

## 第 4 章

### 誘導区域・誘導施設

## 4-1. 誘導区域の設定の考え方

### (1) 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。そこではじめに、「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、ランドデザイン構想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。



## (2) 誘導区域に含まない区域

### ■ 含まない区域の考え方

「都市計画運用指針」における「含まない区域」は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含まないこととします。ただし急傾斜地崩壊危険区域は、対策済のものを「含まない区域」としないほか、対策中のものは対策後、随時「含まない区域」より除外します。（図面・面積は、暫定的に含めたうえで表示・計算します）

「原則含まない区域」は、本市には該当するものではありません。

「適当でないと判断の上、含まない区域」は、多くの災害が含まれますが、市街地のほとんどで何らかの災害が想定される本市においては、「特に危険性が高く、命に危険が及ぶ可能性がある地域」、「多重な災害の危険性があり、災害の発生確率が高い地域」を抽出し、含まないよう検討します。

「慎重に判断を行うことが望ましい区域」は、本市には該当するものではありません。

上記に含まれないものとして、用途地域における全ての工業地域、または準工業地域のうち 20 人/ha 以上の人口集積のない地域についても、含まないこととします。

■：本市にない事項

| 市の方針             | 都市計画運用指針の記載事項   |                                                                                                     |
|------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本市においても含まない      | 含まない            | 市街化調整区域                                                                                             |
|                  |                 | 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域<br>※大分県建築基準法施行条例 第5章より、急傾斜地崩壊危険区域                      |
|                  |                 | 農用地区域、農地法に掲げる農地、採草放牧地の区域                                                                            |
|                  |                 | 自然公園法の特別地域                                                                                          |
|                  |                 | 森林法の保安林の区域                                                                                          |
|                  |                 | 自然環境保全法の原生自然環境保全地域、特別地区                                                                             |
|                  |                 | 森林法の保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区                                                                |
|                  |                 | 地すべり防止区域                                                                                            |
|                  |                 | 急傾斜地崩壊危険区域                                                                                          |
|                  |                 | 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）                                                                                  |
|                  |                 | 特定都市河川浸水被害対策法の浸水被害防災区域                                                                              |
|                  | 原則含まない          | 津波災害特別警戒区域                                                                                          |
|                  |                 | 災害危険区域 ※含まない区域に掲げる当該区域を除く                                                                           |
| 本市では危険性等を判断し含まない | 適当でないと判断の上、含まない | 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）                                                                                   |
|                  |                 | 津波災害警戒区域                                                                                            |
|                  |                 | 水防法の浸水想定区域                                                                                          |
|                  |                 | 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律の津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域 |
|                  | 慎重に判断を行うことが望ましい | 都市計画法の用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域                                                    |
|                  |                 | 都市計画法の地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域                                                                 |
|                  |                 | 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域                                                               |
|                  |                 | 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域                                                              |
|                  | その他             | 用途地域における全ての工業地域、または準工業地域のうち 20 人/ha 以上の人口集積のない地域                                                    |
|                  |                 |                                                                                                     |

### 都市機能誘導区域・居住誘導区域における急傾斜地崩壊危険区域の扱いについて

本市には、多くの急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定するもの）がありますが、全て対策済または対策中です。

国土交通省の「都市構造再編集集中支援事業費補助交付要綱」では、急傾斜地崩壊危険区域を含む「居住誘導区域に含まないこととすべき区域」を都市計画運用指針に反して含めている市町村は、交付対象より除外することが記載されています。

一方、都市再生特別措置法施行令第30条第3項及び都市計画運用指針では、居住誘導区域に含まない区域のうち急傾斜地崩壊危険区域について、「急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く」との記載があります。

#### ◇都市構造再編集集中支援事業費補助交付要綱 第2条の2（交付対象事業）

都市再生整備計画に基づき実施される表1に掲げる事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するもの。  
なお、次の市町村の事業等を除く。

- 1 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域、建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域（建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く。）、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域をいう。）を都市計画運用指針に反して居住誘導区域に含めている市町村。

#### ◇都市再生特別措置法施行令第30条（居住誘導区域を定めない区域）

法第八十一条第十九項の政令で定める区域は、次に掲げる区域とする。

- 三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（第三十六条において「急傾斜地崩壊危険区域」といい、同法第二条第三項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第一項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）

#### ◇第12版 都市計画運用指針

##### Ⅳ－1－3 立地適正化計画 3－（3）－②居住誘導区域の設定

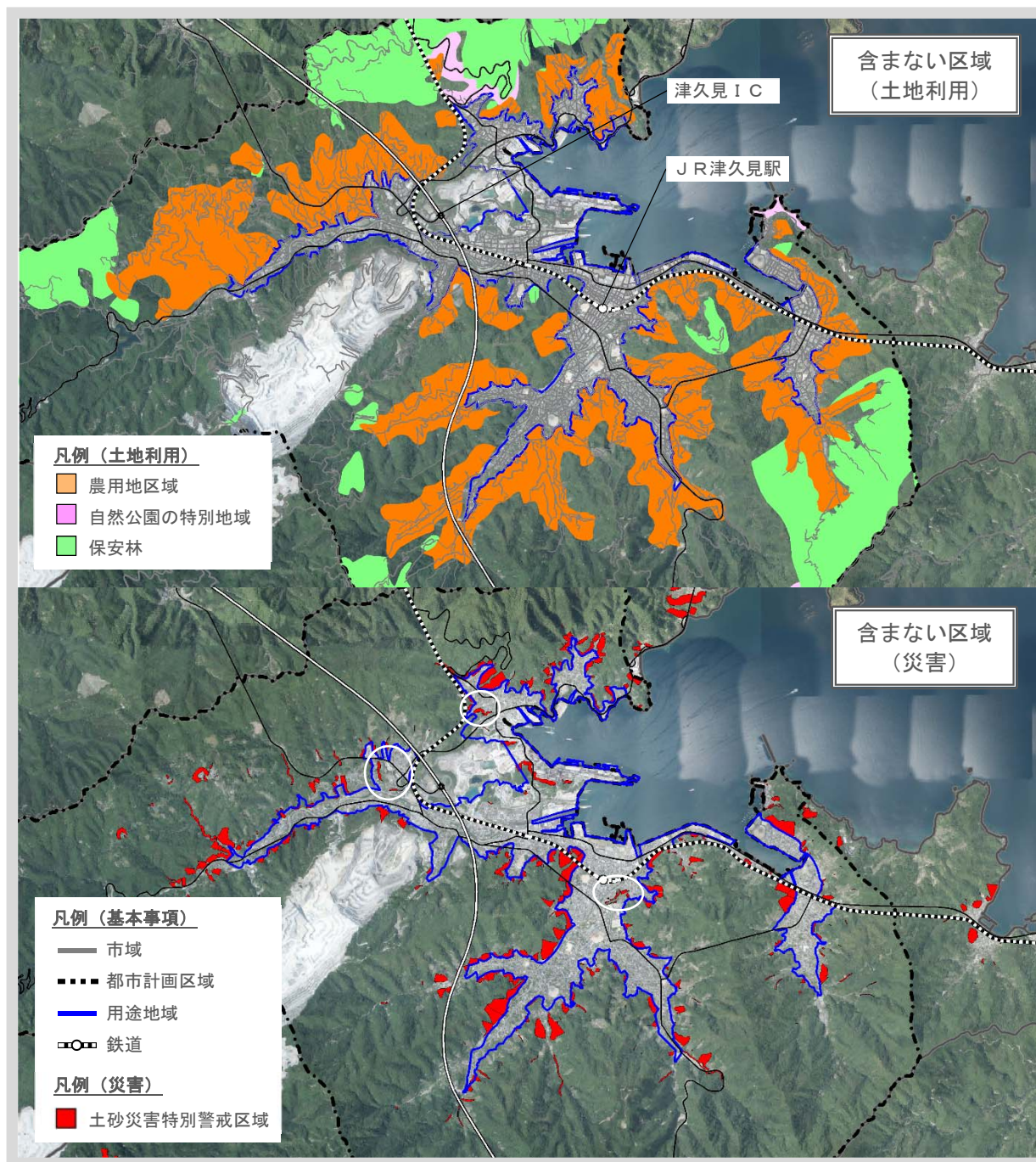
- 2）都市再生法第81条第19項、同法施行令第30条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。なお、これらの区域を居住誘導区域から除外する場合の立地適正化計画の変更は、軽微な変更として扱うこととしている。
- カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）



### ■含まない区域

土地利用の観点からは、農用地区域、自然公園の特別地域、保安林の区域を誘導区域に含まないこととします。なお、これらの区域は用途地域外で設定されており、急峻な地形から都市計画区域内の人口のほとんどが用途地域内に居住している本市においては、特に問題ないと考えます。

災害の観点からは、土砂災害特別警戒区域を誘導区域に含まないこととします。これらの区域のほとんどが用途地域外の山裾を中心に指定されているものの、一部は市街地内においても指定されており、留意する必要があります。



資料：【土地利用】大分県 H28, 29 都市計画基礎調査、【災害】大分県 県作成データ

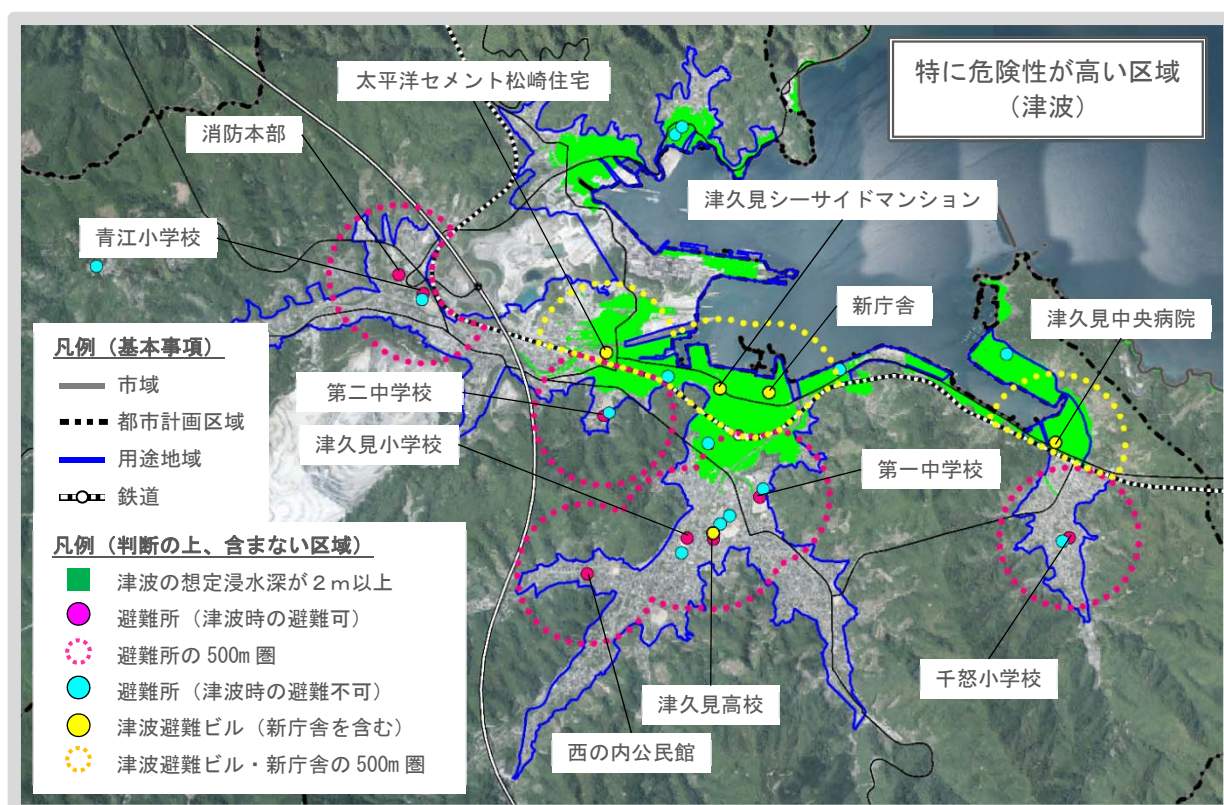


### ■ 適当でないと判断の上、含まない区域（特に危険性が高く、命に危険が及ぶ可能性がある地域）

河川について、最大想定規模の家屋倒壊等氾濫想定区域、想定浸水深・浸水実績が3m以上（1階が浸水）を誘導区域に含まないこととします。ただし、津久見川では河川激甚災害対策特別緊急事業（激特事業）で川幅の拡幅・護岸整備等を行っているため、家屋倒壊等氾濫想定区域を含まない区域から除外します。なお、想定浸水深・浸水実績が3m以上の区域は、居住地においてはありません。



