

第4章 居住誘導区域の設定

4.1 居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域は、「立地適正化計画作成の手引き／国土交通省」によると、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体的な区域を検討することとしています。

- ・区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- ・徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- ・対象区域における災害等に対する安全性

また、「都市計画運用指針／国土交通省」によると、人口減少の中にあっても一定のエリアに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とされています。

すなわち、都市全体における人口や土地利用、交通・財政の現状及び将来を見据え、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営を効率的に行うためのものです。

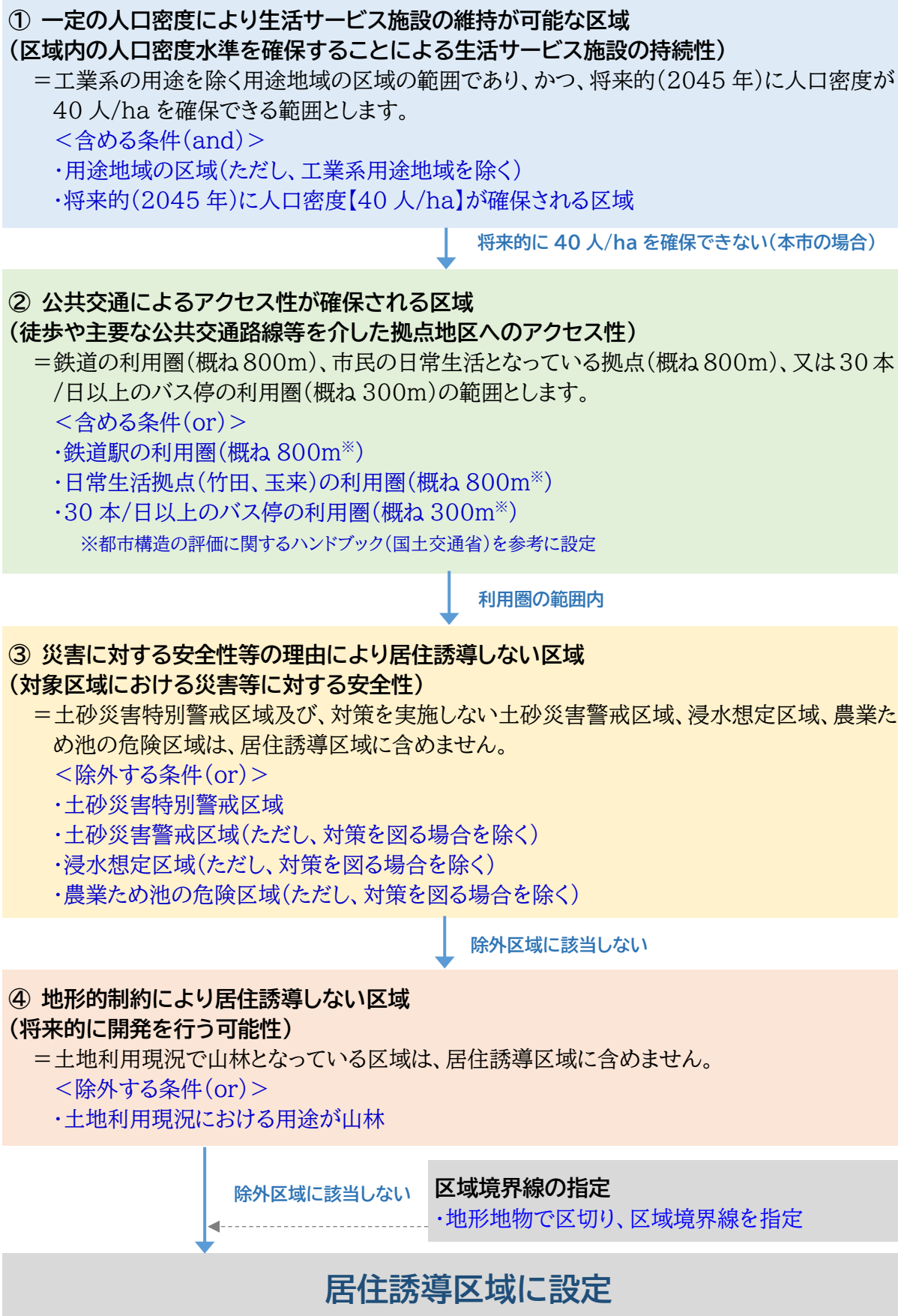
一方で、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い区域は、居住誘導区域には含めないこととし、また、工業専用地域等の法令により住宅の建築が制限されている区域は、居住誘導区域に含めることについて慎重に判断することが望ましいとされています。

■ 居住誘導区域の設定の条件 ■

		都市計画運用指針	竹田市 該当項目	
居住誘導区域の設定	① 考 定 居 え め 住 ら る 誘 れ こ 導 る と 区 区 が 域 を	ア	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	○
		イ	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	○
		ウ	合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	
	② 含 居 法 ま 住 律 な 誘 上 区 導 区 域 に	ア	市街化調整区域	
		イ	建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域	
		ウ	農業振興法に規定する農用地区域又は農地法の農地もしくは採草放牧地の区域	○
		エ	自然公園法に規定する特別区域、 森林法に規定する保安林の区域、 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域又は特別地区、 森林法に規定する保安林予定森林の区域、 森林法に規定する保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	
		オ	地すべり防止区域	○
		カ	急傾斜地崩壊危険区域	○
		キ	土砂災害特別警戒区域	○
		ク	特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域	
	③ べ な 域 に 居 こ 原 住 と 則 誘 と 含 導 す ま 区	ア	津波災害特別警戒区域	
		イ	災害危険区域	
	④ の て 上 適 居 含 当 ま で 誘 な い 区 導 と 域 判 と 断 し	ア	土砂災害警戒区域	○
		イ	津波災害警戒区域	
		ウ	浸水想定区域	○
		エ	都市浸水想定区域	
		オ	④ア・イほか調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域	○
	⑤ 区 断 こ と 居 行 に 住 う つ 誘 こ い 導 と て 区 が は 域 望 慎 に ま 重 含 し に め い 判 る	ア	法令により住宅の建築が制限されている区域(工業専用地域・流通業務地区等)	
		イ	条例により住宅の建築が制限されている区域(特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域)	
		ウ	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であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	○
エ		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であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	○	

