

第3章 都市機能誘導区域

3-1 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、都市機能を増進する施設の立地を誘導すべき区域であり、国が示す都市計画運用指針や立地適正化計画策定の手引きに準拠したうえで、本町の目指す持続可能な都市づくりへ向け、区域の果たすべき役割と効果を発現させる以下の考え方に基づき設定します。

《都市機能誘導区域の役割》

中心拠点や生活拠点において、町の中核として各都市機能の誘導や集約を図り、各種サービスの効率的な提供と様々な交流を通じて、賑わいと活性化を維持・充実させ、魅力的なまちづくりを牽引する区域

《都市機能誘導区域設定の考え方》

◆これからの都市づくりへの対応

- 都市計画マスタープランの中心拠点と生活拠点などに位置づけられ、集約型都市構造への転換や市街地の空洞化への対応、地域で快適に暮らせる環境づくりに寄与する区域であること。
(参考図 1)

◆既存の都市機能の集積及び都市基盤の有効活用

- 都市機能や鉄道、バス交通などの主要施設が集積しており、居住人口が多く都市活動が活発であり、都市機能の誘導によってさらなる効果の発現が期待できる区域であること。
(参考図 1・参考図 2)

◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応

- 安全で安心して暮らし続けられる環境を提供していくため、災害リスクが低く、被災時の避難行動や避難場所が確保できる区域であること。
(参考図 3)

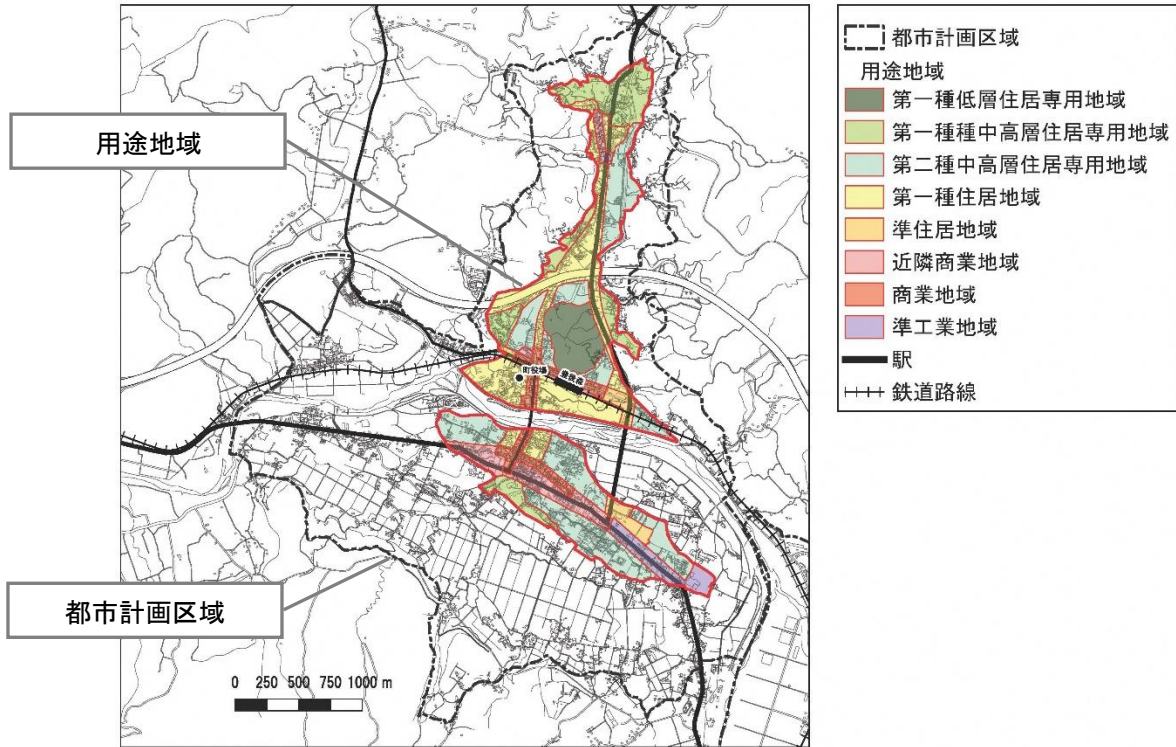
(参考図1)

◆法指定及び各計画の位置づけ及び人口の集積状況

(資料：上位・関連計画など)

・用途地域（都市計画法）

豊後森駅周辺、森・塚脇地区の一部を指定



・玖珠都市計画区域マスタープラン（県）及び玖珠町都市計画マスタープランでの位置づけ

豊後森駅から町役場周辺地区を中心拠点、森・塚脇地区の一部を生活拠点に設定

(都市計画区域マスタープラン(県))

(玖珠町都市計画マスタープラン)

