

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により、それぞれが多様で豊かな個性ある発展を遂げてきた歴史的背景から、分散的に立地しています。

一方で、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、東九州自動車道の4車線化や地域高規格道路の全線開通、東九州新幹線の整備など広域交通ネットワークの充実が図られていく中、今後の社会経済情勢においては、人口減少に対応した効率的で持続可能な都市づくりが求められ、これまで以上に都市間の協力や協働が重要になると考えられます。

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。

このため、次回改訂時には圏域ごとにとりまとめた都市計画区域マスタープラン（都市計画「圏域」マスタープラン）を策定することを見据えて、圏域整備の方針を策定するものです。

【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
- 将来的な圏域マスタープランの策定

(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

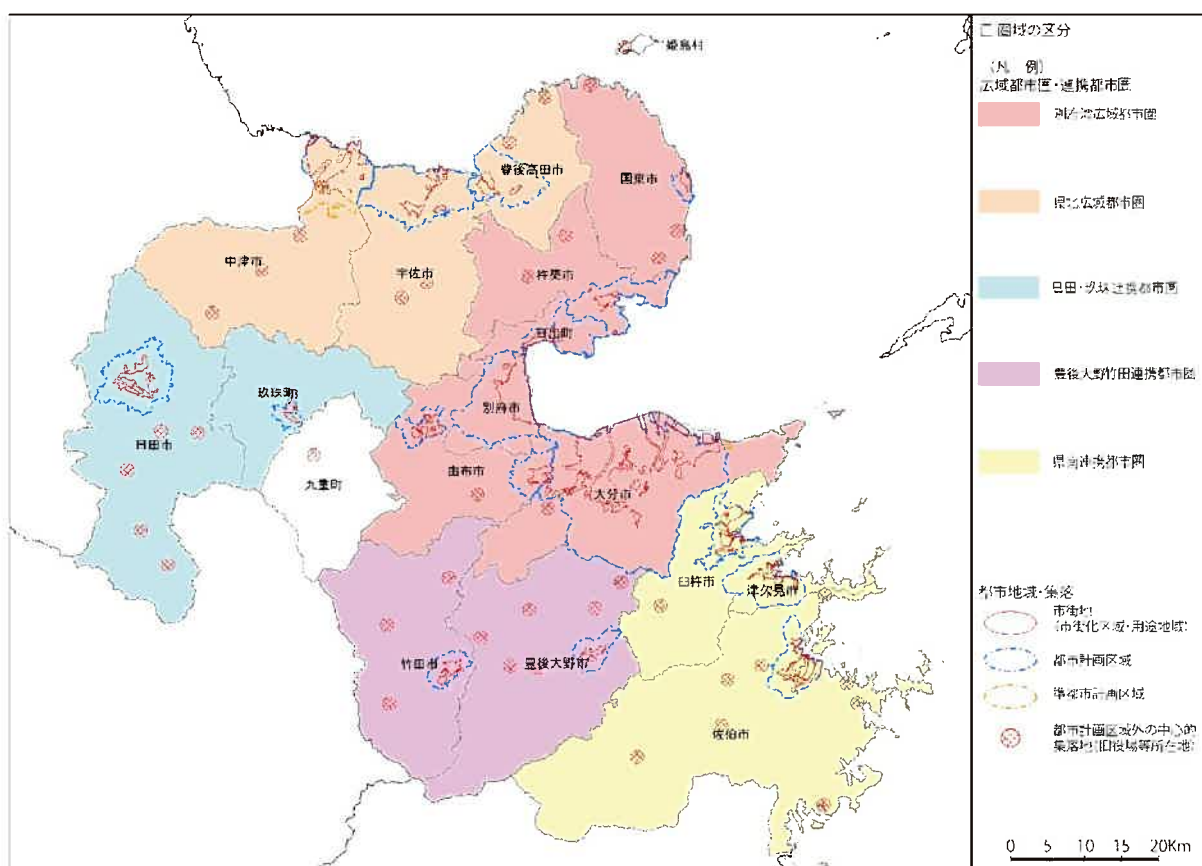
海、河川、山地、丘陵地、平地などの地形や土地利用の状況、自然のつながりの中で、現在の都市が一体的に含まれると思われる圏域となること。

○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、広域事務の状況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を構築し、安心して生活できる都市圏を目指します。

(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活かし、国際交流まで視野に入れた観光・交流の中心となる都市の形成を図ります。
- ・日出町、杵築市、国東市は、自然環境や歴史・文化資源を活かしつつ、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の形成を図ります。
- ・由布市湯布院町・挾間町は、生活都市の形成を図りつつ、貴重な自然資源や観光資源を活かし、大分市・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・研究などの多様な都市機能を各都市に適切に配置するとともに、都市機能の周辺に居住を誘導します。
- ・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。

- ・別府湾沿いの津波被害や土砂災害が懸念される市街地などについては、居住や都市施設などの都市機能の立地の抑制、避難体制を確立するとともに、施設立地にあたっては災害対策の充実を図るなど、適切な土地利用の転換を図ります。

④ 都市施設の考え方

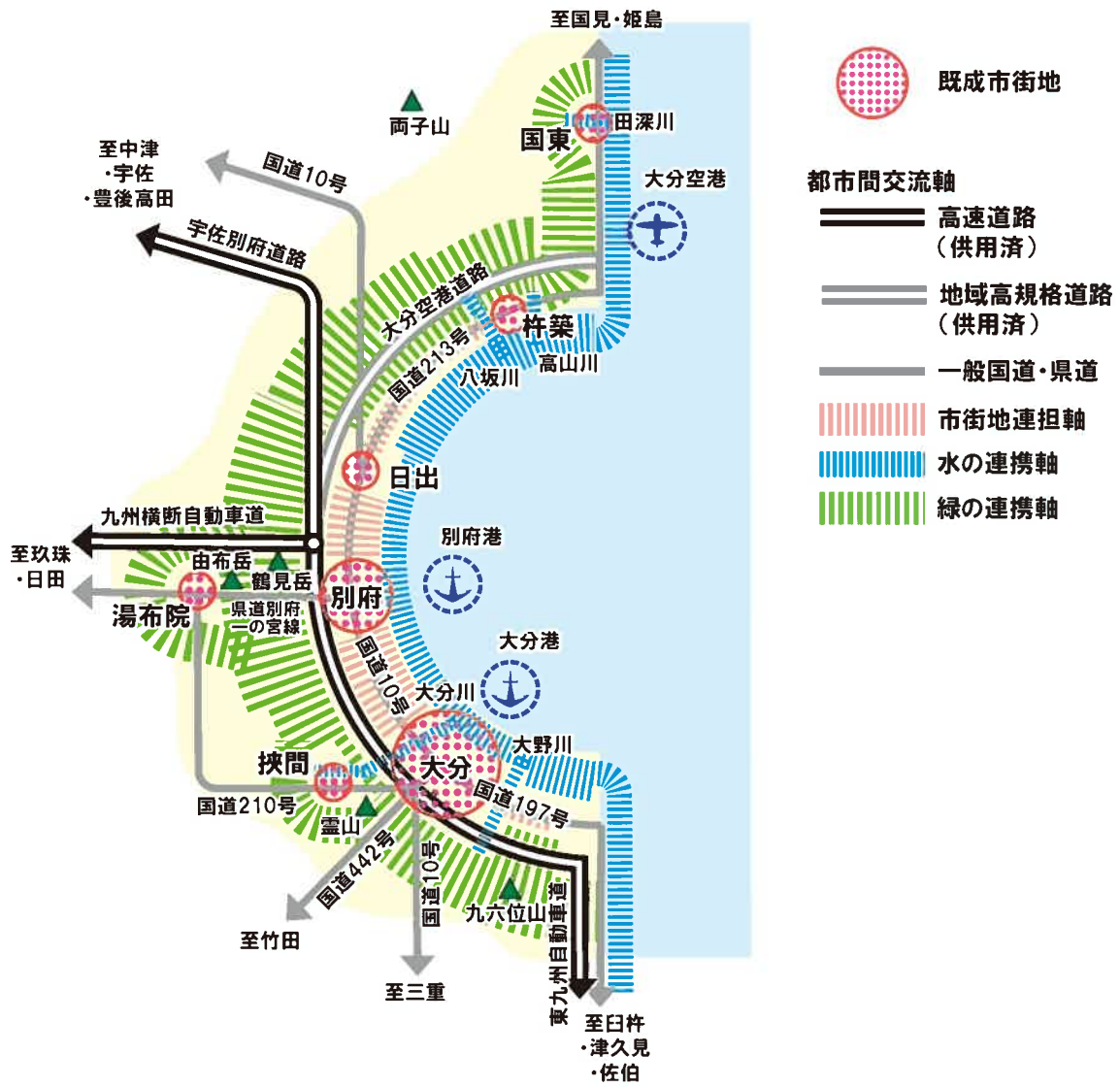
- ・都市間の交流を支える基盤として東九州自動車道及び九州横断自動車道、大分空港道路、国道10号、国道197号、国道210号、国道213号を位置づけ、必要な整備を進めます。また、庄の原佐野線など都市間交流軸から延びる支線の整備を進めます。
- ・JR日豊本線、JR久大本線、JR豊肥本線、高速バスや大分空港バス等の公共交通を確保・維持し、誰もが各拠点間にアクセスできる公共交通ネットワークを構築するとともに、情報通信技術を活用した交通需要マネジメント、自動運転や次世代型の自動車のシェアリングシステムなど、新たな交通システムの導入について関係機関と連携して検討を進めます。
- ・現在ある自然・歴史・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。
- ・別府湾と市街地の背景となる山々に代表される美しい景観を保全・形成するとともに、市街地における公園整備や市街地内農地の保全、グリーンインフラの取組を推進します。