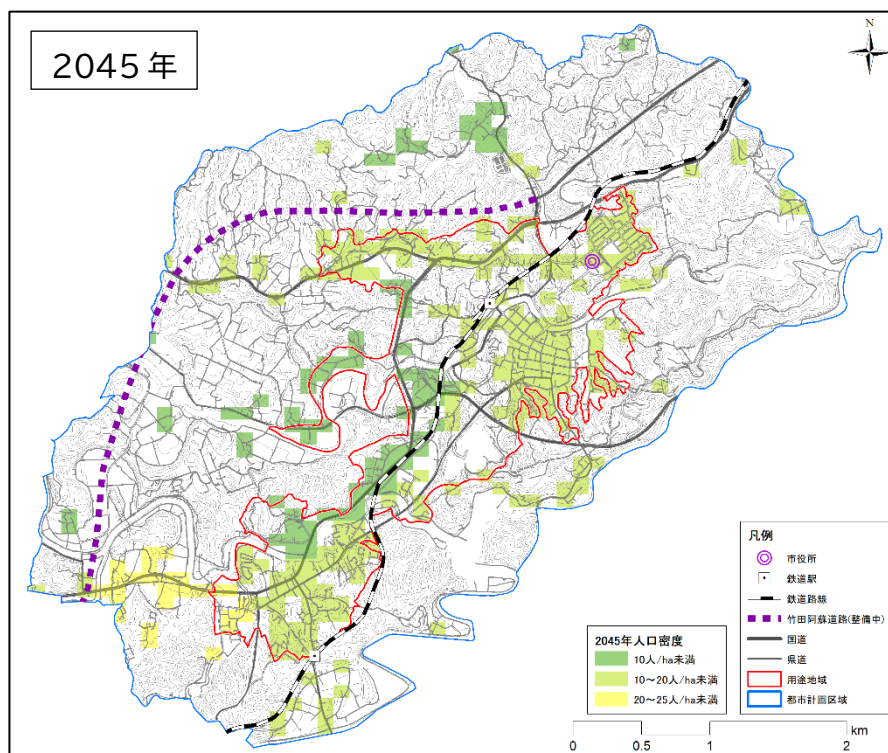
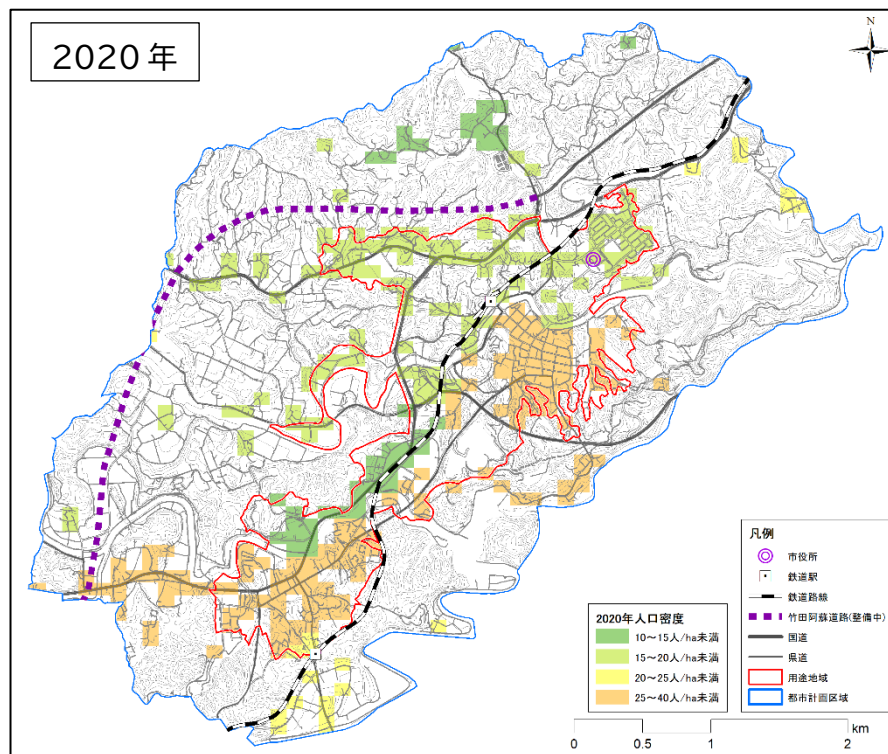
出典：都市計画運用指針(国土交通省)

以下に、居住誘導区域設定のフローを示します。



4.2 居住誘導区域の設定

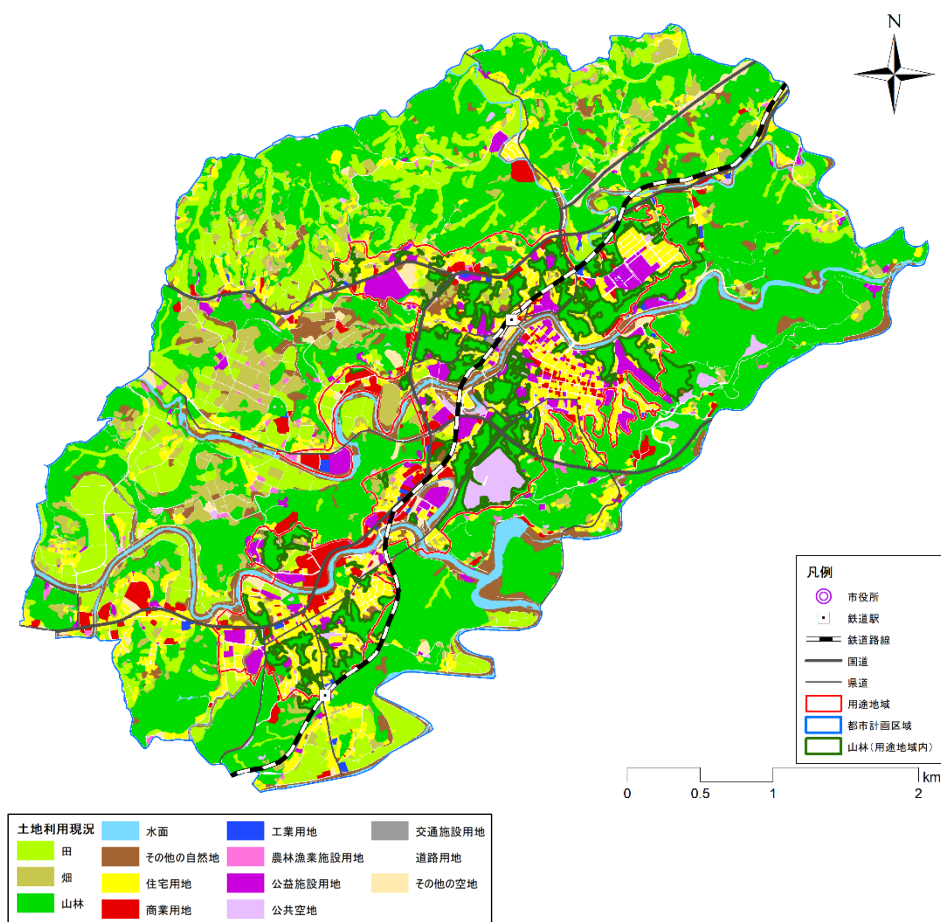
都市計画区域における人口分布は、2020年から2045年に向けて、以下のとおり推移する見込みとなっています。2045年には、人口密度20人/ha以上のエリアが消滅し、竹田地区中心部や玉来～松本地区にかけて10～20人/haのエリアが残る程度まで減少が進むと予想されています。



都市計画区域内における 2022 年時点の土地利用現況は以下のとおりです。用途地域内に広がる住宅地の狭間に山林や農地などが散在しています。

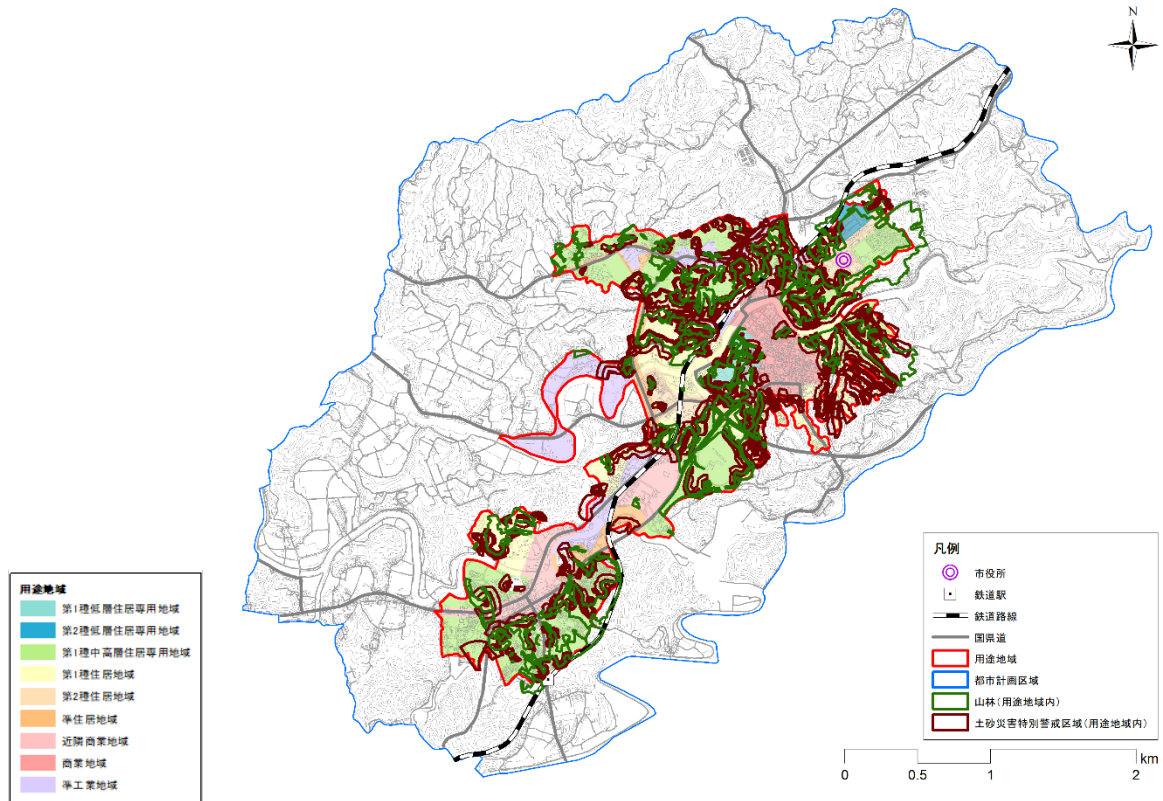
今後、山林を開発し宅地化することは、急峻な地形条件や人口減少を考慮すると現実的でないため、居住誘導区域から除外することが適当と考えます。

