

●小城市立地適正化計画の現状と見直しの背景

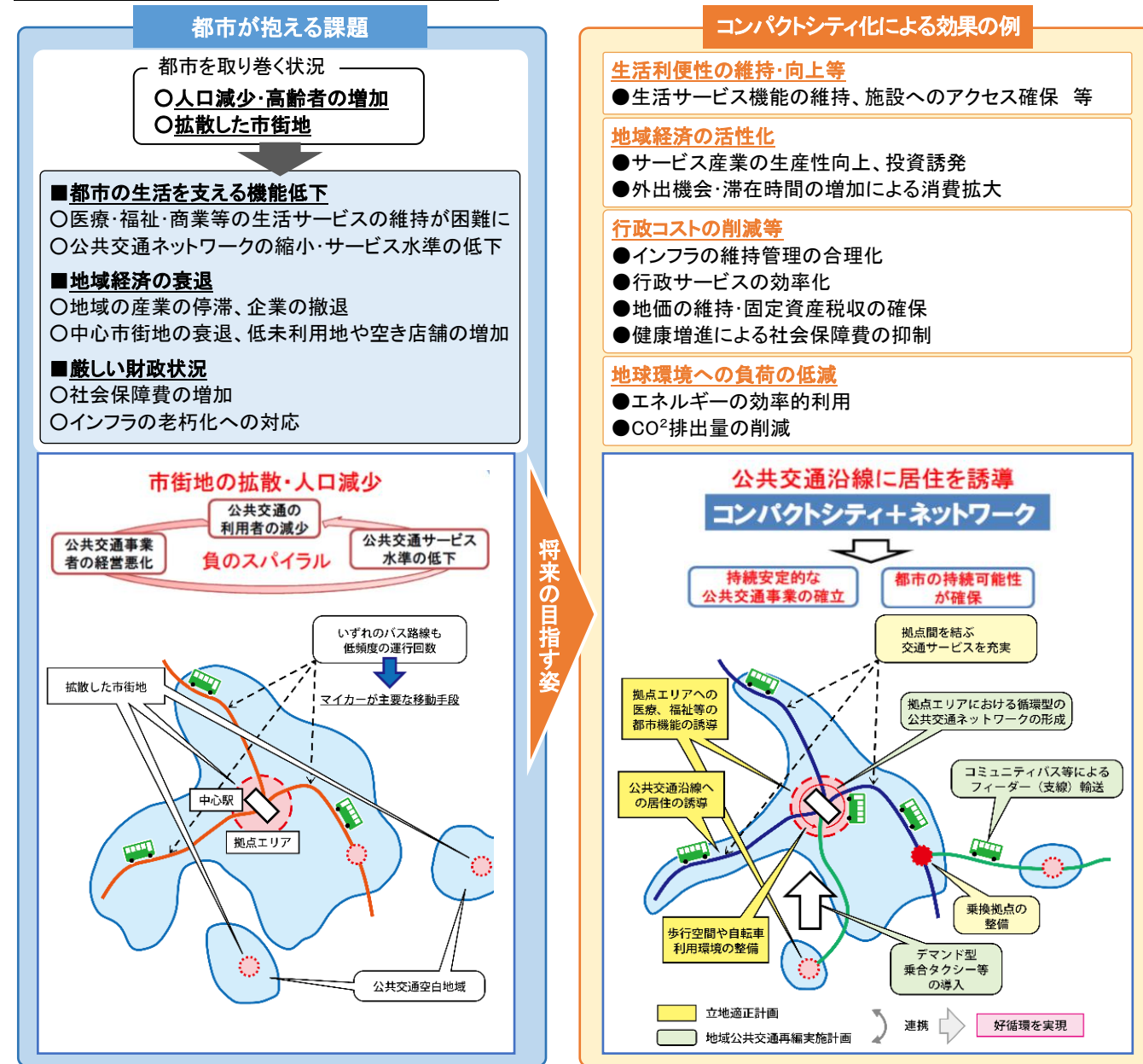
1 立地適正化計画制度の背景

地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成しており、また、大都市では高齢者が急増しているという現状にあります。そのような中、人口減少・少子高齢化社会に対応するため、都市再生特別措置法の改正により、コンパクトシティ+ネットワークの形成に向けた具体的な施策を推進するまちづくりの指針として立地適正化計画が制度化されました。コンパクトシティ+ネットワークの形成により、郊外への都市化の拡大を抑制し、日常生活に必要なサービスや行政サービスが身近に存在する効率的で持続可能な都市を目指します。

