

杵築市立地適正化計画

2020年4月

杵 築 市

目 次

序章 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 立地適正化計画の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第1章 杵築市の現状と将来見通し

1. 人口の動向と将来見通し・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
2. 土地利用の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
3. 交通の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
4. 都市機能の現状分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
5. 地域経済・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37
6. ハザード区域の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 39
7. 都市施設整備状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40
8. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41

第2章 現状の整理

1. 立地適正化計画が担うべき課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 54

第3章 杵築市のまちづくり

1. まちづくりの方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 56
2. まちづくりの重点施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 57
3. 本市が目指す集約都市構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 62
4. 都市構造を支えるネットワーク・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 63

第4章 居住誘導区域の設定

1. 基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 64
2. 居住誘導区域の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 64
3. 居住誘導区域に含まない区域の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 64
4. 居住誘導区域の設定方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 66
5. 居住誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 67

第5章 都市機能誘導区域の設定

1. 基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 68
2. 都市機能誘導区域の考え方・・・・・・・・・・・・ 68
3. 都市機能誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・ 68
4. 誘導施設の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・ 71
5. 誘導施設の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 72

第6章 準居住・準都市機能誘導区域の設定

1. 郊外部のまちづくり・・・・・・・・・・・・・・・・ 73
2. 準居住・準都市機能誘導区域の設定・・・・・・・・ 74

第7章 計画を実現するための施策の方針

1. 施策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 75
2. 誘導施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 76
3. 届出制度等の運用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 79
4. 空き地の利活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 81

第8章 計画の目標及び評価

1. 計画の目標指標の設定・・・・・・・・・・・・・・ 82
2. 計画の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 84

序章 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画策定の背景

急激に進む人口減少や高齢化、生産年齢人口の減少に伴い、産業の停滞や地域活力の低下が進むことにより、税収が減少し地方財政を圧迫してきています。また、公的インフラの老朽化への対応も喫緊の課題となっています。

そのため、地方自治体では、ゴミの収集や道路管理などの行政サービスを従来のように広範囲に提供していくことが困難になってきています。さらに、介護や医療サービスの質の低下などの問題が表面化し始めてきました。

そこで、2014年8月の都市再生特別措置法の改正により、今後も生活利便性が確保され、施設の維持管理などの行政サービスも効率化できる持続可能な都市構造を構築していくための方策として考えられたのが立地適正化計画です。

国は、今後の社会問題に対応していくため、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」という集約型都市構造への転換を推奨しています。人口が集中しているエリアに居住を誘導するとともに、その居住を誘導した区域内に官公庁や銀行、スーパーマーケットなどの都市機能を集約し、その都市機能誘導区域と地域全体をバスなどの公共交通で結ぶことにより利便性を向上させる計画です。

この計画により、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の都市機能を維持し続け、住民が安心して暮らし続けられる持続可能なまちづくりの実現を図ります。

生活利便施設の減少

利用者の減少により、**身近な商店が閉店するなどの事象が発生しており、より一層生活が不便**になります。



公共交通の縮小・撤退

公共交通利用者の減少により、**公共交通サービスが低下し、外出する機会が減少**していきます。



就業機会の減少

企業などの減少により、**若者の働く場所が少なくなって、働き盛りの人材が流出**していく状況がより一層強まります。



地域コミュニティの希薄化

地域活動の担い手がいなくなり、1人暮らしのお年寄りや見知らぬ人が増えるなど、**地域のつながりが弱くなっていきます。**

見知らぬ人や一人暮らしのお年寄りが増えたなあ

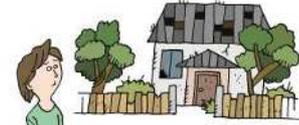


地域活動の担い手がいない…

怪しい人が来ないか不安だわ…

空き家・空地の増加

空き家や空地が増え、**居住環境や景観が悪化**することに繋がっていきます。



見た目も悪いし、倒壊したら危険！

公共施設の老朽化・財政規模の縮小

低密度な市街地は、公共施設の維持管理や建替など都市経営コストを増大させ、財政が逼迫していくことになります。



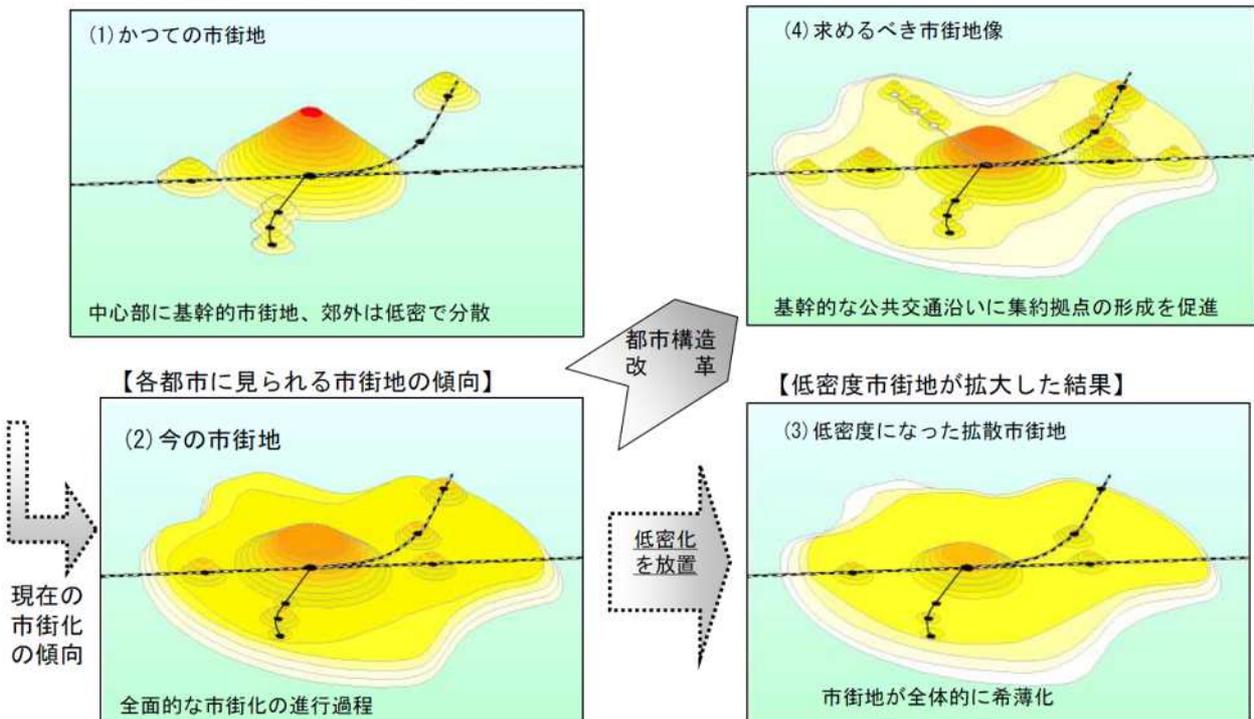
税収が減り、施設の更新や維持管理もままならない…

2. 立地適正化計画の内容

(1) 集約型都市構造への転換

集約型都市構造への転換イメージは、下図のとおりですが、現在の状況のまま放置すれば非効率な市街地を維持し続けなければなりません。集約型都市構造を実現できれば、効率的な市街地を形成することが可能となり、様々な利点が生まれることになります。

《集約型都市構造への転換イメージ》



出典：社会資本整備審議会資料

(2) 立地適正化計画に定める内容

立地適正化計画は、都市構造の様々な課題を解決するため、持続可能なまちづくりの観点から都市機能や居住の集約、地域公共交通の再構築などを行う包括的なマスタープランです。

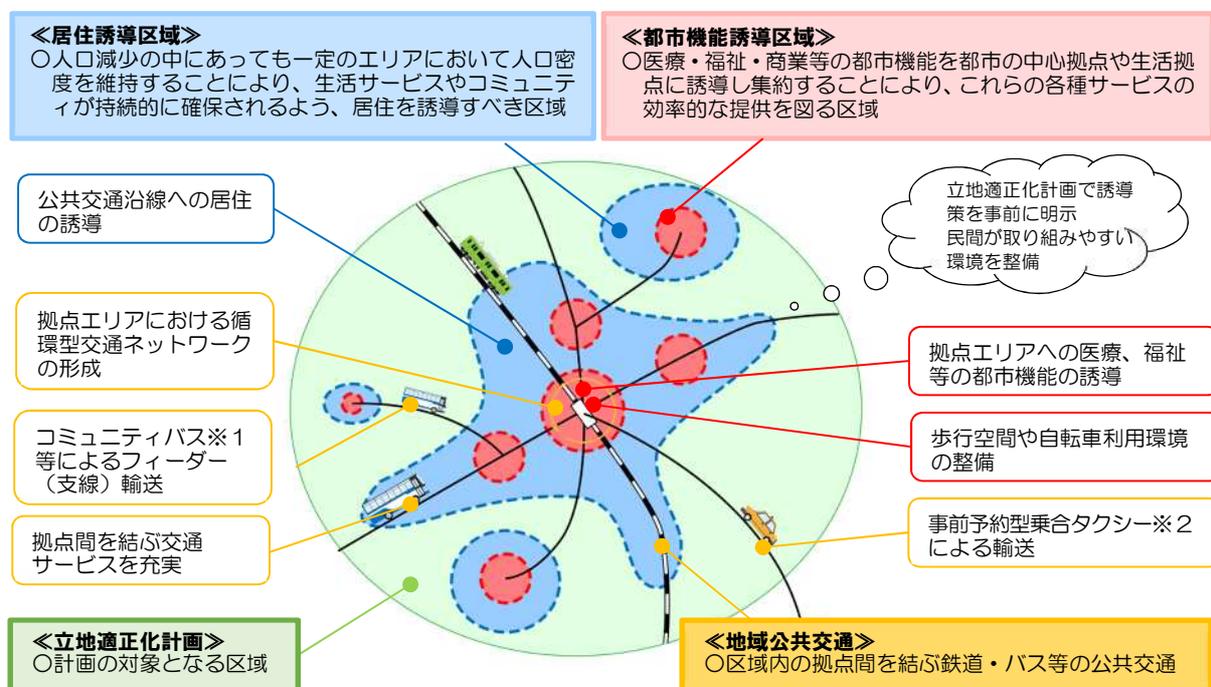
この計画には、都市機能を誘導するための「都市機能誘導区域」と居住を誘導するための「居住誘導区域」の2つの区域を設定します。

都市機能誘導区域では、区域内に都市機能を誘導するための財政上、金融上、税制上の支援措置が受けられ、必要な都市機能を区域外に建築しようとする場合には、事前に届出が必要になり、事業者に対して斡旋や勧告を行うようになります。

居住誘導区域では、区域内に居住の誘導を図るための財政上、金融上、税制上の支援措置が受けられ、区域外に一定規模以上の住宅開発等をしようとする場合には、事前に届出が必要になり、事業者に対して斡旋や勧告を行うようになります。

■立地適正化計画の記載内容

項目	記載事項	内容
立地適正化計画区域	区域	都市計画区域全体とすることが基本
	基本的な方針	住宅および都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
都市機能誘導区域	区域	都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
	講すべき施策	立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）および当該誘導施設の立地を誘導するために市が講すべき施策に関する事項
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域
	講すべき施策	居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市が講すべき施策に関する事項



※1：コミュニティバス

- ・路線バスによるサービスを補う公共交通サービスとして、地域住民の移動手段を確保するために、地方自治体等が運行する中型以下のバスのこと。

※2：事前予約型乗合タクシー

- ・自宅や指定の場所から目的地まで、客の希望時間帯、乗車場所などの要望に、安価な料金で応える10人以下公共交通サービスのこと。

出典：国土交通省資料

(3) 立地適正化計画の特徴

①都市再生のマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導により、持続可能な都市構造の実現を図るための基本計画です。

②都市計画との調整

都市機能誘導区域への都市機能の適正配置を図るため、誘導に必要とされる制限の付加や緩和などの措置を検討し、策定後は必要に応じて都市計画を見直します。

また、民間施設の整備に対する支援や立地利用を誘導する仕組みを導入し、立地適正化計画と都市基盤整備や土地利用規制などとの連携による新しい都市構造の構築を進めます。

③公共交通との連携

公共交通の指針となる当面必要な事業及び将来を見据えた対応等を盛り込んだ「地域公共交通網形成計画」との連携を図ります。

④近隣市町や県との調整

立地適正化計画の実現には、隣接市町との協調や連携が必要となるため、県や隣接市町との広域的な連携を図ります。

⑤市街地空洞化防止のための選択肢

都市機能誘導区域や居住誘導区域には、都市機能の立地や居住を誘導し、誘導区域内の支援策を導入することで、市街地の空洞化を防止する一つの選択肢となります。

既存市街地内に誘導区域を設定し、誘導区域内に残る未利用地の活用や空き家の再生など、人口密度の維持に努めることが必要です。

⑥時間軸を持った計画

立地適正化計画は、定期的に計画目標の達成状況を評価し、状況に合わせて適宜、都市計画や誘導区域を見直すなど、時間軸を持った計画として、策定後も見直しが必要です。

⑦公的不動産の活用

適正な財政負担の範囲内で維持可能な規模へ施設総量を減らしていくための方針を示した「公共施設等総合管理計画」の考え方にに基づき、公共施設の再配置や統合などで発生する未利用公有地を活用した民間施設の誘導を推進していく必要があります。

(4) 立地適正化計画に基づく国の支援措置

人口減少を背景に財源不足から、公共事業に対する国からの補助金の削減が予想されます。そこで国は、立地適正化計画を策定した地方自治体には、補助金の交付要件や補助率などを優遇する方針を打ち出しました。

計画を策定した自治体には、国から「医療、福祉など地域に必要な都市機能の整備」などに必要な金融、財政、税制面での支援措置などが行われます。

第1章 杵築市の現状と将来見通し

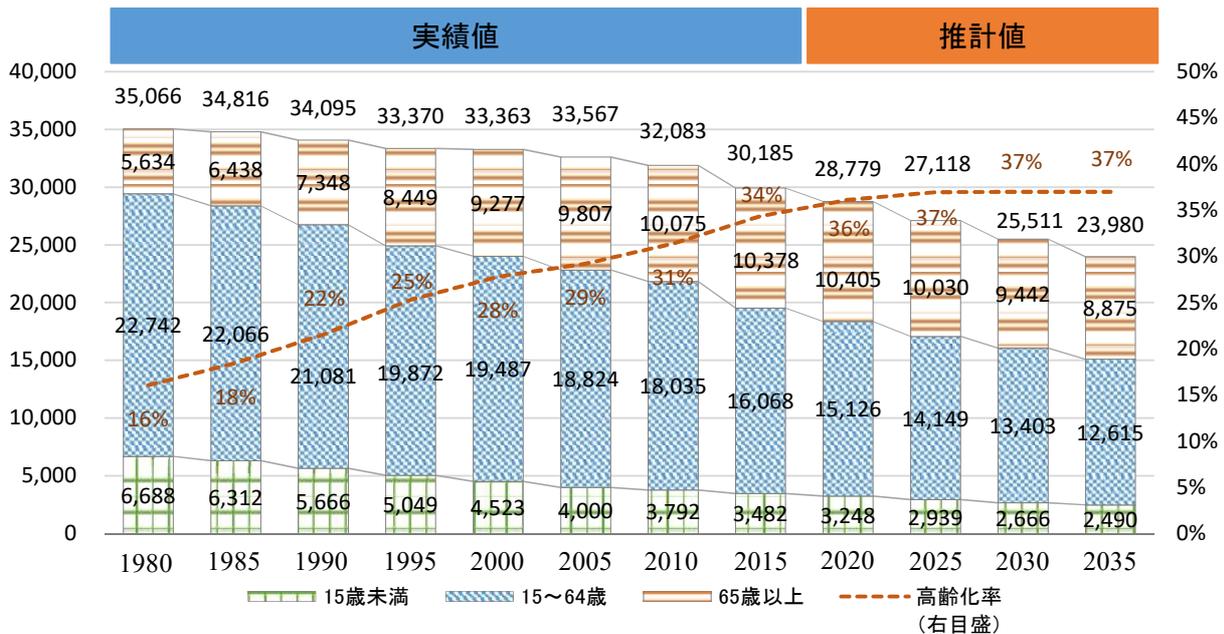
1. 人口の動向と将来見通し

(1) 人口の推移と将来人口

国勢調査に基づく本市の総人口は、一貫して減少傾向にあり、2015年の人口は30,185人となっています。将来人口推計では、10年後(2025年)には約27,000人、20年後(2035年)には更に3,000人減少して約24,000人になると予想されています。

年齢3階級別では、65歳以上人口は増加傾向ですが、5年後(2020年)に10,405人のピークを迎えた後、減少に転ずると予想されています。高齢化率は、1980年の16%から上昇し、2015年には34%に達しましたが、今後上昇は鈍化し2025年以降は37%で横ばいと推計されています。15歳未満人口は、減少が続き2015年には1980年のほぼ半数まで減少し、今後も緩やかに減少が続きと予想され、15~64歳人口も一貫して減少が続きと予想されています。

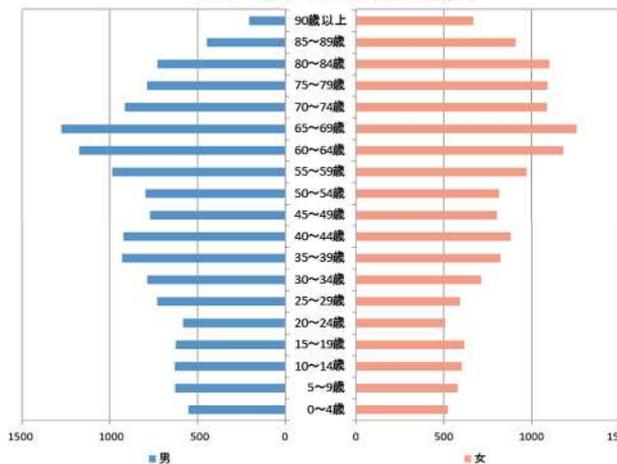
■人口の推移と将来推計



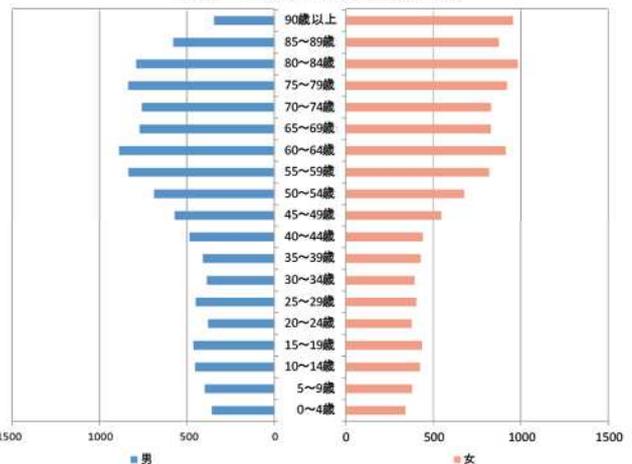
※1980~2015は、年齢不詳のため年齢層別人口の合計と総数が一致しない場合がある

資料：国勢調査(1980~2015)、国立社会保障人口問題研究所(2020~2035)

2015年人口年齢階層別人口



2035年人口年齢階層別人口



(2) 人口密度の現状と将来予測

①推計方法

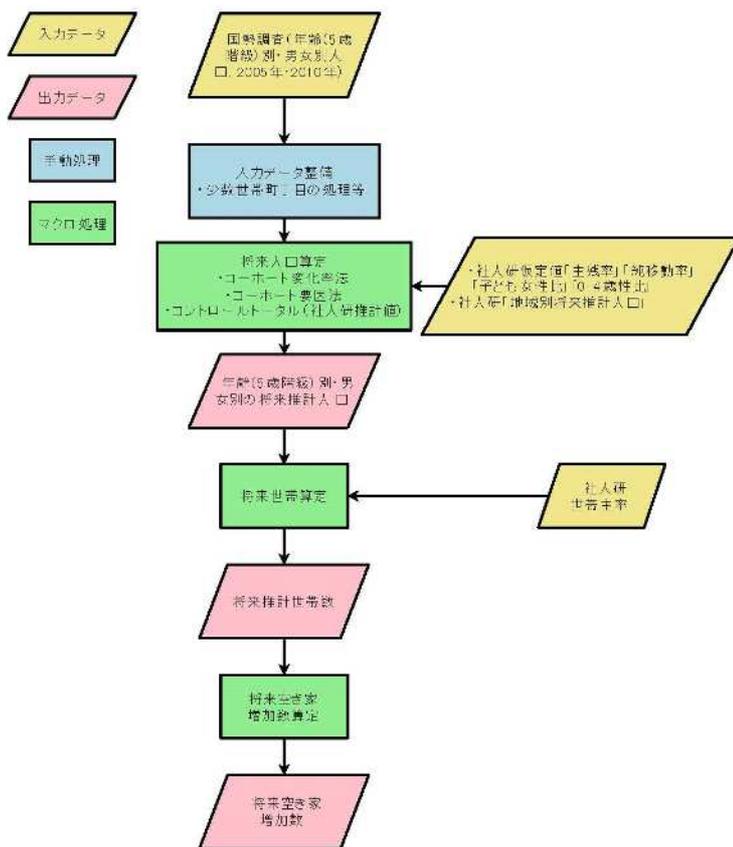
現状及び将来における人口の詳細な分布を把握するために、100mメッシュ単位の人口分布の推計を行います。推計値は、国土交通省国土技術政策総合研究所が公開している「小地域（町丁・字）を単位とした将来人口・世帯予測ツール[試行版]」を用いて行います。

本ツール内の「将来人口・世帯予測プログラム」は、2005年及び2010年の国勢調査人口をもとに、国立社会保障・人口問題研究所の「地域別将来推計人口（市区町村）」をコントロールトータルとして、コーホート要因法による将来人口予測を行うものです。

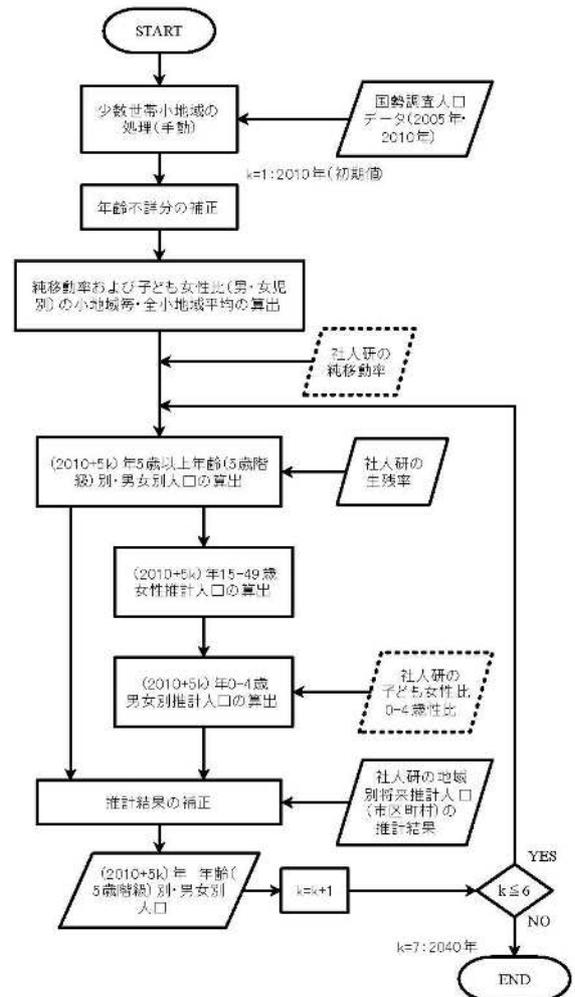
本推計では、コーホート要因法を用い、小地域毎に算出した純移動率及び子ども女性比を、杵築市の全小地域で平均し、この平均値を用いて将来人口予測を行います。また、100mメッシュデータの作成にあたっては、国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ（100m）メッシュ」を用い、「建物用地」に該当するメッシュに対し人口を配分します。

推計の結果、特異値が発生する小地域では、コーホート変化率・純移動率を用いず、杵築市の全ての小地域で平均した値を用いて将来人口の推計を行います。

■将来人口・世帯予測プログラムの処理フロー



■コーホート要因法の処理フロー



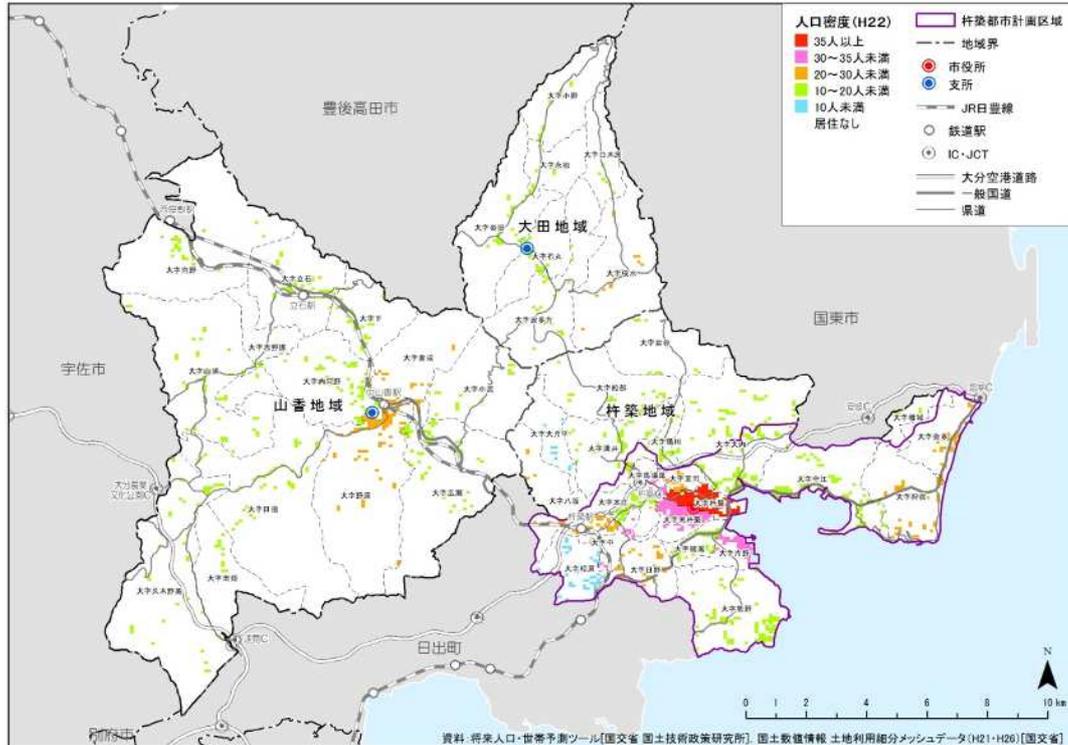
資料：小地域（町丁・字）を単位とした将来人口・世帯予測ツール[試行版]について／国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部

②人口密度の現状と将来予測

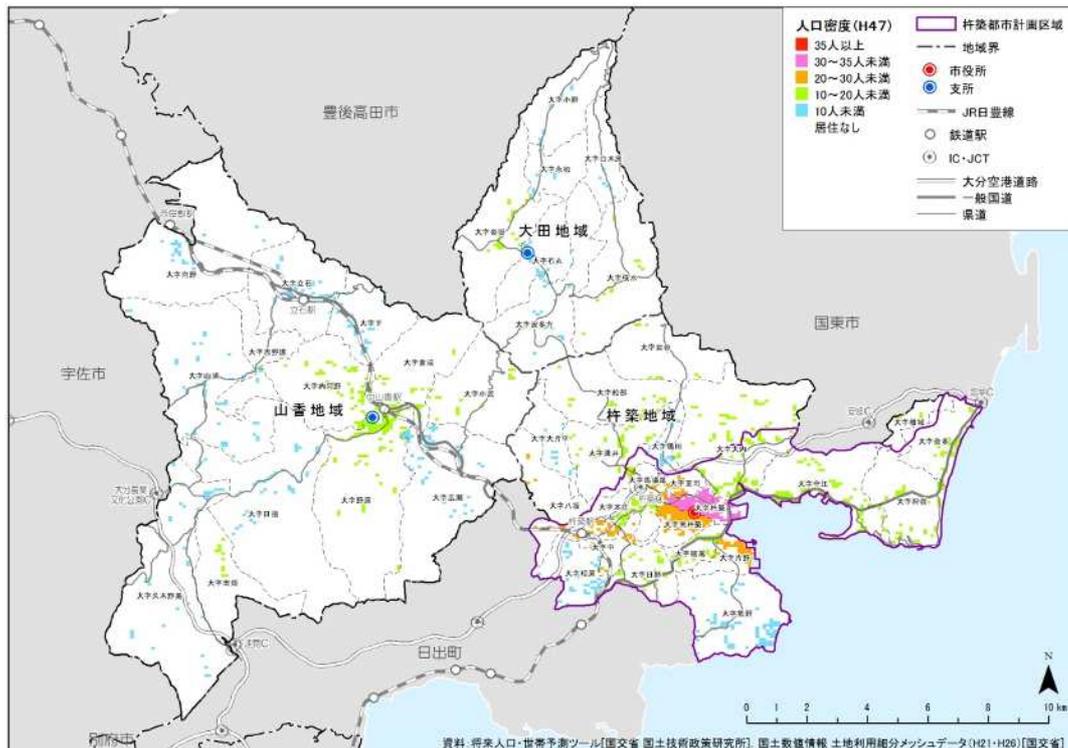
2010年の都市計画区域内の人口密度は、市役所及びバスターミナル周辺に35人/ha以上、JR 杵築駅周辺や奈多、狩宿、日野では20~30人/haのメッシュが分布しています。都市計画区域外では、JR 中山香駅周辺に20~30人/haのメッシュが分布しています。

