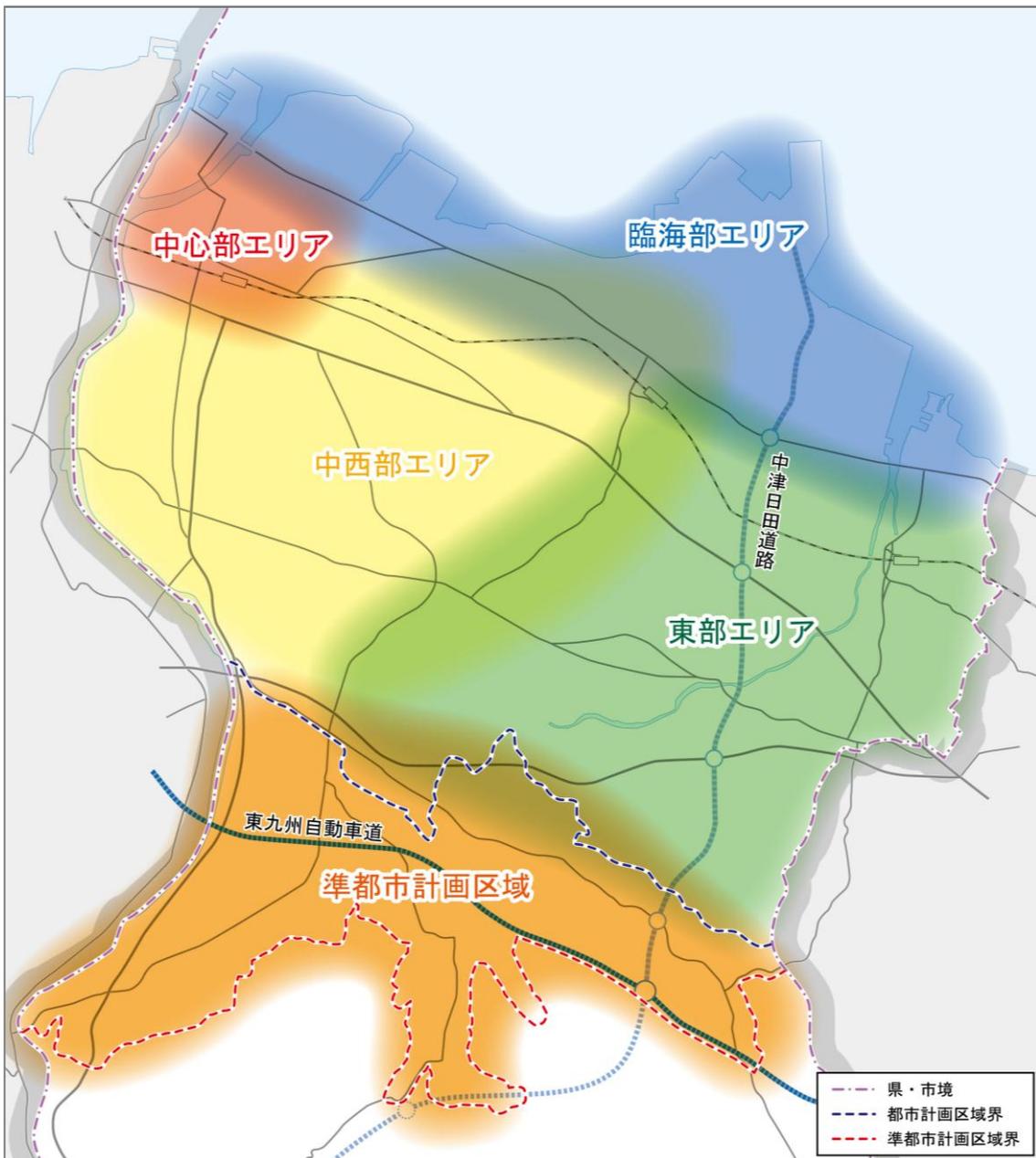


4 地域別構想

4 地域別構想

4-1 地域区分

地域別構想は、都市計画制度の指定状況及び地形等の自然的条件や土地利用状況等を勘案し、都市計画区域を4エリアに分割、準都市計画区域を1エリアとして、合計5つの地域に区分する。



▲地域別構想の区分図

4-2 地域別構想（都市計画区域）

4-2-1 中心部エリア

(1) エリアの概況

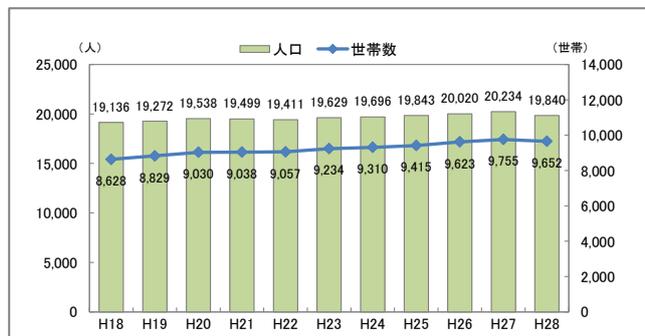
●エリアの特徴

- ・当エリアは、中津駅を中心として、官公庁や商業店舗、ホテル等が多く立地しており、本市の行政・商業の中心となっている。
- ・また、エリア西部は中津城を中心とした城下町のたたずまいを残した住宅や商店が多く、エリア北部では戸建て住宅やマンション等による新たな住宅地の形成が進みつつある。



●人口動向

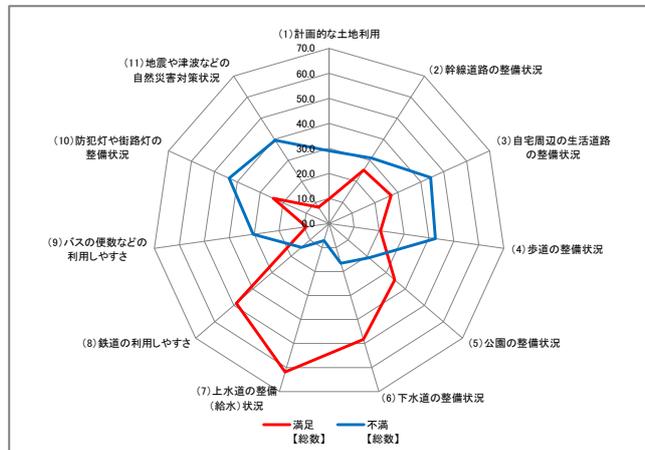
- ・当エリアにおける人口・世帯数は、平成27年より、概ね微増傾向を示す。ただし、エリア内は人口が減少している地区もある。



▲人口・世帯数の推移

●住民意向調査結果

- ・当エリアでは、「鉄道」や「上下水道」に対する満足度が高い。
- ・一方、「防犯・街路灯」や「災害対策」、「生活道路」、「歩道」に対する不満が高く、安全・安心な生活に対しての要望が多い。



▲生活環境の満足度

(2) エリアの主要課題

1) 土地利用の課題

- ・城下町のたたずまいや武家屋敷の趣あるまちなみの保存・継承を図りながら、市の玄関口としてふさわしい市街地形成が必要である。
- ・中心市街地という、各種機能の整った生活利便性の高さを生かした「まちなか」居住による人口の定着化が求められている。
- ・中心市街地の活性化を図るよう、沿道商業地との連携による商業地の形成が求められている。

2) 都市施設の課題

- ・都市計画道路小祝鍋島線(県道中津高田線)と中心市街地を結ぶ南北軸の整備が遅れており、都市計画道路の計画的な整備を図る必要がある。
- ・徒歩や自転車で回遊できるように、市民や観光客等すべての人に対して安全で快適な歩行空間の形成が求められており、段差の解消等のバリアフリー対策が必要である。

3) 都市防災の課題

- ・地震や津波等の自然災害に対する対応が求められていることから、災害を想定した安全・安心な生活環境の形成が必要である。
- ・木造住宅が密集する地域では、建物の不燃化や緊急車両が活動しやすい道路の整備が求められている。

4) 交通体系の課題

- ・市の中心駅である中津駅がエリア内に存在していることから、中津駅を基点とした、日常生活の移動の確保・向上が必要である。

5) 都市環境・景観形成の課題

- ・中津城や城下町の町割り等、当時の面影を活かしたまちなみを形成することが望まれている。
- ・中津駅周辺は、本市の玄関口として、魅力的でにぎわいがあり、さらにゆとりと風格ある空間形成が求められている。

