

国東都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
(国東都市計画区域マスタープラン)

【改訂】

—H23. 3—

県 名	大分県	都市計画区域名	国 東
-----	-----	---------	-----

目 次

1 都市計画の目標

- 1) 国東都市計画区域の特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
- 2) 都市づくりの課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
- 3) 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
- 4) 都市計画区域の範囲、規模・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
- 5) 目標年次・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3

◆都市づくり概念図

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

- 1) 判断基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4
- 2) 区域区分の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4

3 主要な都市計画の決定の方針

- 1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ P 5
- 2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・ P 7
- 3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・ P 8
- 4) 自然環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・ P 9

4 都市計画の相互支援と管理

- 1) 役割分担と相互支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1 1
- 2) 計画の管理と継続的改善・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1 2

◆付図

1 都市計画の目標

人口減少・超高齢社会の進行や地球環境問題への対応等、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化している。このような中、地域資源を活かし、人々が住み・生活することで、多様な価値を創出し、魅力的な都市生活を送ることのできる持続可能な都市の実現を図るため、大分県においては、『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』を目標としている。

この目標を実現するため、以下の5つの視点を基本的な考え方として都市政策を進める。

- | | |
|---------------------------------|--------|
| ① 「必要な都市機能が集積した都市づくり」 | 【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】 |

1) 国東都市計画区域の特性

大分市、別府市、由布市、日出町、杵築市、国東市から構成される「別府湾広域都市圏」は、多様な都市機能の集積や魅力ある資源が多数存在し、別府湾と周囲の山なみと一体となった美しく活力ある都市圏を形成している。その中で国東市は、職住近接の多様なライフスタイルの実現を可能にする生活都市圏の形成が期待されている。

本都市計画区域は、仏の里として知られる国東半島の北東部に位置し、瀬戸内海の紺碧の海と国東半島の緑の山々に囲まれるとともに、瀬戸内海気候区に属し比較的温暖な都市である。

国東半島の歴史は古く、奈良・平安時代には、宇佐神宮の強大な政治・経済力をバックに六郷満山文化が開花し、現在でも国東町内には 100 におよぶ神社仏閣が点在しているとともに、仏教や信仰にまつわる地域独自の行事も現在に継承され信仰の地として知られている。

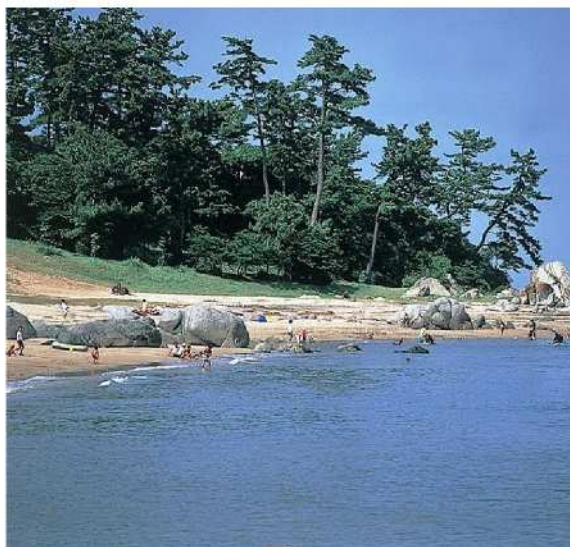
本都市計画区域は、国東半島東部における中心的都市として国、県の出先機関などが集積するとともに、大分空港に隣接する立地特性などから高度技術産業集積活性化計画の対象地域の指定を受け、企業誘致や先端技術集積を進めている。

このように、歴史、文化、産業などを活かし東国東地域のリーディングタウンとしての発展が期待される都市である。

【国東の景観】



—国東半島の神社仏閣—



—瀬戸内海の海岸—

2) 都市づくりの課題

道路は、海岸部を走る国道 213 号と国東半島中央部に向かって伸びる県道豊後高田国東線により都市の骨格を形成している。このうち、国道 213 号は南の杵築市・大分市や北の国見町方面と連携し、県道豊後高田国東線は西の豊後高田市と連携する役割を果たしている。これら都市の骨格を形成する道路は順調に整備されており、今後は市街地内の幹線道路や生活道路などの整備が必要である。

中心市街地は、東国東地域の中心的役割を果たすため、文化、行政、商業、娯楽サービスなどの都市的機能を集約的に配置、整備することが必要である。また、人口は増加傾向にはないものの、用途地域が狭く設定されていることや核家族化などによる世帯数の増加などから国道 213 号沿いを中心に用途地域外での宅地化が進みつつある。このため、無秩序な宅地化を防止するための適切な規制・誘導が必要である。

