

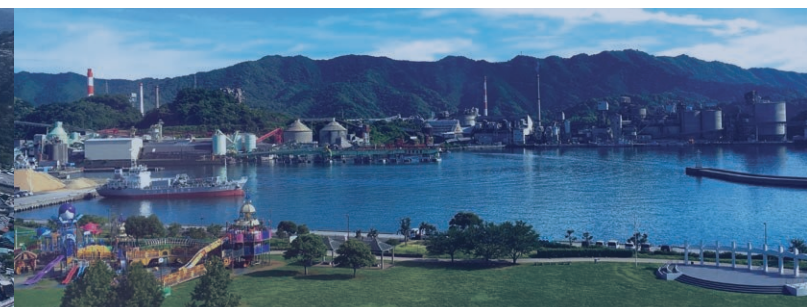


令和 4 年 3 月
津久見市都市計画マスタープラン（改訂）

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）



津久見市都市計画マスタープラン（改訂）



令和 4 年 3 月

津久見市

津久見市
Tsukumi City

都市計画
マスタープラン
City Planning Master Plan
（改訂）



令和 4 年 3 月

ごあいさつ



本市では、都市計画に関する長期的な展望に立った都市づくりの総合的な指針として、平成22年度に「津久見市都市計画マスタープラン」を策定し、まちづくりに取り組んでまいりました。この間、平成29年に襲来した台風第18号による甚大な被害により、大きな影響を受けることとなりました。

また全国を見ますと、人口減少社会の到来や頻発する大規模な自然災害による安心・安全に対する意識の高まりに加え、地球環境の深刻化やデジタル化の急速な進展、新型コロナウイルス感染症拡大など、社会経済情勢の変化に伴う新たな課題も生じています。

このような中、本市では、台風災害からの復興・復旧として大分県が実施する河川激甚災害特別対策事業とあわせた津久見川周辺整備に取り組んでおり、また、令和3年3月には市民待望の一般国道217号平岩松崎バイパス（第Ⅰ期工区）・市道道箆合ノ元線が開通することで、市中心部へのアクセスが格段に改善されました。そして現在は、津久見港埋立地において、令和7年度供用開始予定の津波避難ビル・防災拠点機能を兼ね備えた津久見市新庁舎建設と令和9年度供用開始を目指す街なか観光拠点の一体的整備、令和6年度開校予定の新設中学校（津久見中学校）に向けた現第一中学校の長寿命化改修工事、ラウンドアバウトを導入することにより、安心・安全な通学路として整備を進めている市道岩屋線道路改良工事など、将来の本市の発展に寄与する大型事業に取り組んでいるところです。

このように、大きく情勢が変化する中、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、「第5次津久見市総合計画（令和3年3月改訂）」や大分県が策定した「津久見都市計画区域マスタープラン」をはじめとする関連計画と整合を図り、「津久見市都市計画マスタープラン（目標年次：令和22年）」を改訂しました。あわせて、JR津久見駅から概ね半径1km以内の市中心部における、様々な事業を整理した「津久見市グランドデザイン構想」も策定したところです。

今後は、これらを基本に、関係機関・関係団体と連携し、市民の皆様のご協力をいただきながら、具体的な施策や事業に取り組んでまいります。

結びに、マスタープラン改訂にあたり、ご協力をいただきました多くの市民の皆様をはじめ、関係者の皆様に、心から感謝を申し上げますとともに、今後とも、市政に対する一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和4年3月

津久見市長 川野幸男

目次

第1章 現況・課題の整理



1 都市の現況	3
（1）自然的条件	3
（2）人口・世帯数	4
（3）産業	6
（4）土地利用	8
（5）市街地開発事業及びその他の開発動向	9
（6）法規制指定状況	10
（7）交通	11
（8）都市基盤整備状況	15
（9）その他、保全・活用すべき資源等	17
2 都市の特性・問題点と課題のまとめ	19

第2章 全体構想



1 都市の将来像と都市づくりの基本目標	27
（1）都市の将来像と都市づくりの理念	27
（2）都市づくりの基本的な考え方	28
（3）都市づくりの基本目標	29
（4）将来フレーム	31
2 将来の都市構造	31
（1）土地利用の基本区分	31
（2）交通ネットワーク連携軸	33
3 都市整備方針	34
（1）都市づくりの拠点としての市中心部の整備	34
（2）交通ネットワークと都市基盤整備	35
（3）都市防災	46
（4）遊休地（市有地・民有地）・施設等の利活用	49
（5）空き地・空き家（店舗）の利活用	50
（6）自然・産業景観の活用	53
（7）住民主体のまちづくり	55

第3章 地域別構想



1	地域区分の考え方	59
2	津久見・下青江地域	61
	（1）地域の特性	61
	（2）地域の課題	62
	（3）将来像と整備方針	63
3	千怒地域	68
	（1）地域の特性	68
	（2）地域の課題	69
	（3）将来像と整備方針	69
4	上青江地域	72
	（1）地域の特性	72
	（2）地域の課題	73
	（3）将来像と整備方針	73
5	堅徳地域	76
	（1）地域の特性	76
	（2）地域の課題	77
	（3）将来像と整備方針	77

第4章 実現化方策



1	実現に向けた基本的考え方	83
2	都市づくりのための財源などの確保	84
3	住民主体のまちづくり	85
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	85
5	都市計画の決定・変更	85
	（1）用途地域等の見直し	85
	（2）都市計画道路等の決定・変更	85
6	各地域の重点施策	86
	（1）津久見・下青江地域	86
	1）具体的な取組	86
	2）実現に向けた段階的プロセスの一例	87

(2) 千怒地域	96
1) 具体的な取組	96
2) 実現に向けた段階的プロセスの一例	96
(3) 上青江地域	100
1) 具体的な取組	100
2) 実現に向けた段階的プロセスの一例	100
(4) 堅徳地域	105
1) 具体的な取組	105
2) 実現に向けた段階的プロセスの一例	105

資料編



都市計画マスタープラン作成にあたって	113
●学校法人福岡大学との連携・協働の経緯と成果	113
●ランドデザインワークショップの開催	115
●業務内容の整理	117

第 1 章 現況・課題の整理

1

都市の現況

(1) 自然的条件

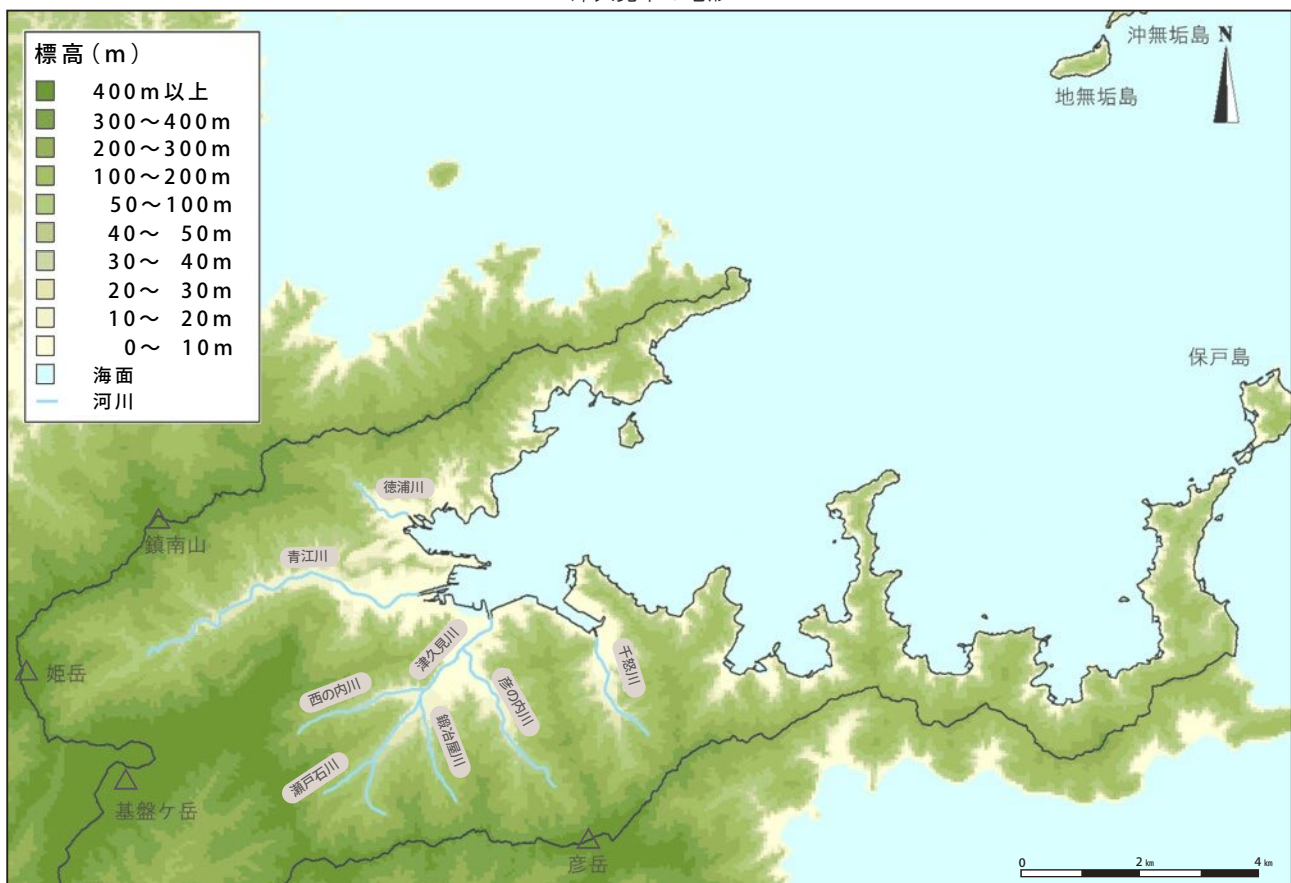
本市は、大分県の南東部に位置し、豊後水道に面した海沿いの都市であり、北に臼杵市、南に佐伯市と境を接し、東西に28km、南北に12km、総面積*は79.48km²となっています。

豊後水道に面した津久見湾の湾口部を囲うようにして半島部の典型的なリアス海岸が伸び、それをさらに鎮南山、姫岳、基盤ヶ岳、彦岳といった600～700mの山地が三方から馬蹄型に囲んでいます。島しょ部は、四浦半島の延長に保戸島、長目半島の延長に地無垢島、沖無垢島と合計3島があります。美しいリアスの海岸線が山地斜面のミカン栽培の段々畑とコントラストをなしており、色とりどりの風光明媚な景観を構成しています。また、山地部に広がる石灰岩地帯の鉱山は、本市ならではの独特な景観を織りなすとともに、基幹産業（石灰石・セメント産業）を支える貴重な資源として利用されています。

本市は、比較的温暖な気候に恵まれ、台風の襲来や冬の厳しい季節風から守られており、自然災害も少ない都市と言われてきましたが、平成29年台風第18号では、市内を流れる津久見川、青江川や徳浦川が氾濫するなど、市全域で多くの市民が甚大な被害を受けました。

* 津久見市の総面積 79.48km²：国土地理院令和3年10月全国都道府県市区町村別面積調

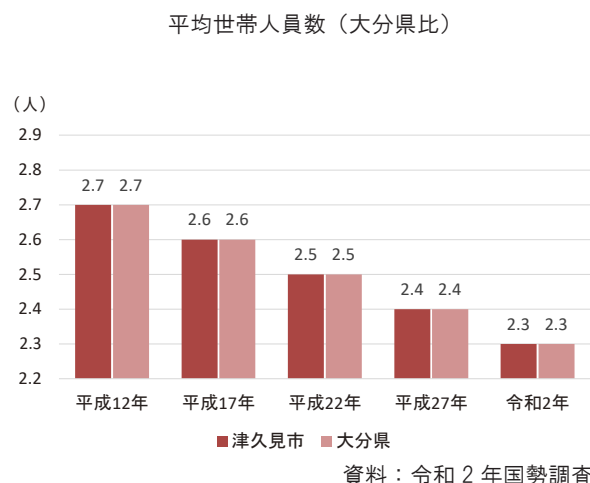
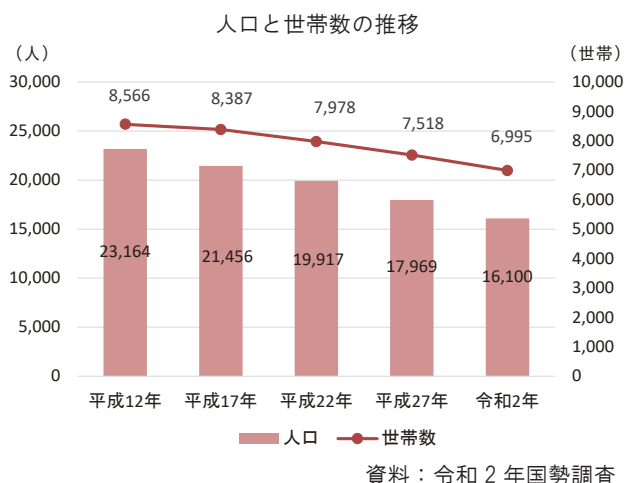
津久見市の地形



(2) 人口・世帯数

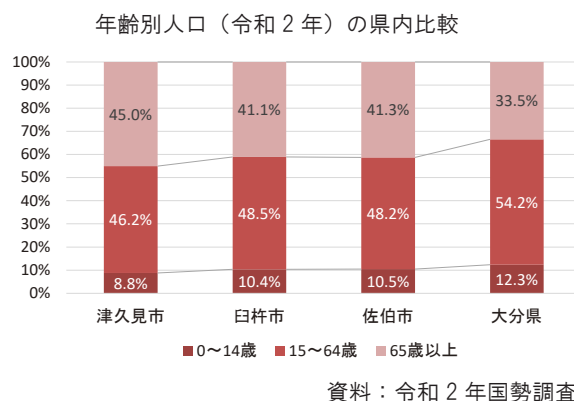
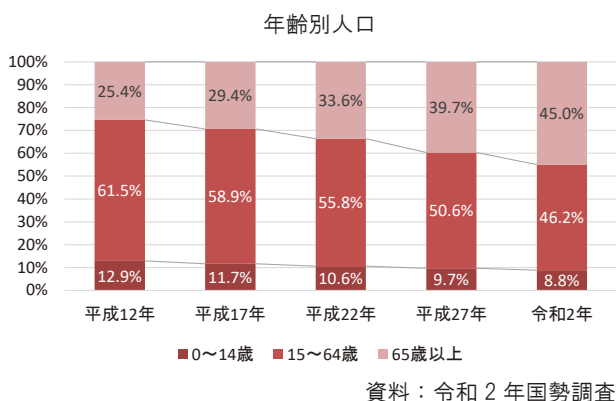
① 人口の推移

本市の人口推移をみると、令和2年国勢調査人口で16,100人となっており、平成12年から20年間で約7,000人の減少がみられます。隣接する臼杵市、佐伯市と比較しても、本市の人口減少率が高い状態となっています。また、世帯数と世帯人員も減少し続けており、平成12年以降の世帯人員数は県平均値と同等の値を示しております。



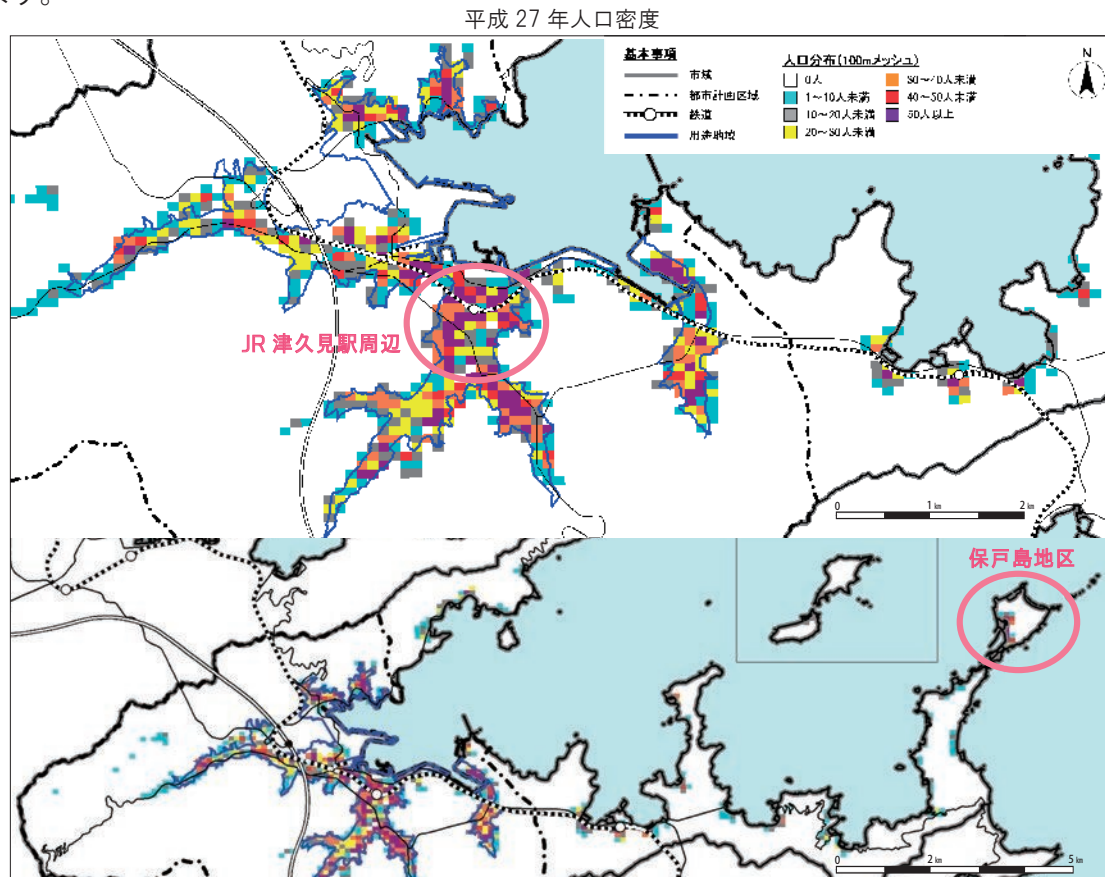
② 年齢別人口

本市の年齢別人口の推移をみると、65歳以上の人口が著しく増加する一方で0～14歳と15～64歳の人口が減少しています。令和2年の年齢別人口をみると、65歳以上の高齢者人口構成比は県平均値以上となっています。また、隣接している臼杵市、佐伯市もほぼ同じ状況となっており、これら隣接都市と比較しても15～64歳の人口構成比が若干低くなっています。



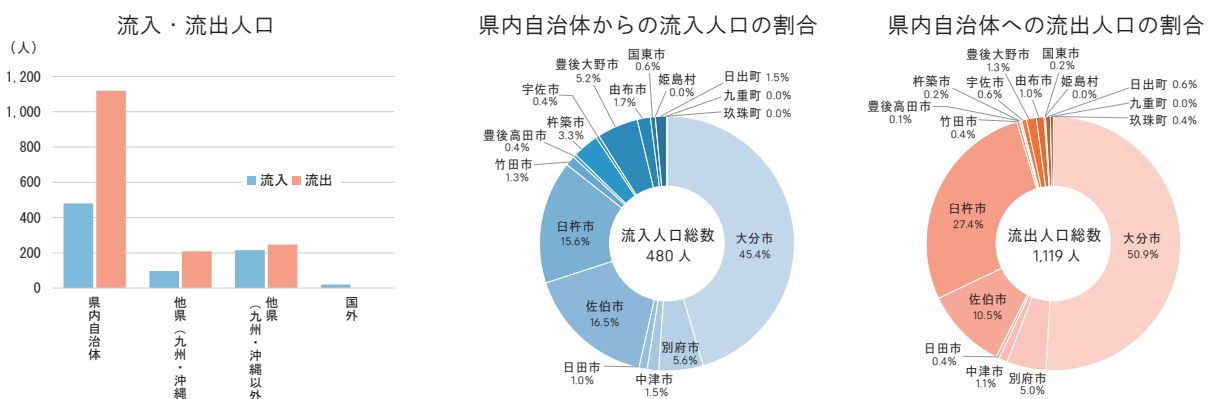
③ 人口密度

平成27年において、保戸島地区の人口密度が50人/haを下回るなど、徐々に人口が減少し、人口密度が低下しています。また、JR津久見駅周辺は、都市機能・公共交通の利便性が特に高いエリアであるにもかかわらず、他地区と比較しても特に人口が集積されているとは言えません。これは、居住者の高齢化のほか、狭小で老朽化した土地や建物によって、人口が郊外に拡散していることが考えられます。



④ 流入・流出人口

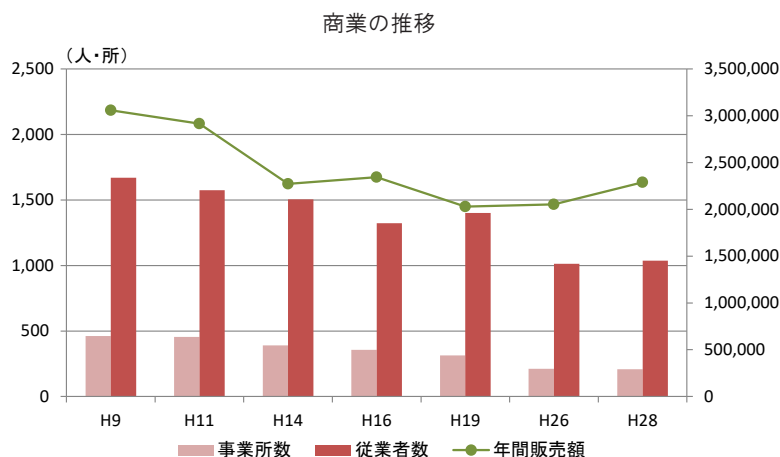
本市における令和2年国勢調査による流入・流出人口の状況を見ると、大分市への流出が最も多く、次いで臼杵市、佐伯市の順となっています。この傾向は前回の平成27年国勢調査時と大きな変わりはなく、流入・流出人口の比率もほぼ同様の値であることから、大分市を中心とした県内自治体への人口流出に歯止めがかかっていないことがうかがえます。



(3) 産業

① 商業

本市の商業動向は、事業所数、従業者数ともに減少傾向となっています。特に、事業所数は一貫して減少しており、平成28年では平成9年のほぼ半数にまで減少しています。従業者数については、平成19年にやや増加したものの、平成28年では平成9年の約4割減少しています。また、年間販売額は平成14年に急激に下がっているものの、平成19年以降は増加傾向にあります。

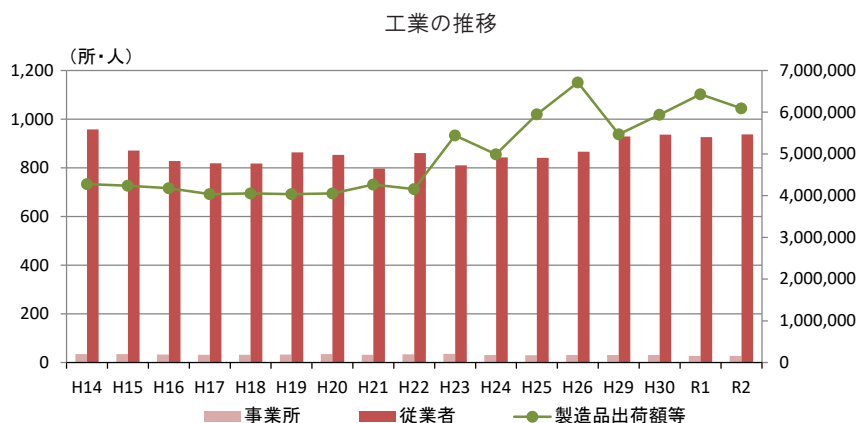


資料：津久見市統計書

② 工業

本市の工業は、リアス海岸を利用した天然の良港と豊富な石灰岩の産出を生かして、大分県の実業発展に寄与する役割を果たしてきました。

本市の工業の推移をみると、出荷額については、平成14年から平成22年までの間に増減を繰り返しながらもある程度の数字を保っていましたが、平成22年から令和2年にかけて急激な増減が続いています。事業所数は大きな変化は見られないものの、減少傾向にあります。従業者数は平成14年から令和2年までの17年間で増減を繰り返しています。また、令和2年における製造品出荷額構成比をみると、本市で最も出荷額の多い製造品は、窯業土石（セメント）で全出荷額の8割以上を占めており、次いで一般機械、食料品となっています。

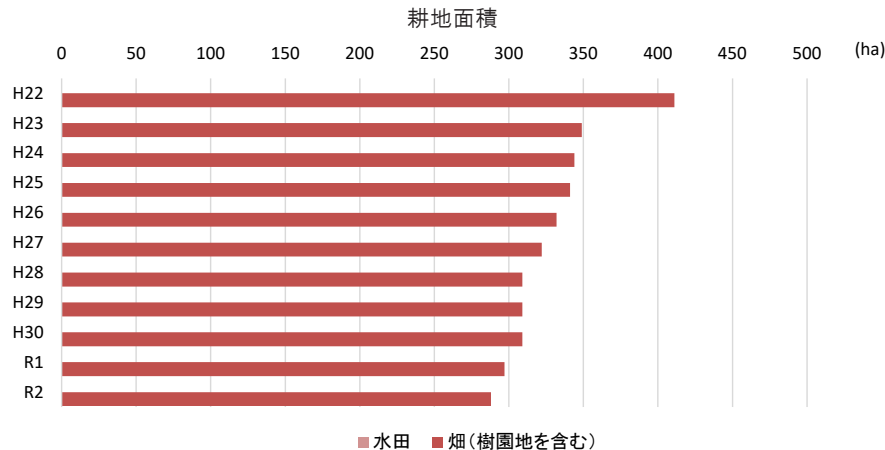


資料：津久見市統計書

③ 農林漁業

○ 農業

農業は、古くからミカンを主体とした柑橘類の生産が中心となっており、他都市と違って水田がないという特徴を持っています。耕地面積は年々減少しており、平成22年で411haであった耕地面積は、令和2年には288haまで減少しています。



○ 林業

本市の林業については、平成24年から令和元年まで林野面積4,951haを保っており、そのすべてを民有林が占めています。

林業の状況										各年度末時点
年次	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度
総数(ha)	4,949	4,949	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951
国有林(ha)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
民有林(ha)	4,949	4,949	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951

資料：平成22年度～令和元年度の大分県統計年鑑

○ 漁業

漁業は、津久見湾や豊後水道を主要漁場とした多獲性魚や高級魚を対象にしたまき網、刺網、一本釣、小型底びき網等の沿岸漁業、保戸島を基地とする近海・遠洋マグロ漁業及びブリやヒラメ等の養殖漁業に大別され、魚種は豊富です。近年では、本マグロの養殖も行われています。また、限りある水産資源を守り育てる資源管理型漁業が積極的に進められています。

本市内の漁業経営体数は、大分県の経営体数の1割強で推移を続けており、年によって増減はあるものの徐々に減少しています。

単位：経営体

漁業の経営体数の推移

各年翌1月1日

年次	H13年	H14年	H15年	H16年	H17年	H18年	H20年	H25年	H30年
大分県	4,043	4,603	3,536	4,235	3,979	3,152	2,983	2,371	1,914
津久見※	301	252	297	337	319	285	234	177	145
保戸島※	211	221	200	217	183	125	217	165	139

※海区ならびに漁業地区

資料：令和元年度の大分県統計年鑑

(4) 土地利用

本市の土地利用の構成をみると、その他の土地利用（採掘場等）が多いほか、その他の土地利用以外は変化が少ないという特徴がみられます。

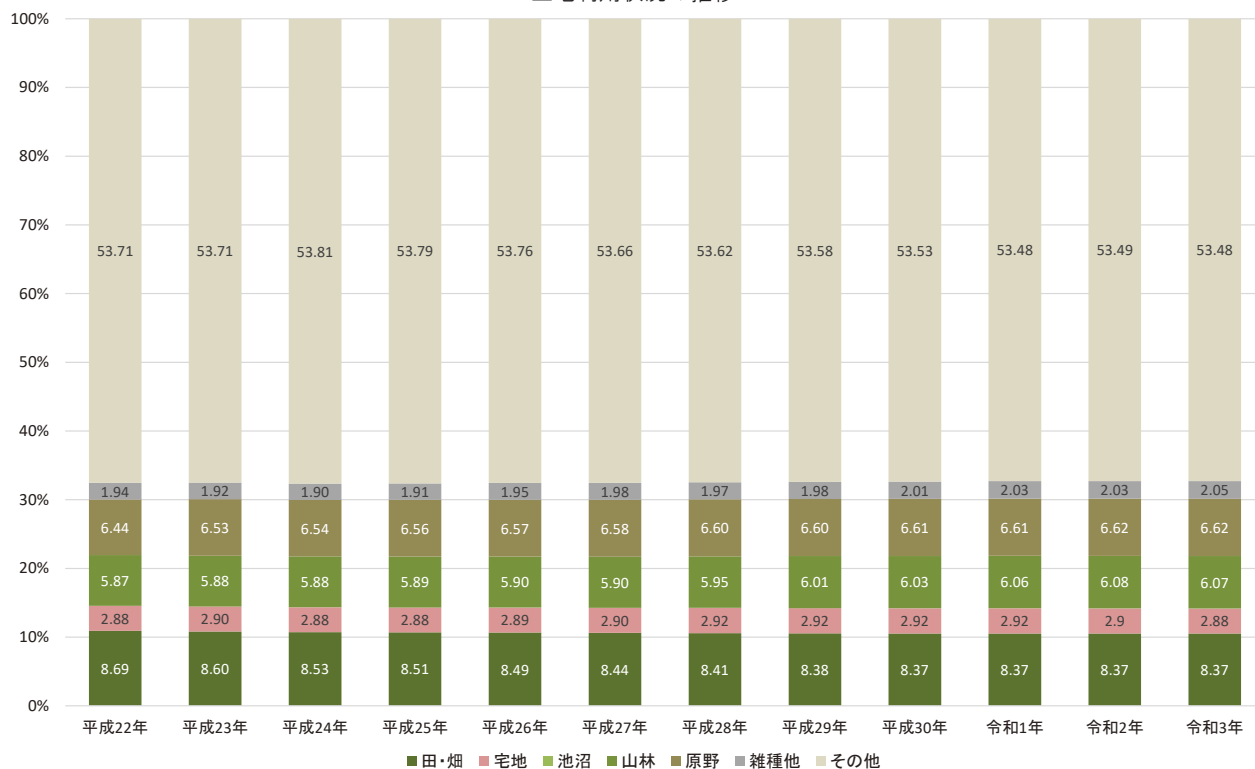
土地利用状況の推移

単位：km²

年次	田・畑	宅地	池沼	山林	原野	雑種他	その他	合計
平成22年	8.69	2.88	0.01	5.87	6.44	1.94	53.71	79.54
平成23年	8.60	2.90	0.01	5.88	6.53	1.92	53.71	79.55
平成24年	8.53	2.88	0.01	5.88	6.54	1.90	53.81	79.55
平成25年	8.51	2.88	0.01	5.89	6.56	1.91	53.79	79.55
平成26年	8.49	2.89	0.01	5.90	6.57	1.95	53.76	79.57
平成27年	8.44	2.90	0.01	5.90	6.58	1.98	53.66	79.47
平成28年	8.41	2.92	0.01	5.95	6.60	1.97	53.62	79.48
平成29年	8.38	2.92	0.01	6.01	6.60	1.98	53.58	79.48
平成30年	8.37	2.92	0.01	6.03	6.61	2.01	53.53	79.48
令和1年	8.37	2.92	0.01	6.06	6.61	2.03	53.48	79.48
令和2年	8.37	2.9	0.01	6.08	6.62	2.03	53.49	79.5
令和3年	8.37	2.88	0.01	6.07	6.62	2.05	53.48	79.48

資料：津久見市統計書

土地利用状況の推移



(5) 市街地開発事業及びその他の開発動向

本市では、10地区の土地区画整理事業が都市計画決定され、現在まで9地区の事業が完了しています。

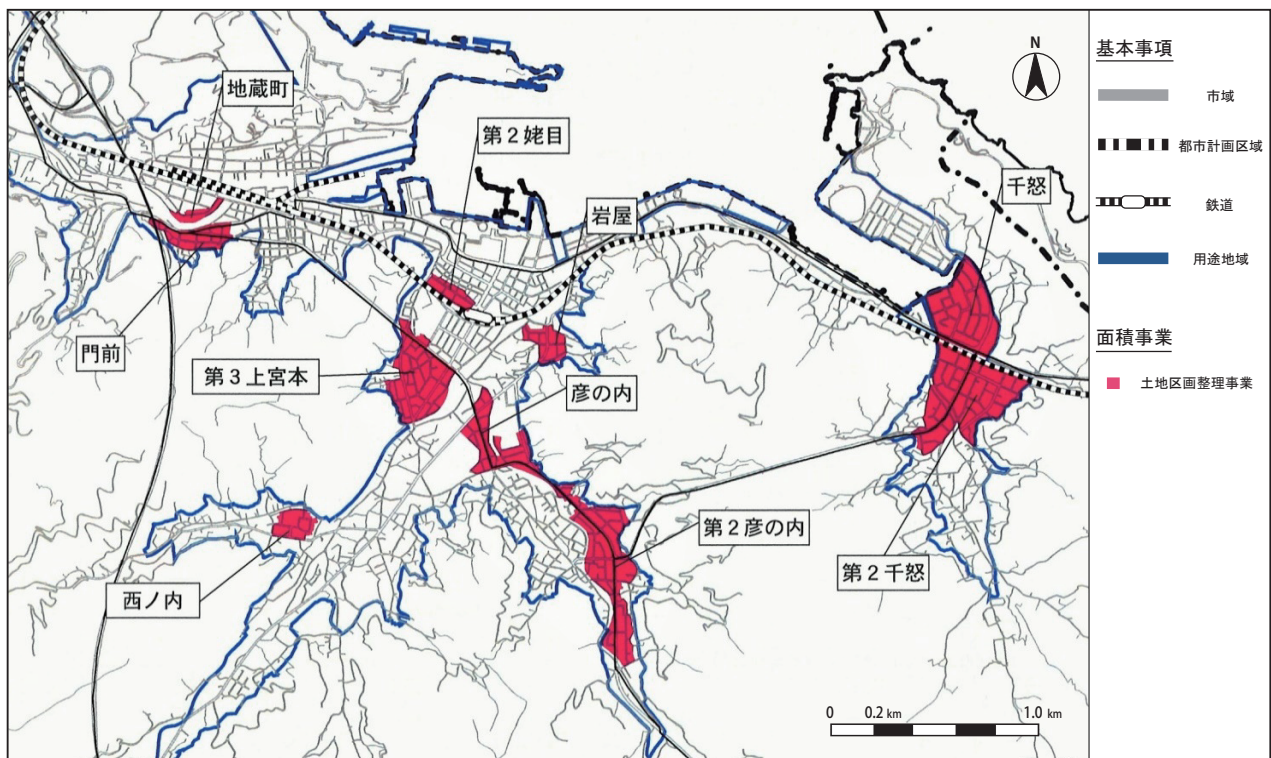
土地区画整理事業実施状況

令和3年3月31日現在

名称	施行主体	施行面積 (ha)	都市計画 当初決定 年月日	都市計画 最終決定 年月日	告示番号	事業年度	摘要
第2姥目	市	1.7	S28.10.12		建告1348号	S29～S43	完了
彦の内	市	3.9	S34.11.14		建告2288号	S35～S44	完了
岩屋	組合	2.5	(土地区画整理法のみによる事業)			S36～S42	完了
第3上宮本	市	9.4	S28.10.12	S61.2.19	市告5号	S38～R5	清算中
門前	市	3.5	S41.12.18		建告4290号	S42～S50	完了
千怒	市	10.3	S53.12.12		市告65号	S53～H2	完了
西の内	組合	2.3	(土地区画整理法のみによる事業)			S56～S58	完了
第2彦の内	組合	15.2	(土地区画整理法のみによる事業)			S57～H1	完了
地蔵町	共同	0.8	(土地区画整理法のみによる事業)			S63～H1	完了
第2千怒	市	14.8	H7.3.7	H22.3.30	市告26号	H7～H28	完了

