

豊後高田市立地適正化計画

令和3(2021)年6月

大分県 豊後高田市

目次

－豊後高田市立地適正化計画－

1. 豊後高田市立地適正化計画とは	1
1-1 計画の目的	1
1-2 計画の位置付け	3
1-3 計画の対象区域と目標年次	4
2. 豊後高田市の都市の現状	5
2-1 人口の推移と分布状況	5
2-2 土地利用等の状況	9
2-3 都市機能の立地状況	11
2-4 都市交通の状況	12
2-5 経済活動の状況	15
2-6 財政	18
2-7 災害の危険性	19
3. 市民の意向把握	21
3-1 市民アンケート調査結果の概要	21
3-2 市民アンケート調査（その2）結果の概要	27
4. 解決すべき課題	29
4-1 市全体で懸念される様々な問題点	30
4-2 まちの都市構造や居住環境に関する課題	33
5. まちづくりの方針（ターゲット）	35
6. 課題解決のために必要な施策・誘導方針等	36
6-1 課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）	36
6-2 目指すべき都市の骨格構造	39
6-3 都市機能・居住の誘導に向けた基本的な考え方	40
7. 誘導区域の設定	43
7-1 都市機能誘導区域	43
7-2 居住誘導区域（人口密度を維持する区域）	46
8. 都市機能及び居住を誘導するための施策	49
8-1 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方	49
8-2 都市機能を誘導するための施策	50
8-3 居住を誘導（人口密度を維持）するための施策	54
9. 防災	56

9-1 防災に対する基本的な考え方	56
9-2 防災の取り組み	57
10. 計画の目標値及び進行管理	60
10-1 指標及び目標値	60
10-2 計画の進行管理	61
11. 届出制度	62
11-1 居住誘導区域（人口密度を維持する区域）外における届出（開発・建築等行為）	62
11-2 都市機能誘導区域外における届出（開発・建築等行為）	64
11-3 都市機能誘導区域内における届出（休廃止）	66
11-4 その他事項	67

1. 豊後高田市立地適正化計画とは

1-1 計画の目的

(1) 背景

本市の総人口は昭和 22(1947)年の 50,234 人をピークに減少傾向が続いており、平成 27(2015)年国勢調査の実績では 22,853 人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、令和 22(2040)年には 16,800 人程度まで減少する見込みとなっています。

また、高齢化率が全国・県平均を上回る 37.5%(H27 国勢調査)まで上昇しているなど、今後は 85 歳以上の割合が高まり、より年齢層が高い高齢者の増加が予測されています。

本市の市街地は、桂川両岸エリアから周辺農地などが建物用地に転じて面的に拡大するとともに、幹線道路沿道を中心に連続的に建物用地が分布しています。世帯数が減少する中でも住宅は大幅に増加しており、その結果、空き家が増え、市内全体の空き家率は、国の平均 13.6%、県の平均 15.8%を上回る 20.4%(H30 住宅・土地統計調査)となっています。こうした状況が続くと中心市街地でも“都市のスポンジ化¹”(まちなかの空洞化)が進行していくことが懸念されます。

まちなかの空洞化により人口密度が低下していくと、施設周辺に一定程度の人口が集積していることで成り立っている医療施設や商業施設などに代表される市民の生活を支える様々なサービスの多くは、サービスを維持していくことが困難になることが懸念されます。

また、市街地が拡散したままで密度の低下が進んだ場合、道路や上下水道などのいわゆる都市基盤(インフラ)を適切に維持していくことが難しくなることや、路線バスなどの公共交通の利用者減少により維持が困難になるなど、様々な弊害が生じてくる可能性もあります。

(2) 目的

以上のような背景を受けて、人口減少が進む中でも「まちなかの空洞化を防ぐ取り組み」を行うことにより、望ましい人口密度や生活を支える様々なサービスが維持された、暮らしやすい・暮らし続けられる・暮らしの場として選ばれるまちづくりを推進していくことを目的として、都市再生特別措置法第 81 条に基づき『豊後高田市立地適正化計画』を作成するものです。

『豊後高田市立地適正化計画』は、短期的又は強制的に進めていくものではなく、長期的視点で課題解決を図っていこうとするもので、50 年、100 年後の将来を見据えて、持続可能で魅力あるまちづくりを進めるためのものです。

¹ 都市のスポンジ化：都市の内部で空き地や空き家がランダムに数多く発生し、多数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。

〔立地適正化計画制度の概要〕

➤ 法改正の背景

全国的に急激な人口減少・少子高齢化が進むなかで、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすることなどが大きな課題となっています。

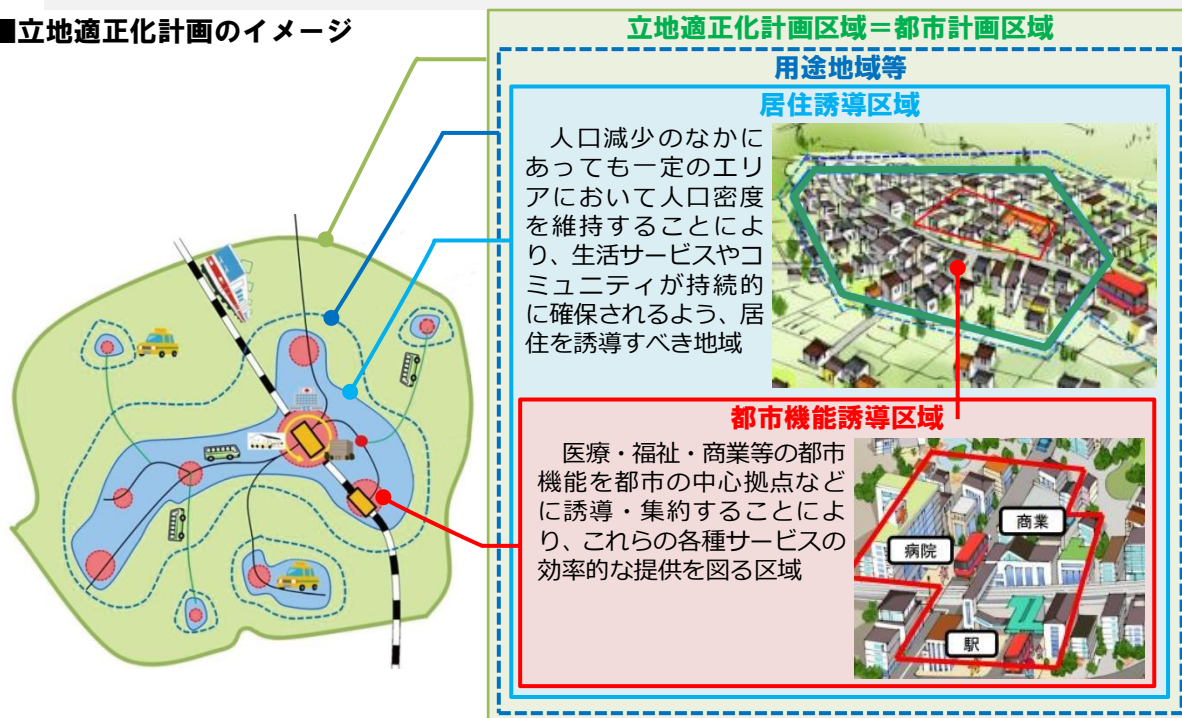
このような背景から、平成 26（2014）年に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、市町村が立地適正化計画を策定することが可能となりました。

➤ 立地適正化計画に記載する事項

立地適正化計画では、計画の区域を記載するほか、概ね以下の事項について記載することとなっています。（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項）

- 1) 住宅及び都市機能増進施設³の立地の適正化に関する基本的な方針
- 2) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 3) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 4) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
 - イ 誘導施設の整備に関する事業
 - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
 - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- 5) 都市機能誘導区域への誘導施設や、居住の立地を適正化するための施策またはその事業等の推進に関連して必要な事項
- 6) その他、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

■立地適正化計画のイメージ



出典：国土交通省資料

² 都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

1-2 計画の位置付け

(1) 根拠法

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条第1項の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものです。

(2) 計画の位置付け

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープラン³に即するとともに、市町村の都市計画マスタープラン⁴との調和が保たれたものでなければならないとされています。(都市再生特別措置法第81条第12項)

また、立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされることとなります。(都市再生特別措置法第82条)

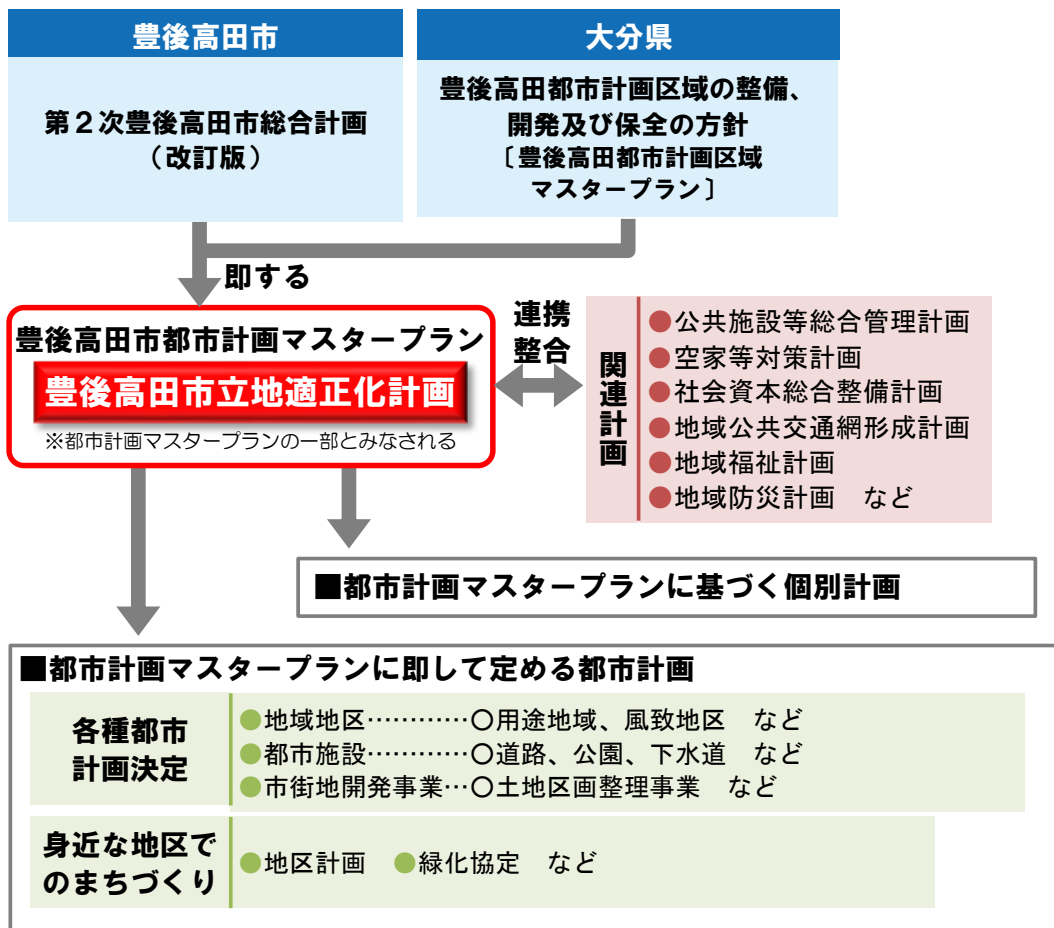


図 豊後高田市立地適正化計画の位置付け

³ 都市計画区域マスタープラン：都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

⁴ 都市計画マスタープラン：市町村が目指す将来像や、その実現に向けたまちづくりの方針・取り組みなどを示す、市町村の「都市計画」全体の指針となるもの。

1-3 計画の対象区域と目標年次

(1) 計画対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市全体を見渡す観点から、原則として都市計画区域⁵全域とすることが基本となります。(都市再生特別措置法第81条第1項)

このため本市においても、豊後高田市域のうち都市計画区域に含まれるエリアを立地適正化計画の対象区域とします。

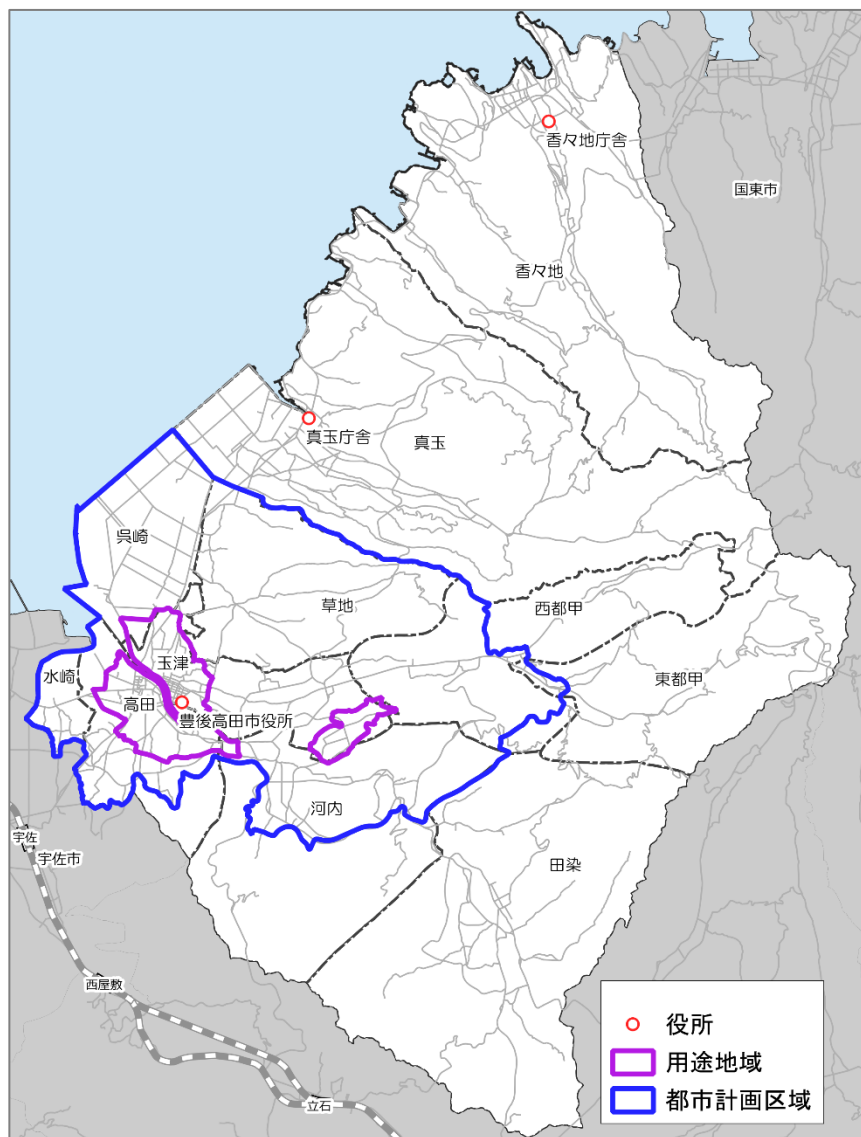


図 豊後高田市立地適正化計画の対象区域

(2) 目標年次

立地適正化計画は、概ね20年後の令和22(2040)年を目標年次とします。ただし、持続可能なまちづくりの実現には長い時間を要するため、50年、100年後の本市の将来を見据えた計画とします。

なお、計画期間内において、概ね5年ごとに施策の実施状況などを評価し、必要に応じて見直しを行うこととします。

⁵ 都市計画区域：市街地から郊外の農地に至るまで、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として都道府県が指定する区域。

2. 豊後高田市の都市の現状

2-1 人口の推移と分布状況

(1) 人口の推移

本市の人口は、年々減少しており、平成 27（2015）年時点では、30 年前に比べて 23%減の 22,853 人となりました。減少傾向は今後も続き、20 年後の令和 22（2040）年には現時点よりも約 4,800 人減って、約 16,800 人となる見込みです。

65 歳以上の高齢者は年々増えていて、高齢化率は平成 27（2015）年時点で全国や県の平均値を上回る 37.2%となっています。今後、高齢人口は減少に転じる見込みですが、85 歳以上の人口が増えるなどより年齢層が高い高齢者が増加することが予測されています。

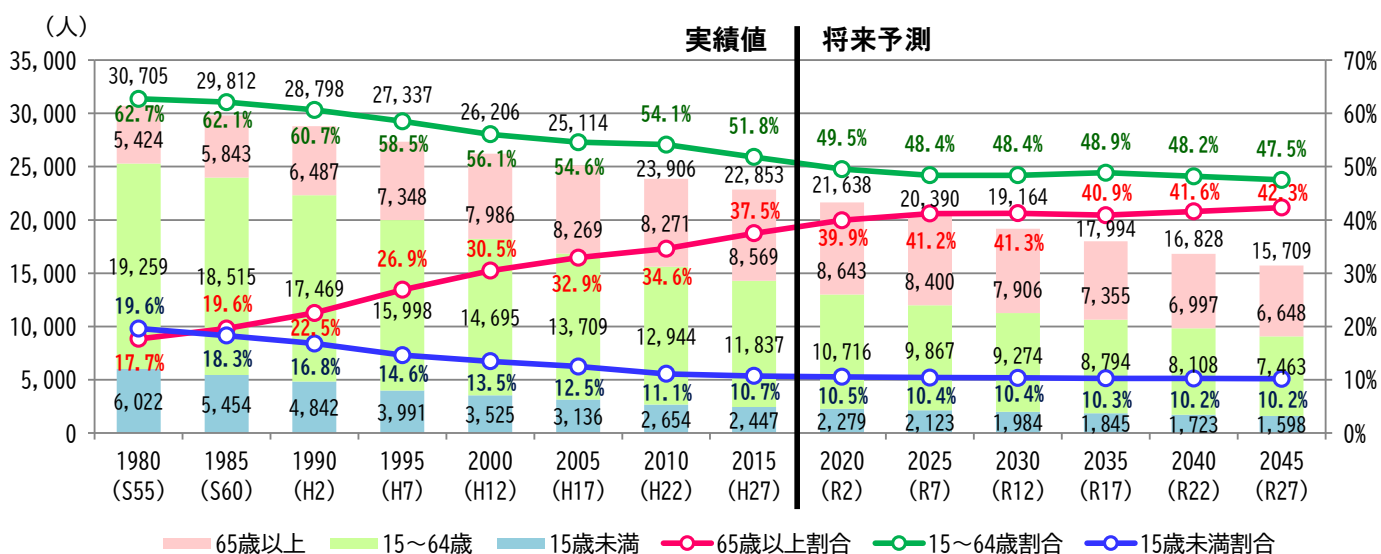


図 人口の推移と将来予測

出典：【実績値】国勢調査（S55～H27）、【将来予測】国立社会保障人口問題研究所：H30 推計

人口動態をみると、死亡数が出生数を大きく上回っており、自然減が人口減少に大きく影響しています。

一方で、転入人口が転出人口を上回る社会増が続いており、本市が重点的に取り組んでいる移住・定住施策が大きな強みになっています。

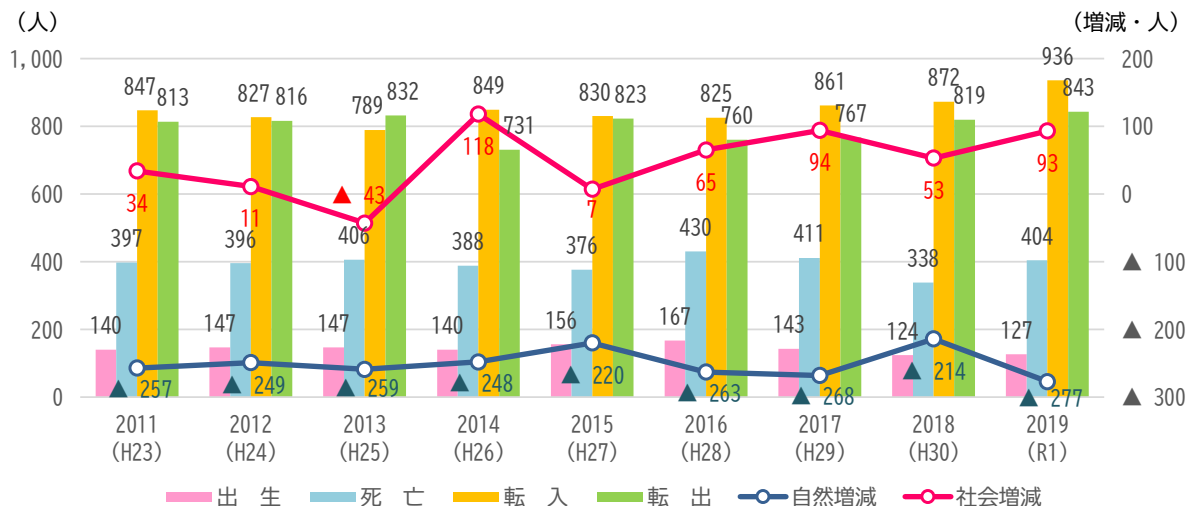


図 人口動態

出典：住民基本台帳

(2) 世帯の推移

一般世帯数（施設入居者等を除く世帯）は、近年減少傾向にあり、平成 27 年（2015）年時点では 9,533 世帯となっています。世帯人員別にみると、1 人世帯が増えてきており、平成 27 年（2015）年時点では 32% となり、3 世帯に 1 世帯は一人暮らしという状況にあります。

高齢者のみで構成する世帯数は、平成 27（2015）年時点で 3,323 世帯あり、全世帯の 35% を占めます。なかでも、高齢単身者世帯数が近年増加傾向にあります。

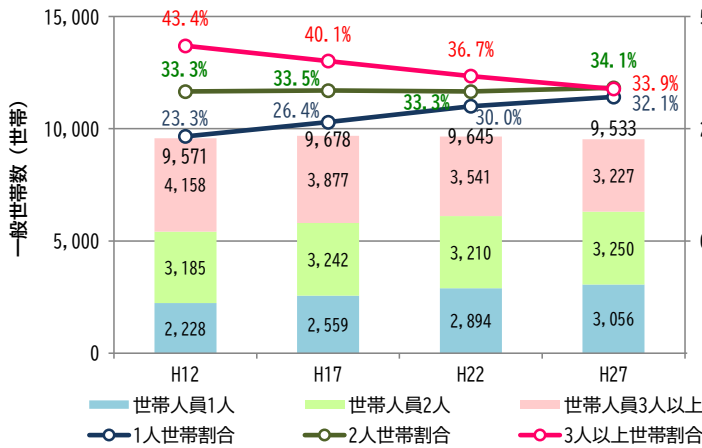


図 一般世帯数と世帯人員構成比

出典：国勢調査（H12～H27）

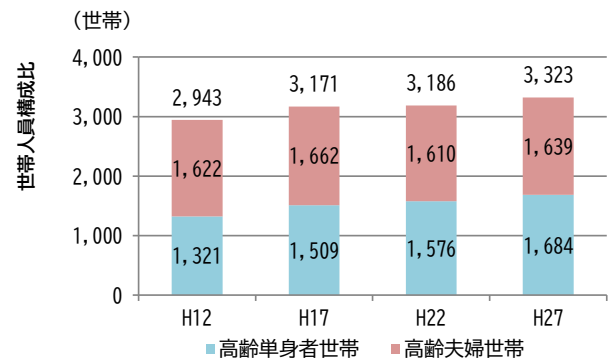


図 高齢単身者世帯数及び高齢夫婦世帯数の推移

出典：国勢調査（H12～H27）

(3) 人口の分布

人口は、高田地区や玉津地区の用途地域を中心に集積しています。また、呉崎地区にも用途地域内と同等の人口密度を有する区域があります。

その他の地区では、真玉庁舎、香々地庁舎周辺を中心に国道 213 号沿いで人口密度が高く、東部、南部にかけては、谷あいの道路に沿って人口が分布しています。

用途地域内には、全人口の約 30% にあたる 6,923 人が居住していて、桂川の両岸を中心に人口集積が高くなっています。

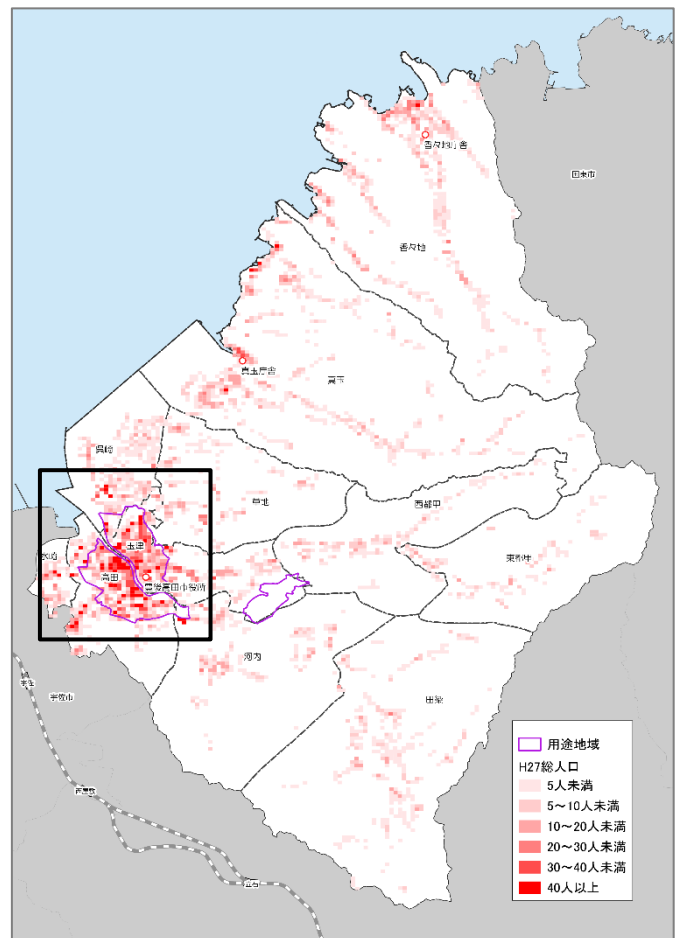
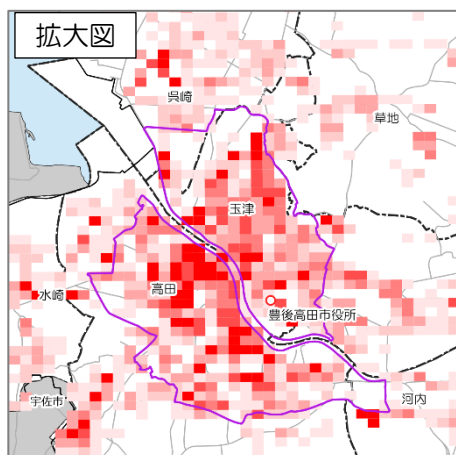


図 人口分布（100mメッシュ）

出典：国勢調査（H27）

高齢者（65歳以上）についても、総人口と同様に用途地域に高く集積しています。また、真玉庁舎や香々地庁舎周辺、国道213号沿いでも高齢者が多くなっています。

用途地域内には、全高齢者人口の24%にあたる2,023人が居住していて、特に桂川の西側のエリアでの人口集積が高くなっています。

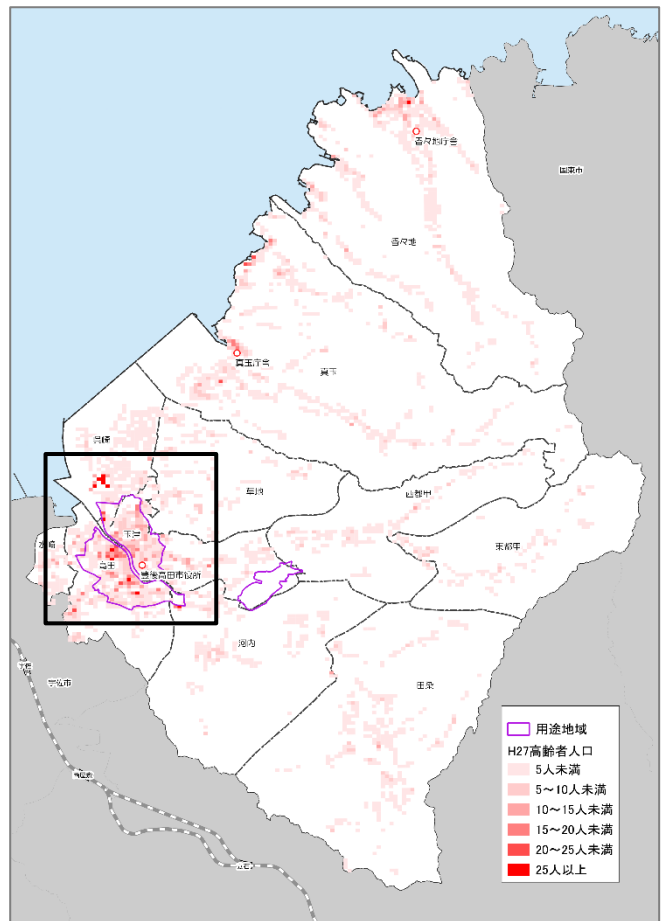
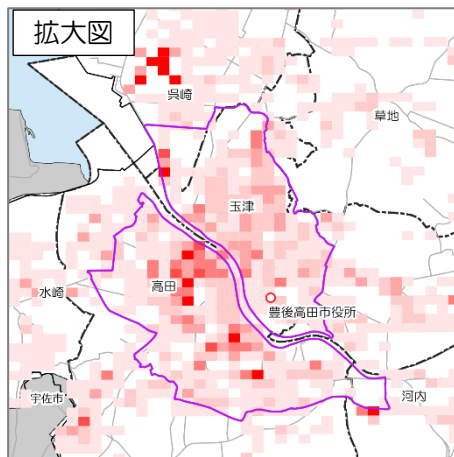


図 高齢者人口分布（100mメッシュ）

出典：国勢調査（H27）

平成17年から平成27年にかけての10年間の人口の増減状況を見ると、用途地域とその周辺で大きく変化しています。

用途地域内では、桂川東側（玉津地区）で大きく減少している区域がみられ、桂川西側（高田地区）は大幅な増加がみられます。桂川西側の増加要因は、アパートや戸建ての新築等が進んだことが考えられます。（次ページに詳述）

