

用途地域指定の隣接関係と土地利用上の問題に関する研究 —大分県内各都市計画区域を対象として—

大分大学工学部 福祉環境工学科 建築コース

佐藤誠治・小林祐司 建築都市計画研究室

0756024 上 慶至

背景

1992年、用途地域の種類が従来の8種類から12種類に細分化された。この結果、用途地域指定が複雑になり、用途地域相互が様々な形で隣接するようになった。

用途地域には隣接する用途の影響を受けやすい側面があり、住居系用途地域と商業・工業系用途地域の間にはお互いに隣接するのが望ましくない、すなわち「隣接不適」な組み合わせが存在する。

本来の役割を果たせていない現行の用途地域指定を見直すにあたり、用途地域の隣接関係および隣接不適を考慮する必要がある。

目的

現行用途地域の隣接関係から用途地域の指定状況を整理し、隣接不適と現在起こっている土地利用上の問題の関連性を把握することで、用途地域指定の見直しの知見を得ることを目的とする。

Step1. 大分県の各都市計画区域の整理

Step2. 各都市計画区域の用途地域の隣接関係および隣接不適



関連性の把握

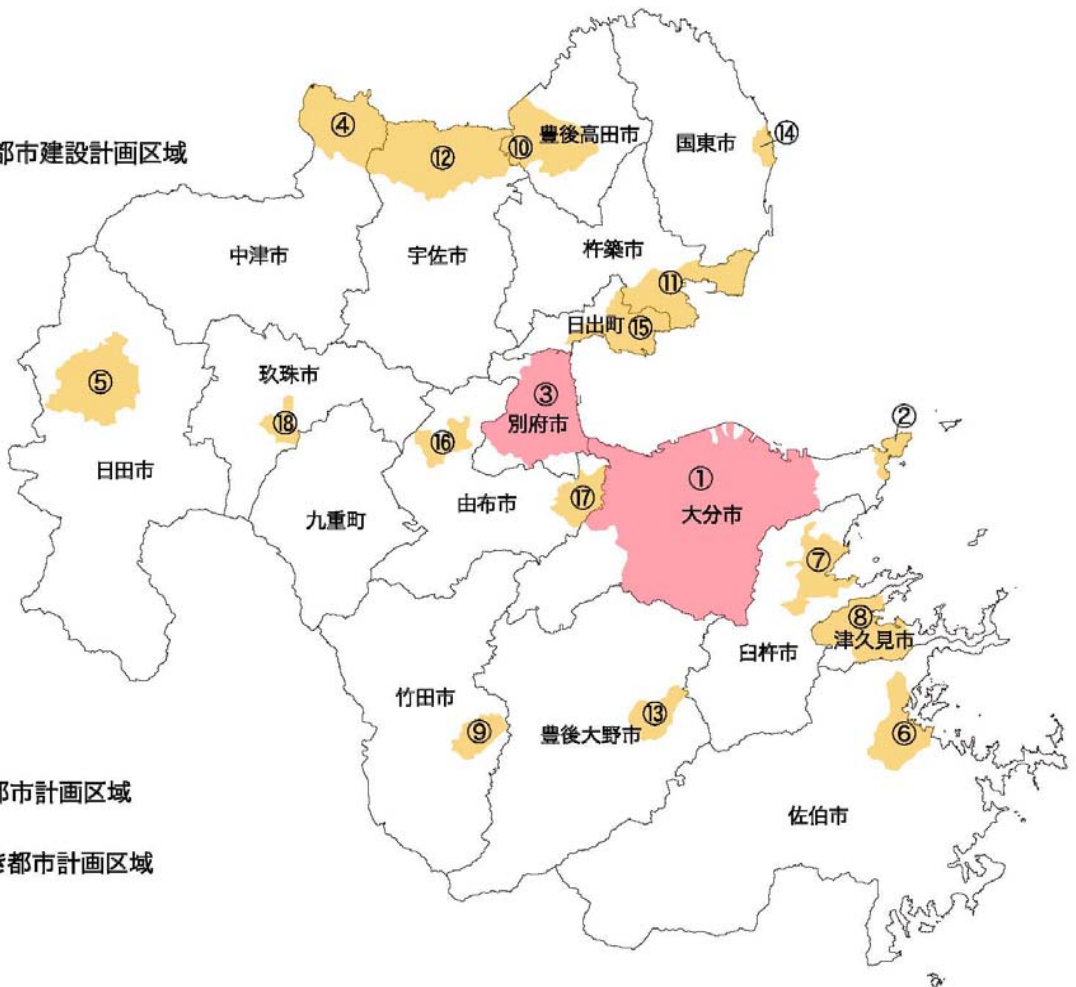
Step3. 各都市計画区域の土地利用上の問題と対応策の整理

Step4. 隣接不適と問題の**関連性の把握**および対応策の再検討

Step5. 総 括

Step1. 大分県の各都市計画区域の整理

- ①大分都市計画区域
- ②佐賀関都市計画区域
- ③別府国際観光温泉文化都市建設計画区域
- ④中津都市計画区域
- ⑤日田都市計画区域
- ⑥佐伯都市計画区域
- ⑦臼杵都市計画区域
- ⑧津久見都市計画区域
- ⑨竹田都市計画区域
- ⑩豊後高田市都市計画区域
- ⑪杵築都市計画区域
- ⑫宇佐都市計画区域
- ⑬三重都市計画区域
- ⑭国東都市計画区域
- ⑮日出都市計画区域
- ⑯湯布院都市計画区域
- ⑰挾間都市計画区域
- ⑱玖珠都市計画区域