資料：大分県の都市計画（資料編）

市街地開発事業位置図



(6) 法規制指定状況

① 都市計画法

○ 都市計画区域・用途地域

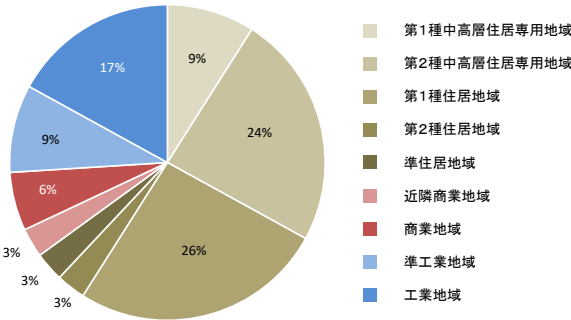
本市では、行政区域の約63%に対して都市計画区域が指定されており（指定面積4,997ha）、このうち約12%の588haに対して用途地域が指定されています。用途地域の内訳は、住居系用途地域が半分以上を占めており、次いで工業系用途が多くなっています。

用途地域指定状況

区分	面積(ha)	構成比(%)
用途地域	588	
第1種中高層住居専用地域	50	9%
第2種中高層住居専用地域	141	24%
第1種住居地域	156	26%
第2種住居地域	18	3%
準住居地域	17	3%
住居系用途地域合計	382	65%
近隣商業地域	16	3%
商業地域	36	6%
商業系用途地域合計	52	9%
準工業地域	55	9%
工業地域	99	17%
工業系用途地域合計	154	26%

資料：大分県の都市計画（資料編）

令和3年3月31日現在



都市計画区域・用途地域指定状況の比較

令和3年3月31日現在

都市名	区域名	行政区域		都市計画区域		都計区域/行政区域		用途地域 面積(ha)	用途/都計 面積比(%)
		面積(ha)	人口(人)	面積(ha)	人口(人)	面積比(%)	人口比(%)		
大分市	大分	50,239	477,393	36,105	465,333	72	97	11,288.0	31
別府市	別府※	12,534	114,216	8,587	113,887	69	100	2,818.0	33
中津市	中津	49,144	83,517	5,629	70,311	11	84	2,652.6	47
日田市	日田	66,603	63,434	6,625	49,224	10	78	1,244.0	19
佐伯市	佐伯	90,314	69,198	4,125	37,487	5	54	1,167.0	28
臼杵市	臼杵	29,120	37,350	4,822	26,521	17	71	1,109.0	23
津久見市	津久見	7,948	16,582	4,997	14,144	63	85	588.0	12
竹田市	竹田	47,753	20,694	1,754	7,366	4	36	431.0	25
豊後高田市	豊後高田	20,624	22,556	5,300	15,259	26	68	586.0	11
杵築市	杵築	28,008	28,014	5,029	19,298	18	69	412.0	8
宇佐市	宇佐	43,905	55,262	9,622	43,709	22	79	782.0	8
豊後大野市	三重	60,314	35,091	2,235	13,250	4	38	439.9	20
国東市	国東	31,810	27,515	827	3,981	3	14	264.0	32
日出町	日出	7,326	28,333	4,039	27,483	55	97	570.0	14
由布市	湯布院	31,932	33,838	1,874	8,379	6	25	631.0	34
	挾間			2,489	15,819	8	47	462.1	19
玖珠町	玖珠	28,660	14,795	1,072	9,332	4	63	301.0	28
計		606,234	1,127,788	105,131	940,783	-	-	25,745.6	-

別府※ 別府国際観光温泉文化都市建設計画

資料：大分県の都市計画（資料編）

② 農業振興地域の整備に関する法律

本市の農業振興地域は令和3年度で5,534haが指定されており、そのうち790haが農用地区域に指定されています。

③ 自然公園法

本市には、自然公園法に基づく自然公園が2箇所指定されています。これら自然公園は、本市の地域特性の1つでもあるリアス海岸を中心に指定されています。

自然公園法の状況

公園の名称	指定日	面積(ha)	備考	全体
日豊海岸国定公園	S49.2.15	357.9		全体:28,474.2 陸域: 4,293.8 海域:24,180.4
豊後水道県立自然公園	S26.3.30	3,087	区域変更 S49.5.31	8,271.5
合 計		3,444		36,745.7

資料:大分県環境白書(令和2年度版)
※津久見市のみ面積

(7) 交通

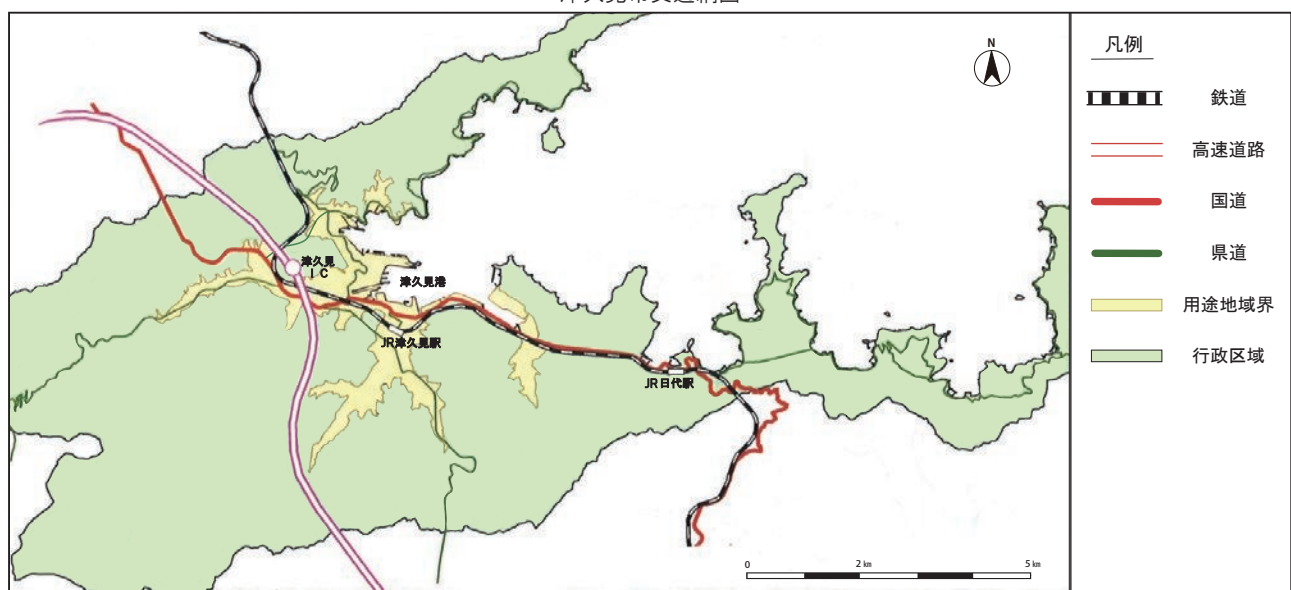
① 道路

本市では、市内を通過する国道217号が都市の骨格となっており、そこから半島部や谷地に向かって県道が延びる構造となっています。

リアス海岸に沿って延びる県道や山地部を連絡する道路については、屈曲部が多く、幅員が狭隘な箇所も多いため、日常的な通行において不便な状況が見られるほか、道路寸断時には代替道路を持たないエリアも残されています。

また、JR日豊本線が市街地を南北に分断する形で通過しており、その大半は踏切交差となっています。

津久見市交通網図

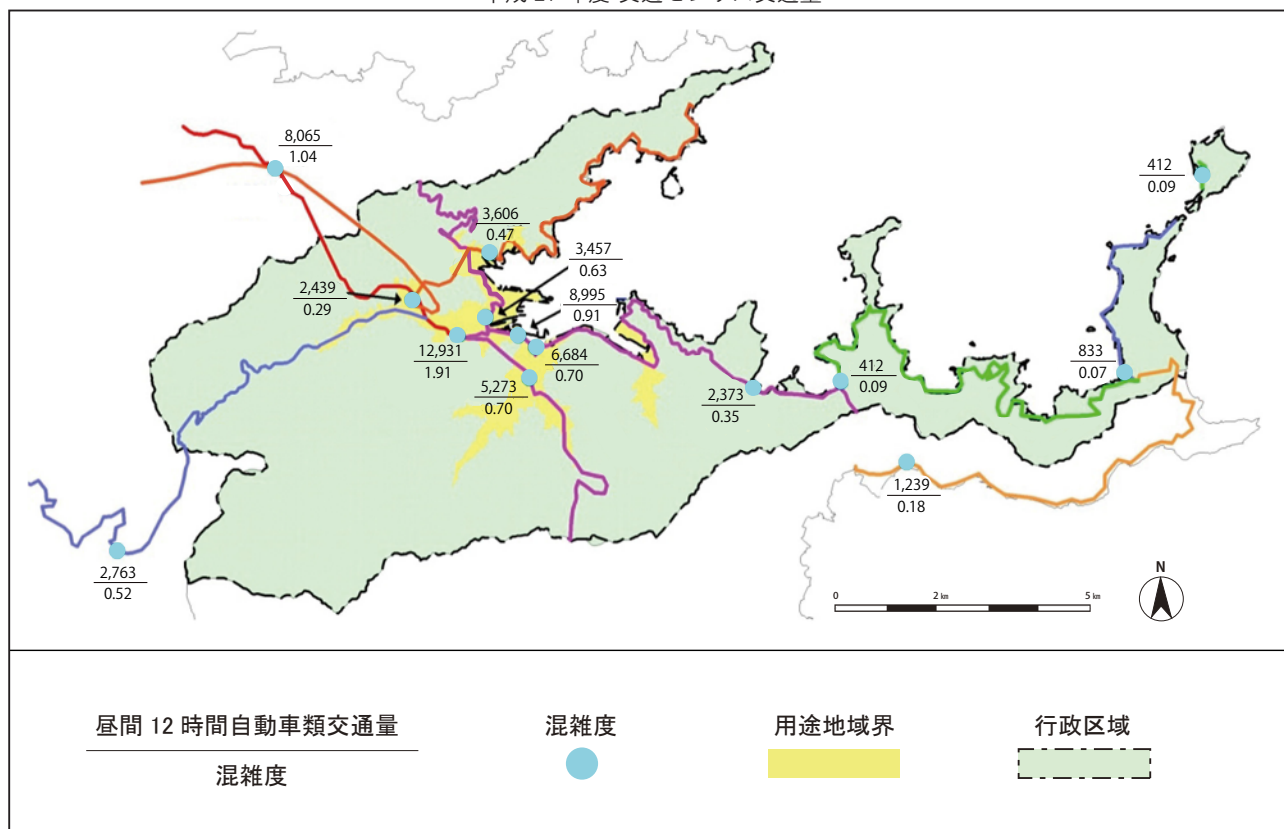


自動車交通量

路線名	観測地点名	昼間12時間 自動車類 交通量 (台)	24時間 自動車類 交通量 (台)	(H22)12時間 自動車類 交通量 (台)	(H22)24時間 自動車類 交通量 (台)	H27/H22 交通量 増減 12時間	H27/H23 交通量 増減 24時間	昼夜率	ピーク比率 昼夜間 12時間 (%)	大型車 混入率 昼夜12時間 (%)	混雑度
東九州自動車道	臼杵IC～津久見IC間	8,065	10,021	15,962	21,152	0.51	0.47	1.24	11.5	12.1	1.04
東九州自動車道	津久見IC～佐伯IC間	7,042	8,756	10,104	12,758	0.70	0.69	1.24	10.7	13.6	0.87
一般国道217号	津久見市新町9番2号	12,931	16,293	12,273	16,200	1.05	1.01	1.26	11.2	5.4	1.91
一般国道217号	津久見市中央町(旧消防前)	8,995	10,774	9,130	10,932	0.99	0.99	1.20	11.3	6.1	0.91
一般国道217号	津久見市大字網代	2,373	2,990	9,130	10,956	0.26	0.27	1.26	11.3	7.2	0.35
津久見野津線	津久見市大字上青江	2,763	3,481	105	128	26.31	27.20	1.26	11.0	12.4	0.52
臼杵津久見線	津久見市セメント町	3,457	4,218	2,639	3,220	1.31	1.31	1.22	13.3	14.9	0.63
津久見停車場線		6,684	8,288	4,952	6,537	1.35	1.27	1.24	12.0	6.6	0.70
四浦港津井浦線		1,239	1,487	1,327	1,699	0.93	0.88	1.20	10.4	6.3	0.18
四浦日代線		412	523	449	575	0.92	0.91	1.27	10.9	10.9	0.09
四浦日代線	津久見市大字四浦	833	1,016	906	1,105	0.92	0.92	1.22	10.6	7.2	0.07
長目中ノ島線		539	663	581	732	0.93	0.91	1.23	11.5	3.3	0.06
津久見インター線	津久見市大字上青江	2,439	2,976	2,713	3,473	0.90	0.86	1.22	13.0	8.2	0.29
大泊浜徳浦線	津久見市徳浦本町	3,606	4,435	3,333	4,066	1.08	1.09	1.23	11.3	8.0	0.47
佐伯津久見線	津久見市文京町	5,273	6,558	4,327	5,250	1.22	1.25	1.24	11.2	8.6	0.70

資料：平成27年度交通センサス

平成27年度 交通センサス交通量



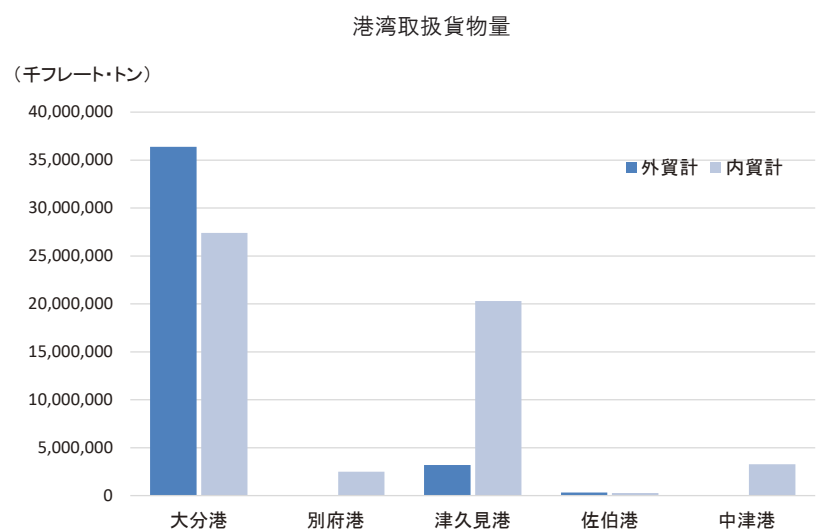
② 港湾

本市では、市街地の中心に津久見港が位置しており、保戸島や無垢島へと定期便が運航しています。また、津久見港は重要港湾（※）に位置づけられており、国の海上輸送網の拠点として利用されています。

津久見港の取扱貨物量は大分港に続いて県内で2番目に多く（約23,500万フレート・トン※）、取扱貨物量の内訳でみると内貿が全体の約86%を占めています。

港湾取扱貨物量						単位：フレート・トン	
港湾名	全体	外貿計	輸出	輸入	内貿計	移出	移入
重要港湾	93,722,984	39,964,283	9,606,120	30,358,163	53,758,701	39,757,635	14,001,066
大分港	63,771,340	36,380,845	6,790,045	29,590,800	27,390,495	17,202,552	10,187,943
別府港	2,507,657	0	0	0	2,507,657	1,204,419	1,303,238
津久見港	23,498,903	3,187,720	2,695,614	492,106	20,311,183	19,170,550	1,140,633
佐伯港	619,753	336,376	86,941	249,435	283,377	91,956	191,421
中津港	3,325,331	59,342	33,520	25,822	3,265,989	2,088,158	1,177,831

資料：令和元年港湾統計



資料：令和元年港湾統計

※フレート・トン（Freight Tonnage）：貨物運賃計算の基礎となる貨物の単位で、運賃トンともいう。

※重要港湾：港湾法第2条第2項で「国際海上輸送網又は国内海上輸送網の拠点となる港湾その他の国の利害に重大な関係を有する港湾」

③ 鉄道

本市には、JR 日豊本線が通っており、市内には JR 津久見駅と JR 日代駅があります。

鉄道は、公共交通機関の軸として都市の発展や特産品の物流に寄与するとともに、通勤通学者や観光客に利用されています。

駅の利用状況の推移

単位：人

駅名	種類	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
JR津久見駅	乗車人員	285,757	283,391	285,623	309,211	301,150	322,665	-	-	-	-	-
	降車人員	289,704	286,994	290,733	313,524	307,236	326,985	-	-	-	-	-
	合計	575,461	570,385	576,356	622,735	608,386	649,650	-	-	-	-	-
	1日あたりの乗車人員	-	-	783	847	825	884	878	809	841	819	709
JR日代駅	乗車人員	21,474	17,334	16,075	15,518	15,130	16,389	-	-	-	-	-
	降車人員	19,605	15,329	13,608	12,716	12,258	14,267	-	-	-	-	-
	合計	41,079	32,663	29,683	28,234	27,388	30,656	-	-	-	-	-
	1日あたりの乗車人員	-	-	44	43	41	45	-	-	-	-	-

資料：津久見市統計書

④ バス

本市には、5路線のバス路線が通っており、日常の足として市民に利用されています。しかしながら、バス利用者は年々減少しており、平成22年と令和2年で比較すると5割以上減少しています。

市内バス（各路線毎）の利用状況の推移

単位：百人

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
川内線	126	72	114	83	76	100	85	64	68	80	49
中ノ内線・西ノ内線	11	10	12	10	7	14	13	12	10	6	10
千怒・赤碓経由間元線	213	211	224	177	195	152	146	150	146	133	98
内名（堅浦）線・長目線	335	277	236	326	236	201	190	208	173	177	151
柳原経由市浜線	10	22	5	14	23	23	29	13	17	20	13
計	695	592	591	610	537	490	463	447	414	416	321

資料：津久見市統計書

⑤ 離島航路

本市には、保戸島・無垢島を結ぶ2つの離島航路があり、島民の重要な生活航路となっていますが、利用者数は減少傾向となっています。

離島航路（各路線毎）の利用状況の推移

単位：人

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
保戸島航路	97,240.5	94,522.5	84,952.0	94,205.0	89,623.5	84,406.5	81,092.0	74,870.5	68,007.0	74,865.5	61,163.0
無垢島航路	6,856.0	6,495.5	5,555.0	4,397.0	4,066.0	4,125.0	3,897.0	3,684.0	3,747.0	3,554.0	1,719.0

※ 12歳未満については2人で1人とカウント

資料：津久見市資料

(8) 都市基盤整備状況

① 都市計画道路

本市では、18路線が都市計画道路として指定されています。計画の決定延長は32,788mで、このうち23,475mで整備が完了していますが、JR津久見駅周辺などに整備が進んでいない道路もあります。(整備率約71.6%)

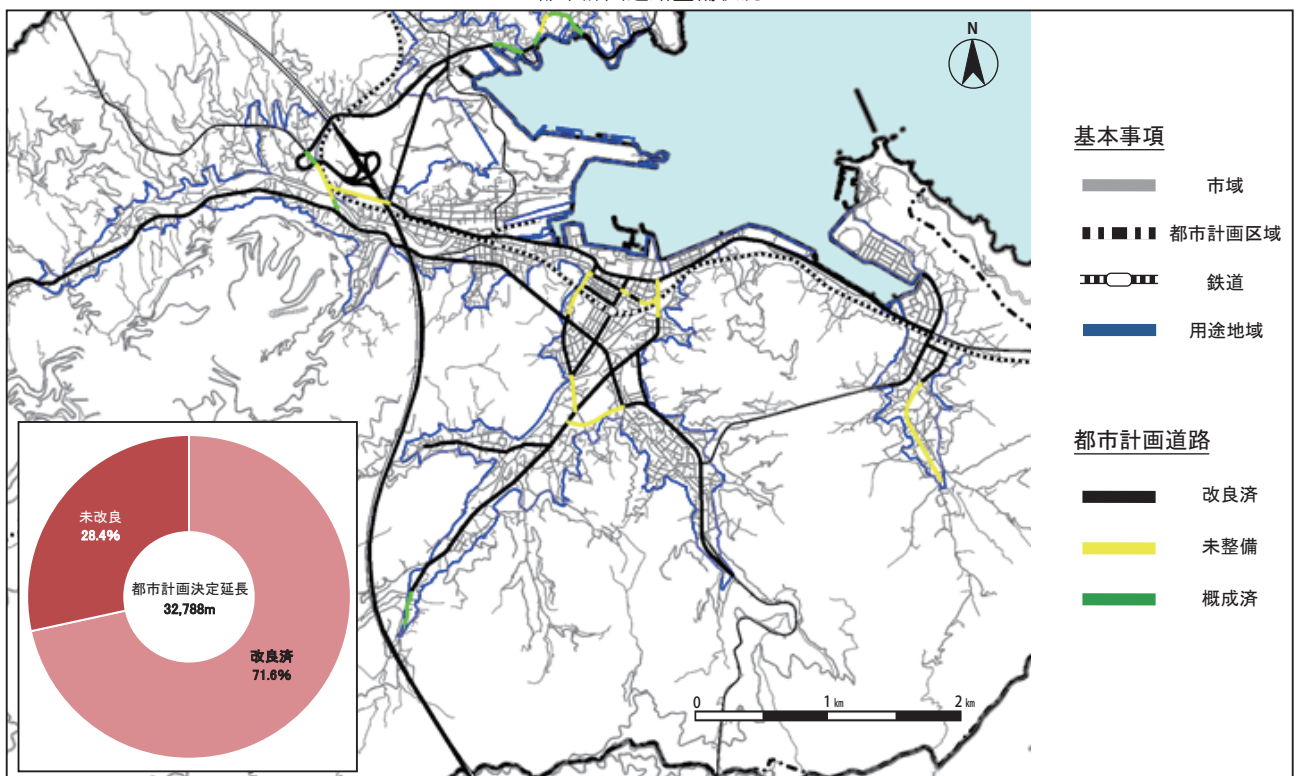
都市計画道路整備状況

令和4年3月31日現在

番号	名称	都市計画決定状況		計画車線 の数 (車線)	計画 幅員 (m)	計画決定 の延長 (m)	改良済 延長 (m)	概成済 延長 (m)	改良率 (%)
		当初決定	最終決定						
1.3.1	青江津久見線	H8.11.12	H17.1.18	4	23.5	5,250	0		0.0%
3.4.1	駅前線	S30.3.31	H17.1.18	2	18	230	230		100.0%
3.4.2	松崎高洲線	S30.3.31	H17.1.18	2	16	1,400	1,246		89.0%
3.5.3	角崎中田線	S30.3.31	H7.3.7		12	1,100	480		43.6%
3.6.5	井無田川内線	S30.3.31	H23.3.30	2	11	4,300	4,300		100.0%
3.6.6	井無田成守線	S30.3.31	H17.1.18	2	11	1,500	1,500		100.0%
3.4.7	角崎新地線	S30.3.31	H17.1.18	2	16	3,380	3,380		100.0%
3.5.8	大友彦の内線	S57.7.6	H17.1.18	2	12	1,940	1,940		100.0%
3.6.9	駅裏線	S30.3.31	S50.11.11		11	520	520		100.0%
3.6.10	高洲中の内線	S43.4.19	S57.7.1		11	3,450	2,964	236	85.9%
3.4.11	長野堅浦線	S30.3.31	H22.3.30	2	16	3,300	2,027	768	61.4%
3.7.12	姥目線	S30.3.31	S57.7.1		7	250	250		100.0%
3.6.16	西の内線	S30.3.31	S50.11.11		8	940	940		100.0%
3.5.17	成守大工線	S30.3.31	H7.3.7		14	600	180		30.0%
3.6.18	千怒塔ノ本線	H7.3.7	R3.9.17	2	16	523	523		100.0%
3.5.19	千怒線	H7.3.7	H7.3.7		13	1,260	455		36.1%
3.6.20	平岩松崎線	H22.3.30	H22.3.30	2	11.25	1,650	1,345		81.5%
3.6.21	志手徳浦線	H22.3.30	H22.3.30	2	10.75	1,195	1,195		100.0%

資料：津久見市資料

都市計画道路整備状況



資料：津久見市資料

② 都市計画公園

本市では、街区公園 11 箇所、近隣公園 3 箇所、地区公園 1 箇所の合計 15 箇所の公園が都市計画決定されており、都市計画公園の整備率は約 92.4%となっています。

都市計画公園整備状況

令和 3 年 3 月 31 日現在

			計画(ha)	供用(ha)	整備率	当初決定
街区公園			1.94	1.94	100.0%	
	2.2.1	警固屋児童公園	0.17	0.17	100.0%	S32.12.19
	2.2.2	セメント町児童公園	0.10	0.10	100.0%	S32.12.19
	2.2.3	徳浦仲よし児童公園	0.08	0.08	100.0%	S32.12.19
	2.2.4	えびす児童公園	0.34	0.34	100.0%	S48.12.28
	2.2.5	徳浦公園	0.33	0.33	100.0%	S48.12.28
	2.2.6	宮本東児童公園	0.15	0.15	100.0%	S48.12.28
	2.2.7	宮本西児童公園	0.12	0.12	100.0%	S49. 8. 9
	2.2.8	高洲幼児公園	0.05	0.05	100.0%	S50.11.11
	2.2.9	西ノ内児童公園	0.07	0.07	100.0%	S58. 3. 2
	2.2.10	千怒児童公園	0.32	0.32	100.0%	S58. 3. 2
	2.2.11	広浦児童公園	0.21	0.21	100.0%	H 4. 7.13
近隣公園			4.50	4.50	100.0%	
	3.3.1	大友公園	1.10	1.10	100.0%	S32.11.19
	3.3.2	宗麟公園	0.90	0.90	100.0%	H 5. 3.19
	3.3.3	つくみん公園	2.50	2.50	100.0%	H15. 3.11
地区公園			6.70	5.70	85.1%	
	4.4.1	宮山公園	6.70	5.70	85.1%	S51.10. 8
総合公園						
	-	-	-	-	-	-
運動公園						
	-	-	-	-	-	-
特殊公園						
	-	-	-	-	-	-
広域公園						
	-	-	-	-	-	-
公園 計			13.14	12.14	92.4%	
緑地 計			-	-	-	

資料：大分県の都市計画（資料編）

③ 下水道

本市の公共下水道は、都市計画区域内の 318.1ha が排水区域に計画決定されており、このうち 291.9ha で整備が完了しています。（整備率約 91.8%）

④ 上水道

上水道事業における給水区域内現在人口に対する現在給水人口で表される普及率は約 98%となっています。上水道事業の水源は、市の中心部にあり、青江川水系、津久見川水系の地下水を主に取水しています。

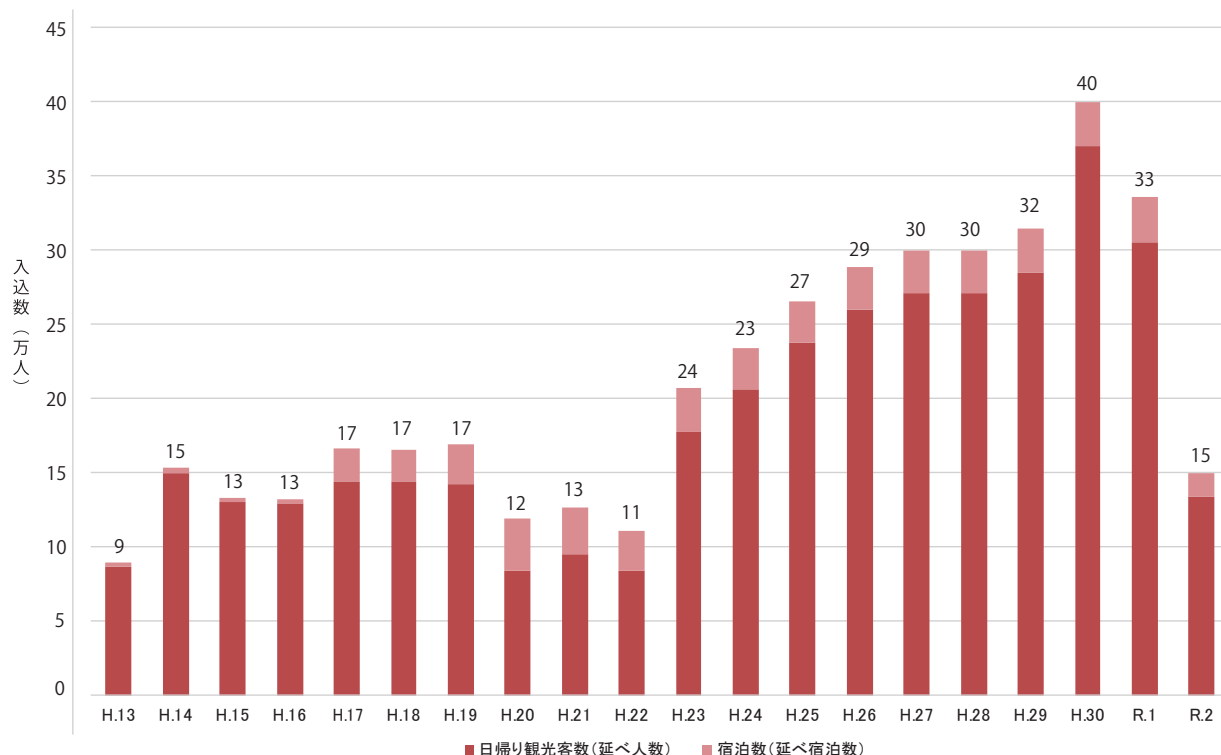
(9) その他、保全・活用すべき資源等

① 観光

本市の観光入込客延人数は平成22年まで伸び悩んでいたものの、平成23年のつくみイルカ島開業以来増加傾向にあり、平成30年には約40万人まで達しています。イルカ島へは、県内の他に、福岡県や宮崎県など、東九州自動車道沿道からの来訪者が多くなっています。

また近年は、つくみん公園、四浦半島河津桜観光、保戸島への日帰り・団体旅行等の来訪者も増加傾向にあります。

津久見市の観光入込数の推移（平成13年～令和2年）



資料：津久見市資料



イルカ島の様子



港まつりの花火

② 文化財等

本市には、国天然記念物に指定されている「尾崎小ミカン先祖木」、県天然記念物に指定されている「姥目のウバメガシ」をはじめ、市指定の天然記念物、文化財、史跡が各地に分布しています。

指定文化財の状況

令和3年3月31日現在

指定主体	種類	名 称	指定年月日
国指定	天然記念物	尾崎小ミカン先祖木	昭和12年6月15日
県指定	天然記念物	姥目のウバメガシ	昭和35年3月22日
	無形民俗文化財	堅浦霜月祭りの芸能	平成10年3月20日
		津久見扇子踊り	平成24年9月18日
市指定	天然記念物	アコウ	昭和51年10月8日
		姥目公園ウバメガシ	〃
		千怒新地ウバメガシ	〃
		彦ノ内谷川天満社タブノキ	平成10年1月12日
		田尾拝高神社タブノキ	〃
		中田鍛冶屋天満社イヌマキ	平成31年3月5日
		武速神社イロハモミジ	令和3年3月5日
	有形文化財	鬼丸板碑	平成3年3月31日
		道尾石幢	〃
		川内石幢	〃
		世尊寺五重塔	〃
		村上神社宝篋印塔	〃
		高野家文書	平成5年1月11日
		臼杵藩領津久見絵図	〃
		解脱閣寺文書	〃
		軸丸文書	〃
		江ノ浦区有文書	〃
		長頸壺	〃
		赤八幡社楼門	平成28年4月6日
		道尾磨崖五輪塔	平成30年4月2日
		長幸無縫塔	〃
		戸高家文書	〃
		海德寺の魚鱗塔	平成31年3月5日
		深良津の蛭子像	〃
		西郷文書	〃
		二村薫調査記録	〃
	無形民俗文化財	ジョウヤラ踊り	平成3年3月31日
		堅浦正調扇子踊り	平成30年4月2日
		高浜のとんど	〃
		保戸島加茂神社神幸祭	〃
	史跡	大友宗麟公墓	平成5年1月11日



