

第101回

鳥栖市都市計画審議会説明資料

令和7年7月18日

鳥栖市都市計画審議会

立地適正化計画について



鳥栖市 建設部 都市整備課

立地適正化計画とは

立地適正化計画とは

- 人口減少や高齢化の進展の中で**健康で快適な生活環境の実現**と**持続可能な都市経営**を可能とする「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現するための計画。
- 「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」とは、医療・福祉施設、商業施設や住居等の**生活に必要な施設がまとまって立地し（コンパクトシティ）**、高齢者をはじめとする住民がバスや鉄道等の**公共交通（ネットワーク）**によってこれらの施設等にアクセスできる**都市構造**のこと。

制度創設の背景

- 多くの地方都市では、急速な人口減少・高齢化により、まちなかの人口密度の低下を招き、その結果、日常生活に必要な機能（医療・福祉・商業等）を維持することが困難となっている。
ex) 商店等の生活利便施設の減少、公共交通の縮小・撤退、就業機会の減少、空家・空き地の増加、地域コミュニティの希薄化、公共施設の老朽化・財政規模の縮小

これらを未然に防ぐために

「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」による
集約型都市構造への転換に向けた取組が必要

立地適正化計画の基本的な考え方

誘導による都市構造の再編

- これまでの都市計画では、行政自らが都市インフラを計画・整備するとともに、人口の増加や強い開発需要を前提として土地利用規制によるコントロールを行ってきた。
- しかし現在、医療・福祉・商業といった民間施設の立地に焦点が当たる一方で、人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的なインセンティブにより、計画的な時間軸の中で誘導による都市構造の再編を図ることが重要となってきている。
- そのため、**今後の都市像を描き、公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間のサービス施設も対象に誘導を図るための制度**として立地適正化計画制度が創設された。

立地適正化計画の概要

1. 作成主体

- 市町村（複数の市町村が共同して作成することも可能）

2. 計画期間

- 居住や都市機能の誘導は、計画的な時間軸の中で進めていくべきものであるため、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。
- おおむね5年ごとに効果検証を行い、必要に応じて見直しを行う。

3. 立地適正化計画の区域

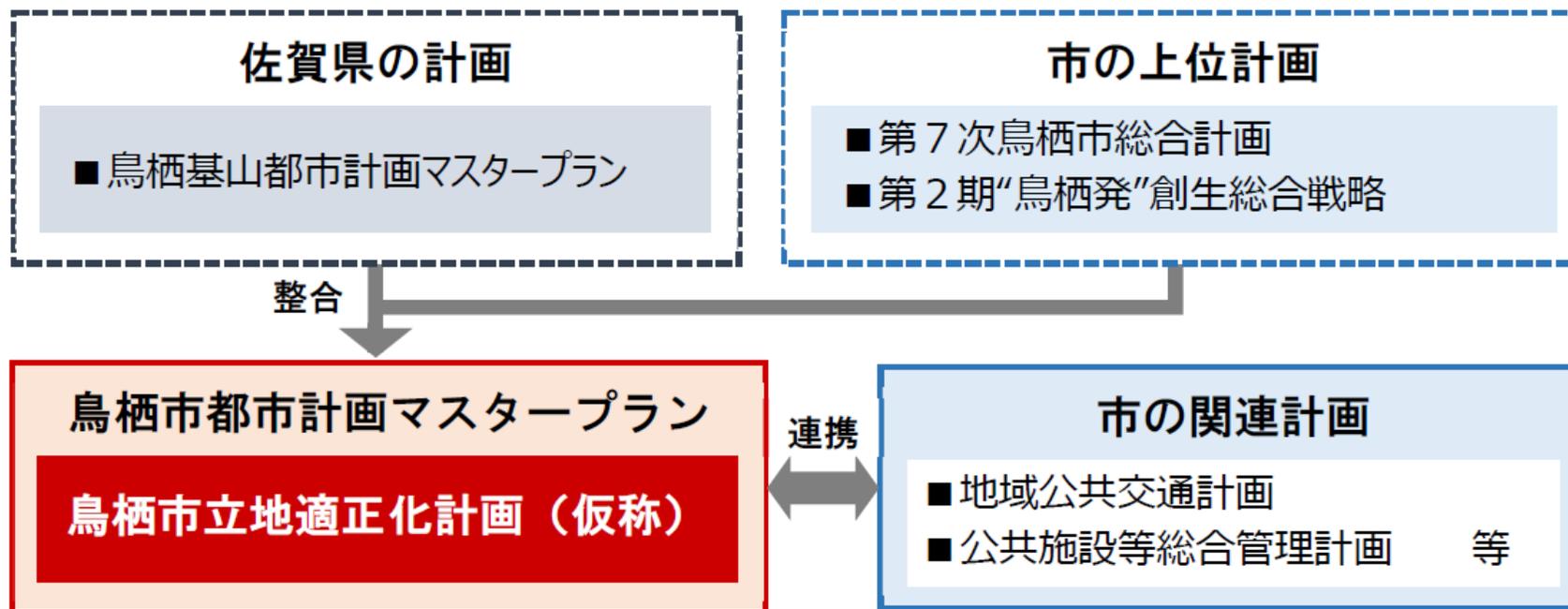
- 都市計画区域内で設定する

立地適正化計画の概要

4. 計画の位置付け

- 鳥栖市立地適正化計画は、佐賀県が定める「鳥栖基山都市計画区域マスタープラン」、鳥栖市が定める「第7次鳥栖市総合計画」等に即する「鳥栖市都市計画マスタープラン」の一部に位置付けられます。
- また、地域公共交通計画等の関連する他分野の計画と相互に連携・調整を図ります。

