

2-2 都市計画区域の状況

(1) 都市計画区域人口

都市計画区域（827ha）の人口は、平成22年で4,694人であり、その内、用途地域内の人口は3,538人です。用途地域の人口密度は、13.4人/haと低い状況にあります。

注）用途地域指定の目安となる人口密度は40人/ha以上とされています。

都市計画区域外（30,980ha）には、27,308人の人口があり、市全体の85.3%を占めています。

■都市計画区域内外の人口（平成22年）

区分		人口		面積		人口密度 (人/ha)
		実数 (人)	構成比 (%)	実数 (ha)	構成比 (%)	
都市計画区域	用途地域内	3,538	11.1	264	0.8	13.4
	用途地域外	1,156	3.6	563	1.8	2.1
	計	4,694	14.7	827	2.6	5.7
都市計画区域外		27,308	85.3	30,980	97.4	0.9
行政区域		32,002	100.0	31,807	100.0	1.0

資料：平成27年度都市計画基礎調査

(2) 土地利用

①土地利用現況

本市の都市計画区域等における土地利用現況をみると、63.6%が農地・山林・水面・その他自然地の自然的土地利用であり、農地が全体の34.7%となっています。

都市的土地利用では住宅地が全体の9.9%となり、商業用地2.2%、工業用地2.7%より多い状況です。また、その他公共施設用地が11.0%、道路用地が7.8%となっており、その他の空地を含めて36.4%となっています。

国東と安岐・武蔵を比較すると、農地、その他公共施設は、安岐・武蔵の構成比が高く、山林、住宅地の構成比は国東が高くなっています。

■土地利用別面積

区分			自然的土地利用			都市的土地利用					計	
			農地	山林	水面・その他自然地	住宅地	商業用地	工業用地	道路用地	その他公共施設等		その他の空地
面積	国東	用途地域	74.9	8.3	18.1	68.0	16.3	9.4	27.4	29.6	12.0	264.0
		用途地域外	198.3	151.2	80.5	31.1	8	10.1	38.6	35.6	9.6	563.0
		都市計画区域	273.2	159.5	98.6	99.1	24.3	19.5	66.0	65.2	21.6	827.0
	武蔵・安岐	基礎調査区域	631.5	286.2	210.7	161	34.1	52.3	139.2	223.3	52.9	1791.2
	全体		904.7	445.7	309.3	260.1	58.4	71.8	205.2	288.5	74.5	2,618.2
構成比	国東	用途地域	28.3	3.1	6.9	25.8	6.2	3.6	10.4	11.2	4.5	100.0
		用途地域外	35.2	26.9	14.3	5.5	1.4	1.8	6.9	6.3	1.7	100.0
		都市計画区域	33.0	19.3	11.9	12.0	2.9	2.4	8.0	7.9	2.6	100.0
	武蔵・安岐	基礎調査区域	35.2	15.9	11.8	9.0	1.9	2.9	7.8	12.5	3.0	100.0
	全体		34.7	17.1	11.8	9.9	2.2	2.7	7.8	11.0	2.8	100.0