尾崎小ミカン先祖木



姥目公園ウバメガシ



津久見扇子踊り



大友宗麟公墓

2

都市の特性・問題点と課題のまとめ

これまで捉えてきた都市の現況から、本市における都市づくりに関する特性や問題点をまとめたものを示します。

① 人口減少と地域産業の活性化

第5次津久見市総合計画や津久見市総合戦略に基づき、少子高齢化、人口減少社会に対応する取組を進めてきましたが、いずれにも歯止めをかけることは叶わず、転出超過の状況は依然として続いている状況です。特に若い世代の転出超過の状況は男女共に顕著であることから、安価な住宅環境の提供や、生活利便性の向上などによって、「**本市に住みたい、住み続けたい**」と思われる**魅力あるまちづくり**が求められています。また、人口減少に比例し、地域産業における従業者数や生産額も横ばい若しくは減少傾向にあり、地域産業の活性化と雇用創出に強力に取り組んでいく必要があります。

本市は、東九州の大動脈である東九州自動車道、一般国道217号平岩松崎バイパスの全線開通、海運も含めた恵まれた交通立地条件により、将来的にも東九州地域の経済圏の拠点となる可能性も秘めています。平坦部が少なく、宅地も少ないという地理的制約もありますが、市有地・民有地を問わず土地利用を積極的に進め、企業誘致・立地、観光産業の育成、安価な住宅地造成等につなげ、都市まちづくりの基盤を構築することで、人口減少に歯止めをかけていかなければなりません。



② 新庁舎・街なか観光拠点の一体的整備による市中心部（中心市街地）の位置づけ

築 63 年を経過し老朽化が著しい現市庁舎の建て替えは大きな行政課題となっており、現在、令和 2 年 1 月に策定した「津久見市新庁舎建設基本計画」に基づき、「新庁舎建設設計等業務」を実施しています。この新庁舎建設は、津久見港埋立地の市有地において、街なか観光拠点との一体的な整備を目指し、さらには周辺環境の整備を進めることで、公共施設を含めた都市機能や交流機能の集積を図ることとしています。

また、現在実施している「都市再生整備計画事業」において、JR 津久見駅から概ね半径 1km 以内を「滞在快適性等向上区域」（まちなかウォークアブル区域）と定めていますが、**新庁舎と街なか観光拠点の一体的整備を機に、このエリアを市中心部（中心市街地）と位置づけ、このエリアを中心（核）とした、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魅力的な都市まちづくりを進めていく必要があります。



③ 道路網整備と公共交通ネットワークの形成

道路網については、東九州自動車道、国道217号、県道佐伯津久見線等の広域・都市連携路線について、国や大分県に対し更なる機能強化・維持に向けた働きかけを強化していくことと、市中心部と周辺地域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、快適な生活環境を維持**できるよう努めていくことが重要です。

そして、人口減少や高齢化などにより、利用者の減少に歯止めがかからない状況となっている路線バスや鉄道、離島航路など市内を運行（航）する公共交通機関の利用促進については、新庁舎や街なか観光拠点の一体的整備を機に、新たな交通結節点整備を検討するなど、市民全体の課題として取組を進めていく必要があります。



④ 災害に強いまちづくり

本市は、地形的に平地が少ないため、限られた土地に人口が密集しており、それらのエリアは、津波、河川氾濫、土砂災害等のリスクがあります。また、地形・地質条件等からがけ崩れ、地すべり、土石流等が発生しやすいとも言われています。

近年では、全国各地で甚大な被害を伴う災害が毎年のように発生しており、本市でも平成29年台風第18号の豪雨により、市内全域で浸水や冠水等の甚大な被害が発生しました。

大雨や台風による洪水被害だけでなく、今後発生されると予想されている南海トラフ巨大地震にも備え、津久見港埋立地に津波避難ビル機能や防災拠点としての機能を兼ね備えた新庁舎を整備することとしています。**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」、「津久見市地域防災計画」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ていく必要があります。



⑤ 自然・産業景観の活用

本市においては、海辺を「日豊海岸国定公園」、丘陵地を「豊後水道県立自然公園」に指定された豊かな自然の中に、農業や漁業そして鉱工業から生まれた独自の産業景観を有しています。マグロ漁業基地として栄えた「保戸島」の漁港・集落景観や市街地には、石灰の岩肌がむきだしになった採掘場跡や鉱山の眺望、産業用パイプライン、大型運搬船の停泊する港など迫力ある鉱業景観が形成されています。

また、平成29年台風第18号災害からの復興・復旧の取組の一つとして推進している「津久見川景観まちづくり計画」、本市のシンボルとなる新庁舎・街なか観光拠点施設のデザインなど、「津久見らしい」景観形成を目指していく必要があります。今後は、本市の持つ景観の魅力への理解や保全など景観意識を市全体で醸成しつつ、「津久見らしい」景観について市民のなかで共通認識を高める活動を推進していくことが必要です。



⑥ 住民主体のまちづくり

本市では、つくみん公園のコンテナ 293 号や中心商店街内の Cafe1/2 の整備を実施した「津久見観光周遊性創出事業」や市中心部のまちづくりについて、数多くのワークショップ等を行ってきました。また、地区社協、自主防災組織、防犯パトロールや交通安全などの地域活動も活発に行われています。

さらに、小学校区や伝統芸能、桜観光等を通じた地域コミュニティも発達しており、住民主体のまちづくりの機運は醸成されていると言えます。

今後は、このような取組を継続するとともに、中学生や高校生などの若い世代の参画、大学等との連携、ボランティア団体の育成等に努め、**行政と住民との協働参画による住民主体のまちづくり**をこれまで以上に推進していく必要があります。



第 2 章 全体構想

1

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」(令和3年3月改訂。以下「総合計画」)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。

また、津久見市人口ビジョンに掲げる、本市が目指す将来人口(令和22(2040)年1万人)維持に向けて「まち・ひと・しごと創生第2期津久見市総合戦略」(令和3年2月策定)に掲げる、人口減少に歯止めをかけるための具体的施策を推進していくこととしています。さらに、喫緊の課題である大規模自然災害等に対する事前防災及び減災の取組を推進するため「津久見市国土強靱化地域計画」(令和3年3月策定)により、国土強靱化を総合的かつ計画的に推進する指針を定めています。

現在新庁舎建設について、「津久見市新庁舎建設基本構想」(平成29年8月策定)及び「津久見市新庁舎建設基本計画」(令和3年1月策定)に基づき、「津久見市新庁舎建設実施設計等業務」を進めており、津久見港埋立地において、津波避難ビル機能や防災拠点としての機能を兼ね備えた新庁舎を整備し、令和7年度中の供用開始を目指しています。また、一体的整備を目指す、街なか観光拠点については、「街なか拠点整備等基本構想」(令和2年3月策定)を踏まえ、令和4年3月に『広域周遊観光客の交流拠点「街なか観光拠点」整備に向けた基本計画』を策定したところであり、今後、施設整備に向けた各種取組を進めていきます。

そのような状況の中、今回改訂する津久見市都市計画マスタープランは、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、これまでには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。

総合計画で示された将来像を基本とし、さらに、大分県が策定している「津久見都市計画区域マスタープラン」や本市の関連計画等との整合性を図り、SDGs(持続可能な開発目標11 持続可能な都市※包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する。)との連携に注視し、第1章の「津久見市の特性と課題」を踏まえ、全体構想として、都市づくりの理念・将来像、基本的な考え方、基本目標、土地利用の方針、都市整備方針等を示し、地域別構想として、都市計画区域内を4つの地域(津久見・下青江、千怒、上青江、堅徳)に区分し、それぞれについてのまちづくりの方向性を整理する中で、実現化に向けた方策を示していきます。

>> 都市づくりの将来像

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

令和3年3月に一般国道217号平岩松崎バイパス(第Ⅰ期工区)(※都市計画道路平岩松崎線)及び市道道箆合ノ元線(※都市計画道路志手徳浦線)が供用開始となり、近い将来全線開通となれば、東九州自動車道津久見ICから重要港湾である津久見港や市中心部へのアクセスは格段に向上し、**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、**広域周遊観光等に期待がかかる**とともに、**対岸の四国愛媛県との交流促進により、東九州地域の経済圏の拠点**となる可能性も秘めており、海運も含めた恵まれた交通立地条件により、更なる産業振興、観光交流等により将来的にも安定した都市づくりの基盤は構築されると思われます。

また本市は豊後水道に面したリアス海岸や特色ある離島景観、海面に迫るミカンの段々畑、本市の基幹産業であり全国トップクラスの生産量を誇る石灰石・セメント産業を象徴する「港湾・工場・鉱山」の景観、四浦半島河津桜、青江ダム山桜を中心とした桜の景観等、豊かな自然や津久見ならではの魅力ある景観がまちの身近にあります。さらに、海の幸、山の幸にも恵まれ、津久見ならではの食も魅力です。このような魅力ある地域資源に囲まれていることから、都市部にはできない「**津久見ならではの食と景観を生かした“ゆとりある生活”**」の視点を重視したまちづくりが必要です。

一方で人口減少に歯止めをかけることは大変困難で、年齢3区分別人口の推移を見ると、老年人口は増加傾向で、生産年齢人口及び年少人口は減少しており、少子高齢化に歯止めがかかっていないことがうかがえます。さらに、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。本市が目指す将来人口を維持するためには、特に、若い世代の転出抑制・定住促進が必要不可欠であることから、**若い世代から「本市に住みたい、住み続けたい」と思われる都市づくり**が望まれています。

そのためには、これまでにはない新しい都市を創造するといった理念のもと都市づくりを推進していく必要があります。まずは、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以下の7項目を掲げます。

① 都市づくりの拠点としての市中心部の整備

～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～

JR 津久見駅から概ね半径 1km以内を新たに市中心部（中心市街地）と位置づけ、津久見港埋立地にて一体的整備を検討している津波避難ビル機能や防災拠点としての機能を兼ね備えた新庁舎・街なか観光拠点を核とし、本市の都市まちづくりの拠点として都市機能と居住を誘導するための整備を進めていくため、津久見市グランドデザイン構想（別冊）として方向性を示し整備を進めていきます。

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の整備を推進し、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努めていきます。

公共交通については、人口減少の影響で利用者が減少傾向にある中で、将来の人口動態、高齢化等を見据えた公共交通ネットワークのあり方を検討するとともに、津久見港埋立地での新庁舎・街なか観光拠点の一体的整備を機に、利用者増に向けた取組も検討していきます。

公園・緑地、公営住宅、下水道等の都市インフラについては、適正な維持・管理に努めるとともに、人口動態や費用対効果等を鑑み、状況に合わせ計画等の見直しを検討していきます。

③ 都市防災

～事前防災、減災による安心・安全な生活～

本市は、地形的に平地が少ないため、限られた土地に人口が密集しており、それらのエリアは、津波、河川氾濫、土砂災害等のリスクがあります。災害が発生した際のことを想定し、被害の最小化につながる都市づくりを推進することは大変重要であり、災害弱者対策、建造物の耐震性・耐火性の強化、避難ルートの整備、狭隘な道路の拡幅、防災拠点の設置等を推進していきます。

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～

基幹産業である石灰石・セメント産業及び関連する製造業等は、本市の経済、雇用を支えてきました。しかし、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・施設等の活用による企業誘致・立地等を促進していきます。

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～

空き地・空き家は増加傾向にあります。その中でも居住可能な空き家の活用については、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。また、空き店舗活用によるチャレンジショップ等の新規創業への支援を強化していきます。

一方で危険な空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づく取組を強化し早期の除却を推進することで、市民生活の安心・安全を確保します。また、空き地バンク制度を新設する中で、空き地の利活用に向けた取組を強化していきます。

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～

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。

○ 都市づくりの基本目標と市民生活の将来イメージ

基本目標	市民生活の将来イメージ
① 都市づくりの拠点としての市中心部の整備	市民と広域観光客が共に賑わい、都市機能の集積により利便性が高く、居心地が良く歩きたくなる街なかでの便利な生活
② 交通ネットワークと都市基盤整備	買い物・通院等住民ニーズに合った公共交通ネットワークと生活道路、公園、下水道等の都市基盤整備により、移動利便性が高く快適な生活
③ 都市防災	津波、河川氾濫、土砂災害等の自然災害を未然に防ぎ、災害に強く安心・安全な生活
④ 遊休地・施設等の利活用	遊休地・施設等を活用した企業誘致・立地、住環境整備により、新築の夢をかなえ働く場も近いゆとりある生活
⑤ 空き地・空き家（店舗）の利活用	空き地・空き家（店舗）の利活用による、チャレンジショップ等の新規創業による若者ニーズに合った生活
⑥ 自然・産業景観の活用	近隣市にない津久見ならではの食と豊かな自然景観、産業景観を満喫し、都市部にないゆとりを感じながらの充実した生活（自然・文化・歴史・食・産業等）
⑦ 住民主体のまちづくり	住民主体で融和なコミュニティの形成による地域に根差した生活

(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

2 将来の都市構造

(1) 土地利用の基本区分

総合計画が示す「エリア別土地利用の方針」と整合を図り、津久見市都市計画マスタープランにおける土地利用の基本区分と方針を以下に定めます。また、地域別構想として、都市計画区域内を4つの地域（津久見・下青江、千怒、上青江、堅徳）に区分し、それぞれについて、各地域の特色を生かしたまちづくりの方向性を示していきます。

●定住・ふれあいエリア（主に津久見・下青江、千怒、上青江、堅徳地域）

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地域をこのエリアに位置づけ、市民の健康で文化的な暮らしの実現を目標とします。本エリアでは、定住人口の増加に向けて、地域の特性に配慮し良好な住環境の形成、安全安心な道路整備を図るとともに、若い世代が子育てしやすい環境づくりに取り組みます。

また、エリア内に集積する文化・教育施設、スポーツ施設の充実を図り、歴史や伝統、芸術文化、スポーツなどの市民活動が活発に展開されるまちづくりを目指します。

●にぎわい・活力エリア（市中心部 ※津久見・下青江地域の一部）

「つくみん公園」周辺の埋立地を含めた本市の中心市街地をこのエリアに位置づけ、にぎわいと活力ある市の顔として、商業施設、公共施設（新庁舎等）の集約化を図り市内外の人々のにぎわい交流拠点を目指します。

本エリアでは、食観光の推進や市民交流の場づくりなど新たな要素を取り入れて商店街の活性化を推進するとともに、遊休地・施設等を有効活用し都市的機能の集積・強化を図り、市民生活の上で利便性が高く多機能なまちづくりを目指します。

●自然・観光交流エリア（長目、日代・四浦、離島地域）

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地域をこのエリアに位置づけます。貴重な海洋資源の宝庫である海岸線や後背地に広がる緑の山々の保全・整備に努め、観光周遊ルートや観光施設等の周辺整備を図り、豊かな自然を活用した観光交流エリアの形成を目指します。

半島部に点在する集落においては生活道路の改良を促進し交通手段の維持・確保を、保戸島、無垢島については生活環境の整備、海上交通の利便性向上を図り、人々とのふれあいと支え合いによる安心のまちづくりを推進します。

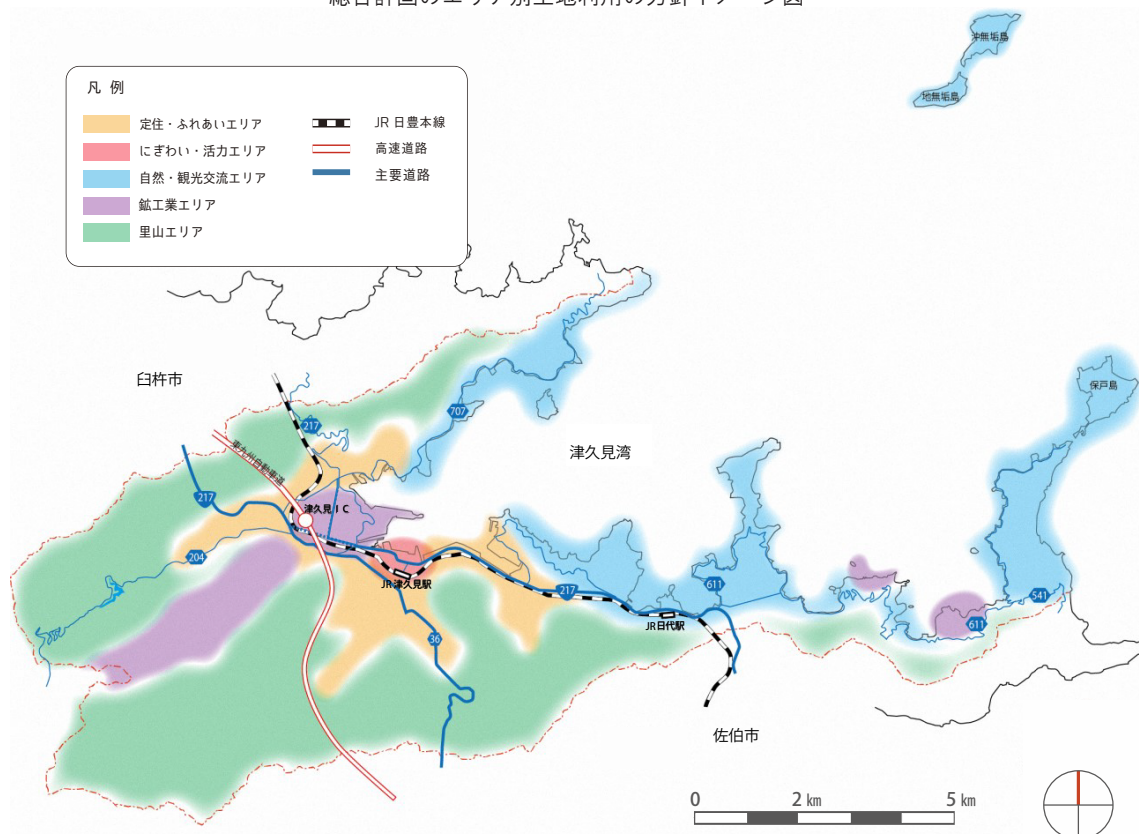
●鉱工業エリア（石灰石鉱山、セメント産業等が集積する地域）

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一帯をこのエリアに位置づけます。緑地等の確保により周辺地域との調和に努め健全な操業環境の維持を図り、環境にやさしい鉱工業エリアを目指します。

●里山エリア（市内全域に分布する森林地域）

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一帯をこのエリアとして位置づけます。農林業の生産基盤の整備を図るとともに、自然環境の適正な保全に配慮しながら森林浴などの自然体験型レクリエーション機能を付加し、魅力的な里山エリアの形成を目指します。

総合計画のエリア別土地利用の方針イメージ図



(2) 交通ネットワーク連携軸

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っていきます。

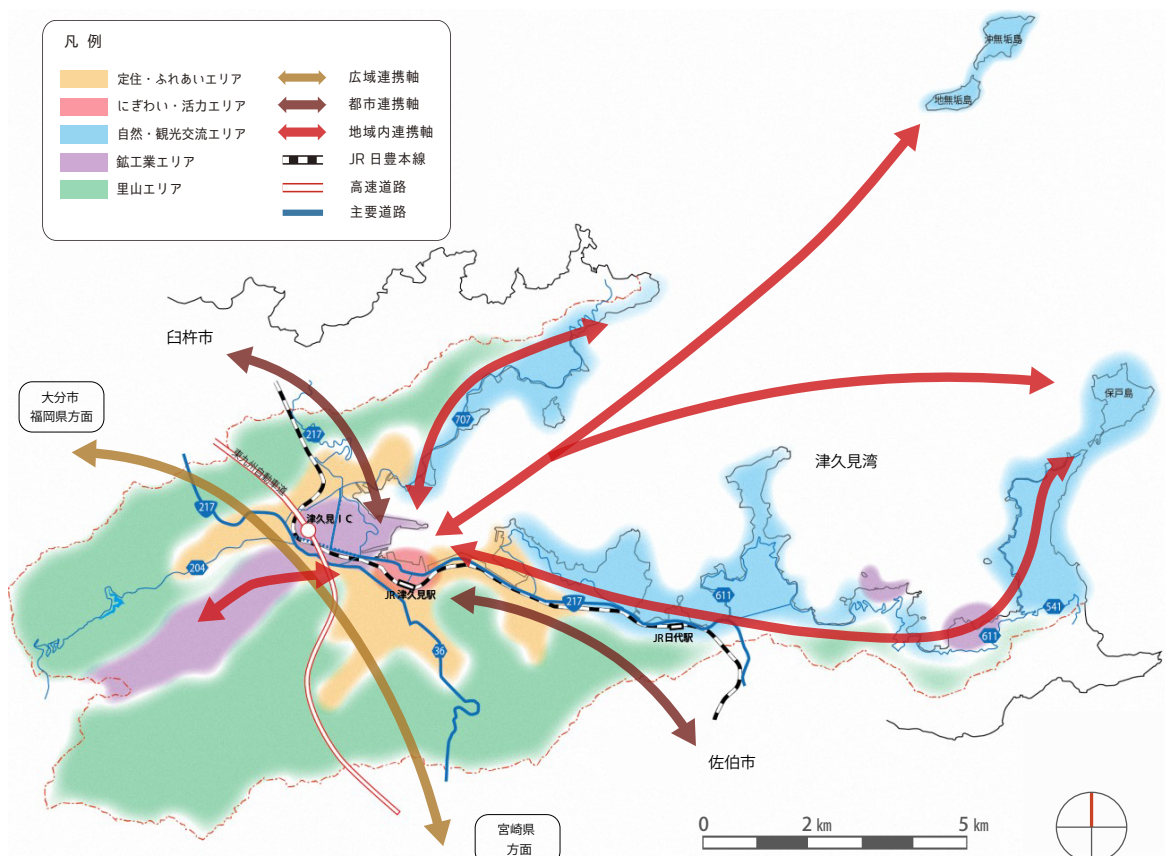
② 都市連携軸

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っていきます。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となります。また、JR日豊本線については、JR臼杵駅止まりの便の延伸、JR津久見駅構内や駅周辺のバリアフリー化が望まれています。

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していきます。特に、地域間を結ぶ幹線道路整備、利用者ニーズにあった地域公共交通体系、国道217号と県道佐伯津久見線のアクセスと市中心部の回遊性の向上を図っていきます。

交通ネットワーク連携軸イメージ図



3 都市整備方針

(1) 都市づくりの拠点としての市中心部の整備

基本方針

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、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、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ます。

また、本エリアを「滞在快適性等向上区域」（まちなかウォークアブル区域）と位置づけ、街なかの人々が憩い、歩いて楽しめる空間整備を進めることで居住を誘導していきます。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。

1) 新庁舎・街なか観光拠点を核とした「みなとオアシス津久見」の拡大・再整備

平成 20 年 7 月に国土交通省九州整備局から「みなとオアシス津久見」に認定された、つくみん公園からうみえーるに至るエリアは、つくみん公園を中心に、多くの市民・観光客で賑わい、津久見ならではの港湾・工場の景観も大きな魅力となっています。

この「みなとオアシス津久見」エリアを、国道 217 号以北の津久見港埋立地全域へ拡大し、その拠点施設として、津波避難ビル機能や防災拠点としての機能を兼ね備えた新庁舎と街なか観光拠点の一体的整備を目指していきます。さらに、市民・観光客の動線、災害時の対応を踏まえ、エリア内の移動利便性向上のための車両・歩行者の動線整備、新庁舎・街なか観光拠点の周辺環境整備、つくみん公園の魅力アップ（大型遊具・視点場の設置等）、耐震岸壁や遊休地・施設等の有効活用等を検討し、市中心部の拠点となるエリアと位置づけます。

2) JR 津久見駅周辺・市中心部商店街の整備と移動利便性の向上

JR 津久見駅周辺及び市中心部商店街の整備を検討し、「みなとオアシス津久見」の拡大・再整備と連動した商業振興、賑わい創出を目指してきます。そのため、JR 津久見駅や駅周辺のバリアフリー化、駅前通りの魅力アップ、金融ゾーン整備等による周遊性の向上、空き地・空き家（店舗）を活用した居住環境整備や新規創業の促進を図っていきます。さらに、利用頻度が減少傾向にある駅前駐車場の効果的活用に向けた検討も必要と思われます。

また、安心・安全な通学路としての整備を進めている市道岩屋線に加え、国道 217 号と県道佐伯津久見線のアクセスと市中心部の移動利便性向上を目的に、費用対効果を踏まえた上で（都）角崎中田線の整備を検討していきます。

3) 遊休施設の有効活用

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、現津久見市立第二中学校においては、市公民館機能の移設や生涯スポーツでの利用促進、防災機能の設置など、幅広い視点で校地の有効活用を検討していきます。さらに、老朽化が著しい現市庁舎や市公民館については、住民ニーズ等を的確に把握する中で事業所や住宅等としての活用可能性を検討していきます。

4) 居心地が良く歩きたくなる街なかづくりと防災対策による居住誘導

世界の多くの都市で、街なかを車中心からひと中心の空間へと転換し、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へと改変する取組が進められています。

本市においてもこのエリアを、「滞在快適性等向上区域」（まちなかウォーカブル区域）と位置づけ、街なかの人々が憩い、歩いて楽しめる空間整備を進めることで、地域消費の拡大や観光客の増加、健康寿命の増進を目指します。

また本エリアの殆どが、津波浸水エリアであることから、津波避難ビル機能や防災拠点としての機能を兼ね備えた新庁舎に加え、大友公園に隣接した用地に展望台広場を整備し、そこに至る避難ルートを新設します。さらに、住宅や事務所の新築の際の嵩上げ支援等を推進するなど、大規模自然災害への事前防災、減災の取組を進めます。

（2）交通ネットワークと都市基盤整備

基本方針

公共交通については、鉄道、民間路線バス、タクシー、離島航路、コミュニティ交通（乗合タクシー）があり、いずれも市民の日常生活の足として重要な役割を担っています。人口減少の影響で利用者が減少傾向にある中で、将来の人口動態、高齢化等を見据えた公共交通ネットワークのあり方を検討するとともに、新庁舎・街なか観光拠点の一体的整備を機に、このエリアを活用した新たな公共交通機関の結節点としての整備を検討し、JR 津久見駅との連携強化を図ることで、広域周遊観光客や市民による利用促進、利便性向上を目指します。

本市の道路網は、東九州の大動脈である東九州自動車道による広域連携軸、国道 217 号、県道佐伯津久見線等による近隣市との都市連携軸が機能しており、これらが都市の骨格を形成しています。今後とも、国、大分県等関係機関へ更なる機能強化・維持に向けた働きかけを強化していきます。また、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。

一方で、当初の都市計画決定から 20 年以上が経過し整備が完了していない都市計画道路もあり、将来の人口動態、交通量等を鑑み、市民生活への影響、費用対効果等を踏まえ、整備方針の見直しを検討する必要があります。

公営住宅、下水道等の都市インフラについては、長寿命化を基本とし適正な維持管理に努めていきます。その中で、公営住宅については、若者ニーズを鑑み民間賃貸住宅の建設を促進していくとともに、下水道計画区域外については合併処理浄化槽の普及促進に努めていきます。

公園・緑地については、市民生活に効果が高いものから計画的な整備を推進していくとともに、維持管理について、利用者や地区の協力を仰いでいきます。

1) 公共交通ネットワークの整備

① バス、タクシー

将来の人口動態、高齢化等による利用者ニーズを的確に捉え、現在の民間路線バス、タクシー、コミュニティ交通（乗合タクシー）の他、あらゆる輸送手段を検討する中で、持続可能な公共交通ネットワークを構築するとともに幹線道路の整備を進め、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ていく必要があります。高齢化により、自家用車での移動が困難となる住民も増加すると想定される中での通院や買い物等の移動手段については、住民ニーズを的確に捉え、民間事業とコミュニティ交通等を効率よく融合させた地域公共交通体系の構築を検討していきます。

また、公共交通の玄関口となっている JR 津久見駅に加え、津久見港埋立地での新庁舎・街なか観光拠点の一体的整備を機に、広域周遊観光客の受け入れを視野に入れた新たな交通結節点としての整備や公共交通と観光事業が連携したワンストップサービスである観光 MaaS 事業等の導入を検討する中で、バス、タクシー等の利用促進につなげていきます。

② 鉄道

JR 津久見駅や駅周辺のバリアフリー化を推進し、利便性の向上を図るとともに、JR 日豊本線の増便、JR 臼杵駅止まりの下り便の延伸について、関係機関への働きかけを行います。また、休校中の津久見市立日代小中学校について、網代島も含めた効果的な活用を検討する中で、JR 日代駅の利用促進につなげていきます。

③ 船舶

離島航路は、離島の人口、利用者ニーズ等を鑑み航路の維持に努めていきます。そして住民からの要望の強い、県道四浦日代線から保戸島への架橋についての協議を進める一方で、将来的な保戸島航路のあり方も検討していく必要があります。



定期航路バス



離島航路（カメラ・スター）

2) 都市基盤の整備方針

① 道路

○ 自動車専用道路

東九州の大動脈である東九州自動車道は、平成27年3月に佐伯IC～延岡南IC間が開通し、宮崎県からの観光入込客等が増加しています。さらに平成31年3月には、災害時の物資輸送等を鑑み、大分宮河内IC～津久見IC間が4車線化等事業区間として選定されました。今後とも、4車線化の早期実現に向けての働きかけを行っていく必要があります。

東九州自動車道を活用し、日豊経済圏域をはじめとした九州各地からの物流、広域周遊観光を促進していくとともに、対岸の四国愛媛県との交流促進により、基幹産業である石灰石・セメント産業や観光交流を軸とした、東九州地域の経済圏の中核を担う都市としての発展を目指していきます。

○ 主要幹線道路（都市連携軸） ※（都）：都市計画道路

a 国道217号（（都）平岩松崎線・（都）松崎高洲線・（都）角崎新地線）

一般国道217号平岩松崎バイパス（第Ⅰ期工区）及び市道道箆合ノ元線が供用開始となり、特に堅徳・長目地域から市中心部へのアクセスは格段に向上しました。

今後も引き続き、一般国道217号平岩松崎バイパスの早期開通を大分県等の関係機関に働きかけ、津久見ICから街なかまでのアクセス向上を図るとともに、接続する市道道箆合ノ元線の活用により、廃棄物処理等にも拍車がかかると期待しています。



（都）角崎新地線

b 県道佐伯津久見線（（都）大友彦の内線・（都）井無田成守線）

本市と佐伯市を結び、国道217号とともに都市連携軸として機能する県道佐伯津久見線を主要幹線道路と位置づけ、道路機能の維持・強化を関係機関に働きかけます。



（都）井無田成守線

c 県道津久見野津線（（都）井無田川内線）

本市と臼杵市野津地域を結ぶ県道津久見野津線を主要幹線道路と位置づけ、道路機能の維持・強化を関係機関に働きかけます。



（都）井無田川内線

○ 都市幹線道路（地域内連携軸）

a（都）駅前線

JR 津久見駅と津久見港埋立地とをつなぐ路線（通称駅前通り）は、本市の玄関口となり、市道岩屋線に接続する重要な道路として位置づけられています。通り全体の魅力アップを図り、若者のチャレンジショップ等による新規創業促進や人々が歩きたくなる通りを目指していきます。また、県道佐伯津久見線から国道 217 号へ至るルート上にあり交通量の増加が見込まれるため、適切な安全対策を講じていきます。



（都）駅前線

b（都）志手徳浦線

堅徳・長目地域と市中心部をつなぐ重要な都市計画道路として、令和 3 年 3 月に全線開通しました。今後とも、産業振興、通勤・通学等に資する重要な路線として道路機能の維持管理に努めます。



（都）志手徳浦線

c（都）長野堅浦線

津久見 IC 及び国道 217 号と堅徳地域を結ぶ都市幹線道路として、早期整備が望まれています。また、大分県が策定している「津久見都市計画区域マスタープラン」においても、（都）平岩松崎線と並び優先的に整備する路線と位置づけられていることから、今後とも、大分県等の関係機関へ働きかけ、計画的な整備を進めていきます。



（都）長野堅浦線

d(都) 角崎中田線

本路線は幅員狭小で踏切が存在しており、円滑な通行が困難であるため、安心・安全な通学路としての整備を進めている市道岩屋線の事業進捗を見据え、国道217号と県道佐伯津久見線のアクセスと市中心部の移動利便性向上を目的に、費用対効果を踏まえた上で整備を検討していきます。



(都) 角崎中田線

e その他

上記の都市幹線道路に位置づけた道路に接続する県道等についても都市幹線道路と位置づけ、道路拡幅・交差点改良など道路機能の強化を大分県等の関係機関に働きかけていきます。また住民からの要望の強い、県道四浦日代線から保戸島への架橋については、引き続き協議を進めていきます。