津波について、想定浸水深が2m以上（木造住宅の半数が全壊）を誘導区域に含まないこととします。ただし、命の確保を目標とし、避難所・避難ビル等の500m圏に含まれる区域は、含まない区域から除外します。また避難困難区域においてすでに人口が30人/ha以上集積している地区は、引き続き居住が継続されると想定できるため、今後対策を予定することとして含まない区域から除外します。



※津久見高校については、避難所でありかつ避難ビルとなっている

資料：【避難所の対応力】R3 津久見市 地域防災計画

### 津波の避難可能距離の基準①

本市では、最短 46 分で津波が到達します。一方で消防庁の「津波避難対策推進マニュアル検討会 報告書」では、避難距離は最長でも 500m 以下にすることとされています。そこで、本市の津波における避難可能距離を 500m とします。（避難開始までの 5 分を引いても避難可能）

### 河川洪水、津波の浸水深における基準

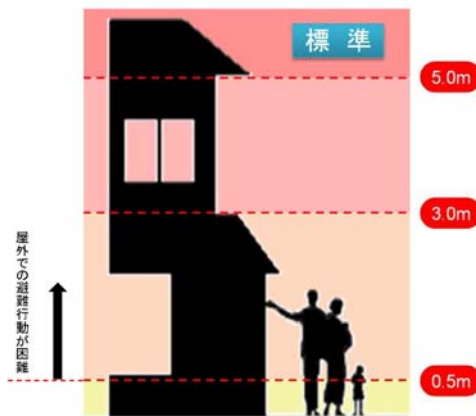
河川洪水に対しては、国土交通省の「立地適正化計画作成の手引き」において、3.0m 以上で2階が浸水し、垂直避難が困難になることが記載されています。

津波に対する基準では、消防庁の「津波避難対策推進マニュアル検討会 報告書」において、2.0m 以上で木造家屋の半数が全壊、沿岸での人的被害が発生し、被害の様相が変化する境界であると記載されています。

これらを踏まえ、本市における「特に危険性が高く、命に危険が及ぶ可能性がある地域」について、河川洪水の想定浸水深を3m以上、津波の想定浸水深を2m以上とします。

| 浸水危険情報                  | 出水時の心構え                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 家屋倒壊等氾濫<br>想定区域         | ○家屋の倒壊のおそれがあり、避難が遅れると命の危険が非常に高いため、住民は避難情報のみならず、出水時の水位情報にも注意し、事前に必ず避難所等の安全な場所に避難                                                                                                                                 |
| 浸水深<br>3.0m以上の<br>区域    | ○2階床面が浸水する2階建て住宅では、避難が遅れると危険な状況に陥るため、住民は避難情報のみならず、出水時の水位情報等にも注意し、必ず避難所等の安全な場所に避難<br>○高い建物の住民でも、浸水深が深く、水が退くのに時間を要することが想定されるため、事前に避難所等の安全な場所に避難                                                                   |
| 浸水深<br>0.5m～3.0m<br>の区域 | ○平屋住宅または集合住宅1階の住民は、1階床上浸水になり、避難が遅れると危険な状況に陥るため、避難情報のみならず、出水時の水位情報等にも注意し、必ず避難所等の安全な場所に避難<br>●2階以上に居室を有する住民は、浸水が始まってからの避難は、水深0.5mでも非常に危険なため、避難が遅れた場合は、無理をせず自宅2階等に待避<br>ただし、浸水が長時間継続した場合や孤立した場合の問題点について認識しておくことが必要 |
| 浸水深<br>0.5m未満<br>の区域    | ●避難が遅れた場合は自宅上層階で待避<br>ただし、浸水が長時間継続した場合や孤立した場合の問題点について認識しておくことが必要                                                                                                                                                |

○「水害ハザードマップ作成の手引き」(平成28年4月)



浸水想定区域図作成マニュアル(第4版)

資料：国土交通省 立地適正化計画の手引き

#### ◇陸域における津波被害と浸水深との関係 南海トラフの巨大地震モデル検討会（第二次報告）

##### 津波断層モデル編 - 津波断層モデルと津波高・浸水域等について - (平成24年8月)

- 0.3m 以上：避難行動がとれなく（動くことができない）なる
- 1m 以上：津波に巻き込まれた場合、ほとんどの人が亡くなる
- 2m 以上：木造家屋の半数が全壊する（3m 以上でほとんどが全壊する）
- 5m 以上：2階建ての建物（あるいは2階部分まで）が水没する

#### ◇浸水深と被害の関係

気象庁の「津波警報の発表基準等と情報文のあり方に関する提言」（平成24年2月）によれば、浸水深と被害の関係について、浸水深2m（木造建物の全壊等の増加、沿岸での人的被害の発生）、4m（木造建物はほぼ全滅、沿岸での人的被害急増）が、被害の様相が変化する境界となっていると考えられている。

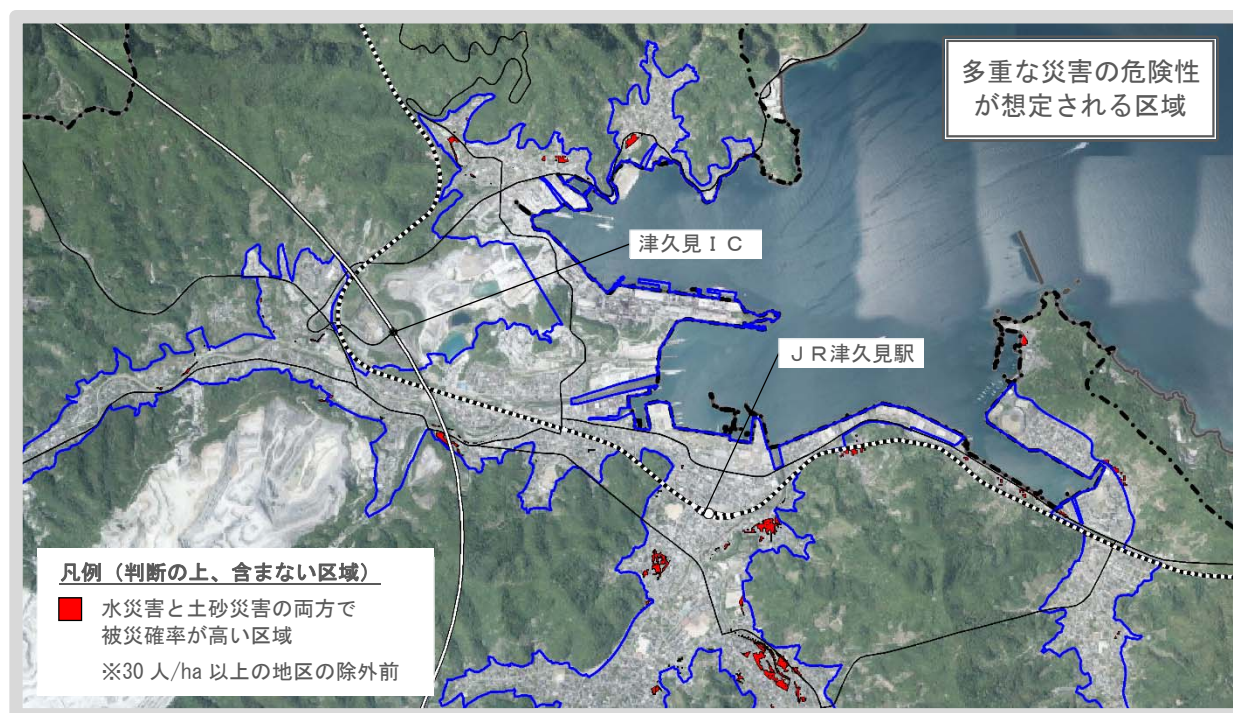
資料：消防庁 H25 津波避難対策推進マニュアル検討会 報告書



### ■ 適当でないと判断の上、含まない区域（多重な災害の危険性があり、災害の発生確率が高い地域）

本市では、右の両方に該当する地区を誘導区域に含まないこととします。ただし、令和2年時点で人口が30人/ha以上集積している地区は、引き続き居住が継続されると想定できるため、今後対策を予定することとして含まない区域から除外します。

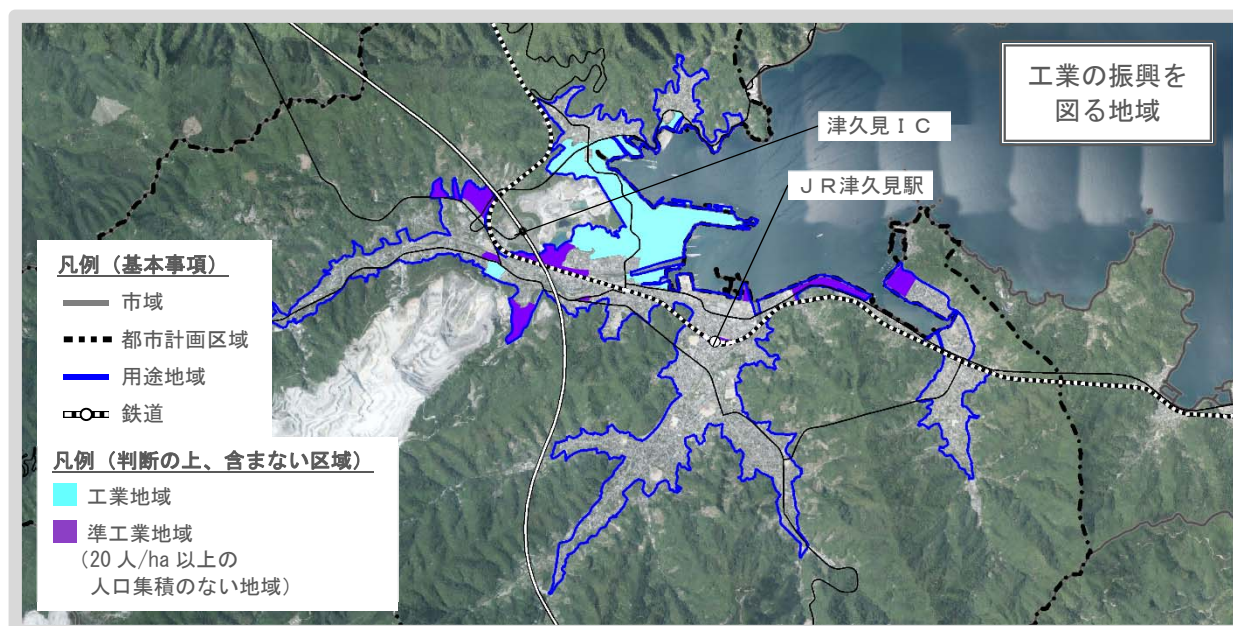
- 高潮の浸水深が1m以上または河川洪水（計画規模）・内水氾濫の想定浸水深が1m以上
- 土砂災害警戒区域



