

# 小城市立地適正化計画（案）

## 【概要版】



平成 年 月  
小 城 市  
まちづくり推進課

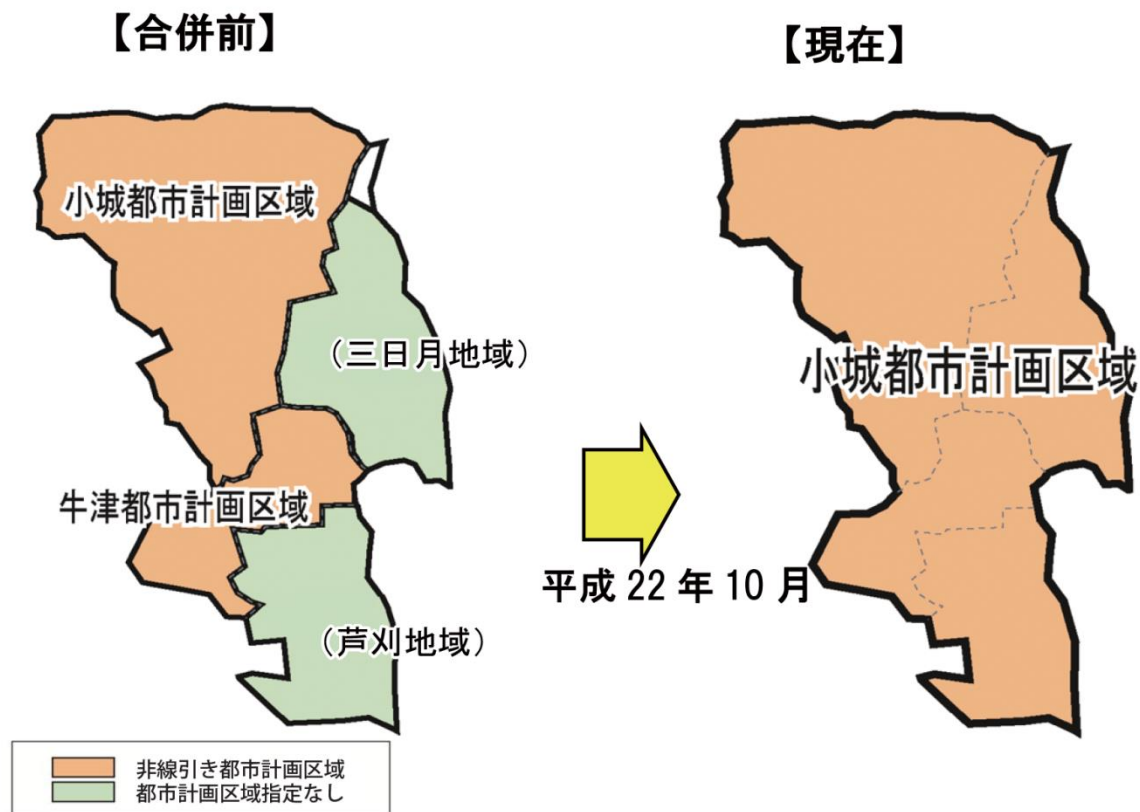
## ◆ 目次 ◆

1. 小城市の都市計画区域の変遷	.....	1
2. 小城市都市計画マスタープラン	.....	2
3. 人口の現状及び将来見通し	.....	3
4. 立地適正化計画とは	.....	5
5. 主要な都市機能等の現状と将来の見通し	.....	7
6. 今後のまちづくりの方向性	.....	8
7. 事前届出	.....	17

# 1. 小城市の都市計画区域の変遷

本市の都市計画区域の変遷については、小城都市計画区域は昭和25(1950)年に小城町の全域を、また、牛津都市計画区域は昭和31(1956)年に牛津町の全域を指定し、三日月町及び芦刈町は都市計画区域の指定はありませんでした。

こうした中、平成17(2005)年3月に小城町、牛津町、三日月町及び芦刈町の4町が合併し、その後、**平成22(2010)年10月**には、小城町、三日月町、牛津町及び芦刈町の4町を一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全するため、**小城市全域を対象として都市計画区域の変更**を行いました。



【小城都市計画区域の変更(平成22年10月)】

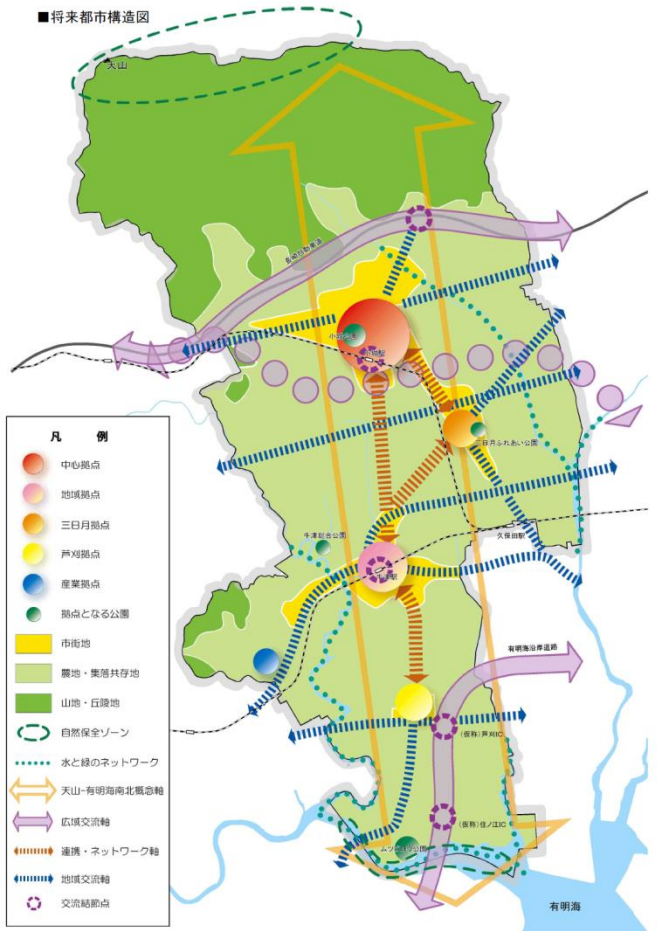
# 2. 小城市都市計画マスタープラン

## [小城市都市計画マスタープランの将来都市像]

く ん ぷ う し ん と      や ま   う み      く ら し  
 薫 風 新 都   一 天 山 と 有 明 海 が 織 り な す   生 活 創 造 都 市 ・ 小 城 市 一

### [将来都市構造]

まちづくりの将来都市像を実現し、一体の都市として発展していくために、天山から有明海に至る南北軸を中心としながら、将来都市構造を次のように構築していくとしています。



