

大分県の都市計画の方針

平成 23 年 3 月

大分県土木建築部都市計画課

目 次

第1章 大分県の都市計画の方針

I	計画策定の視点と内容構成	1
1	計画策定の視点	1
(1)	県土及び地域の将来像の明確化	1
(2)	計画の一体性の確保	1
(3)	計画の相互支援と管理	1
2	計画の構成	2
II	本県の都市を取り巻く環境	3
1	本県の都市の概要	3
(1)	地形と気候	3
(2)	都市の沿革	4
(3)	本県の人口と見通し	5
(4)	産業	6
(5)	土地利用	7
(6)	都市計画の現状	8
2	本県の都市づくりの方向性	10
(1)	効率的・効果的な社会資本整備	10
(2)	地域活力の向上	11
(3)	安全・安心な暮らしの確保	11
(4)	環境と共生した美しい大分の次世代への継承	11
(5)	多様な主体の参加と連携	12
III	本県の都市計画における現状と課題	13
1	共通の課題	13
(1)	都市構造の確立	13
(2)	地球環境問題への対応	13
(3)	地域個性の恒久的な保全	13
(4)	地域主体のまちづくり及び管理体制の構築	14
2	地域の課題	14
(1)	都市構造上の課題	14
(2)	土地利用上の課題	14
(3)	都市施設（道路・公園等）の課題	16
(4)	法制度上の課題	17
(5)	都市計画の管理上の課題	17

IV	本県の目指すべき都市の将来像	18
1	将来都市づくりのテーマと視点	18
(1)	必要な都市機能が集積した都市づくり	18
(2)	地域の魅力や価値の向上があふれる都市づくり	19
(3)	安全で安心して暮らせる都市づくり	19
(4)	歴史・文化を保全し、観光資源を創出する美しい都市づくり	19
(5)	私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり	19
2	将来の都市構造	20
(1)	都市地域の現状	20
(2)	分散型ネットワークの都市構造の形成	20
3	将来の市街地像	22
(1)	既成市街地のイメージ	22
(2)	市街地外のイメージ	23
V	本県の都市計画の方針	24
1	都市計画の方針の2つの視点と4つの方針	24
2	土地利用の方針	25
(1)	土地利用の基本的考え方	25
(2)	線引き・非線引き・用途地域の決定の考え方	25
(3)	都市計画区域内の土地利用	26
3	都市施設の整備方針	27
(1)	交通施設の整備方針	27
(2)	公園施設の整備方針	28
(3)	廃棄物処理施設の整備方針	28
4	自然緑地等保全の方針	29
5	計画の相互支援と管理	30
(1)	計画の相互支援と管理	30
(2)	計画の相互支援と管理の進め方	30
(3)	それぞれの役割	30
■	大分県のランドデザイン	32

第2章 圏域整備の方針

VI 圏域整備の方針	33
1 圏域整備の方針の役割と圏域の設定	33
(1) 圏域整備の方針の役割	33
(2) 圏域の設定	34
2 別府湾広域都市圏の将来像と都市づくりの方針	35
(1) 目指す将来像	35
(2) 都市づくりの基本的な考え方	35
3 県北広域都市圏の将来像と都市づくりの方針	37
(1) 目指す将来像	37
(2) 都市づくりの基本的な考え方	37
4 日田玖珠連携都市圏の将来像と都市づくりの方針	39
(1) 目指す将来像	39
(2) 都市づくりの基本的な考え方	39
5 豊後大野竹田連携都市圏の将来像と都市づくりの方針	40
(1) 目指す将来像	40
(2) 都市づくりの基本的な考え方	40
6 県南連携都市圏の将来像と都市づくりの方針	41
(1) 目指す将来像	41
(2) 都市づくりの基本的な考え方	41

第3章 都市計画の運用方針

VII 都市計画の運用方針	42
1 「都市計画の運用方針」の構成	42
2 都市計画制度運用の基本方針	43
(1) 長期的・総合的な視点に立った制度運用	43
(2) 重層的かつ効果的な制度運用	43
(3) 都市計画制度の透明性向上	43
3 大分県の課題に対応した都市計画制度の運用方針	44
(1) 都市計画に関するマスタープランの充実	44
(2) 既成市街地の再編と活性化	46
(3) 市街地の拡散抑制と自然地・農地の保全	48
(4) 計画的・効率的な都市施設の整備	50
(5) 都市計画制度の透明化と市町村・住民による管理	52
4 個別の都市計画制度の運用方針	53
(1) 都市計画区域の指定に関する方針	53
(2) 準都市計画区域の指定に関する方針	55
(3) 大規模集客施設の立地誘導方針	56
(4) 区域区分の設定に関する方針	58
(5) 地域地区等の指定に関する方針	62
(6) 地区計画の決定に関する方針	65
(7) 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	67
(8) 都市施設の整備・見直し方針（道路・公園）	70

第1章 大分県の都市計画の方針

I 計画策定の視点と内容構成

1 計画策定の視点

本県では、「大分県の都市計画の方針」を作成するにあたって、次のような視点を設定します。

(1) 県土及び地域の将来像の明確化

我が国では、これまでの「成長・拡大」をキーワードとする「都市化社会」から、「安定・成熟」の「都市型社会」への移行に伴い、より安全・安心で快適な生活空間としての都市の役割が重要視されています。また、地域の個性の再獲得や広域的な交流、地球環境に対する配慮、都市としての美しさなど、多くの新しいテーマへの対応も求められています。

一方で、主に土地利用の規制や都市施設の整備等に関して、積年の課題とされているものもあります。

「大分県の都市計画の方針」では、このような数々のテーマや課題について、地域の視点から改めて問い直し、都市地域の目指すべき将来像を明らかにします。

(2) 計画の一体性の確保

本県の都市計画区域は、合併前の旧市町単位で定められており、現在、広域都市計画区域はありません。

今後の人口減少や少子高齢化、これに伴う投資余力の減少などを考慮すると、より効率的な公共投資を行っていく必要性があります。また、都市間の連携や交流を深めながら、地域としての魅力の向上や相互の都市機能の補完などにより、定住人口の維持、交流人口の拡大等を図り、都市間競争や地域間競争に備えることも重要と思われます。

このため、広域的な視野に立った都市計画に関する諸計画の整合性が必要であり、隣接する市町が効率的なまちづくりを行ってけるよう、計画相互の一体性を確保します。

(3) 計画の相互支援と管理

県内の各都市は、地形や交流の歴史などから、その都市の成り立ちや形態も様々であり、この都市個性の多様性こそが本県の都市の特徴と言えます。

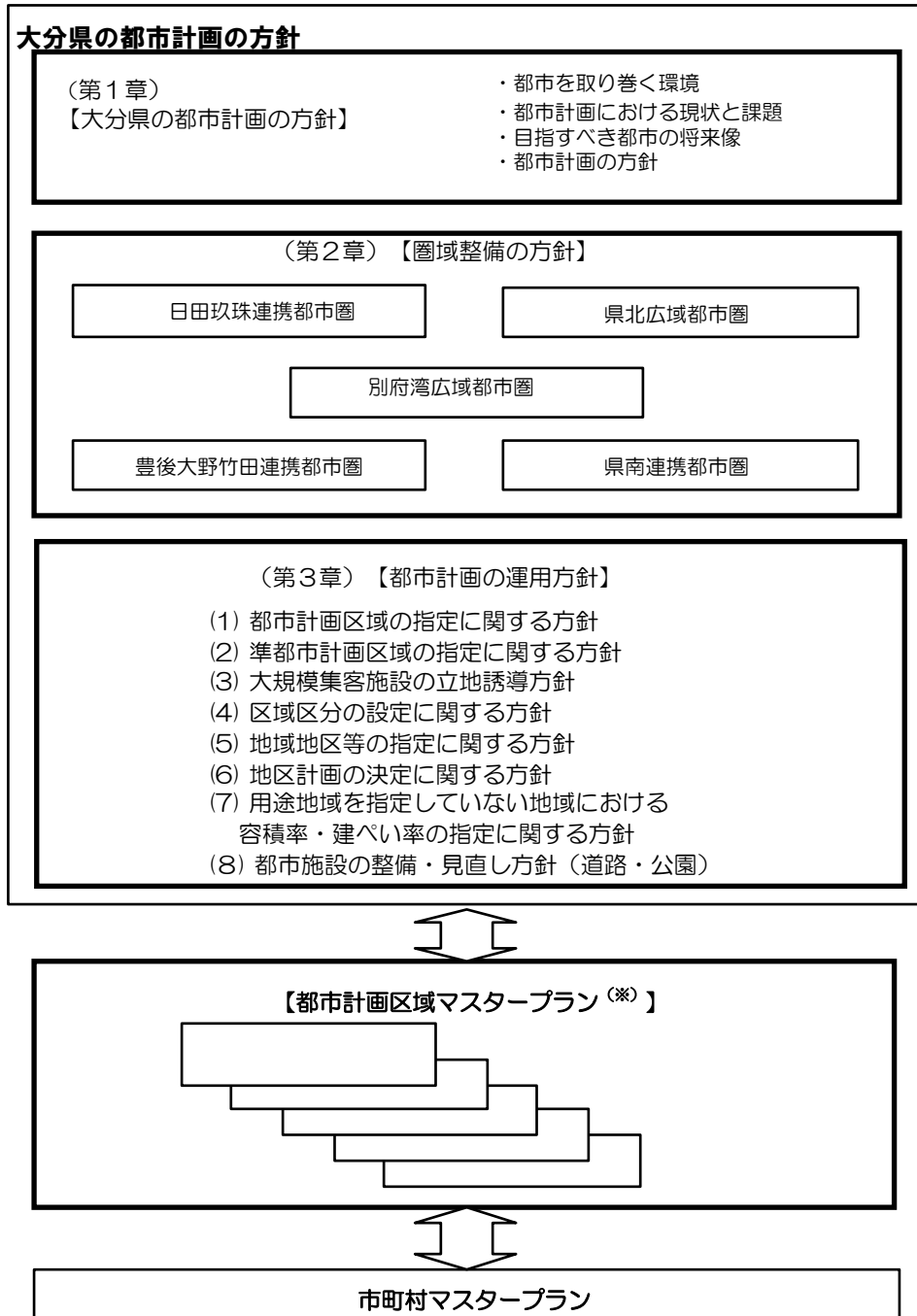
県土に広がる豊かな自然とその個性的な都市の特色を活かし、よりよい生活環境や都市活動の場を整えていくことで、都市は、今後とも一層の地域振興の資本としての役割を担っていかねばなりません。

このため、住民や県及び市町が都市づくりにおける目標を共有しながら、協働・連携を行っていくための役割分担の明確化を図り、さらに、今後の都市計画行政における「計画の相互支援と管理」を考え方の基本に据え、継続的な取り組みを行っていきます。

2 計画の構成

「大分県の都市計画の方針」は、次のような内容構成となっています。

◆「大分県の都市計画の方針」の内容構成



※「都市計画区域マスタープラン」の正式名称は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」といい、平成12年の都市計画法改正で新たに位置付けられたものです。

Ⅱ 本県の都市を取り巻く環境

1 本県の都市の概要

(1) 地形と気候

本県は、山地が多く平地が少ない地形的な特色を持っており、変化に富んだ地形や自然が大分の景色の美しさを生み出しています。

県の南部は九州山地の一部にあたり、中部から北部は瀬戸内陥没地帯の一部で、広い阿蘇溶結凝灰岩火山地帯となっています。また、東南部では、リアス式海岸が形成されています。

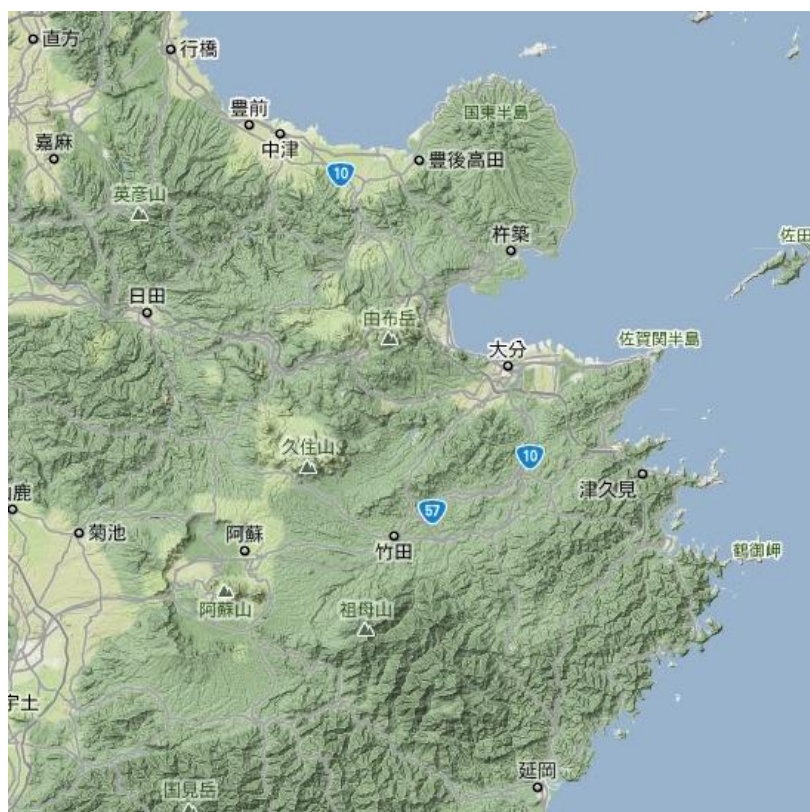
平地は瀬戸内沿岸などの河口部が中心であり、その他に山間の河川沿いに小盆地が点在しています。

九重火山地域を中心とする火山地帯は、高い山岳、変化に富んだ山容、原生林などの森林資源だけではなく、別府・湯布院・湯平・長湯をはじめとする県内各地に点在する温泉などの恵みをもたらし、これらは湯量・泉質も豊かで、まさに世界に誇るものです。

河川は山国川・大分川・大野川・番匠川が本県を代表する1級河川であり、日田・玖珠地方には、有明海に注ぐ筑後川が流れています。これらは貴重な水資源であるとともに、独自の渓谷美をつくっています。

本県の気候は全体に温暖であり、気候区分は、南東部は温暖多雨の南海型気候で、亜熱帯植物の自生もみられます。西・中南部の山地地方は、山岳性気候で冬季にはかなりの低温となります。また、瀬戸内海に面する地域は、瀬戸内海型気候に属し、北部は準日本海型となっています。

◆大分県の地形



(2) 都市の沿革

本県の県土は、山地が多く平地が少ない地形的な特色や旧藩政などの歴史的な成り立ちを背景として、都市も県内に分散して立地しており、連担しているケースが少ないのが特徴となっています。

各都市は、海岸線や河川流域に多く位置しているため、水や緑、田園などの自然が豊富であり、それぞれに固有の多様な歴史文化を有しています。

本県の歴史を振り返ってみると、江戸時代には、小藩分立を背景に県内各地に藩や他国の領地、荘園、天領が入り乱れ、それぞれが置いた城や館などを中心にして独自性の強い都市活動が行われてきました。

明治以降の県内都市は、明治22年に行われた市制町村制の施行に伴う「明治の大合併」や昭和28年の町村合併促進法による「昭和の大合併」、さらに平成11年から始まった「平成の大合併」などを経て、明治4年当時1,818あった市町村は、現在の18市町村となっています。

戦後以降は、戦災復興事業や大分市や別府市を中心とする大分地区新産業都市の指定を契機に、工業的な発展を遂げますが、同時に一村一品運動などの施策により県内各地の個性を活かした産業が育成されています。

本県の都市には、このような地形や歴史を背景とした分散型という特徴があるため、都市づくりの単位となる都市計画区域も分散しています。このため、都市計画区域内に居住している人口も全国平均に比べると少なくなっています。

◆大分県の面積と人口

項 目		日本全国		大分県	
全体 ※1	面積 (ha)	37,791,478		633,932	
	人口 (千人)	127,757		1,210	
都市計画区域 ※2	面積 (ha)	9,878,044	総面積の26%	106,109	県面積の17%
	人口 (千人)	117,931	総人口の92%	956	総人口の79%
市街化区域 ※2	面積 (ha)	1,434,640		14,057	
	人口 (千人)	85,088	総人口の66%	520	総人口の43%
D I D地区 ※1	面積 (ha)	1,245,737		11,370	
	人口 (千人)	84,331	総人口の66%	537	総人口の44%

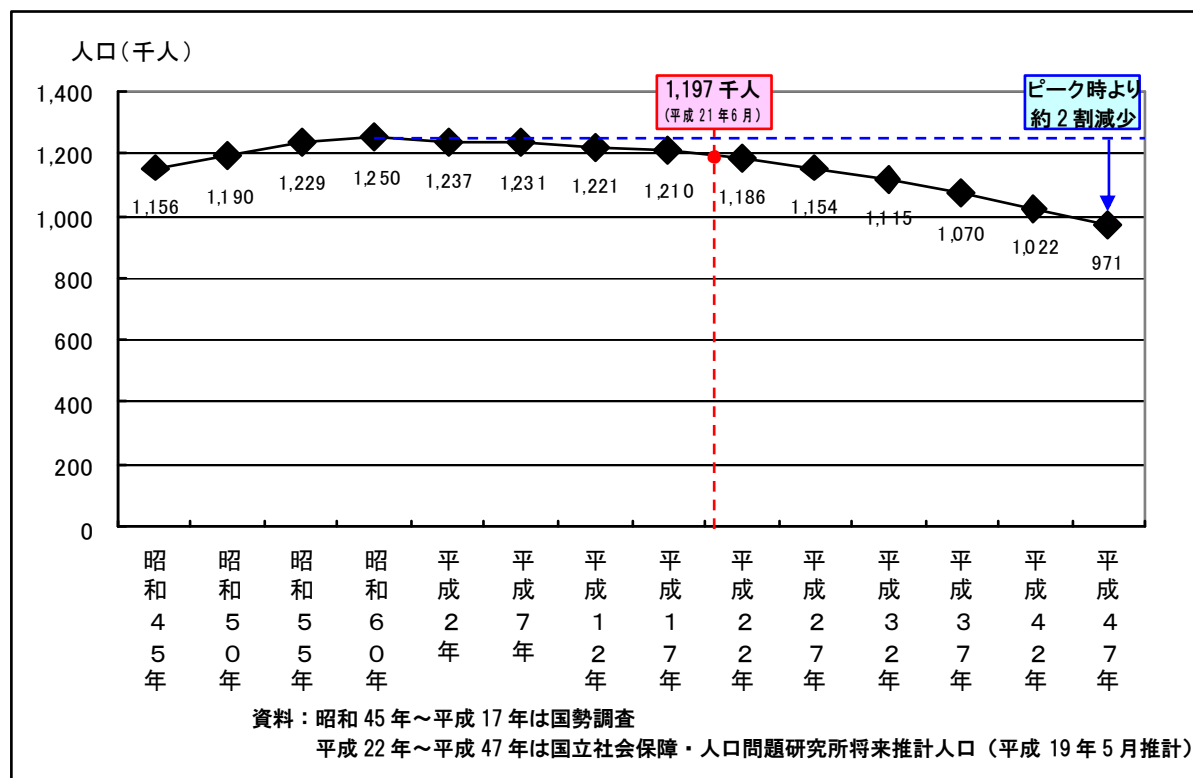
資料：※1 平成17年国勢調査（平成17年10月現在）※2 都市計画年報（平成17年3月現在）

(3) 本県の人口と見通し

国立社会保障・人口問題研究所の中位推計によると、我が国の人口は長期的な人口減少過程に入ると予測されています。

本県でも、大分市など一部の都市を除いて、人口流出や少子高齢化の進行のほか、地域産業の衰退などの問題から、人口の減少は避けられない見通しとなっており、将来推計では平成47年までにピーク時から約2割減少すると予測されています。

◆大分県の人口の推移と見通し



(4) 産業

本県の就業者数は、平成17年時点で約57万人であり、産業別に見ると、第3次産業が最も多く約38万人(66.0%)、以下、第2次産業が約14万人(24.9%)、第1次産業が約5万人(9.1%)となっています。

九州内で比較すると、第1次産業は福岡県(3.8%)、長崎県(9.9%)に次いで3番目に低い比率となっており、第2次産業の比率は佐賀県(25.6%)に次いで2位と高く、第3次産業は、福岡県(74.0%)、長崎県(68.4%)に次ぐ3位となっています。

全国平均は、第1次産業からそれぞれ5.2%、26.3%、68.4%となっていますが、本県の産業は、九州内では、第2次産業のウエイトが高くなっていることが特徴です。

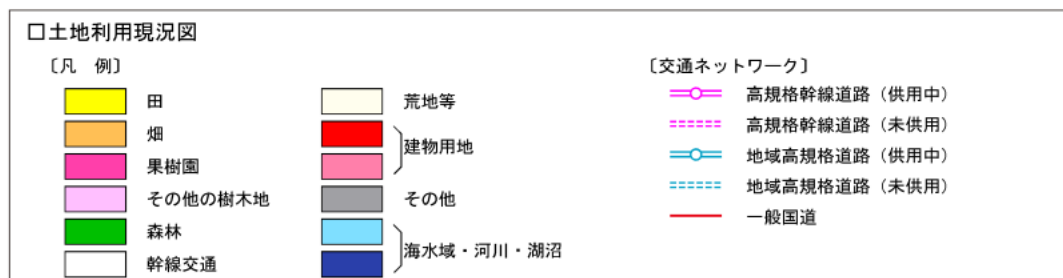
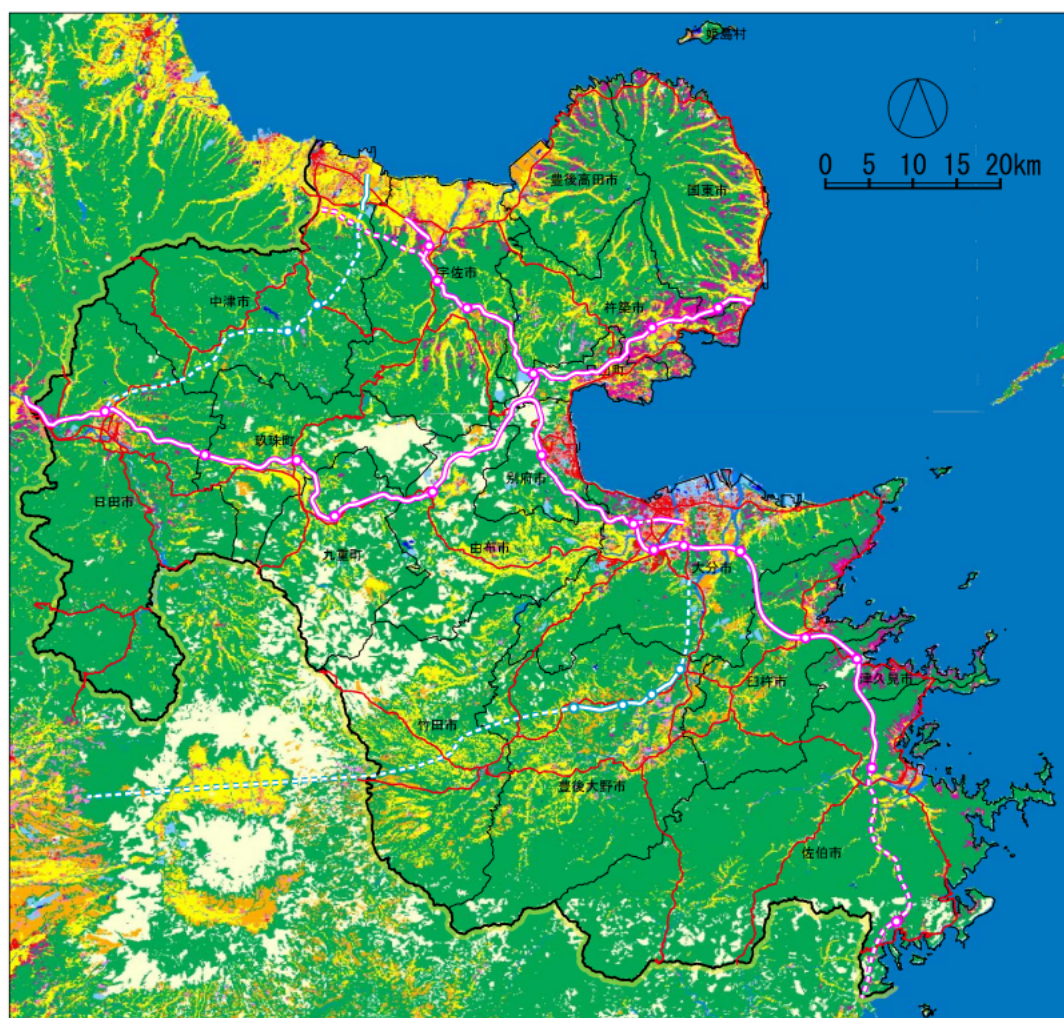
県内市町村別の平成12年～17年までの製造品出荷額の増加率を見ると、中津市(164.7%)と大分市(148.4%)の伸びが顕著となっています。

(5) 土地利用

本県は、山地が多く平地が少ない地形であり、土地利用も県土の約70%を林野が占めています。耕地は、全体の約10%で、海岸部の平地や河川沿いの盆地や山間地に分布しています。宅地は全体の3.2%にとどまり、道路などのその他の土地が16.3%となっています。

また、平成19～21年度における都市計画法に基づく開発許可の動向をみると、市街地（市街化区域、非線引都市計画区域用途地域）において約77ha、市街地外（市街化調整区域、非線引都市計画区域用途白地地域、都市計画区域外）において約106haとなっています。非線引都市計画区域では用途地域で約23ha、用途白地地域で約85haとなっており、市街地周辺での開発が進み、中心市街地の空洞化が起きています。

