

て、適切な住民参加手法を採用するほか、地域の実情や住民参加の経験などに応じて、柔軟な対応を図っていくものとします。

2 都市計画制度等の運用方針

(1) 都市計画区域の指定に関する方針

1) 都市計画区域の指定

平地が少ない本県では部分的に都市計画区域の指定がなされていることから、都市計画区域外が非常に広いという特徴があります。

しかし、高速道路など広域幹線をはじめとする道路網の進展による人々の日常生活圏の拡大に伴い、郊外部の土地への散発的な開発など、都市計画区域外であっても都市的な土地利用が拡大する可能性があります。

そこで、市町の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として、都市計画区域に指定します。なお、それ以外の土地利用の整序又は環境の保全が必要な地域については準都市計画区域の指定を検討します。

2) 都市計画区域の見直し

都市計画区域とその周辺の都市的土地利用の動向を見据え、歴史・文化など地域の実情も踏まえて、一体の都市として総合的に整備、開発、若しくは保全する必要がある区域については、都市計画区域の指定または変更を適切に行っていくこととします。

具体的には、人々の日常生活圏の拡大に伴い、既に一体の都市としての形状をなしている区域、または一体の都市として捉えることが適当と考えられる区域のうち、今後、都市的整備を図る必要があると判断される区域については、都市計画区域を指定することを検討します。一方、地形的条件やインフラの整備状況等から、将来における開発の可能性が低い区域については都市計画区域に含めないことも検討します。

農振法や自然公園法等によって土地利用が規制されている地域においては、これらの法の趣旨を踏まえ、適切な土地利用が図られるよう関係機関と十分連携をとって、場合によっては都市計画区域に含めていくことも検討します。

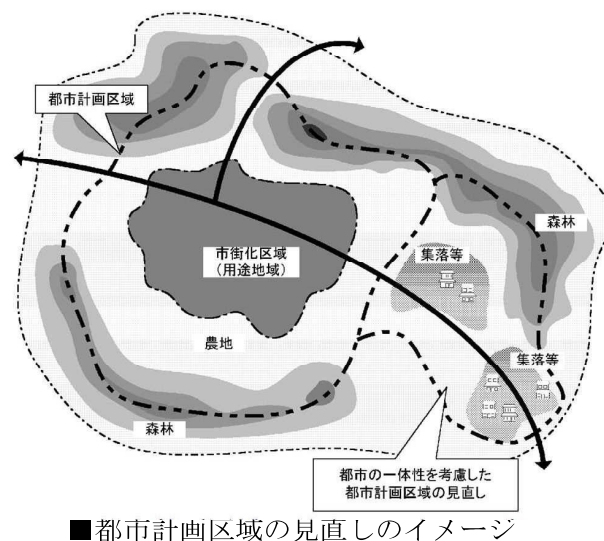
なお、合併後の市町は、原則として一つの都市計画区域として指定することが望ましいと考えられますが、一体の都市として整備することが社会・経済上、または地形上困難な場合は、複数の都市計画区域を指定することも検討します。

また、区域区分を行っている都市計画区域を有する市町村と、区域区分を行っていない都市計画区域を有する市町村が合併した場合、当面の間、それぞれの都市計画区域をそのまま存続させることが考えられます。ただし、合併後の市町村の行政区域が複数の地理的に離れた区域である場合には、一の市町村であることのみを理由として、飛び地として都

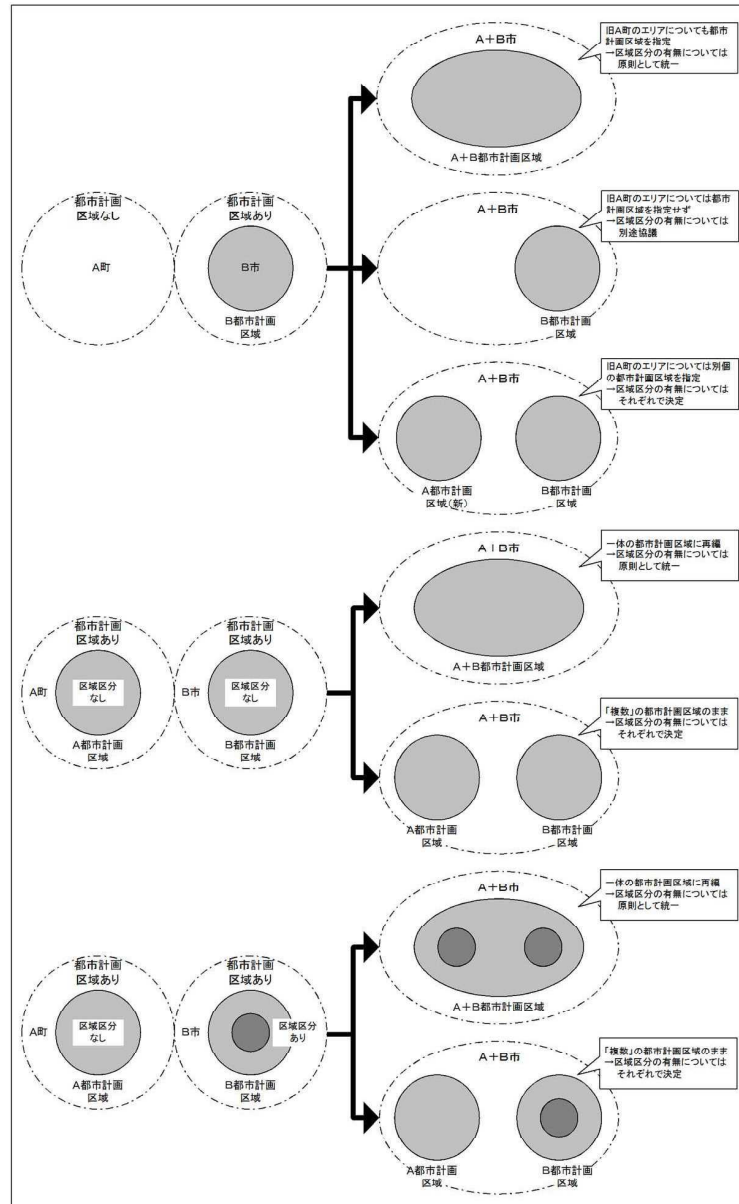
市計画区域を指定するのではなく、あくまで実質的に一体の都市として整備、開発及び保全を行うことがふさわしいと認められる場合かどうかによって判断していくこととします。