2 コンパクトシティ+ネットワークとは

なぜコンパクトシティ+ネットワークか？

コンパクトシティ+ネットワークは、都市経営や生活環境、自然環境、防災など様々な観点から推進されており、都市が抱える様々な課題に対する有効な政策手段とされています。



コンパクトシティをめぐる誤解

コンパクトシティは、一極集中を図るものではなく、コンパクト化した拠点を公共交通により連携（ネットワーク）し、中心拠点以外でも利便性を確保することが狙いです。

コンパクトシティ
生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積
+
ネットワーク
まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築

誤解

一極集中

市町村内の、最も主要な拠点（大きなターミナル駅周辺等）1カ所に、全てを集約させる

全ての人口の集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させることを目指す

強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

狙い

多極型

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

全ての人口の集約を図るものではない

たとえば農業等の従事者が農村部に居住することは当然（集約で一定エリアの人口密度を維持）

誘導による集約

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

出典：コンパクトシティの形成に向けて（国土交通省）を基に加工

3 立地適正化計画制度の概要

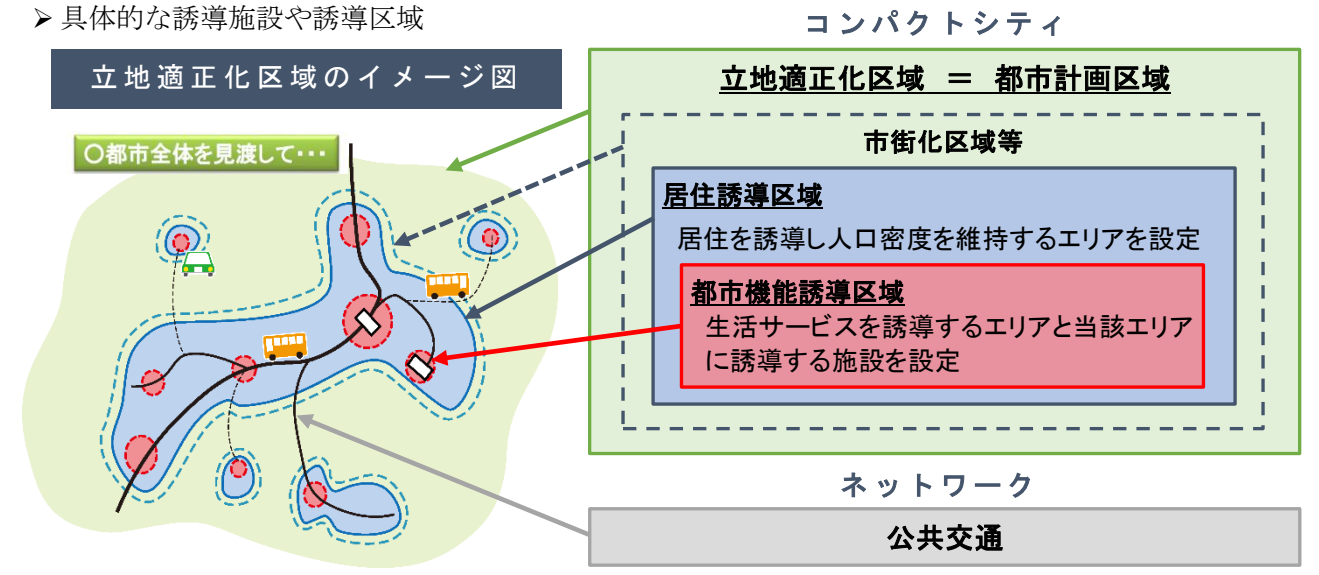
立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる「市町村マスタープランの高度化版」です。計画と支援措置が一体となった制度であり、都市機能誘導区域や誘導施設を計画に位置付けることにより、誘導施設の整備等に対して、国が創設した税制等の支援措置が受けられます。