⑤ 都市防災の考え方

- ・本都市圏は、別府湾沿いに市街地が連坦しており、南海トラフ巨大地震をはじめとした津波による被害が懸念されます。また由布市湯布院・挾間など急峻な地形に囲まれた市街地では集中豪雨等による低地の浸水、氾濫や土砂災害が懸念されます。
- ・このような区域では、土砂災害や河川浸水、津波浸水などが想定される区域等の防災情報を横断的に整理した上で、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせて、多重防御による安全性の確保に努め、強靱な県土づくりを持続的に推進します。



■ 別府湾広域都市圏の圏域構造図

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を構築し、安心して生活できる都市圏を目指します。

(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中の東九州自動車道、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、他都市との連携を強化し、多様な分野での圏域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・文化資源を活かしたゆとりとうるおいのあるライフスタイルや、豊富な観光資源を活用した都市の形成を図ります。

② 土地利用の考え方

- ・平坦地が多く、現在の農地と宅地が混在していることを踏まえ、無秩序な宅地化を抑制するとともに、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。
- ・商業と観光の一体的な振興を図りつつ、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。
- ・中津港や大分北部中核工業団地などの主要な工業集積地があることから、企業ニーズを把握しながら、産業振興に向けた適切な土地利用を検討します。
- ・災害リスクの高い区域においては、施設立地の抑制や災害対策の充実など、適切な土地利用の転換を図ります。

⑤ 都市施設の考え方

- ・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、東九州自動車道の4車線化、中津日田道路の整備促進に取り組みます。
- ・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。また、小祝鍋島線などの都市間を連携する道路の整備を進めます。
- ・路線バス及びデマンド交通などを確保・維持し、誰もが各拠点間にアクセスできる公共交通ネットワークを構築するとともに、情報通信技術を活用した交通需要マネジメント、自動運転や次世代型の自動車のシェアリングシステムなど、新たな交通システムの導入について関係機関と連携して検討を進めます。
- ・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。
- ・水辺空間や山地による美しい景観を保全・形成するとともに、市街地における公園整備や市街地内農地の保全、グリーンインフラの取組を推進します。

⑤ 都市防災の考え方

- ・本都市圏は、北側を周防灘に面し、周防灘断層帯をはじめとした津波による被害が懸念されます。また南側を山地に面した市街地では土砂災害が懸念されます。
- ・このような区域では、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせて、多重防御による安全性の確保に努め、強靱な県土づくりを持続的に推進します。

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活かした美しい山国として、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て、安心して生活できる都市圏を目指します。

(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、市街地の集積や広域道路網の活用により周辺都市・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活かした産業振興、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・生活都市の形成を図ります。

② 土地利用の考え方

- ・効率的・合理的な土地利用を目指し、必要な都市機能の誘導及び都市機能の周辺に居住の誘導を図り、盆地の地形特性を活かしたまとまりのある市街地形成を進めます。
- ・歴史的街なみや筑後川流域としての多彩な自然資源、文化資源を活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。
- ・山々に囲まれた盆地状の地形であり集中豪雨等による低地の浸水や氾濫のほか、土砂災害等の災害が懸念されるため、災害リスクの高い区域においては、施設立地の抑制や災害対策の充実など、適切な土地利用の転換を図ります。

③ 都市施設の考え方

- ・都市間の交流を支える基盤として九州横断自動車道、国道 210 号、国道 212 号、国道 387 号を位置づけ、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。
- ・JR 久大本線や路線バス等の公共交通を確保・維持し、誰もが各拠点間にアクセスできる

公共交通ネットワークを構築するとともに、情報通信技術を活用した交通需要マネジメント、自動運転や次世代型の自動車のシェアリングシステムなど、新たな交通システムの導入について関係機関と連携して検討を進めます。

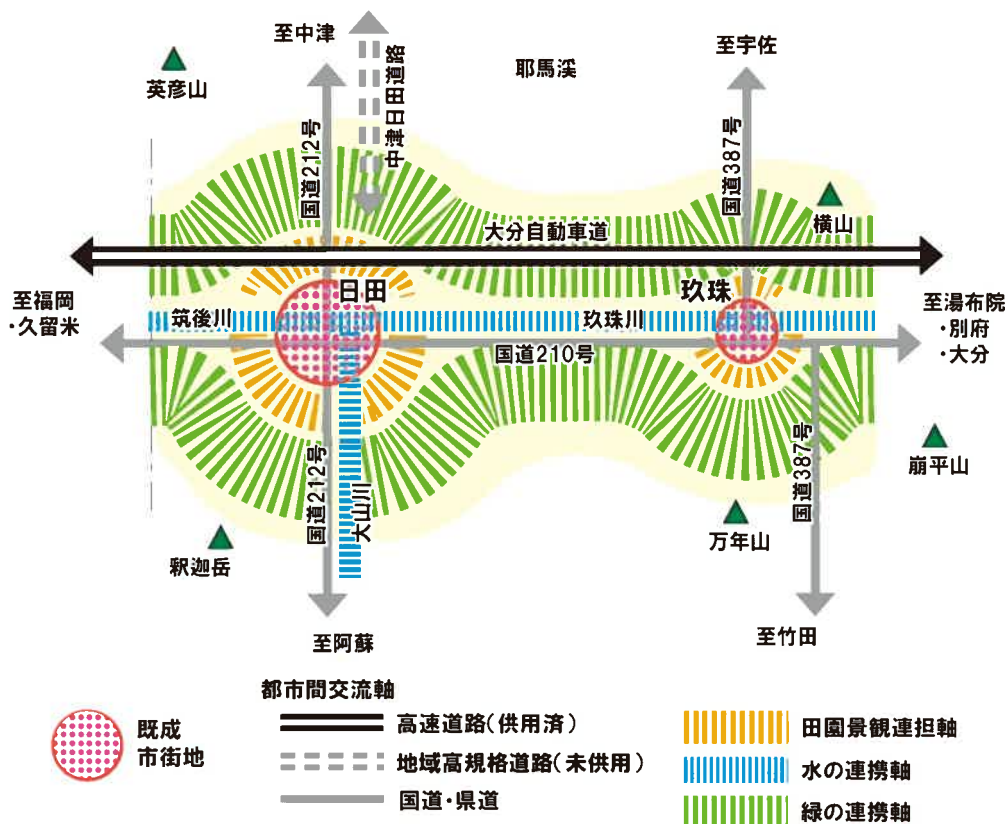
- ・市街地周辺の田園環境や丘陵地、河川等を活かした魅力あるまちづくりを目指します。

