

## §5 地区計画

(1) 地区計画	170
----------	-----

(1) 地区計画

●：建築条例に定められた項目  
○：地区整備計画のみ

H：最高限度  
L：最低限度

注) 法12条の5第1項第2号の区分 (イ,ロ,ハ) は、用途地域のある地区も参考記入  
イ：新規開発とあわせて決定  
ロ：乱開発の未然防止  
ハ：既設市街地等の環境保全

番号	地区名	市町名	計画年度 決定日	面積 (ha)		用途地域				地区計画のねらい	地区計画の題意	地区施設			用途・地区 細分	地区名	用途規制	容積率				
				地区計画	地区整備計画	従前	容積率	建ぺい率	従後			容積率	建ぺい率	道路				公園・広場	その他	H(%)	L(%)	
				1	2	1	2	1	2			1	2									
1	判田地区	大分市	H6.4.30 H20.1.31 R4.9.16	6.4	3.4	調整			準工	200	60				沿道サービス施設の立地促進	市街化区域編入	2				○	1
2	戸次地区	大分市	H5.4.30 H20.1.31 R5.3.24	5.0		調整			近商	200	80				商業、業務地としての利用と沿道サービス施設の立地促進	市街化区域編入						
3	大分駅前地区	大分市	H13.1.10	49.6	49.6	商業 商業 商業 近商 準工 1住	600 500 400 300 200 200	80 80 80 80 60 60	600 500 400 300 200 200	80 80 80 80 60 60	60 500 400 300 200 200				中心市街地にふさわしいゆとりと潤いに溢れた緑豊かな地区の創出	都市開発、土地 地区整理事業					○	7
4	戸次本町地区	大分市	H13.4.26	7.8	7.8	1住 近商	200 200	60 80	1住 200	200	60 80				文化の継承と歴史のまち なみを限りつつ生活環境 の整備を行い魅力溢れる 在町への再生	まちなみ保存					○	1
5	パークブレイス 大分地区	大分市	H13.7.13 H30.8.17	14.1	14.1	調整			商業	300	80				交流・ふれあいの「境」 の形成を目指すゆとりと 潤いに溢れた緑豊かな 在町への再生	市街化区域編入 民間商業開発					○	3
6	高崎山海岸地区	大分市	H14.3.15	5.6	5.6	調整			調整						学習体験観光の高度化及 び総合的に魅力ある拠点 の形成	市街化調整区域 内の計画的な土地 利用	2				○	1
7	明野中心部地区	大分市	H15.1.8 H18.12.12	13.6	13.6	商業 1中 1住	400 200 200	80 60 60	400 200 200	80 60 60					タウンセンター機能の再 構築と高度利用及び良好 な住環境を合わせ持つ住 宅地の形成	民間開発	6	1			○	3
8	岡地区	大分市	H18.3.23 R3.3.26	85.0	85.0	1低	100	50	工業	200	60				産業間の連携や産業立地 を牽引する「複合産業業 務拠点」の形成	企業誘致（先端 技術産業）					○	1
9	大分流通業務地 区	大分市	H26.7.31 H30.8.17	85.5	85.5	準工	200	60	準工	200	60				流通業務関連施設を牽引 する地区として「すべり 」した都市機能と景観の形成	流通業務団地開 発に伴う計画的 な土地利用	12	2	8		○	3
10	公園通り西一丁 目地区	大分市	H20.4.9	12.1	12.1	1中 1低	200 100	50	2住	200	60				優れた自然環境での生活 に愛着を持つ多世代の交 流を促進する「コミュニ ティ・ビレッジ」の形成	民間開発		1			○	1
11	大分城址公園周 辺地区	大分市	H20.7.1	33.8	33.8	商業 商業 商業	600 500 400	80 80 80	600 500 400	80 80 80					良好な景観の形成と、歴 史を感じさせるゆとりと おもみのある街並みの形 成	まちづくり					○	4
12	カムタウンホ ノ上南地区	大分市	H22.3.30	5.5	4.9	調整			調整 1低	100	50			採光・通風・防災等の住 環境条件を全戸に提供 し、周辺の自然環境保全 に努めることで優れた住 環境を形成する	民間宅地開発	26	3			○	1	
13	西大分港周辺地 区	大分市	H23.4.1 H24.3.30 R4.3.18	21.8	21.8	近商 準工 工専	300 200 200	80 60 60	300 200 200	80 60 60					港を中心とした良好な街 並み景観の形成	まちづくり					○	3
14	赤広町一丁目地 区	大分市	R1.6.24	0.6	0.6	商業	600	80	商業	600	80				中心市街地にふさわしい ゆとりと潤いに溢れた魅 力ある都市空間の形成を 図る	まちづくり					○	1
15	東原二丁目地区	大分市	R1.6.24	2.4	2.4	1低	100	50	1中	200	60				地域の活性化や地域コ ミュニティの維持に一定 の役割を果たす施設の維持 や市街地を形成する	まちづくり					○	1
16	田ノ浦地区	大分市	R2.12.25	2.9	2.9	調整			調整						西部海岸地区の魅力を高 め、賑わいの創出と周辺 を促進することで、地域 振興を図る	市街化調整区域 内の計画的な土地 利用	3				○	1
17	金谷追地区	大分市	R5.10.10	7.0	7.0	調整			調整						交通環境の優位性を生か した物流拠点の形成	民間開発					○	3
18	新別府地区	別府市	H4.3.21	30.6	30.6	商業 住地 2専	400 200 200	80 60 60	400 200 200	80 60 60					良好な住環境の形成と景 観の保全	まちづくり (マンション建 設阻止)					●	1
19	山水苑地区	別府市	H4.3.21 H23.9.13	3.5	3.5	住居	200	60	1住 2住	200 200	60 60				良好な住環境の維持とコ ミュニティ地域づくり	居住環境の保全 育成	1	1			●	1