線引き都市計画区域
 非線引き都市計画区域

県内の都市計画区域 → 16市町において計 **18** 区域

Step2. 各都市計画区域の用途地域の隣接関係および隣接不適

対象: 17都市計画区域(佐賀関都市計画区域を除外)

- ①12用途地域の隣接箇所数の対応表を作成(隣接関係について分析)
- ②住居系と商業・工業系の隣接関係を整理(隣接不適について分析)

ここでは, 中津都市計画区域についてみていく。

住居系用途地域と商業系・工業系用途地域の間には、
 良好な住環境を守るために「隣接不適」な組み合わせが存在する。

隣接不適な組み合わせ

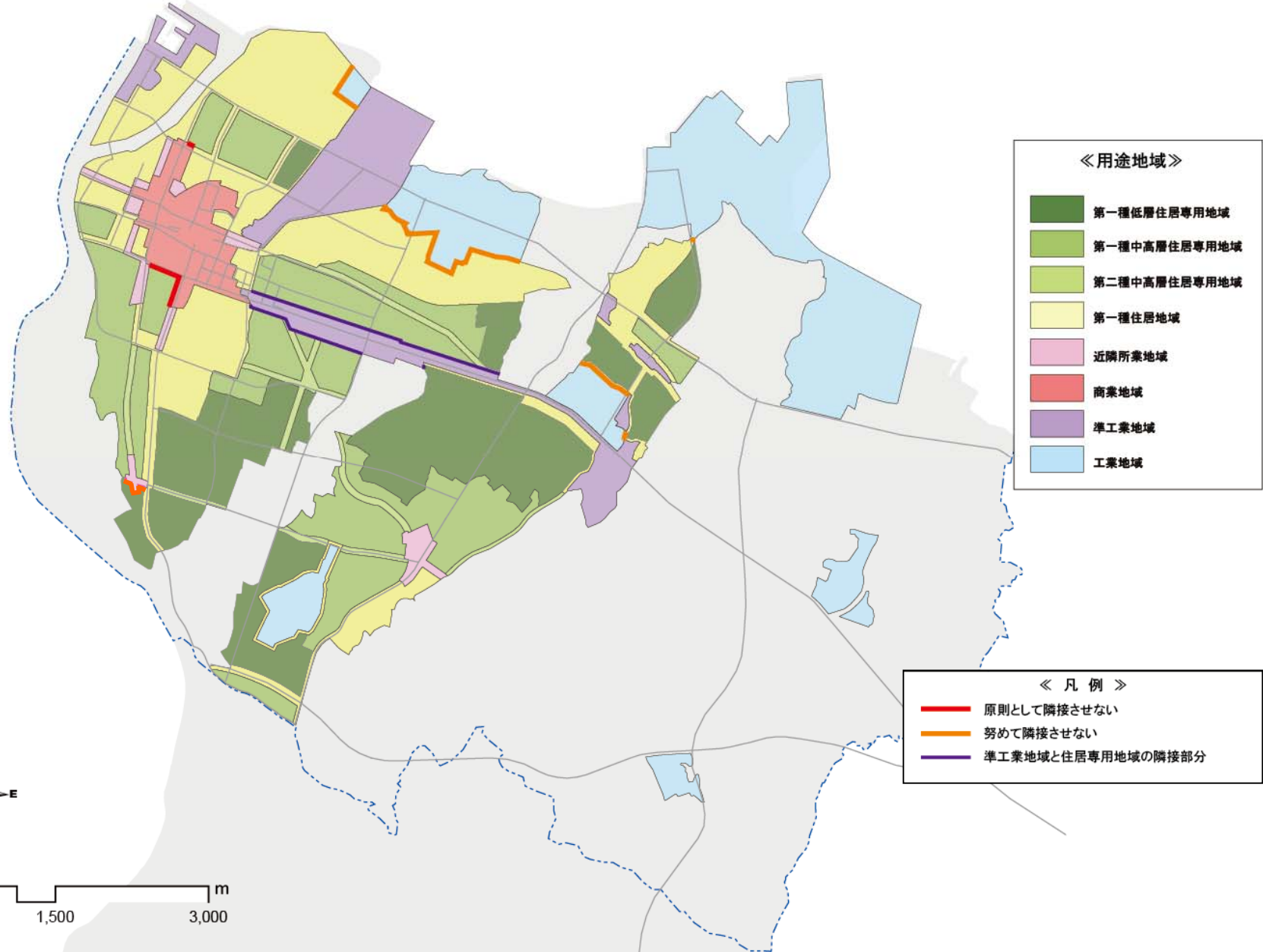
「都市計画マニュアル（社）日本都市計画学会 編」より

	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
第一種低層住居専用地域	△	×	△	×	×
第二種低層住居専用地域	△	×	△	×	×
第一種中高層住居専用地域		×	△	×	×
第二種中高層住居専用地域		×	△	×	×
第一種住居地域				△	△
第二種住居地域				△	△
準住居地域					

