

## 第2章 立地適正化に関する基本方針

### 2-1 玖珠町立地適正化計画の方針

#### 1 目指すべき都市の将来像

人口減少や少子高齢化の進展、災害に対する安全意識の高まり、住民の価値観やニーズの多様化、限られた財政事情など、本町を取り巻く社会情勢は変化し続けています。

本町のこれらかの都市づくりにあっては、こうした状況に適切に対応してだけでなく、JR久大本線や九州自動車道、国道等の広域交通網の利便性を活かすとともに、優良な自然環境と共生した取り組みを進めていくことが重要となっています。

また、限られた財源のなかで都市づくりを進めていくためには、玖珠工業団地の開発や国道210号における沿道利用施設の立地などの影響を取り入れるとともに、公共施設跡地の有効活用による交流の活性化や定住環境の整備、関係人口の創出などにより、「住民が幸せに暮らし続けられる持続可能な都市・まちづくり」を進め、「その土地に生まれ・育ち・働き・家族を築き・終焉する」というライフスタイルを玖珠町で持続的に確立することを目指す必要があります。

このため、それぞれのライフサイクルで必要とされる都市機能を維持若しくは推進することはもちろんのこと、「子供を産み育てる若い世代や高齢者が住みやすい環境づくり」による地域活動の維持や各産業での担い手不足への対応、「恵まれた産業・自然・歴史文化等の特性を活かした活気ある地域経済の創出」など、「安全・安心で誰もが郷土愛と誇りをもって暮らせる生活環境の実現」に向けて、住民が主体となった協働によるまちづくりを展開していくことが重要です。

さらに近年では、AIやIoT、ビッグデータ等の活用により都市や生活の中に地域情報通信技術を組み込んだスマートシティやデジタル化について関係機関と連携し対応することが求められています。

「玖珠町立地適正化計画」では、総合計画や都市計画マスタープラン等の考え方を踏まえ、目指すべき都市の将来像を次のように定めます。

#### 《目指すべき都市の将来像》

**各世代が幸せで、安全・安心に暮らせる自然豊かな童話の里くすまち**

～地域と地域・地域と人・生活を繋げる持続可能な都市・まちづくり～

#### 都市づくりの主要課題

- ◆人口減少や高齢化などに対応した「ひと」「地域コミュニティ」の再構築
- ◆「ひと」「しごと」「コミュニティ」による「まちの活性化・賑わい」への対応
- ◆豊かに暮らせる持続可能な都市経営への対応
- ◆次世代へ繋ぐ地域資源の保全・継承と有効活用

## 2 立地適正化計画の方針

現在の都市構造や将来像を踏まえ、将来に懸念される課題に備えるために立地適正化計画の方針を検討します。(対象区域：都市計画区域(1,072ha) 都市再生特別措置法第81条第1項)

本町は、広い町域の中に比較的コンパクトな市街地が形成され、各種都市機能が集約された都市構造が形成されています。基本的には、これからも現在の都市構造を維持しつつ、駅周辺や地域・活動の拠点機能を高めるとともに、状況に応じた土地利用の見直しを進め、人口減少、少子高齢化の状況下においても魅力ある都市づくりが求められています。

そこで本計画では、将来にわたって「**玖珠町に生まれ・育ち・働き・住み・家族を築き・終焉する**」という人のライフサイクルを玖珠町で持続的に確立させることを立地適正化の方針とし、将来の都市像として設定した「**各世代が幸せで、安全・安心に暮らせる自然豊かな童話の里くすまち～地域と地域・地域と人・生活を繋げる持続可能な都市・まちづくり～**」の実現に向けた対応を進めていきます。

この方針に基づき、目指すまちづくりの目標としては、先人が築いてきた都市の骨格を再度振り返り、町の玄関口でもある豊後森駅や玖珠 IC などを中心とした拠点について、基幹的なバス路線がカバーするエリアを考慮し、拠点のもつ性格や役割に応じた都市機能の維持・強化を図るとともに、拠点周辺の良好な住環境や都市基盤の充実したエリア、駅周辺等の公共交通の利便性の高いエリアへ居住などの推進を図り、人口減少等の社会情勢の変化に応じた都市づくりを進めていきます。