◆大分県の土地利用



(6) 都市計画の現状

① 県下の都市計画区域・準都市計画区域

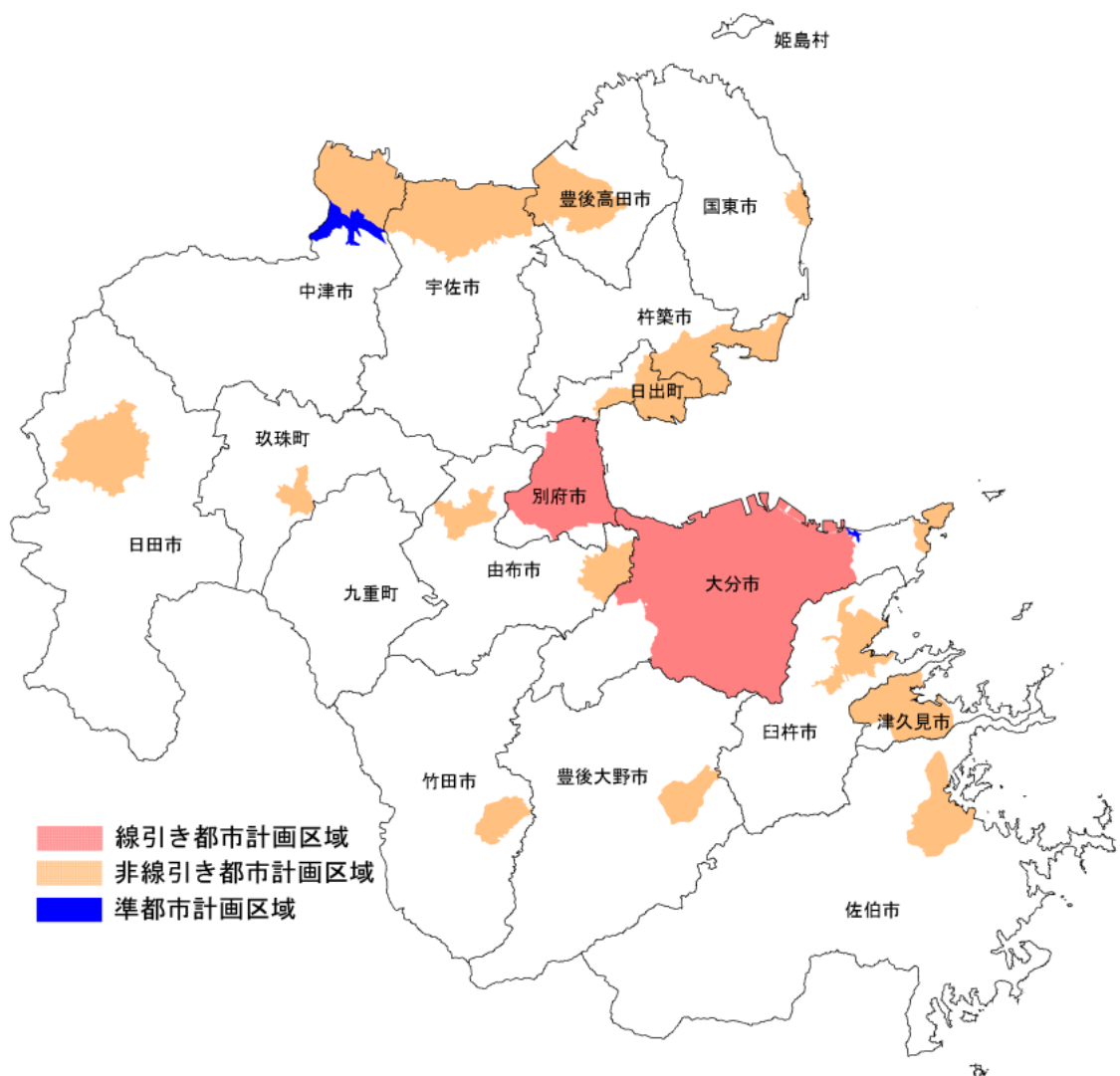
都市計画区域は、「一体の都市として、総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域」について県が指定するものです。

本県では、18区域14市2町に都市計画区域を指定しており、県全体に対して面積で約17%、人口で約80%を占めています。(平成22年3月末現在)

また、準都市計画区域は、既存集落周辺や高速道路のインターチェンジ周辺など、そのまま放置すれば用途の混在や不適切な農地の浸食等が生じるおそれがあるため、土地利用の整序又は環境の保全が求められる場合に県が指定するものです。

本県では、大分市本神崎地区及び中津市三光地区に準都市計画区域を指定しています。(平成22年3月末現在)

◆大分県の都市計画区域・準都市計画区域



※線引き都市〇との区分あり、それ以外の非線引き都市（12市2町）は区分を定めていない

② 市街化区域及び市街化調整区域の現況

本県で市街化区域及び市街化調整区域が定められている都市計画区域、いわゆる線引き都市計画区域は、大分と別府^(※)の2区域となっています。

また、残りの16区域については、いわゆる非線引き都市計画区域であり、佐賀関都市計画区域を除いて用途地域が定められています。

◆市街化区域及び市街化調整区域の現況（平成2年3月31日現在）

都市名	区域名	市 街 化 区 域			市街化調整区域		当初決定 年月日	最終決定 年月日	変更概要
		面積(ha)	人口(千人)	H17国調人口	面積(ha)	人口(千人)			
大分市	大分	11,249	394.3	384.3	24,856	63.2	S45.12.25	H21.10.9	
別府市	別府 [※]	2,808	118.7	124.9	5,769	1.4	S45.12.25	H16.4.9	第5回 線引き見直し
計		14,057	513.0	509.2	30,625	64.6			

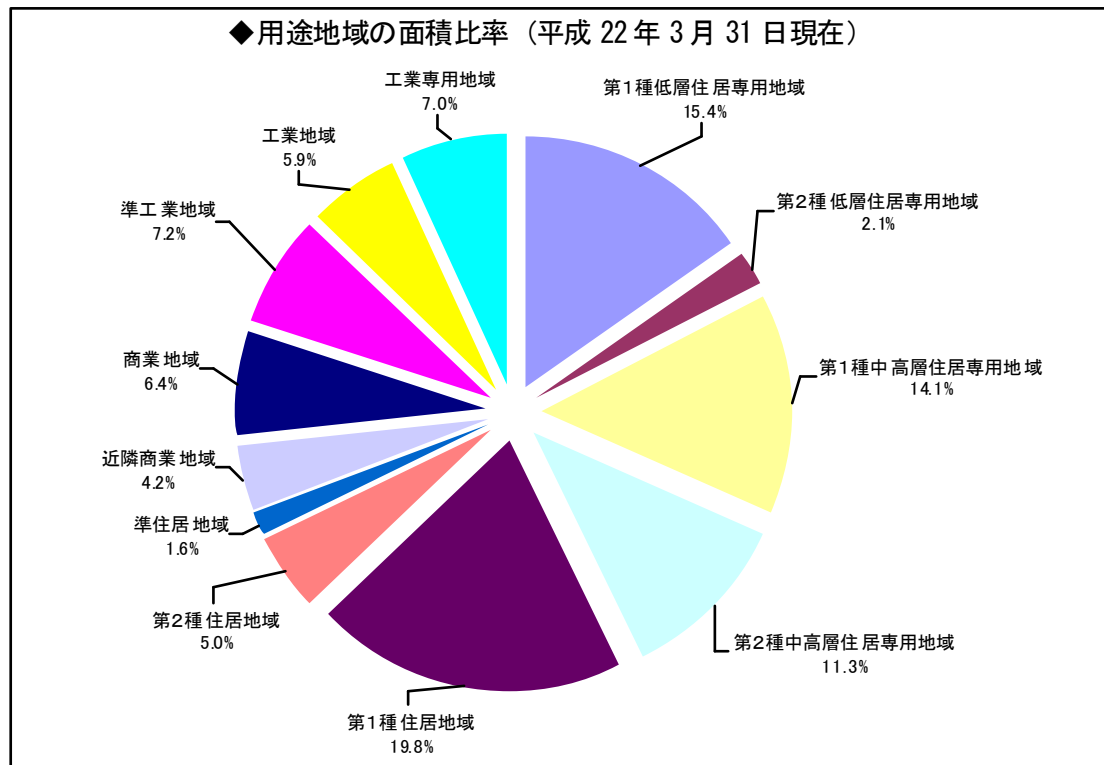
別府[※] … 別府国際観光温泉文化都市建設計画

資料：大分県の都市計画（資料編）

③ 用途地域の指定状況

県内の用途地域の割合は、住居系、商業系、工業系でそれぞれ69.3%、10.6%、20.1%となっており、全国平均^(※)の67.6%、8.0%、24.4%に比べて住居系及び商業系の指定率が高いものとなっています。これを用途地域別に見ると、特に第2種中高層住居専用地域の多さ(+5.9%)と、準工業地域の少なさ(-3.7%)が特徴となっています。

※全国平均値は平成20年都市計画現況調査結果（国土交通省）による平成20年3月31日現在の値



資料：大分県の都市計画（資料編）

④ 都市施設の状況

都市施設の整備状況について見てみると、道路では、高速自動車道、幹線街路、区画街路、特殊街路を含めた道路全体の改良率が59.2%、幹線道路では56.1%と、概ね全国平均(※)の57.9%、58.1%と同程度となっています。

公園緑地については、計画されている公園の中で既に供用されているものが41.4%、緑地を含めた公園緑地としての整備率は42.6%と、全国平均(※)の53.6%を大きく下回っています。

※全国平均値は平成21年都市計画現況調査結果（国土交通省）による平成21年3月31日現在の値

◆道路改良率と公園緑地の整備率（平成22月31日現在）

資料：大分県の都市計画（資料編）

都市名	区域名	都市計画道路		都市計画道路改良率 (%)	公園			緑地		公園・緑地供用率 (%)
		計画延長 [km]	改良済延長 [km]		計画面積 [ha]	供用面積 [ha]	供用率 (%)	計画面積 [ha]	供用面積 [ha]	
大分市	大分	385.1	313.4	81.4%	979.9	370.8	37.8%	220.4	138.2	42.4%
	佐賀関	—	—	—	0.1	0.1	100.0%	—	—	100.0%
別府市	別府	87.3	35.4	40.5%	270.9	75.8	28.0%	59.9	1.7	23.4%
中津市	中津	98.4	35.9	36.5%	140.8	40.0	28.4%	—	—	28.4%
日田市	日田	65.4	30.5	46.6%	95.8	36.5	38.0%	—	—	38.0%
佐伯市	佐伯	62.2	41.0	65.9%	57.3	55.5	96.9%	2.7	2.7	97.1%
臼杵市	臼杵	24.3	13.4	55.2%	30.4	21.6	71.3%	1.5	0.0	67.8%
津久見市	津久見	35.0	26.2	74.9%	13.1	12.1	92.4%	—	—	92.4%
竹田市	竹田	13.2	9.0	68.2%	21.3	14.6	68.4%	—	—	68.4%
豊後高田市	豊後高田	19.4	7.2	36.9%	11.8	11.7	99.2%	—	—	99.2%
杵築市	杵築	20.4	11.0	53.9%	42.1	16.5	39.1%	—	—	39.1%
宇佐市	宇佐	82.0	22.4	27.3%	15.6	15.4	98.6%	—	—	98.6%
豊後大野市	三重	22.6	8.1	35.8%	20.5	11.8	57.6%	—	—	57.6%
国東市	国東	6.3	4.9	78.3%	5.0	4.8	96.2%	—	—	96.2%
日出町	日出	26.4	13.9	52.8%	70.1	48.7	69.5%	—	—	69.5%
由布市	狭間	16.0	2.3	14.4%	—	—	—	—	—	—
	湯布院	7.6	0.0	0.5%	0.9	0.9	100.0%	—	—	100.0%
玖珠町	玖珠	6.2	4.5	72.7%	14.1	4.0	28.4%	—	—	28.4%
計		977.6	579.2	59.2%	1,789.6	740.8	41.4%	284.5	142.6	42.6%

2 本県の都市づくりの方向性

人口減少・超高齢社会の到来や地球環境問題の深刻化などの社会経済情勢の変化等を踏まえ、本県の都市づくりの方向性については次のように考えています。

(1) 効率的・効果的な社会資本整備

近年のモータリゼーション、情報化の進展、市町村合併等により、県民の生活圏は一層広域化してきています。本県においては、人口の減少は避けられない見通しであり、さらに税収の減少や都市経営コストの増加等による財政の悪化が進んでいます。また近年、国レベルでの社会資本整備の財源確保も不透明な状況になってきています。

しかしながら、市街地は郊外部へ拡散傾向を見せており、一方では、高度経済成長期時代に開発された大規模住宅団地などにおける建物の老朽化や住民の高齢化、空き家・空き室の増加などの問題も発生しています。

このため、今後の都市づくりにあたっては、より一層、効率的・効果的な社会資本整備を進め、集約型都市構造へと転換していく必要があります。

一方、モータリゼーションの進展などに伴い、バスを始めとする公共交通事業の経営は厳しい環境にあり、集約型都市構造の実現に向けて、住民の移動のしやすさを支える公共交通の利便性確保のための支援策を併せて講じていく必要があります。

(2) 地域活力の向上

本県においては、中心市街地の人口減少は、都市全体のそれよりも速いスピードで進行する傾向にあり、中心市街地の空洞化が懸念されています。一方、都市計画区域の外縁部に位置する既存の集落などにおいては、人口減少や高齢化がより深刻な事態となっています。

このような中心市街地の衰退や周辺部における過疎化が進むことにより、地域全体の活力やコミュニティの低下を招くおそれがあり、さらに、地域の魅力低下とともに相対的に地域間競争力が低下することも懸念されています。

このような状況にあって、今後の都市づくりにおいては、中心市街地の再生や周辺部における活性化などを進めることにより都市の再生を図り、地域活力の向上に向けた取り組みを進めていく必要があります。

(3) 安全・安心な暮らしの確保

本県は全域が台風の常襲地帯に指定されており、さらに近年では集中豪雨・ゲリラ豪雨が多発する傾向にあり、家屋、道路、田畑等の浸水災害が発生しています。一方、近年の技術開発等により、災害に関する防災情報が整備されていますが、これらの情報が分野ごとに整備されていることから、まちづくりに活かされやすい情報として提供されていないといった問題もあります。

このため、すでに市街地を形成している区域における必要な治水対策や、浸水が想定される地域における市街化の抑制、自然災害の質的变化に対応するための総合的な対策を講じるとともに、災害に関する防災情報の一元化やまちづくりへの活用など、ハード・ソフトの両面から、災害に強い都市づくりを進めていく必要があります。

また、少子・高齢化社会に対応して、子育て世代や高齢者、障がい者を含めたすべての住民が安心して暮らせるようなバリアフリーやユニバーサルデザインを目指すとともに、都市における犯罪発生をまちづくりの観点から予防するためにも、安全で安心して暮らせ、移動距離が少なく移動しやすい都市づくりを進めていく必要があります。

(4) 環境と共生した美しい大分の次世代への継承

我が国のCO2排出量のうち、約1/2が主として都市活動に起因しているとされています。

本県においても、都市機能の拡散により、都市活動が広範囲に広がり、環境負荷の増大が懸念されています。さらに、都市周辺部においては、依然として進む自然地や農地の宅地化などにより、本県が有する豊かな自然環境や田園景観が脅かされつつあります。

一方近年では、景観法や歴史まちづくり法が施行され、豊かな自然的景観や歴史的なまちなみなど大分固有の都市景観への関心が高まっています。

都市づくりにおいても、環境負荷の少ない低炭素型社会の実現に向けた取り組みを進めるとともに、環境と共生した美しい大分を次世代へ継承する取り組みを進める必要があります。

(5) 多様な主体の参加と連携

平成12年に地方分権一括法が施行されて以降、権限と財源の地方への移譲が一層進むものと考えられます。都市づくりの分野においても、都市計画法の改正では、様々な都市政策について地域が主体的に判断する仕組みが盛り込まれ、さらに市町村合併による行政の広域化等に伴い、地域が主体となる都市づくりへの要請が一段と高まっています。

一方、まちづくりに関する様々な情報が必ずしもわかりやすい形で提供されていない面もあり、地域が主体となる都市づくりを進めていくためには、まちづくりに関する各種行政情報を積極的に公開し、共有していくことが必要です。

従来、都市の整備等の主体は行政が中心でしたが、住民や事業者などの多様な主体が都市づくりに関わるようになってきています。さらに近年、NP0などのまちづくりに積極的に参画する新たな活動主体が出現しています。

このような中で、県・市町を含む多様な主体が、適切な役割分担のもと、計画立案から実現に至る様々な段階で積極的に関わり連携しながら、都市づくりを進めていく仕組みを構築していく必要があります。

Ⅲ 本県の都市計画における現状と課題

地方分権や地球環境問題、人口減少、地域の特性・個性の維持など、本県を取り巻く状況は多様であり、これらのテーマについて県と関係市町は協働し、それぞれの立場から都市づくりへの取り組みを行っていく必要があります。

こうしたことから、今後の都市づくり及び制度の運用等を行っていく際の課題を、全体の共通認識と考えるべき「共通の課題」、即地的な面から各都市が個別に解決を図るべき「地域の課題」の2つに区分し、それぞれ次のようにまとめます。

1 共通の課題

(1) 都市構造の確立

県内の都市の配置は、歴史的にも分散ネットワーク型を基本としており、各々の都市がそれぞれに個性的な空間を作り出しています。

近年では、大分市への都市機能の一極集中化が進、由布市挾間町、日出町など周辺都市における宅地需要の増大、杵築市や国市、宇佐市など交通アクセス性に優れる都市での産業立地需要など、新たな都市づくりの展開を見せている都市もあります。その一方で、中津市、日田市、竹田市、佐伯市など拠点的都市での人口減少、その他の都市での過疎化問題や中心市街地の衰退などの現象も生じています。

さらに、今後の国際化の進展、社会基盤整備の充実や人口減少、少子高齢化の進展などにより、都市間でのさらなる交流や連携の必要性も予想されます。

このような県内の都市の成り立ちや現状、将来の動向及びこれまでの都市計画への取り組み状況などを考慮し、今後とも、各都市の活力や個性を維持・発揮できるように県全体の都市構造の強化と確立を図る必要があります。

(2) 地球環境問題への対応

自然は生物にとってかけがえのない生存基盤であるとの認識に立ち、地域として地球環境問題に取り組んでいくことは、もはや国際的な責務でもあります。

このため、緑や海、河川などの自然環境を地域の共通の財産として、広域的な視野から今後の恒久的な保全を図るとともに、人口減少・高齢化による公共投資余力の減少や環境に考慮した環境負荷の少ない循環型社会の構築のため、適切な土地利用の誘導及び都市施設の整備などを進めていく必要があります。

(3) 地域個性の恒久的な保全

自然の豊かさは、本県の特色の一つであり、地域毎の多様な歴史性も人を惹き付ける大きな魅力です。

このような自然や歴史の保全と活用を図り、変わらぬ大分の財産として次世代に引き継いでいくことが我々の世代の責任であり、また、その吸引力によって、定住人口の確保と交流人口の拡大を図り、地域の振興へと役立てていく必要があります。

(4) 地域主体のまちづくり及び管理体制の構築

本県の都市個性の多様性を活かし、新たな魅力を加えながら、地域の振興や良好な都市環境の形成を図っていくためには、地域住民による継続的な取り組みが不可欠です。

このため、都市計画における県、市町及び地域住民など、それぞれの役割分担を明確にし、相互の連携や協働による都市づくり、及びこれを継続的に管理していく体制づくりが必要です。

2 地域の課題

(1) 都市構造上の課題

① 都市構造の確立

いくつかの都市では、これまでの都市構造に道路網の整備や開発地など新たな変化が加わり、今が都市構造を見直す良い機会とも言えます。

大分市では大分スポーツ公園の整備をきっかけに住宅団地が計画され、都市の中央に新たな核が出現しました。別府市では大学誘致や港湾計画の見直しが行われ、国道10号においても沿道空間の新たな位置付けが求められています。

このほか、臼杵市、津久見市、佐伯市における東九州自動車道のインターチェンジ(IC)整備により、新たな人や物の流れが生じることで、沿道土地利用の変化が大きくなることも予想されます。

今後、高速自動車道の整備が進めば、全市にICが設置されることとなるため、モータリゼーション(車社会)に対応した新たな都市軸や都市拠点の形成など、将来を担う都市構造の確立が必要です。

(2) 土地利用上の課題

① 非線引き用途白地地域及び市街化調整区域の土地利用のあり方

これまでは、人口増加に伴う住宅団地の進出や工場立地など旺盛な開発圧力から、非線引き都市計画区域内の用途地域外の地域(非線引き用途白地地域)や市街化調整区域において、農地が宅地に転じるなど都市的な土地利用が行われてきました。

しかし、一部の都市周辺部では農地と宅地の混在が見られ、これまでの田園風景を損ねているところも少なくありません。

今後、人口の停滞が予想され、以前のような開発圧力が続く可能性は低いと思われますが、一方で、市街地から離れた自然豊かな地域に居住したいという需要も生じてきています。

したがって、今後は、農林漁業との健全な調和を図る観点から、非線引き用途白地地域及び市街化調整区域の開発行為を規制していく必要があります。

② 中心市街地の活性化

現在、本県内外を問わず多くの都市で中心市街地の空洞化が大きな課題となっています。モータリゼーションの進展により、郊外部での宅地需要が増え、これに伴って市街地縁辺部への大型店舗の立地が進み、さらに、公共公益施設の郊外への移転なども影響して、都市中心部では居住人口が減少し、既存商店街も衰退してきています。それと同時に、地域のコミュニティそのものが崩壊の危機に瀕しています。

中心市街地は、これまで利便性の高い日常生活の場であり、地域の文化やコミュニティの中心をなすそのまちの顔となってきた場所です。また、これまで中心市街地に蓄積された多様な都市機能や文化、街並み景観などは、その都市ならではの都市らしさを形づくってきたものです。

今後も豊かな生活を送り、その都市らしさを維持し、効率的な都市の整備を続けていくためにも、中心市街地の再生が必要であり、都市全体の課題として捉えていく必要があります。平成18年の都市計画法の改正では、広域的に大きな影響を与える大規模集客施設や公共公益施設の郊外部への立地については原則不許可とされましたが、その一方で、都市計画の手続きを経た開発行為であれば許可されることとなっています。その手続きの際には広域的な調整も必要となります。

県内のいくつかの都市では、すでに中心市街地を生活空間として再生し、沿道商業とも共存させていく方向性も見えてとれますが、住民参加やその他の施策とも併せた総合的な活性化を今後とも図っていく必要があります。

③ 住宅系用途における土地利用の整序

本県では、市街地の郊外化が進み、主に住宅系の用途地域内において宅地と農地の混在が見られる都市も多く、既成市街地内に未利用地を残したまま市街地の拡大が行われてきたケースも見受けられます。

現在のように、将来的に人口増加が見込めない社会状況や公共投資を必要最小限に抑えていこうとする状況下においては、市街地の郊外への拡大は、中心市街地の空洞化を助長するおそれがあり、十分な整備を行えない市街地が出てくる可能性があります。

今後の都市づくりにおいては、人口増加を前提とした新規開発型の都市づくりから、既に都市基盤が整備された既成市街地を有効活用する都市づくりへの転換が必要です。

ただし、由布市湯布院のように、市街地内の田園風景が街の観光資源となっている場合においては、土地の整序と地域個性の維持は両面性を含んだ問題でもあります。

したがって、都市の郊外化や既成市街地内における農地や未利用地については、各地区の状況に応じて適切な市街地像を設定し、合理的な土地利用の推進を図っていくことが必要です。

④ 工業地の魅力ある立地環境整備

これまで、地域振興施策の一環として、工業用地の整備と企業誘致が進められてきました。特に、県北、国東地域や大分市などでは、その交通アクセス性の良さから企業集積が進んできました。しかしながら、近年の経済情勢から、企業誘致を取り巻く環境は非常に厳しくなっています。

今後は、工業団地の整備や企業誘致を推進するとともに、地域や都市間の連携などを考慮しつつ、企業のニーズに対応した魅力ある立地環境を整備することが必要です。

⑤ 自然地及び田園環境の保全

近年の開発圧力により、自然地や農地の宅地化が増大しています。これらは、主に地権者の意思や経済的理由により行われてきており、計画的・効率的な都市づくりの観点から逸脱しているものも見受けられます。

自然地及び田園環境については、本県の地域個性を形成する重要な要素であり、今後の良好な生活環境を形成する資源及び多様なライフスタイル実現の場として、保全の重要度の高い地域を選定し、確実な保全措置を行っていく必要があります。

都市計画区域内においては、本県の豊かな自然環境や景観を形成する良好な農地や森林、自然地などについて、守るべきものは守るという明確な姿勢を示し、必要な施策を講じることで、次世代へと引き渡していくことが必要です。

⑥ 低平地の浸水(内水)対策

県土の都市部では、河川の周辺において人が集まり、町が生まれ、都市が形成されてきました。

これまで、過去の大洪水により河川が氾濫し甚大な被害が発生したことから、河川の改修が行われてきたところですが、築堤された河口部の低平地では、本川の水位が上昇すると支川や水路等から本川への流入が困難となり、家屋、道路、田畑等の浸水災害(内水災害)が発生しています。

そのため、すでに市街地を形成している区域については、将来溢水、湛水、津波、高潮等による災害が発生することのないよう、河川事業、下水道事業等により必要な治水対策を講ずる必要があります。また、今後ともハザードマップ^(※)の作成・公表により浸水想定区域を明確にし、内水が発生することが予想される地域については、市街化の抑制を図るとともに、既存集落の家屋については敷き高を上げるなどの自己防衛対策も十分検討していく必要があります。

※ハザードマップ…浸水想定区域図を基に避難経路や避難場所を表したもの

(3) 都市施設(道路・公園等)の課題

① 都市施設の見直し

本県では、都市計画道路の未整備箇所が多く、都市計画決定後、相当期間を経ても整備が進んでいない道路もあります。また、道路と同様、公園においても未整備箇所が多く、その一方で、都市部における公園需要は根強いものがあります。

都市計画決定されたこれらの都市施設は、円滑な整備促進を行っていくため、土地利用に関して一定の制限が発生していますが、このような担保性が、逆に都市計画の変更、縮小を困難にしている面もあります。

今後、公共投資余力の減少が懸念されるなか、すでに都市計画決定されている都市施設については、決定の時期や土地利用、交通網、都市計画上の必要性など、総合的な調査・分析を行った上で、都市施設の計画に関する見直しを行い、効率的な整備を図っていく必要があります。

(4) 法制度上の課題

① 法の空白地域

県土の中には、都市計画法、農振法（農業振興地域の整備に関する法律）、森林法、自然公園法、自然環境保全法のどれにも規制されない土地が残されており、特に、農用地区域と用途地域のいずれにも属さない土地については、土地の状況や都市施設に関する計画等を鑑み、保全や活用など適切な土地利用方針を定める必要があります。

