

鳥栖市立地適正化計画

(素案)

鳥栖市 建設部 都市整備課

目次

序章 はじめに	1
序-1. 計画策定の目的	1
序-2. 立地適正化計画とは	1
序-3. 立地適正化計画策定のメリット	2
(1) 立地適正化計画と従来のまちづくり計画との違い	2
(2) 「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりに期待される効果	2
(3) 立地適正化計画を作成することのメリット	2
序-4. 計画の位置づけ	3
序-5. 計画の対象区域	3
序-6. 目標年次	4
序-7. 計画の策定体制	4
第1章 都市の現状・課題の分析	5
1-1. 現状分析	5
(1) 人口動態	5
(2) 土地利用・開発動向	17
(3) 公共交通の利便性	24
(4) 都市施設の整備状況	27
(5) 都市機能の利便性	30
(6) 災害等に対する安全性	39
(7) 地域資源・経済・財政等の状況	46
1-2. まちづくりの課題の整理	49
第2章 まちづくり方針等について	51
2-1. まちづくりの方針と施策・誘導方針	51
(1) 将来都市像と基本方針（鳥栖市都市計画マスタープランより）	51
(2) 立地適正化計画におけるまちづくりの方針と施策・誘導方針	52
2-2. 目指すべき都市の骨格構造	54
第3章 居住誘導区域について	56
3-1. 基本的な考え方	56
3-2. 居住誘導区域の設定方針	56
3-3. 居住誘導区域の設定	59
(1) 設定の流れ	59
【参考：視点1～視点5に対応する区域】	60
(2) 居住誘導区域の設定	65
【参考：都市計画運用指針との対応について】	66
【参考：居住誘導区域内で一定の災害リスクが見込まれるエリアについて】	68
第4章 都市機能誘導区域について	69
4-1. 基本的な考え方	69
4-2. 都市機能誘導区域の設定方針	69

4-3. 都市機能誘導区域の設定	71
(1) 設定の流れ	71
【参考：視点1～4に対応する区域】	72
(2) 都市機能誘導区域の設定	76
【参考：各都市機能誘導区域の拡大図】	77
第5章 誘導施設について	82
5-1. 基本的な考え方	82
(1) 誘導施設として設定される施設	82
(2) 誘導施設を設定する際の留意事項	82
(3) 誘導施設の具体的なイメージ	83
5-2. 誘導施設の検討	84
(1) 検討を行う際の視点	84
【参考：複数の都市機能誘導区域を設定する際の軽重づけ】	85
(2) 各視点における検討の流れ	86
【参考：鳥栖駅ならびに新鳥栖駅周辺の拠点性の向上に向けて求められる取組】	97
5-3. 誘導施設の設定	98
(1) 都市機能ごとの維持・誘導の考え方のまとめ	98
(2) 維持・誘導を図る施設と区域の設定	100
【参考：計画策定時点における都市機能誘導区域ごとの誘導施設の立地状況】	102
第6章 誘導施策について	107
6-1. 基本的な考え方	107
6-2. 誘導施策の設定（案）	108
(1) 施策の体系	108
(1) 都市機能誘導の方針に係る誘導施策	109
(2) 居住誘導・防災の方針に係る誘導施策	110
(3) 公共交通の方針に係る誘導施策	111
【参考：鳥栖駅東短期施策整備事業について】	113
【参考：居住環境向上用途誘導地区の指定について】	114
【参考：特定用途誘導地区の指定について】	115
6-3. 低未利用地の利用及び管理に関する指針	116
(1) 利用指針について	116
(2) 管理指針について	116
(3) 行政による支援措置等について	116
【参考：低未利用地の活用に関する国の支援制度（立地適正化計画に係るもの）】	117
6-4. 届出制度について	118
(1) 居住誘導区域外における事前届出	118
(2) 都市機能誘導区域外における事前届出	119
第7章 鳥栖市独自の区域について	120
7-1. 拠点性向上推進区域	120
第8章 防災指針について	121

8-1. 基本的な考え方	121
(1) 検討の流れ	121
(2) 災害ハザード情報の整理	122
8-2. 災害リスクと課題の抽出	123
(1) 垂直避難対応の可能性	124
(2) 避難場所活用の可能性	127
(3) 医療・福祉・子育て施設の浸水リスクの有無	130
(4) 長時間孤立する可能性のある住宅の存在	133
(5) 医療・福祉施設等の継続利用の可能性	134
(6) 家屋倒壊の危険性	135
(7) 頻繁に浸水する家屋の存在	136
(8) リスク分析のまとめ	137
8-3. 防災まちづくりの将来像と取組方針	138
(1) 防災まちづくりの将来像	138
(2) 防災まちづくりの取組方針	138
8-4. 具体的な取組一覧	139
8-5. 防災指針に係る目標値について	141
第9章 定量的な目標値及び評価方法について	142
9-1. 基本的な考え方	142
9-2. 本計画における目標値設定の考え方	142
9-3. 目標値の設定	143
(1) 都市機能誘導の目標値	143
(2) 居住誘導の目標値	144
(3) 公共交通の目標値	145
(4) 目標の達成により期待される効果	145
9-4. 計画の評価と見直し	146
【巻末資料】	147
鳥栖市立地適正化計画 用語集	147

序章 はじめに

序-1. 計画策定の目的

全国的に人口の減少と高齢化が進行する中、都市における今後のまちづくりは、安心かつ健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面から効率的な都市経営を図ることが大きな課題となっています。

現在、鳥栖市の人口は増加傾向にあるものの、令和 12 年頃をピークに減少傾向に転じることが予測されており、高齢化率については、一貫して増加傾向にあります。他方、市内の土地利用状況に目を向けると、恵まれた広域交通体系を背景とした住宅用地や工業用地等の開発が盛んに行われているものの、既成市街地においては、空き家や低未利用地が増加しつつあります。

現在の都市構造のまま、今後起こりうる人口減少と高齢化に直面した場合、一定の人口集積に支えられてきた医療・福祉・商業等の生活サービスの縮小・撤退、老朽化した社会基盤等の整備・維持管理費の負担増などの課題が生じるおそれがあることから、将来にわたって都市の活力を維持し、暮らしの快適性・安全性を確保するためにも、持続可能な都市構造への転換に向けた事前の準備が求められます。

加えて、令和 6 年 1 月の能登半島地震や令和 2 年 7 月豪雨をはじめ、激甚化・頻発化する自然災害への備えとして、災害に強い安全・安心なまちづくりを推進することも急務の課題となっています。

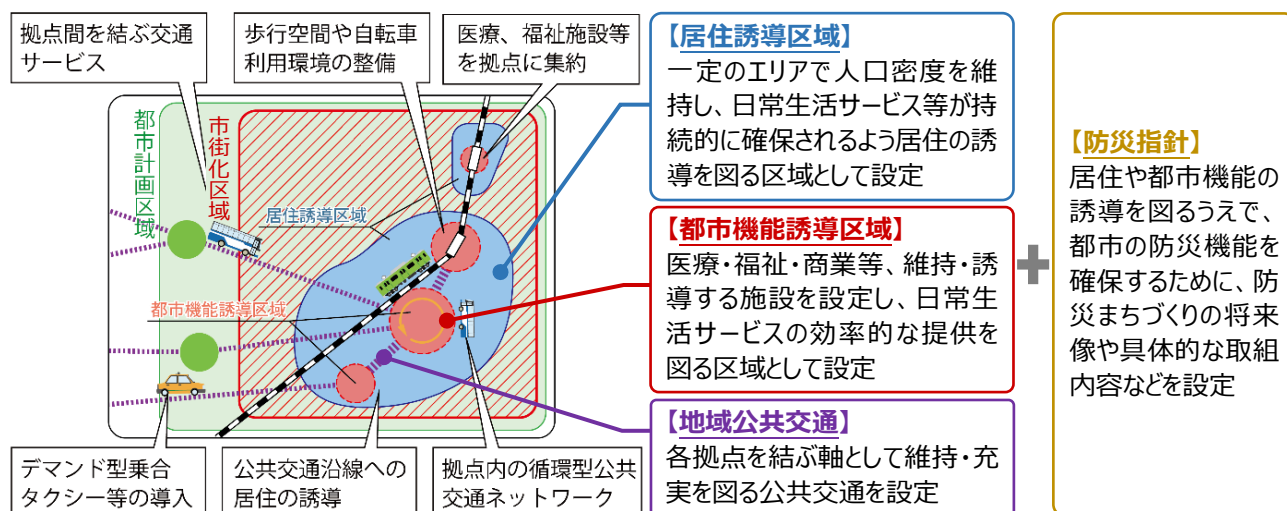
以上を踏まえ、本市ではこれらの課題に対処するべく、居住や都市機能の適正な誘導を図り、安全・安心で快適に暮らせる持続可能なまちづくりの指針となる「鳥栖市立地適正化計画」を策定することとします。

序-2. 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・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

- 全国的な人口減少と少子高齢化の進展を背景に、安心で快適な生活環境の確保、財政面における持続可能な都市経営等を可能とするために創設された制度です。
- 都市全体の構造を見直し、居住や都市機能（医療・福祉・商業等）の誘導、公共交通の充実、防災機能の確保等によって、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現します。
- 立地適正化計画では、一定のエリアにおいて人口密度の維持を図る「居住誘導区域」や、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る「都市機能誘導区域」を設定するほか、まちづくりの方針、誘導施設、防災指針、目標等を定めます。

▼「コンパクト・プラス・ネットワーク」のイメージ



序-3 立地適正化計画策定のメリット

(1) 立地適正化計画と従来のまちづくり計画との違い

これまでのまちづくりは、人口の増加や経済の成長を前提として、土地利用の規制や都市のインフラ整備等により進められてきました。しかし、本市においても将来的に人口減少へ転じることが予測されている中、持続可能で安全・安心して暮らせるまちづくりを進めるためには、土地利用規制等による都市のコントロールだけでなく、住民や企業の活動に目を向け、量ではなく質の向上を目指すため、都市をマネジメントする視点が求められています。

また、誘導によるまちづくりによって、人口減少、財政事業の悪化等への対応といった「守り」の対策に加え、稼ぐ力の向上や健康寿命の延伸等といった都市の課題解決に対する「攻め」の対応も必要です。

立地適正化計画は、既存の土地利用計画制度に重ねる形で居住や都市機能を誘導する区域を即地的に定めることができ、また、都市計画制度と財政・金融・税制等による支援措置と結びつける役割も果たし、都市計画法に基づくこれまでの都市計画制度と組み合わせて、誘導による都市構造の再編を目指すための計画です。

(2) 「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりに期待される効果

立地適正化計画において実現を目指すべき「コンパクト・プラス・ネットワーク」によるまちづくりでは、一般的に次のような効果が期待されます。

サービス産業の生産性向上	サービス産業は、その立地場所における需要（人口密度）が高いほど生産性が高くなる（付加価値額が高い）。
行政コストの縮減、地価の維持・上昇	コンパクトなまちでは、行政サービスが効率化されコストが縮減される。また、密度の高いまちほど地価が高く、上昇幅も大きい（下落幅が小さい）。
健康の増進	都市の人口密度が高いほど、歩行機会が多い。歩く習慣は、生活習慣病の予防、医療費の削減効果もみられる。
環境負荷の低減	都市の人口密度が高いほど、一人当たりの自動車交通によるCO2排出量が少なくなる。

(3) 立地適正化計画を作成することのメリット

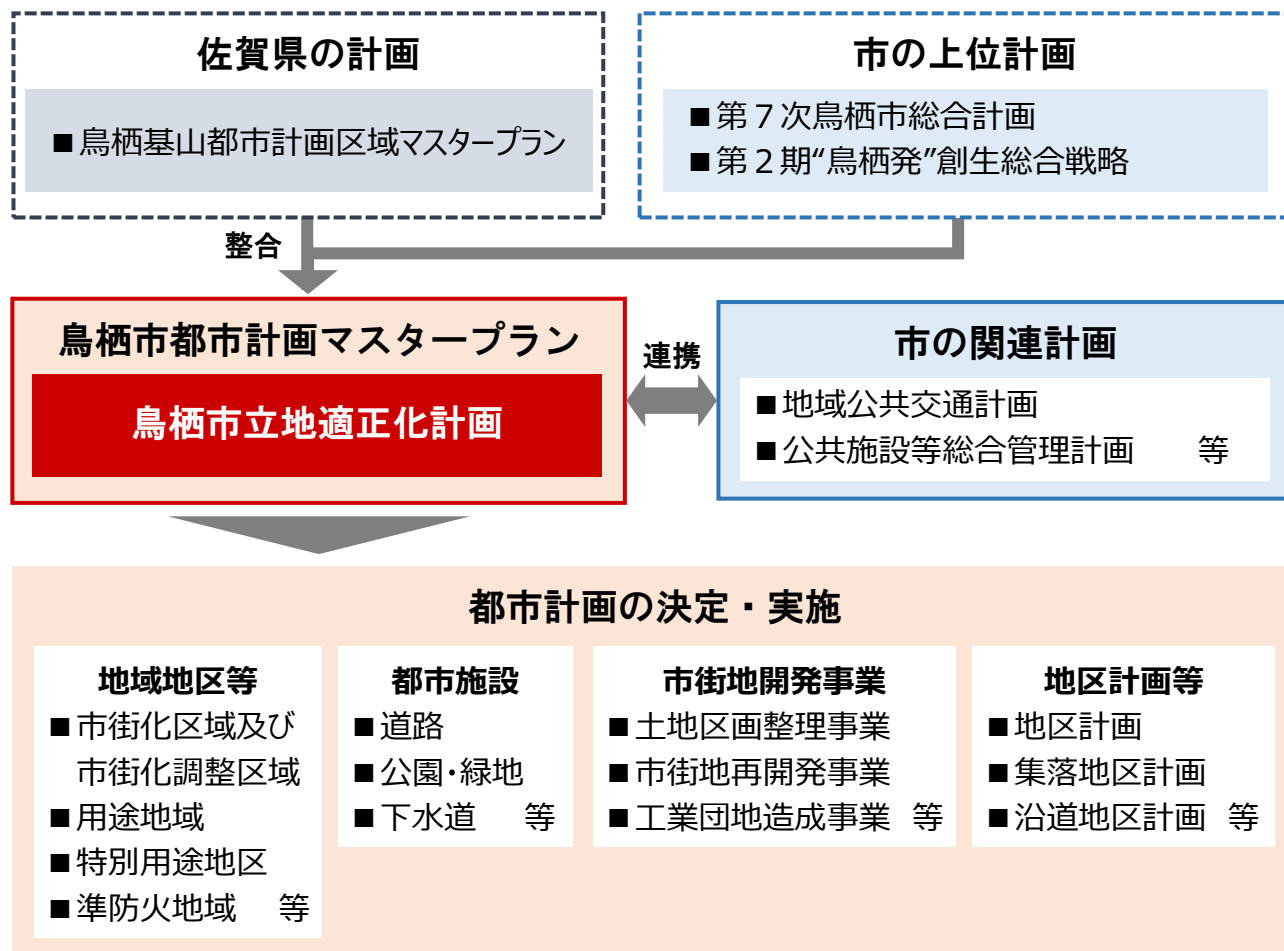
立地適正化計画を作成することのメリットとして、一般的には以下のような効果が挙げられます。

居住誘導区域の設定による効果	居住誘導区域外での一定規模以上の住宅等の建築や開発行為に対して届出の義務を課すことにより、住宅開発の動向把握や必要な勧告が可能となる。 また、居住誘導区域内の住宅立地に対する支援措置など、経済的インセンティブを設定できる。
都市機能誘導区域の設定による効果	都市機能誘導区域外での誘導施設の建築や開発行為、または誘導施設の休止・廃止に対して届出の義務を課すことにより、開発動向の把握や必要な助言・勧告が可能となる。 また、民間事業者に対して、誘導施設の運用または整備費用の支援措置など、経済的インセンティブを設定できる。
政策提示効果	市町村が掲げる「まちづくりの将来像」を明確化するとともに、計画制度と財政・金融・税制等による支援措置と結びつける役割を果たす。
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、進捗を管理できる。
国からの支援	立地適正化計画に基づく取組に対して、一定の条件のもと、国からの予算支援を受けることが可能となる。

序-4. 計画の位置づけ

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。

▼計画の位置づけイメージ

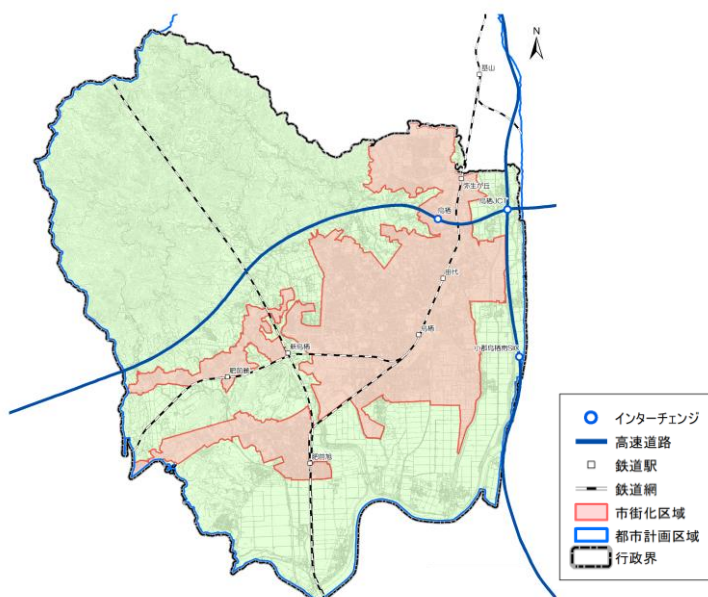


序-5. 計画の対象区域

鳥栖市立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、都市計画区域（市内全域）とします。

ただし、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域や都市機能誘導区域については、市街化区域のみを対象とします。

▼対象区域



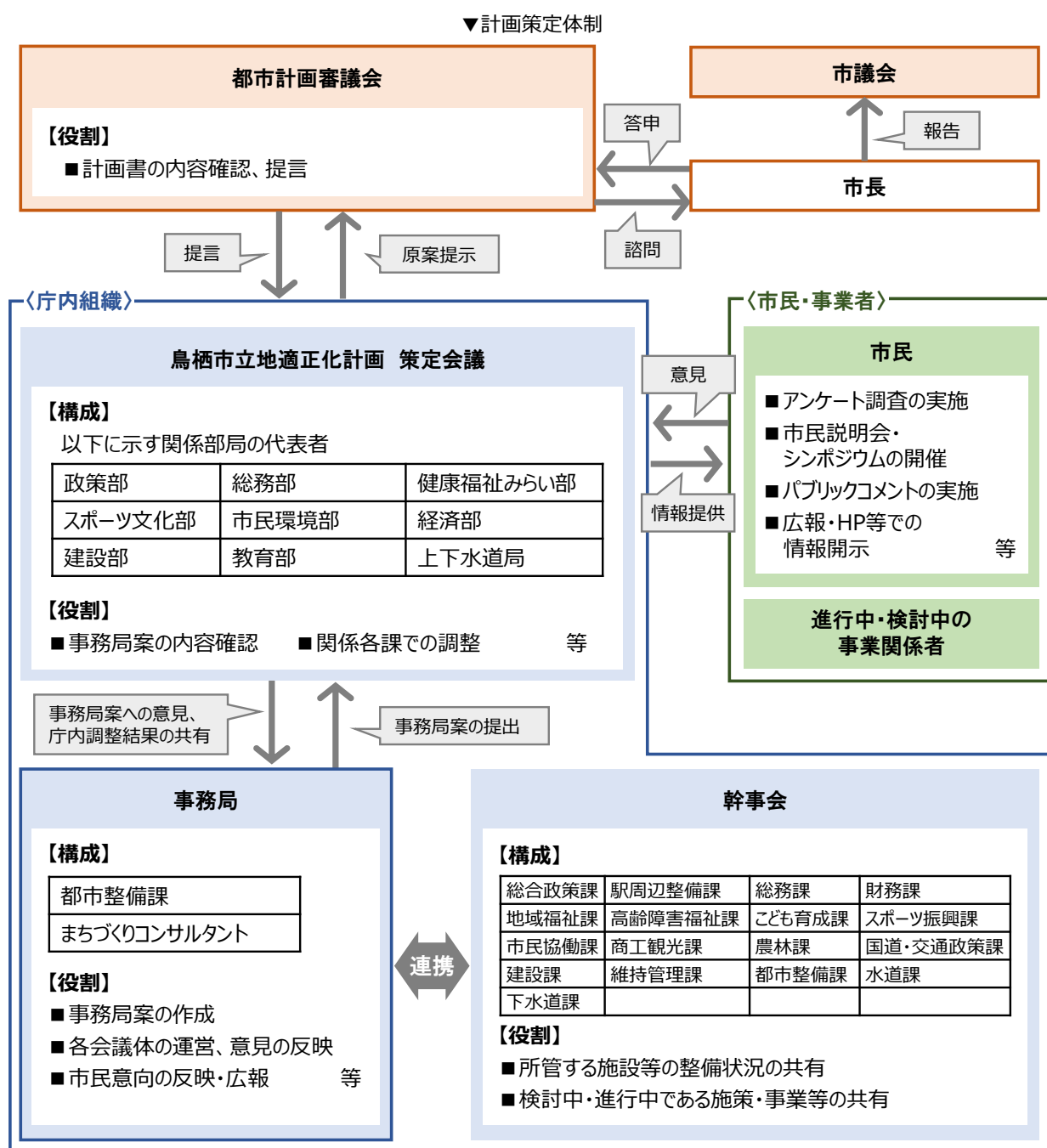
序-6. 目標年次

鳥栖市立地適正化計画は、おおむね 20 年後の将来を展望した計画として、**令和 28 年（2046 年）**を目標年次とします。

なお、本計画は概ね 5 年ごとに効果の検証を行うことを基本とし、「鳥栖市都市計画マスタープラン」等の見直しや基盤整備の状況等との整合を図りながら、必要に応じて見直しを行います。

序-7. 計画の策定体制

計画の策定体制を以下に示します。「コンパクト・プラス・ネットワーク」の推進にあたっては、地域公共交通をはじめ医療・福祉、防災、中心市街地活性化等の多岐にわたる分野と密接に関係することから、庁内関係課で構成する「鳥栖市立地適正化計画 策定会議」や幹事会によって計画素案の横断的な検討を行うとともに、学識経験者や本市の様々な関係団体の代表で構成される都市計画審議会に対して、計画書の原案を提出し、内容を検討します。



第1章 都市の現状・課題の分析

1-1. 現状分析

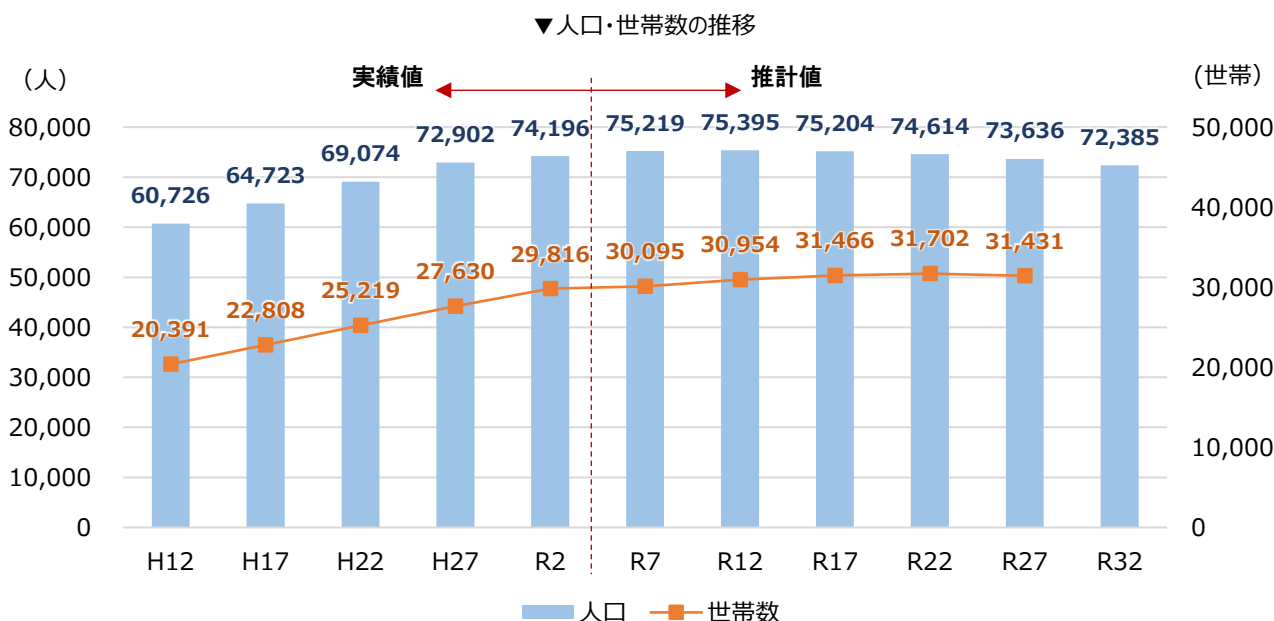
(1) 人口動態

- 人口と世帯数がともに増加傾向にあるが、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。
- 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。
- 近年の人口増加の受け皿は市街化区域となっている。
- 令和元年から人口動態は自然減に転じているものの、一貫して社会増の傾向が続く。

①人口・世帯数の推移

本市の平成12年から令和2年までの人口の実績値の推移を見ると、増加傾向にあり、20年間で13,470人増加し、令和2年時点で74,196人となっています。令和7年以降の推計値を見ると、令和12年をピークにゆるやかな減少に転じる見込みとなっています。

世帯数については、平成12年から令和2年までの実績値では増加傾向にあり、20年間で9,425世帯増加し、令和2年時点で29,816世帯となっています。令和7年以降の推計値を見ると、令和22年をピークに減少に転じる見込みとなっています。

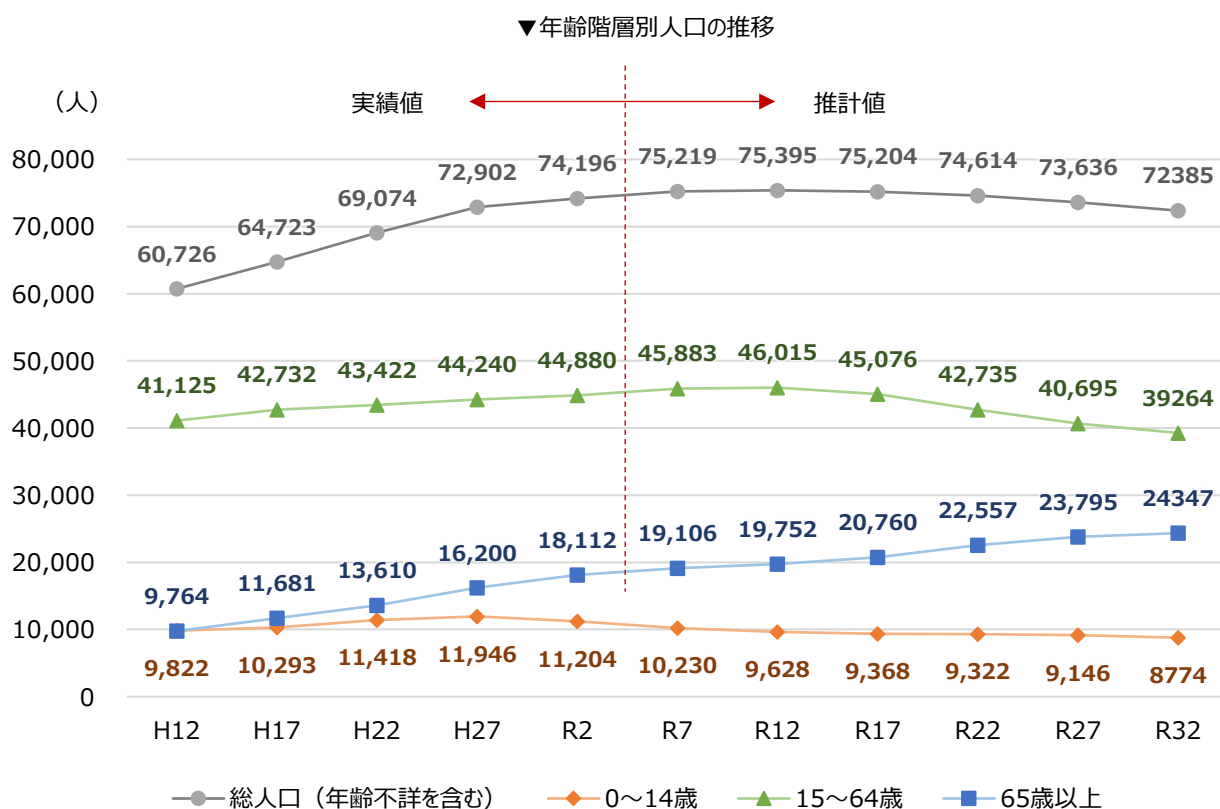


出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（R5推計）
（世帯数推計は国交省国土庁 G空間情報空間センターの将来人口・世帯予測ツールにてR27まで算出）

②年齢階層別人口

本市の平成 12 年から令和 2 年までの年齢階層別人口割合の実績値の推移を見ると、20 年間で 0 ～ 14 歳が 1.1 ポイントの減少、15～64 歳が 7.2 ポイントの減少、65 歳以上が 8.3 ポイントの増加となっており、少子高齢化が進行しています。

また、令和 7 年以降の年齢階層別人口割合の推計値を見ると、実績値と同様の傾向が続き、令和 32 年時点で、0～14 歳が 12.1%、15～64 歳が 54.2%、65 歳以上が 33.6%となると予想されます。



▼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%

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（R5推計）

③区域区分別人口

本市の区域区分別人口の割合は、令和 2 年時点で市街化区域内人口が約 9 割、市街化調整区域内人口が約 1 割となっています。

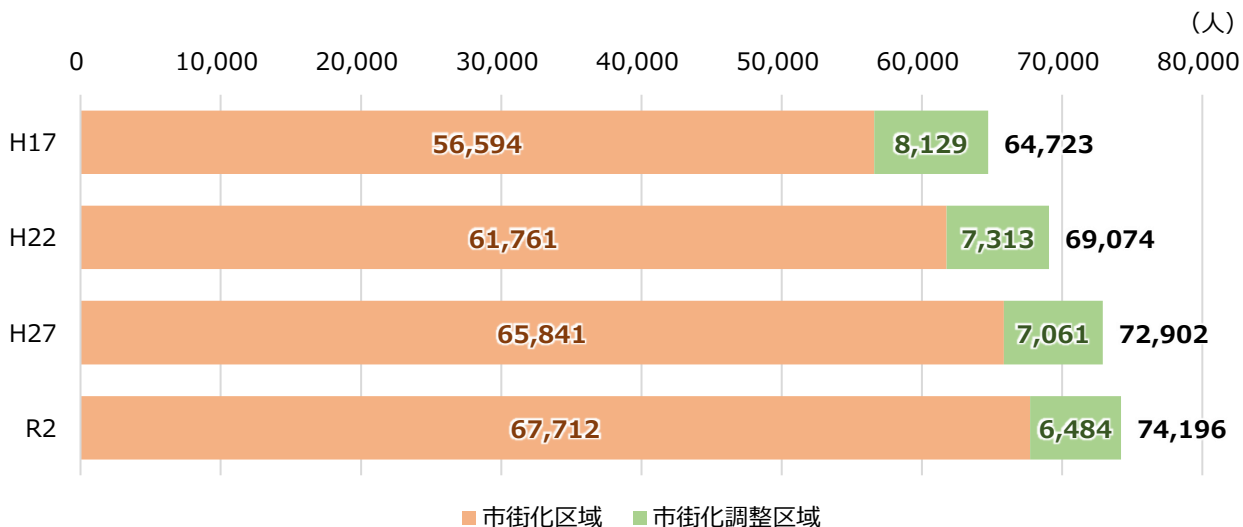
平成 17 年から 15 年間の区域区分別人口の推移を見ると、都市計画区域（行政区）における人口増加が 9,473 人に対し、市街化区域内における増加が 11,118 人となっており、本市の近年の人口増加の受け皿が市街化区域となっていると読み取れます。

▼区域区分別人口の推移

区域区分	H17年		H22年		H27年		R2年	
	人口 (人)	割合 (%)	人口(人)	割合 (%)	人口(人)	割合 (%)	人口(人)	割合 (%)
市街化区域	56,594	87.4%	61,761	89.4%	65,841	90.3%	67,712	91.3%
市街化調整区域	8,129	12.6%	7,313	10.6%	7,061	9.7%	6,484	8.7%
都市計画区域 (行政区)	64,723	100.0%	69,074	100.0%	72,902	100.0%	74,196	100.0%

出典：令和 5 年度都市計画基礎調査

▼区域区分別人口の推移

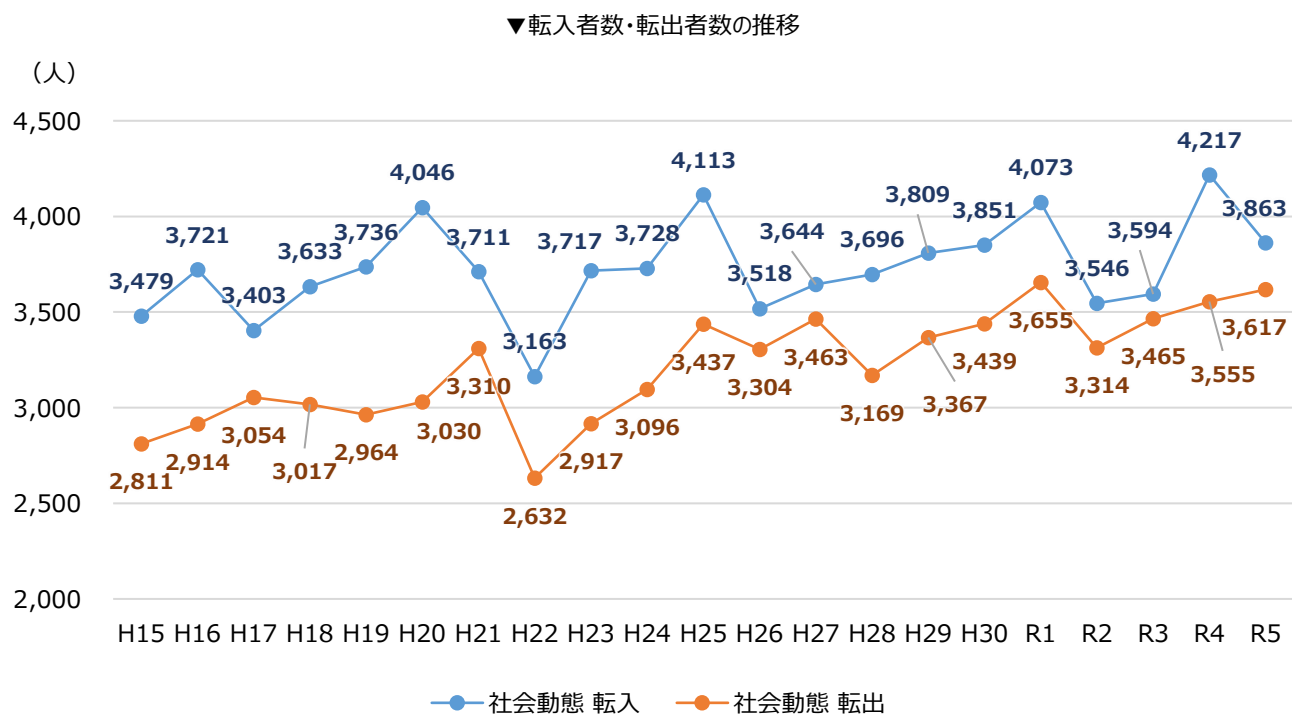
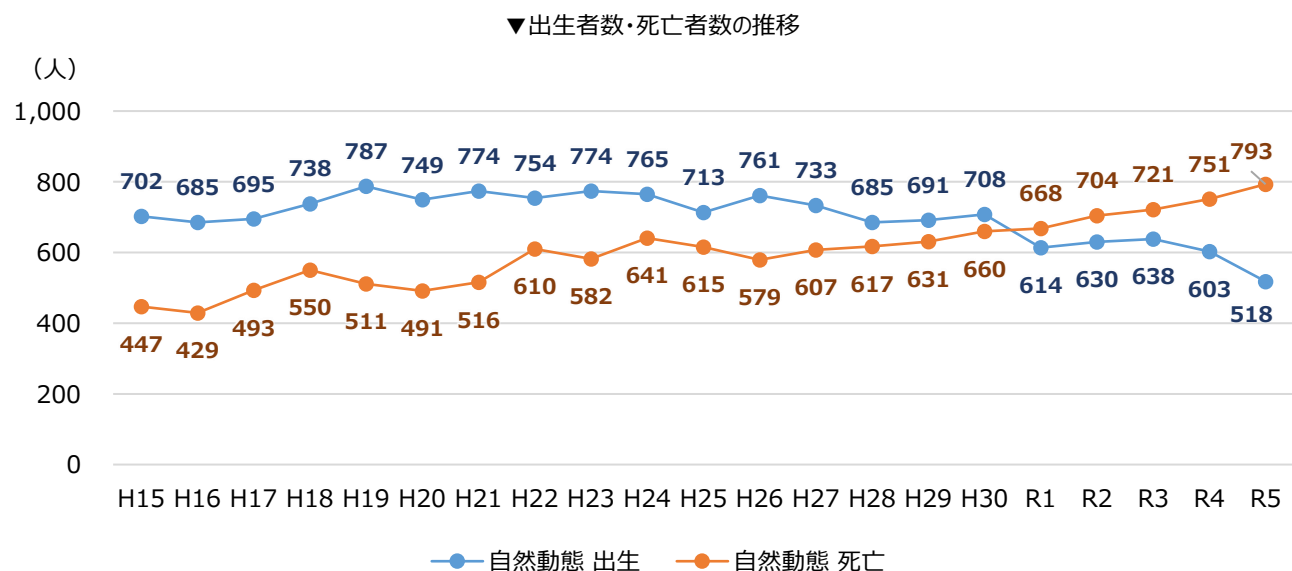


出典：令和 5 年度都市計画基礎調査

④人口動態

平成 15 年から令和 5 年の本市の出生者数及び死亡者数の推移を見ると、平成 30 年までは出生者数が死亡者数を上回る自然増が続いていましたが、令和元年より、死亡者数が出生者数を上回る自然減に転じ継続しています。

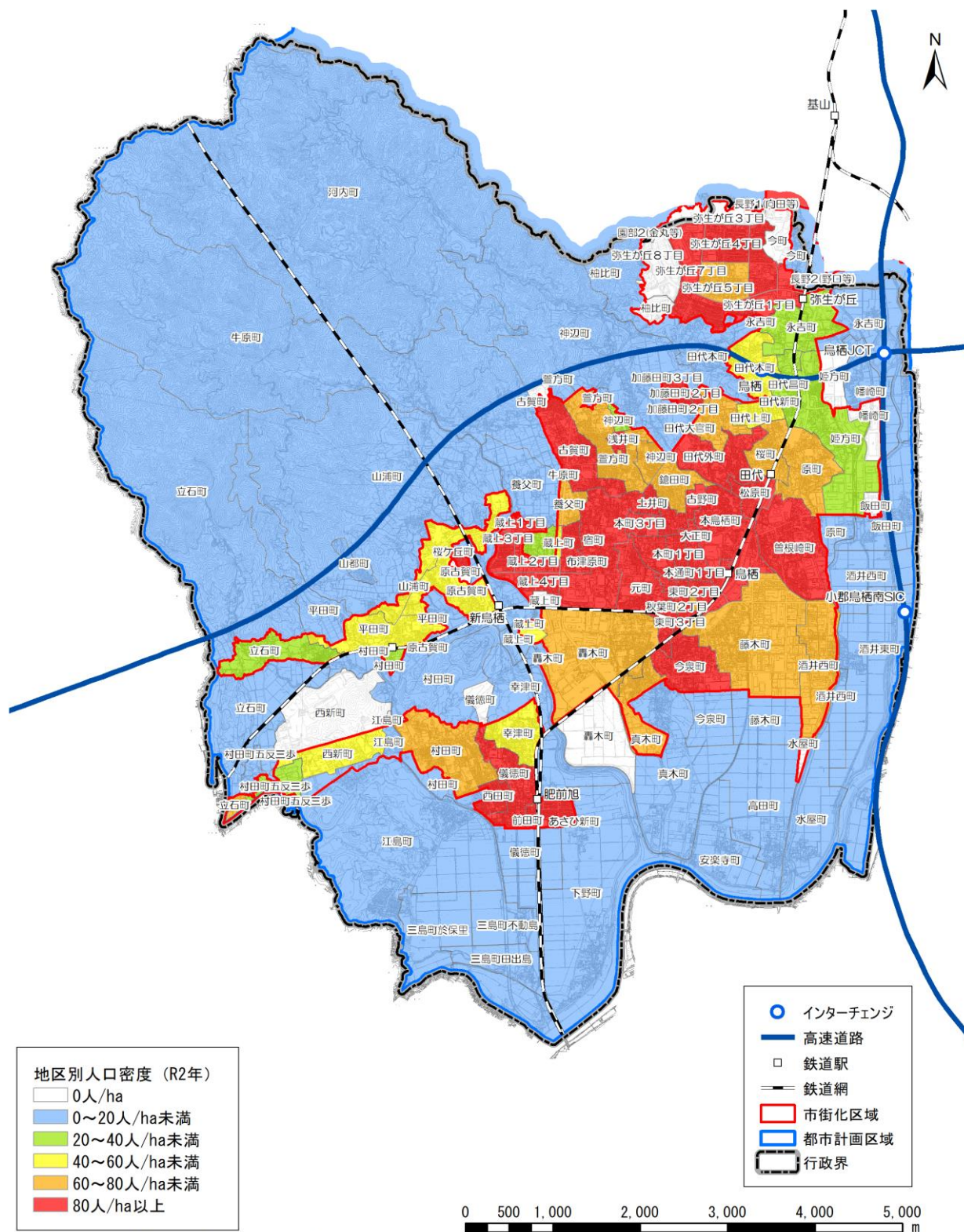
平成 15 年から令和 5 年の本市の転入者数及び転出者数の推移を見ると、転入と転出のどちらも年により増減が見られるものの、転入者数より転出者数が上回る社会増の傾向が続いています。



⑤地区別人口

令和2年の地区別人口密度を見ると、鹿児島本線の鳥栖駅、弥生が丘駅、肥前旭駅、九州新幹線の新鳥栖駅を中心にその周辺において人口密度が80人/ha以上の地区が多く見られます。一方、市街化区域外においては、全ての地区が20人/ha未満となっています。

▼地区別人口密度（令和2年）

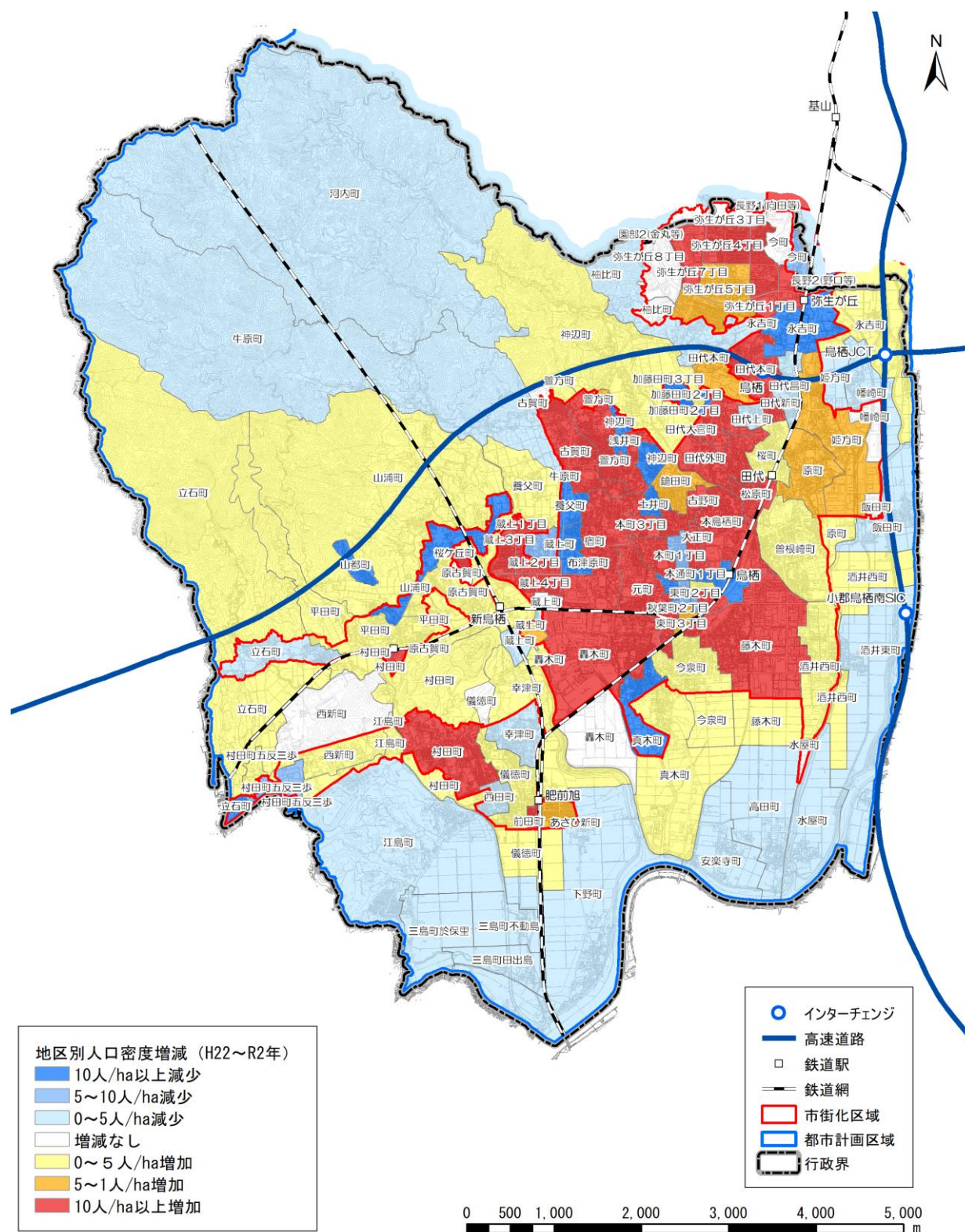


※「人口密度」は、可住地面積に対する人口密度

出典：令和5年都市計画基礎調査

平成 22 年から令和 2 年の地区別人口密度増減の状況を見ると、市街化区域内においては、鹿児島本線の鳥栖駅、弥生が丘駅の西側、肥前旭駅の東側、九州新幹線の新鳥栖駅の東側の地区において、10 人/ha 以上の増加が見られます。市街化調整区域内においては、市街化区域の境界付近において 5 人/ha 未満の増加傾向が見られる以外は、減少しています。

▼地区別人口密度増減（平成22年～令和2年）



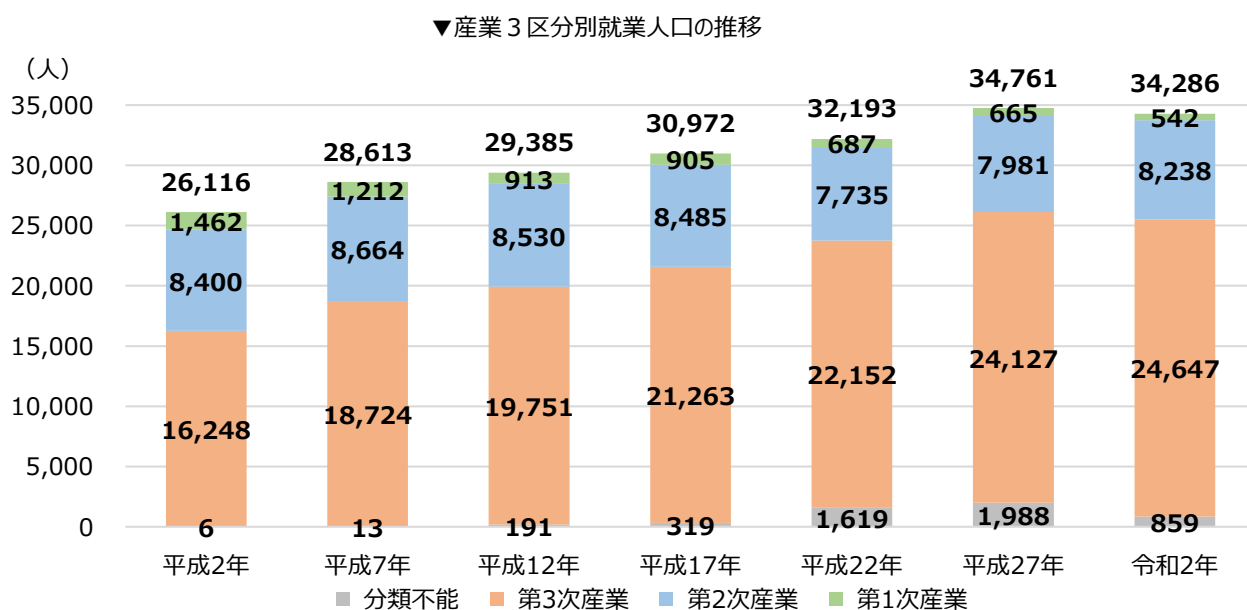
※「人口密度」は、可住地面積に対する人口密度

出典：令和5年度都市計画基礎調査

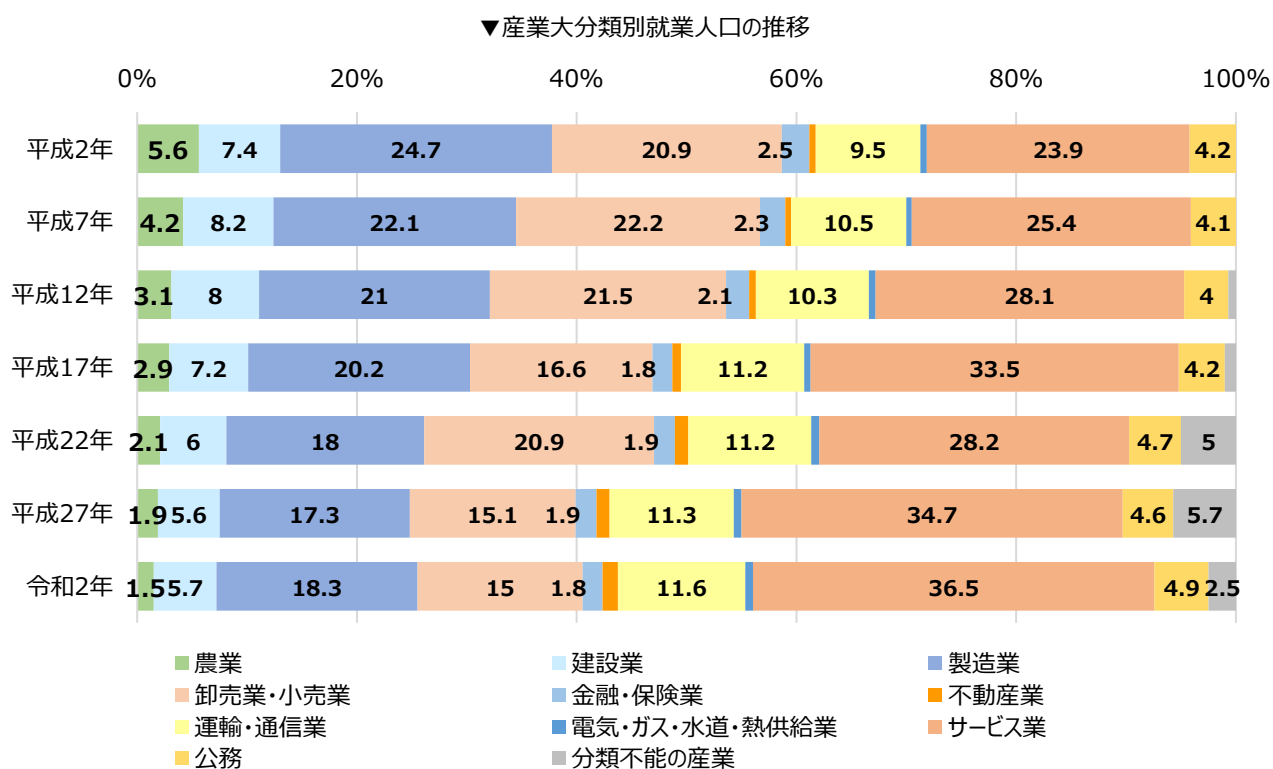
⑥産業別就業人口

平成2年から令和2年の就業人口の推移を見ると、平成27年までは増加傾向にあり、令和2年でやや減少しています。産業3区分別に見ると、第1次産業は減少傾向にあり、令和2年時点で全体の1.6%、第2次産業は横ばいとなっており、令和2年時点で全体の24.0%、第3次産業は増加が続いており、令和2年時点で全体の71.9%を占めています。

また、産業大分類別就業人口の構成比を見ると、令和2年には、サービス業が最も多く、次いで、製造業、卸売業・小売業、運輸・通信業の順となっています。平成2年からの推移を見ると、サービス業の増加、農業、建設業、製造業、卸売業・小売業の減少が目立ちます。



出典：国勢調査



出典：国勢調査

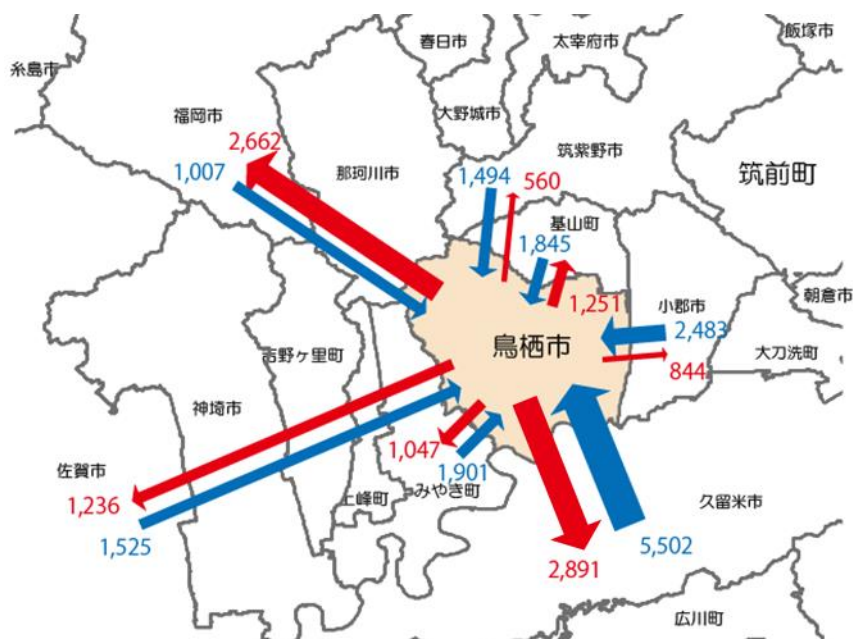
⑦流入・流出口

令和2年の通勤による流入・流出状況を見ると、流入合計が流出合計を8,273人上回り、他市区町村から鳥栖への流入が多い状況となっています。流入先としては、久留米市が最も多く、次いで小郡市、みやき町、基山町、佐賀市の順、流出先としては、久留米市、福岡市、基山町、佐賀市、みやき町の順となっています。

▼通勤による流入・流出状況（令和2年）

市区町村名		鳥栖市への通勤		鳥栖市からの通勤		流入－流出
		従業者数	割合	就業者数	割合	
佐賀県	鳥栖市	19,257	45.2%	19,257	56.2%	0
	みやき町	1,901	4.5%	1,047	3.1%	854
	基山町	1,845	4.3%	1,251	3.6%	594
	佐賀市	1,525	3.6%	1,236	3.6%	289
	神埼市	749	1.8%	389	1.1%	360
	吉野ヶ里町	723	1.7%	549	1.6%	174
	上峰町	575	1.4%	334	1.0%	241
	小城市	183	0.4%	36	0.1%	147
福岡県	久留米市	5,502	12.9%	2,891	8.4%	2,611
	小郡市	2,483	5.8%	844	2.5%	1,639
	筑紫野市	1,494	3.5%	560	1.6%	934
	福岡市	1,007	2.4%	2,662	7.8%	-1,655
	太宰府市	399	0.9%	137	0.4%	262
	筑前町	381	0.9%	114	0.3%	267
	大刀洗町	364	0.9%	147	0.4%	217
	大野城市	356	0.8%	173	0.5%	183
	朝倉市	321	0.8%	271	0.8%	50
	筑後市	279	0.7%	105	0.3%	174
	春日市	256	0.6%	151	0.4%	105
	八女市	206	0.5%	85	0.2%	121
	広川町	159	0.4%	47	0.1%	112
	柳川市	155	0.4%	67	0.2%	88
	大川市	131	0.3%	56	0.2%	75
	大木町	106	0.2%	4	0.0%	102
	みやま市	100	0.2%	25	0.1%	75
その他		2,102	4.9%	1,848	5.4%	254
総数		42,559	100.0%	34,286	100.0%	8,273

▼通勤による流入・流出状況（令和2年 上位7位）

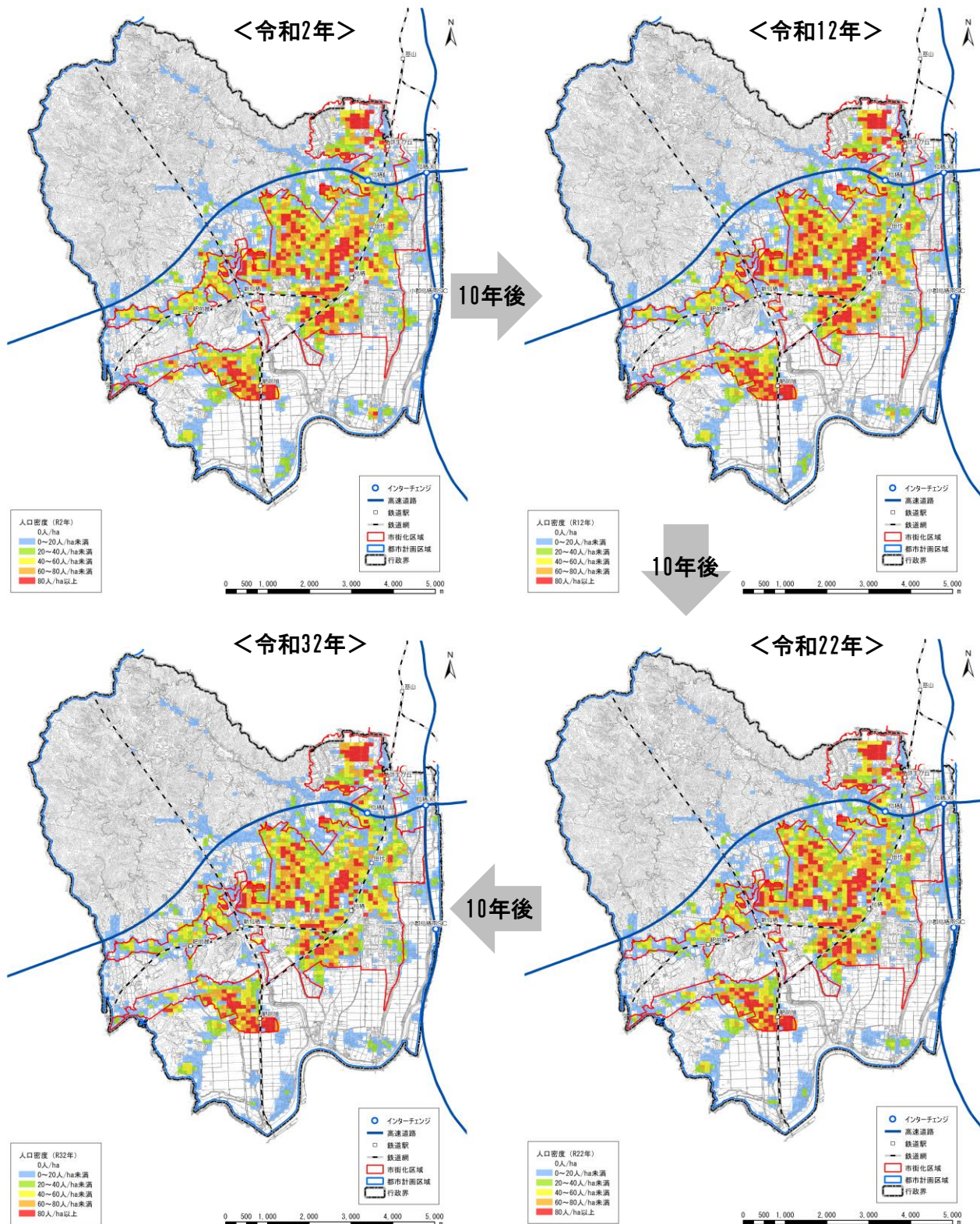


出典：国勢調査

⑧100mメッシュ人口

令和2年の総人口は、市街化区域内の鉄道駅周辺において高く、駅から遠ざかるほど低い状況にあります。将来人口密度は、新鳥栖駅や肥前旭駅周辺においてやや増加が見られる他、大きな変動はないと想定されます。