(3) エリアの将来像

中津の玄関口としてふさわしいにぎわいのあるまち

- 中津駅を中心に周辺の一体的な整備による、中心拠点機能の充実を図りながら、中津の顔としてふさわしいまちづくり
- 公共交通機関や道路等、交通環境の改善・向上による誰もがくらしやすいまちづくり
- 城下町としてのまちなみを保存するとともに、市民や観光客が歩いて楽しめるようなまちづくり



▲中津駅(南口)周辺



(4) エリアのまちづくり方針

1) 土地利用の方針

①一般住宅ゾーン

- ・生活における利便性が高く、景観に配慮し、まとまった中高層住宅地の形成を図る。

②商業ゾーン

- ・城下町のまちなみを残しつつ、各種都市機能が整った中心部としての地域特性を活かし、土地の高度利用や自動車への依存度が少ない都市型住環境の形成を図る。
- ・JR中津駅周辺は、本市の玄関口としての商業拠点づくりを進め、駅前という立地特性を活かした「まちなか」居住の推進を図り、高層住宅や商業施設等の進出を促す。

③沿道商業ゾーン

- ・国道213号の沿線を、自動車だけでなく自転車や徒歩でも買い物ができる沿道商業地の形成を図る。

2) 都市施設の方針

①道路

- ・中心市街地への交通集中の緩和やアクセス性向上を図る幹線道路として、都市計画道路宮永角木線(市道船場竜王線)の整備を優先的に進める。
- ・エリア内に点在する歴史・文化スポットを結ぶ散策コースの設定や案内表示板の充実とともに、駐車場の整備や快適な道路環境を整え、ネットワーク化と基盤整備の充実を進める。
- ・古い町家が軒を連ねる豊後街道筋、諸町筋は歴史街道として歴史が感じられるまちづくりを目指すとともに、当エリアの個性である城下町の雰囲気を残し、町割りに配慮した道路整備を行う。
- ・徒歩や自転車でエリア内を回遊できるよう、高齢者や障がい者、ベビーカーを利用する子育て世代等、すべての人にやさしい歩行空間の確保及び防犯灯の設置をはじめとした防犯対策による安全・安心で快適な道路環境の形成に努める。

②公園緑地

- ・当エリア内の都市公園においては、主として公園機能の充実や向上を図り、利用者の増加に努める。

③生活排水処理施設

- ・快適で潤いのある生活環境の創造、さらには、公共用水域の水質保全のため、汚水処理及び雨水排水の基幹的施設として、公共下水道の整備を行う。

④その他施設

- ・自動車によるアクセス性の向上と、過度の交通集中の緩和の観点から、商業地・観光地に配慮した適切な駐車場の整備を図る。
- ・市の文化拠点として、中津城の周辺への資料館の新設にあわせ、既存の図書館や美術館等の教育文化施設の集約と充実を図る。

3) 都市防災の方針

- ・エリア内の小河川や公共下水道(雨水)の改修を進めるとともに、津波や高潮対策にも取り組み、災害の予防を図る。
- ・「中津市地域防災計画」に基づき、災害時の避難場所の整備を進めるとともに、避難場所の周知徹底と避難ルートとなる幹線道路及び補完する道路の整備等を行う。
- ・地域ぐるみでの防災対策意識の向上を図るため、地域コミュニティの形成による地域が一体となった防災体制を構築し、住民自らが取り組む自主防災組織の育成・支援を図る。
- ・狭あい道路^{*34}や住宅密集地等が多いことから、建物の不燃化や緊急車両が通れる道路の整備を図る。

4) 交通体系の方針

- ・各種機能が整い、生活利便性が高い地域特性を活かすため、公共交通や自転車・徒歩での移動が容易な「ひとにやさしい」地域公共交通の実現とともに観光等による地域活性化の観点から、バス・鉄道等の公共交通の充実を図る。
- ・中津駅周辺についてはエリアだけでなく市内全域の公共交通拠点となることから駅やバス停等のバリアフリー化を推進し、高齢者・障がい者等が利用しやすい交通環境の整備に努める。

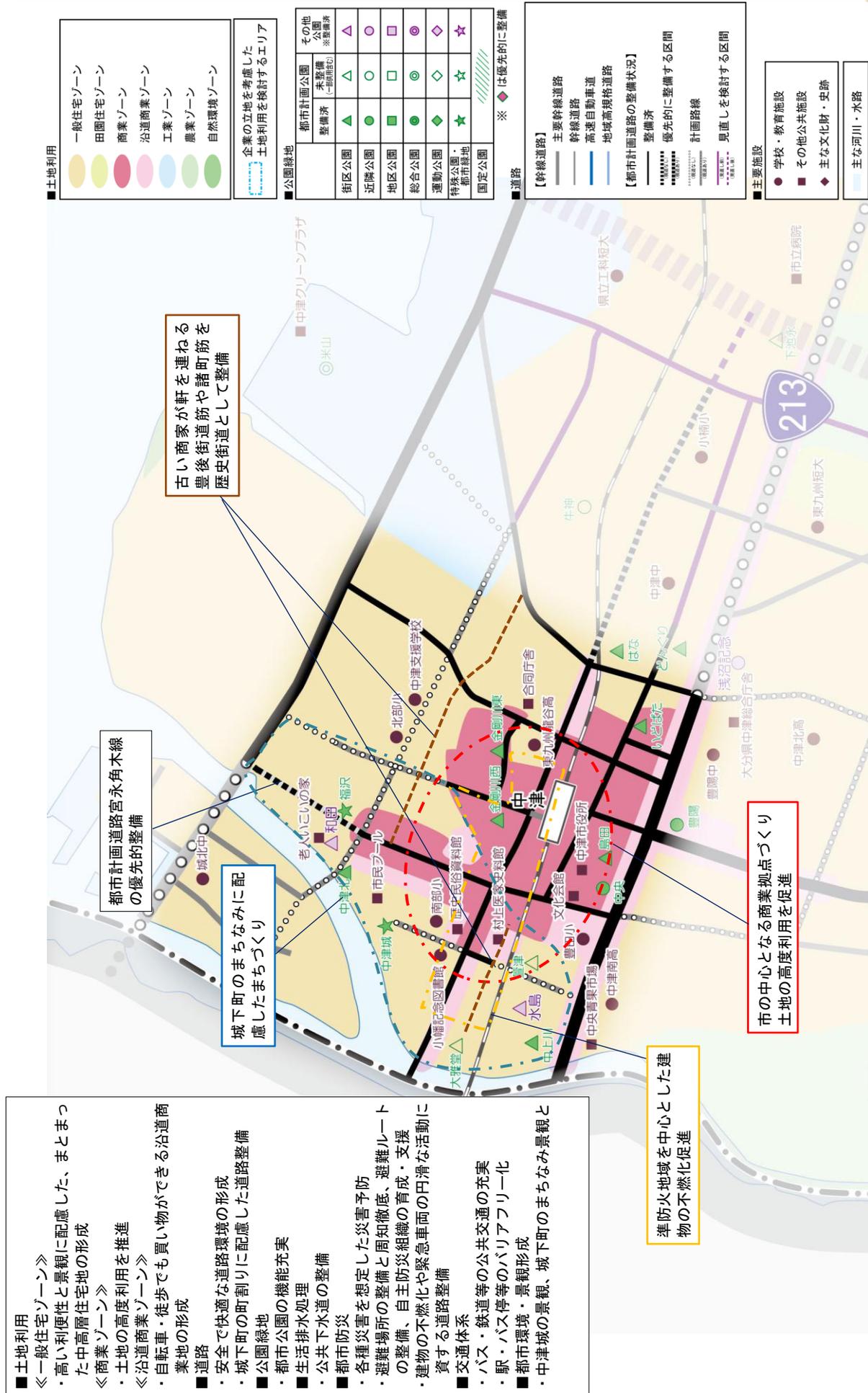
5) 都市環境・景観形成の方針

- ・中津城や城下町の町割り・面影を活かした、歴史の薫りたどよう美しい都市景観を形成する。
- ・市の玄関口である中津駅周辺地区は、市民や観光客にとっての魅力的な空間を目指し、中津市の個性である城下町の雰囲気と商業地のにぎわいとの調和を図り、ゆとりと風格のある景観形成を進める。
- ・中津城を遠景とする景観や城下町としてのまちなみ景観の調和と統一感を形成するよう、「中津市景観計画」と整合した建築物の高さや色彩に配慮する。
- ・エリア内の空き家については、その増加や老朽化を抑制するとともに、地域の活性化やコミュニティの維持等、その活用策の検討及び実施に努める。
- ・「中津市観光サイン計画(平成29年3月策定)」にもとづいた、インバウンドにも対応した看板等整備を進め、来訪者の円滑な周遊を促進する。



