

# 小城市立地適正化計画 (案)

平成30年 月

小城市

## 目次

1.	基本的事項	1
1.1.	計画策定の背景と目的	1
1.2.	市のまちづくりの経過等	3
1.2.1.	小城市都市計画マスタープラン（平成20年8月）の概要	3
1.2.2.	佐賀県小城都市計画区域マスタープラン（平成22年10月）の概要	6
1.2.3.	小城市都市計画区域の変更（平成22年10月）	7
1.3.	立地適正化計画とは	8
1.4.	立地適正化計画の位置付け	12
1.5.	計画区域	14
1.6.	目標年次	15
2.	現状及び将来見通し	16
2.1.	調査の視点	16
2.2.	人口の現状及び将来見通し	17
2.2.1.	人口の推移と将来見通し	17
2.2.2.	地域別人口の推移	18
2.2.3.	人口の増減及び高齢者人口の増減の将来見通し	19
2.2.4.	人口密度	20
2.3.	主要な都市機能等の現状と将来の見通し	21
2.3.1.	土地利用の動向	21
2.3.2.	人口集中地区（DID）	25
2.3.3.	地価	26
2.3.4.	財政の状況	28
2.3.5.	公共施設の状況	29
2.3.6.	公共交通の状況	31
2.3.7.	下水道の状況	33
2.3.8.	災害危険箇所の状況	34
2.3.9.	産業	35
2.3.10.	市民意識	37
2.4.	課題の抽出	38
3.	今後のまちづくりの方向性	40
3.1.	都市の将来像	40
3.2.	基本理念	41
3.3.	まちづくりの基本的な方針	41
3.3.1.	基本的な考え方	41
3.3.2.	まちづくりの基本的な方針	42
3.4.	居住の促進	43
3.4.1.	居住誘導区域の基本的な考え方	43
3.4.2.	居住誘導区域の設定の考え方	43
3.4.3.	居住誘導区域の設定	43
3.4.4.	居住誘導区域	45
3.4.5.	居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項	46
3.4.6.	居住誘導区域以外の区域での施策	46
3.5.	都市機能の維持・確保	47
3.5.1.	都市機能誘導区域の基本的な考え方	47

3.5.2.	都市機能誘導区域の設定の考え方 .....	47
3.5.3.	都市機能誘導区域の設定 .....	47
3.5.4.	誘導施設の基本的な考え方 .....	49
3.5.5.	都市機能誘導区域 .....	51
3.6.	都市機能の立地状況 .....	56
3.6.1.	施設別の分布 .....	56
3.6.2.	都市機能の立地状況のまとめ .....	62
3.7.	施策の方向性 .....	63
3.7.1.	都市機能誘導施設を誘導するために講ずべき施策に関する事項 .....	63
3.7.2.	国等が直接行う施策 .....	65
3.7.3.	拠点別の施策の方向性 .....	66
3.7.4.	誘導施設の維持・確保の考え方 .....	68
3.8.	事前届出 .....	70
4.	計画の管理と目標 .....	73
4.1.	計画の管理 .....	73
4.2.	評価の時期・方法 .....	74

---

## 1. 基本的事項

### 1.1. 計画策定の背景と目的

小城市は、北部に天山山系の山々が連なり、中央部には広大で肥沃な佐賀平野が広がり、南は日本一の干潟を有する有明海に面しています。既成市街地はJR小城駅北周辺とJR牛津駅周辺、主要な幹線道路沿道などにまとまって形成されており、また広大な平野部には集落が点在しています。

日本の社会は今、急激な人口減少と未曾有の少子超高齢社会に直面しています。

国勢調査の人口推計では、平成22(2010)年は1億2,806万人であったものが、平成62(2050)年頃には1億人を下回り、平成72(2060)年にはおおよそ8,674万人にまで減少することが推計されています。また、総人口が減少する同じ期間で年少人口が5割以上減少する一方、65歳以上の老年人口は逆に2割弱程度増加することが推計されています。

こうした社会状況下において、地方の都市部は、大都市圏以上に人口減少、高齢化が進むことが予測されており、市街地の人口密度が低下することで、日常的な身近な医療や買い物などのサービスを受けることが難しくなるとともに、労働者の減少などにより、地域経済の活力が低下する懸念があります。

また、人口増加期や高度経済成長期、それ以降に整備されてきた公共施設や道路、上下水道などのインフラ施設の老朽化や更新時期を迎え、多額の維持管理費や更新費用が見込まれる中で、人口減少による税収等の減収から財源確保が課題となり、行政サービスを維持することが極めて難しい状況になることが予想されます。

そこで、今後の都市におけるまちづくりは、少子超高齢社会に対応するため、一定の人口密度を維持しながら、日常生活サービスに必要な都市機能を維持し、効率的に進めることが重要であり、高齢者や若者、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、財政面や経済面において持続的な都市経営を可能とすることが必要であります。

こうした中、国においては、平成26(2014)年8月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、都市全体の構造を見直し、居住や医療・福祉・商業等の様々な都市機能がまとまって立地することで、高齢者をはじめとする市民が徒歩や公共交通により各種施設に容易にアクセスできる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造を目指し、行政、市民、民間事業者等が一体となってまちづくりを推進することを目的とした「立地適正化計画」が制度化されました。

本市では、平成29(2017)年4月に総合的なまちづくりの指針となる「第2次小城市総合計画」を策定してまちづくりを進めていきますが、平成20(2008)年に策定した「小城市都市計画マスタープラン」の将来都市像に「生活創造都市」<sup>くらし</sup>を掲げ、人口減少や超高齢社会の到来を見据え、既存ストックの活用と効率的な社会資本の整備改善を進め、さらに環境負荷の少ないまちづくりを実現するため、拠点地区に居住や商業・業務地、教育・

---

文化等の都市機能が集積した都市構造の形成を目指してまちづくりを進めてきました。

この度、国により制度化された「立地適正化計画」では、少子超高齢社会に向け、都市で生活する市民に欠かせない福祉や医療、商業といった都市機能を集約した「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方と具体的に誘導すべき「区域」「機能」を示すこととしています。

そこで、本市では、防災、医療、福祉、子育て、商業、環境、交通、住宅などの様々な施策と連携を図りつつ、少子超高齢社会等への対応や今後も安定的な都市運営が求められる中で持続可能なまちづくりを進めていくとともに、小城市都市計画マスタープランや小城市土地利用方針で定めた将来都市構造や土地利用の具体化に向けた取り組みを推進することを目的として「小城市立地適正化計画」を策定します。

## 1.2. 市のまちづくりの経過等

都市計画マスタープランにおいて掲げられているまちづくりに関する方向性を次のように整理します。

### 1.2.1. 小城市都市計画マスタープラン（平成20年8月）の概要

「小城市都市計画マスタープラン」では、新市の都市構造において、小城中心市街地を市の「中心拠点」と位置付けるとともに、市街地整備の基本的な考え方として、拡大拡散型の市街地形成の考え方を転換し、今後の人口減少社会における少子高齢化の進展や財政の効率的運営による持続可能な都市経営に着目し、コンパクトなまちづくりの必要性を打ち出しています。

#### [小城市都市計画マスタープランの将来都市像]

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

#### (1) 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。

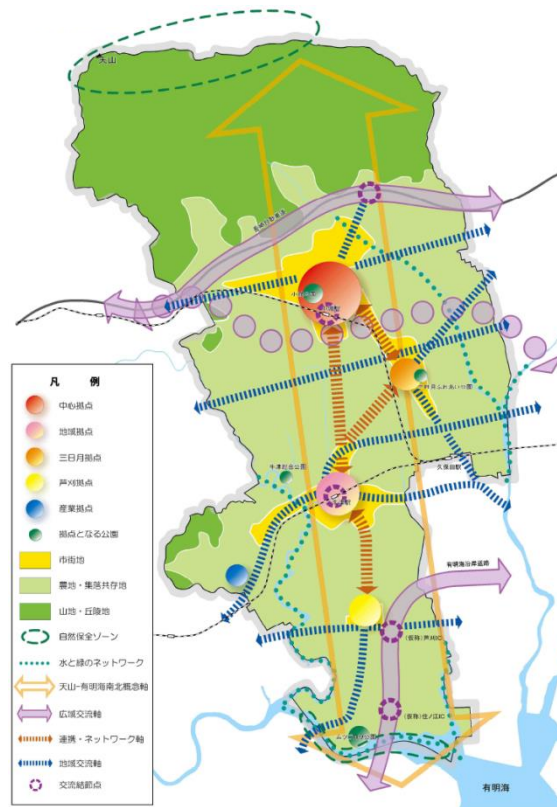


図1 将来都市構造図

<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)

---

## 1) 拠点地区

### ○中心拠点(JR小城駅周辺～旧小城庁舎周辺)

J R 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)

J R 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。

## 2) 土地利用（市街地）

J R 小城駅周辺や J R 牛津駅周辺に広がる既成市街地及び国道や県道など主要幹線道路沿いに形成された市街地では、住宅を中心に一定の密度を保ったまとまりのある市街地形成を進めます。

## (2) 全体構想における拠点地区形成の方針

### 1) 中心拠点の形成と中心市街地の活性化

- ・ J R 小城駅周辺から小城公園～市役所小城庁舎周辺に至る地区については、本市の中心をなす拠点として、医療・福祉・文化施設など公共公益施設の適正な更新による機能充実、商業、業務施設などの都市機能の集積を図ります。
- ・ 中心拠点から上町にいたるエリアは、本市の中心市街地として位置付けられることから、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活性化を図ります。
- ・ 県道小城牛津線の歩道整備などの改良を促進し、商業事業者や住民とともに街並み景観づくりを推進します。
- ・ 酒蔵や町屋などの歴史的建造物の保存・修復と活用を図るとともに、水路や樹木な

---

ど歴史とうるおいを感じさせる地域の資源を活かした街並み整備を図ります。

- ・ J R 小城駅南については、駅へのアクセス性及び利便性を高め、さらに計画的な住宅地開発の誘導による定住人口の確保を図ります。
- ・ 羊羹や清酒、鯉など、地域の特産品と連携したまちのイメージづくりを、事業者とともに推進します。

## 2) 地域拠点の形成と活性化

- ・ J R 牛津駅周辺については、地域住民の日常生活を支える拠点として、商業施設や文化施設、医療・福祉施設などの集積と充実を図ります。
- ・ 赤れんが館や牛津会館などの歴史的な建造物を保存するとともに、それらと調和した風格と落ち着きのある街並み形成を図ります。
- ・ J R 牛津駅南については、駅へのアクセス性及び利便性を高め、さらに計画的な住宅地開発の誘導による定住人口の増加を図ります。

## 3) 三日月拠点の形成

- ・ 三日月庁舎周辺については、三日月地区の拠点として、文化施設や交流施設等を充実します。
- ・ 既存の交流施設の維持と利活用を図るとともに、本庁舎の設置とそれに伴う生活利便施設の集積、居住エリアの創出等による拠点形成を図ります。

## 4) 芦刈拠点の形成

- ・ 芦刈庁舎周辺については、芦刈地区の拠点として、定住人口の増加、交流人口の増加等を目指し、住宅や交流施設、物販所等の集積を図るとともに、有明海沿岸道路の整備や県立病院の移転等をふまえた地区特性にふさわしい施設の立地誘導による拠点形成を図ります。



## 1.2.2. 佐賀県小城都市計画区域マスタープラン（平成22年10月）の概要

### (1) 目的

佐賀県が定める「都市計画区域マスタープラン」は、地域における都市の位置付けや隣接する都市との関係などを踏まえ、広域的かつ長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を示すなど都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものです。

### (2) 目標年次

概ね20年後

### (3) 都市計画の目標

<整備の方向>

- ◆産業活動や地域の交流を支える交通体系の整備
- ◆中心市街地・生活拠点の活性化（拠点地区充実型の都市形成の推進）
- ◆恵まれた自然環境・田園環境の保全と活用
- ◆安全で健やかな暮らしを支える環境の整備
- ◆水と緑の優れた自然的環境の保全及び活用
- ◆地域の資源を活かしたまちの魅力の醸成と景観形成

### (4) 区域区分（線引き）の決定の有無

佐賀県における生活及び産業などの広域的な拠点性を有する区域などではないこと、用途地域が指定されていないこと及び現在も区域区分が行われていないことなどを総合的に勘案し、区域区分は行われていません。

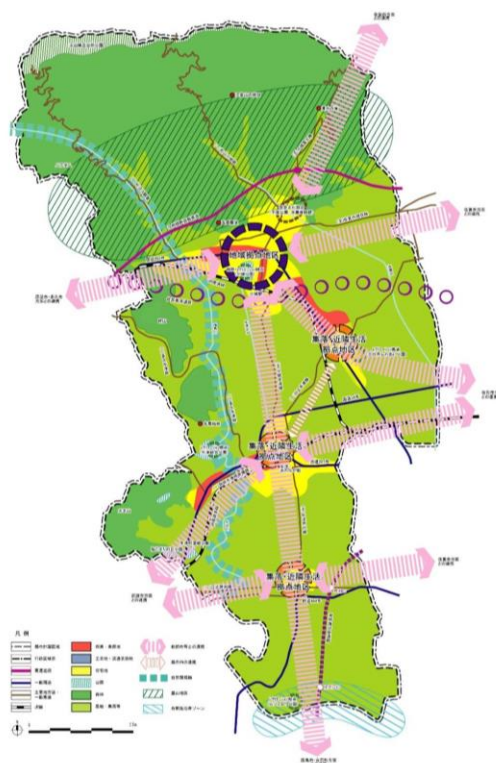


図2 将来都市構造図

<出典>佐賀県小城都市計画区域マスタープラン(佐賀県、平成22年10月)

### 1.2.3. 小城市都市計画区域の変更（平成 22 年 10 月）

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。

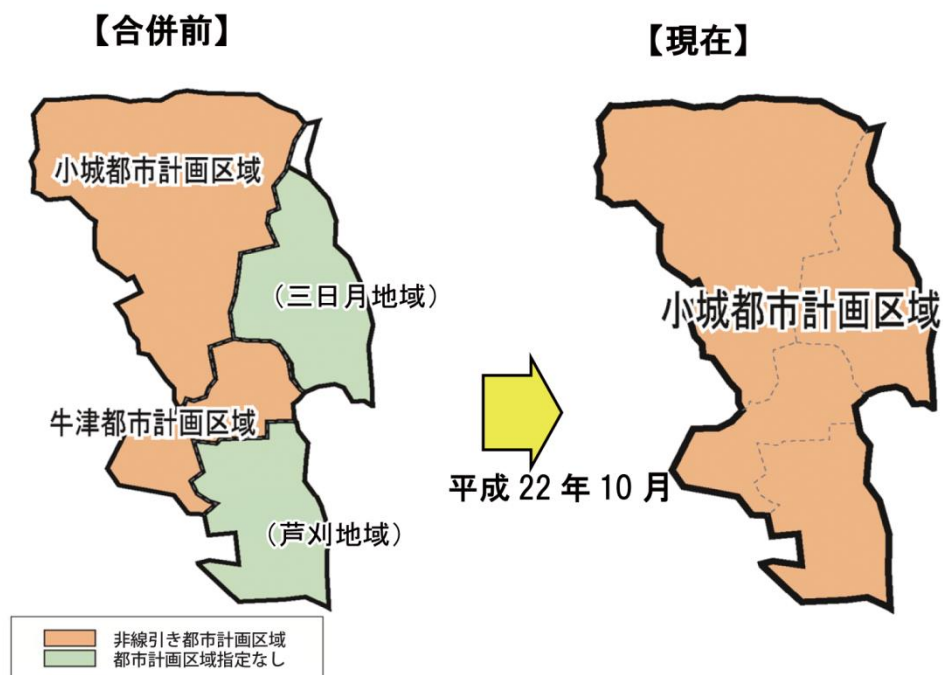


図 3 小城都市計画区域の変更（平成 22 年 10 月）

---

### 1.3. 立地適正化計画とは

#### (1) 立地適正化計画の意義と役割

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれる中、拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が困難となることが懸念されます。さらに、このような人口減少・高齢化の増加という人口動態の変化に加え、社会資本の老朽化が急速に進展しており、厳しい財政制約の下で、老朽化への対応も併せて求められています。

このような中で、「高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること」、「子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること」、「財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること」、「低炭素型の都市構造を実現すること」、さらには「災害に強いまちづくりの推進」等が求められ、このためには、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成することが重要となってきます。

具体的には、まず人口が減少する地方都市においては、

- 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、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が持続的に確保されるようにすること
- 拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通等の充実を図ること

について一体的に実施し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活サービスにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指すための計画です。

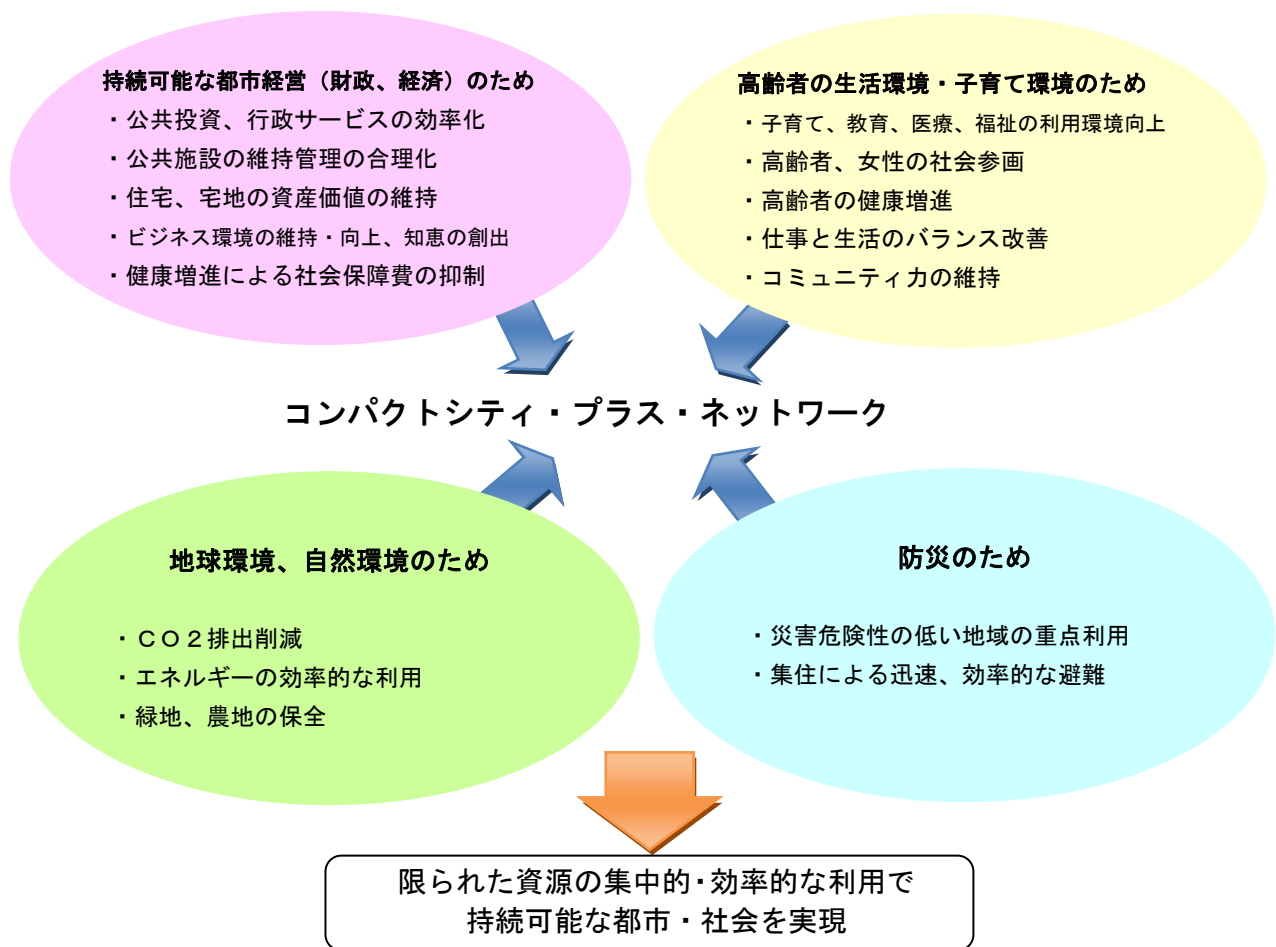


図 4 立地適正化計画の意義と役割

<出典>国土交通省資料を基に作成

《立地適正化計画のポイント》

- 人口減少の進む都市において、高度経済成長期の右肩上がりの人口増加に合わせ拡大した市街地を、将来的な人口規模や人口構造を見据え、緩やかな市街地の集約化を図り、一定の人口密度を維持します。
- 超高齢化の進む都市において、医療や福祉、介護といった都市機能のコンパクト化と公共交通によるネットワーク形成を図ります。
- 都市の集約化に当たっては、短期間の強制的な集約ではなく、届出制度による緩やかな誘導を図ります。
- 居住や都市機能を誘導すべき区域とその誘導に向けた施策の方向性を定めて、必要な取り組みを推進します。
- 居住を誘導すべき区域の設定に当たっては、将来的な人口動態や災害等に対する安全性を考慮します。
- 都市機能を誘導すべき区域の設定に当たっては、都市の中心的な拠点だけの一極集中ではなく、市民の身近な生活拠点も含めた多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指します。

(2) 目指すべき都市像のイメージ

～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。

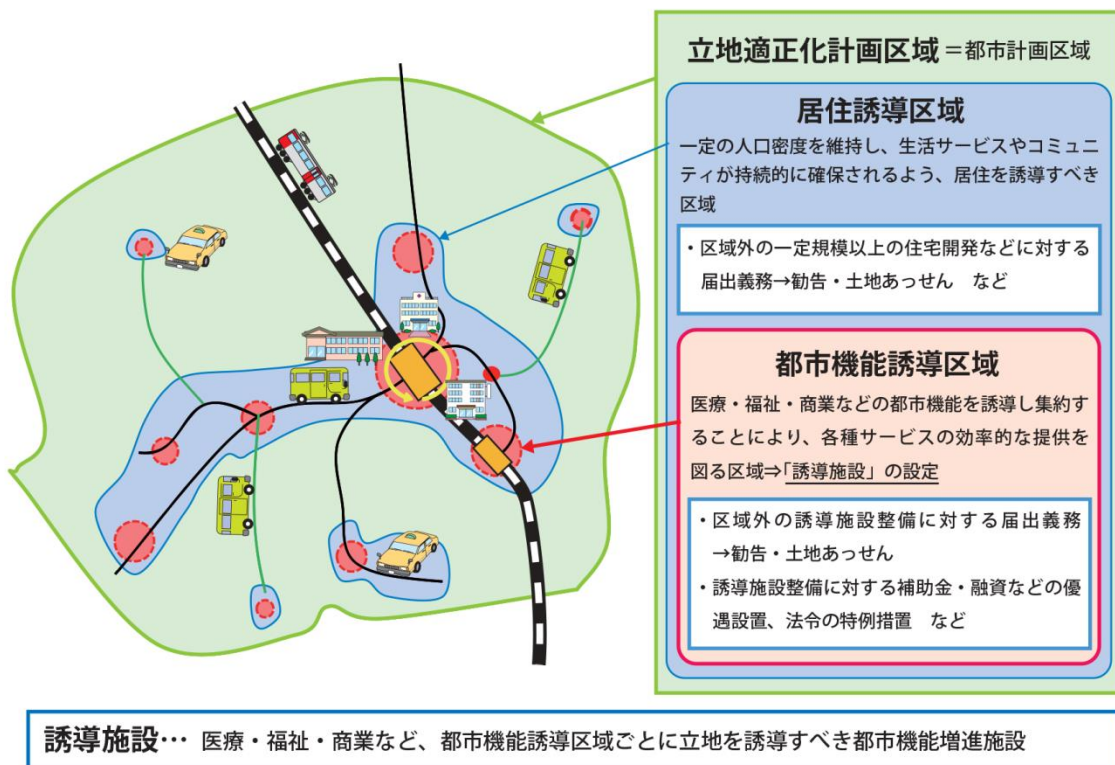


図 5 立地適正化計画のイメージ図

<出典>国土交通省資料を基に作成

(3) 立地適正化計画におけるコンパクトシティの考え方

- 立地適正化計画では、全ての人口を居住誘導区域への集約を図るものではありません。
- 市街地の拡散と人口減少・少子高齢化による負のスパイラル（人口密度の低下→各サービス事業者や公共交通事業者の経営悪化→サービス水準の低下→市街地からの流出→人口密度の低下→…）からの脱却を目指し、20年後の将来を見据えて、「誘導による緩やかな土地利用のコントロール」を進めるものです。