2035年時点の人口密度の推計値は、市全域の人口密度が低下し、30~35人/haのメッシュは、杵築バスターミナル周辺のみとなることが予測されています。

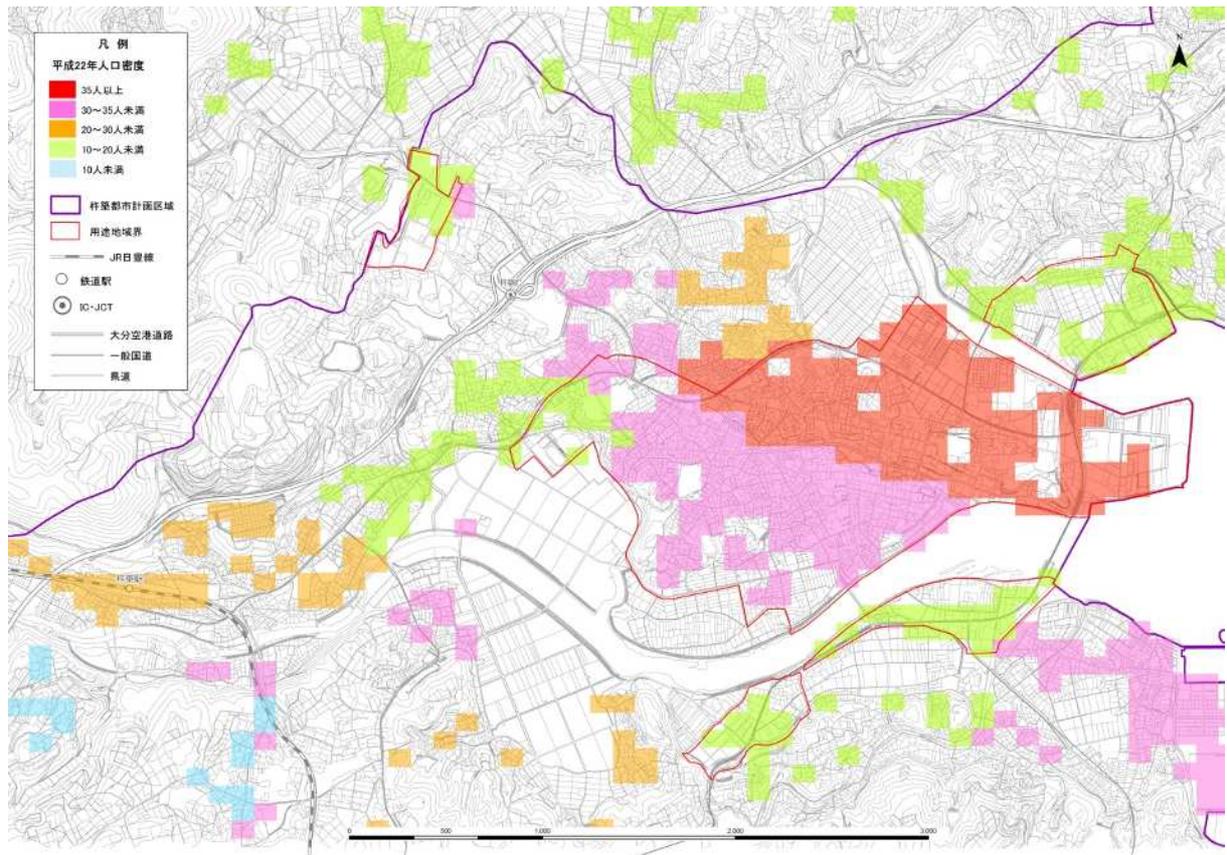
■ 2010人口密度分布（100mメッシュ）



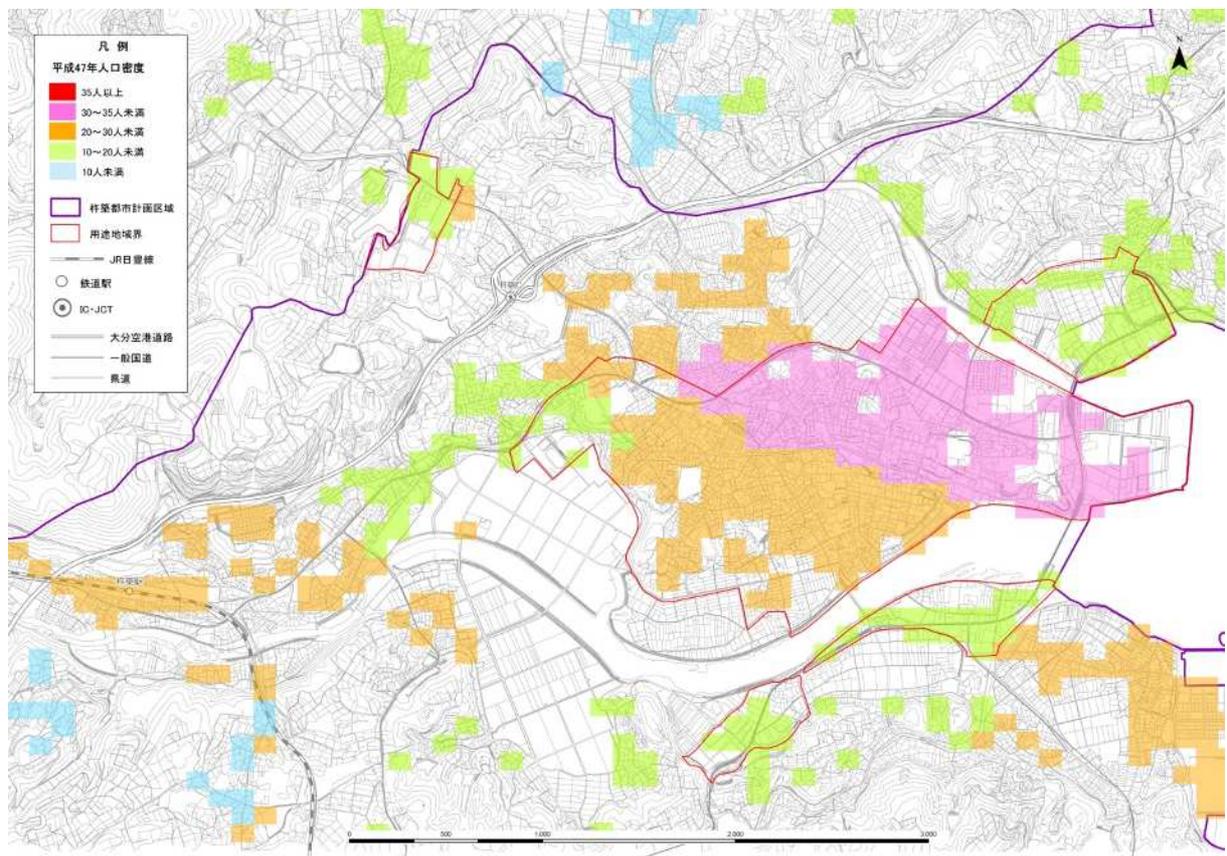
■ 2035人口密度分布（100mメッシュ）



■ 2010市街地人口密度（100mメッシュ）



■ 2035市街地人口密度（100mメッシュ）



(3) 地区別人口の推移と将来予測

2000年から2015年にかけての都市計画区域内の地区別人口の推移は、19地区のうち、人口が増加した地区は6地区、人口が減少した地区は13地区でした。

最も人口増加率の高い地区は、宮司で44.5%の増加、次いで中が34.2%、杵築が17.1%の増加となっています。

一方、最も人口減少率が高い地区は、鴨川で19.7%の減少、次いで溝井が19.0%、馬場尾が16.9%の減少となっています。

年齢3階級別に見ると、中、宮司、杵築では、年齢3階級全てにおいて人口が増加しています。その他の地区は、0～14歳人口及び15～64歳人口が減少し、65歳以上人口が増加する状況にあり、少子高齢化の進展が窺えます。

地区別の将来人口を見ると、2015年から2035年にかけて、全ての地区で人口の減少が見込まれ、特に、日野では35.9%、熊野では34.5%、溝井では31.5%の減少となっています。

また、ほぼ全ての地区で高齢化率が上昇し、0～14歳人口及び14～64歳人口の割合は減少傾向にあります。

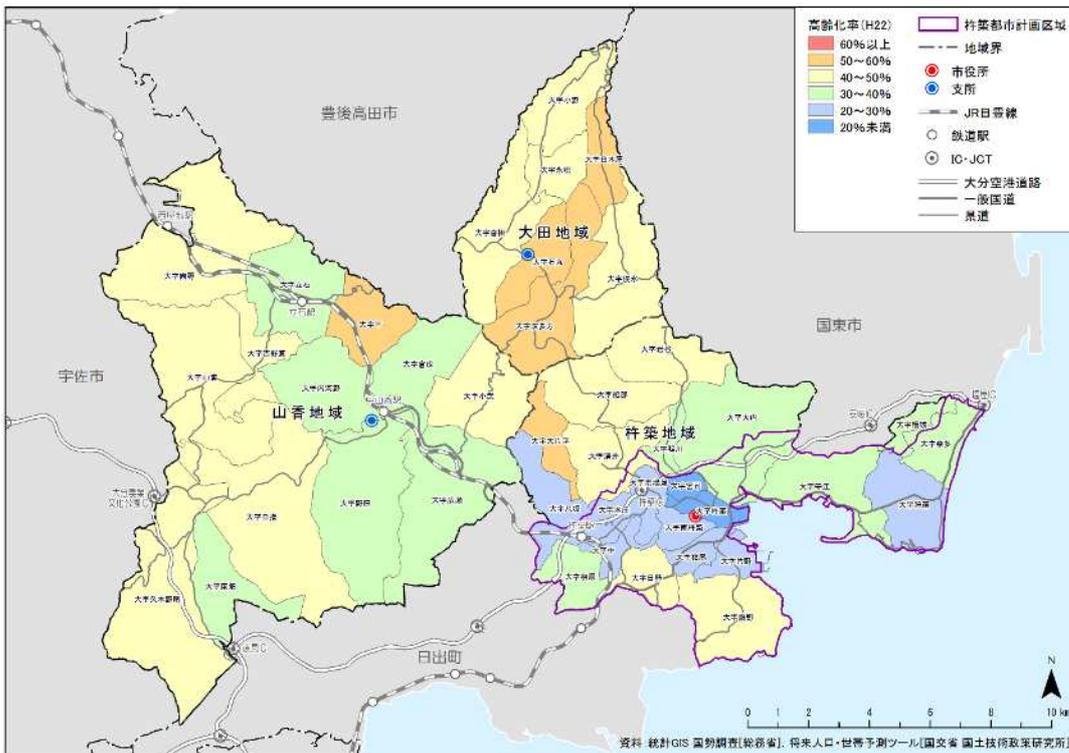
■地区別将来人口（2000～2035）

地区別	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2000/2015 比	2015/2035 比
杵築	3,627人	3,771人	4,184人	4,248人	4,202人	4,146人	4,071人	3,992人	17.1%	-6.0%
0-14歳	16.7%	13.2%	18.9%	18.5%	17.1%	13.6%	12.6%	11.8%		
15-64歳	65.9%	69.3%	64.2%	63.1%	63.0%	65.9%	63.1%	62.7%		
65歳以上	17.4%	17.6%	16.9%	18.5%	19.9%	20.5%	22.2%	25.5%		
南杵築	3,365人	3,359人	3,349人	3,271人	3,161人	3,046人	2,922人	2,800人	-2.8%	-14.4%
0-14歳	16.3%	17.7%	14.9%	14.0%	13.6%	12.4%	11.7%	11.2%		
15-64歳	63.2%	58.7%	59.1%	58.5%	57.7%	58.5%	58.0%	57.6%		
65歳以上	20.5%	23.6%	26.1%	27.5%	28.7%	29.2%	30.3%	31.2%		
宮司	385人	514人	563人	560人	553人	546人	537人	528人	45.5%	-5.7%
0-14歳	14.8%	13.8%	19.7%	17.1%	15.7%	14.1%	13.0%	12.3%		
15-64歳	60.3%	62.1%	62.3%	65.0%	64.7%	65.0%	63.1%	61.6%		
65歳以上	24.9%	24.1%	17.9%	17.9%	19.5%	21.4%	24.0%	25.9%		
馬場尾	391人	369人	334人	325人	314人	301人	286人	273人	-16.9%	-16.0%
0-14歳	14.6%	20.3%	11.1%	11.7%	11.8%	11.6%	10.5%	9.9%		
15-64歳	62.7%	57.2%	62.9%	61.2%	57.6%	55.8%	55.9%	56.0%		
65歳以上	22.8%	22.5%	26.0%	27.4%	30.6%	32.9%	33.9%	33.7%		
大内	2,179人	2,306人	2,208人	2,081人	1,953人	1,833人	1,724人	1,620人	-4.5%	-22.2%
0-14歳	14.9%	16.0%	10.9%	10.2%	10.8%	11.2%	10.8%	10.5%		
15-64歳	58.0%	53.6%	55.5%	55.0%	52.3%	51.8%	52.0%	52.5%		
65歳以上	27.1%	30.3%	33.7%	34.8%	36.9%	37.0%	37.2%	37.0%		
猪尾	741人	818人	658人	649人	625人	599人	576人	547人	-12.4%	-15.7%
0-14歳	15.2%	14.4%	10.2%	10.8%	10.1%	11.0%	10.8%	10.8%		
15-64歳	63.0%	66.6%	65.2%	61.2%	56.6%	56.3%	56.4%	56.3%		
65歳以上	21.7%	18.9%	24.6%	27.7%	33.1%	32.9%	33.0%	33.1%		
片野	1,620人	1,724人	1,538人	1,507人	1,449人	1,381人	1,308人	1,229人	-7.0%	-18.4%
0-14歳	16.5%	15.8%	12.2%	10.2%	10.0%	10.1%	9.3%	9.4%		
15-64歳	63.4%	64.6%	62.4%	58.6%	56.5%	55.2%	55.5%	53.5%		
65歳以上	20.1%	19.6%	25.5%	31.1%	33.5%	34.8%	35.2%	36.9%		
熊野	1,062人	1,263人	1,188人	1,103人	1,010人	914人	816人	723人	3.9%	-34.5%
0-14歳	11.1%	12.5%	7.6%	7.0%	7.5%	7.8%	7.6%	8.0%		
15-64歳	58.9%	52.8%	50.8%	43.3%	39.0%	38.1%	39.2%	41.4%		
65歳以上	30.0%	34.7%	41.7%	49.8%	53.4%	54.5%	53.2%	50.3%		
本庄	579人	620人	560人	541人	516人	488人	459人	428人	-6.6%	-20.9%
0-14歳	13.0%	17.4%	11.1%	11.1%	10.5%	11.1%	10.9%	11.1%		
15-64歳	64.9%	59.8%	62.7%	56.2%	53.8%	50.8%	49.4%	49.2%		
65歳以上	22.1%	22.7%	26.3%	33.3%	35.6%	38.1%	39.7%	39.7%		
八坂	1,469人	1,424人	1,293人	1,242人	1,185人	1,125人	1,065人	1,007人	-15.5%	-18.9%
0-14歳	17.7%	20.2%	11.4%	10.5%	10.5%	11.1%	10.9%	11.1%		
15-64歳	58.6%	54.4%	59.5%	57.4%	53.8%	50.8%	49.4%	49.2%		
65歳以上	23.7%	25.4%	29.1%	32.1%	35.6%	38.1%	39.7%	39.7%		
相原	555人	577人	517人	491人	464人	436人	406人	377人	-11.5%	-23.2%
0-14歳	14.1%	19.4%	9.9%	8.8%	9.7%	9.9%	9.6%	9.5%		
15-64歳	56.9%	53.2%	59.0%	57.2%	51.5%	47.9%	47.5%	48.8%		
65歳以上	29.0%	27.4%	31.1%	34.2%	39.2%	42.4%	42.9%	41.4%		
中	357人	342人	495人	479人	462人	444人	426人	409人	34.2%	-14.6%
0-14歳	9.8%	12.6%	15.6%	16.1%	15.4%	11.7%	11.0%	11.0%		
15-64歳	57.7%	52.9%	59.0%	57.2%	56.7%	60.1%	60.3%	59.4%		
65歳以上	32.5%	34.5%	25.5%	26.3%	28.1%	27.9%	27.9%	29.8%		
日野	696人	687人	659人	593人	533人	478人	429人	380人	-14.8%	-35.9%
0-14歳	7.8%	10.2%	5.8%	6.2%	6.2%	6.7%	6.5%	7.1%		
15-64歳	57.0%	52.8%	52.2%	45.0%	42.0%	39.3%	41.3%	41.1%		
65歳以上	35.2%	37.0%	42.0%	49.4%	52.0%	53.6%	52.0%	51.8%		
鴨川	380人	392人	325人	305人	284人	263人	241人	220人	-19.7%	-27.9%
0-14歳	9.2%	14.0%	6.5%	7.2%	8.8%	9.5%	10.0%	10.9%		
15-64歳	57.4%	52.0%	56.6%	52.1%	44.0%	40.3%	41.9%	42.7%		
65歳以上	33.4%	33.9%	36.9%	40.7%	47.2%	49.8%	48.1%	46.8%		
溝井	843人	825人	753人	683人	621人	566人	516人	468人	-19.0%	-31.5%
0-14歳	11.7%	13.3%	8.0%	8.1%	7.9%	8.5%	8.7%	9.2%		
15-64歳	57.7%	51.9%	51.3%	47.3%	43.2%	41.3%	43.4%	45.5%		
65歳以上	30.6%	34.8%	40.8%	44.7%	49.3%	50.0%	48.3%	45.3%		
横城	135人	132人	125人	117人	108人	100人	91人	82人	-13.3%	-29.9%
0-14歳	11.9%	17.4%	11.2%	11.1%	12.0%	9.0%	9.9%	9.8%		
15-64歳	56.3%	50.0%	52.8%	44.4%	46.3%	48.0%	44.0%	47.6%		
65歳以上	31.9%	32.6%	36.0%	45.3%	44.4%	43.0%	44.0%	43.9%		
奈多	601人	556人	587人	557人	526人	464人	462人	432人	-7.3%	-22.4%
0-14歳	12.0%	13.1%	11.9%	11.5%	10.6%	9.3%	9.1%	9.0%		
15-64歳	58.6%	53.6%	57.1%	54.9%	53.8%	53.8%	51.9%	50.7%		
65歳以上	29.5%	33.3%	31.0%	33.4%	35.9%	36.6%	39.0%	40.3%		
狩宿	973人	884人	857人	834人	799人	760人	720人	683人	-14.3%	-18.1%
0-14歳	13.9%	17.2%	12.0%	12.0%	11.3%	11.2%	11.1%	11.1%		
15-64歳	64.0%	55.2%	60.1%	56.4%	54.9%	54.1%	54.3%	54.6%		
65歳以上	22.1%	27.6%	27.9%	31.8%	33.8%	34.6%	34.7%	34.0%		
守江	1,915人	2,007人	1,808人	1,733人	1,646人	1,550人	1,460人	1,372人	-9.5%	-20.8%
0-14歳	13.7%	14.6%	10.6%	10.5%	10.5%	10.6%	10.3%	10.7%		
15-64歳	57.8%	57.0%	58.4%	55.4%	52.8%	51.0%	51.4%	49.6%		
65歳以上	28.5%	28.4%	31.0%	34.0%	36.7%	38.5%	38.5%	39.7%		

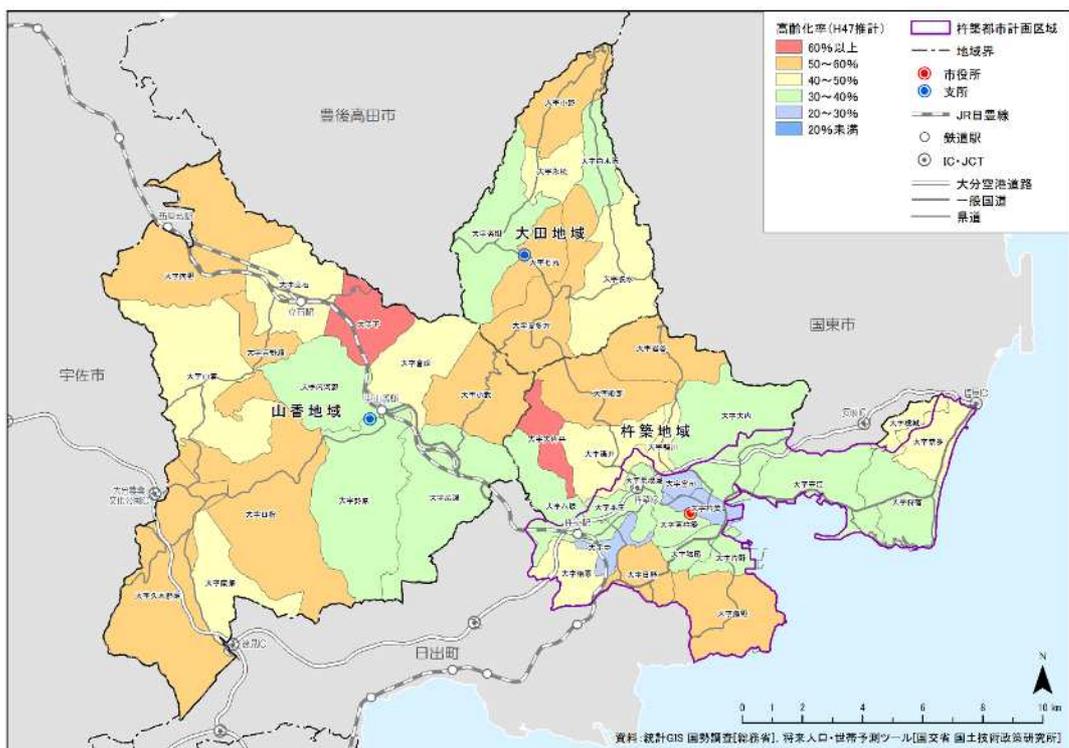
2010年の地区別の高齢化率は、杵築地域の用途地域指定区域内では、高齢化率が20%未満の地区が見られます。JRの駅や路線バスの停留所を有する地区では、高齢化率30~40%の地区が多く、大田地域では、高齢化率が50%以上の地区が見られるなど、公共交通の不便な地区では、高齢化が著しく進んでいます。

2035年の高齢化率は、全体的に上昇することが予測され、用途地域指定区域内においても高齢化率が30~40%となることが予測されています。

■地区別高齢化率（2010）



■地区別高齢化率（2035）



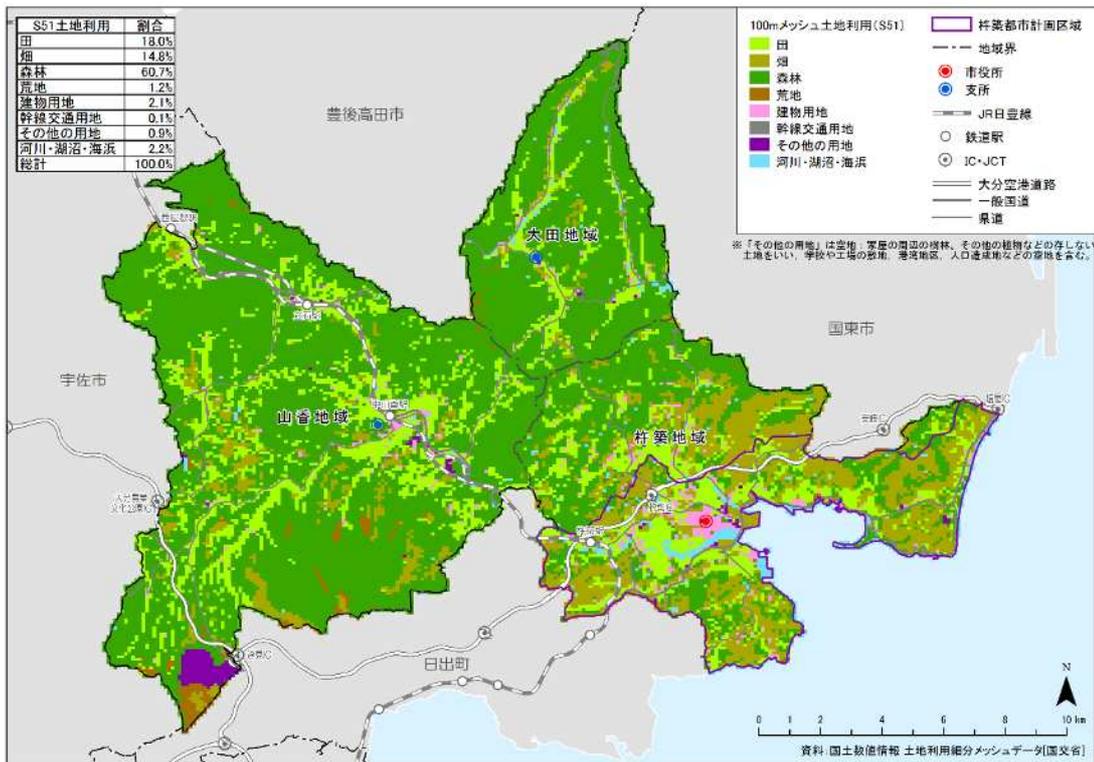
2. 土地利用の動向

(1) 土地利用の推移

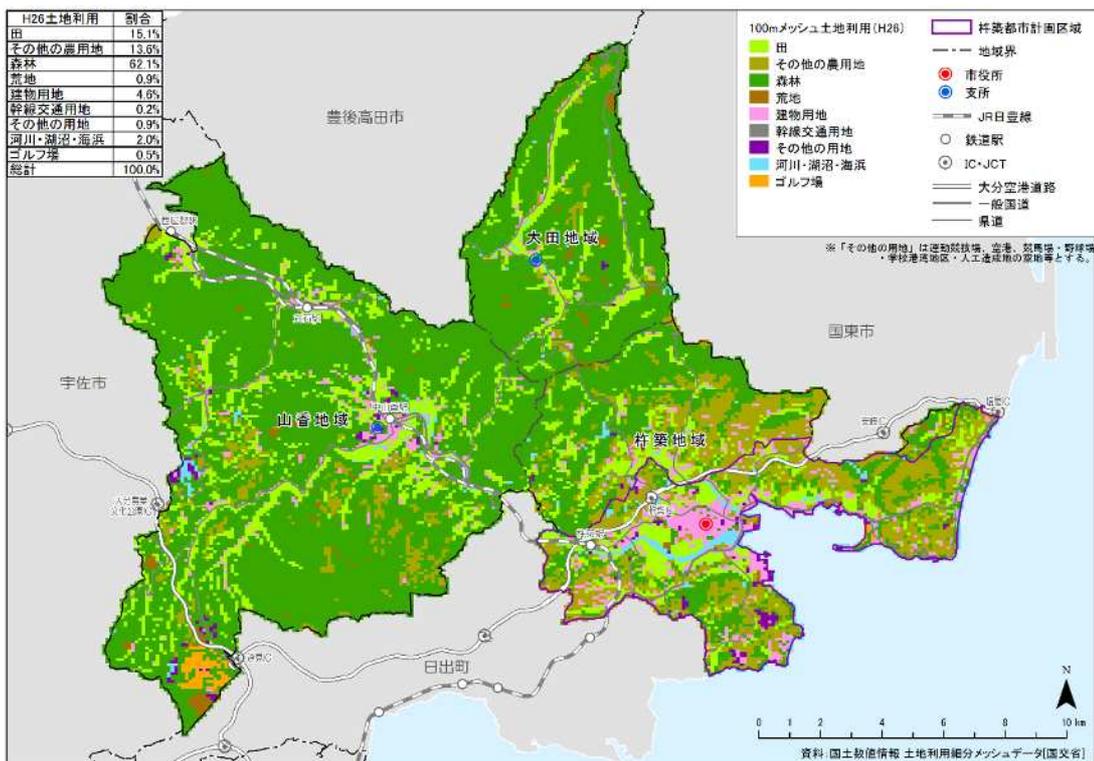
都市計画区域内の土地利用状況は、宅地が14.5%、田畑などの農用地が52.8%、森林が21.9%となっています。

土地利用状況の推移を見ると、建物用地は、1976年から約3倍と大幅に増加しています。特に、海岸部の低湿地を埋め立てた地区で建物用地の拡大が顕著となっています。一方で農用地は、1976年から約1割減少しています。

■土地利用状況図（1976）



■土地利用状況図（2014）

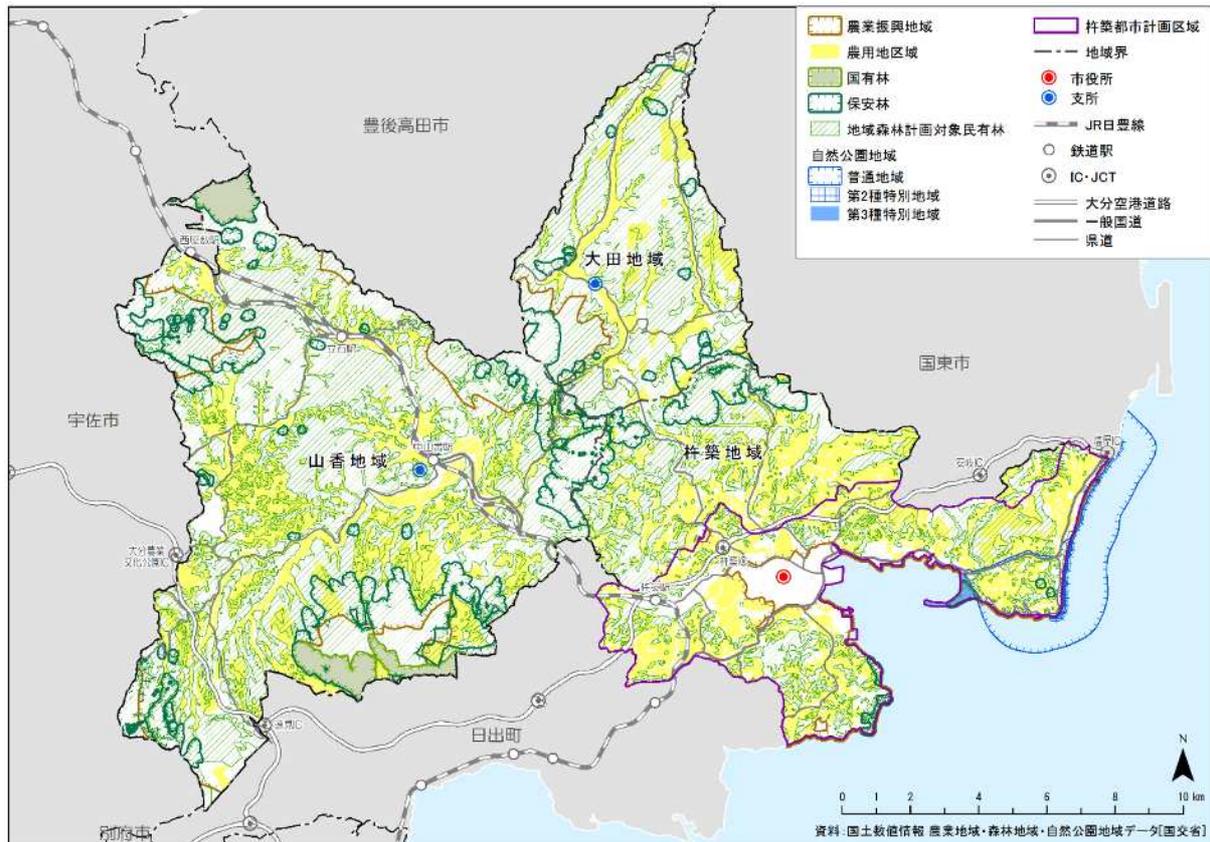


(2) 法適用の状況

市内には、農地、山林などの無秩序な開発を抑制するため、都市計画法や自然公園法、森林法などに基づく法規制が適用されています。

都市計画区域のうち用途の指定のない地域には、農業振興地域の農用地区域が多く指定され、奈多、狩宿には、自然公園地域が指定されています。また、都市計画区域外において、保安林や地域森林計画対象民有林が多く指定されています。

■ 法適用状況図

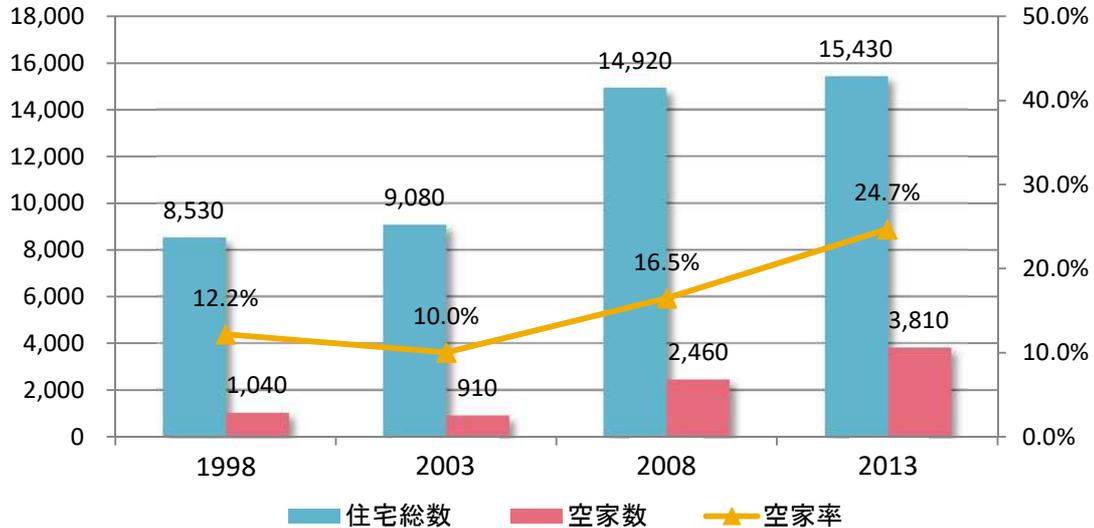


資料：都市計画基礎調査

(3) 住宅及び空き家の動向

2013年時点の空き家数は、3,810戸、総住宅数に占める割合（空き家率）は24.7%で、全国平均13.5%を大きく上回っています。

■住宅総数・空き家数・空き家率の推移

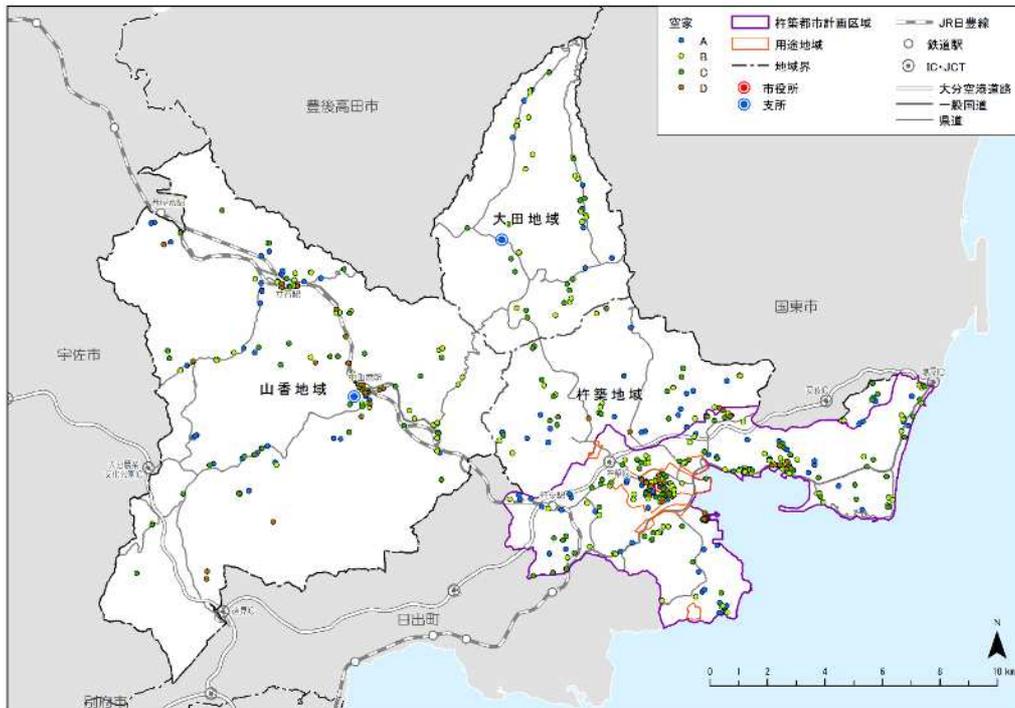


※1998及び2003年は合併前の杵築市のデータ(旧山香町、旧大田村のデータはなし)

資料：住宅土地統計調査

2015年時点の空き家の分布状況は、市役所周辺や守江地区に空き家が集中しています。空き家の活用類型別の分布状況は、一定の修繕を行えば活用可能な空き家が多く分布し、地区別では、市役所周辺に老朽化し活用が難しい空き家が多く分布しています。

