

■ 地区計画：まちづくりのルールをつくる



みなさん、用途地域の色分けはわかりましたか？
では、先ほどの「土地利用のルール」に続きまして、
今度は、まちづくりのルール「地区計画」について、勉強してみましょう！

まちづくりの
ルール？

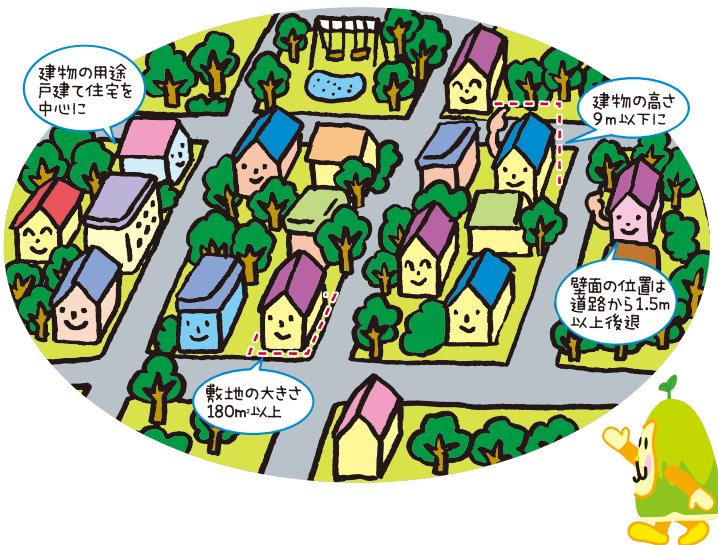


どうい
うこ
とじ
ゃ？



先ほど説明した用途地域（12色）の決まりに加えて、
さらにきめ細かなルールを決めることができますよ。

例えば……



こんな感じに、
「地区計画」では、主に建物の建て方に関するルールなどを
決めることができます。

◆ 地区計画の構成 ◆

地区計画を支える2本の柱

柱その1

地区計画の方針

どのようなまちに
していくか、地区の
目標や将来像を定
めます。

柱その2

地区整備計画

「地区計画の方針」の
もと、主に建物の建
て方などに関する
ルールを定めます。

「地区整備計画」ルールの一例

● 建物の用途	その地区にふさわしい建物を建てられるようにします。
● 敷地の大きさ	良好な住環境を形成できるようにします。
● 壁面の位置	植栽スペースなどを設け、うるおいとゆとりのある街並みを形成できるようにします。
● 建物の高さ	その地区にふさわしい高さの建物を建てられるようにします。



地区計画が定められた区域で、新築や増築をする方は、
市役所の窓口で「地区計画の届け出」をする必要がありますので、
覚えていてくださいね。



なるほど。
では、自分の住んでいる地区で地区計画をつくりたくなったら、
どうすればいいんじや？



地区計画のようなまちづくりのルールをつくるには、
地域の皆さんが自分たちのまちをどのようにしたいのか
話し合いをすることが一番大切です。
住民の皆さんの気持ちをひとつにすることは大変なことですが、
市役所が皆さんの活動を支援していきます！
皆さんのまちでルールづくりが必要と感じたら、
まずは都市計画課に相談してくださいね。

