小城市

立地適正化計画改定検討資料

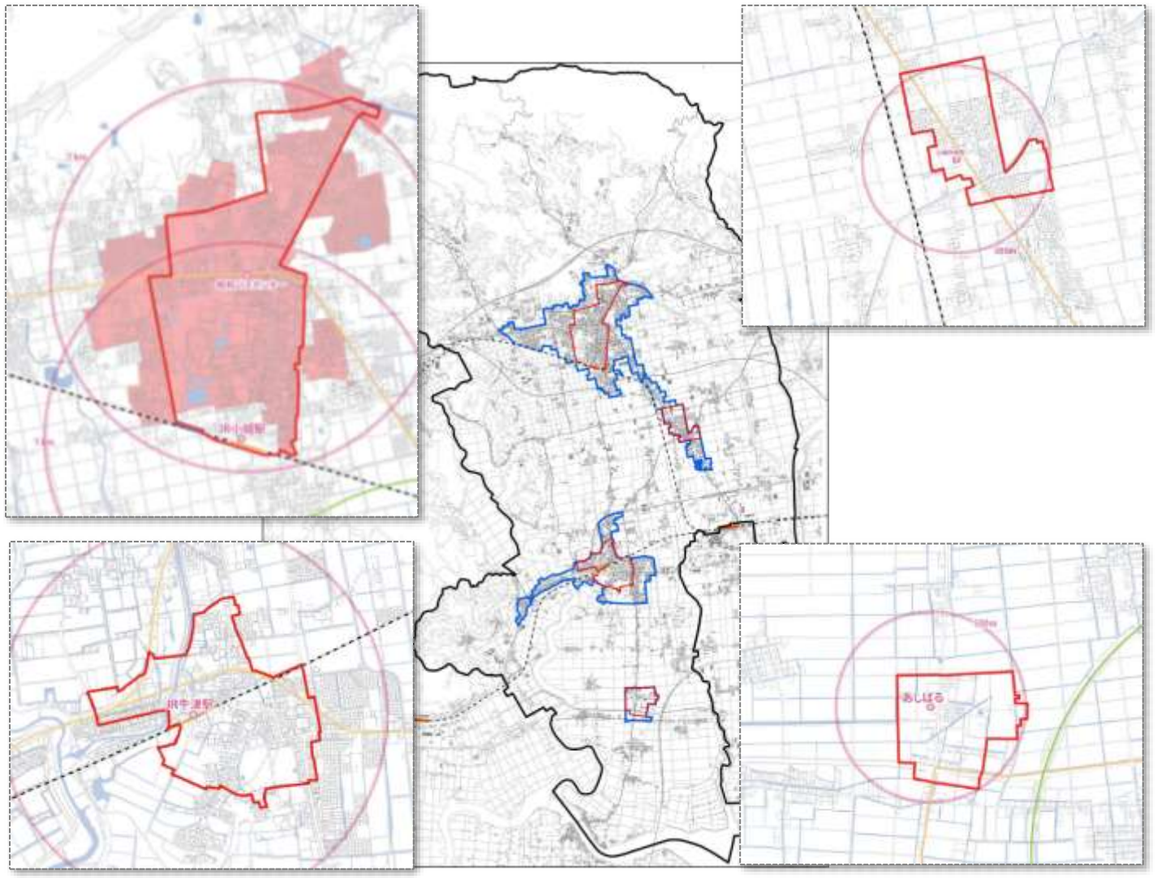
目次

第 1 章 改定にあたっての論点の整理 1
1 現行計画の概要 1
2 小城市における都市計画施策 2
3 上位関連計画 3
4 都市計画政策に関する国の考え方 5
5 小城市の概況 6
6 計画の施策の実施状況と目標達成の見込み 8
7 計画改訂において見直すポイントの整理 10
8 テーマ：人口について 14
第 2 章 現況と課題 18
第 3 章 誘導区域の見直しの方向性 19
1 現行計画における区域設定条件について 19
2 居住誘導区域について 19
3 都市機能誘導区域について 24

第１章 改定にあたっての論点の整理

1 現行計画の概要

策定年	平成 30 年 3 月
課題と対応	①人口減少と少子高齢化の進展による地域活力の低下 ［対応］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 人口減少に対応した生活サービス施設の適切な再配置　空き家・空き地の活用 ②既成市街地等の拠点機能の低下 ［対応］拠点への都市機能の誘導 ③移動制約者の増加や公共交通の利便性の低下 ［対応］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 公共交通軸周辺への居住の誘導 ④財政への影響 ［対応］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 ⑤災害に対する不安感の増大 ［対応］斜面地から生活利便性の高い平地へ居住を誘導
都市の将来像	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
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 (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 (3)小城らしさの継承による魅力と活力あるまちづくり (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
居住誘導区域	①まちなか居住区域【居住誘導区域】 ②居住促進区域【居住誘導区域】 ③郊外居住区域【独自区域】 ④集落居住区域【独自区域】
居住を誘導施策に関する事項	・公的不動産の活用　・空き家対策　・民間事業者との連携による住宅の供給 ・定住促進住宅取得奨励金制度の見直し
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。また、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。
都市機能誘導区域	①中心拠点区域【都市機能誘導区域】 ②地域拠点区域【都市機能誘導区域】 ③生活(三日月、芦刈)拠点区域【都市機能誘導区域】 ④農山村集落拠点【独自区域】 ⑤特定機能拠点・産業拠点【独自区域】
誘導施設	・医療施設　・行政施設　・福祉施設　・子育て支援施設　・教育文化施設 ・商業施設　・金融施設
施策の方向性	①誘導施設を誘導するために講ずべき施策に関する事項 ・民間活力による都市機能の立地・誘導　・都市機能の維持・確保と定住の促進 ・拠点地区の充実及び拠点地区間の連携 ②国等が直接行う施策 ・都市機能の外から内への移転を誘導するための税制 ・都市機能を誘導する事業を促進するための税制　・保有コストの軽減 ③拠点別の施策の方向性 ■小城中心拠点　・高等教育機関の誘致を契機とした 中心市街地の 活性化 ・地域資源を大切にした歩きたくなる魅力的なまちづくり ■牛津地域拠点　・牛津駅を中心とした市 街地整備の推進 ・地域の歴史と調和した賑わい拠点の創出 ■三日月生活拠点 ・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 ・郊外部における住宅地開発への対応 ■芦刈生活拠点 ・自然共生型のまちづくりの推進 ・地域内外の交流 と定住 の促進



■誘導施設の維持・確保の考え方

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追加）	○（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）
	ドラックストア	—	—	—	—
	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）

■居住誘導・都市機能に関する目標値

	上段：人口（人） 下段：人口密度（人/ha）	実績値	中間目標値	目標値※1	予測値※2	
		平成 22（2010）年	平成 37（2025）年	平成 47（2035）年	平成 47（2035）年	目標値との差
居住誘導区域（全体）		22,570	21,577	21,990	19,402	2,588
		35.9	34.4	35.0	30.9	－
小城居住誘導区域		13,809	13,166	13,489	11,791	1,698
		40.7	38.8	39.8	34.8	－
牛津居住誘導区域		5,685	5,284	5,279	4,610	669
		31.4	29.2	29.2	25.5	－
三日月居住誘導区域		2,648	2,748	2,819	2,645	174
		37.8	39.3	40.3	37.8	－
芦刈居住誘導区域		428	379	403	356	47
		11.3	10.0	10.6	9.4	－

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

2 小城市における都市計画施策

区域

区域	人口	面積(ha)
都市計画区域(行政区域)	44,109	9,581
人口集中地区	6,881	171

※用途地域の指定なし　令和６年３月31日現在

都市施設

■都市計画道路

都市施設名称	計画延長	整備済み延長
1･4･1小城三日月線	7,510	0
3･4･1小城駅千葉公園線	1,780	1,362
3･4･2唐津小城線	1,600	1,600
3･5･3本町西小路線	910	910
3･4･6畑田中町線	1,590	1,590
7･6･1西小路畑田線	870	870
7･6･3小城公園本告線	140	0
3･2･201国道34号線	5,600	5,600
3･4･202牛津駅前線	142	142
合計	26,922	18,614

都市施設名称	計画延長	整備済み延長
3･4･203立町西町線	470	470
3･4･204天満町線	850	850
3･5･205十町畷江津線	2,100	2,100
3･5･206新宿友田線	850	850
3･5･207小城牛津線	1130	1,130
3･5･208友田天満町線	680	680
3･5･209牛津駅友田線	490	250
7･7･210友田線	210	210
整備率		69%

■都市計画公園

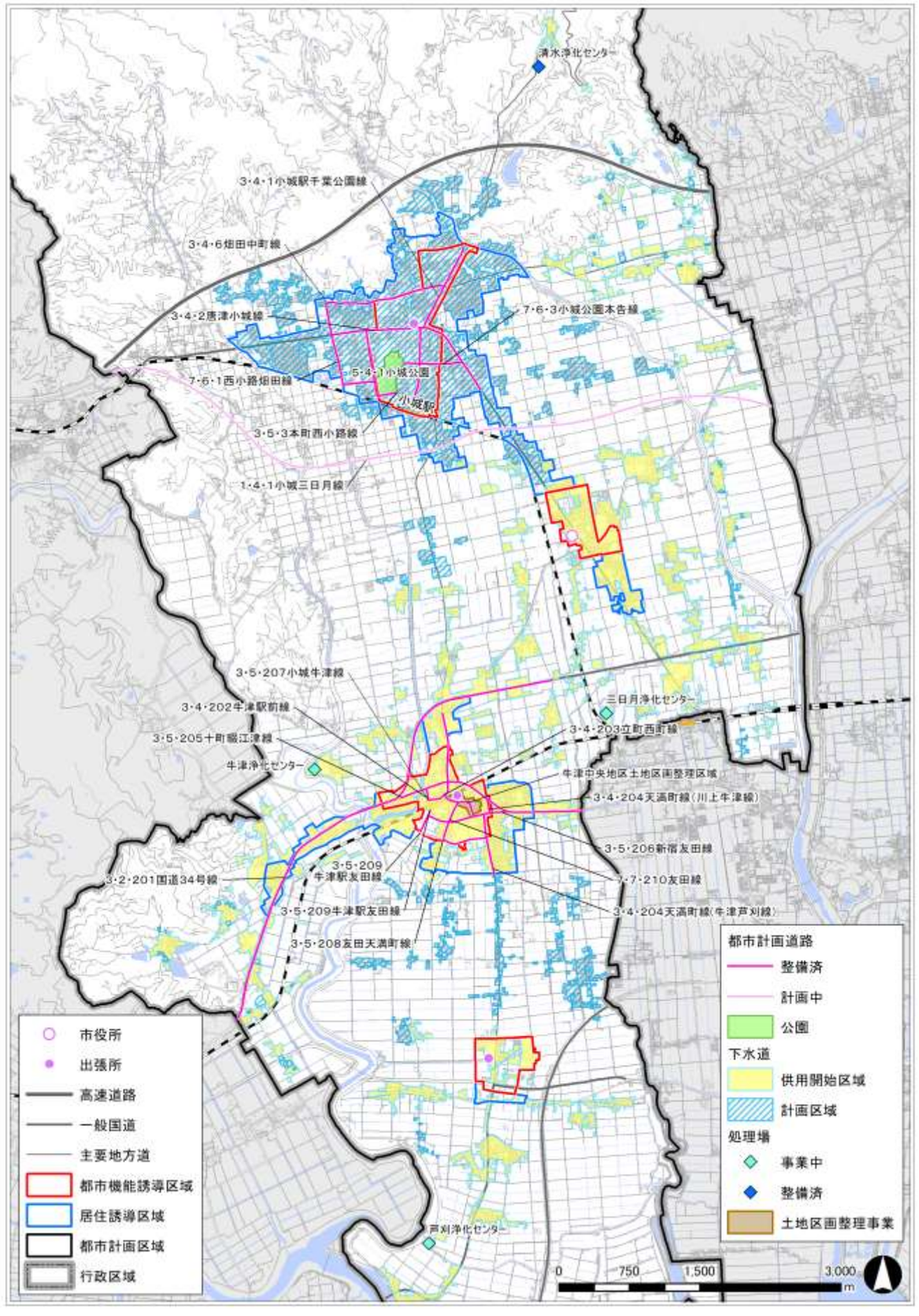
都市施設名称	種別	面積(ha)
5･4･1小城公園	総合公園	8.60

■下水道

処理区名	基本台帳人口（R6年3月）	計画処理面積(ha)	計画人口（人）	排除方式
清水･原田	44,109	4	109	分流式
牛津		276	8,988	
三日月		174	7,273	
芦刈		101	3,228	
小城		122	2,729	

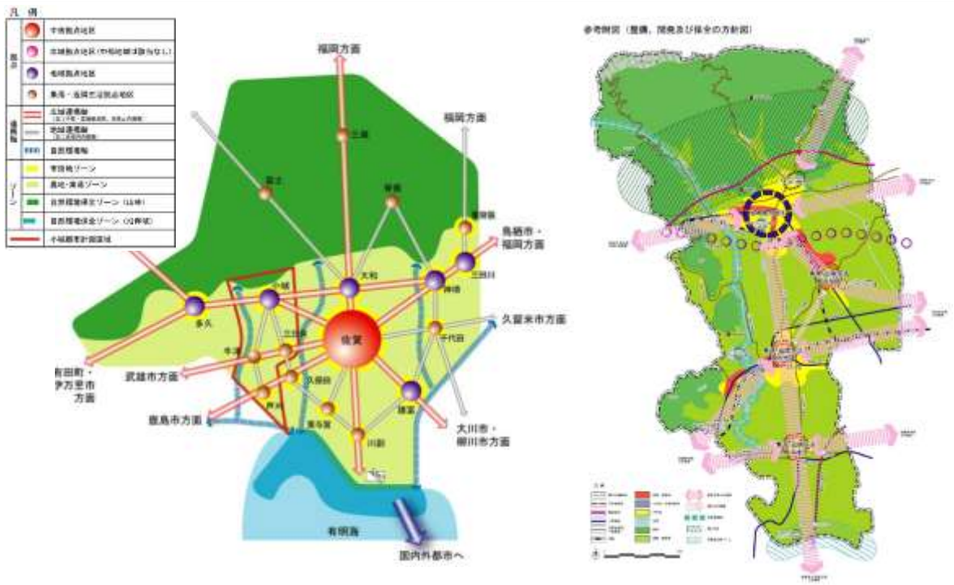
市街地開発事業

種類	名称	施工者	施工面積（ha）	事業認可
土地区画整理事業	牛津中央地区土地区画整理事業	旧牛津町	4.3	昭和60年



3 上位関連計画

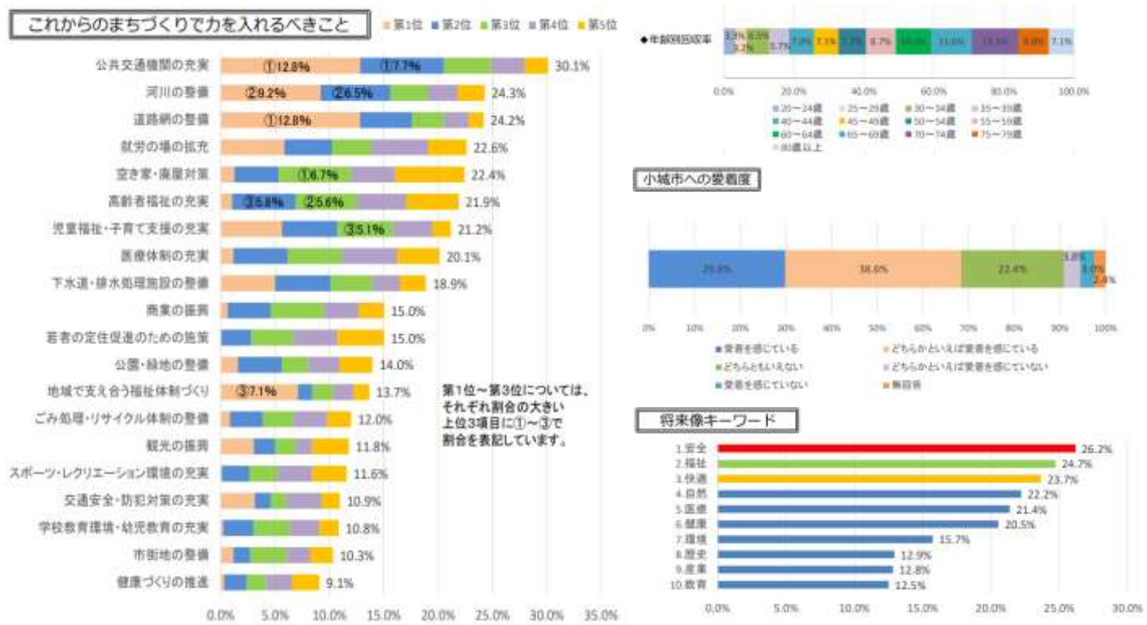
3－1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

策定主体	佐賀県
都市づくりの基本理念	A 特色ある伝統産業や歴史、文化を活用した連携・交流を育むまち B ゆとりある住環境のあるスローライフのまち C 歴史・文化や自然を感じるまち
集約拠点地区ごとの市街地像	a. 小城市中心部（地域拠点地区） JR小城駅周辺を地域拠点として位置づけ、効率よい都市サービスの提供を目的に、日常生活を支える医療・保健・福祉、教育・文化、消費など多様な都市機能の集積を図る。また、都市機能の集積のみにとどまらず、古来より人々が集い暮らしてきた地域資源の集積地として、自然の豊かさや、伝統文化、街並みなど、固有の地域資源を守り育て、心の豊かさと活発な交流のある豊かな暮らしが育まれる拠点地区の形成を図る。 b. 牛津・三日月・芦刈地域（集落・近隣生活拠点地区） 牛津・三日月・芦刈地域は、集落・近隣生活拠点として周辺に形成された基礎コミュニティの維持を目的に、医療、教育、消費など日常生活の暮らしを支えるサービスの集積を図る。また、自然の豊かさをはじめとする地域資源の継承を図るとともに、教育・文化や消費などの多様なニーズへの対応を図るため、中核拠点地区や地域拠点地区との円滑な連携・交流を図る。
土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	■基本方針 都市的土地利用にあたっては、低炭素都市づくりに配慮しつつ、既存ストックが集積する既成市街地の有効活用を原則として、商業・業務・医療・福祉等の都市サービス機能の集積の維持とともに、まちなかへの居住を誘導しコンパクトな市街地形成を推進する。また、各集約拠点地区周辺の郊外部では、田園環境等の保全とともに既存集落地の活力維持が重要であり、無秩序な市街化を防止し、集落地の良好な生活環境の維持を図る。 ■市街地の土地利用の方針 商業・業務、工業、住宅等の都市的土地利用の動向や他の法令による土地利用規制の状況等を踏まえつつ、都市的土地利用の整序や良好な市街地環境を確保し、魅力ある集約拠点地区の形成を図るため、用途地域制度等の活用を検討する。 ■市街地外の土地利用の方針 無秩序な市街化を防止し、集落地の生活環境の維持、良好な田園環境の保全等を図るため、市街地外においては、農業関連法と調整を図りつつ建築・開発の適切な規制・誘導方策を検討する。
方針図等	

3－2 第２次小城市総合計画　後期基本計画

策定年	策定年：令和３年
策定主体	小城市
目指す将来像	誇郷幸輝（こきょうこうき）～みんなの笑顔が輝き幸せを感じるふるさと小城市～
政策1：住環境	住みたい！と思う笑顔が集まるキレイなまち 1-1 計画的な土地利用の推進と効率的な都市づくり 1-2 快適な生活環境の保全と循環型社会の形成 1-3 水道水の安全・安定供給　1-4 下水処理の充実
政策 2：交通	安全にみんなが行き交うまち 2-1 道路の保全と交通網の充実　2-2 交通安全対策の充実
政策 3：自然・歴史・文化	歴史、文化と歩んでいく自然豊かなまち 3-1 自然環境の保全　3-2 歴史・文化の継承と文化財の保存
政策 4：健康・スポーツ	みんなが健やかで生きがいを感じるまち 4-1 健康づくりと保健・医療の充実　4-2生涯学習・生涯スポーツの充実
政策 5：高齢者・福祉	みんなでささえあうやさしいまち 5-1 地域福祉の充実　5-2 高齢者福祉・介護の充実　5-3 障がい者福祉の充実 5-4 じんけん尊重社会の確立　5-5 男女共同参画の推進
政策 6：子育て・教育	子どもが自分らしく笑顔で育っていけるまち 6-1 子育て支援の充実　6-2 学校教育の充実　6-3 青少年の健全育成
政策 7：産業・雇用	地域の資源を活かし企業も市民も元気なまち 7-1 農業の振興と森林の保全　7-2 水産業の振興　7-3 商工業の振興
政策 8：地域活性化	幅広い交流を深めにぎわいのあるまち 8-1 多様な文化の理解と様々な交流の推進　8-2 協働によるまちづくりの推進
政策 9：観光・広報	市民みんなが観光ガイド！ひとがひとを呼ぶまち 9-1 情報発信の充実　9-2 観光の振興
政策 10：安全・安心	ひとりひとりの力を合わせて防犯・防災 安心して暮らせるまち 10-1 防災・減災体制の充実　10-2 防犯体制の充実

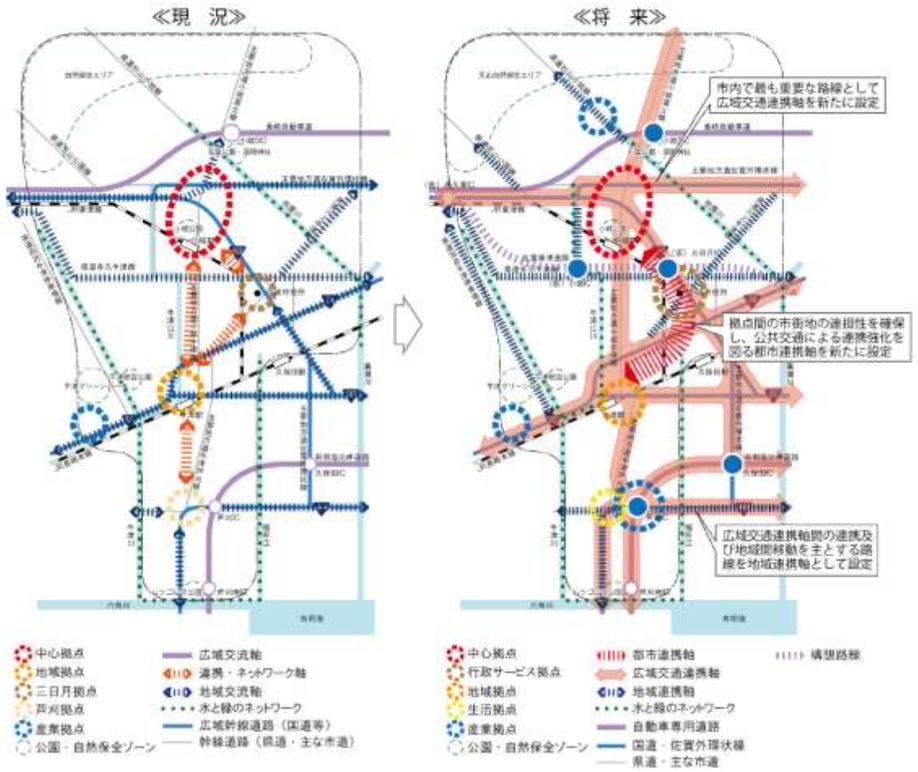
■市民意向



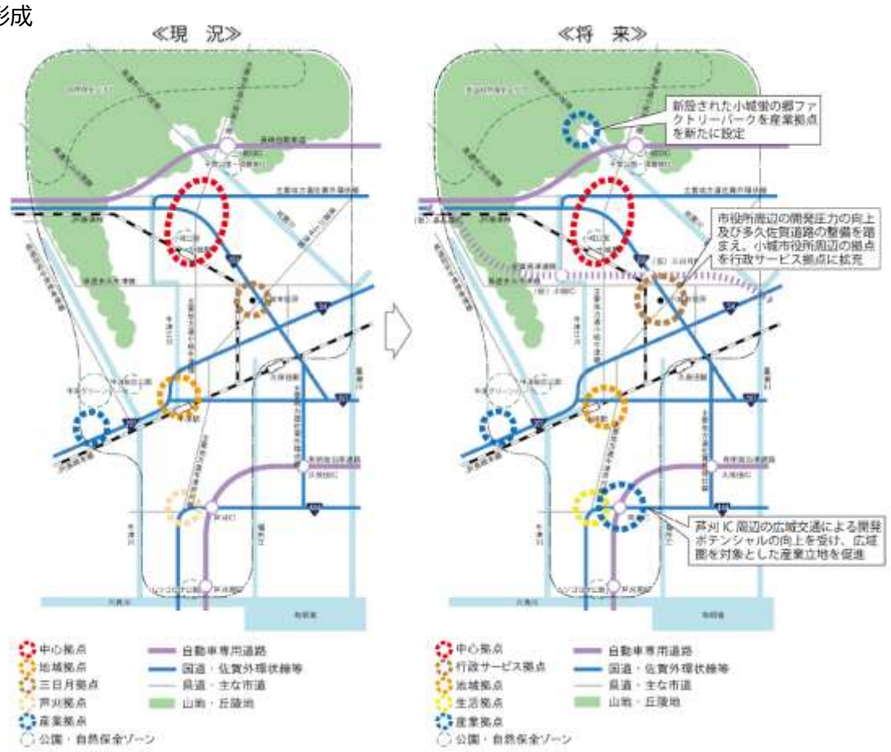
3－3 都市計画マスタープラン

策定年・目標年	策定年：令和 4 年　目標年：令和 24 年
策定主体	小城市
目標人口	令和 24 年：40,000 人
まちづくりの理念	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
まちづくりの基本方針	・小城らしさの継承による魅力と活力あるまちづくり ・地域特性を活かした様々な拠点の形成と相互に連携・補完するまちづくり ・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 ・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 ・強靭な居住地を形成するための安全・安心なまちづくり
土地利用・拠点地区形成の方針	・都市機能集約及び拠点地区ネットワーク型のまちの形成 ・適正な土地利用の誘導による暮らしやすいまちの形成 ・豊かな田園環境・自然環境の保全と活用
交通体系の整備方針	・本市の一体性を強化する交通ネットワークの構築 ・都市活動を支え都市間連携を強化する交通体系の確立 ・地域防災力の向上に向けた道路ネットワークの強化 ・公共交通などの利便性の向上と利用促進
環境の保全・整備の方針	・水と緑のネットワークの形成と自然環境の保全・活用の促進 ・田園環境の保全と市街地内緑化の推進 ・協働による快適で環境負荷の少ないまちの形成
景観形成の方針	・豊富な自然を活かした潤いのある景観の保全・形成 ・歴史資源を活かした落ち着きと風格あるまちなみの形成 ・市民・事業者・行政による景観まちづくりの推進
安全・安心なまちづくりの方針	・災害が起こりにくい・災害に強いまちの形成 ・地域力による防災・防犯の推進 ・全ての人が安心して住み続けられるシステムの確立