建築物等							建築条例決 定期年月日	建築協 定から 移行し たもの	法第12条 の5第1項 第1号及 び第2号	一本化し た窓口の 有無(出 と扉部)	届出動告 告の適用 の有無	法第12条 の6～10 の特例	住 民 視 察 型 (10条項以 外も含む)	
建ぺい 率	敷地面積	建築 面積	壁面 位置	工作物 設置の 制限	高さ	形態意匠								屋根
H(%)	L(m)	L(m <sup>2</sup> )	(m)		H(m) L(m)									(m)
													2号ロ	
														2号ロ
	○ 500 100				○ 25	○ 色調 デザイン	○ 非閉鎖的 生垣の設置							1号 (ハ)
					○ 12	○ 伝統的 歴史的	○ 自然素材							1号 (ハ)
			○ 3.0 2.0		○ 30	○ 色調 デザイン	○ 非閉鎖的							2号イ
			○ 2.0		○ 15	○ 色調 デザイン	○ 透視可能							2号イ
			○ 1.5 1.0		○ 30	○ 色調 デザイン	○ 透視可能							1号 (ハ)
			○ 2.0 3.0		○ 15	○ 色調 デザイン	○ 透視可能							1号 (イ)
			○ 2.0 1.0		○ 15	○ 色調 デザイン	○ 非閉鎖的							1号 (イ)
					○ 31	○ 色調 デザイン	○ 自然素材							1号 (ハ)
○ 50			○ 1.0		○ 10		○ 非閉鎖的							2号 (イ)
						○ デザイン								1号 (ハ)
			○ 1.0		○ 12	○ 色調 デザイン	○ 非閉鎖的							1号 (イ)
					○ 10	○ 色調 デザイン								2号イ
○ 500	○ 2.0				○ A25 B15 C必要 最低限	○ 色調 デザイン	○ 透視可能 生垣							2号 (イ)
					● 10m	○ 色彩	○ 自然素材							1号 (ハ)
	○ 1.0				● 2F-9m	○ 壁面模 色彩	○ 自然素材							1号 (ハ)

