

# 竹田市立地適正化計画

概要版

令和4年3月



竹田市

# 立地適正化計画の概要

## 策定の背景と目的

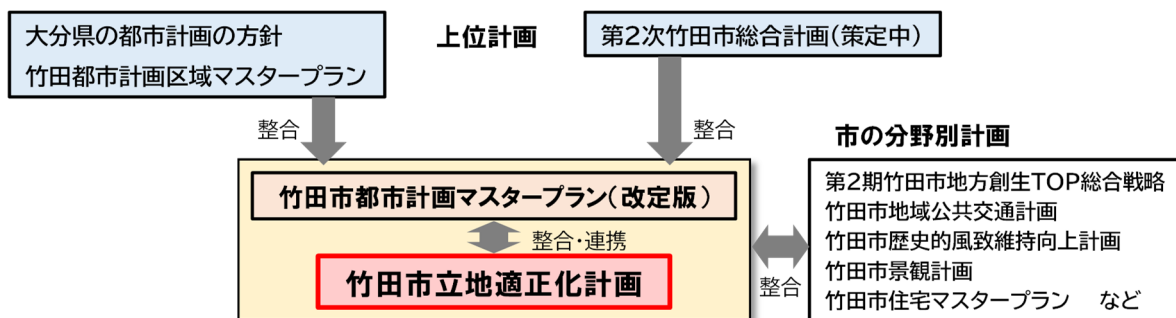
本市においては、平成25年3月に「竹田市都市計画マスタープラン」を策定し、その中で、将来都市構造に向けた重点プロジェクトとして『竹田版コンパクトシティの実現』を掲げ、施策を推進してまいりましたが、この間も、本市における少子高齢化や人口減少は急速なペースで進行しており、地域社会の担い手不足や地域経済の縮小、ひいては都市の活力低下という状況が進展しています。

そこで、本市における都市サービスを効率的かつ持続的に確保され、かつ地域コミュニティが継続可能となるように、居住機能や都市機能を中心市街地へ誘導し、コンパクトなまちづくりを推進するため、竹田市立地適正化計画を策定します。

## 計画の位置づけ

本計画は、「竹田市都市計画マスタープラン」の一部として位置付けられ、大分県が定める「竹田都市計画区域マスタープラン」や、竹田市の上位計画「第2次竹田市総合計画※」に整合しながら、本市における公共交通、住宅、歴史まちづくり等、分野別の各種計画と整合を図りながら策定します。

### ■ 竹田市立地適正化計画の位置づけ ■



※第2次竹田市総合計画は策定作業中(令和4年3月時点)

計画の対象区域 竹田都市計画区域  
 計画の目標年次 2045(令和27)年

### 立地適正化計画とは

都市計画区域内において、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進するために策定する計画。(都市再生特別措置法 第81条)



# 竹田市の都市構造の現状と課題

## 都市の現況・問題点

- 人口減少は、全市域のみならず都市計画区域内においても進行。特に用途地域内の方が、用途地域外に比べて減少傾向。
- 宅地は、この40年間で市街地周縁部や用途地域外へ拡大。
- 公共交通は、特にバスで利用者の減少が顕著。一方、竹田阿蘇道路(中九州横断道路)の開通による広域交通網の変化により、IC予定地周辺などに新たな都市機能の立地が見込まれる。
- 商業施設、病院・診療所などの都市機能は、ほとんどが用途地域内に立地。総合文化ホール(グランツたけた)や歴史文化館・由学館、城下町交流プラザ等の文化施設の集積も進展。
- 土砂災害リスクの恐れのある箇所が、用途地域内に多く存在。また、稲葉川や玉来川の氾濫による浸水リスク対策として、治水ダムの整備が進展中。
- 第二次産業の就業人口や市内の事業所数が近年大きく減少し、地価も低下傾向にあるなど、市の活力の低下が懸念。
- 本市の公共施設は、1人あたり延べ床面積ベースで全国平均の3.6倍であり、維持には多額の改修・更新費用が必要となるため、市財政への負担が懸念。
- 市民からは、現在の住居や居住地には概ね満足しているが、身近な生活サービスや働く場の充実、災害に強い市街地環境や公共交通の充実、空き家・空き地の活用を求める意見が多い(アンケートより)。
- 中学生からは「将来は竹田市に戻りたい」という意見が多く、本市の将来像として「生活に必要なサービス」「人々が盛んに活動」「誇れる景観」が求められている(アンケートより)。