■ 計画の位置付けイメージ



立地適正化計画の概要

5. 立地適正化計画への記載事項

(国土交通省立地適正化計画の手引き【基本編】より)

第101回都市計画審議会
諮問事項

※③の「誘導施設」をのぞく

① 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

都市の現状分析、課題、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像

② 居住誘導区域

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、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

③ 都市機能誘導区域及び誘導施設

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域

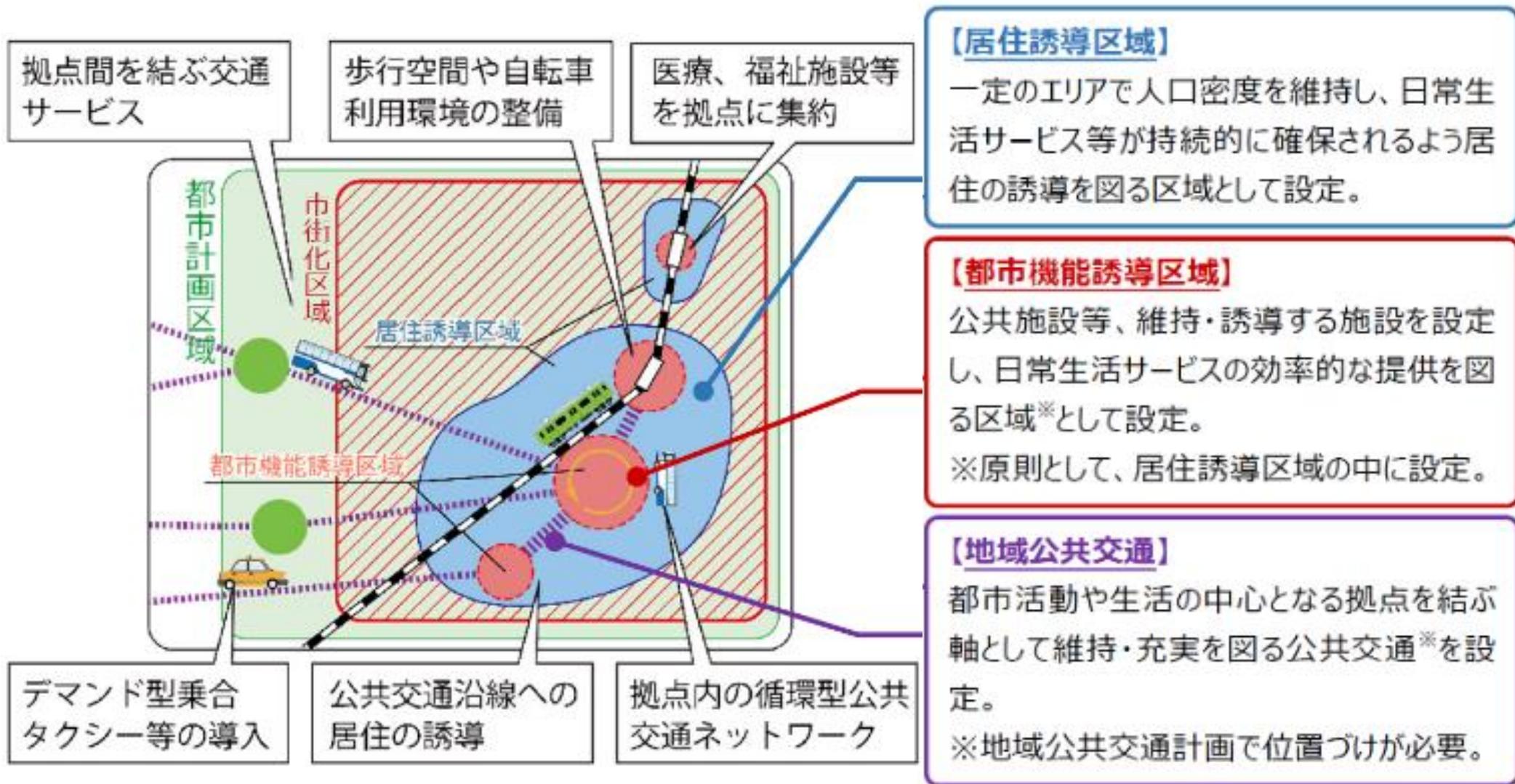
④ 誘導施設の立地を図るための事業等

設定した居住誘導区域への居住や都市機能誘導区域への都市機能の誘導を図るための必要な事業等

⑤ 防災指針

居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針

居住誘導区域・都市機能誘導区域・地域公共交通の検討イメージ



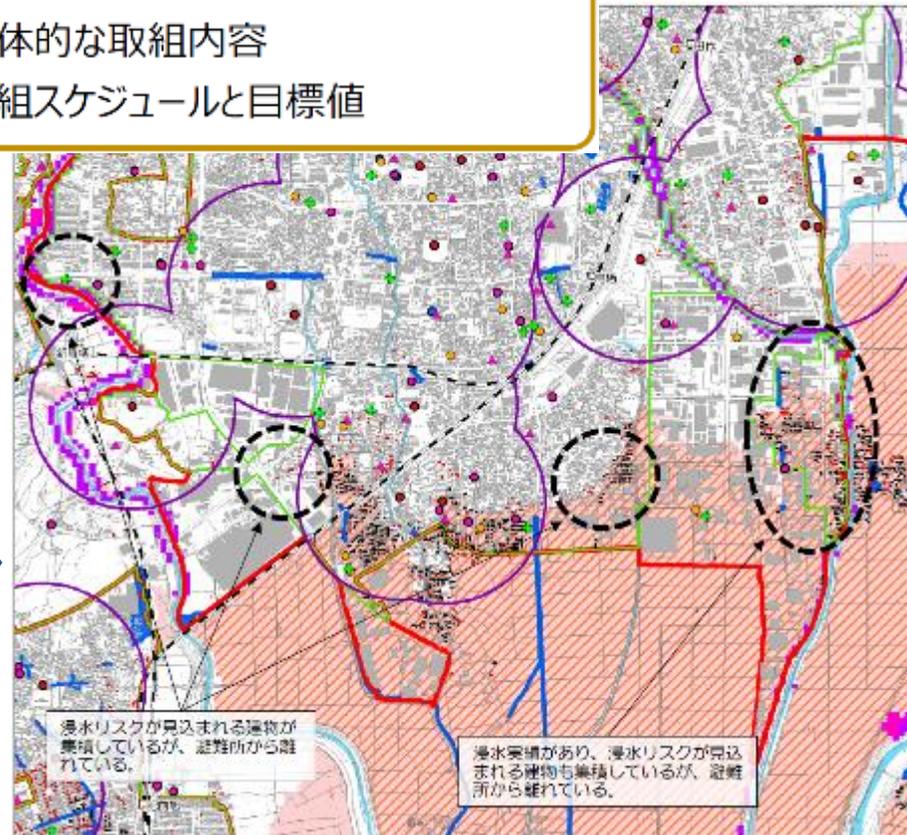
防災指針の検討イメージ

ハザード情報		都市の情報	
洪水	<ul style="list-style-type: none">・洪水浸水想定区域(浸水深)・多段階浸水想定区域・浸水継続時間・家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食・氾濫流)・過去の浸水実績	×	<ul style="list-style-type: none">・人口密度分布・建物階数・建物建築年数・学校、要配慮者利用施設・避難場所・道路網・徒歩圏
高潮	<ul style="list-style-type: none">・高潮浸水想定区域(浸水深)		
津波	<ul style="list-style-type: none">・津波浸水想定区域(浸水深)		
土砂	<ul style="list-style-type: none">・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域		
地震	<ul style="list-style-type: none">・地震の揺れやすさ・建物の全壊率		
その他	<ul style="list-style-type: none">・ため池浸水想定区域(浸水深)・大規模盛土造成地		
複合災害	<ul style="list-style-type: none">・各種ハザードの重ね合わせ		

【防災指針】

居住や都市機能の誘導を図るうえで、都市の防災機能を確保するために、以下を設定

- 防災まちづくりの将来像と取組方針
- 具体的な取組内容
- 取組スケジュールと目標値