■ 用途地域内における山林の分布 ■

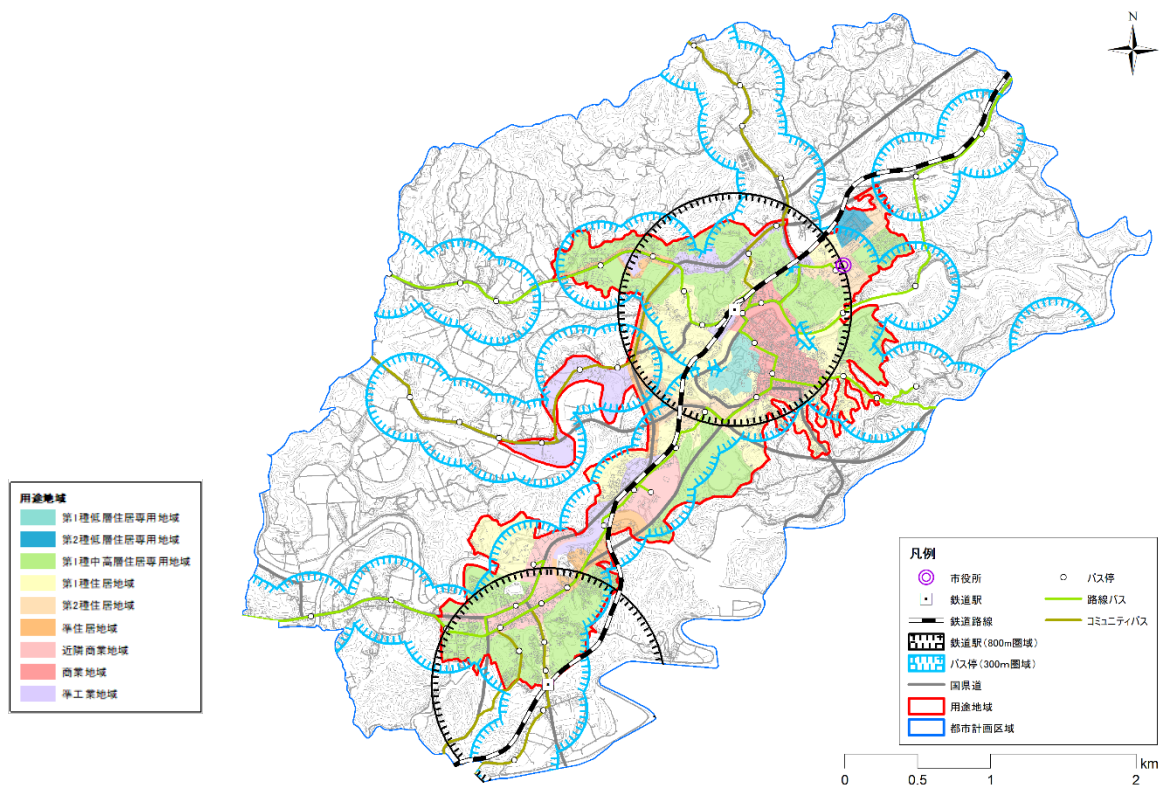


下図は、用途地域内に存在する山林及び土砂災害特別警戒区域を重ね合わせたものです。今後、山林を開発し宅地化することは、土砂災害のリスクの高い急峻な地形条件や、今後の人口減少を考慮すると現実的でないため、居住誘導区域から除外することが適当と考えます。

