

### 都市機能や居住を誘導していくための施策

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を図っていきます。

都市機能を誘導するため検討する施策	居住を誘導(人口密度を維持)するため検討する施策
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 誘導施設の維持・整備</li> <li>✓ その他公共施設等の整備</li> <li>✓ 国・県・その他公的団体などへの働きかけ</li> <li>✓ 誘導施設に対する税制上の特例措置</li> <li>✓ 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置</li> <li>✓ 市が保有する不動産の有効活用</li> <li>✓ 区域内の土地の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みの構築</li> <li>✓ 容積率や用途規制の緩和</li> <li>✓ 地権者の合意形成などに対する支援</li> <li>✓ 区域に人が集まりやすい環境づくり</li> <li>✓ 区域内に人が滞在・回遊しやすい環境づくり</li> <li>✓ 区域内の不動産の流動化に向けた施策の実施</li> <li>✓ 空き地・空き床などに関する情報提供等の実施</li> <li>✓ 立地適正化計画に関する情報提供・啓発活動の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 区域内の公共住宅の維持・整備</li> <li>✓ 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)</li> <li>✓ 公共交通の利便性向上</li> <li>✓ 魅力ある商店街づくりの推進</li> <li>✓ 面的整備等の実施による住宅等立地余地の創出</li> <li>✓ 区域内の不動産の流動化に向けた施策の実施</li> <li>✓ 空き地・空き家などに関する情報提供等の実施</li> <li>✓ 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</li> <li>✓ 移住・定住の推進</li> <li>✓ 地域包括ケアシステムの推進</li> <li>✓ 次世代の情報通信網の整備検討の実施</li> </ul>

### 計画の目標

本計画の達成状況を評価する指標とその目標値を設定します。

指標	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	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	15.5%	15.5%よりup

### 届出制度

立地適正化計画内であって、居住誘導区域(人口密度を維持する区域)外または都市機能誘導区域外における宅地開発や誘導施設の立地等の動きを把握するための事前届出制度を設定します。

#### 居住誘導区域(人口密度を維持する区域)外の宅地開発等

開発行為	届出が必要な行為の例
①3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
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	例) 1,000㎡ 1戸の開発行為
建築等行為	届出が必要な行為の例
①3戸以上の住宅を新築しようとする場合	例) 3戸の建築行為
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