市街地後背の丘陵地や前面の海岸線は、国東半島県立自然公園に指定され、良好な自然環境を有するとともに、文化財、史跡も数多く存在しており、これら地域固有の資源の維持・保全とともに観光資源として一層活用することが必要である。

3) 基本理念

本都市計画区域の特性及び都市づくりの課題などを踏まえ、都市づくりの基本理念を次のように設定する。

本都市計画区域は、国東半島全体の活性化に向けて、歴史や文化資源を生活のなかに活かし職住近接の多様なライフスタイルを実現する生活都市の形成を目指す。このため、伝統ある歴史、文化、風土と農村風景との調和を図るとともに、周辺都市と観光面の連携をとりながら都市機能の集約化及び豊かな自然環境を活かしたコンパクトな都市づくりを図る。

4) 都市計画区域の範囲、規模

本都市計画区域の範囲、規模は次のとおりとする。

区 分	市町名	範 囲	規 模
国東都市計画区域	国東市	行政区域の一部	827ha

(注) 範囲には、地先公有水面を含む。

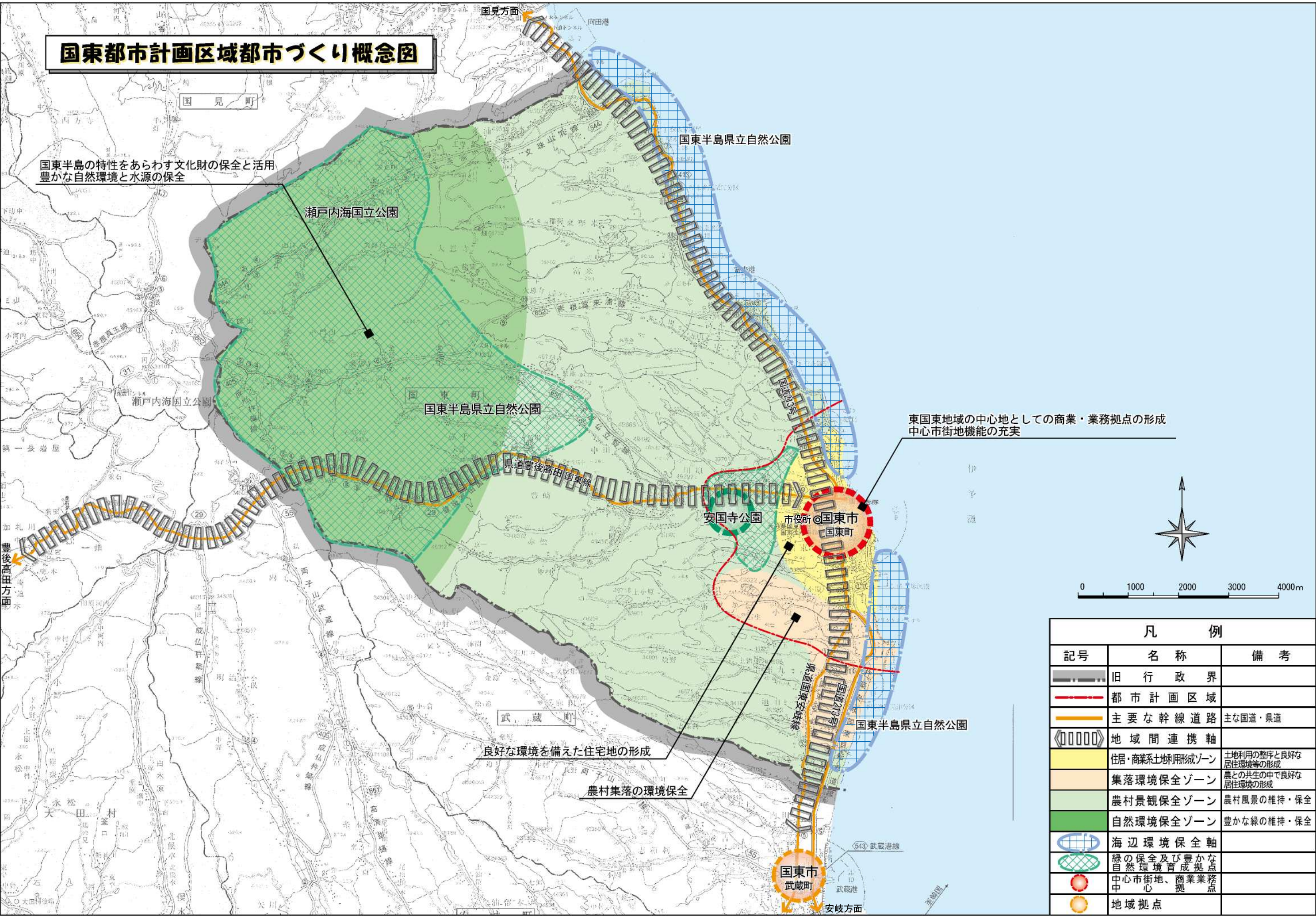
5) 目標年次

概ね 20 年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本方針を示す。

なお、都市施設、市街地開発事業については、特に優先的に整備するものを整備の目標として示す。

基準年	目標年次
平成 22 年	平成 42 年

国東都市計画区域都市づくり概念図



国東半島の特性をあらわす文化財の保全と活用
豊かな自然環境と水源の保全

瀬戸内海国立公園

国東半島県立自然公園

安国寺公園

市役所 国東市
国東町

東国東地域の中心地としての商業・業務拠点の形成
中心市街地機能の充実

良好な環境を備えた住宅地の形成

農村集落の環境保全

国東半島県立自然公園

国東市
武蔵町

安岐方面



0 1000 2000 3000 4000m

凡 例		
記号	名 称	備 考
	旧 行 政 界	
	都 市 計 画 区 域	
	主 要 な 幹 線 道 路	主な国道・県道
	地 域 間 連 携 軸	
	住居・商業系土地利用形成ゾーン	土地利用の整序と良好な居住環境等の形成
	集落環境保全ゾーン	農との共生の中で良好な居住環境の形成
	農村景観保全ゾーン	農村風景の維持・保全
	自然環境保全ゾーン	豊かな緑の維持・保全
	海 辺 環 境 保 全 軸	
	緑の保全及び豊かな自然環境育成拠点	
	中心市街地、商業業務中心拠点	
	地域拠点	

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 判断基準