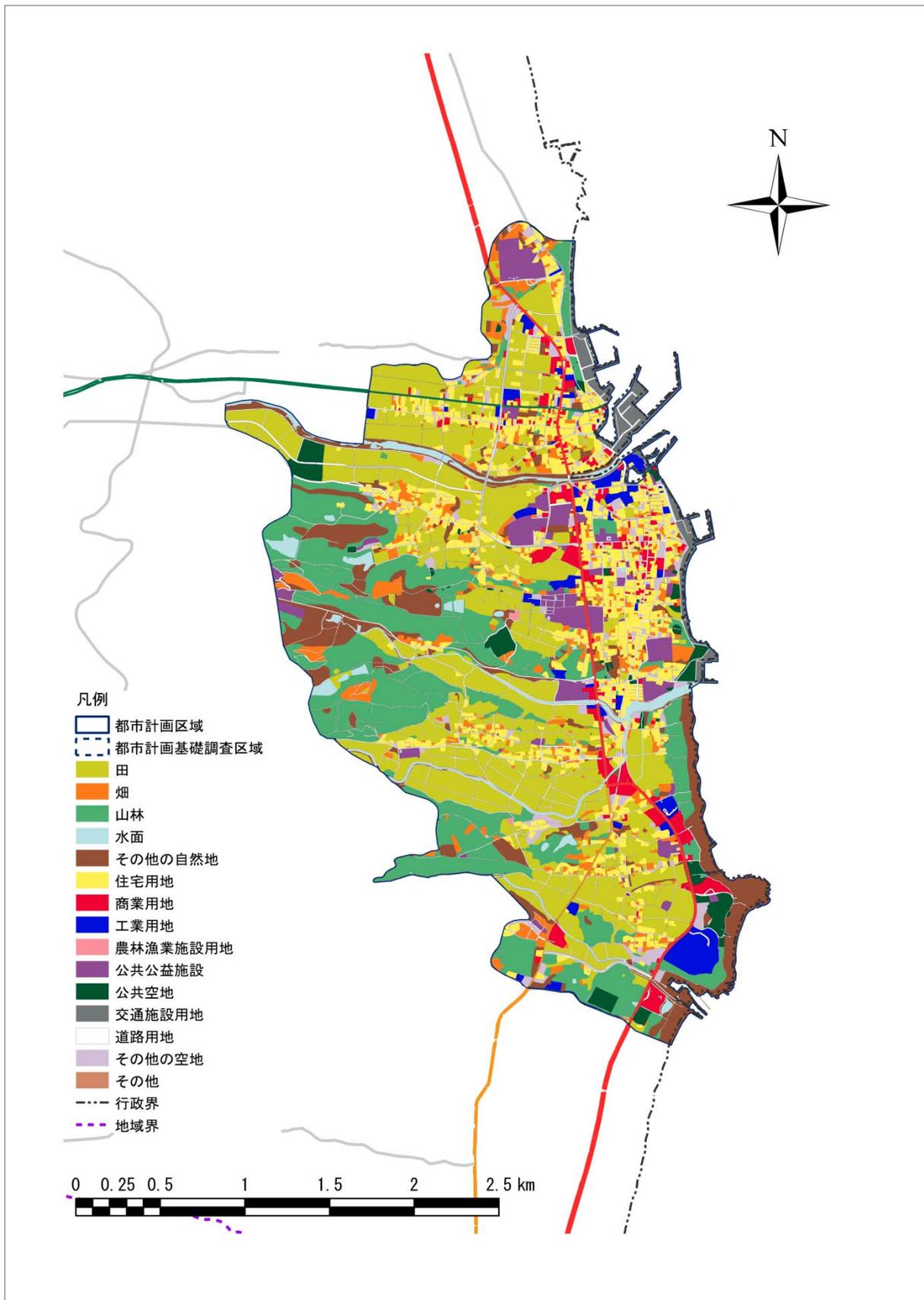
資料：都市計画基礎調査

土地利用状況



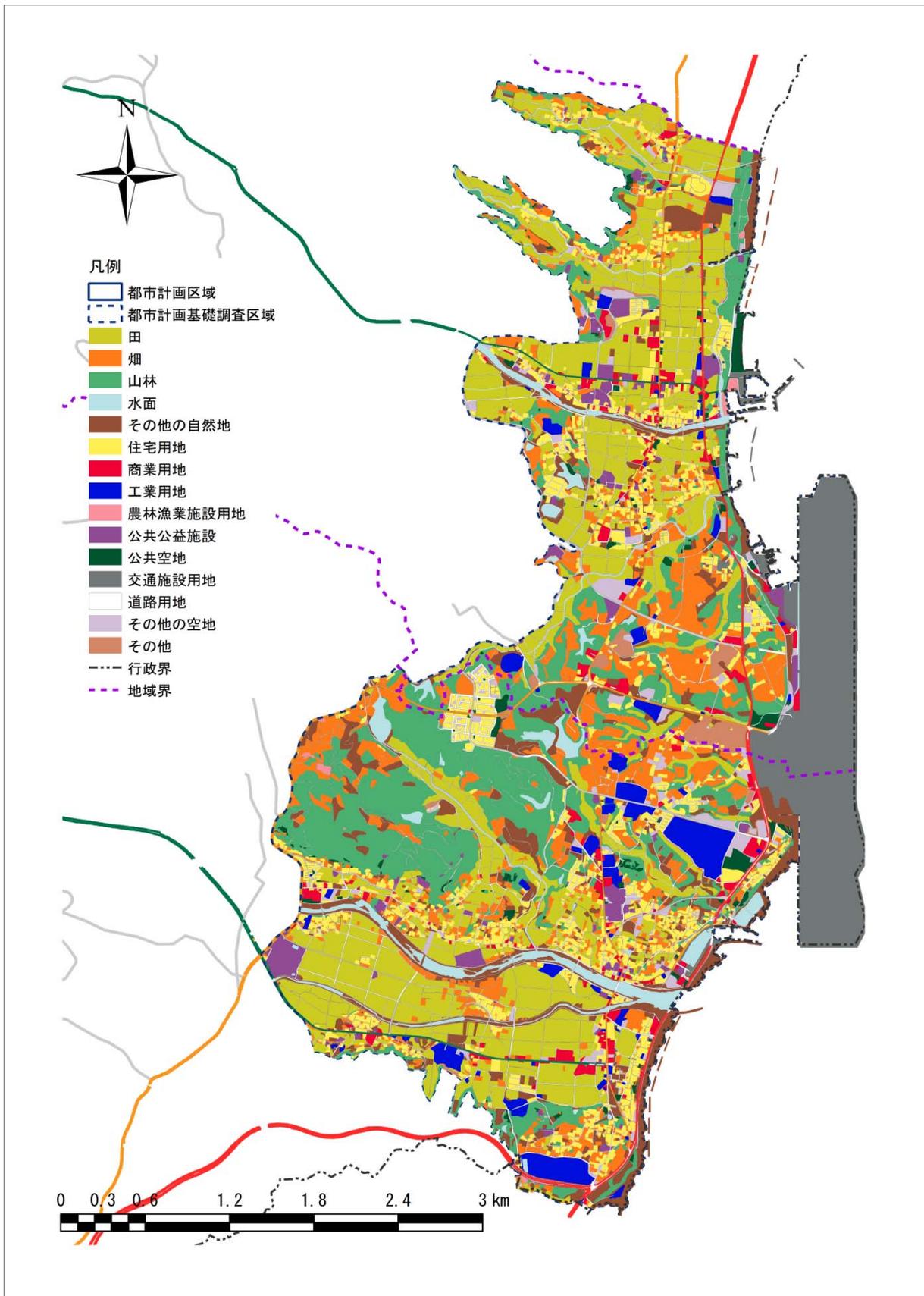
資料：都市計画基礎調査

■土地利用現況図（都市計画区域）



資料：平成 27 年度都市計画基礎調査

■土地利用現況図（都市計画基礎調査区域）



資料：平成 27 年度都市計画基礎調査

②開発動向

1) 農地転用状況

都市計画区域及び都市計画基礎調査区域内における農地転用状況は、その他を除けば、面積、件数ともに住宅用地への転用が多く、平成21年から平成26年の6年間で合計101件、89,121㎡となっており、面積は全体の約12.2%、件数は34.7%を占めています。また、その他の用地への転用面積が最も多くなっているのは、農業施設用地等への転用が含まれるためと推測されます。

年次で見ると、転用面積は平成24年以降、件数・面積ともに増加傾向にあります。

転用箇所は、国東は市街地に近い箇所が多く、安岐・武蔵は分散傾向にあります。

■農地転用状況の推移

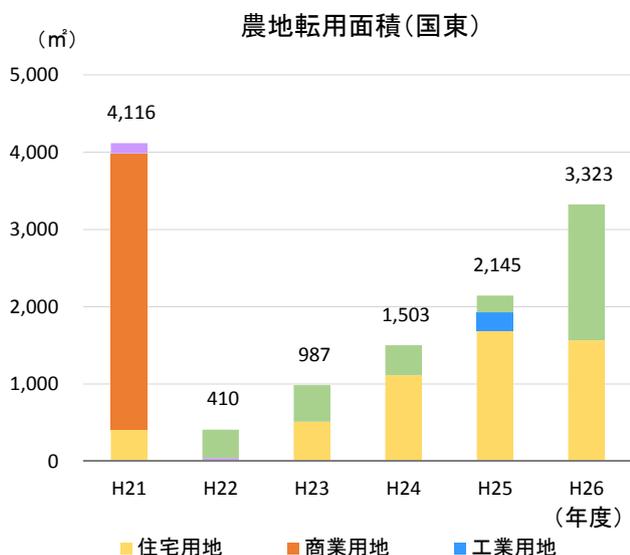
区分	住宅用地		商業用地		工業用地		公共施設用地		その他		計		
	件数 (件)	面積 (㎡)											
国東	H21年度	2	412	12	3,573	-	-	1	131	-	-	15	4,116
	H22年度	-	-	-	-	-	-	1	43	1	367	2	410
	H23年度	3	513	-	-	-	-	-	-	1	474	4	987
	H24年度	6	1,114	-	-	-	-	-	-	2	389	8	1,503