ハザード情報と都市情報を重ね合わせて災害リスクの高いエリアを抽出し、防災上の課題を整理

立地適正化計画の作成による効果

POINT

届出・勧告・インセンティブによる
緩やかな誘導

1. 居住誘導区域の設定による効果

「届出・勧告」

- 居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等の開発行為を行う場合は、市町村に届け出る義務が生じます。届出を受けた市町村は、必要に応じて立地の適正化を図る上で必要な勧告が可能です。

「経済的インセンティブ」

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置等、経済的インセンティブを設定することができます。

2. 都市機能誘導区域の設定による効果

「届出・勧告」

- 都市機能誘導区域外で誘導施設等の開発行為を行う場合は、市町村に届け出る義務が生じます。届出を受けた市町村は、必要に応じて立地の適正化を図る上で必要な勧告が可能です。
- 都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合にも市町村に届け出る義務が生じます。届出を受けた市町村は、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該建築物の存置等、必要な助言・勧告が可能です。

「経済的インセンティブ」

- 民間事業者に対する誘導施設の運用費用の支援施策等、経済的インセンティブを設定することができます。

立地適正化計画の作成による効果

3. 政策提示効果

- 立地適正化計画の作成により、市町村のまちづくりに関する将来像の明確化が図られます。
- また、計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たします。

4. 政策統合効果

- 防災指針に基づく取組をはじめ、持続可能な都市の実現に向けた市町村の取組を統合し、一体として進め、進捗を管理することができます。

5. 国からの支援

- 立地適正化計画に基づく取組に対して、国からの予算支援を受けられる場合があります。
(国土交通省HP「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」参照)

①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

鳥栖市における検討状況「現状分析と課題の整理」

現状分析①「人口動態」

現状分析①「人口動態」

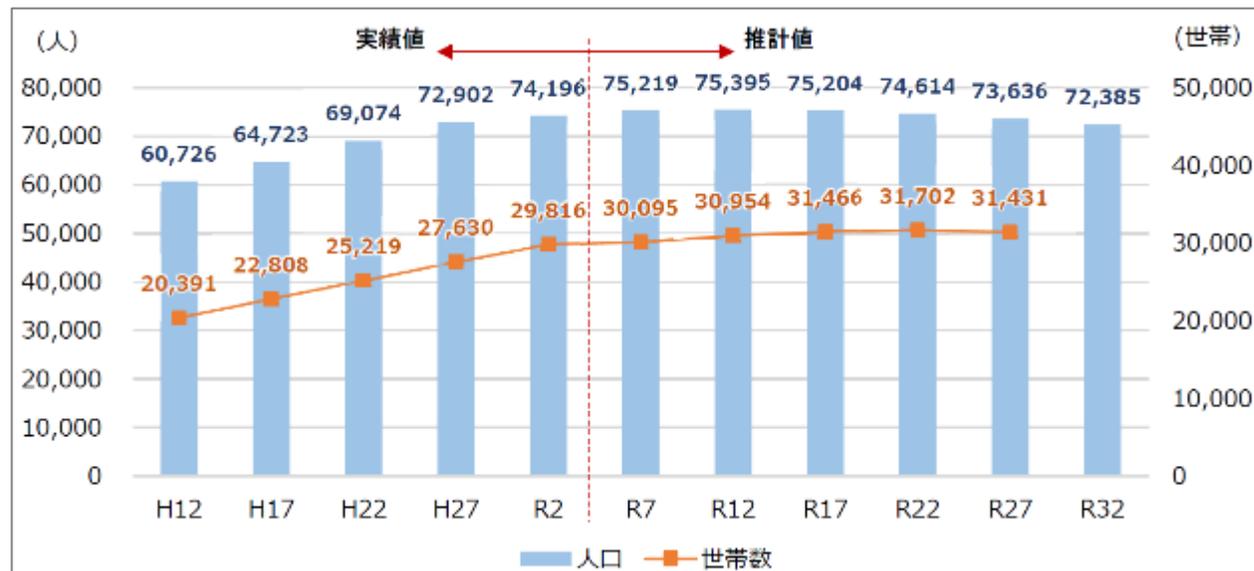
- 人口・世帯ともに増加傾向にあるが、令和元年から自然減に転じており、人口は令和12年、世帯数は令和22年をピークにゆるやかに減少する見込み。
- 年少～生産年齢人口が減少傾向にある一方で、老年人口は増加傾向にあり、令和22年には老年人口割合が3割強に達する。
- 弥生が丘地区等の開発地区、鳥栖駅周辺の中心市街地における人口は増加しており、年少～生産年齢人口密度も高いが、20～30年後には老年人口密度が急激に増加する見込み。



