

Oita City
Location Optimization Plan

大分市 立地適正化 計画

2024(令和6)年改訂版

《概要版》



大分市

計画策定の背景

大分市では、1964（昭和 39）年の新産業都市の指定後、急激な商工業の発展と人口増加にあわせて、市街地が拡大し、都市基盤施設の整備などを推進してきたことにより、拡散型の土地利用が進行してきました。一方、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計によると、大分市では少子高齢化の進展などにより、将来的に人口減少に転じるものと見込まれています。それに伴い、税収の減少による財政規模の縮小、生活利便施設や公共交通の縮小、地域コミュニティ機能の低下等が予測され、人々の暮らしに様々な影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、今後の大分市のまちづくりは、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を行うこと、公共交通等の効率化により低炭素型の都市構造を実現すること、災害から人命を守ることを推進していくため、都市の基本構造の在り方の見直しを行い、暮らしやすさの確保とともに地域の魅力づくりを一体的に推進する必要があります。

以上のことから、都市機能や居住の誘導に関する具体的な方策の検討を行い、都市再生特別措置法第 81 条に基づき「大分市立地適正化計画」を作成するものとします。

▼計画の概要

- 対象区域：大分市全域（都市再生特別措置法に基づく区域等の設定は、大分都市計画区域が対象）
- 目標年次：2040（令和 22）年 ※おおむね 20 年後を想定

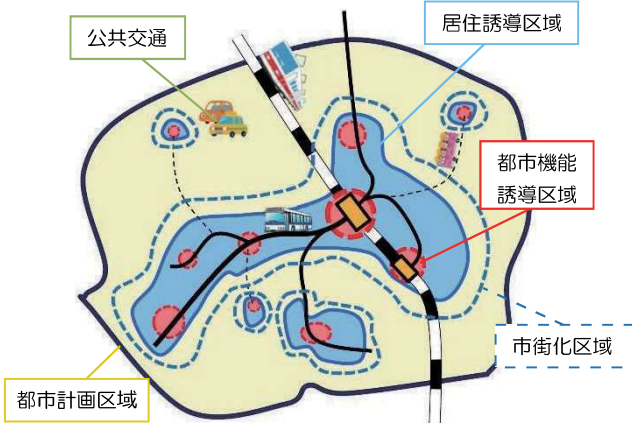
立地適正化計画とは

「大分市立地適正化計画」は、住宅及び都市機能増進施設（福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に寄与するものをいう。）の立地の適正化を図る計画で、主に以下の事項を定めます。

【立地適正化計画で定める事項】

- 立地適正化計画の区域
- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定）
- 防災指針（都市の防災に関する機能の確保に関する事項）
- 居住誘導区域（区域、市が講ずべき施策に関する事項）
- 都市機能誘導区域（区域、市が講ずべき施策に関する事項）

【立地適正化計画のイメージ】



居住誘導区域：居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定
◆区域内における居住環境の向上
◆区域外の居住の緩やかなコントロール
※「居住誘導区域」外では、一定規模以上の住宅開発について、届出が必要（無秩序拡散型の開発の防止）

都市機能誘導区域：生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定
◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進
◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール
◆歩いて暮らせるまちづくり

公共交通：維持・充実を図る公共交通網を設定
◎公共交通を軸とするまちづくり

※本市では、「居住誘導区域」を「居住推奨区域」とよぶ

（立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）を参考に作成）

計画改訂の趣旨

大分市では、2019（平成 31）年 3 月に「大分市立地適正化計画」を策定し、持続可能な多極ネットワーク型集約都市の形成に向けて取り組んできました。

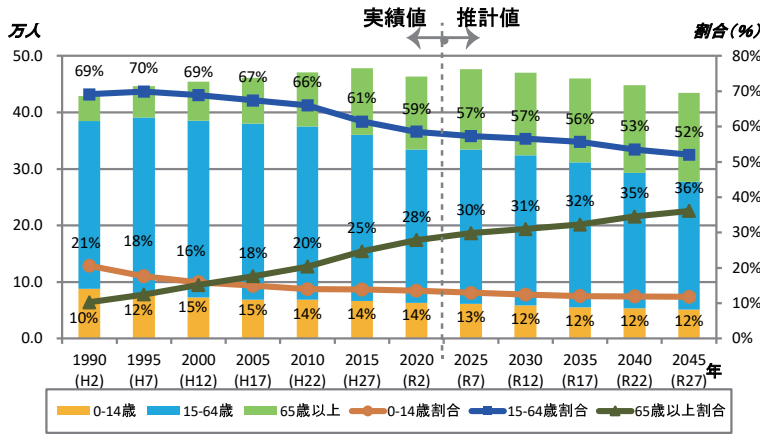
計画の策定からおおよそ 5 年が経過し、都市再生特別措置法の改正や、大分市都市計画マスタープランの改定等の都市づくりに関わる計画の見直しが行われたことから、これら上位・関連計画との整合を図ることが必要となります。