## 課題の整理

### ① 中心市街地のコンパクト化と利便性向上の促進

- ・現状の人口に見合わず拡大した市街地をコンパクトに集約し、歩いて暮らせるまちづくりを進める必要があります。
- ・都市機能を中心市街地に集約し、歩いて暮らせる範囲内の利便性向上を図る必要があります。

### ② 交流の場としての中心市街地の活用

- ・近年、中心市街地に相次いで整備された文化・交流施設の活用による、交流人口の増加が必要です。
- ・中心市街地を地域の人々のまちづくり拠点として活用する場づくりが必要です。
- ・中九州横断道路によって竹田を訪れる人々を中心市街地へ誘導するための魅力を向上させる必要があります。

### ③ 災害に強いまちづくりの推進

- ・高齢化が進行する中、災害リスクの十分な理解を促し、安全に暮らすことのできるまちづくりを進める必要があります。
- ・災害リスクの高い地域では、土地利用や立地の規制などの導入による安全な市街地づくりを進める必要があります。

### ④ 市内各地から訪れることのできる交通ネットワークの維持

- ・市内の各方面から中心市街地へアクセスできる公共交通網を維持することで、本市の一体性ならびに中心市街地の拠点性の維持を図る必要があります。

# 都市づくりの基本方針

## コンパクトなまちづくりの基本方針

将来像

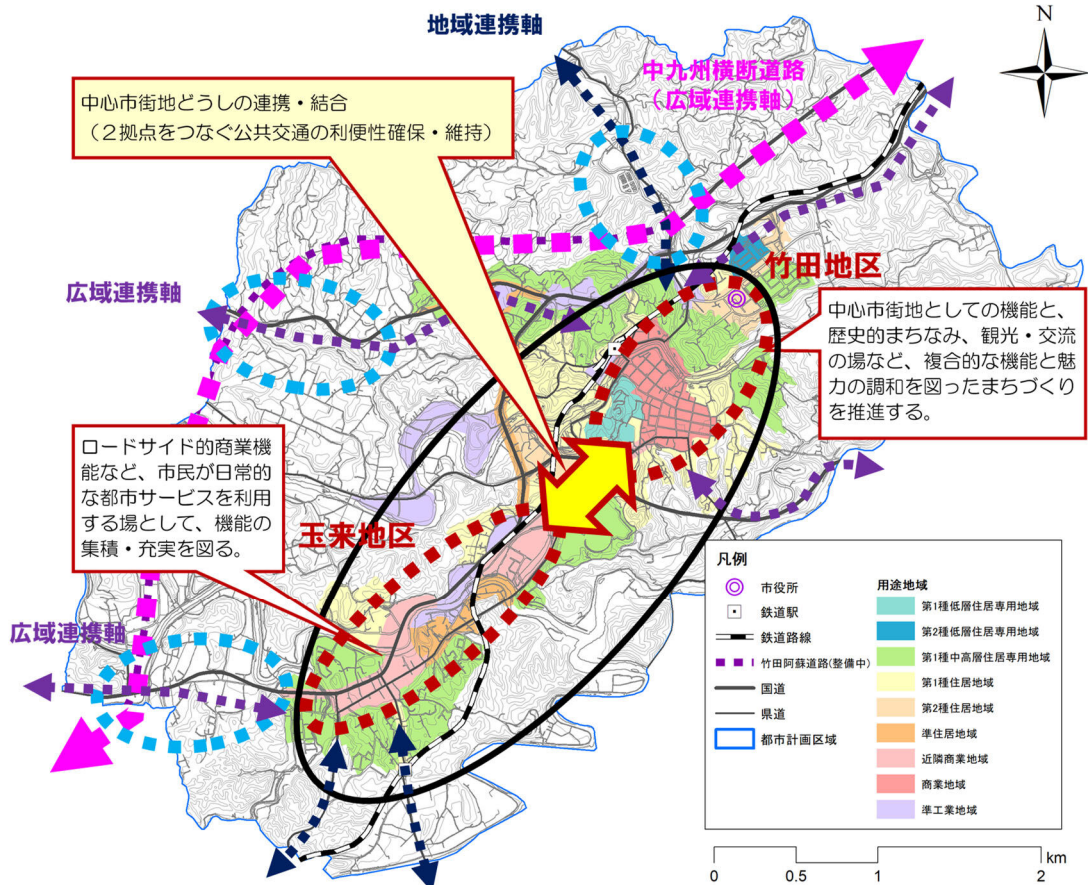
住んでよし、訪れて良しのみんなでつくる  
“コンパクトシティたけた”の実現

基本  
方針

1. 歩いて暮らせる範囲で生活サービスが事足りる市街地の形成（ヒューマンスケール）
2. 生活者と観光客など、人と人との交流が盛んなまちの形成（コミュニケーション）
3. 安全に安心して住まうことのできる、顔を合わせられる距離での居住環境の実現（リバブル）
4. 市内各地から来訪・利用できる公共交通の維持・充実（ネットワーク）

## 竹田都市計画区域の将来の都市構造

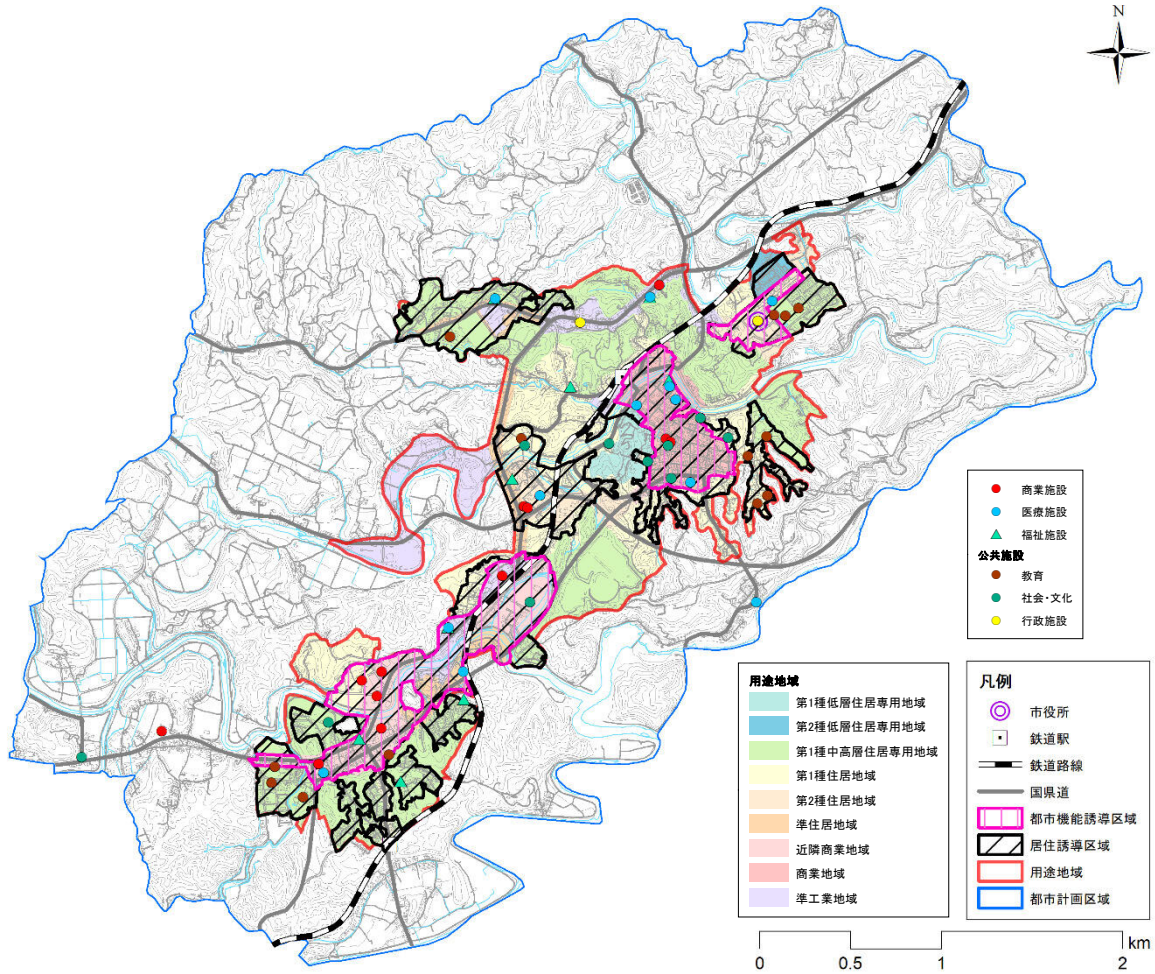
日常的な生活サービス提供と、観光・交流拠点の複合的な要素をあわせもつ「竹田地区」と、日常的な生活サービス機能提供を中心とした「玉来地区」の2つの都市拠点を設定し、これらを基幹的な公共交通路線で結び、2つの都市拠点が連携した中心市街地を形成します。



