

第 5 章

誘導区域 ・ 誘導施設



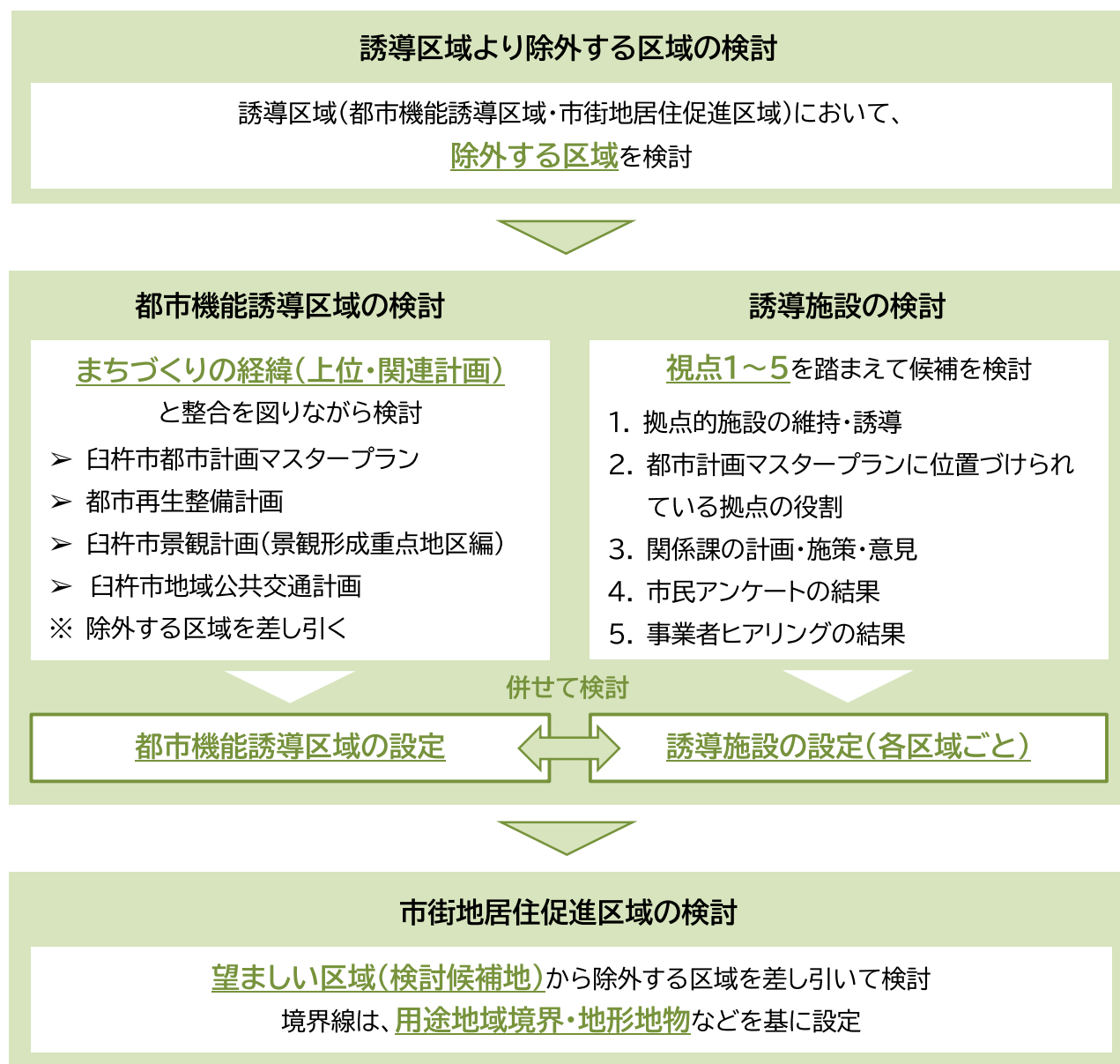
U S U K I C I T Y

1 誘導区域・誘導施設の検討について

誘導区域(都市機能誘導区域・市街地居住促進区域)においては、誘導区域から除外する区域を明らかにするとともに、これまで本市で取り組んできたまちづくりの経緯(上位・関連計画)を踏まえ、将来を見据えながら都市機能・居住の検討を行い、設定します。

誘導施設は、市民アンケートや事業者ヒアリングなどの意向を把握しながら、5つの視点のもと候補を検討し、都市機能誘導区域と整合を図りながら設定します。

◇ 誘導区域・誘導施設の検討フロー ◇



2 誘導区域から除外する区域

(1) 除外する区域の考え方

都市計画運用指針の内容を踏まえ、本市における位置づけを以下に設定します。

除外する区域：「含まない区域」、「原則含まない区域」

除外を検討する区域：「適当でないと判断の上、含まない区域」

「慎重に判断を行うことが望ましい区域」

また本市では、「その他、検討が必要と考える区域」を、除外を検討する区域として追加します。

都市計画運用指針の除外する区域に関する位置付け		本市の 検討対象
含まない 区域	市街化調整区域(都市計画法)	—
	災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域(建築基準法)	—
	農用地区域(農振法)、農地法に掲げる農地、採草放牧地の区域(農地法)	○
	特別地域(自然公園法)	○
	保安林の区域(森林法)	○
	原生自然環境保全地域、特別地区(自然環境保全法)	—
	保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区(森林法)	—
	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(急傾斜地法)	○
	土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法)	○
	浸水被害防災区域(特定都市河川浸水被害対策法)	—
原則 含まない区域	津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくり法)	—
	災害危険区域(建築基準法) ※住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く。 ※大分県では、災害危険区域を急傾斜地崩壊危険区域として定めています。	○
適当でないと 判断の上、 含まない区域	土砂災害警戒区域(土砂災害防止法)	○
	津波災害警戒区域(津波防災地域づくり法)	○
	浸水想定区域(水防法)	○
	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の基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律の津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域 ※本市では、「高潮浸水想定区域」、「家屋倒壊等氾濫想定区域」を対象とします。	○
慎重に判断を 行うことが 望ましい区域	都市計画法の用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	—
	都市計画法の地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域	
	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域	
その他、検討が 必要と考える区域	工業地域(都市計画法)	○

※「本市の検討対象」は、市内に該当するものがある区域

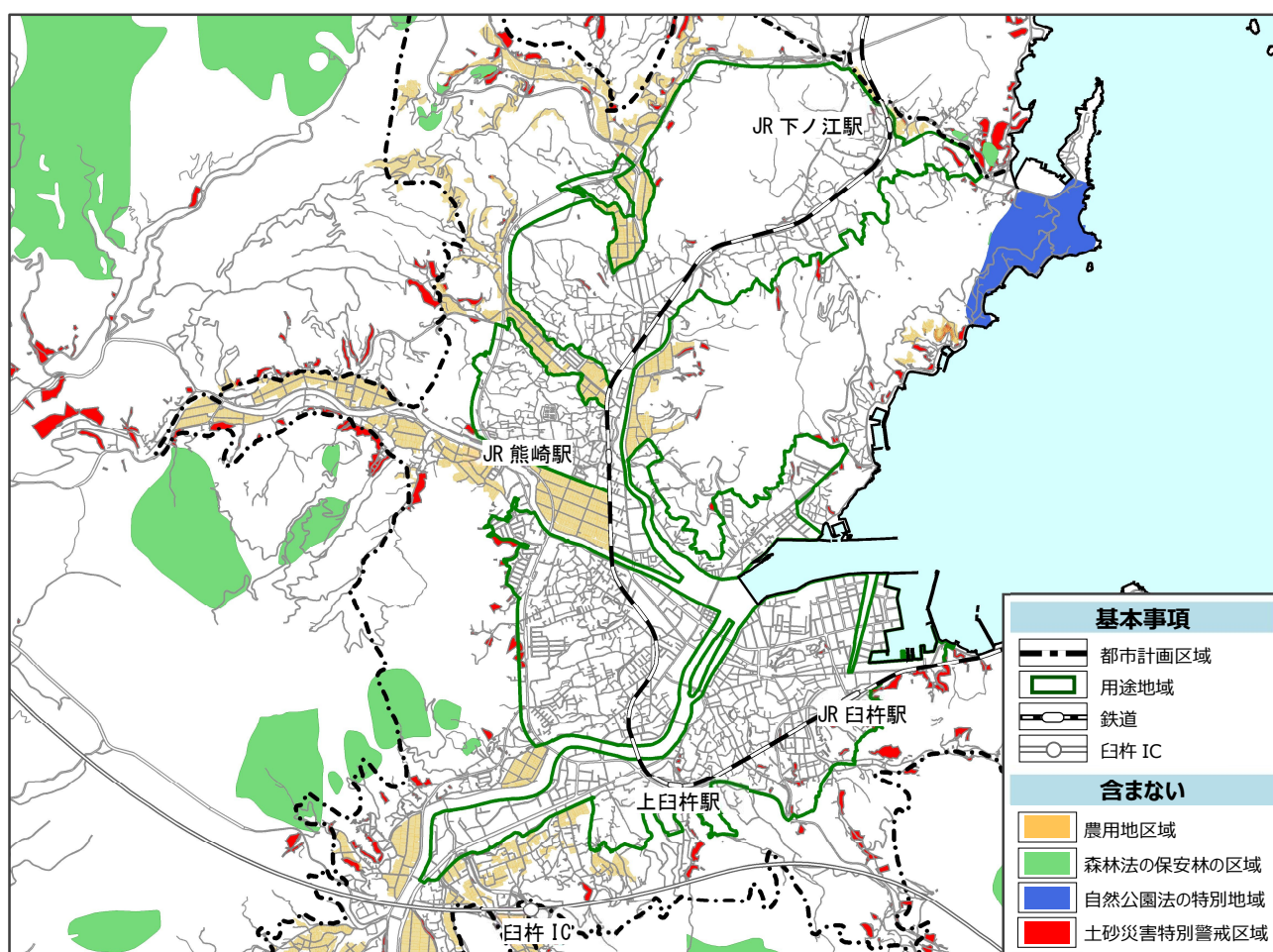
(2) 除外する区域

国土交通省の都市計画運用指針において「含まない」、「原則含まない」と示されている区域のうち、本市に該当する以下の区域を誘導区域から除外することとします。

地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域については、用途地域における地すべり、急傾斜地の対策を完了していることから、除外する区域としません。