(5) 都市計画の管理上の課題

① 住民参加と継続的な取り組み

これまでの都市計画は、主に行政主導型で行われてきました。

今後の地方分権化社会においては、各都市が住民参加を前提として、住民や企業、行政が一体となり、様々な情報や知恵を出し合って、魅力と個性あるまちづくりを実現していく必要があります。

また、住民が計画段階から街づくりに参加し、その後も計画の育成や管理など、まちづくりに継続的に取り組んでいける場作りや環境の整備を行うことも必要です。

Ⅳ 本県の目指すべき都市の将来像

1 将来都市づくりのテーマと視点

大分県長期総合計画「安心・活力・発展プラン 2005」では、本県の目指すべき基本目標を『県民とともに築く「安心」「活力」「発展」の大分県』としており、この基本目標の実現に向けた分野別政策の基本方向を次のように定めています。

【「大分県長期総合計画」の基本目標と施策の体系】

◆基本目標

『県民とともに築く「安心」「活力」「発展」の大分県』

◆分野別政策の基本方向

- I 人・水・緑が輝く環境づくり
- II みんなで支え合う笑顔に満ちた社会づくり
- III 豊かな生活を支える力強い産業づくり
- IV 交流で広がる活気あふれる地域づくり
- V 明日の大分を築く心豊かな人づくり

また、「大分県の都市計画の方針」では、この総合計画の基本目標及び分野別政策の基本方向を都市づくりの理念として目指すところを共有し、その実現に資するため、将来都市づくりのテーマと視点を次のように設定します。

《将来都市づくりのテーマ》

『自然の^{さち}幸・都市の^ま幸を^{さち}はぐくみ、
次世代につなぐ、私たちの都市づくり』

(1) 必要な都市機能が集積した都市づくり【都市構造】

- ・すでに市街地を形成している地域においては、道路・公園などの公共施設だけでなく、官・民が保有する様々な既存ストックが存在します。これら既存ストックの総合的な有効活用を図り、より効果的・効率的な都市づくりを進めます
- ・高齢化社会に対応した移動距離が少なくてすむコンパクトな都市づくりを目指すとともに、各地域の特性に応じて、必要な都市機能が集積し誰もが必要なサービスを身近に享受することができる集約型都市構造の実現を図ります。
- ・集約型都市構造の実現を支える交通体系のあり方として、過度に「車」^(※)に依存しない交通環境の実現を目指し、公共交通の利用が促進され、歩行者・自転車も安全で快適に移動できる都市づくりを目指します。

※ここで言う「車」とはバス・タクシーなどの公共交通以外の、自家用車等のこと

(2) 地域の魅力や価値の向上があふれる都市づくり【都市再生】

地域の個性を活かし、賑わいがあふれる魅力を創出していくことにより、中心市街地の再生・活性化を目指した都市づくりを進めます。

中心市街地の衰退や周辺部における過疎化に対応していくために、それぞれの地域が持つ固有の魅力向上を図り、地域全体として住みやすいまち、住み続けたいまちを目指した都市づくりを進めます。

行政界や都市計画区域を超えて、県や市町がそれぞれの役割分担のもとで連携・協調して取り組むことにより、広域的な課題への対応を図るとともに、地域活力や地域間競争力の向上を目指した都市づくりを進めます。

(3) 安全で安心して暮らせる都市づくり【安全安心】

減災に向けた土地利用のあり方や、増大する災害に対応した都市機能の集約化、都市基盤の整備や耐震性・耐火性の向上など総合的な災害対策と都市防災機能の強化を図り、災害に強い都市づくりを進めます。

安全で安心して暮らせる都市づくりに向けて、災害に関する様々な防災情報を横断的に整理し、都市づくりの基礎情報として活用していきます。

すべてのひとが安心して住むことができ、まちなかを安全・快適に移動・活動することができるよう都市基盤の整備やバリアフリー、ユニバーサルデザイン化を進めるとともに、都市における防犯性の向上に資するハード・ソフトの施策を講じ、安全・安心の都市づくりを進めます。

(4) 歴史・文化を保全し、観光資源を創出する美しい都市づくり

【環境】

自然環境と共生し、持続可能な低炭素型都市構造（エコ・コンパクトシティ）の実現にむけ、県や市町、住民、事業者などの多様な主体が協働して取り組みを進めるとともに、都市内の貴重な自然環境の保全と創造を目指した適切な土地利用及び都市施設の整備を行い、環境先進県を目指した都市づくりを進めます。

本県が誇る地域特有の歴史・都市景観等を保全するとともに、観光客を魅了する美しいまちなみづくり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ます。

(5) 私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり【地域主体】

「私たちの地域は私たちがつくる」という地域の主体性を向上するため、まちづくりに関する各種行政情報を積極的に公開しながら、都市づくりの様々な段階で多様な主体が参加できる仕組みを構築するとともに、県民、事業者、行政等が協働して都市づくりに取り組む体制の確立を目指します。

2 将来の都市構造

(1) 都市地域の現状

本県の都市は、地形的・歴史的背景から海岸部や内陸部の限られた平坦地に分散して発展し、それぞれが独立性の高い都市環境を形成してきました。近年では、道路網の発達などにより都市間の交流が深まり、近隣都市同士の機能連携や役割分担が進み、特に、別府湾岸や県北地域では市街地が連担し、相互の土地利用についても関係が緊密になってきています。

県土を鳥瞰的な目で見てみると、東九州自動車道、大分自動車道などの高速交通ネットワークの整備が進み、大分市、別府市を中核に、中津市、日田市、佐伯市が地方の拠点的な役割を果たすという、「一極集中＋分散型ネットワーク構造」の都市立地となっていることが分かります。将来的には、中九州横断道路、東九州自動車道佐伯IC以南の整備などが予定されており、高速交通ネットワークの充実によるさらなる都市間の連携・交流の活性化が見込まれています。

また、これら分散して立地している都市周辺は、宇佐市や日田市に見られる豊かな田園や、久住高原や耶馬溪などに代表される山の自然、日豊海岸に代表される海の自然など、豊かで広大な自然環境が広がっています。

(2) 分散型ネットワークの都市構造の形成

今後は、これまでの地域の魅力を維持しながらも、生活利便性や快適性の向上に努め、都市それぞれが整序ある都市環境の形成を図るとともに、地域としての魅力をより一層高めていくため、連担や連携型の都市圏の形成・充実にすることが必要です。

このため、本県の将来の都市構造は、現状の大分、別府への「一極集中構造」を是正しつつ、地方の拠点の多様な魅力と活力の創造のための「分散型ネットワーク構造」を継承したものとします。

具体的には、東九州自動車道、大分自動車道、中九州横断道路などの高速交通ネットワークを軸とし、これら軸上に分散して位置する各都市について、まちづくり、都市の役割分担を、県土全体を見渡す視点から検討します。これと同時に、各都市周辺の田園環境、分散する都市の間に存在する広大な自然環境の活用・保全についても検討します。

また、この検討は、広域都市圏、連携都市圏という2種類の交流・連携の考え方、5つの都市圏設定に基づいて行います。

① 広域都市圏

広域都市圏では、その都市の立地状況・連担性から、一体的な都市の形成を目指し、土地利用、都市機能、景観等を都市圏内で総合的に検討します。

ア) 別府湾広域都市圏

別府湾岸に位置する、大分市、別府市、日出町、杵築市を中心に、由布市(挾間町湯布院町)、国東市の都市地域を含めた地域で形成します。別府湾岸部にかけて都市軸を形成し、県土の都市機能の中核、国際交流の玄関口としての役割を担う一体的な都市域の形成を検討します。

イ) 県北広域都市圏

周防灘沿岸部に位置する中津市、宇佐市、豊後高田市で形成します。周防灘沿岸部にかけて都市軸を形成し、各地方の歴史的・文化的特性を活かしながら、一体的な都市域の形成と田園環境との共生を検討します。

② 連携都市圏

連携都市圏とは、その都市の立地状況から、高速交通ネットワークを交流軸とした効率的な都市機能分担を目指し、土地利用、景観等については、各都市での独自性を重視して検討します。

ア) 県南連携都市圏

豊後水道に面する臼杵市、津久見市、佐伯市で形成します。東九州自動車道を交流軸とした都市機能の連携を検討します。

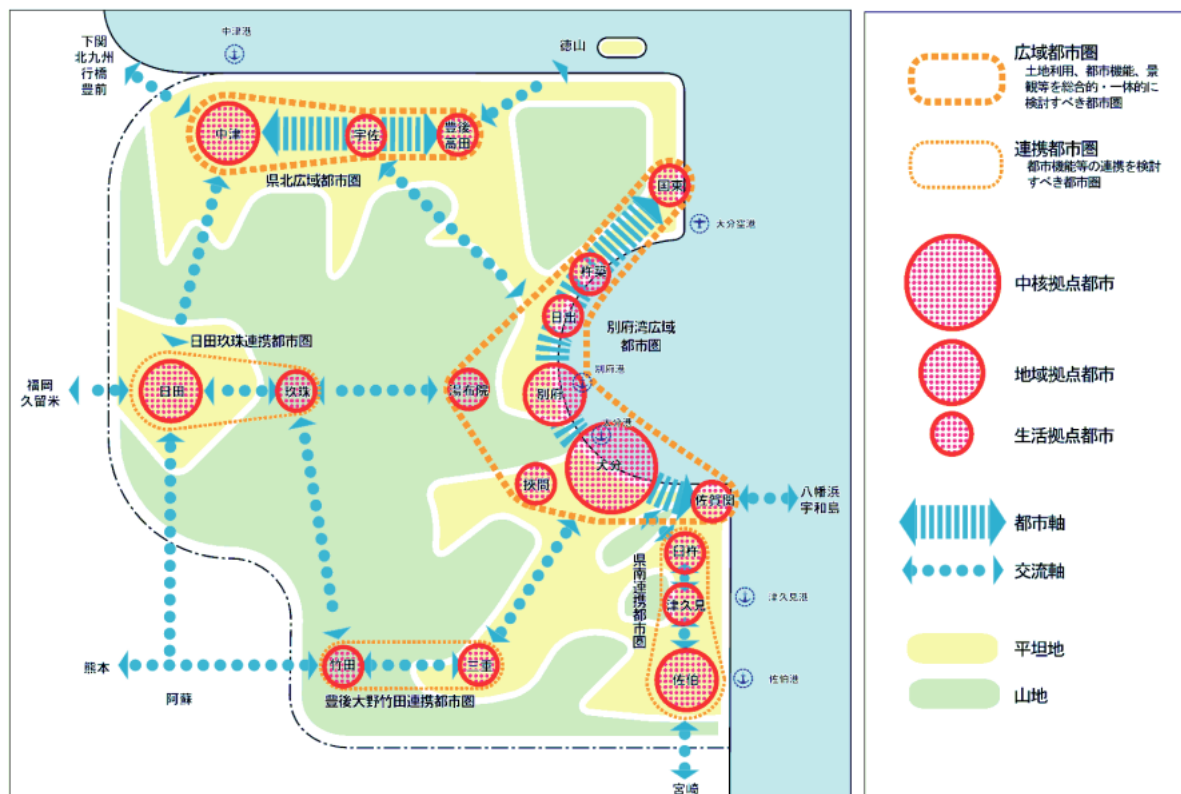
イ) 豊後大野竹田連携都市圏

大野川流域山間部に位置する豊後大野市(三重町)、竹田市で形成します。将来的に整備される中九州横断道路を交流軸とした都市機能の連携を検討します。

ウ) 日田玖珠連携都市圏

県西側の中山間部に位置する日田市、玖珠町で形成します。大分自動車道を交流軸とした都市機能の連携を検討します。

◆都市の将来構造



3 将来の市街地像

今後の県内各都市の整備に関しては、都市共通の課題の解決や将来都市づくりの方針実現を目指し、次のような将来の市街地及び市街地外での整備・保全のイメージを設定します。

(1) 既成市街地のイメージ

各都市における市街化区域や用途地域においては、既成市街地の再整備と低未利用地の有効活用を考え、次のような整備をイメージします。

① 賑わいと活力ある中心市街地

中心市街地においては、地域らしさが見える都市の顔、都市の活力創出、快適・便利な生活の場としての中心市街地の重要性を認識し、今後の都市の効率的整備の必要性や、新たな時代のニーズへの対応などに考慮しながら、賑わいと活力ある中心市街地への再生を図っていきます。

●中心市街地の整備イメージ(1)



例えば大分市等の中心部をイメージしたもの

●中心市街地の整備イメージ(2)



例えば杵築市等の中心部をイメージしたもの

② 地区の状況に応じた良好な生活環境

市街化区域、非線引き都市の用途地域の中では、低未利用地の有効利用や適正な宅地化を図り、都心部や郊外など地区の状況に応じた良好な生活環境や都市景観の形成、都市基盤の効率的整備、自然環境への負荷の軽減に向けた便利で質の高い快適な都市づくりを目指します。

●都市型住宅地の整備イメージ



例えば大分市等の中心部の住宅地をイメージしたもの

●郊外型住宅地の整備イメージ



例えば拠点都市等の郊外部の住宅地をイメージしたもの

(2) 市街地外のイメージ

市街化調整区域や用途白地地域などの市街地外においては、自然の保全と良好な生活環境の整備の両面から検討を加え、次のような保全や整備をイメージします。

① 自然共生型の生活空間

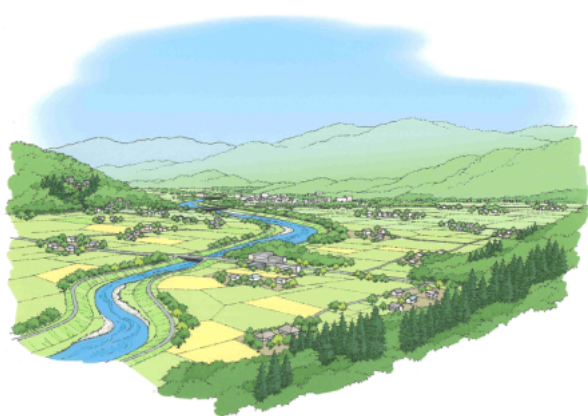
用途白地地域や市街化調整区域においては、自然の保全を第一義としながらも、居住や産業などの地区の状況や住民のニーズなどを考慮した上で、必要に応じて自然共生型の生活空間の整備を図ります。

② 自然環境の保全

本県の豊かな自然や田園環境を次世代へと継承していくため、守るべきものは守るとの考えをしっかりと持ち、広域的な視野に立った保全措置を講じていきます。

また、レクリエーションや観光などに適すると思われる自然については、保全とともに整備と活用を図り、地域の魅力の向上を目指します。

●山の自然の保全と活用のイメージ



例えば内陸部等の都市をイメージしたもの

●海の自然の保全と活用のイメージ



例えば別府湾岸等の都市をイメージしたもの

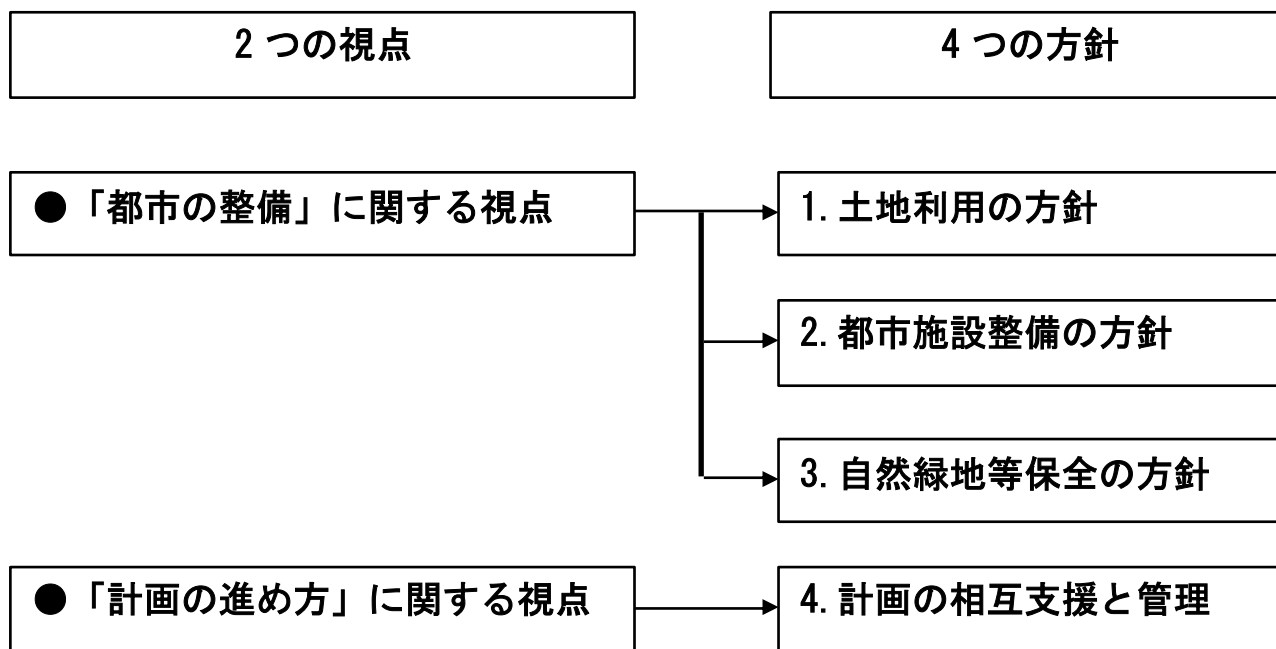
V 本県の都市計画の方針

本県の目指すべき都市地域の将来像の実現とこれまで見られる課題の解決に向けて、次のような考えの下で取り組んでいきます。

1 都市計画の方針の2つの視点と4つの方針

本県の都市計画は、今後の都市の将来像の実現に向けた「都市の整備」に関する視点と、それを実行していくための「計画の進め方」に関する視点を設定し、それぞれの視点から考えられる4つの方針に基づき都市計画を推進していきます。

◆都市計画の方針の2つの視点と4つの方針



2 土地利用の方針

(1) 土地利用の基本的考え方

土地利用の計画や制度は、基本的には目指すべき都市を創っていくことを目的としています。

用途地域の指定やいわゆる線引き制度（市街化区域と市街化調整区域の区域区分）が代表的な手法であり、都市計画区域の中の土地利用を計画的・合理的に誘導していくという役目を持っています。

平成12年の都市計画法改正では、線引き制度導入の要否や準都市計画区域、特定用途制限地域の指定など、地域が都市の実情に合わせて、独自の判断で計画的なまちづくりが行える新しい制度が創設され、また、きめ細かなまちづくりを行うための地区計画制度や特別用途地区などのメニューも用意されました。さらに、平成18年の都市計画法改正では、大規模商業施設の立地可能な用途地域が商業地域・近隣商業地域・準工業地域の3つに限定され、その他の地域で立地を行うためには、用途地域の変更、もしくは用途を緩和する地区計画（開発整備促進区）の策定が必要となりました。

今後の人口減少が予測される社会経済状況では、限られた投資余力をコンパクトな都市の中に効果的に投じることにより、これまでの都市整備の課題解決と、より良好な都市環境を整えていくという考え方が重要です。

したがって、今後の本県の土地利用においては、地域の実情をよく見極めた上で、新しい都市計画制度を活用しながら、より計画的で効率的な土地利用を推進していきます。

(2) 線引き・非線引き、用途地域の決定の考え方

本県では、これまで大分市と別府市が線引き都市として整備され、都市の形成や土地利用の整序に対する一定の効果を挙げてきています。また、佐賀関都市計画区域を除く他の都市計画区域における用途地域の指定も、用途や建築物の形態の制限によって、良好な都市環境の形成に対し一定の効果があつたと言えます。

平成12年の法改正では、すべての都市計画区域において、県が都市計画区域マスタープラン（整備、開発及び保全の方針）及び線引きの要否を定め、これに基づいた土地利用の誘導や規制を行っていくようになりました。また、線引きをしない都市でも、土地利用の動向や市街地の形成、人口、産業、他都市との関係、今後の土地利用の方針を定め、これに基づく土地利用の規制・誘導の実現手法を提示することになりました。

したがって、本県においては、これまでの線引き制度や用途地域指定の効果を評価し、今後も適切な活用を図っていきます。

この際、線引きの要否については、現在の都市の規模とこれまでの線引きの有無、その都市がまだ拡大する可能性があるか、基盤整備の水準はどのような状態にあるか、隣接する都市への影響はあるか、保全すべき重要な資源を有しているかなどの視点から、各都市の状況を把握し、また、将来土地利用計画とも併せて、その都市ごとに線引き・非線引きを総合的に判断していきます。

(3) 都市計画区域内の土地利用

① 既成市街地の土地利用のあり方

ア) 用途に応じた適正な配置、誘導と高度利用

既成市街地においては、将来都市像を明確にした上で、都市の再構築に向けて、商業地、住宅地、工業地などを適正に配置し、高度利用を図っていきます。

また、既成市街地内では、地区計画制度を積極的に活用し、特に、住民の申し出による地区計画を推進する仕組みを構築していきます。

さらに、公共公益施設等は、本来住民にとって利便性の良い場所に設置されるべき施設ですが、近年のこれら施設の移転が中心市街地の空洞化に拍車をかけている状況も見られ、都市計画の視点からも、公共公益施設等の適切な配置を行っていきます。

イ) 未利用地の有効利用に向けた対応

市街化区域内や用途地域内においてその活用が図られていない未利用地については、有効利用を図る必要があります。

このため、市街地における未利用地を中心市街地の再整備や良好な居住環境の形成などに向け、用途地域制度を基本としつつ、特別用途地区、高度利用地区、地区計画等を積極的に活用しながら、地区レベルでの重層的な対応を検討していきます。

また、多様なライフスタイルへの対応などを踏まえ、自然との共生など新たな都市生活環境の創造に積極的に努め、地域の魅力づくりに貢献していきます。

ウ) 大規模住宅団地

主に高度成長期時代に開発された大規模住宅団地においては、近年、建物の老朽化や住民の高齢化、さらに空洞化といった問題が生じてきています。

このような大規模住宅団地については、民間活力の導入による再整備など、個別かつ柔軟な対応を検討していきます。また、企業誘致に積極的に取り組むとともに、工業団地の整備については、土地利用計画の見直しを検討しながら推進していきます。

② 用途白地地域における土地利用のあり方

用途白地地域については、守るべき自然環境、守るべき農地等、市街化を抑制すべき土地、また、整備及び活用を図るべき土地などについて、都市計画として改めて明確にする必要があります。

こうして、市街地の範囲を用途地域として確定し、一部の都市環境整備を必要とする部分を除いた用途白地地域については、市街化を抑制していくことを基本とします。

特に、公共施設の整備については用途地域内での整備を原則とし、白地地域への移転や新たな整備は原則行わないものとします。

なお、用途白地地域の土地利用規制において、その地域の振興が必要とされる場合にあっては、用途地域指定や条例による開発許可制度、地区計画の活用や特定用途制限地域の活用等を検討していきます。

ただし、条例による開発許可制度や地区計画の活用にあたっては、基本的に開発を抑制する地域であることを踏まえ、既存市街地の計画的な市街化に影響を与えないよう、一定のルールを定め、これに基づいた限定的な運用を図ります。

さらに平成12年の建築基準法の改正により、用途白地地域の建築物に対する形態制限をきめ細かく出来るようになったことから、用途白地地域における建ぺい率・容積率については、守るべき自然環境や農地等の良好な環境の保護などを踏まえた適正な数値を検討していきます。

3 都市施設の整備方針

(1) 交通施設の整備方針

① 交通体系の基本的な考え方

都市内や都市・地域間、あるいは、国際的な交流を促進するため、道路や港湾、空港、鉄道やバス等の公共交通などの各交通手段を総合的、一体的に整備します。

また、通勤、通学、買い物など、通常の交通活動が市町村の行政区域を越えて一体となった圏域を形成している都市圏については、交通手段、交通経路を適切なものとするため、交通計画の策定に当たっては必要な交通調査を行い、目指すべき都市像や土地利用を踏まえた総合的な検討を行っていきます。

② 道路の整備方針

一体的な都市圏の形成、効率的な都市機能分担を図るための都市間連携を実現するため、広域都市圏、連携都市圏の軸を形成する高速道路ネットワークの整備を促進していきます。また、これら高速道路ネットワークの整備と同時に、各都市に新たに設置されるIC周辺の道路整備については、市街地、観光地、主要施設、周辺開発プロジェクト等の配置状況を考慮して、土地利用と一体となった配置の検討、整備の促進を行います。

さらに、都市内の幹線道路については、必要に応じて道路網の見直しを行い、都市の骨格を形成する幹線道路や中心市街地の再生に資する道路など、真に必要な性の高い幹線道路を優先的に整備促進します。

③ 公共交通の整備方針

車社会の浸透や郊外部への大型店の立地などにより、バスをはじめとする公共交通離れが進んでいますが、将来の高齢化社会や環境問題に対応して、公共交通の役割を見直していくべきです。

これには、主な公共交通であるバス交通を確保する必要があります。公共交通の利用促進のために、沿線の土地利用の促進や交通結節点の整備充実のほか、バスレーンの指定、ノンステップバスの導入支援をはじめとするバリアフリー化の推進、パークアンドライドの促進など、公共交通の優位性を確保するハード、ソフト両面からの対応を行っていきます。

また、中心市街地の空洞化の進行とともに、中心部への交通量が減少し、公共交通の利用減少に拍車をかけていることから、中心市街地の再生など交通需要を効率化させる都市構造を検討します。

(2) 公園施設の整備方針

公園は、住民の憩いの場としての役割のほかに、自然の保全や自然を活かした都市景観の形成、一時避難地や救援・救護活動の拠点地区としての防災機能など多くの役割を担っています。

公園の種類には、身近な公園としての街区公園や近隣公園、ゆっくりと過ごすことのできる地区公園や総合公園、スポーツや自然、歴史とのふれあいを主な目的とする運動公園や広域公園、特殊公園などがあり、その利用の仕方もさまざまです。