立地適正化計画に定める内容

立地適正化計画では、主に以下の内容を定めます。

- 目指すべき都市像及びまちづくりの方針
 - 都市が抱える課題を踏まえた、将来のまちづくりの方向性
- 誘導施設・誘導区域等
 - 具体的な誘導施設や誘導区域

委員会等では、各内容の検討結果を確認し、意見交換を行います。



立地適正化計画区域及び支援措置

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能(福祉・医療・商業等)の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
- ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能
- 公的不動産・低未利用地の有効活用
- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

◆歩いて暮らせるまちづくり

- ・附置義務駐車場の集約化も可能
- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- ・歩行区間の整備支援 **予算**

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

都市機能誘導区域に誘導する施設イメージ



居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

- ・公営住宅を除去し、区域内で建て替える際の除去費の補助 **予算**
- ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度 (例:低層住居専用地域への用途変更)

◆区域外の居住の穏やかなコントロール

- ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能



公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

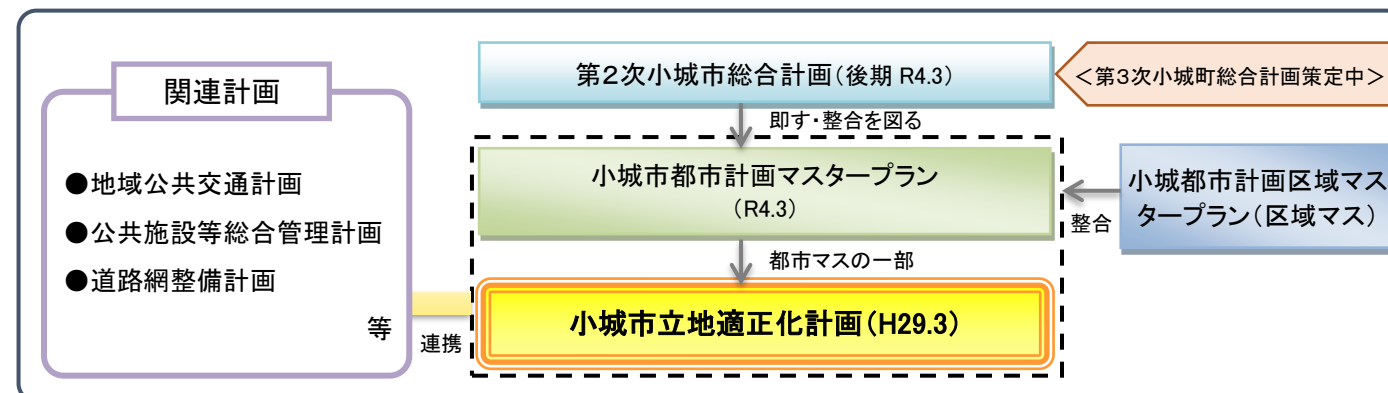
- ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援(地域公共交通活性化再生法)
- ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共施設の整備支援 **予算**

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）を基に加工

4 本市における計画の位置づけ

本市における計画の位置づけを以下に示します。立地適正化計画は、第2次小城市総合計画」や、佐賀県が定める都市計画区域マスタープランを上位計画とし、中長期的な展望に立って都市計画の決定又は変更の方針を示す「都市計画マスタープラン」を具体化した高度化版とされています。本市では、都市計画マスタープランを令和4年に改訂しており、立地適正化計画は平成30年に策定し、計画期間を令和17(2023)年度までの概ね20年としています。

立地適正化計画、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うものとしています。この度、本市では、都市マスの改訂や災害の発生状況を踏まえ、区域の見直しや防災指針の策定などを目的に改訂を行います。