まずは相談！



まちが変わる！ まちを変える！

■ 中心市街地活性化基本計画

略して
チュウカツ



さて、これまでは都市計画のしくみを中心に
ご説明してきましたが、実際に行われていることを紹介しながら、
大分市のまちづくりを感じてみましょう！



大分市では、中心市街地活性化のために
「中心市街地活性化基本計画」という計画をたてて、
現在いろんな取組や活動を進めているんですよ。



中心市街地活性化基本計画に
基づき以下の5つのテーマごとに
様々な取組を進めています。

- ① 市街地の整備改善
- ② 都市福利施設の整備
- ③ 街なか居住の推進
- ④ 商業の活性化
- ⑤ 公共交通機関の利便増進など



どこでどんなコトをやってるのか
興味のあるみんな！
さっそく検索してみよう！
ダウンロードもできちゃうよ！

大分市中心市街地



ひとくちに「チュウカツ」と言っても、
中心市街地活性化のために、
いろんな場所で、いろんなことが、いろんな人たちの手で
行われているんです。

皆さんも一度は
目にしたことが
あるのでは
ないでしょうか？

チュウカツ！あれこれ



写真：トキハ玄關リニューアル



イメージ図：シンボルロード



イメージ図：ホルトホール大分



写真：おおいの夢色音楽祭

にぎやかじゃのうか



市街地開発事業



「市街地開発事業」には「土地区画整理事業」と「市街地再開発事業」などがあり、図のように、狭く通りにくい道路や古い建物が立ち並ぶまちを、より安全で住みやすいまちにつくりかえるための事業です。

お二人とも大分市のまちをご覧になって気付かれたと思いますが、大分駅の南側で現在大規模な工事が進んでいます。

これは「土地区画整理事業」により、既存のまちを新しくつくりかえる、いわば「まちのリフォーム」を行っているんです。



市街地開発事業		
	土地区画整理事業	市街地再開発事業
内容	区域内の土地をきれいな形に分割しなおして、新しい土地に移り家を建てます。	区域内の土地をひとつにまとめて、みんなでビルを建てます。
完成イメージ		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ● 減歩 ・それぞれの土地の一部を出しあう ● 保留地 ・公共施設用地や売却用の土地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 権利床 ・もとと同じ価値の部屋に住み替える ● 保留床 ・売却して事業費に充てる

住環境整備事業



まちをリフォームするといえば、もうひとつ覚えておきましょう！「住環境整備事業」がそれにあたります。住環境整備事業は、大きく「骨格整備計画」と「ブロック整備計画」の2つから構成されます。

住環境整備事業		
	骨格整備計画	ブロック整備計画
内容	行政が主導的な役割を果たす必要がある整備 ・幹線道路 ・防災施設 ・基幹公園等	市民の皆さんが主体的な役割を果たす整備 ・生活道路 ・小規模な広場、公園等

現況(住環境整備事業前)

(整備課題)
幅員がせまく、歩道がない幹線道路

(整備課題)
狭小な生活道路

整備後(住環境整備事業後)

充分な道路幅員
歩車分離、植栽
(骨格整備)幹線道路

カーブミラーの設置
部分的な道路拡幅
安心だね!
(ブロック整備)生活道路

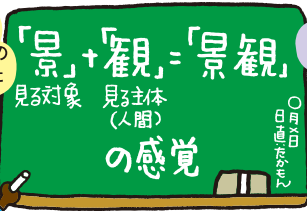
風光り 水澄む郷 美しさ薫るまち

都市景観



みなさん、この標語ってとても素敵でしょう。これは「大分市景観計画」で掲げているキャッチフレーズですが、私はこの言葉が大好きなんです。

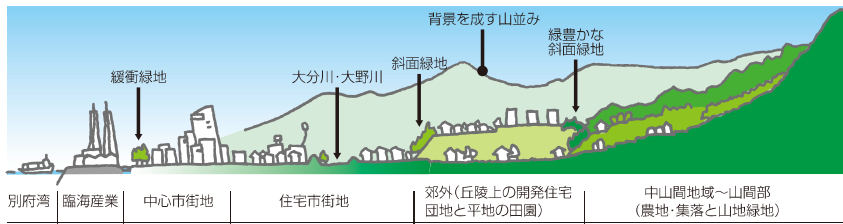
ちなみに、「景観」とは、街並みなどの眺められる対象を示す「景」と、それを眺める私たちの感覚を示す「観」が組み合わされた言葉なんです。



なるほど！街並みとそれを眺める人間がいて初めて都市景観ということなんじゃないかな。



そうですね。大分市は大分川や大野川の流れる平野を中心に、別府湾や瀬戸内海、高崎山や霊山・九六位山などに囲まれた、まさに風光明媚な景観を持っているまちなんです。大分市では、このような素晴らしい景観を守り、より良い景観を次世代に継承していくために、「大分市景観計画」や「大分市景観形成ガイドライン」を作成して、いろいろなルールや基準を定めているんですよ。



