



豊後高田市

都市計画マスタープラン〈概要版〉

多くの人々が住み・集う豊後高田



平成28年3月
豊後高田市

I. 都市計画マスタープランについて

1. 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことで、地域づくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域別の市街地像を示すとともに、整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定める都市計画に関する方針です。

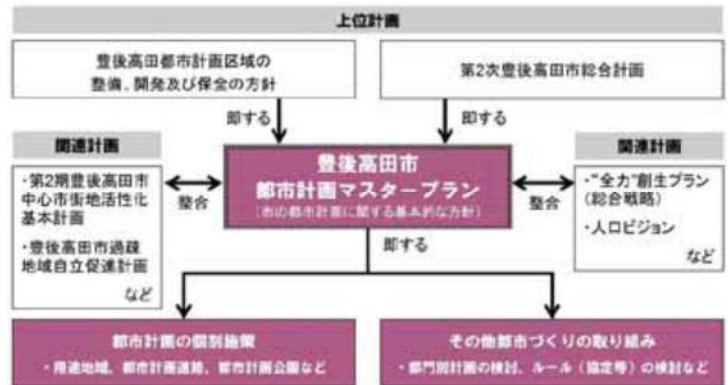
2. 役割と位置づけ

(1) 役割

- まちづくりの方向性（将来像）を示し、それらを市民・行政・事業者等が共有する媒体となります。
- 都市計画の決定や変更、市民・事業者・行政等の地域づくり活動の指針となります。
- 上位計画に掲げられている都市整備に関する内容について、より具体化を図ります。
- 土地利用や都市施設等の個別の都市計画について、相互関係の調整を図り、市全体として、総合的かつ一体的な地域づくりを推進します。

(2) 位置づけ

本計画は、本市が定める「第2次豊後高田市総合計画」等の上位計画に即するとともに、地域づくりの部門別計画との整合を図りながら、「豊後高田市の都市計画に関する基本的な方針」として定めます。



3. 対象範囲と目標年次

(1) 対象範囲

対象範囲は、都市計画制度によらない他分野でのまちづくり計画と整合し、連携した地域づくりを進めていくことが重要であることから、本計画では、本市の全行政区域を対象とします。

(2) 目標年次

本計画は、概ね 20 年先の平成 47 年（2035 年）を展望しながら、10 年先の平成 37 年（2025 年）を目指します。また、上位計画の見直しや社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。



■ 計画対象区域(全行政区域)



Ⅱ. 将来都市像

1. 将来都市像と基本理念

(1) 将来都市像

本計画では、第2次豊後高田市総合計画で示されたまちの将来像「千年のロマンと自然が奏でる交流と文化のまち」に即しつつ、豊後高田市人口ビジョンで掲げた目標を都市計画（まちづくり）の側面から実現化していくことを目指し、都市の将来像を次のように設定します。

多くの人が住み《定住》・集う《観光》豊後高田

(2) 基本理念

各地域の拠点を中心に、コンパクトな都市を形成していくとともに、ハード、ソフトのまちづくりにより、「定住」を積極的に推進していきます。

また、「昭和の町」、「六郷満山文化」などの観光資源や旧真玉町、旧香々地町の美しい海岸をはじめとする自然環境など、「観光」についても「定住」と同様、本市のまちづくりの重要なキーワードと考えています。

本市では、産業振興に伴う「定住」と「観光」の二軸を強力に推進した都市計画（まちづくり）を目指していきます。

(3) 都市づくりの基本目標

I 多くの人が住む《定住》

1. 定住人口の受け皿の整備推進
2. 中心市街地と周辺地域の棲み分けによる日常的な利便性の向上
3. 利便性の高い公共交通の確保と母都市や中心市街地へのアクセス性の向上
4. 健康維持増進に寄与するみどりの充実
5. 世代間交流

II 多くの人が集う《観光》

1. 美しい観光都市の創造
2. 市内の観光ネットワーク
3. 食・泊の強化

2. 将来人口

国立社会保障人口問題研究所（社人研）が行った本市の人口推計結果では、本計画の目標年次である平成37年（2025年）には2万人を下回ると推計されています。一方、豊後高田市人口ビジョンでは、本市がこれまで進めてきた移住・定住促進施策や、子育て、教育支援の充実、市民の健康づくりなどの様々な取り組みをさらに推進していくことにより、平成37年（2025年）には約21,000人程度を維持できると推計しています。

本計画では、豊後高田市人口ビジョンで示された総人口の推計結果との整合を図り、将来目標人口（平成37年（2025年））を以下のように設定します。

目標年次（平成37年 西暦2025年）の将来目標人口

約21,000人

3. 将来の都市構造

（1）都市的土地利用と自然的土地利用の基本的区分

市街地等の集約化を図るとともに、市街地等を囲む山地や農地の無秩序な開発を抑制するため、本市の都市的土地利用及び自然的土地利用を次のように区分し、それぞれの特性を踏まえた土地利用を展開します。