3) 都市計画区域外について

都市計画区域として積極的な都市整備を行う意向または必要性がない場合であっても、空港やインターチェンジ周辺、旧役場周辺、都市計画区域縁辺部など新たな開発が見込まれ、それによって周辺環境への影響が懸念される区域については、準都市計画区域の指定も含めて土地利用の整序や環境の保全に努めます。



◆ 市町村合併等による都市計画区域の見直しのパターン



(2) 準都市計画区域の指定に関する方針

1) 準都市計画区域

準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われたり見込まれる区域のうち、用途の混在や農地転用に對する無用な圧力による不適切な農地の浸食等、またはモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生する等の問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度です。

準都市計画区域は、都市計画区域外において、都道府県が広域の観点から指定する制度であることから、地域の実情や市町が描く将来の都市像を踏まえ、関係市町と協働して検討を進め、関係機関と十分連携をとるなどして積極的に制度を活用することとします。

なお、準都市計画区域において定めることができる地域地区は、以下の通りです。

- ・用途地域　・特別用途地区　・特定用途制限地域
- ・高度地区　・景観地区　・風致地区
- ・緑地保全地域　・伝統的建造物群保存地区

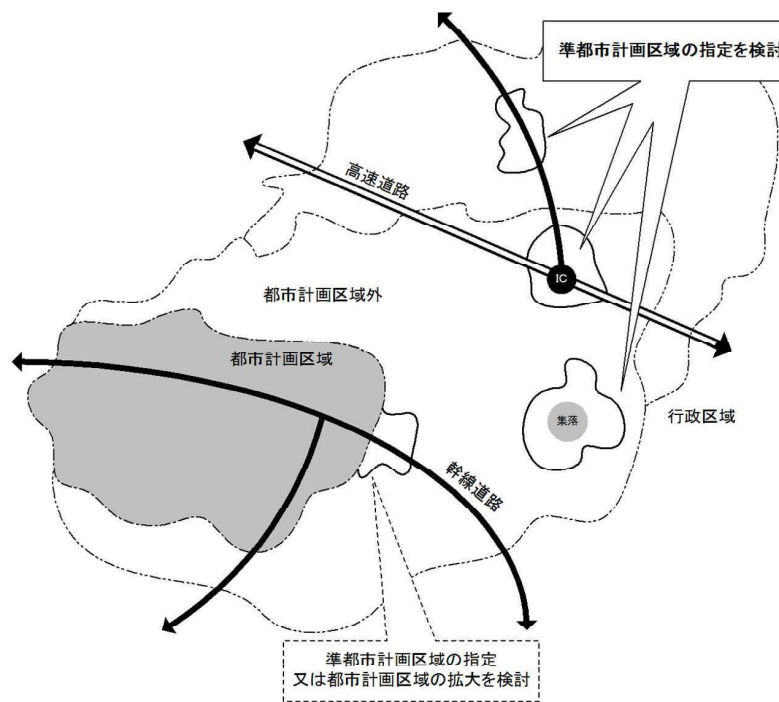
2) 準都市計画区域の指定

都市計画区域の拡大が見込めない地域にあっては、準都市計画区域を柔軟かつ適切に指定し、都市計画区域外における無秩序な開発の防止を図ります。また、都市計画区域のうち、都市計画区域としての指定要件を満たさない区域については、準都市計画区域に指定することによって建築基準法の集団規定、開発許可制度の適用や大規模集客施設の立地規制など、都市計画区域に準じる効果が期待されることから、都市計画区域の解除に合わせて、準都市計画区域の指定を検討することとします。

準都市計画区域の指定にあたっては、準都市計画区域の指定に関する方針に基づき、自然的及び社会的条件、他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、必要な広がり及び形状などを検討します。また、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、大規模な店舗等の立地を抑制する観点から、農用地区域と重複して準都市計画区域を指定することも検討します。

なお、以下の区域は準都市計画区域に指定しません。

- ・人口集中地区からの距離、地形的条件、インフラの整備状況を勘案して、開発の可能性が極めて低いと考えられる区域
- ・保安林等
- ・自然公園法に基づく国立公園、国定公園の特別地域
- ・自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域、自然環境保全地域の特別地区
- ・森林（ただし、森林の区域で技術的に除外することが困難な屋敷林等の宅地に介在するものは、準都市計画区域に例外的に含まれ得る）
- ・工場立地法による土地利用に係る規制が行われている土地の区域



■ 準都市計画区域の指定のイメージ

（３）都市に関するマスタープランの充実

１）都市計画区域マスタープランの充実

① 都市計画区域マスタープランの役割

都市計画区域マスタープランは、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定めるものであり、今後の都市計画制度を運用する上での拠り所となるものです。

広域的課題の解決に必要な市町間の調整を図るため、広域自治体である本県が都市計画区域マスタープランを定める場合には、主体的に複数市町に関係する都市計画区域における市町間の合意形成に努めます。