資料：各種災害の項目に掲載（洪水、土砂災害）

### ■ その他含まない区域

本市では、用途地域における全ての工業地域、または準工業地域のうち20人/ha以上の人口集積のない地域を、工業の振興を図る地域として誘導区域に含まないこととします。



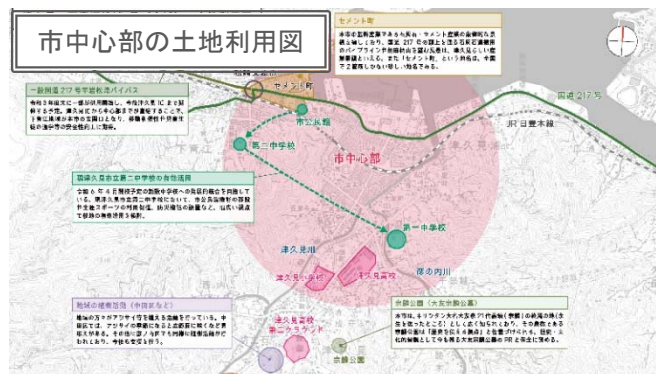
資料：大分県 H28, 29 都市計画基礎調査

## 4-2. 都市機能誘導区域・誘導施設

### (1) 課題を踏まえた都市機能誘導の方向性

市の都市計画マスタープランでは、JR 津久見駅から概ね半径 1 km 以内の範囲を、新たな都市づくりの拠点として位置づけています。

また、市街地には沿岸部を通る国道 217 号と、山側を通る県道 36 号（佐伯津久見線）の 2 つの主要な道路がありますが、地震・津波時には国道 217 号を含む沿岸部一帯が津波の被害を受ける一方、県道 36 号（佐伯津久見線）は被害が比較的小さいと想定されます。



資料：津久見市 R4 都市計画マスタープラン

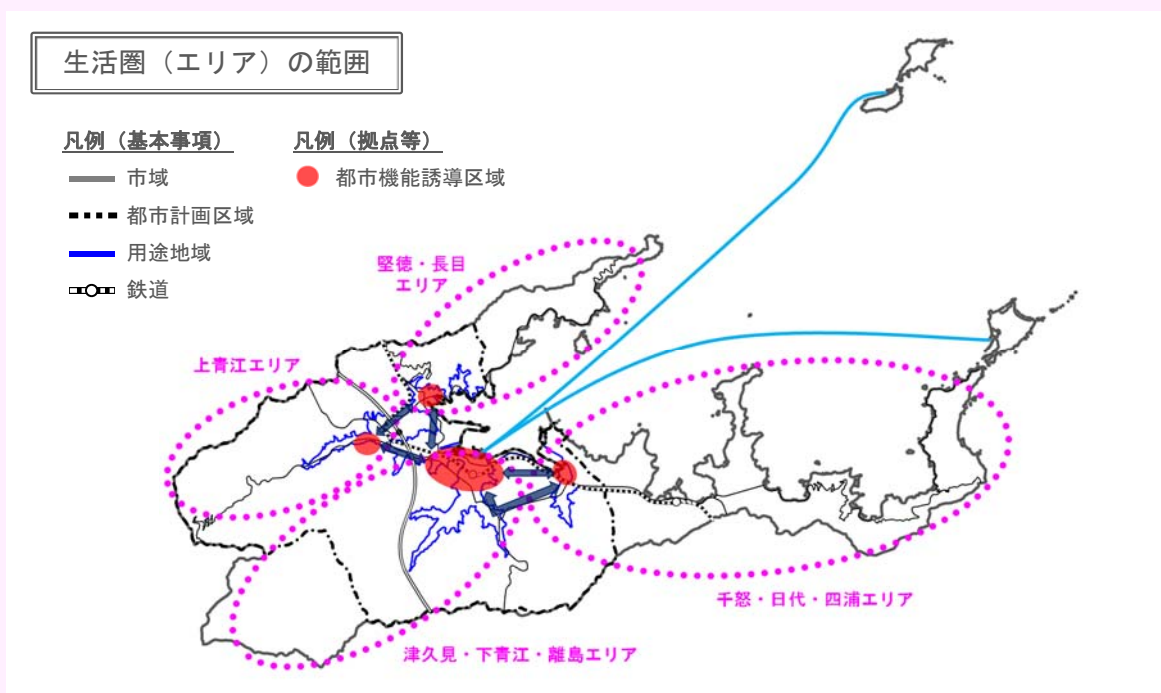
### 都市機能誘導の方向性

#### ◇災害に対するリスク分散

都市機能を利用性の高い国道 217 号沿いだけでなく、災害時の啓開道路となる県道 36 号（佐伯津久見線）沿いにも分散配置します。

#### ◇各生活圏における都市機能の配置

市域を 4 つの生活圏（エリア）に分け、日常生活に最低限必要な商業等の集積を目指し、それぞれに都市機能誘導区域を配置することを検討します。四浦半島の付け根に当たる千怒地域、長目半島の付け根に当たる堅徳地域は、各半島部の利便性の確保も担います。



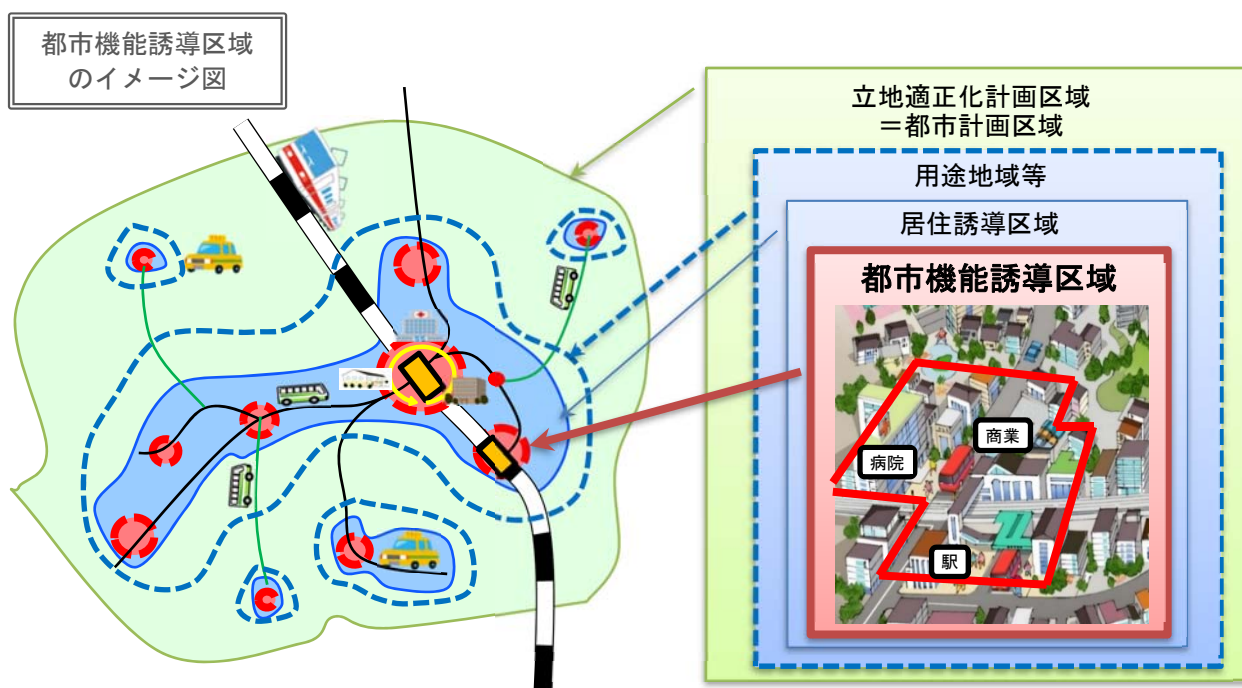


## (2) 都市機能誘導区域・誘導施設とは

### ■ 都市機能誘導区域とすることが考えられる区域

都市機能誘導区域については、国土交通省の都市計画運用指針の中で、以下に示すような区域とすべきと記載されています。また都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ徒歩や自転車等で容易に移動できる範囲とすべきとされています。

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
- 都市の拠点となるべき区域



資料：国土交通省 改正都市再生特別措置法等について

### ■ 誘導施設の考え方・主な候補

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべきものとして検討を行う、都市機能を増進する施設のことです。都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成、将来の人口推計、施設の充足状況や配置等を勘案し、誘導施設を定めることとされています。

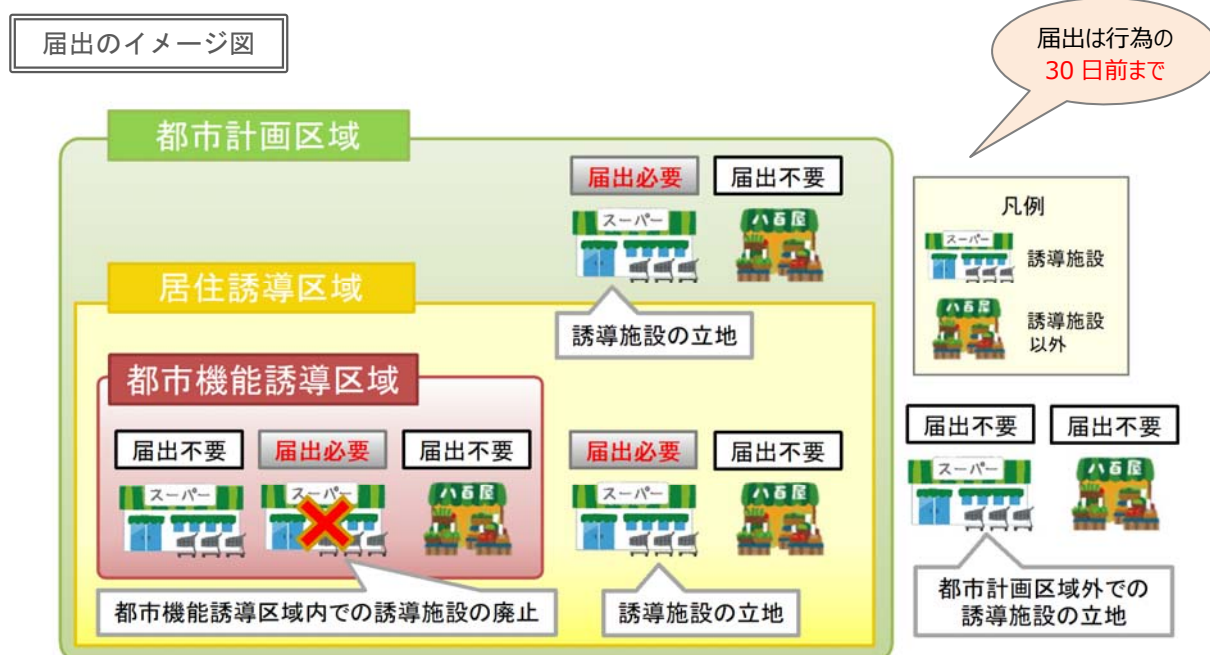
誘導施設の主な候補には、以下のような施設が該当します。

- 高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

### ■都市機能誘導区域・誘導施設を定めたら・・・

都市機能誘導区域・誘導施設を定めることで、都市機能誘導区域で定められている誘導施設に該当する施設は、届出の義務が発生します。これは、該当する施設の立地を抑制するものではなく、市が施設整備の動きを把握することを主な目的としています。また都市機能誘導区域外に建設が予定されている場合等は、必要に応じて、補助事業等を活用した都市機能誘導区域内へのあっせん等を行います。