■活用類型別空き家の分布状況



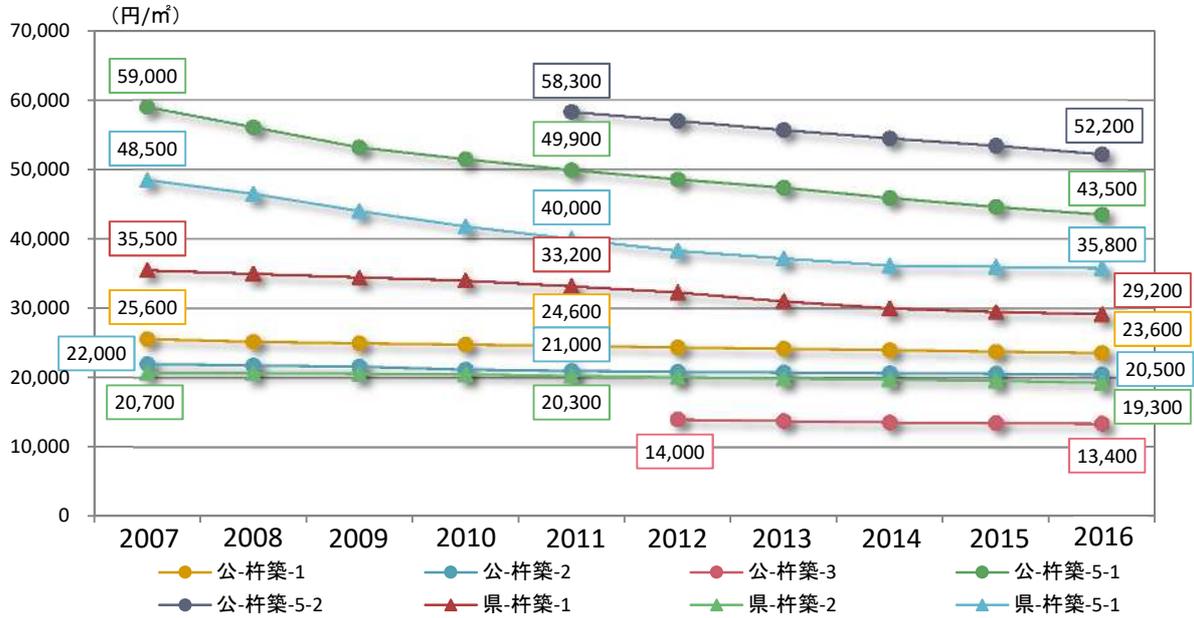
※A:活用可能な空き家 B:一部修繕が必要な空き家 C:修繕が必要な空き家 D:老朽化し活用が難しい空き家

資料：生活環境課調査(2015)

(4) 地価の動向

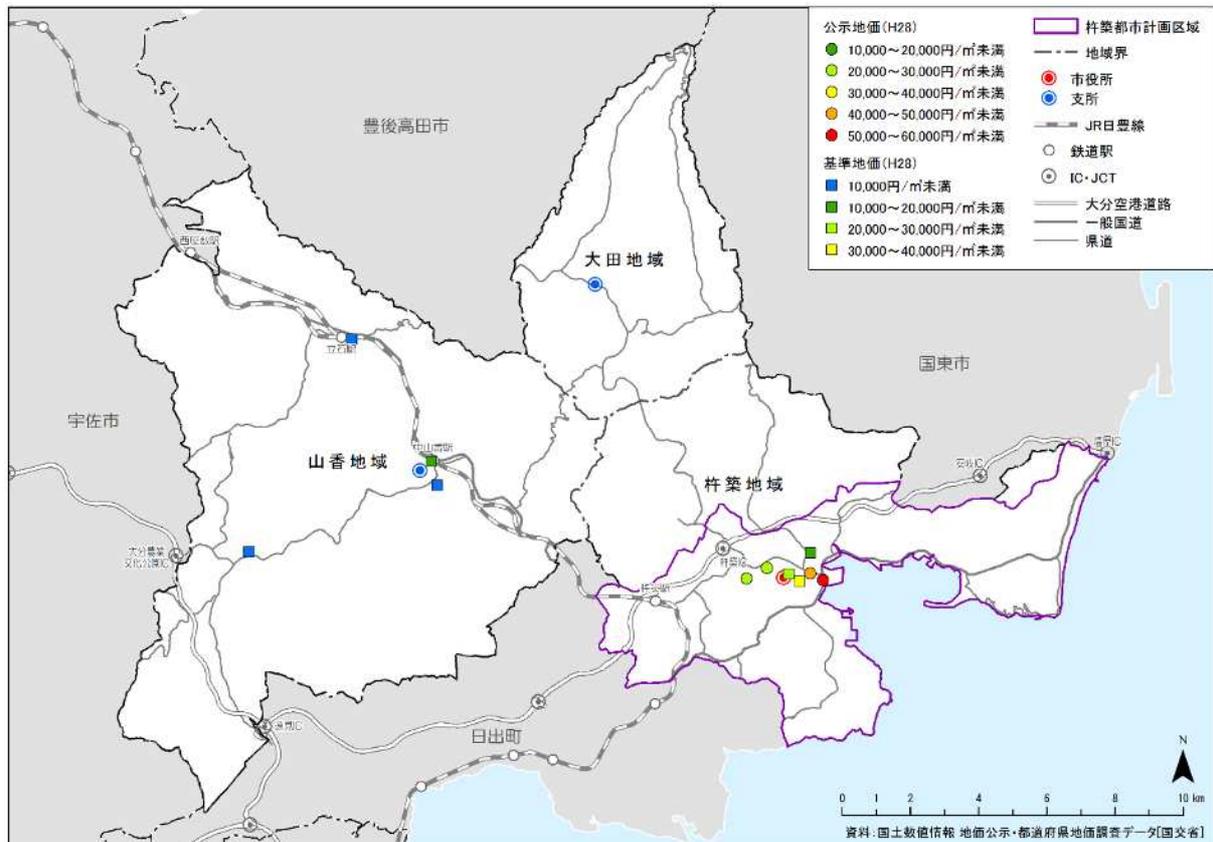
本市の地価は、長期的な下落傾向にあり、どの地点においても過去10年間で下落しています。

■地価の推移



資料：国土交通省地価公示・都道府県地価調査

■地価基準地



3. 交通の動向

(1) 交通の状況

①公共交通の概況

本市の公共交通は、鉄道、路線バス、コミュニティバスを中心に、これを乗合タクシーやスクールバス（混乗）などが補完する形で運行されています。

平日に毎日運行しているのは、鉄道、路線バス及びコミュニティバスの市内循環コースと杵築コース（東線）となっており、その他は週2回、または3回の運行となっています。

■杵築市における公共交通の種類

区分	運行主体	系統・路線・サービス地域
鉄道	九州旅客鉄道(株)	JR日豊本線（杵築駅、中山香駅、立石駅）
路線バス	大分交通(株) 国東観光バス(株)	14系統 22路線 （うち6路線休止中）
コミュニティバス	杵築市（民間に委託）	市内循環コース（大田庁舎～本庁舎～山香庁舎～大田庁舎を結ぶ左回り、右回りの2系統）、山香コース（10系統）、杵築コース（2系統）、大田コース
乗合タクシー	杵築市（民間に委託）	杵築地域（中心市街地を除く全域）
山香中学校スクールバス混乗	杵築市（民間に委託）	向野・立石コース、上コース、山浦コース、田原コース、朝田コース
一般タクシー	杵築国東合同タクシー(株)、三光タクシー、山香タクシー、日出タクシー	

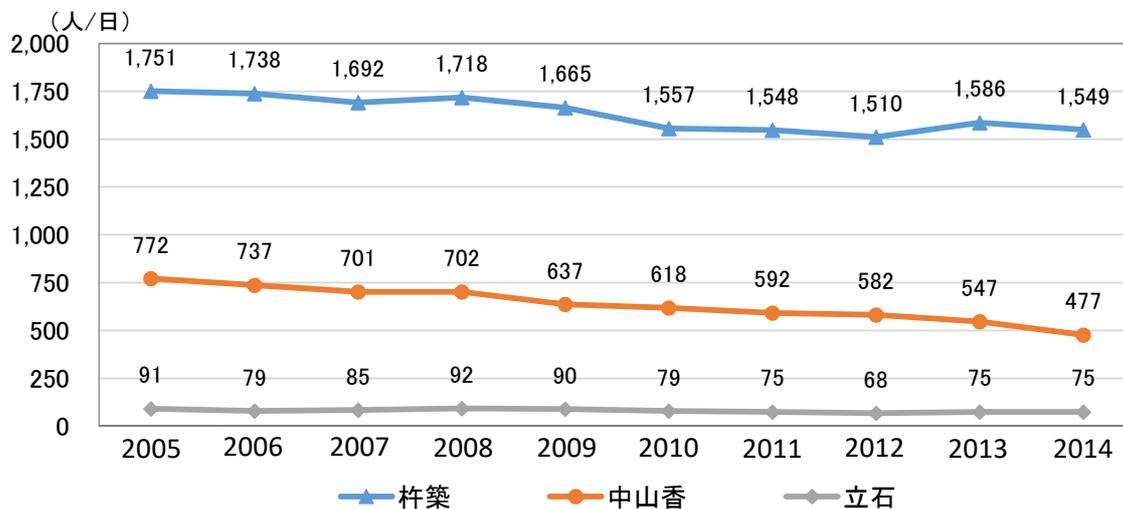
■公共交通の概況図



②鉄道の状況

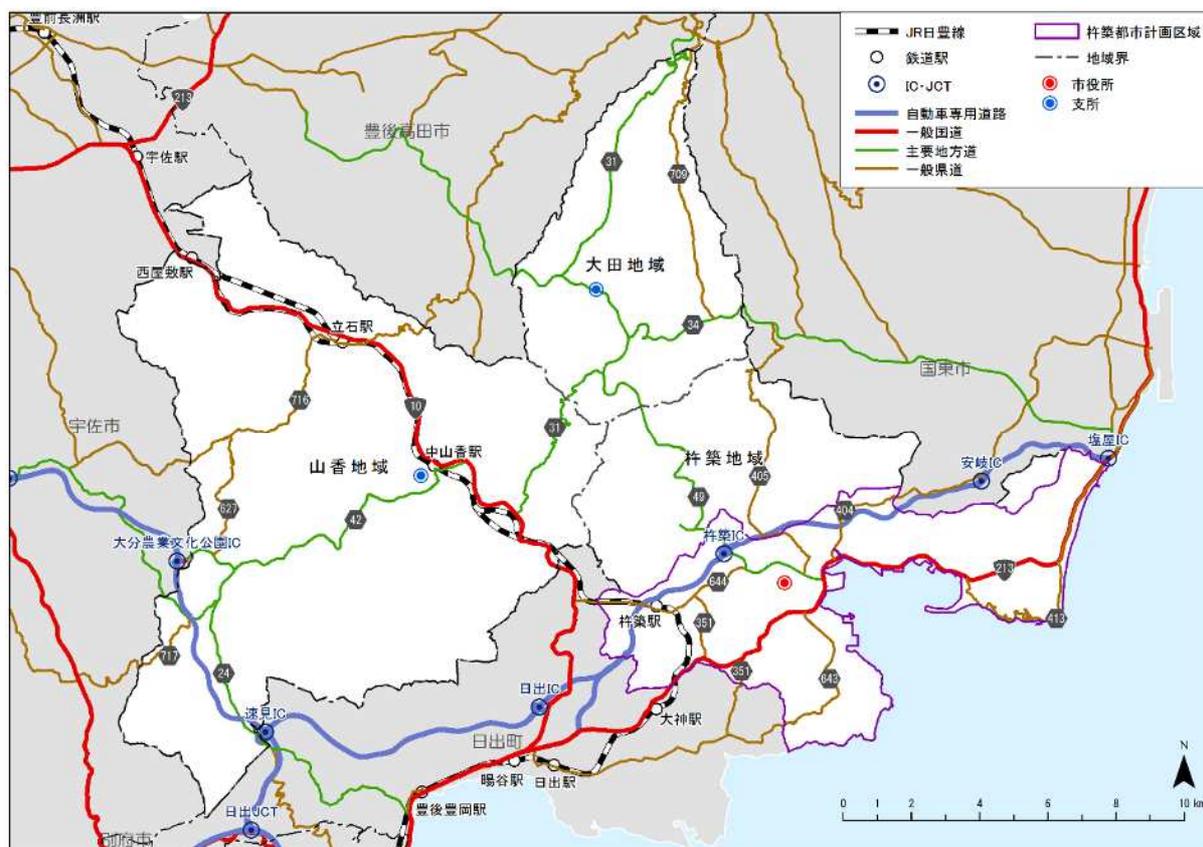
鉄道の利用客数は、全般的に減少傾向となっています。JR 杵築駅は、最近10ヶ年では緩やかな減少傾向にあり、直近5ヶ年では1日平均1,550人前後で推移しています。

■駅別鉄道1日平均乗降人員の推移



資料：JR九州（県統計年鑑）

■鉄道・主要道路状況図



③民間バスの状況

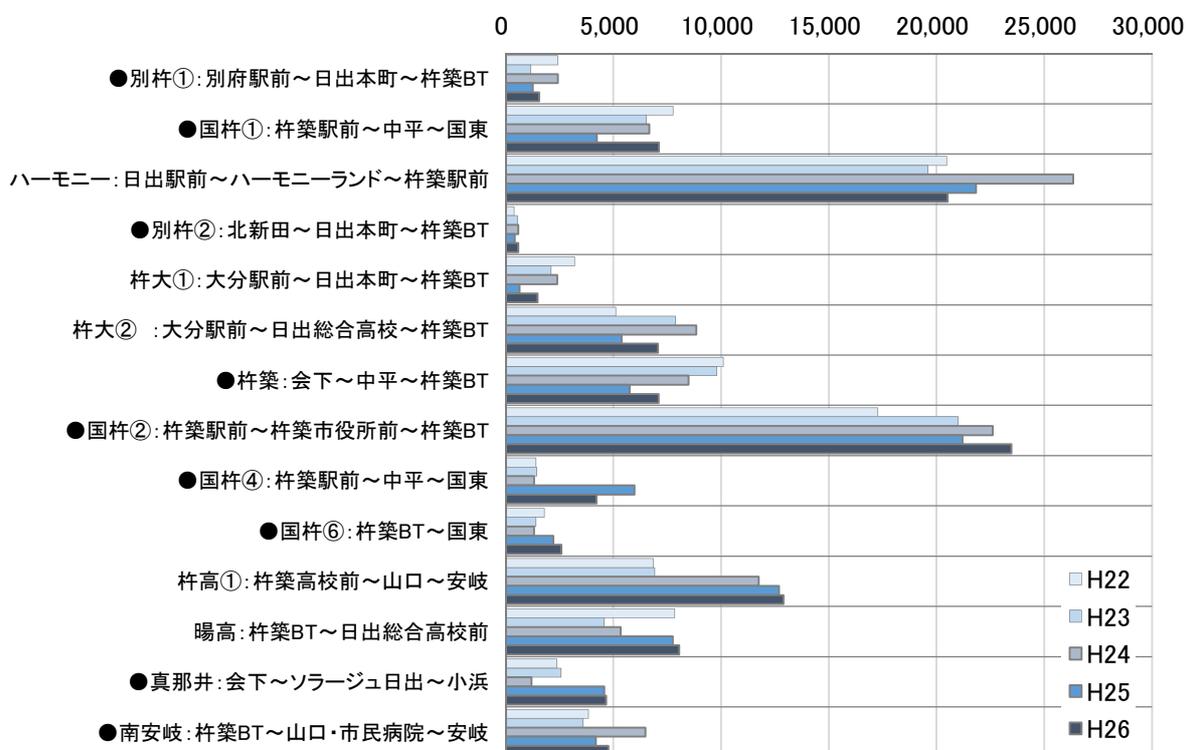
1) 路線バス利用人員

市内を運行する主な路線バスは、国東市と大分市、別府市を結ぶ路線及び JR 杵築駅と杵築バスターミナルを結ぶ路線で、通勤・通学の時間帯には、多くの利用者がいます。

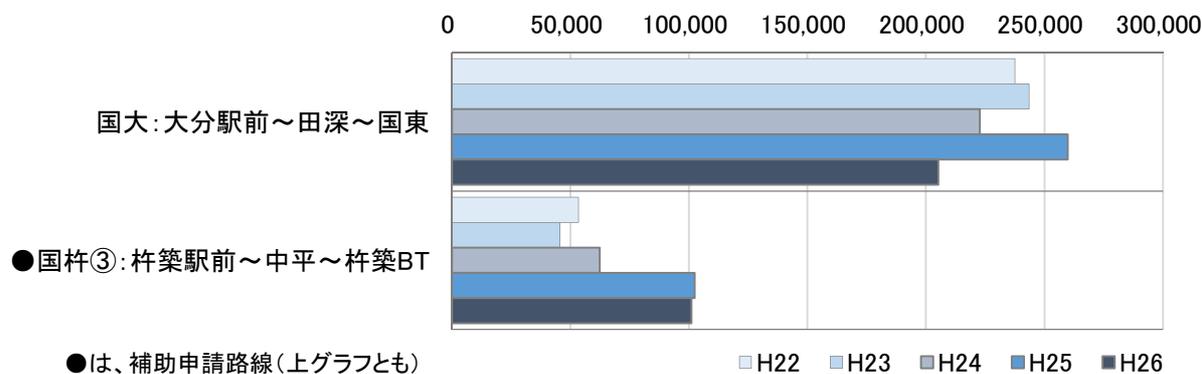
しかし、それ以外の時間帯や郊外部を運行する路線は、国や県と市の補助金を活用して運行していますが、利用者が少なく、今後は、路線の休廃止も予想されます。

上記の路線以外にも大分、別府と大分空港を結ぶ「エアライナー」、中津と大分空港を結ぶ「快速リムジンバス」が運行していますが、「エアライナー」は大分空港道路の杵築インターチェンジ、「快速リムジンバス」は大田庁舎前のみ停車するため、空港利用者以外の一般の乗客はほとんどいない状況です。

■ 路線バス年間輸送人員（10万人未満）



■ 路線バス年間輸送人員（10万人以上）



●は、補助申請路線（上グラフとも）

□ H22 □ H23 □ H24 □ H25 □ H26

■ 民間路線の運行状況

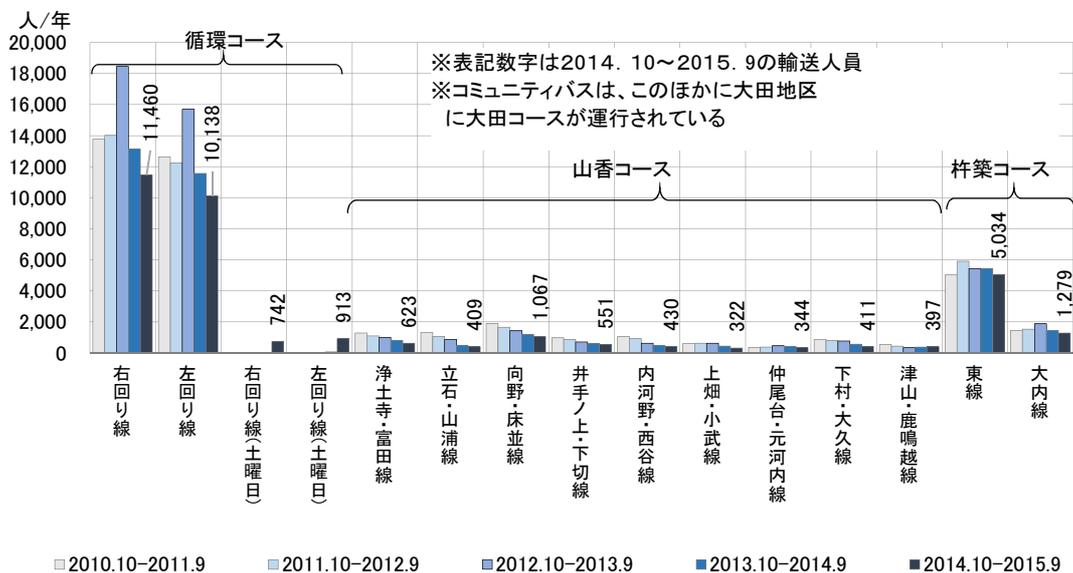


④コミュニティバスの利用状況

コミュニティバスは、利用実態に合わせて適宜、路線や運行時間の見直しを行っています。経年で比較可能な路線を下表に示します。

平日に毎日運行している循環コースは年間1万人以上、東線も5千人以上が利用しています。週2~3回運行のその他路線は、大内線、向野床並線の約1,000人を除くと、年間数百人の利用となっています。1便あたりの輸送人員も、循環コース、東線が10人を越えているのに対して、その他は5人前後の利用に留まっています。

■ コミュニティバス路線別年間輸送人員の推移



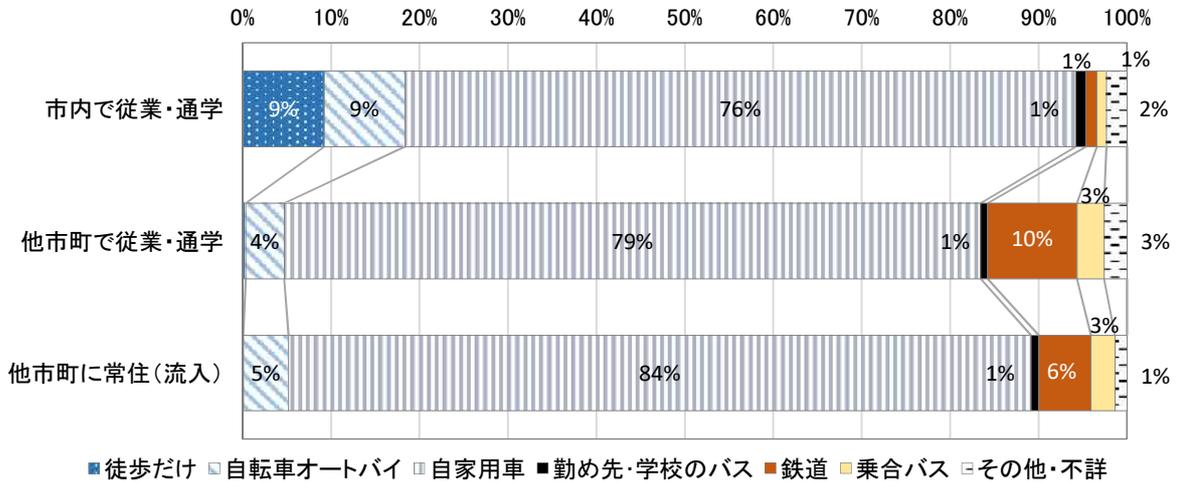
(2) 日常交通行動の状況

①通勤・通学の交通手段

通勤通学の交通手段は、市内、市外を問わず、自家用車の利用が最も多く、いずれも80%前後を示しています。市内では、徒歩、自転車がそれぞれ9%となっています。

鉄道は、市外への通勤通学が10%、市外からの通勤通学が6%となっています。また、乗合バスは、いずれも3%となっています。

■自宅外就業者・通学者の利用交通手段



資料：国勢調査

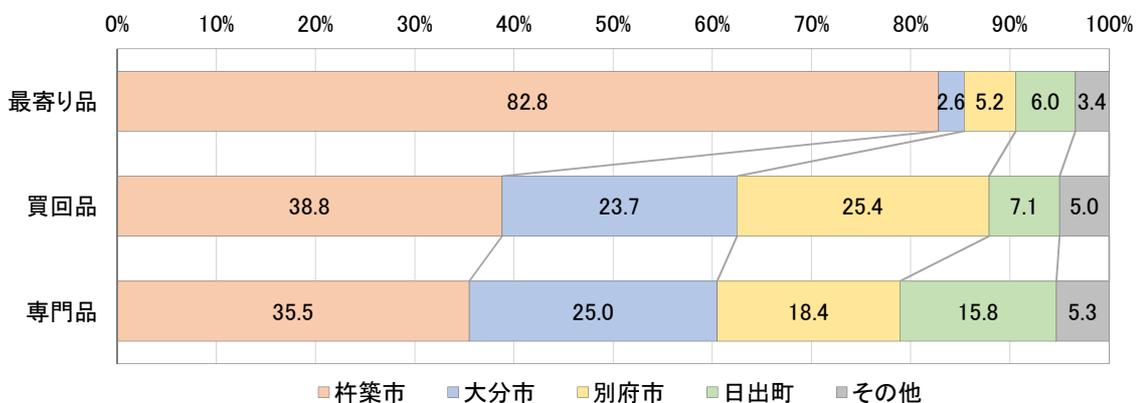
②買物場所

生鮮食品などの最寄り品は、80%以上が市内で買い物をしています。

買回品と専門品は、市内が35%~39%であるのに対して、大分市と別府市の合計が43%~50%、専門品は、日出町を含めると59%と、市外で買い物している傾向が見受けられます。

杵築市に市外から買い物に来るのは、国東市から買回品、専門品がそれぞれ10%となっています。

■品目別買物場所



資料：大分県中心市街地等消費者動向調査（2013）

4. 都市機能の現状分析

(1) 生活利便施設の立地状況

本市には、生活利便施設が立地し、その総数は、501件となっています。

■生活利便施設及び交通施設の立地件数（2016年度）

都市機能	生活サービス関連施設			立地件数				
				都市計画 区域	都市計画区域外			
					杵築地域	山香地域	大田地域	
商業	最寄品店 【日用品店】 (うち大規模小売店舗※)	生鮮三品 取扱店	スーパーマーケット	7 (4)		2 (2)		
			個店	4		5		
		小計			11 (4)		7 (2)	
		コンビニエンスストア			9		1	
		ドラッグストア			2 (2)			
		その他の最寄品店			57	2	26	2
	買回品店【家電量販店、ホームセンター、衣料品店等】			46 (4)		19 (2)	3	
飲食店【外食店】			79		18	2		
計			204	2	71	7		
医療	病院	一般病院	（うち救急指定病院）	1 (1)		2 (1)		
			（うち内科）	(1)		(2)		
		精神科病院			1			
	小計			1	1	2		
	一般診療所 （うち内科を有する診療所）			12 (7)		4 (4)	1 (1)	
歯科診療所			7		2			
計			20	1	8	1		
福祉 (高齢者)	通所系福祉施設	適所介護事業所(デイサービス)		7	1	2	1	
	訪問系福祉施設	在宅介護支援センター		1	1			
	入所系福祉施設	短期入所生活介護		2		1	1	
		有料老人ホーム		4	1	2	1	
		養護老人ホーム(一般)				1	0	
計			14	3	6	3		
福祉 (障がい者)	通所系福祉施設	地域活動支援センター(デイサービス)		1				
	入所系福祉施設	障害者支援施設		1				
計			2	0	0	0		
子育て	保育所(うち認定こども園)			5 (3)		4 (3)	1 (1)	
	幼稚園(うち認定こども園)			8 (1)	1	3 (3)	1 (1)	
	子育て支援センター			2		1		
	児童館・児童遊園			2		1		
計			17	1	9	2		
教育	小学校			6	1	3	1	
	中学校			2		1		
	高等学校			1				
	計			9	1	4	1	
防災防犯	避難所	一次避難所		7				
		二次避難所		64	19	139 *	17 *	
	消防署、消防分署			1		1		
	警察署、交番			2		3	1	
	計			74	19	143	18	
地域経済 関連 (上記以外 部分)	郵便局			7	1	6	2	
	金融機関	店舗		4		3		
		ATMのみ		3				
	ガソリンスタンド			13		3	1	
計			27	1	12	3		

※大規模小売店舗:大規模小売店舗立地法による建物内の店舗面積の合計が1,000㎡を超える店舗。

* 山香地域、大田地域は、国土数値情報に記載がないため、風水害避難場所件数を表示。

都市機能	生活利便施設	立地件数				
		都市計画 区域	都市計画区域外			
			杵築地域	山香地域	大田地域	
行政	本庁・支所	1		1	1	
	地区公民館	5	1	5	1	
	図書館・図書室	1		1		
	文化施設(文化会館・歴史資料館・観光文化施設)	3				
	スポーツ施設	11		14	3	
	都市公園	20				
	計	41	1	21	5	
交通	鉄道駅	1		2		
	バス停留所等	民営バスターミナル・停留所	58	1	3	1
		コミュニティバス停留所	38	16	139	21
	小計	96	17	142	22	
	計	97	17	144	22	
生活サービス関連施設 合計		505	46	418	62	

資料：項目毎に以下の資料（2017年2月現在）の情報を収集して集計。

【商業】iタウンページ（NTTタウンページ㈱）、大規模小売店舗立地法届出状況一覧（大分県）

【医療】国土数値情報 医療機関データ（国交省）

【福祉・子育て】国土数値情報 福祉施設データ、まつき子育てガイドブック（杵築市）

【教育】国土数値情報 学校データ

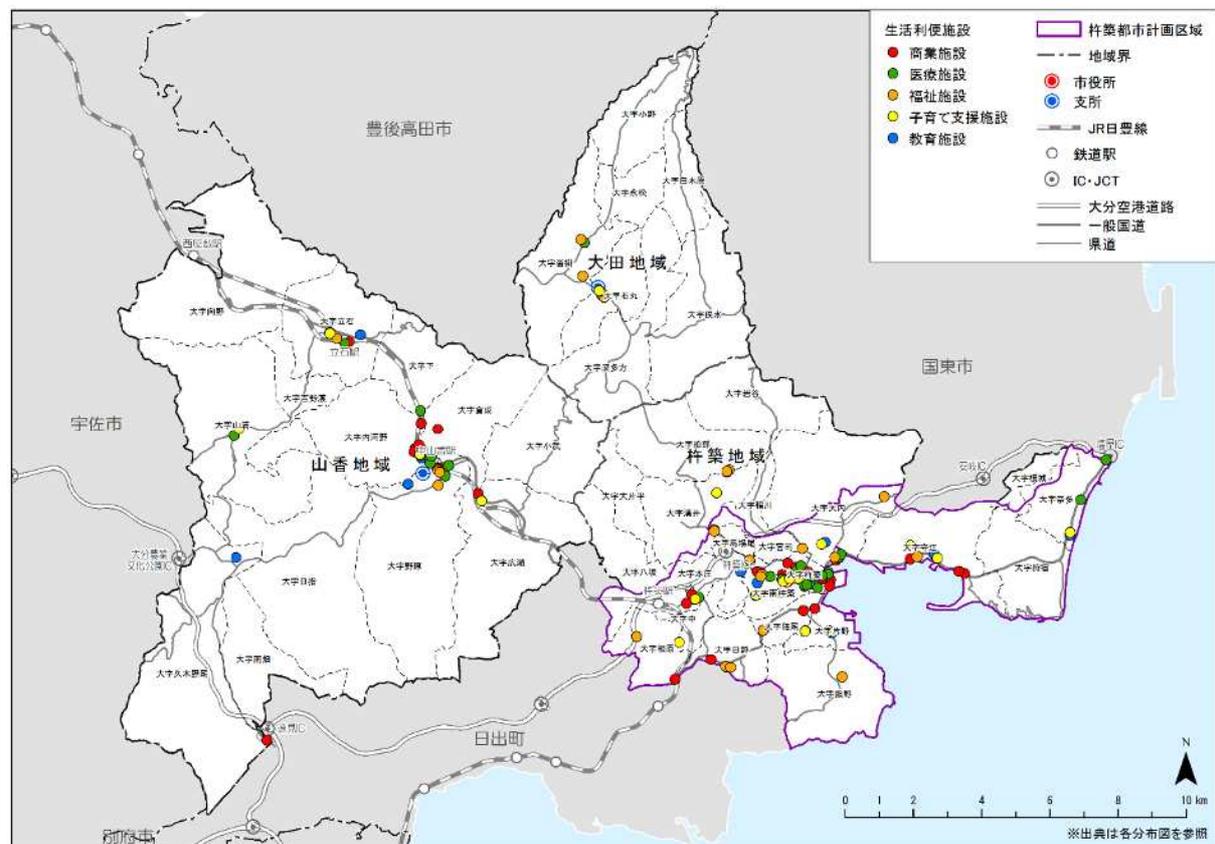
【防災防犯】国土数値情報 消防署・警察署・避難施設データ・風水害避難場所(山香地域、大田地域)