本都市計画区域は、現在区域区分制度が運用されていない区域である。現在の都市構造などを踏まえ、無秩序な市街化の可能性、都市の求心力、建築基準法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法などによる規制状況、広域的な都市の連携状況などをもとに区域区分の判断を行う。

2) 区域区分の有無

① 区域区分の決定の有無

本都市計画区域では、区域区分を定めないものとする。

② 理由

本都市計画区域は、無秩序な市街化が一部にみられるものの、都市の求心力は弱い。また、農地の多くは今後も農業上の利用を確保すべき土地（農用地区域）として指定されており、関係機関との連携により保全は可能であることなどから、無秩序な市街地の拡散の可能性は小さい。

したがって、本都市計画区域においては区域区分を定めないものとするが、今後、用途地域外（白地地域）における建築形態制限による規制・誘導や関係機関との連携により、農地の保全と無秩序な市街化に対する土地利用規制を行う。

3 主要な都市計画の決定の方針

1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業、業務地

古くからの中心商業地である鶴川地区の既存商業地及び国道 213 号沿いに商業地を配置し、それぞれ役割分担を明確にし、商業地の活性化と商業施設の集積により東国東の中心商業機能を果たす。

このうち、中心商業地である鶴川地区は、衰退傾向がうかがえるため、店舗のみならず居住の場としての都市環境の整備や賑わいのある空間づくりを進めるとともに、東国東地域の中心地として機能の拡大と充実に努める。また、国道 213 号や県道豊後高田国東線沿道地区は、沿道型の店舗の立地が進んでおり、中心市街地との役割分担のもと道路交通への影響や沿道景観に留意しながら商業施設の集積を図る。

行政管理機能を有し官公庁施設が集積している国東地区においては、今後とも、業務機能の充実に努める。なお、中心市街地の維持の観点から、原則として官公庁施設は郊外に分散させず、中心部に集約的な配置に努める。

イ 工業地

国東港周辺などに工業地を配置し、既存企業の支援と新たな企業誘致を図る。また、周辺の居住環境などとの調和に留意して、緑地の確保などにより環境保全に努める。

ウ 住宅地

都市計画区域内人口の大半が用途地域内に居住しているが、近年用途地域内の人口は減少傾向、用途地域外人口はほぼ横ばいの傾向にある。

このため、無秩序な宅地開発や拡散が進まないよう、田深地区や鶴川地区など利便性の高い地区で、地域の特性を活かした住宅地の形成を進め、人口の適切な誘導を図る。また、安国寺地区など中心部周辺の住宅地では地区計画や建築協定などによる都市基盤の充実に、人口の適切な誘導を図る。