【将来都市構造図】

<出典>小城市都市計画マスタープラン(小城市、平成20年8月)

### [拠点地区]

#### ○中心拠点(JR小城駅周辺～旧小城庁舎周辺)

JR小城駅、小城公園、市役所小城庁舎の区域周辺にかけての既成市街地は、本市の顔となる中心拠点と位置付け、商業・業務機能の集積と強化を図ります。特に、中心拠点から上町に至るエリアは、本市の中心市街地として位置付け、都市機能の集積に加えて、地域特性をふまえた既存商店街の再構築、住環境の向上による定住人口の確保、魅力的な街並み形成等による観光集客力の向上などの活性化を図り、市全体の発展を先導します。

また、既成市街地内の徒歩圏における日常生活サービス機能や、公共交通の利便性を活かし、駅南などに住宅を誘導し、定住人口の確保を図ります。

#### ○地域拠点(JR牛津駅周辺)

JR牛津駅周辺の既成市街地では、長崎街道沿いに市街地が形成されている特性を活かし、地域拠点と位置付け、日常生活を支援する近隣型の商業地の形成を図り、中心拠点を補完する市南部の拠点として、利便性の高い市街地の形成を図ります。

#### ○三日月拠点(本庁舎周辺)

三日月庁舎周辺では、三日月地区の拠点として、文化施設や交流施設等を充実するとともに、市役所本庁舎の設置と併せて、生活利便施設の集積を図ります。

#### ○芦刈拠点(旧芦刈庁舎周辺)

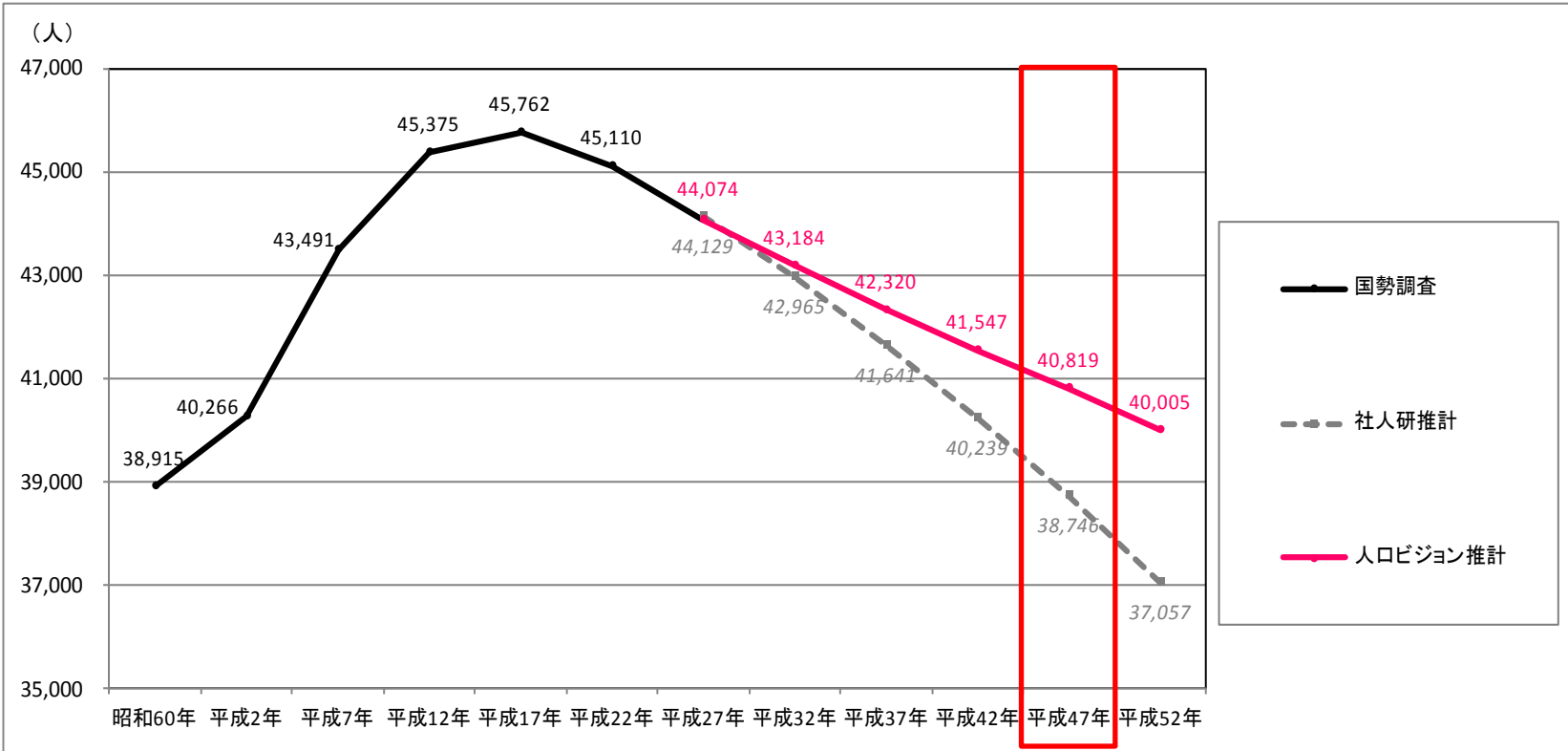
芦刈庁舎周辺では、芦刈地区の拠点として、生活利便施設の集積を図るとともに、有明海沿岸道路の整備等を踏まえて、地区特性にふさわしい施設の立地誘導を推進します。

# 3. 人口の現状及び将来見通し

## (1)人口の推移と将来見通し

国勢調査をみると小城市の人口は、平成17(2005)年をピークに減少に転じ、**平成47(2035)年**には約7.1千人、約15%の減少が見込まれ、**約3.9万人まで減少するものと予想**されます。(国立社会保障人口問題研究所)

一方、小城市人口ビジョンの将来推計では、合計特殊出生率の改善等により、平成47(2035)年には約5.0千人、約11%の減少が見込まれ、約4.1万人まで減少するものと予想されます。