◇ 誘導区域から除外する区域（含まない区域・原則含まない区域）

農用地区域	自然公園法の特別地域	森林法の保安林の区域	土砂災害特別警戒区域
-------	------------	------------	------------



(3) 除外を検討する区域

国土交通省の都市計画運用指針における「適当でないと判断の上、含まない区域」、本市で独自に定める「その他、検討が必要と考える区域」を踏まえ、該当する各区域に対する考え方を整理します。

なお、災害リスクのある区域を誘導区域から除外しない場合においては、災害リスクの周知、事前避難等の避難対策、防災対策の充実等を図ることとします。

◇ 適当でないと判断の上、含まない区域

検討区域	本市の誘導区域の設定に対する考え方
土砂災害 警戒区域	以下の理由より、誘導区域から除外しない > 土砂災害警戒区域は、大分県にて対策実施済の区域も多く存在 > 事前の避難、早めの避難が可能
河川洪水の 浸水想定区域 (水防法)	以下の理由より、誘導区域から除外しない > 市の防災上の方針として「早い段階の避難」を促す > 2階床上に相当する浸水深 3.0m 以上については、用途地域内にほとんどなく、垂直避難が可能
浸水継続時間 (水防法)	以下の理由より、誘導区域から除外しない > 浸水継続時間(24 時間以上)が長い土橋交差点周辺では、ポンプ場の設置による浸水対策を実施済
津波浸水 想定区域 (警戒区域)	以下の理由より、誘導区域から除外しない > 市の防災上の方針として「早い段階の避難」を促す > 市街地後背の高台において、多くのところで避難路・避難場所を整備済または計画中 > 市街地において民間事業者と協力した避難ビルの指定を取り組み中
高潮浸水 想定区域	以下の理由より、誘導区域から除外しない > 市の防災上の方針として「早い段階の避難」を促す > 2階床上に相当する浸水深 3.0m 以上については、用途地域内にほとんどなく、垂直避難が可能
家屋倒壊等 氾濫想定区域	以下の理由より、誘導区域から除外しない > 堤防決壊等に伴い家屋の倒壊・流出が想定されるが、臼杵川・末広川・熊崎川・海添川等において、大分県との連携のもと、河川整備、避難体制の構築等、ハード・ソフトの両面から対策を検討中

◇ その他、検討が必要と考える区域

検討区域	本市の誘導区域の設定に対する考え方
工業地域 (用途地域)	以下の理由より、誘導区域から除外する > 工業を振興する地域であり、居住地が集積していない

【 災害リスクのうち、誘導区域の除外対象としない判断について 】

◇ 判断の背景について

本市の市街地は、海と山に囲まれたリアス海岸の地形のなかに形成されてきました。既存の市街地には、長い年月をかけて都市基盤が整備され、商店街やコミュニティといった市民の生活基盤が形成されてきました。そのため、災害リスクの低い場所だけを抽出して将来の市街地を形成していくことは、市民の生活、市の財政状況などからも困難となっています。

仮に災害リスクの低い場所だけに誘導区域を設定しても、既存の市街地には多くの方が住み続けることが想定され、本計画が目指すコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の形成が達成されないと考えます。

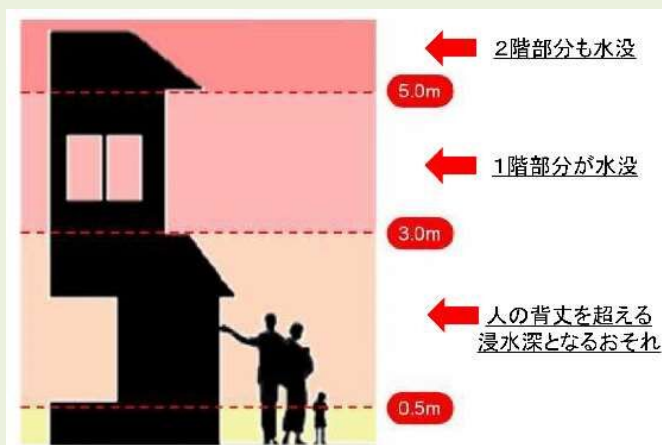
そのため、避難による人命の確保を本市の災害対策の最優先課題とします。そのうえで誘導区域についても、災害からの避難の可否を念頭に、検討を進めることとします。

◇ 河川洪水・高潮の浸水想定区域

本市の市街地では、広く河川洪水、高潮の浸水が想定されます。

そうしたなかで、誘導区域の対象となる用途地域内においては、浸水のほとんどが 3.0m 未満であり、2階への垂直避難が可能です。

そのため、河川洪水、高潮の浸水想定区域については避難可能とし、誘導区域の除外対象としないこととします。



資料：国土交通省 水害ハザードマップ作成の手引き

◇ 津波の浸水想定区域

本市の市街地では、広く津波の浸水が想定され、津波においては浸水深が 1m 以上でほとんどの方が命を失い、30cm 以上で流される危険性があります。

そうしたなかで、急峻な地形を活かして高台に避難地・避難路を整備しているほか、民間事業者と協力した避難ビルの指定に努め、市街地全域で避難困難地域をなくす取組を進めています。

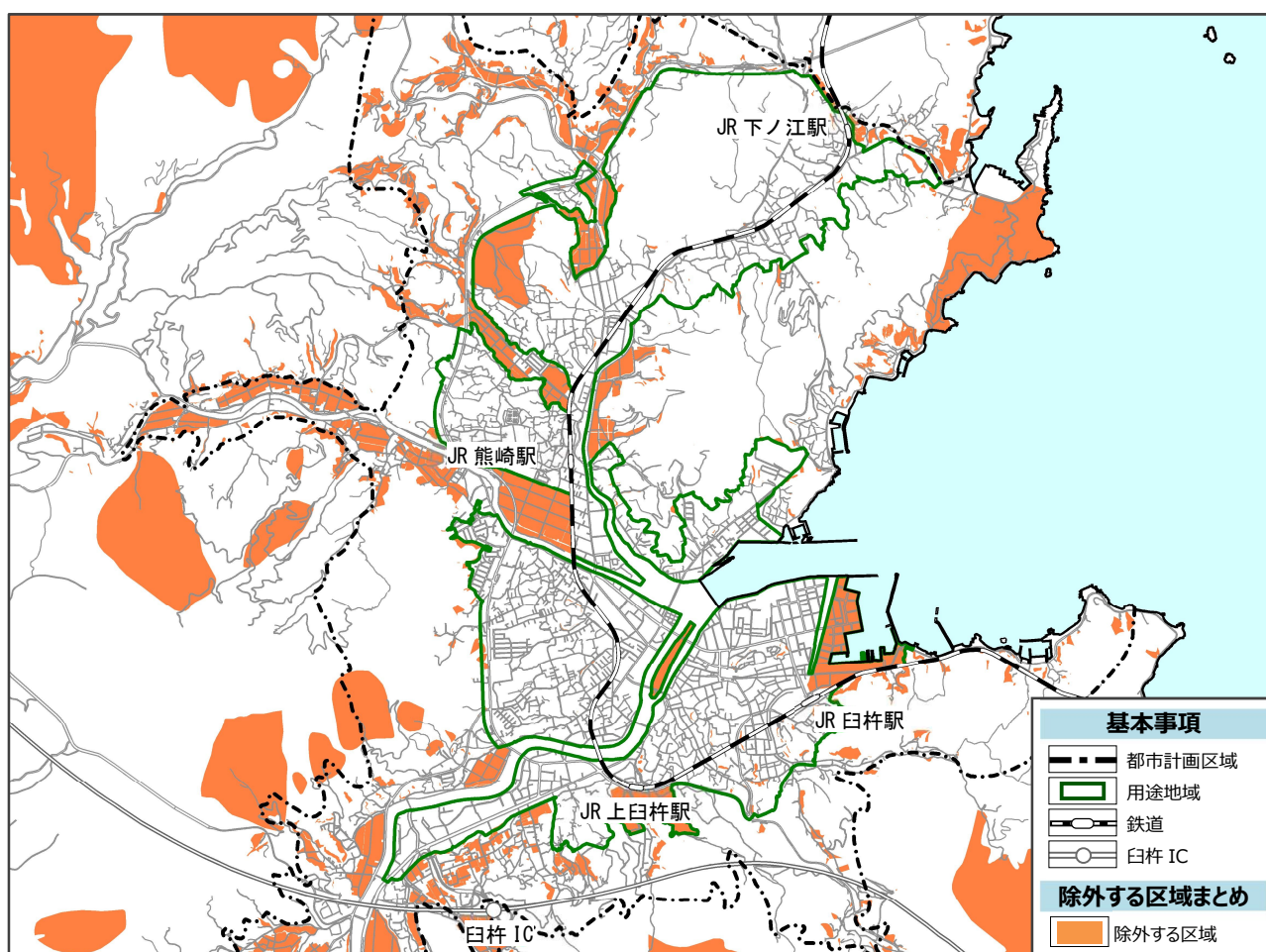
こうした取組を防災指針として地区別に検討・取りまとめているため、誘導区域の除外対象としないこととします。