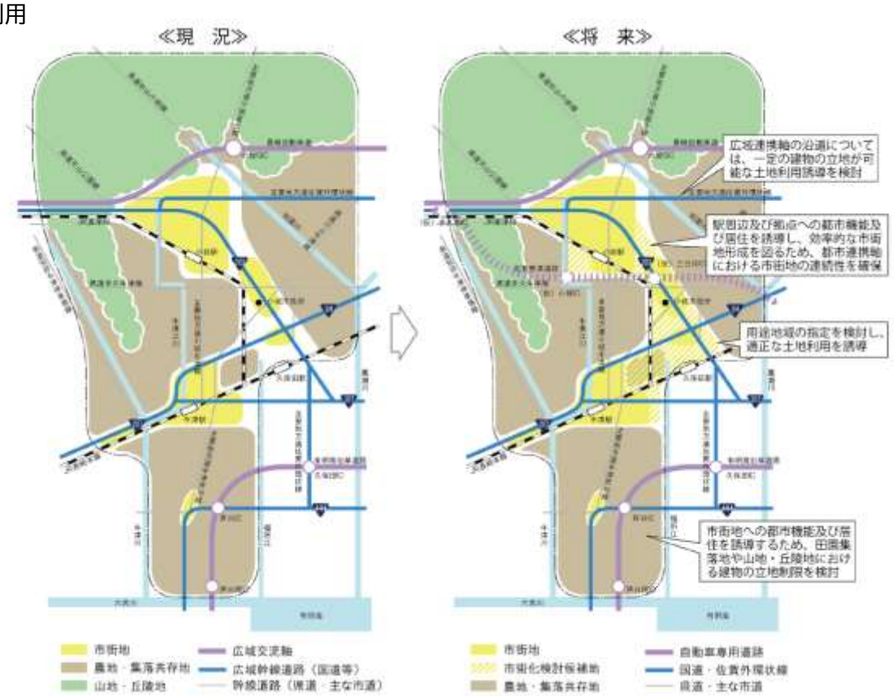
■連携軸



■拠点形成

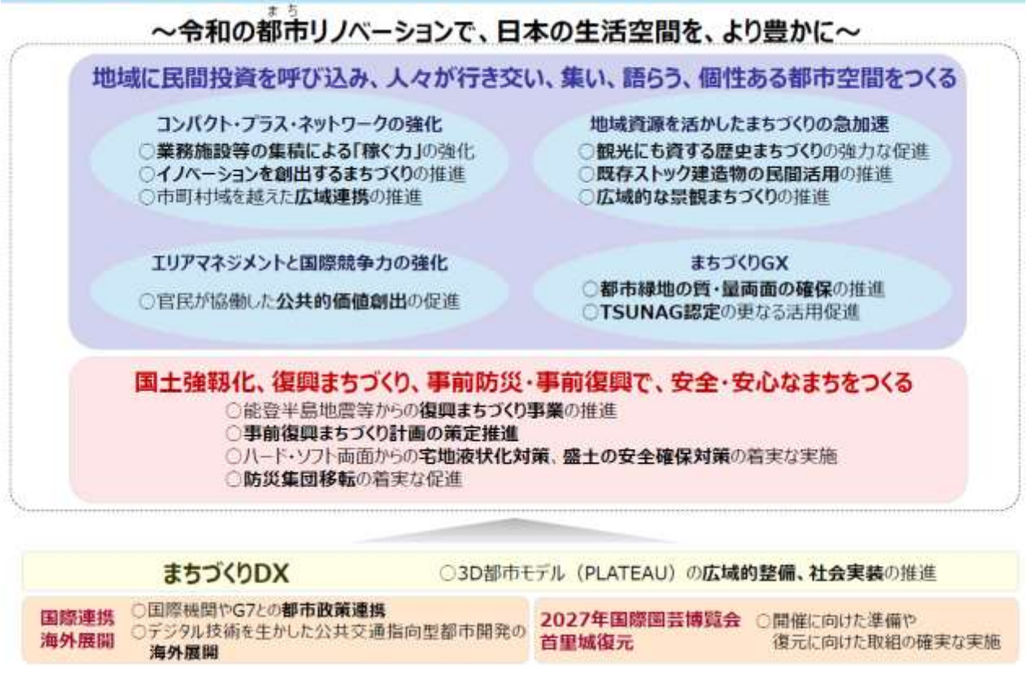


■土地利用



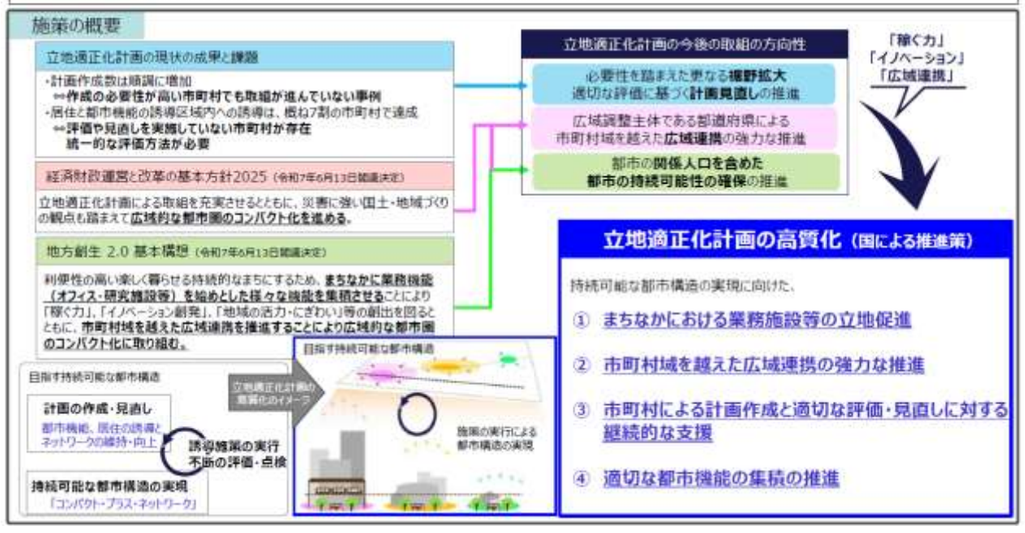
4 都市計画政策に関する国の考え方

Ⅱ．令和８年度　都市局関係概算要求の基本方針



１．コンパクト・プラス・ネットワークの強化

コンパクト・プラス・ネットワークの取組を進めるための「立地適正化計画」を作成・公表済の市町村数は636となった（令和7年3月末）。更なる計画作成を推進するとともに、市町村における計画の評価・見直しの実施を国として促進する。
具体的には、立地適正化計画の実効性を一層高めるため、まちづくりの健康診断のデータを、計画未策定自治体を含めた各市町村に提供するだけでなく、各都道府県にも提供し、広域調整主体である都道府県による市町村域を越えた連携を後押しするほか、関係人口（就業者、滞在者等）創出に寄与する業務機能の集積を促進する。



４．まちづくりGX

地球的・国家的規模の課題である①気候変動への緩和策・適応策（CO2排出削減、暑熱対策等）や②生物多様性の確保（生物の生息・生育環境の確保等）、人々のライフスタイルの変化を受けた③Well-beingの向上（健康の増進、良好な子育て環境等）の社会的要請に対応するため、環境に優しい都市構造への変革、都市におけるエネルギーの面的利用の推進、都市緑地の多様な機能の発揮を図る取組を進めるほか、猛暑の中でも安全・快適に暮らせる都市環境づくりを推進する。



５．国土強靱化、安全・安心、防災・減災・復興まちづくり

令和６年に発生した能登半島地震等からの復興や、激甚化・頻発化する自然災害から国民の生命・財産・暮らしを守るため、国土強靱化を推進するとともに、安全・安心、防災・減災・復興まちづくりに向け平時からの事前防災・事前復興に関する取組を推進する。



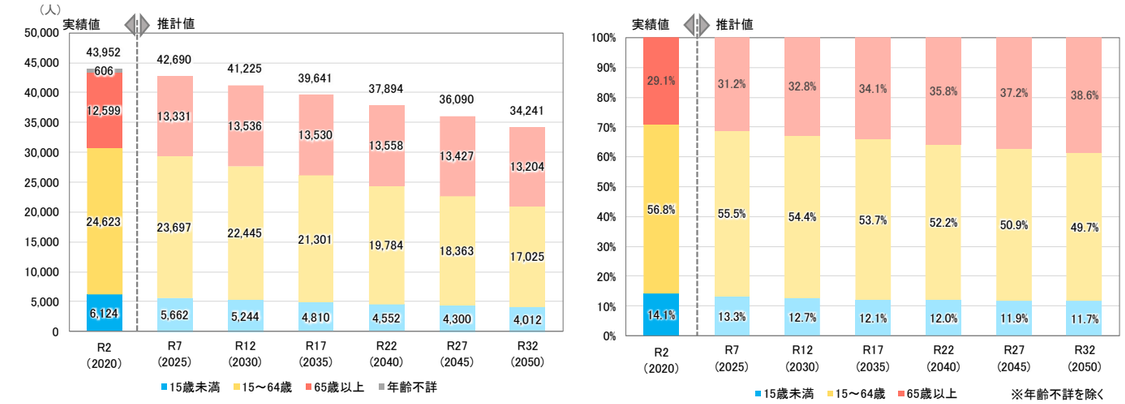
出典：令和8年度　国土交通省　都市局関係予算概算要求概要

5 小城市の概況

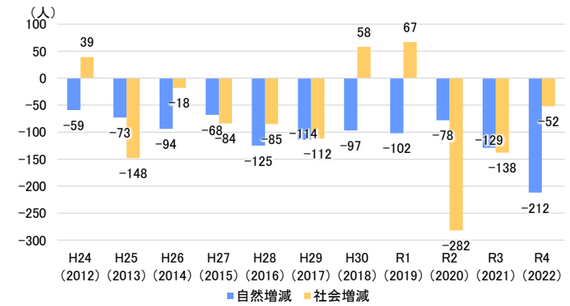
5－1 人口、産業、開発動向等

項目	時点等	内容		出典
都市計画区域	R6	9,581ha	都市計画区域の約6.6%が居住誘導区域。都市機能は2.4%	庁内資料
居住誘導区域	R6	628ha		
都市機能誘導区域	R6	232ha		
総人口	R2	43,952人	総人口は30年で約22%減少、高齢化率は30年で約9.5%増加と予測。	社人研
	R32	34,241人		
高齢化率	R2	29.1%		
	R32	38.6%		
合計特殊出生率	H27	1.65	合計特殊出生率は微増。	
	R2	1.68		
人口増減	H25～H29	増減計:-921 自然増減:-474 社会増減:-447	5年間で約1,000人の減少。社会減は少なくなっているが、自然減が多くなっている。	住民基本台帳
	H30～R4	増減計:-965 自然増減:-618 社会増減:-347		
事業所数	H28	1,514事業所	事業所数は減少しているが、売上高、付加価値額は増加。 観光入込客数は減少。	経済センサス
	R3	1,419事業所		
売上高 （全産業）	H28	107,609百万円		
	R3	134,026百万円		
付加価値額	H28	31,407百万円		
	R3	37,717百万円		
観光入込数	H29	677,000人		佐賀県観光客動態調査
	R4	313,800人		
都市的土地利用割合	H29	約19%	都市的土地利用割合、新築、農地転用件数は増加傾向。誘導区域内での都市活動も増加。 ※H25～H29は現状の誘導区域で集計	都市計画基礎調査（H29、R5）
	R5	約20%		
新築	H25～H29	総数:1,153件 居住誘導区域:335件 都市機能誘導区域:199件		
	H30～R4	総数:1,355件 居住誘導区域:456件 都市機能誘導区域:210件		
農地転用	H25～H29	総数:201件 居住誘導区域:31件 都市機能誘導区域:12件		
	H30～R4	総数:314件 居住誘導区域:94件 都市機能誘導区域:9件		
都市計画道路	R5	17路線 延長26,922m 整備18,614m 整備率69%	都市計画施設として道路、公園、下水道関係施設、処理場がある。 天山地区共同塵芥処理場は小城市、多久市、佐賀市で組合が構成され運用されている。	都市計画基礎調査(R5)
都市計画公園	R5	1施設 小城公園 8.6ha		
下水道	R5	計画処理面積 667ha 計画人口 22,327人		
し尿・ごみ焼却場	R5	天山地区共同塵芥処理場 小城市廃棄物中継センター		

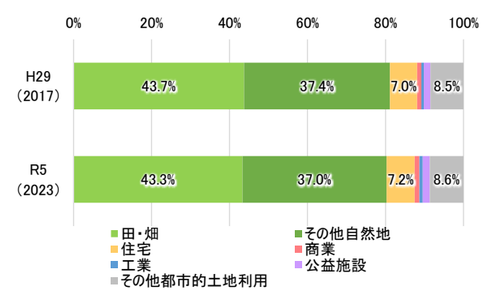
■人口



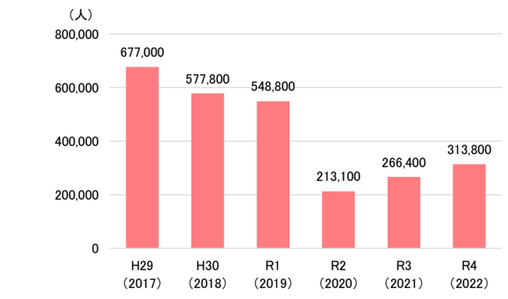
■人口増減



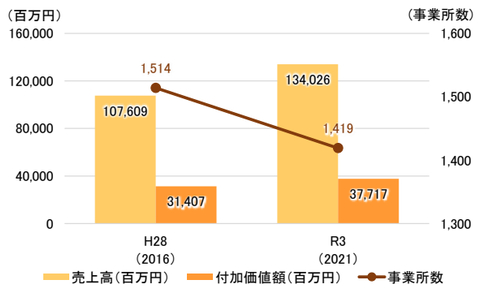
■土地利用



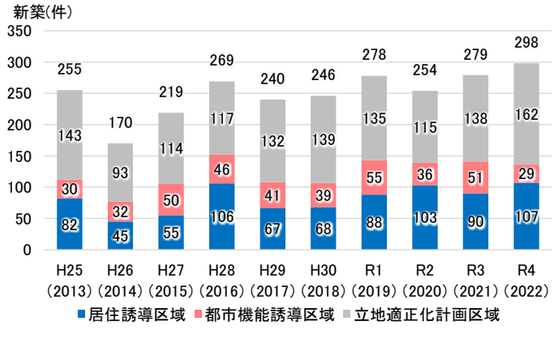
■観光



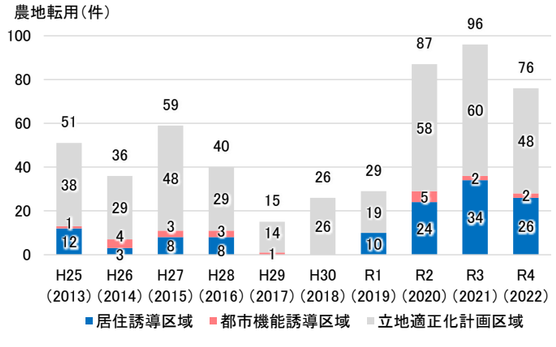
■事業所数、売上高、付加価値額



■新築

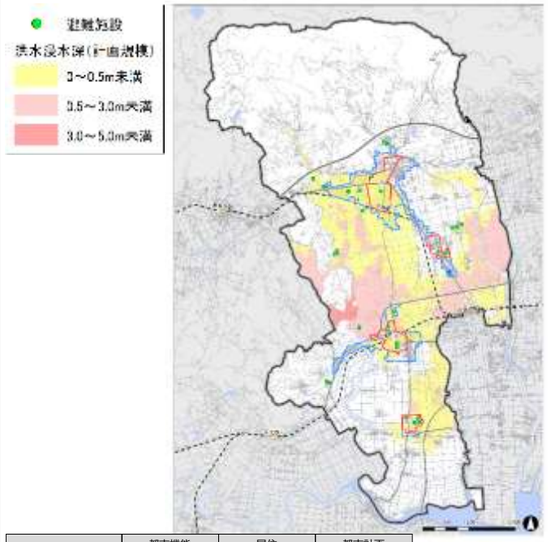


■農地転用



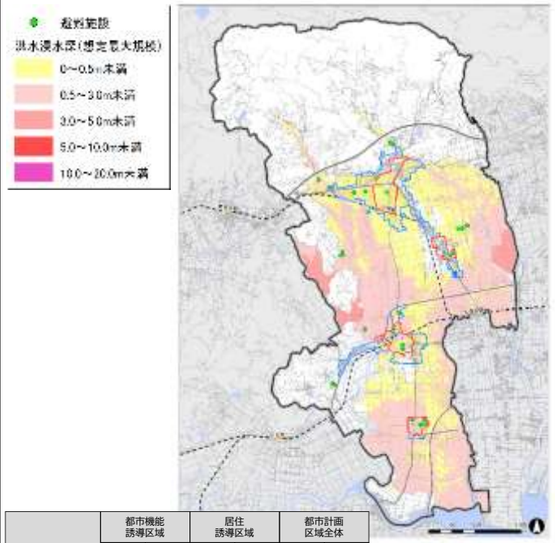
5－2 災害危険区域状況

洪水浸水想定区域(計画規模)



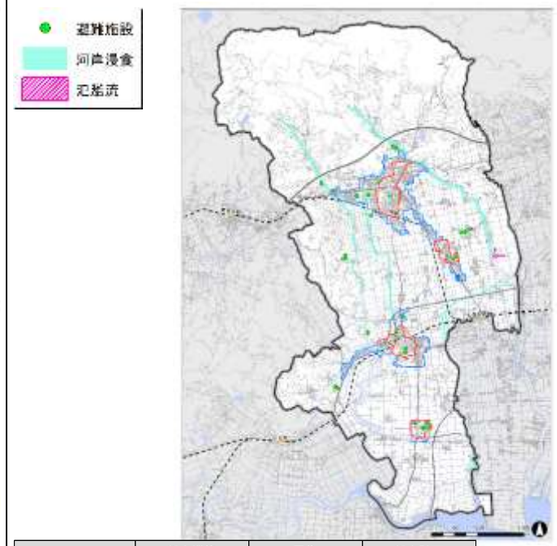
	都市機能誘導区域		居住誘導区域		都市計画区域全体	
	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合
0~0.5m未満	142.6	61.3%	323.1	51.4%	1849.8	19.4%
0.5~3.0m未満	16.9	7.3%	25.6	4.1%	910.0	9.6%
3.0~5.0m未満	0.0	0.0%	0.0	0.0%	47.4	0.5%

洪水浸水想定区域(想定最大規模)



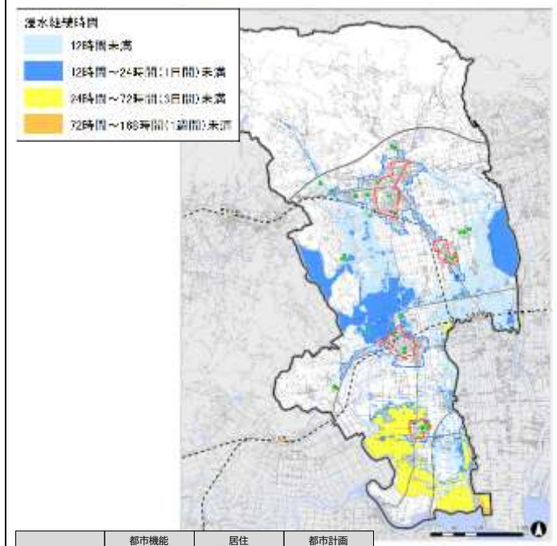
	都市機能誘導区域		居住誘導区域		都市計画区域全体	
	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合
0~0.5m未満	140.3	60.3%	346.3	55.1%	2030.1	21.3%
0.5~3.0m未満	41.2	17.7%	82.9	13.2%	2164.8	22.7%
3.0~5.0m未満	0.3	0.1%	0.5	0.1%	183.4	1.9%
5.0~10.0m未満	0.0	0.0%	0.0	0.0%	1.0	0.0%
10.0~20.0m未満	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.2	0.0%

家屋倒壊等氾濫想定区域



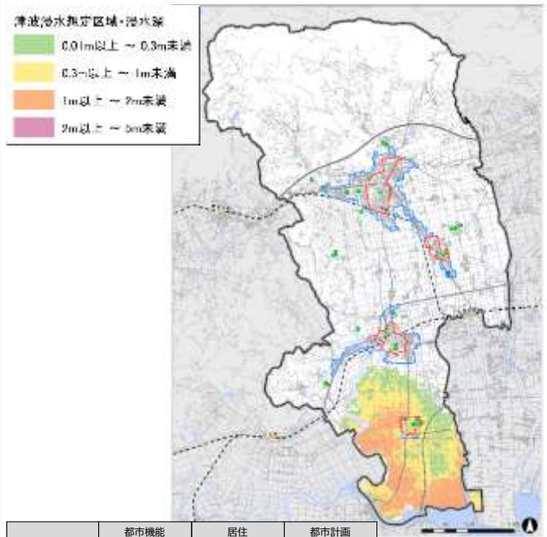
	都市機能誘導区域		居住誘導区域		都市計画区域全体	
	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合
河岸浸食	5.2	2.3%	28.6	4.6%	258.0	2.7%
氾濫流	0	0.0%	0	0.0%	3.9	0.0%