課題

- 将来的な人口減少および少子高齢化への対応
- 急激な人口の高齢化が見込まれる既成市街地や開発地区における住環境の維持・向上
- 市街化区域における近年の人口増加に対応した住宅用地の確保と将来的な人口密度の維持

人口・世帯数の推移



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（R5推計）

年齢階層別人口の推移

年齢区分	実績値					推計値					
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
0～14歳	16.2%	15.9%	16.5%	16.4%	15.1%	13.6%	12.8%	12.5%	12.5%	12.4%	12.1%
15～64歳	67.7%	66.0%	62.9%	60.7%	60.5%	61.0%	61.0%	59.9%	57.3%	55.3%	54.3%
65歳以上	16.1%	18.1%	19.7%	22.2%	24.4%	25.4%	26.2%	27.6%	30.2%	32.3%	33.6%
不詳	0.0%	0.0%	0.9%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
総人口	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

現状分析②「土地利用・開発動向」

現状分析②「土地利用・開発動向」

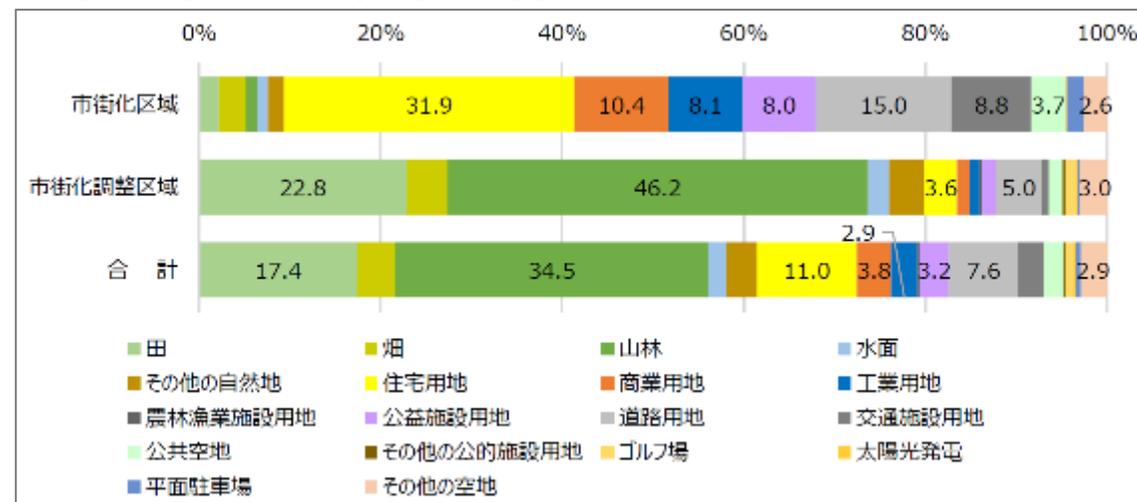
- 市街化区域内の都市的土地利用は9割強である一方、市街化調整区域は8割程度が自然的土地利用。
- 近年、市街化区域全域で住居系建物の新築・開発が多数実施。
- 市街化区域内には小規模な低未利用地が点在。
- 住宅数の増加に伴い空き家数もゆるやかに増加しており、近年では空き家率も増加傾向に転じている。