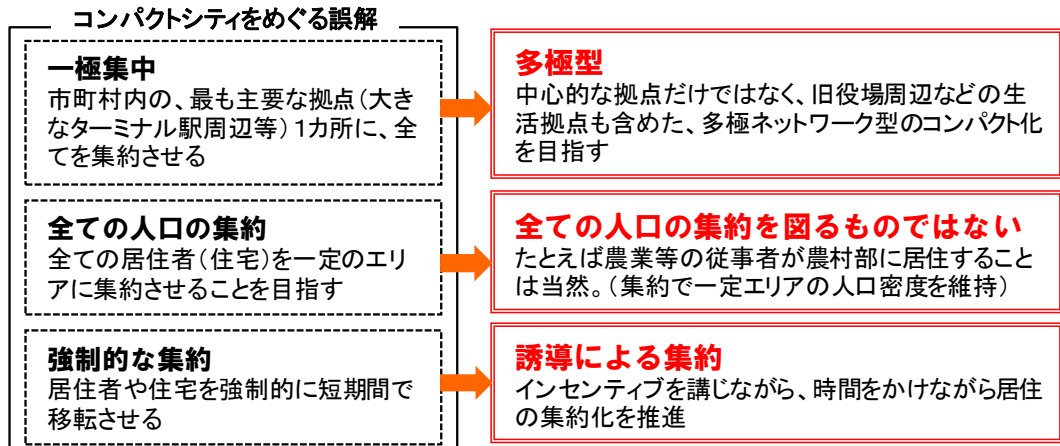


図 6 立地適正化計画におけるコンパクトシティの考え方

<出典>改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

- 市域全体と交通ネットワーク（交通網）でつながる核となる「拠点」を形成し、拠点間の連携を図り、人口減少下での市民の暮らしを維持・増進します。
- 本計画は、中心拠点や地域拠点などの拠点の形成と交通ネットワークの充実による「多極ネットワーク型」の都市づくりを実現し、誰もが「住みたいまち、住み続けたいまち」を目指すための都市計画の基本方針の一部として定めるものです。

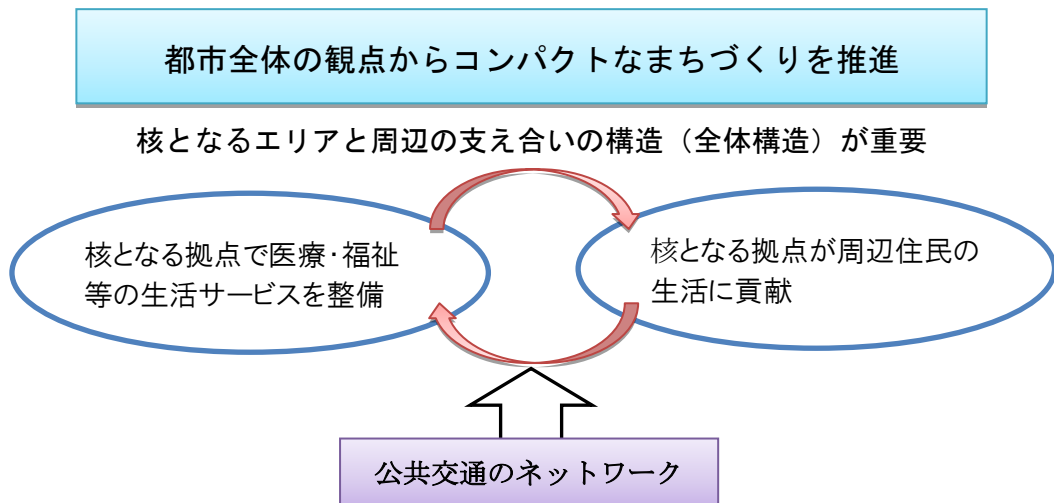


図 7 拠点を中心としたコンパクトなまちづくり

---

## 1.4. 立地適正化計画の位置付け

立地適正化計画制度の目的と役割を踏まえ、本計画を次のとおり位置付け、策定します。

### (1) 都市全体を見渡したマスタープラン

都市を構成する一部の機能だけではなく、居住や医療、福祉、商業等の日常生活サービスや公共交通など様々な都市の機能を見渡した小城市都市計画マスタープラン（基本方針）の一部と位置付けます。

※ 法定事項が記載された立地適正化計画が法的手続きにより公表されると、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針は、小城市都市計画マスタープランの一部とみなされます。（都再生特別措置法第82条）

### (2) 関係する各種計画等との連携

#### 1) まちづくりと都市計画との連動

小城市のまちづくりの指針となる「第2次小城市総合計画」を上位計画とし、「小城市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に沿った計画とします。

#### 2) 都市計画と公共交通との一体化

「多極ネットワーク型」の都市づくりを進めるためには、地域と拠点をつなぎ、拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成は重要な要素の一つであり、小城市公共交通網形成計画との連携を図ります。

#### 3) 都市計画と公的不動産の活用

厳しい財政状況や公共施設の老朽化等を背景として、市が所有する公共施設や公有地など公的不動産の利活用等の状況を踏まえ、小城市公共施設等総合管理計画との連携を図ります。

#### 4) その他の関係施策との連携

中長期的視点に立って、地域コミュニティの増進や地域経済の活性化が図られるよう、また、医療・福祉・子育てや防災に関する機能等が確保されるよう関連施策との連携を図ります。

### (3) 近隣市町との連携

商業や医療などの日常生活圏域や公共交通等のつながりは小城市域のみで完結するものではなく、近隣市町との関連性が高いことから、近隣市町との連携を図るため、広域的観点から佐賀県が策定した「佐賀県都市計画中部地域マスタープラン」に即した計画と位置付けます。

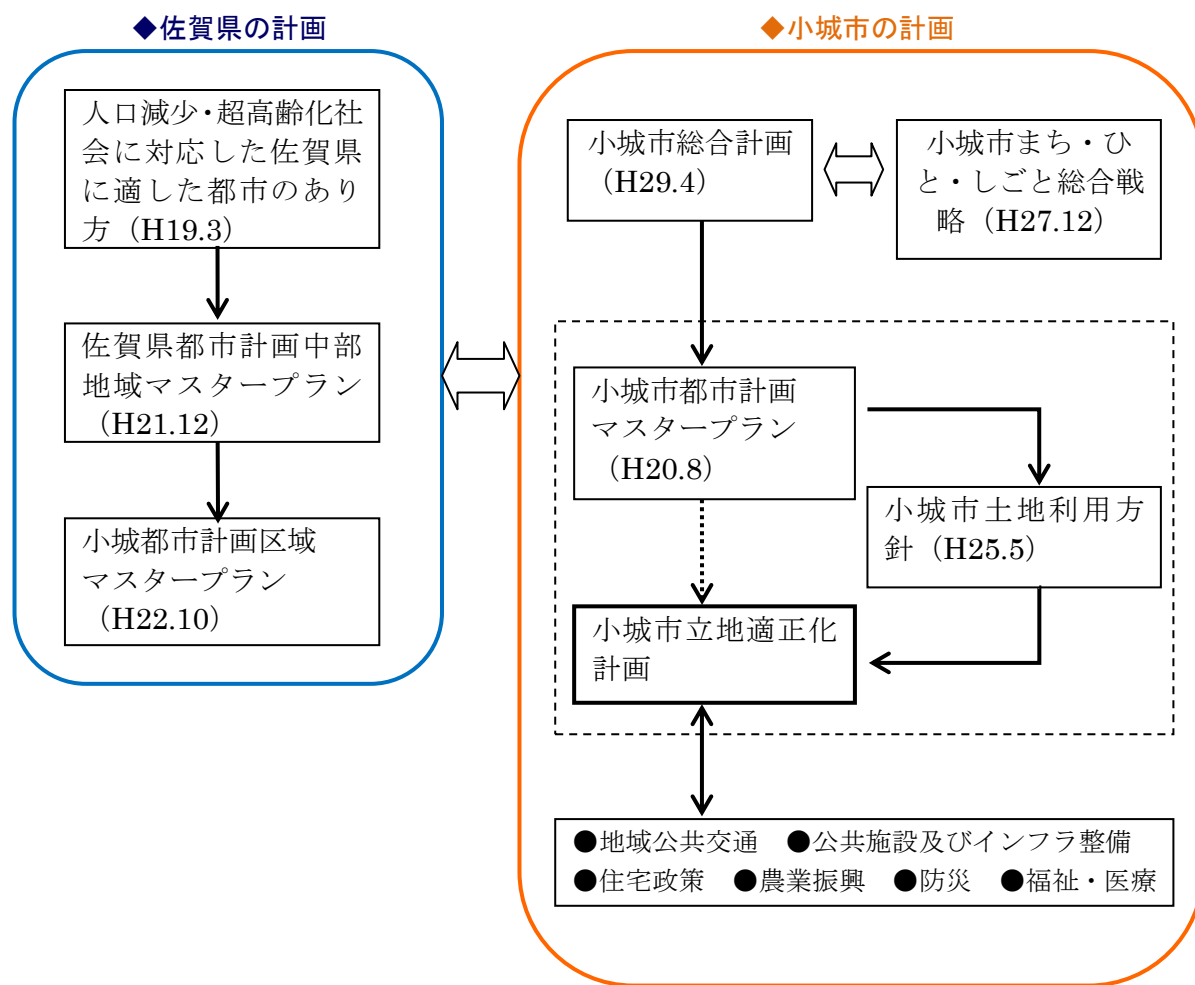


図 8 既往計画と立地適正化計画の関係



---

## 1.5. 計画区域

本計画の区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、小城市の都市計画区域全域（小城市全域）とします。



図 9 立地適正化計画区域

---

## 1.6. 目標年次

### (1) 立地適正化計画の目標年次設定の条件

小城市都市計画マスタープランは、平成 20（2008）年度に策定し、おおむね 20 年後の平成 37（2025）年までの計画期間となっています。

#### <小城市都市計画マスタープラン(平成 20 年)より>

「長期的視野からのまちづくりの方針を定めることが求められていることから、目標年次を概ね 20 年後とします。また、小城市総合計画の目標年次である、おおよそ 10 年後を中間年次とします。」

立地適正化計画は、小城市都市計画マスタープランの一部であるため、この計画期間に合わせることも考えられますが、立地適正化計画策定から平成 37（2025）年度までは約 10 年となります。

一方、国土交通省の都市計画運用指針では、「立地適正化計画は 20 年後とその先の将来」を考慮することが必要とされており、都市の姿を展望する観点から相応の期間を設けることが必要です。

#### <都市計画運用指針(国土交通省)より>

「立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等が記載されることとなる。その検討に当たっては、一つの将来像として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。」

### (2) 計画期間

(1) で整理した結果、立地適正化計画の計画期間は、「平成 47（2035）年度までの概ね 20 年間」とします。

#### 《小城市立地適正化計画の目標年次》

平成 47（2035）年度までの概ね 20 年間

※ 立地適正化計画は、計画的な時間軸の中で緩やかに居住や市民の暮らしに必要な都市機能の維持・確保を進めるため、本計画に対する評価や土地利用の状況、小城市都市計画マスタープランの改訂等も踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

## 2. 現状及び将来見通し

### 2.1. 調査の視点

小都市の現状を把握するため、人口の推移や土地利用の動向、交通網の現状、都市機能の立地状況等を整理しました。併せて、本市の将来の姿を展望し、その影響を考察します。

現状分析及び将来の見通しから、本市の都市構造上の課題を抽出し、これらの結果を踏まえ、今後のまちづくりの方向性と施策等を検討します。



図 10 調査の視点と全体の概略検討フロー

## 2.2. 人口の現状及び将来見通し

### 2.2.1. 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。また、年齢別の人口では、生産年齢人口（15～64 歳）が大きく減少し、老年人口（65 歳以上）が大きく増加する見通しとなります。

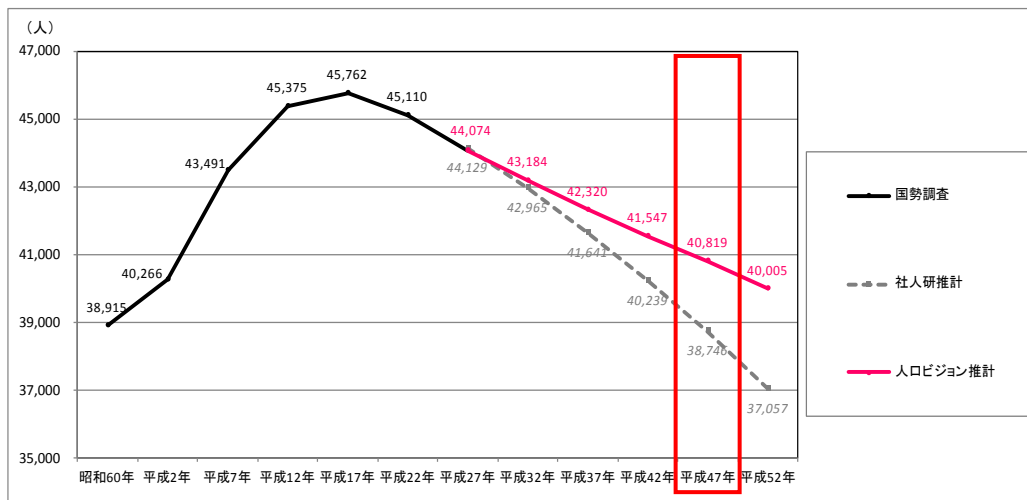


図 11 総人口の見通し

＜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)

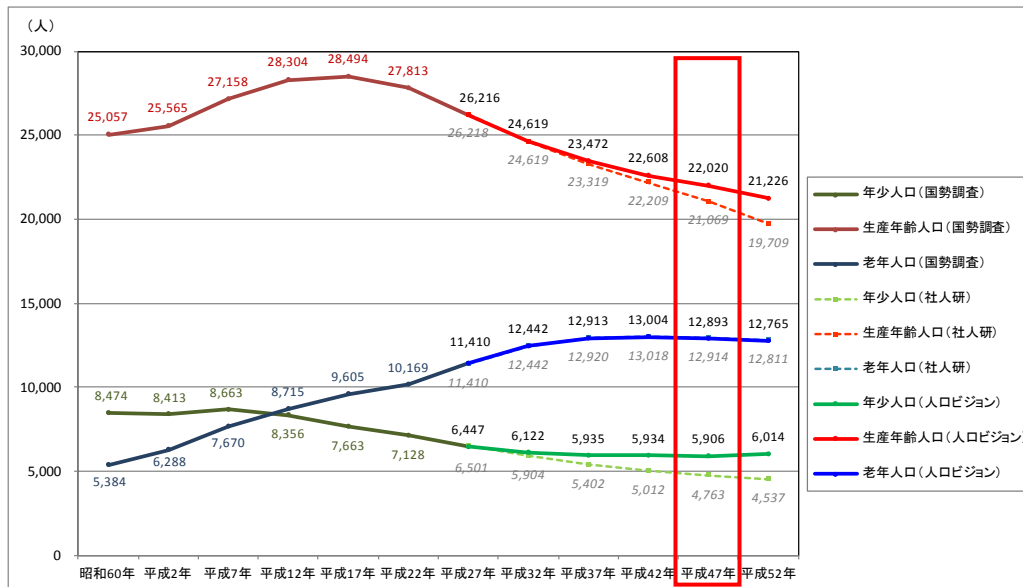


図 12 年齢3区分別人口の見通し

＜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)

## 2.2.2. 地域別人口の推移

平成12（2000）年と平成22（2010）年の地域別人口を比較すると、人口減少数が最も多い地域は小城町で1,148人減少し、減少率では芦刈町が11.2%減少となっています。

年齢別の人口では、増減数は小城町の年少人口及び生産年齢人口の減少数が多く、増減率は芦刈町における年少人口及び生産年齢人口の減少の比率が最も高くなっています。

小城市都市計画マスタープランにおける小城中心拠点、牛津地域拠点、三日月拠点及び芦刈拠点を中心に日常生活サービス機能や公共施設が集積していることから、将来人口、人口密度の見通しを検討します。

表1 地域別人口

	平成12（2000）年				平成22（2010）年			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
総数	45,375	8,356	28,304	8,715	45,110	7,128	27,813	10,169
小城町	17,582	3,341	10,784	3,457	16,434	2,387	10,169	3,878
三日月町	10,960	2,160	6,873	1,927	13,057	2,508	8,127	2,422
牛津町	10,454	1,844	6,749	1,861	9,954	1,528	6,152	2,274
芦刈町	6,379	1,011	3,898	1,470	5,665	705	3,365	1,595

※各年10月1日現在 ※年齢不詳除く

	増減数				増減率（％）			
	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口
総数	▲ 265	▲ 1,228	▲ 491	1,454	▲ 0.6	▲ 14.7	▲ 1.7	16.7
小城町	▲ 1,148	▲ 954	▲ 615	421	▲ 6.5	▲ 28.6	▲ 5.7	12.2
三日月町	2,097	348	1,254	495	19.1	16.1	18.2	25.7
牛津町	▲ 500	▲ 316	▲ 597	413	▲ 4.8	▲ 17.1	▲ 8.8	22.2
芦刈町	▲ 714	▲ 306	▲ 533	125	▲ 11.2	▲ 30.3	▲ 13.7	8.5

<出典>国勢調査（総務省）

### 2.2.3. 人口の増減及び高齢者人口の増減の将来見通し

平成 22 (2010) 年～平成 62 (2050) 年の人口の増減及び高齢者人口の増減をみると、市のほぼ全域で人口減少の進行が予想されます。特に、小城町、牛津町等の既成市街地において人口減少及び高齢者の増加が予想されます。

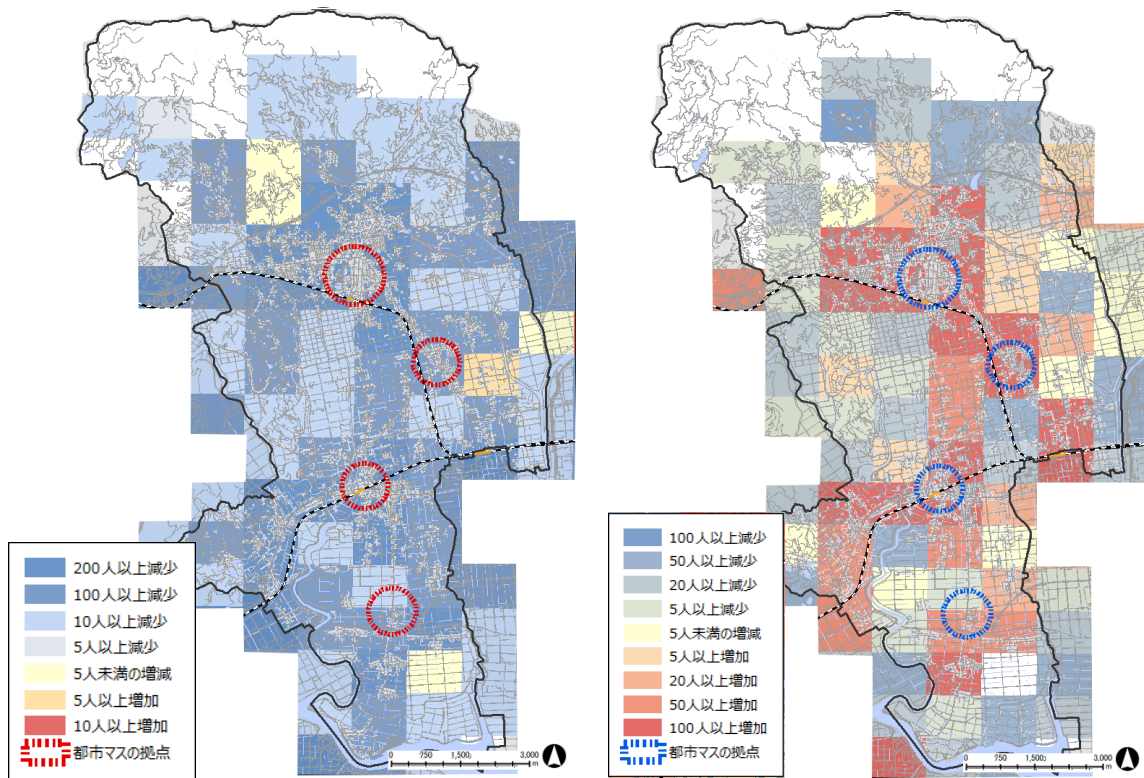


図 13 人口・老年人口の増減 (平成 22 年～平成 62 年)

<出典>国土数値情報(国土交通省)「将来推計人口メッシュ」  
 ※老年人口=65歳以上の人口

## 2.2.4. 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。

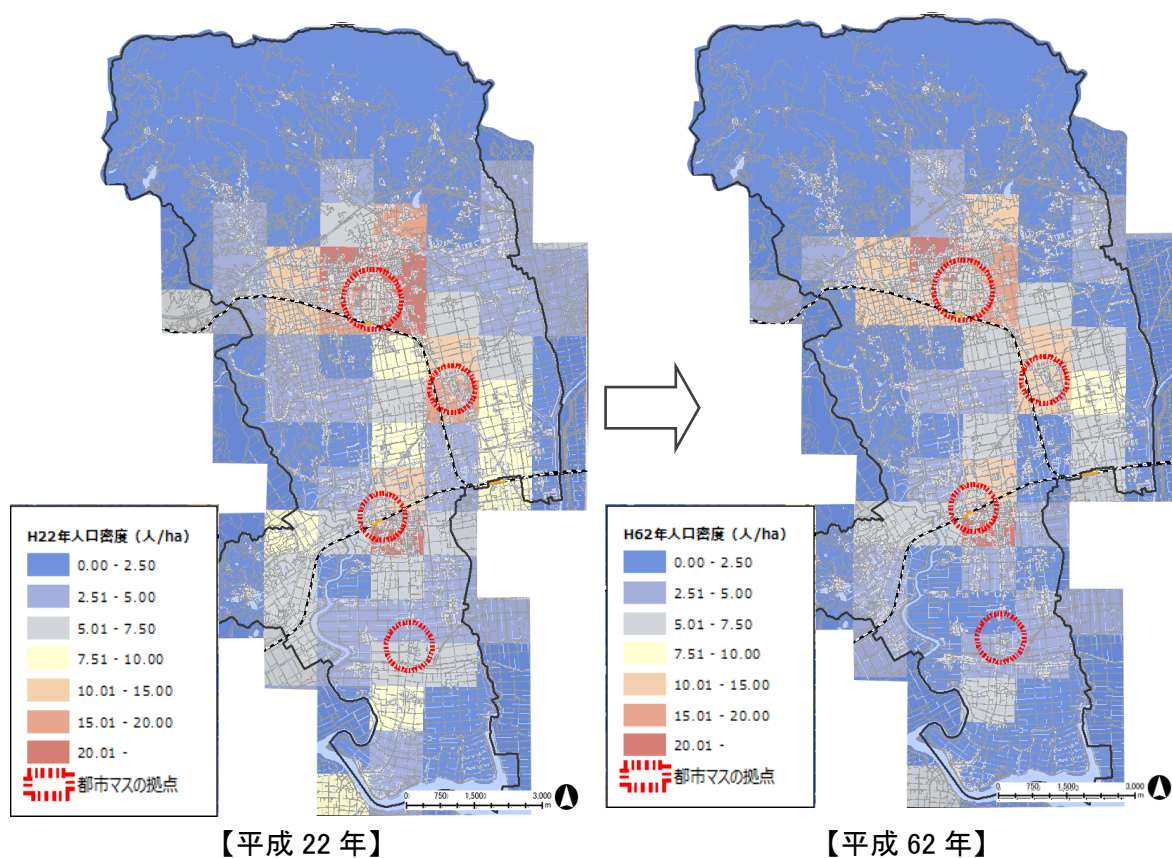


図 14 人口密度の比較

<出典>国土数値情報(国土交通省)「将来推計人口メッシュ」

## 2.3. 主要な都市機能等の現状と将来の見通し

### 2.3.1. 土地利用の動向

#### (1) 土地利用の推移

土地利用の推移をみると、市街地の外延部や国道沿いなど多くの農地が都市的土地利用へ転換されてきました。今後、さらに市街地が拡大した場合、新たな公共投資や維持管理コストが増大することも懸念されます。

