



概要版

津久見市 立地適正化計画

防災まちづくりと交流の増加による 心豊かな都市づくり



令和4年11月

津久見市

1. はじめに

都市のコンパクト化の必要性について

■ 地方都市における都市の問題

地方都市では、市街地やその周辺で大幅な人口減少が進んでおり、このままでは地域住民がまばらに居住し、市街地の空洞化（都市のスポンジ化とも呼ばれる）が発生する恐れがあります。

市街地の空洞化が進むことで、医療・福祉・商業等の生活サービスの提供が困難になることが予想されます。さらに、社会資本の維持修繕による財政負担の増加、市中心部等の不動産などの価値の低下を引き起こし、居住環境の悪化も予想されます。



市街地での空き家・空き地の発生
（空洞化、都市のスポンジ化）

■ これからの都市構造におけるコンパクトシティの必要性

そうしたなか、人口減少に対応した都市のあり方として、コンパクト・プラス・ネットワークを前提とした都市構造（コンパクトシティ）への転換を、国や多くの自治体等が取り組んでいます。具体的には、都市構造のあり方を根本的に見直し、医療・福祉・商業や公共交通等を含めて都市機能の集約・連携を図ります。

また近年では、大規模災害が頻発しており、本市においても平成 29 年の台風第 18 号で大きな被害が生まれました。こうした災害に対する土地利用や都市施設等のあり方も見直されるようになっていきます。

コンパクトシティへの転換は、以下のような視点から、今後の自治体運営にとって極めて重要となっています。

◇ 都市機能等からの必要性

- ⇒ 都市機能の集約による市街地の利便性・魅力の向上
- ⇒ 財政面及び経済面において持続可能な都市経営の実現

◇ 居住等からの必要性

- ⇒ 人口が減少しても、安全・安心で利便性の高い居住地の形成
- ⇒ 高齢者や子育て世代など誰にとっても安心できる快適な生活環境の実現

◇ 連携・地域等からの必要性

- ⇒ 周辺部に居住する交通弱者でも移動しやすい交通体系の構築
- ⇒ 周辺部の生活を維持するための産業育成や地域資源の掘り起こし

◇ 都市防災等からの必要性

- ⇒ 災害に対する防災対策・避難体制等のあり方の検討
- ⇒ 災害の危険性に応じた市街地の再編や土地利用の検討

■ コンパクトシティをめぐる誤解

コンパクトシティの考え方は、中山間地の農家等を市街地に移住させるものではありません。

また市街地への一極集中が進み、その他の地域での生活が不便になるといったことが起こらないよう、郊外も含めた多極化・ネットワーク化、緩やかで時間をかけた誘導を基本としています。

立地適正化計画とは

■立地適正化計画の創設

コンパクトな都市を目指す気運が高まっていることを受けて、平成 26 年に都市再生特別措置法が改正され、市町村は立地適正化計画を定めることが可能となりました。

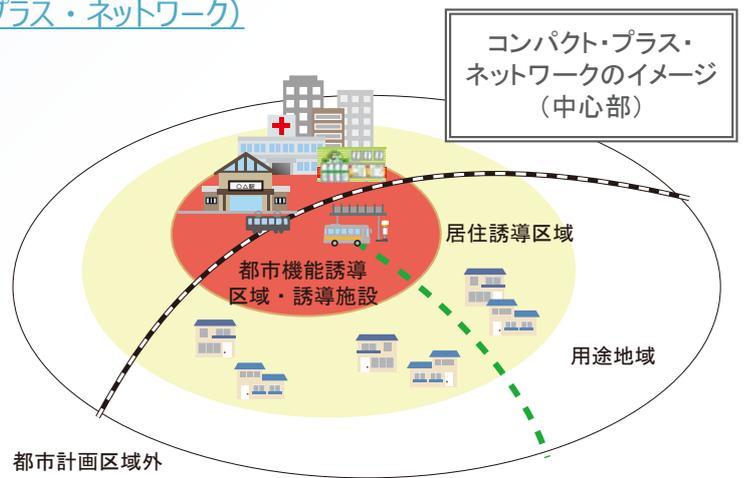
■立地適正化計画で定める事項①(コンパクト・プラス・ネットワーク)

住宅や都市機能（医療・福祉施設、商業施設、子育て・教育施設、文化施設、行政施設など）の立地を、これからの時代背景に合わせて適正に誘導することを目的としています。

また、誘導してコンパクトになった市街地・地域の拠点は、公共交通でネットワークを形成することが必要です。

○改正都市再生特別措置法の施行

- ・言葉とイメージが先行したコンパクトシティを具現化・制度化
- ・都市全体の観点から居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランの作成を国が支援



都市機能誘導区域・誘導施設

生活サービスを維持集積するエリア、誘導する施設、具体施策を設定

居住誘導区域

居住を誘導するエリア、空き家・空き地対策を含む具体施策を設定

連携・地域

都市機能や地域を結ぶ公共交通、地域拠点のあり方、具体施策を設定

■立地適正化計画で定める事項②(防災まちづくり)

住宅や都市機能を誘導するにあたっては、災害に対する安全性も考慮した防災まちづくりに留意することが必要です。

特に本市のような災害の多い自治体では、事前に防災まちづくりの指針を定め、安全性の高い都市を作ることが重要となります。

都市防災

各地域の防災の課題を明確化し、具体施策を設定

■目標年次

本計画は、地域住民の居住や都市機能を緩やかに誘導・集約化するもので、計画の作成から効果が出始めるまでに年月を要します。

そのため本計画の目標年次を、都市計画の目標期間として使用されることの多い概ね 20 年後とします。

計画名	策定年次	目標年次
大分県区域マスタープラン	令和 3 年 3 月 (2021 年)	令和 22 年 (2040 年)
津久見市都市計画マスタープラン	令和 4 年 3 月 (2022 年)	令和 22 年 (2040 年)
津久見市立地適正化計画(本計画)	令和 4 年 11 月 (2022 年)	令和 22 年 (2040 年)

2. 課題・方向性

■都市機能における都市計画上の課題・方向性

◇課題 1. 都市機能のリスク分散、市中心部の防災機能等の向上

本市の都市機能の多くが集積する J R 津久見駅北側の市街地は、大規模な津波被害が想定されるほか、避難所がありません。そこで津久見港青江地区埋立地において、津波避難ビルの機能を有する新庁舎の建設を予定しています。一方で津波被害による沿岸部の浸水に対して、県道 36 号（佐伯津久見線）などの内陸側を通る道路が、啓開道路として重要な役割を担います。

本市の中心部にあたる J R 津久見駅周辺の防災機能を向上しながら、併せて津波等の災害リスクが低い場所に、都市機能をリスク分散していくことが必要です。

◇課題 2. 各生活圏（エリア）における都市機能の集約・誘導

福祉施設は市全域に分布している一方、医療施設は J R 津久見駅周辺、千怒地区、徳浦地区、日代地区にしかありません。商業施設は、全てが津久見 I C から四浦半島にかけて立地しています。