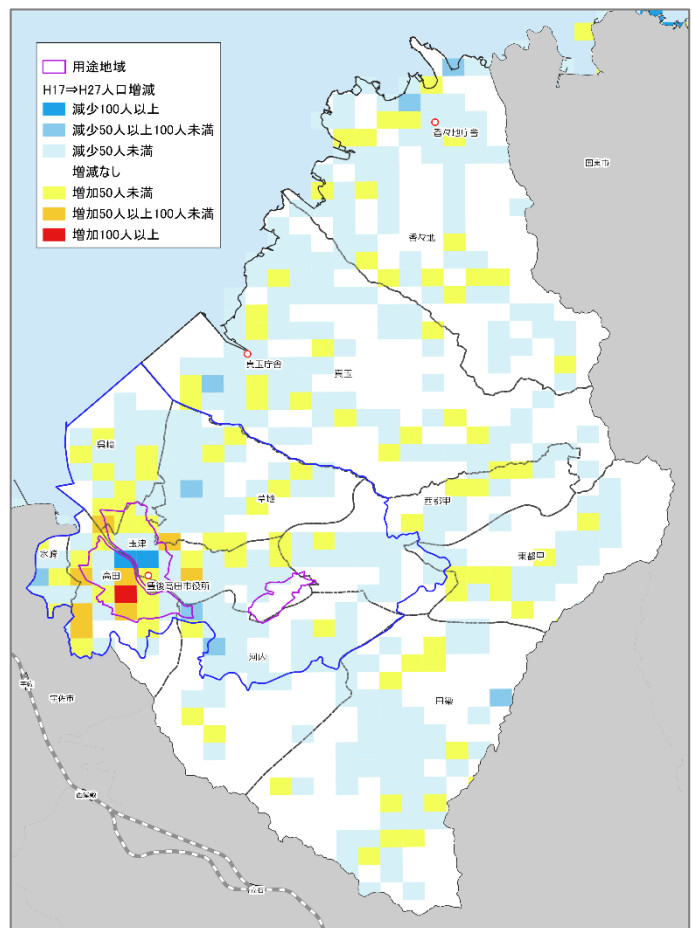


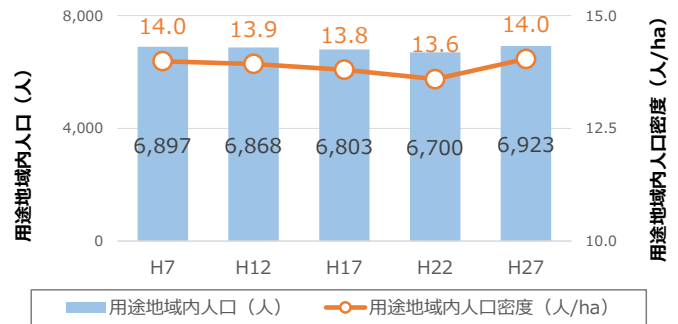
図 H17⇒H27 人口増減（500mメッシュ）

出典：国勢調査（H17～H27）

(4) 用途地域の人口密度

用途地域（大分北部中核工業団地を除く）の人口は、平成 22（2010）年まで減少傾向にありましたが、平成 27（2015）年には約 200 人増加し、人口密度は 14.0 人/ha まで高まっています。

図 用途地域内の人口密度の推移
出典：国勢調査（H7～H27）



用途地域内では、これまでに都市機能の集積状況を維持するため、「中心市街地活性化基本計画」や「都市再生整備計画」により、重点的に投資・整備してきており、まちなかの魅力の向上が増加に寄与しているものと考えられます。

具体的には、平成 23（2011）年に養護老人ホーム（定員 50 名）が地域内（新地）に移転、地域内（新地や是永町等）にアパートが新築、高田小学校周辺における民間の宅地造成に伴う、子育て世帯による新築戸建ての増加などがあります。さらに、空き家バンクの活用や外国人技能実習生の増加により、市内中心部の居住者が増加したものと考えられます。

用途地域内の人口は、今後 20 年間で 9.6%減少することが予測されています。

人口密度は、ヘクタール当たり 1 人減少する見込みです。

65 歳以上は、人口は増加し、生産年齢層や年少人口が減少することも相まって、高齢化率は 29.2%から 36.0%まで上昇する見込みとなっています。

表 豊後高田市の将来推計人口（用途地域内）

	2015 年 (H27)	2040 年 (R22)	増減量 (増減率) (2040-2015)
人口総数	6,923 人	6,260 人	-663 人 (9.6% 減)
人口密度	14 人/ha	13 人/ha	-1 人/ha (7% 減)
65 歳以上	2,023 人	2,254 人	231 人 (11.4% 増)
65 歳未満	4,788 人	4,006 人	-782 人 (16.3% 減)

※2015 年は人口メッシュデータを面積按分により算出しているため、総数と 65 歳以上・65 歳未満の合計値は一致しない

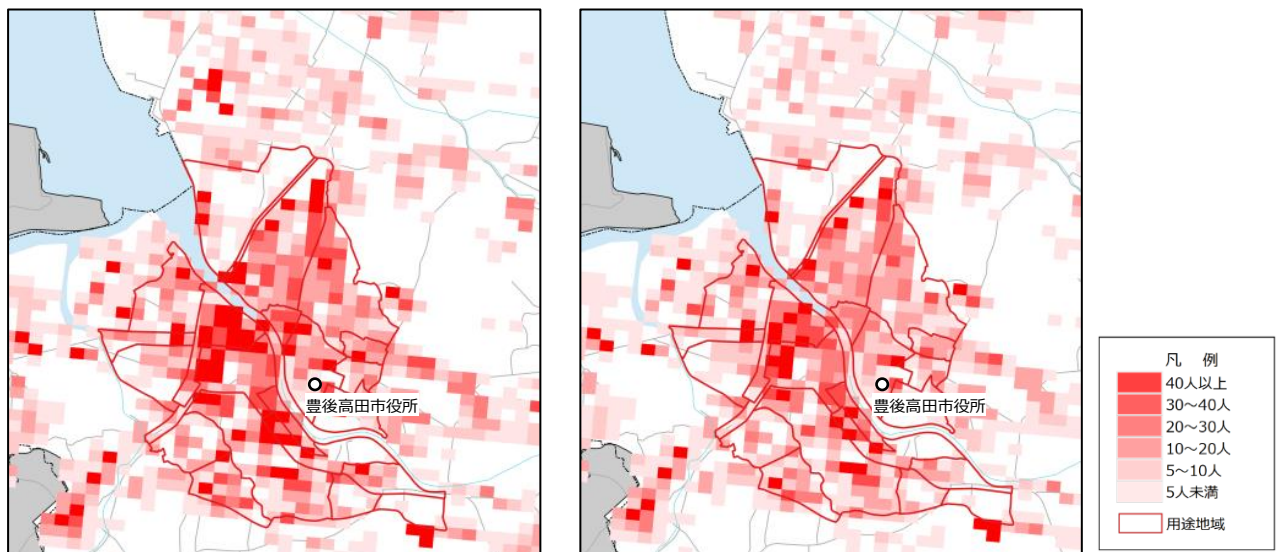


図 用途地域及び周辺の人口分布（100m メッシュ）（左：平成 27（2015）年、右：令和 22（2040）年）

2-2 土地利用等の状況

(1) 土地利用の変化

用途地域（大分北部中核工業団地を除く）及び周辺では、以前は桂川兩岸のエリアに市街地（建物用地）が集積していました。その後、農地などが転用して市街地が面的に拡大したり、幹線道路沿道などを中心に連続的に建物用地が増えており、その結果、用途地域内全域に建物用地が形成されています。

近年は、概ね用途地域内に新築建物が収まっており建物用地の面的な拡大は落ち着いています。

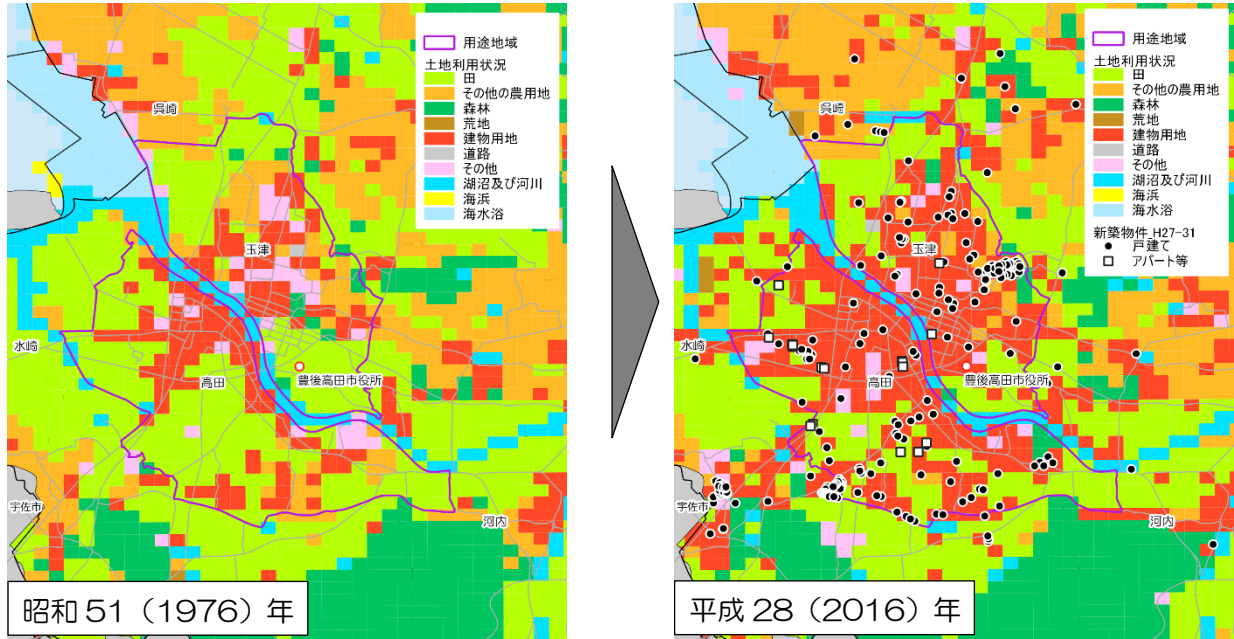


図 土地利用の変化（100mメッシュ・市街地）

出典：国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス

(2) 空き家の状況

平成 30（2018）年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅戸数 12,000 戸のうち、2,480 戸は空き家となっていて、その割合 20.7%は国や県の平均を上回る水準となっています。

令和元（2019）年時点では、利用可能な空き家は高田地区や玉津地区、真玉地区、香々地地区に多く存在しています。本市では、空き家の有効活用を目的に空き家バンク制度を設けています。現在、「空き家物件の登録件数（貸したい人）」366 件に対し、「空き家バンク利用登録世帯数（借りたい人）」2,402 世帯と、移住を希望し、空き家を借りたい人が多い状況がうかがえます。

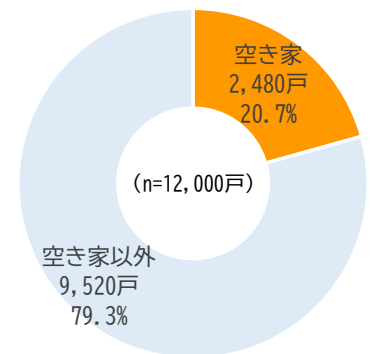


図 空き家状況

出典：住宅・土地統計調査 (H30)

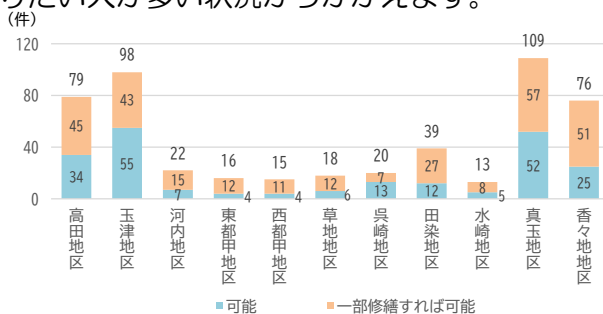


図 利用可能な空き家件数

出典：豊後高田市 (R1)



図 空き家物件登録件数及び空き家バンク利用登録世帯数

出典：空き家バンク (R1)

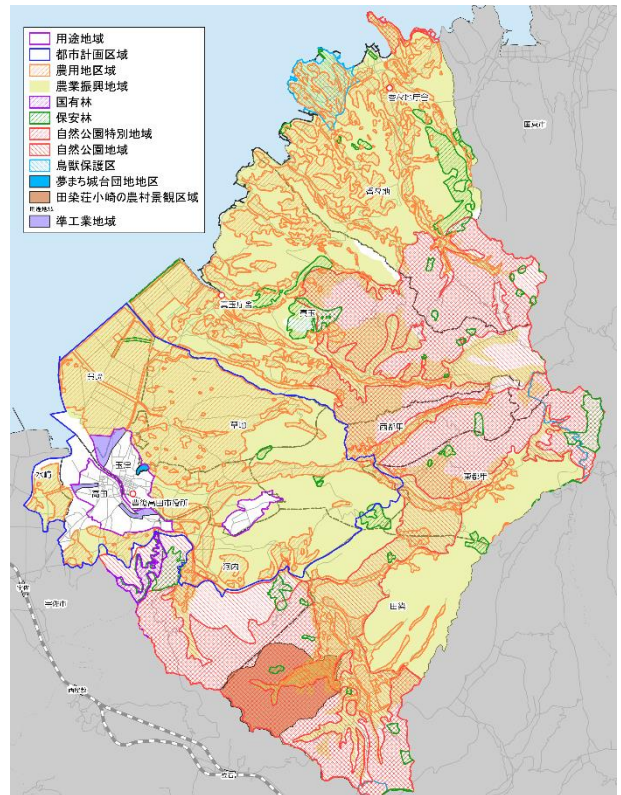
(3) 法規制の状況

本市では、都市計画区域や用途地域のほか条例や地区計画に基づく区域を定め、開発や建築行為を管理しています。特に、夢まち城台団地地区計画、豊後高田市特別用途地区建築条例では、建築物の用途の制限があり、豊後高田市田染荘小崎景観づくり条例では、開発や工作物の建築をする場合に届出が必要です。

また、用途地域を除く広い範囲で農業振興地域が指定され、各種法令（農業振興地域整備法、森林法、自然公園法）に基づき開発等に制限を設けています。その他、市東部及び南部の山林は、広く自然公園地域に指定されており、大半が特別地域の指定を受けています。

図 法適用状況

出典：国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス



(4) 地価の状況

本市では、比較可能な全ての地点で地価が下落しています。特に、商業地での下落幅が大きくなっています。その一方で、住宅地の下落は比較的小さく、調査地点間の地価格差の縮小・平準化が進行しています。

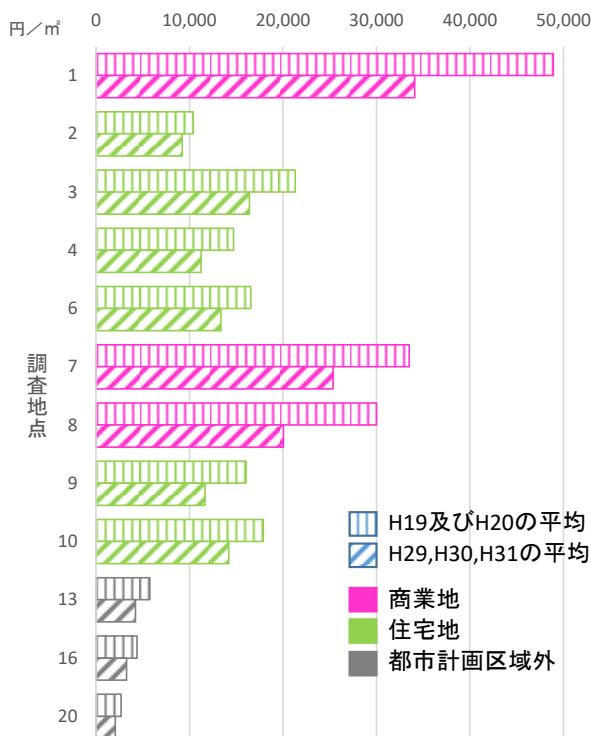


図 地価の変動状況

※2 時点の比較が困難な調査地点は記載省略

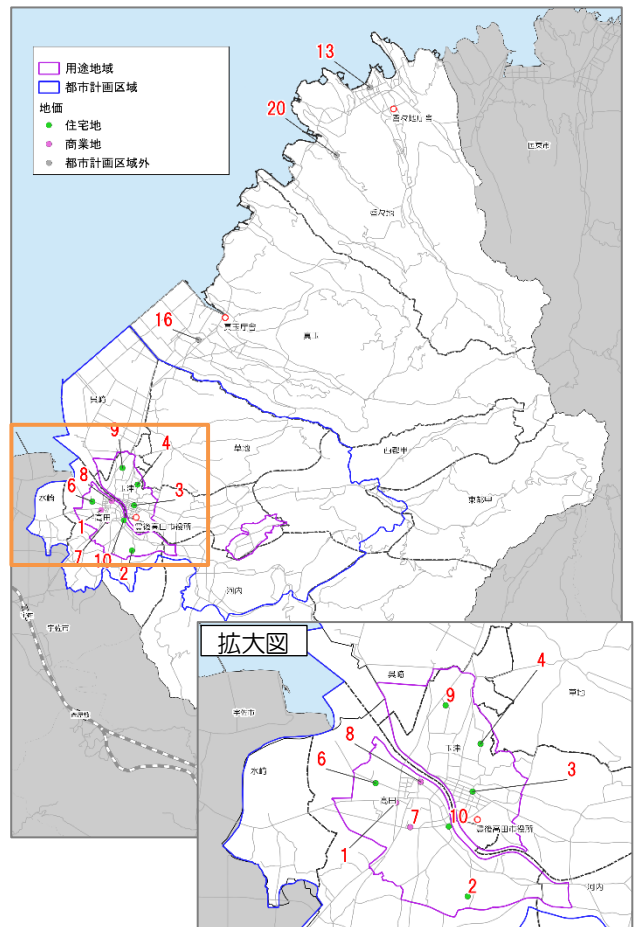


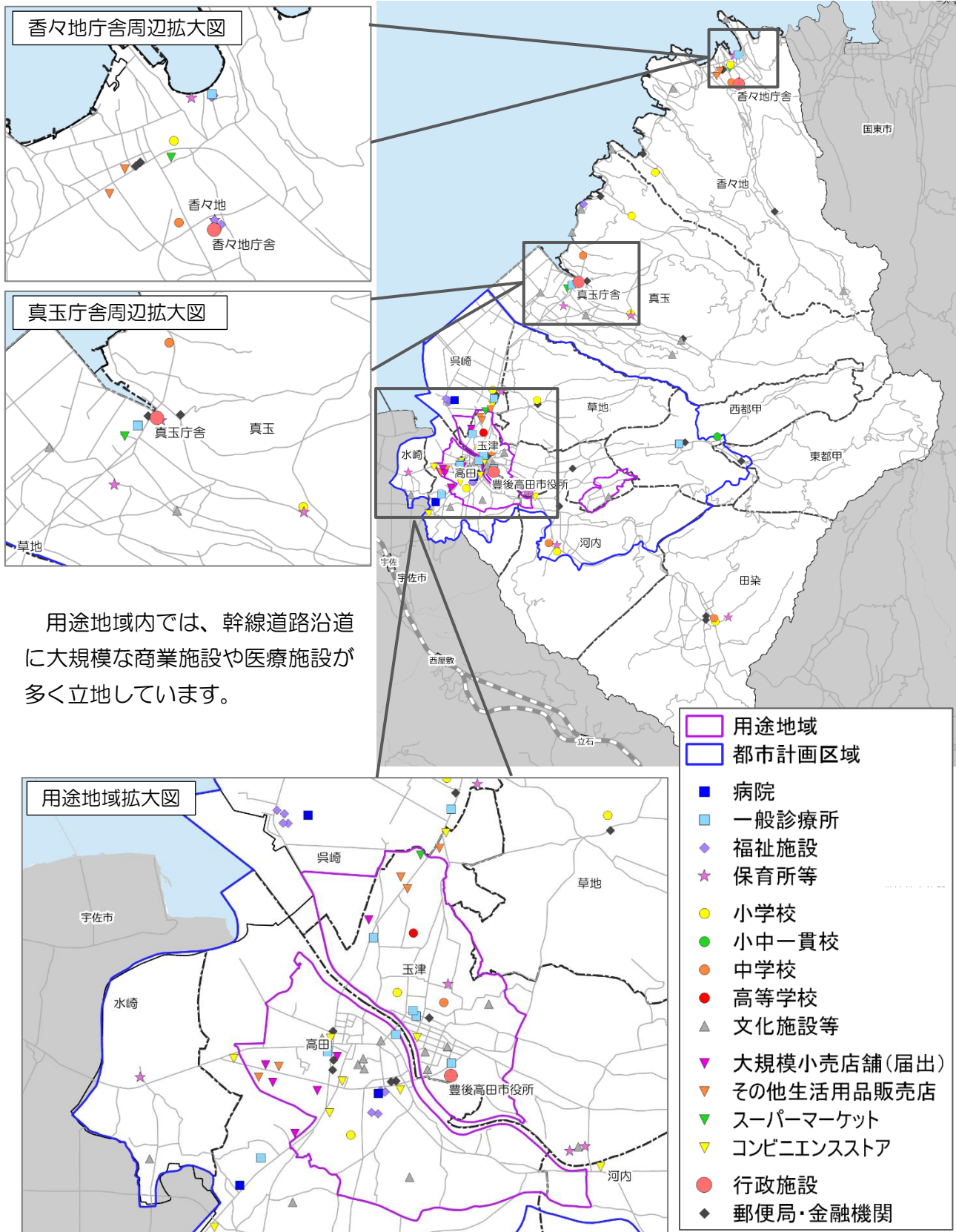
図 地価調査地点

出典：国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス

2-3 都市機能の立地状況

中心市街地では、医療・福祉施設、商業施設、教育関連施設、文化・行政施設等の多様な都市機能が集積しています。

真玉地域や香々地地域では、各庁舎周辺に医療・福祉施設や商業施設、教育関連施設、文化施設などが立地しています。それ以外のエリアでは、都市機能施設は限定的であり、中心市街地や真玉・香々地地域中心部の機能集積が周辺エリアの生活を支えている状況です。



2-4 都市交通の状況

(1) 公共交通の状況

本市には、鉄道はなく、路線バスが公共交通の幹線交通として機能しています。

路線バスは、国道 213 号や県道中津高田線を経由して、宇佐市の JR 宇佐駅や宇佐市街地（四日市）、国東市国見町伊美まで運行しています。また、快速リムジンバス「ノースライナー」は中津市や大分空港まで運行しています。

また、路線バスを補完する支線交通として、中心市街地や真玉・香々地地域の中心部から山間集落方面には、市民乗合タクシーが運行されています。

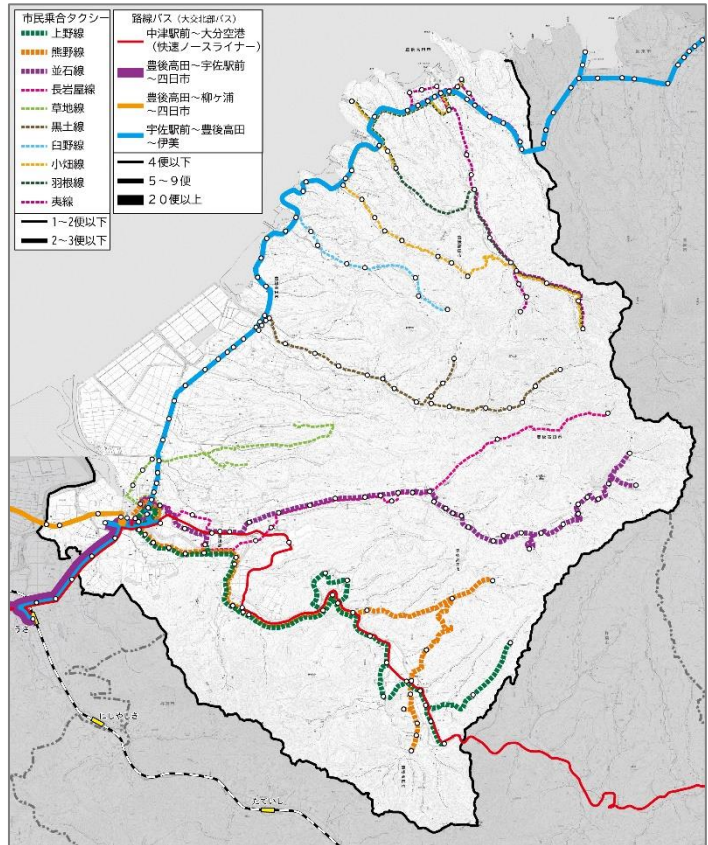


図 路線バス及び乗合タクシー路線図
 出典：豊後高田市ホームページ R1.10.1 現在

路線バスの利用者数は、平成 24（2012）年度以降減少傾向が続き、平成 28（2016）年度には一時的に大きく増加したものの、その後は概ね横ばいで推移しています。

70 歳以上の高齢者を対象とした市民乗合タクシーと路線バス（伊美線）の乗継割引サービス「70パス」の利用者についても、直近数年間は概ね横ばいで推移しています。

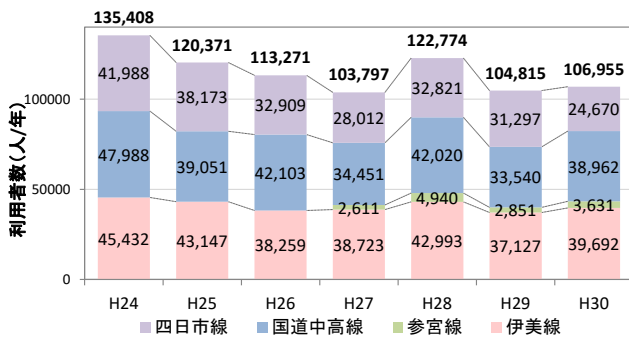


図 路線バス利用者の推移
 出典：豊後高田市資料

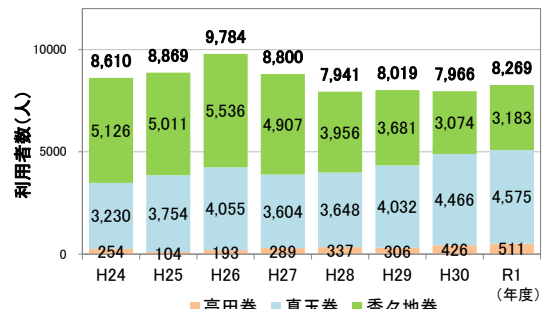


図 70パス利用者の推移
 出典：豊後高田市資料

市民乗合タクシーの利用者数は、平成 28（2016）年度まで横ばいで推移してきましたが、病院の送迎サービス開始に伴い、平成 29（2017）年度に大きく減少し、その後は横ばいとなっています。

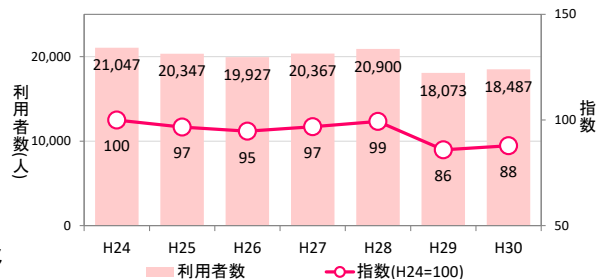


図 市民乗合タクシー利用者の推移
 出典：豊後高田市資料

(2) 道路ネットワークの状況

本市の道路網は、沿岸部を国道 213 号が走り、市役所周辺から主要地方道豊後高田国東線、主要地方道豊後高田安岐線が市東部及び南部を結んでいます。

その他、真玉地域、香々地地域は、各庁舎周辺及び国道 213 号から山間部に向けて一般県道が通っており、各地域の集落から各庁舎周辺を結んでいます。

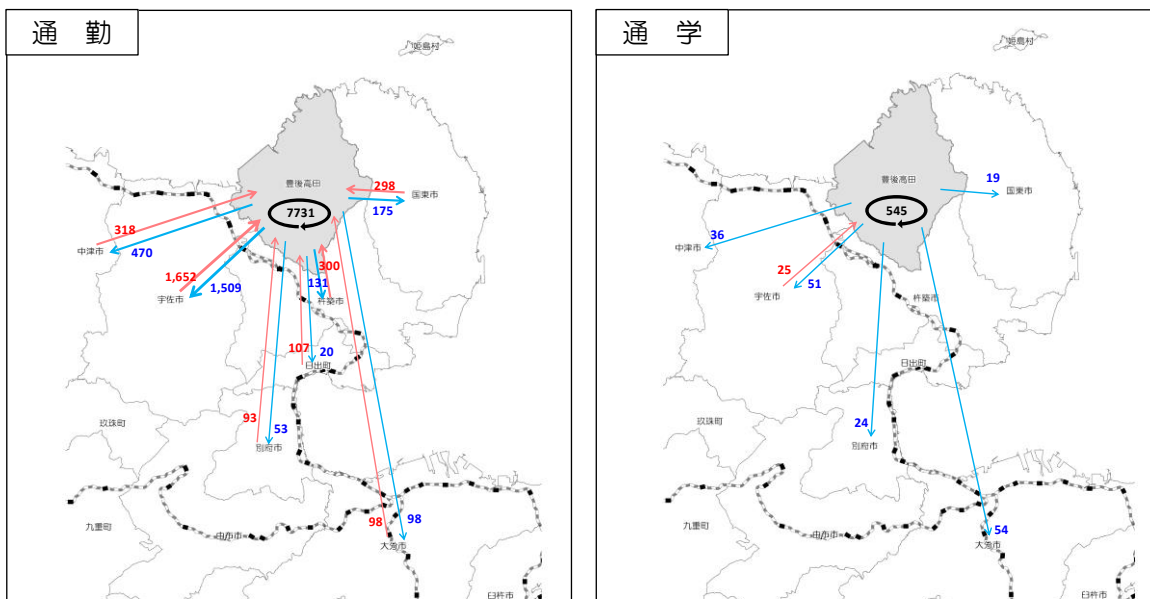


図 道路ネットワーク
出典：デジタル道路地図

(3) 通勤・通学の状況

就業先の状況を見ると、市内の就業者のうち、8割が市内、2割が市外に通勤しています。また、市外への通勤者よりも市外からの通勤者の方が多い流入超過となっていて、宇佐市や中津市との結びつきが強くなっています。

通学では、市内通学者は6割、市外通学者は4割となっており、主に大分市や宇佐市に通学しています。



※従業者数、通学者数 10人以上を記載

図 通勤・通学流動

出典：国勢調査 (H27)

通勤手段は87.1%が「自家用車」を利用しています。

通学では、「自転車」が50.8%、「オートバイ」が16.1%、「鉄道・電車」が15.7%となっており、自転車等が主な移動手段となっていますが、鉄道やバスも20%超となっており、公共交通機関も通学を支える重要な役割を担っています。

