



津久見市

Tsukumi City

都市計画 マスタープラン

City Planning Master Plan

(改訂案)

概要版



令和4年3月

全体構想

都市の将来像と都市づくりの基本目標

(1) 都市の将来像と都市づくりの理念

「第5次津久見市総合計画後期基本計画」では、昭和61年に制定された「津久見市民憲章」の本市の基本理念「生涯を託せるまちづくり」を継承し、これからの新たな時代に向けた目指す将来像を『誇りと自信に満ちたまち「津久見」～笑顔と活力あふれる定住拠点～』と掲げ、ふるさとへの愛着を育み、郷土を想い、自らがまちをつくる「シビックプライド」の醸成に努めていくこととしています。

今回改訂する津久見市都市計画マスタープランでは、JR津久見駅から概ね半径1km以内の市中心部（中心市街地）を、新たに本市の都市づくりの拠点となるエリアと位置づけ、津久見港埋立地における、新庁舎と街なか観光拠点の一体的整備を機に、これまでにない新しい都市を創造するといった理念のもと、市民の一人ひとりが津久見らしさに誇りと自信を持ち、安心・安全にゆとりある暮らしを続けることができる都市づくりを都市の将来像として掲げます。

将来像

**誇りと自信に満ちたまち「津久見」
～笑顔と活力あふれる定住拠点～**

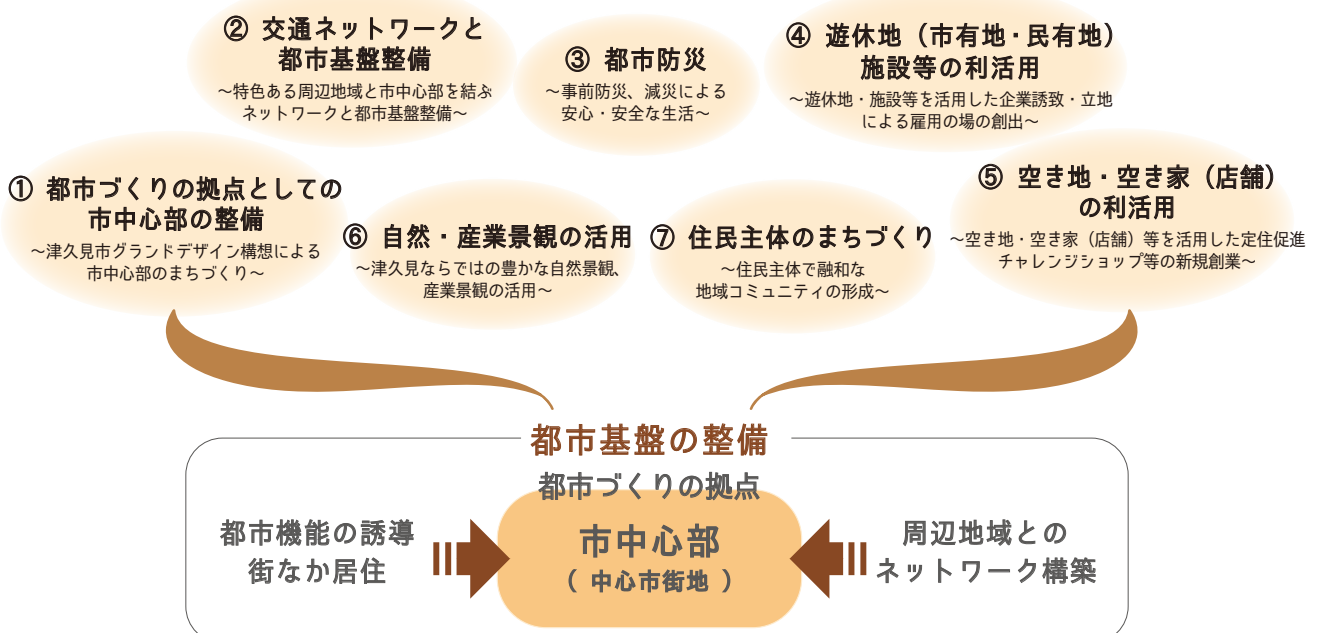
～市中心部を拠点とした新しい都市の創造と魅力ある地域資源に囲まれた環境を生かし、市民一人ひとりの安心・安全とゆとりある暮らしを魅せる～

