

【住民説明会用資料】

中津市立地適正化計画に伴う用途地域の変更 並びに都市計画道路の変更について

令和6年 3月25～29日

中津市建設部 まちづくり推進課

目次

① 中津市立地適正化計画に伴う用途地域見直し

1. 中津市立地適正化計画について
2. 用途地域の変更について

② 中津都市計画道路の変更

3. 変更理由と計画図について
4. 都市計画道路廃止による用途地域変更について

③ 今後のスケジュール

① 中津市立地適正化計画に伴う 用途地域見直し

1. 中津市立地適正化計画について

1. 中津市立地適正化計画について

立地適正化計画の対象区域	都市再生特別措置法第81条に基づき「都市計画区域」(旧中津市全域)
立地適正化計画の目標年次	令和27年(2045年)概ね20年後の都市の姿を展望
立地適正化計画の策定日	令和5年3月31日 策定 令和5年4月 1日 施行

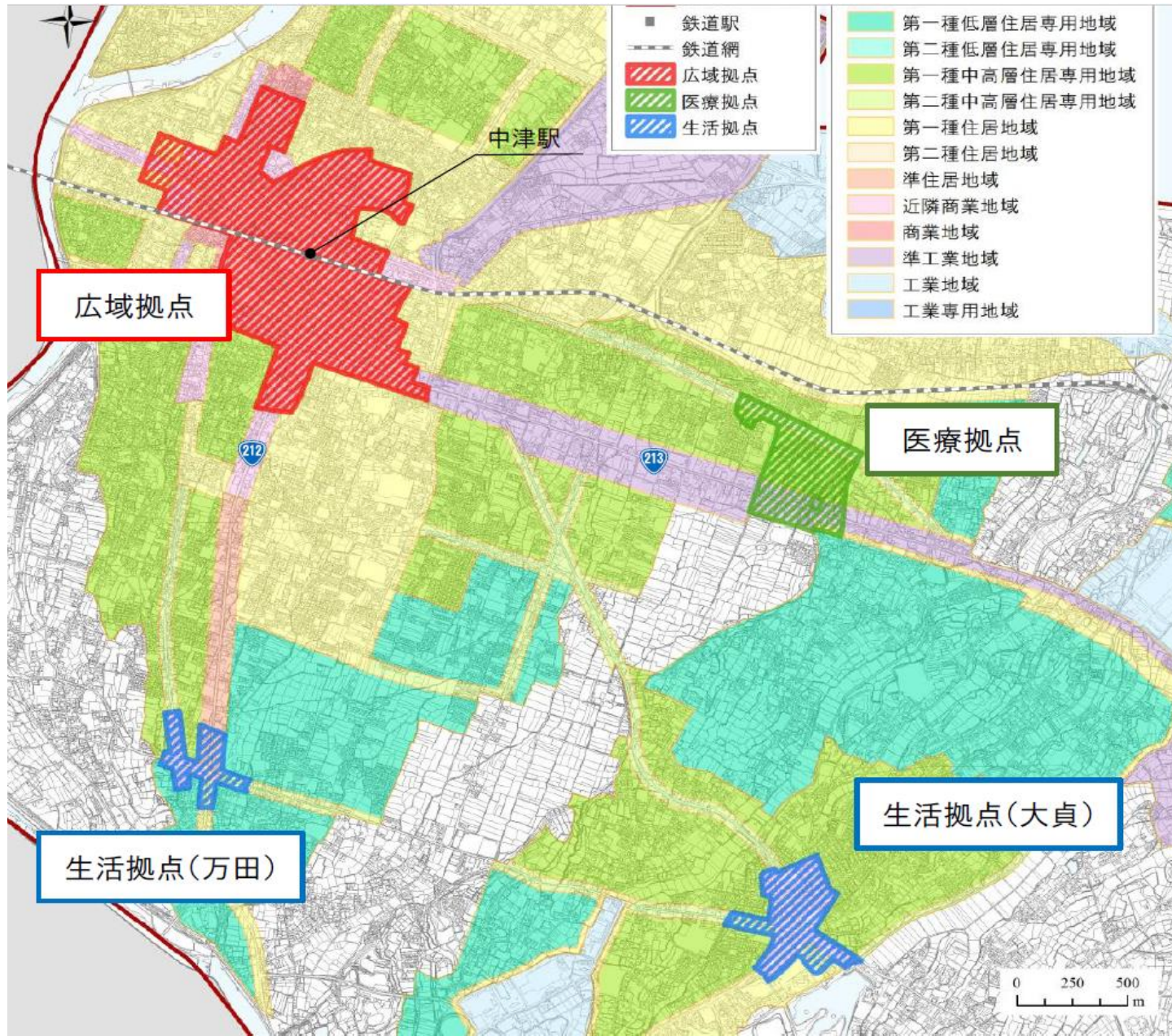
【立地適正化計画について】

- ◆ 立地適正化計画とは、平成26年(2014年)8月に改正された都市再生特別措置法に基づく都市計画制度のひとつで、都市全体の観点から居住や福祉、医療、商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関して定める包括的なマスタープランです。
- ◆ 人口減少や高齢化が進むなか、都市計画区域内に「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を定め、これらの区域内に居住や都市機能を誘導することで、公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するものです。