届出については、以下の図に示す内容で実施されます。届出が必要な場合は、原則として市長への届出義務が発生します。届出の詳細は、「津久見市立地適正化計画 届出の手引き」を確認したうえで、まちづくり課にお尋ねください。



### 届出を要しない行為

都市再生特別措置法の規定により、以下の行為については、届出の必要はありません。

- 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 建築物を改築し、またはその用途を変更して誘導施設を有することとなる建築物で仮設のものとする行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為

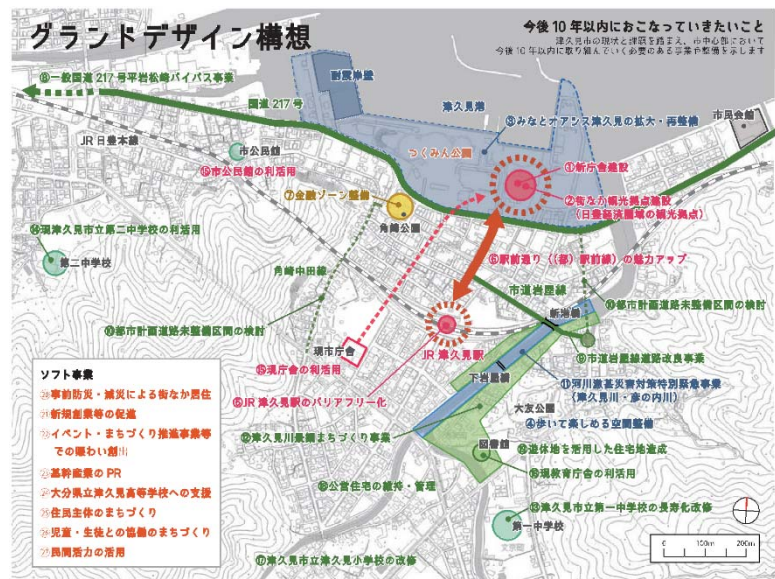


### (3) 都市機能誘導区域の設定における前提

#### ■ 今後の施策（ランドデザイン構想）との整合

市の都市計画マスタープランでは、JR津久見駅から概ね半径1km以内のエリアを、本市の都市づくりの拠点となる市中心部（中心市街地）と位置づけています。またランドデザイン構想の策定に先立ち、地域住民からの様々な意見を聴取するため、ランドデザインワークショップを開催し、市中心部の将来像を検討しました。

本計画でも、ランドデザイン構想との整合を図ることとし、当該区域を含む範囲を1つのエリア（津久見・下青江・離島エリア）とします。

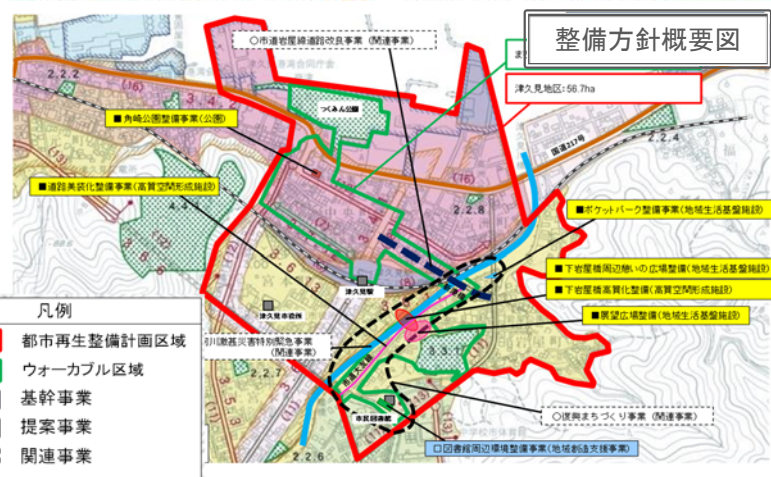


#### ■ 他計画の位置づけとの整合

JR津久見駅の北側を中心にゾーン区分されており、駅前通りを駅前にぎわい軸としています。特に商業等の機能が集積している地区について、商業施設・商店集積ゾーンとしています。新庁舎の移転先は、集客交流拠点＋行政・市民サービス拠点としています。

JR津久見駅を中心に、都市再生整備計画区域が指定されています。滞在快適性等向上区域（まちなかウォーカブル推進区域）も指定されていますが、つくみん公園～市民図書館をつなぐこと等を目的としています。

津久見・下青江・離島エリアでは、これらの計画で定める区域を参考に、都市機能誘導区域を設定します。



資料：（上図）津久見市 まちなか拠点整備等基本構想

（下図）津久見市 R2 津久見地区都市再生整備計画（まちなかウォーカブル推進事業）



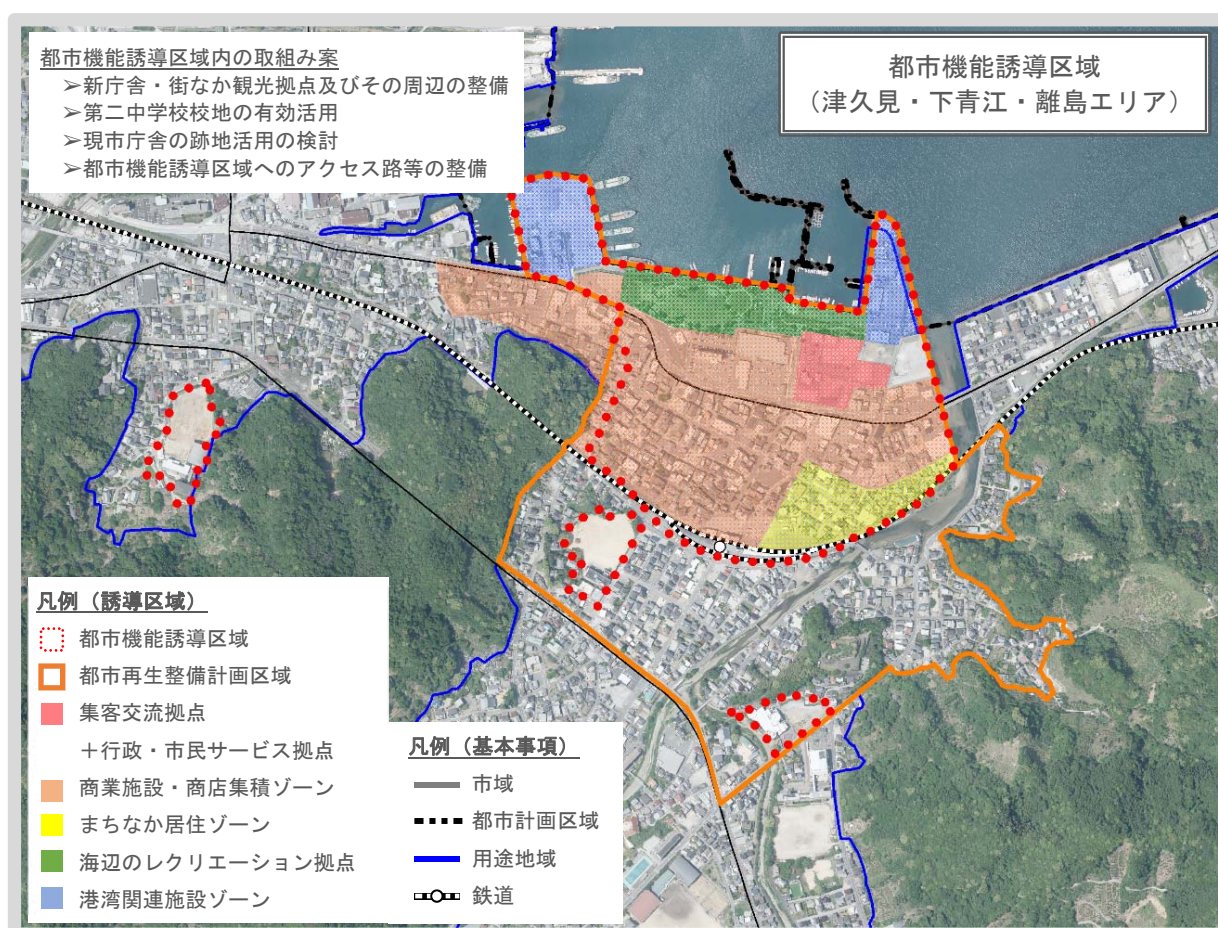
## (4) 都市機能誘導区域の設定

### ■ 津久見・下青江・離島エリアの都市機能誘導区域

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。

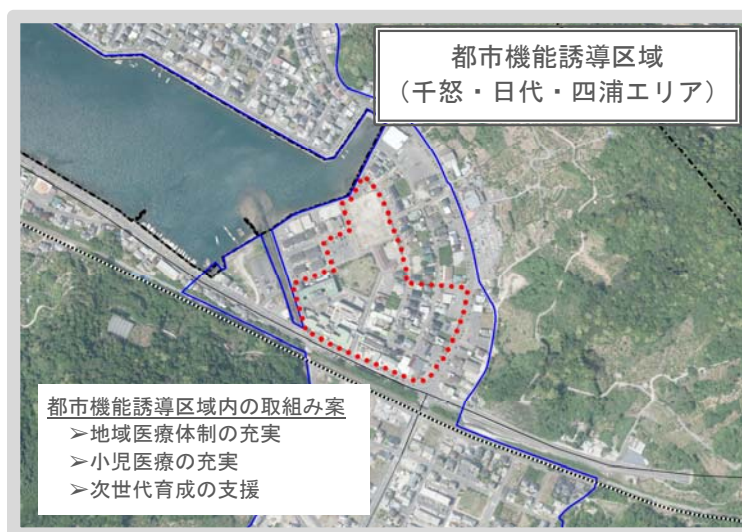




### ■千怒・日代・四浦エリアの都市機能誘導区域

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。

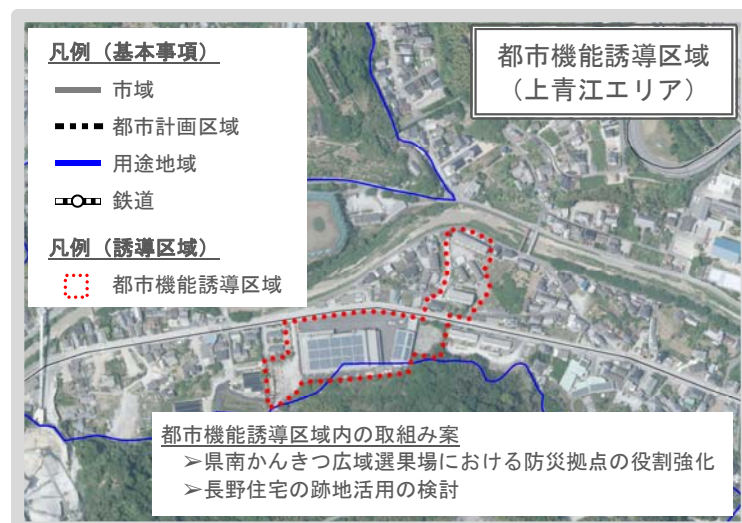
本エリアの都市機能誘導区域では、医療・福祉を中心に、日常生活の都市機能を充足します。