	H25年度	4	1,695	-	-	1	233	-	-	2	217	7	2,145
	H26年度	6	1,566	-	-	-	-	-	-	2	1,757	8	3,323
	合計	21	5,300	12	3,573	1	233	2	174	8	3,204	44	12,484
武蔵・安岐	H21年度	1	482	-	-	-	-	-	-	3	11,541	4	12,023
	H22年度	1	430	-	-	1	344	-	-	0	-	2	774
	H23年度	1	342	-	-	1	204	-	-	0	-	2	546
	H24年度	1	1,997	-	-	-	0	-	-	8	3,949	9	5,946
	H25年度	2	831	-	-	1	884	2	1,254	19	43,945	24	46,914
	H26年度	8	1,531	-	-	2	4,827	-	-	6	4,076	16	10,434
	合計	14	5,613	-	-	5	6,259	2	1,254	36	63,511	57	76,637
合計	H21年度	3	894	12	3,573	-	-	1	131	3	11,541	19	16,139
	H22年度	1	430	-	-	1	344	1	43	1	367	4	1,184
	H23年度	4	855	-	-	1	204	-	-	1	474	6	1,533
	H24年度	7	3,111	-	-	0	0	-	-	10	4,338	17	7,449
	H25年度	6	2,526	-	-	2	1,117	2	1,254	21	44,162	31	49,059
	H26年度	14	3,097	-	-	2	4,827	-	0	8	5,833	24	13,757
	合計	35	10,913	12	3,573	6	6,492	4	1,428	44	66,715	101	89,121