・都市機能誘導区域とは、都市機能を中心拠点や地域拠点へ誘導・集約することにより、都市機能サービスの効率的な提供を図る地域のことです。

将来的に人口密度が低下した場合、生活に必要な都市機能サービスが、施設利用者の減少等により撤退するなど暮らしやすさの喪失が危惧されます。このような状況を回避するために都市機能誘導区域を設定し、都市機能を将来にわたって維持・確保することで、**ある程度人口減少が進んだ場合であっても市民の利便性を維持します。**

1. 中津市立地適正化計画について



① 中津市立地適正化計画に伴う 用途地域見直し

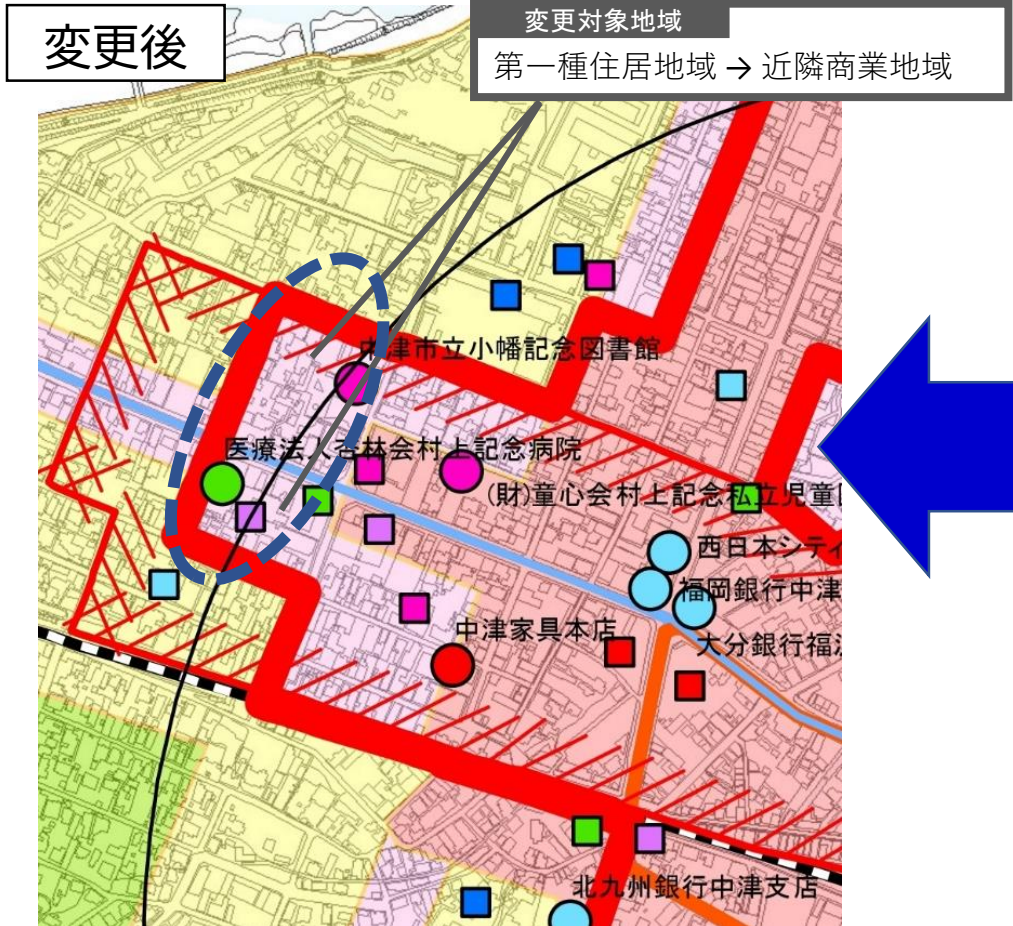
2. 用途地域の変更について

2. 用途地域の変更について

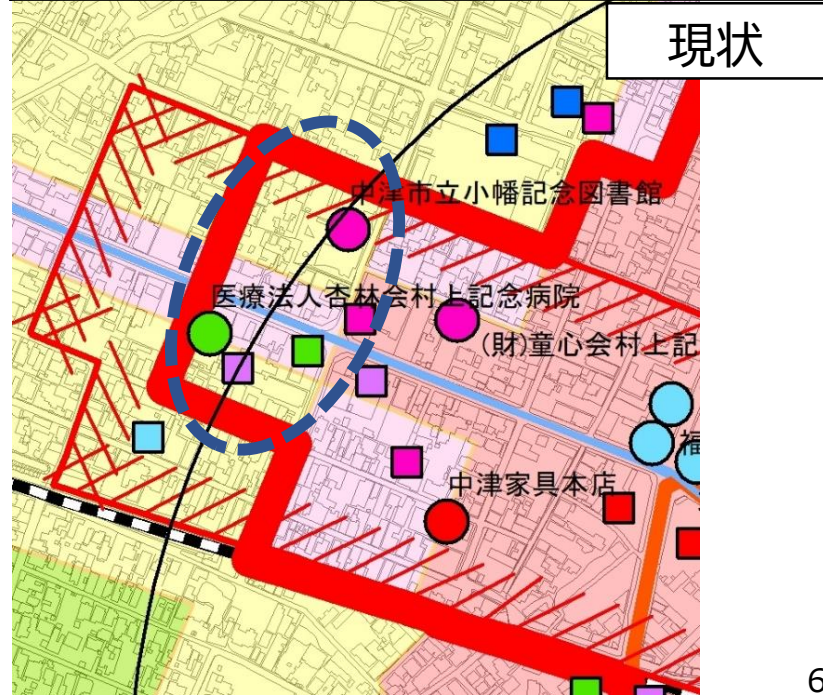
用途地域の種類	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	準防火地域

