

由布市立地適正化計画 (案)

令和6年3月

由布市

目次

序章 立地適正化計画とは	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の概要.....	1
3. 計画の位置づけ.....	2
4. 計画の対象区域.....	2
5. 目標年次.....	2
第1章 都市の現況と課題	3
1. 関連計画及び関連法令等の整理.....	3
2. 現状及び将来見通し.....	9
3. 市民意向.....	36
4. 都市構造の課題抽出.....	39
第2章 まちづくりの方針の検討	40
1. 上位関連計画におけるまちづくりの方向性.....	40
2. 立地適正化計画におけるまちづくりの方向性.....	41
第3章 目指すべき都市の骨格構造	45
第4章 まちづくり方針の実現のための施策・誘導方針	50
第5章 誘導区域及び誘導施設の検討	51
1. 居住誘導区域.....	51
2. 都市機能誘導区域.....	66
3. 誘導施設.....	77
第6章 防災指針	82
1. 防災指針とは.....	82
2. 誘導区域内の災害リスクの把握及び課題の抽出.....	83
3. 防災まちづくりの取組方針.....	102

第7章 誘導施策	108
1. 都市機能誘導に係る施策	108
2. 居住誘導に係る施策	112
3. 公共交通ネットワークに係る施策	115
4. 情報発信に係る施策	116
5. 届出制度の運用	117
第8章 目標値の設定と施策の達成状況に関する評価方法	119
1. 評価指標の設定	119
2. 計画の評価と見直し	123
参考資料	124
1. 用語解説	124

序章 立地適正化計画とは

1. 計画策定の背景と目的

多くの地方都市では、急速に進む人口減少や高齢化等を背景に、産業の停滞や地域活力の低下、多発する自然災害、公的インフラの老朽化等、様々な問題が発生しています。

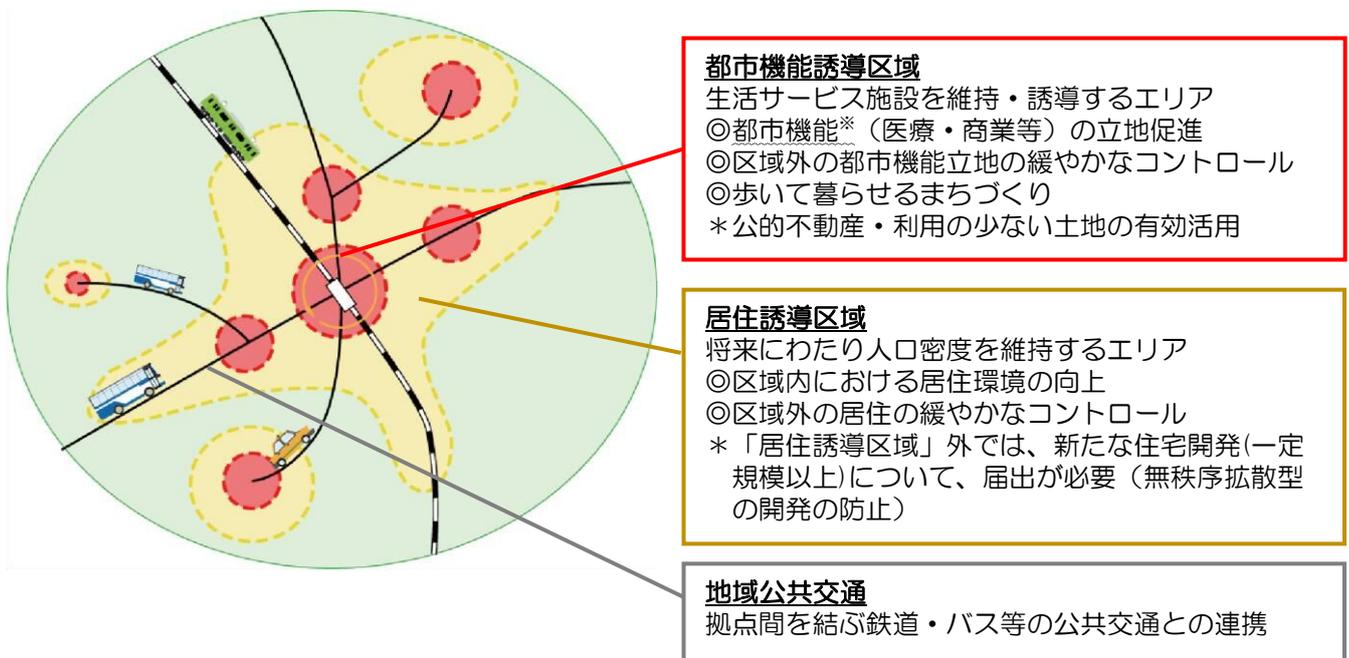
こうした中では、これまでの都市づくりから、生活に必要な機能及び人口の集積を図り、これらを公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク[※]」のまちづくりへの転換が求められます。

本市においても、既に人口減少や高齢化が進行しており、今後も人口減少や高齢化は更に進むと予測されています。加えて、本市では、水害や地震、土砂災害等の様々な災害リスクを抱えています。

このような背景の中で健康で快適な生活環境の実現と、持続可能な都市経営を可能とし、さらには災害に強い居住地の形成を推進する「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指し、「由布市立地適正化計画」を策定します。

2. 計画の概要

立地適正化計画では、都市全体の構造を見直し、都市計画区域[※]内に生活サービスを維持・誘導する「都市機能誘導区域」や居住を誘導する「居住誘導区域」を定め、これらと公共交通を連動させながら、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進します。



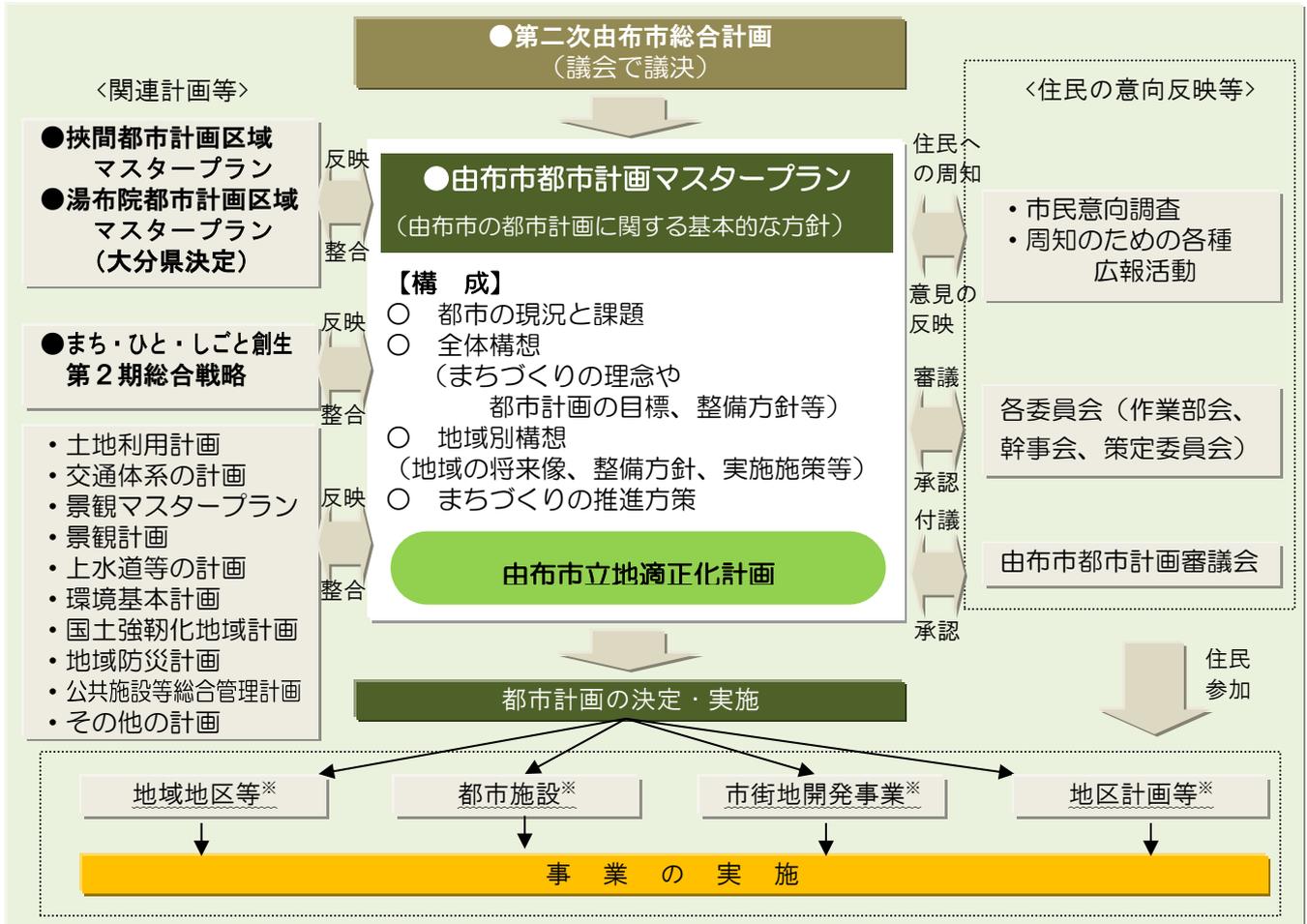
※コンパクト・プラス・ネットワーク：人口減少や少子高齢化が進展する状況下において、持続可能な都市の形成を目的に、医療・福祉・商業などの生活機能を確保・集積し、人口を集積させる拠点形成（コンパクトシティ）と公共交通により拠点に移動しやすいネットワークを構築するまちづくりの概念のこと。

※都市計画区域：市街地を中心として、一つのまとまった都市として整備・開発または保全することを目的に、都市計画法に基づき都道府県が指定する地域のこと。

※都市機能：居住機能、商業機能、工業機能、公共公益機能など都市的サービスを提供する諸機能。

3. 計画の位置づけ

立地適正化計画は、「第二次由布市総合計画」や県が広域的な観点から定める「挾間都市計画区域マスタープラン」及び「湯布院都市計画区域マスタープラン」に即して定めるとともに、「由布市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。



4. 計画の対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象に定めることとされているため、挾間都市計画区域及び湯布院都市計画区域を対象とします。

ただし、一部の検討等は、市全域を対象に実施し、市全体の都市構造の形成を踏まえた計画を策定します。

5. 目標年次

目標年次は、立地適正化計画が長期的なまちづくりの計画であることから、国勢調査年次である2020年（令和2年）を基準とし、概ね20年後の2040年（令和22年）を目標年次とします。

- ※**地域地区**：都市計画として定められる各種の地域、地区、または街区の総称。用途地域、防火地域、準防火地域、臨港地区、高度利用地区、風致地区、特別緑地保全地区などがある。
- ※**市街地開発事業**：一定の区域内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行うもの。
- ※**都市施設**：都市計画法第11条の規定により、都市計画として定められる施設の総称。道路や公園、下水道、駐車場をはじめ、その他市場、ごみ処理場などのまちの中で基幹的、骨格的な機能を持つ公共施設など。
- ※**地区計画等**：既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。「地区計画等」の種類には、地区計画、沿道地区計画、防災街区整備地区計画、集落地区計画が含まれる。

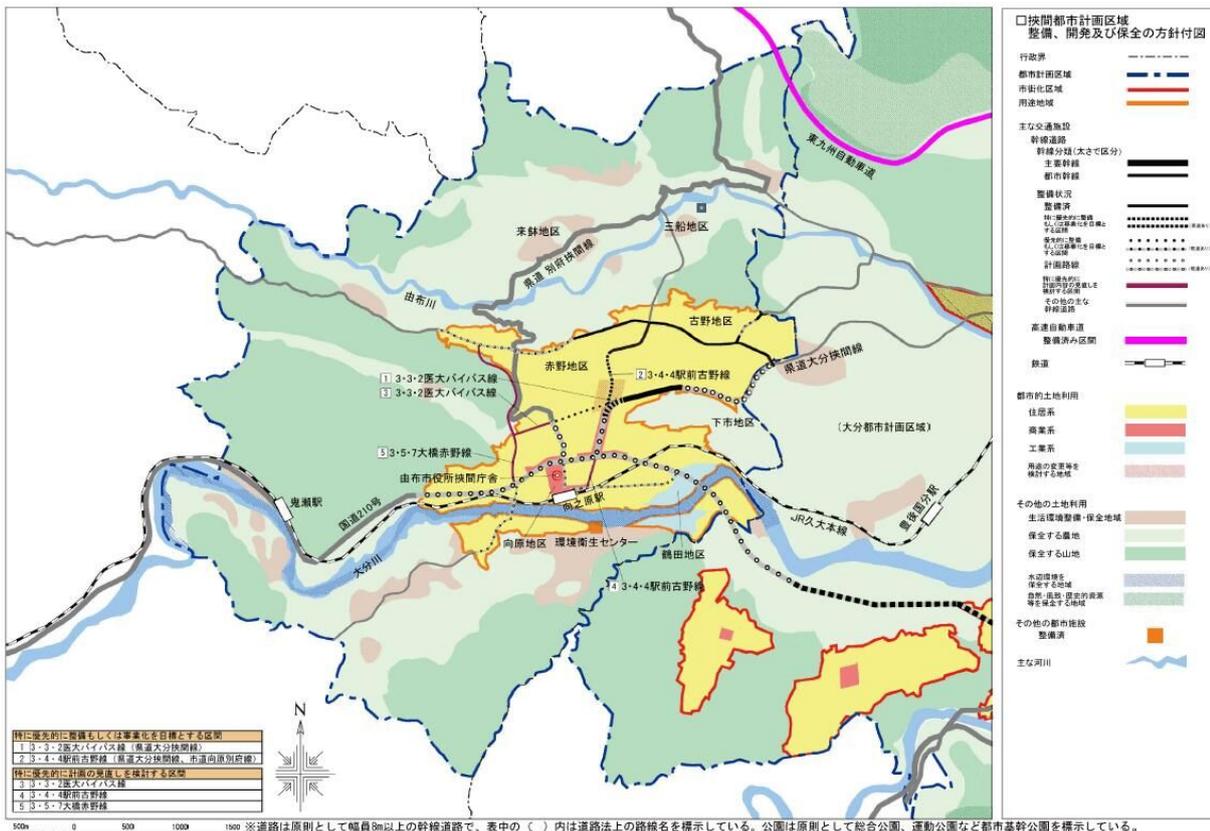
第1章 都市の現況と課題

1. 関連計画及び関連法令等の整理

(1) 「挟間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(挟間都市計画区域マスタープラン)」(2021年(令和3年)3月):大分県策定

目標年次	2040年(令和22年)	
都市づくりの基本方向	①「都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくり」 ②「地域の魅力が向上し、人や仕事であふれる都市づくり」 ③「安全で安心して暮らせる都市づくり」 ④「歴史・文化資源の保全と美しい景観形成を図り、自然環境と共生する魅力ある都市づくり」 ⑤「私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり」	【都市構造】 【地方創生】 【安全安心】 【環境】 【地域主体】
市街地像	① 中心拠点 向之原駅周辺や国道210号及び県道大分挟間線医大バイパス沿道に集積する大規模商業施設の周辺を中心拠点とする。 中心拠点は、旧来からの商業地である向之原駅周辺と沿道商業施設とで役割分担を明確にし、都市機能や居住の集積を図りながら、地域の生活に密着した商業拠点の形成や既存商店街の活性化を図る。 また、由布市役所挟間庁舎をはじめ、日常生活の中心となる公共公益施設の集積を図る。 ② 産業機能集積拠点 大分川沿いの鶴田地区、鬼崎地区を産業機能集積拠点とする。 産業機能集積拠点は、既存工場の維持と機能向上に努めつつ、企業ニーズに対応できる立地環境の整備促進や企業の立地誘導を図る。 また、地域社会との調和のため、緑地の確保などにより環境保全を図る。	

■ 挟間都市計画区域 整備、開発及び保全の方針付図

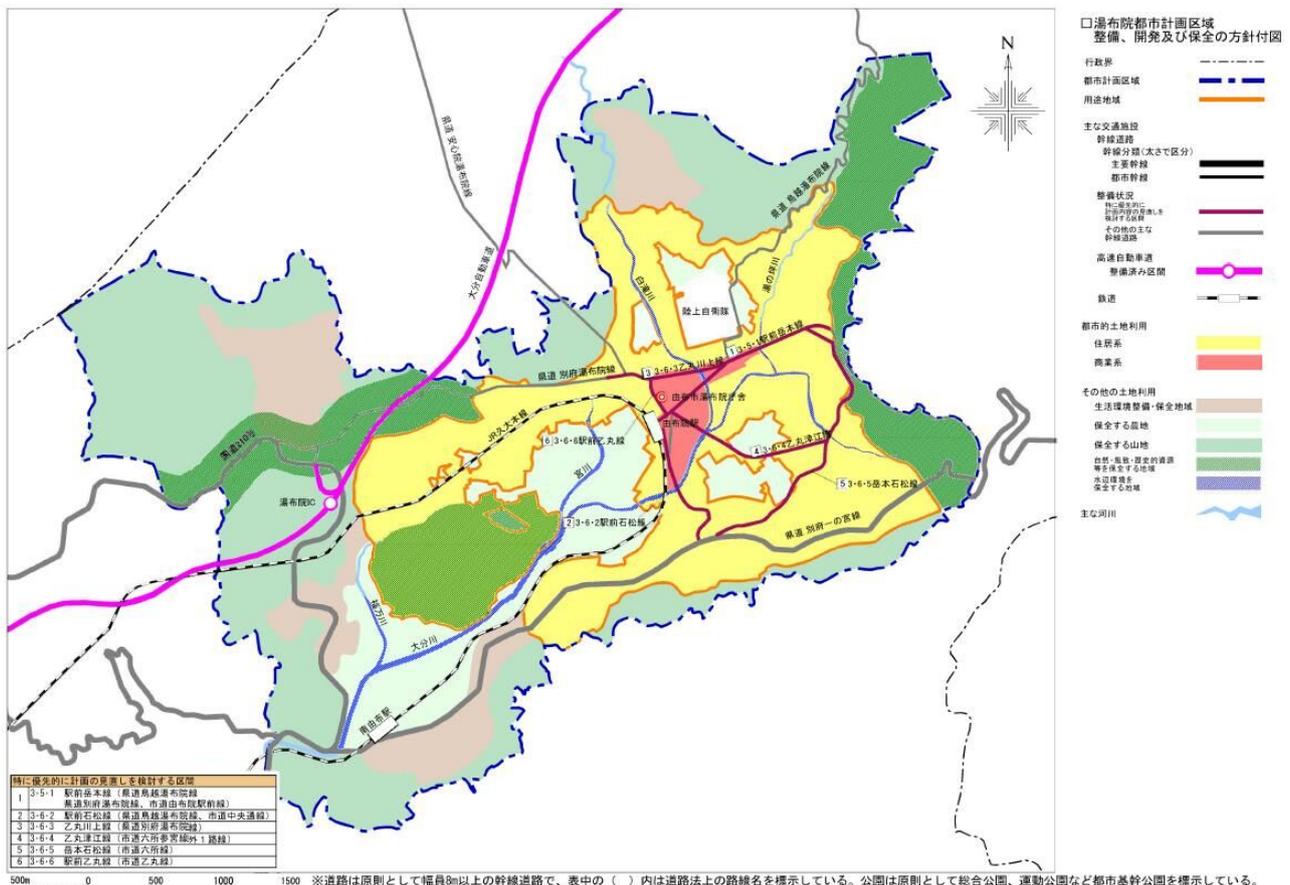


(2) 「湯布院都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（湯布院都市計画区域マスタープラン）」

(2021年(令和3年)3月): 大分県策定

目標年次	2040年(令和22年)	
都市づくりの基本方向	①「都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくり」 ②「地域の魅力が向上し、人や仕事であふれる都市づくり」 ③「安全で安心して暮らせる都市づくり」 ④「歴史・文化資源の保全と美しい景観形成を図り、自然環境と共生する魅力ある都市づくり」 ⑤「私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり」	【都市構造】 【地方創生】 【安全安心】 【環境】 【地域主体】
湯布院地域の市街地像	① 中心拠点 保養温泉地である「ゆふいんの玄関口」の役割を果たしている由布院駅周辺を中心拠点とする。 中心拠点は、住民や観光客などで賑わう観光地の中心地区として、商業機能、業務機能の誘導とともに、住民の日常生活の中心となる施設の集積や都市基盤※の改善を図る。	

■湯布院都市計画区域 整備、開発及び保全の方針付図



※都市基盤：道路・公園・河川・下水道などに代表され、都市活動（生活や産業活動）を支える基幹的な施設。

(3) 「第二次由布市総合計画」(2016年(平成28年)3月): 由布市策定

構成と期間	基本構想: 2016年度(平成28年度) 重点戦略プラン 前期: 2016年度(平成28年度)~2020年度(令和2年度) 後期: 2020年度(令和2年度)~2025年度(令和7年度)
まちづくりの目標	地域自治を大切にしたい住み良さ日本一のまち・由布市
まちづくりの基本理念	「連携」と「協働」 「創造」と「循環」
まちづくりの目標実現に向けた6つのテーマ	1. みんなで進める! 持続可能なまちづくり 2. 一人ひとりの力を活かせるまちづくり 3. 人や文化を育むまちづくり 4. 経済の循環から地域が潤うまちづくり 5. 豊かな環境の中で快適な暮らしが実感できるまちづくり 6. 地域を知り、表現するまちづくり

(4) 「新市まちづくり計画」(2020年(令和2年)3月): 由布市策定

計画期間	2006年度(平成18年度)~2025年度(令和7年度)(20年間)
基本理念	『住んでいる人も訪れる人も いのちの循環を大切にするまち』
基本方針	(1) 育みプロジェクト(教育・文化の充実) (2) 環境プロジェクト(自然環境の保全と活用) (3) 安らぎプロジェクト(保健・福祉の充実) (4) 癒しプロジェクト(観光・交流の促進) (5) 暮らしプロジェクト(生活基盤の整備) (6) 実りプロジェクト(産業の振興) (7) 誇りプロジェクト(住民参加・協働の促進)
土地利用の方針	今後の土地利用においては、自然的、社会的、経済的及び文化的な諸条件に十分配慮するとともに、都市的土地利用、農業的土地利用、自然的土地利用及び地域の特性や地域住民の生活との調和を図りながら、とりわけ、これまで3町において進められてきたまちづくりの考え方を尊重し、長期的展望に立って、適正かつ合理的な土地利用を推進します。

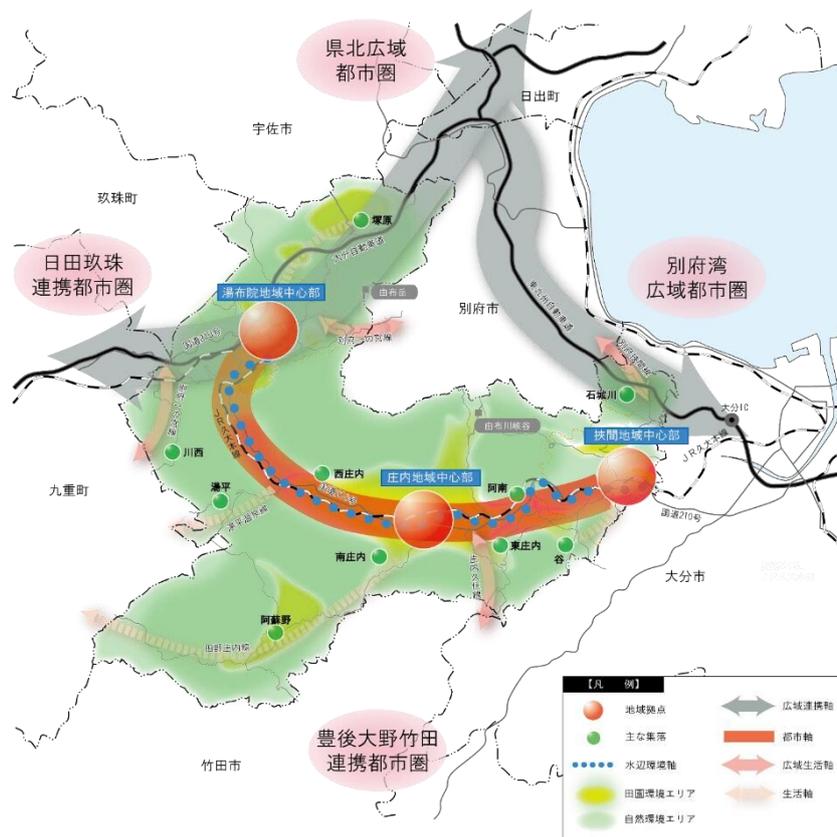
(5) 「由布市公共施設等総合管理計画」(2022年(令和4年)3月): 由布市策定

計画期間	2017年度(平成29年度)~2056年度(令和38年度)(40年間)
基本理念	次世代に大きな負担を残さない安心・安全な公共施設
数値目標	今後40年間で公共建築物の総延床面積を 30% 縮減
基本方針	【公共建築物】 ・公共建築物の延床面積の適正化 ・公共建築物の有効活用 ・公共建築物の整備 ・財政負担の縮減 【インフラ系】 ・インフラ系の整備 ・財政負担の軽減

(6) 「由布市都市計画マスタープラン」(2024年(令和6年)3月): 由布市策定

目標年次	2040年度(令和22年度)
基本理念	地域ごとの個性を大切にし、自然・人・文化が交流するまち ゆふ
基本方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 安全・安心・健康な暮らしを支えるまちづくり 2. 自然、人、文化が地域間で交流、連携するまちづくり 3. 地域ごとの個性にあわせた、快適に暮らすことができるまちづくり 4. 自然環境や田園環境を守り、育てるためのまちづくり 5. 環境の「質」を高めるまちづくり
将来構造	
拠点の配置	
地域拠点	地域の顔、玄関口となり、行政サービス機能、業務機能、文化・交流機能、医療・福祉機能などの様々な都市機能サービスを提供する施設並びに、店舗などの日常生活の中心となる施設を集約するとともに、市民や観光客などで賑わう場所として、JR向之原駅周辺、由布市役所本庁舎周辺並びにJR由布院駅周辺を地域拠点として位置づけます。
都市軸の配置	
広域連携軸	九州内外からの交流促進を支える軸として大分自動車道を位置づけます。
広域生活軸	広域生活圏(別府湾広域都市圏、日田玖珠連携都市圏、県北広域都市圏、豊後大野竹田連携都市圏)を構成する軸として本市から他市町へと通ずる主要地方道別府一の宮線、主要地方道別府挾間線、主要地方道庄内久住線を位置づけます。
都市軸	都市構造の背骨となり、地域の一体性を高める都市軸として、国道210号、JR久大本線を位置づけます。
生活軸	地域拠点と周辺地区を結ぶ道路を生活軸として位置づけ、道路整備や公共交通の充実による交通ネットワーク機能の強化を図ります。
水辺環境軸	市民の憩いの場となり、市全体の一体性を高める水辺環境軸として大分川を位置づけ、生態環境の保全、水質の向上、河川景観の向上、親水空間としての質の向上、防災性の拡充を図ります。
周辺環境の維持・保全	
自然環境エリア	挾間地域、庄内地域、湯布院地域を囲む森林、由布岳や黒岳等の山々、由布川峡谷等を自然環境エリアと位置づけ、その環境保全を図ります。
田園環境エリア	挾間地域と庄内地域並びに由布院盆地内の農地、塚原や由布岳周辺の草原等を田園環境エリアと位置づけ、その環境保全と風景保全を図ります。

■将来都市構造図



(7) 「由布市地域公共交通計画」(2024年(令和6年)4月): 由布市策定

計画期間	2024年度(令和6年度)～2029年度(令和11年度)(5年間)
基本方針	「住んでよし」「訪れてよし」「みんなで守り・育てる」「持続可能な公共交通」
基本目標	<p>【住んでよし】 コミュニティバス[※]の運行効率化や不定期で量的にも小さい需要への効率的な対応により公共交通の持続性を高める</p> <p>【訪れてよし】 路線バスの運行効率化やJR・バス等、交通拠点へのアクセス機能向上により公共交通の利便性向上を図る</p> <p>【みんなで守り・育てる】 多様な主体の連携のもと、公共交通のサービスの持続性を確保する</p> <p>【持続可能な公共交通】 情報提供やデジタル技術活用による効率的な公共交通サービスを展開する</p>

(8) 「由布市景観マスタープラン」(2009年(平成21年)3月): 由布市策定

基本理念	<p>住み良さ日本一のまちに向けて ～自然と人間生活が織りなす落ち着いた佇まいを守り育て、 まちの発展と調和した景観まちづくりを目指して～</p> <p>(1) 自然や地形によって育まれた景観を守り続ける (2) 地域固有の歴史や文化、営みを尊重した景観を創り、育てる (3) これまで培ってきた景観まちづくりの精神とルールを受け継ぐ (4) 住みたくなる、住み続けたい景観まちづくりを進める</p>
------	--

(9) 「由布市国土強靱化地域計画」(2021年(令和3年)3月): 由布市策定

基本目標	<p>1) 人命の保護が最大限図られること。 2) 市の重要な機能が致命的な障害を受けず、維持されること。 3) 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化に資すること。 4) 迅速な復旧復興。</p>
9つの事前に備えるべき目標	<p>1. 直接死を最大限防ぐ。 2. 救助・救急、医療活動が迅速に行われるとともに、被災者等の健康・避難生活環境を確実に確保する。 3. 必要不可欠な行政機能は確保する。 4. 必要不可欠な情報通信機能・情報サービスは確保する。 5. 経済活動を機能不全に陥らせない。 6. ライフライン、燃料供給関連施設、交通ネットワーク等の被害を最小限に留めるとともに、早期に復旧させる。 7. 制御不能な複合災害・二次災害を発生させない。 8. 社会・経済が迅速かつ従前より強靱な姿で復興できる条件を整備する。 9. 魅力ある地域づくりにより防災力を確保する。</p>

※コミュニティバス: 地域住民の利便性向上等のため一定地域内を運行するバスで、車両使用、運賃、ダイヤ、バス停位置等を工夫したバスサービスのこと。

(10) 「由布市地域防災計画」(2022年(令和4年)4月): 由布市策定

基本方針	市域の防災に関し、国・地方公共団体及び、その他の公共機関等を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに災害予防、災害応急、災害復旧及び、その他の必要な災害対策の基本を定めることにより、総合的、計画的な防災行政の整備及び推進を図るものである。
理念	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市民の生命及び財産の安全を確保するための災害予防対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・災害に強いまちづくり ・災害に強い人づくり ・迅速かつ円滑な災害応急対策のための事前措置 2. 迅速かつ的確な災害応急対策の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・活動体制の確立 ・生命及び財産への被害を最小限とするための活動の展開 ・被災者の保護及び救援のための活動の展開 ・社会基盤の応急対策の迅速かつ的確な推進 3. 速やかな復旧・復興の推進
対象とする災害	風水害等、火山災害、地震災害等、事故等災害を対象

(11) 「由布市耐震改修促進計画」(2018年(平成30年)3月): 由布市策定

計画期間	2018年度(平成30年度)～2027年度(令和9年度)(10年間)
目標	<p>【住宅の目標】 耐震化率の目標値について、2027年度(令和9年度)までに90%を目標とする。</p> <p>【特定建築物の目標】 耐震化率の目標値について、2027年度(令和9年度)までに90%を目標とする。</p>
取組方針	<ol style="list-style-type: none"> (1) 県、市町村、建築物所有者、関係団体および建築事業者の責務と役割 (2) 民間建築物の耐震化を支援するための費用の助成等 (3) 建築物の仕上げ材等および建築物に付随する工作物、建築設備等の安全確保 (4) 重点的に耐震化すべき建築物・地域
重点施策	<ol style="list-style-type: none"> (1) 木造住宅および住宅地の耐震化促進のための取組 (2) 耐震診断の結果の報告が義務づけられた特定建築物および防災拠点建築物の耐震化の促進

2. 現状及び将来見通し

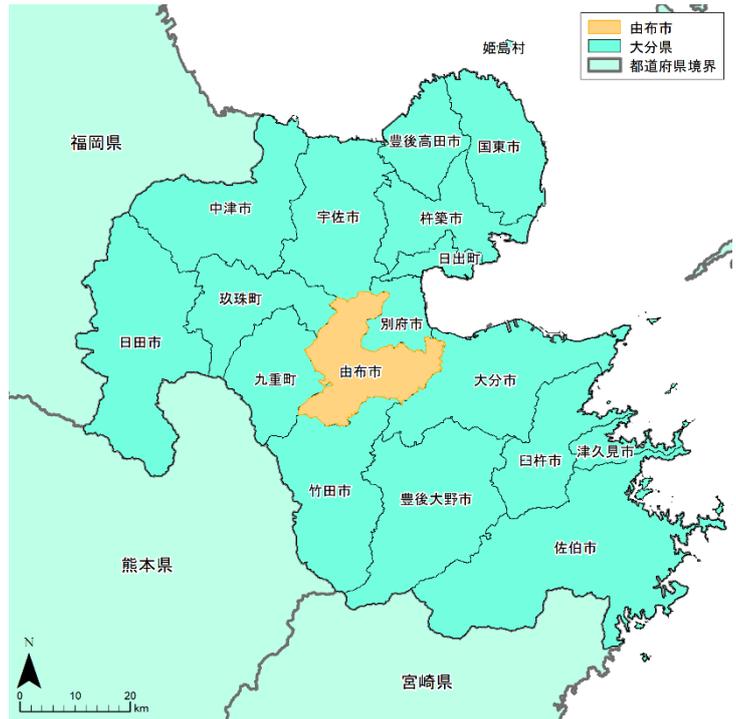
2-1 まちの現状

(1) 位置及び沿革

由布市は、2005（平成 17）年 10 月 1 日に挾間町、庄内町、湯布院町の 3 町が合併し誕生しました。

本市は、大分県のほぼ中央に位置し、北は宇佐市と別府市、南は竹田市、東は大分市、西は玖珠郡（玖珠町と九重町）に接しています。

図 由布市位置

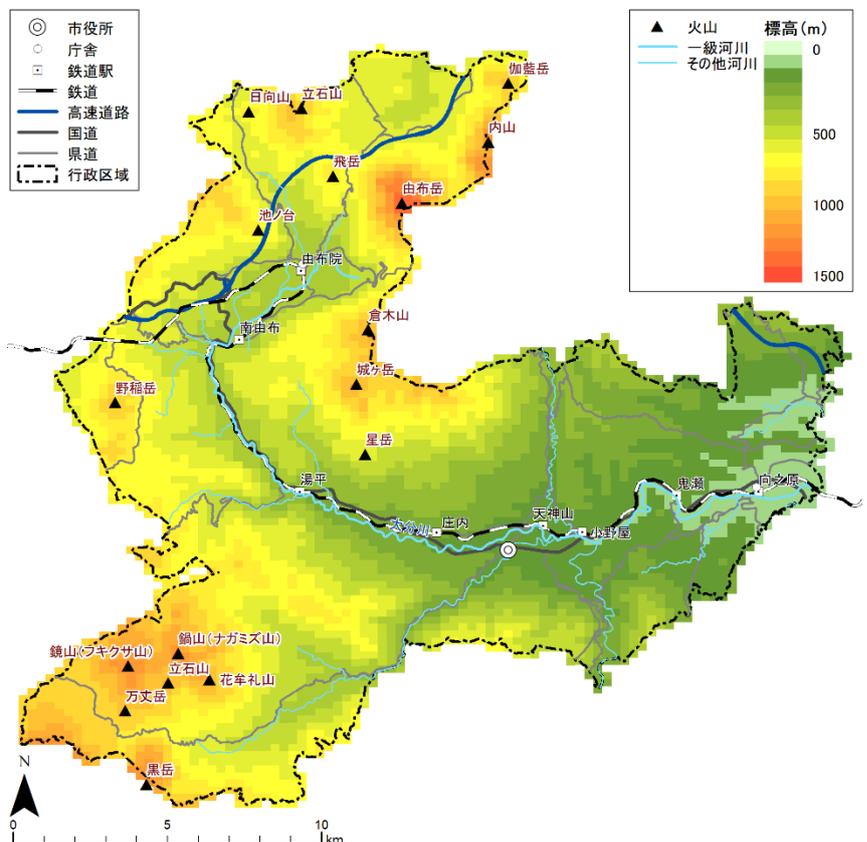


資料：国土数値情報

(2) 地勢

本市の北部から南西部にかけては由布岳や黒岳など 1,000m 級の山々が連なり、由布岳の麓には標高約 450m の由布院盆地が形成されています。これらの山々を源とする河川が大分川を形成し東西に流れています。中央部から東部にかけては、山麓地帯と大分川からの河岸段丘が広がっています。

図 地勢



2-2 人口の現状と将来予測

(1) 人口・世帯数の推移

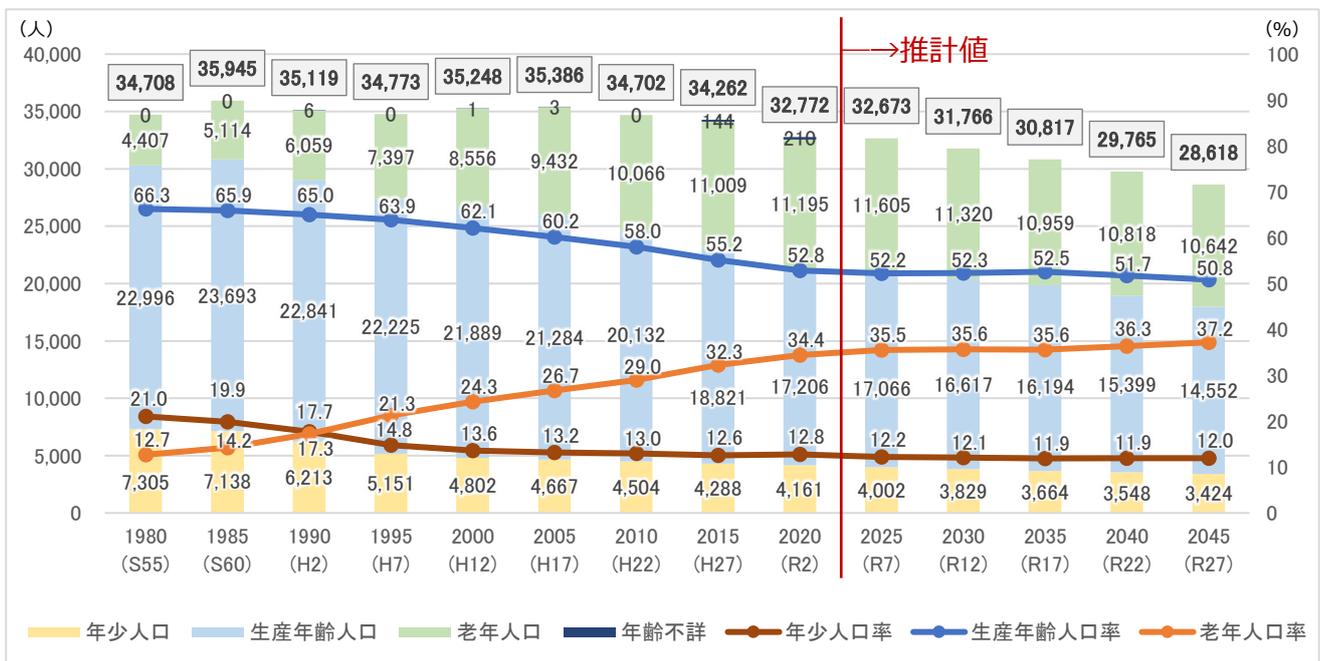
1) 年齢別人口の推移と将来人口

本市の人口は 3.5 万人前後を維持していましたが、2005（平成 17）年以降は減少が続き、2020（令和 2）年の人口は 32,772 人と 1980（昭和 55）年以降最も低くなっています。

年齢別人口の推移をみると、老年人口（65 歳以上）が増加し、年少人口（15 歳未満）及び生産年齢人口（15～64 歳）は減少傾向にあり、少子高齢化が進行しています。

本市の将来人口は、2045（令和 27）年に 28,618 人まで減少すると予測されており、老年人口率は 37.2%まで上昇し、少子高齢化が更に進行する見込みです。

▼年齢別人口の推移と将来人口

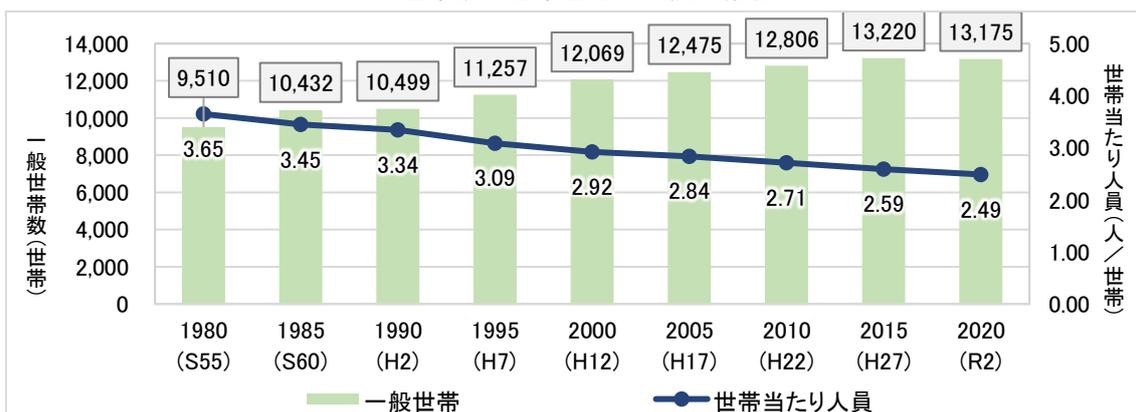


資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

2) 世帯数・世帯当たり人員の推移

本市の世帯数は増加傾向にあり、反対に世帯当たり人員は減少傾向で推移しており、世帯の小規模化が進行しています。

▼世帯数・世帯当たり人員の推移



3) 区域別人口の推移

2015（平成 27）年の都市計画区域内の人口は、22,575 人と、市全体の人口（34,262 人）の 6 割以上が居住しています。その内、用途地域※内には約 8 割を占める 18,375 人が居住しています。

▼区域別人口

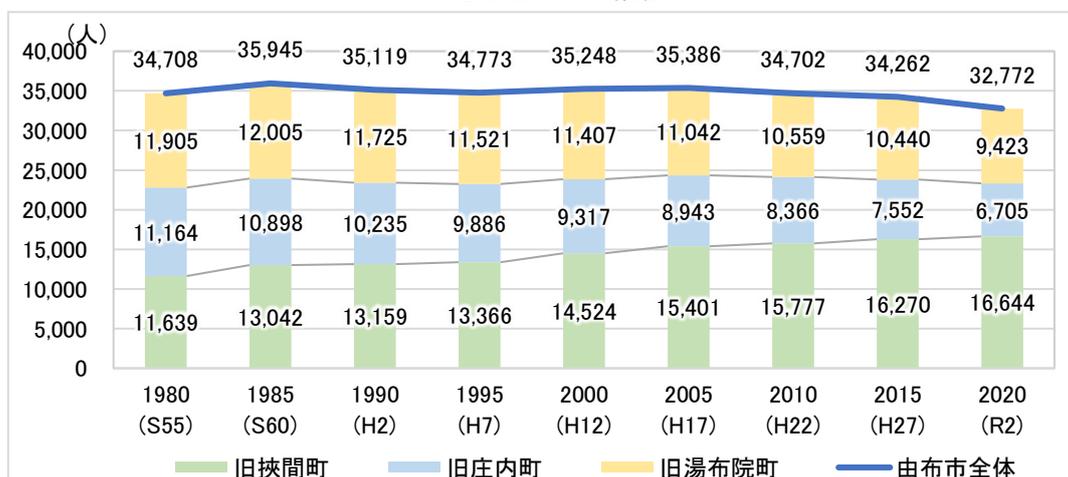
	国勢調査人口			地域別 構成比 (H27)	H27/H17	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)
	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)				
挟間用途地域	10,975	11,096	11,817	77.7%	107.7%	462.0	25.6
湯布院用途地域	7,797	6,559	6,558	88.9%	84.1%	628.5	10.4
用途地域内計	18,772	17,655	18,375	81.4%	97.9%	1,090.5	16.9
挟間用途地域外	3,144	3,481	3,385	22.3%	107.7%	2,027.0	1.7
湯布院用途地域外	586	787	815	11.1%	139.1%	1,241.2	0.7
用途地域外計	3,730	4,268	4,200	18.6%	112.6%	3,268.2	1.3
挟間都市計画区域	14,119	14,577	15,202	100.0%	107.7%	2,489.0	6.1
湯布院都市計画区域	8,383	7,346	7,373	100.0%	88.0%	1,869.6	3.9
都市計画区域計	22,502	21,923	22,575	100.0%	100.3%	4,358.6	5.2
旧挟間町	15,401	15,777	16,270	47.5%	105.6%	5,110.0	3.2
旧庄内町	8,943	8,366	7,552	22.0%	84.4%	14,029.0	0.5
旧湯布院町	11,042	10,559	10,440	30.5%	94.5%	12,777.0	0.8
行政区域	35,386	34,702	34,262		96.8%	31,916.0	1.1

資料：平成 30 年度都市計画基礎調査、国勢調査

4) 地域別人口の推移

地域別に人口の推移をみると、旧挟間町は一貫して増加傾向にあり、2020（令和 2）年で 16,644 人と 1980（昭和 55）年と比べ 43.0%増加しています。その他の地域は人口減少が進んでおり、2020（令和 2）年と 1980（昭和 55）年の人口を比較すると、旧湯布院町では 20.8%、旧庄内町では 39.9% 減少しています。

▼地域別人口の推移



▼地域別人口増減率の推移

	1980 (S55)	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	対 S55 年 比較
旧挟間町	100.0	112.1	113.1	114.8	124.8	132.3	135.6	139.8	143.0	+43.0
旧庄内町	100.0	97.6	91.7	88.6	83.5	80.1	74.9	67.6	60.1	-39.9
旧湯布院町	100.0	100.8	98.5	96.8	95.8	92.8	88.7	87.7	79.2	-20.8
由布市全体	100.0	103.6	101.2	100.2	101.6	102.0	100.0	98.7	94.4	-5.6

※由布市全体に「不詳」含む

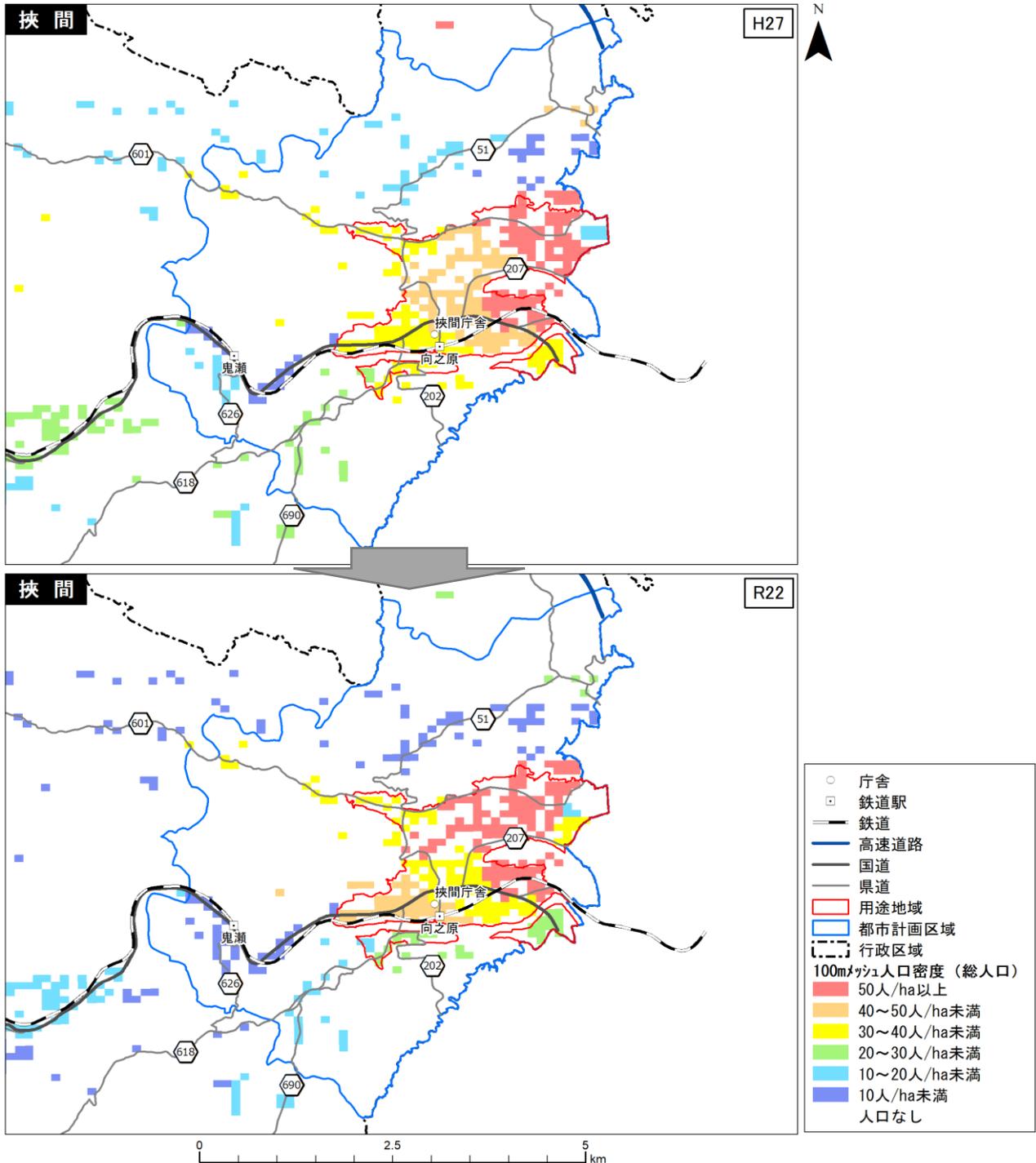
資料：国勢調査

※用途地域：住居や商業、工業系の各用途を適切に配置し、地域に応じた土地利用を誘導することで、建築物の用途の混在による住環境の悪化や都市機能の低下を防ぐことを目的とした都市計画法に基づく制度。各用途地域によって建築の制限が異なる。

5) 総人口（挾間地域）

挾間地域の都市計画区域内における将来の総人口予測では、用途地域外では人口の減少が見られますが、用途地域の大半では人口が増加し、広い範囲で1haあたり40人以上を維持するとみられます。

▼100mメッシュ人口密度（挾間地域）

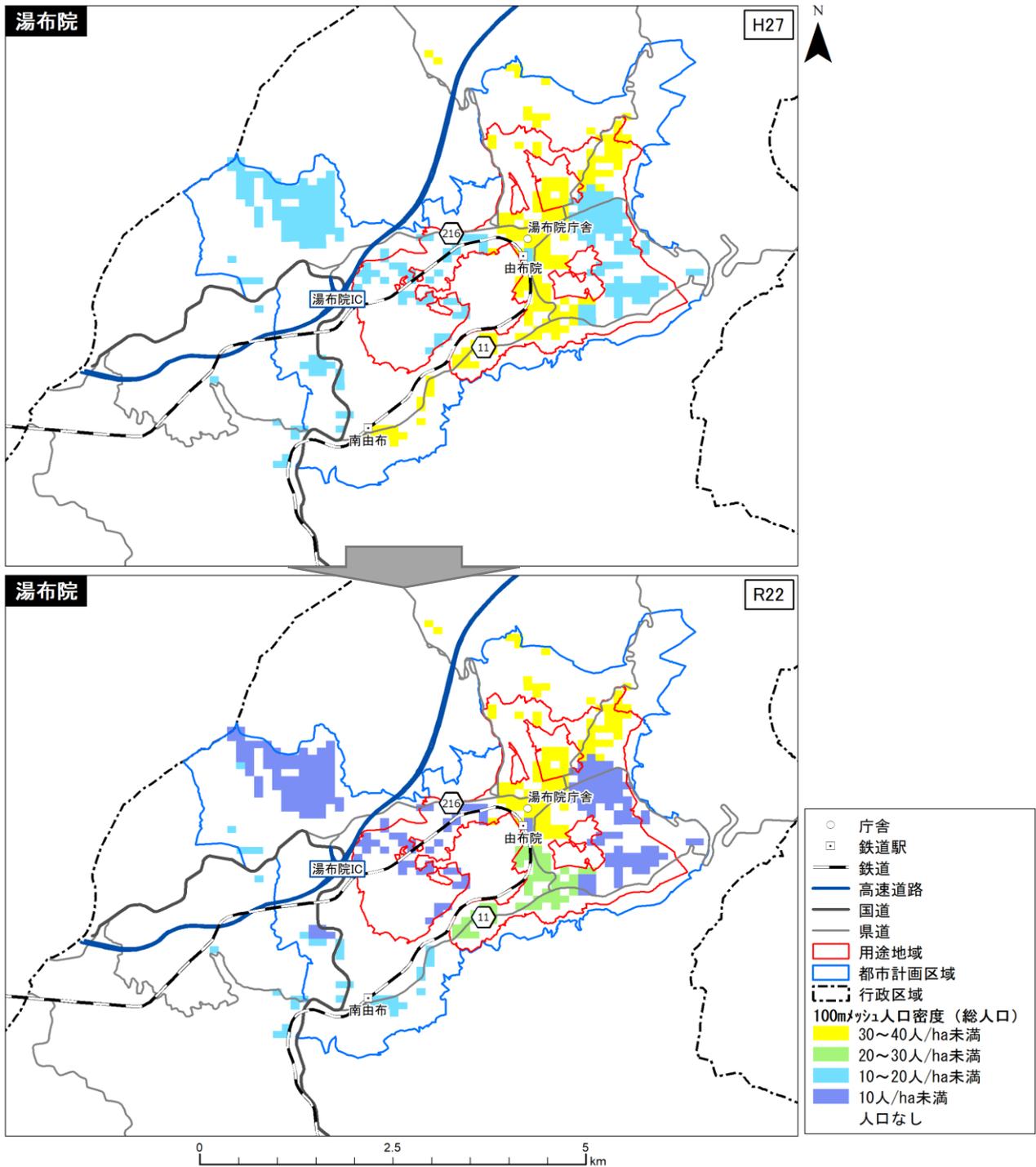


資料：小地域別将来人口 世帯予測ツール（国総研）を基に作成

6) 総人口（湯布院地域）

湯布院地域の都市計画区域内における将来の総人口予測では、都市計画区域の大半で人口規模は縮小するものの、湯布院庁舎周辺の地区では1haあたり30人～40人の人口が維持されると予測されています。