【地域経済関連】iタウンページ、施設HP、国土数値情報 燃料給油所データ

【行政】国土数値情報 行政機関・文化施設・都市公園データ、県内公立公民館一覧（大分県立社会教育総合センター）

【交通】国土数値情報 鉄道・バスルート・バス停留所データ、バスなび大分（(社)大分県バス協会）、コミュニティバス時刻表（杵築市）

■生活利便施設位置図



生鮮三品取扱店 徒歩圏域の人口密度

地区名		徒歩圏人口密度(人/ha)		立地件数	徒歩圏人口 カバー率(2035)	
		2010	2035			
都市計画区域	杵築地域	杵築	24.7	23.1	6	100.0%
		南杵築	24.4	20.2	2	93.0%
		宮司	9.5	8.8	-	73.7%
		馬場尾	13.0	10.6	-	54.5%
		大内	8.0	5.8	-	28.0%
		猪尾	5.4	4.4	1	57.9%
		片野	11.0	8.7	-	44.7%
		熊野	-	-	-	0.0%
		本庄	3.7	2.8	-	59.5%
		八坂	11.0	8.5	1	58.5%
		相原	-	-	-	0.0%
		中	4.2	3.4	-	43.8%
		日野	-	-	-	0.0%
		鴨川	-	-	-	-
		溝井	-	-	-	0.0%
		横城	-	-	-	-
		奈多	-	-	-	0.0%
		狩宿	-	-	-	0.0%
		守江	4.2	3.2	1	28.6%
都市計画区域合計		12.8	11.0	11	59.4%	
都市計画区域外	杵築地域	宮司	-	-	-	-
		馬場尾	-	-	-	-
		大内	-	-	-	0.0%
		本庄	-	-	-	-
		八坂	-	-	-	0.0%
		鴨川	-	-	-	0.0%
		岩谷	-	-	-	0.0%
		溝井	-	-	-	0.0%
		船部	-	-	-	0.0%
		大方平	-	-	-	0.0%
		横城	-	-	-	0.0%
		奈多	-	-	-	-
		山香地域	内河野	3.2	2.5	2
	野原		10.3	7.3	2	58.3%
	倉成		1.0	0.7	1	33.3%
	小武		-	-	-	0.0%
	広瀬		-	-	-	0.0%
	日指		-	-	-	0.0%
	久木野尾		0.2	0.1	1	2.4%
	南畑		-	-	-	0.0%
	山浦		-	-	-	0.0%
	吉野渡		-	-	-	0.0%
	向野		-	-	-	0.0%
	立石	3.2	2.2	1	76.8%	
	下	-	-	-	0.0%	
	大田地域	大田小野	-	-	-	0.0%
		大田永松	-	-	-	0.0%
		大田杏掛	-	-	-	0.0%
		大田石丸	-	-	-	0.0%
大田白木原		-	-	-	0.0%	
大田波多方		-	-	-	0.0%	
大田俣水		-	-	-	0.0%	
都市計画区域外合計		3.7	2.7	7	24.0%	
合計		8.8	7.3	18	48.0%	

※徒歩圏は、施設から800m圏内

※徒歩圏人口密度は、(徒歩圏内人口)÷(徒歩圏面積)で算定

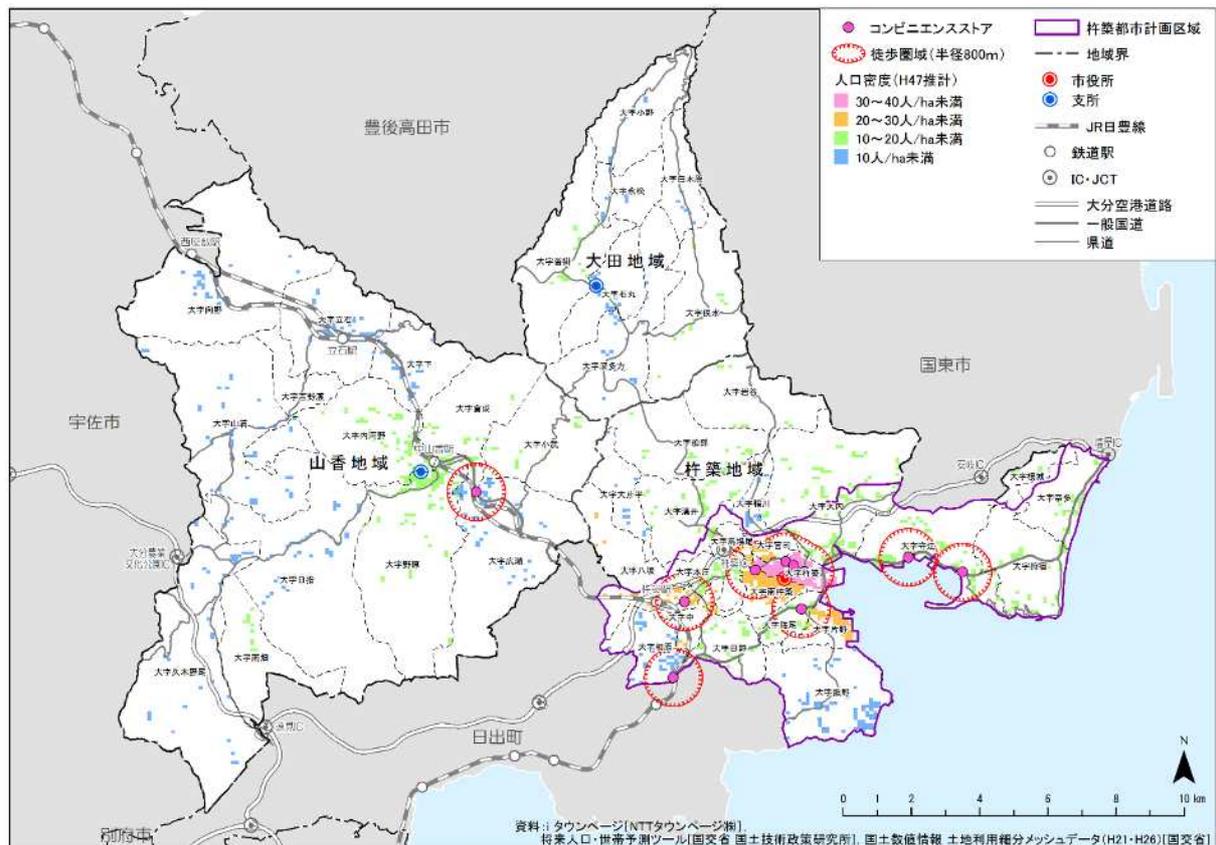
※徒歩圏人口カバー率は、(字別徒歩圏内人口)÷(字人口)で算定

②コンビニエンスストアの徒歩圏域の人口密度

コンビニエンスストアの総数は9店舗で、主に杵築バスターミナル周辺の県道49号線や国道213号線沿いに立地している。特に、県道49号線に近接して立地している。

2035年時点で徒歩圏人口カバー率が8割を超えることが見込まれる地区は、杵築、南杵築、宮司であり、5割を超える地区は9地区あります。しかし、人口密度20人/haを超える杵築、南杵築を除く地区は、将来的にも徒歩圏人口密度が低く、全ての地区において将来的に徒歩圏人口密度の低下が見込まれています。

■徒歩圏人口密度及びカバー率（2035）



コンビニエンスストア 徒歩圏域の人口密度

地区名		徒歩圏人口密度(人/ha)		立地件数	徒歩圏人口 カバー率(2035)	
		2010	2035			
都市計画区域	杵築地域	杵築	27.2	25.4	3	94.8%
		南杵築	23.6	19.6	1	86.0%
		宮司	7.7	7.2	-	84.2%
		馬場尾	14.3	11.7	-	72.7%
		大内	6.1	4.5	-	16.0%
		猪尾	4.5	3.7	1	65.8%
		片野	8.8	7.0	-	25.5%
		熊野	-	-	-	0.0%
		本庄	4.2	3.2	-	48.6%
		八坂	10.8	8.4	1	65.9%
		相原	2.7	2.0	1	42.3%
		中	3.3	2.8	-	43.8%
		日野	2.4	1.4	-	3.2%
		鴨川	-	-	-	-
		溝井	-	-	-	0.0%
		横城	-	-	-	-
		奈多	-	-	-	0.0%
		狩宿	2.1	1.6	-	2.9%
		守江	4.3	3.3	2	58.2%
都市計画区域合計		10.5	8.9	9	59.4%	
都市計画区域外	杵築地域	宮司	-	-	-	-
		馬場尾	-	-	-	-
		大内	-	-	-	0.0%
		本庄	-	-	-	-
		八坂	-	-	-	0.0%
		鴨川	-	-	-	0.0%
		岩谷	-	-	-	0.0%
		溝井	-	-	-	0.0%
		船部	-	-	-	0.0%
		大方平	-	-	-	0.0%
		横城	-	-	-	0.0%
		奈多	-	-	-	-
	山香地域	内河野	-	-	-	0.0%
		野原	3.0	2.1	-	4.2%
		倉成	1.7	1.1	-	9.5%
		小武	1.9	1.0	-	7.1%
		広瀬	2.9	1.9	1	51.9%
		日指	-	-	-	0.0%
		久木野尾	-	-	-	0.0%
		南畑	-	-	-	0.0%
		山浦	-	-	-	0.0%
		吉野渡	-	-	-	0.0%
		向野	-	-	-	0.0%
	大田地域	立石	-	-	-	0.0%
		下	-	-	-	0.0%
		大田小野	-	-	-	0.0%
		大田永松	-	-	-	0.0%
		大田杏掛	-	-	-	0.0%
		大田石丸	-	-	-	0.0%
大田白木原		-	-	-	0.0%	
大田波多方	-	-	-	0.0%		
大田俣水	-	-	-	0.0%		
都市計画区域外合計		2.7	1.8	1	4.4%	
合計		9.3	7.9	10	41.7%	

※徒歩圏は、施設から800m圏内

※徒歩圏人口密度は、(徒歩圏内人口)÷(徒歩圏面積)で算定

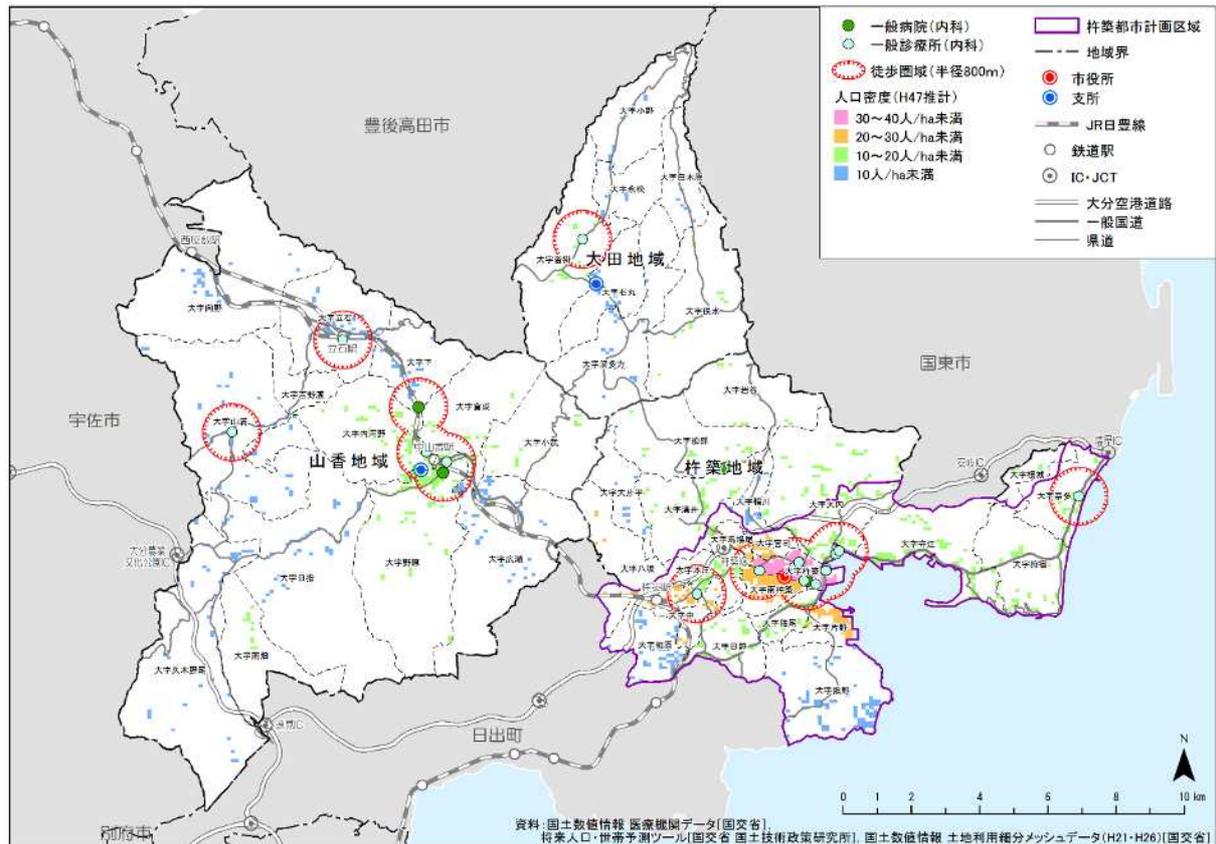
※徒歩圏人口カバー率は、(字別徒歩圏内人口)÷(字人口)で算定

③内科医療施設の徒歩圏域の人口密度

内科の一般病院、一般診療所の総数は8施設で、複数の内科医療施設が立地する地区は、杵築、大内、内河野、野原の4地区です。

2035年時点で徒歩圏人口カバー率が8割を超えることが見込まれる地区は、杵築、南杵築の2地区あり、5割を超える地区は11地区あります。しかし、人口密度20人/haを超える杵築、南杵築を除く地区で徒歩圏人口密度の低下が見込まれています。

■徒歩圏人口密度及びカバー率（2035）



内科医療施設 徒歩圏域の人口密度

地区名		徒歩圏人口密度(人/ha)		立地件数	徒歩圏人口 カバー率 (2035)	
		2010	2035			
都市計画区域	杵築地域	杵築	24.7	23.1	3	100.0%
		南杵築	25.9	21.4	1	88.0%
		宮司	9.7	9.0	-	68.4%
		馬場尾	15.2	12.4	-	54.5%
		大内	6.5	4.7	2	60.0%
		猪尾	4.9	4.0	-	26.3%
		片野	-	-	-	0.0%
		熊野	-	-	-	0.0%
		本庄	3.9	3.0	-	59.5%
		八坂	10.6	8.2	1	43.9%
		相原	-	-	-	0.0%
		中	4.1	3.4	-	56.3%
		日野	-	-	-	0.0%
		鴨川	-	-	-	-
		溝井	-	-	-	0.0%
		横城	-	-	-	-
		奈多	3.2	2.4	1	67.9%
		狩宿	-	-	-	0.0%
		守江	2.2	1.7	-	1.1%
	都市計画区域合計		12.2	10.5	8	55.0%
都市計画区域外	杵築地域	宮司	-	-	-	-
		馬場尾	-	-	-	-
		大内	-	-	-	0.0%
		本庄	-	-	-	-
		八坂	-	-	-	0.0%
		鴨川	-	-	-	0.0%
		岩谷	-	-	-	0.0%
		溝井	-	-	-	0.0%
		船部	-	-	-	0.0%
		大方平	-	-	-	0.0%
		横城	-	-	-	0.0%
		奈多	-	-	-	-
		山香地域	内河野	3.6	2.8	2
	野原		9.0	6.4	2	60.4%
	倉成		1.8	1.2	-	52.4%
	小武		-	-	-	0.0%
	広瀬		6.8	4.6	-	11.1%
	日指		-	-	-	0.0%
	久木野尾		-	-	-	0.0%
	南畑		-	-	-	0.0%
	山浦		0.9	0.6	1	30.2%
	吉野渡		-	-	-	0.0%
	向野		-	-	-	0.0%
	大田地域	立石	2.9	2.1	1	71.4%
		下	1.2	0.5	-	30.4%
		大田小野	-	-	-	0.0%
		大田永松	-	-	-	0.0%
		大田杏掛	1.1	0.6	1	50.0%
		大田石丸	-	-	-	0.0%
		大田白木原	-	-	-	0.0%
大田波多方	-	-	-	0.0%		
大田俣水	-	-	-	0.0%		
都市計画区域外合計		3.0	2.1	7	28.5%	
合計		7.1	5.8	15	46.5%	

※徒歩圏は、施設から800m圏内

※徒歩圏人口密度は、(徒歩圏内人口)÷(徒歩圏面積)で算定

※徒歩圏人口カバー率は、(字別徒歩圏内人口)÷(字人口)で算定

通所系福祉施設 徒歩圏域の人口密度

地区名		徒歩圏人口密度(人/ha)		立地件数	徒歩圏人口 カバー率(2035)	
		2010	2035			
都市計画区域	杵築地域	杵築	22.2	20.7	-	45.2%
		南杵築	15.8	13.1	1	70.0%
		宮司	16.8	15.7	-	68.4%
		馬場尾	4.9	4.0	-	63.6%
		大内	5.4	4.0	2	77.3%
		猪尾	3.4	2.8	1	39.5%
		片野	-	-	-	0.0%
		熊野	-	-	-	0.0%
		本庄	5.3	4.1	-	18.9%
		八坂	-	-	-	0.0%
		相原	0.9	0.7	1	26.9%
		中	-	-	-	0.0%
		日野	2.8	1.6	1	71.0%
		鴨川	-	-	-	-
		溝井	3.0	1.9	1	100.0%
		横城	-	-	-	-
		奈多	-	-	-	0.0%
		狩宿	-	-	-	0.0%
		守江	3.8	2.9	1	31.9%
都市計画区域合計		6.6	5.4	8	38.9%	
都市計画区域外	杵築地域	宮司	-	-	-	-
		馬場尾	-	-	-	-
		大内	1.2	0.9	-	7.7%
		本庄	-	-	-	-
		八坂	-	-	-	0.0%
		鴨川	7.1	4.8	-	8.7%
		岩谷	-	-	-	0.0%
		溝井	1.5	0.9	-	40.0%
		船部	1.9	1.1	1	45.5%
		大方平	-	-	-	0.0%
		横城	-	-	-	0.0%
		奈多	-	-	-	-
		山香地域	内河野	5.7	4.4	-
	野原		8.3	5.9	2	69.8%
	倉成		1.2	0.8	-	4.8%
	小武		-	-	-	0.0%
	広瀬		10.7	7.2	-	11.1%
	日指		-	-	-	0.0%
	久木野尾		-	-	-	0.0%
	南畑		-	-	-	0.0%
	山浦		-	-	-	0.0%
	吉野渡		-	-	-	0.0%
	向野		-	-	-	0.0%
	立石	-	-	-	0.0%	
	下	-	-	-	0.0%	
	大田地域	大田小野	-	-	-	0.0%
		大田永松	-	-	-	0.0%
		大田杏掛	1.1	0.6	1	50.0%
		大田石丸	-	-	-	0.0%
		大田白木原	-	-	-	0.0%
		大田波多方	-	-	-	0.0%
		大田俣水	-	-	-	0.0%
都市計画区域外合計		3.5	2.4	4	23.2%	
合計		5.4	4.2	12	33.9%	

※徒歩圏は、施設から800m圏内

※徒歩圏人口密度は、(徒歩圏内人口)÷(徒歩圏面積)で算定

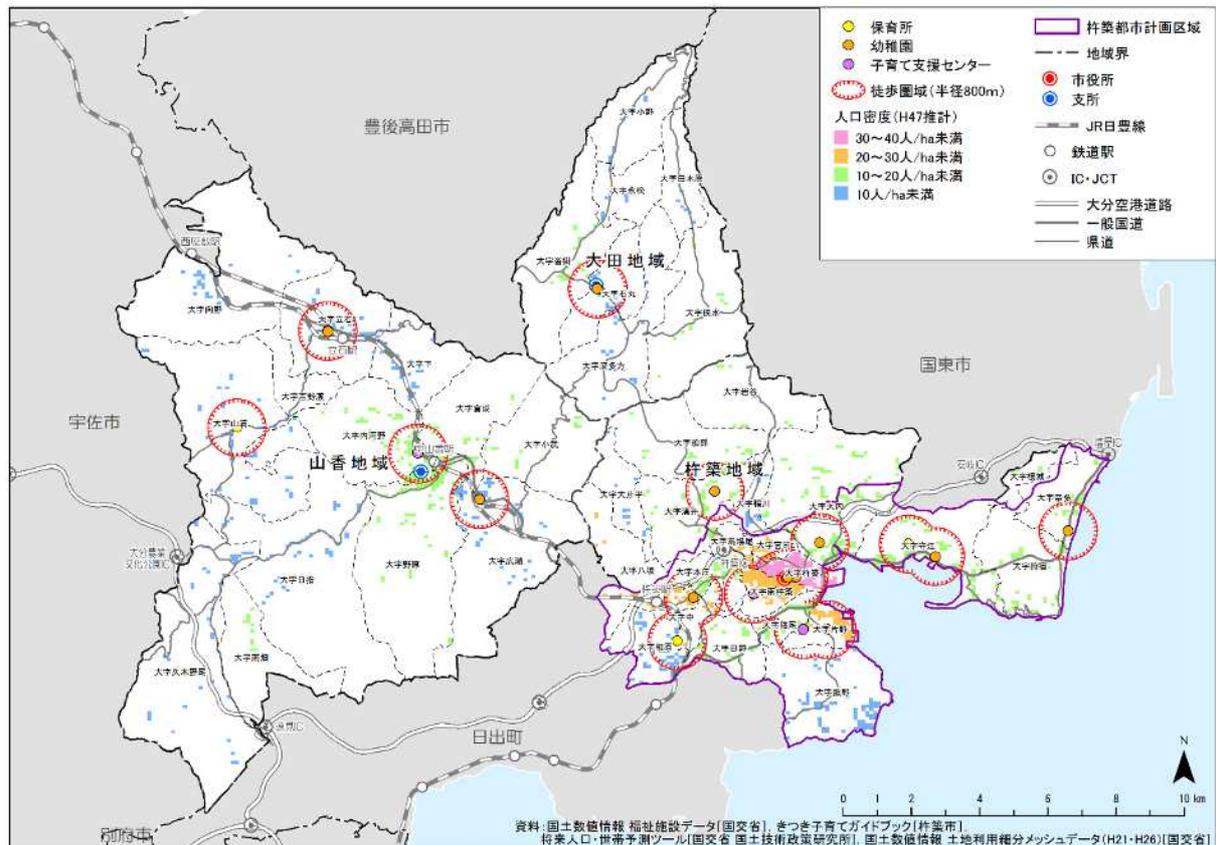
※徒歩圏人口カバー率は、(字別徒歩圏内人口)÷(字人口)で算定

⑤子育て施設の徒歩圏域の人口密度

子育て施設の総数は17施設で、そのうち保育所が5施設、幼稚園が8施設、子育て支援センターが2施設、児童館・児童遊園が2施設となっており、一定の人口密度を有する地区や国道213号沿道に立地しています。

2035年時点において徒歩圏人口カバー率が8割を超える地区は杵築、南杵築、片野、中及び大田石丸、5割を超える地区は13地区であります。しかし、杵築を除く地区で徒歩圏人口密度の低下が見込まれています。

■徒歩圏人口密度及びカバー率（2035）



子育て支援施設 徒歩圏域の人口密度

地区名		徒歩圏人口密度(人/ha)		立地件数	徒歩圏人口 カバー率(2035)	
		2010	2035			
都市計画区域	杵築地域	杵築	29.0	27.0	2	88.7%
		南杵築	18.5	15.4	4	90.0%
		宮司	6.4	6.0	-	15.8%
		馬場尾	-	-	-	0.0%
		大内	4.9	3.6	1	54.7%
		猪尾	4.0	3.2	2	63.2%
		片野	9.3	7.3	1	100.0%
		熊野	-	-	-	0.0%
		本庄	2.7	2.1	-	45.9%
		八坂	11.1	8.6	1	53.7%
		相原	2.5	1.9	-	50.0%
		中	3.7	3.0	1	93.8%
		日野	1.9	1.1	-	9.7%
		鴨川	-	-	-	-
		溝井	-	-	-	0.0%
		横城	-	-	-	-
		奈多	2.8	2.0	1	42.9%
		狩宿	5.1	4.0	-	17.1%
守江	3.9	3.0	2	52.7%		
都市計画区域合計		8.1	6.8	15	65.4%	
都市計画区域外	杵築地域	宮司	-	-	-	-
		馬場尾	-	-	-	-
		大内	-	-	-	0.0%
		本庄	-	-	-	-
		八坂	-	-	-	0.0%
		鴨川	1.8	1.2	-	4.3%
		岩谷	-	-	-	0.0%
		溝井	2.5	1.5	1	57.1%
		船部	2.1	1.2	-	13.6%
		大方平	-	-	-	0.0%
		横城	-	-	-	0.0%
		奈多	-	-	-	-
	山香地域	内河野	4.0	3.1	3	54.4%
		野原	10.1	7.2	-	22.9%
		倉成	1.7	1.1	-	19.0%
		小武	-	-	-	0.0%
		広瀬	2.3	1.5	2	51.9%
		日指	-	-	-	0.0%
		久木野尾	-	-	-	0.0%
		南畑	-	-	-	0.0%
		山浦	0.8	0.5	1	27.9%
		吉野渡	-	-	-	0.0%
	向野	-	-	-	0.0%	
	立石	2.4	1.7	2	58.9%	
	下	-	-	-	0.0%	
	大田地域	大田小野	-	-	-	0.0%
		大田永松	-	-	-	0.0%
		大田杏掛	0.7	0.4	-	9.1%
大田石丸		1.4	0.7	2	100.0%	
大田白木原		-	-	-	0.0%	
大田波多方		-	-	-	0.0%	
大田俣水	-	-	-	0.0%		
都市計画区域外合計		2.4	1.6	11	23.5%	
合計		5.7	4.6	26	51.9%	

※徒歩圏は、施設から800m圏内

※徒歩圏人口密度は、(徒歩圏内人口)÷(徒歩圏面積)で算定

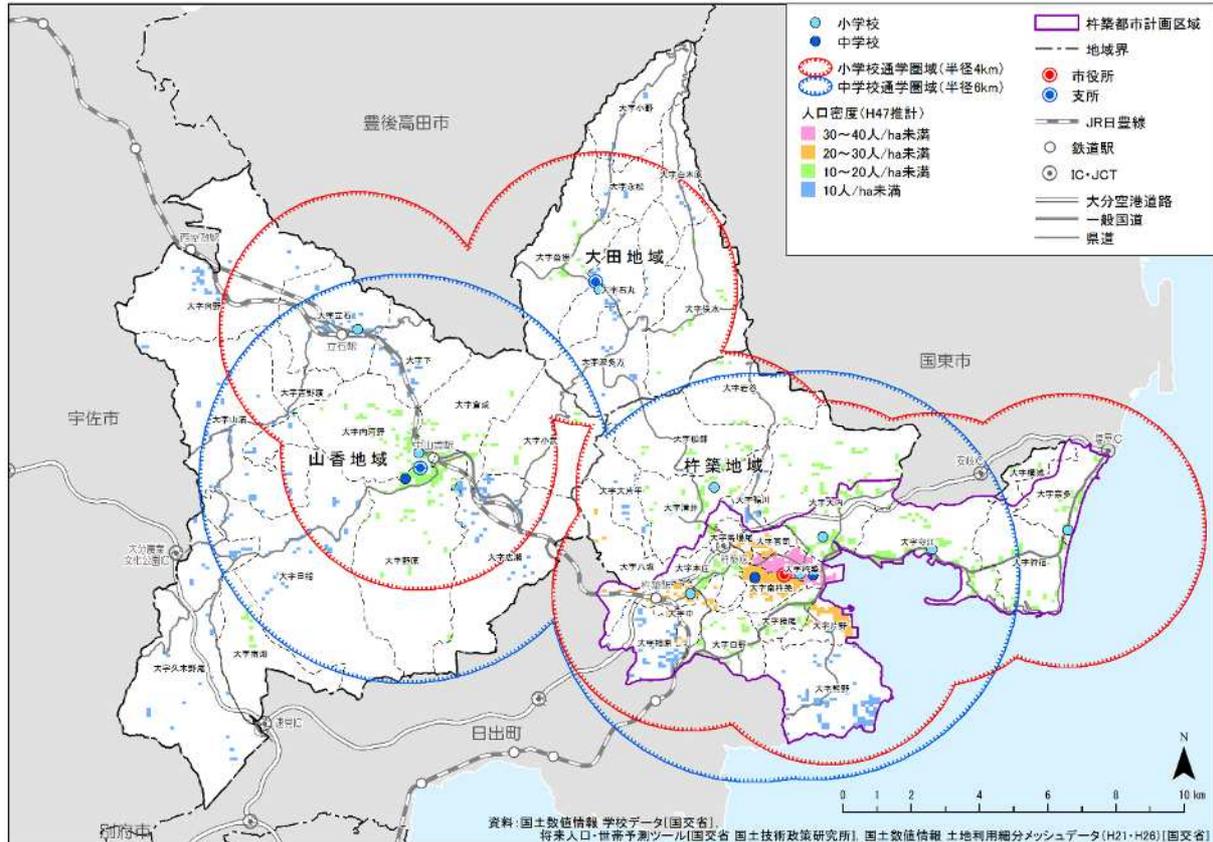
※徒歩圏人口カバー率は、(字別徒歩圏内人口)÷(字人口)で算定

⑥教育施設（小学校・中学校）の徒歩圏域の人口密度

教育施設（小学校・中学校）の総数は13校で、そのうち小学校が10校、中学校が3校あります。

2035年時点において、全ての地区で徒歩圏人口密度の低密度化が進行するものの、小学校及び中学校の徒歩圏カバー率は、ほぼ全ての地区で高いことが見込まれています。

■徒歩圏人口密度及びカバー率（2035）



小学校 徒歩圏域の人口密度

地区名		徒歩圏人口密度(人/ha)		立地件数	徒歩圏人口 カバー率(2035)	
		2010	2035			
都市計画区域	杵築地域	杵築	24.7	23.1	1	100.0%
		南杵築	15.5	12.8	-	100.0%
		宮司	6.9	6.4	-	100.0%
		馬場尾	5.1	4.1	-	100.0%
		大内	3.6	2.6	1	100.0%
		猪尾	4.2	3.4	-	100.0%
		片野	8.8	7.0	1	100.0%
		熊野	1.6	1.0	-	100.0%
		本庄	2.8	2.1	-	100.0%
		八坂	5.7	4.5	1	100.0%
		相原	1.6	1.2	-	100.0%
		中	3.3	2.7	-	100.0%
		日野	2.3	1.3	-	100.0%
		鴨川	-	-	-	-
		溝井	2.3	1.4	-	100.0%
		横城	-	-	-	-
		奈多	1.8	1.3	1	100.0%
狩宿	1.5	1.2	-	100.0%		
守江	2.7	2.0	1	100.0%		
都市計画区域合計		4.1	3.3	6	100.0%	
都市計画区域外	杵築地域	宮司	-	-	-	-
		馬場尾	-	-	-	-
		大内	0.9	0.7	-	100.0%
		本庄	-	-	-	-
		八坂	0.4	0.3	-	100.0%
		鴨川	2.3	1.6	-	100.0%
		岩谷	0.2	0.1	-	100.0%
		溝井	1.2	0.7	1	100.0%
		船部	0.6	0.3	-	100.0%
		大方平	0.5	0.2	-	100.0%
		横城	1.1	0.7	-	100.0%
		奈多	-	-	-	-
	山香地域	内河野	1.2	0.9	1	100.0%
		野原	2.3	1.7	-	97.9%
		倉成	0.7	0.5	-	100.0%
		小武	0.5	0.2	-	100.0%
		広瀬	1.0	0.7	-	83.3%
		日指	0.3	0.2	-	100.0%
		久木野尾	0.4	0.3	-	68.3%
		南畑	0.5	0.3	-	100.0%
		山浦	0.4	0.3	-	81.4%
		吉野渡	0.2	0.1	-	100.0%
		向野	0.1	0.1	-	14.3%
	立石	1.0	0.7	1	100.0%	
	下	0.6	0.3	-	100.0%	
	大田地域	大田小野	0.6	0.3	-	9.1%
		大田永松	0.6	0.3	-	100.0%
大田沓掛		0.5	0.3	-	100.0%	
大田石丸		0.5	0.2	1	100.0%	
大田白木原		0.6	0.3	-	100.0%	
大田波多方		0.3	0.1	-	100.0%	
大田俣水	0.4	0.3	-	100.0%		
都市計画区域外合計		0.7	0.4	5	93.1%	
合計		1.5	1.1	11	97.8%	