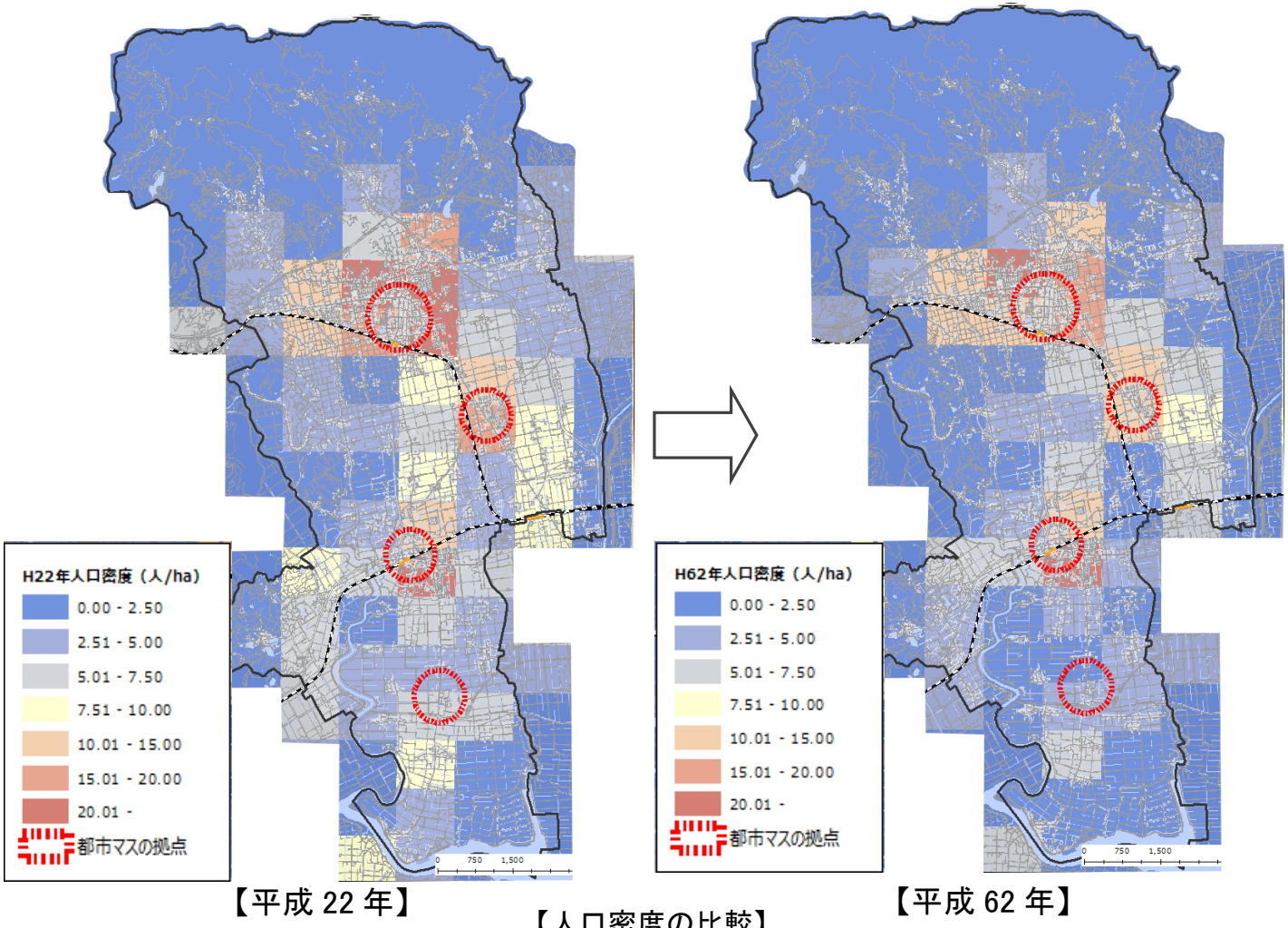
【総人口の見通し】

<出典>国勢調査 ※年齢不詳除く(総務省)、小城市人口ビジョン(平成27年10月)  
日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計、国立社会保障人口問題研究所)

# 3. 人口の現状及び将来見通し

## (2)人口密度

平成62(2050)年には、人口減少に伴い、市のほぼ全域で人口密度は低下します。牛津町の既成市街地を除いた他の既成市街地の低密度化は著しく、地域コミュニティの維持が困難になることや、商店街での買い物客の減少に伴う賑わいの低下等が懸念されます。



<出典>国土数値情報(国土交通省)「将来推計人口メッシュ」



# 4. 立地適正化計画とは

日本の人口の急激な減少と高齢化は今後も進行していきます。これまで人口増加によってまちが拡大してきましたが、拡大したままで人口が減ると居住が低密度となり、**一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉、子育て支援や商業など必要な生活サービスが成り立たなくなるなど地域の活力が低下**していきます。

社会動向や都市の変化に対し、何も対策をしなければ次のようなことなどが予想されます

《街なかの活気の喪失…》

《まちの持つ力の低下…》

《公共交通サービス水準の低下…》

《市街地の環境悪化・コミュニティの衰退…》

イメージ図

まちに活気や魅力がなくなり、公共交通の質の低下、地域コミュニティの衰等が懸念されます。

国は人口減少などの社会の動きに対応した持続可能なまちづくり実現のため、**平成26年8月に都市再生特別措置法の一部を改正し、立地適正化計画制度を創設**しました。

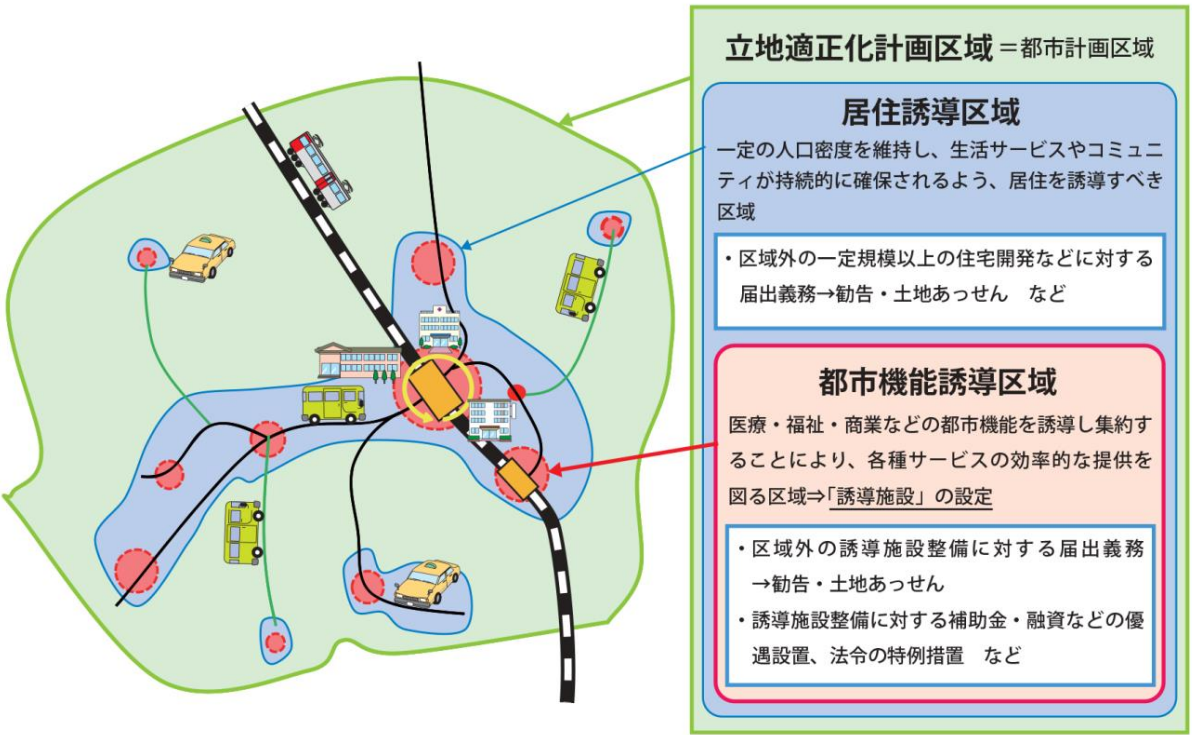
# 4. 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、人口減少や高齢化が進行する中、これまでどおり日常の生活サービスや行政サービスを身近で受けるために、**住宅や医療・福祉・商業その他の居住に関連する施設などを一定の区域に誘導**することで、コンパクトな都市構造へと転換していくための市町村による計画です。