▼100mメッシュ人口密度（湯布院地域）



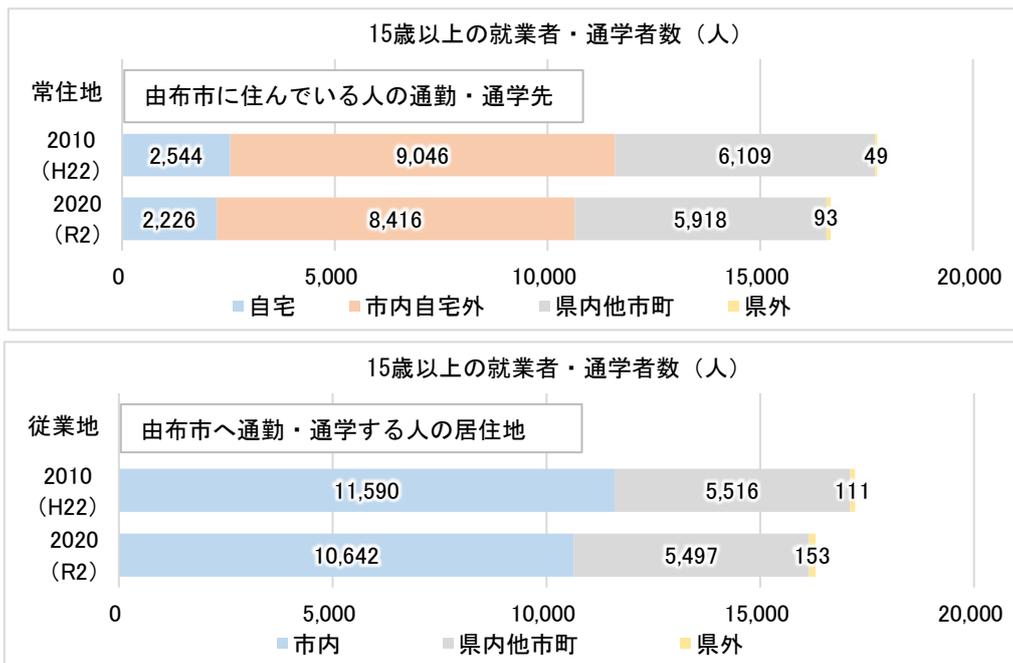
資料：小地域別将来人口 世帯予測ツール（国総研）を基に作成

(2) 通勤・通学流動

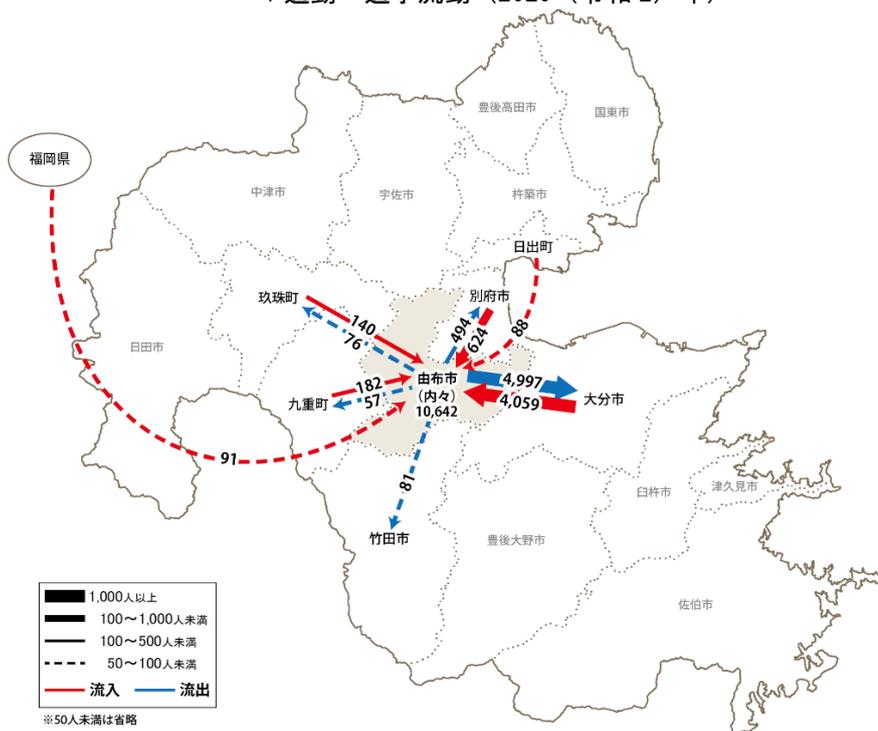
2020（令和2）年国勢調査の結果によると、本市に常住する15歳以上の就業者・通学者は18,572人（従業地・通学地の不詳・外国の1,919人を含む）おり、そのうち57.3%にあたる10,642人が市内で従業・通学しています。本市から他市町への従業・通学では、流出超過となっています。

他都市との通勤・通学流動をみると、流入・流出ともに大分市との流動が最も多く、流出超過の状況にあります。別府市や九重町、玖珠町、日出町は、本市への流入が流出を上回っています。

▼常住地・従業地別就業者・通学者数の推移



▼通勤・通学流動（2020（令和2）年）



資料：国勢調査

2-3 都市機能の現状

(1) 対象施設

項目	対象
福祉施設	高齢者福祉施設(通所系)、障がい者相談支援事業所
子育て支援施設	幼稚園、保育園、こども園
商業施設	専門スーパー、総合スーパー、ドラッグストア(生鮮三品取扱店)、コンビニエンスストア
医療施設	内科又は外科、小児科を有する病院及び診療所
金融関連施設	銀行、信用金庫、JA、郵便局

(2) 都市機能の集積状況

福祉施設の2015(平成27)年の徒歩圏老年人口カバー率は61.5%で、徒歩圏内の老年人口密度は1.9人/haとなっており、将来的にやや増加する見込みです。

子育て支援施設の2015(平成27)年の徒歩圏人口カバー率は56.8%で、徒歩圏内の人口密度は8.2人/haとなっており、将来的にやや増加する見込みです。

商業施設の2015(平成27)年の徒歩圏人口カバー率は57.8%となっており、都市構造の評価に関するハンドブックに示されている、人口5万人未満の平均値(38%)よりも高い状況です。徒歩圏内の人口密度は9.9人/haとなっており、将来的にはやや増加する見込みです。

医療施設の2015(平成27)年の徒歩圏人口カバー率は61.8%となっており、都市構造の評価に関するハンドブックに示されている、人口5万人未満の平均値(57%)よりもやや高い状況です。徒歩圏内の人口密度は8.1人/haとなっており、将来的にはやや増加する見込みです。

金融関連施設の2015(平成27)年の徒歩圏人口カバー率は51.9%で、徒歩圏内の人口密度は6.0人/haで将来的にやや減少する見込みとなっています。

▼都市機能の徒歩圏老年人口カバー状況(800m圏)

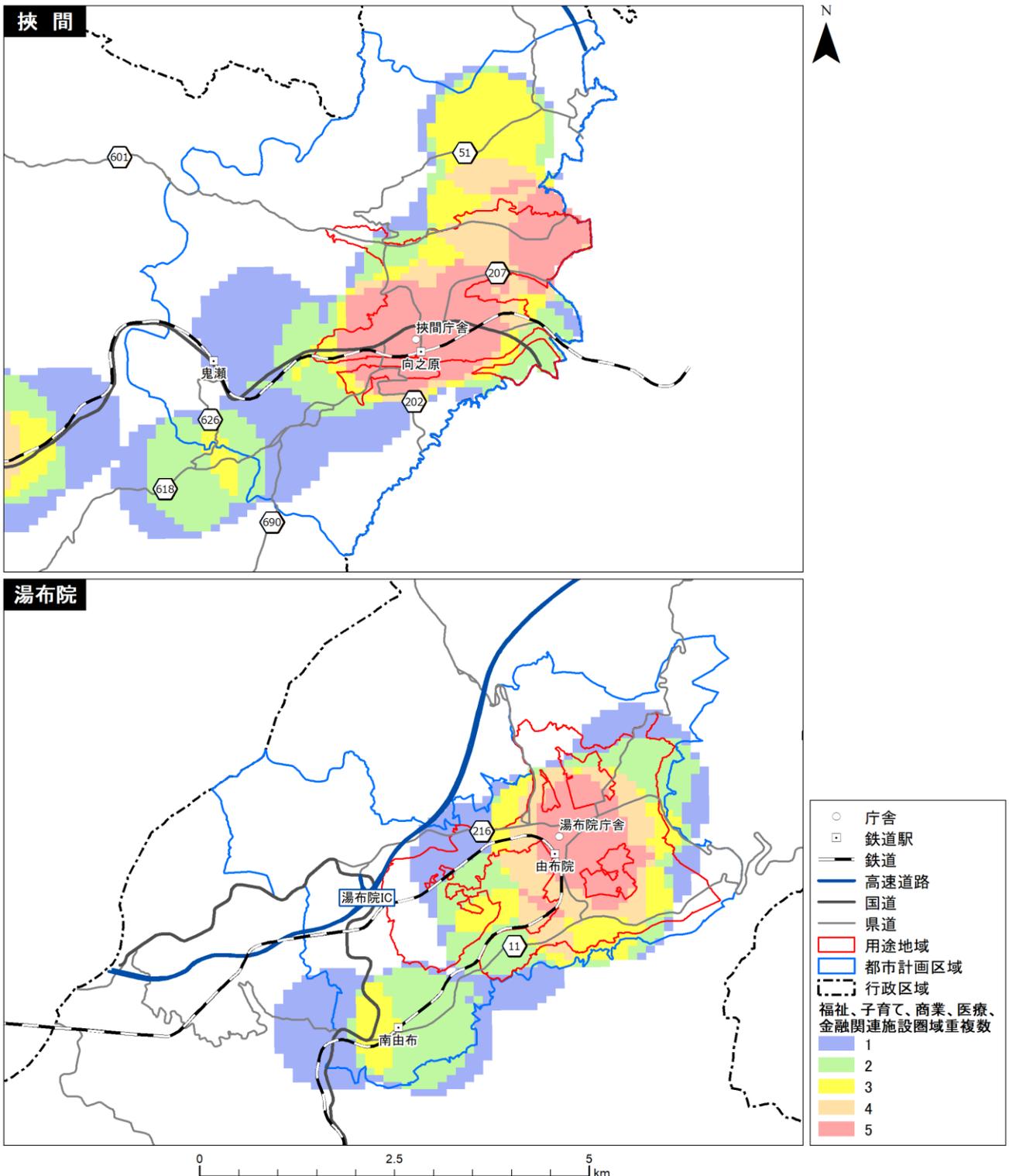
	徒歩圏カバー率	人口密度推移		
	2015(H27)	2015(H27)	2040(R22)	増減
福祉施設	61.5%	1.9人/ha	2.1人/ha	0.2
子育て支援施設	56.8%	8.2人/ha	8.3人/ha	0.1
商業施設	57.8%	9.9人/ha	10.4人/ha	0.5
医療施設	61.8%	8.1人/ha	8.3人/ha	0.2
金融関連施設	51.9%	6.0人/ha	5.7人/ha	-0.3

※福祉施設については、老年人口の徒歩圏人口カバー率を算出

(3) 都市機能の充足状況

「福祉施設」、「子育て施設」、「商業施設」、「医療施設」、「金融関連施設」の5種類の施設について、各施設圏域（800m）の重複数を見ると、挾間地域の用途地域内の施設重複数は全体的に高く、湯布院地域はJR 由布院駅東側に集積しています。

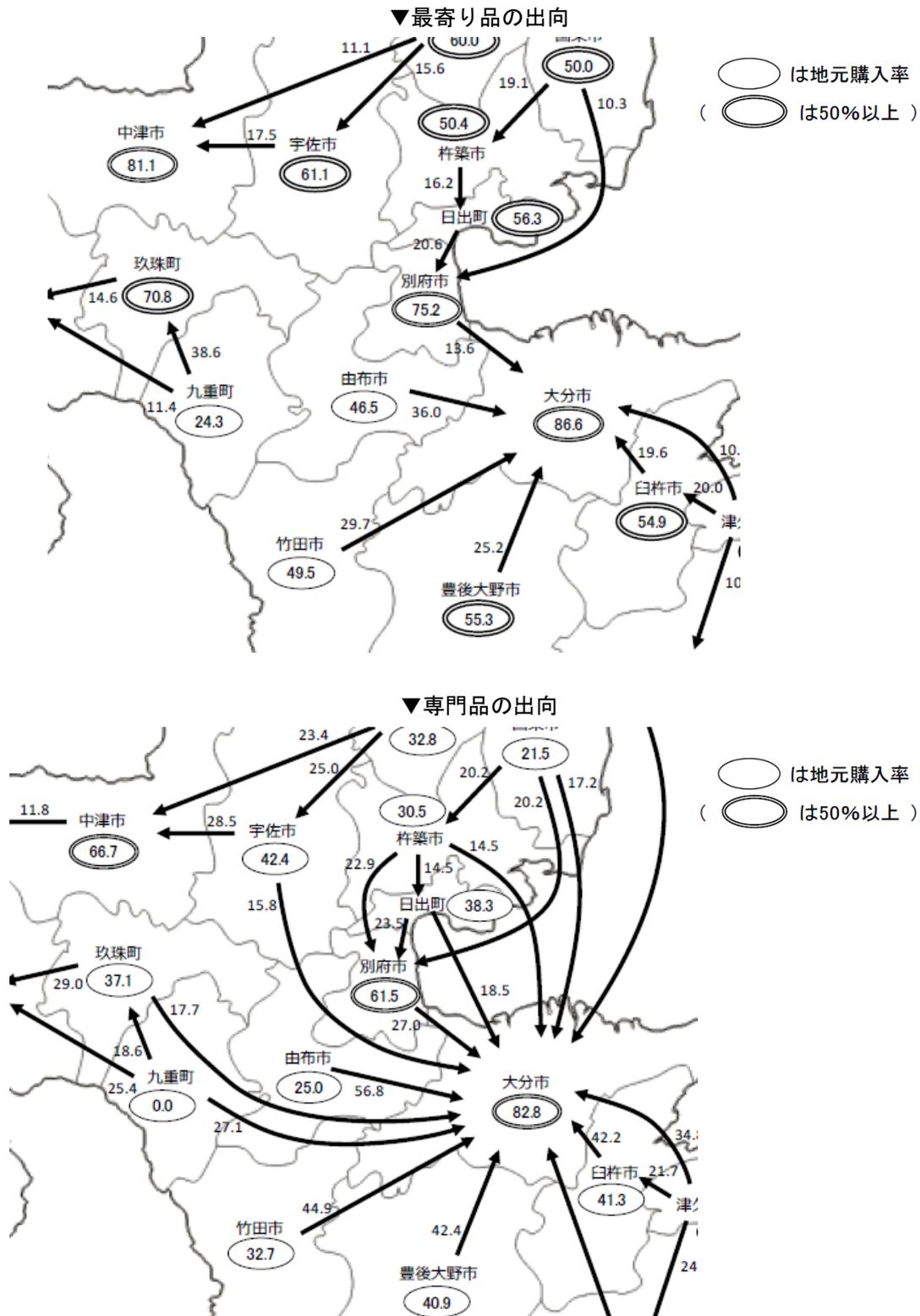
▼施設の充足状況（都市計画区域）



資料：国勢調査、庁内資料、iタウンページ、MapFan、各コンビニ・九州厚生局・各銀行・郵便局 HP

(4) 買物

日常的な買物先について、最寄り品は本市内の地元購入率は 46.5%となっており、36.0%が大分市へ出向しています。専門品については地元購入率が 25.0%、大分市へは 56.8%と出向割合が高くなっています。最寄り品や専門品のどちらも他都市から由布市への利用はほとんどありません。



資料：平成 29 年度大分県中心市街地等消費者動向調査 報告書

2-4 経済・財政・地価の現状

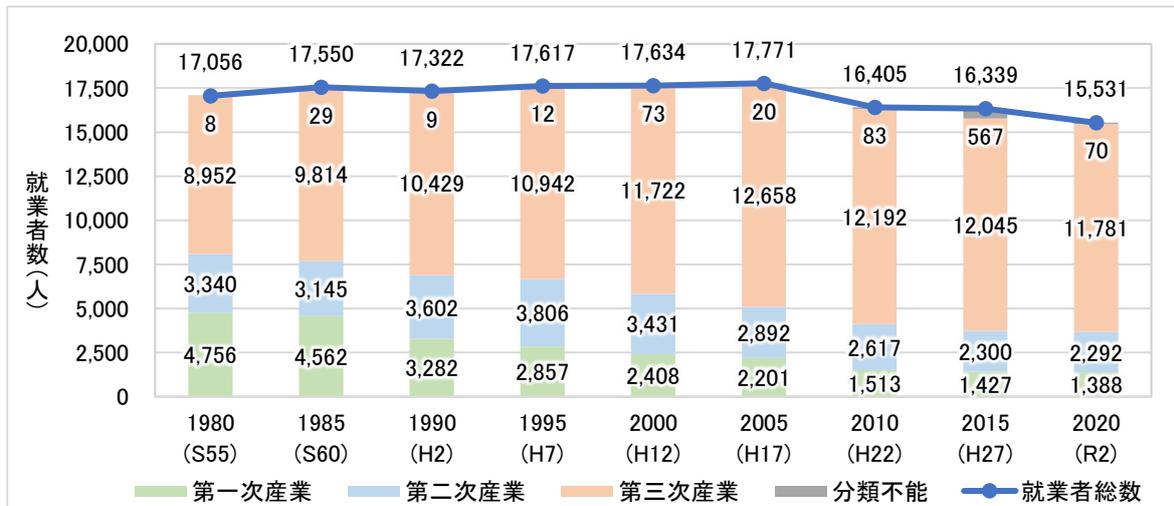
(1) 小売売上高、事業所数、従業員数等の推移

1) 就業人口、産業大分類別の構成

2020(令和2)年の就業者数は15,531人で、産業別にみると、第三次産業が11,781人(75.9%)、第二次産業が2,292人(14.8%)、第一次産業が1,388人(8.9%)となっています。

1980(昭和55)年からの推移をみると、就業者数は2005(平成17)年までは17,000人台半ばを維持していましたが、2010(平成22)年以降はやや減少傾向にあります。第三次産業及び第一次産業、第二次産業ともに、就業者数は減少傾向となっています。

▼就業人口、産業大分類別人口の推移

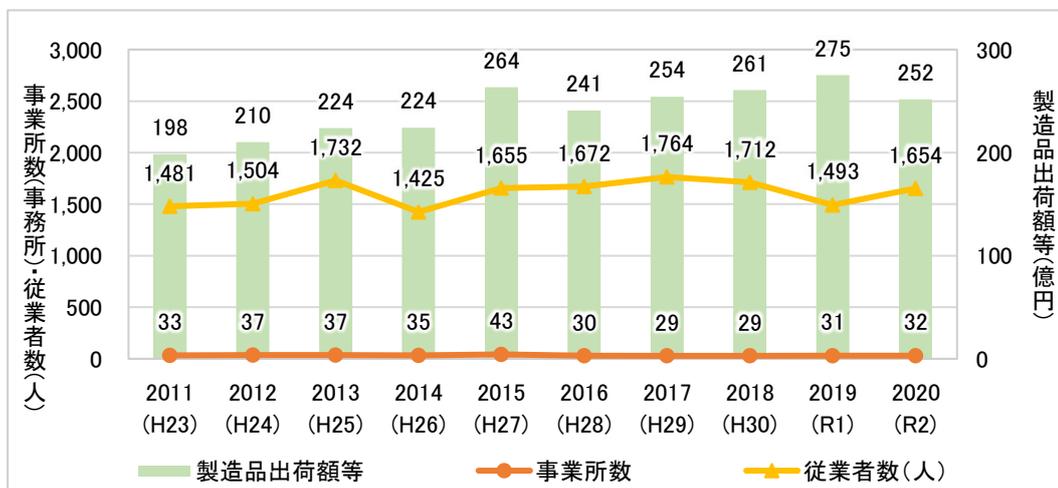


資料：国勢調査

2) 工業

工業に関連する事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移をみると、事業所数や従業者数は、年によって増減はあるものの、ほぼ横ばいで推移している一方で、製造品出荷額等については、緩やかに増加しており、2020(令和2)年には、275億円で2011(平成23)年以降最も高い値となっています。

▼事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移（従業員4人以上の事業所）

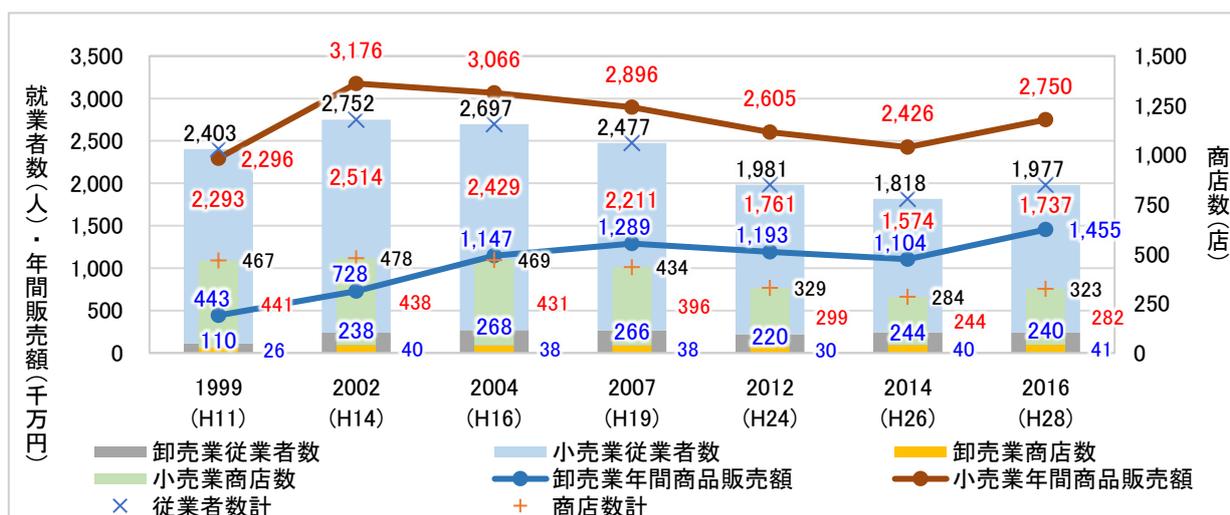


資料：工業統計調査、経済センサス

3) 商業

卸売業の従業者数や商店数はほぼ横ばいで推移していますが、年間販売額は増加傾向にあります。一方で、小売業の従業者数や商店数、年間販売額の推移は概ね同様の動きをしており、1999（平成11）年から2002（平成14）年にかけて増加し、以降は減少に転じ、2014（平成26）年まで減少傾向で推移し、その後2016（平成28）年にやや回復しています。

▼商店数、従業者数、年間販売額の推移

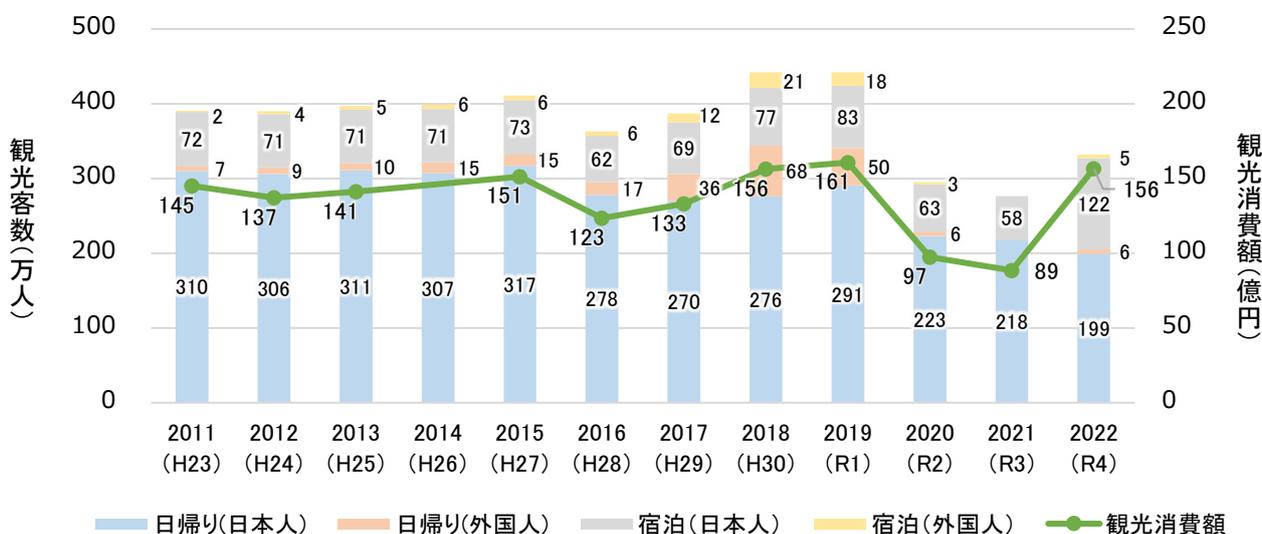


資料：商業統計調査、経済センサス

4) 観光

観光客数の推移をみると、2016（平成28）年、2017（平成29）年を除き、2019（令和1）年までは概ね増加傾向で推移しており、それに伴って観光消費額も年によって増減はあるものの増加傾向にあります。2019（令和1）年の観光消費額は160.7億円で、2011（平成23）年以降最も多くなっています。しかしながら、2020（令和2）年以降の観光客数や観光消費額は、新型コロナウイルスの流行の影響を受け、大幅に減少しています。

▼観光客数、観光消費額の推移

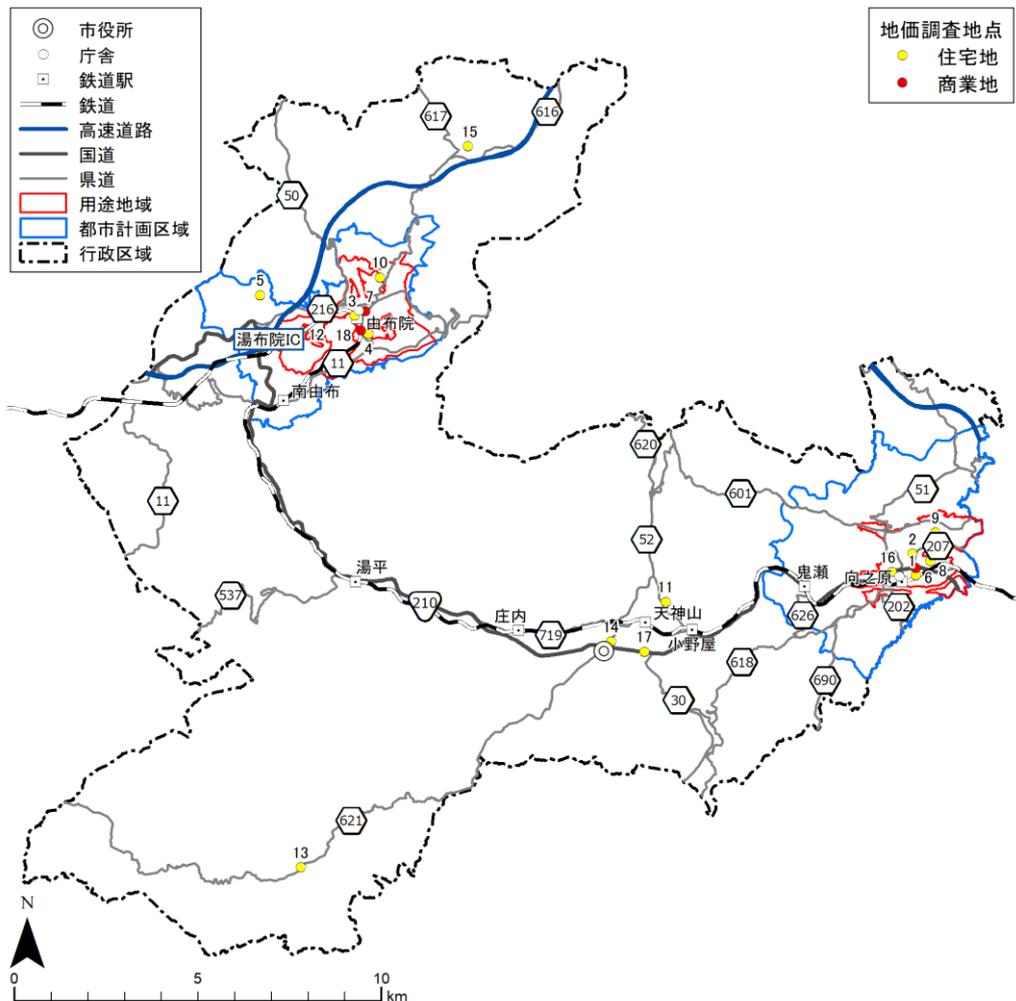


資料：観光動態調査（由布市 HP）

(2) 地価の推移

本市の地価の推移をみると、湯布院地域の由布院駅周辺の商業地の地価以外は、全体的に少しずつ減少傾向にあります。

▼県地価調査、地価公示の基準箇所



資料：国土数値情報

▼県地価調査・地価公示の推移

	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)
1.住宅地	30,300	29,400	28,500	28,100	27,800	27,600	27,500	27,400	28,000	28,800
2.住宅地	33,800	32,800	31,900	31,200	30,600	30,600	30,800	31,000	31,400	32,100
3.住宅地	38,600	37,100	36,100	35,200	34,500	34,100	33,800	33,600	33,600	33,800
4.住宅地	43,900	42,100	40,300	39,000	38,400	38,100	38,000	38,000	38,000	38,000
5.住宅地									12,500	12,300
6.商業地	52,300	50,300	48,800	46,700	45,400	44,500	43,700	43,300	43,300	43,300
7.商業地	101,000	96,500	93,500	91,000	91,000	105,000	108,000	112,000	118,000	123,000
8.住宅地	30,800	29,800	29,600	29,400	29,200	29,200	29,200	29,200	29,800	30,400
9.住宅地				30,500	30,300	30,300	30,300	30,300	30,900	31,600
10.住宅地			30,000	30,000	30,000	29,800	30,000	30,000	30,500	30,500
11.住宅地	23,500	22,000	20,800	20,200	19,800	19,300	19,200	19,000	18,800	18,500
12.商業地	48,400	47,700	46,500	45,400	44,500	43,700	42,900	42,500	42,500	42,500
13.住宅地	82,000	78,500	75,200	72,800	71,000	69,500	70,500	71,500	72,000	70,000
14.住宅地							6,600	6,450	6,250	6,250
15.住宅地	2,520	2,500	2,480	2,460	2,440	2,420	2,400	2,380	2,360	2,350
16.住宅地	11,600	11,400	11,200	11,000	10,800	10,600	10,500	10,200	10,000	10,000
17.住宅地				4,600	4,500	4,400	4,300	4,200	4,150	4,100
18.商業地									19,000	18,800

資料：国土数値情報

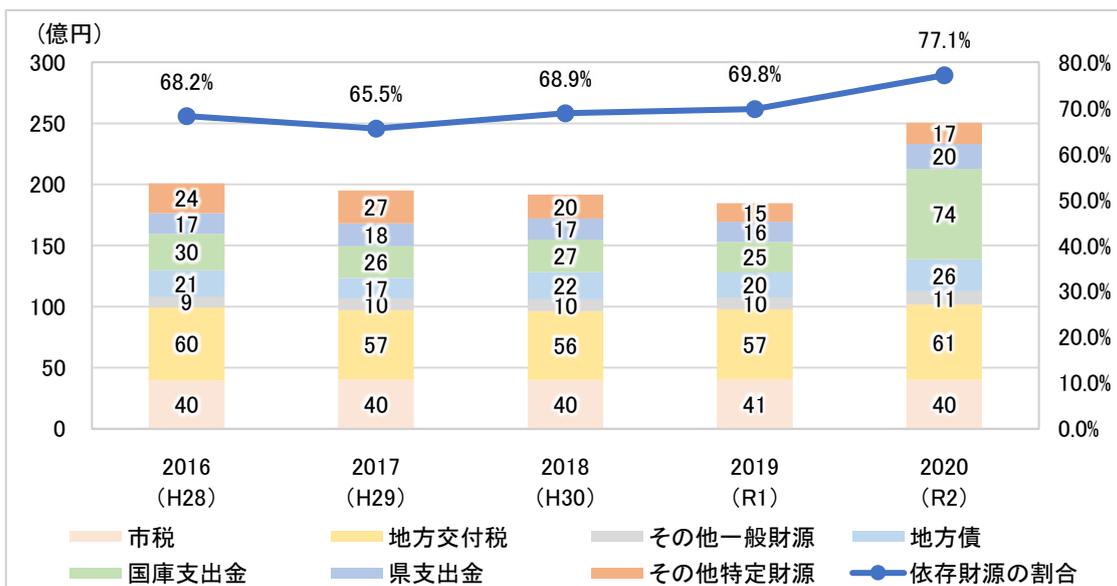
(3) 歳出入状況

本市の歳入額は、2019（令和1）年まで減少傾向で推移しています。歳入額の内訳をみると、地方交付税が最も多く、次いで市税となっており、両方合わせると全体の約半分を占めています。全体の歳入額は減少傾向にある中、地方交付税や地方債をはじめとする依存財源の割合は微増しています。

歳出額も2019（令和1）年まで減少傾向で推移しています。その内訳をみると、扶助費が増加傾向で、投資的経費が減少傾向となっています。

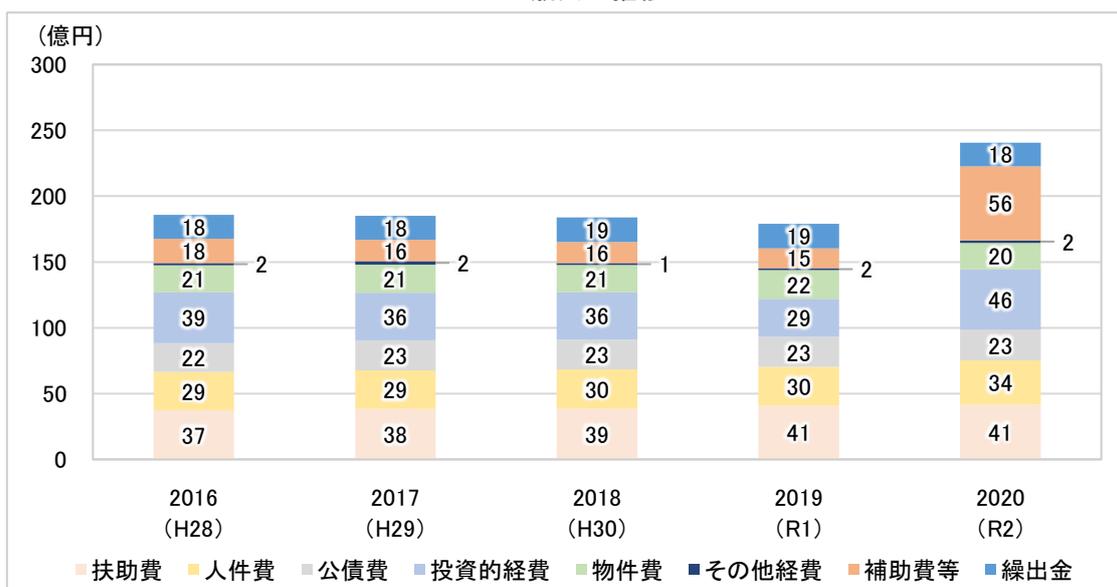
2020（令和2）年に歳入額、歳出額ともに大きく増加していますが、この要因として、新型コロナウイルスの感染症対策のための補助金等によるものが大きいと考えられます。

▼歳入の推移



資料：由布市 HP

▼歳出の推移



資料：由布市 HP

2-5 土地利用・開発動向

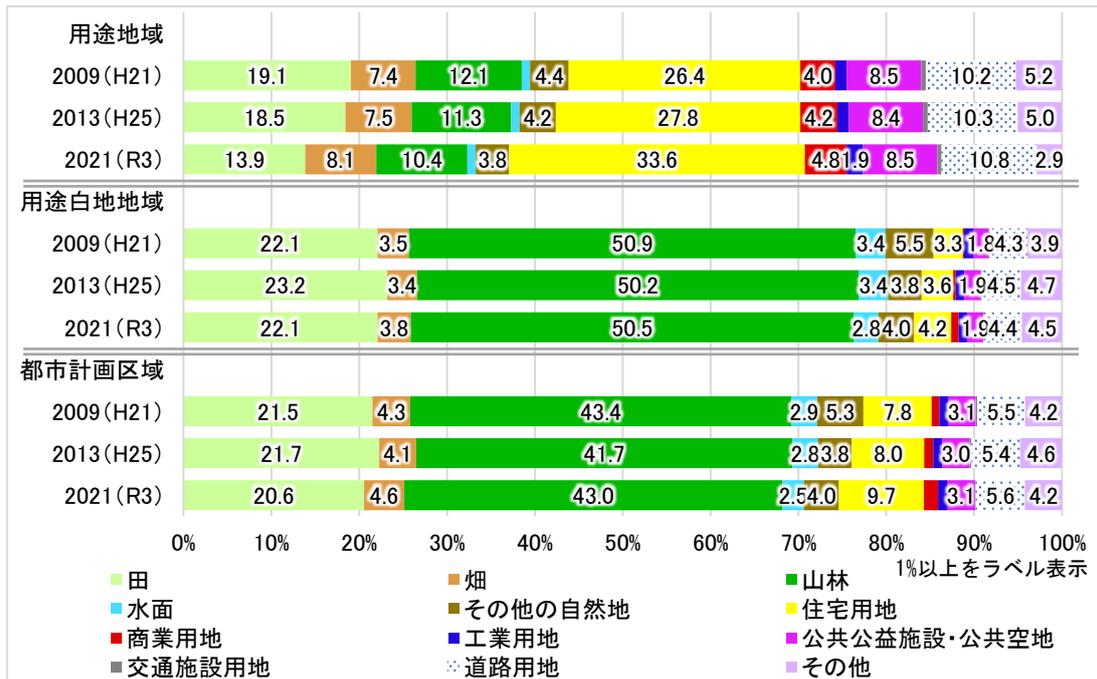
(1) 土地利用

1) 都市計画区域の土地利用の状況

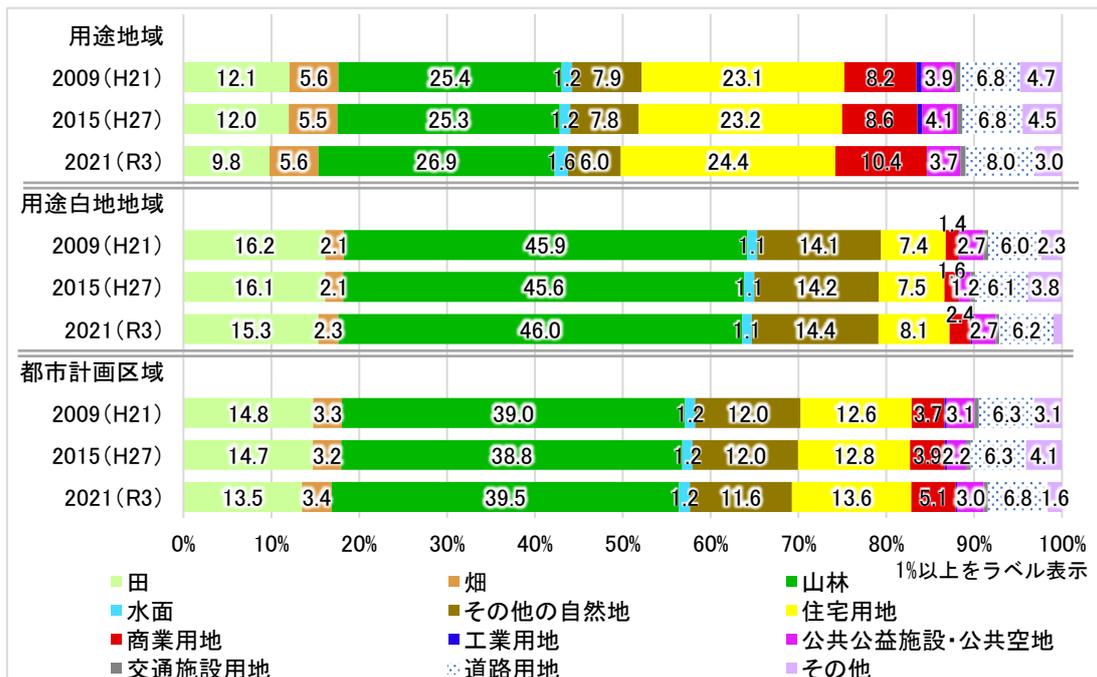
2009（平成 21）年から 2021（令和 3）年にかけて、挟間用途地域内の住宅用地が大きく増加し、田が大きく減少しています。

湯布院地域では、用途地域内を中心に商業用地の分布が目立ち、住宅用地は用途地域内の他、湯布院 IC 北側に位置する湯布高原の別荘地などに集積が見られます。

▼都市計画区域の土地利用面積構成比の推移（挟間地域）

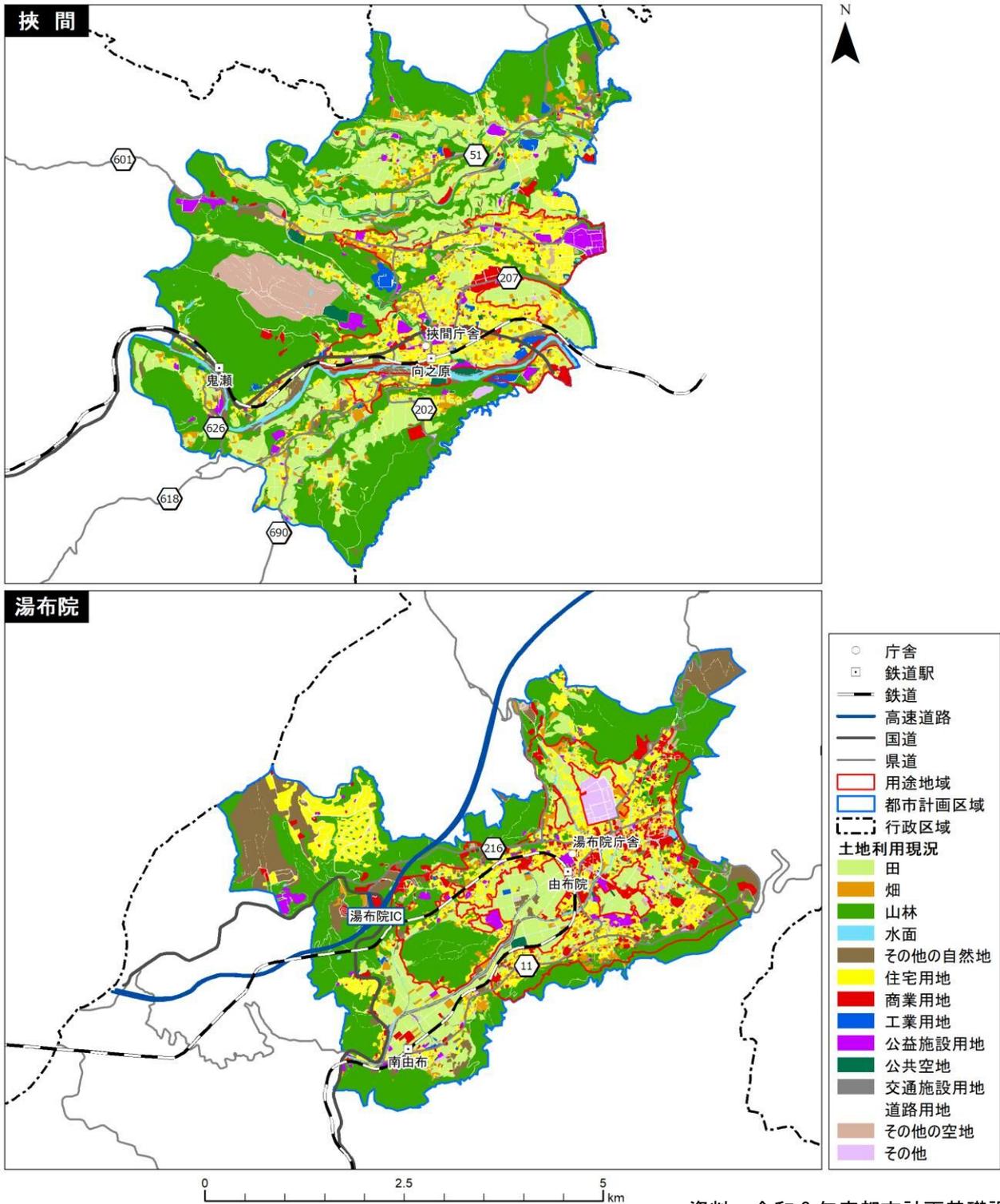


▼都市計画区域の土地利用面積構成比の推移（湯布院地域）



資料：平成 21 年度・平成 25 年度・令和 3 年度都市計画基礎調査

▼土地利用現況（都市計画区域）



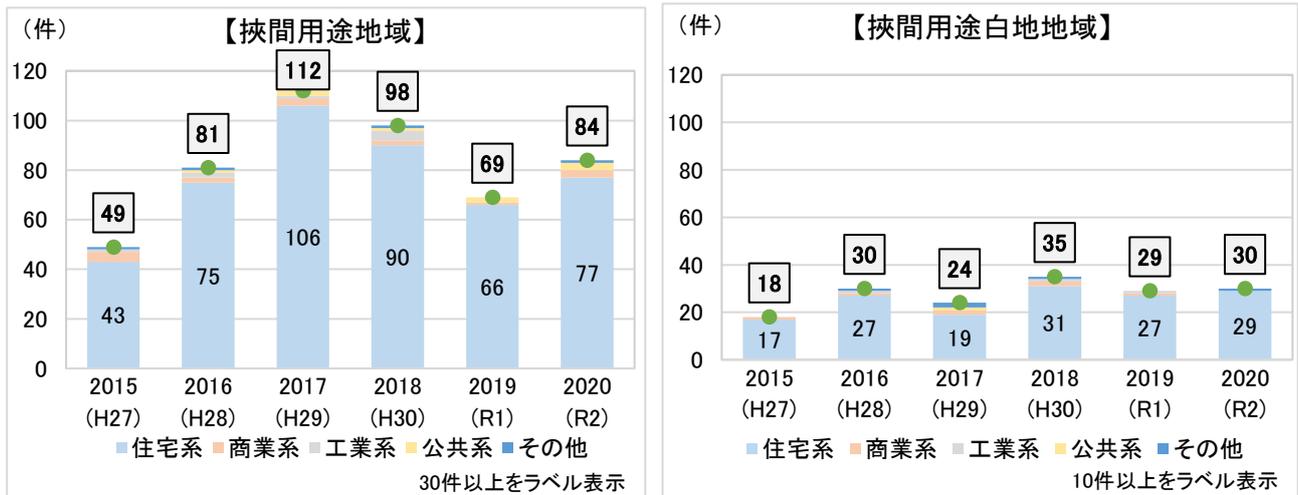
資料：令和3年度都市計画基礎調査

(2) 新築状況

挟間地域では、2008（平成 20）年度から 2020（令和 2）年度にかけて新築件数は増加傾向にあり、近年は 100 件前後となっています。

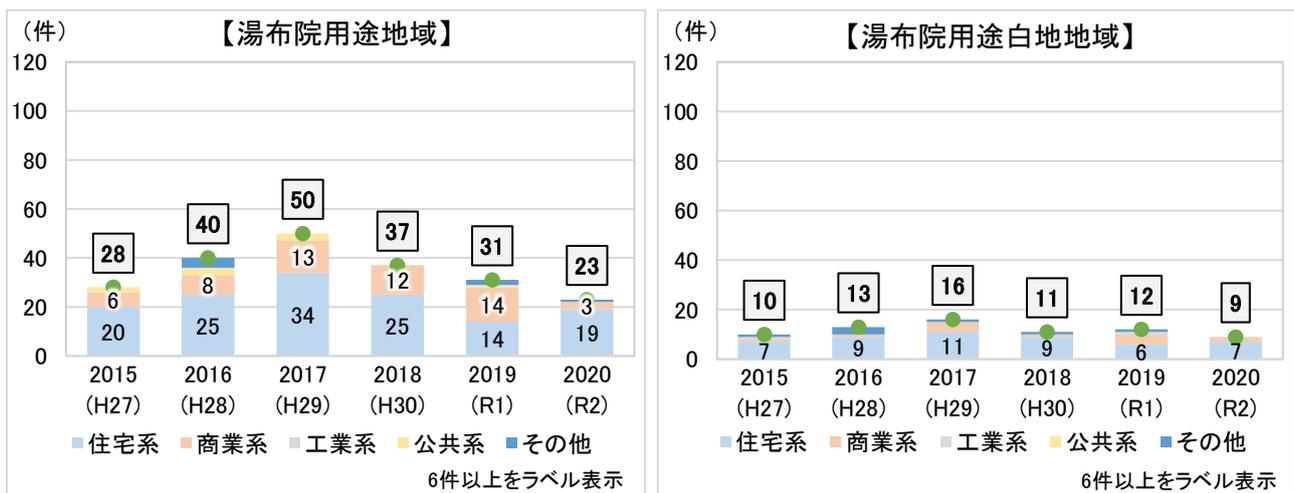
湯布院地域では、2009（平成 21）年度から 2020（令和 2）年度の新築は年間概ね 30～50 件前後となっています。挟間地域よりも全体の件数は少ないですが、商業系の新築件数が比較的多く、挟間地域が年平均 3 件であるのに対し、湯布院地域では年平均 8 件が施行されており、近年その件数は増加傾向にあります。

▼都市計画区域内の新築件数の推移【挟間】（2008（H20）～2020（R2）年）



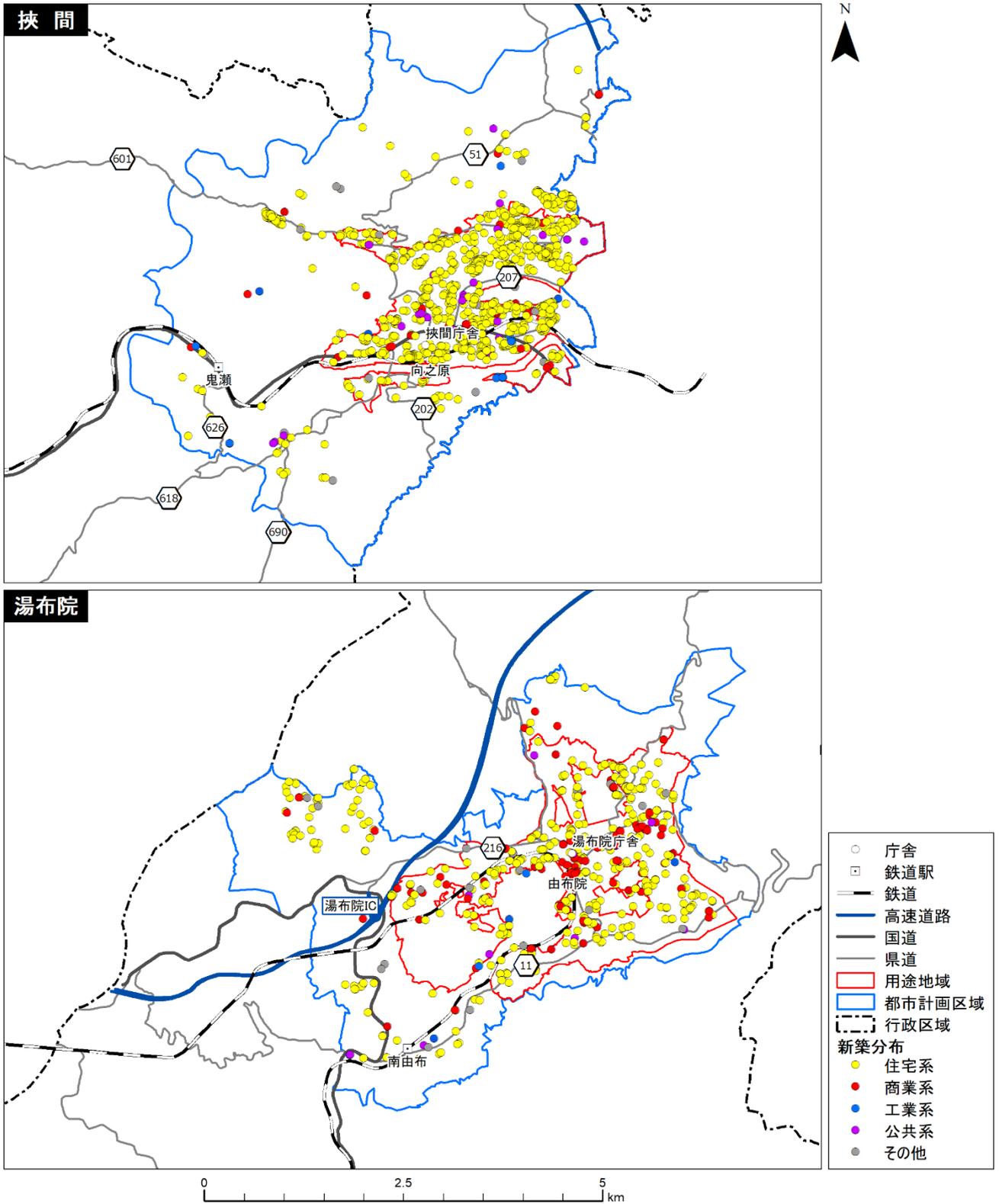
資料：平成 25 年度・令和 3 年度都市計画基礎調査

▼都市計画区域内の新築件数の推移【湯布院】（2009（H21）～2020（R2）年）



資料：平成 27 年度・令和 3 年度都市計画基礎調査

▼新築分布 (2008 (H20) ~2020 (R2) 年)



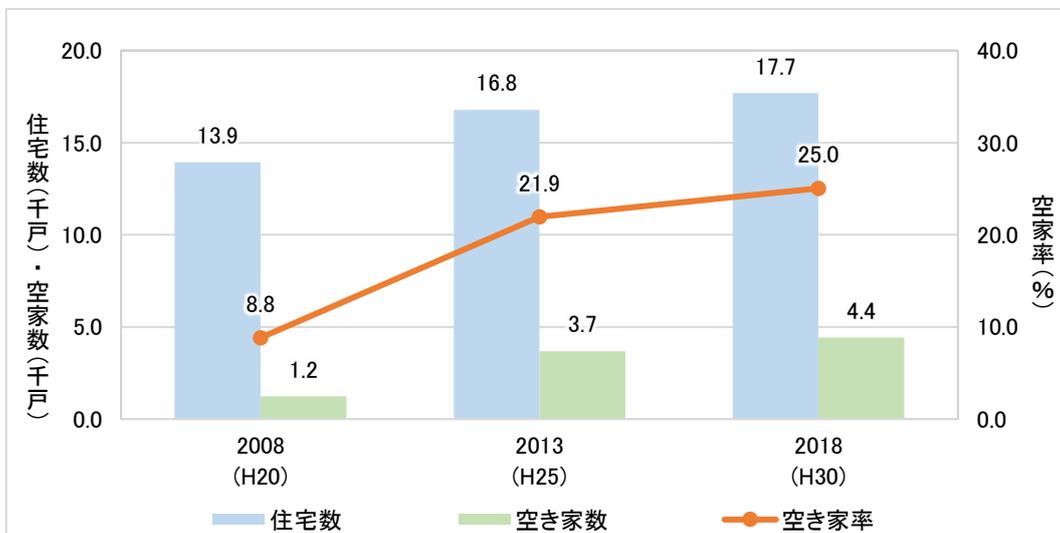
資料：平成 25 年度・平成 27 年度・令和 3 年度都市計画基礎調査

(3) 空家

本市の住宅数は増加し続けており、それに比例するように空家数も増加しています。空家数は2008（平成20）年に1.2千戸程度でしたが、2018（平成30）年には4.4千戸となっており、10年間で約4倍になっています。

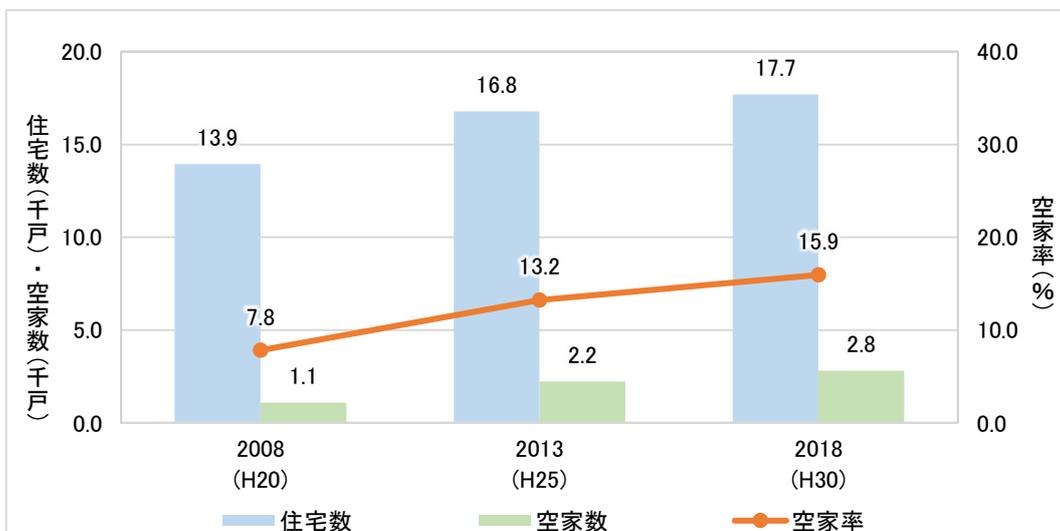
種類別空家の状況を見ると、週末や休暇の際に保養等の目的として使われる別荘などを含む二次的住宅[※]が2013（平成25）年に大きく伸びており、全体の約4割を占めています。本市の特性ともいえる別荘地などにおいて、空家の増加が進んでいることが考えられます。二次的住宅を除いてみると、2018（平成30）年の空家数は2.8千戸と2008（平成20）年の約2.5倍に増加しており、空家率は15.9%を占めています。

