



概要版

臼杵市立地適正化計画



1. はじめに

立地適正化計画の必要性等

■立地適正化計画を定める背景

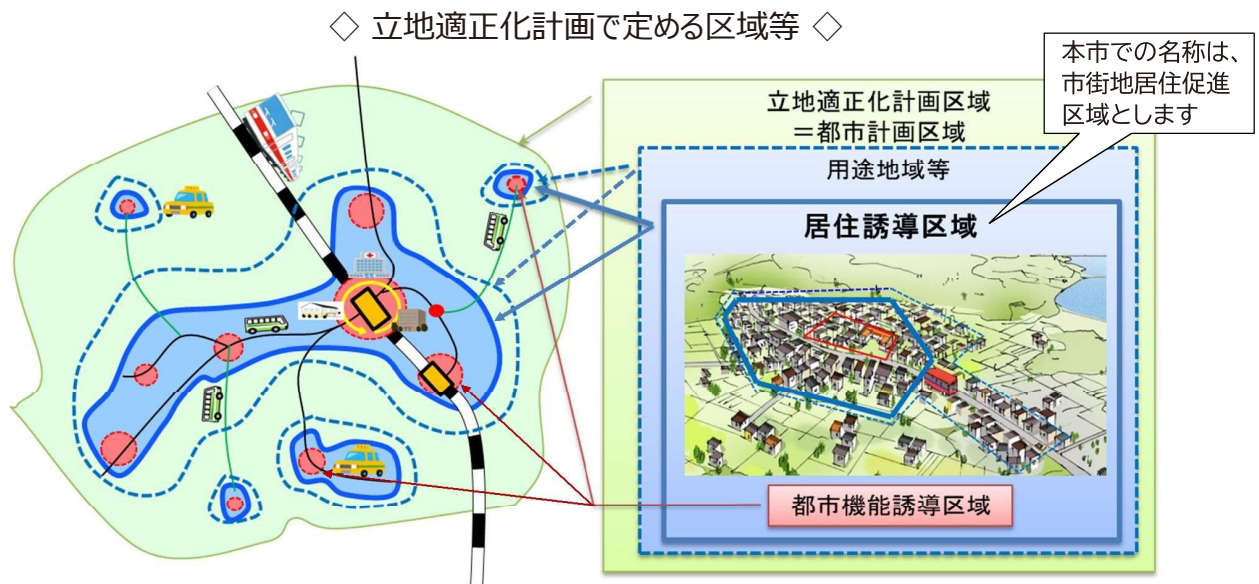
本市では、さらなる人口減少や少子高齢化が進行すると予測されており、臼杵市街地における都市機能の衰退、居住の拡散・低密度化（都市のスポンジ化）、公共交通の利用者数の減少・サービスの縮小などの問題が深刻化していく恐れがあります。また、居住地の多くで災害が想定されており、特に津波による深刻な被害が発生する恐れがあることから、南海トラフ巨大地震の発生などを見据えた対応が必要となっています。

これらの様々な問題の解決に向け、安心・安全で集約型の都市構造を目指す「臼杵市立地適正化計画（以下、本計画）」を策定し、人口が減少しても都市機能や居住を維持するための計画とします。

■立地適正化計画で定める事項

都市全体のあり方を包括的に示した臼杵市都市計画マスタープランに対して、本計画では都市構造をより具体的に検討し、都市機能や居住の誘導区域、またそれらを誘導するための施策・目標等を定めます。

なお、都市機能や居住の誘導は、強制的に行うものではなく、長い年月をかけて緩やかに誘導を促すものです。本市では、既に集積している市街地の人口密度の維持、都市計画区域外の地域生活拠点の維持や市街地とのネットワーク強化を促進することとし、都市再生特別措置法第81条第2項第2号に定める「居住誘導区域」の名称を、「市街地居住促進区域」とします。



資料：国土交通省「立地適正化計画 改正都市再生特別措置法等について」を一部加筆

■立地適正化計画の運用・効果

本計画は、誘導区域に対して届出、各種事業等を実施し、都市機能・居住の緩やかな誘導を図ります。また、都市計画区域外における地域の拠点などを含めた公共交通軸を定め、地域公共交通計画等の上位計画かつ交通施策の指針となります。

これらの誘導（コンパクト）と公共交通軸（ネットワーク）による都市構造を、「コンパクト・プラス・ネットワーク」と呼び、本計画をもって実現化を目指します。

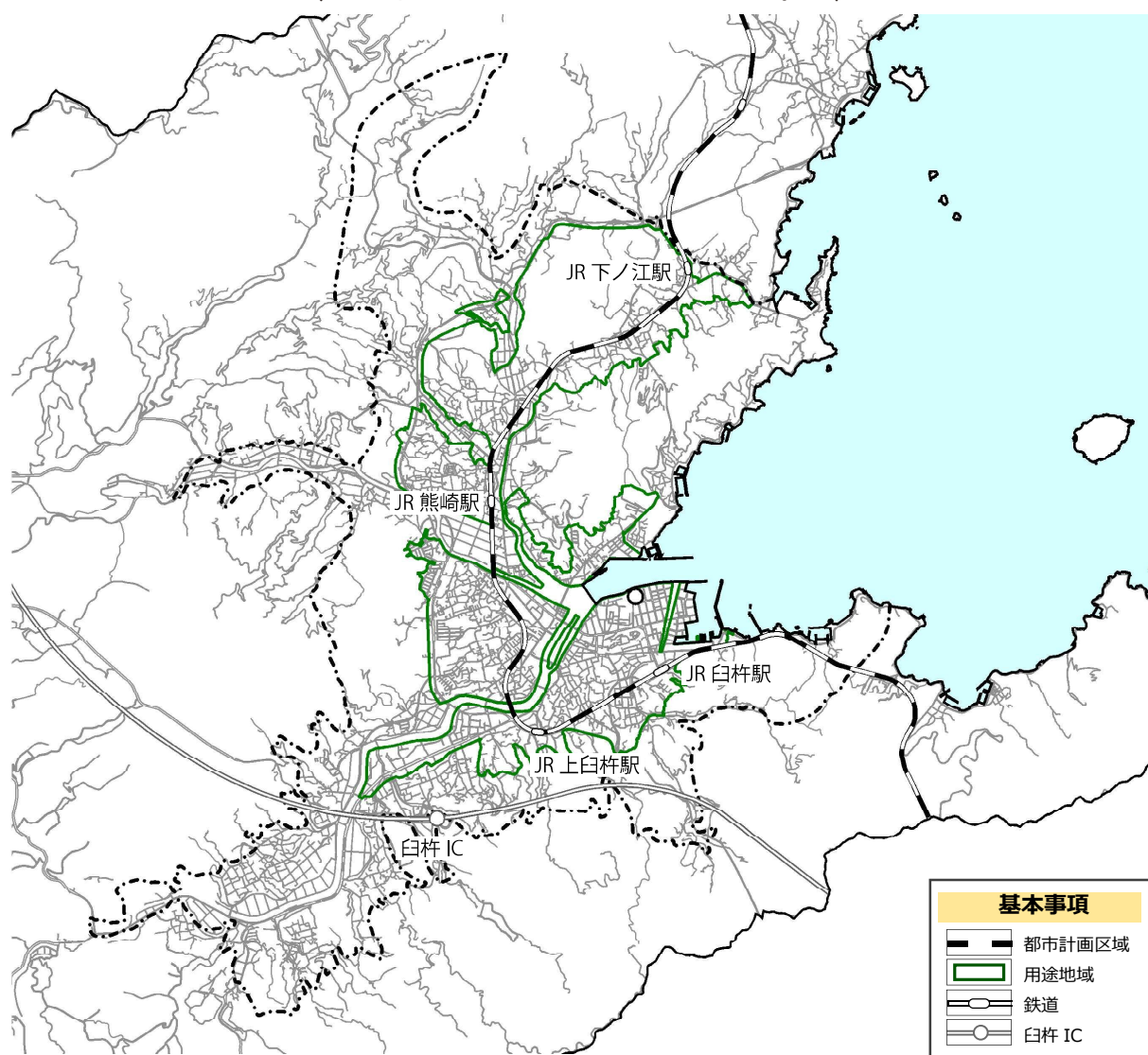


対象区域

都市再生特別措置法第 81 条に基づき、下図に示す「臼杵市都市計画区域」の全域を対象として、立地適正化計画を定めます。

一方で都市計画区域外においても、野津市街地や海岸部・農村部等の集落における公共交通や地域コミュニティのあり方などを検討し、市内全域において持続可能なまちづくりを推進するため、各地域を視野に入れた将来都市構造・誘導施策などを定めます。