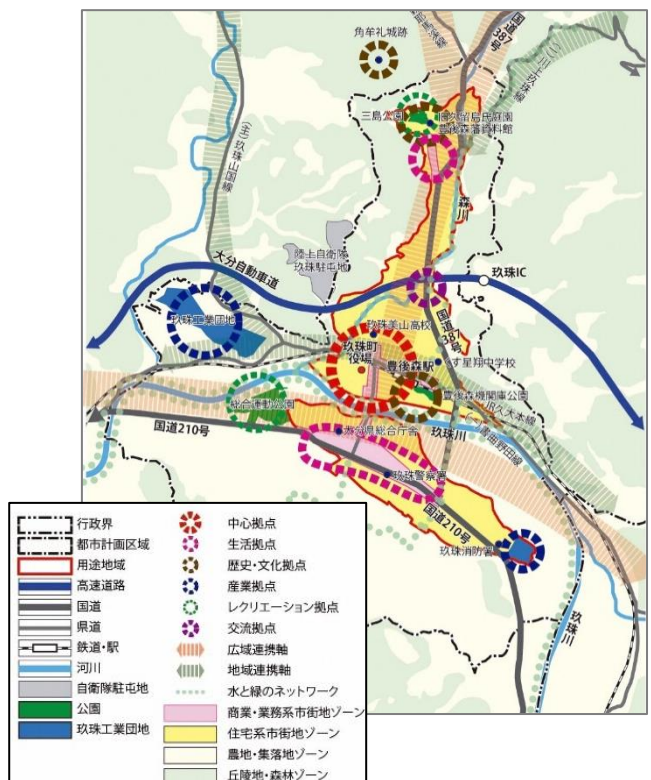


図 玖珠町における都市機能誘導区域の設定要因図（その1）

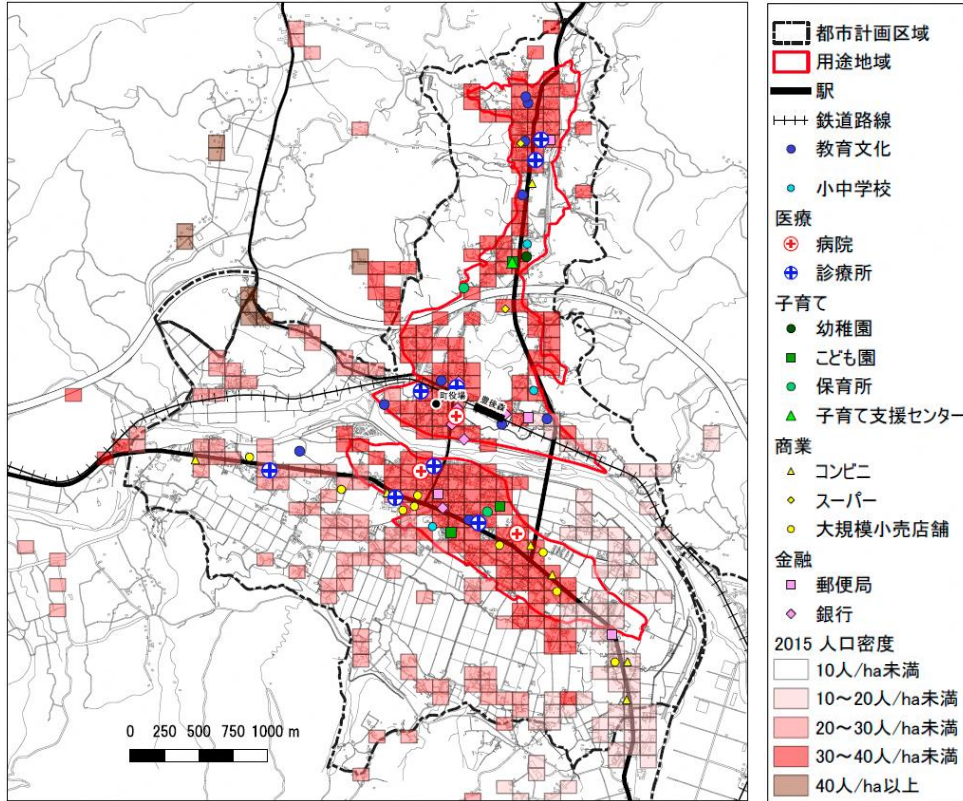
(参考図2)

公共公益施設の分布、人口集積、公共交通網の状況

(資料：玖珠町)

・公共公益施設の分布及び人口集積

用途地域内の幹線道路沿線や鉄道駅周辺に多くの施設が立地、人口は用途地域を中心に集積



・公共交通網

豊後森駅を中心として公共交通網（バス路線）が形成

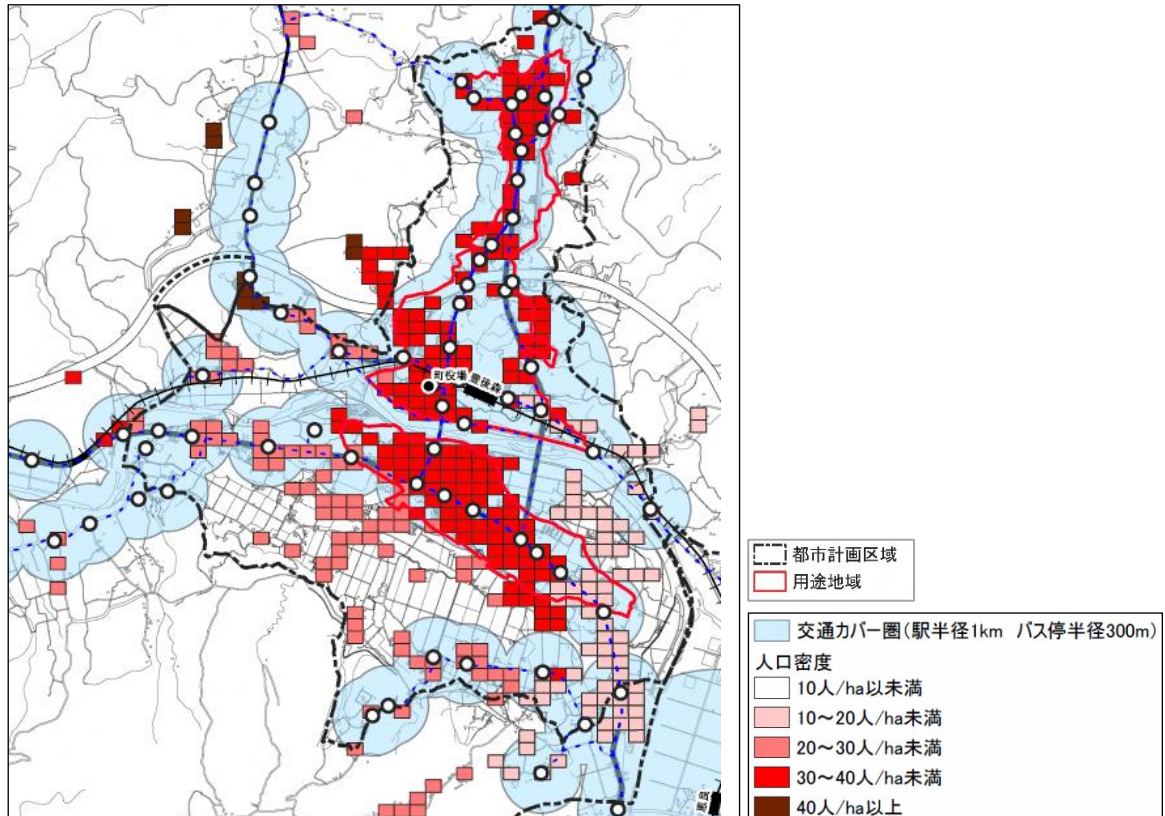


図 玖珠町における都市機能誘導区域の設定要因図（その2）

(参考図3)

各災害ハザード

(資料：玖珠町災害ハザードマップ)

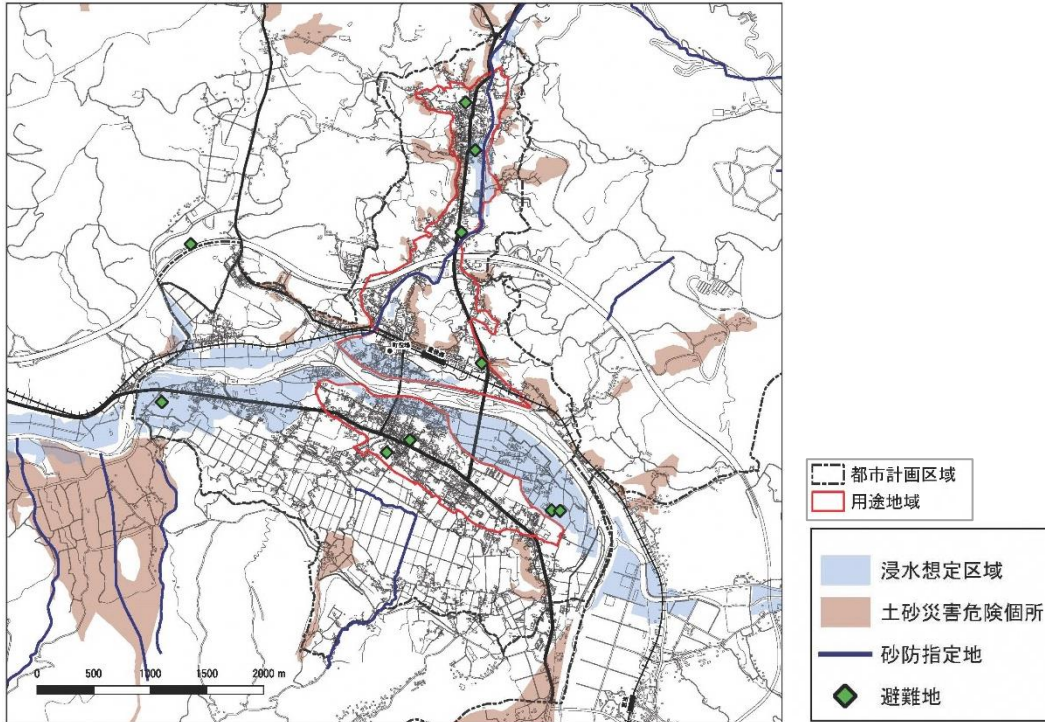
・ 浸水想定区域*1 (河川氾濫による浸水)

