

第102回
鳥栖市都市計画審議会説明資料

令和7年10月17日

鳥栖市都市計画審議会

立地適正化計画について



鳥栖市 建設部 都市整備課

立地適正化計画とは（おさらい）

立地適正化計画とは

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

制度創設の背景

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

これらを未然に防ぐために

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

立地適正化計画の概要

1. 作成主体

- 市町村（複数の市町村が共同して作成することも可能）

2. 計画期間

- 居住や都市機能の誘導は、計画的な時間軸の中で進めていくべきものであるため、一つの将来像としておおむね20年後の都市の姿を展望する。
- おおむね5年ごとに効果検証を行い、必要に応じて見直しを行う。

3. 立地適正化計画の区域

- 都市計画区域内で設定する

立地適正化計画の概要

4. 立地適正化計画への記載事項

(国土交通省立地適正化計画の手引き【基本編】より)

① 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

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

② 居住誘導区域

人口減少の中にもあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

③ 都市機能誘導区域及び誘導施設 → 訒問事項 1, 2

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

④ 誘導施設の立地を図るための事業等 → 訒問事項 2

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

⑤ 防災指針 → 訒問事項 4

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

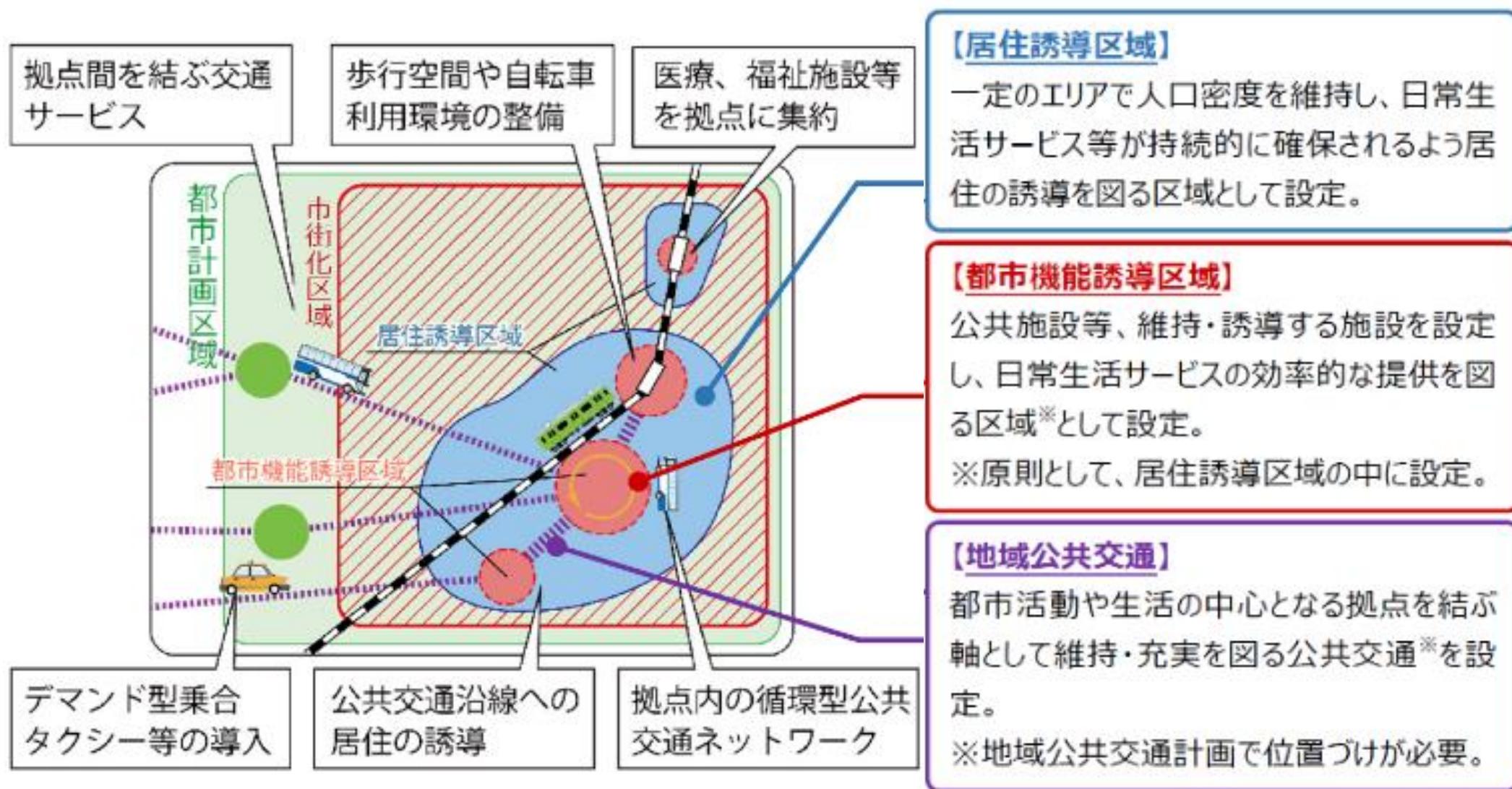
第101回都市計画審議会 詰問事項

※③の「誘導施設」をのぞく

第102回都市計画審議会 詰問事項

※定量的な数値目標が詰問事項③

居住誘導区域・都市機能誘導区域・地域公共交通の検討イメージ



【諮詢事項 1】

都市機能誘導区域の設定について（変更）

都市機能誘導区域の設定方針（前回まで）

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）
---------	------	---

×（重ねる）

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

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



都市機能誘導区域（案）を設定

都市機能誘導区域の見直し（関係機関協議・庁内会議等での指摘事項）

関係機関協議や庁内会議等での意見

- すべての鉄道駅（500m圏内）を都市機能誘導区域へ位置づけようとしているが、**定量的な視点から鉄道駅を評価し、地域実情に即した位置づけを行うべきではないか？**