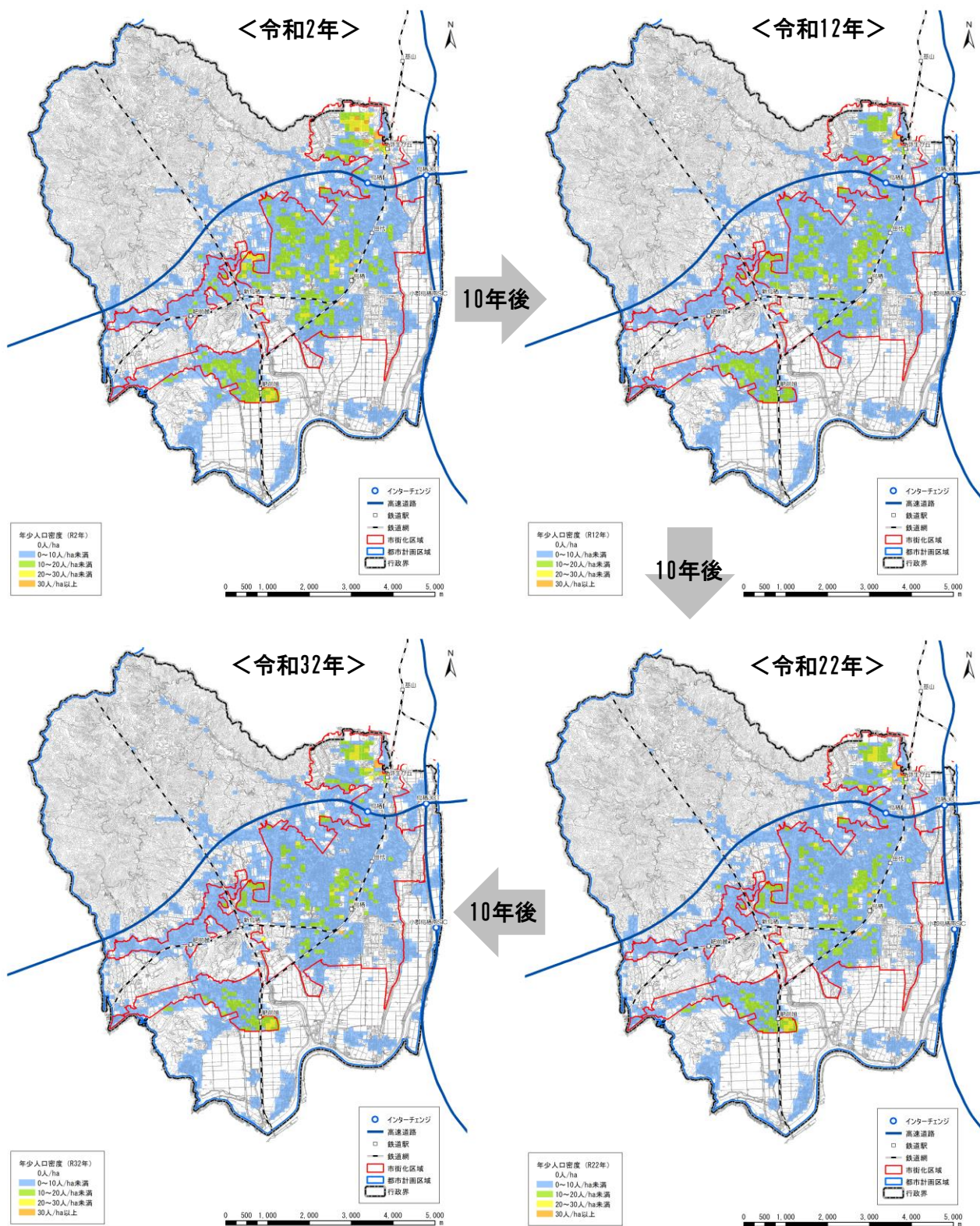
▼総人口密度（令和2年～令和32年）



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報
(国交省国土庁 G空間情報空間センターの将来人口・世帯予測ツールにて100mメッシュ人口作成)

令和2年の年少人口密度は、弥生が丘駅、肥前旭駅周辺でやや高い状況にあります。将来の年少人口密度は、少子化に伴い全体的に減少していく見込みとなっています。

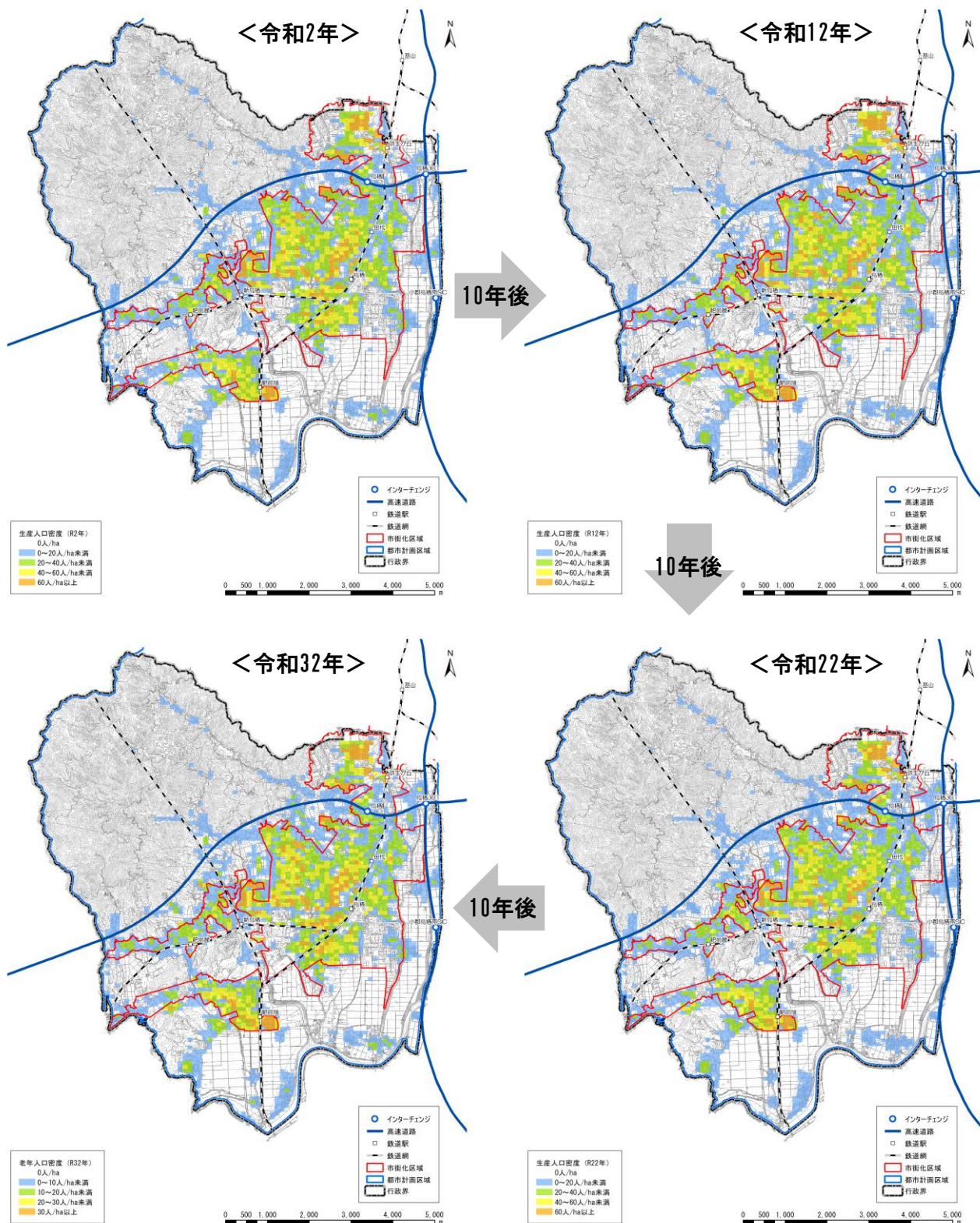
▼年少人口密度（令和2年～令和32年）



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報
(国交省国土庁 G空間情報空間センターの将来人口・世帯予測ツールにて100mメッシュ人口作成)

令和2年の生産年齢人口密度は、各鉄道駅の周辺においてやや高い状況にあります。将来の生産年齢人口密度は、弥生が丘駅、新鳥栖駅、肥前旭駅周辺でやや増加する見込みとなっています。

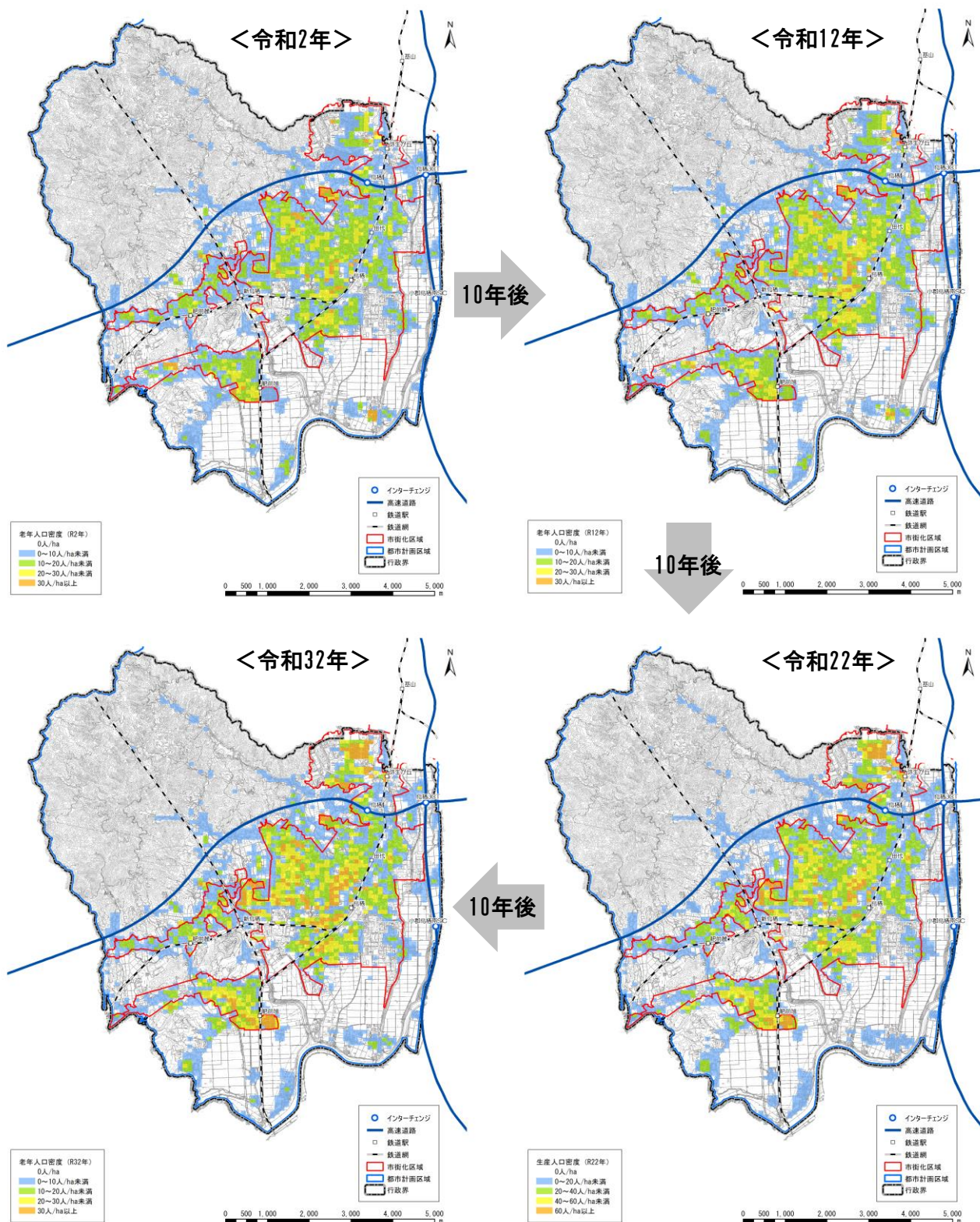
▼生産年齢人口密度（令和2年～令和32年）



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報
(国交省国土庁 G空間情報空間センターの将来人口・世帯予測ツールにて100mメッシュ人口作成)

令和2年の老年人口密度は、近年開発された弥生が丘地区や新鳥栖駅周辺においては低い傾向にあります。将来の老年人口密度は、全体的に増加し、近年の開発地区や鳥栖駅周辺の中心市街地においても急激な増加が見込まれます。

▼老年人口密度（令和2年～令和32年）



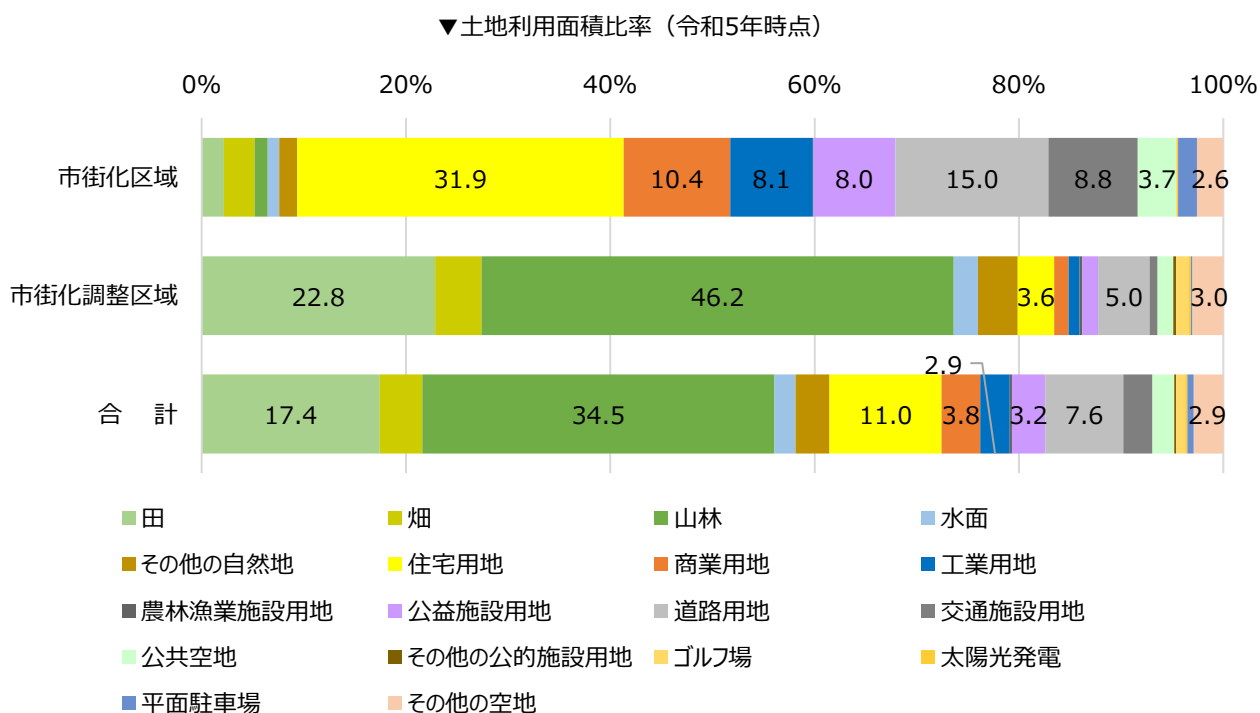
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報
(国交省国土庁 G空間情報空間センターの将来人口・世帯予測ツールにて100mメッシュ人口作成)

(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（3割は住宅用地）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。

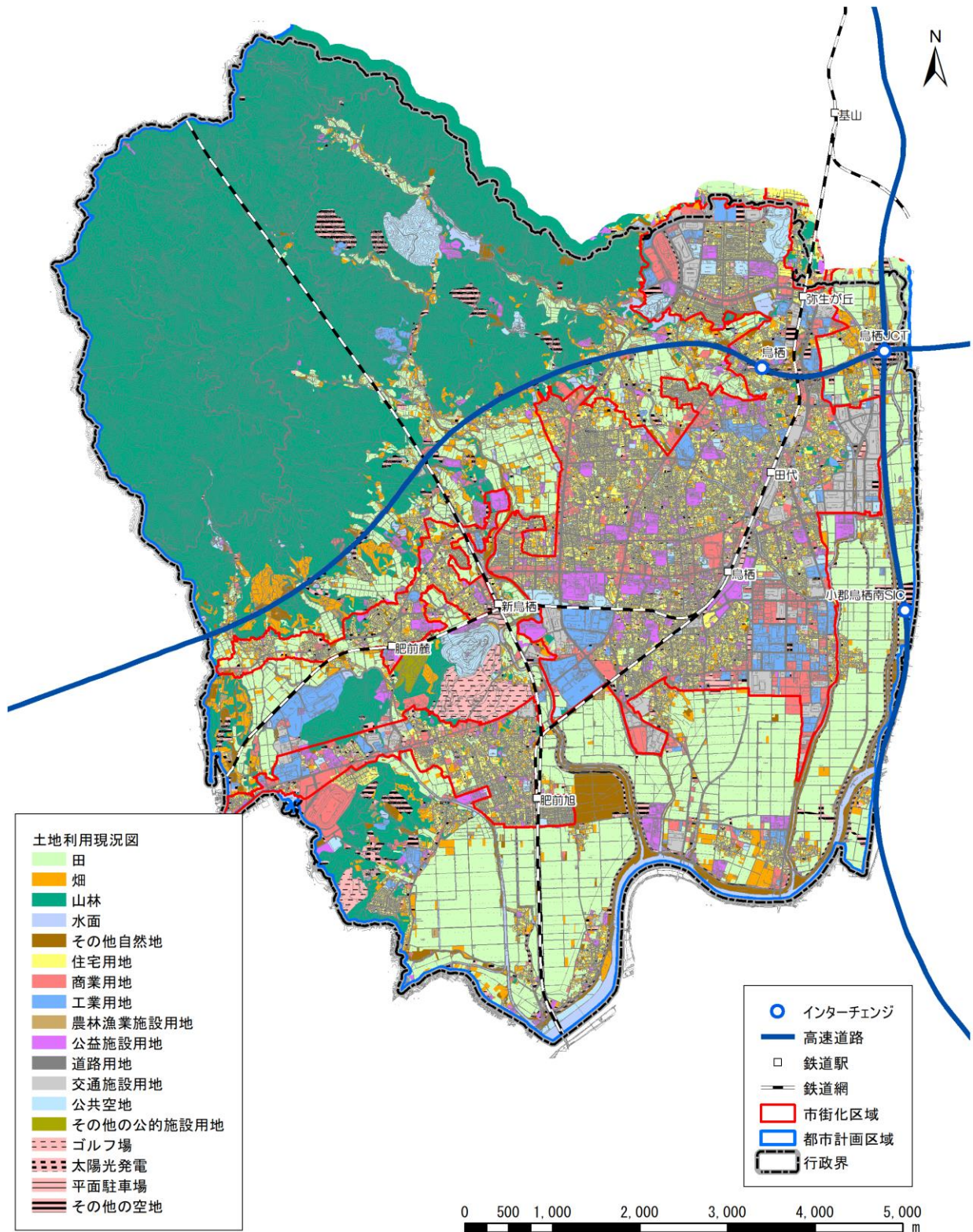
① 土地利用

本市の土地利用は、市街化区域内においては、住宅用地の面積が最も多く、次いで道路用地、商業用地、交通施設用地、工業用地、公益施設用地の順となっており、9割強が都市的土地利用となっています。一方、市街化調整区域は、本市北西部一帯が山林、市街化区域南側には農地が広がり、面積の8割程度が自然的土地利用となっています。



出典：令和5年度都市計画基礎調査

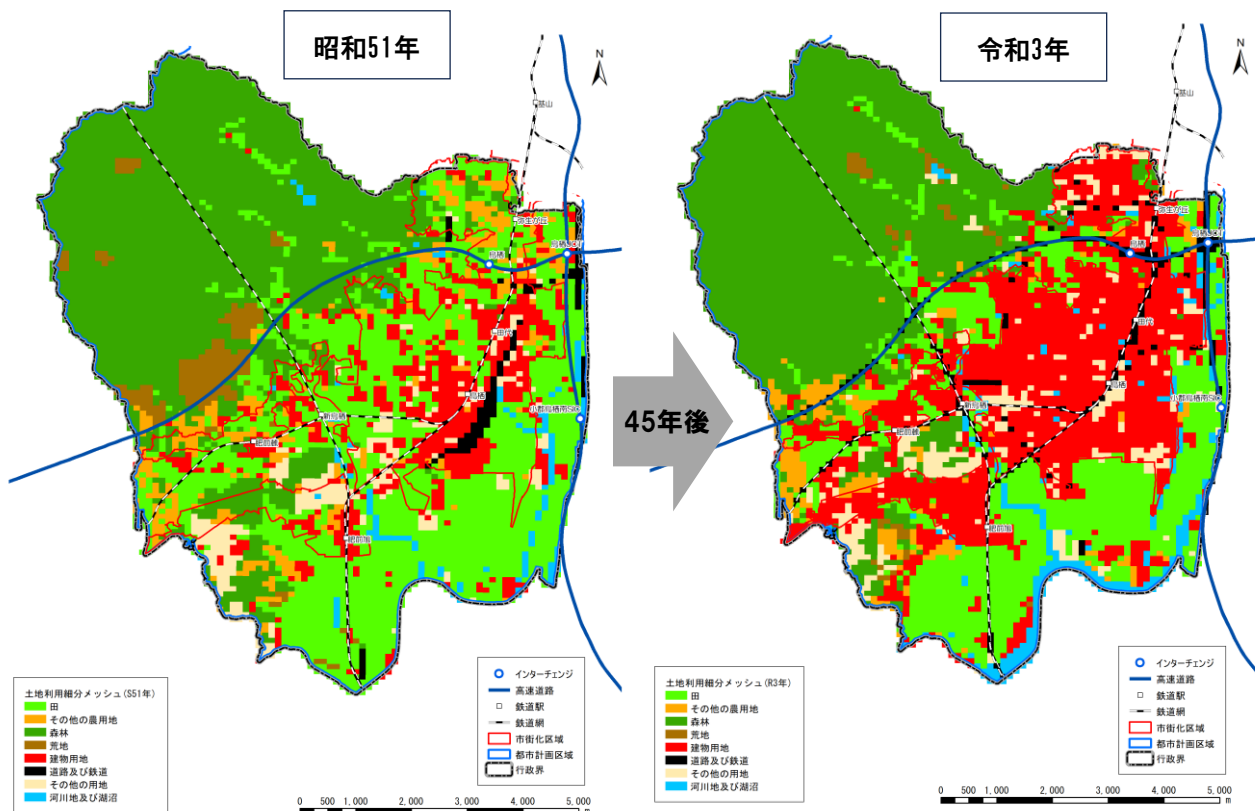
▼土地利用状況



出典：令和5年度都市計画基礎調査

昭和 51 年から令和 3 年の土地利用の推移を見ると、昭和 51 年時点では、東西を通過する高速道路の南側の大部分を占めていた農地が、令和 3 年時点では、市街化区域内においてはほとんど建物用地に転換されています。

▼土地利用の推移（100mメッシュ）



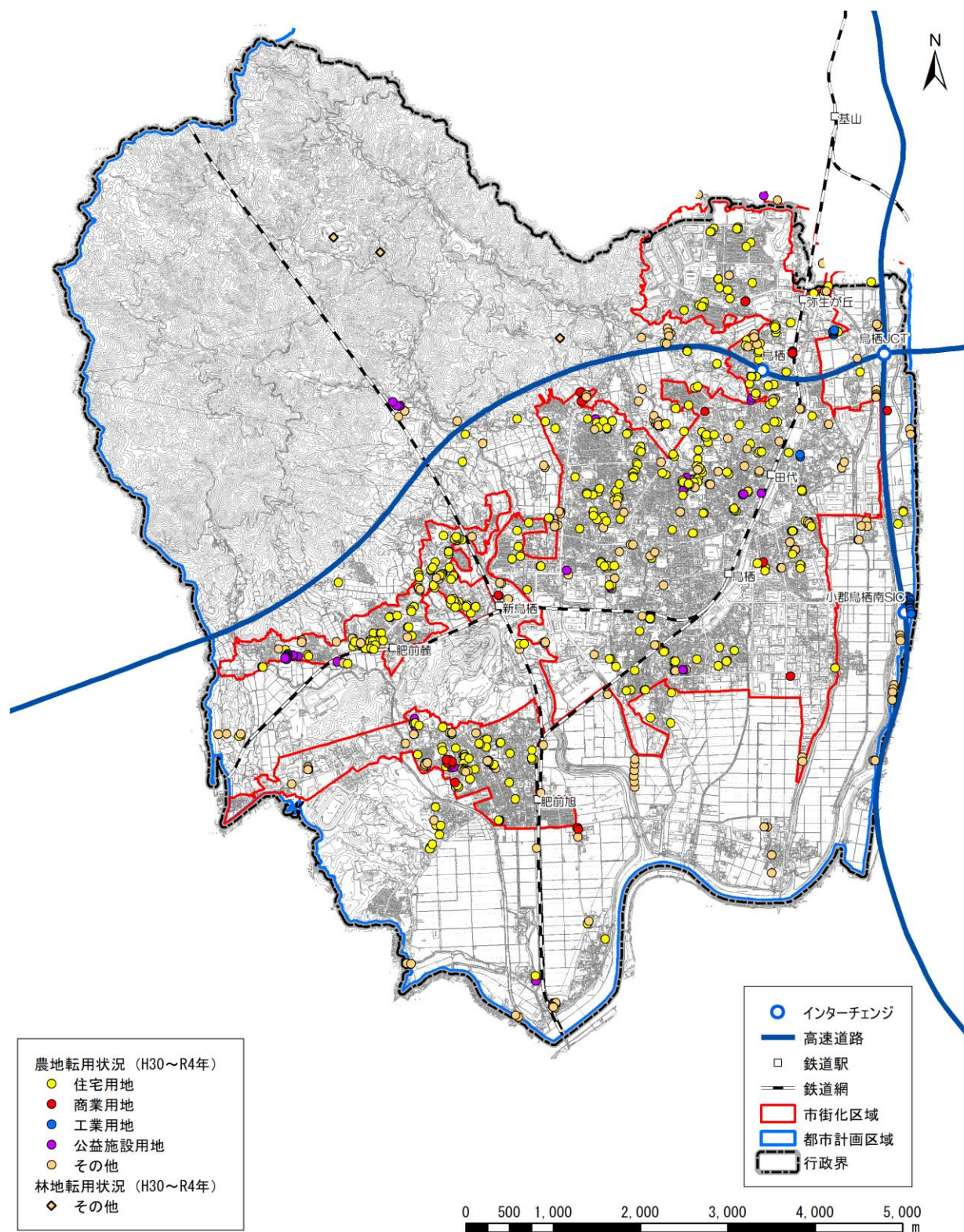
出典：国土数値情報

②農地転用・林地転用状況

平成 30 年から令和 4 年の農地転用は、市街化区域内から市街化区域の境界付近で多くなっており、住宅用地への転換が多く見られます。

同年の林地転用については、九州自動車道以北の山間部の 3 件のみとなっています。

▼農地転用・林地転用状況（平成30年～令和4年）



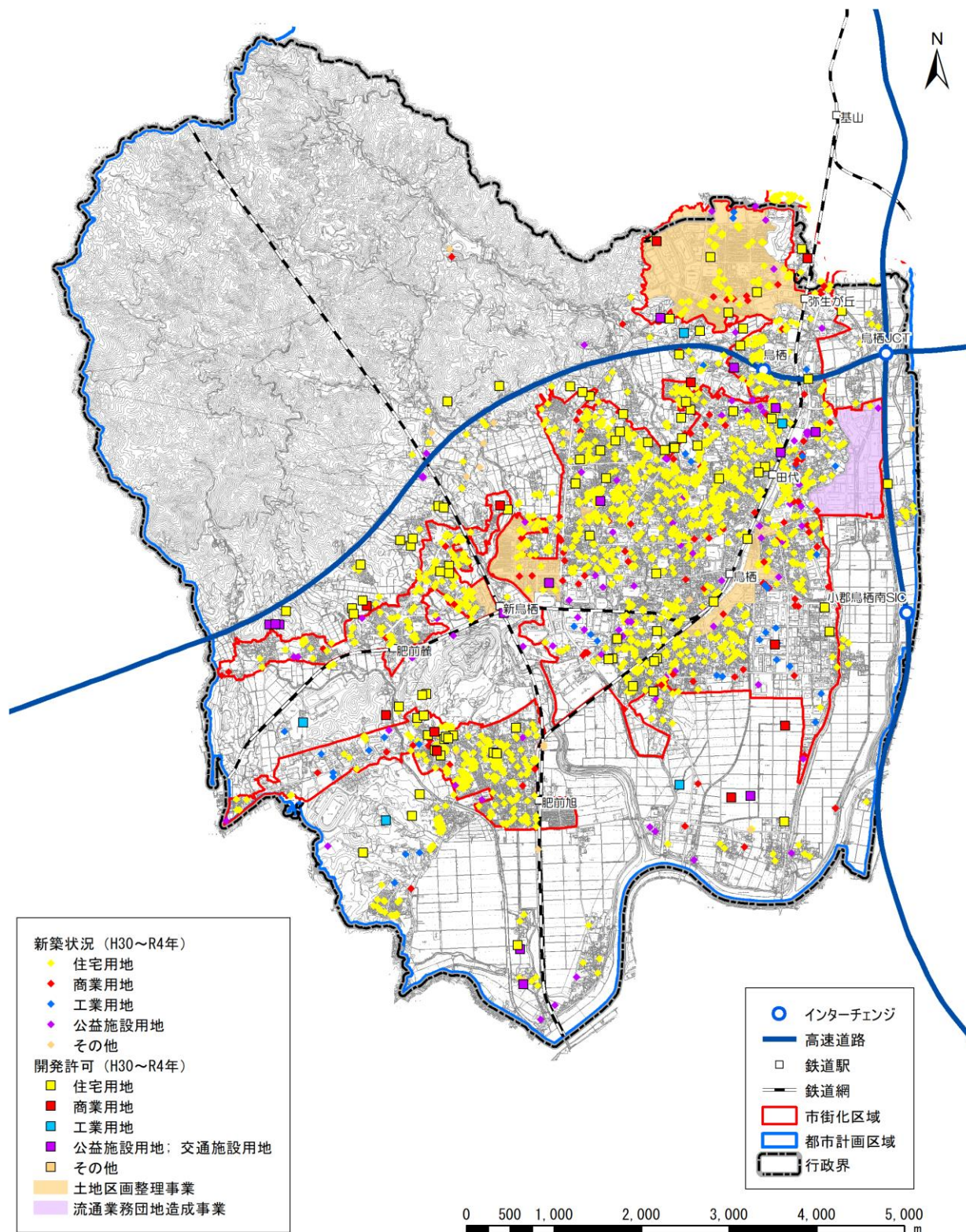
出典：令和 5 年度都市計画基礎調査

③新築・開発状況

平成 30 年から令和 4 年の新築状況は、市街化区域全域において、住宅系建物の新築が多く見られる他、鉄道駅周辺や幹線道路沿道において商業系建物の新築が多く見られます。また、市街化調整区域においても、本市の久留米市との境界付近において、住宅系及び商業系の新築が見られます。

開発許可についても新築と同様の傾向が見られる他、公益施設用地の開発が市街化区域内外で見られます。

▼新築状況（平成30年～令和4年）と近年の開発状況



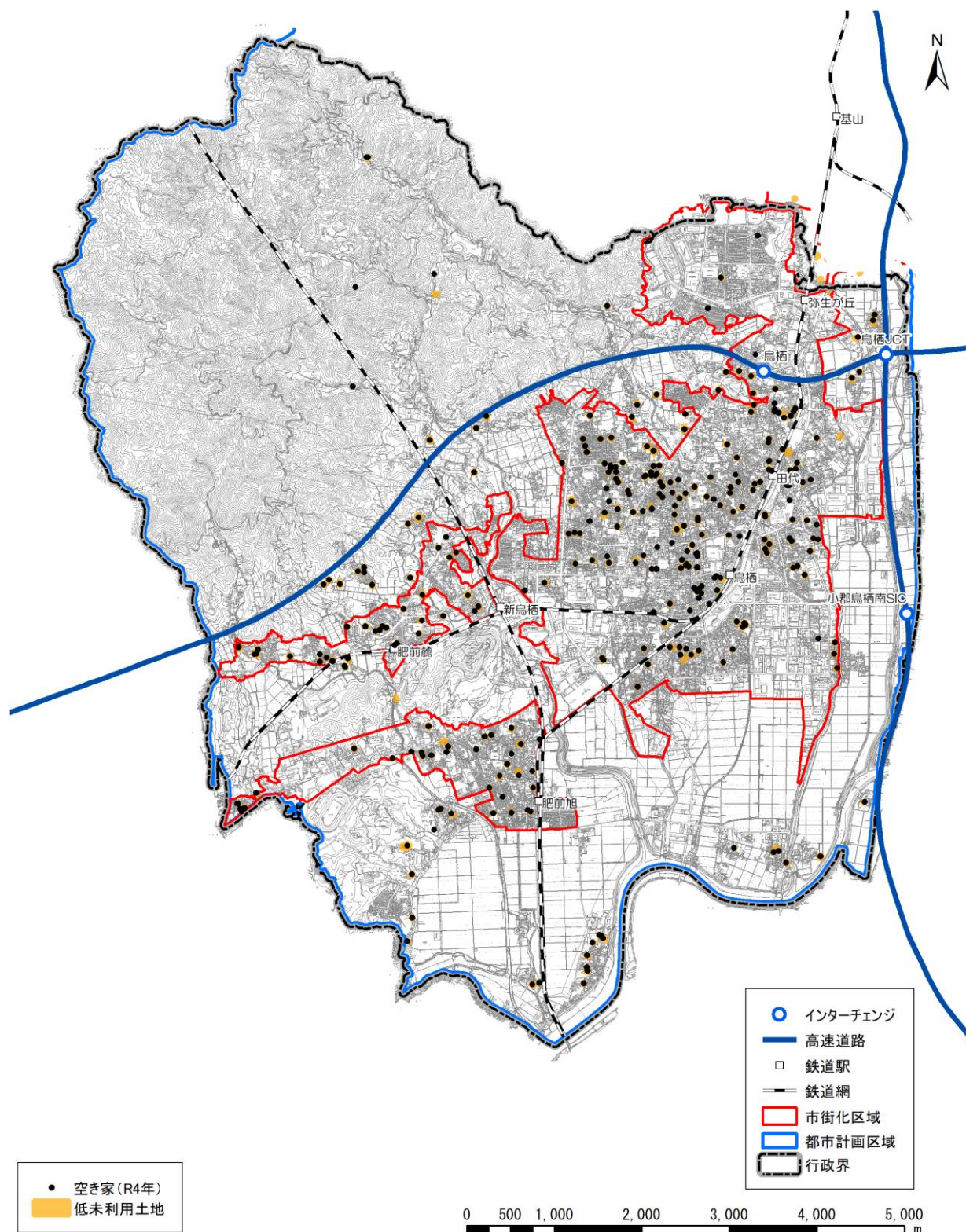
出典：令和5年度都市計画基礎調査

④低未利用地の分布状況

空き家は、高速道路より南側の市街化区域内において多数見られ、低未利用地は、市街化区域内において規模の小さい空地が多数点在しています。

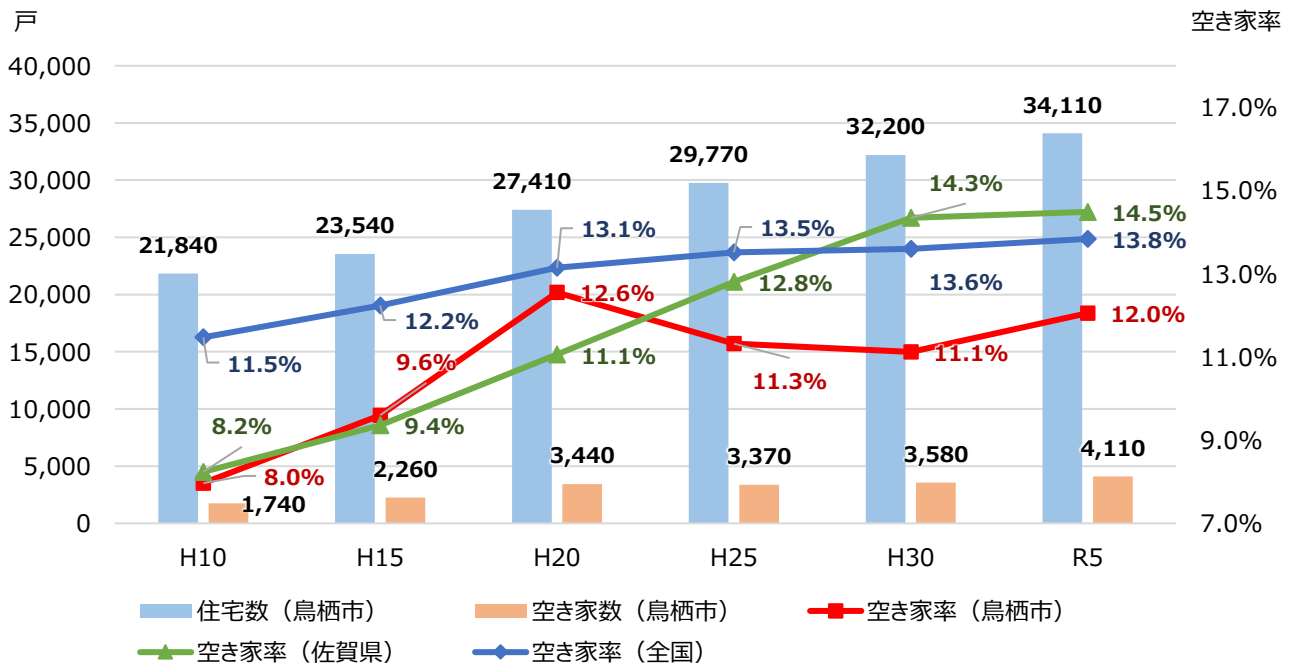
住宅数、空き家数の推移を見ると、本市は、住宅数の増加とともに空き家数も増加しています。本市の空き家率については、近年増加傾向にあるものの、全国、佐賀県の空き家率よりも低くなっています。

▼低未利用地と空き家の分布状況（令和4年）



出典：令和5年度都市計画基礎調査、庁内資料

▼住宅数、空き家数および空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

(3) 公共交通の利便性

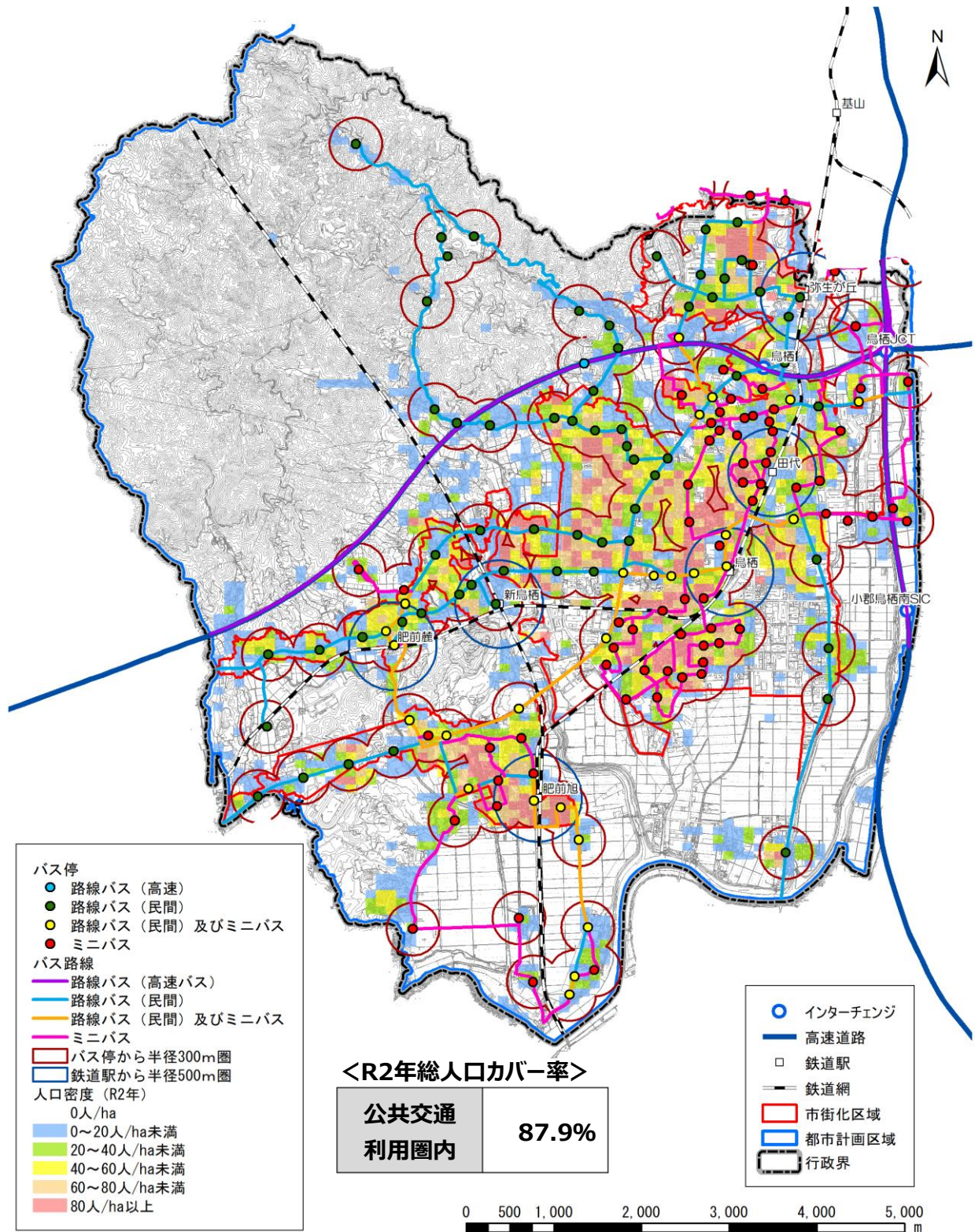
- 公共交通利用圏※の人口カバー率は 87.9%と高いが、人口密度の高い中心市街地周辺で駅またはバス停まで距離がある地域が存在。
- 人口密度が高い地域であっても中心部から離れるに従って運行本数が少なくなっている。

※ 鉄道駅から半径 500m またはバス停(乗り降り自由区間含む)から半径 300m の範囲

①公共交通利用圏の人口カバー率

本市の公共交通については、鳥栖駅を經由し、基山町から久留米市方面を通る鹿児島本線、鳥栖駅からみやき町方面を通る長崎本線、新鳥栖駅を經由し、福岡市から久留米市方面を通る九州新幹線が運行しています。また、西鉄バス佐賀（株）が運営する路線バス、路線バスを補完するミニバスが運行しています。令和2年の公共交通利用圏（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%と比較的高い状況にあります。

▼公共交通利用圏と人口密度の重ね合わせ



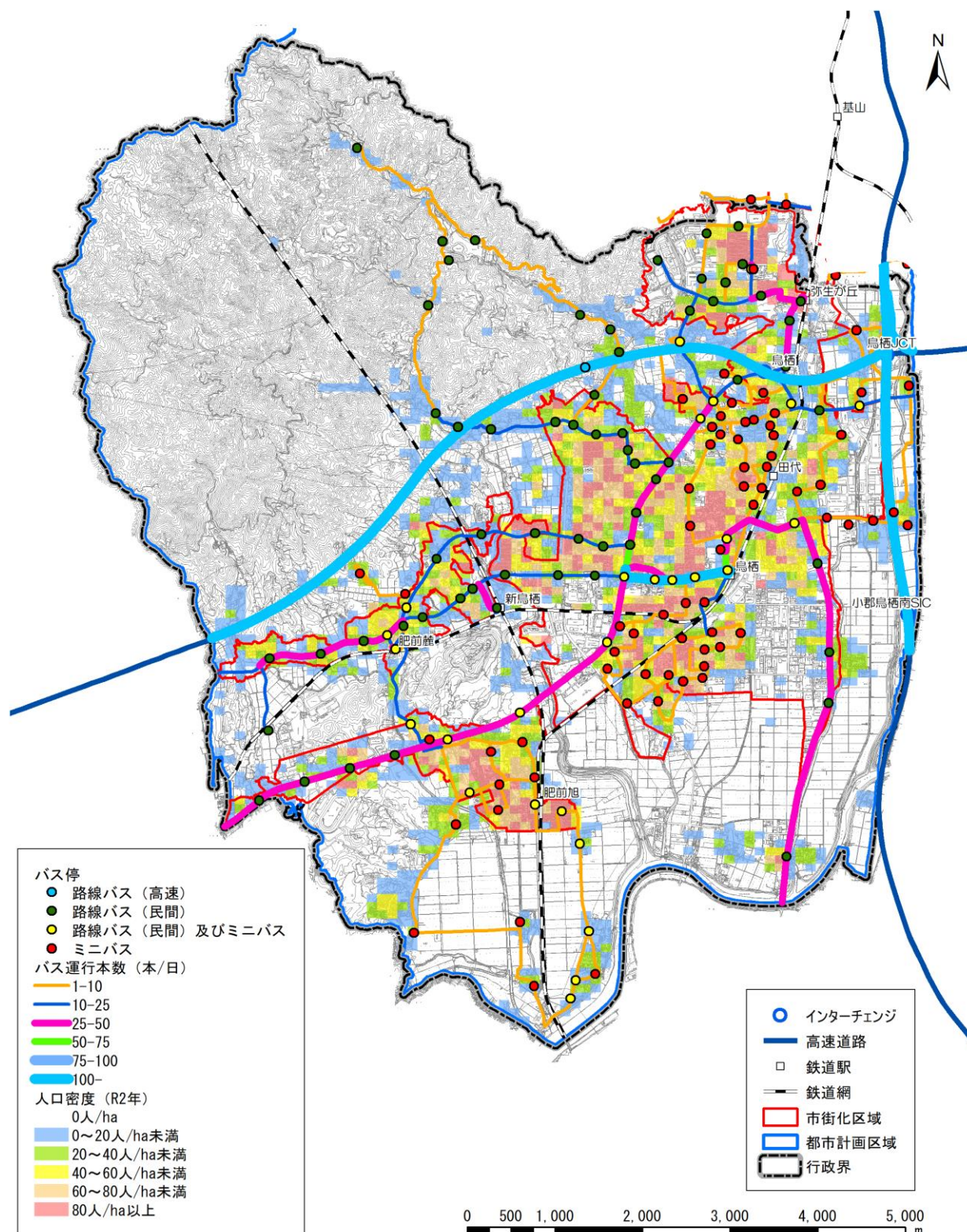
出典：鳥栖市地域公共交通計画

②路線バス等の運行便数

路線バス及びミニバスの運行本数は、市内の路線バスは、鳥栖駅周辺が1日25～100本と多く運行されている以外は、1日10～25本程度、ミニバスは1日1～10本程度となっています。高速道路を通過する広域線については、1日100本以上運行されている状況にあります。

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ます。

▼バスの運行本数



出典：令和5年度都市計画基礎調査

(4) 都市施設の整備状況

- **都市計画公園**はほぼ開設済だが、**地区毎で整備状況に偏り**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**4 m未満の道路が残存**。

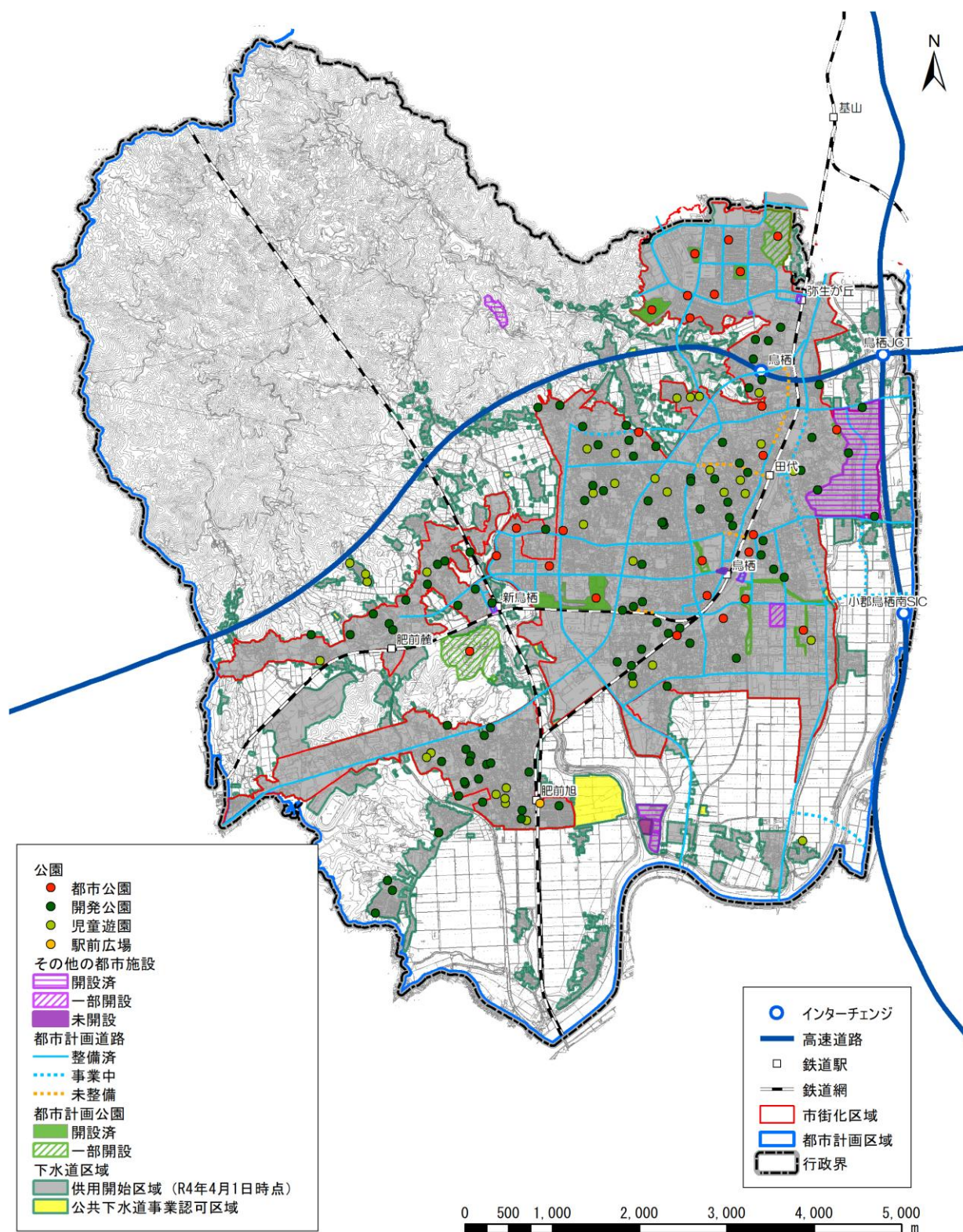
① 都市計画施設の整備状況

都市計画公園は 22 か所が開設済、6 か所が一部開設の状況となっています。その他の公園（開発公園や児童公園など）を含めると、市全体の公園整備は比較進んでいるように見取れますが、都市計画公園は鳥栖駅周辺や近年、開発が行われた弥生が丘地区に集中しており、地区毎で整備状況に偏りがあります。

都市計画道路は、整備済区間が多いものの、弥生が丘駅から鳥栖駅間の長崎本線周辺において未整備区間が残っています。

下水道は、市街化区域内においては、ほぼすべての範囲が供用開始区域となっています。

▼都市施設の整備状況

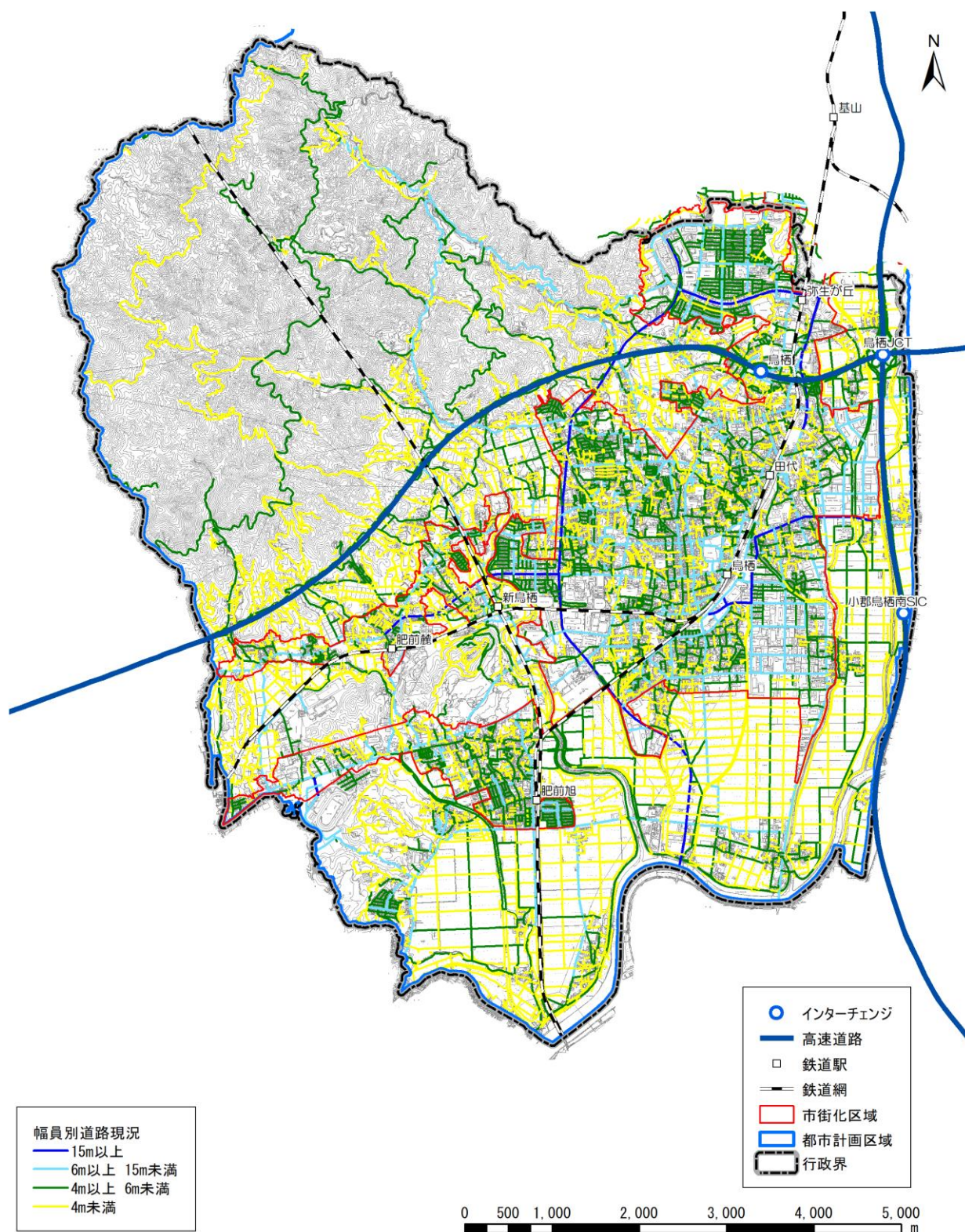


出典：令和5年度都市計画基礎調査

②道路の整備状況

幅員別の道路の状況を見ると、区画整理された区域やその他の開発区域以外の古い市街地においては、4m未満の道路も多数残っている状況にあります。

▼道路の整備状況



出典：令和5年度都市計画基礎調査

(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※域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※域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※域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」

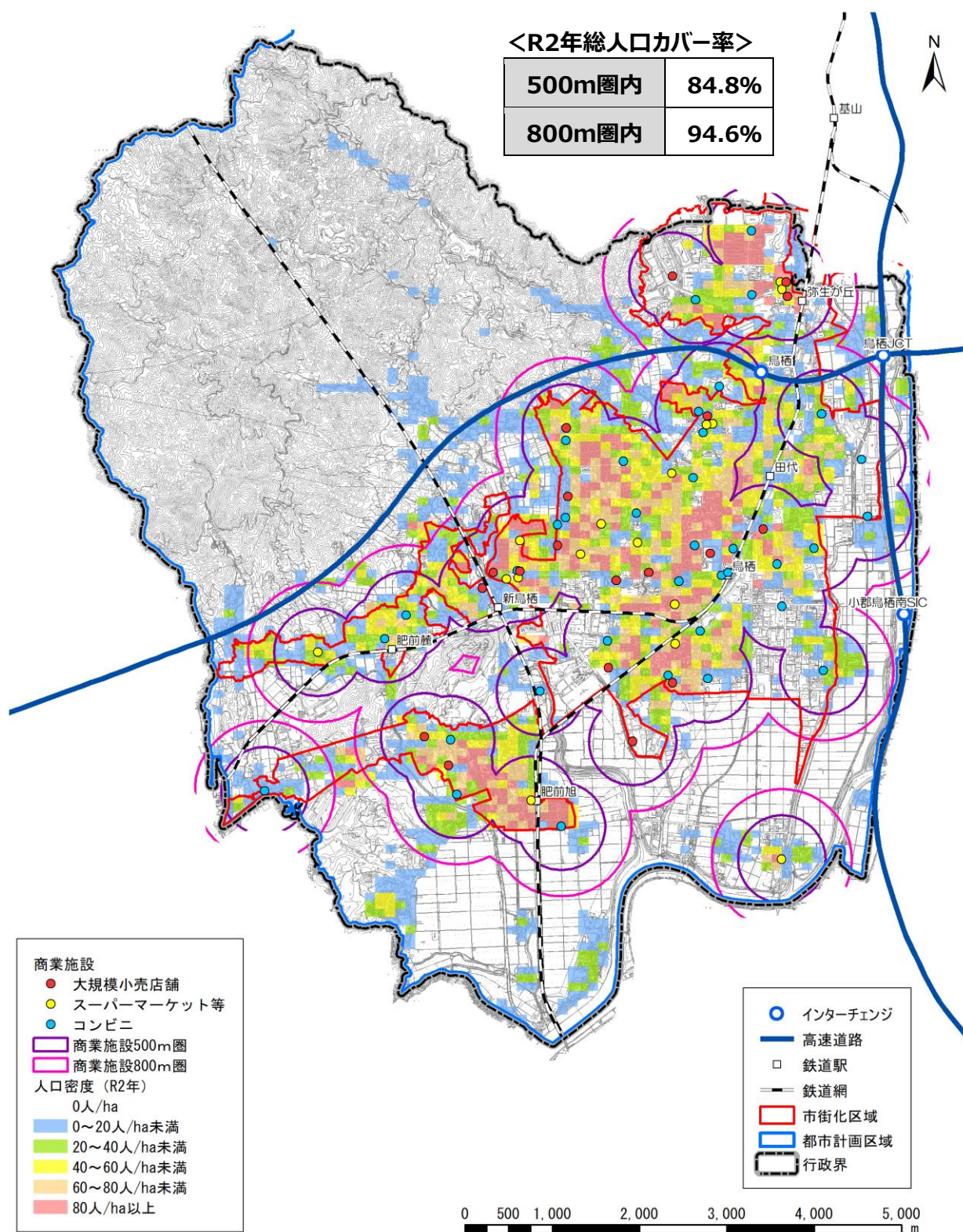
▼都市機能種別ごとの総人口カバー率

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%

①商業施設

商業施設の立地状況を見ると、令和2年総人口カバー率は800m圏（徒歩圏）で94.6%となっており、人口密度の高い地域においては、商業施設の利便性は高い状況にあります。JR 鹿児島本線以東はコンビニのみ立地している地区も見られます。