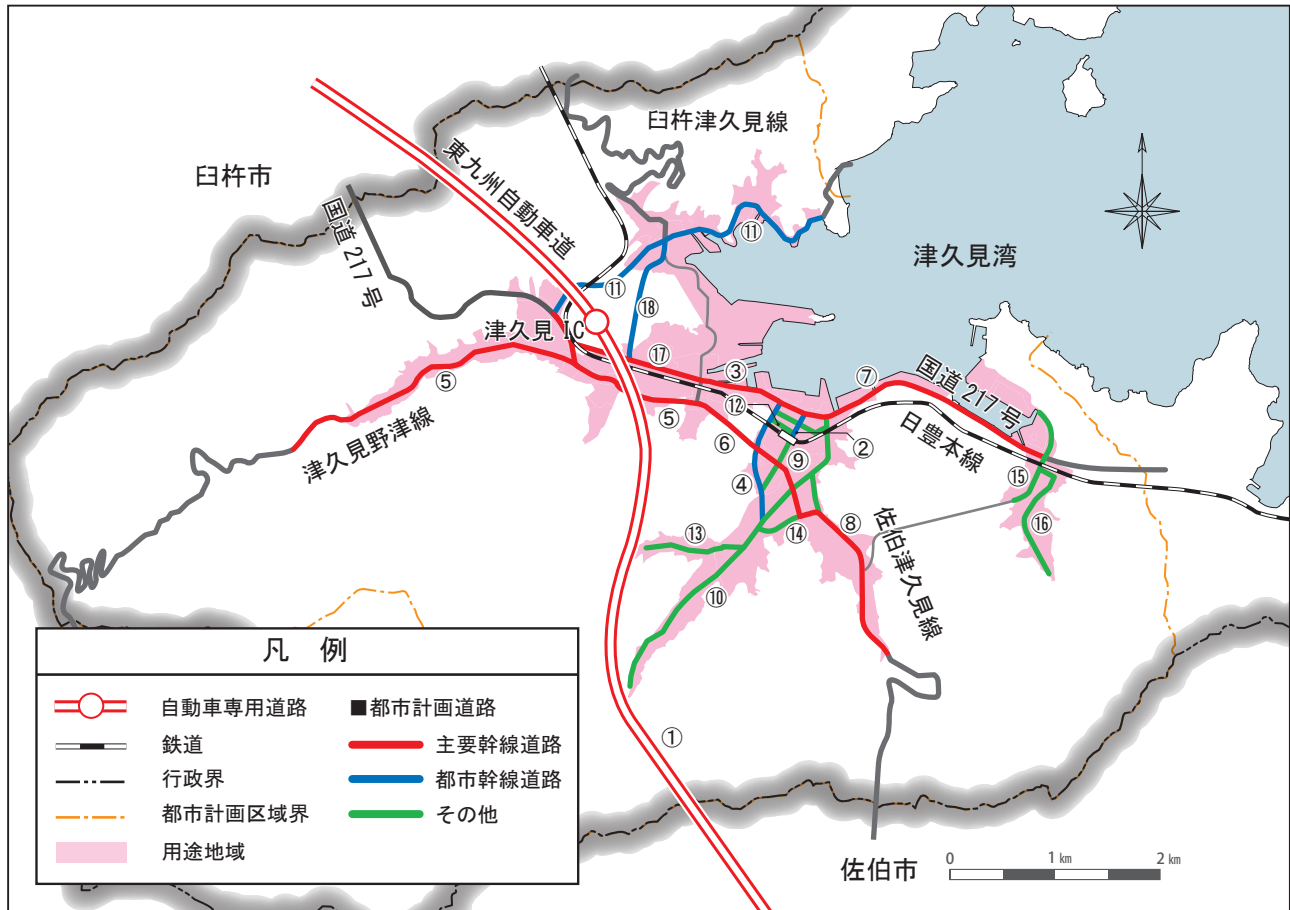


保戸島から四浦半島間元地区を臨む

○ 未整備区間を含む都市計画道路の見直し検討

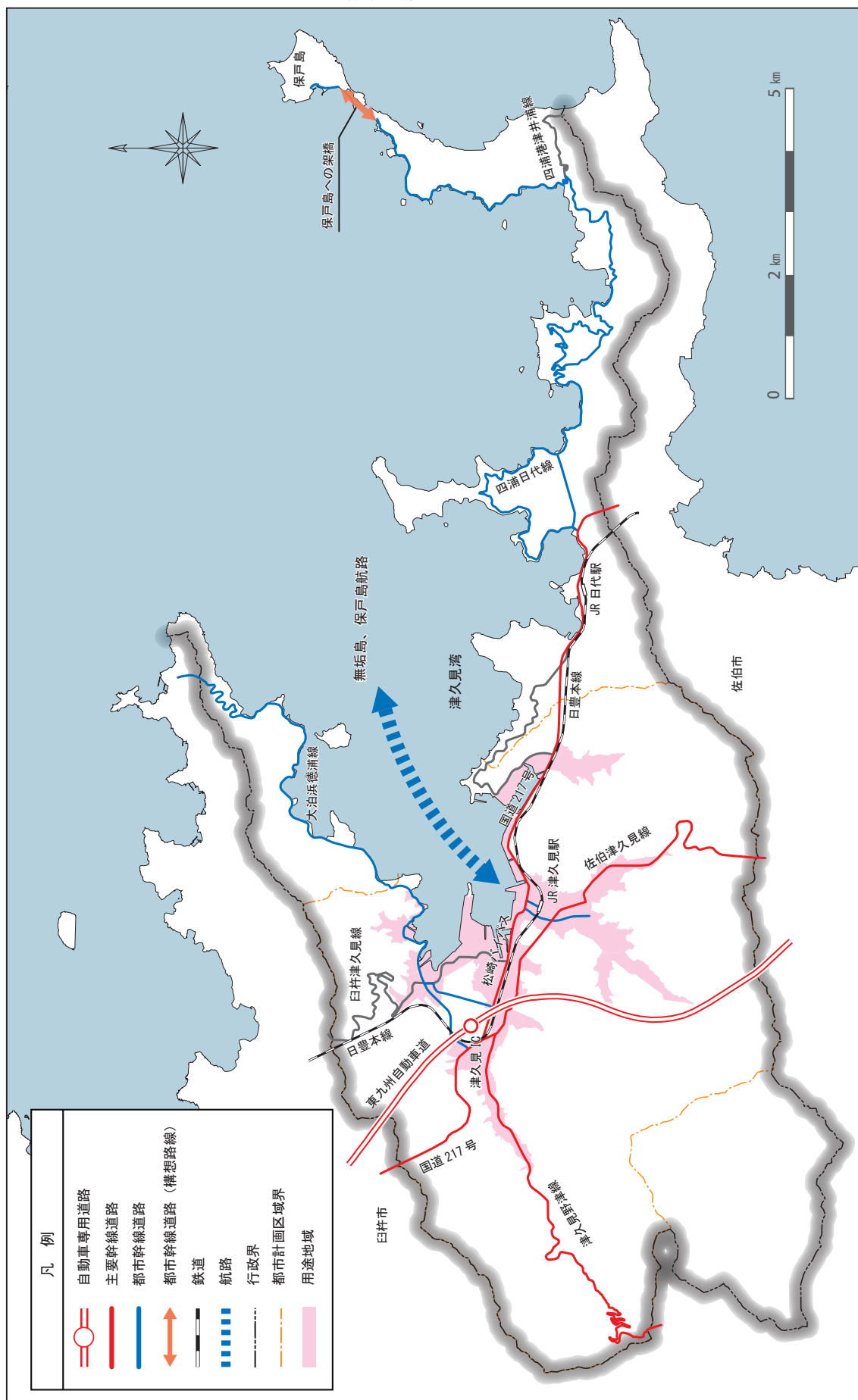
現在、未整備区間を含む都市計画道路は8路線あり、その中には、長期に渡り未着手の道路もあります。将来的な人口動態、交通量、費用対効果等を鑑み、中期・長期的な視点で、計画の廃止・変更等を検討していきます。

交通体系整備方針図（都市計画区域）



図面番号	路線番号	路線名称
①	1.3.1	青江津久見線
②	3.4.1	駅前線
③	3.4.2	松崎高洲線
④	3.5.3	角崎中田線
⑤	3.6.5	井無田川内線
⑥	3.6.6	井無田成守線
⑦	3.4.7	角崎新地線
⑧	3.5.8	大友彦の内線
⑨	3.6.9	駅裏線
⑩	3.6.10	高洲中の内線
⑪	3.4.11	長野堅浦線
⑫	3.7.12	姥目線
⑬	3.6.16	西の内線
⑭	3.5.17	成守大工線
⑮	3.6.18	千怒彦の内線
⑯	3.5.19	千怒線
⑰	3.6.20	平岩松崎線
⑱	3.6.21	志手徳浦線

交通体系整備方針図（行政区域）



② 公園・緑地

公園・緑地は、市民の憩いの場となり、生活にうるおいを与えるとともに、災害時には避難場所となる等、多面的な機能を有する都市施設です。現在、都市公園法等に基づく都市公園 27、その他公園 11 の計 38 の公園・緑地及び総合運動公園を管理しています。

その中でも、津久見港埋立地にある「つくみん公園」は、みなとオアシス津久見の核となる施設で、県内外から多くの利用者が訪れています。また、災害時の避難場所に指定されている公園や高齢者の軽スポーツ、園児や児童の遠足、イベント、歴史・文化等により利用率の高い公園もある一方で、少子化等の影響で利用率の低い公園もあります。今後とも、選択と集中により市民生活に効果の高い公園・緑地の整備を推進していくとともに、維持管理について利用者や地区の協力を仰いでいきます。

特に下記に掲げる公園については、利用率も高く重要な位置づけにあることから、適切な維持管理、更なる魅力向上を図っていきます。

a 「みなとオアシス津久見」の核施設

●つくみん公園

新庁舎・街なか観光拠点の一体的整備に合わせ、つくみん公園の魅力アップ(大型遊具・視点場の設置等)を検討するとともに、災害時の海上からの物資輸送、救急医療用ヘリコプターのヘリポートとしての活用も図ります。また、公募設置管理制度(Park-PFI)の活用により、民間事業者等の資金やノウハウを生かした魅力ある公園づくりを目指します。

b 市中心部の災害避難場所

●大友公園

本市のまちなみを一望できる大友公園は、春にはソメイヨシノが咲き、多くの花見客が訪れています。丘の上にある公園という特性を生かし、災害時の避難場所としても活用できるよう、避難ルートの新設など施設の整備と維持管理を図ります。



つくみん公園



大友公園

c 住民や関係者等の意見を取り入れ整備した公園

●湧水めだか公園（千怒区画3号公園）

良好な住宅地の中にある湧水めだか公園は、地元小学生や住民等の意見・要望を取り入れて整備しました。今後とも、地域住民が集い、憩いの場となるよう適切な維持管理を図っていきます。

●角崎公園

角崎公園は、津久見商工会議所から要望を受け、金融ゾーンの一角として、津久見港埋立地のつくみん公園と中心商店街をつなぐことや、市民の休息、イベント時の活用などを目的に、金融機関や商業者等の意見を取り入れ改修しています。今後とも、市中心部の新たな憩いの場として有効に活用していきます。



湧水めだか公園



角崎公園（工事中）

d 魅力ある景観を有する公園

●四浦展望台

四浦展望台は、津久見湾、豊後水道、対岸の四国を眺望できる魅力あるスポットであり、毎年2月の河津桜観光期には多くの観光客で賑わいます。今後とも、その魅力を広くPRし利用促進につなげるとともに、適正な維持管理に努めていきます。

●青江ダム公園

毎春の青江ダム一帯での、山桜、ソメイヨシノの景観は大変魅力的であり、イベントも開催されるなど多くの市民や花見客で賑わいます。また、日常的にもウォーキングなどでの活用もあり、地域住民の健康づくりにも寄与しています。今後とも、その魅力を広くPRし、利用促進につなげるとともに、適正な維持管理に努めていきます。



四浦展望台



青江ダム公園

e 歴史を伝える拠点

●宗麟公園

本市は、キリシタン大名大友家 21 代義鎮（宗麟）の終焉の地（余生を送ったところ）として広く知られており、その象徴である宗麟公園は「歴史を伝える拠点」と位置づけ、内外に広く PR するとともに、適正な維持管理に努めています。

f スポーツの活動拠点

●総合運動公園

本市は、スポーツが盛んで、多くの市民が総合運動公園を利用しています。雨天時にも利用できるサニーホールや、様々なスポーツを楽しめる多目的グラウンドなどを有するこの公園を、本市のスポーツ活動拠点として位置づけ、スポーツ振興に寄与するための施設整備と適正な維持管理を図っていきます。



宗麟公園



総合運動公園

③ 公営住宅

本市は令和4年4月現在、公営住宅(市営住宅)7団地241戸を管理しています。公営住宅については、「津久見市公営住宅等長寿命化計画」に基づいた整備を推進していきますが、令和4年度に計画の見直しを行い、特に老朽化が著しい公営住宅については、用途廃止、解体撤去を検討していく必要があります。一方で、若い世代の居住が多い津久見地区等に立地している公営住宅については、子育て世帯等のニーズに合わせたリノベーション等を検討していきます。また、災害発生時等には柔軟に対応できるよう適正な維持管理に努めていきます。

公営住宅は、老朽化が大きな課題となっています。今後は、若者のニーズに対応するため、民間賃貸住宅整備への支援を検討するなど、民間活力の活用を図っていきます。

④ 下水道

令和3年3月時点で、下水道の普及率は約54.9%、水洗化率は約81.3%となっており、引き続き水洗化率の向上を目指します。また、今後の下水道整備については、長寿命化を基本とし、下水道計画区域外については合併処理浄化槽の普及促進を強力に推進していく必要があります。

※下水道普及率：行政区域内人口のうち、どれくらいの人が下水道を利用できる環境になっているのかを示すもの。

※下水道水洗化率：下水道を利用できる人のうち、どれくらいの人が実際に下水道に接続しているかを示すもの。

⑤ 上水道・簡易水道

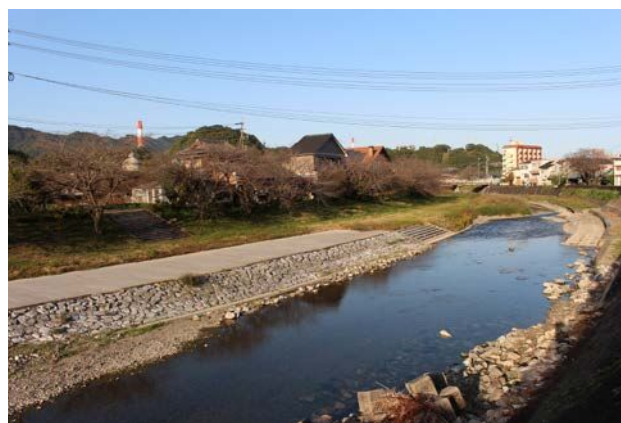
予備水源の確保、災害や渇水に強い水道施設の整備を推進します。給配水管の漏水対策、老朽化及び耐震化に対応するため、配水管の布設替工事や水道施設の更新を計画的に進め、水道水の安定供給と有収率の向上を目指します。

⑥ 河川

現在、津久見川・彦の内川河川激甚災害対策特別緊急事業を実施していますが、河川の拡幅に合わせ、景観的視点にも配慮した整備を進めています。また、青江川についても、市街地を縦断する主要な河川であることから、治水機能に加え景観的視点にも配慮し、水辺環境や親水空間の整備など人と身近な自然が共存できる場としての整備を検討していきます。



津久見川の景観（整備中）



青江川の景観

(3) 都市防災

基本方針

近年、全国各地で毎年のように集中豪雨や台風などによる大規模な被害が発生しています。本市でも平成29年に発生した台風第18号による豪雨は、津久見川等の氾濫を引き起こし、大規模な浸水や土石流・がけ崩れなどにより、これまでに経験したことのない災害となり、多くの市民が被害を受けました。今後も、温暖化現象がもたらすゲリラ豪雨・台風などの発生により、想定を大きく超える災害が起こることが考えられるため、避難場所や避難経路の明示や市民の人命や財産を守るための対策を検討していく必要があります。

また、近い将来発生が予測されている南海トラフ巨大地震など、地震に対する備えも必要です。津久見港埋立地に建設を予定している新庁舎は、津波避難ビル機能や防災拠点としての機能を兼ね備えた施設として整備し、災害対策本部として災害対策活動を先導することとしています。

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」、「津久見市地域防災計画」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ていく必要があります。



台風第18号により津久見川が氾濫した様子



台風第18号により青江川道籠橋が被災した様子

1) 事前防災と減災の具体的取組

① 南海トラフ巨大地震を想定した避難場所・避難路の整備と耐震化の推進

平成30年度大分県地震被害想定調査に基づき、南海トラフ巨大地震で予測される被害は、早期避難率が高く、避難の呼びかけや津波避難ビルが効果的に機能した場合は、大分県下で約2万人の死者数が592人まで軽減され、さらに、耐震化の推進により約2,200棟が倒壊を免れると言われています。

津久見港埋立地に建設する新庁舎は、津波避難ビル機能や防災拠点としての機能を兼ね備えた施設として整備を進め、加えて、大友公園に隣接した用地に展望台広場を整備し、そこに至る避難ルートの新設します。さらに、都市づくりの核となる市中心部においては、民間活力による津波避難ビル機能を兼ね備えた賃貸住宅整備、住宅や事務所の新築の際の嵩上げなどの支援と合わせ、市街地が被災した際の仮設住宅の建設候補地を検討していきます。

そして、安全かつ迅速に避難できるようにするため、避難場所の指定や誘導表示・安全地帯表示・津波到達予測時間の周知を行い、市民の防災意識の向上を図るとともに、各地域において避難困難な狭隘道路については、拡幅・整備を検討し避難路及び避難場所を確保していきます。さらに、地震の

発生に伴う火災の被害を最小限に抑えるため、建物の耐震化・不燃化、延焼遮断帯の整備等を推進するとともに、倒壊等の危険性が著しく高い空き家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づき、所有者への適正な指導、勧告、命令等を行うなど取組を強化していきます。

② 土砂災害、水害対策の強化

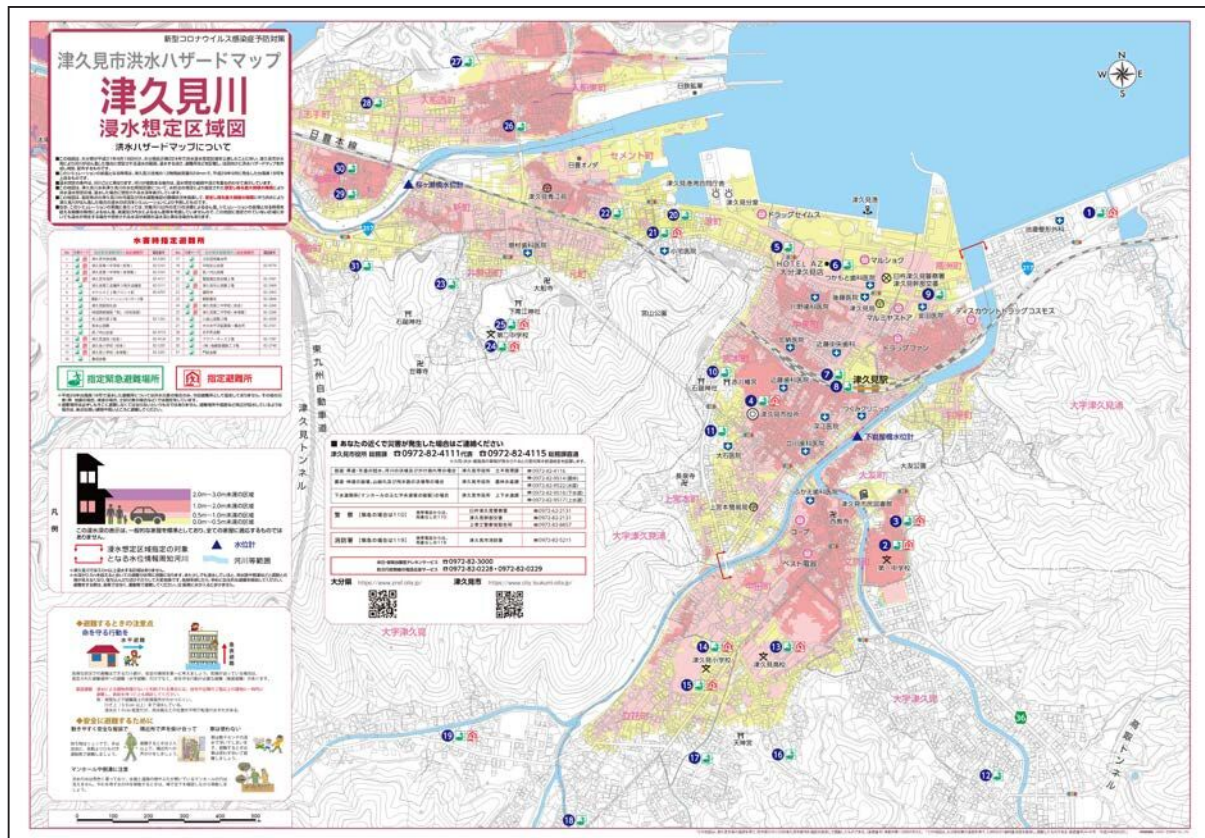
本市は、地形的に平地が少ないため、限られた土地に人口が密集しており、それらのエリアは、津波、高潮、河川氾濫、土砂災害等のリスクがあります。また、地形・地質条件等から崩れ、地すべり、土石流等が発生しやすいとも言われています。

特に、平成29年台風第18号災害では、河川氾濫や浸水により、市中心部をはじめとした市全域で甚大な被害を受け、現在、津久見川・彦の内川河川激甚災害対策特別緊急事業を実施していますが、土砂災害や水害などの発生を未然に防ぐため、引き続き、大分県等の関係機関に積極的な働きかけを行い、砂防事業、治山事業、急傾斜地崩壊対策事業、護岸整備、河川改修などについて、緊急性等を鑑み計画的な事業推進を図っていきます。

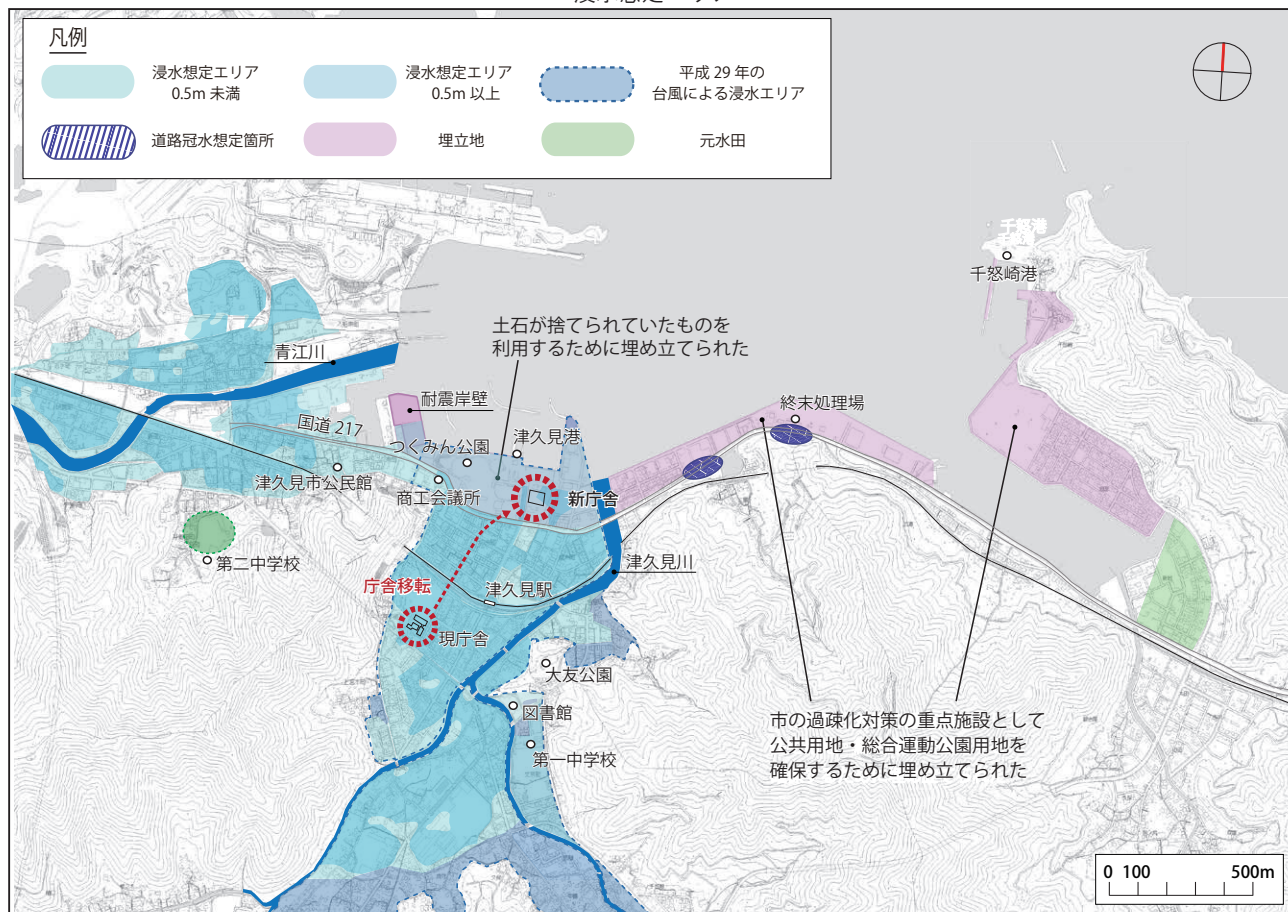
③ 公助・自助・共助による自主防災組織の充実

本市では津波、洪水等のハザードマップを作成しています。これらのハザードマップを活用しながら、各地域の自主防災組織による防災訓練、防災知識の普及・啓発を推進し、本市の地域防災力の向上を目指します。また、市、関係機関、自主防災組織が協働で避難行動要配慮者の把握を的確に行い、高齢者や障がい者、乳幼児等の要配慮者の避難誘導が円滑に行われるよう、避難誘導体制の整備を推進するなど、公助・自助・共助による自主防災組織の充実を図っていきます。

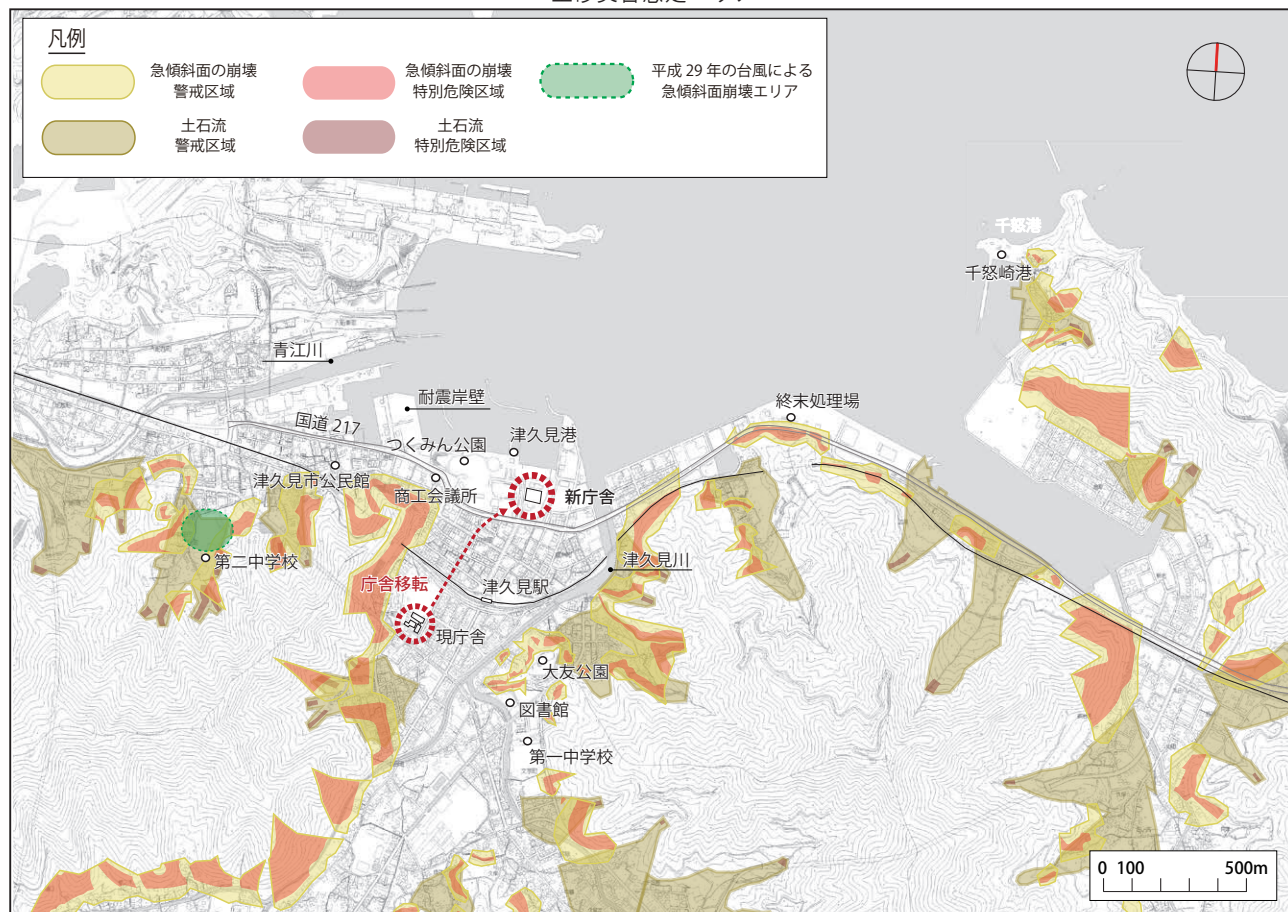
津久見市ハザードマップ一例



浸水想定エリア



土砂災害想定エリア



(4) 遊休地（市有地・民有地）・施設等の利活用

基本方針

基幹産業である石灰石・セメント産業及び関連する製造業等は、本市の経済、雇用を支えてきました。しかし、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。そのためには、「津久見市企業立地促進条例」等による支援制度の充実も必要です。

遊休地・施設等の中でも、水晶山跡地、津久見港埋立地の新庁舎・街なか観光拠点の一体的整備エリアに近接する遊休地、発展的統合後の現津久見市立第二中学校校地をはじめとした長目、日代、四浦地区の休廃校中の小中学校、老朽化が著しい新築移転後の現市庁舎、市公民館等については、利活用による地域の活力創造が望まれています。また現在、鬼丸住宅跡地を活用した住宅地造成を進めていますが、引き続き、遊休地を活用し新築の夢をかなえる安価な宅地造成による定住を促進していくことも大変重要です。

1) 水晶山跡地

一般国道217号平岩松崎バイパスが近い将来全線開通となれば、接続する市道道箆合ノ元線の活用により水晶山跡地へのアクセスは格段に向上することから、廃棄物処理等に拍車がかかると期待しています。現在、水晶山跡地については、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、利活用を検討していきます。

2) 津久見港埋立地の遊休地

新庁舎・街なか観光拠点の一体的整備を機に、「みなとオアシス津久見」のエリアの拡大・再整備を目指しています。本エリアには、これまで以上の集客による賑わいや経済性の創出に期待がかかります。遊休地の所有者の意向や将来展望等を十分把握する中で利活用を検討していきます。

3) 現津久見市立第二中学校校地及び休廃校中の小中学校

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、現津久見市立第二中学校においては、市公民館機能の移設や生涯スポーツでの利用促進、防災機能の設置など、幅広い視点で校地の有効活用を検討していきます。また、長目、日代、四浦地区の休廃校中の小中学校については、耐震性等の課題はありますが、地域住民等と協議を重ね、地域の特色を生かした有効活用を検討していきます。

4) 現市庁舎と市公民館

老朽化が著しい現市庁舎や市公民館については、住民ニーズ等を的確に把握する中で事業所や住宅等としての活用可能性を検討していきます。

5) その他の遊休地

市内各所に点在するその他の遊休地についても、住環境整備、企業誘致・立地につなげるための利活用を検討していきます。



水晶山跡地



現第二中学校



現市庁舎



現市公民館

(5) 空き地・空き家（店舗）の利活用

基本方針

過疎化・高齢化により、空き地・空き家（店舗）は増加傾向にあり、定期的にその実態を把握することが重要です。

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。さらに、市中心部においては、空き家（店舗）の利活用によるチャレンジショップ等の新規創業への支援を強化し店舗数維持に努めていきます。

一方で、長期間にわたり放置され老朽化・腐食化が進んでいる危険な空き家（店舗）も増加しており、建物の倒壊や部材の脱落・飛散、植物の繁茂等を引き起こすおそれがあるため、自然災害等の発生時には甚大な被害につながるのではと危惧しています。「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づく取組を強化し危険な空き家（店舗）については、早期の除却を推進することで、市民生活の安心・安全を確保します。

空き家（店舗）の除却が進めば、空き地が増加するといった課題もあります。空き地バンク制度を新設する中で、利活用に向けた取組を強化していきます。

1) 空き地・空き家（店舗）の利活用

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。さらに、市中心部においては、空き家(店舗)の利活用によるチャレンジショップ等の新規創業への支援を強化し店舗数維持に努めていきます。

また、空き地の利用を促進するため、空き地バンク制度を新設するなど効果的な取組を推進していきます。

2) 危険空き家（店舗）の除却

国の補助金等を活用し、危険空き家（店舗）の早期の除却を推進していきます。また、著しい老朽化・腐食化が進み、周辺環境に極めて悪影響を及ぼす可能性が高い特定空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づき、指導、勧告、命令等の取組を強化していきます。

津久見市中心商店街エリアの遊休物件等の現状



平成 29 年の被災後の遊休物件等の現状調査

市中心部の遊休物件等の現状



平成 30 年 1 月 20 日時点

市中心部の遊休物件等の現状



平成 30 年 1 月 20 日時点

(6) 自然・産業景観の活用

基本方針

本市においては、海辺を「日豊海岸国定公園」、丘陵地を「豊後水道県立自然公園」に指定された豊かな自然の中に、農業や漁業そして鉱工業から生まれた独自の産業景観を有しています。マグロ漁業基地として栄えた保戸島の漁港・集落景観は「未来に残したい漁業漁村の歴史文化財産百選」(平成18年水産庁)に選定されています。また、市街地には、石灰の岩肌がむきだしになった採掘場跡や鉱山の眺望、産業用パイプライン、大型運搬船の停泊する港など迫力ある鉱業景観が形成されており、さらに、住民が主体となり沿道などに河津桜やアジサイ、「山桜」などの花木を植え季節の風物詩となるなど、新たな沿道景観も醸成されつつあります。

また平成29年台風第18号災害からの復興・復旧の取組の一つとして推進している「津久見川景観まちづくり計画」、本市のシンボルとなる新庁舎・街なか観光拠点施設のデザインなど、津久見らしい景観形成を目指していく必要があります。さらに、大友宗麟公墓をはじめとした多くの石造文化財や伝統芸能などの歴史的資源の保全・継承が必要です。