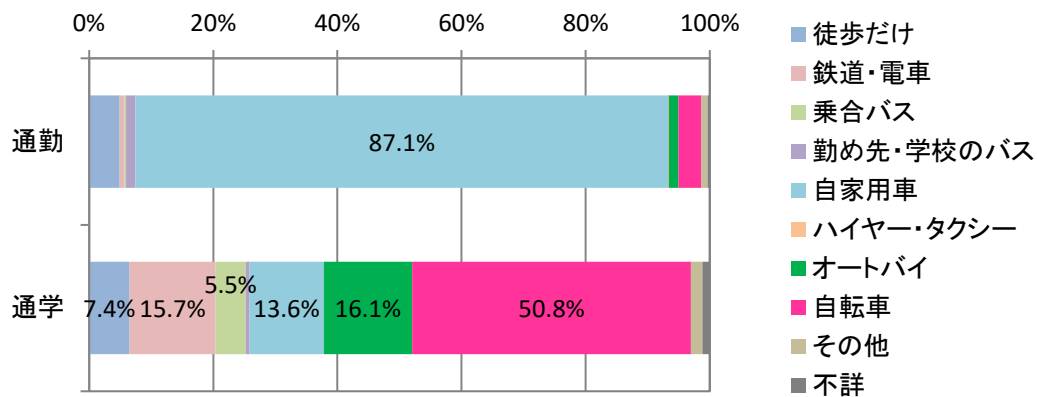


図 通勤・通学時の利用交通手段

出典：国勢調査（H22）

※5%未満は数値非表示。

2-5 経済活動の状況

(1) 労働力人口等の状況

労働力人口⁶（就業者⁷+完全失業者⁸）は減少傾向が続いています。そのような中、平成 22（2010）年から平成 27（2015）年の 5 年間は、完全失業者が減少（就業者に転換）することで就業者数は概ね横ばいで推移しています。しかし、男女ともに 55 歳から 64 歳が最も多く、これらの世代がまもなく高齢者に入るといふことや、さらに人口が減少していくことを踏まえると、今後、人手不足が深刻化していくことが懸念されます。

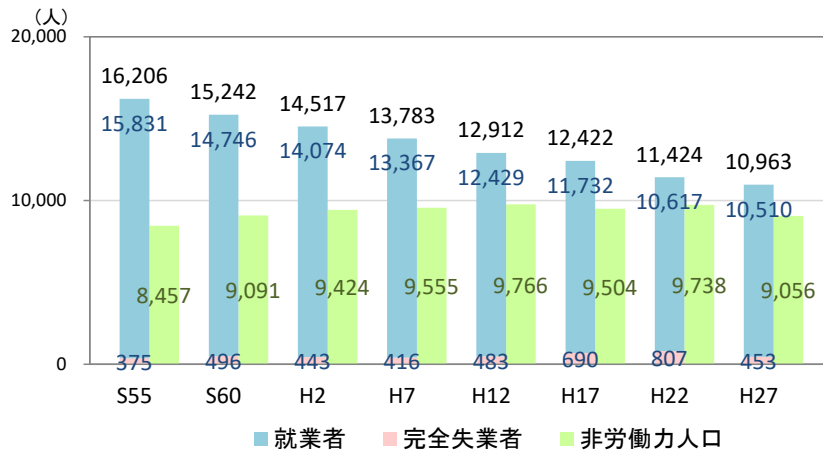


図 労働力人口状況の推移

出典：国勢調査（S55～H27）

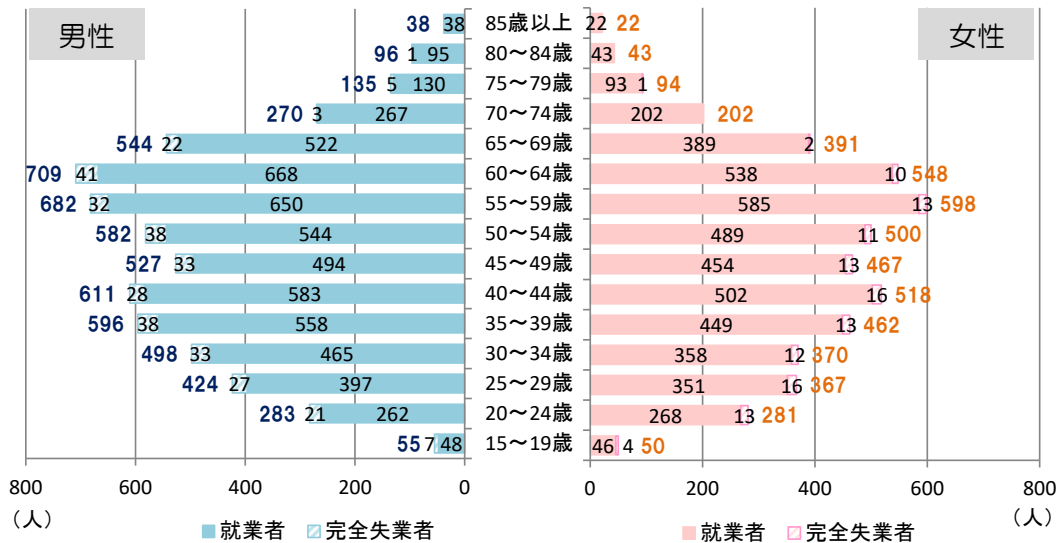


図 労働力（就業者及び完全失業者）の年齢構成（平成 27 年）

出典：国勢調査（H27）

⁶ 労働力人口：15 歳以上の人口のうち、「就業者」と「完全失業者」を合わせたもの。

⁷ 就業者：調査週間中、賃金、給料、諸手当、営業収益、手数料、内職収入など収入（現物収入を含む。）を伴う仕事を少しでもした者。

⁸ 完全失業者：調査週間中、収入を伴う仕事を少しもしなかった者のうち、仕事に就くことが可能であって、かつ、ハローワーク（公共職業安定所）に申し込むなどして積極的に仕事を探していた者。

(2) 産業別就業者の状況

就業者数が減少傾向にある中、産業別の就業人口をみると、平成7年(1995)年から平成27(2015)年の20年間で第1次産業は48%減、第2次産業は28%減と、大きく減少しています。しかし、近年は全産業で概ね横ばいで推移しています。

産業(大分類)別の就業者の割合をみると、「製造業」が最も多く、次いで、農業や卸売業・小売業、医療・福祉が多くなっています。

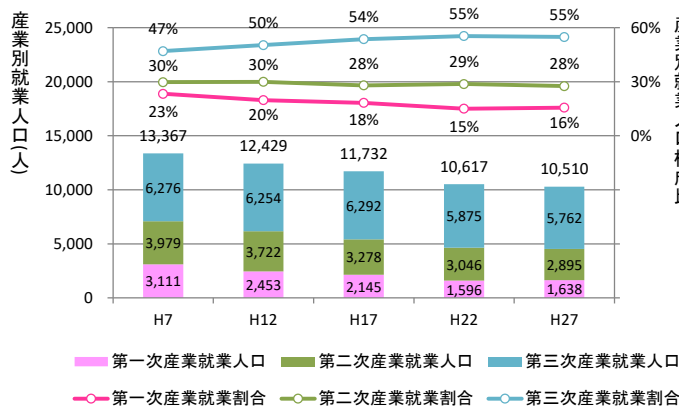


図 産業別就業人口及び構成比の推移

※「分類不能」は省略

出典：国勢調査(H7~H27)

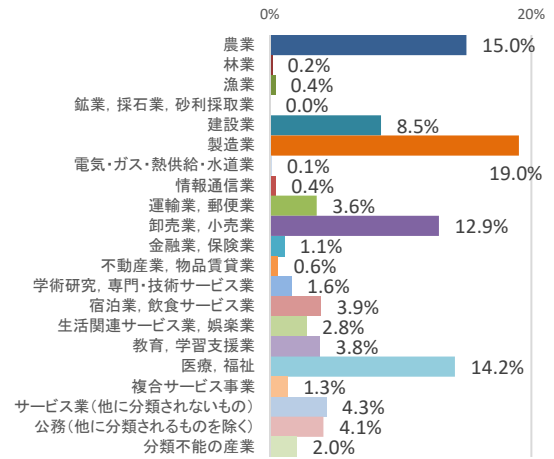


図 産業大分類別就業人口割合

出典：国勢調査(H27)

就業者の割合を性別・年齢別にみると、男性の比較的若い層で「製造業」の割合が高く、また、女性では全体的に「医療、福祉」の割合が高くなっています。男性の製造業については、平成11(1999)年以降、大分北部中核工業団地を中心に精密機器・自動車関連企業が進出したことが要因と考えられ、本市の雇用を支えています。女性の「医療、福祉」については、高齢化が進む中で福祉施設が増加したことが影響していると考えられます。

また、女性は男性に比べ比較的若い層で「農業」の割合が高くなっており、農業の人手不足に伴い、女性の外国人技能実習生が増加していることが影響していると考えられます。

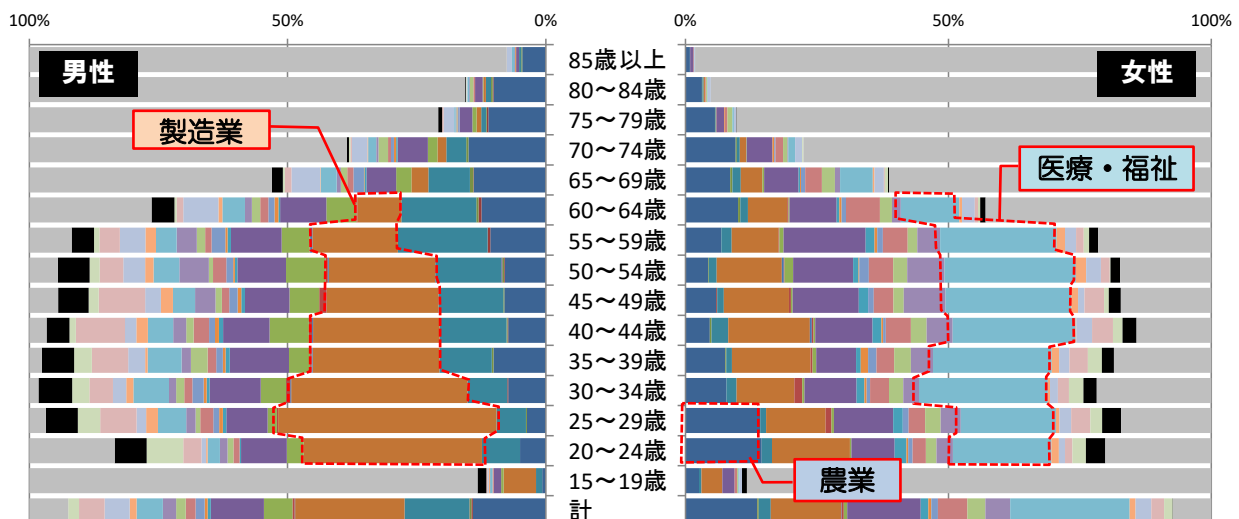


図 性別・年齢別にみた産業(大分類)別就業者の割合

出典：国勢調査(H27)

(3) 卸売業・小売業の状況（商業）

本市の卸売業は、平成 26（2014）年から平成 28（2016）年にかけて、従業者数は横ばいであるものの、事業所数と販売額は増加しています。

また、小売業は、事業所数、従業者数はやや増加していますが、販売額に大きな変化はみられません。

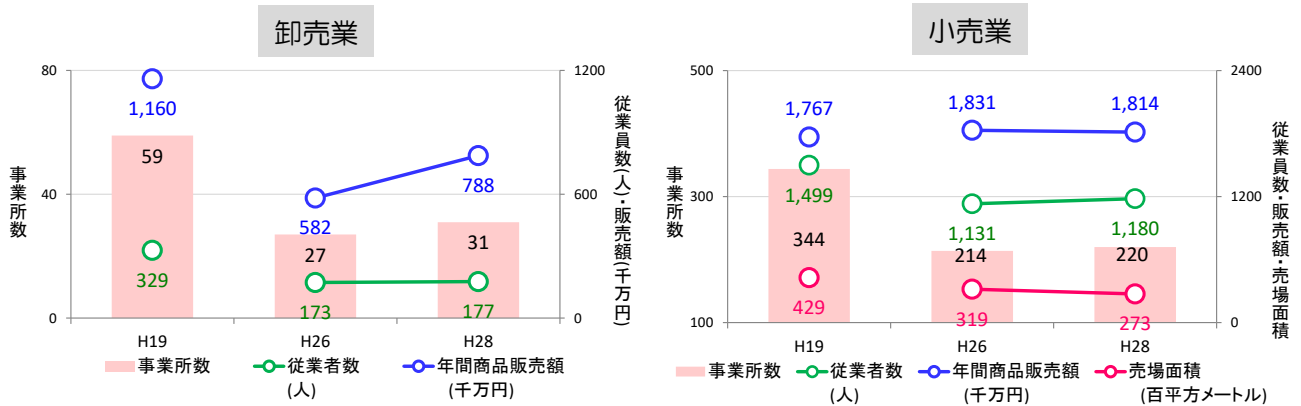


図 卸売業及び小売業の事業所数・従業者数・年間商品販売額の推移

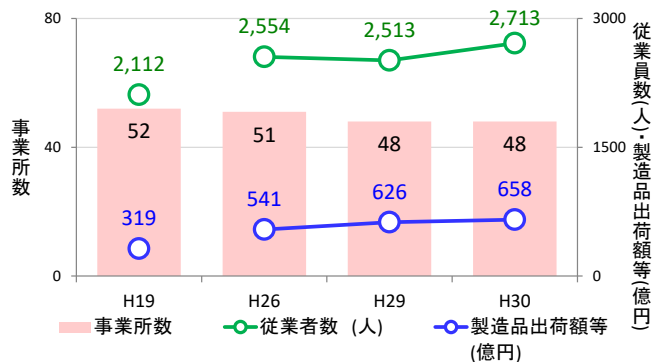
出典：商業統計、経済センサス-活動調査

※平成 26 年調査以前と調査設計が大幅に変更されたためそれ以降の数値とは接続しない。

(4) 製造業の状況（工業）

本市の製造業は、事業所数が平成 26（2014）年から平成 30（2018）年にかけて減少傾向にあるものの、従業者数は増加がみられ、製造品出荷額も増加傾向にあります。

図 製造業の事業所数・従業者数・製造品出荷額の推移



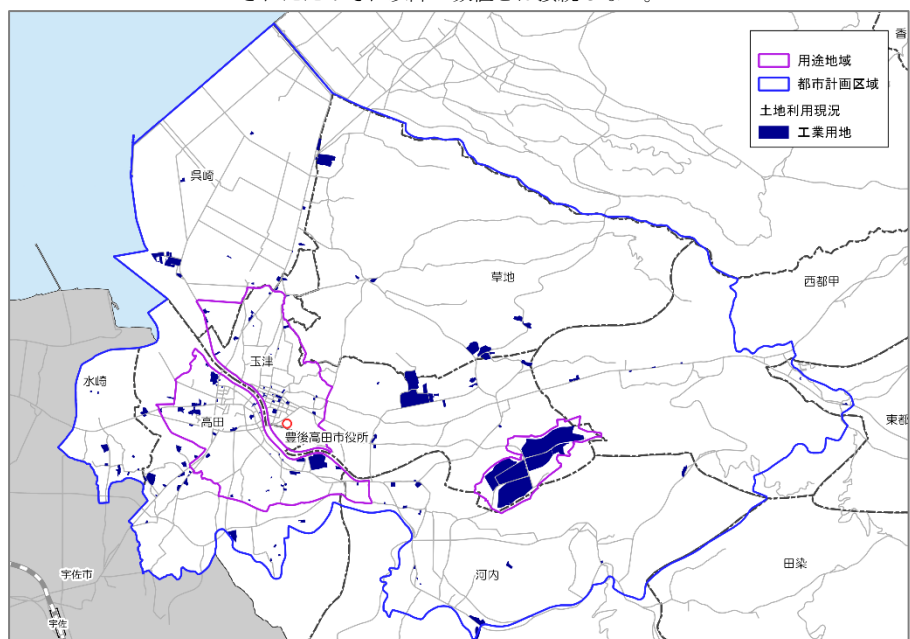
※従業者 4 人以上の事業所による。
 ※平成 26 年調査以前と調査設計が大幅に変更されたためそれ以降の数値とは接続しない。

出典：工業統計

就業者の約 15%が就業する製造業の立地状況をみると、最大規模面積の大分北部中核工業団地の他、用途地域内の桂川西側や河口付近などに点在している。

図 工業用地の状況

出典：平成 26 年度 豊後高田市都市計画基礎調査



2-6 財政

本市の歳入は、根幹をなす地方交付税が合併算定特例の終了により減少する中、ふるさと応援寄附金の取り組み強化や起債の繰上償還のための基金繰入などにより、自主財源が増加しました。

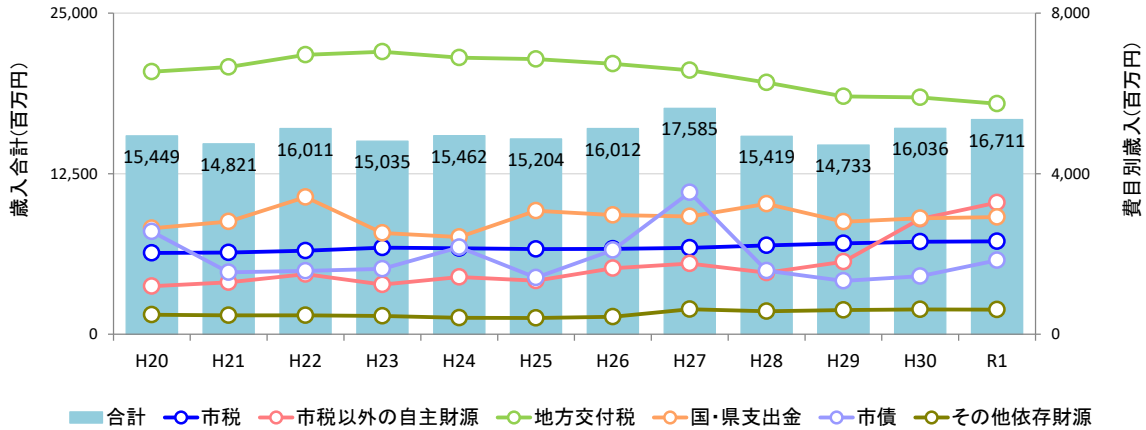


図 財源別の歳入推移

出典：豊後高田市決算カード

一方、歳出では民生費の割合が高く、また増加傾向にあります。医療・介護に関する公的支出については、後期高齢者医療給付費が10年前に比べ1.22倍に増加している状況です。

また、今後40年間で公共施設等の維持・更新に年平均約32.5億円の費用が必要になる見込みとなっています（過去5か年間の投資的経費の年平均額約26.1億円の約1.25倍）。

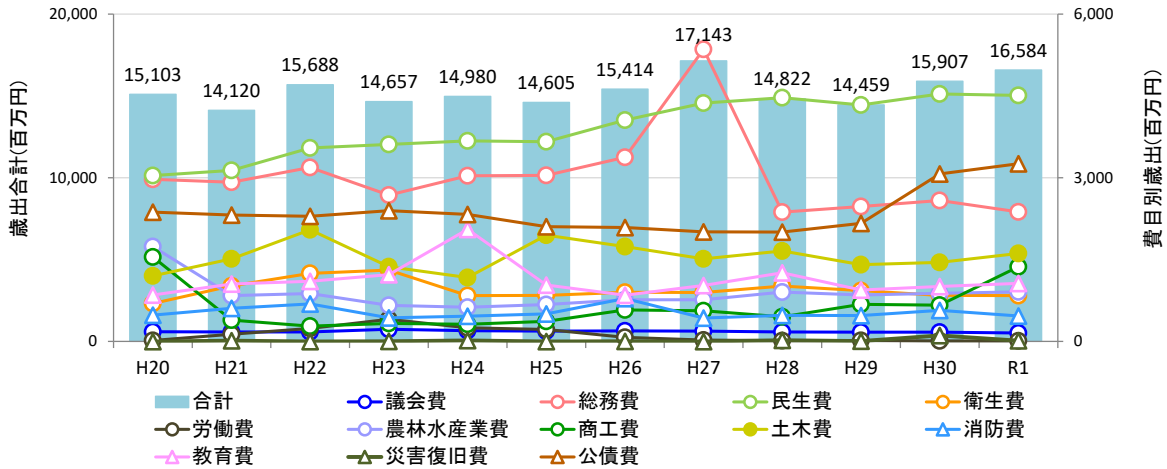


図 目的別の歳出推移

出典：豊後高田市決算カード

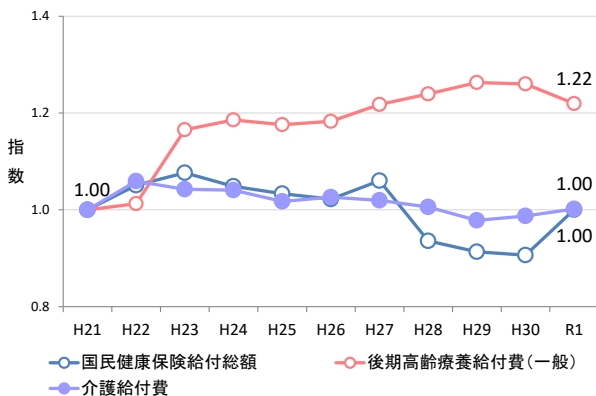


図 国保・後期高齢・介護給付費の推移

出典：国保、後期高齢、介護給付費の状況

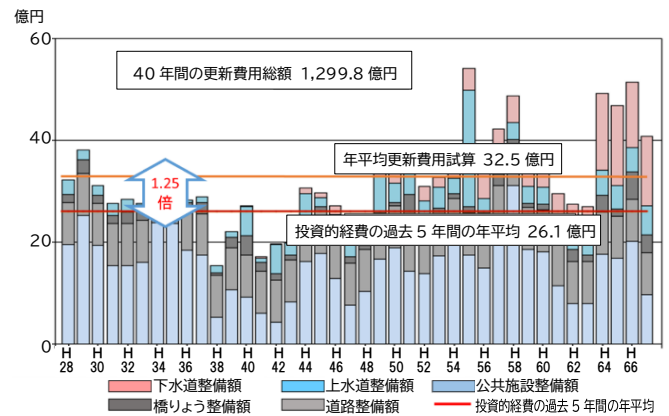


図 公共施設等の更新費用推計

出典：豊後高田市公共施設等総合管理計画（H29.3）

2-7 災害の危険性

(1) 浸水想定区域

大雨等による河川氾濫の浸水想定区域は、桂川水系や真玉川、竹田川の下流部に広がっています。

また、高田地区、河内地区、田染地区、真玉地区、香々地地区では、ため池の破堤等による浸水も想定されています。

特に、用途地域内では、桂川東側の玉津地区で 3.0m を超える浸水が想定されるほか、玉津地区などの高台を除けば桂川河口一帯で 0.5m 以上の浸水が想定されています。

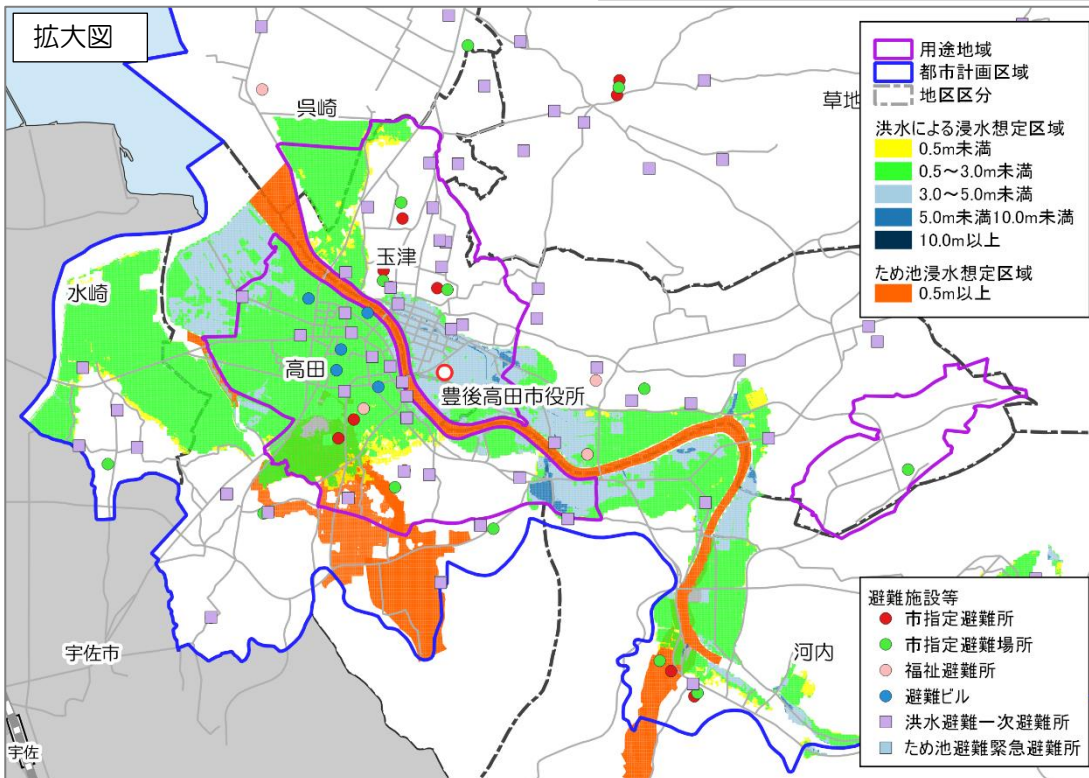
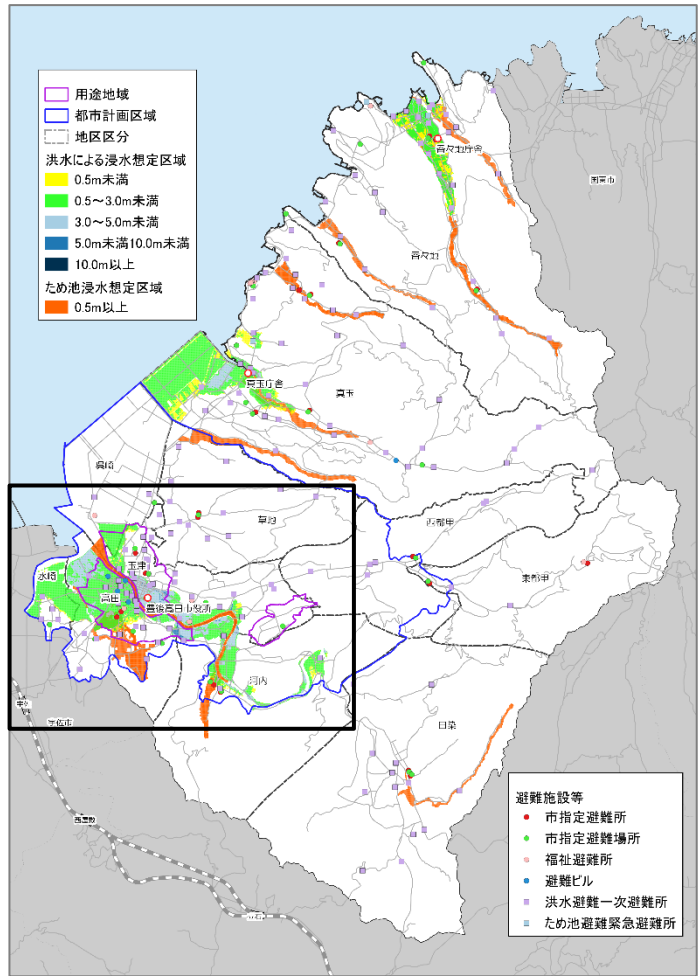


図 河川洪水・ため池浸水想定区域

出典：豊後高田市

(2) 津波浸水想定区域

国道213号の海側の広い範囲は、津波による浸水想定区域となっています。

桂川西側の高田地区は、沿岸部では津波浸水深が2m以上となりますが、概ね2.0m未満となっています。また、国道213号よりも東側への到達はみられません。

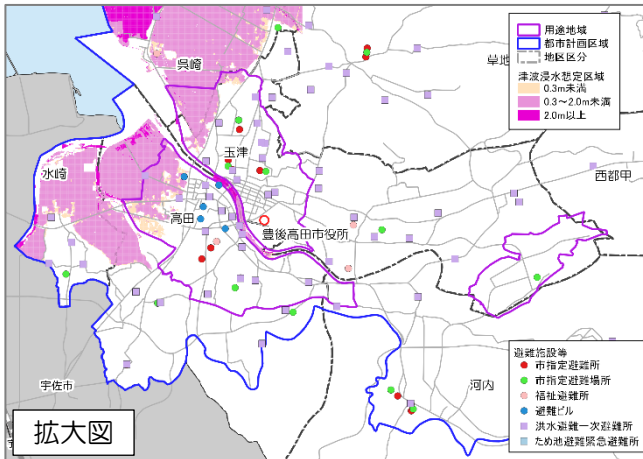
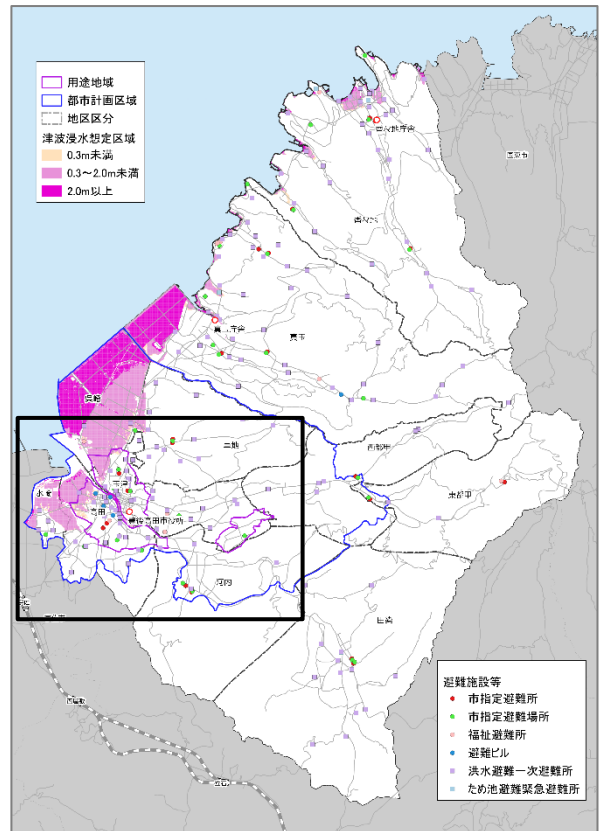


図 津波浸水想定区域

出典：豊後高田市



(3) 土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域⁹は、河内地区、田染地区、西都甲地区、東都甲地区、真玉地区、香々地地区の谷間に多く分布しており、特に市東部及び南部の山間部における谷間は、土砂災害特別警戒区域¹⁰の範囲も広がっています。