そこで、既成市街地の拡大を抑制しつつ、集約型の都市構造による土地利用が必要となってきます。

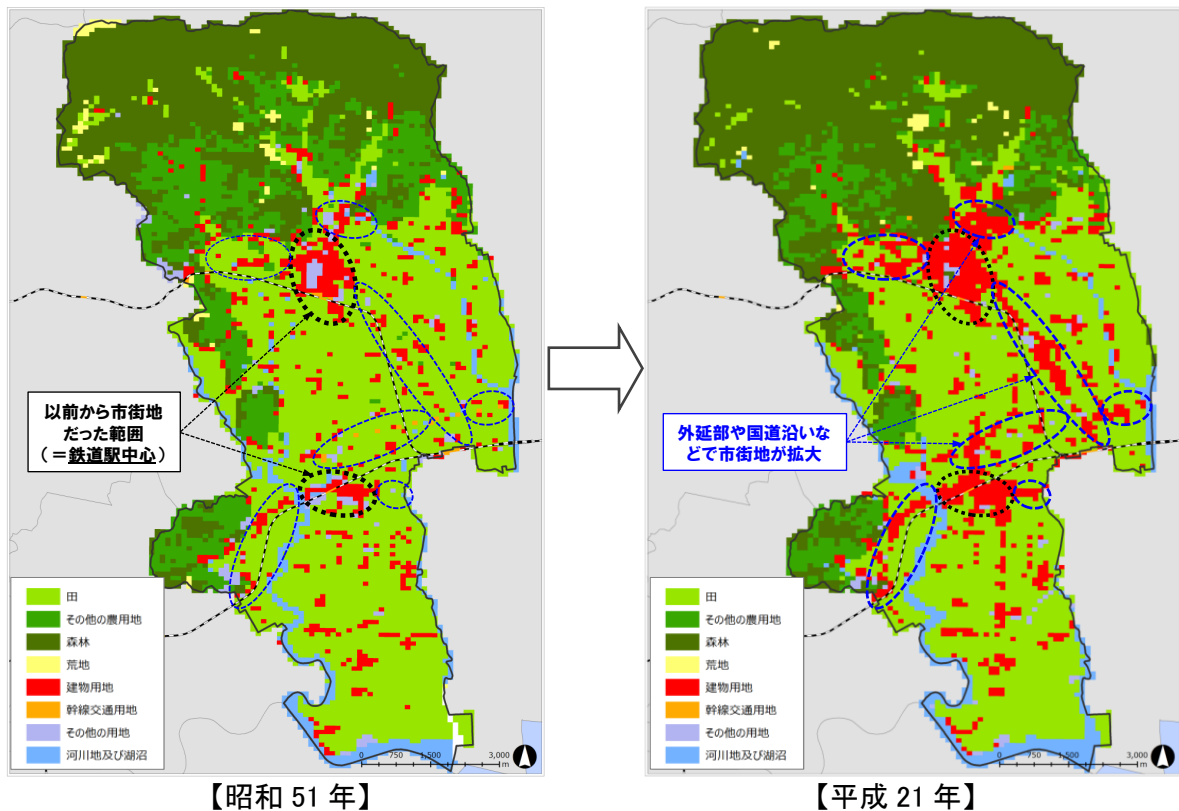


図 15 土地利用の変化

<出典>国土数値情報(国土交通省)「土地利用3次メッシュ」

平成27(2015)年時点の地目別面積は、総面積は95.85km<sup>2</sup>で、このうち宅地の割合は9.31%、田・畑は43.8%となっています。

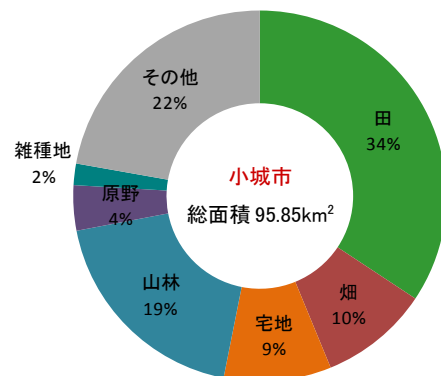


図 16 地目別面積の割合 (平成27年)

<出典>小城市資料



## (2) 開発行為の動向

平成 24 (2012) 年以降の開発行為の動向をみると、鉄道駅周辺等の既成市街地付近で開発が行われていますが、これ以外の一部の地域でも開発行為がみられます。

そこで、既成市街地を中心とした一定の範囲内に誘導していくことが求められます。

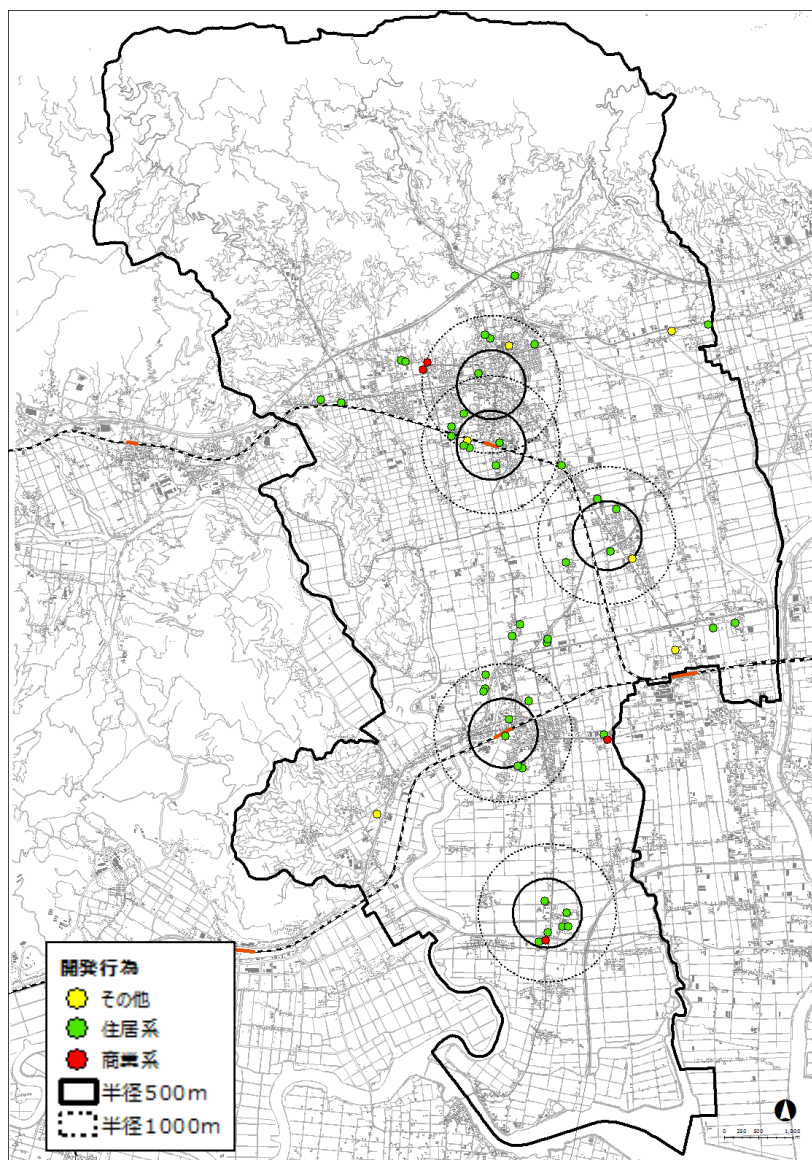


図 17 開発状況（平成 24 年度～平成 27 年度）

<出典>小城市資料

### (3) 新設住宅着工及び空き家の推移

新設住宅着工及び空き家の推移をみると、平成 20（2008）年から平成 25（2013）年で住宅は1,936戸の新築がありますが、空き家数は320戸が新たに発生しています。

今後は、空き家の活用も図りつつ、一定のエリアに居住を緩やかに誘導していくことが求められます。

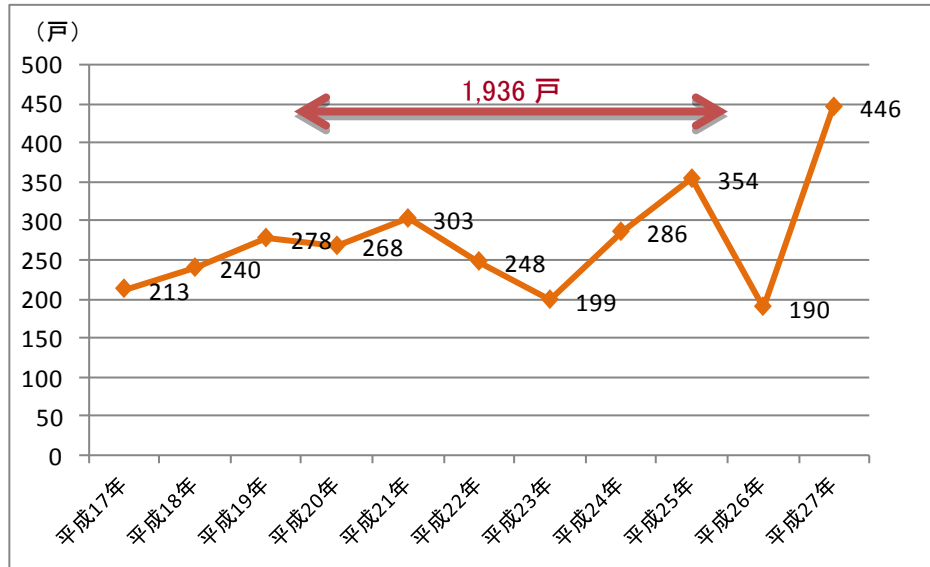


図 18 新設住宅着工戸数の推移

<出典> 建築着工統計調査(国土交通省)

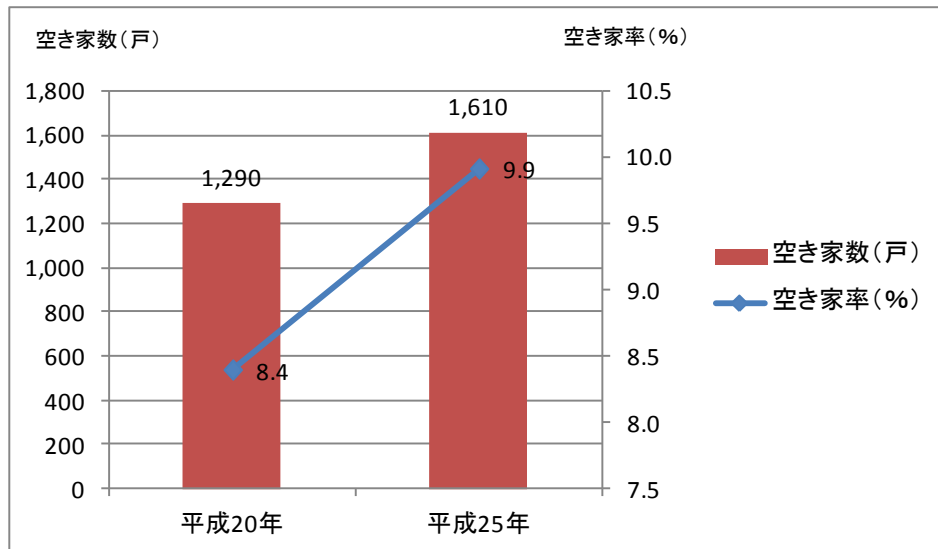


図 19 本市の空き家の推移

<出典> 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

#### (4) 農地

本市は、平野部を中心とした広大な優良農地が存在します。しかし、近年の耕地面積や農家数の推移をみると、それぞれ減少傾向にあります。

農地は、食料の重要な生産基地であることから、無秩序な開発から守り、将来にわたって優良農地を保全していくことが求められます。

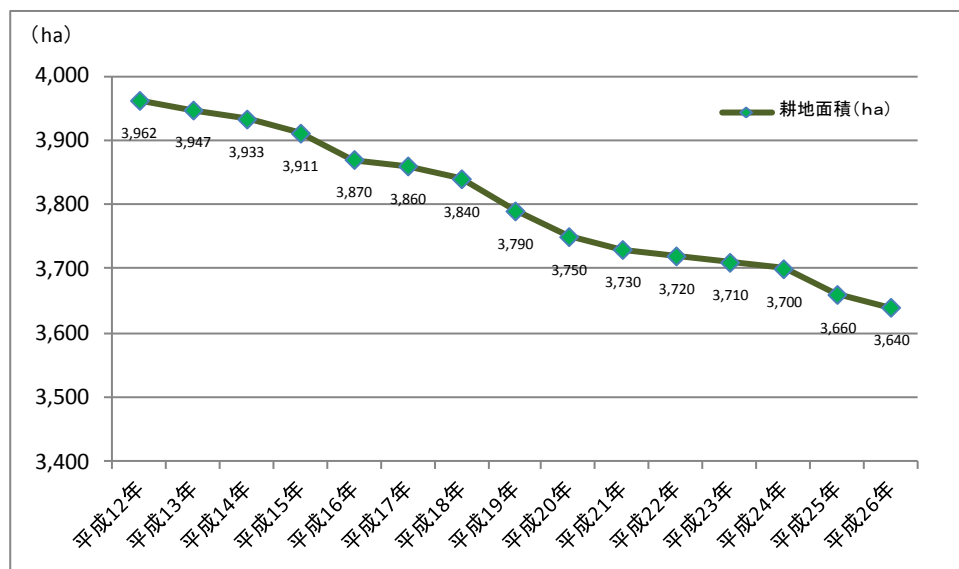


図 20 耕地面積の推移

<出典>耕地及び作付面積統計(農林水産省)

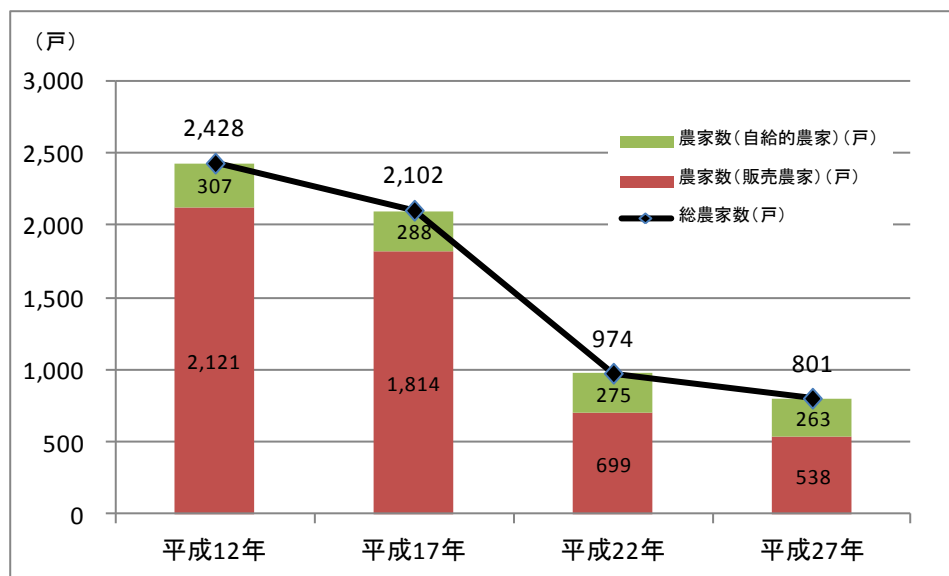


図 21 農家数の推移

<出典>農林業センサス(農林水産省)

### 2.3.2. 人口集中地区（DID）

本市では、JR 小城駅の北側に人口集中地区（DID）が指定されていますが、近年、人口集中地区の面積は拡大する一方、人口密度は低下しています。今後人口が減少した場合、さらに低密度化が進むことが懸念されます。

今後は、人口集中地区をはじめ既成市街地の居住を緩やかに誘導し、人口密度の維持・向上を図っていくことが必要です。

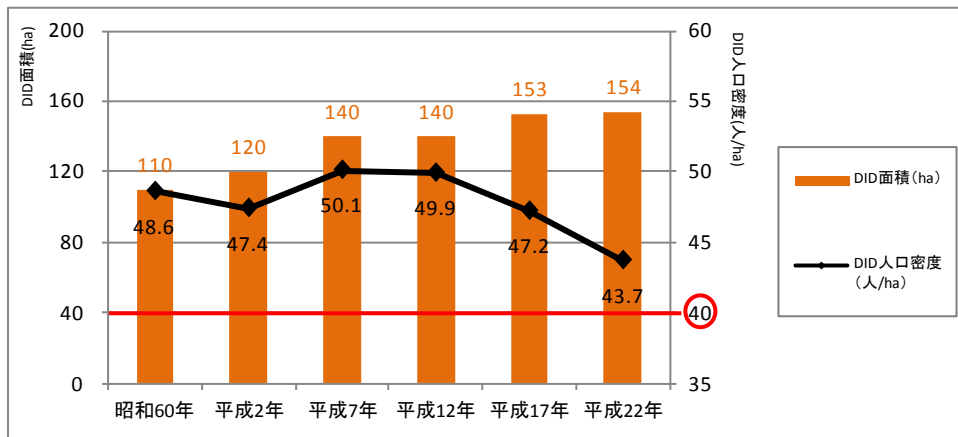


図 22 人口集中地区（DID）の面積及び人口密度の推移

<出典>国勢調査

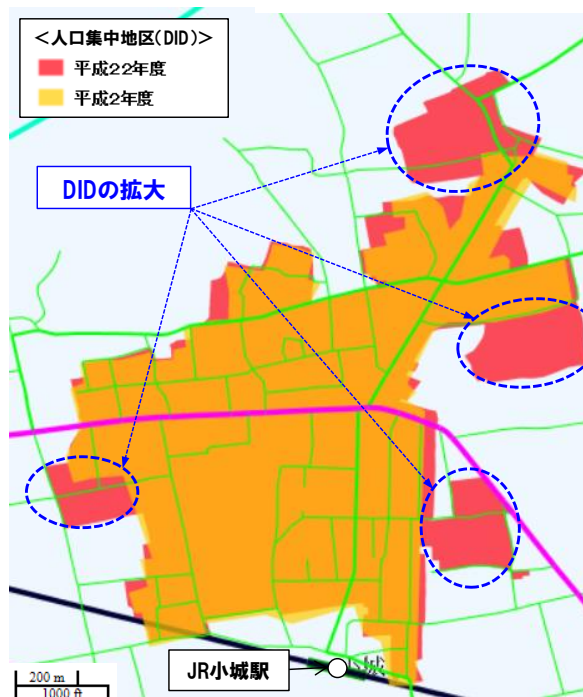


図 23 人口集中地区

<出典>国土数値情報(国土交通省)「人口集中地区」

※人口集中地区（D I D）：国勢調査において設定される統計上の地区。市区町村の区域内で人口密度が 40 人/ha 以上の基本単位区が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区に設定されます。

### 2.3.3. 地価

本市の地価は、全ての調査地点で長期的に下落傾向にあり、例えば、小城町の中心市街地の地価公示は、平成 18 (2006) 年から平成 27 (2015) 年までの間に約 72%にまで落ち込んでいます。

今後、既成市街地内の日常生活サービス機能や公共施設等の立地密度を高め、公共サービスの水準を維持・向上させることで、地価の下げ止まりが必要となってきます。

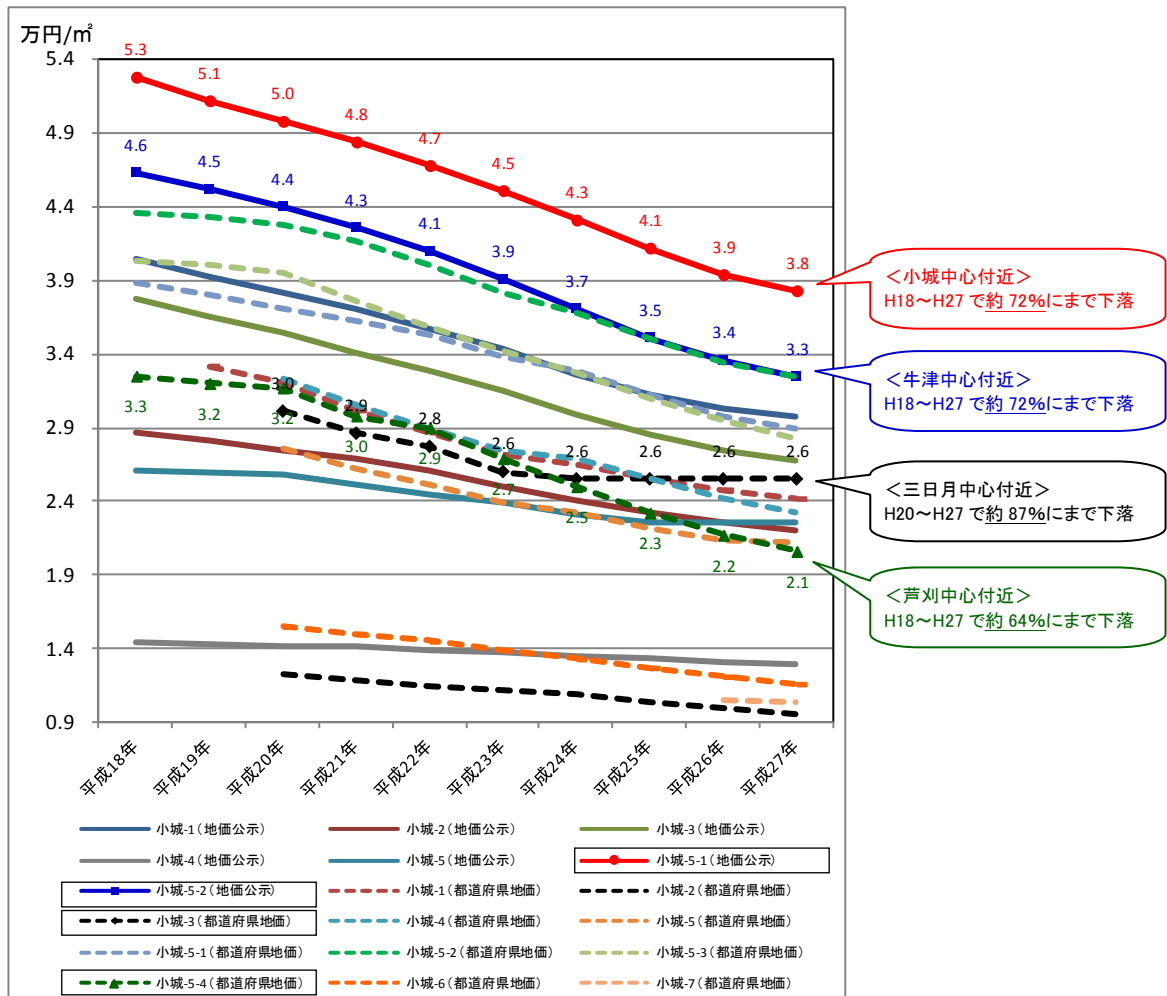


図 24 市内の地価の推移

<出典> 土地総合情報システム (国土交通省)

