

7) 特定用途誘導地区

特定用途誘導地区は、立地適正化計画の都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物についてはこれまで通りの規制を適用し、誘導施設の誘導を目的とする地域地区です。今後、人口減少社会を迎え、活発な建築活動も見込みにくくなる中で、単に建築を禁止又は許容する用途地域等による規制だけでなく、民間の建築投資を必要な場所に誘導することが重要であることから、特定用途誘導地区の活用が想定されます。

本制度は、誘導施設の新築等の構想がない段階で、当該地区に当該施設を誘導したいという趣旨を事前明示するために設定することや、具体の構想が決まってから当該地区を設定することができます。

本県では、多極ネットワーク型都市構造の実現にむけて、市町で策定する立地適正化計画と連携し、都市機能誘導区域において誘導施設を有する建築物を誘導するため、特定用途誘導地区を指定することが考えられます。

8) 防火地域、準防火地域

防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するための地域で、主に商業地域や既製市街地で指定されます。これらの地域では、建物の規模によってその構造が制限され、より耐火性能の強い建物としなければなりません。また、用途地域が指定されている地域のうち、防火・準防火が指定されていない地域においても、屋根や外壁について防火上の措置を義務付ける「22条地域」が指定されています。

地域	規模	構造		
		耐火建築物等 としなければいけない もの	準耐火、又は準 耐火建築物等と しなればいけ ないもの	防火構造としな ければいけない もの
防火 地域	階数	階数 3 以上のもの	左記以外のもの	原則として木造 の建物は禁止さ れています
	延べ面積	100 平方メートルをこえるもの		
準防火地域	階数	階数 4 以上のもの（地 階を除く）	階数 3 のもの （※1）（地階 を除く）	木造の建物
	延べ面積	1,500 平方メートルをこえるもの	500 平方メートルをこえるもの	

（※1）準防火地域内でも、一定の防火上必要な技術基準に適合すれば、木造 3 階建ても可能です。

9) 景観地区

景観地区は、市街地の良好な景観の形成を図るために定める地域地区です。そのため、既に良好な景観が形成されている地区だけでなく、今後良好な景観を形成する地区についても、幅広く活用することが可能です。景観地区は景観行政団体でなくとも定めることが可能ですが、都市計画区域内や準都市計画区域内に限られます。

景観地区では、建築物の形態意匠制限のほか、建築物の高さ、壁面位置、敷地面積の最

低限度等について定めることができ、計画に適合しない開発行為や建築行為に対する罰則規定が盛り込まれている点が風致地区制度とは異なっています。これらの規制を担保するために、建築物の形態意匠等に関する計画の市町村による認定制度があります。また、開発行為について、条例により市町村長の許可を受けなければならない旨を定めています。これにより、建築物・工作物の色やデザイン等の制限、開発行為等の一定の行為に対する規制を行う制度です。

本県では、美しい景観形成や魅力ある新たな都市空間等の創出を図り、美しい県土を次世代に継承する都市づくりを進める観点から、景観地区の指定を推進します。

10) 風致地区

風致地区は、都市における風致を維持するための制度であり、樹林地、丘陵、溪谷、水辺などの良好な自然景観を形成している地区や、歴史的な人文景勝地を対象として指定することによって、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などについて一定の規制を行うことができる制度です。風致地区では、地方公共団体の条例（風致条例）で、建築等の規制を行うことにより、風致の維持が図られるものです。

風致地区は、建築等の規制が適切に行えるよう、相当規模の一団の土地を対象とする必要があります。小規模に分散している緑地についてもきめ細かく保全するため、県と市町が役割分担し、地域の実情に応じて風致地区制度を活用することが望ましいとともに、都市内に残存する小規模で身近な緑地の維持が一層重要であり、地域の実情に応じ、よりきめ細やかに都市計画決定を行っていくものとします。

指定の対象は、都市計画区域内（準都市計画区域を含む）の次のいずれかに該当する土地について、都市における土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な土地の区域を定めることとします。

- ア 樹林地や樹木に富む土地で、良好な自然的景観を形成しているもの
- イ 水辺地（水面を含む）、農地その他住民意識からする郷土意識の高い土地で、良好な自然的景観を形成しているもの

指定に関する留意事項

- ・市街化区域で優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
開発許可制度などの適正な運用とともに、風致地区制度を活用
- ・市街化調整区域
農地や自然を保全する諸制度と連携しつつ、特に良好な自然的景観を維持すべき区域等については、風致地区制度を活用
- ・非線引き都市計画区域の白地地域
風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付ける
- ・都市計画区域外
準都市計画区域の指定に併せ、必要に応じ風致地区制度を活用
- ・2以上の市町に跨る10ha以上の風致地区
県（市の区域内にあっては当該市）が、その他の風致地区については市町が、それぞれ風致条例に基づき許可事務を行うため、各部局が十分に連携を図ることとします。

本県では、海岸や山林など保全・活用すべき景観要素が多く、さらに都市内及び都市近郊にも保全すべき史跡や緑地等が多く残されています。都市の個性・魅力を創出する上で重要なこれらの地区については、今後、風致地区の指定による保全を検討していきます。特に、地域の住民から保全に対する要請が高く、他の法律や制度では法的に担保することが困難な場合は、積極的に風致地区の指定を行っていきます。

なお、10ha未満の小規模な風致地区の指定については、市町へ権限委譲されています。したがって、県は、県土レベルからみて維持・保全すべき風致について検討し、地域に密着した自然・歴史景観については、市町が地域住民の意向を反映させながらきめ細かに地区指定を行っていくものとします。

11) 臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地域地区で、対象地域は、港湾施設、海事関係官公署、臨海工場等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域や将来これらの施設のために供せられる地域として、港湾法に規定された分区条例に基づき、必要な土地利用規制が行われる地区です。

臨港地区は、都市の一般市街地における土地利用規制と港湾機能の維持増進のための土地利用規制が重層的に適用される場合があることから、本県においては、港湾機能と都市機能の調和の観点から、両者の規制を十分調整することとします。

12) 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息、生育地となる緑地等の保全を図ることを目的とする地域地区です。

風致地区が一定の開発行為・建築行為を認めながら全体として風致の維持を目指すのに対し、特別緑地保全地区は、より厳しい行為制限が課される制度であり、ほぼ現状凍結に

近いレベルまで厳しく規制を受けることになります。

本県では、自然環境と共生し、自然景観を活かしたまちづくりを進めるため、自然環境を活用したグリーンインフラなどの取組や必要な緑地の保全に向けて、特別緑地保全地区の指定を推進しますが、厳しい制限の目的・趣旨を考慮し、今後一切の開発行為・建築行為を許可すべきでない緑地等に限って、特別緑地保全地区の指定を検討していきます。

なお、地区を指定した場合、土地所有者から土地の買い入れを求められる可能性が生じます。したがって、緑化基金の創設などによる資金の確保や、住民・企業等との協働・役割分担について慎重に検討し、具体的な担保の可能性について明らかにした上で指定を行うものとします。