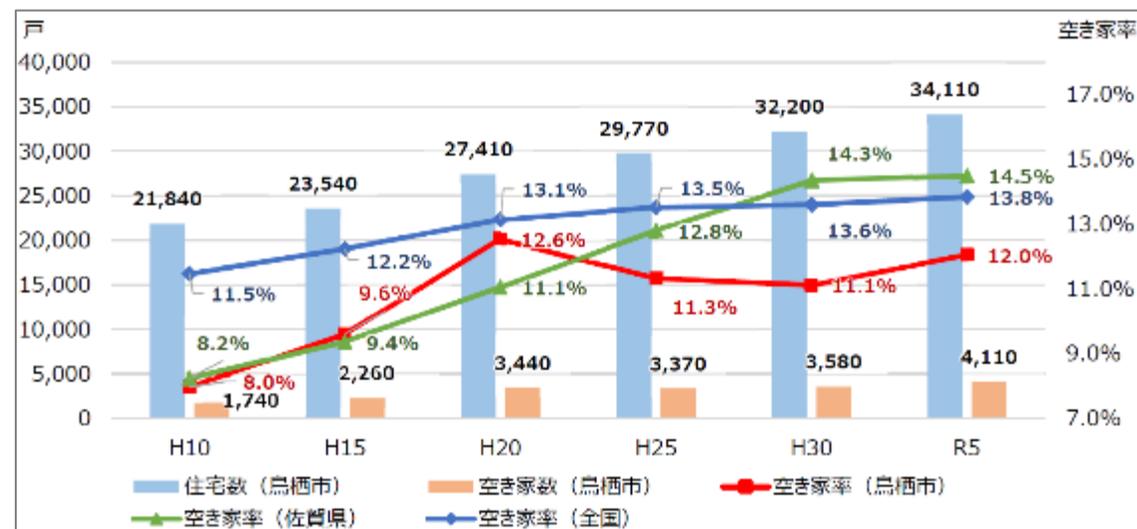
課題

- 人口動向や地区の特性に応じた適正な土地利用の誘導
- 市街化調整区域における良好な自然・田園環境の保全
- 市街化区域における低未利用地の有効活用
- 空き家の抑制および適正な管理

土地利用面積比率（令和5年）



住宅数、空き家数および空き家率の推移



現状分析③「公共交通の利便性」

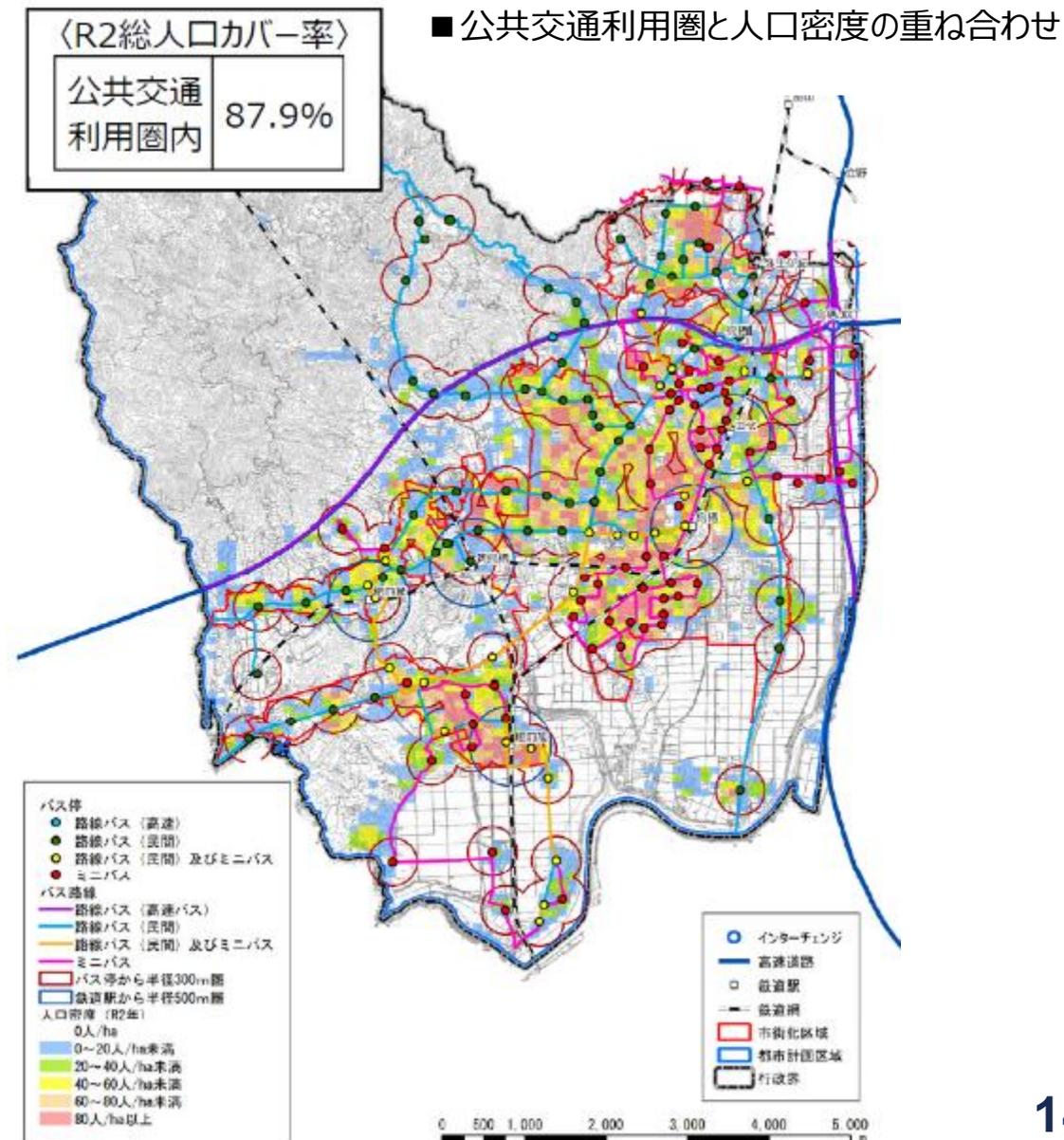
現状分析③「公共交通の利便性」

- 公共交通利用圏（鉄道駅から500m圏またはバス停から300m圏）の人口カバー率は87.9%と高いが、人口密度の高い中心市街地周辺で駅またはバス停まで距離がある地域が存在。
- 人口密度が高い地域であっても中心部から離れるに従って運行本数が少なくなっている。



課題

- 公共交通利用圏の人口カバー率の維持・向上
- 中心部から離れた地域における利便性の確保



現状分析④「都市施設の整備状況」 ⑤「都市機能の利便性」

現状分析④「都市施設の整備状況」

- 都市計画公園はほぼ開設済だが、地区ごとで整備状況に偏りがある。
- 都市計画道路は市街化区域内の一部で未整備区間が存在。
- 下水道は、市街化区域内のほぼ全てで供用開始。
- 新市街地以外の既成市街地では4m未満の道路が残存。