用途地域内には、土砂災害警戒区域がありますが、既に斜面の補強等が施されています。

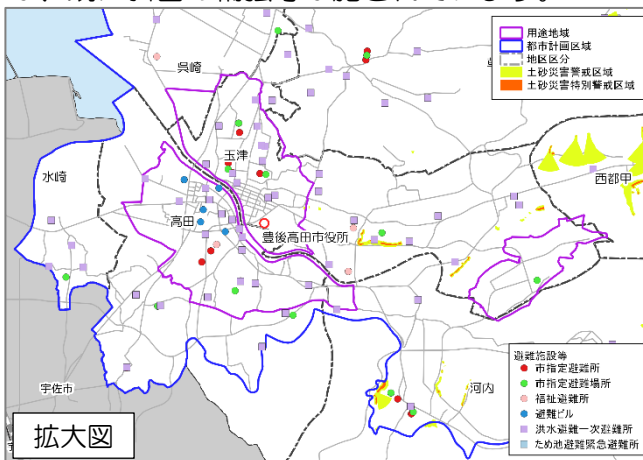
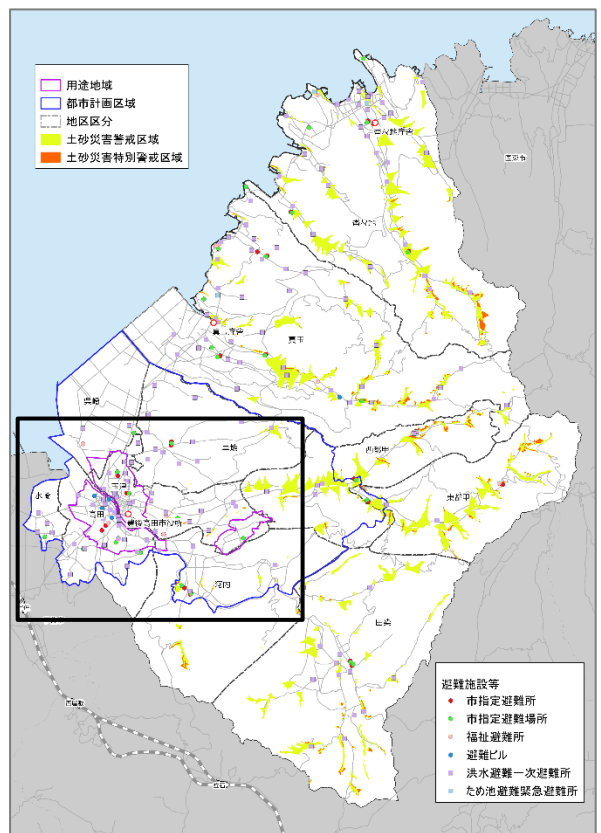


図 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

出典：豊後高田市



⁹ 土砂災害警戒区域：土砂災害防止法に基づき指定された土砂災害のおそれがある区域。

¹⁰ 土砂災害特別警戒区域：土砂災害警戒区域のなかでも、土砂災害が発生した場合に建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある区域で、一定の開発行為や居室を有する建築物の構造が規制されている土地の区域。

3. 市民の意向把握

計画の検討に向けて、市民を対象としたアンケート調査を実施しました。

3-1 市民アンケート調査結果の概要

■市民アンケート調査の実施概要

調査方法：郵送配布・回収
 サンプル数：892票（回収率 44.6%）

調査対象：20歳以上 85歳未満の市民から無作為抽出（2,000人）
 調査時期：令和元年 10月

(1) 日常の外出特性

① 買い物での外出特性

「日々の買い物」で利用する店舗の立地をみると豊後高田市内が約9割を占めています。

具体的な買い物先（店舗）としては、全体では「スーパーセンターライアル玉津店」「マックスバリュ豊後高田店」「トキハイダストリー豊後高田店」が多く、高田地域については全体と同様の傾向となっていますが、真玉地域では「スーパーバリューまたま」、香々地地域では「スーパーかかち」と、各地域内に立地するスーパーマーケットが最上位となっています。

「日々の買い物」以外の買い物で利用する店舗の立地では、豊後高田市外が約5割を占め、豊後高田市内より1割近く上回っています。

具体的な買い物先（施設）としては、全体としては「トキハイダストリー豊後高田店」が最上位で突出しており、次いで「イオンモール三光（中津市）」となっていますが、以降は市内外の施設が混在する状況で、外出先が分散する傾向となっています。

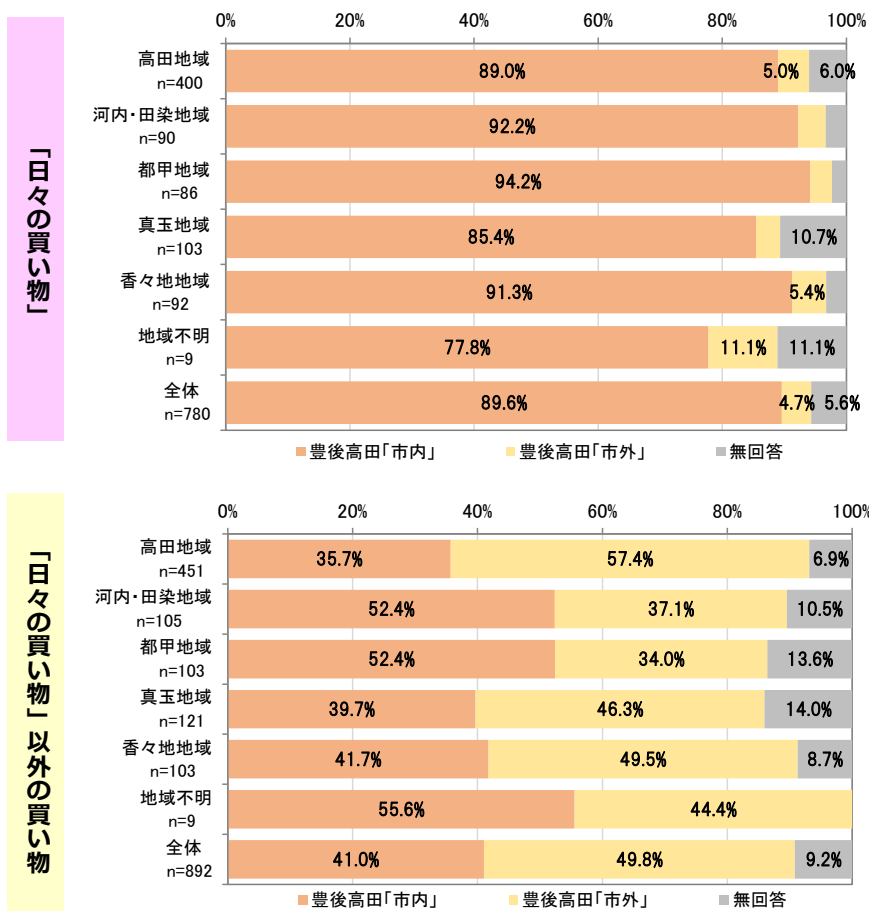


図 買い物で利用する店舗の立地地域

※%値は代表的なもののみを表示

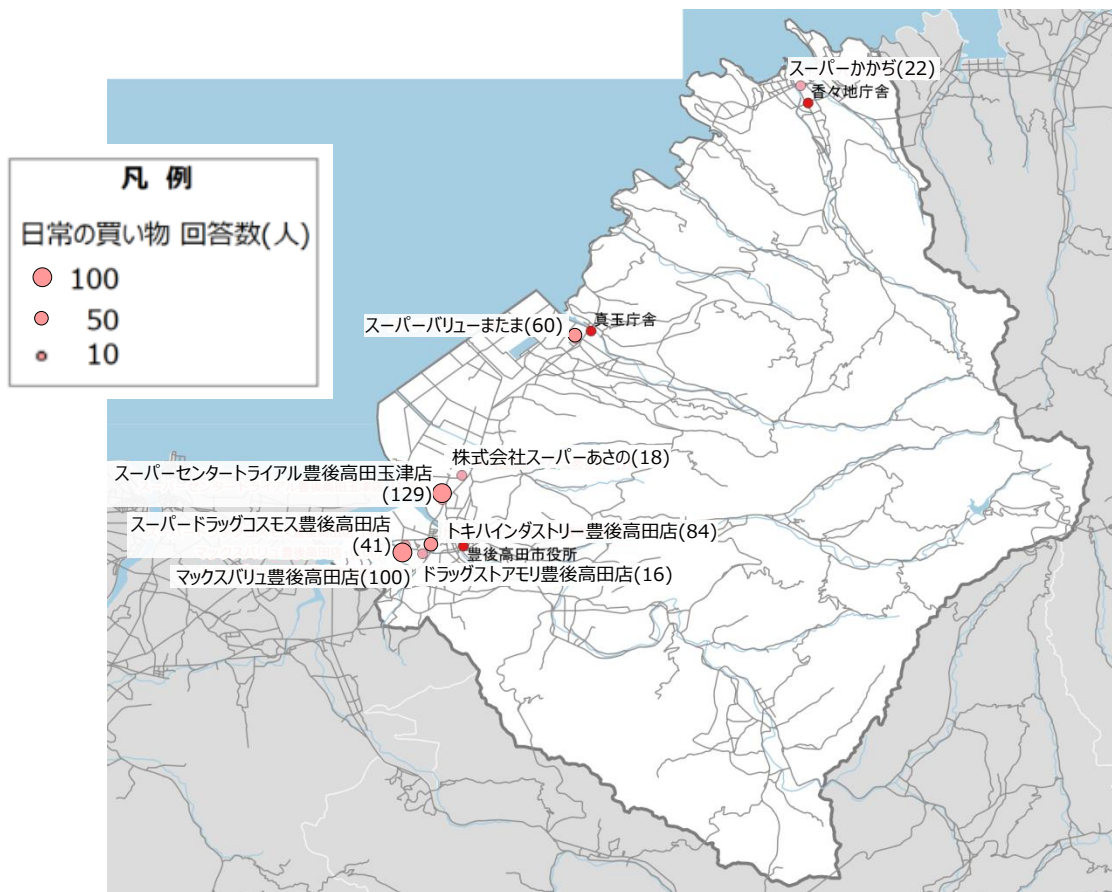


図 「日々の買い物」で利用する店舗

※店名の後の () 内数字は回答数
 ※回答数 15 以上の施設のみ表示

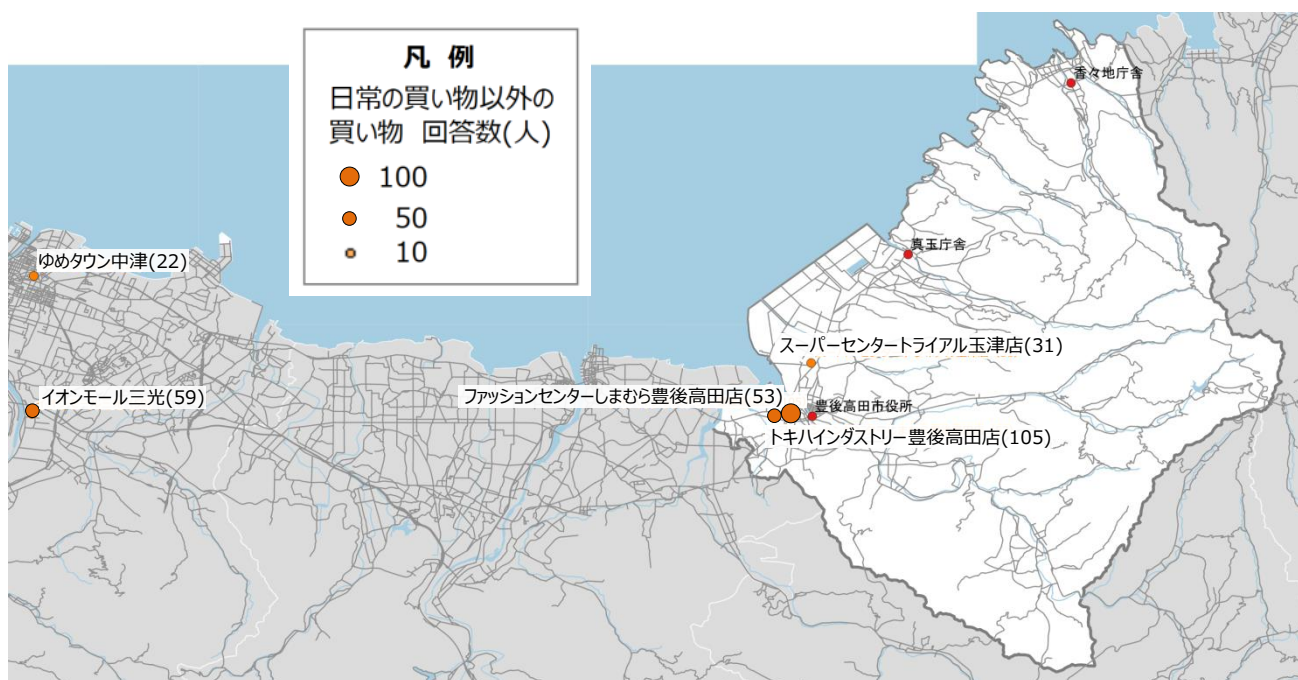


図 「日々の買い物」以外の買い物で利用する店舗

※店名の後の () 内数字は回答数
 ※回答数 15 以上の施設のみ表示

②通院での外出特性

「かかりつけ」の通院先の立地をみると、全体では70%が高田地域となっています。地域別にみると、高田地域では約75%が高田地域内へ通院、真玉地域では約61%が高田地域へ、香々地地域では約45%が高田地域へ通院している状況がうかがえます。

具体の通院先（施設）としては、全体では「高田中央病院」が突出しており、高田地域でも同様の傾向となっています。真玉地域では「原田医院」が最上位となっています。香々地地域では「高田中央病院」が最上位となっていますが、次いで「サンクリニック」「原田医院」となっており、自地域内の通院も一定程度みられます。

「かかりつけ」以外の通院先の立地では、高田地域と回答した人の割合が、高田地域では約43%、真玉地域では約18%、香々地地域では約42%となっており、高田地域への通院が多くみられます。また、各地域とも宇佐市が3割程度を占めています。

具体の通院先（施設）としては、「高田中央病院」が突出しており、「みずのえ呼吸器内科クリニック」「宇佐高田医師会病院」「別府医療センター」と続いています。

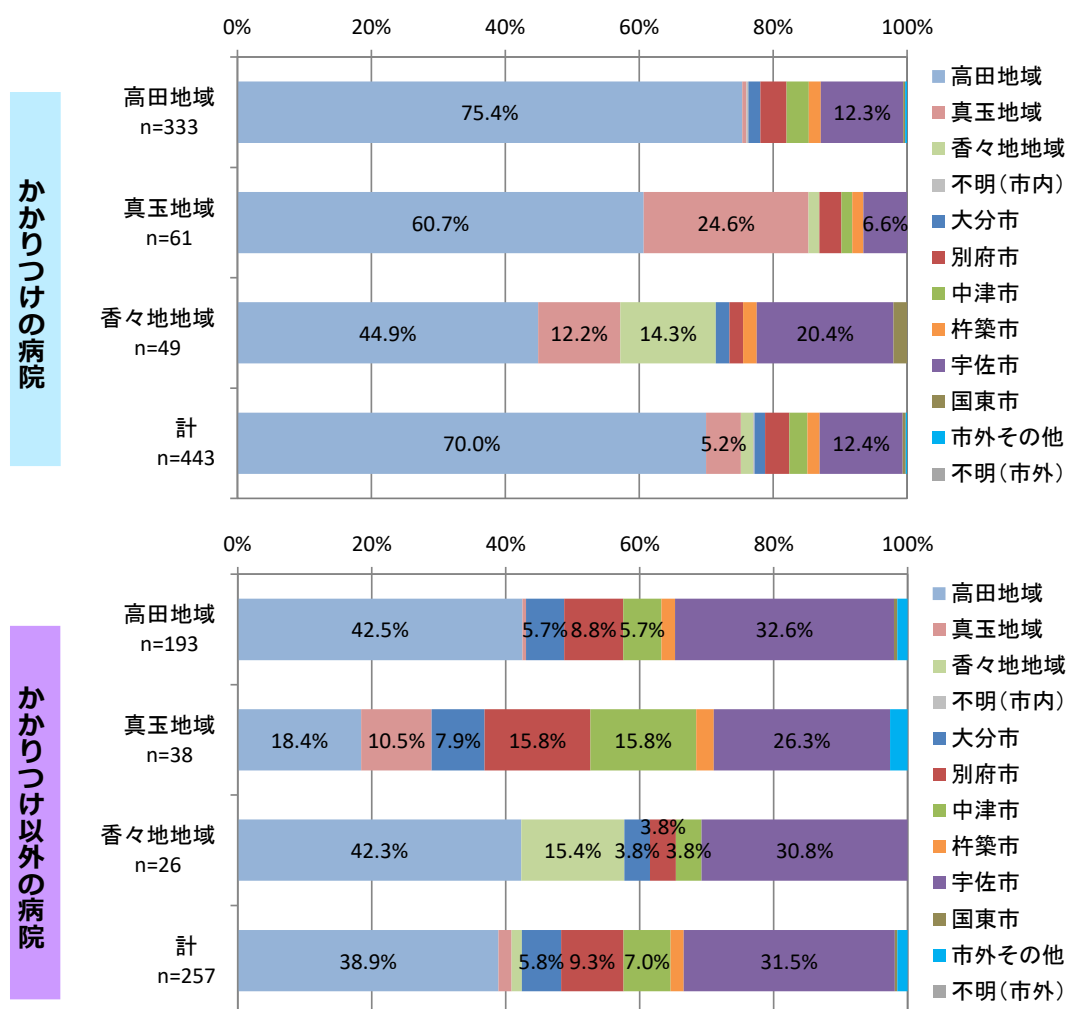


図 通院する医療施設の立地地域

※%値は代表的なもののみを表示

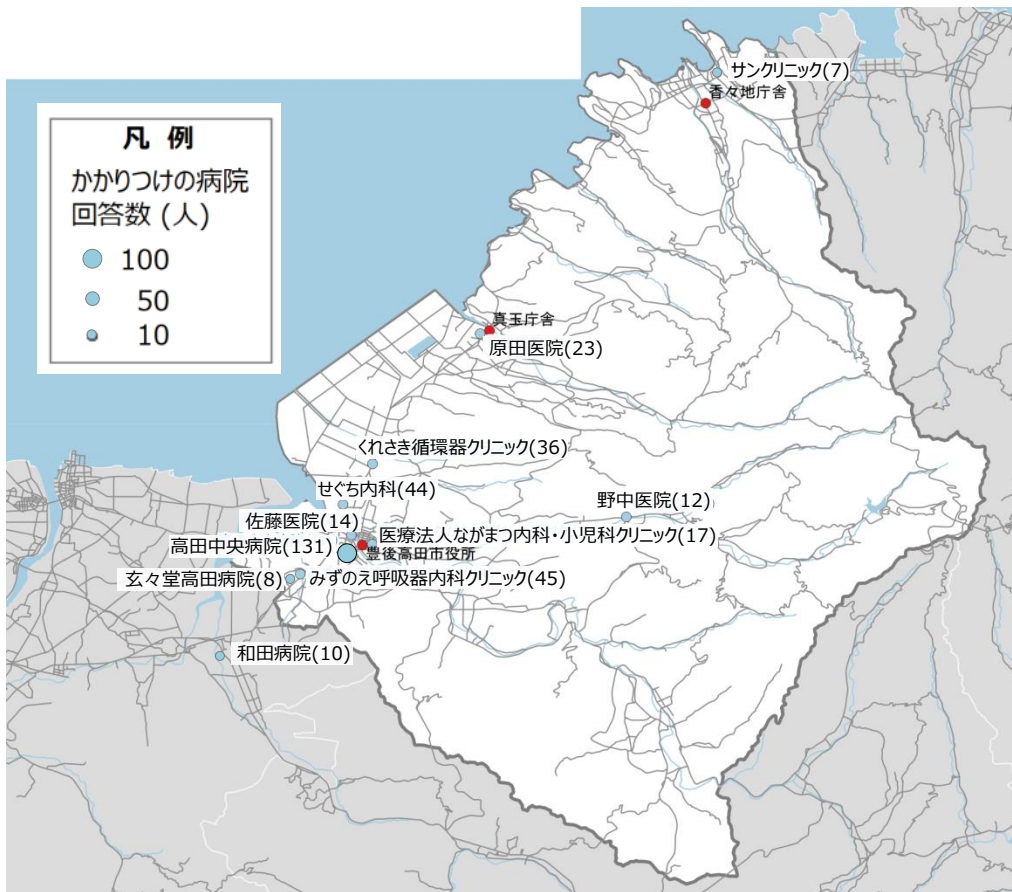


図 「かかりつけ」の医療施設

※病院名の後の () 内数字は回答数
※回答数 7 以上の施設のみ表示

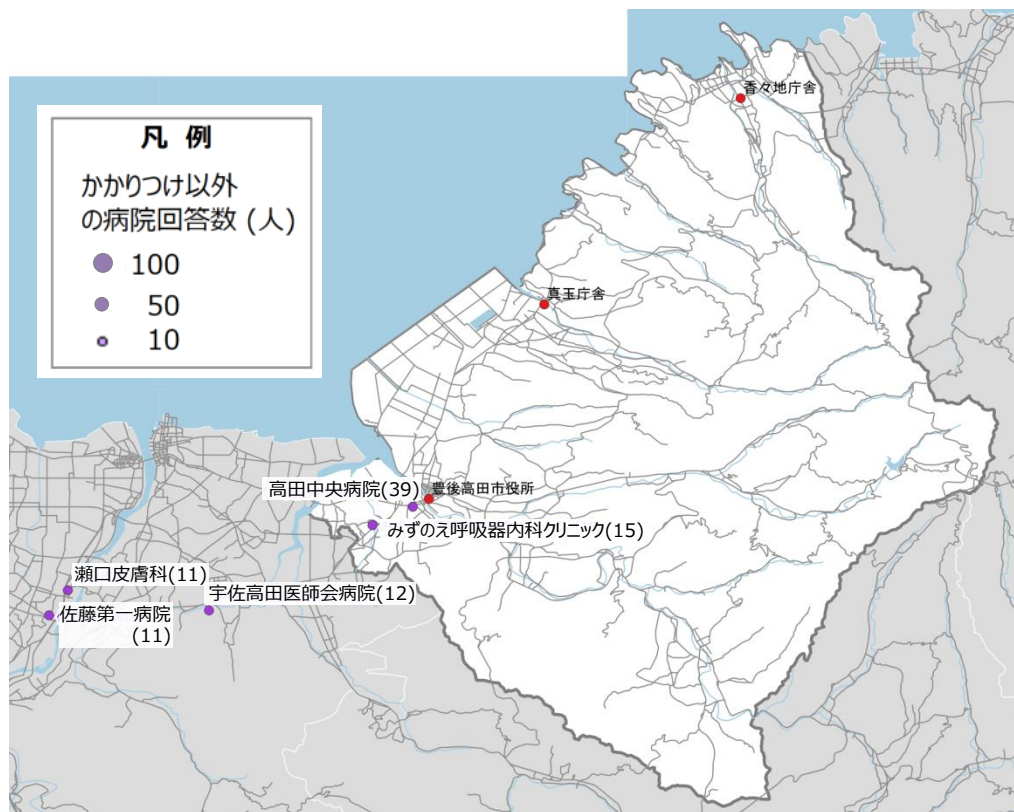


図 「かかりつけ」以外の医療施設

※病院名の後の () 内数字は回答数
※回答数 10 以上の施設のみ表示

(2) 居住地に関する意識

① 居住地を考える際に重視すること

「災害の危険性が低い」ことについて、「非常に重要である」と回答した人が約65%と最も多く、「重要である」「どちらかといえば重要である」と合わせると9割以上を占めています。

また、『「日々の買い物」ができる店が近い」「病院や診療所などが近い」「公共交通の便利が良い」という“施設立地”に関する項目も多く回答されています。

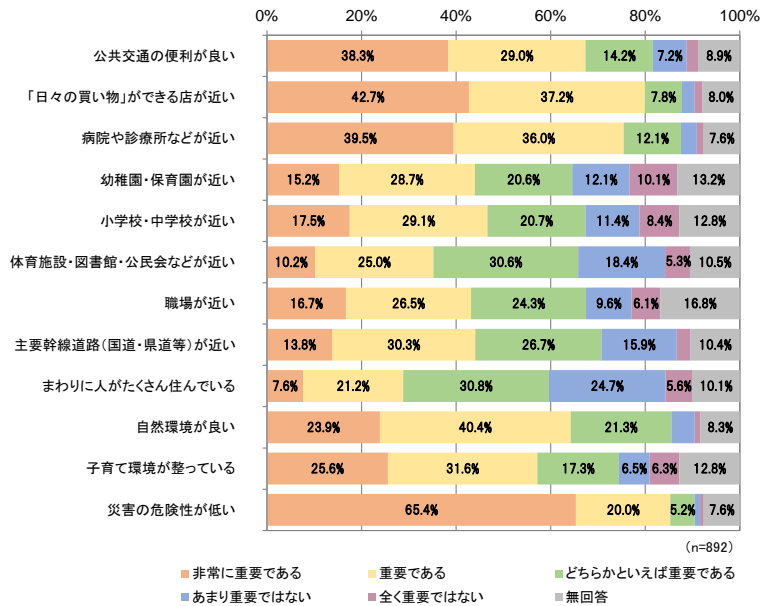


図 居住地を考える際に重視すること
※%値は代表的なもののみを表示

② 住んでいる場所と住みたい場所

現在住んでいる場所について、「田園地域または山間部など」が約45%、「まちの中心部の周辺」が約38%といった回答がされています。

一方で、仮に今から住む場所を自由に選べるとした時に住みたい場所について尋ねたところ、「まちの中心部の周辺」が約53%、さらに、「まちの中心部」が約20%と、まちの中心部及びその周辺が全体の約72%を占めるという結果になっています。

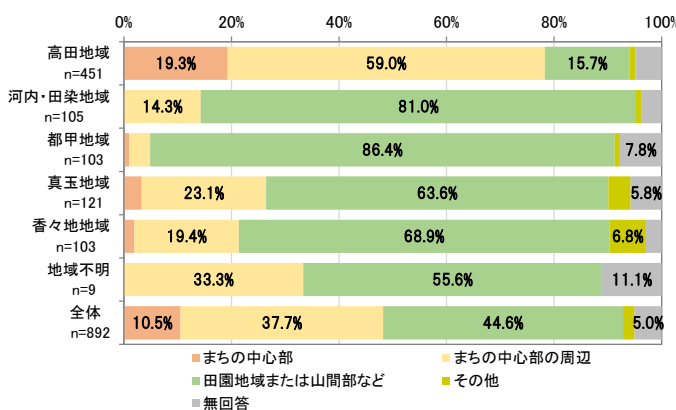


図 現在住んでいる場所
※%値は代表的なもののみを表示

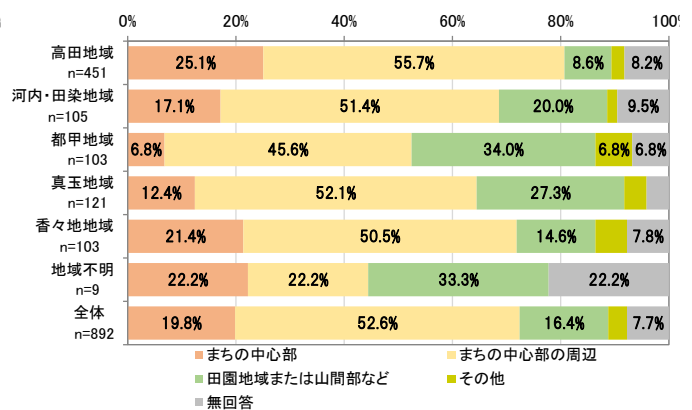


図 自由に選べるとすれば住みたい場所
※%値は代表的なもののみを表示

(3) 今後のまちづくりに対する意識

① 公共交通の充実や都市機能に必要な施設の維持

公共交通（バス、市民乗合タクシー）の充実を図ることや、都市機能に必要なさまざまな施設（商業、医療、福祉、行政等の施設）を維持していくことについて、約81%が「将来的に必要な」と回答しており、「どちらかと言えば必要である」と合わせると約95%を占めています。

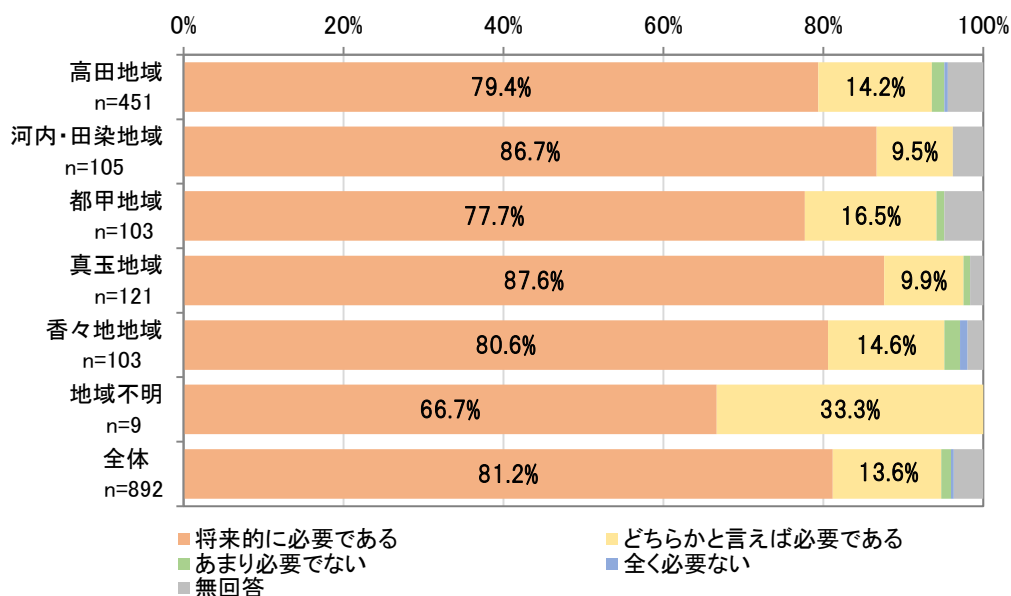


図 公共交通の充実や都市機能施設の維持に対する意識

※%値は代表的なもののみを表示

② 「生活に便利な区域」の設定

人口が減少していく中で、将来的に「生活に便利な区域（スーパー、病院、福祉施設、行政等の施設が集まった区域）」を設定して、人口の維持を図っていくことについて、約63%が「将来的に必要な」と回答しており、「どちらかと言えば必要である」と合わせると約86%を占めています。