市街地ゾーン	都市計画区域のうち、主として用途地域を指定しているエリア
集落地・農地ゾーン	市街地を取り巻く農地や集落地のゾーン
山地ゾーン	市街地や集落地等の背後に広がる山地・丘陵地のゾーン
海岸ゾーン	海沿いのレクリエーションが豊富なゾーン

（2）骨格的拠点

各地の個性を活かしつつ、市町合併による効果を最大限に発揮させていくためには、各地域や地域資源を「骨格的拠点」と位置づけ、土地利用の集約化を図ります。

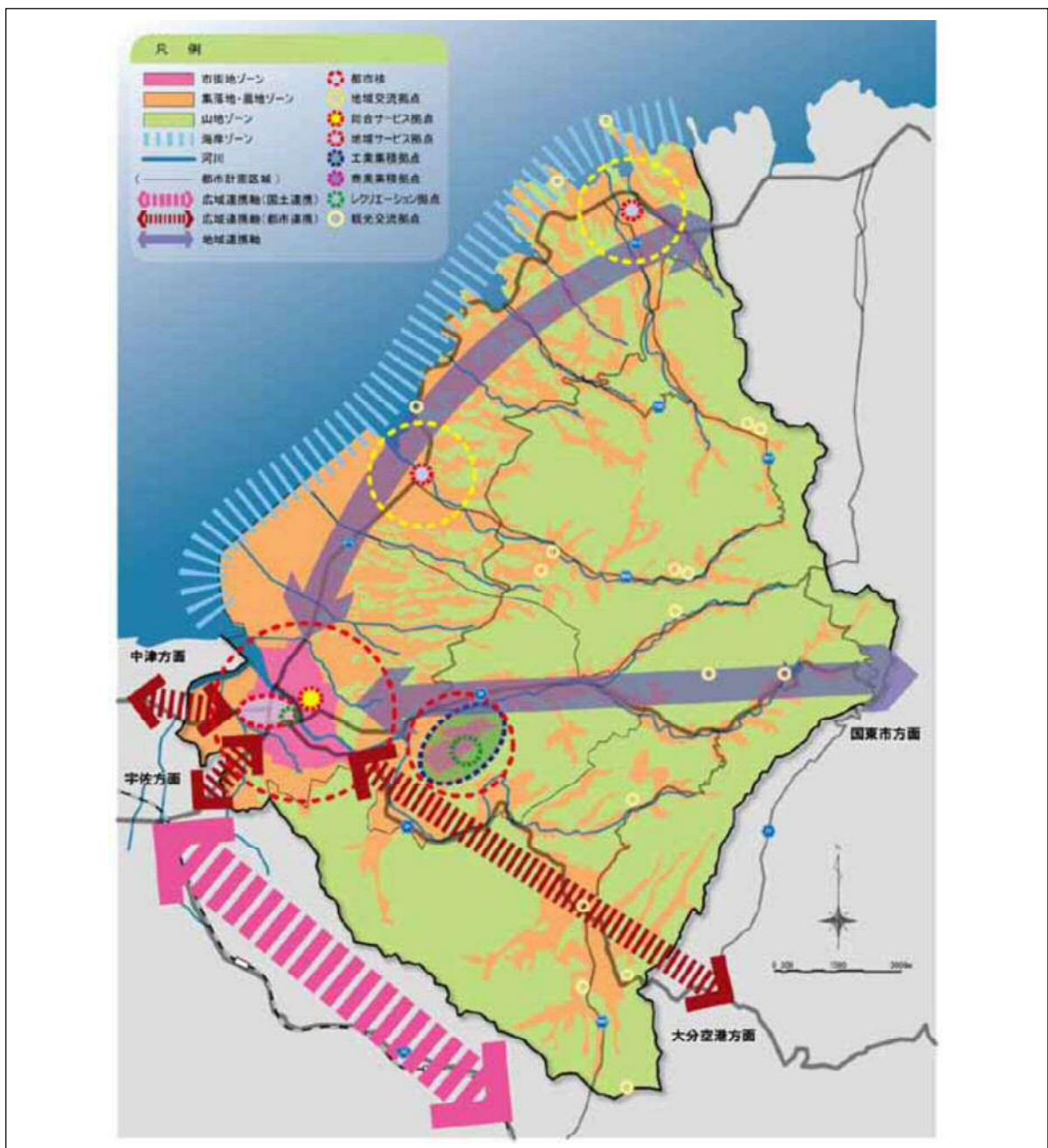
都市核	総合サービス拠点	市役所や市消防本部周辺、ならびに「昭和の町」「玉津商店街」や国道213号沿道で見られるロードサイドショップ等が立地するエリア
	商業集積拠点	中心市街地活性化計画区域と区域端に接する国道213号沿道に商業施設が集積している一帯のエリア
	工業集積拠点	大分北部中核工業団地
地域交流拠点	旧町の役場を中心として旧来から集落の機能が集積しているエリア	
観光交流拠点	「昭和の町」「六郷満山文化を代表する寺院」「田染荘」「海岸沿いの滞在スポット」周辺	
交流・レクリエーション系拠点	図書館、文化会館などの施設が集積する一帯と丘の公園、中央公園	