課題

- 公園の適正配置・機能強化による住環境の向上
- 計画的な都市計画道路の整備
- 下水道施設の計画的な維持
- 生活道路における安全性・快適性の確保

現状分析⑤「都市機能の利便性」

- 商業施設、医療施設、子育て支援施設など、日常的に利用する施設の800m圏内の人口カバー率が9割以上と比較的高い状況。
- 主な利用者が高齢者となる高齢者福祉施設は、500m圏内の人口カバー率が73.0%。
- 金融施設については、郵便局を含めても800m圏内の人口カバー率が67.4%と低く、銀行・信用金庫等は鳥栖駅と新鳥栖駅周辺に集中。

※800mは「一般成人の徒歩圏」、500mは「高齢者徒歩圏」

■都市機能種別ごとの総人口カバー率

種別	商業	医療	高齢者福祉	子育て支援	障がい者福祉	金融	公共施設	公園
500m圏内	84.8%	82.0%	73.0%	76.6%	71.0%	37.3%	72.5%	92.5%
800m圏内	94.6%	95.3%	88.6%	90.6%	89.6%	67.4%	89.9%	96.4%



課題

- 日常生活に必要な都市機能施設の維持
- 将来人口動態を見据えたサービス施設の充実及び適正化

現状分析⑥「災害等に対する安全性」

現状分析⑥「災害等に対する安全性」

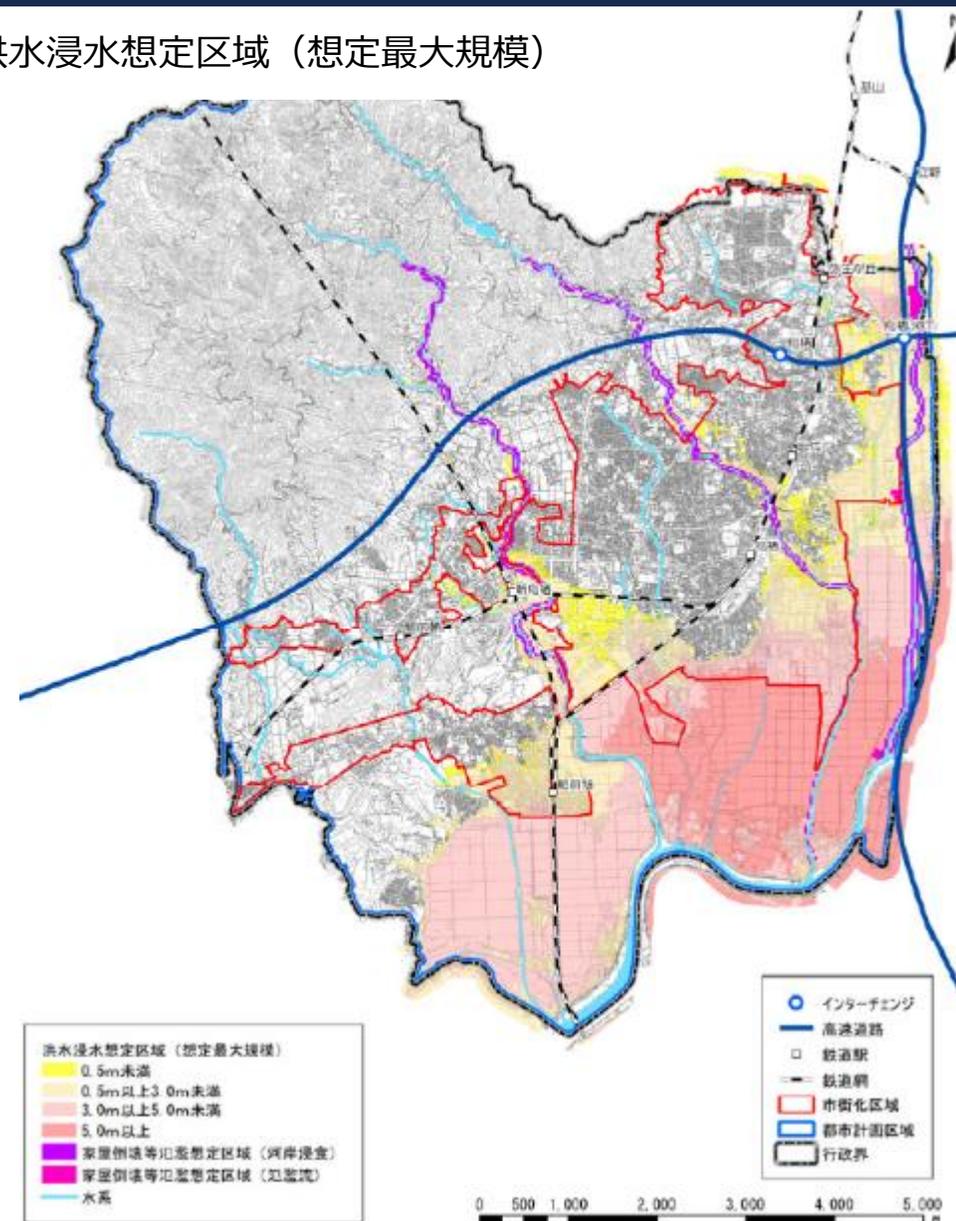
- 筑後川と宝満川周辺の広範囲が洪水浸水想定区域に指定されており、一部の住宅地では0.5m以上3.0m未満の床上浸水が発生するおそれ。
- 市の南西部と南東部の一部が高潮浸水想定区域に指定されており、1.0m以上3.0m未満の浸水が見込まれる地域が存在。
- 鉄道路線付近において、浸水被害の実績がある。
- 市街化区域の一部が土砂災害警戒区域に指定。