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。
- ・市街地を取り囲む山々と、市街地の中央を流れる河川によって形成される美しい景観を保全するとともに、市街地における公園整備や都市を形成する緑として必要な市街地内農地の保全、グリーンインフラの取組を推進します。

⑤ 都市防災の考え方

- ・本都市圏は、周囲を山々に囲まれるとともに、市街地中心部を河川が流れるため、豪雨時等には市街地縁辺部等で土砂災害による被害が、市街地中心部等で洪水による被害が懸念されます。また、地震発生時においても被害が懸念されます。
- ・災害が懸念される区域では、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせて、多重防御による安全性の確保に努め、強靱な県土づくりを持続的に推進します。



■ 日田玖珠連携都市圏の圏域構造図

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を構築し、安心して生活できる都市圏を目指します。

(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、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・生活都市の形成を図ります。
- ・豊後大野市三重町は、鉄道や道路網による立地特性を活かして竹田市や大分市との連携を図りながら、魅力ある中心市街地の形成、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。竹田インターチェンジ周辺など、無秩序な開発が進む可能性のある地区では、適切な土地利用への誘導を図ります。
- ・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。
- ・市街地の周囲を山地・高原が取り囲んでおり、集中豪雨等による低地の浸水や氾濫のほか、土砂災害等の災害が懸念されるため、災害リスクの高い区域においては、施設立地の抑制や災害対策の充実など、適切な土地利用の転換を図ります。

③ 都市施設の考え方

- ・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 号などの整備を進めます。

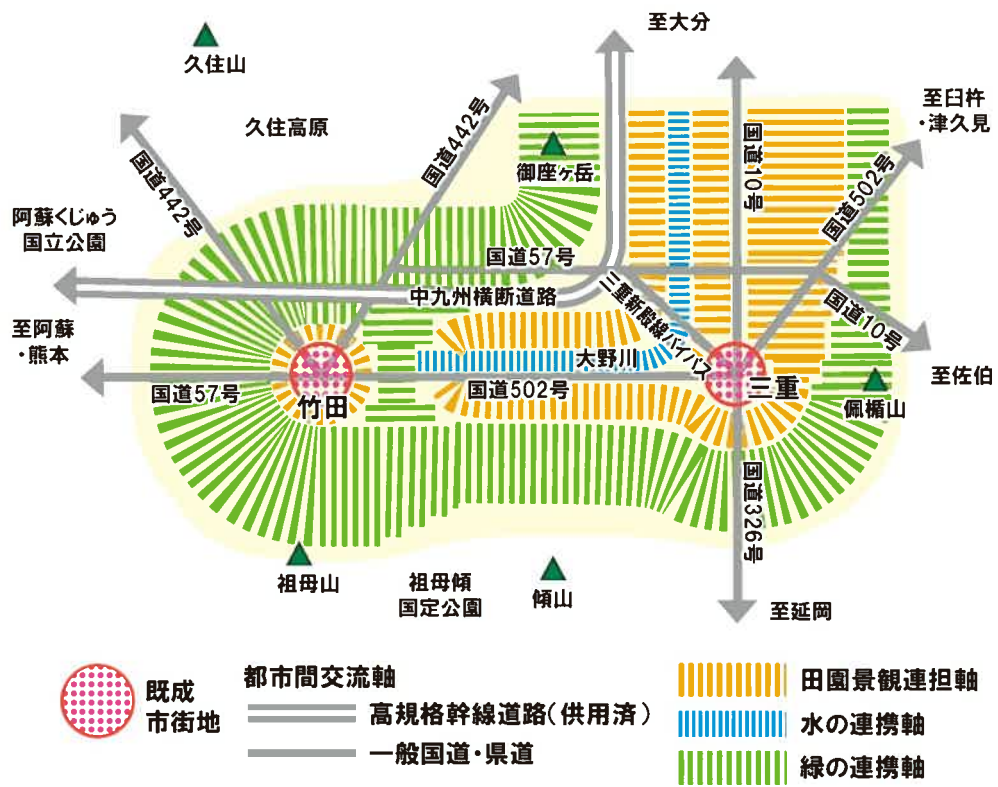
- ・市街地においては、歴史ある町割りや建築物を活かし、歩いてまわれるまちづくりを目指します。
- ・路線バス及びコミュニティバスなどを確保・維持し、誰もが各拠点間にアクセスできる公共交通ネットワークを構築するとともに、情報通信技術を活用した交通需要マネジメント、自動運転や次世代型の自動車のシェアリングシステムなど、新たな交通システムの導入について関係機関と連携して検討を進めます。
- ・周辺の田園環境、丘陵地と併せた大野川流域に広がる水と緑のネットワークづくりを目指します。

④ 自然環境保全の考え方

- ・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。
- ・祖母・傾・大崩ユネスコエコパークに代表される美しい景観を保全・形成するとともに、市街地における公園整備や市街地内農地の保全、グリーンインフラの取組を推進します。

⑤ 都市防災の考え方

- ・本都市圏は、市街地が急峻な地形に囲まれており、集中豪雨等による低地の浸水、氾濫や土砂災害が懸念されます。
- ・このような区域では、土砂災害や河川浸水、津波浸水などが想定される区域等の防災情報を横断的に整理した上で、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせて、多重防御による安全性の確保に努め、強靱な県土づくりを持続的に推進します。



■豊後大野竹田連携都市圏の圏域構造図

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活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を構築し、安心して生活できる都市圏を目指します。

(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、産業や地域固有の資源などを十分に活用しつつ、より高度な都市機能の分担及び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活かし、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。東九州自動車道のインターチェンジ周辺など、無秩序な開発が進む可能性のある地区では、適切な土地利用への誘導を図ります。
- ・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。
- ・沿岸部の津波被害が懸念される市街地など、災害リスクの高い区域においては、居住や都市施設などの都市機能の立地の抑制を基本に、施設立地にあたっては災害対策の充実を図るなど、適切な土地利用の転換を図ります。

③ 都市施設の考え方

- ・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の 4 車線化、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、必要な整備を進めます。

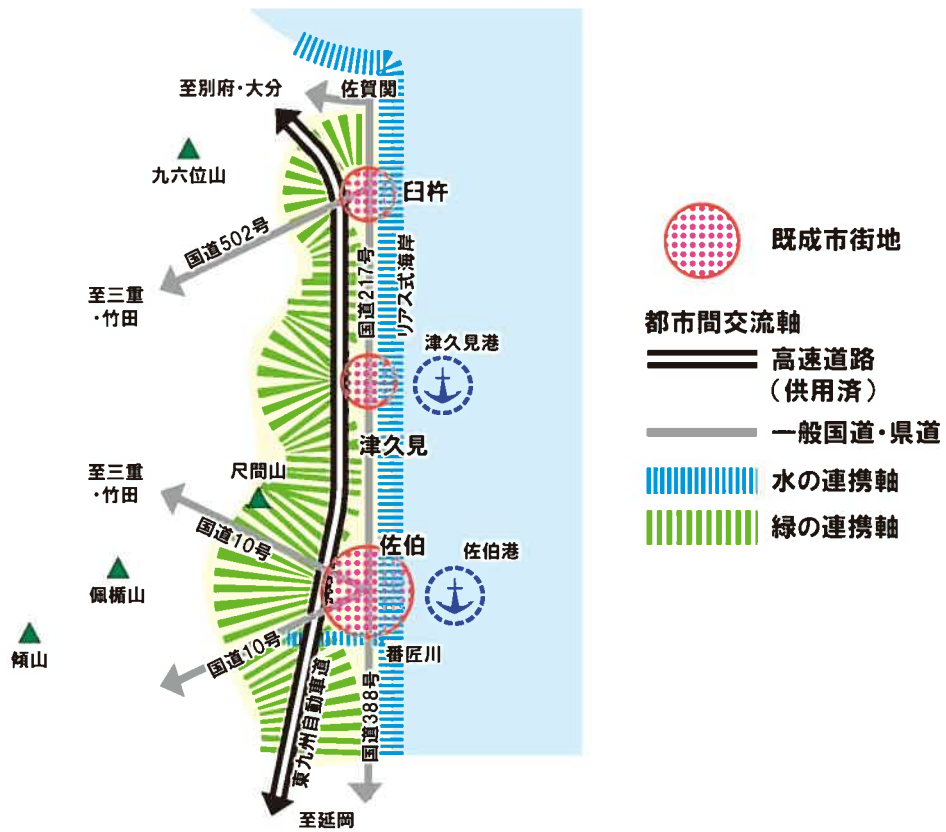
- ・南海トラフ巨大地震など、近い将来に発生することが予測されている大規模災害を踏まえ、道路の防災対策に努めます。
- ・路線バス及びデマンド交通などを確保・維持し、誰もが各拠点間にアクセスできる公共交通ネットワークを構築するとともに、情報通信技術を活用した交通需要マネジメント、自動運転や次世代型の自動車のシェアリングシステムなど、新たな交通システムの導入について関係機関と連携して検討を進めます。
- ・既存の海浜レジャー施設や歴史資源を活かした拠点づくりや都市公園の整備を進め、特に海岸線や河川と一体的な水と緑のネットワークづくりを目指します。