▼住宅数・空家数・空家率の推移（全ての空家）



資料：住宅・土地統計調査

▼住宅数・空家数・空家率の推移（二次的住宅を除く）



資料：住宅・土地統計調査

※二次的住宅：残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに使用する住宅や週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅のこと。

(4) 低未利用地

都市計画区域内の低未利用地※は広範囲に分散しており、区域全体の低未利用率は 1.1%となっています。挾間都市計画区域全体の面積規模（17.7ha）は、湯布院都市計画区域（30.4ha）よりも小さくなっています。

挾間都市計画区域、湯布院都市計画区域ともに、用途白地地域よりも用途地域内に多く分布しており、用途地域内の低未利用率は約 3%、用途白地地域は約 1%程度となっています。

▼低未利用地面積、低未利用率

		区域面積(ha)	低未利用地面積(ha)	低未利用率
挾間	用途地域	462	9.6	2.1%
	用途白地地域	2,027	8.1	0.4%
	都市計画区域	2,489	17.7	0.7%
湯布院	用途地域	631	18.9	3.0%
	用途白地地域	1,243	11.6	0.9%
	都市計画区域	1,874	30.4	1.6%
合計	用途地域	1,093	28.5	2.6%
	用途白地地域	3,270	19.6	0.6%
	都市計画区域	4,363	48.1	1.1%

資料：令和 3 年度都市計画基礎調査 土地利用現況（その他の空地③～⑤、低未利用地）

2-6 防災面から見た現状

(1) 主な災害履歴

直近 5 年間の災害履歴は、以下のとおりです。

台風や大雨による道路被害や浸水被害が、毎年 2～3 回程発生しています。

▼主な災害被害状況

年	災害名	人的被害(人)			建物被害(件)					道路被害(件)	備考
		死者	行方不明	負傷者	全壊	半壊	一部損壊	床上浸水	床下浸水		
2017 (H29)	台風 18 号								1	6	
	台風 21 号									1	
2018 (H30)	6 月 19 日大雨									1	
	7 月 5 日大雨									9	
	台風 24 号								1	10	
2019 (R1)	台風 8 号									5	
	台風 10 号			1						11	大分道：日出 JCT～湯布院 IC 一部通行止め
	台風 17 号									2	
2020 (R2)	6 月 27 日大雨									4	
	7 月豪雨	4	1		6	16	66	53	136	46	
2021 (R3)	5 月 17 日大雨									1	
	8 月 11 日大雨								2	25	大分道：湯布院 IC～日田 IC 通行止め

資料：大分県 HP

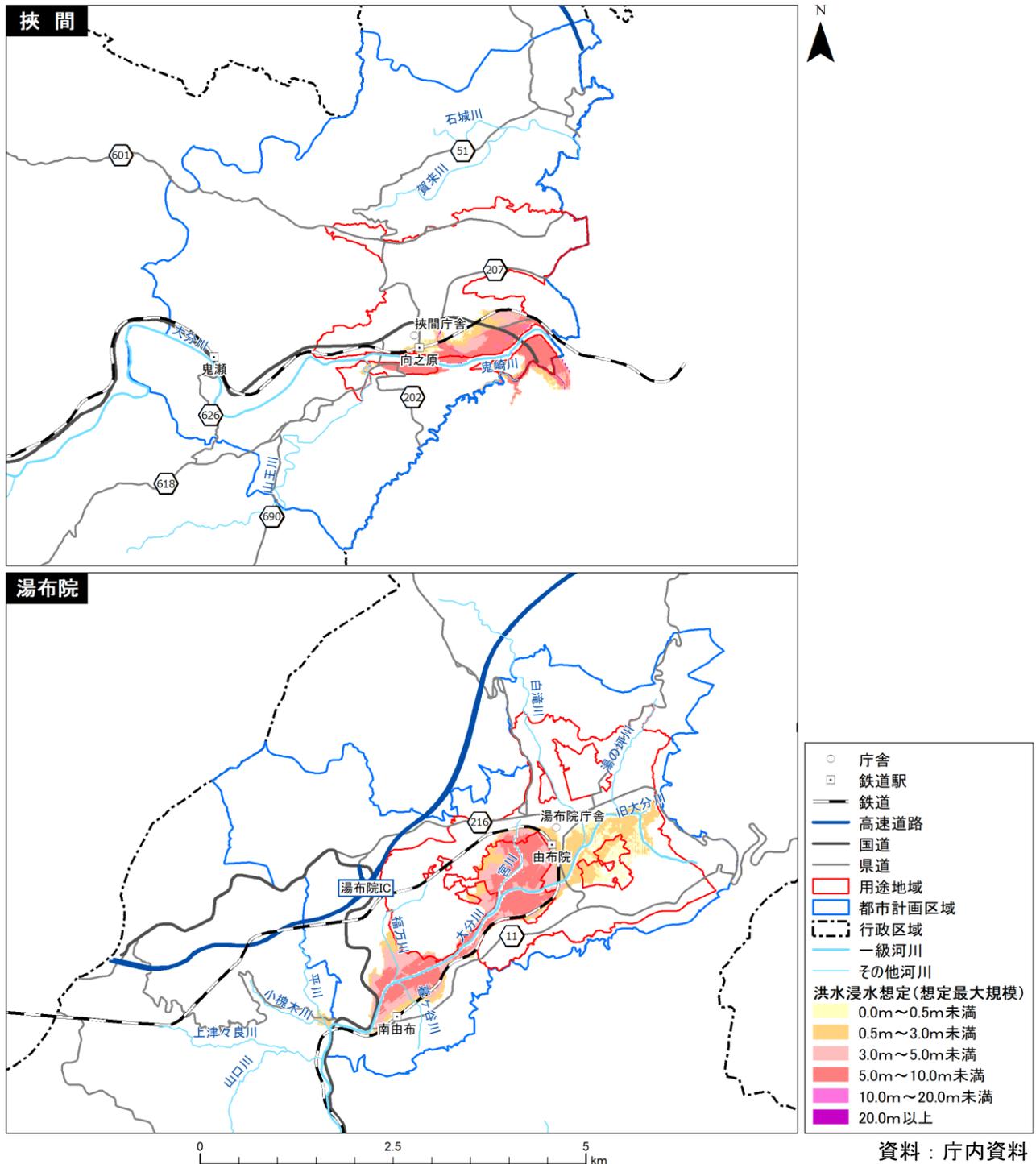
※低未利用地：適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

(2) 災害ハザードエリアの指定状況

1) 洪水浸水想定区域（浸水深）

洪水浸水想定区域（想定最大規模）とは、想定しうる最大規模の降雨があった場合に浸水が想定される区域で、挾間都市計画区域内の鉄道沿線より南側の大分川を中心とした広い範囲や湯布院都市計画区域内の鉄道沿線から西側の大分川周辺の範囲で、一般的な家屋の2階が水没するとされる5m（「水害ハザードマップ作成の手引き（平成28年4月 国土交通省）」）以上の浸水が想定されています。また、挾間都市計画区域では最大20m以上の浸水が想定される箇所も存在しています。

▼洪水浸水想定区域（想定最大規模）（都市計画区域）

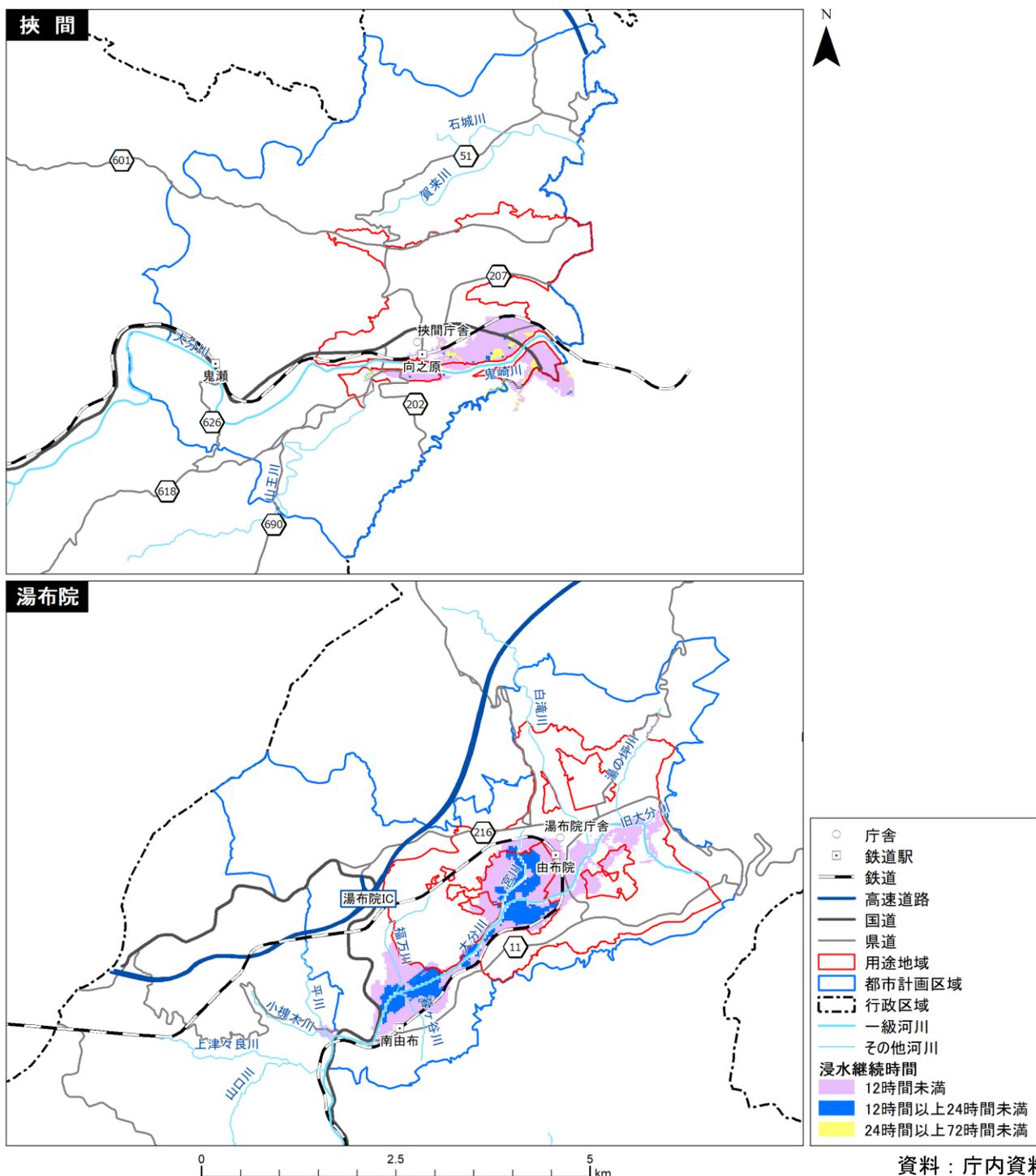


2) 洪水浸水想定区域（浸水継続時間）

浸水継続時間とは、想定最大規模の降雨により河川が氾濫した場合、浸水深 0.5m以上の状態が継続する時間を示すものです。

挾間都市計画区域では、住宅地などで 12 時間未満の区域が広く指定されており、また、住宅地の集積は見られないものの、24 時間以上の浸水が想定される箇所も存在しています。湯布院都市計画区域では、大分川を挟んだ農地が広がる箇所を中心に浸水時間 12 時間～24 時間未満が想定され、さらにその周辺の農地や住宅地などで 12 時間未満が想定される区域が広がっています。

▼洪水浸水想定区域（浸水継続時間）（都市計画区域）

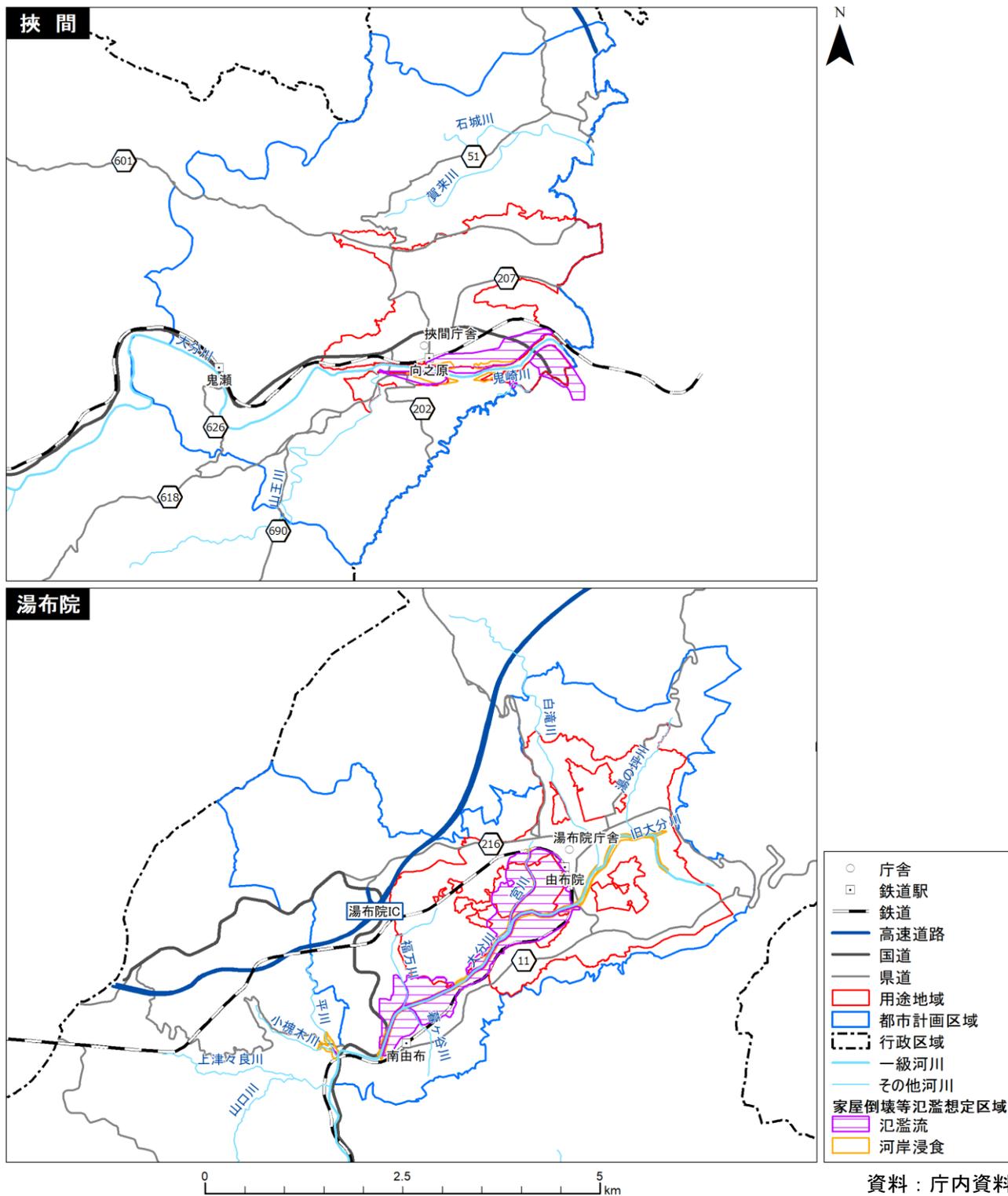


資料：庁内資料

3) 洪水浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）

家屋倒壊等氾濫想定区域とは、家屋の流失・倒壊をもたらすような洪水時の氾濫流または河岸浸食が発生するおそれがある範囲のことです。挾間都市計画区域内の鉄道沿線より南側の大分川を中心とした範囲や湯布院都市計画区域内の鉄道沿線から西側の大分川周辺の区域で広く指定されています。

▼洪水浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）（都市計画区域）



資料：庁内資料

4) 土砂災害警戒区域等

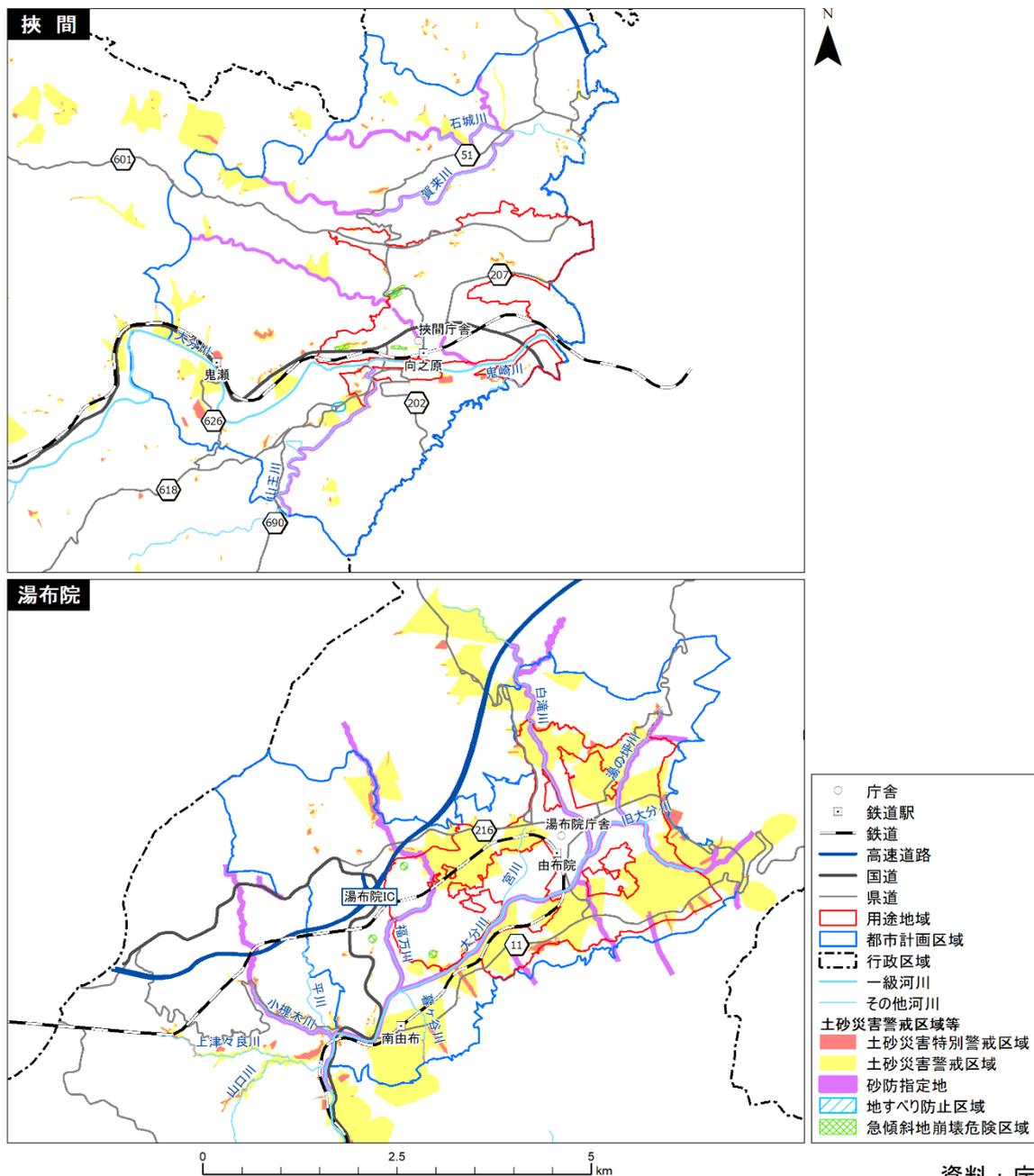
土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、土砂災害のおそれがある箇所を土砂災害防止法に基づき指定された区域です。

砂防指定地とは、砂防法に基づき国土交通省大臣が指定した土地の区域で、砂防設備を要する土地又は治水上砂防のために一定の行為を禁止、制限するべき土地となっています。

地すべり防止区域は、地すべり等防止法に基づき、関係都道府県知事の意見をきいて、国土交通大臣又は農林水産大臣が指定した区域です。

急傾斜地崩壊危険区域とは、崩壊するおそれのある急傾斜地で、人が多く集まる施設に危険が生じる恐れのある土地に、急傾斜地法に基づき、一定の行為を制限すると県知事が指定した区域です。

▼土砂災害警戒区域等（都市計画区域）

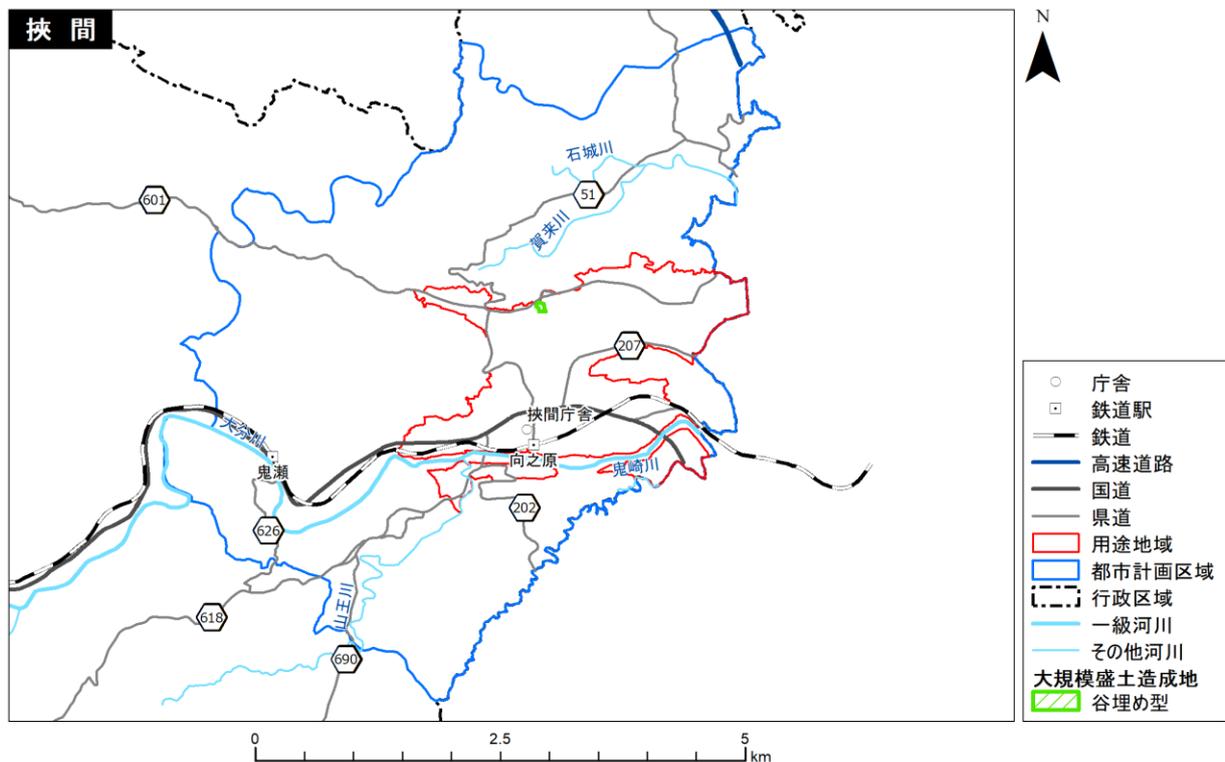


資料：庁内資料

5) 大規模盛土造成地

大規模盛土造成地とは、谷間や斜面に盛土を行って造成された土地で、大分県では、県が一次スクリーニング調査を行い、造成前と造成後の地形図などを重ね合わせて抽出した位置と規模を公表しています。本市では、挾間都市計画区域内に1カ所見られます。

図 大規模盛土造成地（挾間都市計画区域）



資料：庁内資料

※大規模盛土造成地について（大分県 HP）

大規模盛土造成地とは、谷間や斜面に盛土を行って造成された土地のうち、以下のいずれかの要件を満たすものを大規模盛土造成地としている。

- ・谷埋め型：盛土の面積が 3,000 m²以上

- ・腹付け型：盛土する前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5m 以上

なお、県 HP で公表されている大規模盛土造成地マップは、造成前と造成前と造成後の地形図等を重ね合わせることで、大規模盛土造成地の概ねの位置と規模を抽出したものであり、単に大規模な盛土があることを示すのみで、盛土の危険性を示したものではありません。

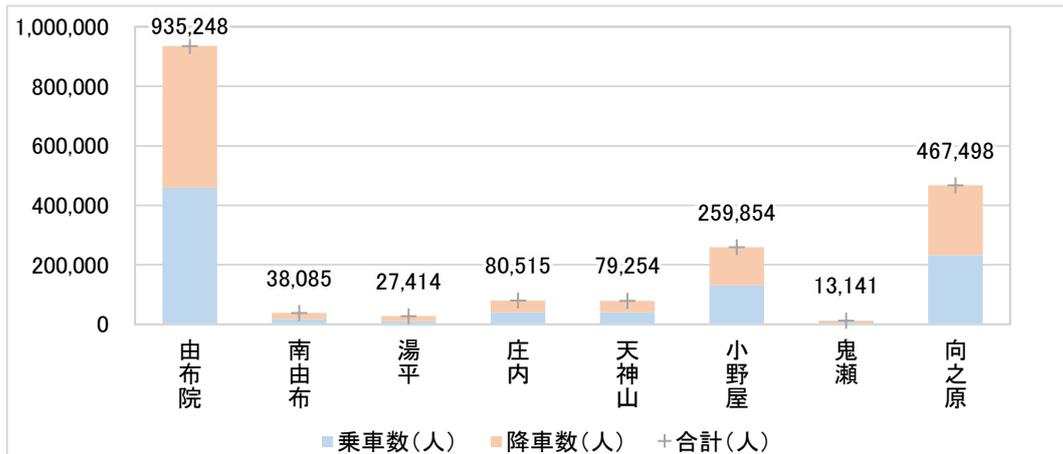
2-7 公共交通の現状と動向

(1) 公共交通の利用状況及び公共交通のサービス水準

1) 駅別鉄道乗降客数

2015（平成 27）年度の本市内の年間駅別乗降客数は、由布院駅が約 93.5 万人で突出しており、1 日に換算すると 2,500 人以上が利用しています。その他の駅は由布院駅ほどの利用はありませんが、向之原駅や小野屋駅など、大分市に近い駅の利用者数が多くなっています。

▼駅別鉄道乗降客数（2015（平成 27）年度）



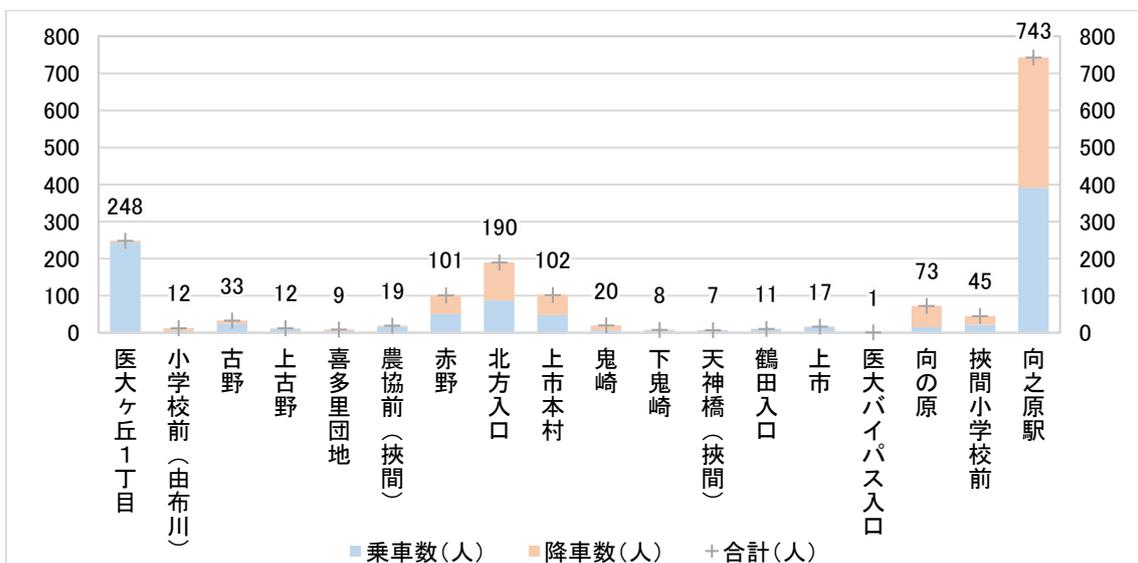
資料：平成 28 年版 大分県統計年鑑

2) バス利用者数

大分バスのバス停別乗降客数は、向之原駅が最も多く、令和 3 年 7 月のは 743 人となっています。

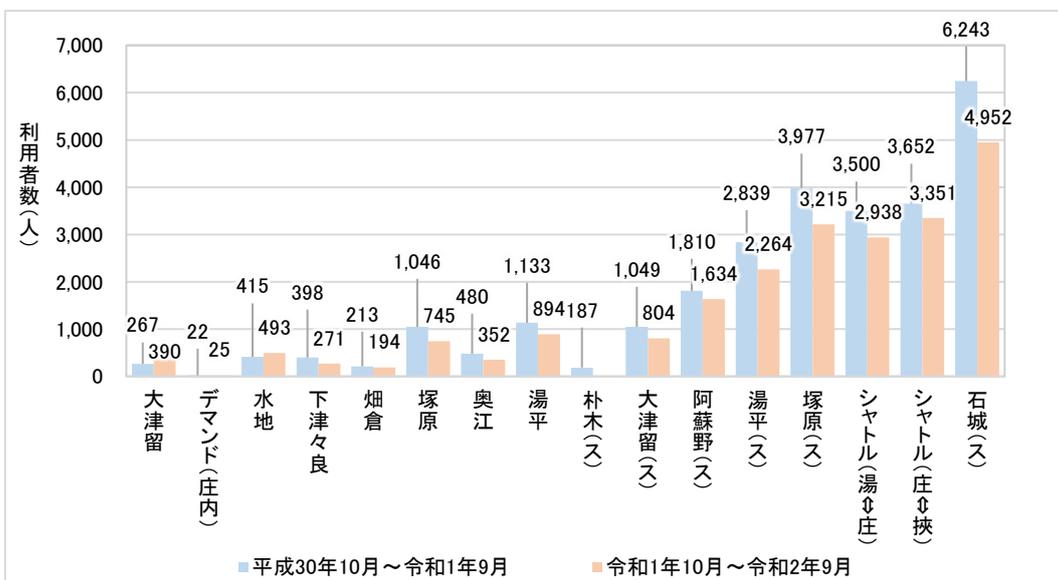
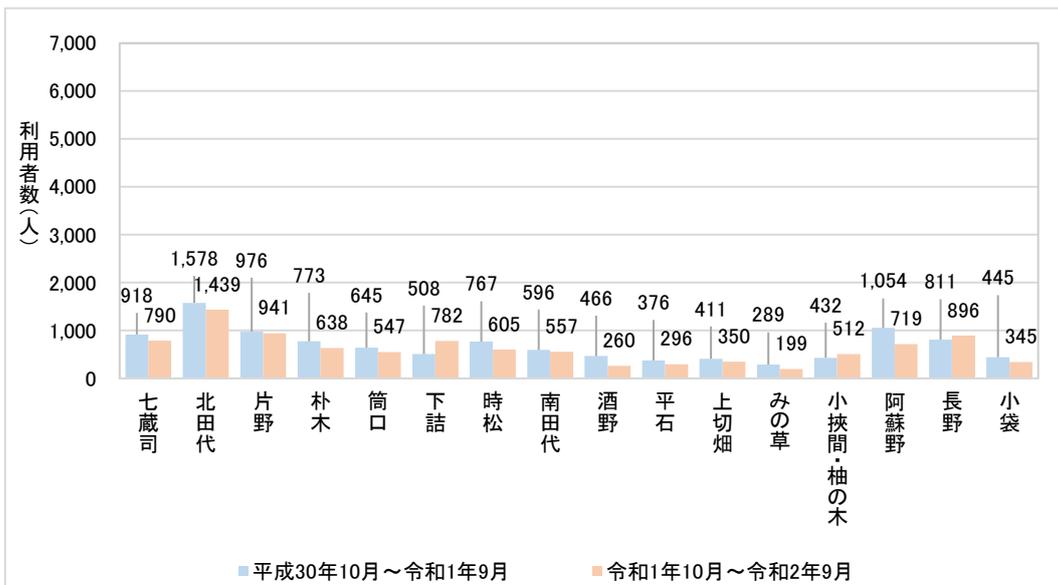
コミュニティバスをみると、スクールバスやシャトルバスのバス停の利用者数が比較的多くなっています。2018（平成 30）年から 2019（令和 1）年の経年変化をみると、ほぼ全てのバス停で利用者数は減少しています。

▼大分バス（由布市内）乗降客数（令和 3 年 7 月）



資料：大分バス

▼コミュニティバス路線別利用者数



資料：総合政策課

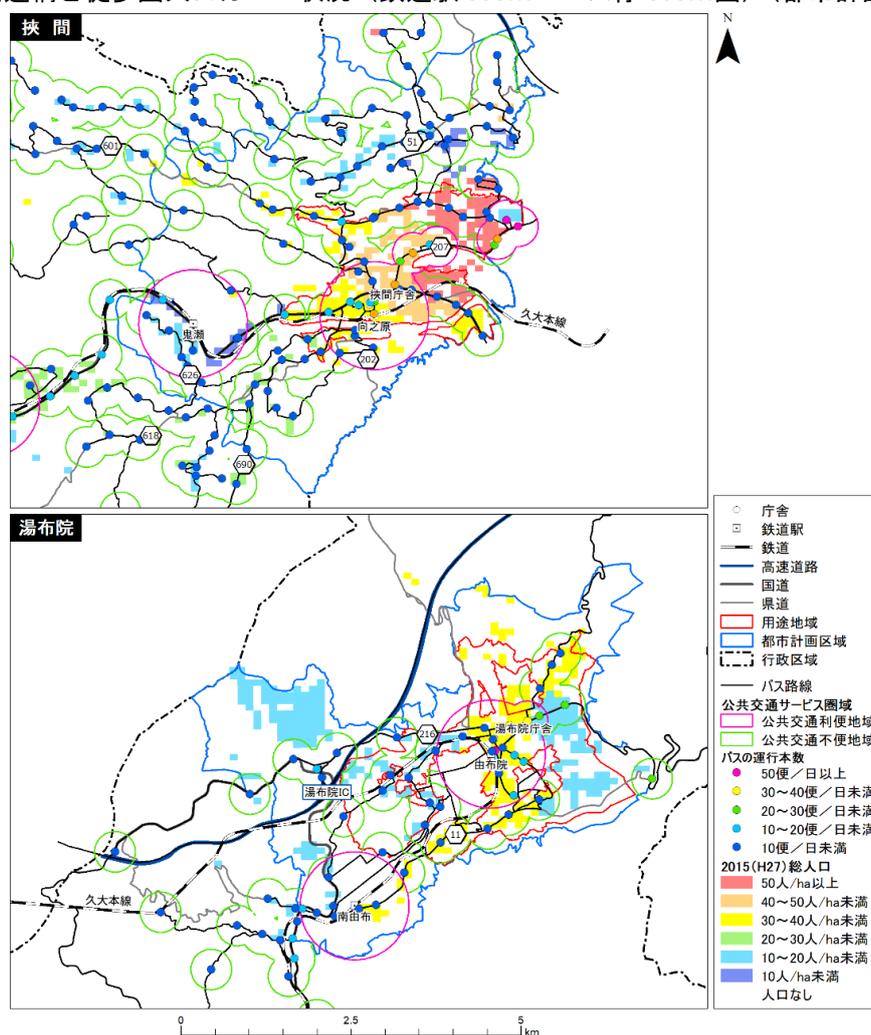
3) 公共交通のサービス水準

2015（平成 27）年の人口カバー率を見ると、挾間都市計画区域では 9 割が公共交通の利用圏域に居住していますが、湯布院都市計画区域では 7 割程度となっています。

▼公共交通の徒歩圏人口カバー状況（鉄道駅 800m・バス停 300m圏）

		H27			R27		
		公共交通 便利地域	公共交通 不便地域	公共交通 空白地域	公共交通 便利地域	公共交通 不便地域	公共交通 空白地域
挾間	用途地域	42.5%	50.9%	6.6%	33.7%	57.2%	9.0%
	都市計画区域	36.4%	54.3%	9.2%	29.7%	57.8%	12.5%
湯布院	用途地域	40.1%	40.0%	19.8%	45.2%	40.1%	14.7%
	都市計画区域	34.6%	32.7%	32.7%	38.0%	33.4%	28.7%

▼公共交通網と徒歩圏人口カバー状況（鉄道駅 800m・バス停 300m圏）（都市計画区域）



資料：九州旅客鉄道株式会社 HP、由布市 HP、各バス会社 HP

「公共交通便利地域」、「公共交通不便地域」、「公共交通空白地域」の定義は以下のとおり。

- ・公共交通便利地域：鉄道駅（運行本数 30 本/日（往復）以上）から 800m 圏内、またはバス停（運行本数 30 本/日（往復）以上）から 300m 圏内
- ・公共交通不便地域：鉄道駅（運行本数 30 本/日（往復）未満）から 800m 圏内、またはバス停（運行本数 30 本/日（往復）未満）から 300m 圏内
- ・公共交通空白地域：鉄道駅から 800m 圏外、またはバス停から 300m 圏

※地域公共交通計画では、鉄道駅から 1 km、バス停から 500m 以外を公共交通空白地域として設定していますが、本計画においては、都市構造のコンパクトさを評価する手法をまとめた「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 30 年 7 月 国土交通省）」と同様の評価を行うため、鉄道駅から 800m、バス停から 300m を採用しています。

3. 市民意向

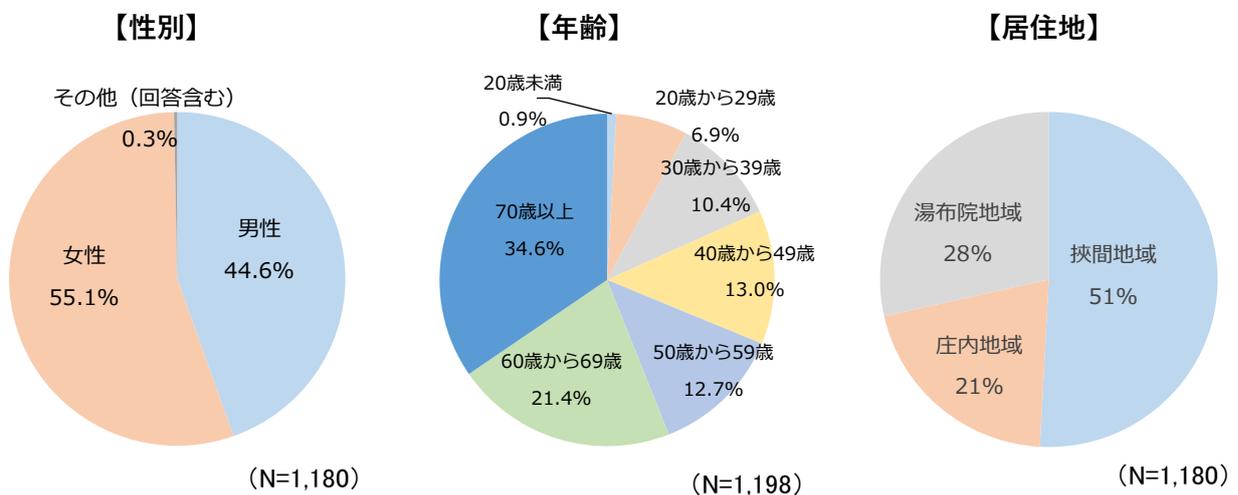
(1) 調査概要

調査方法：郵送配布及び郵送回収及び web 回収
 調査期間：令和3年12月14日～12月29日の2週間
 調査対象者：市内在住の18歳以上の住民3,000人
 配布数：3,000票、回収数：1,227票、有効回収数：1,200票、有効回答率：40%

(2) 調査結果

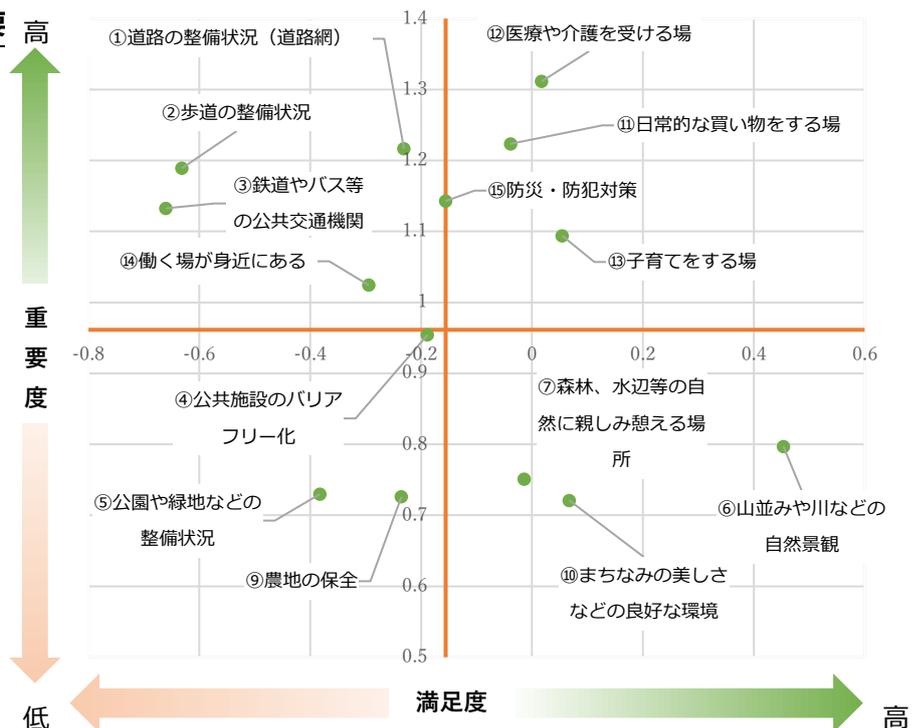
1) 属性

- ・回答者の性別は、男性に比べて女性が10.5%多く、年齢は、各年代から意見を得られているものの、60歳以上が56.0%を占めています。
- ・回答者の居住地は、挾間地域が半数を占めています。



2) 生活環境の満足度・重要

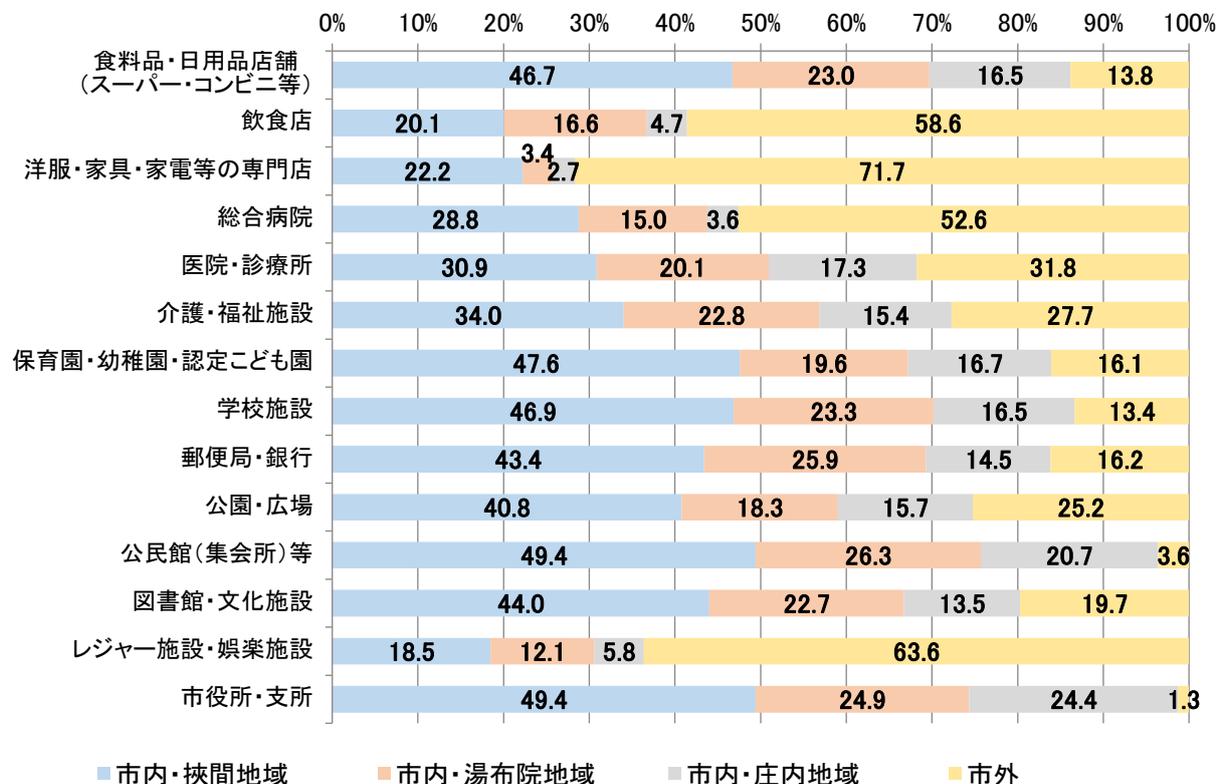
- ・「歩道の整備状況」や「道路の整備状況」、「公共交通機関の利便性」が、満足度が低く重要度が高いことから、交通環境への整備が求められていることが伺えます。
- ・「働く場」の満足度が低く、重要度が高いことに加え、「医療・介護」や「日常的な買い物」の重要度が高くなっており、生活利便性の向上や都市機能の充実などが求められています。



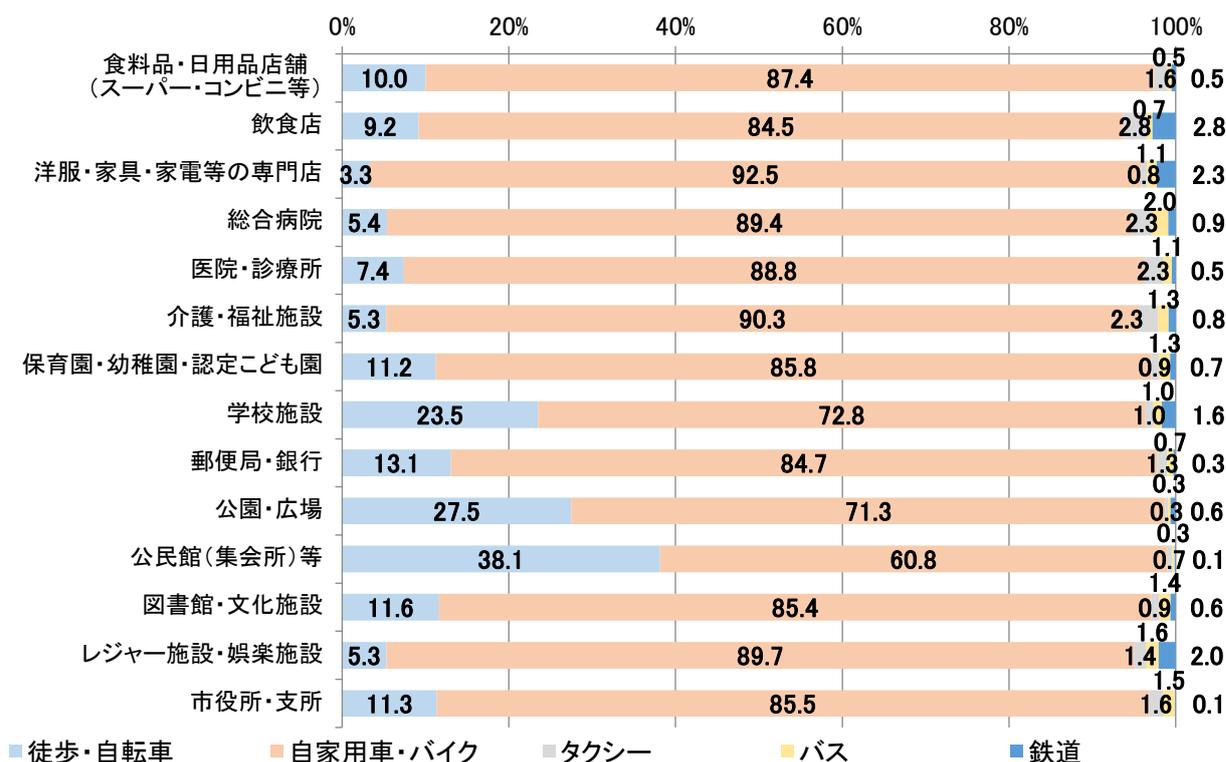
3) 生活利便施設の利用状況

- ・生活に関する各種施設の利用状況は、市内では狭間の利用が多い状況にあります。
- ・アクセスの利便性にする満足度は低くないものの、主な移動手段を見ると、多くの施設で8割程度が自家用車やバイクで移動している状況にあり、公共交通の利用者は非常に少なくなっています。

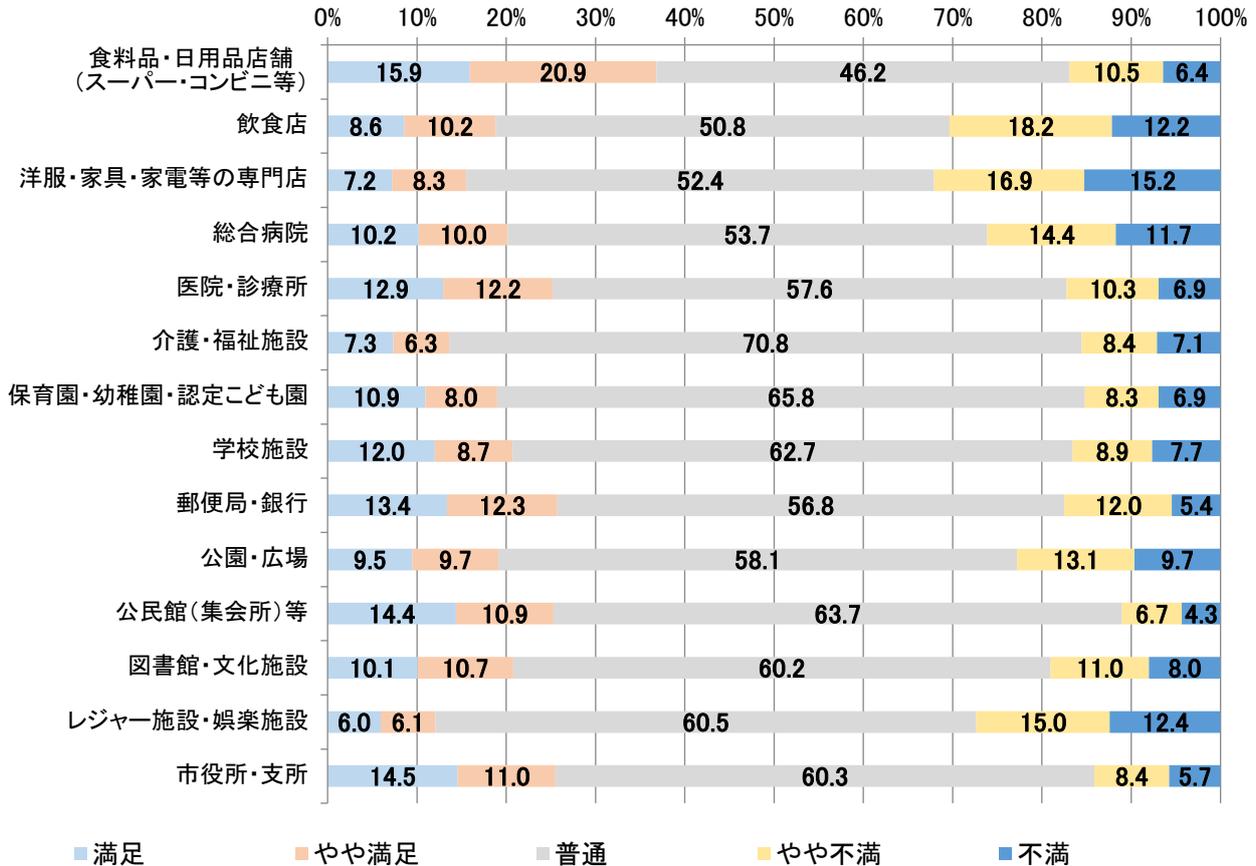
【利用する場所】



【施設までの移動手段】

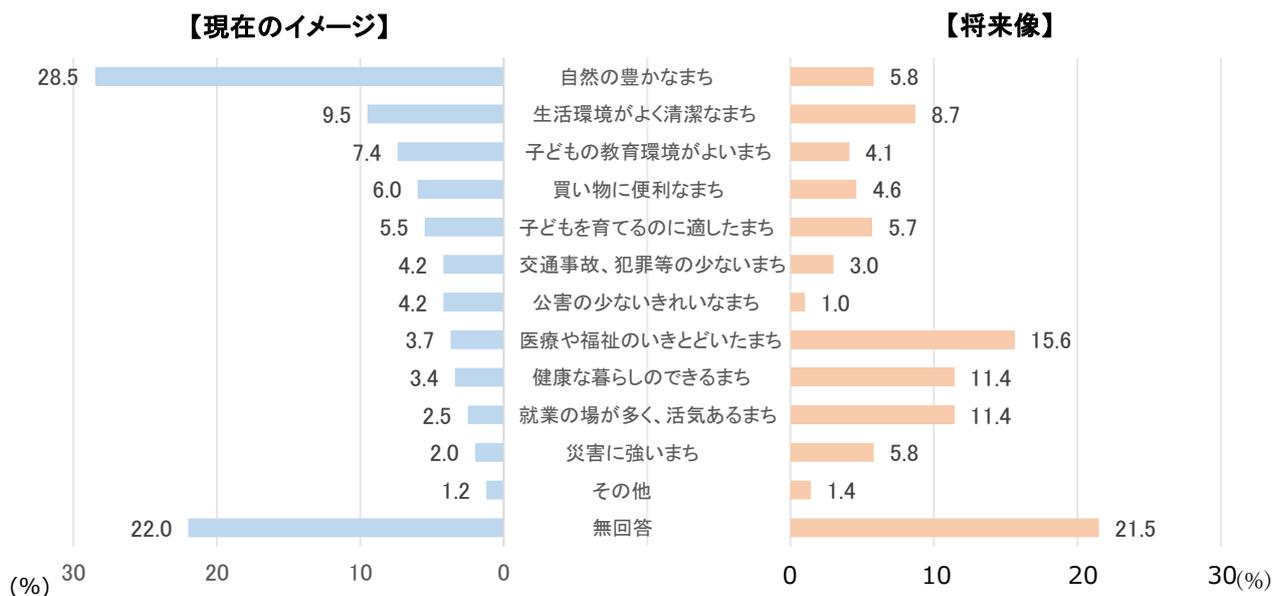


【アクセスの利便性】



4) まちづくりの在り方

- ・現在の由布市のイメージは、「自然の豊かなまち」が28.5%と突出して多くなっています。
- ・由布市の将来像からは、「医療や福祉」「健康」といった安心して暮らし続けられ、「就業の場が多く、活気あるまち」の形成が求められていることが分かります。