このような公園については、体系的な配置を考え、計画的に整備を進めていく必要があります。

特に、広域公園については、次の方針に沿って配置します。

- (1) 地域のレクリエーション活動の拠点となる広域公園については、5つの圏域（別府湾広域都市圏、県北広域都市圏、県南連携都市圏、豊後大野竹田連携都市圏、日田玖珠連携都市圏）を単位として、人口規模等を踏まえ、適正な規模なものを、各地域毎に1箇所以上配置します。
- (2) 県の記念事業や優れた県土資源の保全活用、重要施策等に対応する広域公園については、地域に関係なく適宜配置します。
- (3) 広域交通体系にあわせた広域公園のネットワーク形成につながる配置を目指します。
- (4) 県土及び地域の将来構造にあわせた地域振興策と結びつく場所への配置を目指します。
- (5) 地域の特性や個性の強化につながる配置を目指します。

なお、公園の配置については、計画段階から住民参加を行い合意形成を図るとともに、必要性、実現性の低い公園については見直しを行うなど、効率的な整備を行っていきます。

(3) 廃棄物処理施設の整備方針

廃棄物処理施設は、これまでの住民の反応を見る限り、積極的に誘致しようという位置付けにはない状況にあります。しかし、都市活動と環境への配慮を考えれば必要な施設であることは言うまでもありません。

一般廃棄物処理施設については、県の定めた「大分県廃棄物処理計画（H18年度）」や市町村の一般廃棄物処理基本計画に基づき、計画的な整備を進めるものであり、市町村において、検討・調整の上、都市計画決定することを基本とします。

この際、広域的な配置調整が必要となる場合を想定し、あらかじめ立地基準を設けるなどの準備を行っておく必要があります。

一方、産業廃棄物については、事業者の自らの責任において処理することが原則ですが、都市計画上の位置の妥当性についても十分に検討していきます。

4 自然緑地等保全の方針

自然緑地等の保全に当たっては、本県の県土特性や上位計画での県土形成の施策の方向、課題等を踏まえて、次のような計画の目標を設定します。

① 県土の豊かな自然と調和した自然共生型の都市環境づくり

本県は、山・海・川の豊かな自然に恵まれており、この豊かな自然に包まれる形で都市計画区域が分散的に設けられています。

近年は「都市と自然との共生、環境負荷の低減、都市の快適性の創造」を目標とする環境重視型のまちづくりが提唱されており、地球規模での環境改善への取り組みと相まって、今後のまちづくりの基調をなす思想として定着しつつあります。

こうした点を踏まえ、今後は、県土の豊かな自然を活かした自然共生型の都市環境づくりを目指します。

② 固有の緑を生かした個性ある都市環境づくり

県内の各都市はそれぞれが豊かな歴史文化と自然環境を受け継ぎ今日に至っています。

こうした点を踏まえ、今後は、各都市のもつ固有の緑を積極的に保全・活用することにより、個性豊かな魅力ある都市環境づくりを目指します。

③ 地域をつなぐ緑のネットワークづくり

休暇の長期化や広域交通体系の整備が進む中で、近年は県土の豊かな自然や歴史文化を享受できるような県内各地域をつなぐ滞在型、周遊型のレクリエーション活動やリゾートに対応した施設の整備、地域づくりが求められています。

一方、都市環境の面においても、県内の各都市は県土や地域の骨格をなす祖母・くじゅう・英彦山等の山系や丘陵地、日豊・国東・周防灘等の海岸線、大野川・玖珠川・山国川等の河川が地域をつなぎ、各地域や都市の環境基盤を形成しています。

こうした点を踏まえ、今後は、こうした緑を積極的に保全・整備し、地域をつなぐ緑のネットワークの形成を目指します。

なお、自然緑地等の保全に当たっては、より実効性のある方法を検討する必要があります。例えば、地元住民、地権者、市町、担当当局等の関係主体間での十分な議論を行った上で、保全する地域を明らかにし、その保全策を提示することなどが考えられます。その上で、この検討過程を公開し、保全すべき緑地の位置付けや役割を周知することにより、具体の保全策に実効性を持たせることが可能になると考えます。

これら保全する地域、保全策の策定に当たっては、農林漁業との調和が図れるよう十分配慮するとともに、緑地の有する環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の機能を効果的に発揮できるよう定めていきます。

また、都市計画区域外においても、他法令の土地利用規制状況を勘案して、必要に応じた対応を行っていきます。

5 計画の相互支援と管理

(1) 計画の相互支援と管理

これまで都市計画の決定手続きは、国の認可という権限の強い体制で行われてきました。平成 12 年の都市計画法の改正では地方分権一括法を受けて行われたもので、国や県の後見的な位置付けから、多くの法的な手続きの主体が市町村に委ねられました。よって、都市計画をより身近なものにするため、これまで以上に計画の透明性やわかりやすさを増す取り組みを一層重視、継続していかなければなりません。

都市計画区域マスタープランは、各都市計画区域のこれからの都市づくりの方針や都市計画の内容、今後の都市計画の進め方について県が決定することになっています。都市計画が市町村主体であることは言うまでもありませんが、「大分県の都市計画の方針」では県が調整し、広域的な観点で自ら計画決定しなければならない内容も含まれています。このため、都市計画区域マスタープランの策定にあたっては、市町、住民等と協議しながら進めていくものとします。

県、市町は、都市計画をわかりやすく説明したり、計画を立てたりすることはもとより、これまで整理した都市の課題や対応案についてのステップアップをしていかなければなりません。これを「計画の相互支援と管理」として、県、市町、住民等と相互に支援しながら、また相互に管理しあいながら、よりよい計画に育てていきたいと考えています。

(2) 計画の相互支援と管理の進め方

計画の相互支援と管理は、「調査・分析→課題の整理→方針の策定→施策の実施→調査・分析」というサイクルを繰り返し、少しずつ課題を解決していこうという考え方で行います。

まちづくりに関して、詳細な方針や具体的手法が提示されていない項目やそれらの周知や合意形成ができていないものについては、必要に応じて調査・分析を行い、その結果と都市計画区域マスタープランをもとに「進捗管理表」を作成します。

この「進捗管理表」のチェックと修正を県や市町などの行政機関や住民、市民団体、企業などの民間が協働で行っていきます。その活動のなかで都市づくりの方針をさらに明確にしたり、具体策を実施したりするなどのステップアップを相互に管理し、目的に向けた取り組みを継続していきます。

(3) それぞれの役割分担

① 大分県の役割

都市計画区域マスタープランは策定後もより実効性のあるプランとして活用し、都市形成の根幹となるようフォローしていきたいと思えます。このため、県は必要な調査・分析を市町と協働で行い、将来的な都市づくりのための説明材料となるように調査や分析の方法を十分考慮しながら行い、公開できるような取り組みを継続していきます。

② 市町の役割

都市計画区域マスタープランを都市計画、まちづくりの方針とします。

今後、各課題の解決を含め、プランのフォローアップに関して、各自治体において住民の公募による参加の場をつくり、都市計画区域マスタープランに基づくまちづくりを行っていかねばなりません。参加の仕組みはいろいろありますが、例えば「都市(まち)づくり懇談会」があります。

「都市(まち)づくり懇談会」は、全エリアに関するものから、地域別あるいは市町丁目レベルの地区レベルに関する課題解決を行うなどの取り組みを推進しなければなりません。

さらに、これらを市町村マスタープランの策定の推進、まちづくり条例の策定などに発展させていきます。

③ 住民・市民団体・企業の役割

県、市町が提供する協議の場に積極的に参加し、必要な説明を受けながら、長期的視野に立った都市づくりのための提案や作業を行政とともに行っていただきたいと考えています。

■大分県のグランドデザイン



- | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------|
| | 商業系市街地 | | 土地利用の内容を検討する地域 |
| | 工業系市街地 | | まとまった農地 |
| | 住宅系市街地 | | 自然・風致・歴史的資源等を保全する地域 |
| | 平坦地 | | 主な公園 |
| | 山地 | | |
| | 主な観光・レジャー施設 | | |
| | 主な都市的拠点
(産業地、大学等) | | |
| | 主な自然的拠点
(大規模な公園・緑地、山地等) | | |
| | 都市的景観軸 | | |
| | 田園的景観軸 | | |
| | 自然的景観軸 | | |
| | 都市計画区域 | | |
| | 準都市計画区域 | | |
| | 高速道路 供用済 | | |
| | 〃 未供用 | | |
| | 地域高規格道路 供用済 | | |
| | 〃 未供用 | | |
| | 幹線道路 | | |
| | 主な河川 | | |

第2章 圏域整備の方針

VI 圏域整備の方針

1 圏域整備の方針の役割と圏域の設定

(1) 圏域整備の方針の役割

大分県の都市は、大分固有の地形や自然条件などをそれぞれの成り立ちやこれまでの発展を背景とし、また、多様で豊かな個性や魅力の拠りどころとしてきました。

しかし、近年では、道路や空港、港湾などの交通網整備の進展などから、県民の行動圏も拡大してきており、また、県内あるいは県外とも都市間相互の依存性や連携性が強まるなど、これまで分散的に立地してきた都市も、現在は一体的な生活圏としての機能を果たしています。

さらに、今後の社会経済情勢においては、分権化社会を前提とした個性ある地域づくりや効率的な都市の整備が求められ、都市づくりにおいても、新たな都市間協力や協働がより重要になってきています。

圏域整備の方針は、都市のつながりという広域的な視点から、生物多様性に配慮のうえ、自然や都市又は地域毎の個性や魅力の維持・保全を図り、変わらぬふるさととして地域の独自性を明日へと継承していくとともに、地域の魅力づくりと効率的な都市環境整備を行っていくことで、より良い生活環境の形成と地域全体の活力の創造へと結びつけ、さらに、各都市の都市計画区域マスタープランや市町村都市計画マスタープランの共通目標や調整事項として活用されることを期待して策定するものです。

【圏域整備の方針の趣旨】

- 地域の独自性の維持・保全と継承
- 地域の個性と魅力の強化による活力の創出
- 便利で暮らしやすい都市生活環境の効率的な整備
- 市町村の都市づくりに対する整合性への配慮
- 生物多様性と風致・景観に配慮した自然環境の保全

(2) 圏域の設定

圏域の設定については、次のような視点から、新たな検討を行っています。

○ 地形等の自然状況

海、河川、山地、丘陵地、平地などの地形や自然のつながりの中で、現在の都市が一体的に含まれると思われる圏域となること。

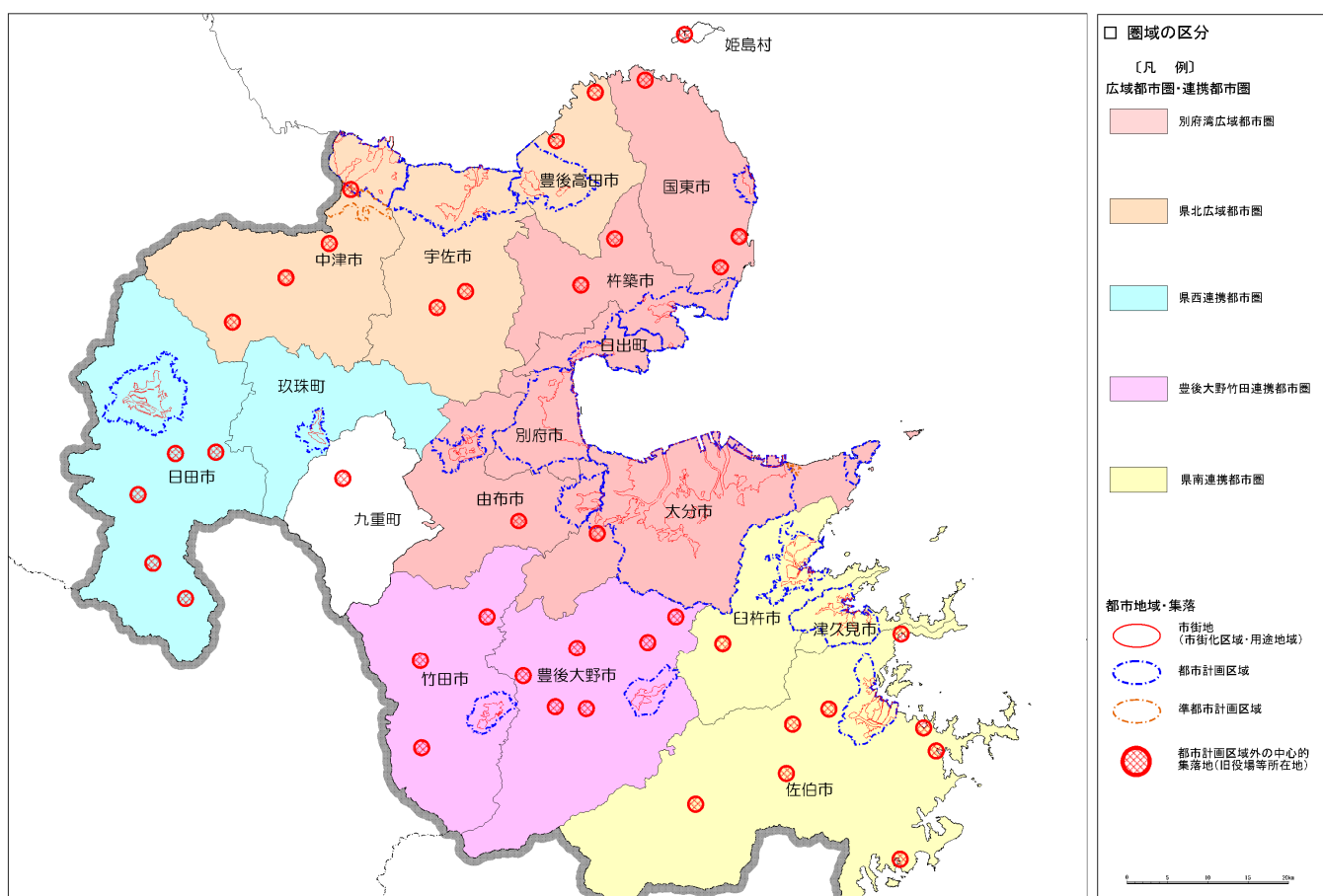
○ 行政区域の特性

これまでの市町村の歴史的な経緯を踏まえた成り立ちや市町村合併後の行政界と整合した圏域となること。

○ 生活圏の特性

交通施設などの都市基盤の状況や通勤圏・通学圏など日常生活における一体的な生活圏が形成されており、その中で、拠点となる都市が存在すること。

◆ 圏域の区分



※着色の無い町村は、現在、都市計画区域の指定がない町村です。

2 別府湾広域都市圏の将来像と都市づくりの方針

(1) 目指す将来像

人がつながる、自然がつながる、活力が満ちる、かがやきの湾岸都市圏づくり

- ・ 別府湾とこれを取り囲む山並みと一体となった美しく活力のある都市圏づくりを目指します。
- ・ 多様な都市機能と魅力ある資源のネットワークづくりを目指します。

(2) 都市づくりの基本的な考え方

① 圏域構造の考え方

圏域構造の概要

- ・ 別府湾岸付近に位置する国道と背後の山間地を走る高速道路を都市間交流軸とします。
- ・ 別府湾岸に連続して立地する都市間において、市街地連担軸を形成し都市機能のネットワーク化を図ります。
- ・ 別府湾岸の海岸線、市街地を取り囲む山地・丘陵地を2つの大きな自然資源の連携軸として位置づけ、自然資源のネットワーク化を図ります。

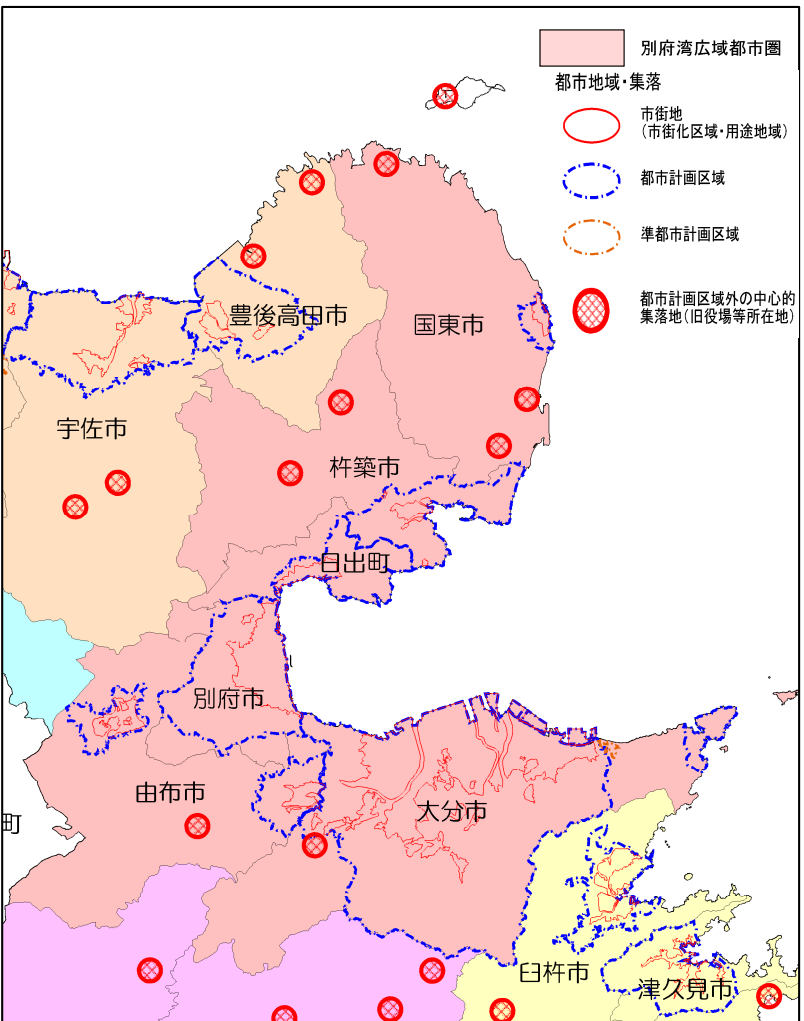
各都市の役割

- ・ 大分市は、県内の多様な分野での都市機能の中心的役割を果たします。
- ・ 別府市は、国際的な観光資源である温泉や高速交通網の結節点にあるという立地特性などを生かし、国際交流まで視野に入れた観光・交流の中心となる都市圏の形成を図ります。
- ・ 日出町、杵築市、国東市は、職住近接の多様なライフスタイルの実現を可能にする生活都市圏の形成を図ります。
- ・ 由布市挾間町は、大分市と一体となった生活圏域を形成する都市として位置づけます。
- ・ 由布市湯布院町は、別府市やくじゅう・阿蘇方面との観光機能の連携を進めます。

② 土地利用の考え方

- ・ 県全体の中心的・先導的都市域として、広域的な視点から商業、工業、観光、学術・研究、居住などの都市機能の合理的な配置を進めます。
- ・ 自然環境・田園環境に配慮しつつ、別府湾岸に立地する市街地間の連担の強化を進めます。

■別府湾広域都市圏



- ・ 別府湾や市街地背後の山地・丘陵地などの自然資源と共生する都市環境づくりを進めます。

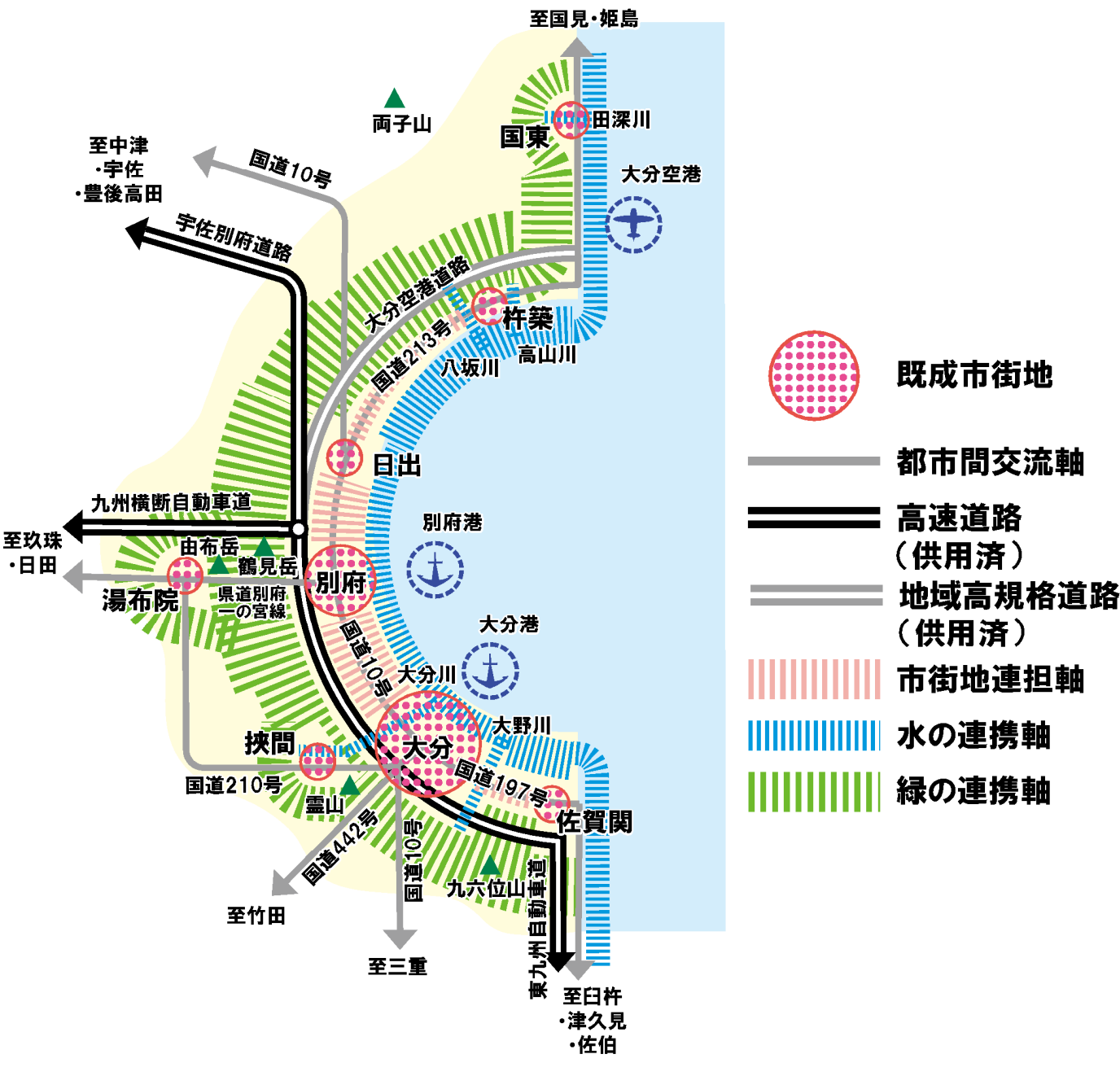
③ 都市施設整備の考え方

- ・ 都市間の交流を支える基盤として大分自動車道、大分空港道路、国道10号、国道197号、国道210号、国道213号を位置づけ、必要な整備を促進します。
- ・ 現在ある自然・歴史・文化資源の配置を考慮した拠点づくりや都市公園の整備を進め、別府湾岸に広がる水と緑のネットワークづくりを目指します。

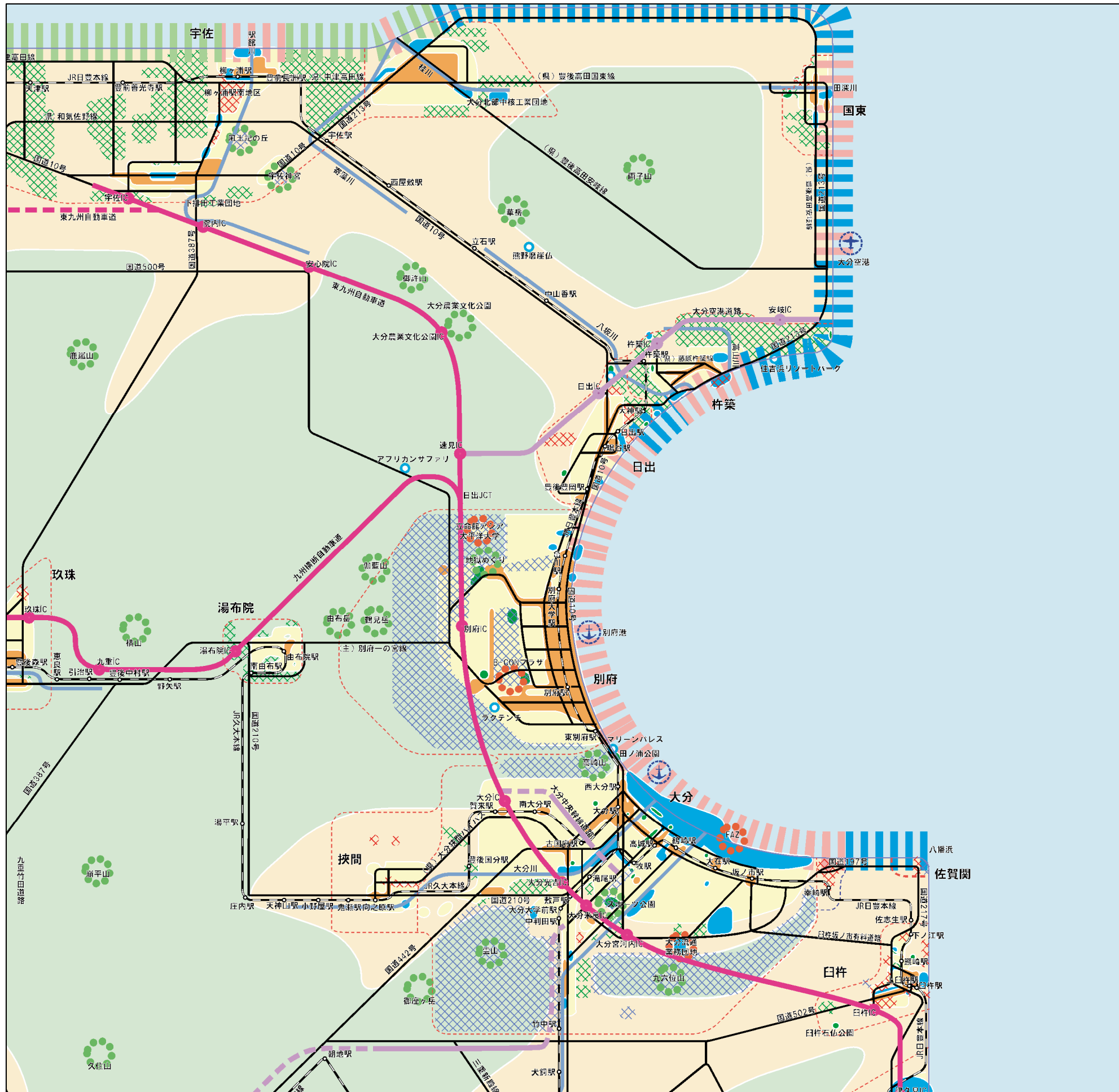
④ 自然環境保全の考え方

- ・ 別府湾岸の海岸線、別府湾に注ぐ大分川・大野川、八坂川、安岐川、田深川などの河川と市街地背後の両子山から鶴見岳、由布岳、霊山や九六位山といった山々とこれら平野部につながる斜面の緑地について、必要な保全を図ります。