▲ 諸町筋

*34: 幅員が4m未満の道路で、緊急車両等の通行に支障をきたす道路のこと。



▲都市計画区域：中心部エリアのまちづくり方針

4-2-2 中西部エリア

(1) エリアの概況

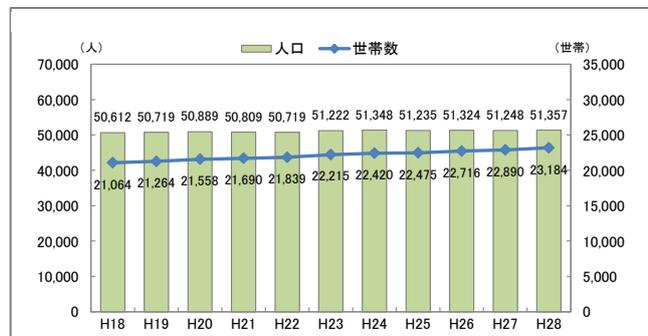
●エリアの特徴

- ・当エリアは、中心部エリアから続く国道212号及び213号沿道や万田・大貞地区にまとまった商業地を有しつつ、その周辺に閑静な住宅地が広がるほか、是則地区や永添地区にはややまとまった工業地もある。また、山国川沿いや沖代校区には広大な田園風景が広がっており、都市と自然が融合したエリアである。
- ・国道212号や国道213号沿道には商業施設が立地しており、沖代・大幡地区を中心に住宅地開発が進行している。



●人口動向

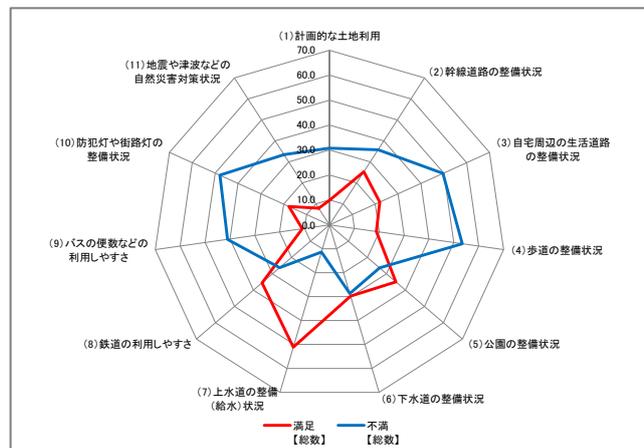
- ・当エリアにおける人口・世帯数は、ともに増加傾向を示す。概ねエリア内全域においてこの傾向が見られる。



▲人口・世帯数の推移

●住民意向調査結果

- ・当エリアでは、「上水道」に対する満足度が高い。
- ・一方、「防犯・街路灯」や「バス」、「生活道路」、「歩道」に対しての要望が多い。
- ・「鉄道」、「下水道」、「公園」については、満足・不満がほぼ同数であり、意見のばらつきが見られる。



▲生活環境の満足度

(2) エリアの主要課題

1) 土地利用の課題

- ・農地と混在する住宅地については、農地の保全を図ることを基本としながら、良好な住宅地を形成、あるいは維持する必要がある。
- ・中心市街地に近接する当エリアは、その立地特性から、宅地化が進んでおり、無秩序な開発を抑制し、良好な住環境の形成が必要となっている。
- ・既存の工業地については、周辺の農地や住宅地への配慮が必要である。



2) 都市施設の課題

- ・主要幹線道路や幹線道路等、都市の骨格を形成する道路の整備率が他のエリアと比較して低い。
- ・市民病院へのアクセス性向上を図る道路整備が求められている。
- ・当エリアは田園風景が広がり、教育環境にも恵まれている地域として、子育て世代も多いことから、通学路における安全性の確保が求められている。
- ・沖代条里等の歴史・文化資源に配慮した道路整備が必要である。

3) 都市防災の課題

- ・地震や内水氾らん^{*35}等の自然災害に対する対応が求められていることから、災害を想定した安全・安心な生活環境の形成が必要である。

4) 交通体系の課題

- ・鉄道の利便性については、地域内で満足・不満の意見のばらつきがあり、またバスに対する要望が高いことから、日常生活としての移動の確保・向上が必要である。

5) 都市環境・景観形成の課題

- ・山国川、ため池等の水辺景観や、遠景となる八面山の景観に配慮したまちなみ景観を形成する必要がある。

(3) エリアの将来像

生活利便性に優れ、緑豊かなまち

- 中心市街地に近接し、高齢者や子育て世代等が安心して生活できるまちづくり
- 美しい田園風景を保全するとともに、子ども達が楽しく安全に自然とふれあうことができるまちづくり

(4) エリアのまちづくり方針

1) 土地利用の方針

① 一般住宅ゾーン

- ・中心エリア周辺部や連携拠点である大貞地区・万田地区・下池永地区においては、地域の特性を活かし、まとまりのある良好な中低層住宅地の形成を促す。また、幹線道路の沿道においてはコンビニエンスストア等の小規模商店の立地に配慮する。



▲ 閑静な住宅地（沖代地区）

*35: 河川へ排水する川や下水路の排水能力不足等が原因で、降った雨を排水処理できずに引き起こされる氾らん。

②田園住宅ゾーン

- ・一般住宅地に隣接し、農地が混在する住宅地においては、田園環境と調和した低層住宅地として良好な住環境の保全を図る。

③沿道商業ゾーン

- ・中心エリアから続く国道212号及び国道213号の沿線は、自動車だけでなく自転車や徒歩でも買い物ができる商業地の形成を図る。
- ・連携拠点である大貞地区、万田地区、下池永地区においては、主に周辺に居住する住民のための生活必需品を取り揃えた商業店舗が立地できるよう配慮する。

④工業ゾーン

- ・是則地区・永添地区の工業地においては、周囲の農地や住宅地との調和に配慮し、産業の集積を図る。

⑤農業ゾーン

- ・当エリアは、中心市街地からのアクセスの良さ等の立地特性から、農地から宅地への転換傾向が強い。基本的には、農地は貴重な資源として維持・保全を図り、無秩序な宅地開発は抑制するが、今後の土地利用の動向を踏まえ、農政部局との調整を行った上で用途地域への編入を検討する。

2) 都市施設の方針

①道路

- ・都市の骨格を形成する幹線道路として、都市計画道路中津港上ノ原線(臨港道路1号線)、都市計画道路万田中原線(市道万田沖代線)、都市計画道路外馬場錆矢堂線(県道中津吉富線)、都市計画道路万田大貞線(県道万田四日市線)の整備を優先して進める。
- ・長期間未整備となっている都市計画道路中央町湯屋線の一部区間や市民病院へのアクセス向上を目的として都市計画道路東浜相原線及び関連する道路の見直しを検討する。
- ・中心市街地や連携拠点までの道路を中心として、自転車と歩行者が安全に通行できる空間の確保やネットワークの整備を図るとともに、観光振興を目的に「メイプル耶馬サイクリングロード」の充実を図る。
- ・住宅地内については、防犯灯の設置や行き止まり道路の解消、緊急車両の円滑な活動に資する道路の整備等、安全・安心な生活環境の確保に努める。
- ・古代景観を残す勅使街道(県道万田四日市線)を歴史街道として、歴史が感じられるまちづくりを目指す。
- ・商業地や住宅地において、高齢者や障がい者、車椅子やベビーカー等、すべての市民が安心して利用できる歩行空間の確保とネットワーク化を図る。

②公園緑地

- ・エリア内の都市計画公園は永添運動公園を優先的に整備する。また、既存の都市公園においては、機能の充実や向上を図り、利用者の増加に努める。
- ・永添運動公園については、全市民を利用対象とする都市基幹公園として、スポーツやレクリエーション活動、防災等の拠点として機能の充実を図る。



