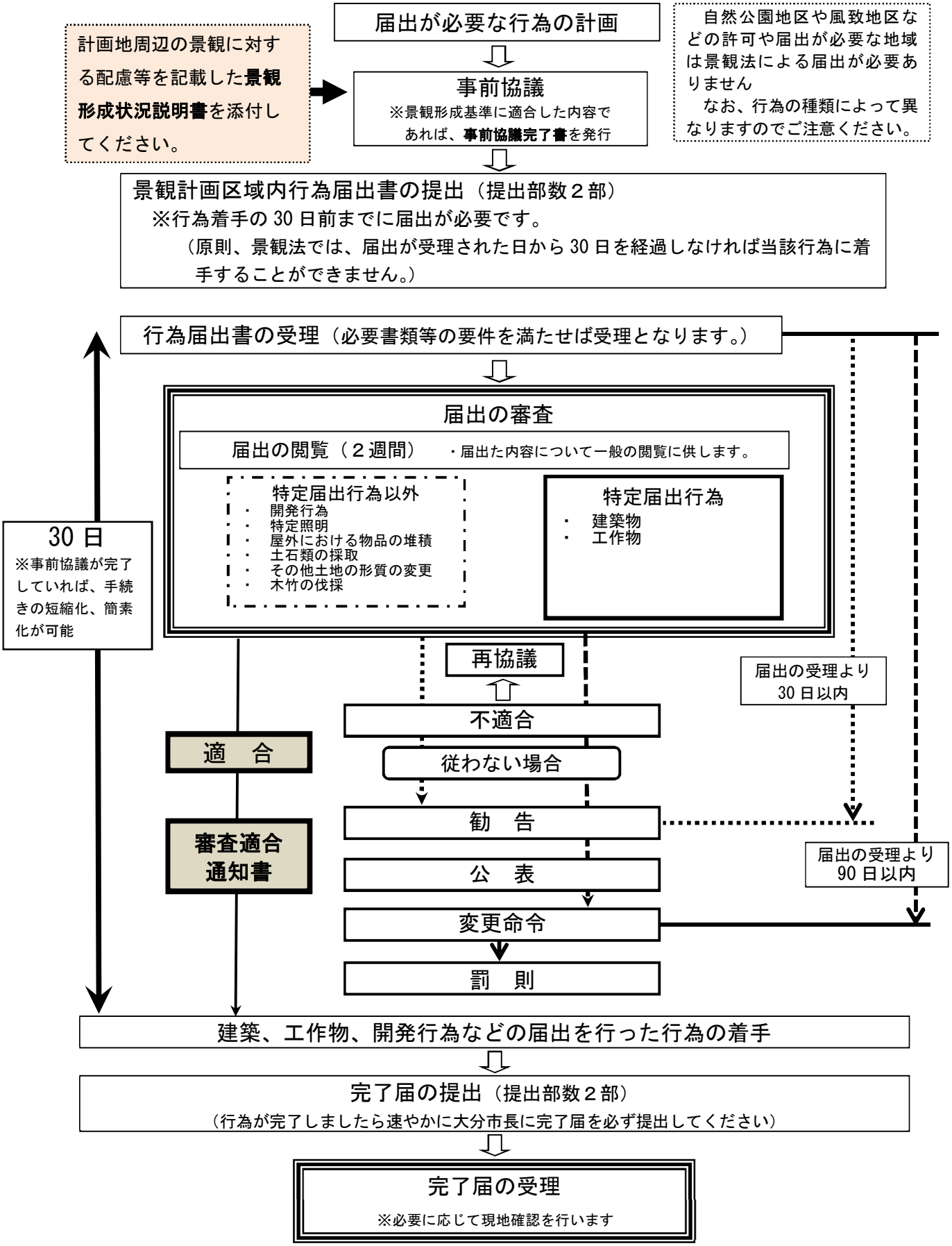


■良好な景観のための行為の制限に関する事項

届出対象行為

規制対象行為		主なもの	届出対象とする範囲
建築物の建築等		・建築物の新築、増築、改築又は移転、外観を変更することとなる修繕又は模様替えもしくは色彩の変更	・市街化区域における建築行為で高さ 20m以上又は延床面積 3,000 ㎡以上 ・市街化区域以外の区域における建築行為で高さ 10m以上又は延床面積 500 ㎡以上 ・「沿道景観美化地区」で、高さが 13m以上又は建築面積 500 ㎡以上
工作物の建設等	建造物	・塔状工作物（煙突、鉄柱、木柱、電柱、物見塔、記念塔、高架水槽など） ・遊戯施設（コースター、観覧車など） ・コンクリートプラントや石油・ガス・穀物・飼料を貯蔵する施設、ごみ処理施設など	・塔状の工作物で、高さ 15m 以上 ・遊戯施設などで、高さ 10m 以上又は築造面積 500 ㎡以上 ・製造施設・貯蔵施設・処理施設などで、高さ 10m 以上又は築造面積 500 ㎡以上 ・沿道景観美化地区は、13m以上
	構造物	・ダム、砂防ダム、水門、防波堤、護岸、桟橋、落石防護柵、遮音壁など	・擁壁などで高さ 5m 以上 ・橋・トンネル・堤防などで長さ 20m 以上、又は高さ 5m 以上
	再生可能エネルギー	・風力発電施設 ・太陽光発電施設	・風力発電施設で高さ 10m以上 ・太陽光発電施設で高低差 10m以上、又は築造面積 500 ㎡以上
特定照明		・建築物や工作物等のライトアップ	上記の届出対象となる規模を持つ建築物および工作物に対し行われる、特定照明の新設・移設・改設および色彩等の照明方式の変更
屋外における物品の堆積		・土石、廃棄物、再生資源などの堆積	・敷地内の合計が、堆積規模 500 ㎡以上又は堆積の高さ 4m 以上 ・沿道景観美化地区は、面積規模 100 ㎡以上又は堆積の高さ 2m以上
開発行為		・住宅団地開発や商業施設開発など	・市街化区域内：　届出対象外 ・市街化調整区域内：　1,000 ㎡以上 ・非線引き都市計画区域内：3,000 ㎡以上 ・都市計画区域外：　3,000 ㎡以上
土石類の採取		・土や砂、岩石等の採取	・採取面積 3,000 ㎡以上又は 5m 以上の法面を生じるもの
その他の土地の形質の変更		・道路整備に伴うものやグラウンド、駐車場等	・変更面積 3,000 ㎡以上又は 5m 以上の法面を生じるもの
木竹の伐採		・樹林の伐採など	・皆伐によって行われる木竹の伐採