# 誘導区域の設定

都市機能誘導区域	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を図る区域
居住誘導区域	人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて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

■ 都市機能誘導区域・居住誘導区域 位置図 ■



## 誘導施設(本市で定めるもの)

住民の福祉や利便のために必要で、都市機能誘導区域内に誘導を図るべき「誘導施設」を、以下のとおり定めます。

機能	誘導施設
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(生鮮食料品を取扱う店舗面積 1,000m <sup>2</sup> 以上の施設)
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

# 都市機能及び居住の誘導を促進する施策の設定

## 誘導施策

各誘導区域への都市機能及び居住の誘導を促進するため、以下の誘導施策に取り組むこととします。

### ■都市機能誘導に係る施策

空き家・空き店舗の有効活用	・空き店舗への商店の誘致や、商業者の新規参入を促進し、スタートアップ(起業・創業)の起点となるような、町の活性化に寄与する商業機能の活性化
高齢者や子どもなど幅広い世代が集うことのできる空間の充実	・竹田地区中心部の一団の空き店舗を再生・活用し、多世代のニーズをとらえたサービスの提供や、コミュニティの活性化に資する交流拠点を設置、「福商連携のまちづくり」を推進
歴史的まちなみを構成する市街地景観の保全・維持向上	・旧城下町の景観維持のため、民家や店舗の修景や、民地を活用した風情ある「通り抜け路地」の整備 ・まちなかに残る伝統的建造物の保存修理
交流空間としての公共施設の活用	・中心市街地に整備された公共施設を活用し、市民及び外部との交流を図る機会の創出による活力の向上
都市再生推進法人の組成	・都市再生推進法人を指定し、支援を講じることで、低未利用地の有効活用に向けた仕組みづくりの構築、土地の適正な管理及び有効活用、身近な公共空間の創出 ・起業家育成環境の創出や、新たな雇用創出等による賑わい再生など、ハードとソフトが連携した取組みの促進
公共交通の維持・充実	・竹田・玉来間の周遊利便性を向上する都市内交通の導入検討 ・路線バス・コミュニティバスを幹線的な交通軸とし、その補完としてデマンド交通や、地域コミュニティとの連携による新たな移動サービスの導入等、移動手段の維持・改善
JR 豊後竹田駅 駅前広場及び駅周辺整備の推進	・JR豊後竹田駅の駅前広場及び駅周辺の整備を推進(鉄道との交通結節機能、パークアンドライド機能、拠点性・利便性の向上) ・駅を拠点に城下町エリアへの歩行者の流れを誘導し、賑わいの創出

### ■居住誘導に係る施策

空き家の有効活用と更新	・居住誘導区域内の空き家を改修し、移住希望者等の居住に配慮される居住環境の創出 ・老朽化の激しい空き家を除却し、新たな土地利用のための用地の創出
区域内における住宅の整備・誘致	・居住誘導区域内の老朽空き家等の解体・除却後、跡地に新たに賃貸住宅を整備 ・老朽化した賃貸住宅の更新
移住・定住希望者への空き家マッチングの支援	・空き家バンク、移住定住促進事業、ホームページによる情報発信等を通して、空き家を貸したい人と移住・定住希望者のマッチングの支援 ・空き家購入者に対する改修費用の一部助成 ・空き家所有者に対して空き家バンクの登録を促進

### ■空き地の利活用に関する施策

低未利用地土地権利設定等促進計画制度	・低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権を設定する計画を作成
--------------------	--

## 届出制度

### 都市機能誘導区域

対象面積: 8, 736㎡(R4.3.31時点)