■ 用途地域内における山林及び土砂災害特別警戒区域の分布 ■



また、用途地域の大部分は、公共交通(鉄道、バス)からの徒歩圏域に含まれますが、七里地区の東部など、住宅密集地で一部含まれない箇所も存在します。

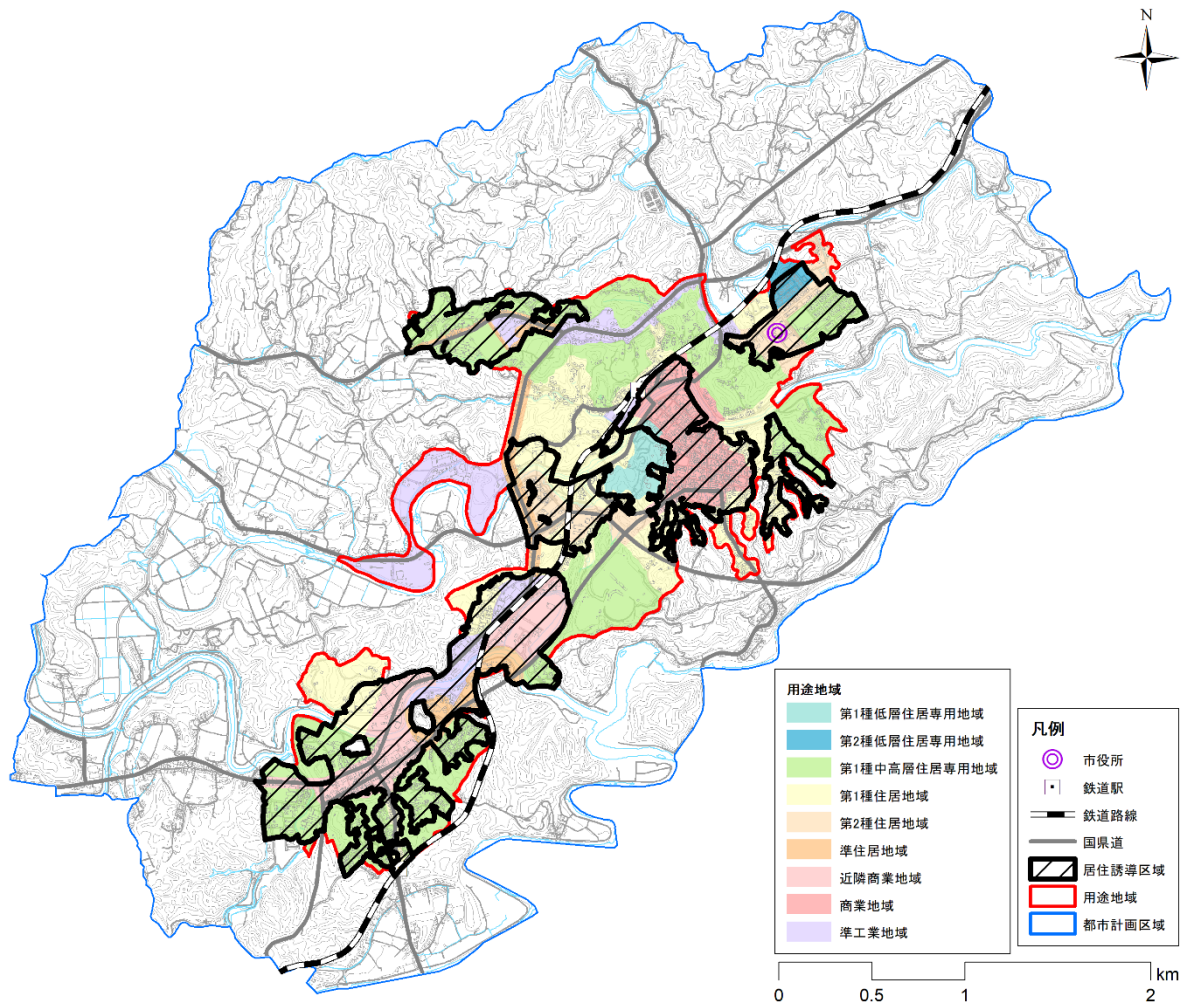


前頁までに示した地形的制約や土砂災害リスク等の、居住誘導すべきでない諸条件を考慮し、本市の居住誘導区域を以下のとおり設定しました。

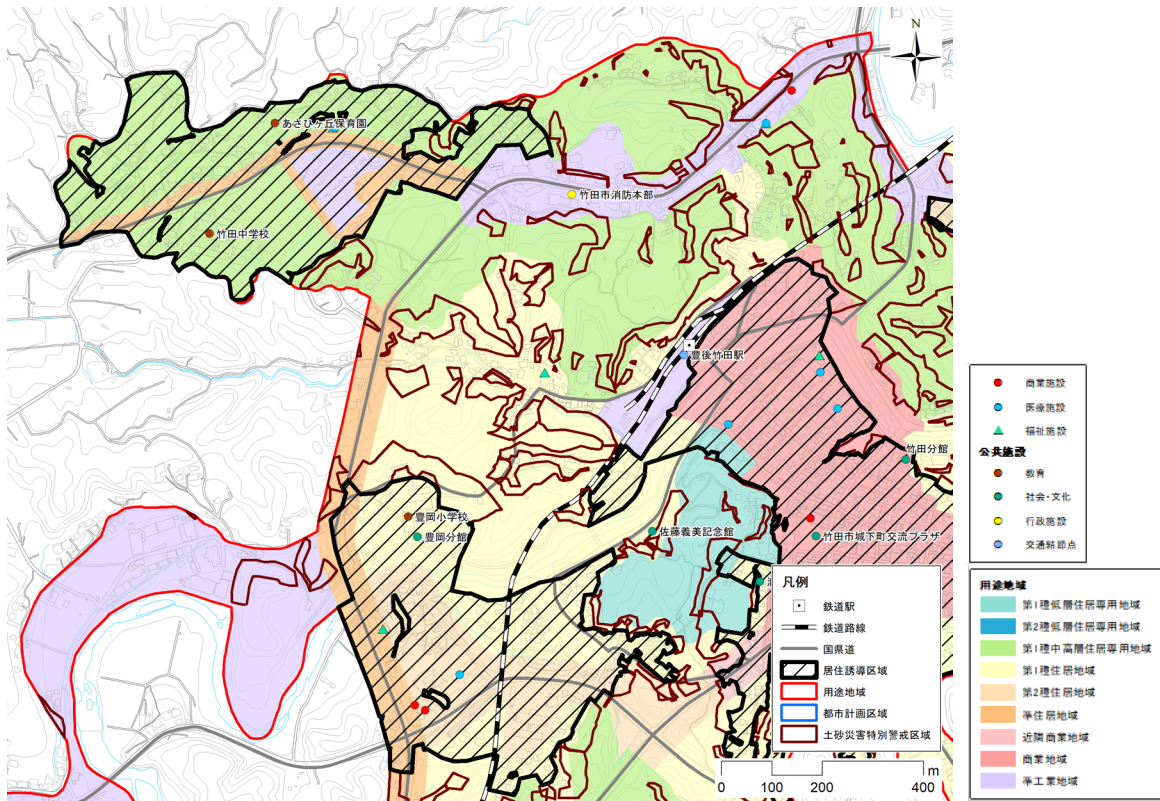
居住誘導区域

特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・現況で自然的土地利用(山林等)がされている箇所、土砂災害特別警戒区域を除外。 ・準工業地域のうち、住居系土地利用に囲まれている地域は、現況の土地利用と市街地の連続性を考慮し、誘導区域に含めている。 ・一定の面積を確保できない箇所(道路と急傾斜地に挟まれ、土砂災害警戒区域に含まれる細長い敷地等)は除外。
----	--

