



City Planning of OITA

大分市まちづくり

新

はっけんでん

発見伝

都市計画!?っち
知っちゃん?



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
☎534-6111
ホームページ <http://www.city.oita.oita.jp/>
E-mail toshikeikaku@city.oita.oita.jp

まちづくり
都市計画って、むずかしい!?

土地の使い方、建物の建て方など、まちづくりに関する入門書!!



■ 構成及び目次	1
■ 登場人物紹介	2
■ 出会いと発見	4
■ この本はこんなときに役立ちます	6
■ 大分市のなりたち	8
■ まちづくりのしくみ	10
■ まちづくりのしくみ(土地のはなし)	14
■ まちづくりのしくみ(お金のはなし)	16
■ まちづくりについて学ぼう	18
■ まちの必需品(都市施設のはなし)	20
■ まちの必需品(都市施設:道路のはなし)	22
■ まちの必需品(都市施設:公園のはなし)	24
■ まちの必需品ができるまで	26
■ 土地利用のしくみ(地域地区と色分け)	28
■ まちづくりの方法(地区計画のはなし)	34
■ 中心市街地活性化基本計画のはなし	36
■ まちをリフォームする	38
■ 都市景観	40
■ バイシクルフレンドリータウン	42
■ みどりの夢銀行	43
■ まちづくり基礎情報(建物を建てるときのきまり)	44
■ まちづくり基礎情報(土地の値段)	46
■ まちづくり基礎情報(土地の売買)	47
■ まちづくり基礎情報(土地利用のおさらい)	48
■ まちづくり基礎情報(線引き)	50
■ まちづくり基礎情報(法律と都市計画の体系)	52
■ 知っ得☆知っ特情報(緑化助成/危険ブロック塀/耐震改修/アスベスト除去等)	54
■ おおいたマップで調べよう!	58
■ 困ったときは…(まちづくりお助け情報)	60
■ だいたいわかるまちづくり用語集	62
■ おわりに	64



戦国の世に、平和な時代が訪れるのはいつのことじやろうか。その時に、この豊後の国はどうなっておるのじやろうか。皆、笑顔で暮らせる日が来るのかのう。

そうりんさま

400年以上も前にキリスト教に強い共感を抱き、泰平の世が訪れることを願う「そうりんさま」は豊後の国がどんな風になっていくのかを案じておられました。



さーて、今日も一日、大分市を暮らしやすいまちにするため、がんばるぞ！大分市のまちづくりについて、わたしの知らないことは何もない！誰か何か聞いてこないかな？ウキキキキキー。

ぎょうせいさん

平成の現代、大分市役所の都市計画課に勤務する「ぎょうせいさん」は、この道30年のベテラン。今日も大分市の発展のため、市民の住みよい暮らしを守るため、仕事を続けている……。



僕の住む“オオイタシティ”はすごく便利な自慢のまち。昔の“オオイタシティ”ってどんなところだろう。それを調べに、「過去散歩」でもしてこよう。



メジータくん

西暦2XX0年。近代化と都市化が急速に進み、大未来都市となった“オオイタシティ”。好奇心旺盛なメジータくんは、タイムトリップで昔のオオイタシティを見に行くことに……。