### <目指すべき都市像>

～コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市構造～

- コンパクトかつ公共交通により生活可能なまちづくりを推進するため、各地域の生活圏を考慮しつつ、生活サービス機能を誘導する『都市機能誘導区域』と一定のエリアの人口密度を維持し、生活サービスが確保されるよう居住を誘導する『居住誘導区域』を設定します。
- 都市機能誘導区域内には、既存施設も含めて必要な『誘導施設』を位置付けます。



誘導施設・・・ 医療・福祉・商業など、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設



# 5. 主要な都市機能等の現状と将来の見通し

人口減少に伴う都市構造への影響など、都市の特性、現状等を踏まえ、都市構造上の課題とその対応の方向性を整理します。**このような課題に対応していくためには、各拠点機能や交通利便性を活かしつつ、居住や生活利便施設等がコンパクトに集約した暮らしやすい都市構造を目指していく必要があります。**

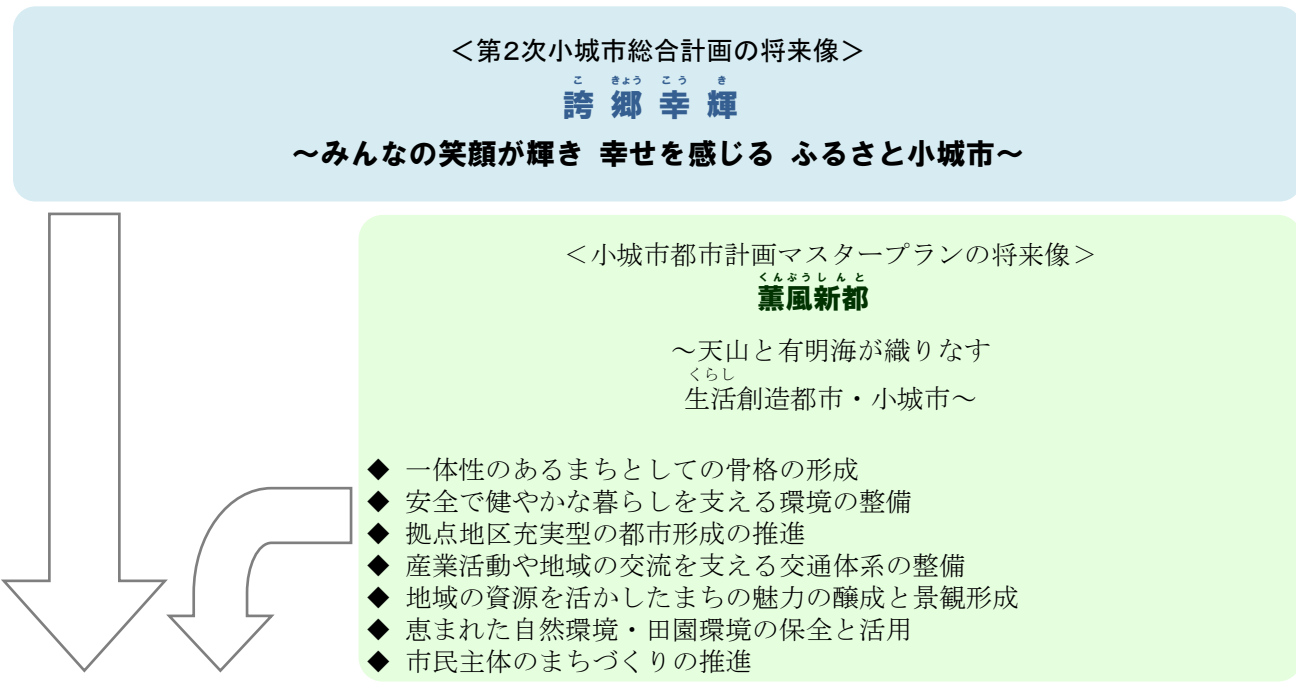
現状と将来見通し
<p><b>&lt;人口&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○人口減少、高齢者や高齢化率の増加、生産年齢・年少人口の低下が予測           <ul style="list-style-type: none"> <li>・労働者の減少による税収の減少</li> <li>・通学・通勤人口の減少による公共交通利用者の減少</li> </ul> </li> <li>○DID人口密度の低下が予測           <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域活力の低下</li> <li>・一人あたりの行政コストの増大</li> </ul> </li> <li>○中心拠点及び地域拠点である市街地ほど、人口密度の低下が大きいことが予測           <ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点の活力低下</li> </ul> </li> <li>○商店街の小売販売額が低下等する中、今後、身近な商業施設(コンビニ、スーパー)の利用圏人口の減少           <ul style="list-style-type: none"> <li>・採算がとれず施設の存続が困難になることによる、買い物弱者の増加</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>&lt;土地利用&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○世帯数の減少に伴う空き家の増加が予測           <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住環境の悪化、地域活力の低下</li> </ul> </li> <li>○中心拠点において、未利用地が点在           <ul style="list-style-type: none"> <li>・未利用地が増加した場合の賑わいや拠点機能の低下</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>&lt;公共交通&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公共交通ネットワークは充実しているものの、利用者数は減少。今後、人口密度が低くなる地域も発生           <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通利用者数が減少した場合の事業者の採算性確保に伴う公共交通のサービス水準の低下</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>&lt;財政&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○地価は、中心市街地において、下落           <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少や都市機能の撤退による地価の下落と、これに伴う税収への影響</li> </ul> </li> <li>○市民所得の流出           <ul style="list-style-type: none"> <li>・通勤流動率や生産年齢人口の減少による税収への影響</li> </ul> </li> <li>○公共施設の大規模改修等の将来的な必要額は、近年の財政水準では大幅に不足           <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性が不足した公共施設の使用、老朽化により立ち入りや使用を禁止せざるを得ない公共施設の発生の恐れ</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>&lt;災害&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○斜面地には、土砂災害警戒区域も多く、高齢化率も高い           <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害発生時の避難対応における地域の自助・共助力の低下</li> </ul> </li> </ul>