13) 流通業務地区

流通業務地区とは、都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、都市計画において定める流通機能の拠点となる地区をいいます。

この地区における建築制限としては、建築基準法による用途規制は適用されなくなり、「流通業務市街地の整備に関する法律」により、建設できる施設が厳しく限定されます。また流通業務団地内は、トラックターミナルや倉庫、卸商業団地などに土地利用区分を行っており、建ぺい率や建物高さを定めています。

以下の施設以外の施設の建築や、施設を改築したり用途を変更していずれにも該当しない施設としてはなりません。（流通業務市街地の整備に関する法律第5条）

- ・トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設
- ・卸売市場
- ・倉庫、野積場、貯蔵槽又は貯木場
- ・上屋又は荷捌き場
- ・道路貨物運送業、貨物運送取扱業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所、店舗
- ・前号に掲げる事業以外の事業を営む者が、流通業務の用に供する事務所
- ・金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他物資の流通の過程における簡易な加工の事業で政令で定めるものの用に供する工場
- ・製氷又は冷凍の事業の用に供する工場
- ・前各号に掲げる施設に附帯する自動車駐車場又は自動車車庫
- ・自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場
- ・前各号に掲げるもののほか、流通業務地区の機能を害するおそれがない施設で政令で定めるもの

14) 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的に定める地域地区です。生産緑地は、以下の条件に該当する一団の区域に定めます。

- ・ 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に大きな効果が期待されるとともに、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
 - ・ 五百平方メートル以上※の規模の区域であること。
 - ・ 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること
- ※地域の实情に応じて、条例により、三百平方メートルから五百平方メートル未満まで下限を定められる

生産緑地は、三大都市圏の特定市の市街化区域農地等に係る固定資産税等の課税の適正化と併せた地域地区として、主に三大都市圏の特定市を中心に指定されてきました。しかし、都市農業振興基本法において、都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けを転換することとされました。

そこで本県では、環境先進県を目指した都市づくりにむけ、三大都市圏の特定市ではありませんが、コンパクトなまちづくりを進める上で市街化区域内農地を保全する必要性が高まっていることから、新たに生産緑地地区を定めることを推奨します。

15) 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、文化財保護法に基づく制度で、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める地域地区で、伝統的建造物群の位置、形態、意匠等の特性をその周囲の環境と併せて保存することを目的としています。区域は、伝統的建造物群とその周囲の環境を保全するために必要な範囲に限定し、必要以上に広大な地域とせず、また、当該地区となじまないような防衛施設等、工業団地等を含めないように設定します。

本県では、地域特有の歴史・文化資源等を保全し、美しい県土を次世代に継承する観点から、地域特有の歴史・文化的に重要な建造物等を保全し、まちづくりに活用するため、伝統的建造物群保存地区の指定を推奨します。指定に当たっては、市町村の都市計画部局と教育委員会が相互に調整を図ることとし、地区を決定したときは、市町村の教育委員会は当該保存地区の保存に関する計画（保存計画）を定め、これを告示することとします。

（６）都市再開発方針に関する方針

都市再開発方針等は、都市計画の一つ（都市計画法第7条の2）で、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」のもと都市再開発等についてより具体的な方針として示すものです。従前は各事業法ごとに定めていたこれらの方針をまとめて都市計画の一つとして定めるよう、平成12年の法律改正で改められたものです。そのうち本県では、現時点では都市再開発の方針のみを示すこととします。

都市再開発方針は、人口の集中の特に著しい市街化区域においては、都市計画に、当該市街化区域内にある計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区および当該地区の整備または開発の計画の概要を明

らかにした都市再開発の方針を定めることとします。

（７）促進区域（市街地再開発促進区域）の指定に関する方針

促進区域は、都市計画の一つ（都市計画法第10条の2）で、用地買収を伴うことなく事業化ができる市街地開発事業について、早急な事業化が要請されている区域を「促進区域」として指定し事業化を促すものです。指定後、一定年限（2～5年）を経過しても、事業認可を受けない場合には、市町村等が変わって事業を代行するものです。促進区域は4種類ありますが、そのうち本県では、現時点では市街地再開発促進区域のみを示すこととします。

市街地再開発促進区域制度は、市街地再開発事業のより一層の推進を目的として、昭和50年の都市再開発法改正によって創設された制度です。本制度は、市街地再開発事業の施行区域の条件に該当する土地の区域について、区域内の土地所有者に対しできる限り速やかに第一種市街地再開発事業の迅速な実現を図ろうとするものです。

市街地再開発促進区域は、市街地再開発事業の施行区域の条件に該当する土地の区域で、民間の再開発への機運が盛り上っているものの、直ちに事業に着手するには至らない地域について、再開発に対する助成・指導及び建築行為等の規制を行いおおむね5年以内に第一種市街地再開発事業、開発行為、都市計画適合建築物の建設等に着手することを期待することにより、区域内における再開発を促進することを目的としています。

市街地再開発促進区域では、都市計画に、種類、名称、位置、区域及び区域の面積が定められるほか、公共施設の配置及び規模並びに単位整備区が定められます。

（８）地区計画の決定に関する方針

地区計画は、地区の住民等にとって良好な市街地環境の形成・保持のための地区施設や建築物の整備や土地利用に関する、一体的で総合的な計画です。そのため、地区計画の策定に当たっては、都市全体における地区の位置づけや地区の社会・経済活動の現状・将来見通しを踏まえ、当該地区にとって望ましい市街地像を実現するため、総合的なまちづくり計画の一環として定めることとします。

地区計画の設定に当たっては、以下の点に留意します。

- ・当該地区の特性や地域的な連帯感に十分配慮すること
- ・街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であることから、用途地域や土地区画整理事業等とあわせて、都市計画が目指す市街地像の実現のため、積極的に活用されること
- ・地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途白地地域においても、地区計画の活用が図られること
- ・市街化調整区域にあつては、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の性格を変えない範囲で地区計画を定めること

本県では、土地利用規制を補完する制度として、そして良好な街並みを形成する制度として、地区計画を積極的に活用するものとします。そのため、地区の特性や目指すべき市街地像に応じて様々な地区計画制度のメニューを用いることができるよう、市町・住民に対して適切な情報提供や支援を行っていくとともに、住民等からの申し出に関する市町条例の策定促進を働きかけていくものとします。

なお、都市及び地域の目指す土地利用を実現するために定められた用途地域等と、地域住民の申し出る地区計画の内容とが整合しない場合は、用途地域等の規制・誘導の内容を大きく逸脱することのないよう調整を図ることが必要となります。場合によっては、用途地域等について見直しを行うことが必要です。

また、市街化調整区域及び白地地域において地区計画を定める場合は、良好な居住環境等を保全することを目的とするもの、または、計画的な開発地において公共性を有する施設、地域の働く場など地域活力の向上に資するもの等については、慎重に検討したうえで地区計画を策定することとします。