特に広域的な調整を行う必要性が高いケースとは、以下が考えられます。

- ・ 交通や各種施設の立地等土地利用の広域化に対応し、広域調整を強化する必要がある場合
- ・ 大都市地域等において、市街地が行政区域を越え連たんしているが、計画単位として市町村別に都市計画区域を設定している場合
- ・ 広域合併した市町村において、複数の都市計画区域を含む場合

② 都市計画区域マスタープランの目標年次

都市計画区域マスタープランは、おおむね 20 年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本的方向を定めます。ただし、市街化区域のうち、おおむね 10 年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項については、おおむね 10 年後の将来予測を行ったうえで定めることとします。また、都市施設、市街地開発事業については、おおむね 10 年以内に優先的に整備するものを整備の目標として示します。

③ 都市計画区域マスタープランの内容

都市計画区域マスタープランでは、各種の社会的課題への都市計画としての対応についての考え方を都市計画の目標に記述したうえで、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているかを示すとともに、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について、将来のおおむねの配置、規模等を示します。策定にあたっては、当該都市計画区域の生活環境、自然的環境等に及ぼす影響について十分に配慮していくこととします。なお、本県では、災害リスクの高い地域への立地の抑制など土地利用のあり方の検討や、総合的な災害対策と都市防災機能の強化を図るなど、災害に強い都市づくりや防災情報の活用等による事前の備えの強化を進めます。

④ 都市計画区域マスタープラン策定の工夫や留意点

都市計画区域マスタープランを定めるにあたっては、モータリゼーションや広域道路網の形成等による都市圏の広域化が進む中、複数の都市計画区域を一つの都市圏とみなした

広域的なマスタープランを策定することが考えられます。その際は、都市計画決定・変更の内容の明確化、住民の分かりやすさの観点から、複数の都市計画区域に共通する部分と、各都市計画区域のみに関する部分を明確に区分した構成とすることとなります。また、複数の都市計画区域で一体の都市計画区域マスタープランを策定することも考えられます。

都市計画区域内の市町間、あるいは都市計画区域間の調整を図る際には、特に立地適正化計画の作成等の取組を行っている市町の意見に配慮することとします。

2) 市町村マスタープランの策定促進

① 市町村マスタープランの役割

市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定め、市町村自らが定める都市計画の方針として定めるものです。

都市計画区域マスタープランが県土レベルの広域的・総合的な都市計画について定めるのに対し、市町村マスタープランでは、地区レベルの詳細な土地利用・都市施設について定めることができます。

市町村マスタープランは、都市計画区域マスタープランや市町村の総合計画や国土利用計画に即するとともに、住民の意見を反映し、市町村自らが定める具体の都市計画についての体系的な指針となるように定めることが望ましいと考えられます。

② 内容

市町村マスタープランは、以下に関する項目を定めることが考えられます。

- ・当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標
- ・全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等）
- ・地域別構想（あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策）

都市計画の目標については、土地利用、各種施設の整備の目標等に加え、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境等に関する現況及び動向を勘案した将来ビジョンを明確化し、これを踏まえたものとする考えられます。また、県及び市町の「地域防災計画」で掲げられた防災対策との整合を図るなど、都市計画的手法による都市防災のあり方を詳細に検討し、市町村マスタープランに記載することが望まれます。

③ 策定の留意点

都市計画に関する決定権限の多くが市町に委譲されており、住民参加を伴って策定される市町村マスタープランの担う役割は非常に大きいことから、市町は今後も積極的に

市町村マスタープランの運用や随時見直しに向けた取り組みを進めることが望まれます。ただし、市町村マスタープランと都市計画区域マスタープランの役割や内容については重複する部分も多いことから、都市計画区域マスタープランとの調整を十分に図りながら策定することが必要です。また、市町村マスタープランには、市町村の判断で、各種の社会的課題（環境、防災など）への都市計画としての方針を定めることも考えられます。さらに、より具体的で実効性のある計画になるよう、社会状況や地域の実情の変化が認められた場合、速やかに市町村マスタープランを見直していく必要があります。

なお、都市計画マスタープランの高度化版である、立地適正化計画の策定は、昨今の人口減少・少子高齢化や自治体の厳しい財政状況に対応するために急務となっていますが、立地適正化計画が未策定の市町においては市町村マスタープランにおいて医療・福祉・商業等の都市機能・居住の集約に関する方針やこれと連携した公共交通のネットワークの維持に関する方針について記載するなど、コンパクト・プラス・ネットワークの対応について記述することが望まれます。また、緑の基本計画、都市・地域総合交通戦略などの関連計画は、市町村マスタープランを踏まえて策定することが望まれます。

3) 立地適正化計画の策定促進

① 立地適正化計画の役割

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方が重要です。立地適正化計画は、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の利便のために必要な施設の立地の適正化を図るための計画で、市町村が作成するものです。また、計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものであり、都市計画法に基づく都市計画に加えて、広義の都市計画制度であることから、立地適正化計画を活用することが重要です。

本県には、区域区分を行っている都市計画区域と、区域区分を行っていない都市計画区域が存在します。そこで、区域区分の有無による、立地適正化計画の役割の違いを示します。

(区域区分を行っている市)

立地適正化計画で市街化区域の内側に居住誘導区域を設定することにより、人口減少の中でも居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが求められます。

(区域区分を行っていない市町村)

立地適正化計画を線引きの代替的措置として活用することにより、緩やかなコントロール手法により居住を一定の区域に誘導することが重要であることから、策定することが特に望ましいと考えます。