こうやってみると、別府湾沿いの工業地帯から山間部まで、少しずつ景観が変わっている様子がよくわかるね！



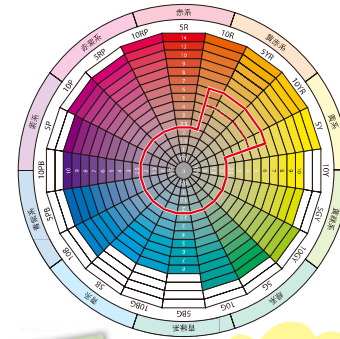
景観形成のいろいろなルール



では、良好な景観を形成するためのルールや基準などの例をいくつかご紹介します！

大分市景観条例

建築物の色彩基準(壁面)



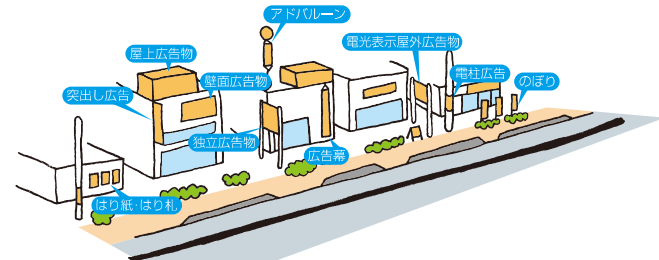
大分市では、「大分市景観計画」及び「大分市景観条例」により、市域全域において地域の景観に影響を及ぼす可能性のある大規模な建築物や工作物などに対して届出制度を設けています。届出にあたっては、各行為の景観形成基準により地域の景観に調和するよう配慮を行うこととしています。左図は、建築物を建てる際に「大分市景観計画」の景観形成基準で決められている基準のひとつで、壁面の色彩範囲を示した例です。



他にもいろいろな基準がありますので、詳しくは「大分市景観計画」を！

大分市屋外広告物条例

はり紙や看板、横断幕や電光掲示板などの「屋外広告物」は、私たちに必要な情報を伝えるだけでなく、活気や個性を与えるなど、まちの表情の一部になっています。大分市では、良好な都市景観の形成と公衆に対する危害を防止するために「大分市屋外広告物条例」において、基準を設けています。



■ キミも風になろう (自転車のススメ)



大分市では、自転車文化が薫るまち「バイシクルフレンドリータウン～自転車が似合うまち～」の創造に向けた取り組みを進めているんですよ。



ボク、自転車は知ってる～。大昔の乗り物って絵本で読んだことがあるもん。



近年では、地球温暖化や大気汚染など様々な環境問題への対策に加えて、運動不足による体力低下や生活習慣病などの健康問題も注目されています。そこで、環境に優しく、健康増進に役立つ「自転車」に注目し、環境問題も健康問題もいっぺんに解決しちゃおうというわけです!!



◆主な取組◆

レンタサイクル

駐輪場の整備

自転車走行レーンの設置

自転車ルール・マナー教室



「おおいた自転車マップ」は、市役所都市交通対策課、市役所1階案内所、大分駅レンタサイクルポート、各支所、明野出張所、各地区公民館でもらえます。そうりんさま、お似合いですよ!

確かにのう…ワシも馬に乗ってばかりじゃから、足腰を鍛えんといかんわ。



また、都市交通対策課では、公共交通が発達していない地域の方にバス利用の促進を図るための「ふれあい交通」事業を行っています。



■ どんぐりを拾って、自然とふれあってみませんか?



大分市では、どんぐりを拾うことで自然とふれあい、森に親しんでもらいたいということで、「みどりの夢銀行」を平成19年10月にオープンしました。

みどりの夢銀行!?



みどりの夢銀行!?