区 分	内 用
再開発等促進区	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、地区計画において一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（再開発等促進区）を定め、地区内の公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導する。
開発整備促進区	平成 18 年の都市計画法改正により創設された制度。用途制限の強化された第 2 種住居地域、準住居地域、工業地域及び用途地域が定められていない区域のうち、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（開発整備促進区）を定め、それに適合した建築行為は、特定大規模建築物であっても整備可能と認定することができる。
誘導容積型地区計画	地区整備計画において、公共施設が未整備な段階の容積率（暫定容積率）と公共施設整備後の容積率（目標容積率）の 2 つを定め明示することで、土地の有効高度利用を誘導する。
容積適正配分型地区計画	用途地域で指定された容積の範囲内で、地区計画区域内において容積を配分し、土地の合理的な利用を促進しつつ、良好な環境の形成や保護を図る。
高度利用型地区計画	適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、建物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度等を定め、道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることにより、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る。
用途別容積型地区計画	都心周辺部等の住商併存地域における住宅供給を促進するため、住宅を設けた場合に、容積率を緩和する。
街並み誘導型地区計画	区域の特性に応じた街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図る。

■ 地区計画における制限の特例

(9) 用途地域を指定していない地域における容積率、建ぺい率の指定に関する方針

1) 標準値の設定

非線引き都市の用途地域指定のない地域については、自然環境や農地等保全すべき土地が多いにもかかわらず、都市計画法上は比較的規制の緩やかな地域となっています。そのため、他法令による土地利用規制がない土地では高い開発圧力が働き、結果として、無秩序に拡大した市街地と虫食い状になった農地・自然地、というメリハリのない土地利用を生んでいるケースも見られます。

区域区分制度は、無秩序な開発をコントロールし、計画的な市街地整備と自然環境・営農環境の保全を図るための制度であり、用途白地地域における開発が計画以上に進展している都市にあつては、都市規模にかかわらず区域区分の運用が必要です。ただし、将来そうした傾向が沈静化すると想定されている場合や、区域区分によって都市の発展に対して多大な影響を及ぼすことが予想される場合については、必ずしも区域区分を行う必要はないと考えられます。

区域区分を行わない場合であっても、用途白地地域は市街化を抑制すべき地域として位置づけていきます。そして、特定用途制限地域、風致地区等の指定によって開発の規制を行っていくほか、必要に応じて、条例による開発許可制度の強化についても検討するものとしします。

また、用途白地地域においては建ぺい率 70%、容積率 400%まで許容されており、市街地の商業地域並みの高層・高密度な建築物を建築することが可能となっています。周辺の景観との不調和や交通の局所的渋滞等の防止を図り、さらに、用途地域内の住民との不公平感を生まないためにも、今後、地域の実情及びあるべき土地利用に応じた適切な数値の指定を行います。

平成 12 年の都市計画法改正では、都市計画基準の中に「自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない」旨が規定されており、自然豊かな本県においても緑地等の保全に対する方策を講じることとしています。

そこで、海岸、河川、丘陵地などの自然地や都市近郊の優良農地については、他法令による規制等とも調整を図りながら、必要に応じて都市計画制度による保全策を講じていきます。

特に、周辺部も含めた保全策が必要な緑地、また小規模であっても都市の環境形成上重要な役割を有する緑地については、風致地区、緑地保全地区、景観地区などの指定によって積極的な保全を図るものとしします。

2) 強化値・緩和値の設定

平成 12 年の都市計画法改正では、都市計画基準の中に「自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない」旨が規定されており、自然豊かな本県においても緑地等の保全に対する方策を講じることとしています。

そこで、海岸、河川、丘陵地などの自然地や都市近郊の優良農地については、他法令による規制等とも調整を図りながら、必要に応じて都市計画制度による保全策を講じていき

ます。

特に、周辺部も含めた保全策が必要な緑地、また小規模であっても都市の環境形成上重要な役割を有する緑地については、風致地区、緑地保全地区、景観地区などの指定によって積極的な保全を図るものとします。

用 途 地 域	建 ぺ い 率 (%)			容 積 率 (%)		
第一種低層住居専用地域	30	40	50	50	60	80
第二種低層住居専用地域	60			100	150	200
第一種中高層住居専用地域	30	40	50	100	150	200
第二種中高層住居専用地域	60			300		
第一種住居地域	60			200 300 400		
第二種住居地域						
準住居地域						
近隣商業地域	80			200	300	400
商業地域	80			200	300	400
				500	600	700
				800	900	1000
準工業地域	60			200	300	400
工業地域	60			200	300	400
工業専用地域	30	40	50 60	200	300	400

(枠囲みは大分県で使用している値)

■用途地域内における建ぺい率、容積率制限一覧

これまでの都市成立の過程からすでに高密度な土地利用がなされている場合、または、住宅団地や工業団地などすでに都市の形態が確立している場合があります。

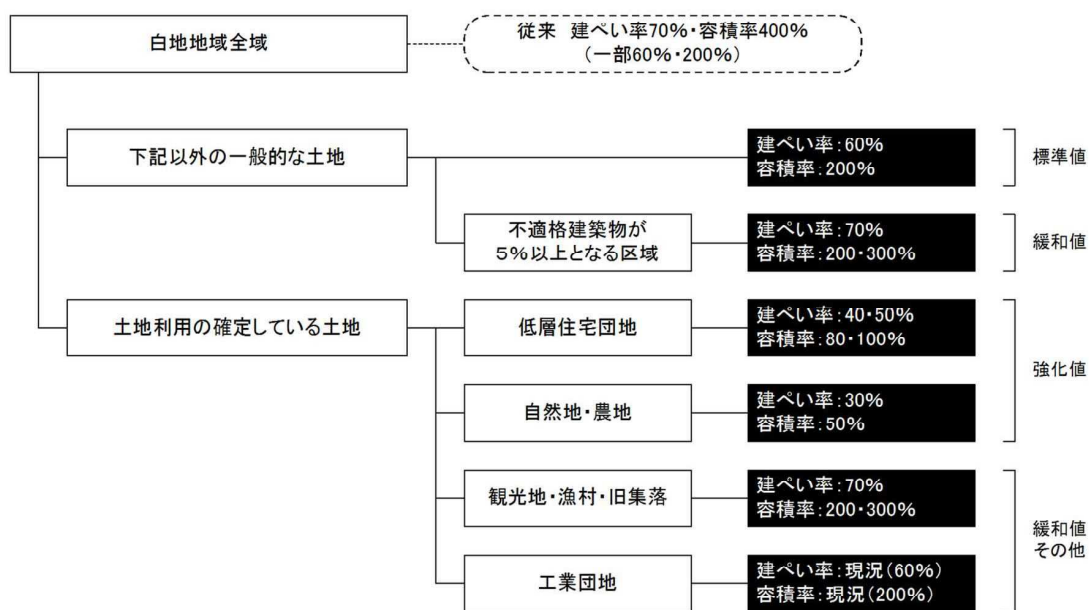
一方、マスタープランをはじめとする方針・計画等において自然環境・景観の保全が位置づけられている土地については、新たな開発行為を規制する、または、新たな開発行為による影響を軽減する、といった措置を講じておくことが必要です。