▼商業施設の分布と500m及び800m圏域

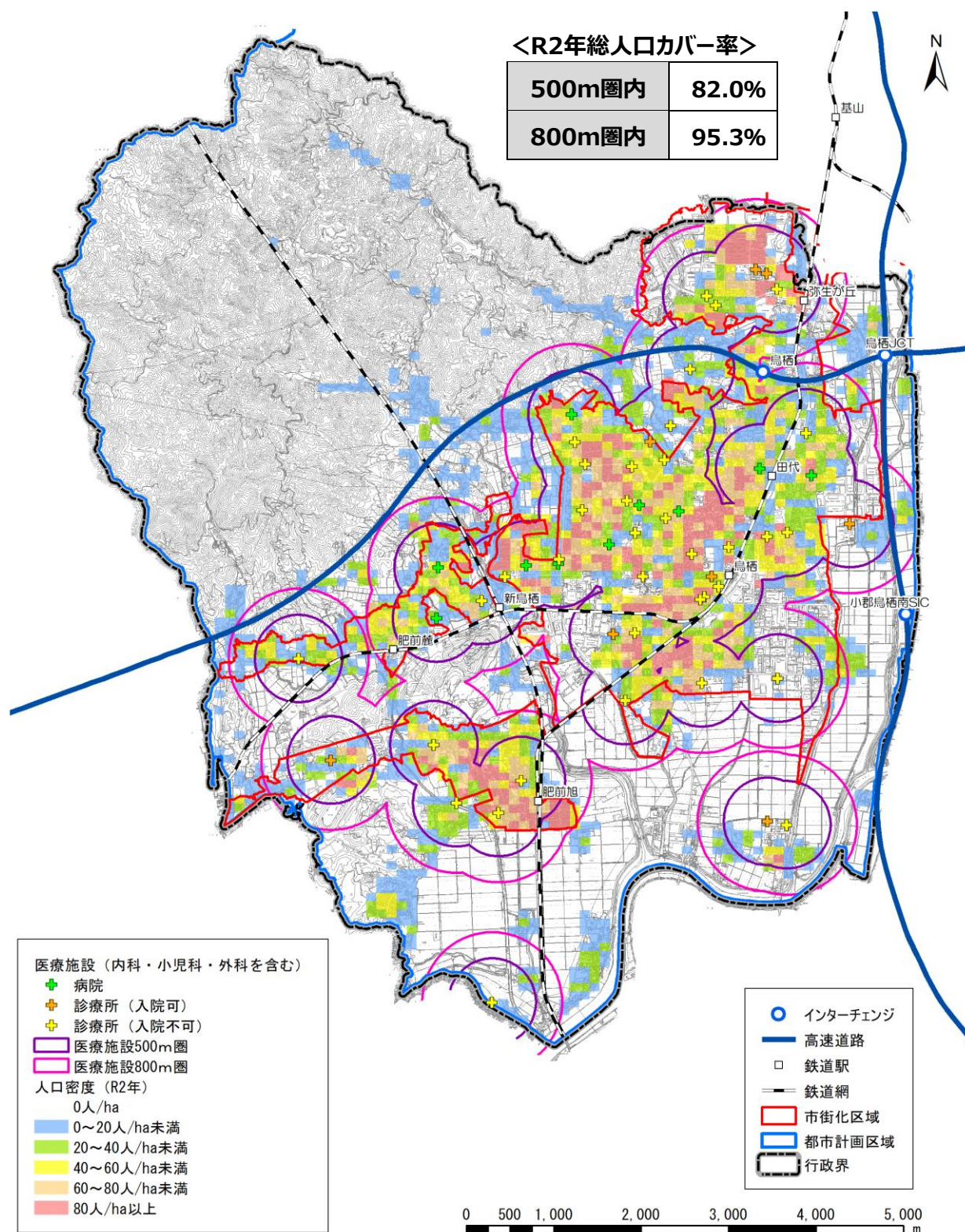


出典：大規模小売店舗総覧、ゼンリン住宅地図（令和5年度基準）

②医療施設

医療施設の立地状況を見ると、令和2年総人口カバー率は800m圏（徒歩圏）で95.3%となっており、人口密度の高い地域においては、医療施設の利便性は高い状況にあります。

▼医療施設の分布と500m及び800m圏域

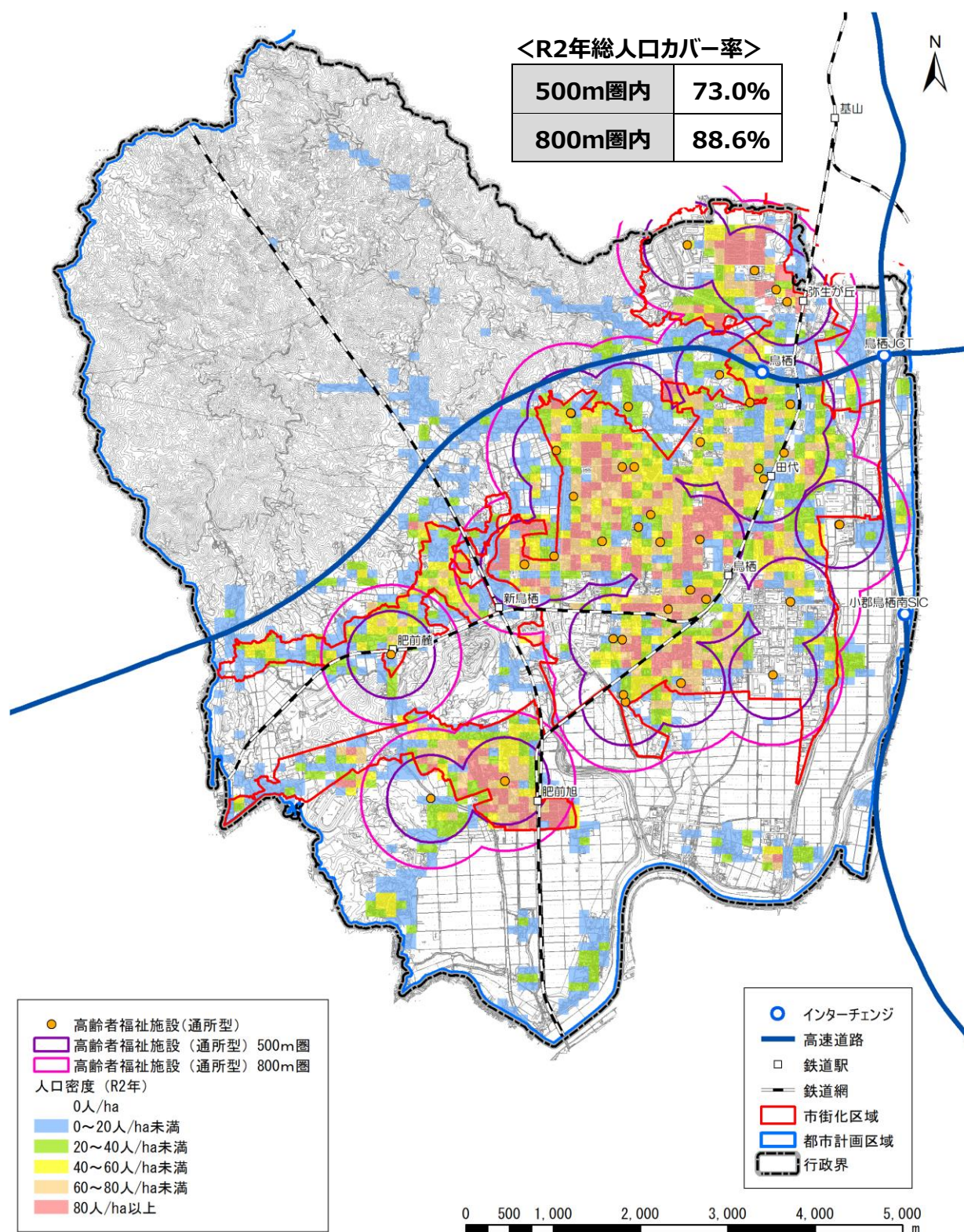


出典：佐賀県内医療機関・施術所等一覧（令和5年度基準）

③高齢者福祉施設

通所型の高齢者福祉施設の立地状況を見ると、令和 2 年総人口カバー率は 500m 圏（高齢者徒歩圏）で 73.0%となっており、高齢者の施設の利便性はやや高いものの、九州新幹線より西側に利便性の低い地域が見られます。

▼高齢者福祉施設の分布と500m及び800m圏域

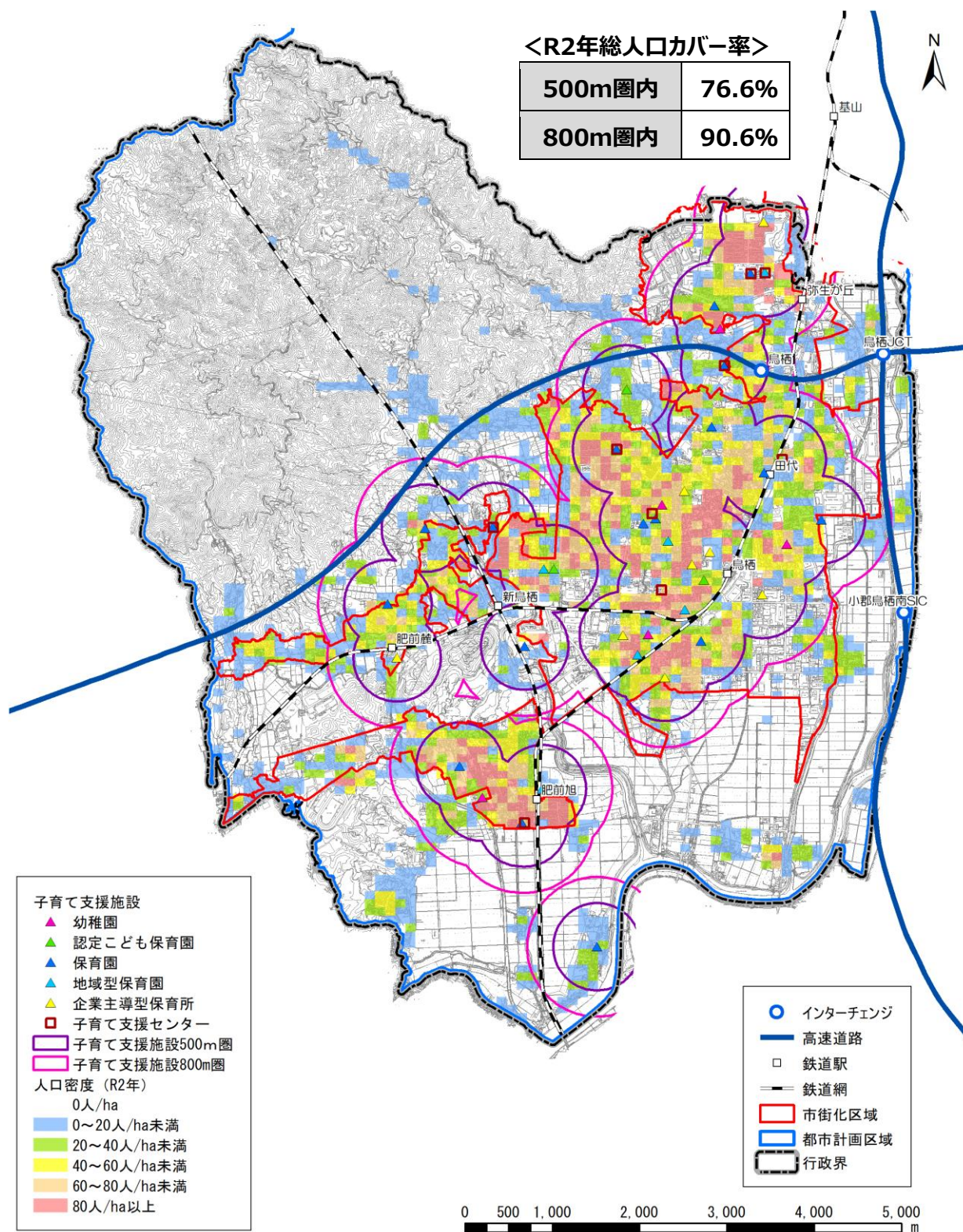


出典：庁内資料、かいぞ DB ホームページ（令和 5 年度基準）

④子育て支援施設

子育て支援施設の立地状況を見ると、令和2年総人口カバー率は800m圏（徒歩圏）で90.6%となっており、人口密度の高い地域においては、子育て支援施設の利便性は高い状況にありますが、本市東部の永吉町、姫方町地区、西部の立石町、西新町地区の利便性が低い状況にあります。

▼子育て支援施設の分布と500m及び800m圏域

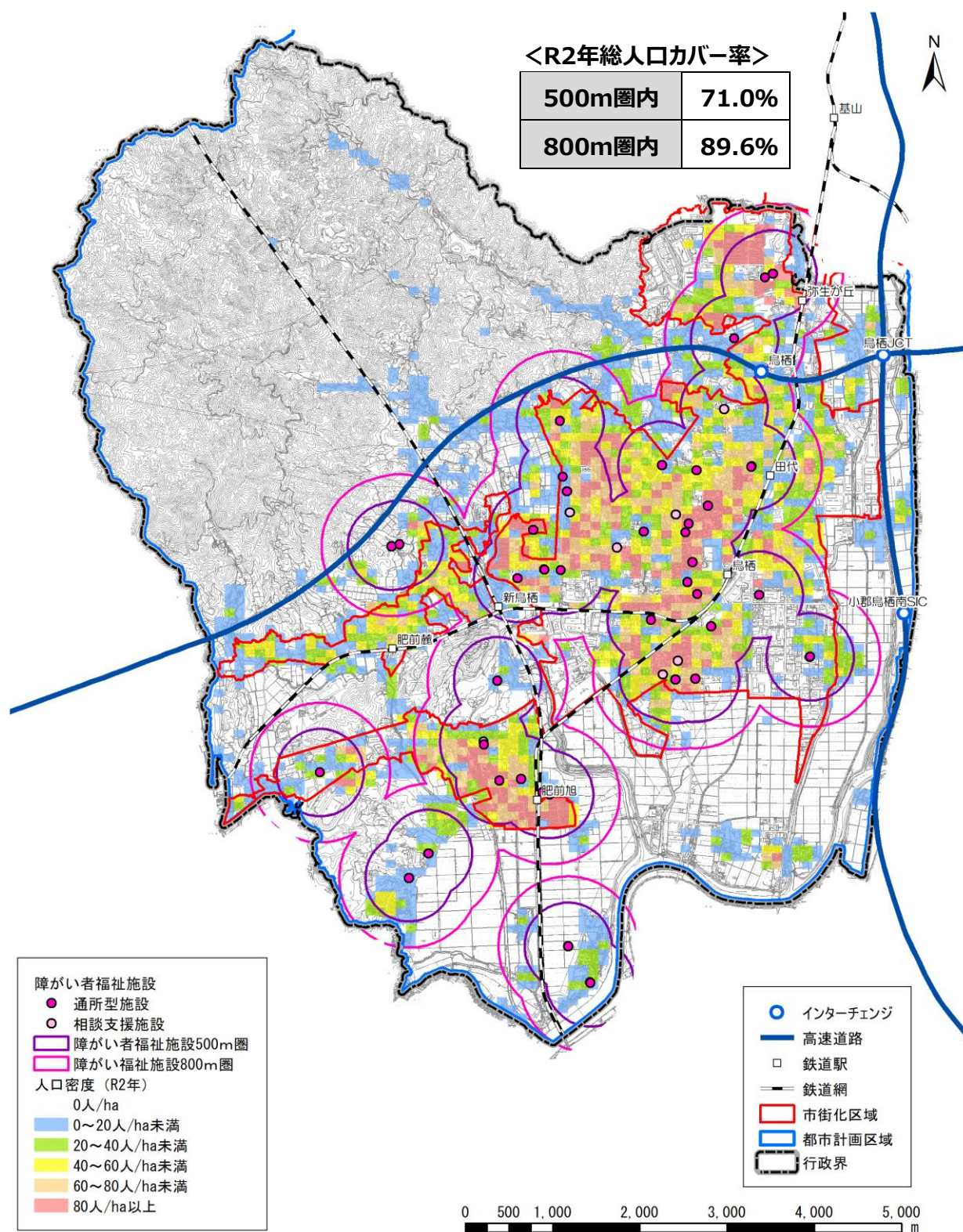


出典：鳥栖市 HP（令和5年度基準）

⑤障がい者福祉施設

障がい者福祉施設の立地状況を見ると、令和2年総人口カバー率は800m圏（徒歩圏）で89.6%となっており、人口密度の高い地域においては、施設の利便性は高い状況にあります。本市東部の永吉町、姫方町地区、西部の立石町地区の利便性が低い状況にあります。

▼障がい者福祉施設の分布と500m及び800m圏域

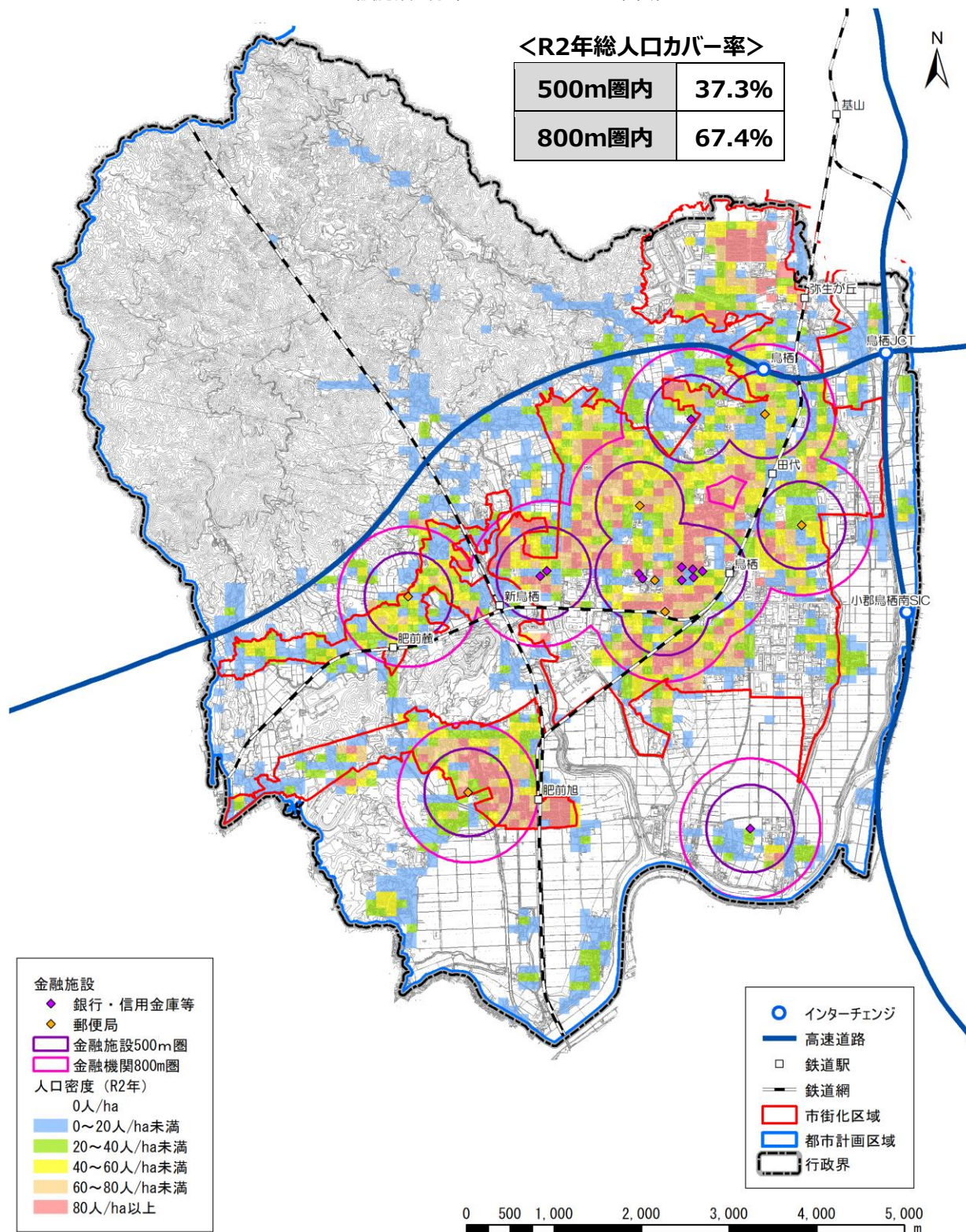


出典：佐賀県指定事業所一覧（令和5年度基準）

⑥金融施設

金融施設の立地状況を見ると、令和2年総人口カバー率は800m圏（徒歩圏）で67.4%となっており、他の施設と比較すると、施設の利便性は低い状況にあります。特に本市北東部の弥生が丘地区、東部の酒井西町地区、西部の立石町、西新町地区においては、金融施設の利便性が低くなっています。

▼金融施設の分布と500m及び800m圏域

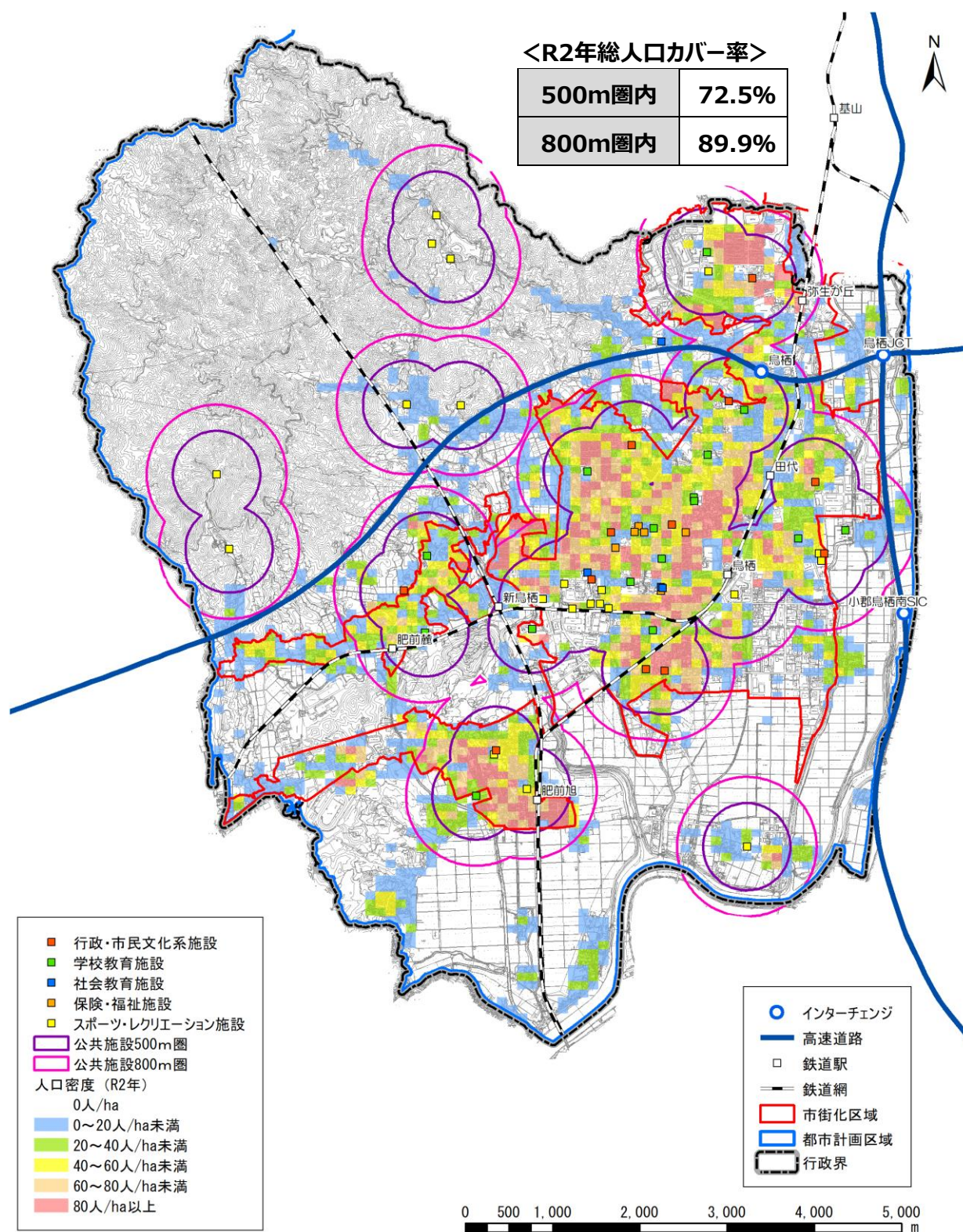


出典：ゆうちょ銀行 HP、佐賀銀行 HP、福岡銀行 HP、筑邦銀行 HP、西日本シティ銀行 HP、佐賀共栄銀行 HP、佐賀信用金庫 HP、佐賀東信用組合 HP、九州労働金庫 HP、JA さが HP

⑦公共施設

公共施設の立地状況を見ると、令和2年総人口カバー率は800圏（徒歩圏）で89.9%となっており、人口密度の高い地域においては、施設の利便性は高い状況にありますが、西部の立石町、西新町地区等、利便性が低い地区も一部見られます。

▼公共施設の分布と500m及び800m圏域

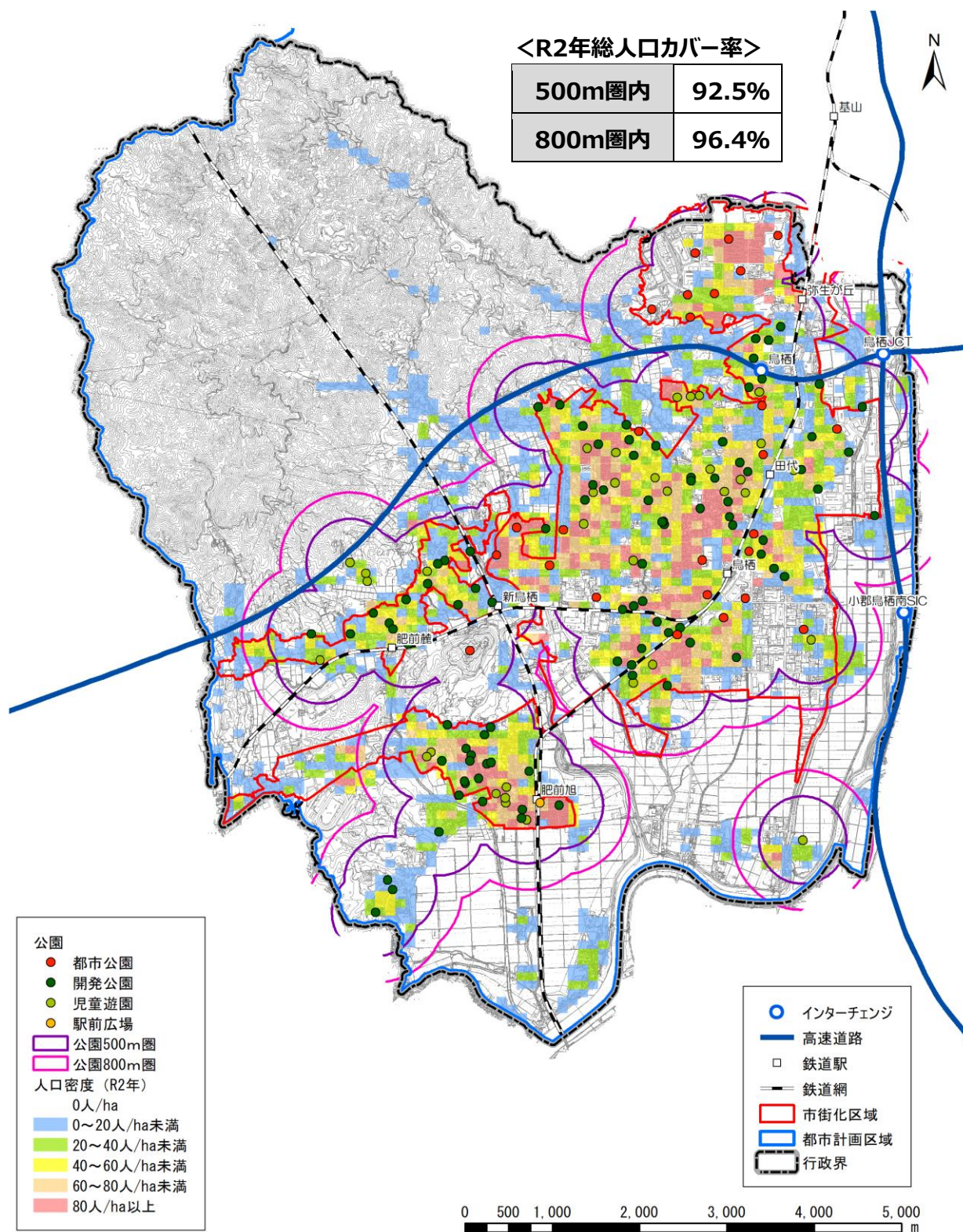


出典：庁内資料（令和5年度基準）

⑧公園

公園の分布状況を見ると、令和2年総人口カバー率は800m圏（徒歩圏）で96.4%となっており、人口密度の高い地域において、公園の利便性は非常に高い状況にあります。西部の西新町地区等、公園が近くに整備されていない地区も一部見られます。

▼公園の分布と500m及び800m圏域



出典：令和5年度都市計画基礎調査、鳥栖市 HP

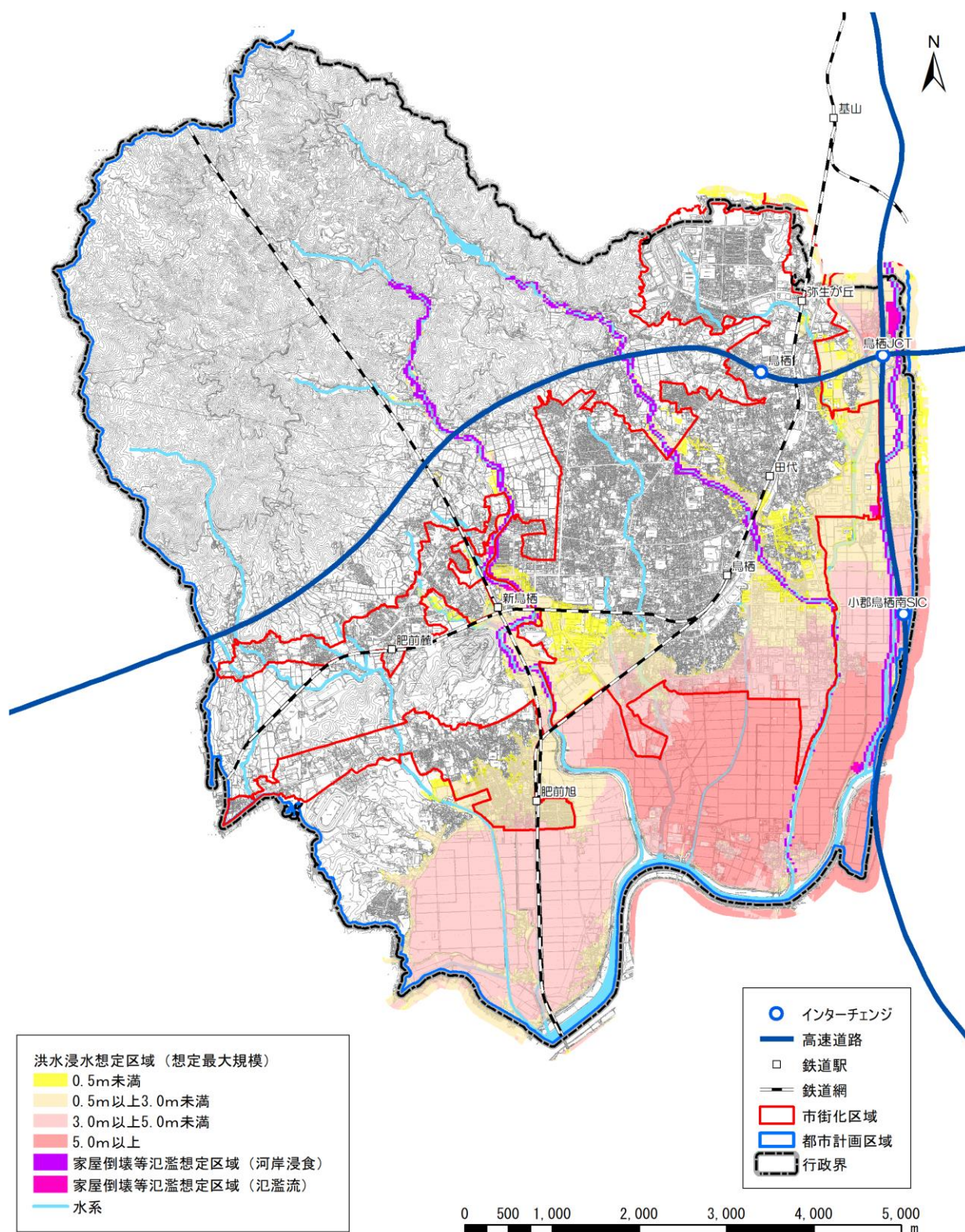
（６）災害等に対する安全性

- 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、市街化区域においても一部の住宅地では 3.0m以上の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。

①洪水

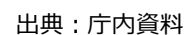
洪水浸水想定区域（想定最大規模）は、本市南端を流れる筑後川周辺、東から南側の本市境界付近を流れる宝満川周辺に指定されており、市街化区域外南側の地域に浸水深 5.0m以上が広範囲に指定されています。市街化区域内においても秋光川、大木川、安良川の周辺に浸水深 3.0m未満の浸水想定区域が広がっています。また、家屋倒壊等氾濫想定区域が秋光川、大木川、安良川沿いに指定されています。

▼洪水浸水想定区域（想定最大規模）



出典：庁内資料、国土数値情報

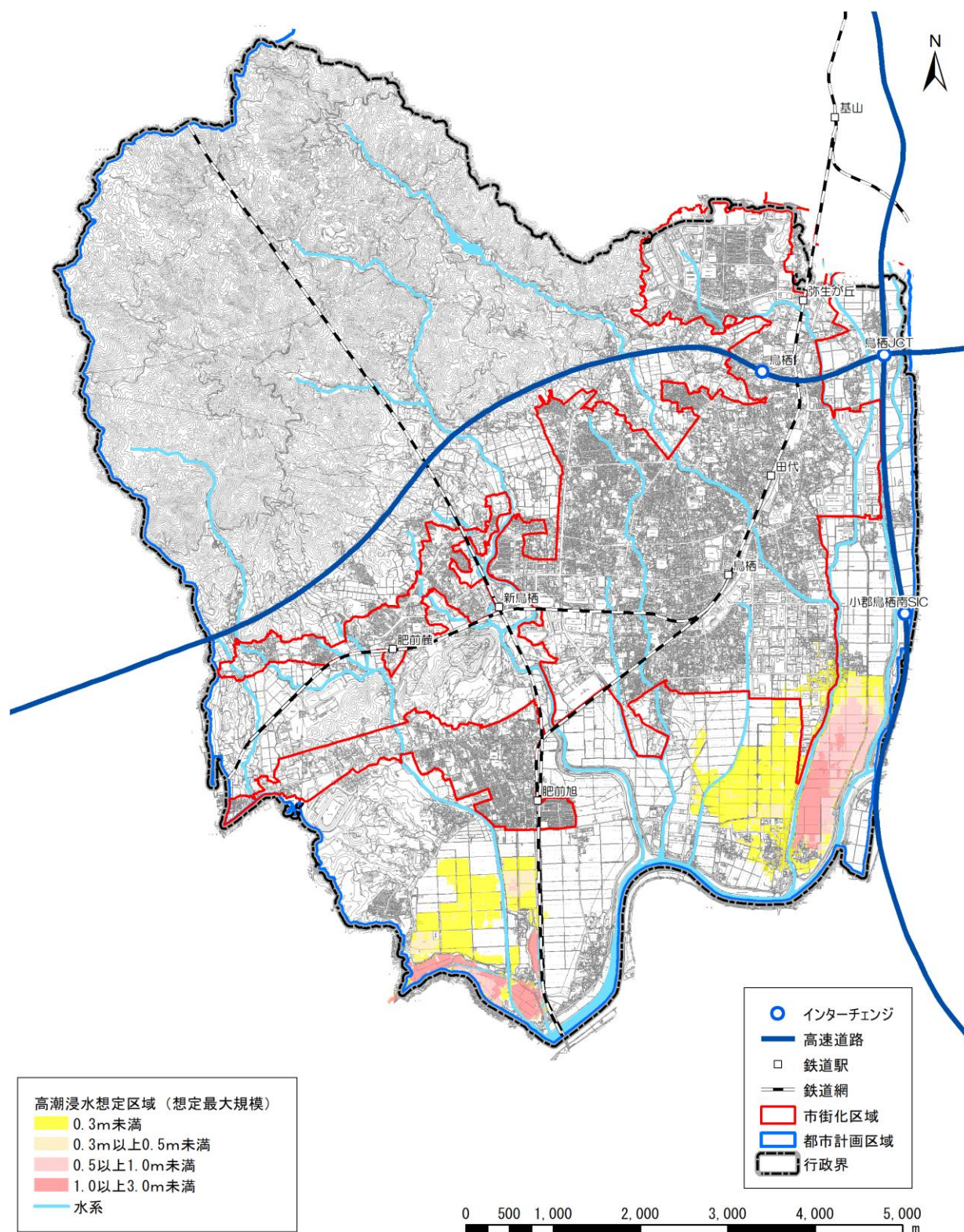
▼洪水浸水想定区域（計画規模）



②高潮

高潮浸水想定区域（想定最大規模）は、市街化区域外南側の一部の地域に指定されており、水屋町、三島町地区の一部が1.0以上3.0m未満の指定となっています。

▼高潮浸水想定区域

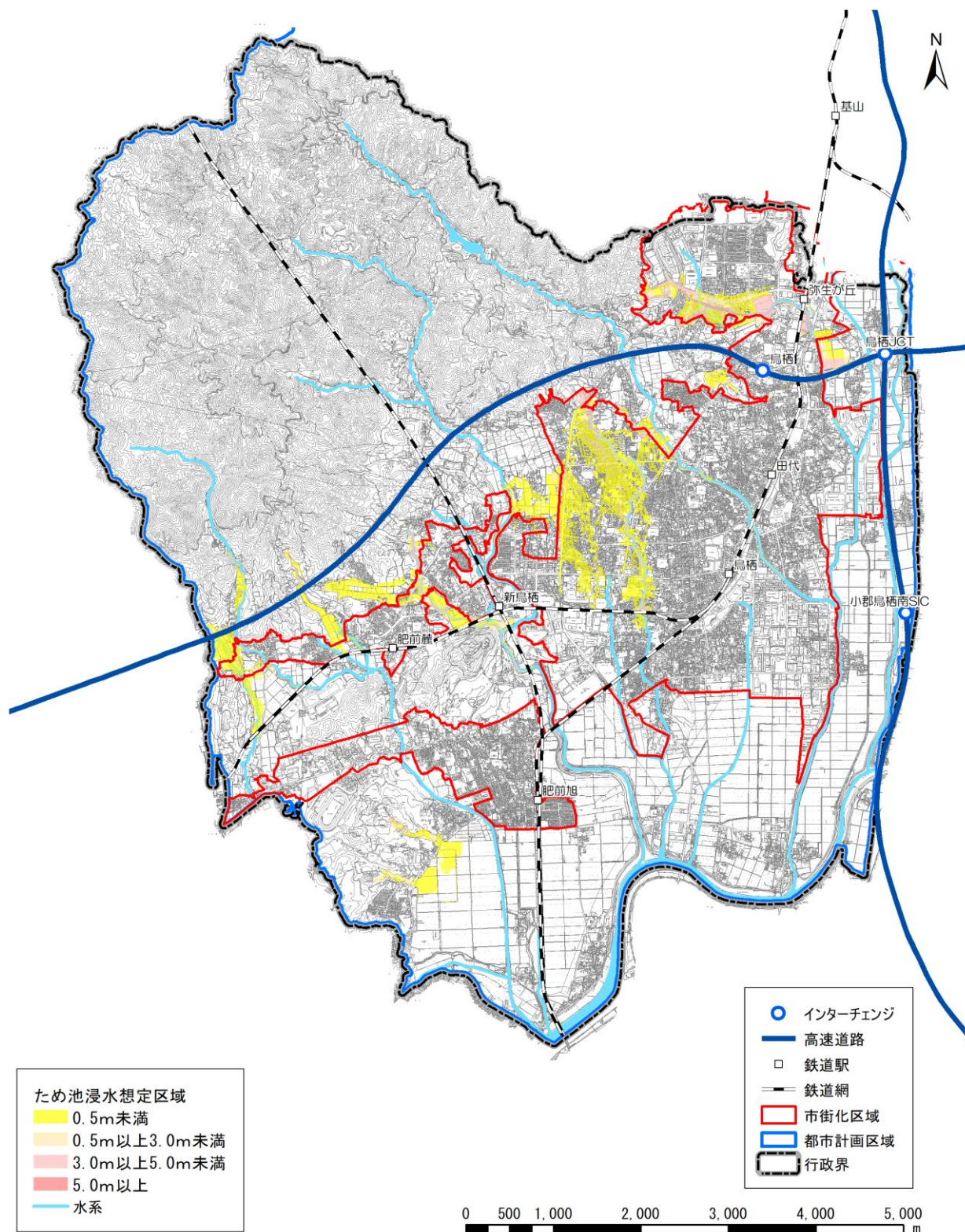


出典：庁内資料

③ため池

ため池浸水想定区域（想定最大規模）は、市街化区域の北側の境界付近に多数指定されており、弥生が丘や萱方町の人口密度の高い地区において 3.0m以上 5.0m未満の指定が見られます。

▼ため池浸水想定区域

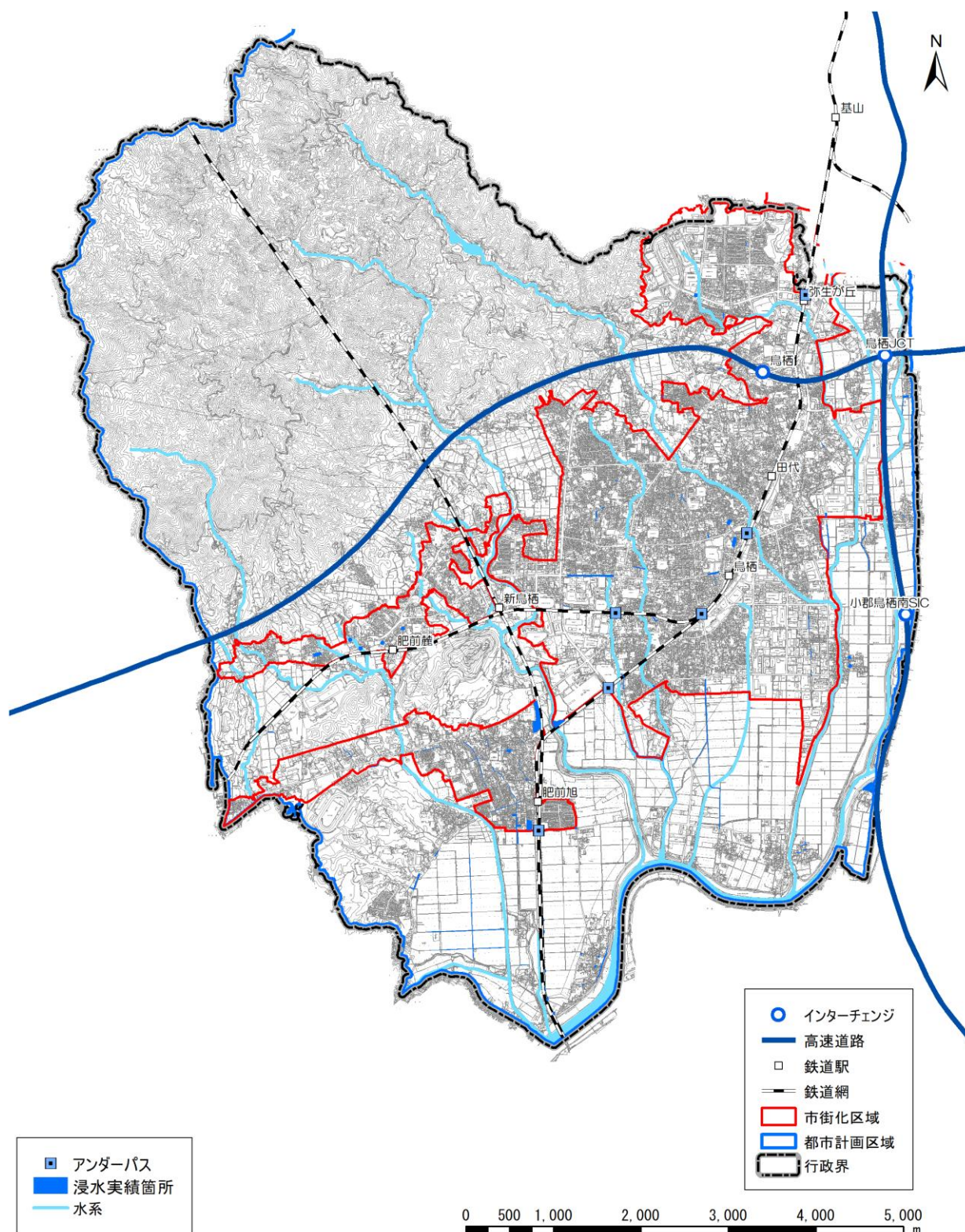


出典：庁内資料

④ 浸水実績

浸水実績箇所は、市街化区域内に点在しており、鳥栖駅、肥前旭駅、肥前麓駅の周辺等、鉄道路線付近において浸水被害の実績が多く見られます。

▼ 浸水実績



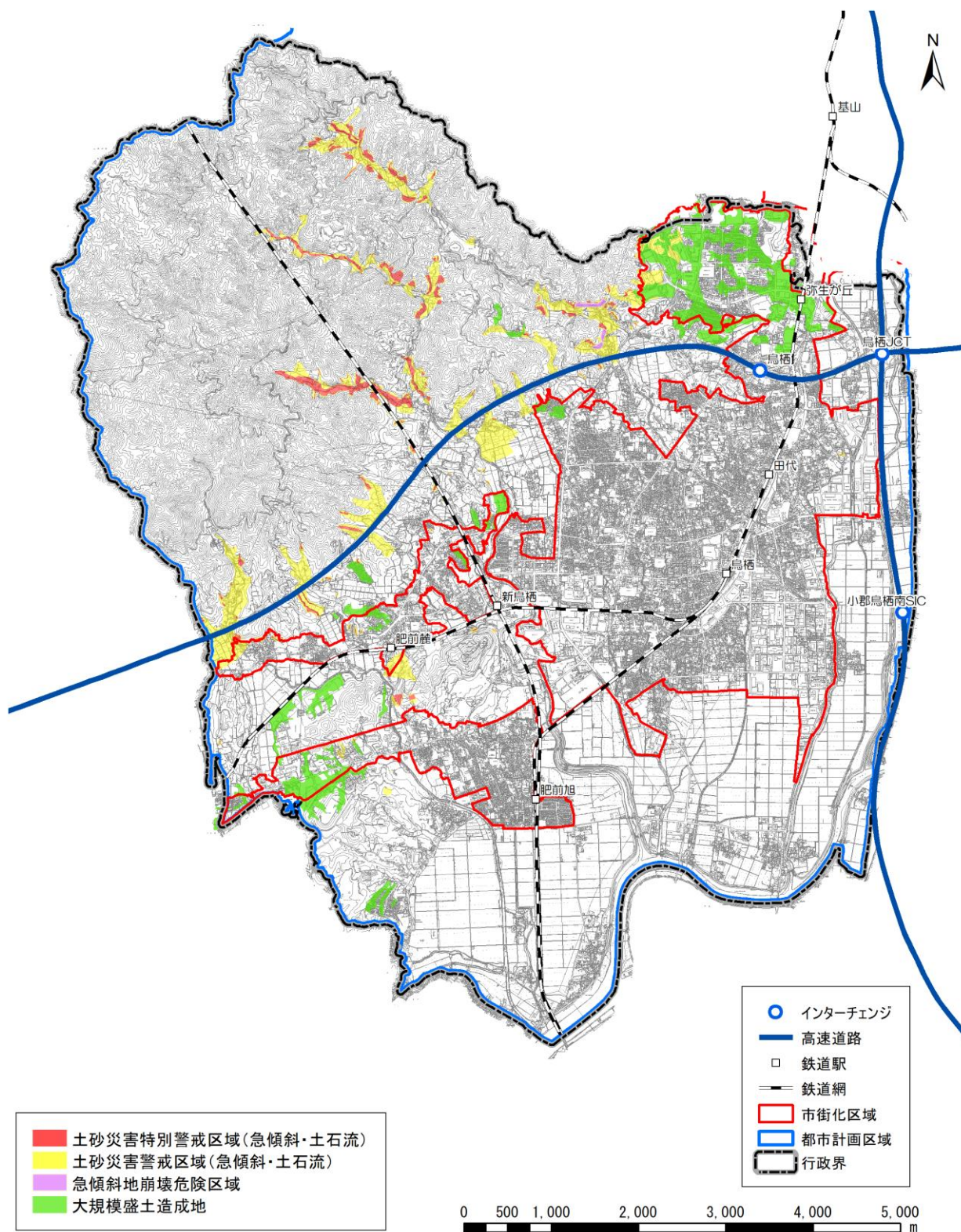
出典：庁内資料

⑤土砂災害・大規模盛土

土砂災害警戒区域及び特別警戒区域は、市街化区域外北側の主に山間部に多く指定されていますが、弥生が丘や村田町等、一部の市街化区域内においても警戒区域の指定が見られます。

また、市街化区域内においては、弥生が丘、西新町付近が大規模盛土造成地となっています。

▼土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・大規模盛土造成地



出典：庁内資料

(7) 地域資源・経済・財政等の状況

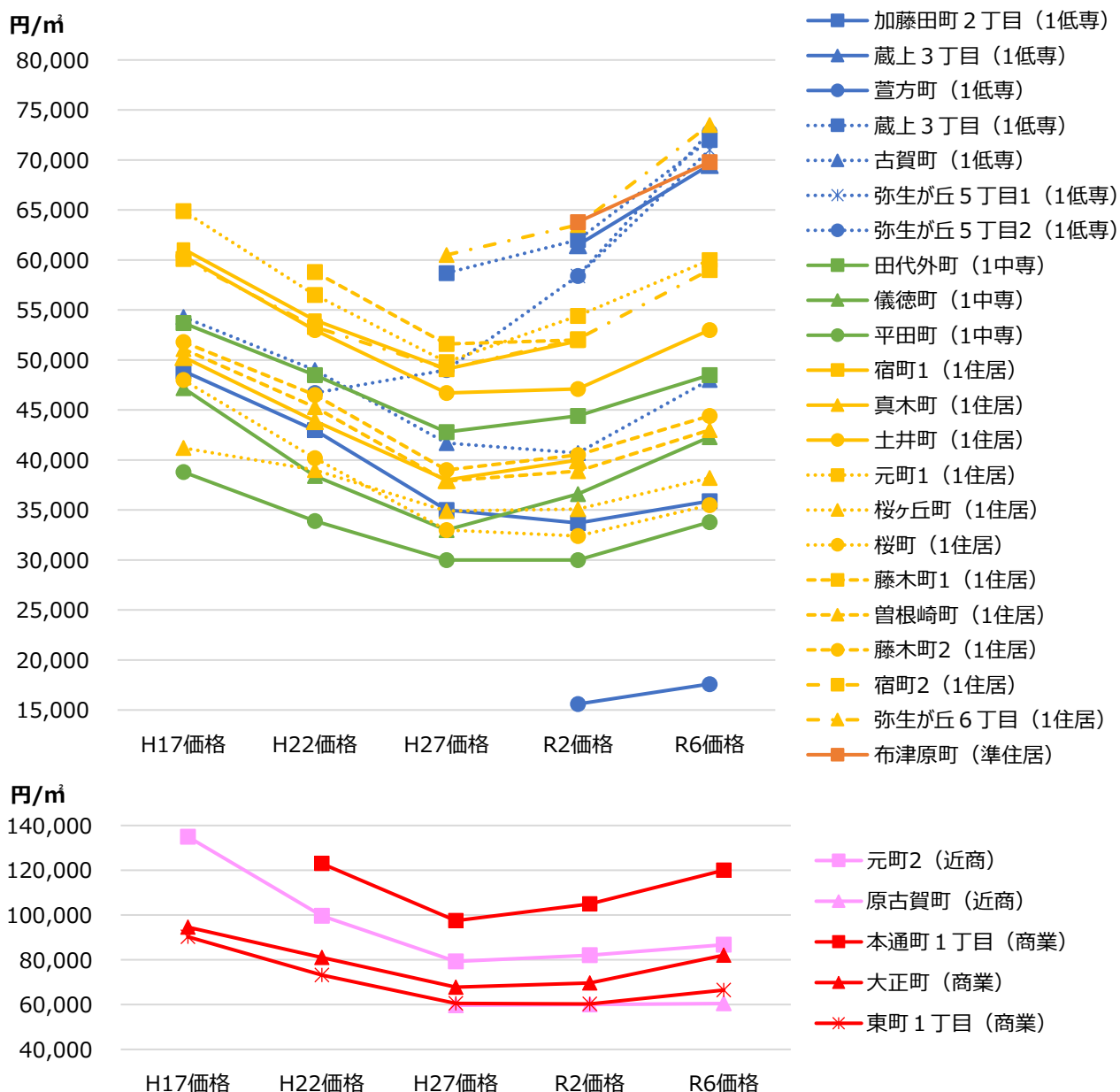
- 住宅系及び商業系用途地域の地価は平成 27 年以降、下落傾向から増加に転じており、**住宅系用途地域の地価は近年開発された地区の地価が高い傾向**にある。
- 人口増加に伴い財政規模は増加傾向にあるが、**将来的な人口減少、公共施設の老朽化等により財政負担が増加するおそれ**。

①地価

平成 17 年から令和 6 年の市街化区域内の住宅系及び商業系用途地域の地価の推移を見ると、ほとんどの地点で平成 27 年までは減少し、その後増加傾向に転じています。

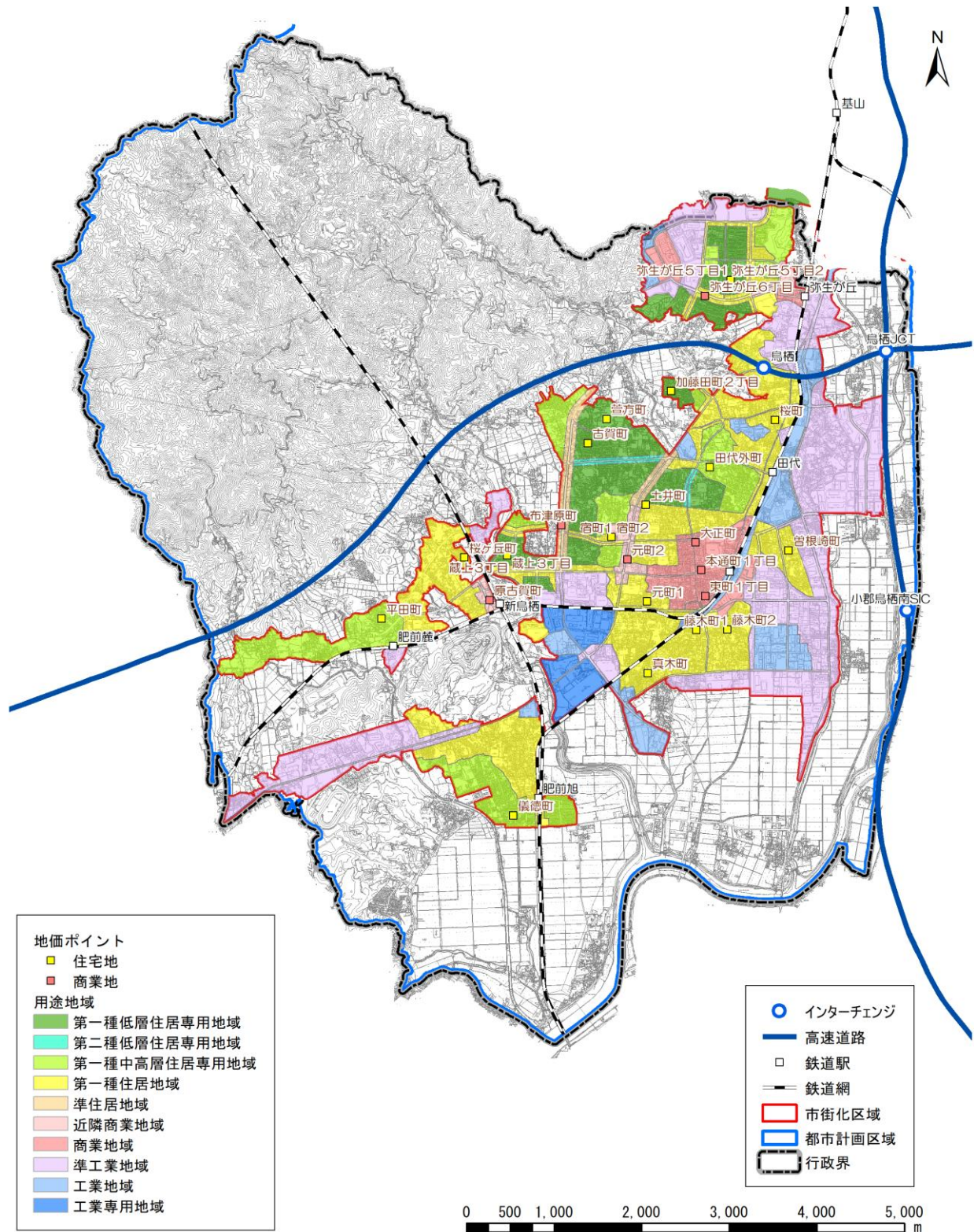
令和 6 年の住居系用途地域の地価は、新鳥栖駅周辺、弥生が丘駅周辺の地点が 50,000 円/m²と高い傾向にあります。