課題

- 地区ごとの特性及び災害リスクを踏まえた安全な居住環境の確保
- 災害から命を守ることを最優先とした事前防災・減災対策の推進

■洪水浸水想定区域（想定最大規模）



現状分析⑦「地域資源・経済・財政等の状況」

現状分析⑦「地域資源・経済・財政等の状況」

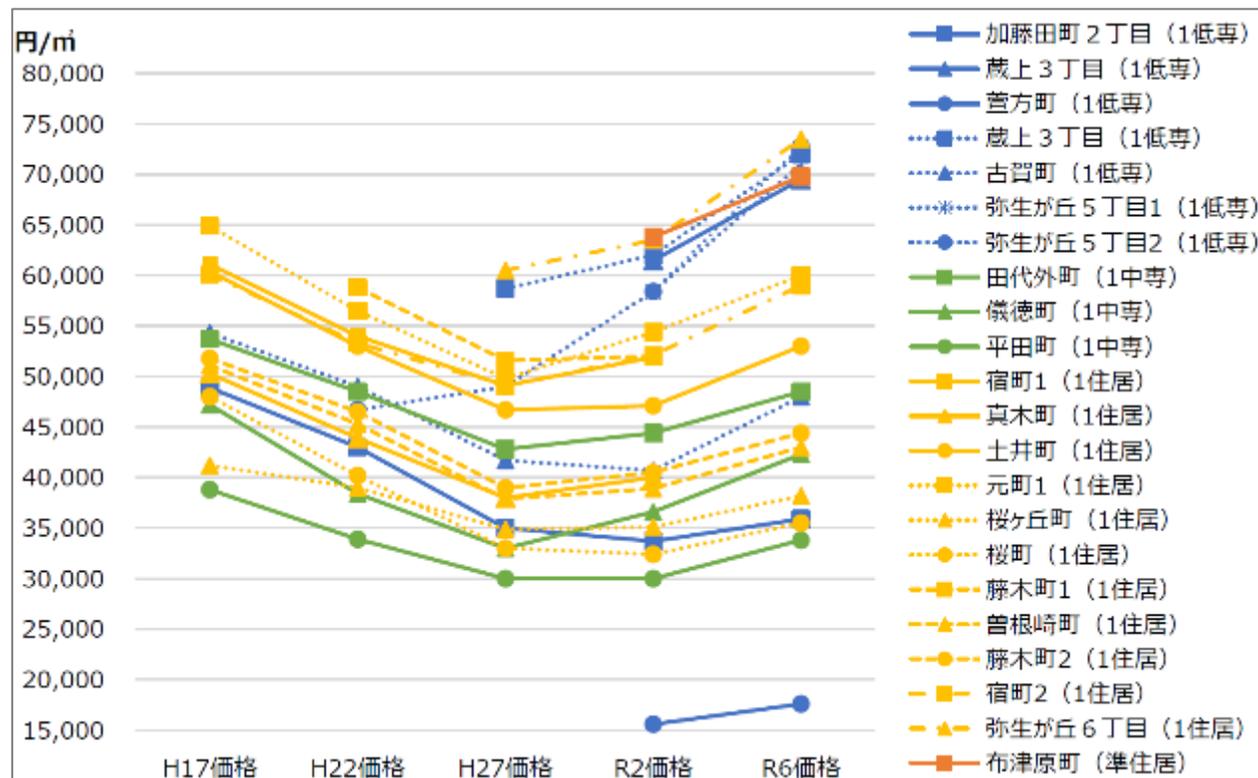
- 市内には、多数の歴史・自然資源、広域的な集客施設が立地。
- 住宅系及び商業系用途地域の地価は平成27年以降、下落傾向から増加に転じており、住宅系用途地域の地価は近年開発された地区の地価が高い傾向にある。
- 人口増加に伴い財政規模は増加傾向にあるが、将来的な人口減少、公共施設の老朽化等により財政負担が増加するおそれ。



課題

- 市特有の資源を活用した地域の魅力向上
- 税収の維持・強化
- 将来的な財政負担の増加、歳出の低減を見据えた効率的な自治体経営

■住宅系用途地域における地価の推移



①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

鳥栖市における検討状況

「現状分析と課題」をふまえた「まちづくりの方向性」

「現状分析と課題」をふまえた「まちづくりの方向性」

「現状分析と課題」を総括して

- 現状分析「①人口動態」から、総人口はR27年をピークに人口減少が推計されるものの、その減少速度は緩やかである。
- 現状分析「②土地利用」についても市街化区域内に低未利用地や空き家があるものの、低水位で推移していることから、現在の土地利用の方向性を維持することを基本とした、活力ある街づくりが求められる。
- 現状分析「③公共交通の利便性」、「④都市施設の整備状況」、「⑤都市機能の利便性」の観点からは、さらなる公共交通の利便性向上や都市機能の向上が求められる。



立地適正化計画における「まちづくりの方向性」

- このため、本市の立地適正化計画においては、**現在の市街化区域のエリアを基本として、法令で定められた防災上危険な区域等を除外した上で、居住誘導区域を設定するとともに、JR各駅等を中心に都市機能の充実が必要なエリアを都市機能誘導区域に設定し、活力ある都市の形成に向けた計画策定を行うこととする。**

