

「由布市都市計画マスタープラン（案）」及び「由布市地立地適正化計画（案）」に対するパブリックコメントと回答

【実施期間：令和6年1月4日（木）～1月31日（水）】

番号	【ご意見】	【回答、見解等】
共通 1	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の意見反映に「由布市の概況」がどうしてこんなにいるのか？ ・平成27年の調査データをなぜ使っているのか？ 	<p>計画の中身をお示しする前段として、現在の由布市の状況をより深くご理解していただくための情報を掲載しています。</p> <p>調査によっては、毎年行われるものから数年に一度行われるものまで様々ですが、使用データについては可能な限り最新年次のものを使用しています。</p>
共通 2	<p>目的に向かってどこまで進んでいて、「いつまでに」「だれが」「どのようなことを」やっていくのか？</p>	<p>両計画ともに2040年を目標年次とし、全庁あげて計画の推進に取り組めます。</p> <p>また、5年後を目途に、都市計画マスタープランについては整備プログラム、立地適正化計画については評価指標に基づき検証を行います。</p>
共通 3	<ul style="list-style-type: none"> ・意見書を公表しないのは、「行政はお上で市民には関係ない」からか？ ・「意見書に対する市の考え方」の公表について、市民と市が「対する」ものだからか？ ・2月末にホームページにて公表されると考えていてよいのか？ 	<p>皆様から頂いたご意見については、回答や見解等を付してホームページで公表します。</p>
共通 4	<ul style="list-style-type: none"> ・どの分野においても大切なのは「人」。やれる人がいなければ「絵に描いた餅」になる。「必要な人財は、いつまでにどのように確保」するのか？ ・人財・財源の確保は、必須。「～だから出来ない」でなく、全国には人財・財源確保に成功した例が沢山あるので、大変でしょうが、是非取り入れてもらいたい。 	<p>人財については、農業、子育て、教育、福祉、企業誘致等、分野ごとに引き続き確保に努めていきます。</p> <p>財源については、計画に基づき必要に応じて確保していきます。</p>

番 号	【ご 意 見】	【回答、見解等】
都市マス 1	<p>挾間町古野地区の第1種低層住居専用地域内に土地を所有している。まとまった広い土地で、道路から2m程低くなっている。同地区は、最近住居が立ち並び人口が増えている。私の所有する土地は、位置的に商業関係の用途の方が向いていると思う。むしろ、住居としてはあまり価値を感じない。先々の有効活用を考えると、第1種低層住居専用地域を外して欲しい。</p>	<p>用途地域の見直しについては、人口の増減や土地の利用状況、開発の動向等、あらゆる条件を整理し、総合的な観点から判断する必要があります。</p> <p>今後、地域の実情や将来の土地利用の方向性を見据え、全市的観点から取り組んでいきたいと考えています。</p>
都市マス 2	<p>相手が農家でないと売ることが出来ない土地で、後継者がおらず、良い米が出来るのに荒れてしまうともったいない所は、市やJAが中心となり、法人を作って、県外を含め、借りたい人を呼び込んで、荒らさないよう考えられないか。空き家対策にもなる。</p>	<p>担い手の育成や受入れ体制の整備を進めることを方針に記載していますが、個別具体的な政策については、「由布市農業振興地域整備計画」に基づき進めていきます。</p>
都市マス 3	<p>鶴田地区の天神橋に近い地域は比較的標高が低く、大分川の氾濫によって水没する可能性が十分に考えられる。工業地区としての整備を進める際に、川の氾濫対策も同時に進めて欲しい。台風等で川が氾濫した場合はその地区にある企業が被害を被る可能性が十分に考えらえる。</p>	<p>大分川の氾濫対策については、「大分川水系河川整備基本方針」及び「大分川水系河川整備計画」等を踏まえ、国や県と協力して進めていきます。</p>
都市マス 4	<p>天神橋から向之原商店街に抜ける旧道の拡張も今後考えられるかと思う。この旧道沿いには現在も家が多く、田んぼから宅地に土地を転用した場所に新たに新居を建てる方も多い。由布市外から挾間に転入されてすぐに拡張工事の影響を受ける方が出てきたりすると大変気の毒に感じる。道路の拡張の可能性があるのであれば、もっと広く地域の方に周知するとともに、もし拡張工事の際に立ち退き等の必要が出てくるのであれば住民の方の声を十分に聞いた上での対応をぜひ行って欲しい。</p>	<p>当該路線は都市計画道路「3・4・8 駅前天神線」という路線で、都市計画法第11条第1項第1号に基づき市が定めています。この路線を含む都市計画道路の情報については、ホームページや市役所の窓口にてご確認いただけます。</p> <p>また、不動産会社やハウスメーカー等には、宅地建物取引業法第35条第1項第2号により、契約時に道路の計画や立ち退きのリスク等について、重要事項として説明を行うことが義務付けられています。</p> <p>事業実施の際には、丁寧にご説明を行い、ご理解頂けるよう努めます。</p>