### 立地適正化に関する基本方針(まちづくりのターゲット)

人口減少などの社会情勢がありつつも

**「玖珠町に生まれ・育ち・働き・住み・家族を築き・終焉する」  
という人のライフサイクルを玖珠町で持続的に確立させる**



### まちづくりの目標

#### ○特性と強みを活かしたまちなかの魅力づくり

- ・ 将来を見据え、拠点集約とネットワーク型の都市構造の構築に向けた取り組みを進め、町の玄関口でもある豊後森駅や玖珠 IC などを中心とした拠点を形成するとともに、各拠点の位置づけや地域の特性に応じた都市機能の維持・強化を推進します。

#### ○まちなかの環境改善による居住の維持・誘導

- ・ 良好な住環境や都市基盤の充実したエリア、駅周辺等の公共交通の利便性の高いエリアへ居住を推進するとともに、空き家・空き地、低未利用地の活用、安全に安心して歩ける空間づくりなどにより、子育て世代や高齢者など多様な世代が安心して暮らせるまちなか居住を推進します。

#### ○公共交通によるまちなかと各地域との連携強化

- ・ まちなかの公共交通の利用しやすいように改善させるとともに、各拠点や地域とまちなかを結ぶ公共交通網の維持・改善を図り、相互の連絡性や各地域拠点での特性を活かした回遊性の向上を推進します。

## 2-2 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

### 1 目指すべき都市の骨格構造

都市構造とは、社会情勢の変化や広域的な位置づけ、都市づくりの主要課題への対応を踏まえ、本町が目指すべき都市の将来像や方針の達成を図るため、町全体の特性や骨格をグランドデザインとして概念的に示すものです。具体的には、鉄道や幹線道路などを軸として沿線に機能的な拠点を配置するとともに、これに対応したゾーニングをもって形成するものです。

上位計画である「玖珠都市計画区域マスタープラン（大分県）」では、日田都市圏や近隣都市との連携や豊かな観光資源とのネットワークの形成により「自然と融合したゆとりある観光・生活都市の形成」を基本理念として掲げ、将来づくりの概念図として、用途地域内でのコンパクトな市街地形成とともに、地域間連携軸と拠点及びゾーンによる都市構造を位置づけています。

本町の都市計画マスタープランにおいても、**交通利便性が高く都市機能が集積した拠点を形成**するとともに、拠点間を相互にネットワークする**主要道路や基幹的な公共交通軸を骨格**とした「**拠点集約とネットワーク型の都市構造**」の構築を目指します。

#### ◆拠点の形成



##### 【中心拠点】

JR 豊後森駅から役場周辺の公共施設や商業施設などが集積する地域を「中心拠点」として位置づけ、本町の中心地や玄関口、まちなかにふさわしい拠点都市機能の充実や街並みの誘導を図ります。

- ・「豊後森駅」でのバス乗換え利便性の向上
- ・まちなか歩きを誘発する回遊空間の創出
- ・空き店舗等を活用した賑わい空間の創出と商業機能の充実
- ・「機関庫公園」周辺と連携した拠点機能の充実 等



##### 【生活拠点】

国道 210 号沿線の商業施設や警察署、県総合庁舎、病院などが集積する地域及び旧森町の商業施設や自治会館周辺を「生活拠点」として位置づけ、交通基盤を活かした都市機能や生活サービス機能の充実と個性ある沿道景観の形成を図ります。

###### 【塚脇地区】

- ・都市機能及び生活サービス施設の維持・充実
- ・「玖珠中学校跡地」と連携した生活機能の充実
- ・沿道景観及び沿道施設の適正誘導 等

###### 【森地区】

- ・歴史文化資源をめぐる回廊づくり
- ・空き家等を活用した拠点機能の充実
- ・車やバスとの交通結節機能の充実
- ・生活サービス機能の維持、充実 等



##### 【歴史・文化拠点】

旧森町の街並みや久留島武彦記念館の周辺地区、豊後森機関庫公園（ミュージアム）周辺地区を「歴史・文化」拠点として位置づけ、童話の里や鉄道の歴史にふれあう機能の発信・求心力の向上を図ります。

###### 【豊後森機関庫周辺地区】

- ・「機関庫」を中心とする、あそぶ・学ぶ・楽しむ機能の充実
- ・豊後森駅と連携した多様な交流機能の誘導
- ・まちの資源をめぐる「水と緑のネットワーク」のゲート機能の導入 等