課題と対応
<p><b>①人口減少と少子高齢化の進展による地域活力の低下</b></p> <p>[対応]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活利便性の高い区域への居住誘導による人口密度の維持</li> <li>・人口減少に対応した生活サービス施設の適切な再配置</li> <li>・空き家・空き地の活用</li> </ul>
<p><b>②既成市街地等の拠点機能の低下</b></p> <p>[対応]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点への都市機能の誘導</li> </ul>
<p><b>③移動制約者の増加や公共交通の利便性の低下</b></p> <p>[対応]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通による移動の促進、利便性の向上、ネットワークの維持・存続</li> <li>・公共交通軸周辺への居住の誘導</li> </ul>
<p><b>④財政への影響</b></p> <p>[対応]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・持続可能な都市経営のための行政コストのマネジメント</li> </ul>
<p><b>⑤災害に対する不安感の増大</b></p> <p>[対応]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・斜面地から生活利便性の高い平地へ居住を誘導</li> </ul>

# 6. 今後のまちづくりの方向性

## (1) 都市の将来像

「第2次小城市総合計画」で目指すまちの姿(将来像)は「誇郷幸輝～みんなの笑顔が輝き 幸せを感じる ふるさと小城市～」としています。この将来像の実現に向け、立地適正化計画が担う役割としては、高齢者をはじめ、**誰もが徒歩や公共交通により日常生活を送ることができるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市づくり**や、集落地域の豊かな自然や深い歴史・伝統を背景とした生業等を維持しつつ、**多くの市民が健康で元気にふるさと小城市に住み続けたいと思うまちづくり**を進めるとともに、個性豊かで利便性と文化性の高い拠点形成することで、**市民の外出機会を増やし、健康長寿に貢献すること**を目指し、立地適正化計画の都市の将来像を「**人と自然が輝く、希望と活力にあふれた 生活(くらし)創造都市・小城市**」と定めます。



人と自然が輝く、希望と活力にあふれた  
くらし  
**生活創造都市・小城市**

# 6. 今後のまちづくりの方向性

## (2)まちづくりの基本的な方針

### (1) 地域の特性を生かした拠点地区の形成と相互に連携・補完するまちづくり

都市機能施設や人口が集積し、豊かな生活環境の中で、活力あふれるコンパクトな4つの拠点地区が相互に連携・補完し、一体の都市構造の構築を図ります。

### (2) 日常生活圏を考慮した多極ネットワーク型のまちづくり

既存の都市基盤の有効活用を基本に、必要な都市機能が集約した生活圏を形成する拠点間を連絡する公共交通網が整備された多極ネットワーク型の都市構造を目指します。

### (3) 小城らしさの継承による魅力と活力あるまちづくり

コンパクトな市街地や拠点地区と農山漁村(中山間地を含む)集落との連携・交流による魅力ある地域の再生と創造を図ります。

### (4) 多様なライフスタイルを可能とする多自然居住型のまちづくり

新しいライフスタイルの実現や生活利便性の維持、地域の誇りの醸成を図るため、天山から有明海まで広く点在する小規模な集落や自然空間と隣接するスプロール市街地においても多様で豊かな生活環境の持続性を確保していきます。

# 6. 今後のまちづくりの方向性

## (3) 居住誘導区域の設定 ※具体的な居住誘導区域については、平成29年度末までに定めます。

居住誘導区域は、居住誘導区域の基本的な考え方や設定の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域と一体となり居住環境の確保と都市の活力や魅力づくりを図る観点から、次の視点で検討します。

- 医療・福祉・商業等の日常生活サービスが集積し、拠点性を有する区域及びその周辺に住宅等が連担し人口密度の維持を図る区域
- 中心拠点、地域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、これらの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
- 小城市都市計画マスタープラン及び小城市土地利用方針を踏まえた区域