(3) 広域・地域間の連携を強化するための「連携軸」

周辺都市へのアクセス性を向上させ、さらに地形によって隔たれている地域間の連携を強化するため、地域間を結ぶ道路を活かして、次のような「連携軸」の形成・強化を図ります。

広域連携軸（国土連携）	国道 10号
広域連携軸（都市連携）	国道 213号、県道中津高田線、県道豊後高田安岐線
地域連携軸	国道 213号、県道豊後高田国東線



■ 将来都市構造図

Ⅲ. 都市・地域整備の方針

1. 土地利用と市街地整備の方針

(1) 土地利用の方針

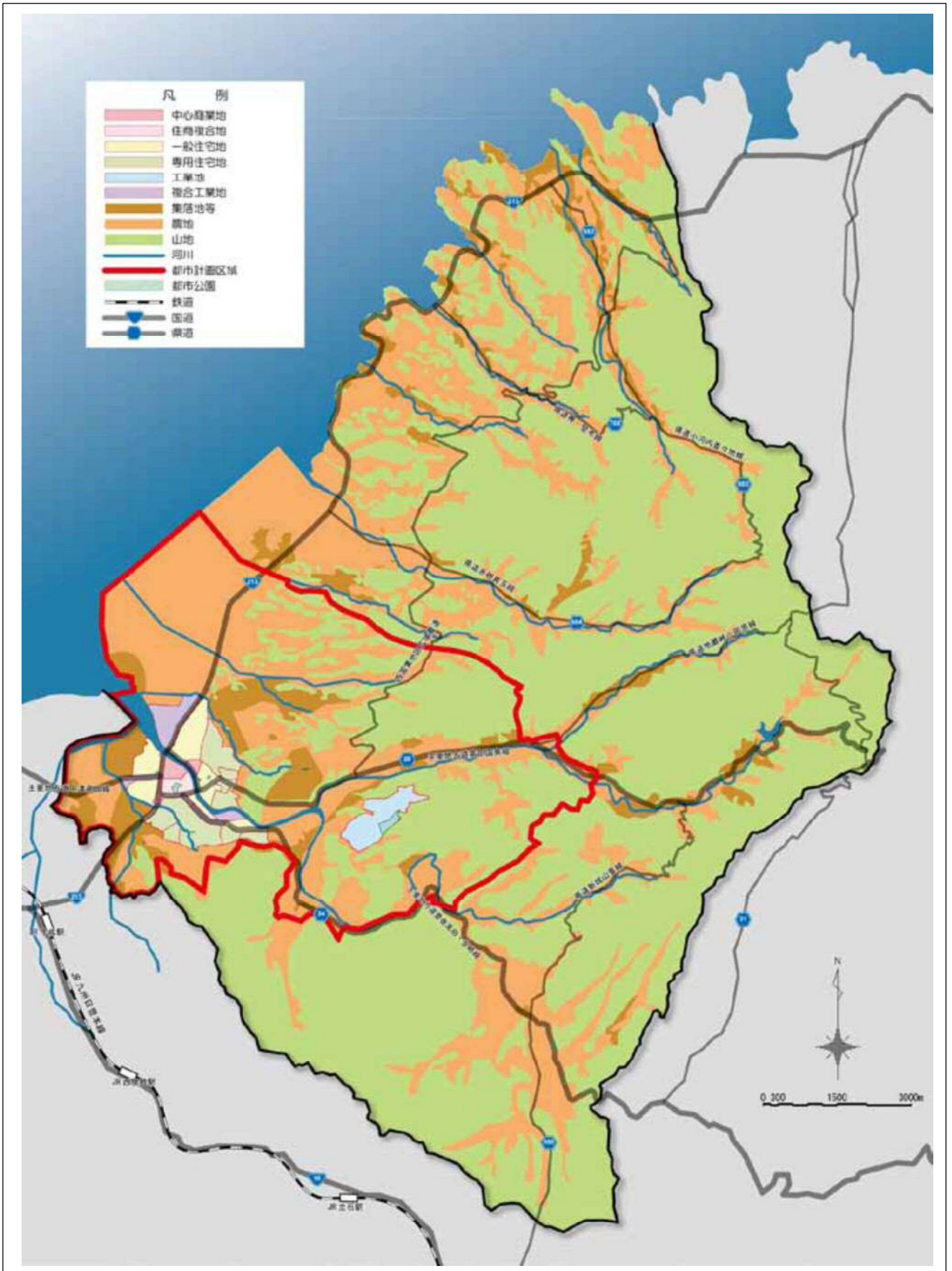
● 土地利用の基本的な考え方

各地域の拠点を中心としてコンパクトに都市・集落機能を集積させることにより、日用品などの購入をはじめとした、日々の生活をできる限り歩いて暮らせるようなまちづくりを進めます。