- ※ △・・・努めて隣接させない組み合わせ
- ※ ×・・・原則として隣接させない組み合わせ

※ 準工業地域と住居専用地域を努めて隣接させない組み合わせとする

中津 都市計画区域の用途地域指定状況



用途地域指定の隣接関係(対応表): **中津** 都市計画区域

用途地域	指定箇所数	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	合計(不適箇所数)
第一種低層住居専用地域	11			5	6	10			(1)	(0)	(1)	(0)		23 (2)
第二種低層住居専用地域														
第一種中高層住居専用地域	17				11	14			6	(2)	(4)	(0)		42 (6)
第二種中高層住居専用地域	8					7			4	(0)	(2)	(0)		30 (2)
第一種住居地域	10								6	5	6	(6)		54 (6)
第二種住居地域														
準住居地域														
近隣商業地域	10									8	1	0		26 (1)
商業地域	1										1	0		16 (2)
準工業地域	6											3		18 (7)
工業地域	8													9 (6)
工業専用地域														

計71箇所

※ ()内は隣接不適箇所数を表す

用途地域の指定数 → 計 **71** 箇所

指定数が最多 → **一中高専** (17箇所) 隣接箇所数が最多 → **一住居** (54箇所)

隣接の組み合わせが最多 → **一中高専と一住居の隣接** (14箇所)

Step2. 各都市計画区域の用途地域の隣接関係および隣接不適

住居系用途地域と商・工業系用途地域の隣接関係: 中津 都市計画区域

用途地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	隣接箇所合計
第一種低層住居専用地域	1	0	1	0		2 (2)
第二種低層住居専用地域						0 (0)
第一種中高層住居専用地域	6	2	4	0		12 (6)
第二種中高層住居専用地域	4	0	2	0		6 (2)
第一種住居地域	6	5	6	6		23 (6)
第二種住居地域						0 (0)
準住居地域						0
隣接箇所合計	17 (1)	7 (2)	13 (7)	6 (6)	0 (0)	59 (16)

※()内は隣接不適箇所の合計 …原則として隣接させない …努めて隣接させない

	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
第一種低層住居専用地域	△	×	△	×	×
第二種低層住居専用地域	△	×	△	×	×
第一種中高層住居専用地域		×	△	×	×
第二種中高層住居専用地域		×	△	×	×
第一種住居地域				△	△
第二種住居地域				△	△
準住居地域					

※ △…努めて隣接させない ×…原則として隣接させない

隣接不適箇所数 → 計 **16** 箇所

原則隣接させない組み合わせ → **商業と一中高専** (2箇所), 工業系に関してはない

努めて隣接させない組み合わせ → **工業系と住居系** (計**12**箇所), 近商と一低専 (1箇所)

まとめ(17区域の総評)

- ・用途地域の指定数が多い区域ほど隣接箇所・隣接不適箇所が多い
- ・第二種中高層住居専用地域や第一種住居地域、近隣商業地域、準工業地域といった用途地域において隣接箇所数が多い
- ・第一種住居地域、商業地域、準工業地域といった、比較的用途の混在が許容される用途地域において隣接不適箇所数が多い