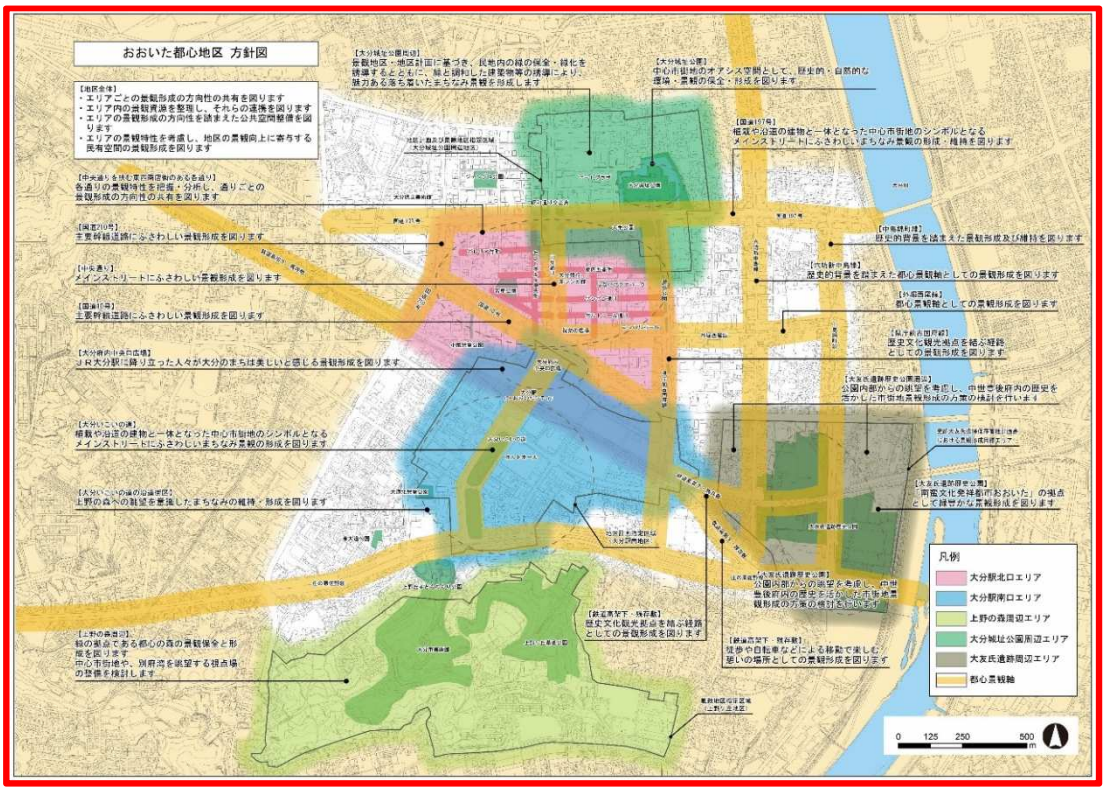
届出手続きの流れ


届出が必要な行為の計画
計画地周辺の景観に対する配慮等を記載した**景観形成状況説明書**を添付してください。
事前協議
※景観形成基準に適合した内容であれば、**事前協議完了書**を発行
自然公園地区や風致地区などの許可や届出が必要な地域は景観法による届出が必要ありません
なお、行為の種類によって異なりますのでご注意ください。
景観計画区域内行為届出書の提出（提出部数２部）
※行為着手の 30 日前までに届出が必要です。
（原則、景観法では、届出が受理された日から 30 日を経過しなければ当該行為に着手することができません。）
行為届出書の受理（必要書類等の要件を満たせば受理となります。）
届出の審査
届出の閲覧（２週間）
・届出た内容について一般の閲覧に供します。
特定届出行為以外
・ 開発行為
・ 特定照明
・ 屋外における物品の堆積
・ 土石類の採取
・ その他土地の形質の変更
・ 木竹の伐採
特定届出行為
・ 建築物
・ 工作物
30 日
※事前協議が完了していれば、手続きの短縮化、簡素化が可能
再協議
届出の受理より 30 日以内
不適合
適　合
従わない場合
勧　告
審査適合通知書
公　表
届出の受理より 90 日以内
変更命令
罰　則
建築、工作物、開発行為などの届出を行った行為の着手
完了届の提出（提出部数２部）
（行為が完了しましたら速やかに大分市長に完了届を必ず提出してください）
完了届の受理
※必要に応じて現地確認を行います