① 広域拠点

- ◆ 広域拠点においては、以下の通り用途地域の変更を行う。
- ◆ 用途地域の変更に伴い、建蔽率(敷地面積に対する建築面積の割合)は60%から80%に変更となる。容積率(敷地面積に対する延床面積の割合)の変更は行わない。
- ◆ 対象地域は既に準防火地域に含まれているため、用途地域の変更に伴う防火対策は行わない。



広域拠点	
変更後 (建蔽率/容積率)	現状 (建蔽率/容積率)
近隣商業地域 80/200	第一種住居地域 60/200

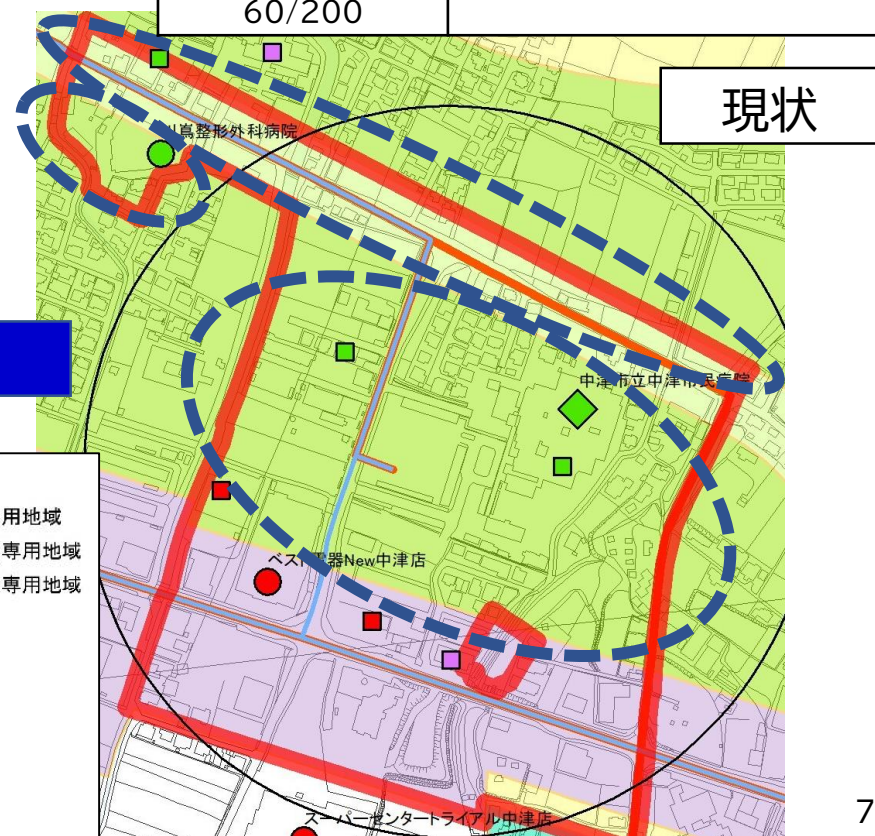


2. 用途地域の変更について

②医療拠点

- ◆ 医療拠点においては、以下の通り用途地域の変更を行う。
- ◆ 用途地域の変更に伴う、建蔽率・容積率についての変更は行わない。

医療拠点	
変更後 (建蔽率/容積率)	現状 (建蔽率/容積率)
準住居地域 60/200	第二種中高層住居専用地域 60/200
準住居地域 60/200	第一種中高層住居専用地域 (川島整形外科病院周辺) 60/200
第二種住居地域 60/200	第一種中高層住居専用地域 (川島整形外科病院周辺以外) 60/200
第一種住居地域 (変更なし) 60/200	第一種住居地域 60/200



2. 用途地域の変更について

③生活拠点(万田)

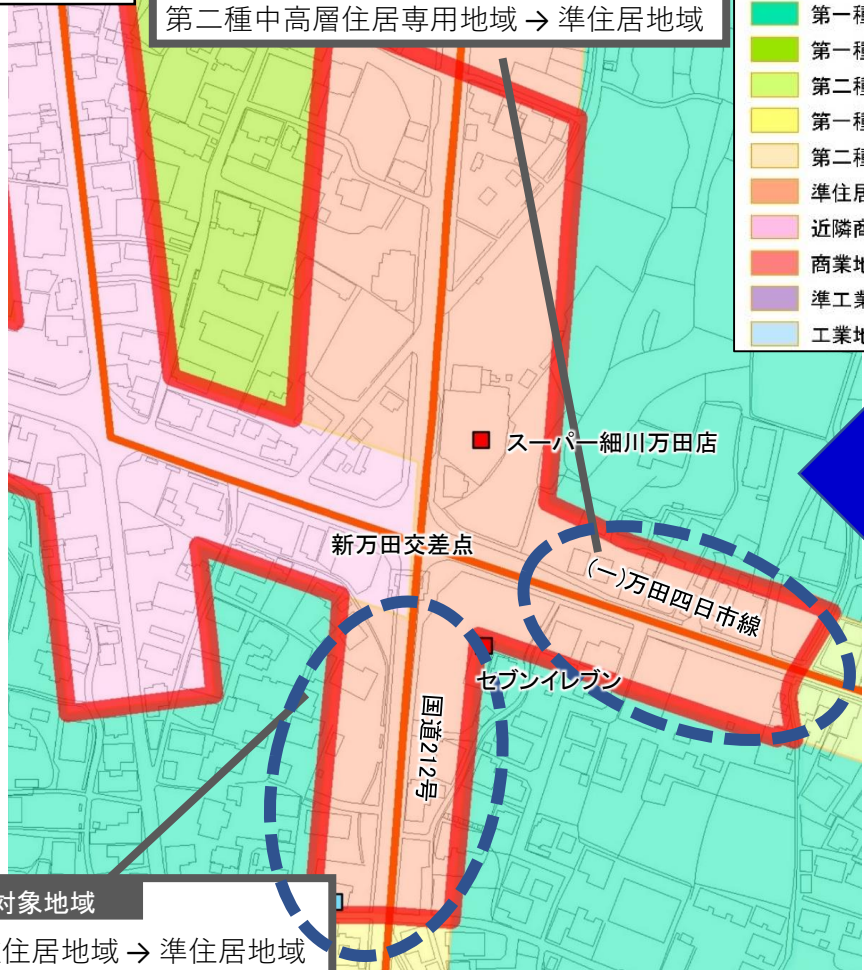
- ◆ 生活拠点(万田)においては、以下の通り用途地域の変更を行う。
- ◆ 用途地域の変更に伴う、建蔽率・容積率についての変更は行わない。