◇ 対象区域（臼杵市都市計画区域） ◇



※地形図は、「国土地理院 基盤地図情報」や「国土交通省 国土数値情報」のデータを組み合わせて作成

目標年次

本計画の目標年次は、臼杵市都市計画マスタープランの目標年次と整合を図り、令和 22 年（2040 年）とします。



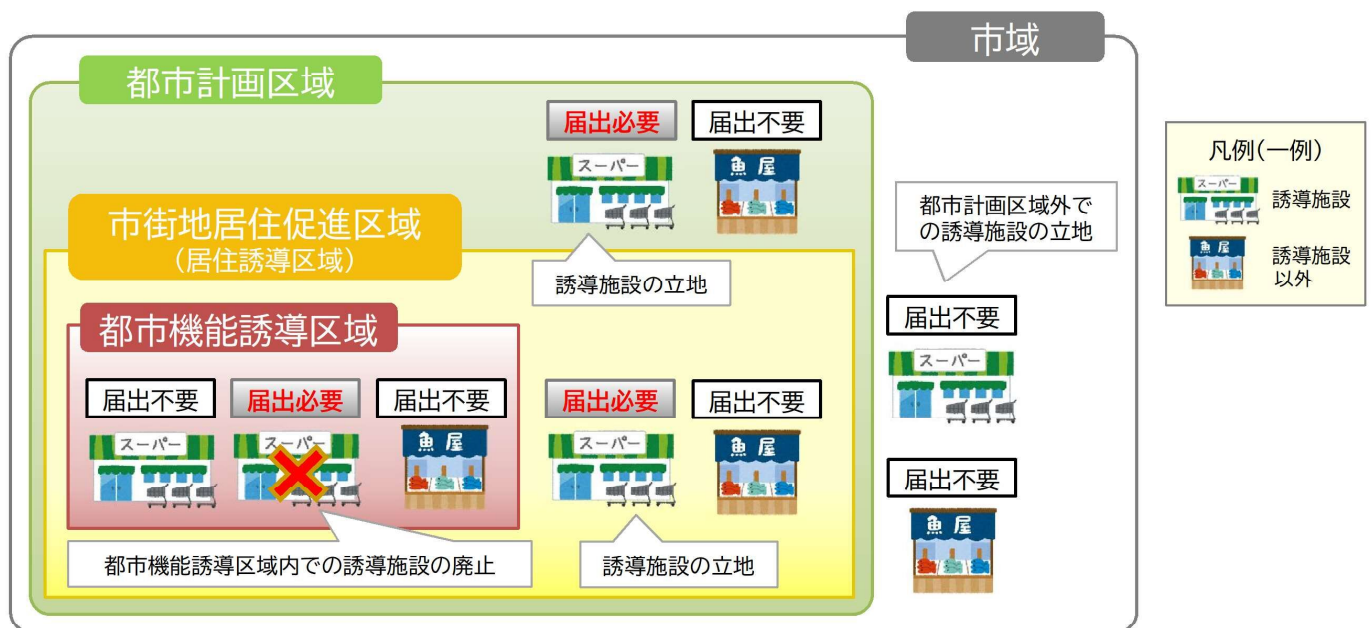
届出について

■届出の概要

誘導区域を定めることで、都市機能の誘導施設や住宅に関する届出制度が開始されます。届出制度は、施設や住宅の立地を抑制するものではなく、市が動向把握することを主な目的としています。

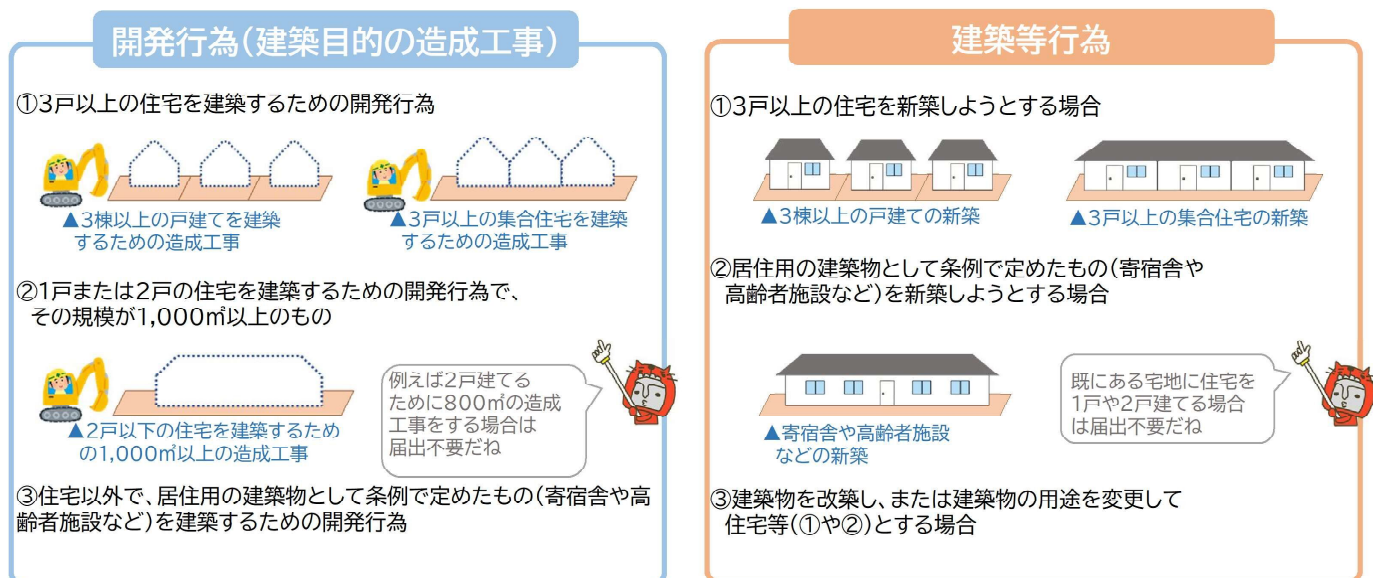
■都市機能誘導区域に関する届出が必要な行為

届出の対象は、以下の行為を行う場合であり、原則として市長への届出が義務付けられます。



■市街地居住促進区域(居住誘導区域)に関する届出が必要な行為

届出の対象は、市街地居住促進区域外において以下の行為を行う場合であり、原則として市長への届出が義務付けられます。(都市計画区域外は届出の対象外です。)

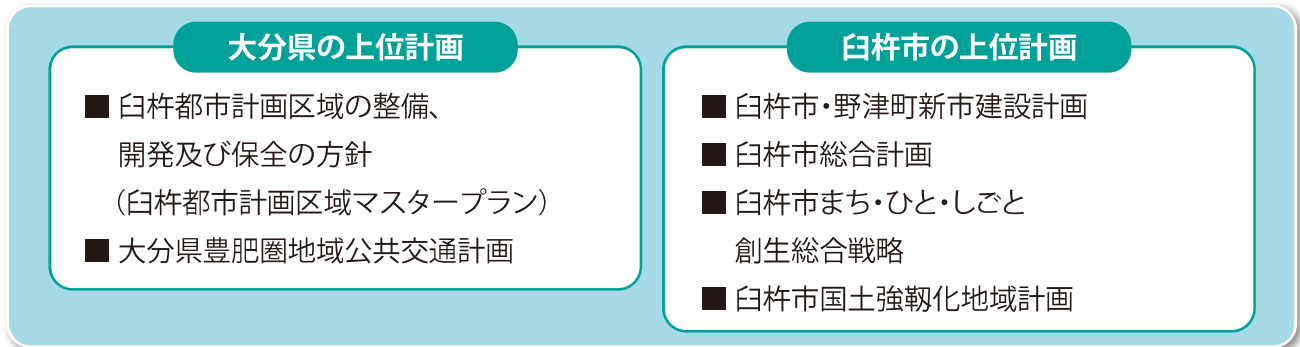




本計画の位置付け

以下に示す大分県及び本市の上位計画、他の関連計画等とも整合・連携しながら本計画を定めます。

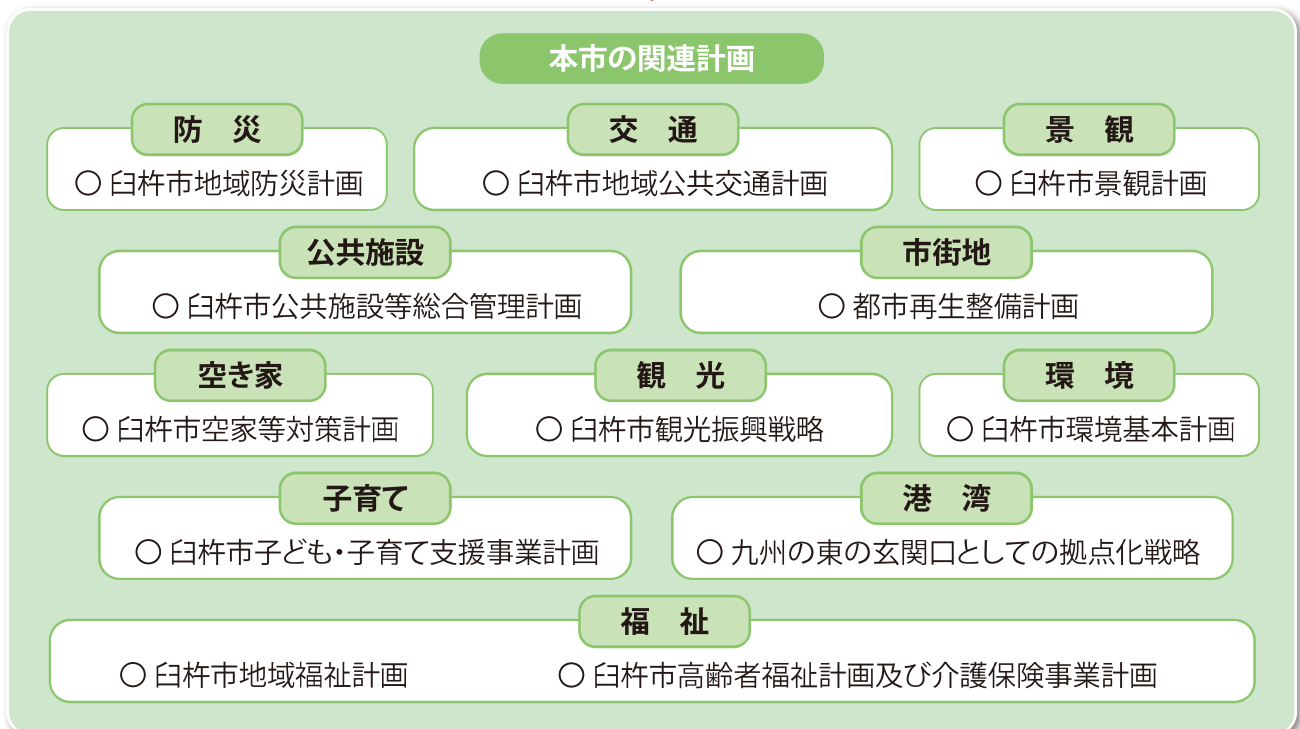
◇ 本計画の位置付け ◇



臼杵市都市計画マスタープラン

臼杵市立地適正化計画

基本理念・方針・将来都市構造、誘導区域・誘導施設、防災指針、誘導施策、目標・効果等



2. 都市の課題・方向性

■ 防災

防災に関する課題

継続して市街地に居住するための基盤整備

- 臼杵市街地の大部分で津波や河川洪水の浸水が想定されている一方、住み続けたいと思う市民も一定程度いることから、引き続き住み続けることができるよう防災・減災対策が必要