■別府湾広域都市圏の圏域構造



■別府湾広域都市圏の グランドデザイン



- 商業系市街地
- 工業系市街地
- 住宅系市街地
- 平坦地
- 山地
- 土地利用の内容を検討する地域
- まとまった農地
- 自然・風致・歴史的資源等を保全する地域
- 主な公園
- 主な観光・レジャー施設
- 主な都市的拠点
(産業地、大学等)
- 主な自然的拠点
(大規模な公園・緑地、山地等)
- 都市的景観軸
- 田園的景観軸
- 自然的景観軸
- 都市計画区域
- 準都市計画区域
- 高速道路 供用済
- 〃 未供用
- 地域高規格道路 供用済
- 〃 未供用
- 幹線道路
- 主な河川

3 県北広域都市圏の将来像と都市づくりの方針

(1) 目指す将来像

悠久の歴史が息づき、人・田園・自然が共生する、ゆとりの田園都市圏づくり

- ・ 周防灘沿岸の広大な田園風景を残し、山や田園、海や河川と溶け込んだゆとりと潤いのある快適な都市圏づくりを目指します。
- ・ 多極分散型の市街地配置を継承し、機能上のネットワークを構成する都市構造の構築を目指します。

(2) 都市づくりの基本的な考え方

① 圏域構造の考え方

圏域構造の概要

- ・ 中津平野を横断する国道10号、国道213号、県道中津高田線と計画の中九州自動車道、中津日田道路、宇佐国見道路（候補路線）を都市間交流軸とします。
- ・ 中津、宇佐、豊後高田の既存市街地を多極分散型構造における都市核として市街地の集約を図ります。
- ・ 都市間交流軸沿いでは、ある程度の宅地の立地を許容し、周辺の田園景観と調和する低層・低密な市街地の連担軸を形成します。
- ・ 市街地の周辺部の広大な田園景観を保全し、さらにその周囲を周防灘沿岸部の海岸と背後の山地の自然で取り囲みます。

各都市の役割

- ・ 中津市は、市街地の連担や道路網による結びつきを強化し、多様な分野での圏域の都市機能の中心的役割を果たします。
- ・ 宇佐市、豊後高田市は、田園環境や歴史・文化資源をいかしたゆとりとうるおいのあるライフスタイルを実現する生活都市圏の形成を図ります。

② 土地利用の考え方

- ・ 現在の農地と宅地の混在を解消するため、都市間交流軸沿いなどにおける一定範囲での集落地の分散を容認しつつも、宅地の集約化や土地利用の純化を進め、周辺の田園環境と調和した市街地の形成を図ります。
- ・ 周防灘のなだらかな海岸線、平地部の広大な田園、背後の丘陵地、山地などの自然・田園と調和する魅力的・機能的な都市づくりに資する土地利用を進めます。



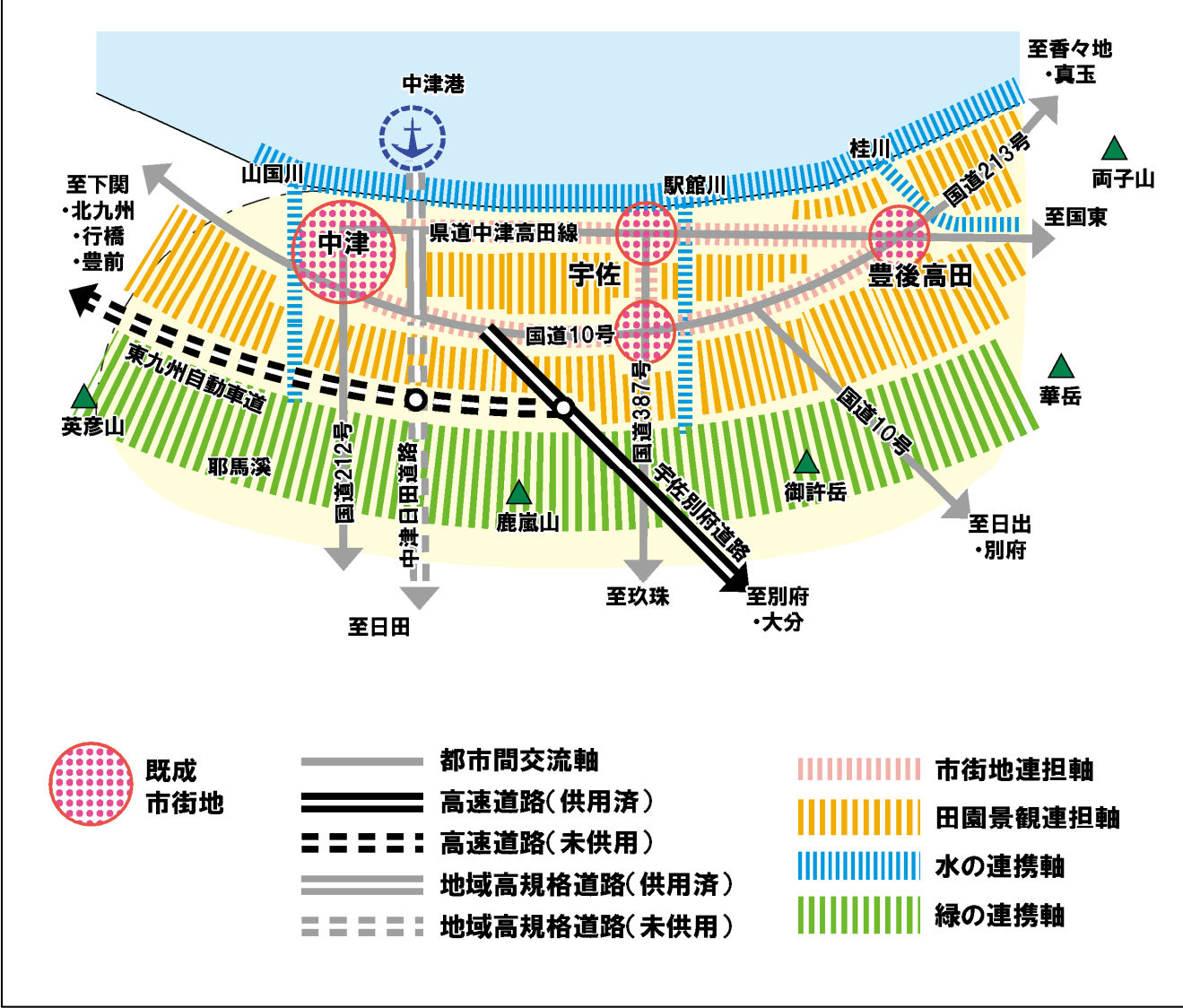
③ 都市施設整備の考え方

- ・ 都市軸の交流を支える基盤として、国道10号、県道中津高田線の整備を行います。また、東九州自動車道、中津日田道路の整備促進、宇佐国見道路の事業化の推進に取り組めます。
- ・ 大型企業立地に対応するため、中津港の機能強化とアクセス道路の整備を進めます。
- ・ 海岸線や河川の保全を行い、親水性を高めるとともに田園環境や山間地の自然、宇佐神宮などの地域資源を活用した拠点づくりや都市公園の整備を進め、海・田園・山間に広域的に広がる水と緑のネットワークづくりを目指します。

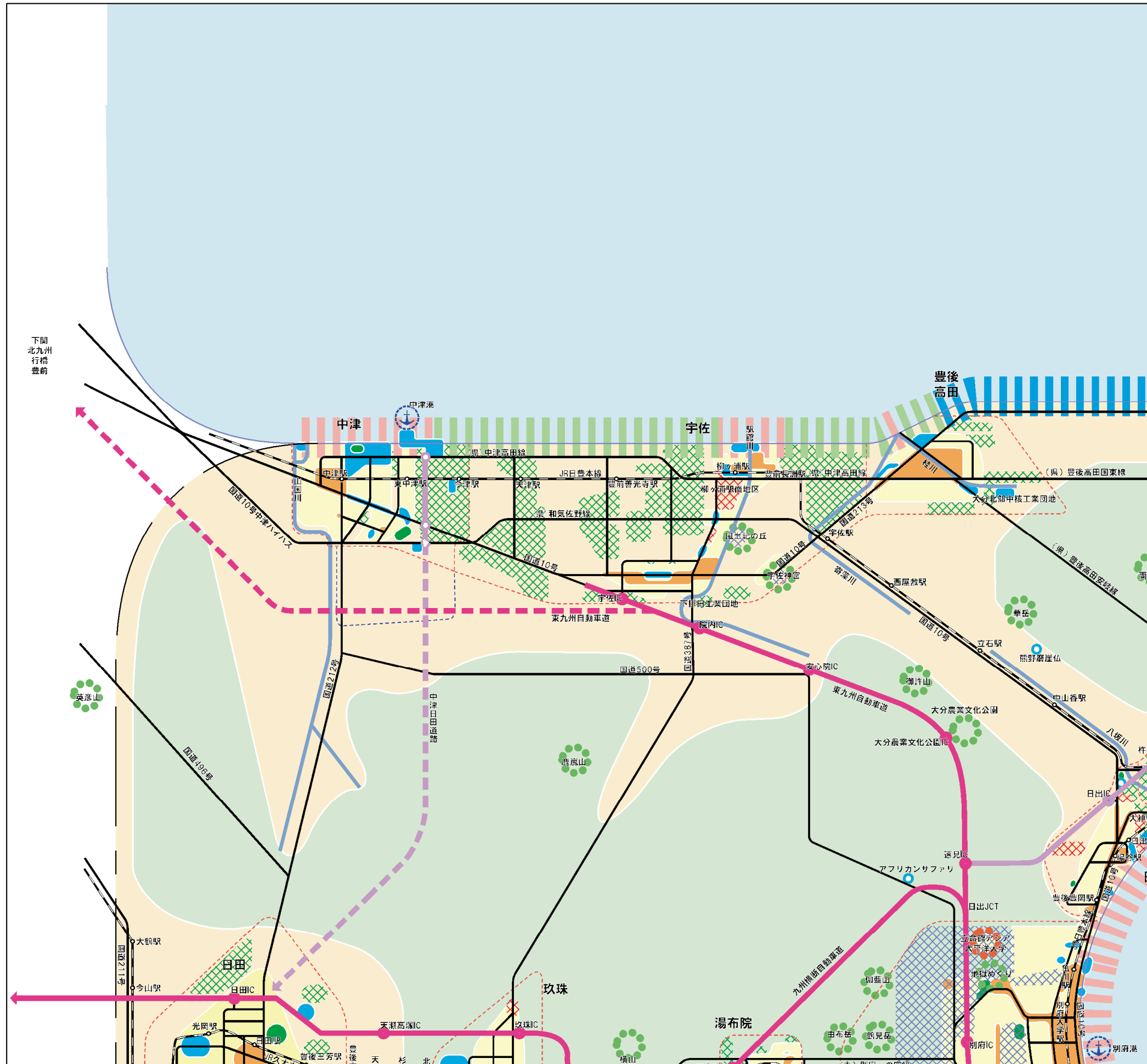
④ 自然環境保全の考え方

- ・ 周防灘の海岸線や山国川、駅館川、桂川などの河川、両子山や華岳、御許山、鹿嵐山、英彦山などを中心とする山地や丘陵地、平地部の田園について、各都市計画区域の状況を考慮しながら広域的な保全を図ります。

県北広域都市圏の圏域構造



■県北広域都市圏の グランドデザイン



- | | | | |
|--|----------------------------|--|-------------------------|
| | 商業系市街地 | | 土地利用の内容を
検討する地域 |
| | 工業系市街地 | | まとまった農地 |
| | 住宅系市街地 | | 自然・風致・歴史的
資源等を保全する地域 |
| | 平坦地 | | 主な公園 |
| | 山地 | | |
| | 主な観光・レジャー施設 | | |
| | 主な都市的拠点
(産業地、大学等) | | |
| | 主な自然的拠点
(大規模な公園・緑地、山地等) | | |
| | 都市的景観軸 | | |
| | 田園的景観軸 | | |
| | 自然的景観軸 | | |
| | 都市計画区域 | | |
| | 準都市計画区域 | | |
| | 高速道路 供用済 | | |
| | 〃 未供用 | | |
| | 地域高規格道路 供用済 | | |
| | 〃 未供用 | | |
| | 幹線道路 | | |
| | 主な河川 | | |

4 日田玖珠連携都市圏の将来像と都市づくりの方針

(1) 目指す将来像

清らかな川、豊かな森、薫る歴史、自然と生活が調和する、うるおいの河川都市圏づくり

- ・ 山や河川の自然と歴史の魅力をいかした美しい山国としての観光ネットワークづくりを目指します。
- ・ 流域や高速道路を軸とした連携都市圏づくりを目指します。

(2) 都市づくりの基本的な考え方

① 圏域構造の考え方

圏域構造の概要

- ・ 玖珠川に沿って日田市街地～玖珠市街地を連絡する国道 210 号とこれと平行する大分自動車道を都市間交流軸とします。
- ・ 日田、玖珠市街地を盆地内の田園が取り囲み、さらにその周囲を、標高 1,000m を超える山々が取り囲みます。

各都市の役割

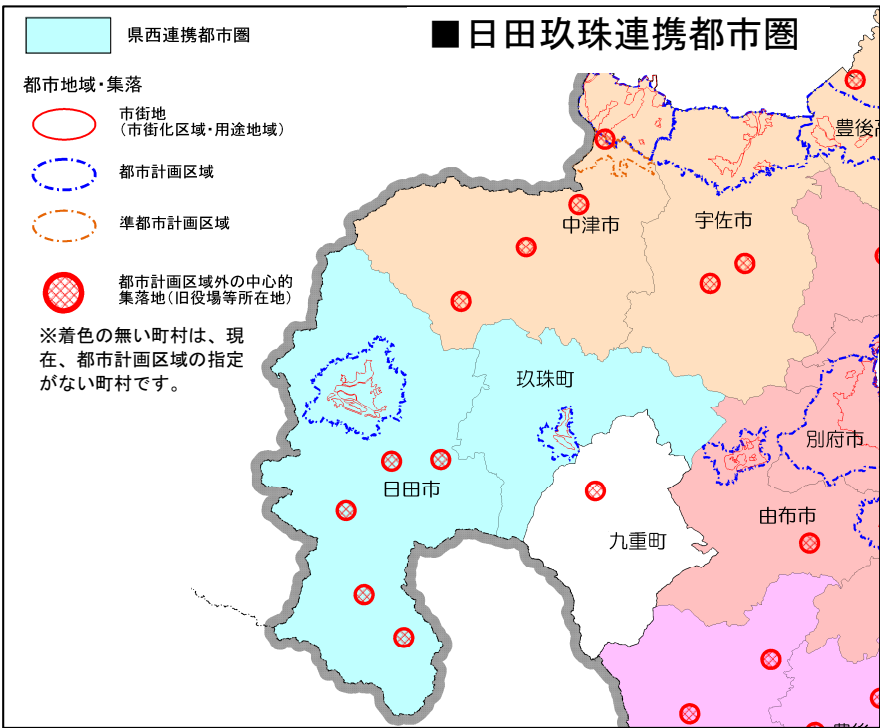
- ・ 日田市は、市街地の集積や道路網による周辺都市・地域との結びつきを保ち、強化することによって圏域の中心的、先導的な都市域としての役割を果たします。
- ・ 玖珠町は、観光・レクリエーション施設をいかした産業振興、生活環境の充実を図り、自然と融合するゆとりあるライフスタイルを実現する観光・生活都市圏の形成を図ります。

② 土地利用の考え方

- ・ 盆地の地形特性をいかしたまとまりのある市街地形成を進めるとともに、効率的・合理的な土地利用を誘導し必要な都市機能の充実を図ります。
- ・ 歴史的街並みや筑後川流域としての多彩な文化資源をいかしたまちづくりに資する土地利用を図ります。
- ・ 河川と田園、周辺の山々と調和する都市環境づくりに資する土地利用を進めます。

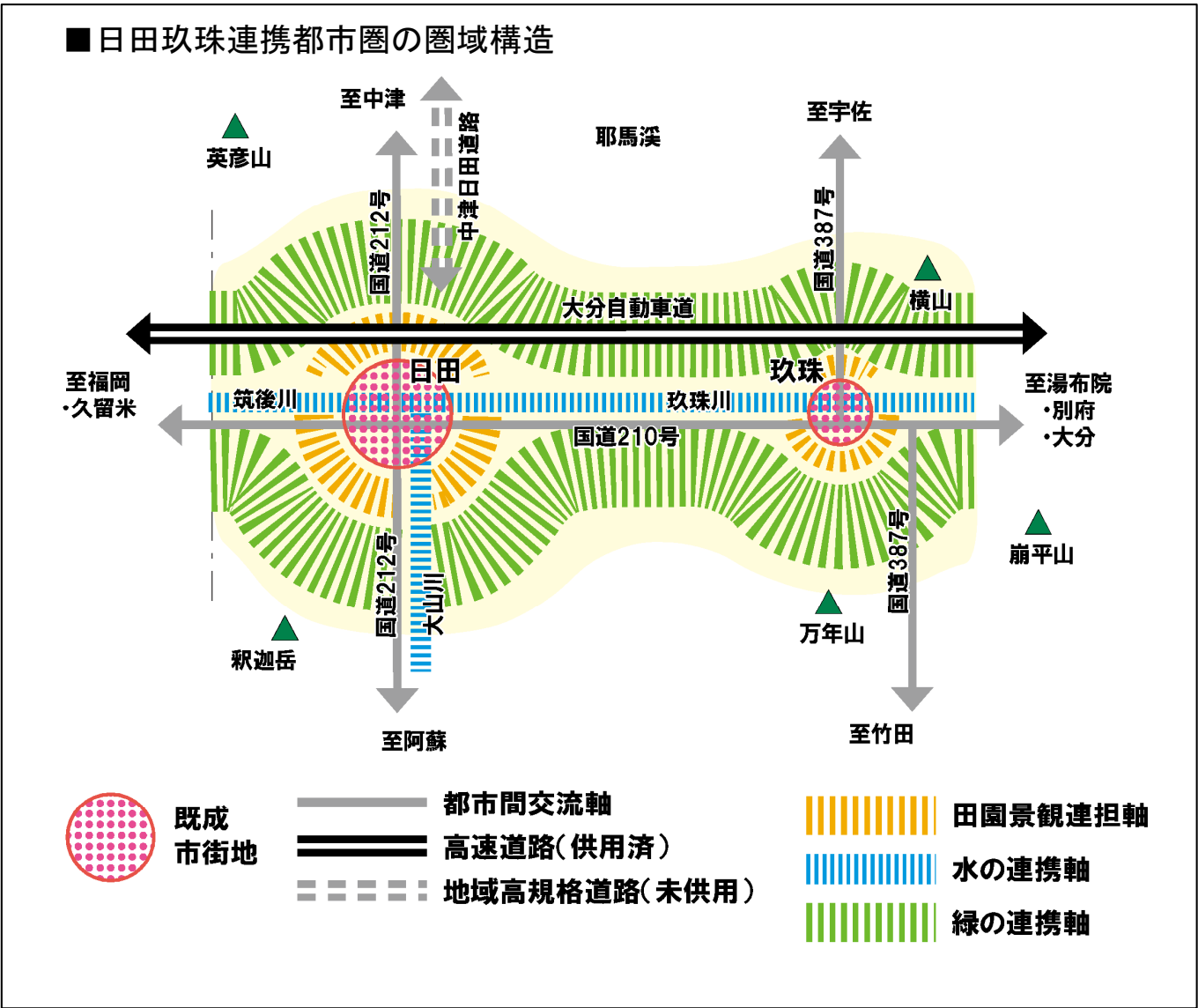
③ 都市施設整備の考え方

- ・ 都市間の交流を支える基盤として国道 210 号、大分自動車道を位置づけ、連携機能の強化を進めます。また、中津日田道路の整備促進、県外、圏域外との交流を促進する幹線道路の整備の検討・促進を行います。
- ・ 市街地を流れる河川をいかした都市内の親水拠点づくりや都市公園の整備を進め、周辺の田園環境、丘陵地と併せた筑後川流域に広がる水と緑のネットワークづくりを目指します。



④ 自然環境保全の考え方

- ・ 英彦山、釈迦岳、万年山など 1,000m を超す山々やそれにつながる丘陵地、三隈川、玖珠川などの河川、盆地に広がる田園について、広域的な保全を図ります。



5 豊後大野竹田連携都市圏の将来像と都市づくりの方針

(1) 目指す将来像

情緒豊かな印象派のふるさと、人と文化が交流するやすらぎの山間都市圏づくり

- ・ 情緒豊かなふるさととしての美しい山間観光拠点都市づくりを目指します。
- ・ 国道や流域を軸とした連携都市圏づくりを目指します。

(2) 都市づくりの基本的な考え方

① 圏域構造の考え方

圏域構造の概要

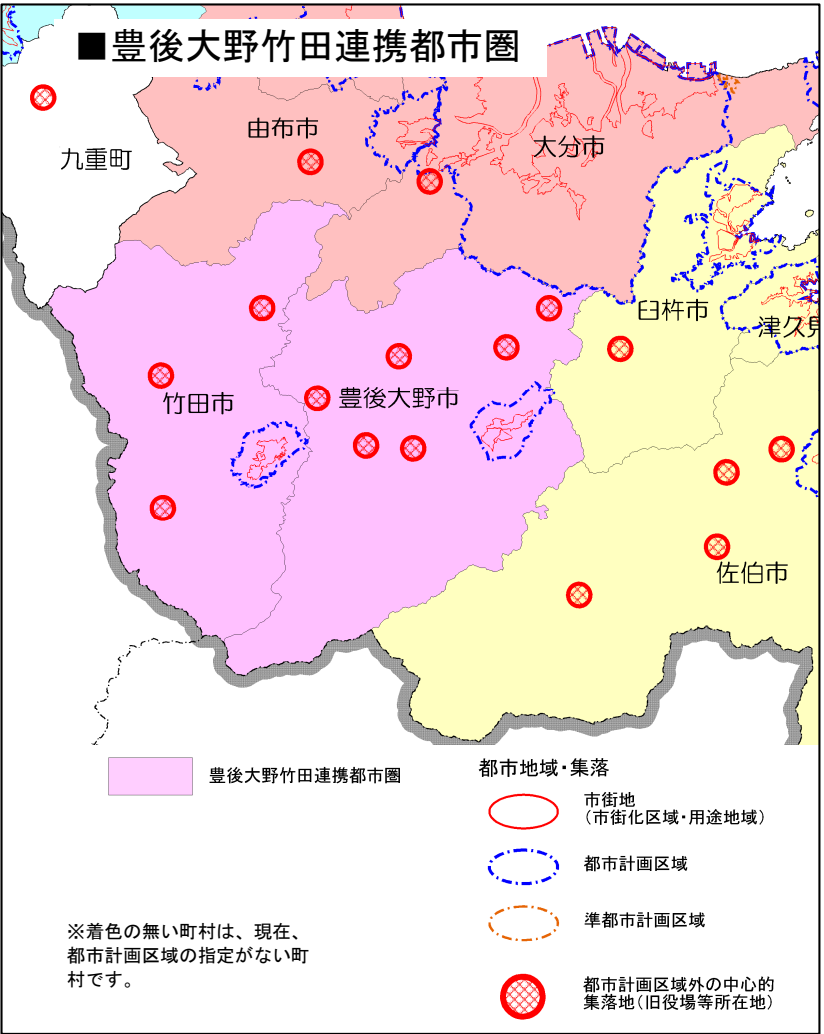
- ・ 大野川とほぼ平行に走る国道 502 号と、現在整備中である中九州横断道路を都市間交流軸とします。
- ・ 古くからの交通の要衝として、大分市、日田玖珠、県南、熊本、延岡方面へ連絡する幹線道路を有しています。
- ・ 市街地を大野川流域の広大な田園景観などで取り囲み、その周囲を阿蘇くじゅう国立公園や祖母傾国定公園の山地・高原の自然地が取り囲みます。

各都市の役割

- ・ 竹田市は、これまでの歴史的文化遺産を活用した観光機能の更なる強化を図り、阿蘇山や久住高原などとの連携を考慮したレクリエーション拠点として中心的・先導的役割を果たすとともに、生活環境の充実を図り、自然・文化が息づく観光・生活都市圏の形成を図ります。
- ・ 豊後大野市三重町は、竹田市や大分市との連携を図りながら、自然緑地や優良な農地及び林地などの環境の保全を積極的に行います。

② 土地利用の考え方

- ・ 盆地の地形特性や周辺の田園環境の保全を考慮したまとまりのある市街地形成を進めるとともに、効率的・合理的な土地利用を誘導し必要な都市機能の充実を図ります。
- ・ 岡城などの文化資源、祖母山系に源を発する清らかな水などの自然資源の効率的・効果的な利活用と保全に資する土地利用を進めます。