※徒歩圏は、施設から4km圏内

※徒歩圏人口密度は、(徒歩圏内人口)÷(徒歩圏面積)で算定

※徒歩圏人口カバー率は、(字別徒歩圏内人口)÷(字人口)で算定

中学校 徒歩圏域の人口密度

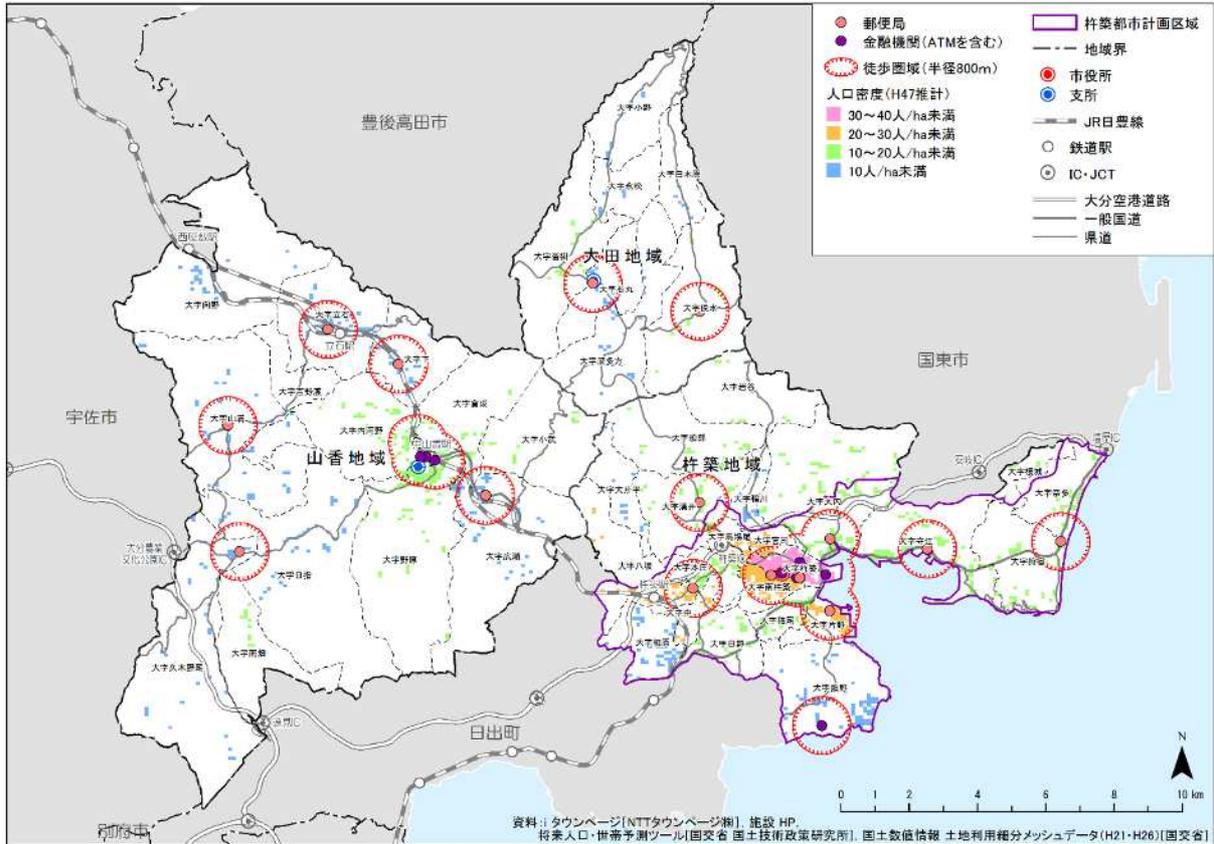
地区名		徒歩圏人口密度(人/ha)		立地件数	徒歩圏人口 カバー率(2035)	
		2010	2035			
都市計画区域	杵築地域	杵築	24.7	23.1	1	100.0%
		南杵築	15.5	12.8	1	100.0%
		宮司	6.9	6.4	-	100.0%
		馬場尾	5.1	4.1	-	100.0%
		大内	3.6	2.6	-	100.0%
		猪尾	4.2	3.4	-	100.0%
		片野	8.8	7.0	-	100.0%
		熊野	1.6	1.0	-	100.0%
		本庄	2.8	2.1	-	100.0%
		八坂	5.7	4.5	-	100.0%
		相原	1.6	1.2	-	100.0%
		中	3.3	2.7	-	100.0%
		日野	2.3	1.3	-	100.0%
		鴨川	-	-	-	-
		溝井	2.3	1.4	-	100.0%
		横城	-	-	-	-
		奈多	-	-	-	0.0%
		狩宿	0.9	0.7	-	22.9%
		守江	2.7	2.0	-	100.0%
都市計画区域合計		4.5	3.7	2	94.1%	
都市計画区域外	杵築地域	宮司	-	-	-	-
		馬場尾	-	-	-	-
		大内	0.9	0.7	-	100.0%
		本庄	-	-	-	-
		八坂	0.3	0.3	-	100.0%
		鴨川	2.3	1.6	-	100.0%
		岩谷	0.2	0.1	-	62.5%
		溝井	1.2	0.7	-	100.0%
		船部	0.6	0.3	-	95.5%
		大方平	0.4	0.2	-	92.3%
		横城	-	-	-	0.0%
		奈多	-	-	-	-
		山香地域	内河野	1.2	0.9	1
	野原		1.6	1.1	-	100.0%
	倉成		0.7	0.5	-	100.0%
	小武		0.4	0.2	-	100.0%
	広瀬		0.5	0.4	-	100.0%
	日指		0.3	0.2	-	100.0%
	久木野尾		0.9	0.6	-	22.0%
	南畑		0.4	0.2	-	9.1%
	山浦		0.5	0.3	-	86.0%
	吉野渡		0.2	0.1	-	100.0%
	向野		-	-	-	0.0%
	立石	1.2	0.9	-	94.6%	
	下	0.6	0.3	-	100.0%	
	大田地域	大田小野	-	-	-	0.0%
		大田永松	-	-	-	0.0%
		大田杏掛	-	-	-	0.0%
		大田石丸	-	-	-	0.0%
		大田白木原	-	-	-	0.0%
大田波多方		-	-	-	0.0%	
大田俣水		-	-	-	0.0%	
都市計画区域外合計		0.7	0.5	1	78.6%	
合計		1.7	1.3	3	89.1%	

※徒歩圏は、施設から6km圏内

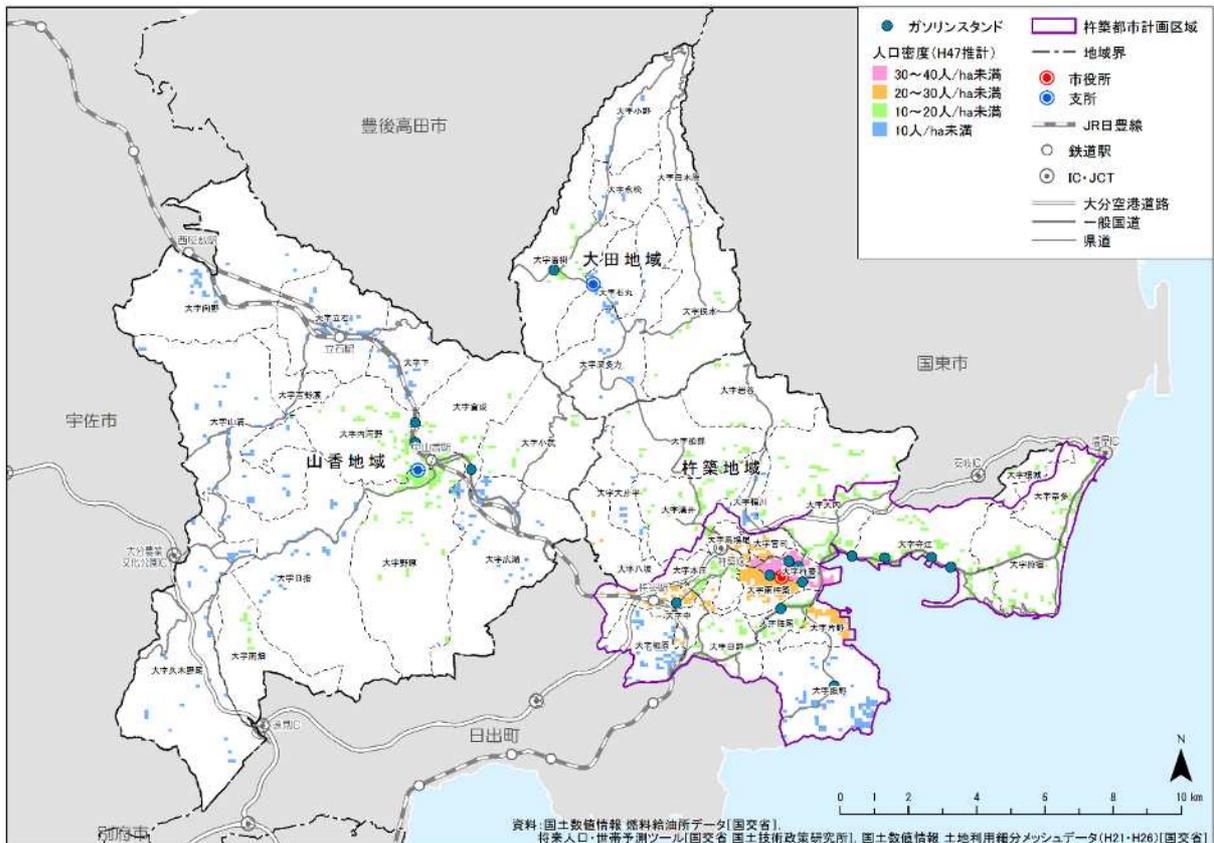
※徒歩圏人口密度は、(徒歩圏内人口)÷(徒歩圏面積)で算定

※徒歩圏人口カバー率は、(字別徒歩圏内人口)÷(字人口)で算定

(参考) 郵便局・金融機関 (ATMを含む) の立地状況



(参考) ガソリンスタンドの立地状況



5. 地域経済

(1) 事業所数・従業者数の推移

事業所数は、2001年より減少に転じ、2014年時点で1,344事業所となっています。

従業者数は、2006年より減少に転じ、2014年時点で11,464人となっています。

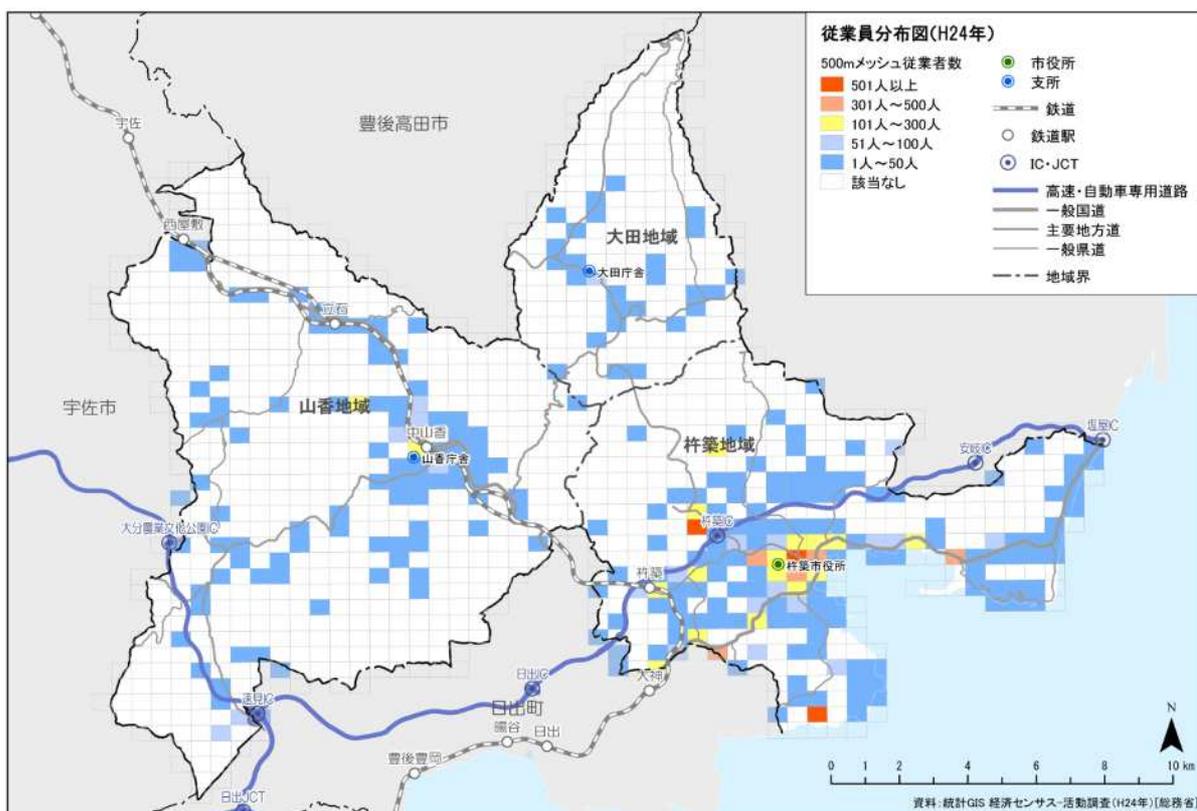
事業所・従業員は、杵築バスターミナル周辺の市街地にまとまって分布しているほか、工業地域に指定されている地区に501人以上のメッシュが分布しています。

■事業所数、従業者数の推移



資料：杵築市統計年鑑

■従業員の分布 (H24)



(2) 小売店を取り巻く環境の推移

小売業を取り巻く環境の推移は、2004年と比較して2014年の事業所数、従業者数、年間商品販売額、売場面積はともに減少しており、厳しい商業環境にあります。

■小売業を取り巻く環境の推移

	小売業計				うち 飲食料品小売業			
	事業所数	従業者数	年間商品販売額	売場面積	事業所数	従業者数	年間商品販売額	売場面積
2004	393	1,766	26,607	44,406	180	775	8,715	11,661
2007	369	1,794	29,179	60,428	148	692	8,598	12,341
2014	231	1,227	21,902	42,908	69	436	6,363	8,827
2014-2004	△162	△539	△4,705	△1,498	△111	△339	△2,352	△2,834
増減率(%)	△57.8	△68.5	△81.3	△95.6	△37.3	△55.3	△72.0	△74.7

資料：商業統計調査

■従業者数、事業所数の推移



資料：商業統計調査

■年間商品販売額、売場面積の推移



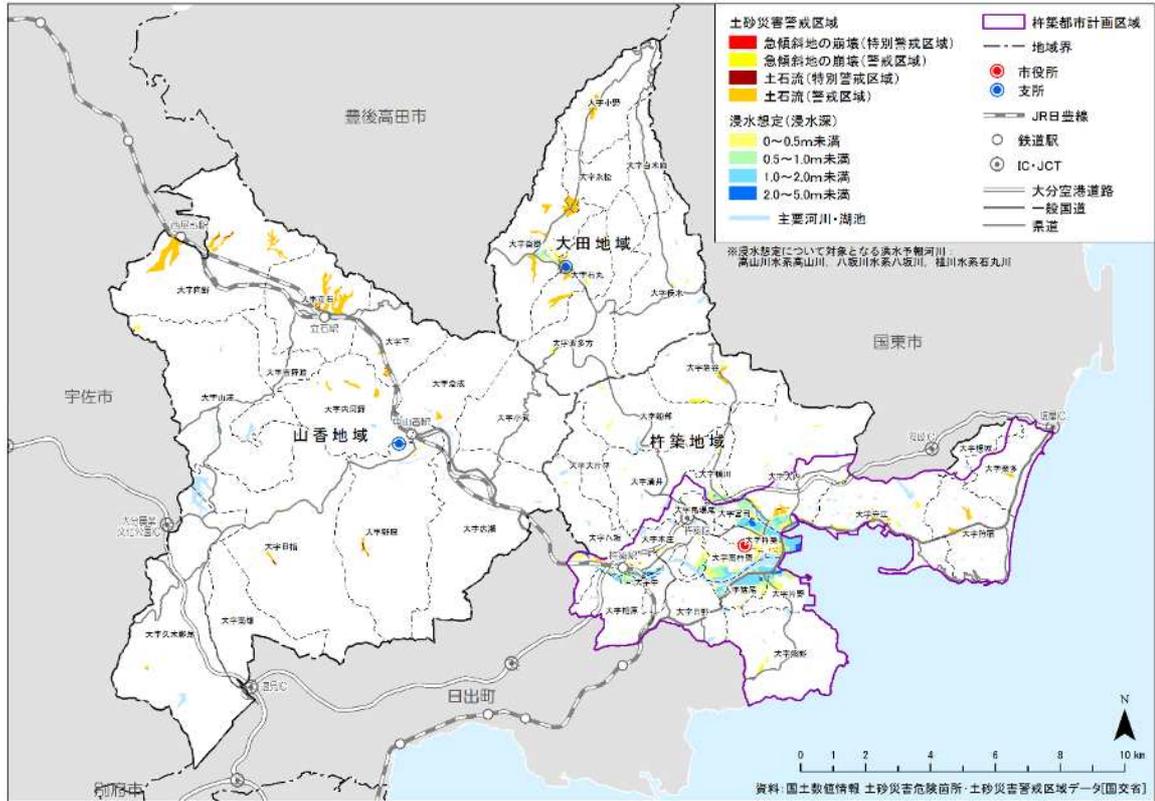
資料：商業統計調査

6. ハザード区域の状況

土砂災害防止法（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）に基づく「土砂災害警戒区域」は、市内各所に指定されています。

浸水想定区域は、八坂川及び高山川沿いの地域に多く指定され、また、津波による浸水想定区域は、海拔8m以下の区域が指定されています。

■土砂災害、洪水ハザード区域



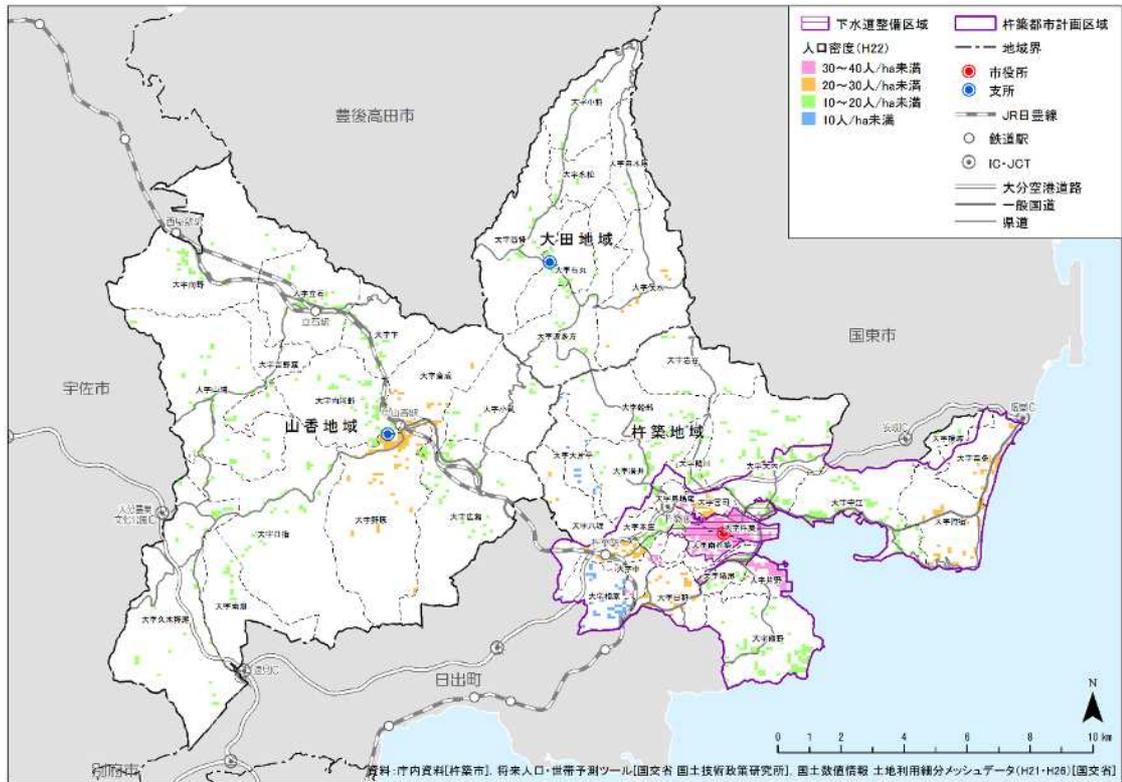
■津波災害危険区域



7. 都市施設整備状況

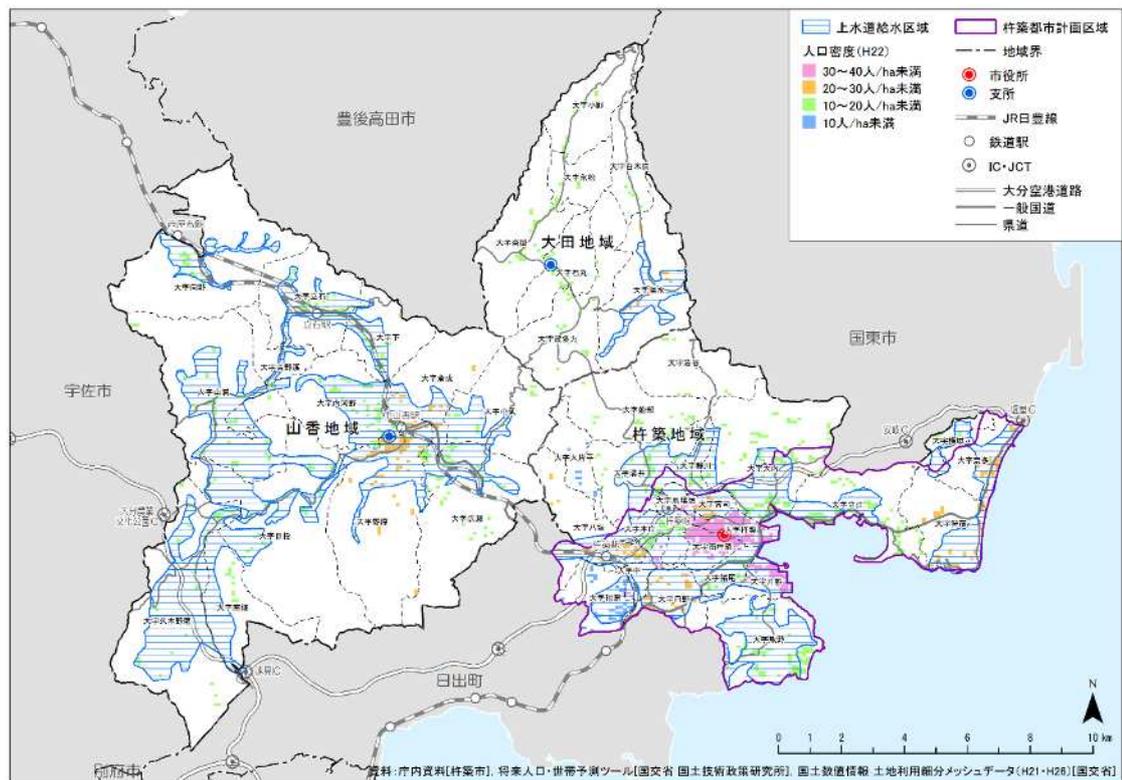
(1) 下水道整備状況

下水道は、用途地域内を中心に整備が進められていますが、本計画の内容に合わせ見直しを行います。



(2) 上水道整備状況

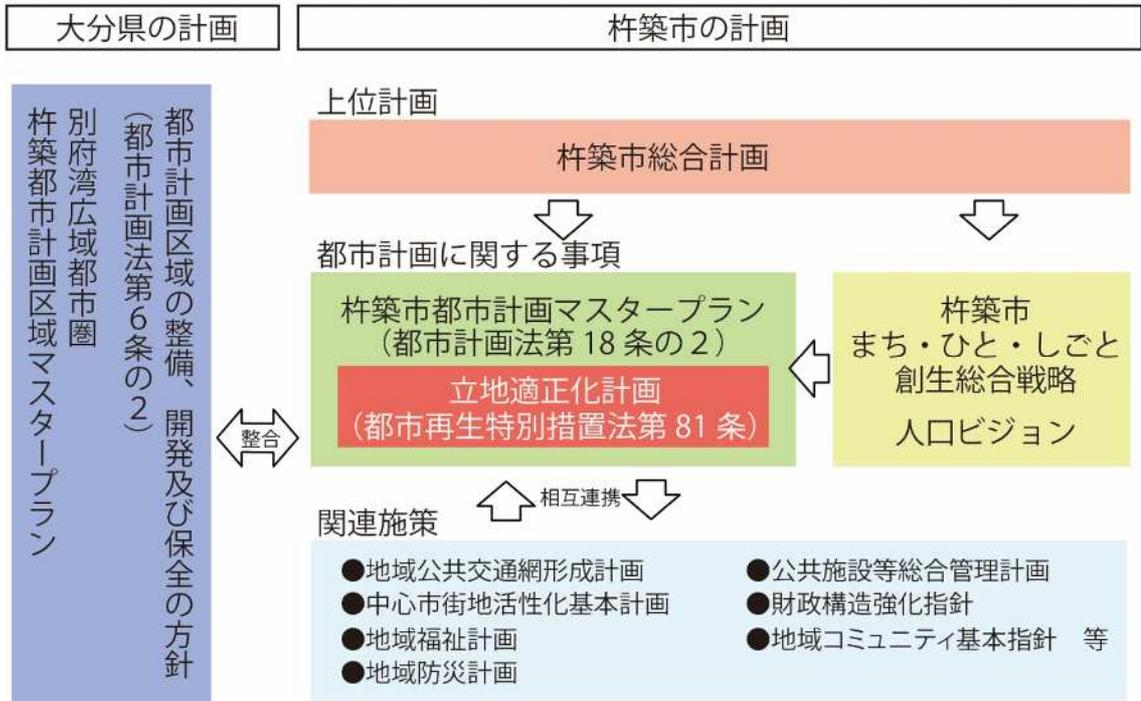
上水道は、用途地域内は全て整備されており、市内全域においても居住者のいる地区を中心に広く整備されています。



8. 計画の位置づけ

本計画は、総合計画等の上位計画に基づき、都市計画に関する基本方針を定める「都市計画マスタープラン」の一部として位置づけられ、多様な分野の関連施策等との連携を図りながら、実現に向けた取り組みを進めます。

■立地適正化計画の位置づけ



上位計画及び関連計画に掲げられた現状のまちづくりに関する方針及び概要は、以下のとおりです。

(1) 杵築都市計画区域の整備、開発及び保全の方針／2011年3月（大分県）

【目標年次】2030年

【都市づくりの基本目標】

自然の幸・都市（まち）の幸をはぐくみ、次世代につなぐ、私たちの都市づくり

【都市計画区域の基本方針】

- | | |
|------------------------------|--------|
| ①必要な都市機能が集約した都市づくり | 【都市構造】 |
| ②地域の魅力や価値の向上があふれる都市づくり | 【都市再生】 |
| ③安全で安心して暮らせる都市づくり | 【安全安心】 |
| ④歴史・文化を保全し、観光資源を創出する美しい都市づくり | 【環境】 |
| 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 | 【地域主体】 |

【主要用途の配置の方針】

① 商業地、業務地

- ・都市計画道路3・4・4宗近魚町線沿道及び都市計画道路3・4・7田平北浜線沿道に商業地を設置し、それぞれの立地特性に応じた商業施設の集積及び既存商店街の活性化を図る。

- ・都市計画道路3・4・4宗近魚町線沿いは、環境整備・商業機能の充実により中心商業地としての形成を図る。
- ・計画道路3・4・7田平北浜線沿道では、宗近魚町線沿いととの機能分担を踏まえ、商業機能の充実を図る。
- ・業務地は、業務施設、官庁施設が集積する杵築地区に配置し、業務機能の充実を図る。

② 工業地

- ・海岸沿い及び幹線道路沿いの工場集積地区に工業地を設置し、ハイテク産業を中心とした工業地としての機能充実を図る。

③ 住宅地

- ・八坂川と高山川の間に広がる市街地などに住宅地を配置、人口集積を図る。
- ・杵築、南杵築地区などの市街地は、地区計画の活用等により宅地と農地の土地利用の整序を行い、良好な住環境の形成を図る。
- ・谷町地区、北台地区、南台地区は、今後とも、歴史的建造物と調和したまちなみの形成を図りつつ、居住環境の維持・改善を図る。

【その他土地利用の整備の方針（災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針）

- ・土砂災害の危険性が高い地域については、土砂災害危険区域等の指定などにより、開発行為の抑制を図る。

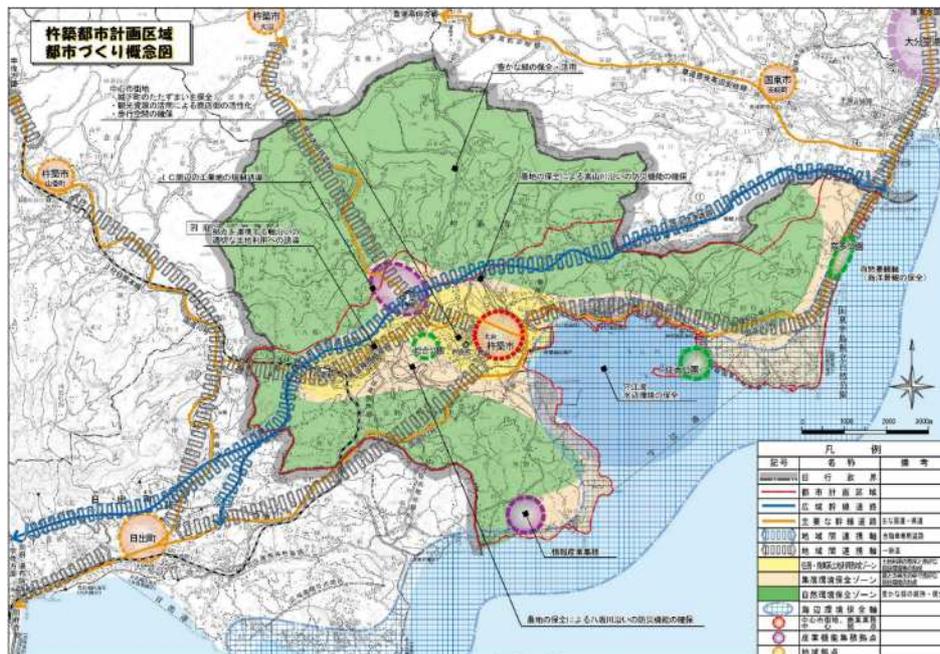
【交通施設の整備の方針】

① 交通体系

- ・区域内の幹線道路整備によって円滑な自動車交通の確保を図る。
- ・住宅地の幹線道路などでは、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備に努める。

② 公共交通

- ・コミュニティバスなどの地域の実情に応じた移動ネットワークの形成を進める。
- ・駅と中心部を結ぶ道路網の整備や、駅周辺の拠点性の強化などにより、鉄道の利用促進を図る。



資料：杵築都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（大分県）

(2) 杵築市総合計画／2017年4月

【計画期間】2017年度～2024年度

【将来像】人・自然・文化が調和した 安心・安全で活力あふれるまち

<基本計画（計画期間：（前期）2017～2019年度、（後期）2020～2024年度）>

【6つの柱の基本方針】

- ①安心・安全な暮らしをささえるまちづくり
- ②地域の活力を生むまちづくり
- ③豊かな自然と文化を大切にするまちづくり
- ④ひとが育ち、輝くまちづくり
- ⑤ひと、もの、情報の流れをささえるまちづくり
- ⑥コミュニティの発展をささえるまちづくり

【住環境・拠点形成に関わる関連施策】

①安心・安全な暮らしをささえるまちづくり

1) 消防・防災対策の充実

- ・災害時の通信体制の確立。
- ・急傾斜地崩壊危険箇所や危険ため池の整備、海岸、河川の改修等、災害に強いまちづくりを推進。
- ・防火水槽の設置や補修をはじめ、消防ポンプ車や小型動力ポンプ付積載車等の整備を計画的に進める。

2) 防犯体制の確立

- ・防犯灯の設置整備。
- ・地域の自主防犯組織によるパトロールを推奨。

②感性豊かで活力を生むまちづくり

1) 定住促進策の充実

- ・若年者世帯の定住やU・J・Iターン希望者の移住対策としての分譲宅地の整備。U・J・Iターン希望者のニーズに沿った情報提供の発信整備。転入者に対する定住支援策の充実。
- ・既存の住宅ストックを総合活用し住環境の向上と機能改善を進める。ともに、計画的な市営住宅の整備。
- ・菜園付住宅の整備など、魅力ある定住環境づくり。

2) 商工業の振興

- ・歴史的まち並みなどの地域資源を活かした商店街づくり。観光客を対象にした商店街再生による消費拡大。魅力的でにぎわいのある商業基盤の整備。
- ・優良企業の誘致や、豊富に有する地場産品を活用した産業の振興。

3) 集客・観光の振興

- ・文化観光施設の充実や駐車場・公衆トイレ・観光案内版などの観光基盤の整備。
- ・観光イベントの情報発信。
- ・大分県北部地域観光圏協議会と連携した広域的な誘客活動、観光ルートの開発。
- ・グリーンツーリズムやブルーツーリズムの推進。

③豊かな自然と文化を大切にすまちづくり

1) 自然の保全と活用

- ・八坂川支流である立石川の坑廃水湧水防止工事を行う。
- ・「景観法」に基づく届出基準等を定めた「杵築市景観条例」を制定。
- ・U・J・Iターン希望者のニーズに対応した、菜園付住宅の整備など、魅力あふれる定住環境づくり。

2) 歴史・文化遺産の保存と活用

- ・文化財の保存・修復・復元事業を行い、歴史的景観の保全に努める。城下町の歴史的景観の中核をなす文化財施設（大原邸等）の計画的な補修。

④利便性の高いまちづくり

1) 道路網の整備

- ・幹線道路における長期的・計画的な整備／県道の2車線化の推進（困難箇所は1.5車線化を県に働きかけ）
- ・生活系道路の整備。安全で快適な道づくり。
- ・自動車交通量が多く、通学・通勤者等の多い幹線道路における歩車の分離化

2) 公共交通の充実

- ・山香、大田地域における既存コミュニティバスと乗合タクシー導入による運行の効率化／一般路線バス運行の見直し、廃止路線等の代替策としてコミュニティバスや乗合タクシーの運行の検討
- ・公共交通空白地域の解消、高齢者など交通弱者の交通手段の確保を目的とした新たな乗合タクシーを導入等、公共交通の充実
- ・JR九州や九州運輸局に、高速・複線化や増便の要請／コミュニティバスや乗合タクシーとの乗り継ぎの連携