大好きな大分市のためにお手伝いがんばるもん！

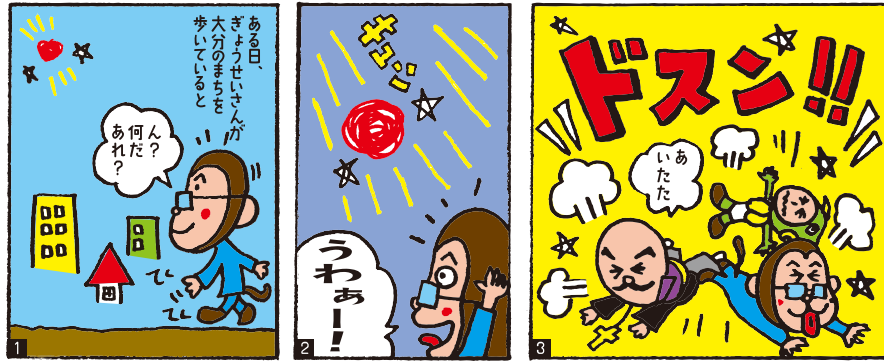
たかもん

ぎょうせいさんのお手伝いをしながら、まちづくりを学んでいく「たかもん」は、高崎山の宣伝部長で、高崎山の「たか」とモンキーの「もん」が名前の由来です。

(好きなもの) さつまいも、高崎山に来てくれるお客さん、海じおソフト(高崎山おさる館で販売)
(嫌いなもの) 犬



そうりんさまの未来を案ずる気持ちと、メジータくんの過去が見たいという好奇心がひとつになったとき、奇跡が起き、なんと現代の大分市へ……。



たまたま、偶然、そこに居合わせたのは都市計画に熱心に取り組むぎょうせいさん。

違う時代から来た2人は新たな大分市のまちづくりを発見することになるのだ。

思わず、「私にまかせなさい!」って言うちゃいましたけど、そうりんさまもメジータくんもどんなコトが知りたいのですかねえ?
わたしでお答えできることは何でも教えてあげますよ。

なあなあ! 今でも△△はあるのか? ▽▽はどうなんじゃ?

わしの時代に〇〇だったものはどうなっているのじゃ?

ねえねえ、昔は□□が××だったってホントなの?

あの大きくて丸いものは何じゃ?? うーん、わたしにはさっぱりわからぬ…

ハイハイ、そんなにいっぺんに言わないでくださいよ。でも、おふたりがいるんなコトを知りたいってことはよくわかりましたよ。

この「大分市まちづくり☆新☆発見伝(まち伝)」には、そのいろんな「なぜ? どうして?」のヒントや答えが散りばめられているんです。

これからそれを探しに行きましょう! はいはい。たかもんも一緒にね。

1 まちづくり入門に

土地の使い方や家の建て方などを決める都市計画は、大分市のまちづくりを支えています。

この“まち伝”は、都市計画制度の基本やまちづくりを進めるうえでの課題や問題点について、わかりやすく楽しく説明した入門書です。

みんなの大分市がより暮らしやすく楽しいまちになるように、この本を読んでいろんな事を考えてみましょう。



もしかして、アレは2XX0年世界遺産に選ばれた『オオイタドーム』!?



2 家や土地がほしくなったときに



せっかく土地を買ったのに、希望の家を建てられない場所だった。なんてことになったら大変です。

“まち伝”を読むと、不動産広告の隅っこに小さく書かれている言葉の意味が少しだけわかりますよ。



- 用途地域？(→P.30)
- 建ぺい率？(→P.44)
- 容積率？(→P.44)
- 高さ制限？(→P.45)

便利だねー



3 お出かけ・待ち合わせのお供に

お出かけの際には、ぜひ“まち伝”をバッグに入れて、お友だちとの待ち合わせのひとつきにもどうぞ。読み終わったら、お友達にも見せてあげてくださいね。



豊後の国がこのようななるのか!



あの…、そうりんさま聞いてます?





さあ、ではおふたりの「なぜ? どうして?」を探す前に、大分市のコトについてすこし勉強してみましょう。メジャーくん、キミが暮らしている大分市は「オオイタシティ」って呼んでるって言ってましたよね?



そーなんだよ。周りも「〇〇シティ」って名前と呼ばれているんだよ!



「オオイタシチー」とか何だか舌をかみそうな名前じゃ。ワシの頃は「豊後国」と呼ばれておって、そりゃ、活気があってにぎやかな街だったんじゃぞ。



そうりんさまの時代の大分のまちは、武士の屋敷や商人の家など約5,000軒の家屋が軒を連ねた大都会だったようですね。また、お寺や神社のほか教会や病院もあり、外国人も居住する異国情緒あふれるまちだったんですね。



そのとおりじゃ!

これは
そうりんさまの
時代の大分のまちの
様子を描いたもの
なんですよ。



おお! あれがわしの館か!
こうやって空から眺めるのは初めてじゃ。
やはり、美しい街並みじゃな。メジャー殿、そう思わぬか?