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。
- ・リアス式海岸など美しい自然景観を保全・形成するとともに、市街地における公園整備や市街地内農地の保全、グリーンインフラの取組を推進します。

⑤ 都市防災の考え方

- ・本都市圏は、海岸沿いに市街地が位置しており、南海トラフ巨大地震をはじめとした津波による被害が懸念されます。また市街地後背部が急峻な地形になっており、集中豪雨等による低地の浸水、氾濫や土砂災害が懸念されます。
- ・このような区域では、土砂災害や河川浸水、津波浸水などが想定される区域等の防災情報を横断的に整理した上で、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせて、多重防御による安全性の確保に努め、強靱な県土づくりを持続的に推進します。



■ 県南連携都市圏の圏域構造図

第3章 都市計画制度等の運用方針

Ⅶ 都市計画制度等の運用方針

1 都市計画制度等の運用の基本的な考え方

(1) 長期的・総合的な視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・総合的な視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、個別の都市計画の適時適切な都市計画の見直しはもとより、更に発展的に、マネジメント・サイクルを重視し、客観的なデータやその分析・評価に基づき、都市計画全体の適切さを不断に追求していきます。

特に、立地適正化計画を作成した場合、原則、おおむね5年ごとに施策の実施状況について、都市計画基礎調査の結果等の活用を図り評価を行い、その結果、必要があれば、立地適正化計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更にも結びつけていくこととします。

また、これら都市計画全体の取組を実施する場合、その一環として、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画等について、定期的に見直し候補を抽出するための検討を行います。

このような取組により、都市計画に対する信頼性を高め、都市計画事業等都市計画の実現手段の円滑性・実効性を増すこととなることが期待されます。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。

そこで大分県では、解消すべき課題等を明確にした上で、それを解消するために現時点で最も効果的な事業・制度を選択しながら、それらを重層的に組み合わせて適用することで、複雑な地域の課題解消に努めます。

(3) 都市計画制度の透明性向上

1) 都市計画制度の透明性の向上

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ません。このため、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。

さらに、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必要があります。今日では、都市計画に関する権限からみても、市町が都市計画の主体となっており、住民へのアカウンタビリティ（説明責任）と、高度で専門的な計画策定能力や説明能力が市町に求められます。

そこで、大分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、各市町はそれをもとに具体の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、団体、企業自らが都市づくりに積極的に関わっていかうという動きが広がりつつあります。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おり、関係する住民等が主体的に都市計画へ参加することが重要です。場合によっては、住民等が自ら都市計画を提案することも制度上可能となっています。

大分県では、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。このため、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。

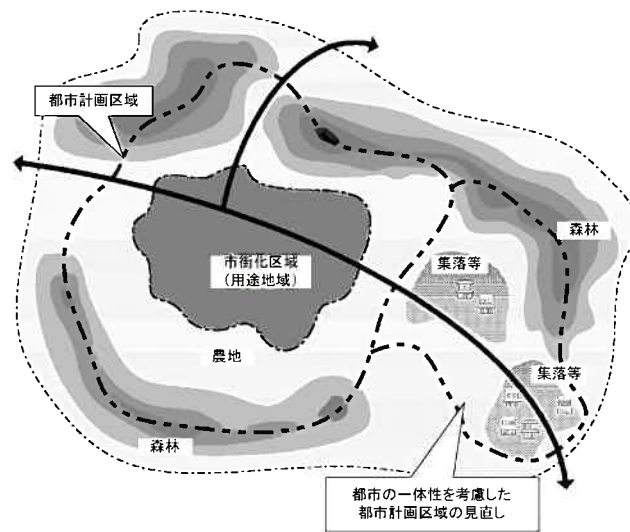
なお、合併後の市町は、原則として一つの都市計画区域として指定することが望ましいと考えられますが、一体の都市として整備することが社会・経済上、または地形上困難な場合は、複数の都市計画区域を指定することも検討します。

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。

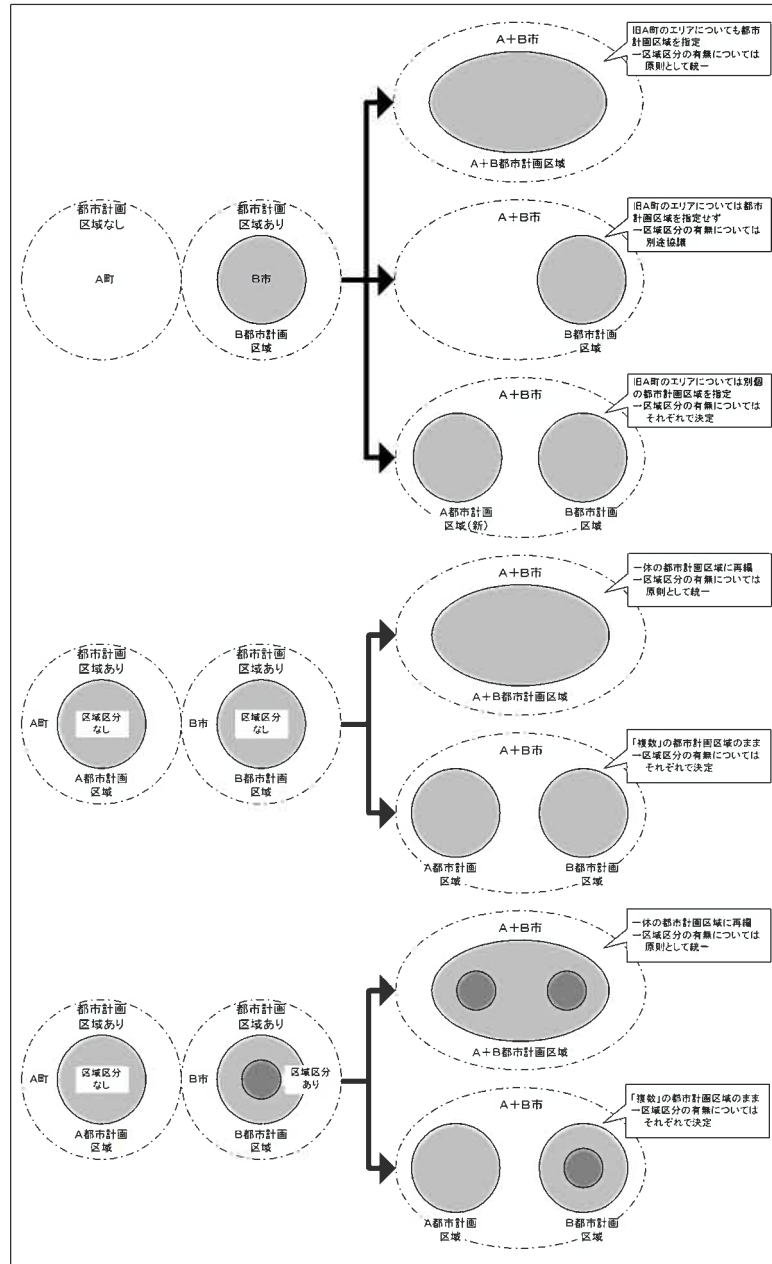
3) 都市計画区域外について

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。



■ 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

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対する無用の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