3) 上・下水道の整備

ア) 水道事業

- ・水道施設全体の安全性確保。
- ・適切な施設の配置。
- ・老朽化施設の改良、更新などを計画的に実施。

イ) 下水道事業

- ・公共下水道や農業集落排水への接続を促進。
- ・公共下水道事業の早期完成、合併処理浄化槽の設置の推進。

⑤市民が主役のまちづくり

1) 市民と行政の協働のまちづくり

- 住民自治協議会の活動を側面から支援し、地域づくりの中心的役割を担っていただけるよう財政的支援や協議会相互の協力体制の構築
- NPO活動やボランティア活動に対して、活動拠点となる施設の提供や行政業務の外部委託など、相互補完できる体制の推進
- 的確な媒体による効果的な情報発信
- 意識調査の実施（市政運営の方向性、施策の重要度・満足度の把握）

<人口ビジョン>

将来展望人口として、2025年に27,117人、2035年に23,981人と設定している。

■人口の将来展望



資料：人口ビジョン

<まち・ひと・しごと創生総合戦略>

【基本理念】

100年住みたくなる めぐりめぐる循環型のまちづくり

【基本目標】

- 1) 地方における安定した雇用を創出する
- 2) 地方への新しい人の流れをつくる
- 3) 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
- 4) 時代に合った地域をつくり、安全な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

【事業の取組方針】

①経済競争力の向上・投資したくなる魅力ある地域づくり

- ・魅力で活力ある商業機能の充実
- ・丸ごと創業支援事業の推進
- ・市全域にわたる観光事業の推進

②杵築市を好きになるまちづくり・家族と住めるまちづくり・やりがいのある仕事、受けたい教育のあるまちづくり

- ・生活設計ができる移住パッケージの開発
- ・住みたい物件が見つかる「空き家バンク」の充実
- ・Kit-suki (きっとすき) になるグリーンツーリズム (農村交流)
- ・Kit-suki (きっとすき) になる学生研修の受け入れ

③子どもを産み育てやすいまちづくり・地域で一体となった子育てをするまちづくり

④既存コミュニティの存続支援・コミュニティ協働への価値付け

- ・気軽にお出かけできる地域交通
- ・将来にわたって持続可能なまちづくり
- ・地域を元気にする空き施設の活用

(4) 杵築市都市計画マスタープラン／2011年3月

【目標年次】 2030年

【将来人口】 31,000人

【基本理念】 城下町と自然と人が共生するくらしやすいまちづくり

市街地づくりのテーマ：未来につなぐオールド&コンパクトシティ

郊外地域づくりのテーマ：山の幸・海の幸と共に暮らす豊かなナチュラルライフ

【まちづくりの目標】

- ・コンパクトなまち・暮らしやすいまち
- ・歴史文化と共生するまち
- ・「歩き」の空間を大事にするまち
- ・自然の恵みを満喫できるまち
- ・まちづくりに手を取りあうまち

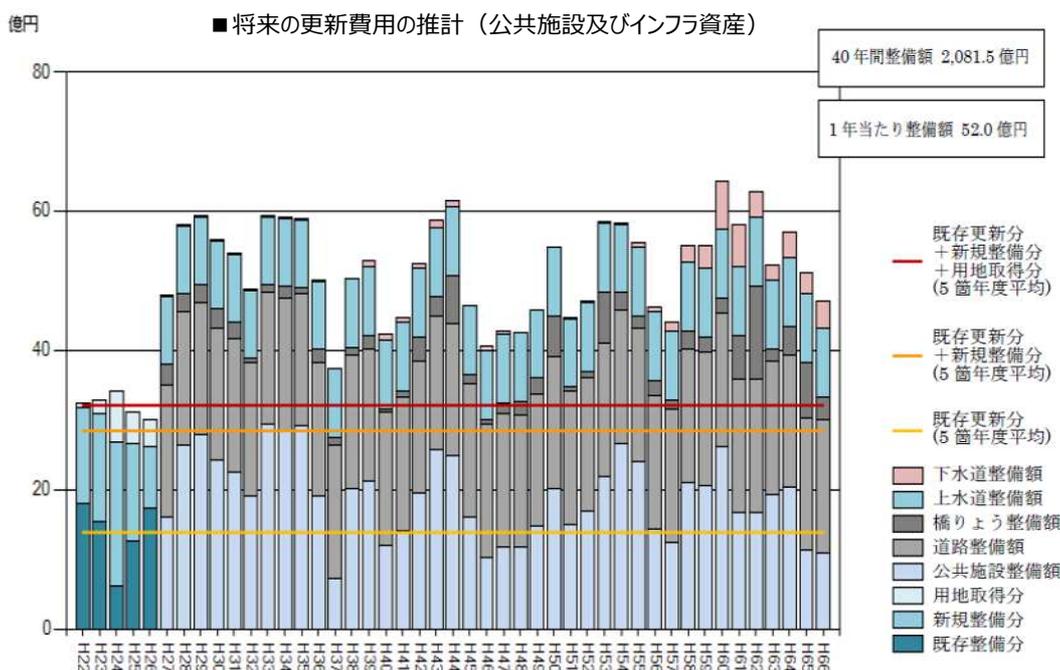
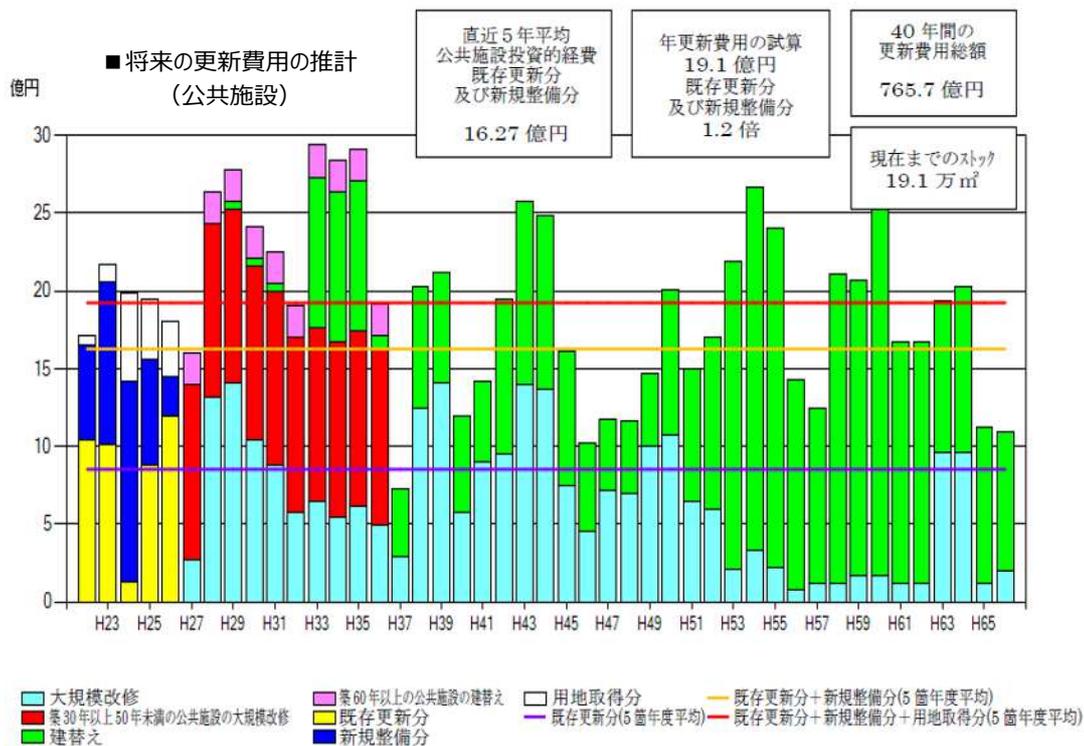
【将来都市構造・将来市街地構造】

ゾーン	都市生活ゾーン	既存の都市機能の集積がみられる既成市街地を中心として、都市生活ゾーンを配置します。このゾーンでは、住む、働く、憩うなどの都市生活を充足する役割を果たし、快適で魅力的な生活環境の形成を図ります。
	近郊生活ゾーン	都市生活ゾーンに隣接するJR杵築駅の周辺地域には、近郊生活ゾーンを配置します。このゾーンでは、鉄道駅や幹線道路、または中核都市別府・大分との利便性を活かし、住居機能、商業業務機能、農業生産機能など、多種の機能が調和した空間を目指します。
エリア	城下町エリア	「坂道の城下町」である特色を最大限に活かし、賑わいと歴史の共存する市街地づくりを推進する城下町エリアを位置づけます。
	都市生活エリア	城下町エリアを取巻く地区については、都市の利便性の向上や都市基盤の充実による居住環境の向上を図り、活力ある市街地づくりを推進する都市生活エリアとして位置づけます。
軸	広域都市軸	自動車専用道路である宇佐別府道路と日出バイパス、大分空港道路は、大分空港や九州各地との広域的な都市活動を連携している軸であることから、広域都市軸として位置づけ、各インターチェンジへのアクセス性の向上と周辺の土地活用を推進します。
	広域連絡軸	日出町と大分空港や国東半島を結ぶ国道213号および県道藤原杵築線は、多くの通過交通が見込まれることから、杵築市の骨格を形成する広域連絡軸として位置づけます。また、国道10号と主要地方道大田杵築線は、都市中心拠点と地域中心拠点を結ぶ広域連絡軸として位置づけ、道路機能と連携の強化を図ります。
	産業軸	都市中心拠点と各産業拠点を結ぶ路線については、産業軸として位置づけ、円滑な交通移動を確保するための道路整備を推進します。
拠点	都市中心拠点	旧城下町、北浜・塩田地区を含めた杵築市の中心市街地については、行政機能、商業・業務機能の集積する都市中心拠点として位置づけ、杵築市の顔となる整備を推進します。
	都市のサブ拠点	JR杵築駅の周辺地域については、その利便性を活かした中心市街地を補完する都市のサブ拠点として位置づけ、杵築市の玄関口としての整備を推進します。
	産業拠点	市内に点在する工業団地や大規模工業地を産業拠点として位置付け、各拠点との連携強化や幹線道路の整備を図り、企業にとって魅力ある工業地の形成を推進します。
	緑の拠点	中心市街地にある総合公園をはじめとした大規模な公園・緑地については、緑の拠点として位置付け、レクリエーション機能の充実と連携強化を図ります。

(5) 杵築市公共施設等総合管理計画 / 2017年3月

【将来の更新費用】

- 現状の施設をすべて保有した場合、公共施設（ハコモノ）では今後40年間で765億円、年平均19.1億円の財源が必要と推計し、将来の大幅な税収増は難しく、逆に扶助費等の増加によって、公共施設の維持管理費に充てられる財源は減少することと予想している。
- 公共施設、インフラ施設あわせると、今後40年間で2,081億円、年平均52億円の財源が必要で、これまでにかけた投資的経費の年平均と比較して1.8倍もの費用が必要としている。



資料：杵築市公共施設総合管理計画

【公共施設のあり方に関する基本的な方針】

①公共施設の適正化

将来を見据えて、最適で最良なサービスを提供できる施設を目指す。計画的に施設の集約化や老朽施設の廃止を推進することで、今後20年間で約30%の保有面積を削減。

- | | |
|----------------------------|--------------|
| 1) 施設の適正配置と集約化 | 2) 既存施設の有効活用 |
| 3) 施設の譲渡、廃止等 | 4) 施設の耐震化 |
| 5) 国、県の施設の相互利用及び近隣市町との共同設置 | |

②公共施設等の適切な維持管理

- ・長寿命化
- ・省エネルギー化
- ・合併前の行政区域にとらわれず、相互に関連する公共施設等の立地環境も考慮した適切な配置
- ・機能強化
- ・使用料金の見直しやIT化等の推進

③施設類型ごとの管理に関する基本的な考え方

建築物	小中学校	・地域コミュニティの核として今後の方針を検討。幼稚園についても少子化を見据えた適正規模・適正配置を検討。
	市営住宅	・予防的修繕の実施。利用者ニーズを踏まえ、取り壊しや建て替え等の検討。
	市役所庁舎等	・庁舎の長寿命化や建て替えも見据えた検討、防災拠点として安全性や耐震性の確保。
	文化施設（文化体育館、観光交流センター）	・地域住民が利用する施設：利用状況等を踏まえて今後の更新を検討 ・広域利用が可能な施設：広域的な観点での配置を検討（周辺市町との共同利用等）
	病院施設（山香病院）	・適正規模の施設に向けたあり方の検討
	公民館・集会所	・他の施設の集会機能を含めた集約化、他の機能との複合化等の検討
	健康福祉センター、健康推進館、老人いこいの家	・役割や機能、特性に合わせた維持管理
	産業系施設（杵築ふるさと産業館等）	・行政施設として維持する必要性の検討
	社会教育系施設（図書館等）	・市立図書館の移築新築
	消防施設（消防機庫等）	・著しく老朽化の進んだ施設から更新を検討
	公園（トイレ）	・今後の公園利用者の動向を踏まえた維持管理
	子育て支援施設（児童館、子ども園等）	・小学校の施設管理や施設整備とも整合性を図り、運営コスト面や集団保育のニーズ等を踏まえながら施設運営のあり方を検討
インフラ施設	・中長期的にコスト削減を目指したアセットマネジメントによる取組を推進。予防的修繕を実施。役割や機能、特性に合わせた更新時期を決定。優先順位を考慮しながら適正な維持管理。	

(6) 杵築市地域公共交通網形成計画 / 2017年3月

【基本方針】

地域住民と事業者と行政の協働による
持続可能な「つかう・つなぐ・つづける」地域公共交通

- ・住民とともに、地域公共交通の社会的役割を理解し、公共交通のあり方を考える。
- ・公共交通事業者間の連携によって、重複路線の解消や乗継しやすさの向上を目指す。
- ・まちづくりの方向性や地域公共交通の現状などを踏まえ、「持続可能性」の視点を加え、テーマを「つかう・つなぐ・つづける」とする。

【計画の目標】

- 1) 「つかう」ための目標：地域住民の理解による公共交通の意識向上と利用促進
- 2) 「つなぐ」ための目標：乗り継ぎしやすい公共交通を目指し、運行情報を一元化するなど利便性の改善
- 3) 「つづける」ための目標：利便性と経済性のバランスがとれた公共交通サービスの改善

【杵築市が目指す地域公共交通網のすがた】



項目	役割	該当路線等	
拠点	都市交通拠点	都市拠点間連携軸と地域拠点間連携軸を連絡することで、広域的な移動や市街地へのアクセス向上を図る乗り継ぎの拠点	・JR杵築駅
	地域交通拠点	集落ネットワークと地域拠点間連携軸等を連絡することで、地域間のアクセス向上を図る乗り継ぎの拠点	・JR山香駅 ・杵築バスターミナル ・大田庁舎
軸	都市拠点間連携軸	市境を跨いだ広域的な移動や、拠点間の連携・交流、特に地域交通拠点等から、多様かつ高度な都市機能が集積する中心拠点への円滑なアクセスを確保することで、市民の生活を支える役割を担う公共交通軸	・鉄道 ・民間路線バス
	地域拠点間連携軸	多様かつ高度な都市機能が集積し、賑わいの核でもある市街地内の回遊を高めることで、市街地の様々な機能にアクセスしやすい環境を形成し、市民生活の利便性を支える役割を担う公共交通軸	・コミュニティバス（幹線）見直し
	集落ネットワーク	地域拠点間連携の軸となる公共交通に接続する移動手段、通院や買い物、郵便・銀行といった日常生活を送る上で必要最低限の機能を有する施設、までの移動手段として、地域で生活し続けられる環境を維持する役割を担う公共交通軸	・コミュニティバス（支線） ・乗合タクシー ・地域主体の公共交通等

【目標を達成するために行う事業】

- ①利用促進活動の実施
- ②公共交通不便地域等における地域主体の公共交通のあり方の検討
- ③公共交通マップの作成
- ④交通結節点の機能改善
- ⑤民間路線バスのサービス見直し
- ⑥コミュニティバス及び乗合タクシーのサービス見直し
- ⑦バス車両の計画的更新
- ⑧他機関との連携

【計画期間】

2017年度～2021年度の5年間。ただし、事業は、2017年度～2019年度の3年間で重点的に実施し、2020年度～2021年度までの2年間は、主に事業の評価検討の期間と位置付ける。

<具体的スケジュール>

項目	H29	H30	H31	H32	H33
①利用促進活動の実施	→				
②公共交通不便地域等における地域主体の公共交通のあり方の検討	⋯	⋯	→	⋯	→
③公共交通マップの作成	⋯	→	⋯	⋯	→
④交通結節点の機能改善	⋯	⋯	→	→	→
⑤民間路線バスのサービス見直し		⋯	→	⋯	→
⑥コミュニティバス及び乗合タクシーのサービス見直し	→	→	→	⋯	→
⑦バス車両の計画的更新		⋯	⋯	⋯	→
⑧他機関との連携	⋯	⋯	⋯	⋯	→

⋯ 計画の立案 (Plan)

→ 施策の実施 (Do)

⋯ 評価・検証

⋯ 状況を把握しながら適切な時期に実施

(7) 杵築市景観計画 / 2013年3月

【景観計画区域】 市全域（地先公有水面を含む）

【目標】 豊かな感性を育むことにつながる、地域を磨く景観形成

【景観形成の心得】

- ① 地形・歴史・文化を受け継ぐ佇まいを大切にする
- ② 暮らしを彩る豊かな自然を大切にする
- ③ 賑わいと秩序のある身近な生活の眺めを大切にする
- ④ 農林水産業や集落と一体となったりわいの風景を大切にする
- ⑤ 杵築らしい眺望を大切にする

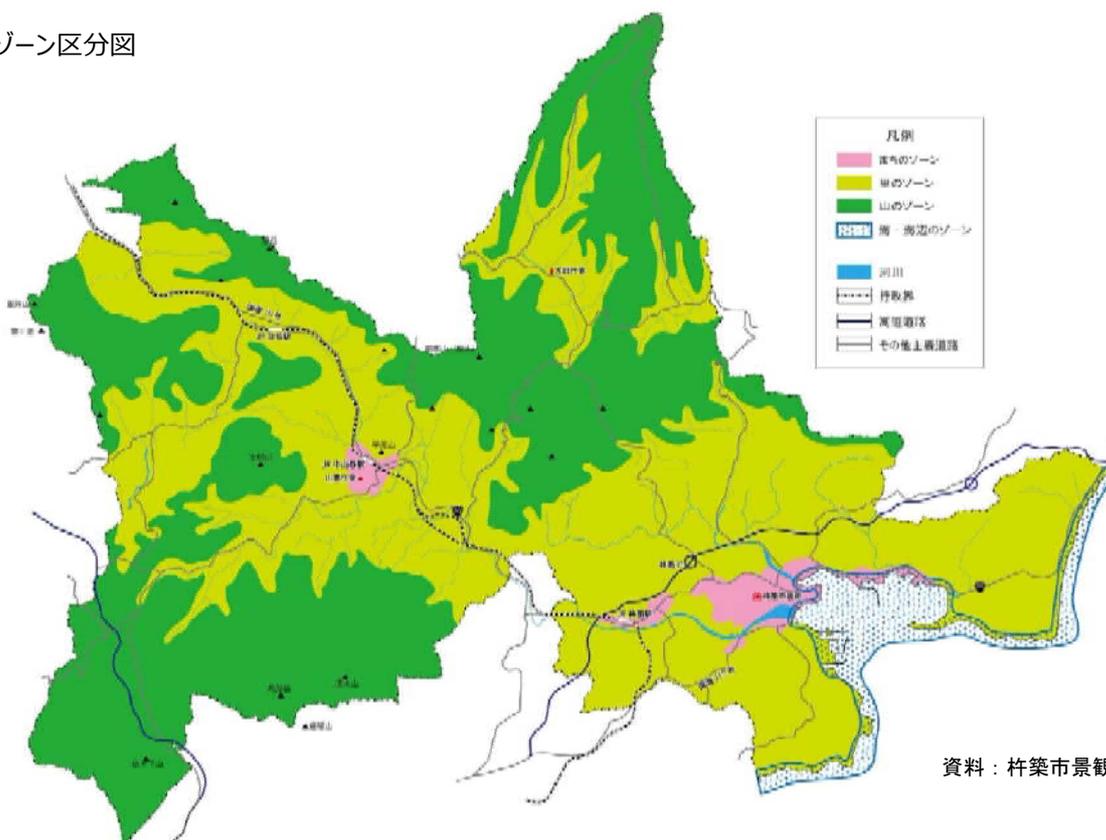
【基本方針】

- ① 空間、地物を磨きあげる
- ② よい眺めを楽しめる場をつくる
- ③ 市民・事業者・行政が力をあわせて、持続的に取り組む

【ゾーン区分】

まちのゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 杵築地域及び山香地域の中心部、JR 杵築駅周辺部において、家屋が連坦しており、市街地が広がっている区域 ・ 都市計画区域内の用途地域が指定されている区域（ただし、工業地域を除く）
里のゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主として河川を中心とした広がりある農地と集落、背景となる里山や棚田、茶畑、果樹園などで構成された区域 ・ まちのゾーン、山のゾーンに属さない区域
山のゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ ほとんどが樹林地であり、標高がおおよそ200m以上の山々に覆われた区域 ・ 六郷満山文化に関する文化財が多く残っている国東半島県立自然公園（国東半島内陸部）を包含する区域
海・海辺のゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 伊予灘、別府湾、守江湾の海・海岸線及び海・海岸線を望見することができる区域 ・ 周囲との境界は、道路等の地形地物、筆界等で結ばれた線とする

■ ゾーン区分図



資料：杵築市景観計画

第2章 現状の整理

1. 立地適正化計画が担うべき課題

(1) 地域別の生活環境の現状

本市の現状と将来見通しに基づき地区別に課題を整理すると、以下のとおりになります。

	杵築地域		大田地域	山香地域
	都市計画区域	都市計画区域外		
人口	<ul style="list-style-type: none"> 人口は、用途地域内やJR 杵築駅周辺及び漁港周辺に集積 ただし、40人/ha以上の場所はない 将来人口は、漁港などの郊外部での減少が著しい 	<ul style="list-style-type: none"> 点在する農村集落地に人口が分布 将来人口では大きな変化は見られない 	<ul style="list-style-type: none"> 大田庁舎周辺や農村集落地に人口が点在 将来人口では地域全体で人口密度が減少 	<ul style="list-style-type: none"> 山香庁舎周辺に一定の人口集積が見られる 将来人口では地域全体で人口密度が減少し、特に庁舎周辺の減少が著しい
高齢化	<ul style="list-style-type: none"> 将来予測では、郊外部での過疎化が進行する一方で、用途地域でも低下 	<ul style="list-style-type: none"> 中山間地においては、高齢化率は増加し、60%以上となる地区も発生する予測となっている 		
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 田畑が減少し、建物用地が増加しており、市街地面積が大きく増加 	<ul style="list-style-type: none"> 大きな変化は見られない 	<ul style="list-style-type: none"> 県道沿いの田畑が建物用地に転換されている 	<ul style="list-style-type: none"> 山香庁舎周辺で建物用地への転換が進み、市街地面積が増加
地価	<ul style="list-style-type: none"> 総じて減少傾向にあり、中心部ほど下落率が高い 	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 微減傾向(ほぼ横ばい)
交通	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道利用者は微減傾向(ほぼ横ばい) 市街地内の一部路線バスで増加しているが、利用者総数は減少 コミュニティバスの利用も減少 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティバスの利用は減少 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティバスの利用は減少 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道利用者は減少傾向 コミュニティバスの利用は減少
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> 商業・医療・福祉・子育て支援施設の大半が集積 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域内の都市機能に依存 	<ul style="list-style-type: none"> 山香、杵築地域の都市機能に依存 	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民が利用する都市機能が集積
産業	<ul style="list-style-type: none"> 城下町の観光 小売業の集積 工業の集積 農林漁業 	<ul style="list-style-type: none"> 農林漁業中心 	<ul style="list-style-type: none"> 農林業中心 	<ul style="list-style-type: none"> 地域サービス 農林業中心
防災	<ul style="list-style-type: none"> 河川氾濫の洪水による浸水想定区域が拡大 津波浸水想定区域に市街地の半分以上が含まれている 	<ul style="list-style-type: none"> 中山間地での土石流の発生危険性の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> 中山間地での土石流の発生危険性の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> 中山間地での土石流の発生危険性の高まり
各地域の主な課題	<ul style="list-style-type: none"> 市人口の約7割が居住しており、安全な居住地の確保による人口減少の抑制が必要 第2次・第3次産業の大半が集積しており、市の産業活動を支える都市機能の維持が必要 各地域への公共交通の確保による市民への生活サービスの提供 	<ul style="list-style-type: none"> 第1次産業を担う地域住民の生活利便を確保するための必要最低限の都市機能の維持 地域住民の公共交通の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 第1次産業を担う地域住民の生活利便を確保するための必要最低限の都市機能の維持 地域住民の公共交通の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民が利用する日常サービス機能の維持・確保 地域住民の公共交通の確保

(2) 都市計画区域において取り組むべき重点課題

①安全な居住地の形成

人口減少の抑制は、今までどおりの定住促進策では対応できなくなっています。これからは、人口減少しても持続可能な都市づくりへの構造改革が必要です。

また、都市計画区域内は、本市の第2次・第3次産業の大半が集積しており、これらの産業を維持するための居住地の確保が必要です。

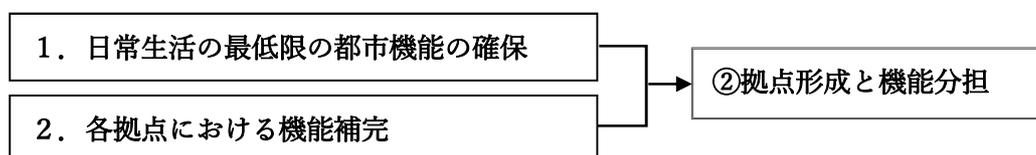
さらに、災害による人的被害や生活基盤の被害を予防し、安全な市街地での居住を推進するため、新たな居住地の形成を図ることが必要です。



②拠点の形成と機能分担

人口減少によってもたらされる影響の中では、市民が生活するために必要な生活利便施設の減少が最も懸念されます。生活利便施設が減少することは、市民の日常生活の利便性が損なわれ、人口減少に向けた負のスパイラルの契機となるため、人口密度の維持と同時に生活利便施設を維持するための対策が必要です。

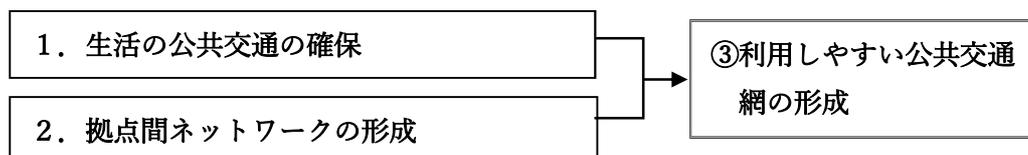
そのため、各拠点の課題に応じた生活利便施設の配置と適切な役割分担を行うなど誘導施設の適正配置と都市経営の効率化を図ることが必要です。



③公共交通の維持・確保

今後は、人口減少にともなう公共交通利用者の減少によって、バス・タクシーなど公共交通の維持が保てない地域の発生が予想されます。本市では、より一層の高齢化社会に発展することが予想され、高齢者をはじめとする交通弱者は、日常生活の移動手段を失い、外出機会の減少につながります。高齢者の外出は、健康寿命に影響するといわれ、結果として行政経営にも影響を与えます。

そのため、拠点間連携による効率の良い公共交通体系の構築によって、安定した公共交通網の形成を図ることが必要です。



第3章 杵築市のまちづくり

1. まちづくりの方針

(1) まちづくりの基本理念

本市には、「坂道の城下町」として他都市にはない歴史的資源や別府湾に面した温暖で緑豊かな自然があります。また、大分空港へのアクセス性も良く、路線バス、鉄道などが充実しており住みやすいまちです。

私たちの暮らしは、21世紀という新しい時代を迎え、さらに便利で豊かなものとなり、特に自動車の利用を中心とした暮らしに大きく変化しています。

一方、市街地の無秩序な拡大は徒歩生活圏内の利便性を低下させ、厳しい財政事情が続く中で投資効率は、都市基盤整備の推進を阻むこととなります。

今後加速する超高齢化社会への対応、安全で暮らしやすい都市基盤形成の推進のためにも歴史と共存する未来に向けたコンパクトな市街地づくりを進めていくことが重要です。

本市は、「未来につなぐ安全な住みやすいまちづくり」を基本理念にまちづくりを推進します。

**《まちづくりの基本理念》
未来につなぐ安全な住みやすいまちづくり**

(2) まちづくりの目標

まちづくりの基本理念を踏まえて、以下のようなまちづくりの目標を設定します。

- － 安心して暮らしやすいまち －
- － コンパクトで暮らしやすいまち －
- － 気軽に外出しやすいまち －

(3) 計画の対象区域

計画の対象区域は、都市計画区域内とすることが原則ですが、地域公共交通網の整備など関連施策との連携を図り、将来にわたって持続可能なまちづくりを行うことを目的に、郊外部も含めて市全域を対象とします。

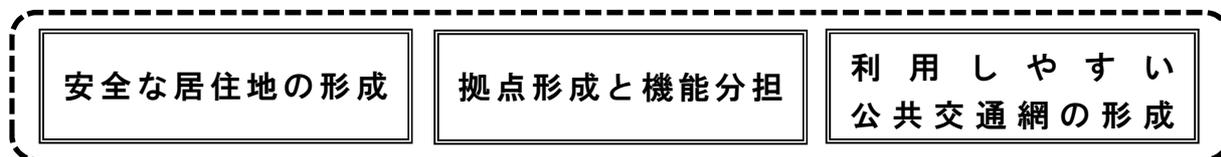
(4) 計画の目標年次

まちづくりの基本理念と目標は、目標年次を定めることなく長期的に取り組みますが、国の都市計画運用指針に基づく進捗状況の評価を概ね20年毎に行うこととされているため、2035年を計画の目標とします。

2. まちづくりの重点施策

第2章において整理した都市計画区域において取り組むべき3つの重点課題を解決し、「本章1－(2)まちづくりの目標」を実現するために、以下の4つの重点施策を展開します。

重点課題



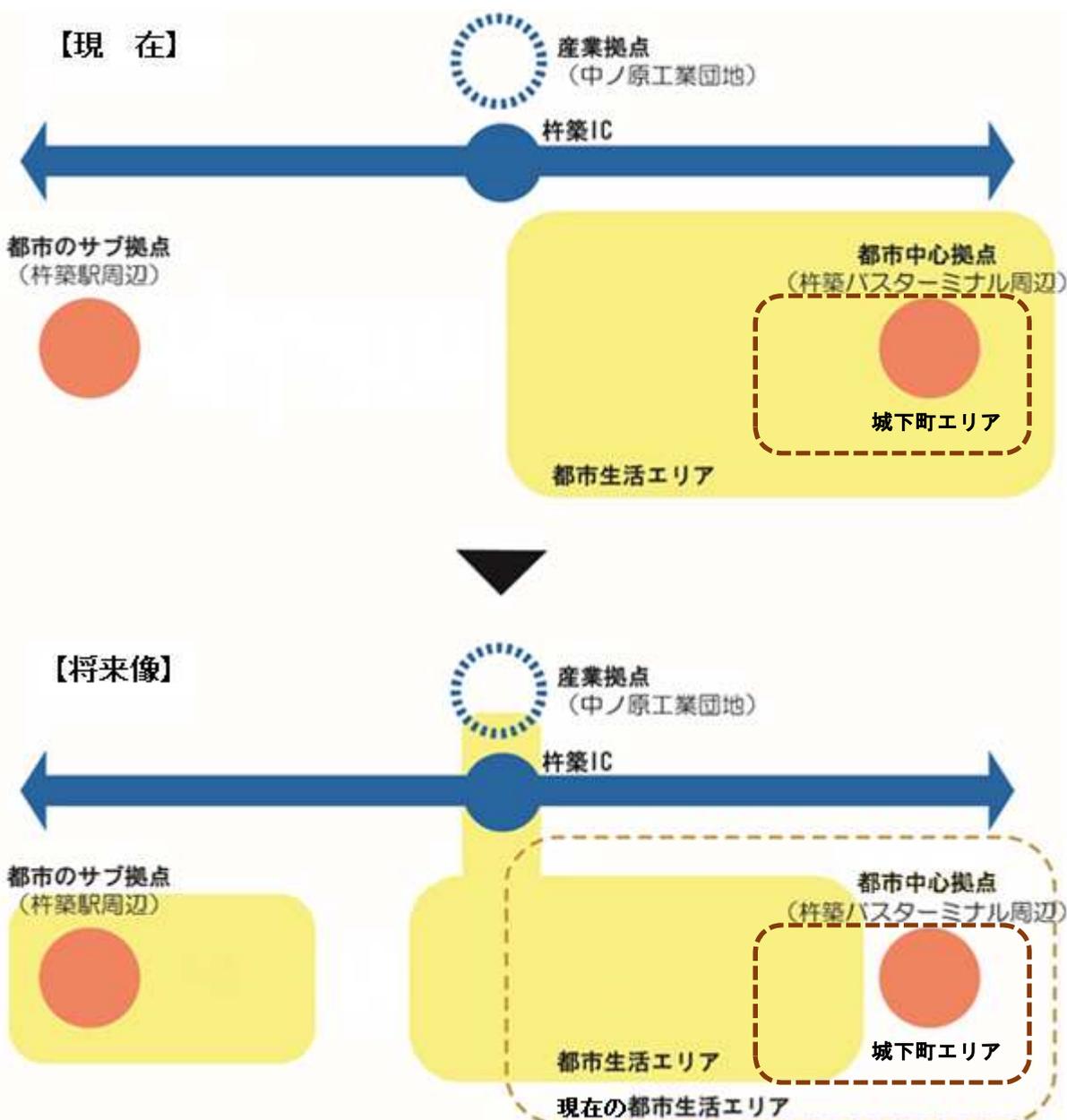
まちづくりの目標	重点施策
安心して暮らしやすいまち	(1) 安全な居住地の形成
コンパクトで暮らしやすいまち	(2) 誘導施設の適正配置
気軽に外出しやすいまち	(3) 公共交通網の充実
	(4) 快適な歩行空間の形成