▼市街化区域内住宅系及び商業系用途地域の地価の推移



出典：国土数値情報、令和 5 年度都市計画基礎調査

▼市街化区域内住宅系及び商業系用途地域の地価分布

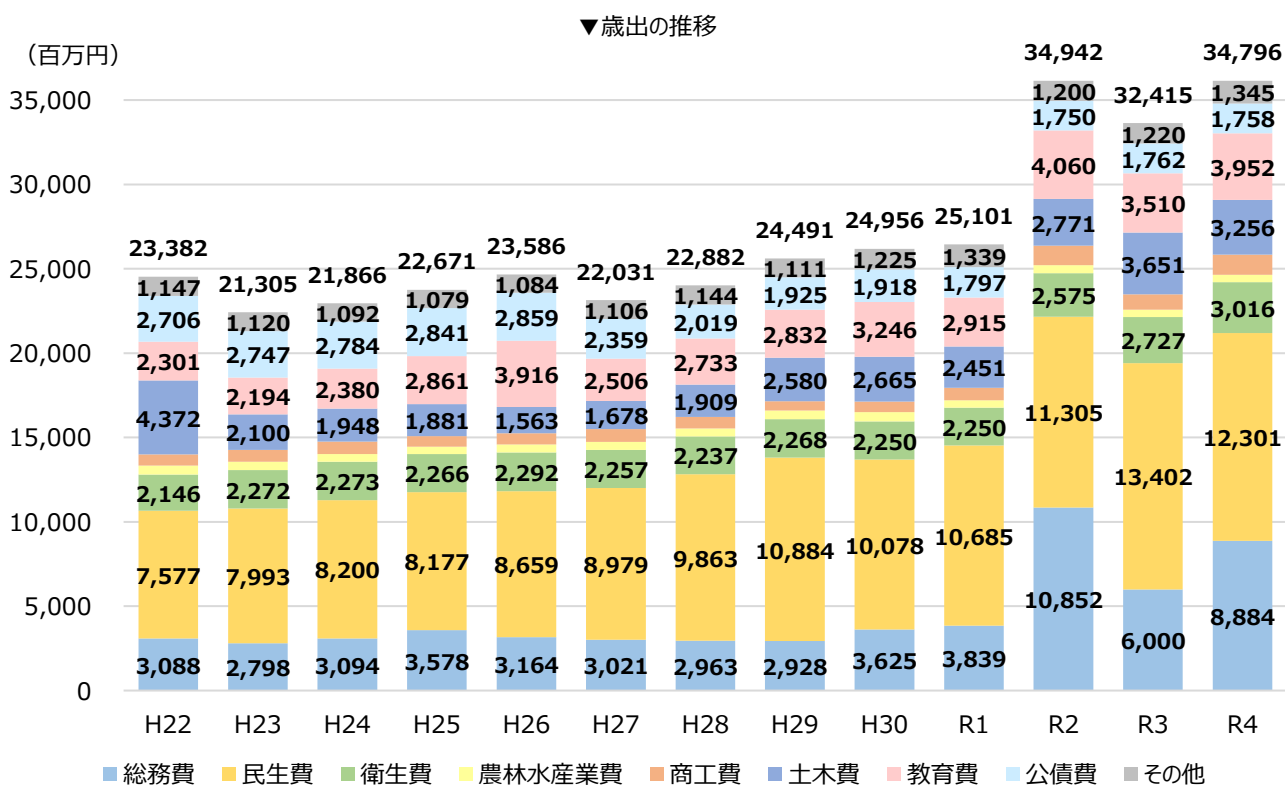
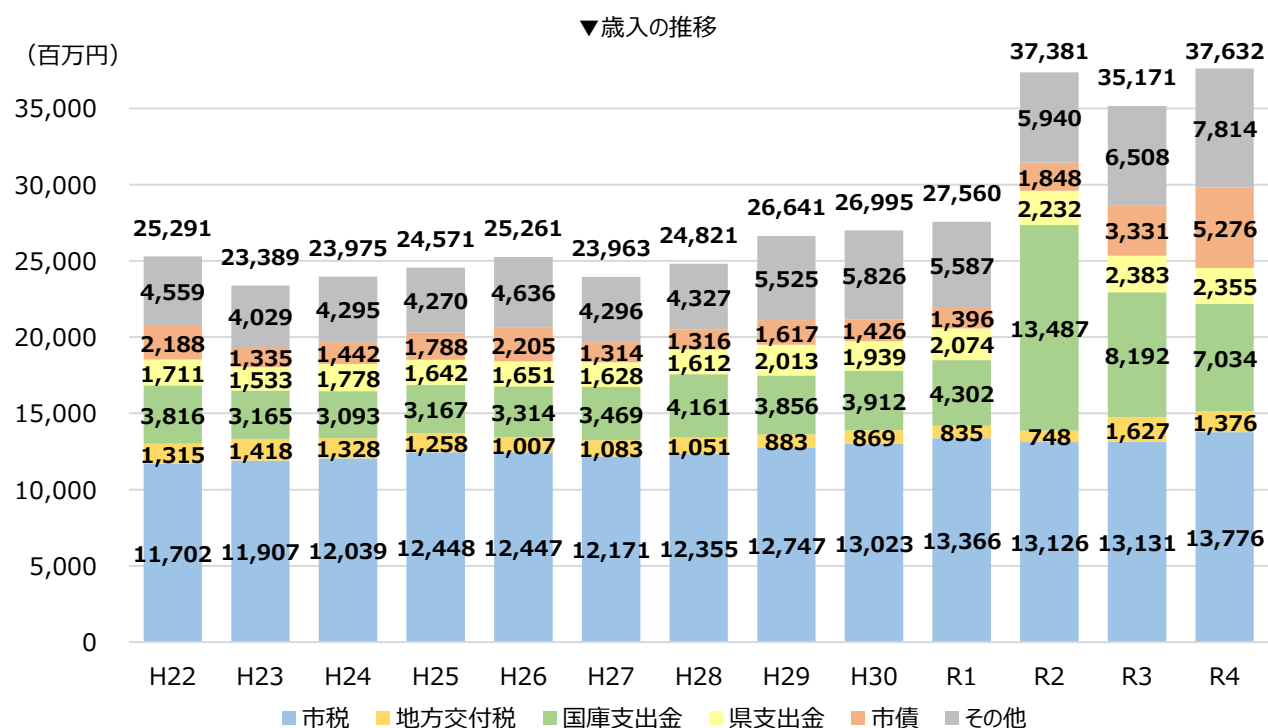


出典：国土数値情報、令和5年度都市計画基礎調査

②財政

令和元年度までの鳥栖市の財政は、25,000 百万円前後の規模で推移していましたが、令和2～4年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、歳入の国庫支出金、歳出の総務費、民生費、教育費が大幅に増加しています。

今後は、感染症の終息とともに、令和元年度までの歳入・歳出に戻るものと想定されますが、将来的な人口減少、公共施設の老朽化対策等に備え、より効率的な自治体経営が必要です。



出典：鳥栖市統計書

1-2. まちづくりの課題の整理

現状分析及び上位関連計画等の内容を踏まえ、本市におけるまちづくりの課題を以下に整理します。

	現況	課題
① 人口・世帯数	■人口・世帯ともに増加傾向にあるが、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。 ■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。 ■近年の人口増加の受け皿は市街化区域となっている。 ■令和元年から人口動態は自然減に転じているものの、一貫して社会増の傾向が続く。	■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
② 土地利用	■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。	■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無秩序な開発の抑制 ■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
③ 交通	■公共交通利用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。	■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
④ 都市施設	■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 4 m未満の道路が多数残る。	■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 ■市街地の状況に対応した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

	現況	課題
⑤ 都市機能	■ 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圏域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圏域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圏域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。	■ 日常生活に必要な都市機能施設の維持 ■ 将来的な人口動態を見据えたサービス施設の充実及び適正化
⑥ 災害	■ 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。	■ 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
⑦ 経済・財政	■ 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。	■ 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

第2章 まちづくり方針等について

2-1. まちづくりの方針と施策・誘導方針

(1) 将来都市像と基本方針（鳥栖市都市計画マスタープランより）

鳥栖市都市計画マスタープラン（令和2年3月策定）では、本市が目指すべき都市の姿として将来都市像を「都市と自然が調和し、人が輝く快適なまち」と設定しています。

また、将来の実現に向けた都市づくりを進めるため、目指すべき方向性として、「便利なまち」、「活力と賑わいのあるまち」、「自然と共生するまち」、「人にやさしいまち」の4つの基本方針を設定しています。

将来都市像

都市と自然が調和し、人が輝く快適なまち

1	抜群の交通利便性を誇る「九州のクロスポイント」「産業都市」としての鳥栖市のポテンシャル（強み）を更に高めます。
2	現在の市街地のまとまりや蓄積された都市基盤を活かし、周辺の集落や田園、里山などの自然空間とも調和した市街地を形成します。
3	鳥栖市が将来にわたって活力を維持していくため、まちを支える市民一人ひとりが輝く、快適で魅力的な住みやすいまちを目指します。

基本方針

方針1	便利で快適なまち ■計画的な土地利用を推進し、コンパクトで良好な都市環境を形成します。 ■道路・公共交通ネットワークを強化し、市内外の移動を円滑化します。 ■生活基盤整備や空き家等の利活用により、快適な居住環境を整えます。
方針2	活力と賑わいのあるまち ■鳥栖駅・新鳥栖駅を中心とした賑わい拠点を形成します。 ■新たな産業団地の整備と企業誘致により、働く場を確保します。 ■市街地や観光資源等との回遊性を高め、人の交流を活発化します。
方針3	自然と共生するまち ■農地や山林などの自然環境を適切に保全し、自然と調和した生活や生産機能を維持します。 ■自然・歴史・文化など地域資源の魅力を高め、広域的な観光交流を促進します。 ■豊かな緑の空間と水辺環境をつなぐ、水と緑のネットワークを形成します。
方針4	人にやさしいまち ■市民の生活と財産を守る災害に強い都市基盤を整備します。 ■安全で安心して暮らせる事故や犯罪のない環境を整えます。 ■文化活動やスポーツに親しむ環境を整えます。

（２）立地適正化計画におけるまちづくりの方針と施策・誘導方針

前述のまちづくりにおける課題整理、鳥栖市都市計画マスタープランの将来都市像と基本方針等を踏まえ、立地適正化計画のまちづくりの方針と施策・誘導方針を定めます。

立地適正化計画では、年々進行する少子高齢化、将来的な人口減少に対応するため、商業、医療、福祉等の都市機能や居住の適正な誘導、公共交通ネットワークとの連携によるコンパクトで持続可能なまちの実現を目指します。

本市は、九州新幹線及び長崎本線が通過し、市内に駅を有している他、九州縦貫自動車道と九州横断自動車道のクロスポイントとなる鳥栖ジャンクションを有し、広域交通の要衝であるとともに、産業立地にも恵まれた環境となっています。また、北部には九千部山、南部には筑後川といった豊かな自然環境に加え、鳥栖プレミアム・アウトレットや鳥栖スタジアム等をはじめとする集客施設も有しており、多くの地域資源にも恵まれています。

本市では、こうした高い交通利便性と魅力ある地域資源を活かしながら、多世代のライフスタイルに合わせた都市機能の維持・誘導により人々の交流を促進し、誰もが安全・安心かつ快適に住み続けられるまちの形成を目指します。

以上のことから、立地適正化計画のまちづくりの方針（ターゲット）を、「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」とします。

また、このまちづくり方針を踏まえ、以下の３つの施策・誘導方針（ストーリー）を掲げます。

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

**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**

- JR鳥栖駅周辺の都市拠点においては、高次の都市機能の集積や生活に必要な機能の立地誘導を推進することで多世代の交流を促進し、賑わいのある魅力的な拠点の形成を図ります。
- 新鳥栖駅や鳥栖プレミアム・アウトレット周辺の交流拠点においては、市外からの来訪者や周辺居住者のニーズを踏まえた都市機能の集積を図るとともに、市街地や観光資源等との回遊性を高め、人の交流を活発化します。
- その他の鉄道駅周辺においては、地域住民の生活に必要な身近な都市機能の維持・誘導により、生活拠点の形成を図ります。

**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**

- 子育て支援サービス機能を充実させるとともに、市街化区域内における既存の低未利用地や空き家等を有効に活用した市内外からの住み替えを促進し、地域に長く住み続ける子育て世帯の定住促進を目指します。
- 都市機能の適正な配置や建築物等の適切な誘導により、居住密度の維持・向上を図り、地域の特性に合わせたコンパクトで効率的な市街地と快適な居住環境の形成を図ります。
- 災害リスクの高い地域から安全な居住地への居住誘導を推進するとともに、道路や公園等の都市基盤の整備により、安心して住み続けられる居住環境の形成を図ります。

**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

- 利用状況や移動ニーズを考慮しながら、路線バスやミニバスによる地域公共交通網を維持・最適化し、高齢者等が自家用車に頼らなくても行きたい場所へ移動できる自立した暮らしの実現を図ります。
- バス、タクシーの運転手の担い手不足や高齢化の問題の解消を目指し、バスルートや運行時間の利用者のニーズに合わせた適切な見直しにより、運行の効率を最適化し、持続可能な公共交通サービスの提供を目指します。
- 市内の各拠点を結ぶ鉄道の利用者に対するサービス水準の向上を図るとともに、各鉄道駅からスムーズに他の交通手段によって移動が可能となるよう、既存ストックを活用した駅周辺の交通結節機能の強化を図ります。

2-2. 目指すべき都市の骨格構造

本市の目指すべき都市の骨格構造は、「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、以下の通り、4種類の拠点、3種類の基幹的な公共交通軸、3種類のゾーンを設定します。

■ 拠点の種類と役割及び場所

拠点名	役割	場所
にぎわい中心拠点	日常生活に密着した商業・業務機能とともに、スポーツや交流などの機能を有する市の拠点	鳥栖駅周辺
広域交流拠点	観光やビジネスなどの広域的な交流を促進する拠点	新鳥栖駅周辺
観光交流拠点	広域的な集客を活かした交流拠点	鳥栖プレミアム・アウトレット周辺
交通結節点	複数の交通手段が接続する人流・物流のハブ	鳥栖駅、新鳥栖駅、弥生が丘駅、田代駅、肥前麓駅、肥前旭駅

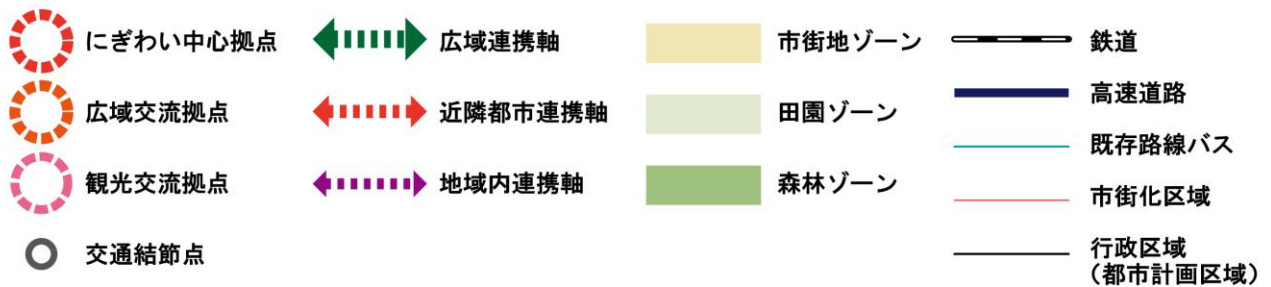
■ 基幹的な公共交通軸の種類と役割及び路線等

軸名	役割	路線等
広域連携軸	他都市と広域的に結び、都市間の交流や連携を図る軸	九州新幹線 JR鹿児島本線 JR長崎本線 九州縦貫自動車道（高速バス） 九州横断自動車道（高速バス）
近隣都市連携軸	中心拠点や市内の広域集客施設等と近隣市町村を結び、近隣都市との連携を支える軸	路線バス
地域内連携軸	市内の拠点や施設、集落地などを結び、市内における交流や連携を図る軸	路線バス

■ ゾーンの種類と役割

ゾーン名	役割	場所
市街地ゾーン	居住、商業・業務、工業など一定の人口・都市機能が適正に配置されたゾーン	市街化区域
森林ゾーン	豊かな自然や歴史資源を保全・活用するゾーン	市街化調整区域の山間部
田園ゾーン	豊かな田園環境を保全するとともに、集落の維持・活性化を図るゾーン	市街化調整区域の農村部

▼都市の骨格構造



第3章 居住誘導区域について

3-1. 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区域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、居住を誘導すべき区域です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、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等の都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。

一般的に、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として以下が想定されます。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点の周辺の区域
- 都市の拠点に公共交通により比較的容易にアクセスことができ、都市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

3-2. 居住誘導区域の設定方針

上記を踏まえ、本市の居住誘導区域は、将来にわたって一定のエリアにおける人口密度の維持を図るため、既成市街地を基本に、公共交通の利便性や生活利便性が確保される区域を対象に、その候補地を以下の視点で抽出します。

なお、居住誘導区域については、都市再生特別措置法第81条第14項に基づき市街化区域内において区域設定を検討します。

① 居住誘導区域を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

- 現在公共交通の利便性の高い区域においては、将来にわたって公共交通の利便性を確保した上で、積極的に居住誘導を図っていくため、居住誘導区域の設定を検討します。
- 鉄道駅（鳥栖駅・新鳥栖駅・弥生が丘駅・田代駅・肥前旭駅・肥前麓駅）から500m圏、運行本数15本／日以上のバス停から300m圏の区域を対象とします。

視点2 日常生活に必要な都市機能が集積した区域

- 日常生活に必要な都市機能が集積した区域として、商業・医療・高齢者福祉・子育て支援・公共施設の5種類の機能について、各施設800m圏域が3種以上重複する範囲を基本に設定します。

視点3 都市基盤整備が行われている区域

- 一定の都市基盤整備が行われている土地区画整理事業区域については、良好な居住環境が形成されていることから、今後も居住地として活用することが望ましい地区として、視点2・3の区域に関わらず居住誘導区域に含めるものとします。

②居住誘導区域から必ず除外する区域

視点 4 居住誘導区域から必ず除外する区域

- 都市計画運用指針において、「居住誘導区域に含まないこと」とされている「土砂災害特別警戒区域」については、居住誘導区域から除外します。

③居住誘導区域から除外を検討する区域

視点 5 居住誘導区域から除外を検討する区域

- 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」とされている区域及び「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」とされている区域への対応は、それぞれ以下の通りです。

【土砂災害警戒区域】

- 土砂災害警戒区域は、本市の市街化区域の一部にも指定されています。
- 本市では、危険箇所や避難場所の周知徹底、避難・連絡体制の確保などの対策を講じていますが、近年の激甚化・頻発化する自然災害を鑑みした場合、避難行動自体が間に合わないことも予想されます。
- 以上を踏まえ、本市では土砂災害警戒区域を基本的に居住誘導区域に含めないものとします。
- なお、後述する都市機能誘導区域においては、現状ならびに今後 20 年間を見据えた土地利用状況等を考慮した上で別途、区域設定の検討を行うこととします。

【洪水浸水想定区域（計画規模・想定最大規模）】

- 洪水浸水想定区域は、本市の南端を流れる筑後川周辺、東から南側の本市境界付近を流れる宝満川周辺に指定されています。
- 市街化区域内では、秋光川、大木川、安良川周辺の広範囲で指定が見られ、市街化区域南部の前田町や儀徳町などの一部では、垂直避難が困難となる浸水深 3.0m以上の指定も見られます。
- 上記のようなエリアには、鉄道駅周辺の利便性が高い地区が含まれることに加え、比較的人口密度の高い既存集落も存在することを踏まえて、暮らしの利便性・安全性を確保する観点から、想定される災害リスクを十分加味した上で居住誘導区域に含めるものとし、「防災指針」に基づいた総合的な防災・減災対策を推進します。（具体的な対応策については「防災指針」において定める）
- ただし、洪水浸水想定区域のうち、洪水時家屋倒壊等氾濫想定区域については、洪水時の命の危険が高いため、基本的に居住誘導区域に含めないものとします。

【高潮浸水想定区域】

- 高潮浸水想定区域は、市南部の一部地域に指定されており、市街化区域内においても浸水深 0.3～0.5m未満の指定が見受けられます。
- しかし、市街化区域内の指定範囲は局所的かつ浸水深が浅いこと、高潮の発生要因である台風の進路や潮位の情報は事前に得ることができ、災害情報の迅速な展開や早期避難等の対策が比較的容易であることを踏まえ、居住誘導区域に含めるものとし、「防災指針」に基づいた総合的な防災・減災対策を推進します。（具体的な対応策については「防災指針」において定める）

【ため池浸水想定区域】

- ため池浸水想定区域は、市街化区域の北側の境界付近に指定されており、一部人口密度の高い地区においても指定が見られます。
- 以上を踏まえ、洪水浸水想定区域と同様に、暮らしの利便性・安全性を確保する観点から、想定される災害リスクを十分加味した上でため池浸水想定区域の一部を居住誘導区域に含めるものとし、「防災指針」に基づいた総合的な防災・減災対策を推進します。（具体的な対応策については「防災指針」において定める）

【工業専用地域、流通業務団地】

- 本市で指定されている工業専用地域及び鳥栖流通業務団地においては、法令により住宅の建築が制限されているため、居住誘導区域に含めないものとします。
- 上記に加え、本市においては鳥栖商工団地や鳥栖北部丘陵新都市についても、今後 20 年間は産業用地としての土地利用が見込まれることから、居住誘導区域に含めないものとします。

3-3. 居住誘導区域の設定

(1) 設定の流れ

以下の設定フローに基づき、居住誘導区域の候補地を抽出した上で具体的な区域を設定します。

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	・洪水時家屋倒壊等氾濫想定区域 ・土砂災害警戒区域 ・工業専用地域及び流通業務団地、主要な工業団地

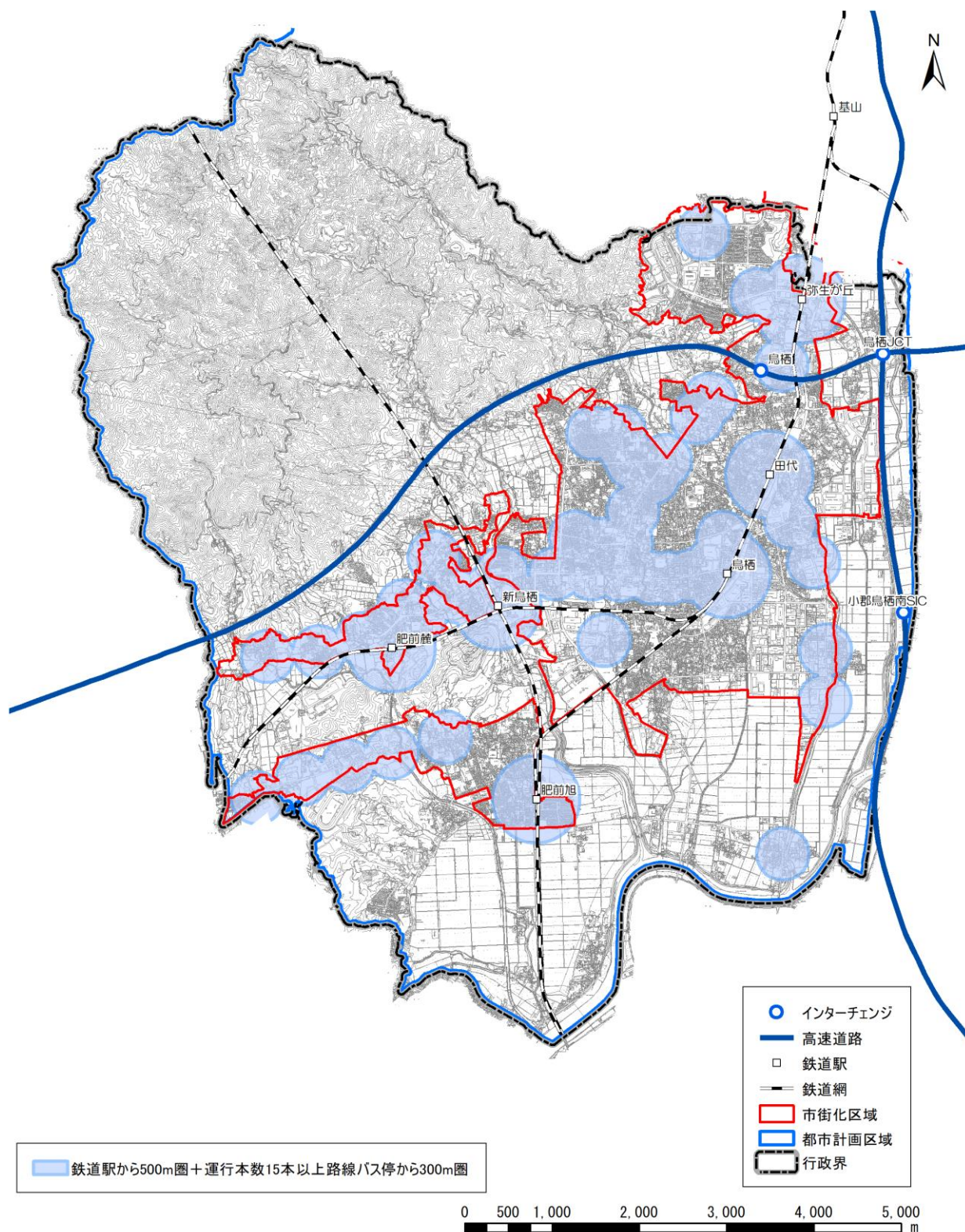
居住誘導区域の候補地を抽出

- 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、現在の土地利用や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

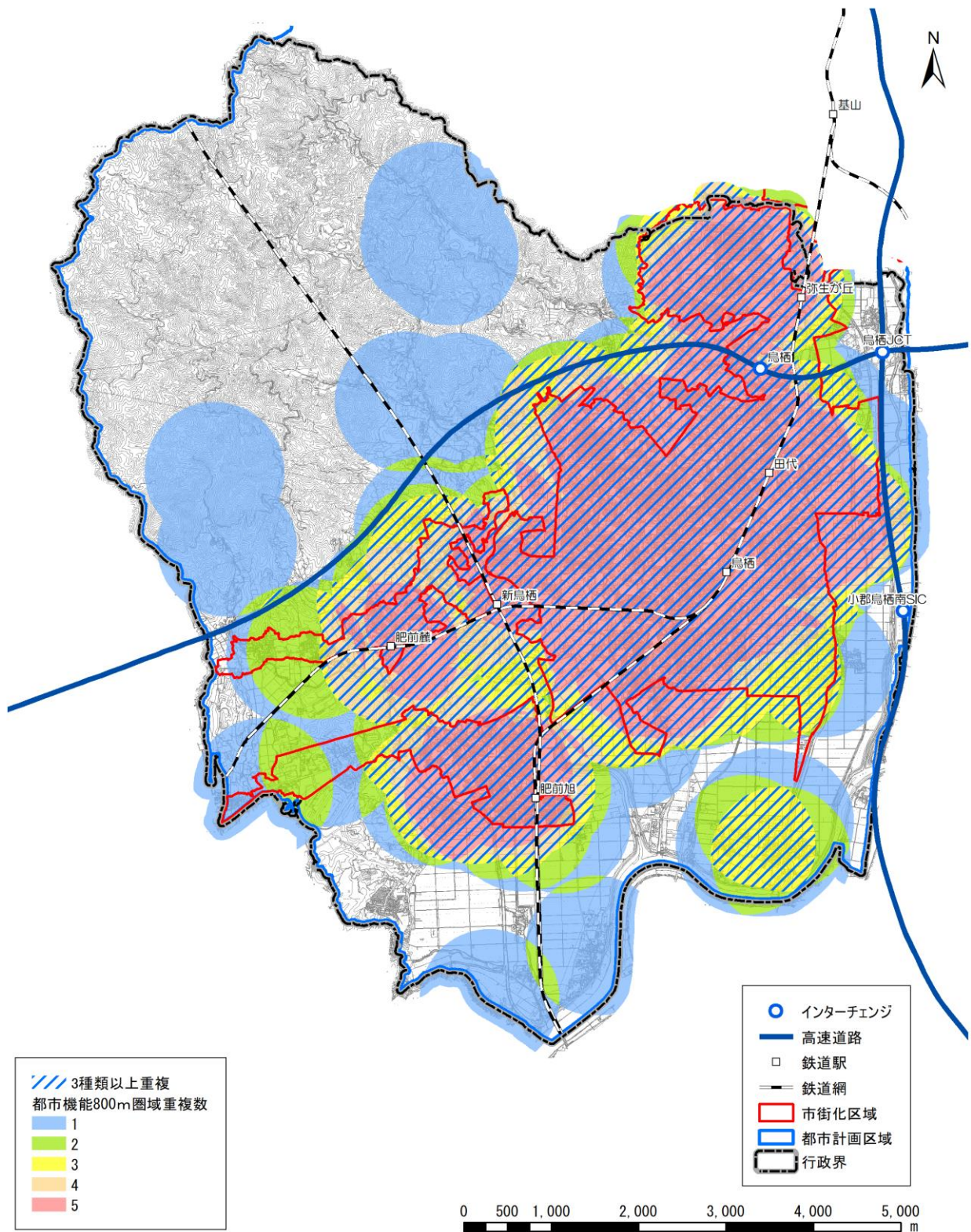
居住誘導区域を設定

【参考：視点1～視点5に対応する区域】

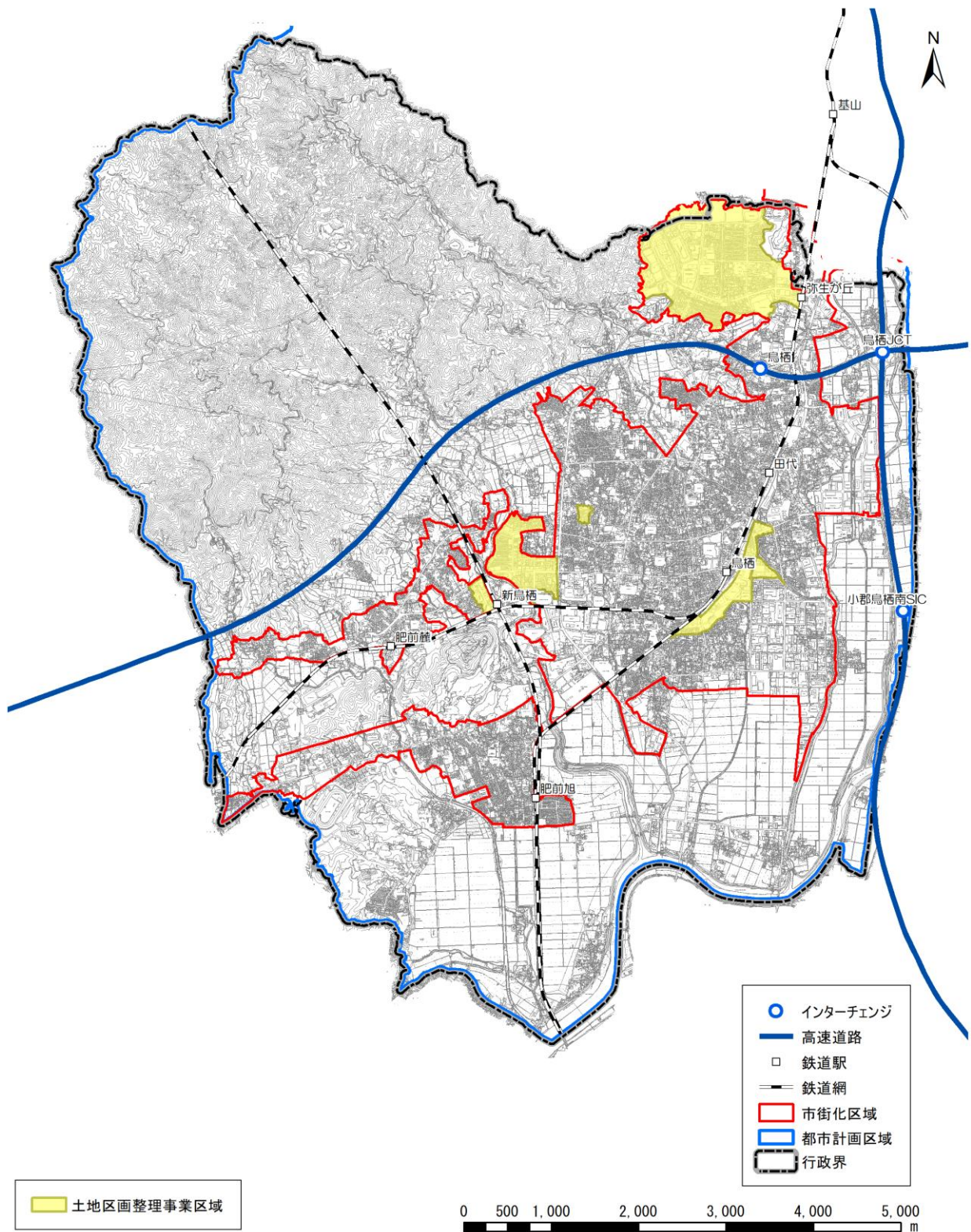
▼視点1：公共交通の利便性が高い区域



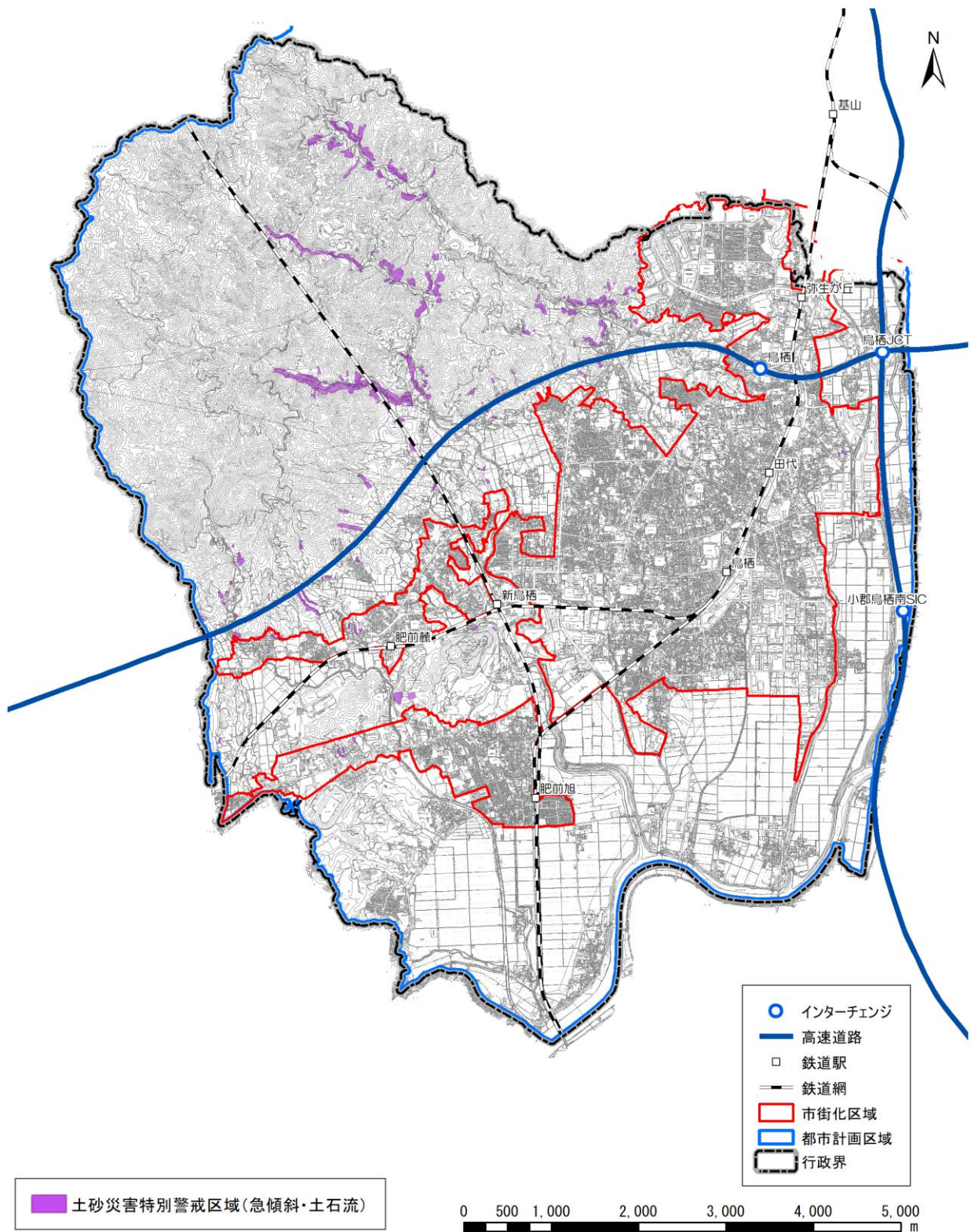
▼視点2：日常生活に必要な都市機能が集積した区域



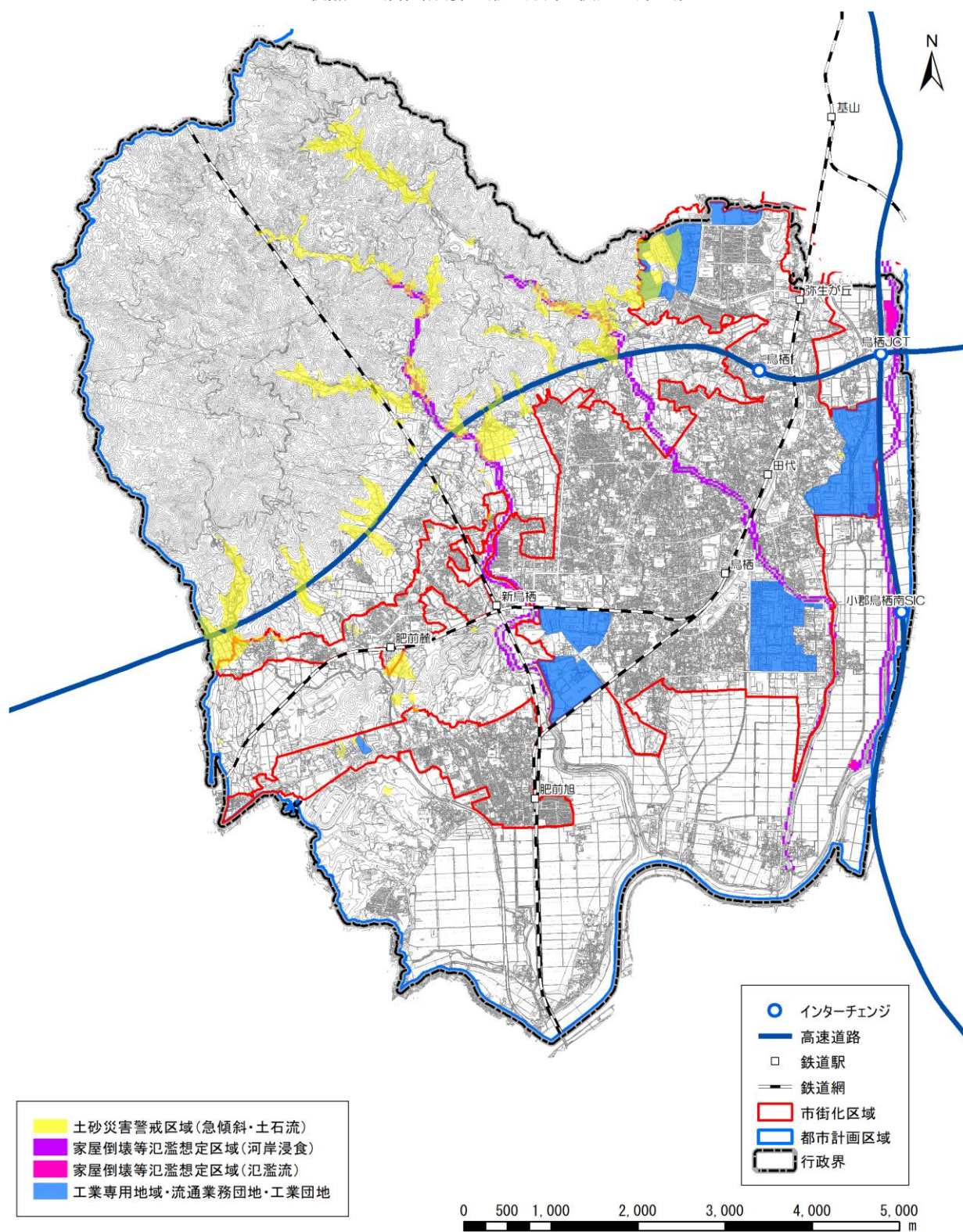
▼視点3：基盤整備が行われている区域



▼視点4：居住誘導区域から必ず除外する区域



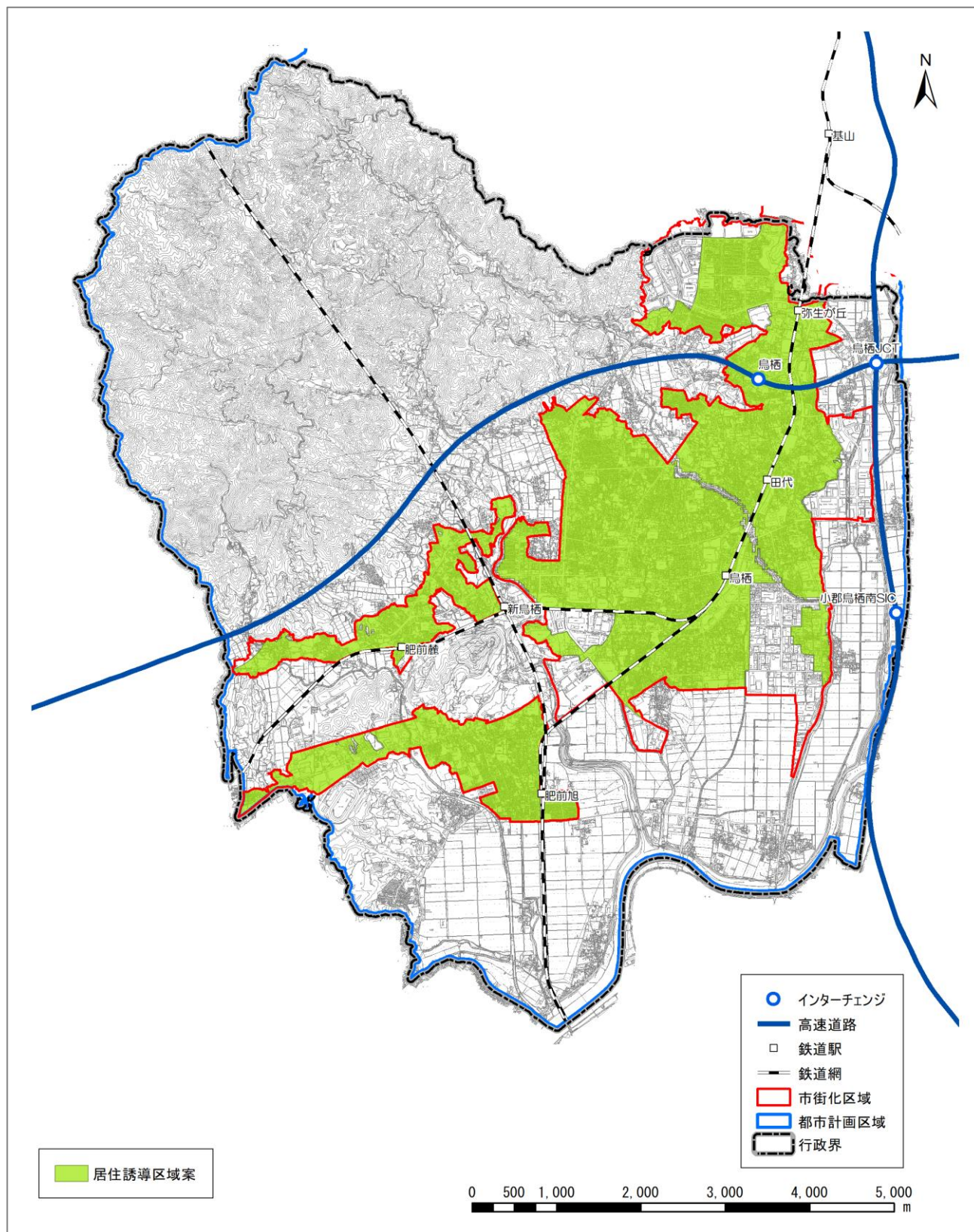
▼視点5：居住誘導区域から除外を検討する区域



(2) 居住誘導区域の設定

鳥栖市における居住誘導区域を以下に示します。

▼居住誘導区域の範囲



【参考：都市計画運用指針との対応について】

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 <u>市街化区域内でのみ指定</u>
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 <u>指定なし</u>
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 <u>指定なし</u>
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 <u>指定なし</u>
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 <u>居住誘導区域から全て除外</u>
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	－	

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	－	

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 居住誘導区域からすべて除外
	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
※ 上記の判断に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要である。 ※ 上記の区域を居住誘導区域に含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにすることが必要である。				

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			—	

【参考：居住誘導区域内で一定の災害リスクが見込まれるエリアについて】

下記に示すエリアでは、洪水浸水想定区域（計画規模^{※1}）における想定浸水深が 3.0m以上^{※2} かつ指定避難所から直線距離で 500m以上離れている^{※3}ことから、居住にあたっては一定の災害リスクが見込まれます。

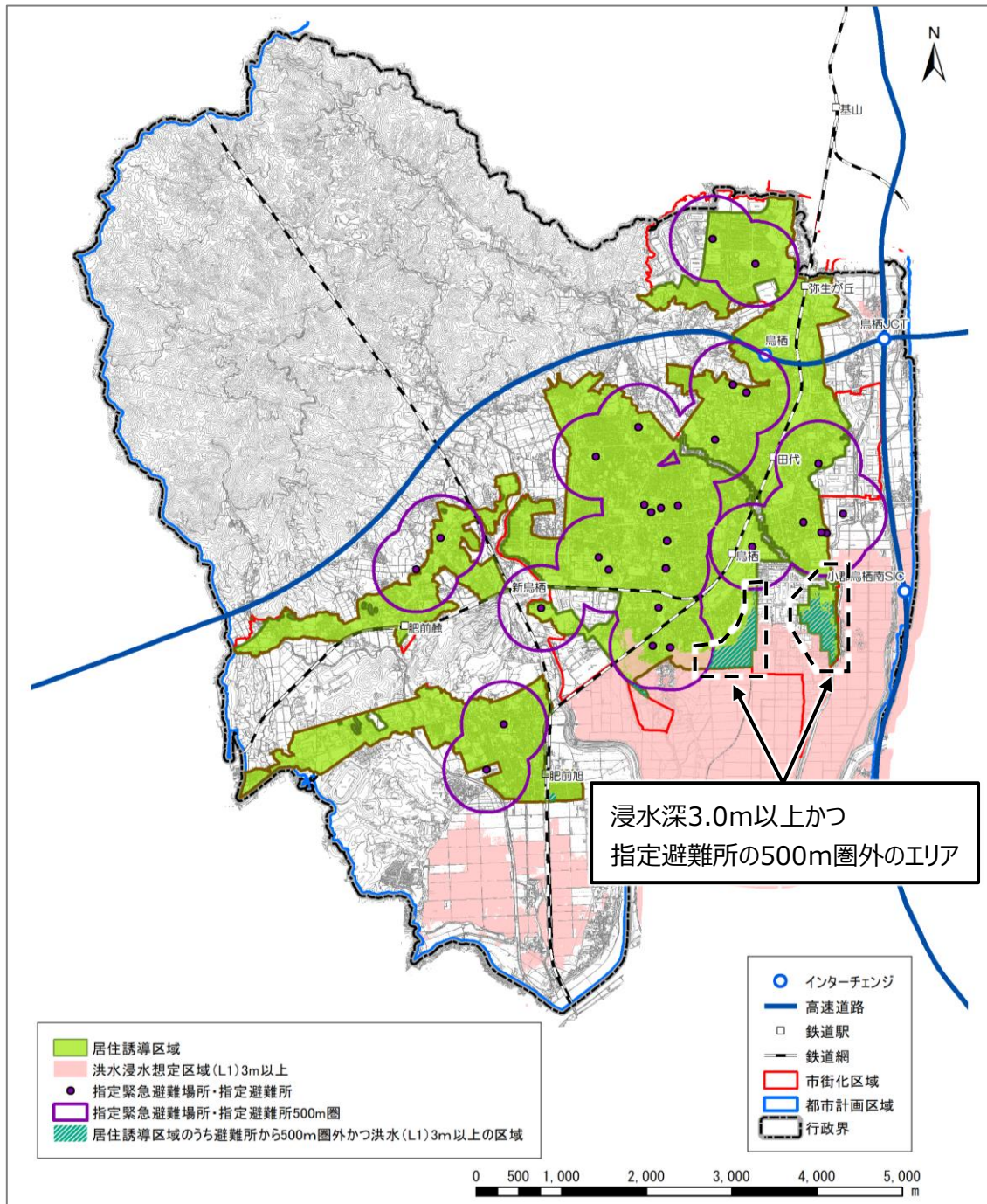
このようなエリアでは、後述する「第 8 章 防災指針」に基づき、災害リスクの低減に向けた防災・減災対策を推進します。

※1 「計画規模」とは、概ね 100 年に 1 度の比較的高頻度で発生する規模の洪水であり、河川整備計画等の基準となる。

※2 浸水深 3.0m以上では一般的な家屋の 2 階部分まで浸水し、木造建築物が倒壊するおそれがある。

※3 避難所からの距離圏として、老人や子供などの要配慮者の歩行速度を考慮した 500mが水平避難距離の見安となる。

▼居住誘導区域内で一定の災害リスクが見込まれるエリア



第4章 都市機能誘導区域について

4-1. 基本的な考え方

「都市機能誘導区域」とは、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誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

本制度は、一定のエリアと誘導を図る機能、当該エリア内に講じられる支援措置を事前明示することにより、生活サービス施設の誘導を図る仕組みとなっています。

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅周辺などの都市機能が一定程度充実している区域や、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に対して設定することが考えられます。

また、区域の規模は、一定程度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。

加えて、区域の設定にあたっては、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの区域で維持・誘導を図る都市機能（誘導施設）を定めることが望ましいです。

4-2. 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域については、居住誘導区域内において設定されるものとし、その中でも特に必要な都市機能の立地が可能な区域や都市の拠点となる区域等を対象に、その候補地を以下の視点で抽出します。

①都市機能誘導区域の設定の基本となる区域

視点1	基本となる区域
■ 高次都市機能の集積が可能な区域として、<u>居住誘導区域から低層住居専用地域を除外した区域</u>において設定を検討します。 ■ ただし、<u>鳥栖プレミアム・アウトレット周辺</u>については、居住誘導区域の設定を行わないものの、<u>本市の広域的な集客を担う観光交流拠点</u>であるとともに、<u>商業施設の集積地として市民の日常生活において重要な役割を担うものであることを踏まえ、都市機能誘導区域の候補地</u>とします。	

②都市機能誘導区域に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
------	------------

- 本市の広域交通の要衝となる主要鉄道駅ならびに周辺に商業系の用途地域が指定されている鉄道駅（鳥栖駅・新鳥栖駅・弥生が丘駅）から 500m圏、拠点付近の主要なバス停（鳥栖プレミアム・アウトレット、西鉄鳥栖）から 300m圏の区域を対象とします。

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
------	----------------------------

- 都市計画マスタープランに位置づけられた都心軸（鳥栖停車場線～佐賀川久保鳥栖線の一部）上のバス停から 300m圏の区域を対象とします。
- 視点 2 で対象となった鉄道駅に加えて、一日あたりの運行便数が 100 本以上の鉄道駅から 500m圏の区域を対象とします。

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
------	-------------------------

- 本市の行政運営を担い、市民の日常生活を支える基幹的なサービスを提供する施設として、鳥栖市役所から 500m圏の区域を対象とします。

4-3. 都市機能誘導区域の設定

(1) 設定の流れ

以下の設定フローに基づき、都市機能誘導区域の候補地を抽出した上で具体的な区域を設定します。

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 (鳥栖プレミアム・アウトレット周辺を含む)
---------	------	---

× (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 (主要鉄道駅ならびに周辺に商業系の用途地域が指定されている 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、一日あたりの運行便数が 100 本以上の鉄道駅から 500m 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)