①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

鳥栖市における検討状況「まちづくりの方針と将来都市構造の検討」

まちづくりの方針と施策・誘導方針

まちづくりの方針（ターゲット）

地域資源を活かし、多世代が交流しながら安全で快適に住み続けられるまち

施策・誘導方針（ストーリー）

都市機能誘導の方針

多世代のライフスタイルに合わせた
都市機能の集積による
利便性の高い拠点の形成

居住誘導・防災の方針

適切な居住誘導と都市基盤整備による安全で快適に暮らせる
良好な居住環境の形成

公共交通の方針

市民のニーズに合わせた
公共交通ネットワークの最適化

目指すべき都市の骨格構造

鳥栖市都市計画マスタープラン、鳥栖市地域公共交通計画における将来都市構造を踏まえ、「4種類の拠点（駅、アウトレットなど）」、「4種類の基幹的な公共交通軸（鉄道・路線バスなど）」、「3種類のゾーン（市街地、田園など）」を設定します。

② 居住誘導区域

鳥栖市における検討状況「居住誘導区域の設定」

居住誘導区域の設定方針（概要）

設定することが望ましい区域	視点1	公共交通の利便性が高い区域（鉄道駅から500m圏、運行本数15本以上のバス停から300m圏）
	または	
	視点2	日常生活に必要な都市機能が集積した区域（商業・医療・高齢者福祉・子育て支援・公共施設の各施設800m圏域のうち3種が重複する区域）
または		
	視点3	基盤整備が行われている区域（土地区画整理事業区域）
－（除外する）		
必ず除外する区域	視点4	・土砂災害特別警戒区域
除外を検討する区域	視点5	・土砂災害警戒区域 ・洪水時家屋倒壊等氾濫想定区域 ・工業専用地域及び流通業務団地、主要な工業団地



- まとまった一定規模以上の区域とするために、飛び地や狭小な候補地を除外
- 候補地の縁辺部において、土地建物の利用状況から、今後20年間は居住の誘導が見込めない地域（工場等の非住居系建物が集積する地域）を除外
- 道路や河川等の地形地物、用途地域界などを参考に区域の境界を設定



居住誘導区域（案）を設定

居住誘導区域の設定方針（関係法令との関係性①）

①都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条により「居住誘導区域に含まないこと」とされている区域

区域	根拠法令	該当項目	鳥栖市における考え方
市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	●	都市再生特別措置法に基づき 市街化区域内でのみ指定
災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第39条第1項、第2項	－	
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号	●	市街化区域内に 指定なし
農地・採草放牧地の区域	農地法第5条第2項第1号 同法第43条第1項の規定により同号に掲げる農地を含む	－	
特別地域	自然公園法第20条第1項	●	市街化区域内に 指定なし
保安林の区域	森林法第25条若しくは第25条の2	●	市街化区域内に 指定なし
原生自然環境保全地域	自然環境保全法第14条第1項	－	
特別地区	自然環境保全法第25条第1項	－	
告示された保安林予定森林の区域	森林法第30条若しくは第30条の2	－	
保安施設地区・告示された保安施設地区に予定された地区	森林法第41条、同法第44条において準用する同法第30条	－	
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	－	
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	－	
土砂災害特別警戒区域	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第9条第1項	●	都市再生特別措置法に基づき 居住誘導区域から全て除外
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	－	

居住誘導区域の設定方針（関係法令との関係性②）

②都市計画運用指針において、「原則として居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域

区域	根拠法令	該当項目	鳥栖市における考え方
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律 第72条第1項	-	
災害危険区域 (居住誘導区域に含まないことと されている災害危険区域を除く)	建築基準法第39条第1項	-	

居住誘導区域の設定方針（関係法令との関係性③）

③都市計画運用指針において、「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域

区域		根拠法令	該当項目	鳥栖市における考え方
土砂災害警戒区域		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第7条第1項	●	都市計画運用指針に基づき 居住誘導区域から全て除外
津波災害警戒区域		津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	－	
浸水想定区域	洪水浸水想定区域 (計画規模・想定最大規模)	水防法第15条第1項4号	●	総合的な防災・減災対策の徹底を前提に 居住誘導区域に含める
	家屋倒壊等氾濫想定区域		●	都市計画運用指針に基づき 居住誘導区域から全て除外
	高潮浸水想定区域		●	範囲が局所的かつ浸水深も浅いことから 居住誘導区域に含める
土砂災害警戒区域等における基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域		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第4条第1項	－	
津波浸水想定における浸水の区域		津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	－	
都市浸水が想定される区域		特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号	－	
その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域			● ため池浸水想定区域	総合的な防災・減災対策の徹底を前提に 居住誘導区域に含める

居住誘導区域の設定方針（関係法令との関係性④）

④都市計画運用指針において、「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされている区域

区域	根拠法令	該当項目	鳥栖市における考え方
工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第1号、同項第13号	● 工業専用地域 鳥栖流通業務団地	都市計画運用指針に基づき 居住誘導区域から全て除外
特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第2号、同法第12条の4第1項第1号	—	
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域		—	
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域		—	

③都市機能誘導区域及び誘導施設

鳥栖市における検討状況「都市機能誘導区域の設定」

都市機能誘導区域の設定方針

基本となる区域	視点1	居住誘導区域から低層住居専用地域を除いた区域
---------	-----	------------------------

×（重なる）

設定することが望ましい区域	視点2	都市の拠点となる区域（すべての鉄道駅から500m圏・拠点付近の主要なバス停から300m圏）
	または	
	視点3	都市構造上の位置づけから都市機能の集積を図るべき区域（都心軸上のバス停から300m圏）
	または	
	視点4	日常生活を支える基幹的なサービスが集積する区域（鳥栖市役所から500m圏）



- まとまった一定規模以上の区域とするために、飛び地や狭小な候補地を除外
- 道路や河川等の地形地物、用途地域界などを参考に区域の境界を設定



都市機能誘導区域（案）を設定

居住誘導区域（案）と都市機能誘導区域（案）