③生活排水処理施設

- ・快適で潤いのある生活環境の創造、さらには、公共用水域の水質保全のため、汚水処理及び雨水排水の基幹的施設として、公共下水道の整備を行うとともに、下水道整備計画区域外の地域については、合併処理浄化槽の整備促進を図る。

④その他施設

- ・中津火葬場は、適切な施設運営や計画的な維持管理を行い、設備の長寿命化を図る。

3) 都市防災の方針

- ・住宅地を主体として、河川や公共下水道(雨水)の改修を進め、内水氾らんを中心とした災害の予防を図る。
- ・「中津市地域防災計画」に基づき、災害時の避難場所の整備を進めるとともに、避難場所の周知徹底と避難ルートとなる道路整備等を行う。
- ・地域ぐるみでの防災対策意識の向上を図るため、地域コミュニティの形成による地域が一体となった防災体制を構築し、住民自らが取り組む自主防災組織の育成・支援を図る。

4) 交通体系の方針

- ・当エリアの大貞地区・万田地区・下池永地区を交通結節点としてエリア外への広域的な公共交通網を形成するとともに、各交通結節点と日常生活での移動を確保する公共交通網を形成する。
- ・交通結節点等の駅・バス停においては、バリアフリー化を推進し、高齢者・障がい者等が利用しやすい交通環境の整備に努める。

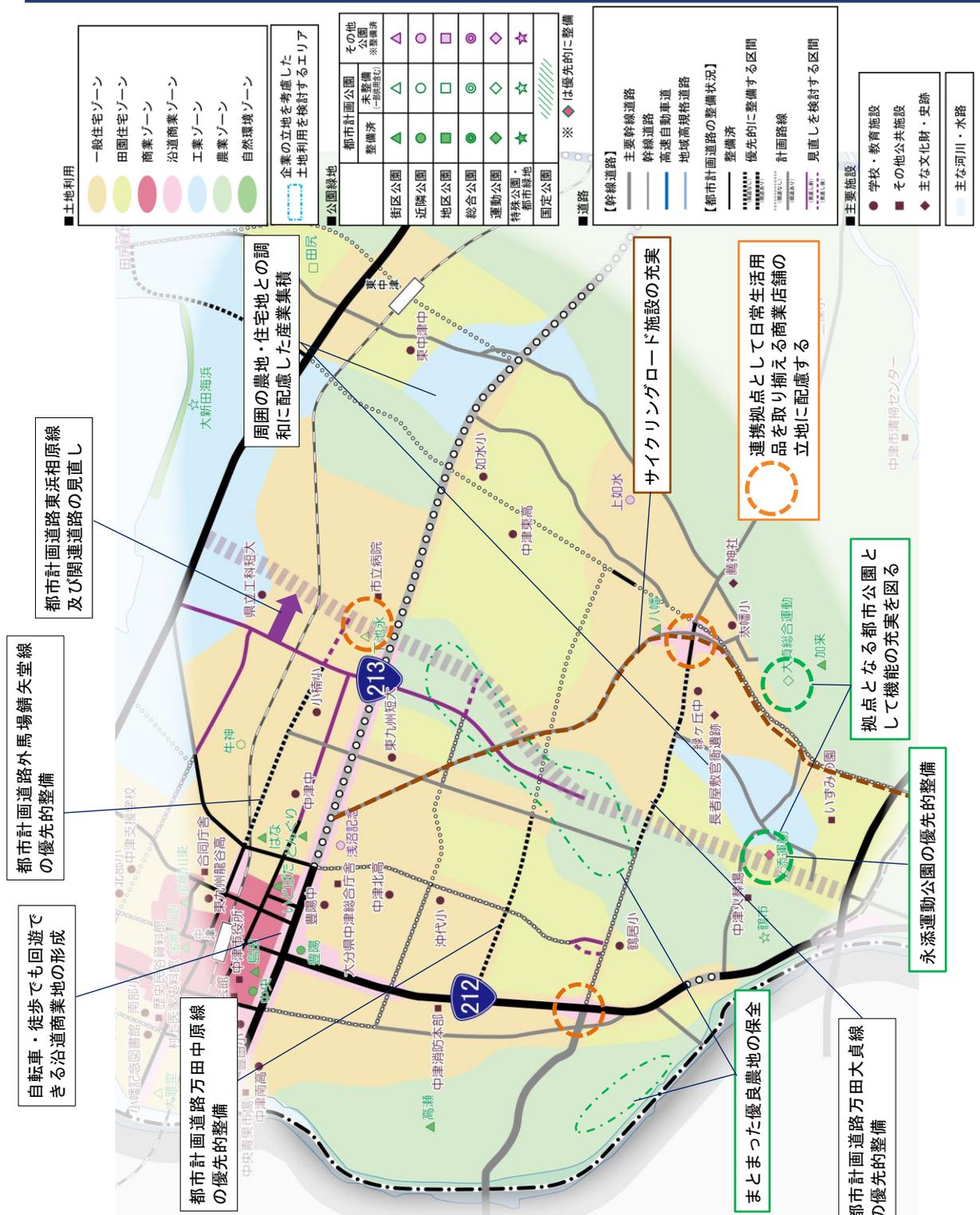
5) 都市環境・景観形成の方針

- ・当エリアから望む八面山をはじめとする遠景の山々の景観を妨げないよう、また、市街地内のまちなみ景観との調和を図るよう、「中津市景観計画」と整合した建築物の高さや色彩に配慮する。



▲国道213号沿線に立ち並ぶ商業店舗（下池永地区）

- 土地利用
 - 《一般住宅ゾーン》
 - ・地域特性を活かした、まとまりある良好な中低層住宅地の形成
 - 《田園住宅ゾーン》
 - ・田園環境と調和した良好な低層住宅地の保全
 - 《沿道商業ゾーン》
 - ・自転車や徒歩でも買い物ができる商業地の形成
 - 《工業ゾーン》
 - ・周辺の農地や住宅地と調和した産業集積
 - 《農業ゾーン》
 - ・農地は貴重な資源として極力維持・保全
 - 道路
 - ・防犯灯の設置等による住宅地内における安全・安心な生活環境の確保
 - 公園緑地
 - ・拠点となる都市基幹公園を中心に機能充実を図る
 - 都市防災
 - ・内水氾らんを中心とした災害予防
 - ・避難場所の整備と周知徹底・避難ルート
 - の整備、自主防災組織の育成・支援
 - 交通体系
 - ・エリア外の広域的な移動と日常生活の移動を確保する公共交通網の形成
 - ・駅・バス停等のバリアフリー化による交通環境の整備
 - 都市環境・景観形成
 - ・遠景の緑地景観、市街地内のまちなみ景観と調和した建築物の高さ・色彩への配慮



▲都市計画区域：中西部エリアのまちづくり方針

4-2-3 臨海部エリア

(1) エリアの概況

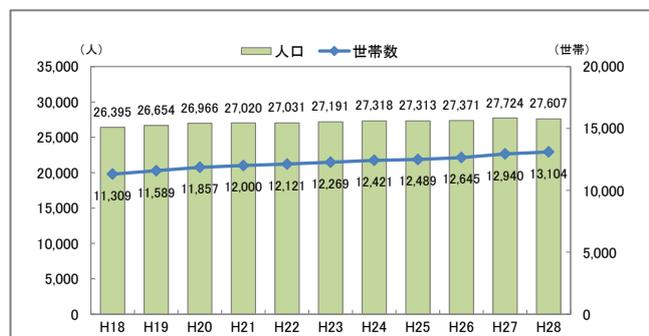
●エリアの特徴

- ・当エリアは、都市計画道路小祝鍋島線(県道中津高田線)が東西に走り、その沿道周辺部から海岸部までを対象とする地域である。
- ・山国川、蛸瀬川、舞手川、犬丸川等の河川や大新田海岸により、豊かな水辺環境に恵まれている。
- ・近年は、エリア内の中心に位置する中津港が重要港湾に指定され、エリア内では流通団地や自動車組立工場等の企業が進出している。