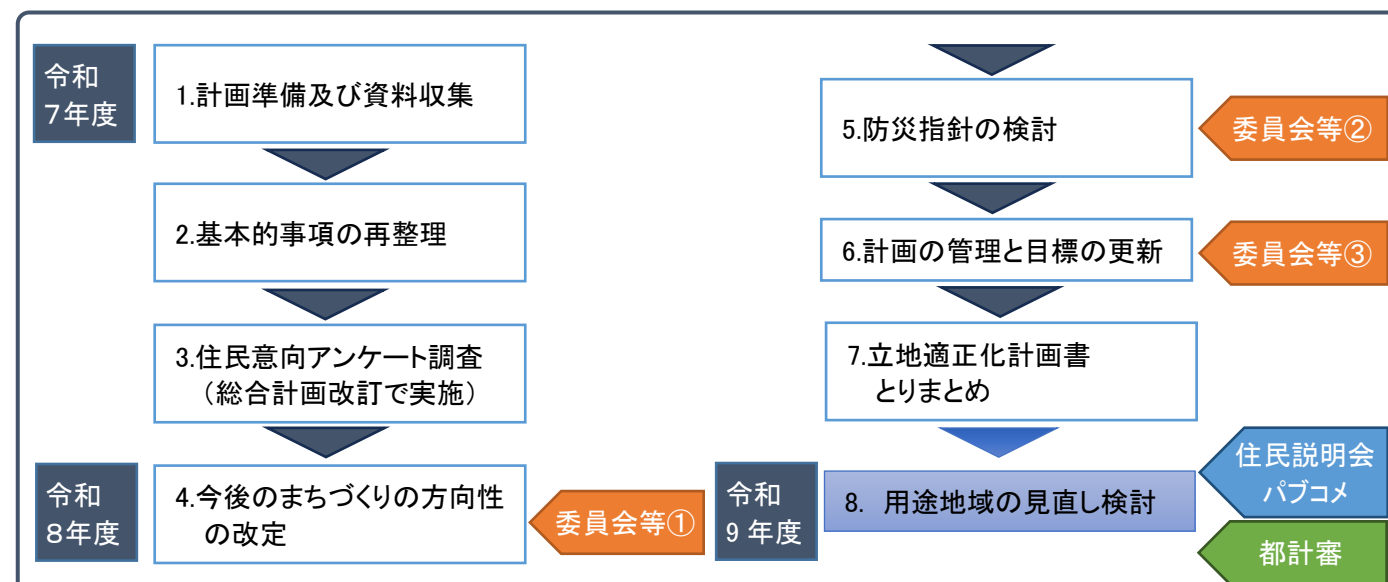


5 計画策定の流れ（イメージ）

【改定の背景】

- ・平成29年3月、小城市立地適正化計画を策定。
- ・令和元年8月、牛津地域にて、居住誘導区域として指定した地域にて浸水被害が発生。
- ・令和2年、都市再生特別措置法改正により防災指針の策定が示されたものの、小城市においては未策定のまま。
- ・災害ハザード情報に関する分析を踏まえた防災指針の策定及び計画の見直しが急務。
- ・都市マスが令和4年に改訂しており、立適は策定より7年が経過しており見直し時期。