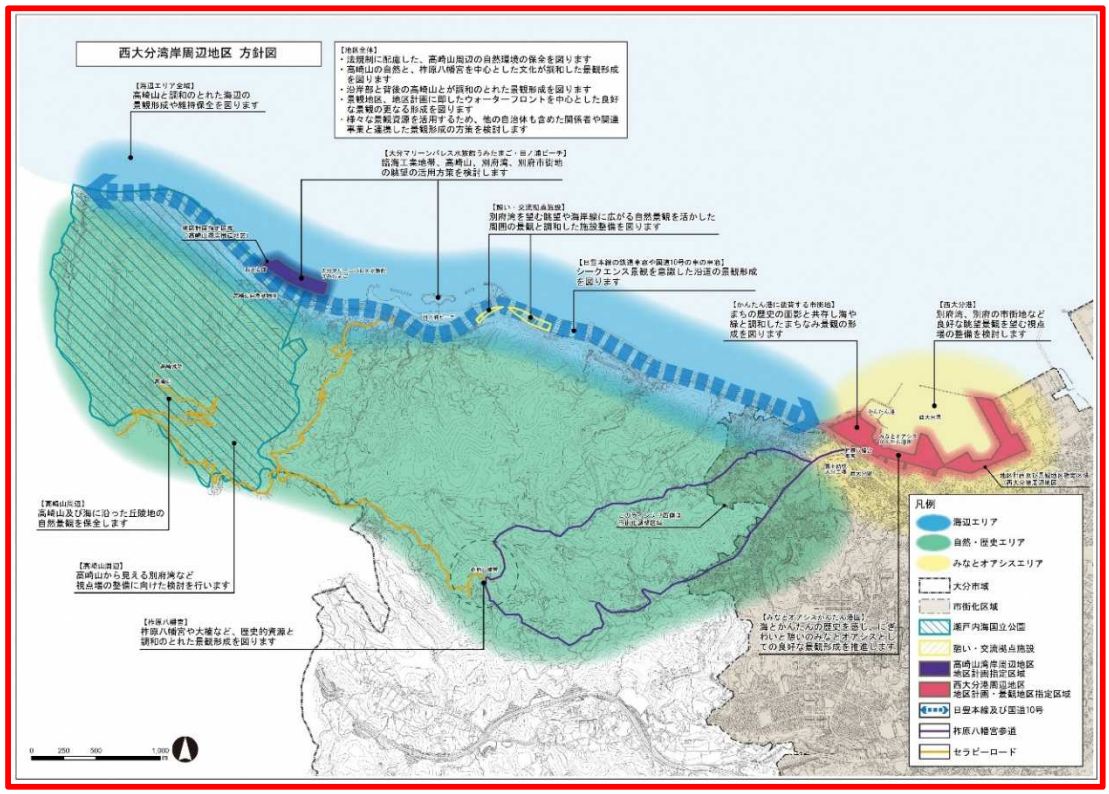
■重点地区

重点的に景観形成に向けた取り組みを行う、景観上重要かつ象徴的・代表的な地区を「重点地区」として設定します。

（おおいた都心地区）



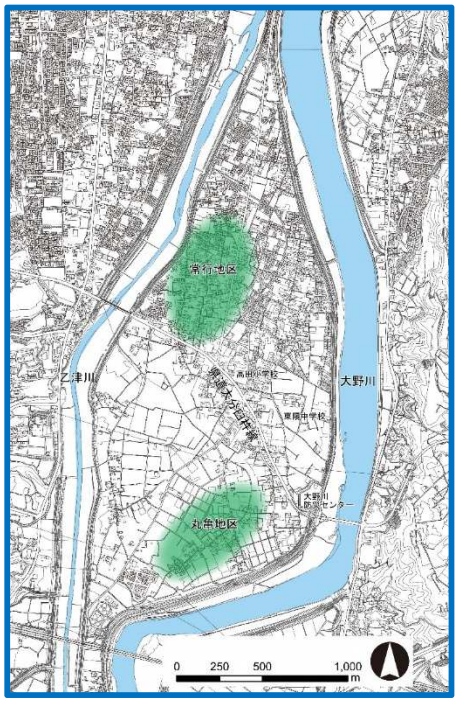
（西大分湾岸周辺地区）



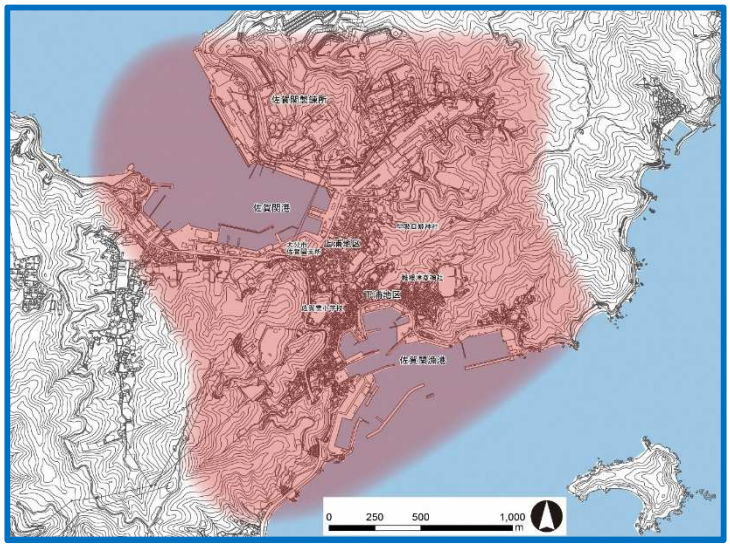
■重要地区

市内の他にはない特徴的な景観特性を持つ景観形成上重要な地区を「重要地区」として設定し、地域特性に即した景観形成に努めます。

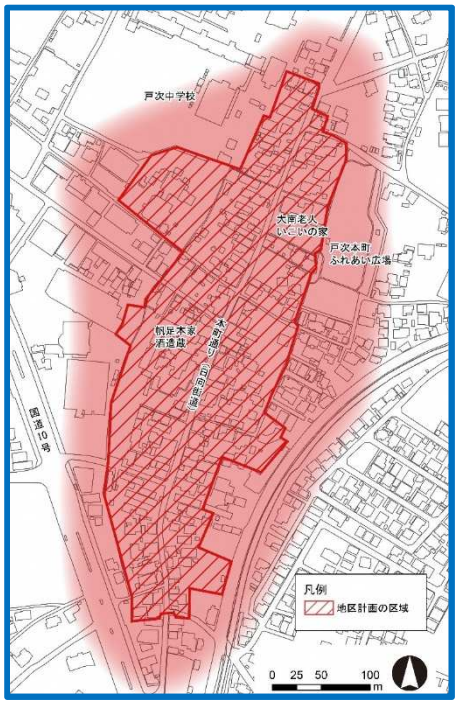
（高田輪中地区）



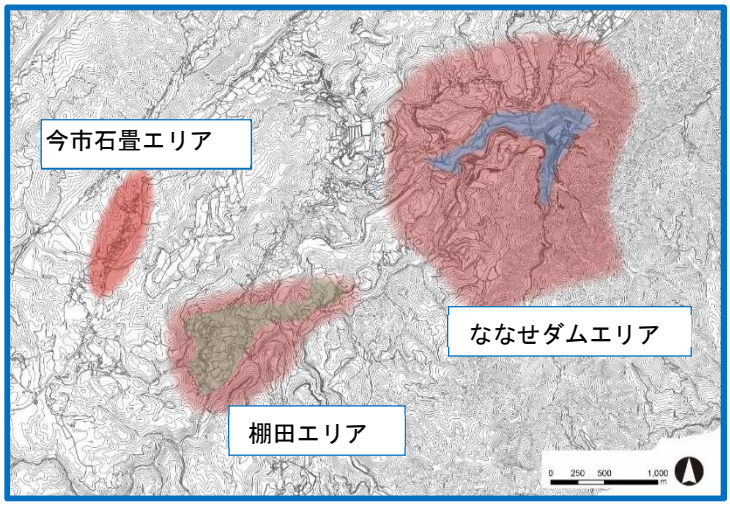
（佐賀関港・佐賀関漁港周辺地区）



（戸次本町地区）



（今市石畳・棚田・ななせダム地区）



■特徴ある景観を有する地区

地域に根付く歴史・文化や自然、都市活動、生活によって形成された景観を有する地区

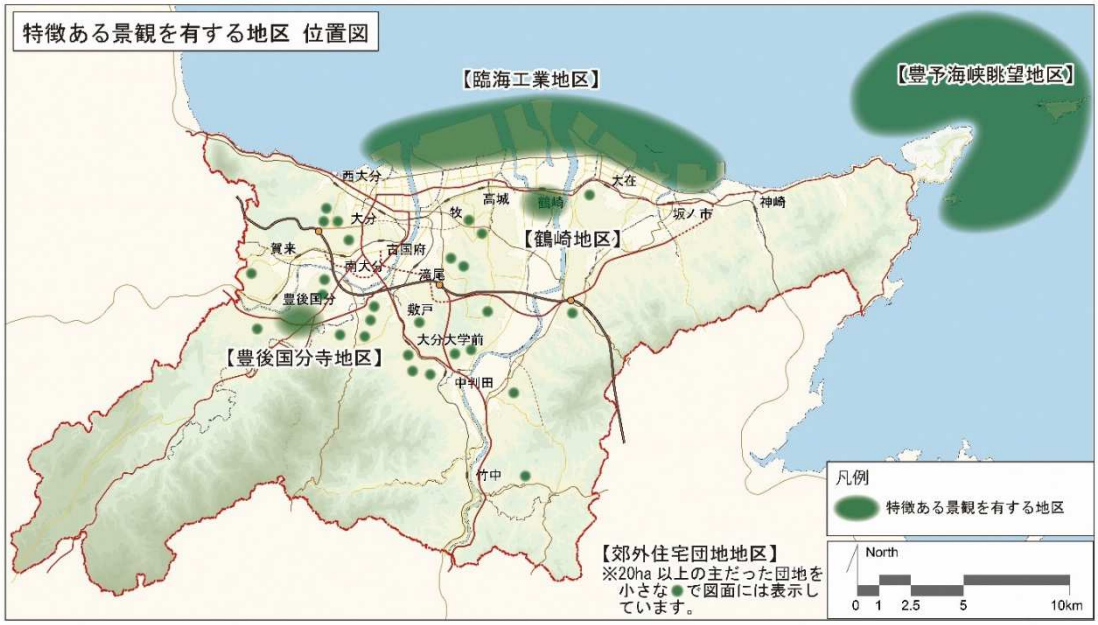
〇豊後国分寺地区

〇鶴崎地区

〇豊予海峡眺望地区

〇郊外住宅団地地区

〇臨海工業地区



■屋外広告物に関する基本方針

景観を構成するものの中に屋外広告物があります。屋外広告物は、わたしたちに必要な情報を伝えるだけでなく、街に活気や個性を与えるなど街の表情の一部になっています。

しかし、広告物の無秩序な掲出や、適正な維持管理が行われないと、その周辺の景観を損なってしまう要因となることから、屋外広告物に関する基本方針を示します。

■基本方針

① 良好な自然景観を背景とする地域においては、海、山、川等の自然や地形等、自然景観を形成する要素との調和に十分配慮した屋外広告物の表示・掲出を図ります。
② 見晴らしの良い視点場や幹線道路や鉄道の車窓からの眺めなど、広域的な眺望と調和するとともに良好な眺望を阻害しないよう配慮した屋外広告物の表示・掲出を図ります。
③ 地域のランドマークなる歴史的建造物や歴史的な町並みなどの周辺では、そのシンボル性や歴史的雰囲気に配慮した屋外広告物の表示・掲出を図ります。
④ 中心市街地や沿道型の商業集積地区においては、大規模で過剰な広告物でなく中心市街地の風格づくりや美しい沿道景観の形成に寄与する屋外広告物の表示・掲出を誘導します。
⑤ 住宅地や伝統的な農漁村集落など、身近な生活環境での落ち着いた町並み等を保全・形成するため、住宅地等と調和した屋外広告物の表示・掲出を図ります。
⑥ 良好な景観を保全するため、周囲の景観との調和を図ることが特に必要な地区は、大分市屋外広告物条例特別規制地区等を定め、地区の景観に即した屋外広告物の表示・掲出を図ります。
⑦ 周囲の景観に大きな影響を与えないよう、表示面積は必要最小限とし、数・設置位置は集約化を図ります。
⑧ 奇抜な色彩や多色使いによる派手なデザイン、蛍光色や反射材の使用は避けます。
⑨ デジタルサイネージは周辺の環境に配慮し、輝度を抑えることや、急激な色の反転等は避けます。

■総合的な景観形成への取組の推進

良好な景観を「考える」、「まもる・つくる」、「はぐくむ」

「考える」良好な景観について「考える」ためには、地域の過去・未来を思い、身近な景観に関心を持つことが大切です。

「まもる・つくる」良好な景観を「まもる・つくる」ためには、まち並みや自然景観、景観資源の保全活用等に配慮した建築等の行為や活動、それらへの行政支援や行政施策等が大切です。

「はぐくむ」良好な景観を「はぐくむ」ためには、身近な景観に愛着と誇りを持ち、景観まちづくりを効果的に行うための活動や支援や施策等を行うことが大切です。

（１）良好な景観を「考える」ための取組

① 景観を知り、気づき、触れる機会の創出
② 景観を良くする参加・体感機会の創出
③ 景観を考え、議論する場づくり

（２）良好な景観を「まもる・つくる」ための取組

① 事業者による景観づくりの促進
② 市民による景観づくりの促進
③ 地域の景観形成に向けたルールづくり
④ 専門家の活用による景観形成
⑤ 他制度・他事業との連携
⑥ 景観資源の保全・活用
⑦ 夜間景観の検討