※国東は、都市計画区域内の値

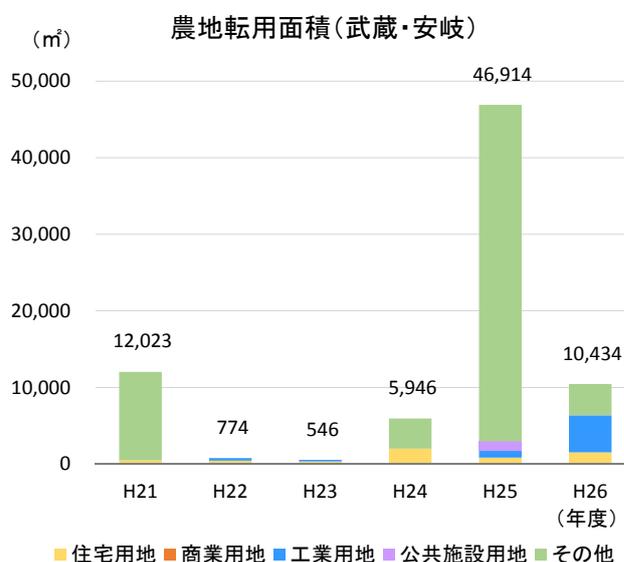
資料：都市計画基礎調査

※武蔵・安岐は、都市計画基礎調査区域内の値

■農地転用面積

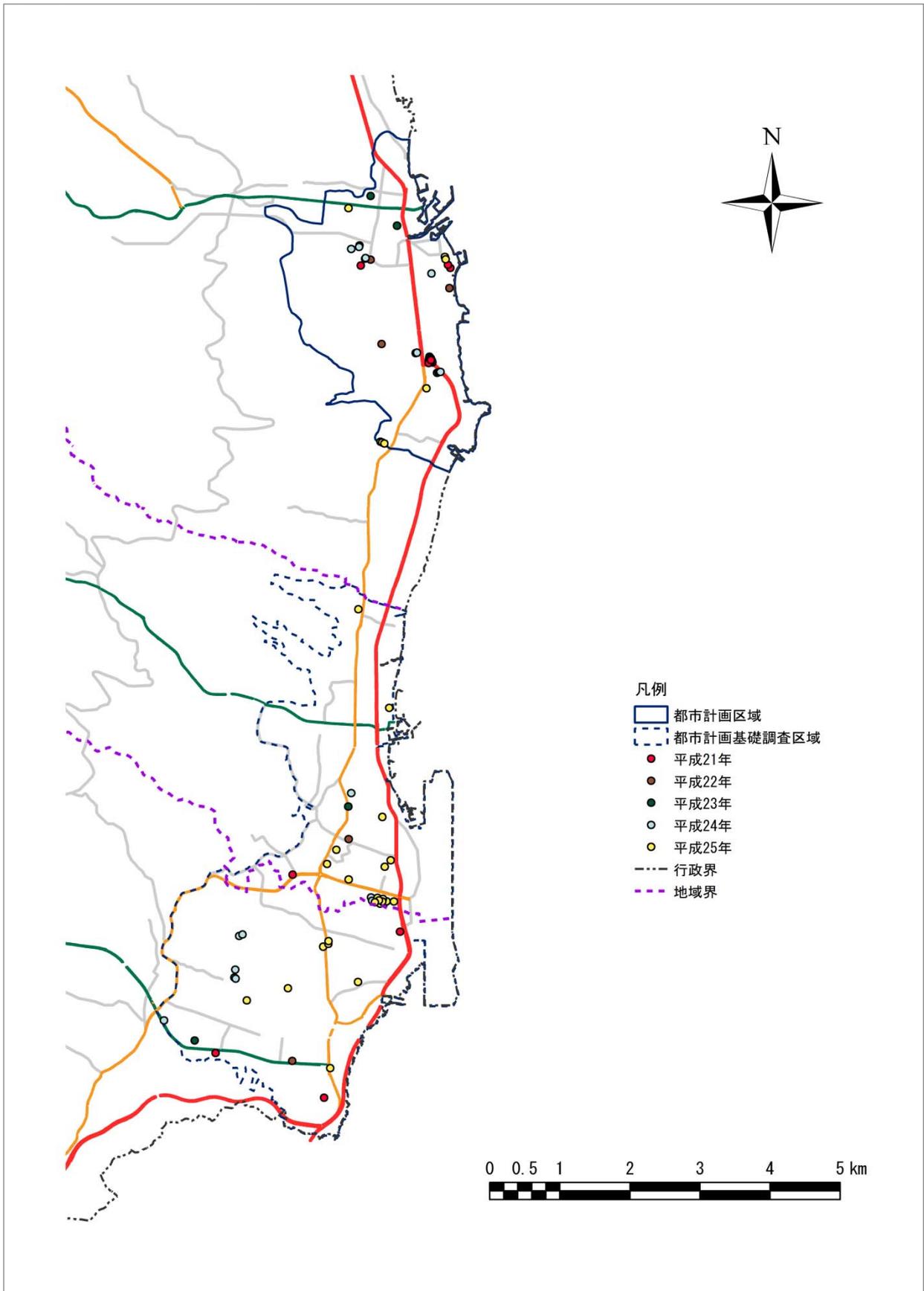


資料：都市計画基礎調査



資料：都市計画基礎調査

■農地転用状況図（転用年度別）



資料：平成27年度都市計画基礎調査

2) 新築状況

国東都市計画区域の新築状況は、平成20年度から平成26年の7年間の合計で件数85件、面積は13,351㎡となっています。