玖珠川、森川沿いの用途地域及び都市計画区域の一部を想定

※1 玖珠川については概ね100年に1回、森川については30年に1回起こる可能性のある大雨が降ったことにより、河川が氾濫した場合に想定される浸水の状況をシミュレーションにより求めたもの。

・ 土砂災害危険箇所

用途地域内の丘陵地及び周辺丘陵地に点在



(資料：玖珠町災害ハザードマップ)

図 玖珠町における都市機能誘導区域の設定要因図 (その3)

3-2 都市機能誘導区域の設定

1 区域設定の対象

都市機能誘導区域の設定の考え方を踏まえ、次の3地区を対象とします。

都市機能誘導区域設定の考え方 (再掲)	玖珠町立地適正化計画における 都市機能誘導区域の対象
<p>◆これからの都市づくりへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上位計画における拠点地域、市街化の状況、用途地域、過去の基盤整備、土地利用等を考慮した区域であるか。 <p>◆都市機能の集積及び都市基盤の整備状況 (既存ストックの有効活用)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅に近く、一定の都市機能(商業施設、公共公益施設、病院等)が集積している区域か。 ・一定の人口密度が維持され、公共交通の利便性が確保されているか。 <p>◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高い区域を含んでいないか。 など 	<p>① 中心市街地エリア 中心拠点として位置づけられる豊後森駅から役場周辺の商業地域を中心とする区域</p> <p>② 森市街地エリア</p> <p>③ 塚脇市街地エリア 生活拠点として位置づけられる市街地の用途地域を中心とする区域</p>

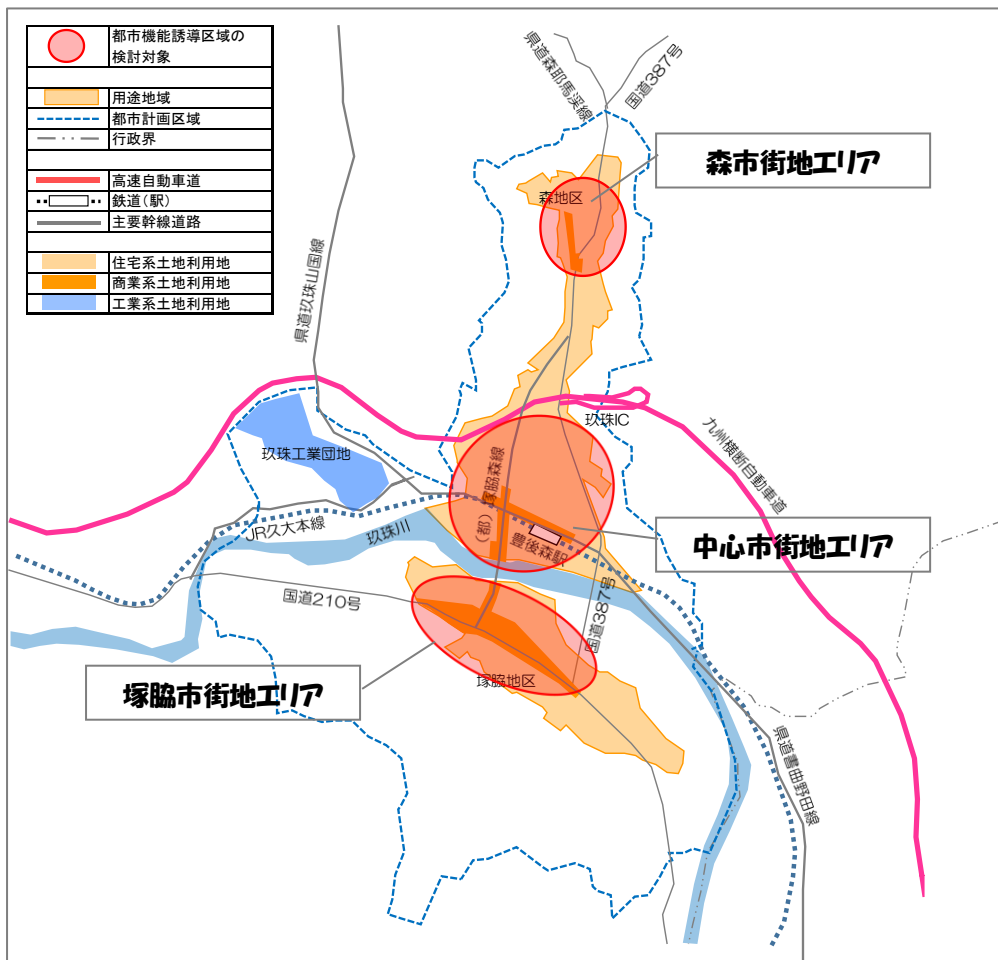


図 都市機能区域の検討対象

《参考：都市計画運用指針・立地適正化計画策定の手引きにおける都市機能誘導区域》

◆都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

◆都市機能誘導区域の設定

- 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
- 都市の拠点となるべき区域 など
- なお、都市再生特別措置法の規定や趣旨に鑑み、都市計画区域外、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は、原則として都市機能誘導区域に含めないものとする。