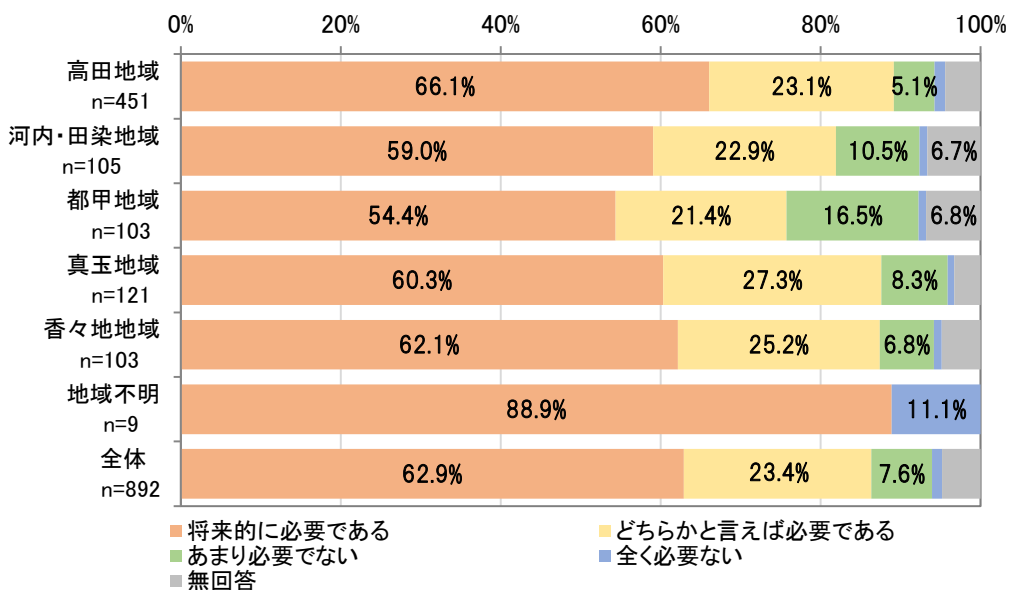


図 「生活に便利な区域」の設定に対する意識

※%値は代表的なもののみを表示

③人口減少や少子高齢化が進むことによる問題

人口減少や少子高齢化が進むことにより予想される問題のうち重要なものについて、「地域コミュニティ（住民同士のつながり）が無くなる」が約 19%と最も多く指摘されています。次いで、「身近なスーパーやコンビニ、医療施設などが撤退して無くなる」となっています。

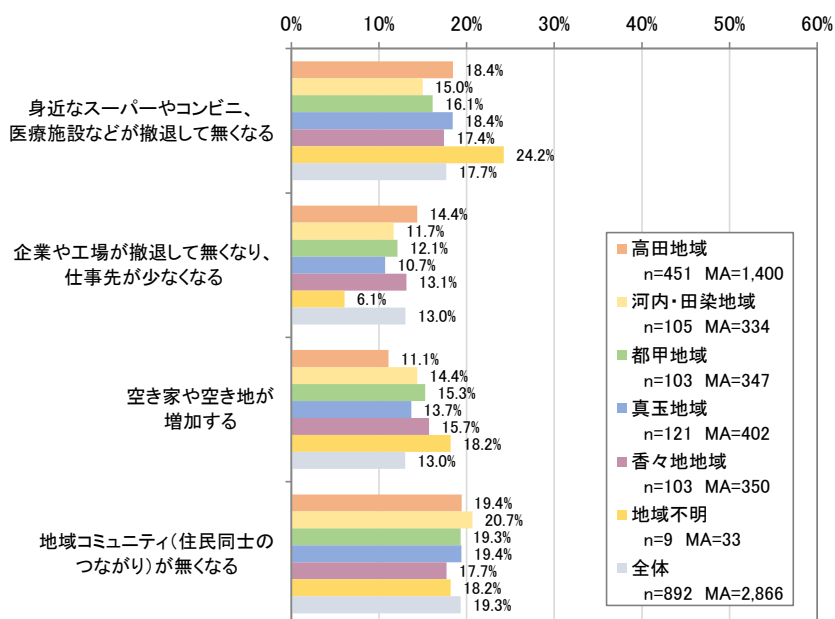


図 人口減少や少子高齢化が進むことにより生じることが予想される問題

3-2 市民アンケート調査（その2）結果の概要

■市民アンケート調査（その2）の実施概要

調査方法：郵送配布・回収 調査対象：15歳以上 85歳未満の市民から無作為抽出（1,000人）
 サンプル数：445票（回収率 44.5%） 調査時期：令和元年 10月

（1）住みやすさについて

①住みやすさへの評価

「住みやすいと思う」が約 65%、「住みやすいと思わない」が約 15%となっており、住みやすいと感じている市民が6割強を占めています。

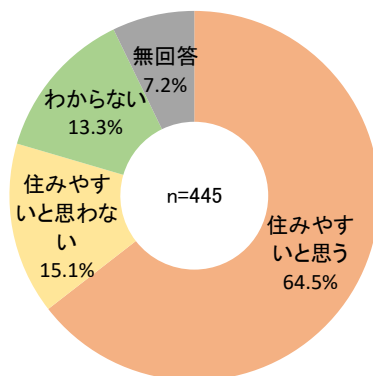


図 住みやすさへの評価

②住みやすい理由

住みやすさの理由について、約 74%が「豊かな自然環境に恵まれているから」と回答しており、他の項目と比較して突出した理由となっています。

次いで、「人柄が良く、地域のつながり・ふれあいがあるから」が約 38%、「子育て環境が充実しているから」、「犯罪や交通事故が少なく安心して暮らせるから」が約 28%となっています。

一方で、都市機能については、「買い物など生活に必要な施設がまとまってあり便利だから」が約 19%、「医療・福祉サービスを安心して受けられるから」が約 13%、「バス・乗合タクシーが整備され、移動しやすいから」が約 2%にとどまるなど、いずれも低い回答となっています。

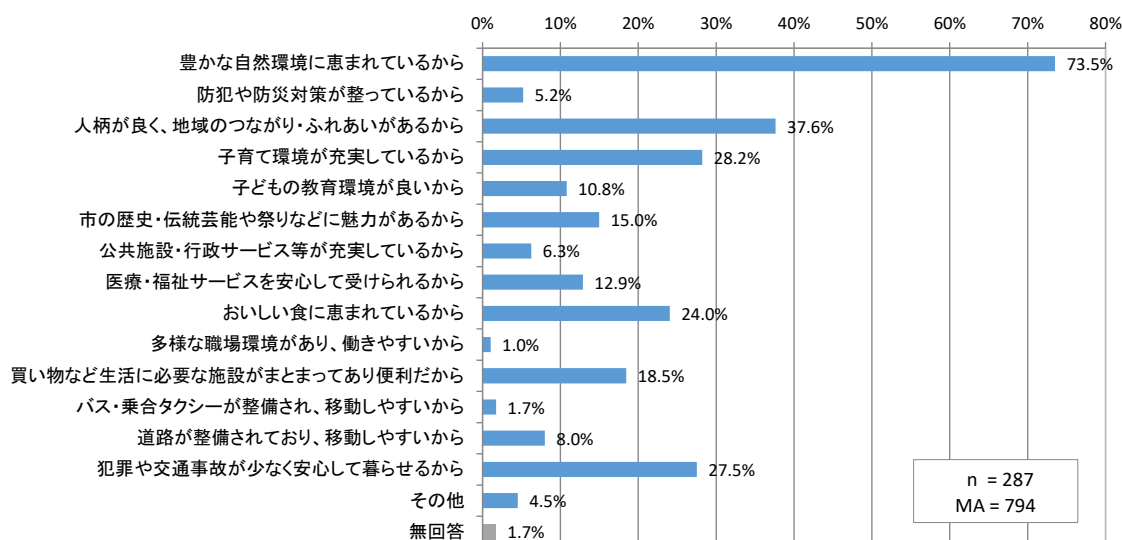


図 住みやすいと思う理由

③住み続けるために必要な環境・支援

「働く場所が多く、安定した収入の確保」が約 41%と最も多く、次いで「医療・福祉が充実している」が約 39%、「災害に強く、安心できるまち」が約 29%となっています。

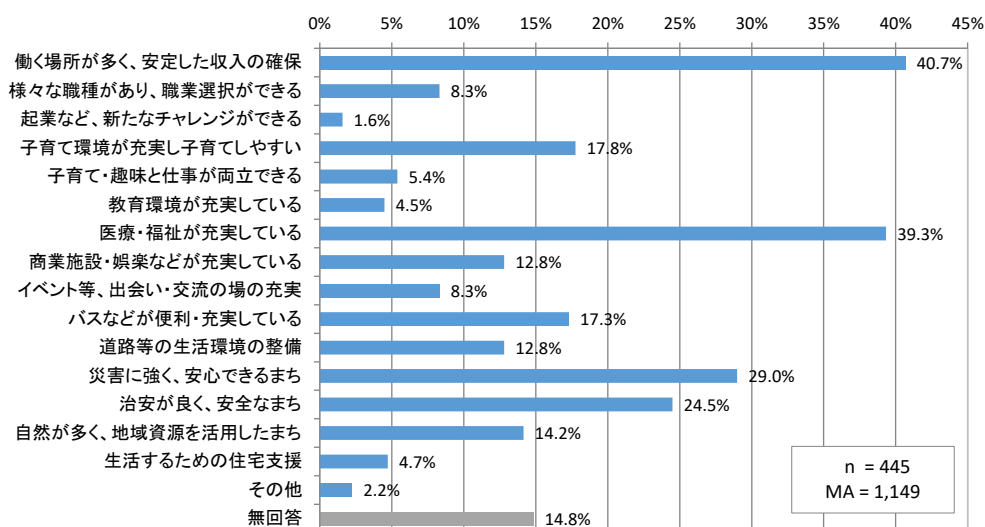


図 住み続けるために必要な環境・支援

4. 解決すべき課題

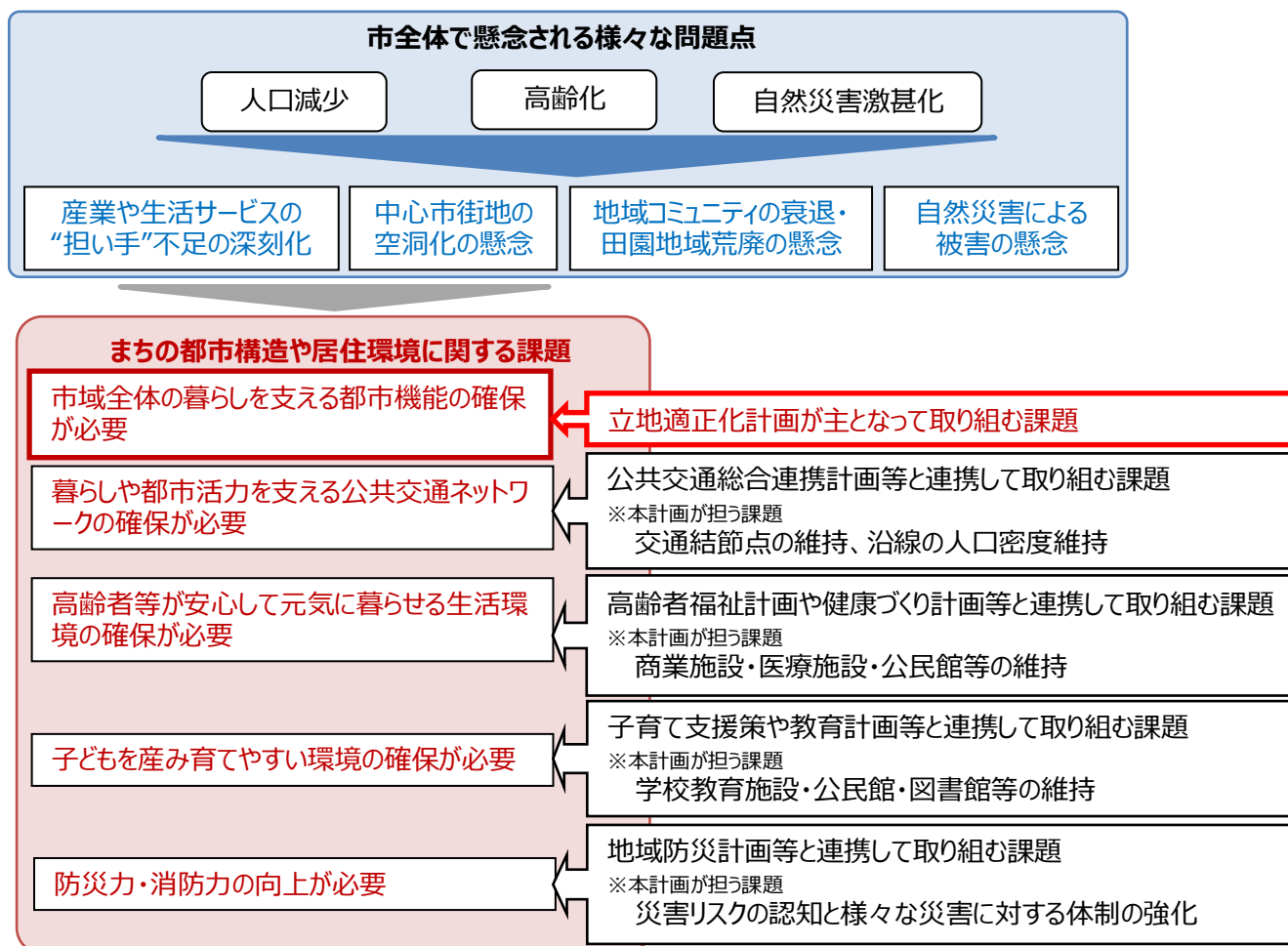
本市では年々人口が減少しており、今後も減少傾向が続くことが予測されています。また、14歳以下の年少人口は減少、65歳以上の高齢者が増加する、いわゆる少子高齢化が進んできており、今後は85歳以上等の高齢者の中でも年齢層の高い高齢者の増加が見込まれています。

こうした人口減少、少子高齢化の進展は、本市の産業や生活サービスの担い手不足の深刻化や、都市活力のけん引役でもある中心市街地の空洞化が懸念されるほか、市内各地域ではコミュニティの衰退、さらには田園地域の荒廃なども懸念されます。

また、近年、九州で頻発している豪雨災害や発生確率が高まっているとされる南海トラフ地震などへの備えの強化も求められます。

立地適正化計画では、都市機能誘導区域及び誘導施設の設定や、居住誘導区域（人口密度を維持する区域）の設定を行うことができ、これらによって居住地と外出目的地や生活を支えるサービスを近接することになり、都市機能の維持⇒居住環境の維持⇒働く場の維持⇒地域コミュニティの充実といった好循環が生まれ、さらに都市インフラや福祉サービスの効率化といった副次的効果も期待されます。その他、自家用車に過度に頼らないで歩いて暮らせる環境が整うことで、健康増進にも寄与して逼迫する医療・福祉面の財政負担・人材不足に対しても改善が図られることも期待されます。

前述した本市が抱える様々な問題点に対して、立地適正化計画を持って解決していくまちの都市構造や居住環境に関する課題を整理します。



4-1 市全体で懸念される様々な問題点

「2. 豊後高田市の都市の現状」及び「3. 市民の意向把握」を踏まえ、本市が抱える問題点を以下に整理します。

産業や生活サービスの“担い手”不足の深刻化

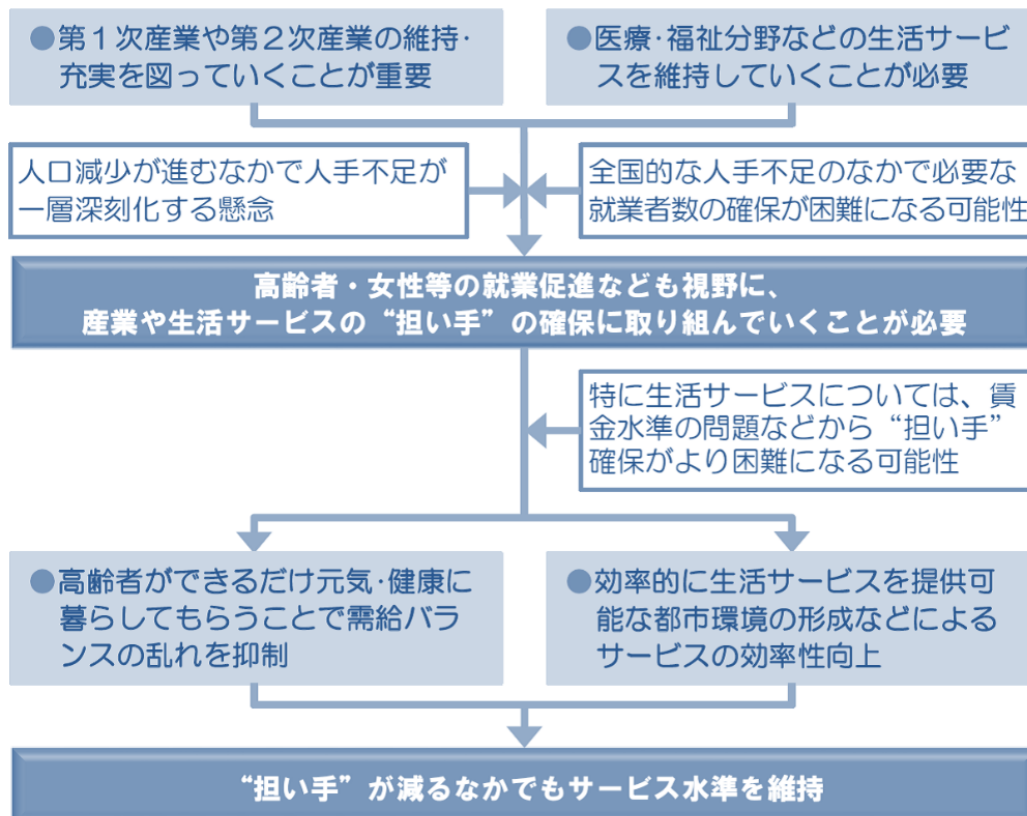
本市では、大分北部中核工業団地をはじめとする市内への企業立地が都市の活力を支える大きな要素となっています。また、農業を中心とした第1次産業も本市の強みであり、今後もこうした産業の維持を図っていくことが重要になります。

一方で、市民の生活を支える様々なサービスは、人口減少に伴い必要な“量”が減少していくものと考えられますが、高齢化率が40%前後まで上昇することや、85歳以上のより高齢な市民が増加することを踏まえると、医療・福祉分野などでは必要なサービス“量”は将来的にも大きく変わらない可能性があり、今後もこうした生活サービスを維持していくことが必要です。

これまでは、人口が減少するなかでも完全失業者の減少（就業者への転換）や移住の促進、海外からの技能実習生の受け入れなどにより、ある程度の就業者数が維持されてきましたが、今後は人手不足が一層深刻化する懸念があります。

このため、引き続き、さらなる移住促進、人口の市外流出の抑制、外国人労働者の受入促進などに取り組んでいくことが重要になります。加えて、現状では就業率が比較的低い高齢者や女性等の就業促進なども視野に、産業や生活サービスの“担い手”の確保が必要となります。

なお、特に福祉等の生活サービスについては、賃金水準の問題などあって“担い手”の確保がより困難になってくる可能性があります。このため、高齢者にもできるだけ元気・健康に暮らしてもらうことで需給バランスの乱れを抑制するとともに、効率的に生活サービスを提供可能な都市環境の形成などによるサービスの効率性向上等を図ることで、“担い手”が減るなかでもサービス水準を維持していくことを考える必要があります。



中心市街地の空洞化の懸念

本市の用途地域内の人口密度は、本市が重点的に取り組んでいる人口増施策（子育て支援や教育の充実、移住定住の促進）に加え、「中心市街地活性化基本計画」等で取り組んできたまちなかの魅力の向上や外国人技能実習生の受入等もあり、平成 22 年度から平成 27 年度にかけて増加しています。また、近年の新築建物は用途地域内に概ね収まっており、市街地の面的拡大も落ち着いている状況です。

しかしながら、将来推計人口では全体的な減少に引きずられ、用途地域内の人口も減少し、人口密度は平成 27（2015）年度から令和 22（2040）年にかけて 7%減少する見込みとなっており、都市の活力の維持、便利なくらしの維持に向けては予断を許さない状況にあります。引き続き、中心市街地の都市機能と居住の集積を維持し、空洞化を回避していくことが必要です。

地域コミュニティ衰退・田園地域荒廃の懸念

本市では、移住者増加などで社会増が続いているものの、今後も人口減少は続くものと考えられます。人口減少の進行に伴い、人口密度は希薄化し、人口集積箇所が消失していくことも懸念されます。

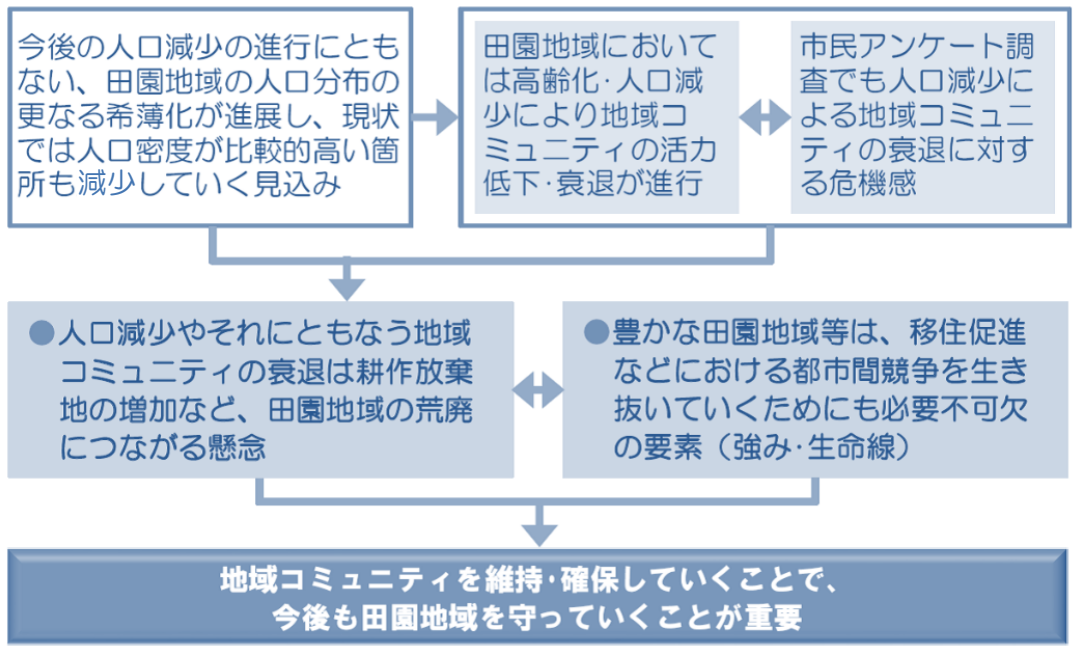
田園地域においては現状でも高齢化の進展が著しく、人口減少とも相まって地域コミュニティの活力低下・衰退が進みつつあるものと推察されます。

市民アンケートでは、人口減少に伴い懸念される問題点として「地域コミュニティ」についての回答が高くなっており、居住者にとっても切実な問題として認識されています。

田園地域の人口減少やそれに伴う地域コミュニティの衰退は、耕作放棄地の増加や里地・里山保全の問題につながる可能性が高く、田園地域の荒廃につながっていくことが懸念されます。

両子火山群の特徴的な山容を背景とした田園・里山空間や変化に富んだ海岸線は本市の大きな魅力の一つであり、移住促進などにおける都市間競争を生き抜いていくためにも必要不可欠の要素（強み・生命線）となっていると考えられます。

このため、移住希望者を引き付ける魅力の維持や、移住・定住者の受け皿の確保を考える上でも、地域コミュニティの維持によって今後も田園地域を守っていくことが重要になります。



自然災害による被害の懸念

本市に甚大な被害をもたらした自然災害は昭和 16 年 9 月まで遡る等、過去を見ても比較的災害が少ない地域です。しかし、近年九州では毎年のようにゲリラ豪雨による甚大な被害が発生しており、本市の洪水ハザードマップ（令和 2 年 6 月）想定最大規模の 1,000 年に一度の洪水想定においては、市街地を流れる桂川では西側の玉津地区において 3.0m を超える洪水浸水、既存の市街地は軒並み 0.5m 以上の浸水が想定されるなど例外ではありません。また、山間部では、谷の多くで土砂災害が懸念されており、人命や財産を守るための対策が求められます。他にも、発生確率が高まっているとされる南海トラフ地震による津波被害の懸念も抱えています。

市民アンケート調査では、「災害の危険性の低さ」が居住地を考える際に重視されており、「災害に強く、安心できるまち」が住み続けるために必要な環境・支援として求められています。

自然災害の発生を抑えることは困難ですが、被害を最小限に食い止めることを目標に、想定される災害に対して十分な備えを行っていくことが重要です。今後もハード面・ソフト面の対策を行っていくことで、市民の安全・安心に暮らし続けるための環境や産業等の活力・財産を守っていくことが重要です。

4-2 まちの都市構造や居住環境に関する課題

人口減少や高齢化の進展により、本市に生じている様々な問題点に対して、立地適正化計画を持って解決に臨む、まちの都市構造や居住環境に関する課題を以下に整理します。

市域全体の暮らしを支える都市機能の確保が必要

- 市民アンケートによると、日常の買物やかかりつけの病院は高田、真玉、香々地地域の施設が利用されており、今後も各地域で暮らしを支える施設の維持が必要です。
- また、非日常の買い物や通院などでは高田地区の商業施設や医療施設が利用されており、今後も市の活力維持のために市全体の都市機能を維持していく必要があります。
- 住み続けるための必要な環境・支援として「働く場所が多く、安定した収入の確保」へのニーズが高く、各産業における働きやすい環境が求められています。
- 市への移住者は増加傾向にあります。また、外国人技能実習生の受入も盛んになってきています。人口問題への対策として今後も重点的に進める必要があります、選ばれる居住環境、働く場の確保が求められます。

立地適正化計画が主となって取り組む課題

暮らしや都市活力を支える公共交通ネットワークの確保が必要

- 路線バス、市民乗合タクシーともに利用が減少傾向にあり、高齢者や高校生、外国人技能実習生などの自家用車を運転できない市民の移動手段を支える公共交通サービスが必要です。
- 昭和の町の観光地、商店街としての機能充実、通勤や通学、買回り品などの買い物、高次医療の受診等では、宇佐市や中津市、大分市や別府市など近隣の他都市との結びつきも強く、今後も本市に暮らし続けていくために他都市間の交通ネットワークを確保していく必要があります。
- また、JR宇佐駅とのアクセス、関東・中部・関西圏、国外と接続する大分空港へのアクセス、フェリーで山口県と接続する竹田津港へのアクセスは、本市の観光・経済を活性化するインフラとして今後も維持していく必要があります。

公共交通総合連携計画等と連携して取り組む課題

※本計画が担う課題

交通結節点の維持、沿線の人口密度維持

高齢者等が安心して元気に暮らせる生活環境の確保が必要

- 高齢人口は今後減少する一方、それを支える15~64歳人口も減少が見込まれています。高齢者が今後も安心して生活できるよう、効率的に支援ができる環境が必要です。
- 健康寿命の延伸に向けて、高齢者自身が元気に生きがいを持って暮らせていけるよう、健康づくりや社会活動に積極的に参加しやすい環境が必要です。
- 全校区で高齢化率が上昇している中、住み慣れた地域で今後も暮らしていくための、地域コミュニティの活性化や公共交通の確保などが重要です。
- 障がい者が活躍できる社会を目指し、円滑に移動できる環境を整備する必要があります。

高齢者福祉計画や健康づくり計画等と連携して取り組む課題

※本計画が担う課題

商業施設・医療施設・公民館等の維持

子どもを産み育てやすい環境の確保が必要

- 子育て支援を最重要施策の一つとして位置づけ、地域子育て支援拠点の運営などに取り組んできたものの、少子化を根本的に食い止めるまでには至っていない状況にあり、今後も地域ぐるみの子育て支援の充実や子育て・仕事が両立できる環境づくりを推進する必要があります。
- 次世代を担う子どもの知・徳・体の育成、安心安全な学校づくりを進めていくために、地域と連携した子育て・教育環境の充実が必要です。

子育て支援策や教育計画等と連携して取り組む課題

※本計画が担う課題

学校教育施設・公民館・図書館等の維持

防災力・消防力の向上が必要

- 本市は比較的的自然災害は少ないですが、山間部には土砂災害警戒区域、まちなかに津波や豪雨時の浸水想定区域が指定されており、大規模災害への対応が求められています。
- 空き家や老朽化建築物が増加しており、火災などの人為災害への対策も必要です。
- 居住地を考える際に「災害の危険性が低い」ことを重視する人が9割以上を占めており、市民のニーズも高い状況にあります。

地域防災計画等と連携して取り組む課題

※本計画が担う課題

災害リスクの認知と様々な災害に対する体制の強化

5. まちづくりの方針（ターゲット）

豊後高田市立地適正化計画では、「第2次豊後高田市総合計画（改訂版）」のまちの将来像「千年のロマンと自然が奏でる交流と文化のまち」の実現に向けた各施策とともに、都市構造や居住環境に関する課題に対応していくため、以下の方針に基づいたまちづくりを推進していきます。

〔市全体のまちづくりの方針〕

千年のロマンと自然が奏でる交流と文化のまち

【まちづくりの基本目標】

- 誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちをつくります
- 地域を支える人を育み、人にやさしいまちをつくります
- 将来（あす）につながる、活力あふれるまちをつくります
- 人に愛され、人を魅了する個性豊かなまちをつくります

【第2次豊後高田市総合計画（改訂版）より】

〔まちの都市構造や居住環境に関する方針（ターゲット）〕

都市機能に関する方針

中心市街地と各地域中心部に集積する都市機能の維持

- 高田地域の中心市街地周辺には多様な機能が集積している。真玉・香々地地域の中心部にも医療・商業・行政などの機能が立地している。これらの機能により、各地域内での一定の生活サービス、そして市域レベルでの利便性が確保された生活がある程度賄える状況となっている。
- 人口減少下においても、暮らしや産業、健康、教育を支える都市機能を維持することを目指す。

立地適正化計画が主となって取り組む

公共交通ネットワークに関する方針

地域内、地域間、都市間の移動を支える公共交通ネットワークの維持

- 日常の生活での地域内の移動や非日常での地域外への移動、また市外への移動など、暮らしや都市活動における大小さまざまな移動に対して、自動車を運転できない人でも自由に移動できるよう、公共交通ネットワークを維持していくことを目指す。

公共交通総合連携計画等と連携して取り組む

【本計画が担う部分】交通結節点の維持、沿線の人口密度維持

居住に関する方針

各世代がお互いに支え合いながら暮らす地域コミュニティの活性化

- 高齢者が安心して暮らせる生活環境や若い世代が子どもを産み育てやすい環境など市民がそれぞれのライフスタイルに応じた暮らしを送れる居住環境を形成していくことを目指す。
- 若い世代が高齢者を見守り、高齢者が子どもたちを見守り、地域で子育て世帯や移住者、外国人技能実習生を支えるなど、世代間の交流や市外から移り住んできた人との交流が活発になっていくことで、市民一人ひとりが安心して暮らせる環境を形成していくことを目指す。

高齢者福祉計画や健康づくり計画、子育て支援策、教育計画等と連携して取り組む

【本計画が担う部分】商業施設・医療施設・公民館・学校教育施設・図書館等の維持

防災に関する方針

災害リスクの認知と様々な災害に対する体制の強化

- 多発化・激甚化する災害に対するリスクを市民一人ひとりが認識し、災害時に確実に避難できるように、情報提供の充実や防災体制の強化を行い、安心して暮らせるまちを目指す。