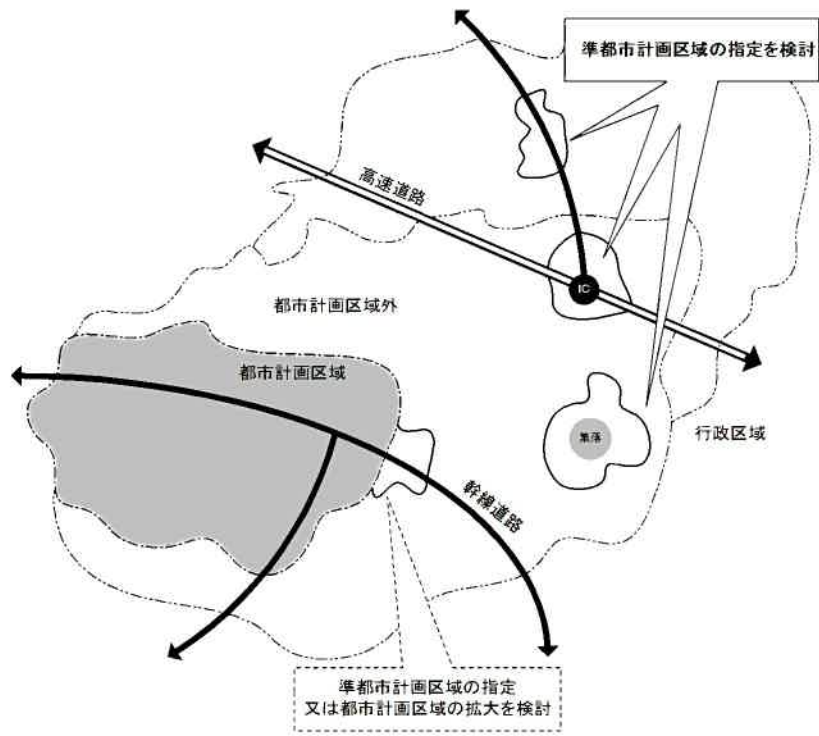
2) 準都市計画区域の指定

都市計画区域の拡大が見込めない地域にあつては、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つては、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上で、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組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)

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
- ・居住誘導区域内の住宅、都市機能誘導区域内の誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）

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。また、居住誘導区域等に指定された災害の発生のおそれのある区域について、当該区域の災害リスクを記載するとともに防災まちづくりの将来像や目標等を明確にし、ハード・ソフト両面からの安全確保の対策について、防災指針として記載することが求められます。
- ・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

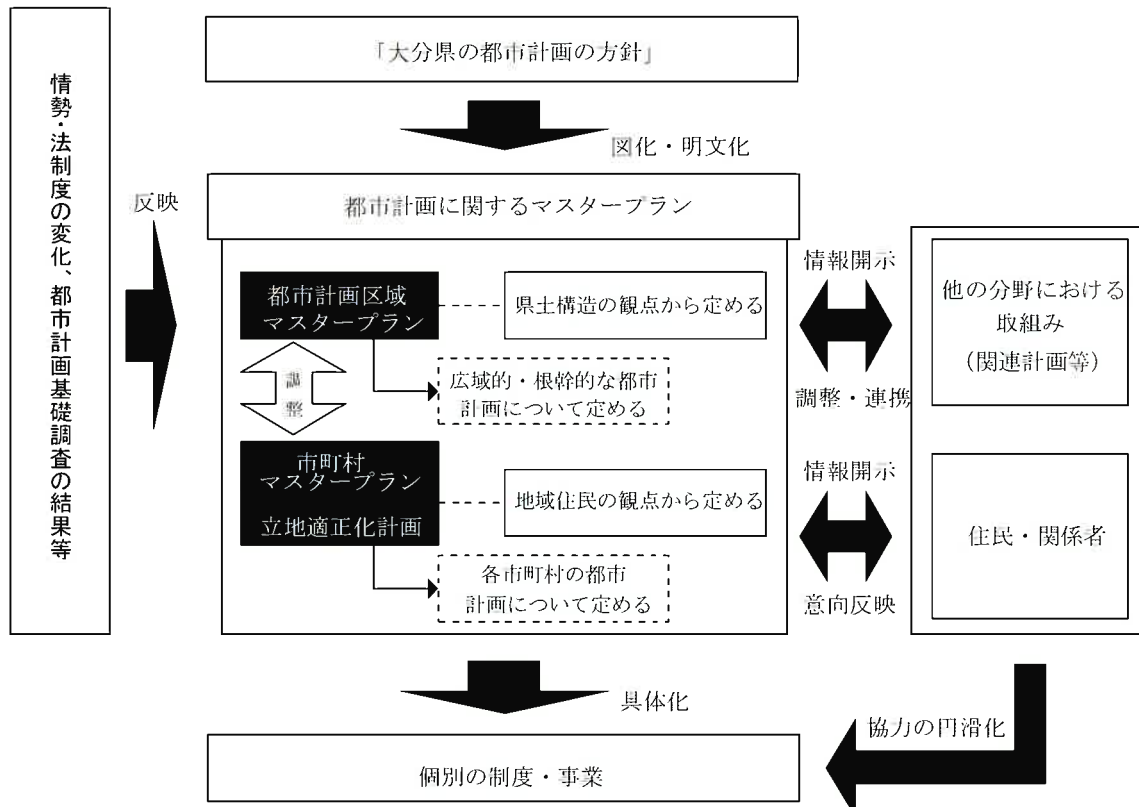
都市計画区域マスタープランでは、広域的、根幹的な観点から都市計画に関する事項を定めるものです。一方、市町村内においておおむね完結する都市計画に関する事項については、市町村マスタープランにおいて定めることが求められます。

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、具体化に向けた取組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

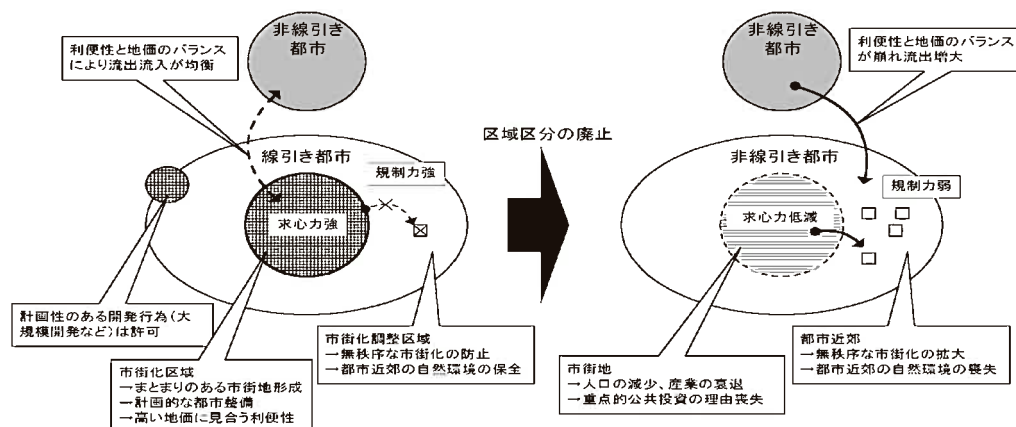
(4) 区域区分の設定に関する方針

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。見直しにあたっては、「区域区分の見直しの方針（令和元年6月改訂）」に従って適宜見直しを検討します。



■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。

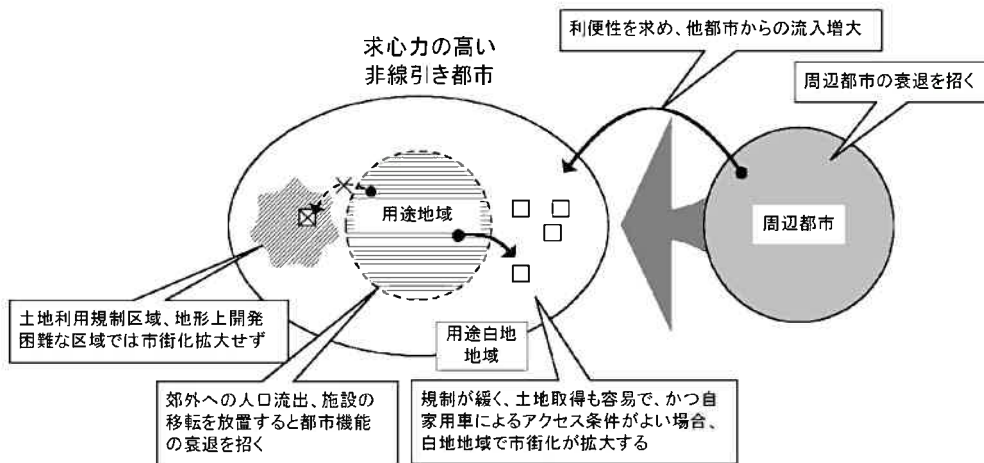
この求心力の高さについては、諸活動における人々の動きを示す以下の項目から判断するものとします。