生活拠点(万田)	
変更後 (建蔽率/容積率)	現状 (建蔽率/容積率)
準住居地域 60/200	第二種中高層住居専用地域 60/200
準住居地域 60/200	第一種住居地域 60/200

変更後

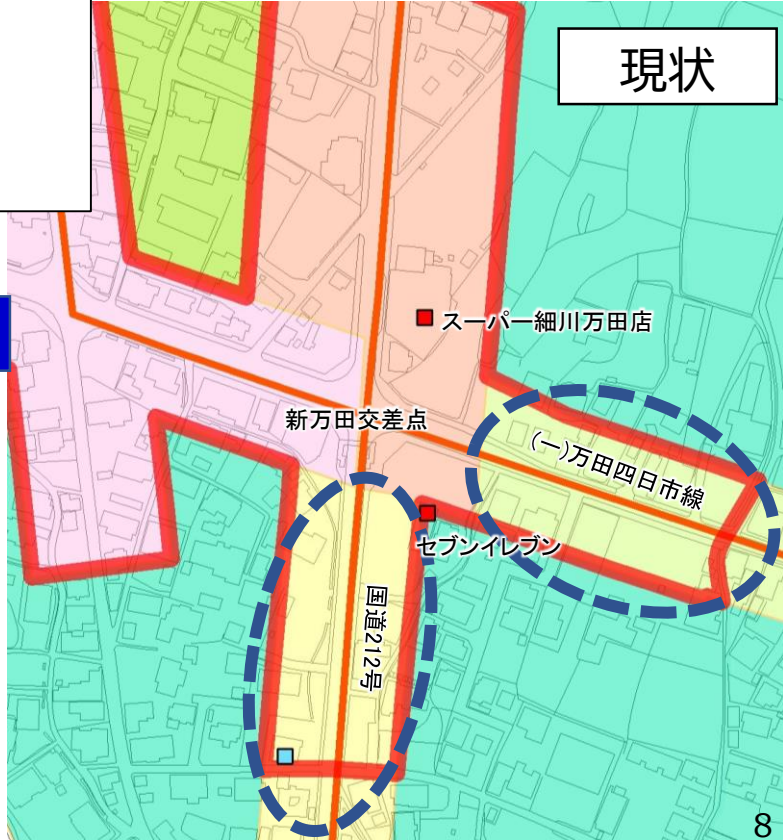
変更対象地域
第二種中高層住居専用地域 → 準住居地域

- 用途地域の種類
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域



変更対象地域
第一種住居地域 → 準住居地域

現状

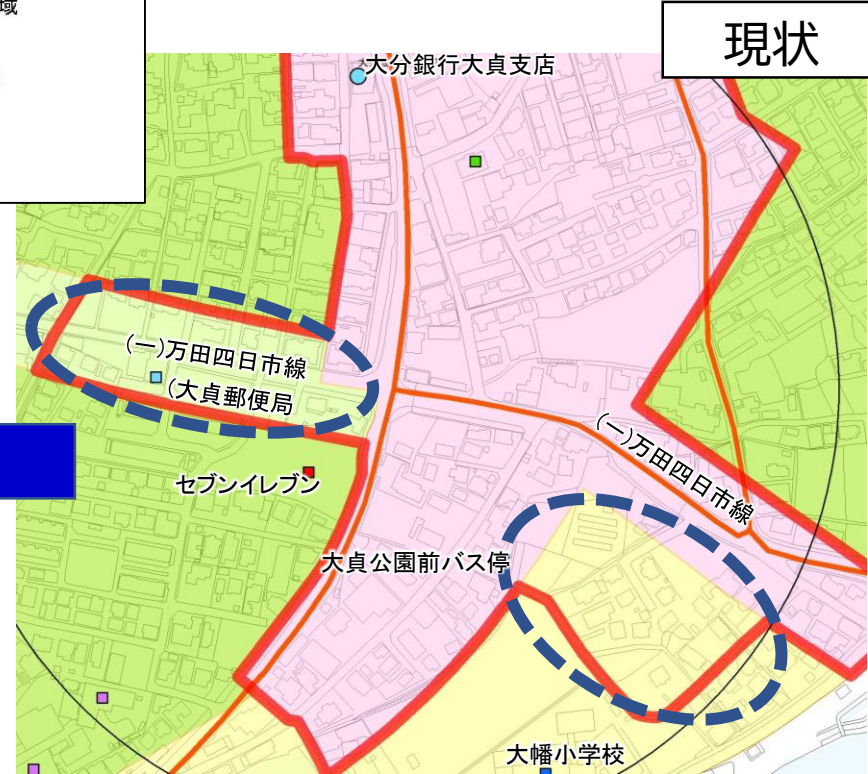


2. 用途地域の変更について

④生活拠点(大貞)