### 【森地区】

- ・「久留島武彦記念館」「わらべの館」を中心とする「童話の里」機能（あそぶ・学ぶ・楽しむ機能）の充実
- ・「三島公園」内の森藩の陣屋跡である「末廣神社」や森藩城下町の街並み、「角牟礼城跡」と連携した拠点機能の充実 等



### 【産業拠点】

玖珠工業団地を「産業拠点」として位置づけ、今後も工業地の核として、さらなる工業の誘致と利便性の高い操業環境の保全と育成を図ります。また、国道 210 号沿線（大隈方面）などの従来から工場などの一定の集積が見られる地域においても同様に保全と育成を図ります。

- ・操業環境の保全と広域交通との連携促進
- ・周辺環境と調和した用地の拡張と企業誘導 等



### 【レクリエーション拠点】

総合運動公園、森藩ゆかりの久留島庭園を有する三島公園周辺地区を「レクリエーション拠点」として位置づけ、散策やスポーツの創造的な活動の拠点として機能の充実を図ります。また、都市計画区域に隣接して位置する伐株山は、憩いの森に代表される本町のシンボリックな眺望点や自然探索等の拠点として、自然歩道との連携やグリーンツーリズムの振興を図ります。

その他、都市計画区域外にも多くの魅力的な拠点があるため、連携した取り組みを行います。

- ・散策やスポーツの創造的な活動の拠点としての機能充実
- ・「水と緑のネットワーク」と連携したアクセス機能の充実



### 【交流拠点】

道の駅「童話の里くす」周辺を「交流拠点」として位置づけ、本町の玄関口の一つとして特産物や観光情報等の発信機能と交流機能の充実を図ります。

- ・観光及び物産情報の充実
- ・「森川」を活かした休憩・散策空間の拡充
- ・「森中学校跡地」と連携したひと・仕事などの多様な交流機能の充実
- ・高速バスとの結節機能の充実 等

#### ◆拠点

→都市活動や産業活動、歴史・文化・観光レクリエーション活動などの中心となり、まちの活力や賑わいを生み出し、多くの人や物が集まり交流を進める地区を都市づくりの「拠点」として位置づけます。

## ◆軸の形成



### 【広域連携軸】

大分自動車道、JR 久大本線、国道 210 号、国道 387 号（都市計画道路 3・4・1 長野二葉線）、主要地方道森耶馬溪線を「広域連携軸」として位置づけ、広域都市圏の多様な交流・連携ならびに都市間の連携を強化するとともに、地域特性を踏まえた沿道土地利用の適正な規制・誘導を図ります。



### 【地域連携軸】

広域連携軸を補完し、町内地域間の交流や連携ならびに移動環境を担う軸として、主要地方道日田玖珠線・玖珠山国線（都市計画道路 3・4・2 塚脇森線）、一般県道書曲野田線（都市計画道路 3・4・3 駅前線）、菅原山浦線、川上玖珠線を位置づけ、地域相互間の連携と発展を促します。

## 【水と緑のネットワーク】

市街地の東西を流れる玖珠川及び南北を流れる森川の水辺空間、九州自然遊歩道や耶馬溪遊覧を「水と緑のネットワーク」として位置づけ、誰もが安全に散策したり、自転車で巡ることができるネットワークの形成を図ります。

### ◆軸

→周辺都市や町内の地域間を結びつけるとともに産業活動や住民生活を支え、本町の骨格を示す道路網形成や土地利用の誘導に重要な役割を果たす道路を「軸」として位置づけます。また、潤いと安らぎを与えてくれる河川や緑、安全安心で快適に歩ける歩行者・自転車空間についても「ネットワーク（軸）」として位置づけます。

## ◆ゾーニング

### 【商業・業務系市街地ゾーン】

JR 豊後森駅周辺、森地区、塚脇地区及び国道 210号沿道を「商業・業務系市街地ゾーン」として位置づけ、本町の商業・業務の中心地として、観光・歴史資源との連携や沿道景観など周辺環境に配慮しながら都市環境の整備と機能の充実を図ります。

### 【住宅系市街地ゾーン】

住宅系土地利用を促進する区域として、用途地域内の住宅地を「住宅系市街地ゾーン」として位置づけ、都市基盤施設の効率的な整備や子育て世代や高齢者が安心して暮らせる居住環境づくりなどに配慮しつつ、都市環境の整備と機能の充実を図ります。