(1) 安全な居住地の形成

本市の市街地は、海岸部の津波による浸水想定区域に広がっており、中心市街地となっている杵築バスターミナル周辺の地域も、その浸水想定区域に指定されているため、戸建住宅を中心に甚大な被害が想定されています。また、特に、未曾有の災害が夜間に発生した場合には、多くの生命にかかわる深刻な事態となってしまう恐れがあります。

そこで、安全で快適な居住地の形成を推進し、安心して住み続けられる持続可能なまちづくりを行うため、現在の市街地から西側となる海拔8メートル（杵築市津波対策基準）以上の安全な地域に居住地の転換を図りながら、長期的で緩やかに居住を誘導していきます。

■安全な居住地の形成に向けた取組

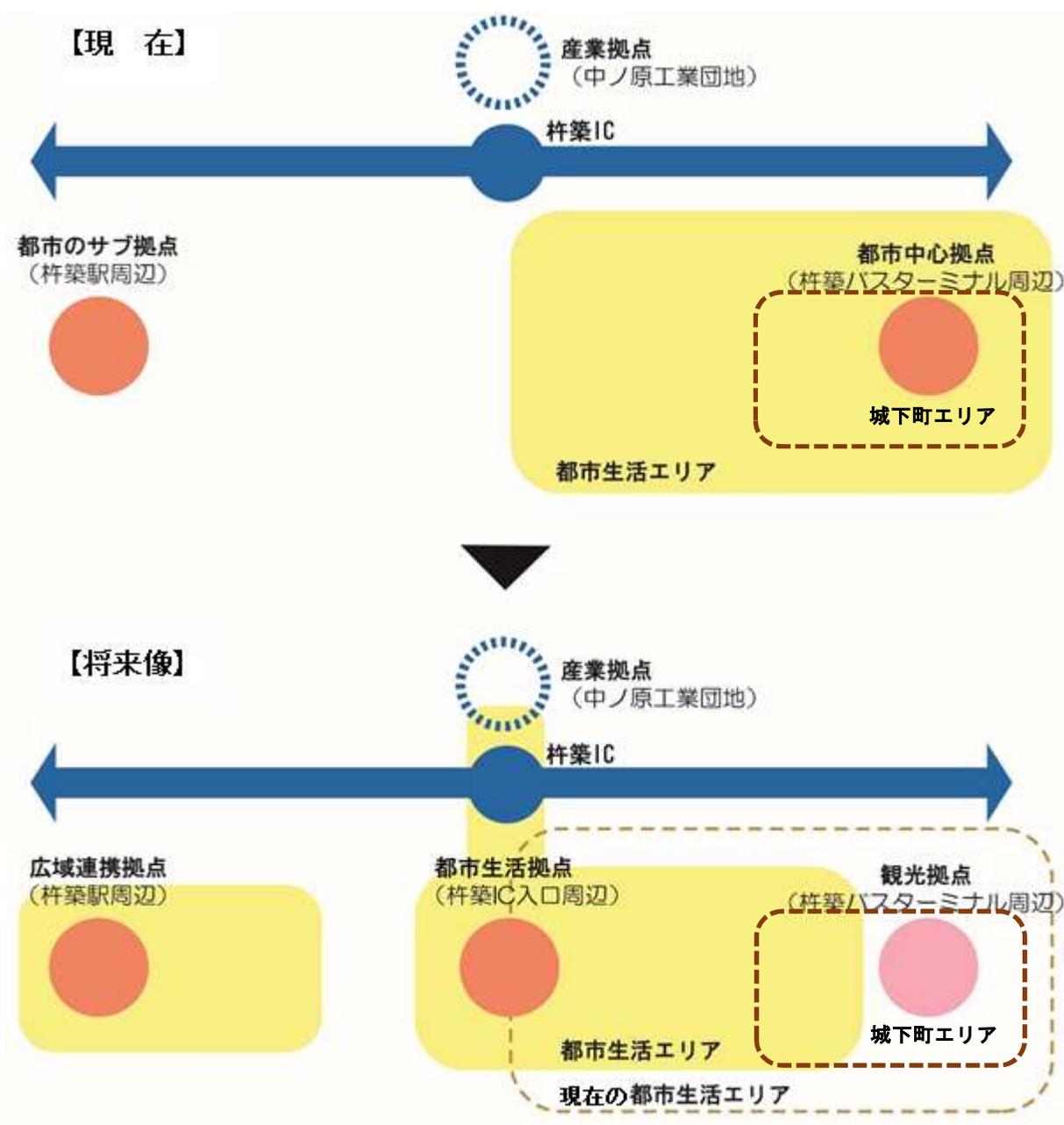


(2) 誘導施設の適正配置

居住地の形成と同じように、都市中心拠点も杵築バスターミナル周辺から西側の安全な地域に長期的に移していき、杵築地区の杵築IC周辺や八坂地区のJR杵築駅周辺の未利用地が残る区域に、医療、福祉や商業などの生活利便施設を各地区の特性に応じた機能分担と配置を図り、誘導、集積していきます。

杵築バスターミナル周辺は、生活利便施設が移っていくまでの当面の間は、これまでと同様に、事業所や店舗などの日中に働く場所として、また、城下町観光の拠点として土地利用を維持していくこととなりますが、日ごろから有事に対応する震災対策が不可欠となります。

■ 誘導施設の適正配置に向けた取組



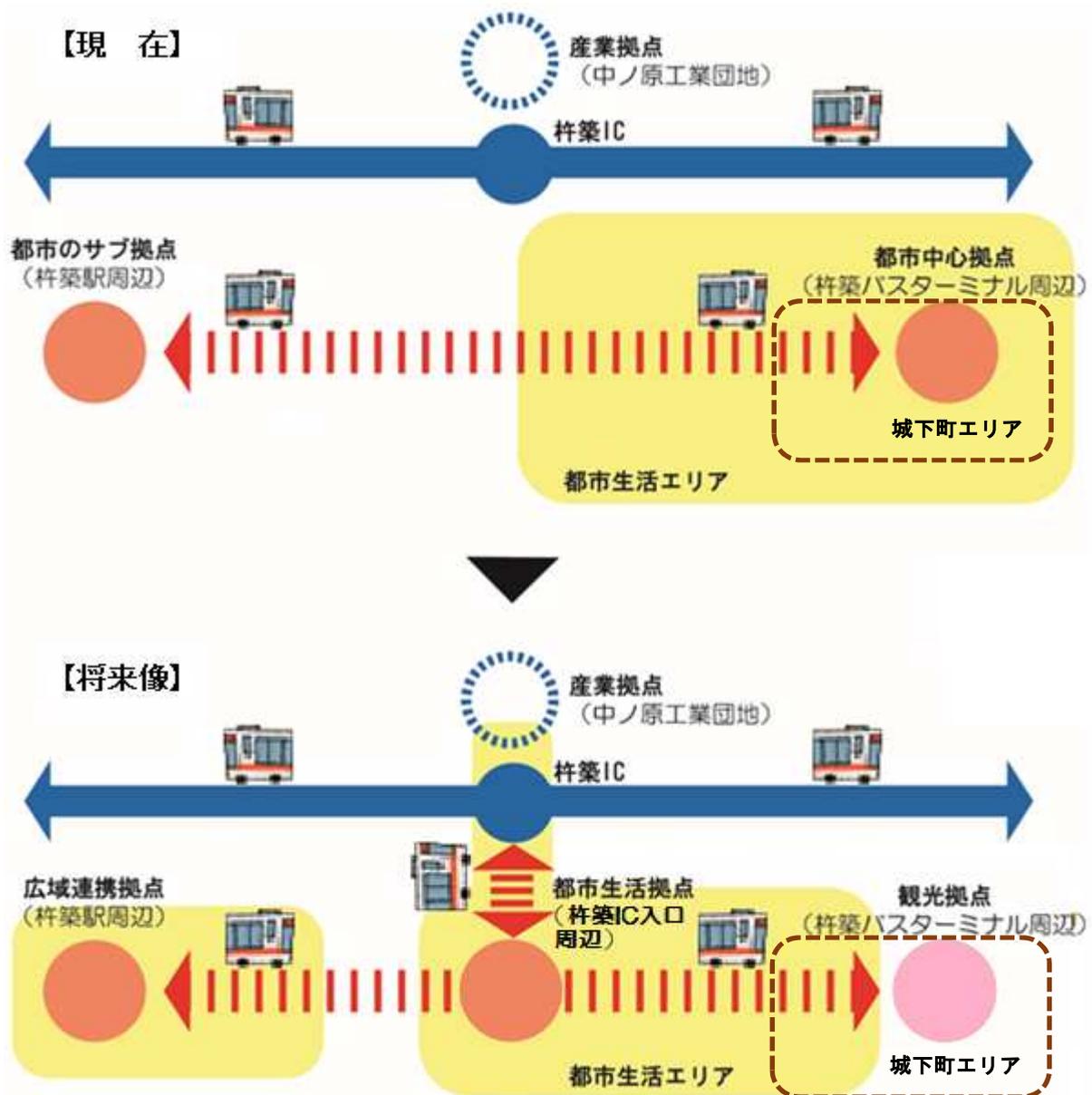
(3) 公共交通網の充実

高齢者による交通災害が全国的に増加している状況の中、高齢化が進む本市において自家用車に過度に依存しないまちづくりを推進が重要になっています。

地域公共交通網は、JR 杵築駅から杵築バスターミナルを經由し大分空港を結ぶ系統が最も多く、広域交通では、大分・別府から杵築 IC バス停を經由し大分空港を結ぶエアライナーがあります。しかし、現状では杵築 IC と市内の公共交通網の連携が十分とは言えない状況です。

今後は、市民生活のための公共交通の維持とあわせ、観光客の交通利便性の向上を図っていく必要があるため、都市生活拠点内に新たな交通結節点を形成する必要があります。

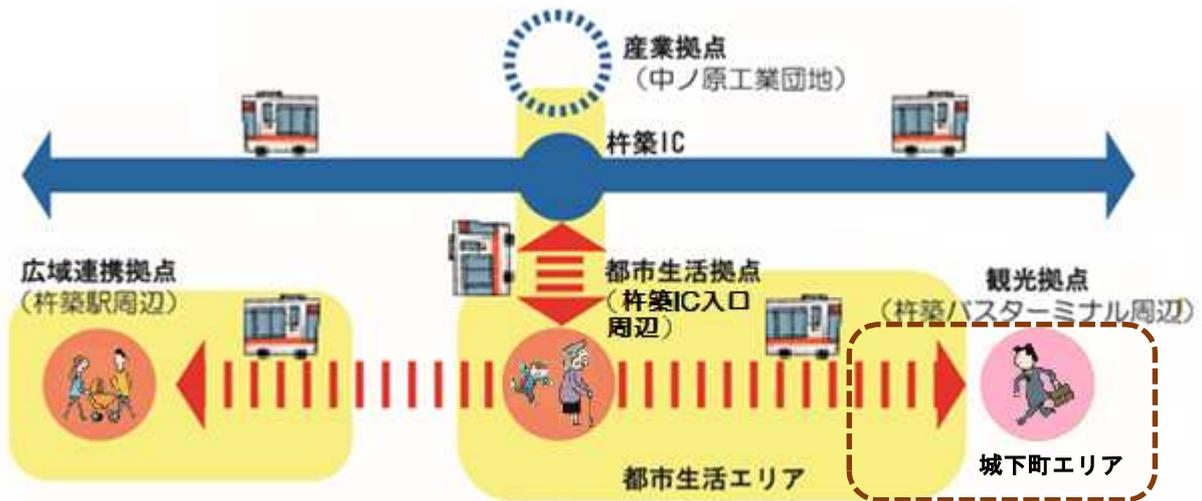
■公共交通網の充実に向けた取組



(4) 快適な歩行空間の形成

生活利便施設の集積を目指す都市拠点内は、快適な歩行空間の形成を図ります。また、重要伝統的建造物群保存地区を活用し、歴史的観光まちづくりを目指す区域においても、安全で快適に歩いて散策できる空間形成は、誰もが日常的にウォーキングを楽しむことで健康寿命の向上を図ります。

■ 快適な歩行空間の形成に向けた取組

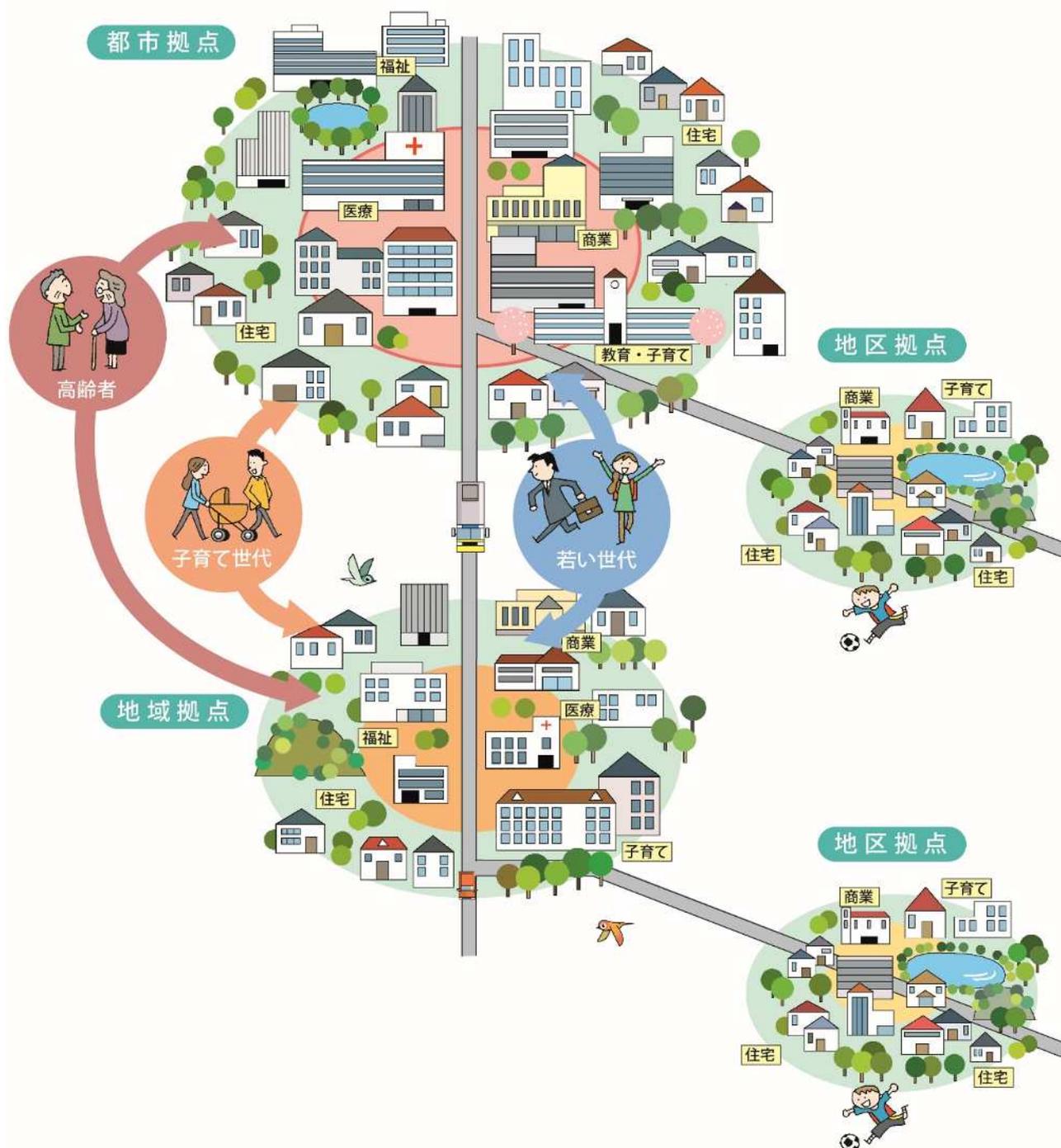


3. 目指すべき集約都市構造

本市では、都市生活拠点と広域連携拠点の2つの都市拠点と各庁舎周辺の地域拠点、各小学校区などの集落の中心となる地区拠点を設定します。

それぞれの拠点は、対象とする圏域の人口規模に応じた生活に必要な様々な機能を有する場所であるため、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の制度と独自制度を組み合わせ、多極連携型の集約都市を目指します。

《集約都市構造のイメージ》



4. 都市構造を支えるネットワーク

安全な居住地を形成するために、自然災害の危険性が低い海拔8メートル以上の安全な既に人口や生活利便施設が集積し、公共交通網の利便性が高く、持続的に居住環境が維持できると見込まれる杵築地区の杵築IC入口周辺及び八坂地区のJR杵築駅周辺を中心に居住を誘導します。

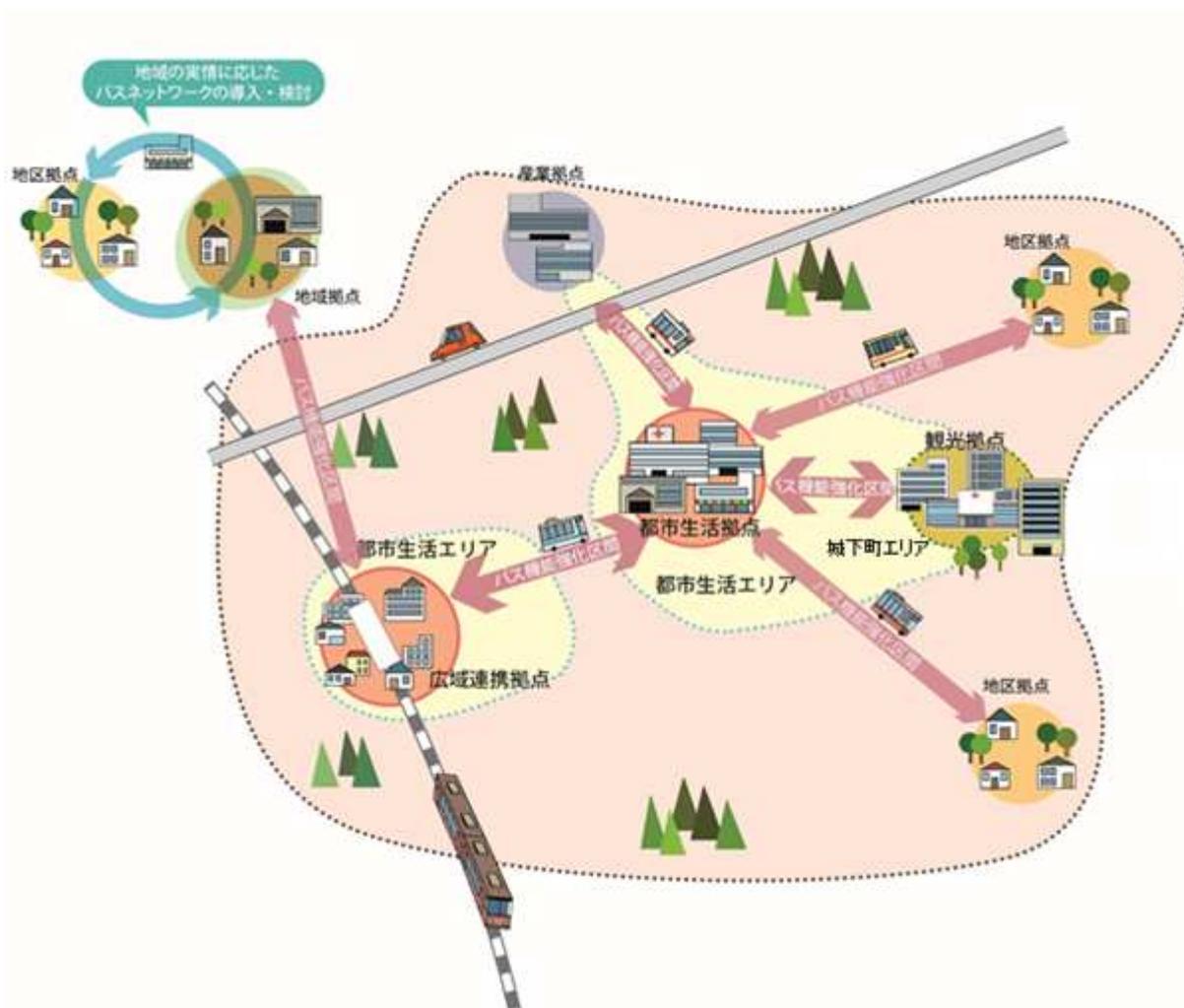
また、居住を誘導する区域内の拠点に、医療、福祉や商業などの生活利便施設の誘導、集積を図り、拠点内を徒歩や車いすなどで移動できるようにバリアフリー化など快適な歩行空間を形成します。

さらに、都市拠点、地域拠点や地区拠点をバスなどの公共交通でつなぎ、生活利便性の向上を図ります。

以上のように、安全な市街地に居住や生活利便施設を誘導するとともに、公共交通や徒歩で気軽に移動できるコンパクトで暮らしやすいまちを目指します。

特に、都市拠点の主要施設では、バスの待ち時間が楽しめるような機能の強化を図ることとします。

《コンパクトシティ+ネットワークのイメージ》



第4章 居住誘導区域の設定

1. 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中であっても一定区域内の人口を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続可能になるよう居住を誘導していきたい区域のことです。このため、この区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状と将来の見通しを勘案し、良好な居住環境の確保と地域の事業活動が効率的に行われる範囲で定めることとされています。

国の指針では、居住誘導区域に定めることが考えられる区域として、以下のとおり定めています。

- ① 都市機能や居住が集約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
- ② 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
- ③ 合併前の市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

2. 居住誘導区域の考え方

本市の居住誘導区域は、現状と将来の見通しを勘案し以下のとおりとします。

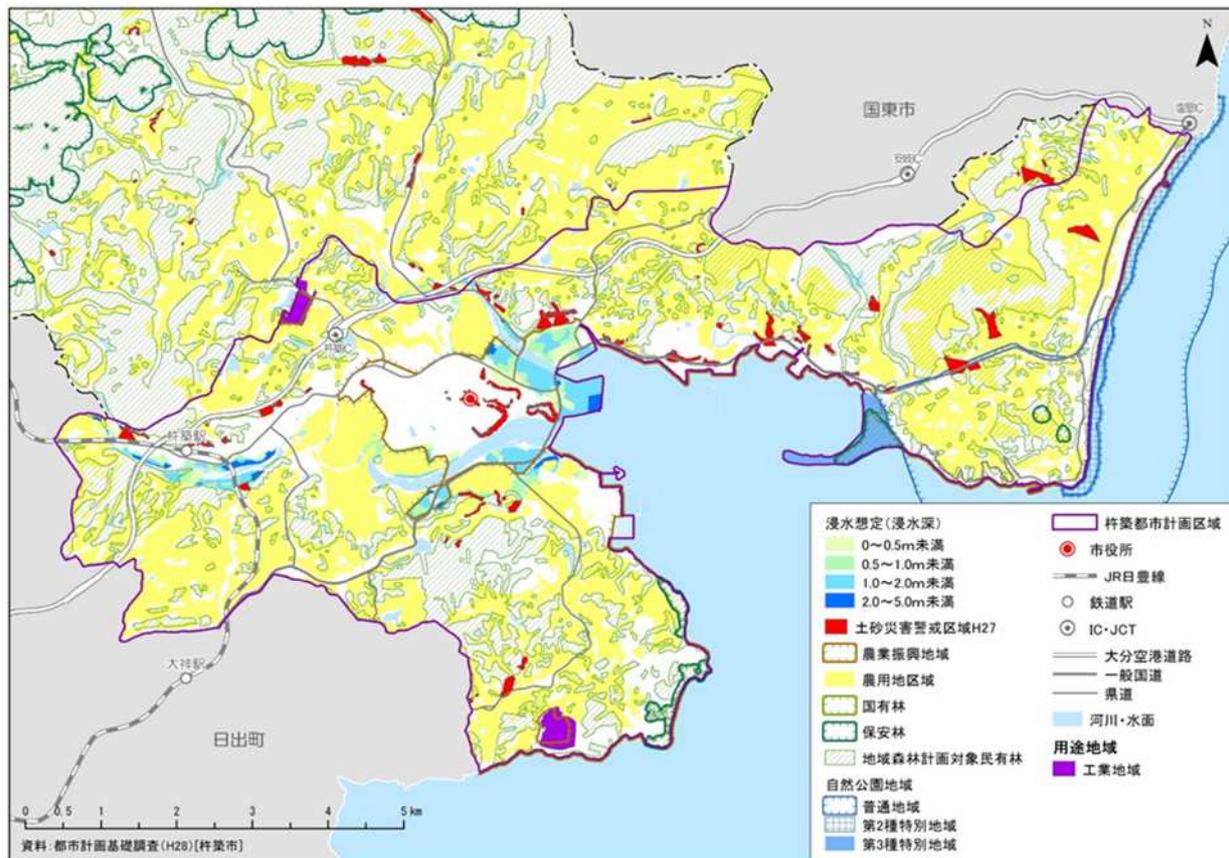
- ① 既に一定規模の人口集積があり、今後も永続的に都市施設維持できると見込まれる区域
- ② 既に生活利便施設が集積し、公共交通網の利便性が高い区域

3. 居住誘導区域に含まない区域の考え方

本市の居住誘導区域は、以下の区域を原則として含まないものとします。

- ① 法律及び条例で住宅の建築が制限されている区域
- ② 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域
- ③ 農地法の農地
- ④ 自然公園法の特別地域
- ⑤ 森林法の保安林及び、保安施設区域
- ⑥ 土砂災害特別警戒区域及び、土砂災害警戒区域
- ⑦ 津波災害特別警戒区域及び、津波災害警戒区域
- ⑧ 地すべり防止区域
- ⑨ 急傾斜地崩壊危険区域
- ⑩ 浸水想定区域

■居住誘導区域に含まない区域



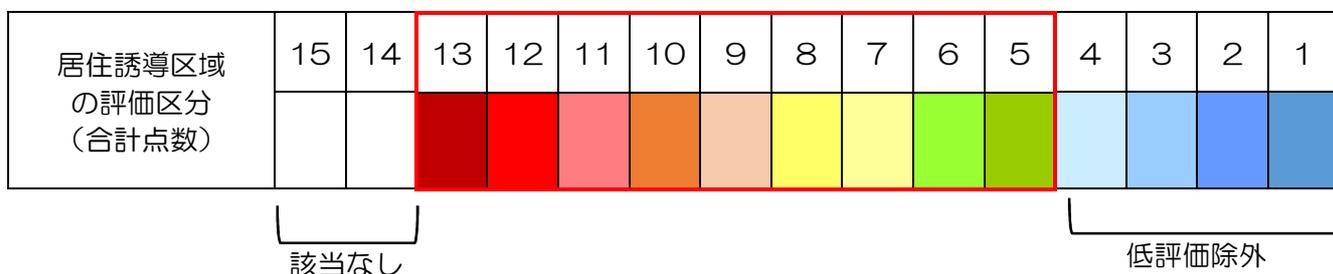
4. 居住誘導区域の設定方法

居住誘導区域の設定は、「2. 居住誘導区域の考え方」に基づき以下の評価基準を用いて評価します。

- 評価① 人口密度が高い場所（人口集積度）
- 評価② 生活サービスの利便性の高い場所（生活利便性）
- 評価③ 公共交通の利便性の高い場所（公共交通利便性）

■市民生活に係る居住誘導区域の評価

	評価項目（該当しないものは全て0）				
	評価① 人口密度が高い場所	人口密度が40人/ha以上の区域	人口密度が30～40人/ha未満の区域		人口密度が30人/ha以下の区域（居住者あり）
	5点	3点		1点	
評価② 生活サービスの利便性の高い場所	生活利便施設の800m圏域が5要素ある	生活利便施設の800m圏域が4要素ある	生活利便施設の800m圏域が3要素ある	生活利便施設の800m圏域が2要素ある	生活利便施設の800m圏域が1要素ある
	5点	4点	3点	2点	1点
評価③ 公共交通の利便性の高い場所	駅から1kmかつバス停から300mの圏域		駅から1kmまたはバス停から300mの圏域		それ以外の区域
	5点		3点		0点



【評価項目に関する設定根拠】

評価①（人口集積度）

用途地域が定められる地域の一般的な人口密度の基準が40人/ha以上であるため、40人/ha以上の区域を5点評価、30～40人/ha未満を3点評価、30人/ha以下の区域を1点で評価。

評価②（生活サービス利便性）

商業施設（スーパー、コンビニ）、医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、金融機関の5要素のうち、5つの要素を有する場所を5点、4要素を有する場所を4点、3要素を有する場所を3点、2要素を有する場所を2点、1要素を有する場所を1点で評価。

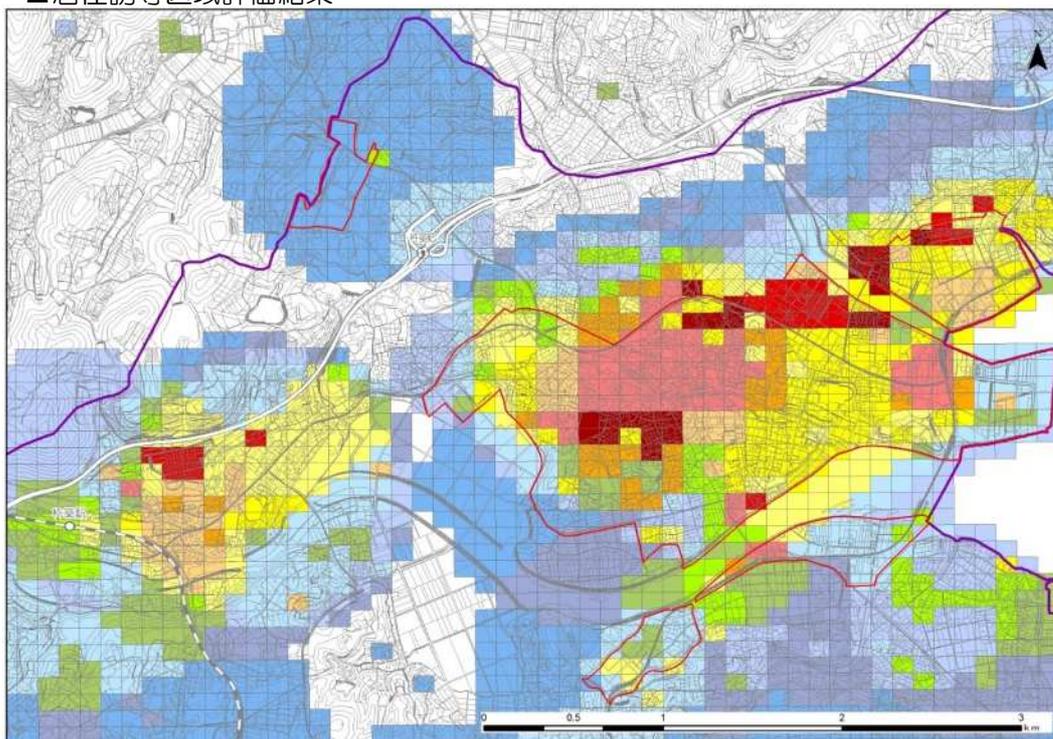
評価③（公共交通利便性）

JR杵築駅から1km以内かつバス停から300m以内の範囲を5点、いずれかの範囲を3点、それ以外の範囲を0点で評価

居住誘導区域の評価区分は、15項目となりますが、既存の用途地域内は概ね「評価5」以上の評価となっていることから、「評価4」以下の低評価項目は除外します。

また、最も評価の高い「評価15」及び「評価14」は、該当するメッシュがありません。

■居住誘導区域評価結果



5. 居住誘導区域の設定

本市の居住誘導区域は、居住誘導区域評価結果の評価点の高い箇所から「3. 居住誘導区域に含まない区域の考え方」に記載する箇所を除外した以下の区域とします。

■居住誘導区域の位置



※居住誘導区域は、社会情勢の変化や法制度の変更などにより都市計画審議会の議を経て見直すことがあります。

第5章 都市機能誘導区域の設定

1. 基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの生活利便施設を都市の中心拠点や地域・地区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を図る区域のことです。原則として居住誘導区域内に設定します。