地域防災計画等と連携して取り組む

【本計画が担う部分】災害リスクの認知と様々な災害に対する体制の強化

6. 課題解決のために必要な施策・誘導方針等

6-1 課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）

サービス提供基地としての機能強化と「ネットワーク」の確保

高田地域の中心市街地周辺には多様な機能が集積しており、高田地域周辺のみならず、市内各地域に対してサービスを提供しています。

また、中心市街地周辺と真玉・香々地地域の中心部、中心市街地周辺と中津・宇佐などの近隣都市とは交通ネットワークが形成されており、アクセスが可能な環境となっています。

以上を踏まえて、以下に示す『サービス提供基地としての機能強化と「ネットワーク」の確保』により、市民全体の生活を支えるとともに、外出機会を確保し、加えて市街地等における“歩きたくなるまちづくり”の展開などを通じて、健康寿命の延伸にもつなげていきます。

①サービス提供基地としての機能強化

中心市街地周辺を「拠点」として位置づけ、多様な都市機能が集積する市域全体への“サービス提供基地”としての機能強化を推進し、市内で一定の生活サービスが受けられる都市機能を維持していきます。

②ネットワークの確保

地域内から拠点へのアクセス手段となる「ネットワーク」の充実を図ることで、多様な市民等が暮らしやすい環境を維持します。

また、宇佐市・中津市方面等へのネットワークについても維持・充実を図ります。

都市経営コストの適正化と自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の整備

本市の広大な市域全体を中心市街地周辺のみで支えていくことは現実的ではなく、将来的にも真玉・香々地の都市機能は維持していく必要があります。また、田園地域が本市の大きな魅力の一つであることを考えると、こうしたエリアについても引き続き一定の都市経営資源を投入しながら維持していくことが今後の都市間競争などを考える上でも重要になります。

他方、高田地域の市街地周辺では、近年は用途地域内に新築建物が収まっており、建物用地的な拡大は落ち着いてはいますが、40年前と比べると外縁部等において農地を取り囲む形で市街地が拡大してきています。今後も人口減少が見込まれる中、人口密度が低下すると、中心部の空洞化や市街地を維持していくためのコストの増大、都市経営の効率性低下が懸念されます。

また、人口密度の低下は、公共交通サービスの事業性の低下につながる可能性が高く、将来的には自家用車を利用できない・利用しにくい市民が安心して暮らし続けられる居住環境が失われていくことも考えられます。

以上を踏まえて、『都市経営コストの適正化と自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の整備』により、各種都市機能が集積する市街地周辺の人口集積を維持し、福祉等をはじめとした生活サービスを効率的に提供可能な環境を整えるとともに、暮らしの場と働く場の近接性を高めることで生活サービス等の“担い手”が確保しやすい状況をつくります。

①都市計画コストの適正化

市街地の低密度下を抑制することで、都市経営の効率化を図る一方で、市街地以外の地域等に配分可能な経営資源を確保し、市全体としての持続性に維持向上を推進します。

②自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の整備

市街地内を回遊できる公共交通ネットワークの形成や、市街地内の空き家・空き地の有効活用（市街地の新陳代謝）の促進などを通じて、自家用車に頼りすぎないライフスタイルの「受け皿」となる居住環境を確保します。

他分野との連携による地域で暮らし続けられる生活環境の維持

上記に基づく取り組みを推進していくことで、市街地及び市内各地域で暮らし続けられる生活環境を維持していくこととしますが、中山間エリアにおいては現状でも比較的高齢化率が高く、また、今後も顕著な高齢化が進む見込みとなっており、現状では中山間エリアに点在する比較的人口が集積する集落も希薄化が進展していく可能性が高いです。

こうした地域において生活環境を維持していくためには、立地適正化計画に基づく取り組みだけでは限界があり、福祉や交通などの他分野とも連携し、情報通信技術なども有効に活用しながら、住み慣れた地域で暮らし続けられる環境を維持していく必要があります。

また、単に生活の場としての視点だけではなく、地域の魅力を感じ、誇りをもって暮らすことができる状況をつくっていくことも重要になります。

以上を踏まえて、ネットワークコミュニティの構築や、「地域包括ケアシステム」の視点を踏まえた取り組み、生活サービス等へのアクセス手段となる交通ネットワークの維持・充実など、他分野と連携することで、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる生活環境を維持します。

また、各地域の観光拠点づくりや文化財・アートを活用した地域の特色づくりなど通じて、魅力的で誇りを持てる地域づくりを推進します。

これら 3 つの方針を踏まえ、「都市機能」「居住環境」「ネットワーク」「防災」「他分野との連携」における具体的な施策・方針等を以下に示します。

サービス提供基地としての機能強化と「ネットワーク」の確保

都市経営コストの適正化と自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の整備

他分野との連携による地域で暮らし続けられる生活環境の維持

	都市拠点及び周辺（高田地域）	拠点以外の地域（真玉、香々地地域等）
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ・商業機能の維持 ・空き家を活用した商業等の出店誘致 ・医療施設の維持 ・健康寿命の延伸を支える運動施設や歩行空間の充実 ・地域サロン等が開催される集会施設の充実 ・子育て支援施設（花っこルーム、放課後児童クラブの確保、子ども家庭総合支援拠点、子育て世代包括支援センター）の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活レベルの商業機能の維持 ・かかりつけ病院の維持 ・地域サロン等が開催される集会施設の充実
居住環境	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の更なる低密度拡散の抑制 ・都市拠点周辺への居住の誘導地域 ・地域コミュニティの維持 ・小学校・放課後児童クラブ周辺への居住の誘導 ・空き家を活用した移住促進 ・外国人技能実習生の受入環境整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を活用した移住促進
ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ・居住地域から都市拠点への交通の充実 ・地域連携軸の持続可能性の向上 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・広域連携軸の持続可能性の向上 ・交通結節点の整備検討 	
防災	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害、地すべり、急傾斜地崩壊懸念箇所等への対処 ・レッドゾーンからの転居、建築規制 ・空き家等の適正管理 ・施設老朽化対策 ・防災教育の推進 	
他分野との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・地域包括ケアシステムの充実 ・健康寿命延伸の取組みの推進（運動、食事、健診など） ・子育て支援拠点の充実、ファミリー・サポート・センターの運営充実 ・高齢者の生きがいづくり活動の充実 ・放課後児童クラブの運営 ・移住促進活動の推進（窓口相談、住宅・就業支援など） ・外国人技能実習生の受入環境整備 ・大分北部中核工業団地の設備拡充 ・昭和の町の観光地・商店街としての機能充実 ・真玉・香々地地域の観光拠点づくり 	

6-2 目指すべき都市の骨格構造

まちづくりの方針の実現に向けた、目指す都市の骨格構造を設定します。

(1) 拠点/核の考え方の検討

多様な都市機能が集積する「中心市街地」と、大規模商業施設が立地する「商業核」からなる『都市拠点』を位置づけ、市域全体の生活を支える都市機能を維持・確保していくこととします。

なお、中心市街地内には、多様な交通モードの結節点となり、市内外の交流・回遊の拠点となる「交通核」を設定します。

(2) 交通軸/ネットワークの考え方の検討

各地域のなかから高田・真玉・香々地地域の中心部へのアクセスを確保する『地域内ネットワーク』、各地域中心部と都市拠点の連携を図る『地域間連携軸』、都市拠点と宇佐・中津方面や別府・大分方面、及び国東方面をつなぐ『広域連携軸』の3層の交通軸/交通ネットワークの維持・形成を図っていくことを考えます。

また、都市拠点内においては、「中心市街地」「交通核」と「商業核」を結び、その一体化を図る『交通軸』を形成するとともに、市街地内の回遊や、周辺住宅エリアから都市拠点へのアクセス手段となる利便性の高いネットワークの形成を推進します。

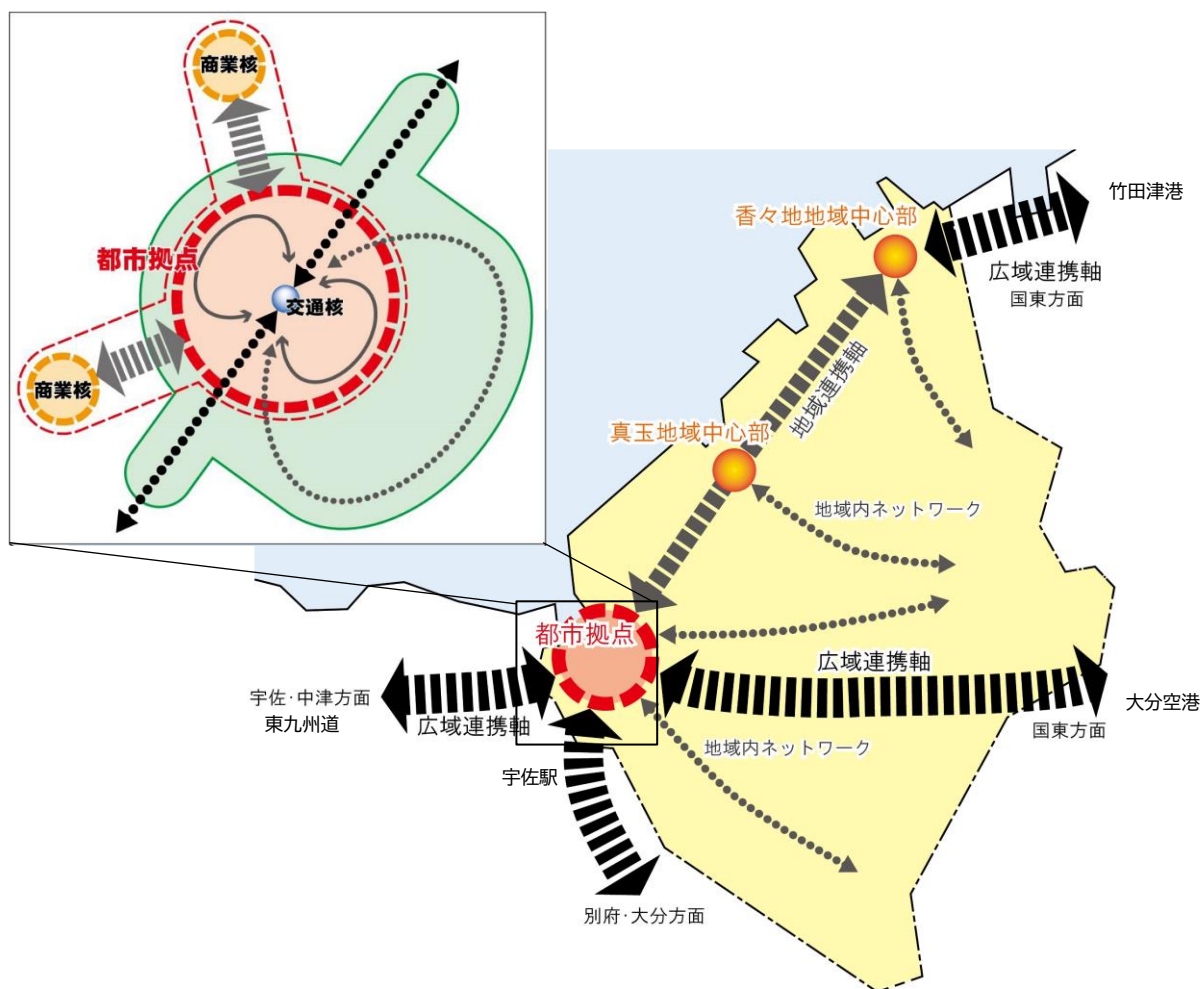


図 目指すべき都市の骨格構造

6-3 都市機能・居住の誘導に向けた基本的な考え方

まちづくりの方針に沿って、課題解決のための誘導方針に従って都市の骨格構造を形成していくため、本計画において都市機能誘導と居住誘導の基本的な考え方を下記のとおり定めます。

《まちづくりの方針》

千年のロマンと自然が奏でる交流と文化のまち

《課題解決のために必要な施策・誘導方針》

① サービス提供基地としての機能強化と「ネットワーク」の確保

中心市街地周辺

多様な都市機能が集積する市域全体の生活を支えるサービス提供基地としての役割

ネットワーク

地域内から真玉・香々地中心部へのアクセス手段となる「ネットワーク」、真玉・香々地中心部と中心市街地を結ぶネットワーク、宇佐市・中津市方面等へのネットワークを維持・充実

② 都市経営コストの適正化と自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の整備

中心市街地

市街地の更なる低密度拡散を抑制することで、都市経営の効率化を図る
市街地内の空き家・空き地の有効活用の促進
市街地内を回遊できる公共交通ネットワークの形成

※立地適正化計画の対象範囲

《都市機能の誘導に向けた基本的な考え方》

「中心市街地」⇒市域全体への“生活サービス提供基地”

広域での連携・役割分担も視野に、“生活サービス提供基地”として市域全体の生活を支える都市機能集積の維持・充実に図る

商業核⇒中心市街地を補完して都市拠点を形成

さらなる郊外化は抑制しつつも、引き続き商業機能の立地を許容し、公共交通とも連携しながら有効に活用していく

《居住の誘導に向けた基本的な考え方》

都市拠点周辺⇒高密度な人口集積を維持・促進

✓一定の利便性が確保された暮らしを営むことが可能

✓拠点の機能維持

✓“働く場”と“暮らす場”の近接によって“担い手”が確保しやすい状況が形成

図 都市機能・居住の誘導に向けた基本的な考え方（誘導方針との関係図）

(1) 都市機能の誘導に向けた基本的な考え方

現状でも多様な機能集積がみられる「中心市街地」を市域全体への“生活サービス提供基地”として捉え、広域での連携・役割分担も視野に、都市機能集積の維持・充実を図ることで、将来的にも市内で日常的に必要な生活サービスを提供できる環境を維持していきます。

商業機能については既に市街地外縁部（商業核）への流出がみられますが、市民生活の利便性や都市活力（消費の市外流出抑制等）を考慮すると、更なる郊外化は抑制しつつも、引き続き商業機能の立地を許容し、公共交通とも連携しながら有効に活用していくことを考えます。

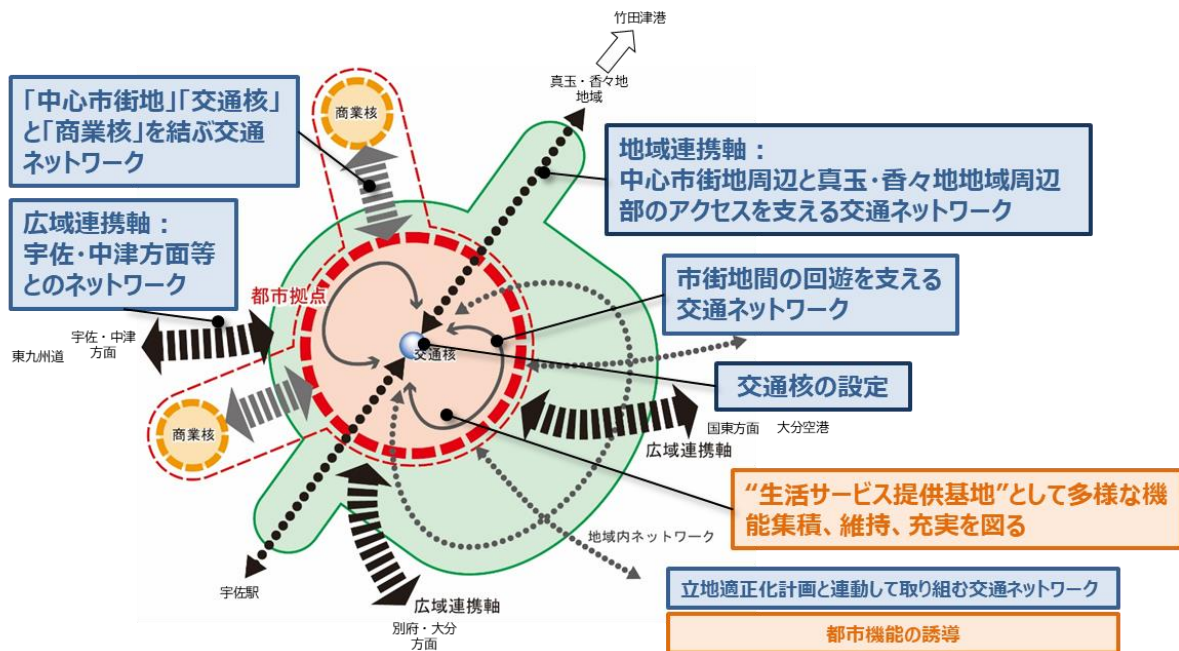


図 都市機能の誘導に向けた基本的な考え方イメージ

(2) 居住の誘導に向けた基本的な考え方

公共交通を利用して各種都市機能が集積する「都市拠点」にアクセスすることが比較的容易なエリアでは、一定の利便性が確保された暮らしを営むことができるものと考えられます。一方で、拠点の機能を維持していく上でも、周辺に人口が高密度に集積していることが望ましいと考えられます。

真玉地域や香々地地域の中心部周辺も、一定程度の生活サービスの享受が可能で、「地域間連携軸」により都市拠点にアクセスすることも容易であり、また、都市機能を維持していく上でも、一定程度の人口集積があることが望ましいと考えられます（ただし、立地適正化計画対象区域外）。

効率的にサービスを提供する上でも、都市拠点や各地域の中心部の周辺にサービスの“受け手”が多く居住していることが望ましいことから、こうしたエリアに居住を誘導し、人口集積を維持・促進していくことを考えます。

なお、都市拠点や各地域の中心部周辺に人口が集積することで、生活サービスなどの“働く場”と“暮らす場”が近接し、“担い手”が確保しやすい状況が形成されることも期待されます。

さらに、地域コミュニティ形成の観点からも一定の人口集積を図り、かつ、異なる世代が居住していくことが相互の支え合いが可能となり、地域自治や福祉、高齢者の生きがい、子育て等における効果が期待されます。

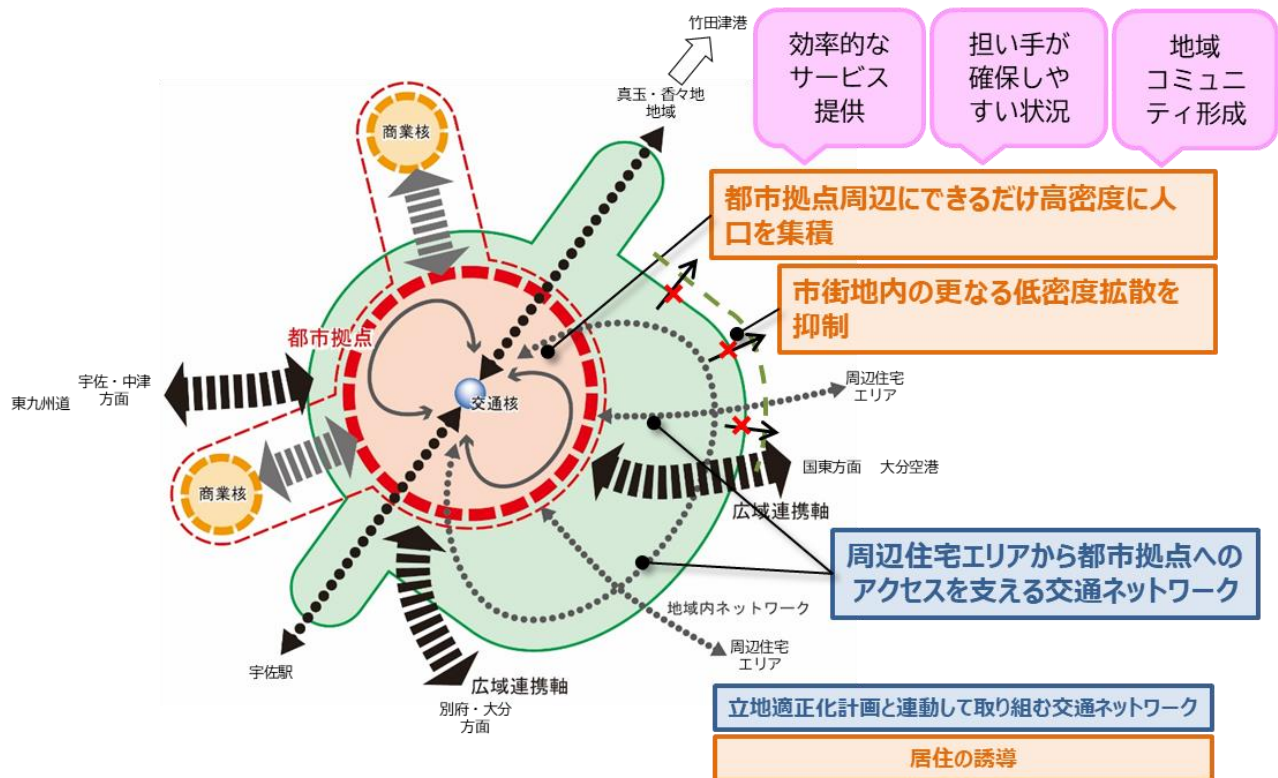


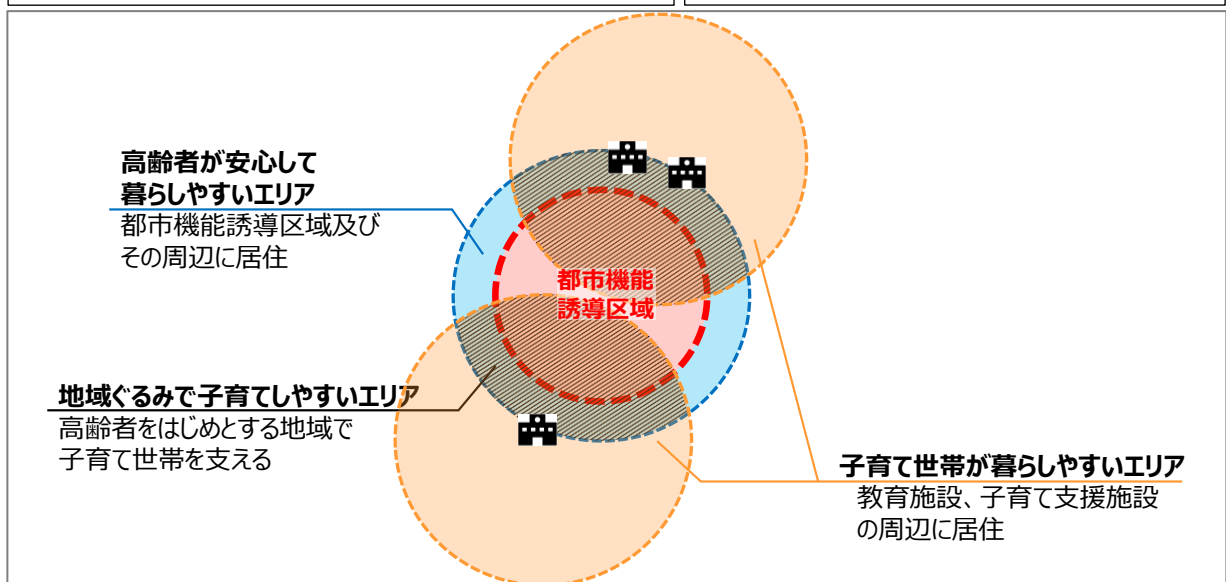
図 居住の誘導に向けた基本的な考え方イメージ

◆高齢者が安心して暮らしやすいエリアの設定

- ・「都市拠点」とその周辺に、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼らなくても暮らすことができる環境を確保する。
- ・高齢者が集約して居住する環境が実現することで、高齢者の効率的な支援が可能となる
- ・高齢者相互のコミュニティや生きがいを醸成する活動の場の周辺に居住を誘導する。
- ・子どもたちが放課後に集まる場や子育て支援施設の周辺に高齢者を誘導し、地域ぐるみで子育てを見守る環境を形成する。

◆子育てしやすいエリアの設定

- ・幼稚園や保育園、小学校などの子育てに必要な機能の周辺に子育て世帯を誘導する。
- ・高齢者が多く暮らす地域においては、世代間交流や地域ぐるみで子育てする環境が形成。
- ・働く場と暮らす場が近接したエリアに居住を誘導する。



7. 誘導区域の設定

7-1 都市機能誘導区域

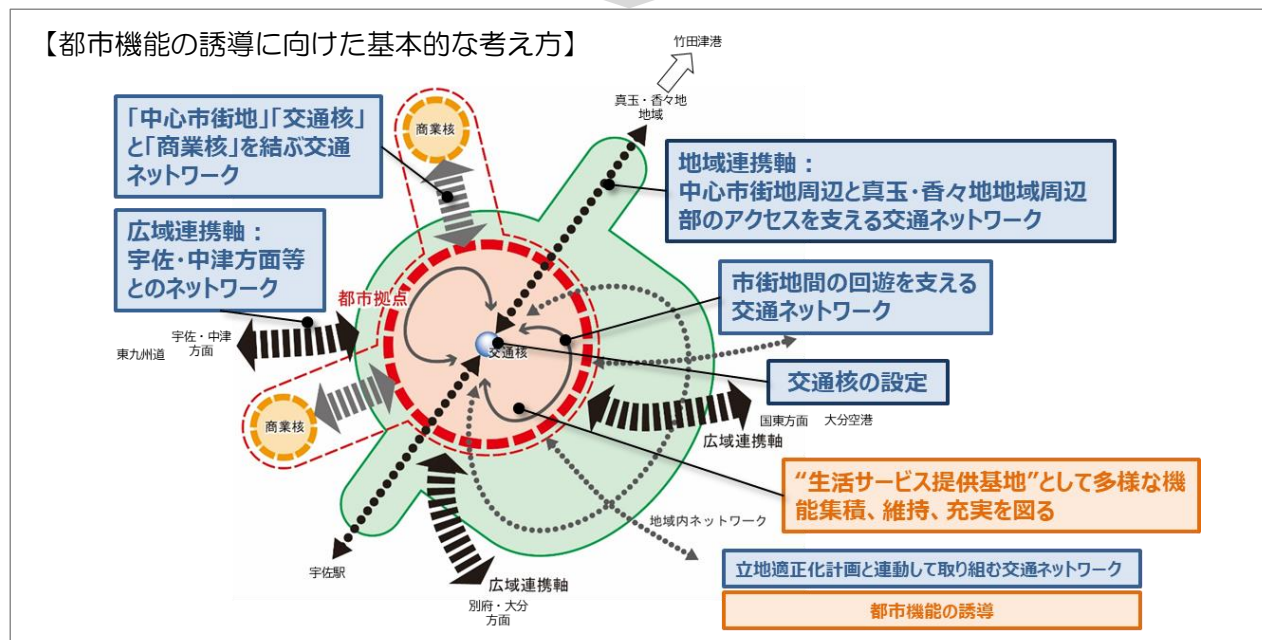
(1) 都市機能誘導区域の設定方針

「課題解決のための誘導方針」及び「都市機能の誘導に向けた基本的な考え方」を踏まえ、都市機能を誘導すべきエリアは、下記の設定方針に基づいて設定します。

【課題解決のための誘導方針】

- ① サービス提供基地としての機能強化と「ネットワーク」の確保
- ② 都市経営コストの適正化と自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の整備

【都市機能の誘導に向けた基本的な考え方】



【都市機能誘導区域の設定方針】

- ① 市内各所や広域からのアクセス性が高い区域
 - ・ 市内各所及び広域からの道路ネットワークが整備されている区域
 - ・ 市内各所及び広域から公共交通によるアクセス性が確保された区域
- ② 既に行政・医療・商業・福祉などの高次都市機能の集積がみられる区域

(2) 都市機能誘導区域の設定

「都市機能誘導区域の設定方針」に沿って、下記の区域を都市機能誘導区域に設定します。

➤ 立地適正化計画の計画対象区域かつ都市機能誘導の対象区域

立地適正化計画の計画対象区域である、豊後高田都市計画区域の全域内において、用途地域内に都市機能誘導区域を設定する。

➤ 市内各所や広域からのアクセス性が高い区域

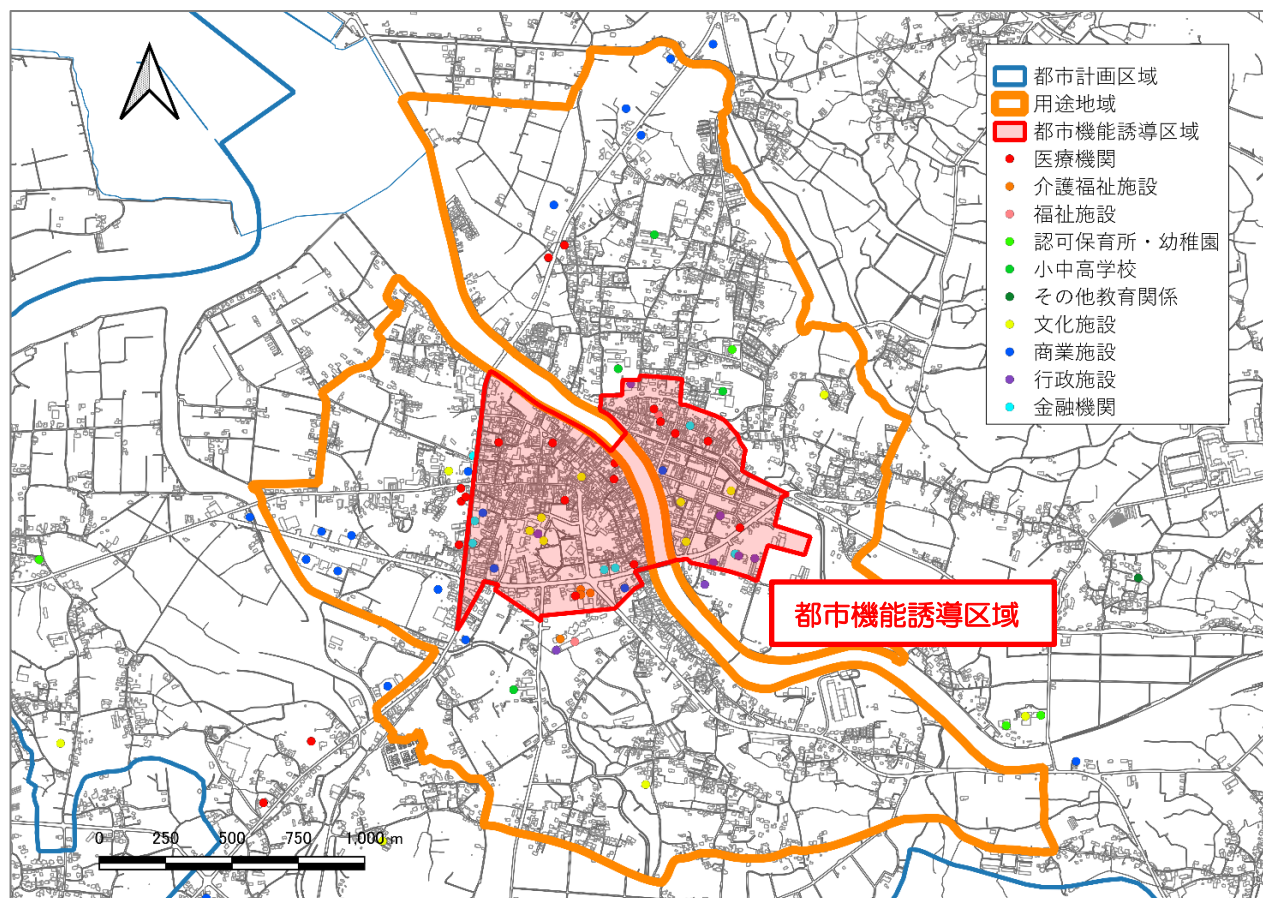
「市内各所や広域からのアクセス性が高い区域」として、一般国道、主要地方道（県道）の道路ネットワークが形成されている区域を設定する。