4. 都市構造の課題抽出

上位・関連計画	社会情勢	市民意向
<ul style="list-style-type: none"> ●狭間・湯布院都市計画区域の整備、開発及び保全の方針▶地域の豊かな個性を繋ぎ、自然と都市の幸が湧き出る、おんせん県おいたの都市づくり (都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくり【都市構造】/地域の魅力が向上し、人や仕事であふれる都市づくり【地方創生】/安全で安心して暮らせる都市づくり【安全安心】/歴史・文化資源の保全と美しい景観形成を図り、自然環境と共生する魅力ある都市づくり【環境】/私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり【地域主体】) ●第二次由布市総合計画▶地域自治を大切にしたい住み良さ日本一のまち・由布市づくり (みんなで進める! 持続可能なまちづくり/一人ひとりの力を活かせるまちづくり/人や文化を育むまちづくり/経済の循環から地域が潤うまちづくり/豊かな環境の中で快適な暮らしが実感できるまちづくり/地域を知り、表現するまちづくり) ●新市まちづくり計画▶住んでいる人も訪れる人もいのちの循環を大切にしたい (育みプロジェクト【教育・文化の充実】/環境プロジェクト【自然環境の保全と活用】/安らぎプロジェクト【保健・福祉の充実】/癒しプロジェクト【観光・交流の促進】/暮らしプロジェクト【生活基盤の整備】/実りプロジェクト【産業の振興】/誇りプロジェクト【住民参加・協働の促進】) ●由布市都市計画マスタープラン▶地域ごとの個性を大切に、自然・人・文化が交流するまち ゆふ (自然、人、文化が地域間で交流、連携するまちづくり/地域ごとの個性にあわせた、快適に暮らすことができるまちづくり/自然環境や田園環境を守り、育てるためのまちづくり/環境の「質」を高めるまちづくり/市民が主役のまちづくり) ●由布市地域公共交通計画▶「住んでよし」「訪れてよし」「みんなで守り育てる」「持続可能な公共交通」 (コミュニティバスの運行効率化や不定期で量的にも小さい需要への効率的な対応により公共交通の持続性を高める/路線バスの運行効率化やJR・バス等、交通拠点へのアクセス機能向上により公共交通の利便性向上を図る/多様な主体の連携のもと、公共交通のサービスの持続性を確保する/情報提供やデジタル技術活用による効率的な公共交通サービスを展開する) ●由布市公共施設等総合管理計画▶次世代に大きな負担を残さない安心・安全な公共施設 ●由布市景観マスタープラン▶住み良さ日本一のまちに向けて～自然と人間生活が織りなす落ち着いた佇まいを守り育て、まちの発展と調和した景観まちづくりを目指して～ 	<ul style="list-style-type: none"> ○少子高齢化・人口減少社会への対応 ○持続可能な社会の形成 ○大規模災害への対応 ○ICT技術の進歩による暮らしの変化への対応 ○新たなモビリティサービスの推進 ○地域や住民が主体の取り組みの推進 ○近年の法改正 等 	<ul style="list-style-type: none"> ○居住地周辺の生活環境に対しては、「道路の整備状況」や「歩道の整備状況」、「鉄道やバス等の公共交通機関」、「働く場所が身近にある」の項目の重要度が高く、満足度が低い状況にある。 ○生活に関する各種施設の利用状況は、市内では狭間の利用が多い状況にある。 ○「飲食店」や「洋服・家具・家電等の専門店」、「総合病院」、「レジャー施設」は、5割以上が市外の利用となっている。 ○各施設のアクセスの利便性にする満足度は、全体的に低いものの、主な移動手段を見ると、ほとんどの施設で8割程度が自家用車やバイクで移動している状況にあり、公共交通の利用者は非常に少ない。 ○現在の由布市に対するイメージは、「自然の豊かなまち」が多く、求める将来像は「医療や福祉のいきとどいたまち」や「就業の場が多く、活気あるまち」「健康な暮らしのできるまち」が多くなっている。

基礎的事項の現況	対応すべき課題	方向性
<p>人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ●人口は昭和60年をピークに減少傾向、令和27年には昭和60年の8割まで減少する予測 ●旧狭間町の人口は昭和55年以降増加傾向、旧庄内町及び旧湯布院町では減少傾向 ●年少・生産年齢人口は減少し、老年人口は増加、令和27年には人口の4割が老年人口になる予測 ●狭間地域の多くのエリアで令和27年までに年少人口及び老年人口が増加 ●通勤・通学における流出が超過、大分市・竹田市への流出が超過し、特に大分市への流出が過大 	<p>共通 ●高齢者の増加に対応した生活しやすい都市構造及び市街地の形成</p> <p>狭間 ●増加する人口の適切な誘導による人口密度の向上</p> <p>●年少人口の増加に対応した子育てしやすい都市構造及び市街地の形成</p> <p>湯布院 ●人口減少に応じたコンパクトな市街地形成による人口密度の維持</p>	<p>【誘導方針1】 地域の主要産業を生かした個性あふれる生活拠点の形成</p> <p>【誘導方針2】 居心地がよく安心して暮らし続けられる居住地の形成</p> <p>【誘導方針3】 多様な交通が連動した公共交通ネットワークの形成</p>
<p>都市機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ●最寄り品の地元購入率は46.5%、専門品の購入は56.8%が大分市に依存 ●各都市機能施設の徒歩圏内の居住人口は市全体の概ね5割程度 ●都市計画区域内及び市役所周辺等に各都市機能が集積 ●狭間地域の用途地域内の施設重複数は全体的に高く、湯布院地域はJR由布院駅東側に集積 	<p>共通 ●既存の都市機能の集積を活かした拠点の形成</p> <p>●都市機能の集積と連動した公共施設の配置</p> <p>●人口減少に伴う生活利便性の低下への対応</p>	
<p>地域経済</p> <ul style="list-style-type: none"> ●第一次、第二次産業就業者数は減少傾向、第三次就業者数は平成17年より減少傾向 ●工業の従業者数及び事業所数の増減はあるが概ね横ばい、製造品出荷額は増加傾向 ●卸売業の従業者、商店数は、横ばい年間販売額は増加傾向、小売業は平成26年まで減少傾向、平成28年でやや回復 ●令和元年まで観光客数、消費額ともに増加傾向、コロナの影響により令和2年は大幅に減少 ●都市計画区域内の地価は平成23年以降全体的に下落、JR由布院駅周辺の商業地のみ高騰 ●令和2年を除き、歳入額は減少傾向、そのうち依存財源の割合が増加傾向 ●令和2年を除き、歳出額は減少傾向、そのうち高齢者や児童等の福祉に関する扶助費は増加傾向 	<p>共通 ●働きやすい、働く場に移動しやすい都市構造の形成</p> <p>狭間 ●製造業等の既存産業の活性化の推進</p> <p>湯布院 ●観光等と連携した都市機能及び居住の集約</p> <p>狭間 ●市民の健康確保に向けた外出しやすい市街地環境及び都市構造の形成</p>	
<p>土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市の多くは自然的土地利用、一方で昭和51年から平成28年にかけて都市的土地利用が3倍以上に進行 ●昭和51年以降狭間及び湯布院都市計画区域や駅、市役所周辺で都市的土地利用が増加 ●狭間地域では年間100件程度が新築され多くが住宅系、湯布院地域は年間40件程度が新築され、狭間地域に比べ商業系が多い ●平成20年以降住宅数・空家数・空家率が増加傾向にあるが、その多くは二次的住宅 	<p>共通 ●無秩序な市街地の拡大への対応</p> <p>●山林や農地等の自然環境の保全</p> <p>●低未利用地や空き家の発生による生活環境の悪化への対応</p>	
<p>災害</p> <ul style="list-style-type: none"> ●都市計画区域内の河川と鉄道に挟まれるエリアに洪水浸水想定区域が指定 ●都市計画区域内の河川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域が指定 ●土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等の建築規制が定められている区域も点在 	<p>共通 ●災害に備える都市基盤整備（避難地、避難路、避難タワーの整備等）</p> <p>●安全な居住地への居住の誘導</p>	
<p>交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ●国道210号が狭間・庄内・湯布院をつなぐ重要な道路、各地域内は県道が骨格軸 ●鉄道駅の乗降客数は湯布院が最も多く、向之原、小野屋が20万人以上 ●路線バス乗降客数は向之原駅が最も多く、次いで医大ケ丘一丁目、北方入口と狭間地域が多い ●公共交通利便地域の居住者は3割、市民の8割がコミュニティバスを含む公共交通利用圏域 	<p>共通 ●地域間を結ぶ主要な道路におけるネットワーク機能の強化</p> <p>●運行本数の見直しなどによる公共交通の利便性の向上</p> <p>●公共交通利用状況等を踏まえた拠点の形成と居住の集約</p>	

主要産業を生かした“地域の個性”と“地域間のつながり”を育み
住み良さが持続するまち ゆふ

第2章 まちづくりの方針の検討

1. 上位関連計画におけるまちづくりの方向性

1-1 都市計画マスタープランにおける基本理念と基本方針

第二次由布市総合計画では、「**地域自治を大切にしたい住み良さ日本一のまち・由布市づくり**」を将来都市像として掲げており、由布市の持つ資源や強みを活かしながら、人口減少と少子高齢化といった課題に対応していくこととしています。

また、「由布市都市計画マスタープラン」では、まちづくりの基本理念と5つの基本方針を定めています。

▼第二次由布市総合計画におけるまちづくりの目標と目標実現に向けた6つのテーマ

【目標】

地域自治を大切にしたい 住み良さ日本一のまち・由布市

【まちづくりの目標実現に向けた6つのテーマ】

- 地域自治や防災、コミュニティ、行財政に取り組む「みんなで進める！持続可能なまちづくり」
- 福祉や医療、健康に取り組む「一人ひとりの力を活かせるまちづくり」
- 教育や文化、子育て、人権に取り組む「人や文化を育むまちづくり」
- 産業振興や雇用創出に取り組む「経済の循環から地域が潤うまちづくり」
- 自然環境や生活環境に取り組む「豊かな環境の中で快適な暮らしが実感できるまちづくり」
- 観光・交流推進や地域プロモーション、移住定住に取り組む「地域を知り、表現するまちづくり」

▼由布市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの基本理念と基本方針

【基本理念】

地域ごとの個性を大切にしたい、自然・人・文化が交流するまち ゆふ

【基本方針】

- 安全・安心・健康な暮らしを支えるまちづくり
- 自然、人、文化が地域間で交流、連携するまちづくり
- 地域ごとの個性にあわせた、快適に暮らすことができるまちづくり
- 自然環境や田園環境を守り、育てるためのまちづくり
- 環境の「質」を高めるまちづくり
- 市民が主役のまちづくり

2. 立地適正化計画におけるまちづくりの方向性

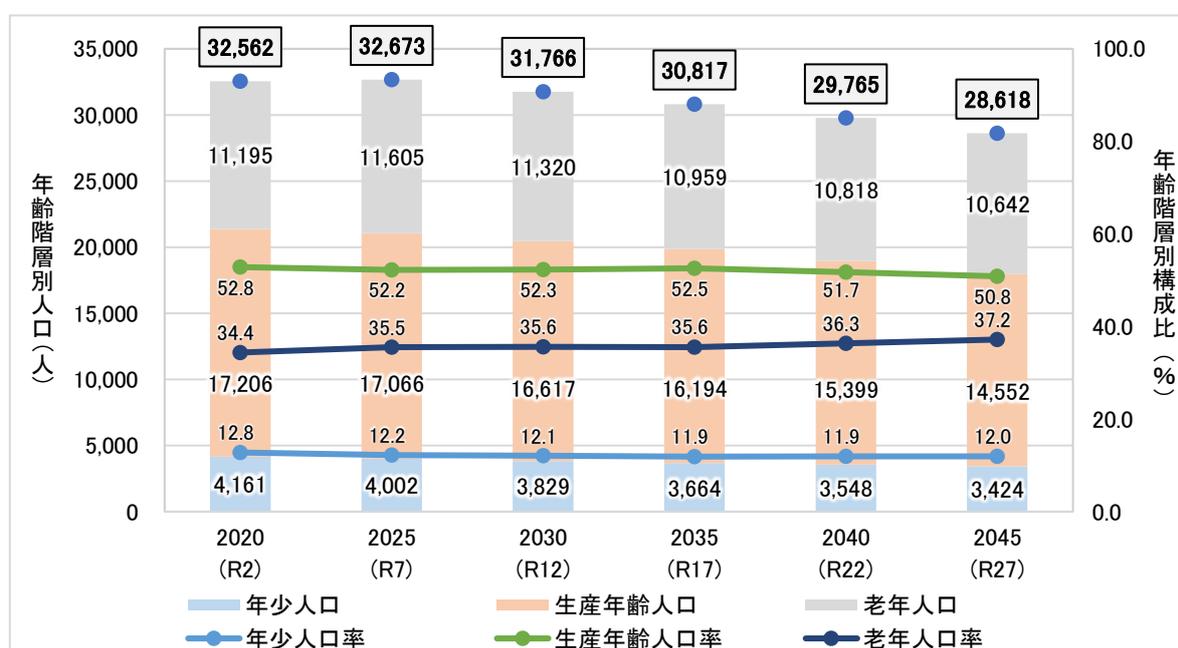
2-1 将来人口

本市の将来人口に関して、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2045（令和 27）年に 28,618 人まで減少すると予測されています。

一方で、各種施策等の実施を踏まえ、今後目指すべき人口の将来展望を定めた由布市人口ビジョンでは、**令和 42 年の将来人口を 28,000 人とし、令和 22 年に 30,100 人の確保**を目指しています。

上記を踏まえつつ、本計画では、国立社会保障・人口問題研究所の人口推計となった場合においても、持続可能なまちを目指すこととし、**令和 22 年の想定人口を 29,765 人**とします。

▼将来人口の推移



資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）』

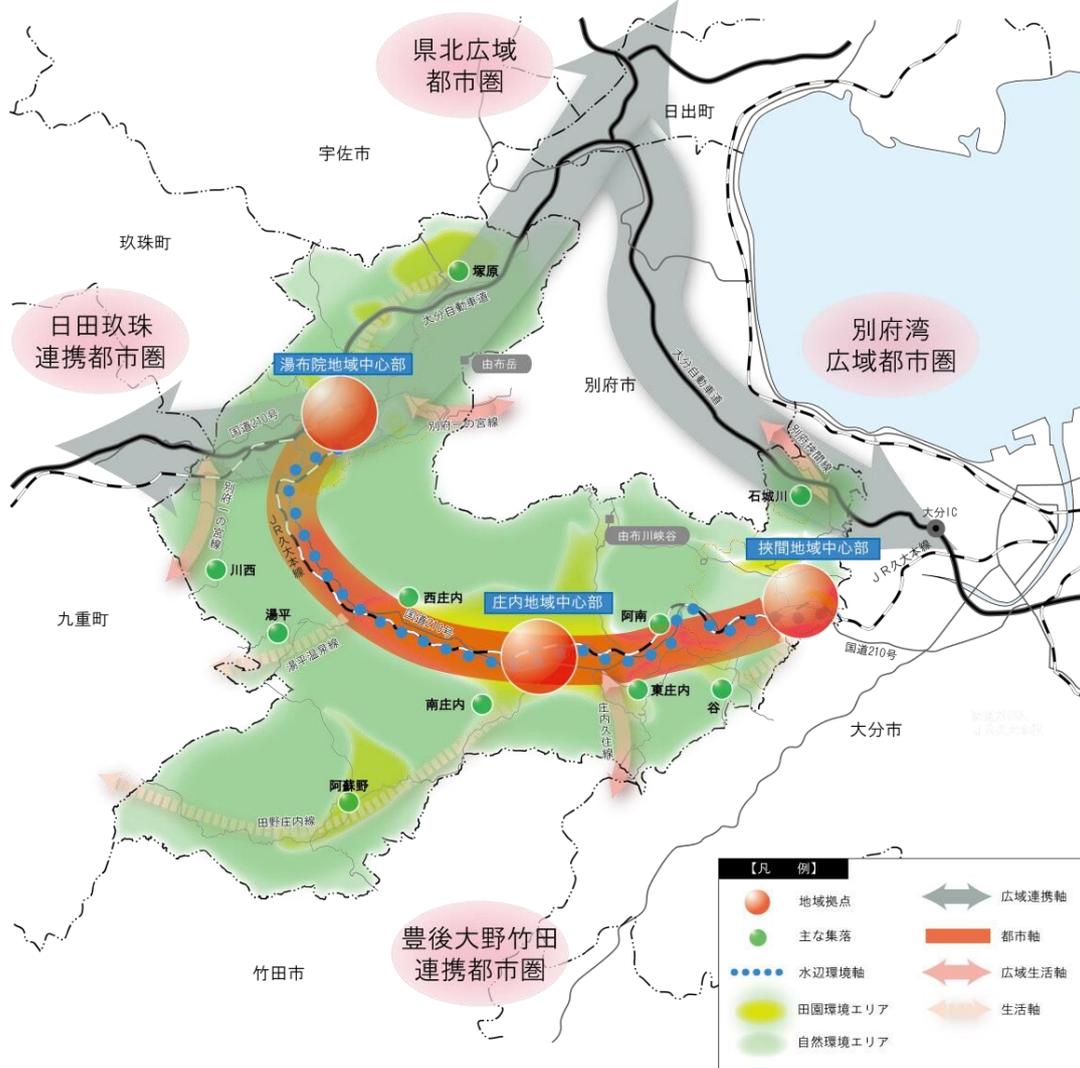
【由布市人口ビジョンと立地適正化計画における将来人口の設定について】

- ・由布市人口ビジョンにおける人口の将来展望は、人口減少問題に取り組む 4 つの基本的視点に基づき、今後、様々な施策を実施した後の目標として、定めているものです。
 - I 由布市における安定した雇用を創出する
 - II 由布市への新しい人の流れをつくる
 - III 由布市での若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
 - IV 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する
- ・一方で、立地適正化計画は、人口が減少してしまった場合においても、生活利便が確保されるような都市づくりを行うものであり、実績統計に基づいた推計である「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所）を基本に計画を策定する必要があります。
- ・このため、立地適正化計画では、計画を検討する際に想定する人口として、国立社会保障・人口問題研究所における推計人口を用いることとしますが、総合計画等に基づき実施される各種施策により目指す将来人口は、由布市人口ビジョンにおける将来人口とします。

2-2 市全体のまちづくりの方向性

由布市都市計画マスタープランでは、JR向之原駅周辺、由布市役所本庁舎周辺並びにJR由布院駅周辺を地域拠点として位置づけ、多様な都市機能の集積や日常生活の中心、市民や観光客などで賑わう場所を目指しています。

▼都市計画マスタープランにおける将来都市構造



▼都市計画マスタープランにおける拠点形成の方針

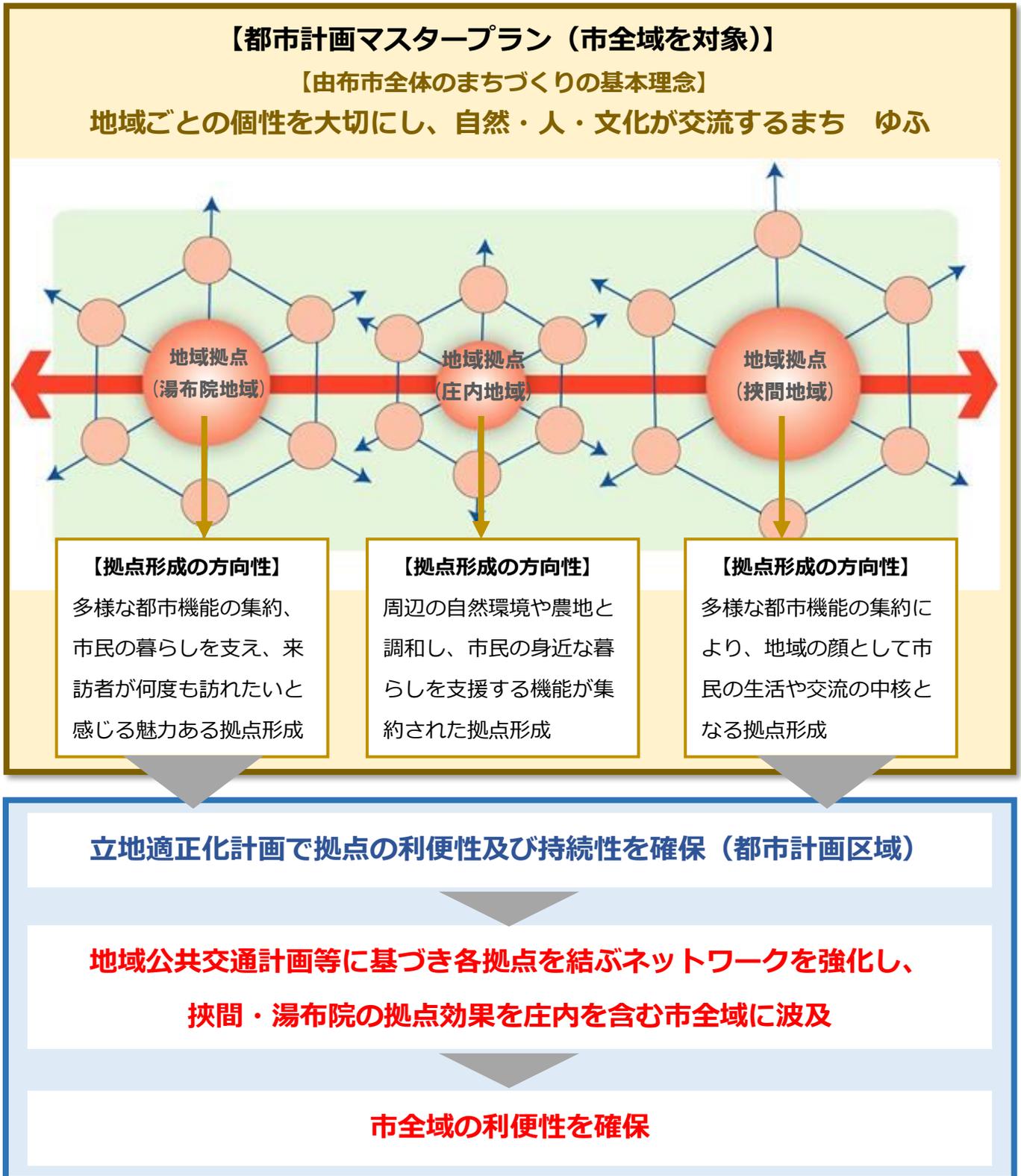
挟間地域拠点	庄内地域拠点	湯布院地域拠点
JR向之原駅の交通結節※機能を活かした都市基盤整備を図りつつ、行政サービス機能、業務機能、文化・交流機能、商業機能、医療・福祉機能等の多様な都市機能の集約により、地域の顔として市民の生活や交流の中核となる拠点形成を図ります。	由布市役所本庁舎周辺において、周辺の自然環境や農地と調和し、市民の身近な暮らしを支援する機能が集約された拠点形成を図ります。	JR由布院駅の交通結節機能を活かしつつ、行政サービス機能、文化・交流機能、商業機能、医療・福祉機能等の多様な都市機能の集約を図るとともに、全国屈指の保養温泉地にふさわしい佇まいの形成等により、市民の暮らしを支え、来訪者が何度も訪れたいと感じる魅力ある拠点形成を図ります。

※交通結節：自動車から徒歩やバスから鉄道など複数の交通手段を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎの場所のこと。

2-3 立地適正化計画におけるまちづくりの基本的な考え方

立地適正化計画は、都市計画区域を対象に定めることとされているため、本市では挟間都市計画区域及び湯布院都市計画区域を立地適正化計画の対象区域とします。

そのため、本計画では、各地域における拠点形成の方向性を踏まえつつ、都市計画区域のある挟間及び湯布院地域の拠点形成を推進しながら、各地域拠点を繋ぐネットワークの強化を図ることとします。



2-4 まちづくりの方針（ターゲット）

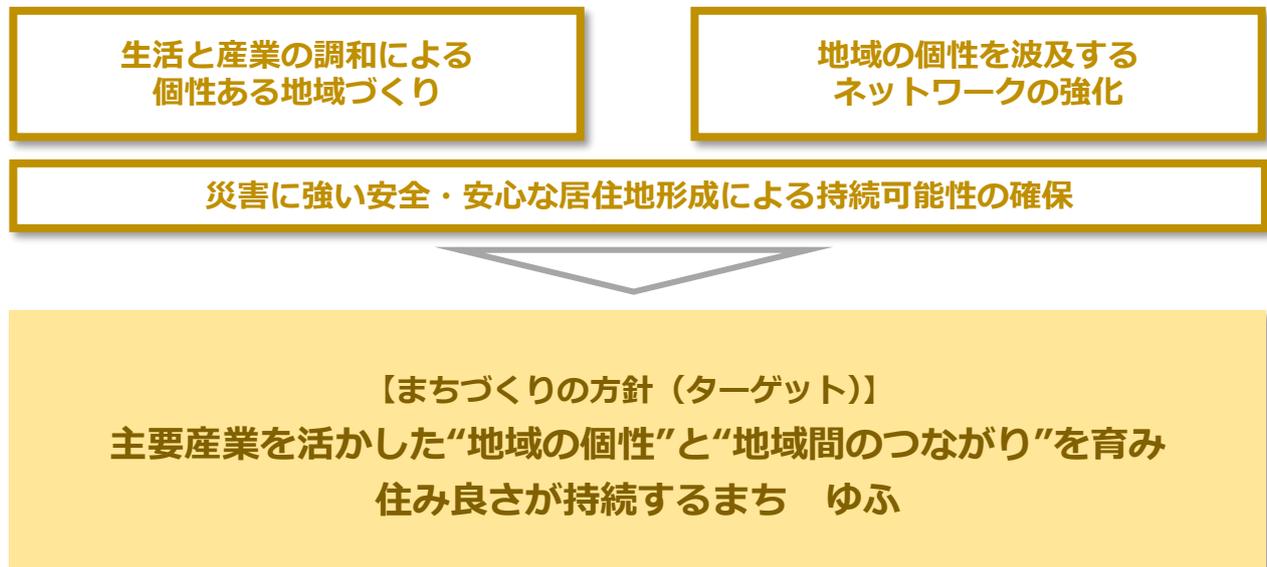
本市は、由布岳をはじめとした豊かな自然環境や湯布院盆地の温泉を中心とした観光業、鉄道等による広域的な交通網の充実等により、自然と生活、観光等が調和した住み良いまちです。こうした本市の住み良さは、挾間・庄内・湯布院の3つの地域ごとに育まれた個性と、これらが相互に関係することで、成立しているものです。

一方で、本市では、人口減少や高齢化が進展しており、これに伴う生活利便性の低下や地域コミュニティの希薄化、低未利用地の増加等による住環境の悪化が懸念されます。加えて、近年の気候変動等に伴う、自然災害のリスクも懸念されるなど、本市の魅力である住み良さが悪化していく恐れがあります。

こうした状況を踏まえ、本市のまちづくりの理念におけるテーマである「地域の個性」や「住み良さ」を大切にしながら地域づくりを推進するとともに、地域ごとの個性を波及するネットワークの強化、安全・安心な居住地の居住地形成による持続可能なまちづくりへと展開するため、本計画では、都市計画区域内及び用途地域内を対象としたまちづくりの方針（ターゲット）を「**主要産業を活かした“地域の個性”と“地域間のつながり”を育み 住み良さが持続するまち ゆふ**」とします。

これにより、都市計画区域を有する挾間地域と湯布院地域の魅力を高め、維持することで、庄内地域を含む市全体の生活利便の維持につなげていきます。

▼まちづくりの方針の考え方



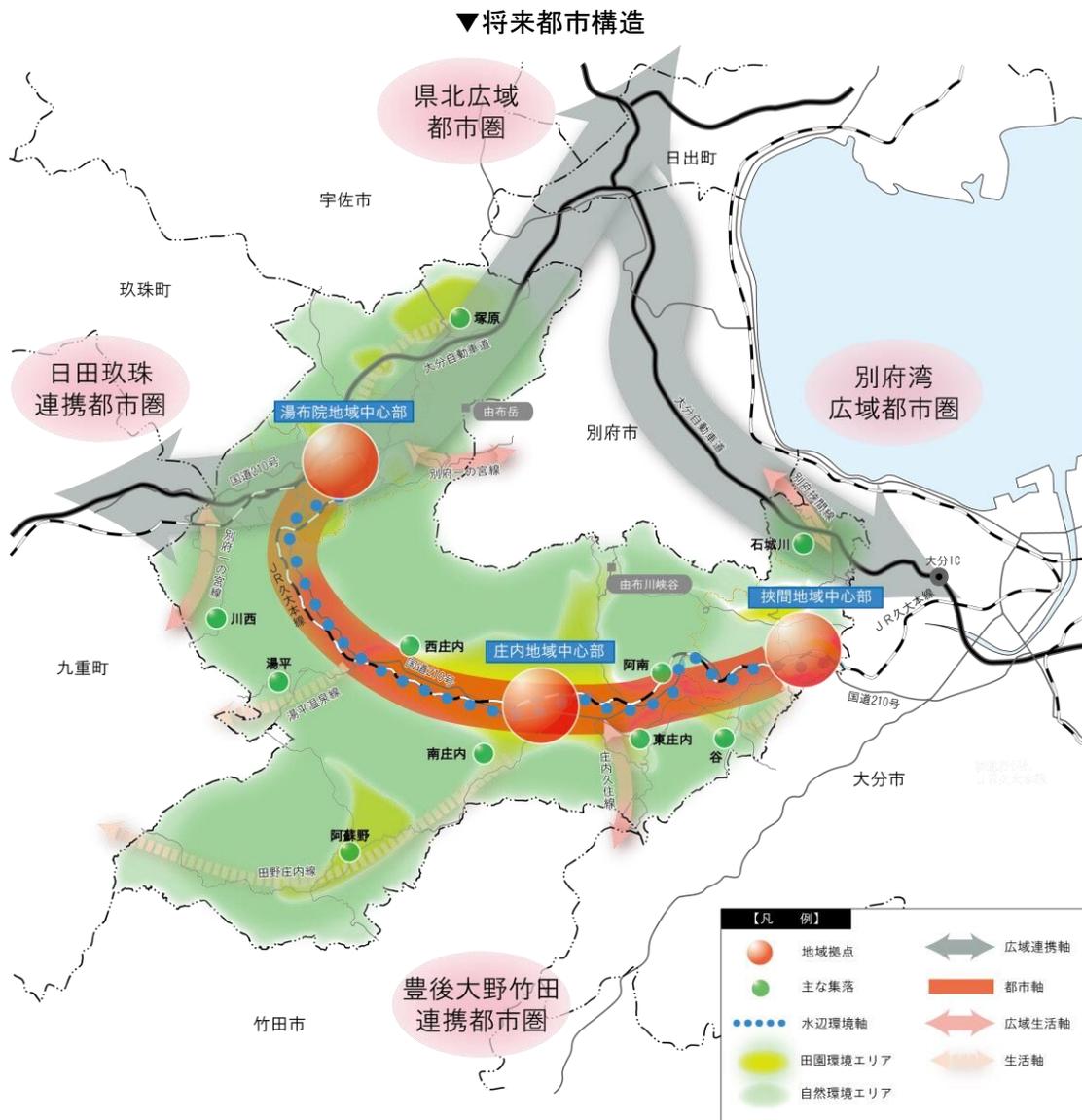
第3章 目指すべき都市の骨格構造

1-1 将来都市構造（市全域）

将来都市構造は、本市が目指す将来の都市の姿を「点：拠点」、「線：軸」、「面：土地利用」の3つの要素で表現したものです。

将来都市構造は、市全域を対象に、周辺市町村や市内の各拠点を連携軸で有機的に結び、各拠点が都市づくりの基本理念や基本方針を踏まえた都市形成を図れるよう設定しています。

立地適正化計画では、都市計画区域を対象とすることから、3つの地域拠点のうち、挾間地域中心部及び湯布院地域中心部を対象に都市機能誘導区域を設定し、高次の都市機能や日常生活を支える都市機能の維持・誘導を図るとともに、周囲の居住地への居住誘導を図ることで、将来にわたり持続可能な都市構造の実現を目指します。



1-2 立地適正化計画における都市の骨格構造

前述した将来都市構造は、市全域を対象に設定しているものです。一方で、立地適正化計画区域では、都市計画区域を対象とした都市の骨格構造を設定します。

また、挟間都市計画区域及び湯布院都市計画区域は、それぞれ独立した都市計画区域であるため、それぞれの都市計画区域ごとに、骨格構造を整理します。

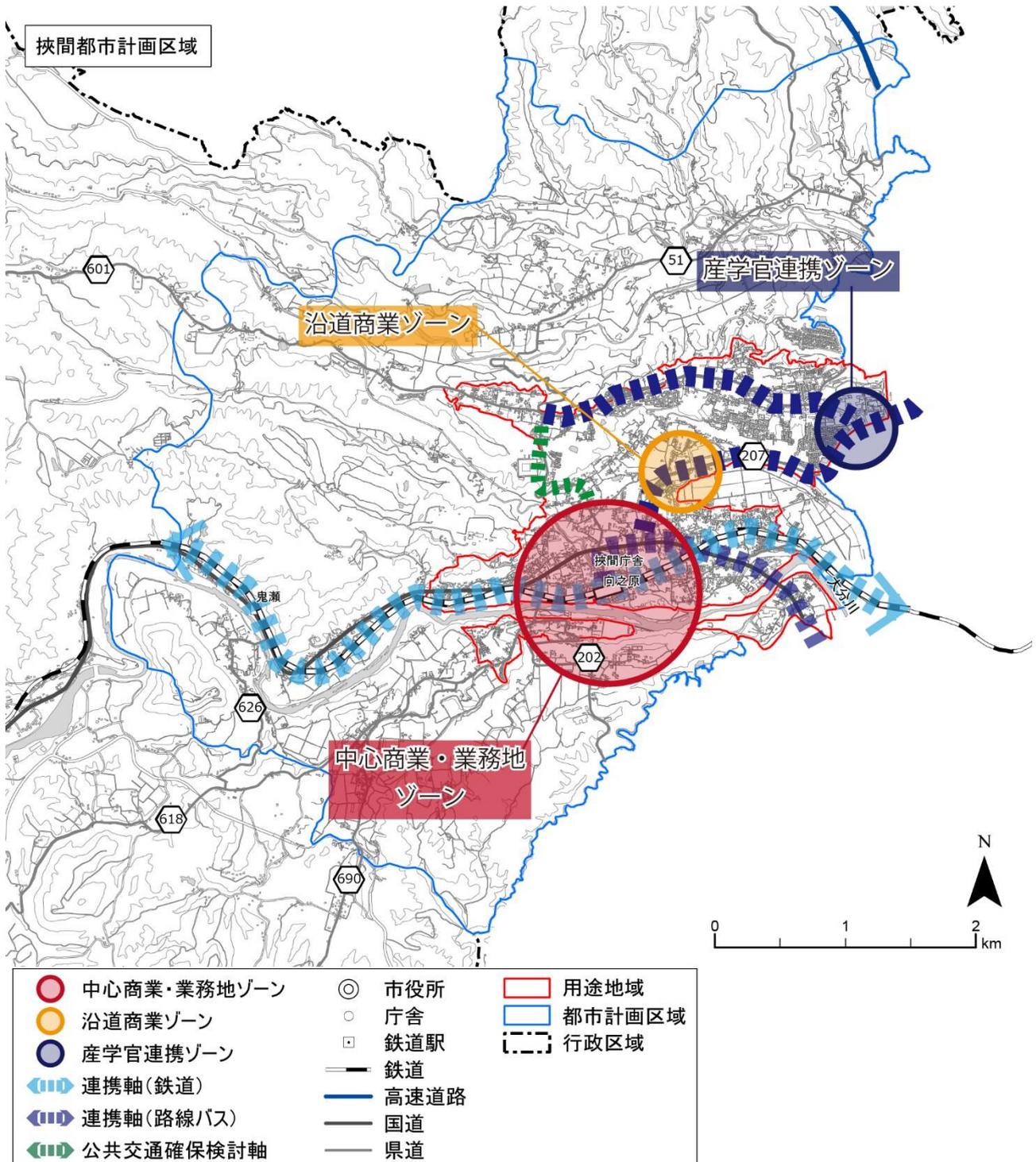
(1) 挟間都市計画区域の骨格構造

挟間都市計画区域は、本市の中でも生活に密接に関わる商業施設を中心とした本市の玄関口であることから、生活に関わる機能の集約維持を図るため、以下の考え方に基づき、骨格構造を設定します。

▼挟間都市計画区域の骨格構造の基本的な考え方

	本計画における位置づけ	地域	基本的な考え方
ゾーン	中心商業・業務地ゾーン	JR 向之原駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●本市において乗降客数が多く、古くからの商業等が集積しており、本市の中心の一つであるJR向之原駅周辺に設定します。 ●立地環境を活かした商業・業務施設などの多様な都市機能の維持・集積を図るとともに、本市の玄関口及び駅周辺の利便性をいかした定住の場として、交流促進を図ります。
	沿道商業ゾーン	北方周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●本市の買い物等を支える専門品店等が集積し、路線バスの利用も多いことから、北方周辺に設定します。 ●現状の都市機能集積状況を活かし、専門品店等の買い物のしやすい場所としての都市機能の維持・集積を図ります。
	産学官連携ゾーン	大分大学医学部周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●大分大学医学部を中心に、一定の都市機能が集積し、路線バス等の利用も多いことから、大分大学医学部周辺に設定します。 ●大分大学医学部の立地を活かし、昼間人口の確保が可能なエリアであることから、これと連携した生活に必要な商業施設や公共施設等の都市機能の維持・集積を図ります。
公共交通軸	連携軸(鉄道)	JR 久大本線	<ul style="list-style-type: none"> ●本市及び広域的な骨格となるJR久大本線を公共交通ネットワークの主要な連携軸に設定します。 ●駅を中心としたゾーン形成を図るとともに、多様な公共交通との連動を図ります。
	連携軸(路線バス)	既存路線バス	<ul style="list-style-type: none"> ●各ゾーンをつなぎ、地域内の主要な公共交通である路線バスを公共交通ネットワークの主要な連携軸に設定します。 ●バス停を活かした生活サービスの提供や交通サービス水準の確保を図ります。
	公共交通確保検討軸	コミュニティバス等	<ul style="list-style-type: none"> ●各ゾーンをつなぐ循環型の公共交通網を確保するため、既存コミュニティバスルートの一部を連携軸に設定します。 ●循環型の公共交通網の形成のため、交通サービス水準の確保を図ります。
エリア	居住地エリア	用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ●居住の集約とそれに応じた居住地形成を進めるため、居住地エリアを現状の用途地域とします。 ●人口減少予測や現状の土地利用、災害リスク等を総合的に勘案し、居住誘導区域を設定します。 ●本市において、生活利便に優れた都市的な地域であるため、特に生活利便性の高い、各ゾーン及びその周辺に高齢者の積極的な居住誘導を図るとともに、多様な移動手段の確保が可能な生産年齢人口の世代をその周囲の居住地へ誘導を図ります。

▼まちの骨格構造（挾間都市計画区域内）



(2) 湯布院都市計画区域の骨格構造

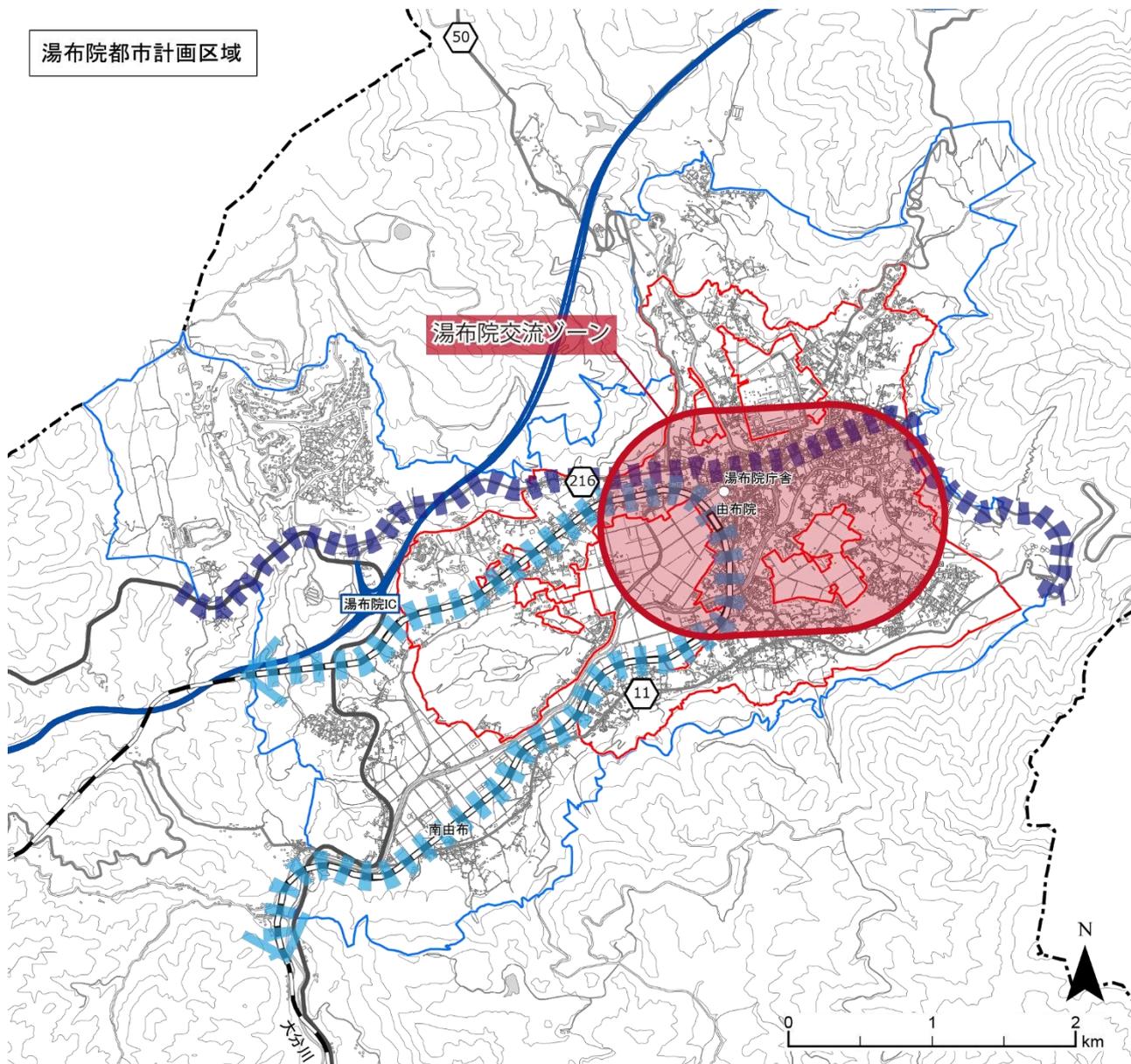
湯布院都市計画区域は、観光産業を主な生業とした場所であり、生活機能の維持・向上と観光機能の維持が密接に関わっているエリアであることから、観光産業に寄り添うように地域全体の生活利便を確保するため、以下の考え方にに基づき、骨格構造を設定します。

▼湯布院都市計画区域の骨格構造の基本的な考え方

	本計画における位置づけ	地域	基本的な考え方
ゾーン	湯布院交流ゾーン	JR 由布院駅周辺～東側	<ul style="list-style-type: none"> ●本市の観光の中心であり、乗降客数が多いJR由布院駅周辺に設定します。 ●観光地という特性を活かした商業施設、働きやすい環境に向けた子育て支援施設などの多様な都市機能の維持・集積を図るとともに、全国から人の集まる多様な交流の場の創出及び交流促進を図ります。 ●一定の居住地が集積しているものの、公共交通の利便性が低いエリアにおける公共交通の確保を検討します。
公共交通軸	連携軸(鉄道)	JR 久大本線	<ul style="list-style-type: none"> ●本市及び広域的な骨格となる JR 久大本線を公共交通ネットワークの主要な連携軸に設定します。 ●駅を中心としたゾーン形成を図るとともに、多様な公共交通との連動を図ります。
	連携軸(路線バス)	既存路線バス	<ul style="list-style-type: none"> ●地域に点在する居住地と湯布院交流ゾーンをつなぐ主要な公共交通である路線バスを公共交通ネットワークの主要な連携軸に設定します。 ●バス停を活かした生活サービスの提供や交通サービス水準の確保を図ります。
エリア	居住地エリア	用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ●居住の集約とそれに応じた居住地形成を進めるため、居住地エリアを現状の用途地域とします。 ●人口減少予測や現状の土地利用、災害リスク等を総合的に勘案し、居住誘導区域を設定します。 ●全国屈指の観光産業に優れた地域であるため、交通渋滞の発生など、観光と生活の混在による生活環境の悪化を防ぐため、湯布院交流ゾーン等における都市機能の集積を図るエリアと居住の誘導を図るエリアのすみわけを行ったうえで、居住の誘導を図ります。 ●地域内で働く就業者を中心とした居住の誘導を図ります。

▼まちの骨格構造（湯布院都市計画区域内）

湯布院都市計画区域



- | | | | |
|--|-----------|--|--------|
| | 湯布院交流ゾーン | | 高速道路 |
| | 連携軸(鉄道) | | 国道 |
| | 連携軸(路線バス) | | 県道 |
| | 市役所 | | 用途地域 |
| | 庁舎 | | 都市計画区域 |
| | 鉄道駅 | | 行政区域 |
| | 鉄道 | | |

第4章 まちづくり方針の実現のための施策・誘導方針

まちづくりの方針の達成に向けて、「都市機能誘導」「居住誘導」「公共交通ネットワーク」の3つの観点で、施策・誘導方針を定めます。

誘導方針1：都市機能誘導

地域の主要産業を生かした個性あふれる生活拠点の形成

《生活利便性を高める拠点の形成》

- 都市拠点内では、既存の施設や機能の集積状況等を踏まえ、本市の都市活動の中心として、居住者と就業者などの日常的な地域関係者が人口減少下においても生活しやすい都市機能の維持・集積を図ります。
- 子育て世代や高齢者等の暮らしを支えるため、保育所や幼稚園、教育施設、福祉施設、身近な公園などの子育て環境や高齢者支援の充実を踏まえた都市機能の維持・集積を進めます。

《地域の個性を高める拠点の形成》

- 挟間地域と湯布院地域のそれぞれの産業特性に応じた都市機能の配置や誘導を行うなど、地域の個性を高める拠点形成を図ります。
- 各地域の主要なターゲットを、挟間地域＝「定住者」、湯布院地域＝「定住者＋来訪者」とした拠点形成を図るとともに、安全・安心に移動できる歩行空間の確保や街並み景観への配慮等による歩きたくなるウォーカブルなまちづくりによる拠点形成を進めます。

誘導方針2：居住誘導

居心地がよく安心して暮らし続けられる居住地の形成

《居心地がよい居住地の形成》

- 都市機能誘導と連動した居住の誘導を図るとともに、公園や道路空間等の都市基盤の充実により快適で居心地がよい居住地の形成を進めます。
- 市内に点在する空き家や空き地等の解消を図るとともに、公園・道路などの都市基盤整備や公的不動産の活用を図り、快適で良好なまちなかの形成を図ります。

《安心して暮らし続けられる居住地の形成》

- 災害リスクを踏まえたハード・ソフト両面の防災・減災対策による安全な居住地の形成を図ります。
- 防災・減災対策が困難な地域では、居住の抑制や安全な場所への居住の誘導など安全な居住地への誘導を図ります。

誘導方針3：公共交通ネットワーク

多様な交通が連動した公共交通ネットワークの形成

《都市及び地域間連携を強化する幹線ネットワークの形成》

- 九州内外からの移動の軸として、都市間を結ぶ大分自動車道や都市間及び本市の地域間を結ぶ国道210号、JR久大本線を骨格的な軸として、軸を踏まえた都市機能誘導と路線バス等の公共交通の連携による効率的な幹線ネットワークの形成を図ります

《地域ニーズに応じた細やかな公共交通ネットワークの形成》

- 拠点では、鉄道、路線バス、乗合タクシー、自家用車等の多様な交通手段を対象とした円滑な乗り換えの促進を図り、効率的な幹線ネットワークの構築を図ります。
- 地域のニーズや利用状況に応じた運行形態・ルート・ダイヤ・バス停位置の変更等の見直しや新たな公共交通モードの導入検討を行うなど、細やかな公共交通ネットワークの形成を図ります。

第5章 誘導区域及び誘導施設の検討

1. 居住誘導区域

1-1 基本的な考え方（第12版 都市計画運用指針より）

「居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。」と示されています。

- ◎都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ◎都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ◎合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

1-2 居住誘導区域の設定方針

上記を踏まえ、居住誘導区域は、将来にわたって人口密度を維持するために、居住を誘導する区域であることから、将来的な人口減少を踏まえ、現在の市街地を基本に、交通利便性、防災・減災等の観点から、以下の設定方針に基づき区域を設定します。

居住誘導区域の設定の基本となる区域（用途地域内）

1. 居住誘導区域に「含む」区域の設定

設定方針 1-1：一定の人口集積がみられるエリアは「含む」。

- ・一定の人口集積がみられるエリアは「含む」。
- ・挟間地域では 30 人/ha 以上、湯布院地域では 20 人/ha 以上を基本とする。

設定方針 1-2：公共交通利便性が高いエリアは「含む」。

- ・鉄道駅から 800m 及びバス停（ユーバス等を含む）から 300m のエリアは「含む」。

設定方針 1-3：既存の都市機能が集積したエリアは「含む」。

- ・既存の都市機能が集積したエリアは「含む」。
- ・商業、医療、金融、子育て、福祉の 5 種類の機能の各施設 800m 圏域の重複数が 3 種類以上となるエリアを基本とする。

2. 居住誘導区域に「含まない」区域の設定

設定方針 2-1：災害リスクの高いエリアは「含まない」。

- ・砂防指定地（砂防法）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）、土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）、地すべり防止区域（地すべり等防止法）が指定されているエリアは「含まない」。
- ・洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）における浸水深 3.0m 以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域は「含まない」。

設定方針 2-2：自然的土地利用等が大部分を占めるエリアは「含まない」。

- ・自然的土地利用がまとまっているエリアであり、それらが用途地域界の縁辺部に位置するなど、用途地域内の一体的な土地利用に影響を与えないと判断されるエリアは「含まない」。
- ・自然的土地利用（田、畑、山林、水面、その他の自然地）の土地利用別の面積が 2ha* 以上となるエリアを基本とする。
- ・多くの自然が残されており、また、地理的条件により都市基盤整備が困難と考えられる給水区域外のエリアは「含まない」。

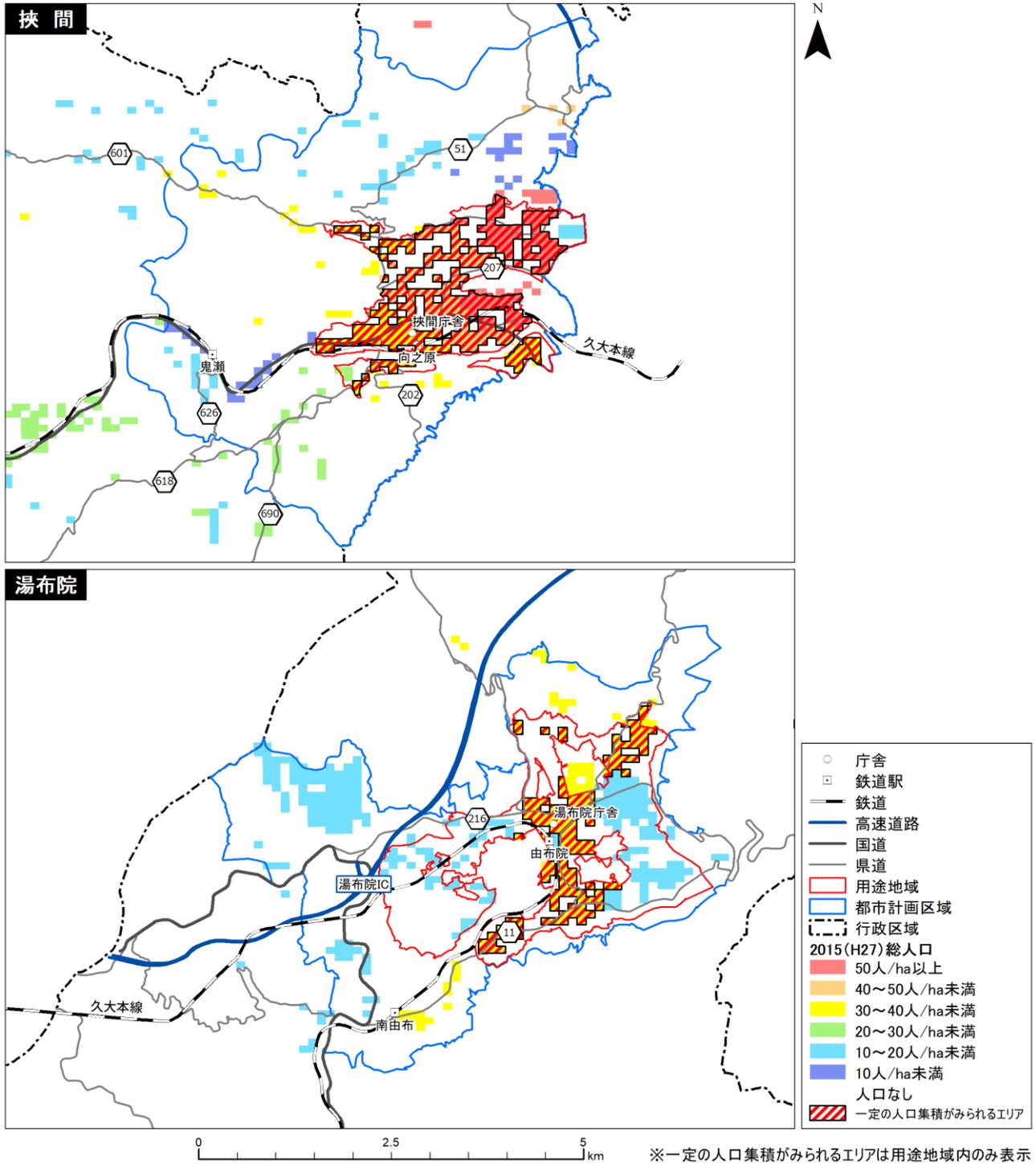
*2ha を超える規模の農地転用を行う際、農林水産大臣と協議を行い、都道府県知事の許可を受ける必要があることを踏まえ、一つの目安として採用した。

▼災害ハザードエリア

災害ハザードエリア		定義	行為制限	国による基準
地すべり防止区域 (地すべり等防止法 第3条)		<ul style="list-style-type: none"> ■地すべり区域 <ul style="list-style-type: none"> ・地すべりしている区域 ・地すべりするおそれのきわめて大きい区域 ■地すべり区域に隣接する区域 <ul style="list-style-type: none"> ・地すべりを助長・誘発している地域 ・地すべりを助長・誘発するおそれがきわめて大きい地域 	以下の行為を行おうとする場合には、都道府県知事の許可が必要。 <ul style="list-style-type: none"> ・地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの。 ・地下水の排除を阻害する行為 ・地表水の浸透を助長する行為 ・のり切又は切土で政令で定めるものなど 	誘導区域に含めない
急傾斜地崩壊危険区域 (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 第3条)		<ul style="list-style-type: none"> ・崩壊するおそれのある急傾斜地(傾斜度が30度以上の土地をいう。)で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害のおそれのあるもの ・上記に隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為制限の必要がある土地の区域 	以下の行為を行おうとする場合には、都道府県知事の許可が必要。 <ul style="list-style-type: none"> ・水の浸透を助長する行為 ・急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の新築又は改良で政令で定めるもの ・のり切、切土、掘削又は盛土 ・立竹木の伐採 など 	誘導区域に含めない
土砂災害警戒区域 (土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)		<ul style="list-style-type: none"> ■急傾斜地の崩壊 <ul style="list-style-type: none"> ・傾斜度30度以上で高さが5m以上の区域 ・急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域 ・急傾斜地の下端から高さの2倍(50mを超える場合は50m)以内の区域 ■土石流 <ul style="list-style-type: none"> ・土石流の発生のおそれのある溪流において、扇頂部から下流で勾配が2度以上の区域 ■地滑り <ul style="list-style-type: none"> ・地滑り区域(地滑りしている区域または地滑りするおそれのある区域) ・地滑り区域下端から、地滑り地塊の長さに相当する距離(250mを超える場合は250m)の範囲内の区域 	建築規制等の定めはないものの、以下の取組が必要。 <ul style="list-style-type: none"> ・市町村地域防災計画への記載 ・災害時要援護者関連施設利用者のための警戒避難体制 ・土砂災害ハザードマップによる周知の徹底 	適当でないと判断の上、誘導区域に含めない
土砂災害特別警戒区域 (土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)		<ul style="list-style-type: none"> ・(土砂災害警戒区域のうち)急傾斜地の崩壊等に伴う土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動等に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある損壊を生ずることなく耐えることのできる力の大きさを上回る区域。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定開発行為に対する許可制(防災上配慮を要する者が利用する施設の開発の際は対策工事が必要) ・建築物の構造の規制(構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすことが必要) ・建築物の移転等の勧告及び支援措置 	誘導区域に含めない
砂防指定地 (砂防法 第2条)		<ul style="list-style-type: none"> ・溪流若しくは河川の縦横浸食又は山腹の崩壊等により土砂等の生産、流送若しくは堆積が顕著であり、又は顕著となるおそれのある区域 ・風水害、震災等により、溪流等に土砂等の流出又は堆積が顕著であり、砂防設備の設置が必要と認められる区域 	以下の行為を行う場合、都道府県知事の許可が必要。 <ul style="list-style-type: none"> ・土地の掘削、開墾、盛土、切土その他土地の現状を変更する行為 ・土石(砂れきを含む)の採取、鉱物の採掘またはこれらのたい積若しくは投棄 ・立木竹の伐採若しくは樹根の掘取りまたはかや、芝等の採取若しくは掘取り ・建築物その他の工作物の新築、改築または除去 ・木材の滑下または地引きによる搬出 	国による定めなし
洪水浸水想定区域	計画規模	・1年の間に発生する確率が1/10~100以下の降雨	行為等に関する規制なし	適当でないと判断の上、誘導区域に含めない
	想定最大規模	・想定し得る最大規模の降雨	行為等に関する規制なし	