本市においては、都市施設の分布に偏りがあるため、それぞれの地域を包括した生活圏（エリア）において、都市機能の集約・誘導を図ることが必要です。

方向性 1. 災害に対するリスク分散

方向性 2. 各生活圏における都市機能の配置

■居住における都市計画上の課題・方向性

◇課題 1. 災害に対する安全性、都市機能の利便性に配慮した居住地の形成

本市の居住地は海側を中心に形成されており、津波に対する甚大な被害が想定されますが、津波の被害を完全に排除した居住地を新たに形成することは、平地の少ない本市では大変困難であると言えます。さらに、山裾や河川のそばなど、土砂災害や洪水の危険性が高い地区にも、多くの方が居住しています。

今後は、災害の安全性・都市機能の利便性を念頭に、居住地を形成していくことが必要です。

◇課題 2. 人口密度の維持・向上

令和 2 年から令和 22 年（2040 年）の 20 年間で、総人口が 6 割弱に減少すると予測されます。特に、市中心部の人口密度は大きく減少することが予測されています。

今後、人口減少が予測される本市においては、人口密度を維持した居住地を形成し、都市機能や公共交通の利便性の確保、空き家の発生抑制による防犯・防災予防等に取り組むことが必要です。

方向性 1. 安全性と利便性からの居住地の検討

方向性 2. 低未利用地の活用促進

■ 連携・地域における都市計画上の課題・方向性

◇課題 1. 都市機能・居住と連携した公共交通網への再編

鉄道、フェリー、臼津交通バス、乗合タクシー等、多くの公共交通が市内を網羅しています。しかし片道の日便数が5本以下の区間が多く、またJR津久見駅南側の市街地一帯は、人口が集積しているものの公共交通の利便性が低くなっています。

今後は、都市機能や居住の配置と併せた公共交通の選択・集中・補完により、効率的で利便性を維持した新しい公共交通網への再編が必要です。

◇課題 2. 地域の魅力・利便性向上に向けた拠点性の強化

市民アンケートより、今後の自治会のあり方として「他の自治会と合併するなどして、組織を再編し機能の補強を図る」との意見が最も多くなっています。

現在の自治会単位では地域を維持できないと考えている方が多いことなどを受けて、地域の拠点を形成し、地域の魅力・利便性を向上することが必要です。

方向性 1. 各拠点を結ぶ公共交通の検討 **方向性 2. 観光・都市機能を考慮した地域の拠点づくり**

■ 都市防災における都市計画上の課題・方向性

◇課題 1. 災害リスクを考慮した都市機能・居住の配置・整備

平成29年の台風第18号では、都市機能が集積するJR津久見駅周辺の市中心部を含み、全市的な浸水被害が発生しました。さらに、南海トラフ巨大地震に伴う津波で大きな被害が発生すると想定されるほか、土砂災害特別警戒区域が市街地縁辺部の山裾に広く指定されています。

さまざまな災害リスクが想定される本市では、防災拠点などの都市機能は災害時でも機能するように考慮し、居住はできる限り安全性を高める必要があります。

◇課題 2. 災害リスクの低減、安全な避難の確保

市民アンケートより、地域で困っていることとして「災害時の避難など、防災対策に不安」について多くの意見が挙げられています。

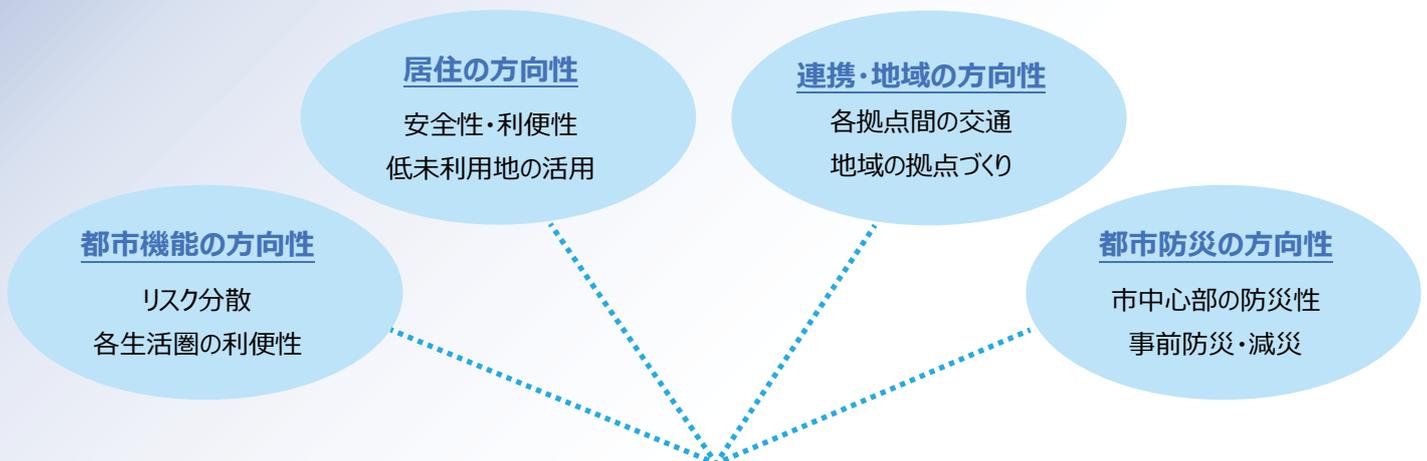
さまざまな世代の方が、災害に対応したまちづくりを特に進めていくべきと考えていることを受けて、ハード・ソフトの両面から、引き続き災害リスクの低減や安全な避難の確保に取り組むことが必要です。