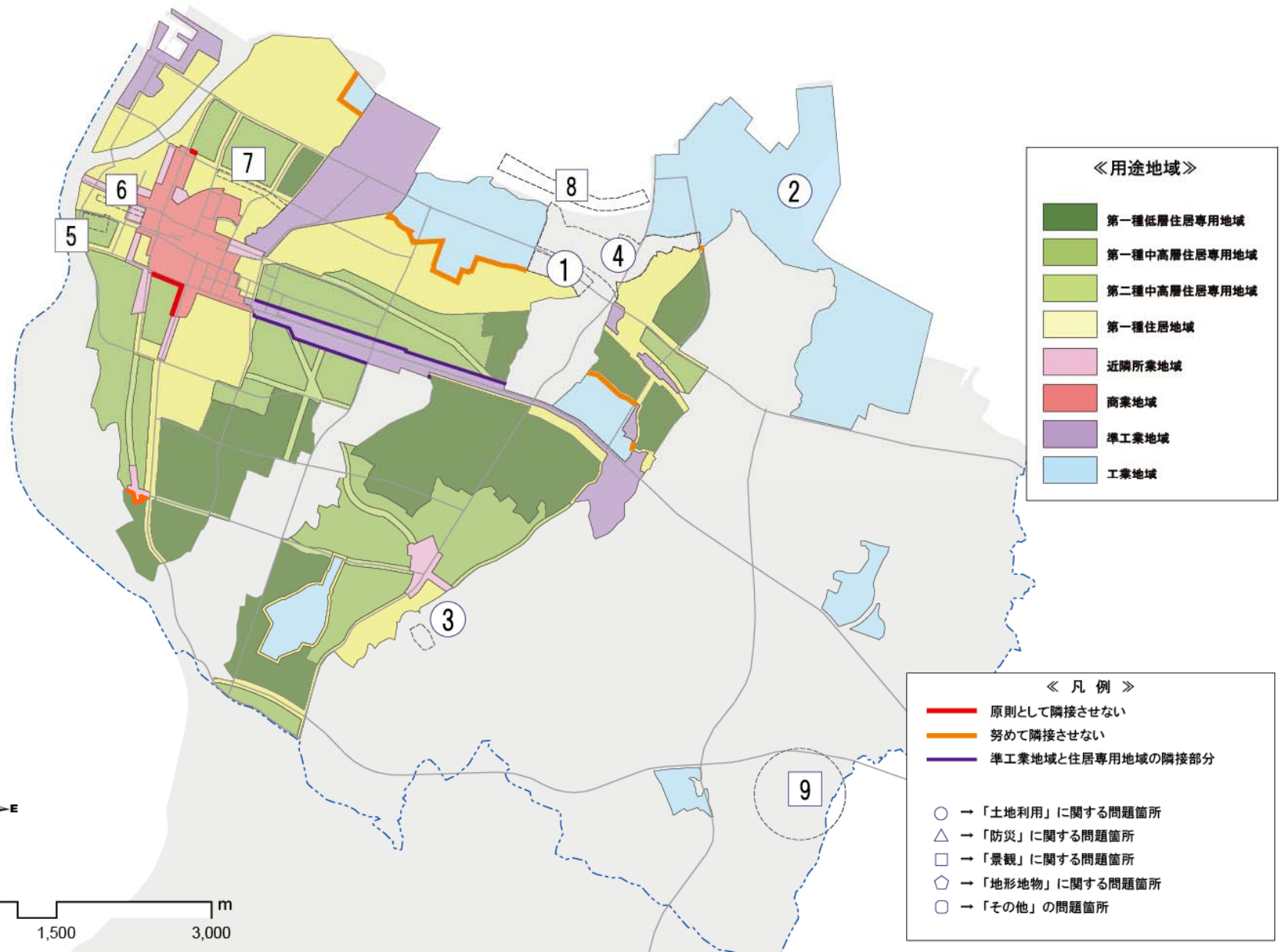
Step3. 各都市計画区域の土地利用上の問題と対応策の整理

対象: 13市町(アンケート調査の回答を得られた市町)

- ・どのような問題が多いか？
- ・どの用途地域で問題が多くみられるか？

以上の2点に着目してみていく。

用途地域指定状況と問題指摘箇所：中津 都市計画区域



Step3. 各都市計画区域の土地利用上の問題と対応策の整理

土地利用上の問題と対応策：中津都市計画区域

No.	土地利用上問題となっている箇所	地図番号	現況	対応策 赤: 用途地域により対応 青: 他の地域地区により対応 緑: 施設立地、都市施設などにより対応
2	想定していなかった施設の立地が進んでいる箇所	①	個別の農振除外による商業施設の立地	農政水産課の農振地域見直しに合わせ、 用途地域変更 による対応を検討中
5	道路整備に伴い沿道土地利用の見直しが必要とされている箇所	②	進行中の小祝鍋島線の拡幅工事により、企業進出が想定	沿線上の用途変更の検討
9	用途地域の指定のない地域で開発が進んでいる箇所	①③	①個別の農振除外による商業施設の立地 ③旧競馬場跡地に商業施設の立地計画あり	①③商業地域への立地を促す
10	用途地域の指定のない地域で計画的な開発が必要とされている箇所	④	平成15年度より農業振興地域の見直しに合わせ、工業用地の確保を計画	農業振興地域の見直し合わせ、 適切な用途指定 行い、 基盤整備 を検討
12	歴史的街並みの保全が必要とされている箇所	⑤⑥⑦	⑤⑥⑦景観計画の中で景観形成誘導地区に指定されている(金谷地区、諸町地区、豊後街道地区)	⑤⑥⑦保存に向けて協議会などを設立中。(まちづくり推進室)
13	自然環境の保全が必要とされている箇所	⑧⑨	⑧⑨カブトガニ、ベッコウトンボ等の希少種生物の生息地	⑧⑨ 風致地区 等の検討

どのような問題が多いか？

用途地域の指定のない地域で開発が進んでいる 16(15)

現況の土地利用と用途地域の内容とが大きく異なっている 14(11)

用途地域は指定されているが市街地が形成されていない 13(11)

どの用途地域で問題が多くみられるか？

白地地域 33(32)

第一種住居地域 19(10)

第一種中高層住居専用地域 17(9)

※赤数字・・・13市町における問題箇所数

()内数字・・・大分市の回答を除外したもの

対応策としては、用途地域の指定・変更・廃止を検討するケースが全市町で多い。大分市では特定用途制限地域をはじめとしたその他の地域地区での対応がいくつか検討されているが、それ以外の市町ではその他の地域地区の運用に対してあまり積極的ではない。