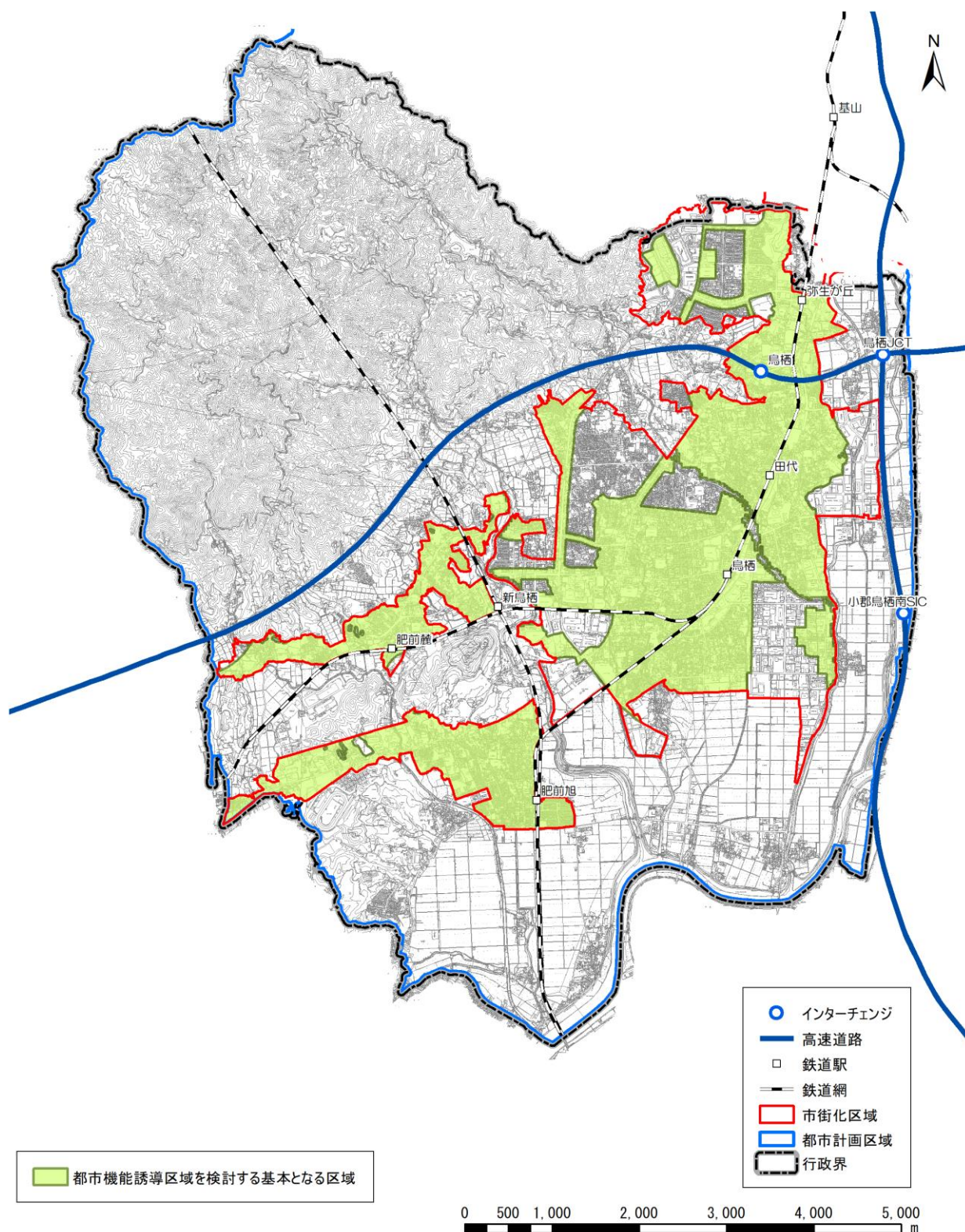
都市機能誘導区域の候補地を抽出

- 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

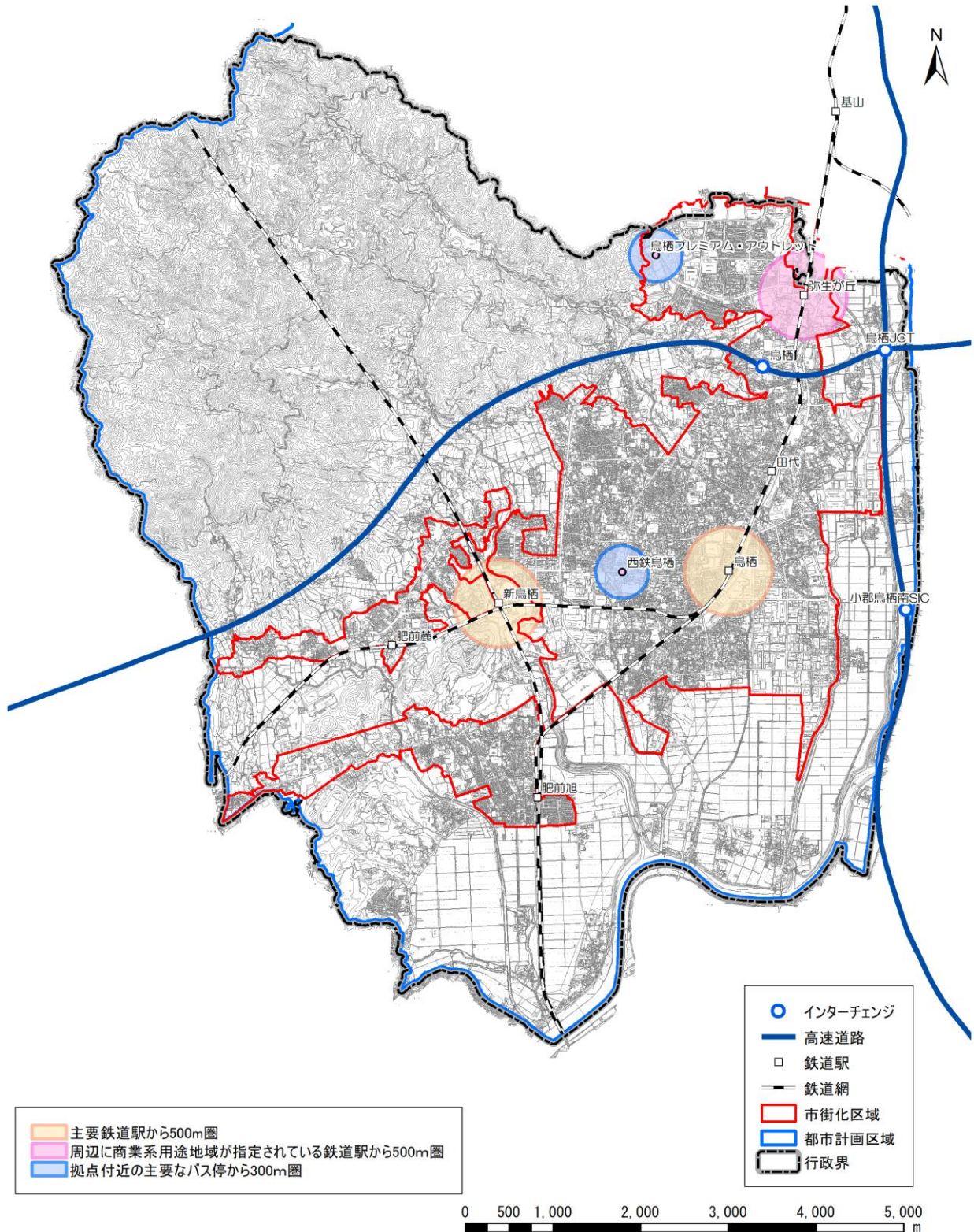
都市機能誘導区域を設定

【参考：視点1～4に対応する区域】

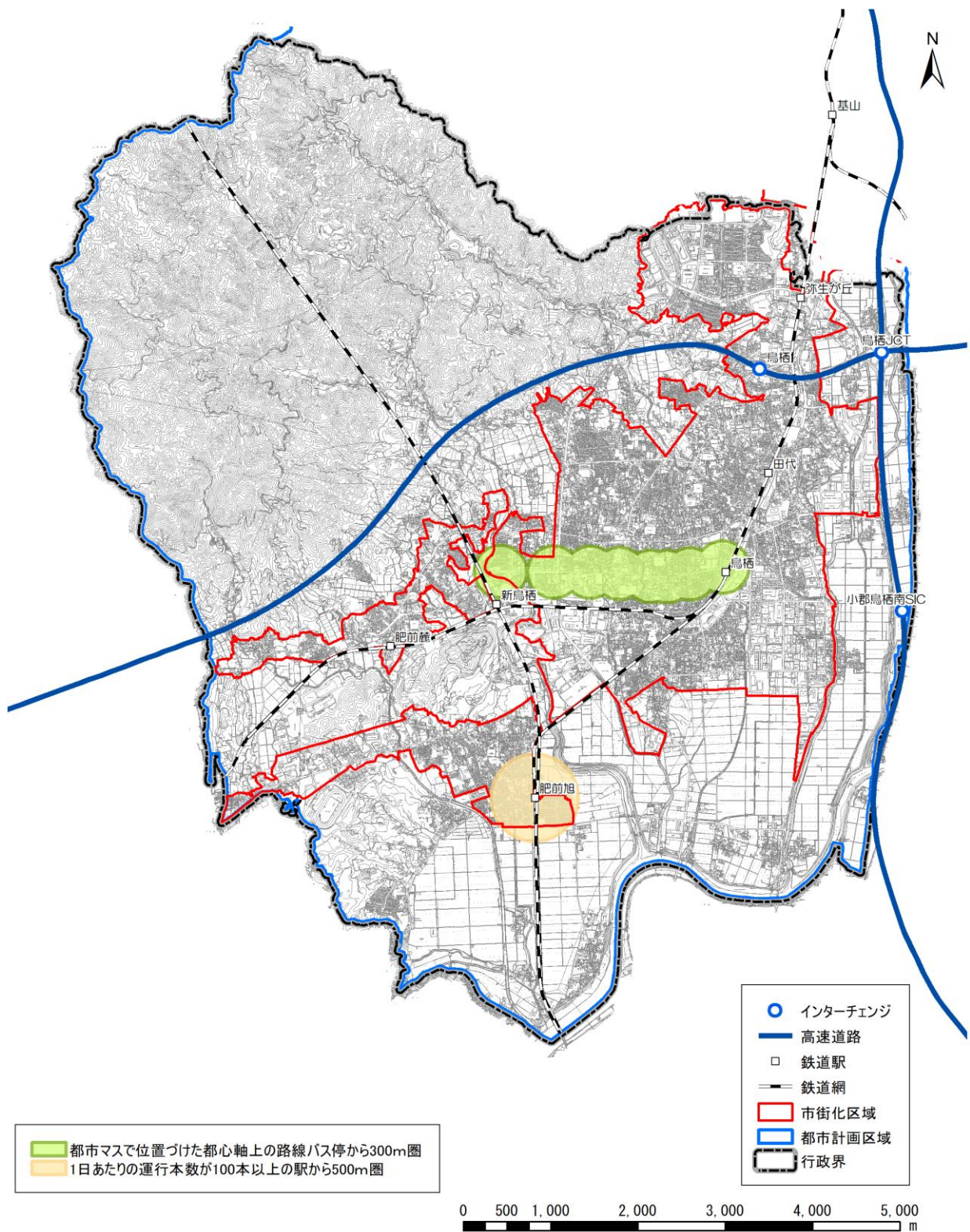
▼視点1：都市機能誘導区域を検討する基本となる区域



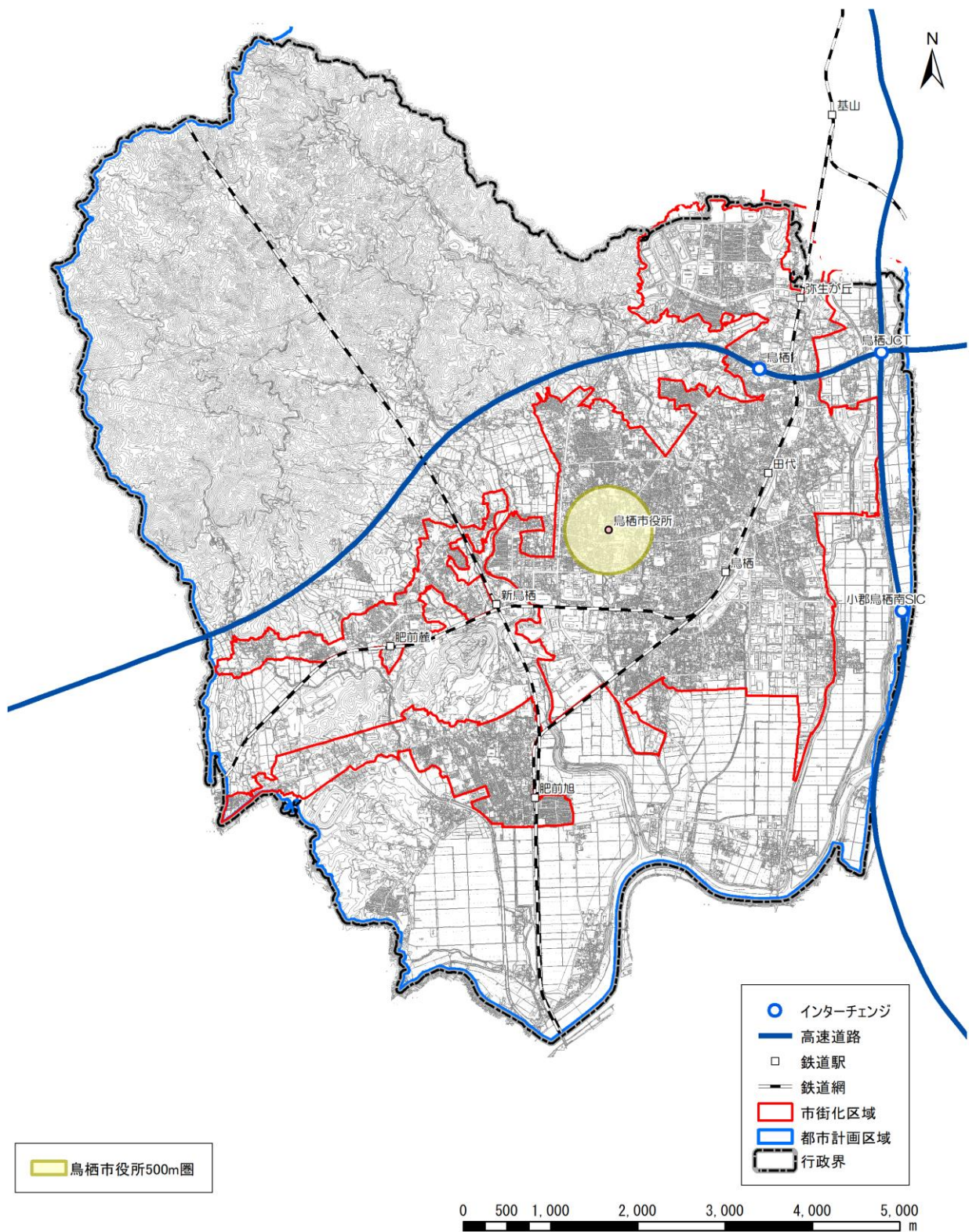
▼視点2：都市の拠点となる区域



▼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



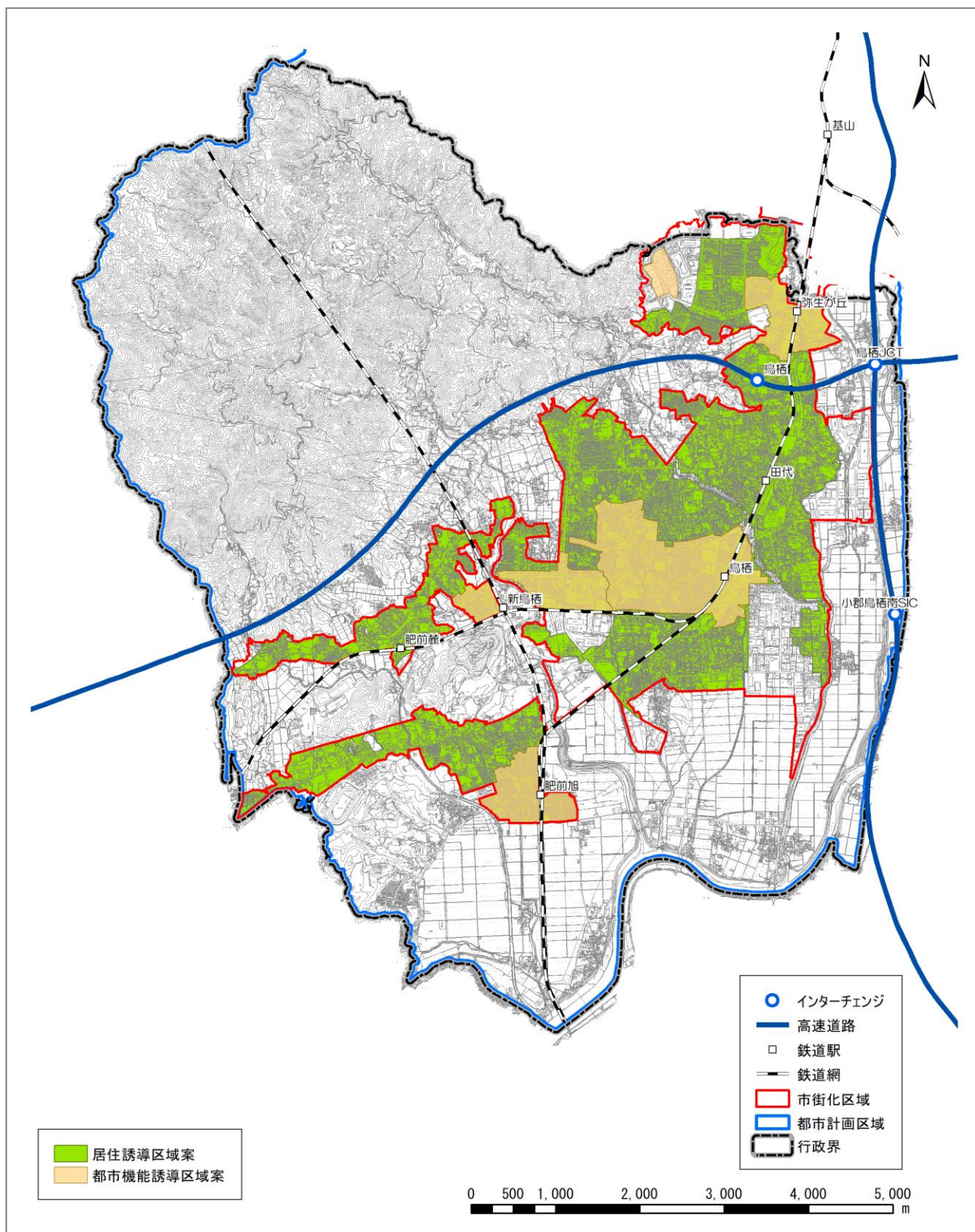
▼視点4：日常生活を支える基幹的なサービスが集積する区域



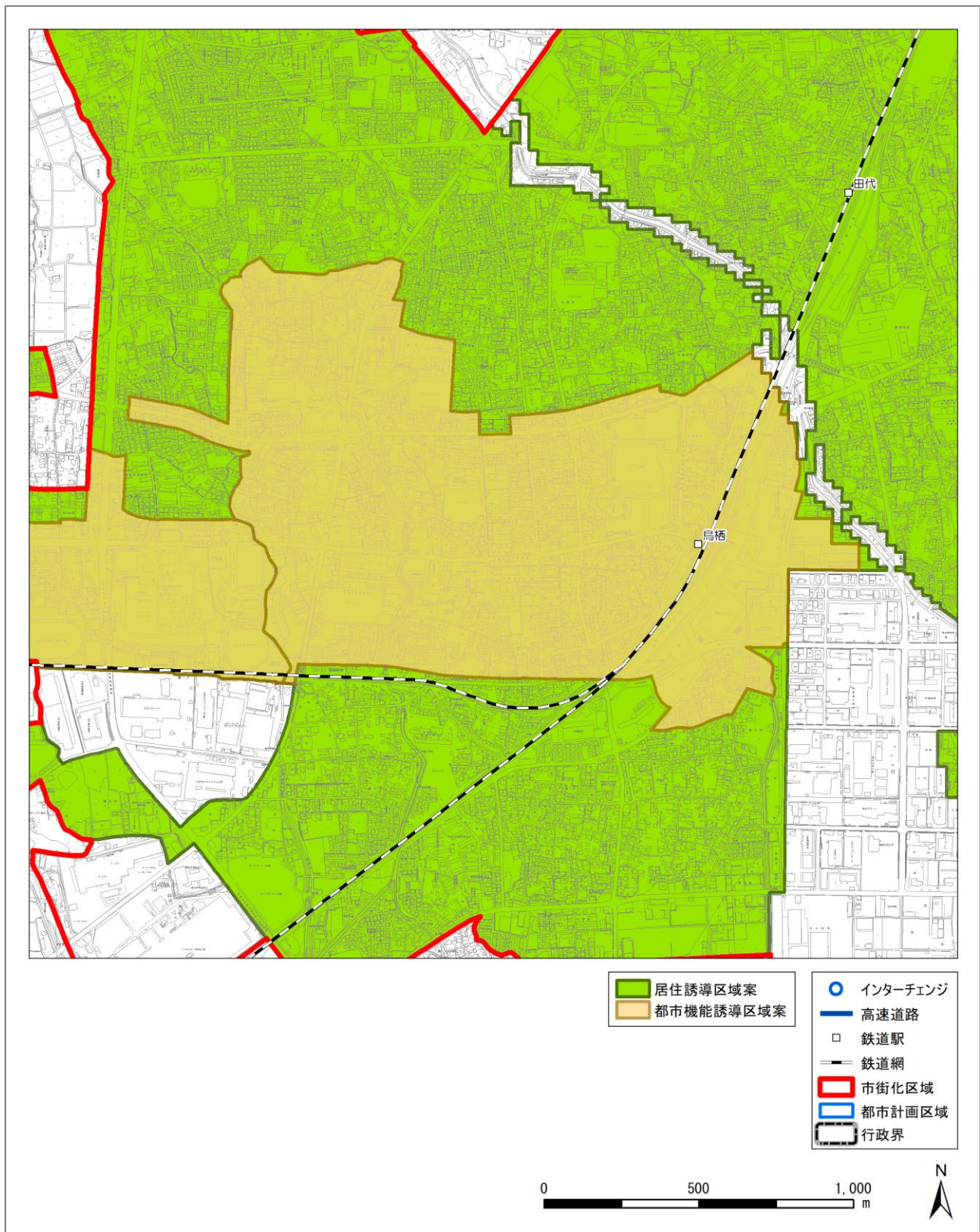
(2) 都市機能誘導区域の設定

鳥栖市における都市機能誘導区域を以下に示します。なお、設定した都市機能誘導区域は、将来都市構造における各拠点の位置づけ等を踏まえ、①鳥栖駅周辺、②新鳥栖駅周辺、③鳥栖プレミアム・アウトレット周辺、④弥生が丘駅周辺、⑤肥前旭駅周辺の5つに区分します。

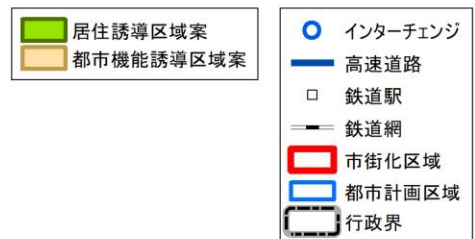
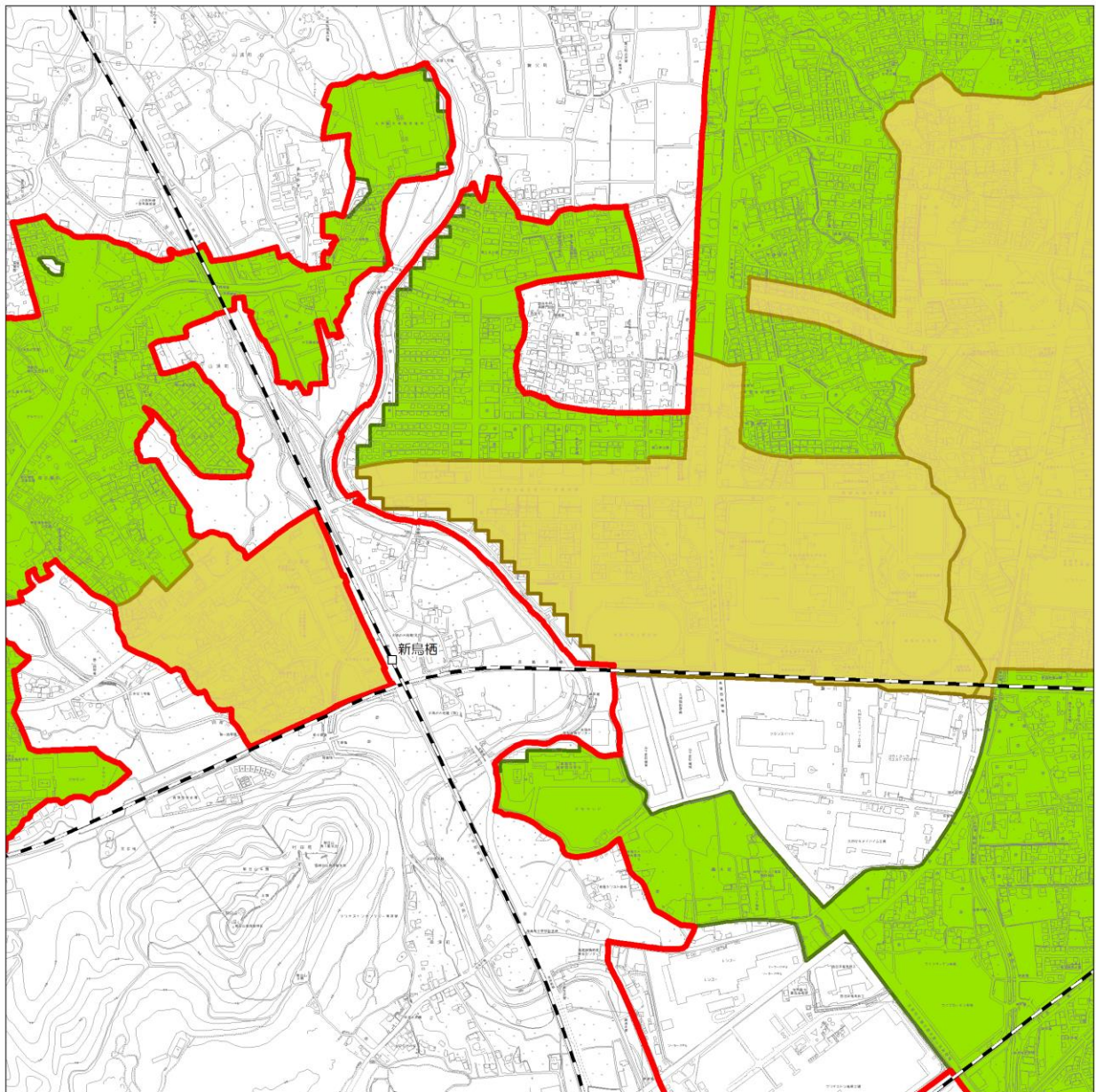
▼都市機能誘導区域の範囲



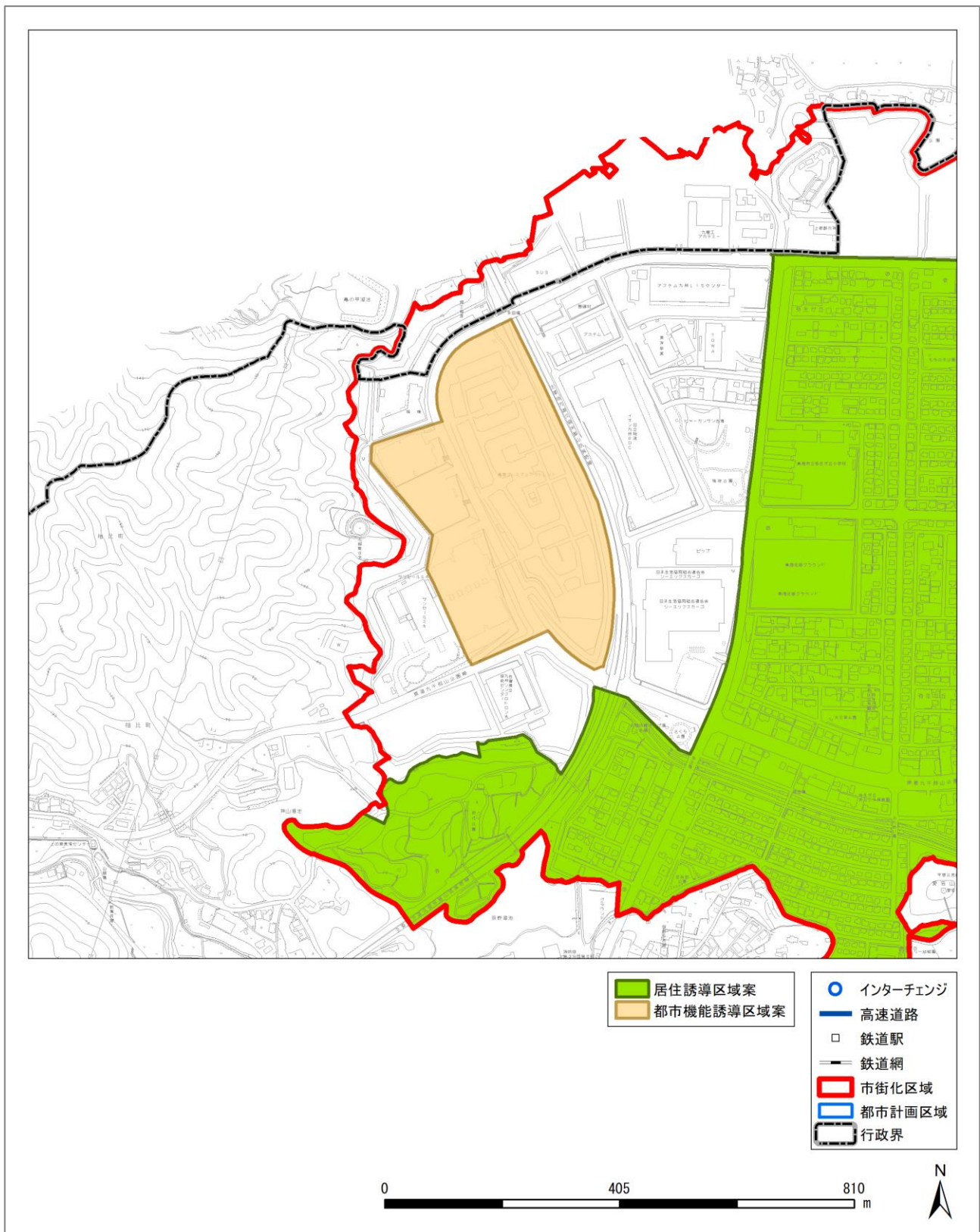
▼鳥栖駅周辺－都市機能誘導区域



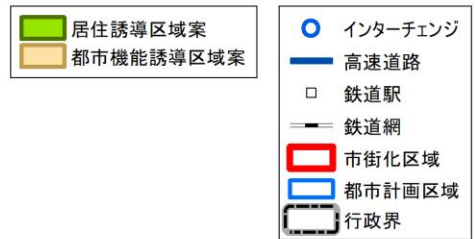
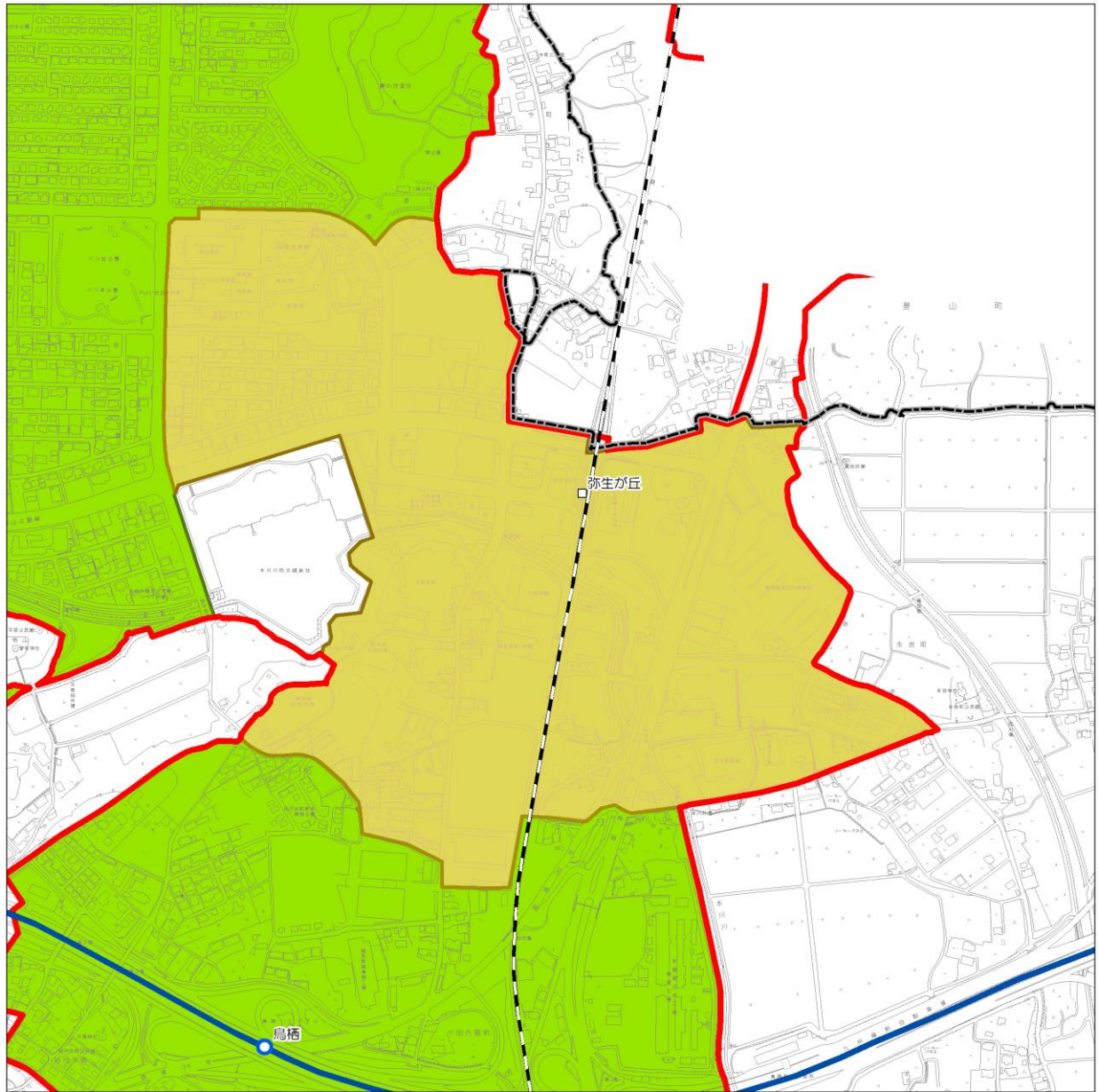
▼新鳥栖駅周辺－都市機能誘導区域



▼鳥栖プレミアム・アウトレット周辺－都市機能誘導区域



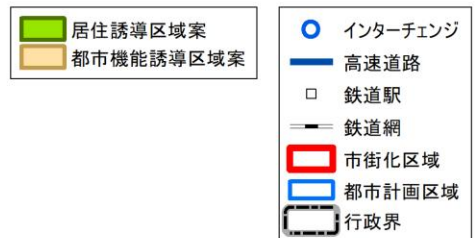
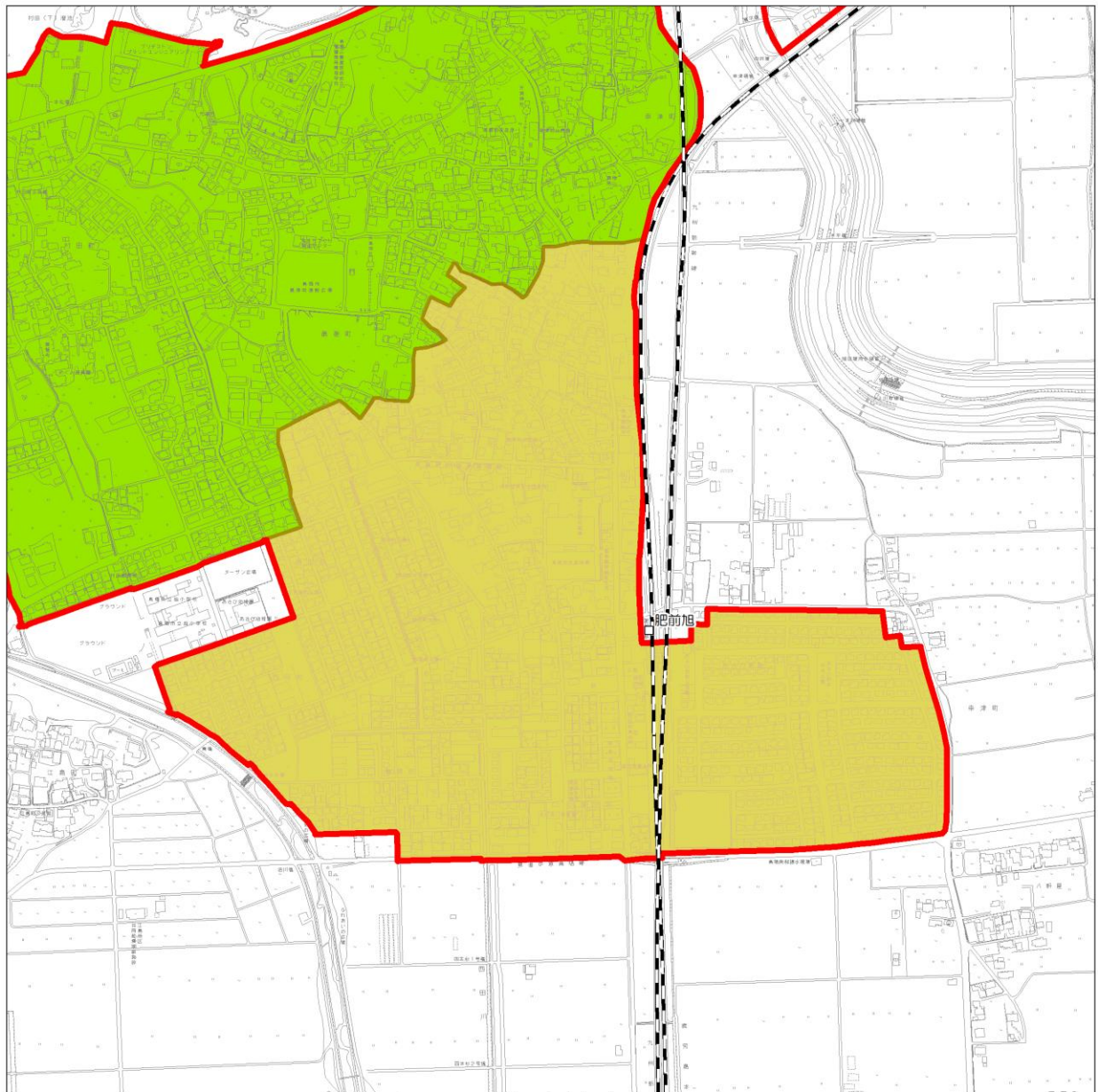
▼弥生が丘駅周辺－都市機能誘導区域



0 405 810 m



▼肥前旭駅周辺－都市機能誘導区域



0 405 810 m



第5章 誘導施設について

5-1. 基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなりますが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられます。

この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

(1) 誘導施設として設定される施設

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下の施設などを定めることが考えられます。

- 高齢化の中で必要性の高まる施設（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）
- 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施設（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など）
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す施設（図書館、博物館等の文化施設、スーパーマーケット等の商業施設など）
- 行政施設（行政サービスの窓口機能を有する市役所支所など）

（都市計画運用指針より）

(2) 誘導施設を設定する際の留意事項

誘導施設については、以下の留意事項が定められています。

- 都市機能誘導区域外において、当該誘導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すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。
- 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

（都市計画運用指針より）

(3) 誘導施設の具体的なイメージ

誘導施設は、行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化等の日常生活に必要な機能に区分されており、国土交通省が公表している「立地適正化計画作成の手引き（令和 7 年 4 月改訂）」では、拠点毎の特性に応じて求められる機能を整理の上、以下のとおり誘導施設のイメージが示されています。

なお、誘導施設を位置づけていない場合、当該区域は法律で規定している都市機能誘導区域に該当しないこととなります。そのため、都市機能誘導区域では必ず誘導施設を設定する必要があります。

▼誘導施設のイメージ

機 能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積●m²以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積●m²以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

※ 専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス（都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所）等の施設は、誘導施設として想定していません

出典：立地適正化計画の手引き（令和 7 年 4 月改訂）

5-2. 誘導施設の検討

(1) 検討を行う際の視点

本市では複数の都市機能誘導区域を設定しています。しかし、設定した誘導区域ごとに、土地利用の状況や都市機能の充足状況、周辺地域における市民ニーズなどが異なることから、すべての都市機能誘導区域に対して同一の種別または規模の誘導施設を設定することは望ましくありません。

上記を踏まえ、本市では、①都市の骨格構造で位置づけた拠点の役割、②都市機能ごとの役割・利用圏、③市民ニーズという3つの視点から都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定します。

視点1	都市の骨格構造で位置づけた拠点の役割
-----	--------------------

■「目指すべき都市の骨格構造」で位置づけた4つの拠点（賑わい中心拠点、広域交流拠点、観光交流拠点、交通結節点）について、各拠点が担う役割との整合性を踏まえた施設の検討を行います。

視点2	都市機能ごとの役割・利用圏
-----	---------------

■市内における各施設が担う役割（利用目的）や利用者のターゲット（広域での利用/地域単位での利用など）を踏まえた施設の検討を行います。

視点3	市民ニーズ
-----	-------

■生活利便性の観点から、各施設に対する市民の満足度や需要などを踏まえた施設の検討を行います。

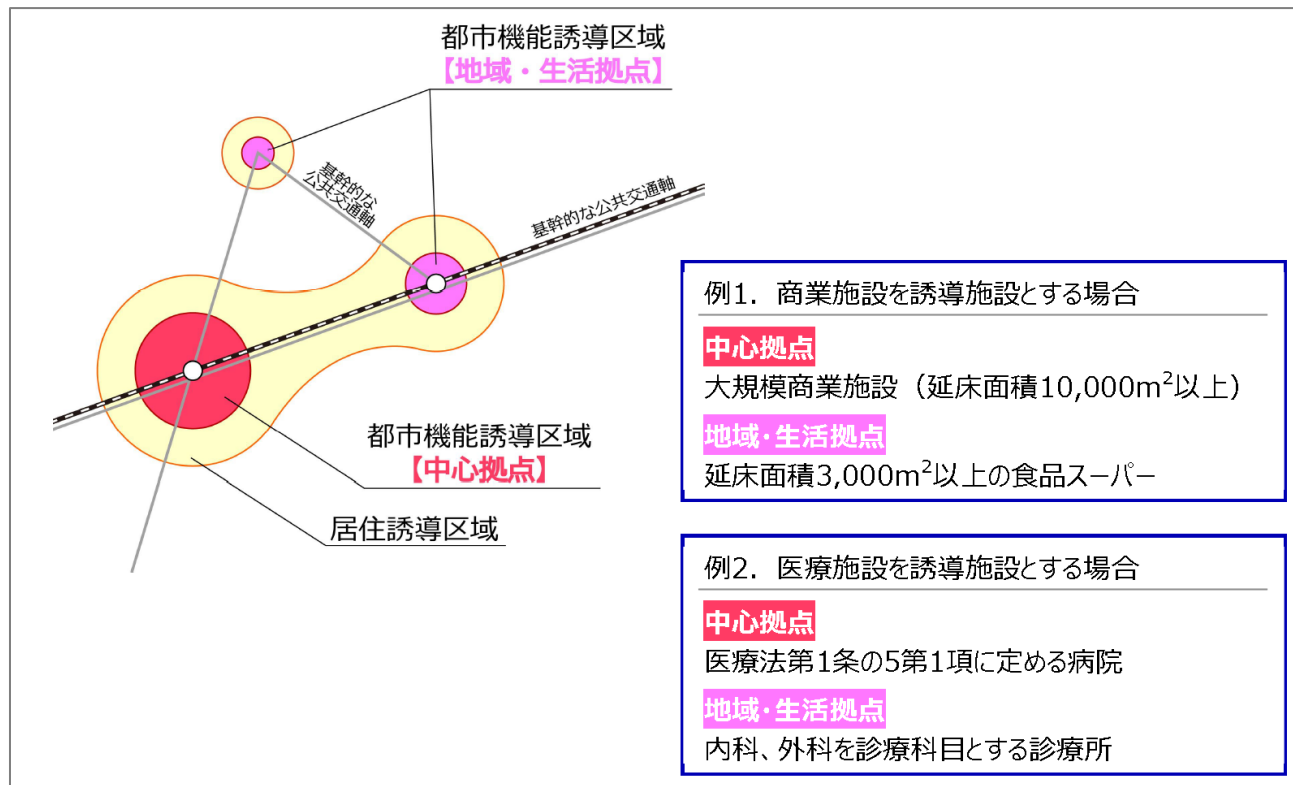
■ 誘導施設を設定する場合の留意事項

- 誘導施設に設定された場合、その施設を都市機能誘導区域の外に建設する際には「届出義務」が発生します。
- いたずらに誘導施設の対象を増やしすぎると、建設行為等を行う際に届出が必要となる施設種別が増えることとなり、事業者負担を与えるおそれがあります。

【参考：複数の都市機能誘導区域を設定する際の軽重づけ】

複数の都市機能誘導区域を設定する際には、同一用途の誘導施設に詳細な種別や規模による軽重をつけ、届出対象に差をつけることも考えられます。

▼都市機能誘導区域の軽重付けのイメージ



出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）

（２）各視点における検討の流れ

①各拠点の役割を踏まえた誘導施設の考え方

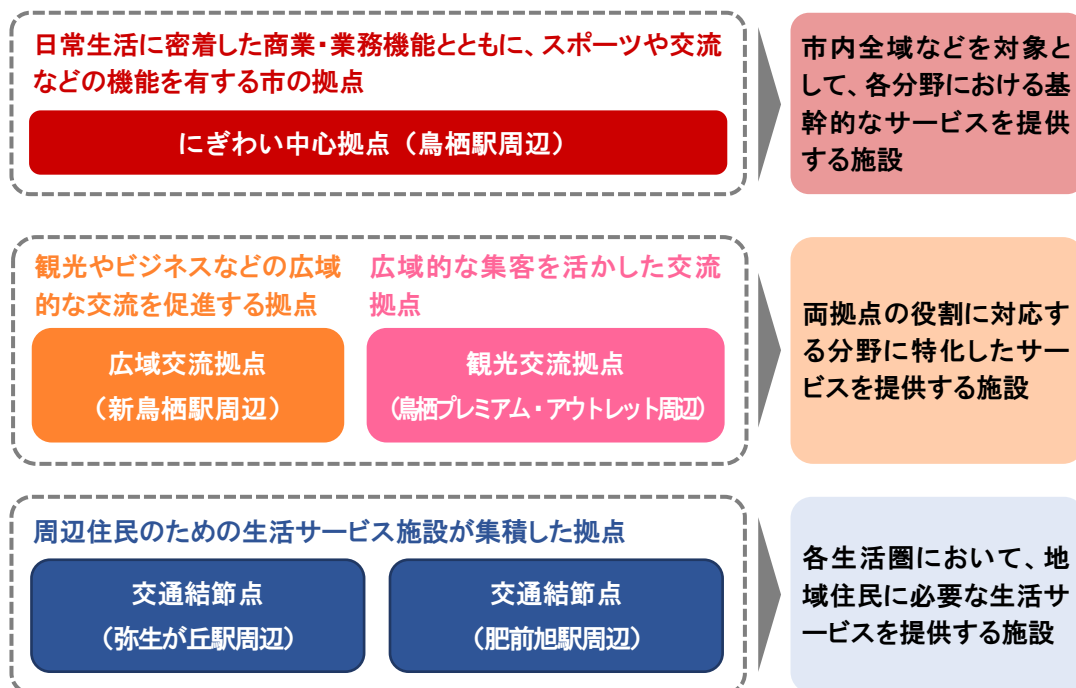
本市では、「目指すべき都市の骨格構造」において４つの拠点を位置づけていることから、各拠点の役割との整合性を踏まえた上で、維持・誘導すべき施設を検討することが重要です。

各拠点と都市機能誘導区域の関係性、拠点の役割を踏まえて維持・誘導すべき施設の考え方などを以下に示します。

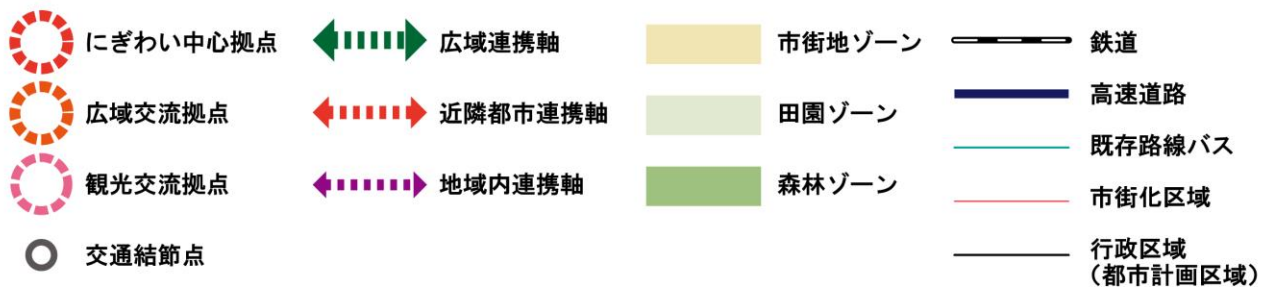
▼各都市機能誘導区域と拠点の関係性

にぎわい中心拠点	鳥栖駅周辺-都市機能誘導区域
広域交流拠点	新鳥栖駅周辺-都市機能誘導区域
観光交流拠点	鳥栖プレミアム・アウトレット周辺-都市機能誘導区域
交通結節点	弥生が丘駅周辺-都市機能誘導区域 肥前旭駅周辺-都市機能誘導区域

▼各拠点で維持・誘導すべき施設のイメージ



▼都市の骨格構造（第2章より再掲）



②都市機能ごとの役割・利用圏を踏まえた誘導施設の考え方

本市における都市機能ごとの役割と利用圏を以下の通り整理します。なお、対象とする都市機能の分類は、「立地適正化計画作成の手引き」に示される7種を基本としつつ、これらに「業務機能」を追加した全8種とします。

▼各都市機能における誘導施設としての考え方

機能	具体的な施設	主な役割	利用者のターゲット
行政機能	市役所	本市の行政運営を担い、市民の生活に係る総合的なサービスを提供	市内全域
介護福祉機能	老人福祉センター、 地域包括支援センター など	市内の高齢者とその家族に対して個々の利用目的に応じた介護福祉サービスを提供	地域単位
	デイサービス、通所リハビリテーション、 有料老人ホーム など		
子育て機能	障害者支援センター など	市内の障害者とその家族に対して個々の利用目的に応じた介護福祉サービスを提供	地域単位
	放課後デイサービス、児童発達支援施設、 就労継続支援施設 など		
商業機能	子育て支援センター など	市内の子育て世帯に対して子育てに関する各種サービスを提供	地域単位
	認定こども園、保育園、幼稚園、 病児・病後児保育施設 など		
医療機能	大規模小売店	日用品などに限らず幅広いジャンルの物品を販売し、市内外から不特定多数の顧客を集める	市内全域または市外
	その他の小売店	各生活圏において、日常生活に必要な生鮮品、消耗品などを販売	地域単位
金融機能	病院	市民もしくは市外の人に対して高度な医療サービスを提供	市内全域または市外
	診療所	各生活圏において、市民に対して日常的な医療サービスを提供	地域単位
金融機能	銀行、信用金庫、郵便局 など	各生活圏において、市民に対して日常的な金融サービスを提供	地域単位
教育・文化機能	まちづくり推進センター	主に学校区単位で市内各地における地域活動の場を提供	地域単位
	図書館、文化ホール など	市内外を問わず不特定多数の人に対して文化活動の場を提供	市内全域

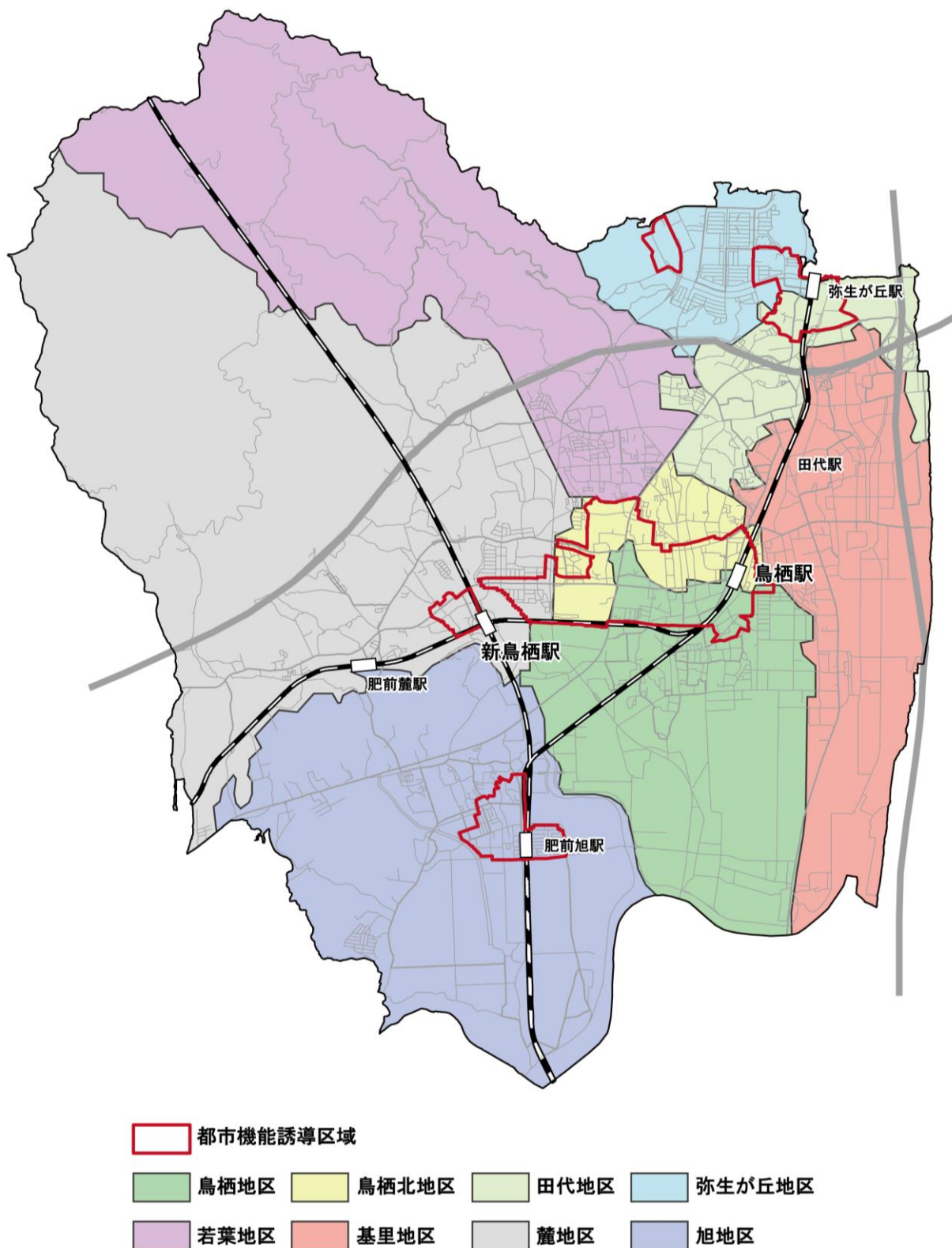
機能	具体的な施設	主な役割	利用者のターゲット
教育・文化機能	スタジアムなどの大規模運動施設	市内外を問わず不特定多数の人がスポーツや文化活動を体験できる場を提供し、地域経済の活性化（消費拡大など）に寄与	市内全域 または市外
	身近な公園、体育館 など	各生活圏において、市民に対して日常的なスポーツ・レクリエーションの場を提供	地域単位
業務機能	コワーキング、インキュベーション施設 など	市民もしくは市外の人に対して就労の場を提供し、地域経済の活性化（雇用促進、消費拡大など）に寄与	市内全域 または市外

③市民ニーズを踏まえた誘導施設の考え方

令和6年12月に実施した市民アンケート調査の結果（地区別集計）を基に、市民目線で求められる都市機能を整理します。

なお、整理を行う地区は、都市機能誘導区域が位置づけられる鳥栖地区、鳥栖北地区、田代地区、弥生が丘地区、麓地区、旭地区の6地区とします。

▼市民アンケート調査における地区別の集計単位



1) 鳥栖地区

市民目線で 求められる都市機能	■ 商業機能（飲食店、専門店、大規模商業施設など） ■ 金融機能（郵便局、銀行など） ■ 医療機能（病院、診療所など） ■ 教育・文化機能（図書館など）
--------------------	---

■ 住み続けたいと思えるまちを実現するために充実してほしいサービス

鳥栖地区にお住まいの方々からの目線では、特に食料品店やショッピングモール等の「商業機能」、病院や診療所等の「医療機能」の充実が求められています。

また、市全体の傾向と比較すると、カフェ等の飲食店の需要が特に高いことが伺えます。

	鳥栖地区	全体
食料品・日用品店舗	49.7 %	46.9 %
昼食を中心とした飲食店	21.3 %	16.4 %
カフェ、パン屋	21.9 %	15.6 %
酒類提供がある飲食店(居酒屋等)	3.9 %	4.0 %
大規模商業施設(ショッピングモール等)	32.9 %	37.4 %
小規模店舗(コンビニ)	2.6 %	3.4 %
洋服・家具・家電などの専門店	6.5 %	6.6 %
病院・医院・診療所	38.7 %	34.5 %
シェアオフィス、学習スペース	4.5 %	5.0 %
子育て支援施設(幼稚園、保育所など)	11.0 %	12.7 %
郵便局・銀行	9.7 %	13.7 %
集会所・まちづくり推進センター	5.2 %	4.9 %
スポーツ施設	11.0 %	12.1 %
身近な公園・広場	16.1 %	22.0 %
図書館・文化施設	12.3 %	13.0 %
娯楽施設・レジャー	13.5 %	18.0 %
その他	5.2 %	5.2 %
サンプル数	155	922

■ : 全体より5ポイント以上高い ■ : 全体より10ポイント以上高い

□ : 回答が多かった上位3つ

■ 日常的に利用する施設へのアクセスのしやすさ

市全体の傾向と比較すると、飲食店や専門店、ショッピングモール等の「商業機能」、郵便局や銀行等の「金融機能」、病院や診療所等の「医療機能」、図書館や文化会館等の「教育・文化機能」は特に満足度が高くなっています。

一方で、市全体の傾向と比較して特に満足度が低い項目は見受けられません。

		鳥栖地区	全体			鳥栖地区	全体			鳥栖地区	全体
食料品・日用品店舗 (スーパー、コンビニなど)	満足・ やや満足	63.7 %	61.3 %	介護・福祉施設 (デイサービス施設など)	満足・ やや満足	50.0 %	53.5 %	身近な公園・広場	満足・ やや満足	52.5 %	50.5 %
	普通	32.2 %	28.6 %		普通	42.9 %	35.6 %		普通	36.1 %	35.6 %
	不満・ やや不満	4.2 %	10.1 %		不満・ やや不満	7.1 %	10.9 %		不満・ やや不満	11.5 %	13.9 %
	サンプル数	143	860		サンプル数	14	101		サンプル数	61	441
飲食店	満足・ やや満足	61.9 %	53.3 %	集会所・地域交流施設	満足・ やや満足	53.2 %	52.9 %	スポーツ施設 (体育館、野球場など)	満足・ やや満足	58.3 %	48.0 %
	普通	34.4 %	35.4 %		普通	42.6 %	38.8 %		普通	25.0 %	37.2 %
	不満・ やや不満	3.9 %	11.2 %		不満・ やや不満	4.3 %	8.3 %		不満・ やや不満	16.7 %	14.9 %
	サンプル数	131	804		サンプル数	47	291		サンプル数	36	242
洋服・家具・家電などの 専門店	満足・ やや満足	50.4 %	43.0 %	子育て支援施設 (幼稚園、保育所など)	満足・ やや満足	29.4 %	55.8 %	娯楽施設・レジャー施設 (ゲームセンターなど)	満足・ やや満足	56.4 %	41.0 %
	普通	40.3 %	42.9 %		普通	47.1 %	36.7 %		普通	33.3 %	43.8 %
	不満・ やや不満	9.3 %	14.0 %		不満・ やや不満	23.6 %	7.5 %		不満・ やや不満	10.3 %	15.2 %
	サンプル数	129	787		サンプル数	17	147		サンプル数	39	336
郵便局・銀行	満足・ やや満足	58.8 %	47.8 %	市役所 まちづくり推進センター	満足・ やや満足	53.7 %	51.1 %	大規模商業施設 (ショッピングモールなど)	満足・ やや満足	50.0 %	42.7 %
	普通	30.5 %	36.8 %		普通	35.4 %	38.3 %		普通	38.8 %	41.5 %
	不満・ やや不満	10.6 %	15.4 %		不満・ やや不満	10.9 %	10.6 %		不満・ やや不満	11.2 %	15.9 %
	サンプル数	141	829		サンプル数	82	548		サンプル数	134	793
病院・診療所	満足・ やや満足	59.4 %	51.9 %	文化施設 (図書館、文化会館など)	満足・ やや満足	62.3 %	50.7 %	統計学的に有意とは言えない項目 (サンプル数が50件未満など)は参 考値として扱っています。			
	普通	36.2 %	38.2 %		普通	30.4 %	38.3 %				
	不満・ やや不満	4.4 %	9.8 %		不満・ やや不満	7.2 %	11.1 %				
	サンプル数	138	816		サンプル数	69	452				

■ : 全体より5ポイント以上低い ■ : 全体より10ポイント以上低い
■ : 全体より5ポイント以上高い ■ : 全体より10ポイント以上高い

2) 鳥栖北地区

市民目線で 求められる都市機能	■ 商業機能（食料・日用品店、飲食店、専門店、大規模商業施設など） ■ 金融機能（郵便局、銀行など） ■ 医療機能（病院、診療所など） ■ 行政機能（市役所など） ■ 教育・文化機能（図書館、まちづくり推進センター、公園・広場など）
--------------------	--

■ 住み続けたいと思えるまちを実現するために充実してほしいサービス

鳥栖北地区にお住まいの方々からの目線では、特に食料品店やショッピングモール等の「商業機能」、病院や診療所等の「医療機能」の充実が求められています。

また、市全体の傾向と比較すると、「商業機能」の中でも大規模商業施設、図書館や文化会館等の「教育・文化機能」の需要が特に高いことが伺えます。

	鳥栖北地区	全体
食料品・日用品店舗	42.7 %	46.9 %
昼食を中心とした飲食店	17.3 %	16.4 %
カフェ、パン屋	18.4 %	15.6 %
酒類提供がある飲食店(居酒屋等)	3.8 %	4.0 %
大規模商業施設(ショッピングモール等)	44.9 %	37.4 %
小規模店舗(コンビニ)	2.7 %	3.4 %
洋服・家具・家電などの専門店	8.6 %	6.6 %
病院・医院・診療所	28.6 %	34.5 %
シェアオフィス、学習スペース	2.7 %	5.0 %
子育て支援施設(幼稚園、保育所など)	13.0 %	12.7 %
郵便局・銀行	9.2 %	13.7 %
集会所・まちづくり推進センター	4.9 %	4.9 %
スポーツ施設	13.0 %	12.1 %
身近な公園・広場	23.8 %	22.0 %
図書館・文化施設	19.5 %	13.0 %
娯楽施設・レジャー	16.2 %	18.0 %
その他	5.9 %	5.2 %
サンプル数	185	922

■ : 全体より5ポイント以上高い ■ : 全体より10ポイント以上高い

□ : 回答が多かった上位3つ

■ 日常的に利用する施設へのアクセスのしやすさ

市全体の傾向と比較すると、食料品店や専門店、ショッピングモール等の「商業機能」、郵便局や銀行等の「金融機能」、病院や診療所等の「医療機能」、市役所等の「行政機能」、図書館や文化会館、公園・広場等の「教育・文化機能」は特に満足度が高くなっています。

一方で、市全体の傾向と比較して特に満足度が低い項目は見受けられません。

	鳥栖北地区	全体		鳥栖北地区	全体		鳥栖北地区	全体
食料品・日用品店舗 (スーパー、コンビニなど)	満足・やや満足 70.9 % 普通 22.3 % 不満・やや不満 6.8 % サンプル数 179	61.3 % 28.6 % 10.1 % 860	介護・福祉施設 (デイサービス施設など)	満足・やや満足 73.9 % 普通 26.1 % 不満・やや不満 0.0 % サンプル数 23	53.5 % 35.6 % 10.9 % 101	身近な公園・広場	満足・やや満足 60.9 % 普通 28.9 % 不満・やや不満 10.3 % サンプル数 97	50.5 % 35.6 % 13.9 % 441
飲食店	満足・やや満足 64.9 % 普通 28.0 % 不満・やや不満 7.2 % サンプル数 168	53.3 % 35.4 % 11.2 % 804	集会所・地域交流施設	満足・やや満足 66.0 % 普通 32.1 % 不満・やや不満 1.9 % サンプル数 53	52.9 % 38.8 % 8.3 % 291	スポーツ施設 (体育館、野球場など)	満足・やや満足 64.6 % 普通 29.2 % 不満・やや不満 6.3 % サンプル数 48	48.0 % 37.2 % 14.9 % 242
洋服・家具・家電などの 専門店	満足・やや満足 51.8 % 普通 35.5 % 不満・やや不満 12.6 % サンプル数 166	43.0 % 42.9 % 14.0 % 787	子育て支援施設 (幼稚園、保育所など)	満足・やや満足 67.8 % 普通 32.3 % 不満・やや不満 0.0 % サンプル数 31	55.8 % 36.7 % 7.5 % 147	娯楽施設・レジャー施設 (ゲームセンターなど)	満足・やや満足 49.2 % 普通 41.8 % 不満・やや不満 9.0 % サンプル数 67	41.0 % 43.8 % 15.2 % 336
郵便局・銀行	満足・やや満足 57.5 % 普通 35.1 % 不満・やや不満 7.4 % サンプル数 174	47.8 % 36.8 % 15.4 % 829	市役所 まちづくり推進センター	満足・やや満足 68.8 % 普通 28.6 % 不満・やや不満 2.7 % サンプル数 112	51.1 % 38.3 % 10.6 % 548	大規模商業施設 (ショッピングモールなど)	満足・やや満足 51.3 % 普通 36.0 % 不満・やや不満 12.8 % サンプル数 164	42.7 % 41.5 % 15.9 % 793
病院・診療所	満足・やや満足 57.7 % 普通 34.5 % 不満・やや不満 7.8 % サンプル数 168	51.9 % 38.2 % 9.8 % 816	文化施設 (図書館、文化会館など)	満足・やや満足 67.6 % 普通 28.3 % 不満・やや不満 4.0 % サンプル数 99	50.7 % 38.3 % 11.1 % 452	統計学的に有意とは言えない項目 (サンプル数が50件未満など)は参考 値として扱っています。		

■ : 全体より5ポイント以上低い ■ : 全体より10ポイント以上低い
■ : 全体より5ポイント以上高い ■ : 全体より10ポイント以上高い

3) 田代地区

市民目線から 求められる都市機能	■ 商業機能（飲食店など） ■ 金融機能（郵便局、銀行など） ■ 医療機能（病院、診療所など）
---------------------	---