今後は、本市の持つ景観の魅力への理解や保全など景観意識を市全体で醸成しつつ、津久見らしい景観について市民のなかで共通認識を高める活動を推進していくことが必要です。

1) 多様な自然の恵みが織り成す景観

津久見湾を取り巻くリアス海岸や山を抱えた豊かな自然景観は、本市の骨格となる景観であり、その内側に集約された都市景観の背景としても重要です。これらは国定公園・自然公園内にあり開発行為の抑制がなされているため、これらの保全を図ります。また、本市内には多数の良好な視点場(ビューポイント)があり、建築物の制限や指導等を検討するなど、自然環境の保全とあわせた眺望景観の保全を図ります。また、四浦半島の河津桜、青江ダムの中桜・ソメイヨシノ、長目半島の大漁桜等、桜の景観も魅力的であり、観光や地域振興に寄与しています。一方で、全国的には、無秩序な開発などで自然景観が破壊されている事例もあり、本市においても景観計画の導入を検討し、良好な自然景観の保全に努めていきます。

2) 産業景観と周辺が調和した景観

津久見 IC 周辺の水晶山や中心市街地に隣接する工場群や港湾・工場・鉱山が重なる景観は、本市の基幹産業である石灰石・セメント産業の象徴的な景観となっています。これらを全国的にも稀有である「津久見らしい景観」として、観光施策等と連携し積極的なPRを行う一方で、採掘場跡地の景観や操業中の工場については、一般住宅地等への緩衝緑地帯の整備や空気汚染や水質汚濁などの環境悪化への配慮を行いながら周辺と調和した景観を目指します。

また、保戸島の漁港・集落景観も大変魅力的であり、この景観を生かした観光交流等を推進することで、島民の活力創造につなげていきます。

3) 活気ある市街地景観

JR 津久見駅から概ね半径1kmの範囲については市中心部(中心市街地)として位置づけ、商業施設や幹線道路沿道の店舗は、地域の特性に応じた形態・色彩・デザインを検討し、周辺との調和に努めるとともに、屋外広告物の設置制限についても理解を求めるなど、今後も市街地形態や住民意向

等を踏まえながら、人々が集い、歩いて楽しめる市街地として魅力ある景観づくりを目指します。

現在、津久見川・彦の内川河川激甚災害対策特別緊急事業を実施していますが、特に、津久見川や市民図書館周辺の魅力アップを図ることで、良好なまちなみ景観の形成を図ります。

4) 地域の歴史・文化的景観

キリシタン大名大友家 21 代義鎮（宗麟）ゆかりの地として今も残る大友宗麟公墓をはじめ、市内に多く点在する石造文化財などは本市の貴重な歴史資産であることから、これらを恒久的に保全します。

また、市内各地域においては、県指定無形民俗文化財である「堅浦霜月祭りの芸能」や「津久見扇子踊り」、市指定無形民俗文化財である「ジョウヤラ踊り」など、現在も数多くの伝統芸能が存在します。これらは非日常的景観として後世に継承していくことが重要です。



四浦半島の河津桜



青江ダムの桜



津久見川・彦の内川周辺の景観整備（整備中）



市中心部の様子



津久見扇子踊り



市内に植えられたアジサイ

(7) 住民主体のまちづくり

基本方針

人口減少、少子高齢化など人口を巡る諸問題がある中で、「本市に住みたい・住み続けたい」魅力的なまちを創るには、市民を主体として、市民・事業者・行政や各種団体等の協働によるまちづくりが必要です。これまでも行政の各種計画策定の際には、ワークショップ等を開催し、市民や団体の意見・要望を反映させる機会を設けてきました。さらに、市長と住民が直接対話する地域懇談会を定期的に開催するとともに、中学生や高校生を対象にするなど、若い世代との対話も図っています。

多様化する地域課題の解決を図るには、地域振興や福祉分野の担い手としてNPO法人やボランティアの果たす役割が期待されるところですが、現在、本市においては、NPO法人は7団体、23のボランティア団体のほか、個人ボランティアの方々が各分野で活発に活動しています。今後は、これらの方々に加え、地区社協や自主防災組織をはじめとする地域コミュニティ、事業者、大学等と行政が協働・連携し、様々な地域課題に取り組む必要があります。

1) 市民参画

離島・半島部そして市街地など、地域毎に抱える課題は異なります。地域の実情に応じた施策を講じるために、自治組織や地区社協等、各種団体との意見交流や対話の機会を拡充し、地域振興に資するよう努めます。また、各種計画づくりにおける市民参画の機会の拡充やパブリックコメント制度の活用などにより、市民からの意見や提案を求め、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していきます。

2) 地域コミュニティ

小規模集落の集落機能の維持に向け、自治区の統合・再編を検討するとともに、地域福祉活動や自主防災活動を支える既存の地域コミュニティの活動支援のため、国の地方創生推進交付金や県の小規模集落等支援事業などを活用しながら組織の充実・活性化を図ります。また、地域コミュニティ活動の核となり、これからの地域を担う若いリーダーの育成を図ります。

3) 各種団体の支援

市内で活動しているNPO・ボランティア団体、地域、大学、事業者等の団体が、より一層活発に活動できるように、市民、行政とのネットワークを構築し、地域活性化に向けた協働・連携事業を推進します。

第 3 章 地域別構想

1

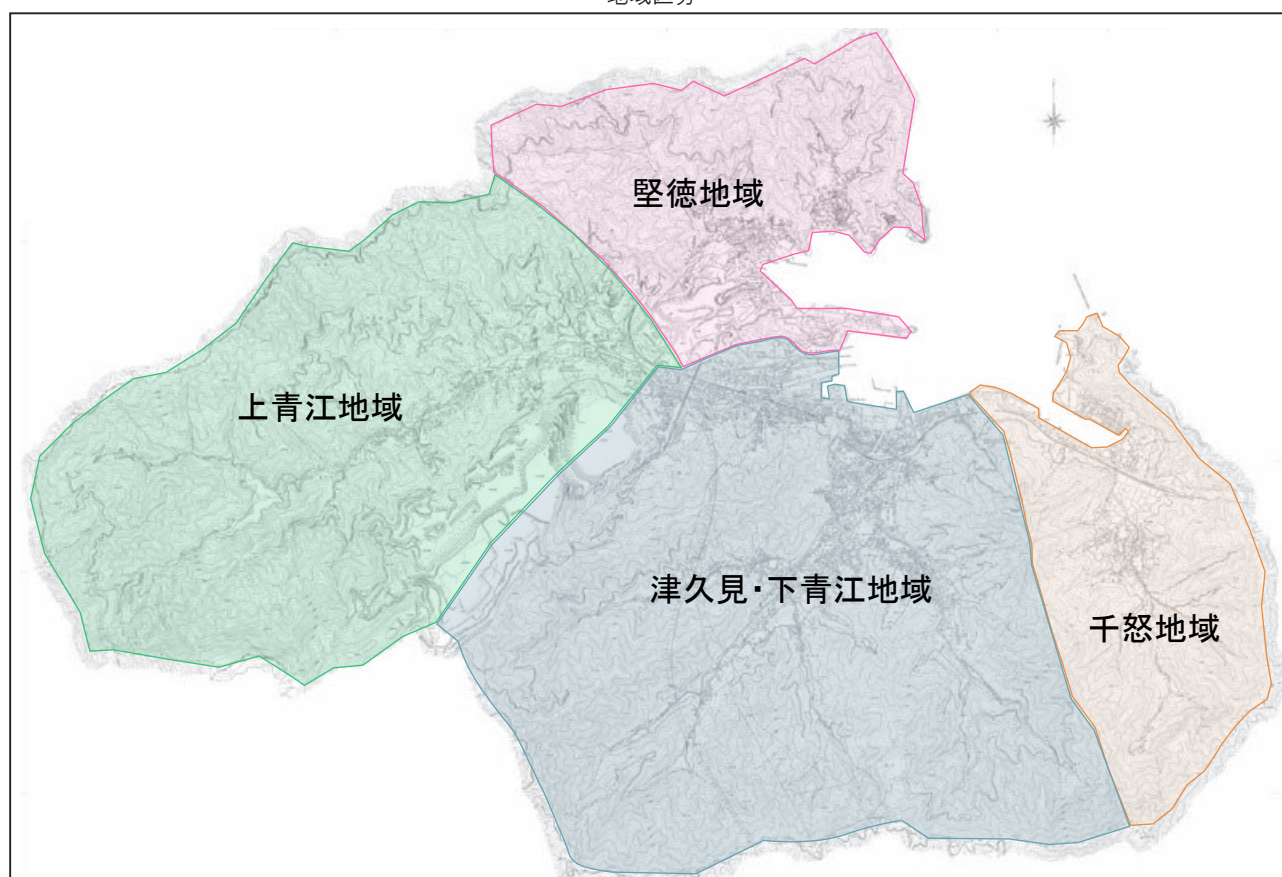
地域区分の考え方

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、さらに、本エリアを「滞在快適性等向上区域」（まちなかウォーカブル区域）とし、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すこととしています。そして、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）と位置づけます。

「**津久見・下青江地域**」は、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、また、ほとんどのエリアが人口集中地区となっており、本市の都市づくりの核（中心）として、都市施設や居住を誘導し人口維持を図っていく必要があります。

そして、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している「**千怒地域**」、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がかかる「**上青江地域**」、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している「**堅徳地域**」の 4 つの地域に区分し、全ての地域を、商工業と住宅が混在した、定住・ふれあいエリアと位置づけ、市民の健康で文化的な暮らしの実現を目標とするとともに、各地域を結ぶ交通ネットワークを強化していきます。

地域区分



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
千怒地域	千怒区
上青江地域	川上区の一部・青江区・川内区・畑区
堅徳地域	徳浦区・堅浦区

この4つの地域区分の考え方は、「津久見・下青江地域」を都市づくりの核(中心)とし、周辺の地域を小学校区、地域特性等を踏まえ区分したのですが、さらに、この4つの地域と、自然・観光交流エリア(長目、日代・四浦、離島地域)や里山エリアとの結びつき、鉱工業エリアの活用等も鑑み、第2章の全体構想を基に、それぞれの地域の特性や課題を踏まえた、まちづくりの将来像と整備方針を次頁以降に示します。

2

津久見・下青江地域

(1) 地域の特徴

- ・ 埋立事業や土地区画整理事業により、多くの市民が生活する人口集中地域。
- ・ 津久見港埋立地に、津波避難ビル機能や防災拠点としての機能を兼ね備えた新庁舎と日豊経済圏域（大分県南から宮崎県北をエリアとする東九州地域）の広域周遊観光の拠点となる街なか観光拠点の一体的整備を推進。
- ・ 新庁舎・街なか観光拠点をはじめとし、つくみん公園、ＪＲ津久見駅、ホテル・旅館、スーパー、商店、診療所、幼稚園・保育園・認定こども園、小中高等学校、市民図書館、公営住宅等の多くの都市施設や石灰石・セメント産業関連の事業所等が立地。
- ・ 特に、つくみん公園は大分県下でも人気の高い公園。
- ・ 本市を代表するイベントやまちづくり推進事業等で賑わうエリア。
- ・ 市中心部は、平成29年台風第18号災害にて甚大な被害を受け、現在、津久見川・彦の内川河川激甚災害対策特別緊急事業を実施中。
- ・ 併せて、道路の美装化、新港橋・下岩屋橋の高質化、LED照明の設置、ポケットパークの整備などにより、景観に配慮した歩いて楽しめるウォークアブルな空間づくりを推進。
- ・ 一般国道217号平岩松崎バイパス開通により下青江地域が本市の玄関口となり、移動利便性や児童生徒の通学等の安全性向上に期待。
- ・ 全国で2つしかない「セメント町」、国道217号の頭上を通る石灰石運搬用のパイプラインや胡麻柄山を望む風景、つくみん公園からの港湾・工場などの魅力的な産業景観。
- ・ 本市の都市づくりの核（中心）としての発展に期待。



つくみん公園



JR 津久見駅



市民図書館



宗麟公園（大友宗麟公墓）



一般道路と交差するパイプライン



松崎交差点



胡麻柄山



セメント町のバス停

(2) 地域の課題

- ・ JR 日豊本線によって市街地が南北に分断されており、車両は幅員狭小で危険踏切を通行するなど利便性・安全性とも不安。
- ・ 津久見港埋立地から中心商店街への誘導動線が必要。中心商店街は、空き地・空き家（店舗）が増加し人通りも減少。
- ・ JR 津久見駅は、エレベーター等の設置によるバリアフリー化、駅前通りの魅力アップが必要。
- ・ 市中心部（中心市街地）のほぼ全域が津波浸水エリアであり、津波避難ビルを兼ね備えた新庁舎、大友公園への避難ルートの新設の他にも、津波避難場所、ルートが必要。
- ・ 老朽化している、現市庁舎、市公民館、発展的統合後の現津久見市立第二中学校校地等の遊休施設の利活用が課題。
- ・ 公営住宅の長寿命化と民間賃貸住宅の立地、遊休地を活用した住宅地造成等による定住人口維持が重要。
- ・ 津久見市立津久見小学校の老朽化。

(3) 将来像と整備方針

本市の都市づくりの核(中心)となる、「津久見・下青江地域」の将来像として、「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」を掲げ、以下に整備方針を示します。

>> 津久見・下青江地域の将来像

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

1) 都市づくりの拠点としての市中心部の整備

- ・新庁舎・街なか観光拠点を核とし、「みなとオアシス津久見」エリアを国道217号以北の津久見港埋立地全域へと拡大し新たな経済圏として発展させるため、エリア内の移動利便性向上のための車両・歩行者の動線整備、新庁舎・街なか観光拠点の周辺環境整備、つくみん公園の魅力アップ(大型遊具・視点場の設置等)、耐震岸壁や遊休地・施設等の有効活用等の再整備を検討。
- ・JR津久見駅や駅周辺のバリアフリー化、(都)駅前線(通称駅前通り)の魅力アップ、金融ゾーン整備等による周遊性の向上。
- ・利用頻度が減少傾向にある駅前駐車場の効果的活用に向けた検討。
- ・「滞在快適性等向上区域」(まちなかウォーカブル区域)と位置づけ、地域消費の拡大や観光客の増加、健康寿命の増進を目的に、人々が憩い、歩いて楽しめる空間整備を促進。

2) 交通ネットワークと都市基盤整備

- ・国道217号、県道佐伯津久見線の道路機能の維持のための働きかけを強化。
- ・岩屋三差路の交差点では、環状交差点(ラウンドアバウト)を導入するなど安心・安全な通学路としての整備を進めている市道岩屋線に加え、国道217号と県道佐伯津久見線のアクセスと市中心部の移動利便性向上を目的に、費用対効果を踏まえた上で(都)角崎中田線の整備を検討。
- ・一方で、長期間に渡り未整備となっている都市計画道路については、将来的な交通量、人口動態等を踏まえ見直しを検討。
- ・新庁舎・街なか観光拠点の整備により、広域周遊観光客の受け入れを視野に入れた新たな公共交通結節点整備を検討。
- ・多くの都市施設と居住エリアを効率的につなぐ、地域公共交通体系の構築を検討。
- ・住宅地内の生活道路では、歩行者が安心して通行できるよう、歩行者空間の確保やバリアフリー化等、ユニバーサルデザインの考えに基づいた整備を推進。
- ・小学校の通学路については、地区や学校関係者等と連携体制を構築し、児童の安心・安全を確保。
- ・公営住宅、下水道等の都市インフラの長寿命化を推進するとともに、下水道計画区域外では合併処理浄化槽の普及を促進。
- ・公営住宅については子育て世帯等のニーズに合わせたリノベーション等を検討。
- ・つくみん公園の魅力アップ、つくみん公園と中心商店街をつなぎ休息・イベント等での活用が見込まれる角崎公園、大友町側からの避難ルートを新設し災害時の避難場所として活用する大友

公園、歴史を伝える拠点である宗麟公園等、特色ある公園の適正な管理を推進。

- ・ 一方で、利用者の少ない公園は、管理手法等の見直しを検討。
- ・ 津久見市立津久見小学校の長寿命化改修工事を検討。

3) 都市防災

- ・ 津波避難ビル機能や防災拠点として整備する新庁舎に加え、大友公園に隣接した用地に展望台広場を整備し、そこに至る避難ルートを新設。
- ・ 津波、高潮、河川氾濫、土砂災害等の自然災害に備えた避難所・避難路の整備と合わせ、避難所表示や避難誘導標表示等設置の対策を強化。
- ・ 浸水エリアにおける住宅や事務所新築の際の用地嵩上げを支援。
- ・ 砂防、急傾斜地、河川などの整備を関係機関に働きかけ計画的な整備を促進。
- ・ 自主防災組織による防災訓練、防災知識の普及・啓発等の活動を支援。
- ・ 危険な空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づく取組を強化し早期の除却を推進。
- ・ 発展的統合後の津久見市立第二中学校校地の活用等による、下青江地域の災害避難場所・ルートの再構築。

4) 遊休地（市有地・民有地）・施設等の利活用

- ・ 新庁舎・街なか観光拠点の一体的整備を機に、周辺の遊休地の利活用について、所有者の意向や将来展望等を十分把握する中で検討。
- ・ 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、現津久見市立第二中学校において、市公民館機能の移設や生涯スポーツの利用促進、防災機能の設置など、幅広い視点で校地の有効活用を検討。
- ・ 老朽化が著しい現市庁舎や市公民館は、住民ニーズ等を的確に把握する中で事業所や住宅等としての活用可能性を検討。
- ・ 民間賃貸住宅建設の促進、遊休地を活用した住宅地造成を検討。

5) 空き地・空き家（店舗）の利活用

- ・ 特に商業地域での空き地・空き家（店舗）を活用した若者によるチャレンジショップ等の新規創業の促進。
- ・ 空き地バンク制度の新設により土地利用を促進。

6) 自然・産業景観の活用

- ・ セメント町、本市の基幹産業である石灰石・セメント産業の象徴的な石灰石運搬用のパイプラインや胡麻柄山を望む風景、つくみん公園からの港湾・工場などの魅力的な産業景観の活用。
- ・ つくみん公園や大友公園から見える工場夜景、津久見川周辺に整備予定のライトアップなど、日中とは違った楽しみ方の出来る景観の活用。
- ・ 本市のシンボルとなる新庁舎の特色あるデザインのPRと活用。

- ・ 中心市街地を一望できる大友公園と、その隣接用地に整備予定の展望台広場を合わせた一体的利活用の促進。
- ・ 歴史・文化的景観である、キリシタン大名大友家 21 代義鎮（宗麟）ゆかりの地として今も残る大友宗麟公墓の PR と保全。
- ・ 津久見川・市民図書館周辺の魅力アップによる景観形成。

7) 住民主体のまちづくり

- ・ 市中心部のまちづくりを目的に実施してきた、住民参加ワークショップや、つくみん公園・中心市街地内での社会実験（コンテナ 293 号・Cafe1/2 等）に携わってきた方々が、現在も実践する地域活動への継続的な支援。
- ・ 防災意識の向上を目指して作成した「スイーツ×防災マップ」の積極的 PR と活用。
- ・ 彦ノ内区や中田区で行われているアジサイ等の植樹活動を支援。
- ・ ミカン栽培の歴史を生かし、ファーマーズスクール（新規就農者の研修制度）などを活用した就農支援。
- ・ 地区社協、自主防災組織、防犯パトロールや交通安全などの活動により、安心・安全なまちづくりを推進。



住民参加ワークショップの様子



コンテナ 293 号（つくみん公園）

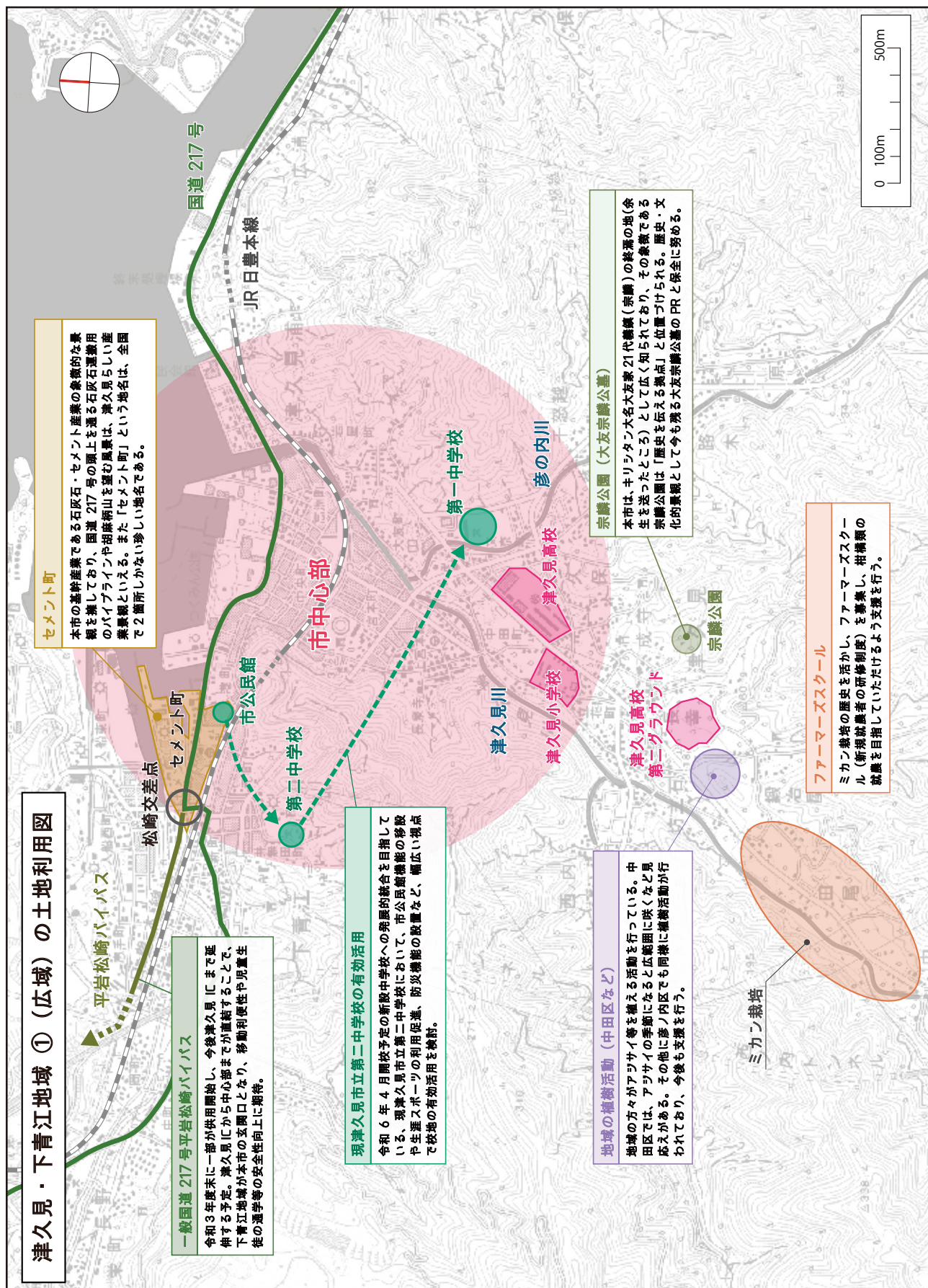


スイーツ×防災マップ

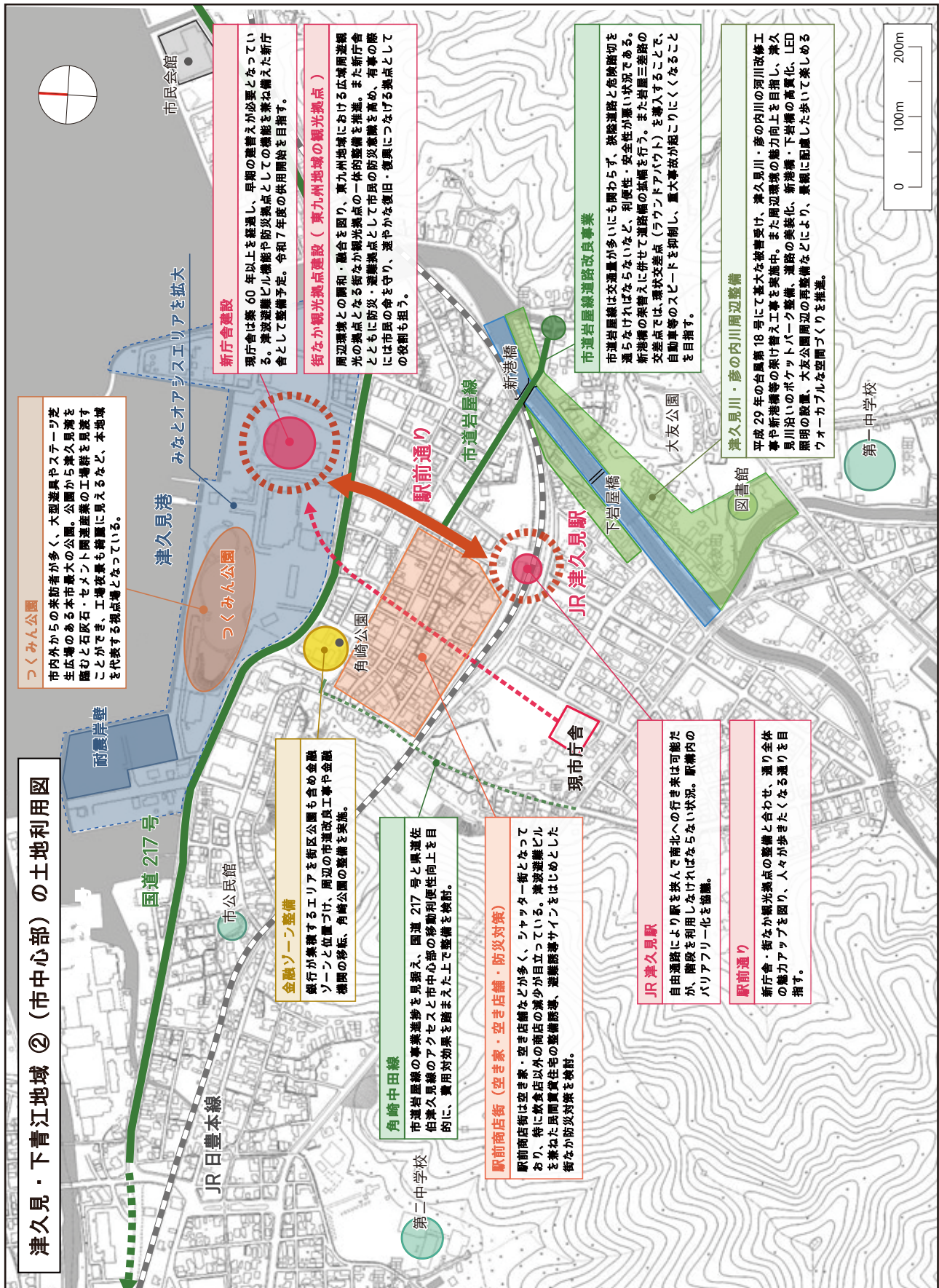


ミカン栽培

津久見・下青江地域の土地利用図 ①（広域）



津久見・下青江地域の土地利用図②（市中心部）



3

千怒地域

(1) 地域の特徴

- ・ 埋立事業や土地区画整理事業によって整備され、閑静で落ち着いた居住環境が広がる地域。
- ・ 市中心部や JR 日代駅が位置する日代地区等の近接地域へのアクセス性が良好。
- ・ 津久見中央病院、介護老人保健施設、グループホーム、医療施設、総合運動公園、商業施設等の都市施設の立地による高い生活利便性。
- ・ 都市施設の立地による高い生活利便性の観点から、日代・四浦地域住民の生活拠点としての役割に期待。



国道 217 号千怒日見バイパス



住宅地の様子



津久見中央病院



千怒地域の市街地の様子

(2) 地域の課題

- ・ 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立ち並び、狭隘な道路で危険な箇所が多く存在。
- ・ 災害時などの避難場所となっている千怒小学校付近は、地区内道路が狭隘なため、緊急車両の通行も困難な状況。
- ・ 埋立事業と土地区画整理事業により、新しいまちが創造され閑静で落ち着いた居住環境が整備された反面、地域住民相互のつながりやコミュニティ形成がやや不安。
- ・ 長きにわたり1区1校区の小学校として発展してきた津久見市立千怒小学校の老朽化。

(3) 将来像と整備方針

良好な住居地域が形成され、市中心部との地区間のつながりを重視した都市計画が求められている「千怒地域」の将来像として、「街なかと連結した住み心地のよいまちづくり」を掲げ、以下に整備方針を示します。

>> 千怒地域の将来像

街なかと連結した住み心地のよいまちづくり

1) 交通ネットワークと都市基盤整備

- ・ 国道217号の道路機能の維持のための働きかけを強化。
- ・ 市中心部へのアクセスや災害時の避難、啓開ルートとして千怒越トンネルを活用し、利便性と防災性の高い良好な住宅地を形成。
- ・ 津久見中央病院を中心としたエリアに都市機能を集積することで、市中心部とのつながり、日代・四浦地域住民の生活拠点としての役割を強化。
- ・ 津久見中央病院は本市全域の医療を担っている重要な拠点施設であり、路線バス、コミュニティ交通等の公共交通ネットワークにより他地域との連携をさらに強化。
- ・ 住宅地内の生活道路では、歩行者が安心して通行できるよう、歩行者空間の確保やバリアフリー化等、ユニバーサルデザインの考えに基づいた整備を推進。
- ・ 小学校の通学路については、地区や学校関係者等と連携体制を構築し、児童の安心・安全を確保。
- ・ 長期間に渡り未整備となっている都市計画道路については、将来の人口動態、交通量等を鑑み、整備方針の見直しを検討。
- ・ 総合運動公園の適正な維持管理とスポーツ交流や健康増進等による利用を促進。
- ・ 多くのメダカが生息する湧水めだか公園は管理体制を見直し、今後とも地域住民の憩いの場として適正に保全。
- ・ 一方で、利用者の少ない公園は、管理手法等を見直しを検討。

- ・ 公営住宅、下水道等の都市インフラの長寿命化を推進するとともに、下水道計画区域外では合併処理浄化槽の普及を促進。
- ・ 津久見市立千怒小学校の長寿命化改修工事を検討。

2) 都市防災

- ・ 津波、高潮、河川氾濫、土砂災害等の自然災害に備えた避難所・避難路の整備と合わせ、避難所表示や避難誘導標表示等設置の対策を強化。
- ・ 浸水エリアにおける住宅や事務所新築の際の用地嵩上げを支援。
- ・ 砂防、急傾斜地、河川などの整備を関係機関に働きかけ計画的な整備を促進。
- ・ 自主防災組織による防災訓練、防災知識の普及・啓発等の活動を支援。
- ・ 危険な空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づく取組を強化し早期の除却を推進。

3) 遊休地（市有地・民有地）・施設等の利活用

- ・ 市有地を活用した、事業誘致、住環境整備の促進。
- ・ 土地区画整理事業の保留地の販売促進と有効活用。

4) 空き地・空き家（店舗）の利活用

- ・ 空き家情報バンク制度への登録促進と住宅改修や家財処分等の支援の充実による空き家（店舗）の利活用を促進。
- ・ 空き地バンク制度の新設により土地利用を促進。

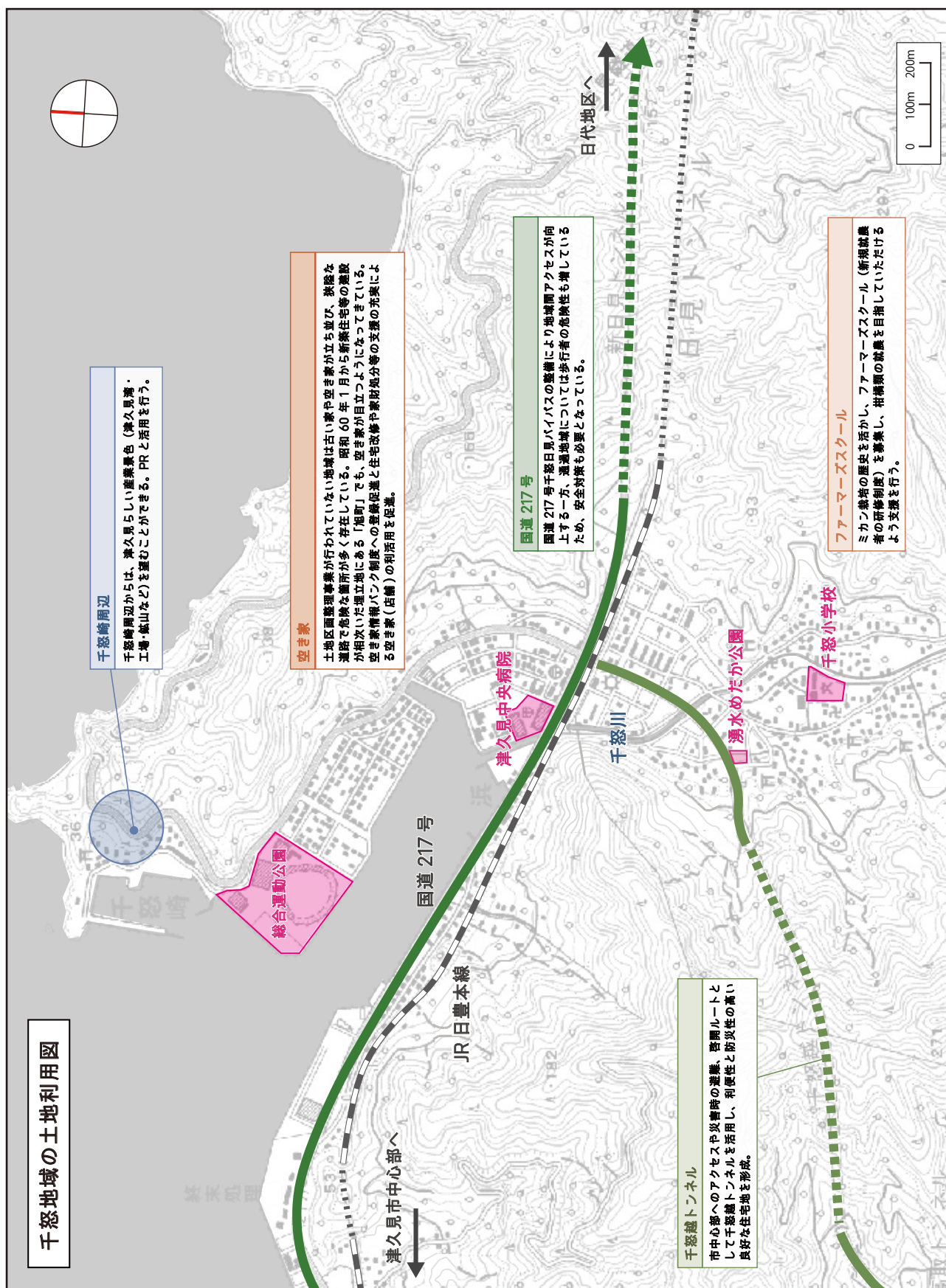
5) 自然・産業景観の活用

- ・ 千怒崎周辺から見える津久見らしい産業景色（津久見湾・工場・鉱山など）のPRと活用。
- ・ 土地区画整理事業が実施された住居地域の落ち着いたまちなみ景観を維持。
- ・ JR 日豊本線の鉄道風景のPRと活用。