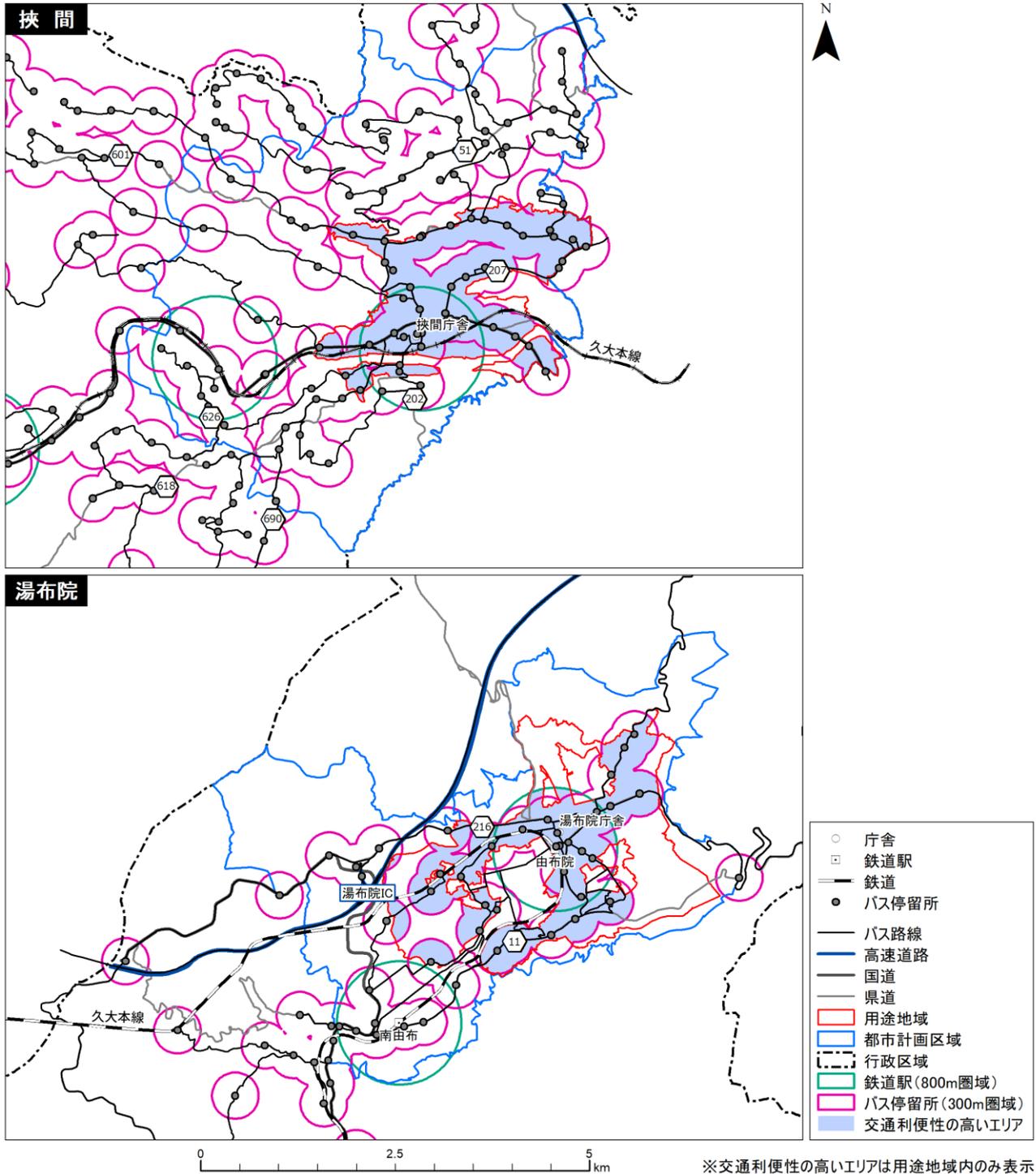
設定方針 1-1：一定の人口集積がみられるエリアは「含む」。

▼一定の人口集積がみられるエリア



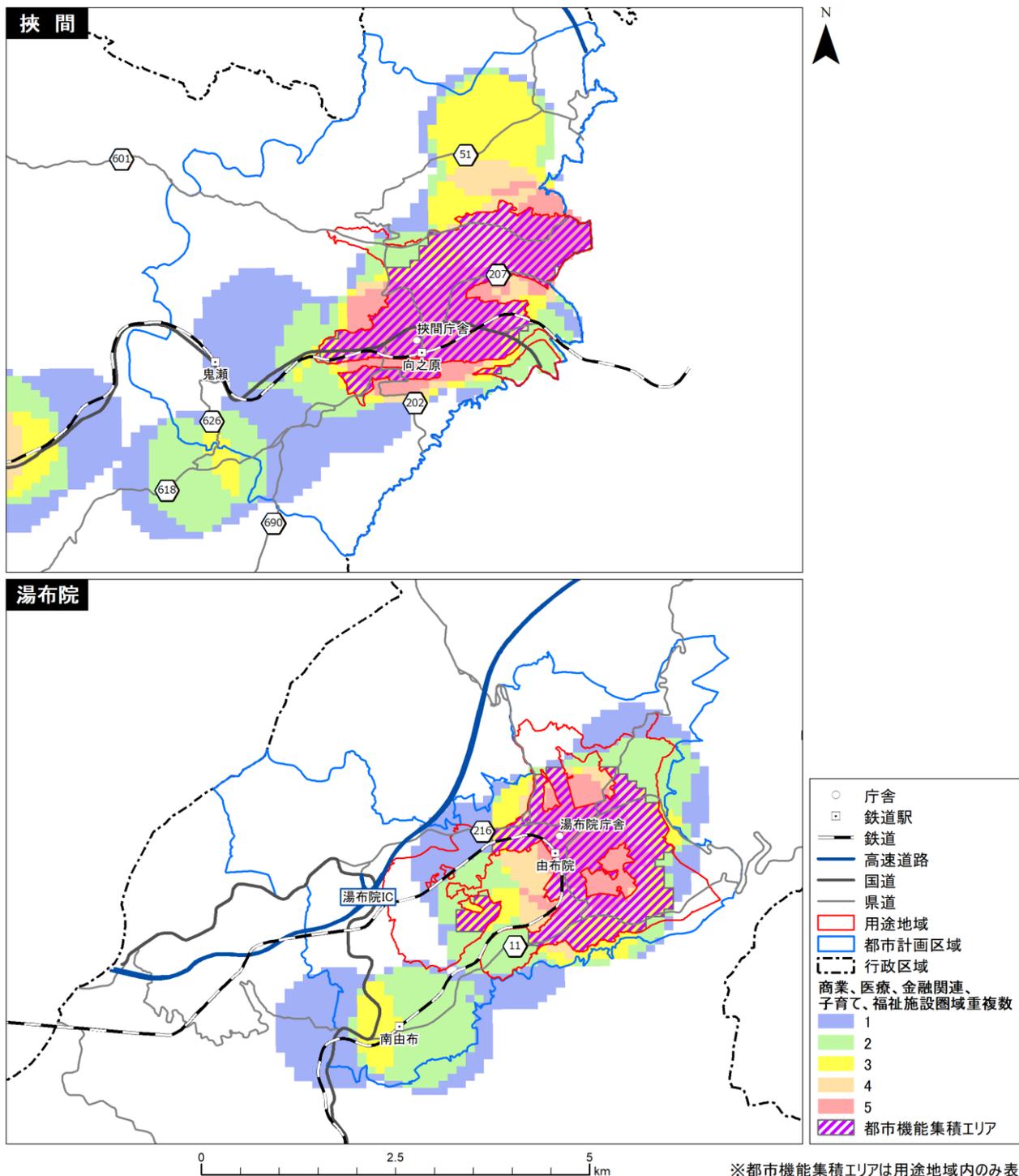
設定方針 1-2 : 公共交通利便性が高いエリアは「含む」。

▼公共交通利便性の高いエリア



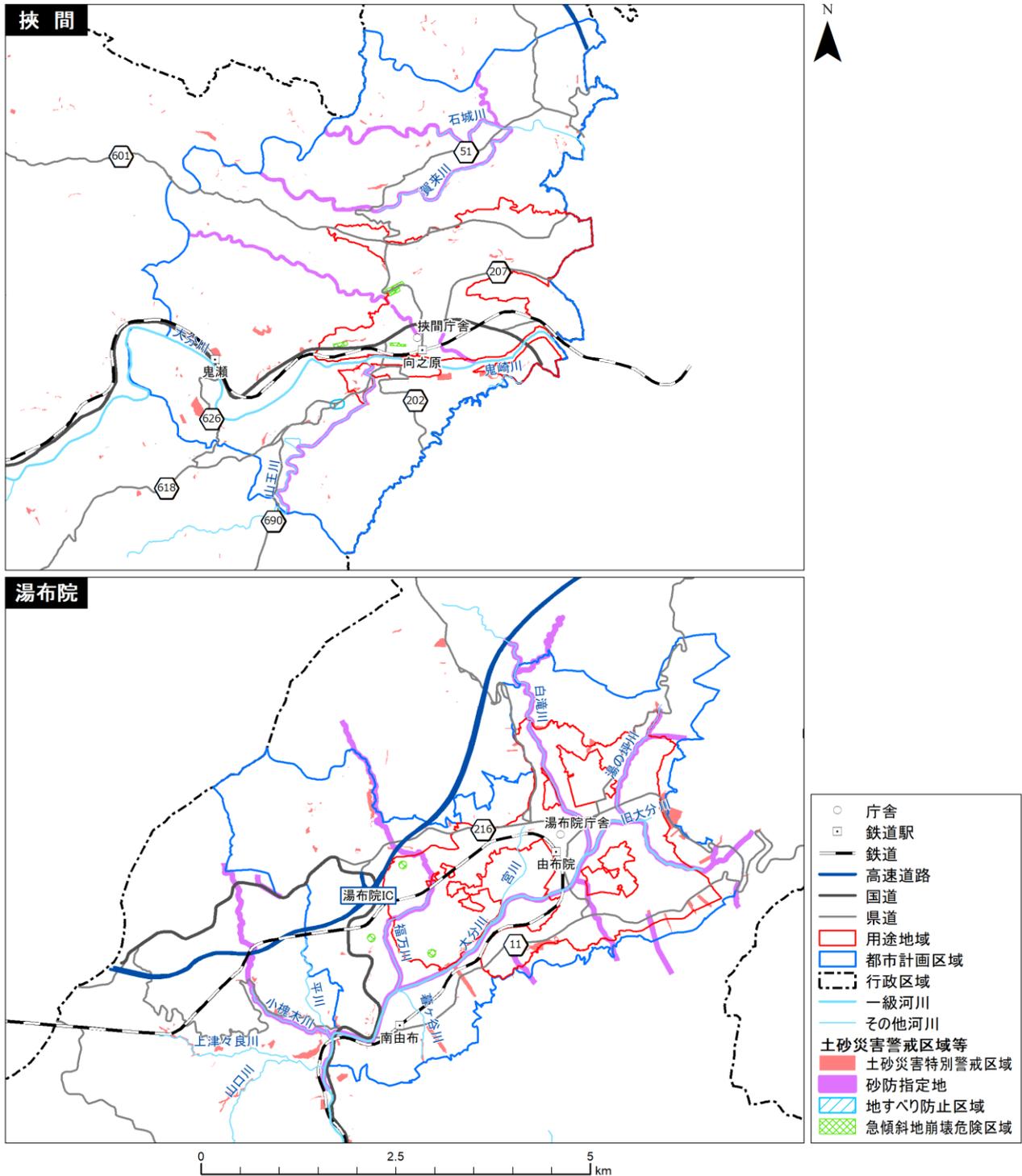
設定方針 1-3 : 既存の都市機能が集積したエリアは「含む」。

▼既存の都市機能が集積したエリア

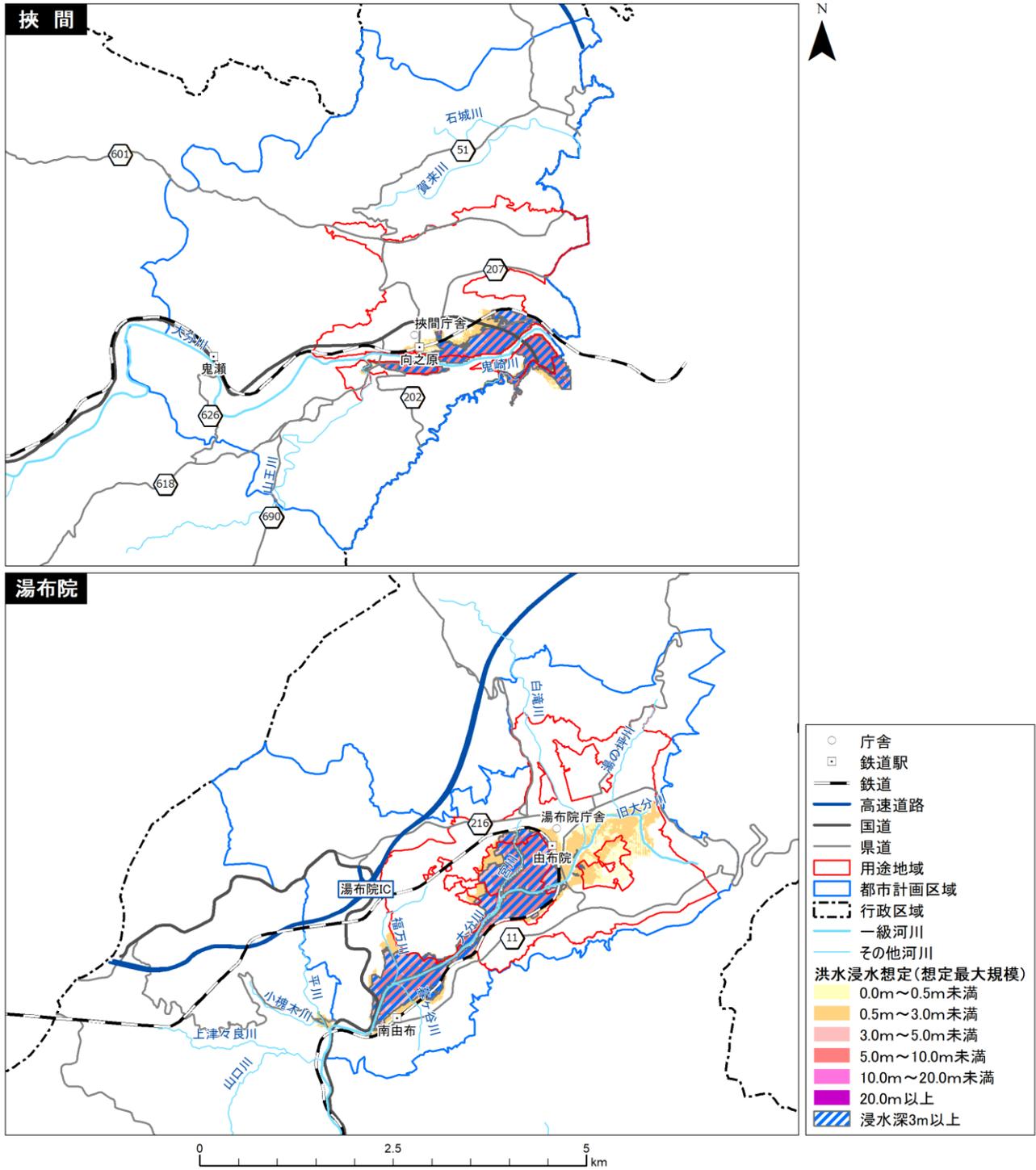


設定方針 2-1 : 災害リスクの高いエリアは「含まない」。

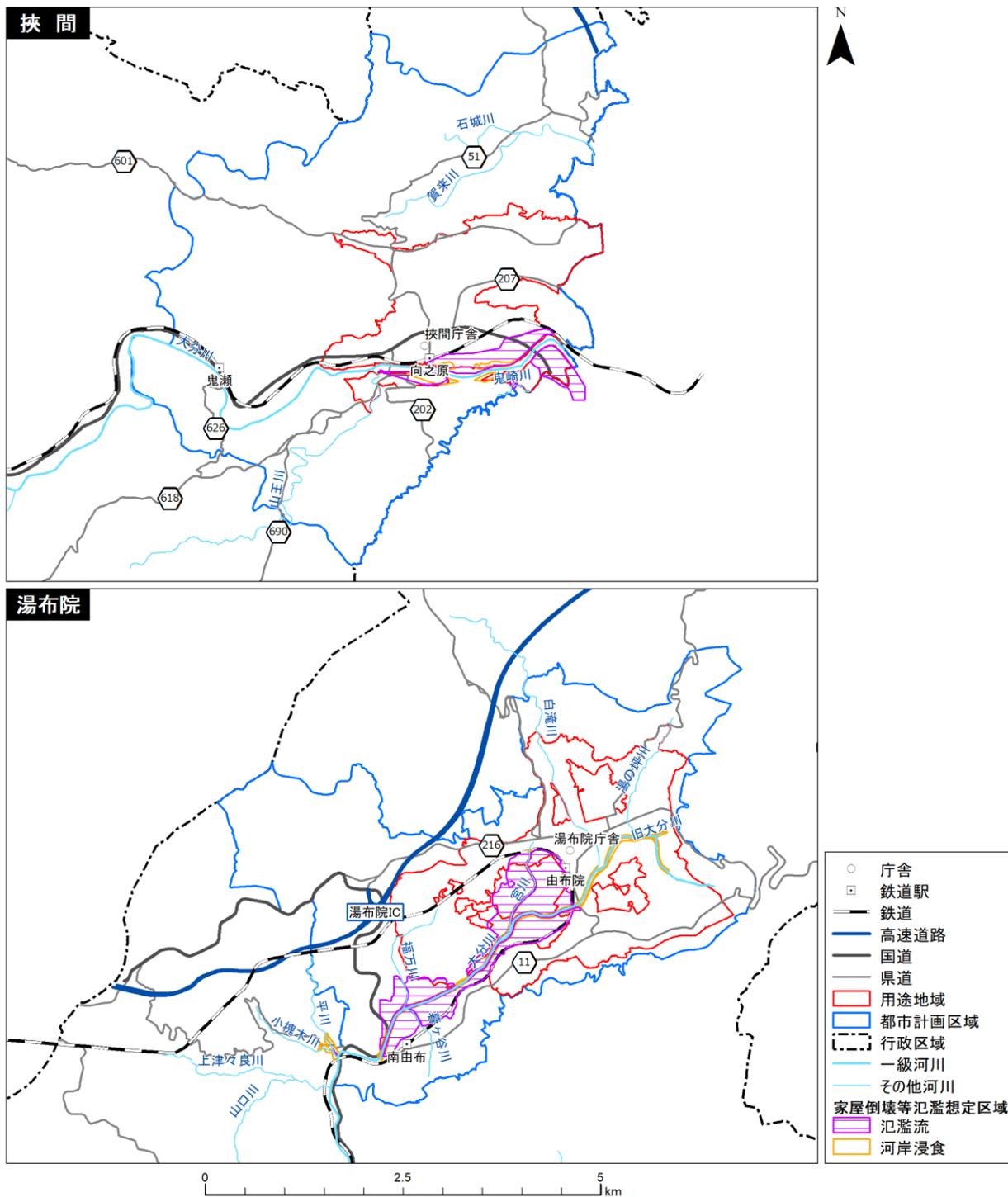
▼砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域



▼洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）

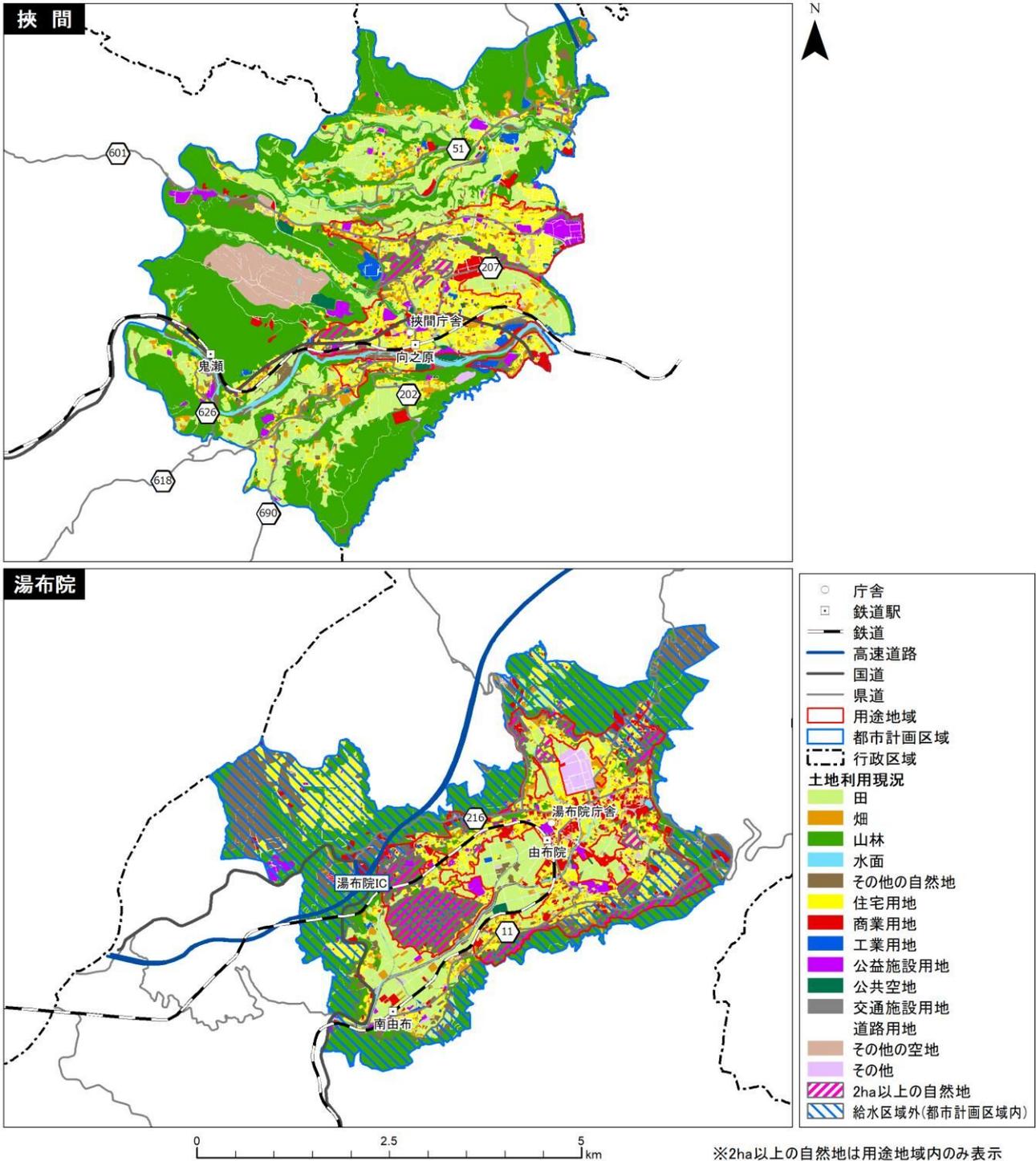


▼家屋倒壊等氾濫想定区域



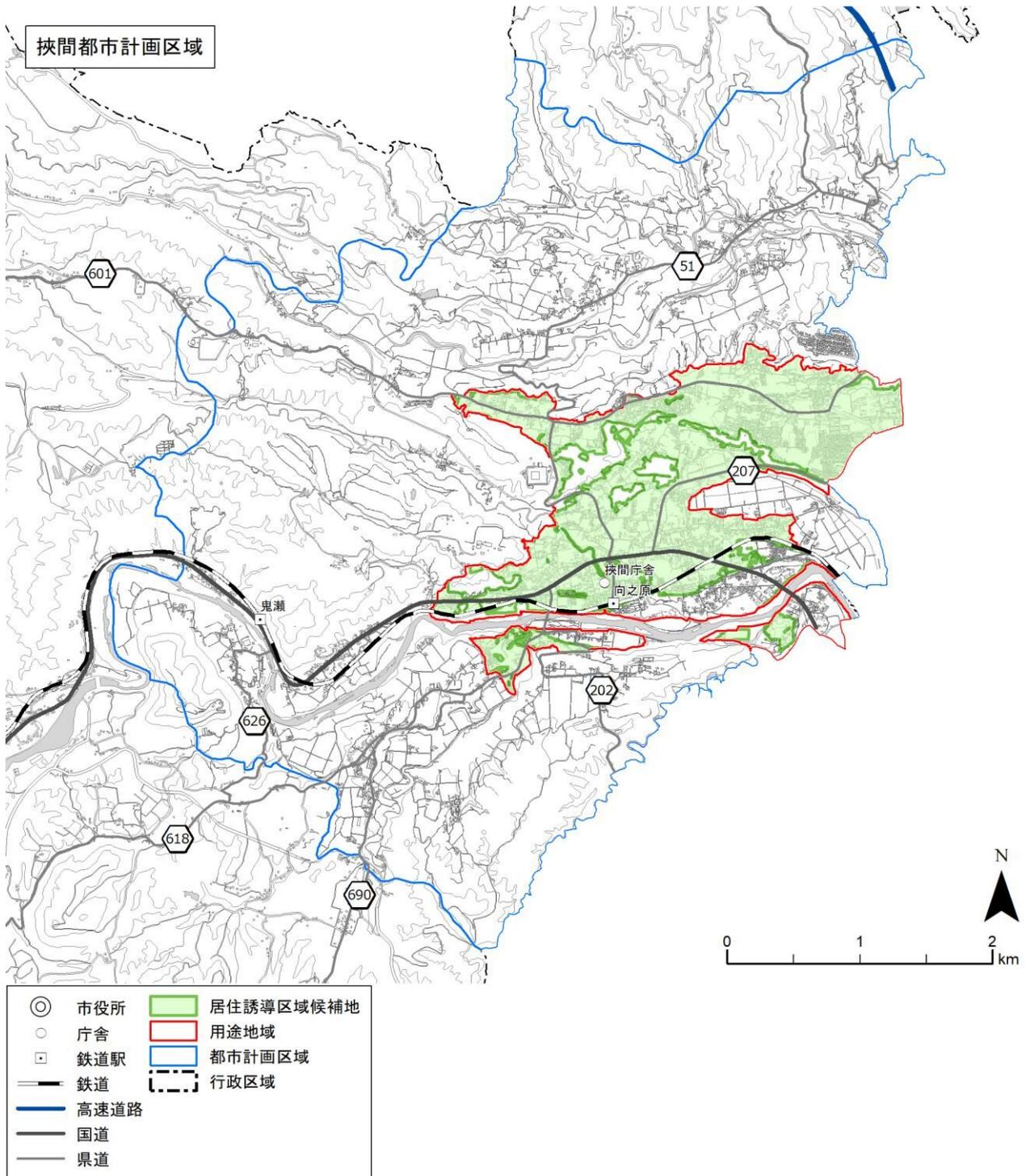
設定方針 2-2 : 自然的土地利用等が大部分を占めるエリアは「含まない」。

▼土地利用現況

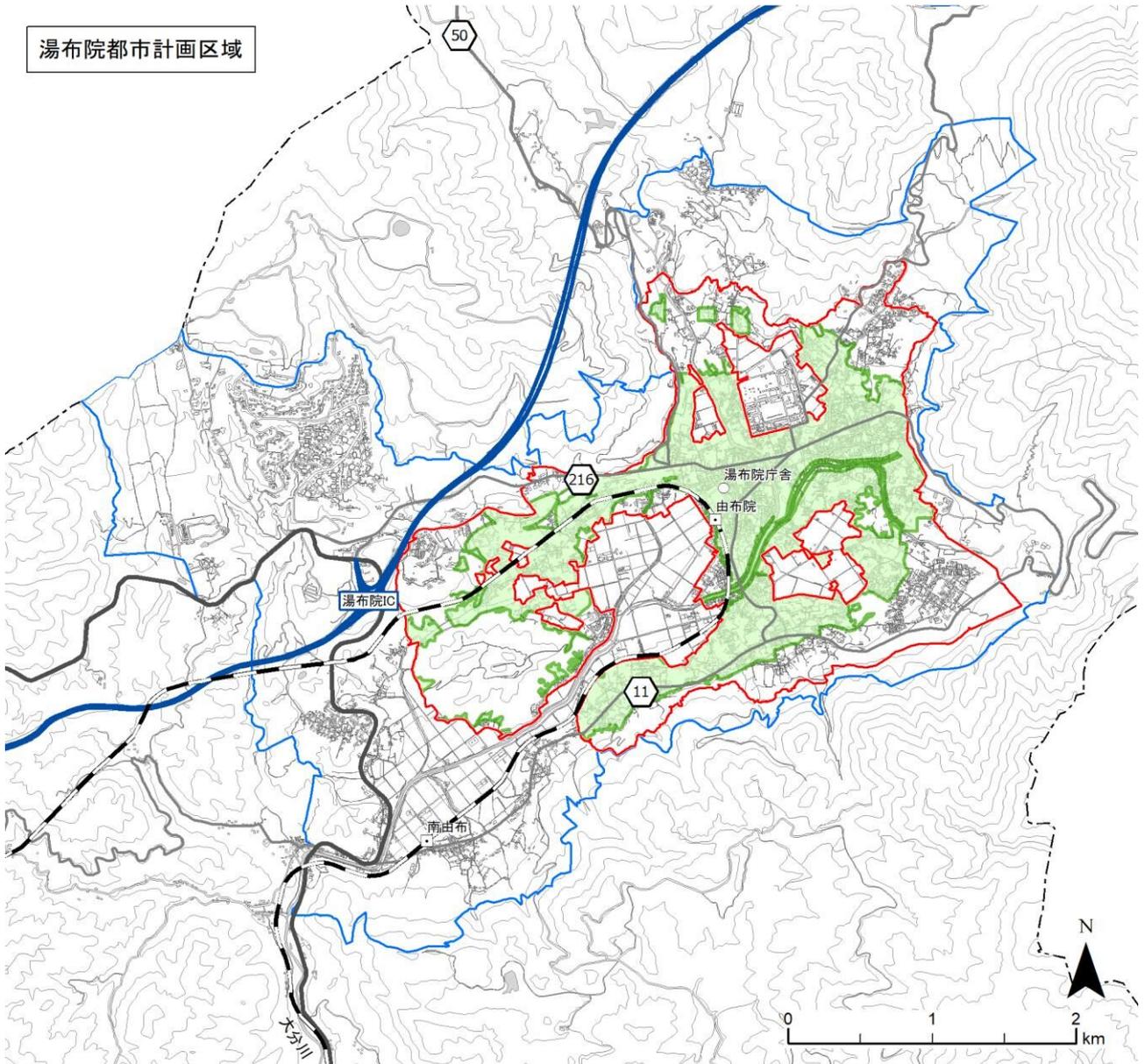


居住誘導区域候補地の抽出

▼居住誘導区域候補地



湯布院都市計画区域



◎	市役所	■	居住誘導区域候補地
○	庁舎	■	用途地域
□	鉄道駅	■	都市計画区域
—	鉄道	—	行政区域
—	高速道路		
—	国道		
—	県道		

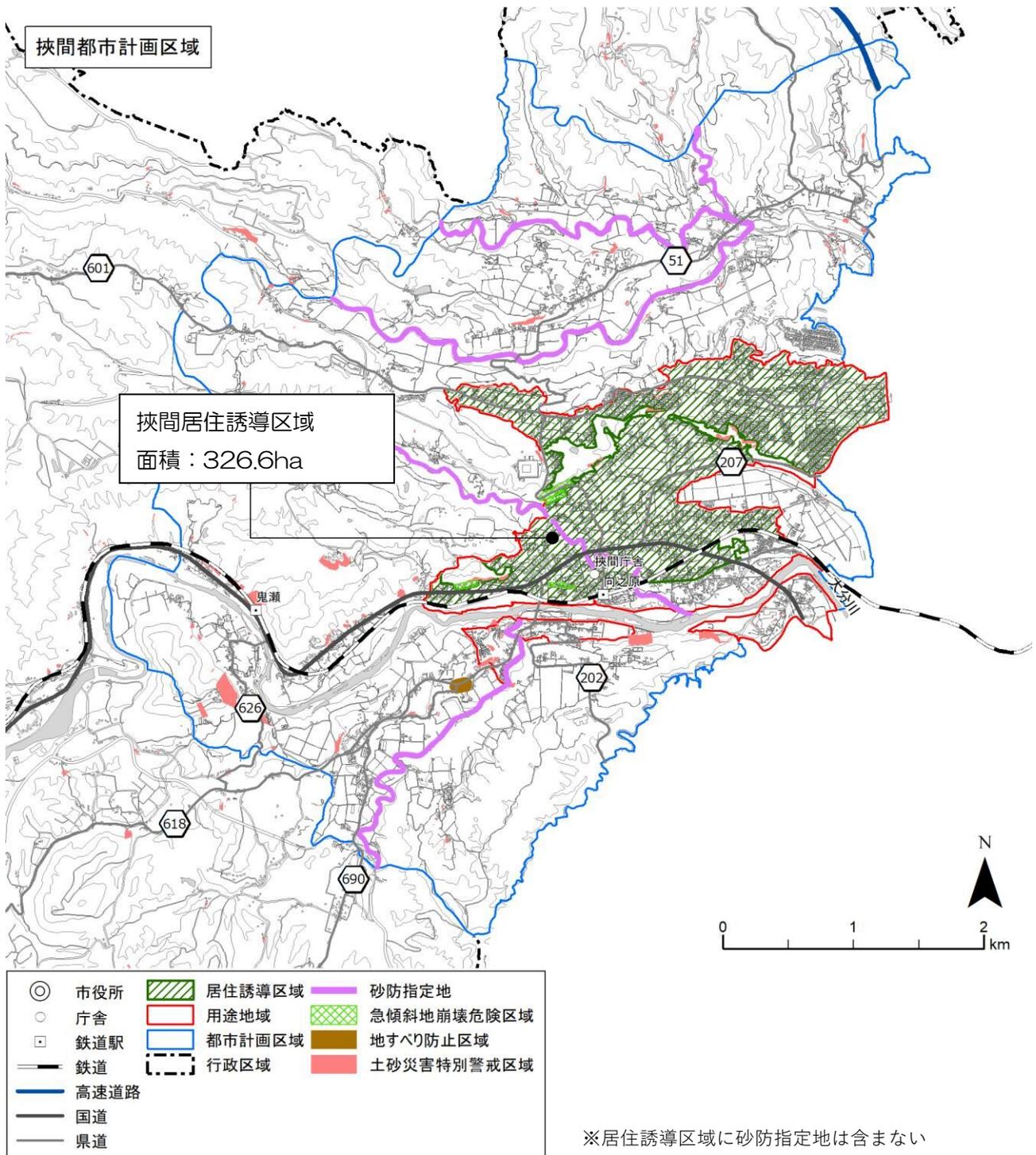
1-3 居住誘導区域

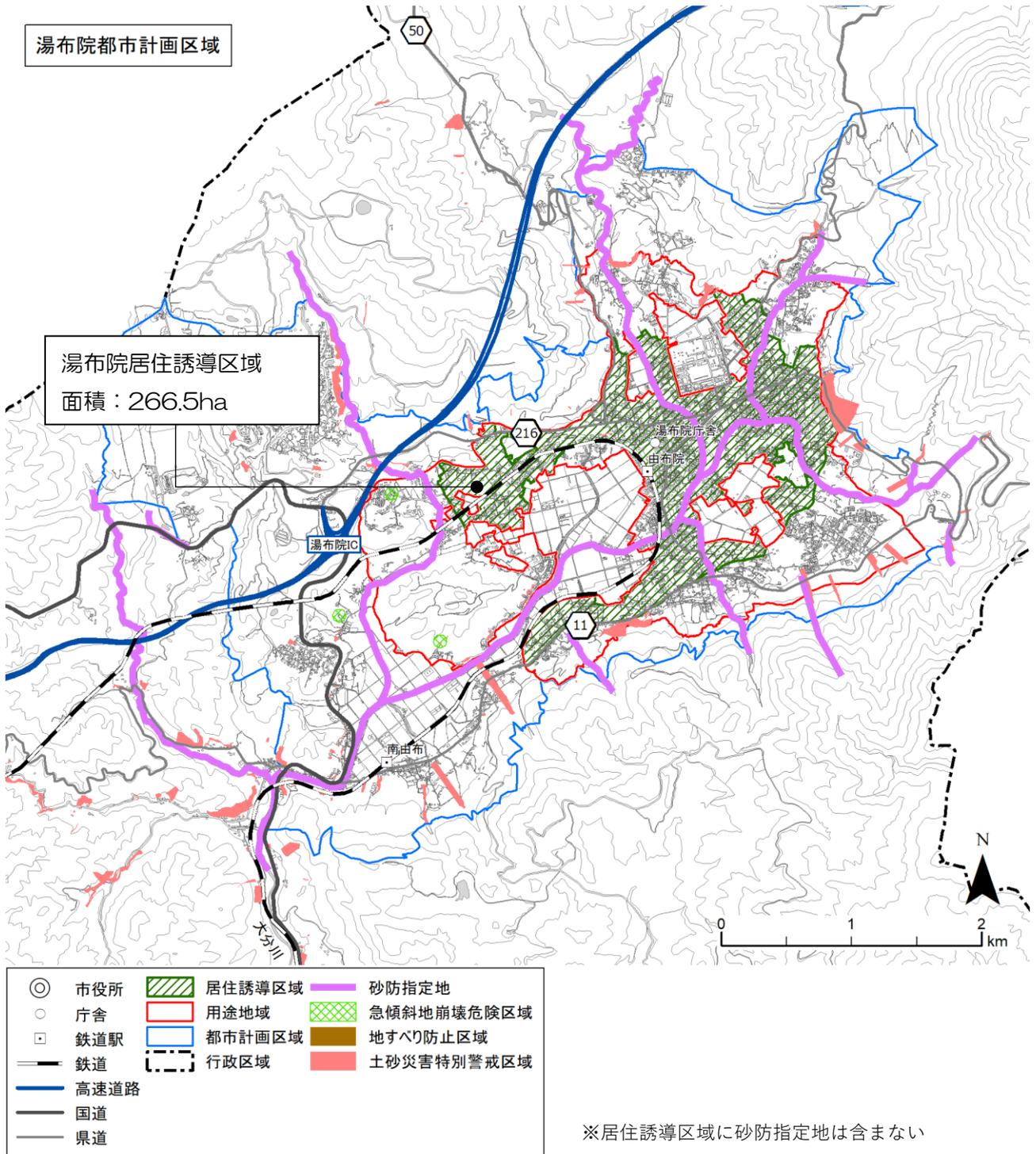
前述の居住誘導区域設定の考え方に基づき、居住誘導区域を設定します。

具体的な区域設定については、原則として、道路や鉄道、河川、その他の地形地物等の土地の範囲、各用途地域の境界線等により設定します。

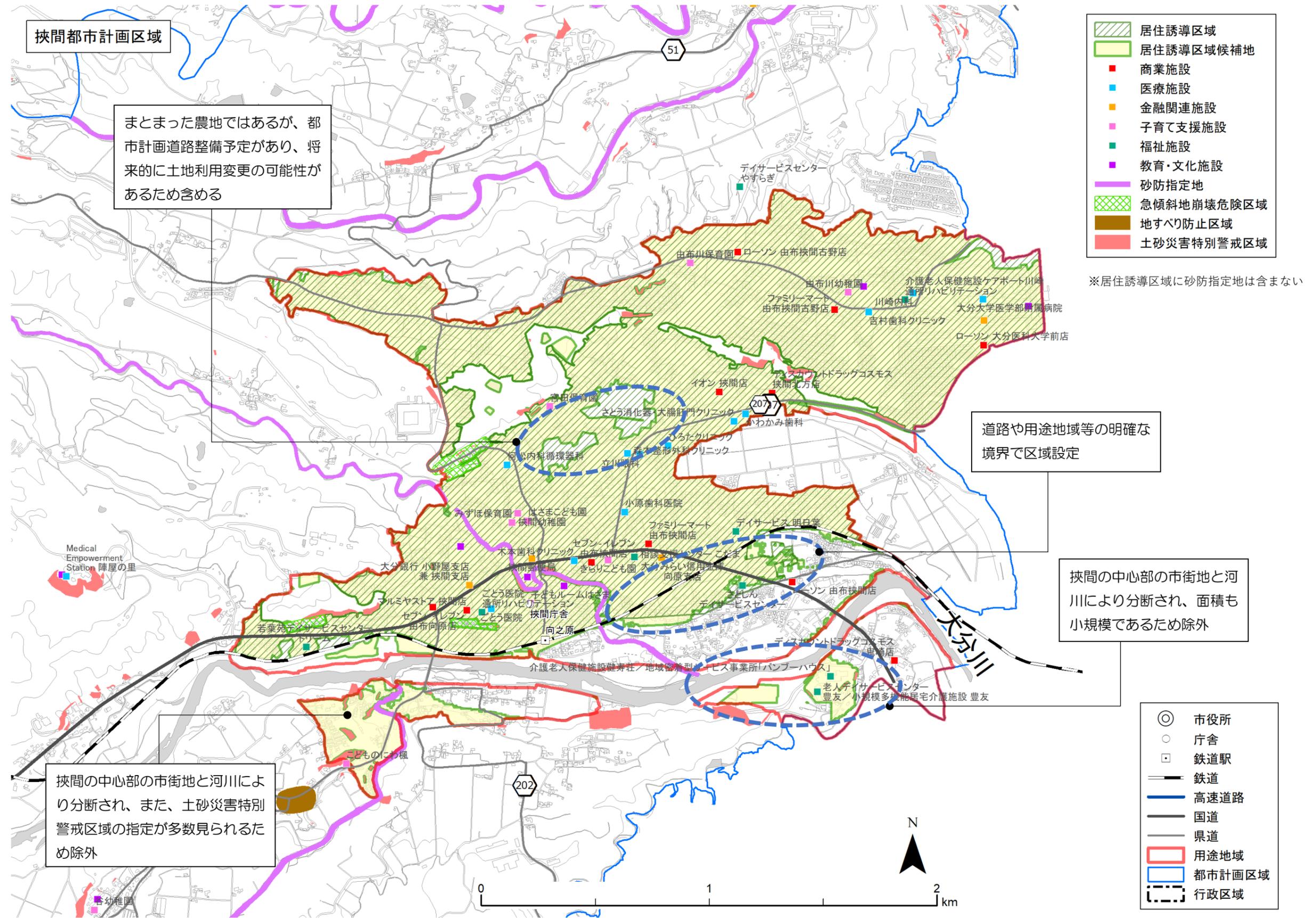
なお、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域については誘導区域から除外するものとします。

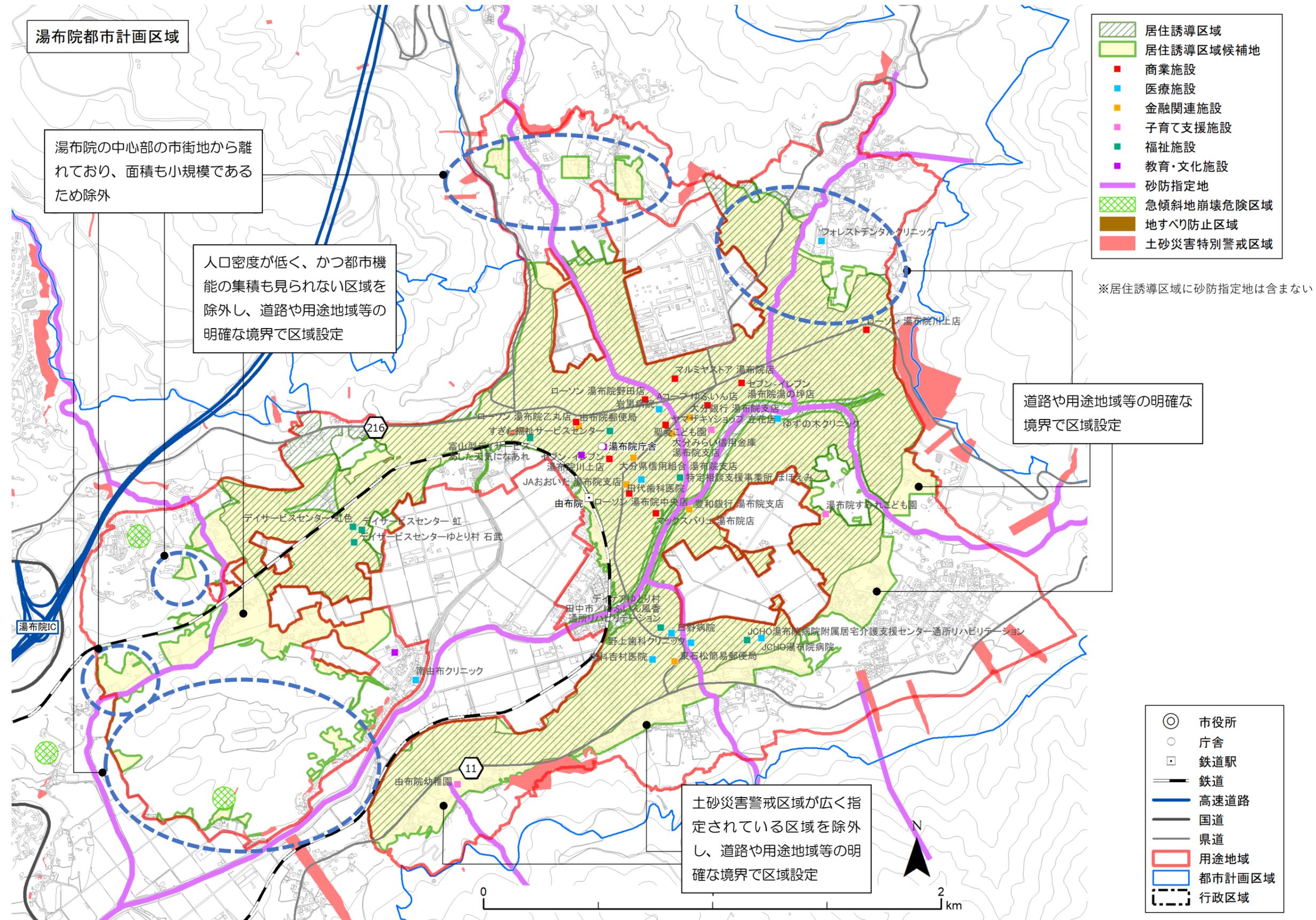
▼居住誘導区域





▼居住誘導区域設定の考え方





- 居住誘導区域
- 居住誘導区域候補地
- 商業施設
- 医療施設
- 金融関連施設
- 子育て支援施設
- 福祉施設
- 教育・文化施設
- 砂防指定地
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域

- ◎ 市役所
- 庁舎
- 鉄道駅
- 鉄道
- 高速道路
- 国道
- 県道
- 用途地域
- 都市計画区域
- 行政区域

2. 都市機能誘導区域

2-1 基本的な考え方（第12版 都市計画運用指針より）

「医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中で、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、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。」と示されています。

- ◎都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、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や、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等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。
- ◎また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

2-2 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、拠点の特性に応じながら、商業、医療、福祉等の都市に必要な機能を誘導する区域であることから、都市の骨格構造や都市機能の集積状況等の観点から、以下の設定方針に基づき区域を設定します。

都市機能誘導区域の設定の基本となる区域（居住誘導区域内）

1. 地域の拠点となるエリアの設定

設定方針 1-1：骨格構造におけるゾーンを基本に設定

- ・骨格構造において設定した下記に示すゾーンが設定されているエリア内に設定する。
挟間地域：中心商業・業務地ゾーン、沿道商業ゾーン、産学官連携ゾーン
湯布院地域：湯布院交流ゾーン

2. 歩いて生活しやすいエリアの設定

設定方針 2-1：公共交通で訪れやすく、徒歩で移動できるエリアに設定

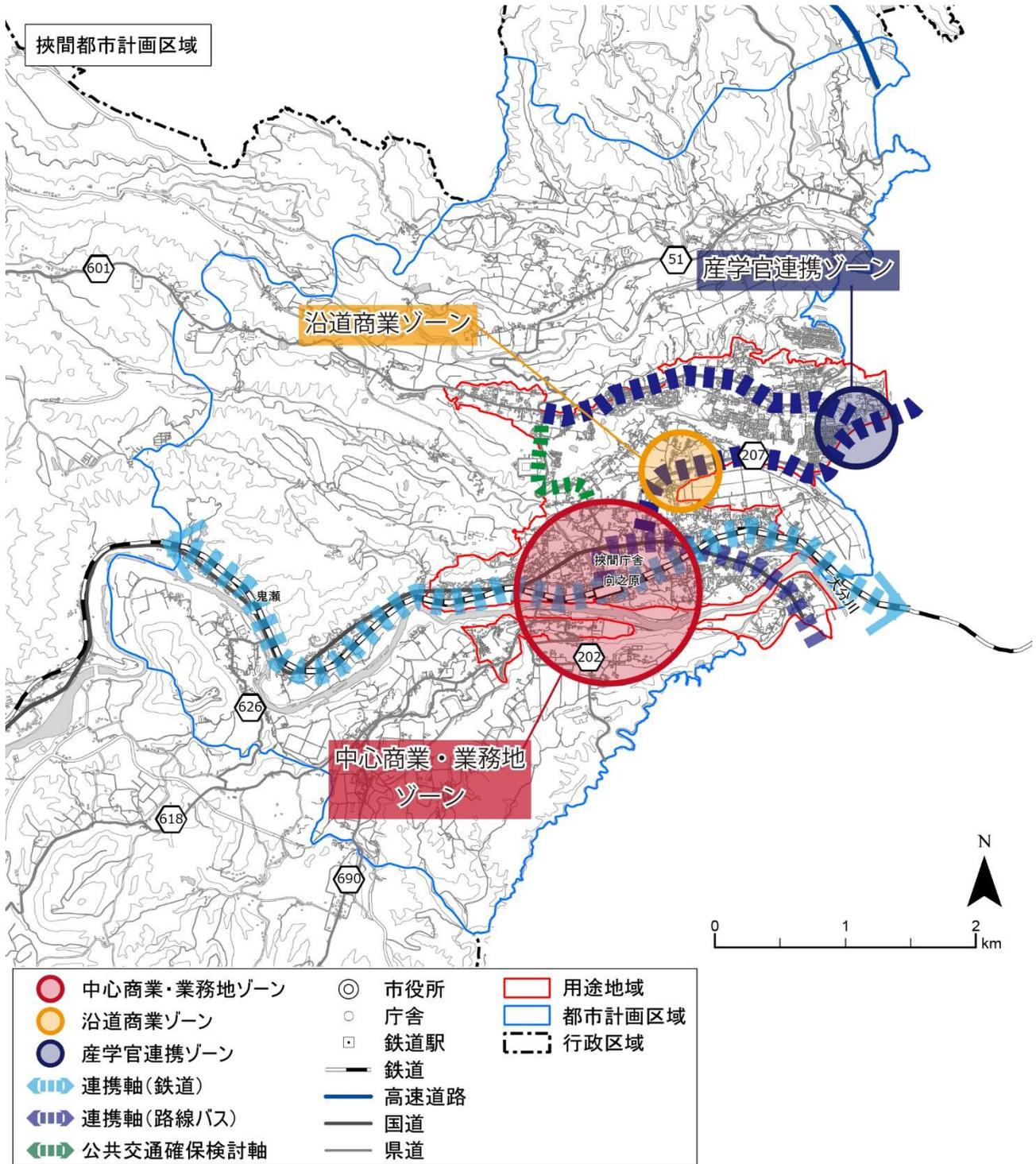
- ・徒歩で移動しやすい鉄道駅から800m圏内及びバス停留所300m圏内のエリアに設定する。

設定方針 2-2：既存の都市機能が特に集積したエリアに設定

- ・既存の都市機能の集積状況を活かし、効率的に生活利便性を高めるため、既存の都市機能の集積性が高いエリアに設定する。
- ・商業、医療、金融、子育て、福祉の5種類の機能の各施設800m圏域の重複数が4種類以上となるエリアを基本とする。