■ 住み続けたいと思えるまちを実現するために充実してほしいサービス

田代地区にお住まいの方々からの目線では、特に食料品店やショッピングモール等の「商業機能」、病院や診療所等の「医療機能」の充実が求められています。

また、市全体の傾向と比較して特に需要が高い項目は特に見受けられません。

	田代地区	全体
食料品・日用品店舗	42.4 %	46.9 %
昼食を中心とした飲食店	14.1 %	16.4 %
カフェ、パン屋	17.6 %	15.6 %
酒類提供がある飲食店(居酒屋等)	2.4 %	4.0 %
大規模商業施設(ショッピングモール等)	40.0 %	37.4 %
小規模店舗(コンビニ)	3.5 %	3.4 %
洋服・家具・家電などの専門店	10.6 %	6.6 %
病院・医院・診療所	36.5 %	34.5 %
シェアオフィス、学習スペース	7.1 %	5.0 %
子育て支援施設(幼稚園、保育所など)	12.9 %	12.7 %
郵便局・銀行	17.6 %	13.7 %
集会所・まちづくり推進センター	7.1 %	4.9 %
スポーツ施設	12.9 %	12.1 %
身近な公園・広場	21.2 %	22.0 %
図書館・文化施設	7.1 %	13.0 %
娯楽施設・レジャー	17.6 %	18.0 %
その他	3.5 %	5.2 %
サンプル数	85	922

■：全体より5ポイント以上高い ■：全体より10ポイント以上高い

□：回答が多かった上位3つ

■ 日常的に利用する施設へのアクセスのしやすさ

市全体の傾向と比較して特に満足度が高くなっている項目は見受けられません。

一方で、飲食店等の「商業機能」、郵便局や銀行等の「金融機能」、病院や診療所等の「医療機能」は、市全体の傾向と比較して特に満足度が低くなっています。

		田代地区	全体			田代地区	全体			田代地区	全体
食料品・日用品店舗 (スーパー、コンビニなど)	満足・ やや満足	61.3 %	61.3 %	介護・福祉施設 (デイサービス施設など)	満足・ やや満足	50.0 %	53.5 %	身近な公園・広場	満足・ やや満足	37.5 %	50.5 %
	普通	28.8 %	28.6 %		普通	30.0 %	35.6 %		普通	52.5 %	35.6 %
	不満・ やや不満	10.1 %	10.1 %		不満・ やや不満	20.0 %	10.9 %		不満・ やや不満	10.0 %	13.9 %
	サンプル数	80	860		サンプル数	10	101		サンプル数	40	441
飲食店	満足・ やや満足	47.2 %	53.3 %	集会所・地域交流施設	満足・ やや満足	40.0 %	52.9 %	スポーツ施設 (体育館、野球場など)	満足・ やや満足	27.3 %	48.0 %
	普通	42.9 %	35.4 %		普通	46.7 %	38.8 %		普通	50.0 %	37.2 %
	不満・ やや不満	10.0 %	11.2 %		不満・ やや不満	13.3 %	8.3 %		不満・ やや不満	22.7 %	14.9 %
	サンプル数	70	804		サンプル数	30	291		サンプル数	22	242
洋服・家具・家電などの 専門店	満足・ やや満足	40.3 %	43.0 %	子育て支援施設 (幼稚園、保育所など)	満足・ やや満足	56.3 %	55.8 %	娯楽施設・レジャー施設 (ゲームセンターなど)	満足・ やや満足	32.3 %	41.0 %
	普通	50.0 %	42.9 %		普通	37.5 %	36.7 %		普通	47.1 %	43.8 %
	不満・ やや不満	9.8 %	14.0 %		不満・ やや不満	6.3 %	7.5 %		不満・ やや不満	20.6 %	15.2 %
	サンプル数	72	787		サンプル数	16	147		サンプル数	34	336
郵便局・銀行	満足・ やや満足	39.2 %	47.8 %	市役所 まちづくり推進センター	満足・ やや満足	50.0 %	51.1 %	大規模商業施設 (ショッピングモールなど)	満足・ やや満足	46.7 %	42.7 %
	普通	36.5 %	36.8 %		普通	41.1 %	38.3 %		普通	40.0 %	41.5 %
	不満・ やや不満	18.9 %	10.7 %		不満・ やや不満	9.0 %	10.6 %		不満・ やや不満	13.3 %	15.9 %
	サンプル数	74	829		サンプル数	56	548		サンプル数	75	793
病院・診療所	満足・ やや満足	43.9 %	51.9 %	文化施設 (図書館、文化会館など)	満足・ やや満足	39.5 %	50.7 %	統計学的に有意とは言えない項目 (サンプル数が50件未満など)は参 考値として扱っています。			
	普通	42.5 %	38.2 %		普通	50.0 %	38.3 %				
	不満・ やや不満	13.7 %	9.8 %		不満・ やや不満	10.6 %	11.1 %				
	サンプル数	73	816		サンプル数	38	452				

■：全体より5ポイント以上低い ■：全体より10ポイント以上低い

■：全体より5ポイント以上高い ■：全体より10ポイント以上高い

4) 弥生が丘地区

市民目線から 求められる都市機能	■ 商業機能 （食料・日用品店、大規模商業施設など） ■ 金融機能 （郵便局、銀行など） ■ 教育・文化機能 （図書館、公園・広場など） ■ 業務機能 （シェアオフィス、学習スペースなど）
-----------------------------	---

■ 住み続けたいと思えるまちを実現するために充実してほしいサービス

弥生が丘地区にお住まいの方々からの目線では、特に食料品店やショッピングモール等の「商業機能」、郵便局や銀行等の「金融機能」の充実が求められています。

また、市全体の傾向と比較すると、「商業機能」の中でも居酒屋等の施設、シェアオフィス等の「業務機能」、郵便局や銀行等の「金融機能」、図書館や文化会館等の「教育・文化機能」の需要が特に高いことが伺えます。

	弥生が丘地区	全体
食料品・日用品店舗	42.7 %	46.9 %
昼食を中心とした飲食店	13.4 %	16.4 %
カフェ、パン屋	12.2 %	15.6 %
酒類提供がある飲食店(居酒屋等)	11.0 %	4.0 %
大規模商業施設(ショッピングモール等)	32.9 %	37.4 %
小規模店舗(コンビニ)	4.9 %	3.4 %
洋服・家具・家電などの専門店	3.7 %	6.6 %
病院・医院・診療所	31.7 %	34.5 %
シェアオフィス、学習スペース	12.2 %	5.0 %
子育て支援施設(幼稚園、保育所など)	8.5 %	12.7 %
郵便局・銀行	35.4 %	13.7 %
集会所・まちづくり推進センター	4.9 %	4.9 %
スポーツ施設	9.8 %	12.1 %
身近な公園・広場	12.2 %	22.0 %
図書館・文化施設	18.3 %	13.0 %
娯楽施設・レジャー	13.4 %	18.0 %
その他	8.5 %	5.2 %
サンプル数	82	922

■ : 全体より5ポイント以上高い ■ : 全体より10ポイント以上高い

□ : 回答が多かった上位3つ

■ 日常的に利用する施設へのアクセスのしやすさ

市全体の傾向と比較すると、「商業機能」の中でも食料品店等の施設、「教育・文化機能」の中でも公園・広場等の施設は特に満足度が高くなっています。

一方で、「商業機能」の中でも大規模商業施設、郵便局や銀行等の「金融機能」は、市全体の傾向と比較して特に満足度が低くなっています。

	弥生が丘地区	全体		弥生が丘地区	全体		弥生が丘地区	全体
食料品・日用品店舗 (スーパー、コンビニなど)	満足・やや満足 70.6 % 普通 17.3 % 不満・やや不満 12.0 % サンプル数 75	61.3 % 28.6 % 10.1 % 860	介護・福祉施設 (デイサービス施設など)	満足・やや満足 30.0 % 普通 50.0 % 不満・やや不満 20.0 % サンプル数 10	53.5 % 35.6 % 10.9 % 101	身近な公園・広場	満足・やや満足 69.1 % 普通 25.5 % 不満・やや不満 5.4 % サンプル数 55	50.5 % 35.6 % 13.9 % 441
飲食店	満足・やや満足 51.4 % 普通 35.1 % 不満・やや不満 13.6 % サンプル数 74	53.3 % 35.4 % 11.2 % 804	集会所・地域交流施設	満足・やや満足 52.9 % 普通 35.3 % 不満・やや不満 11.8 % サンプル数 34	52.9 % 38.8 % 8.3 % 291	スポーツ施設 (体育館、野球場など)	満足・やや満足 26.6 % 普通 53.3 % 不満・やや不満 20.0 % サンプル数 30	48.0 % 37.2 % 14.9 % 242
洋服・家具・家電などの 専門店	満足・やや満足 42.6 % 普通 45.6 % 不満・やや不満 11.8 % サンプル数 68	43.0 % 42.9 % 14.0 % 787	子育て支援施設 (幼稚園、保育所など)	満足・やや満足 46.7 % 普通 46.7 % 不満・やや不満 6.7 % サンプル数 15	55.8 % 36.7 % 7.5 % 147	娯楽施設・レジャー施設 (ゲームセンターなど)	満足・やや満足 36.1 % 普通 38.9 % 不満・やや不満 25.0 % サンプル数 36	41.0 % 43.8 % 15.2 % 336
郵便局・銀行	満足・やや満足 31.9 % 普通 34.7 % 不満・やや不満 33.3 % サンプル数 72	47.8 % 36.8 % 15.4 % 829	市役所 まちづくり推進センター	満足・やや満足 47.2 % 普通 41.5 % 不満・やや不満 11.3 % サンプル数 53	51.1 % 38.3 % 10.6 % 548	大規模商業施設 (ショッピングモールなど)	満足・やや満足 36.9 % 普通 46.6 % 不満・やや不満 16.4 % サンプル数 73	42.7 % 41.5 % 15.9 % 793
病院・診療所	満足・やや満足 51.3 % 普通 36.8 % 不満・やや不満 11.8 % サンプル数 76	51.9 % 38.2 % 9.8 % 816	文化施設 (図書館、文化会館など)	満足・やや満足 43.8 % 普通 41.7 % 不満・やや不満 14.6 % サンプル数 48	50.7 % 38.3 % 11.1 % 452	統計学的に有意とは言えない項目 (サンプル数が50件未満など) は参 考値として扱っています。		

■ : 全体より5ポイント以上低い ■ : 全体より10ポイント以上低い
 ■ : 全体より5ポイント以上高い ■ : 全体より10ポイント以上高い

5) 麓地区

市民目線から 求められる都市機能	■ 商業機能（食料・日用品店、飲食店、専門店、大規模商業施設など） ■ 行政機能（市役所など） ■ 教育・文化機能（図書館、まちづくり推進センター、公園・広場など）
---------------------	--

■ 住み続けたいと思えるまちを実現するために充実してほしいサービス

麓地区にお住まいの方々からの目線では、特に食料品店やショッピングモール等の「商業機能」、病院や診療所等の「医療機能」の充実が求められています。

また、市全体の傾向と比較すると、「商業機能」の中でも食料品・日用品店の需要が特に高いことが伺えます。

	麓地区	全体
食料品・日用品店舗	65.8 %	46.9 %
昼食を中心とした飲食店	11.4 %	16.4 %
カフェ、パン屋	14.0 %	15.6 %
酒類提供がある飲食店(居酒屋等)	4.4 %	4.0 %
大規模商業施設(ショッピングモール等)	41.2 %	37.4 %
小規模店舗(コンビニ)	4.4 %	3.4 %
洋服・家具・家電などの専門店	4.4 %	6.6 %
病院・医院・診療所	27.2 %	34.5 %
シェアオフィス、学習スペース	7.0 %	5.0 %
子育て支援施設(幼稚園、保育所など)	12.3 %	12.7 %
郵便局・銀行	9.6 %	13.7 %
集会所・まちづくり推進センター	5.3 %	4.9 %
スポーツ施設	13.2 %	12.1 %
身近な公園・広場	17.5 %	22.0 %
図書館・文化施設	8.8 %	13.0 %
娯楽施設・レジャー	22.8 %	18.0 %
その他	4.4 %	5.2 %
サンプル数	114	922

■：全体より5ポイント以上高い ■：全体より10ポイント以上高い

□：回答が多かった上位3つ

■ 日常的に利用する施設へのアクセスのしやすさ

市全体の傾向と比較して特に満足度が高くなっている項目は見受けられません。

一方で、食料品店や専門店、ショッピングモール等の「商業機能」、市役所等の「行政機能」、図書館や文化会館、公園・広場等の「教育・文化機能」は、市全体の傾向と比較して特に満足度が低くなっています。

	麓地区	全体		麓地区	全体		麓地区	全体
食料品・日用品店舗 (スーパー、コンビニなど)	満足・やや満足 51.9 % 普通 34.0 % 不満・やや不満 14.1 % サンプル数 106	61.3 % 28.6 % 10.1 % 860	介護・福祉施設 (デイサービス施設など)	満足・やや満足 50.0 % 普通 41.7 % 不満・やや不満 8.3 % サンプル数 12	53.5 % 35.6 % 10.9 % 101	身近な公園・広場	満足・やや満足 34.0 % 普通 43.4 % 不満・やや不満 22.6 % サンプル数 53	50.5 % 35.6 % 13.9 % 441
飲食店	満足・やや満足 41.6 % 普通 44.6 % 不満・やや不満 13.9 % サンプル数 101	53.3 % 35.4 % 11.2 % 804	集会所・地域交流施設	満足・やや満足 50.0 % 普通 38.6 % 不満・やや不満 11.4 % サンプル数 44	52.9 % 38.8 % 8.3 % 291	スポーツ施設 (体育館、野球場など)	満足・やや満足 53.9 % 普通 26.9 % 不満・やや不満 19.2 % サンプル数 26	48.0 % 37.2 % 14.9 % 242
洋服・家具・家電などの 専門店	満足・やや満足 35.0 % 普通 52.6 % 不満・やや不満 12.4 % サンプル数 97	43.0 % 42.9 % 14.0 % 787	子育て支援施設 (幼稚園、保育所など)	満足・やや満足 57.2 % 普通 42.9 % 不満・やや不満 0.0 % サンプル数 21	55.8 % 36.7 % 7.5 % 147	娯楽施設・レジャー施設 (ゲームセンターなど)	満足・やや満足 33.3 % 普通 46.7 % 不満・やや不満 20.0 % サンプル数 45	41.0 % 43.8 % 15.2 % 336
郵便局・銀行	満足・やや満足 43.1 % 普通 47.1 % 不満・やや不満 9.8 % サンプル数 102	47.8 % 36.8 % 15.4 % 829	市役所 まちづくり推進センター	満足・やや満足 40.5 % 普通 50.0 % 不満・やや不満 9.5 % サンプル数 74	51.1 % 38.3 % 10.6 % 548	大規模商業施設 (ショッピングモールなど)	満足・やや満足 34.0 % 普通 46.0 % 不満・やや不満 20.0 % サンプル数 100	42.7 % 41.5 % 15.9 % 793
病院・診療所	満足・やや満足 48.5 % 普通 43.6 % 不満・やや不満 7.9 % サンプル数 101	51.9 % 38.2 % 9.8 % 816	文化施設 (図書館、文化会館など)	満足・やや満足 39.3 % 普通 51.8 % 不満・やや不満 8.9 % サンプル数 56	50.7 % 38.3 % 11.1 % 452	統計学的に有意とは言えない項目 (サンプル数が50件未満など) は参考 値として扱っています。		

■：全体より5ポイント以上低い ■：全体より10ポイント以上低い
■：全体より5ポイント以上高い ■：全体より10ポイント以上高い

6) 旭地区

市民目線から 求められる都市機能	■ 商業機能（食料・日用品店、飲食店、専門店、大規模商業施設など） ■ 金融機能（郵便局、銀行など） ■ 医療機能（病院、診療所など） ■ 行政機能（市役所など） ■ 教育・文化機能（図書館、まちづくり推進センター、公園・広場など）
---------------------	--

■ 住み続けたいと思えるまちを実現するために充実してほしいサービス

旭地区にお住まいの方々からの目線では、特に食料品店やショッピングモール等の「商業機能」、病院や診療所等の「医療機能」の充実が求められています。

また、市全体の傾向と比較すると、病院や診療所等「医療機能」、「教育・文化機能」の中でも身近な公園・広場等の施設、「商業機能」の中でも娯楽施設等の需要が特に高いことが伺えます。

	旭地区	全体
食料品・日用品店舗	36.4 %	46.9 %
昼食を中心とした飲食店	16.4 %	16.4 %
カフェ、パン屋	12.1 %	15.6 %
酒類提供がある飲食店(居酒屋等)	0.7 %	4.0 %
大規模商業施設(ショッピングモール等)	33.6 %	37.4 %
小規模店舗(コンビニ)	2.1 %	3.4 %
洋服・家具・家電などの専門店	3.6 %	6.6 %
病院・医院・診療所	41.4 %	34.5 %
シェアオフィス、学習スペース	2.1 %	5.0 %
子育て支援施設(幼稚園、保育所など)	14.3 %	12.7 %
郵便局・銀行	17.1 %	13.7 %
集会所・まちづくり推進センター	2.9 %	4.9 %
スポーツ施設	11.4 %	12.1 %
身近な公園・広場	32.9 %	22.0 %
図書館・文化施設	11.4 %	13.0 %
娯楽施設・レジャー	23.6 %	18.0 %
その他	7.1 %	5.2 %
サンプル数	140	922

■ : 全体より5ポイント以上高い ■ : 全体より10ポイント以上高い
□ : 回答が多かった上位3つ

■ 日常的に利用する施設へのアクセスのしやすさ

市全体の傾向と比較して特に満足度が高くなっている項目は見受けられません。

一方で、食料品店や専門店などの「商業機能」、郵便局や銀行等の「金融機能」、病院や診療所等の「医療機能」、市役所等の「行政機能」、図書館や文化会館、公園・広場等の「教育・文化機能」は、市全体の傾向と比較して特に満足度が低くなっています。

	旭地区	全体		旭地区	全体		旭地区	全体
食料品・日用品店舗 (スーパー、コンビニなど)	満足・やや満足 55.6 % 普通 31.5 % 不満・やや不満 12.9 % サンプル数 124	61.3 % 28.6 % 10.1 % 860	介護・福祉施設 (デイサービス施設など)	満足・やや満足 20.0 % 普通 60.0 % 不満・やや不満 20.0 % サンプル数 15	53.5 % 35.6 % 10.9 % 101	身近な公園・広場	満足・やや満足 35.7 % 普通 35.7 % 不満・やや不満 28.6 % サンプル数 56	50.5 % 35.6 % 13.9 % 441
飲食店	満足・やや満足 44.6 % 普通 36.4 % 不満・やや不満 19.0 % サンプル数 121	53.3 % 35.4 % 11.2 % 804	集会所・地域交流施設	満足・やや満足 39.4 % 普通 54.5 % 不満・やや不満 6.0 % サンプル数 33	52.9 % 38.8 % 8.3 % 291	スポーツ施設 (体育館、野球場など)	満足・やや満足 30.5 % 普通 55.6 % 不満・やや不満 13.9 % サンプル数 36	48.0 % 37.2 % 14.9 % 242
洋服・家具・家電などの 専門店	満足・やや満足 34.2 % 普通 49.6 % 不満・やや不満 16.2 % サンプル数 117	43.0 % 42.9 % 14.0 % 787	子育て支援施設 (幼稚園、保育所など)	満足・やや満足 40.0 % 普通 45.0 % 不満・やや不満 15.0 % サンプル数 20	55.8 % 36.7 % 7.5 % 147	娯楽施設・レジャー施設 (ゲームセンターなど)	満足・やや満足 29.2 % 普通 45.8 % 不満・やや不満 25.0 % サンプル数 48	41.0 % 43.8 % 15.2 % 336
郵便局・銀行	満足・やや満足 39.8 % 普通 39.0 % 不満・やや不満 21.2 % サンプル数 118	47.8 % 36.8 % 15.4 % 829	市役所 まちづくり推進センター	満足・やや満足 33.8 % 普通 51.4 % 不満・やや不満 14.9 % サンプル数 74	51.1 % 38.3 % 10.6 % 548	大規模商業施設 (ショッピングモールなど)	満足・やや満足 39.4 % 普通 41.2 % 不満・やや不満 19.3 % サンプル数 114	42.7 % 41.5 % 15.9 % 793
病院・診療所	満足・やや満足 43.3 % 普通 43.3 % 不満・やや不満 13.4 % サンプル数 120	51.9 % 38.2 % 9.8 % 816	文化施設 (図書館、文化会館など)	満足・やや満足 33.3 % 普通 43.3 % 不満・やや不満 23.3 % サンプル数 60	50.7 % 38.3 % 11.1 % 452	統計学的に有意とは言えない項目 (サンプル数が50件未満など)は参 考値として扱っています。		

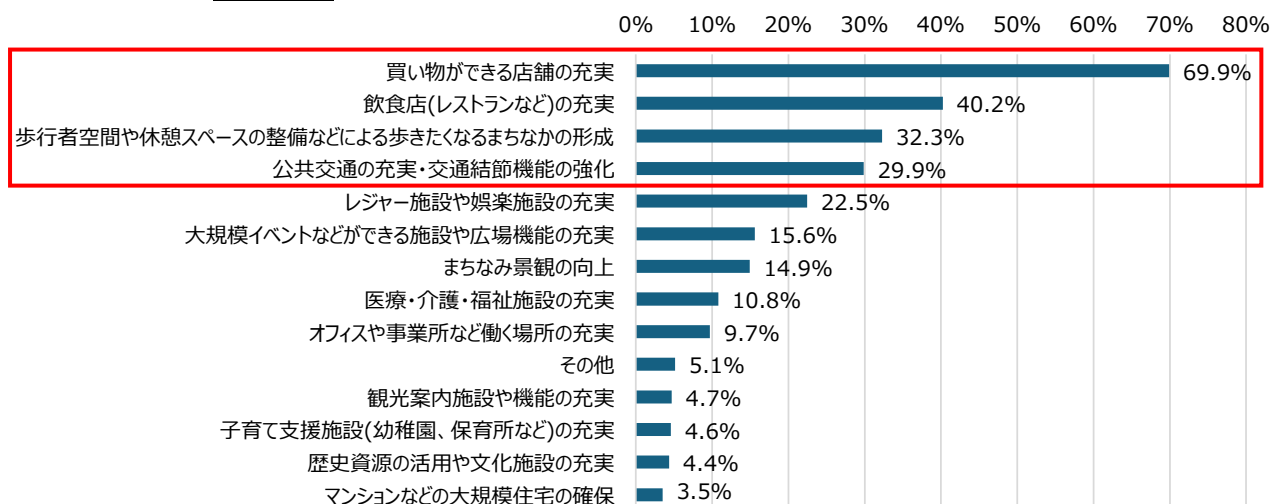
■ : 全体より5ポイント以上低い ■ : 全体より10ポイント以上低い
■ : 全体より5ポイント以上高い ■ : 全体より10ポイント以上高い

【参考：鳥栖駅ならびに新鳥栖駅周辺の拠点性の向上に向けて求められる取組】

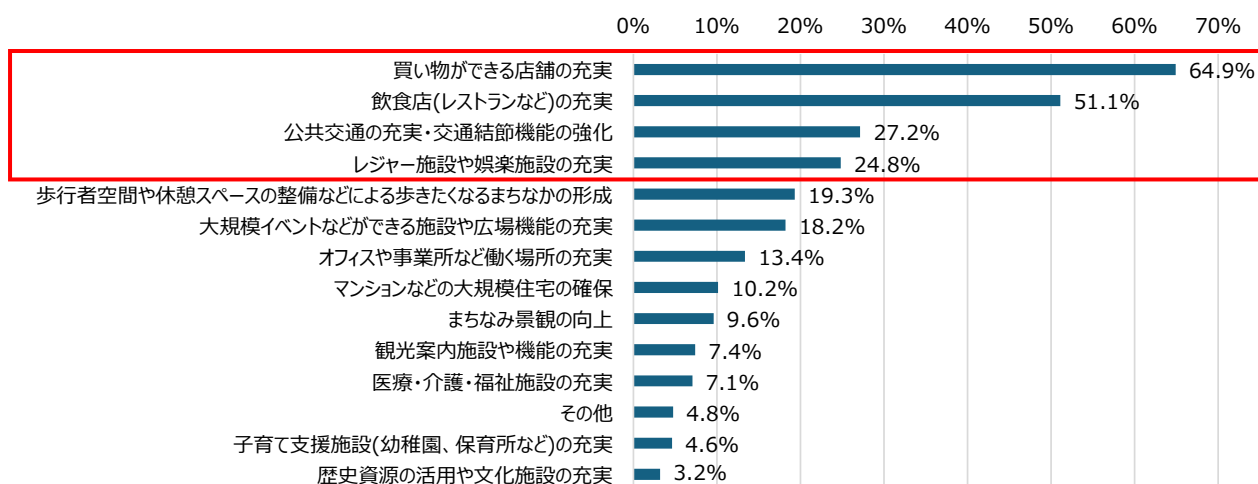
「鳥栖駅と新鳥栖駅周辺の施設を多くの人が訪れ、賑わいのある場所にするために必要な取組としては、どちらも「買物ができる店舗」や「飲食店」などの「商業機能」の充実が求められています。

上記以外では、鳥栖駅周辺では「歩きたくなるまちなかの形成」や「公共交通の充実・交通結節機能の強化」などの取組が求められており、新鳥栖駅周辺では「公共交通の充実・交通結節機能の強化」や「レジャー施設・娯楽施設の充実」などの取組が求められています。

▼鳥栖駅周辺の施設を多くの人が訪れ、賑わいのある場所にするために必要な取組（N＝917）



▼新鳥栖駅周辺の施設を多くの人が訪れ、賑わいのある場所にするために必要な取組（N＝906）



5-3. 誘導施設の設定

(1) 都市機能ごとの維持・誘導の考え方のまとめ

前節までに整理した内容を踏まえ、本市における誘導施設の考え方を以下に整理します。ただし、市民アンケートの結果から、機能の充実が求められている子育て機能、商業機能（大規模小売店舗以外の小売店）、医療機能（診療所）については、誘導施設には設定しないものの、地域地区の指定等の検討を行い、各地域における機能の充実を図ります。

▼本市における誘導施設の考え方（■ 誘導施設に設定する都市機能）

機能	具体的な施設	考え方
行政機能	市役所	施設の役割を踏まえて <u>誘導施設に設定</u> します。
介護福祉機能	老人福祉センター、地域包括支援センター など	拠点外でも立地を要する施設と見なし、 誘導施設には設定しません。
	デイサービス、通所リハビリテーション、有料老人ホーム など	
	障害者支援センター	
	放課後デイサービス、児童発達支援施設、就労継続支援施設 など	
子育て機能	子育て支援センター など	
	認定こども園、保育園、幼稚園 など	
商業機能	大規模小売店 (店舗面積が 3,000m ² 以上の小売店)	施設の役割と市民ニーズを踏まえて <u>誘導施設に設定</u> します。
	その他の小売店	拠点外でも立地を要する施設と見なし、 誘導施設には設定しません。
医療機能	病院	施設の役割と市民ニーズを踏まえて <u>誘導施設に設定</u> します。
	診療所	拠点外でも立地を要する施設と見なし、 誘導施設には設定しません。
金融機能	銀行、信用金庫 など	市民ニーズを踏まえて <u>誘導施設に設定</u> します。
教育・文化機能	まちづくり推進センター	各地区で分散的に立地すべき施設と見なし、 誘導施設には設定しません。

機能	具体的な施設	考え方
教育・文化機能	図書館、文化ホール など	施設の役割と市民ニーズを踏まえて 誘導施設に設定 します。
	スタジアムなどの大規模運動施設	施設の役割を踏まえて 誘導施設に設定 します。
	身近な公園、体育館 など	拠点外でも立地を要する施設と見なし、 誘導施設には設定しません。
業務機能	コワーキング、インキュベーション施設 など	施設の役割を踏まえて 誘導施設に設定 します。

(2) 維持・誘導を図る施設と区域の設定

前節までに整理した内容を踏まえ、本市における誘導施設を以下のように設定します。

▼誘導区域ごとの誘導施設の設定

(■ にぎわい中心拠点、■ 広域交流拠点、■ 観光交流拠点、■ 交通結節点)

機能	具体的な施設	都市機能誘導区域				
		● : R7 時点で該当施設あり ○ : R7 時点で該当施設なし － : 施設の誘導は行わない	● : R7 時点で該当施設あり ○ : R7 時点で該当施設なし － : 施設の誘導は行わない	● : R7 時点で該当施設あり ○ : R7 時点で該当施設なし － : 施設の誘導は行わない	● : R7 時点で該当施設あり ○ : R7 時点で該当施設なし － : 施設の誘導は行わない	● : R7 時点で該当施設あり ○ : R7 時点で該当施設なし － : 施設の誘導は行わない
		鳥栖駅周辺	新鳥栖駅周辺	鳥栖プレミアム・アウトレット周辺	弥生が丘駅周辺	肥前旭駅周辺
行政機能	市役所	●	－	－	－	－
商業機能	大規模小売店 (店舗面積が 3,000m ² 以上の小売店)	●	●	●	○	－
医療機能	病院 (一般病床数 50 以上)	○	○	－	●	○
金融機能	銀行、信用金庫 など (床面積が 500m ² 以上かつ窓口機能を有する支店等に限る)	●	●	－	－	－
教育・文化機能	図書館、文化ホール など	●	●	－	－	－
	スタジアムなどの大規模運動施設	●	●	－	－	－
業務機能	コワーキング、インキュベーション施設 など	●	○	－	○	○

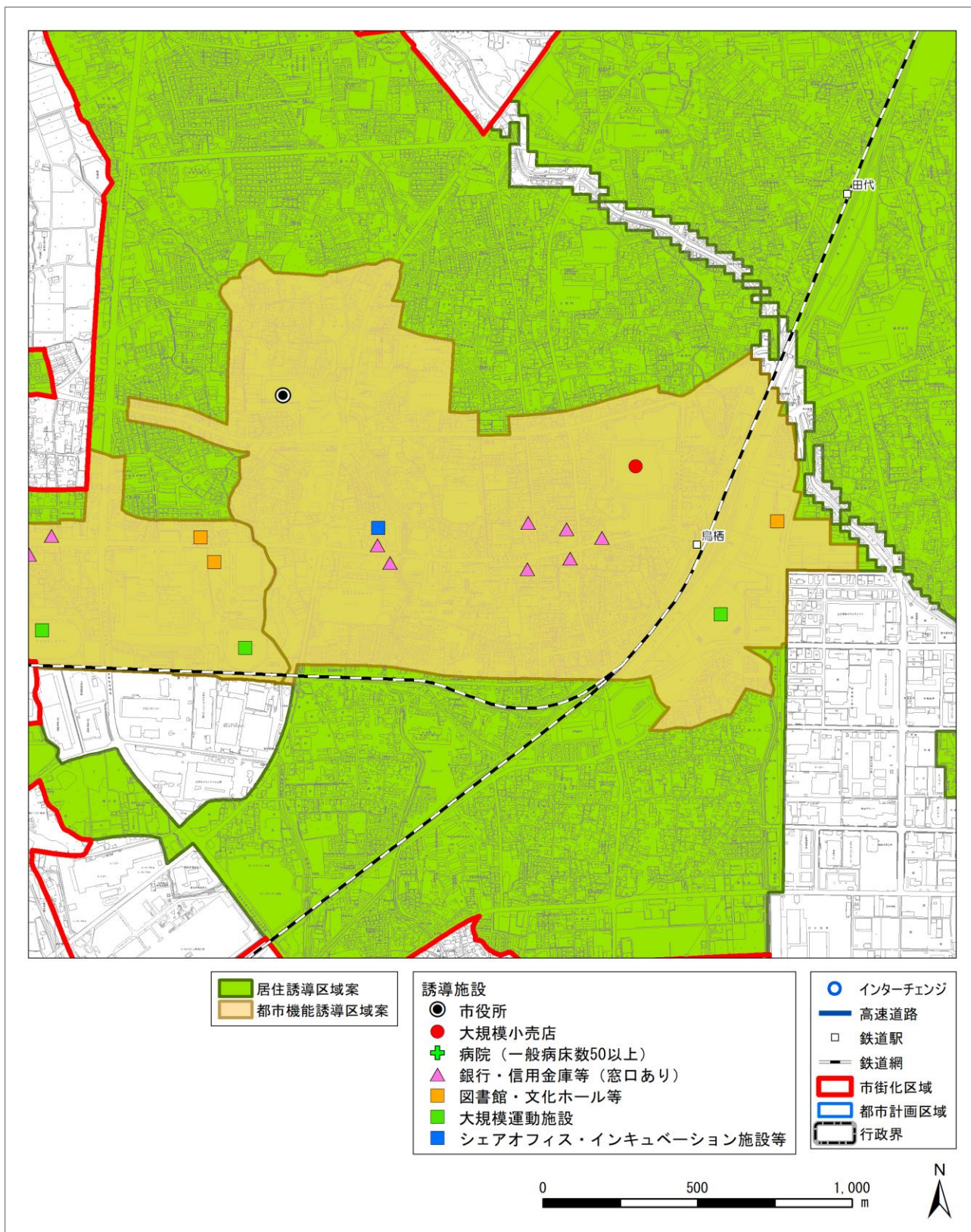
▼各誘導施設の定義

機能	具体的な施設	対象となる施設の定義
行政機能	市役所	■鳥栖市の市役所位置設定条例に定める事務所
商業機能	大規模小売店	■大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める店舗のうち店舗の床面積が3,000m ² 以上の店舗
医療機能	病院	■医療法第1条の5第1項に定める病院で一般病床数50以上のもの
金融機能	銀行、信用金庫 など	■銀行法第4条第1項に定める施設で窓口機能を有し、床面積が500m²以上のもの ■信用金庫法第4条に定める施設で窓口機能を有し、床面積が500m²以上のもの ■中小企業等協同組合法第3条に定める施設で窓口機能を有し、床面積が500m²以上のもの ■労働金庫法に定める施設で窓口機能を有し、床面積が500m²以上のもの ■農林中央金庫法に定める施設で窓口機能を有し、床面積が500m²以上のもの
教育・文化機能	図書館、博物館 など	■図書館法に定める施設 ■博物館法に定める施設
	文化会館、文化ホール など	■鳥栖市民文化会館条例に定める施設 ■鳥栖市定住・交流センター条例に定める施設
	スタジアムなどの大規模運動施設	■鳥栖スタジアム条例に定める施設 ■収容可能人数が5,000人以上の運動施設
業務機能	コワーキング及びこれに類する施設	■立場や業種を問わず、不特定多数の人が就労や学習、交流などの用途で共同利用する施設で鳥栖市と協定を結んだ事業者等※が設置するもの
	インキュベーション施設及びこれに類する施設	■事業の立ち上げや成長を図るために、立場や業種を問わず、不特定多数の人が創業や交流、マッチングなどの用途で利用する施設で鳥栖市と協定を結んだ事業者※が設置するもの

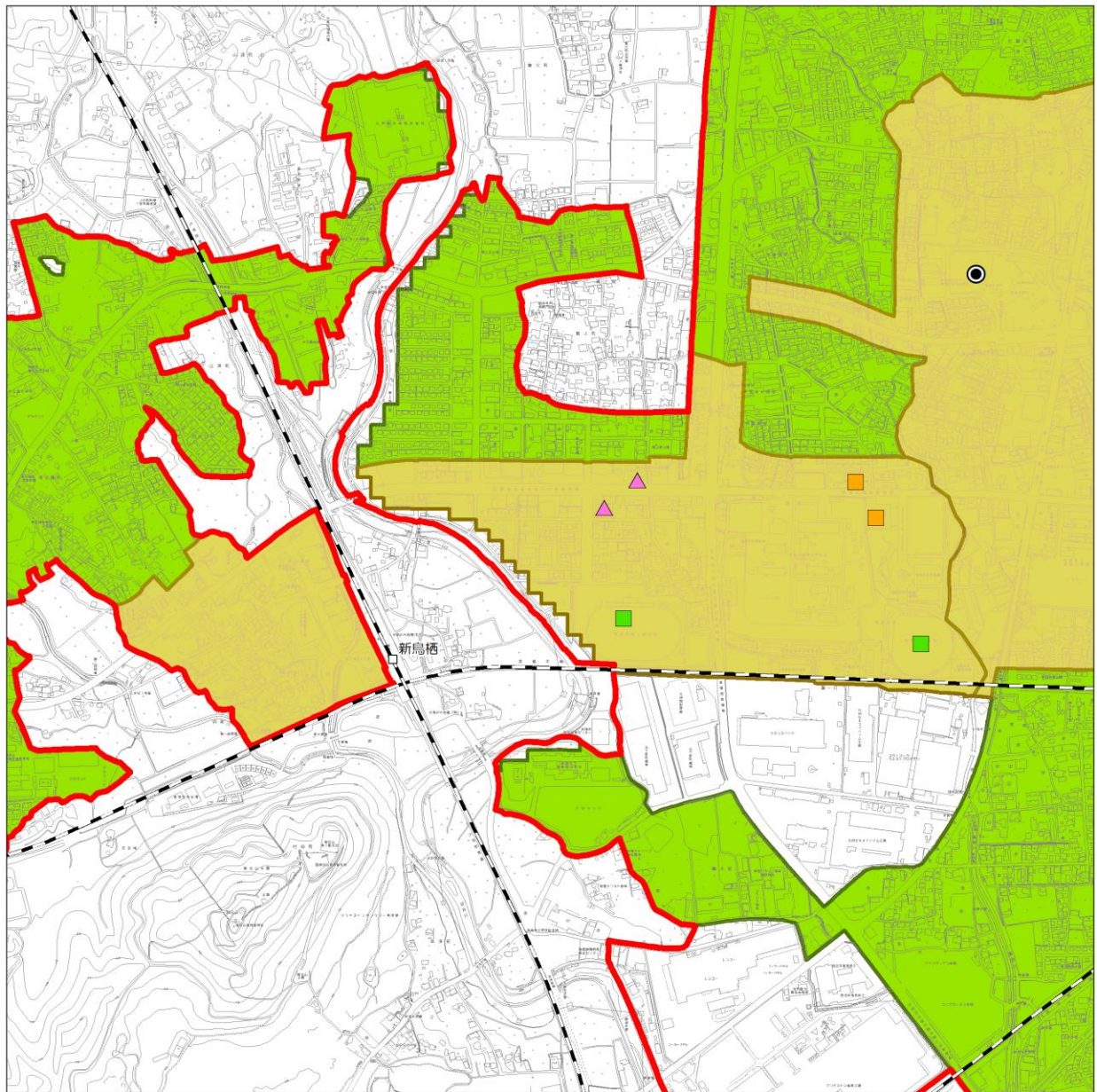
※ 「鳥栖市事業所等の立地奨励に関する条例」に基づき「ビジネス支援サービス業（バックオフィス除く）の用に供する施設」及び「企業立地支援サービス業の用に供する事業所（オフィスビル）」を整備する事業者

【参考：計画策定時点における都市機能誘導区域ごとの誘導施設の立地状況】

▼鳥栖駅周辺-都市機能誘導区域



▼新鳥栖駅周辺-都市機能誘導区域



居住誘導区域案
都市機能誘導区域案

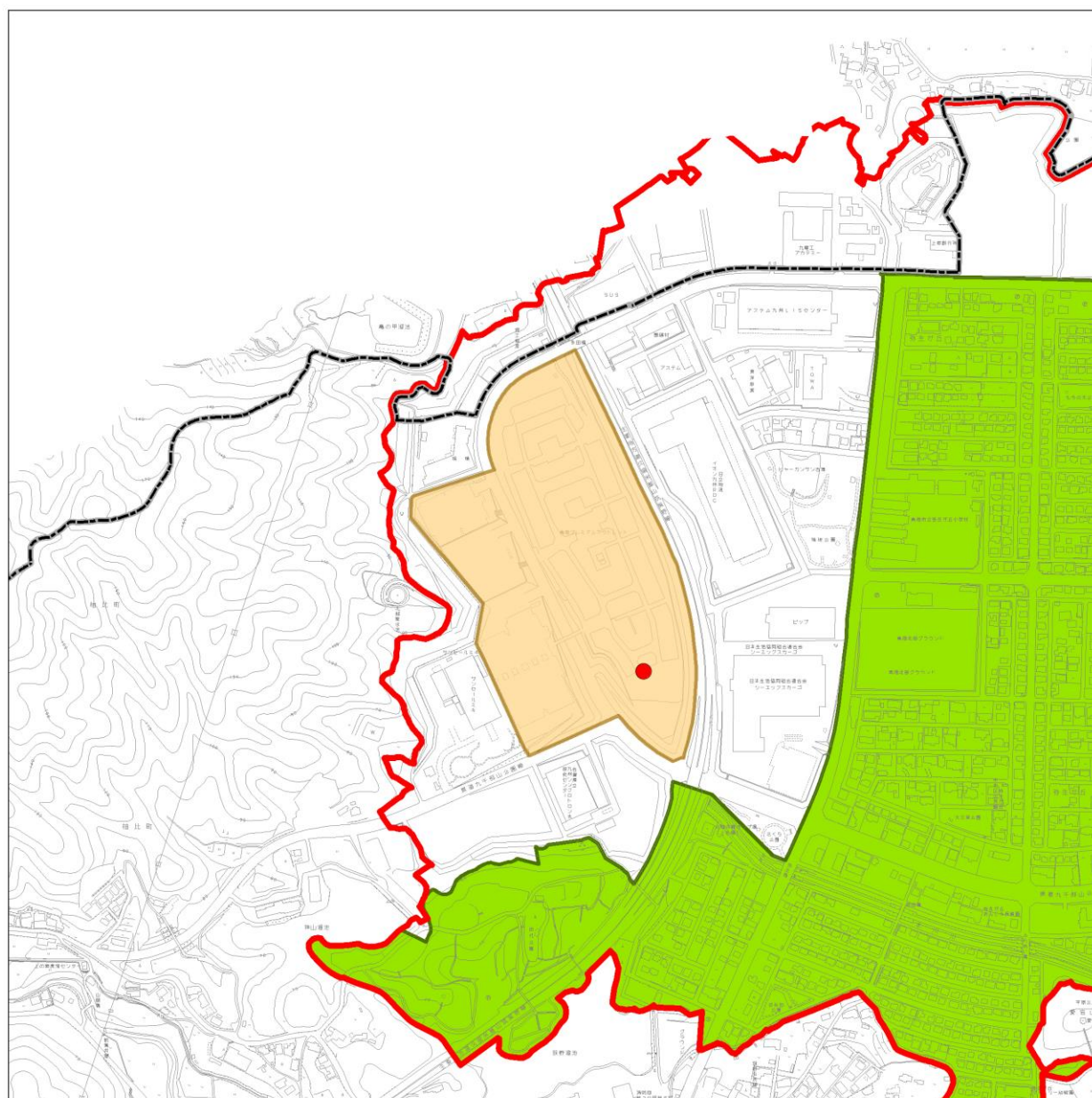
誘導施設
 ● 市役所
 ● 大規模小売店
 + 病院（一般病床数50以上）
 ▲ 銀行・信用金庫等（窓口あり）
 ■ 図書館・文化ホール等
 ■ 大規模運動施設
 ■ シェアオフィス・インキュベーション施設等

○ インターチェンジ
 高速道路
 □ 鉄道駅
 鉄道網
 市街化区域
 都市計画区域
 行政界

0 500 1,000 m



▼鳥栖プレミアム・アウトレット周辺-都市機能誘導区域



- 居住誘導区域案
- 都市機能誘導区域案

誘導施設

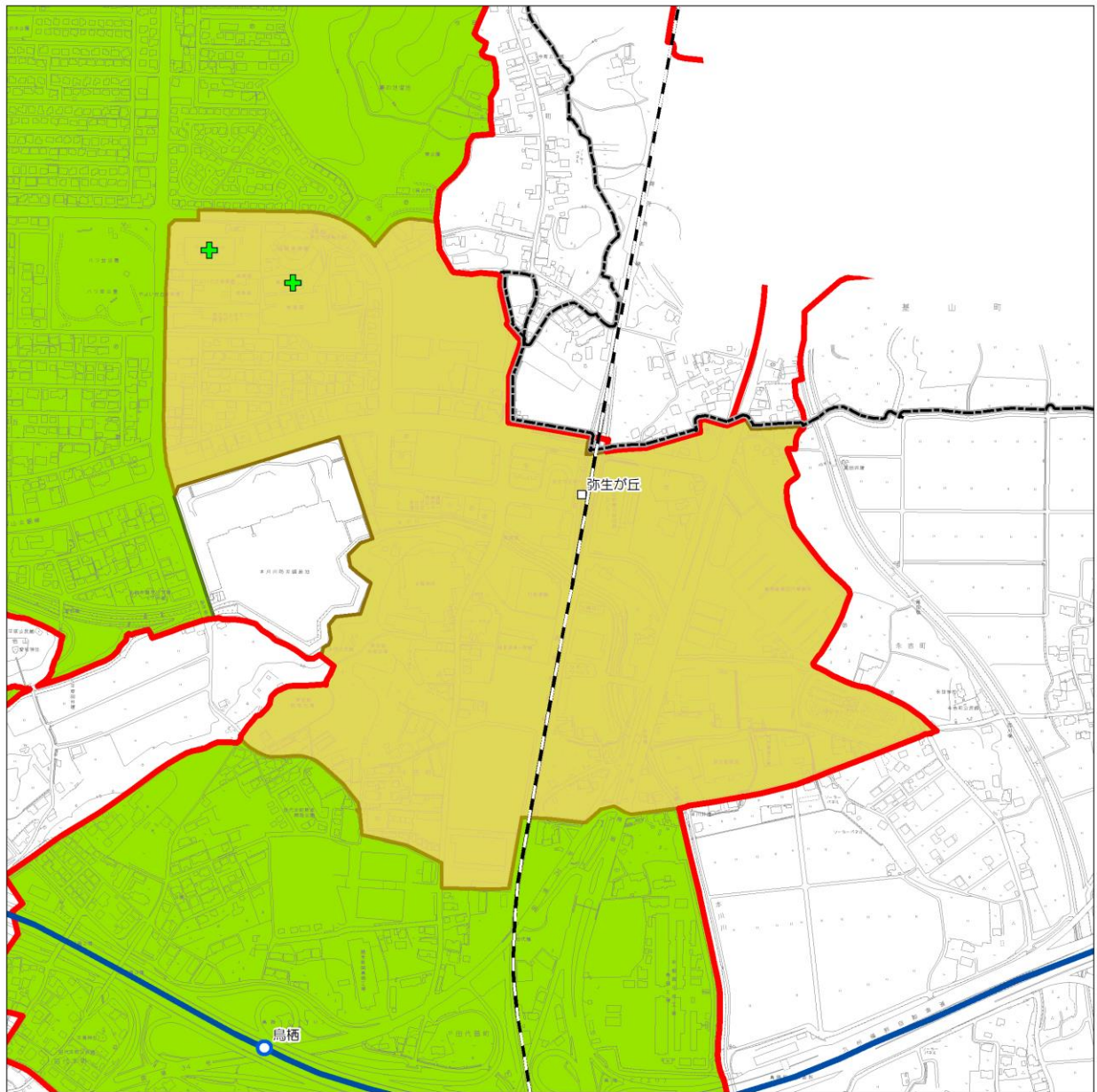
- 市役所
- 大規模小売店
- 病院（一般病床数50以上）
- 銀行・信用金庫等（窓口あり）
- 図書館・文化ホール等
- 大規模運動施設
- シェアオフィス・インキュベーション施設等

- インターチェンジ
- 高速道路
- 鉄道駅
- 鉄道網
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政界

0 405 810 m



▼弥生が丘駅周辺-都市機能誘導区域



- 居住誘導区域案
- 都市機能誘導区域案

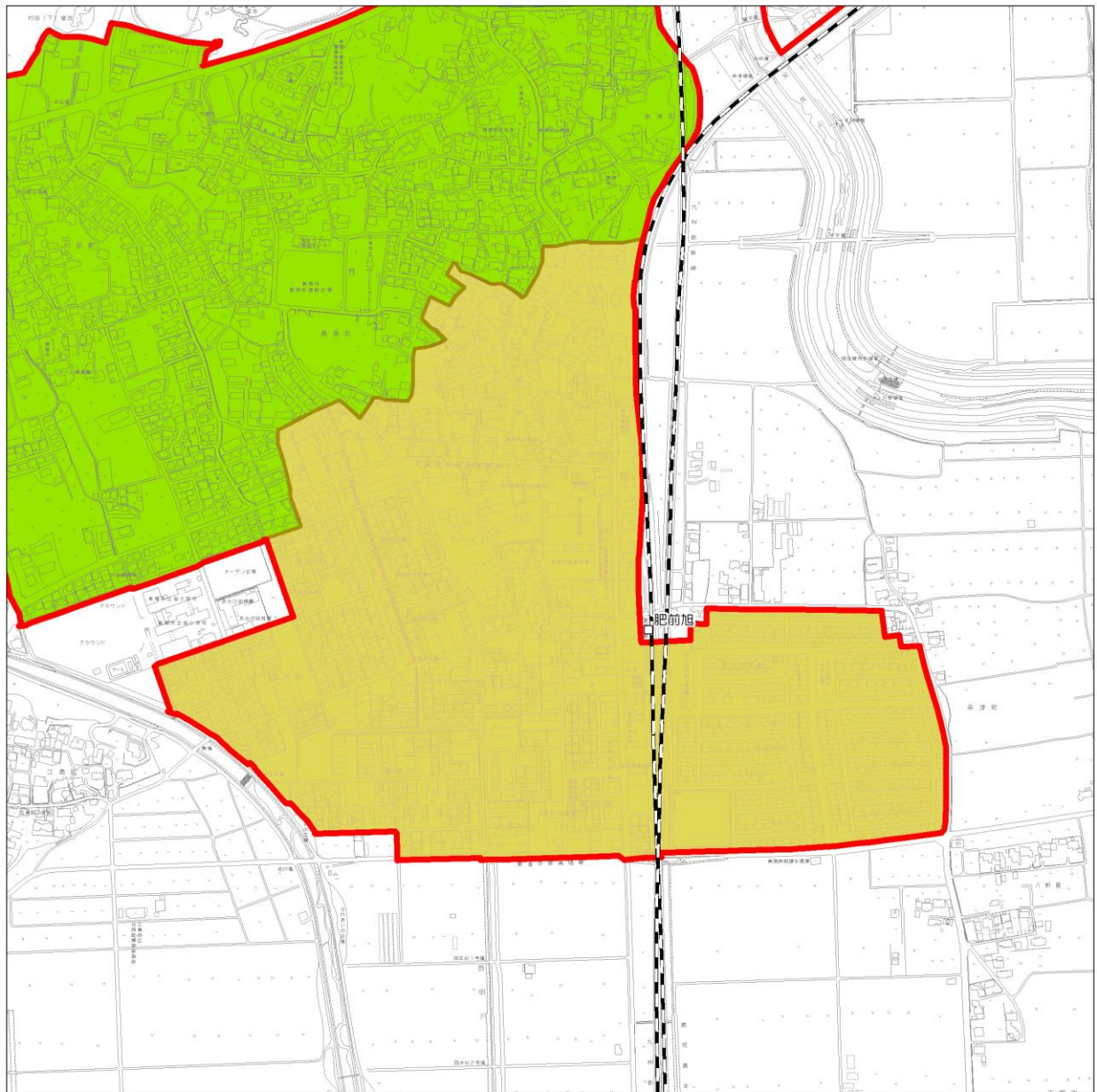
- 誘導施設
- 市役所
 - 大規模小売店
 - 病院（一般病床数50以上）
 - 銀行・信用金庫等（窓口あり）
 - 図書館・文化ホール等
 - 大規模運動施設
 - シェアオフィス・インキュベーション施設等

- インターチェンジ
- 高速道路
- 鉄道駅
- 鉄道網
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政界

0 405 810 m



▼肥前旭駅周辺-都市機能誘導区域



- 居住誘導区域案
- 都市機能誘導区域案

- 誘導施設
- 市役所
 - 大規模小売店
 - 病院（一般病床数50以上）
 - 銀行・信用金庫等（窓口あり）
 - 図書館・文化ホール等
 - 大規模運動施設
 - シェアオフィス・インキュベーション施設等

- インターチェンジ
- 高速道路
- 鉄道駅
- 鉄道網
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政界

0 405 810 m



第6章 誘導施策について

6-1. 基本的な考え方

誘導施策とは、居住誘導区域や都市機能誘導区域への居住ならびに都市機能の誘導、公共交通ネットワークの維持・形成を促進するために講ずる具体的な施策を指します。

計画では、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができます。なお、支援措置については、国等が直接行うもの、国による支援を受けて市町村が行うもの、市町村独自に実施するものがあります。

誘導施策の検討にあたっては、居住や都市機能の誘導に関して国等が直接行う施策や、国の支援を受けて市町村が行う施策のみならず、都市の抱える課題に応じて市町村が独自に講じる施策も重要であり、都市計画部局と他部局等が連携して取り組んでいくことが求められます。

なお、防災に関する具体的な施策については、防災指針にて詳細を記載することとします。

▼誘導施策のイメージ

○居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策（都市再生特別措置法§81②2）

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
例）都市機能誘導区域へアクセスする道路整備 等
- 立地適正化計画等に都市の骨格となる基幹的な公共交通軸として具体的かつ即地的に位置付けられている公共交通に関する施設の整備
例）鉄道・LRT・BRT等の走行空間 等
- 公共交通の利便性の確保を図るため交通結節機能の強化・向上 例）バスの乗換施設整備 等

○市町村が独自に講じる施策

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
例）家賃補助、住宅購入費補助 等
- 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策 等
- 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

○都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策（都市再生特別措置法§81②3）

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。また、民間による都市機能の立地を誘導するには、官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策など投資の判断材料を事前明示することが重要である。

○国等が直接行う施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

○市町村が独自に講じる施策

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策 等
例）公有地の誘導施設整備への活用
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- 金融機関との連携による支援
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

115

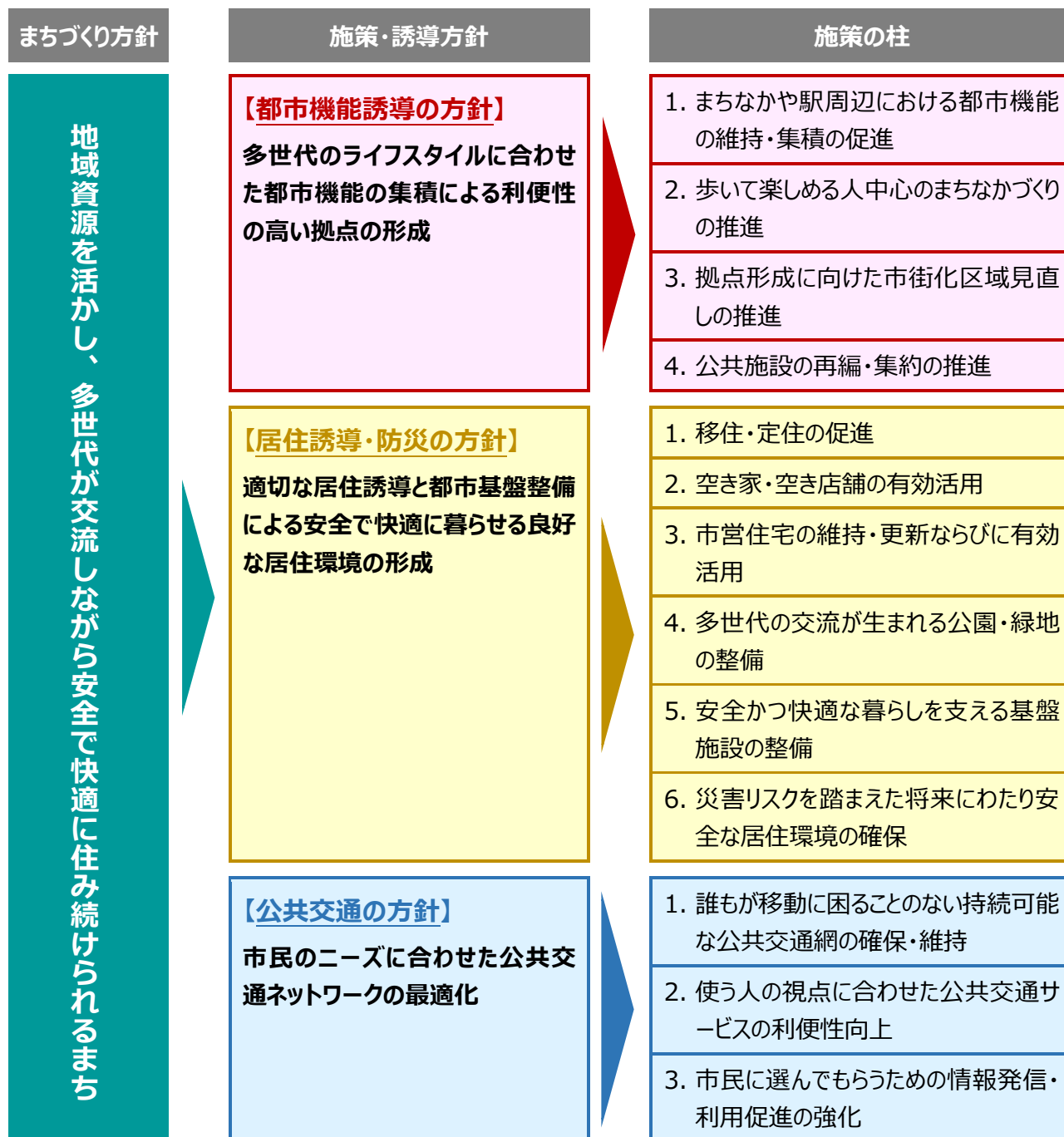
出典：国土交通省HP

6-2. 誘導施策の設定（案）

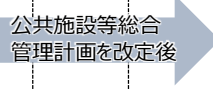
（１）施策の体系

第２章で示した「まちづくりの方針（ターゲット）」の実現に向けて、本市における誘導施策を以下のように設定します。

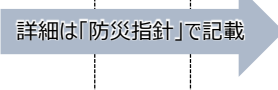
▼まちづくり方針と誘導施策の体系図



(1) 都市機能誘導の方針に係る誘導施策

	施策の方向性	具体的な内容	対象	担当部局	スケジュール				
					短期 概ね 5 年	中期 概ね 10 年	長期 概ね 20 年		
1	まちなかや駅周辺における都市機能の維持・集積の促進	■ 鳥栖駅・新鳥栖駅周辺において、民間事業者による高次都市機能の整備を促進するために、容積率緩和措置等の導入を検討します。	都市機能誘導区域	駅周辺整備課 商工観光課 都市整備課					
		■ 鳥栖駅駅舎及びその周辺施設について、利便性の向上と賑わいの創出に寄与する交通結節機能や交流機能等の強化を図ります。（鳥栖駅東短期施策整備事業）		駅周辺整備課					
		■ サンメッセ鳥栖及びその周辺施設について、まちなかへの移住・定住に寄与する施設機能の強化を図ります。		総合政策課 文化芸術振興課					
		■ 鳥栖駅・新鳥栖駅を除く各鉄道駅周辺や若葉地区の低層住居専用地域において、市民ニーズを踏まえた都市機能の充実を図るべく、用途または容積率緩和措置（居住環境向上用途誘導地区）の導入を検討します。		都市整備課					
2	歩いて楽しめる人中心のまちなかづくりの推進	■ 誰もが歩いて楽しめるまちなかの創出に向けて、人中心の道路空間の再編、案内版・サインの充実、沿道施設の集計等を検討します。	都市機能誘導区域	都市整備課					
		■ 必要に応じて、鳥栖駅・新鳥栖駅周辺における歩行者利便増進道路や滞在快適性等向上区域の設定を検討します。							
3	拠点形成に向けた市街化区域の見直し	■ 人口動向や開発需要等を踏まえながら、都市機能または居住の誘導に資する市街化区域の見直しを検討します。	市街化調整区域	都市整備課					
4	公共施設の再編・集約の推進	■ 「公共施設等総合管理計画」に基づく公共施設の計画的な維持・更新を進めます。 ■ 必要に応じて、施設機能の集約または再編を検討します。	市全域	総合政策課 市民協働課	 公共施設等総合管理計画を改定後 				