(2) 都市づくりの基本的な考え方

市中心部（中心市街地）を、新たに本市の都市づくりの拠点となるエリアと位置づけ、都市機能の誘導と街なか居住を促進し、周辺地域とのネットワークを構築するとともに、都市基盤の整備を進めていきます。さらに、遊休地（市有地・民有地）・施設等を活用した企業誘致・立地による雇用の場の創出、空き地・空き家（店舗）の利活用による新規創業の促進、安心・安全に住み続けられる災害対策、自然景観・産業景観の活用、伝統芸能・文化、地域コミュニティ等周辺地域の特性を生かした住民主体のまちづくり等の施策を推進します。

(3) 都市づくりの基本目標

都市づくりの理念、将来像、基本的考え方に沿った、都市づくりの基本目標として7項目掲げ、市民の将来イメージを構築します。



(4) 将来フレーム

本市の総合計画では、コーホート法（変化率法）による人口推計を行い、令和 22 年度の将来人口については、人口減少に歯止めをかけていくことによって 10,000 人を確保することを掲げています。

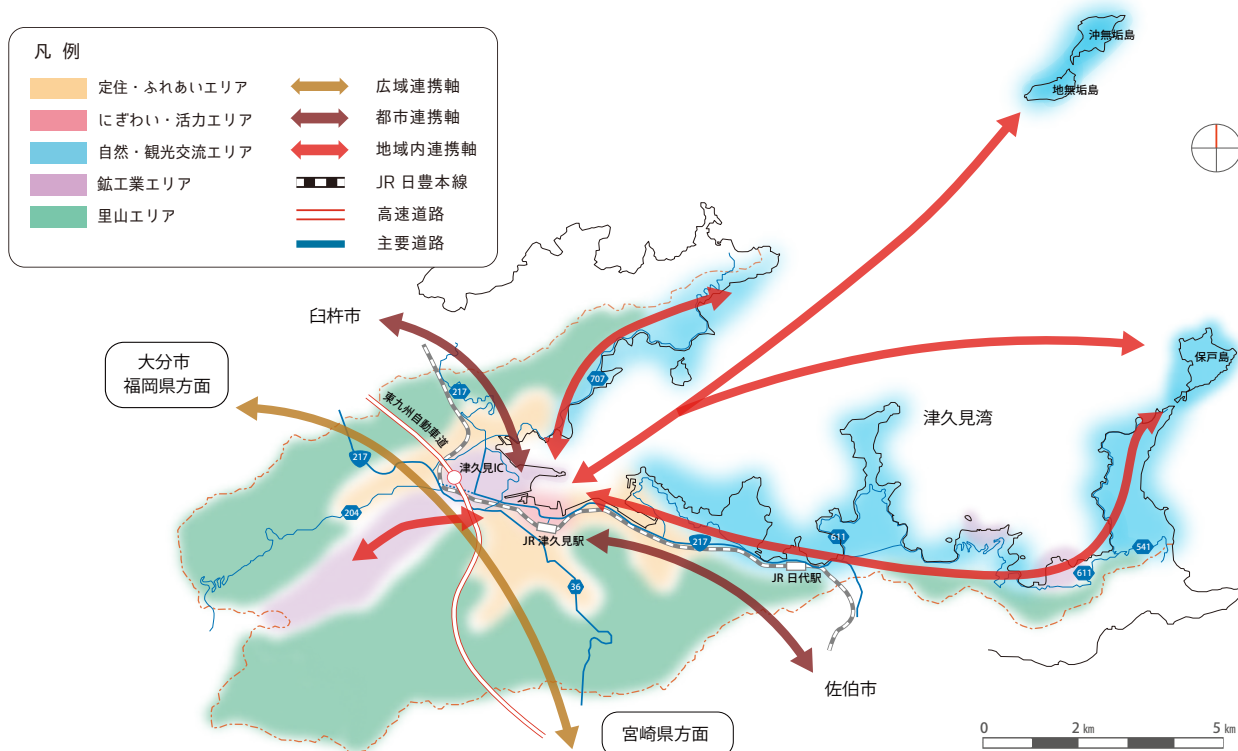
津久見市都市計画マスタープランでは総合計画の将来の目標人口と整合を図り計画目標人口を以下のように設定します。