方向性 1. 市中心部における防災機能の強化 **方向性 2. 事前防災・減災の取組み**

3. 基本方針・将来都市構造

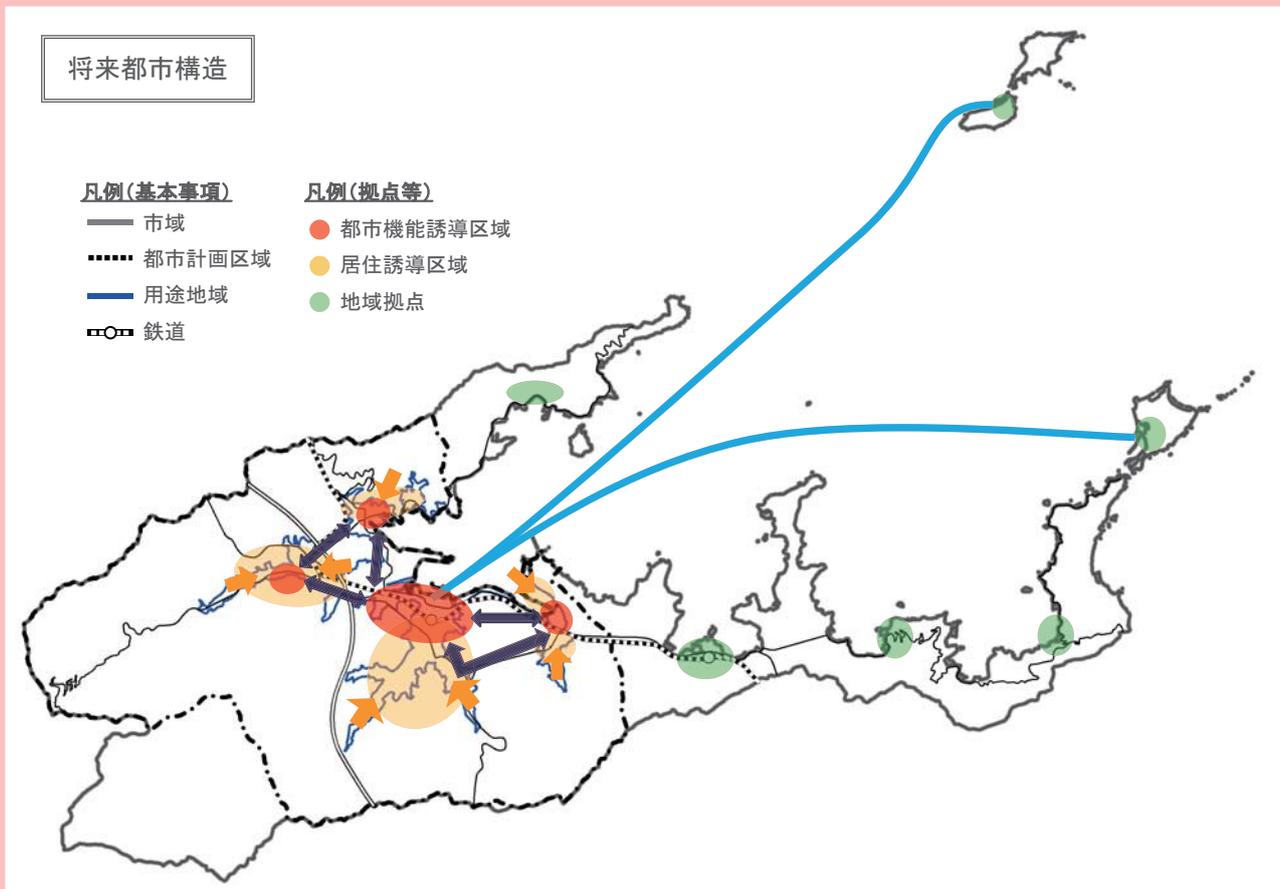
前項での課題・方向性を受けて、本計画における基本方針・将来都市構造を以下のように設定します。

本計画の基本方針は、県や市の上位・関連計画における基本方針等と整合を図り、これらの達成のためにより具体化したものとして位置づけます。



新庁舎の建設をきっかけとした市中心部の防災性・魅力の向上と
公共交通が海・石灰石産業・サクラ等の各地域の資源を結ぶ

防災まちづくりと交流の増加による 心豊かな都市づくり



4. 誘導区域・誘導施設

誘導区域の検討フロー

誘導区域は、国土交通省の「都市計画運用指針」等で示す含まない区域を明らかにしたうえで、検討するものとされています。ここではじめに、「誘導区域に含まない区域」を抽出します。

次に、将来都市構造に沿って4つのエリアごとに都市機能誘導区域を定めます。そのうち、ランドデザインや都市再生整備計画が定められている市中心部については、それらの計画と整合を図りながら、面的な都市機能誘導区域を検討します。千怒・上青江・堅徳地域については、都市計画マスタープランに示す地域別構想を鑑み、既存の都市機能が集積し、地域の中心になりえる場所を都市機能誘導区域として検討します。

居住誘導区域は、都市機能誘導区域を中心に検討し、利便性や宅地・インフラの整備状況などをもとに検討します。なお誘導区域は、届出を管理するうえでの便宜性を確保するため、地形地物に沿って設定すべきとされています。そこで、居住誘導区域の対象とする区域を抽出したうえで、道路・河川などで区切って設定します。