<p>■ 計画的な宅地の配置と縁辺部の無秩序な開発の抑制</p>	<p>・市街地の中心部とその周辺では、宅地の拡大を計画的に行いながら、市街地縁辺部の無秩序な開発を抑制し、市街地周辺の優良農地の保全を図ります。</p>
<p>■ 地域内で歩いて暮らせるまちづくりの誘導</p>	<p>・地域の生活拠点周辺に、日用品販売店、医療施設や福祉支援施設、育児施設などを配置するなどにより、地域内を歩いて暮らせるまちづくりを目指します。</p>
<p>■ 定住促進のための活力ある産業地の形成</p>	<p>・若い層を中心とした定住人口の増大を図るため、新たな企業誘致や適正な商業施設の配置を誘導し、職場を市内に確立します。</p>

● 土地利用の配置方針

中心商業地	<p>【「昭和の町」や「玉津商店街」周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活力ある商店街の形成や回遊性を高めた街路の整備による魅力ある中心市街地の創出 <p>【国道 213号沿道】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の商店街と棲み分けを行った業態が出店するなど、市民に便利で活力あるまちの形成
住商複合地	<ul style="list-style-type: none"> ・住環境との調和を図りながら、日常生活に密着した商業施設を許容する複合的な土地利用の形成
一般住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣商業施設や生活利便施設との混在をある程度許容した、住宅地主体の土地利用の形成
専用住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境の維持 ・地区計画や緑地協定等の手法を活用した緑豊かな住宅地の維持又は形成
工業地	<ul style="list-style-type: none"> ・成長力のある産業分野を中心とした企業誘致の促進
複合工業地	<ul style="list-style-type: none"> ・危険性や環境悪化の恐れが少ない工場を中心とした産業施設の維持・誘導 ・大規模集客施設の立地を規制する「特別用途地区」の継続的な指定
集落地等	<ul style="list-style-type: none"> ・地域サービス拠点としてまとまりを持つ集落地については、「小さな拠点」として位置づけ、居住を集約化 ・日常生活に不可欠な施設、機能や地域活動を行う場所を歩いて行ける範囲に集めた「ふるさと集落生活圏」の形成 ・その他の集落地は、「一般集落地」として位置づけ、現状の居住環境を維持
山地	<ul style="list-style-type: none"> ・本市を取り囲む山地については、農業生活基盤の充実・木材生産機能の強化と観光レクリエーション・自然体験・保養の場としての活用 ・市街地の周辺に広がる山地・丘陵地については、都市と自然とが調和するエリアとして保全・活用



■ 土地利用方針図（全市）

(2) 市街地整備の方針

既成市街地内の居住環境の向上	・都市基盤の整備が不十分なエリアにおける土地区画整理事業の導入や生活道路改良の検討
住宅団地の造成	・定住人口の増大と地域の活性化を目的とした、若者や子育て世代が購入できるような住宅団地の整備
地区計画等の活用	・生活道路や公園等の施設が不十分なエリアにおいては地区計画等の活用による計画的な市街地更新 ・地区計画を用いた規制誘導による住宅団地等の良好な住環境の形成

2. 道路・交通施設の整備方針

(1) 道路・交通施設の基本的な考え方

<p>■ 周辺都市や市内各地へのアクセス性の向上</p>	<p>宇佐国見地域高規格道路の早期整備を関係機関に要望するとともに、市内各地域の連携強化、観光振興への寄与、さらには災害時の避難路・緊急輸送ルートとなる地域幹線等の都市計画道路の整備を促進します。</p>
<p>■ 安全で快適に移動できる、身近な道路空間の整備</p>	<p>市街地や集落地においては、ゆとりある歩道と緑を確保するとともに、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備に努めます。</p>
<p>■ 公共交通のあり方の検討</p>	<p>利用者のニーズを的確に把握するとともに、本市の公共交通サービスの体系化とその見直しに努め、高齢者、障がい者や子ども等の交通弱者がより利用しやすい新たな交通体系を構築します。</p>

(2) 道路網等の整備方針

道路網	国土連携軸 (広域幹線)	<p>■ 国道 10 号 (宇佐市)</p> <p>・広域交流を促進する基盤としての活用</p>
	都市連携軸 (都市幹線)	<p>■ 国道 213 号 (宇佐方面)、県道中津高田線、県道豊後高田安岐線</p> <p>・関係機関と連携した交通の円滑化</p>
	地域連携軸 (地域幹線)	<p>■ 国道 213 号 (国東方面)、県道豊後高田国東線</p> <p>・道路機能の維持・強化に関する関係機関への働きかけ</p>
	補助幹線	<p>■ 市街地の交通を集約化して地域幹線、都市幹線に円滑に導くとともに、安全で良好な生活空間を形成する役割を担う道路</p> <p>・未整備の都市計画道路の早期整備の推進</p> <p>・関係機関と連携した安全で円滑な交通環境の整備</p> <p>・長期未着手道路 (都市計画道路) の廃止あるいは計画内容の見直し</p>
交通関連施設	<p>・駐車場整備、観光案内機能を持たせた情報発信施設等の整備</p>	
公共交通	<p>・利便性の高い公共交通網の形成</p>	



3. その他の方針

■ 上下水道・河川の整備方針

- ・生活排水処理施設整備構想及び公共下水道事業計画に基づき下水道事業の推進
- ・老朽管渠や耐震性に劣る管渠の整備による地震、災害に強い水道づくりの推進
- ・計画的な河川改修の推進 など