（３）良好な景観と担い手を「はぐくむ」ための取組

① よいものを共有し、広げる
② 景観形成の担い手づくり
③ 景観形成基準の明確化
④ 事前協議の充実化
⑤ 景観まちづくりガイドブックの作成

（2）屋外広告物と都市景観

都市景観を形成するものの中に屋外広告物があります。屋外広告物は、私たちに必要な情報を伝えるだけでなく、街に活気や個性を与えるなど街の表情の一部になっています。

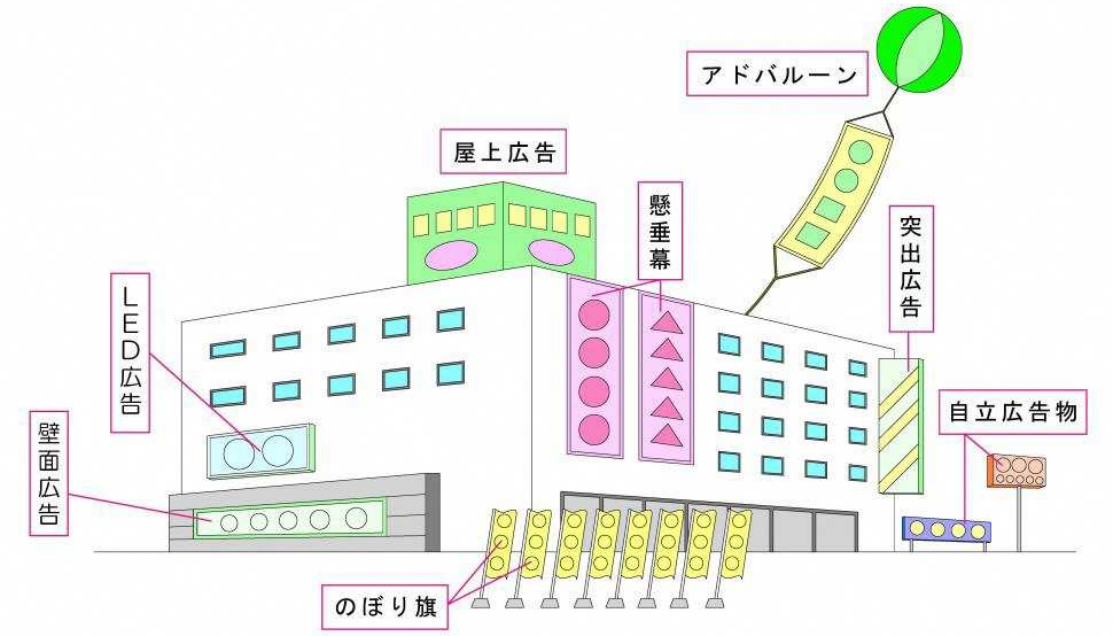
しかし、広告物を無秩序に掲出したり、適正な維持管理が行われないと、その周辺の景観を損なうばかりでなく、落下・倒壊による危険や交通安全上の問題も発生します。

このため、本市では「屋外広告物法」に基づいた「大分市屋外広告物条例」を平成 8 年 12 月 18 日に制定し、市内のそれぞれの地域特性に配慮しながら、安全で美しいまちづくりをめざしています。

≪ 屋外広告物とは ≫

屋外広告物は、屋外の看板やはり紙などで常時または一定の期間継続して、公衆に対して表示されるもので、営利・非営利なものかどうかは問いません。

具体的には、はり紙・はり札、立看板、広告旗、自立広告物、突出広告、懸垂幕・横断幕、電柱広告物、イルミネーション、ネオンサイン、アーチ、電光ニュース等をいいます。また、絵や写真等も広告物となります。



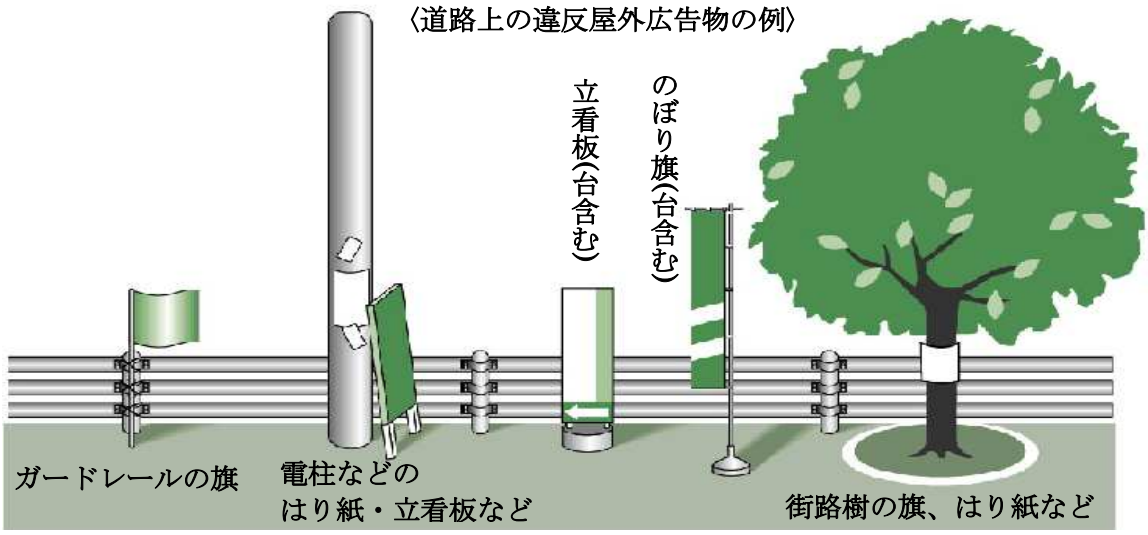
■禁止広告物

- ○ 著しく汚染し、退色し、又は塗料等のはく離したもの
- ○ 著しく破損し、又は老朽化したもの
- ○ 倒壊又は落下のおそれがあるもの
- ○ 信号機又は道路標識等に類似し、又はこれらの効用を妨げるおそれのあるもの
- ○ 道路交通の安全を阻害するおそれのあるもの

■広告物を表示してはならない物件

- ○ 橋、トンネル、高架構造物、植樹帯及び分離帯
- ○ 石垣及び擁壁の類
- ○ 街路樹、路傍樹及びその支柱
- ○ 信号機（制御機その他の付帯設備を含む）、道路標識、歩道柵、ガードレール、カーブミラー、駒止めの類及び里程標の類
- ○ 電柱、街灯柱その他電柱の類で、市長が指定するもの
- ○ 消火栓、火災報知機及び火の見やぐら
- ○ 郵便差出箱、信書便差出箱及び電話ボックス
- ○ 送電塔、変電塔、送受信塔及び照明塔
- ○ 煙突及びガスタンク、水道タンクその他タンクの類
- ○ 銅像、神仏像及び記念碑の類
- ○ 景観法第 19 条第 1 項の規定により指定された景観重要建造物及び同法第 28 条第 1 項の規定により指定された景観重要樹木
- ○ 上記に掲げるものの他、市長が特に指定する物件

〈道路上の違反屋外広告物の例〉



■禁止地域

- ○ 都市計画法により定められた第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、景観地区、風致地区、特別緑地保全地区、緑地保全地域、生産緑地地区（これらの区域うち市長が指定する区域を除く）
- ○ 文化財保護法の規定により指定された建造物及びその周辺で市長が指定する地域等
- ○ 大分県文化財保護条例の規定により指定された建造物及びその敷地等
- ○ 大分市文化財保護条例の規定により指定された建造物及びその敷地等
- ○ 森林法の規定により指定された保安林のある地域
- ○ 都市公園法に規定する都市公園及び社会資本整備重点計画法施行令に規定する公園又は緑地
- ○ 高速自動車国道及び自動車専用道路の全区間、道路の市長が指定する区間並びに鉄道等の市長が指定する区間
- ○ 道路及び鉄道等に接続する地域で、市長が指定する区域

○　河川、湖沼、海浜、山及びこれらの付近の地域で、市長が指定する区域

○　港湾、駅前広場及びこれらの付近の地域で、市長が指定する区域

○　官公署、学校、図書館、公会堂、公民館、体育館及び公衆便所の建造物並びにその敷地

○　博物館及び美術館の建造物並びにその敷地で、規則で定める基準に適合するもの

○　古墳、墓地並びに火葬場の建造物及びその敷地

○　上記に掲げるもののほか、市長が特に指定する地域又は場所

※自己の事業所・営業所の敷地内に出される自己の事業・営業に関する広告物については、基準内であれば、許可を受けて広告物を表示することができます。

■第 1 種許可地域

○　禁止地域以外の地域であって、都市計画法により定められた地域のうち、第 2 種住居地域、準住居地域、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（特定地域・特別規制地区及び戸次本町地区地区計画地域を除く）の地域及び場所

■第 2 種許可地域

○　第 1 種許可地域、禁止地域、特定地域・特別規制地区以外の地域及び場所

■特定地域・特別規制地区

○　大分城址公園周辺地区、大分駅南地区、鉄道高架沿線地域

≪ 路上違反広告物除却推進員制度 ≫

屋外広告物法並びに大分市屋外広告物条例の規定による、違反した広告物の除却について、法第 7 条第 4 項の規定により市長から違反広告物の除却する権限を受けた方を、大分市路上違反広告物除却推進員といい、2 名以上の団体の構成員で、市長が行う違反広告物の除却に関する講習を受講されている市内に居住する 20 歳以上の方などが推進員となることができます。
令和 6 年 3 月末現在の推進団体は 42 団体、約 400 名であり、募集をさらに続けています。