- 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

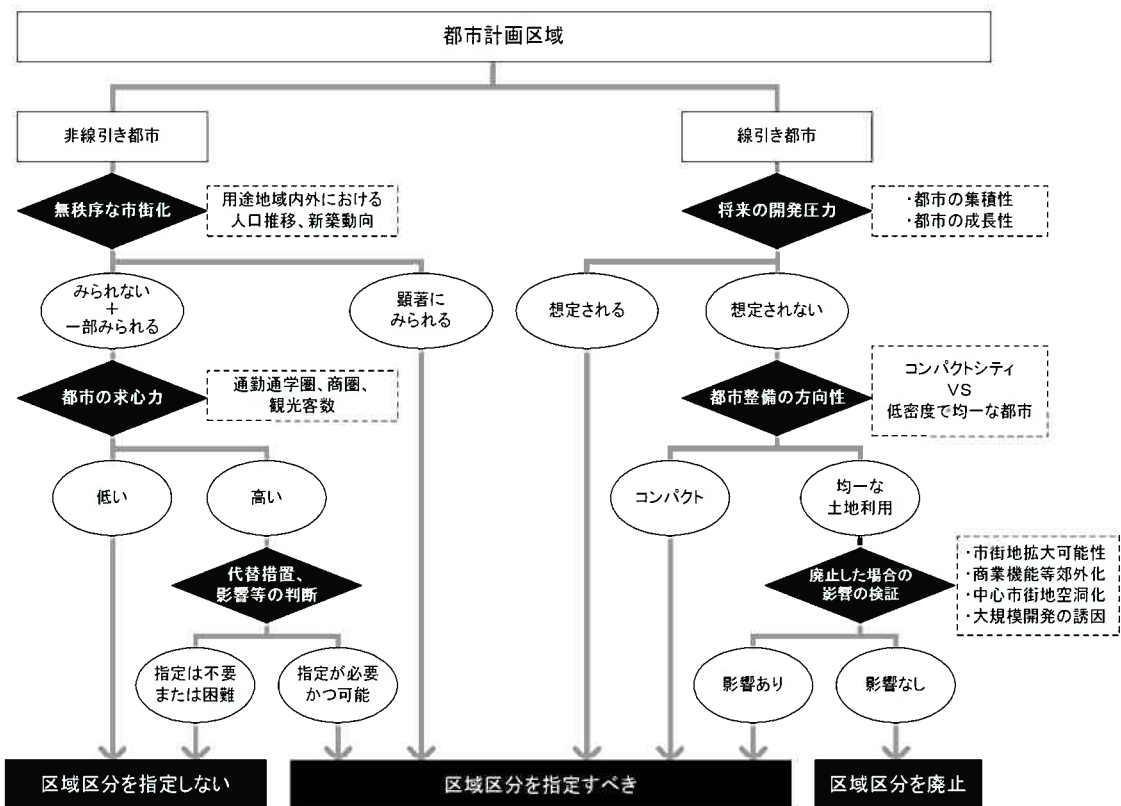
なお、上記の条件に該当する場合であっても、区域区分の指定が当該都市または周辺都市の健全な発展などに対して悪影響を及ぼすことが想定される場合は、区域区分を行わないものとします。この場合は、区域区分に代わる他の制度等によって無秩序な市街化の防止を図ることが必要となります。区域区分による悪影響としては、以下のようなものが考えられます。

- 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するとともに、見直す際には「大分県用途地域等見直しガイドライン（平成23年3月策定）」に基づき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

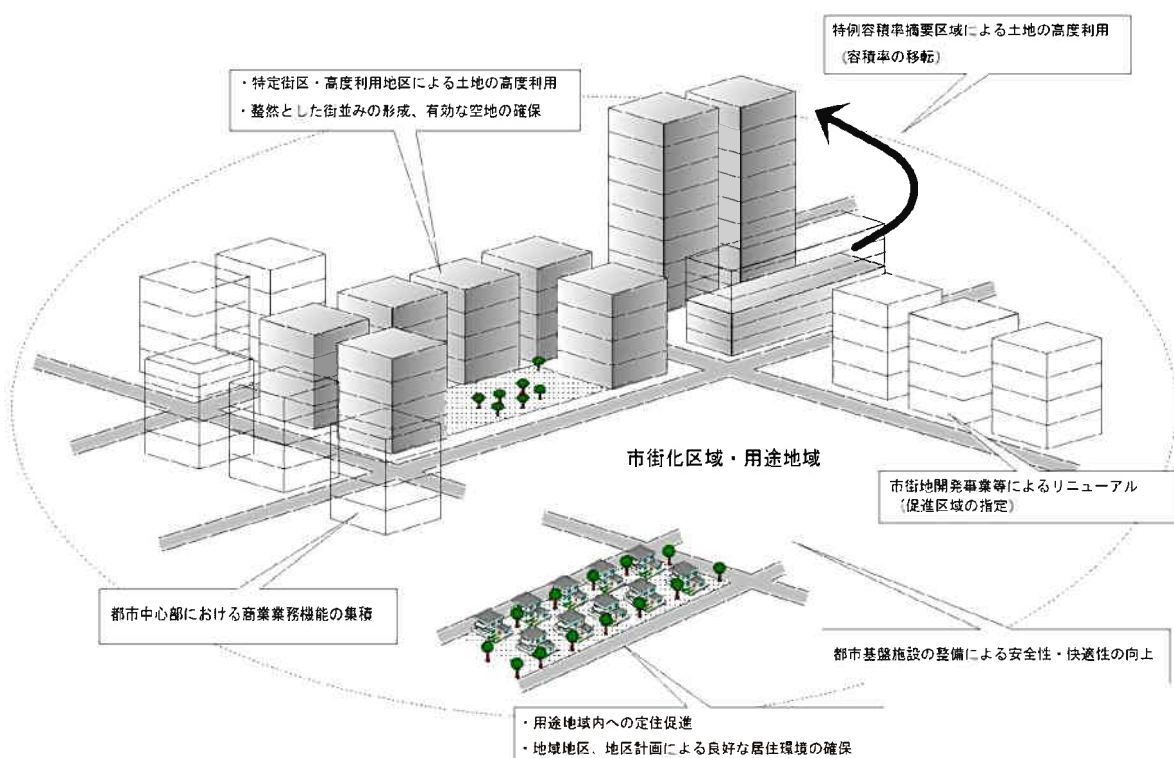
■用途地域の区域の設定

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伴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	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">法令類型撤廃</div>
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	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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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。

高度地区には、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、良好な街な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1,000㎡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となります。

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。

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向けて、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 しなければいけ 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。このため、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。

- | |
|---|
| <p>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</p> <p>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</p> |
|---|

【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となります。

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あります。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向けて、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。このため、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、そして良好な街な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。このため、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、慎重に検討した上で、特に市街化調整区域においては「市街化調整区域内地区計画ガイドライン（令和2年9月改訂）」に基づき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。このため、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							
第二種住居地域		60		200	300	400	
準住居地域							
近隣商業地域		80		200	300	400	
商業地域				200	300	400	
		80		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。