したがって、現在及び将来の土地利用からみて標準基準を指定することが適当でない場合、それぞれの土地利用に応じて強化値・緩和値の設定を行うものとします。

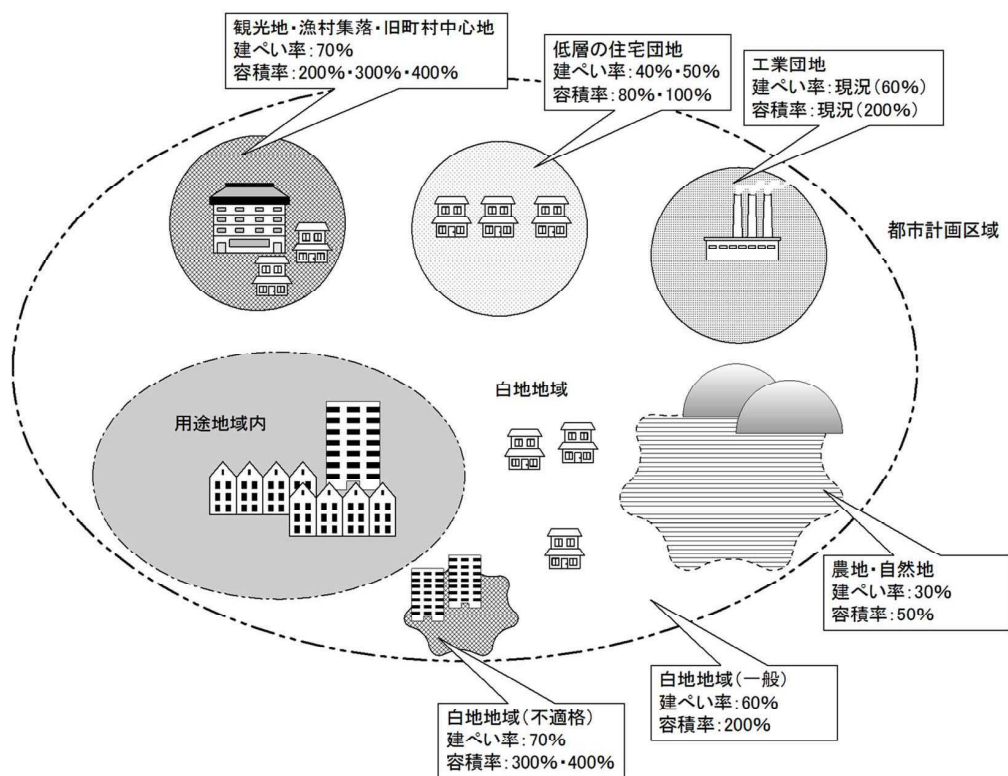
こうした土地は白地地域の一部であり、しかも明確な区域境界を有することが多いことから、強化値・緩和値の指定はスポット的に行うこととします。ただし、個々の敷地単位で強化値・緩和値を指定することや、一部の高層建築物を許容するために緩和値のエリアを必要以上に広く設定することはできないものとします。

区分	対象となる土地	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	備考
標準値	白地地域全域	60	200	
強化値	低層の住宅団地	40・50	80・100	現況を踏まえて選択
	自然地等	30	50	
緩和値	観光地・漁村集落・ 旧町村中心地 など	70	200・300・400	現況を踏まえて選択
その他	工業団地	現況による (ただし基本は60%・200%)		建ぺい率70%・容積率 400%を超えないこと

■白地地域における建ぺい率、容積率



■建ぺい率、容積率の指定フロー（案）



■ 建ぺい率、容積率の指定イメージ

(10) 大規模集客施設の立地誘導方針

平成 18 年の都市計画法改正で、大規模集客施設(※1)が、原則、商業地域、近隣商業地域、準工業地域の 3 用途に限定されることとなり、また、市街化調整区域や非線引き都市計画区域・準都市計画区域の白地地域においては、大規模集客施設の立地は原則認められないことになり、立地する場合は用途地域の変更や地区計画決定が必要となりました。さらに、都市計画区域外においても、都道府県の判断のもと、農業振興地域であっても準都市計画区域の指定が可能となるなど、従来よりも広範囲にわたって無秩序な市街地拡大を制限できるようになりました。

本県では、各都市においてコンパクトな市街地形成を図るため、様々な都市機能の集積を促進する「集約拠点(※2)」と集約拠点のうち 1 つの都市を越えて広域的に利用される「広域拠点(※3)」をそれぞれ配置・形成し、大規模集客施設に関しては「広域拠点」内に市町が設定する「誘導区域(※)」への立地誘導を図ることとしました。

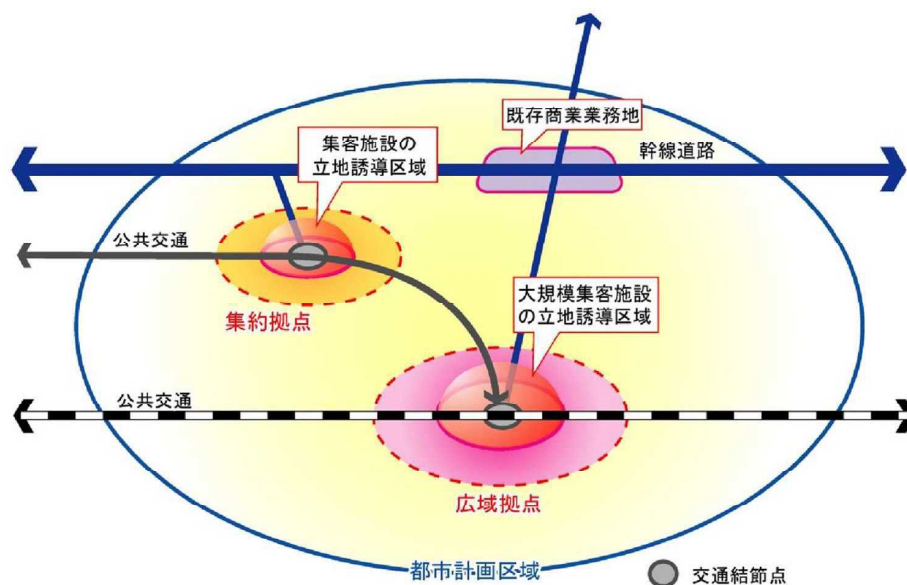
「誘導区域」に関しては都市計画区域マスタープラン等で都市機能の集積が位置づけられている区域や中心市街地活性化計画の設定区域であって、かつ、商業系の用途地域(商業地域、近隣商業地域)が指定されている区域を対象として、立地に関する影響評価を行うとともに、関係市町との協議を経た上で設定するものとします。