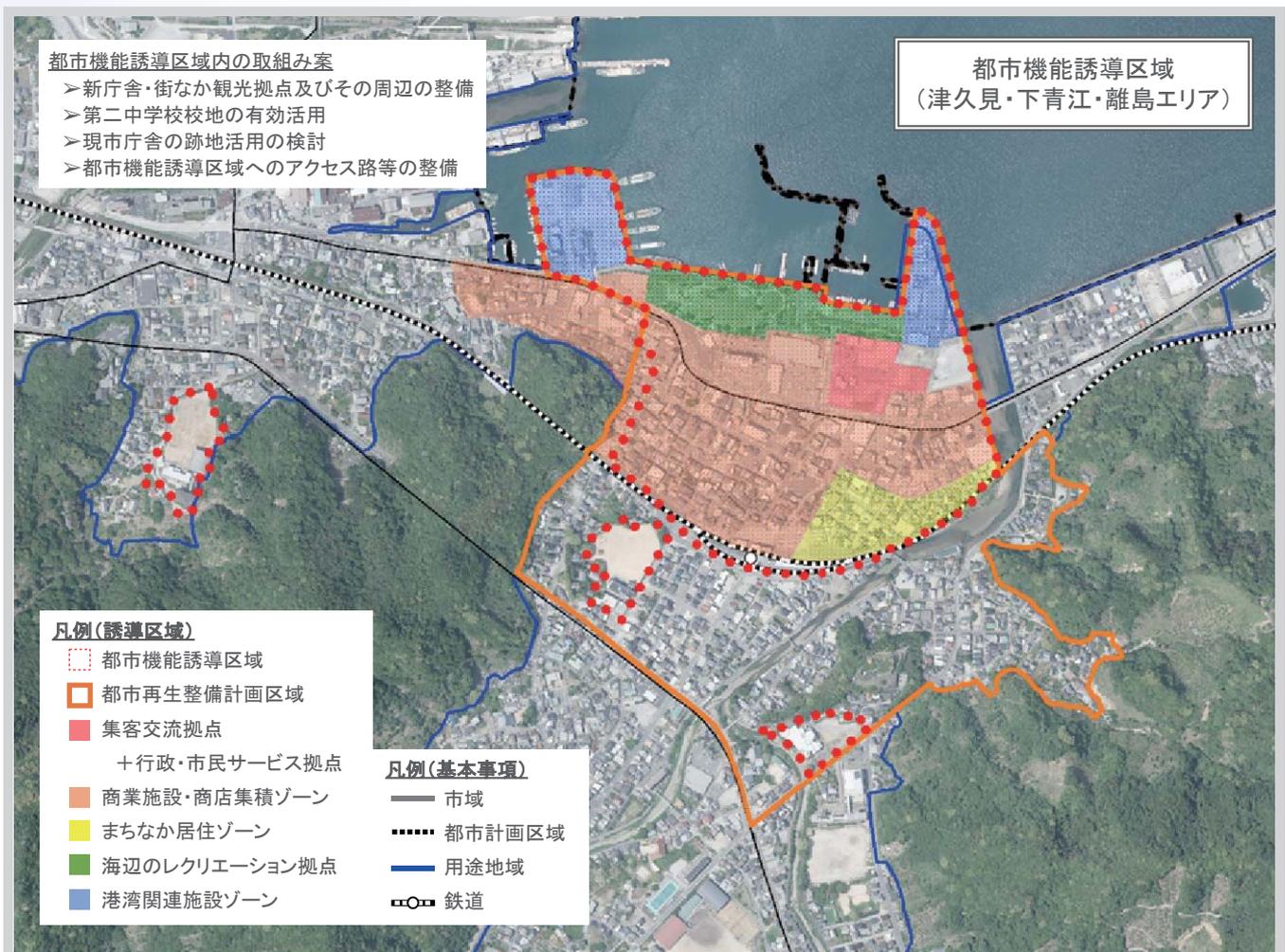
都市機能誘導区域

■津久見・下青江・離島エリア

都市再生整備計画区域の全域を含むと、広い都市機能誘導区域となり、コンパクトな市街地形成を誘導できません。そこで、「まちなか拠点整備等基本構想」の「商業施設・商店集積ゾーン」の一部、「集客交流拠点+行政・市民サービス拠点」、「まちなか居住ゾーン」、「海辺のレクリエーション拠点」、「港湾関連施設ゾーン」を、都市機能誘導区域に設定します。

そのほか、啓開道路の県道36号（佐伯津久見線）沿いでまとまった土地が確保できる市役所跡地、市民図書館周辺、現第二中学校校地に都市機能誘導区域を設定します。

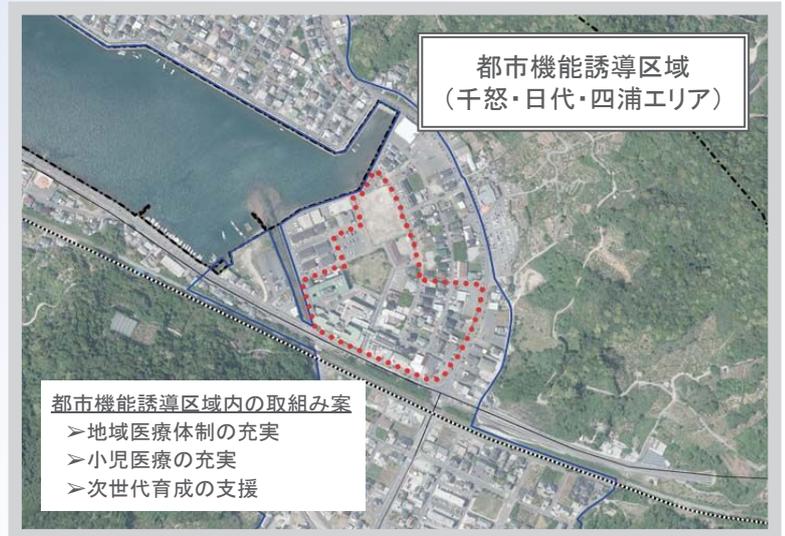
本エリアの都市機能誘導区域では、市中心部に位置し拠点的な役割を担うため、さまざまな都市機能を集積します。現第二中学校校地については、体育館・グラウンド・テニスコートなどが併設していることから、公民館や生涯スポーツ施設を兼ね備えた地域の拠点施設としての活用を検討します。また災害時には避難場所等の防災機能を発揮するほか、平常時にはカルチャースクール等の利用を促し市民が集うコミュニティの場を創出するなど、複合交流施設として新たな地域コミュニティの形成を図ります。



■千怒・日代・四浦エリア

本市の医療・福祉機能の中核的な役割を担う津久見中央病院周辺に、都市機能誘導区域を設定します。区域設定では、周辺の青空駐車場の活用、公園の統廃合による跡地活用等を考慮したものとします。

本エリアの都市機能誘導区域では、医療・福祉を中心に、日常生活の都市機能を充足します。



■上青江エリア

本市の第二災害対策本部に指定されている県南かんきつ広域選果場周辺に、都市機能誘導区域を設定します。区域設定では、今後新たな活用が検討されている市営長野団地を含み、拠点性の強化を目指したものとします。

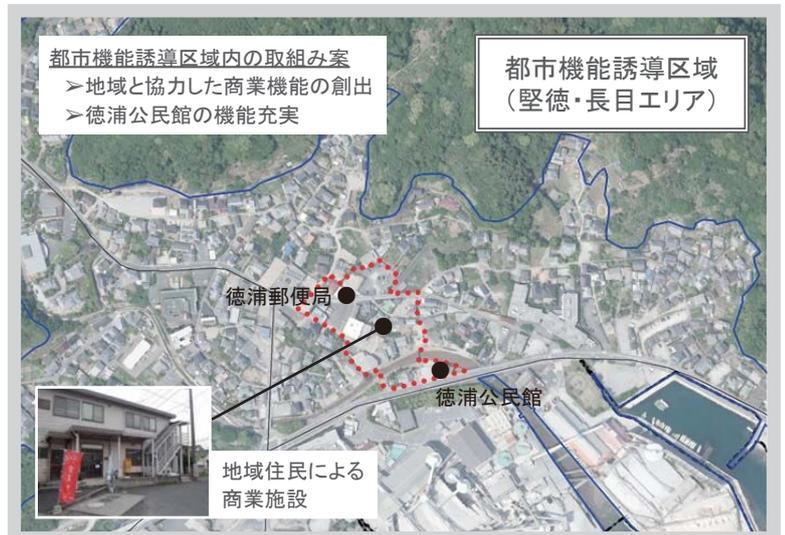
エリア内に商業機能が不足しているため、本エリアの都市機能誘導区域では、商業等をはじめとした日常生活機能の向上を目指します。



■堅徳・長目エリア

県道 707 号(大泊浜徳浦線)に面してアクセスが良い徳浦公民館、また徳浦郵便局を含む一帯の範囲に、都市機能誘導区域を設定します。

エリア内に商業施設がない一方、地域住民自らが事務所を活用して商品を販売しているところがあります。そこで本エリアの都市機能誘導区域では、こうした活動を支援するなど、商業等の日常生活機能の向上を目指します。