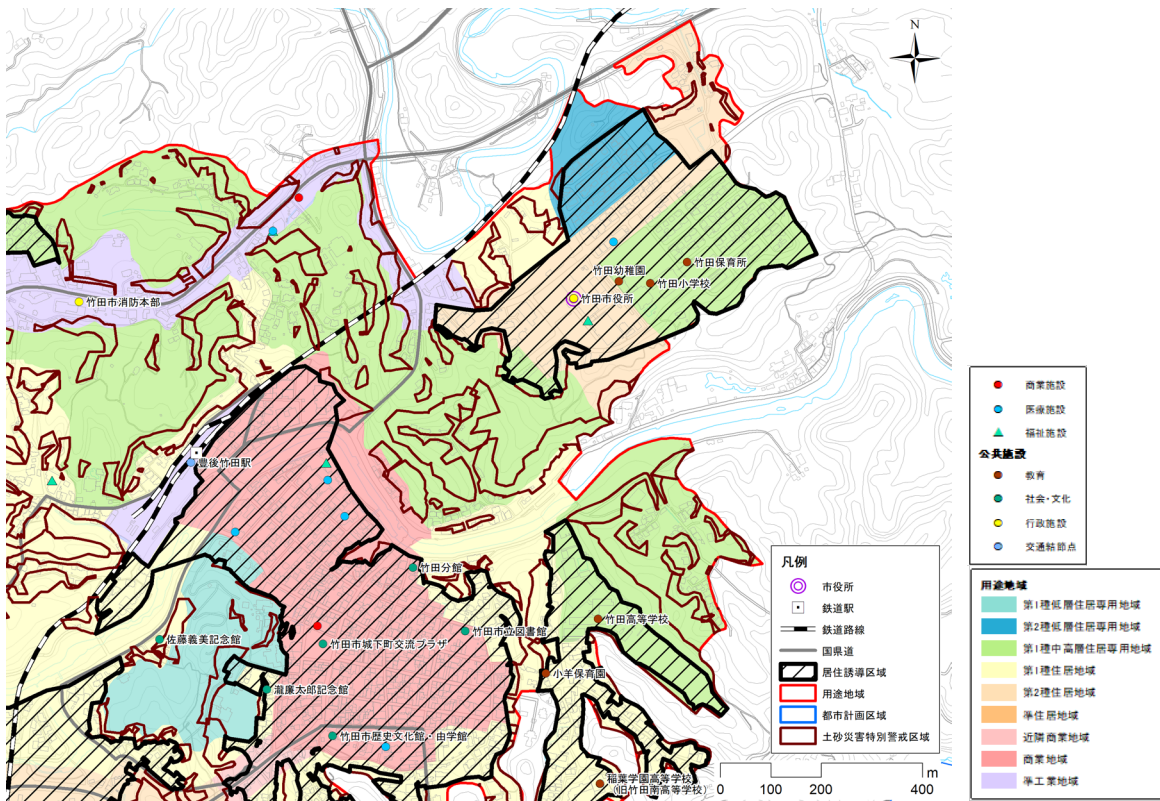
■ 居住誘導区域 ■



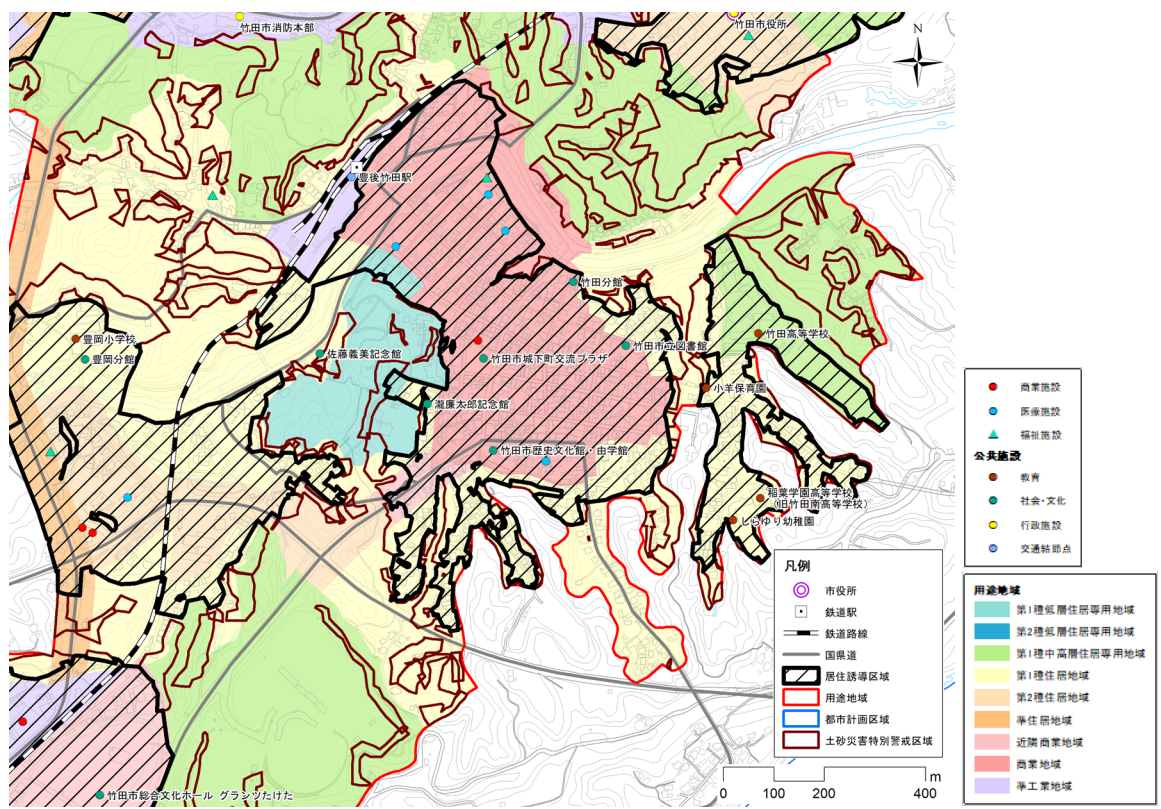
■ 居住誘導区域 拡大図① ■



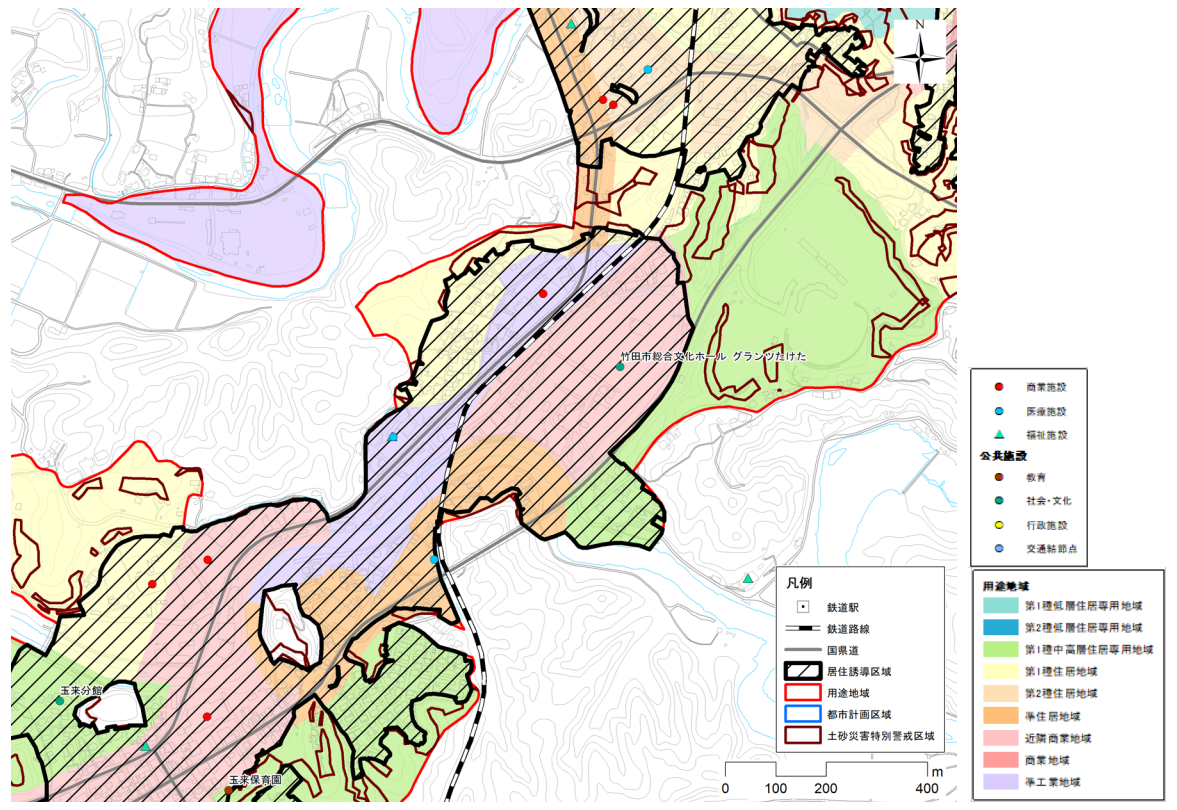
■ 居住誘導区域 拡大図② ■



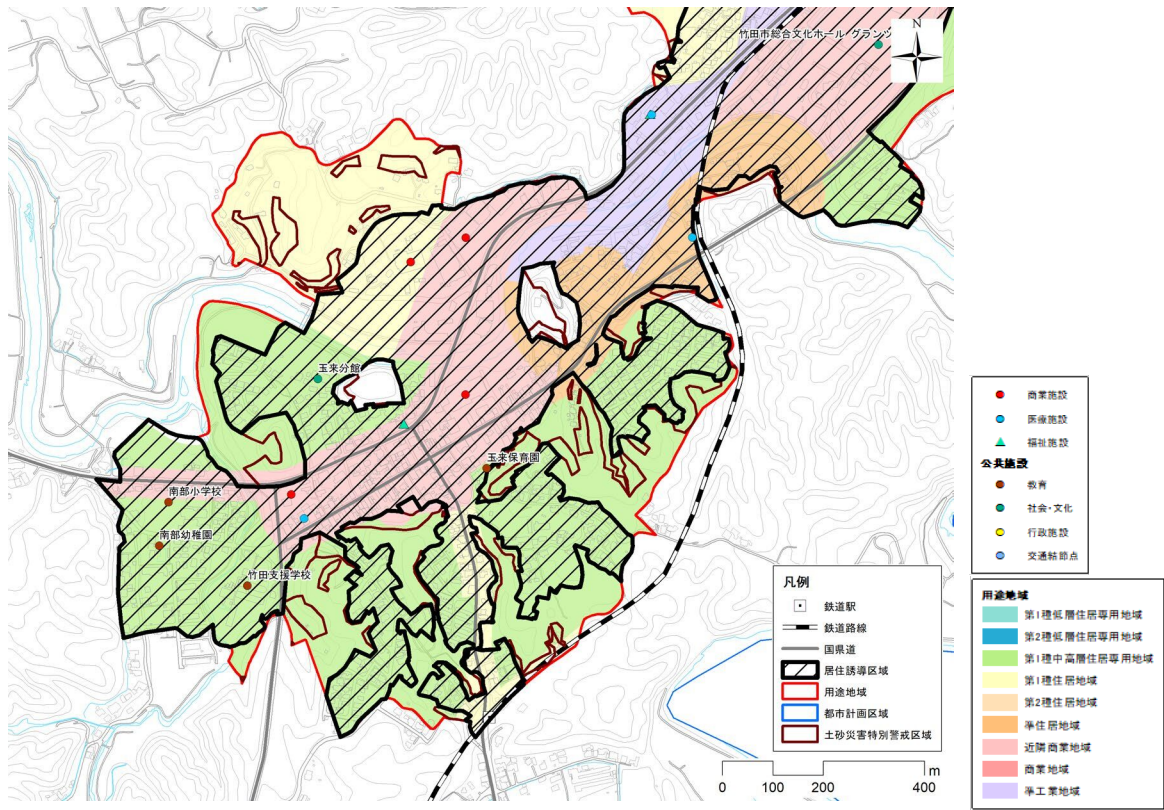
■ 居住誘導区域 拡大図③ ■



■ 居住誘導区域 拡大図④ ■



■ 居住誘導区域 拡大図⑤ ■



第5章 都市機能誘導区域の設定

5.1 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、「立地適正化計画作成の手引き／国土交通省」によると、各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤(基幹的な公共交通路線、道路等)、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体的な区域を検討することとしています。