「みどりの夢銀行」は、毎年10月と11月だけ開設します。この「みどりの夢銀行」に拾ったどんぐりを持ってきていただくと、その場で通帳が発行され「預金」することができます。

「みどりの夢銀行」の通貨単位は、童謡「どんぐりころころ」にちなんで「コロ」です。どんぐり1個を預けると「1コロ」が預金され、預金には年12%の「利息(コロ)」が付きます。そして、その預金は500コロから苗木や楽しいグッズと交換する形で払い戻されます。



こんなグッズがあります!



大分市こどもページより

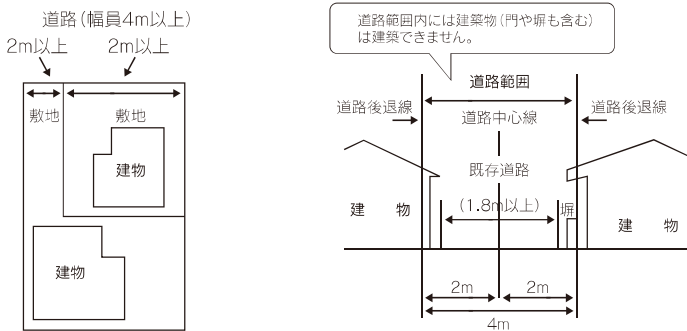


さて、ここからはまちづくりの基礎情報をお伝えしていきたいと思います。都市計画区域と準都市計画区域においては、「建物を建てる時の決まり」があります。

■ 接道義務

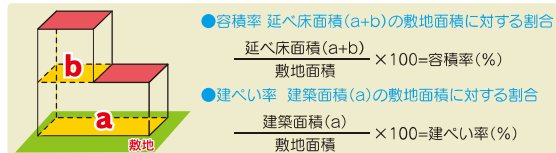


- 建築物の敷地は、原則幅員4m以上の道路に2m以上接していることが必要です。
- 幅員が4m以上ないと「道路」と認められませんが、1.8m以上の既存道路で、特定行政庁から指定をうけた場合には、道路の中心から2mの敷地後退を行うことで建築することができます。



■ 建物の大きさを決めるカギ！

- 容積率と建ぺい率を定めることにより、敷地面積に対する建物の規模を制限しています。
- **容積率** それぞれの地域にふさわしい大きさの建物が建てられるように定めるものです。
- **建ぺい率** 敷地内にゆたりの空間をつくり、採光・通風を確保するために定めるものです。



〈練習問題〉 この家の容積率と建ぺい率は？

立派な屋敷じゃ！

算数得意だよ！

2階の床面積50㎡
1階の床面積70㎡

敷地面積220㎡(約67坪)