(4) 除外する区域まとめ

「含まない」、「原則含まない」、「適当でないと判断の上、含まない」、「慎重に判断を行うことが望ましい」に関する区域の検討結果より、以下の区域を「除外する区域」として整理します。

農用地区域	森林法の保安林の区域	自然公園法の特別地域
土砂災害特別警戒区域	用途地域(工業地域)	



3

都市機能誘導区域・誘導施設

(1) 都市機能誘導区域・誘導施設に望ましい区域・施設

■ 都市機能誘導区域に望ましい区域

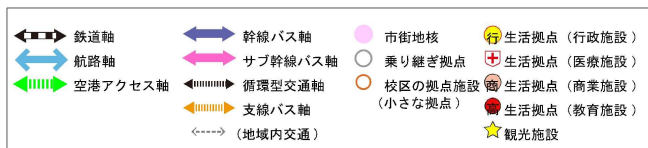
都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

◇ 国土交通省の都市計画運用指針において想定されている区域

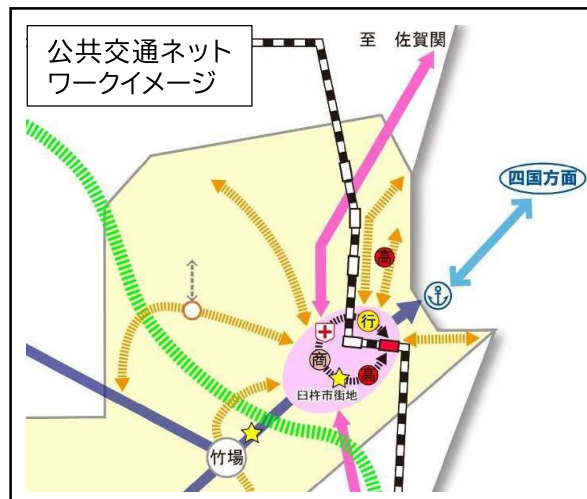
- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
- 都市の拠点となるべき区域

本市においては、地域公共交通計画で臼杵市街地内の都市機能の補完や連携を念頭に、市街地内の循環ネットワークが検討されています。

そうしたことを踏まえて、本計画においても、市街地内に複数の都市機能誘導区域を設け、相互に補完・連携するよう検討します。



資料：臼杵市地域公共交通計画



■ 誘導施設に望ましい施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を設定するものです。当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

また、既に都市機能誘導区域内に立地している施設についても、今後も必要な機能の区域外への流出を防ぐために誘導施設として定めることも考えられます。

◇ 国土交通省の都市計画運用指針において想定されている施設

- 高齢化の中で必要性の高まる施設
（病院・診療所、高齢者福祉施設、地域包括支援センター等）
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設（幼稚園や保育所、小学校等）
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設（図書館、博物館、スーパーマーケット等）
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所等の行政施設

(2) 都市機能誘導区域の設定

■ 都市機能誘導区域（臼杵中心部）

用途地域の商業地域を基本とし、都市再生整備計画の計画区域や景観計画に示す景観形成重点地区の範囲を踏まえて設定します。

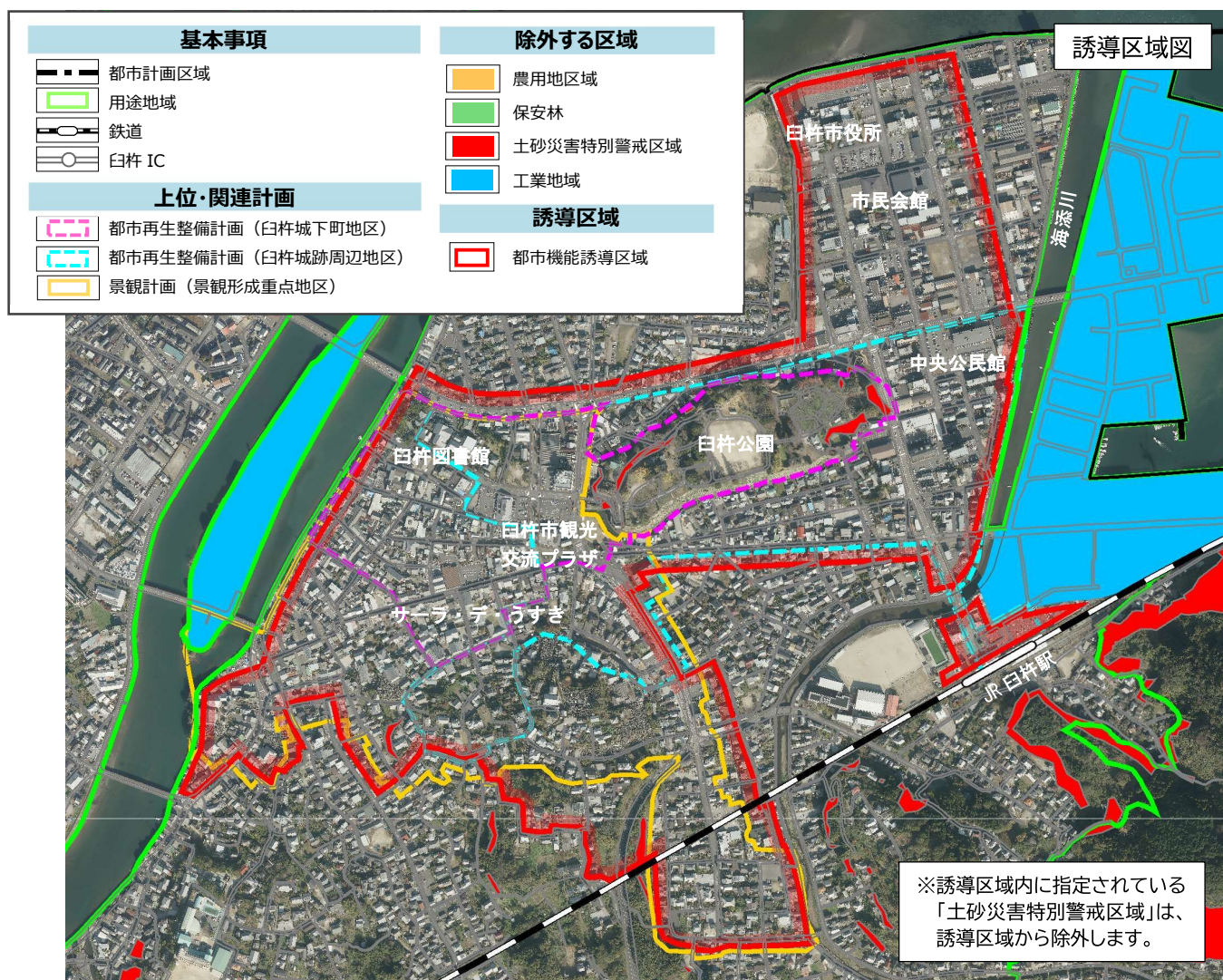
◇ 目指す姿 ◇

～ 歴史的町なみの魅力や賑わい創出に向けた観光・交流拠点の形成 ～

➤ 臼杵中心部では、商業施設の維持・誘導や低未利用地の解消と活用などを推進します。また、歴史的なまちなみ景観を形成する八町大路や二王座歴史の道、観光施設等の資源を活かしながら、賑わいの創出と回遊性の向上を図ります。

～ 公共・民間サービスの充実に向けた都市機能の充実・利便性の向上 ～

➤ 日常的に利用しやすく、公共・民間サービスが充実した環境整備を推進するため、行政・子育て・文化に関する既存の主要な施設の維持・活用を図ります。

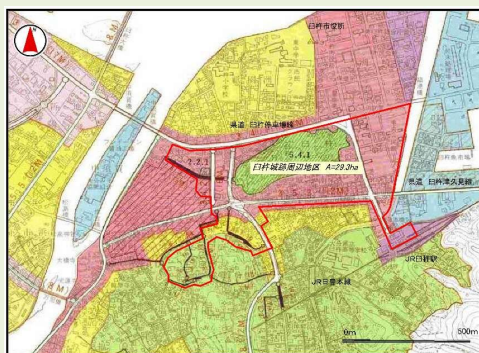


【 都市再生整備計画 】

本市の都市再生整備計画について、第1期計画は臼杵城跡周辺地区を対象として平成16年(2004年)～平成20年(2008年)、第2期計画は臼杵城下町地区を対象として平成21年(2009年)～平成25年(2013年)に事業を実施しています。

臼杵城跡周辺地区や臼杵城下町地区では、市街地の歴史性を活かした景観整備により、人・モノが活発に交流するまちの賑わい創出に向け取組を進めてきたことから、都市機能誘導区域の候補地として検討する必要があります。