また、市内各所及び広域を結ぶ路線バスが運行されている区域を設定する。

➤ 既に商業・医療福祉・公的施設などの高次都市機能の集積がみられる区域

市内各所から利用がみられる施設（商業施設、医療施設・保健福祉施設、文化施設・運動施設、交流施設）が立地している区域を設定する。

中心市街地活性化基本計画や都市再生整備事業等を含むこれまでのまちづくりによって、都市機能の維持を図ってきた中心市街地活性化基本計画の対象区域（77ha）を都市機能誘導区域とする。



(3) 誘導施設の設定

1) 誘導すべき施設の基本的な考え

まちづくりの方針（ターゲット）及び必要な施策・誘導方針（ストーリー）を基にした、誘導すべき施設の基本的な考え方は以下のとおりです。

【誘導すべき施設の基本的な考え方】

- 都市機能誘導区域は、市域全体への生活サービス提供基地としての役割を果たすために、高次・大規模な都市機能を誘導施設として設定する。
- 高齢者や子育て世帯をターゲットに、安心して、暮らしやすい生活環境を確保するための都市機能を誘導施設として設定する。
- 市内各地、市外との行き来が確保できるよう、公共交通ネットワークのハブとなる交通拠点を誘導施設として設定する。

2) 誘導施設の設定

都市機能誘導区域に誘導していく施設を以下のとおり設定します。

※誘導：都市機能誘導区域内に当該機能がなく、新たに誘導すべきもの
 ※維持：都市機能誘導区域内に当該機能があり、今後も維持すべきもの

区分	誘導施設	定義	誘導の考え方
(1) 商業施設	小売業	日本標準産業分類「56 各種商品小売業」「57 織物・衣服・身の回り品小売業」「58 飲食料品小売業」「59 機械器具小売業」「60 その他の小売業」に分類される事業所のうち、「管理、補助的経済活動を行う事業所」以外の事業所で、法人格を持ち、延べ床面積が 5,000 m ² 以上の店舗	維持
(2) 医療施設	診療所	医療法第 1 条の 5 の 2 項に該当する施設	維持
	病院	医療法第 1 条の 5 の 1 項に該当する施設	維持
(3) 福祉施設	—	—	—
(4) 子育て支援施設	—	—	—
(5) 学校教育施設	—	—	—
(6) 行政施設	市役所	豊後高田市役所高田庁舎	維持
	保健所	大分県北部保健所豊後高田保健部	維持
	消防署	豊後高田市消防署	維持
	警察署	豊後高田警察署	維持
	公民館	公民館の設置及び運営に関する基準（平成 15 年 6 月 6 日 文部科学省告示第 112 号）に定める機能を満たす施設	維持
	集会施設	豊後高田市隣保館・児童館、豊後高田市桂川ふれあいセンター、豊後高田市勤労青少年ホーム	維持
(7) 文化施設	図書館	図書館法第 2 条に該当する施設	維持
(8) 金融機関	金融機関	日本標準産業分類「622 銀行（中央銀行を除く）」「631 中小企業等金融業」「632 農林水産金融業」に該当する施設	維持
(9) 交通拠点施設	交通結節拠点	自動車ターミナル法第 2 条 6 項で定めるバスターミナルに該当する施設	維持

7-2 居住誘導区域（人口密度を維持する区域）

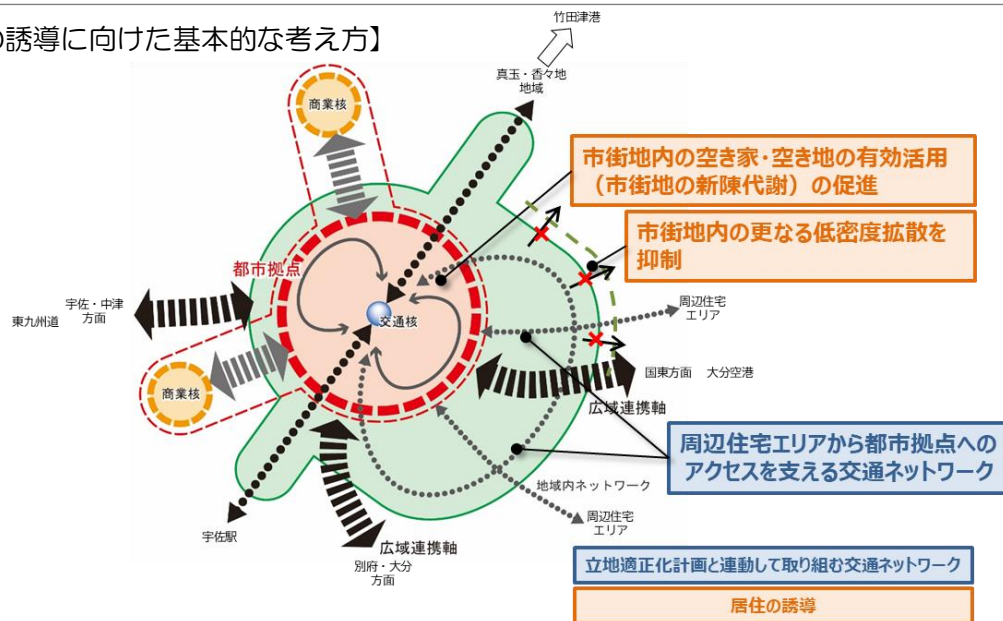
（1）居住誘導区域（人口密度を維持する区域）の設定方針

「課題解決のための誘導方針」及び「居住の誘導に向けた基本的な考え方」を踏まえ、居住を誘導すべきエリアは、下記の設定方針に基づいて設定します。

【課題解決のための誘導方針】

- ① サービス提供基地としての機能強化と「ネットワーク」の確保
- ② 都市経営コストの適正化と自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の整備

【居住の誘導に向けた基本的な考え方】



【居住誘導区域（人口密度を維持する区域）の設定方針】

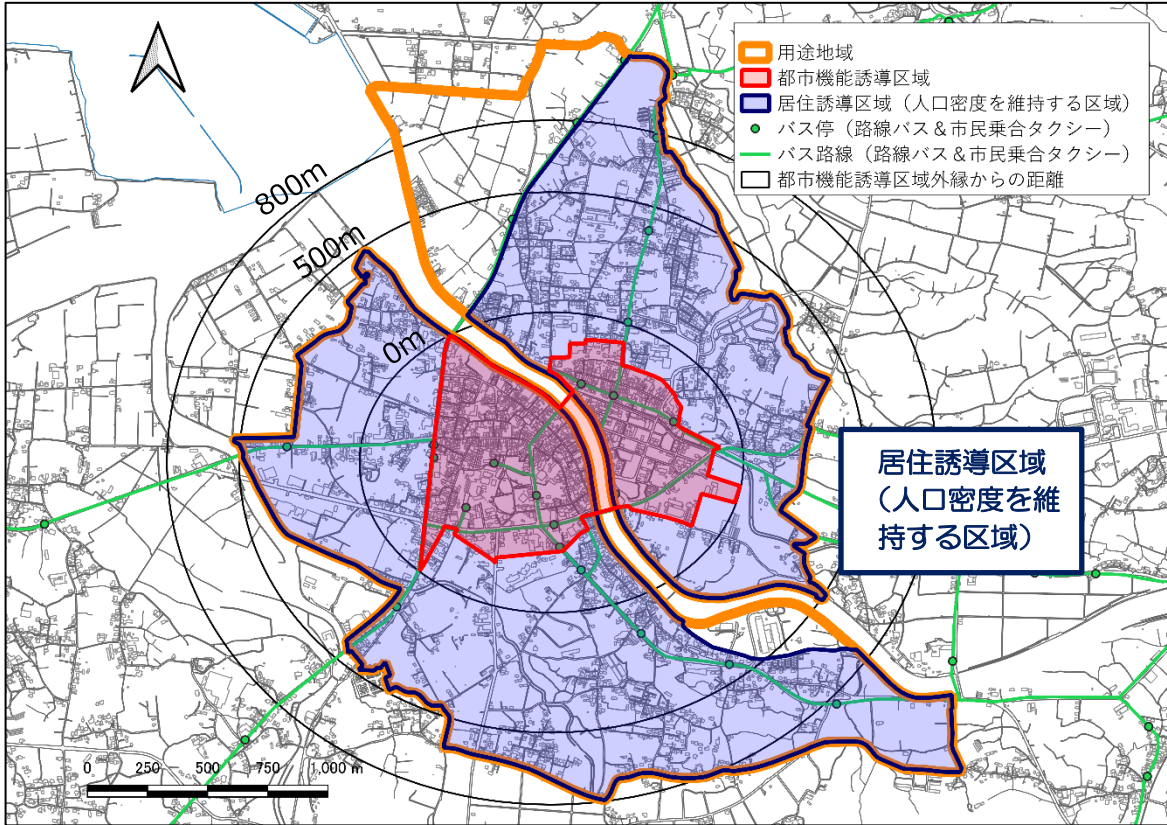
- ① 利便性の高いまちとしての基盤が整っている区域
 - ・生活利便施設（医療、商業、公共公益機能）が集積している区域
 - ・都市機能誘導区域へ公共交通でアクセス可能な区域
- ② 高齢者や子育て世帯が暮らしやすい区域
 - ・都市拠点に容易にアクセス可能な区域
 - ・子育て施設に容易にアクセス可能な区域
- ③ 災害に対する安全性などから居住に適していない区域の除外
 - ・災害の危険性が高い区域
- ④ 工業系用途地域が定められている区域の除外
 - ・工業系の用途地域が指定されている区域

(2) 居住誘導区域（人口密度を維持する区域）の設定

「居住誘導区域（人口密度を維持する区域）の設定方針」に沿って、下記の区域を居住誘導区域（人口密度を維持する区域）に設定します。

- **利便性の高いまちとしての基盤が整っている区域**
 - ✓ 商業・医療施設や公共公益施設などが集積する都市機能誘導区域の 800m 圏域（一般人の徒歩圏）に設定する。
 - ✓ 商業・医療施設や公共公益施設などが集積する都市機能誘導区域に容易に外出できる区域として、路線バスもしくは市民乗合タクシーのバス停から半径 500m 圏域に設定する。
- **高齢者や子育て世帯が暮らしやすい区域**
 - ✓ 高齢者が自家用車に過度に頼らなくても暮らすことができる環境として、多様な都市機能が集積する都市機能誘導区域の 500m 圏域（高齢者の徒歩圏）に設定する。
 - ✓ また、商業施設と医療施設のどちらにも徒歩でアクセスできる環境として、各施設の 500m 圏域（高齢者の徒歩圏）の重なる部分に設定する。
 - ✓ 子育てに必要な機能が整った環境として、小中学校、保育園・幼稚園等の教育施設・子育て支援施設から 800m 圏域に設定する。
- **災害に対する安全性などから居住に適していない区域の除外**
 - ✓ 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）を除外する。
 - ✓ 河川洪水等浸水区域は防災指針を策定し浸水対策を行うことを前提に除外しない。
- **工業系用途地域が定められている区域の除外**
 - ✓ 工業専用地域及び準工業地域は除外する。ただし、現状で既に工業系以外の土地利用が行われており、将来的にも居住環境の悪化につながる工場等が立地する懸念が小さい区域については、居住誘導区域（人口密度を維持する区域）から除外しないこととする。

利便性が高く、高齢者や子育て世帯に必要な機能が整っている地域を基本に、災害に対する安全性などから居住に適していない区域を除外した、以下の区域を居住誘導区域（人口密度を維持する区域）に設定する。



※中心部以外の地域に対して行政サービスを低下させるものではありません。

※居住誘導区域（人口密度を維持する区域）に含まれない区域に住んではいけないというものではありません。

※この計画でいう「誘導」とは、将来にわたって中心市街地の人口密度を維持することによって、強制的に集めようとするものではありません。

8. 都市機能及び居住を誘導するための施策

8-1 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方

都市機能や居住を誘導するための施策は、誘導の対象となる都市機能（誘導施設）や住宅等の立地に対して直接的な支援等を行う施策のほか、良好な都市環境・居住環境を形成・維持することで都市機能や住宅等が立地しやすい状況を整えるなどの間接的な施策なども考えられます。

都市機能については、誘導の対象となる施設等に限らず、様々な都市機能が区域内に立地・集積することで拠点性や魅力が高まり、更なる機能集積につながっていくことも期待されます。

このため、多様な誘導施策を包括的に推進していくことで、区域内への都市機能や居住の誘導が図られると考え、今後も施策の具体的な内容等について、継続的に検討を進めます。

また、市街地全体の安全性を高めていくために、用途地域の中でも災害（水害）のリスクが低い区域（ハザードマップの浸水想定で浸水深が低い区域）に、良好な居住環境の形成を図っていくことで、長期的視点で居住が集積しやすい状況を整え、人口密度の維持・向上を図っていきます。

【都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方】

都市機能を誘導するための施策

「誘導施設」の維持・整備	<ul style="list-style-type: none">「誘導施設」に該当する施設を都市機能誘導区域内に維持・整備・集約化していくことで、都市機能の集積や高度化を図る。「誘導施設」を”呼び水”として、中心拠点における様々な都市機能の立地・集積につなげていくことを目指す。
その他の都市機能の整備等	<ul style="list-style-type: none">「誘導施設」には該当しないものの、都市機能誘導区域の機能や魅力・利便性の向上につながる公共施設等については都市機能誘導区域内に整備・更新していくことで多様な都市機能の立地・集積を促進する。
直接的な誘導施策	<ul style="list-style-type: none">民間事業者等が行う「誘導施設」に該当する施設の整備に対して、国の支援策なども活用しながら、直接的な支援策等を実施することで、都市機能の立地・集積を図る。
間接的な誘導施策	<ul style="list-style-type: none">「誘導施設」を含めた各種都市機能が区域内に立地しやすい都市環境を形成・維持することで、多様な都市機能が集積しやすい状況を整える。

居住を誘導するための施策

公共住宅の維持・整備等	<ul style="list-style-type: none">公共住宅を居住誘導区域（人口密度を維持する区域）内に維持・整備していくことなどにより、区域内への人口の集積、人口密度の維持・向上を図る。
誘導施策	<ul style="list-style-type: none">一定規模以上の住宅開発等はもちろんのこと、個人住宅なども含めた住宅全般が区域内に立地しやすい居住環境を形成・維持することで、居住が集積しやすい状況を整える。

8-2 都市機能を誘導するための施策

誘導施策の基本的な考え方を踏まえた、都市機能誘導区域の誘導施策は以下のとおりです。

なお、誘導施策については、包括的な推進に向け、今後も庁内での検討を継続し、調整が整った施策について随時実施します。

(1) 「誘導施設」の維持・整備

- 「誘導施設」に該当する施設を都市機能誘導区域内に維持・整備・集約化していくことで、都市機能の集積や高度化を図ります。
- 「誘導施設」を”呼び水”として、中心拠点における様々な都市機能の立地・集積につなげていくことを目指します。

1) 留意点等

- ・豊後高田市が設置している都市機能誘導区域内の既存「誘導施設」の更新を行う場合については、現位置（現状の敷地内）での建て替え、もしくは、都市機能誘導区域内の別の場所への移設を検討します。

2) 誘導施策

誘導施策	施策の内容	実施主体
誘導施設の維持・整備	・誘導施設の整備について、国の支援制度等の周知を図るとともに、活用に対する支援を検討する。	民間/市

(2) その他の都市機能の整備等

- 「誘導施設」には該当しないものの、都市機能誘導区域の機能や魅力・利便性の向上につながる公共施設等については都市機能誘導区域内に整備・更新していくことで多様な都市機能の立地・集積を促進します。

1) 留意点等

- ・「誘導施設」には該当しないものの、都市機能誘導区域の機能や魅力・利便性の向上につながるような施設等については、できる限り都市機能誘導区域に誘導していくことを考えます。
- ・民間事業者等が整備する施設については、後述する「間接的な誘導施策」による対応が想定されるが、特に市をはじめとする行政機関やその他公的団体が整備する施設については、施設の性格（利用圏域等）を踏まえて、都市機能誘導区域への立地を促進していくことを考えます。
- ・このうち、市が整備する施設については、「公共施設等総合管理計画」とも連携しながら、区域内への立地を計画的に推進していくことを想定します。
- ・一方で、国・県やその他公的団体が整備する施設については、都市機能誘導区域内への立地について働きかけを行っていくことを考えます。

2) 誘導施策

誘導施策	施策の内容	実施主体
その他公共施設等の整備	・市が主体となって整備（更新）する各種施設等については、施設の利用圏域なども考慮しつつ、「公共施設等総合管理計画」などとも連携しながら、都市機能誘導区域への立地を計画的に推進していくことを検討する。	市
国・県・その他公的団体などへの働きかけ	・国・県等の行政機関やその他公的団体が整備（更新）する施設についても、施設の利用圏域なども考慮しつつ、できる限り都市機能誘導区域に立地するよう働きかけを実施する。	市

(3) 直接的な誘導施策

○民間事業者等が行う「誘導施設」に該当する施設の整備に対して、国の支援策なども活用しながら、直接的な支援策等を実施することで、都市機能の立地・集積を図ります。

1) 留意点等

- ・民間事業者等が「誘導施設」に該当する施設の整備を考える場合に、都市機能誘導区域内へ立地することに対する「インセンティブ」等を提供することで、区域内へ誘導を図ることを考えます。
- ・「インセンティブ」等としては、施設整備の初期費用の抑制につながる事業費一部負担や土地等取得に関する税制上の特例措置などの施策や、維持費用の抑制につながる賃料・固定資産税の減免などの施策など、金銭的な支援策に加えて、土地・床の取得や地権者の合意形成の支援、建築規制の緩和などといった施設整備に向けた障壁・制約などを緩和する支援策などが考えられます。

2) 誘導施策

誘導施策	施策の内容	実施主体
誘導施設に対する税制上の特例措置	・誘導施設の整備に関連する事業用資産の買換や取得・譲渡などに際して、税制上の特例措置が受けられる。	国が直接実施
	・区域内に誘導施設を整備した場合、固定資産税の一定期間の減免など、市独自の特例措置を検討する。	市
民間都市開発推進機構による金融上の支援措置	・民間都市事業等に対して、民間都市開発推進機構による出資や費用の一部負担などの金融上の支援措置が受けられる。	国が直接実施
市が保有する不動産の有効活用	・区域内に市が保有する不動産の有効活用を念頭に、民間事業者等による誘導施設の整備に対する市の遊休不動産の譲渡や賃料減免の支援策を検討する。	市
区域内の土地の取得や賃借を斡旋・仲介する仕組みの構築	・区域内に誘導施設を整備する際に、土地や床の取得や賃借を斡旋・仲介する仕組みの構築を検討する。	市
容積率や用途規制の緩和	・指定された用途地域や容積率では「誘導施設」の立地が困難であると考えられる場合、「特定用途誘導地区」を指定することなどにより、用途規制や容積率の緩和を検討する。	市
地権者の合意形成などに対する支援	・誘導施設の整備に際して市街地の再開発・共同建て替え等が想定される場合、専門家の派遣や必要な調査等の実施など、地権者の合意形成を図るための支援策を検討する。	市

(4) 間接的な誘導施策

○「誘導施設」を含めた各種都市機能が区域内に立地しやすい都市環境を形成・維持することで、多様な都市機能が集積しやすい状況を整えます。

1) 留意点等

- 各種都市機能の都市機能誘導区域内への立地促進を図っていくためには、区域内の都市環境が都市機能の立地場所として魅力を有していることが重要になると考えられます。
- 加えて、仮に立地場所としての魅力が十分でも、土地や床などの確保が困難な場合、立地ニーズは顕在化しない可能性があることから、潜在的な立地ニーズを顕在化させ、実際の機能立地につなげていくことも必要になります。
- 更には、都市機能誘導区域内に様々な機能が集積していく「機運」を高めていくための情報提供・啓発などの取り組みも必要と考えます。
- 都市機能の立地場所としての区域の魅力を高める施策としては、「人が集まりやすい環境づくり」と、集まってくる人が区域内で「滞在・回遊しやすい環境づくり」を合わせて進めていくことが必要になると考えられ、前者については多様な交通機関による市内各所や広域からのアクセス利便性の向上、後者については区域内の環境整備を主眼とした取り組みを考えます。
- 区域内に都市機能が集積することで、区域の拠点性・求心性が高まり、更なる都市機能の集積につながっていく「好循環」が期待されます。また、都市機能誘導区域やその周辺に設定する居住誘導区域（人口密度を維持する区域）へ人口集積を図ることも、都市機能誘導区域への更なる機能集積につながっていくと考えます。

2) 誘導施策

【都市機能の立地場所としての区域の魅力を高める施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
区域に人が集まりやすい環境づくり	• 市内各所や市街地内から都市機能誘導区域へのアクセス利便性向上に向けて、公共交通体系の再構築（路線再編・交通拠点整備・料金施策等）を図る。	市
	• 道路ネットワークの充実、駐車場の運用の工夫、自転車走行環境の改善等を図ることで、広域や市内各所から人が集まりやすい環境を形成していくことを検討する。	市
区域内に人が滞在・回遊しやすい環境づくり	• 快適な歩行者空間の整備や、公園・広場・休憩スペースの整備、区域内の移動に利用できる公共交通サービスの提供などを行うことで、区域内で人が滞在しやすい、区域内を回遊しやすい環境を形成していくことを検討する。	市

【潜在的な都市機能立地ニーズを掘り起こす施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
区域内の不動産の流動化に向けた施策の実施	• 空き地や空き床の抱え込みを解消し、区域内の不動産の流動化を図るための施策を検討する。	市
空き地・空き床などに関する情報提供等の実施	• 区域内の空き地・空き床等の情報を収集・一元化、情報提供を実施するとともに、土地・建物等の譲渡や貸借の促進・調整を行う仕組みの構築を検討する。	市

【都市機能の集積に向けた機運を高める施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
立地適正化計画に関する情報提供・啓発活動の実施	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画により実現を目指す都市の姿や期待される効果、都市機能誘導のための施策などを積極的にPRしていくことで、都市機能の集積に向けた「機運」の醸成を図る。 	市

8-3 居住を誘導（人口密度を維持）するための施策

誘導施策の基本的な考え方を踏まえた、居住誘導区域（人口密度を維持する区域）の誘導施策は以下のとおりです。

なお、誘導施策については、包括的な推進に向け、今後も市内での検討を継続し、調整が整った施策から随時実施します。

（1）公共住宅の維持・整備等

○公共住宅を居住誘導区域（人口密度を維持する区域）内に維持・整備していくことなどにより、区域内への人口の集積、人口密度の維持・向上を図ります。

1) 留意点等

- ・公共機関等が主体となって、集合住宅等を区域内に維持・整備（新規・更新）する施策であり、公共住宅の区域内の整備などを考えます。

2) 誘導施策

誘導施策	施策の内容	実施主体
区域内の公共住宅の維持・整備	・「公共施設等総合管理計画」とも連携しながら、公共住宅の区域内の維持・整備などを検討する。	市

（2）誘導施策

○一定規模以上の住宅開発等はもちろんのこと、個人住宅なども含めた住宅全般が区域内に立地しやすい居住環境を形成・維持することで、居住が集積しやすい状況を整えます。

1) 留意点等

- ・居住の区域内への誘導を図っていくためには、区域内の都市環境が居住地として魅力を有していることが重要になると考えます。
- ・加えて、仮に居住地としての魅力が十分でも、住宅の取得が困難な場合、住宅需要は顕在化しない可能性があることから、潜在的な住宅需要を顕在化させ、実際の居住誘導につなげていくことも必要になります。

2) 誘導施策

【居住地としての区域の魅力を高める施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
良好な居住環境づくり (国の補助金「都市構造再編集集中支援事業」等の活用)	・公園や道路、安全・快適な歩行者空間などをはじめとする都市基盤の適正な管理や改善を図ることで、良好な居住環境の維持・形成を図る。	市
公共交通の利便性向上	・市内各地域から都市機能誘導区域へアクセスしやすい公共交通ネットワークの構築や、運賃施策の実施など、公共交通の利便性向上に取り組む。	市
魅力ある商店街づくりの推進	・商店街との連携のもと、「昭和の町」の取り組みを中心とした中心市街地のにぎわいに資するハード・ソフトの施策に取り組む。	市/民間

【潜在的な住宅需要を掘り起こす施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
面的整備等の実施による住宅等立地余地の創出	・面的な市街地整備（道路、橋梁、上下水道等の必要な整備・改修・耐震化）などを推進することで、新たな住宅等が立地可能な「余地」を創出する。	市
区域内の不動産の流動化に向けた施策の実施	・固定資産税等の減免などといった税制上の工夫なども念頭に、空き地や空き家の抱え込みを解消し、区域内の不動産の流動化を図るための施策を検討する。	市
空き地・空き家などに関する情報提供等の実施	・「空き家バンク」の取り組みなどとも連携しながら、区域内の空き地・空き家などの情報を収集・一元化、情報提供を実施するとともに、土地・建物等の譲渡や貸借の促進・調整（マネジメント）を行う仕組みの構築を検討する。	市

【居住の誘導に向けた機運を高める施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
居住誘導区域（人口密度を維持する区域）内の居住環境等に関する情報提供の実施	・移住施策と連携し、移住検討者に対しては、立地適正化計画により実現を目指す都市の姿や、居住誘導区域（人口密度を維持する区域）内の良好で利便性の高い居住環境などを情報提供することで、区域内での居住が選択肢の一つとなるよう取り組む。	市
移住・定住の推進	・子育て支援施策、教育、空き家バンク、就労・就農など本市の特色を生かし、移住・定住の推進に取り組む。	市
地域包括ケアシステムの推進	・住み慣れた地域で安心して暮らせる「地域包括ケアシステム」の視点を踏まえ、暮らしやすいまちづくりに努める。	市/民間
次世代の情報通信網の整備検討の実施	・次世代の通信網を使った地方創生の仕組みを検討し、新たな社会生活の基盤を整備検討し、発展を目指す。	市/民間

9. 防災

豊後高田市地域防災計画等の防災計画に基づき、下記のような考え方により、居住誘導区域（人口密度を維持する区域）内の防災対策を行っていきます。

また、歴史的な成り立ちから中心市街地の居住誘導区域（人口密度を維持する区域）に浸水想定区域（洪水）が存在しています。市民一人ひとりが災害リスクを自覚し、安全なまちづくりを推進するため、防災訓練、ハザードマップの周知など、市民の防災意識の高揚を図るとともに、ハード・ソフト両面での包括的な防災力の強化を図ります。

9-1 防災に対する基本的な考え方

豊後高田市は、歴史的に西瀬戸内地域への港があったことから、国東半島の交通の結節点として商家が立ち並び、桂川の兩岸に現在の中心市街地が形成され発展してきた経過があります。桂川は歴史的にも景観的にも欠かせない資源ですが、その反面、桂川に面した中心市街地のほとんどが浸水想定区域に指定されています。

近年、想定を超える浸水被害が多発していることを踏まえ、想定最大規模の洪水に襲っても犠牲者を出さないために、必要な避難行動を洪水ハザードマップ（R2.6）として作成しています。

洪水ハザードマップ（R2.6）では、想定最大規模の1,000年に1度の降雨（12時間の総雨量820mmを想定）となった場合の災害の危険性を示しています。想定最大規模の降雨が発生した場合、中心市街地のほぼ全域が浸水区域となる想定を踏まえ、水害から命を守るための対応として、災害に対するリスクを市民一人ひとりが自覚し、災害時に確実に避難できるよう、防災対策と連携したまちづくりを目指します。

防災訓練、ハザードマップの周知を図るなど、市民の防災意識の高揚を図るとともに、自主防災組織の核となる防災士の育成などにより地域防災力を強化します。

また、防災・減災には、正確な情報を速やかに伝達する手段が必要であり、それを確実に避難行動等につなげる受け手側の意識が求められます。

本市では、防災情報の伝達・受信システムなどの行政施設だけに頼らず、ラジオや携帯電話の活用などにより、自ら情報を収集する必要性の広報に努めるとともに、地区避難計画を策定し、自助・共助の防災意識に基づく避難警戒体制の確立を推進します。

9-2 防災の取り組み

リスクを回避する

- 海岸堤防の嵩上げや大雨前のため池の放流などの災害の発生そのものの抑制に取り組む
- ハザードエリアに立地する住宅や商業・医療・福祉施設等の都市機能に対して建替え時などの移転を促すなどの災害に遭わない取り組みを進める

リスクを低減する

- 避難所の設置や避難路の確保、地域等での避難体制など、災害時に迅速に避難できるよう体制強化を進める
- 市民一人ひとりの災害リスクへの認識や防災に対する備えを高めるために、ハザードエリアの周知や防災啓発など情報提供を強化する

(1) 洪水ハザードに対する取り組み

ため池等における洪水未然防止対策		実施主体
・水利組合等と協力して、大雨前に「防災重点ため池」やダムを事前に放流して貯水量を減水することで、河川への雨量を最小限に留める。		豊後高田市総務課
スケジュール	・実施中	

避難場所の追加		実施主体
・避難場所を追加で設定し、災害発生時に迅速に避難できる環境を強化する。具体的には、民間の中層建物や高台の建物を活用して、避難場所として想定する。民間施設の活用が困難な場合には、緊急避難場所等の環境整備を推進する。		豊後高田市総務課
スケジュール	・令和3年度以降	

(2) 津波に関するハザードに対する取り組み

海岸堤防の嵩上げと耐震補強		実施主体
<p>・高潮等の自然災害から農地や宅地を防護し、地域住民の生命・財産を守るとともに、海岸線の環境・利用に配慮し、人々に親しまれる海岸整備を行うもの</p>  <p>直轄海岸保全施設整備事業 西国東地区 一般計画平面図</p> <p>位置図</p> <p>第1工区 防浪面積 A=1,100ha</p> <p>第2工区</p> <p>第3工区</p> <p>九州農政局 西国東海岸保全事業所 (豊後高田市役所員玉守管内)</p> <p>豊後高田市役所</p> <p>堤防標準断面図 S=1/100 第1工区</p> <p>海側 陸側</p> <p>スケジュール</p>		<p>九州農政局</p>
<p>・事業中 (平成 30 年度～令和 18 年度)</p>		