- ◆ 生活拠点(大貞)においては、以下の通り用途地域の変更を行う。
- ◆ 用途地域の変更に伴う、建蔽率・容積率については変更は行わない。

生活拠点(大貞)	
変更後 (建蔽率/容積率)	現状 (建蔽率/容積率)
準住居地域 60/200	第二種中高層住居専用地域 60/200
第二種住居地域 60/200	第一種住居地域 60/200



② 中津都市計画道路の変更

3. 変更理由と計画図について

3. 変更理由と計画図について

【都市計画道路とは？】

◆都市計画都市計画道路は、都市の骨格を形成し、安心して安全な市民生活と機能的な都市活動を確保する、都市交通における最も基幹的な都市施設として都市計画法に基づいて都市計画決定された道路です。

注意

都市計画道路の区域内で新たに建築物を建築する場合は、**市の許可（53条）が必要**となります。



許可により新たに建築可能な建築物

- 階数が2階までの建物
- 地階を有しない建物
- 木造、鉄骨造などの建物

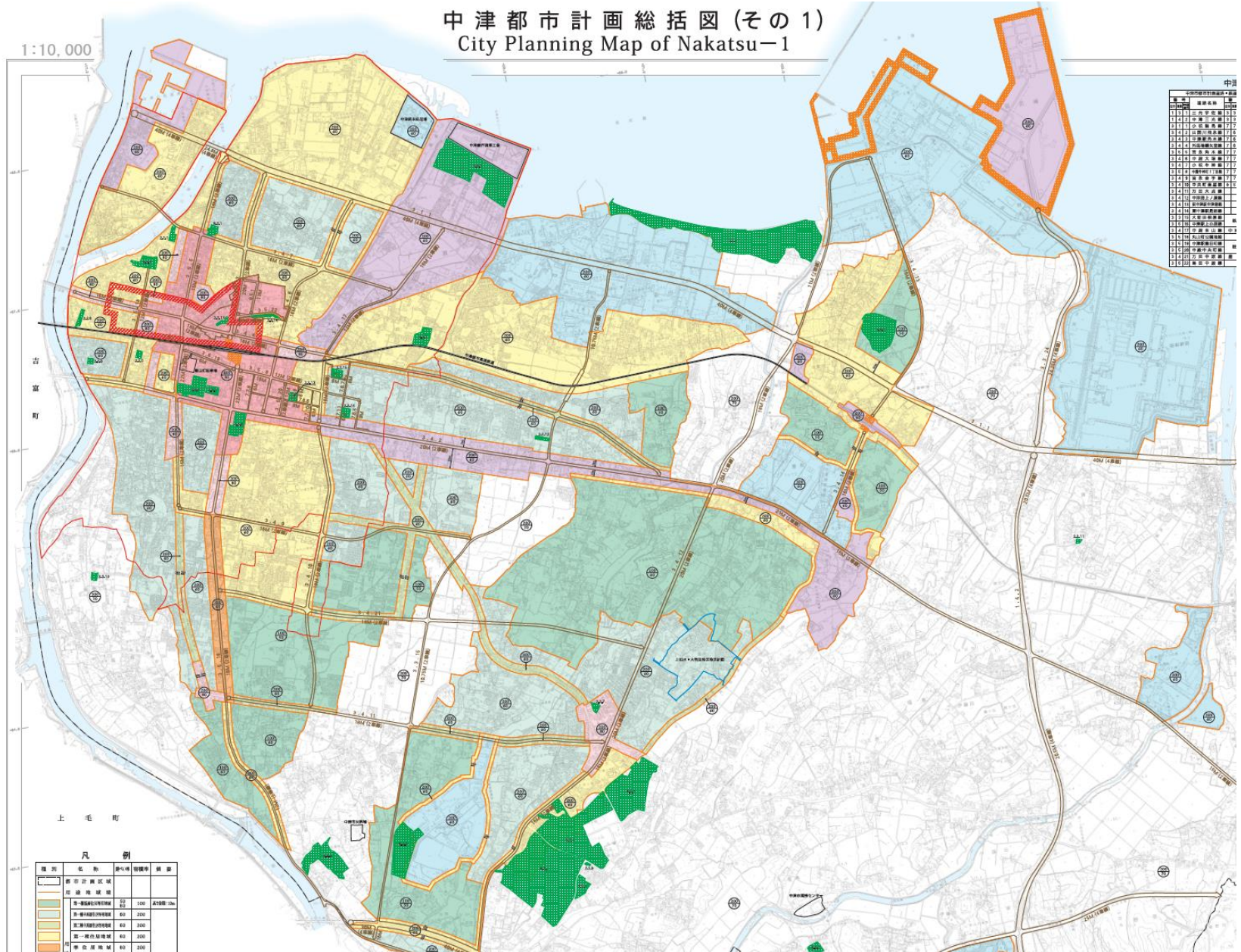
容易に移転、撤去可能

許可できない建築物

- ×階数が3階以上の建物
- ×地階を有する建物
- ×鉄筋コンクリート造などの建物

※すでに存在する建築物は、現状のままであれば制限を受けません

3. 変更理由と計画図について



3. 変更理由と計画図について

【経過】

- ◆中津市の都市計画道路は、現在36路線あり、主に昭和28～54年に都市計画決定された路線が多く、都市計画決定された当時と現在では社会情勢や交通量が大きく変化しています。
- ◆また、長期未着手となっている都市施設の多くは、昭和38年策定の中津市総合計画を元に、市の人口が20万人へ増加する将来像により計画されています。
- ◆都市計画道路の全体的な見直しは2回(平成8・22年)行われています。