浸水継続時間



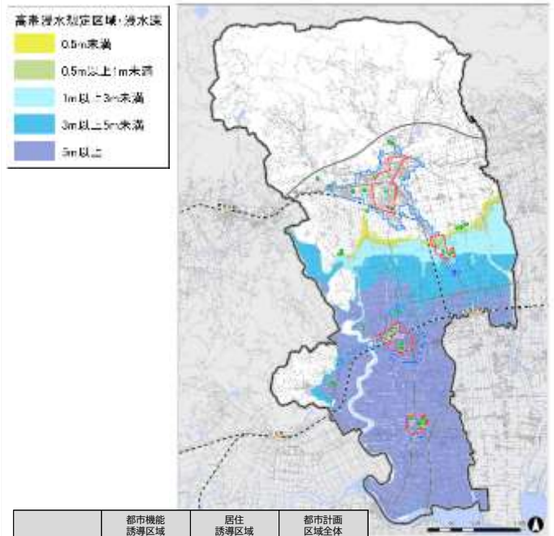
	都市機能誘導区域		居住誘導区域		都市計画区域全体	
	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合
12h未満	18.2	7.8%	47.5	7.6%	1203.6	12.6%
12~24h未満	12.6	5.4%	16.7	2.7%	707.7	7.4%
24~72h未満	9.6	4.1%	12.2	1.9%	462.5	4.9%
72~168h未満	0.0	0.0%	0.0	0.0%	12.1	0.1%

津波浸水想定区域



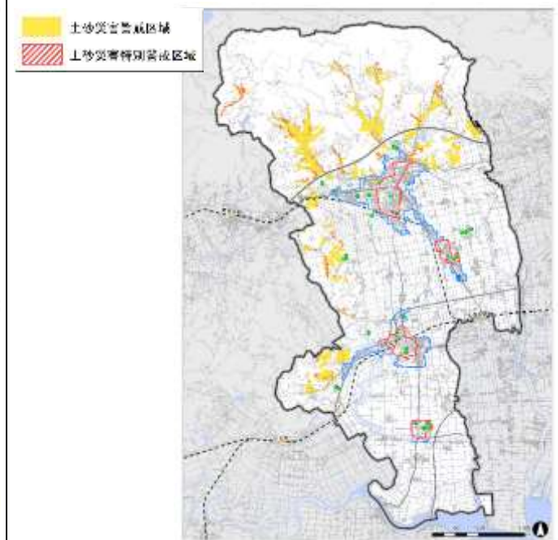
	都市機能誘導区域		居住誘導区域		都市計画区域全体	
	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合
0.01~0.3m未満	4.0	1.7%	4.6	0.7%	240.9	2.5%
0.3~1m未満	23.0	9.9%	28.1	4.5%	542.2	5.7%
1~2m未満	2.8	1.2%	3.3	0.5%	429.2	4.5%
2~5m未満	0.1	0.0%	0.1	0.0%	12.8	0.1%

高潮浸水想定区域



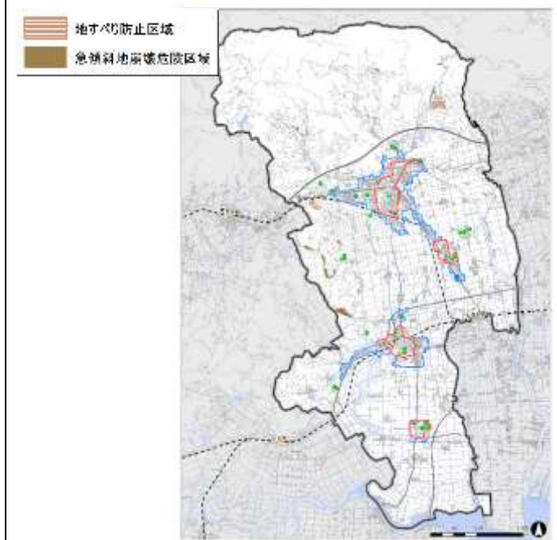
	都市機能誘導区域		居住誘導区域		都市計画区域全体	
	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合
0.5m未満	2.5	1.1%	2.6	0.4%	58.2	0.6%
0.5~1m未満	6.6	2.8%	6.7	1.1%	73.9	0.8%
1~3m未満	20.0	8.6%	28.7	4.6%	420.6	4.4%
3~5m未満	5.4	2.3%	35.1	5.6%	743.1	7.8%
5m以上	83.0	35.7%	175.9	28.0%	2311.4	24.3%

土砂災害



	都市機能誘導区域		居住誘導区域		都市計画区域全体	
	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合
土砂災害警戒区域	0.0	0.0%	2.9	0.5%	556.6	5.8%
土砂災害特別警戒区域	0.0	0.0%	0.0	0.0%	54.6	0.6%

地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域



	都市機能誘導区域		居住誘導区域		都市計画区域全体	
	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合
地すべり防止区域	0.0	0.0%	0.0	0.0%	18.0	0.2%
急傾斜地崩壊危険区域	0.0	0.0%	0.0	0.0%	24.3	0.3%

出典:国土数値情報

6 計画の施策の実施状況と目標達成の見込み

6－1 施策の実施状況

分類	施策の方向性　大項目	施策の方向性　小項目	内容	取組状況
誘導施設を誘導するために講ずべき施策に関する事項	民間活力による都市機能の立地・誘導		・民間活力の活用によって都市機能の立地・誘導を促進 ・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、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。 ・公共施設の複合化や統廃合等により生じた跡地等について、民間事業者の活力と連携し医療・福祉・商業・教育等の都市機能の立地を促進。	
	都市機能の維持・確保と定住の促進		・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。（特に鉄道駅周辺）	
	拠点地区の充実及び拠点地区間の連携		・小城中心拠点、牛津地域拠点の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促進。 ・小城中心拠点、牛津地域拠点の鉄道駅を中心とした既成市街地での都市機能の立地・誘導を促進するための施策の実施。 ・生活拠点での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・確保の推進。 ・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。	
国等が直接行う施策	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	
	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 確保の推進	調整中 例、都	
		②保有コストの	産税等	
拠点別の施策の方向性	小城中心拠点	①高等教育機関 契機とした中心 活性化	有する トック 拠点に 組）	
		②地域資源を大 歩きたくなる魅力的なまちづくり	・小城スマートインターチェンジの整備促進。 ・佐賀唐津道路小城インターチェンジ（仮称）の設置を見据えた地域外からも訪れたくなる拠点整備の推進。	
	牛津地域拠点	①牛津駅を中心とした市街地整備の推進	・牛津駅を中心とした広域交通の結節点としての役割の強化。 ・都市機能の立地・誘導及び居住促進による商業の振興と地域の活動を維持・増進する取り組みの推進。	
		②地域の歴史と調和した賑わい拠点の創出	・歴史的な建造物と調和した風格と賑わいのある街並み形成。 ・市営住宅の建設等の計画的な推進。	
	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	・津道路三日月インターチェンジ（仮称）の設置を見据えた商業施設を維持、あるいは中長期的には拠点地区内への誘導による徒歩や公共交通でも利用しやすい環境の整備を検討。	
		②郊外部におけ る住宅地開発への対応	・郊外居住を緩やかに拠点地区へ誘導 ・通勤者等の住宅需要へ対応する新規住宅開発の計画的な土地利用検討。	
	芦刈生活拠点	①自然共生型のまちづくりの推進	・自然に囲まれた豊かな居住環境整備の推進。 ・子育て教育環境の充実に向けた取り組みの推進。	
		②地域内外の交流と定住の促進	・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の推進 ・生活利便施設等の維持・確保による移住・定住促進。	

6－2 目標の達成状況

■誘導施設の維持・確保の状況

・中心拠点では誘導施設として大学を確保しその他の施設も維持できてるが、病院、診療所が減少している。
・牛津町地域拠点ではスーパー、銀行・信用組合等が減少し、診療所を確保できていないがその他の施設は維持でいている。
・三日月町地域拠点では全ての施設を維持できている。
・芦刈町地域拠点ではスーパーを確保できていないが、その他の施設は維持できている。

■誘導施設（計画策定 H30）

大分類	小分類	都市機能誘導区域			
		中心拠点	地域拠点	生活拠点	生活拠点
		（小城町）	（牛津町）	（三日月町）	（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）
	ドラックストア	—	—	—	—
	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）

■現況（R7）の誘導施設の状況

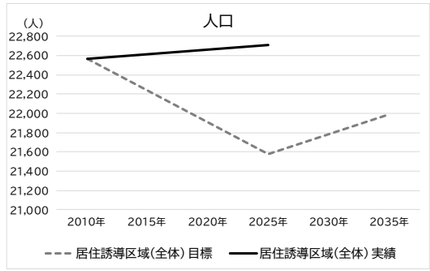
大分類	小分類	都市機能誘導区域			
		中心拠点	地域拠点	生活拠点	生活拠点
		（小城町）	（牛津町）	（三日月町）	（芦刈町）
医療施設	病院	維持できている 1件減少	—	—	—
	診療所（※1 小児科）	維持できている 1件減少	維持できている ※確保できていない	維持できている	維持できている
行政施設	市役所	—	—	維持できている	—
	支所・出張所	維持できている	維持できている	—	維持できている
	コミュニティセンター・公民館等	維持できている	維持できている	維持できている	維持できている
福祉施設	高齢者福祉施設【通所型】	—	—	—	—
	高齢者福祉施設【入所型】	—	—	—	—
	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	—	—	維持できている	—
	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	維持できている	維持できている	—	—
	大学	確保できている 1件増加	—	—	—
	図書館・図書館分館（室）	維持できている	維持できている	維持できている	維持できている
商業施設	スーパー	維持できている	維持できている 1件減少	維持できている	確保できていない
	ドラックストア	—	—	—	—
	コンビニエンスストア	—	—	—	—
金融施設	銀行・信用組合等	維持できている	維持できている 1件減少	維持できている	—
	郵便局	維持できている	維持できている	維持できている	維持できている

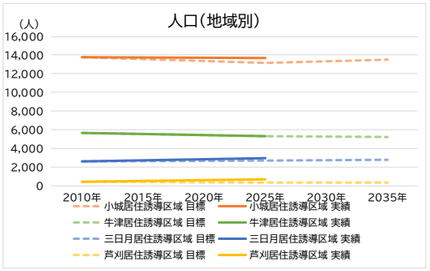
■人口・人口密度、区域充足状況

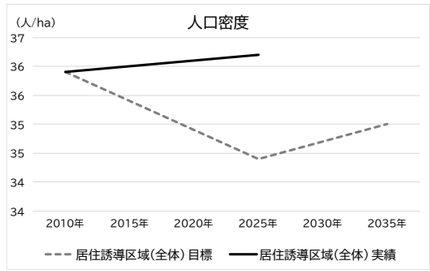
・居住誘導区域全体、地域別で中間目標値は現況より減少する数値を設定している
・居住誘導区域全体の人口・人口密度は中間目標を上回っている。
・地域別にみても全ての地域で中間目標を上回っている。
・誘導施設の充足区域数は中間目標の 2 区域を達成している

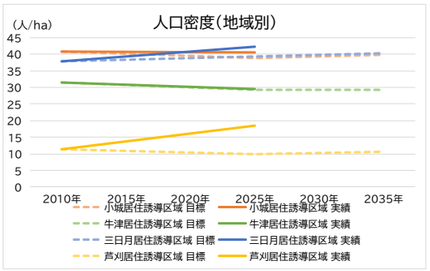
■人口・人口密度、区域の施設充足状況

	上段：人口（人） 下段：人口密度（人/ha）					
	実績値	中間目標値	目標値	予測値		現状
	平成22年（2010年）	令和7年（2025年）	令和17年（2035年）	令和17年（2035年）	目標値との差	令和7年（2025年）
居住誘導区域（全体）	22,570	21,577	21,990	19,402	2,588	22,714
	35.9	34.4	35.0	30.9	-	36.2
小城居住誘導区域	13,809	13,166	13,489	11,791	1,698	13,740
	40.7	38.8	39.8	34.8	-	40.5
牛津居住誘導区域	5,685	5,284	5,279	4,610	669	5,316
	31.4	29.2	29.2	25.5	-	29.4
三日月居住誘導区域	2,648	2,748	2,819	2,645	174	2,955
	37.8	39.3	40.3	37.8	-	42.2
芦刈居住誘導区域	428	379	403	356	47	703
	11.3	10.0	10.6	9.4	-	18.5









	実績値	中間目標	目標値	現状
	平成22年（2010年）	令和7年（2025年）	令和17年（2035年）	令和7年（2025年）
誘導施設が充足している区域数	1 区域	2 区域	4 区域	2 区域

※人口・人口密度：行政区人口を居住誘導区域建物用地（宅地）面積割合にて按分し算出
※誘導施設が充足している区域数：各拠点の都市機能誘導区域を１区域とし、誘導施設の維持・確保の設定に対し、１以上の誘導施設が立地している区域数

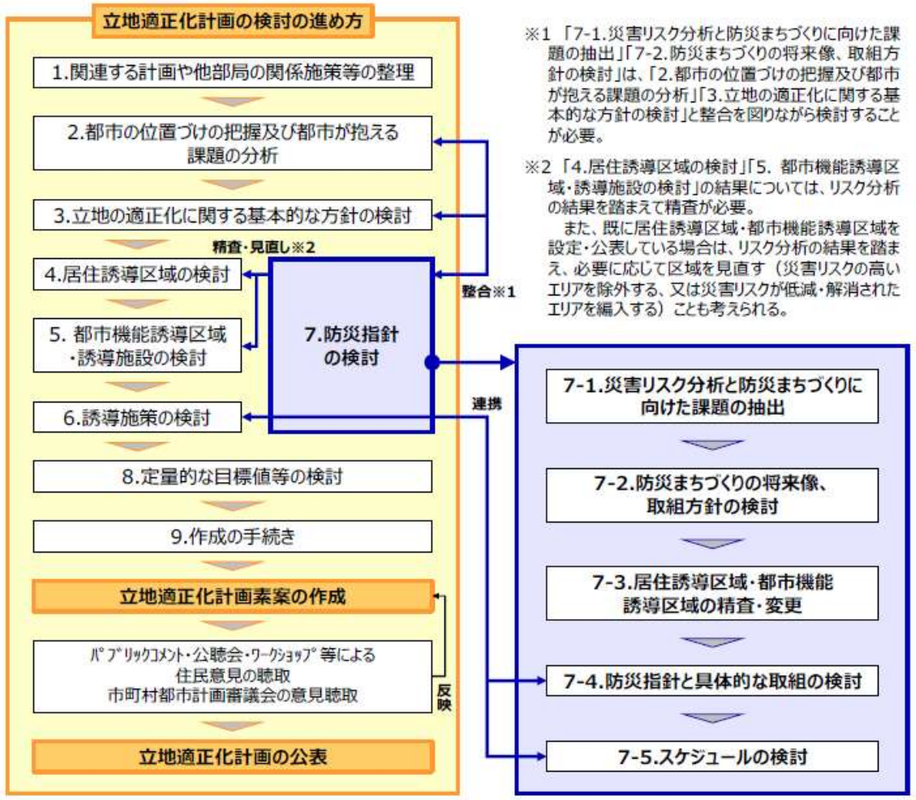
7 計画改訂において見直すポイントの整理

7－1 防災指針について

■防災指針規定の背景

・近年激甚化・頻発化する自然災害の状況を踏まえ、令和2（2020）年6月に都市再生特別措置法が一部改正され、立地適正化計画に防災指針を定めることが規定された。

■防災指針の検討フロー



※1 「7-1.災害リスク分析と防災まちづくりに向けた課題の抽出」「7-2.防災まちづくりの将来像、取組方針の検討」は、「2.都市の位置づけの把握及び都市が抱える課題の分析」「3.立地の適正化に関する基本的な方針の検討」と整合を図りながら検討することが必要。

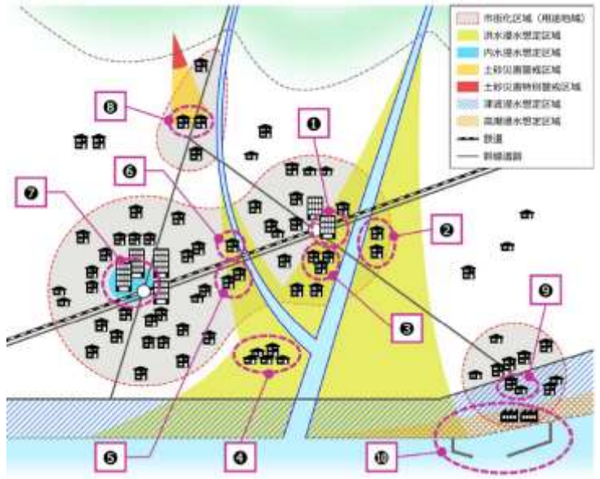
※2 「4.居住誘導区域の検討」「5. 都市機能誘導区域・誘導施設の検討」の結果については、リスク分析の結果を踏まえて精査が必要。
また、既に居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定・公表している場合は、リスク分析の結果を踏まえ、必要に応じて区域を見直す（災害リスクの高いエリアを除外する、又は災害リスクが低減・解消されたエリアを編入する）ことも考えられる。

【取組スケジュールと目標値の記載例】

施策	重点的に実施する地区	主体	実施時期の目標 短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
宅地嵩上げの補助	居住誘導区域内	市	→	→	→
止水板の設置	都市機能誘導区域内	市・事業者	→	→	→
災害危険区域の指定	居住誘導区域内（ハザードエリア内）	市	→	→	
下水道整備	市街化区域内	市	→	→	→
避難場所設置（防災公園等）	●●地区	市	→		
避難路整備	△△地区	市	→		

■検討内容例

【課題整理例】



ステップ1：災害ハザード情報の収集・整理
災害リスクの分析にあたっては、発生するおそれのある災害ハザード情報を網羅的に収集・整理する。この際、各種災害ハザード情報は作成主体がそれぞれ異なることから、各主体に情報の有無等を確認することが必要。
ステップ2：リスク分析と課題の抽出
収集・整理した災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせ、どの地域でどのような災害リスクがあるかについて地区レベルの分析（ミクロ分析）により課題を抽出。

No.	災害	課題
❶	洪水	生活の拠点となる地域だが、一定の浸水リスクがある。
❷	洪水	流速が出やすく、家屋倒壊等のおそれがある。
❸	洪水	浸水深の大きな地域で住居逃出が進んでいる。浸水到達時間が早く、浸水深が急激に深くなる可能性がある。
❹	洪水	計画規模の洪水でも浸水深に対して建物階数が低く、垂直避難が困難な建物が多い。
❺	洪水	浸水深は比較的浅いが、浸水継続時間が長い。
❻	洪水	地域の人口規模に対して、避難所が不足している。
❼	内水	まちの中心部で都市機能を誘導すべき地域だが、雨水出水（内水）氾濫のリスクが大きい。
❽	土砂	がけ地付近で土砂災害のリスクが高いが、居住地として重要な場所となっている。
❾	津波	津波浸水リスクがあり、高齢化が進んでいる。
❿	津波 高潮	港湾において、津波及び高潮の浸水想定区域となっている。

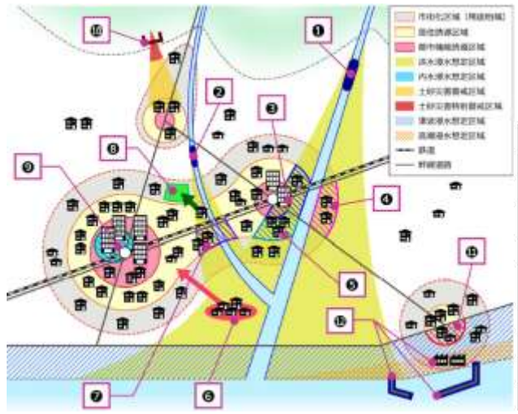
【取組方針例】

・災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制（災害リスクの回避）
・災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域、都市機能誘導区域から除外することによる立地誘導（災害リスクの回避）
・居住誘導区域等における安全を確保するためのハード、ソフトの防災・減災対策（災害リスクの低減）

【災害リスク分析の結果に応じた誘導区域設定の対応例（洪水の場合）】

災害リスク分析の結果	誘導区域設定に際し考えられる対応の例
居住誘導区域として設定したい区域に想定最大規模の浸水想定区域が存在	●想定最大規模の浸水想定区域の趣旨※を踏まえ、水平避難を要する人口の分布や避難所の充足度（避難可能距離、収容可能人数）、避難路の状況（アンダーパスや河川橋梁の有無）等を勘案し、避難による人命の安全確保が難しいことが想定される場合、居住誘導区域に含めないことが考えられる。 ●その際、浸水深だけでなく、浸水継続時間や家屋倒壊等氾濫想定区域等、ハザードの特性を考慮することも重要。

【災害リスクに対する具体的な取組の記載例】



防災指針に基づく取組は、どの地域で何を実施するのかを地図上に示すなど、分かりやすく整理することが必要。この際、市町村以外の主体が実施する取組についても、居住誘導区域等の安全度の向上に寄与するものは、これらが市町村の取組とどのように関連しているかが分かるように一体的に示す。

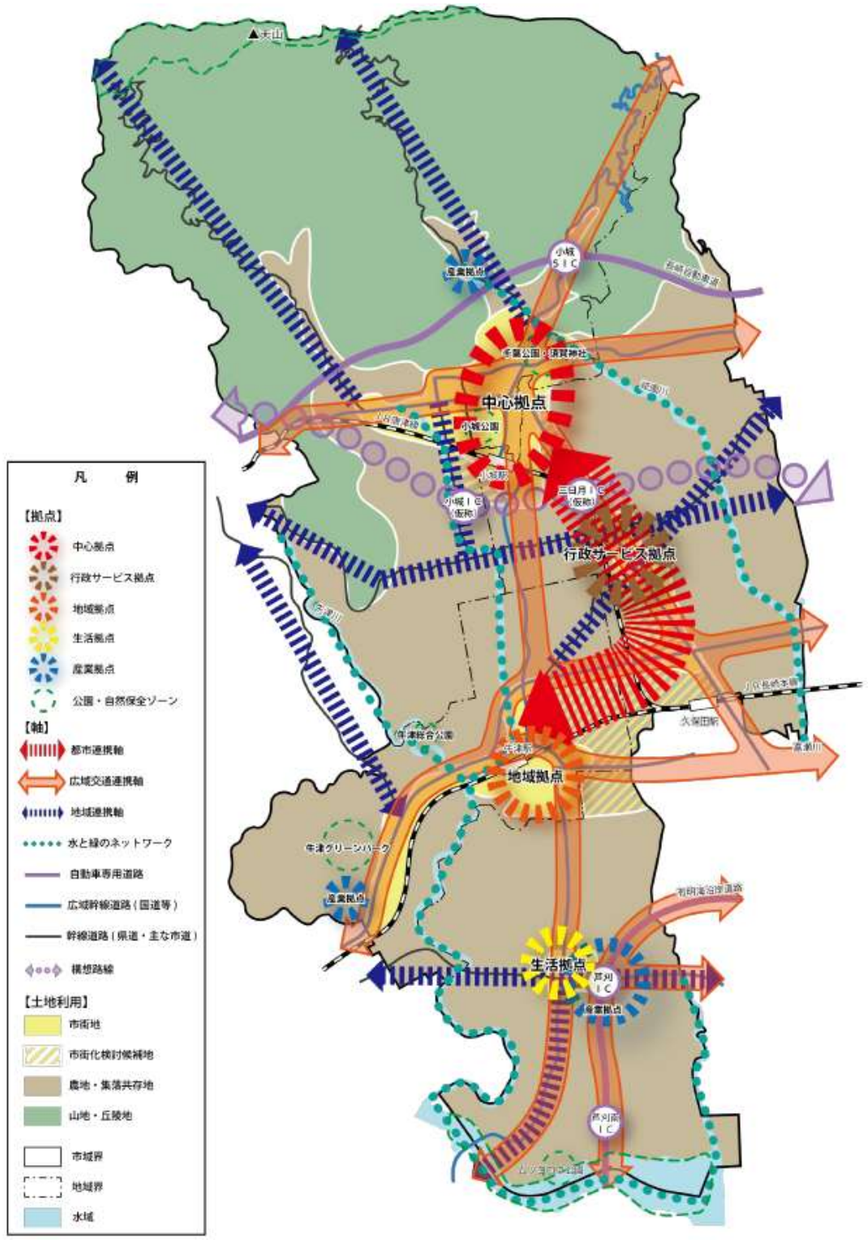
No.	災害	取組
❶	洪水	河川整備（国）
❷	洪水	河川整備（県）
❸	洪水	マイ・タイムラインの作成や警戒情報発信システムの整備等による警戒避難体制の強化、浸水センサの設置、民間施設を活かした指定緊急避難場所の確保（協定の締結）
❹	洪水	居住調整地域の指定による宅地化の抑制
❺	洪水	宅地嵩上げや止水板の設置補助、居室を想定浸水深以上に設ける建築物の構造規制、地区防災計画の作成促進
❻	洪水	居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成、防災集団移転促進事業の検討
❼	洪水	居室を想定浸水深以上に設ける建築物の構造規制、避難計画の見直し及び防災備蓄の強化
❽	洪水	防災公園及び避難路の整備、避難計画の見直し
全体	洪水	流域治水プロジェクトに基づく広域連携（治水協定、広域支援・受援、情報共有等）の推進