●人口動向

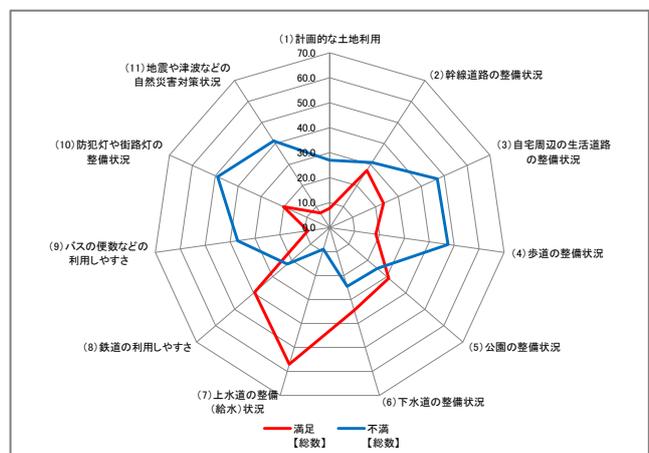
- ・当エリアにおける人口・世帯数は、ともに増加傾向を示す。



▲人口・世帯数の推移

●住民意向調査結果

- ・当エリアでは、「上水道」や「鉄道」に対する満足度が高い。
- ・一方、「防犯・街路灯」や「バス」、「災害対策」、「生活道路」、「歩道」に対しての要望が多い。
- ・また、「幹線道路」、「公園」については、満足・不満がほぼ同数となっており、意見にばらつきが見られる。



▲生活環境の満足度

(2) エリアの主要課題

1) 土地利用の課題

- ・エリア西部は、中心市街地に近接する立地特性から、住宅を中心として宅地化が進んでおり、無秩序な開発を抑制し、良好な住環境の形成・充実が必要である。
- ・農地と混在する住宅地については、農地の保全を図ることを基本としながら、良好な住宅地を形成、あるいは維持する必要がある。
- ・工業地については、周辺の農地や住宅地への配慮を図るとともに、重要港湾である中津港周辺部では、その立地特性を活かした企業誘致を促進する必要がある。

2) 都市施設の課題

- ・中心市街地及び中津港、市民病院へのアクセス向上を図る道路整備が求められている。
- ・住宅地では、生活道路に対する安全性・快適性の確保が求められている。
- ・公園に対する満足・不満の意見のばらつきが見られることから、既存公園への利便性向上が必要である。

3) 都市防災の課題

- ・当エリアは海に面し、標高が低い地区が存在することから、津波や高潮及び内水氾らん等の自然災害への対応が求められている。

4) 交通体系の課題

- ・バスに対する要望が高いことから、日常生活としての移動の確保・向上が必要である。

5) 都市環境・景観形成の課題

- ・中津干潟や山国川の水辺景観や、遠景となる八面山の景観に配慮したまちなみ景観を形成する必要がある。

(3) エリアの将来像

自然との調和を図りながら、

産業活動拠点として向上するまち

- 港湾施設や工場を多く有するエリアとして、新たな企業誘致等を図りながら、産業活動拠点を形成するまちづくり
- 工場や港湾施設周辺の緑化等を進め、豊かな自然環境や田園環境と調和したまちづくり



▲沿線に工場が立地する県道中津高田線



(4) エリアのまちづくり方針

1) 土地利用の方針

①一般住宅ゾーン

・中心市街地に近い角木地区・大塚地区においては、利便性が高くまとまりのある良好な中低層住宅地の形成を図る。

②田園住宅ゾーン

・東中津駅周辺の農地と混在する住宅地においては、緑豊かな低層住宅地として良好な住環境の保全を図る。

③工業ゾーン

・中津日田道路沿線や都市計画道路小祝鍋島線(県道中津高田線)等の主要幹線道路沿線については、工業団地や流通団地の立地を検討し、企業の誘致と市内企業の転出防止を図る。

・大新田地区、田尻地区、今津地区等は、企業ニーズを把握した上で、道路等のインフラ整備を考慮しながら、農政部局と調整した上で企業の立地を促す工業系用途地域の指定を検討する。

④農業ゾーン

・当エリアにおいては大新田地区では水田、田尻地区・是則地区では畑や果樹園が広がっている。これら農地は極力維持・保全を図る。ただし、将来の土地利用を考慮し、主として工業系用途地域への編入が必要となる場合は、農政部局との調整を行い、用途地域への編入を検討する。

⑤自然環境ゾーン

・大新田地区や大塚地区に残る中津干潟に続く松林は、エリア内の貴重な緑地として保全を図る。

2) 都市施設の方針

①道路

・エリア内を東西に走り、周辺地域と連絡する都市計画道路小祝鍋島線(県道中津高田線)の整備を推進する。

・エリア内の南北の幹線道路である都市計画道路東浜相原線は、市民病院とのアクセス向上を図るため、見直しを検討する。同様に南北の幹線道路である都市計画道路中津港上ノ原線(臨港道路1号線)は中津港へのアクセス向上を、都市計画道路宮永角木線(市道船場竜王線)については中心市街地へのアクセス向上を図る目的で優先的に整備を進める。

・住宅地内については、防犯灯の設置や行き止まり道路の解消、緊急車両の円滑な活動のできる道路の整備等、安全・安心な生活環境の確保に努める。

②公園緑地

・米山公園については、全市民を利用対象とする都市基幹公園として位置づけ、レクリエーション活動やスポーツ振興等の拠点として遊具等の機能の充実を図る。

・エリア内のその他の都市公園においては、機能の充実や向上を図り、利用者の増加に努める。

③生活排水処理施設

- ・快適で潤いのある生活環境の創造、さらには、公共用水域の水質保全のため、汚水処理及び雨水排水の基幹的施設として公共下水道の整備を行うとともに、下水道整備計画区域外の地域については、合併処理浄化槽の整備促進を図る。
- ・大新田地区等の用途地域への編入が検討される地区については、あわせて公共下水道の整備計画区域への編入も検討する。
- ・公共水域の水質保全や、接続世帯数・水洗化率の向上に伴う流入量の増加等に対処することを考慮しつつ、施設整備計画による効率的な「中津終末処理場」の運営を行う。

④その他施設

- ・「中津クリーンプラザ(中津市塵芥清掃工場)」等の施設については適切な施設運営や計画的な維持管理を行い、設備の長寿命化を図る。

3) 都市防災の方針

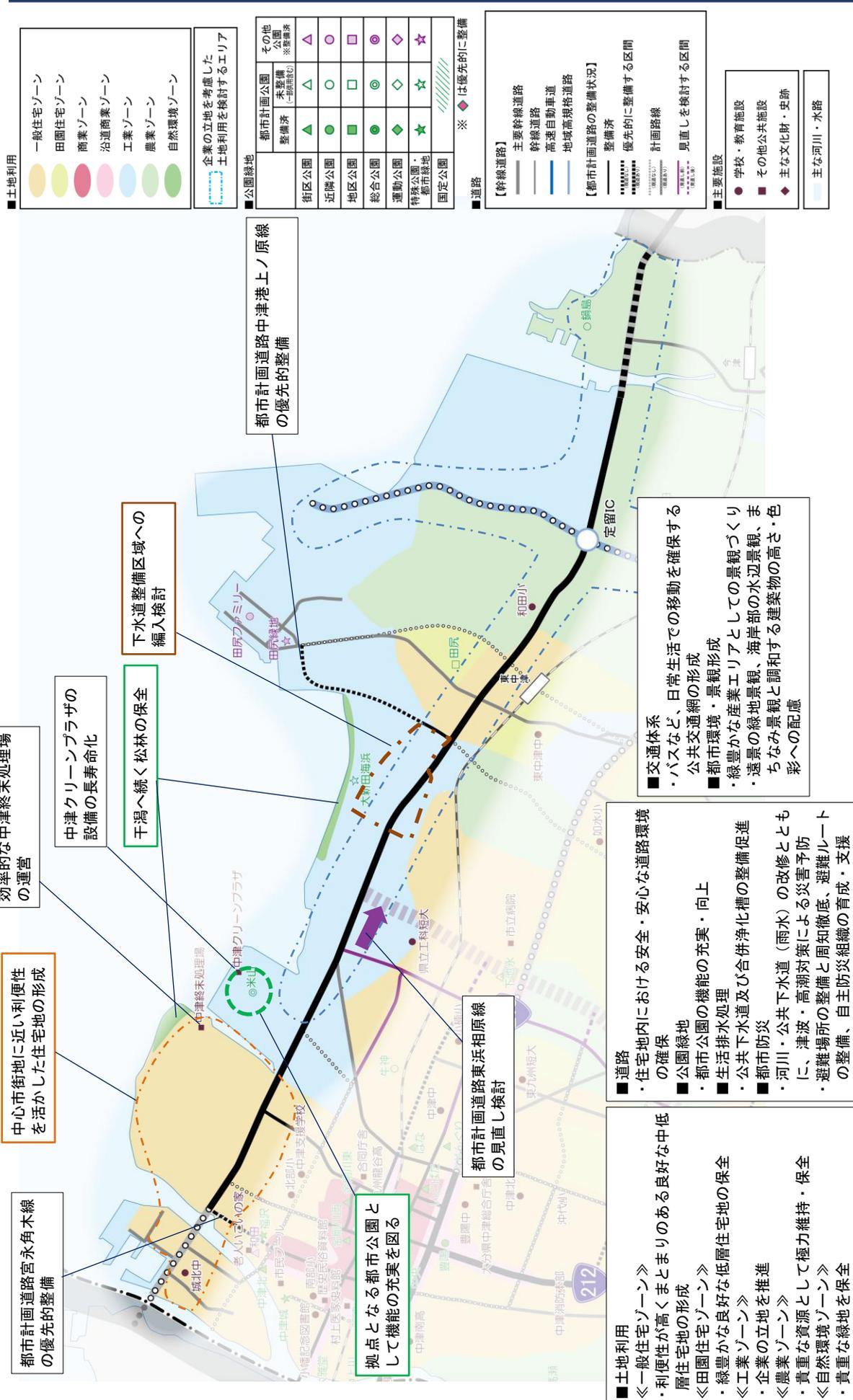
- ・市街地や集落地を主体として、河川や公共下水道(雨水)の改修を進めるとともに、津波や高潮対策にも取り組み、災害予防を図る。
- ・「中津市地域防災計画」に基づき、災害時の避難場所の整備を進めるとともに、避難場所の周知徹底と津波を想定した避難ルートとなる南北軸の幹線道路の整備等を行う。
- ・地域ぐるみでの防災意識の向上を図るため、地域コミュニティの形成による地域が一体となった防災体制を構築し、住民自らが取り組む自主防災組織の育成・支援を図る。