なお、大規模集客施設の立地箇所については、用途地域の適合性から単純に立地を許容するのではなく、「集約拠点」内に市町が設定する「誘導区域」へ立地誘導するよう努めるものとします。

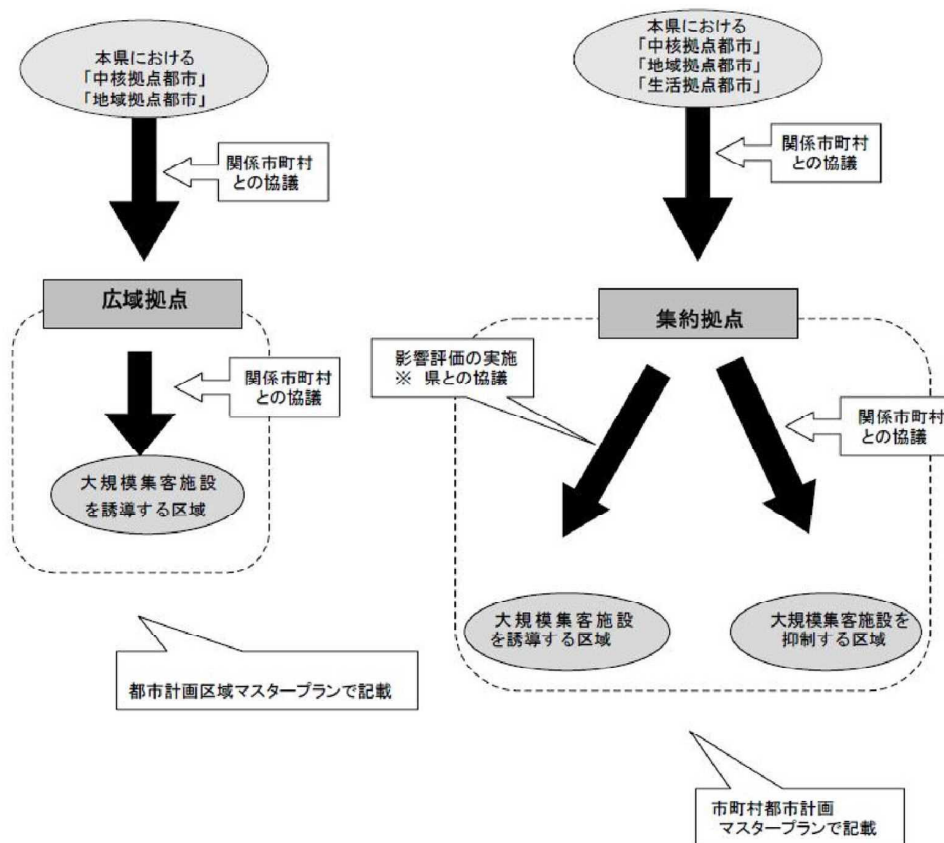
「広域拠点」に設定する「誘導区域」以外の区域においては、都市計画区域外も含めて、大規模集客施設の立地抑制を図るものとします。このうち、商業地域をはじめ大規模集客施設の立地が許容される用途地域においては、大規模集客施設の立地を制限するための特別用途地区の指定や用途地域の見直し等を検討し、その実現を図っていくものとします。また、都市計画区域を定めていない区域のうち、大規模店舗等の立地可能性の高い区域については、あらかじめ準都市計画区域を指定することで適正な立地コントロールを図ることとします。

なお、「集約拠点」内において、大規模集客施設を立地させることが必要かつ効果的になる場合は、あらかじめ市町は立地に関する影響評価を行うとともに、市町村マスタープランあるいは中心市街地活性化基本計画における位置づけ等から、都市計画上の整合性を検討し、県との協議を経た上で、「誘導区域」を設定し立地の誘導を図っていくものとします。

- (※1) 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、場外車券場その他これらに類する用途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。
- (※2) 集約拠点のうち1つの都市を超えて広域的に利用される拠点
（大分・別府・中津・日田・佐伯に設定）
- (※3) 都市機能の集積が都市計画等に位置づけられている区域であって、かつ、商業系の用途地域が指定されている区域を対象として設定
- (※4) 様々な都市機能の集積を促進する拠点（多くの人々が利用しやすい区域に設定）



■大規模集客施設の立地誘導のイメージ



■大規模集客施設の立地を誘導する区域の考え方

(11) 都市施設の整備・見直し方針（道路・公園）

都市施設については、円滑な都市活動を支え、良好な都市環境を確保するために必要な施設を計画的に配置・整備すべきであり、需要の見通し、整備水準等を考慮しながら計画の内容を検討することが必要です。

ただし、地域によっては、既存道路によって円滑に交通処理がなされている、既存の緑地・広場等によって防災・レクリエーション等の機能が満たされている、など、都市計画施設を配置しなくても支障がない場合があります。また、計画決定の時期についても、周辺の市街化の進展状況に応じて順次決定した方が合理的であるケースも考えられます。

したがって、都市施設に関する新たな計画決定については、将来の市街化進展の見通し、公共による施行可能性、既存の都市インフラの状況等、地域の実情を踏まえながら検討し、おおむね 20 年後においても必要なもの、そしておおむね 20 年の間に整備可能なものに限って定めるものとします。

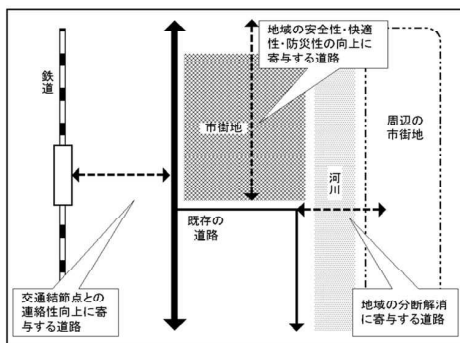
都市施設は、その担うべき役割または整備に対する積極性から、①現在の問題を解消するために計画されたもの、②目指すべき市街地形成を誘導するために計画されたもの、そして、③将来想定される市街化に対してあらかじめ計画されたもの、という 3 つに分類することができます。

このうち①については、整備によって安全・快適な都市生活が提供されるほか、事業の緊急性、または直接効果、波及効果が高いことから、優先的に整備すべき都市施設です。また、②については、県土構造上もしくは都市構造上から見て必要性の高い都市施設であり、市町村合併後の円滑な都市運営を確保する上で必要な都市施設などもこれに該当します。