### 【産業系市街地ゾーン】

玖珠工業団地及び国道 210 号沿線（大隈方面）を「産業系市街地ゾーン」として位置づけ、本町の産業の発展と雇用の促進を図るため、本町の産業の基幹地域としての土地利用を推進します。

### 【農地・集落地ゾーン】

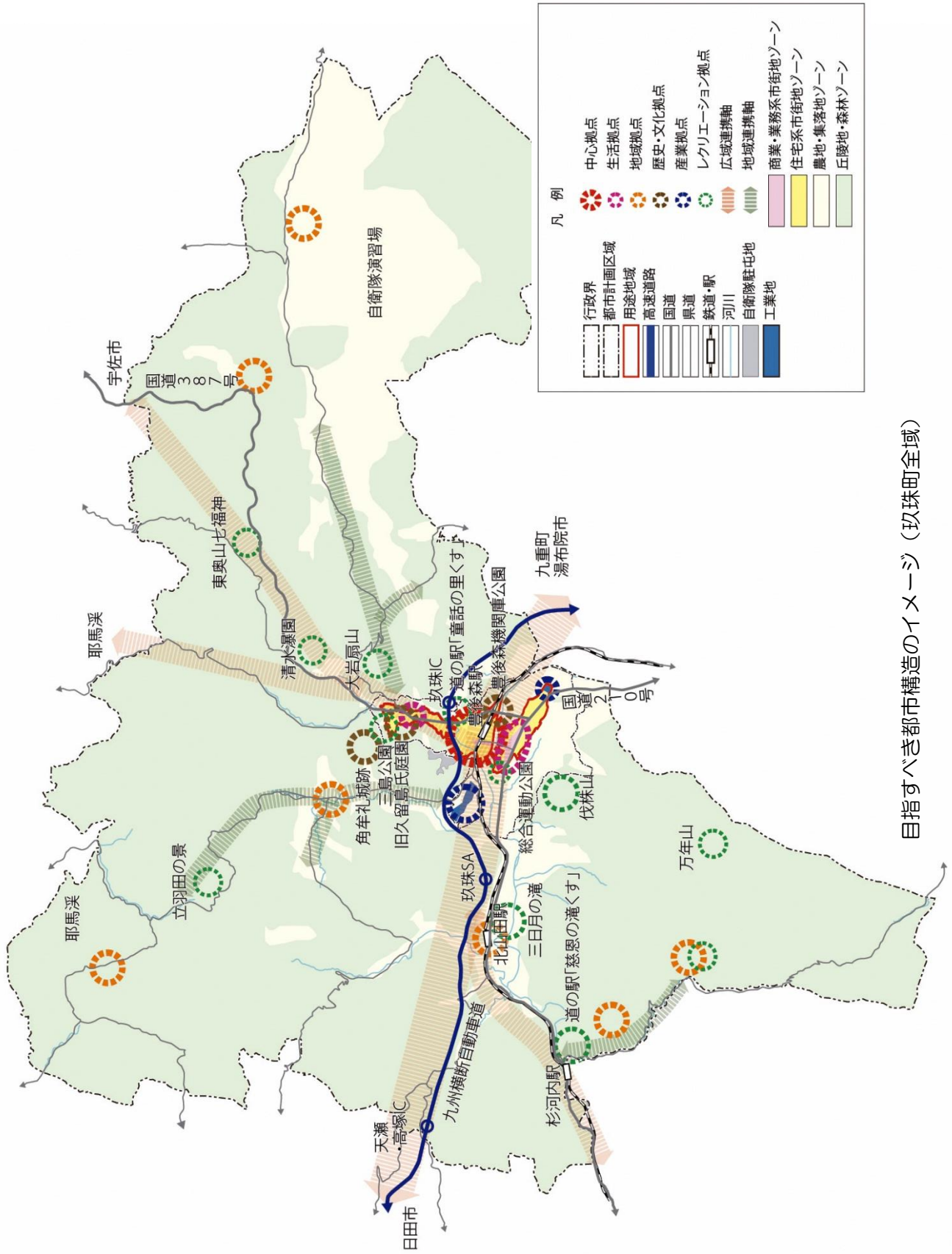
用途地域周辺に広がる農地や集落を「農地・集落地ゾーン」として位置づけ、優良な農業生産基盤の維持・育成を進めるとともに無秩序な宅地化を抑制し、良好な農業環境と集落環境の維持・改善を図ります。