避難を円滑化する道路ネットワークの形成

- 主要な幹線道路周辺に土砂災害警戒区域が指定されているほか、市街地には狭い道路が多く、市民から様々な防災対策が求められていることから、居住地の安全性や避難路の確保が必要

方向性 (必要な取組)

地震・津波被害の抑制

洪水・土砂災害の防止

避難の確保・円滑化

災害に強い住宅地の
形成・体制の構築



■ 都市機能

都市機能に関する課題

高齢化に対応する医療・福祉の充実

- 臼杵中心部では、医療・福祉施設は災害の危険性の高い場所にも立地していることから、安全な施設配置の検討などが必要

商店街等の活性化や賑わいの創出

- 臼杵市街地は、臼杵城の城下町、二王座等の観光資源を有する一方、かつての賑わいや魅力が失われつつあり、魅力・回遊性を高め、商業・文化・歴史を中心とした活性化が必要

方向性 (必要な取組)

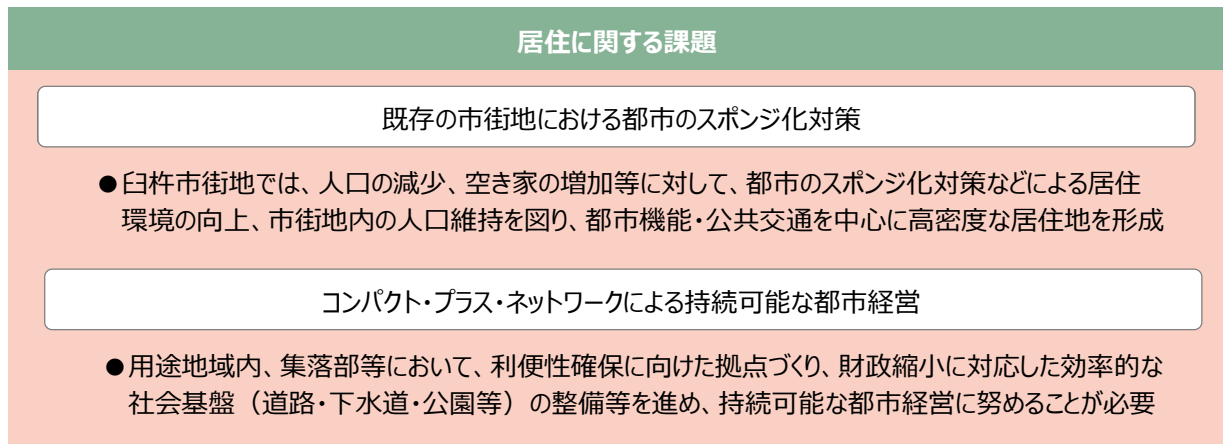
臼杵中心部における
賑わいの創出に向けた
都市機能の維持・誘導

都市機能の維持





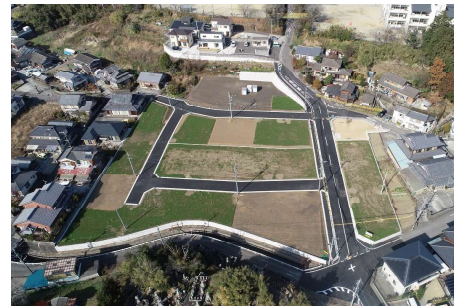
■ 居住



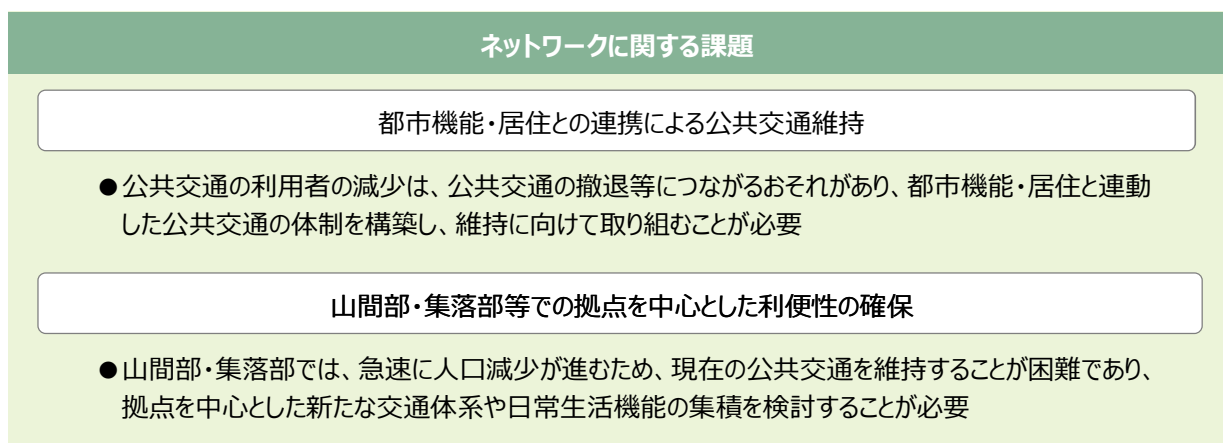
方向性 (必要な取組)

人口維持に向けた
定住促進・居住の確保

首都圏等からの
UIターン促進と
働く場の創出



■ ネットワーク



方向性 (必要な取組)

持続可能な
公共交通の実現

野津市街地・
地域生活拠点を
中心とした活性化



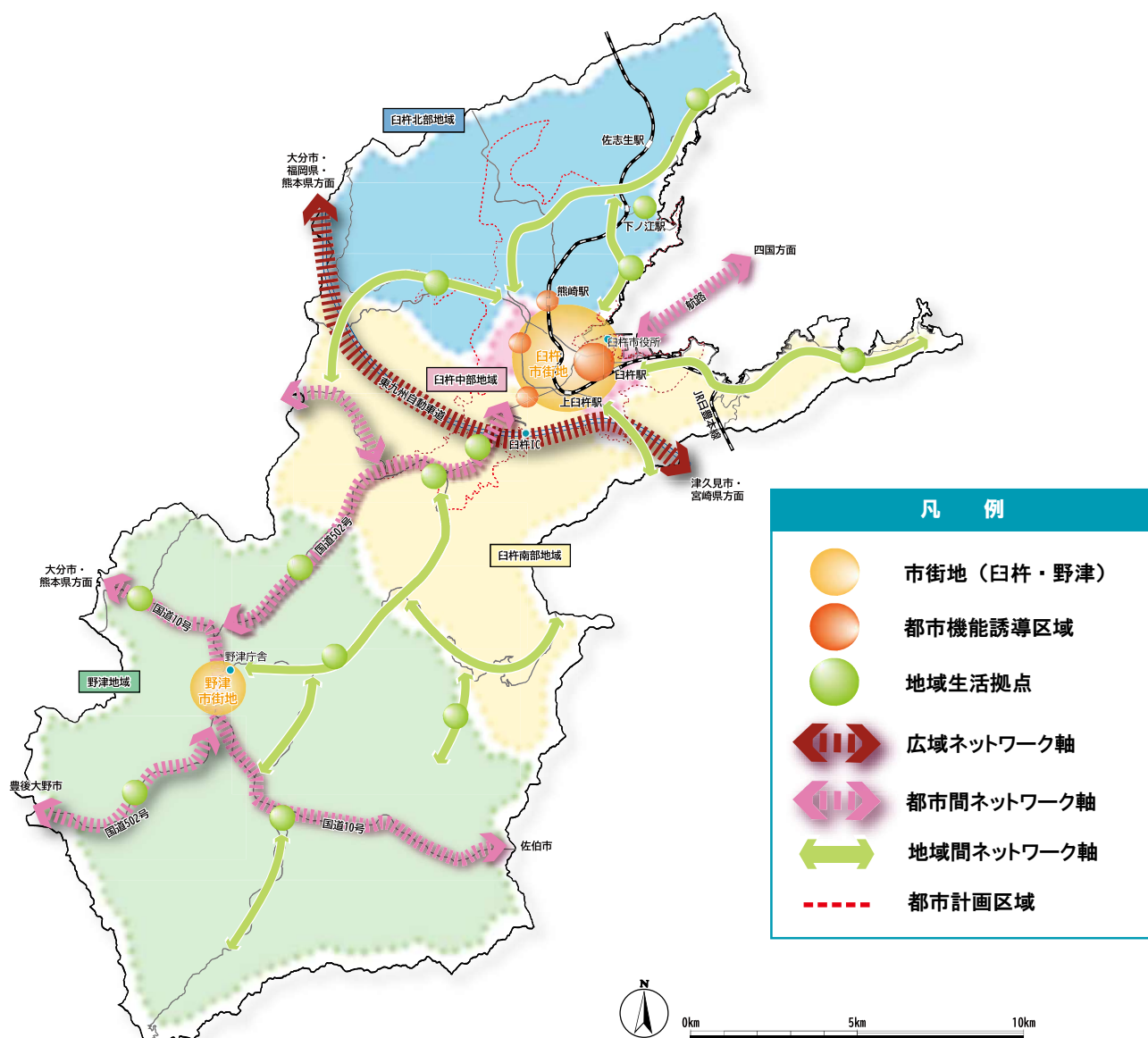
3. 基本理念・将来都市構造

本計画では、本市の現状・課題や都市計画マスタープランの基本理念を踏まえ、居心地の良さを実感できる都市づくりを目指すため、「都市機能・ネットワークの利便性・快適性」、「市街地における安全な居住」を同時に実現していくこととし、基本理念を以下に定めます。

防災に関しては、本市は市域の多くで災害の危険性を有しており、全ての地域でハード整備を行うことが困難です。そのため市民ニーズに対応したハード整備を進めるとともに、避難体制の確立などの様々なソフト対策で補完することとします。