用途別にみると、住宅が件数で87%、面積で70%を占めています。また、区分別では、用途地域内が件数で66%、面積で63%を占めています。

安岐・武蔵の基礎調査区域では、7年間の合計が件数で69件、面積で20,505㎡と国東都市計画区域を上回る面積となっています。

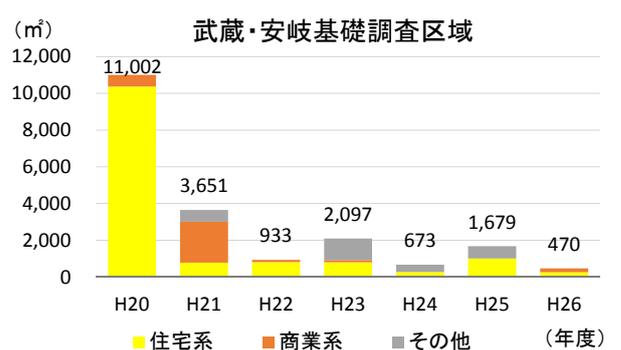
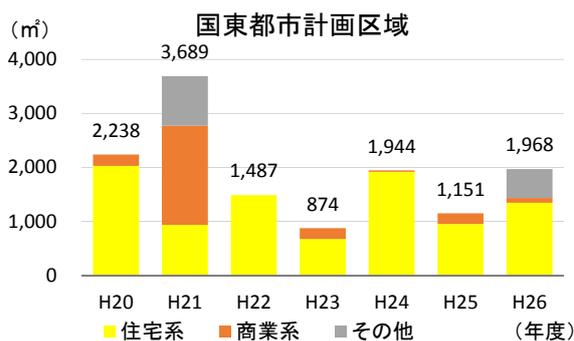
新築面積の経年変化をみると、年度によってばらつきがありますが、国東は1,900㎡台で推移し、安岐・武蔵は平成20年度に突出した面積を示しましたが以降は減少傾向にあります。