### ■上青江エリアの都市機能誘導区域

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、今後新たな活用を検討していく市営長野団地周辺を含み、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、商業等を始めとした日常生活機能の向上を目指します。



### ■堅徳・長目エリアの都市機能誘導区域

県道 707 号（大泊浜徳浦線）に面しアクセス性が良い徳浦公民館、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。

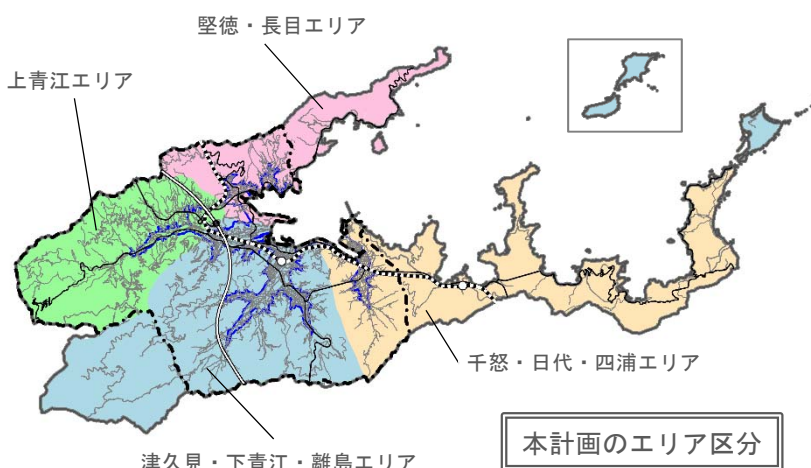




## (5) 誘導施設の検討（都市施設の分布状況の整理）

誘導施設の検討において、まず都市施設の分布状況を整理します。各エリアは、国勢調査の小地域をベースに、右図に示す境界で区分します。

都市施設の分布状況においては、誘導を検討する施設として「エリアにない施設」、維持を検討する施設として「市全域で1つの地域にしかない施設」に着目します。



□：エリアにない施設

■：市全域で1つの地域にしかない施設

| 都市施設   |                         | 津久見・下青江・離島エリア |       |     |     | 千怒・日代・四浦エリア |      |      | 上青江エリア | 堅徳・長目エリア |      |
|--------|-------------------------|---------------|-------|-----|-----|-------------|------|------|--------|----------|------|
|        |                         | 津久見地域         | 下青江地域 | 保戸島 | 無垢島 | 千怒地域        | 日代地域 | 四浦半島 | 上青江地域  | 堅徳地域     | 長目半島 |
| 医療     | 病院（病床20以上）              |               |       |     |     | ■           |      |      |        |          |      |
|        | 診療所                     | ●             | ●     | ●   |     | ●           | ●    |      |        | ●        |      |
| 福祉     | 高齢者施設                   | ●             | ●     | ●   |     | ●           | ●    | ●    | ●      | ●        | ●    |
|        | 障がい者施設                  | ●             | ●     |     |     | ●           |      |      | ●      | ●        | ●    |
| 商業     | 大規模小売店舗（1,000㎡以上）       | ●             |       |     |     | ●           |      |      |        |          |      |
|        | コンビニ                    | ●             | ●     |     |     | ●           |      |      |        |          |      |
|        | スーパー                    | ●             |       |     |     |             | ●    |      |        |          |      |
|        | ドラッグストア・薬局・その他店舗        | ●             | ●     | ●   |     |             |      | ●    |        |          |      |
| 子育て・教育 | 幼稚園・保育所（園）              | ●             | ●     |     |     |             |      |      |        | ●        |      |
|        | 認定こども園                  |               |       |     |     |             |      |      |        |          |      |
|        | 小学校                     | ●             |       | ●   |     | ●           |      |      | ●      | ●        |      |
|        | 中学校                     | ●             |       | ●   |     |             |      |      |        |          |      |
| 行政・金融  | 高校                      | ●             |       |     |     |             |      |      |        |          |      |
|        | 役所                      | ●             |       |     |     |             |      |      |        |          |      |
|        | 出張所                     | ●             |       | ●   |     |             | ●    | ●    |        |          |      |
| 文化・交流  | 銀行、郵便局、漁業協働組合、農業協働組合    | ●             | ●     | ●   |     |             | ●    | ●    |        | ●        |      |
|        | 文化・交流施設（図書館・市民ホール・市公民館） | ●             | ●     |     |     |             |      |      |        |          |      |
|        | 交流施設（複合施設）              |               |       |     |     |             |      |      |        |          |      |
| 文化・交流  | 交流施設（公民館・集会所）           | ●             | ●     | ●   | ●   | ●           | ●    | ●    | ●      | ●        | ●    |

※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）

## (6) 誘導施設の設定

### ■エリア別の誘導施設の抽出

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。

- ：誘導施設に設定する（現在立地しており、既存施設の維持、新たな施設の誘導）  
 ●：誘導施設に設定する（現在立地しておらず、新たな施設の誘導）  
 —：誘導施設に設定しない

| 都市施設   |                          | 津久見・下青江・離島<br>エリア | 千怒・日代・四浦<br>エリア | 上青江<br>エリア | 堅徳・長目<br>エリア | 誘導施設とする<br>都市施設の根拠法等                          |
|--------|--------------------------|-------------------|-----------------|------------|--------------|-----------------------------------------------|
| 医療     | 病院（病床 20 以上）             | —                 | ○               | —          | —            | 医療法第 1 条の 5 第 1 項で定める施設                       |
|        | 診療所                      | —                 | —               | —          | —            | —                                             |
| 福祉     | 高齢者施設                    | —                 | —               | —          | —            | —                                             |
|        | 障がい者施設                   | —                 | —               | —          | —            | —                                             |
| 商業     | 大規模小売店舗（1,000㎡以上）        | ○                 | ○               | ●          | ●            | 大規模小売店舗施行令第 2 条で定める施設                         |
|        | コンビニ                     | ○                 | ○               | ●          | ●            | 大規模小売店舗、個人商店を除く、食料品・日用品を扱う施設                  |
|        | スーパー                     | ○                 | ●               | ●          | ●            |                                               |
|        | ドラッグストア・薬局<br>その他店舗      | ○                 | ○               | ●          | ●            |                                               |
| 子育て・教育 | 幼稚園・保育所（園）<br>認定こども園     | ○                 | ●               | —          | —            | 学校教育法第 1 条、児童福祉法第 39 条第 1 項、認定こども園法第 2 条第 6 項 |
|        | 小学校                      | —                 | —               | —          | —            | —                                             |
|        | 中学校                      | —                 | —               | —          | —            | —                                             |
|        | 高校                       | —                 | —               | —          | —            | —                                             |
| 行政・金融  | 役所                       | ○                 | —               | —          | —            | 地方自治法第 4 条第 1 項で定める施設                         |
|        | 出張所                      | —                 | —               | —          | —            | —                                             |
|        | 銀行、郵便局、漁業協働組合、<br>農業協働組合 | —                 | —               | —          | —            | —                                             |
| 文化・交流  | 文化・交流施設(図書館・市民ホール・市公民館)  | ○                 | —               | —          | —            | 図書館法第 2 条第 1 項、津久見市民会館条例、津久見市公民館条例で定める施設      |
|        | 交流施設（複合施設）               | ●                 | ●               | ●          | ●            | 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      |
|        | 交流施設（公民館・集会所）            | —                 | —               | —          | —            | —                                             |

※津久見市民会館条例の正式名称は、「津久見市民会館の設置及び管理に関する条例」

※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）



## ■誘導施設のまとめ

医療施設について、病院は本市に1つしかない拠点的な施設として都市機能誘導区域内に維持することとし、誘導施設に設定します。一方で、診療所は市内に広く立地しており、誘導施設としません。

福祉施設は、都市機能誘導区域に誘導せず、各地域に必要な機能として分散します。

商業施設は、生活利便性の向上において、各エリアの中心にあるべき施設と考えます。そのため、各エリアの都市機能誘導区域への維持・誘導を目指し、大規模小売店舗、コンビニ、スーパー、ドラッグストア・薬局・その他店舗を誘導施設に設定します。

子育て施設（幼稚園・保育所（園）・認定こども園）は、不足している千怒・日代・四浦エリアへの誘導、本市の中心である津久見・下青江・離島エリアでの維持を目指し、誘導施設に設定します。教育施設（小学校、小・中学校、中学校、高校）は、都市機能誘導区域への誘導はせず、誘導施設としません。

行政・金融施設について、役所は都市機能誘導区域内での整備を予定しており、誘導施設に設定します。出張所、銀行、郵便局、漁業協同組合、農業協同組合は、各地域に立地すべきとして、誘導施設としません。

文化・交流施設（図書館・市民ホール・市公民館）は、本市の拠点的な施設であり、誘導施設に設定します。交流施設（複合施設）は、現在は市内にありませんが、今後の都市機能誘導区域の利便性・防災性の向上に寄与する施設として、全エリアで誘導施設とします。一方で交流施設（公民館・集会所）は、各地域に立地している地域に密着した施設であり、誘導施設としません。

## 誘導施設のまとめ

## ◇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）

## ◇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）

## ◇上青江エリア

- 商業施設      ➢交流施設（複合施設）

## ◇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

各施設を下記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

※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

### 4-3. 居住誘導区域

#### (1) 課題を踏まえた居住誘導の方向性

本市の人口の多くは用途地域内に集積していますが、用途地域内でも津波等の多くの災害が想定されています。また、市街地縁辺部の山裾で土砂災害、市街地の広い範囲で青江川・津久見川の浸水が想定されます。一方で、安全性の低い地区を本計画の居住誘導区域から除外しても、平地が狭い本市では、引き続き居住が継続されと考えられます。

そのほか、人口減少により多くの空き家・空き地が発生しており、今後もその傾向は続くと考えられます。空き家・空き地に対して、有効活用や土地の区画再編に努める必要があります。



災害リスクが高いものの  
利便性の高い千怒地区の市街地

#### 居住誘導の方向性（低未利用土地等の有効活用と適正管理のための指針）

##### ◇安全性と利便性からの居住地の検討

災害の危険性が特に高いエリアを除外するとともに、できる限り既存の市街地を活用することとし、安全性と利便性の両面から居住誘導区域の配置を検討します。

##### ◇低未利用地の活用促進

国が進める低未利用地対策（都市のスポンジ化対策）を積極的に取り入れ、下に示す指針のもと、「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」を推進します。



資料：国土交通省 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

##### ➤低未利用土地等利用指針

- ・市街地内で不足する道路や広場、通路等の公共空間を創出するため、点在する低未利用地について利用権の設定や土地の交換等を通じて区画再編を実施することで、公共用地の創出を目指します。それにより、良好な居住空間の創出と来訪者・滞在者の利便の促進に寄与する施設（本計画で定める誘導施設）の充実を図ります。なお、ここでいう公共用地には、コモンズによるものも含むものとします。

##### ➤低未利用土地等管理指針

- ・空き家や空き地の所有者に対し、適切な清掃や定期的な除草などを促します。空き家については、人口誘導の受け皿として、リノベーションによる再生や補助制度の充実などを検討します。空き地については、コモンズによる利用も想定し、集約化や共同化が円滑に進められるよう、地域単位で情報の共有ができるような施策を検討します。