② 立地適正化計画の内容

立地適正化計画には、都市機能誘導区域と居住誘導区域を記載するほか、以下の事項等を定めます。

- ・住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域及び居住誘導区域に居住を誘導するために市町村が講ずべき施策
- ・都市機能誘導区域（都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域）及び誘導すべき施設並びに当該施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策

③ 立地適正化計画の策定の留意事項

- ・策定にあたっては、「まちづくりの方針(ターゲット)」、「目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)」の検討が重要であるため、「誘導区域等の検討」に囚われず、まずは、関連する計画や他部局の関係施策等の整理を行った上で都市の現状と将来を展望し、「市民の生活や経済活動を支える上で都市がどのような課題を抱えているのか」「(長期を展望しつつ)20年後にも持続可能な都市としてどのような姿を目指すのか」を分析し、解決すべき課題を抽出する必要があります。
- ・居住を誘導する際には、市町村内の主要な中心部だけでなく、市町村合併の経緯や市街地形成の歴史的背景等も踏まえて誘導することが求められます。
- ・居住の誘導は短期間でなく、計画的な時間軸の中で進めていくべきであるため、計画策定後の効果検証や見直し、誘導状況に応じた都市計画の見直しなど、都市計画と立地適正化計画の双方について随時見直しを図ることが求められます。
- ・コンパクトなまちづくりの促進にあたっては、河川管理者、下水道管理者等との連携により、災害リスクの低い地域への居住や都市機能の誘導を推進することが重要です。仮に、居住誘導区域に災害の発生のおそれのある区域を含める場合には、当該区域の災害リスクを記載するとともに警戒避難体制の整備等の防災対策を検討・記載することが考えられます。
- ・農業従事者など、全ての県民を居住誘導区域に誘導することを目指すものではありません。また、居住誘導区域外において農業振興施策等との連携を検討する等、地域全体に目配りをした施策を行うことも重要となってきます。

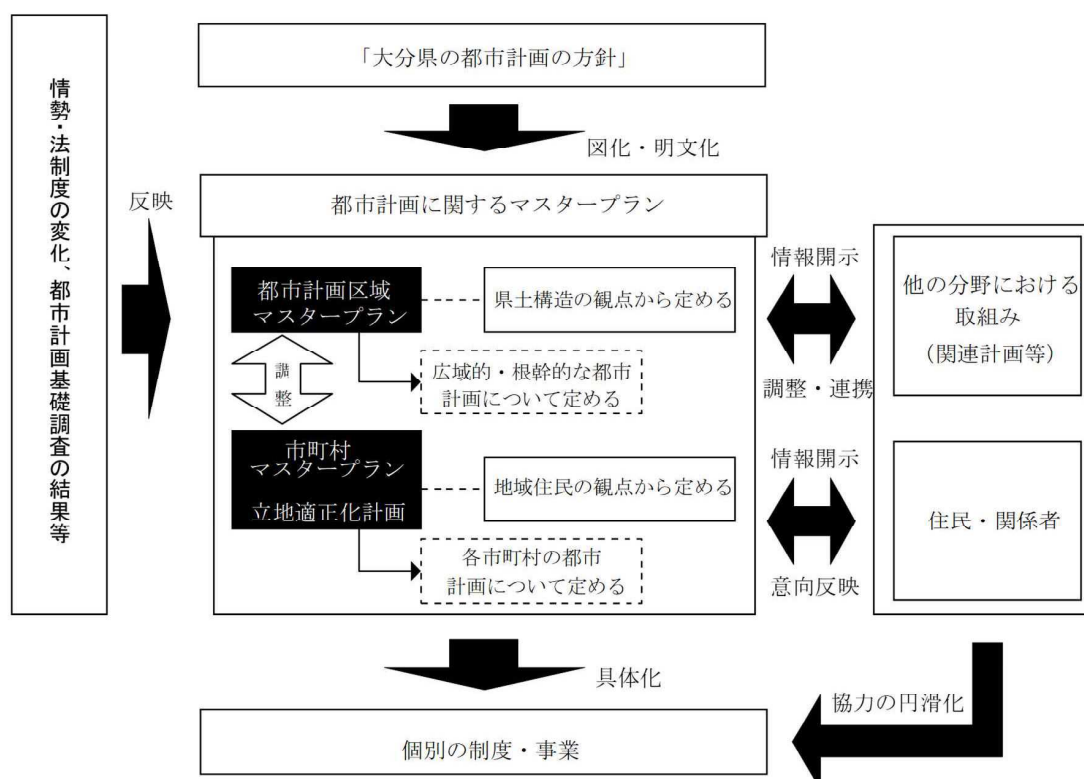
4) 都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画の関係

都市計画区域マスタープランでは、広域的、根幹的な観点から都市計画に関する事項を定めるものです。一方、市町村内においておおむね完結する都市計画に関する事項については、市町村マスタープランにおいて定めることが求められます。

都市計画に関するマスタープランにおける将来都市像については、そこに記載する土地利用・都市施設等に対して具体的な方策、または事業等が担保されていることが必要です。しかし、一方で、現在の法制度の枠組みにしばられて将来都市像を検討すると、本来の目指すべき姿とは違ったものになってしまうことにもつながりかねません。

そこで、その都市の目指すべき将来都市像に必要な内容については、確実的な実現のめどが立っていないものであっても記載しておき、今後の法改正や新制度の創設なども視野に入れながら、具体化に向けた取り組みを進めていくものとします。ただし、実現性のない「夢物語」ばかりであっては、計画内容そのものに対する信頼性を失う結果を招くため、慎重に検討した上で記載の是非を決定していきます。

なお、市町村自らが決定権限を有していない事項を市町村マスタープラン等に記載する際には、本県などの決定権限者と必要な調整を行うとともに、県と市町の間で意見聴取、案の申出等を行うことを通じて相互の都市計画上の構想に配慮した調整を行うものとします。