●：建築条例に定められた項目  
○：地区整備計画のみ

番号	地区名	市町名	実計 更新 年決 月定 日・	面積 (ha)		用途地域				地区計画のねらい	地区計画 の趣旨	地区施設			用途・ 地区 種別	地区名	用途規制	容積率					
				地区 計画	地区 整備 計画	従前	容積 率	建ぺ い率	容積 率			建ぺ い率	道路 (本)	公園 緑地				その他	H (%)	L (%)			
				1中 1低 2中	1中 1低 2中	1中 1低 2中	1中 1低 2中	1中 1低 2中	1中 1低 2中														
20	内蔵松田地区	別府市	H8.4.30	3.0	3.0	2専	200	60	200	60	60	研究施設集積地区にふさわしい環境の形成	企業誘致(知的産業)	1	1		○	1		○	有		
21	山の手地区	別府市	H8.5.20 H9.12.15	17.7	17.7	住居	200	60	1住	200	60	良好な住環境と緑豊かで安全、快適な住宅地の形成	居住環境の維持保全				●	1		●	有		
22	鶴見園地区	別府市	H8.6.21	6.1		商業 住居 2専	400 200 200	80 60 60	商業 2中	400 200	80 60	良好な住環境の維持保全(用途地域の見直し時に、風致地区を除いたため)	従前の居住環境維持保全				○			○	有		
23	鶴見南立石地区	別府市	H8.6.21 H18.4.5	20.3	20.1	住居	200	60	近商	300	80	良好な住環境と周辺住居専用地域と調和した近隣商業地の形成(用途地域の見直し時に、風致地区を除いたため)	従前の居住環境維持保全				○	1		○	有		
24	立命館アジア太平洋大学地区	別府市	H9.8.12	44.8	44.8	調整			1中	200	60	良好な教育・研究環境の確保と周辺環境との調和	大学誘致		1		●	3	A地区(1.6ha) B地区(35.9ha) C地区(7.3ha)	●	有	●	60
25	別府サンライズニュータウン地区	別府市	H15.3.3 H16.3.25	10.6	10.6	1住	200	60	1住	200	60	斜面地の開発に伴い、緑豊かで潤いのある居住環境の形成	居住環境の保全育成	1	1	1	○	2	A地区(3.0ha) B地区(7.6ha)	○	有		
26	環向ガーデン地区	別府市	R3.2.19	0.6	0.6	商業	400	80	商業	400	80	良好な住環境の形成	居住環境の保全育成	1			○	2	A地区(0.4ha) B地区(0.1ha)	○	有		
27	上加水・大悟法地区	中津市	H11.10.8	16.7	16.7	1中 1低 2中	200 100 200	60 60 60	1中 1低 2中	200 100 200	60 60 60	良好な住環境の維持と秩序ある適正な市街化誘導	ミニ開発やスプロール等の防止	6	2	1	○	2	低層一般住宅区 一般住宅区	○	有	○	100 200
28	下北地区	臼杵市	H10.4.6 H30.8.28	23.1	23.1	1低	100	50	工業	200	60	良好な自然、住環境の保全と周辺住宅地と調和した工業生産環境の創出	工業地の適正配置				●	1		●	有		
29	夢まち城台団地地区	豊後高田市	H26.7.1	3.6	3.6	1中	200	60	1中	100	50	良好な住環境の形成と景観の保全	居住環境の保全育成	1	1		○	1		○	有	○	100
30	城下町地区	杵築市	H8.3.15 H29.7.26	20.0	20.0	1中 商業 1住	200 300 200	60 80 60	1中 商業 1住	200 300 200	60 80 60	歴史建造物の保全と城下町としてのまちなみ景観の再生	街路事業、町並み保存再生				●	1		●	有		
31	原南地区	杵築市	H11.3.31	20.4	20.4	無	200	70	工業	200	60	良好な自然、住環境の保全と周辺住宅地と調和した工業生産環境の創出	工業地の適正配置		1		○	1		○	有		
32	中央公民館周辺地区	国東市	H4.3.16	5.4	4.0	商業 近商 住居 2専	400 200 200 200	80 80 60 60	商業 近商	400 200	80 60	文化コミュニティ機能の核商業業務地と良好な都市環境の形成	民間商業開発				○	2	文化・商業地区 沿道地区	○	有		
33	播磨駅周辺地区	日出町	H18.11.8 H30.4.1	9.7	9.7	1住	200	60	商業 近商	400 200	80 200	商業業務地・文化機能の集積を図るとともに、JR播磨駅を活用した交通結露点として位置づけ土地利用の効率化を推進し、交流と活気に満ちた核地区の形成	商業環境と住環境との連携	1		1	●	3	佐尾地区(2.9ha) 徳橋・福・延寿地区(4.3ha) 小路地区(0.6ha)	●	有	●	200
34	日出団地地区	日出町	H23.3.1	14.2	14.2	1低 2中	100 200	50 60	1低	100	100	高層でゆとりある一戸建て専用住宅を主体に良好な住環境を維持するとともに緑と空間的余裕のある住宅地としての地区の形成	従前の居住環境維持保全				●	1		●	有	●	100

H：最高限度  
L：最低限度

注) 法12条の5第1項第2号の区分(イ、ロ、ハ)は、用途地域のある地区も参考記入イ：新築開発とあわせて決定 ロ：乱開発の未然防止  
ハ：既設市街地等の環境保全

建築物等										建築条例 定年月日	建築協 定から 移行し たもの	法第12条 の5第1項 第1号及 び第2号	一本化し た窓口の 有無(出 と建部)	届出報告 制の運用 基準の有 無	誘導 容積	高さ の 配分	高度 利用	用途 種別	街並み 誘導	住 民 視察型 (16歳以下 も含む)			
建ぺい 率	敷地面積	建築 面積	壁面 位置	工作物 設置の 制限	高さ		形態意匠	屋根															
H (%)	L (%)	L (㎡)	L (㎡)		H (m)	L (m)	(m)	(m)															
			○	○	○	2F		○ 色彩 陸屋根	○ 自然素材														
			○	○	○	15m		○ 陸屋根 色彩	○ 生垣等 緑化 自然素材	H8.6.21												○	
			○	○	○	15		○ 色彩	○ 自然素材														
●	30		●	○	○	A 22.5 B 15.0 C 15.0		○ 勾配屋根 色彩	○ 生垣等	H8.12.24													
	○ A5000 B 400		○	○	○	A 4F B 4F		○ 陸屋根 色彩	○ 自然素材 緑化														
	A150		○	○	○	A 10m B 20m		○ 色彩	○														
	○ 60		○	○	○	10m 20m		○ 色彩	○ 生垣等														
			●	○	○	5.0 1.0		● 色彩	● 生垣等	H10.7.1 H17.1.1													
	○ 50		○	○	○	9m		○ 色彩	○														
			●	○	○	2F、10m		● 色彩 木造、木 和瓦屋根 勾配屋根	○	H8.7.1													
	○ 80 90		○	○	○	5.0		○ 色彩	○ 生垣等														
	●	60								H20.7.7													
	●	50		●	○	2F、9m 軒下7m 地下1F		● 屋外広告 物の大き さ	● 生垣等	H23.3.24													