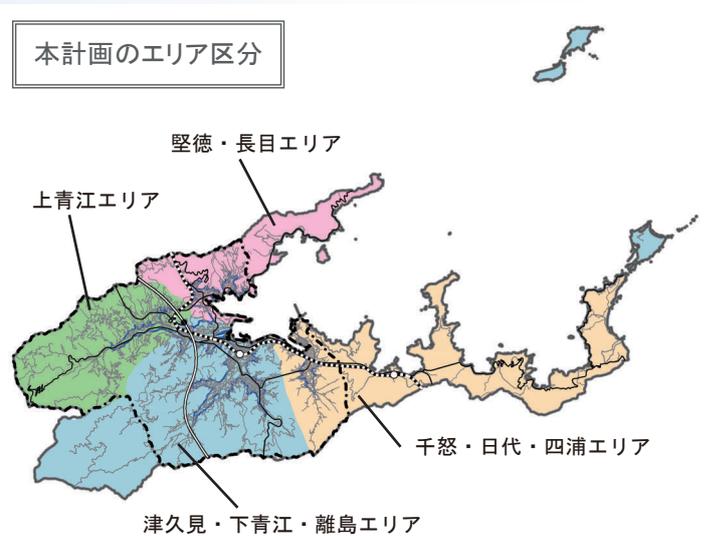


誘導施設

誘導施設は、各エリア内における現在の都市施設の分図状況を基に検討し、設定します。

具体的には、エリアにない施設、維持が必要な施設を対象に検討します。また商業施設は、地域住民の意向で特にニーズが高かったため、全ての都市機能誘導区域で誘導施設とします。