◇ 第1期計画 臼杵城跡周辺地区 ◇



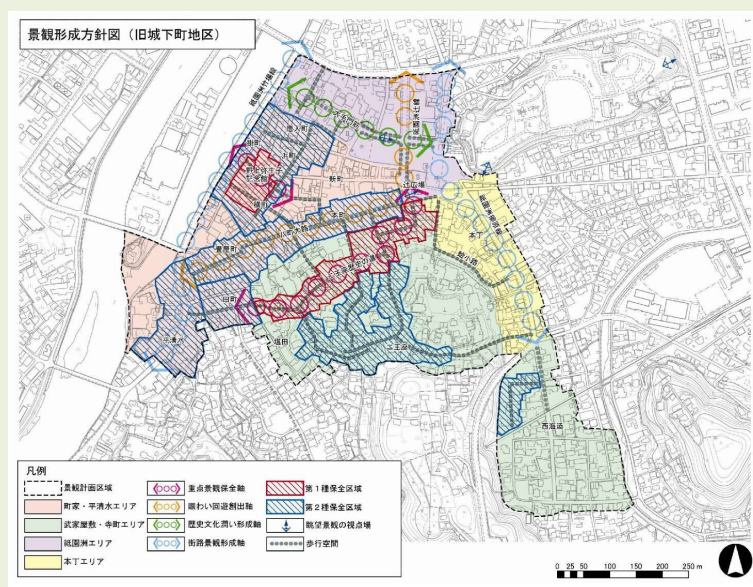
◇ 第2期計画 臼杵城下町地区 ◇



【 臼杵市景観計画 】

臼杵市景観計画では、全市的な景観条例を平成23年(2011年)に施行しています。そのうえで、旧城下町を中心とした旧城下町地区を、重点的かつ先導的に景観形成を図っていく景観形成重点地区として平成25年に位置付けていることから、整合性を保った取組が必要です。

◇ 景観形成方針図(旧城下町地区) ◇



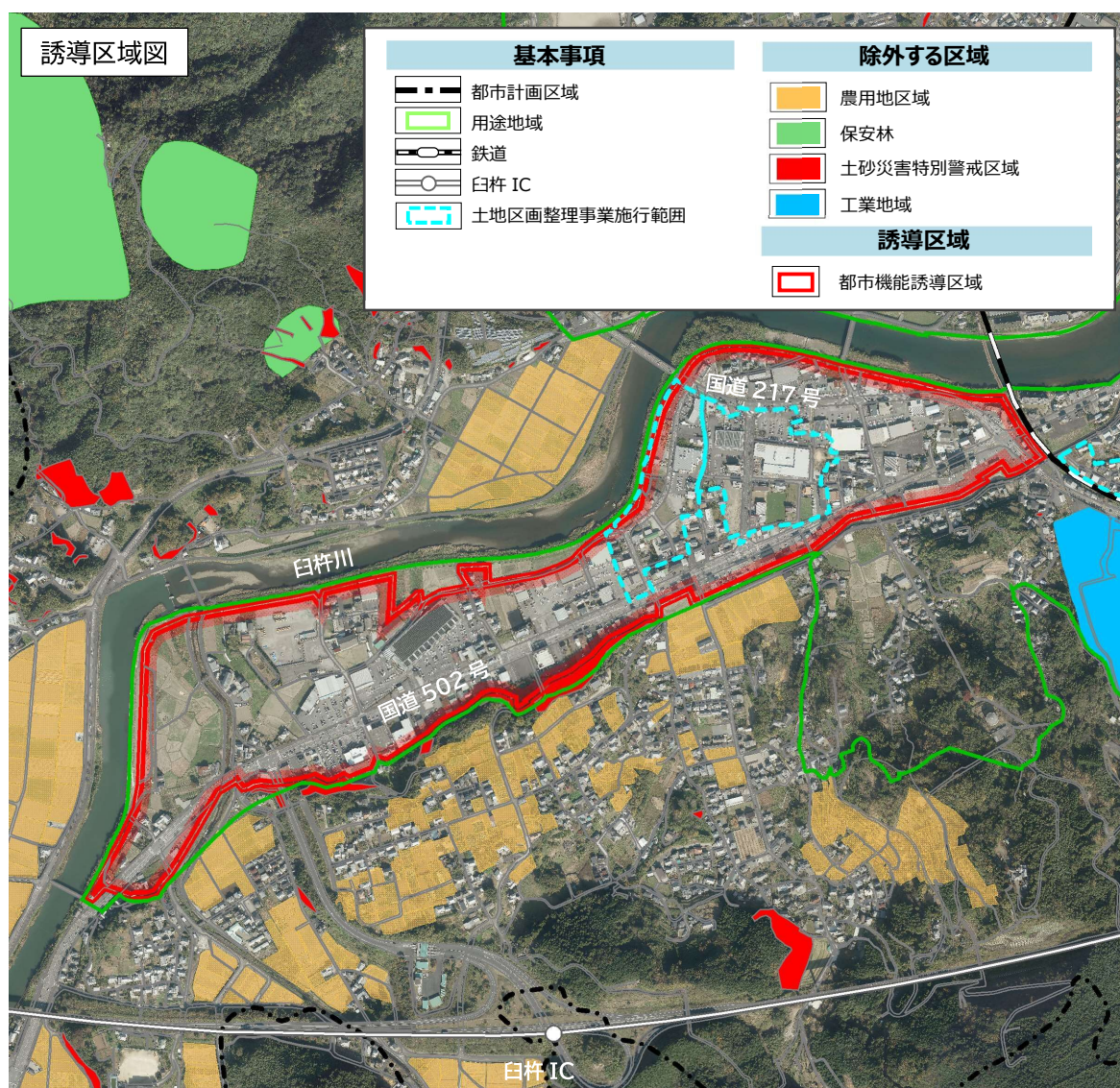
■ 都市機能誘導区域（野田・市浜の国道 502 号沿道エリア）

白杵インターチェンジ周辺の用途地域(近隣商業地域、準工業地域、第一種住居地域)に設定し、高い交通利便性・既存の大型商業施設を活かした商業拠点の維持・形成を目指します

◇ 目指す姿 ◇

～ 交通利便性を活かしつつ、商業地の活性化に向けた商業拠点の形成 ～

➤若者世代の定住に向けて賑わいのある商業空間の形成を図り、公共交通の利便性が高く、日常的に利用しやすい環境づくりを推進するため、商業施設の維持・誘導を図ります。



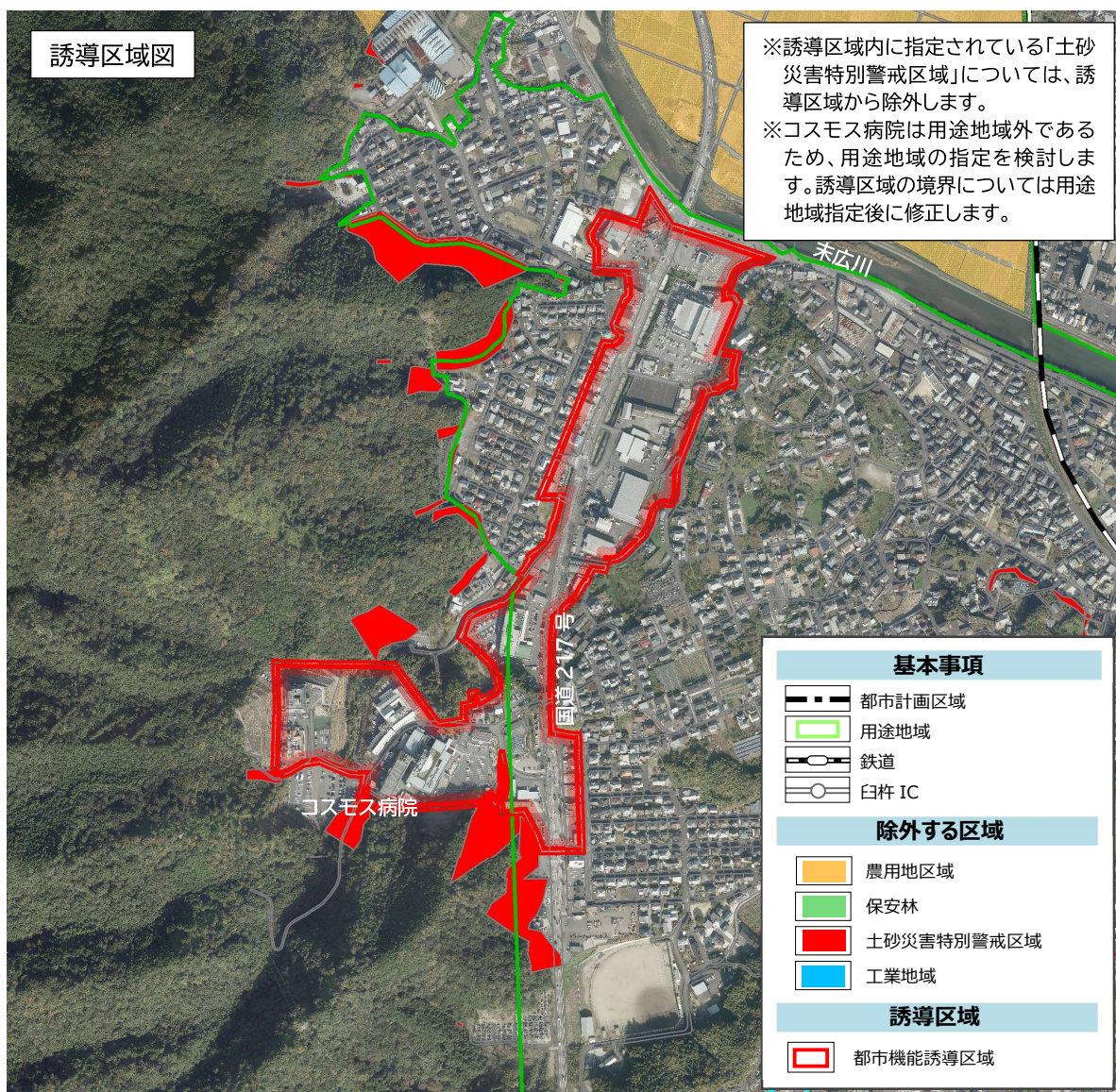
■ 都市機能誘導区域（江無田の国道217号沿道エリア）

国道217号沿道の用途地域（近隣商業地域、準工業地域）を基本に設定します。このエリアは津波や河川浸水等の水害による影響が小さく、災害拠点病院である臼杵市医師会コスモス病院をはじめとした医療・福祉施設が集積しているため、引き続き医療・福祉、商業機能の充実を目指します。