② 土地利用の方針

ア 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

本都市計画区域南部の国道 213 号沿道の工業地、住宅地については、沿道型店舗の立地が進みつつあることから、沿道型店舗の集約的な立地と誘導を図るため適切な用途地域の見直しを検討する。

イ 居住環境の改善又は維持に関する方針

鶴川地区など中心部の住宅地では、防災や交通安全に配慮した、安全で快適な居住環境の形成に努める。また、周辺部では、核家族化に伴う世帯数の増加により道路沿線の農用

地の宅地化が進むと考えられるが、用途地域内への適切な誘導を行い無秩序な宅地化を防止する。

ウ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本都市計画区域の歴史を現在に伝える公園として、安国寺公園（安国寺集落遺跡公園）を位置づけ維持・保全に努める。また、黒津崎をはじめとする良好な海岸線、田深川沿いの良好な水辺環境などは、市街地に身近な緑地として維持・保全に努める。

エ 優良な農地との健全な調和に関する方針

吉木地区、小原地区、黒津地区など市街地周辺の農地は、ほ場整備事業などの農業生産基盤整備事業の実施により優良な農地が形成されており、そのほとんどが農用地区域として位置づけられていることから、今後ともこれら農地の保全に努める。

オ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

市街地に隣接する斜面には、急傾斜地の崩壊などの危険性を持つ区域が多数存在する。

これらの区域については、災害から住民の生命を守るため、災害防止工事の施工などの対策を講じるとともに、土砂災害警戒区域等の指定などにより開発行為の抑制を図る。

また、河川浸水想定区域や土砂災害危険区域等の防災情報を横断的に整理し、都市づくりの基礎情報として活用し、災害に強いまちづくりに努める。

キ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

国東半島県立自然公園に属する市街地後背の丘陵地や海岸線は良好な自然環境を形成しており、これらの保全に努める。また、田深川は都市内の景観を形成する骨格軸であり河川空間の保全に努め、田深川沿いに立地する安国寺公園（安国寺集落遺跡公園）とともに活用を図る。

ク 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

農地と住宅が混在する農業集落では、無秩序な開発や建築行為が行われないよう適切な規制・誘導を行い良好な集落環境の保全に努める。特に、用途地域外で企業などの立地が進んでいる国道 213 号沿道の黒津地区、小原地区などでは、適切な規制・誘導により農村風景と良好な集落環境の保全に努める。

ケ 大規模集客施設*¹の立地誘導方針

多くの人々が利用し都市構造に影響を及ぼす大規模集客施設については、1つの都市を超えて広域的に利用されるため、本都市計画区域においては、「大規模集客施設の立地誘導方針（大分県平成 21 年 5 月策定）」に則し、原則として大規模集客施設の立地抑制を図る。

- (※1) 大規模集客施設：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 交通体系の整備方針

本都市計画区域は、東国東地域における交通の拠点で、主要な交通体系としては、国道213号、県道豊後高田国東線などからなる陸上交通網が配置され、これら主要な幹線道路は、国東港付近で接続し国東港を中心に放射状の形状をなしている。

今後も東国東地域の中心として周辺都市と結びつきが強まること、観光・交流の活発化に伴い交通量の増加が予想されることや日常生活において自動車交通の依存度が高いことなどから、区域内の幹線道路の整備によって円滑な自動車交通の確保を図る。

また、既存の公共交通の利用促進を図るとともに、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。

さらに、中心市街地や住宅地では、歩行者の安全を確保するため歩道の改善などにより、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したゆとりある歩行空間の整備に努める。

イ 整備水準の目標

都市計画道路の内、幹線道路の改良率は、平成21年度末現在78.3%である。幹線道路が果たす交通処理機能や商工業などの都市活動を支える市街地形成機能、さらに、災害時の避難路や延焼遮断帯となる防災機能などの観点を踏まえ、緊急性の高い路線・箇所について、重点的な整備に努める。

b 主要な施設の配置の方針

ア 道路

種 別	配置の方針
主要幹線道路	本都市計画区域内における円滑な交通の流れと区域外とのアクセス性を高めるため、主要幹線道路として次の道路を配置する。 国道213号（都市計画道路3・4・1小原田深線） 県道豊後高田国東線（都市計画道路3・5・2下町百楽線）
都市幹線道路	主要幹線道路を補完し、都市内の幹線機能を有し市街地の骨格を形成する幹線道路として、次の道路を配置する。 都市計画道路3・5・3鶴川田深線