※地価公示: 毎年 1 月 1 日時点、都道府県地価: 毎年 7 月 1 日時点

※調査地点の変更があったものについては、それ以前のデータは除外している。

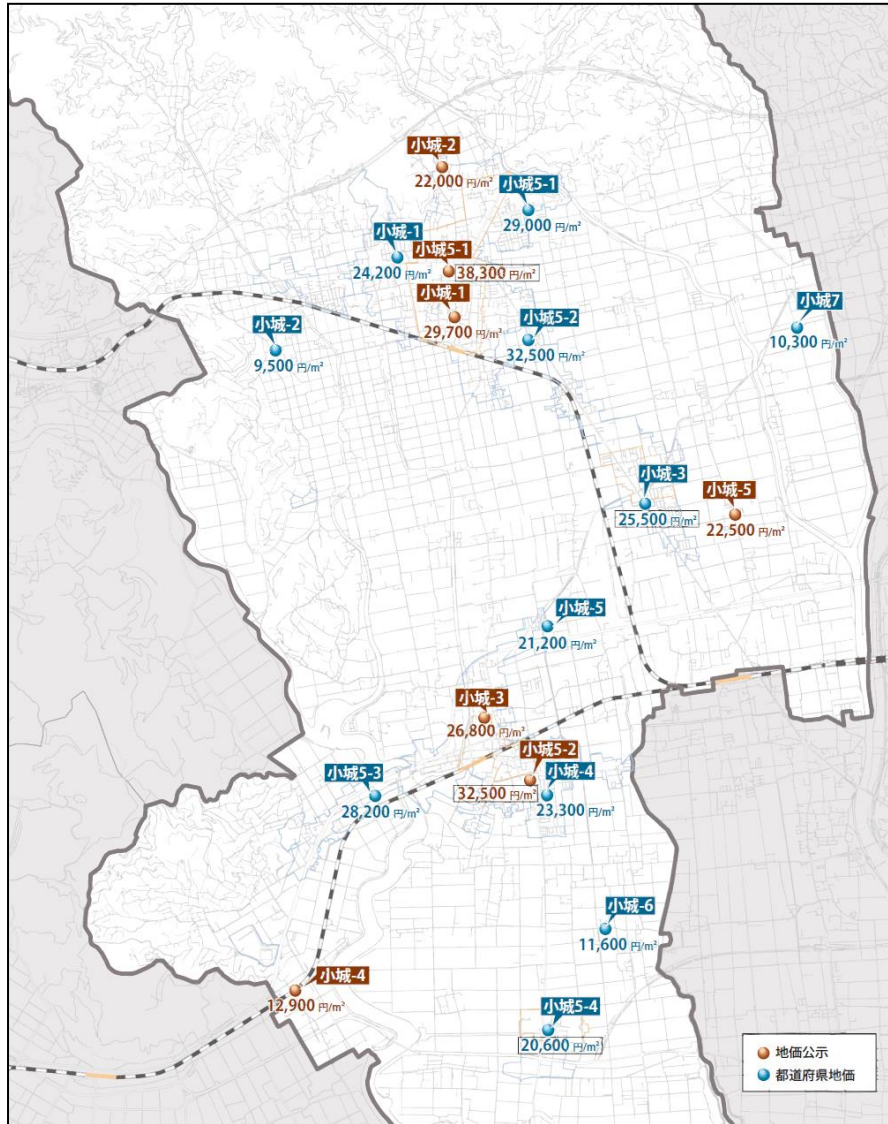


図 25 市内の地価の状況

<出典>土地総合情報システム(国土交通省)

※地価公示:平成 27 年 1 月 1 日時点、都道府県地価:平成 26 年 7 月 1 日時点

### 2.3.4. 財政の状況

平成 27（2015）年の普通会計決算は、歳入は約 227 億円、歳出は約 222 億円となっています。

平成 21（2009）年度から平成 27（2015）年度の推移をみると、歳入では、市税などの自主財源はほぼ横ばいで推移している一方で、歳出は、少子高齢化の進展により扶助費（社会保障に要する経費）が増加傾向にあります。

これからの人口減少時代においては、歳入規模に見合った歳出が求められます。

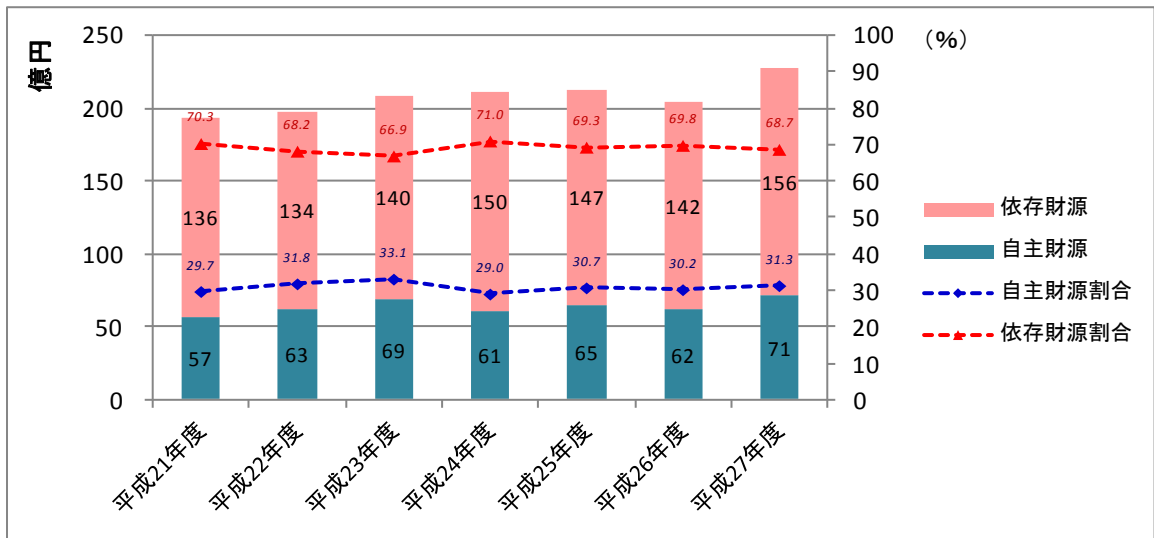


図 26 歳入決算額の推移

<出典>小城市資料

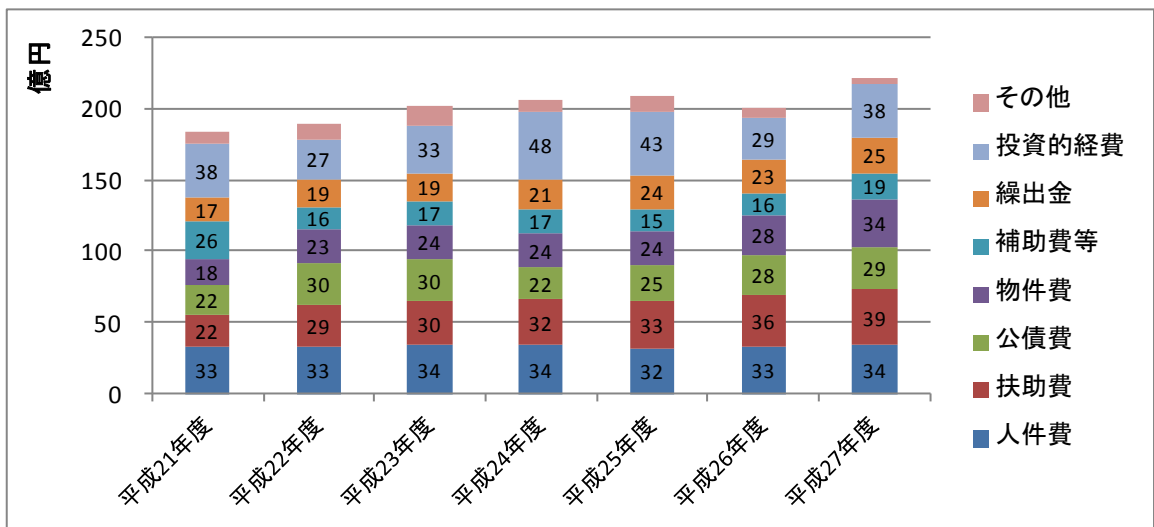


図 27 歳出決算額の推移

<出典>小城市資料

## 2.3.5. 公共施設の状況

### (1) 公共施設の分布

公共施設は、小城町、三日月町、牛津町及び芦刈町の既成市街地を中心に分布している傾向にあります。

公共施設は、不特定多数の利用があるため、自家用車の運転が困難な高齢者等の住民も含め、徒歩や自転車、公共交通により容易にアクセスできる範囲に維持していく必要があります。

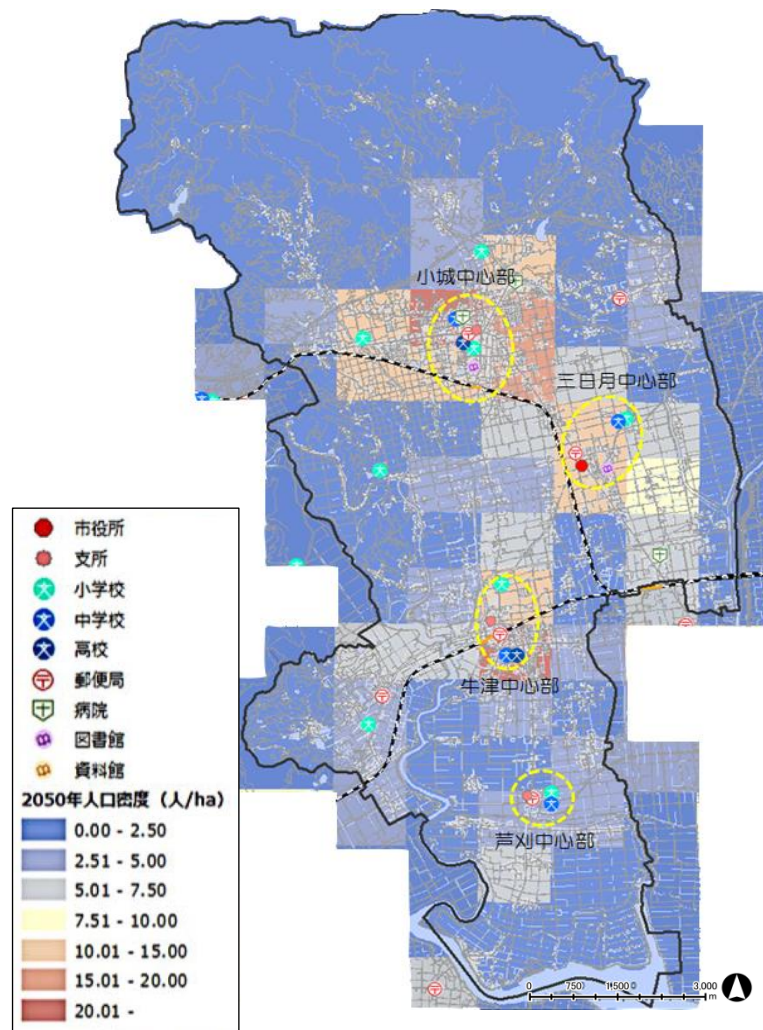


図 28 主要な公共施設の分布

<出典>国土数値情報(国土交通省)「公共施設」



## (2) 公共施設のコストシュミレーション

建築物、インフラ施設を含めた公共施設全体の今後 50 年間の更新投資を試算すると、図 29 のようになります。50 年間で約 1,535 億円の更新投資(単年度平均で年間約 30.7 億円)が必要になります。

建築物とインフラの年度別更新金額 (単位: 億円)

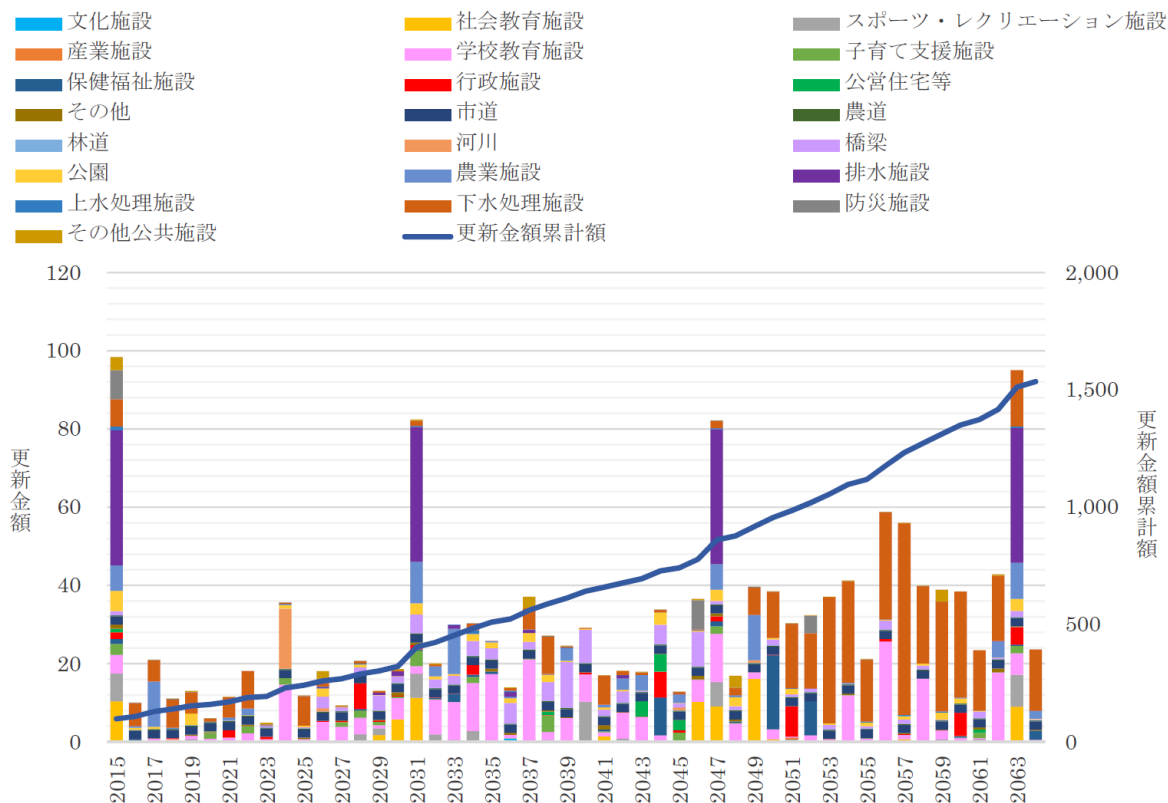


図 29 公共施設(建築物、インフラ)のコストシュミレーション

<出典>小城市公共施設等総合管理計画

## 2.3.6. 公共交通の状況

### (1) 公共交通からの徒歩圏の状況

本市には2つの鉄道駅（小城駅、牛津駅）とバス路線が存在し、市内の大部分が公共交通の徒歩圏域にカバーされています。

公共交通は、高齢者等の移動手段に欠かせないものですが、公共交通沿線の居住者の減少により、公共交通サービスの縮小が懸念されます。

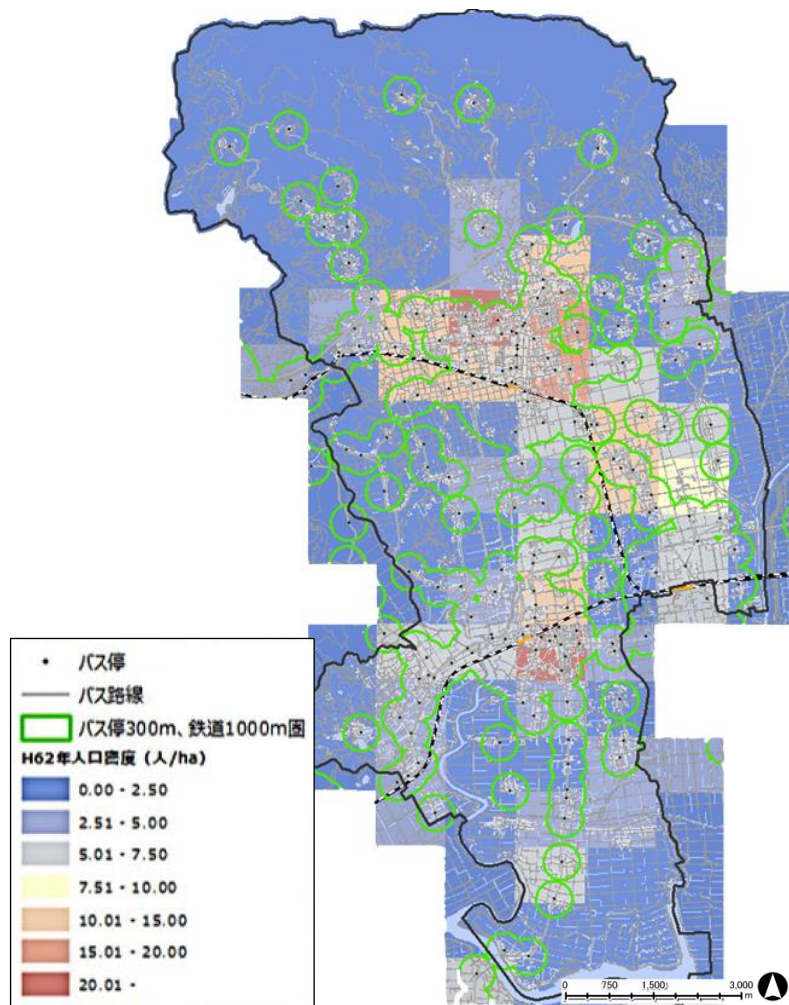


図 30 公共交通からの徒歩圏の状況

<出典>国土数値情報(国土交通省)「バス停留所」「バスルート」「鉄道」

## (2) 公共交通利用者の推移

公共交通利用者の推移をみると、本市における鉄道駅の乗降客数は、概ね横ばいで推移しており、1日あたり約3,800人程度が利用しています。

市内巡回バスや乗合タクシー利用者は、平成24（2012）年度から平成27（2015）年度をみると減少傾向にあります。

公共交通機関は、超高齢社会において必要不可欠な移動交通手段であり、まちづくりと公共交通の施策が一体となって充実化を図っていくことが必要です。

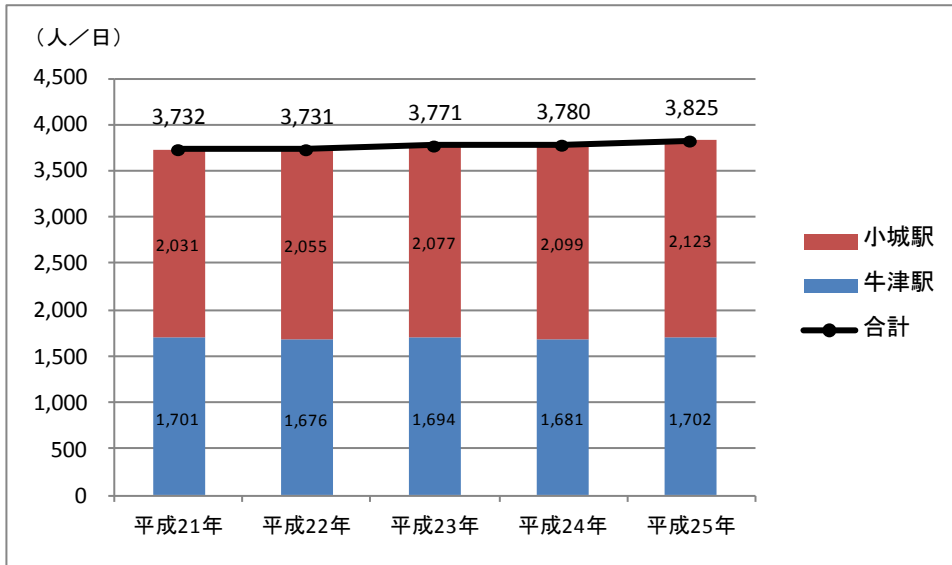


図 31 鉄道乗降客数（1日平均）の推移

<出典>佐賀県統計年鑑

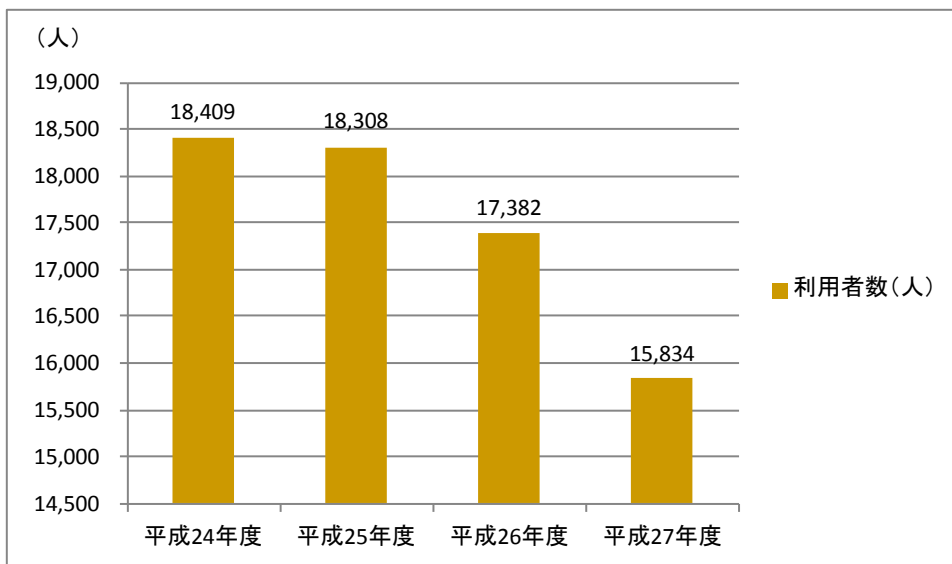


図 32 市内巡回バス・タクシーの利用者数の推移

<出典>小城市資料

### 2.3.7. 下水道の状況

下水道は、牛津町、三日月町、芦刈町で供用されており、今後、小城町でも供用が開始される予定です。

下水道の維持管理にはコストを要するため、人口減少社会においては、財政を圧迫する要因になることが懸念されます。中長期的な視点から、下水道への接続率を上げていく必要があります。