◇ 目指す姿 ◇

～ 安全・安心できる地域における医療・福祉、商業機能の充実 ～

➤ 災害リスクの低い地域への医療・福祉サービスの充実を促進し、病院の維持や入所系介護福祉施設等の維持・誘導を図るとともに、アクセスの利便性を活かした商業施設の維持・誘導を図ります。



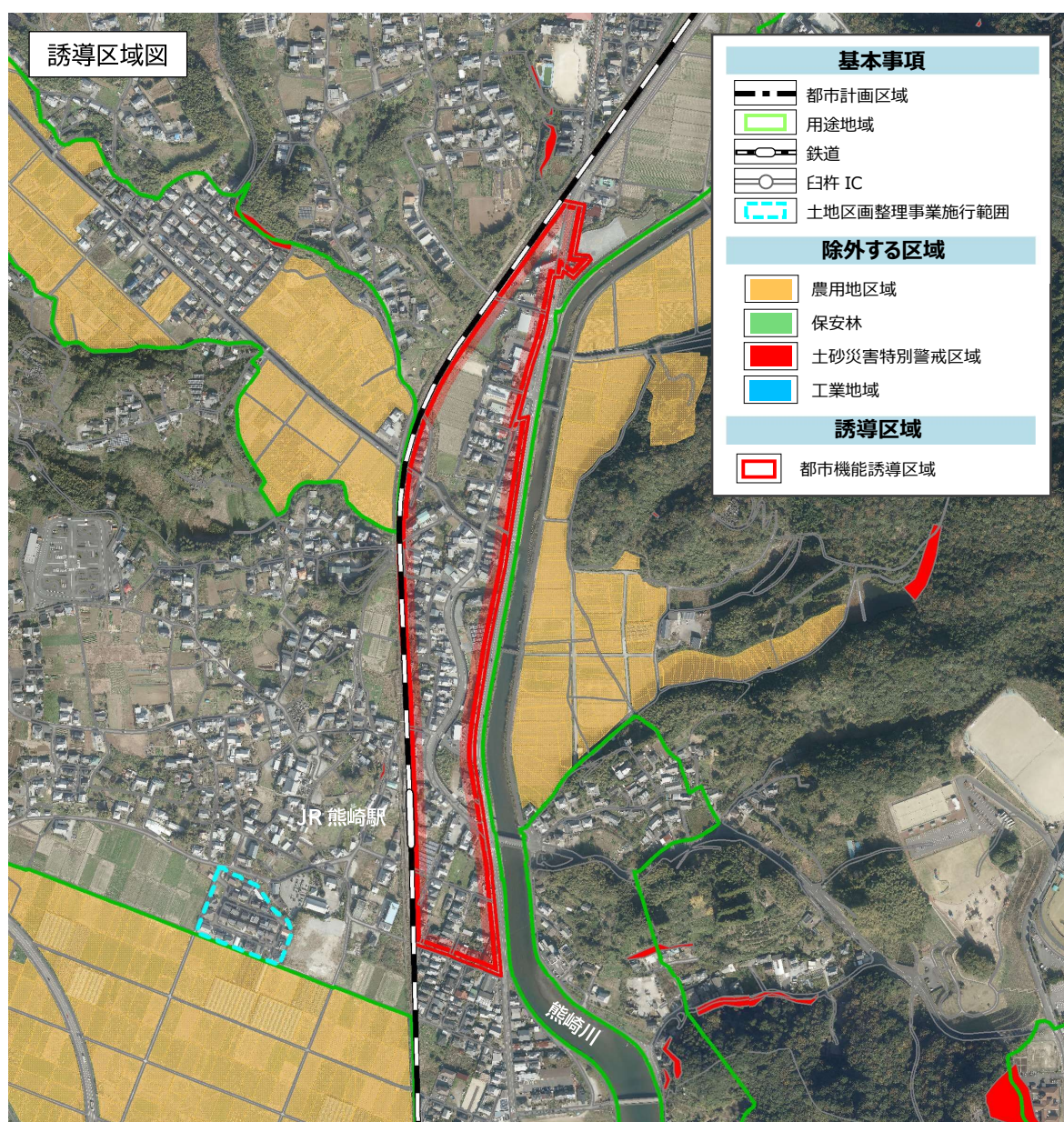
■ 都市機能誘導区域（JR熊崎駅周辺エリア）

JR 熊崎駅周辺の用途地域（近隣商業地域、準住居地域、第一種住居地）に設定し、特に人口減少が進んでいる臼杵北部地域の地域コミュニティの維持・活性化を図ることとします。

◇ 目指す姿 ◇

～ 臼杵北部地域を支える地域コミュニティの活性化 ～

➤ 下北連絡事務所は地域振興協議会（地域コミュニティの団体）の活動の場としての機能を有しており、コミュニティの活性化を推進する必要があることから、交流施設の維持・活用を図ります。



(3) 誘導施設の検討における5つの視点

誘導施設は、以下に示す5つの視点に基づき、誘導施設の候補を整理した上で、各都市機能誘導区域ごとに設定します。

■ 視点1 拠点施設の維持・誘導

各種の拠点施設は、それぞれの都市機能において重要な機能や役割を有することから維持・誘導していく必要があります。

そのため、右に示す都市機能を誘導施設として検討します。

- 医療機能 ⇒ 病院
- 子育て機能 ⇒ 臼杵市こども・子育て総合支援センター
- 行政機能 ⇒ 市役所臼杵庁舎

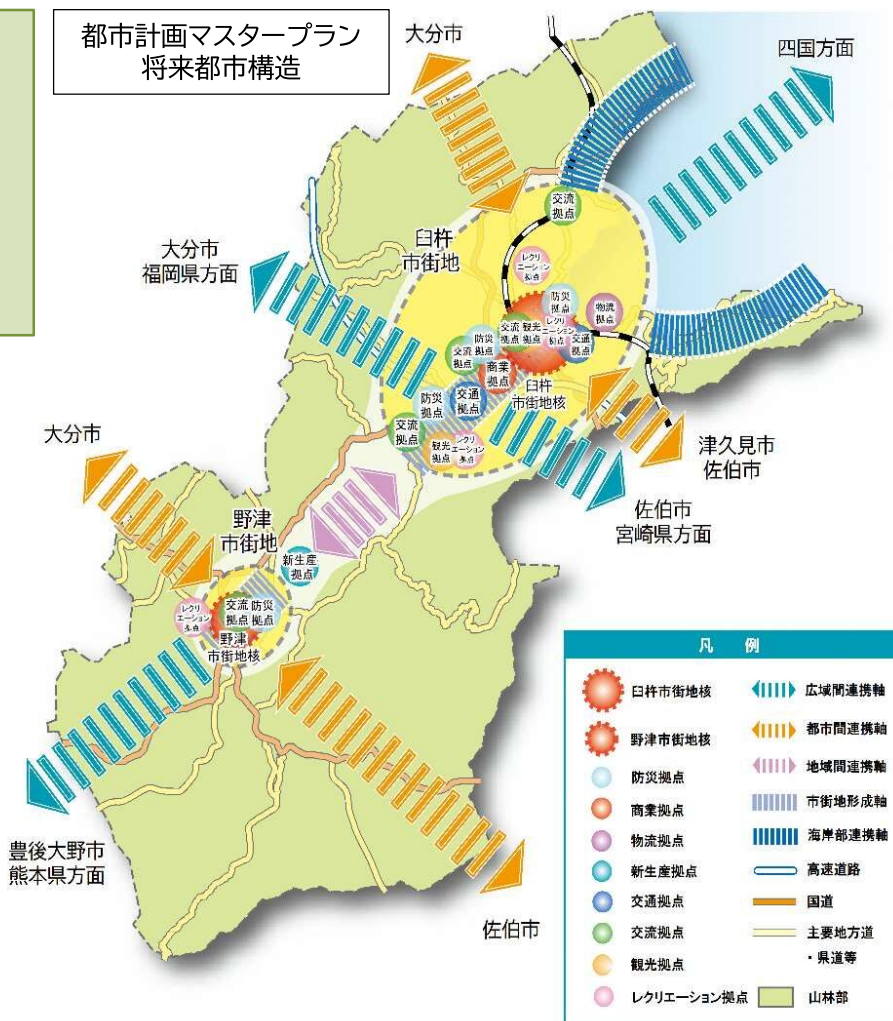
■ 視点2 都市計画マスタープランに位置づけられている拠点の役割

都市計画マスタープランにて位置づけられている拠点については、それぞれの拠点の役割や推進する取組と連携を図る必要があります。

そのため、以下に示す都市機能を誘導施設として検討します。

- 商業拠点 ⇒ 大型商業施設
- 観光拠点 ⇒ 観光施設
- 交流拠点 ⇒ 公民館
⇒ コミュニティセンター

都市計画マスタープラン
将来都市構造



■ 視点3 関係課の計画・施策・意見

ヒアリング等により把握した庁内関係課の意向を踏まえた方向性を以下に示します。

都市機能	方向性
医療機能	⇒病院(病床 20 以上)は、災害リスクの低い場所の立地が望ましい
福祉機能	⇒高齢者施設は、災害リスクの低い場所の立地が望ましい
商業機能	⇒大型商業施設の立地は、配置のバランスに配慮して決定すべき ⇒スーパー・コンビニエンスストアは、市内各地に立地すべき
文化機能	⇒図書館・資料館等は、現在の配置を維持しつつ、市街地の歴史・文化資源を活用すべき ⇒公民館・コミュニティセンターは、既存施設を活用すべき
子育て・教育機能	⇒子育て・教育機能は、災害リスクの低い場所の立地が望ましい
金融機能	⇒金融機能は、市内各地に立地すべき