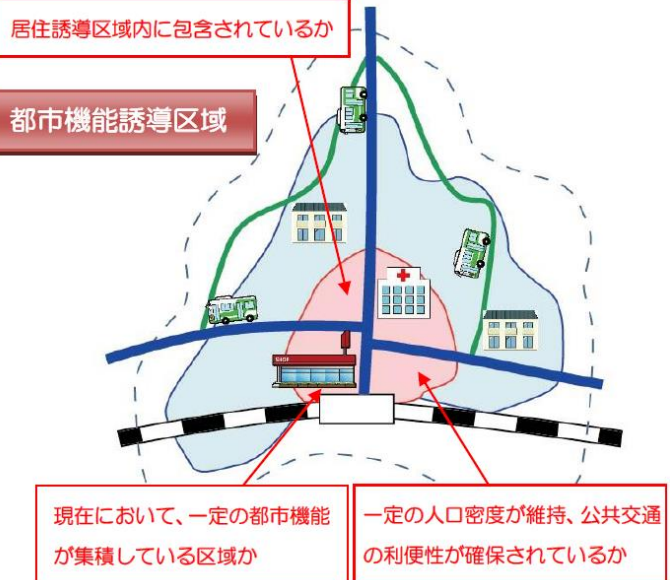
（参考）都市機能誘導区域の設定の考え方

- 鉄道駅に近く、一定の都市機能（医療施設、商業施設、公共施設等）が集積している区域か。
- 一定の人口密度が維持され、公共交通の利便性が確保されているか。
- 土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高い区域を含んでいないか。
- その他、上位計画における拠点地域、市街化の状況、用途地域、過去の基盤整備、土地利用等を考慮した区域か。 など

都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域とは

医療・福祉・商業・子育てなど都市機能を拠点に誘導・集約あるいは維持することにより、各種サービスの効率的な提供が図られる区域です。



2 都市機能誘導区域の設定

(1) 区域設定の基準

都市機能誘導区域として考えられる ①中心市街地エリア、②森市街地エリア、③塚脇市街地エリアについては、「これからの都市づくりへの対応」「都市機能の集積及び都市基盤の整備状況（既存ストックの有効活用）」、「安全で安心して暮らし続けられることへの対応」の要件から次のような基準を定めます。

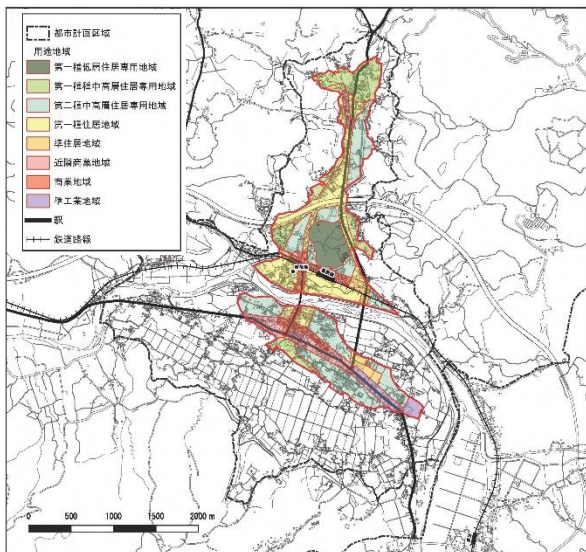
表 都市機能誘導区域の設定基準

設定要件	内 容	設定基準（設定範囲）
◆これからの都市づくりへの対応	○用途地域の指定区域及び都市計画マスタープランの中心拠点と生活拠点などに位置づけられ、集約型都市構造への転換や市街地の空洞化への対応、地域で快適に暮らせる環境づくりに寄与する区域	<p>※含める区域</p> <p>⇒用途地域（都市計画法第8条）</p> <p>⇒中心拠点及び生活拠点（都市計画マスタープランによる都市拠点）</p> <p>⇒人口密度の推計</p> <p>※その他配慮すべき区域</p> <p>⇒空き家や未利用地が多く分布する地域（空家等対策計画）</p>
◆都市機能の集積及び都市基盤の整備状況（既存ストックの有効活用）	○都市機能や鉄道、バス交通などの公共交通が集積し、居住人口が多く都市活動が活発であり、都市機能の誘導によってさらなる効果の発現が期待できる区域	<p>※含める区域</p> <p>⇒都市機能の立地状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共交通（鉄道/バス）のアクセス可能圏域（鉄道駅 1km、バス停 300m） 生活施設のアクセス可能圏域（商業施設 800m、医療施設 800m など）
◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応	○災害リスクが低く、被災時の避難行動や避難場所が確保できる区域	<p>※含めるのが適当か判断すべき区域</p> <p>⇒各種ハザード区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 浸水想定区域（河川氾濫） 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害警戒区域

【都市機能誘導区域の設定検討の分析】

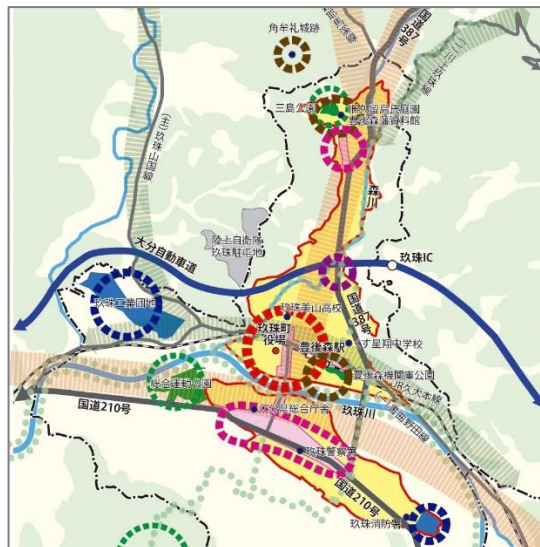
◆これからの都市づくりへの対応 * 含める区域

⇒用途地域の指定 (再掲)



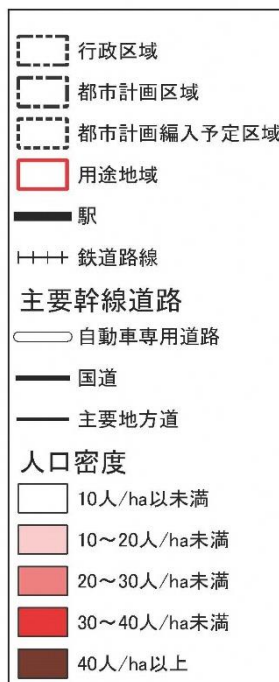
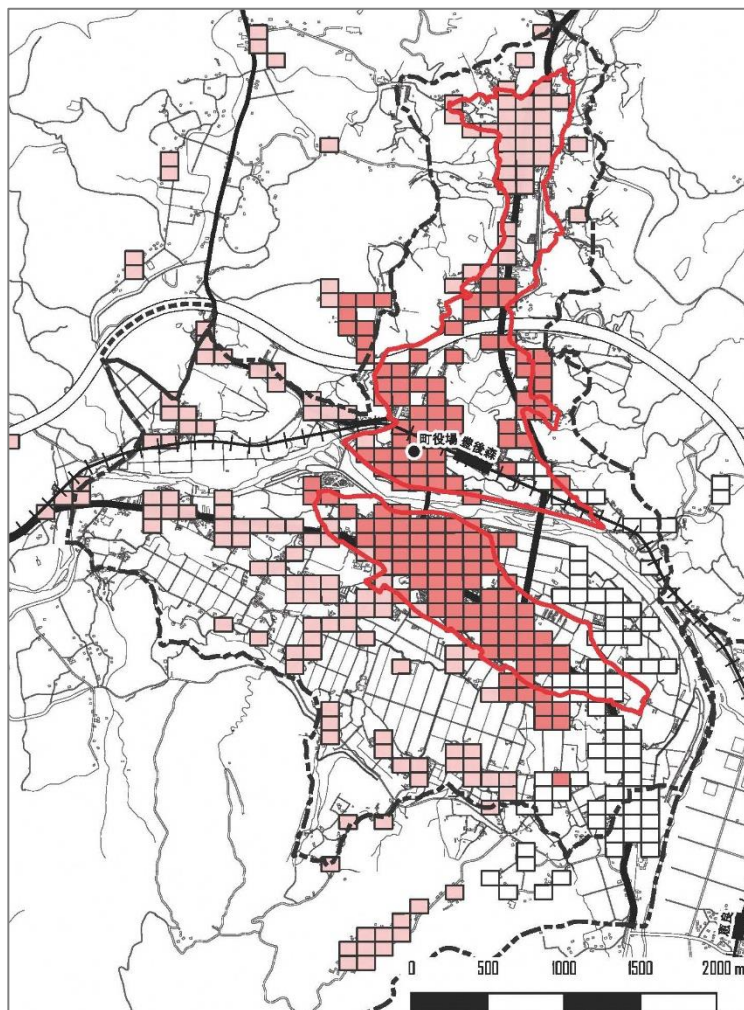
・ 玖珠川の北部と南部に用途地域を指定