7－2 誘導区域の見直しについて

・策定時から目指すべき都市構造が変化した場合や、設定条件に係る数値等が変化しているかにより、誘導区域の見直しの方向性を検討する。

■目指すべき都市構造について

・令和４年に都市計画マスタープランが改訂され、将来都市構造を下図の通りとしている。
・現行の立地適正化計画では将来都市構造は示されていない。
・都市計画マスタープランの将来都市構造を踏まえ、誘導区域の設定条件への影響を検討する。



■将来都市構造図（都市計画 MP）

■誘導区域設定条件について

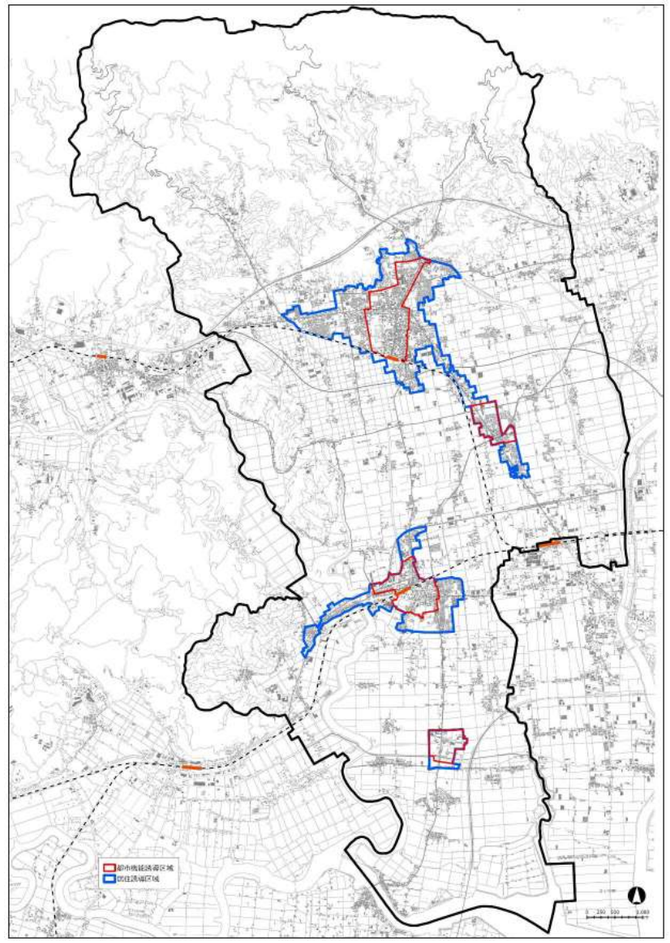
【居住誘導区域】

○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

【都市機能誘導区域】

○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



【時点更新項目例】
・日常生活サービス施設の立地状況
・住宅等の連担状況
・拠点への公共交通でのアクセス性
・土地利用方針
・災害リスクの高い地域
等

■都市機能誘導区域、居住誘導区域

7－3 立地適正化計画によるインセンティブについて

・九州圏内の自治体における市町村独自の支援制度を以下に示す。

分類	県名	市町村名	支援制度名	概要	施策実施の目的
都市機能誘導区域	福岡県	八女市	八女市まちなみ家賃補助金	伝統的建造物（建築物）を住居・店舗・宿泊施設として活用する際に実質家賃を補助	地域環境の整備に向けて、安全安心が確保された住環境が提供できるように空き家や都市施設等の適正な管理や機能充実の推進を図る
都市機能誘導区域	熊本県	熊本市	まちなか再生プロジェクト	熊本城を中心とした都市景観を守ることを前提に、中心市街地の民間ビルの建替等を促進し、耐震性、防火性を向上させるとともに、空地も生み出すことで、災害時の避難・活動空間を確保し、まちの防災力向上を図るプロジェクトであり、「高さ基準の拡充」、「容積率割増し」、「財政支援」の3つの施策に取り組んでいる。	老朽化した建物の建替えを促進し、耐震性、防火性を向上させ、また、空地を生み出すことで、災害時の避難・活動空間を確保し、まちの防災力向上を図る
都市機能誘導区域	熊本県	熊本市	高齢介護福祉施設整備事業	高齢介護福祉施設の建設費等の補助を行うにあたり、都市機能誘導区域内であれば審査の中で加点評価をするもの。	医療・商業・金融の都市機能を中心市街地や地域拠点に誘導し集約することにより、日常生活に必要なサービスの維持・確保を図る
都市機能誘導区域	熊本県	熊本市	用途地域の変更	交通結節点に位置付ける地域拠点周辺の容積率を緩和（200%⇒300%もしくは 400%に変更）。	利便性の高い地域拠点周辺で、日常生活に必要な都市機能の維持・確保や居住の誘導を図り、本市が目指す多核連携都市を実現する
都市機能誘導区域	宮崎県	都城市	中心市街地再生プラン事業	中心市街地の特定地域に所在する空店舗、低未利用地等の遊休不動産の活用を図るため、当該不動産を活用しようとする者に対し費用の一部を補助	中心市街地中核施設「Mallmall」の開業に合わせ、周辺のまちなかにも賑わいを創出する
都市機能誘導区域	宮崎県	西都市	西都市創業等支援事業	市内で創業を行う者に対して、創業に係る経費を補助する事業で、（補助基本額 50 万円、加算額 30～50 万円）都市機能誘導区域において創業する者に対しては 30 万円を加算。	中心市街地の魅力や集客力の向上による中心市街地の活性化を図る
都市機能誘導区域	鹿児島県	鹿児島市	創業者テナントマッチング事業	中心市街地や団地核にある空き店舗への出店に対する補助	空き店舗を活用して市街地の活性化を図り、「歩いて暮らせるまちづくり」を実現する
都市機能誘導区域	鹿児島県	指宿市	指宿市魅力ある店舗づくり支援事業	店舗の新築・改修・設備導入などに対して補助金を交付。店舗等の所在地が指宿市立地適正化計画の都市機能誘導区域内である場合，補助金額の加算有	魅力ある店舗等を創出し、創業や事業承継の支援を図るとともに、子育て環境の整備やバリアフリーの推進を通じて、地域経済の活性化及び地域の魅力向上を図る
居住誘導区域	福岡県	北九州市	住むなら北九州 移住推進事業	市外から移住する若者・子育て世帯等に対し、一定の要件を満たす街なかの住宅を取得又は賃借する費用の一部を補助	地域活力の低下への対応として、居住誘導区域への人口集約を図り、コンパクトなまちづくりを推進する
居住誘導区域	福岡県	北九州市	北九州市居住誘導促進事業補助金	災害に強いまちづくりを進めるため、市街化区域から市街化調整区域に編入した区域や市街化調整区域内の土砂災害のおそれがある区域から、居住誘導区域への移転に係る経費の一部を補助	災害に強いまちづくりを進めるため、災害対応力に課題がある区域からまちなか（居住誘導区域）への移転に係る経費の一部を補助する
居住誘導区域	福岡県	久留米市	空き家活用リフォーム助成事業補助金	補助対象空き家のリフォームに対する補助（のうちの加算分）	空き家の活用を促進して居住機能や地域コミュニティを維持し、拠点への人口誘導と持続可能なコンパクトなまちづくりを実現する
居住誘導区域	福岡県	直方市	直方市まちなか創業等支援補助金	直方市立地適正化計画で定める居住誘導区域内で創業する方、また新しく事業を開始する方、事業を拡大しようとする方へ事業所の開設に必要な費用の一部を助成	創業並びに新規事業の開始及び既存事業の拡大を促進し、もって新たな産業の創出による市内の地場産業の振興及び中心市街地の活性化を図る
居住誘導区域	福岡県	宗像市	定住奨励金	家賃補助金の受給資格認定を受け、その後に市内で住宅を新築、購入した世帯に、奨励金を交付	集約型都市構造による都市経営の安定化
居住誘導区域	福岡県	宗像市	空き家・空き地バンク利用促進奨励金制度	居住誘導区域内の空き家を空き家バンクに登録する場合、奨励金を交付	空き家・空き地バンクの利用を促進することにより、宗像市内の空き家の有効活用や中古住宅市場の活性化を図る
居住誘導区域	福岡県	宗像市	古屋購入建替え補助制度	子育て世帯が中古住宅を購入し解体後新築住宅を建築する場合、補助金を交付	集約型都市構造による都市経営の安定化
居住誘導区域	福岡県	宗像市	三世代同居住宅支援補助制度	新たに三世代同居をするために住宅を新築、購入、建替え、増改築する場合、補助金を交付	親世帯とその子世帯との三世代同居を促進し、共に家事、育児及び介護等について協力を得やすい環境を整えることにより、本市への若い世代の転入及び定住人口の増加を図る
居住誘導区域	福岡県	宗像市	中古住宅購入補助	子育て世帯が中古住宅を購入し、市内の事業者でリフォーム工事をして居住する場合、補助金を交付	中古住宅を活用した定住化の促進及び新築住宅建築に係る老朽化した家屋の解体の促進により、住環境の保全を図る
居住誘導区域	福岡県	岡垣町	まちなか居住地創設奨励金	開発事業者等への補助	居住誘導区域の人口密度を維持、向上させることを目的として、新たな居住地を創設し人口誘導を進める

分類	県名	市町村名	支援制度名	概要	施策実施の目的
居住誘導区域	佐賀県	佐賀市	空き家リフォーム助成事業	空き家を新規に取得してリフォームされる方を対象に、改修費用の一部を助成	人口減少・高齢化の進行に伴い空き家が増加し、良好な住環境の阻害要因となっているため、居住誘導区域への人口誘導と既存ストックの有効活用を図る
居住誘導区域	佐賀県	佐賀市	空き家等面的対策助成事業	単独での利活用が困難な形状の土地について、隣地と権利を集約し利活用可能な形状になる場合に、空き家の解体費用の一部を助成	土地の形状等により単独で売却等の利活用が困難な空き家等について、隣地と権利を集約して利活用を行う
居住誘導区域	佐賀県	小城市	過疎地域定住促進住宅取得奨励金	芦刈町内に新たに一戸建て住宅(新築・中古)を取得して転入する場合に奨励金を支給(基本額 30 万円)居住誘導区域内は 10 万円加算。	人口減少と少子高齢化の進展による地域活力の低下への対応
居住誘導区域	長崎県	佐世保市	佐世保市子育て応援住宅支援事業	居住誘導区域外に住む子育て世帯が、居住誘導区域内の中古住宅を取得し、移転する場合に取得費用の一部を支援するもの。	中古住宅の流通促進や持続可能な市民生活の確保、子育て世帯の住環境の向上
居住誘導区域	熊本県	熊本市	移住者向け中古住宅購入補助金制度	県外からの転居者を対象に、居住誘導区域に移住して中古住宅を購入した場合、最大 50 万円を助成(居住誘導区域上乗せ分:20 万円)。	現在の暮らしやすさを人口減少・超高齢社会においても確保する
居住誘導区域	熊本県	熊本市	転居者向け中古住宅購入補助金制度	市内間転居者のうち、子育て世代が居住誘導区域外から居住誘導区域に転居して中古住宅を購入した場合、最大 30 万円を助成。	人口密度の維持を目的として空家活用を推進し、人口減少・超高齢社会においても現在の暮らしやすさの確保を実現する
居住誘導区域	熊本県	熊本市	用途地域の変更	居住誘導区域沿線の用途地域を変更(第 2 種中高層住居専用地域⇒第 1 種住居地域)。また、第 1 種低層住居専用地域の容積率を緩和(40%⇒50%に変更)。	利便性の高い地域拠点周辺で、日常生活に必要な都市機能の維持・確保や居住の誘導を図り、本市が目指す多核連携都市を実現する
居住誘導区域	熊本県	熊本市	空き家リフォーム促進事業	居住誘導区域内の空き家を購入し、リフォームした場合、最大 40 万円を助成(居住誘導区域上乗せ分:10 万円)。	空き家の流通および利活用の促進により、管理不全空家や特定空家へ移行する前段階での予防に取り組む
居住誘導区域	大分県	中津市	空き家改修事業補助金	空き家のリフォーム改修費用の一部を助成	不動産の流通を促進するとともに市内へ移住を希望する者を支援し、空き家等の有効活用及び定住促進を図る
居住誘導区域	大分県	佐伯市	ちなか居住・市産材利用促進事業	居住誘導区域外に居住する者が、自ら居住する住宅を居住誘導区域内に新築等する際に使用する市産材の費用の一部を補助する。	居住誘導区域の居住人口の増加を促進することでコンパクトシティの形成に資すること及び佐伯市産材の利用の促進のため
居住誘導区域	大分県	津久見市	津久見市浸水対策事業補助金	住宅の安全確保を目的として、自然災害等による浸水被害の軽減を図るために住宅の所有者等が行う宅地のかさ上げ工事等に対して補助する	市民の生活基盤である住宅の安全確保を目的として、自然災害等による浸水被害の軽減を図る
居住誘導区域	宮崎県	都城市	不良空き家解体補助事業	居住誘導区域内における老朽化等により居住に著しく不適当な住宅の解体費用の一部を補助	生活拠点地域の環境保全と人口集約
居住誘導区域	宮崎県	都城市	中心市街地居住推進事業	特定地域内(中心地区の居住誘導区域の一部)での新たな分譲・賃貸共同住宅等の整備に供する用地確保の為の既存建築物の解体費用、建設費、改修工事に要する費用の一部を補助	定住人口の増加を図るとともに、本市の魅力や活力にあふれるコンパクトなまちづくりを推進
居住誘導区域	宮崎県	西都市	西都市民間住宅団地開発支援事業	民間事業者が西都市内に開発・造成する住宅団地のうち、一定の基準を満たすものに対して支援を行う。	良好な住宅地の供給と定住人口の確保を図る
居住誘導区域	鹿児島県	鹿屋市	危険空家解体跡地利活用補助金	居住誘導区域内等にある危険空家解体(解体撤去補助金受給)後の跡地へ住宅や店舗等を建築した場合に補助金を追加支給するもの	危険空家解体(解体撤去補助金受給)後の跡地の利活用促進のため
居住誘導区域	鹿児島県	鹿屋市	鹿屋市支え愛ファミリー住宅改修応援事業	住宅のリフォームや耐震化補助により安全で快適な住環境づくりを応援するために補助金を支給するもの	世代間で支え合いながら生活する三世代同居家族の形成や、子どもを産み育てやすい環境づくり、安全で快適な住まいづくりを推進するため
居住誘導区域	鹿児島県	鹿屋市	鹿屋市コンパクトシティ推進住宅取得支援事業	居住誘導区域内等への定住を促進するために住宅を新築又は購入した方へ取得費用の一部を補助するもの	将来にわたり持続可能で暮らしやすい「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向けて、居住誘導区域及び地域生活拠点維持区域内への移住・定住を促進する

8 テーマ：人口について

8－1 人口推移の県内比較

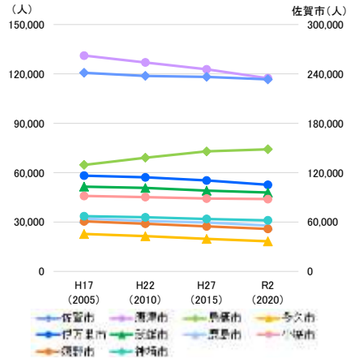
・小城市の R2 人口は県内で 6 番目に多い。県内の「市」と比較すると H17 を基準とした増減率は、鳥栖市、佐賀市に次いで3番目に高く、高齢化率は3番目に低い。

・小城市より人口が多い同規模程度の都市である伊万里市や武雄市と同程度の年少人口を有している。

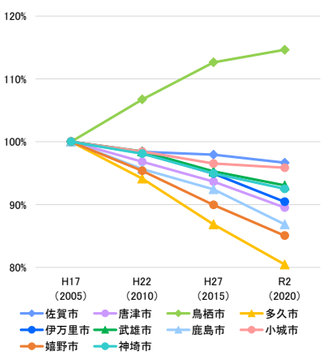
（千人）

自治体番号	市町村名	H17(2005)					H22(2010)					H27(2015)					R2(2020)				
		総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	年齢不詳	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	年齢不詳	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	年齢不詳	総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	年齢不詳
41201	佐賀市	241	37	155	50	0.1	238	34	147	55	1.8	236	32	141	61	2.2	233	30	129	65	9.3
41202	唐津市	131	20	79	32	0.2	127	19	75	33	0.2	123	17	69	36	0.7	117	16	63	38	0.4
41203	鳥栖市	65	10	43	12	0.0	69	11	43	14	0.6	73	12	44	16	0.5	74	11	44	18	1.2
41204	多久市	23	3	13	6	0.0	21	3	13	6	0.0	20	2	11	6	0.1	18	2	9	7	0.0
41205	伊万里市	58	9	35	14	-	57	8	34	15	0.0	55	8	31	16	0.1	53	7	28	17	0.3
41206	武雄市	51	8	31	12	0.0	51	7	30	13	0.1	49	7	28	14	0.2	48	7	26	15	0.4
41207	鹿島市	32	5	19	8	-	31	5	18	8	0.0	30	4	17	9	0.0	28	4	15	9	0.0
41208	小城市	46	8	28	10	0.1	45	7	28	10	0.0	44	7	26	11	0.1	44	6	25	13	0.6
41209	嬉野市	30	5	18	8	0.0	29	4	17	8	0.0	27	3	15	9	0.0	26	3	13	9	0.1
41210	神埼市	34	5	21	8	-	33	5	20	8	0.2	32	4	18	9	0.1	31	4	17	10	0.4
41327	吉野ヶ里町	16	3	10	3	-	16	3	10	3	0.0	16	3	10	4	0.3	16	2	10	4	0.2
41341	基山町	19	3	12	4	-	18	2	11	4	0.1	18	2	11	5	0.1	17	2	10	5	0.1
41345	上峰町	9	2	6	2	-	9	2	6	2	0.0	9	1	6	2	-	9	1	5	2	0.2
41346	みやき町	27	3	17	7	0.0	26	3	16	7	-	25	3	14	8	-	26	3	13	9	0.1
41387	玄海町	7	1	4	2	-	6	1	4	2	-	6	1	3	2	0.0	6	1	3	2	0.1
41401	有田町	22	3	13	5	0.0	21	3	12	6	-	20	3	11	6	0.0	19	2	10	7	0.0
41423	大町町	8	1	5	2	-	7	1	4	2	-	7	1	4	2	0.0	6	1	3	3	0.0
41424	江北町	10	1	6	2	-	10	1	6	2	0.0	10	1	6	3	0.0	10	1	5	3	0.0
41425	白石町	27	4	16	8	-	26	3	15	8	0.0	24	3	13	8	0.0	22	3	11	8	0.0
41441	太良町	11	2	6	3	-	10	1	5	3	0.0	9	1	5	3	-	8	1	4	3	0.0

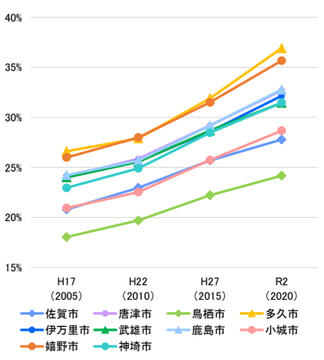
■人口推移



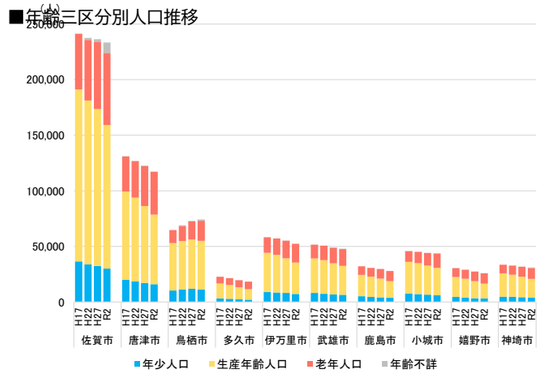
■増減率（H17 基準）



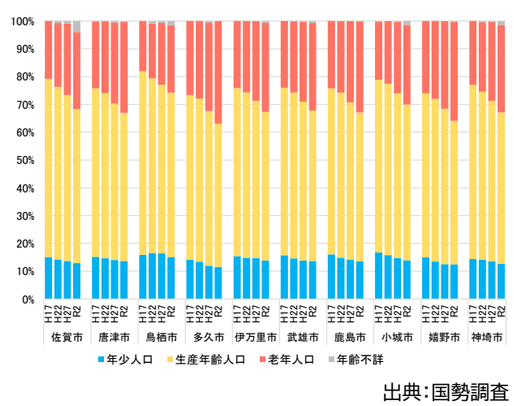
■高齢化率



■年齢三区分別人口推移



■年齢三区分別人口割合推移



出典：国勢調査

8－2 将来人口の県内比較

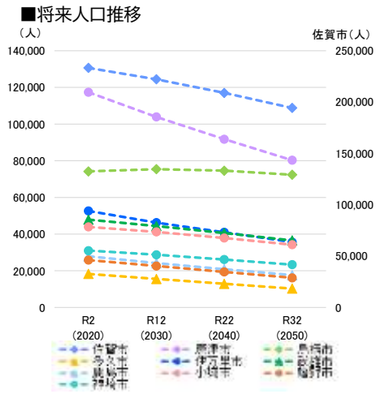
・県内全ての市町で人口が減少すると予測されている。県内の「市」と比較すると R2 を基準とした増減率は、鳥栖市、佐賀市に次いで3番目に高く、高齢化率は3番目に低い。

・小城市より人口が多い同規模程度の都市である伊万里市や武雄市より少子高齢化の進展は遅いと予測。

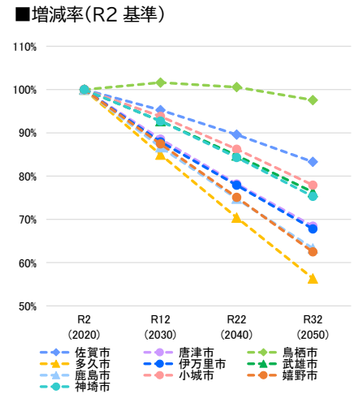
（千人）

自治体番号	市町村名	R2(2020)				R12(2030)				R22(2040)				R32(2050)			
		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
41201	佐賀市	233	31	136	67	222	26	126	70	209	24	112	73	194	22	100	73
41202	唐津市	117	16	63	38	104	12	54	38	92	10	46	36	80	9	38	34
41203	鳥栖市	74	11	45	18	75	10	46	20	75	9	43	23	72	9	39	24
41204	多久市	18	2	9	7	16	1	8	6	13	1	6	6	10	1	4	5
41205	伊万里市	53	7	28	17	46	5	24	17	41	4	21	16	36	4	17	15
41206	武雄市	48	7	26	15	44	5	24	15	41	5	21	15	37	4	18	15
41207	鹿島市	28	4	15	9	24	3	12	9	21	2	10	9	18	2	8	8
41208	小城市	44	6	25	13	41	5	22	14	38	5	20	14	34	4	17	13
41209	嬉野市	26	3	13	9	23	2	11	9	19	2	9	8	16	2	7	7
41210	神埼市	31	4	17	10	29	3	16	10	26	3	13	10	23	2	12	9
41327	吉野ヶ里町	16	2	10	4	16	2	9	4	15	2	9	4	14	2	8	4
41341	基山町	17	2	10	5	16	2	8	6	15	2	8	5	13	2	7	5
41345	上峰町	9	1	5	2	9	1	5	3	9	1	5	3	8	1	4	3
41346	みやき町	26	3	13	9	25	3	13	9	23	3	12	8	21	3	10	8
41387	玄海町	6	1	3	2	5	0	3	2	4	0	2	2	3	0	1	2
41401	有田町	19	2	10	7	17	2	8	7	14	1	7	6	12	1	5	6
41423	大町町	6	1	3	3	5	0	3	2	4	0	2	2	4	0	2	2
41424	江北町	10	1	5	3	9	1	5	3	9	1	5	3	8	1	4	3
41425	白石町	22	3	11	8	19	2	9	8	16	1	7	7	13	1	5	6
41441	太良町	8	1	4	3	7	1	3	3	5	0	2	3	4	0	2	2