6) 住民主体のまちづくり

- ・ 1区1校区で発展してきた小学校区のつながりを生かした、住民参加による地域内交流や地域の魅力向上につながる美化活動等を支援。
- ・ 千怒崎恵比寿大漁祭り、しめ縄祭りなどの伝統行事を後世に継承。
- ・ ミカン栽培の歴史を生かし、ファーマーズスクール（新規就農者の研修制度）などを活用した就農支援。
- ・ 地区社協、自主防災組織、防犯パトロールや交通安全などの活動により、安心・安全なまちづくりを推進。

千怒地域の土地利用図



4

上青江地域

(1) 地域の特徴

- ・ 津久見 IC が近く、大分市街地まで車で約 30 分と、大分市、臼杵市とのアクセス性が良好な地域。
- ・ 青江ダム公園は、春先になると山々に山桜、園内にソメイヨシノが咲き誇る桜の名所。
- ・ 本市で唯一海に面していない地域で、市中心部が被災した際は、消防庁舎、津久見市立青江小学校、県南かんきつ広域選果場が第二災害対策本部として機能。
- ・ ミカンや山椒などの柑橘類や農作物の栽培が盛んで、中でも樹齢 800 余年になる国指定天然記念物「尾崎小ミカン先祖木」は日本最古の柑橘類の古木。
- ・ 鬼丸住宅跡地の住宅地造成により、U ターン等の移住定住促進に期待。
- ・ 青江ダムの機能により、地域住民の安心・安全を確保。
- ・ 獅子舞（川内・平岩地区）等の伝統芸能も後世に継承され融和な地域コミュニティを形成。



青江ダム



青江ダム公園



鬼丸住宅跡地



尾崎小ミカン先祖木

(2) 地域の課題

- ・ 商業施設や診療所等の都市施設が少なく、生活利便性がやや不安。
- ・ 山々に囲まれた地域で、崖崩れ等が発生する恐れのある急傾斜地危険箇所や土石流危険箇所が多く存在。
- ・ 河川に近い避難場所（川内公民館・岩屋口公民館・鬼丸会館）の安全性の確保。
- ・ 少子高齢化等により人口減少が進行。
- ・ 将来的な通院、買い物等の移動手段の確保。

(3) 将来像と整備方針

ミカンや山椒などの柑橘類や農作物の栽培が盛んに行われているなど、豊かな自然が身近にある「上青江地域」の将来像として、「自然の恵みと美しさを引き立たせるまちづくり」を掲げ、以下に整備方針を示します。

>> 上青江地域の将来像

自然の恵みと美しさを引き立たせるまちづくり

1) 交通ネットワークと都市基盤整備

- ・ 県道津久見野津線の道路機能の維持のための働きかけを強化。
- ・ 住宅地内の生活道路では、歩行者が安心して通行できるよう、歩行者空間の確保やバリアフリー化等、ユニバーサルデザインの考えに基づいた整備を推進。
- ・ 小学校の通学路については、地区や学校関係者等と連携体制を構築し、児童の安心・安全を確保。
- ・ 将来の人口動態、高齢化等による利用者ニーズを的確に捉えた、効率的な地域公共交通体系の構築を検討。
- ・ 令和2年10月から運行を開始した、畑区における予約型乗合タクシーの利用促進。
- ・ 県南かんきつ広域選果場と長野市宮住宅周辺に都市機能を集積。
- ・ 青江ダム公園の適正な維持管理、周辺地域の景観の保全に努め、山桜、ソメイヨシノ等の地域資源を生かした観光客誘致と地域住民の憩いの場として活用。
- ・ 一方で、利用者の少ない公園は、管理手法等の見直しを検討。
- ・ 公営住宅、下水道等の都市インフラの長寿命化を推進するとともに、下水道計画区域外では合併処理浄化槽の普及を促進。

2) 都市防災

- ・ 河川氾濫、土砂災害等の自然災害に備えた避難所・避難路の整備と合わせ、避難所表示や避難誘導標表示等設置の対策を強化。
- ・ 浸水エリアにおける住宅や事務所新築の際の用地嵩上げを支援。
- ・ 砂防、急傾斜地、河川などの整備を関係機関に働きかけ計画的な整備を促進。
- ・ 自主防災組織による防災訓練、防災知識の普及・啓発等の活動を支援。
- ・ 危険な空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づく取組を強化し早期の除却を推進。
- ・ 第二災害対策本部となっている消防庁舎、津久見市立青江小学校、県南かんきつ広域選果場の役割強化。
- ・ 河川に近い避難場所（川内公民館・岩屋口公民館・鬼丸会館）は、災害情報、河川の水位等の的確な把握により安全性を確保。
- ・ 畑区へ至る市道は、斜面の崖等の土砂崩れが懸念される危険箇所もあり、安全性向上に資する整備を検討。



県南かんきつ広域選果場



消防庁舎

3) 遊休地（市有地・民有地）・施設等の利活用

- ・ 鬼丸住宅跡地を活用した住宅地造成により、新築の夢をかなえる安価な宅地を提供。
- ・ 長野市営 A アパートは老朽化が進んでいるため、解体除却、跡地の嵩上げ等により、事業所用地や住宅地等としての有効活用を検討。

4) 空き地・空き家（店舗）の利活用

- ・ 空き家情報バンク制度への登録促進と住宅改修や家財処分等の支援の充実による空き家（店舗）の利活用を促進。
- ・ 空き地バンク制度の新設により土地利用を促進。

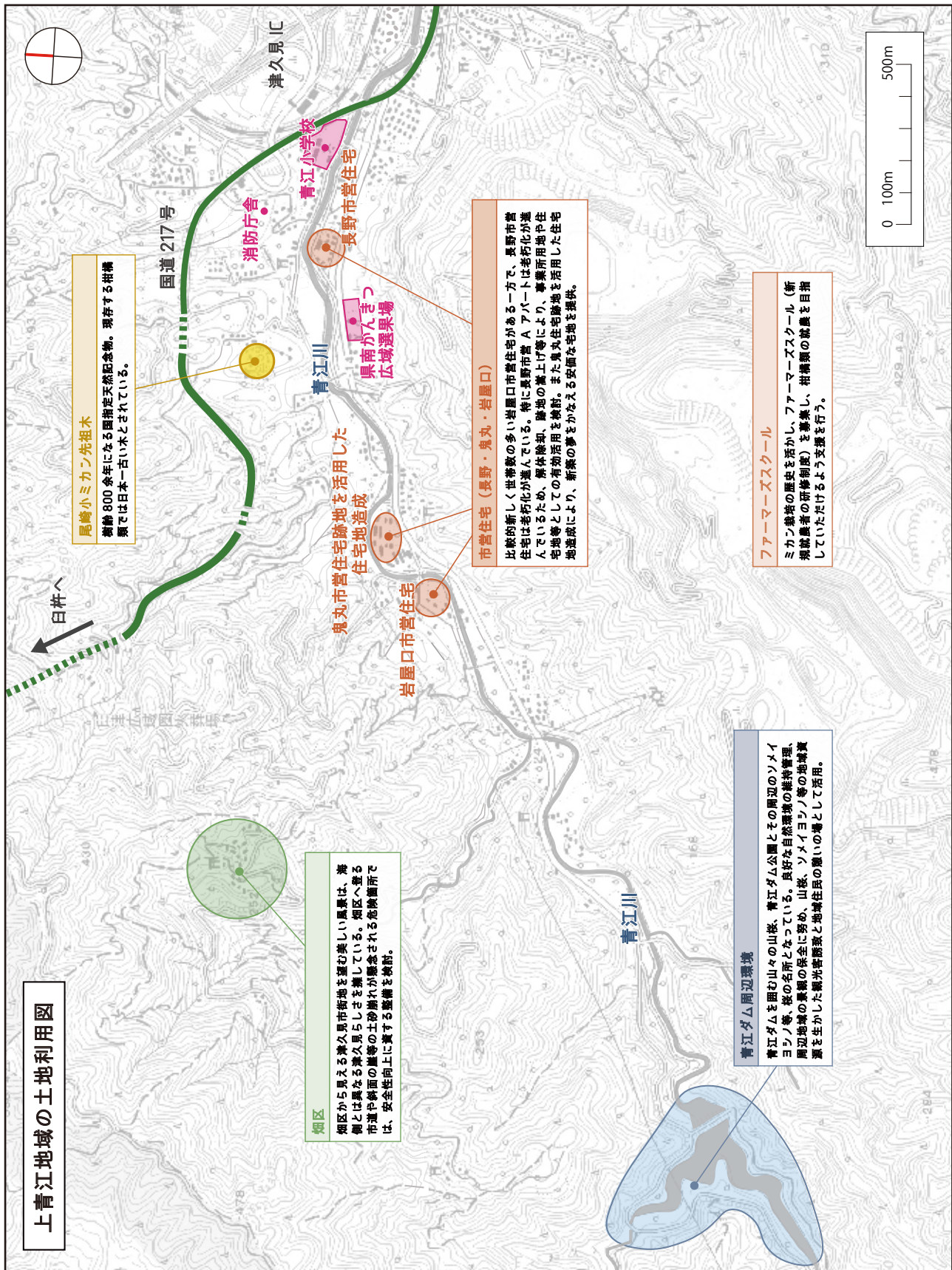
5) 自然・産業景観の活用

- ・ 海側から見る風景とは異なる畑区から津久見市街地を望む風景は、津久見らしい景観の一つとして PR し活用。
- ・ 青江ダム公園や周辺地域の山桜、ソメイヨシノ等の魅力ある景観の PR と活用。
- ・ 国指定天然記念物「尾崎小ミカン先祖木」の適切な管理と保全。

6) 住民主体のまちづくり

- ・ ミカン栽培の歴史を生かし、ファーマーズスクール（新規就農者の研修制度）などを活用した就農支援。
- ・ 地区社協、自主防災組織、防犯パトロールや交通安全などの活動により、安心・安全なまちづくりを推進。
- ・ 獅子舞（川内・平岩地区）等の伝統芸能を通じた地域コミュニティの更なる充実。

上青江地域の土地利用図



5

堅徳地域

(1) 地域の特性

- ・ 本市の基幹産業である石灰石・セメント関連産業が集積し、港湾・工場・鉱山が重なる全国でも稀有な景観を形成。
- ・ 堅徳地域と市中心部をつなぐ市道道箆合ノ元線及び一般国道 217 号平岩松崎バイパスの開通により、交通利便性と安全性が各段に向上。
- ・ 良好なアクセス性と医療施設、介護老人保健施設、小学校、保育園、郵便局等の都市施設の立地により、長目地域住民の生活拠点としての役割に期待。
- ・ 地域行事や防災活動等を通じた地域コミュニティが発達。
- ・ 自主防災組織による地震・津波災害時の一時避難場所を新設。
- ・ 羽迫神社に伝わる祭礼行事の総称で、神楽、獅子舞い、長刀、棒術などが行われる「堅浦霜月祭りの芸能」は本市を代表する伝統芸能。
- ・ つつじの名所で、西九州一の観音像がある海岸寺には、江戸時代に伊能忠敬が来訪。



港湾・工場・鉱山が重なる全国でも稀有な景観



豊後水道きらきらウォーク



徳浦交差点



徳浦の秋祭りの獅子舞

(2) 地域の課題

- ・ 狭隘な地区内道路が多く、緊急車両の通行も困難な状況。
- ・ 商業施設が少なく誘致が必要。
- ・ 堅徳小学校、堅浦公民館、徳浦公民館は海沿いに立地しており、津波発生時の避難経路の安全性の確保。
- ・ 水晶山跡地の有効活用。
- ・ 少子高齢化等により人口減少が進行。

(3) 将来像と整備方針

本市の基幹産業である石灰石・セメント関連産業が集積し、堅浦霜月祭りなどの伝統芸能などが存在する「堅徳地域」の将来像として、「港湾・工場・鉱山の景観と文化を生かしたまちづくり」を掲げ、以下に整備方針を示します。

>> 堅徳地域の将来像

港湾・工場・鉱山の景観と文化を生かしたまちづくり

1) 交通ネットワークと都市基盤整備

- ・ 津久見 IC 及び国道 217 号と堅徳地域を結ぶ（都）長野堅浦線の早期整備のための働きかけを強化。
- ・ 住宅地内の生活道路では、歩行者が安心して通行できるよう、歩行者空間の確保やバリアフリー化等、ユニバーサルデザインの考えに基づいた整備を推進。
- ・ 小学校の通学路については、地区や学校関係者等と連携体制を構築し、児童の安心・安全を確保。
- ・ 狭隘な地区内道路の拡幅を検討。
- ・ 道路網整備により、公共交通の利便性を向上。
- ・ 徳浦公民館、徳浦郵便局の周辺に都市機能を集積し、長目地域住民の生活拠点としての役割を強化。
- ・ 公営住宅、下水道等の都市インフラの長寿命化を推進するとともに、下水道計画区域外では合併処理浄化槽の普及を促進。
- ・ 利用者の少ない公園は、管理手法等の見直しを検討。

2) 都市防災

- ・ 津波、高潮、河川氾濫、土砂災害等の自然災害に備えた避難所・避難路の整備と合わせ、避難所表示や避難誘導標表示等設置の対策を強化。
- ・ 浸水エリアにおける住宅や事務所新築の際の用地嵩上げを支援。
- ・ 砂防、急傾斜地、河川などの整備を関係機関に働きかけ計画的な整備を促進。
- ・ 自主防災組織による防災訓練、防災知識の普及・啓発等の活動を支援。
- ・ 危険な空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づく取組を強化し早期の除却を推進。
- ・ 津波避難所等の新設等の自主防災組織による先進的な活動を支援。

3) 遊休地（市有地・民有地）・施設等の利活用

- ・ 水晶山跡地の利活用は、関係事業者の意向や将来展望等を十分把握する中で検討。

4) 空き地・空き家（店舗）の利活用

- ・ 空き家情報バンク制度への登録促進と住宅改修や家財処分等の支援の充実による空き家（店舗）の利活用を促進。
- ・ 空き地バンク制度の新設により土地利用を促進。

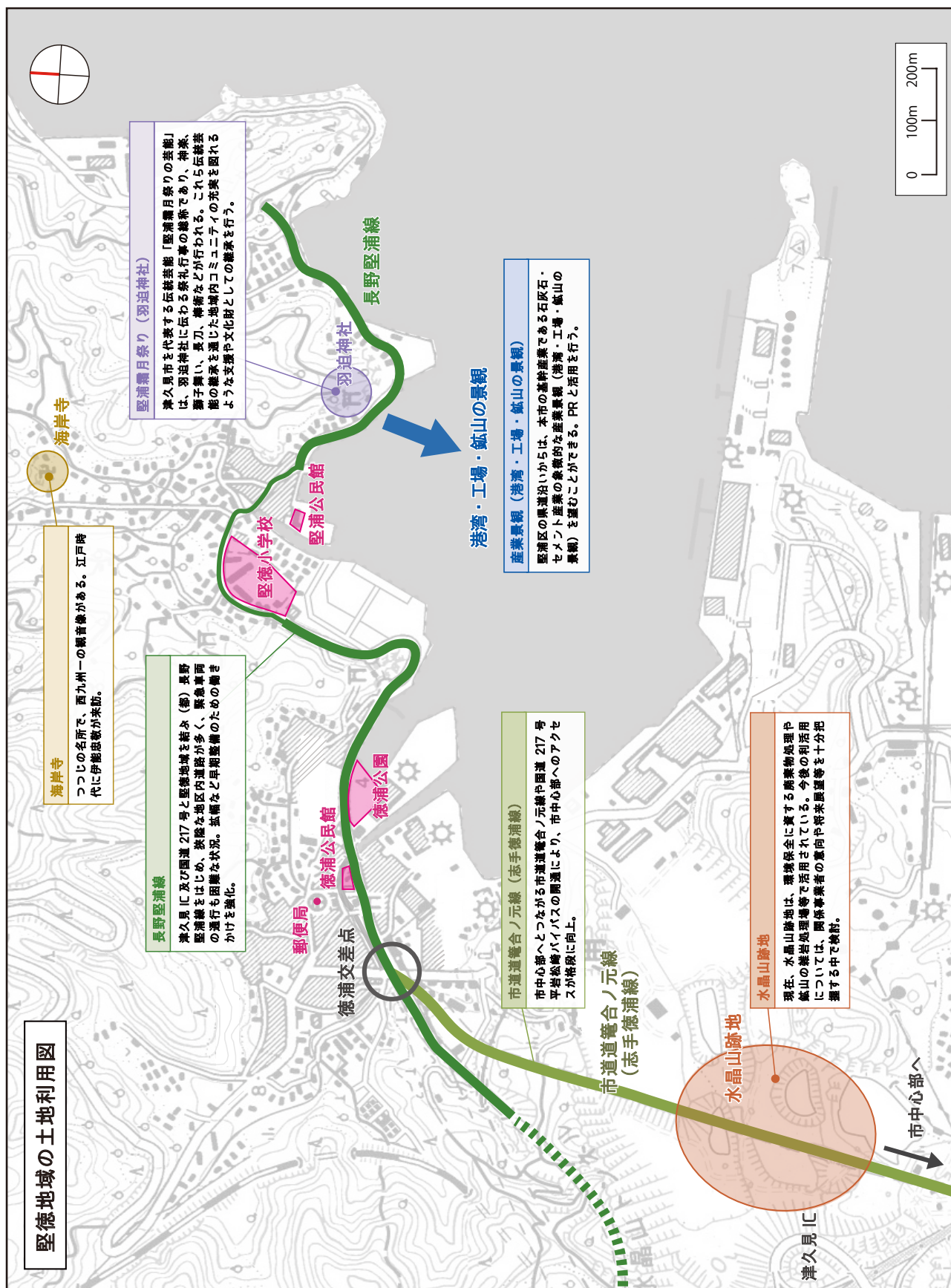
5) 自然・産業景観の活用

- ・ 全国でも稀有な「港湾・工場・鉱山」の産業景観のPRと活用。
- ・ 本市を代表する伝統芸能である「堅浦霜月祭りの芸能」、つつじの名所海岸寺、特攻隊として出撃した中津留達雄大尉の墓等の地域の歴史・文化的景観のPRと保全。

6) 住民主体のまちづくり

- ・ 本市を代表する伝統芸能「堅浦霜月祭りの芸能」等を通じた地域コミュニティの更なる充実。
- ・ 地区社協、自主防災組織、防犯パトロールや交通安全などの活動により、安心・安全なまちづくりを推進。
- ・ 小学校区を通じたつながりを生かした、住民参加による地域内交流や地域の魅力向上につながる美化活動等を支援。

堅徳地域の土地利用図



第 4 章 實現化方策

1

実現に向けた基本的考え方

都市計画マスタープランは、将来の本市のあるべき姿や都市づくり、地域づくり等の方針を示したもので、今後はこれらの方針に基づき実現を図っていく必要があります。しかし、この施策を実現させるに当たっては、人口増減率 -10.4%（令和2年国勢調査における平成27年から令和2年の5年間の人口増減率）を示す人口減少や少子高齢化の影響による税収の減少、社会保障費の増大などによる本市の財政状況を鑑みると、すべての施策を同時に取り組むことは困難です。さらに、各施策はハード整備からソフト施策まで幅広い分野に渡るため、都市計画部局だけでなく、庁内の関係部署が連携して取り組むことが重要となります。特に、財源などの確保に向けては、国・県等の補助金制度や有利な地方債の活用はもとより、地方の自由度の拡大による弾力的・重点的な運用等について強く要望していく必要があります。

今後は、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。

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。

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、国・県などの補助・支援制度や民間の活力を十分に活用します。

① 国・県等の補助金制度や有利な地方債等の積極的活用

都市づくりに有用な制度を十分活用していくとともに、地方の自由度の拡大により、一層の弾力的・重点的運用が可能となるよう、国・県に対して要望していきます。また、過疎対策事業債等の有利な地方債の活用に努めていきます。

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

都市計画マスタープランの高度化版と位置づけられている立地適正化計画において、都市機能や居住を誘導する区域を適切に設定し、都市計画マスタープランに掲げている各種施策の実現性を高めていきます。

③ 自主財源の効果的な活用

津久見市行政運営執行指針に基づき、計画性を持った財政運営に取り組む中で、自主財源のより合理的・効果的な活用を図っていきます。

④ 民間活力の活用を促進

民間事業者等に対して、都市づくりの目標や方針への理解を求め、市が所有する遊休地・施設等に加え、民間事業者所有の遊休地・施設等の積極的な活用により、企業誘致・立地、住宅地造成等につなげていきます。また、公共施設整備・管理において、PPP/PFI方式等の導入検討や指定管理者制度の活用等、民間活力の活用を強力に促進していきます。

3

住民主体のまちづくり

本市では、つくみん公園のコンテナ 293 号、中心商店街内の Cafe1/2 の整備を実施した「津久見観光周遊性創出事業」や市中心部のまちづくりにて数多くのワークショップ等を開催してきた実績があります。また、地区社協、自主防災組織、防犯パトロールや交通安全などの地域活動も活発で、小学校区や伝統芸能、桜観光等を通じた地域コミュニティも発達しています。

これらの基盤を生かし、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ていきます。

（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。

6

各地域の重点施策

本市の財政状況を鑑みると、すべての施策を同時に取り組むことは困難と言えます。そこで、各地域の特性や課題を踏まえ、重点的に取り組むべく施策を以下に掲げ、住民や関係事業等の理解・協力を得る中で、実現可能性を高めていきます。

(1) 津久見・下青江地域

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）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ていきます。市民の愛着や利用者に好まれる場所の「らしさ」はそのままに、より豊かで持続可能な暮らしを創造します。

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) 具体的な取組

- ・ 現在、新庁舎建設に向け「津久見市新庁舎建設実施設計等業務」を進めており、令和 7 年度供用開始を目指し、緊急防災・減災事業債等の有利な地方債等を活用し整備予定
- ・ 令和 4 年 3 月に策定した『広域周遊観光客の交流拠点「街なか観光拠点」整備に向けた基本計画』をもとに、街なか観光拠点施設の整備・運営手法等を検討
- ・ 「みなとオアシス津久見」エリアの国道 217 号以北の津久見港埋立地全域への拡大を検討
- ・ 新庁舎・街なか観光拠点の周辺環境も含めた市中心部の整備について、都市構造再編集中支援事業等の活用を検討
- ・ 津波避難ビル機能を兼ね備えた民間賃貸住宅建設促進や新築の際の嵩上げ支援について具体的な手法を検討
- ・ 老朽化が著しい現市庁舎・市公民館、発展的統合後の現津久見市立第二中学校等の遊休地・施設等の活用について、民間活力の導入を検討

2) 実現に向けた段階的プロセスの一例

津久見・下青江地域の重点施策の実現に向けた段階的プロセスの一例として、以下に示します。

まず、重点施策に掲げる津久見市グランドデザイン構想（別冊）の項目から、段階的プロセス「津久見市新庁舎建設」「街なか観光拠点建設」「JR 津久見駅や駅周辺エリア整備」の3項目を以下に整理します。

津久見市新庁舎建設

- 老朽化による早期建替えが必要な現庁舎は、津久見港埋立地に移転し、津波の際に市民等が避難できる津波避難ビル機能や防災拠点の機能を兼ね備えた新庁舎として移転建設を予定しています。
- 基本構想、基本計画に基づいた基本設計業務において、新庁舎の在り方や基本的な機能、施設規模や構造の概要、配置計画、概算事業費及び財源等を市民に公表し、市民の意向を把握する中で、実施設計業務、施設整備へと進めていきます。
- 令和5年度から6年度にかけ建設工事等を実施し、津波対策や景観配慮等、周辺環境と調和のとれた新庁舎として令和7年度中の供用開始を目指します。

街なか観光拠点建設

- 津久見港埋立地において津久見市新庁舎と街なか観光拠点の一体的整備を目指すため、令和元年度に基本構想、令和3年度に基本計画を策定しています。
- 基本構想、基本計画に基づき、整備手法（公設民営又は民設民営）、運営主体・手法、経営シミュレーション、財源確保等について、民間事業へのサウンディング調査等により十分な検討を行います。
- 公募により事業者を決定し、周辺環境との調和・融合と地域ニーズを踏まえた、東九州地域における広域周遊観光の拠点となる施設建設を目指します。

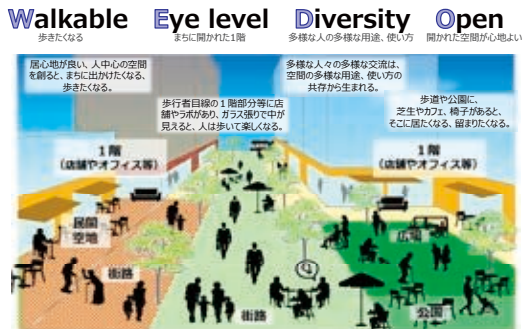
JR 津久見駅や駅周辺エリア整備

- 新庁舎や街なか観光拠点、つくみん公園からの連続性を確保するため、JR 津久見駅及び駅前通りの舗装等デザインの統一化とバリアフリー化などを行い、ウォーカブルな街路空間を目指します。
- 波及性や回遊性につながる動線の創出に向け、津久見川・彦の内川の周辺環境の魅力向上を目指します。

新庁舎及び街なか観光拠点の機能を一体的に整備していくことが重要と言えます。この取組は、全国的に見ても事例が少なく先進事例になるのではと思われます。また、すでに賑わい拠点となっているつくみん公園からの動線を誘発するために、新庁舎・街なか観光拠点へと続く連続性のある街路空間を形成していきます。併せて、社会福祉協議会の海側にある遊歩道についても、より使いやすい広場としての利用促進を図ります。さらに、津久見川・彦の内川の周辺環境の再整備（津久見川沿いのポケットパークや図書館へ続く河川空間と道路の整備、大友公園への津波避難路や展望広場の整備等）を行うことで、より回遊性のあるウォーカブルな中心市街地化が目指されるものと考えます。

ウォーカブルなまちづくり 実現イメージ

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ



資料：国土交通省

※地域特性に応じた取組を、歩ける範囲のエリアで集中的あるいは段階的に推進
※人口規模の大小等を問わず、その特性に応じた手法で実施可能



「居心地が良く歩きたくなるまちなか」

Walkable 歩きたくなる	居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたいくなる、歩きたくなる。
Eye level まちに開かれた1階	歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで見え、人は歩いて楽しくなる。
Diversity 多様な人の多様な用途、使い方	多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。
Open 開かれた空間が心地よい	歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。

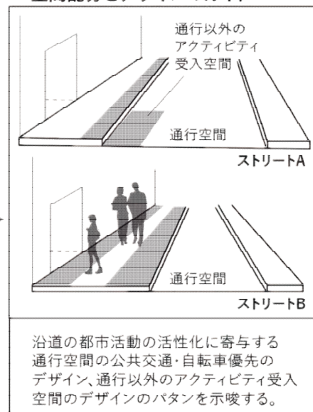
都市構造の改変等

- 都市構造の改変（通過交通をまちなか外へ誘導するための外周街路整備等）
- 都市機能や居住機能の戦略的誘導と地域公共交通ネットワークの形成
- 拠点と周辺エリアの有機的連携
- データ基盤の整備（人流・交通流、都市活動等に係るデータプラットフォームの構築等）等

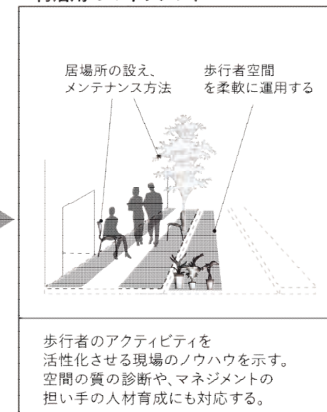
①交通ネットワーク内で
ストリート位置付け、分類する



②位置付けられたストリートの
空間配分とデザインのガイド



③歩行者空間の設えや
利活用のマネジメント



資料：国土交通省 ストリートデザイン懇談会資料より抜粋

駅前通りのイメージ（事例1）

＜賑いと交流を育む「広場を備えた道路」/ 愛媛県松山市 花園町通り＞



花園町通りのコンセプト

賑わいと交流を育む「広場を備えた道路」

- ◆ 歩行者や自転車などゆっくりの交通に配慮し、子供からお年寄り、障がい者の方まで誰もが笑顔で生き生きと暮らしやすいまちづくり
- ◆ 都市景観の向上や災害に強い道路
- ◆ 滞留する憩いの居場所づくりによる地域活性化
- ◆ 「誇れる地域の宝」を活かした魅力的な空間形成



POINT 1 道路空間の再配分

片側2車線を1車線に縮小し、それによって生まれた空間を自転車道や歩道に再配分することで、安全・安心で人にやさしい空間を創出しました。

POINT 2 シンボルロードにふさわしい景観整備

無電柱化に加え、舗装材には自然石、照明灯や車止めには鉄、ウッドデッキやベンチには県産木材など「本物の素材」を使用し、質感と趣き溢れる景観を形成しました。また、東側商店街では、地元が中心となった建物のファサード整備が行われ、道路と建物が一体となった良好な景観が創出されました。

POINT 3 賑わいと交流の場づくり

正岡子規の生誕地跡周辺には、子規が俳句で詠んだ草花を植栽し、市の花であるツバキをモチーフにした「俳句ポスト」を設置するなど、「地域の宝」を生かした新たな場所を整備しました。芝生広場やウッドデッキなど、人々が滞留する憩いのスペースに加え、イベントにも活用可能な電源・給水設備を設けることで、賑わいや地域交流の場を創出しました。

リニューアルまでの過程 ～公民学の連携～

整備にあたっては、地元説明会や商店街が主催する会に加え、地権者やテナントを戸別訪問するなど、対話を重ねながら検討を進めました。加えて、有識者、地元代表者、交通事業者、行政などが参画する懇談会や、地域住民や学生、公募者などによるワークショップを開催し、空間の活用方法について意見交換しました。模型やマイクロ交通流シミュレーションなどの様々なツールの活用や、社会実験による効果検証を経て、公民学の連携でリニューアルに取り組みしました。



地域との協働



ワークショップ



現地まちあるき

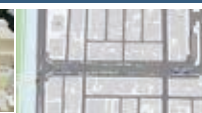


花園町通り空間改変事業懇談会

様々なツールの活用



模型による空間の確認



マイクロ交通流シミュレーションによる検証



ウッドデッキ(仮設)

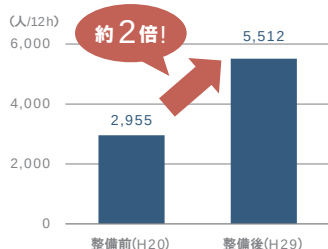


自転車道(仮設)

社会実験による検証

歩行者通行量が増加しました！

整備前と比べて、歩行者の交通量は約2倍に増加しました。



【歩行者通行量の推移】

リニューアルまでの経過

- ▼平成23年 3月 松山市都市計画マスタープランの策定
(都心地域のまちづくり方針に「花園町通りの道路空間再配分と無電柱化」を盛り込む)
- ▼平成23年12月 地元説明(花園町通りの空間の在り方に関する対話開始)
- ▼平成24年 3月 検討組織「花園町通り空間改変事業懇談会」の設置
(花園町通りの空間の在り方に関する議論開始)
- ▼平成24年10月 交通社会実験の実施
(車道の片側1車線化と自転車専用レーンの設置など)
- ▼平成26年 3月 道路整備計画のとりまとめ
- ▼平成26年 8月 工事着手
- ▼平成27年 8月 花園町東通り景観まちづくりデザインガイドラインの策定
(地元主体で沿道建物の景観整備に関するルール等を作成)
- ▼平成28年 7月 東通りの建物景観(ファサード)整備が完成
- ▼平成29年 9月 花園町通りのリニューアル
(地元主催による「お城下マレシェ花園」の初開催)



花園町通り空間改変事業懇談会の様子



社会実験の様子



リニューアル記念式典(記念植樹)

資料：花園町通りリニューアル（平成30年3月松山市道路建設課発行）より抜粋

JR 津久見駅やその周辺の将来イメージ

● JR 津久見駅前



● JR 津久見駅前通り



● 市道岩屋線（岩屋三差路ラウンドアバウト）



グラントデザイン構想策定に向けた
市民ワークショップの開催

津久見市では、市の主要市街地エリアにおいて、都市計画の観点からエリアを見つめ直し、現状と課題、今後 10 年先の事業計画を整理し、総合的なビジョンを描いて市民の皆さまと共有する必要があると考えました。そのビジョンの「見える化」を図ること、全体的な主要事業の説明をおこなうこと、各分野で活躍されている市民の皆さんに様々な視点から意見を聴取することを目的とし「グラントデザインワークショップ」を開催しました。

将来イメージ図を踏まえて、①今後の津久見市におけるまちづくりのポイント ②今後どのような取り組みをおこなってほしいか ③津久見市の将来像に対する意見といった 3 項目を中心に、将来イメージ図や市中心部の地図を見ながら、意見の共有や活発な議論がなされました。ここでの意見を踏まえて、津久見市グラントデザイン構想（別冊）を策定しました。