%28.6=容積率 %31.8=建ぺい率

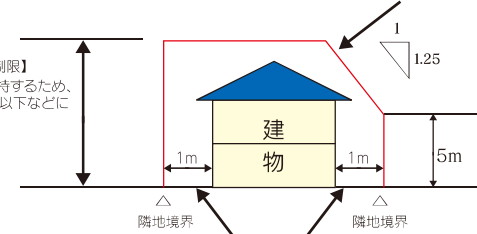
■ 建物の高さや離れの制限



第一種、第二種低層住居専用地域では、良好な住環境を維持するため、さらに次のような制限を設けています。

【北側からの高さの制限】北側隣地の日照や採光の確保のため、隣地からの距離に応じて建物が建てられる範囲を制限しています。

【建物の絶対高さの制限】低層な住環境を維持するため、建物の高さは10m以下などに制限しています。



【隣地と離れの制限】ゆとりある住環境を維持するために、建物の外壁面などを道路境界や隣地境界から1m以上など離すよう制限しています。



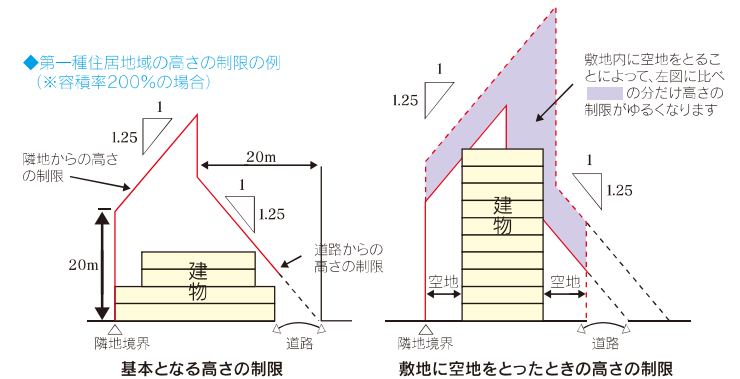
● 道路からの距離に応じた高さの制限

道路や道路に面する建物の通風や日照、採光を確保するため、道路からの距離に応じて建物の建てられる範囲を制限しています。

● 隣地からの距離に応じた高さの制限

高層の建物が建っても、隣地の通風や採光が確保されるように、隣地からの距離に応じて建物の建てられる範囲を制限しています。

◆ 第一種住居地域の高さの制限の例（※容積率200%の場合）



詳しくは、開発建築指導課におたずねしてください！





みなさんは、自分の住んでいる土地に値段がついていること、そしてその値段がどれくらいか知っていますか？

■ 土地の値段を調べてみよう！



毎年変動する土地の値段ですが、パソコンで簡単に調べることができますよ。

土地の値段には様々な種類がありますが、皆さんの土地取引や土地税制評価の基準となる価格を「公示価格」といいます。

全国地価マップでは、お住まいの地域の土地の値段を簡単に調べることができますよ。



地価公示・地価調査（平成24年）等



■ 一定面積以上の土地売買時の届け出

公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）

公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）では、地方公共団体などにより、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、届出制度及び申出制度を設けています。

大分市のホームページでも公開していますので、詳しく知りたい方は、検索してみてくださいね！

大分市 公拡法

検索



国土利用計画法

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度を設けています。

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。

大分市のホームページでも公開していますので、詳しく知りたい方は、検索してみてくださいね！

大分市 国土利用計画法

検索





土地の色分けで勉強した12色の用途地域では、
建てることのできる建物が細かく決まっているんです。



■ 用途地域内の建築物の制限

（すべての制限について掲載したものではありません）

例示	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	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	白地地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定の規模以下のもの												
幼稚園、小学校、中学校、高等学校												
図書館等												
神社、寺院、教会等												
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等												
保育所等、公衆浴場、診療所												
老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)										
巡回派出所、公衆電話所												
大学、高等専門学校、専修学校等												
病院												
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等											5)	
500㎡											5)	
上記以外の店舗、飲食店			2)	3)	4)	4)				4)	5)	4)
上記以外の事務所等			2)	3)						4)	5)	4)
ホーリング場、スケート場、水泳場等				3)								
ホテル、旅館				3)								
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える添舎				3)								
マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等					4)	4)			4)		4)	
カラオケボックス等					4)	4)			4)	4)	4)	
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車庫												
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車庫（一定の規模以下の付属車庫等を除く）												
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場												
200㎡以上												
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場、勝馬投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等												
個室付浴場業に係る公衆浴場等												
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれかやや多いもの												
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場												
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの												
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積が300㎡以下の自動車修理工場												
作業所の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれかやや多いもの												
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				2)	3)							
- 少ない施設												
- やや多い施設												
- 多い施設												

たてられる用途
 たてられない用途

- 1)については、一定規模以下のものに限り建築可能
- 2)については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
- 3)については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。
- 4)については、当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。
- 5)については、物販販売店舗、飲食店が建築禁止。

■ 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、小学校などは建てられます。

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。小学校などのほか、150㎡までの一定のお店などは建てられます。

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は建てられます。

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は建てられます。

第一種住居地域



住宅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、これを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ための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場なども建てられます。

商業地域



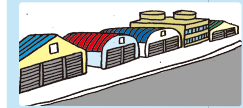
銀行、映画館、飲食店、百貨店、などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

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。危険性、環境悪化が大きい工場以外は、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せんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