■都市計画に関するマスタープランの位置づけ

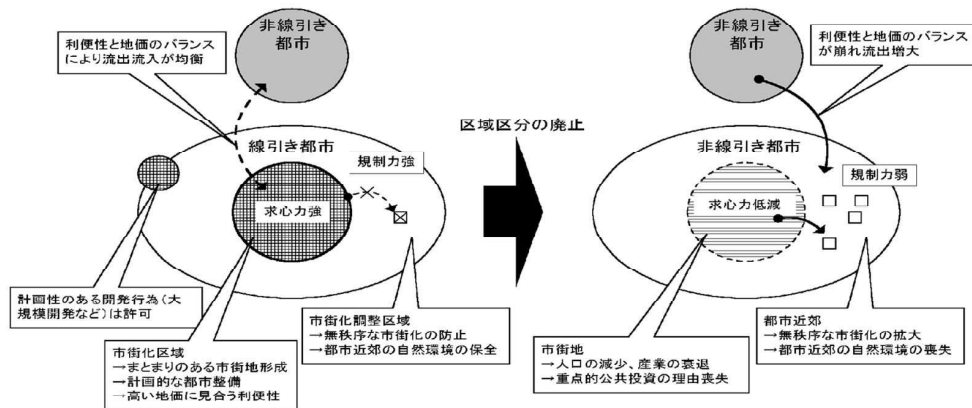
(4) 区域区分の設定に関する方針

1) 区域区分を設定している都市計画区域について

現在すでに区域区分を行っている都市については、今後、市街化の圧力が見込まれず、区域区分を廃止したとしても大きな影響がないと判断される場合に限って、廃止を行うものとします。

しかし、現在区域区分を行っている大分及び別府については、大分県の中心地域であることから、人口集積・都市機能集積ともに特化して高く、潜在的な市街地拡大圧力は依然として高い状況にあります。また、両区域とも、引き続き市街化区域内の都市整備を重点的に進める必要があり、むしろ中心市街地の再編・活性化の方が重要な課題といえます。

区域区分の廃止によって両区域及び周辺都市に与える影響は計り知れず、しかも、区域区分を廃止すべき理由は何ら見いだすことができません。したがって、現在区域区分を行っている大分・別府においては、引き続き区域区分を行うものとします。



■区域区分の廃止により想定される影響のイメージ

2) 区域区分を設定していない都市計画区域について

現在区域区分を行っていない都市であっても、今後無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要がある場合は、区域区分の指定を行うものとします。

本県では、各市町ともに人口減少が予測されており、今後も全体人口が増加すると予測されているのは、大分市だけです。

しかし、全体人口が横這いから減少傾向であっても、既成市街地から白地地域に人口が流出し、結果として中心市街地の衰退と白地地域の市街化が進むことは十分に考えられます。また、都市の交通条件や都市機能の整備水準が高く、他都市からの入込みも多い都市については、周辺の人口を吸収して増加する可能性を潜在的に有しており、さらに、商業・工業・観光施設等が新たに立地する可能性もあります。

したがって、今後、無秩序な市街化が進む可能性があるかどうかについては、市街地の外への人口流出の状況、及び将来における見通しとともに、新たな開発・建築を招くポテンシャルの有無をもとに判断することが重要となります。

そこで、本県では、以下の条件に該当する都市を対象として、区域区分の指定を検討していきます。

条件１：無秩序な市街化が問題化している場合

過去の傾向からみて、用途地域外における開発が用途地域内よりも活発に行われている場合、その都市では開発行為・建築行為が適正にコントロールされているとは認められません。無秩序な市街化の拡大については、以下の指標をもとに判断するものとします。

- 用途地域外で人口が増加し、かつその増加が用途地域内のそれを上回る都市
- 用途地域外における建築物の新築が用途地域内のそれを上回る都市

条件２：都市の求心力が高い場合

これまで用途地域外の市街化がそれほど大きな問題となっていない都市であっても、都市の求心力が高く、今後、他都市の人口を吸収する形で人口増加が進むことが想定される場合、または新たな商業・工業・観光施設の立地が想定される場合は、あらかじめ市街化をコントロールするための方策について検討する必要があります。

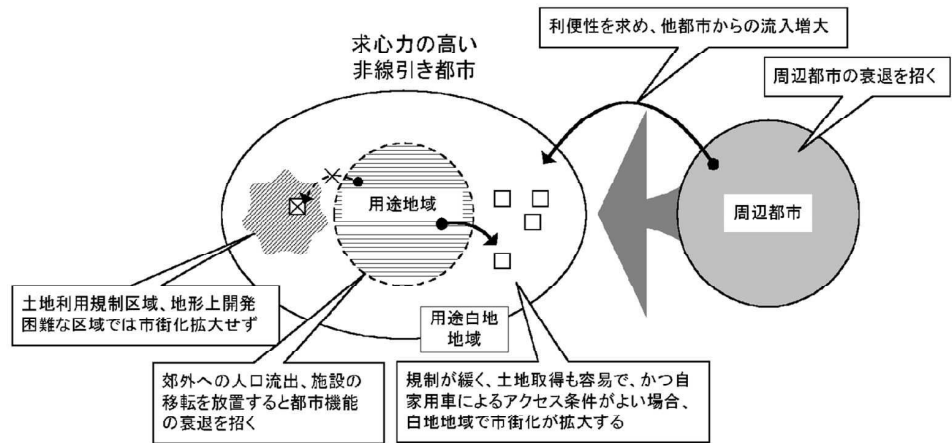
この求心力の高さについては、諸活動における人々の動きを示す以下の項目から判断するものとします。