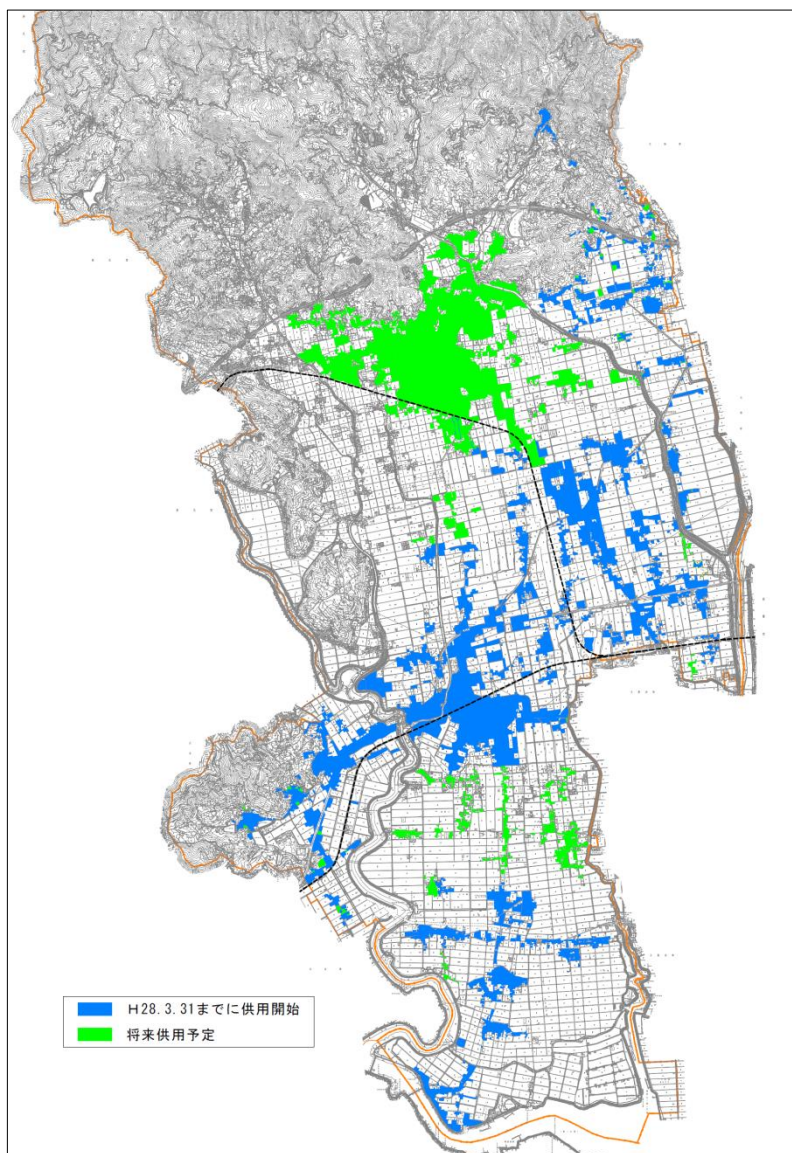


図 33 下水道の供用区域（将来予定含む）

<出典>小城市資料

### 2.3.8. 災害危険箇所の状況

市内を流れる牛津川や嘉瀬川の流域付近では、浸水想定区域が広がっており、また、山間部、丘陵地では土砂災害の危険箇所となっています。

市民の安全・安心を守るためにも、今後、土砂災害危険箇所など災害リスクの高い地域の警戒避難体制の整備や災害の軽減に向けた取組みが必要です。

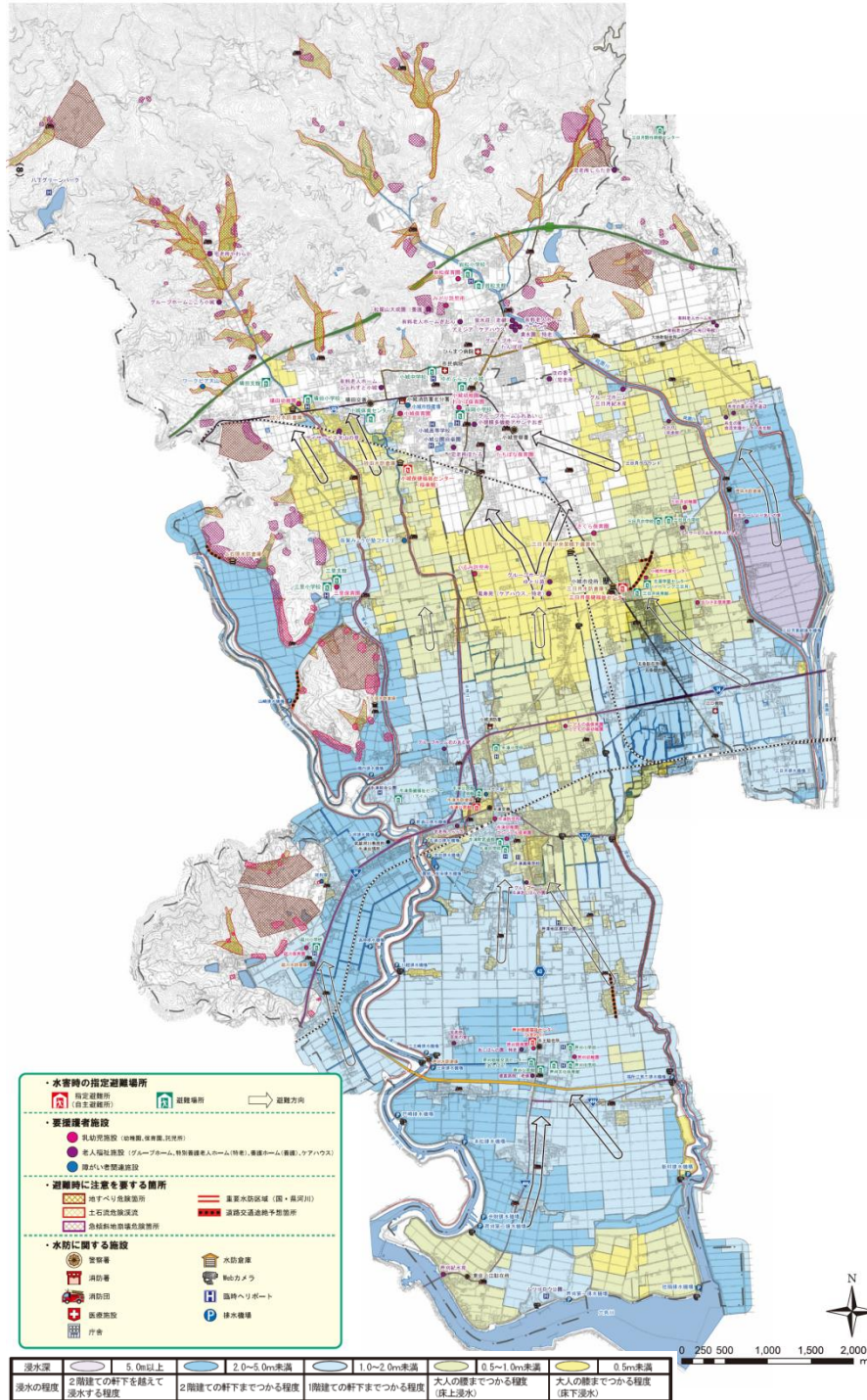


図 34 小城市洪水ハザードマップ

＜出典＞小城市資料

※大きい図面は、本市ホームページ又は担当課窓口で閲覧可能ですので合わせてご利用下さい

## 2.3.9. 産業

### (1) 産業構造の状況

産業構造の状況を見ると、従業者数は横ばいで推移しているものの、事業所数はやや減少傾向にあります。産業別の就業者割合は第3次産業が約7割を占め、雇用に大きく影響する一方で、第1次産業は減少傾向にあります。

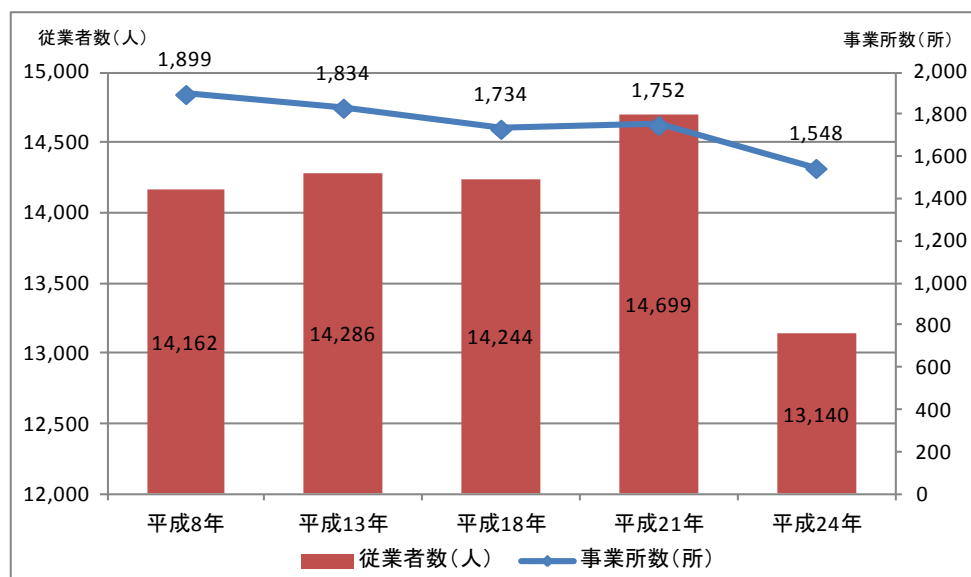


図 35 事業所数・従業者数の推移

<出典>平成21・24年は経済センサス、平成18年までは事業所・企業統計調査(総務省)

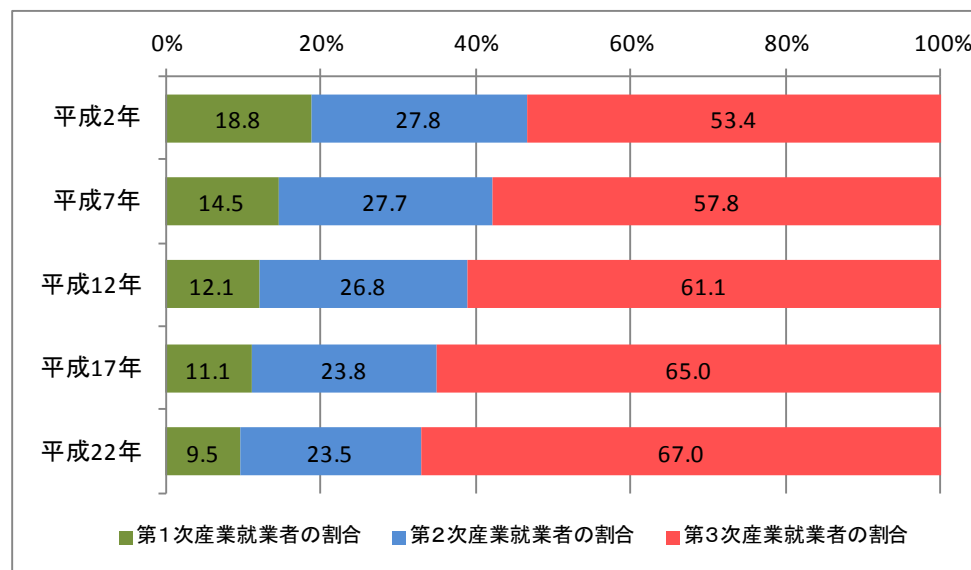


図 36 第1～3次産業別就業者割合

<出典>国勢調査

## (2) 商業

商業の状況を見ると、商業事業所数、商業従業者数及び商業年間商品販売額ともに減少傾向にあります。

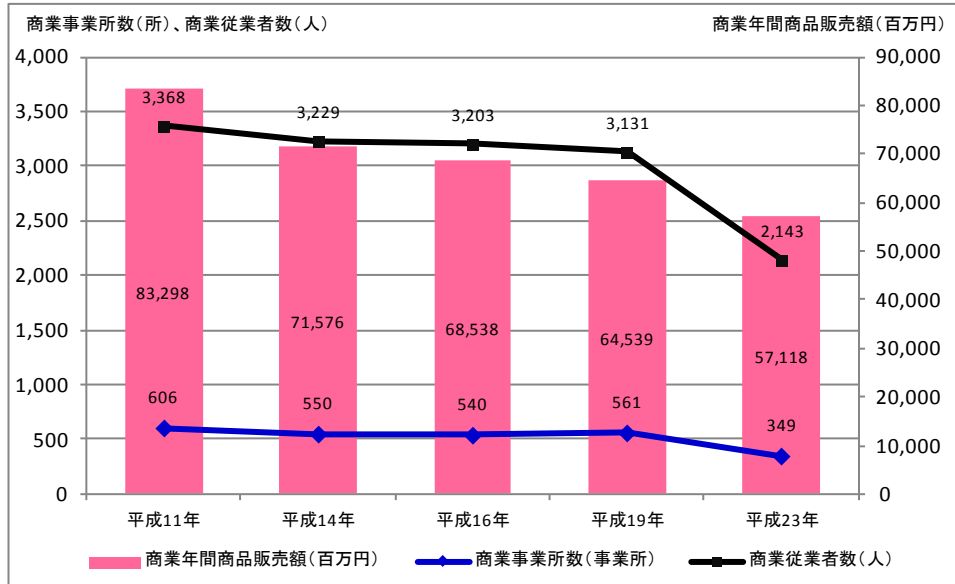


図 37 商業事業所数、商業従業者数、商業年間販売額の推移

<出典>平成23年は経済センサス、平成19年までは商業統計調査(経済産業省)

## (3) 製造業

製造業の状況を見ると、製造品出荷額等、製造業従業者数ともに横ばいで推移しています。

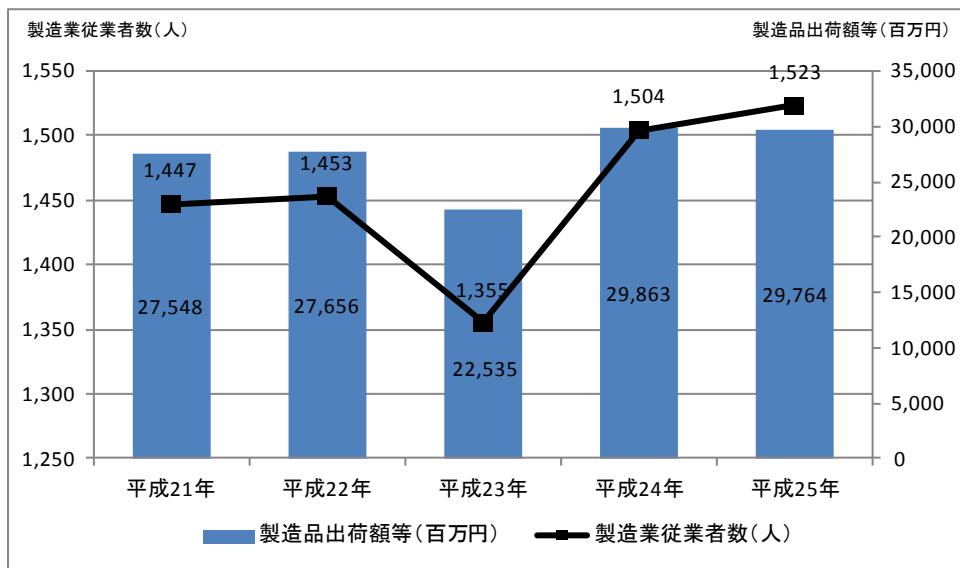


図 38 製造品出荷額等、製造業従業者数の推移

<出典>平成23年は経済センサス、それ以外は工業統計調査(経済産業省)

### 2.3.10. 市民意識

市民アンケートでは、市民の約8割近くが小城市に愛着を持っていることが分かります。今後のまちづくりで力を入れることの上位として、「就労の場の拡充」、「若者の定住促進のための施策」、「医療体制の充実」などが挙げられています。

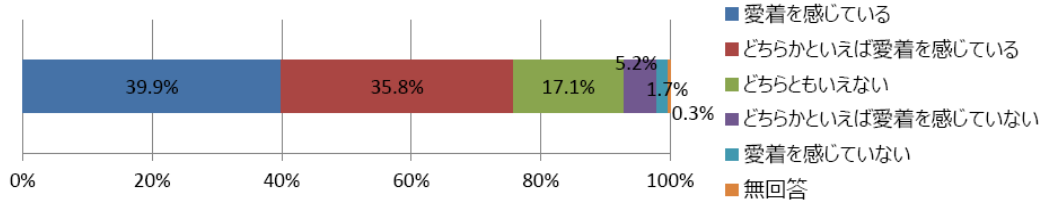


図 39 小城市への愛着度

<出典>第2次小城市総合計画 市民アンケート調査(平成26年7月～8月実施)

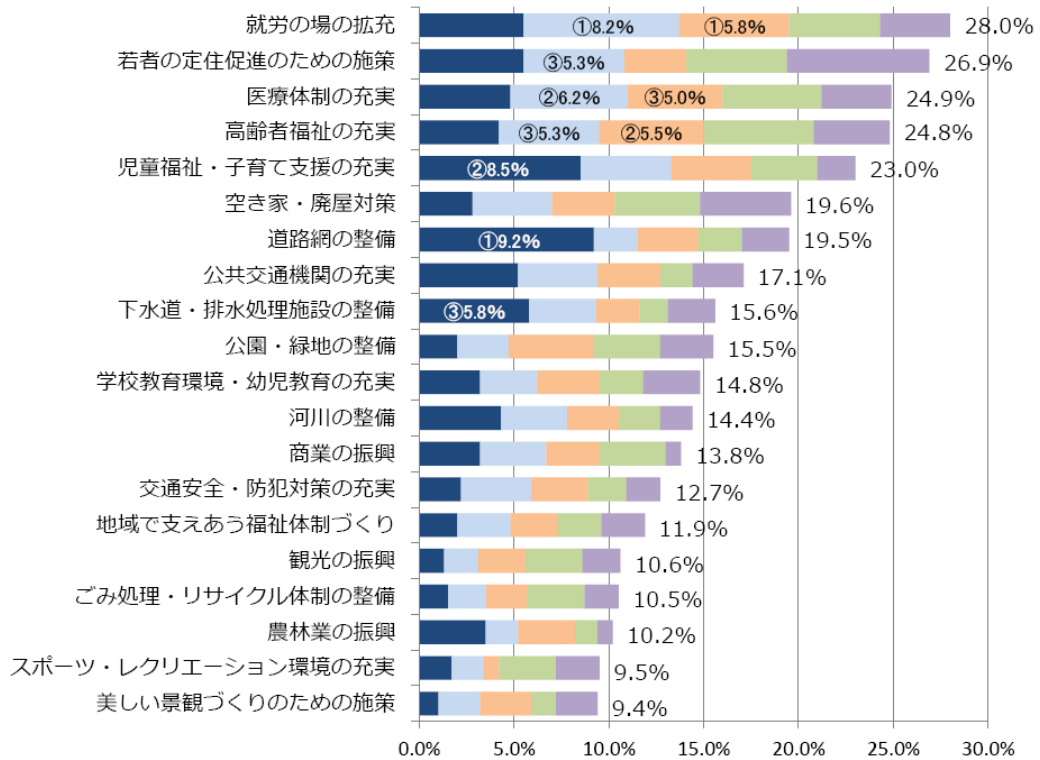


図 40 これからのまちづくりで力を入れるべきこと

<出典>第2次小城市総合計画 市民アンケート調査(平成26年7月～8月実施)



## 2.4. 課題の抽出

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。

表 2 課題

現状と将来見通し	課題と対応
<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>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>&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>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>&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>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>&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>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>&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>	<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>

本市を取り巻く環境を SWOT 分析※によって整理しました。今後、本市の特性を踏まえつつ、まちづくりを推進していきます。

<本市の特性>

- ◆ 佐賀市への通勤流動 30%以上
- ◆ 既成市街地は城下町及び宿場町が街の骨格基盤
- ◆ 農業の生産性が高い
- ◆ 山から海までの豊かな自然環境と多様な居住環境を持つ
- ◆ 農水産業を支える農山漁村集落が点在

表 3 SWOT 分析の結果

	プラス要因	マイナス要因
内部環境	<p><b>①強み(strengths)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 佐賀県のほぼ中央に位置し、交通利便性が良い(地理的優位性)</li> <li>○ 東西にアクセスする道路網が整備されている</li> <li>○ 肥沃な佐賀平野の穀倉地帯(田園景観)</li> <li>○ 歴史文化遺産多数</li> <li>○ 天山から有明海まで繋がる豊かな自然環境を保有</li> <li>○ JR等の公共交通の結節機能がある</li> <li>○ 小城羊羹等の食文化がある</li> </ul>	<p><b>②弱み(weaknesses)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 既成中心市街地の空洞化が進行</li> <li>○ 市内南北にアクセスする道路網の整備が遅れている</li> <li>○ 空き家、空き店舗等の増加</li> <li>○ 定住人口の減少、高齢化の進行によるコミュニティ維持の困難</li> <li>○ 商業者や農業等の地元産業構造の高齢化と後継者不足</li> <li>○ 佐賀市に隣接する三日月町はスプロール化が進行</li> <li>○ 核家族化により、既存住宅は高齢世帯になりやすい傾向にある</li> <li>○ 中山間地集落を中心に急激な農山漁村集落の人口減少による限界集落化</li> <li>○ 市全域に対する中枢的な役割や機能が分散・低下している</li> </ul>
外部環境	<p><b>③機会(opportunities)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ スローライフ・ロハス志向(癒し・健康ブーム等)の強まり</li> <li>○ 長崎自動車道小城スマートインターチェンジ開設や有明海沿岸道路、佐賀唐津道路等の高速道路網の整備による交流人口の拡大が期待できる</li> <li>○ 大学地域看護学部(仮称)開設による若者定着拡大への期待</li> <li>○ 団塊の世代の大量退職で交流人口の拡大が期待できる</li> <li>○ コンパクトなまちづくりに対する国の重点支援</li> <li>○ 都市機能誘導に対する国の重点支援</li> <li>○ 中心市街地の再評価によりまちなか居住への需要期待</li> <li>○ 高齢化の進展により車への依存度の低下による公共交通への需要期待</li> </ul>	<p><b>④脅威(threats)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 人口減少社会の到来</li> <li>○ 居住の低密度化による都市機能や公共交通の維持が困難</li> <li>○ 居住の低密度化による都市基盤施設維持管理の非効率化</li> <li>○ 空き家・空き地の増加</li> <li>○ 急速な高齢化の進展</li> <li>○ 農業所得の減少と後継者不足</li> <li>○ 高速道路網の整備による車両通行の郊外化</li> <li>○ 歴史的建造物等歴史・文化遺産の消失</li> <li>○ バス路線の廃止・撤退への懸念</li> <li>○ 企業・事業所の撤退による雇用の喪失</li> <li>○ 地方自治体の厳しい財政状況</li> <li>○ 都市間競争の激化</li> </ul>

※SWOT 分析：様々な戦略を立案する際に活用される手法であり、強み(strengths)、弱み(weaknesses)、機会(opportunities)、脅威(threats)の4つの評価から体系的に分析を行う

### 3. 今後のまちづくりの方向性

#### 3.1. 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創造都市・小城市」と定めます。

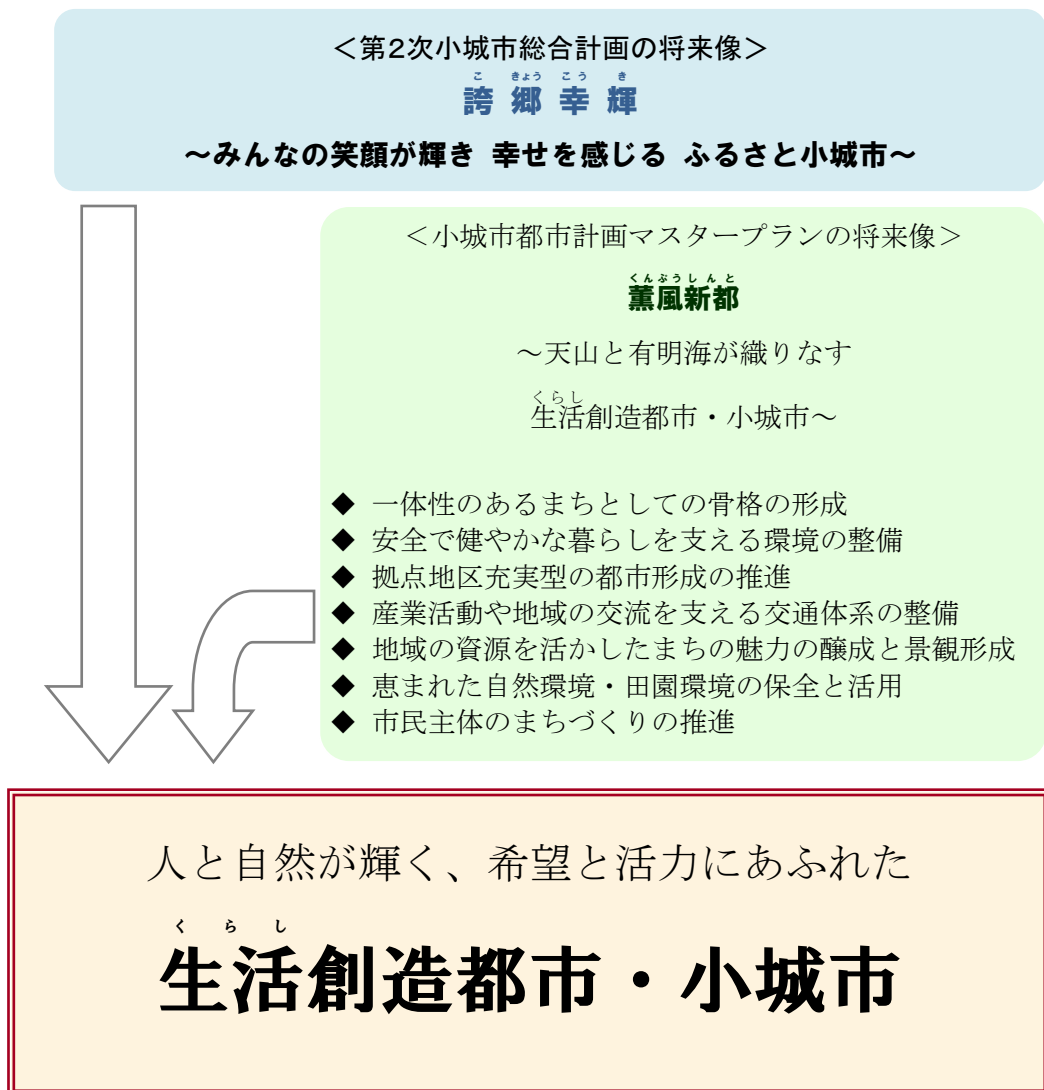


図 41 都市の将来像

---

## 3.2. 基本理念

多様なライフスタイルを実現する都市機能が集約した中心市街地と身近な生活拠点が適切に配置された日常生活圏とが既存の都市基盤の有効活用を基本に、公共交通など総合的な地域交通体系により効率的に連携・交流しあう、魅力的な地域核のある多極ネットワーク型の都市づくりを目指します。

