

§ 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

番号	地区名	市町名	寛計 定通 年決 月定 日・	面積 (ha)		用途地域						地区計画のねらい	地区計画 の効用	地区施設				用途・ 地区 細分数	地 区 名	用途規制	容積率			
				地区 計画	地区整 備計画	容積 率	建ぺ い率	従後	容積 率	建ぺ い率	道路			公園・広場			用途・ 地区 細分数				地 区 名	用途規制	容積率	
														公園	緑地	その他							H(%)	L(%)
1	判田地区	大分市	H5. 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	大分駅南地区	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 60	80 80 80 80 80 60	商業 商業 商業 近商 準工 準住 1住	600 500 400 300 200 200	80 80 80 80 80 60	中心市街地にふさわしいゆとりと潤いに溢れた豊かな地区の創出	緑心開発、土地区画整理事業				○ 7			○ 有				
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 近商	200 200	60 80	文化の継承と歴史的まちなみを回帰し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			○ 有				
5	パークプレイス大分地区	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「場」の形成を目指し緑の確保や景観等の自然環境を考慮した優しいまちづくりと商業機能の集積	市街化区域編入 民間商業開発				○ 3			○ 有				
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			○ 有				
7	明野中心部地区	大分市	H15. 1. 8 H18. 12. 12 R6. 6. 7	16. 1	16. 1	商業 1中 1住	400 200 200	80 60 60	商業 1中 1住	400 200 200	80 60 60	文化・商業・業務施設や生活サービス施設などの機能の維持・強化を行うことで、確に生まれ、成熟した生活文化拠点の形成を図る	民間開発	6	1		○ 3			○ 有				
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			○ 有				
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集積する地区として、すぐれた都市機能と景観の形成	流通業務団地廃止に伴う計画的な土地利用	12	2	8	○ 3			○ 有				
10	公園通西一丁目地区	大分市	H20. 4. 9	12. 1	12. 1	1中 1低	200 100	60 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			○ 有				
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	商業 商業 商業	600 500 400	80 80 80	良好な景観の形成と、歴史的な魅力をふまけゆとりとおもひのある街並みの形成	まちづくり				○ 4			○ 有				
12	カームタウン本ノ上南地区	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			○ 有		○ 100		
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 準工	300 200 200	80 80 60	近商 準工	300 200	80 80	港を中心とした良好な街並み景観の形成	まちづくり				○ 3			○ 有				
14	末広町一丁目地区	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			○ 有				
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			○ 有		○ 150		
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性を高め、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			○ 有				
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	A地区 (4. 7ha) B地区 (1. 8ha) C地区 (1. 0ha)		○ 有				
18	新別府地区	別府市	H4. 3. 21	30. 6	30. 6	商業 住居 2専	400 200 200	80 60 60	商業 1住	400 200	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			● 有				
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			● 有				

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: 既成市街地等の環境保全

建築物等									ハ：既存市街地等の環境保全											
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	塙欄	建築条例決定年月日	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(端出と確認)	届出動作制の運用基準の有無	法第12条の6～10の特例						住見提案型(16条3項以外も含む)
					H(m)	L(m)								誘導容積	適正配分	高度利用	用途別	誘導み		
H (%)	L (㎡)	L (㎡)	(m)					(m)												
												2号ロ								
												2号ロ								
	○ 500 100					○ 25	○ 色調 デザイン	○ 非閉鎖的 生垣の樹種				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					2号イ								
			○ 1.5 1.0				○ 色調 デザイン	○ 透視可能				1号 (ハ)								
							○ 色調 デザイン					1号 (イ)								
			○ 2.0 3.0					○ 1.5m超部 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	○ 1.0 自販機		○ 10		○ 非閉鎖的				2号 (イ)							○	
							○ デザイン					1号 (ハ)								
							○ デザイン	○ 非閉鎖的				1号 (イ)							○	
			○ 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 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	H4. 6. 26			1号 (ハ)							○	
			○ 1.0			● 2F、9m	○ 陸屋根緑 色彩	○ 自然素材	H4. 6. 26			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	審計 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 の効因	地区施設				用途・ 地区 種分	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	建べ い率	従後 容積 率	建べ い率	道路 (本)	公園			緑地	その他	H (%)	L (%)					
20	内蔵松田地区	別府市	H5. 4. 30	3. 0	3. 0	2専	200	60	準工	200	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 60	80	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					○ 1		○ 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	上如水・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	ミニ開発やスモール等の防止	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 60	80	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	幡谷駅周辺地区	日出町	H18. 11. 8 H30. 4. 1	9. 7	9. 7	1住	200	60	商業 近商	400 200	80	商業業務地・文化機能の集積を図るとともに、JR幡谷駅を活用した交通結節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極地区の形成	商業環境と住環境との連携	1		1	● 3	佐尾地区（2. 9ha） 読傳・宿・幡尾地区（4. 3ha） 小路地区（0. 6ha）	● 有 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	50	駅前等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：新規開発とあわせて決定
ロ：乱開発の未然防止
ハ：既存市街地等の環境保全

建築物等									建築条例決 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（漏出 と確認）	届出勧告 制の運用 基準の有 無	法第12条の6～10の特例					住 民 提案型 （16条3項以 外も含む）
建べい 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	垣 柵						誘導 容積	適 正 配 分	高 度 利 用	容 積	用 途 別	
					H (m)	L (m)													
			○ 1.0			○ 2F		○ 色彩 障屋根柢	○ 自然素材			1号 （イ）							
			○ 1.0	○ 広告		● 15m		○ 障屋根柢 色彩	○ 生垣等 緑化 自然素材	H8. 6. 21		1号 （ハ）							○
			○ 1.0	○ 広告		○ 15		○ 色彩	○ 自然素材			1号 （ハ）							
● 30			● 5.0			● A 22.5 B 15.0 C 15.0		○ 勾配屋根 色彩	○ 生垣等	H9. 12. 24		2号イ							
	○ A5000 B 400			○ 広告		○ A 4F B 4F		○ 障屋根柢 色彩	○ 自然素材 緑化			1号 （イ）							
	A150		○ A1.0 B1.0			○ A 10m B 20m		○ 色彩				1号 （イ）							
○ 60 60			○ 1.0 1.0			○ 10m 20m		○ 色彩	○ 生垣等			1号 （ロ）							
			● 5.0 1.0					● 色彩	● 生垣等	H10. 7. 1 H17. 1. 1		1号 （イ）	有						
○ 50			○ 1.0			○ 9m		○ 色彩				1号 （ハ）							
			● 1.0			● 2F、10m		● 色彩 木造、木調 和瓦屋根 勾配屋根		H8. 7. 1		1号 （ハ）							
			○ 5.0					○ 色彩	○ 生垣等			2号イ							
○ 60 80			○ 1.0					○ 色彩 色彩				1号 （イ）							
● 60										H20. 7. 7		1号 （イ）							
● 50			● 1.5			● 2F、9m 軒下7m 地下1F		● 屋外広告 物の大き さ	● 生垣等	H23. 3. 24		1号 （ハ）							