#### 都市機能誘導区域外の誘導施設の開発等

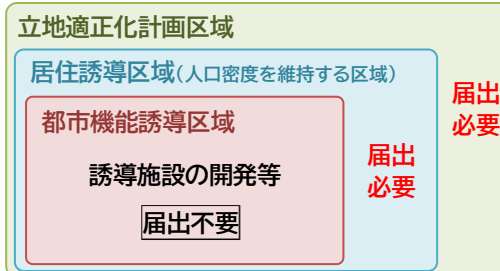
##### 開発行為

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



## 豊後高田市立地適正化計画 (概要版)

### 立地適正化計画とは？

全国的な人口減少や高齢化に対応した持続可能なまちづくりを進めるため、都市再生特別措置法(以下、法)の改正に伴い、平成26年に制度化されたものです。

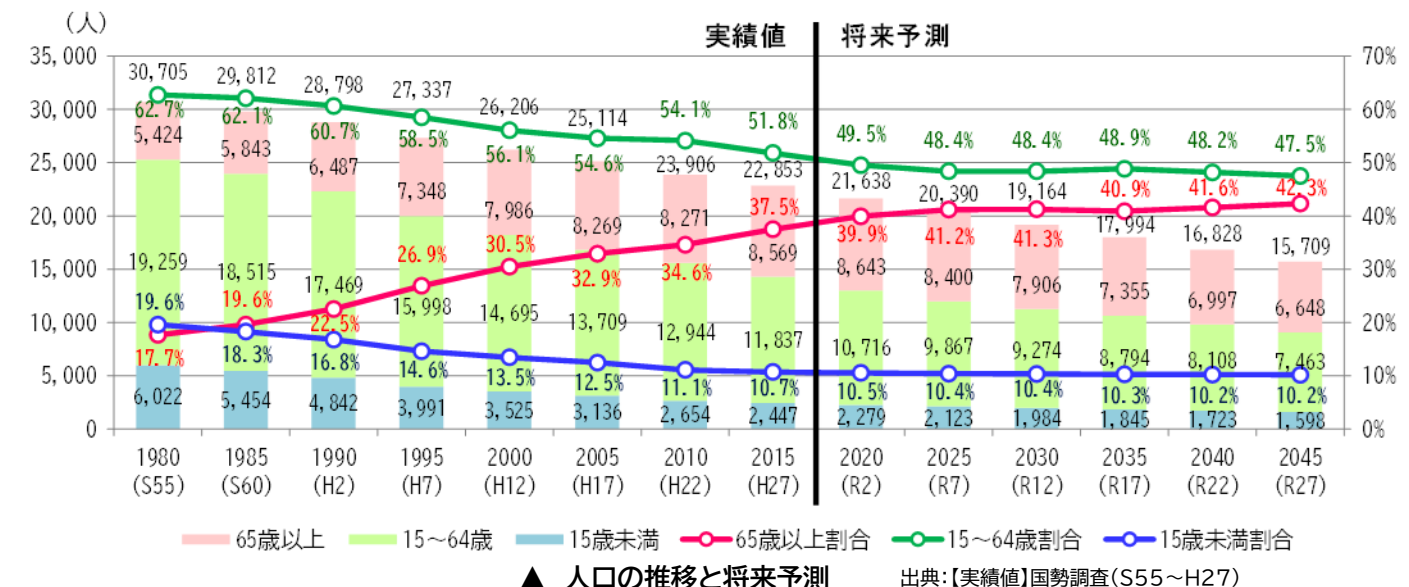
本計画により、商業・医療などの民間施設を含めた各種生活サービス機能や住居等を維持するとともに、公共交通の充実により、生活サービス機能へアクセスしやすい環境を整えることで、コンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくりを目指すものです。

### 策定の背景と目的

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。

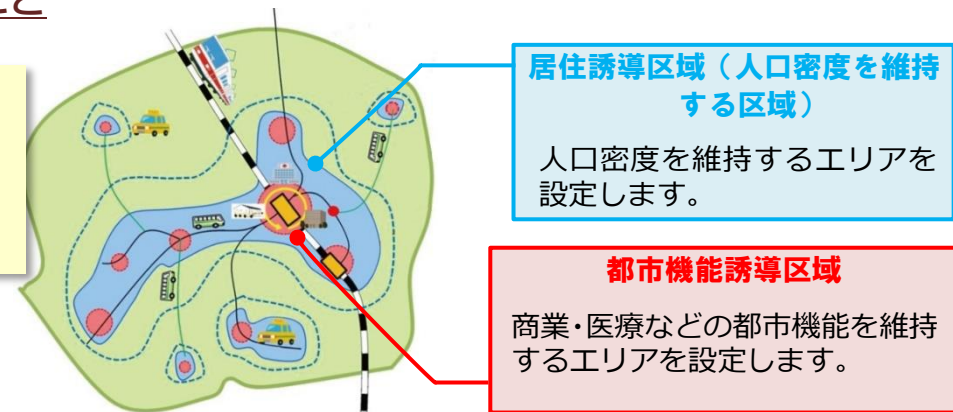
人口減少が進む中でも「まちなかの空洞化を防ぐ取り組み」を行うことにより、望ましい人口密度や生活を支える様々なサービスが維持された、暮らしやすい・暮らし続けられる・暮らしの場として選ばれるまちづくりを推進していくことを目的として、法第81条に基づき『豊後高田市立地適正化計画』を策定するものです。

豊後高田市立地適正化計画は、短期的又は強制的に進めるものではなく、長期的視点で課題解決を図ろうとするもので、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。



### 立地適正化計画で定めること

まちづくりの方針を基に  
 ・居住誘導区域(人口密度を維持する区域)  
 ・都市機能誘導区域  
 などを定めます。



計画対象区域 豊後高田市計画区域全域 計画期間 概ね20年後の令和22(2040)年

## 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

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
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
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
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