4) 交通体系の方針

- ・「ひとにやさしい」地域公共交通の実現、環境負荷の軽減等の観点から、中津駅を中心としたバス・鉄道等の公共交通の充実を図る。
- ・バスにおいては、日常生活における中心拠点である中津駅への移動を考慮した公共交通網を形成する。

5) 都市環境・景観形成の方針

- ・中津港及びその周辺地区に形成されつつある工業地については、背後の周防灘や周囲の田園景観との調和を図り、緑豊かな産業エリアとしての景観づくりに努める。
- ・当エリアには、中津干潟と大新田海岸の松林等の自然景観が存在することから、保全を図る。
- ・八面山をはじめとする遠景の山々の景観を妨げないよう、また海岸部の水辺景観やまちなみ景観の調和を図るよう、「中津市景観計画」と整合した建築物の高さや色彩に配慮する。



▲都市計画区域：臨海部エリアのまちづくり方針

4-2-4 東部エリア

(1) エリアの概況

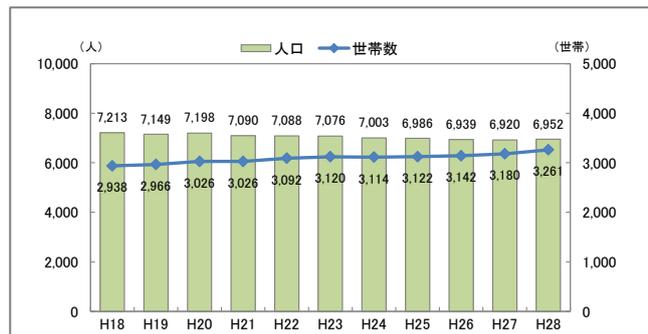
●エリアの特徴

- ・当エリアは、米・野菜・果樹等の農業が盛んであり、田園風景が広がっている。
- ・住宅地は分散しているほか、国道213号沿道や中津日田道路のインターチェンジ周辺においては、工業団地が形成されている。



●人口動向

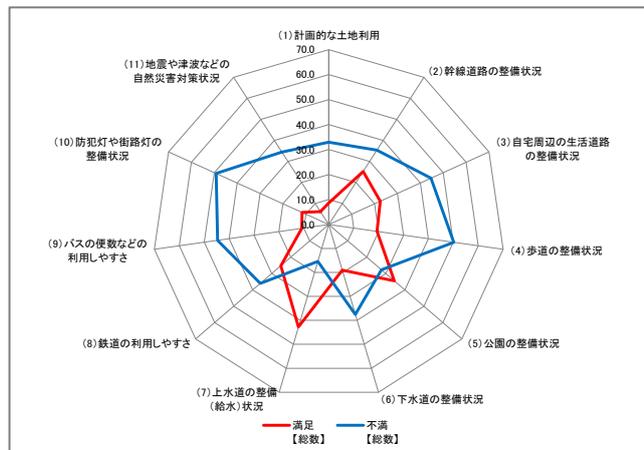
- ・当エリアの人口は、ほぼ横這いであるが、世帯数は微増傾向を示す。ただし、エリア南部は減少傾向も見られる。



▲人口・世帯数の推移

●住民意向調査結果

- ・当エリアでは、「上水道」に対する満足度が高い。
- ・一方、「防犯・街路灯」や「バス」、「生活道路」、「歩道」に対しての要望が多い。
- ・また、「公園」については、満足・不満がほぼ同数であり、意見にばらつきが見られる。



▲生活環境の満足度

(2) エリアの主要課題

1) 土地利用の課題

- ・農地と混在する住宅地については、農地の保全を図ることを基本としながら、良好な住宅地を形成、あるいは維持する必要がある。
- ・工業地については、周辺の農地や住宅地への配慮を図るとともに、中津日田道路沿道は、その立地特性を活かした企業誘致を促進する必要がある。
- ・歴史・文化資源がエリア内に広く分布しており、これらの資源を保存しながら、住環境を形成する必要がある。
- ・耶馬日田英彦山国定公園に連なるエリア南部の山林やため池については、良好な景観形成や希少生物が存在することから維持・保全が必要である。



2) 都市施設の課題

- ・エリア内の都市計画道路は主として、高規格道路や国・県道であり、他のエリアと比較して、概ね整備が進んでいる。
- ・産業基盤としてのインフラ整備が必要である。
- ・住宅地では、生活道路に対する安全性・快適性の確保が求められている。
- ・公園に対する満足・不満の意見のばらつきが見られることから、既存公園への利便性向上が必要である。

3) 都市防災の課題

- ・地震や内水氾らん等の自然災害に対する対応が求められていることから、災害を想定した安全・安心な生活環境の形成が必要である。

4) 交通体系の課題

- ・バスに対する要望が高いことから、日常生活としての移動の確保・向上が必要である。

5) 都市環境・景観形成の課題

- ・犬丸川や野依新池等の水辺景観や田園風景、遠景となる八面山の自然景観に配慮したまちなみ景観を形成する必要がある。

(3) エリアの将来像

歴史・文化を後世に伝え、

豊かな田園風景を維持するまち

- 貴重な自然環境の保全・再生や、農業環境との調和を図りながら、美しい田園景観を維持するまちづくり
- 山林や犬丸川・野依新池等の水辺の環境を維持することで、人々が自然とふれあうことができるまちづくり
- 地域の歴史・文化の保存と継承に配慮しつつ、地域住民の交流による活性化したまちづくり



▲ほ場整備された農地（犬丸地区）

(4) エリアのまちづくり方針

1) 土地利用の方針

①一般住宅ゾーン

・大貞地区の沿道商業ゾーン周辺部においては、周辺環境と調和したまとまった良好な中低層住宅地の形成を図る。

②田園住宅ゾーン

・東中津駅の周辺に位置する農地と混在する住宅地においては、緑豊かな低層住宅地として良好な住環境の保全を図る。

③沿道商業ゾーン

・交通結節点(連携拠点)である大貞地区において、主に周辺に居住する住民のための生活必需品を取り揃えた商業店舗が立地できるよう配慮する。

④工業ゾーン

・犬丸地区、伊藤田地区の工業地においては、周囲の農地や集落との調和に配慮し、工場の集積を図る。

・中津日田道路等の高規格幹線道路沿線については、工業団地や流通団地の立地を検討し、企業の誘致と市内企業の転出防止を図る。

⑤農業ゾーン

・当エリアは、ほ場整備された優良農地が多いことから、維持・保全を図るとともに、農地の有する多面的機能の促進を図る。なお、都市的土地利用への転換を図る場合は、農政部局との調整をした上で、用途地域への編入を検討する。