目標年次：西暦 2040 年（令和 22 年）

計画目標人口：10,000 人

将来の都市構造

交通ネットワーク連携軸イメージ図



●定住・ふれあいエリア

本市の市街地のなかで、主に住宅地が形成されている地域、商工業と住宅が混在するエリア。

●にぎわい・活力エリア

「つくみん公園」周辺の埋立地を含めた本市の中心市街地エリア。

●自然・観光交流エリア

リアス海岸の伸びる半島部や島しょ部の豊かな自然環境と人々の暮らしが共存するエリア。

●鉱工業エリア

本市の基幹産業である石灰石採掘、セメント製造を中心とする鉱工業が集積するエリア。

●里山エリア

緑豊かな山地が連なる森林地域、そして本市を代表する特産品の柑橘類の農地を含むエリア。

① 広域連携軸

東九州の大動脈としての機能を有する東九州自動車道を活用し、日豊経済圏域（大分県南から宮崎県北をエリアとする東九州地域）をはじめとした九州各地からの物流、広域周遊観光、対岸の四国愛媛県との交流促進等により、県境を越えた広域間の連携強化を図る。

② 都市連携軸

隣接する臼杵市、佐伯市に連絡する国道 217 号、県道佐伯津久見線及び JR 日豊本線を利用した都市間の移動利便性を図る。特に、一般国道 217 号平岩松崎バイパスの早期全線開通が重要。

③ 地域内連携軸

都市まちづくりの拠点である市中心部（津久見・下青江地域の一部）と、千怒・日代・四浦地域、上青江地域、堅徳・長目地域、離島地域を結ぶ交通ネットワークを強化。

[illegible]