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

下水道のうち污水対策については、順次整備を進めているところであるが、今後とも衛生的で快適な生活環境をつくり水質の保全を図るため、公共下水道、合併処理浄化槽による整備改善を行う。

河川については、住民の生命や財産を浸水などの災害から守るため、河川流域が有している保水機能や遊水機能の維持や保全に努める。なお、河川空間を住民の憩いとやすらぎの場としても位置づけ、治水と親水を同時に満足するような総合的な河川環境の整備を図る。

イ 整備水準の目標

下水道については、全体計画処理面積 303ha、計画処理人口 3,669 人を定め順次整備を進めており、事業認可区域面積 303ha のうち平成 21 年度末現在 236ha が供用開始している。今後とも、平成 21 年度に策定した国東市生活排水処理施設整備構想に基づき下水道の整備を推進する。

b 主要な施設の配置の方針

公共下水道の計画区域内では、公共下水道により整備を行うものとし、公共下水道の計画区域外集落については合併処理浄化槽の普及に努める。

c 主要な施設の整備目標

特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする施設は次のとおりである。

種 別	名称（処理区）
下水道	国東市公共下水道（国東処理区）

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

住民が快適で文化的な生活を営むために、必要に応じて都市施設の配置、整備を図る。

3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

a 主要な市街地開発事業の決定の方針

未利用地や農地が介在し、都市基盤の不十分な用途地域については、必要に応じて土地区画整理事業の導入を検討する。

4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

a 基本方針

本都市計画区域は、丘陵地や海岸沿いが国東半島県立自然公園に指定され、特に海岸線は白砂青松の景観を保有するなど全体として豊かな自然の環境下にある。今後、丘陵地の自然、海岸・河川周辺の水辺空間の保全、整備を行いながら、この自然の豊かさを失うことなくさらに優れた魅力的なものとして次なる世代に引き継いでいく。

また、市街地と丘陵地に挟まれ、市街地を取り囲むように広がる田園空間は、本都市計画区域の景観を形成する重要な要素となっており、無秩序な宅地化の抑制によりこの景観を保全する。さらに、住民の憩いと交流の場、歴史の伝承の場として、安国寺公園（安国寺集落遺跡公園）などの都市公園の充実を図り、新たな緑の創出を図る。

b 主要な緑地の配置方針

ア 環境保全系統

国東半島県立自然公園に指定された丘陵地、海岸線は良好な自然緑地として位置づけ保全に努める。また、黒津崎などの海岸線、田深川などの水辺環境は生態系保全の観点から保全に努める。

イ レクリエーション系統

公園・緑地は、住民のレクリエーションや憩いの場となり生活にうるおいを与えるため、これらを市街地内や住宅地の周辺などに体系的に配置していく。安国寺公園（安国寺集落遺跡公園）を国東半島の歴史を探访でき自然に親しむことのできる公園として位置づけ整備を推進し、レクリエーションの場として活用する。

ウ 防災系統

市街地の近くを流れる田深川をはじめとする河川は、火災時の防火帯や消火用水利などとして活用する。また、田深川沿いの農地は、食料供給基盤であるとともに、災害時の避難場所や洪水調節機能も担っており積極的に保全する。

エ 景観構成系統

国東半島県立自然公園に属する丘陵地や海岸線は良好な景観を形成しておりこれらを保全する。また、市街地を取り囲むように広がる田園空間は、景観を形成する重要な要素となっており、この景観を保全する。

c 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 都市計画公園・緑地などの配置方針

平成 21 年度末現在、計画決定されている都市基幹公園等は、特殊公園 1 箇所 4.3ha で既に供用開始されている。

今後、既存公園の維持・整備を図るとともに公園の誘致圏などを考慮した配置、整備に

努める。

イ 特別緑地保全地区などの指定目標及び指定方針

市街地内の貴重な樹林地である国東港周辺などの社寺の境内地樹林は、その永続性を図るため、特別緑地保全地区への指定を検討する。また、良好な景観を有する海岸線などについては、風致地区などの指定を検討し、良好な樹林地などの維持存続に努める。

4 都市計画の相互支援と管理

本都市計画区域が掲げる基本理念に則り、都市計画に係る各種施策、事業などを計画的に進めていくため、県、市及び住民等の責務又は能力に応じた役割分担のあり方を明らかにする。また、各主体間において計画の相互支援と管理を行うことにより、それぞれの取り組みが効果的に連動・連携するよう努める。