- 昼間人口率が高く複数の都市を通勤圏に抱える都市
- 買い物行動上の拠点として流入量が流出量を上回る都市
- 観光入込み客数が多く、かつ近年増加がみられる都市

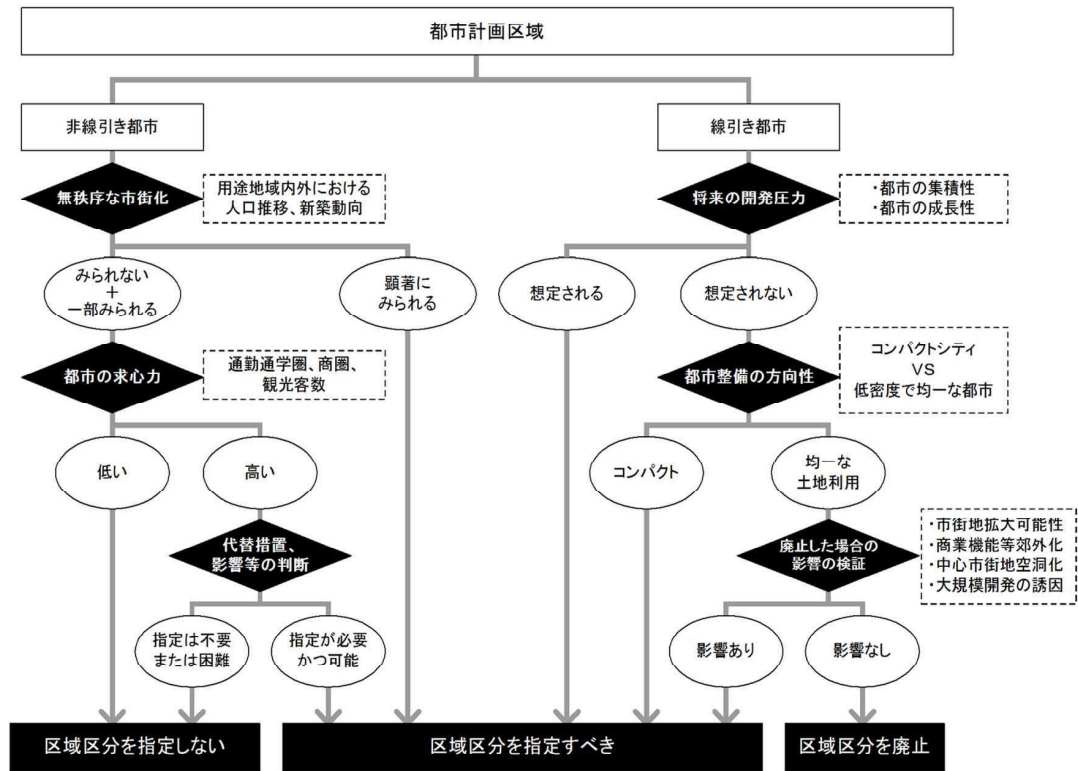
なお、上記の条件に該当する場合であっても、区域区分の指定が当該都市または周辺都市の健全な発展などに対して悪影響を及ぼすことが想定される場合は、区域区分を行わないものとします。この場合は、区域区分に代わる他の制度等によって無秩序な市街化の防止を図ることが必要となります。区域区分による悪影響としては、以下のようなものが考えられます。

- 人口の減少を誘引する場合
 - 区域区分を行うことによって周辺との格差が生じ（土地利用規制、地価、税金等）、結果として当該都市における人口減少（＝他都市への人口流出）が想定される場合、など
- 地域住民の合意が得ることが困難な場合
 - 用途地域内の市街地の状況（人口密度、基盤整備状況、未利用地等）、及び用途地域外の土地利用現況から判断して、区域区分を行うことが困難または不適當であって、住民の合意形成を図ることができないような場合、など

また、区域区分を指定しなくとも、用途地域、特別用途制限地域等の運用、または他法令による土地利用規制によって無秩序な市街化がコントロールされることが確実である場合、または、地形条件等からみて、市街地の拡大が制限されることがあきらかな場合は、区域区分を行わずともよいと考えられます。



■ 求心力の高い都市で無秩序な市街化が進むパターン



■ 区域区分の有無の判定フロー（案）

(5) 地域地区等の指定に関する方針

1) 用途地域

用途地域は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居・商業・工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどの形態を規制・誘導する都市計画・建築規制制度であり、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たすもので、都市全体の観点から検討し、望ましい市街地形成のため都市計画区域マスタープランや市町村マスタープランに示す地域ごとの市街地の将来像にあった内容とします。平成 29 年に都市計画法が改正され、新たな用途地域として田園住居地域が創出され、合計 13 種類の用途地域が設定されました。用途地域内には、必要に応じ、特別用途地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区その他の地域地区を併せて定めることや、地区計画等を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として適切な土地利用の規制・誘導を実現するよう配慮することとします。

なお、用途地域の設定にあたっては、都市施設及び市街地開発事業の都市計画、これらの整備状況等と調整し適切に定めることとします。

■用途地域の見直しと廃止に関する方針

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、非線引き都市計画区域でも都市的土地利用の計画として、市街化区域に準じた意味付けと効果を有しています。したがって、農業振興地域や保安林などにおいては、用途地域を定めないこととします。

都市計画区域内で他の土地利用規制が解除される土地の区域については、他の規制が解除されると同時に用途地域や特定用途制限地域の指定又は地区計画等の決定などにより、必要な土地利用コントロールを行うこととします。