～津久見市グランドデザイン構想による市中心部のまちづくり～

なお、市中心部の整備の詳細については、別冊の「津久見市グランドデザイン構想」にて整理しています。

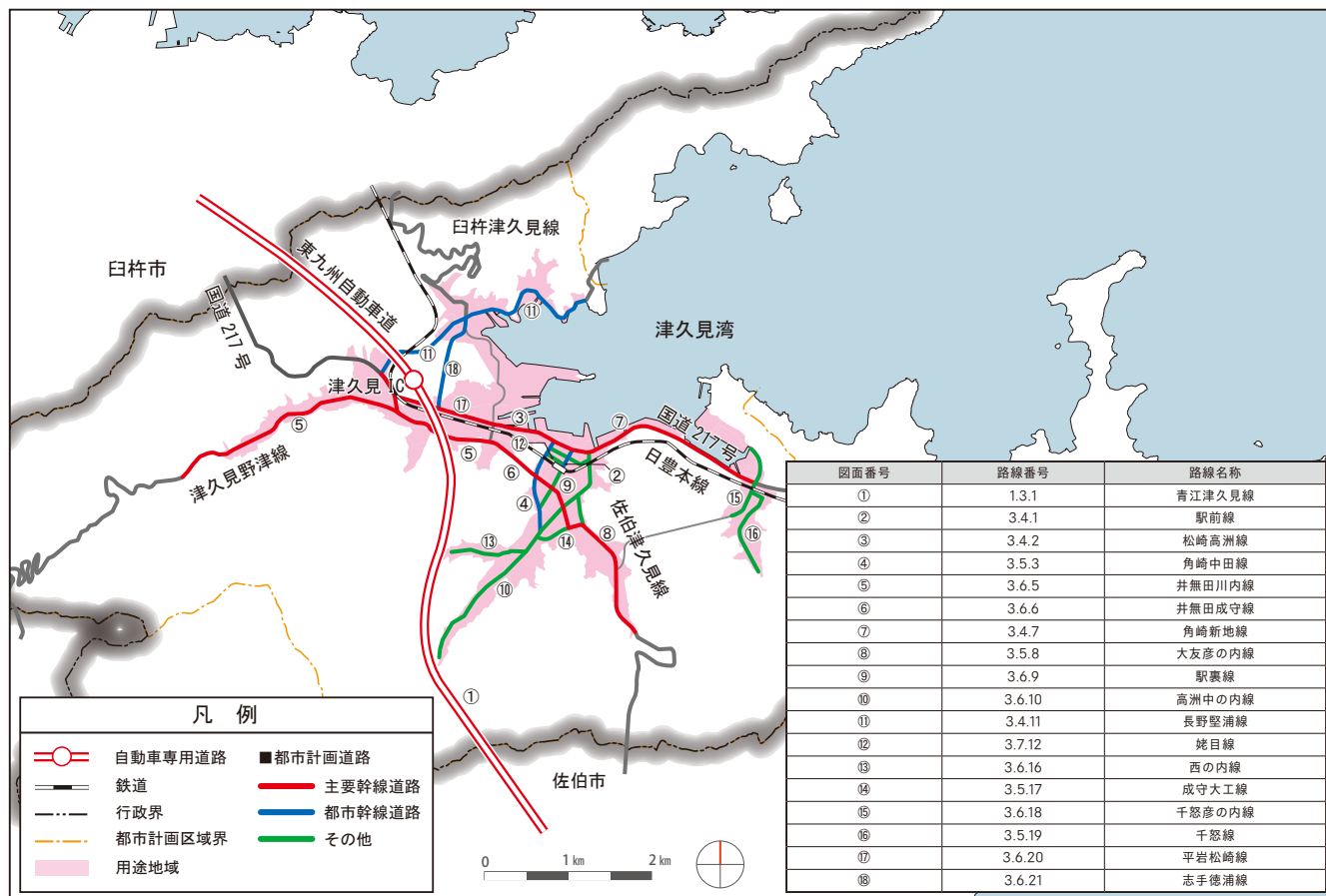


② 交通ネットワークと都市基盤整備

～特色ある周辺地域と市中心部を結ぶネットワークと都市基盤整備～

特色ある周辺地域と市中心部を結ぶ幹線道路を整備し、市内のどの地域に居住しても移動利便性が高く快適な生活環境が維持できるように努めることで地域内連携軸を強化していきます。

交通体系整備方針図（都市計画区域）



（都）志手徳浦線



（都）駅前線

③ 都市防災

～事前防災、減災による安心・安全な生活～

大規模災害が発生しても被害を最小限に抑えられるよう、事前防災と減災の考え方を念頭に置き、「津久見市国土強靱化地域計画」等の関連する計画との整合性を図り、災害に強いまちづくりを推進します。

津久見川周辺整備

④ 遊休地（市有地・民有地）・施設等の利活用

～遊休地・施設等を活用した企業誘致・立地による雇用の場の創出～

人口減少に伴い全産業における就業者数も減少しており、全体的に活力の低下につながっています。定住を促進していくためには、雇用の場の創出が大変重要であり、遊休地・施設等の利活用による企業誘致・立地等を促進していきます。



水晶山跡地

⑤ 空き地・空き家（店舗）の利活用

～空き地・空き家（店舗）等を活用した定住促進、チャレンジショップ等の新規創業～



市中心部の様子

居住や活用可能な空き家（店舗）については利活用を図るため、空き家情報バンク制度への登録を促進し、住宅改修や家財処分等への支援を充実させ、新築、家賃等の支援と合わせ定住促進につなげていきます。