さらに、都市計画をより良いものに育てていくことを目的として、計画内容の透明性の確保を図ると同時に、社会経済情勢の変化や住民・市の意向を踏まえて計画内容の継続的な改善を行っていくものとする。

1) 役割分担と相互支援

都市計画の策定又は事業化などに際しては、各主体が個別にそれぞれの役割を果たすだけでなく、各主体が相互に支援しあって取り組みを進めることが重要となるため、以下のような役割分担及び相互支援のもとに計画の推進を図る。

① 県の役割

県は、県土の健全な発展を図ることを目的として、都市計画に係る各種の基準や方針の策定及び広域的見地から必要とされる都市施設に関する計画決定を行い、必要に応じて、整備、開発及び保全の方針などについても、概ね5年ごとに実施される都市計画に関する基礎調査結果に基づいて、適宜計画内容の見直しを行うものとする。また、市及び住民が主体となったまちづくりを支援するため、広域的な観点から調整を図る。

さらに、都市計画に関する情報提供などを随時行うとともに、定期的に行われる「都市（まち）づくり懇談会」等により、多方面からの意見を聴取するものとする。

② 市の役割

市は、県の定める広域的な計画や都市計画に関する基礎調査結果をもとに、県と連携を図りながら、具体の地域地区などの指定及び都市施設の計画決定などを行うとともに、地域住民の意向を反映したまちづくりを進めることを目的として、市の都市計画に関する基本的な方針の策定（又は見直し）、まちづくり条例の制定などに取り組むものとする。

また、住民に最も身近な自治体として、住民への情報提供、県、市、まちづくりに直接関わる住民及び有識者等から構成される「都市（まち）づくり懇談会」等の継続的な開催運営などを通じて住民参加の仕組みづくりを進めるなど、住民が主体となったまちづくりの促進を図る。なお、まちづくりの活動や、まちづくりを担う人材の育成に対して積極的に支援するものとする。

③ 住民等の役割

住民等は、都市計画が専ら行政の仕事であるというこれまでの意識を転換し、自らが居住又は就業する空間の環境の改善又は保全を図ることを目的として、行政を進める都市計

画に対して積極的に参画するとともに、各種協定やルールなどの締結やその順守によって自主的な管理運営を図るものとする。

また、各地域又は県の都市計画に関する情報提供を受け、地域の実情に応じたローカルルールなど、行政だけでは対応しにくい部分を、都市計画への提案制度などを活用し、積極的に提案、意向の提示を行うものとする。

④ 各主体間の相互支援

都市計画に係るあらゆる計画・事業について、推進主体だけが単独で取り組むのではなく、他の主体がその取り組みを支援するとともに、必要に応じて進捗や効果などについて管理するものとする。このため、各主体の計画・事業の透明性を確保するとともに、支援関係、協働関係を強化するための組織づくりを進めるものとする。

2) 計画の管理と継続的改善

本方針は、法制度などの改正や個別都市政策への対応、社会経済情勢の変化、又は住民・市の意向を踏まえ適宜見直しを行うものとする。

なお、本方針で掲げた計画内容とその進捗状況については、県と市が協働して、まちづくりの課題と対応状況を記載した資料を別途作成し、住民に対して広く公表を行うとともに、意見交換の場として定期的に開催する「都市（まち）づくり懇談会」等で説明を行うものとする。また、ある課題の解消に向けて対応策を実施した場合はその効果に対する評価を行い、対応策が実施されない場合はその理由を明確にするなど、新たな課題の再整理及び新たな計画内容への反映を適宜行うことにより、継続的に計画内容を改善していくものとする。



□ 国東都市計画区域
整備、開発及び保全の方針付図

行政界	-----
都市計画区域	-----
用途地域	-----
主な交通施設	
幹線道路	
幹線分類(太さで区分)	
主要幹線	-----
都市幹線	-----
整備状況	
整備済	-----
その他の主な幹線道路	-----
都市的土地利用	
住居系	-----
商業系	-----
工業系	-----
その他の土地利用	
生活環境整備・保全地域	-----
保全する農地	-----
保全する山地	-----
自然・風致・歴史的資源等を保全する地域	-----
水辺環境を保全する地域	-----
主な公園	
整備済	●
主な河川	-----
その他の都市施設	
整備済	■

500m 0 500 1000 1500

※道路は原則として幅員8m以上の幹線道路を標示している。公園は原則として総合公園、運動公園など都市基幹公園を標示している。