・当エリアは、用途無指定地域が大半を占めているが、住宅地においては、住環境を守っていくための土地利用制度の適用を検討する。

⑥自然環境ゾーン

・当エリア南部のため池や山林による自然環境が残る区域においては、維持・保全を基本とした土地利用を図る。

2) 都市施設の方針

①道路

・住宅地内については、道路の改良や防犯灯の設置等により、安全・安心で快適な道路環境を形成する。

②公園緑地

・大貞総合運動公園については、全市民を利用対象とする都市基幹公園として位置づけ、レクリエーション活動やスポーツ振興、防災等の拠点としつつ、遊具等の機能の充実を図る。

・その他の既存の都市公園においては、機能の充実や向上を図り、利用者の増加に努める。

・当エリアの南部においては、耶馬日田英彦山国定公園に連なる山林が存在し、自然林やため池等の貴重な生態系を有する緑や水辺空間を含む自然環境を形成することから、乱開発を防ぎ、保全に努める。



③生活排水処理施設

- ・快適で潤いのある生活環境の創造、さらには、公共用水域の水質保全のため、農業集落排水施設への接続や合併処理浄化槽の整備促進を図る。
- ・中津市清掃センターについては、適切な施設運営や計画的な維持管理を行い、設備の長寿命化を図る。

④その他施設

- ・エリア内には薦神社等の神社仏閣や古代遺跡が多く点在することから、特色ある歴史・文化資源の整備・振興を図る。

3) 都市防災の方針

- ・住宅地を主体として、河川水路の改修を進めるとともに、砂防対策にも取り組み、災害の予防を図る。
- ・「中津市地域防災計画」に基づき、災害時の避難場所の整備を進めるとともに、避難場所の周知徹底と避難ルートとなる道路整備等を行う。
- ・地域ぐるみで防災対策意識の向上を図るため、地域コミュニティの形成による地域が一体となった防災体制を構築し、住民自らが取り組む自主防災組織の育成・支援を図る。

4) 交通体系の方針

- ・バスを中心とした、中津駅への連絡や、各連携拠点間を結ぶ日常生活での移動を確保する公共交通網を形成する。

5) 都市環境・景観形成の方針

- ・八面山を始めとする遠景の山々の景観を妨げないよう、また田園景観やまちなみ景観との調和を図るよう、「中津市景観計画」と整合した建築物の高さや色彩に配慮する。



▲農業ゾーン内の集落地（福島地区）

- 土地利用
 - 《一般住宅ゾーン》
 - ・周辺環境と調和したまとまった良好な中低層住宅地の形成
 - 《田園住宅ゾーン》
 - ・緑豊かな良好な低層住宅地の保全
 - 《沿道商業ゾーン》
 - ・住民のための商業店舗の立地促進
 - 《工業ゾーン》
 - ・周囲の農地や農村集落との調和に配慮
 - ・企業の立地を促進
 - 《農業ゾーン》
 - ・農場整備による優良農地の維持・保全
 - 《自然環境ゾーン》
 - ・ため池や山林による自然環境が残る区域の維持・保全
- 公園緑地
 - ・既存都市公園の機能の充実・向上
 - ・生活排水処理
 - ・農業集落排水への接続や合併浄化槽の整備促進
- 都市防災
 - ・河川水路の改修とともに砂防対策による災害予防
 - ・避難場所の整備と周知徹底、避難ルートの整備、自主防災組織の育成・支援
- 交通体系
 - ・バスによる日常生活での移動を確保する公共交通網の形成
 - ・都市環境・景観形成
 - ・遠景の山々の景観、田園景観やまちなみ景観と調和した建築物の高さ・色彩への配慮



- 土地利用
 - 一般住宅ゾーン
 - 田園住宅ゾーン
 - 商業ゾーン
 - 沿道商業ゾーン
 - 工業ゾーン
 - 農業ゾーン
 - 自然環境ゾーン

企業の立地を考慮した
土地利用を検討するエリア

公園緑地		都市計画公園	その他公園
街区公園	近隣公園	地区公園	総合公園
運動公園	特殊公園・都市緑地	固定公園	未整備
整備済	未整備	一部未整備	※整備済

※ は優先的に整備

- 道路
 - 【幹線道路】
 - 主要幹線道路
 - 幹線道路
 - 高層自動車道
 - 地域高規格道路
 - 【都市計画道路の整備状況】
 - 整備済
 - 優先的に整備する区間
 - 計画路線
 - 見直しを検討する区間

- 主要施設
 - 学校・教育施設
 - その他公共施設
 - 主な文化財・史跡
 - 主な河川・水路

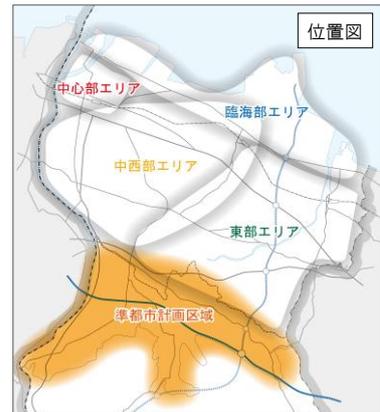
▲都市計画区域：東部エリアのまちづくり方針

4-3 準都市計画区域

(1) エリアの概況

●エリアの特徴

- ・当エリアは、標高20～30m程の丘陵地を形成しており、主に米・麦・野菜等の農業が盛んな地域である。
- ・また、各地に集落が点在しているが、優れた田園と山林の風景を有していることから、四季折々の草花と野生動物の宝庫となっている。



●人口動向

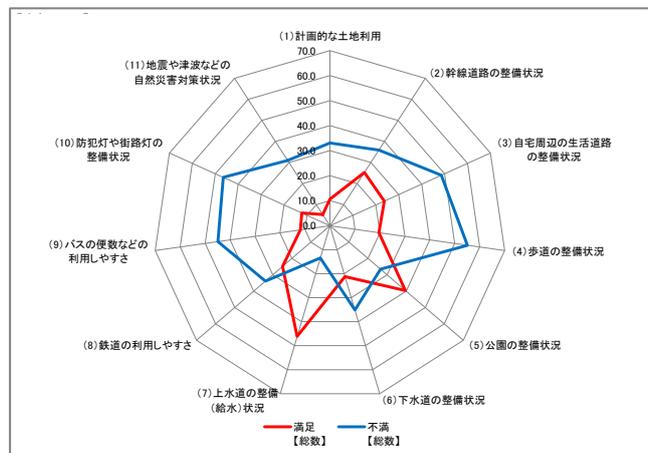
- ・当エリアの人口は、若干の減少傾向を示し、世帯数はほぼ横這いの状況にある。



▲人口・世帯数の推移

●住民意向調査結果

- ・当エリアでは、「上水道」や「公園」に対する満足度が高い。
- ・一方、「防犯・街路灯」や「バス」、「生活道路」、「歩道」に対する要望が多い。



▲生活環境の満足度

(2) エリアの主要課題

1) 土地利用の課題

- ・農地と混在する住宅地については、農地の保全を図ることを基本としながら、良好な住環境を形成、あるいは維持する必要がある。
- ・工業地については、周辺の農地や住宅地への配慮を図るとともに、高規格幹線道路沿線では、立地特性を活かした企業誘致を促進する必要がある。
- ・用途無指定地域に対して、良好な田園環境の維持・保存に向けた土地利用施策を検討する必要がある。

2) 都市施設の課題

- ・産業関連の広域的な連携と企業誘致を図るよう、中津日田道路の延伸や東九州自動車道の4車線化を推進するとともに、産業基盤としてのインフラ整備と農業との調和が必要である。
- ・住宅地では、生活道路に対する安全性・快適性の確保が求められている。
- ・当エリアの山林は、八面山や耶馬日田英彦山国定公園と連なることから、生態系及び景観の面から、維持・保全が必要である。