コンパクト・プラス・ネットワークに向けた基本理念

都市機能・公共交通の集約化と回遊、
市民ニーズを踏まえた防災対策による
快適で安全な市街地づくり



4. 誘導区域・誘導施設

都市機能誘導区域・誘導施設

■ 臼杵中心部

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。

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



基本事項

- 都市計画区域
- 用途地域
- 鉄道
- 臼杵 IC

上位・関連計画

- 都市再生整備計画（臼杵城下町地区）
- 都市再生整備計画（臼杵城跡周辺地区）
- 景観計画（景観形成重点地区）

除外する区域

- 農用地区域
- 保安林
- 土砂災害特別警戒区域
- 工業地域

誘導区域

- 都市機能誘導区域

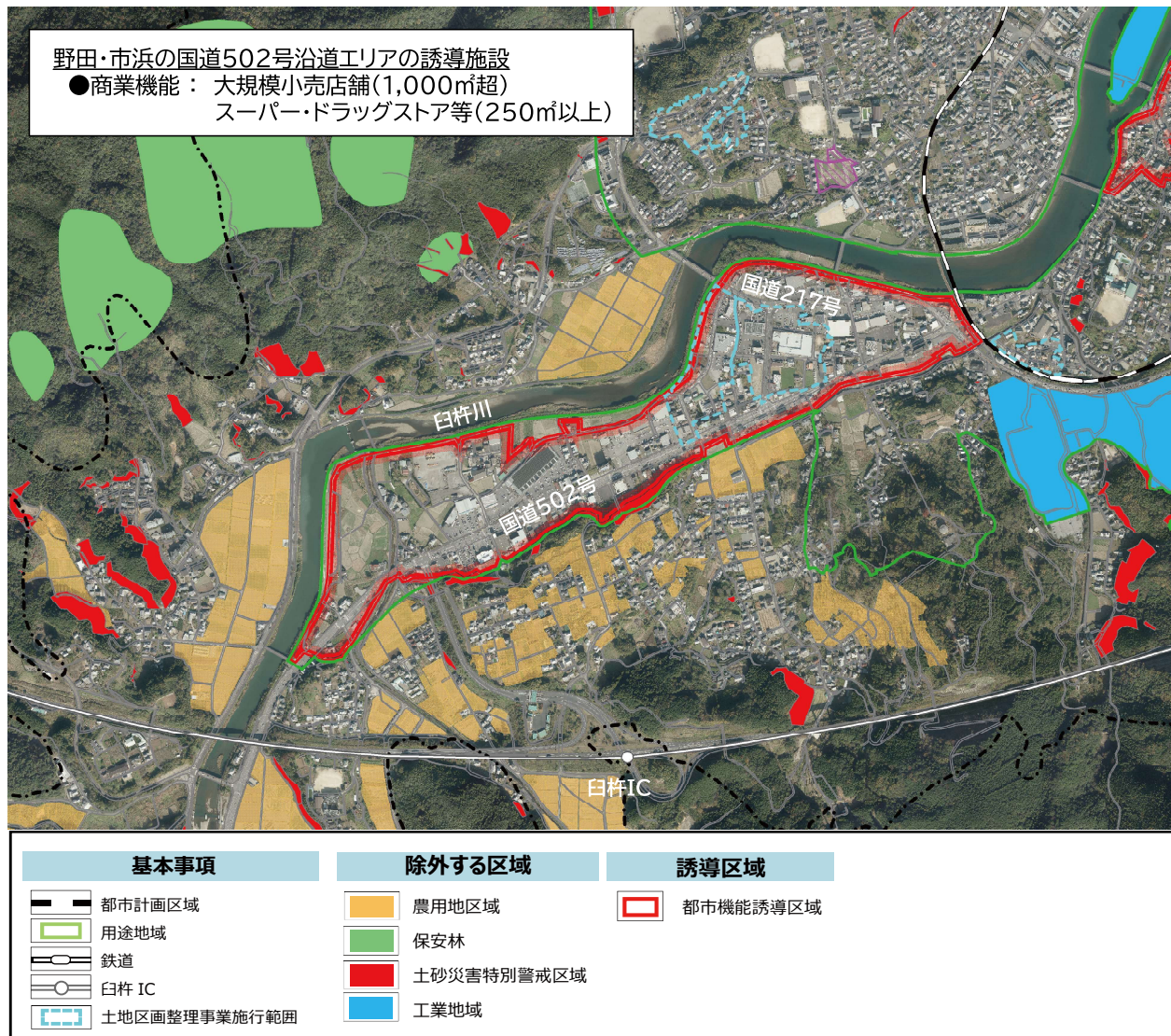


■ 野田・市浜の国道502号沿道エリア

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。



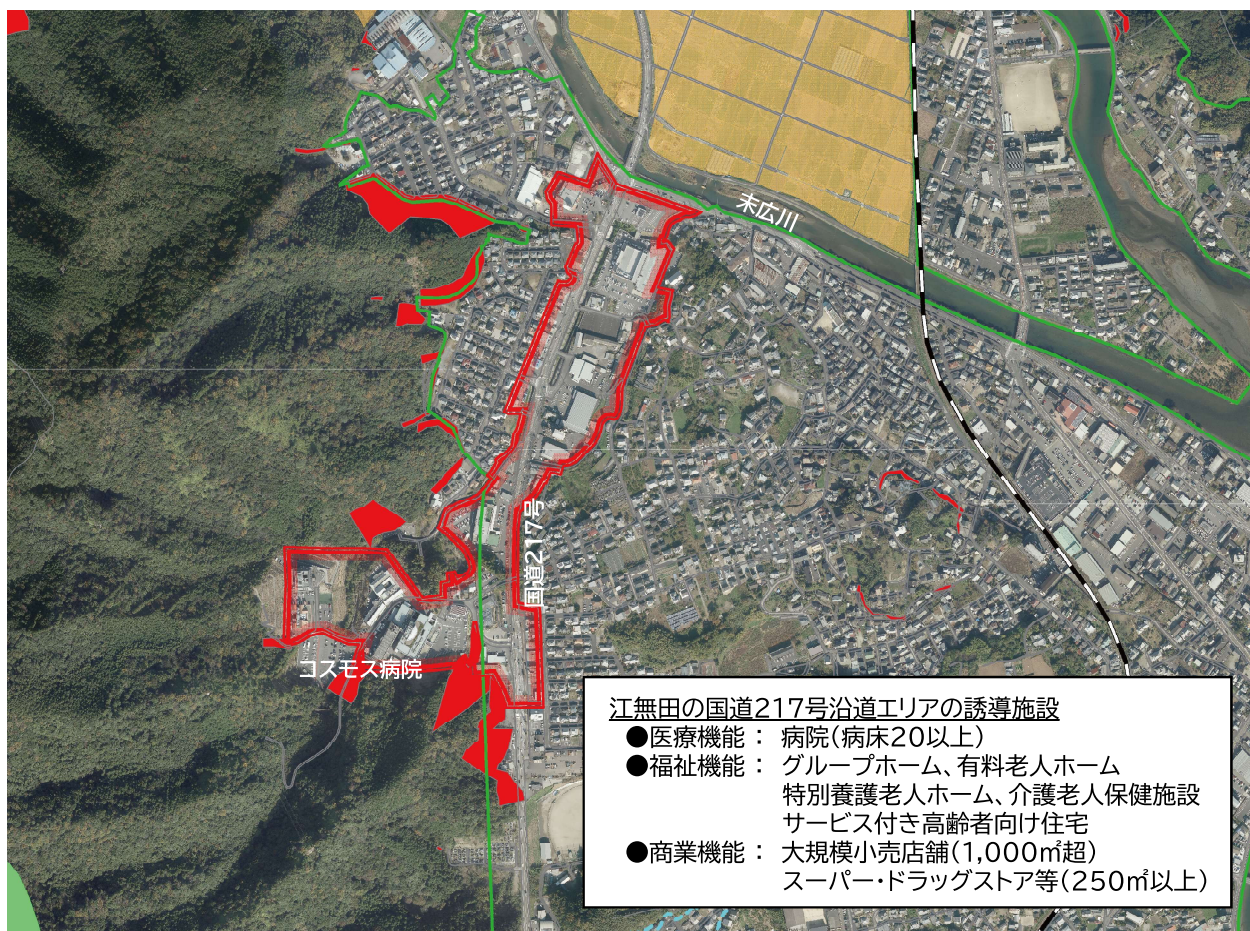


■ 江無田の国道 217 号沿道エリア

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。



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)