■ 公園・緑地等の整備方針

- ・桂川がもたらす潤いを活かした公園と河川が融合した憩いの場の整備
- ・市庁舎跡地における御玉市民公園の整備
- ・周辺住民の意見を取り入れた都市公園や緑地等のリニューアル
- ・周辺住民とパートナーシップによる維持管理の検討 など

■ 景観形成の方針

- ・地区計画・建築協定・緑地協定などを活用した沿道や敷地内の緑化、構造やデザインの統一
- ・街路樹等による緑化の推進および沿道敷地における緑化やデザインの統一
- ・緩衝緑地や敷地内緑地による緑豊かな工業地景観の創出
- ・富貴寺、熊野磨崖仏などの本市を代表する観光資源となる歴史資源の保全 など

■ 自然環境形成の方針

- ・貴重な生物を含めた自然環境の保全
- ・優良農地の適正な保全
- ・市民・事業者・行政の協働によるリサイクル推進体制の整備、廃棄物の再資源化 など

■ 都市防災の方針

- ・避難路の確保と住宅更新時における狭隘道路の改善や土地区画整理等の導入の可能性検討
- ・公共施設の耐震化の推進、木造住宅の耐震診断や耐震改修などの支援
- ・道路、公園などのオープンスペースの確保
- ・土石流危険渓流、急傾斜地崩壊危険箇所、山地災害危険箇所等における砂防堰堤や落石予防等の防止対策 など

■ その他の施設の整備方針

- ・耐用年数を超過した老朽住宅の廃止、又は建替の検討
- ・子育て世代のニーズに合った賃貸住宅の整備や借り上げ市営住宅の供給等、総合的な住宅施策の展開
- ・学校施設の改修及び耐震化の推進
- ・廃校施設の転用可能性についての検討
- ・民間ノウハウの活用による介護保険等サービス施設や高齢者交流施設のまちなかへの誘導
- ・各地域の観光資源を最大限に活用した観光拠点づくりの推進 など

Ⅳ. 地域別構想

1. 高田地域

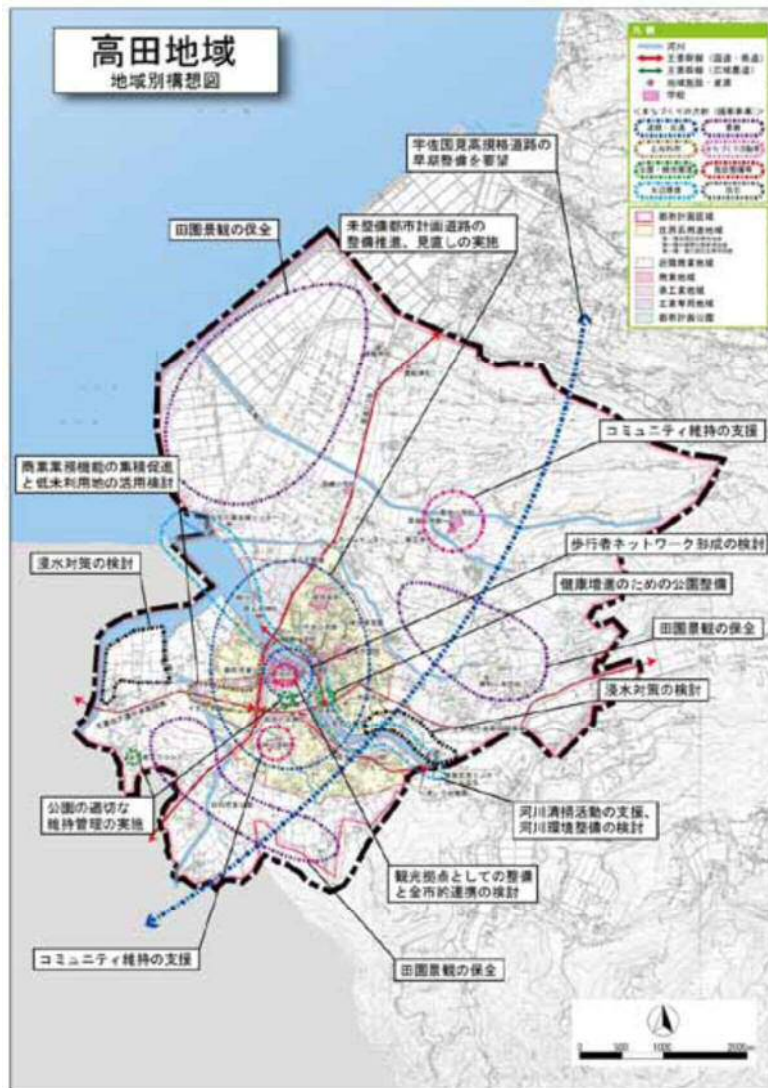
●整備方針

本地域の中心市街地及びその周辺は、商店街や市役所、学校、病院等により構成されるコンパクトなまちが従来から形成されてきました。今後も、市の中心地として都市機能を充実させるとともに、他地域・他都市との連携強化を図ります。