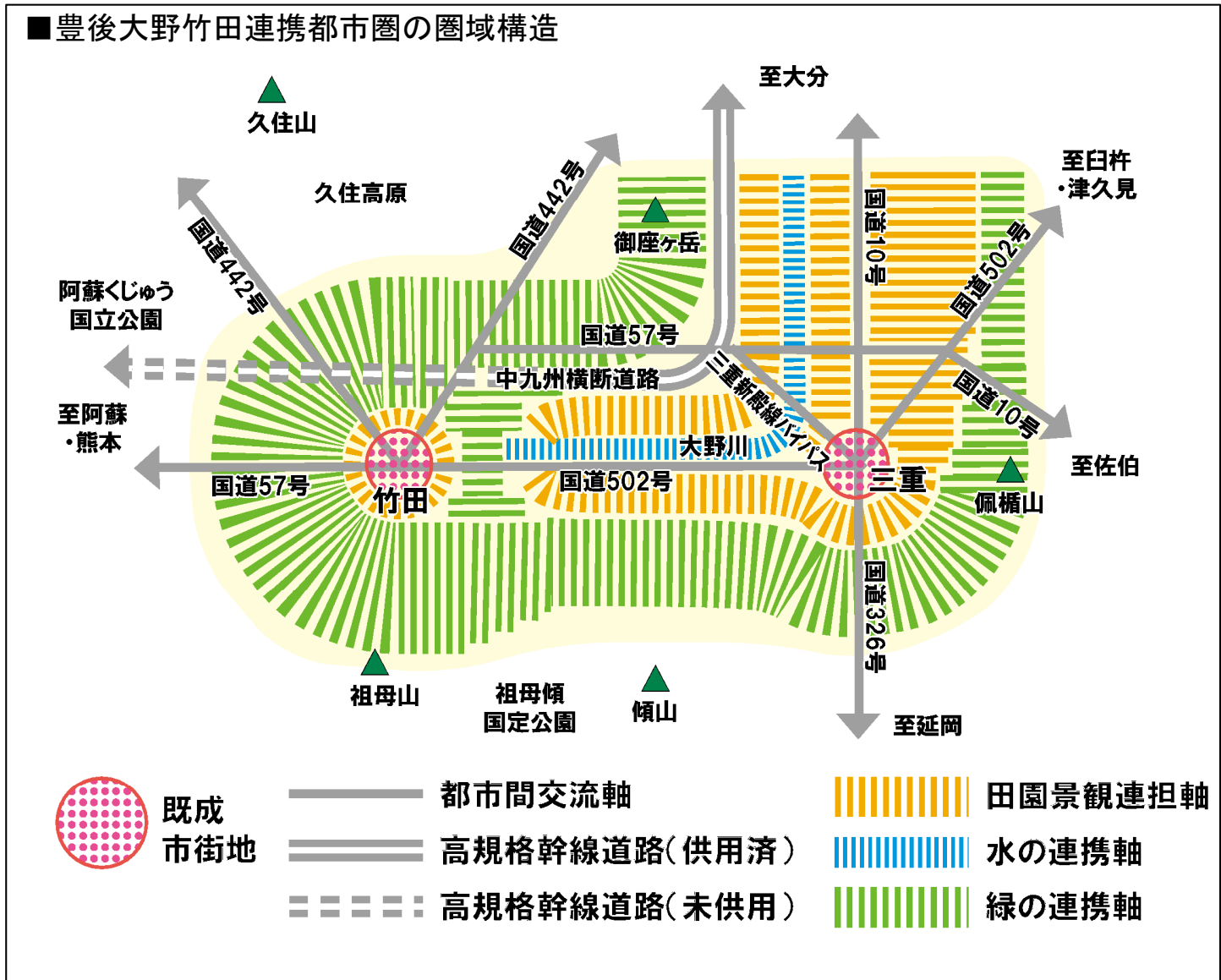


③ 都市施設整備の考え方

- ・ 都市間の交流を支える基盤として国道 502 号と中九州横断道路及びそのアクセス道路の整備を促進します。また、圏域外との交流を促進する国道 10 号、国道 442 号などの整備を行います。
- ・ 周辺の田園環境、丘陵地と併せた大野川流域に広がる水と緑のネットワークづくりを目指します。

④ 環境保全の考え方

- ・ 大野川やその源流となる河川、久住山、祖母山、傾山などを中心とする山地や高原、大野川中流域や竹田盆地に広がる田園について、広域的な保全を図ります。



6 県南連携都市圏の将来像と都市づくりの方針

(1) 目指す将来像

美しい豊穡の海、いきいきとした連携、ふれあいの海岸都市圏づくり

- ・ 海の自然と歴史の魅力をいかした都市づくりを目指します。
- ・ 高速道路を軸とした連携都市圏づくりを目指します。

(2) 都市づくりの基本的な考え方

① 圏域構造の考え方

圏域構造の概要

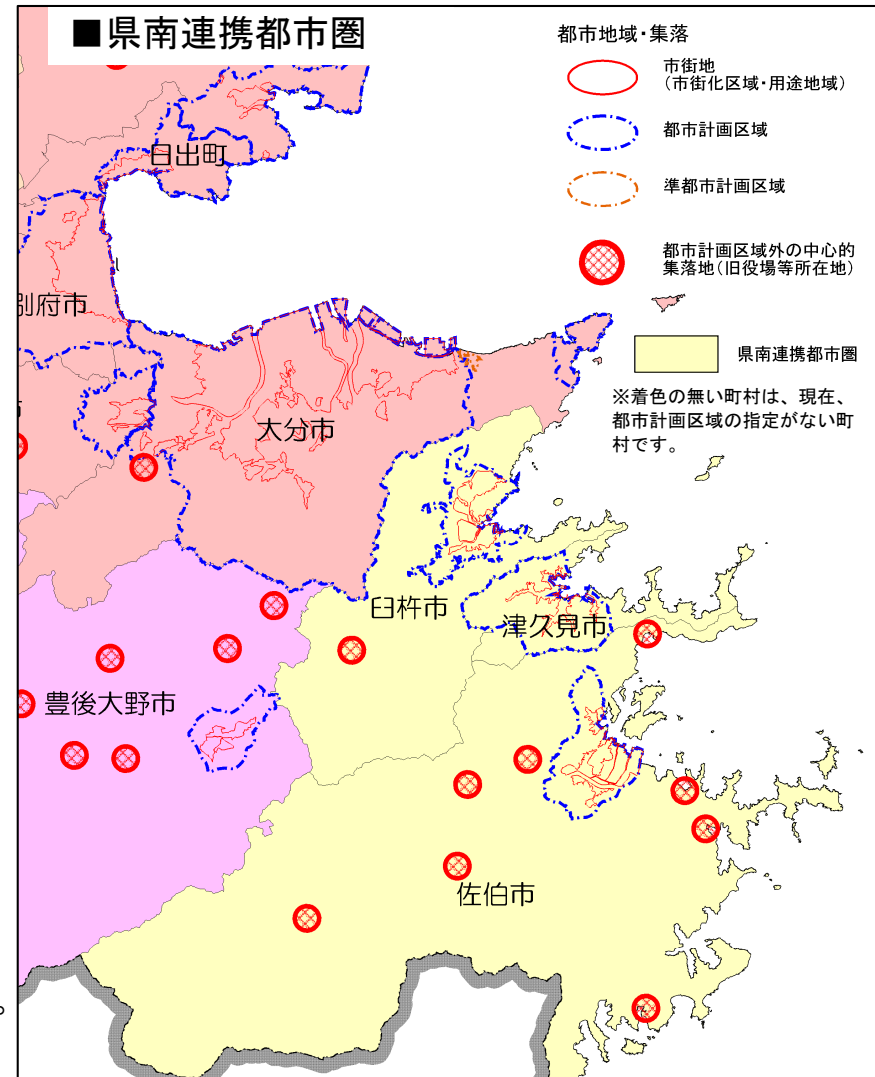
- ・ 日豊海岸沿いに位置する国道 217 号と市街地背後に整備される東九州自動車道を都市間交流軸とします。
- ・ それぞれの都市の海岸や港湾をネットワークし、さらに、山の自然や歴史資源の積極的な保全と活用を図っていくことにより、観光・レクリエーションの面からもより一体的で魅力ある圏域の形成を図ります。

各都市の役割

- ・ 佐伯市は、まとまりのある市街地に多様な都市機能を集積させるとともに、海に関わる自然・観光資源を活用し、魅力ある生活・観光・交流の拠点としての役割を果たします。
- ・ 臼杵市、津久見市は、より高度な都市機能の分担と自然と融合したゆとりある居住空間の整備による便利で快適な生活都市圏の形成を目指します。

② 土地利用の考え方

- ・ 市街地背後の山々が海に迫る地形特性をいかし、まとまりのある市街地形成を進めるとともに、効率的・合理的な土地利用を誘導し必要な都市機能の充実を図ります。
- ・ 多数の岬と湾が複雑に入組む美しい海岸線と臼杵石仏などの歴史資源の効率的・効果的な利活用と保全に資する土地利用を進めます。



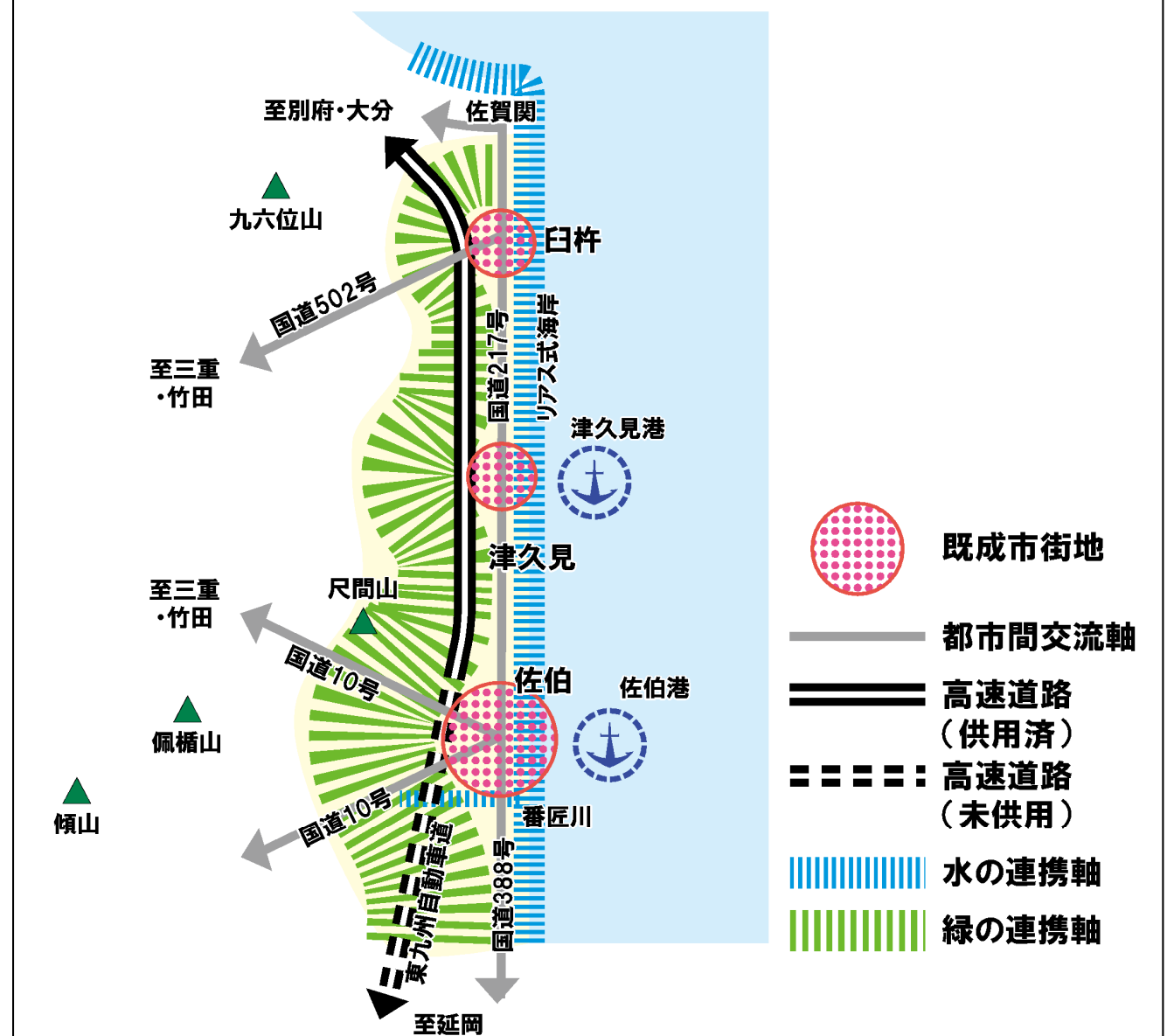
③ 都市施設整備の考え方

- ・ 都市間の交流を支える基盤として国道 217 号と東九州自動車道、東九州自動車道へのアクセス道路の整備を促進します。また、圏域外、県外との交流を促進する国道 502 号、国道 388 号において、必要な整備を推進します。
- ・ 既存の海浜レジャー施設や歴史資源をいかした拠点づくりや都市公園の整備を進め、特に海岸線や河川と一体的な水と緑のネットワークづくりを目指します。

④ 自然環境保全の考え方

- ・ 海岸線や番匠川などの河川や傾山、尺間山などの山地及び平地部の優良な田園について、広域的な保全を図ります。

■ 県南連携都市圏の圏域構造



第3章 都市計画の運用方針

Ⅶ 都市計画の運用方針

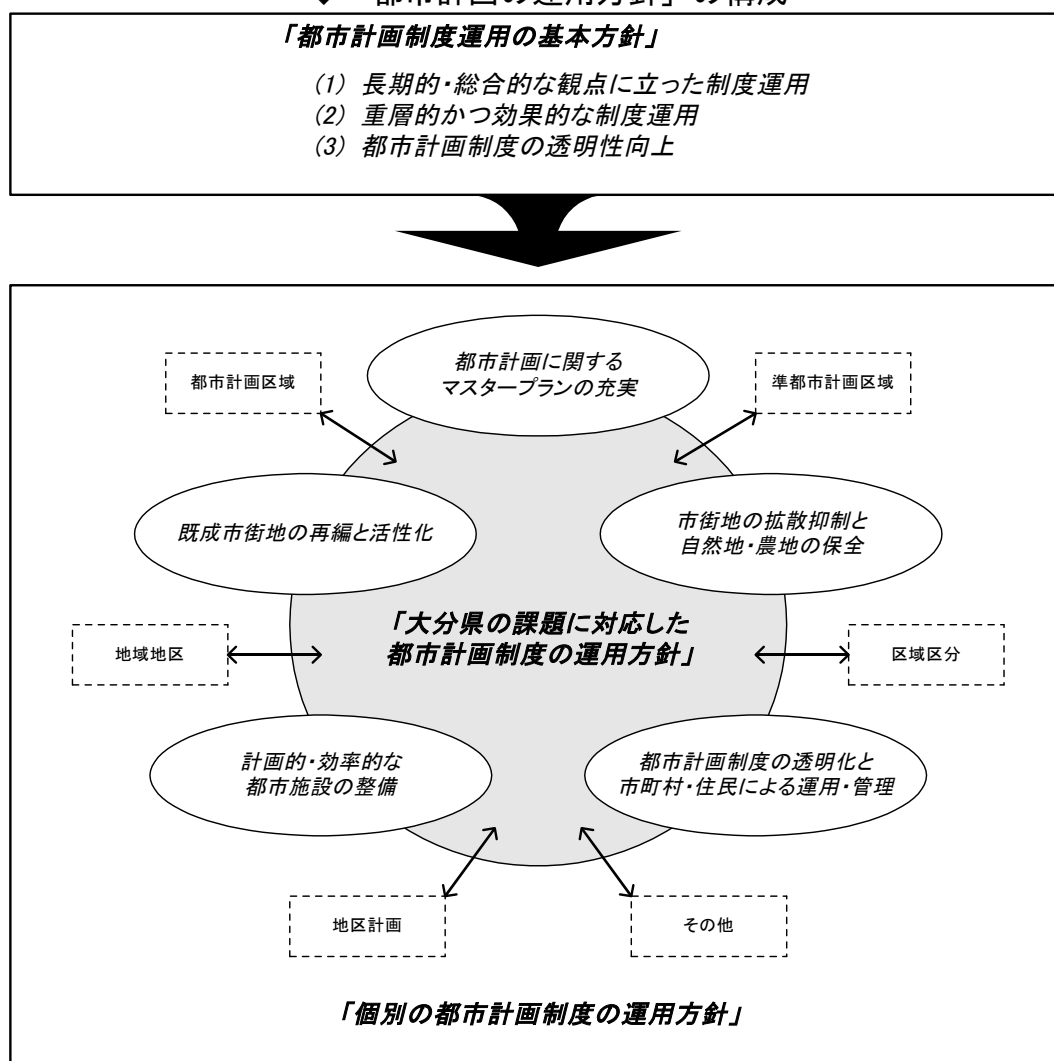
1 「都市計画の運用方針」の構成

「都市計画の運用方針」は、「大分県の都市計画の方針」、そして「都市計画区域マスタープラン」で掲げた将来像を実現するために、具体的に都市計画制度をどのように運用していくかを示すものです。

「都市計画の運用方針」は、次の三つの段階に分けて構成します。

- (1) 「都市計画制度運用の基本方針」では、大分県として、どのような理念に基づいて都市計画制度を運用していくかを明らかにします。
- (2) 「大分県の課題に対応した都市計画制度の運用方針」では、将来像実現に向けて取り組むべき課題に対し、どのような都市計画制度を適用していくかを明らかにします。
- (3) 「個別の都市計画制度の運用方針」では、個々の都市計画制度について、その制度の趣旨を明らかにするとともに、本県としてどのように運用していくかを明らかにします。

◆ 「都市計画の運用方針」の構成



2 都市計画制度運用の基本方針

(1) 長期的・総合的な観点に立った制度運用

都市計画制度は、目指すべき将来像に向けて具体的な都市づくりを進めていくための手法であり、その運用によって人々の生活や地域固有の資源に大きな影響を及ぼすこととなります。

本県では、長期的・総合的な観点に立って適切な制度運用を行うことを基本方針としますが、将来における状況の変化を全て予想することは困難ですので、計画にある程度弾力性を持たせておき、それを将来にわたって適切にフォローアップすることを重視していきます。

また、都市を形成する要素は多方面・多分野にわたっていますので、都市計画制度の運用にあたっては、住民・企業・関係機関等と十分な調整・連携を図りながら取り組んでいくものとします。

(2) 重層的かつ効果的な制度運用

都市内の活動は複雑に絡み合っており、様々な要因が背景となって一つ一つの都市が形成されています。したがって、ある単独の制度や事業によって都市の抱える問題の全てを解消することは不可能といえます。

そこで本県では、現時点で最も効果的な事業・制度を選択し、それらを重層的に組み合わせて適用することによって、複雑な地域の課題解消に努めることを基本とします。そのために、解消すべき課題等をまず明確にし、それを解消するにはどのような制度運用を行うべきかを明らかにしていきます。

(3) 都市計画制度の透明性向上

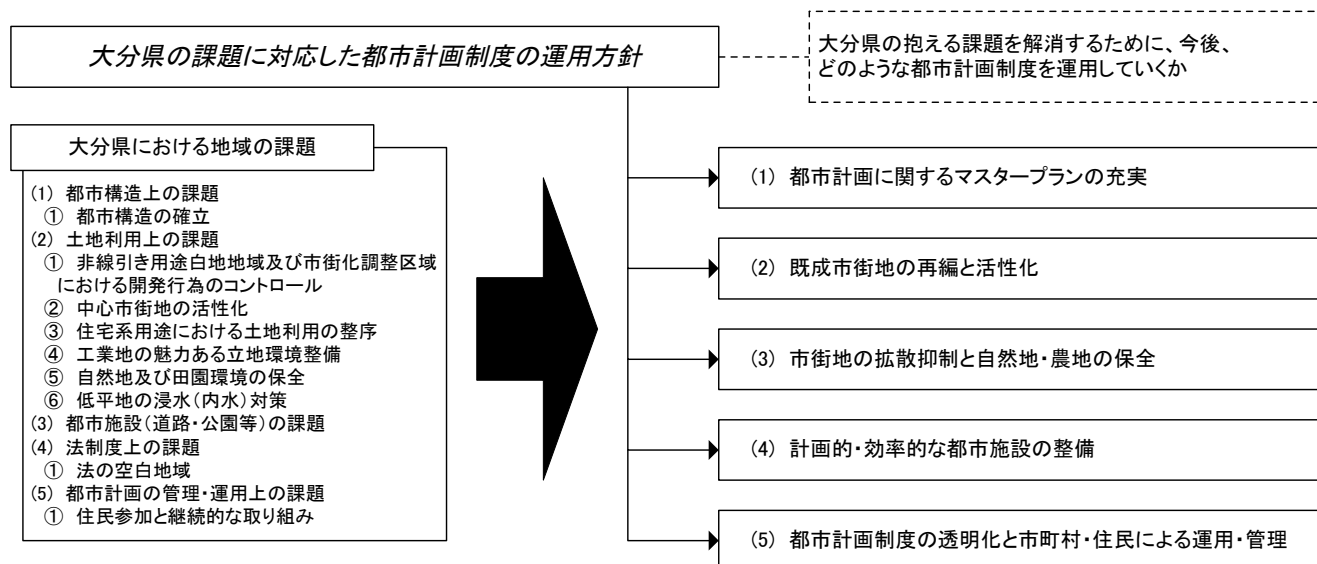
都市計画制度は専門的で複雑な制度であるため、住民・関係者に十分に理解されているとはいえない状況にあります。そして、都市計画制度の仕組みや基準が不透明であっては、制度運用の結果に対して、住民・関係者が不満や不公平感を抱くことにもつながりかねません。

そこで本県では、大分県として都市計画制度をどのように運用していくかという方針を示すとともに、個々の都市計画制度の内容・効果や指定基準等についても具体的に示し、制度そのものの周知徹底を図っていきます。

また、地域住民等による都市計画への提案に対しては、法令等によって定められた基準や「大分県の都市計画の方針」に基づいて、公正に決定または変更の判断を行い、その検討経過と結果についても広く周知を図ることとします。

3 大分県の課題に対応した都市計画制度の運用方針

都市計画制度を運用していく視点から地域の課題（「Ⅲ 本県の都市及び都市計画の現状と課題」参照）を捉え直すと、次のように対応していくことが必要であるといえます。



(1) 都市計画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

長期的観点に立った都市づくりを円滑に進めていくには、市町、住民、そして関係機関に対して、本県がどのような都市を創ろうとしているのかという姿勢を積極的に示していくことが必要です。

都市計画区域マスタープランは、県土の将来像を示すとともに、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。そこで、都市計画区域マスタープランの内容及び役割をより明確にし、実効性のあるプランとして充実化を図っていきます。また、市町や住民の意向、そして社会経済情勢等の変化を反映しながら適宜見直し・充実を図り、時代の変化によって計画内容が形骸化することのないよう努めます。

なお、市町村合併などにより、都市構造そのものが再編される場合については、必要に応じて新規策定または見直し等を行い、あらためて都市の将来像等を示すものとしします。

② 市町村マスタープランの策定促進

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。また、市町村マスタープランは、住民及び住民に最も近い自治体である市町村が自らの地域の将来像について考え、それを都市計画として実行していくためのあるべき姿を示すものです。

近年、市町に決定権限の多くが委譲され、住民参加・住民主導によるまちづくりを進める必要性が一層高くなっていることから、市町村マスタープランの担う役割は非常に大きく、未策定の市町については、今後積極的に策定に向けた取り組みを進めることが望まれます。

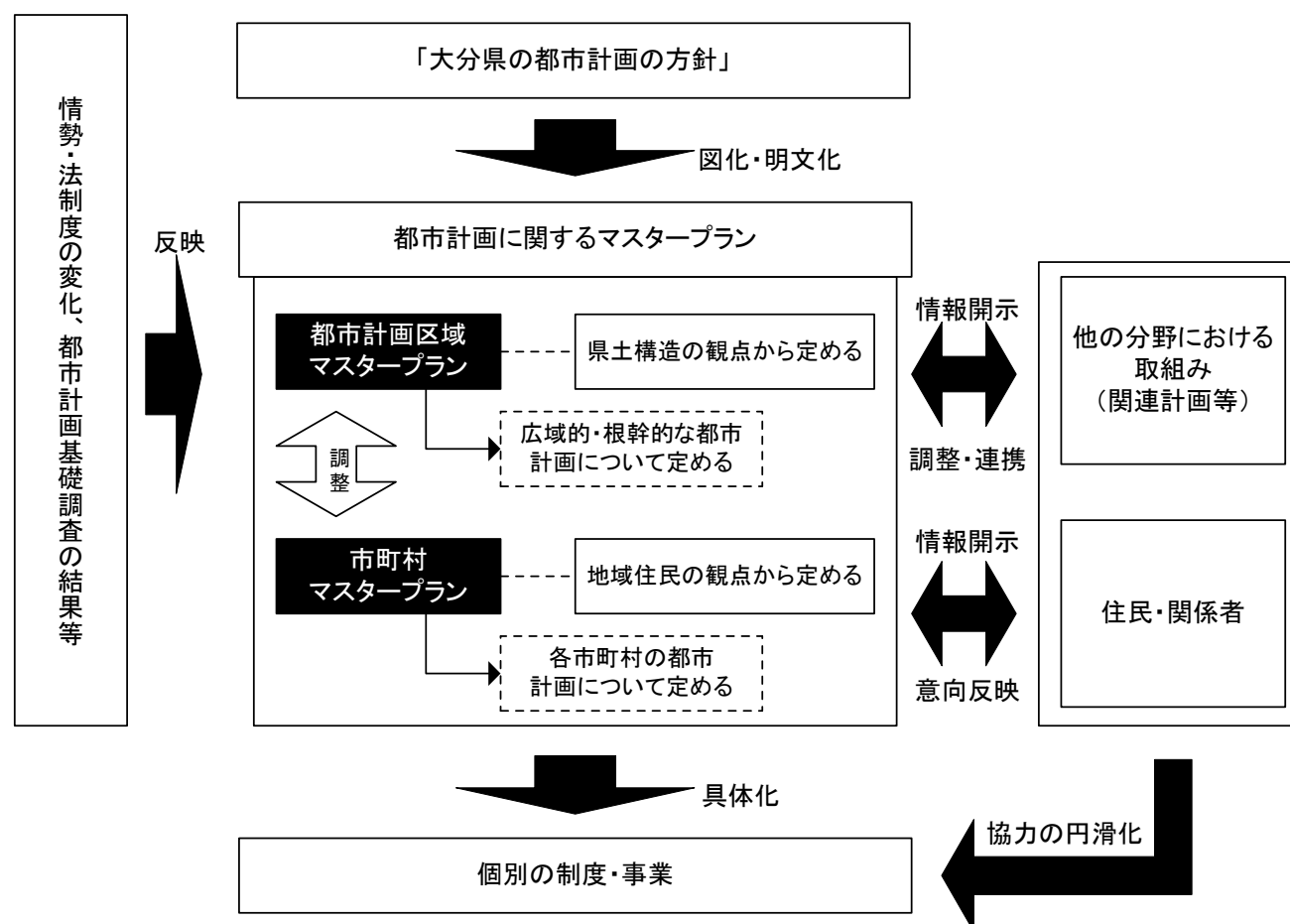
ただし、市町村マスタープランと都市計画区域マスタープランの役割や内容については重複する部分も多いことから、都市計画区域マスタープランとの調整を十分に図りながら策定することが必要です。