そこで、法改正への対応や、上位・関連計画、社会経済情勢や関連施策の取組の進捗、目標の達成状況を踏まえ、「防災まちづくり方針（防災指針）」の追加や「居住拠点区域の設定」など、人口減少社会においても持続可能な多極ネットワーク型集約都市の形成に向けて改訂を行いました。

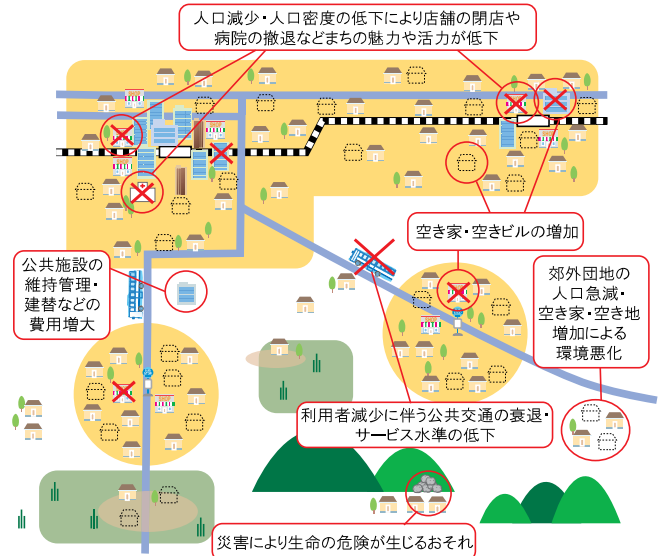
都市構造の現況と問題点

大分市の人口は 2015 年をピークに人口減少に転じると予測され、今後は少子高齢化が一層進展し、人口構造は大きく変化すると見込まれます。これに伴い、薄く広く拡大した市街地の人口密度が低下し、生活利便施設や公共交通のサービス水準の低下、空き家・空き地の増加等さまざまな問題が発生する可能性があります。

▼年齢区分別人口構造の推移



▼発生が懸念される都市構造上の問題



大分市における都市構造上の課題と目指すべき方向性

【都市構造上の課題】

【目指すべき方向性】

人口

- 人口減少が進行することに伴う都市の低密度化
- 人口減少や高齢化の進展に伴う地域コミュニティの希薄化

- ①人口減少社会下での一定エリアにおける人口密度の維持
- ②田園地域や山間部集落における持続可能な居住環境の形成

土地利用・住宅

- 市街地の拡大・低密度化に伴う都市基盤施設の経営コストの増大
- 自然環境や田園の減少・荒廃
- 空き家・空き地の増加

- ①市街地の拡散抑制と優良な自然・田園環境の保全
- ②空き家・空き地の有効活用・適正管理

公共交通

- 人口減少による利用者数の減少や路線の廃止、便数の減少などの公共交通サービス水準の低下が懸念される
- 自動車交通への依存度が高い状況にあり、鉄道やバスの利用割合は非常に低い

- ①公共交通網の維持を図るため、利用者のニーズに合った効果的な公共交通ネットワークの構築
- ②公共交通の縮小・撤退を防ぐために、利用者の視点に立った、公共交通の利用促進

都市機能

- 地域の特性に応じた多様な都市機能の維持・確保が困難になる可能性がある
- 都市機能施設が存続するために、周辺における利用圏人口の確保が必要
- 公共施設の適切な再編・維持管理

- ①拠点における生活利便施設の維持・誘導および利用者数の確保によるまちの魅力づくり
- ②公共施設等の長寿命化および再配置
- ③より利便性の高い区域における生活利便施設の維持