基本事項	除外する区域	誘導区域
都市計画区域	農用地区域	都市機能誘導区域
用途地域	保安林	
鉄道	土砂災害特別警戒区域	
白柵 IC	工業地域	

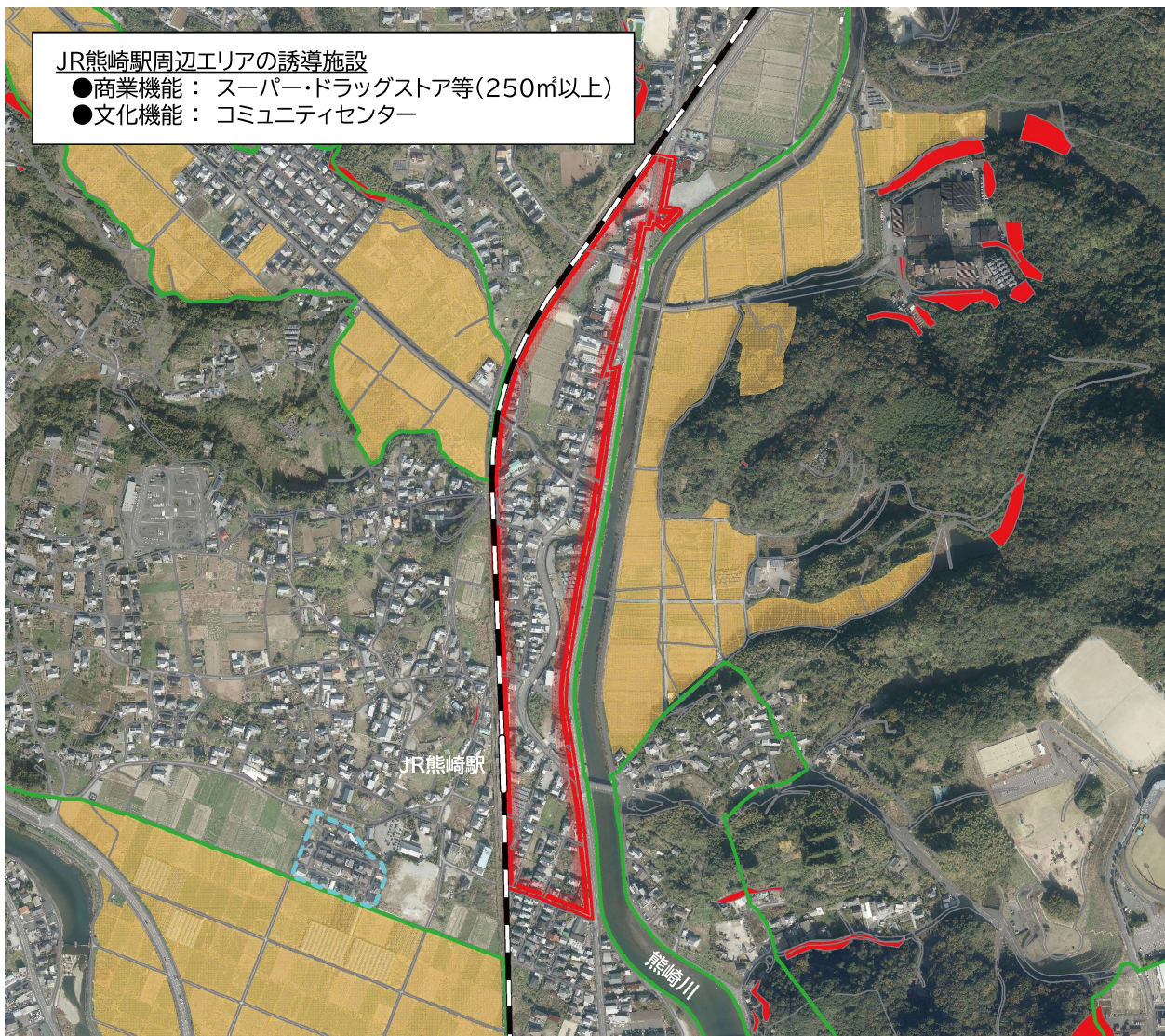


■ JR 熊崎駅周辺エリア

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。



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

基本事項	除外する区域	誘導区域
都市計画区域	農用地区域	都市機能誘導区域
用途地域	保安林	
鉄道	土砂災害特別警戒区域	
臼杵 IC	工業地域	
土地区画整理事業施行範囲		



市街地居住促進区域（居住誘導区域）

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。

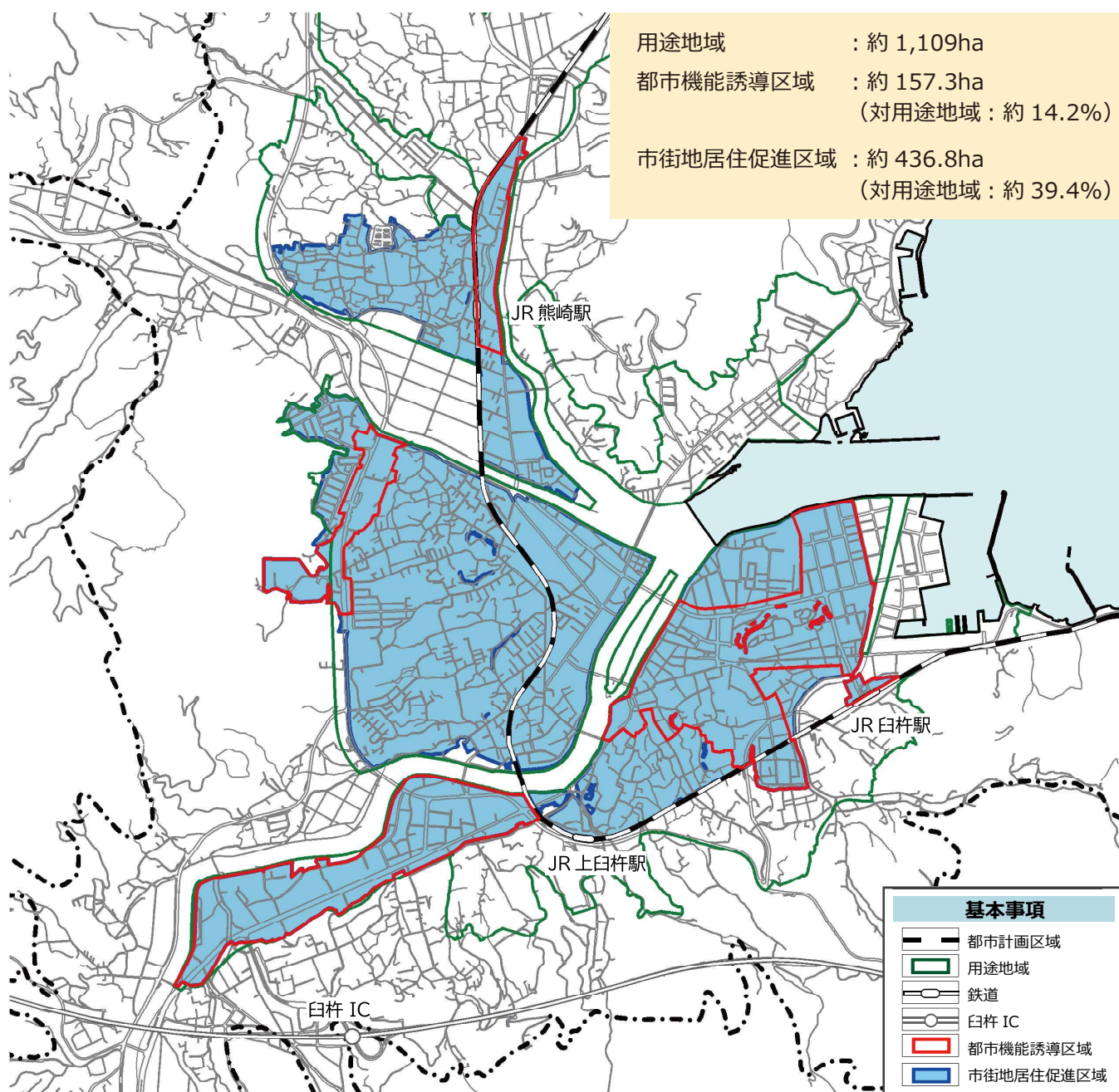
本市では、以下の区域をベースに、市街地居住促進区域を検討・設定しています。

都市機能：都市機能誘導区域から徒歩圏内

居 住：インフラ基盤が整備された区域

ネットワーク：駅及びバス停のカバー圏

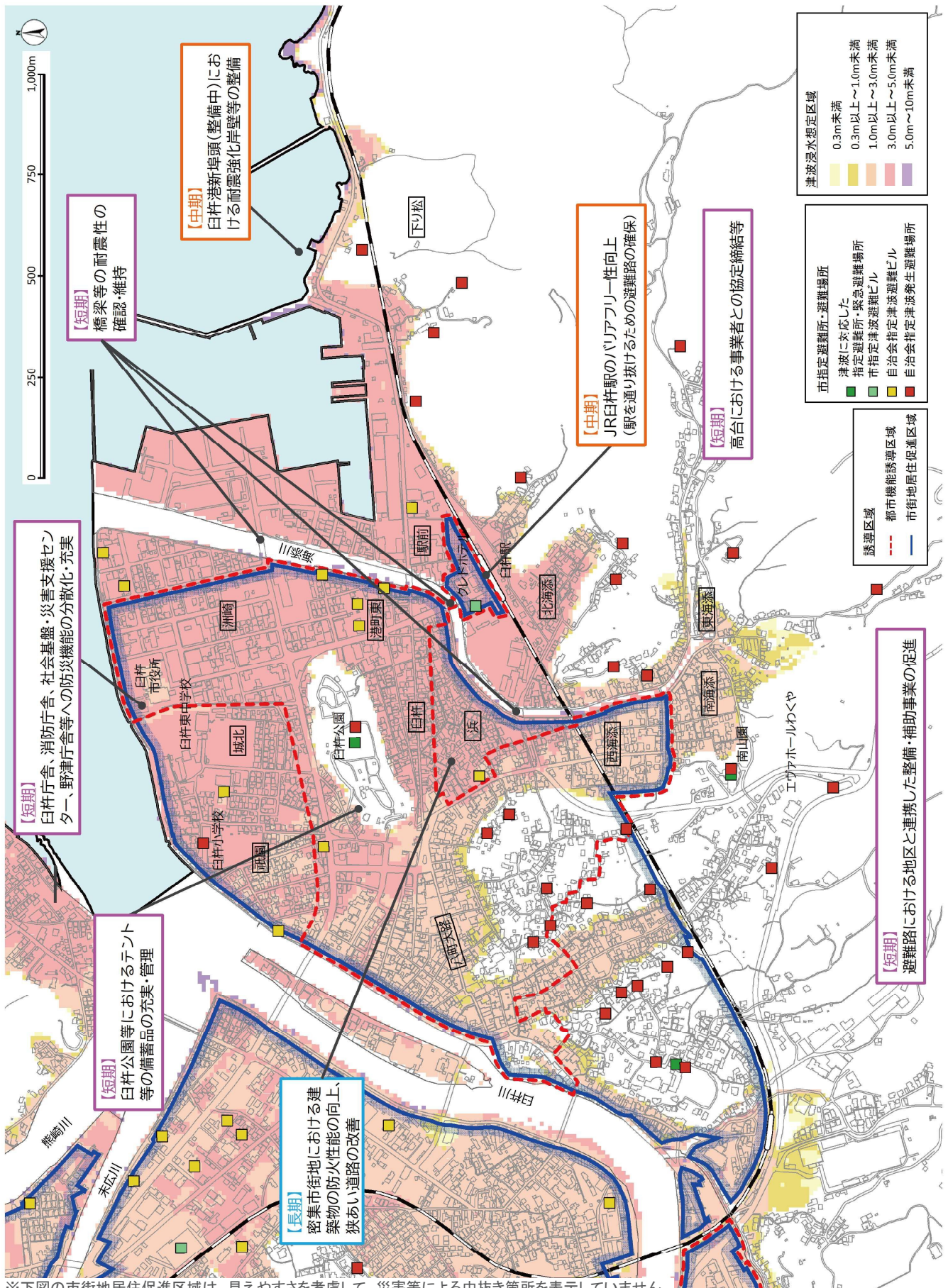
◇ 市街地居住促進区域および都市機能誘導区域 ◇



※ 市街地居住促進区域は、都市機能誘導区域も含んでいます。

5. 市街地居住促進区域内の防災施策

■ 中央地区 (津波)