番 号	【ご 意 見】	【回答、見解等】
都市マス 5	都市計画マスタープランがかなりのページ数であることの目的は、①それぞれの課で具現化していく指針とするためか、②市民にこれからの市政を理解してもらうためか、もし②が主ならば、説明責任が果たせるようなものが欲しい。	都市計画マスタープランは、今後20年の由布市のまちづくりの方針を市民の皆様にお示しするものです。市民の皆様には、より深くご理解をいただくために必要な情報を掲載しています。 また、計画の策定時には「概要版」をあわせて公表し、計画内容に係る市民のご理解を促進するよう努めます。
都市マス 6	「地域ごとの個性を生かしたまちづくり」「歴史的・文化的景観資源の維持・保全」「JR由布院駅を中心とする地域拠点の形成」について、「由布院駅アートホール」の活性化と存続こそが、この全ての問題をクリアする条件と思っている。33年の歴史を持ち、世界的建築家・磯崎新の建築物であるという事実もありながら、「由布院駅アートホール」の名前が一度も登場しないのは信じられない。	本計画は由布市全体のまちづくりの方針を示した計画となっているため、個別施設に対する詳細の記載はしていません。 「JR由布院駅を中心とする地域拠点の形成」の中に、「由布院駅アートホール」も含まれているとご認識ください。
都市マス 7	<ul style="list-style-type: none"> ・農振地域は線引きを行い、農業者と後継者に限り建築許可を行う。 ・食糧自給率を上げるようにする。 ・大規模貸農園を計画し、都市間の人々の交流を図る。 ・県道別府挾間線の延伸による、戸建住宅・アパートの増加に伴い、上水道使用量・浄化槽放流水が増加すると思われる。 ・20年後、県全体で18%の人口減少が予想されているが、挾間地域は増加する気がする。由布川小学校は昭和48年には48名であったが、現在は約440名。道路が拓ければ人は来る。 	今後の市政運営に関する貴重なご提案として賜ります。
都市マス 8	P.30 金鱗湖周辺の住居系ゾーンで商業地利用が多く、安心して生活が出来ない（飲食業による空気・水質環境、トイレ、におい等）。住居系ゾーンにこれ以上商業地を増やさないと欲しい。管理して欲しい。	当該地区の飲食店は、都市計画法第8条第1項第1号に基づき定められた用途地域の建築制限を超えない範囲で建てられています。 今後、地域の実情や将来の土地利用の方向性を見据え、全市的観点から、適切な土地利用規制・誘導方策の検討に取り組んでいきたいと考えています。