⑥ 自然・産業景観の活用

～津久見ならではの豊かな自然景観、産業景観の活用～



河津桜

後世に引き継ぐ財産として市民が誇りとする豊かな自然景観・産業景観等、津久見ならではの特色ある地域資源の価値を再認識し、積極的な活用・PRに努めていきます。

⑦ 住民主体のまちづくり

～住民主体で融和な地域コミュニティの形成～

行政と市民がパートナーとして対話しながら協働でまちづくりを進める体制を構築するとともに、住民主体の自主的・自発的なまちづくり活動の活発化、各地域での融和な地域コミュニティの形成等による住民主体のまちづくりを推進していきます。



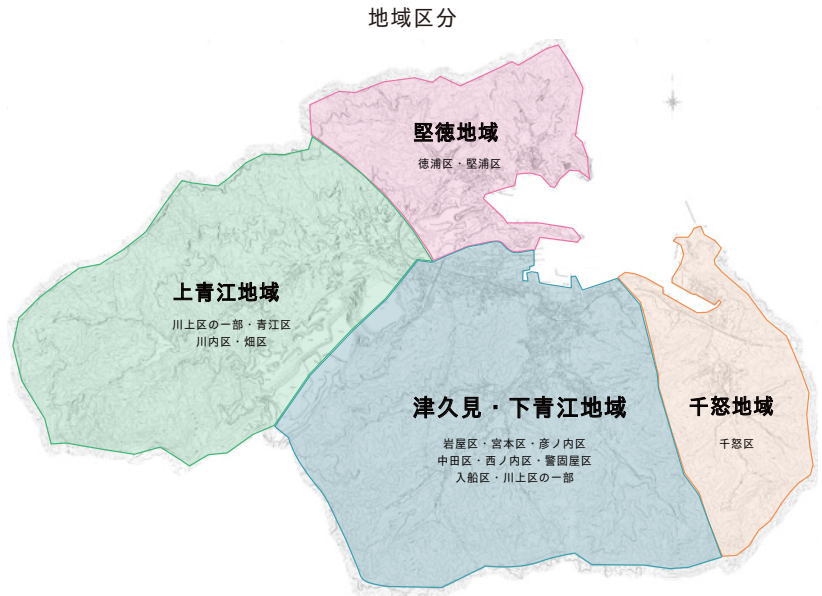
住民主体によるイベントの様子

地域別構想

地域区分の考え方

新庁舎と街なか観光拠点の一体的整備を機に、JR 津久見駅から概ね半径 1km 以内の市中心部（中心市街地）を、新たに本市の都市づくりの拠点となる、にぎわい・活力エリアと位置づけ、街なかへの都市機能、居住の誘導を図り持続可能な都市づくりを目指していきます。