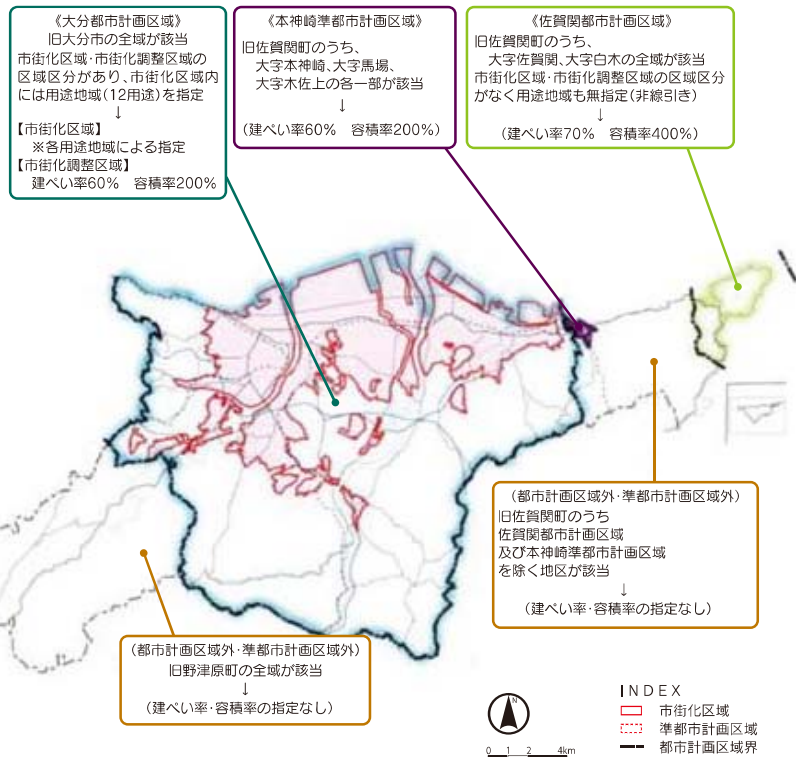
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



14ページでは、土地のはなしを「あんこ」と「イチゴ」に例えて勉強しましたよね。実際は、図表のように細かく指定されているんです。「あんこ」と「イチゴ」の話と見比べながら復習してみましょう！

■ 都市計画区域などの指定状況

都市計画区域などの指定状況



■ 土地利用の誘導方針

(大分市都市計画マスタープランより)

【都市計画】	【土地利用の誘導方針】
大分都市計画区域	<p>○すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能の集約による拠点毎のコンパクトな都市づくりを目指します。 ・都市環境の維持・改善を図るとともに、計画的な土地利用を誘導し、都市機能の充実及び強化を図ります。 ・中心市街地、鶴崎地区、明野地区では、市街地再開発事業や地区計画制度などの活用と併せて、民間活力による建物の共同化、中高層化などによる土地の高度利用を図ります。
市街化区域	
市街化調整区域	<p>○市街化を抑制すべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域特性などを踏まえながら、土地利用区分*を行い、各区分に則した土地利用の規制・誘導を図ります。 ・営農環境の保全に努め、開発行為の抑制などにより生産環境の保全を図ります。 ・良好な自然環境の保全に努め、周辺との調和を図ります。 ・既存宅地のストックを活用するため、新たな住宅開発を抑制します。 ・地域の実績に応じた必要な施策を展開し、秩序ある土地利用の形成に努めます。
佐賀関都市計画区域	<p>○区域区分が定められていない都市計画区域のうち、用途地域が定められていない区域(非線引き白地地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存集落の活力維持、無秩序な開発の防止、建築物の適正規模への誘導などを行い、自然環境などの保全と共生を図ります。 ・開発許可の適用規模の検討などにより秩序ある都市的土地利用の形成を図ります。 ・開発動向や住環境を鑑みながら、都市計画区域の見直しを検討します。
本神崎準都市計画区域	<p>○農地を含めた土地利用の整序又は環境保全の必要な区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境や営農環境と調和した土地利用を図ります。 ・特定用途制限地域などの土地利用制度導入や開発許可の適用規模の検討などにより秩序ある都市的土地利用の形成を図ります。
都市計画区域外・準都市計画区域外	<p>○都市計画区域・準都市計画区域が定められていない区域(野津原地区や佐賀関地区の一部)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活環境の維持・保全と自然環境の保全・調和を図るとともに、レクリエーションの場としての活用を図ります。 ・土地利用及び公共施設などの整備改善を図るために一定の基準に基づき、指導を行います。

