

第2回 小城市立地適正化計画改訂 有識者会議

【資料1】

第1回有識者会議（令和7年11月4日）の振り返り

議題：小城市立地適正化計画の現状と見直しの背景

■（1）立地適正化計画改訂の背景

① 計画策定から約8年経過	② 防災指針が未策定	③ 都市マスを令和4年に改訂
平成29年3月策定。 居住誘導区域の人口は概ね維持されているが、区域外への開発が市全域に点在し、 立地適正化計画が十分に機能していない状況。	令和2年の都市再生特別措置法改正により防災指針の策定が義務化。 令和元年・令和3年の大雨で居住誘導区域内（牛津町）に浸水被害が発生。防災対応が急務。	令和8年3月に第3次小城市総合計画が策定。 土地利用方針・拠点地区の在り方については「個別計画の中で議論」と位置づけられており、本計画改訂がその役割を担う。

■（2）前回（有識者会議①）の主な論点

テーマ	主な課題・委員意見
居住誘導・ 開発の動向	届出制度だけでは誘導効果が弱く、学校周辺・農地転用など区域設定と生活実態のズレへの対応も含め、区域内居住を促す具体的な施策が必要。
防災・ 浸水リスク	牛津地域の浸水被害を踏まえ、「リスクを避けて区域を設定すべきか、対策を前提に維持すべきか」という根本的な論点が示された。
企業誘致・ 働く場づくり	大規模用地確保が難しい中、空き家リノベーションによる小規模オフィス活用や誘導施設の見直しを通じた多様な働く場の創出が必要との意見が出た。
公共交通・ アクセス	高齢者が主な利用者である現状を踏まえ、区域内外をつなぐ「使ってもらえる交通」への再編と、隣接市町との広域連携が課題として共有された。
誘導区域の 見直し方向	新インター整備・学校周辺・人口増加エリアを踏まえた区域の拡大・縮小・変更の必要性が共有された。

【資料2】

現況と課題の整理

■ (1) 現行計画の都市構造・誘導方針

基本方針：「多拠点ネットワーク型」の都市構造

小城市は平成17年の4町合併により誕生。旧町単位で都市機能が集積し、生活圏・地域コミュニティも旧町単位で形成されてきた経緯から、「一極集中型」ではなく、4つの拠点地区による都市構造を目指している。

拠点	区分	現行計画の位置づけ
小城町	中心拠点	大学・医療・商業・行政の中枢。市全体をリードする高次都市機能の集積拠点
牛津町	地域拠点	JR 牛津駅を中心とした広域交通結節点。商業・医療の集積
三日月町	行政サービス拠点	市役所を中心とした日常生活利便施設の集積。郊外住宅地の受け皿拠点
芦刈町	生活拠点	有明海沿岸道路を活かした交流・定住促進。自然共生型の生活拠点

■ (2) 誘導区域設定の基準（国・他市の考え方）

▶ 国土交通省「立地適正化計画作成の手引」の基本方針

- ・ 設定にあたっては、既存の都市基盤・災害リスク・公共交通ネットワーク・将来人口見通し等を総合的に勘案し、都市計画マスタープランと整合を図ることが基本。
- ・ 災害リスクの高い地域は居住誘導区域から原則除外（参考：武雄市）
- ・ 準備区域（段階的な誘導）の考え方も活用可能（参考：岡山県赤磐市）