番号	【ご意見】	【回答、見解等】
都市マス 9	民泊（簡易宿泊所）がととも増えている、夜中に観光客が騒いだり、大きい声で出歩いたり、管理者がいないので不安なことが多い。海外の人で言葉が通じないことも多い。これ以上増やして欲しくないし、管理が届くような体制にして欲しい。	民泊や簡易宿泊所の営業を行う際、民泊については住宅宿泊事業法、簡易宿泊所については旅館業法等に基づき、大分県が許可をします。 市としては、管理体制や管理者情報等の聞き取りを行い、管理者の責任において対応するようお願いをしています。
都市マス 10	“ゆふいんブランド”で商売をしている県外本社の企業が多い。彼ら が得る利益が湯布院に還元できる仕組みを考えて欲しい。入湯税や店舗 があることで徴収できる税など、湯布院に住んでいなくても還元でき るように考えて欲しい。住んでいる人たちには何の利益もないのに、オー バーツーリズム気味で迷惑だけかかっている気がする。	入湯税については既に徴収が行われ、運用されています。 その他の政策については、国の動向を注視しながら検討を進めていき ます。
都市マス 11	水道管の修理計画がどうなっていくか、考えないといけないと思う。 取水しているうちの、けっこうな部分が流れ出ていると思う。全国的な 課題と思うが、湯布院は凍結もあることを考えると、冬に節水だと困る ので、長期的な修理計画を考えて欲しいし、周知して欲しい。	水道管の更新については、使用期間が長い管路、水漏れが多い管路や 管種等から優先順位を選定し、この先5年間の予定箇所を「有収率向上 計画」として作成し、実施しています。 工事費の抑制や再掘削防止等の観点から、道路改良工事とあわせて総 合的に判断し実施しているため、計画の周知はしていません。
都市マス 12	P.4 立地適正化計画の上位計画・関連計画として「公共施設等総合管 理計画」があるのに、都市計画マスタープランに表記がないことは整合 性がない。住民にとっては実現可能な規模感や由布市の財政状況への協 力を促す分かりやすい方針だと感じる。具体的な計画着地点がイメージ できない計画を表記するよりも、由布市が到達したいところを特化した 計画を関連計画として位置づけて欲しい。	上位計画・関連計画に追加予定です。
都市マス 13	P.46『「最も住みよいまちこそ最も優れた観光地である」という由 布院が従来から大切にしてきた言葉を継承し、住民の暮らしやライフ スタイルを大切に、来訪者もその魅力を感じて集まってくるという 構図を大切にします。』という表現について、言葉を継承して意味が あるのか。理念や考え方を継承することで、この文言の本質が継承さ れるのではないかと。継承は本質的な部分を受け継ぐ姿勢を示す必要が あるのではないかと。	内容については、「由布市観光基本計画」に記載のとおり掲載してい ます。計画では「言葉」という表現を使用していますが、それが「理念」 や「考え方」を示しています。

番 号	【ご 意 見】	【回答、見解等】
都市マス 14	P74「スポーツ・レクリエーション施設については、湯布院スポーツセンターや湯布院総合運動場をはじめとして、地域内各所に整備が進んでいます。」という表現について、どの箇所の整備が行われたのか。スポーツセンターの維持修繕か。「地域内各所に整備」という表記は飛躍しすぎているか。	現行の都市計画マスタープランから引き続き掲載をしています。由布市公共施設総合管理計画に基づき、修繕・大規模改修を進めていきます。
都市マス 15	P. 79「また公園内の機能配置については、既存の公園も含め利用形態を把握・想定し、多様な市民による様々な活動が創造されるデザインを目指します。」という表現の解釈が分からない。「多様な市民による様々な活動を創造してデザインします」「多様な市民による様々な活動が創造します」であれば理解できる。	公園内で休憩したり、遊んだり、散歩したりと、人々の目的に応じた様々な活動を誘発・創造するような機能配置・デザインを目指すという意図で本方針を記載しています。
都市マス 16	P. 81「独自の地域資源を生かした定住地づくり」の場所はどこなのでしょう？奥江？災害があったところで、今後の災害発生も危惧されるエリアで定住地の方針があるのか。災害危険箇所でもあるので、定住地ではなく、「地域資源を活かした住まい方・暮らし方の充実」という記述になるのではないか。「定住地」とすることにどういった背景や由布市の戦略があるのか。	P. 77に「■ 川西地区における独自の地域資源を生かした定住地づくり」として詳細を記載しています。
立適 1	P. 121「用途地域内における防災上危険性が懸念される地域に居住する人口割合」の目標値を、せめて「半減」として半分の数値として、挟間「7.25%」湯布院「3.1%」としてはどうか？国交省の「立地適正化計画の作成手引き」では、数値による誘導を推奨しているし、都市計画マスタープランを高度化した計画であれば、文言にとどまらず数値で示す必要があると思う。数値目標がなければ、実行性が減退する。	「防災上危険性が懸念される地域」に現在も居住されている方が多く存在する中、具体の数値目標を示すことで居住者の不安を煽る恐れもあることから、評価指標を「減少」としています。今後、具体的施策とあわせて、具体の数値目標を検討させていただきたいと考えています。