津久見・下青江・離島エリアは本市の中心拠点であるため、上記の誘導施設に加えて、他のエリアで挙げられる子育て施設も誘導施設とします。



誘導施設のまとめ

①津久見・下青江・離島エリア

- 商業施設
- 文化・交流施設（図書館・市民ホール・市公民館）
- 子育て施設
- 役所
- 交流施設（複合施設）

②千怒・日代・四浦エリア

- 病院（病床 20 以上）
- 商業施設
- 子育て施設
- 交流施設（複合施設）

③上青江エリア

- 商業施設
- 交流施設（複合施設）

④堅徳・長目エリア

- 商業施設
- 交流施設（複合施設）

届出の詳細は、まちづくり課にお尋ねください

各施設を以下の場所に立地する場合、届出が必要となります。なお下記の場所であっても、都市計画区域外の場合は、届出の必要はありません。

病院 _____：千怒・日代・四浦エリアの都市機能誘導区域以外

商業施設：全ての都市機能誘導区域以外

子育て施設：津久見・下青江・離島、千怒・日代・四浦エリアの都市機能誘導区域以外

文化・交流施設（図書館・市民ホール・市公民館）：

津久見・下青江・離島エリアの都市機能誘導区域以外

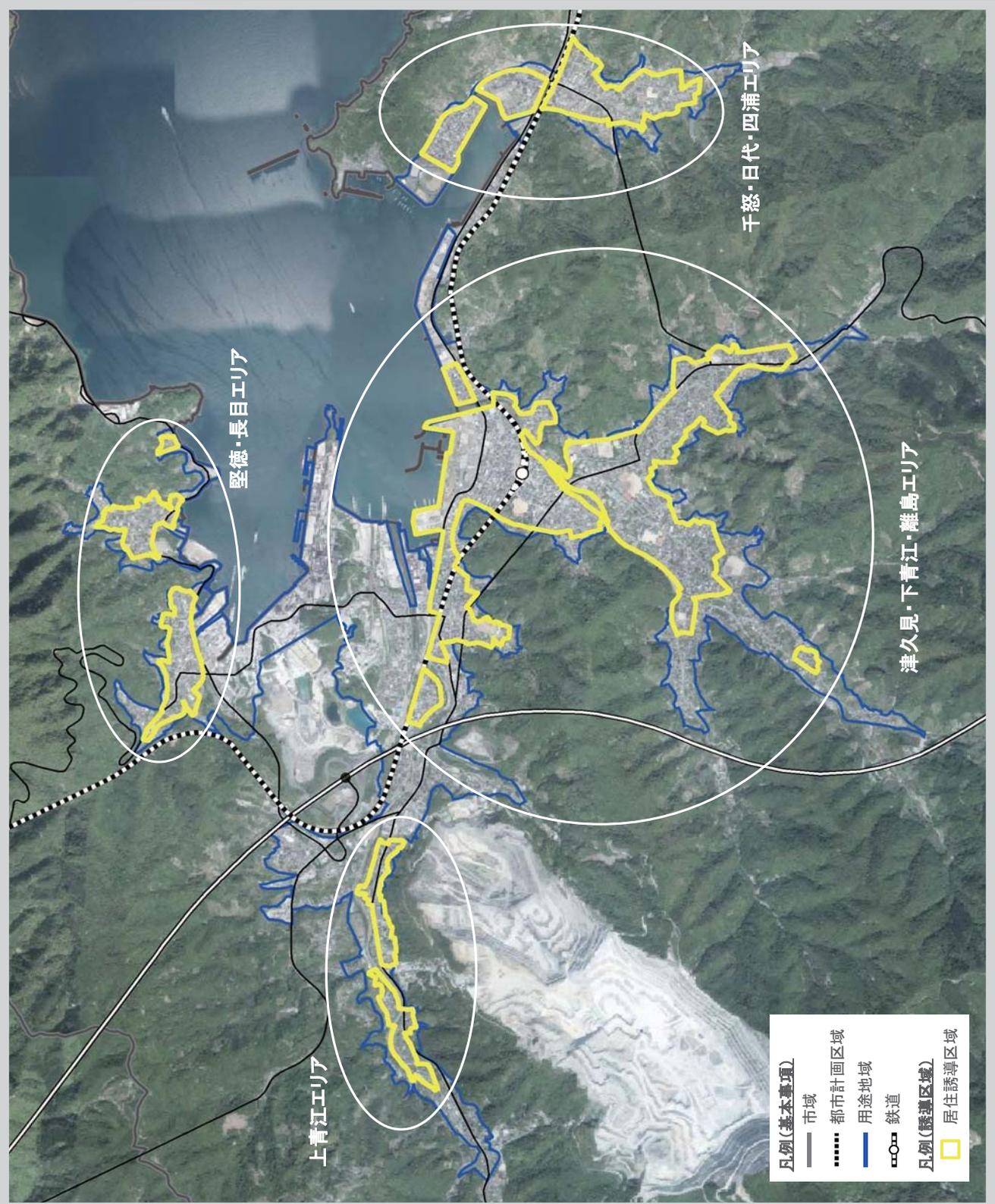
交流施設（複合施設）：全ての都市機能誘導区域以外

※交流施設（複合施設）は、交流機能に加えて、防災機能、観光機能、交通機能のいずれか1つ以上を有する施設（交流機能は、誰もが利用できる設備・スペースを有する施設）

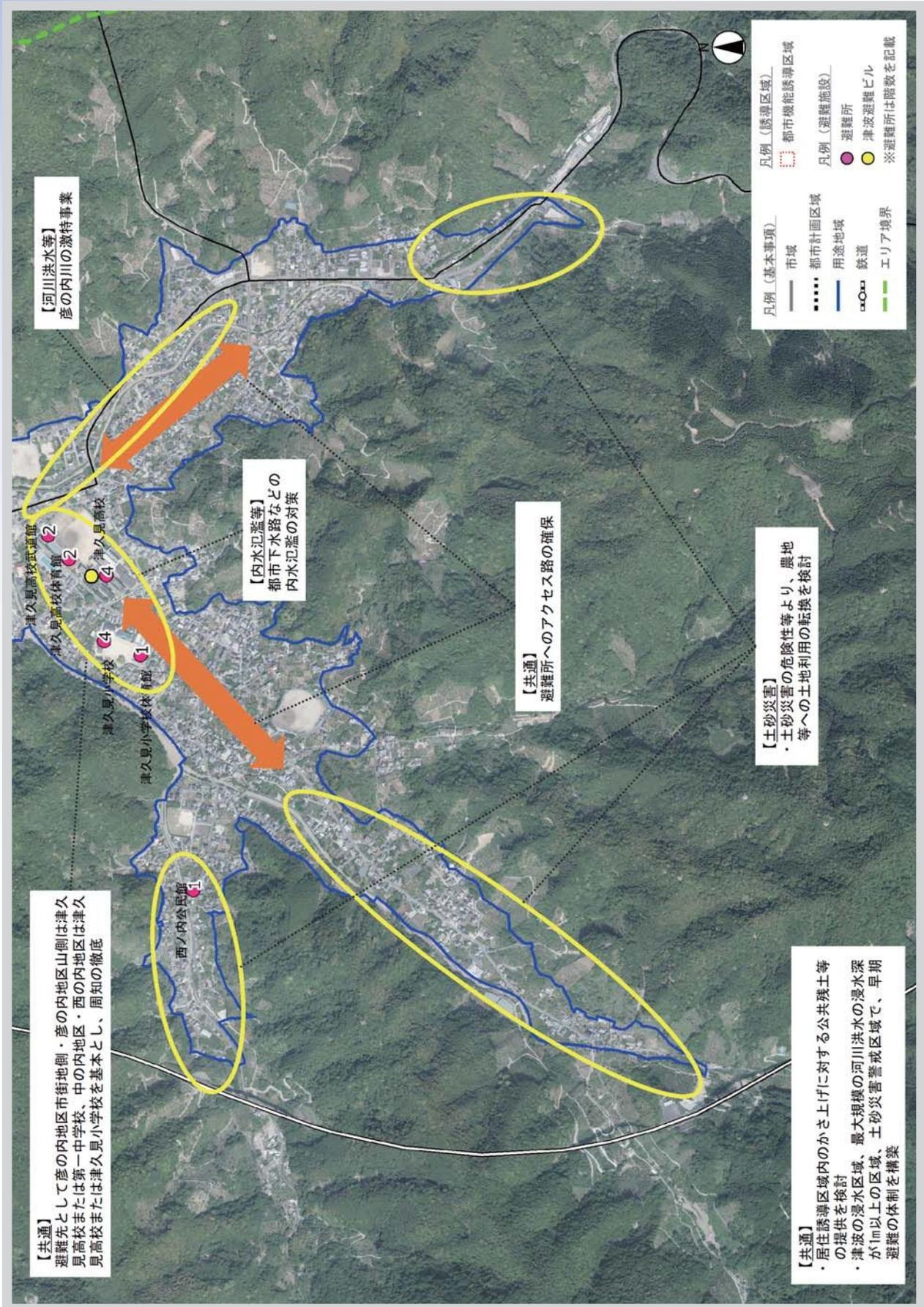
※役所は、津久見・下青江・離島エリアの都市機能誘導区域内において、市が整備予定

居住誘導区域

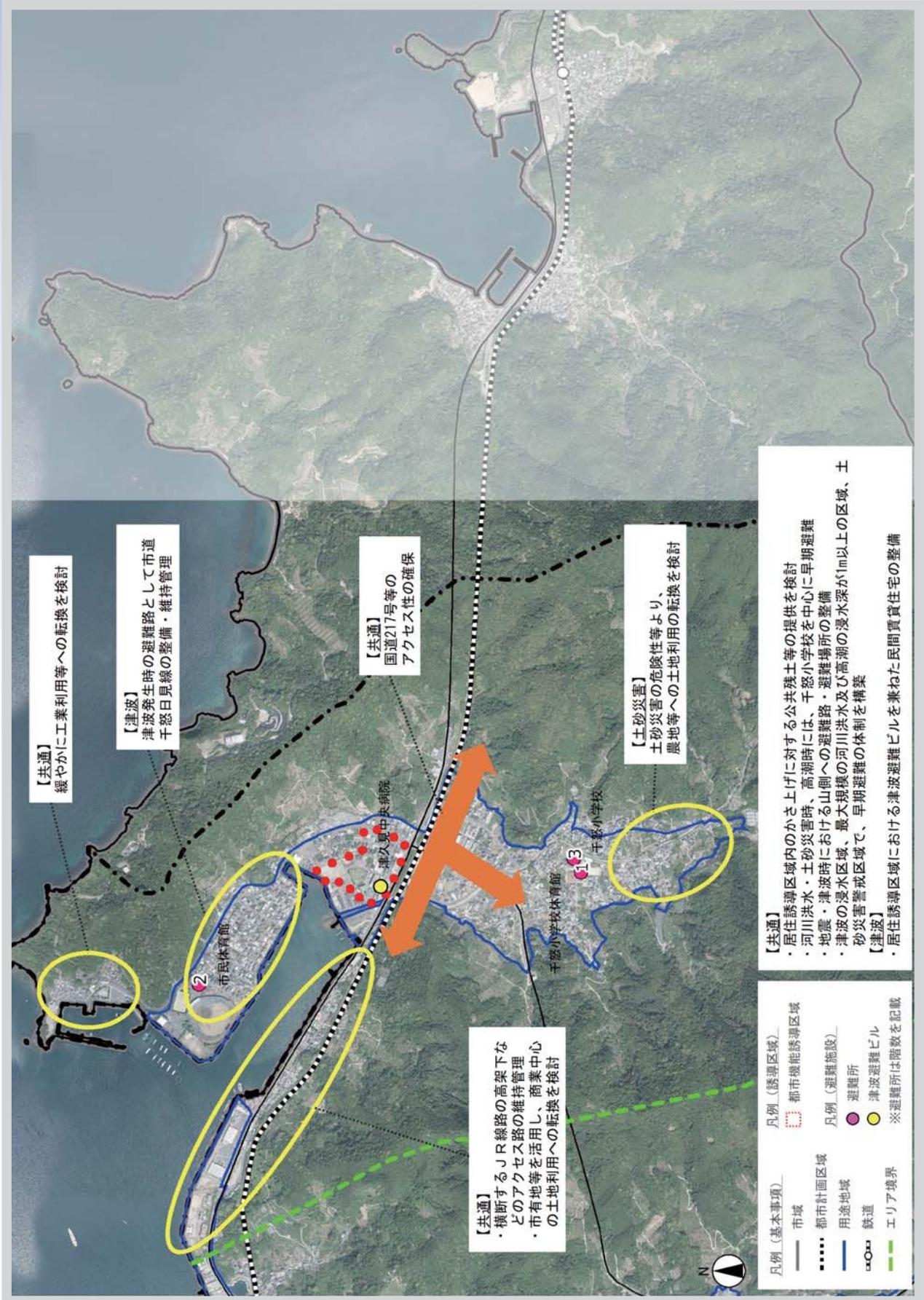
居住誘導区域は、対象とする区域をベースに、災害の危険性が比較的高い地区、工業との混在が見られる地区などを道路・河川等の地形地物で除外するとともに、必要に応じて人口集積が見られる地区を追加して設定します。以下に、本市の居住誘導区域を示します。