福祉・健康

- 高齢化の進展に伴う医療・介護サービス需要の増加
- 高齢になっても住み慣れた地域で安心して暮らせる環境の整備が必要

- ①高齢者等の医療・介護サービスを利用しつつ、可能な限り自立した日常生活が送れる都市構造の形成
- ②高齢者等の外出機会の促進と健康増進

災害

- 安全・安心な居住環境の確保
- 各種災害に備えた防災・減災対策の推進

- ①ハザードエリアの周知徹底と災害リスクが低い地域への居住を推奨
- ②災害リスクの周知徹底
- ③災害リスクを踏まえた防災性の向上

【都市づくりの基本理念】

元気・安心・快適な暮らしを支える
将来にわたって持続可能な『多極ネットワーク型集約都市』の形成

【都市づくりの基本方針】

1 県都にふさわしい風格とにぎわいのある
大分都心拠点づくり

商業・業務をはじめ、医療、福祉、教育、歴史・文化、観光等のあらゆる都市機能が集積する都心拠点の魅力を高めていくため、高次の都市機能のさらなる集積・強化やまちなかの回遊性向上などを図り、県都にふさわしい風格とにぎわいのある大分都心拠点を形成します。

2 地域特性を生かした個性と魅力あふれる
地区拠点づくり

地区の成り立ちや歴史性などを踏まえ、大分都心拠点への一極集中ではなく、旧市町村中心部などに地区拠点を配置し、駅などを中心に歩いて暮らせる範囲を中心に、地域特性を生かした個性と魅力あふれる地区拠点づくりを進めます。

3 だれもが安心して暮らし続けることができる
居住環境づくり

市民の多様な暮らし方を尊重しながら、ライフスタイルに応じた居住選択による住み替えなどを通じて、生活利便性・安全性の高い場所に緩やかな居住推奨を図り、だれもが安心して暮らし続けることができる居住環境を形成します。

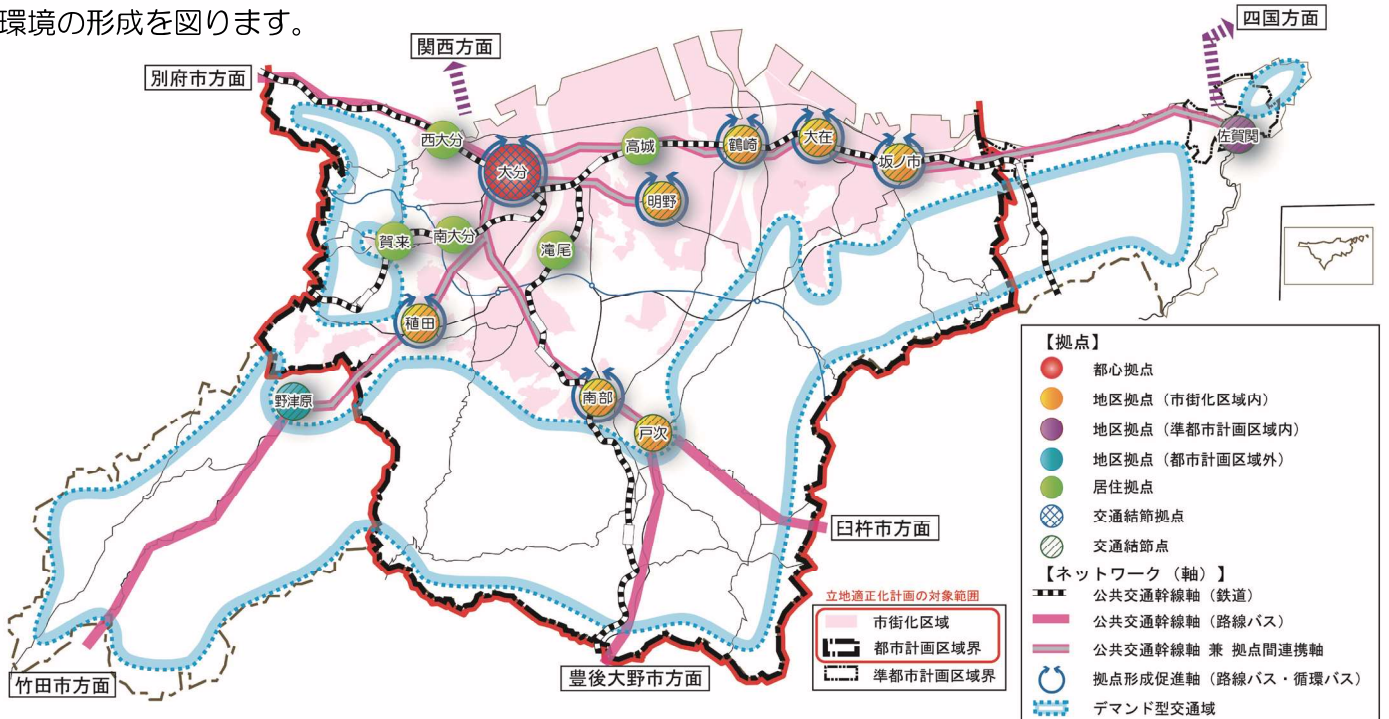
4 交流とつながりをはぐくむ
公共交通ネットワークづくり

子どもからお年寄りまですべての市民や来街者が快適に移動でき、自家用車に過度に頼らなくても外出や交流ができる、自立的な暮らしの実現と、鉄道駅そのものが交流や活動の場となるような環境づくりに向けて交通施策との連携により持続可能な公共交通ネットワークを形成します。