そうだね、僕のまちにも「ケイカンジョーレー」って決まりがあって、まちなみがキレイなんだよ。



何と、未来にも「景観条例」が残っているんですか!
その条例に、私もたずさわったんですよ(涙)
おっと、その話はまた後ほど…。

ところで、メジャーくんのオオイタシティは今の
大分市よりも広がってるんですかね?
これは最近の大分市のうつりかわりなんですけどね。
大分市は、2011年4月に市ができてからちょうど100周年を迎えたばかりなんですよ。

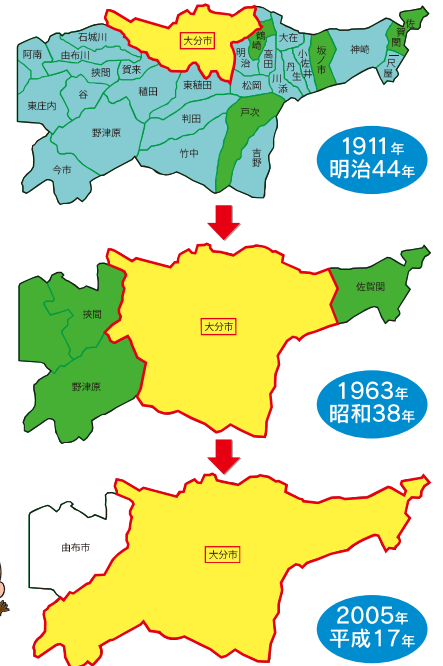


へえ〜。僕のマチの隣はユフシティ、ベップシティ、ウスキシティなんだ。てコトは今と変わってないってことだね〜。



そうなんです。大分市もオオイタシティも、そうりんさまの時代から続くいろんな町や村が長い年月をかけてひとつになってるんですよ。

ちなみに…
黄色は【市】
緑色は【町】
水色は【村】
を表しています。



さあ、では本格的に都市計画のお話をしていきましょうか？



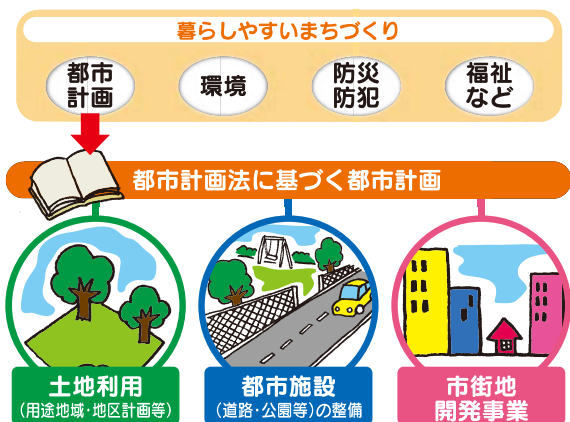
うーん、何かおふたりとも眉間にシワを寄せてますね…。では簡単にご説明しましょう！

1 大分市ができるまで



じゃ、さっそく質問！「都市計画」ってなに？

はい！まず、都市計画とは、「市民の皆さんが暮らしやすいまち」をつくるためのひとつのしくみなんです。ひとくちに暮らしやすいまちをつくると言っても、色々なことが必要になるんですね。そのなかでも都市計画は、



土地利用、都市施設、市街地開発事業の大きく3つに分けることができます。まずは、まちづくりに必要なものをご説明した後に、この3つのことについて勉強しながら、都市計画を使った大分市のつくりかたを見てみましょう！

①まちづくりの必需品

まずは、まちづくりに絶対欠かせないものを3つ紹介します。それは…

計画

大分市をどんな考え方でどのようにつくっていくか長〜い先まで考えます

土地

どこに、どのくらいの広さの土地を用意して、どう使うのかを決めます。

お金

まちづくりにはお金がかかります。これまでは新しくつくることにお金を使ってきましたが、最近は使い方を変えました。

この3つなんですね！
これのどれかひとつでも欠けたら、まちづくりはできないんですよ。

レキシの授業で昔のお金は丸くて固いのとペラペラの紙切れだったって習ったよ。
今は、指先で「ピッ♪」で買い物できちゃうしー。

ゆ、指先で「ピッ♪」ですか!?
スマホで「ピッ♪」じゃなくて？ やはり、未来はすごいんですね。

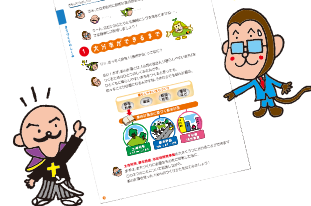
その「ピッ♪」よりも、その「計画」とやらの、ちょっと興味あるのう。
ぎょうせい殿、もしかして、豊後の国づくりにも何か参考になるのではないかと思うのじゃが、どうであろう？