(2) 居住誘導・防災の方針に係る誘導施策

	施策の方向性	具体的な内容	対象	担当部局	スケジュール		
					短期 概ね 5 年	中期 概ね 10 年	長期 概ね 20 年
1	移住・定住の促進	■ 居住誘導区域への居住を促進するべく、子育て世帯等をターゲットにした新たな移住・定住促進策を検討します。	居住誘導区域	総合政策課			
2	空き家・空き店舗の有効活用	■ 居住誘導区域における空き家の抑制ならびに有効活用に向けて、空き家の解体・除却に対する補助金制度や空き家バンク制度の普及啓発を進めます。	市全域※	建設課			
3	公営住宅の維持・更新ならびに有効活用	■ 居住の受け皿となる公営住宅の計画的な維持管理や修繕等を進めます。 ■ 家賃補助による民間賃貸住宅の活用など、新たな運用手法についても検討します。	居住誘導区域	建設課			
4	多世代の交流が生まれる公園・緑地の整備	■ 良好な住環境の形成、地域交流の活性化に寄与する基幹的な公園・緑地の計画的な維持管理を進めます。 ■ 環境防災、防災、レクリエーションなど、市民ニーズに対応した施設機能の充実を図ります。 ■ 人口動向や市民ニーズを踏まえながら、必要に応じて施設配置の適正化を検討します。	市全域※	都市整備課			
5	安全・快適な暮らしを支える基盤整備	■ 居住誘導区域内外を連絡する幹線・生活道路の整備または改良、計画的な維持管理を進めます。 ■ 「水道事業ビジョン」及び「下水道事業経営戦略」に基づき、上下水道施設のストックマネジメント、耐震化・耐水化措置等を進めます。	市全域※	維持管理課 上下水道局			
6	災害リスクを踏まえた将来にわたり安全な居住環境の確保	■ 都市機能または居住の誘導に寄与する防災・減災対策を推進します。 (詳細は「防災指針」で記載)	市全域※	総務課 維持管理課			

※ 居住誘導区域内で積極的に推進する施策

(3) 公共交通の方針に係る誘導施策

	施策の方向性	具体的な内容	対象	担当部局	スケジュール		
					短期 概ね 5 年	中期 概ね 10 年	長期 概ね 20 年
1	誰もが移動に困ることのない持続可能な公共交通網の確保・維持	■ 地域公共交通確保維持事業の活用、国・佐賀県・福岡県・沿線市町との協同により、路線バス広域線の運行継続、利用促進、体制強化を図ります。	市全域	国道・交通政策課		公共交通計画を改定後	
		■ 日常生活で移動できる環境を確保するために、市内交通の継続的な路線維持（支援）を進めます。 ■ 公共交通の持続可能性を高めるために、利用実態を踏まえた路線バス市内線の最適化を図ります。 ■ 地域公共交通利便増進実施計画に基づき、市民ニーズや利用実態等を踏まえたミニバス運行内容の改善・最適化を図ります。	市全域	国道・交通政策課		公共交通計画を改定後	
		■ 交通弱者や交通不便地域に対する移動手段として、先進技術・ICT を活用した新たなモビリティサービスの導入に向けた調査・検討を進めます。	市全域	国道・交通政策課		公共交通計画を改定後	
		■ 免許返納者へのサポート制度（高齢者福祉乗車券など）や、新たな交通サービスの使い方を教室など、交通弱者への利用支援を進めます。	市全域	国道・交通政策課		公共交通計画を改定後	
2	使う人の視点に合わせた公共交通サービスの利便性向上	■ 鳥栖駅東側の利便性・交通結節機能の強化を目的とした環境整備を検討します。	市全域	国道・交通政策課		公共交通計画を改定後	
		■ 地域公共交通利便増進実施計画に基づき、鉄道駅やバス停等における利用しやすい・わかりやすい乗り継ぎ環境の整備を推進します。	市全域	国道・交通政策課		公共交通計画を改定後	
		■ 鉄道駅における列車とバスの乗り継ぎダイヤの維持・改善に向けて、ダイヤ等に関する交通事業者の協議・調整を進めます。 ■ 交通サービスの乗継利便性を確保するために、ミニバス等の乗り継ぎ料金の導入を検討します。	市全域	国道・交通政策課		公共交通計画を改定後	

	施策の方向性	具体的な内容	対象	担当部局	スケジュール		
					短期 概ね 5 年	中期 概ね 10 年	長期 概ね 20 年
3	市民に選んでもらうための情報発信・利用促進の強化	■ 地域公共交通利便増進実施計画に基づき、公共交通マップのリニューアル、主要な客層に向けた個別の情報案内ツールの拡充を進めます。	市全域	国道・交通政策課			
		■ マップ・時刻表、ホームページ、MaaS（myroute アプリ）等の多様なツールを活用した情報案内の強化を図ります。 ■ 公共交通の利用促進に向けた周知啓発活動（ミニバス等の体験乗車企画、PR イベント、乗り方の講習会など）を推進します。	市全域	国道・交通政策課			

【参考：鳥栖駅東短期施策整備事業について】

鳥栖市都市計画マスタープランにおいて、鳥栖駅周辺は「**にぎわい中心拠点**」と位置づけており、商業・業務機能とともに、スポーツや交流などの機能を有する市の中心拠点として、多様なニーズに対応した魅力ある市街地の形成に努めることとしています。

現在、鳥栖駅周辺には複数の集客施設が立地し、中心市街地としての機能を有している一方で、改札口が西側の1か所にしかないことから、駅東側からの利便性向上をはじめとした**東西市街地の連携強化**が長年の課題となっています。

これらの課題解決に向けて、**連絡跨線橋やバス待ち環境施設などを整備し、駅周辺の利便性や東西市街地の回遊性を高める**ことで、さらなる賑わいと魅力ある市街地の形成を目指します。

■ 事業概要

- 新たな交通結節点創出による駅周辺の利便性向上とともに、にぎわいへの波及効果につながる連絡跨線橋や滞留空間・交流拠点となるバス待ち空間を整備します。

▼鳥栖駅周辺が目指す将来像と鳥栖駅東短期施策整備イメージ



【参考：居住環境向上用途誘導地区の指定について】

若葉地区の低層住居専用地域などにおいて、市民ニーズを踏まえた都市機能の充実による生活利便性の向上を図るべく、「**居住環境向上用途誘導地区**」の指定を検討します。

加えて、当該地区で維持・誘導を図る都市機能として、以下に示す3種の施設を「**居住環境向上施設**」として設定します。

なお、「**居住環境向上施設**」として位置づけた施設については、前述した誘導施設とは異なり、**居住環境向上用途誘導地区の外で建設**する場合であっても、**届出は不要**となります。

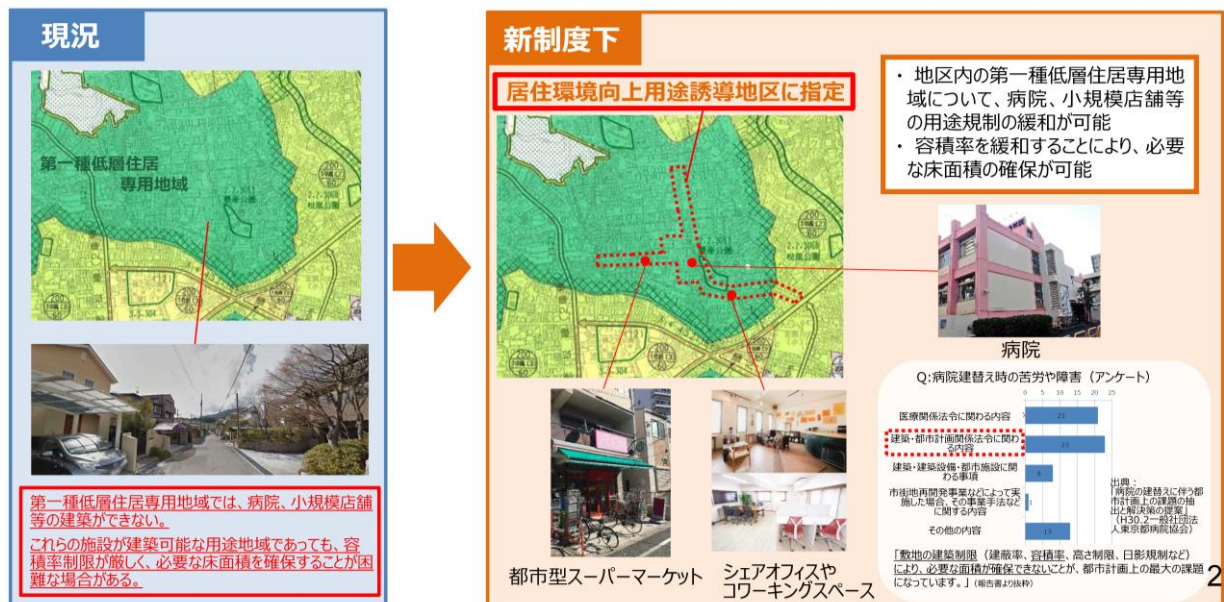
▼居住環境向上施設

機能	具体的な施設	施設規模
商業機能	スーパー、コンビニ、飲食店（カフェなど）	施設の床面積が500m ² 以下のもの
医療機能	診療所、クリニック	施設の床面積が500m ² 以下のもの
金融機能	銀行の支店	施設の床面積が500m ² 以下のもの

■居住環境向上用途誘導地区とは

- **居住誘導区域内で活用可能**な制度です。
- 都市計画に当該区域を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（**居住環境向上施設**）に対して**容積率・用途制限を緩和が可能**です。
- ただし、**居住環境向上施設以外の施設**については、**従来通りの容積率・用途制限が適用**されます。

▼居住環境向上用途誘導地区の活用イメージ



出典：国土交通省HP

【参考：特定用途誘導地区の指定について】

新鳥栖駅周辺の都市機能誘導区域などにおいて、高次都市機能の維持・誘導による生活利便性の向上を図るべく、「特定用途誘導地区」の指定を検討します。

■ 特定用途誘導地区とは

- **都市機能誘導区域内で活用可能な制度です。**
- 都市計画に当該区域を定めることにより、**誘導施設を有する建築物に対して容積率・用途制限を緩和が可能**です。（鳥栖市が定める誘導施設については、p.103を参照）

▼ 特定用途誘導地区の活用イメージ

特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
→ 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
→ 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度
(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
→ 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用

容積率規制や用途規制の緩和

〔例：誘導施設として病院を定めた場合〕



エリアを指定

エリアを指定して、
病院用途に限定して
容積率を緩和

〔例：容積率200%のところを病院に限定して400%に〕
容積率緩和により、近接地において、床面積を増大
して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能

出典：国土交通省HP

6-3. 低未利用地の利用及び管理に関する指針

本市では、鳥栖駅北側の既成市街地を中心に空き家や空き地等の低未利用地が点在しており、防犯・防災面や景観面での住環境の悪化が懸念されます。

一方で、このような低未利用地は、拠点周辺への都市機能や居住を誘導する受け皿ともなりうることから、都市のスポンジ化に適切に対応し、低未利用地の適切な管理や有効活用を促進するための「利用指針」及び「管理指針」を以下の通り定めます。

(1) 利用指針について

都市機能誘導区域 における利用指針	■ 各都市機能誘導区域において定める誘導施設、公園や広場等の公共空間といった市民の生活利便性を高める施設としての利用、まちなかの賑わい・交流の創出に寄与する施設としての利用を推奨します。
居住誘導区域 における利用指針	■ 既存住宅の再生や敷地の統合等による良好な居住空間の形成を促進します。 ■ 良好な居住環境の形成に寄与する公園や広場等、地域コミュニティの維持形成に寄与する集会施設等としての利用を推奨します。

（２）管理指針について

空き地等に対する 管理指針	■ 防犯・防災や景観等の面で周辺の住環境に影響を与えないように、所有者に対して、適切な措置を講ずるよう促します。（例：定期的な清掃、空気の入替えなど）
空き家等に対する 管理指針	■ 雑草の繁茂や害虫の発生、不法投棄等の発生を予防するために、所有者に対して、適切な措置を講ずるよう促します。（例：定期的な除草、柵の設置など）

（３）行政による支援措置等について

空き地等に対する 支援措置	■ 空き地等の利用・管理に関する支援制度について、普及啓発を図ります。 例：低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置 低未利用土地権利設定等促進計画 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定） など
空き家等に対する 支援措置	■ 空き家等の利用・管理に関する支援制度について、普及啓発を図ります。 例：空き家バンク制度 鳥栖市不良住宅空家等除却費補助金 など

【参考：低未利用地の活用に関する国の支援制度（立地適正化計画に係るもの）】

①低未利用土地権利設定等促進計画

概要

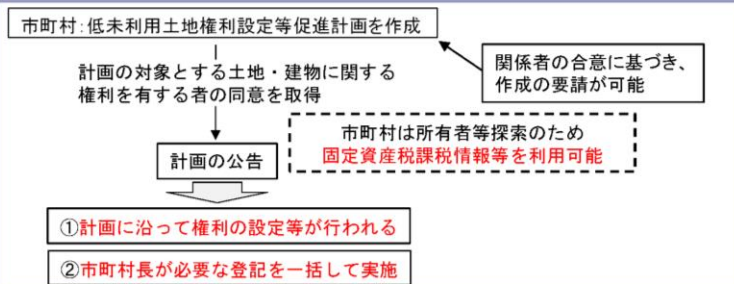
- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待って規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設。

低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域が対象）

低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成することができる。

＜制度フロー＞



支援措置

【税制】（令和6年3月31日まで）

（登録免許税）計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減

⇒ 地上権等の設定登記等（本則1%→0.5%）

所有権の移転登記（本則2%→1%）

（不動産取得税）計画に基づく一定の土地の取得について軽減（課税標準の1/5控除）

＜制度活用イメージ＞



出典：国土交通省 HP

②立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）

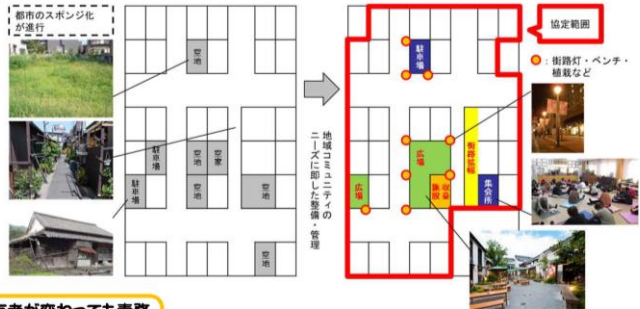
- 低未利用土地等の活用や、地域コミュニティの自発的な取組を促進するために、地域住民など一団の土地の地権者等の全員合意により居住者その他の者の良好な生活環境の確保に必要な施設の整備又は管理に関するルールを決める
- 定められたルールをもとに、整備や管理を地域住民など民間主体が実施（○市町村は認可及びあっせん権限を持つことにより地域住民の自主的な活動をサポート）

制度フロー

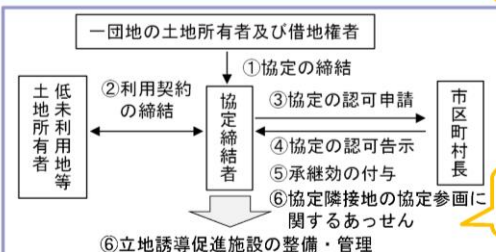
Point1:立地計画の居住誘導区域又は都市機能誘導区域で結べる協定

制度イメージ

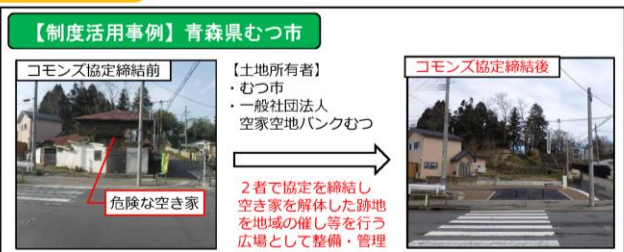
- ①一団地の土地所有者及び借地権者の全員合意により立地誘導促進施設の整備又は管理に関する協定を締結
- ②施設敷地の土地所有者と協定締結者による利用契約の締結（土地を借り受ける場合）
- ③立地誘導促進施設協定の認可申請
- ④市町村長による立地誘導促進施設協定の認可告示
- ⑤協定締結者に承継効が付与
- ⑥協定締結者による立地誘導促進施設の整備又は管理



Point2:土地所有者が変わっても責務が承継（承継対象施設は地域のニーズに応じて選択が可能）



Point3:市町村からのあっせんが可能



出典：国土交通省 HP

6-4. 届出制度について

(1) 居住誘導区域外における事前届出

居住誘導区域外において、以下のような一定規模以上の住宅開発を行おうとする場合には、市長への届出が必要です。

▼届出対象となる行為

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 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1000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示

3戸の開発行為

届



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為

届



800㎡

2戸の開発行為

不要



○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為

届

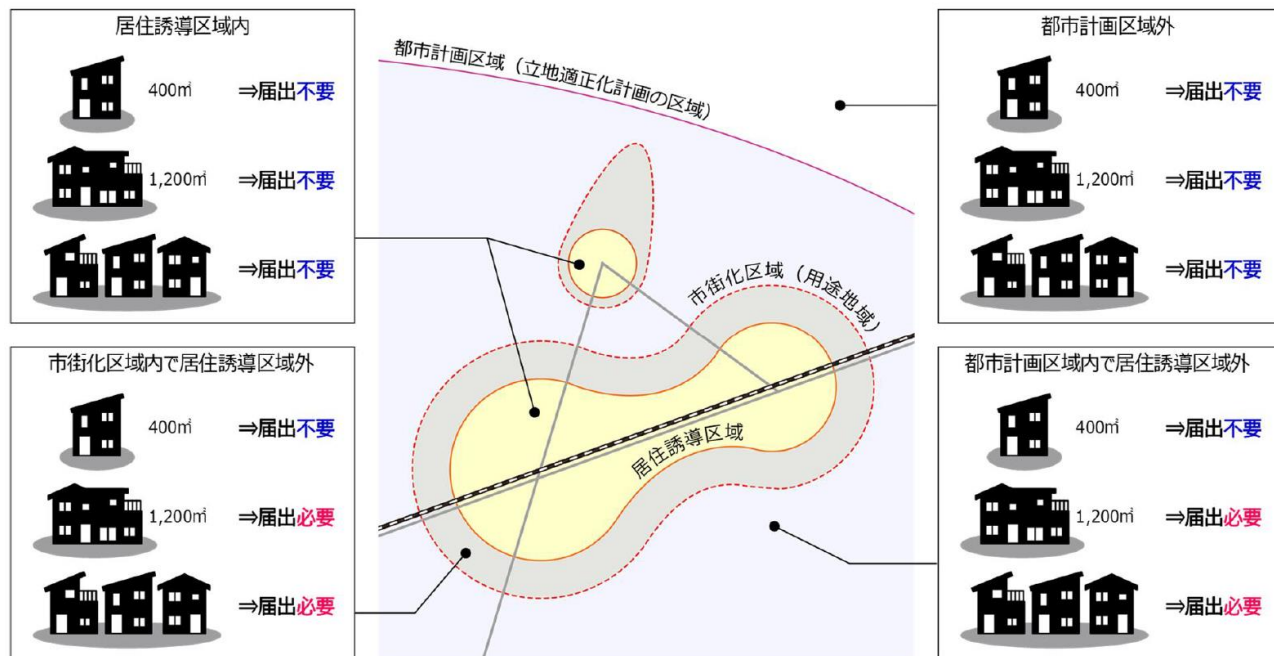


1戸の建築行為

不要



▼区域別の届出対象のイメージ



出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）

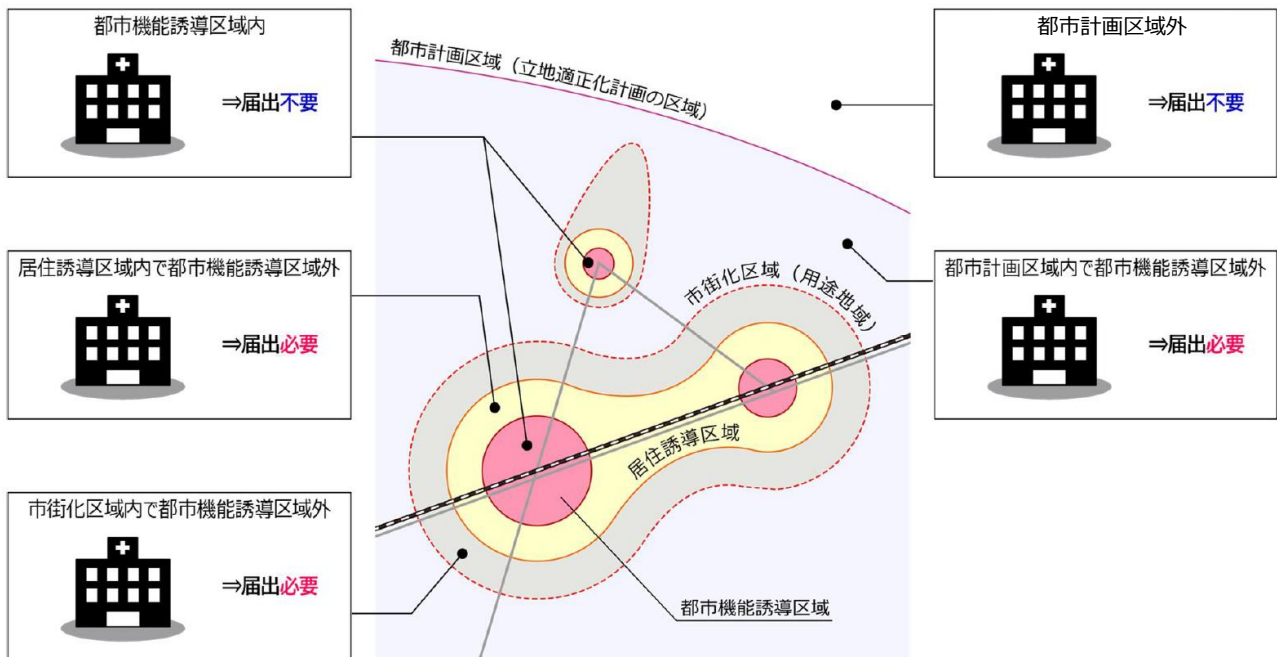
(2) 都市機能誘導区域外における事前届出

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する、以下に示す建築物の建築行為または開発行為を行おうとする場合は、市長への届出が必要です。

▼届出対象となる行為

開発行為	開発行為以外
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	- 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

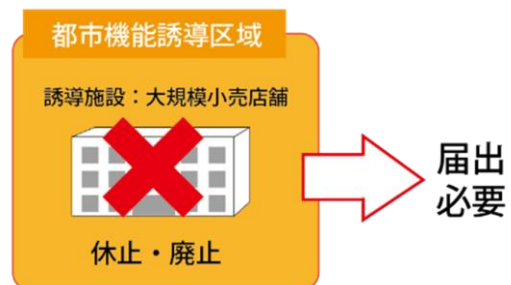
▼区域別の届出対象のイメージ（誘導施設として「病院」を設定している場合）



出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）

(3) 誘導施設の休廃止に係る事前届出

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、市長への届出が必要です。



出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）

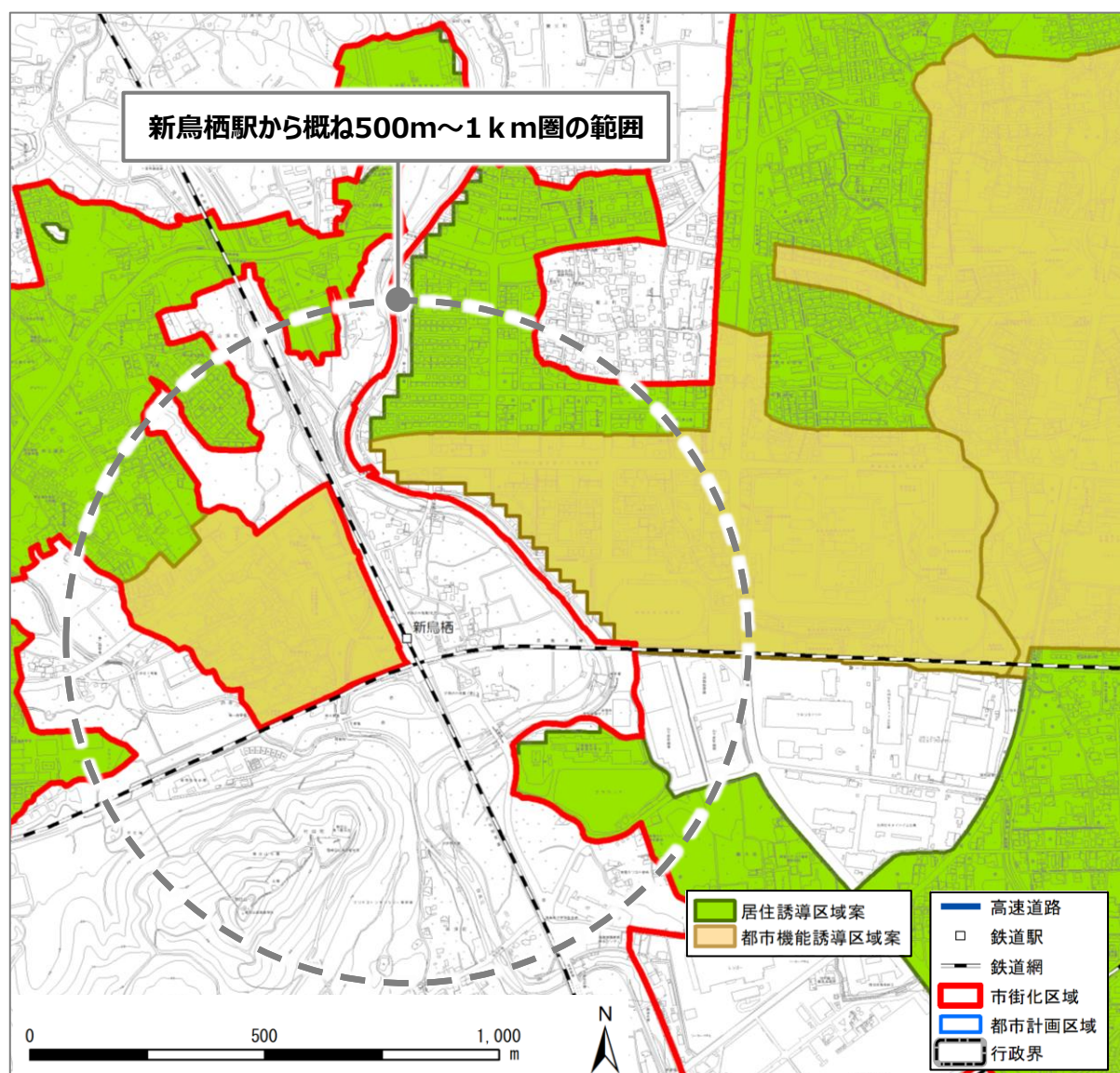
第7章 鳥栖市独自の区域について

7-1. 拠点性向上推進区域

都市計画マスタープラン等の上位関連計画における位置づけを踏まえて、新鳥栖駅周辺の市街化調整区域を本市独自の法定外区域（以下、「拠点性向上推進区域」と称する）として定めます。

名称	対処エリア	当該区域における施策・誘導方針
拠点性向上 推進区域	新鳥栖駅から概 ね 500m～1 k m 圏かつ市街化 調整区域	■ 観光やビジネス等の広域的な交流を促進する拠点として、ゲート機能（観光案内、飲食物販、二次交通など）、業務機能（サテライトオフィス、コワーキングスペースなど）の強化に努めます。 ■ 良好な居住環境の形成（住宅地、日用品店舗の整備など）に努めます。 ■ 上記と関連して、当該区域における都市的土地利用への転換を図るべく、市街化区域への編入ならびに都市機能誘導区域の指定に向けた調査・検討を行います。

▼拠点性向上推進区域の範囲



第8章 防災指針について

8-1. 基本的な考え方

防災指針は、都市のコンパクト化と併せて災害に強い安全なまちづくりを推進するため、災害リスクを踏まえ、居住誘導区域内に残存する災害ハザードエリアに対する適正な防災・減災対策に取り組むための指針です。

(1) 検討の流れ

防災指針の検討にあたっての留意点を以下に示します。

これらは、立地適正化計画で目指すまちづくりの方針（ターゲット）と整合を図りながら、検討する必要があります。あわせて、現に居住誘導区域外で生活している居住者の安全を確保するための取組についても、避難路・避難場所を整備する場合には居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討するなどの検討が必要です

なお、本市の防災指針は「鳥栖市都市計画マスタープラン」などの上位計画との整合を図るとともに、「佐賀県国土強靱化地域計画」及び「鳥栖市地域防災計画」などの防災分野における関連計画と連携しながらハード・ソフトの両面から災害リスクの回避・低減に向けた具体的な取組を推進するものとします。

- 立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
- 大規模災害を想定した復興まちづくりの目標や実施方針の事前検討
- リスク分析を踏まえた居住誘導区域等の精査、既に設定している居住誘導区域等の変更
- 居住誘導区域等における防災・減災対策の取組方針及び地区ごとの課題に対応した対策

（「立地適正化計画作成の手引き」（令和7年4月改訂）より）

(2) 災害ハザード情報の整理

鳥栖市における災害ハザードの状況を以下に整理します。

項目	災害ハザード情報	備考	リスクの有無		
			居住誘導 区域	市街化 区域	行政区域
洪水	浸水想定区域 (想定最大規模)		○	○	○
	家屋倒壊等氾濫想定区域 (想定最大規模)	氾濫流 河岸浸食	—	○	○
	浸水継続時間 (想定最大規模)		○	○	○
	浸水想定区域 (計画規模)		○	○	○
	浸水想定区域 (多段階 ^{※1} : 1/10、1/30、 1/50、1/100、1/150) ・現況 (R3 年度) ・短期整備後 (R11 年度末) ・中期整備後	筑後川 水系のみ	○ (1/150のみ)	○ (1/150のみ)	○ (1/150のみ)
雨水出水	浸水想定区域		※2	※2	※2
高潮	浸水想定区域		○	○	○
ため池	浸水想定区域		○	○	○
土砂	土砂災害警戒区域		—	○	○
	土砂災害特別警戒区域		—	○	○
	急傾斜地崩壊危険区域		—	○	○
大規模盛土造成地			○	○	○
浸水実績			○	○	○

※1 多段階浸水想定区域：降雨の確率規模別に作成した浸水想定区域図。確率規模は「年超過確率」と表記され、「高頻度（1/10）」「中高頻度（1/30）」「中頻度（1/50）」「中低頻度（1/100）」「低頻度（1/150 又は 1/200）」に区分される

※2 雨水出水に関する災害ハザード情報（内水ハザードエリア）については、令和7年度時点では未作成

8-2. 災害リスクと課題の抽出

本市の居住誘導区域では、水害（洪水、高潮、ため池）と土砂災害による人的・物的被害が発生するおそれ（＝災害リスク）があります。

災害リスクは、災害が発生する可能性を示す「災害ハザード情報」、災害が発生した際の被害規模を判断するための「都市の情報」を重ね合わせた分析を行うことにより、分析及び評価を行います。

課題の抽出にあたっては、地域別・災害種別ごとに分析を行った結果を踏まえて、被害規模や避難行動の可否といった視点から防災・減災上の課題を整理します。

なお、本市での指定状況等を踏まえて、一部の災害ハザード情報を分析から除外していますが、後述の防災まちづくりの将来像と取組方針は、これらの災害ハザード情報も十分考慮した上で設定することとします。

▼災害ハザード情報と都市の情報の重ね合わせ一覧

災害リスク分析の視点		災害ハザード情報		都市の情報
①垂直避難対応の可能性	⇒	洪水（浸水想定区域） 高潮（浸水想定区域） ため池（浸水想定区域）	×	建物階数
②避難場所活用の可能性	⇒	洪水（浸水想定区域） 高潮（浸水想定区域） ため池（浸水想定区域）	×	避難場所
③医療・福祉・子育て施設の 浸水リスクの有無	⇒	洪水（浸水想定区域） 高潮（浸水想定区域） ため池（浸水想定区域）	×	医療・福祉 ・子育て施設
④長時間孤立する 可能性のある住宅の存在	⇒	洪水（浸水継続時間）	×	建物用途 （住宅・非住宅）
⑤医療・福祉・子育て施設の 継続利用の可能性	⇒	洪水（浸水継続時間）	×	医療 ・福祉施設
⑥家屋倒壊の危険性	⇒	洪水（家屋倒壊等氾濫想定区域） 土砂災害・大規模盛土造成地	×	建物構造 （木造・非木造）
⑦頻繁に浸水する家屋の存在	⇒	浸水実績	×	建物用途 （住宅・非住宅） 医療・福祉 ・子育て施設

■分析から除外している災害ハザード情報について

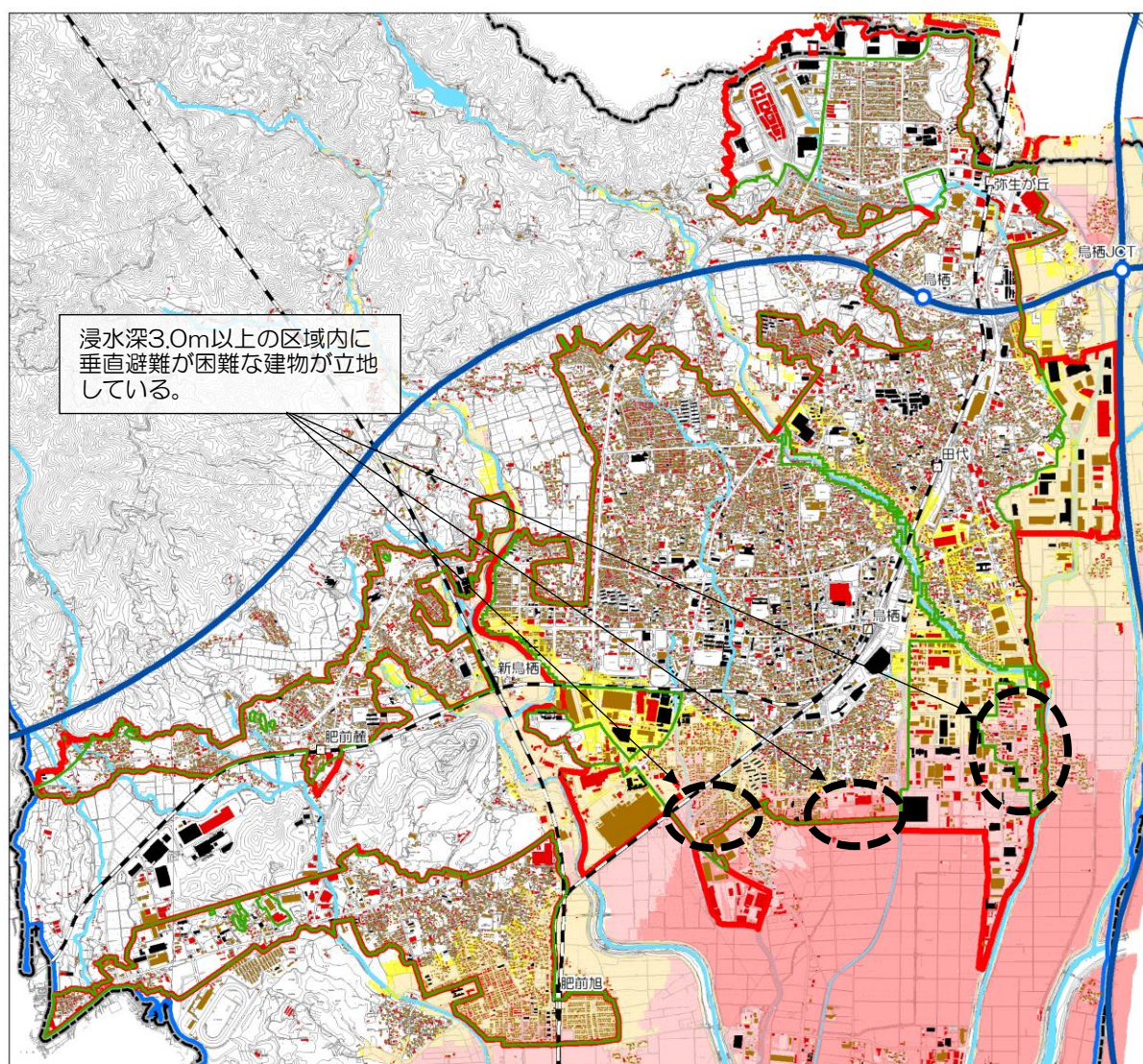
- ①多段階浸水想定区域：本市では低頻度（1/150 または 1/200）のみ該当するため、分析から除外。
- ②大規模盛土造成地：当該データは必ずしも災害発生危険性を示すものではないため、分析から除外。
- ③内水浸水想定区域：当該データは令和7年度時点では未作成であるため、分析から除外。

(1) 垂直避難対応の可能性

洪水浸水想定区域（想定最大規模）× 建物階数

- 居住誘導区域内において、大木川、安良川の周辺に浸水深さ 3.0m未満の洪水浸水想定区域が指定され、指定区域内に多くの建物が立地しています。
- 真木町、酒井西町、今泉町地区においては、浸水深 3.0m以上の浸水想定区域が一部含まれており、中には垂直避難が困難な1階建ての建物が立地しています。

▼洪水浸水想定区域（想定最大規模）× 建物階数



- 居住誘導区域案
- インターチェンジ
- 高速道路
- 鉄道駅
- 鉄道網
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政界
- 水系

- 洪水浸水想定区域（想定最大規模）
- 0.5m未満
- 0.5m以上3.0m未満
- 3.0m以上5.0m未満
- 5.0m以上

- 建物階数
- 1階
- 2階
- 3階以上
- 不明

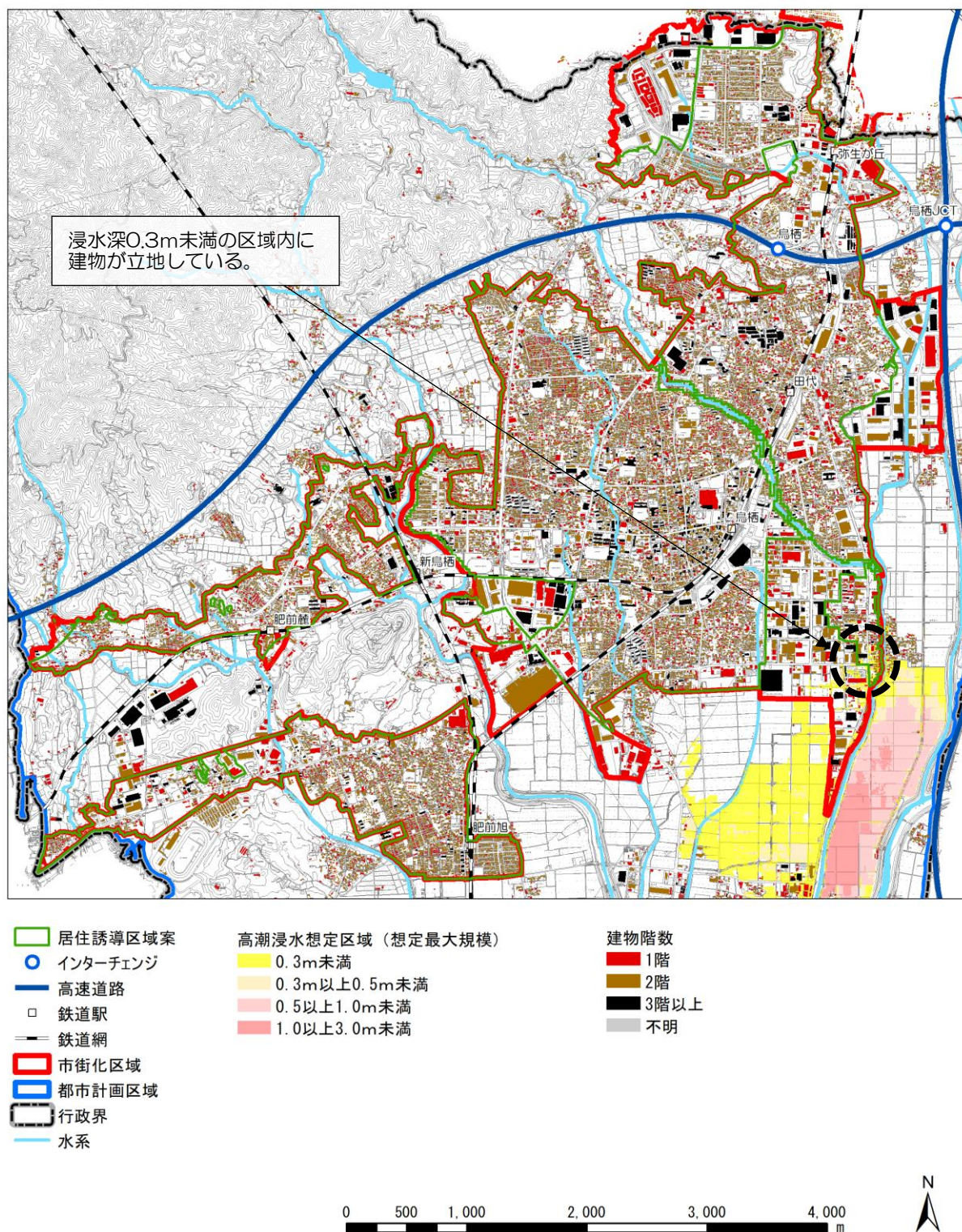
0 500 1,000 2,000 3,000 4,000 m



高潮浸水想定区域 × 建物階数

- 居住誘導区域内の酒井西町地区の一部において、高潮浸水想定区域が含まれており、建物も立地しているものの、浸水深が0.3m未満であるため、高潮時の垂直避難への影響は低いと考えられます。

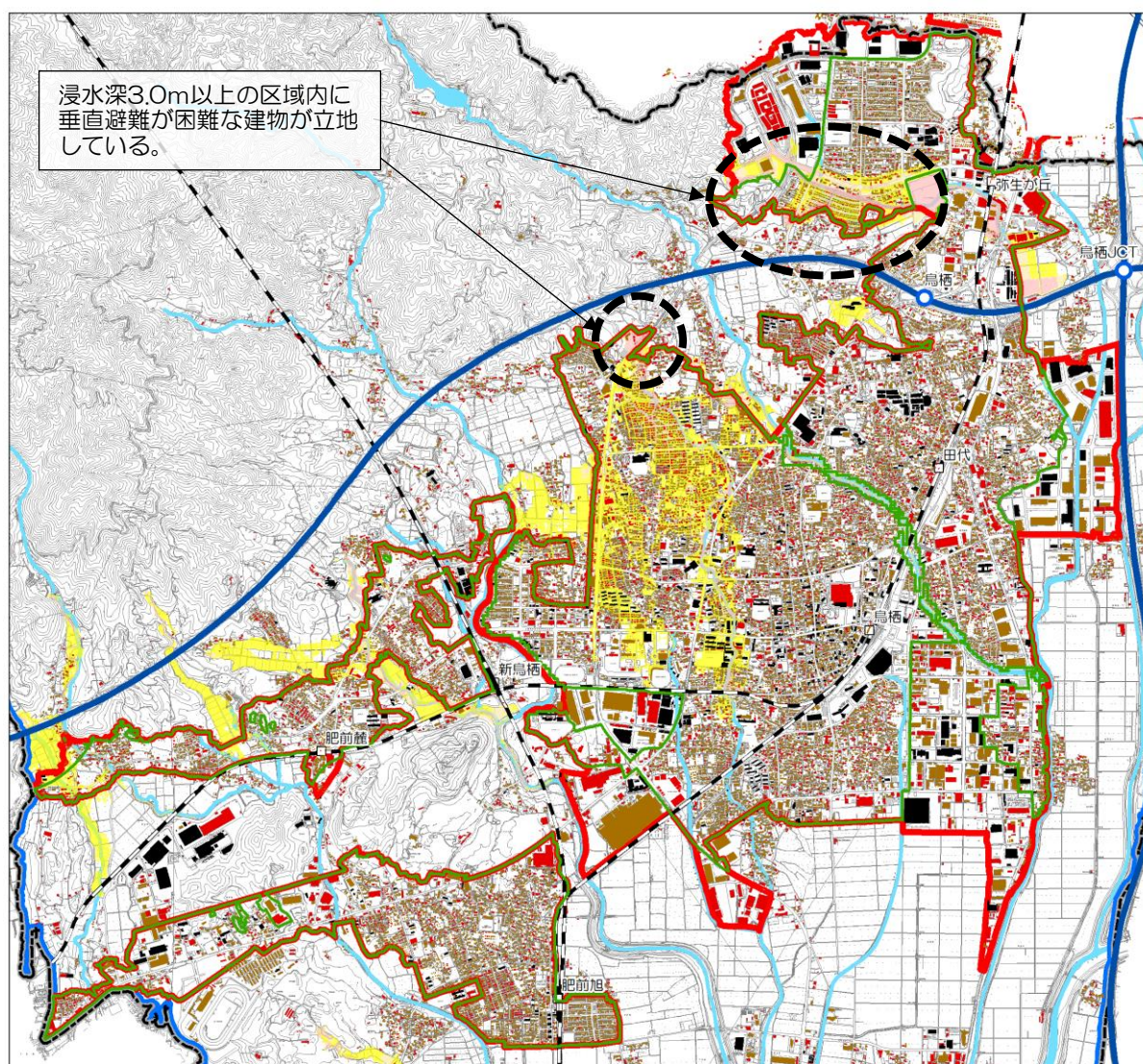
▼高潮浸水想定区域 × 建物階数



ため池浸水想定区域 × 建物階数

- 居住誘導区域の北側の境界付近にため池浸水想定区域が多数指定されており、指定区域内には、建物も多数立地しています。
- 弥生が丘や萱方町において、一部 3.0 以上 5.0m未満のため池浸水想定区域が指定されており、中には垂直避難が困難な 1 階建ての建物が立地しています。

▼ため池浸水想定区域 × 建物階数



- 居住誘導区域案
- インターチェンジ
- 高速道路
- 鉄道駅
- 鉄道網
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政界
- 水系

- ため池浸水想定区域
- 0.5m未満
- 0.5m以上3.0m未満
- 3.0m以上5.0m未満
- 5.0m以上

- 建物階数
- 1階
- 2階
- 3階以上
- 不明

0 500 1,000 2,000 3,000 4,000 m

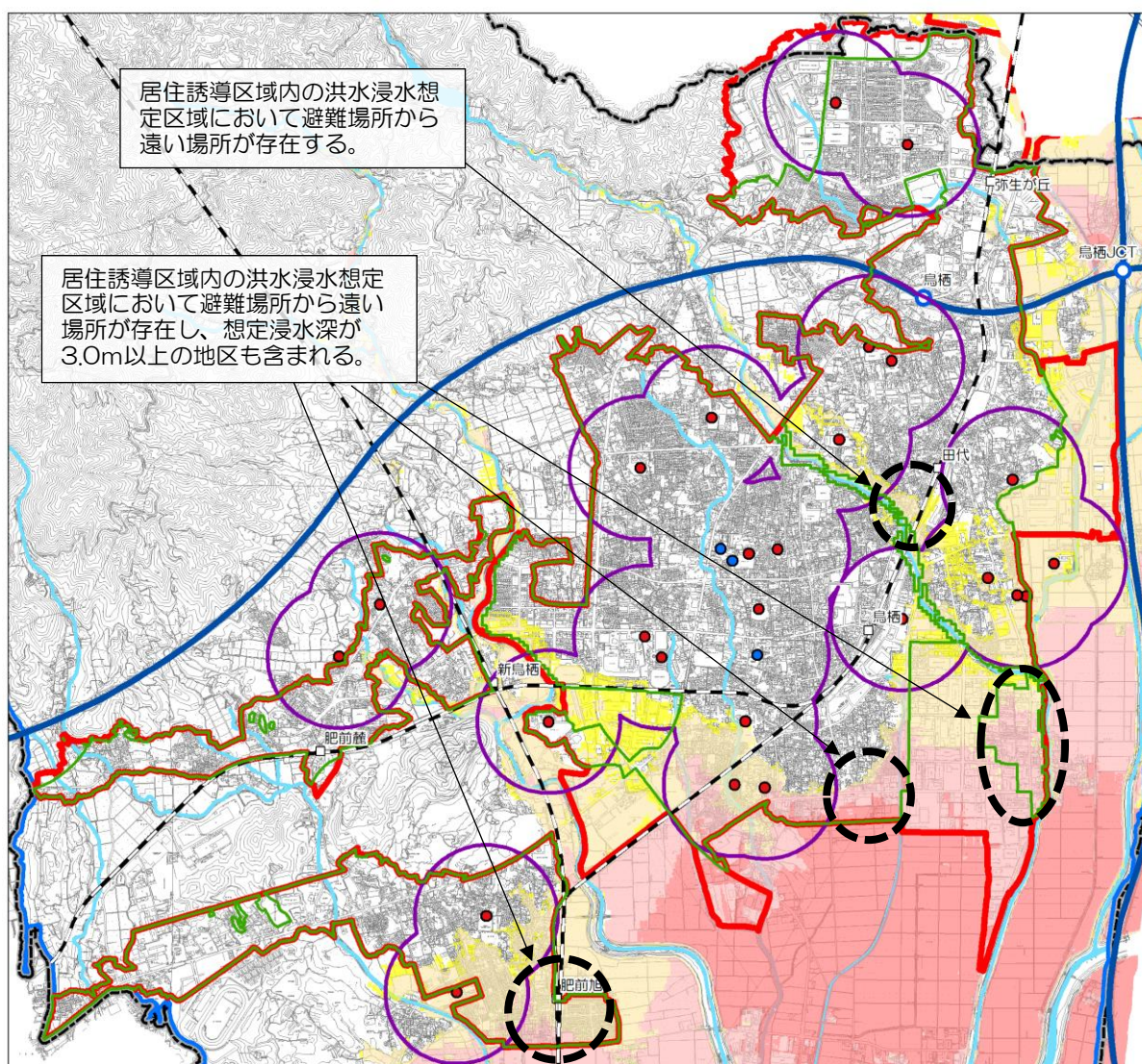


(2) 避難場所活用の可能性

洪水浸水想定区域（想定最大規模） × 避難場所

- 居住誘導区域内の洪水浸水想定区域において、避難場所が高齢者徒歩圏（500m圏）内にはない地区が存在しています。
- 避難場所が高齢者徒歩圏（500m圏）内にはない地区の中には、想定浸水深が 3.0m以上の地区も含まれています。

▼洪水浸水想定区域（想定最大規模） × 避難場所



居住誘導区域案

インターチェンジ

高速道路

鉄道駅

鉄道網

市街化区域

都市計画区域

行政界

水系

洪水浸水想定区域（想定最大規模）

0.5m未満

0.5m以上3.0m未満

3.0m以上5.0m未満

5.0m以上

指定緊急避難場所

指定避難所

指定避難所/指定緊急避難場所

指定避難所/福祉避難所

指定緊急避難場所・指定避難所500m圏

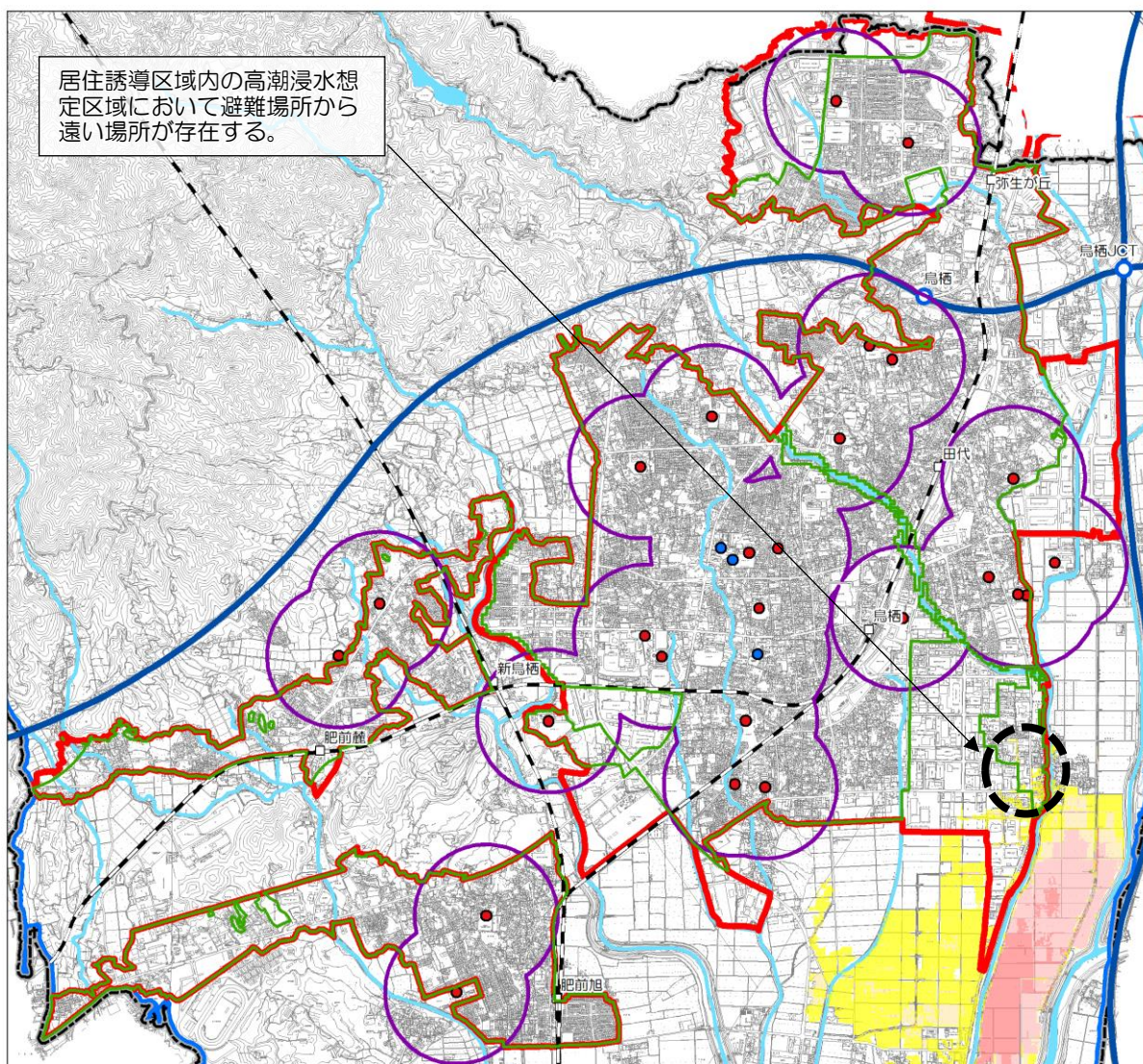
0 500 1,000 2,000 3,000 4,000 m



高潮浸水想定区域 × 避難場所

- 居住誘導区域内の高潮浸水想定区域において、避難場所が高齢者徒歩圏（500m圏）内にはない地区が存在しています。

▼高潮浸水想定区域 × 避難場所



- 居住誘導区域案
- インターチェンジ
- 高速道路
- 鉄道駅
- 鉄道網
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政界
- 水系

高潮浸水想定区域（想定最大規模）

- 0.3m未満
- 0.3m以上0.5m未満
- 0.5以上1.0m未満
- 1.0以上3.0m未満

- 指定緊急避難場所
- 指定避難所
- 指定避難所/指定緊急避難場所
- 指定避難所/福祉避難所
- 指定緊急避難場所・指定避難所500m圏

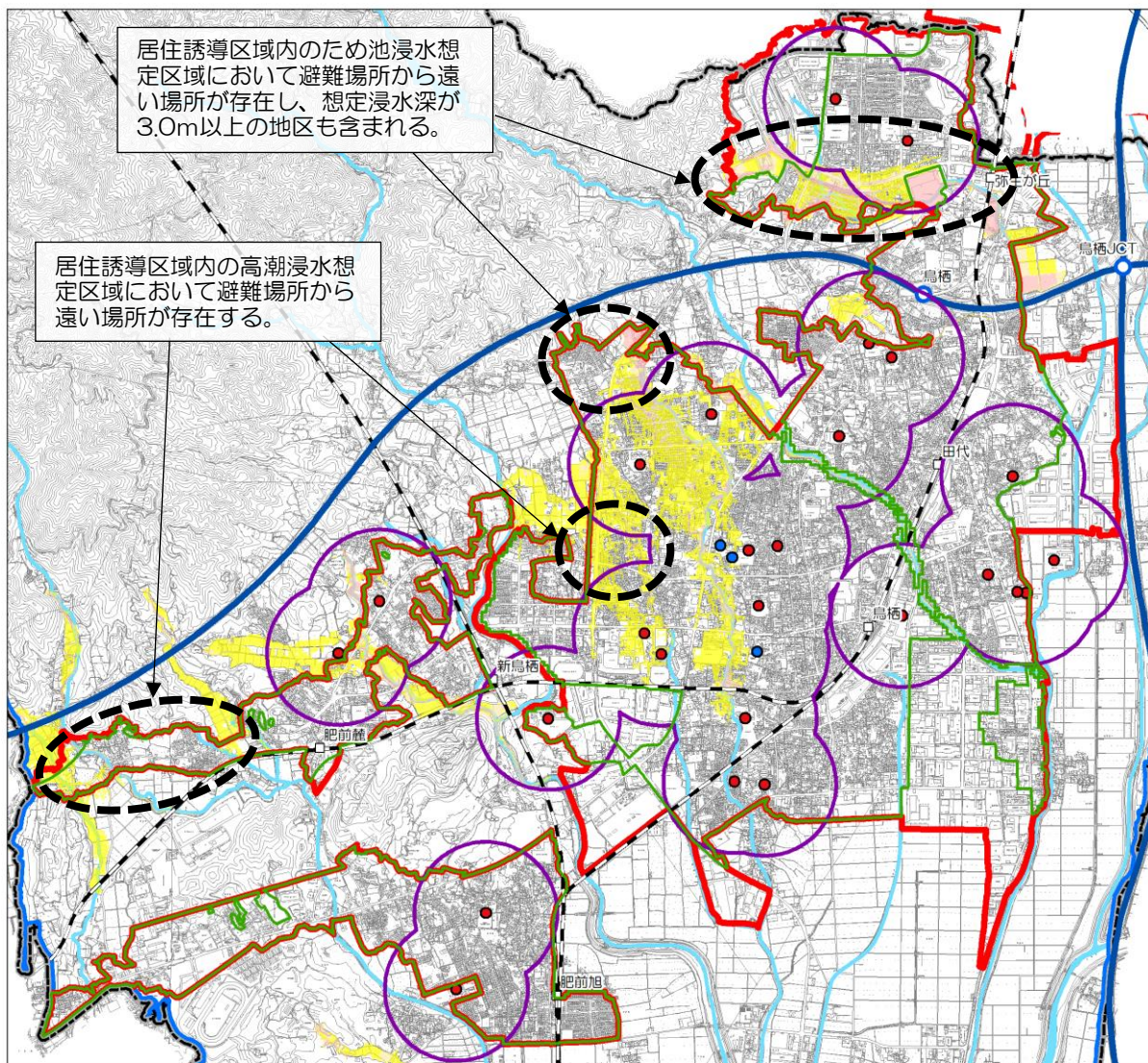
0 500 1,000 2,000 3,000 4,000 m



ため池浸水想定区域 × 避難場所

- 居住誘導区域内のため池浸水想定区域において、避難場所が高齢者徒歩圏（500m圏）内にはない地区が存在しています。
- 避難場所が高齢者徒歩圏（500m圏）内にはない地区の中には、想定浸水深が 3.0m以上の地区も含まれています。