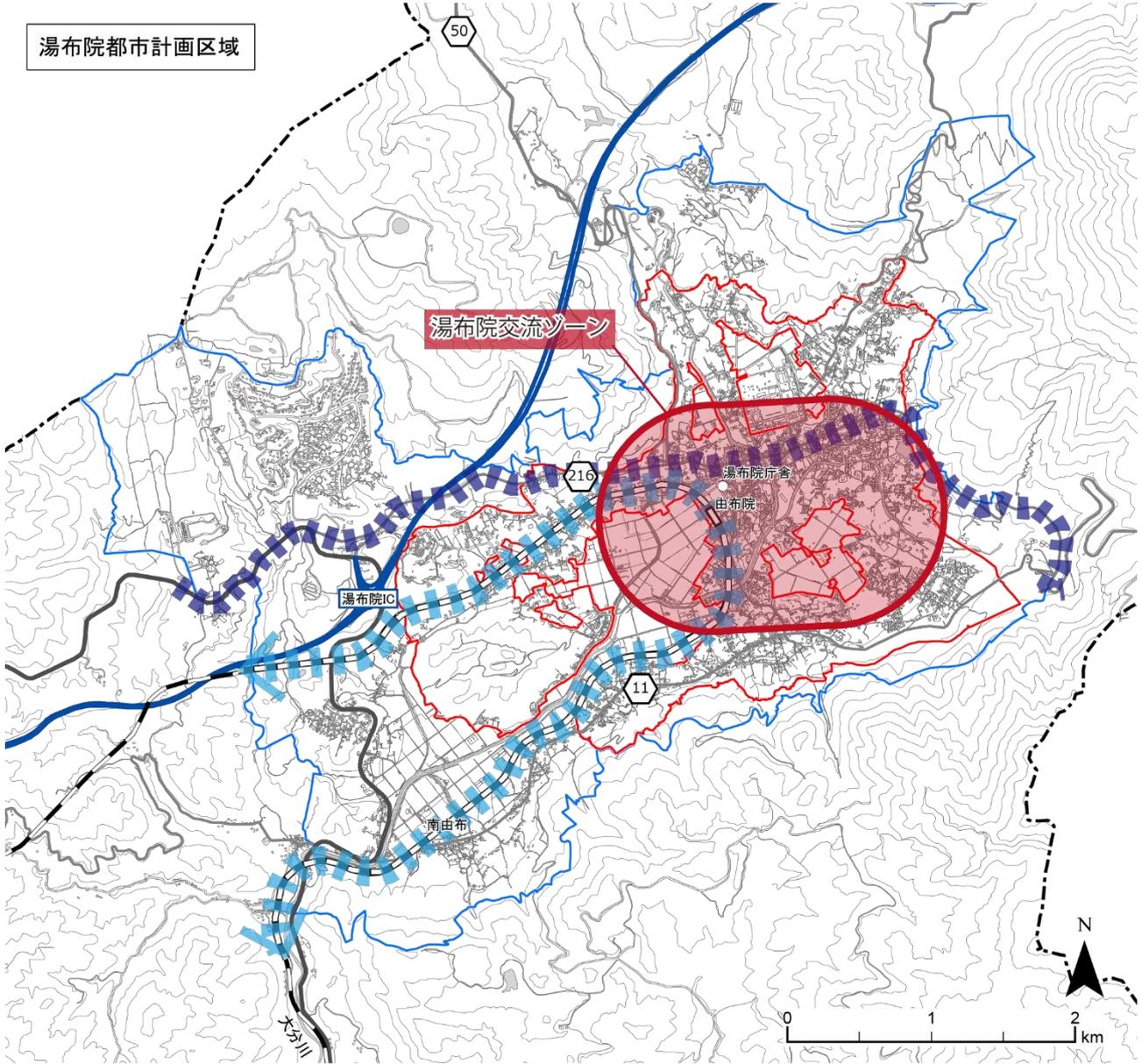
設定方針 1-1：骨格構造におけるゾーンを基本に設定

▼骨格構造（挾間都市計画区域）



▼骨格構造（湯布院都市計画区域）

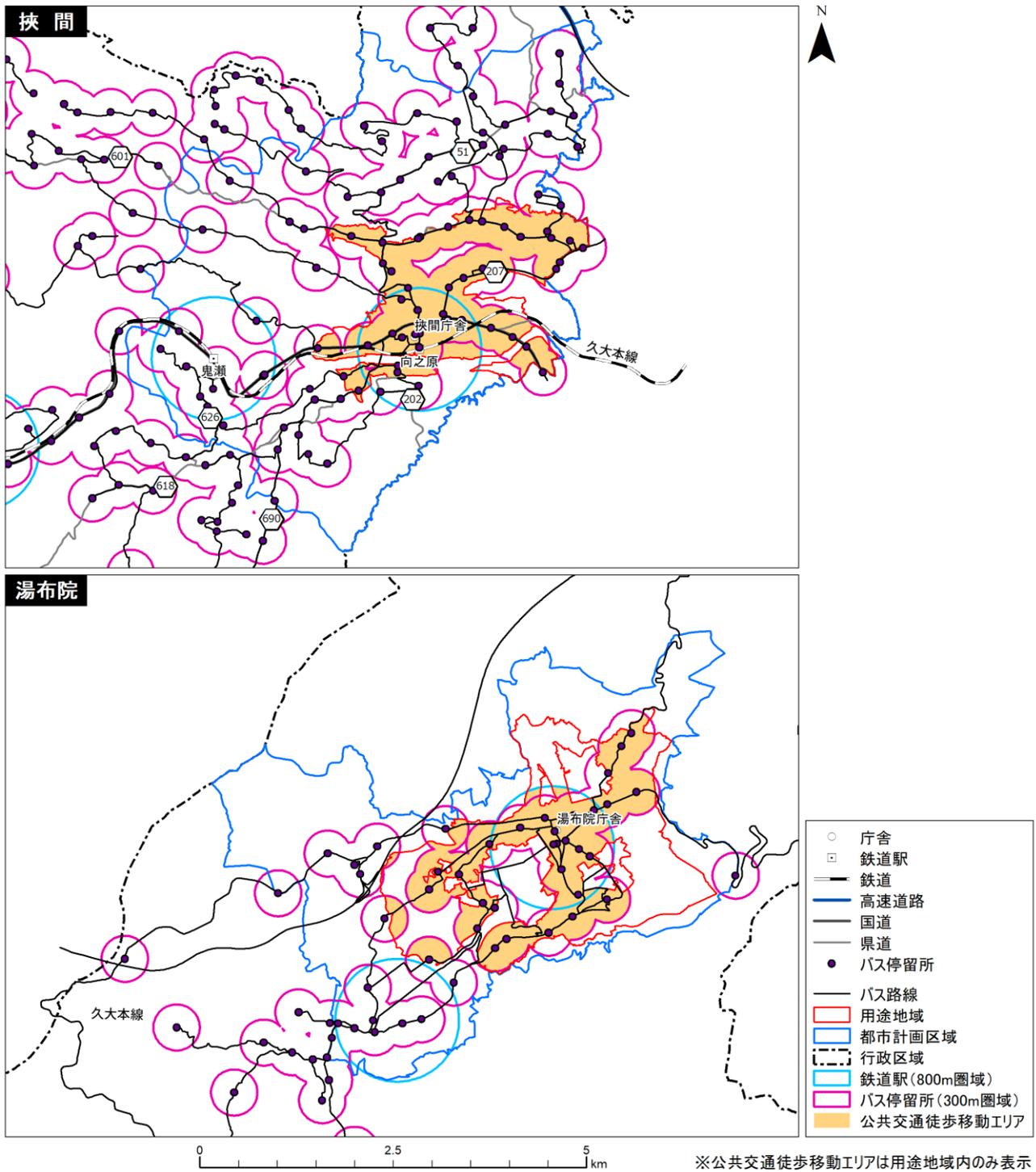
湯布院都市計画区域



- | | | | |
|--|-----------|--|--------|
| | 湯布院交流ゾーン | | 高速道路 |
| | 連携軸(鉄道) | | 国道 |
| | 連携軸(路線バス) | | 県道 |
| | 市役所 | | 用途地域 |
| | 庁舎 | | 都市計画区域 |
| | 鉄道駅 | | 行政区域 |
| | 鉄道 | | |

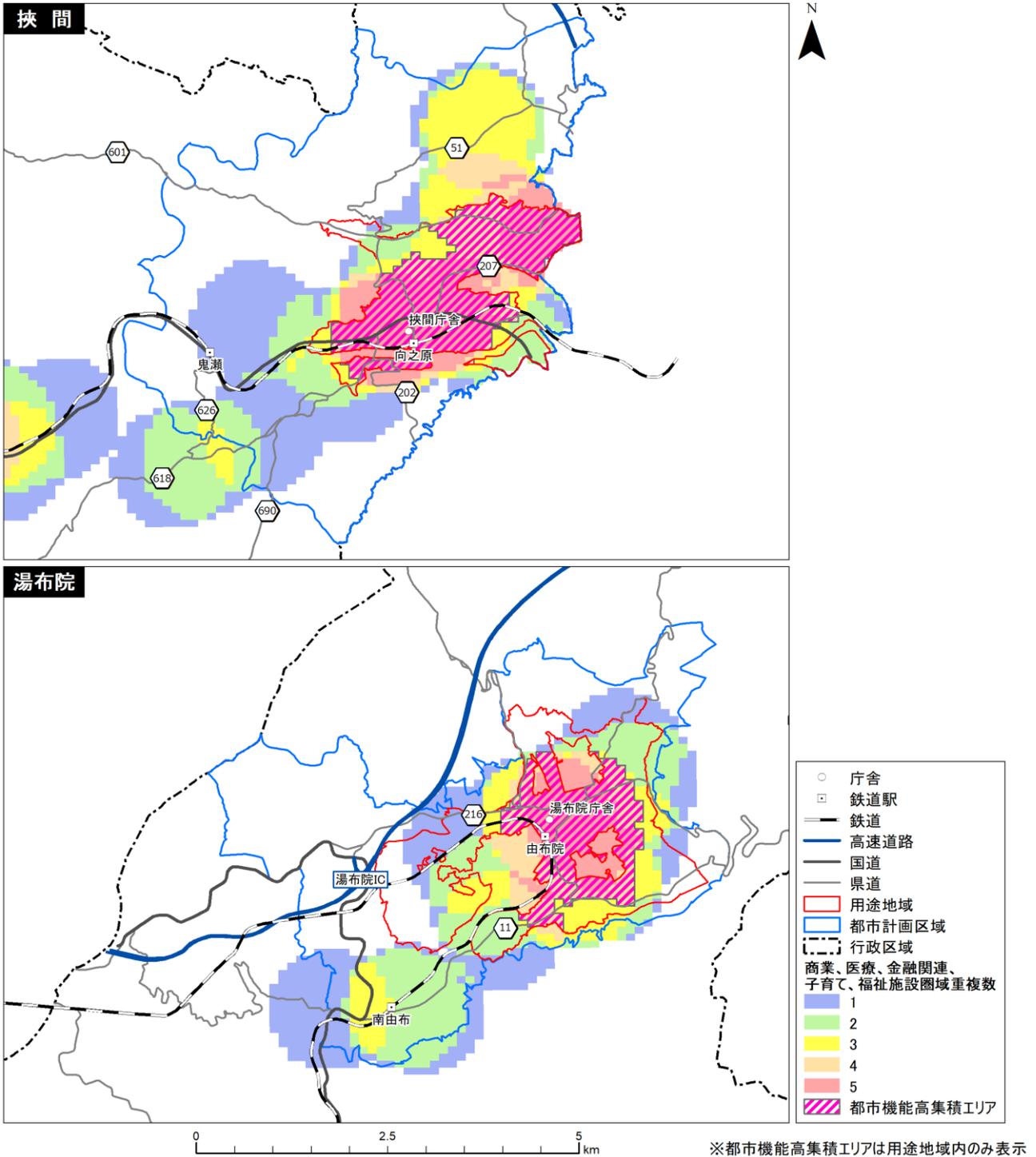
設定方針 2-1 : 公共交通で訪れやすく、徒歩で移動できるエリアに設定

▼公共交通利便性の高いエリア



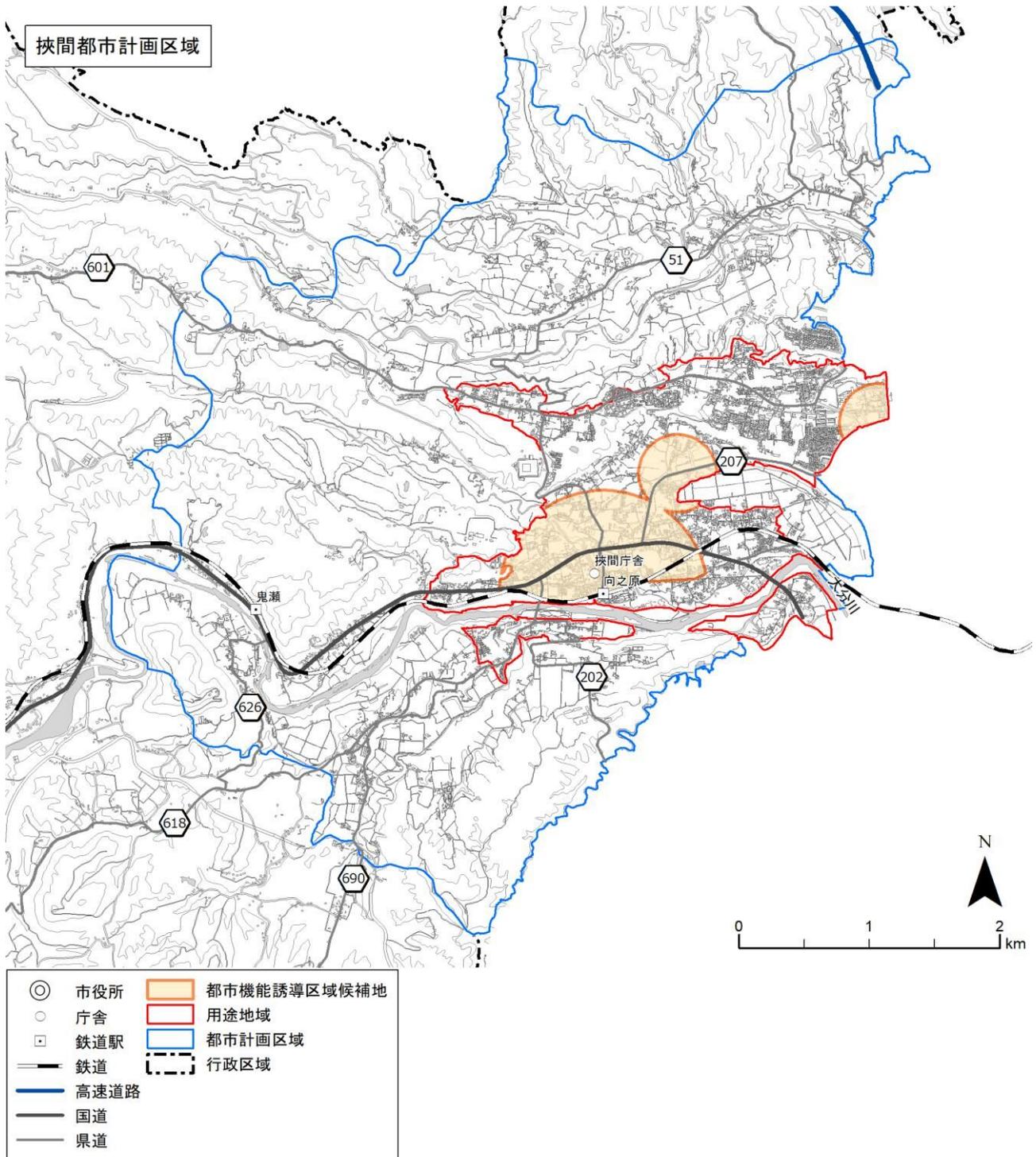
設定方針 2-2 : 既存の都市機能が集積したエリアに設定

▼既存の都市機能が集積したエリア

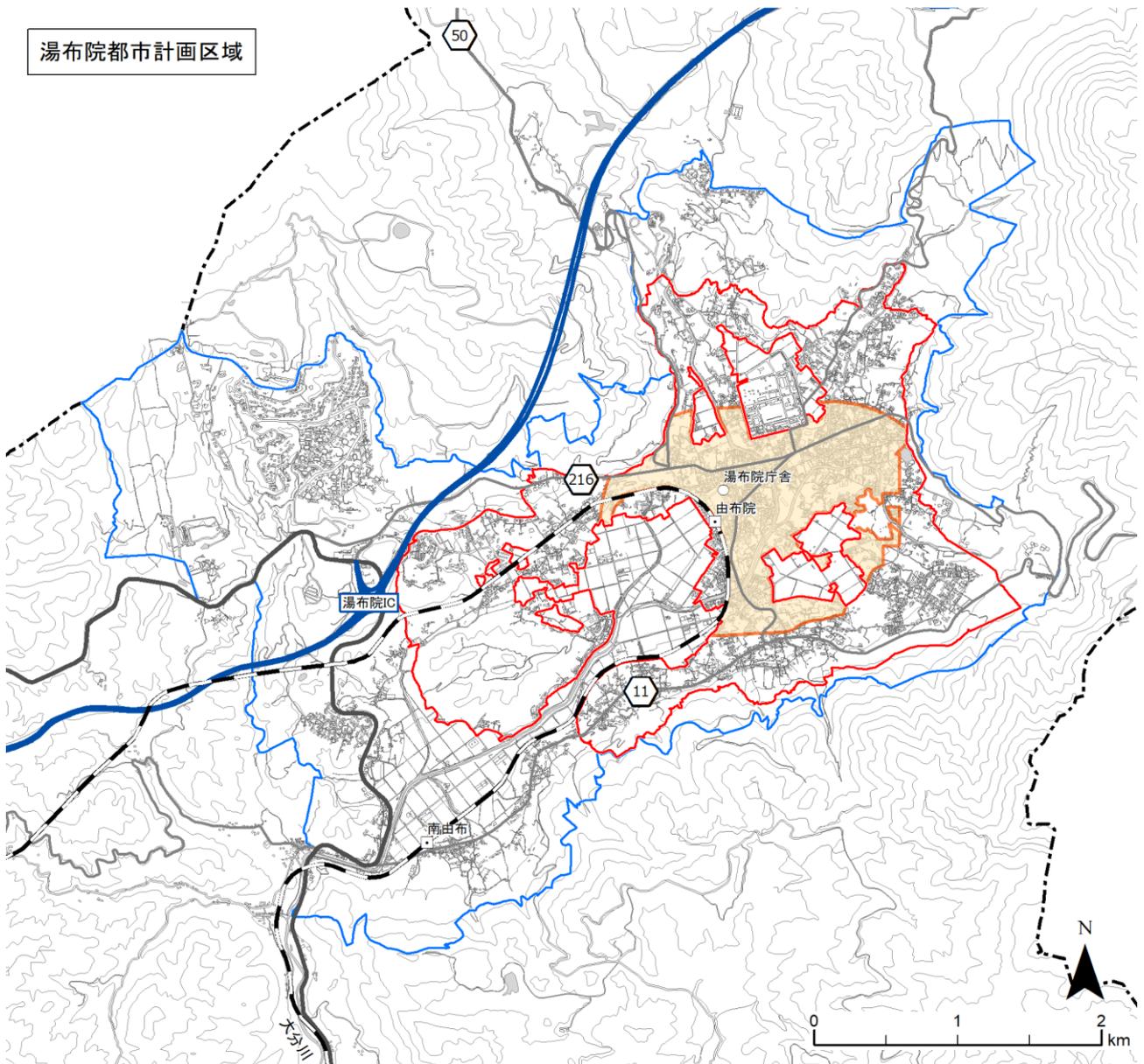


都市機能誘導区域候補地の抽出

▼都市機能誘導区域候補地



湯布院都市計画区域



◎	市役所	■	都市機能誘導区域候補地
○	庁舎	■	用途地域
□	鉄道駅	■	都市計画区域
—	鉄道	—	行政区域
—	高速道路		
—	国道		
—	県道		

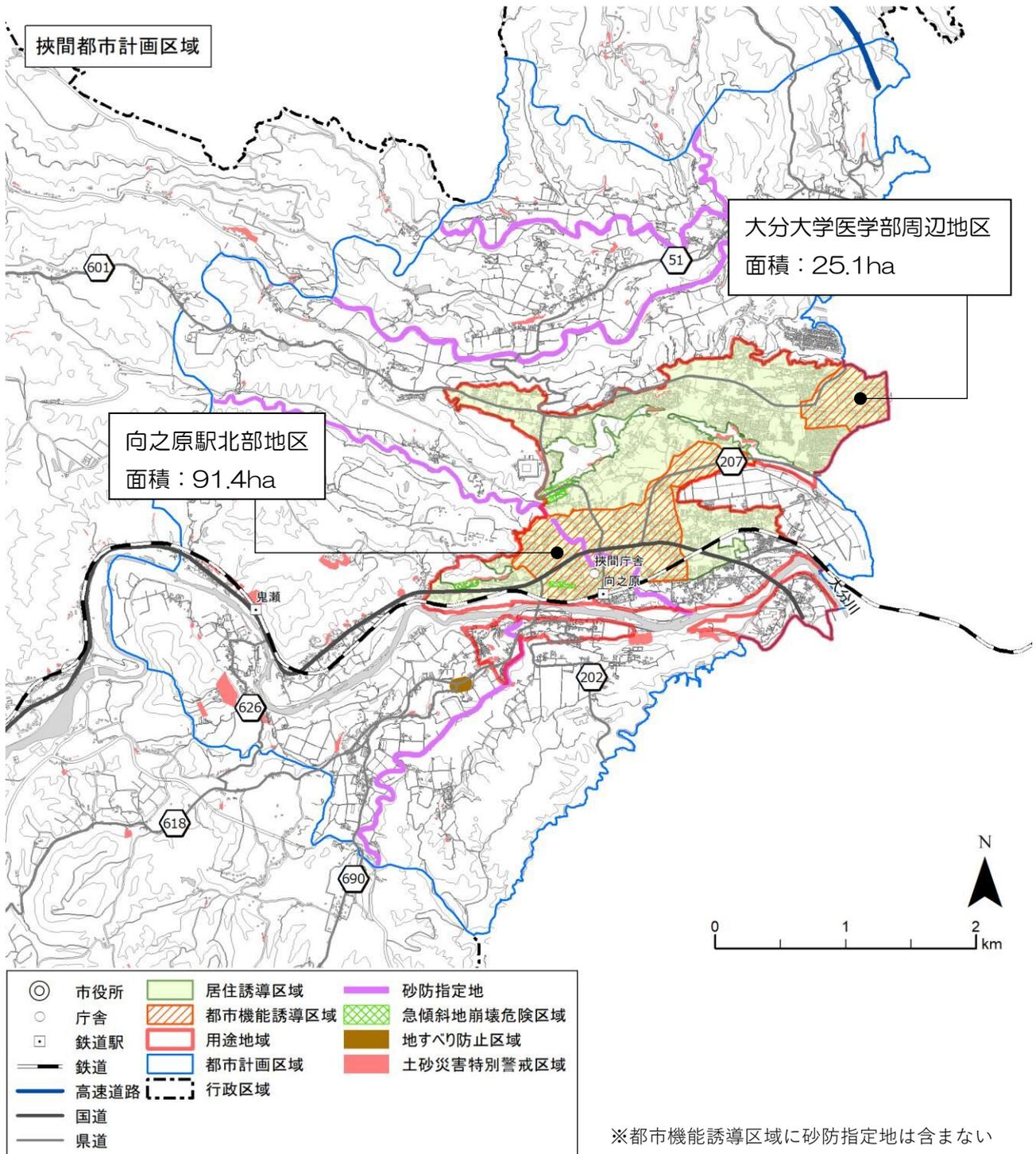
2-3 都市機能誘導区域

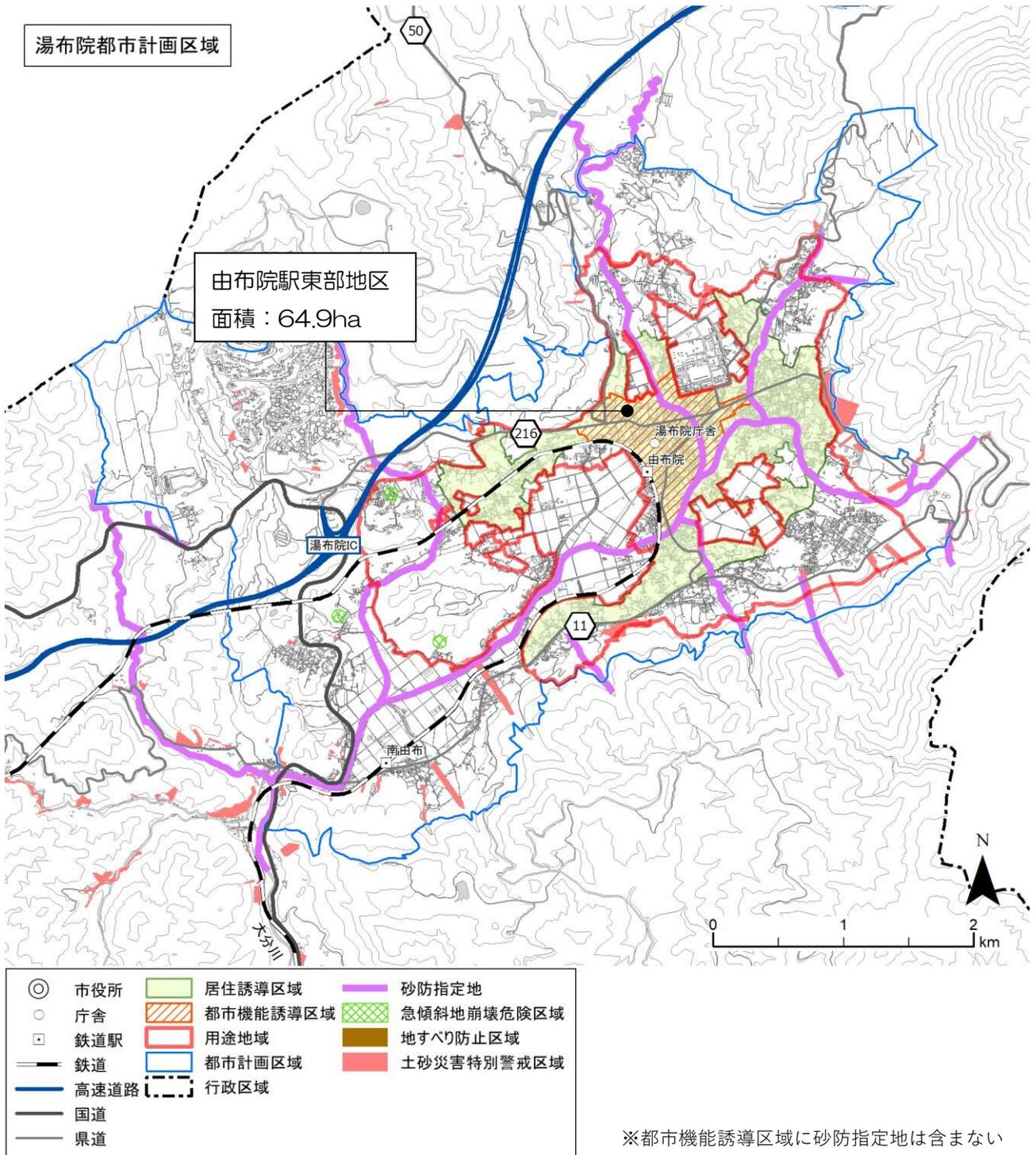
前述の都市機能誘導区域設定方針に基づき、都市機能誘導区域を設定します。

具体的な区域設定については、原則として、道路や鉄道、河川、その他の地形地物等の土地の範囲、各用途地域の境界線等により設定します。

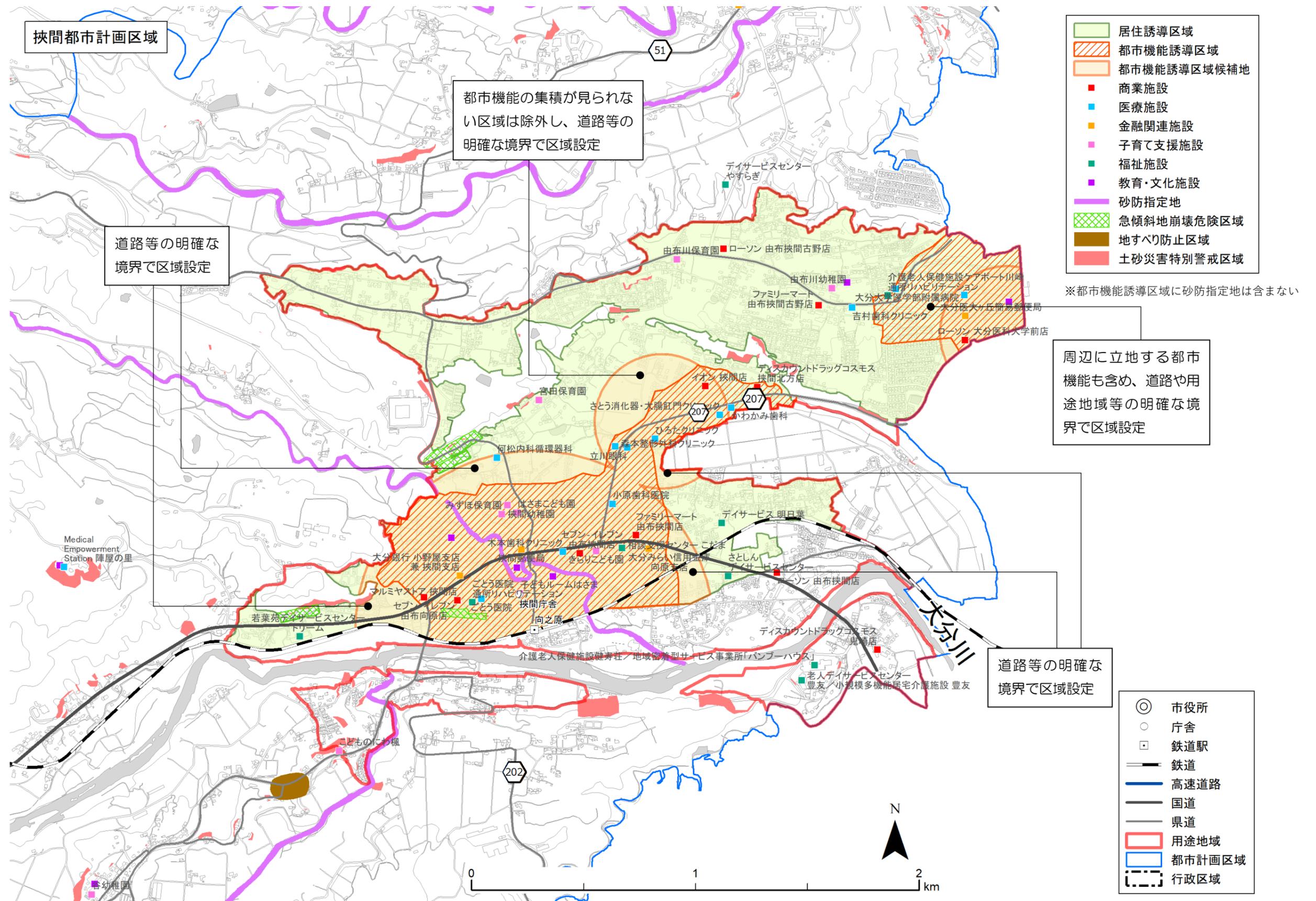
なお、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害警戒区域については誘導区域から除外するものとします。

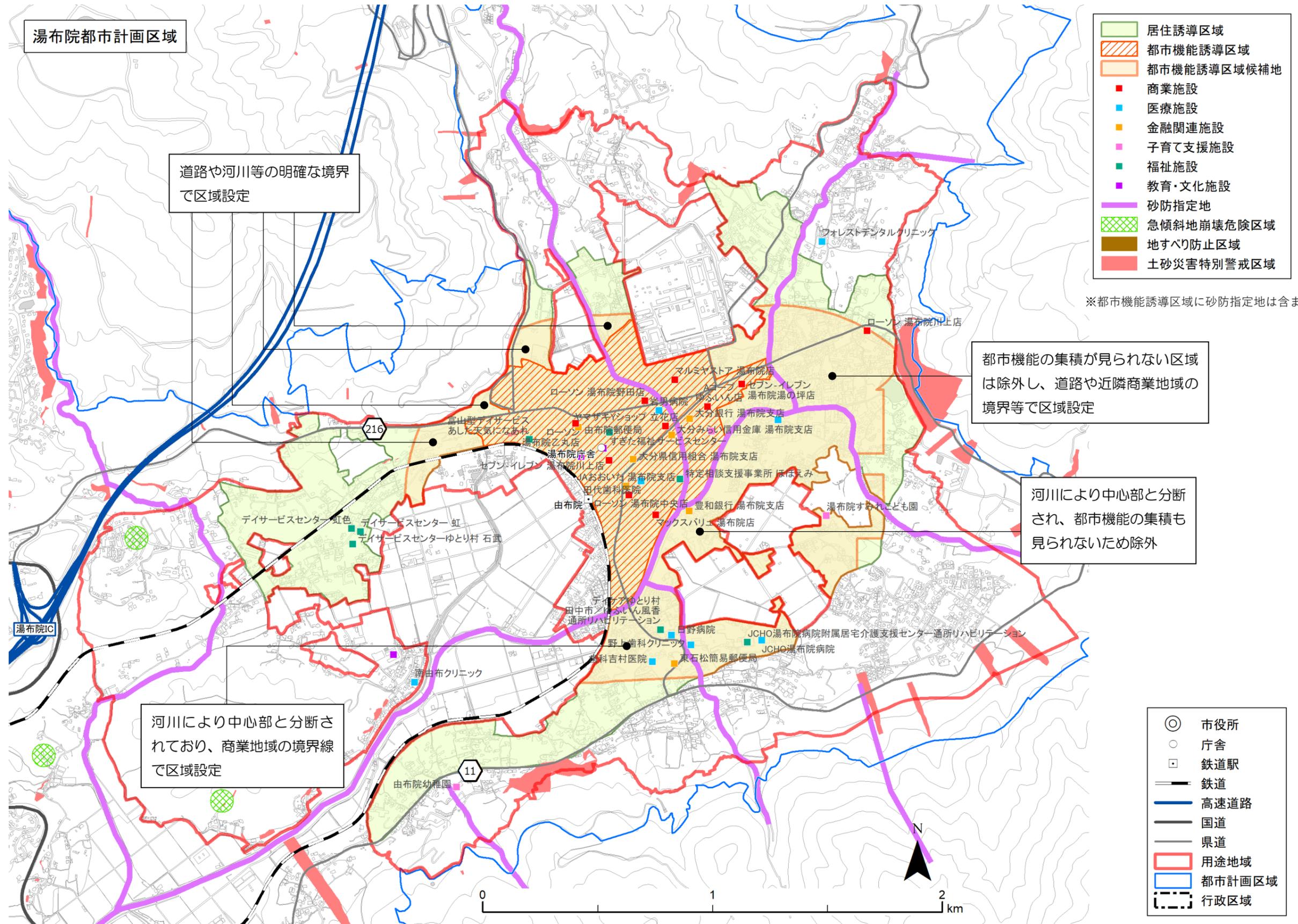
▼都市機能誘導区域





▼都市機能誘導区域設定の考え方





湯布院都市計画区域

道路や河川等の明確な境界
で区域設定

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市機能誘導区域候補地
- 商業施設
- 医療施設
- 金融関連施設
- 子育て支援施設
- 福祉施設
- 教育・文化施設
- 砂防指定地
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域

※都市機能誘導区域に砂防指定地は含まない

都市機能の集積が見られない区域
は除外し、道路や近隣商業地域の
境界等で区域設定

河川により中心部と分断
され、都市機能の集積も
見られないため除外

河川により中心部と分断さ
れており、商業地域の境界線
で区域設定

- 市役所
- 庁舎
- 鉄道駅
- 鉄道
- 高速道路
- 国道
- 県道
- 用途地域
- 都市計画区域
- 行政区域

3. 誘導施設

3-1 基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべきとされる都市機能増進施設です。

都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、現在不足している機能（施設）や今後とも維持が求められる機能（施設）を対象に設定します。

また、誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下の施設等を定めることが考えられます。

- 高齢化の中で必要性の高まる施設
（病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他）
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設
（幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設等）
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設
（図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設等）
- 行政施設（行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等）

（都市計画運用指針より）

▼拠点類型毎に想定される各種機能

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

資料：立地適正化計画作成の手引き(令和5年11月 国土交通省)

■その他留意事項

誘導施設については、以下の留意事項が定められています。

- i) 都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に 転出してしまふ恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。
- ii) 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となる等、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

(都市計画運用指針より)

3-2 由布市における誘導施設の考え方

「立地適正化計画作成の手引き（令和5年11月国土交通省）」に示される「拠点類型毎において想定される各種機能」、現在の各種機能の立地特性等を踏まえ、由布市の都市機能誘導区域において誘導すべき施設を検討します。

■誘導施設候補と誘導施設の設定

必要な機能	具体的な施設	立地特性	誘導施設への設定
行政機能	市役所・庁舎	・都市機能誘導区域内外に立地しています。(本庁舎は都市計画区域外に立地)	・多くの市民が利用する行政の窓口であり、今後もこの機能を維持・拡充するため、 誘導施設に設定 します。
介護福祉機能	介護等相談施設・通所介護施設・多機能型介護施設	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・高齢者や障がい者の自立した暮らしを支えるために必要な施設であることから、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、 誘導施設に設定 します。
障がい福祉機能	相談支援事業所	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	
子育て機能	子育て支援センター	・保育園に併設されている子育て支援センターが都市機能誘導区域内外に立地しています。	・子育てに関する相談や交流等の拠点として、 誘導施設に設定 します。
	保育園・こども園・幼稚園	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・子育て世代の暮らしを支えるために必要な施設であることから、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、 誘導施設に設定 します。

必要な機能	具体的な施設	立地特性	誘導施設への設定
商業機能	スーパーマーケット、ドラッグストア等（店舗面積：1,000㎡以上）	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市民の暮らしを支え、まちの賑わいを創出するため必要な施設であることから、 誘導施設に設定 します。
	コンビニエンスストア	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・身近に必要な都市機能であり、都市機能誘導区域外での立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。
医療機能	病院	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市民の健康を支える必要不可欠な都市機能であり、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、 誘導施設に設定 します。
	診療所	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市民の健康な暮らしを支える重要な施設であり、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、 誘導施設に設定 します。
金融機能	銀行、信用金庫等	・多くが都市機能誘導区域内に立地しています。	・市民の暮らしに必要な都市機能であり、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持するため、 誘導施設に設定 します。
	郵便局	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・身近に必要な都市機能であり、都市機能誘導区域外での立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。
教育・文化機能	図書館	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市民の生涯学習等を促進する施設であり、今後もこの機能を維持・拡充するため、 誘導施設に設定 します。
	公民館	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市民の生涯学習や地域活性化を促進する施設であり、今後もこの機能を維持・拡充するため、 誘導施設に設定 します。
	文化ホール	・都市機能誘導区域内に立地しています。	・市民の交流等を促進する施設であり、今後もこの機能を維持・拡充するため、 誘導施設に設定 します。
	大学	・都市機能誘導区域内に立地しています。	・市内外の教育、研究、交流等に必要の高次の都市機能であり、今後もこの機能を維持・拡充するため、 誘導施設に設定 します。

■誘導施設の定義

必要な機能	具体的な施設	誘導施設の定義		施設イメージ
行政機能	市役所・庁舎	●地方自治法第4条第1項に定める施設		・地方公共団体の事務所を指します。
介護福祉機能	介護等相談施設・通所介護施設・多機能型介護施設	地域包括支援センター	●介護保険法第115条の46第1項に定める施設	・保健師・社会福祉士・主任介護支援専門員等を配置して、3職種のチームアプローチにより、住民の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とした施設を指します。 ・主な業務は、介護予防支援及び包括的支援事業（①介護予防ケアマネジメント業務、②総合相談支援業務、③権利擁護業務、④包括的・継続的ケアマネジメント支援業務）で、制度横断的な連携ネットワークを構築して実施します。
		通所介護施設（デイサービス等）	●老人福祉法第5条の2第3項に定める事業を行う施設	・利用者が可能な限り自宅で自立した日常生活を送ることができるよう、自宅にこもりきりの利用者の孤立感の解消や心身機能の維持、家族の介護の負担軽減などを目的として実施する通所介護を行う施設を指します。 ・利用者が通所介護の施設に通い、施設では、食事や入浴などの日常生活上の支援や、生活機能向上のための機能訓練や口腔機能向上サービスなどを日帰りで提供します。生活機能向上グループ活動などの高齢者同士の交流もあり、施設は利用者の自宅から施設までの送迎も行います。
		多機能型介護施設（小規模多機能型居宅介護等）	●老人福祉法第5条の2第5項に定める事業を行う施設	・利用者が可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、利用者の選択に応じて、施設への「通い」を中心として、短期間の「宿泊」や利用者の自宅への「訪問」を組合せ、家庭的な環境と地域住民との交流の下で日常生活上の支援や機能訓練を行う施設を指します。
障がい福祉機能	相談支援事業所	一般相談支援事業所	●障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第18項に定める事業を行う施設	・基本相談支援及び地域相談支援のいずれも行う一般相談支援事業を行う事業所を指します。 ・「基本相談支援」：障害者等、障害児の保護者又は障害者等の介護を行う者からの相談に応じ、必要な情報の提供及び助言を行い、併せてこれらの者と指定障害福祉サービス事業者等との連絡調整を行います。 ・「地域相談支援」：入所施設や精神科病院等からの退所・退院にあたって支援を要する者に対し、入所施設や精神科病院等における地域移行の取組と連携しつつ、地域移行に向けた支援（地域移行支援）を行うとともに、施設や精神科病院から退所・退院した者、家族との同居から一人暮らしに移行した者、地域生活が不安定な者等に対し、地域生活を継続していくための支援（地域定着支援）を行うものです。
		指定特定相談支援事業所	●児童福祉法第6条の2の2第7項に定める事業を行う施設	・基本相談支援及び計画相談支援のいずれも行う特定相談支援事業を行う事業所を指します。 ・基本相談支援は上記と同様であり、「計画相談支援」は障害福祉サービスの利用や継続利用を行うための申請等に関する支援を行うものです。
子育て機能	子育て支援センター	●児童福祉法第6条の3第2項に定める地域子育て支援拠点事業施設		・乳児又は幼児及びその保護者が相互の交流を行う場所を開設し、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助を行う事業を行う施設を指します。
	保育園・こども園・幼稚園	保育園	●児童福祉法第7条第1項に定める保育所	・保護者が仕事をしているなどの理由により、保育を必要とするこどものための施設であり、0歳から小学校に入学する前までのこどもが、日々、保護者のもとから通って一緒に過ごす施設を指します。
		こども園	●就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める認定こども園	・教育・保育を一体的に行う施設で、幼稚園と保育所の両方の良さを併せ持っている施設を指します。 ・保護者が働いている、いないにかかわらず利用可能です。
		幼稚園	●学校教育法第1条に定める幼稚園	・3歳以上の幼児を対象として、幼児を保育し、適当な環境を与えて、その心身の発達を助長することを目的とする学校であって、小学校以降の生活や学習の基盤を培う学校教育のはじまりとしての役割を担っているものを指します。 ・保育所とは、対象年齢や、保育時間等が異なります。
商業機能	スーパーマーケット、ドラッグストア等（店舗面積：1,000㎡以上）	●大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める店舗面積1,000㎡以上の小売商業施設で、生鮮食品を取り扱うもの		・一つの建物であり、その建物内の店舗面積が1,000㎡以上で、商品を消費者に販売する商業施設のことを指し、その中でも青果物や水産物、畜産物等の生鮮食品を取り扱っている店舗のことを指します。
医療機能	病院	●医療法第1条の5第1項に定める施設		・医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、二十人以上の患者を入院させるための施設を有するものを指します。
	診療所	●医療法第1条の5第2項に定める施設		・医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は十九人以下の患者を入院させるための施設を有するものを指します。
金融機能	銀行、信用金庫等	●銀行法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行 ●信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う信用金庫 ●農業協同組合法第10条第1項第2号および第3号の事業を行う農業協同組合 ●中小企業等協同組合法第3条に定める信用協同組合 ●労働金庫法第6条に基づく免許を受けて事業を行う労働金庫		・左記の通り、銀行及び信用金庫、農業協同組合、信用協同組合、労働金庫を指します。
教育・文化機能	図書館	●図書館法第2条第1項に定める図書館		・図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設で、地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するものを指します。 ・学校に附属する図書館又は図書室を除きます。
	公民館	●由布市公民館条例に基づき設置される施設		・市町村その他一定区域内の住民のために、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とした施設を指します。
	文化ホール	●ホール機能を有する文化施設		・劇場、音楽堂等を指し、文化芸術の創造、交流、発信の拠点として、また地域住民の身近な文化芸術活動の場として、国、地方公共団体、民間が設置する施設のことをいい、文化芸術に関する活動を一般公衆に鑑賞させることを目的としたホールが整備されている施設を指します。
	大学	●学校教育法第1条に定める大学		・学術の中心として、広く知識を授けるとともに、深く専門の学芸を教授研究し、知的、道徳的及び応用的能力を展開させることを目的とし、これを実現するための教育研究を行い、その成果を広く社会に提供することにより、社会の発展に寄与するものを指します。

3-3 都市機能誘導区域別の誘導施設の設定

目指すべき都市の骨格構造、都市機能誘導区域における誘導施設の立地状況、人口の将来見通し等のこれまでの検討を踏まえ、各都市機能誘導区域における誘導施設を整理します。

■誘導施設の地区別設定

都市機能誘導区域名称		挾間都市計画区域		湯布院都市計画区域	
		向之原駅北部 地区	大分大学医学部 周辺地区	由布院駅東部 地区	
本計画における位置づけ		中心商業業務地 ゾーン及び 沿道商業ゾーン	産学官連携 ゾーン	湯布院交流 ゾーン	
誘 導 施 設	行政機能	市役所・庁舎	●	●	
	介護福祉 機能	通所・居宅系介護 施設（小規模多機 能型居宅介護事業 所）	●	●	
	障がい福祉 機能	相談支援事業所	●	●	
	子育て機能	子育て支援センタ ー	●		◎
		保育園、こども園、 幼稚園	●	◎	●
	商業機能	スーパーマーケット、 ドラッグストア等（店 舗面積：1,000㎡以上）	●	◎	●
	医療機能	病院		●	●
		診療所	●	●	◎
	金融機能	銀行・信用金庫等	●		●
	教育・文化 機能	図書館	●		●
		公民館	●		●
		文化ホール	●		●
大学			●		

●：都市機能誘導区域に既に立地している都市機能で、今後も維持・拡充するもの

◎：都市機能誘導区域に立地しておらず、今後新たに立地を促進するもの

第6章 防災指針

1. 防災指針とは

1-1 防災指針の考え方

防災指針は、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域に対して、居住誘導区域からの除外を推進するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むための指針です。

1-2 防災指針の検討の流れ

「立地適正化計画作成の手引き（令和5年11月国土交通省）」では、防災指針の検討の流れは、以下のとおりとなっています。

- コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要です。
- このため、防災指針の検討に当たっては、
 - ①立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
 - ②リスク分析を踏まえた居住誘導区域の設定や、既に設定している居住誘導区域の見直し
 - ③居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応した対策の検討を行うことが必要です。
- また、居住誘導区域外に現に生活している居住者の安全を確保するための取組も、避難路・避難場所を整備する場合には居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討するなど、併せて検討することが必要です。

2. 誘導区域内の災害リスクの把握及び課題の抽出

2-1 誘導区域内に残存する災害リスクの抽出

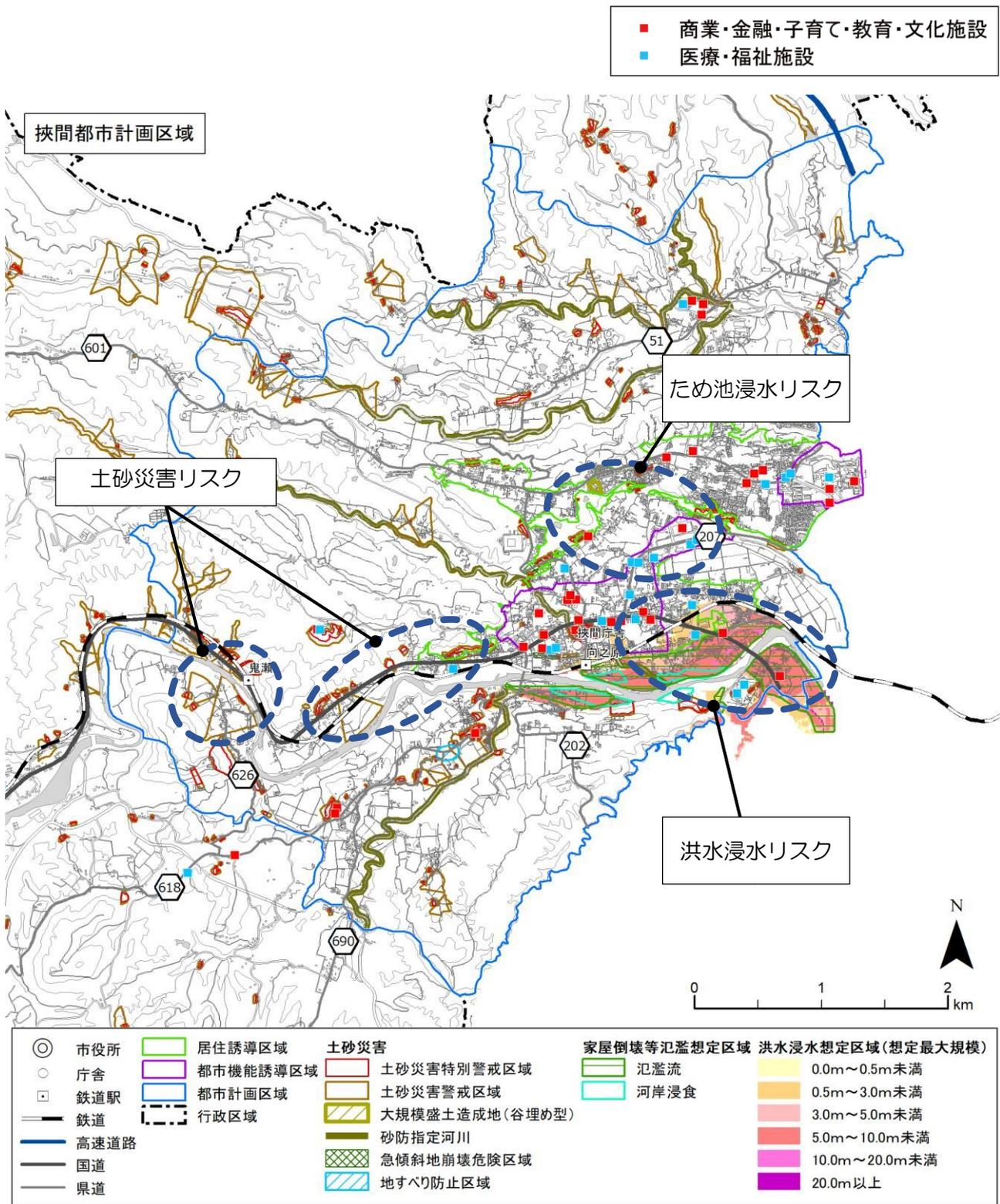
挾間都市計画区域、湯布院都市計画区域別に災害リスクと都市情報を組み合わせ、詳細に状況を把握し、課題として整理するため、誘導区域内に残存する災害リスクの抽出を行います。

▼災害リスクの分布状況一覧

項目		誘導区域における該当状況	
		挾間地域	湯布院地域
洪水	洪水浸水想定区域（想定最大規模）	該当	該当
	洪水浸水想定区域（計画規模）	該当	該当
	洪水浸水想定区域（浸水継続時間）	該当	該当
	洪水浸水想定区域（降雨の年超過確率 1/50・1/30・1/10）	該当なし	該当なし
	家屋倒壊等氾濫想定区域	該当	該当
	ため池洪水浸水想定区域	該当	該当なし
土砂災害	砂防指定地	誘導区域から除外	誘導区域から除外
	急傾斜地崩壊危険区域	誘導区域から除外	誘導区域から除外
	土砂災害警戒区域	該当	該当
	土砂災害特別警戒区域	誘導区域から除外	誘導区域から除外
	地すべり防止区域	誘導区域から除外	誘導区域から除外
大規模盛土造成地の滑落崩落	大規模盛土造成地の位置	該当	該当なし
火山災害	災害予想区域図	該当なし	該当
地震※	活断層位置図	該当なし	該当

※地震対策については、「由布市国土強靱化地域計画」、「由布市地域防災計画」、「由布市耐震改修促進計画」にて、より詳細に整理をしています。

▼災害リスクのある地域（挾間都市計画区域）



出典：庁内資料、都市計画区基礎調査、由布市 HP

2-2 災害リスクと都市情報との重ね合わせによる状況把握及び課題抽出

災害リスクによる影響を地域別に詳細に把握するため、ハザード情報及び都市情報を重ね合わせ、次に示す分析の視点から整理します。

ハザード情報	重ねる情報	分析の視点
洪水浸水深	建築物（階数） +避難所	建築物が浸水した場合、垂直避難が可能かを検討。避難所の過不足等を確認。
洪水浸水深 洪水浸水継続時間	避難所 +要配慮者利用施設※（病院・福祉施設）	避難所が活用できるかを検討。施設が継続利用できるかを確認。
家屋倒壊等氾濫想定区域 （河岸浸食、氾濫流）	建築物（木造・非木造） +用途地域	氾濫流等により倒壊のおそれがある木造家屋の分布を把握。土地利用の規制を検討。
洪水浸水深	道路網 +緊急輸送道路※ +避難所	避難路として活用可能か。継続的に避難路として活用可能か。
土砂災害警戒区域	道路網	道路寸断、集落孤立がないか。

◆垂直避難※の可否

「水害ハザードマップ作成の手引き（平成 28 年 4 月 国土交通省）」の浸水深と人的被害のリスクの考え方を基に、垂直避難の可否を以下のように設定します。

- 浸水深 0.5m～3m：1 階建ての建築物は、垂直避難困難。（2 階床下に相当）
- 浸水深 3m～5m：2 階建て以下の建築物は、垂直避難困難。（家屋の 2 階が水没する深さ）
- 浸水深 5m 以上：全ての建築物は、垂直避難困難。

◆施設の継続利用の可否

「水害の被害指標分析の手引（H25 試行版）（平成 25 年 7 月 国土交通省）」によると、各家庭における飲料水や食料等の備蓄は、3 日以内が多いものと推察されるため、3 日以上孤立すると飲料水や食料等が不足し、健康被害や最悪の場合は生命の危機が生じる恐れがあることから、施設の継続利用の可否を以下のように設定します。

浸水継続時間が 3 日以上：施設の継続利用不可。

◆避難路としての利用可否

「水害の被害指標分析の手引（H25 試行版）（平成 25 年 7 月 国土交通省）」の浸水深と自動車通行との関係に基づき、避難路として利用可否を以下のように設定します。

- 浸水深 0.3m 以上： 自動車の通行に支障をきたす（乗用車の排気管等が浸水）

◆建物倒壊のおそれの有無

「水害ハザードマップ作成の手引き（平成 28 年 4 月 国土交通省）」に示されている定義に基づき、建物倒壊のおそれの有無を以下のように設定します。

- 氾濫流：木造建物は倒壊のおそれあり（木造家屋の倒壊のおそれがある区域）
- 河岸浸食：全ての建物が倒壊のおそれあり（木造・非木造の家屋倒壊のおそれがある区域）

※要配慮者利用施設：社会福祉施設、学校、医療施設、その他の主として防災上の配慮を要する方々が利用する施設のこと。

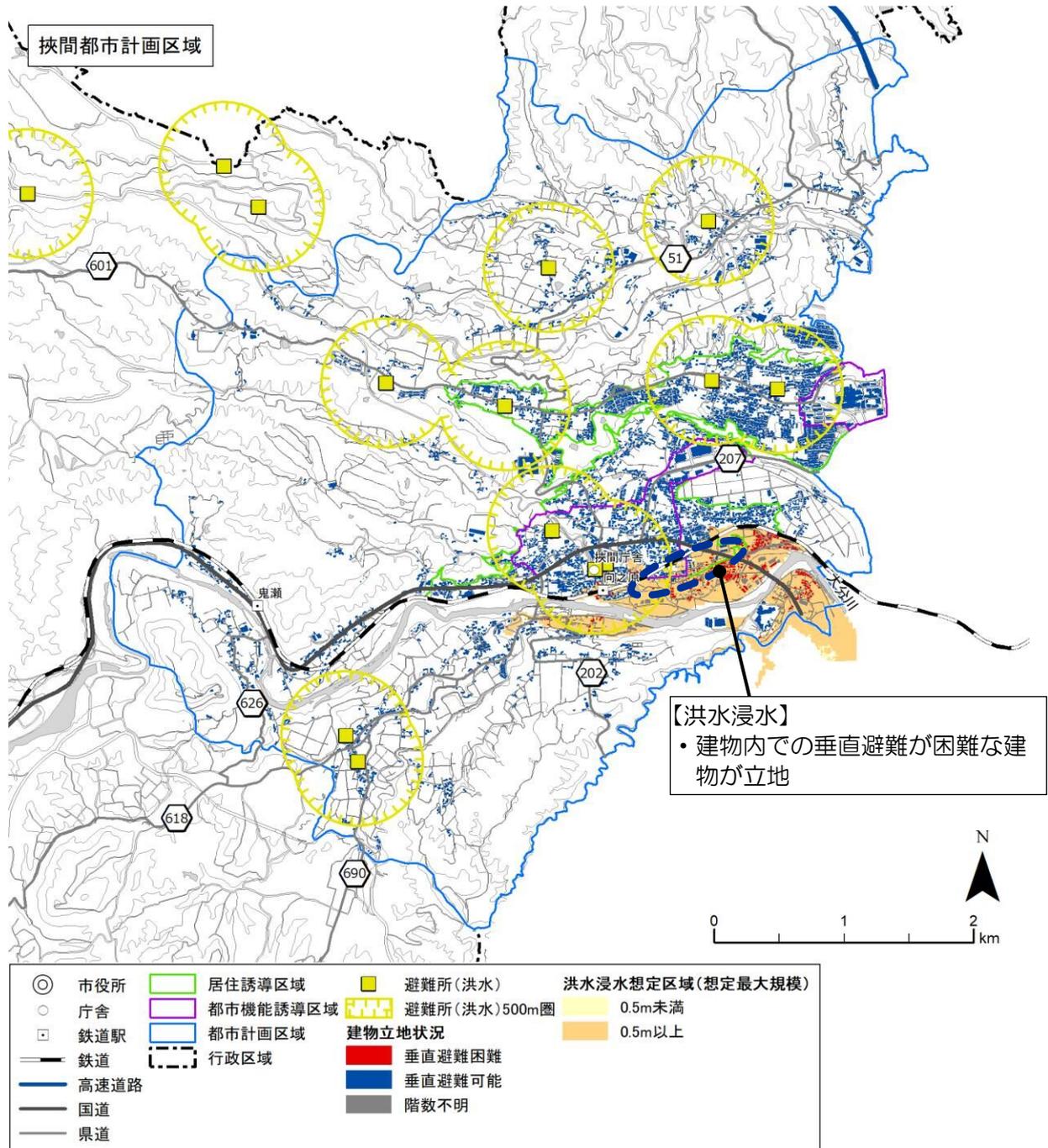
※垂直避難：建物屋内の2階以上の安全な上層階へ移動する避難方法のこと。

※緊急輸送道路：災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路。

(1) 洪水浸水深×建築物（階数）+避難所

挟間都市計画区域では、洪水浸水深 5.0m以上となっている区域で垂直避難が困難な建物が鉄道より南部の地域に多く存在しています。これらの地域は、北は鉄道沿線、南は大分川に挟まれており、避難所までのアクセス性が比較的低く、垂直避難が困難な建物も集積していることから、災害時の迅速な水平避難[※]が求められます。