### 【丘陵地・森林ゾーン】

用途地域周辺や都市計画区域周辺に広がる丘陵地や森林を「丘陵地・森林ゾーン」として位置づけ、市街地を取り囲む自然景観や自然探索及びレクリエーション資源地とともに水源かんよう機能の維持に努めます。

### ◆ゾーン

→現在の市街地形成や将来の計画的な土地利用の規制・誘導を踏まえ、それぞれの地域の特性や「拠点」「軸」との配置に適応した土地利用を形成させる地域を「ゾーン」として位置づけます。



目指すべき都市構造のイメージ（玖珠町全域）



**【生活拠点】**  
 ● 歴史的街並みや文化資源と共生した生活拠点（森地区）の整備・育成  
 ・歴史文化資源をめぐる回廊づくり  
 ・空き家等を活用した拠点機能の充実  
 ・車やバスとの交通結節機能の充実  
 ・生活サービス機能の維持、充実 等

**【交流拠点】**  
 ● 「道の駅くす」を中心とする交流拠点の整備・育成  
 ・観光及び物産情報の充実  
 ・「森川」を活かした休憩・散策空間の拡充  
 ・「森中学校跡地」と連携した産業・交流機能の充実  
 ・高速バスとの結節機能の充実 等

**【産業拠点】**  
 ● 産業の基幹を担う工業拠点の整備  
 ・操業環境の保全  
 ・周辺環境と調和した用地の拡張と企業誘導 等

**【中心拠点】**  
 ● 個性ある街並みや出会いや集いの創出による賑わいある中心拠点の整備・育成  
 ・「豊後森駅」でのバス乗換えの利便性の向上  
 ・まちなか歩きを誘発する回遊空間の創出  
 ・空き店舗等を活用した賑わい空間の創出と商業機能の充実  
 ・「機関庫公園」周辺と連携した拠点機能の充実 等

**● 水と緑のネットワークの形成**  
 ・玖珠川、森川の有効活用  
 ・まちの資源や九州自然歩道との連携 等

**【産業拠点】**  
 ● 産業の基幹を担う工業拠点の整備  
 ・操業環境の保全  
 ・周辺環境と調和した用地の拡張と企業誘導 等

**【生活拠点】**  
 ● 沿道利用施設の適正な規制・誘導による生活拠点（塚脇地区）の整備・育成  
 ・都市機能及び生活サービス施設の維持・充実  
 ・「玖珠中学校跡地」と連携した生活機能の充実  
 ・沿道景観及び沿道施設の適正誘導 等

**【歴史・文化拠点】**  
 ● 「豊後森機関庫公園」を中心とする歴史・文化拠点の整備・育成  
 ・「機関庫」を中心とする、あそぶ・学ぶ・楽しむ機能の充実  
 ・豊後森駅と連携した多様な交流機能の誘導  
 ・まちの資源をめぐる「水と緑のネットワーク」のゲート機能の導入 等

凡例

	行政界		中心拠点
	都市計画区域		生活拠点
	用途地域		歴史・文化拠点
	高速道路		産業拠点
	国道		レクリエーション拠点
	県道		交流拠点
	鉄道・駅		広域連携軸
	河川		地域連携軸
	自衛隊駐屯地		水と緑のネットワーク
	公園		商業・業務系市街地ゾーン
	工業地		住宅系市街地ゾーン
			農地・集落地ゾーン
			丘陵地・森林ゾーン

目指すべき都市構造のイメージ  
 （都市計画区域）

注1：拠点等の配置は、現在における施設の集積状況や今後の整備方向を勘案して示したものであり、具体的な事業区域を示したものではありません。  
 注2：図中における吹き出しの記述・メニューは、整備の方針や方向を示すものであり、具体的な取り組みは、分野別方針で検討を進めていきます。