■新築状況

区分	年度	住宅系		商業系		工業系		公共系		その他		合計		
		件数(件)	延床面積(㎡)	件数(件)	延床面積(㎡)	件数(件)	延床面積(㎡)	件数(件)	延床面積(㎡)	件数(件)	延床面積(㎡)	件数(件)	延床面積(㎡)	
国東	用途地域内	H20	10	1,369	1	209	-	-	-	-	-	-	11	1,578
		H21	6	739	4	1,838	-	-	-	-	-	-	10	2,577
		H22	7	963	-	-	-	-	-	-	-	-	7	963
		H23	4	401	1	199	-	-	-	-	-	-	5	600
		H24	9	1,264	1	26	-	-	-	-	-	-	10	1,290
		H25	3	373	1	200	-	-	-	-	-	-	4	573
		H26	8	804	1	89	-	-	-	-	-	-	9	893
	合計	47	5,913	9	2,561	-	-	-	-	-	-	56	8,474	
	用途地域外	H20	5	660	-	-	-	-	-	-	-	-	5	660
		H21	2	196	-	-	-	-	1	917	-	-	3	1,113
		H22	3	524	-	-	-	-	-	-	-	-	3	524
		H23	2	274	-	-	-	-	-	-	-	-	2	274
		H24	5	654	-	-	-	-	-	-	-	-	5	654
		H25	5	578	-	-	-	-	-	-	-	-	5	578
		H26	5	542	-	-	1	533	-	-	-	-	6	1,075
	合計	27	3,428	-	-	1	533	1	917	-	-	29	4,878	
	都市計画区域計	H20	15	2,029	1	209	-	-	-	-	-	-	16	2,238
		H21	8	934	4	1,838	-	-	1	917	-	-	13	3,689
		H22	10	1,487	-	-	-	-	-	-	-	-	10	1,487
		H23	6	675	1	199	-	-	-	-	-	-	7	874
		H24	14	1,918	1	26	-	-	-	-	-	-	15	1,944
H25		8	951	1	200	-	-	-	-	-	-	9	1,151	
H26		13	1,346	1	89	1	533	-	-	-	-	15	1,968	
合計	74	9,340	9	2,561	1	533	1	917	-	-	85	13,351		
武蔵・安岐	基礎調査区域	H20	27	10,365	3	637	-	-	-	-	-	-	30	11,002
		H21	6	791	1	2,216	-	-	1	644	-	-	8	3,651
		H22	6	817	1	116	-	-	-	-	-	-	7	933
		H23	6	800	1	130	-	-	2	1,167	-	-	9	2,097
		H24	2	270	-	-	-	-	1	403	-	-	3	673
		H25	8	1,011	-	-	-	-	1	668	-	-	9	1,679
		H26	2	262	1	208	-	-	-	-	-	-	3	470
合計	57	14,316	7	3,307	-	-	5	2,882	-	-	69	20,505		