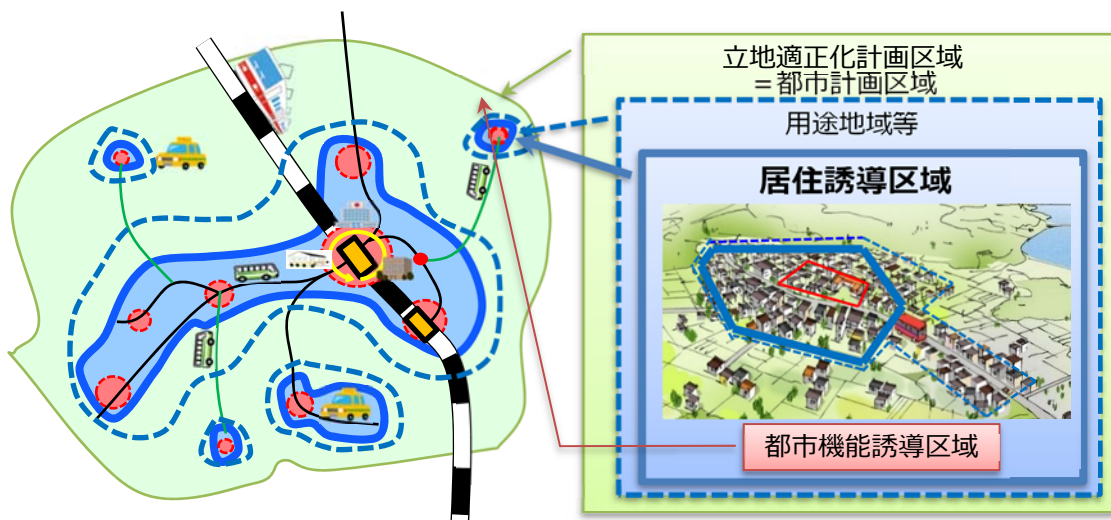


## (2) 居住誘導区域とは

### ■ 居住誘導区域とすることが考えられる区域

居住誘導区域については、国土交通省の都市計画運用指針の中で、以下に示すような区域とすべきと記載されています。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域



資料：国土交通省 改正都市再生特別措置法等について

### ■ 居住誘導区域を定めたら・・・

居住誘導区域を定めることで、以下の行為を行おうとする場合には、届出の義務が発生します。これは、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握することを主な目的としています。

届出が必要な場合は、原則として市長への届出義務が発生します。届出の詳細は、「津久見市立地適正化計画 届出の手引き」を確認したうえで、まちづくり課にお尋ねください。

| ○ 開発行為                                                                                                                                                                                                                                                                         | ○ 建築等行為                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が <b>1000㎡</b> 以上のもの</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為<br/>(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示<br/>3戸の開発行為 <b>届</b> </p> <p>②の例示<br/>1,300㎡<br/>1戸の開発行為 <b>届</b> </p> <p>800㎡<br/>2戸の開発行為 <b>不要</b> </p> | <p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合<br/>(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示<br/>3戸の建築行為 <b>届</b> </p> <p>1戸の建築行為 <b>不要</b> </p> |

届出は行為の  
30日前まで

資料：国土交通省 改正都市再生特別措置法等について

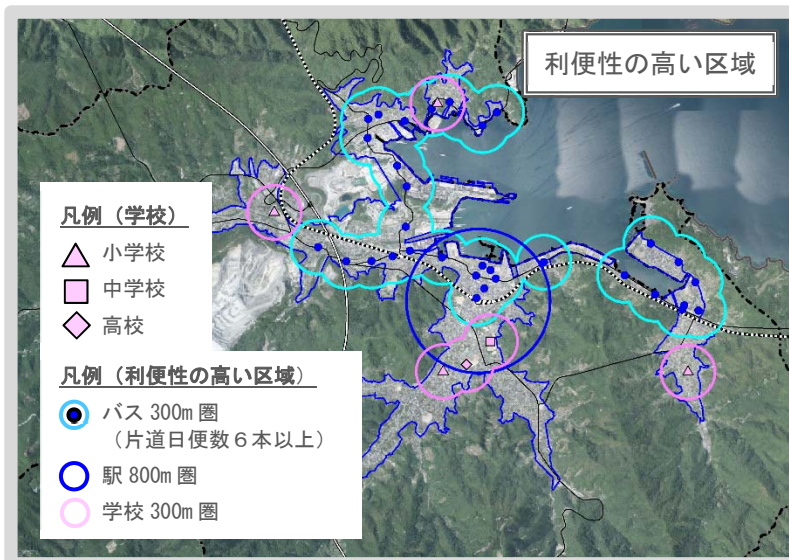
### (3) 居住誘導区域に望ましい区域

本市が考える居住誘導区域に望ましい区域を、以下に示します。

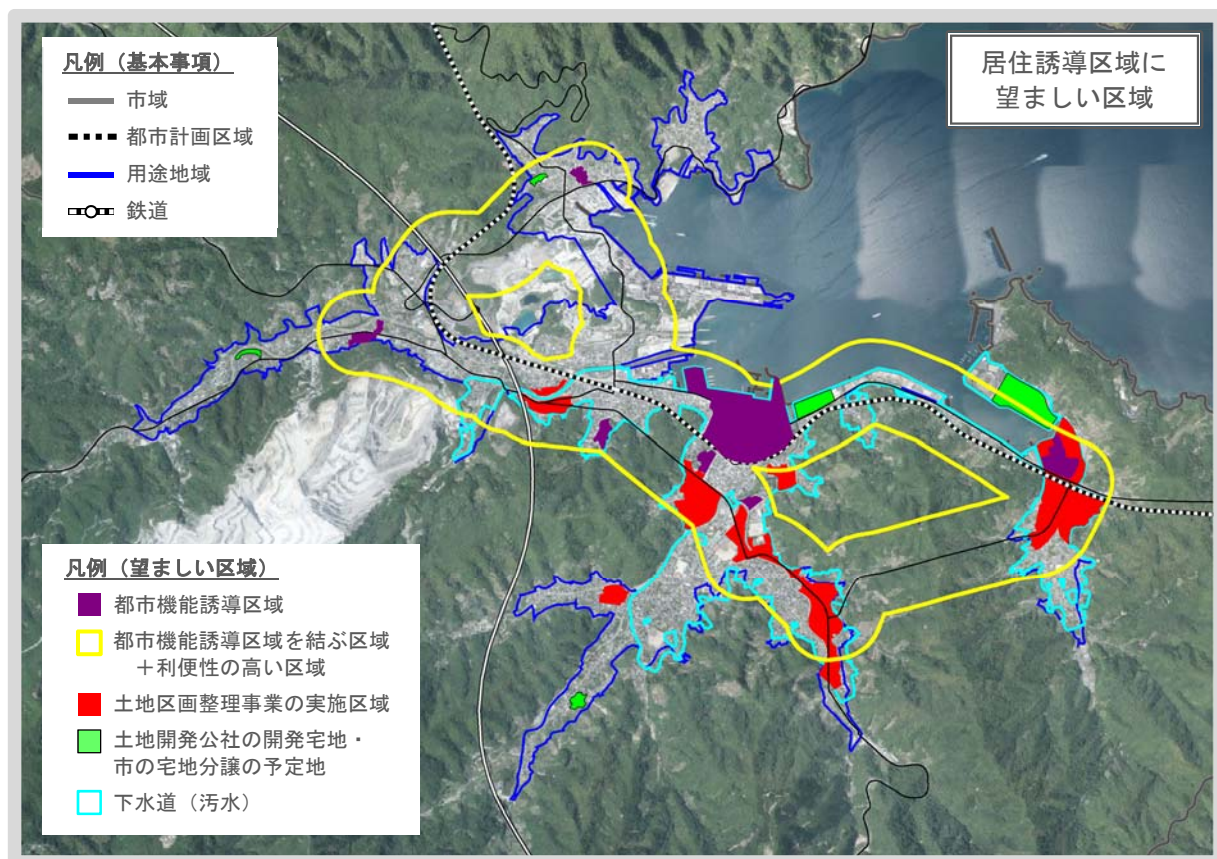
- 都市機能誘導区域を中心に居住を誘導していくため、都市機能誘導区域を結ぶ区域
- 公共交通や都市施設など、他分野と連携した居住を検討するため、これらの利便性が高い区域
- 既存または整備予定のインフラ等を活用するため、都市基盤が整備されている区域