以下に改訂の作業フロー(イメージ)を示します。



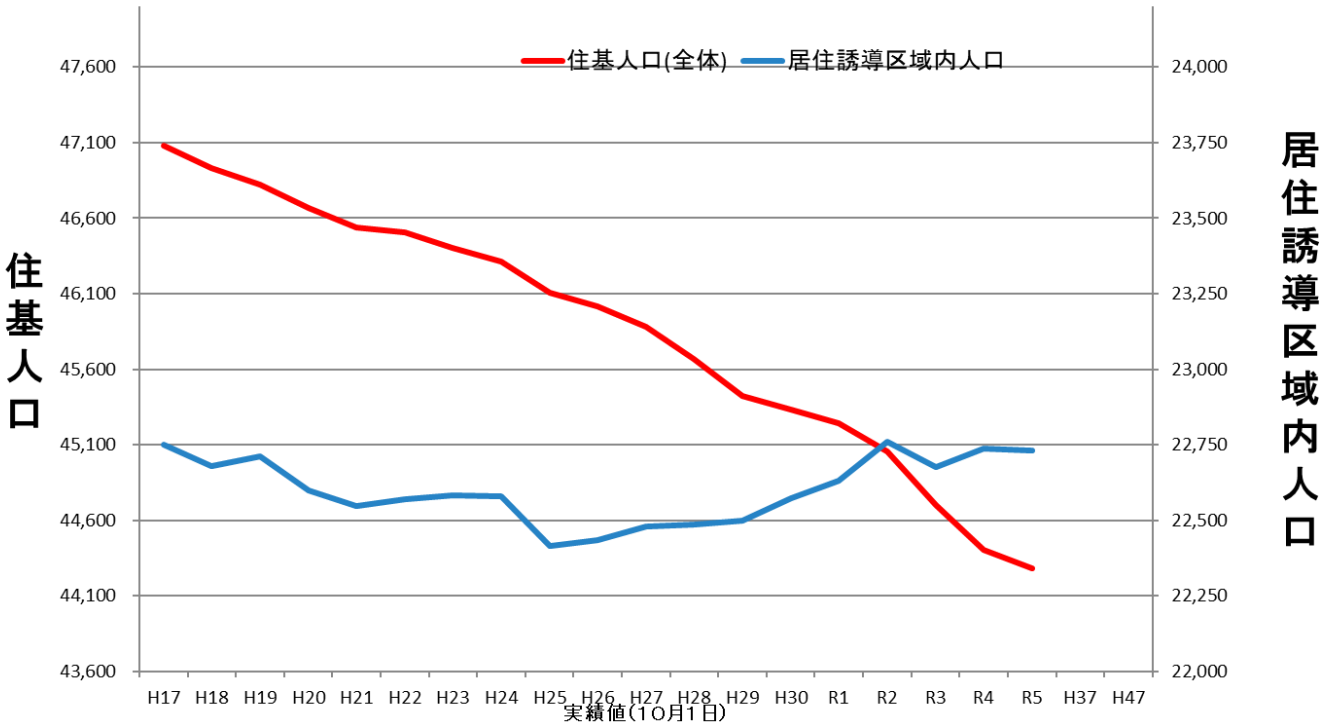
計画策定におけるメリット・デメリット

立地適正化計画を策定することへのメリット・デメリットの例

対象	メリット	デメリット
都市	●コンパクトシティ化の効果として、生活利便性の維持・向上や、地域経済の活性化、地球環境への負荷の低減が期待され、持続可能な都市の形成が図れる。等	●強制ではなく誘導による集約のため、計画の効果が出るまでに時間がかかる。等