▼洪水浸水深×建築物（階数）+避難所（挟間都市計画区域）

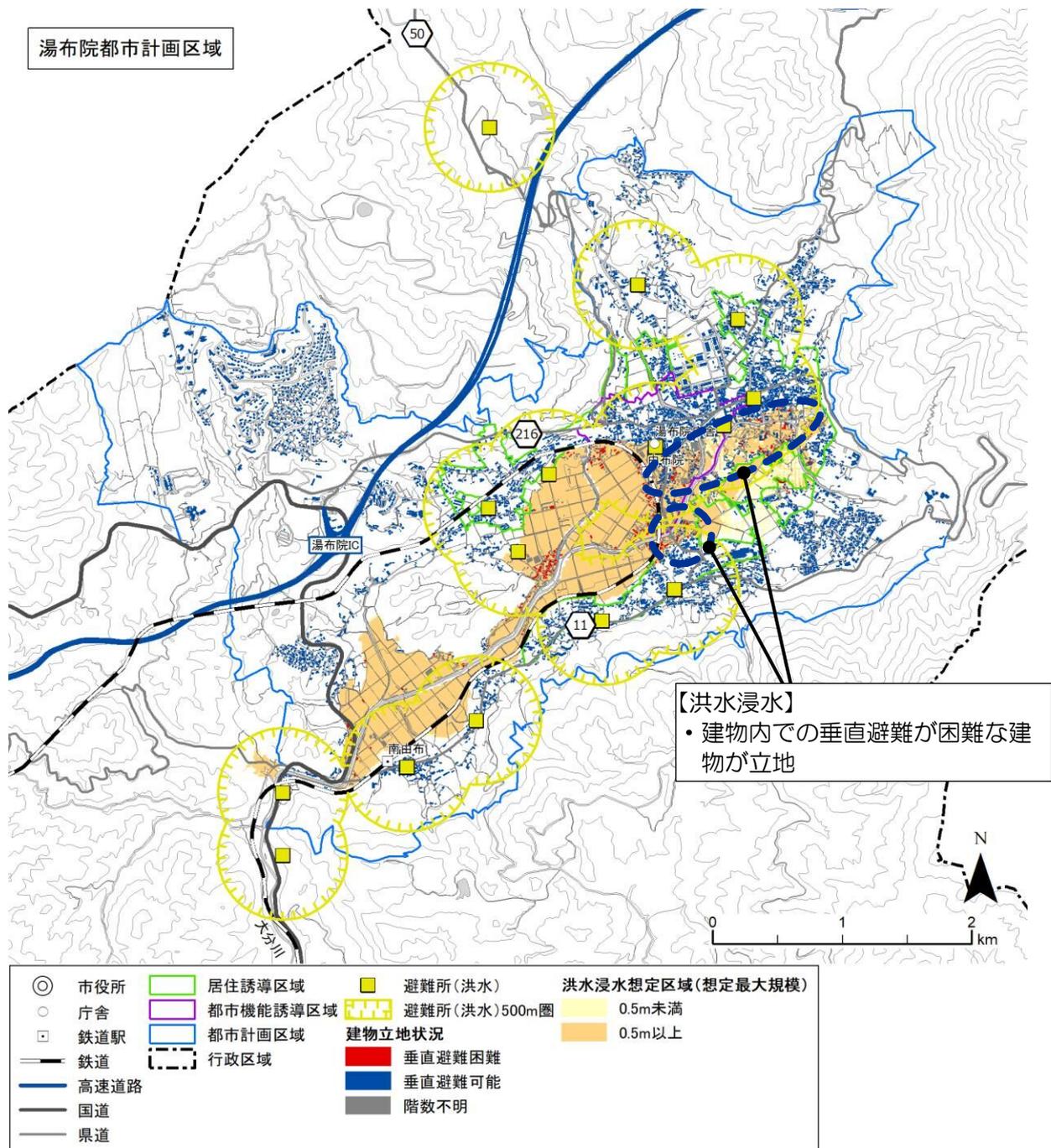


資料：庁内資料、令和3年度都市計画基礎調査（建物）、由布市 HP（由布市 避難所一覧表）

※水平避難：自宅等から避難場所や安全な場所へ移動する避難方法のこと。

湯布院都市計画区域では、浸水想定区域内に建物が多く立地しており、中には垂直避難が困難な建物もありますが、そのほとんどは避難所から 500m圏内となっていることから、水平避難により安全性が確保しやすい状況であると考えられます。

▼洪水浸水深×建築物（階数）+避難所（湯布院都市計画区域）

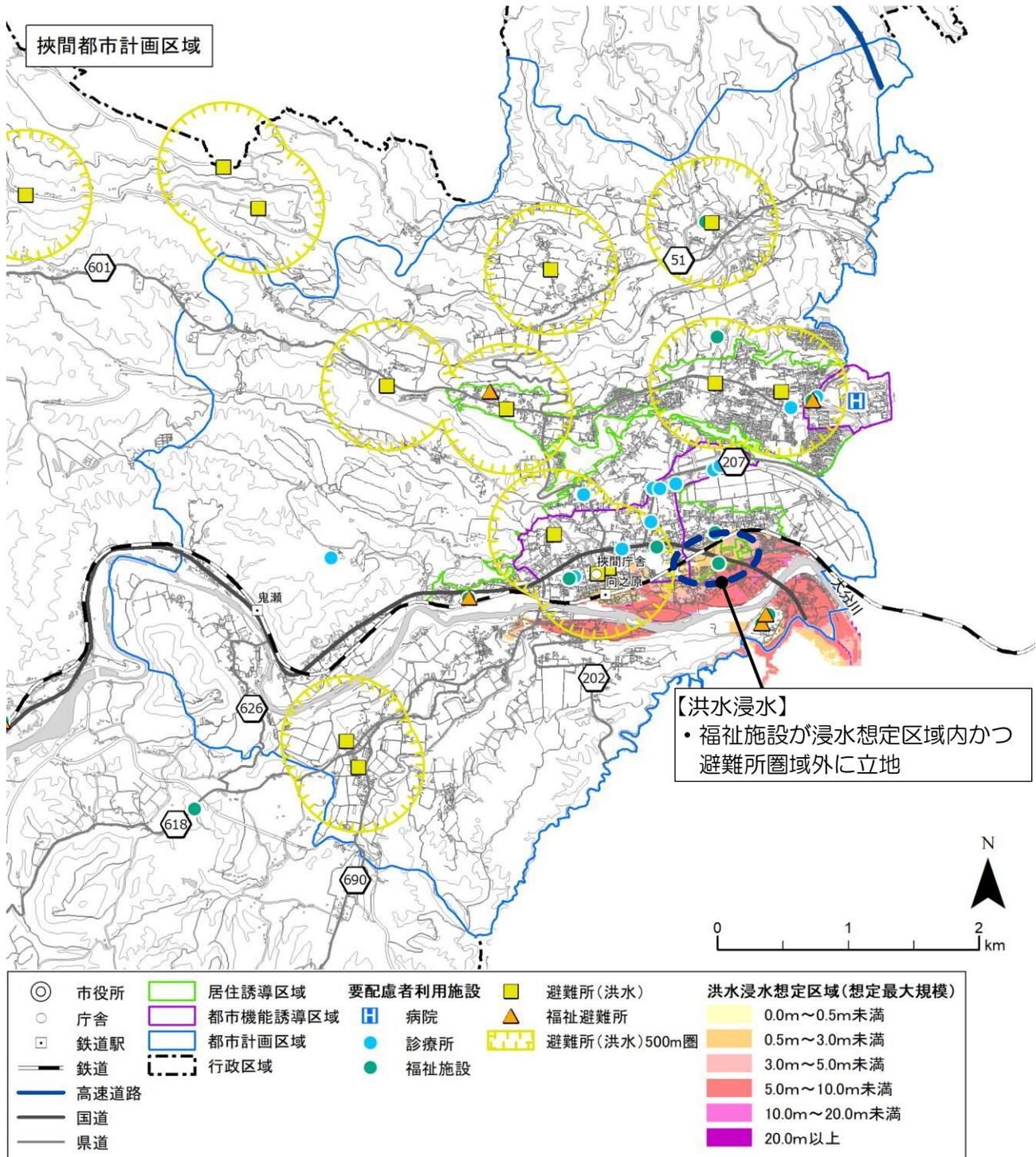


資料：庁内資料、令和3年度都市計画基礎調査（建物）、由布市 HP（由布市 避難所一覧表）

(2) 洪水浸水深×要配慮者利用施設（医療施設・高齢者福祉施設）+避難所

挾間都市計画区域では、避難所、福祉避難所のほとんどが浸水想定区域外に立地していますが、鉄道路線南部に位置している福祉施設が 0.5m～3.0m未滿の区域内に立地しており、要配慮者の避難対策が求められます。

▼洪水浸水深×要配慮者利用施設（医療施設・高齢者福祉施設）+避難所（挾間都市計画区域）

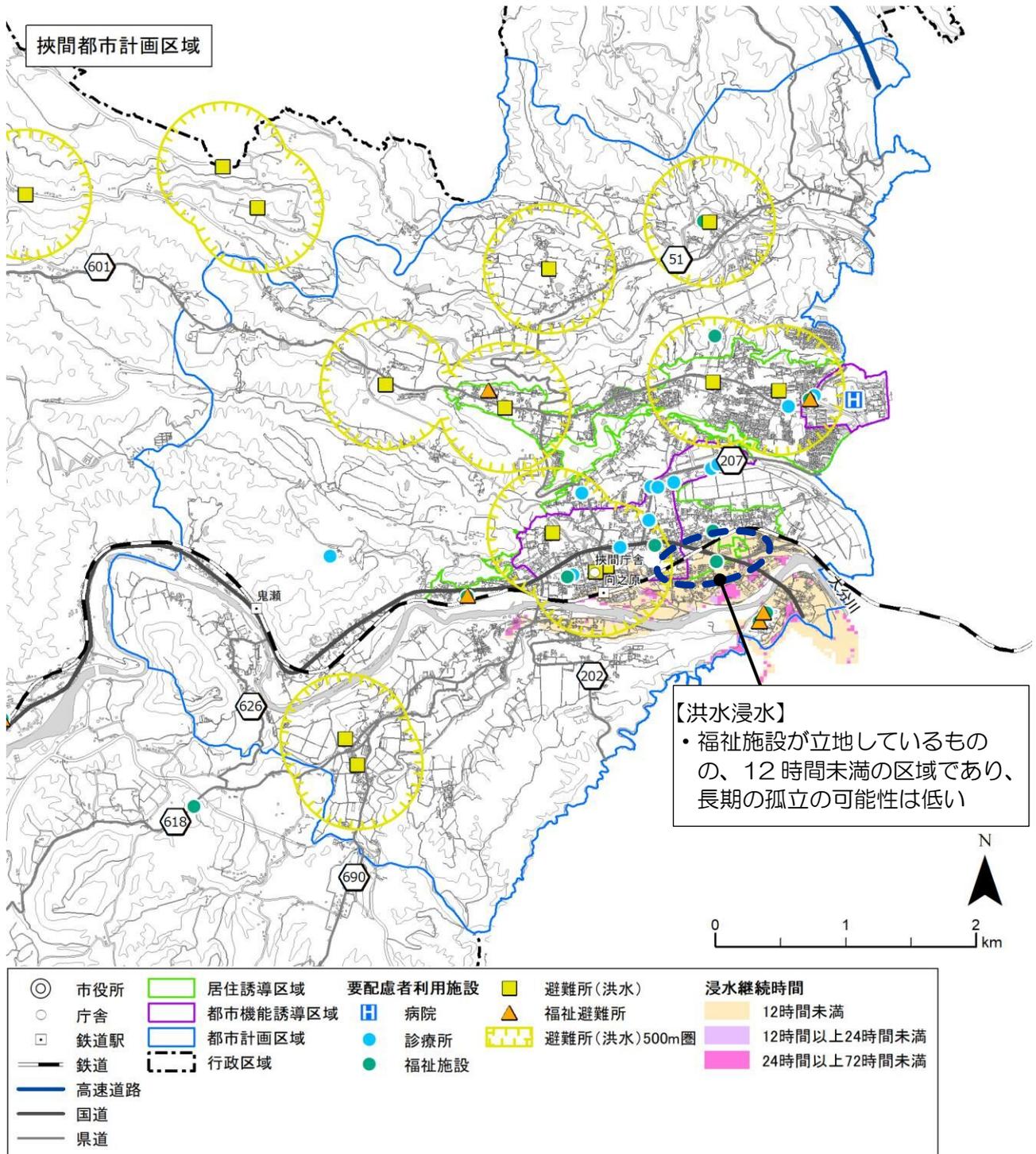


※福祉施設は、通所系及び多機能型高齢者福祉施設を表示

資料：庁内資料、由布市 HP（由布市 避難所一覧表）、由布市防災計画（福祉避難所一覧）

挾間都市計画区域内では、洪水浸水想定区域内に含まれる要配慮者利用施設、避難所、福祉避難所の全てが浸水継続時間 12 時間未満の区域に立地しており、長期の孤立の可能性は低いと考えられます。

▼浸水継続時間×要配慮者利用施設（医療施設・高齢者福祉施設）＋避難所（挾間都市計画区域）

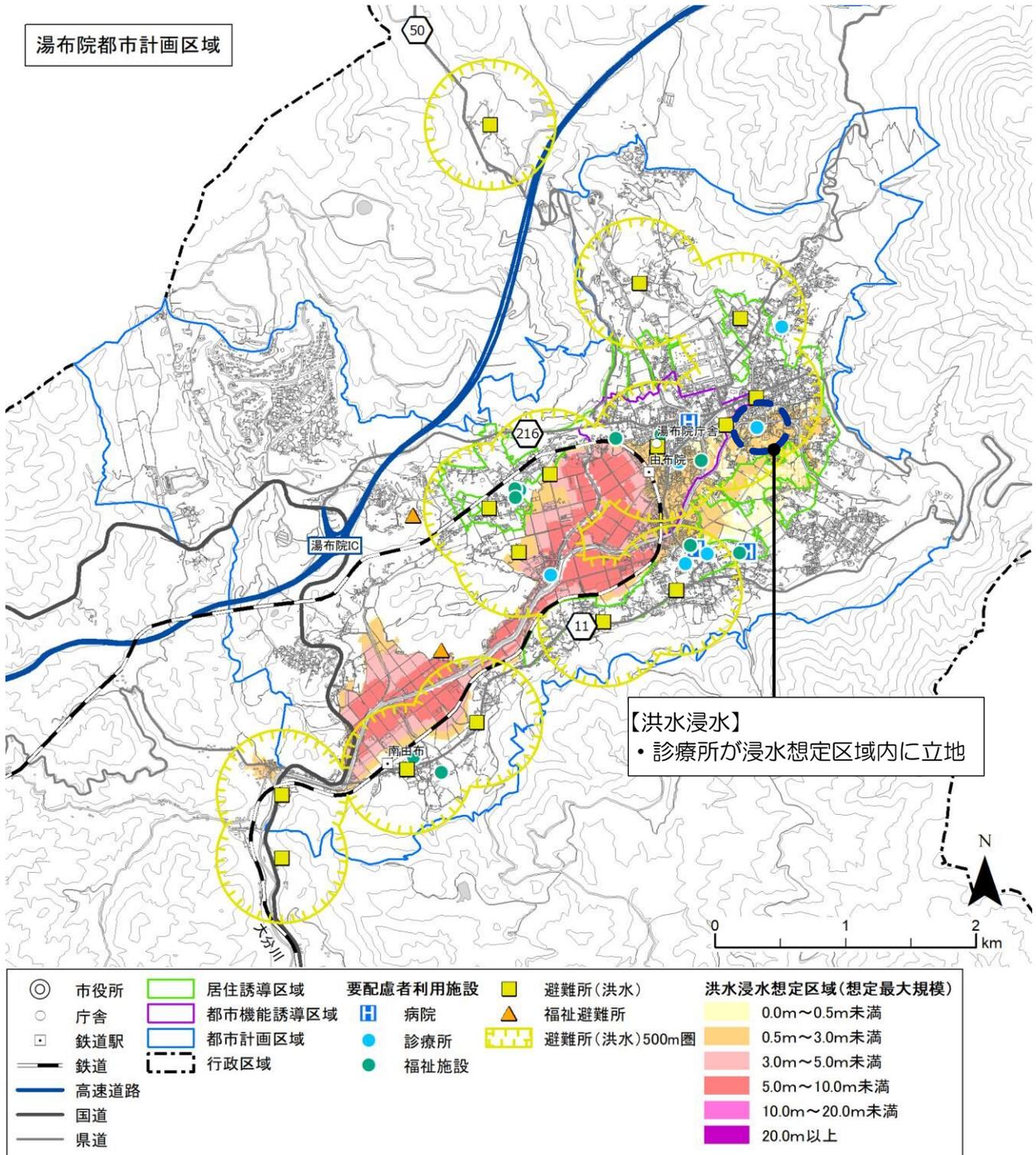


※福祉施設は、通所系及び多機能型高齢者福祉施設を表示

資料：庁内資料、由布市 HP（由布市 避難所一覧表）、由布市防災計画（福祉避難所一覧）

湯布院都市計画区域では、避難所、福祉避難所は浸水想定区域外に立地しており、誘導区域内の洪水浸水想定区域内に診療所が1箇所立地していますが、避難所から500m圏内となっていることから、災害時の迅速な水平避難が求められます。

▼洪水浸水深×要配慮者利用施設（医療施設・高齢者福祉施設）＋避難所（湯布院都市計画区域）

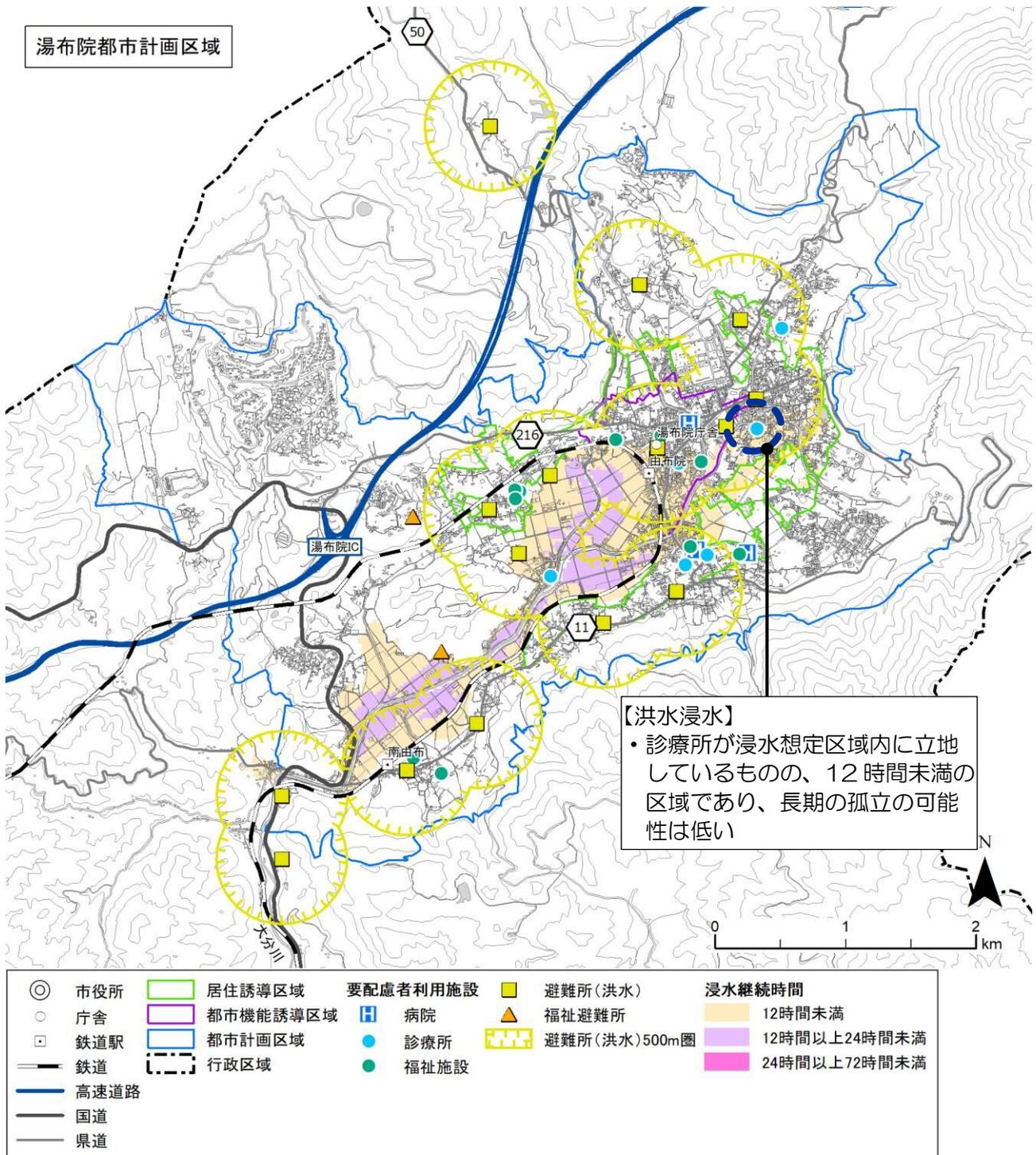


※福祉施設は、通所系及び多機能型高齢者福祉施設を表示

資料：庁内資料、由布市 HP（由布市 避難所一覧表）、由布市防災計画（福祉避難所一覧）

湯布院都市計画区域では、洪水浸水想定区域内に含まれる要配慮者利用施設、避難所、福祉避難所の全てが浸水継続時間 12 時間未満の区域に立地しており、長期の孤立の可能性は低いと考えられます。

▼浸水継続時間×要配慮者利用施設（医療施設・高齢者福祉施設）＋避難所（湯布院都市計画区域）



※福祉施設は、通所系及び多機能型高齢者福祉施設を表示

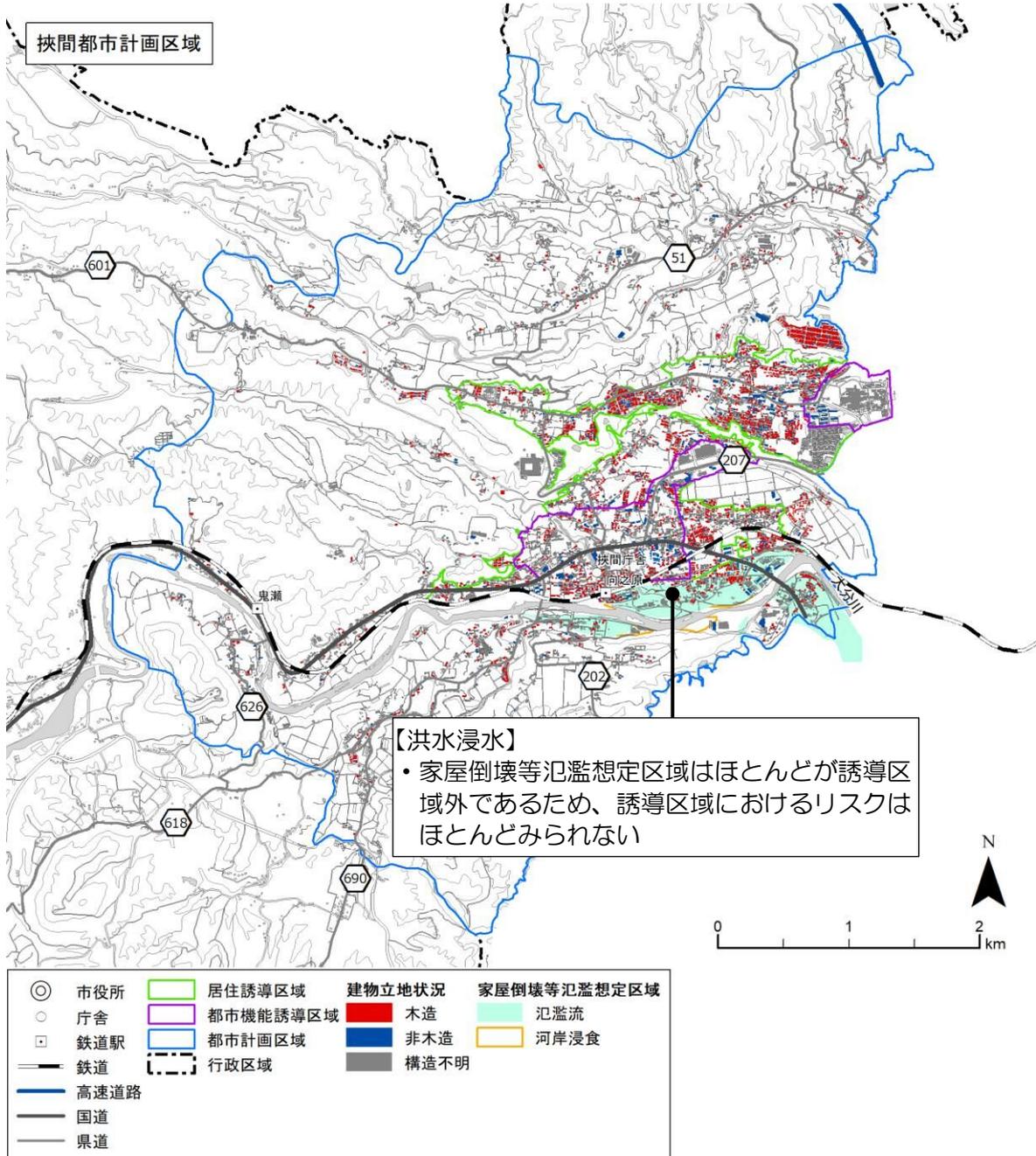
資料：庁内資料、由布市 HP（由布市 避難所一覧表）、由布市防災計画（福祉避難所一覧）

(3) 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食、氾濫流）×建築物（木造・非木造）+用途地域

家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）は、河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）は洪水時の河岸侵食により、木造・非木造の家屋倒壊のおそれがある区域と定義されています。

挟間都市計画区域でも大分川沿いに氾濫流、及び河岸侵食が指定されており、河川を中心に多くの建物が立地していますが、誘導区域から家屋倒壊等の被害が懸念されます。

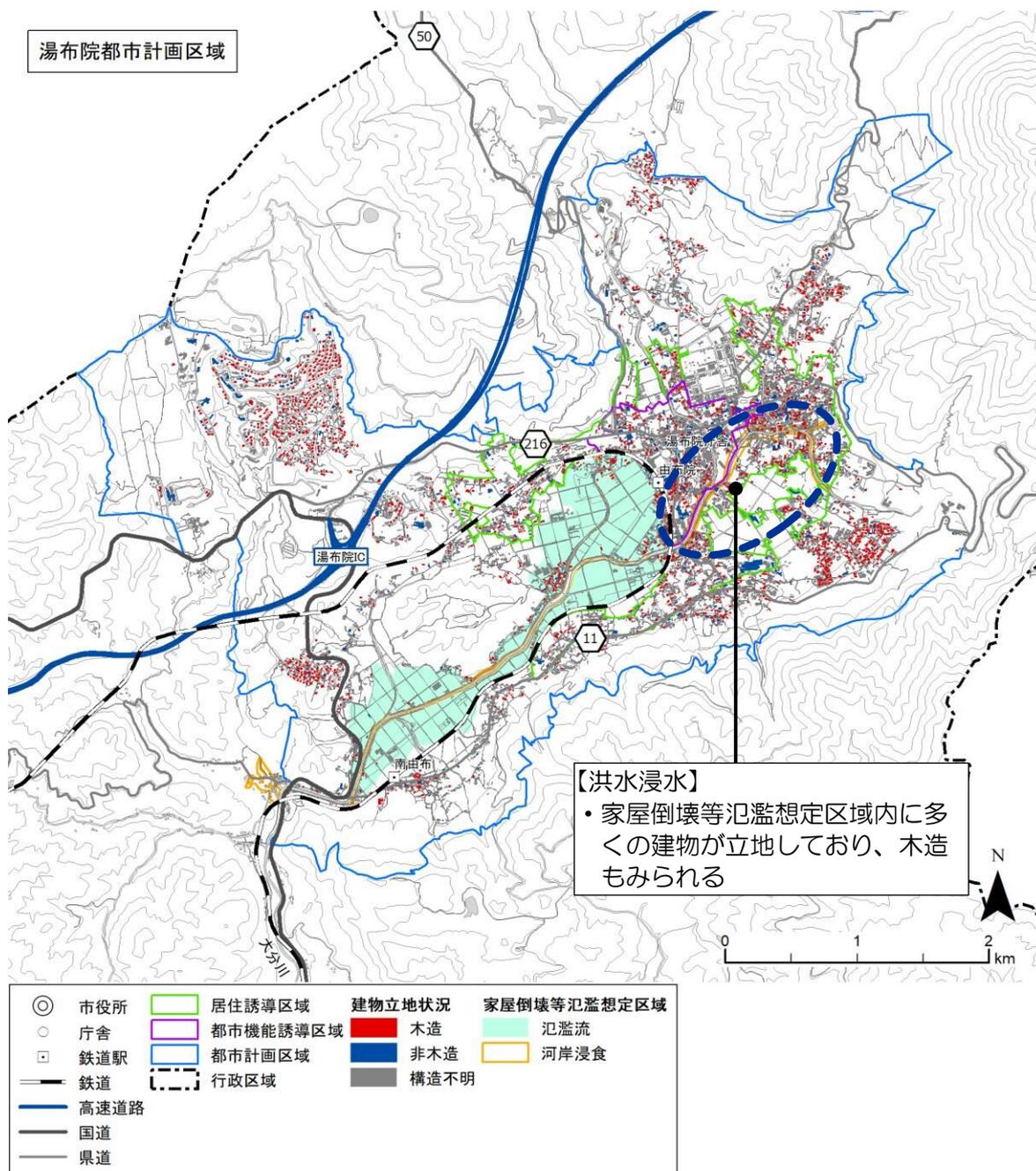
▼家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食、氾濫流）×建築物（木造・非木造）



資料：庁内資料、令和3年度都市計画基礎調査（建物）

湯布院都市計画区域では、大分川を中心とした低地に氾濫流が広く指定されており、その一部で木造建物の立地が見られます。大分川沿いには河岸浸食も指定されており、河川沿いに立地する建物の被害が懸念されます。

▼家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食、氾濫流）×建築物（木造・非木造）

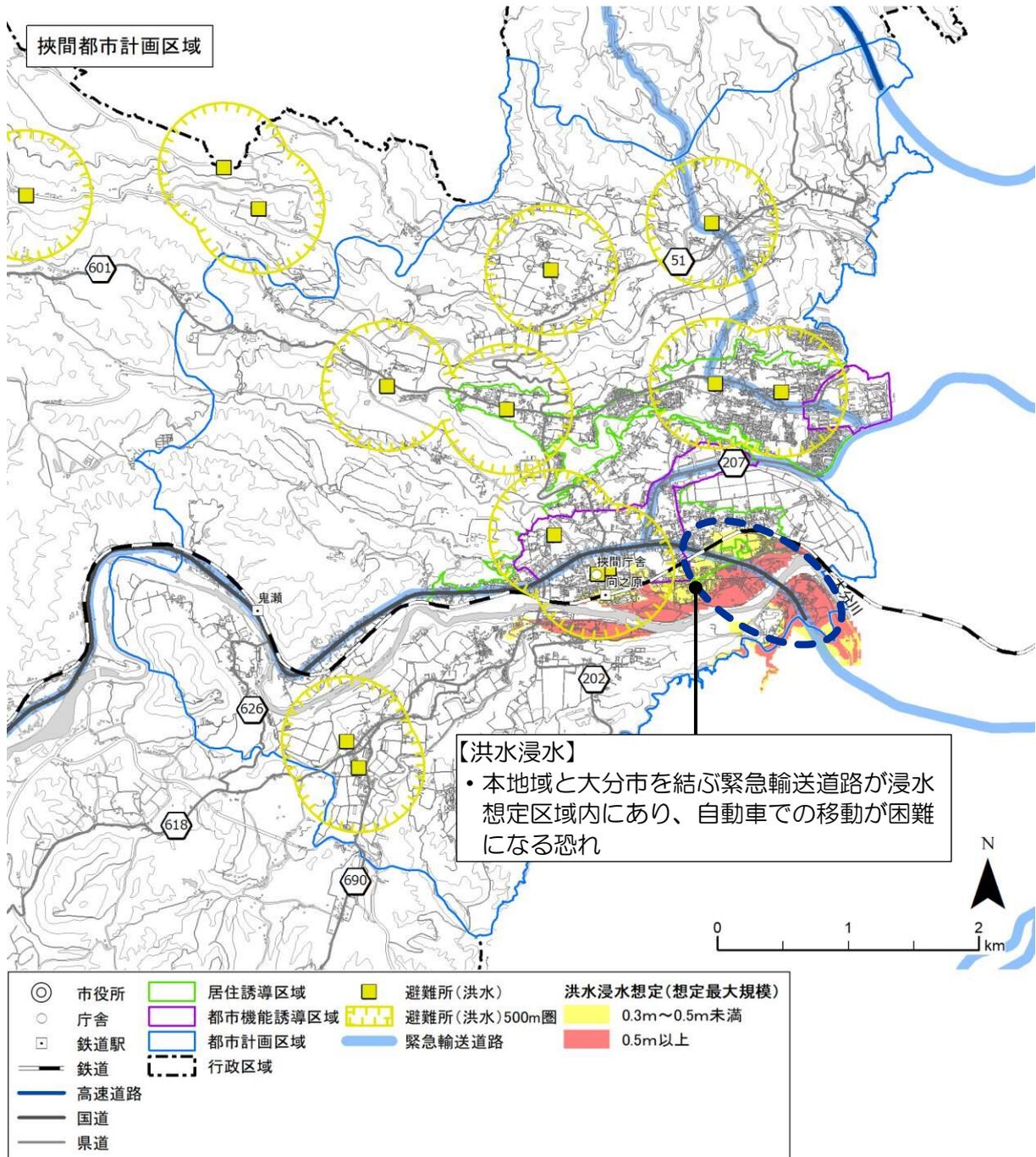


資料：庁内資料、令和3年度都市計画基礎調査（建物）

(4) 洪水浸水深×道路網+緊急輸送道路+避難所

挾間都市計画区域では、大分市と本市を繋ぐ国道 210 号が緊急輸送道路に指定されており、大分川を跨ぐ橋梁区間前後が浸水深 0.3m以上の区域と接することから、自動車での通行が困難となる可能性が考えられます。

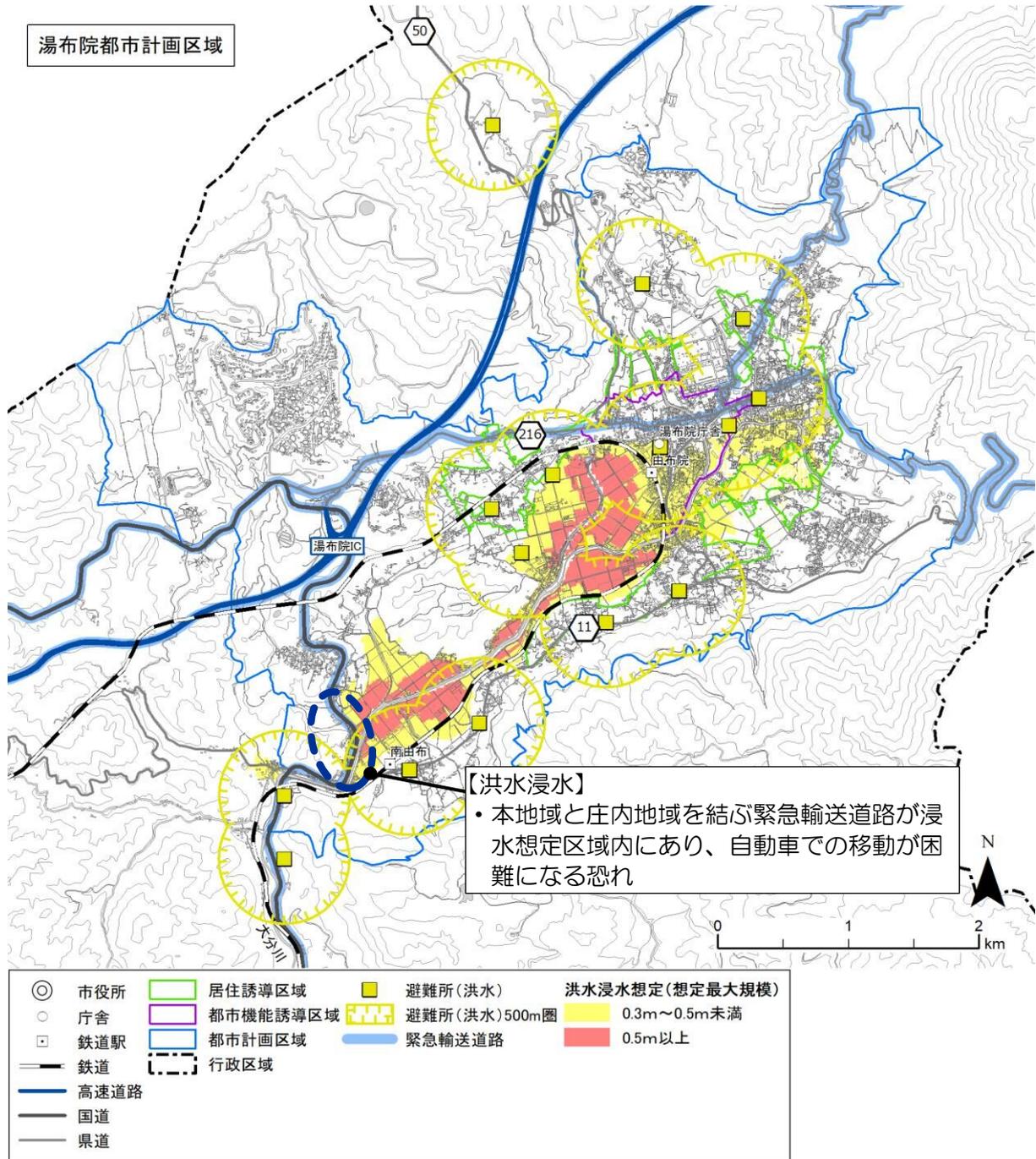
▼洪水浸水深×道路網+緊急輸送道路+避難所（挾間都市計画区域）



資料：庁内資料、由布市 HP（由布市 避難所一覧表）、由布市防災計画（福祉避難所一覧）、国土数値情報（緊急輸送道路）

湯布院都市計画区域では、緊急輸送道路のほとんどの区間が浸水想定区域外となっていますが、南由布駅近くの国道 210 号では浸水深 0.3m 以上の区域に接する区間があり、自動車での通行が困難となる可能性が考えられます。

▼洪水浸水深×道路網+緊急輸送道路+避難所+建物（湯布院都市計画区域）

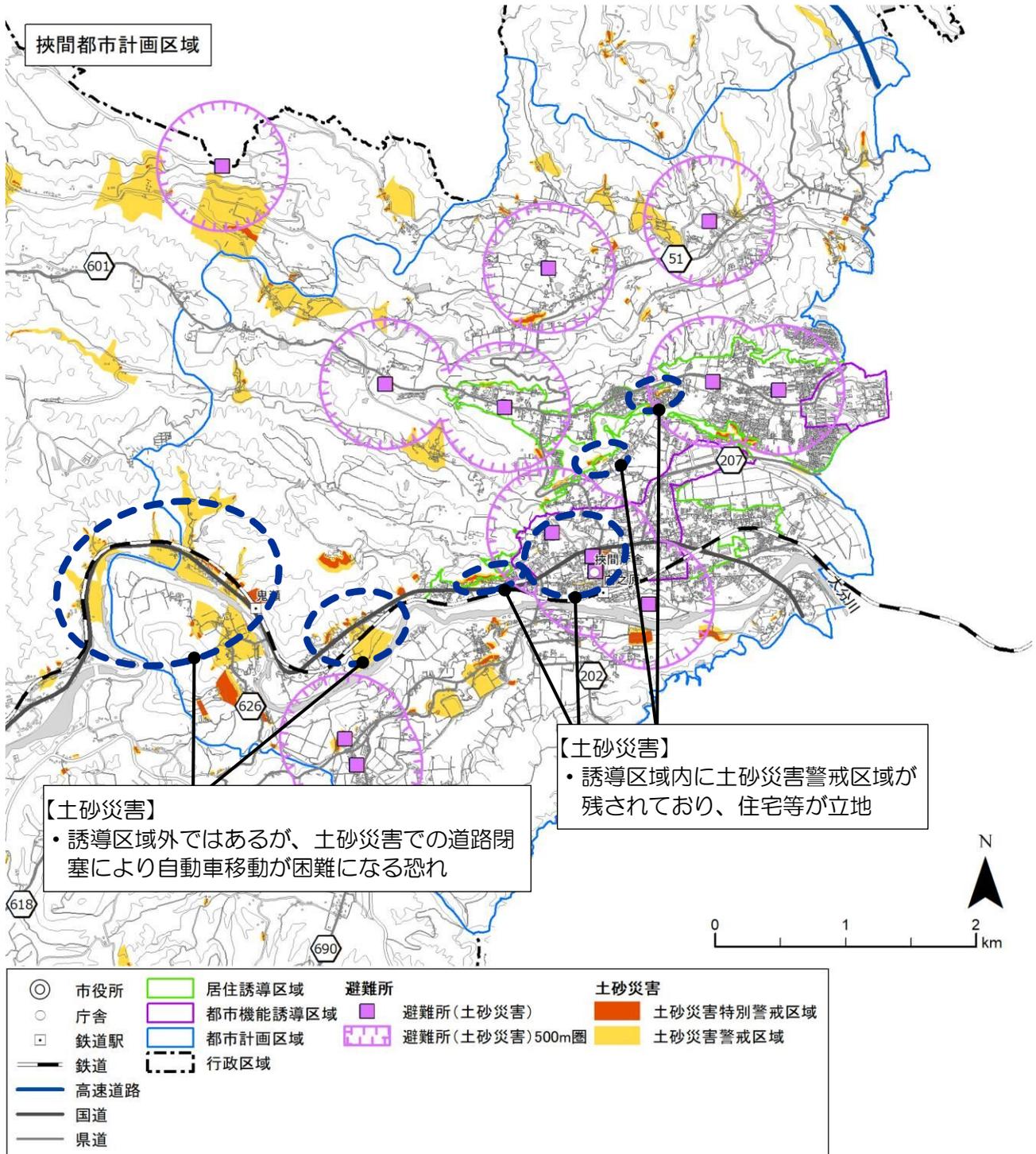


資料：庁内資料、由布市 HP（由布市 避難所一覧表）、由布市防災計画（福祉避難所一覧）、国土数値情報（緊急輸送道路）

(5) 土砂災害警戒区域×道路網

挟間都市計画区域の誘導区域では、土砂災害特別警戒区域を除いているものの、土砂災害警戒区域が一部区域内に分布しています。地域を東西に横断する国道 210 号の一部区間が土砂災害警戒区域に含まれており、土砂崩れによる道路の通行止め等の恐れが懸念されます。

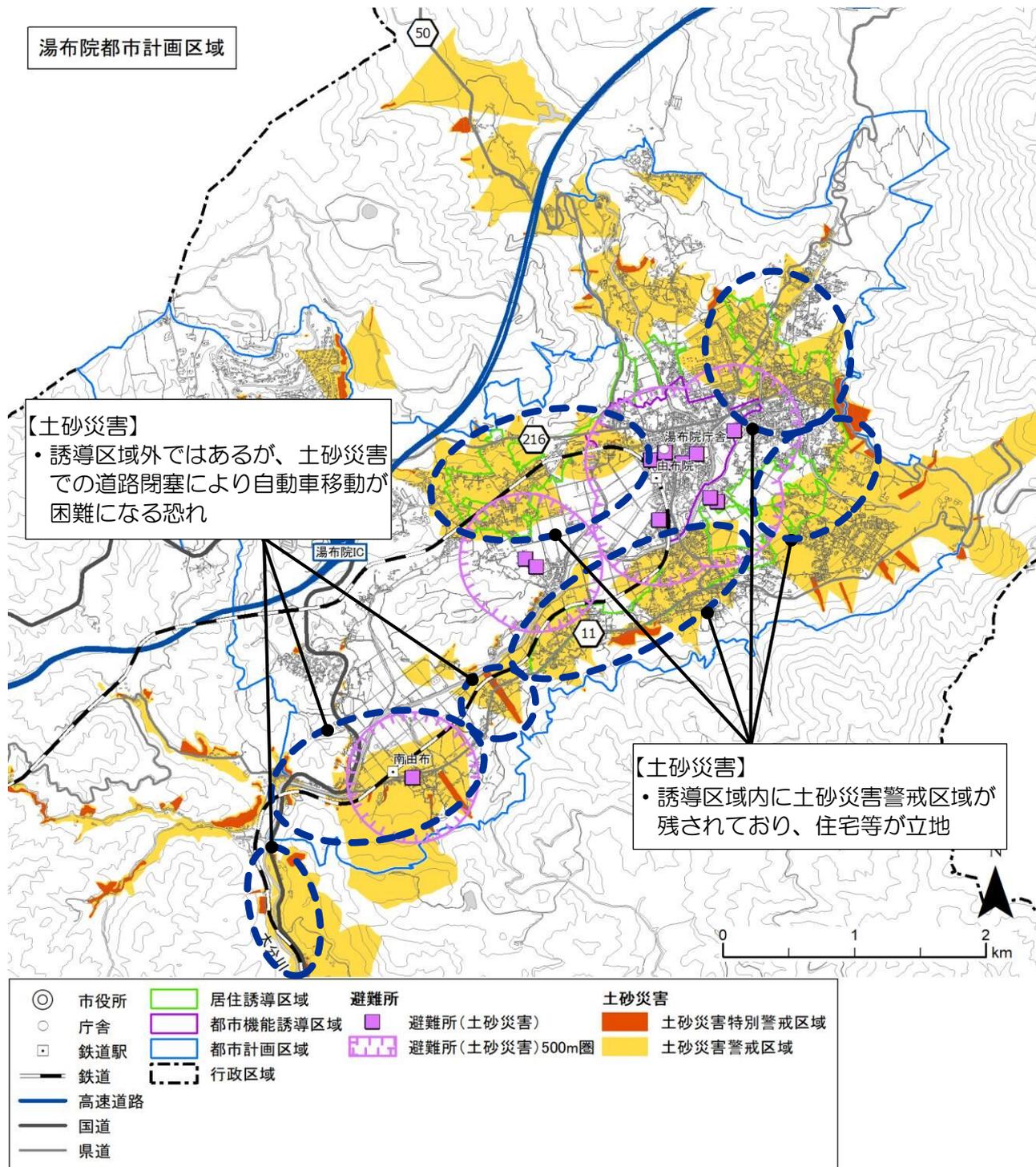
▼土砂災害警戒区域×道路網（挟間都市計画区域）



資料：庁内資料（防災危機管理課）

湯布院都市計画区域では、庁舎周辺の市街地を除く集落の多くが、土砂災害警戒区域に含まれ、県道 11 号、50 号、216 号などの幹線道路※の一部にも区域が指定されており、土砂崩れによる道路の通行止めや家屋倒壊等の恐れが懸念されます。

▼土砂災害警戒区域×道路網（湯布院都市計画区域）



資料：庁内資料（防災危機管理課）

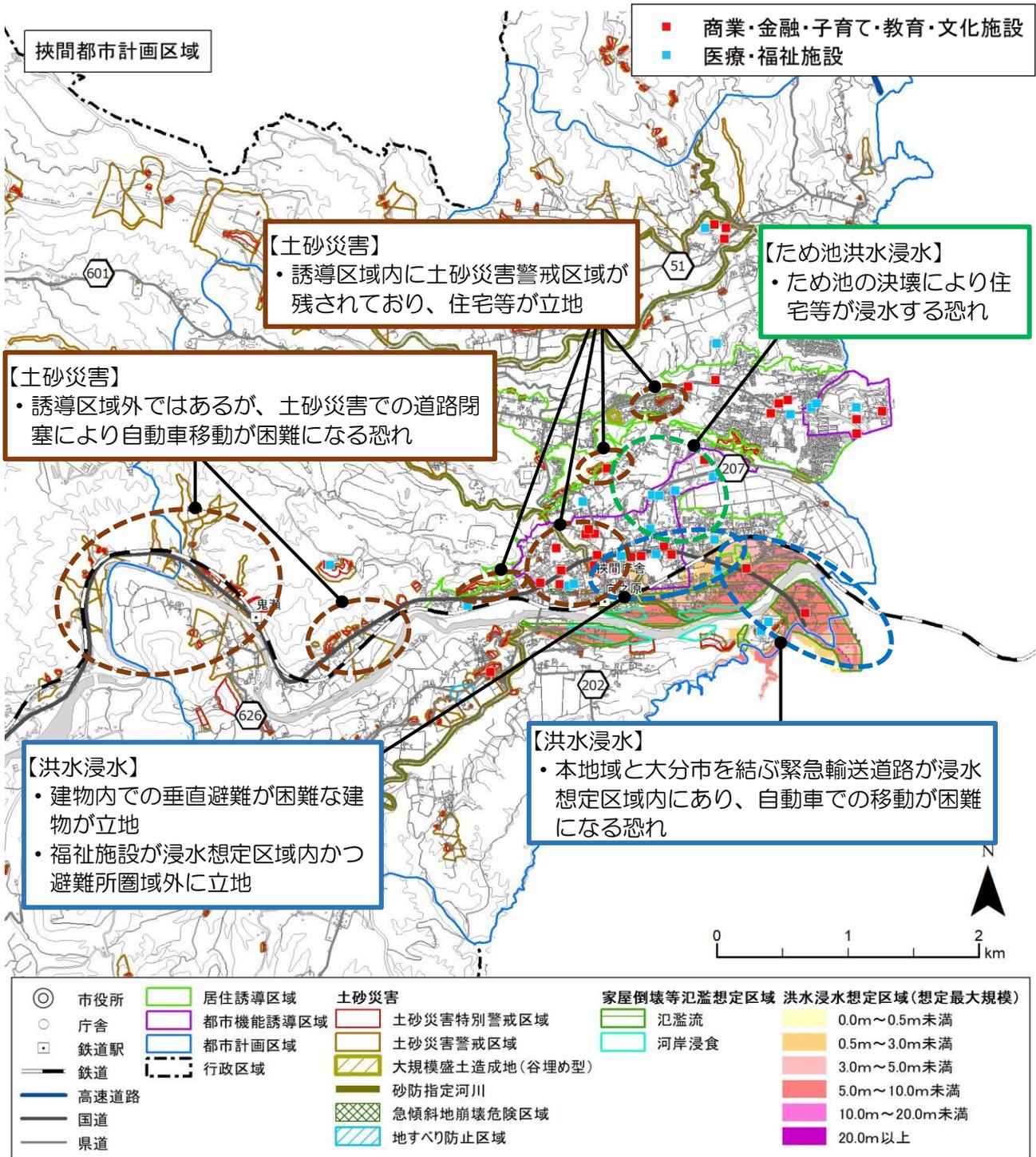
※幹線道路：道路網のうち、まちの主要な骨格としての役割を持つ道路。

2-3 地域ごとの防災上の課題の抽出

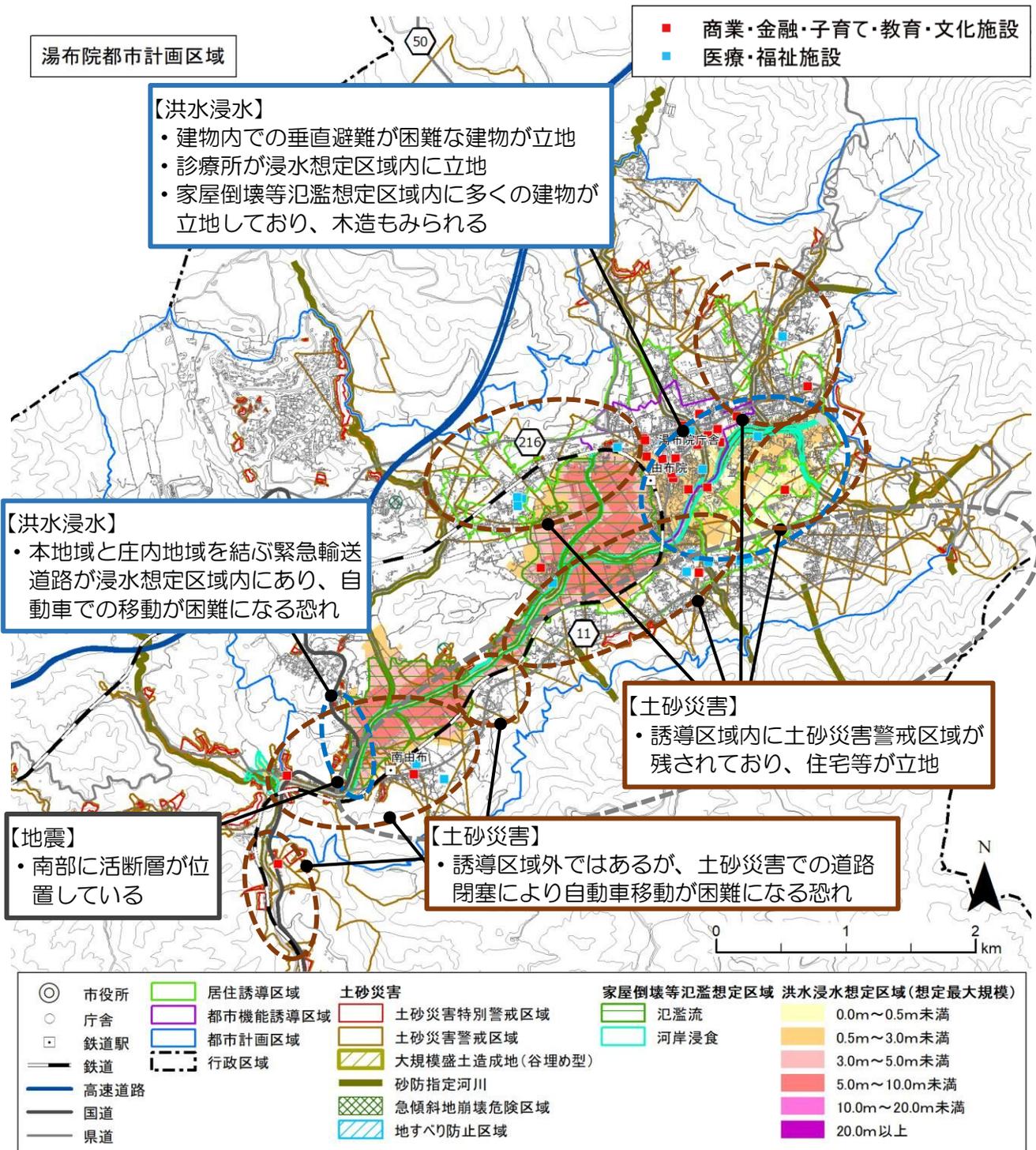
前述の災害リスクのある地域別の状況を踏まえ、以下の通り、防災上の課題として抽出します。