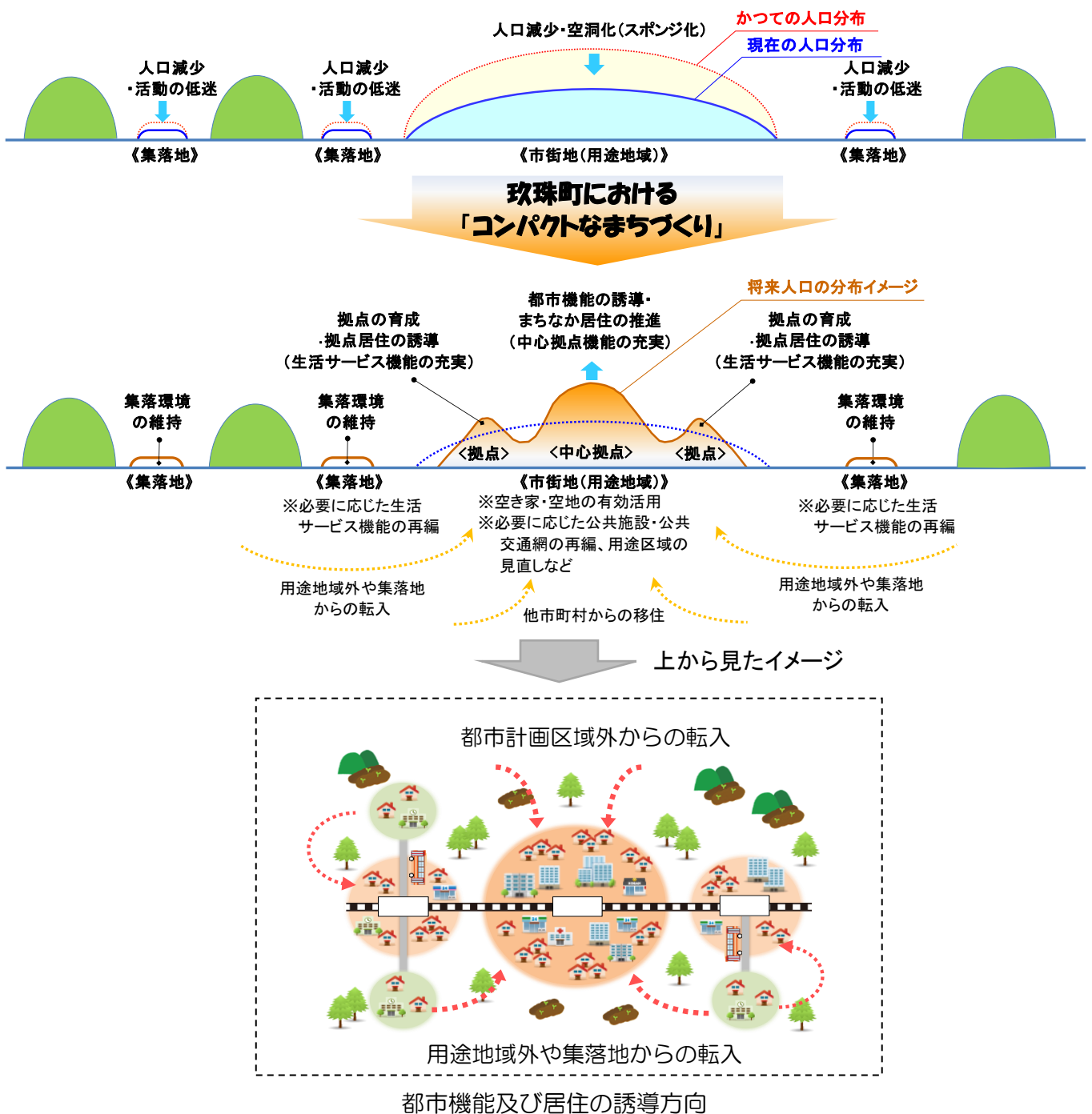




## 2 目指すべき都市構造への誘導方針

拠点集約とネットワーク型の都市構造の構築により、「各世代が幸せで、安全・安心に暮らせる自然豊かな童話の里くすまち」を図るための誘導方針を次のように設定します。

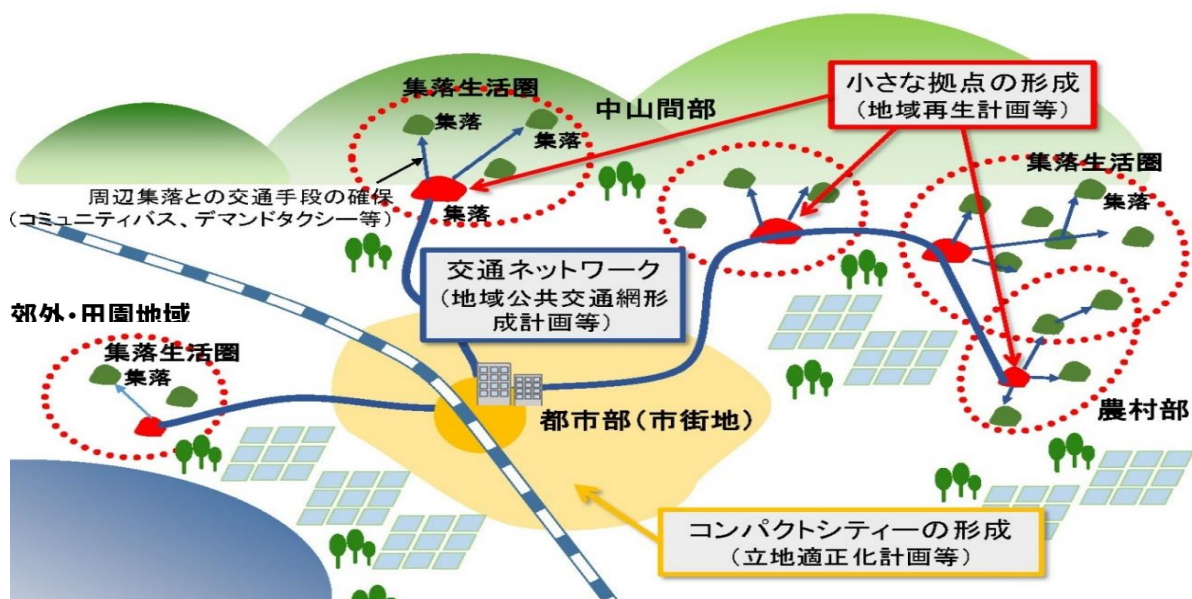
- 拠点の位置づけに応じた都市及び生活サービス施設の維持・誘導・集積
- 市街地開発事業等による都市基盤が充実した地域や生活サービス施設が集積する利便性の高い地域への居住の誘導
- 拠点へのアクセスや拠点相互の円滑な移動に資する公共交通網の維持・充実
- 若者や子育て世代に対する魅力あるまちづくりの推進
- 高齢者が身近な地域で生活サービスを受けられるまちづくりの推進



(参考) 玖珠町での都市計画区域外の田園地域及び中山間地域のまちづくりの考え方

- 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の対象区域は、基本的に都市計画区域内となりますが、本町では、都市計画区域外の田園地域や中山間地域においても集落等が点在し、地域の文化や歴史が営まれています。
- このため、特に都市計画区域外においては、各地区コミュニティ運営協議会との連携を更に深め、地域・集落等の状況に応じたきめ細かなコミュニティを構築する必要があります。具体的には自然環境、地域産業・防災及び地域福祉等と連携しながら、集落環境の維持に向けた「小さな拠点づくり」等による「地域生活を支える拠点（地域拠点）」づくりを進めます。