③都市計画に関するマスタープランと個別事業との連動

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、その都市にとってどうしても必要である内容については、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。

◆都市計画に関するマスタープランの位置づけ



(2) 既成市街地の再編と活性化

① 中心市街地における都市機能の維持・向上

本県では大小都市を問わず郊外への外延化が進んでおり、その一方で中心部における人口減少（または空洞化）がみられます。しかし、都市と農地に対するこれまでの投資を顧みることなく、新たな開発地に対して財源を投入することは、都市づくりの面で非効率的であり、さらには、それぞれの都市が培ってきた個性や貴重な自然資源を荒廃させるという点で将来に大きな禍根を残すこととなります。

さらに、これから迎える少子高齢社会、また求められる循環型社会にあっては、日常的に必要な都市機能が歩いて行ける距離に集積しているようなコンパクトなまちづくりを進めていくことが必要です。

そこで本県では、都市の再編・高度利用を誘導・促進するための各種都市計画制度を運用し、都市中心部における商業業務機能、居住機能を向上させることで人々の都心への回帰・定住を促進するものとします。

都市中心部については、高度利用地区、特定街区や、特例容積率適用区域などの制度を積極的に運用するほか、未利用地や跡地における規制の見直し・緩和についても検討するなど、都市再生に対する民間の投資意欲の増大に努めます。

また、不良な街区が形成されている区域や、木造老朽家屋が密集しているような区域については、土地区画整理事業、再開発事業等の市街地開発事業によるリニューアルを進めるものとし、必要であれば促進区域の指定も検討していきます。

そのほか、道路・公園・下水道などについては、都市の生活快適性を向上させるために不可欠な施設ですので、各種制度・事業を運用しながら、また、民間資本の活用などについても考慮しながら柔軟に取り組みを進めていきます。

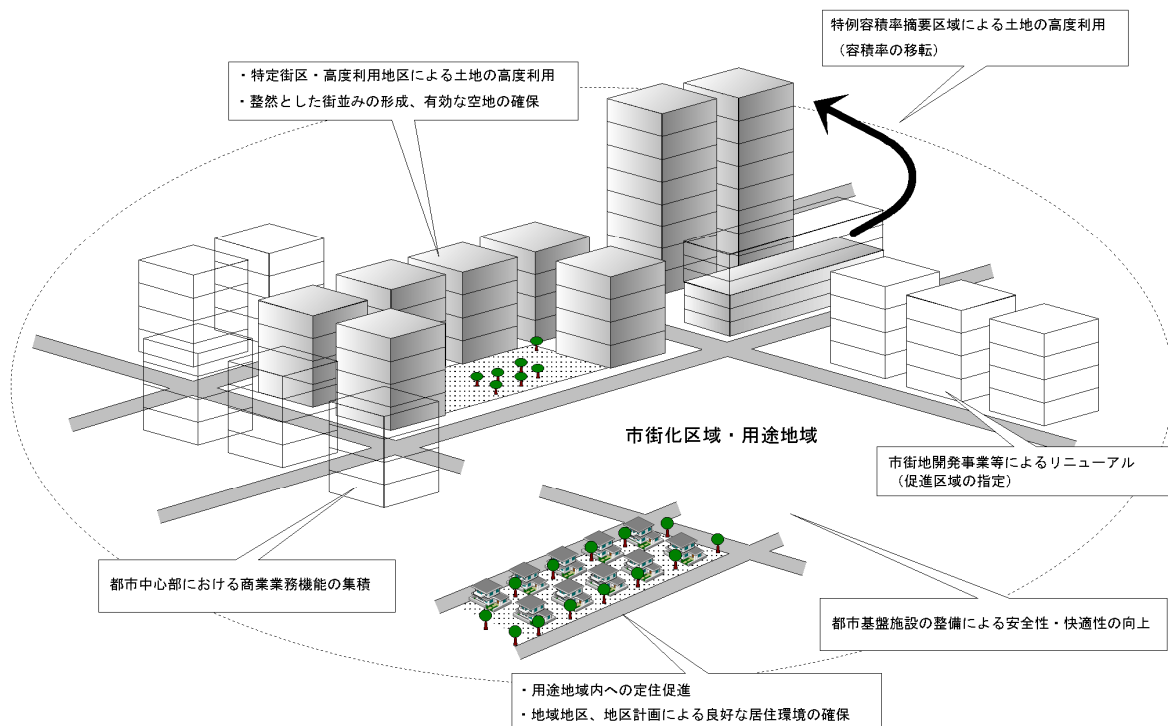
② きめ細かな用途地域等の指定

良好な居住環境の確保や業務の利便性向上を図るためには、適正な土地利用や密度を誘導するための用途地域が適切に指定されることが望まれます。しかし、実際には、現状の土地利用を容認するために比較的緩やかな規制内容の用途を指定するケースや、それによって用途の混在が居住環境の悪化等につながっているケースもみられるのが現状です。

今後、用途地域等の指定は、都市計画に関するマスタープランで掲げた将来土地利用との整合に配慮しながら行うものとし、各地域の目指す都市形態が実現されるような用途地域への見直しを進めていくものとします。また、地区計画や、特別用途地区等その他の地域地区を重層的に指定することにより、地域の特性に応じたきめ細かな土地利用の規制・誘導を行っていきます。

特に、区域区分を行わない都市については、秩序ある都市的土地利用を実現する必要がある区域、さらに、他法令による土地利用規制の緩やかな区域を対象として、適切な用途地域を指定することが必要です。ただし、用途地域は市街化区域に準ずる性格と効果を持つため、本来都市的な土地利用を想定すべきでない区域まで用途地域を指定し、結果として過大な都市的土地利用が発生させることのないように配慮する必要があります。

◆土地の高度利用、適正な土地利用誘導のイメージ



③総合的なまちづくりメニュー集(案)の作成

既成市街地の再編・活性化は、公共による取り組みだけでは不可能であり、都市基盤だけを整備すれば解決する問題でもありません。また、現在の制度・事業は多岐に及んでおり、非常に複雑なものとなっているため、これらを十分に理解し、効果的に活用するには、高度な能力と経験とが要求されることとなります。

そこで本県では、既成市街地の再編・活性化に対する取り組みの円滑化を図ることを目的として、ソフト・ハードの両方にわたって公共・民間が採択可能な制度等を整理した総合的なまちづくりメニュー集を作成し、県・市町・民間がそれぞれのニーズ又は役割に応じた的確かつ効果的な制度を活用できるようなシステムを構築していくものとします。

(3)市街地の拡散抑制と自然地・農地の保全

①都市の実態に応じた都市計画区域等の指定

山地が大半を占める本県では、部分的な都市計画区域の指定がなされており、都市計画区域外に位置する領域が非常に広いという特徴があります。

しかし、人々の日常生活圏が拡大し、道路網の整備が都市の外延化にさらに拍車をかけていることから、都市計画区域外であっても都市的な土地利用が拡大しており、規制が緩やかなためにかえって開発等を誘発する可能性も指摘されています。言い換えれば、都市計画が扱う「都市」そのものの捉え方について考え直すことが必要になっているといえます。

そこで本県では、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については、区域の拡大・再編等によって都市計画区域に含め、計画的な整備・開発・保全を講じていくものとします。さらに、今後、目指すべき都市構造を実現する上で、都市計画区域として扱うことが適当であると判断された場合についても同様の措置を講じていきます。

なお、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、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に努めます。

②白地地域における開発の規制と誘導

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・自然地という減り張り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、無秩序な開発を規制・誘導し、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、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っては、都市規模にかかわらず区域区分を実施することが必要です。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、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ます。

また、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。

③都市計画制度による自然地・農地の保全

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。

(4)計画的・効率的な都市施設の整備

①地域の実情に応じた都市施設の計画的配置

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。

②必要性・優先性の高い都市施設への重点的整備

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。

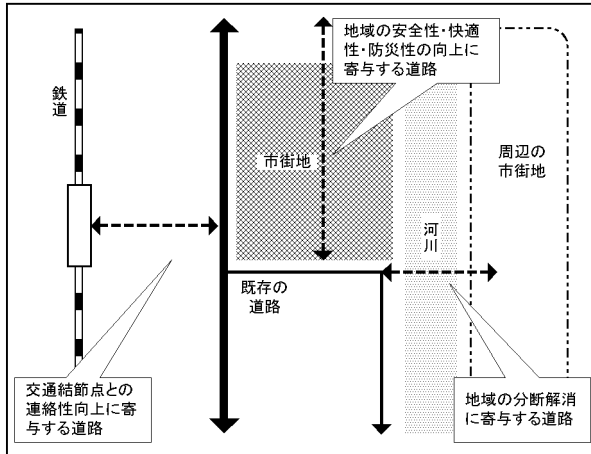
このうち①については、整備によって安全・快適な都市生活が提供されるほか、事業の緊急性、または直接効果、波及効果が高いことから、優先的に整備すべき都市施設です。また、②については、県土構造上もしくは都市構造上から見て必要性の高い都市施設であり、市町村合併後の円滑な都市運営を確保する上で必要な都市施設などもこれに該当します。

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した方がよいと考えられます。

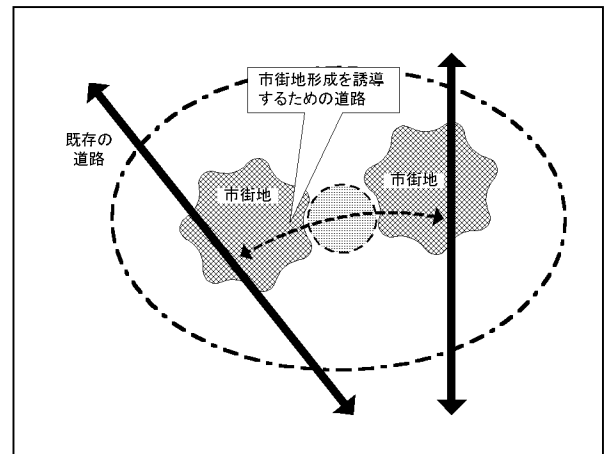
そして、これら重点的に整備すべき都市施設については、マスタープランにも明確に位置づけ、住民も含めて進捗管理を行うなど、事業に対する関係者間の調整・連携の強化に努めます。また、事業費拠出の可能性も踏まえて整備プログラムを策定し、整備の優先順位に応じて計画的かつ効率的に整備を進めていくものとします。

◆役割等からみた都市施設（道路）の分類

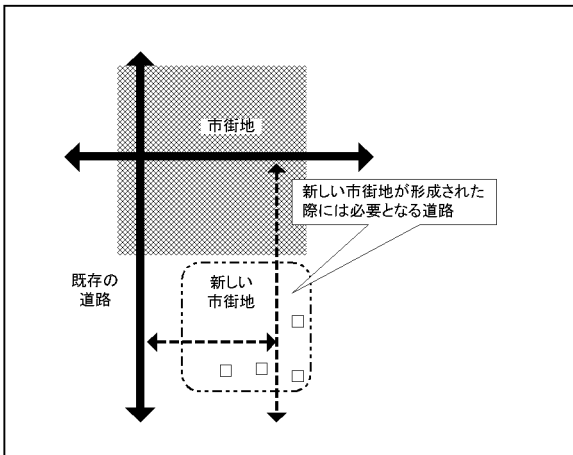
【現在の問題を解消するために計画されたもの】



【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】



③情勢の変化に応じた計画の見直しの検討

本県では長期間未着手となっている都市施設が多く、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。

(5)都市計画制度の透明化と市町・住民による運用・管理

①都市計画に関する情報の開示

計画的かつ効率的な都市整備を実現するためには、個々の制度・事業間の調整、さらに住民・関係者の円滑な合意形成が不可欠となります。そのためには、マスタープランに記載された将来像について広く周知を図り、関係者間でそれを共有しあうことが必要です。さらに、都市計画制度の目的と内容、さらにそれを決定し運用する主体についても広く開示し、各種制度や事業を実施する必要性や妥当性についても説明していくことが必要です。

県では今後もインターネットをはじめとする情報ツールを活用して広く都市計画に関する情報の開示を行っていきます。また、各市町による情報開示に対しても適切な支援を行うものとしします。

②市町主体の都市計画策定の支援

地域の実情に応じてきめ細かに都市づくりを進めるには、地域住民にとって身近な市町が住民意向を反映させながら計画を策定し、それを住民とともに実行していくことが望まれています。そのため、近年、市町に対して権限委譲が進みつつありますが、その一方で、住民へのアカウンタビリティ（説明責任）も不可欠となっており、今後は、高度で専門的な計画策定能力、及び説明能力が市町に対して求められることとなります。

本県では、県が広域的な都市整備の方向性を決定するとともに、地域の課題を解消するために運用すべき都市計画制度を提示し、各市町はそれらをもとに具体的な都市整備方策を決定し実行していくという役割分担を基本とします。

また、各市町が何らかの制度・事業を運用する、または運用しないと判断した際、周辺の都市に対して影響を及ぼすことが予想される場合、県は市町に対して適切な指導を行うとともに、広域間の調整を行います。さらに、市町の権限強化に見合った能力向上を図るため、県は都市計画制度に関する情報提供をはじめ適切な支援を講じていきます。

③計画・事業の段階に応じた住民参加

近年、住民自らが都市づくり、都市計画に対して積極的にかかわっていきこうという動きが広がりつつあります。都市計画の決定・変更に対して住民等から提案を行うことが可能となったことから、今後、住民によるまちづくりはますます重要となり、しかも実効性を伴うこととなります。

また、都市計画は、本来、その都市に居住する住民の利便性等を向上させることを目的としています。したがって本県では、計画の立案及び実行にあたって、地域の住民の意向を十分に反映することを原則とします。

しかし、一部の利害関係者によって本来あるべき計画が変えられてしまうケース、地域と無関係な住民が勝手な口出しをするケース、意見が対立して解決の糸口が見いだせなくなるケースなど、住民参加によるマイナス面の影響についても十分に考慮する必要があります。そのため、計画・事業の段階やその影響・効果の及ぶ範囲に応じて、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します。

4 個別の都市計画制度の運用方針

(1) 都市計画区域の指定に関する方針

都市計画区域の指定により期待される効果としては、開発許可制度の適用による開発行為の制限、土地取引の届出の義務づけによる土地利用目的の審査などによって開発を誘導・規制できること、そして地域地区等の指定、都市施設の整備などによって計画的な都市整備が可能となることがあげられます。

本県の都市計画区域は、県土全体からみて、また人々の行動圏からみて部分的・局所的な指定がなされているものの、主な都市活動が行われている区域や平坦地の大部分は既に都市計画区域に指定されているという特徴があります。

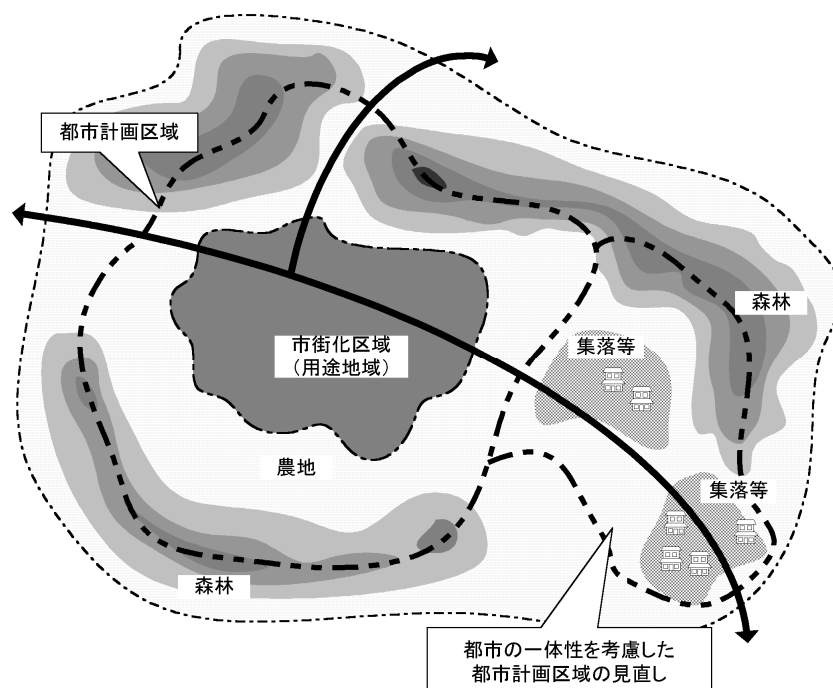
今後は、都市計画区域外において一様に急激な市街化が進む可能性は低いものと考えられますが、社会・経済活動等による局部的な開発の進展の可能性もあります。また、市町村合併による土地利用規制の不均衡も生じています。このため、都市計画区域とその周辺の都市的土地利用の動向を見据え、歴史・文化など地域の実情も踏まえて、一体の都市として総合的に整備、開発、若しくは保全する必要がある区域については、都市計画区域の指定または変更を適切に行っていくこととします。

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。

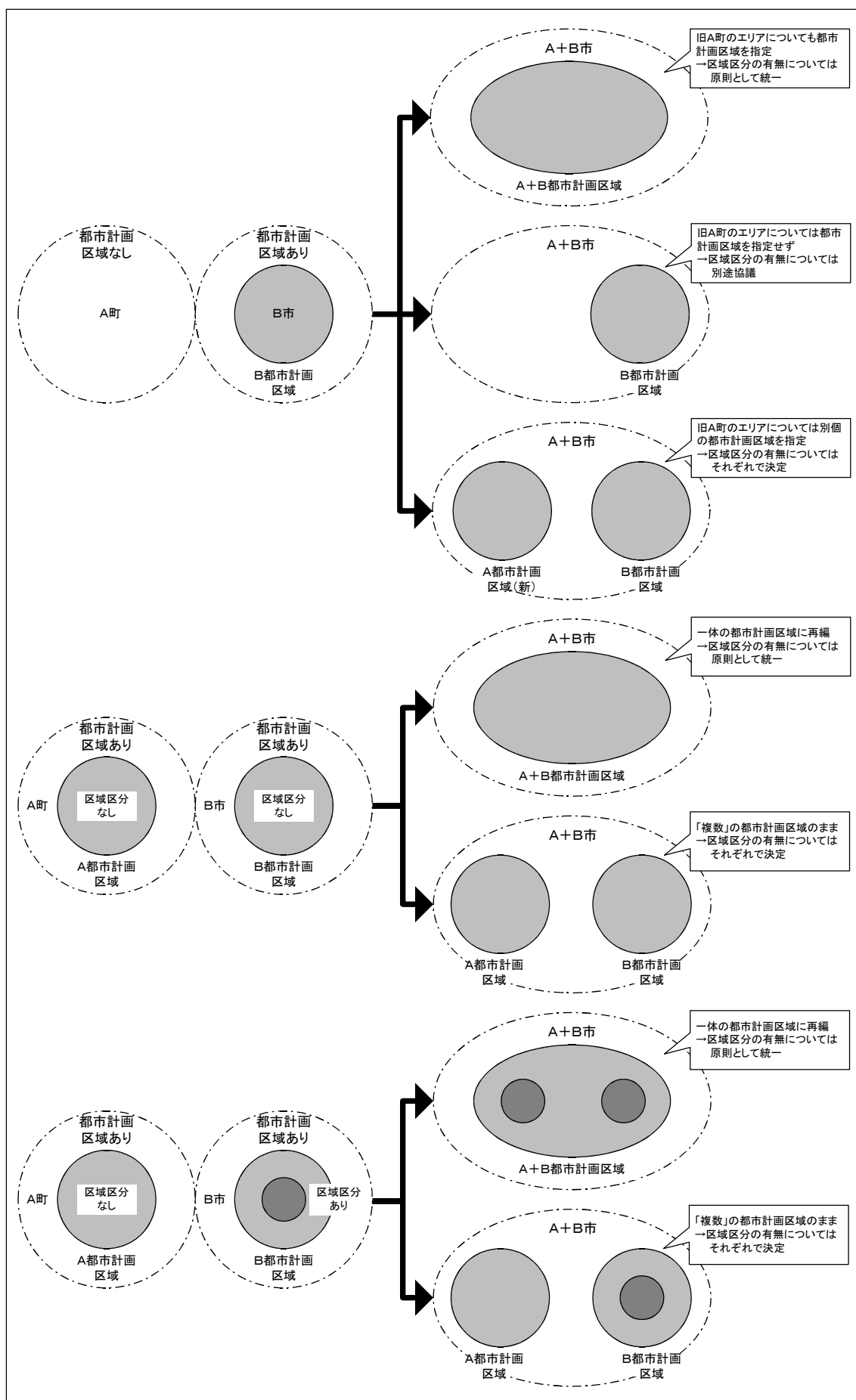
農振法や自然公園法等によって土地利用が規制されている地域においては、これらの法の趣旨を踏まえ、適切な土地利用が図られるよう関係機関と十分連携をとって、場合によっては都市計画区域に含めていくことも検討します。

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。

◆都市計画区域の見直しのイメージ



◆ 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

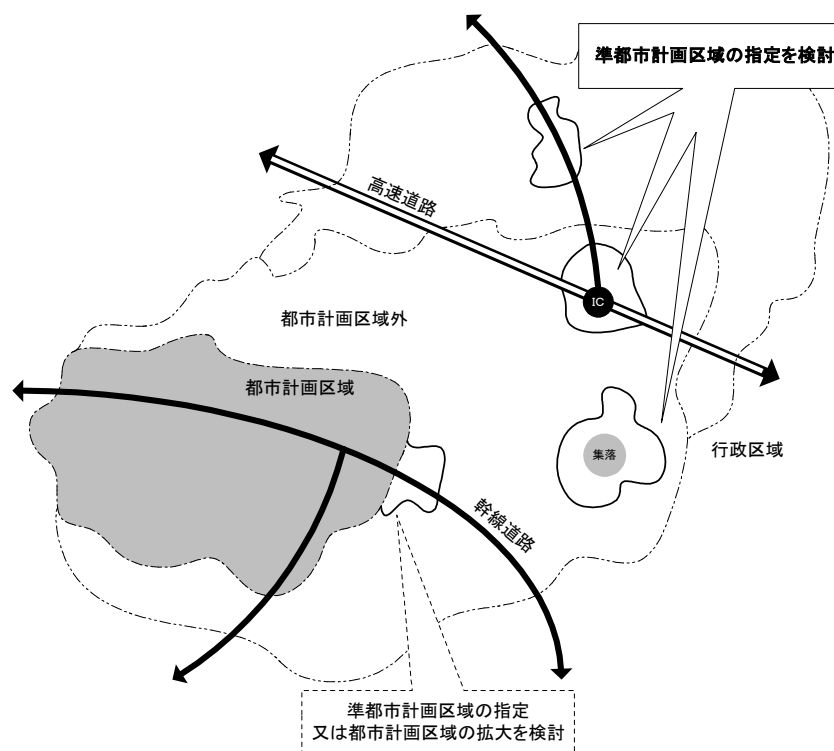
準都市計画区域は、都市施設をはじめとする積極的な整備又は開発は行わず、農地を含む土地利用の整序又は環境の保全を目的とし、地域地区だけを定めることができる制度であり、指定することによって開発許可制度の適用や大規模集客施設の立地規制など、都市計画区域に準じる効果が発揮されます。

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。

具体的には、森林法や自然公園法など他の法令による土地利用の規制がなされている区域は指定しないこととします。一方、それらの区域以外では、交通の利便性が高く、地形的にも開発が容易と想定される区域を中心として指定を検討し、特に、今後も人口が増大する区域の周辺や大規模集客施設などの立地が予想される区域については、積極的に指定を行うこととします。

また、計画的な開発誘導や良好な居住環境保全等を目的として、土地利用の整序を図ることが必要とされる区域においても指定を検討します。あわせて、急峻な山地部など、今後も大規模集客施設などの立地が想定されない区域については、準都市計画区域の指定による効果が低いことから、指定しないこととします。

準都市計画区域の指定は、広域的な観点から指定する必要があるため、地域の実情や市町が描く将来の都市像を踏まえ、関係市町とも協働して検討を進め、関係機関と十分連携をとって、積極的に制度を活用することとします。



◆準都市計画区域の指定のイメージ

(3)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)の立地が、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^(※4)」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。

「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、大規模集客施設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。

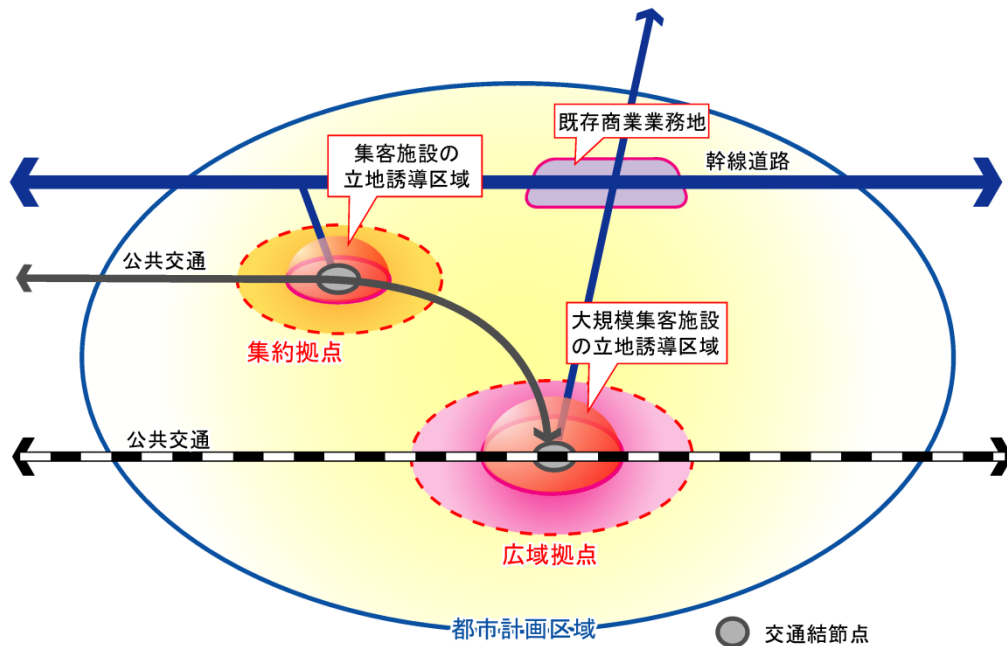
(※1) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