次に、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の活用方法が課題となっています。実現に向けた段階的プロセスの一例として、「活用方法の検討」「基本構想・計画の策定」「民間事業者が主体となった運営」の3項目を以下に整理します。

活用方法の検討

- 現第二中学校については、市公民館機能の移設や生涯スポーツの利用促進、防災機能の設置など、幅広い視点で校地の有効活用を検討します。
- そのため、地域住民等を中心とした検討委員会（仮称）の立ち上げなど、住民ニーズを十分に把握できる体制を構築します。

基本構想・計画の策定

- 検討委員会（仮称）での協議結果を基に、基本構想・計画を作成し公表する中で、市民の意向を反映させ策定します。
- 事業者を募集するため、例えば、広報誌や「みんなの廃校プロジェクト」（文部科学省）等への掲載や個別企業へのサウンディング調査等を検討します。

民間事業者が主体となった運営

- 市公民館機能の移設、生涯スポーツ、地域住民の避難場所等の防災機能や民間事業者の店舗・事務所としての活用等が見込まれる中、民間事業者が主体となった一体的な運営を目指します。
- 新設中学校開校、新庁舎建設、街なか観光拠点建設等の事業スケジュールと整合性を図り、官民・政策間連携等を踏まえた施設としての活用を目指します。

現第二中学校校地については、現状の市公民館が老朽化していることや体育館やグラウンド・テニスコートなどが併設していることから、公民館や生涯スポーツ施設を兼ね備えた地域の拠点施設としての活用を検討することができます。また利点として、津波浸水エリアではないこと、全ての校舎や体育館が耐震基準を満たしていることが挙げられます。

災害時には避難場所等の防災機能を発揮し、地域住民の安心・安全を守るだけでなく、平常時にはカルチャースクール等の利用を促し市民が集うコミュニティの場を創出するなど、複合交流施設として新たな地域コミュニティの形成を図り、防災力の向上や地域活性化につなげます。

中学校校地の活用イメージ（事例2）

＜ 複合施設として活用 / 福島県石川郡石川町 旧石川小学校 ＞

「学び舎」から「結び舎」へ

大人は子どもの頃から通っていた「学び舎」
子どもは今まで通い続けていた「学び舎」

かつて、多くの子どもたちが学び育った
小学校が公民館・図書館・屋内遊び場を備えた
複合施設に生まれ変わりました。

コンセプトは
「集い」・「遊び」・「学ぶ」

「集い」「遊び」「学ぶ」からなるこの施設には、
図書館、生涯学習施設・公民館をはじめ、
子ども・子育て支援の拠点として赤ちゃん
広場や屋内遊び場、児童クラブのほか、町
民の皆さんが、いつでも気軽に集い、交流
できるオープンスペースがあります。

生涯学習の充実

これまでご利用いただいていた石川町公民館と同様に、
各種団体やサークル等の活動のほか、新たに整備した音楽
室では、コーラスや楽器の演奏のほか、ダンスなど、幅広い
活動ができるようになりました。

また、ルーム1・ルーム2・和室1・和室2は、間仕切り
壁を解放すると開放的で広々とした空間になります。文化
芸術活動を通じた交流の場として、講演会や発表会等、
情報や学習成果の発信の場としてご利用頂けます。

＜貸館日・利用時間＞

毎月第4火曜日 12月28日～1月3日を除く
午前9時～午後9時



「モトガッコに込められた思い」

愛称「モトガッコ」

年を重ねても記憶に残っているもののひとつに「学
校」があると思います。ヒトが集まってくる場所も学校です。
新しく誕生する場所が元学校であったことに思いを寄せて
「モトガッコ（元学校）」としました。

最優秀賞 | 三浦正和さん（静岡県掛川市 41歳）

モトガッコ 施設のロゴは、グラフィックデザインを
はじめ、地域ブランドの開発・プロデュース
など、国内外を問わず勢力的に活動を行うク
リエイティブディレクター明石卓巳氏（株
会社レイデックス・）リーグ「ファジアーノ
岡山」ビジュアルディレクター）によるデザ
インです。

今回、ロゴをデザインするにあたり、アルファベットで
“モト”を“MOTTO”＝“もっと”と表記しました。これは、
学び舎だった校舎が世代を超えて集う新しい学校＝結び
舎ーとして生まれ変わり、未来に向けて町民の皆さんの活
動がより一層活発になることを期待したものです。

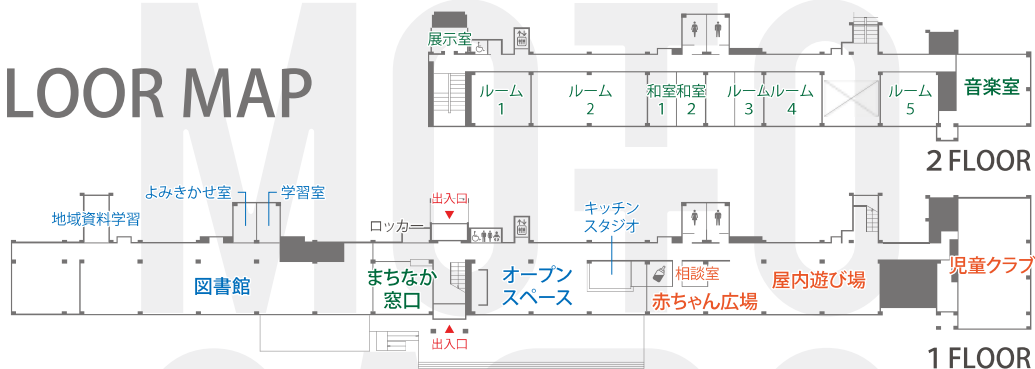
文教福祉複合施設

モトガッコ

〒963-7852 福島県石川郡石川町字関根 165

Tel: 0247-26-2566/ Fax: 0247-26-4992

FLOOR MAP



図書館

よみかかせ室や学習室、地域資料学習コーナーを備えた
図書館には、Wi-Fiによるインターネット環境も整備して
います。本を通じた人と人とのつながりを大切に、各種本
の紹介をはじめ、子ども達が本と親しみ、自ら調べるチカ
ラを育てていくための催しや、読み聞かせ会の開催のほか、
調べ学習の支援なども行っています。

＜開館日・利用時間＞

月・木・金 | 午前10時～午後6時
水 | 午前10時～午後7時
土・日・祝 | 午前9時～午後5時
※休館日 毎週火曜日・12月28日～1月3日
＜お問合せ先＞ 0247-26-9136(直通)



キッチンスタジオ・オープンスペース

オープンスペースの主役は皆さんです。山や川とつながる
開放的な空間で、思い思いの時間を過ごしてみませんか。
また、マルシェやイベントの開催、講演会や展示会など、
人と人との交流や情報発信の場としてもご利用いただけ
ます。

＜利用時間＞

午前9時～午後9時
※休館日
12月28日～1月3日



赤ちゃん広場・屋内遊び場

赤ちゃん広場、屋内遊び場は、子ども・子育て支援の拠
点です。子育て中のママたちが気軽に集い、交流する場と
してもご利用頂けます。

また、未就学児を対象とした屋内遊び場は、ボルダリン
グや、各種遊具が設置され、子ども達が遊びを通して、好
奇心や創造力を育てていく空間です。

＜利用時間＞

午前10時～午後4時
※休館日
毎週火曜日・12月28日～1月3日
＜対象者＞
0歳～未就学児

資料：福島県石川町公式ホームページより引用

中学校校地の活用イメージ（事例3）

< 地域防災・複合交流施設として活用 / 北海道利尻富士町 旧本泊小学校 >

りしりふじちょう もとどまり

北海道利尻富士町 旧本泊小学校 地域防災・複合交流施設として活用

◆施設の基本情報

建築年度	1992（平成4）年度
廃校年度	2011（平成23）年度
活用開始年度	2017（平成29）年度
改修にかかった費用	約670万円 （うち自治体負担：約335万円）
改修に際して利用した国の補助金制度	離島活性化交付金 （所管：国土交通省）
活用後施設名	利尻富士町地域防災・複合交流施設「本泊小学校」
活用事業者名	利尻富士町（転用）
利用者数（/年）	約2,000名
主な利用者層	地元住民（子連れ世帯・少年団等）、観光客（主に大学生や50代以上の方）



◆施設の概要

2017（平成29）年7月から、地域防災活動を通じて地域の安心安全を守るほか、交流施設として子どもたち・親同士の交流の場、大学生等のサークルの合宿誘致の場等として利用することで、新しい人の流れを創出し、地域の住民活動や交流人口の増加を図ることができる施設として活用している。

◆廃校活用までの経緯

2011（平成23）年度末で廃校になっていたが、地方創生の取り組みとして2015（平成27）年度に廃校プロジェクトを立ち上げ、地域の方との話し合いを重ねた結果、「地域防災拠点」機能に加えて平時は「学習・伝承・交流」を目的とした施設に活用したいということになり、2016（平成28）年度より試験的に子育て支援や町民の健康づくり、都市大学生のサークル合宿等の誘致、観光客を対象にした体験プログラムの実践などに活用してきた。



活用已成功した理由

2016（平成28）年度に実証試験を経て、利用者数等見込めることを確認でき、島外者と地域住民の離島交流を行うことで、少なからず移住定住へと繋がるきっかけづくりとして活用することができる。また、町内団体の合宿の場としての活用により、さらに子どもたちの可能性を広げるきっかけとなることが予想できる。

活用決定までの課題・苦労したこと

条例上、宿泊利用のみ1泊500円での利用を定めていたが、離島交流に資する場合免除条件が定められていることから、実質的に収入はないため、維持管理の面で厳しい部分はあったが、2018（平成30）年度より地元の子どもたちを対象として学習教室（営利）が始まったことや今後も本施設の設置目的に合致した営業目的での使用が想定されることから営業目的使用料を1時間400円とする条例の一部を改正した。

◆廃校活用のメリット

地域に親しんだ学校をそのまま遊休施設にするのではなく、地域の方々と丸くなって活用方法を検討することで、地域住民の憩いの場や離島交流の場であったりと1つの拠点として、交流人口や関係人口の増加を見込むことができる。

自治体の声

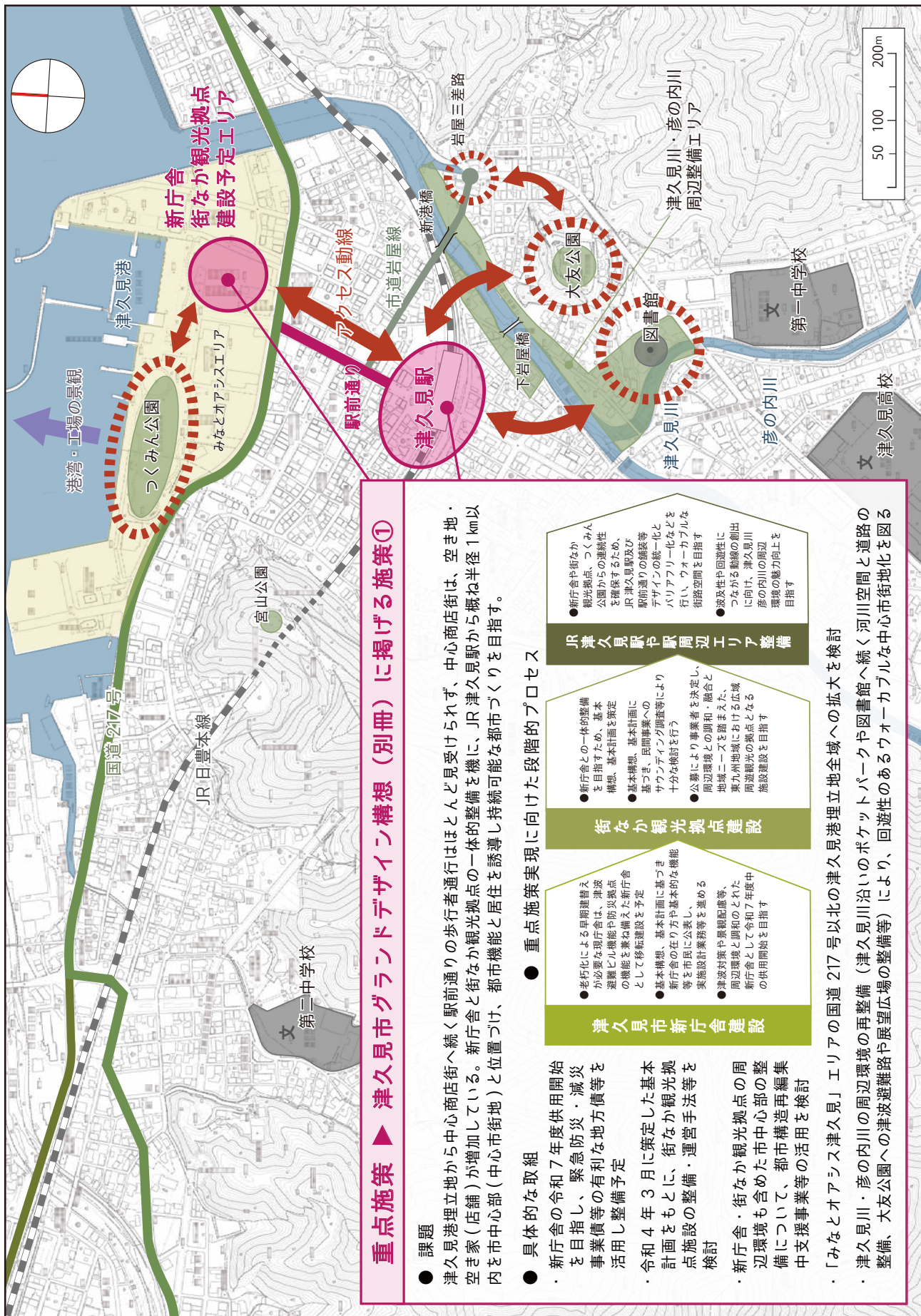
離島交流を一貫性のものに終わらせるのではなく、島外から本島で離島交流を体験した大学生や各団体の方が将来離島交流での体験のことを懐かしんでまた足を運んだり、また親・子ども・友人などが離島交流を体験した方々の思い出を聞いたことで利尻島へ憧れをもって足を運ぶといった継続性により、離島交流が繰り返されることで利用が持続することを望んでいる。

施設スタッフや利用者からの声

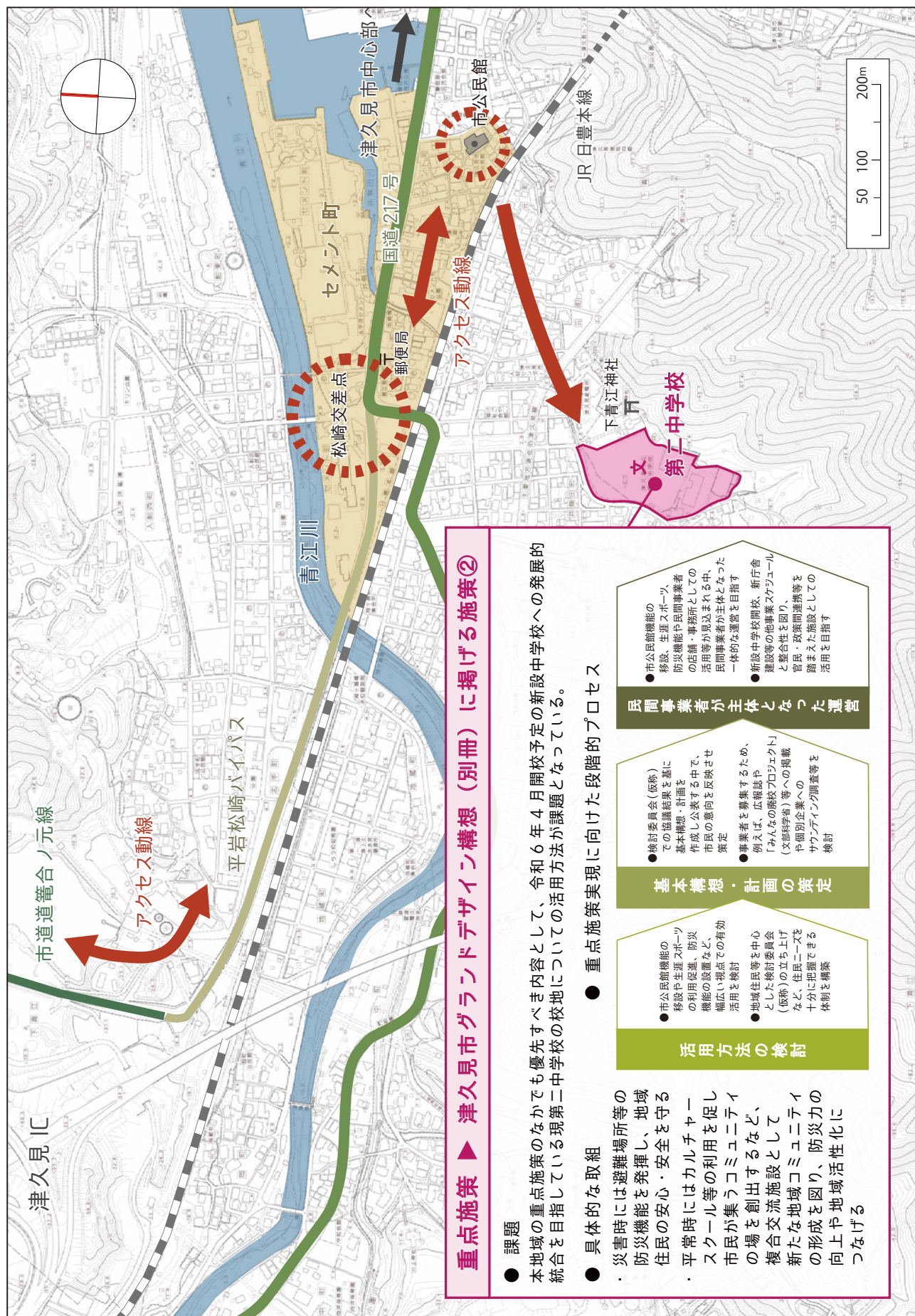
雨の日などには、なかなか子どもたちが遊ぶ施設というのは少ないため、子どもたちが走り回ったり子どもたち同士・親同士の交流の場として、たくさん利用している。

資料：文部科学省「廃校施設活用事例集」より引用

津久見・下青江地域の重点施策図 ①



津久見・下青江地域の重点施策図 ②



(2) 千怒地域

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、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ます。

重点施策

活用可能な空き家の有効活用

1) 具体的な取組

- ・ 令和2年度に実施した、利活用可能な空き家調査結果をリスト化
- ・ 所有者等の意向（空き家情報バンクへの登録、家財処分補助金の活用等）の再調査
- ・ 適切な管理、空き家情報バンクへの登録を促進し利用希望者等とのマッチングを強化

2) 実現に向けた段階的プロセスの一例

千怒地域の重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例として、津久見市空家等対策計画に基づく「空家等の発生予防」「空家等の活用の推進」「管理不全な空家等の解消」の3項目を以下に整理します。

空家等の発生予防

- 空家等の発生を予防するために広報活動の充実を図ります。
- 空家等の所有者等が死亡又は不明の場合、空家特措法に基づいて津久見市で調査を行い相続人などの管理者等を特定します。
- 調査のもと新たに判明した管理者等に対して、適切な助言等を行い、適正な管理が行われるように指導します。

空家等の活用の推進

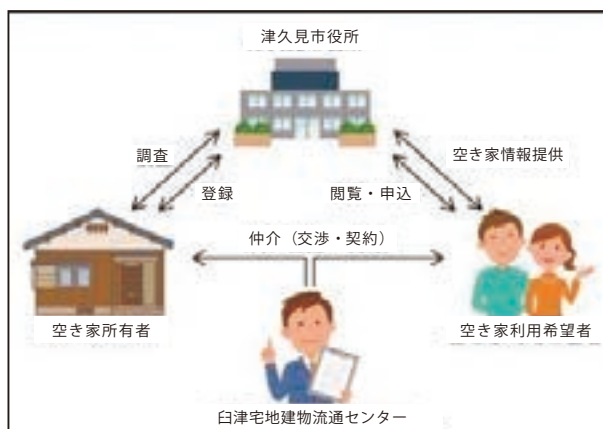
- 総合的な窓口を統一し、津久見市空家等対策協議会や庁内連携会議を通じ、関係団体と連携・調整などを行います。
- 空家等の所有者調査を行い、所有者等に売買や賃貸の意志を確認しながら空き家情報バンクの登録を促すなど、制度の充実を図ります。
- 空き家情報バンク登録物件購入者に対する支援事業や移住者に対する支援事業の充実を図り、空家等の活用を支援していきます。

管理不全な空家等の解消

- 津久見市に存在する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、当該危険空家等を除去する者に対する支援事業の充実を図り、早急に解消すべき危険な空家等の対策を図ります。

段階的プロセスを効果的に実現するために、市職員及び外部（民間の協定団体等）との連携による調査体制の確立と、公平・平等な対応を図ることを目的とした「空家等対策マニュアル」の策定を検討します。加えて空き家等の所有者に対し、空き家情報バンクの登録を促し定住促進と地域の活性化を図ります。

空き家情報バンクのイメージ図



「空家等対策マニュアル」イメージ（事例1）

＜所有者に連絡しても措置がなされない場合の対応事例 / 三重県伊賀市＞

所有者に連絡しても措置がなされない場合の対応事例

事例20:三重県伊賀市

■取組事例の概要

【文書の工夫・直接訪問等】

特定空家等の措置方針を定めるため、伊賀市特定空家等対策計画を策定するとともに、行政職員及び協定団体と連携した調査体制の確立と公平・平等な対応を図ることを目的に伊賀市空家等対策マニュアルを平成30年度に策定した。同マニュアルに基づき、指導文書について、文書等の恒常化を防ぐため、指導回数を増すごとに文書の語調を強め、措置の猶予期間に応じた指導を徹底し、一定の指導回数に達する度に、措置内容の段階を上げている。



■基本情報

人口	90,581人
世帯数	33,651世帯
住宅数	40,680戸
空き家数 (その他の住宅)	4,290戸
担当部署	人権生活環境 部市民生活課 空き家対策室
外部の連携先	協定締結団体 12団体・機関

※人口・世帯数は総務省「平成27年国勢調査」、住宅数・空き家数は総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

■関連資料

【措置事例】



【文書例】

様 達 書（再 指 導）

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められるので、下記のとおり速やかに所定の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第1項及び伊賀市空家等の適正管理に関する条例第3条の規定に基づき再指導します。

これから台風シーズンとなりますので、雨害による近隣への人命や財産に対する被害を及ぼす可能性が非常に高くなります。そのような場合、多数の被害賠償請求をされる可能性もあります。なお、本書通達後速に対処方法等を下記にまでお知らせ下さい。

給 告 書（再 給 告）

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、対策を講じるように指導してまいりましたが、結果的に経過されても改善がなされていません。

ついては、警告に際する措置の内容のとおり取置される計画を速速に調整後10日以内に下記までご連絡ください。

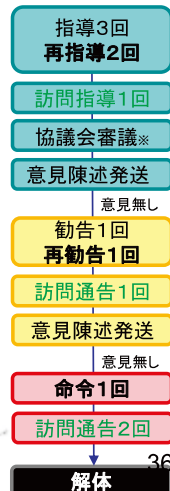
なお、ご連絡後速に、法第14条第3項に基づき措置命令を執行しますのでご承知ください。

命 令 書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成30年6月30日付け第388号により、法第14条第3項及び伊賀市空家等の適正管理に関する条例第3条の規定に基づき命令を行う旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

※措置経過及び周辺地域への影響を審査し、代執行に向けて措置を行うかの審議

【措置事例】



資料：国土交通省

所有者不明土地の活用イメージ（事例2）

＜所有者不明土地の円滑化等に関する特別措置法について＞

（平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号）

背景・必要性

○ 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地（※）が全国的に増加している。**

（※）不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

○ 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**

○ 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、**円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

経済財政運営と改革の基本方針2017（平成29年6月9日閣議決定）（抜粋）

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **20%**（所有者不明土地の外縁）
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最終義： **0.41%** の所有者不明土地）

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因



法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）

- 国、都道府県知事が事業認定（※）した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
（※）マニュアル作成等により、認定を円滑化（審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化）

② 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権（上限10年間）を設定
（所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）

地域福利増進事業のイメージ



（出典）杉登区



（出典）農研機構 広島県

2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど（※）合理化を実施。

（※）照会範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

① 財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設（※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている）

【目標・効果】

- 所有者不明土地の収用手続に要する期間（収用手続への移行から取得まで）：約1/3短縮（約31→21ヵ月）
- 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

資料：国土交通省

本地域は津久見市中心部や近隣地域へのアクセスがよく、中央病院や高齢者施設、総合運動公園等が近接するなど、適度な利便性が確保されています。今後は市民が住み続けられることはもちろん、移住しやすく多世代に親しまれる住宅地の形成を目指します。

千怒地域の重点施策図



(3) 上青江地域

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につなげていきます。

重点施策

市営住宅跡地の有効活用

1) 具体的な取組

- ・ 鬼丸住宅跡地を活用した、新築の夢をかなえる安価な住宅地造成の早期販売開始
- ・ 長野市営 A アパートの解体事業費の確保と用地の嵩上げの検討
- ・ 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
- ・ 整備手法について、民間活力の導入を検討

2) 実現に向けた段階的プロセスの一例

上青江地域の重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例として、「鬼丸住宅跡地を活用した住宅地の販売戦略」「長野市営住宅エリアの整備方針の検討」「民間活力による整備の実現」の3項目を以下に整理します。

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します。
- 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・定住につなげます。

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に努めます。
- 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します。
- 「津久見市公営住宅長寿命化計画」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します。

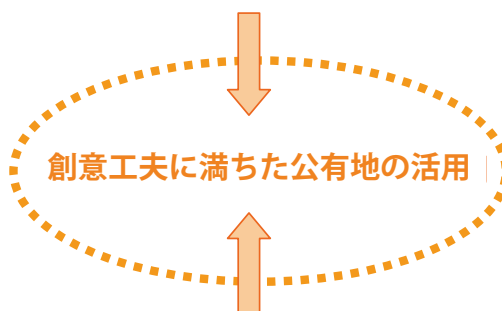
民間活力による整備の実現

- 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します。
- 併せて、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します。

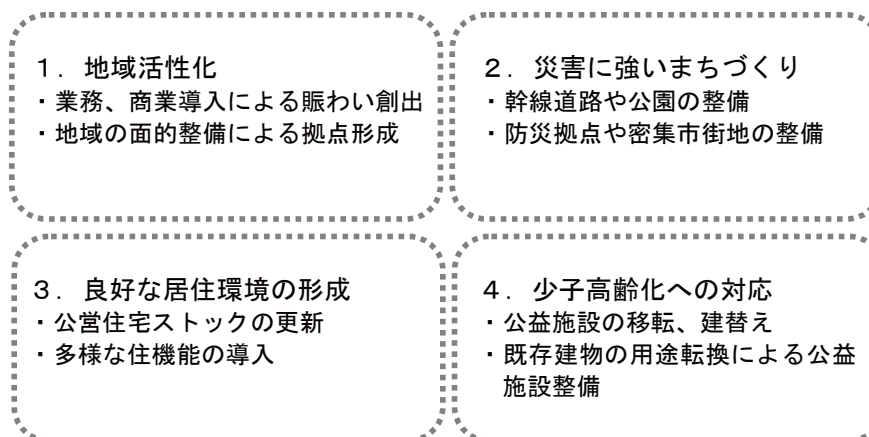
公有地等の活用法イメージ

＜ 活用方法の類型と得られる効果 ＞

■活用方法の類型



■まちづくりの効果



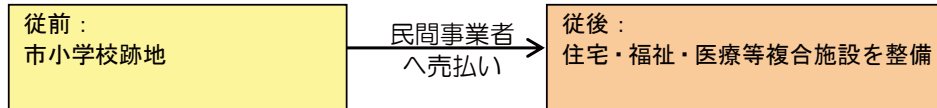
資料：国土交通省「公有地等のまちづくり活用事例集」より抜粋



国分寺市第四小学校跡地地区(東京都国分寺市)

市民の意見を盛り込んだ地区計画で、開発条件を詳細に絞る

＜公有地等の種別／従前従後の変化＞



＜活用の特徴＞

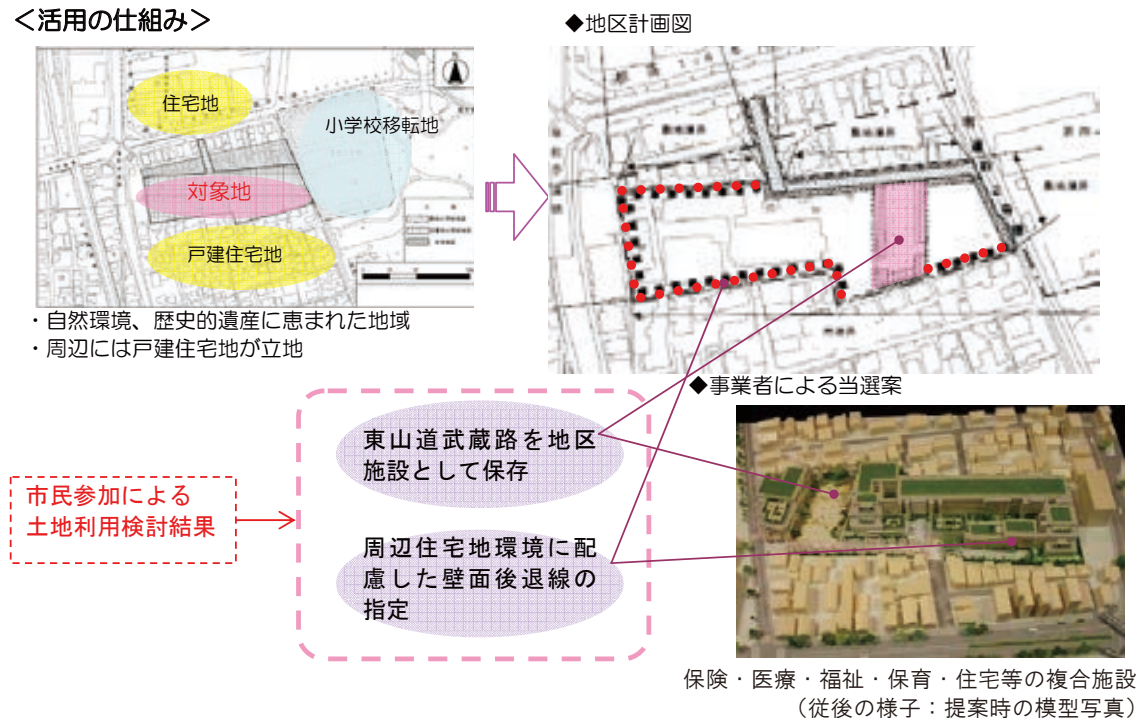
■市民参加による土地利用計画の策定

小学校跡地処分を決定した後、市民を含む協議会を設置。住民説明会・ワークショップ等を通じて6ヶ月にわたり、対象地区に相応しい土地利用計画を市民参加により検討。

■歴史的環境の保全・周辺宅地との調和を謳った公募条件の設定

歴史的資産を活かす史跡空地、周辺住宅地との調和を目指す形態規制、地域に貢献する機能導入のための用途制限等、市民の意見を反映した項目を地区計画として決定し、公募条件を絞り込んだ。

＜活用の仕組み＞



資料：国土交通省「公有地等のまちづくり活用事例集」より引用

市営住宅跡地の活用イメージ（事例2）

< 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト / 大阪府吹田市 >

PFI事業

事例 03：大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト（大阪府）

府有地において、府営住宅の整備と創出用地における民間施設等の整備を一体的に実施

【事業のポイント】

- ・ 府営住宅建替えと用地活用をセットで推進。
- ・ 中層住宅を高層化することで生み出す活用用地（創出用地）を民間事業者に譲渡、収入を得ることで新たな財政負担を伴わずに建替え事業を実施。

（1）事業実施の背景・経緯

大阪府は、老朽化が著しく居住水準が低い府営住宅や耐震性の低い府営住宅の建替えを進めている。民間活力を活用することで、府営住宅の建替えと周辺のまちづくりとを連携させるとともに、円滑な施設更新を図っている。

（2）施設整備概要

①公共施設

府営住宅（第1期200戸・延床面積 約16,200㎡、第2期185戸・延床面積 約15,600㎡）を整備。

②民間施設

分譲集合住宅（第1期54戸・延床面積 約5,500㎡、第2期103戸・延床面積 約10,500㎡）

（3）官民連携の仕組み

①事業手法

PFI事業者が府の所有する土地に存在する既存住宅を解体・撤去し、新たに府営住宅を整備した後、府に所有権を移転(BT方式)する。

さらに、PFI事業者は、府から活用用地(創出用地)を取得し、自らの事業として民間施設の整備を行う。

事業費の支出の概要について、大阪府は、府営住宅整備業務に要する費用を、毎年度1回、各年度末の出来高の10分の9以内の額を支払う。また、大阪府は、入居者移転支援業務に要する費用を、毎年度1回、各年度末の実績に応じた額を支払う。PFI事業者は、大阪府からの支払いがあるまでの間、上記の費用を負担する。