■ 視点4 市民アンケートの結果

本計画の市民アンケート結果、都市計画マスタープランにて実施した市民アンケート及び中学生アンケートの結果より、誘導施設を検討します。

【 立地適正化計画の市民アンケート結果 】

意見	○臼杵中心部(八町大路、臼杵公園、臼杵市役所を含むエリア)にあり続けてほしい施設は、「銀行・郵便局」、「飲食店」、「コンビニ・商店」、「スーパー」の順に回答が多い ○臼杵中心部に新たにできてほしい施設は、「飲食店」、「スーパー・ドラッグストア、ホームセンター」等の回答が多い ○徒歩圏内にあり続けてほしい、または新たにできてほしい施設は、「コンビニ・商店」、「スーパー・ドラッグストア、ホームセンター」、「銀行・郵便局」の順に回答が多い
方向性	⇒商業機能を誘導施設として検討

【 都市計画マスタープランの市民アンケート結果 】

意見	○充実してほしい施設として、中学生は店舗(大型商業施設、スーパー、コンビニ等)の回答が多く、市民は病院や診療所の回答が多い ○身近な地域の満足度として、病院・福祉施設の利便性に関するニーズが高い
方向性	⇒商業・医療・福祉機能を誘導施設として検討

■ 視点5 事業者ヒアリングの結果

誘導区域・誘導施設の検討においては、特に民間事業者との連携が必要です。そこで、まちづくり・観光事業者、医療・福祉事業者、不動産事業者を対象とした事業者ヒアリングを実施し、意向を把握しました。

【 ヒアリング日時・内容 】

日 時	対象事業者	ヒアリング内容
令和4年7月	まちづくり事業者(まちづくり臼杵)	・市民意向を踏まえた臼杵中心部の施設の考え方 ・臼杵中心部における低未利用地の考え方 ・臼杵中心部の活性化や観光客に向けた取組など
令和4年10月	観光事業者(観光情報協会)	
令和4年3月	福祉事業者(社会福祉協議会)	・施設の新設・移転・廃止の予定とその理由 ・医療・福祉施設の維持・誘導の方向性に対する考え方
令和4年7月	医療事業者(医師会等)	
令和4年11月	不動産事業者(地元企業)	・建築物の新築及び宅地開発状況を踏まえた、市街地居住促進区域内外で必要となる取組について ・特に人気が高く需要のある地区、人気が低く需要の小さい地区とその理由 ・空き家・空き地の活用や管理方法の検討について

【 まちづくり・観光事業者の意見を踏まえた方向性 】

- ⇒都市機能や居住の活性化に向けて、広域的な観光施策と情報発信を検討
- ⇒拠点的な観光施設においては、既存施設を維持し、更なる活用方法を検討
- ⇒空き地(まるしょく屋跡地等)・商店街・空き店舗は、商業施設の誘導など、土地の活用方法や人が集まる仕組みなどを検討

【 医療・福祉事業者の意見を踏まえた方向性 】

- ⇒病院は災害リスクの低い高台等に維持すること、診療所は地域住民の利便性から臼杵中心部等のまちなかに立地することを基本として検討
- ⇒入所系介護福祉施設(グループホームや老人ホーム)は、災害リスクの低い高台等に立地することを検討

【 不動産事業者の意見を踏まえた方向性 】

- ⇒まちなかの存続・空洞化対策は、特に重要な課題として検討
- ⇒郊外に市街地が広がっていかないようにするためには、既存の市街地にある空き家・空き地を活用していくことが重要であり、誘導区域と併せて施策を検討
- ⇒良好な住環境の形成において、狭あい道路の拡幅は必須であり、誘導区域と併せて施策を検討

(4) 誘導施設の設定

誘導施設の検討を基に、各都市機能誘導区域における誘導施設を設定します。

都市機能	誘導施設の検討候補	各都市機能誘導区域における設定方針の結果	各都市機能誘導区域における誘導施設の設定			
			臼杵中心部	野田・市浜の国道 502 号沿道エリア	江無田の国道 217 号沿道エリア	JR熊崎駅周辺エリア
医療機能	病院 (病床 20 以上) 医療法第1条の5 第1項	➤病院は、既存施設の活用と利便性の向上を図ることから「江無田の国道 217 号沿道エリア」に維持する	—	—	○ (維持)	—
福祉機能	グループホーム 介護保険法第 8 条 20	➤入所系介護福祉施設は、災害リスクを回避するため、「江無田の国道 217 号沿道エリア」に維持・誘導する	—	—	○ (維持・誘導)	—
	有料老人ホーム 介護保険法第 8 条 21					
	特別養護老人ホーム、介護老人保健施設 介護保険法第 8 条 22					
	サービス付き高齢者向け住宅 「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正により創設された登録制度					
商業機能	大規模小売店舗 (1,000 ㎡超) 大規模小売店舗立地法	➤大規模小売店舗は、商業機能の集積による利便性向上を図ることから、「野田・市浜の国道 502 号沿道エリア」や「江無田の国道 217 号沿道エリア」に維持・誘導する	—	○ (維持・誘導)		—
	スーパー・ドラッグストア等 (250 ㎡以上) ※経済産業省の商業統計の定義を使用 ※個人商店は除く	➤スーパー・ドラッグストア等は、商業機能が不足しているエリアへ誘導するとともに、生活利便性を維持・向上する観点から、各都市機能誘導区域に維持・誘導する	○ (維持・誘導)		○ (誘導)	

都市機能	誘導施設の検討候補	各都市機能誘導区域における設定方針の結果	各都市機能誘導区域における誘導施設の設定			
			臼杵中心部	野田・市浜の国道502号沿道エリア	江無田の国道217号沿道エリア	JR熊崎駅周辺エリア
文化機能	図書館 図書館法第2条	> 図書館、中央公民館、市民会館、観光拠点施設は、既存施設の活用と利便性の向上を図ることから、「臼杵中心部」に維持する > 「JR熊崎駅周辺エリア」では、連絡事務所の機能拡充を検討していることから、コミュニティセンターを誘導する	○ (維持)	—	—	—
	中央公民館 社会教育法第21条、臼杵市公民館条例、臼杵市コミュニティセンター条例					
	コミュニティセンター 臼杵市コミュニティセンター条例		—	—	—	○ (誘導)
	市民会館 臼杵市市民会館条例		○ (維持)	—	—	—
	観光拠点施設 臼杵市観光交流プラザ条例、サーラ・デ・うすき条例					
子育て機能	地域子育て支援センター 児童福祉法第6条の3第6項	> 臼杵市子ども・子育て総合支援センター(ちあぽーと)は、既存施設の活用と利便性向上を図ることから、「臼杵中心部」に維持する	○ (維持)	—	—	—
行政機能	市役所 臼杵庁舎 地方自治法第4条、市条例第1号第2条	> 市役所臼杵庁舎は、行政機能を分散し、既存施設の耐震化などを進めていることから、「臼杵中心部」に維持する	○ (維持)	—	—	—

(5) 都市機能誘導区域・誘導施設のまとめ

前項までの結果を、以下にまとめます。

【臼杵中心部の誘導施設】

- 商業機能 : スーパー・ドラッグストア等(250 ㎡以上)
- 文化機能 : 図書館、中央公民館、市民会館、観光拠点施設
- 子育て機能 : 臼杵市子ども・子育て総合支援センター
- 行政機能 : 市役所臼杵庁舎

【野田・市浜の国道 502 号沿道エリアの誘導施設】

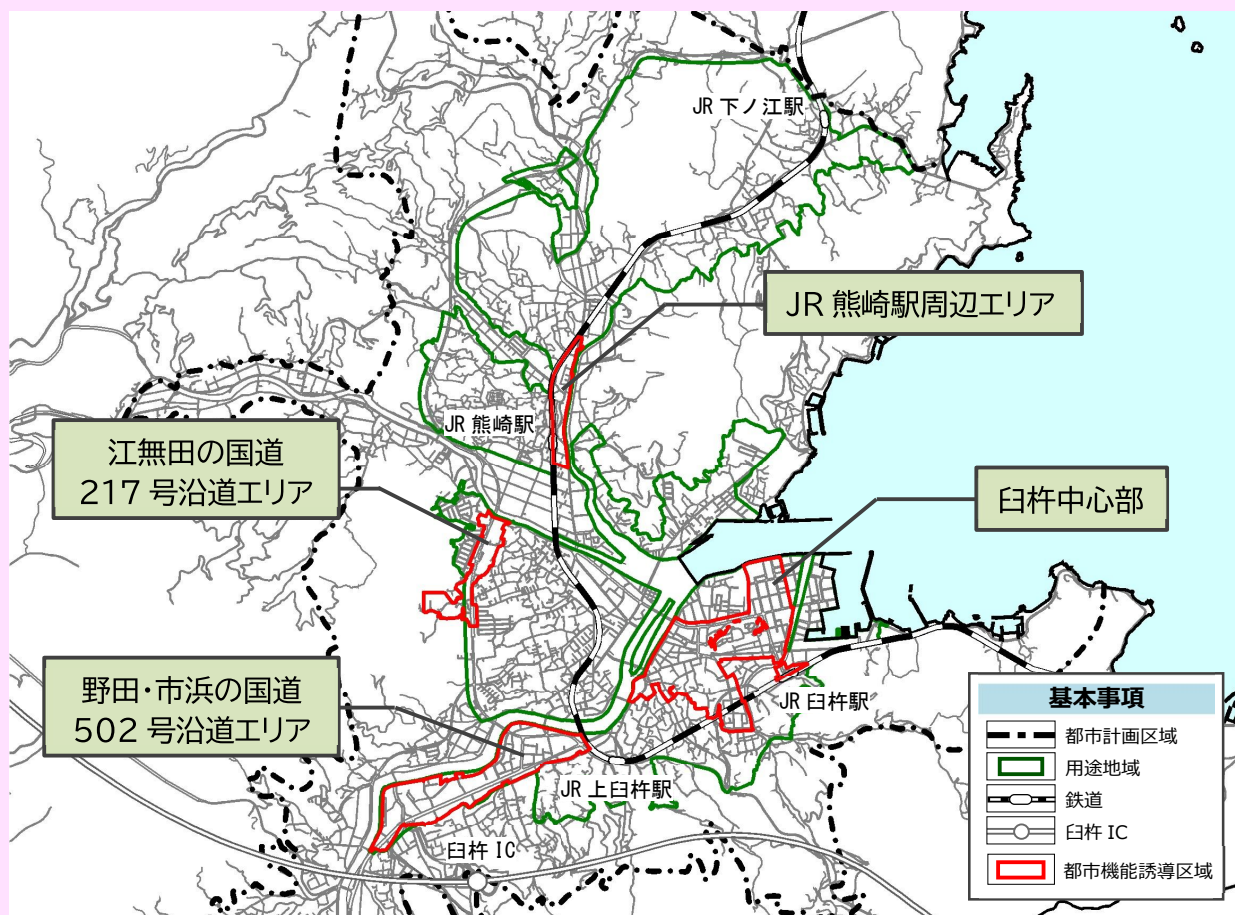
- 商業機能 : 大規模小売店舗(1,000 ㎡超)、スーパー・ドラッグストア等(250 ㎡以上)