《高田地域の方々が考えられた、まちづくりのキャッチフレーズ》

「みんなのやる気 がんばりが叶うまち 高田」



主な地域資源



昭和の町



桂川



中央公園



沿道の商業施設



2. 河内・田染地域

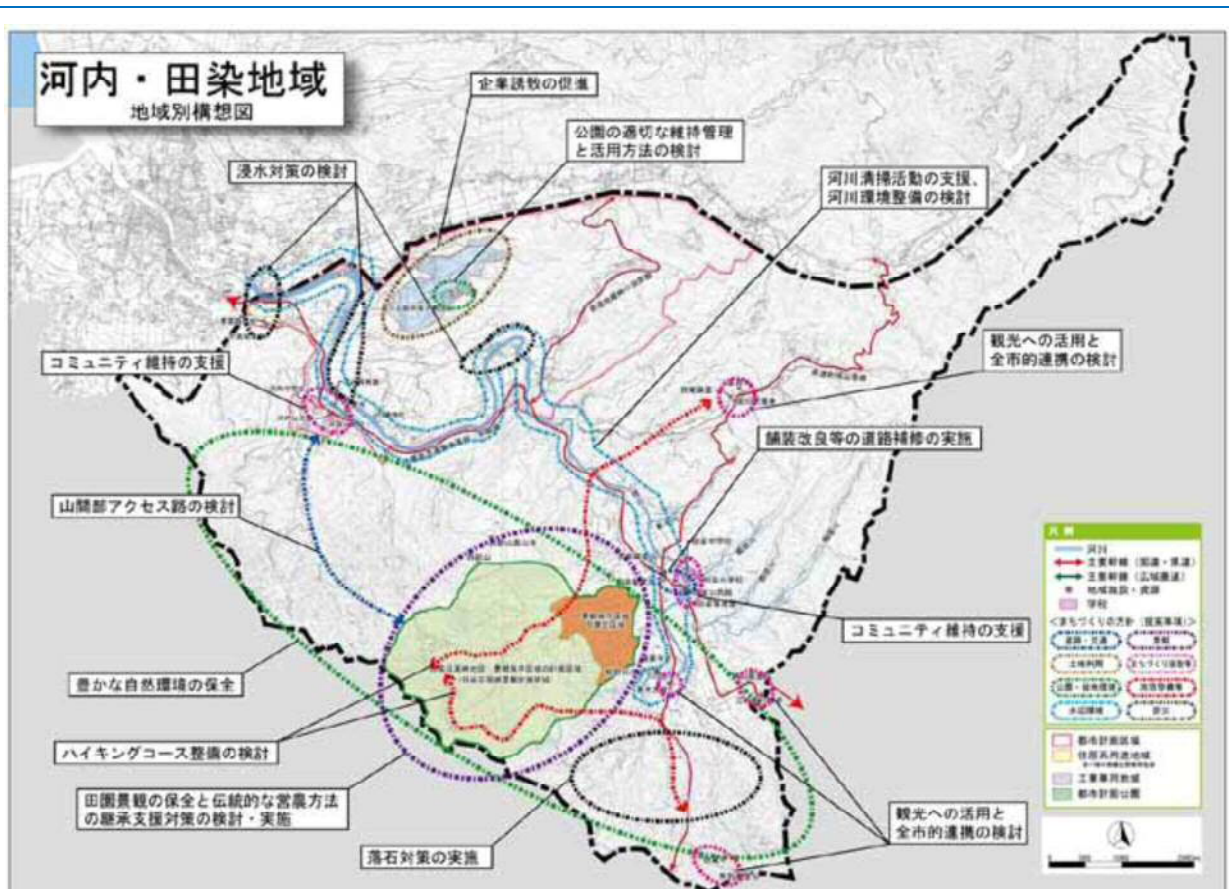
●整備方針

田染荘に代表される伝統的で美しい田園景観を保全し、営農環境の維持に努めるとともに、山間部の観光資源とのネットワーク強化を図り、自然と歴史を活用したまちづくりを推進します。