#### ①都市機能誘導区域外で開発・建築等行為(以下の表内参照)を行う場合

行為着手日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります(都市再生特別措置法第108条第1項)。

なお、届出に係る行為が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導に支障があると認めるときは、届出者に対して、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます(都市再生特別措置法第108条第3項)。

上記の勧告をした場合、必要に応じて、都市機能誘導区域内の土地取得の斡旋等、必要な措置を講ずるよう努めなければなりません(都市再生特別措置法第108条第4項)。

#### ■ 都市計画誘導区域外での届出が必要となる行為 ■

開発行為	①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

#### ②都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合

休廃止しようとする日の30日前までに市長への届出が必要となります。

### 居住誘導区域

対象面積: 19, 876㎡ 区域内人口: 4, 234人(R4.3.31時点)

#### ①居住誘導区域外で開発・建築等行為(以下の表内参照)を行う場合

行為着手日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります(都市再生特別措置法第88条第1項)。

なお、届出に係る行為が、居住誘導区域内における住宅等の立地誘導に支障があると認めるときは、届出者に対して、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます(都市再生特別措置法第88条第3項)。

上記の勧告をした場合、必要に応じて、居住誘導区域内の土地取得の斡旋等、必要な措置を講ずるよう努めなければなりません(都市再生特別措置法第88条第4項)。

#### ■ 居住誘導区域外での建築等の届出が必要となる行為 ■

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1, 000㎡以上のもの ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(例: 寄宿舍、有料老人ホーム等)
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(例: 寄宿舍、有料老人ホーム等) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

## 計画の目標及び評価

### 目標指標及び目標値の設定

本計画の実現に向けて、誘導施策による計画の達成状況について進捗管理を行うため、目標指標を設定します。

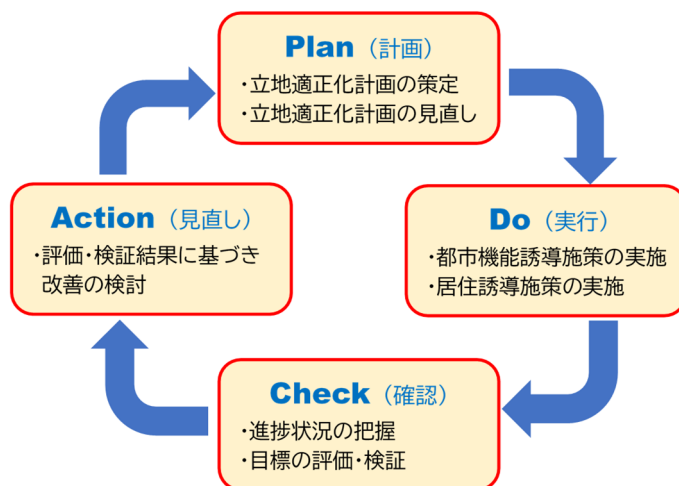
まちのコンパクト化の評価として、居住誘導及び都市機能誘導に関する目標指標、ネットワーク維持の評価として公共交通に関する目標指標を設定します。

カテゴリ	目標指標	現況値	目標値
居住誘導	居住誘導区域内の人口密度	21.3 人/ha (2015 年)	現状維持 (2045 年)
都市機能誘導	空き家・空き店舗の再活用数 (住居用途以外)	—	2 件以上/年 (2045 年:累積 48 件)
公共交通 (ネットワーク)	公共交通を利用可能な地区 (自治会)の割合	73.9% (2021 年度)	100.0% (2045 年度)

### 計画の進行管理

本計画に記載された施策・事業の取組み状況については、毎年目標指標の進捗についてモニタリングを行うとともに、5年に1回程度を目安に、目標指標の検証を行い、必要に応じて見直しを行います。

また、社会情勢や広域的な都市・交通施策の影響などの外部環境の変化もとらえながら、PDCA サイクルの考え方にに基づき、継続的に計画の評価、見直しを行い、計画の充実を図ります。



### 竹田市立地適正化計画【概要版】

編集・発行	竹田市 建設課 都市計画担当 〒878-8555 大分県竹田市大字会々1650 番地 <TEL>0974-63-4848 <URL> <a href="https://www.city.taketa.oita.jp/">https://www.city.taketa.oita.jp/</a>
-------	--