Step4. 隣接不適と問題の関連性の把握および対応策の再検討

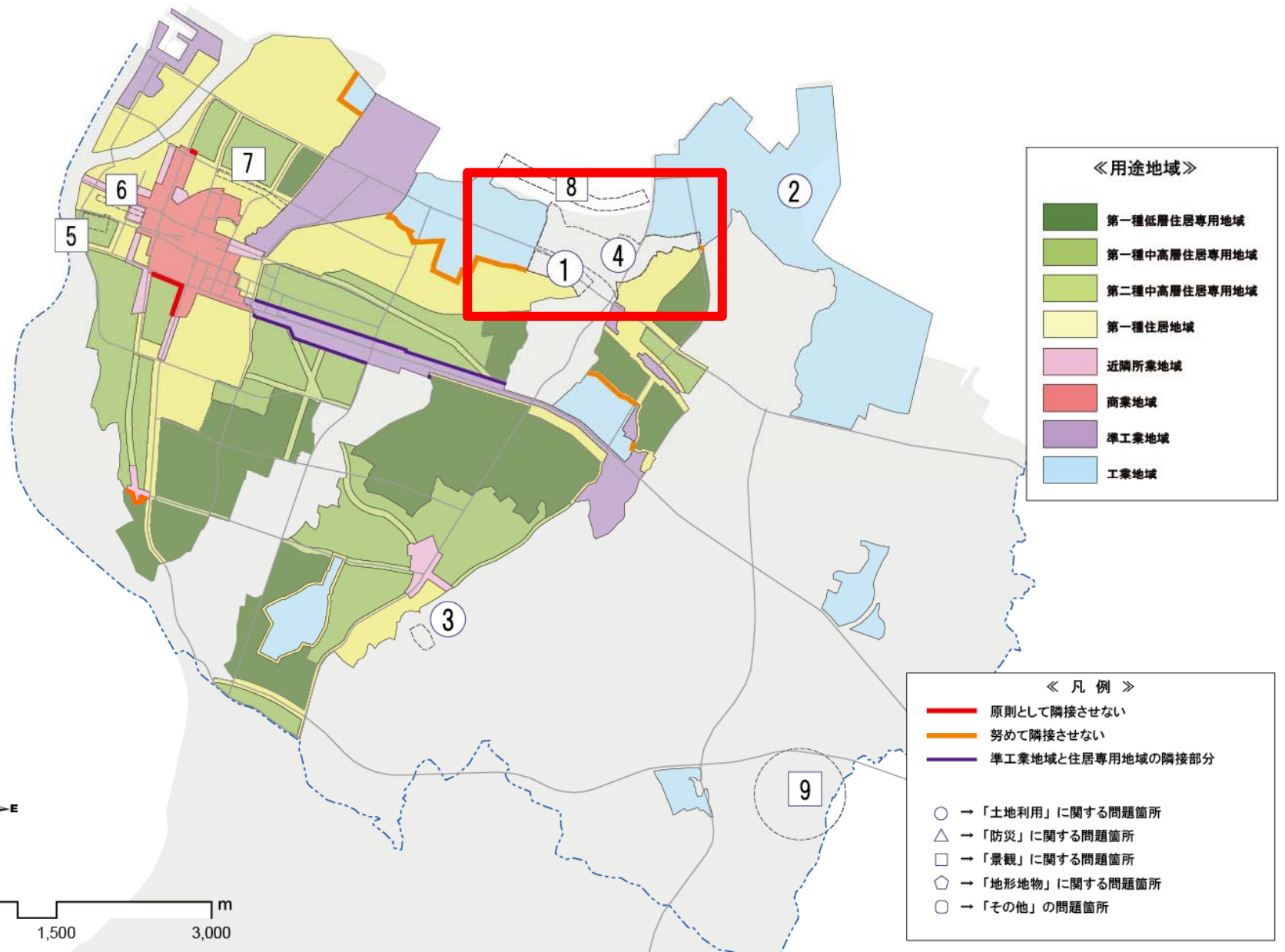
対象：隣接不適の影響を受けている問題箇所4地区

- ①当該地区の建物分布状況を見る（隣接不適と問題の関連性を把握）
- ②問題の対応策の再検討

ここでは、中津市の大新田地区についてみていく。

Step4. 隣接不適と問題の関連性の把握および対応策の再検討

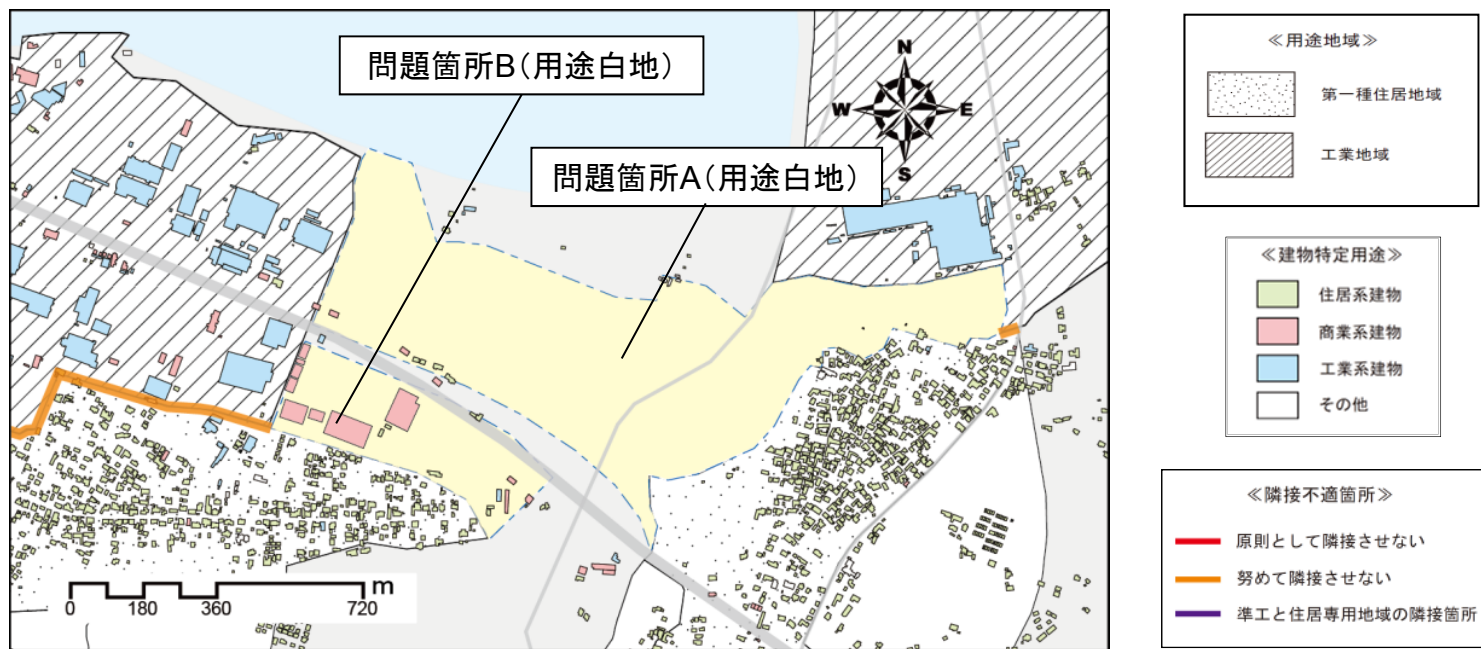
用途地域指定状況と問題指摘箇所: 中津 都市計画区域



中津市 大新田地区(用途白地)

問題A 「農業振興地域の見直しに合わせ、工業用地の確保が計画されている」

問題B 「個別の農振除外による商業施設の立地」



- ・広大な工業地域に挟まれ開発圧力があるため、大規模店舗の立地が進行中。
- ・周辺の工業地域と一住居が隣接不適。ただし、一住居において工業系建物の立地なし。

工業地域の拡大にあたって、一住居は工場等の建設が制限されることから、用途白地である当該地区への企業進出の可能性が指摘されているといえる。

問題の整理(隣接不適との関連性)

- ①工業地域と一住居は隣接不適。
- ②工業地域拡大の際、一住居においては工場等の立地が制限される
- ③隣接する用途白地に企業進出



対応策の再検討

- ・当該区域は用途白地であるため**都市基盤を整備**
- ・**用途地域**または**特定用途制限地域**の指定について検討
- ・指定の際は、**隣接する用途地域と一体的に見直す**

※当該地区の沖合は「希少生物であるカブトガニの生息地として自然環境を保全する必要がある」という問題も指摘されており、**地区計画等の併用**も必要である。

「隣接不適」は良好な住環境を損なう危険性があるだけでなく、**想定外の市街化に対応できなくなる一面もある。**

用途地域の指定・変更の際は、その時点での土地利用状況だけでなく、都市基盤整備や開発事業後の開発圧力も十分に考慮する必要がある。



特に、用途白地については特定用途制限地区や地区計画等の運用も検討すべきである。

ご静聴ありがとうございました。。。

用語整理

- 地域地区・・・各マスタープランが描き出す都市の将来像の実現に向けて土地利用を方向づける基本的なツールで、建物の用途・規模・密度・形態などがある程度の幅に絞り込むよう制限をかけるものである。
- 用途地域・・・都市計画法が定める地域地区のうち最も基礎的なものである。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いる。
- 特定用途制限地域・・・用途地域が定められていない区域内において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める。