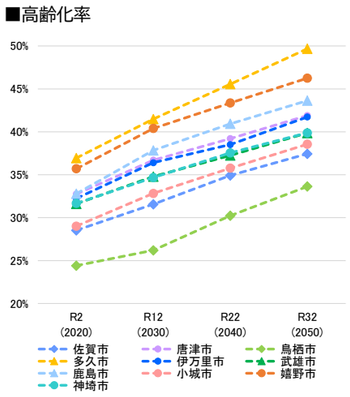
■将来人口推移



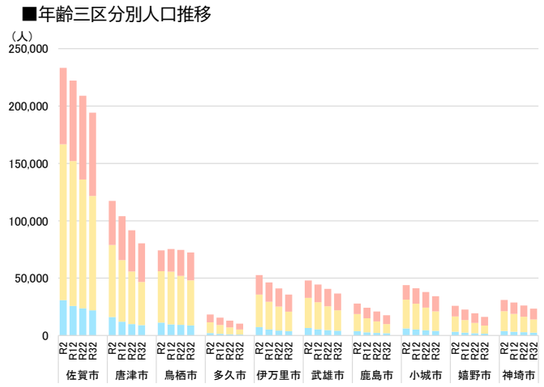
■増減率（R2 基準）



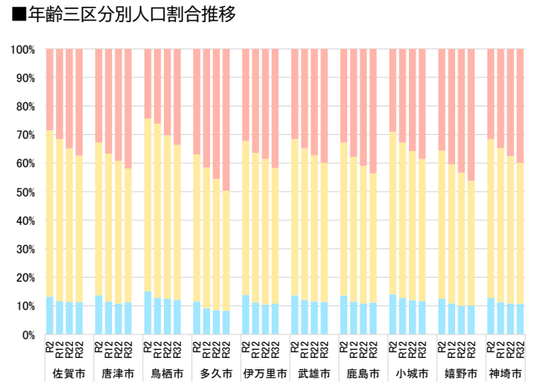
■高齢化率



■年齢三区分別人口推移



■年齢三区分別人口割合推移

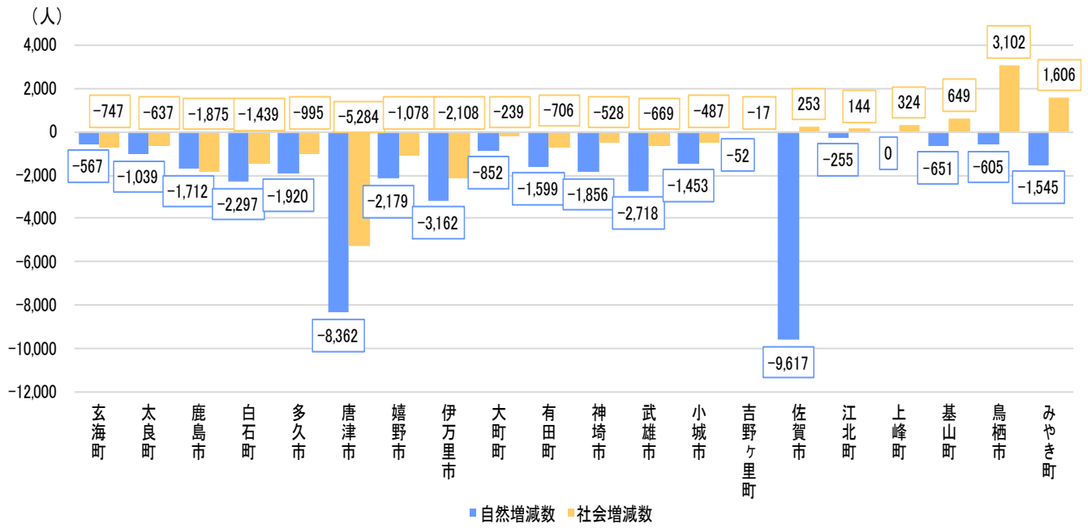


出典：国立社会保障・人口問題研究所

※R2 は年齢不詳人口を割り振っているため国勢調査と一致しない

8－3 人口動態の県内比較

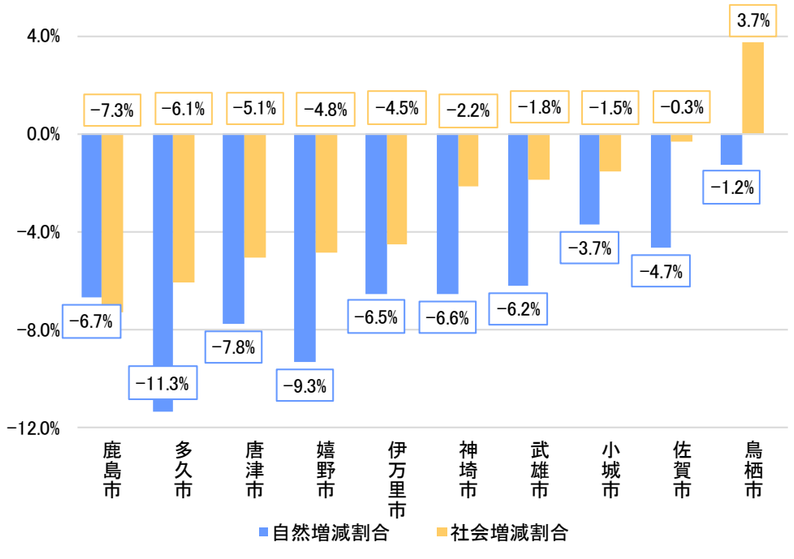
・H28～R7 の 10 年間の自然増減は、上峰町以外は全て減少している。社会増減は佐賀市、鳥栖市、みやき町、基山町、上峰町、江北町以外は減少している。



出典：住民基本台帳 H28～R7

・「市」について、R7 人口に対する 10 年間の自然・社会増減の割合をみると、自然増減割合は全ての都市でマイナス、社会増減割合は鳥栖市以外全ての都市でマイナスとなっている。

・小城市の自然減は鳥栖市に次いで2番目、社会減は鳥栖市、佐賀市に次いで 3 番目に低い。

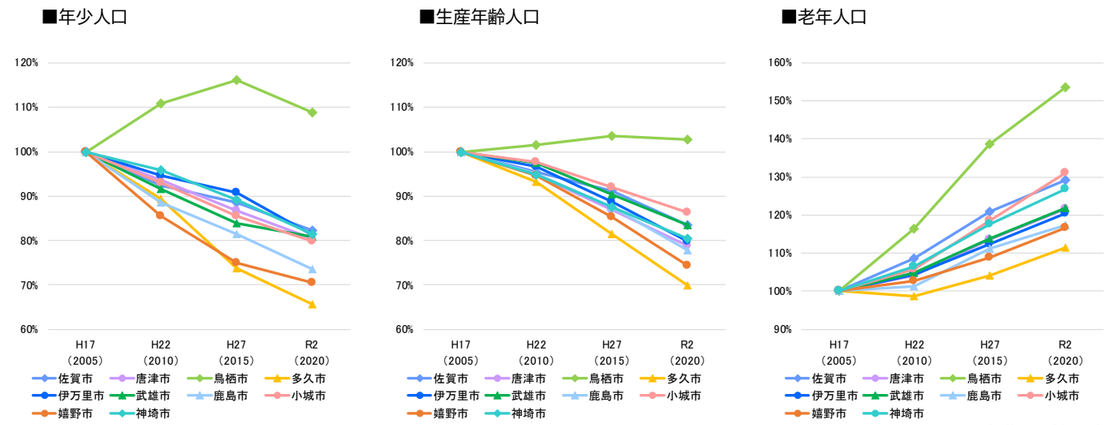


・自然減が少なく社会減が少ない傾向にあるため、県内でも人口減少・少子高齢化の進展が比較的遅い傾向にある都市である。

出典：住民基本台帳 H28～R7

8－4 年齢区分別人口推移の県内比較

・「市」について、年齢3区分人口の推移を比較すると、生産年齢人口の減少率が2番目に低く、少子高齢化の進展が遅いことに大きく影響していると考えられる。



出典：国勢調査

8－5 小城市の生産年齢人口の特性について

前項で整理した生産年齢人口の減少率が低い特性を分析するために、ここでは、各世代の人口動向を整理する。

①生産年齢世代の人口動向

生産年齢世代の人口動向の整理にあたっては、当該世代が 15～19 歳時に何人だったかを現在人口と比較することで傾向を整理する。

【例】

A：令和 2 年時点で 50～54 歳＝2,000 人

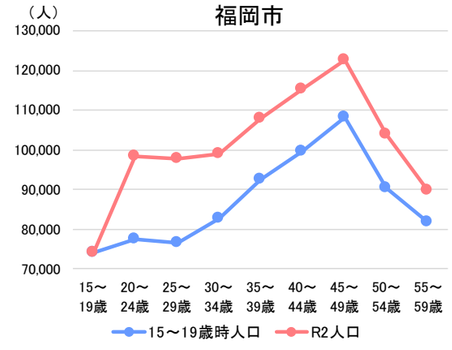
B：昭和 60 年時点で 15～19 歳＝3,000 人

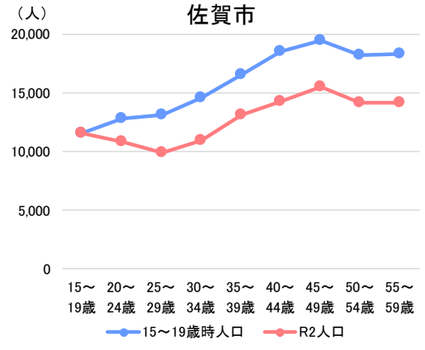
令和 2 年時点で 50～54 歳の人たちは、35 年前は 15～19 歳であり、それらを比較する。

A と B を比較した際に、人口が同等であれば概ね転入出が均衡している傾向にあると考えられる。また、B の人口が多ければ転出率が高い傾向にあると推察される。逆に B の人口が少なければ転入率が高い傾向にあると考えられる。下記に例として福岡市と佐賀市の比較結果を示す。イメージを示す。

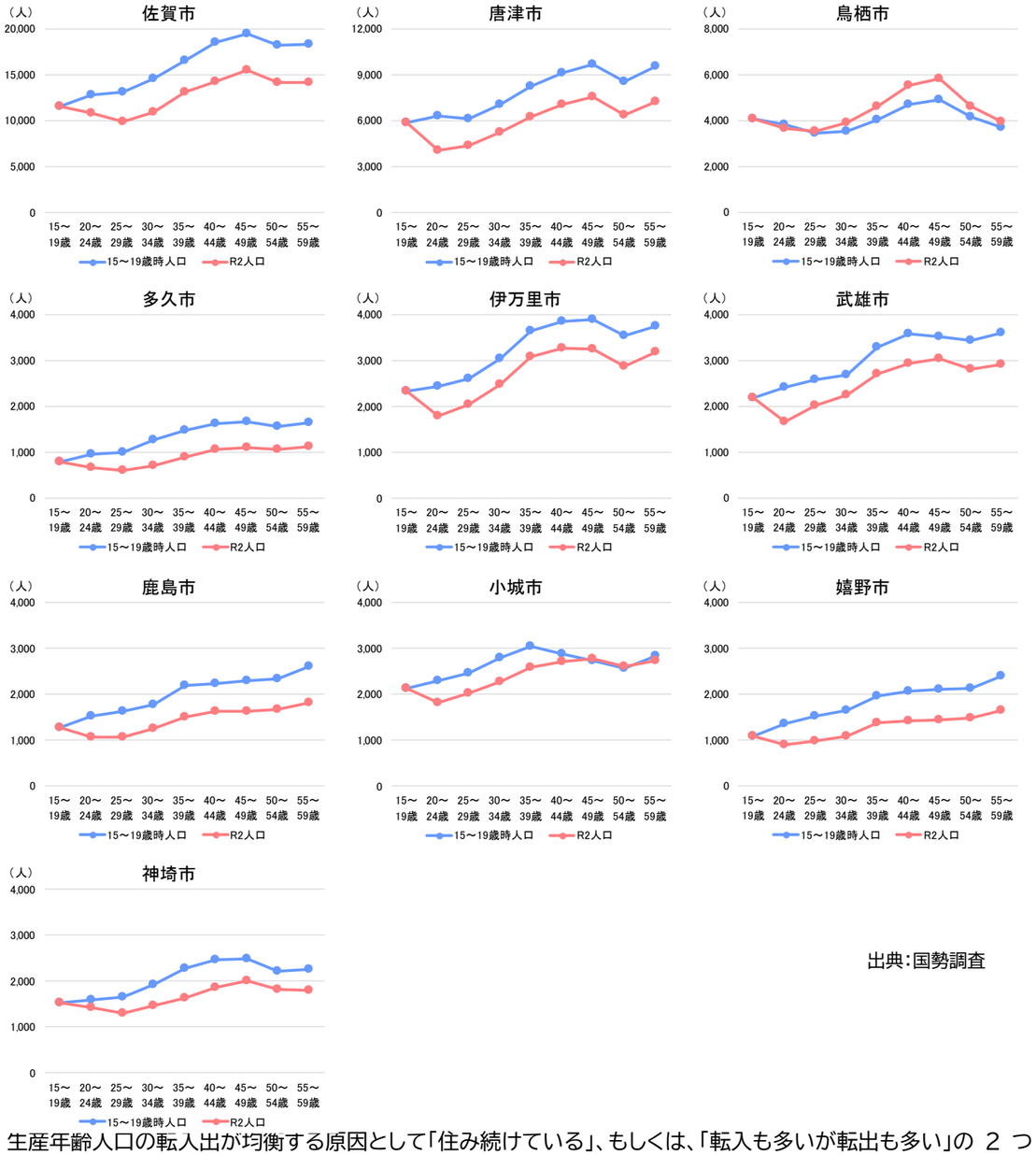
・福岡市では全ての世代で R2 時点人口が多いため転入超過傾向の都市である。特に 20～24 歳で大幅に増加しているのは大学進学により九州圏内からの流入が多いためと考えられる。

・佐賀市では全ての世代で R2 時点人口が少ないため転出超過傾向の都市である。





・市を比較した結果は以下の通りであり、小城市では 40～59 歳の人口がほぼ同程度ある。これは、その世代の転入出が均衡していることが推察される。
・また、人口が増加傾向にある鳥栖市では令和 2 年人口が各世代で多い傾向にあり、小城市と鳥栖市は佐賀県内でも他と異なった傾向にあることが伺える。



出典:国勢調査

生産年齢人口の転入出が均衡する原因として「住み続けている」、もしくは、「転入も多いが転出も多い」の 2 つが考えられる。

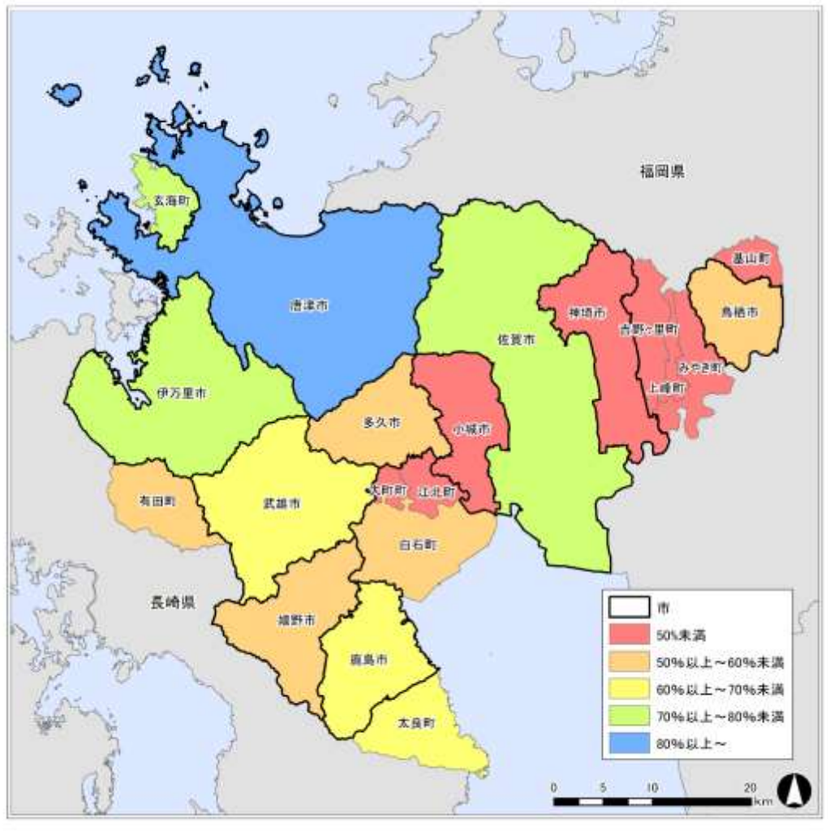
小城市の社会増減はマイナスであることを踏まえ、次項より「住み続けている」について分析を行う。

②通勤流動

均衡している世代が働き盛りと言われている40～59歳であることを踏まえ、ここでは通勤流動の整理を行う。

小城市は自市町での従業割合が 41.0%と「市」の中では最も低い。また、流出先の内、佐賀市が 36.0%となっており、1 自治体が占める割合が他の市町と比較して最も高く、佐賀市との結びつきが強い。この傾向は、働く場所は他都市であっても、居住は小城市が選ばれている傾向であることがうかがえる。

自治体番号	市町村名	流出総数	自市町で従業		1位			2位			3位		
			人口	割合	市町名	人口	割合	市町名	人口	割合	市町名	人口	割合
41201	佐賀市	113,388	89,997	79.4%	小城市	3,071	2.7%	神埼市	2,995	2.6%	福岡市	1,609	1.4%
41202	唐津市	56,466	47,011	83.3%	玄海町	1,815	3.2%	福岡市	1,622	2.9%	伊万里市	1,612	2.9%
41203	鳥栖市	34,286	19,257	56.2%	久留米市	2,891	8.4%	福岡市	2,662	7.8%	基山町	1,251	3.6%
41204	多久市	9,028	4,541	50.3%	佐賀市	1,503	16.6%	小城市	948	10.5%	唐津市	480	5.3%
41205	伊万里市	26,849	20,933	78.0%	有田町	1,247	4.6%	唐津市	1,103	4.1%	武雄市	1,006	3.7%
41206	武雄市	24,207	14,600	60.3%	伊万里市	1,711	7.1%	佐賀市	1,206	5.0%	嬉野市	1,194	4.9%
41207	鹿島市	14,911	9,488	63.6%	嬉野市	1,252	8.4%	武雄市	880	5.9%	白石町	776	5.2%
41208	小城市	22,188	9,099	41.0%	佐賀市	7,993	36.0%	多久市	1,217	5.5%	武雄市	429	1.9%
41209	嬉野市	13,393	7,836	58.5%	武雄市	1,627	12.1%	鹿島市	1,470	11.0%	佐賀市	423	3.2%
41210	神埼市	15,239	6,273	41.2%	佐賀市	4,247	27.9%	吉野ヶ里町	969	6.4%	鳥栖市	749	4.9%
41327	吉野ヶ里町	8,103	3,436	42.4%	佐賀市	1,202	14.8%	神埼市	744	9.2%	鳥栖市	723	8.9%
41341	基山町	8,401	2,860	34.0%	鳥栖市	1,845	22.0%	福岡市	1,175	14.0%	久留米市	422	5.0%
41345	上峰町	4,330	1,216	28.1%	鳥栖市	575	13.3%	吉野ヶ里町	558	12.9%	みやき町	483	11.2%
41346	みやき町	11,678	4,484	38.4%	鳥栖市	1,901	16.3%	久留米市	1,537	13.2%	佐賀市	874	7.5%
41387	玄海町	3,224	2,324	72.1%	唐津市	777	24.1%	伊万里市	41	1.3%	福岡市	23	0.7%
41401	有田町	9,804	5,581	56.9%	伊万里市	1,624	16.6%	佐世保市	781	8.0%	武雄市	709	7.2%
41423	大町町	2,853	997	34.9%	武雄市	487	17.1%	佐賀市	396	13.9%	白石町	193	6.8%
41424	江北町	5,152	1,889	36.7%	佐賀市	1,013	19.7%	武雄市	410	8.0%	白石町	384	7.5%
41425	白石町	12,201	6,908	56.6%	佐賀市	1,536	12.6%	武雄市	809	6.6%	鹿島市	743	6.1%
41441	太良町	4,563	3,089	67.7%	鹿島市	616	13.5%	諫早市	254	5.6%	嬉野市	100	2.2%



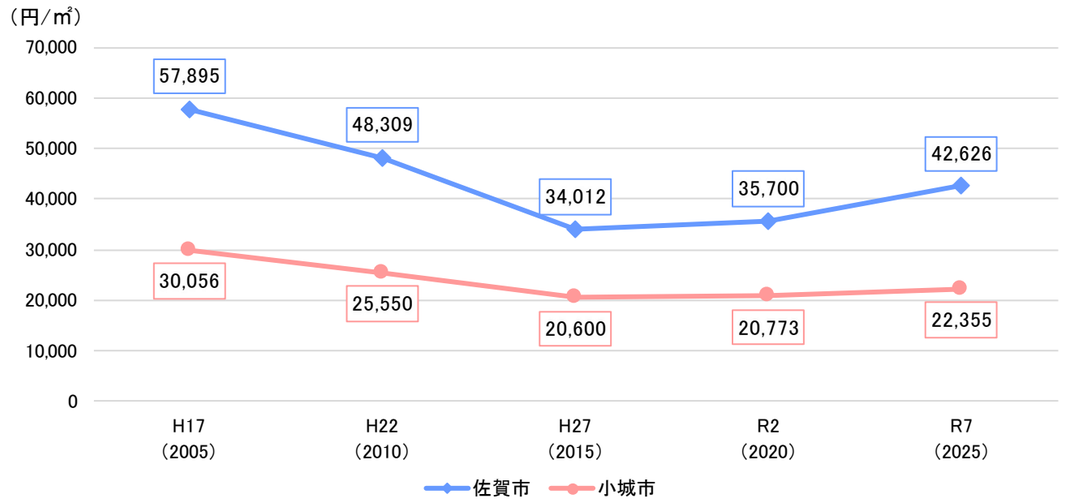
■自市町内就業率

出典:国勢調査

③地価

居住地として選ばれている理由として地価が影響していると推察されるため、ここでは佐賀県と小城市の地価の推移について整理を行う。

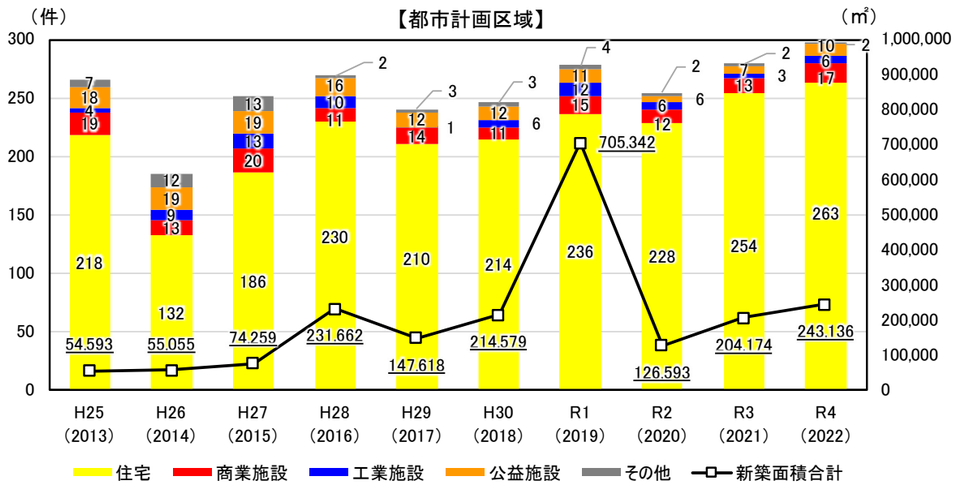
令和 7 の佐賀市と小城市の平均住宅地価をみると、小城市の方が約 5 割安い。また、平成 17 年～令和 7 年の推移をみると、平成 27 年が最も低く、その後増加しているが、小城市の方の増加率が低い。そのため、小城市で住宅を取得しやすいことが伺え、地価が居住地選定の要因となっていることが推察される。