### 【居住区域】 4種区域

#### ① まちなか居住区域

都市的サービスを楽しむことができる区域

#### ② 居住促進区域

公共交通の利便性が高い区域

**立地適正化計画  
(居住誘導区域)**

#### ③ 郊外居住区域

田園景観の中でゆとりある住宅地がある住居区域

※ 道路や下水道の整備状況、農業振興策との調和がとられている地区、又は鉄道沿線の公共交通の利便性の高い地域や幹線道路沿線の通勤移動の利便性の高い地域。

#### ④ 集落居住区域

住環境が自然環境や農漁業環境と調和する区域

※ 周辺の田園や里山の環境及び景観と調和したゆとりある居住環境を形成する地域。



# 6. 今後のまちづくりの方向性

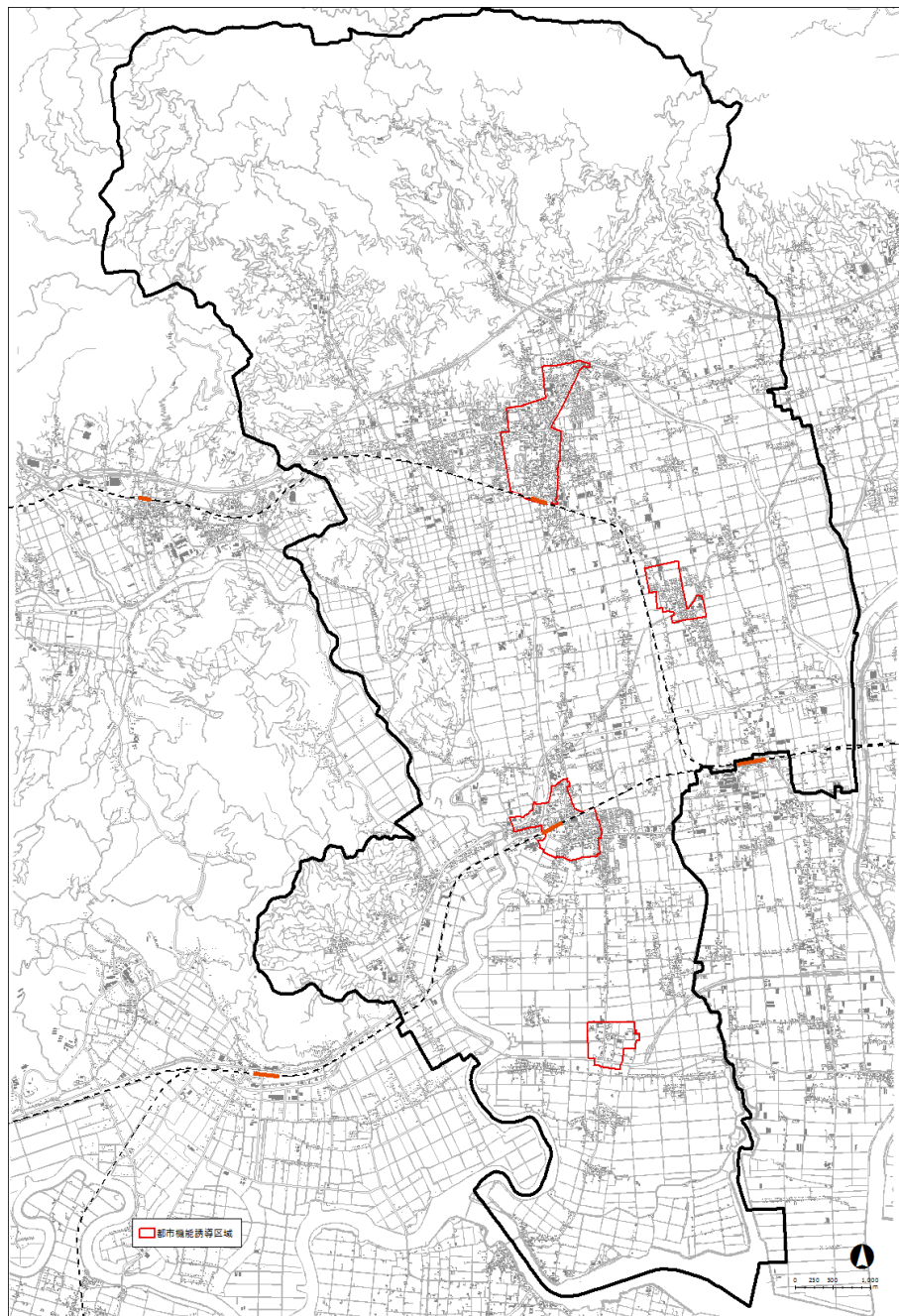
## (4) 都市機能誘導区域及び施策の方向性

**中心拠点、地域拠点**、既に地域に密着した生活サービスを提供している**生活拠点**といった**階層構造の拠点形成を図る**こととし、中心拠点及び地域拠点では、今後さらに都市機能の維持・集積を図り、都市としての魅力を備えていくための施策事業の展開を、生活拠点では地域の魅力を高め、生活利便施設等の維持・確保を図って行きます。

また、農山村集落拠点は都市部と農山村部の交流と連携を推進し、生活利便施設等の維持・確保を図って行きます。そのために、交流・連携の骨格となる「交通体系」の形成による、多極ネットワーク型都市構造の構築を進め、誰もが健康で生きがいを持ち、活発に活動できるまちづくりを推進します。

このような方針のもと、都市機能誘導区域は、次の視点に基づき設定します。

- 小城中心拠点、牛津地域拠点及び三日月拠点、芦刈拠点(生活拠点)の公共交通の結節点である鉄道駅やバスセンターから概ね1,000m以内又はバス停の中心点から概ね500m以内
- 医療・福祉・商業等の日常生活サービス施設の都市機能が集積し拠点性を有する区域



【都市機能誘導区域図】



# 6. 今後のまちづくりの方向性

## (4) 都市機能誘導区域及び施策の方向性

### 【拠点区域】 5階層

#### ① 中心拠点区域

集約ネットワーク型都市を先導する都市の顔となる拠点

#### ② 地域拠点区域

中心拠点と連携・補完して地域生活圏の核となる集約拠点

#### ③ 生活(三日月、芦刈)拠点区域

地域の魅力と活力を先導する集約拠点

**立地適正化計画  
(都市機能誘導区域)**

#### ④ 農山村集落拠点

農村集落の生活・活動の核となる拠点

※ 小学校区を基本単位として、中山間地域など集落が散在する地域で、日常生活に不可欠な施設や地域活動の場を一定の範囲に集約し、中心拠点や地域拠点などと生活交通などで結節することで、将来にわたり住みなれた地での生活が可能となる仕組みを備える区域とする。

#### ⑤ 特定機能拠点・産業拠点

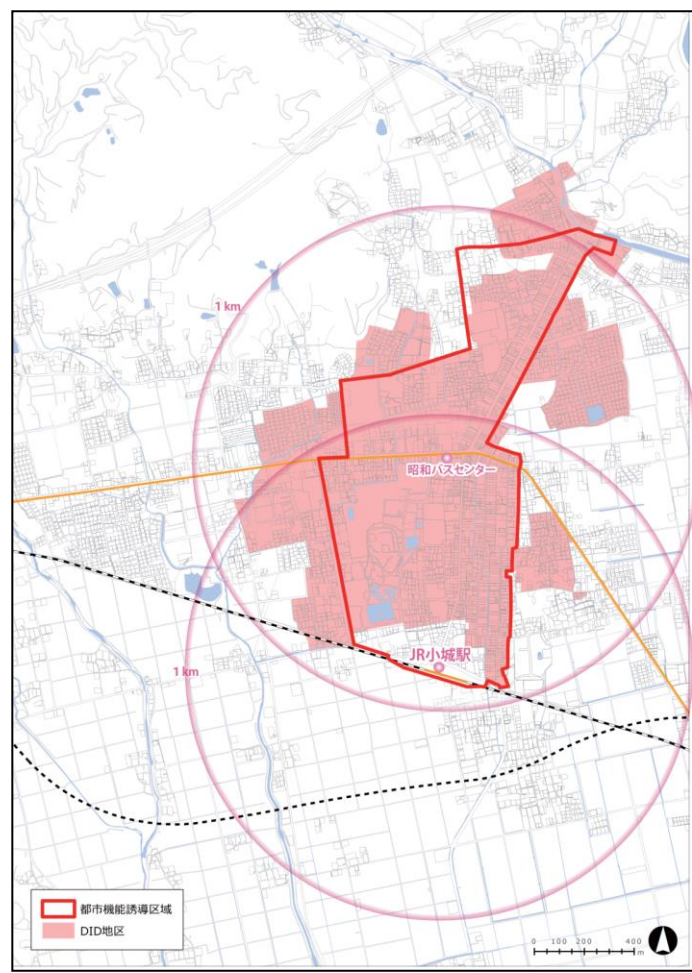
都市の活力と魅力を創出する拠点

※ 例えば、小城市牛津保健福祉センター「アイル」及び「牛津総合公園」とその周辺地は、健康増進、運動、スポーツ、レクリエーションを核として“健康づくりと生涯スポーツの充実”を目指し、「健康」に特化した特定機能拠点とし、近接する地域拠点や農山村集落拠点などと生活交通などで結節することで、相互補完する区域とする。