(※2) 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

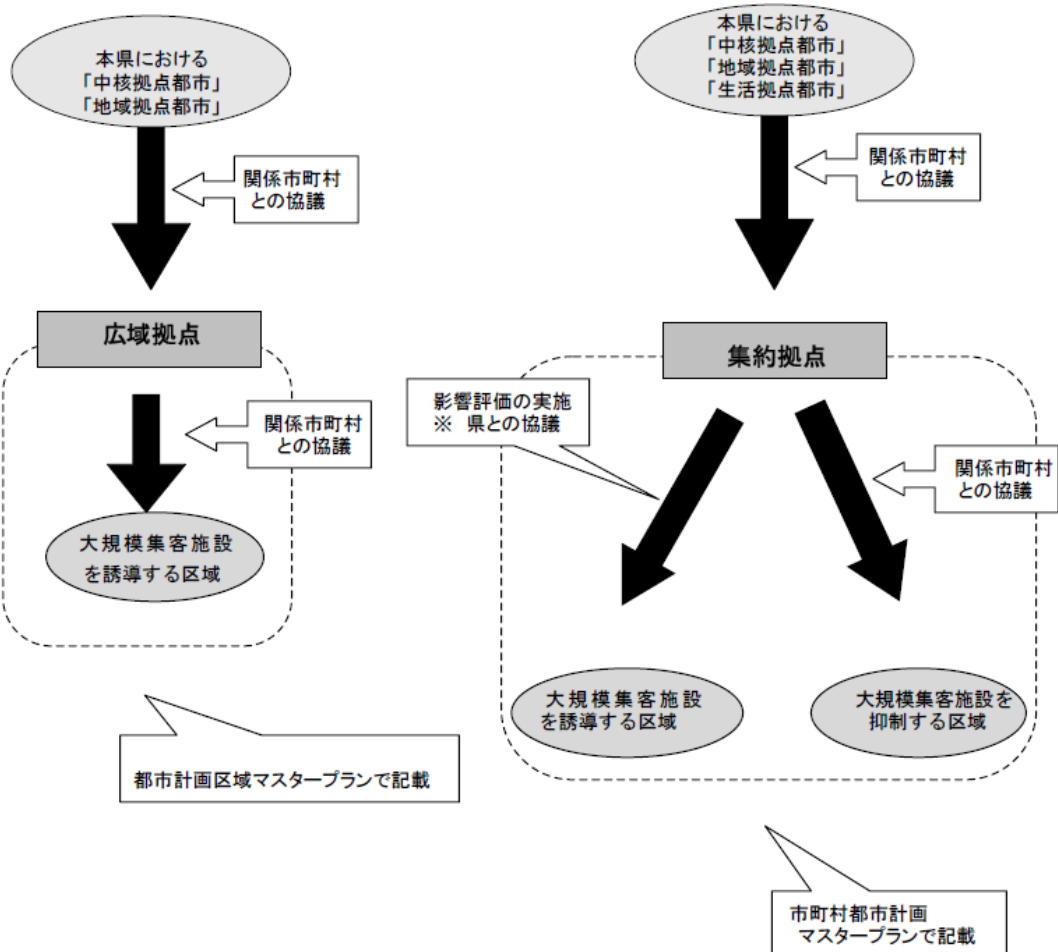
(※3) 集約拠点のうち1つの都市を越えて広域的に利用される拠点
(大分・別府・中津・日田・佐伯に設定)

(※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



(4) 区域区分の設定に関する方針

区域区分制度は、都市計画による規制・誘導の根幹をなす制度であり、無秩序な市街地の拡大の防止、計画的な都市基盤の整備、そして都市周辺の優良な自然環境等の保全などを目的として運用するものです。県内では、大分市・別府市において区域区分を行っており、これまで一定の成果を上げてきたといえます。

今後、本県では、まとまりのあるコンパクトな市街地の形成、自然環境の保全、そして、効率的な都市施設の整備などが、これからの都市づくりを進める上での基調となります。こうした方向性は、区域区分制度の趣旨に合致するものであり、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」必要がある都市については、区域区分の指定を行うことが必要と考えられます。

したがって、現に無秩序な市街化が進展している、または予想される場合、さらに、その無秩序な市街化を放置することで県土の健全な発展が阻害されるような場合については、従来の設定義務づけの基準であった人口10万人を超えない規模の都市であっても、新たに区域区分を行うことを検討します。

しかし、1本の線によって分けられた区域の内側と外側で土地の利用自由度が大きく異なり、結果として地価の格差も生じることから、区域区分の設定や見直しに際して、土地所有者等の意向調整に相当の時間と労力を必要とすることも指摘されています。また、既存宅地制度（平成12年の法改正により廃止）をはじめ、市街化調整区域であっても一定の開発行為を許可することが可能であったため、区域区分制度の実効性そのものが問われるような状況も一部にみられました。

区域区分を指定するにあたっては、こうした問題を軽減させるような措置を併せて講じることも検討します（市街化調整区域内における開発許可の立地基準の見直しなど）。また、地域の実情等によって区域区分の指定が困難であると判断される場合は、これに代わる措置を講じることとします（特定用途制限地域の指定など）。

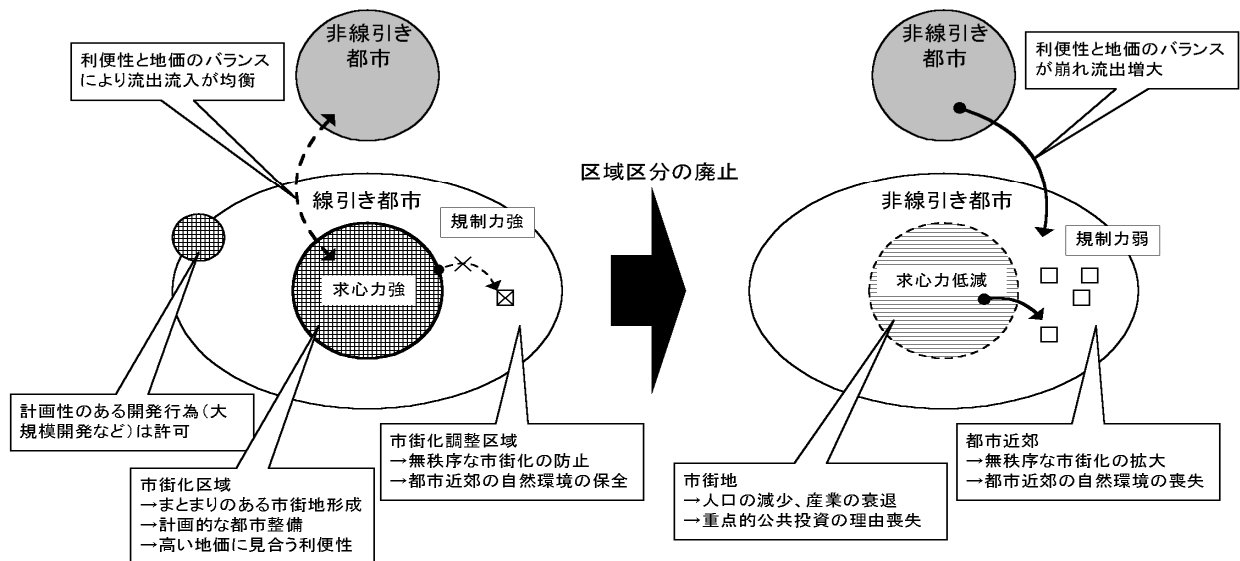
ア) 区域区分を設定している都市計画区域について

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り、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



イ) 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、人口は減少していくことが予測されており、今後も全体人口が増加すると予測されているのは、大分市をはじめとする一部の市町だけです。

しかし、全体人口が横這いから減少であっても、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・建築を招く求心力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

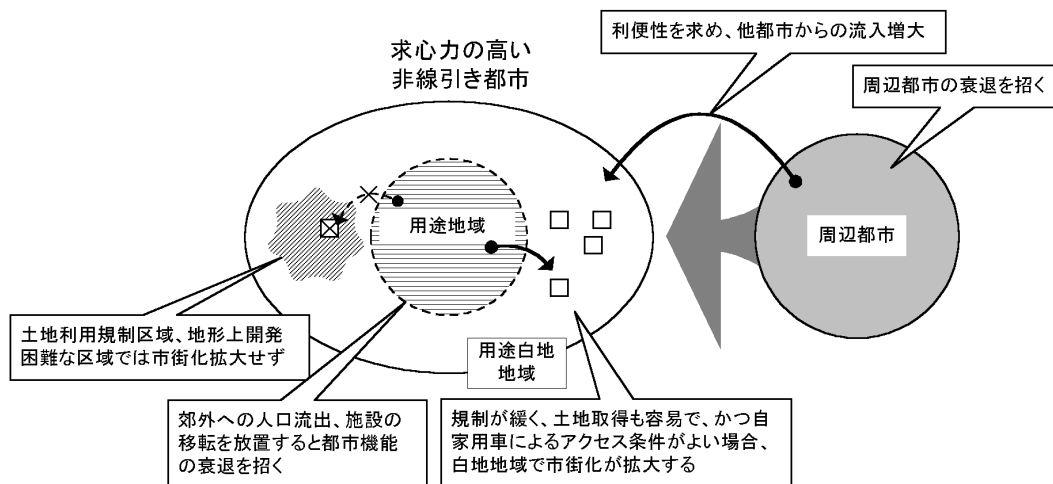
条件２：都市の求心力が高い場合

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調整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

◆ 求心力の高い都市で無秩序な市街化が進むパターン

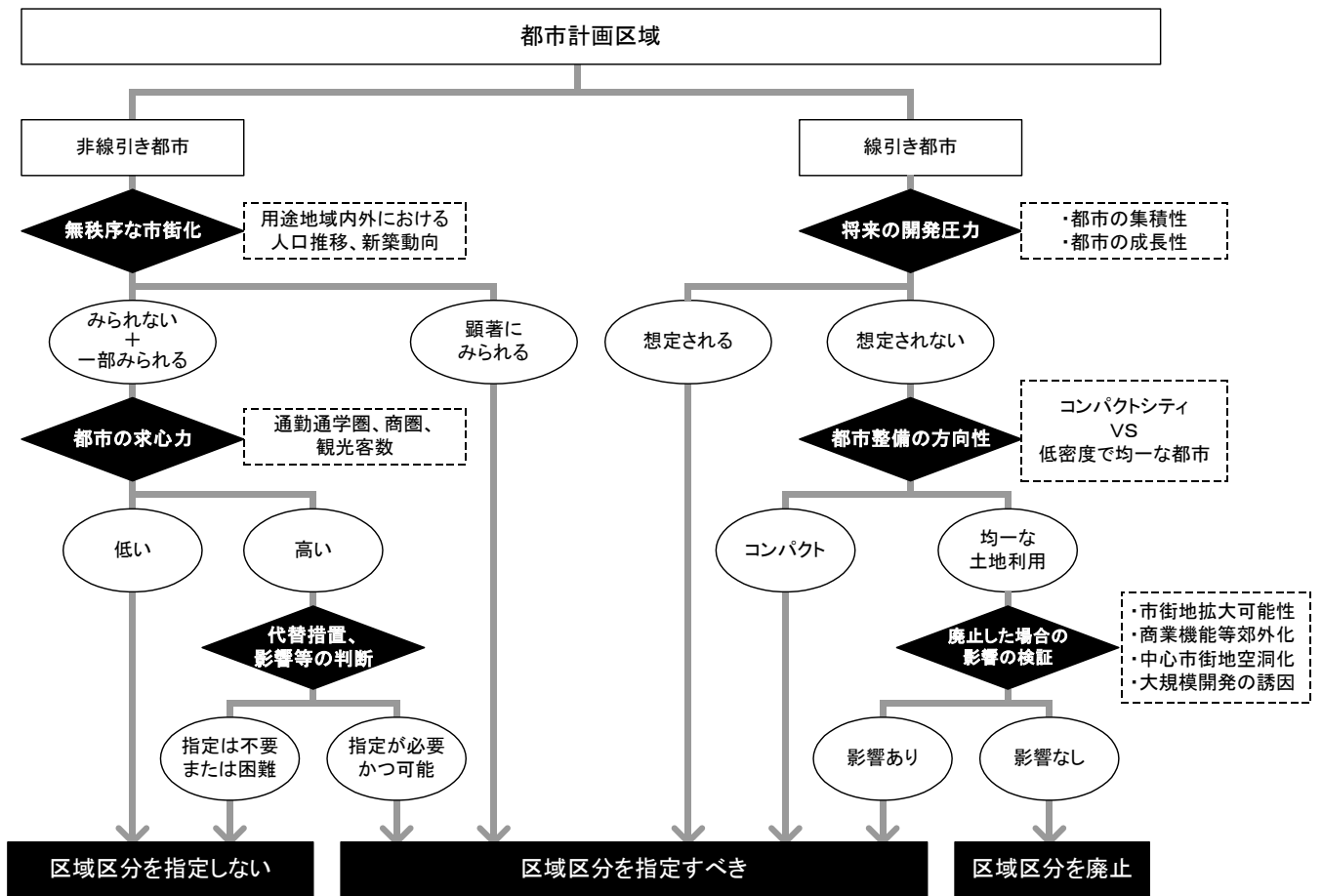


なお、上記の条件に該当する場合であっても、区域区分の指定が当該都市または周辺都市の健全な発展などに対して悪影響を及ぼすことが想定される場合は、区域区分を行わないものとします。この場合は、区域区分に代わる他の制度等によって無秩序な市街化の防止を図ることが必要となります。区域区分による悪影響としては、以下のようなものが考えられます。

- 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当であって、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。

◆ 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、土地利用計画の基本となる制度であり、建築物の用途、形態、密度等に関する規制を定めることにより、良好な市街地の形成と、住居・商業・業務・工業等の様々な機能の適正な配置を誘導することを目的とします。

本県では、区域区分を定めない都市計画区域であっても、市街地形成を誘導すべき地域については積極的に用途地域の指定を行うものとします。ただし、用途地域は市街地に準ずる地域として位置づけられることから、必要以上に過大な用途地域指定を行わないことが望ましく、白地地域において無秩序な市街化が想定される土地については、特定用途制限地域、地区計画等による開発コントロールや、他法令による土地利用規制の可能性についても十分に検討した上で指定することが必要です。

具体の用途地域の指定または見直しにあたっては、マスタープランにおける将来都市像、さらに土地利用現況や開発プロジェクト等の動向等を踏まえて、適切な用途及び建ぺい率・容積率等を選択するものとします。さらに、必要に応じて特別用途地区、高度地区、高度利用地区、地区計画等を併せて指定することにより、地域の特性に応じたきめ細かな用途規制を行っていきます。

なお、用途地域の内外で市街地の整備水準にそれほど差がみられず、しかも白地地域の規制が緩やかな場合、用途地域指定に伴う規制が地域住民の不満・不公平感を招くことも想定されます。こうした場合、用途地域外においても適切に土地利用規制を講じていきます（特定用途制限地域や風致地区等の指定、開発許可基準の強化、形態規制の強化など）。一方、用途地域内については、一層の利便性・快適性の向上を図るために、都市基盤施設の整備等を優先的に進めるものとします。

2)特別用途地区

特別用途地区は、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。特別用途地区は、用途地域による用途制限を強化、または緩和するための制度として、市町が地域固有の理由や目的から独自の設定ができる点で、非常に有効な制度といえます。

本県では、今後、現在の用途地域制度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、また、中心市街地活性化のために郊外部の準工業地域における大規模商業施設の立地を規制する必要がある場合については、特別用途地区の指定を積極的に行っていくものとします。

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。

◆ 特別用途地区の変遷

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	

3) 高度地区

高度地区は、建築物の高さという面から用途地域を補完する制度であり、土地の有効利用促進または適正な都市規模の維持、さらに良好な都市景観の保全に対して効果を発揮する制度です。

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、建築物の高さの最高限度を定める高度地区を指定していきます。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では、建築物の高さの最低限度を定める高度地区を指定していきます。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。

4) 高度利用地区

高度利用地区は、有効な土地利用の観点からみて不健全な小規模建築物（ペンシルビルなど）の建築を抑制するとともに、建築物の敷地等の統合化、有効な空地の確保を促進するための制度であり、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。

5) 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白地地域において、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。

本県では、郊外部の交通利便性の向上に伴い大規模な商業・娯楽施設の立地が進んでおり、そのことが中心市街地の衰退に対しても拍車をかけている状態にあります。さらに、こうした集客性の高い施設が集積することによって、周辺部に新たな市街化圧力を生じさせることも懸念されています。

したがって本県では、幹線道路沿道、高速道路IC周辺など開発圧力が高い地域において、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、積極的に特定用途制限地域の指定を行っていきます。

また、白地地域への人口流出を抑制する必要がある、しかも他法令による土地利用規制も緩いために無秩序な市街化が生じる可能性がある都市については、マンションやアパートなどの共同住宅についても制限の対象とすることを検討します。

◆ 特定用途制限地域の概要

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

6) 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、渓谷、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。

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します。

7) 特別緑地保全地区

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、こうした厳しい制限の目的・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。

8) 景観地区

景観地区は、市街地の良好な景観形成を図るために定める地区であり、既に良好な景観が形成されている地区だけでなく、今後良好な景観を創出していこうとする地区にも幅広く適用できる制度です。

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。

(6) 地区計画の決定に関する方針

地区計画は、土地利用規制、形態規制、及び都市施設の配置について街区レベルできめ細かに設定する制度であり、都市の骨格を対象に計画される都市計画と個別の建築計画の中間に位置する計画といえます。

また、住民や地権者等の申し出によって定めることができることから、住民主体のまちづくりを進めていく場合に便利で効果的な制度といえます。

したがって本県では、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公益施設を担保することを目的とするもの等に限るものとします。したがって、新たに市街化を促進するような運用は原則として行わないこととします。市町

◆地区計画における制限の特例

区 分	内 容
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。

(7) 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

本県では、今後、用途地域内の高度利用と白地地域の市街化抑制を基本方針としていきます。そのため、白地地域において用途地域を上回るような高密度・高容積の建築を許容することは、都市づくりの方向性からみても望ましくありません。また、将来、市街化区域へ編入、または用途地域等を指定する際にも、周辺の建築物との不均衡が生じるため、本来あるべき用途地域の指定ができなくなる事態も想定されます。

しかし、これまで建ぺい率70%、容積率400%（一部の都市で60%、200%に強化）という規制のもとで建築が許可されてきた経緯を考慮すると、極端に強い規制をかけることは、地域の住民の不満を招くばかりでなく、既存不適格建築物を多数発生させるという結果にもつながります。

したがって、本県の白地地域においては、極力低い建ぺい・容積率を標準値として設定し、現在の土地利用の実態や近隣接する用途地域の規制内容、さらにマスタープランによる位置づけなどを踏まえながら部分的に強化値・緩和値を設定するものとします。

ア) 標準値の設定

本県では、計画的に開発された住宅団地などにおいて第1種低層住居専用地域が指定されており、非常に低い建ぺい率、容積率が指定されていますが、そのほかの住居系用途については、一般的に建ぺい率60%、容積率200%が指定されています。

また、商業系用途では、中心市街地の商業地域を除くと、建ぺい率80%、容積率200%程度であり、工業系用途では全て建ぺい率60%、容積率200%が指定されています。

◆ 用途地域内における建ぺい率、容積率制限一覧

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)

このような用途地域内の規制内容と調整を図り、区域内外の均衡を図るため、本県の白地地域内については、建ぺい率60%、容積率200%を標準的な数値として設定します。

なお、この標準基準では不適格建築物が5%を超える都市については、区域を限定して下記の緩和値を使用することが必要となります。

イ)強化値・緩和値の設定

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必要があります。

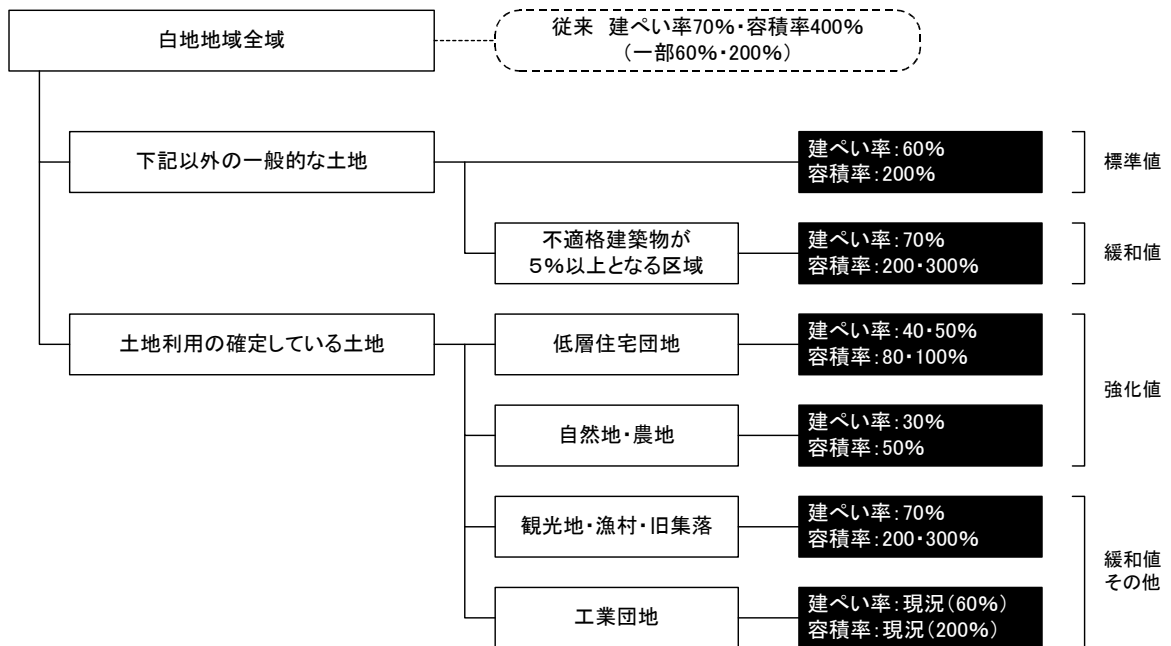
したがって、現在及び将来の土地利用からみて標準基準を指定することが適当でない場合、それぞれの土地利用に応じて強化値・緩和値の設定を行うものとします。

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。

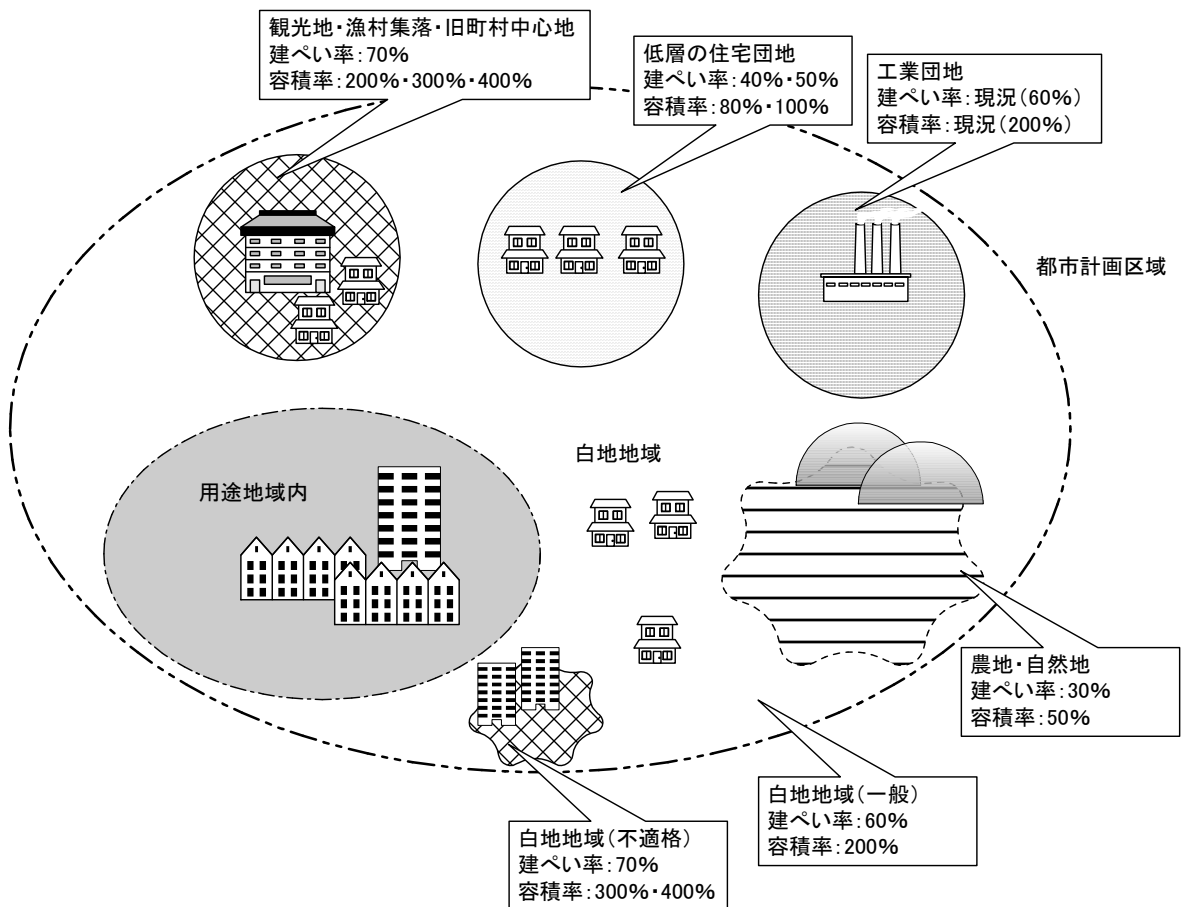
◆ 白地地域における建ぺい率、容積率（案）

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

◆ 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



(8) 都市施設の整備・見直し方針(道路・公園)

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。