◇作業の様子◇

■活動内容

○　屋外広告物法第 7 条第 4 項に規定による対象物件であり、条例に明らかに違反して表示又は、設置されている以下の広告物等を除却します。

◆ はり紙	
◆ はり札	いずれも管理されずに放置されていることが明らかなとき
◆ 広告旗（のぼり旗）	
◆ 立看板	

■許可申請フロー

＊大分市内に屋外広告物を掲出する場合には、原則市長の許可を受けなければなりません。
（ただし、適用除外に該当するものは許可が要らないものがあります。）

事前相談等

・許可地域・禁止地域等の確認
・計画している広告物の設置場所や種類等が決定している場合には、条例・規則の基準に適合しているか等（図面協議）
・施工業者（大分市に屋外広告業の登録を行っていること）
・管理者の選任は可能か

許可申請

・申請書、位置図、図面等が必要

審査

・許可地域・禁止地域や広告物の規格等の審査
・手数料等の金額の算出

納付書の送付

・審査に適合した場合は、納付書を送付する。
※条例・規則の基準に適合しないものは許可ができないことから、納付書は送付しない（不許可通知書を送付）

許可書交付

・手数料の納付確認後に許可書を交付する

施行・管理

・大分市に屋外広告業の登録を行っている業者が行うこと

工事完了届

・屋外広告物工事完了届と、広告物完成後のカラー写真（全体が確認できるもの・許可証の貼付が確認できるもの）が必要

更新

・許可後は、１ヶ月若しくは１年又は３年の更新となる

11. その他の条例・事業等

≪ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例 ≫

駐車場法の規定に基づき、地方公共団体は、条例で駐車場整備地区内又は商業地域若しくは近隣商業地域内等において、延べ床面積が一定規模を超える建築物を新築、増築及び用途の変更をしようとする者に対し、駐車施設を設けることを義務付けることができます。

本市においては、昭和 43 年 12 月 14 日に条例を制定し、平成 12 年 3 月 28 日に全部改正を行い、駐車場利用状況を踏まえ令和 3 年 4 月 1 日に一部改正を行いました。

商業地域・近隣商業地域・周辺地区の 3 地域を対象としており、3 種類の建築物の用途により基準を設けています。

■対象となる地域

商　業　地　域	
近　隣　商　業　地　域	
周　辺　地　区	市内中心部及び鶴崎周辺地区で、商業地域、近隣商業地域の交通輻輳の影響が及んでいる、あるいは見込まれる地区として指定した地区

■対象となる建築物と附置義務台数

建築物の用途	商業地域 近隣商業地域	周辺地区	附置義務台数算出式
特定用途	1,000㎡を超えるもの	2,000㎡を超えるもの	延べ面積÷300
非特定用途	2,000㎡を超えるもの	－	延べ面積÷450
混合用途	特定部分の面積＋非特定部分の面積×1/2が1,000㎡を超えるもの	特定用途部分の面積が2,000㎡を超えるもの	それぞれの用途別に上記の式で算出し、合算する

■特定用途・・・自動車の駐車需要を生じさせる程度の大きい用途（駐車場法施行令第 18 条）

（百貨店その他の店舗、事務所、病院、劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、卸売市場、倉庫および工場）

■非特定用途・・・特定用途以外の用途

≪ 大分市自転車等の放置の防止等に関する条例 ≫

自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律に基づき、地方公共団体は、条例で商業地域、近隣商業地域、その他自転車等の駐車需要の著しい地域内において、施設面積が一定規模を超える建築物を新築し、又は増築しようとする者に対し、自転車等駐車場を設置することを義務付けることができます。

本市においては、平成 19 年 1 月 1 日から条例を施行しました。

商業地域・近隣商業地域・大分駅南地区地区計画の区域等を対象としており、8 種類の施設の用途により基準を設けています。

■対象となる地域

商　業　地　域
近　隣　商　業　地　域
大分駅南地区地区計画の区域，等

■対象となる建築物と附置義務台数

区　分	施設の用途	施設の規模（施設面積）	附置義務台数算出式
1	小売店舗、物品賃貸業を営む店舗及び飲食店	400㎡を超えるもの	施設面積÷20
2	銀行その他の金融機関	500㎡を超えるもの	施設面積÷25
3	遊技場（マージャン屋、パチンコ屋等）	300㎡を超えるもの	施設面積÷15
4	専修学校、各種学校その他技芸等の教授を目的とする施設（学習塾、料理教室等）	300㎡を超えるもの	施設面積÷15
5	スポーツ施設	500㎡を超えるもの	施設面積÷25
6	映画館、劇場、カラオケボックスその他これらに類する施設	400㎡を超えるもの	施設面積÷20
7	病院、診療所その他これらに類する施設	400㎡を超えるもの	施設面積÷20
8	事務所	2,000㎡を超えるもの	施設面積÷100

≪ 大分市特別用途地区建築条例 ≫

特別用途地区ごとの特性にふさわしい土地利用の増進、環境保護などの目的を実現するため、建築基準法第 49 条第 1 項の規定に基づき条例で建築物の建築の制限することができます。

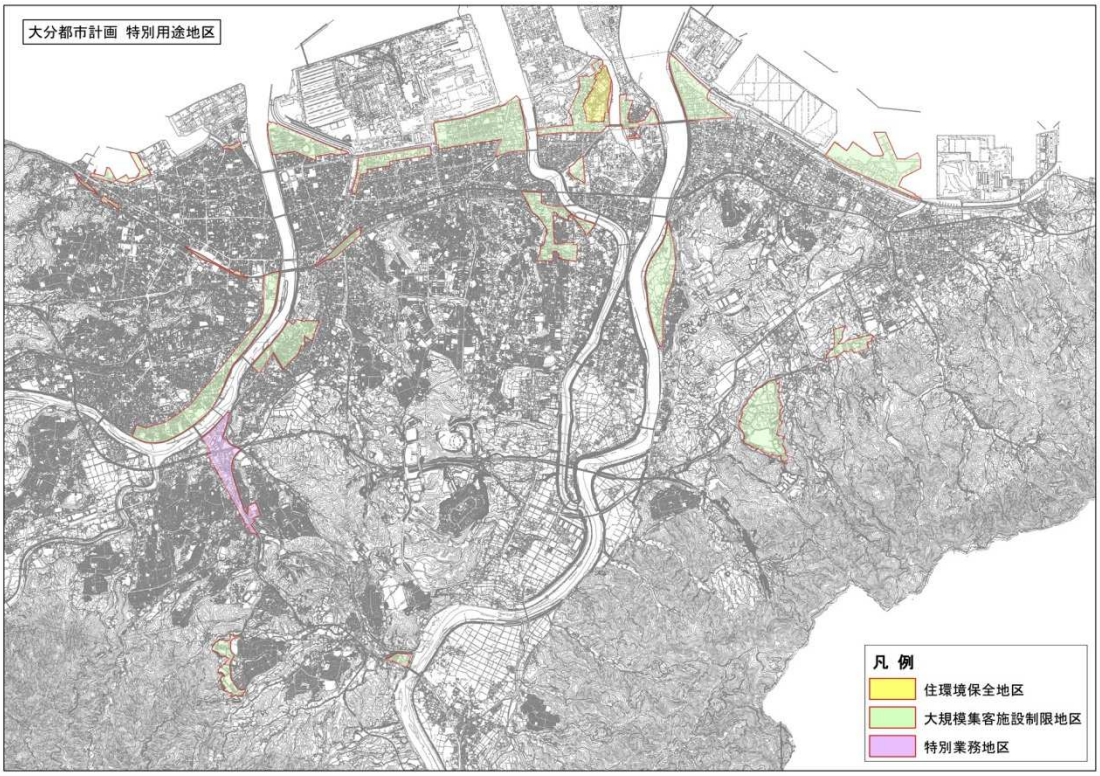
本市においては、平成 20 年 5 月 2 日から条例を施行し、平成 27 年 6 月 24 日に公布された「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（以下、「風営法」という）の一部改正に伴い、平成 28 年 6 月に規程の一部改正を行いました。

特別用途地区として、大規模集客施設制限地区、特別業務地区、住環境保全地区の３種類の地区指定を行い、地区ごとの基準を設けています。

（特別用途地区内の制限建築物別表）

大規模集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令第130条の８の２第２項で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が１万平方メートルを超えるもの
特別業務地区	(1) 大規模集客施設制限地区の項に掲げるもの (2) キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの (3) 次に掲げる事業を営む工場 ア がん具煙火の製造 イ 絵具又は水性塗料の製造 ウ 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 エ 骨炭その他動物質炭の製造 オ せっけんの製造 カ 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 キ 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 ク ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白 ケ 骨、角、きば、ひずめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は３台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの コ 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの サ 墨、懐炉灰又はれん炭の製造 シ 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が50リットルを超えないるつぼ又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鋳造を除く。） ス 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造 セ ガラスの製造又は砂吹 ソ 金属の溶射又は砂吹 タ 鉄板の波付加工 チ ドラム缶の洗浄又は再生 ツ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 テ 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が４キロワット以下の原動機を使用するもの
住環境保全地区	特別業務地区の項に掲げるもの