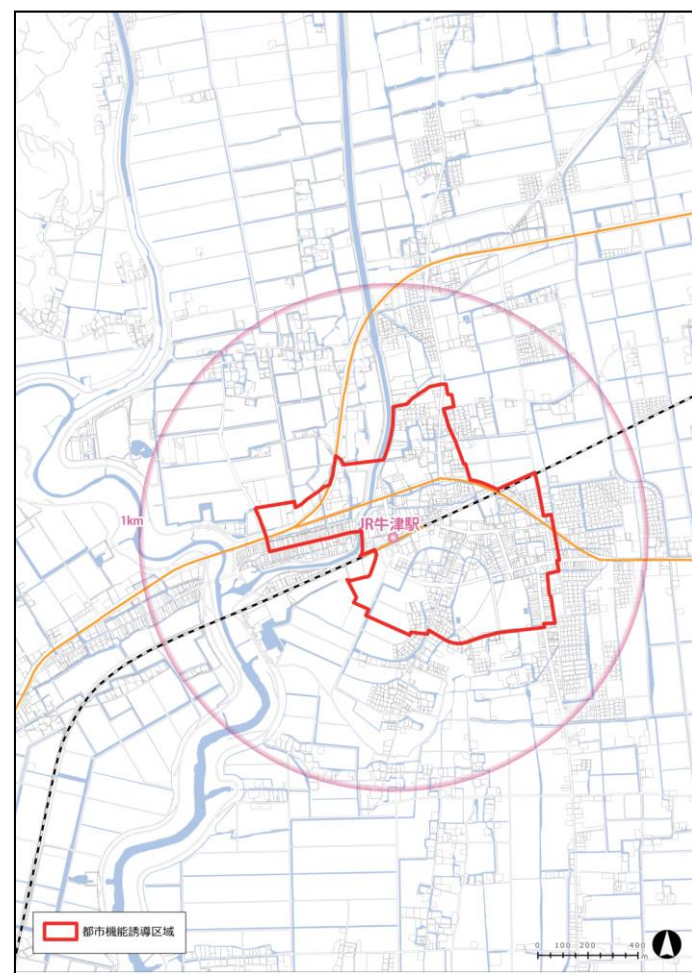
# 6. 今後のまちづくりの方向性

## (4) 都市機能誘導区域及び施策の方向性

小城都市機能誘導区域の範囲



牛津都市機能誘導区域の範囲



### < 施策の方向性 >

- (1) 高等教育機関の誘致を契機とした中心市街地の活性化
- (2) 地域資源を大切にしたい歩きたくなる魅力的なまちづくり

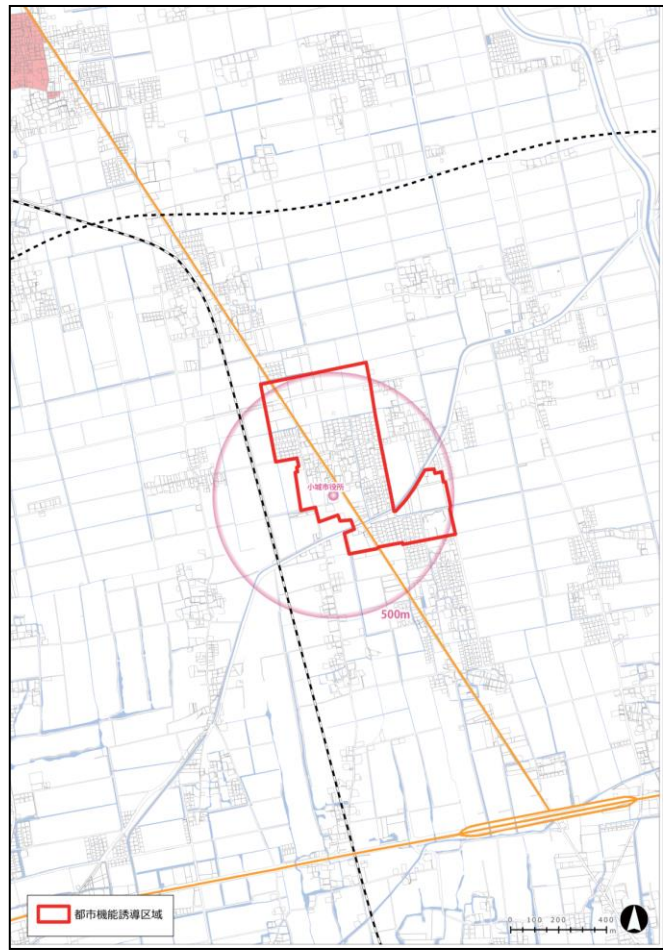
### < 施策の方向性 >

- (1) 牛津駅を中心とした市街地整備の推進
- (2) 地域の歴史と調和した賑わい拠点の創出

# 6. 今後のまちづくりの方向性

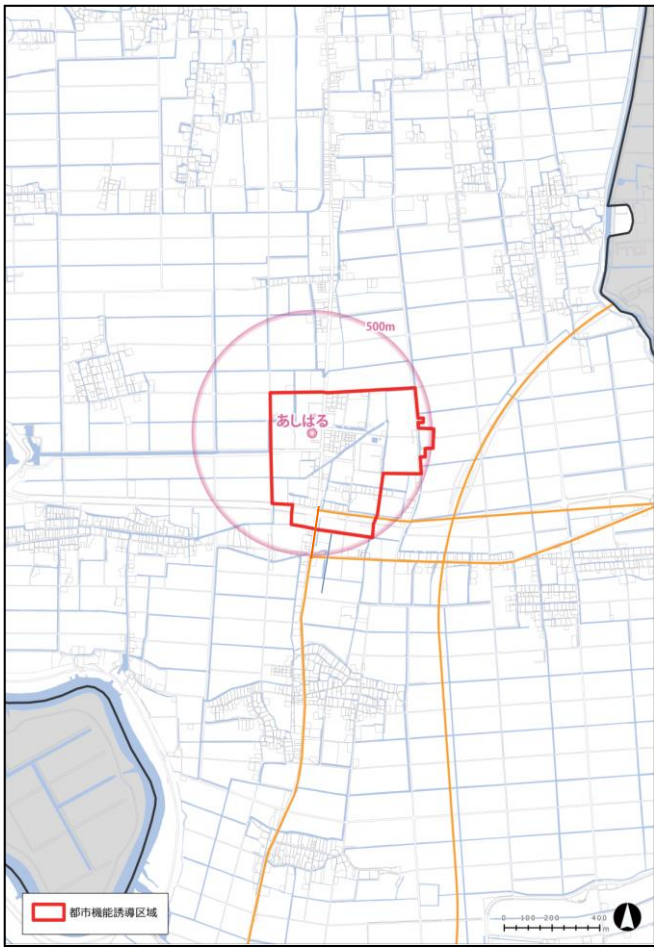
## (4) 都市機能誘導区域及び施策の方向性

三日月都市機能誘導区域の範囲



- <施策の方向性>
- (1) 生活利便施設の適切な集積による良好な居住空間の形成
  - (2) 郊外部における住宅地開発への対応

芦刈都市機能誘導区域の範囲



- <施策の方向性>
- (1) 自然共生型のまちづくりの推進
  - (2) 地域内外の交流と定住の促進

# 6. 今後のまちづくりの方向性

## (5) 都市機能の立地状況のまとめ

大分類	小分類	都市機能誘導区域			
		中心拠点(小城町)	地域拠点(牛津町)	生活拠点(三日月町)	生活拠点(芦刈町)
医療施設	病院	○	×	△	×
	診療所 (※1 小児科)	○	○(※1 ×)	○	○
行政施設	市役所	×	×	○	×
	支所・出張所	○	○	×	○
	コミュニティセンター・公民館等	○	○	○	○
福祉施設	高齢者福祉施設【通所型】	○	○	△	○
	高齢者福祉施設【入所型】	○	△	△	○
	高齢者福祉施設【訪問型】	○	△	△	×
	保健福祉センター	△	△	○	○
子育て支援施設	児童館・児童センター	×	×	○	×
	保育所	○	×	△	○
	認定こども園	○	○	×	×
教育文化施設	幼稚園	×	×	△	○
	小学校	○	△	△	○
	中学校	○	○	△	○
	高等学校	○	○	×	×
	大学	×	×	×	×
	図書館・図書館分館(室)	○	○	○	○
商業施設	スーパー	○	○	○	×
	ドラッグストア	○	△	×	×
	コンビニエンスストア	○	△	△	○
金融施設	銀行・信用組合等	○	○	○	△
	郵便局	○	○	○	○

○:立地している    △:周辺に立地している    ×:立地していない



# 6. 今後のまちづくりの方向性

## (6) 誘導施設の設定

誘導施設の維持・確保については、現在の市内の立地状況を踏まえ、**日常生活に最低限必要な誘導施設とし、1以上の施設が立地している誘導施設は「誘導施設(維持)」に位置付け、立地していない誘導施設は「誘導施設(確保)」に位置付けます。**

また、誘導施設を維持している機能喪失が確定・確認された場合には、誘導施設として位置付けを行うなど誘導施設の見直しの検討を行います。

【誘導施設の設定】

大分類	小分類	都市機能誘導区域			
		中心拠点(小城町)	地域拠点(牛津町)	生活拠点(三日月町)	生活拠点(芦刈町)
医療施設	病院	○(維持)	—	—	—
	診療所 (※1 小児科)	○(維持)	○(維持、※1確保)	○(維持)	○(維持)
行政施設	市役所	—	—	○(維持)	—
	支所・出張所	○(維持)	○(維持)	—	○(維持)
	コミュニティセンター・公民館等	○(維持)	○(維持)	○(維持)	○(維持)