豊かな自然と歴史に恵まれた環境の中で、生活文化の豊かさによって創造性が育まれた感性あふれる“人”や“仲間”が新しい生活スタイルや柔軟な組織・仕組み、多様なネットワークをつくることによって、新しい産業や雇用を生み出すとともに、自律的なまちづくりを行っていきます。

また、小城の暮らしの根底に流れる歴史や文化を知り、市民一人ひとりがより創造的に、これからのまちの活力を生み出していくために、誰もが生活しやすい社会基盤の整備と快適でコンパクトな市街地が相互に連携し、健やかに住み続けられる活力あふれる「生活創造都市 小城市」を推進していきます。

## 3.3. まちづくりの基本的な方針

### 3.3.1. 基本的な考え方

#### (1) 多極ネットワーク型の都市構造の形成

生活利便性や賑わいが確保され、持続的な都市経営が可能な都市であるためには、都市機能や一定の人口の集積が必要です。

しかしながら、本市の人口が減少基調であることから、その集積は全市的に低下していくものと想定されます。

そこで、その影響を最小限にとどめるため、既存ストックの活用や公共交通の維持の視点も踏まえ、既に都市機能や人口が集積している拠点やその周辺の比較的公共交通の利便性の高い既成市街地において、集積の維持・向上を進めていきます。

このような多極ネットワーク型の都市構造の形成が進むことで、まちなかにおいても、郊外部においても、誰もが暮らしやすいまちの実現を図ります。

#### (2) 階層構造の拠点の形成

本市では、生活利便施設などが集積した地域が複数存在しています。その中でも、市内外を含め広域を対象とする小城市の顔となるような都市機能が集積している地域（小城中心拠点）や、中心拠点機能を補完するとともに、市の南部地域を対象としているような都市機能が集積している地域（牛津地域拠点）、旧役場等の行政区レベルを対象としているような都市機能が集積している地域（三日月拠点、芦刈拠点）などがあります。

これらの拠点において、今後とも本市の都市全体のさらなる魅力の向上や活力の維持に向けて、高次の都市機能を維持・集積させ、まちなかにおける地域色豊かな各拠

点間の相互補完機能を高め、連携していく必要があります。

このため、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・確保を図ります。

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、生活利便施設の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」の形成を進め、多極ネットワーク型の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。

さらには、多極ネットワーク型の都市構造の構築と並行して、日常生活において地域で支えあう地域包括ケアシステムの構築やハザードエリア等への防災・減災対策の取り組みを進め、今後の少子超高齢社会や大規模自然災害等に対するまちづくりを推進し、将来にわたり、子どもから高齢者までの誰もが、住みなれた故郷で安全・安心して健康で健やかに暮らすことができる持続可能なまちづくりを目指します。

### (3) 公共交通網を生かした拠点間ネットワーク軸の形成

本市の公共交通は、市内全域を概ねカバーし、既成市街地に鉄軌道、バス路線といった幹線軸が形成されています。

今後も引き続き、市内の交通拠点等や主な公共公益施設、隣接周辺地域を結び、生活サービスを享受できるよう地域公共交通網形成計画と連携しながら公共交通サービスを維持・確保します。

## 3.3.2. 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。

---

## 3. 4. 居住の促進

### 3. 4. 1. 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域とは、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、医療・福祉・商業等の日常生活サービスの都市機能や公共施設、公共交通が維持・確保されるよう居住を誘導する区域です。

また、居住誘導区域は、市の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、市町村合併の経緯や市街地形成の推移等も踏まえ、例えば、旧町の中心部などの中心拠点、地域拠点や生活拠点も含めて誘導することが必要であると考えています。

### 3. 4. 2. 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、公共交通などを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営を効率的に行うことを目指すものです。

また、居住誘導区域は、市民の暮らしに必要な日常生活サービス機能やある程度の公共施設等の集積しているエリアを含み、居住を誘導する区域を明示することにより定住促進につなげていくものであり、中長期的な視点から、居住を誘導する区域を設定し、日常生活サービスの都市機能と一定の利用圏人口を維持・確保することにより、都市の持続的なまちづくりを進めるものです。

本市は、有明海に面し、牛津川、嘉瀬川等が流れる地形条件から、可住地の大部分が浸水想定区域となっています。市民が安全・安心に居住できる地域を目指し、避難所の整備・維持管理、市民への防災意識の啓発、発災時の適切な避難誘導など、必要な安全対策の実施に努めます。

### 3. 4. 3. 居住誘導区域の設定

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、次の視点で設定します。

- 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

ただし、次の災害リスクが高い地域は、居住誘導区域に含めないものとします。

- ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害区域・土砂災害特別警戒区域

- 
- ・ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
  - ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

### 【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

#### 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

### 3.4.4. 居住誘導区域

前項までに示した条件を踏まえ、図 42 のとおり居住誘導区域を設定しました。

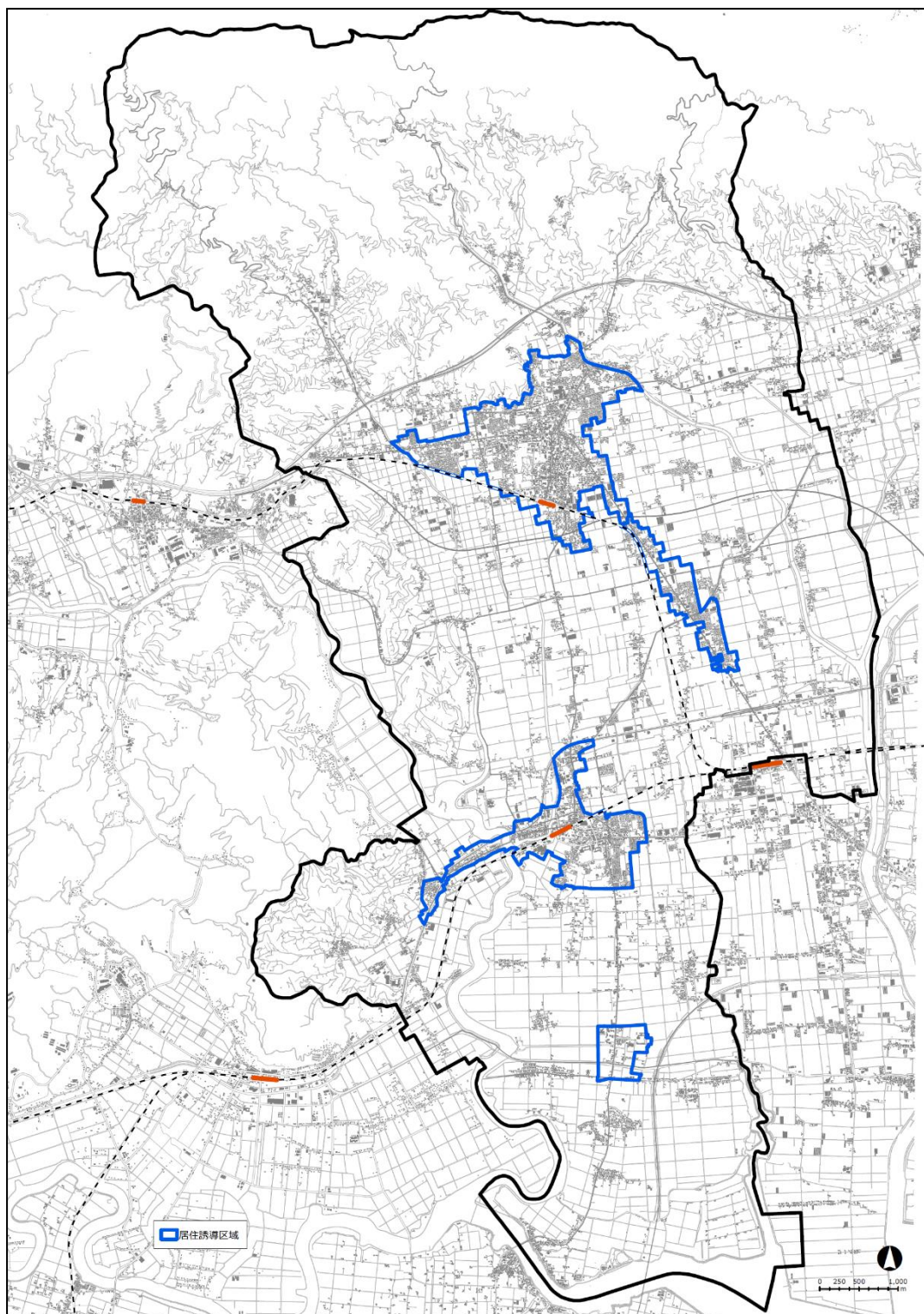


図 42 居住誘導区域図

※居住誘導区域内の農地は、今後、まちづくりなど都市的土地利用への転換が見込まれています



---

### 3.4.5. 居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項

居住誘導区域に居住を誘導するために講ずべき施策については、次に示すとおりです。

#### 3.4.5.1 公的不動産の活用

居住誘導区域内に居住を誘導するためには、その受け皿となる住宅用地が必要であり、居住誘導区域内の低未利用地化した公的不動産について、民間事業者の活力と主導による定住促進の住宅用地として活用し、子育て世代や若者の定住を促進します。

#### 3.4.5.2 空き家対策

人口減少等により今後増加が見込まれる空き家については、空家等対策計画に基づき、不動産事業者等との連携や空き家バンク制度を活用して定住を促進します。

また、適切に管理されていない空き家については、地域住民の生活環境に影響を及ぼすため、不良住宅等の解体・除去による解消を促進し、居住環境の向上を図ります。

#### 3.4.5.3 民間事業者との連携による住宅の供給

住宅の供給については、市の移住・定住対策事業や空き家バンク制度等を推進し、民間活力による良質な住宅の供給や中古住宅の利活用を促進するとともに、住宅市場の活性化を図ります。

#### 3.4.5.4 定住促進住宅取得奨励金制度の見直し

現在、本市では、子育て世帯等の定住促進及び地域の活性化を図るため、一定条件に基づき、一戸建て住宅を取得し定住される方に対して、奨励金を交付していますが、居住誘導区域内を対象に、今後、奨励金額の加算を検討します。

### 3.4.6. 居住誘導区域以外の区域での施策

居住誘導区域以外の区域については、市が独自に「郊外居住区域」や「集落居住区域」を設定し、道路や下水道の整備状況、周辺の田園や景観との調和等、地域の実情にあったコミュニティの維持に向けた施策の導入等を検討するとともに、地域公共交通網形成計画と連携を図りつつ、小城中心拠点や牛津地域拠点、三日月拠点、芦刈拠点を結ぶ公共交通軸や日常生活を支える地域巡回バス等の維持・確保に取り組みます。

---

## 3.5. 都市機能の維持・確保

### 3.5.1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の日常生活サービスの都市機能を都市の中心拠点や地域拠点、生活拠点で維持・確保することにより、これらの各種サービスを受けることができる区域です。

また、都市機能誘導区域は、これらの日常生活サービスが持続的に維持・確保されることにより、郊外部を含めた地域生活圏の暮らしを守り、周辺から徒歩や自転車、公共交通による比較的アクセスの利便性の高い、拠点性を有する区域に日常生活サービスを維持することで、区域内外の市民の暮らしやすさを確保するものです。

### 3.5.2. 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市の主要な中心部のみならず、例えば、市町村合併前の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた地域拠点や生活拠点など、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて、それぞれの都市機能誘導区域に維持・確保する誘導施設を定めることとします。

また、例えば、鉄道に近い業務、商業など集積する地域や周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など都市の拠点となるべき区域を設定することとし、都市機能誘導区域の規模は、一定の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられます。

こうしたことから、都市機能誘導区域は、小城市都市計画マスタープランに位置づけた中心拠点、地域拠点及び生活拠点の4箇所を基本として都市機能誘導区域を設定します。

### 3.5.3. 都市機能誘導区域の設定

本市では、生活利便施設などが集積した地域が複数存在しています。その中でも、市内外を含め広域を対象とする小城市の顔となるような都市機能が集積している地域（小城中心拠点）や、中心拠点機能を補完するとともに、市の南部地域を対象としているような都市機能が集積している地域（牛津地域拠点）、旧役場等の行政区レベルを対象としているような都市機能が集積している地域（三日月拠点、芦刈拠点）などがあります。

これらの拠点において、今後とも本市の都市全体のさらなる魅力の向上や活力の維持に向けて、都市機能を維持・集積させ、街なかにおける地域色豊かな各拠点間の相互補完機能を高め、連携していく必要があります。

このため、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、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

### 【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

#### 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

※現時点では、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。

立地適正化計画  
(都市機能誘導区域)

---

### 3.5.4. 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設とは、人口減少社会においても、都市の活力の維持・増進のために日常生活に最低限度必要な機能を有する施設です。

国の都市計画運用指針においては、次のような施設が示されています。

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設やスーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所等の行政施設

一方で、都市機能誘導区域以外の区域において、当該施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直します。

表 4 誘導施設一覧表

大分類	小分類	定義
医療施設	病院	医療法第 1 条の 5 に規定する病院及び診療所の内、内科・外科・整形外科・小児科のいずれかを診療科目としているもの
	診療所	
行政施設	市役所	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する施設
	支所・出張所	地方自治法第 155 条第 1 項に規定する施設
	コミュニティセンター・公民館等	地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設のうち、地域住民が利用できる集会議室機能を備える施設
福祉施設	高齢者福祉施設【通所型】	老人福祉法第 20 条の 2 の 2 に規定する入浴、食事等の介護、その他の便宜を供与する施設 同法第 20 条の 7 に規定する健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を供与する施設
	高齢者福祉施設【入所型】	老人福祉法第 20 条の 3 に規定する養護する施設 同法第 20 条の 4 及び第 20 条の 5 に規定する養護する施設 同法第 20 条の 6 及び第 29 条に規定する食事の提供その他必要な便宜を供与する施設 同法第 5 条の 2 に規定する認知症高齢者の入浴、食事等の介護その他日常生活上の援助をする施設
	高齢者福祉施設【訪問型】	老人福祉法第 20 条の 7 の 2 に規定する居宅において相談に応じ、助言その他の援助を総合的に行う施設
	保健福祉センター	地域保健法第 18 条に規定する施設
子育て支援施設	児童館・児童センター	児童福祉法第 40 条に規定する児童館等
	保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する保育所
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 3 条、第 17 条第 1 項に規定する認定こども園
教育文化施設	幼稚園	学校教育法第 1 条に規定する幼稚園
	小学校	学校教育法第 1 条に規定する学校
	中学校	
	高等学校・大学	
	図書館・図書館分館（室）	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館
商業施設	スーパー	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の商業施設（共同店舗・複合施設等含む）で、生鮮食料品を取扱うもの
	ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの
	コンビニエンスストア	食品や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗
金融施設	銀行・信用組合等	銀行法第 2 条に規定する銀行、中小企業等協同組合法第 3 条及び協同組合による金融事業に関する法律第 3 条に規定する信用組合、労働金庫法に基づく金庫
	郵便局	日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局