上記の3つの区域について、いずれか1つでも該当する区域を、本市の居住誘導区域に望ましい区域とします。

本市では、海側に市街地が形成されてきたことにより、津波等による災害の危険性があるものの、利便性の高い区域が海側に広がっています。



資料：各種項目で記載（教育施設、公共交通）



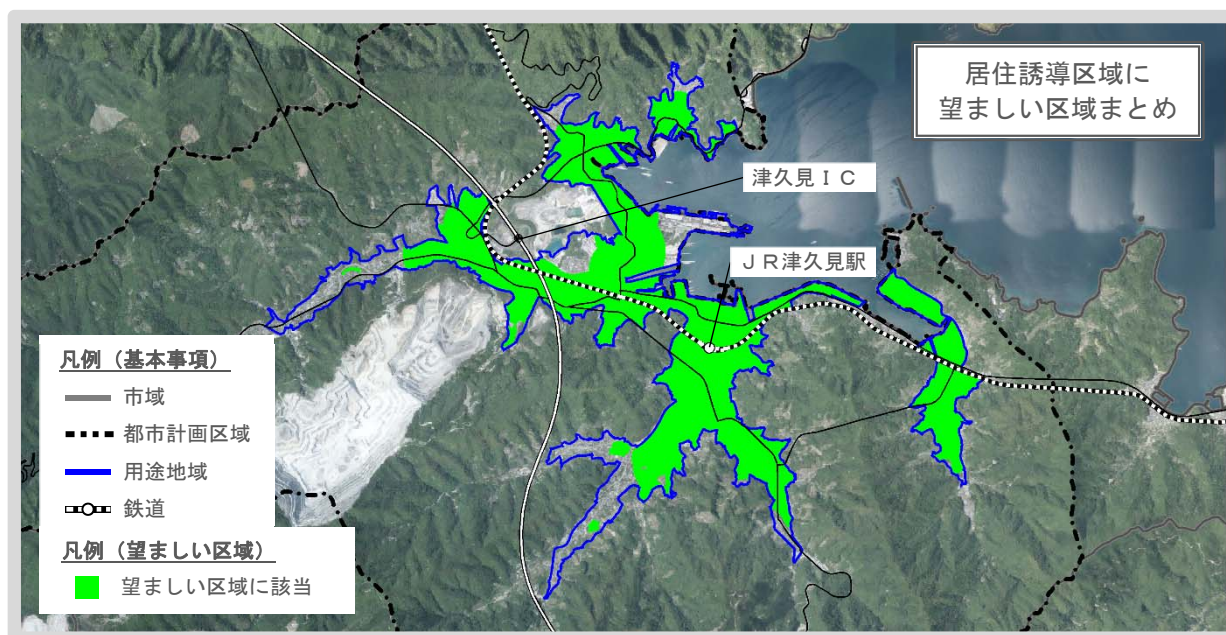
資料：各種項目で記載（下水道、面整備）



## (4) 居住誘導区域の設定

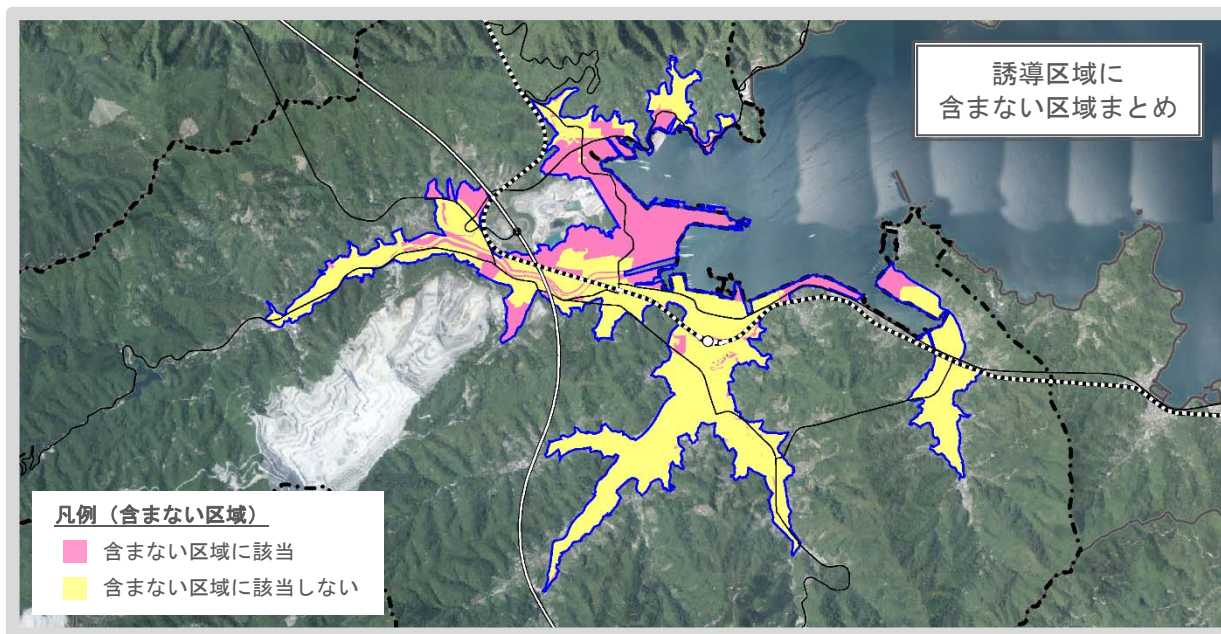
### ■ 居住誘導区域に望ましい区域まとめ

「4-3-(3) 居住誘導区域に望ましい区域」をまとめると、以下の区域になります。



### ■ 誘導区域に含まない区域まとめ

「4-1-(2) 誘導区域に含まない区域」をまとめると、以下の区域になります。

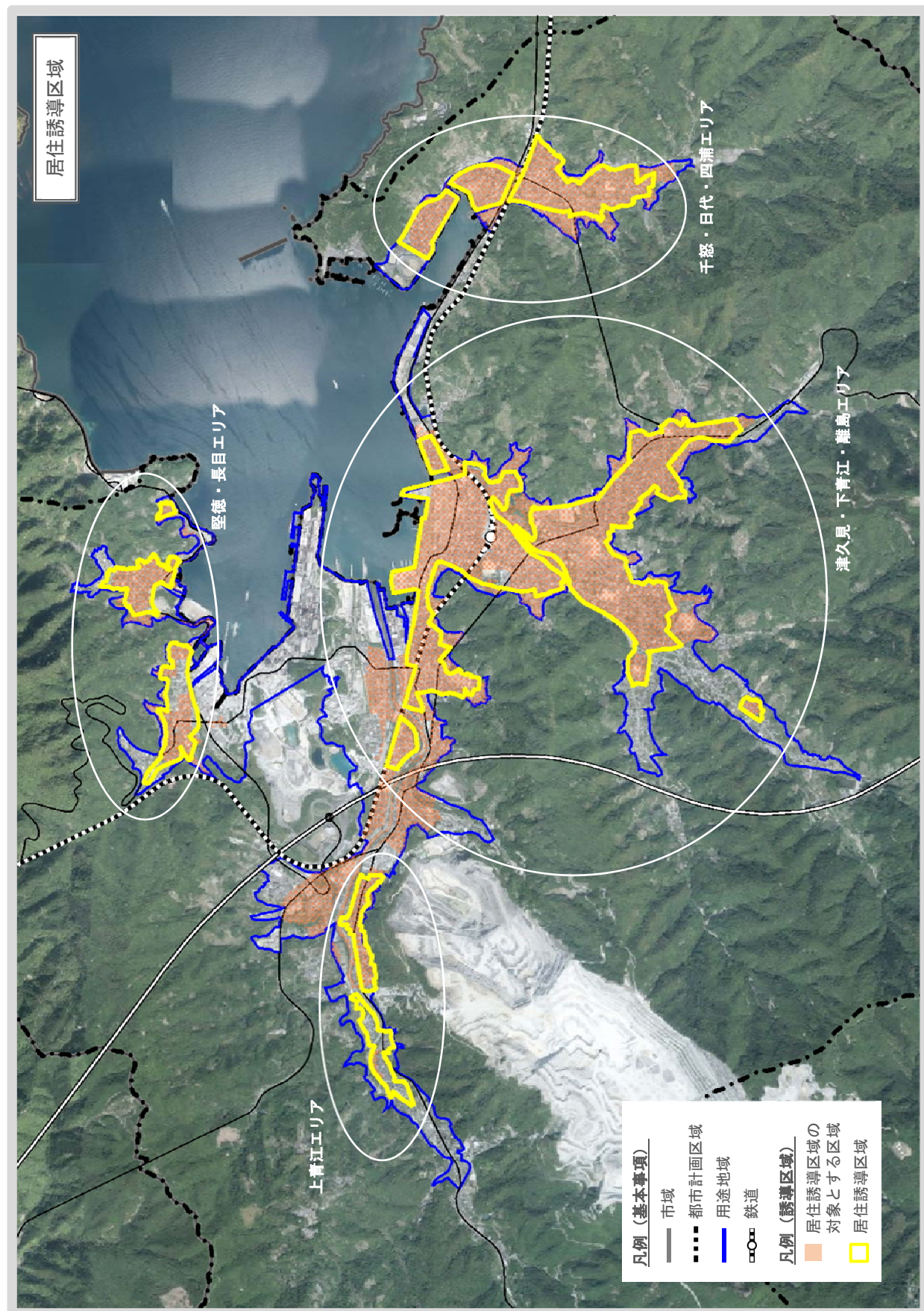


### ■ 居住誘導区域

望ましい区域から含まない区域を引いて、「居住誘導区域の対象とする区域」を作成します。

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。次ページに、本市の居住誘導区域を示します。





※鬼丸分譲団地周辺は、上流に青江ダムを整備しており河川洪水の被害が小さいと考えられるため、居住誘導区域に含めます。  
 ※田尾住宅団地は、土地開発公社により良好な住環境が整備されているため、居住誘導区域に含めます。

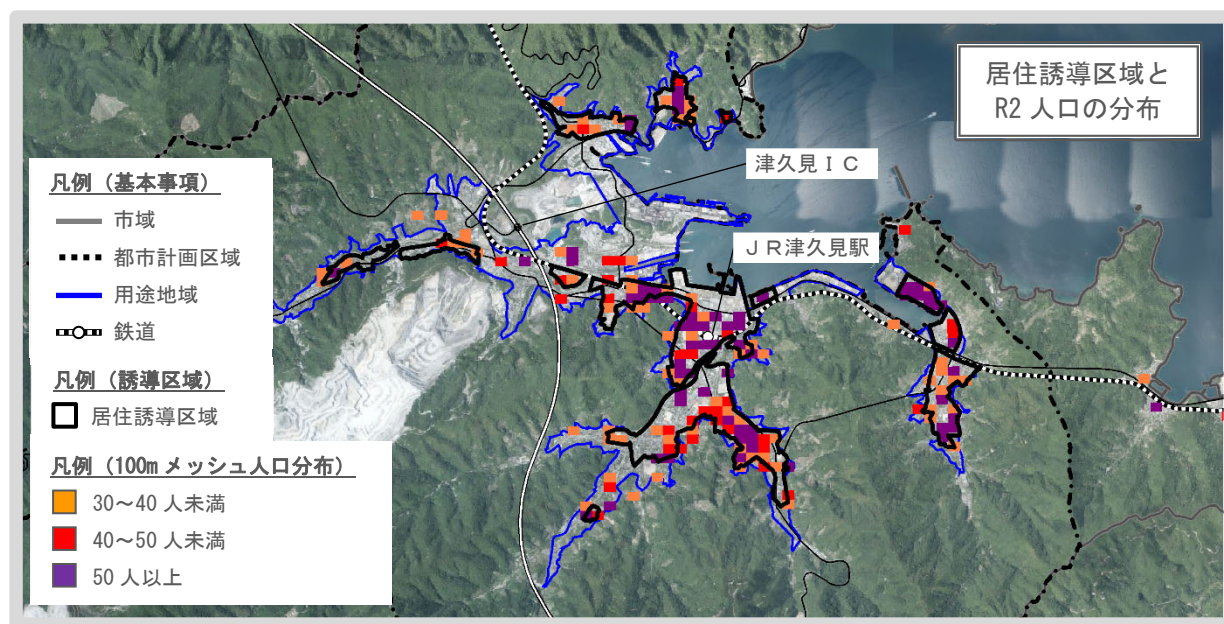


## (5) 居住誘導区域の適切性の検証及び目標

### ■人口分布からの適切性

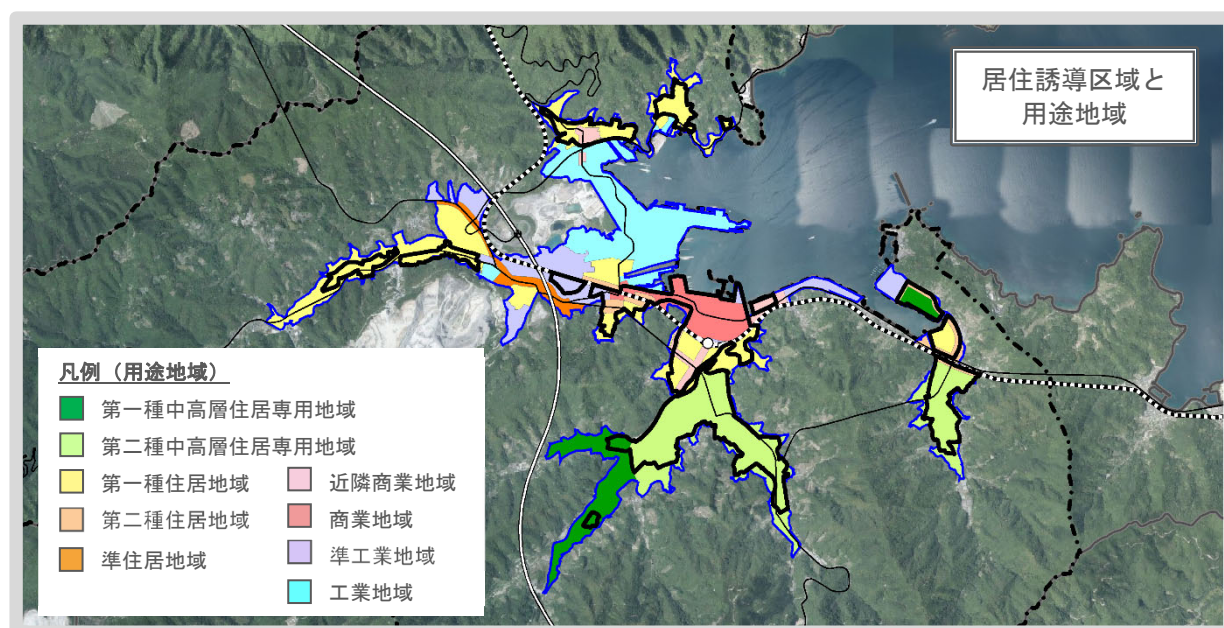
居住誘導区域は、30人/ha以上の人口を集積している地区を中心に設定されており、人口分布に対して適切であると考えます。