資料：都市計画基礎調査

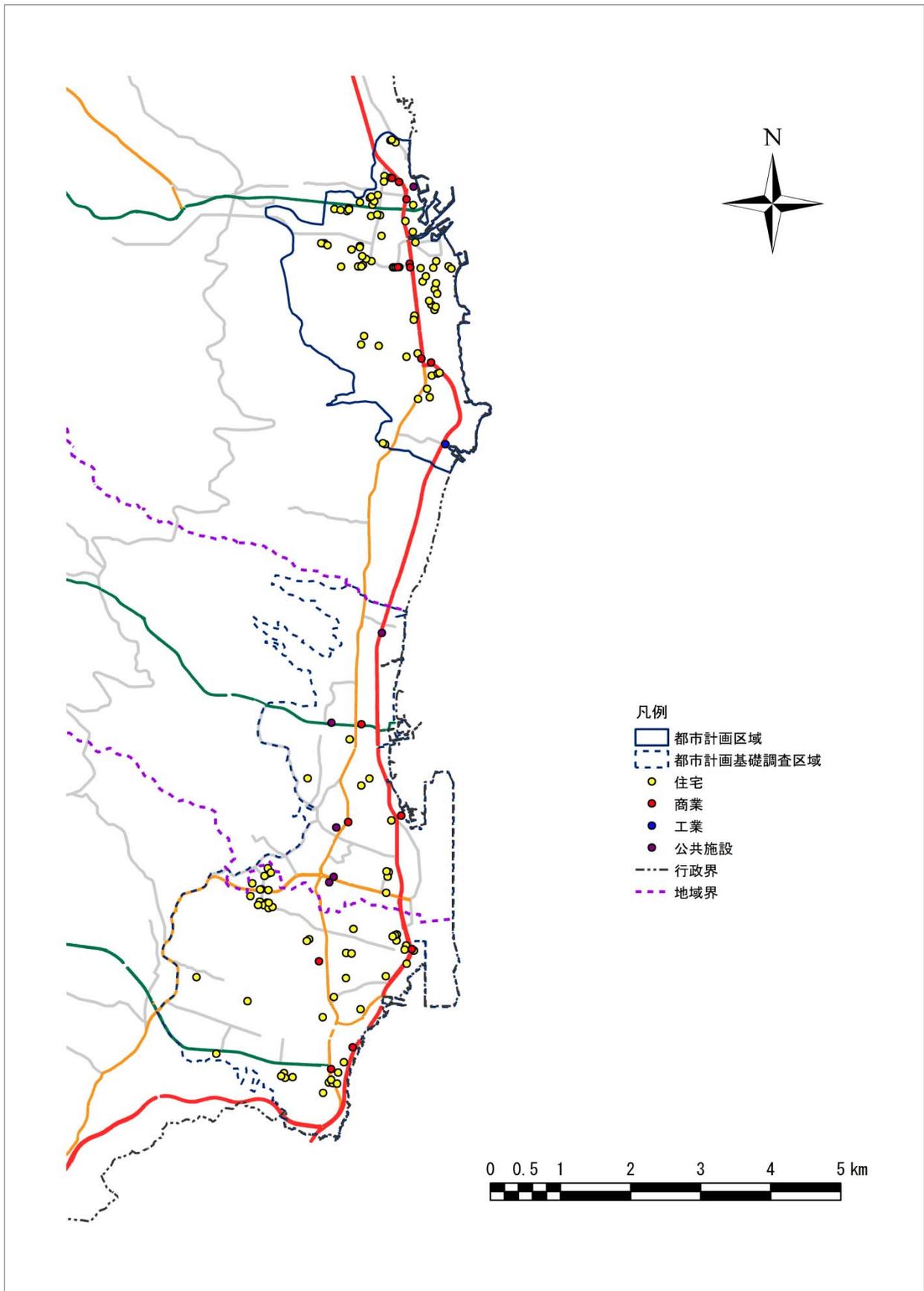
■新築面積の推移



※「その他」は、工業系、公共系、その他の合計

資料：都市計画基礎調査

■新築状況図



資料：平成 27 年度都市計画基礎調査

3) 法規制状況

本市は、国東町に都市計画区域の指定があり、区域内に用途地域と臨港地区が指定されています。住居系の用途地域は、住宅地に第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、幹線道路沿道に第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の指定があります。

都市計画道路については、小原田深線（全長 3,630m）、鶴川田深線（全長 1,970m）、下町百楽線（全長 670m）、が都市計画決定されています。

農業振興地域に指定されている区域のうち、規制がより厳しい農用地区域として 8,693ha が指定されています。

その他には、地域森林計画対象民有林、保安林、国立公園、県立自然公園、自然環境保全地域の指定が行われています。

■法規制状況

名称	根拠法	当初決定年月日	指定規模	備考
国東都市計画区域	都市計画法	S25.1.24	827 ha	決定面積
用途地域	"	S49.7.23	264 ha	"
臨港地区	"	S39.8.15	10.2 ha	"
農業振興地域	農業振興地域の整備に関する法律	-	28,716 ha	図上計測
農用地区域	"	-	8,693 ha	"
地域森林計画対象民有林	森林法	-	20,309 ha	"
保安林	"	-	1,675 ha	"
瀬戸内海国立公園	自然公園法	S9.3.16	1,152 ha	"
国東半島県立自然公園	"	S26.3.30	8,690 ha	"
富来浦自然海浜保全地区	自然環境保全法	S57.8.3	約1,000 m	指定海岸線延長 (大分県環境白書)
大分県武都自然環境保全地域	"	S51.12.7	3.3 ha うち特別地区1.8ha	指定面積 (大分県環境白書)
大分県小城山自然環境保全地域	"	S51.12.7	3.36 ha うち特別地区1.62ha	"