《河内・田染地域の方々が考えられた、まちづくりのキャッチフレーズ》

「自然・歴史・人 ～ともに生きる“まんがしいまち”～」



主な地域資源



田染荘



西叡山



大分北部中核工業団地

3. 都甲地域

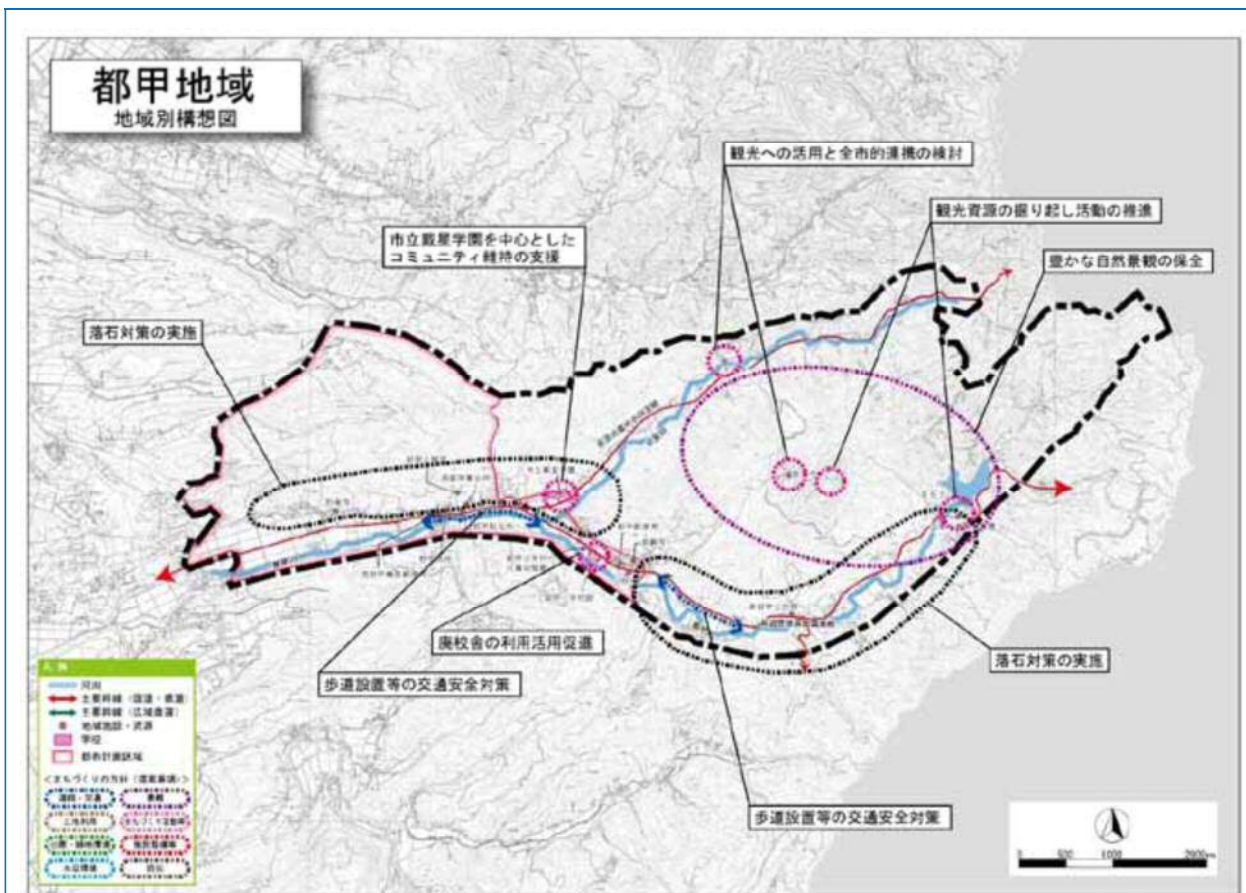
●整備方針

六郷満山ゆかりの「天念寺」「長安寺」や戴星堂にちなんだ「戴星学園」、「寛城跡伝承地」など、本地域に語り継がれる歴史を観光資源等に活かし、いにしへの歴史が感じられるまちづくりを推進します。