ア 土砂災害特別警戒区域	イ 津波災害特別警戒区域
ウ 災害危険区域	エ 地すべり防止区域
オ 急傾斜地崩壊危険区域	

■用途地域の見直しを検討すべきケース

用途地域は、あるべき市街地像に対応して定められるべきですが、土地利用の動向や公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応できるよう随時かつ的確な見直しが図られることが望ましく、見直しを検討する例としては以下のような場合が考えられます。

- ・区域マス、市町村マスなどの変更に応じて計画的な土地利用を図る場合
- ・従来想定されていた用途ではない建築物が相当程度立地すると見込まれ、都市全体の観点から支障がない場合
- ・道路整備や面的整備事業により、目指すべき市街地象に変更が生じた場合
- ・高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において医療・福祉施設の誘導が必要になり、建築できる用途や密度の見直しを図るべき場合
- ・立地適正化計画の策定で新たに誘導区域を設定した際、現状の用途地域と整合が必要な場合

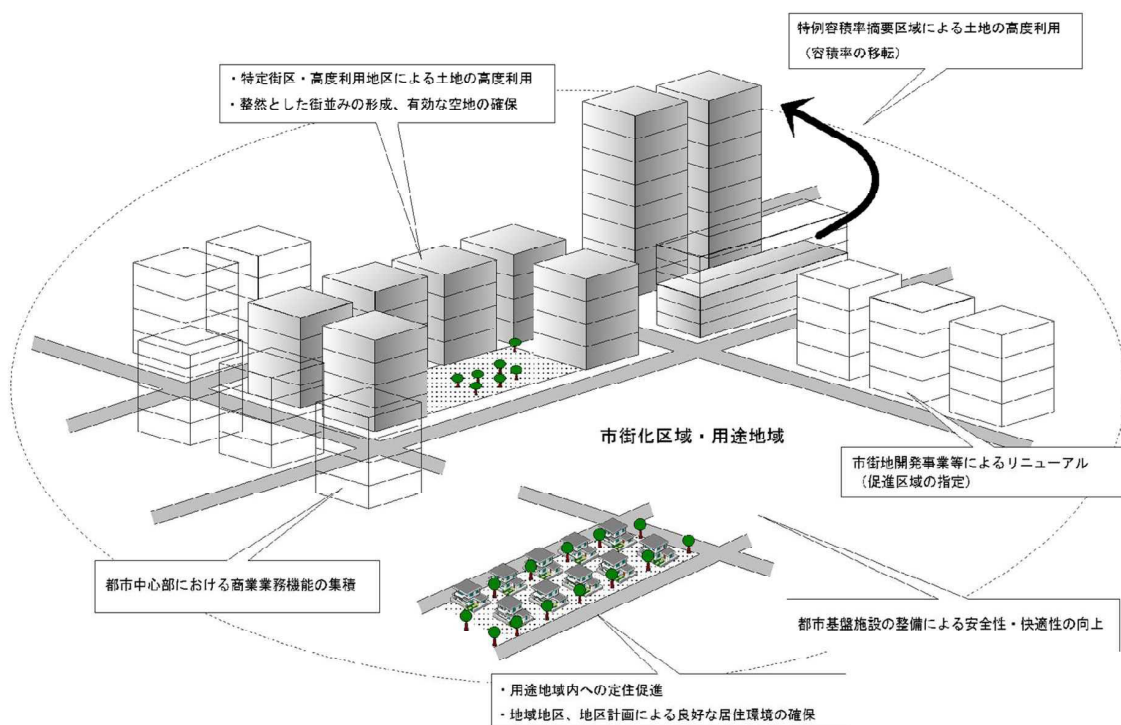
■用途地域の区域の設定

用途地域の各区域等は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有するとともに、隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用が極度に異ならないよう定めることとします。

用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川など地形地物等により定めることとします。

幹線道路の沿道等に用途地域を定める場合や、道路の境界等からの距離で定める場合は、境界の特定に支障のないように設定します。また、地域の状況等によっては、街区を単位とすることや、地形地物等を区域の境界とすることとします。

市街地開発事業に関する都市計画が定められている区域などは比較的小規模な区域で用途地域を定めても特に支障はありません。



■土地の高度利用、適正な土地利用誘導のイメージ

2) 特別用途地区

特別用途地区は、土地利用の向上や環境の保全等を図るため、用途地域による用途制限に加えて、その地域の目的に応じて規制の緩和や強化を行うことができる制度であり、地域の特性や個性に応じたきめ細やかな土地利用の規制を行うことができます。市街地の形態の変化にともない順次新しいメニューが追加されており、平成10年の改正以降は、市町の工夫を尊重した独自のまちづくりを支援する制度として、より柔軟に設定できることとなりました。

本県では、交通利便性の高い幹線道路沿道におけるサービス施設の立地誘導を目的とした特別業務地区、中心市街地活性化のために郊外部における大規模商業施設の立地の規制を目的とした大規模集客施設制限地区などが指定されています。

引き続き郊外部においては大規模集客施設制限地区を定めることにより、中心市街地の活性化とコンパクトな都市づくりの実現を目指すとともに、企業立地の促進に資する特別業務地区の指定など、現在の用途地域のメニューだけでは細かく規制・誘導することのできないような場合や市町独自のまちづくりを実施する場合に、特別用途地区の指定を積極的に検討します。なお、用途地域と適切に組み合わせて運用することが重要であるため、必要に応じて、用途地域そのものの見直しを行うことも検討します。