②公的不動産の位置づけ

PFI事業者が府営住宅を整備した後、府はPFI事業者から買い取る。

③業務分担

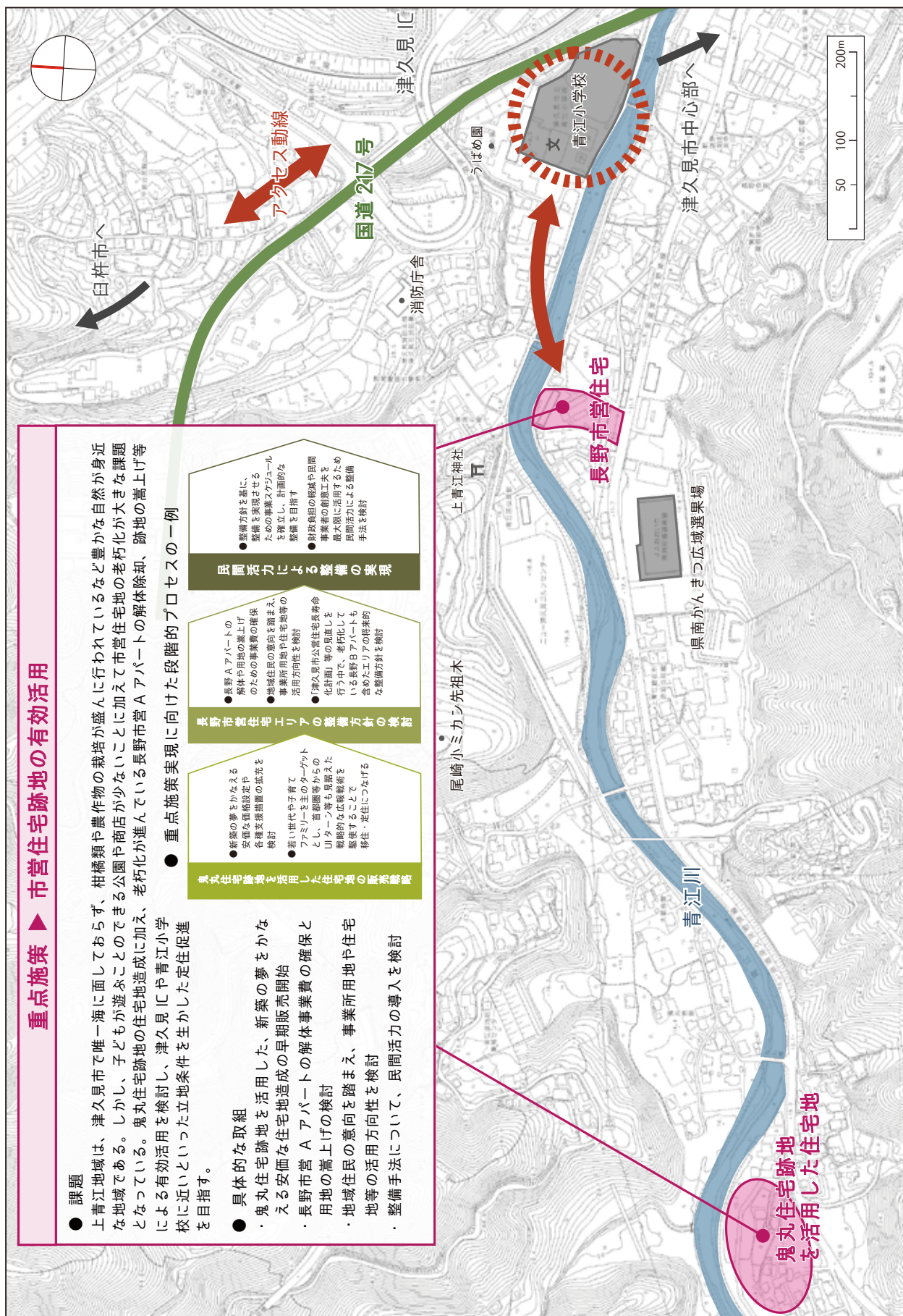
PFI事業者は、府営住宅の設計、建設のほか、従前の施設の解体撤去、入居者移転支援業務も行う。

施設の平面図



資料：国土交通省「公的不動産の有効活用等による官民連携事業事例集」より引用

上青江地域の重点施策図



(4) 堅徳地域

本地域は基幹産業である石灰石・セメント関連産業が集積し、国道・市道バイパスの開通により利便性と安全性が各段に向上しました。現在、水晶山跡地については、環境保全に資する廃棄物処理や鉾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、効果的な支援措置を検討していきます。

重点施策

遊休地（水晶山跡地）の有効活用

1) 具体的な取組

- ・ 用地を所有している事業者へ、今後の土地利用の方向性についてのヒアリング
- ・ 防災面や事業所用地等での活用可能性の検討
- ・ 地元住民等の意向の把握
- ・ 都市計画用途地域の見直し検討
- ・ 企業誘致・立地等における支援措置の拡充検討

2) 実現に向けた段階的プロセスの一例

堅徳地域の重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例として、「用地所有者ニーズ等の把握と課題整理」「土地利用の方向性の検討」の2項目を以下に整理します。

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に努めます。
- 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します。
- 併せて、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します。

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します。
- 併せて、利活用に向けた支援措置等の拡充を検討します。
- (都)志手徳浦線(市道バイパス)整備も完了したことから、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します。

本地域は市内で先進的に防災対策に取り組んでいる地域であり、さらに取組を推進することで、より災害に強いまちづくりの形成を促します。特に、バイパス沿いに位置する水晶山跡地では、その広大な土地を活用し避難場所や仮設住宅の設置場所としての利用についても検討します。

遊休地の有効活用イメージ（事例1）

< 鉱山採掘跡地土地利用計画 / 愛知県瀬戸市 >

土地利用計画策定の目的

本市の地場産業の発展は、地の利を活かした産業であるが故に、これまで市街地の形成過程にも多大な制約や影響を与えてきましたが、採掘という使命を全うした後の採掘跡地は、市の中心部に位置するという立地条件や、中心市街地の北部に隣接するというポテンシャルを考慮すると、その利用方法は、本市の将来に向けた市域全体のまちづくりに大きなインパクトを与えることが予見されます。

事業実施可能性の検討

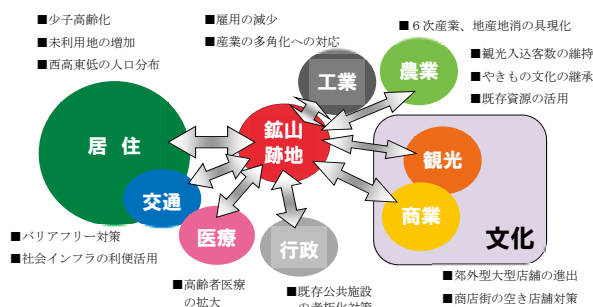
事業名	事業内容	事業主体	課題等
◆平地形状を活かした少子化・高齢化対策としての多目的な利用	◇鉱山採掘の埋戻しが完了した広大な平地形状を活かし、市民公園と連携した利用として本格的アウトドアや余暇活動の場としての多目的な利用を想定した公共空間を創出する。 ◇人口増加策の一つとして、既存市街地に不足しがちな緑地や休息の場を提供することで、子育て世代の市内居住を促す。 ◇今後の都市課題として想定される高齢者増加への対処として、健康増進を目的とした散歩やジョギングなど日常的にスポーツを親しむ環境を整備し、介護予防や医療費の抑制などを旨とする。	公 共	・各種スポーツ施設が立地する市民公園は、キャパシティや規格とともに、中長期的には施設の更新が課題となってくることから、機能的な棲み分けや相互連携などについて検討する必要がある。 ・将来的には、本格的なスポーツ大会の開催やプロスポーツの試合会場としての利用を目指すなど、近隣市との広域的な利用を視野に入れた施設整備を検討する必要がある。
◆市内公共施設の老朽化に伴う移設先としての活用	◇都市課題の一つである公共施設の老朽化への対応策として、施設の移設・集約先とし活用し、公共施設の適正配置を実施する。 ◇現在進めている市役所や陶生病院等の既存施設の更新に加え、各種都市機能を集約することで、地方都市リノベーション事業の実施効果をより高める。	公 共 ・ 民 間 (PPP/PFI)	・埋立て地である状況を踏まえ、施設等の建設をするには、地盤の安定や施設の構造検討が必須。 ・整備する施設の性質によっては、PPP/PFI等の民間活力を視野に入れ検討する。
◆災害時における拠点機能としての活用	◇安全・安心のまちづくりへの備えとして、市民の約75%が居住する人口集中地区における災害時の拠点機能を確保する。 ◇予防から災害発生、応急・復旧という災害対応を想定し、平常時は公園的な公共空地として、災害発生時には広大な平地形状を活かした拠点として、また災害復旧時には被災者の避難場所や仮設住宅の設置場所として必要な機能を確保する。	公 共	・防災拠点としての機能を高めるために、ライフラインや公共施設等のハード整備と併せて、地域住民や自治会等の地域力との連携を深めるソフト事業を実施し、ハードとソフトの連携による防災拠点を構築する必要がある。

災害時イメージ



平常時イメージ

～ 課題解決型まちづくりへの挑戦に向けた都市機能の整理 ～



資料：愛知県瀬戸市「鉱山採掘跡地土地利用計画」より引用

遊休地の有効活用イメージ（事例2）

＜ まちなか防災空地は地域コミュニティの活動の場 / 兵庫県神戸市 ＞

- ・火災時の延焼を防止するため、密集市街地における老朽木造建築物の除却を推進。
- ・建物除却後の跡地は、災害時には各種拠点として、また平常時には広場・ポケットパークなどの地域コミュニティの活動の場として活用。

まちなか防災空地は地域コミュニティの活動の場 ～まちなか防災空地整備事業～

推しポイント

いまだ多く残る、密集市街地の老朽木造建築物の
「出口」としての好事例

まちなか防災空地整備事業とは

神戸市では、防災性や住環境に様々な課題を抱える密集市街地において、安全・安心・快適なまちづくりを推進するため、火事や地震などの災害時に地域の防災活動の場となる『まちなか防災空地』の整備を進めています。まちなか防災空地とは、密集市街地において火災などの延焼を防止するスペースを確保することを目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用する空地のことです。

土地利用計画策定の目的

- ① まちなか防災空地整備事業を実施することについて、土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結
- ② 神戸市が土地を無償で借り受け＜土地使用貸借契約締結＞→固定資産税等を非課税に
- ③ まちづくり協議会等がその土地を「まちなか防災空地」として整備（神戸市の補助あり）及び維持管理 ＜管理協定締結＞

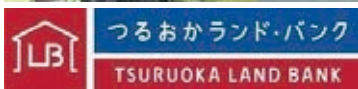
事業スキーム



資料：国土交通省「空き地等の新たな活用～空き地等の利活用に関する先進的取組～」より引用

空き家と狭隘道路を一体的に捉えた区画整理イメージ（事例3）

＜ 空き地・空き家・狭隘道路を小規模連鎖型で再生 / 山形県鶴岡市 ＞



山形県鶴岡市のNPO法人 つるおかランド・バンク
組織形態：中心市街地活性化推進機構指定NPO
<http://t-landbank.org/>

- ・空き地・空き家・狭隘道路を一体的に捉え、所有者、近隣住民をはじめステークホルダーを巻き込み、小規模連鎖型の区画再編を実施。
- ・宅建業者や建設業者、建築士や行政書士、地元業界団体などの専門家集団により地元のための各種提案・提言、協働。

空き地・空き家・狭隘道路を小規模連鎖型で再生
～つるおかランドバンクで中心市街地を活性化～

推しポイント

大規模開発によらない、空き地・空き家、道路等の
一体的な区画の再編成

NPO法人 つるおかランド・バンク

つるおかランド・バンクは、空洞化の進行が懸念される中心市街地や日本海沿岸の密集住宅地について、大規模開発に抛らない小規模連鎖型の区画再編成事業により活性化させ、元気な街にさせていく事を目的として活動しています。

その手法は、空き家・空き地・狭隘道路を一体的の問題として捉え、その不動産を動かす際、所有者などのステークホルダーの協力を得て問題を解決し、一つ一つの区画は小規模ながら、それを連鎖させることにより地区全体の環境を向上・再生させていくというものです。

【ランドバンク事業の手法】



出典：つるおかランドバンクホームページ
<http://t-landbank.org/activity>

事業スキーム

ランドバンクの事業スキーム（体制）は、不動産を動かす宅建業者、道路築造から解体工事までの建設業者、登記問題等の司法書士、境界問題などの土地家屋調査士、相続問題等の行政書士、リフォームコンバージョンの建築士、抵当権等の金融機関などの地元の各業界団体から理事が参加し、有資格者の専門家が集合して対応する「プロボノ」のNPO法人が中核となっています。

狭隘道路の解消となった例

【拡幅工事前】



【拡幅工事後】



もとの車がすれ違えない
幅の狭い道路

概要・経緯・実績等

制度等

- ・つるおかランド・バンクファンド助成事業（NPO法人の事業）
- ・鶴岡市移住希望者不動産物件情報照会（市制度を支援）

実績等

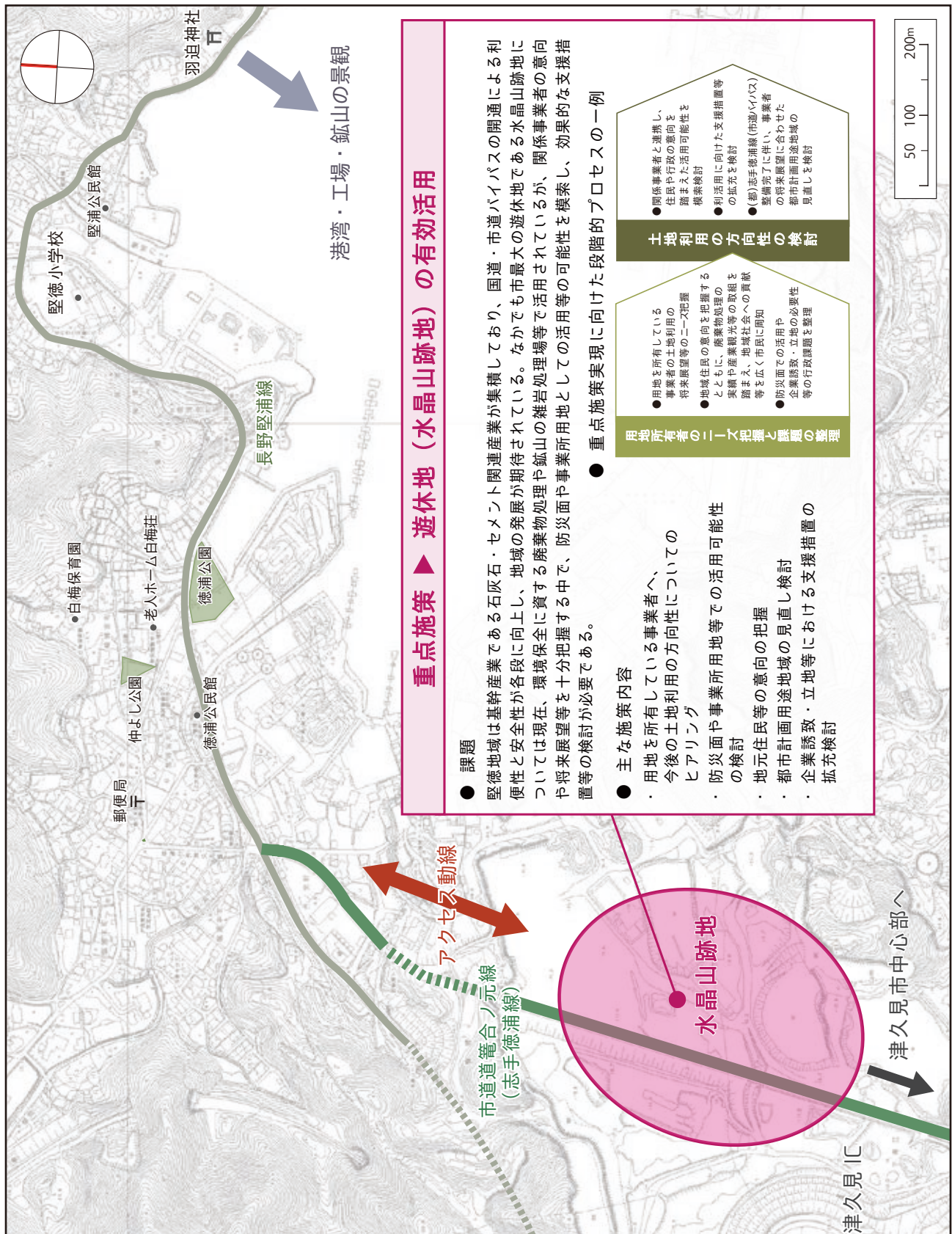
	空き家利活用成約件数	空き家管理事業
平成27年度	25件	11件
平成28年度	20件	11件
平成29年度	20件	14件

事業主体からのメッセージ

- ・相続や権利関係が複雑な空き家・空き地の問題は多くの時間と労力が伴うため関係業者からは敬遠される傾向にあります。
- ・それらを補うため「コーディネート助成金支援」、その他にも狭い道路解消の為に「私道等整備支援」など助成金を交付して住環境整備を行い、未来の元気なまちづくりのために、活動しています。

資料：国土交通省「空き地等の新たな活用～空き地等の利活用に関する先進的取組～」より引用

堅徳地域の重点施策図



資料編

都市計画マスタープラン作成にあたって

●学校法人福岡大学との連携・協働の経緯と成果

>> 学校法人福岡大学との連携・協働による受託研究の経緯

本市の将来を担う都市まちづくりの指針となる「津久見市都市計画マスタープラン」の改訂にあたっては、「学校法人福岡大学 工学部 社会デザイン工学科 景観まちづくり研究室（研究代表者 柴田 久 教授）」との連携・協働による「受託研究」という形で令和元年6月にスタートしました。

同大学の研究室は、福岡県、佐賀県、大分県や県内他の自治体などでの都市まちづくりの実績もありますが、本市においても、平成22年7月に供用開始した千怒地区の「湧水めだか公園」、市中心部のまちづくりをテーマに大分県と連携し、平成27年度から3か年にわたり実施した「津久見観光周遊性創出事業」（※コンテナ293号、Cafe1/2などの取組）、平成29年9月の台風第18号災害直後に着手した津久見川・彦の内川の激特事業に併せ、津久見市立第一中学校生徒の参画のもと、令和元年から3か年にわたり実施した「津久見復興街なか・にぎやかプロジェクト」、令和2年度から実施している「都市再生整備計画事業（まちなかウォークラブル推進事業）」など、10年以上にわたり本市の都市まちづくりに関わっていただいています。加えて、研究代表者の柴田久教授については、「津久見市庁舎建設専門家検討委員会」において委員長を歴任し、これまで12回にわたる専門家検討委員会を総括してきました。

このように、同大学の研究室は本市の実情に精通しており、さらに、住民とのワークショップや現地調査などの実績も豊富なことから、現況・課題を的確に整理し、全体構想・地域別構想をまとめ、財政状況を鑑みた上で、より実現可能性が高い方策を掲げ、その実現プロセスについて整理していくこととし、そして、それらを研究課題として掲げ、地域住民の意向を十分に反映させ、大学と行政の連携・協働による共同研究で成案化を目指していくこととしました。

加えて、本マスタープランの根幹であり、本市のまちづくりの大きな課題となっていました市中心部のまちづくりについても、同大学の研究室が長年にわたり培ってきたノウハウが生かせるのではと考えました。市中心部は、平成29年9月の台風第18号災害にて甚大な被害を受け復旧・復興の各種事業を実施してきました。現在は、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目指した取組を進めていますが、あらためてJR津久見駅から概ね半径1km以内を市中心部（中心市街地）と定義し、今後10年以内に取り組んでいく必要のある事業を整理し将来イメージ図を示した「津久見市ランドデザイン構想」もあわせて取り組んでいくこととしました。

このような経緯から、全国的にも事例が少ないと思われる、都市計画マスタープランの改訂作業を同大学の研究室が主導し「受託研究」として実施することとなりましたが、本市としましても、このような手法が最も効果的・効率的であり、加えて、先駆性、話題性も帯びていると考えました。

>> コロナ禍で遅滞した業務スケジュール

本マスタープランの改訂作業のキックオフとなったのが、同大学の研究室が主導し令和元年11月14日に開催した「グランドデザインワークショップ」でした。産業・福祉・教育・まちづくりなどの各分野の市民や団体、商工会議所、市職員のほか公募による参加者もあり、学生のコーディネートのもと多くの意見が出され十分な成果を得られました。

しかしながら令和2年に入り、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の全国的な感染拡大により、緊急事態宣言が発出されるなど業務スケジュールは大きく遅滞しました。当初、令和元年度から2年をかけ改訂作業を行い、令和2年度末の業務完了を目指していましたが、やむなく令和3年度も引き続き業務を継続することとしました。

>> 研究室の実績とノウハウによりコロナ禍を克服

この間、「グランドデザインワークショップ」に引き続く、ワークショップや説明会などの開催が困難となったことは紛れもない事実です。市民や団体の都市基盤整備や公共交通、防災、景観などに関する考え方、地域の特性や課題の把握と将来像などは、市民の声を的確に把握し本マスタープランに反映させていくことで、住民主体のまちづくりのための基盤が構築されると思われます。今回はコロナ禍でその機会を失いましたが、同大学の研究室が有するこれまでのワークショップや調査などの実績やノウハウが、それらをカバーし改訂作業を進めることができました。しかし、改訂案を取りまとめていた時期に第5波、令和4年に入り業務の最終盤で第6波に見舞われ大変困惑しましたが、2年間のコロナ禍を克服しどうにか「津久見市都市計画マスタープラン(改訂案)」、「津久見市グランドデザイン構想(案)」が作成できたところです。

>> 受託研究の成果と全国への発信

これまで、10年以上にわたり、同大学の研究室に所属する学生が、本市を訪れ、ワークショップなどでの市民との交流、現地調査等を行ってきました。また、本マスタープランの改訂作業においても、多くの学生の参画があるなど、今回の「受託研究」は、これまでの実績とノウハウにより実現したと言えます。成果としましては、本マスタープランやグランドデザイン構想を作成したことのみならず、将来の我が国を担う若者の人材育成・発掘にもつながっていると思われ、これは、大学との連携・協働の大きな意義と成果ではないかと考えます。

全国的に見ても、大学が業務の一部に関与しているケースは多々あると思いますが、「都市計画マスタープラン」の策定や改訂を大学が主導した事例は多くないと思われることから、大学と行政・市民との連携・協働の取組として、全国の先進事例となるのではと考えています。この成果を、全国に発信しPRを行うとともに住民主体のまちづくりの起爆剤になればと期待しています。

●グランドデザインワークショップの開催 令和元年11月14日（木）

市はグランドデザイン構想の策定に先立ち、各分野で活躍されている市民の皆さんから様々な視点で意見を聴取するため「グランドデザインワークショップ」を開催いたしました。参加したのは「商工」「産業」「福祉」「交通」「防災」「教育」「まちづくり」など各分野で活躍されている市民の方々、さらに一般公募による市民に加え、津久見市職員や本ワークショップの進行をつとめた福岡大学景観まちづくり研究室の方々です。グループ作業では①今後の津久見市におけるまちづくりのポイント ②今後どのような取り組みをおこなってほしいか ③津久見市の将来像に対する意見といった3項目を中心に、意見の共有や活発な議論がなされました。

参加者の皆さんからは、「具体的なまちづくりについて理解しやすかった」「津久見市がどのように考えているのかを知る材料となった」「今後の津久見市が向かう方向と可能性が見えて来た」「実現できるよう協力していこうと前向きな気持ちにさせてくれた」「メリットもデメリットも発見しやすい」「全体的にまちが見渡せて計画が立てやすい」といった感想をいただきました。

>> ワークショップの様子



グループワーク①



グループワーク②



グループワーク③



グループワーク④



各班ごとの発表（意見共有）



将来イメージパースの説明



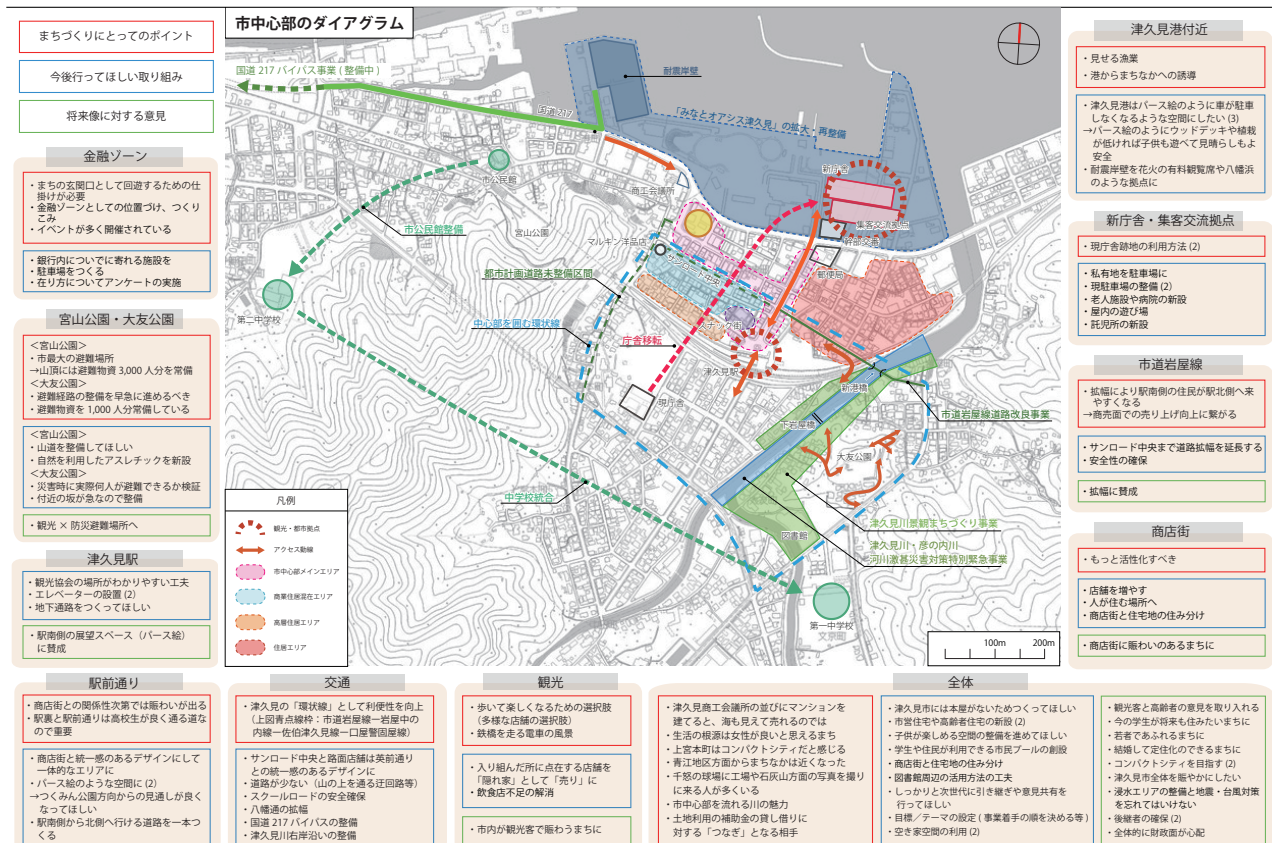
各班意見のとりまとめ（全体共有）



各班意見のとりまとめ（全体共有）

>> ワークショップの意見まとめ

11月14日グランドデザインワークショップ意見まとめ



●業務内容の整理

>> 将来イメージ図

ランドデザインワークショップでは、総合的な将来ビジョンを描き、市民の皆さんと共有する必要がありますと考えました。まずは地図や図面だけでは表現できない将来像をイメージ図として描き、市民の皆さんに見ていただくこととしました（JR 津久見駅周辺、市道岩屋線の様子など）。またワークショップ後には、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計画、市中心部の円滑な移動を目的とした市道岩屋線の拡幅や岩屋三差路へのラウンドアバウト導入など、いくつかの主要な事業の将来イメージ図も併せて作成しました。



JR 津久見駅



JR 津久見駅前通り



新庁舎周辺



つくみん公園から新庁舎に続く歩道



市道岩屋線



津久見川周辺（岩屋三差路）

>> 現地調査など

令和元年度には、都市計画マスタープラン作成に向けて、福岡大学景観まちづくり研究室の方々と市による現地調査やドローンを使用した写真撮影、イメージパース等の作成をおこないました。



JR 津久見駅周辺の現地調査



JR 津久見駅前での実測の様子



学生も交えた打合せ風景



現地打合せの様子



水晶山跡地周辺



津久見川周辺



ドローンによる津久見港周辺の撮影



学生達によるイメージパース作成の様子

>> 地域別ヒアリング調査

さらに「第3章 地域別構想」を作成するにあたって、ワークショップだけでは知り得なかった地域の良いところや課題等の情報について、ヒアリング調査を実施しました。

津久見市では、以前から市中心部のまちづくりに関するワークショップなどを数多く開催し、多くの住民や団体の意見を把握してきました。今回の調査は、あらためて周辺地域の情報を収集し地域別構想に反映させることを目的とし、地区役員や地域で、まちづくり、防災、伝統芸能、文化・スポーツなどに積極的に取り組んでいただいている住民などの参加のもと、地域の特性、景観、防災、観光、住民まちづくり、公共交通などについての意見をいただきました。

実施日時は下記のとおりですが、コロナ禍でもあり、広い会議室で人数も数名に留め、感染防止対策を万全に講じ実施しました。

地域名	日時	場所	参加者数
千怒地域	令和3年6月29日 15時00分～	津久見市役所会議室	4名
上青江地域	令和3年7月8日 19時00分～	岩屋口公民館	11名
下青江地域	令和3年7月12日 19時00分～	津久見市役所会議室	9名
堅徳地域	令和3年7月13日 19時00分～	徳浦公民館	12名



住民の皆さんへの地域別ヒアリング調査の様子



アジサイ等の植樹活動（津久見・下青江地域）



災害時の避難場所となる大友公園（津久見・下青江地域）



耐震岸壁の活用（津久見・下青江地域）



災害時の避難路となる千怒越トンネル（千怒地域）



千怒崎から見える産業景観（千怒地域）



畑区から望む海側とは異なる市街地の風景（上青江地域）



避難場所となっている岩屋口公民館（上青江地域）



自主防災組織による自作の避難所（堅徳地域）



つつじの名所で西九州一の観音像がある海岸寺（堅徳地域）

地域別ヒアリング調査で使用した調査用シートの一例（千怒地域）

千怒地域 千怒地域の「守り続けてほしい良いところ」・「課題と思われる悪いところ」を教えてください。

① 景観について…残したい風景・好きな場所・改善してほしい場所など

Map labels and survey results:

- 千怒崎大漁祭り(神社)** (Chinozaki Daishounji Festival (Shrine))
- 千怒崎から見る景色 映画『22才の別れ』 展望台があると嬉しい** (Scenery from Chinozaki. Movie '22 Years of Separation'. Would be nice to have an observation deck.)
- 散歩コース ツーリングコースとして整備しては？ 昔は桜のトンネルも** (Walking course. Would be nice to develop as a touring course? There were cherry blossom tunnels in the past.)
- 釣り客が多い** (Many fishing customers.)
- 球場を見る景色** (Scenery of the stadium.)
- 浜茶屋・コンビニ** (Beach tea house / Convenience store)
- シイタケ菌兵さんの祠** (Shiitake Mushikun's Shrine)
- 鉄道好きには良い撮影スポット** (Good photography spot for train enthusiasts.)
- 昔は天神様でしめ縄祭り** (In the past, there was a Shimekazari festival at Tenjinsama.)
- メガカ公園** (Megaka Park)
- 特別に危険な倉庫** (Especially dangerous warehouse)
- 農道をウォーキングコースすると楽しそう** (It would be fun to turn the farm road into a walking course.)
- 彦岳(千怒ルート)** (Hikodake (Chino Route))

Scale: 100m, 200m

地域別ヒアリング調査で使用した調査用シートの一例（堅徳地域）

[illegible]

活性化市民も参画

明日へ

津久見市長選を前に

㊦

今月14日の夜、津久見市 幅、市道の改良、中学校の津久見浦の市民会館会議室 統合…。JR津久見駅から約30人が集まった。商工業、福祉、教育、防災など市内各分野で活躍する代表の面々。地図を広げたテーブルの前に座ると、市の「グランドデザイン」について話し合いを始めた。

市庁舎の新設、集客交流拠点の整備、津久見川の拡

- グランドデザインに関わる主な事業や案**
- 市役所庁舎新設と集客交流拠点整備
 - 津久見川の大規模改修
 - 第一、第二中の統合
 - 国道217号バイパス整備
 - 市道岩屋線改良
 - 市民図書館周辺の水辺利活用
 - 市公民館の整備
 - 金融機関が集積する「金融ゾーン」の整備

「安心安全に暮らすには何が必要か」「人を呼び込み、定着させる施設や市内の交通はどうあるべきか。班ごとに分かれた参加者は、思い思いの津久見の未来を地図に落とし込んだ。福岡大景観まちづくり研究

行政の後押しが不可欠

室の力も得ながら、グランドデザインは2020年度中に完成させる。

市内では17年9月の台風

被害などをきっかけに、市つり、ハロウィーンイベントの動きに変化が出ていなど、市民有志が主体となる。津久見の暮らしを体感 なるて催しを次々に開催する「津つばく」やパンま 市内を活性化させている。



「グランドデザイン」を話し合う市民ら。津久見市の未来予想図についての議論は熱を帯びた＝津久見市津久見浦

「これまで市民はまちづくりに消極的だった。人が減り、活気が失われる中、自らが古里を思い、行動する大切さを認識したのだと思う」。16年に発足したまちづくり団体「ツクミツクリタイ」代表の高瀬幸伸さん(46)は現状をこう説明し、「行政には市民活動の火種となる仕組み作りや情報発信を強化してほしい」と訴える。

行財政基盤の強化などを目的とした平成の大会で、単独の道を選択した津久見市。山積する市政課題に今後も厳しい行政運営を強いられる。まちづくりに関わる市内の40代男性は「従来の価値観やしがらみにとらわれず、市と市民が一丸となることが大切だ。人や自然など問題解決のための資源はたくさんある」と強調した。

(この連載は津久見支局・是永桂一が担当しました)

U-net 日・有線(11)

6.00	トピックス	17.00、20.00、23.00
6.30	広報	10.00、15.30、20.30、23.30
8.00	大好き総集編	12.00
		18.00、22.00、24.00
11.00	ケーブル7再	
13.00	うすきチャンネル	
14.00	素白(11月)再	19.00

CTS 佐伯・有線(12)