目指すべき将来都市構造イメージ

「拠点」については、県都として活力ある大分都心拠点の形成を進めていくとともに、旧市町村の中心部など、歴史的に地区の中心的な役割を担ってきた地区等についても地区拠点として位置づけ、併せてより身近な区域の拠点となるような鉄道駅等の周辺を居住拠点として位置づけることにより、交通アクセス性の優れた場所に地域特性を踏まえた各種都市機能の維持・集積を図り、個性と魅力ある都市づくりを進めていきます。

「ネットワーク（軸）」については、自家用車に過度に頼らなくてもよい自立的な暮らしを守る観点から、公共交通幹線軸等によって拠点間の連携・補完を促進するとともに、郊外住宅地や田園集落等で暮らす人々も、公共交通ネットワークを利用して、都心部や地区拠点に買い物や通院等に出かけることができる公共交通環境の形成を図ります。



【防災まちづくりの将来像】

地域の災害リスクを知り、みんなで備える
強くしなやかなまち

防災まちづくりの将来像を踏まえ、災害時に被害が発生しないようにする対策（災害リスクの回避）、災害時にもハード・ソフトの両面から被害を低減させる対策（災害リスクの低減）をそれぞれ明確にしたうえで、防災まちづくり方針を定めます。

【災害リスクの回避】



【災害リスクの低減】

災害リスクの低減を図るためには、身近に起こりうる災害リスクについて知ること、防災・減災対策を行い災害に備えること、命を守るための行動（災害から逃れること）が重要です。そこで災害リスクの低減を図るための「3つの柱」を定め、取組方針を定めます。

「3つの柱」



誘導区域の設定方針

「居住推奨区域（居住誘導区域）」及び「拠点区域等」は以下の考え方にに基づき設定を行います。
なお、概ね5年毎に人口の推移や誘導施策の進捗状況・効果等、評価・分析を行い、必要に応じて適宜、設定方法や区域の見直しを行います。

■居住推奨区域（居住誘導区域）

「居住推奨区域」とは、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の持続的な確保を図る区域です。以下のエリアを基本とします。

- ✓ 公共交通の利便性が高い市街化区域内（鉄道駅から1km、バス停から500mの圏域）
- ✓ 人口集積性の高い区域
- ✓ 一定の都市基盤が整備されている区域

※ただし、以下の区域を除く

- ・市街化調整区域、農用地区域、保安林の区域
- ・災害リスクの高い区域
- ・住宅と工場の混在により住環境悪化につながるおそれのある区域 等

■拠点区域等

「都市機能誘導区域」とは、商業・福祉等の都市機能を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市民への効率的な提供を図る区域です。以下のエリアを基本に設定します。

- ✓ 市街化区域内の交通結節拠点・交通結節点から徒歩で移動可能（鉄道駅から800m、バス停から500mの圏域）で都市機能が集積している区域
- ✓ 中心市街地、商業系用途地域
- ✓ 歴史的に各地区のまちづくりの中心的な役割を担ってきた「地区拠点（市街化区域内）」