また、「都市計画運用指針／国土交通省」において「居住誘導区域内において設定されるものであり、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し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が図られるよう定めるべきである。」とされ、一定のエリアに誘導したい機能や進められる施策を提示することで、エリア内に生活サービス施設の誘導を図るものとなります。

一方で、居住誘導区域と同様に、工業専用地域等の法令により住宅の建築が制限されている区域や、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い区域は、都市機能誘導区域に含めることについて慎重に判断することが望ましいとされています。

以下に、都市機能誘導区域設定のフローを示します。

④ 居住誘導区域内で各種サービスが集積する中心地・交通結節点へのアクセスが確保されている区域

＝第一・二種低層住居専用地域、第一・二種中高層住居専用地域、伝統的建造物群保存地区を除く居住誘導区域内にあり、かつ、鉄道駅又は市役所の利用圏(概ね 800m)の範囲とします。

<含める条件(and)>

- ・居住誘導区域(ただし、「第一・二種低層住居専用地域」、「第一・二種中高層住居専用地域」、「伝統的建造物群保存地区」を除く)※

※都市機能の誘導が図られるべきエリアであって、居住誘導区域に適さない場合は、コンパクトシティの推進に支障がないことを確認したうえで都市機能誘導区域のみを設定する

- ・鉄道駅か市役所の利用圏(概ね 800m※)
- ・30本/日以上バス停の利用圏(概ね 300m※)