このエリアを含んでいる「津久見・下青江地域」を、本市の都市づくりの核（中心）と位置づけ、周辺の地域を小学校区、地域特性等を踏まえて区分しました。



津久見・下青江地域 >>>

岩屋区・宮本区・彦ノ内区・中田区・西ノ内区
警固屋区・入船区・川上区の一部

商業地域、準工業地域に定められたエリアを中心に本市の商工業が発展し、ほとんどのエリアが人口集中地区。

将来像

津久見の顔となるにぎわいと活力を創造するまちづくり



コンテナ 293 号（つくみん公園）



JR 津久見駅



一般道路と交差するパイプライン



松崎交差点



千怒地域 >>> 千怒区

土地区画整理事業が行われ、良好な住環境が広がる地域で、市民病院、総合運動公園等の都市施設が立地。

将来像

街なかと連結した住み心地のよいまちづくり



千怒地域の住宅地



津久見中央病院



総合運動公園



上青江地域 >>> 川上区の一部・青江區・川内区・畑区

豊かな自然に囲まれ地域コミュニティが発達し、鬼丸住宅跡地を活用した住宅地造成等で定住促進に期待。

将来像

自然の恵みと美しさを引き立たせるまちづくり



青江ダムの桜



尾崎小ミカン先祖木



鬼丸住宅跡地



堅徳地域 >>> 徳浦区・堅浦区

基幹産業である石灰石・セメント関連産業、港湾・工場・鉱山の魅力ある景観、文化財などに囲まれ、国道・市道バイパス開通により生活利便性が向上。

将来像

港湾・工場・鉱山の景観と文化を生かしたまちづくり



港湾・工場・鉱山が重なる景観



徳浦の秋祭りの獅子舞



徳浦交差点

実現化方策

1 実現に向けた基本的考え方

都市計画マスタープランで目指す将来の都市構造の実現に向けて、あらゆるまちづくりの担い手が理念や目標を共有するとともに、互いの役割分担と連携のもとに、それぞれの強みを生かしながら、行政と住民が一体となった協働でのまちづくりを進めていくものとします。

2 都市づくりのための財源などの確保

都市づくりを推進するためには、一定の財源や公共用地などを確保することが必要です。そのため、限りある市の財源を合理的・効果的かつ計画的に活用するとともに、以下のとおり、国・県などの補助・支援制度や民間の活力を十分に活用していきます。

- ① 国・県等の補助金制度や有利な地方債等の積極的活用
- ② 津久見市立地適正化計画での都市機能・居住誘導区域の設定
- ③ 自主財源の効果的な活用
- ④ 民間活力の活用を促進

3 住民主体のまちづくり

市民参画の機会の更なる拡充により、市民意識や意向を的確に把握し施策に反映させる仕組みを充実させていきます。また、これからの地域を担う若いリーダーの育成、市民、行政とのネットワークの構築等により、地域活性化に向けた協働・連携事業を推進していきます。

4 都市計画マスタープランの進捗状況管理・計画の見直し

都市計画マスタープランの進捗状況を適切に管理し、住民や事業者等の意向を把握する中で、定期的に計画内容の見直しを行っていきます。また、上位計画である総合計画、関連計画等の改訂や社会経済情勢に大きな変化が生じた場合は、計画全体の見直しについても検討することとします。

5 都市計画の決定・変更

① 用途地域等の見直し

目指すべき土地利用に向け、建築物の用途・密度・形態等に関する規制・誘導を行っていくため、都市計画マスタープランで示した将来の都市構造や方針等に基づき、用途地域等の見直しを検討します。

② 都市計画道路等の決定・変更

未整備の都市計画道路について、将来の人口動態、交通量、費用対効果等を鑑み、中期・長期的な視点で、計画の変更等を検討していきます。さらに、利用率の低い都市計画公園等も併せて見直しを検討します。