さすが、そうりんさま！先見の明を持ってらっしゃる！
では、まちづくりに不可欠な「計画」から見て行きましょう！

大分市では、より良いまちをつかっていくために、いろんな計画を段階別に立てています。

さきほど、「暮らしやすいまちをつくると言っても、色々なことが必要になる」って話をしましたよね？え！？ふたりとも覚えてない？

ココですよ、ココ！



大分市総合計画(基本構想)

大分市総合計画(基本計画)

分野別の計画 都市計画マスタープラン等

分野別の個別事業

事業執行のための予算

それぞれの計画には市民意見が反映されているんだね！



こんなふうに、上段の計画に沿って下段の計画を具体的に進めていくためのつくりになってるんです。こんな計画がないと、暮らしやすいまちをつくるために、何をどんなふうに進めていけばいいかわからないですよ？その道しるべとなるものが、これらの計画なんです。

なるほど、ワシも早速帰って、「豊後国総合計画」とやらをつくってみるかのう。ぎょうせい殿、お主、ただ者ではないな。どうじゃ、ワシの時代に来て、一緒に国づくりを手伝ってくれんか？

え——!!私ですか!?! 大変光栄なんです、私も愛する妻と子どもがおりますので…。



それでは、大分市の都市計画に関する基本的な方針をご紹介しますいただきます！

それがコレ!じゃーん!



略して都市マス!

大分市都市計画マスタープラン



トシケーカクマスタープラン?

都市計画 樹田亜府蘭とな???



「都市計画マスタープラン」ですよ!! 大分市の都市計画は、これをもとに進められているんです。私の仕事とは切っても切り離せない仲なんです。

この都市マスの中では、全体構想に加え、9つに区分して地区別構想を定めています。



将来都市像

ともに築く 希望あふれる 元気都市

都市づくりの基本方針

- 県都にふさわしい広域都心の形成
- 都市の産業や生活を支える交通体系の確立
- 都市生活を豊かにする安全・快適な住環境と地区拠点を中心としたコンパクトな都市づくり
- 都市の個性と風格を醸成し集客力を高める都市の魅力創出
- 人と自然とが共生できる豊かな自然環境の保全・活用と身近な緑、水辺の再生
- 産学官民が協働して参画する都市づくりの推進

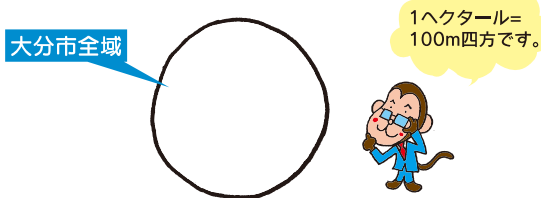


これを手に入れたい場合は61ページを見たら配布場所がわかるらしいぞ。ワシも一冊欲しいのう。

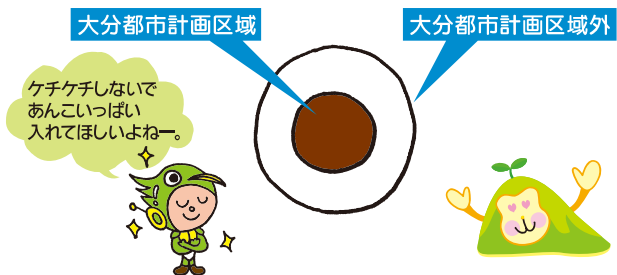


では、まちづくりの必需品の2つめ「**土地**」のお話です。

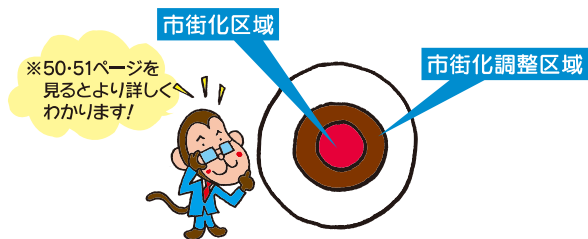
さきほど「大分市のなりたち」の部分にあったように、大分市は、旧野津原町と旧佐賀関町との合併により、50,128ヘクタールの大きなまちとなりました。