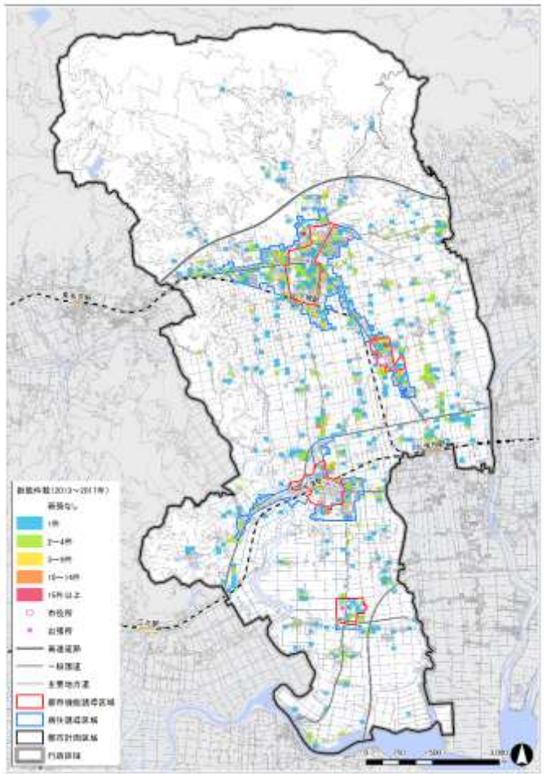
出典：国土数値情報（県地価、公示地価）

8－6 市内における新築動向

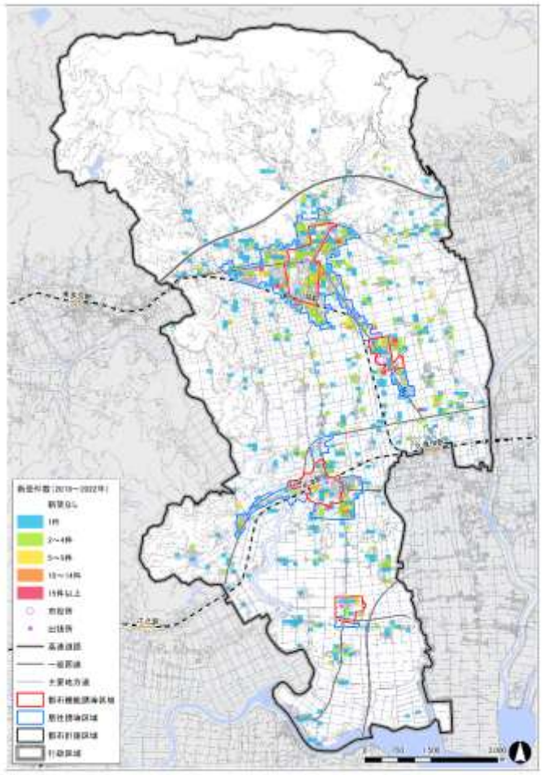
年別に新築を集計した結果は以下の通りである。立地適正化計画策定年の H30 前後で比較した場合、傾向に大きな変化は見られないが、住宅の新築は令和 4 年が最も多い。



新築をメッシュごとに集計した結果は以下の通りである。誘導区域外においても新築が点在しており、特に三日月地域の誘導区域東側で 15 件以上のメッシュがみられ、基本的にはこれらの新築を誘導区域内に誘導していくことが必要と考えられる。



■H25～H29 新築件数分布



■H30～R4 新築件数分布

第２章 現況と課題

現行計画の現状と課題について、現況分析と社会潮流を踏まえ再検討する。

【現況】

項目	現行計画における 現状と将来見通し	現況分析結果による 更新の考え方
人口	○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 ・労働者の減少による税収の減少 ・通学･通勤人口の減少による公共交通利用者の減少 ○DID 人口密度の低下が予測 ・地域活力の低下 ・一人あたりの行政コストの増大 ○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 ・拠点の活力低下 ○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 ・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	・人口動態は現行計画策定年と同様の傾向にあり、将来見通しに大きな変化はない。【現況編 P5】 ・人口分布については、中心拠点、牛津地域拠点では密度低下が予測されるが、三日月地域拠点では維持、芦刈地域拠点では増加することが予測され、地域に応じた施策が必要。【現況編 P6～7】 ・人口減少により商店等の都市機能施設の存続性についてはは今後も困難となることが予測されるが、開発圧力は一定程度あり、また誘導区域内では利用圏人口密度が確保されると予測されるため、計画的かつ継続的に誘導区域内へ誘導する必要がある。【現況編 P25～30、42～55】
土地利用	○世帯数の減少に伴う空き家の増加が予測 ・周辺住環境の悪化、地域活力の低下 ○中心拠点において、未利用地が点在 ・未利用地が増加した場合の賑わいや拠点機能の低下	・世帯数は増加しているが、空き家は増加しているため、空き家活用等の観点から計画的に居住を誘導する必要がある。【現況編 P15、P31】
公共交通	○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 ・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	・バスの徒歩圏カバー率は８割を超えているが、都市機能誘導区域以外では徒歩圏人口密度が低下するため、持続可能な公共交通に向けて計画的に人口を誘導する必要がある。【現況編 P58】
財政	○地価は、中心市街地において、下落 ・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 ○市民所得の流出 ・通勤流動率や生産年齢人口の減少による税収への影響 ○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 ・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	・令和 3 年前後までは減少傾向にあったが、近年は横ばい、微増しており、地域の魅力や利便性を高める施策を引き続き実施していく必要がある。【現況編 P73～75】 ・ベッドタウンとしての特性が見られ、市外からの転入増を目指すことで行財政の安定化を図ることが考えられる。【現況編 P16】 ・依存財源率は 60%を超えており、引き続き公共施設の計画的な維持管理を進める必要がある。【現況編 P76～77】
災害	○斜面地には、土砂災害警戒区域も多く、高齢化率も高い ・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	・浸水想定区域が平野部に広く指定されており、引き続き、必要な防災･減災対策を計画的に実施していくことが求められる。【現況編 P60～70】

【課題】

現行計画における 課題	再検討内容	課題 再検討結果
①人口減少と少子高齢化の進展による地域活力の低下 【対応】 ・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 ・人口減少に対応した生活サービス施設の適切な再配置 ・空き家･空き地の活用	・分散居住、自動車依存、佐賀市への通勤依存、農村集落の広域分布という特性もあり、人口動態は策定年時点と同様の傾向にあり、引き続き人口減少、少子高齢化への対応として限られた人口で都市機能を維持する都市構造の構築が求められる。 ・地域別に人口動態が異なるため、地域に応じた施策の展開が求められる。 ・開発圧力が一定程度あることと、空き家が増加していることを踏まえ、誘導区域内の空き家の活用を推進することが求められる。	現行計画を踏襲 なお、【対応】に下記を追記。 ・地域の人口特性に応じて、人口が減少している地域では空き家等の活用により市街地の更新を推進。人口が増加･維持している地域では宅地需要を勘案し適切な土地利用コントロールを推進。
②既成市街地等の拠点機能の低下 【対応】 ・拠点への都市機能の誘導	・誘導区域内では都市機能施設利用圏人口密度が確保されると予測されているため、持続可能な都市の実現に向けて、施設の近接性がもたらす相乗効果を発現させるため、引き続き都市機能の誘導が求められる。 ・ベットタウンとしての特性から宅地需要が比較的高く、引き続き魅力ある住宅市街地の形成が求められる。	②既成市街地等の拠点機能の低下、地域の居住価値の再構築への対応 【対応】に下記を追記。 ・選ばれる都市に向けた生活利便の魅力向上。
③移動制約者の増加や公共交通の利便性の低下 【対応】 ・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 ・公共交通軸周辺への居住の誘導	・高齢化の進展を踏まえると、日常生活の移動が不便となる市民に対しても生活利便を教授できる都市構造を目指す必要がある。 ・持続可能な公共交通体系の構築に向けて、公共交通計画との整合性に留意しつつ、利用圏を中心に居住を誘導することが求められる。	現行計画を踏襲 なお、【対応】に下記を追記。 ・地域公共交通計画と整合した持続可能な地域移動体系（地域公共交通計画より：生活を支える、地域をつなぐ、賑わいをつくる、未来へつなぐ）の構築。
④財政への影響 【対応】 ・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	・行政コストに過度な負担がかからないように公共施設の適切な維持管理が求められる。 ・地価が増加傾向であることを踏まえ投資機会の促す賑わいの創出が求められる。	現行計画を踏襲 なお、【対応】に下記を追記。 ・投資機会を促すための拠点の賑わい創出
⑤災害に対する不安感の増大 【対応】 ・斜面地から生活利便性の高い平地へ居住を誘導	・激甚化･頻発化する自然災害への対応が求められる。 ・浸水想定区域が誘導区域内に広く指定されているが、浸水想定区域を誘導区域から除外すると誘導区域が非常に狭域となるため、災害リスク特性と都市構造特性を踏まえた、災害リスクに対する方針を明確にし、計画的な施策の展開が求められる。	⑤都市の特性を踏まえた自然災害への対応 【対応】に下記を追記。 ・平地における浸水被害への対策を考慮した上での居住誘導。

第３章 誘導区域の見直しの方向性

1 現行計画における区域設定条件について

計画策定以降の都市の変化が、誘導区域設定にどの様に影響するか確認を行う。

確認にあたっては、現行計画の設定条件を現時点の都市に適用することで区域を抽出し、現行の区域と比較を行うことで影響を把握する。

現行計画の設定方法は以下の通り。

■居住誘導区域の設定条件

条件①：用途地域想定区域の範囲内であること

小城市都市計画マスタープラン：土地利用方針における都市的土地利用エリアを基本とし、用途地域関係指定マニュアル（佐賀県都市計画課、H6.3 月）に基づき用途地域想定区域を設定。

条件②：公共交通までの徒歩圏内であること

拠点地区の中心点から概ね 1km 以内、又は、その他のバス停留所から概ね 300m 以内の範囲。

条件③：除外エリアに該当しないこと

法令や安全性の観点から、以下に示す除外エリアに該当しない区域。

＜除外エリア＞

- ・浸水想定区域レベル5（水防法）
- ・保安林（森林法）
- ・自然公園特別地域（自然公園法）
- ・農用地区域（農業振興法）
- ・工業専用地域、工業地域（都市計画法）

■都市機能誘導区域の設定条件

条件①：拠点から半径 500～1,000m 以内であること

拠点地区の中心点から概ね 500m 以内（鉄道駅である小城駅及び牛津駅は 1,000m 以内）の範囲。

＜拠点地区の中心点とする施設＞

- ・【小城】JR 小城駅及び小城バスセンター
- ・【牛津】JR 牛津駅
- ・【三日月】小城市役所
- ・【芦刈】芦刈庁舎

条件②：既存の都市機能が集積された範囲であること

既存の都市機能を有効に活用するため、既に公共施設や商業施設などが集積している以下の範囲。

＜参考とした範囲＞

- ・【小城】中心市街地活性化基本計画の計画区域
- ・【牛津】都市機能が集積している範囲
- ・【三日月】都市機能が集積している範囲
- ・【芦刈】都市再生整備計画の計画区域

現行計画の設定条件を現時点の都市に適用し、区域を抽出した結果を次項より示す。

2 居住誘導区域について

2－1 条件①～③の整理

（1）条件①：用途地域想定区域の範囲内であること

用途地域想定区域として、小城市都市計画マスタープラン（令和 4 年）における土地利用方針の内、都市的土地利用として以下を抽出した。また、過年度の検討において用途地域想定区域であった範囲を抽出した。