津久見・下青江地域

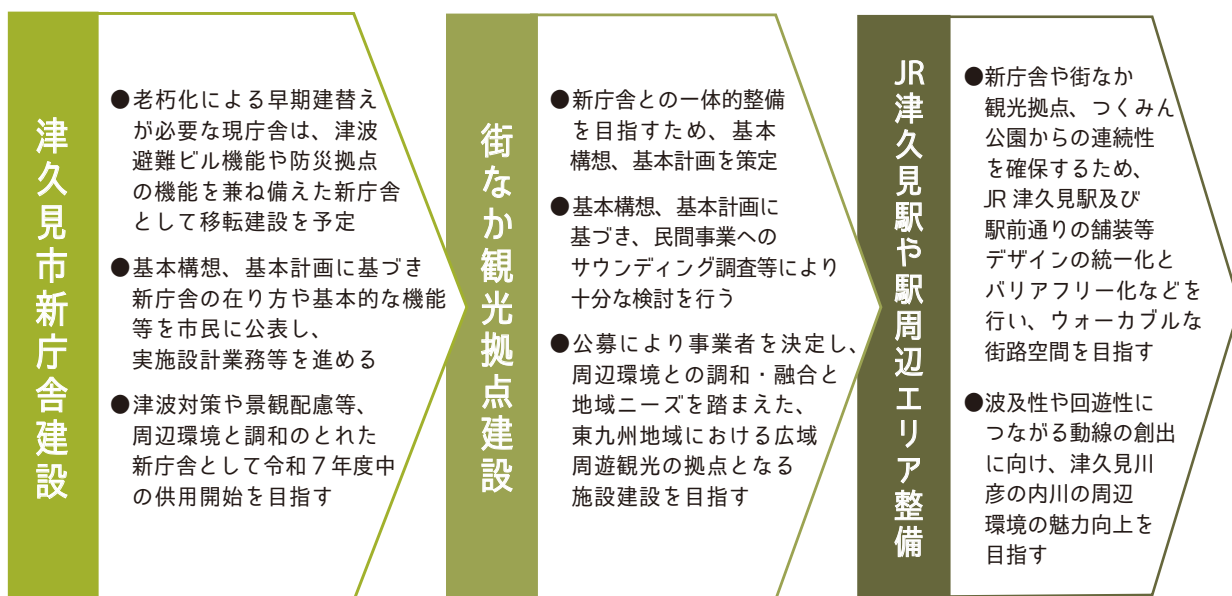
重点施策

津久見市グランドデザイン構想（別冊）に掲げる施策

① 新庁舎・街なか拠点建設と JR 津久見駅等周辺エリア整備

津久見港埋立地から中心商店街へ続く駅前通りの歩行者通行はほとんど見受けられず、中心商店街は、空き地・空き家（店舗）が増加しています。新庁舎と街なか観光拠点の一体的整備を機に、JR 津久見駅から概ね半径 1km 以内を市中心部（中心市街地）と位置づけ、都市機能と居住を誘導し持続可能な都市づくりを目指します。

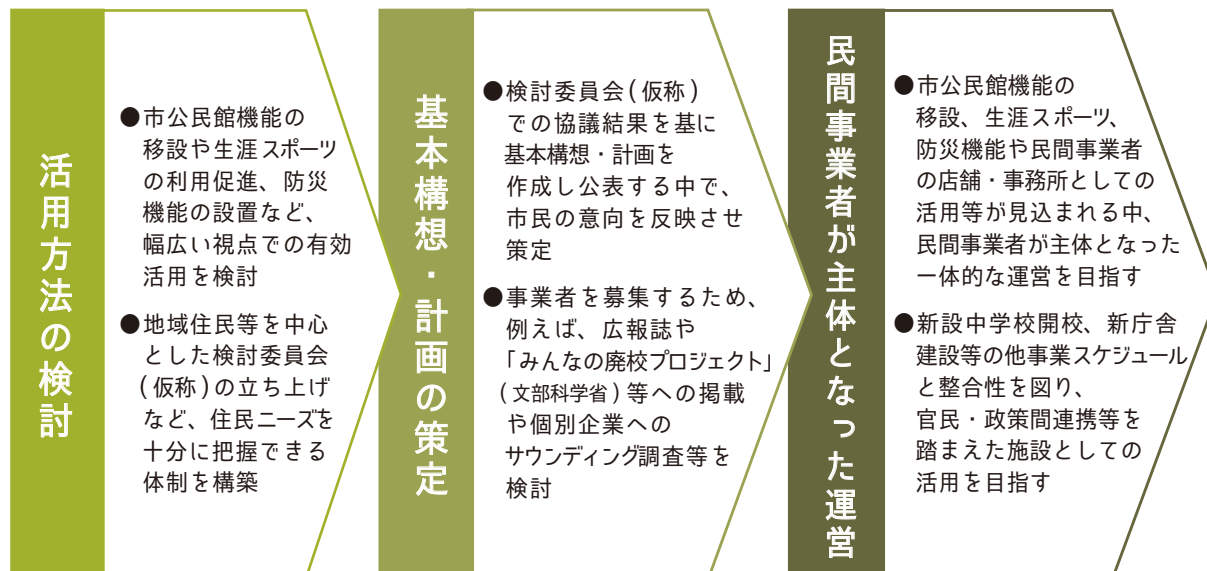
>> 重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例