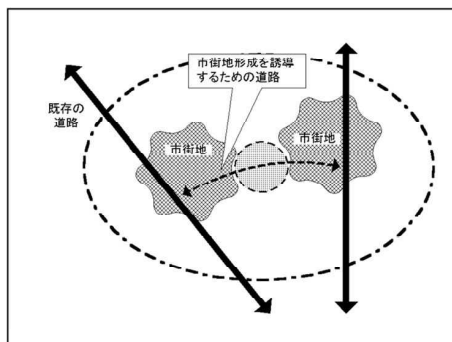
今後、公共として重点的に整備すべき都市施設は、主に①と②であり、残る③については、長期的な市街化の見通しに応じて、具体の整備手法や整備主体を検討する必要があると考えられます。

そして、これら重点的に整備すべき都市施設については、マスタープランにも明確に位置づけ、住民も含めて進捗管理を行うなど、事業に対する関係者間の調整・連携の強化に努めます。また、事業費拠出の可能性も踏まえて整備プログラムを策定し、整備の優先順位に応じて計画的かつ効率的に整備を進めていくものとします。

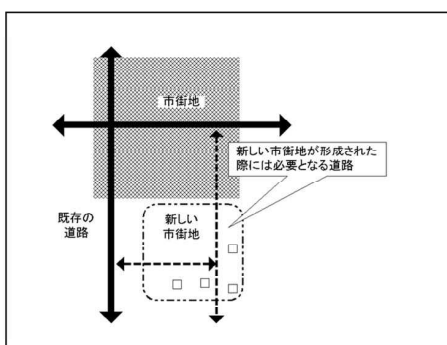
【現在の問題を解消するために計画されたもの】



【目指すべき市街地形成を誘導するために計画されたもの】



【将来想定される市街化に対してあらかじめ計画されたもの】



■役割等からみた都市施設（道路）の分類

本県では長期間未施行となっている都市施設がありますが、公共財政が今後さらに厳しくなることが予想されている中、これらをどのように整備していくかが重大な課題となっています。特に、今後も整備の目処が立っていないような場合、地権者及び関係者に無用な規制を強いることになるほか、都市構造上からも都市景観上からも大きなマイナスを生み出すことになります。

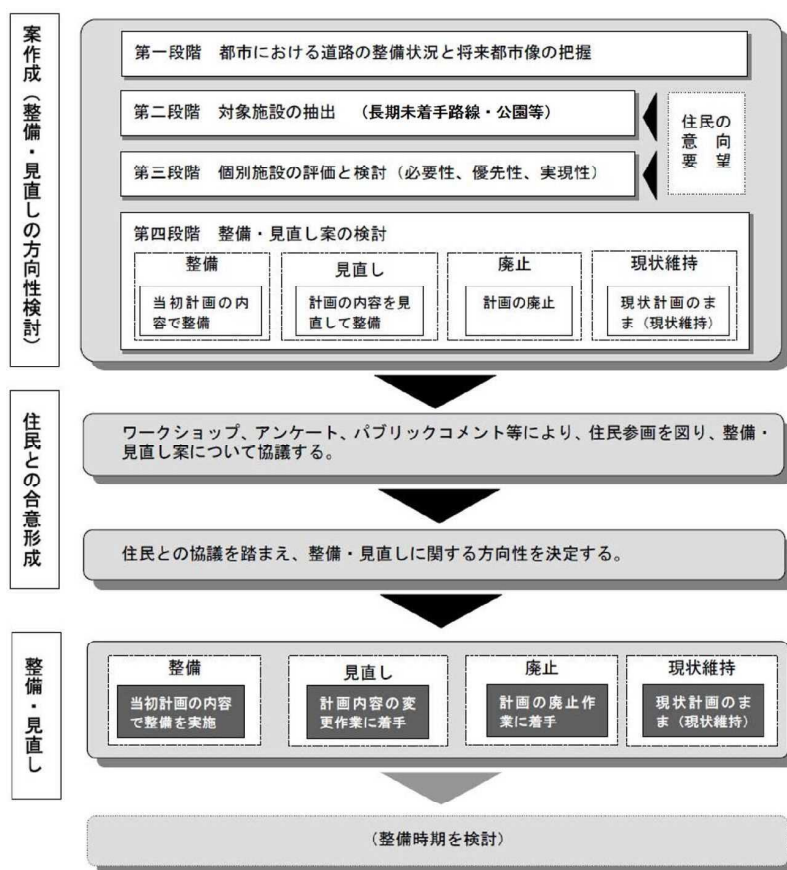
都市計画については、計画の継続性というもの自体が重要ですので、計画の変更等については慎重に行わなければなりません。しかし、その都市施設を整備しても、その都市及び周辺地域に与える効果が低く、地域住民からも変更に対する要望が出されている場合などについては、必要に応じて見直しも検討していくものとします。

ただし、長期にわたって事業着手していないという理由だけで計画の見直しを行うことは適切ではなく、都市全体または県土全体に与える影響等についても十分に考慮し、計画変更の妥当性を検証した上で見直しを行うことが必要です。

これまで本県では、人口の増大や経済の発展、そして各種開発計画等に対応して、道路、公園をはじめとする都市施設の計画決定を行い、順次計画的に整備を行ってきました。しかし、県内の都市施設の中には、都市計画決定後何十年も整備が進まない都市施設があり、今後の整備にあたっては、都市計画法に基づく建築制限を長期間課せられている関係者を含めた地域社会との合意形成を図ることが、これまで以上に重要な課題となっています。また、過去に計画された都市施設についても、その後の社会経済情勢の変化によってその役割や機能が大きく変化し、都市施設そのものを見直すべきケースがあることも

想定されます。

都市施設の整備・見直しにあたっては、下記のフローに示すとおり、全体の道路網や公園の整備状況や住民からの要望等を踏まえて案を作成し、住民参画のもと十分協議検討を行った上で最終的に方向性を決定することとします。また、概ねの整備時期を明らかにするよう努めるものとします。住民参画については、対象となる路線や公園内の地権者はもとより周辺地区住民及び都市全体の住民の意向も広く聴取するよう努めるものとします。



■都市施設（道路・公園）の整備・見直しの進め方

(12) 協定制度及び法人制度による都市計画制度の運用方針

これまで、道路・公園等の公共施設や民間建築物等の整備によりまちづくりが行われてきましたが、人口減少、財政状況の悪化等により開発需要が低下したこと、これまでのインフラの老朽化等により、整備だけでなくいかに管理運営するかという視点が重要になっています。また、社会経済情勢の変化に対応し他用途への変更等にも適切に対応していくことも重要となっています。そのため、都市開発事業者、地域住民、NPO 法人、地元企業など多様な民間主体が参画して整備・管理を行う各種の協定制度や法人制度が定められているところです。その中で、本県では、市町の立地適正化計画の策定を推進する方針であることから、立地適正化計画をはじめコンパクト・プラス・ネットワークに係る土地利用に関する協定制度等について示すこととします。

1) 立地誘導促進施設協定

立地誘導促進施設協定は、立地適正化計画制度に基づく都市機能や居住の誘導方策がより効果を発揮するため、都市機能誘導区域や居住誘導区域において、良好な市街地環境が形成され、一定の生活利便性を確保することを目的とし、地域の幅広いニーズに対応しながら、地域コミュニティによって、身の回りの生活利便性確保のための公共的な施設等を整備又は管理していくための協定制度です。