資料：都市計画基礎調査、大分県環境白書、国土数値情報

■都市計画地域地区指定状況

用途地域指定面積

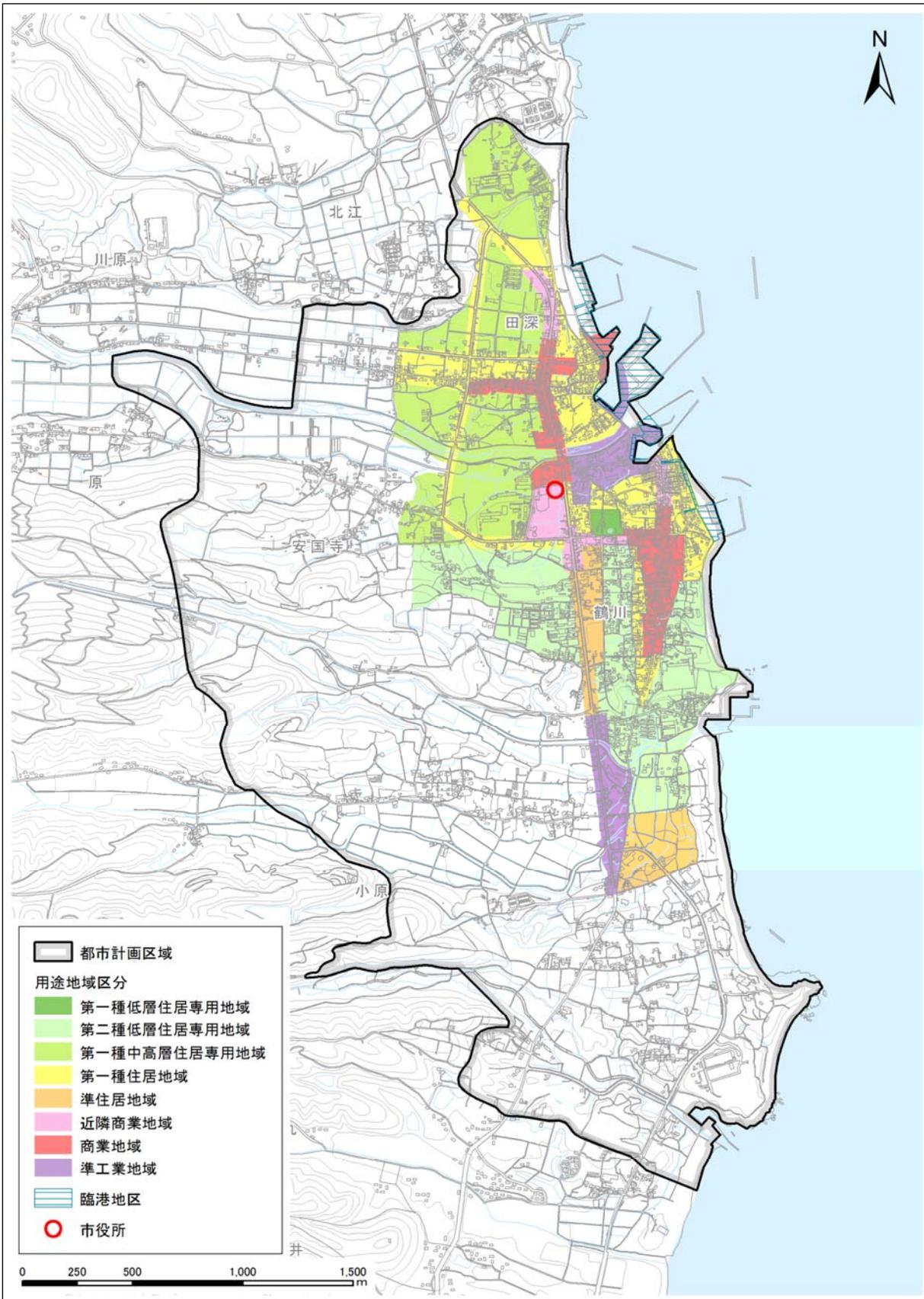
区分	指定面積	割合
用途地域 合計	264 ha	100%
第1種低層住居専用地域	1.6 ha	1%
第2種低層住居専用地域	71.8 ha	27%
第1種中高層住居専用地域	77.5 ha	29%
第1種住居地域	40 ha	15%
準住居地域	18.6 ha	7%
近隣商業地域	13 ha	5%
商業地域	20.6 ha	8%
準工業地域	20.9 ha	8%

臨港地区(国東港)指定面積

区分	指定面積	
臨港地区	10.2 ha	
分 区	商港区	2.8 ha
	漁港区	0.6 ha
	指定なし	6.8 ha

資料：大分県の都市計画

■用途地域指定図（都市計画区域）



※国東市役所は、平成28年2月に鶴川に移転

資料：平成27年度都市計画基礎調査