昭和25年当初	昭和34年改正	昭和45年改正	平成4年改正	平成10年改正
①特別工業地区	①特別工業地区	①特別工業地区	①特別工業地区	法令 類型 撤廃
②文教地区	②文教地区	②文教地区	②文教地区	
	③小売店舗地区	③小売店舗地区	③小売店舗地区	
	④事務所地区	④事務所地区	④事務所地区	
	⑤厚生地区	⑤厚生地区	⑤厚生地区	
	⑥娯楽地区	⑥娯楽・レクリエーション地区	⑥娯楽・レクリエーション地区	
	⑦観光地区	⑦観光地区	⑦観光地区	
		⑧特別業務地区	⑧特別業務地区	
			⑨中高層階住居専用地区	
			⑩商業専用地区	
			⑪研究開発地区	

■特別用途地区の変遷

3) 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、開発行為の立地基準が緩やかな非線引き都市計画区域の白地地域及び準都市計画区域において、周辺環境への影響や負荷を与えるような特定の建築物の立地を制限するために創設された制度です。

特定用途制限地域を定める区域は、農用地や保安林等、他の法定等により土地利用規制が行われている区域を除き、良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲を定めます。

本県では、中津都市計画区域、本神崎・三光準都市計画区域において、風俗営業施設や危険物の製造・貯蔵等に関する施設の立地を制限するため、特定用途制限地域が指定されています。

今後は、郊外部の幹線道路沿道、高速道路IC周辺など、交通利便性の高い地域において、大規模な商業・娯楽施設の立地が予測され、これに伴い中心市街地の衰退が懸念されるなど、合理的な土地利用の妨げとなる建築を制限する必要がある場合は、特定用途制限

地域の指定を検討します。

一方、非線引き都市計画区域の用途白地地域では、開発圧力が強く、市街地の無秩序な拡散が懸念されています。このような地域においては、都市の集約化及び郊外部における自然環境の適切な保全を図るため、他法令による土地利用規制を踏まえつつ、マンションやアパートなどの共同住宅の制限を含めた特定用途制限地域の指定を積極的に検討することとします。

項 目	内 容
制限できる建物の用途	→市町の条例により定める ・遊技娯楽施設 ・風俗営業施設 ・大規模工場、危険物製造・貯蔵・処理施設 ・大規模ショッピングセンター ・共同住宅 など
区域の範囲	→法による規定はなし ・集落単位（大字など） ・幹線道路等から一定の距離内の土地 ・白地地域全域（この場合、必要なものまで制限しないこと） など

■ 特定用途制限地域の概要

4) 高度地区

高度地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める地域地区で、建築物の高さという視点から用途地域を補完します。

高度地区は、建築物の高さの最高限度を定める高度地区(以下「最高限高度地区」という。)と建築物の高さの最低限度を定める高度地区(以下「最低限高度地区」という。)があります。

本県では、周囲の自然景観・歴史的景観との調和を図るべき市街地や日照・通風・採光などを確保すべき市街地において、「最高限高度地区」を運用していきます。「最高限高度地区」の指定に当たっては、隣地の日照等への考慮、良好な街並みや都市景観の維持・形成のため、例えば、隣地境界線からの距離に応じて建築物の最高限度を斜線状または立体的に定めることが考えられます。

また、市街地中心部の土地の高度利用を促進すべき地区や連続した市街地景観の形成を図るべき地区など魅力ある都市空間の創出、保全のため、「最低限高度地区」を運用していきます。「最低限高度地区」の指定に当たっては、当該地区の実情及び目指すべき市街地像に応じ、適用を除外とする建築物（又は建築物の部分）を定め、本制度の弾力性ある運用を図ることが考えられます。

なお、対象とする区域の性格上必要な場合は、建築物の高さの最高限度と最低限度を同時に定めるものとします。

特に、マスタープランにおいて周辺の自然景観・歴史的景観との景観調和、良好な市街

地景観の形成が位置づけられた地区については、積極的に高度地区の指定を検討していきます。

5) 高度利用地区

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物（ペンシルビルなど）の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目指した地域地区です。指定する際、有効な空地確保の見返りとして容積率の割り増しを許可することによって、土地の高度利用、都市機能の更新に対するインセンティブ（動機）を与えることが期待されます。

本県では、中心市街地の活性化が重要な課題の一つとなっているため、中心市街地における公共・民間の開発インセンティブを高めていくための制度として高度利用地区を運用していきます。

特に、市街地再開発事業、住宅街区整備事業等を施行する予定の区域、または施行すべき区域については、事業実施までの建築規制、そして事業採算性の向上が必要になりますので、積極的に高度利用地区の指定を行っていきます。

なお、高度利用地区内の建築制限は、通常の建築制限と比較して非常に厳しい内容となります。したがって、具体的な建築計画のない地区については、原則として指定は行わないものとします。

6) 居住調整地域

居住調整地域は、人口減少・高齢化の中で、都市構造を集約化して都市の機能を維持していくため、今後工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導しない区域において住宅地化を抑制するために定める地域地区です。

居住調整地域は、立地適正化計画の区域のうち、以下の区域に定めるものです。

- ・ 区域区分が定められている場合：市街化区域内かつ居住誘導区域外の区域
- ・ 区域区分が定められていない場合：居住誘導区域外の区域

居住調整地域では、開発許可制度が適用され、「3戸以上または1000㎡以上の住宅の建築目的の開発行為」や「寄宿舍や有料老人ホームなど人の居住の用に供する建築物のうち地域の実情に応じて条例で定めたものの建築目的の開発行為」のいずれかにあてはまると抑制されることになります。

本県では、集約化する地域の外側において、必要な都市機能を享受する公共サービスのあり方や農地や自然環境の再生を勘案する一方、自然的土地利用等から都市的利用への転換は抑制する都市づくりを進めることから、市町と調整しながら、居住を抑制すべき区域において、居住調整地域の指定の検討を行います。