行政	●誘導施設の整備等に対して、国が創設した税制等の支援措置が受けられる。 ●コンパクトシティ化の効果として、行政コストの削減が期待できる。等	●届出制度により事務負担が増える。等
住民・事業者	●コンパクトシティ化の効果として、生活利便性の維持・向上や、地域経済の活性化による生産性の向上が期待できる。等	●居住誘導区域外の区域で大規模な開発行為を行おうとする場合、その行為等に着手する30日前までに届出を行う必要がある。等

6 人口について

■人口推移



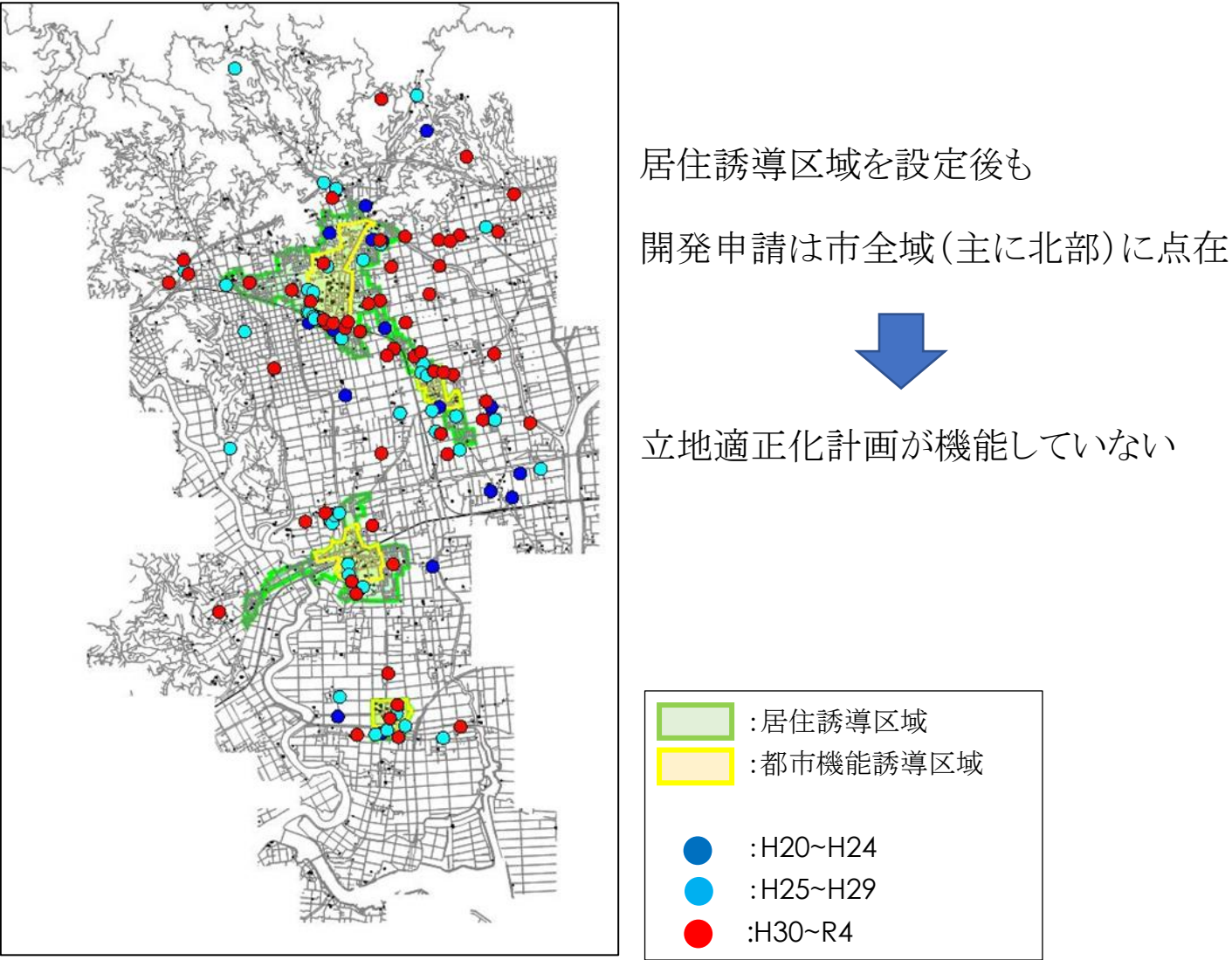
■人口変動増減ランキング(行政区ごと)