福祉施設	高齢者福祉施設【通所型】	—	—	—	—
	高齢者福祉施設【入所型】	—	—	—	—
	高齢者福祉施設【訪問型】	—	—	—	—
	保健福祉センター	—	—	—	—
子育て支援施設	児童館・児童センター	—	—	○(維持)	—
	保育所	—	—	—	—
	認定こども園	—	—	—	—
教育文化施設	幼稚園	—	—	—	—
	小学校	—	—	—	—
	中学校	—	—	—	—
	高等学校	○(維持)	○(維持)	—	—
	大学	○(確保)	—	—	—
	図書館・図書館分館(室)	○(維持)	○(維持)	○(維持)	○(維持)
商業施設	スーパー	○(維持)	○(維持)	○(維持)	○(確保)
	ドラッグストア	—	—	—	—
	コンビニエンスストア	—	—	—	—
金融施設	銀行・信用組合等	○(維持)	○(維持)	○(維持)	—
	郵便局	○(維持)	○(維持)	○(維持)	○(維持)

※ ○印: 都市機能誘導施設として位置付け、維持・確保する施設  
 ※ 一印: 利用圏域を考慮し、都市機能誘導施設に位置付けない施設  
 ※ 今後の検討に応じて、誘導施設については追加・変更を行う可能性があります。



# 7. 事前届出

## (1) 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において、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為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)

なお、この届出は、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為の動きを把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

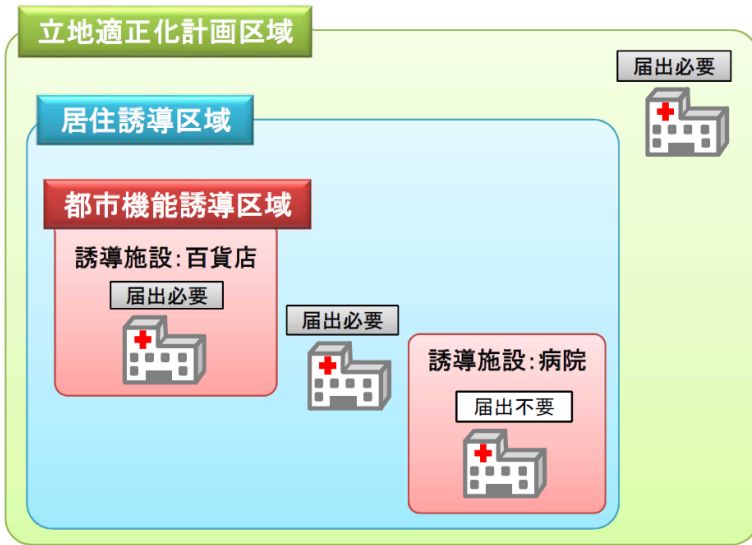
### 【都市機能誘導区域外における届出対象行為】

#### 【開発行為】

- ・ 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

#### 【開発行為以外】

- ・ 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



都市機能誘導区域外における届出対象行為

<出典>国土交通省資料

# 7. 事前届出

## (2) 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外において、一定規模以上の開発行為又は建築等行為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88条第1項)

なお、この届出は、一定規模以上の開発行為又は建築等行為の動きを把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

### 【居住誘導区域外における届出対象行為】

#### 【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しようとする場合
- ・ 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



## 小城市立地適正化計画（案）【概要版】

平成 年 月

---

小城市建設部まちづくり推進課

住所 〒845-8511 佐賀県小城市三日月町長神田2312-2

電話 0952-37-6121