【江無田の国道 217 号沿道エリアの誘導施設】

- 医療機能 : 病院(病床 20 以上)
- 福祉機能 : グループホーム、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、サービス付き高齢者向け住宅
- 商業機能 : 大規模小売店舗(1,000 ㎡超)、スーパー・ドラッグストア等(250 ㎡以上)

【JR熊崎駅周辺エリアの誘導施設】

- 商業機能 : スーパー・ドラッグストア等(250 ㎡以上)
- 文化機能 : コミュニティセンター



4

市街地居住促進区域（居住誘導区域）

(1) 市街地居住促進区域に望ましい区域

■ 国土交通省が定める望ましい区域

市街地居住促進区域は、人口減少していく中でも、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。

◇ 国土交通省の都市計画運用指針において想定されている区域

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

■ 本市が定める望ましい区域

「都市機能」、「居住」、「ネットワーク」の視点から、以下の区域を市街地居住促進区域に望ましい区域として抽出します。

市街地居住促進区域に望ましい区域の抽出

◇ 都市機能誘導区域周辺部の抽出

- 都市機能誘導区域から徒歩圏内（高齢者徒歩圏内 500m を採用）
- ※「国土交通省 都市構造の評価に関するハンドブック」の数値を参考

◇ 居住地における都市基盤が整う区域の抽出

- 下水道(汚水)の計画区域、土地区画整理事業の実施区域

◇ 公共交通(ネットワーク)の利便性の高い区域の抽出

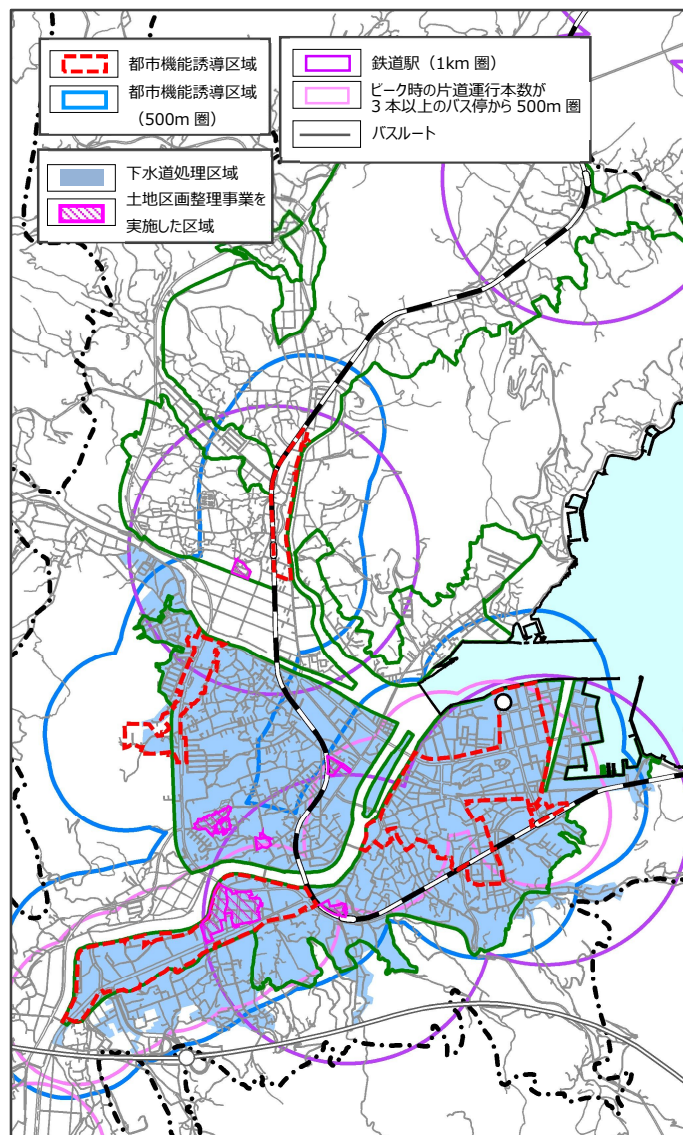
- 駅のカバー圏(半径 1km)、ピーク時運行本数が片道3本以上のバス停のカバー圏(半径500m)
- ※都市再生整備計画事業の補助対象となる数値を参考