【検討内容】

- ◆道路交通の問題点、課題を踏まえ、未事業化路線の整備・見直し方針を立案するため、未事業化路線及び未事業化区間を含む16路線を対象とし、次の3つの項目(必要性・優先性・実現性)について路線別の評価を実施しました(令和3年度実施)。

【検討結果】

- 現状維持 計5路線
- 計画区間や位置を見直して整備 計4路線
- 廃止路線 計7路線

【変更方針】

一度にすべての変更や修正をするのではなく、優先順位の高いものから順次変更していく。

【直近の変更(令和5年9月13日決定告示)】

- ◆昨年は「計画区間や位置を見直して整備」4路線のうち3路線を、「廃止路線」7路線のうち2路線を廃止しています。

3. 変更理由と計画図について

【今後の方針】

- 昨年に引き続き優先順位が高い路線から順次見直しを行う。
 - ① 中津駅角木線の未事業化区間の廃止。
 - ② 丸山町公園地線の全線廃止。

【中津駅角木線 一部廃止について】

◆ 近傍の並行路線整備済みの中殿大塚線、整備中の宮永角木線があり、この2路線で十分周辺の交通量が満たせるとの交通量推計になったため、整備の必要性および優先性は低いと考える。将来の交通量に対する幅員の断面が不足している状況は見られずまた、計画通り中津駅角木線の整備を行うと、中殿大塚線の交通量推計が、現況1日辺り6,700台あるものが、600台に減るため中殿大塚線自体の効果が薄れることとなります。

【丸山町公園地線 廃止について】

◆ 近傍の並行路線に整備中の宮永角木線があり、交通量推計でも現況の交通量とさほど差がないため、整備の必要性および優先性は低いと考える。計画どおり整備したとしても1日辺りの交通量が300台と現況と変わらないため効果が薄いと考えます。