立地適正化計画に記載された立地誘導促進施設協定区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者が、居住者、来訪者等の利便の増進に寄与する施設等で、居住誘導区域では住宅の、都市機能誘導区域では誘導施設を、地域に必要なものとして一体的に整備又は管理するために必要となる費用負担等の役割分担等を協定に定めるものです。考えらえる対象として、次のものがあります。

- ・レクリエーションの用に供する広場
- ・地域における催しに関する情報を提供するための広告塔
- ・良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木など

協定の締結者が協定区域の隣接地の所有者に対し協定への参加を求めたのに参加を求められたものが承諾しない場合、市町村がその者の承諾を得るために必要なあつせんをなすべき旨を申請できます。

2) 跡地管理協定

空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等において、空き地における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境等を維持するため、跡地等の適正な管理を必要とする「跡地管理区域」及び跡地等の管理に係る指針を定めることができます。

市町村は、跡地等管理区域において、跡地等管理指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、当該区域内の跡地等の所有者や使用及び収益を目的とする権利を有する者に対し、必要となる情報の提供、指導、助言その他の援助を行うことができます。

市町村長は、跡地等管理区域において、所有者等が跡地等管理指針に定められた適正な管理を行わず、跡地等が周辺の良い生活環境の確保や美観風致の維持に著しい支障を及

ばしている場合には、当該所有者等に対し、跡地等管理指針に基づく適正な管理が行われるよう勧告することができます。なお、所有者等が自ら適正な管理を行うことが困難となっている場合には、跡地等管理協定制度の活用を含め、適正な管理が行われるよう幅広く検討する必要があります。

本県では、立地適正化計画を策定した市町に対し、これまで用途地域を指定してきた居住誘導区域外のうち、荒廃が予想されるエリアについて跡地管理区域に指定するとともに、跡地等管理協定制度を活用し、郊外の良い生活環境の維持に努めることを促します。

(13) 開発許可制度の運用方針

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、許可基準に該当しない開発行為を制限する制度です。

具体的には、以下の2つの役割を有し、そのための基準が設けられています。

- ・ 公共施設の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど、良好な宅地水準を確保するため、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する「技術基準」
- ・ 都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性を判断する「立地基準」

技術基準は、あらゆる区域で審査されますが、立地基準は、開発行為の立地の適正性を確保する必要性が高いと考えられる市街化調整区域及び居住調整地域で審査されます。

開発許可制度は、区域マスタープラン、市町村マスタープランや立地適正化計画など、まちづくりの将来像を示すマスタープランの実現手段として、地域地区・地区計画等の土地利用に関する制度、都市施設や市街地開発事業に関する制度及び立地適正化計画と密接に関連する制度など都市計画の諸制度並びに税制・金融・予算上の各種の措置等とあいまって運用していきます。なお、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされており、都市計画区域の内外を問わず、適正な都市的土地利用の実現が開発許可制度の役割となっています。

■開発許可制度の運用

一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模や密度における土地利用が行われることから、これを許可によって、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものです。

一方、既成市街地や新市街地等の周辺状況によって、良好な宅地水準を確保するために道路、公園、緑地等について求められる水準が異なる事情がある場合、コンパクトなまちづくりを推進していくこととあわせて、一定の区域において技術基準の強化や規制規模の引下げを検討することとします。

(14) 都市計画基礎調査の充実と活用に関する方針

■都市計画基礎調査の考え方

都市計画は長期的な見通しに基づく計画であり、合理性を確保し、権利制限の公平性・公正性を担保することが重要であり、特に今後の都市を取り巻く情勢の変化の中では、客観的・定量的なデータの裏付けをもって、それらを可能な限り明示して都市計画の運営を行う必要があります。

このため、都市計画基礎調査で都市の人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを把握し、結果に応じて適切に都市計画を決定又は変更していくこととします。

都市計画基礎調査に際しては、地域特性や都市計画の内容を踏まえて調査項目の設定を行うことが望ましく、調査項目や調査方法の詳細については、国土交通省都市局監修の「都市計画基礎調査実施要領」を参考とすることとします。

なお、都市計画基礎調査は県主体で実施しますが、これと連携して市町が実施する調査の結果を活用するなど、市町と連携して効率的に調査を実施することとします。なお、都市計画基礎調査は都市計画区域及び準都市計画区域を対象に実施されるものですが、生活圈域や県土全体の状況把握、広域調整などの視点から、周辺についても同様に調査することも考えられます。

■都市計画基礎調査の活用方法

都市計画基礎調査は、結果の把握だけでなく、都市の持続性や生活の質について客観的に評価するため、活用することが重要です。評価では、都市計画の目標等の達成状況が客観的・定量的に確認でき、「経済」、「社会」、「環境」の視点など住民に分かりやすい評価指標を設定することとします。なお、時間軸に沿った変化を重視したシナリオ型の評価を行うことも考えられます。

評価を行う際には、都市計画審議会の意見を聴くなど第三者機関を活用することが望ましく、調査結果は、都市計画の案の作成に活用するだけでなく、立地適正化計画策定や事業実施などの各過程において、現状把握・分析・評価に利用することが望ましいです。

都市防災、福祉、環境など都市計画以外の分野でも活用することが望ましく、さらに、都市計画に関する理解増進、住民によるまちづくり活動の推進、民間事業での利用による地域経済の活性化などに向けて、都市計画基礎調査情報を提供することが考えられます。

こうしたデータの集計・分析や幅広い利用のため、基本的に、GIS（地理情報システム）を活用することとします。

(15) 都市景観に関する制度の運用方針

良好な景観形成を進めるにあたり、県は市町を跨ぐ広域的な景観形成を中心として取り組むものとし、市町においては、地域の特性に応じたきめ細かな規制・誘導や公共空間の整備を進める必要があります。このため、本県では、広域景観の向上を図るため、関係市町やまちづくり団体、県等で組織する協議会を順次設立し、地域の景観継承のための課題の抽出、地域の景観をより良くするための活動等に取り組むこととします。

また、景観法運用指針では、「景観行政団体は住民に最も近い基礎自治体である市町が中心的役割を担うことが望ましい」と規定されており、各種協議会等における情報共有等を通じて、県内市町が景観行政団体となるよう積極的に働きかけていきます。

■景観形成のための各種手法

手法	内 容
景観計画	・「景観計画区域」の景観の形成に関する方針を定め、建築物等の形態意匠等の規制誘導を行うほか、景観に配慮した公共施設の整備などを図る。 ・「景観重要建築物・樹木」の保存や農地の利用などを図る。 ※ 景観行政団体が策定。
景観地区	・「景観計画」の有無に関わらず市町が都市計画の地域地区の一つとして決定。 ・建築物の形態意匠等の規制誘導を行うほか条例により工作物の形態意匠等を規制することも可能。
景観協定	・「景観計画区域」内の土地所有者は、景観行政団体の長の認可を受け、建築物の形態意匠等の基準、違反に対する措置等に関する協定の締結が可能。