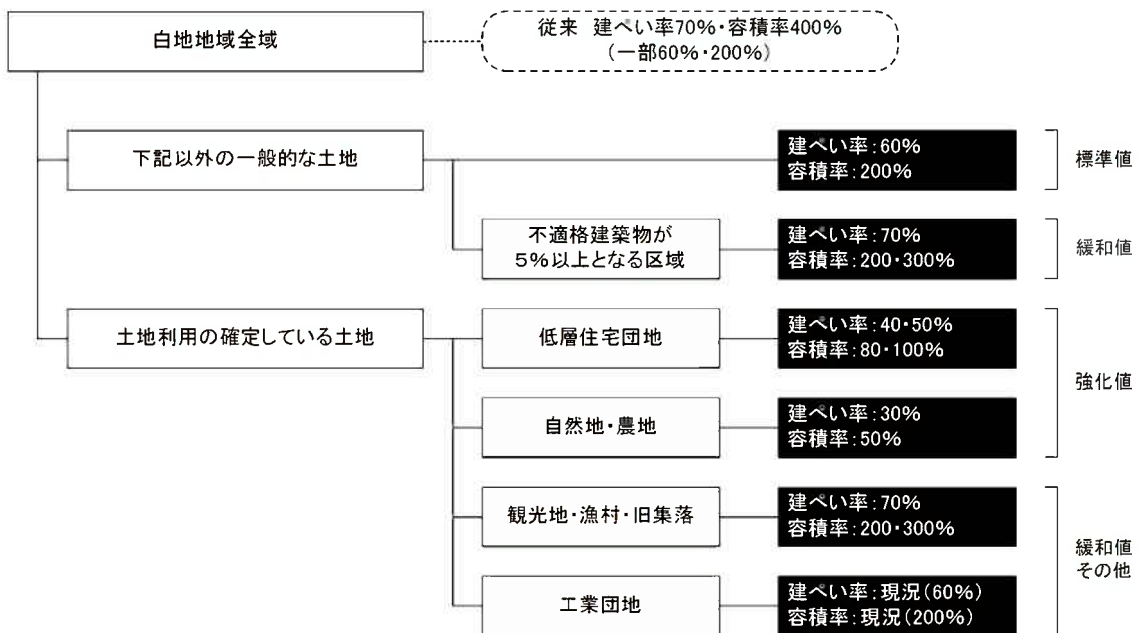
一方、マスタープランをはじめとする方針・計画等において自然環境・景観の保全が位置づけられている土地については、新たな開発行為を規制する、または、新たな開発行為による影響を軽減する、といった措置を講じておくことが必要です。

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。

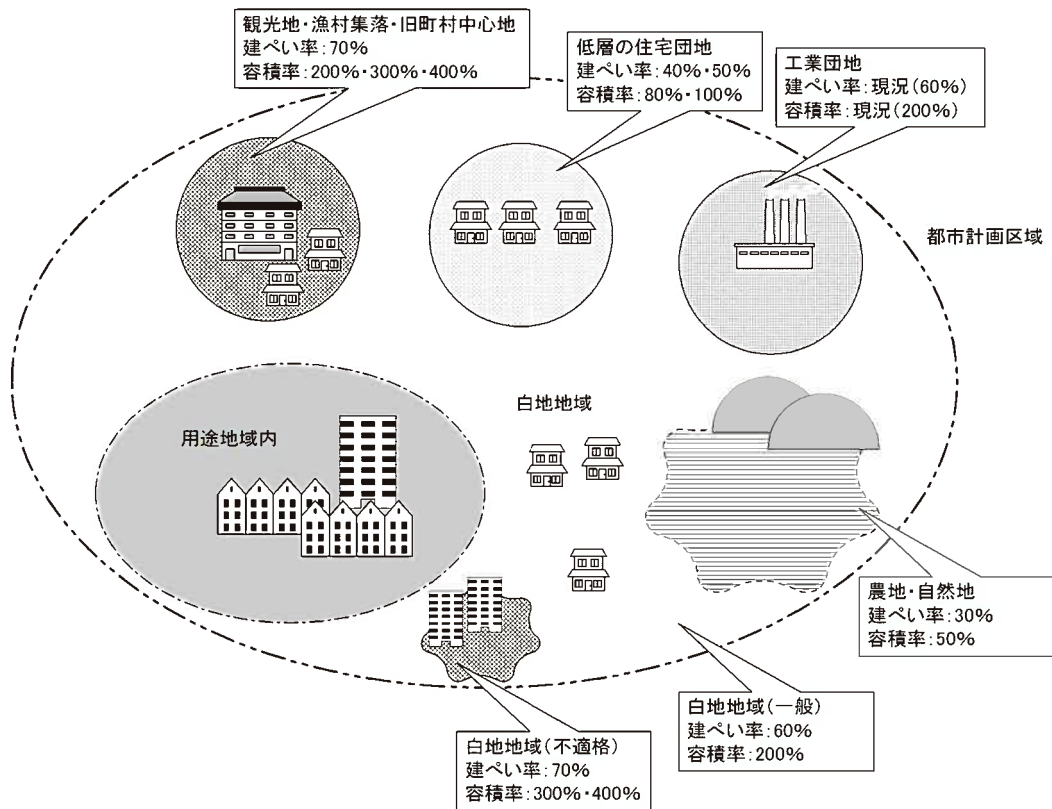
こうした土地は白地地域の一部であり、しかも明確な区域境界を有することが多いことから、強化値・緩和値の指定はスポット的に行うこととしします。ただし、個々の敷地単位で強化値・緩和値を指定することや、一部の高層建築物を許容するために緩和値のエリアを必要以上に広く設定することはできないものとしします。

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 21 年 5 月策定）

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。

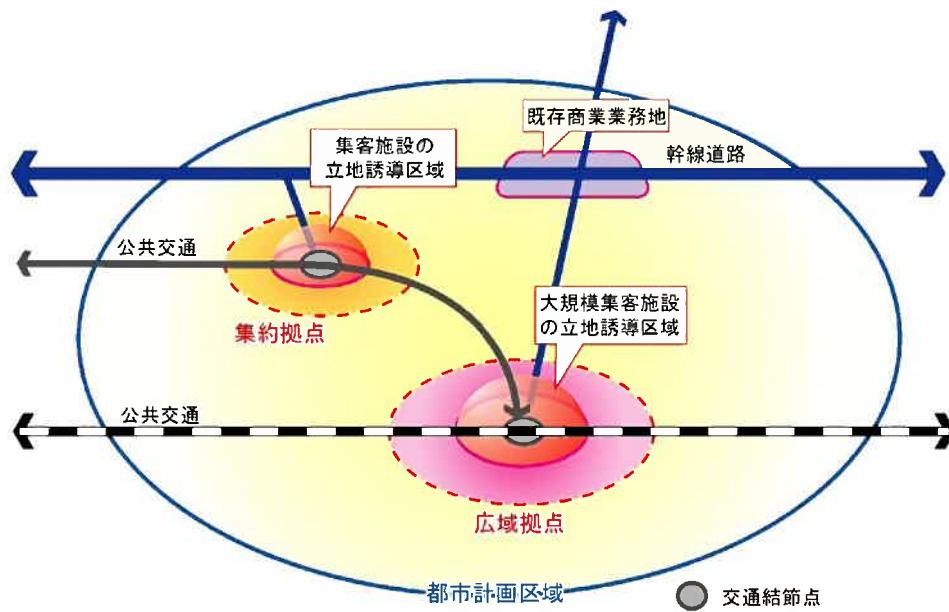
「誘導区域」に関しては都市計画区域マスタープラン等で都市機能の集積が位置づけられている区域や中心市街地活性化計画の設定区域であって、かつ、商業系の用途地域（商業地域、近隣商業地域）が指定されている区域を対象として、立地に関する影響評価を行うとともに、関係市町との協議を経た上で設定するものとします。