用途地域の建築物制限

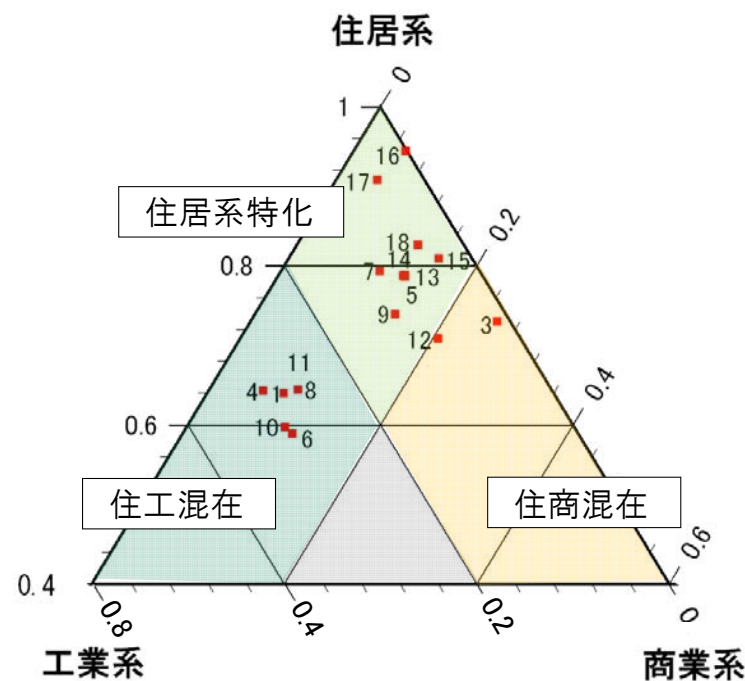
用途地域内の建築物の用途制限  建てられる用途  建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	第三種中層住居専用	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満												非住宅部分の用途制限あり
店舗等		①	②	③							④	① 日用品店、喫茶店、理髪店、建具屋等、2階以下 ② ①に加えて物品販売店、飲食店、損保代理店、銀行支店等、2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店、飲食店除く
事務所等				▲								▲ 2階以下
ホテル、旅館				▲								▲ 3,000㎡以下
遊戯・風俗施設				▲								▲ 3,000㎡以下
幼稚園、小学校、中学校、高等学校等												▲ 10,000㎡以下
大学、高等専門学校、専修学校等												▲ 客室 200㎡未満
図書館等												▲ 個室付浴場等除く
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等												
神社、寺院、教会等												
病院												
公衆浴場、診療所、保育所等												
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等												
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲										▲ 600㎡以下
自動車教習所				▲								▲ 3,000㎡以下
単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲						▲ 300㎡以下 2階以下
建築物付属自動車車庫、①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③						① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫												
畜舎（15㎡を超えるもの）				▲								▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、家具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲									▲ 2階以下 原動機制限有
危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場					①	①	①	②	②			作業場床面積
危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場								②	②			① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場												作業内容、原動機制限有
危険性や環境を著しく悪化させる恐れがある工場												
自動車修理工場					①	①	②	③	③			作業場床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機制限有
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量					①	②						① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等												都市計画区域内においては都市計画決定が必要

注) この表は建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について記載したものではありません。

図表 2-2 各都市計画区域の用途地域系統構成比（単位：％）

No.	区域名	住居系	商業系	工業系	計	分類
1	大分	64.5	7.6	27.9	100	住工混在
2	佐賀関	0.0	0.0	0.0	0	—
3	別府※	73.5	25.2	1.2	100	住商混在
4	中津	64.8	5.3	29.9	100	住工混在
5	日田	79.2	12.9	8.0	100	住居系特化
6	佐伯	59.4	11.1	29.6	100	住工混在
7	臼杵	79.9	9.8	10.3	100	住居系特化
8	津久見	65.0	8.8	26.2	100	住工混在
9	竹田	74.5	14.2	11.4	100	住居系特化
10	豊後高田	60.2	9.9	29.9	100	住工混在
11	杵築	69.2	7.5	23.3	100	住工混在
12	宇佐	71.4	20.2	8.4	100	住商混在
13	三重	79.3	12.6	8.1	100	住居系特化
14	国東	79.4	12.7	7.9	100	住居系特化
15	日出	81.4	15.3	3.3	100	住居系特化
16	湯布院	94.9	5.1	0.0	100	住居系特化
17	挾間	91.3	3.9	4.8	100	住居系特化
18	玖珠	83.1	12.2	4.7	100	住居系特化
計		69.3	10.6	20.1	100	—