(16) 都市防災に関する制度の運用方針

地球温暖化による気候変動で、異常気象といわれる極端な気象現象の発生が頻発化し、洪水や土砂崩壊による自然災害が激甚化していますが、本県においても、河川の氾濫や大規模な土砂災害等により尊い人命や財産が奪われ、地域の暮らしや経済活動に多大な被害をもたらしました。また、切迫する南海トラフ地震においては、国難ともいえるべき甚大な被害の発生が沿岸部を中心に危惧され、ソフト・ハードを含めた地震・津波への防災・減災対策を早急に進める必要があります。

都市計画による防災対策で重要なのが、安全な場所を選んで市街地を形成すること、そして、市街地の安全性を高めるために必要な空間配置を行うことであり、都市計画で定める土地利用、都市施設、市街地開発事業については、こうした市街地の安全性を重視して具体的内容を検討することが必要です。また、都市計画の最大の役割は、将来目指すべき都市の姿を住民等の関係者に対して事前に明示することであり、災害危険性の高い範囲や都市機能を集約・維持する範囲、さらに被害軽減を図るために講じるべき措置についても、広く共有されることが望まれます。

1) 土地利用の規制・誘導

① 災害危険性が高い区域での都市的土地利用の制限

新たに市街化区域や用途地域への編入を検討する際には、当該区域の災害危険性に対して十分な配慮を行うものとし、津波浸水の危険性、地震動の大きさ、地盤崩壊及び液状化

の危険度等に関する情報から危険性が高いと判断される区域は市街化調整区域として維持することが望ましく、既に市街化区域等に編入されている場合でも、災害危険性が高いと想定される区域で、比較的市街化が進んでいない場合は、市街化調整区域等への編入を検討します。また、崖崩れ等の危険区域については、土地利用の状況に応じて、緑地保全地域や風致地区等の指定を検討します。

その他、災害の危険から住民等の生命と財産の安全を確保するために、一定の建築制限が必要と判断される場合は、以下の個別法に基づく区域指定を積極的に行うことが望まれます。特に、今後は、南海トラフ巨大地震による津波被害の危険性が高いと想定される区域における、津波災害（特別）警戒区域、又は災害危険区域の指定を検討することが望まれます。ただし、これら区域内では、区域指定により一般に建築行為や開発行為が困難になることから、関係機関及び地元住民等と十分に調整した上で運用する必要があります。

- 津波災害（特別）警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律）
- 災害危険区域（建築基準法第 39 条）
- 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
- 砂防指定地（砂防法）
- 土砂災害（特別）警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）

②災害危険性に対応した市街地密度の制御

木造密集市街地等の過密な市街地は、火災延焼等地震時に二次的災害が発生する危険性が高いことから、火災延焼等の危険性が低減するように市街地密度を制御する必要があります。市街地密度は、単なる建築密度ではなく、建築物及びその敷地と、街路等オープンスペースの相互関係から構成される空間密度であり、都市基盤施設の整備状況等を考慮しながら、用途地域の種別の変更や建ぺい率、容積率の引き下げ、地区計画の適用によるダウンゾーニングを行うことにより、適切な土地利用へと誘導を図ります。

③危険性が高い工場等の立地及び住工混在地区の規制・誘導

地震時に出火炎上・爆発等の二次的被害を引き起こす可能性を有する危険物施設・工場等は、被害の拡大防止の観点から、住宅等との混在が生じないように、住居系、商業系用途地域の指定による立地の制限を行うとともに、住宅地から離れた場所で工業系用途地域の指定を行うなど適切な場所への立地を誘導します。

既に住宅と工場との混在が見られる地域では、特に危険性の高い工場等や災害時の被災を避けるべき重要な施設等の立地規制、火災延焼の危険性の低減を図るための建物の構造等に対する制限、延焼遮断等防災上有効な空間となる道路、公園等の整備などにより安全性を高めることとします。

特別用途地区の指定	防災上の観点から危険性の高い工場等の種類、規模を制限したり、危険性の高い工場等の集団化、専用化を図る必要がある場合には、用途地域と併せて特別用途地区等の指定を行い、条例によって建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限を定める。
防火・準防火地域の指定	工場等と住宅の混在がみられる地域において、延焼拡大の可能性がある場合には、防火・準防火地域の指定によって、火災の危険性の低減を図る。
地区計画制度の活用	必要に応じ地区計画によって、住宅街区、工場街区など、街区単位での用途制限を行う。

2) 木造密集市街地等での防災性向上

木造住宅の密集や都市基盤施設整備の立ち遅れなど、防災上問題を有している地区においては、より安全なまちの基盤を形成するため、土地区画整理事業や地区計画制度等の活用をはじめとした、多様な手法を検討することとします。

3) 中心市街地での防災性向上

中心市街地は、火気を扱う飲食店等が集積していることに加え、土地利用の密度も高く、地震時には延焼火災が発生する可能性を有していることから、容積率や建ぺい率は都市基盤施設の整備状況との整合を図りながら定めます。特に商業系地域を面的に指定する場合において、幹線道路に囲まれる街区単位の容積率や建ぺい率の設定について留意するとともに、防火地域又は準防火地域を併せて指定し、不燃化を促進することとします。

4) 事前復興計画の策定

大規模災害により都市が甚大な被害を受けた場合、今後どのように復興するかという協議や調整に膨大な作業や時間を要することが想定されます。そのため、被災後に円滑かつ迅速な復旧・復興を遂げるためには、事前に被害の状況や規模をある程度想定した上で、復興に向けての都市づくりの基本方針や具体の計画策定のプロセス等を整理した「事前復興計画」をあらかじめ策定しておくことが重要です。事前復興計画は、被災した土地を単純に元に戻すという発想で策定するものではなく、被災した状態からどのような復興過程を経れば、集約型都市構造をはじめとする都市づくりの目標まで達成できるか、という観点から策定することが必要であり、都市や地域が抱える災害危険性などの課題とともに、将来どのような都市に復興させるかという点まで住民等と合意形成を図っておくことが重要です。また、事前に復興計画を住民と一体となって検討することで、地域の課題や将来像が共有され、日頃の防災活動やまちづくり活動が活発になるという効果も期待できます。なお、東日本大震災の教訓でも明らかになったように、津波災害の場合、被災した低地部をどのように扱うのか（嵩上げ等により復興させるのか、内陸部等へ移転するのか、など）、復興までの建築制限をどのように実施するのか、大量の仮設住宅をどこに設置するのか、重点的・拠点的に復興を進めるべき範囲をどう設定するのか、といった事項に関しては、多くの自治体が直面した課題であったことから、これら事項に関しては特に具体的な検討を行っておくことが望まれます。