R6.3.31とH28.10.2(立地適正化計画前)の比較							
増	居住	行政区名	%	減	居住	行政区名	%
1	小城	土生	78%	1	牛津	牛津栄町	-69%
2	外	大地町	45%	2	外	下畑田	-55%
3	小城	朝日町	38%	3	外	下右原	-52%
4	外	岡本	37%	4	外	上右原	-38%
5	小城	永泉寺	30%	5	外	寒気	-35%
6	小城	三間寺	27%	6	小城	県営住宅	-34%
7	三日月	戊	24%	7	外	湯谷	-32%
8	小城	鷺ノ原	23%	8	外	清水	-31%
9	外	初田	23%	9	外	牛尾	-28%
10	小城	鯖岡	22%	10	外	寺町	-28%

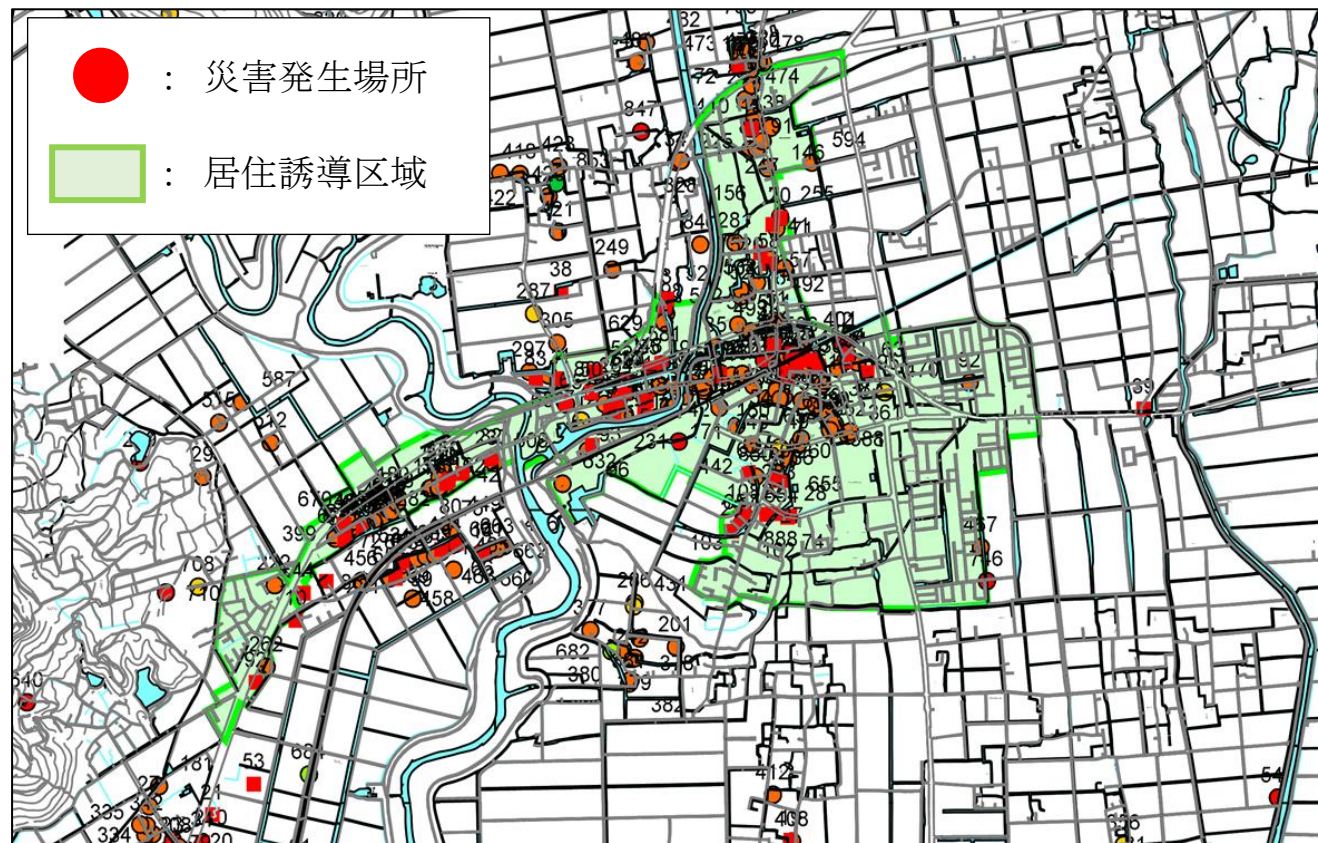
増	居住	行政区名	人	減	居住	行政区名	人
1	小城	甘木	169	1	牛津	柿樋瀬	-174
2	三日月	戊	167	2	小城	萩ノ町	-128
3	芦刈	牛王	127	3	小城	東新町	-108
4	小城	鷺ノ原	123	4	外	寺町	-107
5	外	初田	103	4	小城	県営住宅	-107
6	小城	畑田	101	6	外	練ヶ里	-92
7	三日月	大寺	97	6	三日月	樋口	-92
8	小城	本告	79	8	外	長神田	-76
9	小城	三間寺	68	9	牛津	牛津栄町	-72
10	牛津	下江良	67	10	外	深町	-70