3) 都市防災の課題

- ・地震等の自然災害に対する対応が求められていることから、災害を想定した安全・安心な生活環境の形成が必要である。

4) 交通体系の課題

- ・バスに対する要望が高いことから、日常生活としての移動の確保・向上が必要である。

5) 都市環境・景観形成の課題

- ・田園景観に配慮した景観を形成する必要がある。

(3) エリアの将来像

広大な自然景観を背景に、自然と人が共生するまち

- 耶馬日田英彦山国定公園へと連なる山林や広大な優良農地を有し、これら豊かな自然環境や田園環境と調和したまちづくり



▲広大な農地と八面山



(4) エリアのまちづくり方針

1) 土地利用の方針

①沿道商業ゾーン

- ・三光佐知地区においては、大規模な商業店舗が立地している上、交通結節点として機能していることから、周囲との調和を図りつつ、エリアの拠点となる土地利用を推進する。

②工業ゾーン

- ・三光工業団地においては周辺の環境に配慮し、工業系用途の指定を検討する。
- ・東九州自動車道や中津日田道路等の高規格幹線道路沿線については、工業団地や流通団地の立地を検討し、企業の誘致と市内企業の転出防止を図る。

③農業ゾーン

- ・当エリアはほ場整備された広大な優良農地が広がっており、良好な田園環境の形成に大きな役割を果たしているため、農地は原則保全を図る。ただし、インターチェンジ周辺等においては、乱開発を未然に防ぐことや地域のまちづくりを目的に、周辺の農地への配慮を行った上で、適切な土地利用を検討する。

④自然環境ゾーン

- ・当エリアの東部や南部における、水辺や山林などの自然環境が残る区域においては、将来の土地利用を検討しつつ、維持・保全に配慮した土地利用を図る。

2) 都市施設の方針

①道路

- ・産業関連の広域的な連携を図るよう、中津日田道路の整備を推進するとともに、都市計画道路三光宇佐線(東九州自動車道)の4車線化を推進する。
- ・観光振興の一環として、旧耶馬溪鉄道の鉄道敷を活かした「メイプル耶馬サイクリングロード」沿線では、休憩所やターミナル、景観を楽しむ工夫や案内表示板の設置等、安全で快適な環境づくりを進めるとともに、周辺施設との連携を促進する。
- ・集落内については、道路の改良や防犯灯の設置等により、安全・安心で快適な道路環境を形成する。

②公園緑地

- ・当エリアの東部及び南部等においては、耶馬日田英彦山国定公園に連なる山林が存在し、自然林やため池等の貴重な生態系を有する緑や水辺空間を含む自然環境を形成することから、乱開発を防ぎ、保全に努める。

③生活排水処理施設

- ・快適で潤いのある生活環境の創造、さらには、公共用水域の水質保全のため、公共下水道、農業集落排水への接続や合併処理浄化槽の整備促進を図る。

3) 都市防災の方針

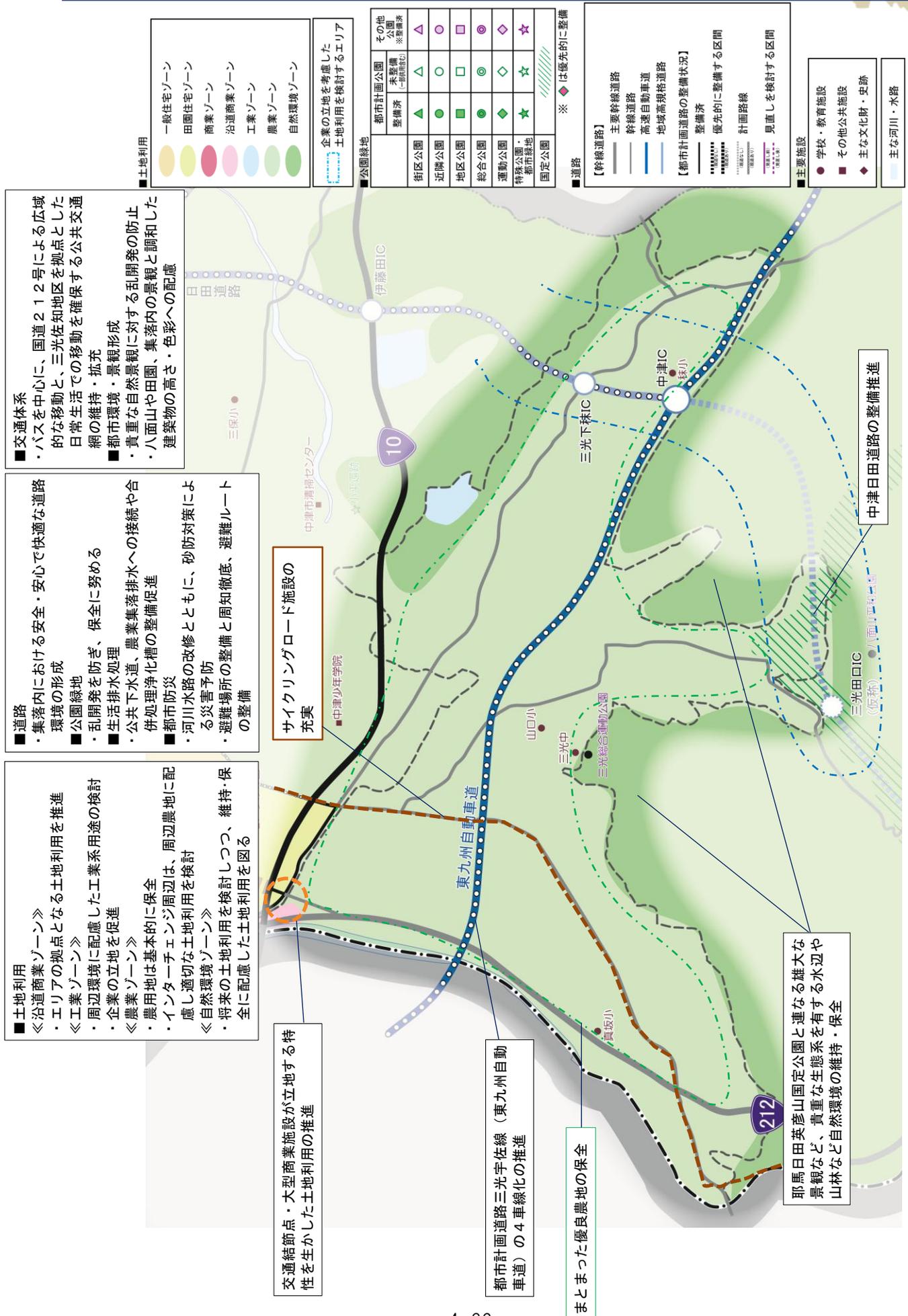
- ・住宅地を主体として、河川水路の改修を進めるとともに、砂防対策にも取り組み、災害の予防を図る。
- ・「中津市地域防災計画」に基づき、災害時の避難場所の整備を進めるとともに、避難場所の周知徹底を図るとともに、避難ルートとなる道路整備等を行う。

4) 交通体系の方針

- ・バスを中心に国道212号を軸とした連携拠点間の広域な移動を確保するとともに、三光佐知地区を連携拠点とした日常生活での移動を確保する公共交通網の維持・拡充に努める。

5) 都市環境・景観形成の方針

- ・当エリアには、山国川の悠々たる景観や、八面山や耶馬日田英彦山国定公園に連なる雄大な景観等、保全すべき自然景観が存在する。これらの景観は、市民の心のよりどころとして親しまれていることから、乱開発を防ぐ。
- ・八面山を始めとする遠景の山々の景観を妨げないよう、また田園景観や集落内の景観との調和を図るよう、「中津市景観計画」と整合した建築物の高さや色彩に配慮する。



公園緑地		その他	
都市計画公園	公園	都市計画公園	公園
整備済	△	△	△
未整備（一部整備済）	○	○	○
街区公園	□	□	□
近隣公園	◇	◇	◇
地区公園	◇	◇	◇
総合公園	◇	◇	◇
運動公園	◇	◇	◇
特殊公園・都市緑地	☆	☆	☆
固定公園	☆	☆	☆

※ ◇は優先的に整備

【幹線道路】

- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 高速自動車
- 地域高規格道路

【都市計画道路の整備状況】

- 整備済
- 優先的に整備する区間
- 計画路線
- 見直しを検討する区間

■ 主要施設

- 学校・教育施設
- その他公共施設
- 主な文化財・史跡
- 主な河川・水路

▲ 準都市計画区域のまちづくり方針