■ (3) 4 拠点の現況データ

出典：小城市立地適正化計画改訂検討資料（背景・現況・課題編、現況編） 令和7年度

項目	小城町（中心拠点）	牛津町（地域拠点）	三日月町（行政サービス拠点）	芦刈町（生活拠点）
人口動態 （推移・将来見通し）	・R7 中間目標を達成（104%） ・今後は減少傾向が予測	・R7 中間目標を達成（101%） ・今後は減少傾向が予測	・R7 中間目標を達成（108%） （H22-R7 比+307 人） ・今後も維持・増加が予測	・R7 中間目標を大幅達成（185%） （H22-R7 比+275 人） ・区域内人口は増加しているものの全体では市唯一の過疎指定
土地利用 （開発動向）	・新築：区域内への集積が多い ・空家：駅北側に集積	・新築：区域内外に分散。 - 駅周辺での新築はやや少ない ・空家：駅南側に集積	・新築：区域外東側に集中（15 件以上のメッシュが集積） ・空家：区域外に分散	・新築：区域外へ分散 ・農地転用：区域内に農業振興地域が重複 ・空家：区域外に分散
都市機能充足状況	大学・総合病院・行政・商業が集積 病院・診療所が減少	スーパー・診療所が減少	全施設が概ね維持 4 拠点の中で最も安定 小中学校が区域外に立地	スーパーが不在 生活利便性の課題が最大
災害リスク （浸水）	洪水浸水想定（計画規模）： 誘導区域南部に 0.5～5m 未満のエリアが一部あり	水害リスクが最も高い 誘導区域内令和3年8月に甚大な浸水被害	洪水浸水想定（計画規模）： 誘導区域周辺で一部あり	浸水継続時間が長い 津波・高潮浸水想定あり 浸水対策が特に重要
主な課題	役割・強み： 市全体の高次機能集積拠点 課題： 病院診療所の維持・誘導 区域への居住・機能誘導継続	役割・強み： 広域交通結節点（JR 牛津駅） 課題： 生活利便施設の減少 水害リスクと区域の整合	役割・強み： 安定した人口・機能の維持 課題： 区域外新築の誘導 小中学校の区域への取込み	役割・強み： 有明海沿岸道路が通過 課題： 区域外人口の減少 スーパー不在・交通不便 浸水リスクの対応方針

【判断の視点】 ● 課題・要注意事項 ● 強み・良好な状況

【資料2】補足

人口の県内比較 — 小城市の特性 —

出典：国勢調査、住民基本台帳、国土数値情報（地価）
令和7年度 小城市立地適正化計画改訂検討資料（現況編）

小城市の人口特性 3つのポイント

① 県内「市」で人口減少・少子高齢化の進展が最も遅い部類

H17 基準の増減率は鳥栖市・佐賀市に次いで3位、高齢化率は県内「市」で3番目に低い。

② 40～59 歳（働き盛り）の転入出が均衡 → 「住み続けられる街」

自市内就業率は41%（県内「市」で最低）、佐賀市への通勤が36%と突出して高い。
佐賀市より地価が約5割安く、ベッドタウンとして選ばれている特性がある。

③ 今後も減少は続くが、速度は緩やか → ただし地域差がある

将来見通しでも県内「市」で増減率3位・高齢化率3番目に低い。
拠点別に見ると、三日月は維持・増加、小城・牛津・芦刈では減少と動態が異なる。

1. 現況の県内比較（R2 時点）

指 標	小城市	佐賀市（参考）	鳥栖市（参考）	県内「市」での位置
人口（R2）	43,952 人	236,372 人	77,394 人	県内6番目
H17 比増減率	▲6.1%	▲1.4%	+13.8%	鳥栖・佐賀に次いで3位 (減少幅が小さい)
高齢化率 (R2)	29.1%	28.9%	23.6%	県内「市」で3番目に低い
年少人口割合	12.5%	12.0%	14.9%	伊万里市・武雄市と同程度

2. なぜ「住み続けられる街」なのか — 通勤流動と地価 —

通勤流動（R2 国勢調査）

- ・自市内就業率：41.0%
→ 県内「市」の中で最も低い
(ほとんどの市民が市外に通勤)
- ・佐賀市への通勤比率：36.0%
→ 1自治体が占める割合として最も高い
- ▶ 「働く場は佐賀市、住む場は小城市」
という構造が浮かび上がる。

地価比較（R7 国土数値情報）

	佐賀市	小城市
平均住宅 地価	約 42,626 円 /㎡	約 22,355 円/ ㎡ 約5割安

- ・小城市の地価上昇率は佐賀市より低く、住宅取得のしやすさが維持されている

▶ 地価の安さが居住地選択の要因と推察