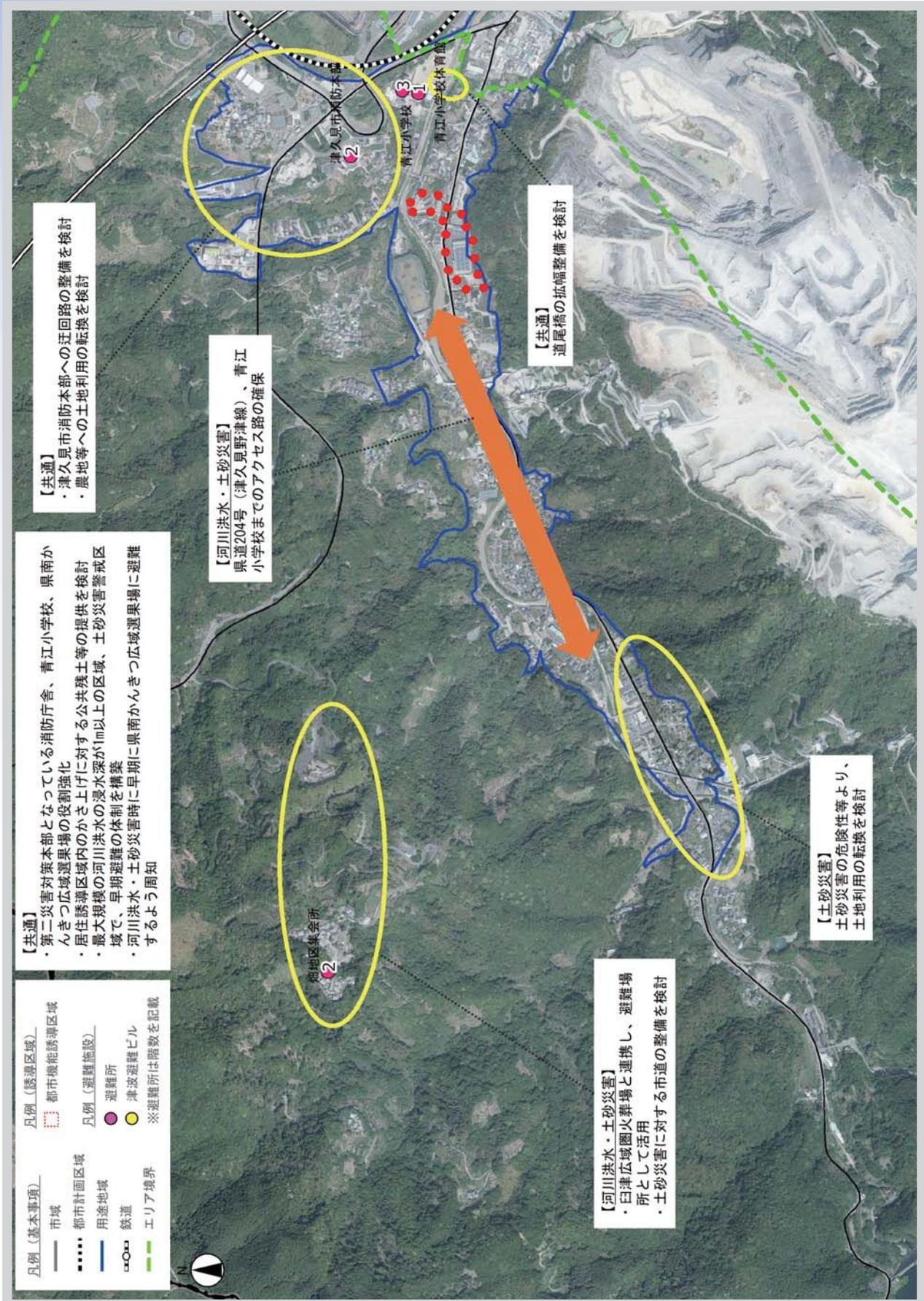
■津久見地域（山側）の防災まちづくりのまとめ図



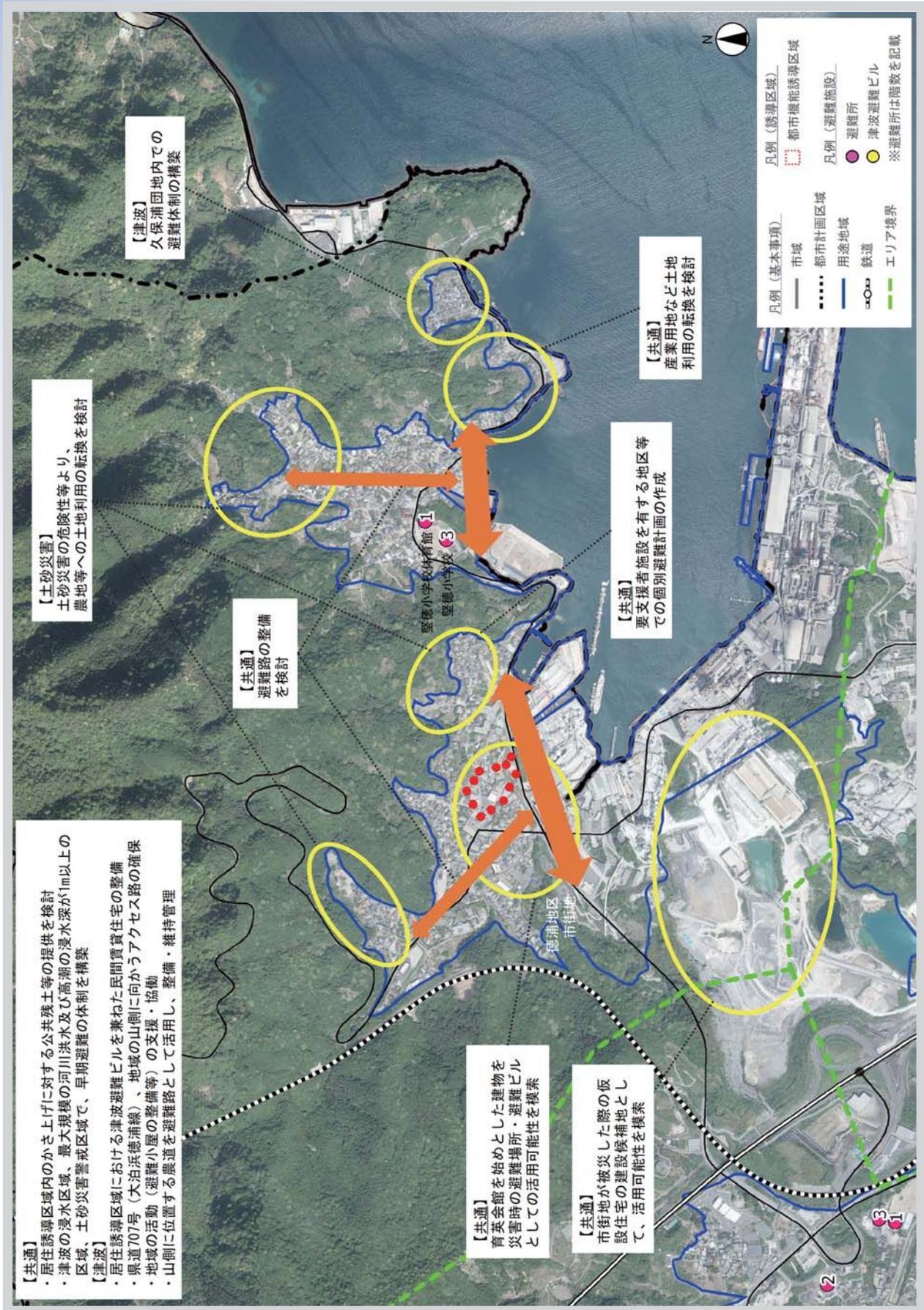
■千怒地域の防災まちづくりのまとめ図



■上青江地域の防災まちづくりのまとめ図



■ 堅徳地域の防災まちづくりのまとめ図



6. 目標・効果

目標・効果の考え方

目標・効果は、本計画で定めた基本方針や具体施策を基に検討します。具体施策を実施することで、目標(アウトプット)が達成されます。

また各目標が達成されることで、効果(アウトカム)につながっていきます。

本計画は約20年後の令和22年(2040年)を目標年次としますが、おおむね5年を1サイクルとしています。施策実施状況の確認や達成状況の評価・検証を行い、見直し・改善を図るPDCAサイクルを繰り返すことによって、目標・効果の実現性の向上を目指します。



◇都市機能の方向性・具体施策

1. 災害に対するリスク分散 2. 各生活圏における都市機能の配置

- ① 市全域における公共施設・都市機能等の再編・検討
- ② 津久見・下青江・離島エリアにおける都市機能の誘導、ウォーカブルなまちづくりの推進
- ③ 千怒・日代・四浦、上青江、堅徳・長目エリアにおける都市機能の誘導・充実

都市機能の目標

◇居住の方向性・具体施策

1. 利便性と安全性からの居住地の検討 2. 低未利用地の活用促進

- ① 快適性の高い住宅・宅地の供給 ② 移住・定住促進に向けたソフト施策等
- ③ 居住環境の向上に向けたインフラ整備の推進
- ④ 移住・定住に向けた仕事の提供

居住の目標

◇連携・地域の方向性・具体施策

1. 各拠点を結ぶ公共交通の検討 2. 観光・都市施設を考慮した地域の拠点づくり

- ① 公共交通体系の再編
- ② 立地適正化計画の各拠点と連携した公共交通の強化
- ③ 地域のまちづくりやコミュニティを支える人材・体制・産業の充実
- ④ 地域の産業を担う観光の促進
- ⑤ 農林水産業・景観における地域資源の活用

連携・地域の目標

◇都市防災の方向性・具体施策

1. 市中心部における防災機能の強化 2. 事前防災・減災の取組み

- ① 防災拠点を中心とした災害対応力の強化
- ② 事前防災・減災、市街地の安全性の向上
- ③ 安全な避難の確保 ④ 河川・ダム、海岸・漁港の整備 ⑤ 山地の整備

都市防災の目標

本計画で達成する効果

方向性別の目標

■都市機能の目標

街なか観光拠点施設の年間入込客数	
目標値	
年間 30 万人	

■居住の目標

① 居住誘導区域内の可住地人口密度の向上	
推計値（令和 22 年）	目標値（令和 22 年）
31.8 人 / ha (R2 現況値 : 52.5 人 / ha)	40.0 人 / ha (推計値より 1,131 人を誘導)

② 空き家情報バンクを活用した空き家成約件数	
現況値（直近 3 年間）※R1 ~ R3	目標値（令和 22 年）
14 件（年間の成約件数 約 5 件）	年間の成約件数 5 件

■連携・地域の目標

公共交通カバー率の維持	
現況値（令和 2 年）	目標値（令和 22 年）
14,431 人 総人口の約 89.6%	約 90%

※公共交通カバー圏と 100m メッシュ人口の重複により集計

※上記数字は、鉄道、バス、乗合タクシー、フェリー全てのカバー圏人口（バス・乗合タクシーのみは 13,988 人）

■都市防災の目標

① 地区別の個別避難計画の作成割合（ソフト対策）	
現況値（令和 4 年）	目標値（令和 22 年）
26 地区 / 全 222 地区（約 11.7%）	222 地区 / 全 222 地区（100%）

※全体の地区数が増えた場合、目標数についても併せて変更する

② 補助金を活用した危険空き家等の除却数（ハード対策）	
現況値（直近 6 年間）※H28 ~ R3	目標値（令和 22 年）
44 棟（年間の除却棟数 約 7 棟）	年間の除却棟数 10 棟

※令和 4 年度において、危険空き家（空家対策特別措置法に基づく特定空き家）を指定予定

効果

津久見市に住み続けたいと思う市民の割合増加	
現況値（令和 2 年）	目標値（令和 22 年）
77.6%	80.0%



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)