なお、令和2年時点で市全体の人口の約45.1%（都市計画区域だけに絞ると約52.5%）を収容しています。令和22年になると、市全体の人口の約47.8%と微増します。



### ■面積・土地利用からの適切性

居住誘導区域の面積は、約229.0haで、用途地域面積の588haに対して約38.9%です。用途地域より工業地域を除いた489haに対しては約46.8%で、いずれも国が示す50%以下の基準を下回っています。また、住居系・商業系の用途地域に集中しており、面積・土地利用に対して適切であると考えます。



## ■居住誘導区域の目標

現在、居住誘導区域では約 52.5 人/ha の人口密度があるものの、令和 22 年には約 31.8 人/ha まで減少すると予測されます。そうしたなか、令和 22 年時点で 40 人/ha の人口密度の維持を目標とします。

具体的には、用途地域内の居住誘導区域外に居住している方から約 1,000 人、用途白地地域の主に丘陵部に居住している方から約 130 人を、ライフスタイルを踏まえながら緩やかに居住誘導区域に誘導することで、目標の達成を図ります。

| 区域          | 可住地面積<br>(ha) | 令和 2 年<br>(現在)        |                       | 令和 22 年<br>(社人研推計)   |                       | 令和 22 年<br>(目標)      |                       |
|-------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|             |               | 人口・<br>人口割合           | 可住地<br>人口密度<br>(人/ha) | 人口・<br>人口割合          | 可住地<br>人口密度<br>(人/ha) | 人口・<br>人口割合          | 可住地<br>人口密度<br>(人/ha) |
| 市域          | —             | 16,100 人<br>(100%)    | —                     | 9,233 人<br>(100%)    | —                     | 9,233 人<br>(100%)    | —                     |
| 都市計画<br>区域  | 870.7         | 13,851 人<br>(約 86.0%) | 15.9                  | 8,267 人<br>(約 89.5%) | 9.5                   | 8,267 人<br>(約 89.5%) | 9.5                   |
| 用途地域        | 278.1         | 13,150 人<br>(約 81.7%) | 47.3                  | 7,814 人<br>(約 84.6%) | 28.1                  | 7,945 人<br>(約 86.1%) | 28.6                  |
| 居住誘導<br>区域  | 138.5         | 7,266 人<br>(約 45.1%)  | 52.5                  | 4,409 人<br>(約 47.8%) | 31.8                  | 5,540 人<br>(約 60.0%) | 40.0<br>(+1,131 人)    |
| 居住誘導<br>区域外 | 139.6         | 5,884 人<br>(約 36.5%)  | 42.1                  | 3,405 人<br>(約 36.9%) | 24.4                  | 2,405 人<br>(約 26.0%) | 17.2<br>(-1,000 人)    |
| 用途白地<br>地域  | 592.6         | 701 人<br>(約 4.4%)     | 1.2                   | 453 人<br>(約 4.9%)    | 0.8                   | 322 人<br>(約 3.5%)    | 0.5<br>(-131 人)       |
| 都市計画<br>区域外 | —             | 2,249 人<br>(約 14.0%)  | —                     | 966 人<br>(約 10.5%)   | —                     | 966 人<br>(約 10.5%)   | —                     |

※可住地面積は、一律に取得が可能な大分県 H28, 29 都市計画基礎調査の土地利用現況（GIS データ）より、田・畑・住宅用地・商業用地を抽出（都市計画区域外はデータなし）

※人口データは市作成の 100m メッシュで算出しており、今後調査予定の大分県 都市計画基礎調査データと異なる可能性がある

## その他地域の方向性

用途地域内の居住誘導区域外は、災害等の危険性が高いまたは利便性が低いことから、居住誘導区域への移住を誘導していきます。

用途白地地域は、できるだけ新たに居住しないこととし、規制等を検討していきます。

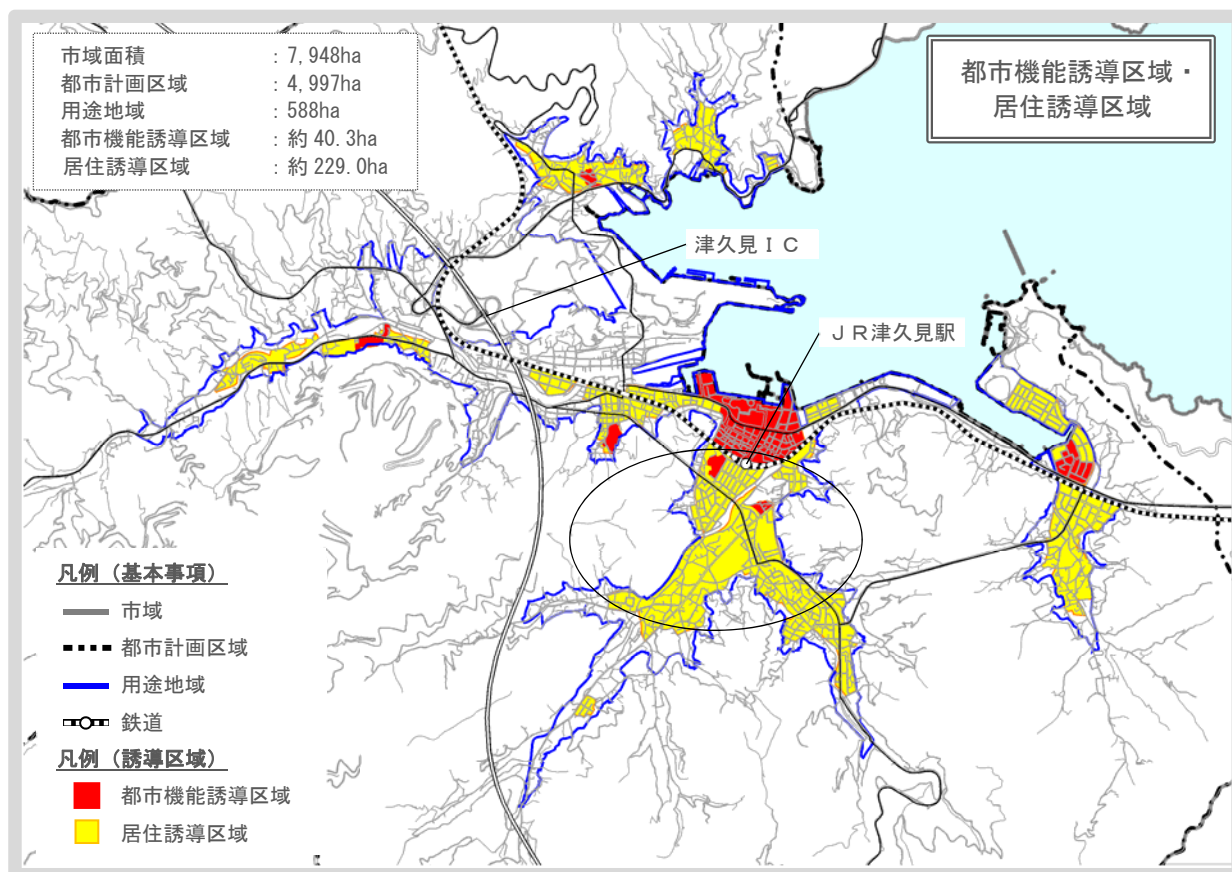
都市計画区域外は、著しい人口減少が想定されるなかで、地域活性化に取り組む必要があります。社人研推計に基づく本計画では、目標人口を推計通りとしますが、可能な限り新たな出産、市外・県外からの移住を促進し、人口減少の抑制に努めます。そのために、ネットワーク環境の整備や安全性の向上、農林漁業を中心とした産業振興などを進めます。



## 4-4. 誘導区域のまとめ

前項までの検討結果を踏まえ、都市機能誘導区域・誘導施設、及び居住誘導区域をまとめます。

都市機能誘導区域は用途地域の約 6.9%、居住誘導区域は用途地域の約 38.9%（工業地域を除いた 489ha に対しては、約 46.8%）です。



| エリア                   | 都市機能誘導区域・誘導施設 |                                                                  | 居住誘導区域    |         |
|-----------------------|---------------|------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
|                       | 面積            | 誘導施設                                                             | 面積        | 人口割合    |
| 津久見・<br>下青江・<br>離島エリア | 約 32.9ha      | > 商業施設 > 子育て施設 > 役所<br>> 文化・交流施設（図書館・市民ホール・市公民館）<br>> 交流施設（複合施設） | 約 148.1ha | 約 46.7% |
| 千怒・日代・<br>四浦エリア       | 約 4.4ha       | > 病院（病床 20 以上） > 商業施設<br>> 子育て施設 > 交流施設（複合施設）                    | 約 40.2ha  | 約 34.6% |
| 上青江<br>エリア            | 約 1.8ha       | > 商業施設<br>> 交流施設（複合施設）                                           | 約 15.3ha  | 約 28.3% |
| 堅徳・<br>長目エリア          | 約 1.2ha       | > 商業施設<br>> 交流施設（複合施設）                                           | 約 25.4ha  | 約 47.5% |
| 合計                    | 約 40.3ha      | —                                                                | 約 229.0ha | —       |

※人口割合は、令和 2 年時点の各エリア人口に占める割合

※津久見・下青江・離島エリアの都市機能誘導区域の内訳は、中心部が約 29.1ha、現市庁舎が約 1.4ha、市民図書館周辺が約 0.9ha、現第二中学校校地が約 1.6ha

## 4-5. 課題を踏まえた連携・地域の方向性

市中心部のほか、半島部や離島部など多様な生活圏を有する本市では、各生活圏（エリア）に全ての都市機能を網羅していくことは不可能です。一方で、地域住民等の多くから、商業や飲食店といったにぎわいを求める意見が上がっています。またＪＲ津久見駅南側の市街地では、多くの方が居住している一方、路線バスがない等、公共交通が不足しています。

都市計画区域外の地域においては、魅力ある観光資源や都市施設（出張所、高齢者施設、旧廃校中の小中学校、地区の公民館・集会所等）を活用し、観光客や移住者の受入れ、地域住民の憩いの場づくり、防災性の向上などにつながる地域の拠点づくりが必要です。

### 連携・地域の方向性

#### ◇各拠点を結ぶ公共交通の検討

今後、公共交通網の再編に取り組むこととし、以下の方向性で各拠点を結びます。

- ＪＲ津久見駅から千怒地区、県道 36 号（佐伯津久見線）、津久見ＩＣといった都市機能が集積している区間は、循環交通等を検討
- 居住と併せた公共交通の再編を実施し、自家用車なしでも快適に暮らせる居住環境を整備
- 都市機能と各拠点を公共交通で密接に繋ぎ、利便性を享受できるよう検討



#### ◇都市施設・観光資源を考慮した地域の拠点づくり

各地域の拠点的な都市施設や観光資源等を中心として、地域拠点を配置します。

具体的には、四浦半島のＪＲ日代駅周辺、落の浦地区、イルカ島周辺、長目半島の養護老人ホームしおさい周辺、保戸島中心部、無垢島中心部を対象に、検討を進めます。



都市施設が集積する落の浦地区