※都市計画道路の区域内で新たに建築物を建築する場合は、**市の許可(53条)が必要**となります。

許可により新たに建築可能な建築物

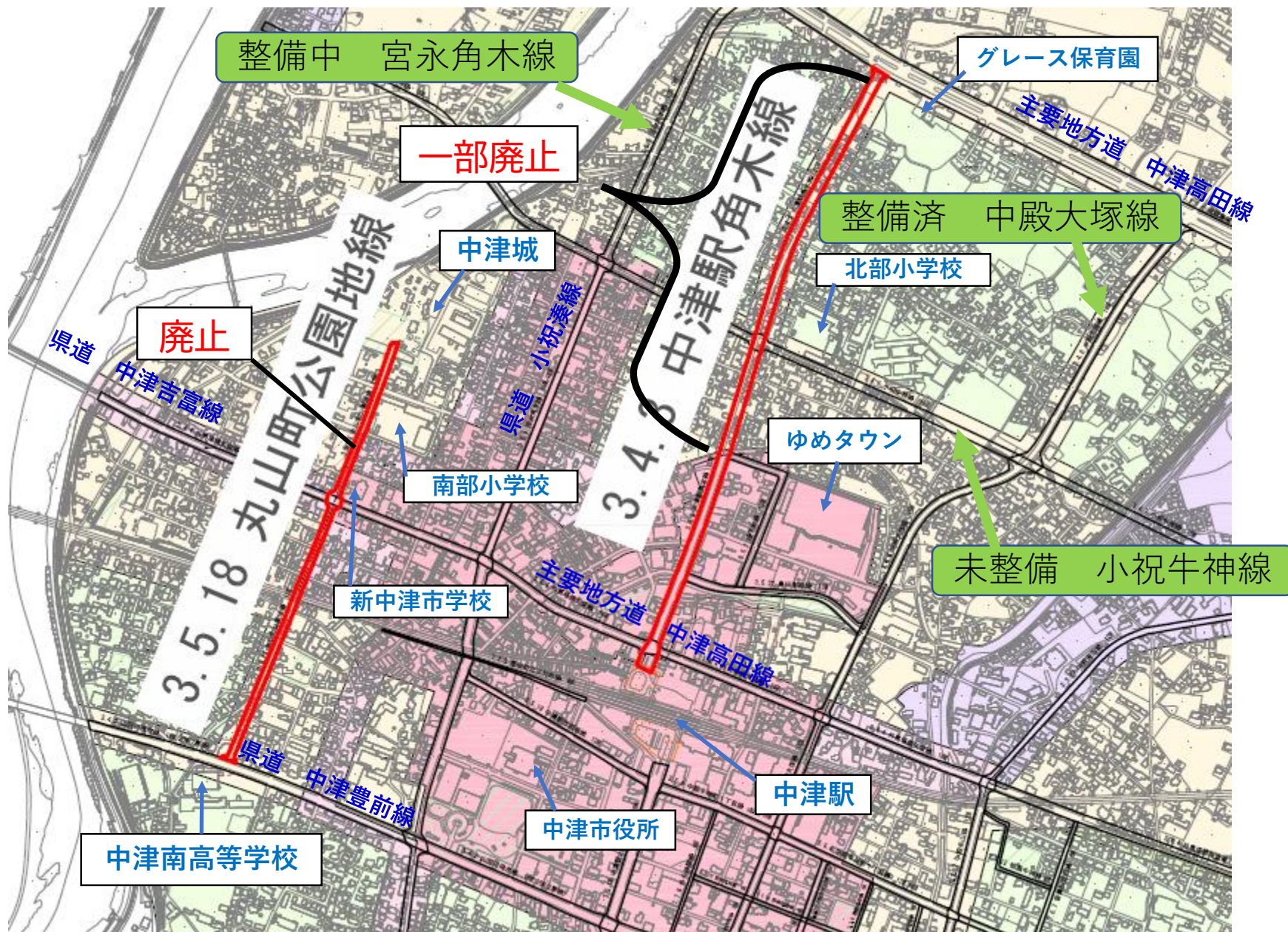
許可できない建築物

- 階数が2階までの建物
- 地階を有しない建物
- 木造、鉄骨造などの建物

- × 階数が3階以上の建物
- × 地階を有する建物
- × 鉄筋コンクリート造などの建物

詳細計画図は
次のページ

3. 変更理由と計画図について



② 中津都市計画道路の変更

4. 都市計画道路廃止による用途地域の変更について

4. 都市計画道路廃止による用途地域の変更について

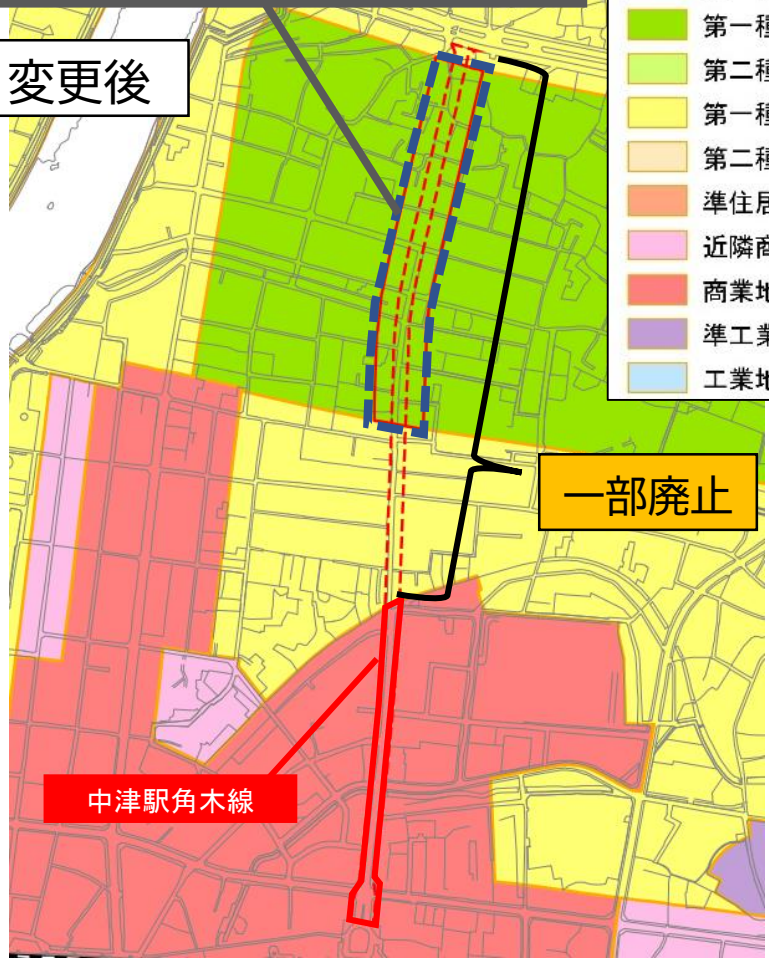
中津駅角木線沿線地域

- ◆ 中津駅角木線沿線地域の一部においては、以下の通り用途地域の変更を行う。
- ◆ 用途地域の変更に伴う、建蔽率・容積率については変更は行わない。

変更対象地域
第一種住居地域 → 第一種中高層住居専用地域

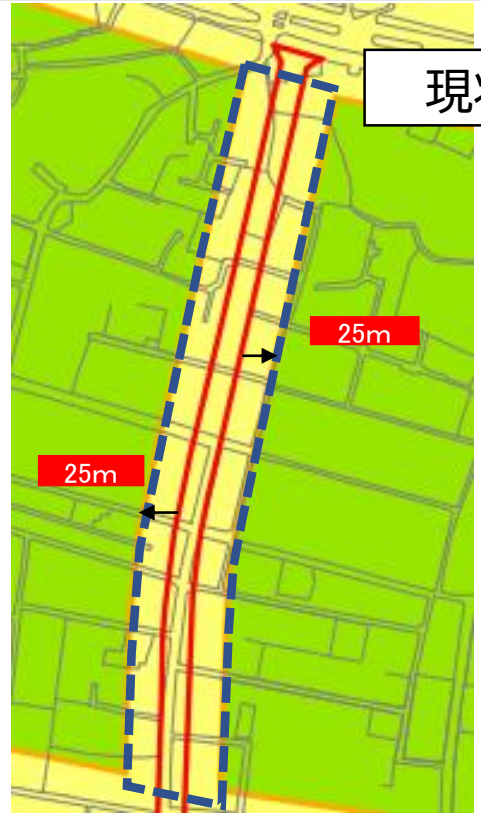
- 用途地域の種類
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域