### 3.5.5. 都市機能誘導区域

前項までに示した条件を踏まえ、図 43 のとおり都市機能誘導区域を設定しました。

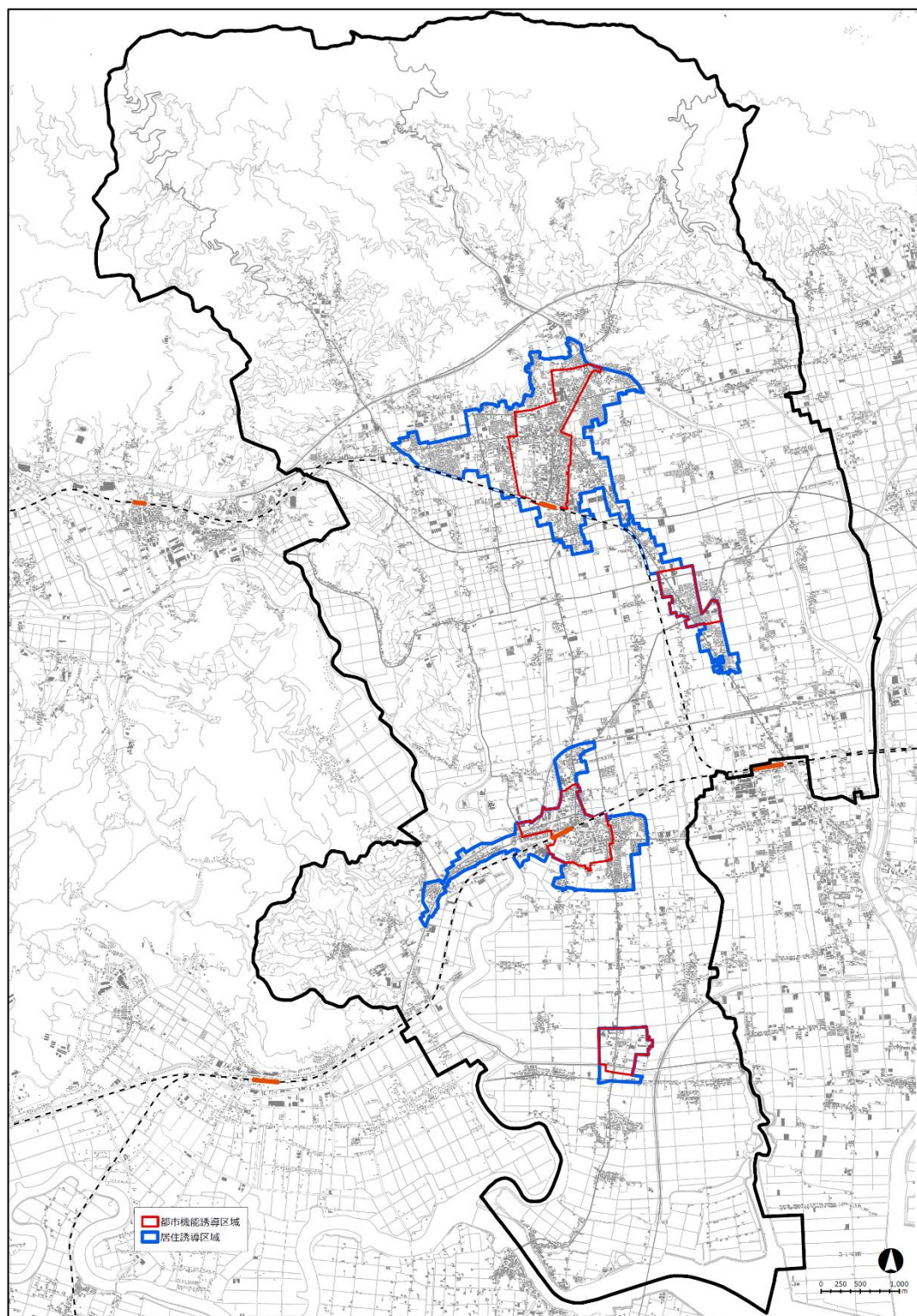


図 43 都市機能誘導区域図

(1) 小城中心拠点地区

小城中心拠点地区の範囲は、J R小城駅及び昭和バスセンターから概ね 1km、かつ公共施設や日常生活サービスの都市機能等が集積した中心市街地の区域とします。

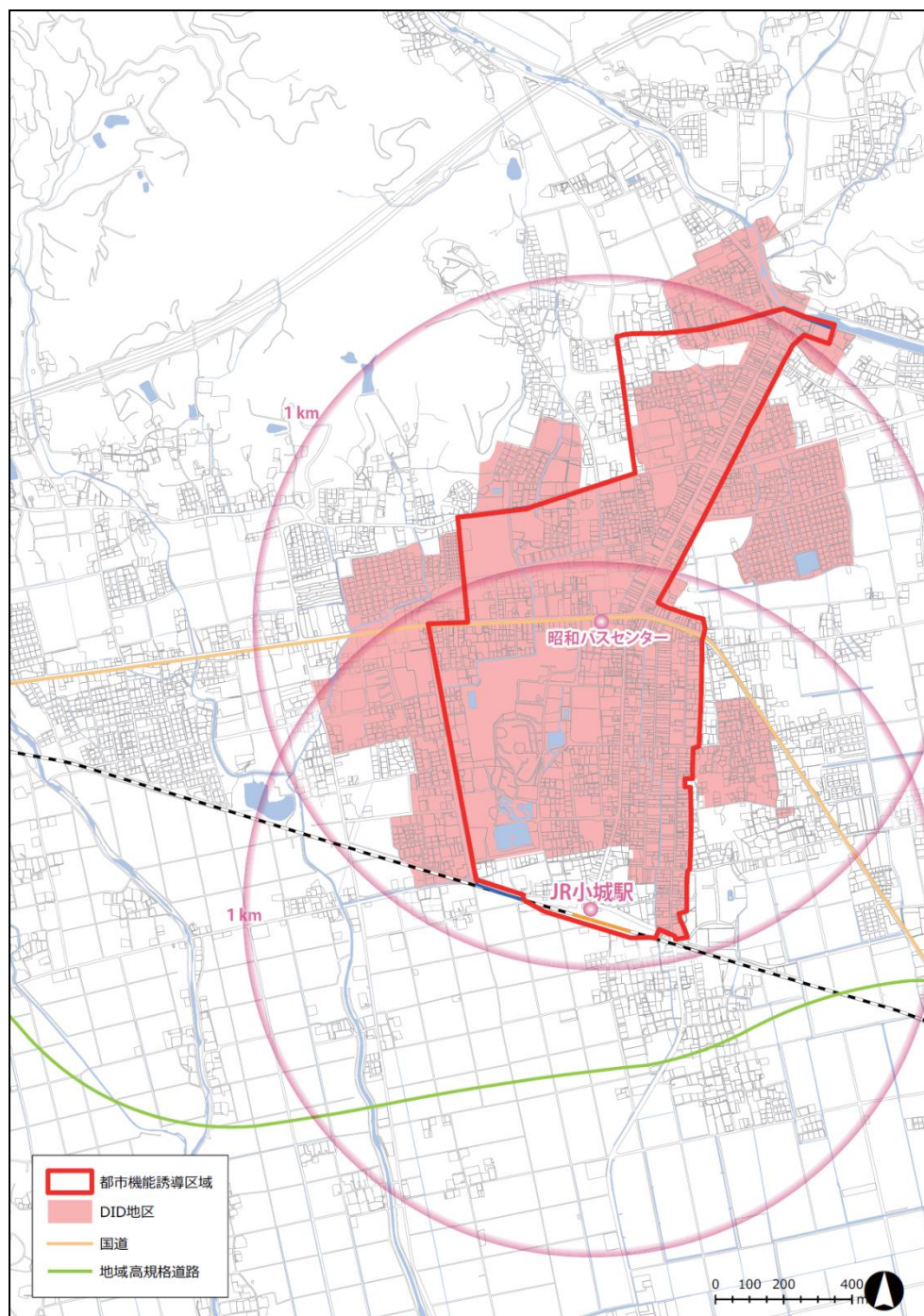


図 44 小城都市機能誘導区域の範囲

(2) 牛津地域拠点地区

牛津地域拠点地区の範囲は、JR牛津駅から概ね1km、かつ公共施設や日常生活サービスの都市機能等が集積している区域とします。

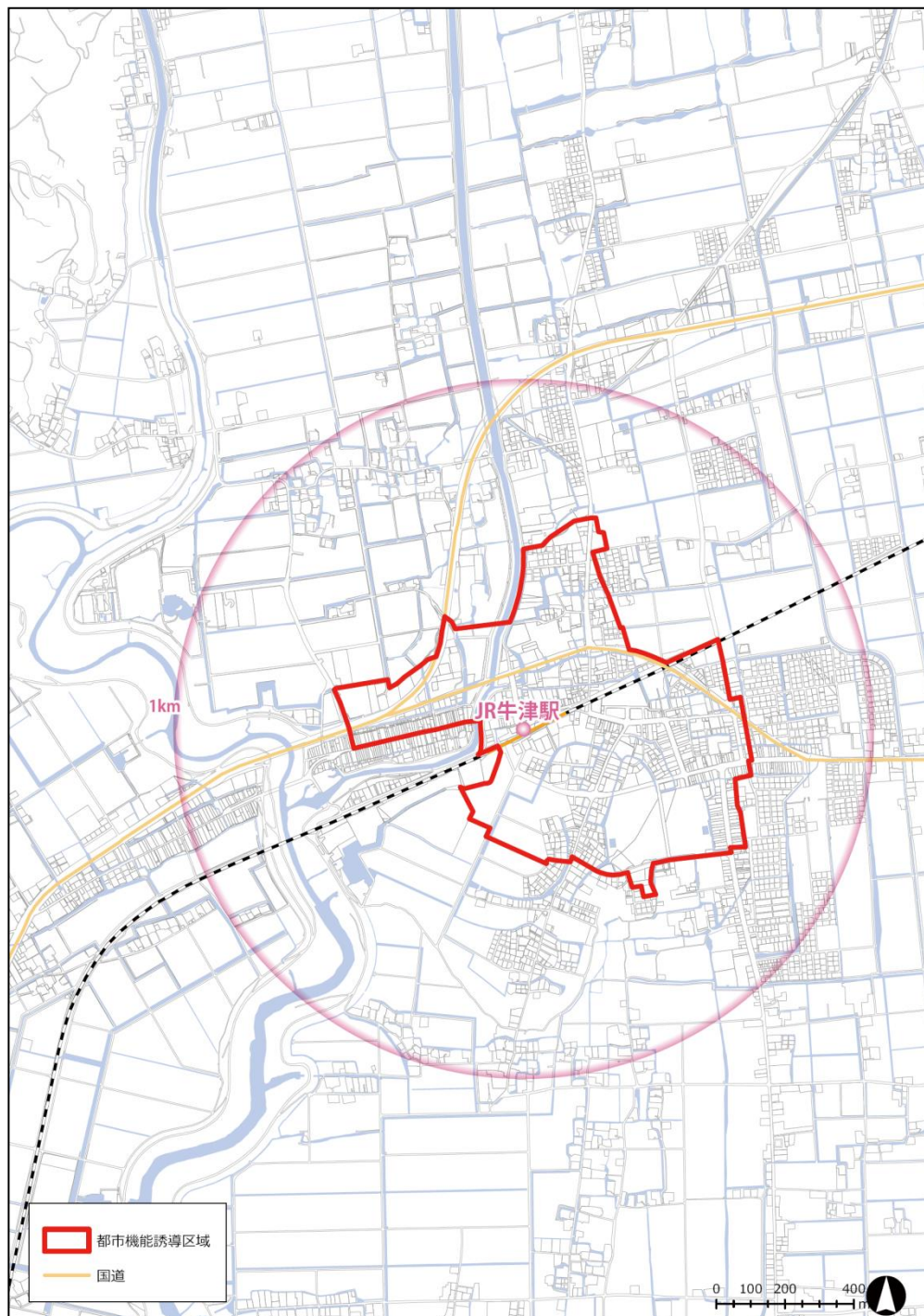


図 45 牛津都市機能誘導区域の範囲



### (3) 三日月生活拠点地区

三日月生活拠点地区の範囲は、市庁舎前バス停から概ね 500m、かつ公共施設や日常生活サービスの都市機能等が集積している区域とします。

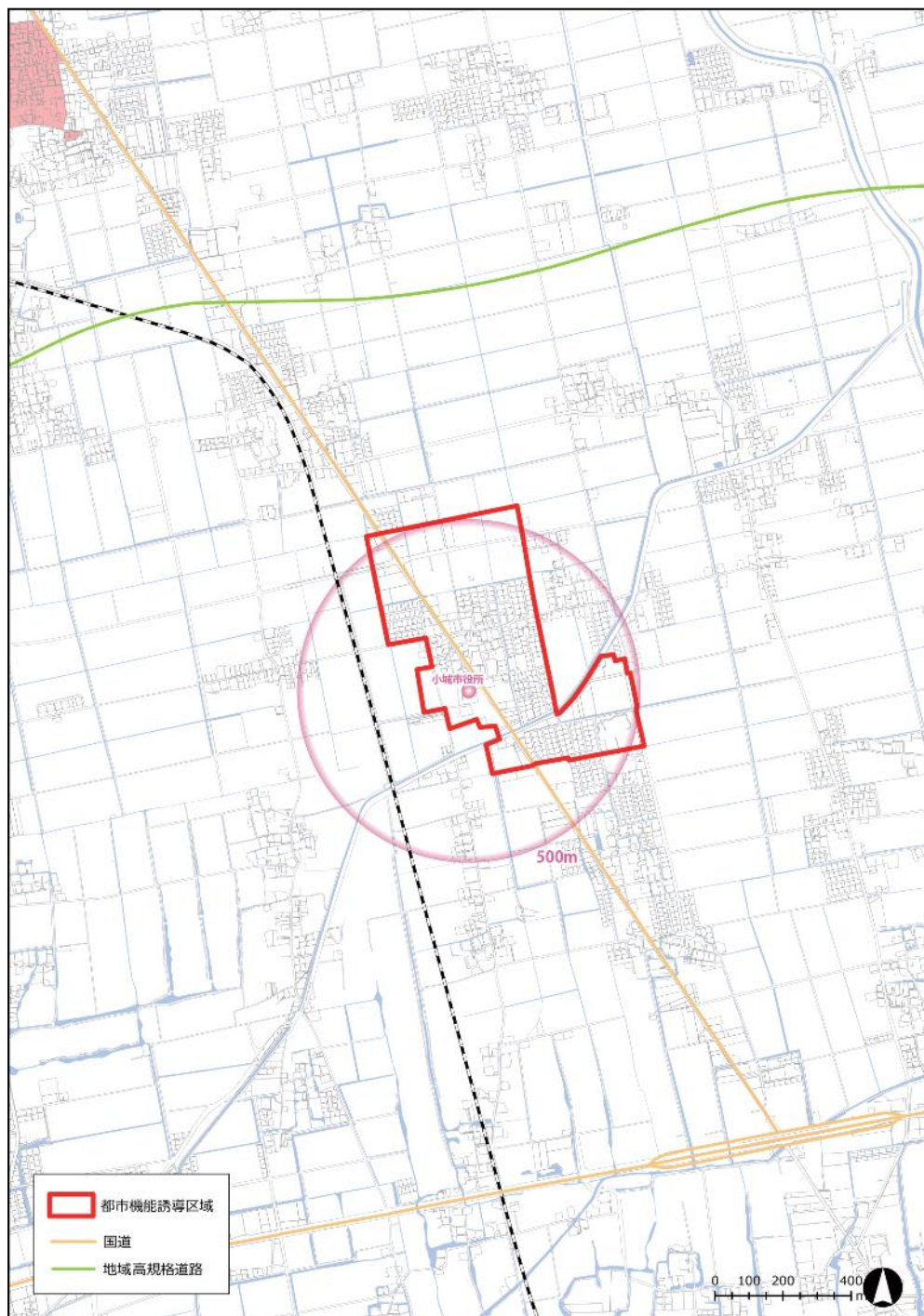


図 46 三日月都市機能誘導区域の範囲

#### (4) 芦刈生活拠点地区

芦刈生活拠点地区の範囲は、芦刈地域交流センター「あしぼる」バス停から概ね500m、かつ公共施設や日常生活サービスの都市機能等が集積している区域とします。

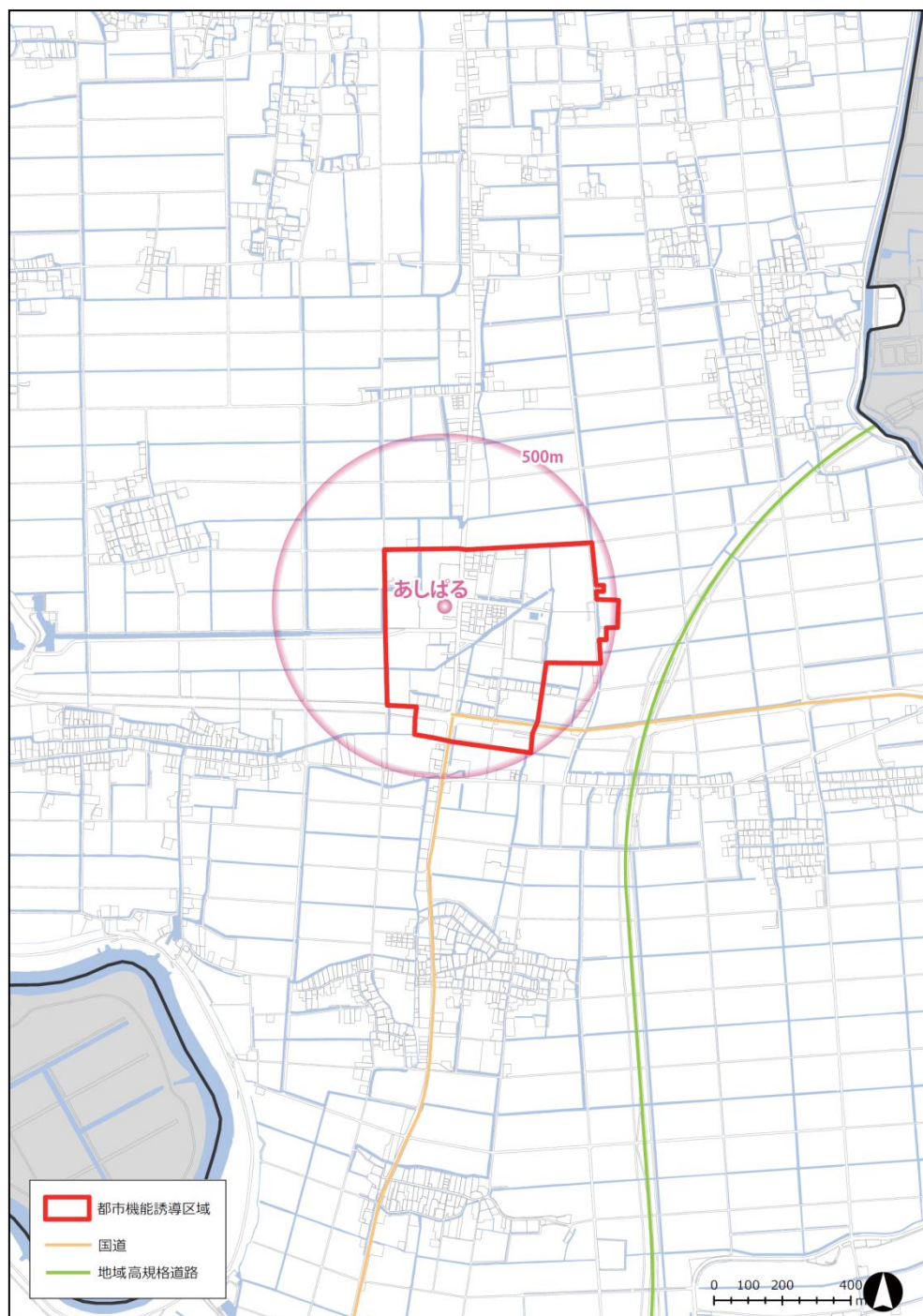


図 47 芦刈都市機能誘導区域の範囲

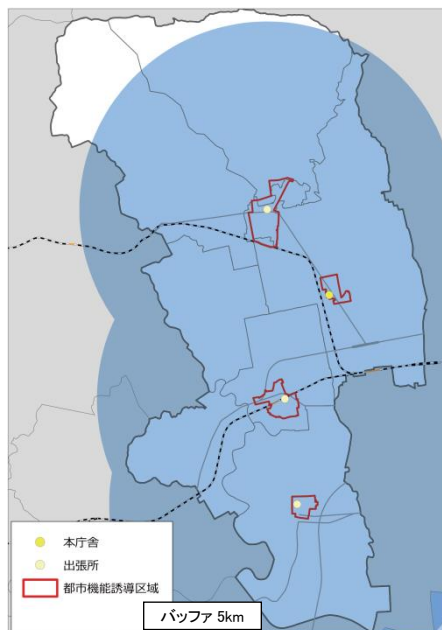
---

## 3.6. 都市機能の立地状況

### 3.6.1. 施設別の分布

#### (1) 行政施設

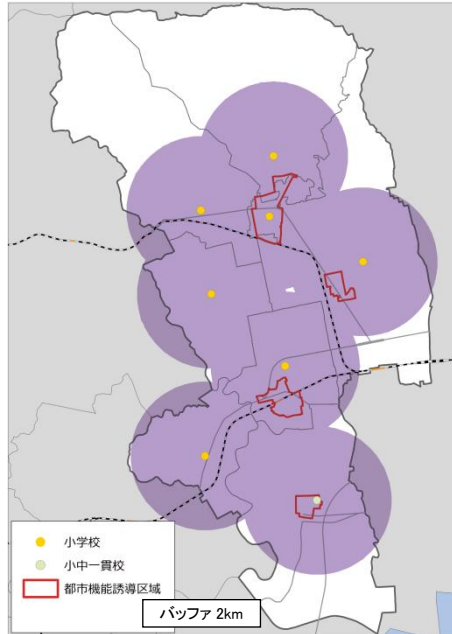
市役所及び出張所は、各都市機能誘導区域内に配置されており、機能として充足していると考えられます。



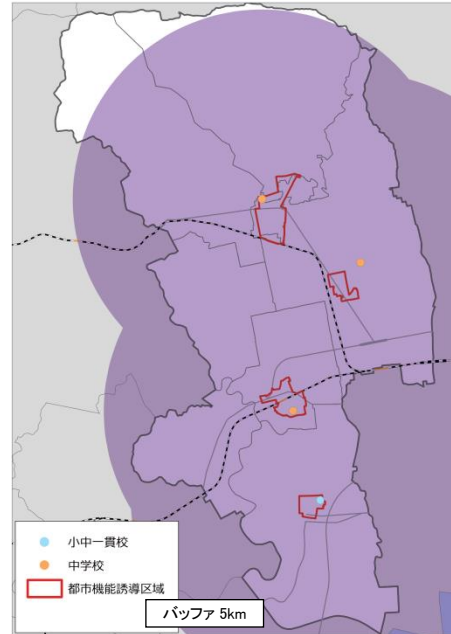
【本庁舎、出張所】

## (2) 教育文化施設

小・中学校は、従来からの配置を維持しています。一部の小・中学校では、都市機能誘導区域外に立地もみられますが、概ね徒歩や自転車での利用圏内にあり、機能として充足していると考えられます。



【小学校】

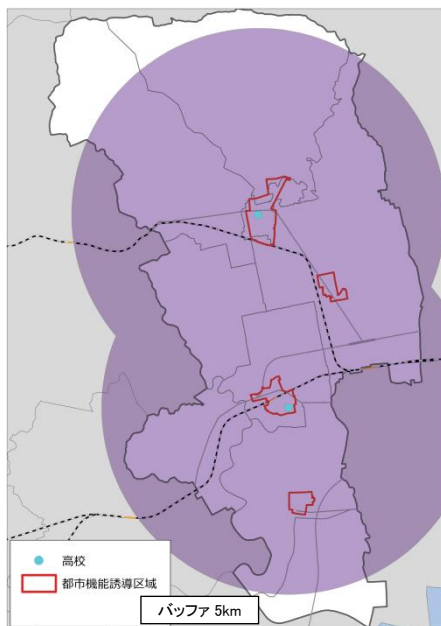


【中学校】

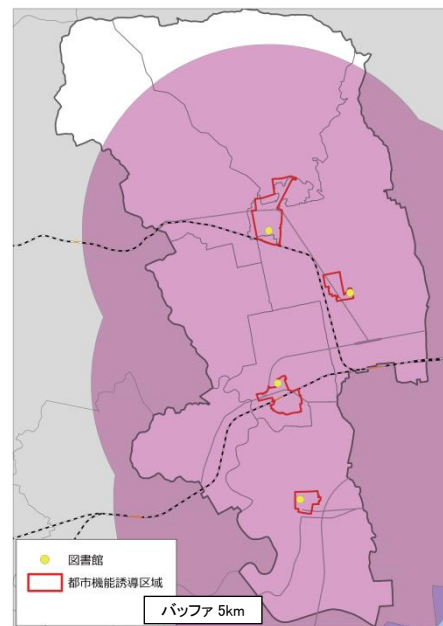
※現行の規定では、通学距離は小学校で概ね4km以内、中学校で概ね6km以内であることが適正とされています。

高校は、小城高校と牛津高校の2校が都市機能誘導区域内に存在しています。それぞれ鉄道駅が近いこともあり、市内外から多くの通学があります。

また図書館・図書分室は、各都市機能誘導区域内に配置されており、機能として充足していると考えられます。



【高校】

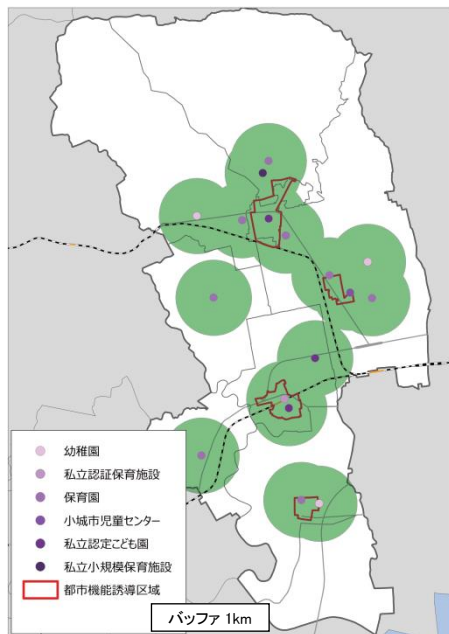


【図書館】

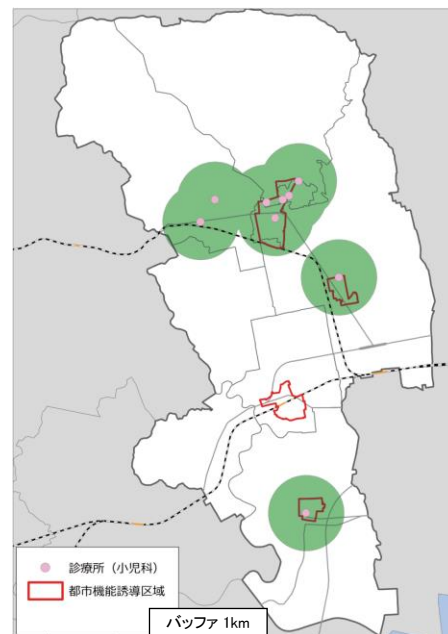
### (3) 保育園等の子育て支援施設等

保育園、幼稚園等の子育て支援施設等は、都市機能誘導区域内及び市内一円に分布しており、機能として充足していると考えられます。

一方、診療所（小児科）は、牛津地域拠点の都市機能誘導区域に存在せず、機能として不足していると考えられます。



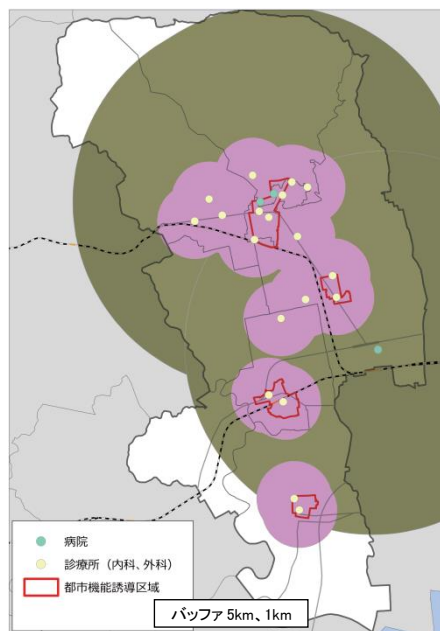
【保育園、幼稚園等】



【診療所（小児科）】

### (4) 医療施設

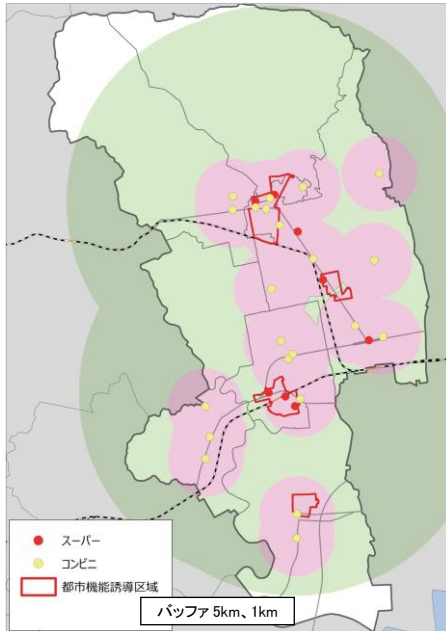
3つの病院（市立病院、民間病院）をはじめ診療所（内科、外科）は、都市機能誘導区域内及び市内一円に分布しており、機能として充足していると考えられます。



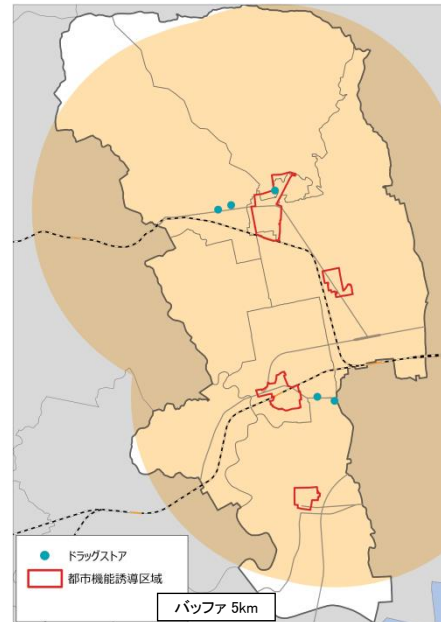
【総合病院、診療所（内科、外科）】

(5) 商業施設

スーパー、ドラッグストア及びコンビニエンスストアは、都市機能誘導区域内及び市内一円に分布しており、機能として充足していると考えられます。



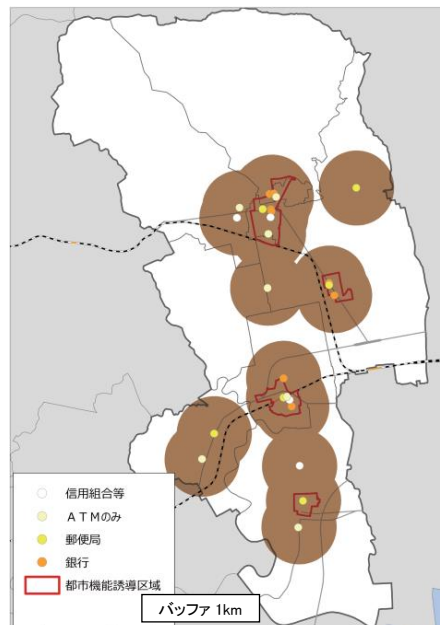
【スーパー、コンビニ】



【ドラッグストア】

(6) 金融施設

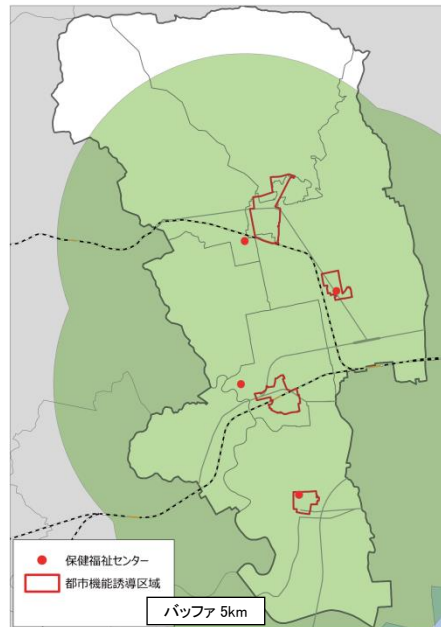
銀行等の金融関連施設は、都市機能誘導区域内及び市内一円に分布しており、機能として充足していると考えられます。