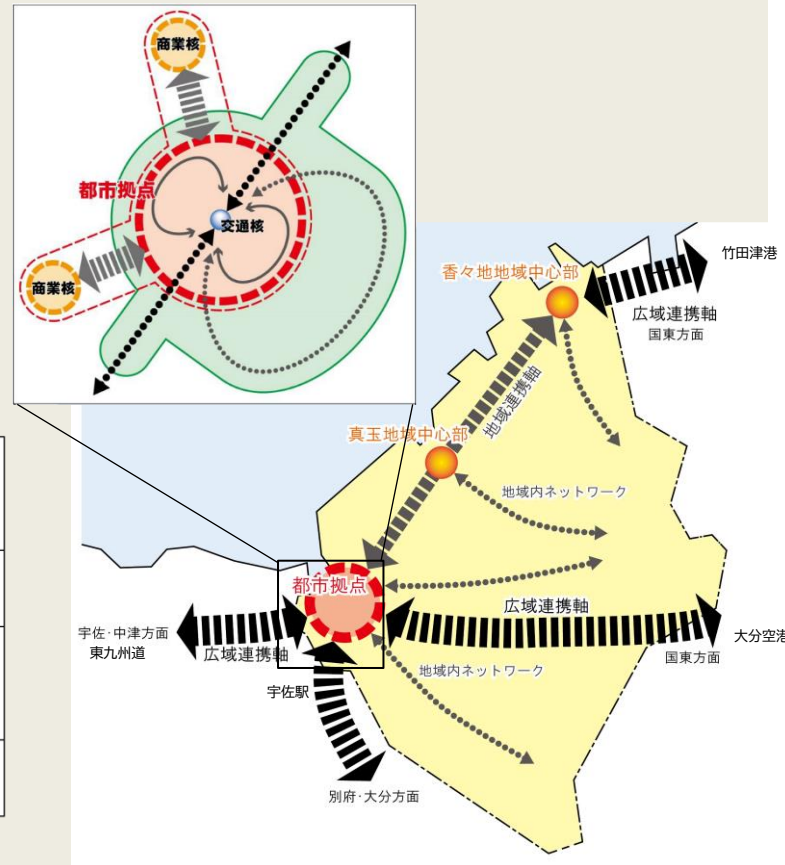
## 目指すべき都市の骨格構造

### ■拠点/核の考え方

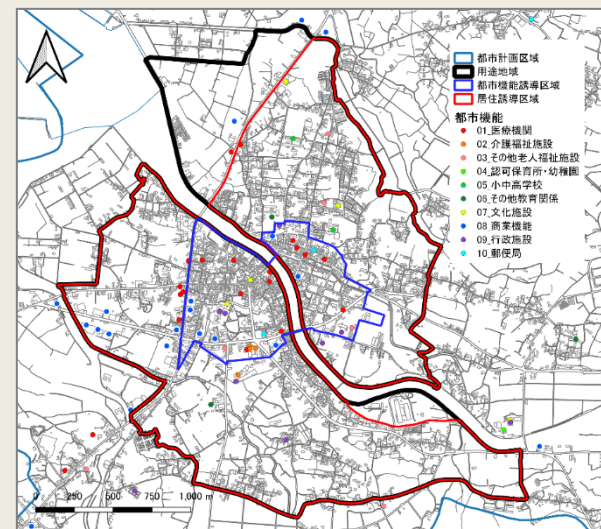
都市拠点	市域全体の生活を支える都市機能を維持・確保 多様な都市機能が集積する「中心市街地」+大規模商業施設が立地する「商業核」
交通核	中心市街地内の多様な交通モードの結節点、かつ市内外の交流・回遊の拠点

### ■交通軸/ネットワークの考え方

地域内ネットワーク	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
地域連携軸	各地域中心部と都市拠点の連携を図る
広域連携軸	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
交通軸(都市拠点内)	「中心市街地」「交通核」と「商業核」を結び、その一体化を図る