- この拠点づくりは、高齢化による地域住民の支え合いを通じた新たな集落形成や必要となる集落機能を維持させることで、集落での生活環境維持・発展を行政・住民・関係団体が連携しながら構築し、様々な社会情勢に対応できる生活環境を整える取り組みです。
- そのうえで、まちなかとの交通ネットワーク等による連携や関係性を深め、町全体としての持続可能なまちづくりを図っていきます。玖珠町では、都市計画マスタープランとマスタープランの高度化版である立地適正化計画により都市計画区域と区域外への連携による都市・まちづくりを進め、人口減少や高齢化などの社会情勢や住民ニーズに対応した都市機能を構築します。

<p>地域生活を支える拠点 (地域拠点)</p>	<p>○旧村等の生活圏の中心として、既存施設の有効活用を含めた生活サービス機能の維持・充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• JR 久大本線北山田駅（旧北山田中学校跡地）周辺</li> <li>• JR 九大本線杉河内駅（道の駅慈恩の滝）周辺</li> <li>• 旧古後中学校跡地周辺</li> <li>• 旧八幡中学校跡地周辺</li> <li>• 旧日出生中学校跡地周辺</li> <li>• 旧山浦中学校跡地周辺</li> <li>• 各地域での公民館等を拠点とした周辺自治区</li> </ul>
------------------------------	---



(資料：内閣官房まち・ひと・しごと創生本部)