《都甲地域の方々が考えられた、まちづくりのキャッチフレーズ》

「いにしへの歴史ただよう我が都甲 戴星の夢ここに輝く」



主な地域資源



長安寺



戴星学園



都甲川



4. 真玉地域

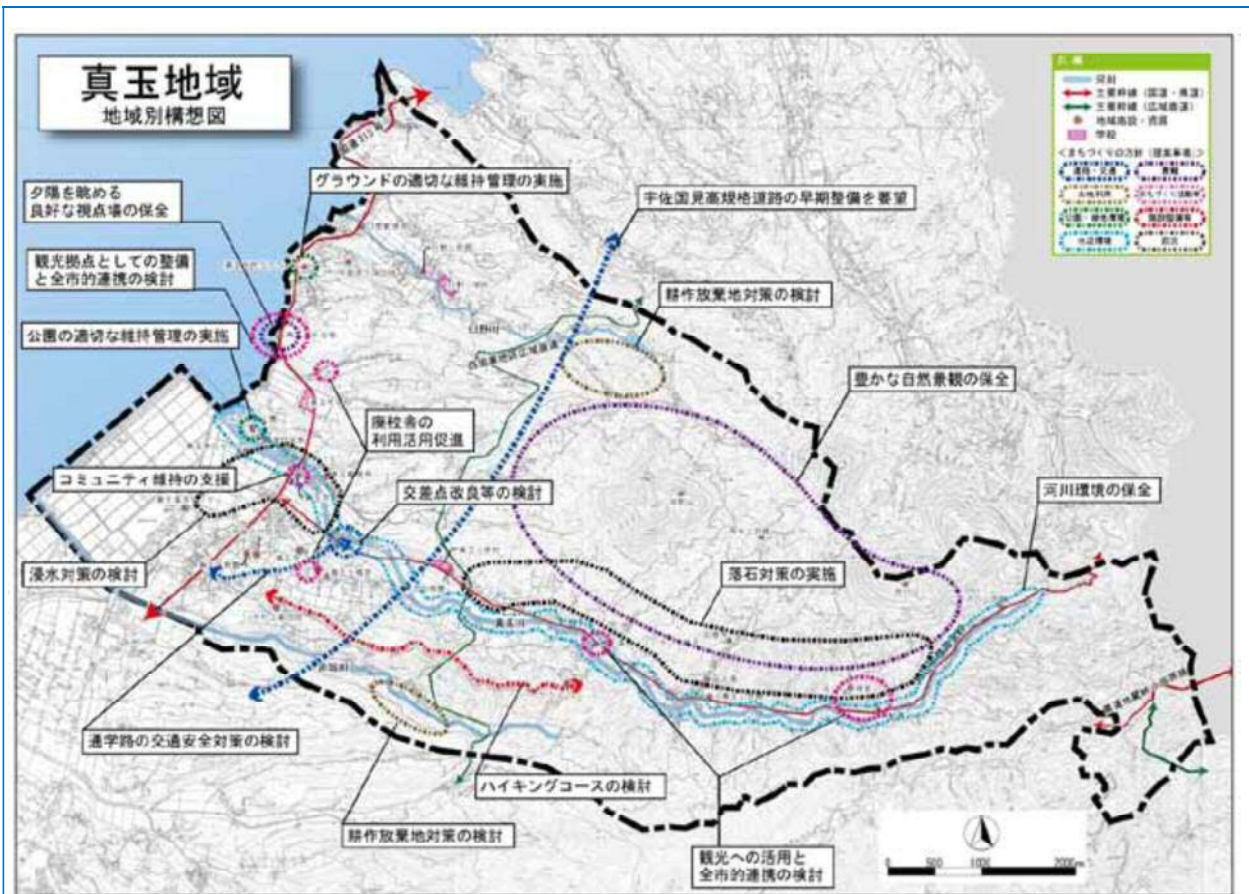
●整備方針

低地での浸水被害や急傾斜地の法面崩壊対策、主要幹線の交通安全対策など安全を確保するとともに、「恋叶ロード」や「夕陽」を活かした観光振興とまちづくりを進めます。



《真玉地域の方々が考えられた、まちづくりのキャッチフレーズ》

「海・山・夕陽に育まれて 優しく繋がり安全安心に住まうまち
～またま またまた またきてな～」



真玉海岸の夕陽



栗嶋公園



猪群山

5. 香々地地域

●整備方針

豊かな自然やレジャー施設等、当地域の特色を活かした観光地としてのまちづくりを進めるとともに、地域へのU・E・Jターン希望者を受け入れる住環境整備とその体制構築をめざします。



《香々地地域の方々が考えられた、まちづくりのキャッチフレーズ》

「『コンパクトネイチャー』と『温泉』で遊ぶもよし、学ぶもよし、癒されるもよし
みんなで一緒に楽しもう！」

主な地域資源

長崎鼻のひまわり

香々地青少年の家

中山仙境

霊仙寺



V. 実現化方策

1. 都市計画制度の運用

- ・用途地域指定エリアは、さらなるコンパクトな都市をめざし、必要な都市機能を中心市街地に誘導するとともに、その近隣に高齢者住宅等を誘導していくこととします。
- ・本計画で定めた将来都市構造や土地利用方針に基づき、必要に応じて地域地区を見直します。
- ・当初計画時の社会状況の変化により必要性が低くなった未整備な都市計画道路は、廃止も含め今後のあり方を検討します。
- ・公園については、土地利用状況等を踏まえつつ、市民の健康増進や防災活動拠点としての対応が可能な公園として必要に応じ整備します。
- ・市民意向に応じたきめ細かなまちづくりや、地域の実情に応じたまちづくりを実現するため、地区計画制度等の導入を検討します。

2. 市民を中心としたまちづくりの推進

- ・市民が市の政策や地域づくり活動に参加できるように、計画を検討する段階から市民が主体的に参加できる機会を創出します。
- ・市民が主体となり、まちづくり活動を積極的に動かし持続して維持していくため、地域のリーダーとなる人材の発掘・育成に努めます。
- ・パンフレットの配布、市報や市のホームページ等への掲載を通じて、本計画の目的や内容を周知し、市民のまちづくりへの関心や意欲を高めていきます。

3. 総合的な協働体制の構築

- ・市民の意見を最大限反映・活用できる協働体制を構築していきます。
- ・都市計画以外の分野と調整・整合を図りながら、実現化に向けた総合的な取組みを推進していきます。
- ・本計画の進捗状況の報告を含めたまちづくりの状況を議論する会議体を定期的で開催するなど、まちづくりに関する庁内体制を構築します。
- ・国・県をはじめとする関係機関と連携・協力しながら、役割分担や計画内容などについて具体的な協議を進めていきます。

4. 都市計画マスタープランの見直し

- ・短期・中期・長期計画を明示したアクションプランの作成と、定期的な進捗管理により必要に応じて計画内容の見直しを行います。
- ・上位計画である総合計画の改訂や社会経済情勢に大きな変化が生じた場合も、あわせて本計画の見直しを行います。



豊後高田市役所 建設課

〒879-0692 大分県豊後高田市是永町 39 番地 3

電話番号 0978-22-3100, ファックス番号 0978-22-3795