＜抽出エリア＞

■住宅・サービス施設等共存地 ■住宅市街地 ■商業・業務地 ■産業・研究施設地

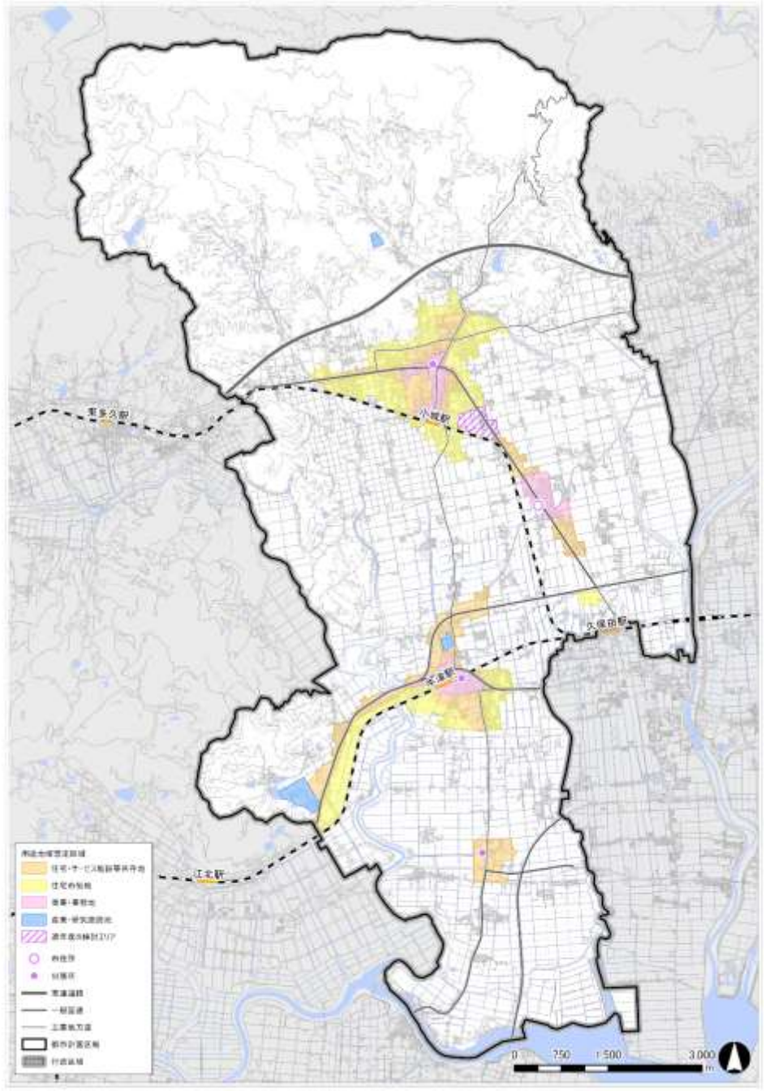


図 都市的土地利用

（2）条件②：公共交通までの徒歩圏内であること（または拠点へ容易にアクセスできる範囲）

拠点地区の中心点から概ね 1km 以内、又は、その他のバス停留所から概ね 300m 以内の範囲として以下を設定した。

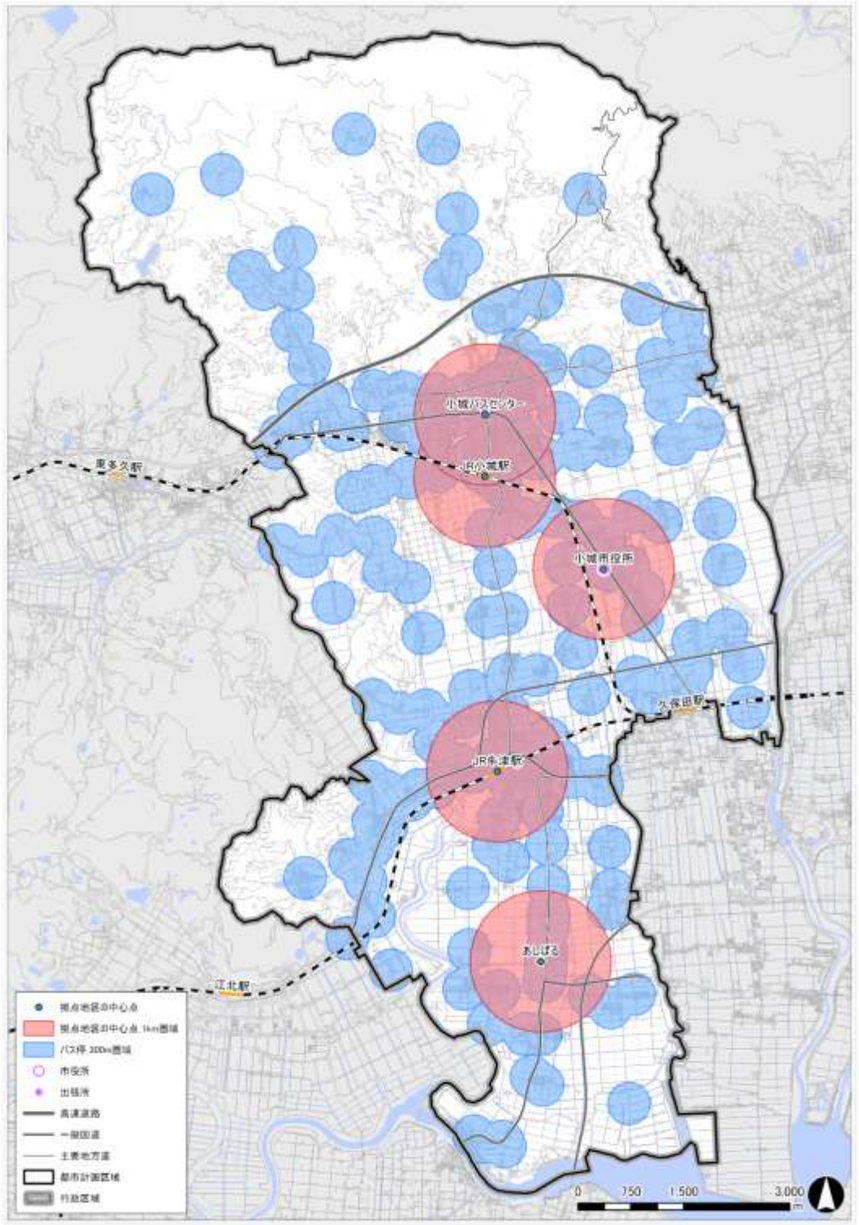


図　拠点地区の中心点から 1km 圏域、バス停から 300m 圏域

（3）条件③：除外エリアに該当しないこと

除外エリアとして以下を設定した。

＜除外エリア＞

■浸水想定区域レベル5（水防法）　■急傾斜地（災害危険区域）　■保安林（森林法）

■自然公園特別地域（自然公園法）　■農用地区域（農業振興法）

※浸水想定区域は、レベル 5（浸水深 5.0m 以上）の該当エリア無し。

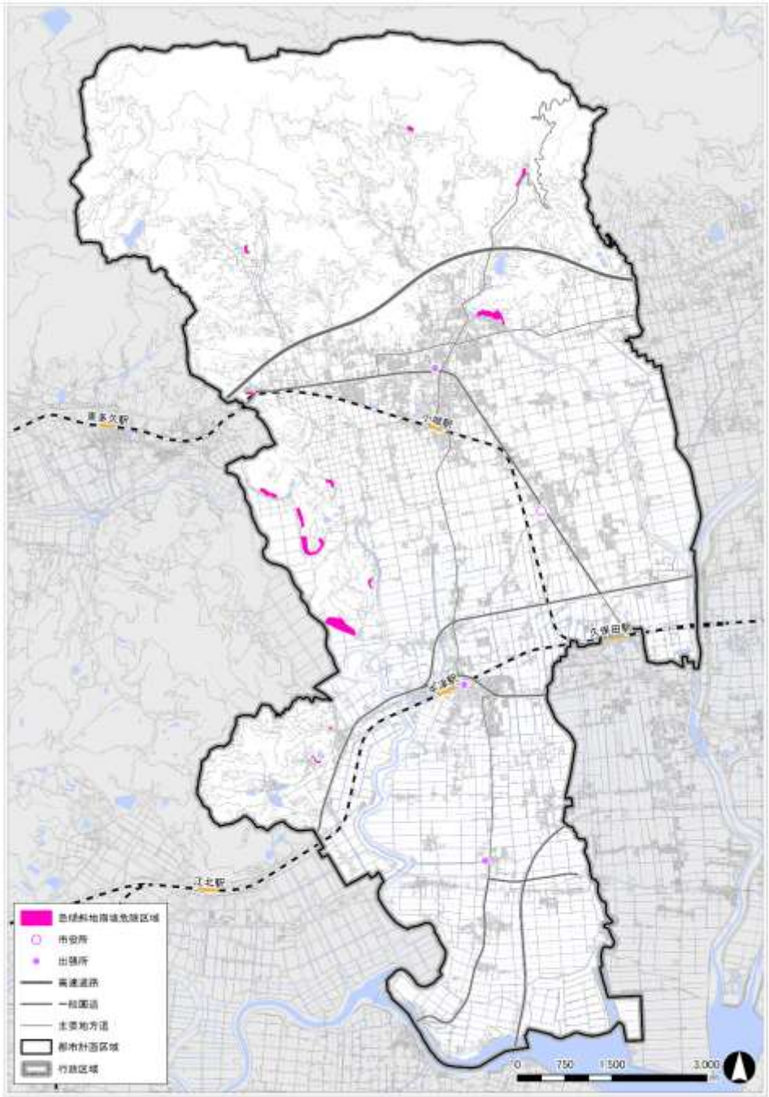


図　急傾斜地崩壊危険区域（災害危険区域）

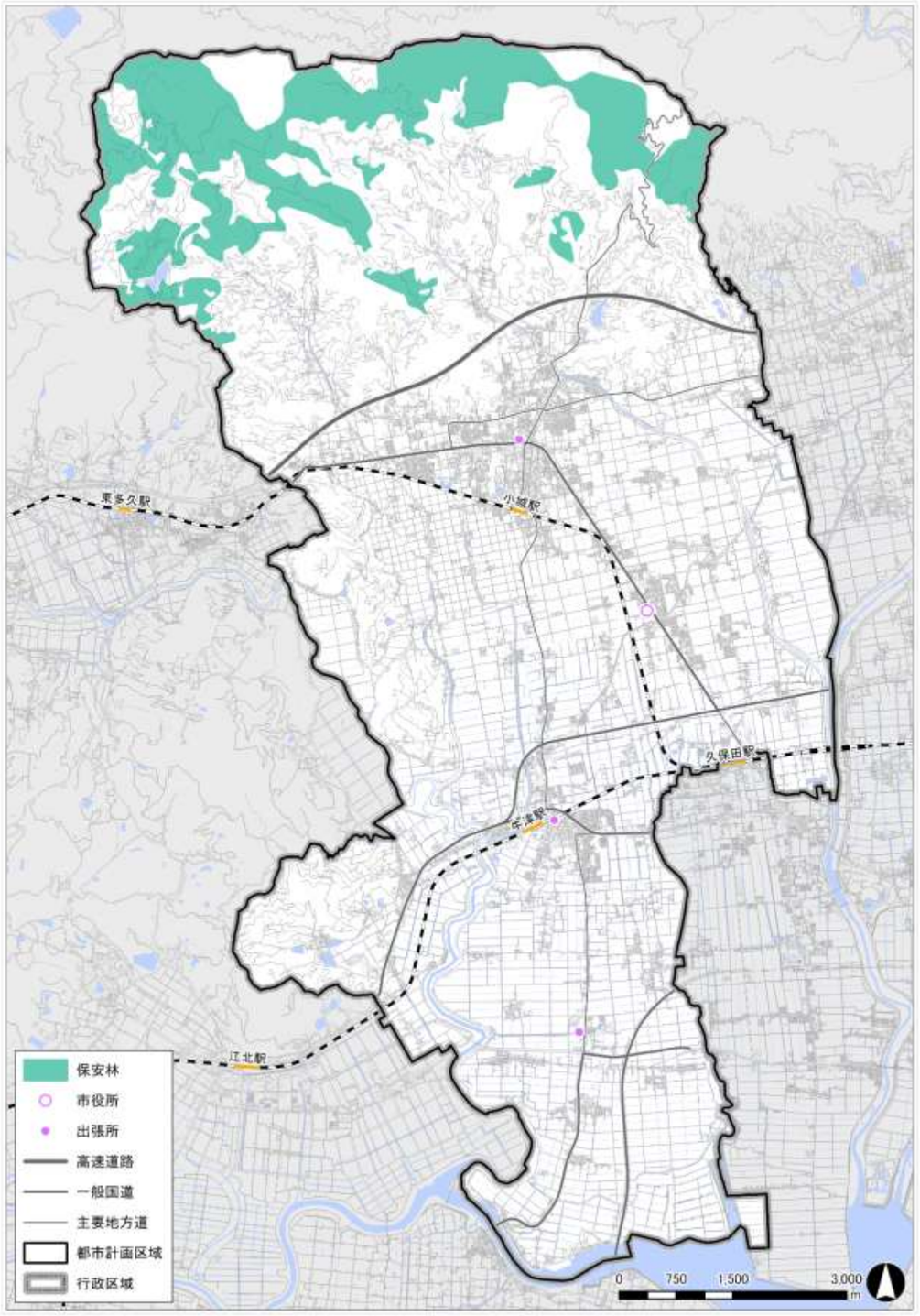


図　保安林

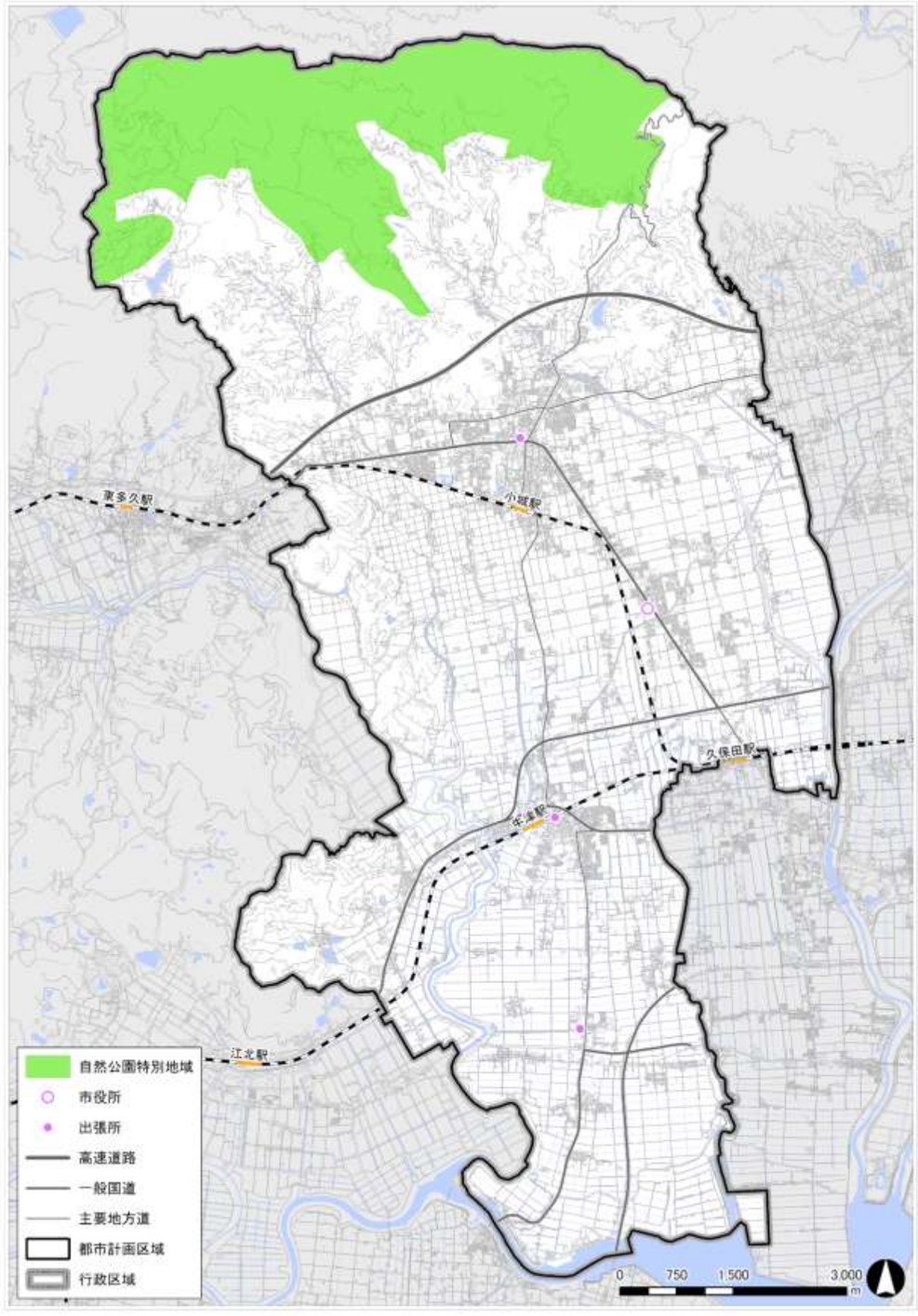


図　自然公園特別地域

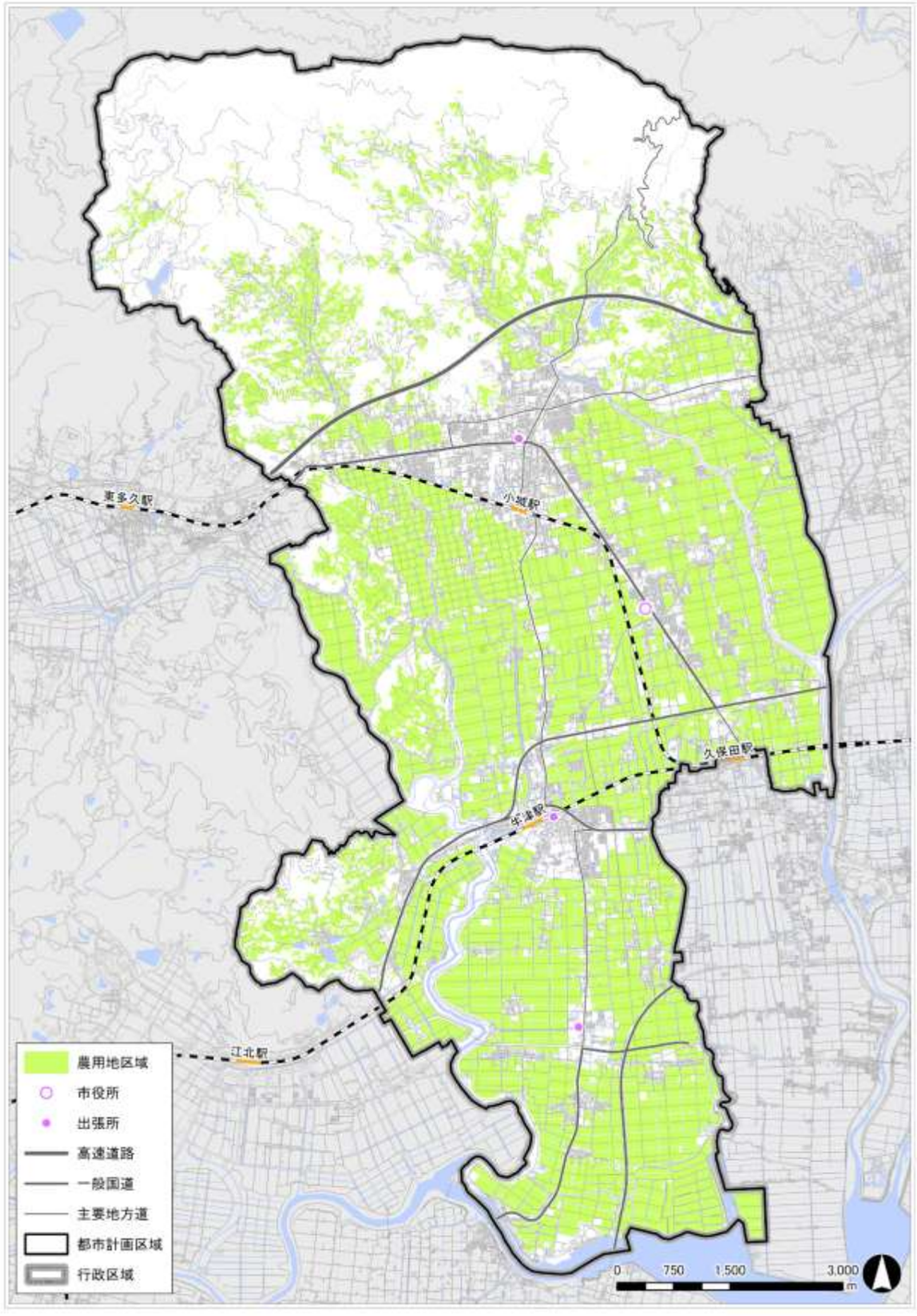


図　農用地区域

2－2 条件①～③を踏まえた居住誘導区域設定

条件①～③を重ね合わせた結果は以下の通りである。居住誘導区域を青実線で示す。

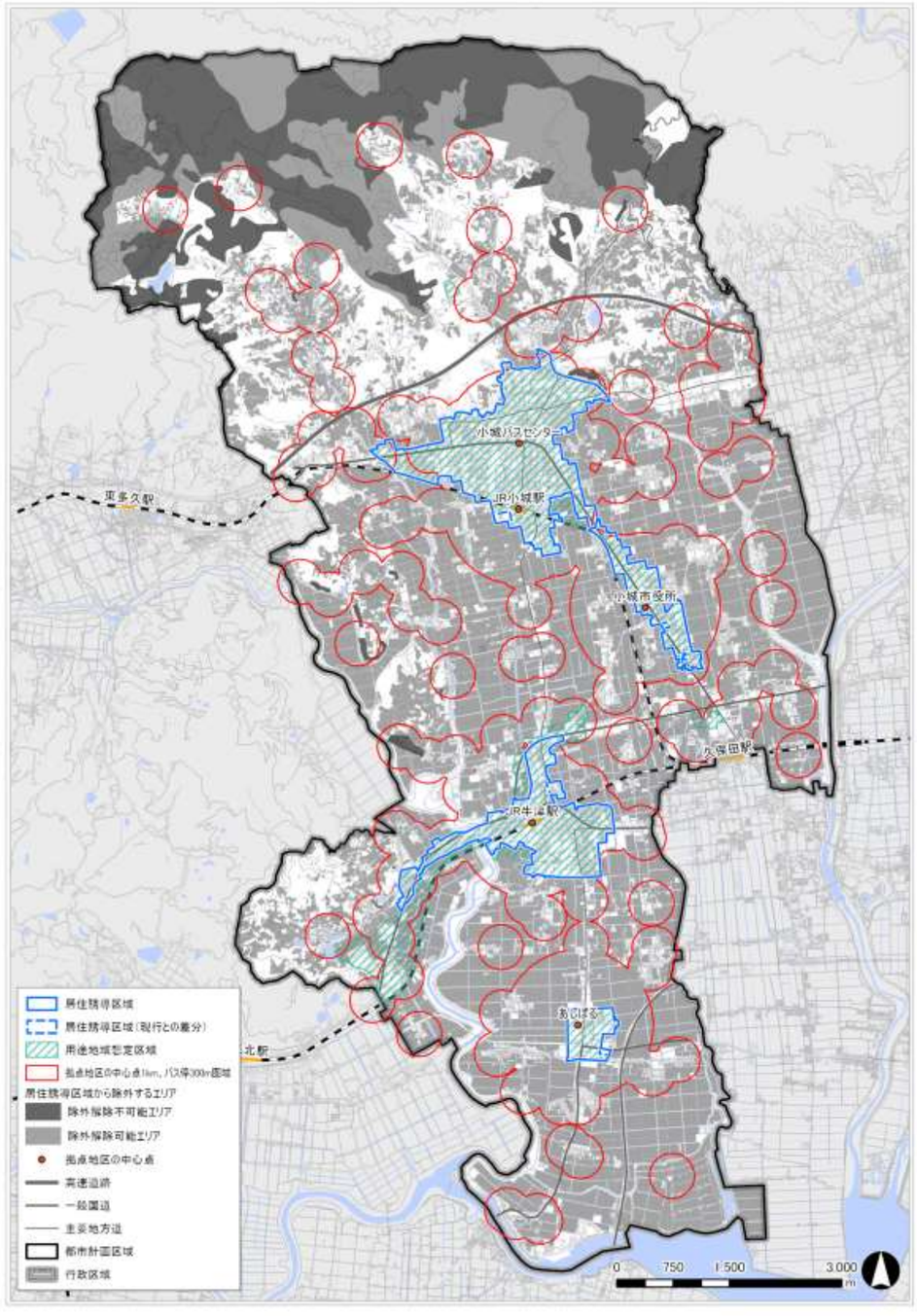


図　居住誘導区域

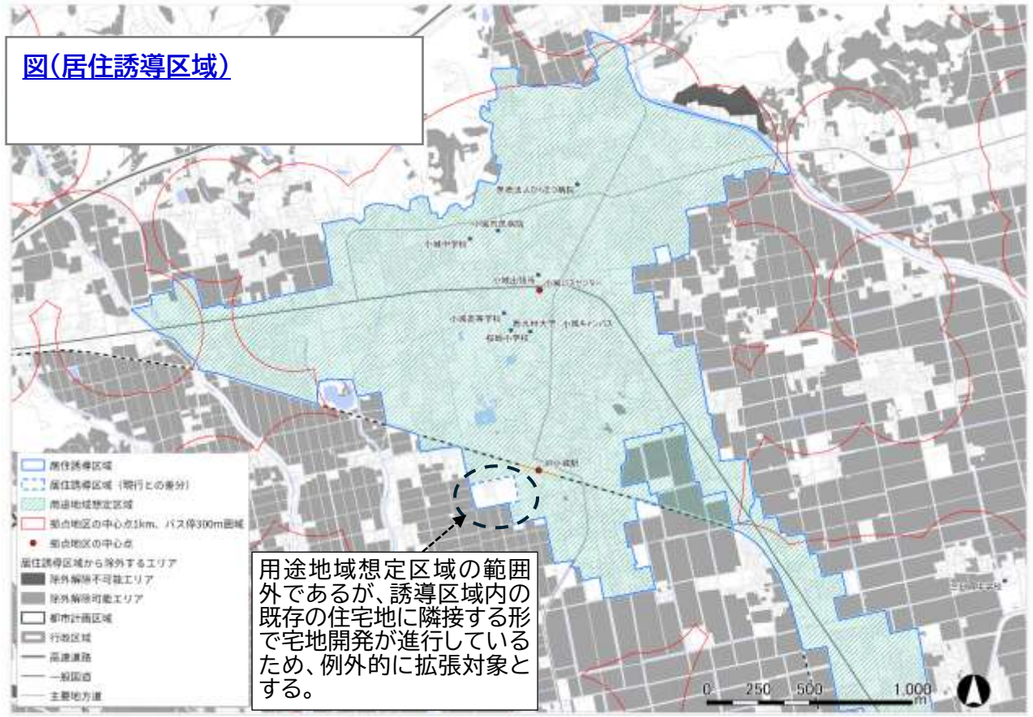


図 【小城】居住誘導区域

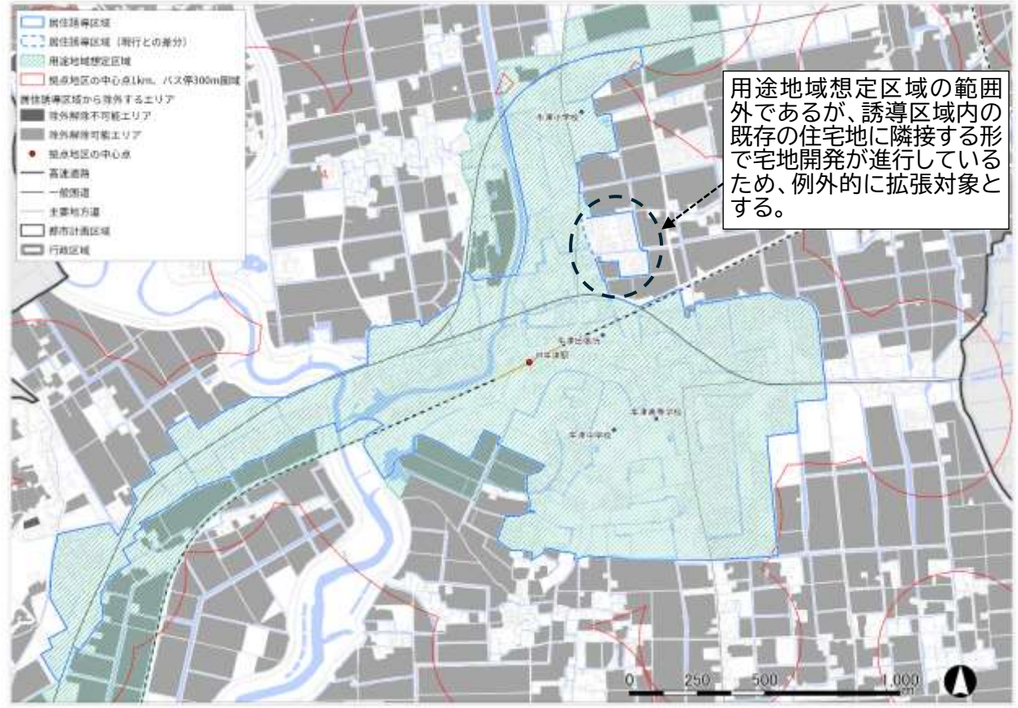


図 【牛津】居住誘導区域

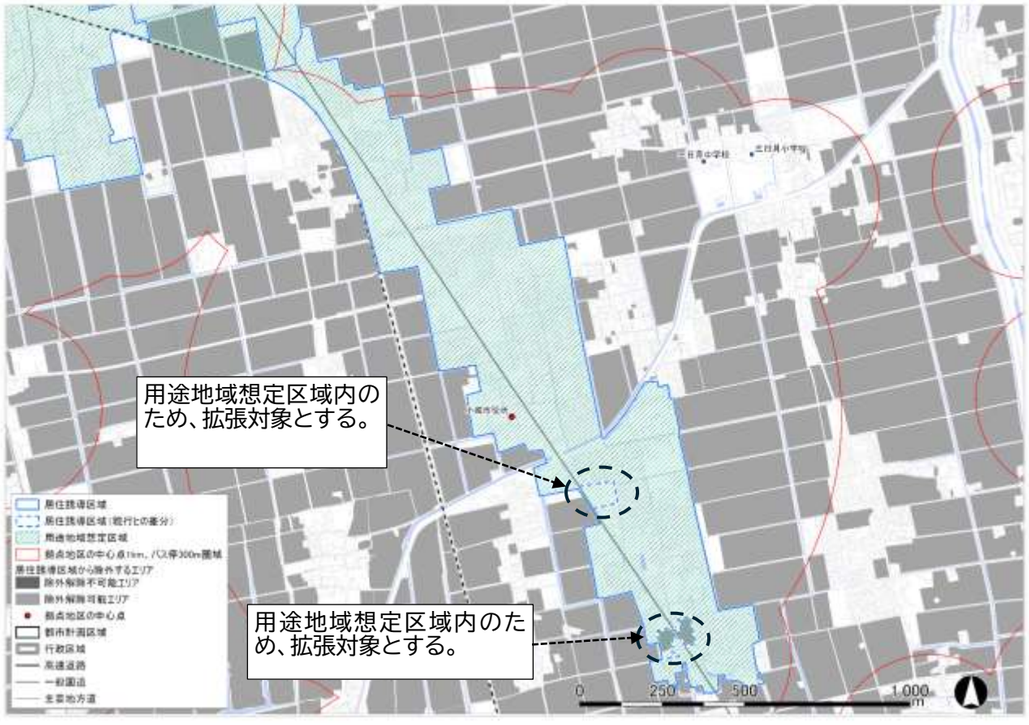


図 【三日月】居住誘導区域

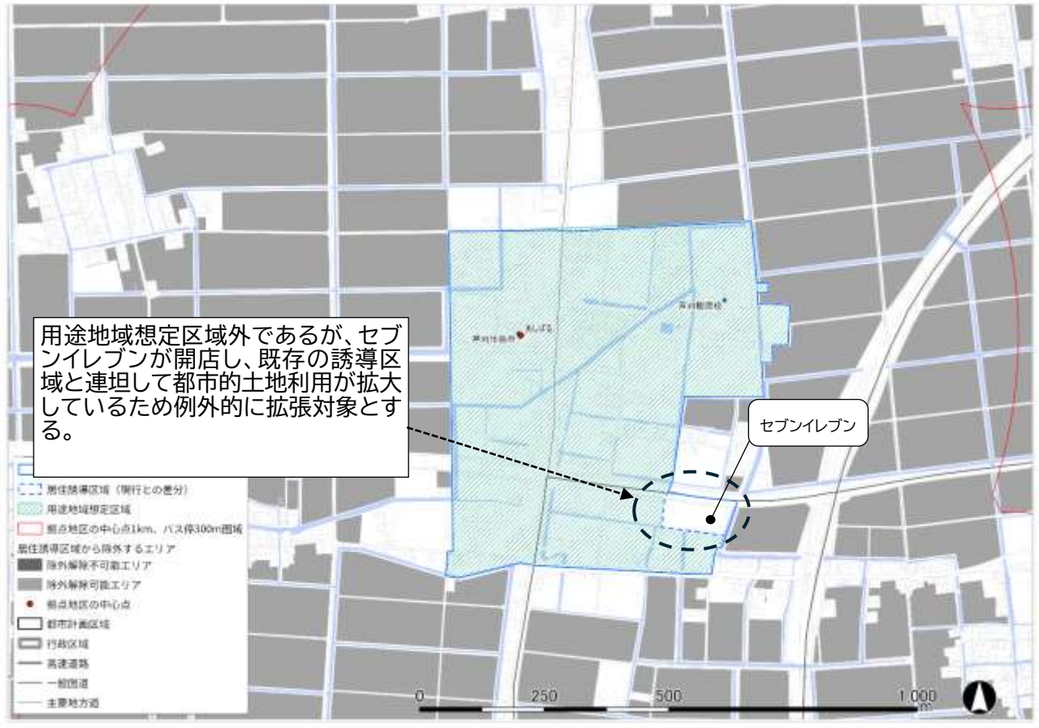


図 【芦刈】居住誘導区域

3 都市機能誘導区域について

3－1 条件①～②の整理

（1）拠点から半径 500～1,000m 以内であること

以下に示す拠点地区の中心点から概ね 500m 以内（鉄道駅である小城駅及び牛津駅は 1,000m 以内）の範囲を設定した。

＜拠点地区の中心点とする施設＞

・【小城】JR 小城駅及び小城バスセンター
・【牛津】JR 牛津駅
・【三日月】小城市役所
・【芦刈】芦刈庁舎

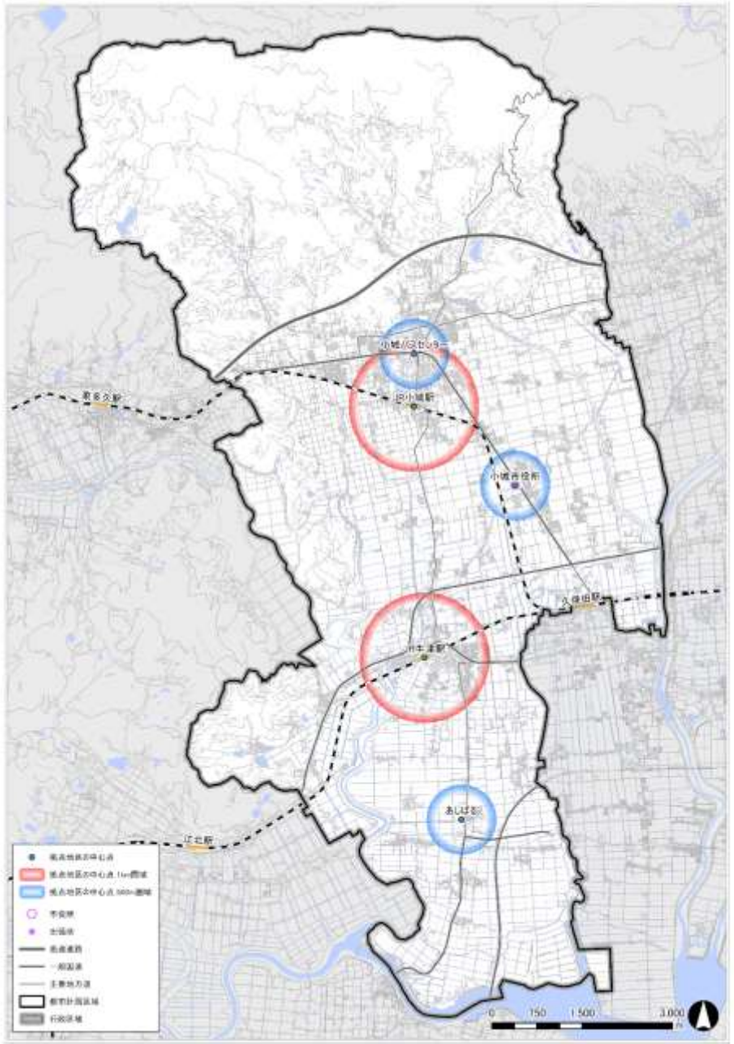


図 拠点地区の中心点から 500～1000m 圏域

（2）既存の都市機能が集積された範囲であること

既存の都市機能を有効に活用するため、既に公共施設や商業施設などが集積している以下の範囲を設定した。

＜参考とした範囲＞

・【小城】中心市街地活性化基本計画の計画区域と、DID（人口集中地区）
・【牛津】都市機能が集積している範囲と、土地区画整理事業区域
・【三日月】都市機能が集積している範囲
・【芦刈】都市再生整備計画の計画区域