※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)を参考に設定

該当する

区域境界線の指定

- ・公共公益施設、商業施設等が集積している範囲を地形地物で区切り、区域境界線を指定

都市機能誘導区域に設定

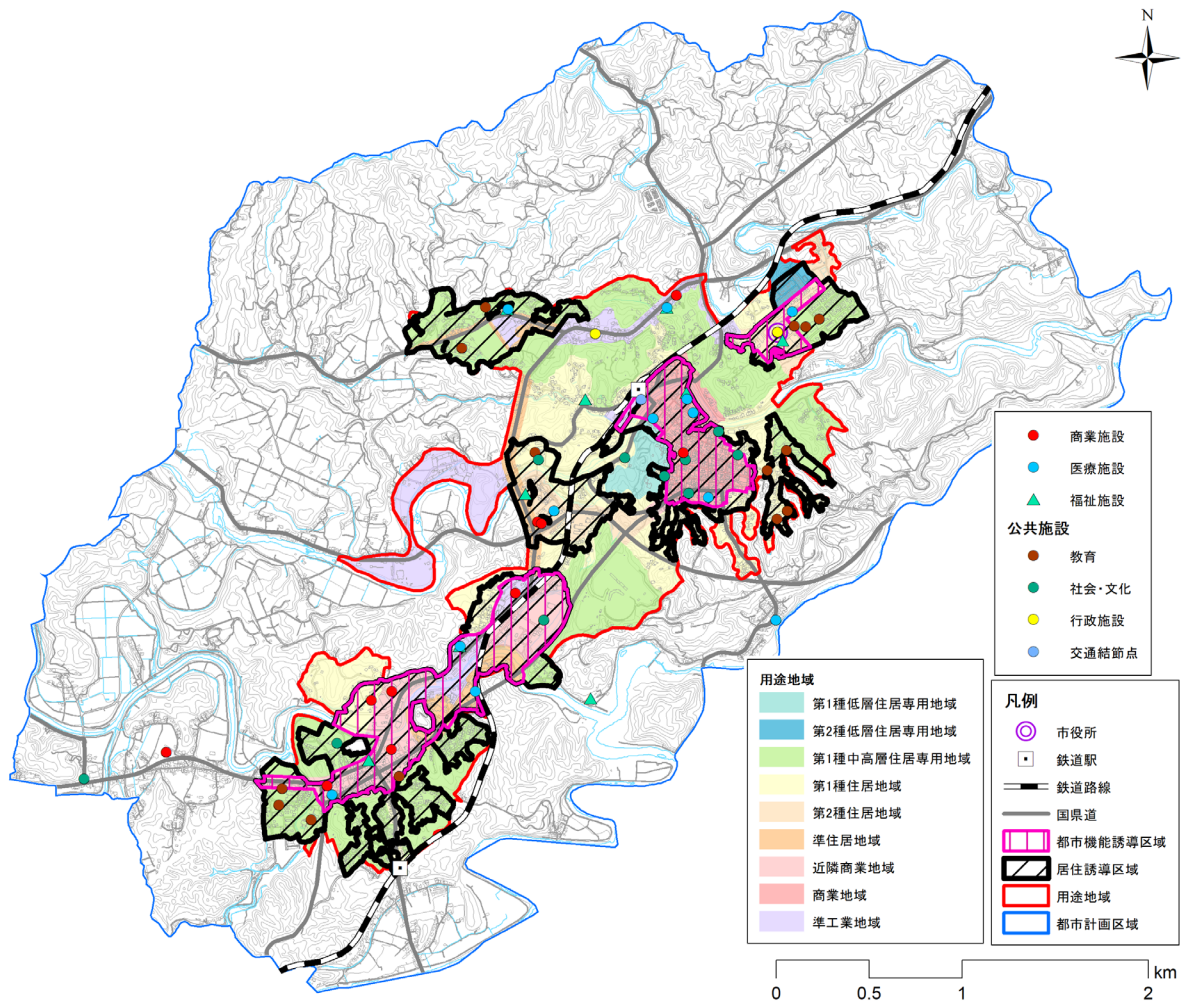
5.2 都市機能誘導区域の設定

前頁のフローに基づき、商業系の用途地域を基本に、生活利便施設等の立地状況を考慮の上、本市の都市機能誘導区域を以下のとおり設定しました。

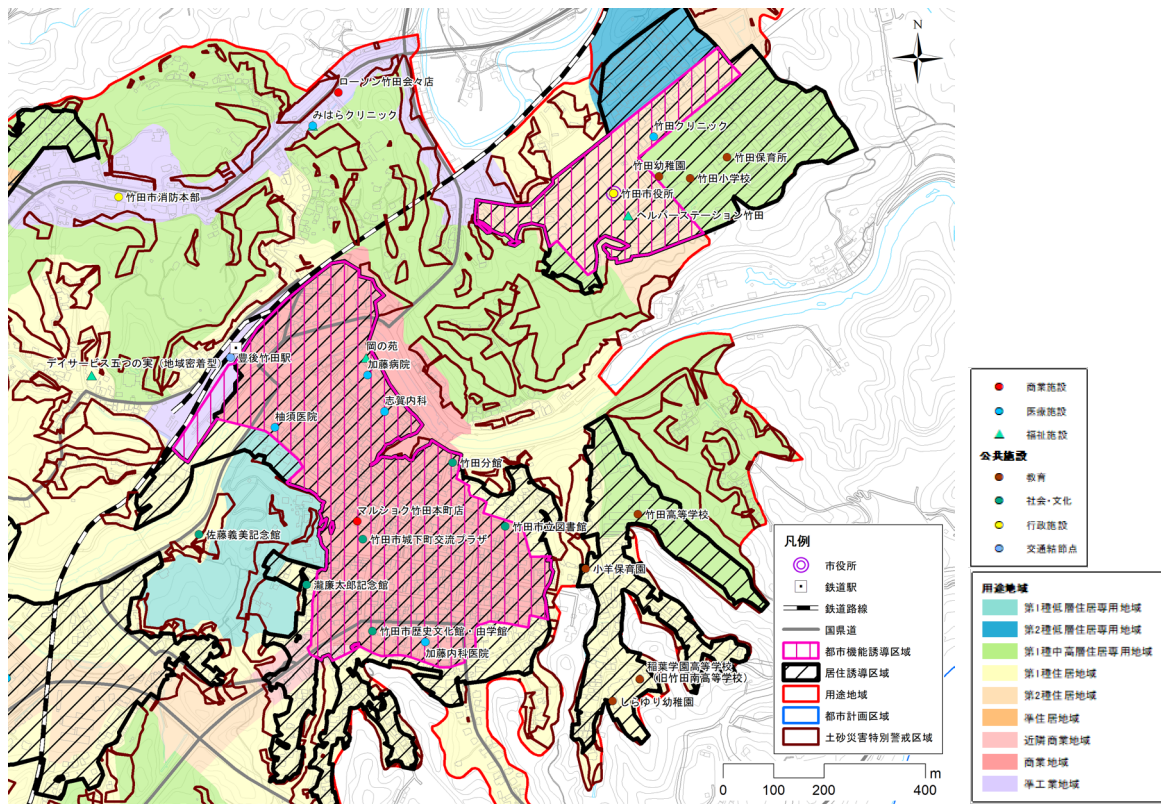
都市機能誘導区域

区域設定	以下の3区域を設定する <ul style="list-style-type: none"> ・竹田地区……概ね旧城下町の範囲 ・玉来地区……国道57号沿いから玉来川をはさんで旧豊後街道にかけての範囲 ・市役所周辺地区……竹田市役所を中心に行政施設が集積している範囲
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・竹田地区は、現況をふまえ商業地域と一致。 ・玉来地区は、近隣商業地域に加え、隣接する第1種住居地域や準住居地域、準工業地域で、実質、商業施設や医療機関の集積エリアになっている範囲を含む。 ・市役所周辺地区は、第2種住居地域をベースに地形に応じて設定。

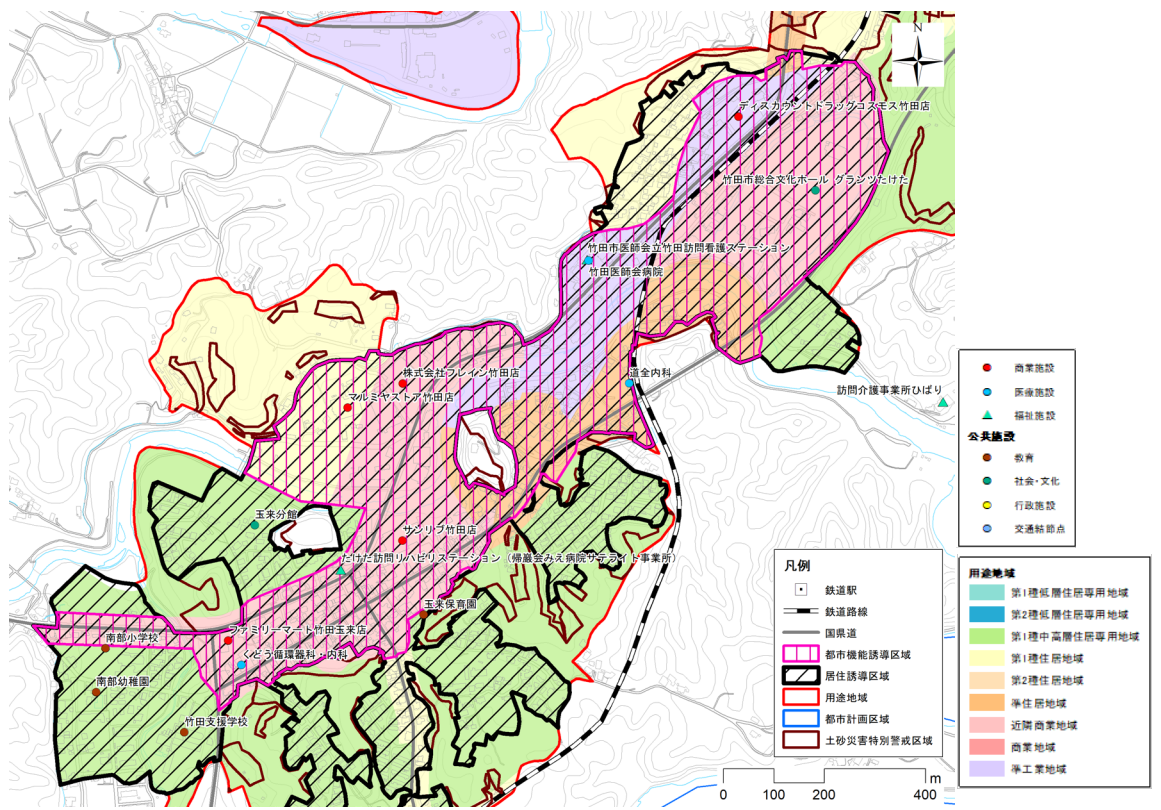
■ 都市機能誘導区域 ■



■ 都市機能誘導区域 拡大図①（竹田地区、市役所周辺地区） ■



■ 都市機能誘導区域 拡大図②（玉来地区） ■



5.3 誘導施設の設定

都市機能誘導区域内に誘導(または維持)すべき施設について、都市計画マスタープランの位置づけや、住民アンケートの結果等に基づき設定します。

■ 都市機能誘導区域における都市機能配置の方向性 ■

	竹田地区	玉来地区	市役所周辺地区
区域の特徴	中心市街地としての機能と歴史的まちなみ、観光・交流の場など、複合的な機能と魅力の調和	ロードサイド的商業機能など、市民が日常的な都市サービスを利用する場として、機能の集積・充実	市役所をはじめ、国・県の出先機関などが集積する、行政サービス提供・利用の場としての充実
都市機能配置の方向性	商業機能 医療・福祉機能 教育・文化機能 観光・交流機能	商業機能 医療・福祉機能	行政機能

住民アンケートでは、拠点となる地区に必要な施設として、「日常の買い物(スーパー、コンビニなど)」、「通院(総合病院)」、「市の窓口(市役所、支所など)」、「通院(医院、診療所など)」、「飲食店(レストラン、喫茶店、カフェなど)」、「図書館・文化施設」という回答が上位にきていました。

また、中学生アンケートでは、拠点となる地区(竹田地区、玉来地区)に欲しい施設として「専門店・ショッピングモール」や「飲食店」が上位にきていました。

上記の整理をふまえ、誘導施設を以下のとおり定めます。

■ 誘導施設一覧 ■

機能	誘導施設	定義
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	国・県の出先機関	国や県の行政機関において地域に置かれる補助機関
商業機能	スーパーマーケット等	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000m ² 以上の商業施設で、生鮮食料品を取扱うもの
金融機能	銀行・信用金庫等	銀行法第2条に規定する銀行、中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定する信用組合、労働金庫法に基づく金庫
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局
医療機能	病院	医療法第1条の5 第1項に定める病院
	診療所	医療法第1条の5 第2項に定める診療所
教育・文化機能	図書館	図書館法第2条に規定する施設(地方公共団体が設置する公立図書館、日本赤十字社又は一般社団法人もしくは一般財団法人の設置する私立図書館)及び、同法第29条に規定する図書館同種施設
	文化ホール	演劇・音楽会などの催しや集会など、本市の芸術文化の振興に寄与する施設
観光・交流機能	交通結節点(交通・観光・交流等拠点)	豊後竹田駅周辺の交通結節施設(鉄道、バス、タクシー、一般車、歩行者・自転車等)および観光・交流施設

各都市機能誘導区域における、現時点での誘導施設の立地状況は以下のとおりです。既存の立地機能の維持を基本としますが、必要に応じて不足機能の新規誘導についても検討します。

■ 都市機能誘導区域における誘導施設の立地状況 ■

機能	誘導施設	竹田地区	玉来地区	市役所周辺地区
行政機能	市役所	—	—	○
	国・県の出先機関	○	○	○
商業機能	スーパーマーケット等	○	○	—
金融機能	銀行・信用金庫等	○	△*	△*
	郵便局	○	○	—
医療機能	病院	○	○	—
	診療所	○	○	○
教育・文化機能	図書館	○	—	—
	文化ホール	—	○	—
観光・交流機能	交通結節点(交通・観光・交流等拠点)	○	—	—