⇒玖珠町都市計画マスタープランの都市拠点 (将来都市構造：再掲)



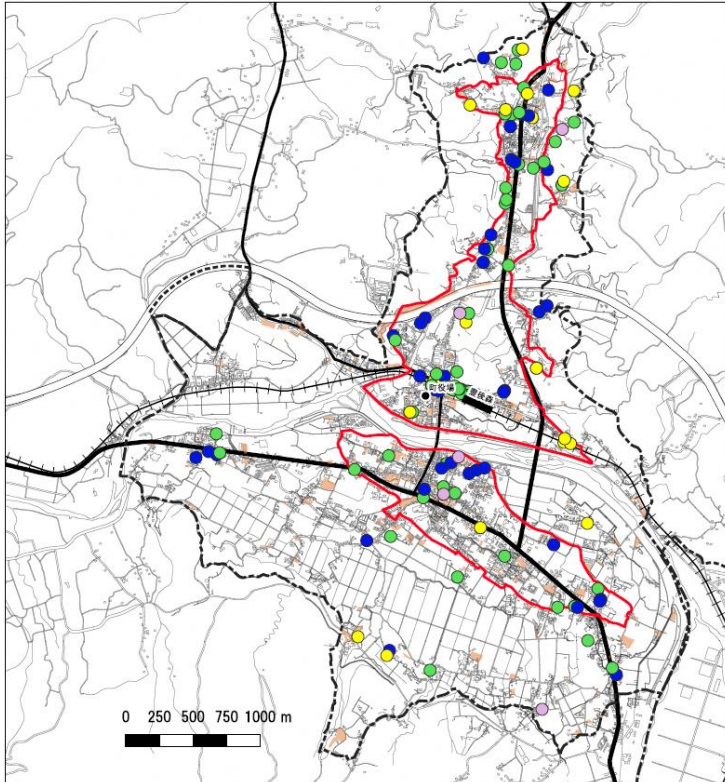
・ 都市計画マスタープランでは中心拠点を帆足地区、生活拠点を森及び塚脇地区に設定

⇒人口密度の推計 (2040年)



・ 人口減少の中においても、用途地域を中心に人口の集積が続く見通し
 ・ 用途地域外では、0~20人/haに減少する見通しであり、将来の持続的な行政サービス等を提供することは効率的でなく、都市機能誘導区域や居住誘導区域に含めないことを基本とする。

◆これからの都市づくりへの対応 * その他配慮すべき区域



- その他 (駐車場、空き地等)
- 空き家
 - A
 - B
 - C
 - D

・用途地域内で多くの空き家・空き地等が発生

- A 建物に目立った腐朽破損はないが秋田の状態となっており今後の利活用が見込まれるもの
- B 外壁や屋根、窓等に腐朽破損が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの
- C 建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの
- D 上記「C」でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又は前面道路の通行等に影響があるもの

資料：空き家実態調査

【都市機能誘導区域の設定検討の分析】

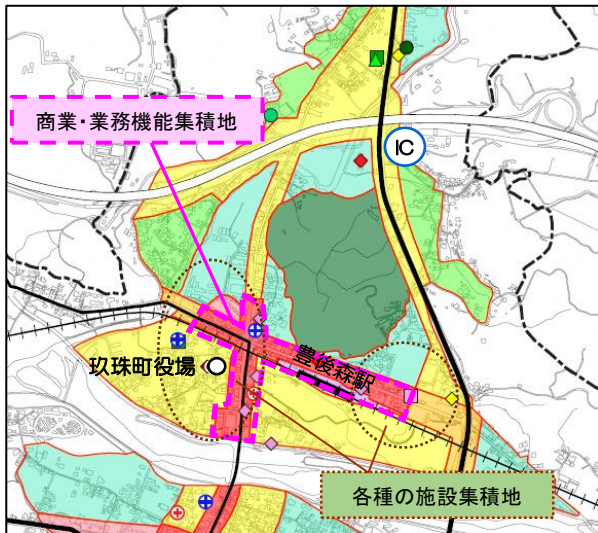
◆都市機能の集積及び都市基盤の整備状況（既存ストックの有効活用）*含める区域

⇒都市機能の立地状況

◆これからの都市づくりへの対応*含める区域

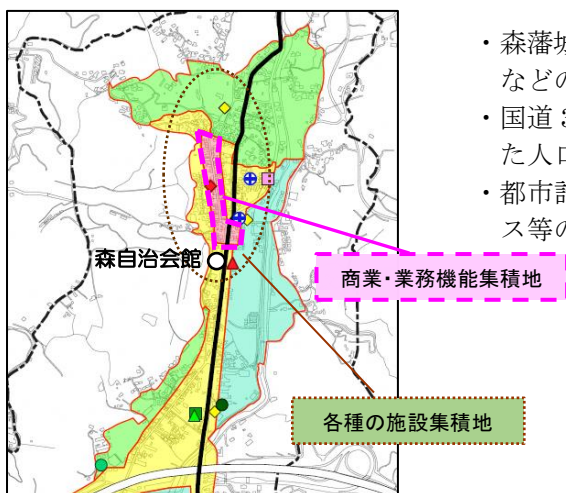
⇒中心拠点及び生活拠点（都市計画マスタープランによる都市拠点）

① 中心市街地エリア



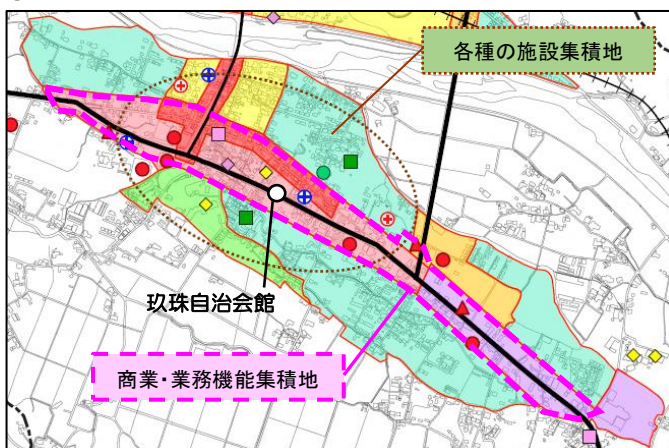
- ・公共施設・商業施設・病院等の都市機能や人口が集積
- ・都市計画マスタープランの中心拠点であり、本町の玄関口である豊後森駅やバス停など公共交通の利便性が高い地域