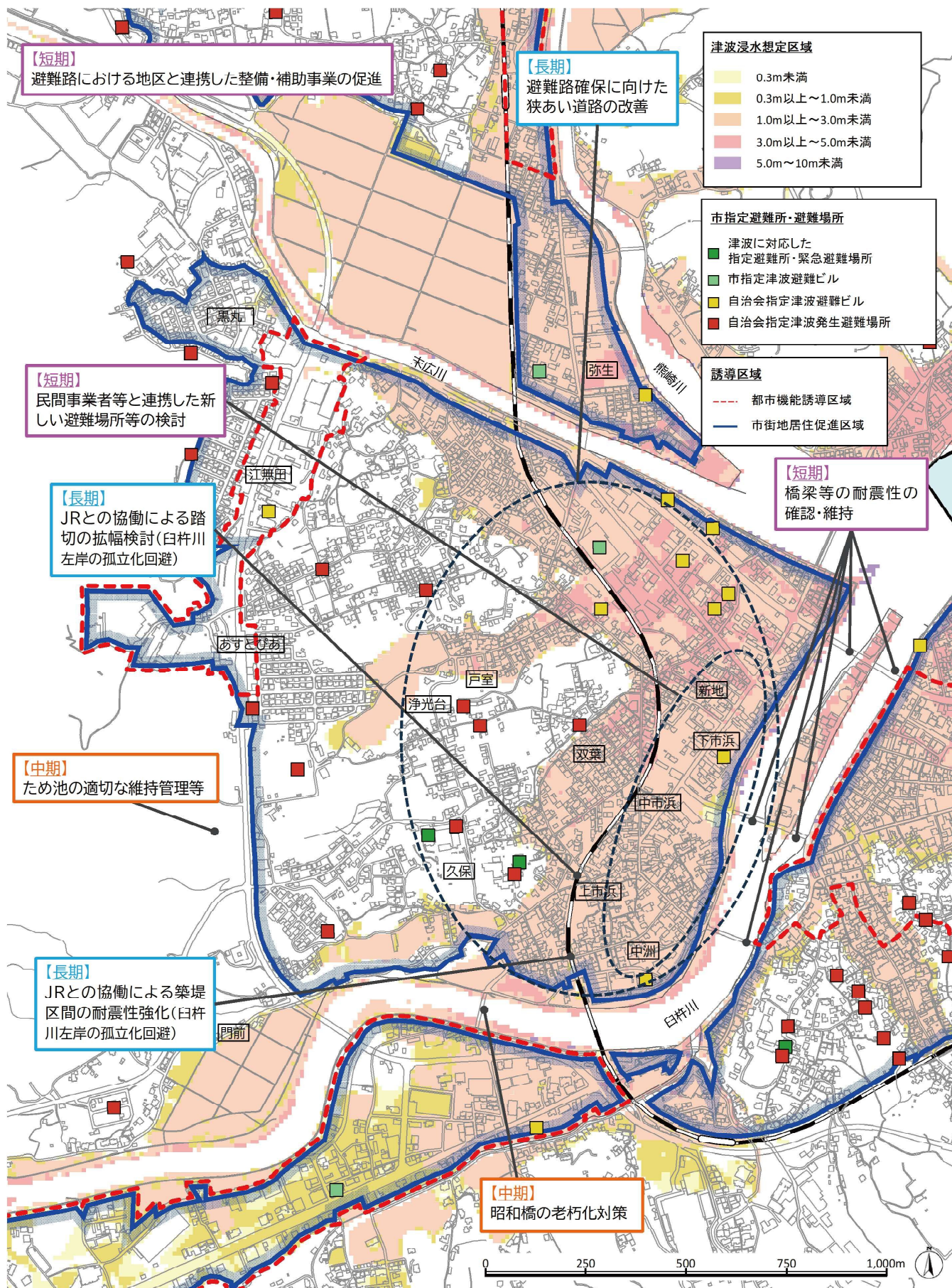
※下図の市街地居住促進区域は、見えやすさを考慮して、災害等による中抜き箇所を表示していません。

A decorative illustration at the bottom of the page showing a row of colorful houses (red, blue, and brown) with green trees and bushes in front of them, set against a light green background.