※銀行・信用金庫等の店舗は立地していないが、ATMが存在するため、△としている

第6章 地域拠点地区のまちづくり方針

6.1 地域拠点地区について

立地適正化計画制度は、都市計画区域内を対象としたものであるため、区域外の地域については、都市再生特別措置法の適用外となります。

一方で、合併前の旧3町(萩、久住、直入)の中心部は、身近な都市的サービス機能を提供する地域拠点地区を形成しています。これらを維持するとともに、地域拠点地区への緩やかな居住の誘導を図り、あわせて、竹田地区や玉来地区の都市機能誘導区域とこれら地域拠点地区の間を公共交通網で結ぶことで、利便性を確保します。

6.2 地域拠点地区のまちづくり方針

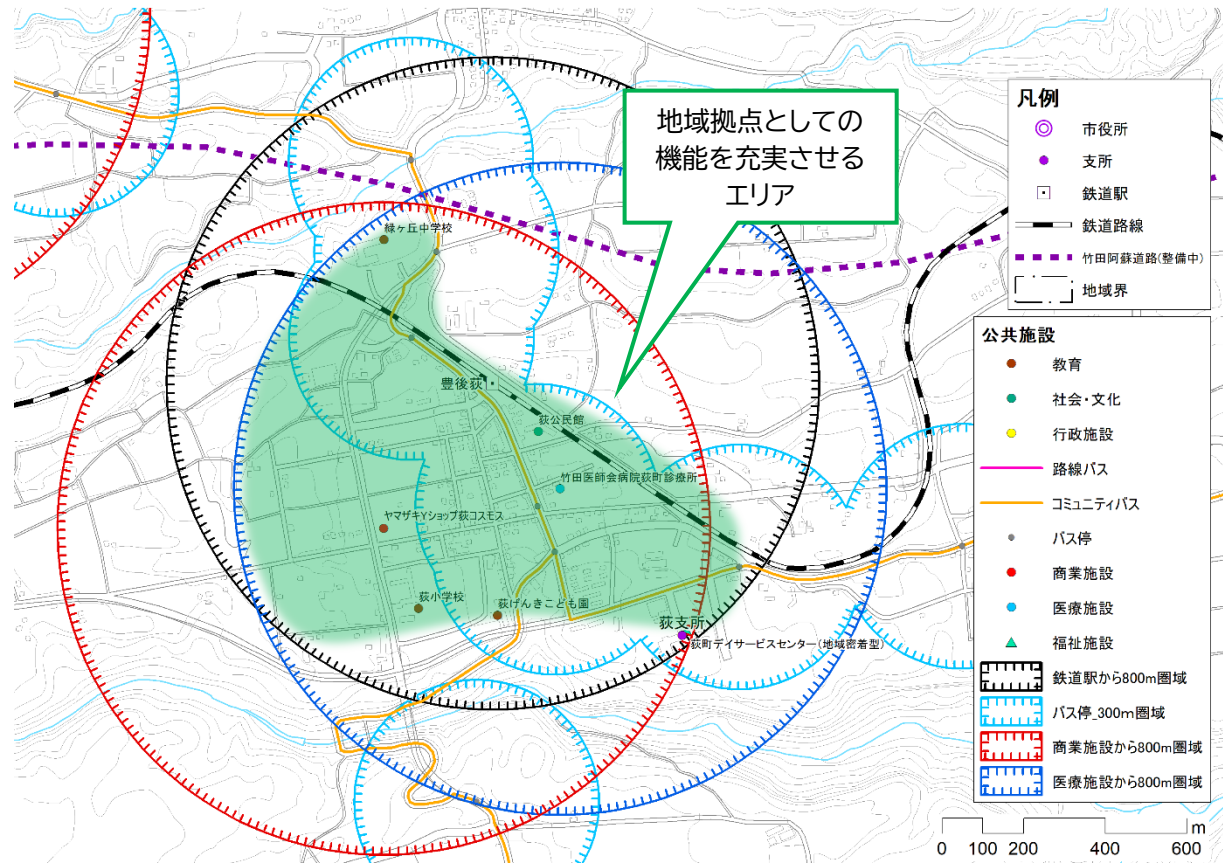
都市計画運用指針によると、立地適正化計画制度における居住誘導区域に求められる要件の1つに、「合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域」があり、以下の要件を考慮することとされています。

- ・区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- ・徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- ・対象区域における災害等に対する安全性

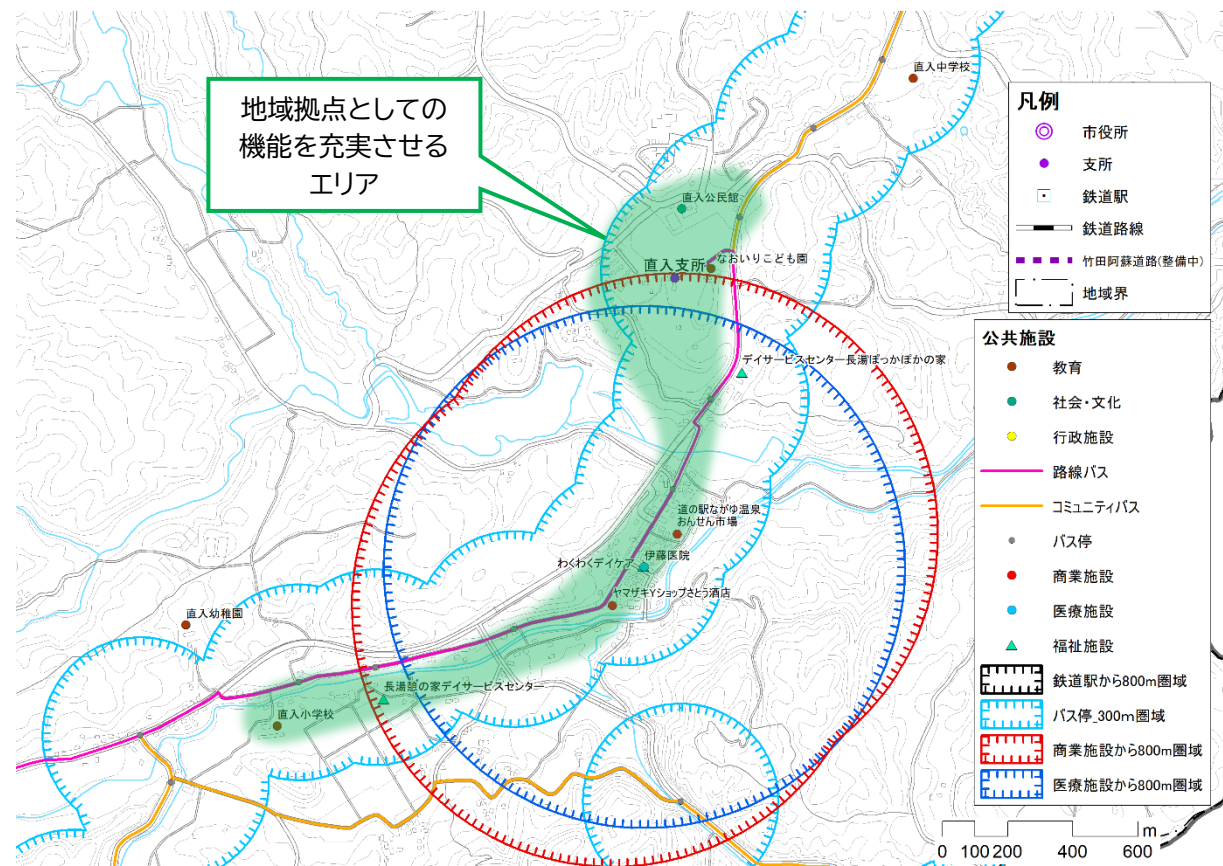
地域拠点地区については、都市機能誘導区域・居住誘導区域のような明確な境界は定めず、これまで旧3町の都市機能を担ってきた支所周辺の地区における生活サービス施設の維持・誘導、良好な居住環境の確保、公共交通ネットワークの拠点性の維持を図っていきます。

あわせて、バス路線から離れた交通不便地域の解消を図るため、各地域内の集落から地域拠点地区へアクセス可能なデマンド交通システムの導入を検討します。

■ 地域拠点地区(荻地域) ■



■ 地域拠点地区(長湯地域) ■



■ 地域拠点地区(久住地域) ■