② 森市街地エリア



- ・森藩城下町として趣のある街並みが形成され、資料館や社寺などの立地が多い地域
- ・国道 387 号沿線に店舗や業務施設等が多く集積し、まとまった人口集積のある地域
- ・都市計画マスタープランの生活拠点であり、まちなか循環バス等のバス停が充実している地域

③ 塚脇市街地エリア



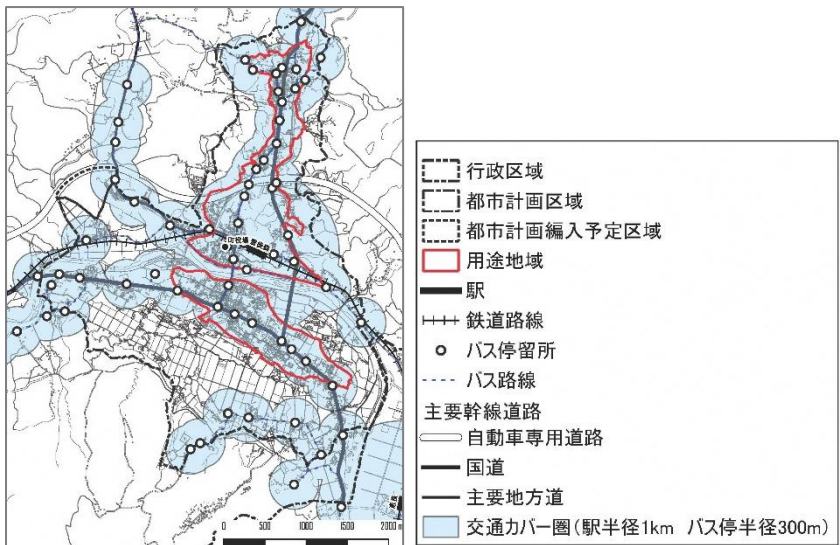
- ・国道 210 号沿線に大型商業施設や飲食店、業務施設等が多く立地、併行する旧国道沿いに地域型の商業施設が集積
- ・国道の整備による沿線開発とともに新たな宅地化が見られ、人口集積が高い地域
- ・都市計画マスタープランの生活拠点であり、まちなか循環バス等のバス停が充実している地域