② 第二中学校校地の有効活用

本地域の重点施策のなかでも優先すべき内容として、令和 6 年 4 月開校予定の新設中学校への発展的統合を目指している現第二中学校の校地についての活用方法が課題となっています。

>> 重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例





千怒地域

重点施策

活用可能な空き家の有効活用

>> 重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例

土地区画整理事業が行われていない地域は古い家や空き家が増加しています。また昭和60年1月から新築住宅等の建設が相次いだ埋立地の旭町でも、空き家が目立つようになってきたことから、活用可能な「空き家の有効活用」を促進していく必要があります。

空き家等の発生予防

- 広報活動の充実
- 所有者が死亡又は不明の場合、空家特措法に基づき相続人などの管理者等を特定
- 調査のもと新たに判明した管理者等への適切な助言及び適正な管理に対する指導

空き家等の活用推進

- 総合的な窓口を統一し、関係団体との連携・調整を行う
- 所有者調査後に売買や賃貸の意志確認を行い、空き家情報バンクへの登録を促す
- 空き家情報バンク登録物件購入者への支援、移住者への支援事業の充実化

管理不全な空家等の解消

- 危険空家等を除去することにより市民の安全・安心で良好な居住環境を確保するため、危険空家等を除去する者に対する支援事業の充実、早急に解消すべき危険な空家等の解消を図る



上青江地域

重点施策

市営住宅跡地の有効活用

>> 重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例

子どもが遊ぶことのできる公園や商店が少ないことに加えて市営住宅地の老朽化が大きな課題となっています。鬼丸住宅跡地の住宅地造成に加え、老朽化が進んでいる長野市営Aアパートの解体除却、跡地の嵩上げ等による有効活用を検討し、津久見ICや青江小学校に近いといった立地条件を生かした定住促進を目指します。

鬼丸住宅跡地を活用した住宅地の販売戦略

- 新築の夢をかなえる安価な価格設定や各種支援措置の拡充を検討
- 若い世代や子育てファミリーを主のターゲットとし、首都圏等からのUIターン等も見据えた戦略的な広報戦術を駆使することで移住・定住につなげる

長野市営住宅エリアの整備方針の検討

- 長野Aアパートの解体や用地の嵩上げのための事業費の確保
- 地域住民の意向を踏まえ、事業所用地や住宅地等の活用方向性を検討
- 「津久見市公営住宅長寿寿命化計画」等の見直しを行う中で、老朽化している長野Bアパートも含めたエリアの将来的な整備方針を検討

民間活力による整備の実現

- 整備方針を基に、整備を実現させるための事業スケジュールを確立し、計画的な整備を目指す
- 財政負担の軽減や民間事業者の創意工夫を最大限に活用するため民間活力による整備手法を検討



堅徳地域

重点施策

遊休地（水晶山跡地）の有効活用

>> 重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例

市最大の遊休地である水晶山跡地については現在、環境保全に資する廃棄物処理や鉱山の雑岩処理場等で活用されていますが、関係事業者の意向や将来展望等を十分把握する中で、防災面や事業所用地としての活用等の可能性を模索し、効果的な支援措置等の検討が必要です。

用地所有者のニーズ把握と課題の整理

- 用地を所有している事業者の土地利用の将来展望等のニーズ把握
- 地域住民の意向を把握するとともに、廃棄物処理の実績や産業観光等の取組を踏まえ、地域社会への貢献等を広く市民に周知
- 防災面での活用や企業誘致・立地の必要性等の行政課題を整理

土地利用の方向性の検討

- 関係事業者と連携し、住民や行政の意向を踏まえた活用可能性を模索検討
- 利活用に向けた支援措置等の拡充を検討
- (都)志手徳浦線(市道バイパス)整備完了に伴い、事業者の将来展望に合わせた都市計画用途地域の見直しを検討



令和 4 年 3 月
津久見市都市計画マスタープラン（改訂案）
概要版

津久見市 まちづくり課
〒 879-2435 大分県津久見市宮本町 20-15
Tel : 0972-82-4111（代表）