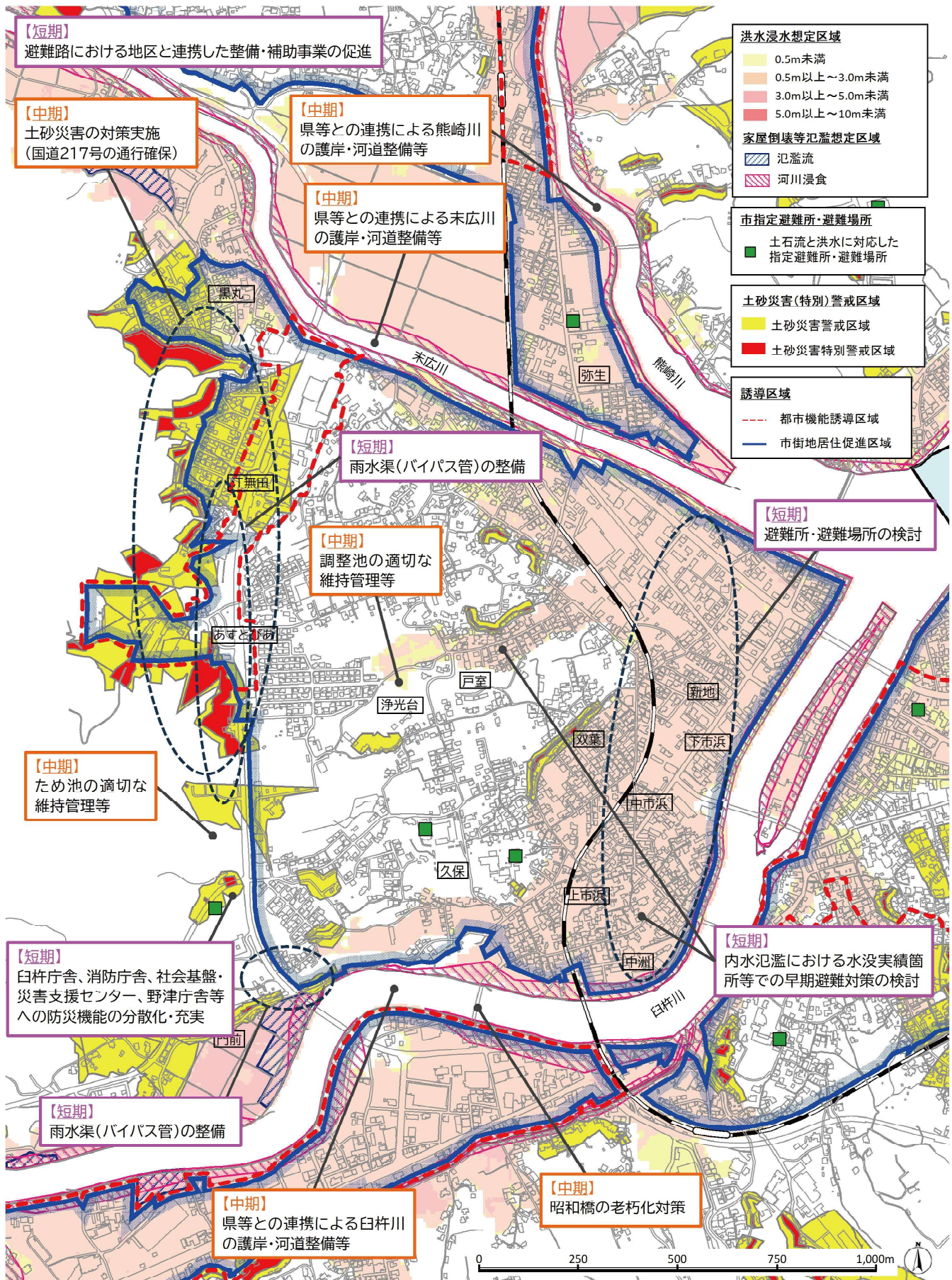
14

■ 市浜地区（津波）



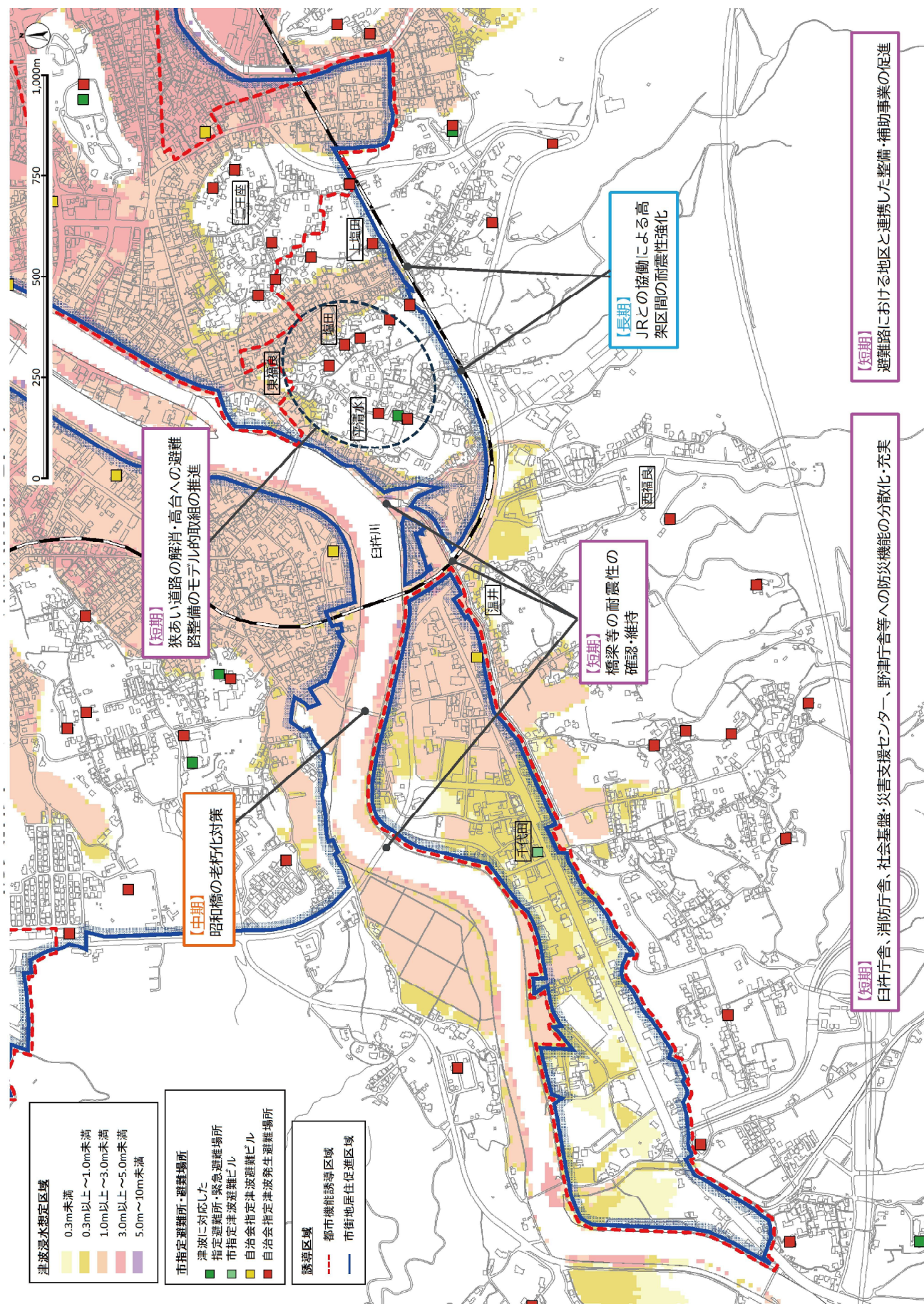
※下図の市街地居住促進区域は、見えやすさを考慮して、災害等による中抜き箇所を表示していません。

■ 市浜地区（洪水・土砂災害）



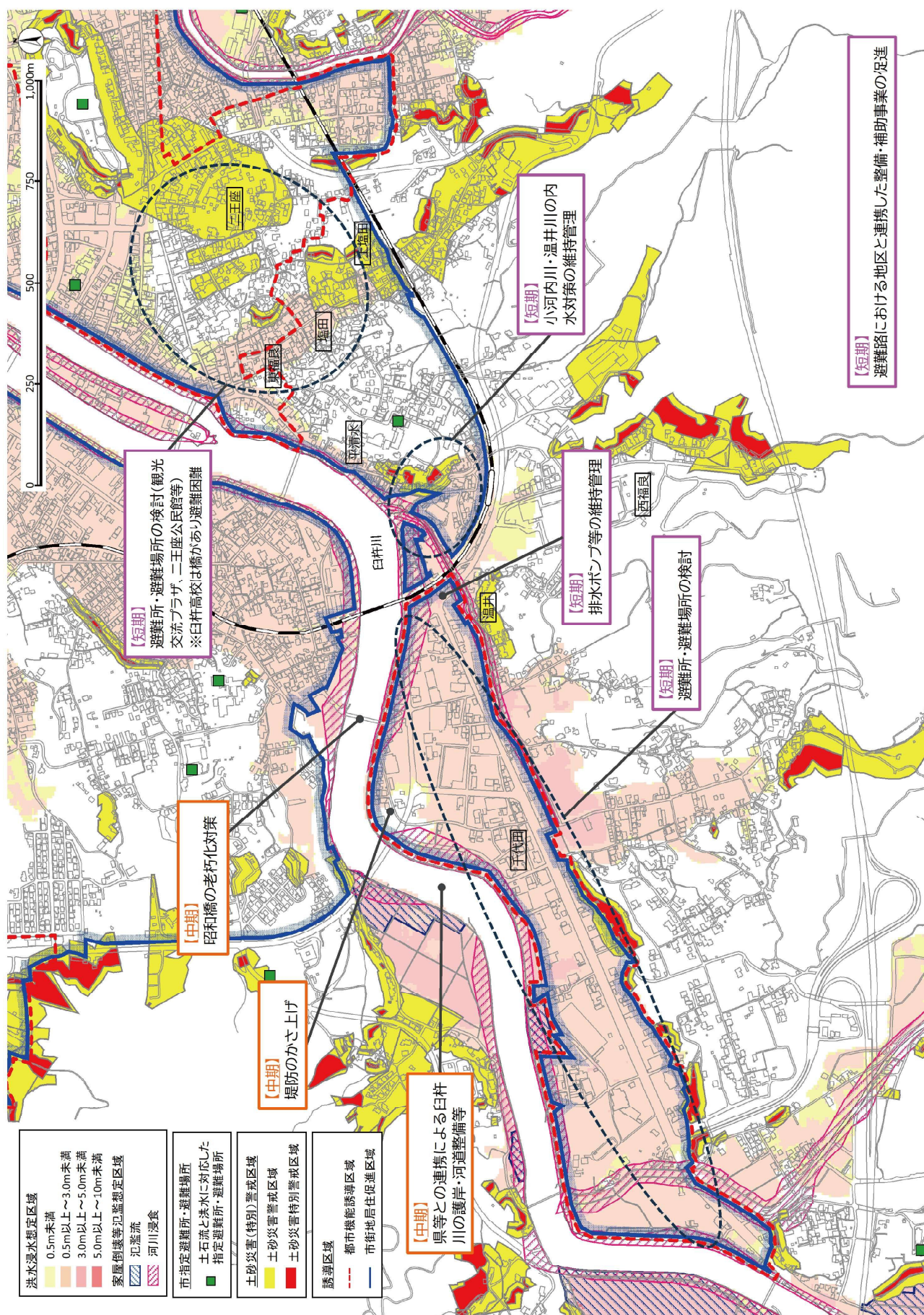
※下図の市街地居住促進区域は、見えやすさを考慮して、災害等による中抜き箇所を表示していません。

■ 南部地区 (津波)



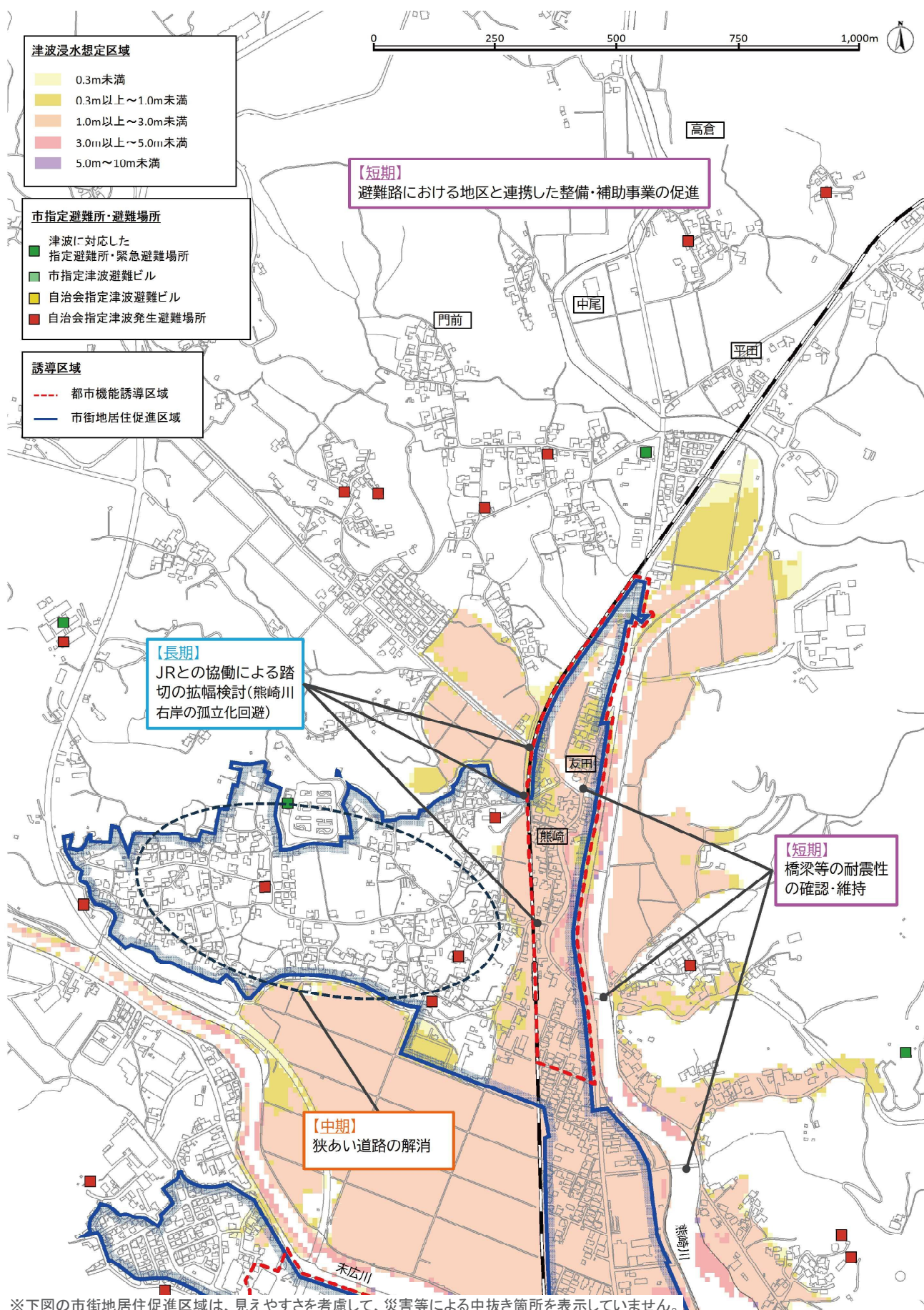
※下図の市街地居住促進区域は、見えやすさを考慮して、災害等による中抜き箇所を表示していません。