別府※・・・別府国際観光温泉文化都市建設計画



用途地域系統の平均的な構成比 → **7** : **1** : **2**

住工混在型 → **6** 区域（臨海部に位置する区域）

住商混在型 → **2** 区域

住居系特化型 → **9** 区域（比較的規模が小さく工業系の指定が少ない区域）

※ **佐賀関** 都市計画区域は用途地域指定がない

Step3. 各都市計画区域の土地利用上の問題と対応策の整理

13市町の土地利用上の問題と対応策まとめ

分類	No.	土地利用上問題となっている箇所	箇所数	具体的状況	対応策 赤: 用途地域により対応 青: 他の地域地区により対応 緑: 施設立地、都市施設などにより対応
土地利用 (用途地域)	1	現況の土地利用と用途地域の内容とが大きく異なっている箇所	14	①商業系用途地域だが、商業施設が少ない。 ②工業系用途地域だが、住・商の用途で利用。または未開発。 ③住居系用途地域だが、山林・農地のまま。または農地と混在。 ④無指定地域だが、実態は住居系として利用。	①施設誘致を推進 ②③用途地域の変更・廃止を検討 ④用途地域指定を検討
	2	想定していなかった施設の立地が進んでいる箇所	3	無指定地域で商業施設が立地。 佐伯都市計画区域においては、大規模集客施設が都市計画法の改正後に既存不適合となっている。	用途地域変更を検討 宇佐都市計画区域は、商業地の今後のあり方を関係部局と調整を図る。
	3	建物の用途混在の解消が必要とされている箇所	2	①本神等準都市計画区域において、白地地域の住宅街に工業施設が立地。 ②準工業地域だが、一部で用途混在。	①必要に応じた用途地域変更の検討 ②特定用途制限地域による対応を検討
	4	周辺と調和しない高層建築物が建設されている箇所	6	①低層住宅地の中に高層住宅が立地。 ②高層建築物が景観上問題。 ③旧日出商店街の一角に高層マンションが立地。	①高度地区や景観地区及び地区計画による対応 ②高度地区や景観計画・条例による規制の検討 ③商業地域から第一種住居地域への変更を検討
	5	道路整備に伴い沿道土地利用の見直しが必要とされている箇所	7	①幹線道路の拡幅等による開発圧力がある。または想定される。 ②高層建築物の建設の恐れがあり、環境に配慮した地域づくりが必要。 ③農地であったが、日出川や道路整備に伴い住宅化の傾向。	①用途地域変更の検討 ②景観形成重点地区の検討(高度地区・景観地区等) ③用途地域指定による対応
	6	第一種低層住居専用地域内で店舗が必要とされている箇所	※ 1	住宅団地のオールドニュータウン化が進行中。 大分都市計画区域においては、市内全域の住宅団地で問題視。	用途地域変更または、48条(但し書き)による対応
	7	用途地域は指定されているが市街地が形成されていない箇所	13	①指定用途に見合った開発が進んでいない。 ②道路整備の遅れにより、市街地形成に支障あり。	①用途地域の変更、インフラ整備を検討 ②区画整理事業を検討
	8	活用の見通しのない大規模遊休地がある箇所	4	①大分都市計画区域では大在埋立地、流通業務団地が遊休地。 ②JR杵築駅北側の農協倉庫跡地が活用されていない。 ③文化商業地区としているが、店舗の立地計画の頓挫で一部遊休状態。	①県による企業誘致により対応 ② — ③貸賃借を結んでいるようなので状況確認
	9	用途地域の指定のない地域で開発が進んでいる箇所	16	①本神等準都市計画区域では、都計道路整備による開発危惧。 ②沿道土地利用の裏において、未指定箇所の浸食進行(住・商の開発) ③都市計画区域外(国東の空港周辺)で開発進行。	①特定用途制限地域、条例による対応 ②用途地域の指定・変更を検討 ③必要に応じ準都市計画の検討
	10	用途地域の指定のない地域で計画的な開発が必要とされている箇所	4	①駅周辺、沿線等の交通機能として重要な箇所を整備、開発を検討中。 ②農業振興地域の見直しを合わせ、市の工業用地の確保を計画中。	①用途地域指定・変更の対応を検討 ②用途地域指定、基盤整備の検討
防災	11	防災上危険な密集市街地が形成されている箇所	6	①都市基盤整備の遅れなどにより、密集市街地形成。 ②臼杵都市計画区域において、密集市街地の防火対策と町並み保全の両立が課題となっている。 ③長洲地区(宇佐)に住宅地や工場が混在。	①住環境整備、または22条区域による対応 ②景観計画(景観地区)の中で今後の取り扱いを検討予定 ③都市計画道路の整備
景観	12	歴史的街並みの保全が必要とされている箇所	12	①歴史的な街並み保全が行われるも、規制が不十分で調和しない建造物の立地が進行中である。 ②日出都市計画区域においては、歴史的建造物があるも、保全の取り組みが行われていない。	①景観地区指定を検討 ①補助事業等を活用した整備の実施 ②景観地区を指定
	13	自然環境の保全が必要とされている箇所	21	緑地や希少種生物の生息地などの自然環境の保全が必要とされている	風致地区、特別緑地保全地区による対応を検討
地形地物	14	地形地物の変更によって境界線の変更が必要となっている箇所	6	①河川工事、区画整理といった都市基盤整備により、境界の変更必要。 ②パチンコ店舗立地での地形変更。敷地が住居地域にまたがり当該部分では営業不可となっている。 ③下押田地区(宇佐)の工業団地を含めた都市計画区域の見直し。	①②用途地域変更を検討 ③都市計画区域の見直し
その他	15	その他問題となっている箇所	4	①大分都市計画区域 第一種低層住居専用地域の指定により納骨堂建設が不可(山墓地) ②三光準都市計画区域 森林伐採による景観、山の貯水機能の問題あり(三光地区) ③佐伯都市計画区域 農地保全か? 開発後の実態に即した用途とするのか?(女島地区) ④竹田都市計画区域 準防火地域の設定により歴史的街並み整備としての建物の修景工法に制限があり、指定解除を求めるとあり(西古町、東古町)	①用途地域変更、または48条(但し書き)による対応を検討 ②伐採後の植林等適切な指導を行う ③特に対応策は講じていない ④ —

※ 大分都市計画区域の「市内全域の住宅団地」に関しては除外