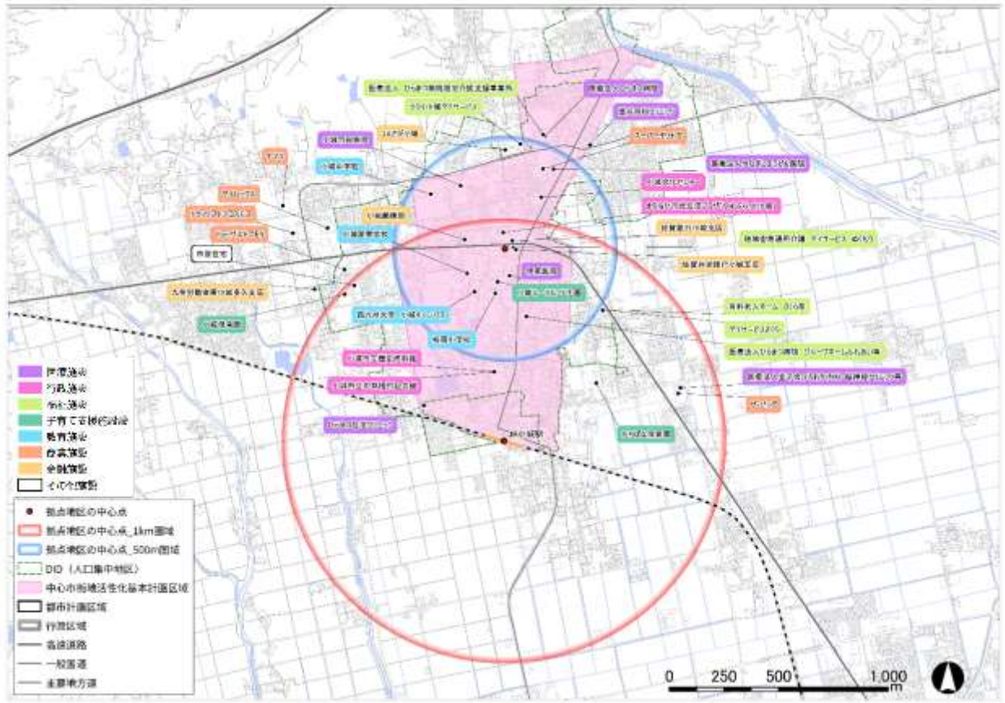


図 【小城】中心市街地活性化基本計画の計画区域

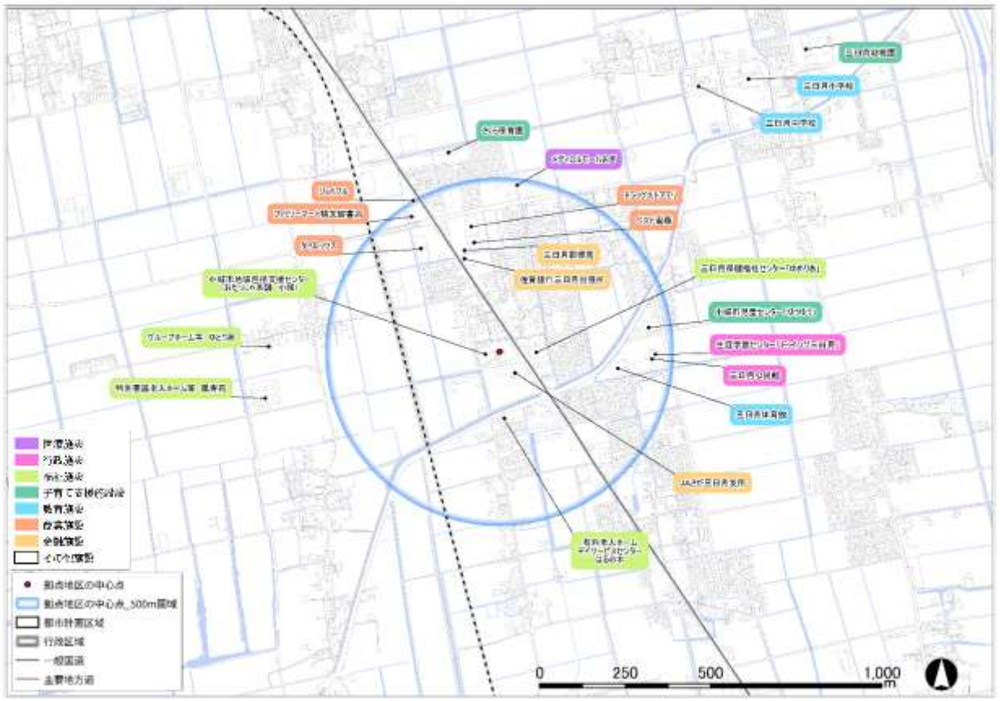


図 【三日月】都市機能が集積している範囲

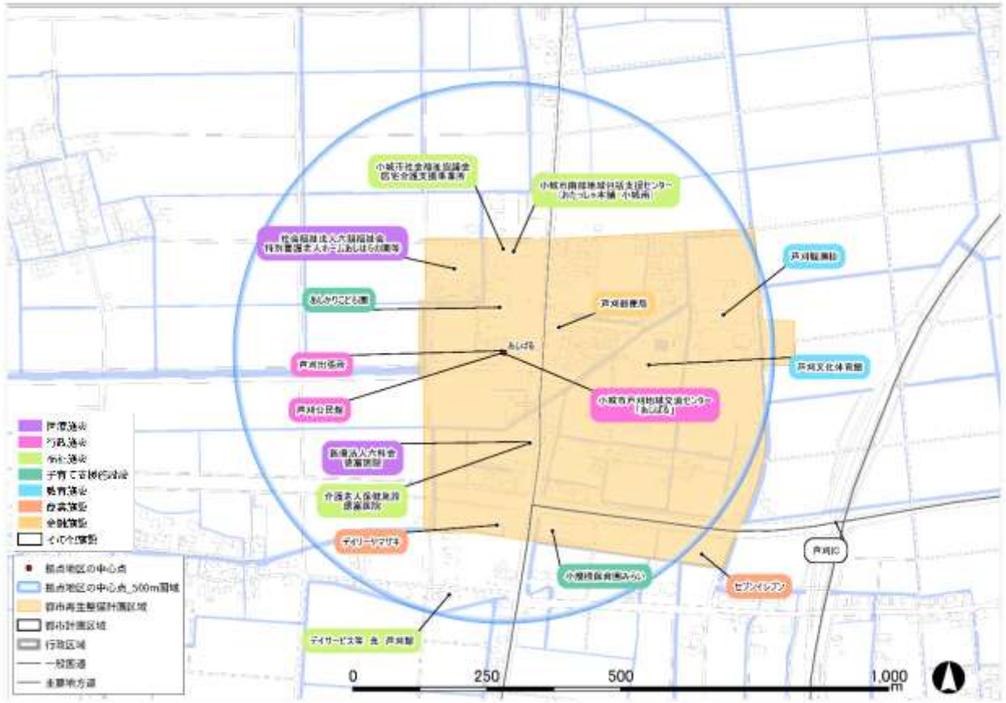


図 【芦刈】都市再生整備計画の計画区域

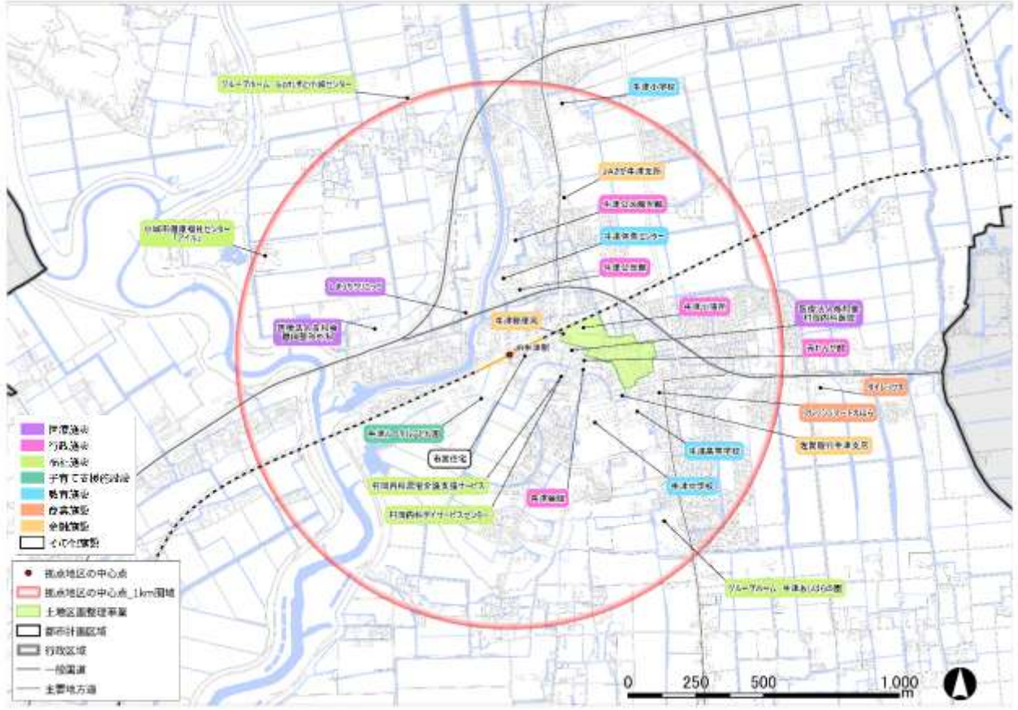


図 【牛津】都市機能が集積している範囲

3－2 条件①～②を踏まえた都市機能誘導区域設定

条件①～②を重ね合わせた結果は以下の通りであり。都市機能誘導区域を赤実線で示す。

図（都市機能誘導区域）

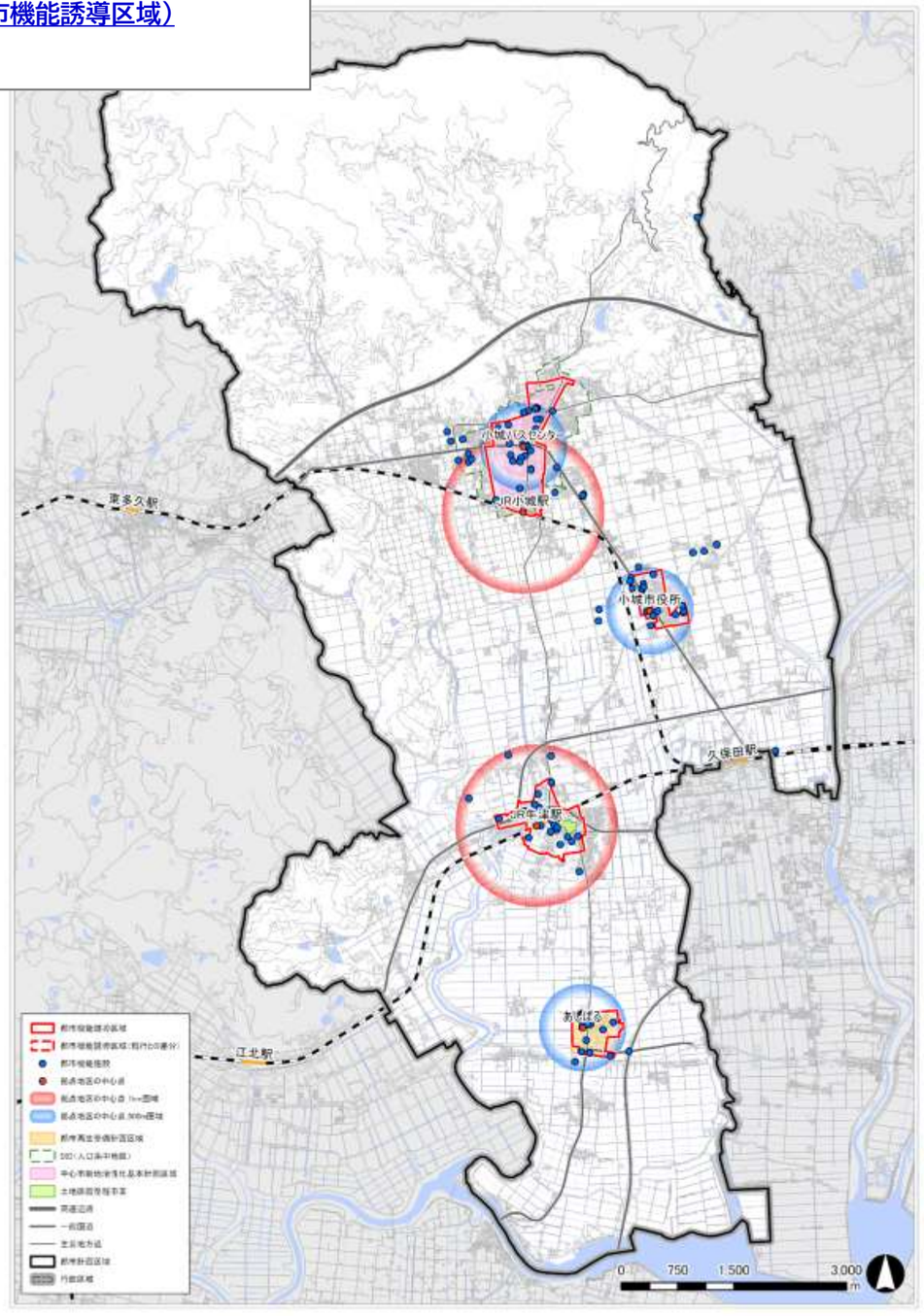


図　都市機能誘導区域

現行の都市機能誘導区域より変更なし

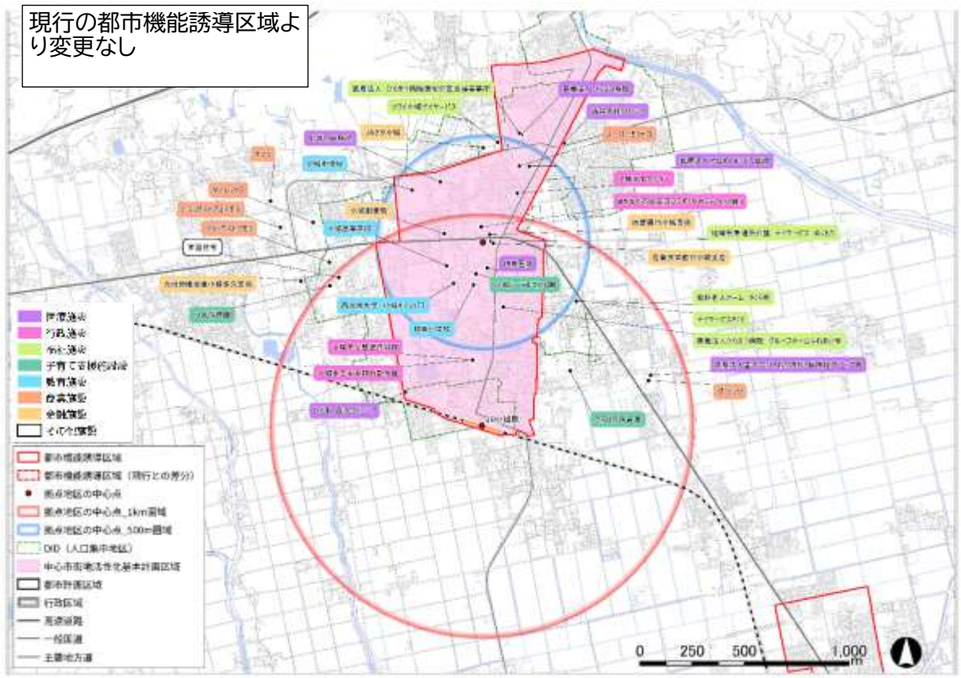


図 【小城】都市機能誘導区域

現行の都市機能誘導区域より変更なし

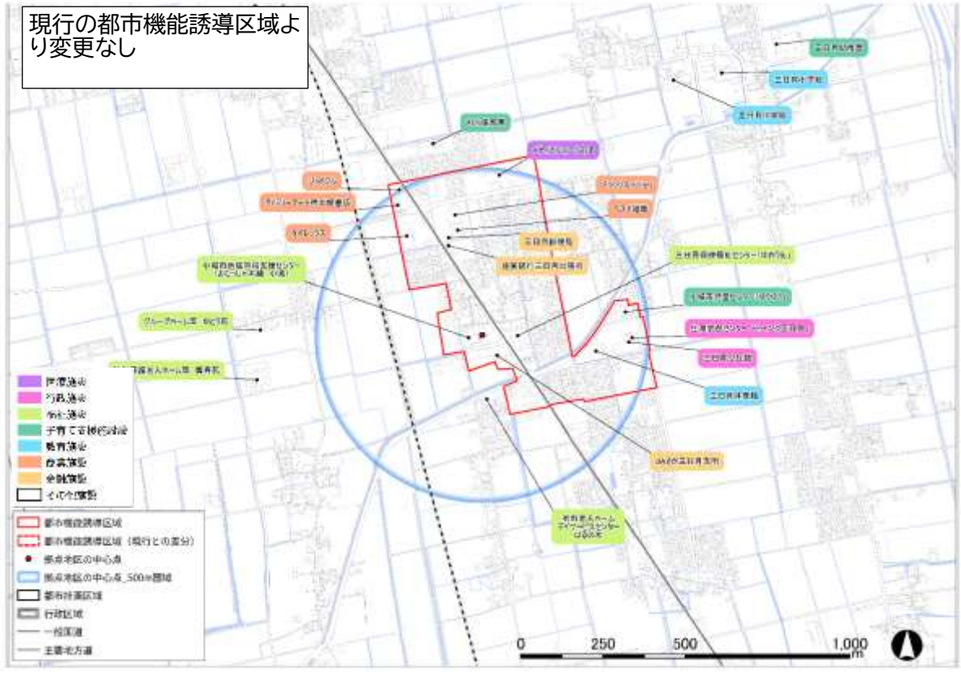


図 【三日月】都市機能誘導区域

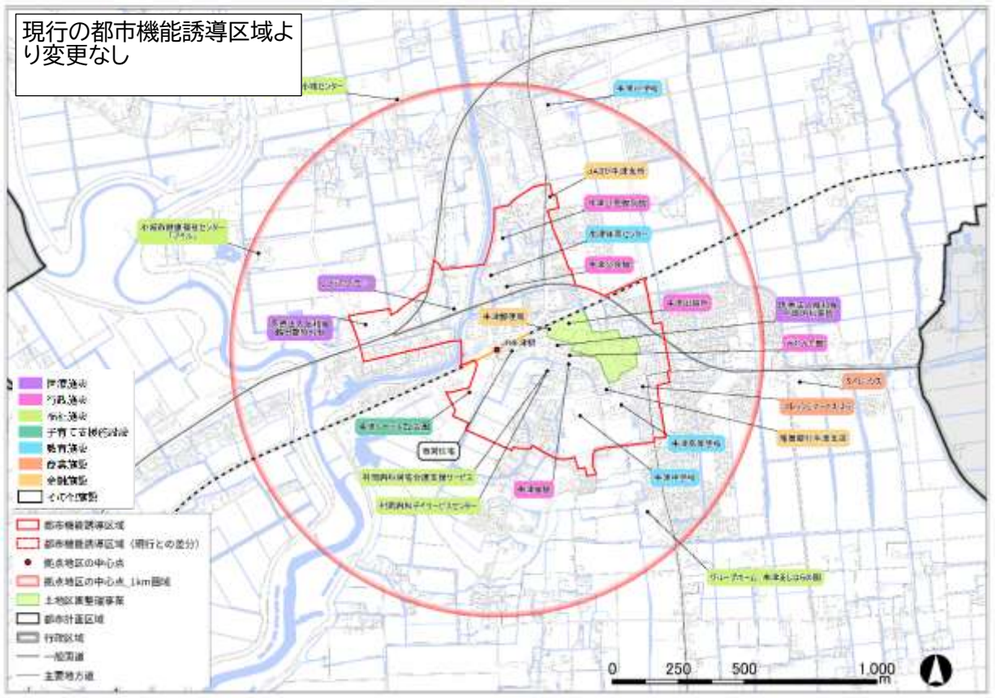
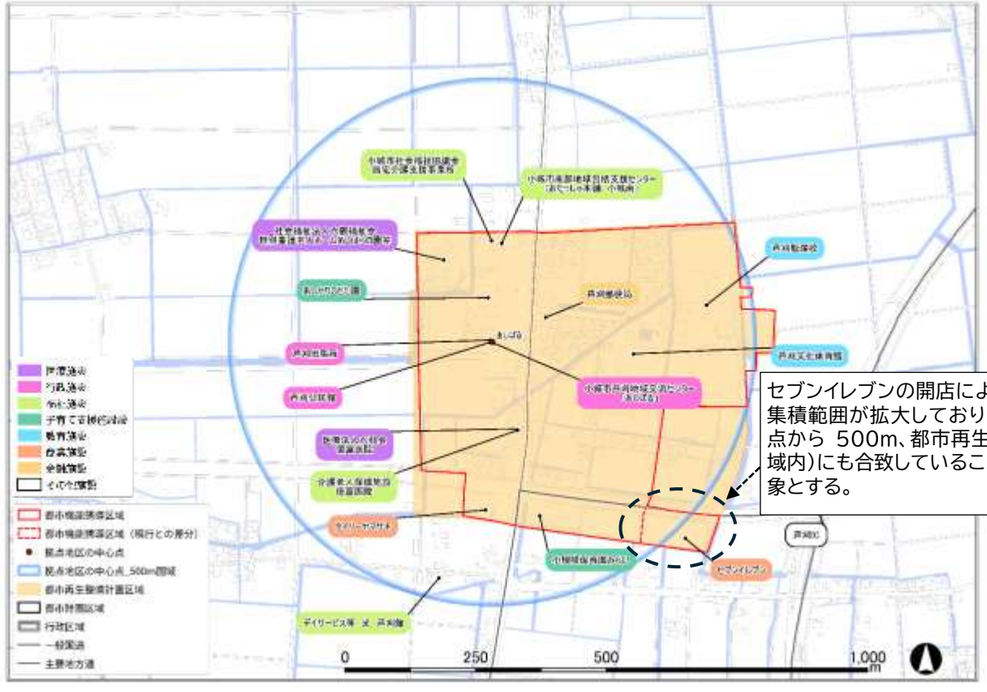


図 【牛津】都市機能誘導区域



【図】【芦刈】都市機能誘導区域