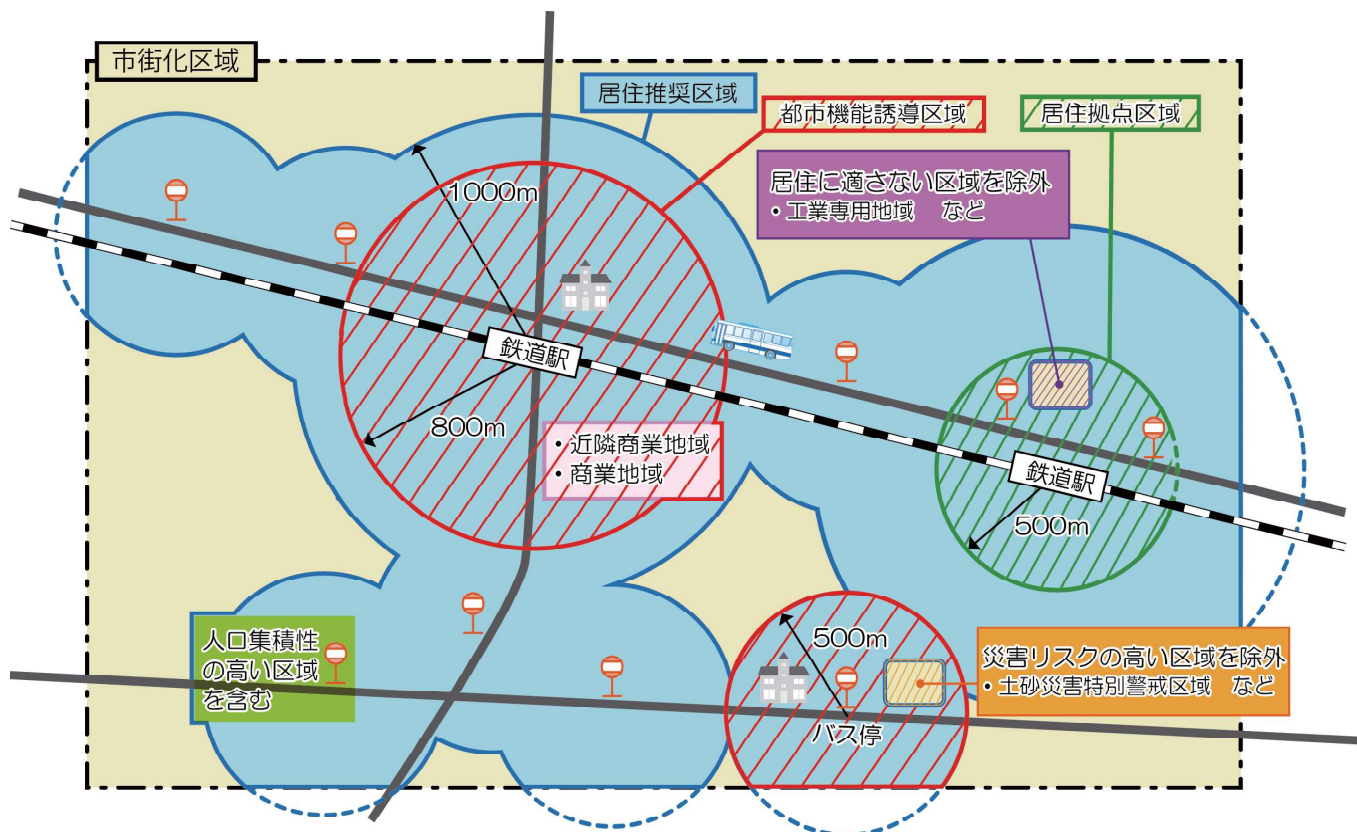
※ただし、以下の区域を除く

- ・災害リスクの高い区域
- ・都市機能集積にふさわしくない工業系用途地域及び低層住居専用地域

「居住拠点区域」は、市が独自に設定する区域で、より身近な生活圏の中心となり、特に利便性が高く人口密度の維持を図る必要のある鉄道駅周辺を含む区域を設定します。

「生活拠点区域」は、市が独自に設定する区域で、都市機能誘導区域以外で地区生活圏の中心となる拠点の形成を図る必要のある区域を設定します。

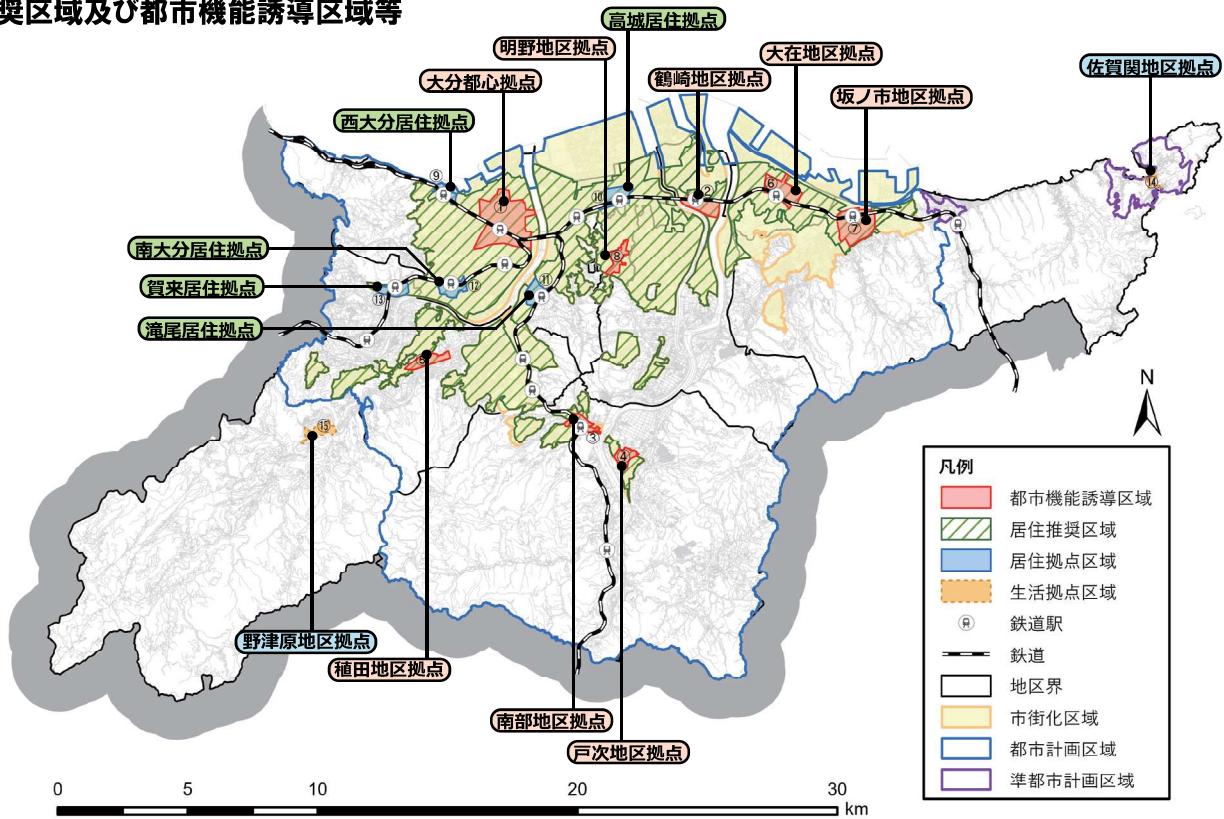
▼「居住推奨区域及び都市機能誘導区域等」の設定イメージ



誘導区域及び誘導施設等

都市再生特別措置法に基づく「居住推奨区域（居住誘導区域）」や「都市機能誘導区域」、その他の区域については、下図のとおり設定します。また、各地区の特性や市民ニーズ、各種施設の立地状況等を踏まえ、各都市機能誘導区域等に求められる「誘導施設」を下記の表のとおり設定します。

▼居住推奨区域及び都市機能誘導区域等



▼誘導施設の設定

誘導施設 (都市機能の増進に著しく寄与する施設)		(法定の) 都市機能誘導区域								生活拠点 区域	
		都心 拠点	地区拠点								
			鶴 崎	南 部	戸 次	穂 田	大 在	坂 ノ 市	明 野	佐 賀 関	野 津 原
商業	大規模商業施設（10,000 m ² 超）	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
	大規模商業施設（1,000 m ² 超）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	商店街内店舗	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
子育て支援	こどもルーム	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
福祉	社会福祉センター	<input type="checkbox"/>									
教育	大学、専修学校、各種学校	<input type="checkbox"/>									
	文化会館・ホール、博物館	<input type="checkbox"/>									
	図書館	<input type="checkbox"/>									
文化交流	地区公民館	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	市役所	<input type="checkbox"/>									
行政	支所		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	主要な鉄道駅（都市機能 誘導区域内の鉄道駅）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
交通	バスターミナル	<input type="checkbox"/>									






届出制度

「居住推奨区域外」における一定規模以上の住宅の建築等、「都市機能誘導区域外」における誘導施設の建築等、または、「都市機能誘導区域内」における誘導施設の休廃止の際には、市長への届出が必要となります。

■居住推奨区域外において届出が必要な行為（都市再生特別措置法第88条第1項）

- ① 3戸以上の住宅を新築使用とする場合
- ② 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
- ③ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ④ 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

▼居住推奨区域外における事前届出

○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の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</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戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