これらの生活利便施設は、民間施設の立地を中心に形成されることから、誘導する区域を事前に明示するとともに、誘導施策を展開することで、民間事業者による開発行為や建築行為を緩やかに誘導し、持続可能なまちを目指すものです。

国の指針では、都市機能誘導区域に定めることが考えられる区域として、以下のとおり定めています。

- ① 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
- ② 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

2. 都市機能誘導区域の考え方

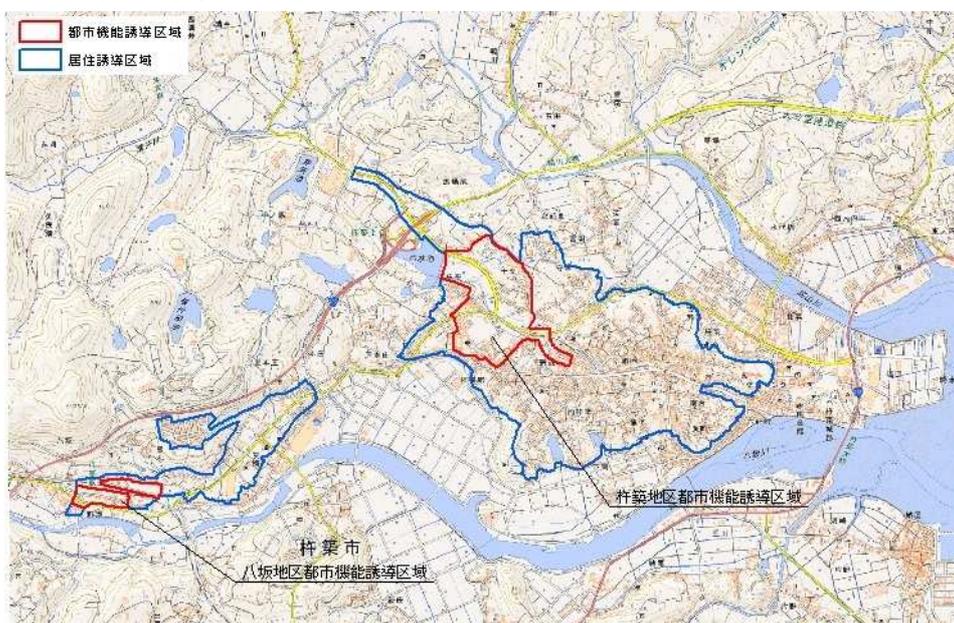
本市の都市機能誘導区域は、現状と将来都市構造を勘案し以下のとおりとします。

- ① 地区特性に対応した誘導施設の適正配置
- ② 既存ストックを活かした拠点形成
- ③ 公共交通の拠点からの徒歩圏

3. 都市機能誘導区域の設定

本市の都市機能誘導区域は、「2. 都市機能誘導区域の考え方」に基づき、居住誘導区域内で拠点を形成すべき以下の2箇所の区域を設定します。

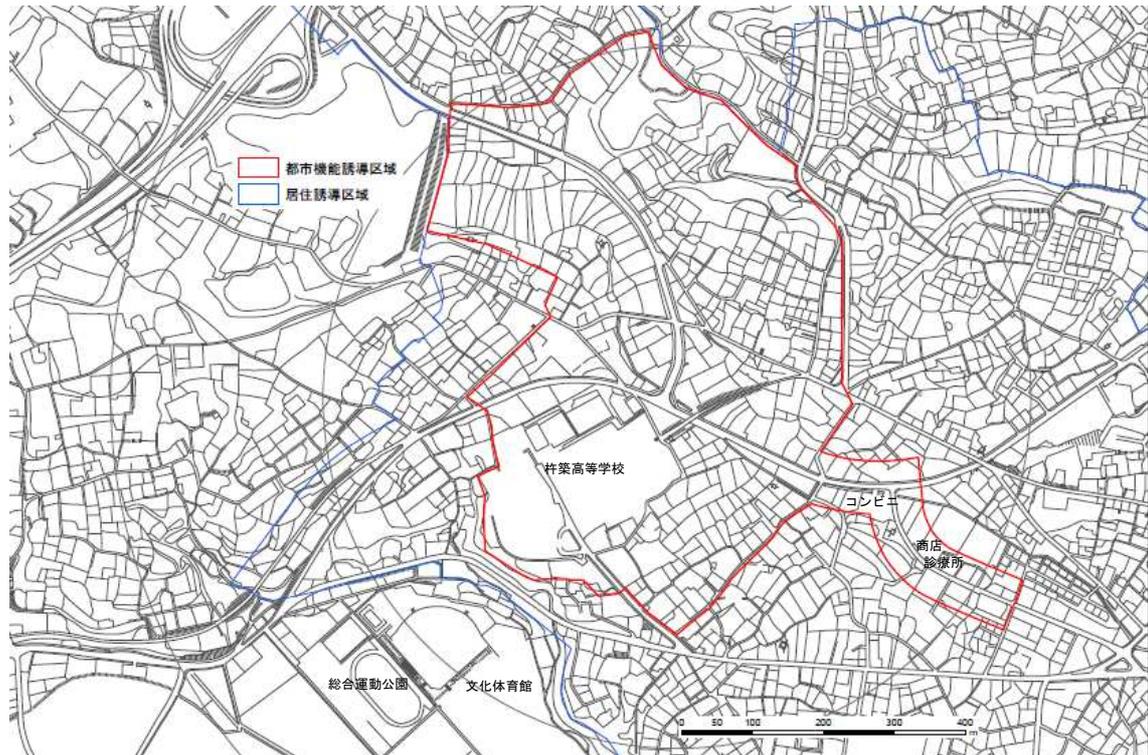
■ 都市機能誘導区域の位置



(1) 杵築地区都市機能誘導区域

- ① 主要地方道大田杵築線及び一般県道藤原杵築線の交差点を基準に概ね半径500m以内の範囲とします。
- ② 観光拠点と広域連携拠点の間に位置し、杵築ICや既存市街地からのアクセス性が良く、災害の危険性が低いことから、居住を誘導するための新たな中心拠点の形成を図るための区域として設定します。

■ 杵築地区都市機能誘導区域

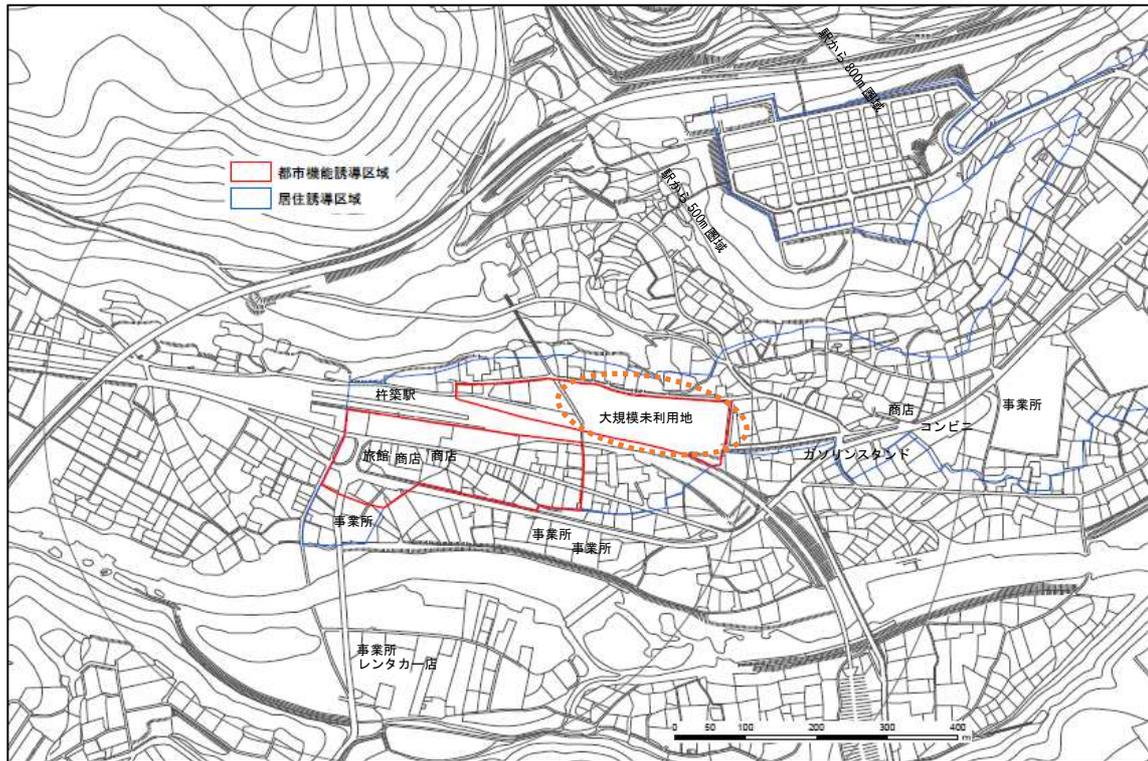


※都市機能誘導区域は、社会情勢の変化や法制度の変更などにより都市計画審議会の議を経て見直すことがあります。

(2) 八坂地区都市機能誘導区域

- ① 広域移動の拠点に位置することからJR杵築駅を基準に半径500m以内の範囲とします。
- ② JR杵築駅の西側は、現状として都市機能や公共公益施設の立地が少ないことから誘導区域は、駅から東側に設定します。
- ③ 将来の土地利用を考慮し、JR杵築駅の北側の市有地の範囲と一般県道藤原杵築線の道路端から30mを区域界とします。

■八坂地区都市機能誘導区域



※都市機能誘導区域は、社会情勢の変化や法制度の変更などにより都市計画審議会の議を経て見直すことがあります。

4. 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき生活利便施設（医療・福祉・商業施設等）です。

各都市機能誘導区域及び都市全体における現状と将来の人口推計や施設の充足状況を勘案して、不足する施設や維持が必要な施設を設定するものです。

国の指針では、誘導施設に定めることが考えられる施設として、以下のとおり定めています。

■想定される誘導施設

施設機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	中枢的な行政機能	日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等
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	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
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	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
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、食事を提供する施設	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
医療機能	総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能	日常的な診療を受けられることができる機能
金融機能	決済や融資などの金融機能を提供する機能	日々の引き出し、預け入れなどができる機能
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	地域における教育文化活動を支える機能

5. 誘導施設の設定

本市では、各都市機能誘導区域の地理的特性に基づき、誘導施設を設定します。

杵築地区都市機能誘導区域は、新たな中心拠点の形成を図る地区に位置することから、全ての施設を誘導施設とし、八坂地区都市機能誘導区域は、公共交通の利便性が高いため、杵築地区を補完する施設を誘導施設とします。

ただし、今後の社会情勢の変化などで誘導施設の見直しが必要になった場合は、随時施設を変更します。

■各地区の誘導施設

区域	具体的施設
杵築地区 都市機能 誘導区域	本庁舎・支所等 総合福祉センター・通所型福祉施設・コミュニティサロン等 子育て支援センター・保育所・こども園等 スーパーマーケット・コンビニエンスストア等（売場面積が5,000㎡を超えるもの） 総合病院・診療所等 銀行・郵便局（簡易郵便局を除く）・信用組合等 高等学校・専門学校・中央公民館等
八坂地区 都市機能 誘導区域	本庁舎・支所等 総合福祉センター・通所型福祉施設・コミュニティサロン等 子育て支援センター・保育所・こども園等 スーパーマーケット・コンビニエンスストア等（売場面積が5,000㎡を超えるもの） 総合病院・診療所等 銀行・郵便局（簡易郵便局を除く）・信用組合等 専門学校・地区公民館等

第6章 準居住・準都市機能誘導区域の設定

1. 郊外部のまちづくり

立地適正化計画は、都市計画区域内を対象とした制度であるため、都市計画区域外（杵築地域の一部、山香地域、大田地域）には都市再生特別措置法が適用されません。しかし、本市の都市計画区域外には、旧町村の中心的な役割を担う地域拠点があります。

このため、都市計画区域外で一定の人口集積が認められる地域拠点を市独自の制度として「準居住・準都市機能誘導区域」に設定し、各地域生活圏から居住を誘導し、市民生活に必要な生活利便施設や公共交通網の維持及び確保を図るための取組みを推進します。

また、各地域生活圏には、住民自治協議会の活動の中心となる小さな拠点と言われる地区拠点があります。市の独自施策により、地区全体から地区拠点へ緩やかな居住の誘導や生活利便施設の充実を図っていくとともに、都市拠点や地域拠点と公共交通網でつなぎ、生活利便性の向上に努めます。

《郊外部のまちづくりのイメージ》



出典：内閣府資料（小さな拠点）

2. 準居住・準都市機能誘導区域の設定

準居住・準都市機能誘導区域は、杵築都市計画区域外の区域のうち第4章 居住誘導区域の設定1. 基本的な考え方「③合併前の市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域」で居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定に準じた方法で区域を設定します。

準居住・準都市機能誘導区域では、各地区拠点を支えるため必要とされる機能の充実及び、居住の維持を図るため、小さな拠点等の制度の活用による生活利便施設の充実などにより、周辺部からの居住誘導を図ります。

■ 準居住・準都市機能誘導区域の配置



第7章 計画を実現するための施策の方針

1. 施策の基本方針

(1) 誘導施策の基本的な考え方

本市が目指す「未来につなぐ安全な住みやすいまちづくり」を実現するには、各誘導区域への居住や誘導施設の立地誘導を緩やかに進めていく必要があります。各誘導区域内の利便性や環境性の向上を図ることで、人口減少が進んでも持続可能な市街地形成に取り組みます。

居住誘導区域及び準居住誘導区域では、高齢者などの交通弱者が自家用車に依存しない生活ができる住環境づくりや、子育て世代の移住定住につながる施策を展開します。

都市機能誘導区域では、居住誘導区域及びその周辺地区の住民、準都市機能誘導区域では、準居住誘導区域及びその周辺地区の住民が日常的に利用する生活利便施設の立地を集約し、利便性を高めるための施策を展開します。

(2) 誘導施策の方針

誘導施策は、各誘導区域で異なるため、区域毎のまちづくりの方向性、誘導施策の方針、計画に基づく手続きを整理すると、下記ようになります。

区域分類	まちづくりの方向	誘導施策の方針	計画に基づく手続き
居住誘導区域	中長期的視点で、住み続けられる市街地として、宅地開発を推進し、区域人口の維持を図ります。	住宅建築や宅地開発の整備・誘導や移住定住の促進などを推進します。	誘導施設の建築には、届出が必要です。
都市機能誘導区域	市街地の拠点として、生活利便施設や歩行空間の充実を図ります。	市民が日常的に利用する生活利便施設の整備・誘導や快適な歩行空間の整備を推進します。	各地区で設定した誘導施設以外の建築には、届出が必要です。
準居住・準都市機能誘導区域	郊外部の生活利便性を確保するため、地域を支える地域拠点の形成を図ります。	地域の維持に必要な住宅、宅地の整備・誘導や生活利便施設を確保します。	届出は不要です。
上記以外の区域	自然環境の荒廃を防ぐため、農地や森林の大規模な開発の抑制を図ります。	一次産業の振興や生活支援と合わせて、居住誘導区域や準居住・準都市機能誘導区域への移住に必要な住宅や宅地斡旋を行う。	都市計画区域内では、一定規模以上の宅地開発や建築には、届出が必要です。

2. 誘導施策

(1) 方針に基づく施策

各区域の方針に基づく施策は、施策を行う関連部署との連携を図り、国や県の支援制度を活用して持続可能な都市の実現をめざします。

■誘導方針に基づく誘導施策の例

区域区分		誘導施策等		
		実施済	実施予定	必要に応じて実施
居住誘導区域	民間	<ul style="list-style-type: none"> 定住促進支援（UIJターン向け） リフォーム支援 	<ul style="list-style-type: none"> 開発の届出と用地の斡旋 	<ul style="list-style-type: none"> 浸水想定区域への低層住宅の建築制限 定住促進支援拡充（UIJターン向け） 定住促進支援（住替・建替） リフォーム支援拡充
	杵築市	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の結節機能の強化（リフト） 	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の結節機能の強化（ハート） 拠点施設の整備 バリアフリー化の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業
都市機能誘導区域	民間	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の整備・保全 	<ul style="list-style-type: none"> 空家の利活用 公共施設の充実 歩道の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 民間誘導施設の助成 誘導施設の税制優遇
	杵築市	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家の除却促進 	<ul style="list-style-type: none"> 開発の届出と用地の斡旋 MINTO 機構からの金融支援 	
準居住・準都市機能誘導区域	民間	<ul style="list-style-type: none"> 定住促進支援（UIJターン向け） リフォーム支援 特定空家の除却促進 	<ul style="list-style-type: none"> 開発の届出と用地の斡旋 	<ul style="list-style-type: none"> 定住促進支援拡充（UIJターン向け） 定住促進支援（住替・建替） リフォーム支援拡充
	杵築市	<ul style="list-style-type: none"> 小さな拠点づくりの推進 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティセンターの整備 	<ul style="list-style-type: none"> 空家の利活用
誘導区域外	杵築市	<ul style="list-style-type: none"> 移住支援（お試し移住体験・空家バンク） コミュニティバス運行 移動販売支援 農福連携支援（生涯生産者のまちづくり） 	<ul style="list-style-type: none"> 開発の届出と用地の斡旋（条例制定） 用途地域の指定解除 	<ul style="list-style-type: none"> 移転跡地の保全支援 ドローソ活用（買物支援）

(2) 区域別の誘導を実現するために必要な取組み

① 居住を誘導するための取組み

【業界団体との連携】

居住の誘導には、主に民間活力の活用による宅地開発が重要になります。そのため、不動産事業者との連携を図り、土地建物の取引情報の把握や空家・空地の解消に向けた取組みを積極的に行います。

【公的不動産の活用】

居住の誘導には、民間活力の活用による宅地開発に限らず、未利用となっている公有地の活用も必要になります。また、居住誘導区域外の公営住宅は、居住誘導区域内へ再配置を計画的に進めることも必要になります。そのため、「杵築市公共施設等総合管理計画」との整合を図りつつ、土地の有効活用を積極的に行います。

【空家対策】

世帯数の減少を背景に増加が見込まれる空家は、助成制度を活用し再生を行った場合、使用方法や保存期間に制限が加わることがあります。そのため、区域毎の誘導施策の方針に応じた支援を行います。

【浸水想定区域の立地制限】

既存市街地には、南海トラフ地震をはじめとする地震による津波の浸水想定区域が含まれています。そのため、住民の生命と財産の保護を図るため、居住誘導区域への移転を緩やかに誘導します。

② 都市機能を誘導するための取組み

【商業地の賑わい創出】

本市の商業地は、人口減少や経済活動の低迷により、賑わいが低下しています。

商業機能の維持には、拠点となる施設の魅力や民間活力の向上が必要となり、事業者の理解と協力が重要になります。そのため、事業者と協働による活性化施策の実施によって賑わいの創出を推進します。

【誘導施設と一体となった居住誘導】

生活利便施設の維持には、利用者となる周辺地区の居住人口の確保が重要になります。そのため、都市機能誘導区域及びその周辺での集合住宅の建設や宅地開発を推進します。

【空地の集約】

生活利便施設は、誘導区域内に立地可能な纏まった用地の確保が重要になります。そのため、未利用となっている民有地や公的不動産の集約を図ることで開発を誘導します。

【規制緩和】

民間の生活利便施設の立地には、都市計画をはじめとする法的制限が障壁となっていることがあります。そのため、都市環境が悪化しないものに限って、制限の緩和を積極的に行います。

【利害関係者との連携】

生活利便施設は、人口規模に見合った適正な規模の立地が重要です。そのため、既存事業者をはじめとする各種業界団体との協議・連携を行ったうえで、誘導施策を行います。

③連携した取組み

【各種計画との連携】

課題解決には、中長期的視点での対策が必要です。都市計画マスタープランや地域公共交通網形成計画など各種計画との連携によって「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の形成に取り組めます。

また、城下町エリアのうち居住誘導区域外となる区域においても、引き続き各種計画との連携によって、コミュニティ活動の支援や空家・空地の保全や活用など良好な住環境の形成に取り組めます。

【大分県や近隣市町との連携】

立地適正化計画による誘導施策は、財源の確保が難しくなることが予想され、本市単独での立地誘導ができなくなる恐れがあります。大分県が示す別府広域都市圏における杵築市の役割を踏まえながら、隣接市町との補完関係の構築や公共交通網を活用した連携強化に取り組めます。

3. 届出制度等の運用

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備を行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

(1) 居住誘導区域外での建築等の届出等

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)

届出の対象となる行為は、次頁のとおりです。

【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸又は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使用とする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



図：国土交通省作成資料抜粋

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)

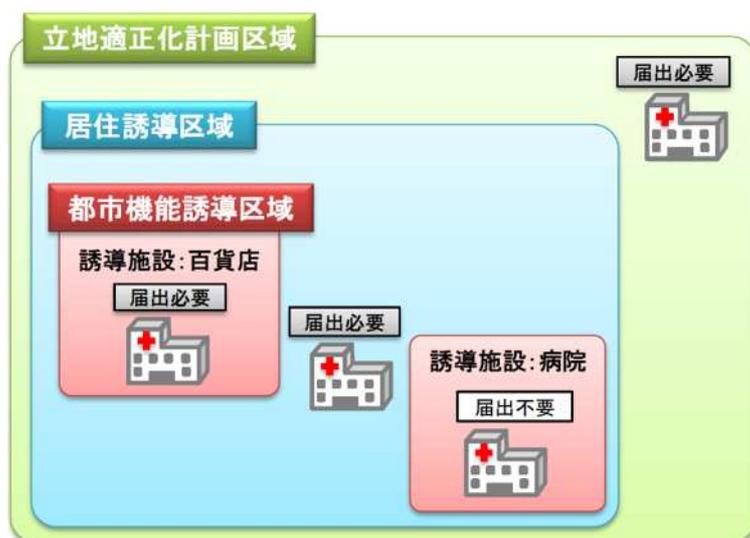
市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあるべきその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第88条第4項)

(2) 都市機能誘導区域外での建築等の届出等

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3項)

【届出対象行為】

- ・ 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
- ・ 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



※市内に設定された都市機能誘導区域のうち、何れかの都市機能誘導区域に設定された誘導施設を新築する場合には、当該施設が誘導施設に設定された都市機能誘導区域内でなければ、たとえ都市機能誘導区域であっても届け出が必要となります。

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)

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)

(3) 宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されています。(宅地建物取引業法第35条第1項第2号)

宅地建物取引において、宅地建物取引主任者は、取引の相手方に対し、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。(宅地建物取引の重要事項説明の項目に建築等の届出に関する事項を追加)

4. 空き地の利活用

本市の居住誘導区域内には、小規模な低未利用土地が多数存在しており、居住や生活利便施設を誘導する上で、大きな障害となることが予想されます。

低未利用土地の利用促進を図るため、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を対象に「低未利用土地権利設定等促進計画」の策定など実効性のある施策の導入を検討します。

■低未利用土地権利設定等促進計画の概要（国土交通省ホームページから抜粋）

□ 活用イメージ



(パターン例)



第8章 計画の目標及び評価

1. 計画の目標指標の設定

(1) 基本的な考え方

本計画の実現に向けて計画の適切な進捗管理を行うため、まちづくりの方針と施策に応じた客観的・定量的な目標指標と目標値を設定します。

(2) 目標指標と目標値の設定

目標指標は、以下のとおりとします。

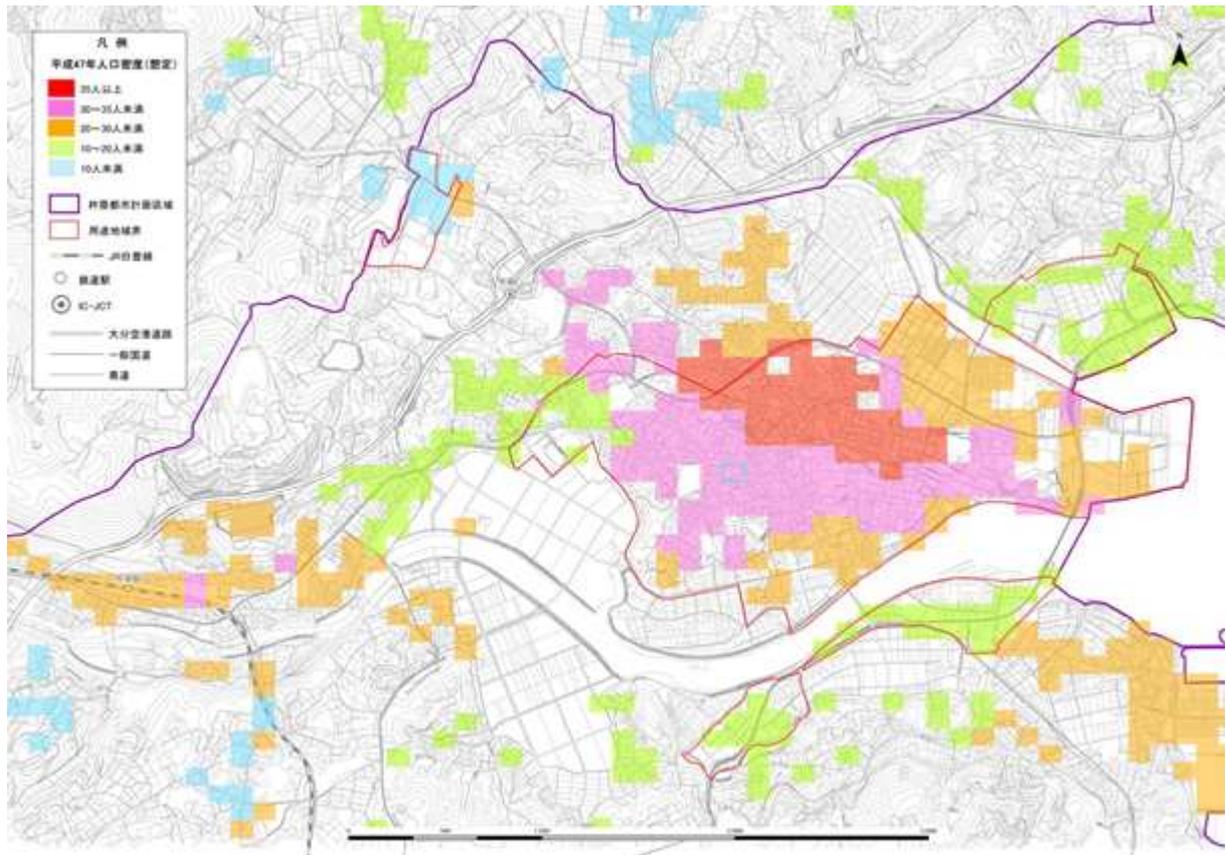
《目標値の設定》

目標指標	現 状 値	抽出方法	目標値の考え方	まちづくり の目標
	推 計 値			
	目 標 値			
居住誘導区域 内人口密度 (22.4人/ha)の 維持	5,979人(2015)	100mメッ シュ人口の合 計	人口推計値(203 5年)に、浸水想定 区域からの転居や 新規移住によって 現況を維持	コンパクト で暮らしやす いまち
	5,103人(2035)			
	5,897人(2035)			
都市機能誘導 区域内の誘導 施設数	3施設(2018)	都市機能誘導 区域内に立地 する誘導施設 ※1	都市計画区域の誘 導施設の5%を都 市機能誘導区域に 集約	コンパクト で暮らしやす いまち
	3施設(2035)			
	7施設(2035)			
浸水想定区域 内の居住者数	3,982人(2015)	浸水想定区域 内の100m メッシュ人口 の合計	浸水想定区域内の 居住者の20%を 居住誘導区域内に 誘導	安心して暮 らしやすいま ち
	3,572人(2035)			
	2,858人(2035)			
民間バスの便 数	31便(2018)	都市拠点間を 繋ぐ民間バス の片道便数	地域公共交通の維 持・確保	気軽に外出 しやすいま ち
	25便(2035)			
	29便(2035)			
要介護(要支 援)認定率	16.5%(2018)	要支援1以上 人口を総人口 で除した値	外出機会増加によ って健康寿命を延 伸	気軽に外出 しやすいま ち
	23.5%(2035)			
	17.0%(2035)			

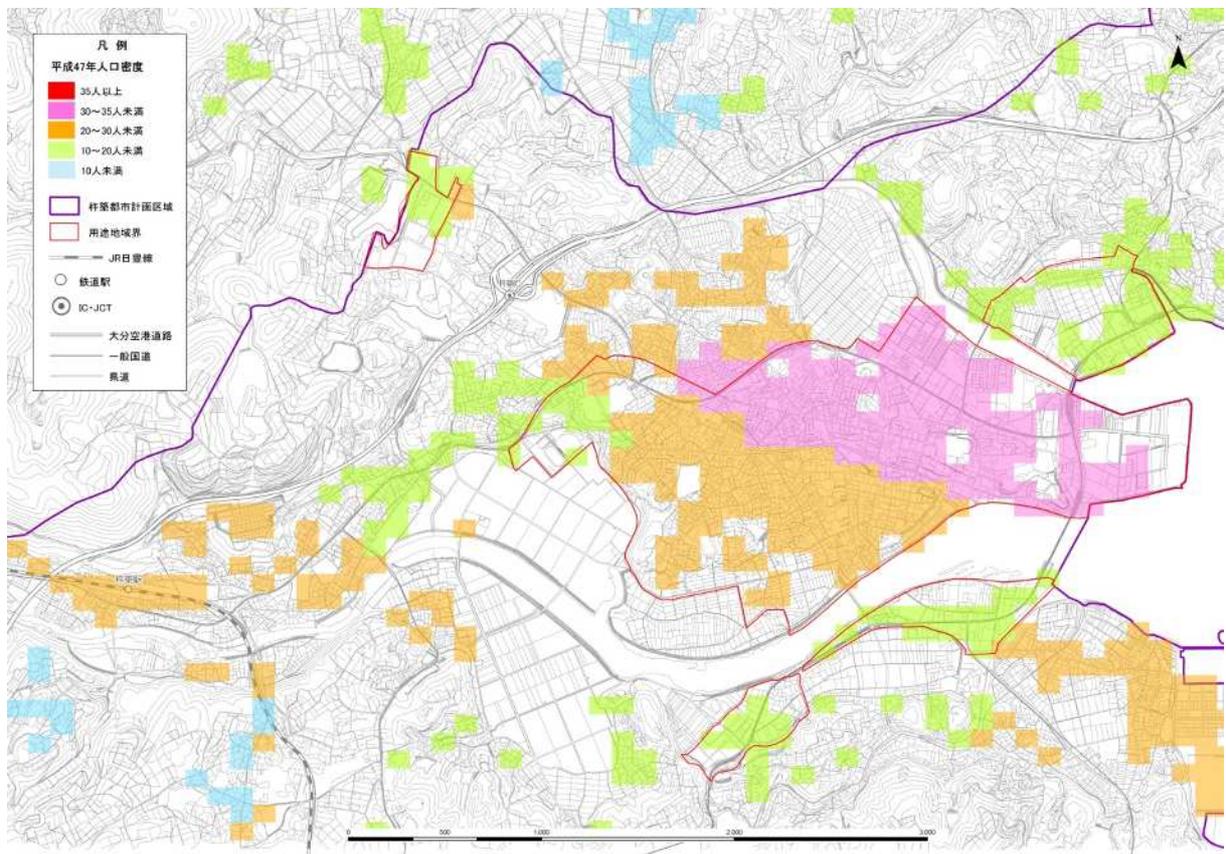
※1：指標の対象とする誘導施設は、スーパー・コンビニ、子育て支援センター・保育所・こども園、内科診療所・歯科診療所、総合福祉センター・通所型福祉施設・コミュニティサロン、銀行・郵便局、高等学校のみとします。

※目標値は、経年的に収集・分析が可能な統計データを用いるものとします。

■ 2035市街地人口密度（目標）



■ 2035市街地人口密度（推計）



2. 計画の評価

(1) 協働のまちづくりの推進

本市が「未来につなぐ安全な住みやすいまちづくり」を実現するには、計画的かつ効果的な誘導施策の実施により目指すべき都市構造を形成することが必要です。

また、市民・事業者・行政が本計画の基本理念を共有し、各々の役割と責務において協力しながら施策を推進していくことが重要です。そのため、市民や事業者の自主的な行動のみでなく、関係する行政機関の連携を強化するとともに、市民・事業者と行政などが協議できる組織づくりを行います。

(2) 積極的な情報発信と情報共有

市民や事業者に対して本計画の積極的な情報発信を行うとともに、目指すべき都市構造の形成に向けた計画の趣旨や目標の共有を図ります。

また、計画に基づく事業内容や進捗状況、支援策などは、市内外に広く公表します。

(3) 計画の進捗管理

本計画は、毎年、目標の達成状況や施策の進捗状況などの把握に努め、原則として5年毎（国勢調査の公表時期）に計画内容の評価を行い、都市計画審議会などに意見を聴き、必要に応じて計画の見直しを行います。

(4) 目標指標の検証

本計画の目標指標は、2035年度に達成するものとし、施策に取り組みます。ただし、達成状況の確認のため、5年毎の評価時に目標指標の検証を行い、目標水準に2割以上の開きがある場合は、その原因を分析し必要に応じて改善のための措置を講じます。