（特別用途地区指定図）



≪ 大分市特定用途制限地域建築条例 ≫

本神崎準都市計画特定用途制限地域において、良好な環境の形成又は保持のため、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建築を制限する「大分市特定用途制限地域建築条例」を平成 24 年 9 月 1 日から施行しました。

※風営法の一部改正に伴い、条例の一部改正（平成 28 年 6 月）

建築条例の概要

（建築物等の制限）

条例により制限する建築物等は大きく分類して以下の 3 種類になります。

① 風俗営業法関連施設であるラブホテル、パチンコ・マージャン屋、キャバレー等を制限します。

② 工場関係で騒音、振動、煤煙等で周辺の良好な居住環境に支障を生じさせるもの。また、火薬等の製造・貯蔵などの危険物関連施設も制限します。

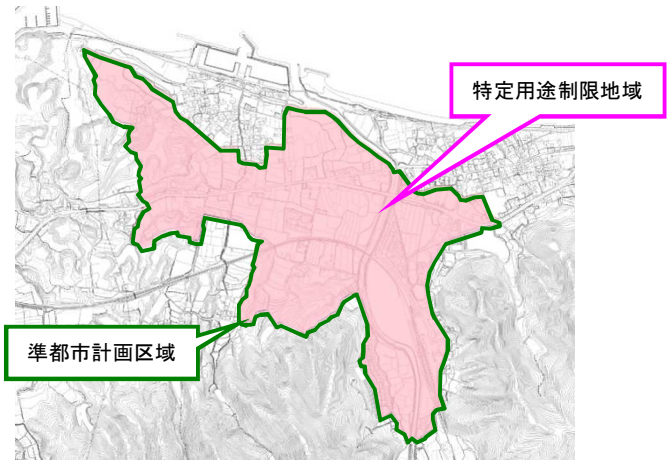
③ 廃棄物処理施設である産業廃棄物処理施設、ごみ処理施設、廃油処理施設等を制限します。

（既存不適格）

条例施行の際、既存の建築物等又は工事中の建築物等については制限の緩和措置を設けます。

（適用除外）

市長が良好な環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したものは制限の適用から除外されます。

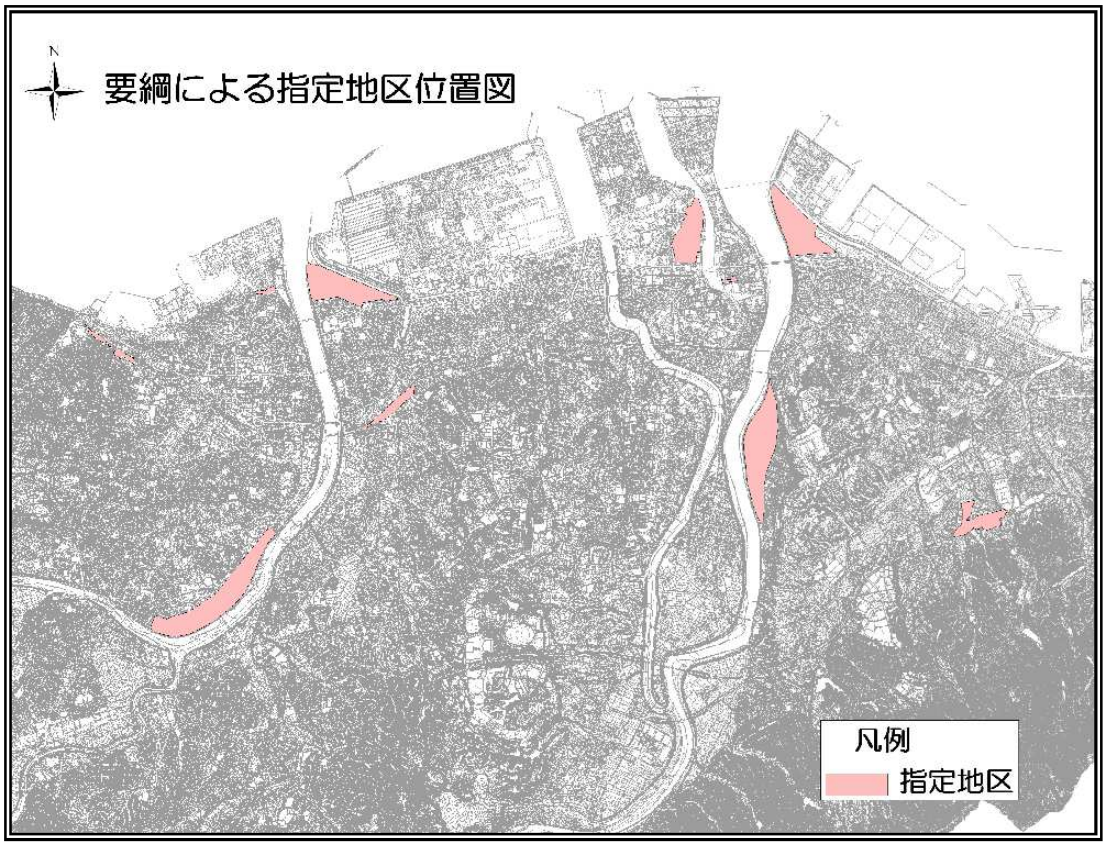


（特定用途制限地域指定図）

≪ 大分市における集客施設の建築に関する指導要綱 ≫

準工業地域の一部で、適切な土地利用を誘導し、かつ、良好な住環境の保全及び交通環境を維持することを目的に指定地区内の建築物の建築の制限を行う要綱を制定し、平成 20 年 5 月 2 日から施行しました。

指定地区内においては、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 3 千平方メートルを超える建築物を建築し、又は用途変更をして新たにこれらの用途に供することはできません。



≪ 第4期大分市中心市街地活性化基本計画 ≫

本市の中心市街地は、府内城の築城による城下町の形成を契機としており、今日に至るまで本市の政治・経済の中心としての長い歴史を有しております。

現在の市街地は、戦災復興土地区画整理事業により形成されており、城下町の面影を色濃く残す碁盤の目状となっておりますが、平成 8 年に始まった大分駅周辺総合整備事業が平成 28 年度に完了したことにより、南北が一体となった新たな中心市街地が形成されました。

また、平成 25 年 7 月のＪ：ＣＯＭホルトホール大分の開業に加え、平成 27 年春にはＪＲおおいたシティや大分県立美術館がオープンするなど、本市中心部は大きく変化しました。

しかしながら、中心市街地人口の減少、少子高齢化への対応、人々のライフスタイルの変化、頻発化・激甚化する自然災害への対応など、昨今、中心市街地を取り巻く状況は不確実化が進んでおります。

このような中、中心市街地においては、住み、働く場としての多様な魅力を高めることが必要あり、「県都にふさわしい中心市街地の魅力が伸展するまちづくり」の実現に向け、令和５年３月１７日付けで内閣総理大臣に認定、令和６年８月２０日付けで変更されました第４期大分市中心市街地活性化基本計画に基づき、中心市街地の活性化を推進しております。

■テーマ

『県都にふさわしい中心市街地の魅力が伸展するまちづくり』
～住む人・訪れる人が幸せを感じる豊かで洗練されたまち～

■基本的な方針

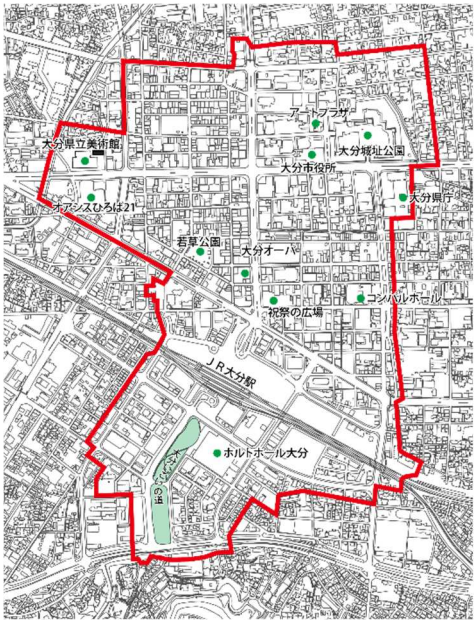
方針①　多種多様な人々で賑わう魅力あるまちなか商業拠点の形成
方針②　多くの人々が行き交い、多様なサービスが受けられる空間の創出
方針③　住みたくなるまちなかの環境整備