## 都市機能誘導区域・居住誘導区域(人口密度を維持する区域)



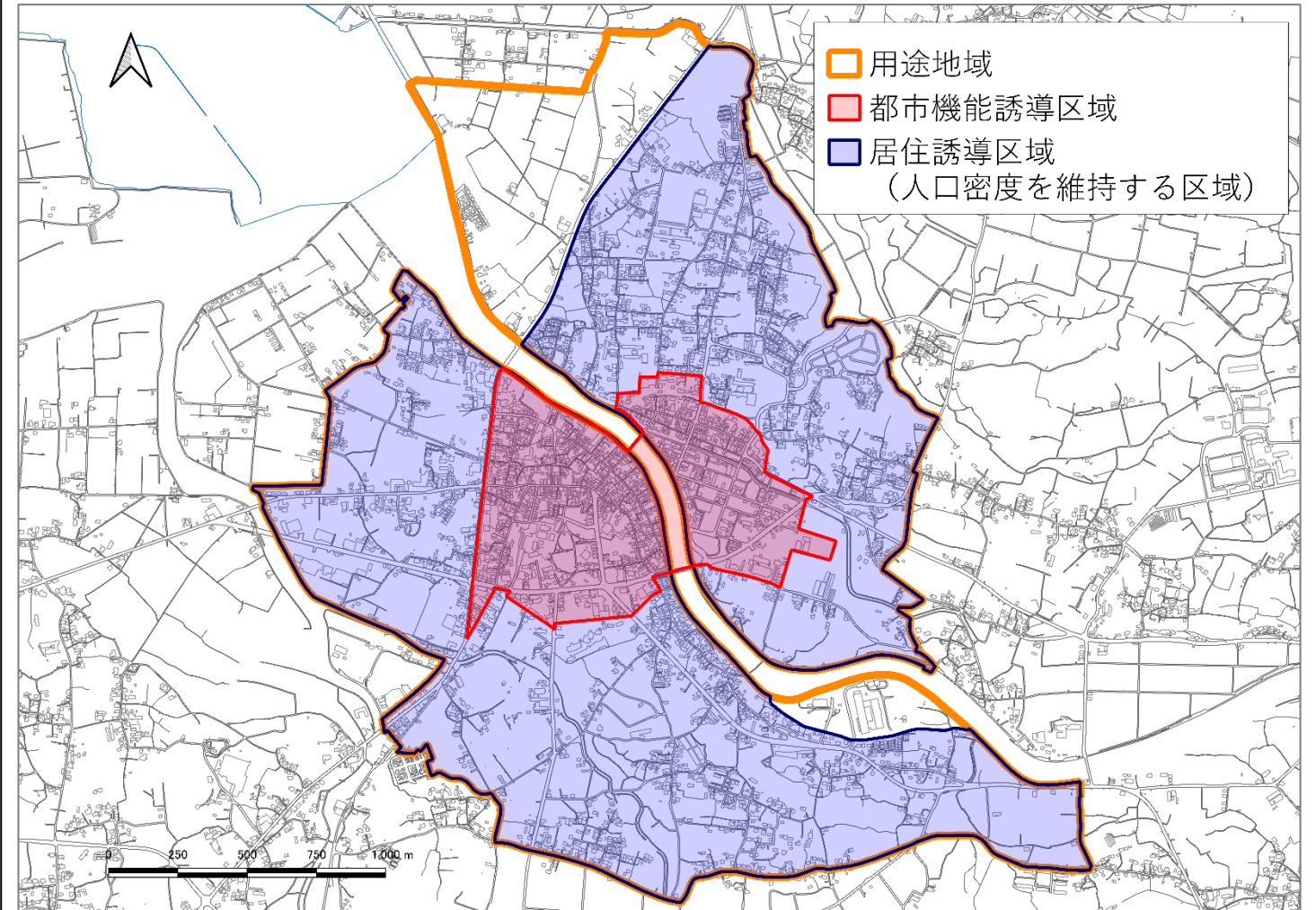
### 都市機能誘導区域

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にあって、「市内各所や広域からのアクセス性が高い区域」、「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」を、都市機能誘導区域として設定します。

### 居住誘導区域(人口密度を維持する区域)

「利便性の高いまちとしての基盤が整っている区域」、「高齢者や子育て世帯が暮らしやすい区域」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」、「工業系用途地域が定められている区域」を除外した区域を、居住誘導区域(人口密度を維持する区域)として設定します。

## 都市機能誘導区域・居住誘導区域(人口密度を維持する区域):区域図



## 都市機能誘導施設

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都市機能、高齢者や子育て世帯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、及び公共交通ネットワークの交通結節拠点を、誘導施設として設定します。

区分	誘導施設	定義
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㎡以上の店舗
	診療所	医療法第1条の5の2項に該当する施設
医療施設	病院	医療法第1条の5の1項に該当する施設
	市役所	豊後高田市役所高田庁舎
行政施設	保健所	大分県北部保健所豊後高田保健部
	消防署	豊後高田市消防署
	警察署	豊後高田警察署
	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
文化施設	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
	図書館	図書館法第2条に該当する施設
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
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