※市街化調整区域における土地利用区分

- 土地利用保存エリア** 原則として開発を抑制するエリア
 - ・土地の形状などからみて開発することが困難な地域
 - ・歴史文化、景観、風致などからみて保存すべき地域又は緑地として保存すべき地域
 - ・土地の利用形態からみて開発することが不適と判断される地域
- 土地利用調整エリア** 開発をできるかぎり抑制するエリア
 - ・土地利用保存エリア、土地利用検討エリア以外の地域であって、無秩序な市街地の拡大・拡散の抑制・調整に努める地域
- 土地利用検討エリア** 市街化区域への編入や土地利用の規制緩和を検討するエリア
 - ・開発許可を得て、既に市街地が形成されているか、市街化が確実な地域
 - ・市街化区域と一体的な生活圏を構成している地域(人口減少の著しい既存集落)
 - ・人口減少の著しい既存集落における人口定着と活力回復を目的とした措置を講じることが必要な地域



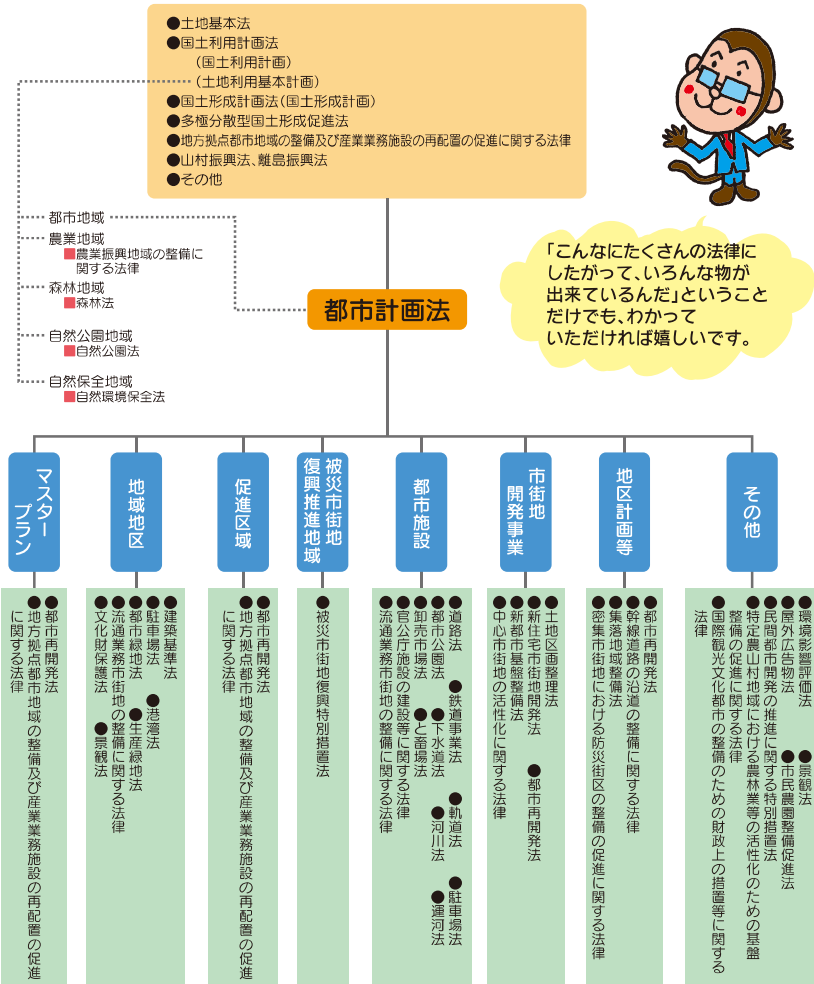


私たち都市計画にたずさわる者は、「都市計画法」を筆頭に、
たくさんの法律にしたがって、まちづくりを進めているんです。

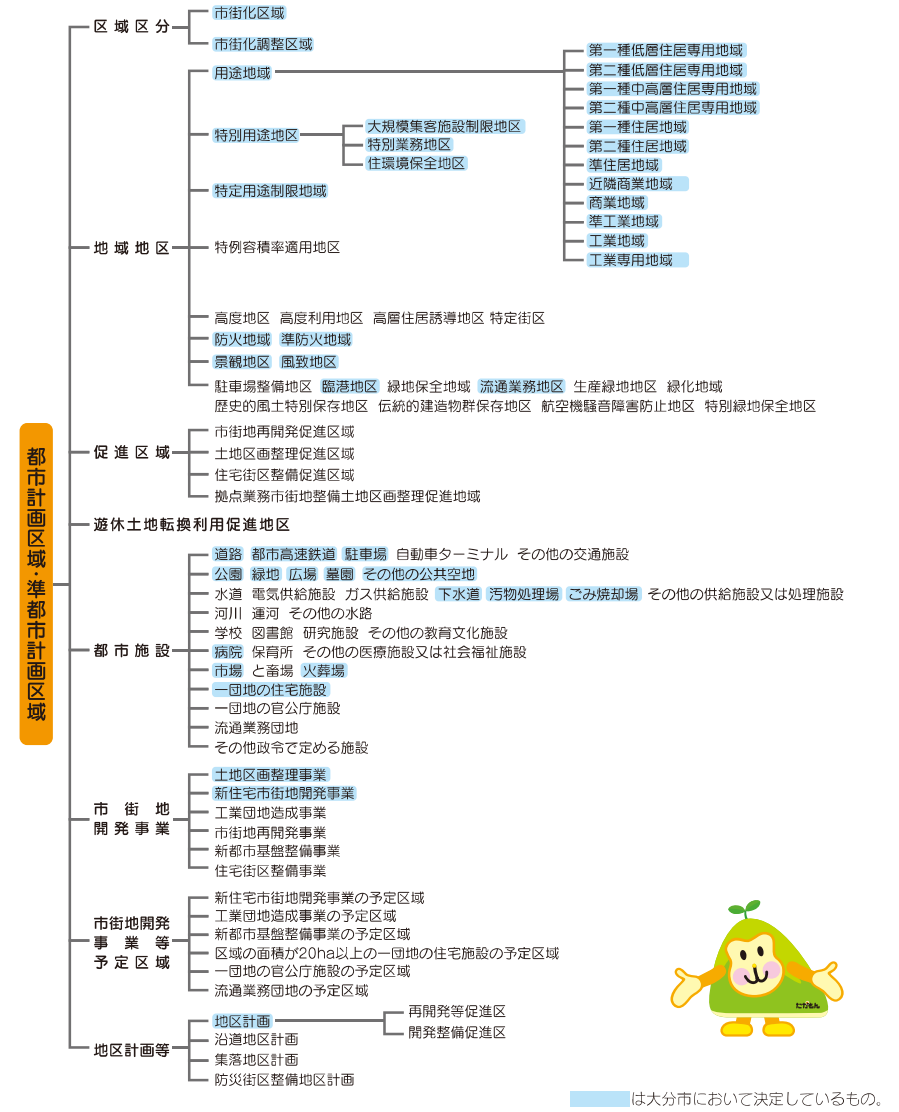


ちょっと難しい「法律のはなし」

■ 都市計画関係法令体系(概要)



■ よりよいまちづくりのために。「都市計画の体系」



まちづくり基礎情報（法律と都市計画の体系）

まちづくり基礎情報（法律と都市計画の体系）



(注意) この表の内容は、都市計画のすべてではありません。