■基本計画の計画期間

令和５年４月１日から令和１０年３月末までの
５ヵ年間と設定しています。

■中心市街地の位置・区域

第４期中心市街地活性化区域は第２期計画・第３期計画区域と同じ区域（１５３ｈａ）を設定しています。



■活性化に向けた主な取組

末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業
（内容） 末広町一丁目地区内の土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、都心居住の促進、都市機能の更新、防災機能を向上させる、商業・業務施設、共同住宅、駐車場等の整備を行う。

■目標数値の設定

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	基準値（R3年度）	最新値（R6年度）	目標値（R9年度）
多種多様な人々で賑わう魅力あるまちなか商業拠点の形成	**目標①**: 伝統と革新の調和によるまちなか商業の活性化	**空き店舗率（%）**	9.0%	9.0%	**4.6%**
多くの人々が行き交い、多様なサービスが受けられる空間の創出	**目標②**: 魅力的な都市空間の創出による回遊性の向上	**中心市街地の歩行者通行量（人/土日計）**	259,541 人	334,180 人	**291,000 人**
住みたくなるまちなかの環境整備	**目標③**: まちなか居住の推進	**中心市街地の居住人口（人/年）**	21,048 人	21,096 人	**22,800 人**

≪ 駐輪場の整備 ≫

身近な交通手段である自転車は、近年その需要が高まっていますが、他方で駅周辺や歩道上等に自転車等が放置されると、安全な歩行空間や良好な景観の確保に支障をきたすおそれがあることから、駐輪環境の向上を図り、放置自転車を防止するため、駐輪場整備に取り組んでいます。

駐輪場名	場 所	規 模	構 造
中央町地下駐輪場	中央町	1002 台 （自 920 台、原 82 台）	平面平置き（サイクルラック付）
若草公園地下駐輪場	中央町	359 台 （自 293 台、小二 66 台）	平面平置き（サイクルラック付）
竹町西駐輪場	中央町	13 台 （自 13 台）	平面平置き（サイクルラック付）
府内アクアパーク地下駐輪場	府内町	299 台 （自 261 台、小二 38 台）	平面平置き（サイクルラック付）
大手公園駐輪場	府内町	90 台 （自 81 台、小二 9 台）	平面平置き（サイクルラック付）
金池町駐輪場	金池町	83 台 （自 83 台）	平面平置き（サイクルラック付）
府内五番街駐輪場	府内町	51 台 （自 51 台）	平面平置き（サイクルラック付）
ライフパル駐輪場	府内町	10 台 （自 10 台）	平面平置き（サイクルラック付）
祝祭の広場駐輪場	府内町	91 台 （自 87 台、自二 4 台）	平面平置き（サイクルラック付）
府内町 1 丁目駐輪場	府内町	21 台 （自 21 台）	平面平置き
大分駅前東駐輪場	末広町	35 台 （原 35 台）	平面平置き
大分駅高架下東駐輪場	要町	835 台 （自 768 台、小二 59 台、自二 8 台）	平面平置き（サイクルラック付）
大分駅高架下西駐輪場	要町	757 台 （自 679 台、小二 78 台）	平面平置き（一部サイクルラック付）
大分駅南口駐輪場	金池南	551 台 （自 478 台、原 73 台）	平面平置き（サイクルラック付）
西大分駅駐輪場	西大分駅	66 台 （自 61 台、原 5 台）	平面平置き
牧駅駐輪場	牧駅	320 台 （自 300 台、原 20 台）	平面平置き（一部サイクルラック付）

高城駅駐輪場	高城駅	332 台 （自 332 台）	平面平置き（一部サイクルラック付）
高城駅南駐輪場	高城駅	219 台 （自 195 台、原 24 台）	平面平置き（一部サイクルラック付）
鶴崎駅駐輪場	鶴崎駅	744 台 （自 696 台、原 48 台）	平面平置き（一部サイクルラック付）
大在駅駐輪場	大在駅	624 台 （自 624 台）	平面平置き
大在駅南駐輪場	大在駅	102 台 （自 90 台、原 12 台）	平面平置き
坂ノ市駅駐輪場	坂ノ市駅	426 台 （自 406 台、原 20 台）	平面平置き（サイクルラック付）
敷戸駅駐輪場	敷戸駅	80 台	平面平置き
大分大学前駅駐輪場	大分大学前駅	150 台	平面平置き
賀来駅駐輪場	賀来駅	135 台 （自 120 台、原 15 台）	平面平置き（一部サイクルラック付）
豊後国分駅駐輪場	豊後国分駅	97 台 （自 79 台、原 18 台）	平面平置き

自＝自転車、原＝原動機付自転車（総排気量 50cc（最高出力 4kw 以下のものについては、総排気量 125cc）以下・定格出力 0.6kw 以下）、

小二＝小型自動二輪車（総排気量 125cc 以下・定格出力 1kw 以下）、自二＝自動二輪車（総排気量 125cc 超・定格出力 1kW 超）

◇大分市中央町地下駐輪場入口◇

◇大分市中央町地下駐輪場屋内◇

◇祝祭の広場駐輪場◇

◇大分駅高架下東駐輪場◇

◇大分駅高架下東駐輪場内◇

◇府内町１丁目駐輪場◇

≪ 自転車活用推進事業 ≫

自転車は環境にやさしいモビリティであるとともに、サイクリングを通じた健康づくりや余暇の充実等、人々の行動を広げる重要な交通手段のひとつです。

大分市では、市民一人ひとりにとって自転車が魅力的な交通手段となるよう、自転車利用環境を高め、利用の促進を図ることで「だれもが安全・快適に自転車を利用できるまちの実現」を目指しています。

自転車通行空間の整備をはじめ、シェアサイクル事業の実施、自転車マップの作成、自転車イベントの開催など、様々な取り組みを進めています。

◇自転車レーン◇

◇自転車誘導サイン◇

◇シェアサイクル◇

◇おおいた自転車マップ◇

◇OITA サイクルフェス◇

◇お出かけ自転車マナーアップ教室◇

≪ ふれあい交通運行事業 ≫

公共交通機関の利用が不便な地域に居住する方の買い物や通院など、日常生活における移動手段を確保するため登録制・予約制の乗合タクシー「ふれあい交通」を運行しています。

・対　　象：最寄りの路線バス停留所から 500 メートル以上離れている地域
・運行区間：地域に最寄りの路線バス停留所まで
・運　　賃：1 回 200 円
　小学生以下・障害者手帳をお持ちの方は 100 円
　長寿応援バス乗車証をお持ちの方は 180 円

■令和 7 年 4 月時点　ふれあい交通運行ルート（8 地域、33 ルート）

地域	ルート名	運行区間
大分	庄の原	庄の原～大石町二丁目バス停
	上白木	上白木～八幡小学校前バス停
鶴崎	家島	家島～鶴崎バス停
	葛木	葛木～森中村バス停
	堂園	堂園～鶴崎・関門バス停
	広内	広内～宮河内団地入口バス停
大南	赤仁田	百木～判田局前バス停
	樫原	樫原～判田局前バス停
	弓立	弓立・黒岩～戸次・判田局前バス停
	中野	中野～戸次バス停
	端登	伊与床～戸次バス停
	大内	大内～戸次バス停
稙田	旦野原	美し野～川久保バス停
		旦野原～寒田南町二丁目バス停
大在	望みが丘	望みが丘～久保バス停
	曙台	曙台～浜入口バス停
坂ノ市	市尾	市尾上～坂ノ市駅バス停
	屋山	屋山～坂ノ市駅バス停
	延命寺	延命寺～坂ノ市駅バス停
	畑	佐野上～坂ノ市駅バス停
	一木	一木～浜入口バス停
	折立	東上野東部～坂ノ市駅バス停
	道尻	木田東部～坂ノ市駅バス停
佐賀関	木佐上	木佐上～馬場・幸崎駅バス停
	大志生木	大志生木～大志生木バス停
	大黒	大黒～佐賀関バス停
	福水	福水～佐賀関バス停
	河内	明谷橋～河内入口バス停
野津原	摺	練ヶ迫～野津原公民館バス停～野津原支所
	朝海	沢田～野津原公民館バス停～野津原支所
	高沢	杵ヶ原～野津原公民館バス停～野津原支所
	舟ヶ平	舟ヶ平～福成寺前バス停～野津原支所
	入蔵	入蔵～野津原バス停
	上石合	上石合～野津原公民館バス停～野津原支所