市街地居住促進区域に望ましい区域・検討候補地

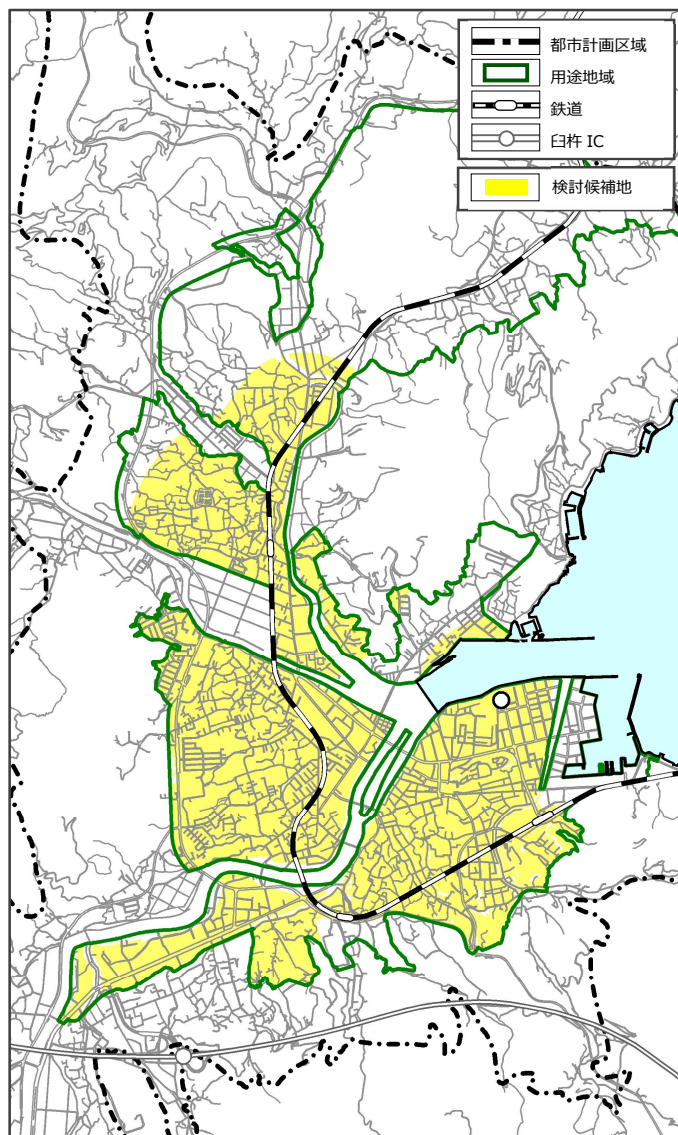
市街地居住促進区域を設定する上で望ましい区域は、以下(左図)となります。

また、望ましい区域より「第5章 2. 誘導区域から除外する区域」を差し引いた区域を、検討候補地として以下(右図)に示します。

◇ 市街地居住促進区域に望ましい区域 ◇



◇ 検討候補地 ◇

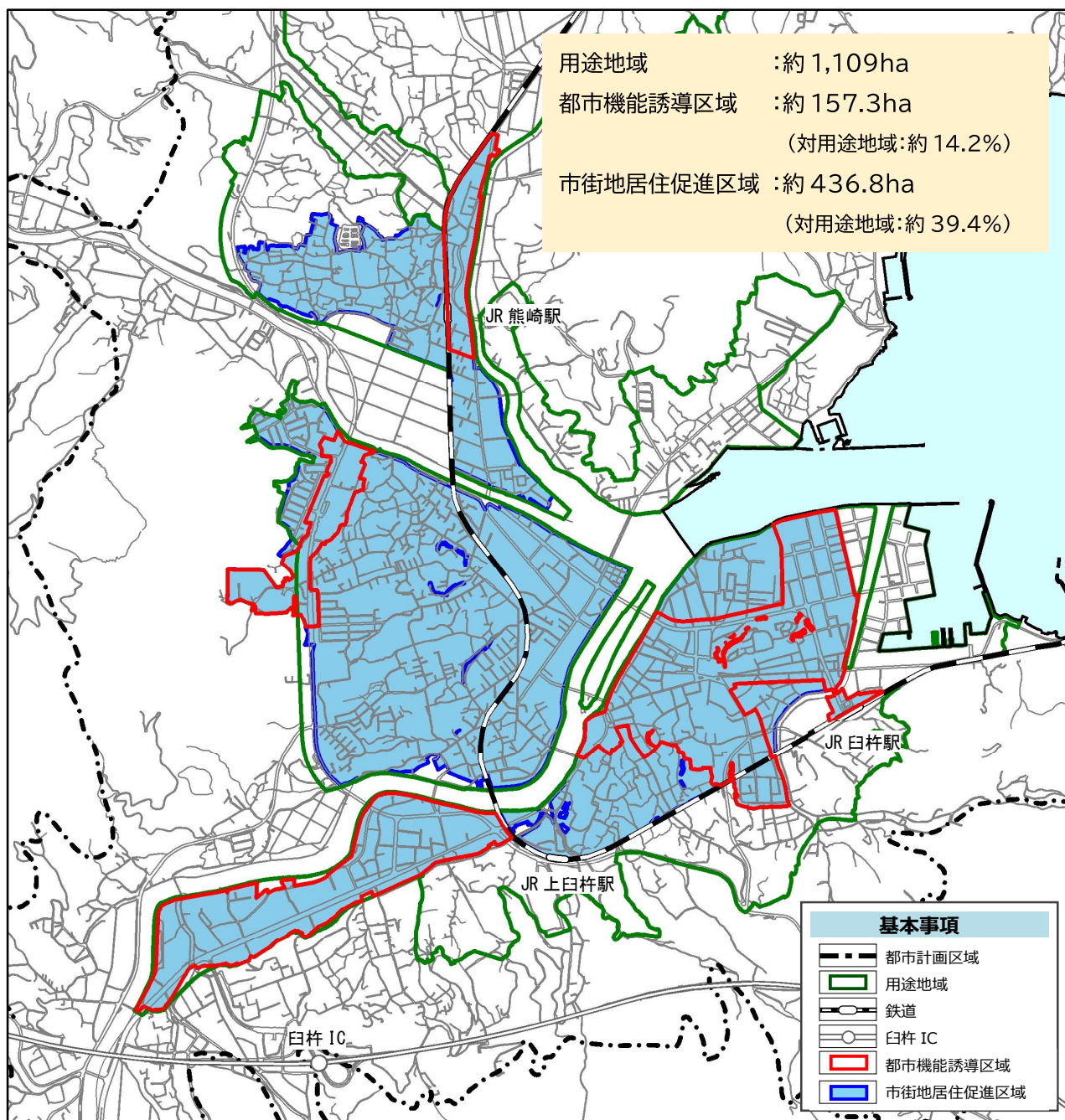


(2) 市街地居住促進区域の設定

市街地居住促進区域は、検討候補地を基本としながら、用途地域界や道路・河川、JR 線路等の地形地物を踏まえて境界を定めます。以下に、市街地居住促進区域を設定します。

なお、市街地居住促進区域内には災害リスクが存在しており、市民と協力して地区別の防災施策(第6章 防災指針)を検討しています。

◇ 市街地居住促進区域および都市機能誘導区域 ◇



※市街地居住促進区域は、都市機能誘導区域も含みます。

※市街地居住促進区域の境界は、地形や JR 線路などを基本としています。

※人口密度が低い地域については、検討候補地であっても市街地居住促進区域としていません。

(3) 市街地居住促進区域における目標値の設定

市街地居住促進区域内の人口密度は、令和2年で 49.2 人/ha ですが、令和 12 年には 47.5 人/ha、令和 22 年には 39.9 人/ha に減少すると予測されます。都市計画運用指針では、「市街化区域・用途地域における住宅用地の人口密度は、40 人/ha を下回らないこととすべき」と示されています。

それらを踏まえ、将来に渡って市街地居住促進区域の人口密度を 40 人/ha 以上で維持し続けるために、令和 12 年の目標値を 48.0 人/ha、令和 22 年の目標値を 45.0 人/ha として設定します。

◇ 社人研推計による市街地居住促進区域等の人口密度 ◇

区域	令和2年		令和 12 年 (社人研推計)		令和 22 年 (社人研推計)	
	人口	可住地 人口密度 (人/ha)	人口	可住地 人口密度 (人/ha)	人口	可住地 人口密度 (人/ha)
市域	36,158	—	30,030	—	24,194	—
都市計画区域	25,264	8.9	22,355	7.9	18,425	6.5
用途地域	18,123	23.5	16,762	21.7	13,873	18.0
市街地居住 促進区域	13,345	49.2	12,868	47.5	10,818	39.9
市街地居住 促進区域外	4,778	9.5	3,894	7.8	3,055	6.1
用途白地地域	7,141	3.5	5,593	2.7	4,552	2.2
都市計画区域外	10,894	—	7,675	—	5,769	—

※人口は 100m メッシュのデータより、可住地人口密度は大分県都市計画基礎調査(H27)の土地利用現況の可住地より算出

◇ 市街地居住促進区域における目標値 ◇

区域	令和2年		令和 12 年 (中間目標)		令和 22 年 (最終目標)	
	人口	可住地 人口密度 (人/ha)	人口	可住地 人口密度 (人/ha)	人口	可住地 人口密度 (人/ha)
市街地居住促進区域	13,345	49.2	13,000 (+132)	48.0	12,186 (+1,368)	45.0
市街地居住促進区域外・ 用途白地地域	11,919	—	9,355	—	10,551	—

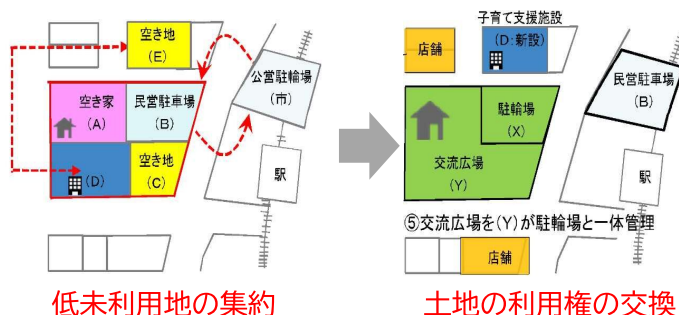
※市街地居住促進区域外・用途白地地域の人口は、市街地居住促進区域への誘導が実現した場合の参考値。なお、それぞれの配分は検討しない

(4) 市街地居住促進区域内で特に進めていく施策

居住誘導に関する目標値の達成に向けては、市街地居住促進区域内における人口流出の抑制を図り、人口密度を維持することが重要です。

人口密度の維持に向けた具体的な取組は、国が進める低未利用地対策(都市のスポンジ化対策)を積極的に取り入れ、下に示す指針のもと、「低未利用土地権利設定等促進計画制度(利用指針や管理指針等の設定)」や「立地誘導促進施設協定制度」、ランドバンク事業の活用検討を進め、土地区画整理事業等による居住環境の改善や定住・移住の促進等に向けた取組を推進します。

◇ 低未利用土地権利設定等促進計画のイメージ



資料:国土交通省 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

都市のスポンジ化対策の指針

◇ 低未利用土地等利用指針

- ・市街地内に不足する道路や広場、通路等の公共的空間を創出するため、点在する低未利用土地について利用権の設定や土地の交換等を通じて区画再編を実施することで、公共用地の創出を目指します。
- ・それにより、良好な居住空間の創出と来訪者又は滞在者の利便の促進に寄与する施設(本計画で定める誘導施設)の充実を図ります。
- ・なお、ここでいう公共用地には、コモンズ(共同で所有し管理する土地)によるものも含まれます。

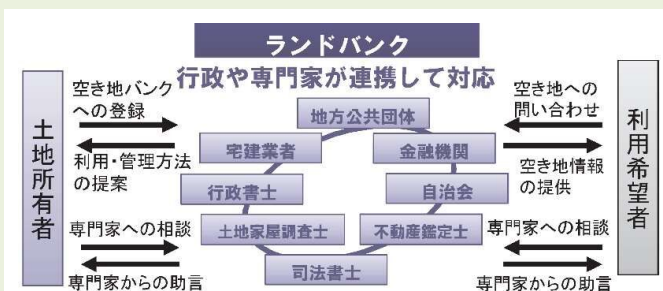
◇ 低未利用土地等管理指針

- ・空き家や空き地の所有者に対し、適切な清掃や定期的な除草などを促します。
- ・空き家については、人口誘導の受け皿として、リノベーションによる再生や補助制度の充実などを検討します。
- ・空き地については、コモンズによる利用も想定し、集約化や共同化が円滑に進められるよう、地域単位で情報の共有ができるような施策を検討します。

◇ ランドバンク事業の活用検討

- ・市では、空き家や空き地が密集するエリアにおいて、ランドバンク事業(活用されていない空き地などの取引を仲介する地域の法人)の検討を進めています。
- ・ランドバンク事業は、右図のような推進体制づくりやモデルエリアの検討等が必要となる事業であり、様々な関係機関と連携を図りながら取組を進めるものです。

◇ ランドバンク事業のイメージ ◇ (地域が連携した管理不全土地対策)



資料:国土交通省 ランドバンク事業に関する参考資料