変更後



中津駅角木線沿線地域	
変更後 (建蔽率/容積率)	現状 (建蔽率/容積率)
第一種中高層住居専用地域 60/200	第一種住居地域 60/200

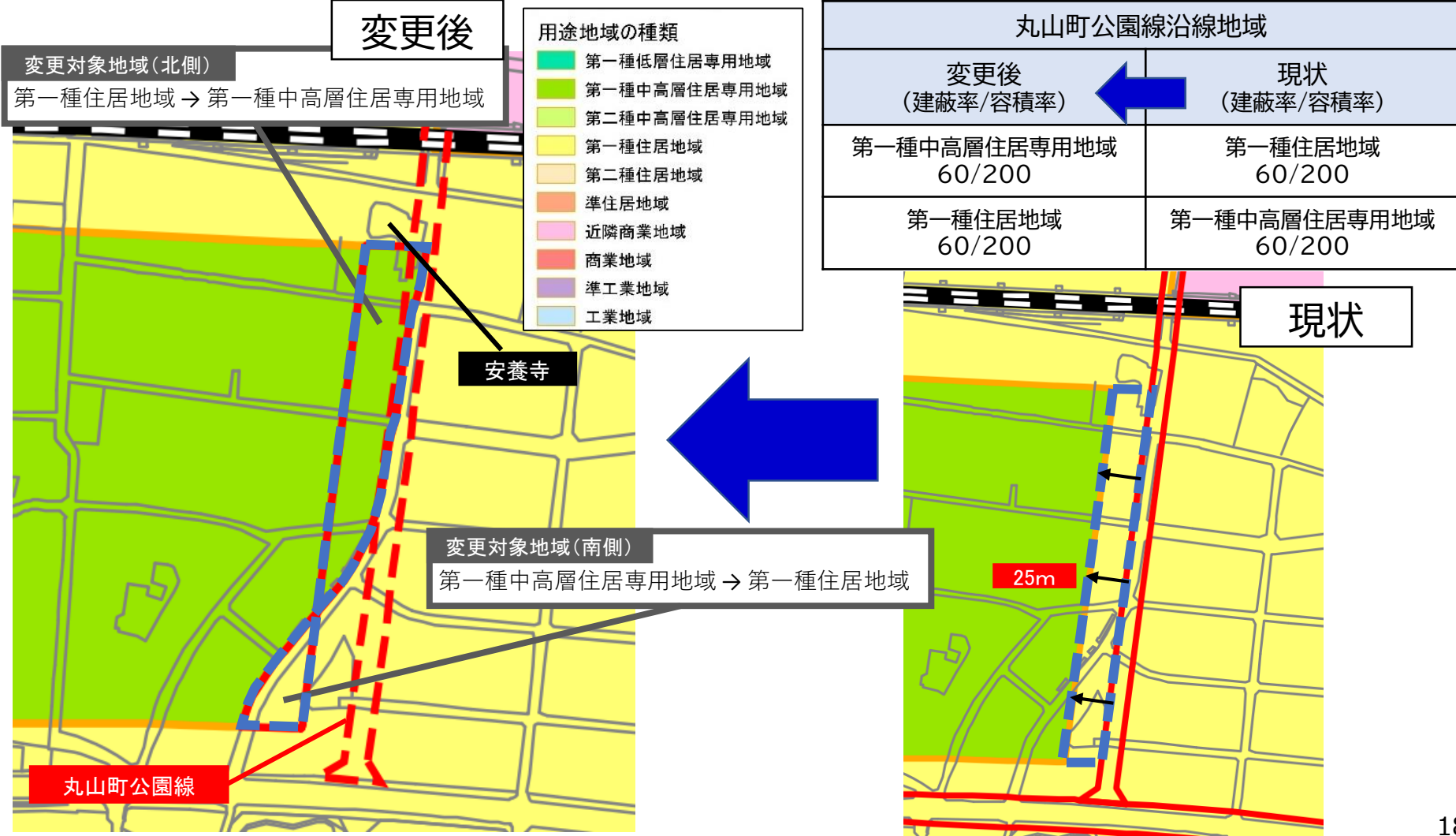
現状



4. 都市計画道路廃止による用途地域の変更について

丸山町公園線沿線地域

- ◆ 丸山町公園線沿線地域の一部においては、以下の通り用途地域の変更を行う。
- ◆ 用途地域の変更に伴う、建蔽率・容積率についての変更は行わない。



5. 今後のスケジュール

5. 今後のスケジュール

令和3年度

令和4年度

令和5年度

・未事業化路線・区間の
路線評価
16路線対象

R3.8～9月

・整備効果
検討

R3.8～11月

・交通量推計
R3.11～R4.8月
・道路概略設計

R3.11～R4.9月

・大分県へ相談

R5.9月

・用途地域の検討
R5.10～12月
・大分県へ下協議

R6.1.9

・素案縦覧
・パブコメ
R6.3.21～
4.22
・住民説明会

R6.3.25～29

都市計画審議会 報告 R5.8.25

都市計画審議会 報告 R6.2.5

令和6年度

・公聴会
素案縦覧で
申出があれば

R6.4.25

・原案作成

R6.5～6月

・県事前協議

R6.6～7月

・原案縦覧

R6.8月中旬

・都市計画決定
告示及び縦覧

R6.10月中旬

・県へ都市計画送付

R6.10月下旬

都市計画審議会 諮問

R6.9月下旬