▼ため池浸水想定区域 × 避難場所



- 居住誘導区域案
- インターチェンジ
- 高速道路
- 鉄道駅
- 鉄道網
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政界
- 水系

- ため池浸水想定区域
- 0.5m未満
 - 0.5m以上3.0m未満
 - 3.0m以上5.0m未満
 - 5.0m以上

- 指定緊急避難場所
- 指定避難所
- 指定避難所/指定緊急避難場所
- 指定避難所/福祉避難所
- 指定緊急避難場所・指定避難所500m圏

0 500 1,000 2,000 3,000 4,000 m

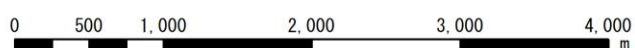
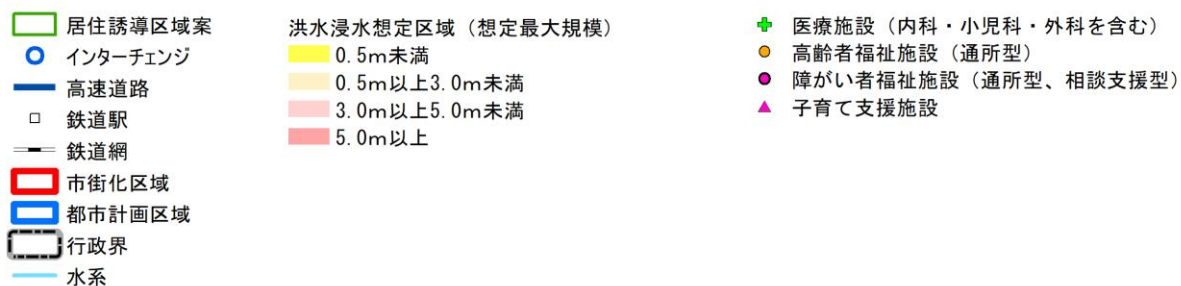
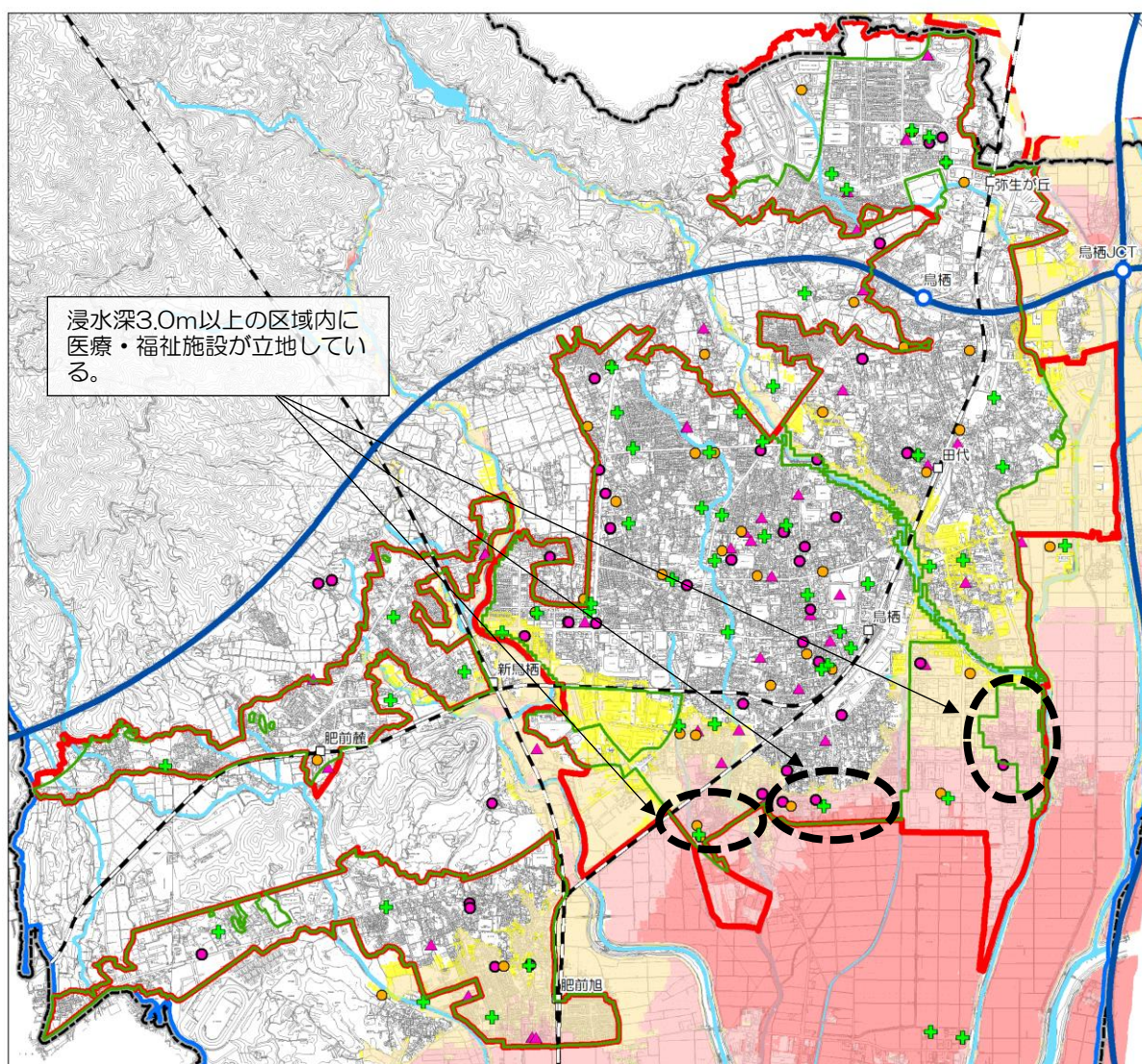


(3) 医療・福祉・子育て施設の浸水リスクの有無

洪水浸水想定区域（想定最大規模）× 医療・福祉・子育て施設

- 居住誘導区域内において、大木川、安良川の周辺に浸水深さ 3.0m未満の洪水浸水想定区域が指定され、指定区域内に医療・福祉・子育て施設が立地しています。
- 真木町、酒井西町、今泉町地区においては、浸水深 3.0m以上の浸水想定区域が一部含まれており、その中に医療・福祉施設も立地しています。

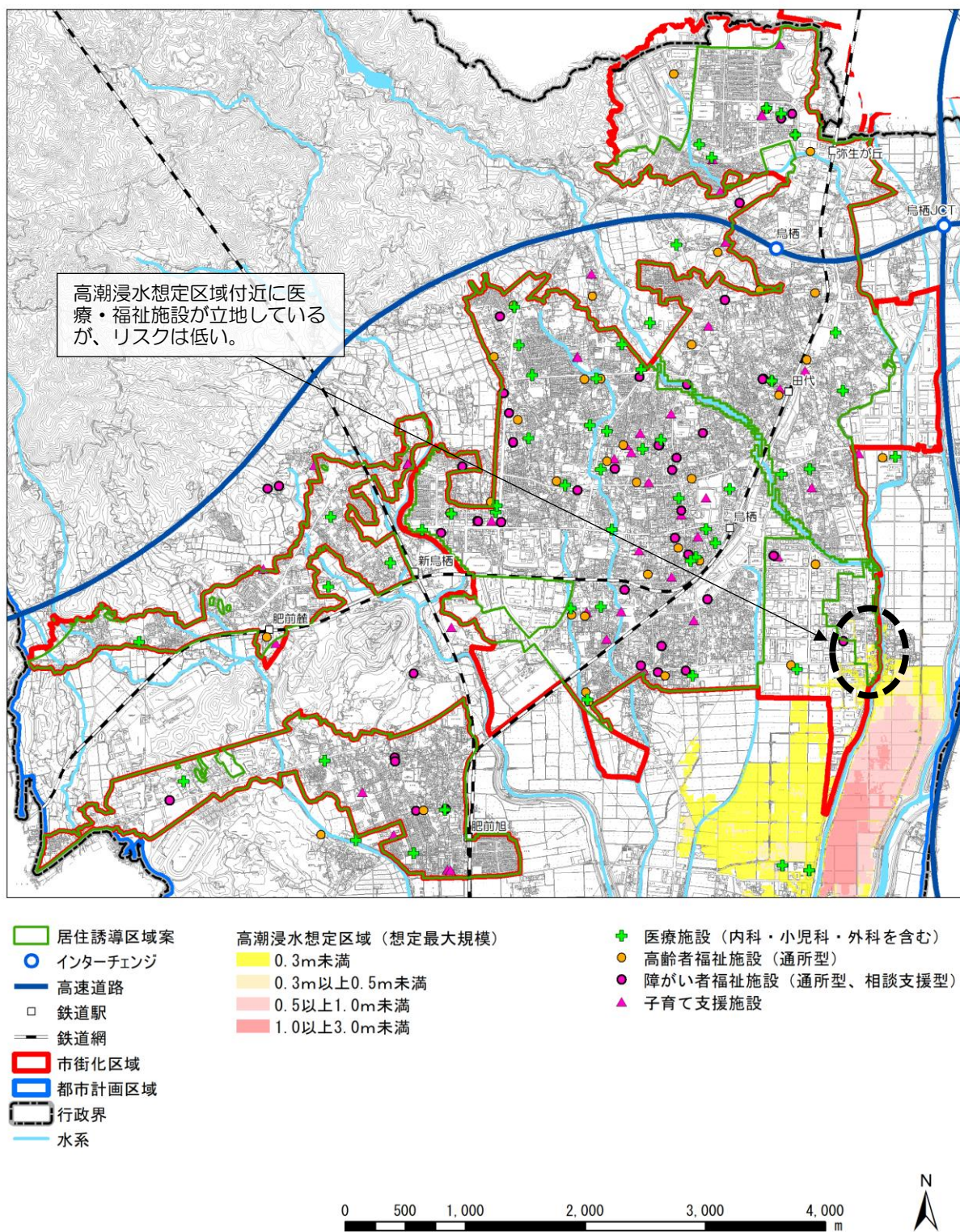
▼洪水浸水想定区域（想定最大規模）× 医療・福祉・子育て施設



高潮浸水想定区域 × 医療・福祉・子育て施設

- 居住誘導区域内の酒井西町地区の一部において、高潮浸水想定区域が含まれており、周辺に障がい者福祉施設が立地しているものの、浸水深が0.3m未満であるため、高潮時のリスクは低いと考えられます。

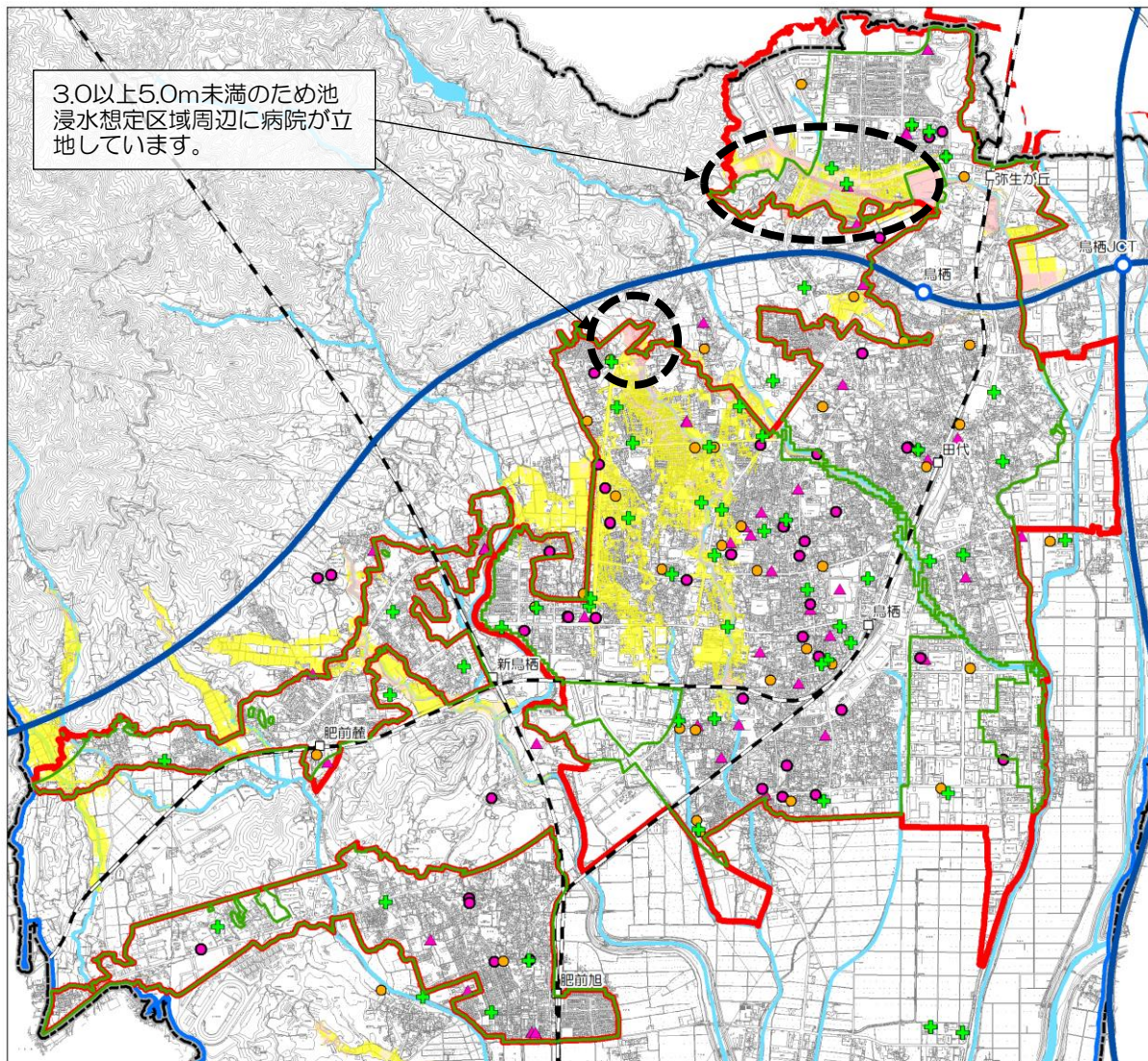
▼高潮浸水想定区域 × 医療・福祉・子育て施設



ため池浸水想定区域 × 医療・福祉・子育て施設

- 居住誘導区域の北側の境界付近にため池浸水想定区域が多数指定されており、指定区域内には、医療・福祉・子育て施設も多数立地しています。
- 弥生が丘や萱方町において、一部 3.0 以上 5.0m未満のため池浸水想定区域が指定されており、区域周辺に病院が立地しています。

▼ため池浸水想定区域 × 医療・福祉・子育て施設



0 500 1,000 2,000 3,000 4,000 m

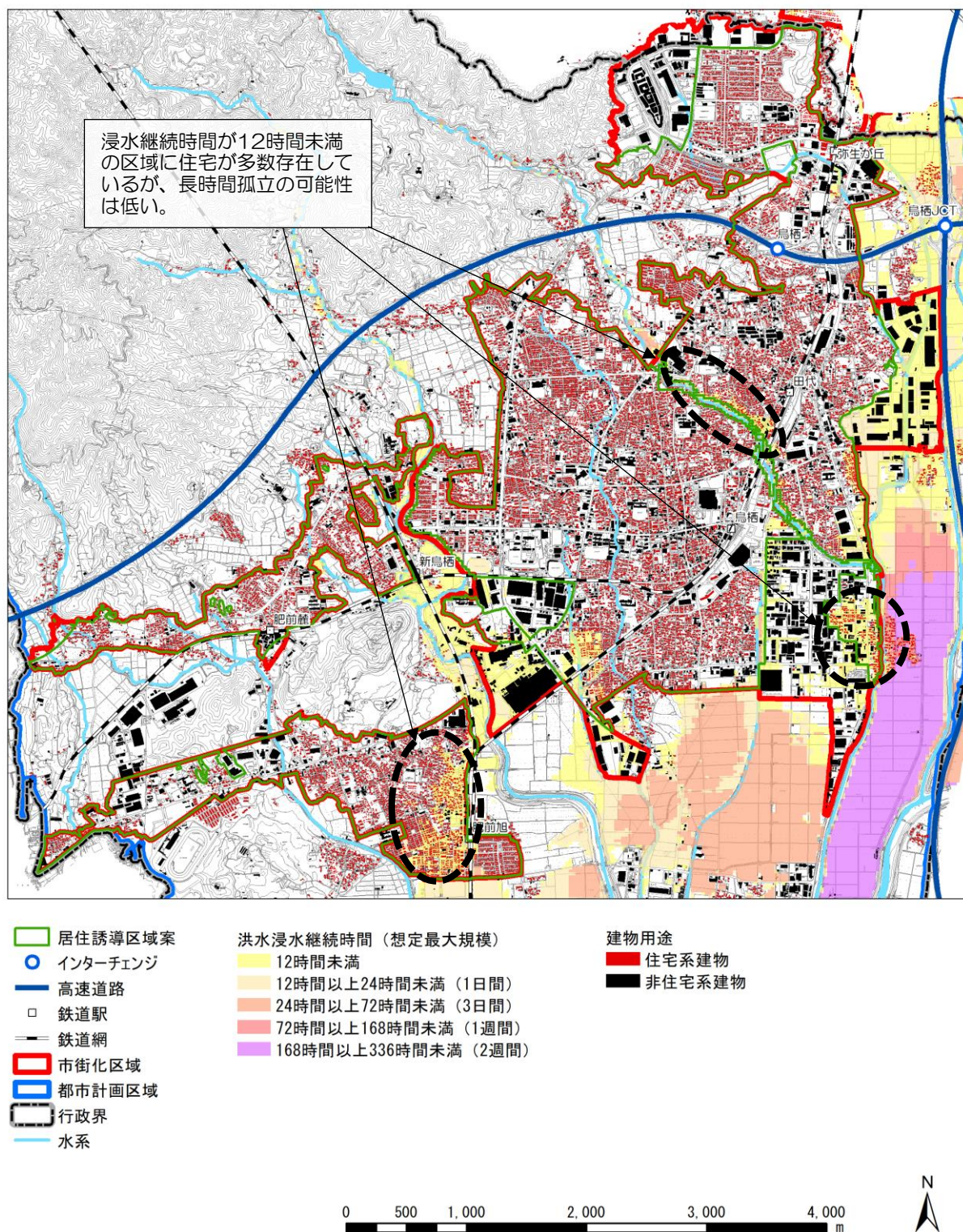


(4) 長時間孤立する可能性のある住宅の存在

洪水浸水継続時間（想定最大規模） × 建物用途（住宅・非住宅）

- 洪水浸水継続時間が12時間未満の区域に住宅が多数存在しているものの、長時間孤立の可能性は低いと考えられます。

▼ 洪水浸水継続時間（想定最大規模） × 建物用途（住宅・非住宅）

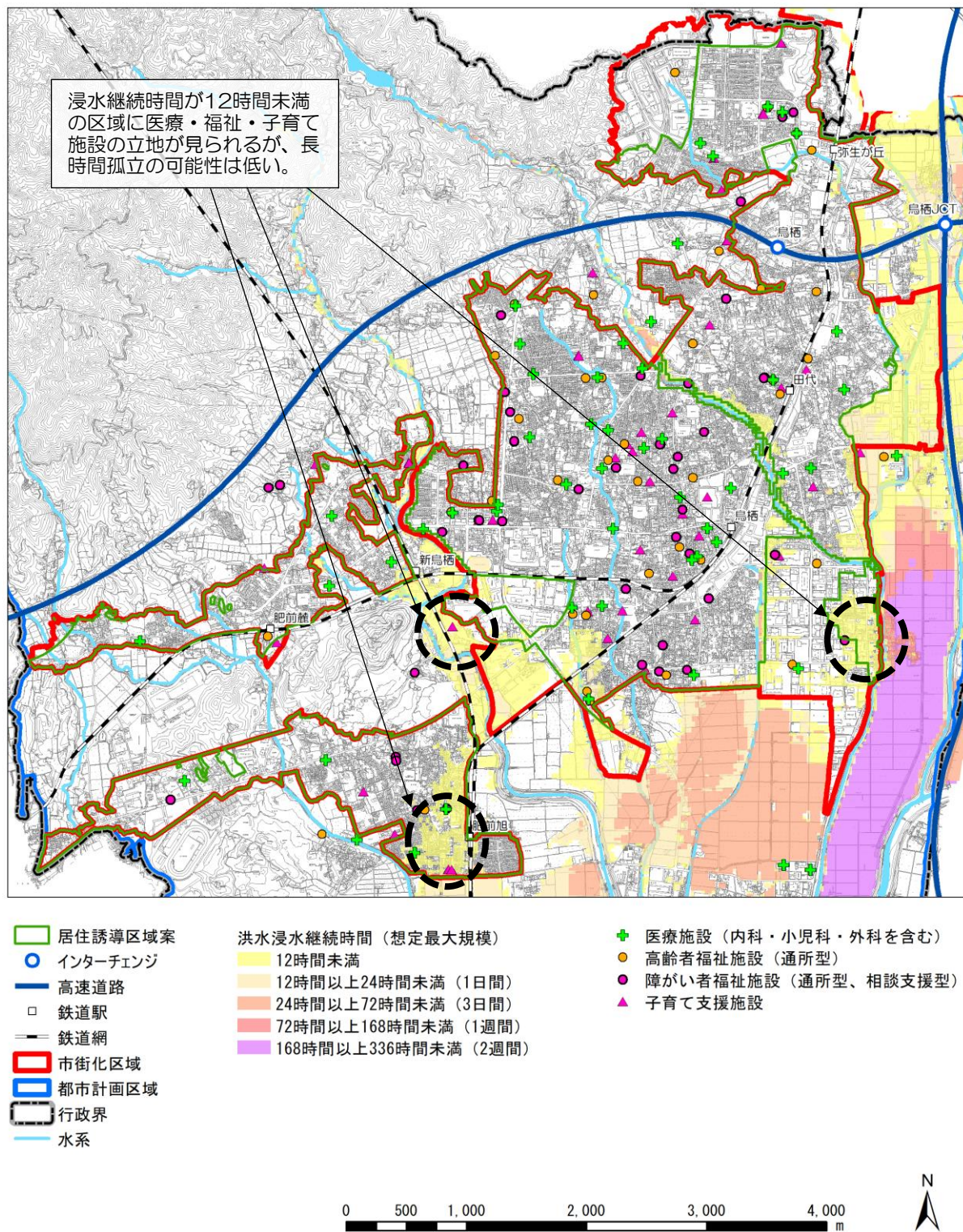


(5) 医療・福祉施設等の継続利用の可能性

洪水浸水継続時間（想定最大規模） × 医療・福祉・子育て施設

- 洪水浸水継続時間が12時間未満の区域に医療・福祉・子育て施設が立地しているものの、長時間孤立の可能性は低いと考えられます。

▼ 洪水浸水継続時間（想定最大規模） × 医療・福祉・子育て施設

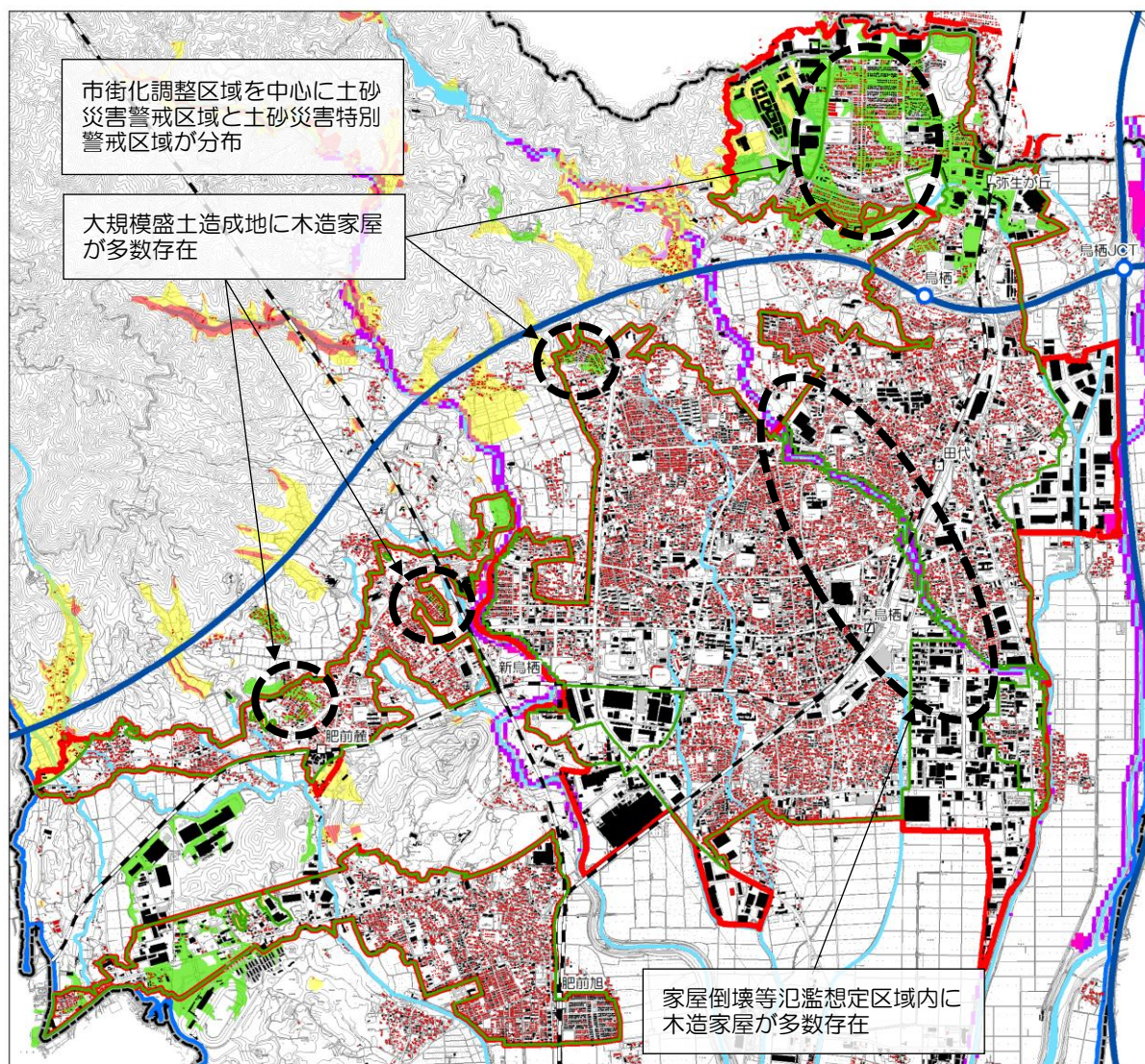


(6) 家屋倒壊の危険性

家屋倒壊等氾濫想定区域・土砂災害・大規模盛土造成地 × 建物構造（木造・非木造）

- 大木川周辺の家屋倒壊等氾濫想定区域においては、木造家屋が多数立地しており、家屋倒壊の危険性があります。
- 弥生が丘、古賀町、桜ヶ丘町、平田町地区の一部の大規模盛土造成地に、木造家屋が多数存在します。

▼家屋倒壊等氾濫想定区域・土砂災害・大規模盛土造成地 × 建物構造（木造・非木造）



居住誘導区域案
インターチェンジ
高速道路
鉄道駅
鉄道網
市街化区域
都市計画区域
行政界
水系

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）
急傾斜地崩壊危険区域
土砂災害特別警戒区域（急傾斜・土石流）
土砂災害警戒区域（急傾斜・土石流）
大規模盛土造成地

建物構造
木造
非木造
不明

0 500 1,000 2,000 3,000 4,000 m

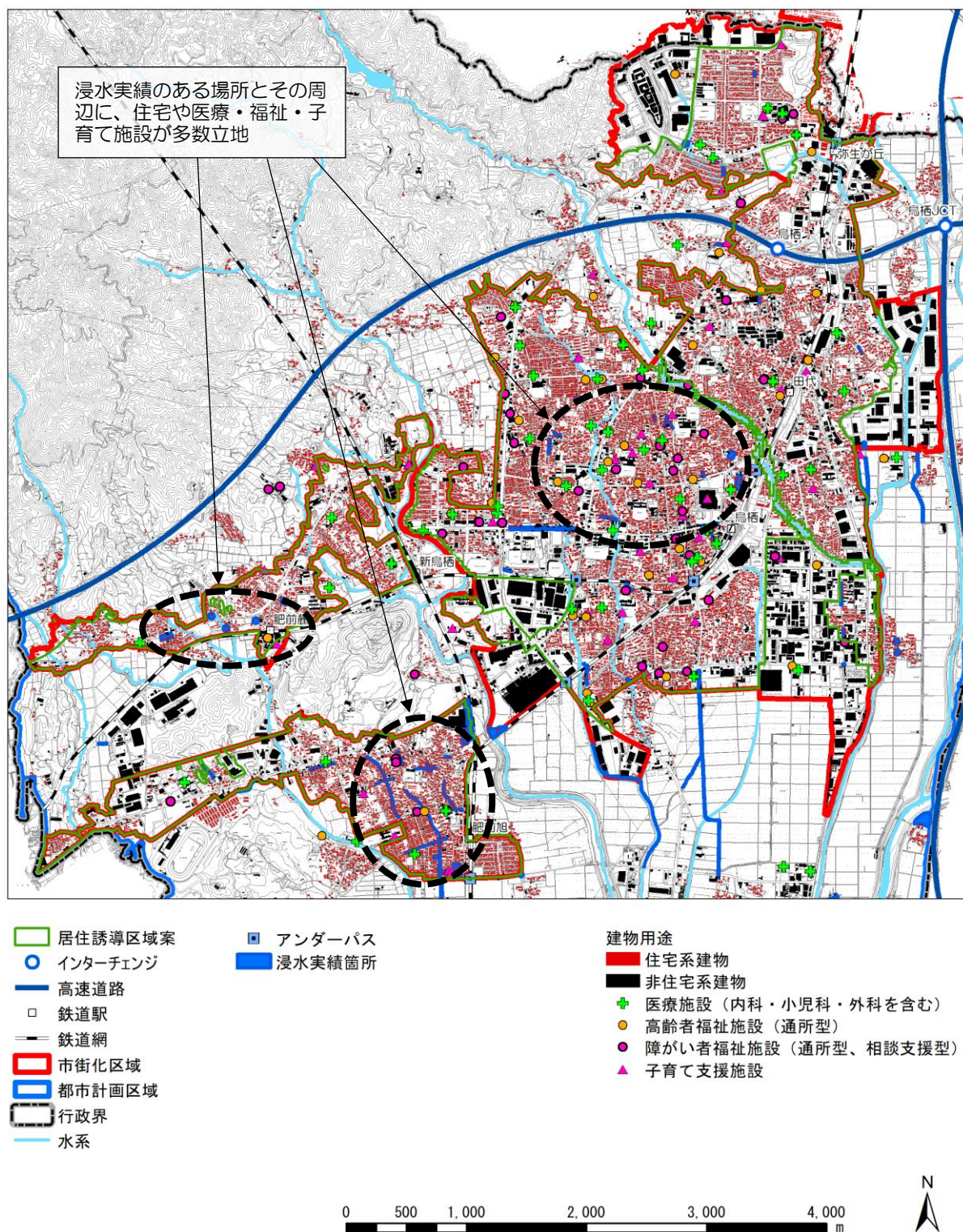


(7) 頻繁に浸水する家屋の存在

浸水実績 × 建物用途（住宅・非住宅）× 医療・福祉・子育て施設

- 過去に浸水実績のある場所とその周辺に、住宅や医療・福祉・子育て施設が多数立地しており、今後も浸水する可能性が高いと考えられます。

▼浸水実績 × 建物用途（住宅・非住宅）× 医療・福祉・子育て施設



(8) リスク分析のまとめ

項目		対象	災害リスク
洪水	計画規模	鳥栖地区	真木町、今泉町などで、垂直避難が困難な建物が多数立地（一部で 3.0m以上浸水）
		鳥栖地区、旭地区	真木町、今泉町、儀徳町などで、浸水想定区域内に要配慮者施設が多数立地（一部で 3.0m以上浸水）
	想定最大規模	鳥栖地区、旭地区	真木町、今泉町、儀徳町などで、垂直避難が困難な建物が多数立地（一部で 3.0m以上浸水）
		鳥栖北地区、田代地区、旭地区	松原町や儀徳町などで、垂直避難が困難かつ避難所から 500m以上離れている建物が多数存在
		鳥栖地区、鳥栖北地区、麓地区、旭地区	真木町、今泉町、蔵上 4 丁目、儀徳町などで、浸水想定区域内に要配慮者施設が多数立地（一部で 3.0m以上浸水）
	家屋倒壊等	鳥栖地区、鳥栖北地区、田代地区、基里地区 ※ 居住誘導区域外	大木川周辺の家屋倒壊等氾濫想定区域内に木造家屋が多数立地
ため池		弥生が丘地区、若葉地区	弥生が丘 6 丁目、柚比町、神辺町などで垂直避難が困難な建物が多数立地（一部で 3.0m以上浸水）
		弥生が丘地区、若葉地区	弥生が丘 6 丁目や神辺町などで、垂直避難が困難かつ避難所から 500m以上離れている建物が多数存在
		鳥栖地区、鳥栖北地区、弥生が丘地区、若葉地区	弥生が丘 6 丁目、神辺町、元町などで、浸水想定区域内に要配慮者施設が多数立地（一部で 3.0m以上浸水）
土砂		弥生が丘地区、若葉地区、麓地区、旭地区 ※ 居住誘導区域外	市街化調整区域を中心に土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域が分布
浸水実績		鳥栖地区、鳥栖北地区、麓地区、旭地区	過去に浸水実績のある場所とその周辺に住宅や要配慮者施設が多数立地

8-3. 防災まちづくりの将来像と取組方針

(1) 防災まちづくりの将来像

災害リスク分析の結果から、本市における災害リスクの全てを解消することは難しいと解されます。そこで本市では、災害による人的・物的被害を最小限に留める「災害リスクの低減策」を軸とした防災・減災対策を推進します。

以上を踏まえて、本市における防災まちづくりの将来像を以下のように定めます。

防災まちづくりの将来像

**市民の生命と財産の保全を最優先とした
安全で安心して暮らし続けられるまちづくり**

(2) 防災まちづくりの取組方針

災害リスク分析の結果と防災まちづくりの将来像を踏まえて、本市における防災・減災対策の取組方針を以下のように定めます。

取組方針 1	リスク回避（ソフト）	災害リスクが高いエリアからの移住・移転の促進
取組方針 2	リスク低減（ハード）	流域治水対策等の推進
取組方針 3	リスク低減（ハード）	避難所等の防災機能の強化
取組方針 4	リスク低減（ソフト）	避難体制の強化・充実
取組方針 5	リスク低減（ソフト）	地域防災力の強化
取組方針 6	リスク低減（ソフト）	情報発信手段の強化・多様化

8-4. 具体的な取組一覧

防災まちづくりの将来像の実現に向けた具体的な取組を以下に整理します。

▼具体的な取組一覧 ■ハード対策、■ソフト対策

取組方針	災害リスクへの対応	取組内容	実施主体	災害種別					スケジュール		
				洪水	雨水出水	ため池	高潮	土砂災害・地震	短期（概ね5年）	中期（概ね10年）	長期（概ね20年）
災害リスク高エリアからの移住・移転の促進	回避	災害ハザードエリアから居住誘導区域への移住・移転に対する支援の推進	市					●	→		
	低減	筑後川流域関係機関との広域連携による治水対策の推進 ■ 筑後川流域治水協議会 ■ 筑後川大規模氾濫に関する減災対策協議会 ■ 鳥栖市浸水対策検討会	国、県、市	●	●				→		
流域治水対策等の推進	低減	浸水対策検討会との連携による浸水被害軽減策の検討	市	●	●				→		
	低減	河川防災ステーション整備に向けた国への要望を検討	国、市	●					→		
避難所等の防災機能の強化	低減	まちづくり推進センターの大規模改修に伴う避難所機能の強化（防災倉庫、防災備品整備）	市	●	●	●	●	●	→		
	低減	小中学校屋内運動場の大規模改造に伴う備蓄機能の強化（倉庫整備）	市	●	●	●	●	●	→		
	低減	佐賀東部グリーンエコランドにおける避難者の受入れ体制の構築	県、市、事業者	●			●		→		
避難体制の強化・充実	低減	避難場所提供に関する協定の締結	市、事業者	●					→		
	低減	避難所備蓄機能の強化（備蓄倉庫設置、簡易トイレ・ベッド、蓄電池導入）	市	●	●	●	●	●	→		
	低減	小中学校の体育館における空調機整備（避難所機能の拡充）	市	●	●	●	●	●	→		

取組方針	災害リスクへの対応	取組内容	実施主体	災害種別					スケジュール		
				洪水	雨水出水	ため池	高潮	土砂災害・地震	短期（概ね5年）	中期（概ね10年）	長期（概ね20年）
地域防災力の強化	低減	マイタイムライン作成の促進	市、自治会等	●	●	●	●	●	→		
	低減	出前講座・自主防災組織訓練の促進	市、自治会等	●	●	●	●	●	→		
	低減	消防団の組織改編による地域防災力の強化	市、自治会等	●	●	●	●	●	→		
	低減	浸水想定区域内消防団（分団）の水害対策装備の拡充（船外機付ボート導入）	市、自治会等	●	●	●	●		→		
	低減	自主防災組織結成に向けた支援の推進（防災用品購入費助成）	市、自治会等	●	●	●	●	●	→		
	低減	地域防災リーダー養成講座受講者の防災士資格取得に向けた支援の推進（受講料、登録料負担）	県、市、自治会等	●	●	●	●	●	→		
	低減	危険な空き家に対する解体補助（不良住宅空家等除却費補助金）の推進	市					●	→		
情報発信手段の強化・多様化	低減	内水浸水想定区域図の作成・公表	市		●				→		
	低減	3D 都市モデルの構築	市		●				→		
	低減	各種ハザードマップの更新・活用	市	●	●	●	●	●	→		
	低減	防災ラジオの対象拡大	市	●	●	●	●	●	→		
	低減	土砂災害警戒区域・浸水想定区域への防災無線の設置	市	●	●	●	●	●	→		
	低減	災害情報発信手段の確保、多様化（防災行政無線、緊急速報メール、SNS）	市	●	●	●	●	●	→		

8-5. 防災指針に係る目標値について

前節で整理した防災指針に基づく個々の取組の進捗状況を確認するための指標及び目標値を以下のよう
に設定します。

なお、指標①については、鳥栖市総合計画との整合を図り、令和 12 年度を目標年次として設定します。
指標②～③については、中長期的な視点から評価すべき項目と捉え、本計画の計画期間である令和 27
年度を目標年次として設定します。

指標	現状	中間目標値	目標値	出典
①浸水実績箇所における対応箇所数	12 箇所 (令和 6 年度)	—	17 箇所 (令和 12 年度)	第 7 次 鳥栖市総合計画
②自主防災組織の組織率	80.0% (令和 6 年度)	80.0%以上 (令和 12 年)	100% (令和 27 年度)	—
③地域防災リーダー養成講座受講者の防災士資格取得数 (累計)	93 人 (令和 7 年度)	123 人 (令和 12 年度)	213 人 (令和 27 年度)	—
④民間施設等における避難者の受入れ体制 の構築件数（協定締結施設数）※	6 件 (令和 7 年度)	6 件以上 (令和 12 年度)	14 件 (令和 27 年度)	—

※ 第 3 章で記載した「居住誘導区域内で一定の災害リスクが見込まれるエリア」における防災・減災対策に係る指標として設定

第9章 定量的な目標値及び評価方法について

9-1. 基本的な考え方

立地適正化計画を策定した場合においては、概ね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討した上で、必要に応じて適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望めます。

この際、立地適正化計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点からも、例えば、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、施策の有効性を評価するための指標及びその目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果についても定量化するなどの検討を行うことが望めます。

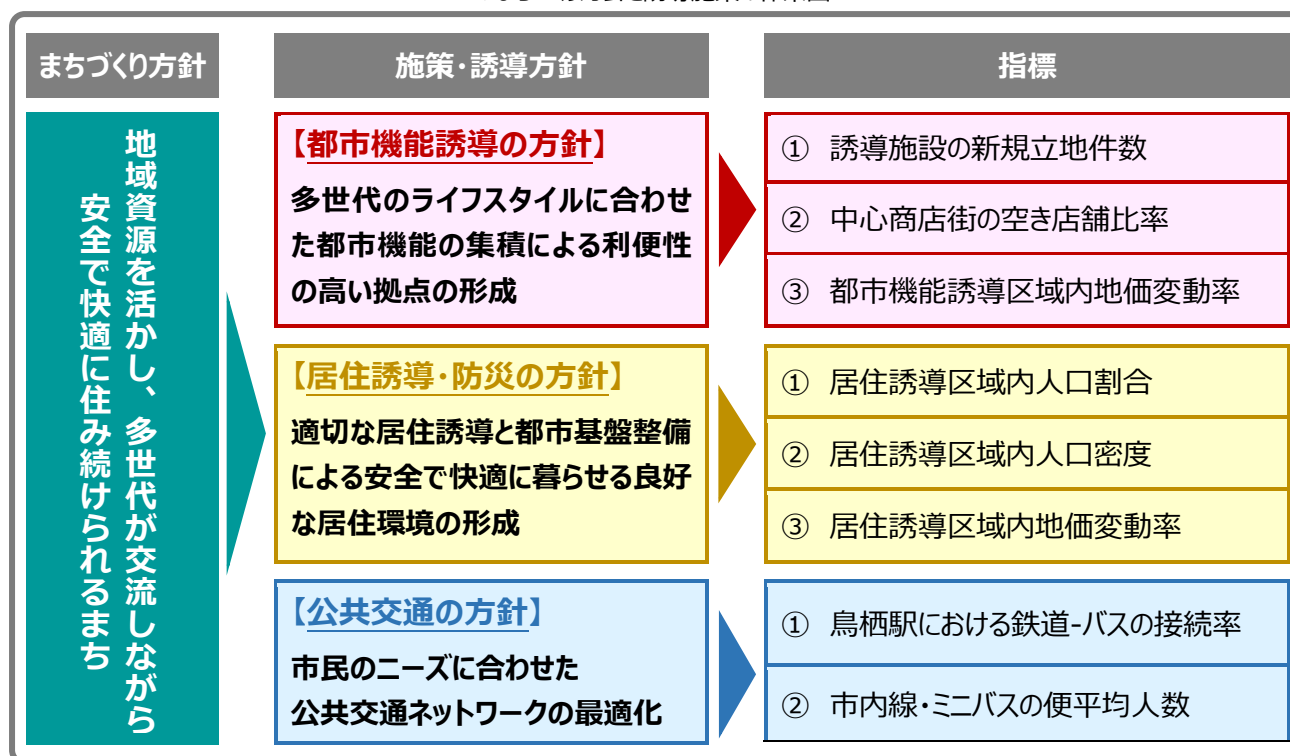
また、立地適正化計画の評価にあたり、当該目標値の達成状況や効果の発現状況等について適切にモニタリングしながら、分析及び評価することが望めます。

(都市計画運用指針より)

9-2. 本計画における目標値設定の考え方

本計画においては、施策・誘導方針ごとに各種施策の進捗状況を確認するための指標及び目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果目標を設定し、適切な進捗管理を行います。

▼まちづくり方針と誘導施策の体系図



目標の達成により期待される効果

- 財政 : バス利用者1人当たり公的資金投入額
- 低炭素 : 市民1人当たりのCO₂排出量
- 健康寿命 : 健康寿命（平均自立期間）

9-3. 目標値の設定

前節で示した目標値設定の考え方を踏まえて、本計画における指標と目標値を以下のように設定します。

(1) 都市機能誘導の目標値

① 都市誘導区域内の新規立地件数

本計画で定めた7つの拠点周辺において、各種都市機能の集積による暮らしの利便性・快適性の向上を図る観点から、「誘導施設の新規立地件数」を指標として定めます。

なお、当該指標は中長期的な視点から評価するべき項目と捉え、本計画の計画期間である令和27年度を目標年次として設定します。

② 中心商店街の空き店舗比率

本市の地域・経済活動を支える中心商店街において、都市機能の集積と低未利用地等の有効活用によるコンパクトなまちづくりを推進する観点から、「中心商店街の空き店舗比率」を指標として定めます。

なお、当該指標は鳥栖市総合計画との整合を図り、令和12年度を目標年次として設定します。

③ 都市機能誘導区域内地価変動率

都市機能誘導区域内において、各種都市機能の集積による民間投資の活性化を図る観点から、「都市機能誘導区域内地価変動率」を指標として定めます。

なお、当該指標は中長期的な視点から評価するべき項目と捉え、本計画の計画期間である令和27年度を目標年次として設定します。

目標指標	現況値	目標値	出典	備考:中間目標
① 都市誘導区域内の新規立地件数	—	5件 (令和27年度)	—	2件 (令和12年)
② 中心商店街の空き店舗比率	9.7% (令和6年度)	8.0% (令和12年度)	第7次 鳥栖市総合計画	—
③ 都市機能誘導区域内地価変動率	—	市内平均を上回る変動率 (令和27年度)	公示地価 ・基準地価	市内平均を上回る変動率 (令和12年度)

(2) 居住誘導の目標値

① 居住誘導区域内人口割合、② 居住誘導区域内人口密度

市全体の人口が減少傾向にあっても、居住誘導区域内の人口を一定以上に保ち、必要な生活サービスを維持できる環境を整備する観点から、「居住誘導区域内人口割合」と「居住誘導区域内人口密度」を指標として定めます。

なお、これらの指標は中長期的な視点から評価すべき項目と捉え、本計画の計画期間である令和 27 年度を目標年次として設定します。

③ 居住誘導区域内地価変動率

居住誘導区域内において、生活利便性ならびに居住環境の向上による民間投資の活性化を図る観点から、「居住誘導区域内地価変動率」を指標として定めます。

なお、当該指標は中長期的な視点から評価すべき項目と捉え、本計画の計画期間である令和 27 年度を目標年次として設定します。

目標指標	現況値	目標値	出典	備考:中間目標
① 居住誘導区域内人口割合	83.5% (令和 2 年度)	85.0%※ ¹ (令和 27 年度)	国勢調査	85.0% (令和 12 年度)
② 居住誘導区域内人口密度	39.8 人/ha (令和 2 年度)	41.0 人/ha※ ² (令和 27 年度)	国勢調査	41.0 人/ha (令和 12 年度)
③ 居住誘導区域内地価変動率	—	市内平均を上回る変動率 (令和 27 年度)	公示地価・基準地価	市内平均を上回る変動率 (令和 12 年度)

※1 社人研推計値では、令和 27 年度時点で 85.0%

※2 社人研推計値では、令和 27 年度時点で 40.2 人/ha

(3) 公共交通の目標値

① 鳥栖駅における鉄道-バスの接続率

② 市内線・ミニバスの便平均人数

誰もが移動に困ることのない利用しやすい公共交通網を将来にわたって確保・維持する観点から、「鳥栖駅における鉄道-バスの接続率」と「市内線・ミニバスの便平均人数」を指標として定めます。

なお、これらの指標は鳥栖市地域公共交通計画との整合を図り、令和 10 年度ならびに令和 11 年度を目標年次として設定します。

目標指標		現況値	目標値	出典
① 鳥栖駅における鉄道-バスの接続率		69.1% (令和 6 年度)	維持または上昇 (令和 11 年度)	鳥栖市 地域公共交通計画
② 市内線・ミニバスの 便平均人数	市内線	4.9 人／便 (令和 5 年度)	5.5 人／便 (令和 10 年度)	鳥栖市 地域公共交通計画
	ミニバス	4.4 人／便 (令和 5 年度)	4.8 人／便 (令和 10 年度)	

(4) 目標の達成により期待される効果

立地適正化計画に基づく各種施策が実行されることにより、経済や環境、福祉などの各分野において様々な効果を得ることが期待されます。

都市機能誘導区域及び居住誘導区域内における地価変動率が市内平均を上回る変動率となることが期待される他、本計画の策定・運用により発現が期待される効果の一例を以下に整理します。

目標指標	現況値	目標値	出典
バス利用者 1 人当たり公的資金投入額	395 円/人 (令和 5 年度)	395 円/人以下 (令和 10 年度)	鳥栖市 地域公共交通計画
市民 1 人当たりの CO ₂ 排出量	11.3 t (令和元年度)	令和 7 年以降に 公表予定の 計画内容に準ずる	第 7 次 鳥栖市総合計画
平均自立期間（要介護 2 以上） 【健康寿命の補完的指標】	男性 80.5 歳 女性 84.2 歳 (令和 4 年度)	延伸	うららトス 2 1 プラン

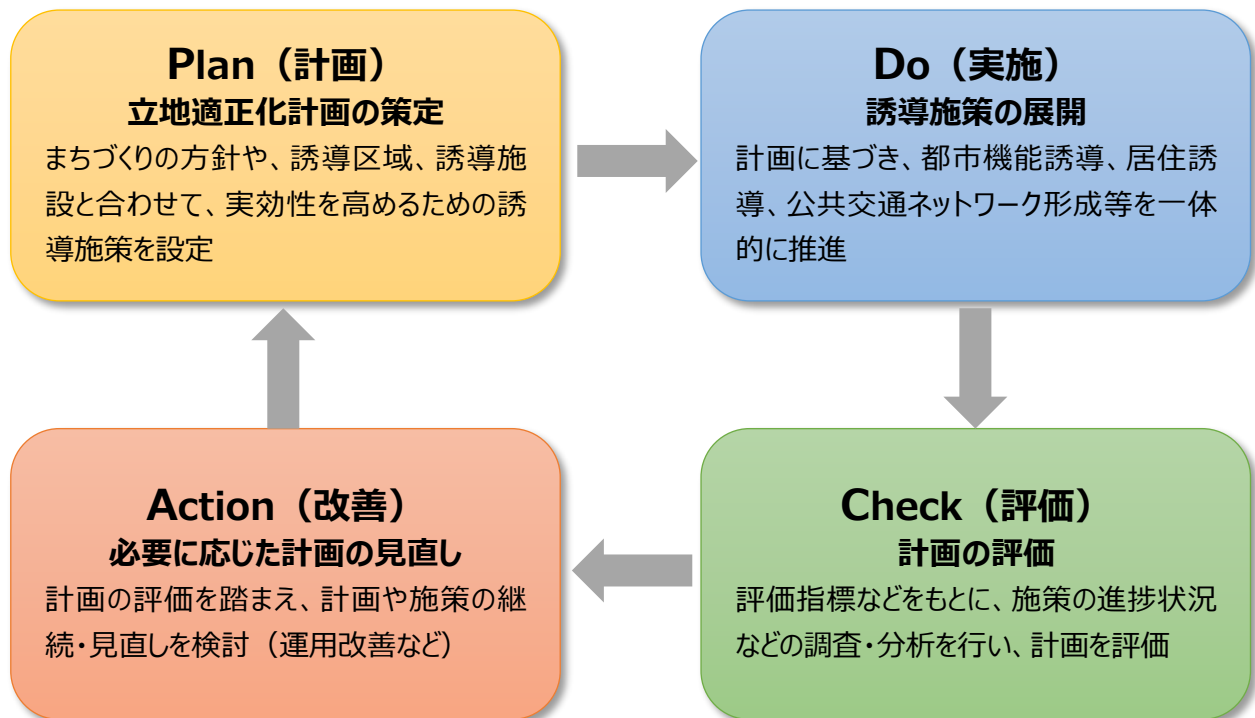
※ 上記以外でも、鳥栖市公共施設等総合管理計画において、公共施設における適正な維持管理や長寿命化によるライフサイクルコストの縮減により、財政負担の軽減や平準化を図ることが必要としており、これらの実現に対する効果も期待されます

9-4. 計画の評価と見直し

鳥栖市立地適正化計画はおおむね 20 年後を見据えた計画ですが、社会情勢の変化や上位・関連計画の見直し等を踏まえた上で計画の定期的な評価・検証または見直しを行い、庁内関係部局や関係機関と連携しながら PDCA サイクルに基づく適切な進捗管理に努めます。

なお、立地適正化計画の調査、分析及び評価の時期として、都市再生特別措置法ではおおむね 5 年ごととなっていますが、前項で設定した目標指標のうち毎年取得可能なものに関しては、継続的なモニタリングを行い、その動向を把握していきます。

▼PDCAサイクルの考え方



【巻末資料】

鳥栖市立地適正化計画 用語集

■ か行

用語	説明
開発許可（制度）	市街化区域及び市街化調整区域を担保し、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的に、一定規模以上の開発行為に都道府県知事等の許可を要する制度。（都市計画法第29条他）
家屋倒壊等氾濫想定区域	河川の氾濫により強い流れや土砂の流入が発生し、家屋の倒壊や流出が想定される区域。「氾濫流」と「河岸浸食」に分類される。 【氾濫流】 河川堤防の決壊または洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域。 【河岸浸食】 洪水時の河岸侵食により、木造・非木造の家屋倒壊のおそれがある区域。
幹線道路	都市の骨格をなす道路で広域交流を支え都市域内を連絡する主要な道路。
既存ストック	これまでに整備された社会資本。対象には、公共施設、民間建築物、道路、公園、空き家、遊休地などが含まれる。
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（急傾斜地法）に基づき、都道府県知事が指定する法定区域。区域内では、掘削、盛土、伐採、水の放流など、崩壊を助長・誘発するおそれのある行為が制限され、行為の実施には知事の許可が必要。
居住環境向上用途誘導区域	都市再生特別措置法に基づき、立地適正化計画で定められた居住誘導区域内において、地域住民の日常生活に必要な施設（居住環境向上施設）の立地を促進するために指定される地域地区。対象施設には、診療所や小規模店舗等が含まれ、これらの施設に限って容積率や用途制限の緩和を認める都市計画手法。
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定の区域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、居住を誘導すべき区域。
区域区分	都市計画区域において、無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図るため、市街化を促進する区域（市街化区域）と市街化を抑制する区域（市街化調整区域）に区分する制度。「線引き」ともいわれる。（都市計画法第7条第1項）

■ か行

用語	説明
洪水浸水想定区域	河川の氾濫により想定される浸水範囲と浸水深を示した区域。水防法に基づき指定され、避難計画や土地利用の指針となる。降雨の規模に応じて、「計画規模」と「想定最大規模」の大きく2つに分類される。 【計画規模（L1）】 10～200年に1回程度の割合で発生する降雨量を想定したもの。河川整備など洪水防御に関する計画の基本となる。 【想定最大規模（L2）】 想定しうる最大規模の降雨のことで、1000年に1回程度の割合で発生する降雨量を想定したもの。
交通空白地域	鉄道駅やバス停などの公共交通機関が一定の距離内に存在せず、日常的な移動手段の確保が困難な地域。一般的にバス停から半径300m及び鉄道駅から半径500mを超える区域で、集落の集積が認められる一帯のエリアを指す。
交通結節点	電車からバスへの乗り換えなど、異なる交通手段(場合によっては同じ交通手段)を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎ施設。

■ さ行

用語	説明
市街化区域	既に市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。（都市計画法第7条第2項）
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域。開発行為等が制限される。（都市計画法第7条第3項）
地すべり防止区域	地すべり等防止法に基づき、地すべりの発生またはそのおそれ著しく、公共の利害に密接な関連を有する区域として、国土交通大臣または農林水産大臣が指定する区域。

■ た行

用語	説明
大規模盛土造成地	谷や傾斜地に大量の土砂を盛って造成された宅地等のうち、地震時に滑動崩落の発生が懸念される区域。
高潮浸水想定区域	台風や低気圧による高潮によって海水が陸地に浸入する範囲を示した区域。
ため池浸水想定区域	ため池の決壊時に想定される浸水範囲を示した区域。

■た行

用語	説明
地域地区	都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物等について必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を図るもの。具体的には、用途地域、特別用途地区、その他の地域地区に大別される。（都市計画法第8条第1項）
津波浸水想定区域	大規模地震に伴う津波によって浸水が予想される範囲を示した区域。
特定用途誘導地区	都市再生特別措置法に基づき、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域内において、誘導施設の立地を促進するために指定される地域地区。誘導施設に限り、容積率や用途制限の緩和を認める一方、それ以外の建築物には従来通りの規制を適用することで、民間投資を誘導し、都市機能の集約を図る都市計画手法。
都市機能誘導区域	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誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
都市計画	都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために定める、土地利用、都市施設、市街地開発事業に関する計画。（都市計画法第4条第1項）
都市計画区域	都道府県が、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として、行政区域にとらわれることなく指定するもの。（都市計画法第5条第1項）
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）	都道府県が、都市計画区域ごとにその都市の長期的なビジョンを示すとともに、土地利用、都市施設、市街地開発事業等について将来の大まかな配置、規模などを示すもの。（都市計画法第6条の2）
都市計画公園	都市計画法に基づいて計画・整備される公園
都市計画道路	都市計画において定められる道路。
都市計画法	都市計画の内容及びその決定手続等を定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする法律。（都市計画法第1条）
都市公園	都市公園法に位置付けられている公園または緑地。（都市公園法第2条第1項）
都市再生特別措置法	急速な情報化・国際化・少子高齢化などの社会経済情勢の変化に対応し、都市機能の高度化および居住環境の向上を図るために制定された法律。
都市施設	都市の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設で都市計画区域に定めることができるもの。具体的には、道路や公園、下水道などを定めることができる。（都市計画法第11条第1項）
土砂災害警戒区域	がけ崩れ等の土砂災害が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域。

■ た行

用語	説明
土砂災害特別警戒区域	がけ崩れ等の土砂災害が発生した場合に、建築物が損壊し、住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。特定の開発行為の制限、建築物の構造規制等が行われる。
鳥栖市総合計画	総合的かつ計画的な行政運営を行うため、まちづくりの基本理念、方向性、将来都市像等を定める計画。
鳥栖市地域公共交通計画	地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づき、市町村や都道府県が策定する、地域における持続可能な公共交通の確保と利便性向上を目的とした計画。交通ネットワークの再構築を図るため、基本方針、目標、実施事業、評価方法、計画期間等を明示する中長期的なマスタープランとなる。
鳥栖市都市計画マスタープラン	市町村が策定する都市計画に関する基本的な方針を定める計画。将来の都市像を明示し、土地利用、都市施設の整備、市街地開発などに関する方針を体系的に示す。（都市計画法第18条の2）
土地区画整理事業	都市計画区域内の土地において、道路、公園、河川等の公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形状を整えて土地の利用増進を図る総合的な市街地整備の制度。（土地区画整理法第2条第1項）

■ な行

用語	説明
内水ハザード（内水氾濫）	都市部に降った雨が下水道や排水システムの処理能力を超え、河川に排水できないために発生する氾濫。

■ ま行

用語	説明
ミニバス	本市の交通空白地域に住む方の移動手段の確保を目的に、市内を定時・定路線で運行する乗合タクシー。

■ や行

用語	説明
誘導施設	人口減少・超高齢社会においても、郊外部を含めた広域的な地域生活圏全体の居住者の生活利便性を維持するために、全ての都市機能誘導区域内に維持・確保する施設。
容積率	敷地面積に対する建築物の延べ床面積の割合を示す指標。都市計画法および建築基準法に基づき、用途地域ごとに上限が定められる。

■や行

用語	説明
用途地域	地域特性に応じて建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等を規制することにより、都市機能の維持増進及び居住環境を保護し、商業、工業などの利便の促進を図るなど、良好な都市環境を維持改善し、都市のあるべき土地利用を実現するために定める区域。（都市計画法第 8 条第 1 項）

■ら行

用語	説明
立地適正化計画	平成26年 8 月に一部改正された都市再生特別措置法に基づき、市町村が策定する中長期的な都市構造の再編方針。人口減少・高齢化の進行を背景に、居住機能や都市機能を一定の区域に誘導し、公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク型」のまちづくりを推進する計画。