■ 南部地区（洪水・土砂災害）



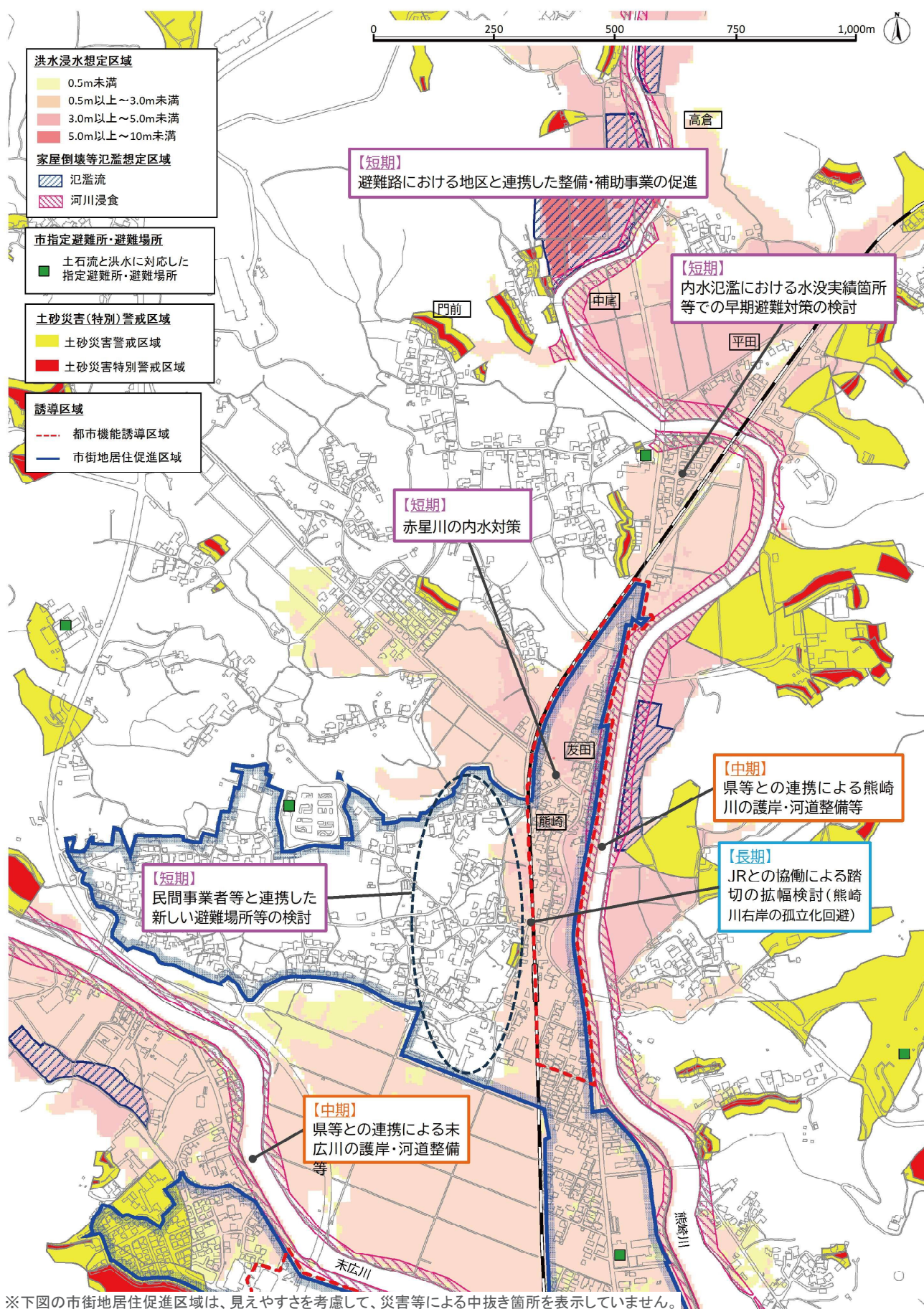
※下図の市街地居住促進区域は、見えやすさを考慮して、災害等による中抜き箇所を表示していません。

■ 下北地区 (津波)



※下図の市街地居住促進区域は、見えやすさを考慮して、災害等による中抜き箇所を表示していません。

■ 下北地区 (洪水・土砂災害)



※下図の市街地居住促進区域は、見えやすさを考慮して、災害等による中抜き箇所を表示していません。

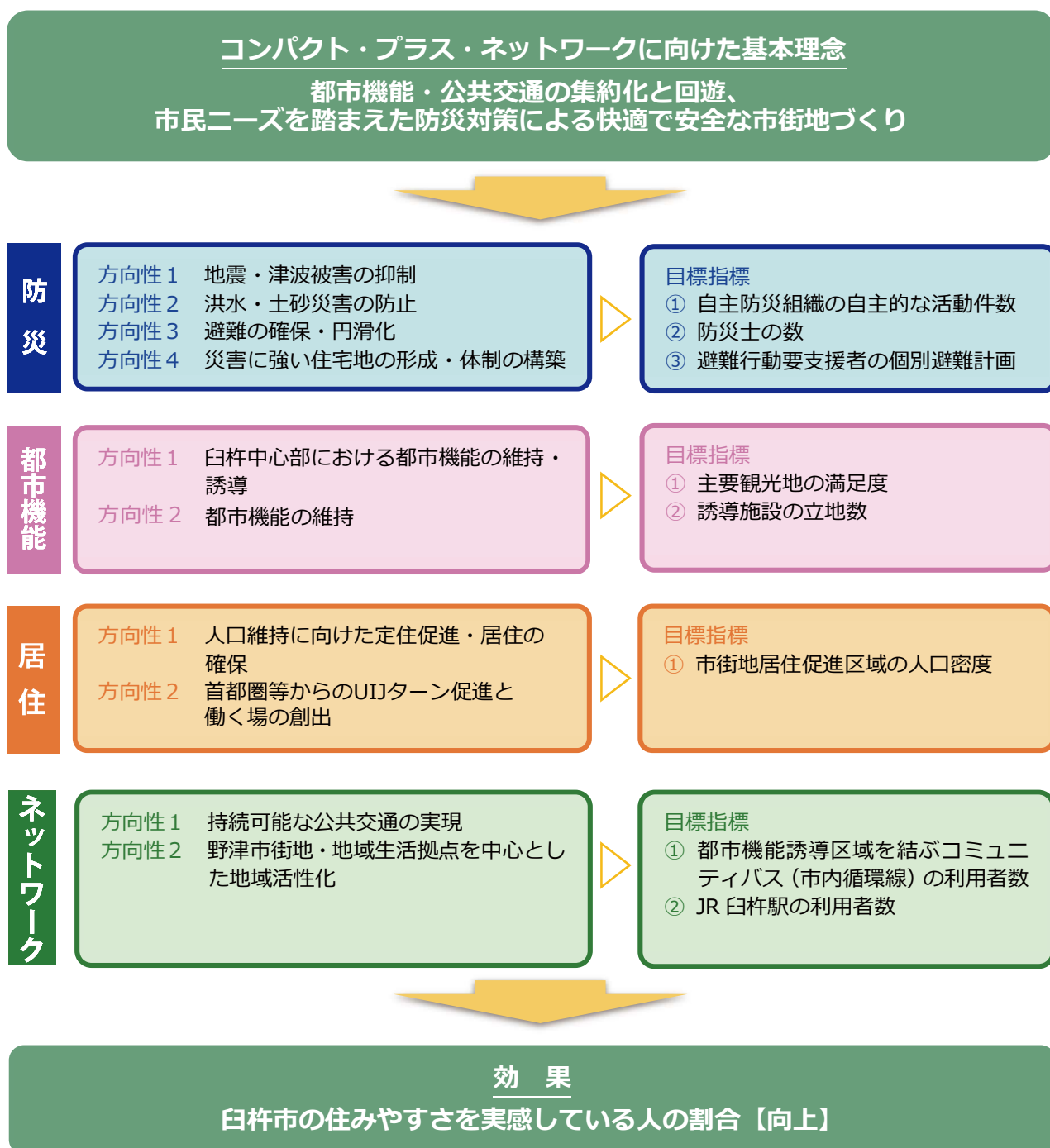
6. 目標・効果

目標・効果の考え方

本計画の基本理念を目指し、実現化に向けて誘導施策を実施していくうえで、各種施策の進捗状況や効果を確認するため4つの分野で目標・効果を設定します。

本計画は概ね20年後の都市の姿を展望しながら、長い期間をかけて施策を展開していくものです。そのため、5年ごとに計画に記載している目標・効果等の分析・評価を行い、計画の進捗状況や妥当性を精査・検討していきながら、必要に応じて見直しを行います。

◇ 4つの分野における目標・効果 ◇





分野別の目標

■ 防災の目標

目標指標	実績	令和 12 年 (中間目標)	令和 22 年 (最終目標)
自主防災組織の 自主的な活動件数	71 件 (平成30年)	80 件	100 件
防災士の数	588 人 (平成30年)	738 人	888 人
避難行動要支援者の 個別避難計画	52 % (令和4年)	100 %	100 %

■ 都市機能の目標

目標指標	実績	令和 12 年 (中間目標)	令和 22 年 (最終目標)
主要観光地の満足度 (観光動態調査より)	6.81点/10点 (令和4年)	7.00点/10点	7.50点/10点
誘導施設の立地数	28 施設 (令和5年)	31 施設	34 施設

■ 居住地の目標

目標指標	実績	令和 12 年 (中間目標)	令和 22 年 (最終目標)
市街地居住促進区域の 人口密度	48.9 人/ha (令和2年)	48.0 人/ha	45.0 人/ha

■ ネットワークの目標

目標指標	実績	令和 12 年 (中間目標)	令和 22 年 (最終目標)
都市機能誘導区域を結ぶ コミュニティバス(市内循環 線)の利用者数	7,072 人/年 (令和 4 年)	7,500 人/年	8,500 人/年
JR 白杵駅の利用者数	575 人/日 (令和4年)	675 人/日	775 人/日

目標の達成により得られる効果

目標指標	実績	令和5年～令和 12 年 (中間目標)	令和13年～令和 22 年 (最終目標)
白杵市の住みやすさを 実感している人の割合	平均 85.1 % (H28～R4)	平均 86.5 %	平均 88.0 %

臼杵市立地適性化計画



令和6年(2024年)5月