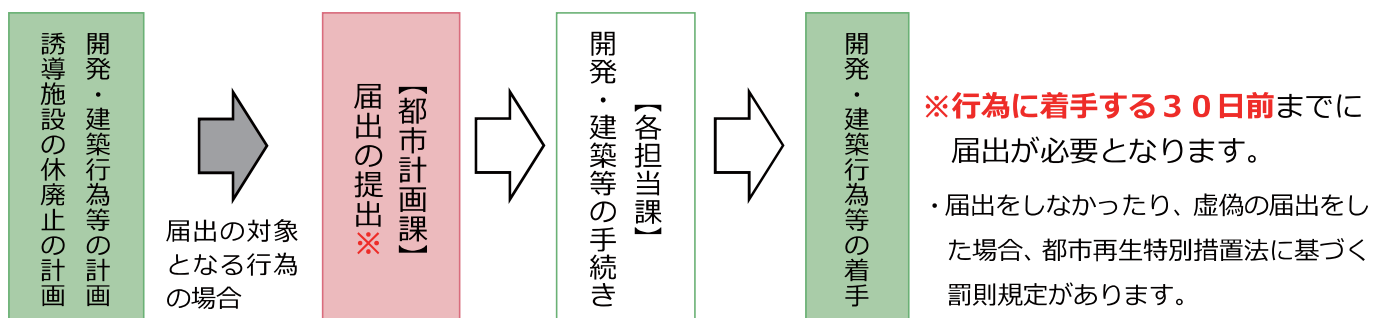
■都市機能誘導区域外において届出が必要な行為（都市再生特別措置法第108条第1項）

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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
- ④ 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

■誘導施設の休廃止に係る事前届出が必要な行為（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

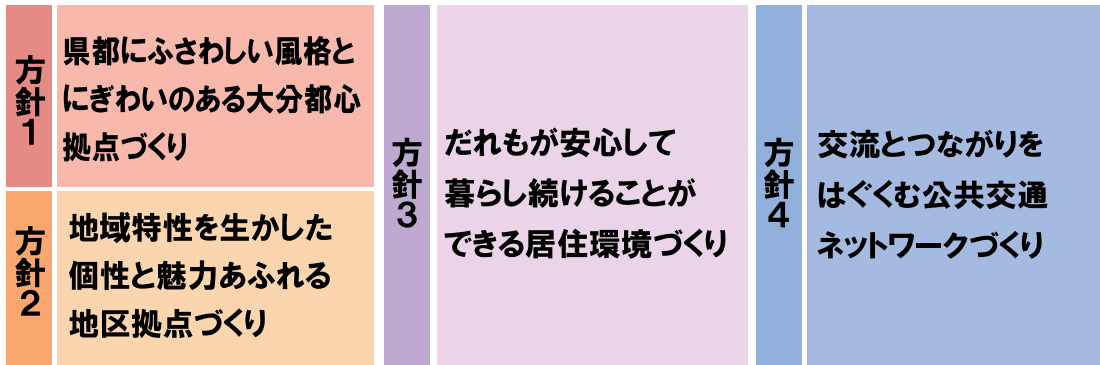
- ① 都市機能誘導区域内の区域で、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合

届出の流れ



実現化方策（施策）

本計画の基本理念を実現するために、関係部署の施策・事業との連携や国等の支援制度の活用を図りながら、都市機能誘導及び居住推奨、公共交通ネットワーク、防災まちづくりの構築に関する各種施策を総合的に展開していきます。



方向性	都市機能誘導に係る施策	居住推奨に係る施策	公共交通ネットワークの構築に係る施策
	①民間事業者による誘導施設の整備に対する支援 ②都市機能の集積を促進する都市基盤の整備 ③都心拠点及び地区拠点の活性化 ④公的不動産の有効活用による都市機能の整備	①都市基盤の整備による市街地の防災性・利便性向上 ②安心して健康に暮らせる住環境の整備 ③郊外型住宅団地等の地区特性を生かしたまちづくりの推進 ④ライフスタイルに応じた住み替えの促進	①すべての人が住み慣れた場所で安心して生活できる公共交通の維持・活性化 ②風格とにぎわいのある都市拠点や地域の特性を生かした個性的で魅力ある地区拠点の形成を支える公共交通ネットワークの構築 ③利用者のニーズに合った効果的な公共交通ネットワークの構築 ④市民や来街者、だれもが分かりやすく利用しやすい公共交通の環境整備
	防災まちづくりに係る施策		
	①【災害リスクの回避】災害時に被害が発生しないようにする対策の推進 ②【災害リスクの低減】災害時にもハード・ソフトの両面から被害を低減させる対策の推進		

▼居住推奨区域の外側の区域における対応について

- 災害危険性の高い区域における災害情報の提供・周知及び災害防止対策
- 地域コミュニティの維持・活性化
- 持続可能な公共交通ネットワークの形成
- 空き家や空き地を生かしたゆとりある住まいづくり
- 自然環境や営農環境の適切な保全
- 地区拠点（生活拠点）の活力創生につながる取組の推進〈観光振興施策との連携等〉
- 地域の活力維持・増進に向けた土地利用の在り方の検討

計画の目標指標の設定

本計画の基本理念の実現に向け、実施する各種施策の進捗状況やその効果等を見極め、より効果的に計画を推進していくため、都市づくりの方針に応じて、以下の目標指標を設定します。