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。

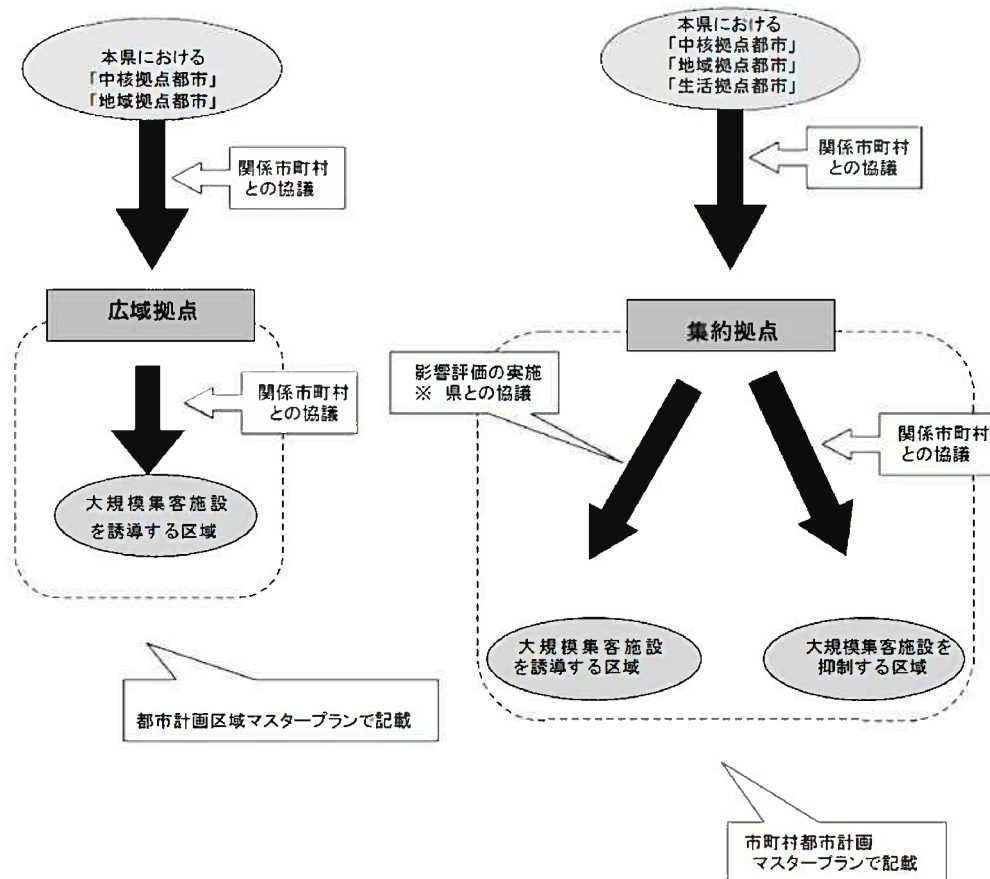
「広域拠点」に設定する「誘導区域」以外の区域においては、都市計画区域外も含めて、大規模集客施設の立地抑制を図るものとします。このうち、商業地域をはじめ大規模集客施設の立地が許容される用途地域においては、大規模集客施設の立地を制限するための特別用途地区の指定や用途地域の見直し等を検討し、その実現を図っていくものとします。また、都市計画区域を定めていない区域のうち、大規模店舗等の立地可能性の高い区域については、あらかじめ準都市計画区域を指定することで適正な立地コントロールを図ることとします。

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）（平成17年4月策定）

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。

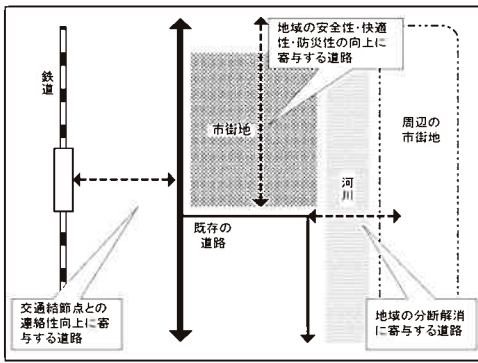
都市施設は、その担うべき役割または整備に対する積極性から、①現在の問題を解消するために計画されたもの、②目指すべき市街地形成を誘導するために計画されたもの、そして、③将来想定される市街化に対してあらかじめ計画されたもの、という3つに分類することができます。

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。

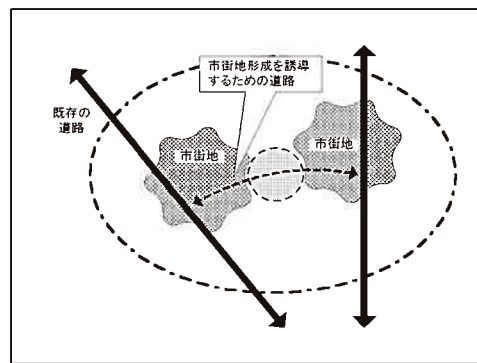
今後、公共として重点的に整備すべき都市施設は、主に①と②であり、残る③については、長期的な市街化の見通しに応じて、具体の整備手法や整備主体を検討する必要があると考えられます。

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、事業費抛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。

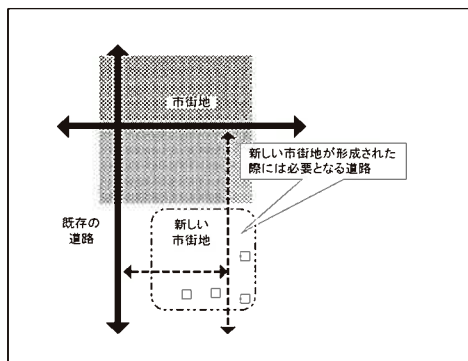
【現在の問題を解消するために計画されたもの】



【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。

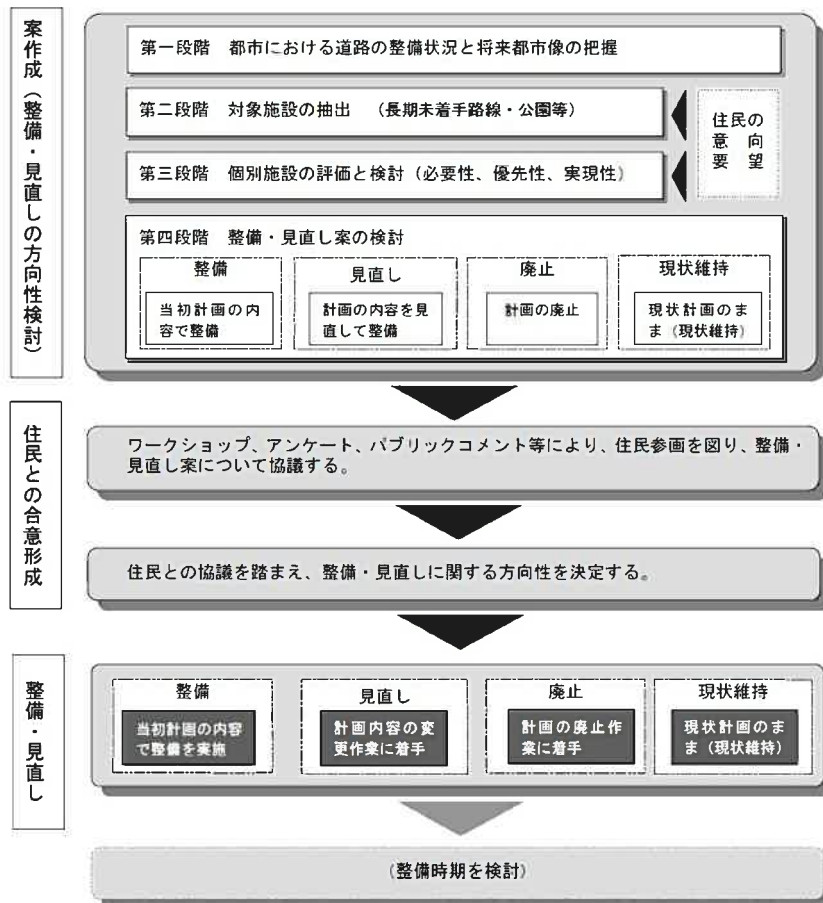
都市計画については、計画の継続性というものが重要ですので、計画の変更等については慎重に行わなければなりません。しかし、その都市施設を整備しても、その都市及び周辺地域に与える効果が低く、地域住民からも変更に対する要望が出されている場合などについては、必要に応じて見直しも検討していくものとします。

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・見直しに当たっては、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。

このため、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・ネットワークに関係す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、跡地等が周辺の良好な生活環境の確保や美観風致の維持に著しい支障を及ぼしている場合には、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好な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(開発許可制度の手引き平成30年4月改訂)

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、こ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。また、大分県においても、これに基づき、「大分県都市計画基礎調査実施要領（令和3年3月改訂）」を策定しています。

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、生活圏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。

また、「大分県都市計画基礎調査分析ガイドライン（令和3年3月改訂）」に基づいて調査結果の分析や活用を図ります。

(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、延焼拡大の可能性のある場合には、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。このため、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。