【都市機能誘導区域の設定検討の分析】

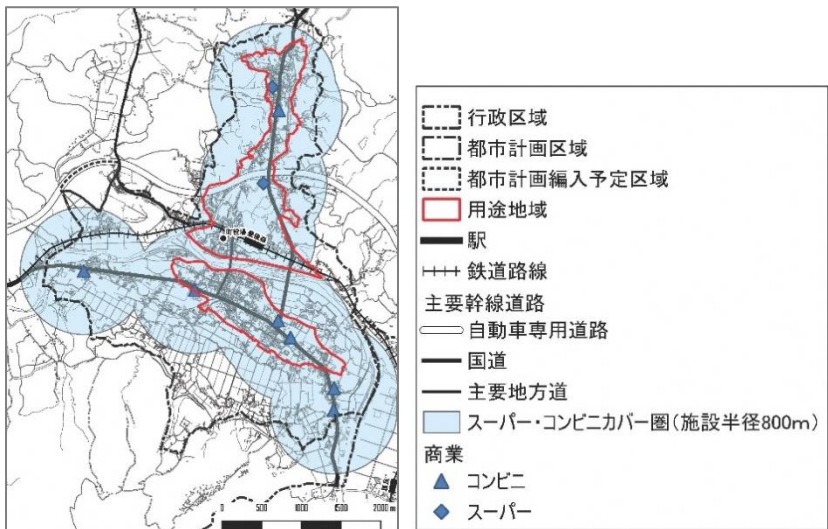
◆都市機能の集積及び都市基盤の整備状況（既存ストックの有効活用）*含める区域

⇒都市機能の立地状況

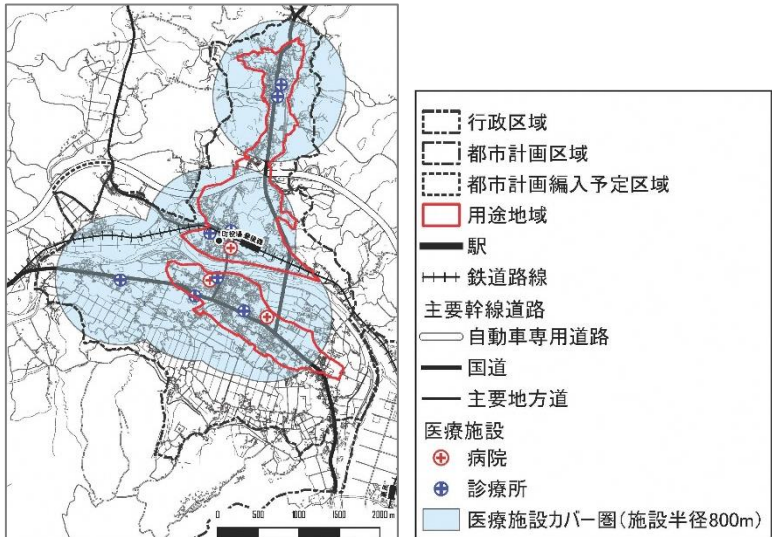
・交通サービス圏（鉄道：半径1km、バス停：300m）



・スーパー、コンビニサービス圏（半径800m）

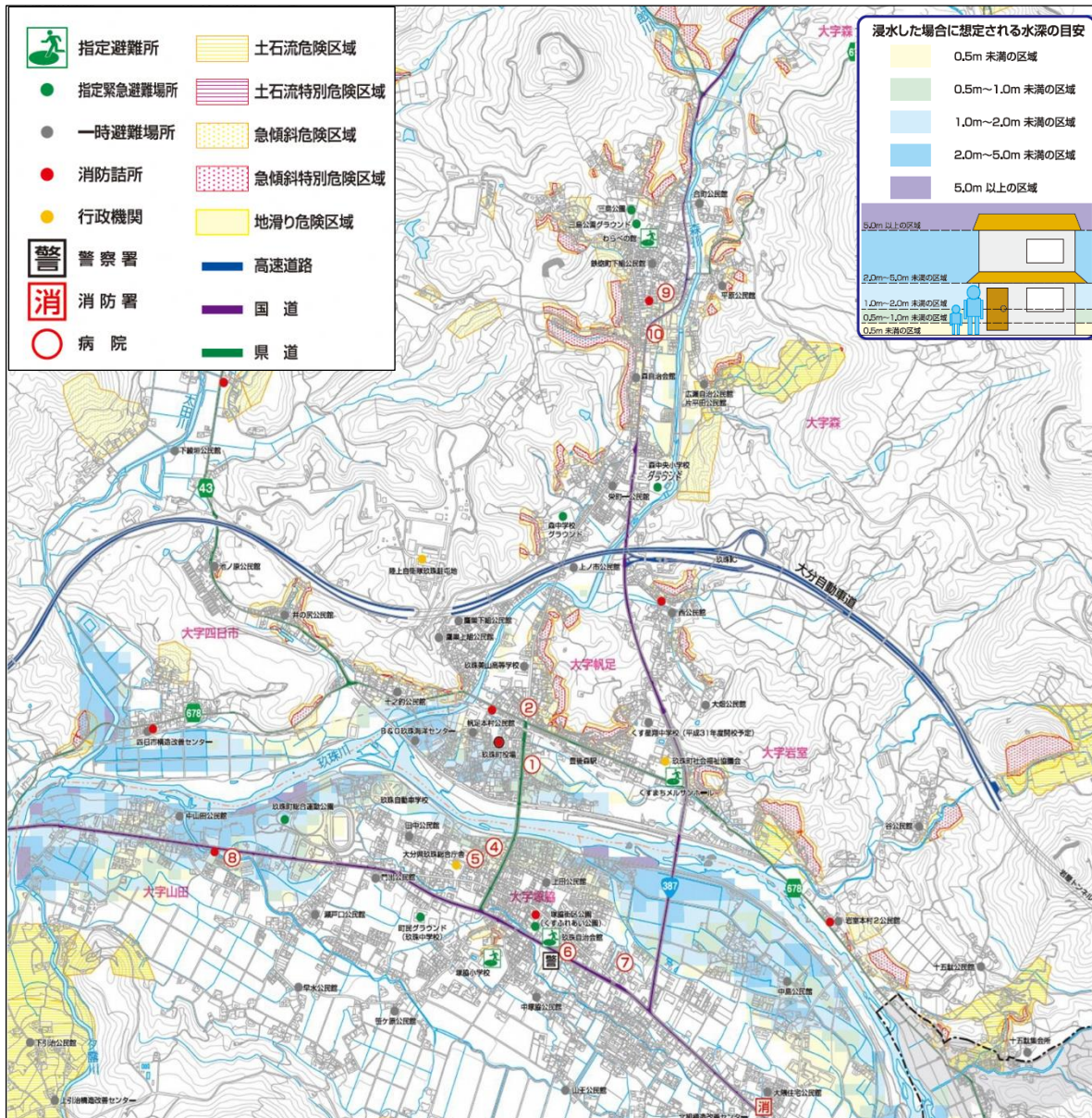


・病院、診療所サービス圏（半径800m）



◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応*含めるのが適当か判断すべき区域

⇒各種ハザード区域《浸水想定区域・土砂災害危険箇所》



(資料: 玖珠町災害ハザードマップ)

【土砂災害の危険性】

- ・災害リスクの高い、土砂災害**特別危険区域**、**地すべり防止区域**、**急傾斜地崩壊危険区域**については、原則、都市機能誘導区域から除く（レッドゾーン）
- ・急傾斜危険区域については、都市機能誘導区域に「含めるのが適当か判断すべき区域」として、地域の状況（市街化状況、用途指定の状況）を踏まえて判断（イエローゾーン）
- ・丘陵地など市街地の縁辺部に指定されている区域は原則除く

【河川氾濫（浸水）の危険性】

- ・玖珠川及び森川沿いの用途地域内の一部地域が「計画規模クラス」の浸水想定区域の範囲になっているものの、既成市街地でもあり、都市構造上、都市機能誘導区域や居住誘導区域から除くことは現実的ではない
- ・このため、本町では、国や県とも協力しながら自主防災組織や防災士会を組織し、避難体制の構築を含め様々な防災対策を進め、ソフト・ハード対策による防災力の強化を図ることとし、用途地域内の浸水想定区域の一部市街地を都市機能誘導区域に含むこととする。