方針1 県都にふさわしい風格とにぎわいのある大分都心拠点づくり

指標	単位	基準値	目標値	
		2021(令和3)年	2027(令和9)年	2040(令和22)年
中心市街地の歩行者通行量(土日計)	人	259,541	291,000	291,000
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合(都市機能誘導区域内の誘導施設数/地区内の全誘導施設数)	大分都心拠点 %	88 (412/469)	増加	増加
中心市街地の居住人口	人	21,048	22,800	22,800

方針2 地域特性を生かした個性と魅力あふれる地区拠点づくり

指標	単位	基準値	参考値	目標値	
		2017(平成29)年	2021(令和3)年	2030(令和12)年	2040(令和22)年
地区拠点における都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合(都市機能誘導区域内の誘導施設数/地区内の全誘導施設数)	鶴崎地区拠点	19 (5/26)	20 (5/25)	増加	増加
	南部地区拠点 戸次地区拠点	75 (6/8)	71 (5/7)	増加	増加
	穂田地区拠点	32 (10/31)	31 (10/32)	増加	増加
	大在地区拠点	38 (5/13)	36 (5/14)	増加	増加
	坂ノ市地区拠点	100 (6/6)	100 (6/6)	維持	維持
	明野地区拠点	67 (4/6)	50 (4/8)	増加	増加

方針3 だれもが安心して暮らし続けることができる居住環境づくり

指標	単位	基準値	参考値	目標値	
		2015(平成27)年	2020(令和2)年	2030(令和12)年	2040(令和22)年
居住推奨区域内の人口密度(国勢調査)	人/ha	52.0	52.0	現状維持 (人口減少下)	現状維持 (人口減少下)

方針4 交流とつながりをはぐくむ公共交通ネットワークづくり

指標	単位	基準値	目標値		
		2020(令和2)年	2026(令和8)年	2040(令和22)年	
鉄道の乗車乗員 ※竹中駅を除く大分市内16駅	人/日	24,620	33,000	33,000	
路線バスの乗降客数	千人/年	7,330	9,600	9,600	
各地区の特定するバス停のバス乗降客数(1日あたり)	大分駅前	人/日	6,951	7,500	7,500
	鶴崎駅・鶴崎	298	400	400	
	大在駅前・大在駅裏	35	70	70	
	坂ノ市駅	77	80	80	
	佐賀関	158	160	160	
	アクロス前・アクロス入口	465	530	530	
	判田橋・判田局前	34	60	60	
	戸次	80	130	130	
	トキハわさだタウン	465	510	510	
野津原	27	40	40		

▼防災まちづくりにおける目標値の設定

知る 取組方針：災害リスクの周知・啓発			
評価指標	単位	基準値 2021(令和3)年	目標値 2025(令和7)年
内水ハザードマップの改訂	—	—	改訂

備える 取組方針：治水対策の推進				
評価指標	単位	基準値 2021(令和3)年	目標値 2025(令和7)年	
戦後最大洪水等に対応した河川の整備率（見込み）	大分川	%	約48	74
	大野川	%	約79	85
評価指標	単位	基準値 2021(令和3)年	目標値 2024(令和6)年	
雨水排水ポンプ場の整備	箇所	設置6／着手2	設置7／着手2	

※上位・関連計画の改訂に伴い、目標値を修正する可能性があります。

備える 取組方針：災害に強い都市・住まいづくり			
評価指標	単位	基準値 2018(平成30)年	目標値 2024(令和6)年
住宅の耐震化率	%	84.2	97.9

※上位・関連計画の改訂に伴い、目標値を修正する可能性があります。

備える 取組方針：地域防災力の向上			
評価指標	単位	基準値 2021(令和3)年	目標値 2024(令和6)年
防災訓練を実施した自主防災組織数 <small>※603組織数には、自主防災組織を結成していない1自治区を含む</small>	組織	236組織 (R2～R3年度累計)	全自主防災組織 (※603組織数)

※上位・関連計画の改訂に伴い、目標値を修正する可能性があります。

逃れる 取組方針：避難対策の推進			
評価指標	単位	基準値 2021(令和3)年	目標値 2024(令和6)年
自主防災組織における風水害避難行動計画の策定率	%	88.7	100

※上位・関連計画の改訂に伴い、目標値を修正する可能性があります。

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としていますが、計画的な時間軸の中で長期的な施策を展開していくことが必要となります。

このため、本計画に記載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、おおむね5年ごとに評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証するものとし、必要に応じて適宜、立地適正化計画の見直しを図ることとします。