【銀行等】

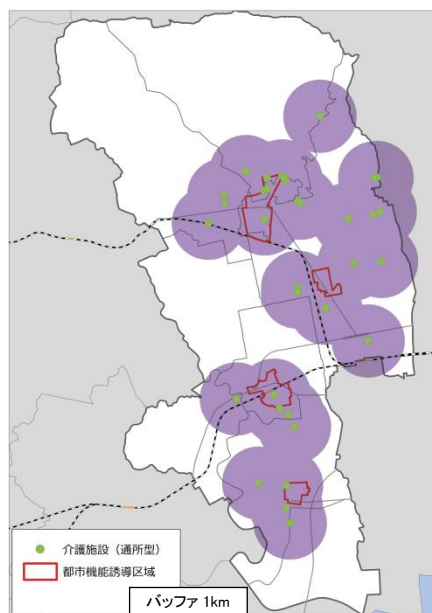
## (7) 福祉施設

保健福祉センターは、一部都市機能誘導区域外に立地もみられますが、概ね徒歩や自転車での利用圏内にあり、機能として充足していると考えられます。

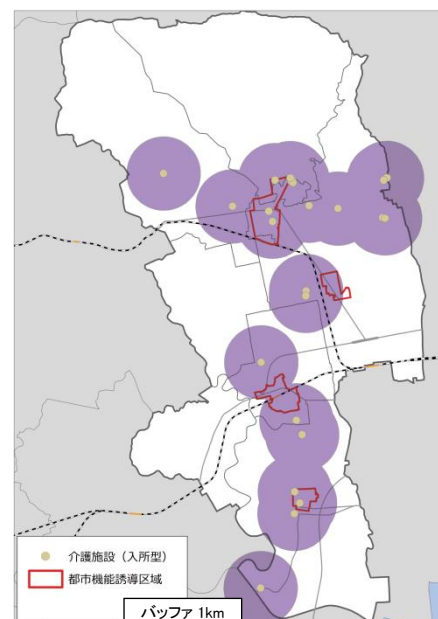


【保健福祉センター】

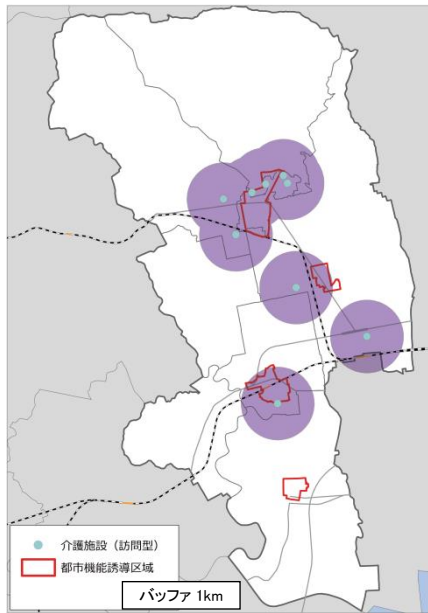
高齢者福祉施設は、通所型、入所型、訪問型に分類することができますが、それぞれの施設は、市内一円に分布しており、機能として充足していると考えられます。



【通所型】



【入所型】



【訪問型】

表 5 利用形態別老人福祉施設

通所利用型	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 老人福祉センター</li> <li>➤ 老人休養ホーム</li> <li>➤ 老人憩いの家</li> <li>➤ 老人デイサービスセンター</li> <li>➤ 在宅介護支援センター</li> <li>➤ 特別養護老人ホーム（デイサービス）</li> <li>➤ 介護老人保健施設（通所リハビリテーション）</li> </ul>
通所利用・入所利用型	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 特別養護老人ホーム（+ショートステイ）</li> <li>➤ 介護老人保健施設（+ショートステイ）</li> </ul>
通所利用・在宅訪問型	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 老人デイサービスセンター（訪問入浴等）</li> </ul>
入所利用型	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 養護老人ホーム</li> <li>➤ 軽費老人ホーム</li> <li>➤ ケアハウス</li> <li>➤ 有料老人ホーム</li> </ul>
在宅訪問型	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在宅介護支援センター</li> <li>➤ 訪問介護ステーション</li> </ul>

＜参考＞建築基準法、福祉関連法

※（）は施設ではなく居住サービスを示す通称



### 3. 6. 2. 都市機能の立地状況のまとめ

表 6 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

※ 都市機能誘導施設の定義は、50 ページを参照してください。

---

## 3.7. 施策の方向性

これまでの都市計画制度は、秩序あるまちの形成を目的に法令により、用途制限などの土地利用を規制する中で建物の適正配置を促してきました。

しなしながら、本市において用途地域を設定していないことから、建物の適正配置をコントロールできないままに市街地が無計画に拡大してきた経緯を踏まえ、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定に当たっては、用途地域指定を想定した区域の設定を検討します。

今般、国等の優遇施策によって居住や都市機能を一定の区域に誘導することで、コンパクトなまちづくりを推進する制度が創設されました。また、これと合わせ、届出制度によって市が事前に民間事業者の動向を把握することができることとなり、居住誘導区域や都市機能誘導区域への立地を促すことができることから、これらを活用しながら、多極ネットワーク型のまちづくりを進めていくこととなります。

また、地域特性に即した戦略として、過疎化、高齢化により地域社会が変貌しつつある一方で、豊かな自然や固有の伝統・文化が残されている既成市街地や農山漁村地域等からなる本市において、多様なライフスタイルに応える居住環境が形成された、誇りを持てる自立的な地域づくりと、地域内外との連携を進め、都市的サービスとゆとりある居住環境、豊かな自然を併せて享受できる魅力的なまちづくりを目指します。

そこで、本市が目指す多極ネットワーク型の都市づくりを推進するに当たっては、小城市都市計画マスタープランのまちづくりの基本方針、将来都市構造及び拠点地区形成の方針を踏まえつつ、公的不動産の活用を含め、次のとおり施策の方向性を定めます。

### 3.7.1. 都市機能誘導施設を誘導するために講ずべき施策に関する事項

#### 3.7.1.1 民間活力による都市機能の立地・誘導

本市では、都市計画マスタープランに位置付ける小城中心拠点、牛津地域拠点、三日月及び芦刈生活拠点を中心に地域住民が利用する公民館や図書館、子育て支援、教育等の公共施設が集積し、また民間活力の活用により、医療・福祉、商業、子育て支援等の都市的機能の整備が進められてきました。このように拠点性を有する地域においては、民間活力の活用によって都市機能の立地・誘導を促進するとともに、国の支援制度の活用を検討します。

また、都市機能誘導区域内に一定の誘導施設（病院、福祉、商業、教育施設等）を誘導するため市独自の誘導策を検討します。具体的な誘導策としては、都市機能誘導区域内における誘導施設に対する補助や固定資産税の減免等について検討します。

さらに、本市が所有する土地又は建築物等の公的不動産については、小城市公共施設等総合管理計画と連携し、公共施設の複合化や統廃合等により生じた公共施設や跡地等については、それぞれの拠点地区の特性を活かし、民間事業者の活力と連携した取り組みを図り、そこに必要な医療・福祉・商業・教育等の都市機能の立地を促進します。

---

### 3.7.1.2 都市機能の維持・確保と定住の促進

民間投資を誘発するためには、地域の特性を生かして地域の魅力を高める必要があります、都市機能誘導施設の利用圏域を重ねて定住促進を図る必要があります。

都市機能誘導施設の立地誘導に当たっては、都市機能誘導区域及びその周辺において公的不動産等を活用した居住を促進します。

特に、市内の鉄道駅周辺については、都市機能の立地及び定住の促進に伴う民間投資が潜在的に高い地域であることから、都市機能の維持・確保と合わせて定住の促進を図ります。

### 3.7.1.3 拠点地区の充実及び拠点地区間の連携

小城中心拠点、牛津地域拠点においては、鉄道駅を中心とした既成市街地の改善整備を通じて交流人口の拡大と地域の魅力を高めるとともに、都市機能の立地・誘導を促進するための施策を講じます。

また、生活拠点においては、それぞれの地域の特色を活かしつつ、地域住民の利用する公民館、図書館等の拠点施設を活用した都市機能の維持・確保とともに、各拠点地区が相互連携・補完するネットワーク型のまちづくりを推進します。

---

### 3.7.2. 国等が直接行う施策

市町村が立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置が以下のとおり設けられています。(平成28年3月31日時点)

#### 3.7.2.1 都市機能の外から内への移転を誘導するための税制

- ・ 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例  
80%課税繰り延べ

#### 3.7.2.2 都市機能を誘導する事業を促進するための税制

##### (1) 敷地の集約化など用地確保の推進

- ・ 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例
  - ①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合  
買換特例 所得税 100%
  - ②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合  
の所得税(個人住民税)の軽減税率  
原則 15% (5%) → 6,000万円以下 10% (4%)
  - ③長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合
    - ・ 所得税(個人住民税):  
軽減税率 原則 15% (5%) → 2,000万円以下 10% (4%)
    - ・ 法人税: 5%重課→5%重課の適用除外
- ・ 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例
  - ①長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合  
上記③に同じ
  - ②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合  
1,500万円特別控除

##### (2) 保有コストの軽減

- ・ 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例(5年間4/5に軽減)

---

### 3.7.3. 拠点別の施策の方向性

#### 3.7.3.1 小城中心拠点

##### (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

市内に若い世代を増やし、賑わいと活力をもたらすため、西九州大学と連携しつつ、市全体の発展を先導する中心拠点づくりを進めます。具体的には、西九州大学が所有する土地と併せて市有地の無償貸与及び旧小城公民館建物等既存ストックを有効活用します。

また、商業・業務、医療・福祉、教育・子育て等の様々な機能が集積することにより、誰もがアクセスしやすい中心拠点に人々が集まり、賑わいが生まれ、まちなかに雇用が確保されやすくなるなど、更なる都市機能の集積につながるような取り組みを進めます。

##### (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

城下町の町割りが残る街の骨格を踏まえ、小城公園や酒蔵、町屋などの歴史的建造物、水路や樹木などの地域資源を活かし、歴史とうるおいが感じられる景観形成を推進し、市民やCSOなど多様な主体と連携を図り、来街者等が歩きたくなる街並み整備を進めます。

また、小城スマートインターチェンジの整備を促進するとともに、佐賀唐津道路小城インターチェンジ（仮称）の設置を見据え、地域の魅力の向上など地域外からも訪れたい拠点整備を進めます。

#### 3.7.3.2 牛津地域拠点

##### (1) 牛津駅を中心とした市街地整備の推進

九州新幹線西九州ルートが平成34（2022）年度を目標に進められており、牛津駅からは、佐賀駅や肥前山口駅で乗り換えることで、福岡都市圏や長崎方面へのアクセス性が向上することが期待されます。集約型都市構造において公共交通の利便性は不可欠であることから、今後、牛津駅を中心とした広域交通の結節点としての役割を強化していきます。

また、公共交通の利便性の高い地域特性を活かし、都市機能の立地・誘導及び居住を促進することにより、誰もが健康で暮らしやすい社会基盤の整備改善と地域資源を活かした商業の振興を図り、地域住民が自ら学び、楽しみ、訪れる人々との交流が促進され、地域の活動を維持・増進する取り組みを進めます。

##### (2) 地域の歴史と調和した賑わい拠点の創出

牛津町は、長崎街道の宿場町としての歴史を有するとともに、赤れんが館や牛津会館などの歴史的な建造物が残っており、今後はそれらと調和した風格と賑わいのある街並み形成を図ります。

また、まちなかの定住を促進するため、市営住宅の建設等を計画的に進めます。

---

### 3.7.3.3 三日月生活拠点

#### (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

三日月町は、市役所本庁舎を中心に、文化施設、交流施設などの公共公益施設が集積し、また、国道 203 号沿いには、多くの商業施設が立地しています。今後、佐賀唐津道路三日月インターチェンジ（仮称）の設置を見据え、これらの商業施設を維持あるいは中長期的には拠点地区内へ誘導することで、徒歩や公共交通でも利用しやすい環境の整備を検討します。

#### (2) 郊外部における住宅地開発への対応

これまで三日月町では、郊外型の住宅地開発が進んできましたが、従来、三日月町は農村集落としての歴史が古く、現在でも美しい田園風景が残っています。今後、人口減少が進行する中では、郊外居住を緩やかに拠点地区へ誘導するとともに、農業振興策と調和を図りながら、通勤者等の住宅需要への対応を考慮しつつ、新規住宅開発については計画的な土地利用を検討します。

### 3.7.3.4 芦刈生活拠点

#### (1) 自然共生型のまちづくりの推進

干拓地である芦刈町では、三方を河川に囲まれた平坦地域で、用排水兼用の水路が縦横に走り、独特の農村景観を形成しています。一方、地域交流センター「あしぼる」の周辺には公共公益施設等が集積しており、地域住民の生活拠点としての役割を担っています。今後は芦刈町の特長を活かしつつ、自然に囲まれた豊かな居住環境整備を進めます。

また、自然に囲まれた環境は子育てにも向いていることから、子育て教育環境の充実に取り組めます。

#### (2) 地域内外の交流と定住の促進

平成 28 (2016) 年 3 月に有明海沿岸道路の芦刈インターチェンジから芦刈南インターチェンジ間が開通しました。今後は、隣接する佐賀市や白石町、あるいは、福岡県の南部地域とのアクセス性が高まることが期待されます。そのため、有明海沿岸道路等を活かした都市部と農漁村地域の交流と連携を推進し、地域の魅力を高めるために生活利便施設等の維持・確保を図り、移住・定住を促進します。

### 3.7.4. 誘導施設の維持・確保の考え方

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。

表 7 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)

※ 都市機能誘導施設の定義は、50 ページを参照してください。

※ ○印：都市機能誘導施設として位置付け、維持・確保する施設

—印：既存施設が都市機能誘導区域の周辺に立地しているため、利用圏域（小学校区程度）を考慮し、都市機能誘導施設としては位置付けない施設

※ 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。

---



### 3.8. 事前届出

事前届出は、居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等を行う場合には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

#### (1) 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。

一体的な建築行為又は開発行為が行われる土地であって、居住誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は、届出が必要となります。

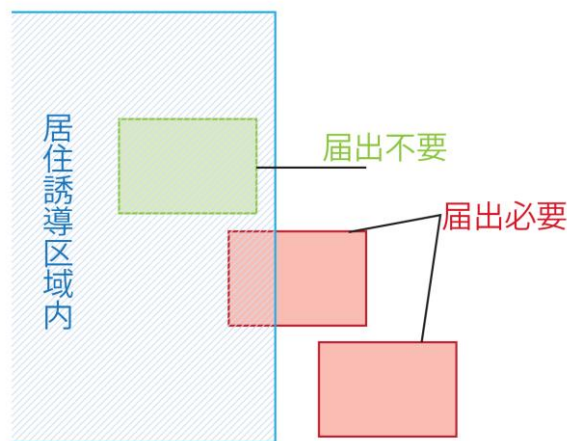


図 48 居住誘導区域における届出対象

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

#### 【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 m<sup>2</sup>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



図 49 居住誘導区域外における届出対象行為

<出典>国土交通省資料を基に作成

(2) 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。

一体的な建築行為又は開発行為が行われる土地であって、都市機能誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は、届出が必要となります。ただし、都市機能誘導区域と居住誘導区域を含む場合は、都市機能誘導区域に含めますので、届出は必要ありません。

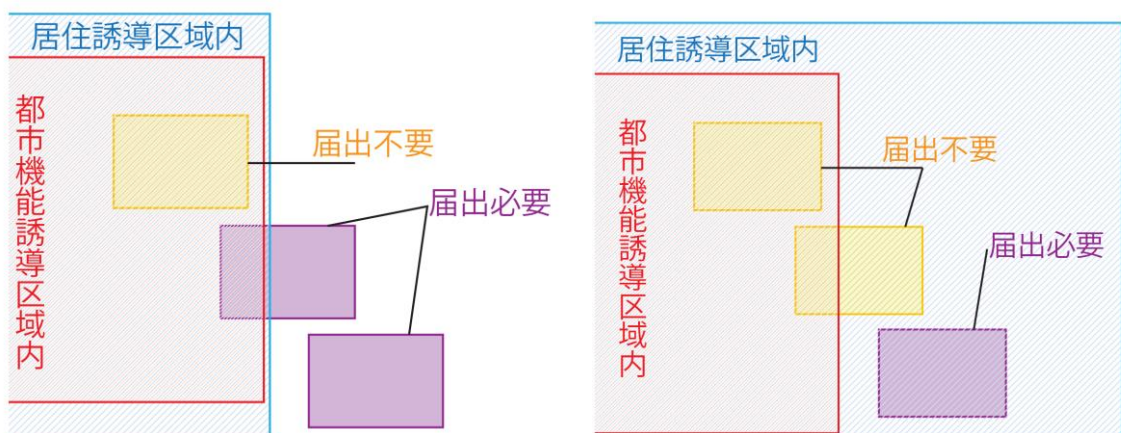


図 50 都市機能誘導区域における届出対象

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

**【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

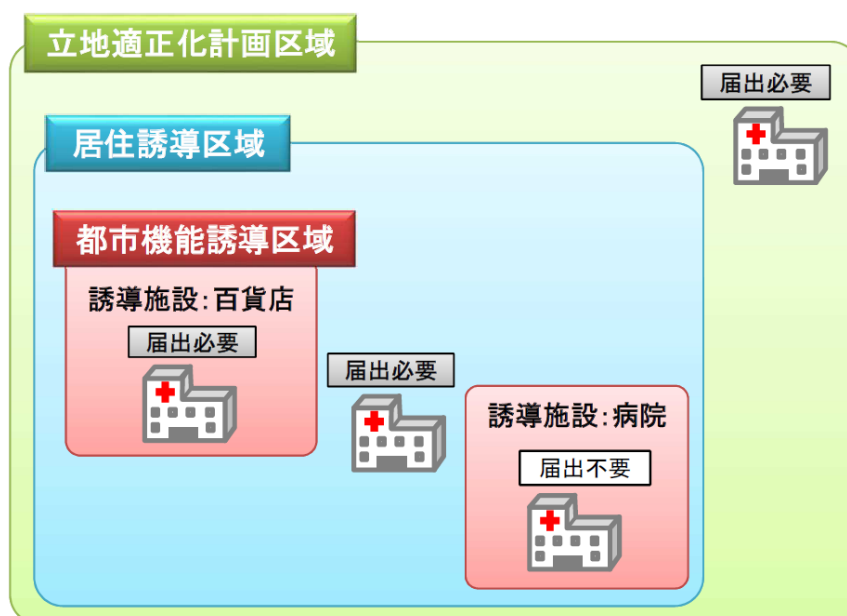


図 51 都市機能誘導区域外における届出対象行為

<出典>国土交通省資料

(3) 宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されています。(宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号)

宅地建物取引において、宅地建物取引主任者は、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。(宅地建物取引の重要事項説明の項目に建築等の届出に関する事項を追加)

---

## 4. 計画の管理と目標

### 4.1. 計画の管理

本計画は、長期的な視点に立って継続的に取り組むものであるため、その間には、施策の進捗状況や社会経済状況の変化も予想されます。そのため、国や県、市の上位計画（総合計画）などの見直しとの整合を図りつつ、市を取り巻く社会経済環境や市が抱える課題、市民ニーズの変化に応じて柔軟に見直しを行っていきます。

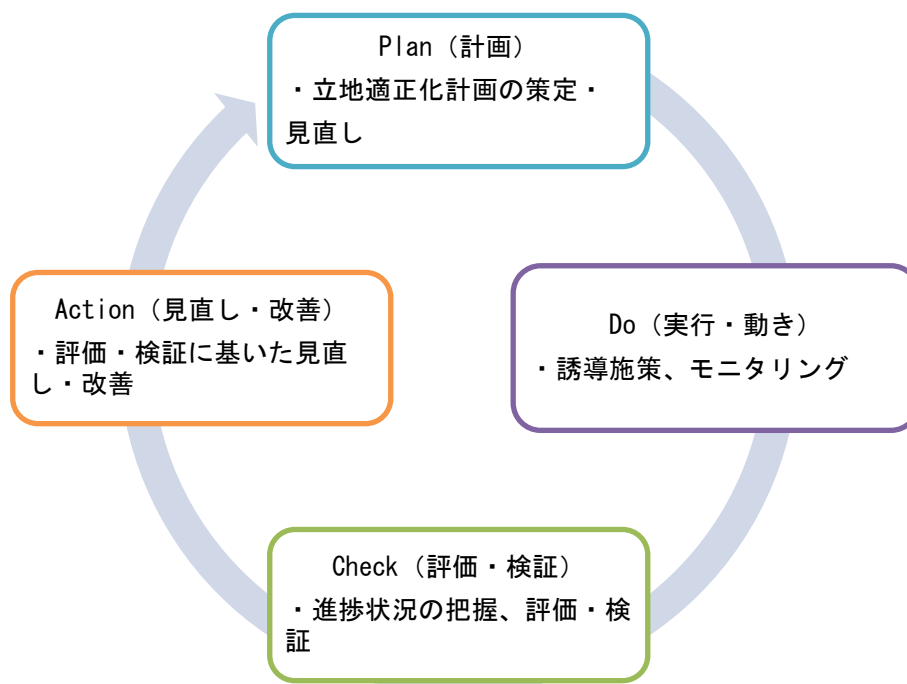


図 52 立地適正化計画の管理

---

## 4.2. 評価の時期・方法

本計画に位置付けた都市の将来像や基本理念を実現するため、各種施策等の進捗状況及び達成度を評価するための定量指標として以下について目標を設定します。

### 【居住に関する目標】

本市は、人口が減少しており、その集積は全市的に低下していくものと想定されます。今後、人口増加によって拡大したまちのまま人口が減ると、一定の人口密度により支えられてきた行政サービスや、医療・福祉、商業などの生活サービスが、これまで同様に享受しにくい、住みにくいまちとなり、地域の活力が低下していきます。

そこで、その影響を最小限にとどめ、効率的で住みやすいまち、持続的なまちづくりを可能にするためには、既存ストックの活用や公共交通の維持を図り、居住誘導区域内の人口の確保、人口密度の維持を進めることが必要です。

よって、居住誘導区域内の人口密度を居住に関する評価の定量指標として設定し、次のように目標値を定めます。

本計画策定前の平成 22 (2010) 年の居住誘導区域の人口密度は約 36 人/ha ですが、将来人口シミュレーションでは、平成 52 (2040) 年には約 29 人/ha まで低下することが予想されます。本計画に沿った緩やかな居住誘導を進めることで人口減少を抑え、人口密度を維持するため、平成 52 (2040) 年の居住誘導区域の人口密度を 35.4 人/ha とします。

なお、市内 4 つの区域の地域性・人口動向を考慮して、各区域の目標値は、表 8 の内訳のとおりとします。

表 8 居住誘導に関する目標値

		上段：人口（人） 下段：人口密度（人/ha）				
		実績値(A)	予測値(B)	減少人数 (A)-(B)	目標値	中間目標値
		平成 22 (2010)年	平成 52 (2040)年		平成 52 (2040)年	平成 37 (2025)年
居住誘導区域(全体)		22,570	18,406	4,164	22,239	22,405
		35.9	29.3	-	35.4	35.7
①小城居住誘導区域		13,809	11,160	2,649	13,674	13,742
		40.7	32.9	-	40.3	40.5
②牛津居住誘導区域		5,685	4,324	1,361	5,307	5,496
		31.4	23.9	-	29.3	30.4
③三日月居住誘導区域		2,648	2,573	75	2,837	2,743
		37.8	36.8	-	40.5	39.2
④芦刈居住誘導区域		428	349	79	421	425
		11.3	9.2	-	11.1	11.2

【都市機能に関する目標】

各都市機能誘導区域内において、都市機能誘導施設として位置付けた施設が維持・確保されることにより充足した区域数を目標値とします。

表 9 都市機能に関する目標値

	実績値	中間目標値	目標値
	【平成 22(2010)年】	【平成 37(2025)年】	【平成 47(2035)年】
都市機能誘導施設が充足している区域数	1 区域	2 区域	4 区域



## 小城市立地適正化計画（案）

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