≪ 市民緑地制度 ≫

市民緑地は、都市緑地法に基づいた制度であり、都市内の緑が減少を続けていく中で、都市公園の整備、公共施設の緑化等を進めるとともに都市内の緑地の大半を占める民有地の緑を市民と共に守り確保していくため、一定期間住民の利用に供する緑地を設置・管理するものです。

この市民緑地制度により、平成 17 年 3 月、大分市大字寒田に西寒多市民緑地、令和 7 年 5 月、大分市大字横尾に岡原市民緑地を開設しています。

◇西寒多市民緑地◇

≪ 緑地協定 ≫

緑地協定は、都市における緑とオープンスペースを確保するため、住民自身による緑地の保全及び緑化の意思を大分市が都市緑地法に基づき認可するものです。

◇パークプレイス大分緑地協定区域◇

≪ 建築協定 ≫

建築協定は建築基準法の規定に基づき、住民の合意によって、住宅地としての環境等を維持・保全するために土地の所有者等が一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結するものです。

大分市では、19 箇所の建築協定区域が存在しています。

◇パークプレイス大分建築協定区域◇

≪ 一定面積以上の土地売買時の届出 ≫

公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）では、地方公共団体等により、秩序あるまちづくりが図られるよう、必要な公共用地を取得するために、法第 4 条届出制度及び法第 5 条申出制度を設けています。

１）土地を売るとき（第 4 条届出制度）

土地を売るときは、都市計画区域内の一定規模以上の面積を有償譲渡しようとする場合には、売主は事前に届出が必要になります。

■面積要件

都　市　計　画　区　域	
市街化区域	都市計画施設の区域内の土地等
5,000 ㎡以上	100 ㎡以上

２）土地を大分市に買取希望するとき（第 5 条申出制度）

一定の要件に該当する市内の土地で、土地所有者が地方公共団体等に対して土地の買取を希望する場合には、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、その旨を市長に申出することができる制度があります。

■面積要件

都　市　計　画　区　域　内
100 ㎡以上

３）土地を買ったとき

国土利用計画法では、地価高騰を抑制するとともに、乱開発を防止し、適正かつ合理的な土地利用を確保するために、土地取引について届出制を設けています。一定面積以上の土地を取引したときは買主は、契約を締結した日を含めて 2 週間以内に、市を経由して県知事に届出をする必要があります。

また、国土利用計画法では、注視区域、監視区域、規制区域がありますが、現在、本市では区域指定はされていません。

■届出対象面積

都市計画区域	市街化区域	2,000 ㎡以上
	市街化調整区域	5,000 ㎡以上
都市計画区域外		10,000 ㎡以上

■届出が必要な土地売買等の取引

・売買　・交換　・営業譲渡　・譲渡担保　・代物弁済　・共有持分の譲渡
・地上権、借地権の設定又は譲渡　・予約完結権、買戻権等の譲渡　など
※これらの取引の予約である場合も届出が必要です。

≪ 立地適正化計画に基づく届出 ≫

居住推奨区域外における一定規模以上の住宅の建築等、都市機能誘導区域外における誘導施設の建築等、または、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の際には届け出が必要になります。

１）住宅の建築等の届出（都市再生特別措置法第 88 条関係）

居住推奨区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、市長へ届出が必要です。

開発行為	建築行為
・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	・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

2）誘導施設の建築等の届出（都市再生特別措置法第 108 条関係）

都市機能誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、市長への届出が必要です。また、都市機能誘導区域内であっても、誘導施設の種類により届出が必要となります。

開発行為	建築行為
・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	・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

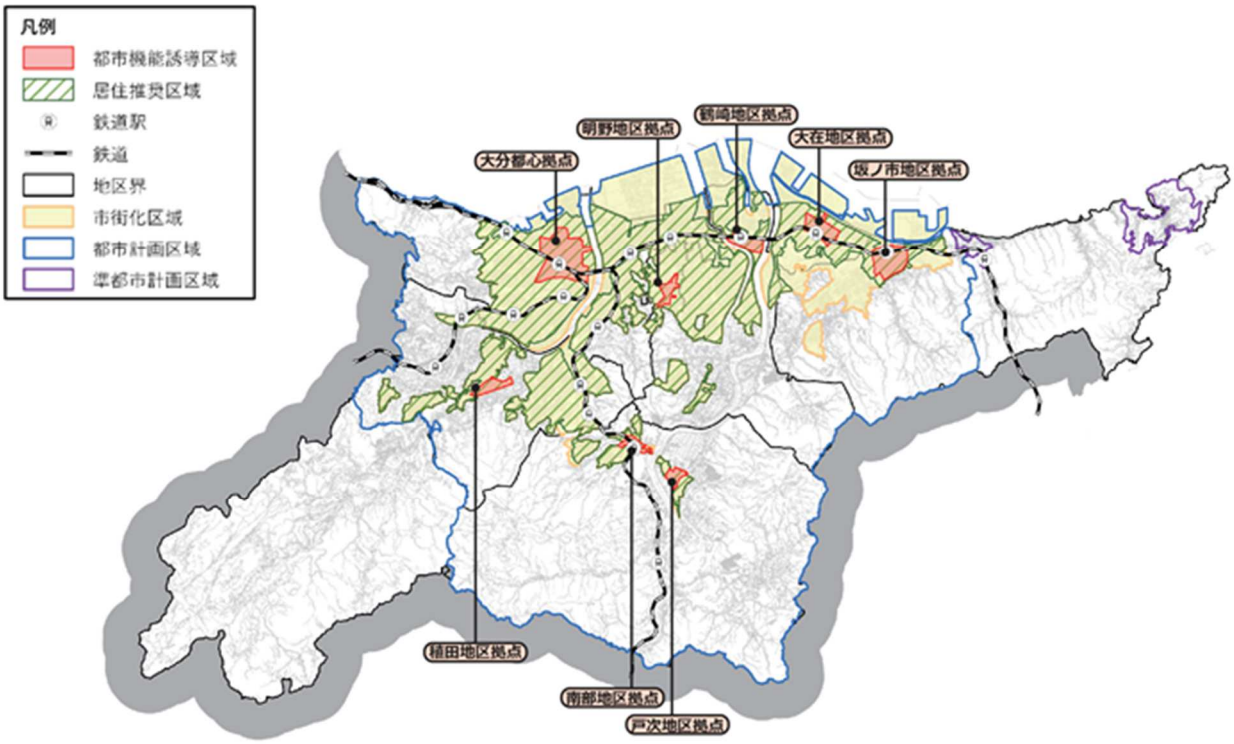
3）誘導施設の休廃止に係る届出（都市再生特別措置法第 108 条の 2 関係）

都市機能誘導区域内で、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、市長への届出が必要です。

☆誘導施設の一覧表（ ● ：建築等の届出対象、 ○ ：休廃止の届出対象）

誘導施設		都市機能誘導区域								都市機能誘導区域外
大分類	小分類	大分都心拠点	地区拠点							
			鶴崎	南部	戸次	稙田	大在	坂ノ市	明野	
商業	大規模商業施設（10,000 ㎡超）	○	●	●	●	○	●	●	○	●
	大規模商業施設（1,000 ㎡超）	○	○	○	○	○	○	○	○	●
	商店街内店舗	○	○	●	●	●	●	●	●	●
子育て支援	こどもルーム	○	○	●	○	○	○	○	○	●
福祉	社会福祉センター	○	●	●	●	●	●	●	●	●
教育	大学、専修学校、各種学校	○	●	●	●	●	●	●	●	●
文化・交流	文化会館・ホール、博物館	○	●	●	●	●	●	●	●	●
	図書館	○	●	●	●	●	●	●	●	●
	地区公民館	○	○	●	●	○	○	○	○	●
行政	市役所	○	●	●	●	●	●	●	●	●
	支所	●	○	●	○	○	○	○	○	●
交通	主要な鉄道駅（都市機能誘導区域内の鉄道駅）	○	○	○	●	●	○	○	●	●
	バスターミナル	○	●	●	●	●	●	●	●	●

●居住推奨区域と都市機能誘導区域等の位置図



注：災害リスクの高い区域として「急傾斜地崩壊危険区域」「地すべり防止区域」「土砂災害特別警戒区域」「土砂災害警戒区域」は居住推奨区域、都市機能誘導区域から除きます。最新の情報は、大分県のホームページ「土砂災害危険箇所情報」をご参考にしていただき、詳細については、大分県土木事務所管理課へご確認ください。

大分市の都市計画
CITY PLANNING OF OITA

編集・発行 大分市 都市計画部 都市計画課
〒870-8504 大分市荷揚町 2 番 31 号
TEL 097-537-5965
FAX 097-536-7719
ホームページ http://www.city.oita.oita.jp/
E-mail tosikeikaku@city.oita.oita.jp