(3) 各種ハザードに対する共通の取り組み

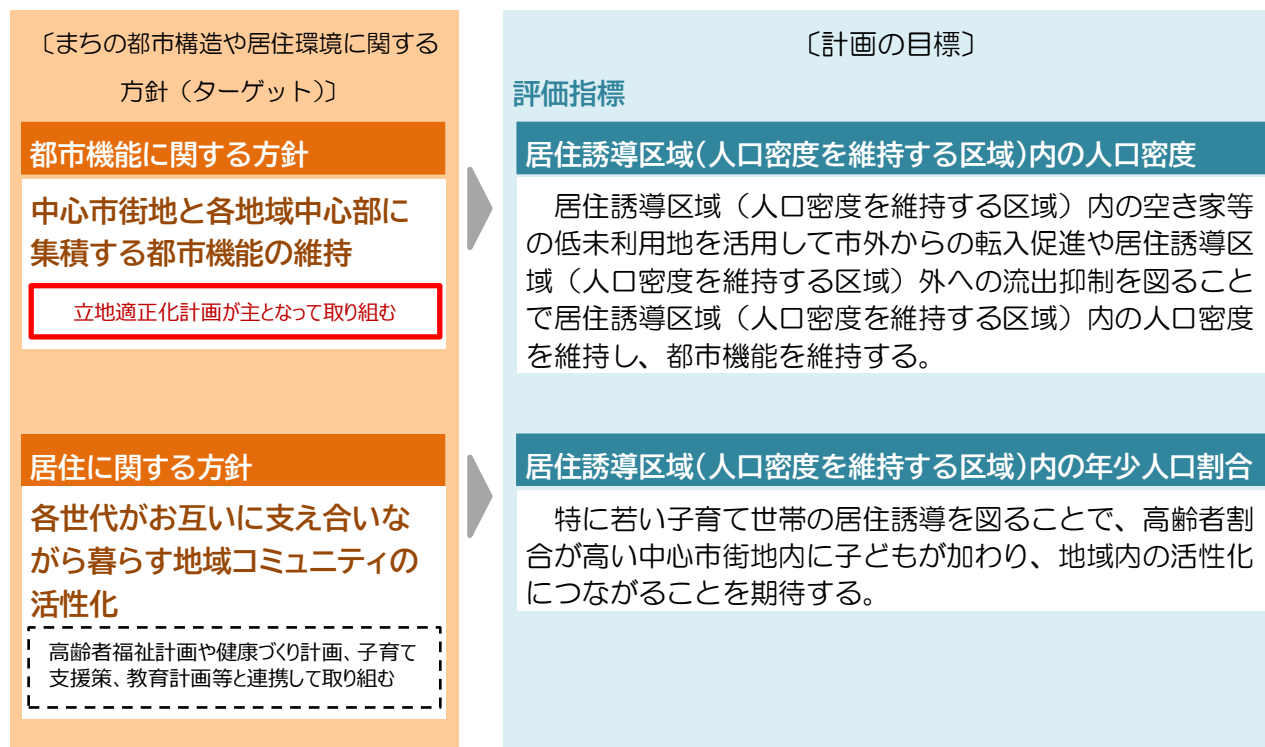
災害応急対策の事前措置の強化		実施主体
<ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時に、迅速かつ円滑に災害応急対策がとれるよう、初動体制の強化や活動体制の確立など、事前の措置を強化する。 		豊後高田市総務課
スケジュール	・実施中	
災害に強い人づくりのための対策		実施主体
<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に迅速に避難・手助け等を行なえる、災害に強い人づくりを進めていくために、自主防災組織の確立、定期的な防災訓練・防災教育の実施、防災士の養成、消防団活動、ボランティアとの連携・協力体制の構築、配慮を要するものの避難支援体制の構築を進める。 		豊後高田市総務課
スケジュール	・実施中	
災害時の情報発信の強化		実施主体
<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に、市民に確実に情報が行き届くように、ケーブル防災情報伝達システム等による迅速かつ正確な情報発信の強化を図る。さらに、「携帯電話を活用した SNS 等のインターネットからの情報を自ら収集する必要性について」の広報に努める。 		豊後高田市総務課
スケジュール	・実施中	
地区毎の地区避難計画の策定		実施主体
<ul style="list-style-type: none"> ・地区毎に、災害時の地区避難計画を検討・策定し、自助・共助の防災意識に基づく避難警戒体制の確立を推進する。 		豊後高田市総務課
スケジュール	・実施中	
住民による地区防災マップ作成支援		実施主体
<ul style="list-style-type: none"> ・地域が主体となって作成する地区防災マップを支援する。 		豊後高田市総務課
スケジュール	・実施中	
災害情報提供や避難体制の強化		実施主
<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップ等の災害情報の提供を強化する。また、避難体制構築を図るため、ハザードマップ等の活用を推進する。 		豊後高田市総務課 耕地林業課
スケジュール	・実施中	
災害レッドゾーンにおける開発抑制		実施主体
<ul style="list-style-type: none"> ・災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）における開発を抑制するために、開発等への勧告及びその公表を行う。 		大分県
スケジュール	・実施中	
がけ地に近接する危険住宅の移転に対する補助事業		実施主体
<ul style="list-style-type: none"> ・災害の恐れがある危険な区域に居住する方が移転する際の費用について補助を行う。 		豊後高田市建設課
スケジュール	・実施中	

10. 計画の目標値及び進行管理

10-1 指標及び目標値

(1) 指標

まちづくりの方針を実現するための取り組みについて、評価指標（目標）を以下のとおり設定します。



(2) 指標の目標値等

計画の達成状況を評価するための数値指標の定義及び現況値・目標値等は以下のとおりです。

指標	指標の定義	現況値	目標値
①居住誘導区域（人口密度を維持する区域）内の人口密度	居住誘導区域（人口密度を維持する区域）内の人口密度（2040年推計 14.6人/ha）	18.2人/ha	現状維持
②居住誘導区域（人口密度を維持する区域）内の年少人口割合	居住誘導区域（人口密度を維持する区域）内の0～14歳の人口の割合（2040年推計 13.2%）	15.5%	15.5%より up

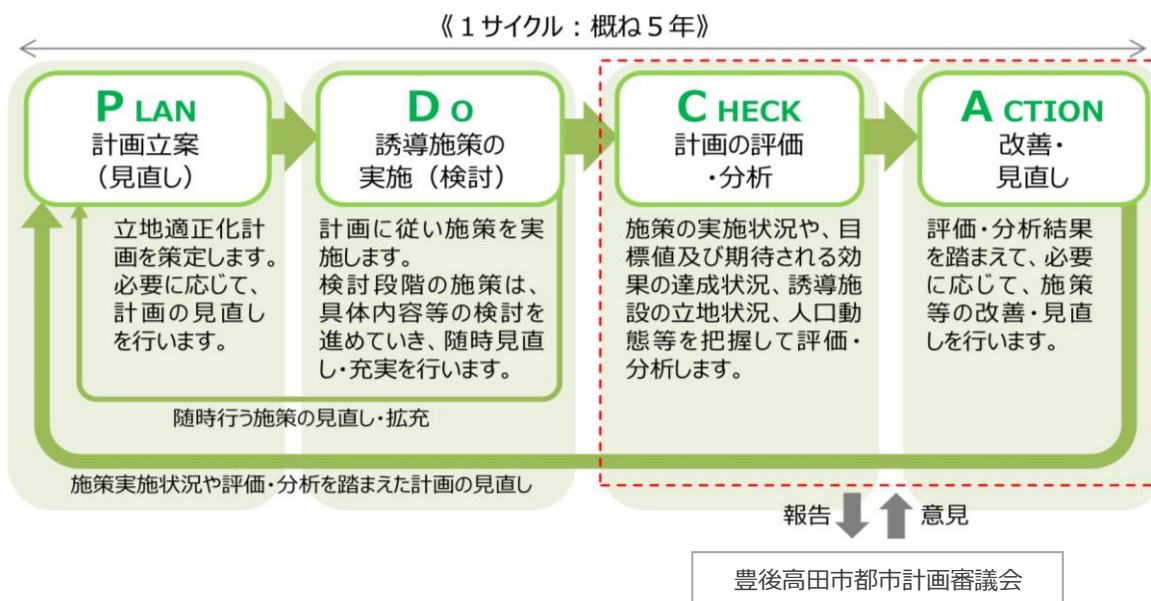
10-2 計画の進行管理

本計画は概ね20年後の2040年を目標年次としますが、概ね5年を1サイクルとして、計画に基づく誘導施策の実施状況の確認や目標等の達成状況の評価・分析を行った上で改善を図る「PDCAサイクル」を繰り返すことにより、計画の目標を着実に実現していきます。

また、計画の進捗を評価した上で、社会経済情勢や上位関連計画の見直し等を踏まえ、本計画の見直しや関連する都市計画の見直し等を実施するなど、柔軟かつ効果的な運用を行います。

なお、当初計画において検討段階の施策については、具体内容等の検討を進め、随時見直し、充実を行い計画へ反映させます。

評価結果については、都市計画に関する専門性・中立性を有する「豊後高田市都市計画審議会」に報告し、意見を踏まえながら施策の充実・強化などの改善策を検討します。



1 1. 届出制度

1 1-1 居住誘導区域（人口密度を維持する区域）外における届出（開発・建築等行為）

居住誘導区域（人口密度を維持する区域）外における宅地開発等の動きを把握するための事前届出制度を設定します。（都市計画区域外での行為については、届出の必要はありません）

（1）届出の対象となる区域と行為

居住誘導区域（人口密度を維持する区域）外で行われる、一定規模以上の開発行為又は建築等行為については、市長への届出が義務づけられます（都市再生特別措置法第88条）。

【届出の対象となる行為】

区分	届出の対象となる行為
開発行為	①3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
	②1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
	②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

※上記の開発・建築等行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が居住誘導区域（人口密度を維持する区域）外にある場合は、届出の対象となる。

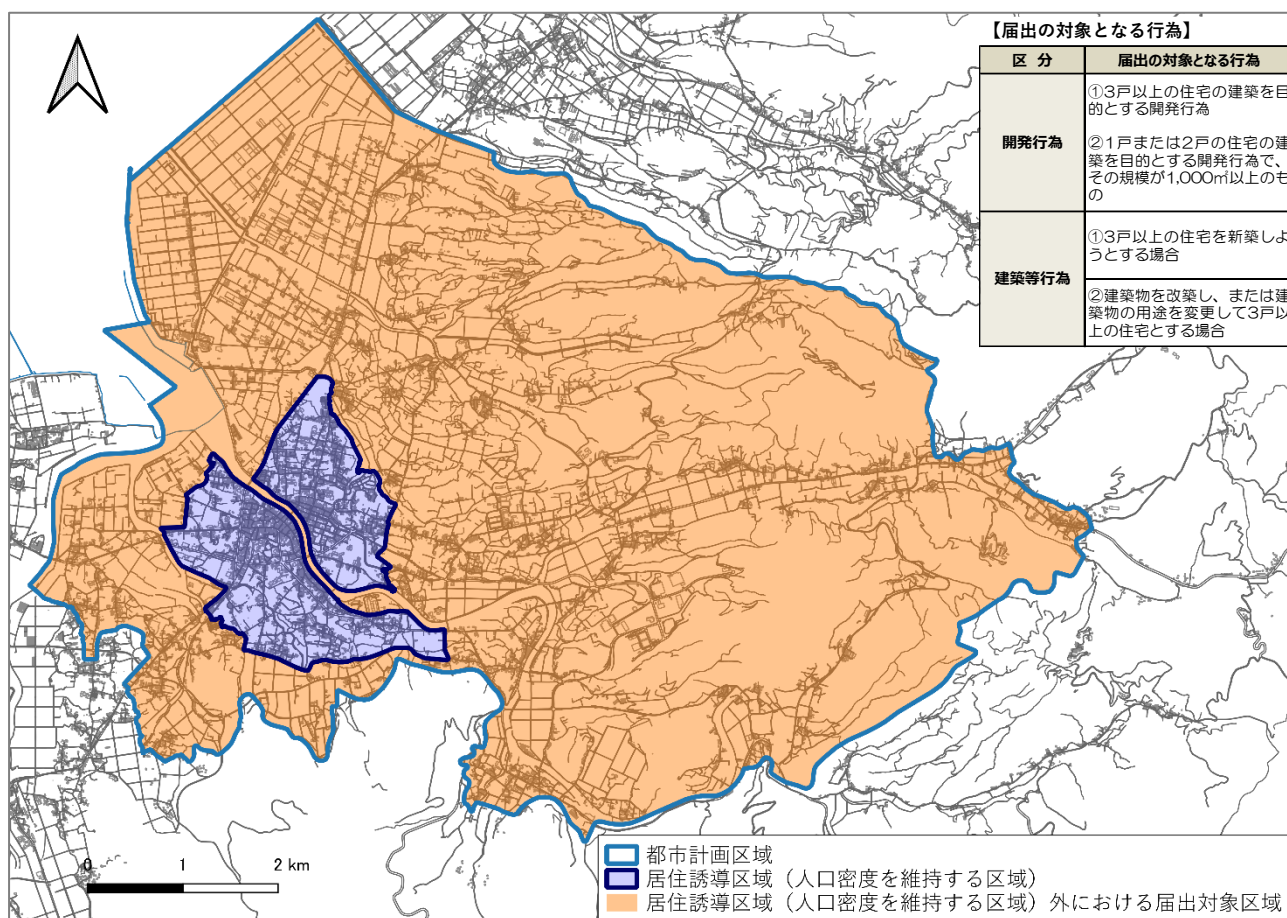


図 居住誘導区域（人口密度を維持する区域）外における届出対象区域





(2) 届出時期と届出書類

行為に着手する日の30日前までに、下記の書類を添えて届出を行う必要があります。

【届出書・添付書類：居住誘導区域（人口密度を維持する区域）関連】

区分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式 10	1) 当該行為を行う土地の区域の位置並びに居住誘導区域（人口密度を維持する区域）との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2) 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） 3) 設計図（縮尺 100 分の 1 以上） 4) その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為の場合	様式 11	1) 当該行為を行う敷地の位置並びに居住誘導区域（人口密度を維持する区域）との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2) 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上） 3) 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） 4) その他参考となるべき事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式 12	・上記と同じ

届出が必要な行為の例

区分	届出の対象となる行為	届出が必要な行為の例
開発行為	① 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為	(例) 3 戸の開発行為 
	② 1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの	(例) 1,000 m ² ・1 戸の開発行為 
建築等行為	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合	(例) 3 戸の新築行為 
	② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合	(例) 2 戸を 3 戸に改築 

※上記の開発・建築等行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が居住誘導区域（人口密度を維持する区域）外にある場合は、届出の対象となる。

1 1 - 2 都市機能誘導区域外における届出（開発・建築等行為）

都市機能誘導区域外（立地適正化計画区域外を除く）における「誘導施設」の立地動向を把握するための事前届出制度を設定します。（都市計画区域外での行為については、届出の必要はありません）

（1）届出の対象となる区域と行為

都市機能誘導区域外で、それぞれの「誘導施設」を有する建築物の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられます（都市再生特別措置法第 108 条）。

【届出の対象となる行為】

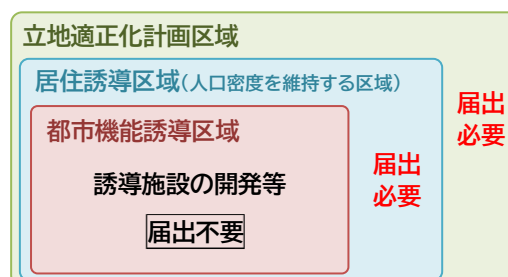
区分	届出の対象となる行為
開発行為	①「誘導施設」を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築等行為	①「誘導施設」を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して「誘導施設」を有する建築物とする場合

※上記の開発・建築等行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出の対象となる。

【届出の対象となる誘導施設】

施設分類	届出の対象となる誘導施設
商業施設	・小売業（店舗面積が 5,000 m ² 以上のもの）
医療施設	・診療所 ・病院
行政施設	・市役所 ・保健所 ・消防署 ・警察署 ・公民館 ・集会施設
文化施設	・図書館
金融機関	・金融機関
交通拠点施設	・交通結節拠点

届出が必要な行為の例



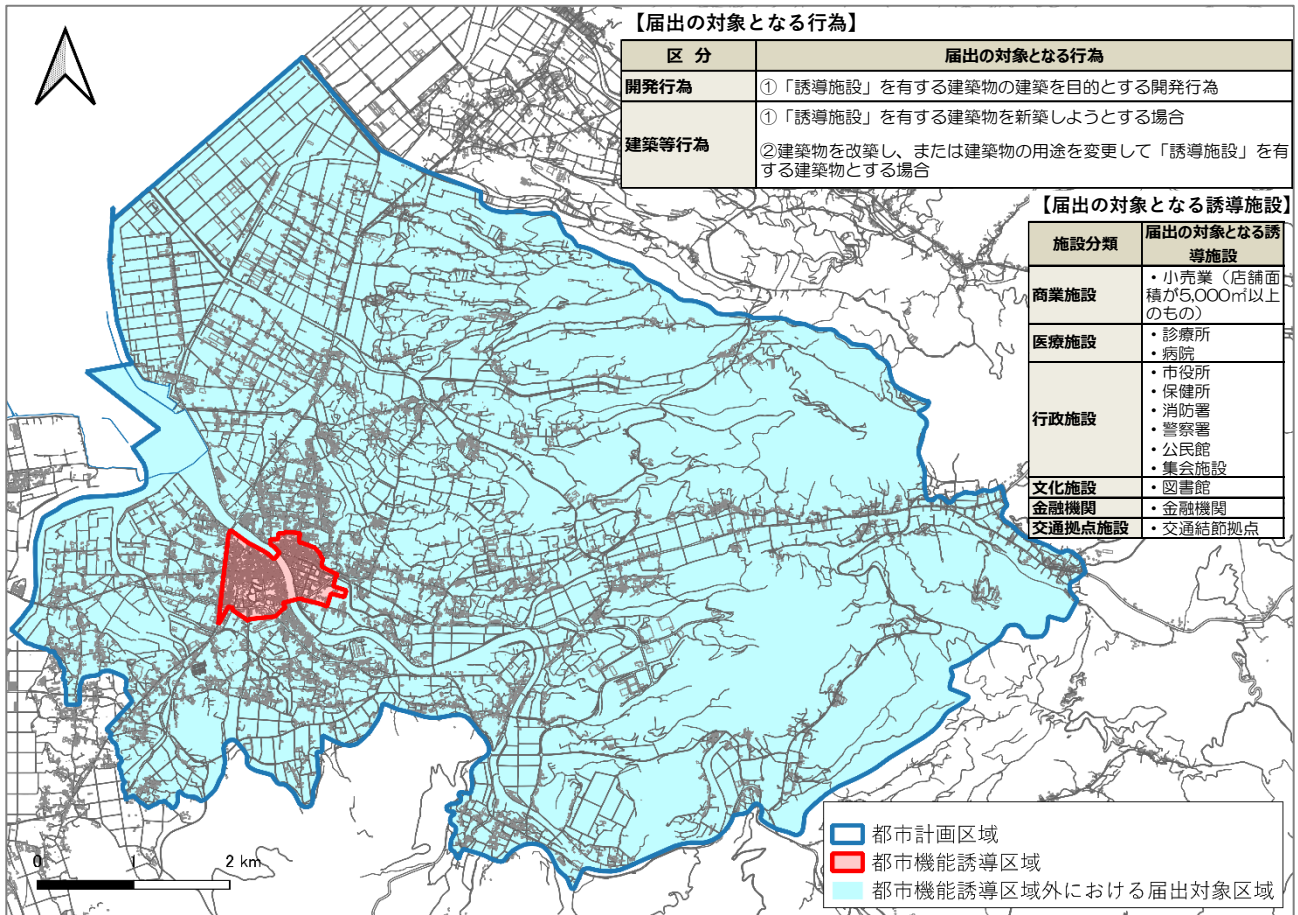


図 都市機能誘導区域外における届出対象区域

(2) 届出時期と届出書類

行為に着手する日の30日前までに、下記の書類を添えて届出を行う必要があります。

【届出書・添付書類：都市機能誘導区域関連】

区 分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式 18	1) 当該行為を行う土地の区域の位置並びに都市機能誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2) 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） 3) 設計図（縮尺 100 分の 1 以上） 4) その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為の場合	様式 19	1) 当該行為を行う敷地の位置並びに都市機能誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2) 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上） 3) 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） 4) その他参考となるべき事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式 20	・上記と同じ

1 1 - 3 都市機能誘導区域内における届出（休廃止）

都市機能誘導区域内における「誘導施設」の休廃止の動向を把握するための事前届出制度を設定します。

（1）届出の対象となる区域と行為

都市機能誘導区域内で、それぞれの「誘導施設」を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます（都市再生特別措置法第 108 条の 2）。

【届出の対象となる行為】

区 分	届出の対象となる行為
誘導施設の休止	○「誘導施設」を休止しようとする場合（休止とは、誘導施設としての再開の意思があるが、その用途がたっていない場合をいう）
誘導施設の廃止	○「誘導施設」を廃止しようとする場合（廃止とは、当該建築物が誘導施設の機能を有しなくなった場合をいう）

※「誘導施設」の休止又は廃止を行おうとする区域・敷地の全部または一部が都市機能誘導区域内にある場合は、届出の対象となる。

【届出の対象となる誘導施設】

施設分類	届出の対象となる誘導施設
商業施設	・小売業（店舗面積が 5,000 m ² 以上のもの）
医療施設	・診療所 ・病院
行政施設	・市役所 ・保健所 ・消防署 ・警察署 ・公民館 ・集会施設
文化施設	・図書館
金融機関	・金融機関
交通拠点施設	・交通結節拠点

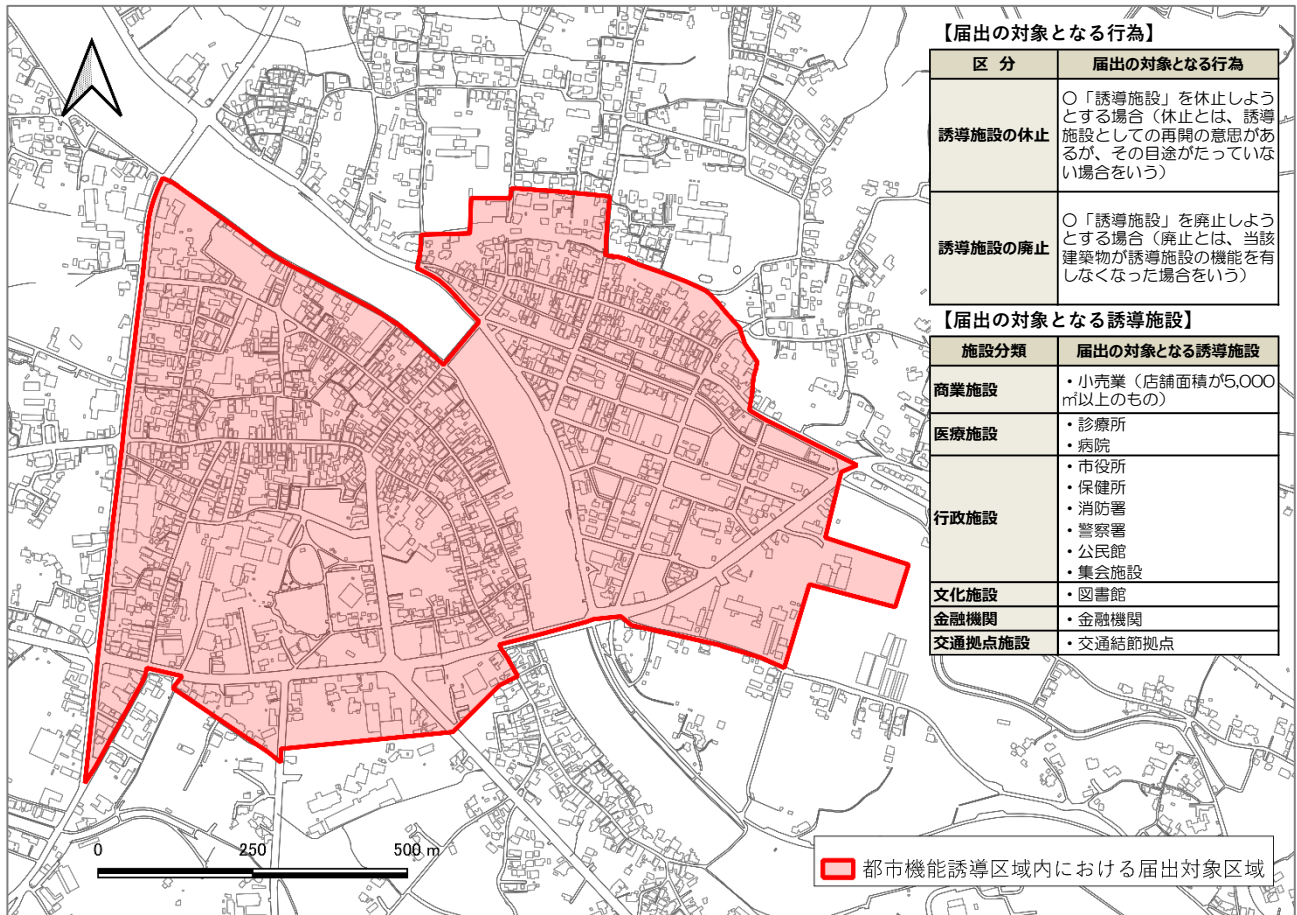


図 都市機能誘導区域内における届出対象区域

(2) 届出時期と届出書類

休止又は廃止しようとする日の30日前までに、下記の書類を添えて届出を行う必要があります。

【届出書・添付書類：都市機能誘導区域関連】

区分	届出書	添付書類
誘導施設を休止又は廃止する場合	様式 21	1) 当該誘導施設及び周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） 2) その他参考となるべき事項を記載した図書

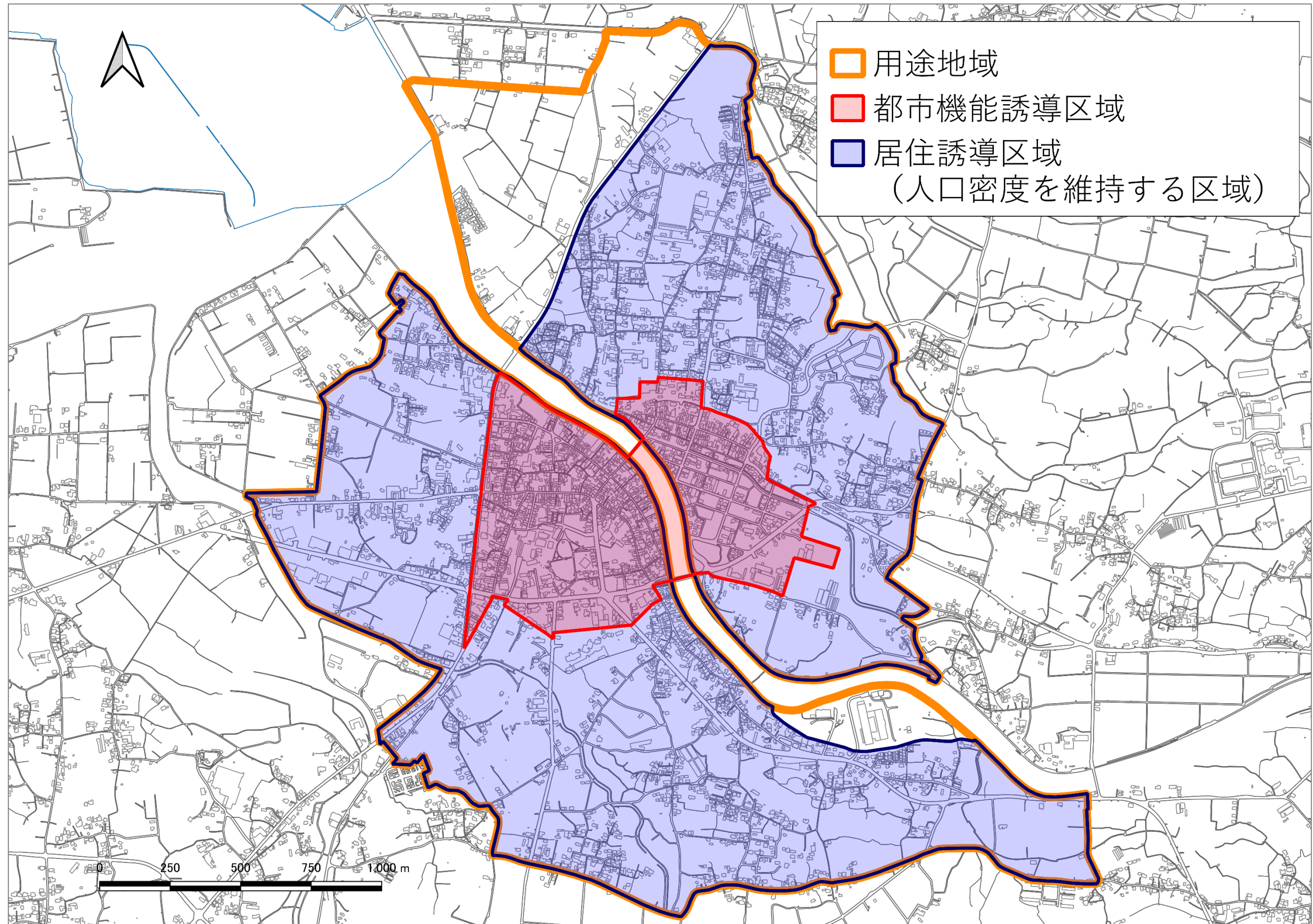
1 1-4 その他事項

この届出に係る開発行為や建築等行為が居住誘導区域（人口密度を維持する区域）内における居住の誘導、又は都市機能誘導区域内における誘導施設の誘導を図る上で支障があると認められるとき、又は休止・廃止しようとする誘導施設を有効に活用する必要があると認められるときは、届出者と協議・調整を行い、必要に応じて勧告等を行うことがあります（都市再生特別措置法第 108 条、第 108 条の 2）。

また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります（休止・廃止に係る届出を除く）。

届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には、休止・廃止に係る届出を除き、30 万円以下の罰金に処する罰則が設けられています（都市再生特別措置法第 130 条）。

区域図：都市機能誘導区域 及び 居住誘導区域（人口密度を維持する区域）



豊後高田市立地適正化計画
令和 3(2021)年 3月作成

事前周知期間：令和 3(2021)年 4月 1日から 5月 31日
計画公表日：令和 3(2021)年 6月 1日

発行：豊後高田市 企画情報課

〒879-0692 大分県豊後高田市是永町 39 番地 3
電 話：0978-22-3100 (代表) Fax：0978-22-2725
URL：http://www.city.bungotakada.oita.jp