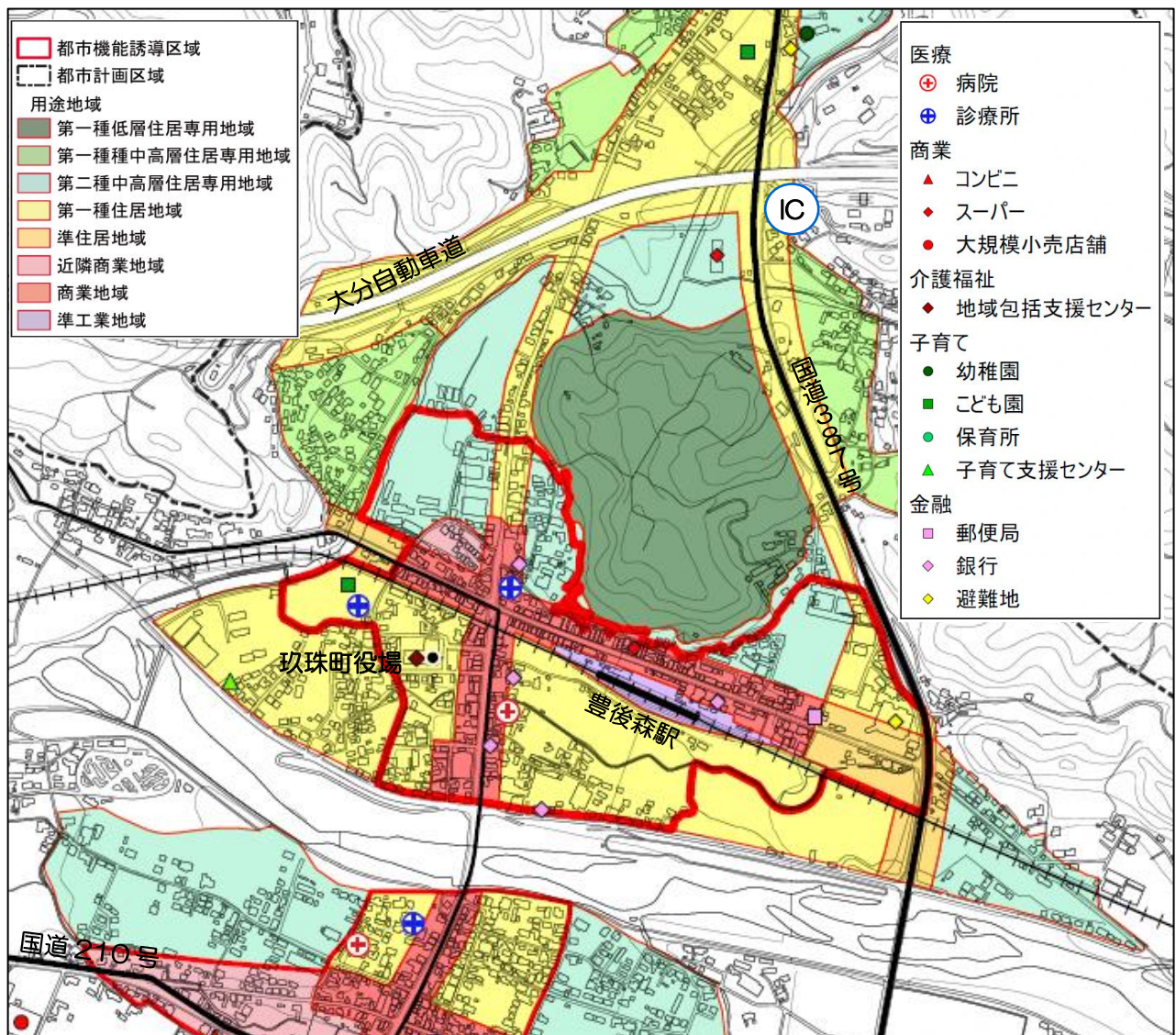
(2) 区域の設定

本町における都市機能誘導区域は、区域の果たすべき役割と効果を発現させる基本的な考え方に基づき、前述の設定基準を踏まえて設定します。

【都市機能誘導区域】①中心市街地エリア（面積：39.6ha）

※中心市街地区域設定コントロールポイント

- ・南側：玖珠川・帆足都市下水路（豊後森駅南側の農地）
- ・北側：玖珠美山高校・商工会館（第1種住宅専用除く）
- ・西側：役場西側町道（たかすこども園含む）
- ・東側：国道387号



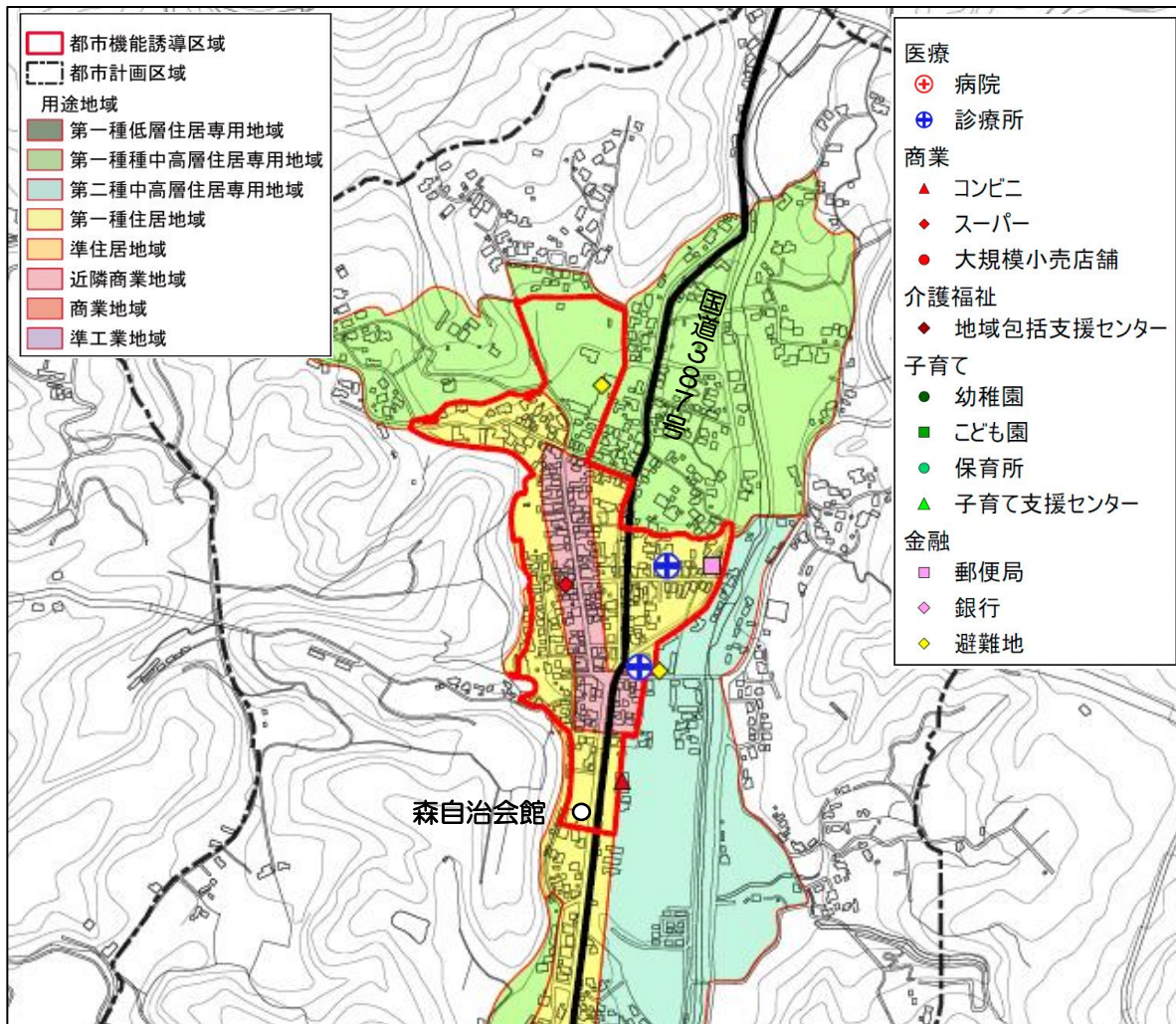
中心市街地エリア

- ・豊後森駅から役場周辺の中心市街地は、都市計画マスタープランの中心拠点に位置づけられ、公共施設、商業施設、病院等の都市機能や人口が集積し、駅やバスなど公共交通の利便性が高い地域です。
- ・都市機能誘導区域は地域特性や役割など、これまでの前提条件を踏まえ、上記の赤囲み（太線）の範囲として設定します。

【都市機能誘導区域】 ②森市街地エリア（面積：13.3ha）

※森地区区域設定コントロールポイント

- ・南側：森自治会館（地域コミュニティ拠点）
- ・東側：国道387号沿道第1種住居用途界
- ・北側&西側：久留島記念館、近隣商業・第1種住居専用用途界



森市街地エリア

- ・旧森藩の街並み地区及び国道387号沿線は、都市計画マスタープランの生活拠点に位置づけられ、森地域のコミュニティや商業業務地としての機能を有しているほか、旧久留島氏庭園やわらべの館など広域的な集客を対象とした観光施設が立地しています。
- ・都市機能誘導区域は地域特性や役割など、これまでの前提条件を踏まえ、上記の赤囲み（太線）の範囲として設定します。