7 課題

■居住誘導区域外への開発

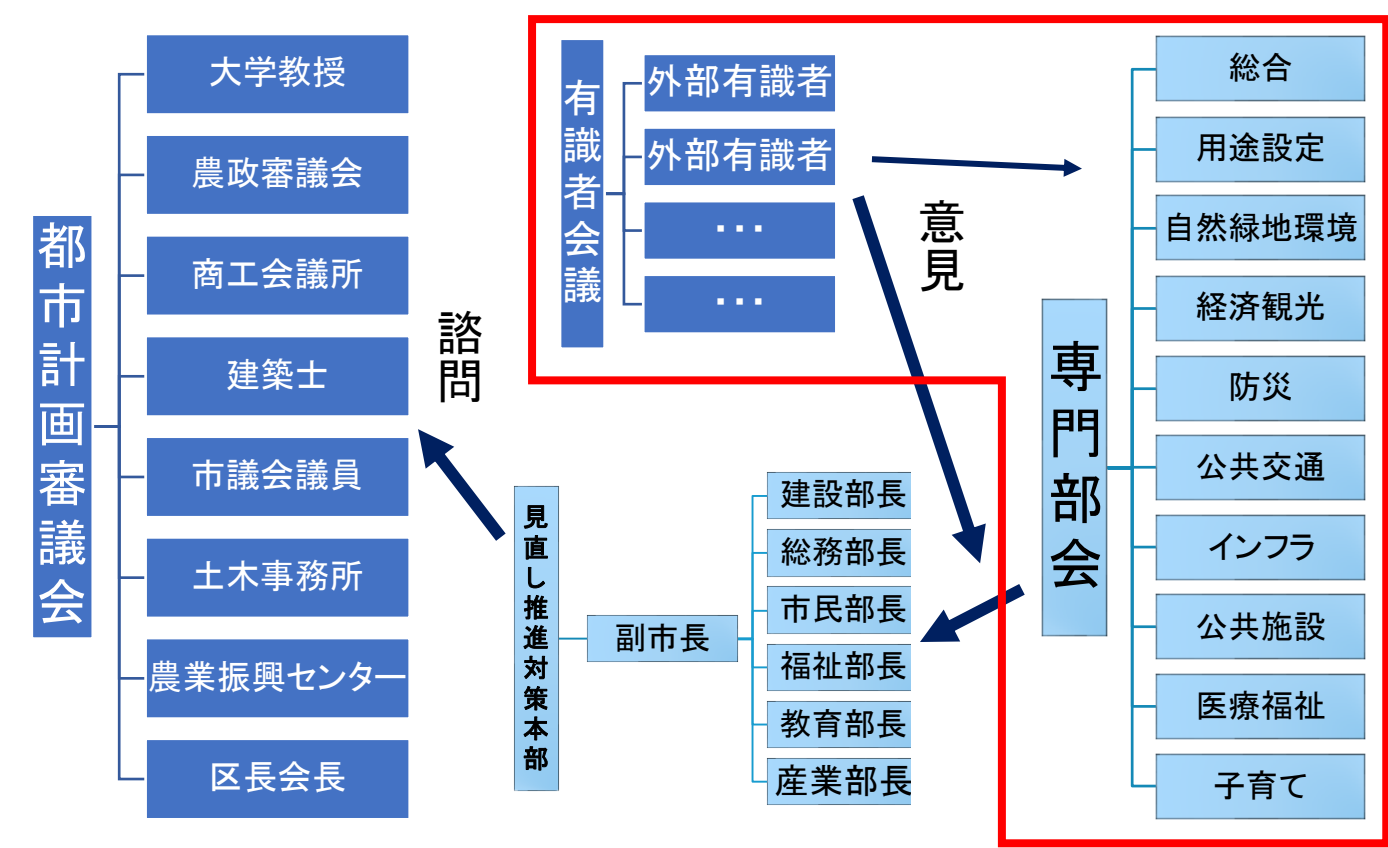


■令和3年豪雨による災害発生場所(牛津町)



●立地適正化計画の改訂（見直し）について

1 策定（見直し）体制



2 有識者会議

	分野	所属・団体名（※敬称略）
1	学識者（都市工学）	佐賀大学 理工学部 准教授 猪八重 拓郎
2	都市再生・まちづくり	独立行政法人都市再生機構 九州支社 まちづくり支援課長 岩井 創
3	産業	県（産業政策課）、あしかりまちづくり協議会 楠田 詞也
4	経済	小城商工会議所青年部 会長 古川 健太郎
5	観光	佐賀県観光連盟 常務理事 下平 幸男
6	建設・開発	一般社団法人佐賀県建築士会 古賀 智博（（有）イル・プラス 代表取締役）
7	道路	西日本高速道路（株）九州支社 地域共創担当部長 濱野 昌志
8	防災	一般社団法人佐賀災害支援プラットフォーム 事務局 新中 隆明
9	地域公共交通	小城タクシー株式会社 所長 松本 建吾
10	空き家	NPO 法人空家・空地活用サポート SAGA 瀬尾 美穂
11	医療福祉・子育て・教育	小城市社会福祉協議会 地域福祉推進係長 佐々木 康啓

3 見直しスケジュール

		令和7年度						令和8年度											
		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
1	計画準備・資料収集整理	→																	
2	基本的事項の再整理	→	→	→	→	→													
3	課題の再整理					→	→												
4	今後のまちづくりの方向性の改訂							→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
5	防災指針の検討									→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
6	公共交通バスルート見直しの検討												→	→	→	→	→	→	→
7	農業振興地域計画との整理										→	→	→	→	→	→	→	→	→
8	計画の管理と目標の更新																		
9	庁内委員会							●					●				●		
10	有識者会議		●		●		●		●				●				●		
11	立地適正化計画書のとりまとめ																	→	→