大分市では、このうち、都市計画を考える範囲として、旧野津原町の全域と旧佐賀関町の一部をのぞく37,254ヘクタールを都市計画区域に指定しています。



次に、このあんこの、いや、都市計画区域の中を市街化区域(まちの整備を進める区域)と市街化調整区域(まちの整備を抑える区域)に分けます。



このように、市街化区域(まちの整備を進める区域)と市街化調整区域(まちの整備を抑える区域)を分けることを、「**区域区分**」といい、通称「**線引き**」と呼んでいます。この2つの違いを簡単に書くと…

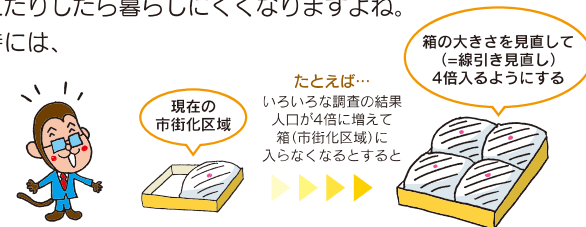
	市街化区域	市街化調整区域
税金の使い道	道路・公園・下水道などの公共施設を優先的に整備します	農地や緑地などの保全を優先します
土地の使い道	建物を建てて住んだり、商売をしたりするところです	建物を建てられません(農業用などの例外あり)



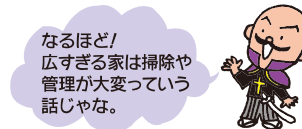
市街化区域は、人が住んだり商売をしたりする区域なので、その広さは人口の伸びや産業などの見通しを考慮して決めます。

例えば…一人 くらいの土地が必要だとすると…

市街化区域は、みなさんが暮らしたり商売をしたりする区域なので、人が増えたりしたら暮らしにくくなりますよね。そんな時には、



もしも、人が少なくて土地が空いているのに市街化区域を大きくすると、道路や公園にお金がかかるわりに、使う人が少なくなってしまうってことになってしまふんですね。





では、最後にまちづくりの必需品の3つめ「**お金**」のお話です。
さて、土地利用のルールにしたがいそこに人が暮らすことになると、そこには生活するのにいろんなものが必要になりますよね。



そうじゃなあ…。
ワシの国では、今、道路が一番大事じゃ。
道路はいろんなものを運ぶのに必要であるし、戦に強い城も重要じゃ。
それに、国のために働いておる皆の衆がゆっくり休める場所も必要じゃな。



そうなんですよ、そうりんさま！
でも、そのような道路や公園などを整備するためには、
お金が必要ですよ？
そして、その大切なお金は市民の皆さんから
いただいでるんですよ。



あー！ソレ、僕知ってるよー。「ゼイキン」っていうんだろお？
僕のパパは、「オオイタシティ・オフィス(大分市役所)」の
「ゼイム・セクション(税制課)」で働いてて、この前教えてもらったんだぜえ。



え！？そうなんですか！？
メジャーくん、そんな大事なことは先に言ってくださいね。
私、お父上の大先輩じゃないですか…。

そう、そしてその「税金」なんですが、
現在の社会状況では税収が大幅に増える見込みは
ないんですよ。しかも、医療や福祉、借金の返済
などで自由に使えるお金はどんどん減っていくんですよ…。



そこでえ！



自由に使えるお金がないなら…、
「アタマを使います！」
ということで、少ないお金を有効に使うことが
大切なんですわ。
これからは、「**選択と集中**」ですよ、「**選択と集中**」。
メジャーくん、ここテストに出ますよ！

自由に使えるお金が
少なくなったら
どーなるの？



アタマを使うってどーゆーことー？
ギョーセイマンは説明する責任があるってパパが言ってたよ。
そうそう、アカウントビリティってヤツね…。



アタマを使うとは、このように、

必見! ギョウセイマンのやりくり術

- 1 本当に必要なものを見極めて優先して整備をする。
- 2 直して使えるものは、直して大切に使い続ける。
- 3 民間の資金や経営ノウハウを活用する。
- 4 市民の皆さんと協働でまちづくりを行う。 など



私たちは、市民の皆さんの「税金」を大切に、そして、効率的に
使っていかなければいけないんです！



ワシの国でもいつ凶作で年貢が少なくなるかわからん。
今のうちに計画を立てて、
良い国を作っていかなばいかんということじゃな。



そうですね。
でも、おかげさまでここ大分市は
とても良いまちだと思いますよ。