災害ハザード	重ねる情報	挟間地域	湯布院地域
洪水浸水深	建築物（階数） +避難所	・建物内での垂直避難が困難な 建物が立地	・建物内での垂直避難が困難な 建物が立地
洪水浸水深 洪水浸水継続 時間	避難所 +要配慮者利用 施設（病院・福 祉施設）	・福祉施設が浸水想定区域内か つ避難所圏域外に立地 ・福祉施設が立地しているもの の、12 時間未満の区域であ り、長期の孤立の可能性は低 い	・診療所が浸水想定区域内に立 地 ・診療所が浸水想定区域内に立 地しているものの、12 時間未 満の区域であり、長期の孤立 の可能性は低い
家屋倒壊等氾 濫想定区域	建築物 （木造・非木造） +用途地域	・家屋倒壊等氾濫想定区域はほ とんどが誘導区域外であるた め、誘導区域におけるリスク はほとんどみられない	・家屋倒壊等氾濫想定区域内に 多くの建物が立地しており、 木造もみられる
洪水浸水深	道路網 +緊急輸送道路 +避難所	・本地域と大分市を結ぶ緊急輸 送道路が浸水想定区域内にあ り、自動車での移動が困難に なる恐れ	・本地域と庄内地域を結ぶ緊急 輸送道路が浸水想定区域内に あり、自動車での移動が困難 になる恐れ
ため池浸水深	—	・ため池の決壊により住宅等が 浸水する恐れ	—
土砂災害警戒 区域	建築物+道路網	・誘導区域内に土砂災害警戒区 域が残されており、住宅等が 立地 ・誘導区域外ではあるが、土砂 災害での道路閉塞により自動 車移動が困難になる恐れ	・誘導区域内に土砂災害警戒区 域が残されており、住宅等が 立地 ・誘導区域外ではあるが、土砂 災害での道路閉塞により自動 車移動が困難になる恐れ
火山噴火	—	—	・火砕流や土石流等の想定到達 範囲が誘導区域内に見られる
活断層	—	—	・南部に活断層が位置している

▼挟間都市計画区域課題図



▼湯布院都市計画区域課題図



3. 防災まちづくりの取組方針

3-1 防災まちづくりの将来像、取組方針

(1) 防災まちづくりの将来像

本市における洪水や土砂災害、大規模盛土造成地等の災害リスク分析や防災上の課題を踏まえ、それぞれの災害リスクを回避・低減する取組により安心・安全を確保する必要があります。また、国、県、市、事業者、地域団体等との連携強化を図り、地域ごとの災害リスクや状況に応じた事前防災型の災害に強い地域づくりを、多様な主体の協働により推進することが必要です。

本市の総合計画、国土強靱化地域計画、地域防災計画に基づくとともに、立地適正化計画のまちづくりの方針を踏まえて、防災まちづくりの将来像及びを以下のように定めます。

(将来像)
安心・安全に暮らし続けられる事前防災型の協働による地域づくり

(2) 地域別の課題を踏まえた取組方針

取組方針 1：土地利用規制と誘導

災害による被害の軽減を図るため、災害に強い建築物の整備の推進やエリアごとに想定される災害リスクに応じた土地利用の整備推進や抑制等の土地利用の規制を図ります。

加えて、災害リスクを抱える場所から、安全な場所への居住の誘導や要配慮者施設等の移転促進を図るなど、危険回避に向けた土地利用の誘導を推進します。

取組方針 2：災害に強い基盤の整備

災害発生による被害の低減に向けて、地盤や河川、道路、上水道等の都市基盤における防災・減災対策を推進します。

取組方針 3：避難施設・避難体制の強化

災害による人命への被害を軽減するため、避難施設の整備推進を図るなど避難に向けたハード対策を進めるとともに、避難計画の作成、意識啓発に向けた災害情報の提供など、ソフト対策を組み合わせ、円滑な避難に向けた取組を推進します。

取組方針 4：防災組織の充実

地域ごとに居住者の特性や抱える災害リスクが異なるため、各種ハード整備による対策に加え、地域内で発災時や復興時に協力し合える関係性の構築が重要です。このため、自主防災組織の設立・活性化や防災訓練の実施など、防災組織の充実に向けた取組を推進します。

■防災・減災の取組方針



(3) 災害種別ごとの取組方針

1) 洪水・内水・ため池

- 「大分川水系流域治水プロジェクト」に基づき、流域全体で防災・減災に向けた取組を推進し、広域的な観点からの災害対策を進めます。
- 河道掘削や浚渫等の河川の適切な維持管理や堤防整備等の河川改修等を進めます。
- 雨水貯留施設の整備等による都市部における雨水貯留機能の向上に向けた取組を進めます。
- 垂直避難が可能な建築物の立地促進や徒歩で水平避難が可能となるよう避難場所及び避難経路の確保を進めます。
- ため池の決壊による浸水を防ぐため、耐震調査や結果に基づく耐震補強等によるため池の防災機能の向上に向けた取組を進めます。
- 家屋倒壊等氾濫想定区域や洪水等の災害リスクの高い区域における建物の立地抑制の規制や防災対策の施された建物の立地促進等に向けた取組の検討を進めます。

2) 地震

- 住宅倒壊による人的被害の軽減や道路の遮断等の二次被害の軽減に向け、住宅などの耐震診断や耐震化、不燃化を促進するとともに、公共施設における耐震化・不燃化に向けた取組を進めます。
- 由布院断層や飛岳断層群等の活断層上における建物立地の抑制等を検討します。
- 緊急輸送道路における無電柱化等の都市基盤の耐震化や予防保全型への転換による適切な維持管理を進めるとともに、密集市街地では狭隘道路等の解消による避難経路の確保を進めます。
- 地震による二次被害を軽減するため、公園・緑地・道路などのパブリックスペースの確保や延焼防止対策によるゆとりある市街地環境の形成を進めるとともに、空き家・空き地等の有効活用を進めます。

3) 土砂災害・大規模盛土・火山噴火

- 治山対策や砂防対策、適正な森林管理の推進による土砂災害対策に努めます。
- 避難を円滑にするための避難路や避難場所の確保、避難体制等の強化を図ります。
- 大規模盛土造成地における宅地の安全性を確認する調査を実施しているため、調査結果を踏まえ、必要に応じて、活動崩落防止対策や液状化防止対策の実施を検討します。
- 由布岳における火山災害については、約 2000 年以上噴火しておらず、今後の火山活動度も低くなっているものの、噴火した場合を想定し、情報伝達の迅速化や避難路・避難場所の確保、避難体制等の強化を図ります。

4) 総合的な防災対策

- 各種ハザードマップ等の周知を徹底し、地域が抱えている災害リスクへの理解の促進を図ります。加えて、各種ハザードマップ等の見直しを検討するなど、近年の災害ハザード等の情報の充実に応じた適切な情報提供を進めます。
- 災害時に情報を迅速かつ広く提供できるよう情報提供手段の検討を進めます。
- 災害発生後の復興を踏まえ、それぞれの施設の機能が維持できるよう業務継続計画等の策定を促進します。
- 避難行動計画や要配慮者施設における避難計画の作成や周知を徹底するなど、円滑な避難を推進します。
- 自主防災組織の結成や地域ごとの防災訓練の実施など、地域における防災活動の活性化及び地域防災力の向上に向けた取組を推進します。

3-2 具体的な取組とスケジュール

取組方針	取組内容	概要	実施主体	実施時期の目標			対象とする主な災害リスク			主な関連計画	
				短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)	洪水・内水 ・ため池	地震	土砂災害・ 大規模盛土 ・火山噴火		
リスクの回避	取組方針1： 土地利用規制と誘導	・由布市立地適正化計画に基づいた居住の誘導	災害リスクを踏まえて設定した居住誘導区域内への居住の誘導を実施	市				●	●	●	立地適正化計画
		・災害リスクの高いエリアからの居住の移転	災害リスクの高いエリアからの防災集団移転等を検討	市				●		●	立地適正化計画
		・災害危険区域の検討	災害リスクの高いエリアに対する災害危険区域の指定を検討	市				●	●	●	大分川水系流域治水プロジェクト
リスクの低減	取組方針2： 災害に強い基盤の整備	・河川施設の適切な維持管理	大分川における河道掘削や堤防整備、堰改築等の実施	国・県				●			大分川水系流域治水プロジェクト
		・流水の貯留機能の整備	利水ダム等における事前放流等の実施や体制の構築	国・県・市				●			大分川水系流域治水プロジェクト
		・雨水貯留施設の整備	住宅や事業所等における雨水貯留施設設置補助の検討や校庭・公園・公共施設における貯留施設の整備	市・事業者・住民				●			大分川水系流域治水プロジェクト
		・インフラ施設の適切な維持管理	各種インフラの長寿命化計画等に基づき、予防保全型維持管理への転換を図り適切な維持管理を実施	国・県・市				●	●	●	各種長寿命化計画
		・行政施設における防災対策	本庁舎や挟間・湯布院庁舎等の行政施設における耐災害性強化を実施	市				●	●	●	由布市国土強靱化地域計画
		・建築物の耐震診断と耐震改修	公共施設に対する耐震診断や耐震改修等の実施や住宅の耐震改修等の補助制度の周知・支援等を実施し耐震化を促進	市・事業者					●		由布市国土強靱化地域計画
		・老朽建築物の除却や建替の検討	老朽化した建築物に対する除却や建替の実施に向けて、放置空家の抑制や「特定空家 [※] 等」の対応を検討	市					●		由布市国土強靱化地域計画
		・砂防関係施設の整備	砂防関係施設の整備による土砂災害対策の実施	県						●	大分川水系流域治水プロジェクト
		・森林整備、治山対策	間伐の実施等による適切な森林整備の実施や治山対策を実施	県・市等※				●		●	大分川水系流域治水プロジェクト
		・大規模盛土造成地対策	対策工事が必要な宅地を把握する変動予測調査の結果を踏まえ、活動崩落や液状化防止対策の実施を検討	市						●	社会資本総合整備計画 (宅地耐震化推進事業)
・ため池における防災対策の実施	ため池に対する耐震診断や耐震補強の推進やため池等整備事業などの補助事業の周知・指導を実施	市				●	●		大分川水系流域治水プロジェクト		

※大分県及び由布市のほか、大分森林管理署、大分西部森林管理署、森林整備センターが実施主体となる。

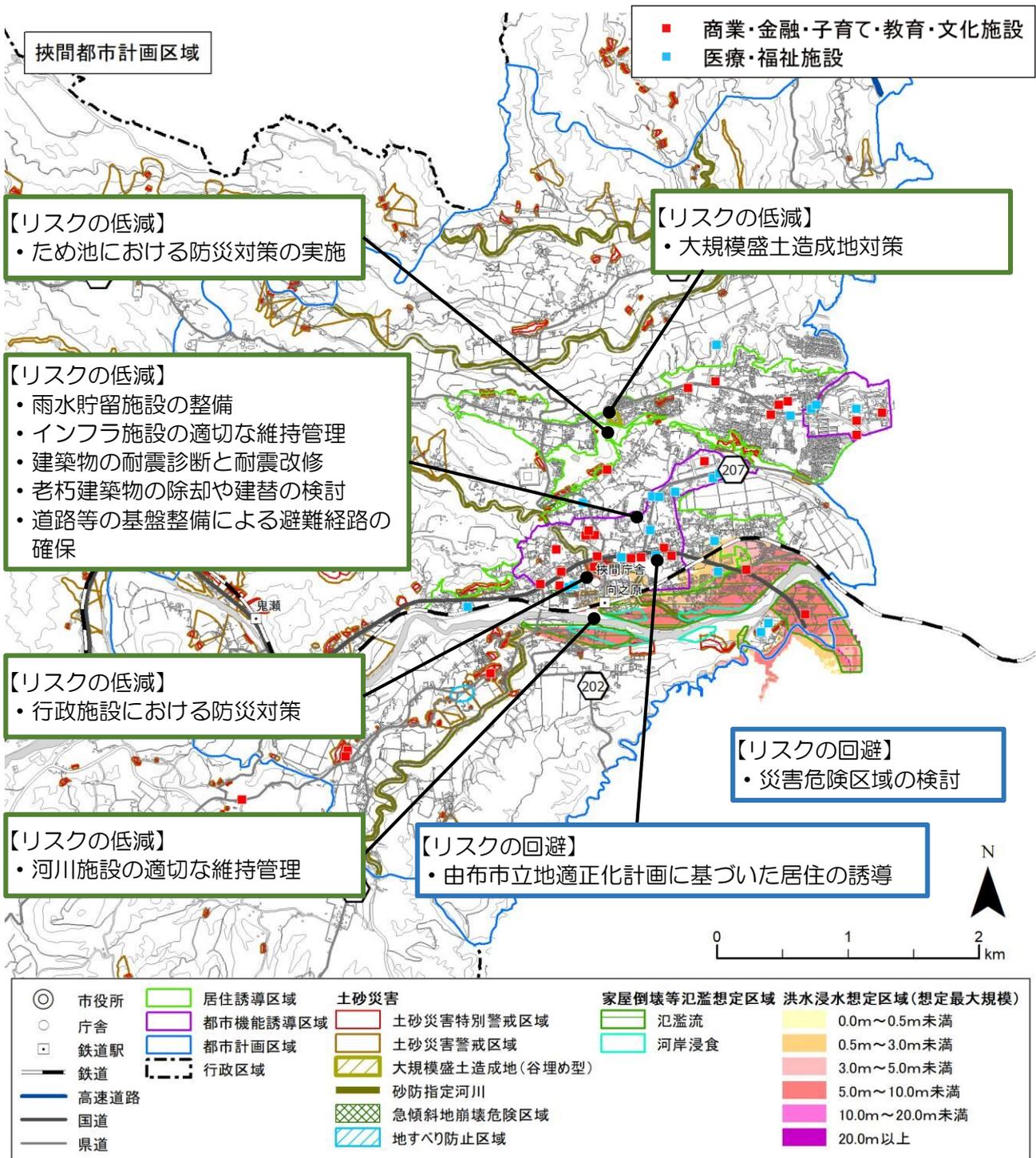
※**特定空家**：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家のこと。

取組方針	取組内容	概要	実施主体	実施時期の目標			対象とする主な災害リスク			主な関連計画	
				短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)	洪水・内水 ・ため池	地震	土砂災害・ 大規模盛土 ・火山噴火		
リスクの 低減	取組方針3： 避難施設・避難体制の強化	・道路等の基盤整備による避難経路の確保	道路における防災・震災対策や無電柱化、重要輸送路（橋梁）の耐震化・補修を推進	県・市				●	●	●	由布市国土強靱化地域計画
		・災害時における移動経路の確保	建設関係事業者のBCP※策定、道路啓開等の復旧・復興を担う人材育成等の取組の実施	市・事業者				●	●	●	由布市国土強靱化地域計画
		・指定避難所等の避難場所の確保	避難所の確保の推進や避難場所となる公共施設における耐震化等を促進	国・県・市				●	●	●	由布市国土強靱化地域計画
		・水害監視カメラの維持・活用	水害監視カメラの設置を進め、災害情報の迅速な提供を実施	市				●			大分川水系流域治水プロジェクト
		・災害時の情報伝達手段の拡充・強化	緊急速報メール、SNS、ポータルサイト※「ゆふぽ」、Wi-Fi、コミュニティーFM等の多様な情報伝達手段の整備	市・住民				●	●	●	由布市国土強靱化地域計画
		・災害ハザードマップの作成	小規模河川の氾濫推定図の作成・公表やハザードマップの最新情報をわかりやすく提供	県・市				●	●	●	大分川水系流域治水プロジェクト
		・避難行動要支援者の避難体制の構築	避難行動要支援者に関する情報収集や避難行動計画の作成に向けた支援を検討	市・住民				●	●	●	由布市地域防災計画
		・福祉施設、保育所、幼稚園等における避難行動確保計画作成の支援	浸水想定区域内や土砂災害警戒区域内に立地する要配慮者利用施設における避難行動確保計画の作成を支援	市				●	●	●	由布市地域防災計画
	取組方針4： 防災組織の充実	・自主防災組織の充実、強化	自主防災組織における避難マップの作成、防災士の養成や育成等に向けた取組への支援を実施	市・住民				●	●	●	由布市国土強靱化地域計画、由布市地域防災計画
		・防災教育、防災訓練による防災意識の向上	市民に対する情報提供やタイムラインの作成、子どもに対する防災教育の充実による防災意識の向上を推進	市・住民				●	●	●	大分川水系流域治水プロジェクト、第二次由布市総合計画重点戦略プラン

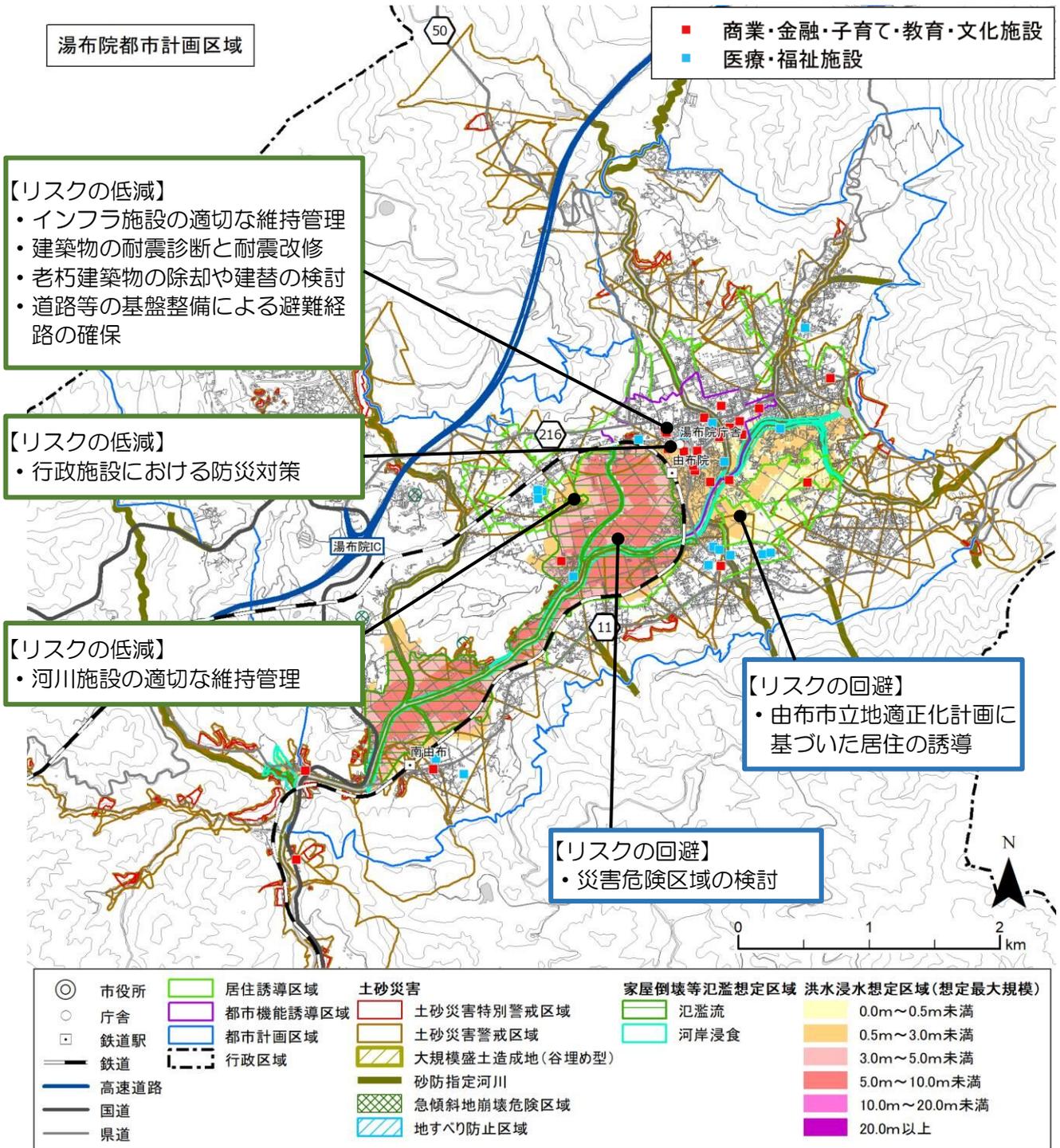
※BCP：BCP（Business Continuity Plan）は業務継続計画と呼ばれるものであり、自然災害などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画のこと。

※ポータルサイト：インターネットにアクセスするときに最初に表示されるWebサイトのこと。

▼ 挟間都市計画区域方針図（主な取組のみ記載）



▼湯布院都市計画区域方針図（主な取組のみ記載）



第7章 誘導施策

まちづくりの方針に掲げる「主要産業を活かした“地域の個性”と“地域間のつながり”を育み 住み良さが持続するまち ゆふ」の実現に向けて、「都市機能誘導」、「居住誘導」、「公共交通ネットワーク」の各誘導方針に対応した施策を設定します。

誘導施策の実施にあたっては、国等が行う財政・金融上の支援制度、税制上の支援制度を必要に応じて活用し、官民連携のもと、様々な施策を組み合わせることで総合的な取組を進めていきます。

1. 都市機能誘導に係る施策

誘導方針：地域の主要産業を生かした個性あふれる生活拠点の形成

1-1 「生活利便性を高める拠点の形成」に関する施策

(1) 拠点周辺の活性化

- ・本市で最も人口が集積している挾間地域の中心地である JR 向之原駅周辺については、駅周辺の利便性を活かした行政、商業、金融、教育・文化等の多様な都市機能の維持・集積とともに、交通結節機能の強化を図り、由布市の玄関口としてふさわしい質の高い都市空間の形成を推進します。
- ・JR 由布院駅周辺においては、商業機能の充実に加え、働きやすい環境に向け、子育て、医療、介護等の多様な都市機能の維持・集積を図り、観光の中心地としてふさわしい賑わいと魅力のある交流拠点の形成を推進します。

【関連する取組】

取組名	取組内容の説明	掲載計画	対象地域
企業立地促進事業	立地企業に対する補助を行い、企業誘致を促進し、雇用の創出を図ります。	由布市総合戦略 ～第2期版～	共通
図書館機能の充実	住民の読書ニーズ、多様な調査・研究ニーズなどに対応するため計画的に蔵書の充実を図るとともに、図書館本館及び分館機能を整備します。	新市まちづくり計画	共通
公民館活動の振興	公民館を地域の生涯学習の拠点と位置づけ、施設機能の充実、活動の振興に努めます。	新市まちづくり計画	共通

(2) 子育て世代や高齢者、障がい者の暮らしを支える機能の充実

- ・子育て世代の今後の定住地となるよう、保育園、こども園、幼稚園、医療施設、身近な公園等、子育てに関わる施設の維持、誘導に努め、子育て環境の充実を図ります。
- ・高齢者や障がい者等のまちなか居住の促進に向けて、医療・福祉機能の維持・誘導により高齢者や障がい者等が生活しやすいまちなかの形成に努めます。

【関連する取組】

取組名	取組内容の説明	掲載計画	対象地域
子育てと仕事を両立できる環境づくり事業	保護者が安心して就労できるための環境づくりや、質の高い幼児期の保育・教育を提供することで子育ての充実を図ります。	総合計画重点戦略プラン 後期	共通
地域子育て支援事業	子育て世代のニーズを把握し、より必要なサービスを提供するための相談窓口を充実させる。また、子育てに関連する地域の情報発信をすることで子育てしやすい環境づくりの充実・拡充を図ります。	総合計画重点戦略プラン 後期	共通
通いの場の創設と生活支援体制の整備	居住地域に近い身近な場所で、住民が集まり交流できる場を創設し、地域住民が役割を持って支え合いながら自分らしく活躍できる地域コミュニティの育成を図ります。	由布市高齢者保健福祉計画・第9期介護保険事業計画	共通
地域生活支援拠点 [※] 等が有する機能の充実	圏域等に1つ以上の地域生活支援拠点等を確保しつつ、運用状況等を検証しながら、必要な機能の充実を図ります。	第3次由布市障がい基本計画・第7期由布市障がい福祉計画・第3期由布市障がい児福祉計画	共通
児童発達支援センターの整備	地域の障がいのある児童やその家族の相談、障がいのある児童を支援する施設への援助等を行う児童発達支援センターの整備を図ります。	第3次由布市障がい基本計画・第7期由布市障がい福祉計画・第3期由布市障がい児福祉計画	共通

※地域生活支援拠点：障害者の重度化・高齢化や「親亡き後」を見据えた、居住支援のための機能をもつ場所や体制のこと。

1-2「地域の個性を高める拠点の形成」に関する施策

(1) 地域の特性に合わせた都市機能の維持・誘導

- ・向之原駅北部地区については、商業・業務施設の充実を図るとともに、挟間地域の定住者の生活を支える多様な都市機能の維持・誘導を推進します。
- ・大分大学医学部周辺地区については、大学及び病院を中心とし、居住者や大学や病院への来訪者の特性に合わせ、商業、医療、子育て、福祉関連の都市機能の維持・誘導を推進します。
- ・由布院駅東部地区については、温泉地である特性に合わせ、来訪者の利便性向上や交流促進を進めながら、定住者の生活支援につながる多様な都市機能の維持・誘導を推進します。
- ・定住者や来訪者の利便性を高めるため、既存ストック※の有効活用及び民間活力の活用を図りつつ、都市機能誘導区域内の低未利用地や公共施設用地を活用し、必要な都市機能の誘導を図るとともに、魅力ある市街地形成を推進します。
- ・民間事業者による誘導施設整備に向けて、誘導施設の新築、建替えを行いやすくするよう、用途地域の変更や特定用途誘導地区※の指定等を検討します。

【関連する取組】

取組名	取り組み内容の説明	掲載計画	対象地域
観光受入環境 基盤整備の取 り組み	国内外の観光客向け案内標識、交通環境の整備、「滞在型・循環型保養温泉地」としての受入環境の充実を図ります。	総合計画重点戦略ブ ラン 後期	湯布院
創業支援事業	由布市内で創業する意欲がある創業希望者を呼び込み、空き店舗等を活用した創業を支援することで市内経済の活性化を図ります。 庁舎空き部屋を活用して、IT※ベンチャー相互の交流、協力が行える「IT ビレッジ」「IT サロン」を開き IT ベンチャーを支援します。	由布市総合戦略 ～第2期版～	共通
土地利用規制 の検討	用途白地地域において、用途地域や <u>特定用途制限地域</u> ※等の指定による土地利用コントロールを検討します。	由布市都市計画 マスタープラン	共通
旧湯布院公民 館跡地整備	旧湯布院公民館跡地において、児童クラブの整備による子育て環境の充実、緑の空間の整備による市民や来訪者の憩いのスペースの確保を図ります。	由布市旧湯布院公民 館跡地整備基本構想	湯布院
健康温泉館の 利活用	温泉を活用した健康増進施設である健康温泉館の利活用を推進します。	由布市都市計画 マスタープラン	湯布院
国民宿舎跡地 の利活用	地域活性化の促進に寄与する場所を目指し、利活用の方針を定める利用計画の策定を推進します。	由布市都市計画 マスタープラン	湯布院

※**既存ストック**：既に整備された道路や橋、公共建造物などの公共施設のこと。

※**特定用途誘導地区**：立地適正化計画で定めた都市機能誘導区域内において、指定した誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区のこと。

※**IT**：インターネットなどの通信とコンピュータとを駆使する情報技術のこと。

※**特定用途制限地域**：用途地域が定められていない非線引き都市計画区域や準都市計画区域内において、良好な環境づくりや環境維持を目的とし、各地域の特性に適した土地利用が行われるよう、建築物の用途に対して規制できる地域のこと。

(2) 居心地が良く歩きたくなるまちなかの維持・創出

- ・安全・安心に移動できる歩行空間の確保や、公園・緑地などのオープンスペース[※]の確保や魅力ある街並みの形成によって、定住者や来訪者の歩行移動や交流の促進を図ります。
- ・高齢者や障がい者、子ども等、誰もが歩行または公共交通を利用してどこへでも円滑に移動ができるバリアフリー環境整備を推進します。

【関連する取組】

取組名	取り組み内容の説明	掲載計画	対象地域
歩行者空間の確保	県道向ノ原停車場線の歩道整備、同路線から市役所挟間庁舎に至る市道役場線の拡幅整備等により、歩行者等の安全確保を図ります。	由布市都市計画マスタープラン	挟間
湯布院の交通渋滞の解消に関する取り組み	AI [※] 等を活用した迂回経路の案内やフリンジパーキング [※] 等による交通渋滞の解消を図る。まちなかへの自動車交通の流入を減らし、歩きやすいまちなかの形成に取り組みます。	由布市都市計画マスタープラン	湯布院

※オープンスペース：公園などの公共施設において、建物等によって覆われていない土地の総称。

※AI：「Artificial Intelligence」（人工知能）の略。一般的に、人間の言葉の理解や認識、推論などの知的行動をコンピュータに行わせる技術。

※フリンジパーキング：都心部への自動車流入を抑制し、交通混雑の緩和を図るため、都心部の周辺に車を駐車し、公共交通や徒歩等で移動するための駐車場のこと。

2. 居住誘導に係る施策

誘導方針：居心地がよく安心して暮らし続けられる居住地の形成

2-1 「居心地がよい居住地の形成」に関する施策

(1) 都市機能誘導と連動した居住の誘導

- ・必要な都市機能の誘導による利便性の向上と連動し、居住誘導区域内への新たな居住の誘導を推進します。
- ・高齢化の進行に対応するため、地域包括ケアシステム※の構築、医療・福祉施策との連携を図るとともに、民間事業者等による高齢者向け住宅などの整備を促進し高齢者のまちなか居住を推進します。
- ・子育て世代が住みたいと思えるまちを目指し、子育て世帯の居住の誘導や支援を行います。

【関連する取組】

取組名	取り組み内容の説明	掲載計画	対象地域
定住及び移住推進事業 関係人口創出事業	現市民の定住化を図る仕組みづくりや住環境の強みと受け入れ側の状況等を明確にしたPRの展開等（ふるさとワーキングホリデー等の実施）を行います。	総合計画重点戦略プラン 後期	共通
移住者受け入れ整備事業	移住希望者と受け入れる地域や就労先企業等とのマッチング作業や受け入れる地域の環境整備を推進します。	総合計画重点戦略プラン 後期	共通
地域包括支援センターの事業の充実・推進	地域包括支援センター業務の実施状況等について協議を行うとともに、機能の充実・強化を図ります。	由布市高齢者保健福祉計画・第9期介護保険事業計画	共通
住宅用地推進事業	住宅用地等ニーズ調査推進事業を基に、子育て世代が求める住宅用地として、整備・開発に取り組む。また、子育て世代の支援、安価な住宅用地を確保することで、定住と移住へ繋がる支援として推進します。	由布市総合戦略～第2期版～	共通
3世代暮らしの応援推進事業	3世代同居等を応援推進することにより、親世代の育児負担の軽減、共働きによる収入の向上、祖父母世代は、孫と関わる生きがいや老け込み防止、孫世代は、家族との関わる時間が増え、情操教育が行える環境づくりを支援・推進します。	由布市総合戦略～第2期版～	共通
高齢者・子育て世帯リフォーム支援事業	高齢者のいる世帯において、高齢者の自宅内の安全確保や住環境の向上を図るため、バリアフリー改修工事等を行った場合に、工事に要する経費の一部を助成します。	由布市高齢者保健福祉計画・第9期介護保険事業計画	共通

※**地域包括ケアシステム**：地域の実情に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制のこと。

(2) 都市基盤整備の推進

- ・都市計画道路や都市公園等の都市基盤の整備や公的不動産の活用を図るとともに、住民・事業者などが主体となったエリアマネジメントの取組など、ハード・ソフトの施策を一体的に進め、質の高い都市空間の形成を進めます。

【関連する取組】

取組名	取組み内容の説明	掲載計画	対象地域
大分都市広域圏推進事業	連携中枢拠点都市である大分市との連携契約を締結し、人口減少社会においても有機的な連携による活性化を図る目的で広域ビジョンを作成し、施策の実現に取り組みます。 ・既存公共施設の相互利用の促進	由布市総合戦略 ～第2期版～	共通

(3) 空き家・空き地等既存ストックの有効活用

- ・市内の空き家・空き地に関する情報を提供する「由布市空き家バンク」制度の充実やさらなる周知により、既存ストックの有効活用及び定住促進を図ります。
- ・中古住宅の流通を促進するとともに多世代居住を促進するため、若年世帯・子育て世帯向け、三世帯同居・近居向けの住宅リフォーム等に対する支援を行います。

【関連する取組】

取組名	取組み内容の説明	掲載計画	対象地域
空き家利用による移住・定住化事業	空き家バンクのさらなる利活用を目指します。 空き家登録の募集、住居に関する移住希望者のニーズ把握、情報発信、空き家を活用した体験型宿泊の基盤構築等を図ります。	総合計画重点戦略プラン 後期	共通

2-2「安心して暮らし続けられる居住地の形成」に関する施策

(1) 防災・減災対策による安全な居住地の形成

- ・だれもが安全・安心に暮らせる居住環境の形成に向けて、道路・橋梁・河川・上水道等の必要な整備・改修、既存施設の耐震化等を進めます。
- ・災害情報を提供・周知するとともに、災害防止のための整備等を進め、ハード・ソフトに係る防災・減災に関する対策を強化します。

(※関連する取組は、「第6章 防災指針」に記載)

(2) 居住誘導区域内への住み替えの促進

- ・防災・減災対策が困難な地域に居住する市民については、居住誘導区域内への居住誘導を図ります。
- ・居住誘導区域外や市外からの居住誘導区域内への住み替えを支援するため、住み替え費用の助成制度や既存建物のリフォーム等に対する補助金の上乗せ等を検討します。
- ・区域外からの居住を誘導するため、居住誘導区域内の低未利用地を活用し、居住誘導区域内の人口密度の維持につなげます。

(※関連する取組は、「第6章 防災指針」に記載)

【低未利用地の利用及び管理に関する指針(低未利用地利用等指針)】

■対象区域

都市機能誘導区域及び居住誘導区域

■利用指針

<都市機能誘導区域>

- ・誘導施設やオープンカフェ、公園など、商業、医療施設、公共空間等の利用者の利便を高める施設としての利用、地域住民と連携したにぎわいづくりに資する施設としての利用を推奨します。

<居住誘導区域>

- ・既存住宅の再生や敷地の統合等による良好な居住空間の形成を推奨するとともに、公園や広場等の良好な居住環境の形成、集会施設等の地域コミュニティの維持形成を図るための施設としての利用を推奨します。

■管理指針

- ・空き地については、所有者に対して、定期的な除草や不法投棄の誘発、犯罪などを防止するための適切な措置を講ずるよう促します。
- ・空き家については、所有者に対して、定期的に建物等の空気の入れ替えや清掃、不具合を発見した場合の適切な措置の実施など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を促します。

3. 公共交通ネットワークに係る施策

誘導方針：多様な交通が連動した公共交通ネットワークの形成

3-1 「都市及び地域間連携を強化する幹線ネットワークの形成」に関する施策

(1) 公共交通ネットワークの強化

- ・都市機能の集積する都市機能誘導区域及び庄内地域の中心地を結ぶ鉄道や路線バス等の連携による公共交通ネットワークの強化を図ります。

【関連する取組】

取組名	取り組み内容の説明	掲載計画	対象地域
まちづくりと公共交通の一体化事業	市が取り組む様々な事業との連携を行うことで、まちづくりと一体となった公共交通の実現を目指します。 ・高齢者の生きがい事業との連携推進 ・健康事業等の連携推進 ・小さな拠点づくり事業の推進	由布市総合戦略 ～第2期版～	共通

3-2 「地域ニーズに応じた細やかな公共交通ネットワークの形成」に関する施策

(1) 交通結節機能の強化

- ・JR 向之原駅やJR 由布院駅は、鉄道、バス、タクシー、自家用車等、多様な移動手段の集合する場所であり、バス乗り場、駐車場、自転車駐輪場等、複合的な交通施設の集約を図り、交通結節機能の強化を図ります。
- ・バスターミナルや各バス停における案内表示の充実を図ります。

【関連する取組】

取組名	取り組み内容の説明	掲載計画	対象地域
JR 向之原駅前広場の整備	JR 向之原駅の利便性向上を図るため、駅前広場の整備を進め、乗換等の交通結節機能の強化を図ります。	由布市都市計画マスタープラン	挾間
旧湯布院公民館跡地整備 【再掲】	旧湯布院公民館跡地において、バスロータリーの整備による交通混雑の緩和や湯布院地域における交通結節機能の強化を図ります。	由布市旧湯布院公民館跡地整備基本構想	湯布院

(2) ニーズや利用状況に応じた公共交通の見直し

- ・地域のニーズや利用状況に応じたバスルートや運行時間や本数の見直しを行うとともに、鉄道、乗合タクシー、自家用車等との円滑な乗り換えの促進により、効率的な交通ネットワークの構築を図ります。
- ・自動運転技術や MaaS[※]などの情報通信技術を効果的に活用した最適な移動手段の創出に向け、交通事業者や医療・教育・観光など他分野関係機関等の連携による新しい交通システム導入の必要性について検討・研究を行います。

【関連する取組】

取組名	取り組み内容の説明	掲載計画	対象地域
コミュニティバス利便性向上・合理化事業	コミュニティバスの路線やダイヤ等の工夫を図ることにより、市民の公共交通への再認識と利便性の向上を目指す。同時に収支率の改善が見込めない路線の見直しを推進します。	由布市総合戦略 ～第2期版～	共通
新たな交通モードによる持続可能な公共交通創出事業	地域の実情に沿った新たな公共交通が求められてきており、この課題を解決するために、地域での助け合い交通 [※] など、新たな公共交通と同時に雇用の創出を目指します。	由布市総合戦略 ～第2期版～	共通

4. 情報発信に係る施策

(1) 都市機能誘導に関する情報発信の徹底

- ・民間事業者による誘導施設整備について、国等が行う様々な財政・金融上の支援制度、税制上の支援制度の周知を図ります。

(2) 居住誘導に関する情報発信の徹底

- ・「由布市空家バンク」や「高齢者・子育て世帯リフォーム支援事業」等の居住を誘導するために実施している支援制度について、市民や市外の方々に広く周知を行い、積極的な支援を行います。
- ・安全な場所への居住の誘導を促進するため、災害ハザードマップ等の災害リスクに関する情報発信を積極的に行います。

(3) 公共交通に関する細やかな情報発信

- ・分かりやすい公共交通マップや路線別の時刻表、利用方法等について、インターネットや広報誌、SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）等を活用した情報発信の充実を図ります。

※MaaS（マース：Mobility as a Service）：地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。

※助け合い交通：公共交通機関のない地域で高齢者等の生活に必要な移動を地域住民たちが自家用車で送迎するといった地域で助け合う交通システムのこと。

5. 届出制度の運用

5-1 都市機能誘導区域外における事前届出

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条第1項)

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第108条第3項)

なお、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第108条第4項)

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

【開発行為[※]】

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

5-2 誘導施設の休廃止に係る事前届出

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

なお、市長は、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合、必要に応じて、届出をした者に対し、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第108条の2第2項)

※**開発行為**：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のこと。

5-3 居住誘導区域外における事前届出

居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行うとする場合にはこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第88条第3項)

なお、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第88条第4項)

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 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

○ 開発行為	○ 建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>	<p>①の例示 3戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>
<p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>	<p>1戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;">不要 </p>
<p>800㎡ 2戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">不要 </p>	

資料：国土交通省

第8章 目標値の設定と施策の達成状況に関する評価方法

1. 評価指標の設定

1-1 評価指標の考え方

本計画に定めるまちづくりの方針の実現に向けて、今後、様々な施策を実施します。この際、施策の効果や効率性等を把握し、計画や計画に基づく施策を見直しながら、長期的な観点から施策展開を図ることが重要です。

上記を踏まえ、本計画の適切な進捗管理を行うために、まちづくりの方針や誘導方針を踏まえた評価指標を設定します。

▼誘導方針と評価指標の考え方

誘導方針	評価指標の考え方
誘導方針 1：地域の主要産業を生かした個性あふれる生活拠点の形成	
生活利便性を高める拠点の形成	都市機能誘導区域において、都市機能が充実し、生活利便性が向上しているか。
地域の個性を高める拠点の形成	都市機能誘導区域内の低未利用地等を活用した都市機能の整備が進行し、地域に応じた拠点が形成されているか。
誘導方針 2：居心地がよく安心して暮らし続けられる居住地の形成	
居心地がよい居住地の形成	居住誘導区域内において、人口が集積しているか。
安心して暮らし続けられる居住地の形成	災害リスクが高い場所に住んでいる人々が移動し、安全な場所に居住しているか。
誘導方針 3：多様な交通が連動した公共交通ネットワークの形成	
都市及び地域間連携を強化する幹線ネットワークの形成	本市の公共交通ネットワークの骨格的な軸である鉄道駅の利便性が向上しているか。
地域ニーズに応じた細やかな公共交通ネットワークの形成	公共交通が利用しやすい場所に居住する市民が増加し、細やかな公共交通ネットワークが形成されているか。

1-2 評価指標の設定

本計画の目指すべき段階的な拠点形成と公共交通ネットワークによる連携した都市構造を実現するための3つの誘導方針「地域の主要産業を生かした個性あふれる生活拠点の形成」、「居心地がよく安心して暮らし続けられる居住地の形成」、「多様な交通が連動した公共交通ネットワークの形成」の実現を目指した評価指標を以下のとおり設定します。

指標の設定にあたっては、施策に応じた客観的・定量的な目標値を設定するものとし、経年的に収集・分析が可能なデータを用いるものとします。

1-3 「地域の主要産業を生かした個性あふれる生活拠点の形成」の実現に関する目標値

誘導方針	誘導方針と評価指標の関係
誘導方針1：地域の主要産業を生かした個性あふれる生活拠点の形成	
生活利便性を高める拠点の形成	指標：都市機能誘導区域における誘導施設の立地種数 ・都市機能誘導区域における誘導施設の立地種数を把握することで、都市機能誘導区域内及び周囲の生活利便性の向上の進捗を評価する。
地域の個性を高める拠点の形成	指標：低未利用土地等の活用件数（都市機能誘導区域内） ・個人が都市計画区域内に保有する低未利用土地を譲渡した場合、当該個人の長期譲渡所得から特別控除する特例措置の活用件数（住宅以外の用途を対象）を把握し、低未利用地の他用途への転換の進捗を評価する。

評価指標		現況値 (令和4年(2022年))	目標値 (令和22年(2040年))
都市機能誘導区域における誘導施設種数 ※1	向之原駅北部地区	11種類	11種類
	大分大学医学部 周辺地区	4種類	6種類
	由布院駅東部地区	10種類	12種類
低未利用土地等の 活用件数※2	挾間	1件	10件
	湯布院	0件	10件

※1 都市機能誘導区域毎に設定した誘導施設の種数により評価を行うこととし、設定した誘導施設が全て立地した状況を目標値として定めます。各地区の誘導施設は、P81を参照。

※2 個人が都市計画区域内に保有する低未利用土地を譲渡した場合、当該個人の長期譲渡所得から特別控除する特例措置を活用し、かつ住宅以外の用途への転換を図った活用を対象に、目標時点までの合計活用件数を目標値とします。これまでに年1件の活用が進んでいることを参考に、年1件の住宅以外への活用を目標値とします。

1-4「居心地がよく安心して暮らし続けられる居住地の形成」の実現に関する目標値

誘導方針	誘導方針と評価指標の関係
誘導方針2：居心地がよく安心して暮らし続けられる居住地の形成	
居心地がよい居住地の形成	指標：居住誘導区域内人口密度 ・居住誘導区域内の人口密度を把握することで、居住誘導の進捗を評価する。
安心して暮らし続けられる居住地の形成	指標：防災上危険性が懸念される地域に居住する人口割合 ・防災上危険性が懸念される地域に居住する人口割合を把握することで、安全な場所への居住誘導が進んでいるかを評価する。

評価指標		現況値 (平成27年(2015年))	目標値 (令和22年(2040年))
居住誘導区域内の 人口密度※1	挾間	30.0人/ha	38.0人/ha
	湯布院	14.6人/ha	現状維持
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※2	挾間	14.5%	減少
	湯布院	6.2%	減少

※1 100mメッシュ人口を用いて居住誘導区域内の人口密度を算出し評価します。令和22年(2040年)の推計値では、挾間37.9人/ha、湯布院11.5人/haとなることから、挾間では更なる上昇、湯布院では、現状を維持することを目指し、目標値の設定を行います。

※2 「用途地域の人口」に対する「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」の割合(人口カバー率)を100mメッシュ人口を用いて算出し評価します。

「防災上危険性が懸念される地域」とは、以下に該当する地域とします。

- ・洪水浸水想定区域(想定最大規模降雨)における浸水深3.0m以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域
- ・砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域

1-5「多様な交通が連動した公共交通ネットワークの形成」の実現に関する目標値

誘導方針	誘導方針と評価指標の関係
誘導方針3：多様な交通が連動した公共交通ネットワークの形成	
都市及び地域間連携を強化する幹線ネットワークの形成	指標：駅の1日あたり乗車人員 ・向之原駅及び由布院駅の1日あたり乗車人員を把握することで、各駅周辺の魅力や公共交通の軸となる鉄道駅を中心とした公共交通ネットワークの利便性が向上しているかを評価する。
地域ニーズに応じた細やかな公共交通ネットワークの形成	指標：公共交通圏域に居住する人口割合（居住誘導区域内） ・公共交通圏域に居住する人口割合を把握することで、公共交通の利便性が向上しているか及び公共交通の圏域への居住誘導が進んでいるかを評価する。

評価指標		現況値※1	目標値 (令和22年(2040年))
市全体の人口に対する向之原駅及び由布院駅の1日あたり乗車人員の割合		4.9%※2	維持※3
居住誘導区域内の公共交通の人口カバー率※4	挟間居住誘導区域	92.4%	増加
	湯布院居住誘導区域	89.7%	増加

※1 市全体の人口に対する向之原駅及び由布院駅の1日あたり乗車人員の割合の現況値は令和元年(2019年)、居住誘導区域内の公共交通の人口カバー率の現況値は平成27年(2015年)。

※2 向之原駅が645人/日、由布院駅が1,025人/日となっており、令和2年(2020年)1月1日時点の住民基本台帳における市の総人口34,356人で除した値となっています。

※3 各駅の乗車人員は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受ける以前の令和元年(2019年)の乗車人員まで回復させ、それを維持することを目標としています。(令和3年(2021年)時点：2.9%)

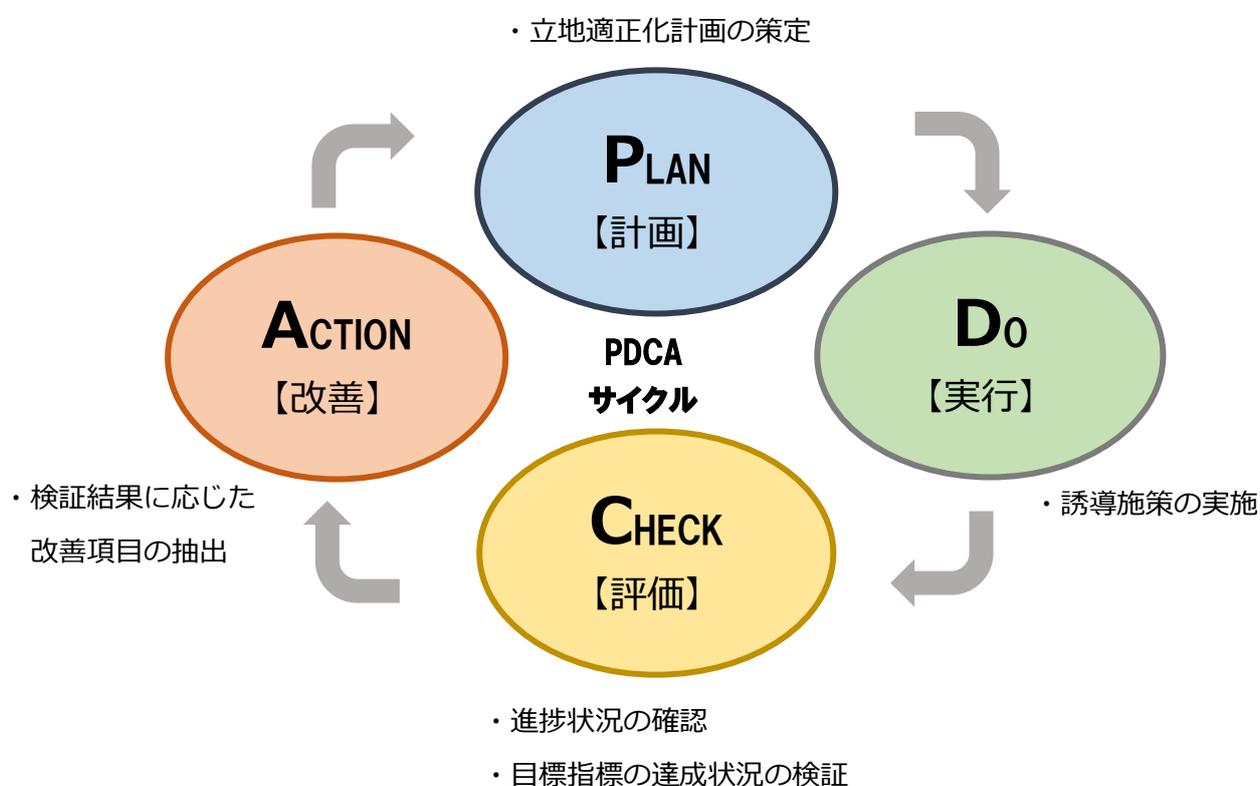
※4 「居住誘導区域の人口」に対する「鉄道駅の800m圏域及びバス停から300m圏域内に居住する人口」の割合(人口カバー率)を100mメッシュ人口により算出し評価します。

2. 計画の評価と見直し

本計画はおおむね 20 年後の将来を展望した計画ですが、計画に記載された施策や事業の実施状況について調査、分析及び評価を行うとともに、社会情勢の変化や上位関連計画の見直し等に合わせて見直す必要があります。

本計画に示された誘導施策等の実施・進捗状況や目標指標の達成状況等については、計画の策定後、Plan（計画）－Do（実行）－Check（評価）－Action（改善）の各プロセスで計画の進捗状況を確認し、PDCAサイクル※の手法を用いておおむね 5 年ごとに評価を行うものとします。

また、その結果や由布市都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。



※PDCAサイクル：計画(Plan)、実行(Do)、評価 (Check)、改善(Action)計画レベルの向上を図る進行管理の手法のこと。

参考資料

1. 用語解説

あ行	
ICT	インターネットなどの通信とコンピュータとを駆使する情報技術のこと。
IT	インターネットなどの通信とコンピュータとを駆使する情報技術のこと。
AI	「Artificial Intelligence」（人工知能）の略。一般的に、人間の言葉の理解や認識、推論などの知的行動をコンピュータに行わせる技術。
ウォークアブル	「歩く」を意味する walk と「できる」の able を組み合わせた造語で、「歩きやすい」「歩きたくなる」「歩くのが楽しい」語感を持っている。それまでの車中心だった都市から、歩くことが中心の都市へシフトするための都市戦略用語として使われる。
雨水貯留施設	住宅などの建物の屋根に降った雨水を一時的に貯留しておく施設のこと。
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。
オープンスペース	公園などの公共施設において、建物等によって覆われていない土地の総称。
か行	
開発行為	主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のこと。
幹線道路	道路網のうち、まちの主要な骨格としての役割を持つ道路。
既存ストック	既に整備された道路や橋、公共建造物などの公共施設のこと。
緊急輸送道路	災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路。
公共施設等総合管理計画	地方公共団体が所有する全ての公共施設等を対象に、地域の実情に応じて、総合的かつ計画的に管理する計画。
交通結節	自動車から徒歩やバスから鉄道など複数の交通手段を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎの場所のこと。
コミュニティバス	地域住民の利便性向上等のため一定地域内を運行するバスで、車両使用、運賃、ダイヤ、バス停位置等を工夫したバスサービスのこと。

コンパクト・プラス・ネットワーク	人口減少や少子高齢化が進展する状況下において、持続可能な都市の形成を目的に、医療・福祉・商業などの生活機能を確保・集積し、人口を集積させる拠点形成（コンパクトシティ）と公共交通により拠点に移動しやすいネットワークを構築するまちづくりの概念のこと。
さ行	
市街地開発事業	一定の区域内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行うもの。
自主防災組織	地域住民が「自分たちの地域は自分たちで守る」という意識に基づき自主的に結成する防災組織のこと。
事前防災	災害の発生を想定した上で、事前に被害を最小限に抑えるための対策を講じること。
垂直避難	建物屋内の2階以上の安全な上層階へ移動する避難方法のこと。
水平避難	自宅等から避難場所や安全な場所へ移動する避難方法のこと。
た行	
助け合い交通	公共交通機関のない地域で高齢者等の生活に必要な移動を地域住民たちが自家用車で送迎するといった地域で助け合う交通システムのこと。
地域生活支援拠点	障害者の重度化・高齢化や「親亡き後」を見据えた、居住支援のための機能をもつ場所や体制のこと。
地域地区	都市計画として定められる各種の地域、地区、または街区の総称。用途地域、防火地域、準防火地域、臨港地区、高度利用地区、風致地区、特別緑地保全地区などがある。
地域包括ケアシステム	地域の実情に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制のこと。
地区計画等	既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。「地区計画等」の種類には、地区計画、沿道地区計画、防災街区整備地区計画、集落地区計画が含まれる。
低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。
特定空家	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家のこと。

都市機能	居住機能、商業機能、工業機能、公共公益機能など都市的サービスを提供する諸機能。
都市基盤	道路・公園・河川・下水道などに代表され、都市活動（生活や産業活動）を支える基幹的な施設。
特定用途制限地域	用途地域が定められていない非線引き都市計画区域や準都市計画区域内において、良好な環境づくりや環境維持を目的とし、各地域の特性に適した土地利用が行われるよう、建築物の用途に対して規制できる地域のこと。
特定用途誘導地区	立地適正化計画で定めた都市機能誘導区域内において、指定した誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区のこと。
都市計画基礎調査	都市計画法第6条に基づき、都市計画区域について、人口、土地利用、建物利用等の現況や将来見通しをおおむね5年ごとに調査・把握するもの。
都市計画区域	市街地を中心として、一つのまとまった都市として整備・開発または保全することを目的に、都市計画法に基づき都道府県が指定する地域のこと。
都市計画区域マスタープラン	都道府県が都市計画区域ごとに都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などについて定めるものであり、都市計画決定が行われる。記載される内容は確実性の高いものに限定されており、都市計画に関する最上位計画となる。また、市町村が定める都市計画マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即したものとする必要がある。
都市計画道路	都市の骨格となる都市施設として、都市計画決定された道路であり、都市計画法に基づく道路整備が予定されている道路のこと。
都市施設	都市計画法第11条の規定により、都市計画として定められる施設の総称。道路や公園、下水道、駐車場をはじめ、その他市場、ごみ処理場などのまちの中で基幹的、骨格的な機能を持つ公共施設など。
な行	
二次的住宅	残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに使用する住宅や週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅のこと。
乗合タクシー	予約をもとに1台の車両に複数の人が乗り合わせる形式のタクシーのこと。
は行	
バリアフリー	高齢者、身体障がい者などが社会生活を営む上で、支障がないように施設を設計すること。また、そのように設計されたもの。

BCP (業務継続計画)	BCP (Business Continuity Plan) は業務継続計画と呼ばれるものであり、自然災害などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画のこと。
P D C A サイクル	計画(Plan)、実行(Do)、評価 (Check)、改善(Action)計画レベルの向上を図る進行管理の手法のこと。
フリッジパーキング	都心部への自動車流入を抑制し、交通混雑の緩和を図るため、都心部の周辺に車を駐車し、公共交通や徒歩等で移動するための駐車場のこと。
保養温泉地	国民保養温泉地とも呼ばれるものであり、温泉の公共的利用増進のため、温泉利用の効果が十分期待され、かつ、健全な保養地として活用される温泉地を「温泉法」に基づき、環境大臣が指定したもの。
ポータルサイト	インターネットにアクセスするときに最初に表示される Web サイトのこと。
ま行	
MaaS (マース : Mobility as a Service)	地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせる検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。
モビリティサービス	レンタカー等の移動を円滑に行うためのサービスのこと。
や行	
用途地域	住居や商業、工業系の各用途を適切に配置し、地域に応じた土地利用を誘導することで、建築物の用途の混在による住環境の悪化や都市機能の低下を防ぐことを目的とした都市計画法に基づく制度。各用途地域によって建築の制限が異なる。
要配慮者利用施設	社会福祉施設、学校、医療施設、その他の主として防災上の配慮を要する方々が利用する施設のこと。
予防保全	施設の機能や性能に不具合が発生する前に修繕等の対策を講じること。
ら行	
流域治水	河川管理者が主体となって行う治水対策に加え、氾濫域も含めて一つの流域として捉え、その河川流域全体のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策。