対応案

- 都市機能誘導区域の候補区域内における商業地域の有無のほか、駅利用者や発着本数などから鉄道駅の定量的な評価を行った。
- また、市民アンケート調査によると、**小規模店舗やATM、診療所などの施設については、都市機能誘導区域以外においても広く必要とされているため、誘導施設の規模などを見直すとともに、都市機能誘導区域を絞ることによって「地域実情に即した」区域を設定することとした。**
- その結果、都市機能誘導区域については、鳥栖駅、新鳥栖駅、弥生が丘駅、肥前旭駅に変更する。

都市機能誘導区域の設定方針（今回）

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）
---------	------	---

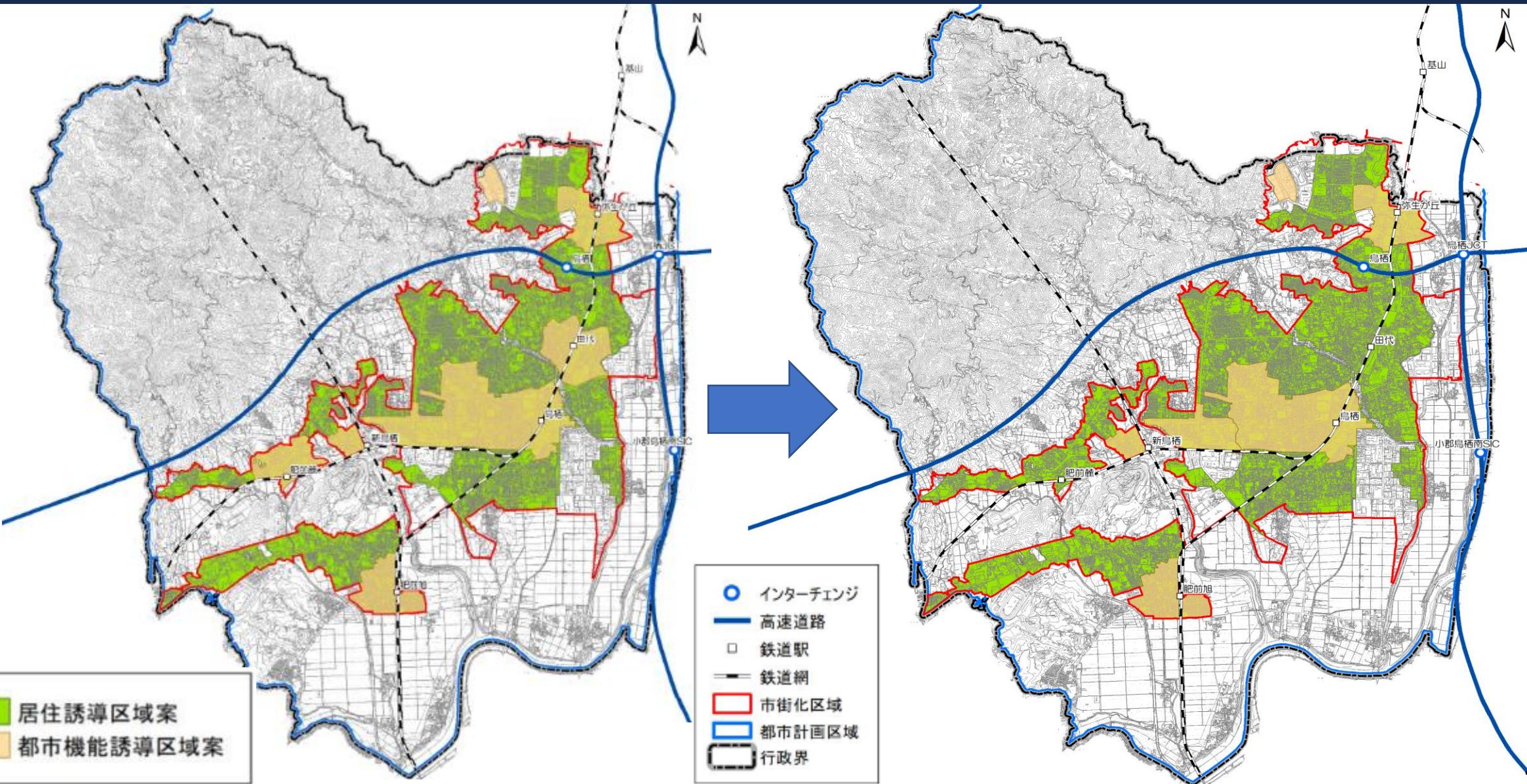
×（重ねる）

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（ 一定基準以上の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）
		または
	視点 4	日常生活を支える基幹的なサービスが集積する区域（鳥栖市役所から500m圏）

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

都市機能誘導区域（案）を設定

都市機能誘導区域（比較）



【諮詢事項 2】

都市機能誘導区域における誘導施設及び誘導施策について

「現状分析と課題」をふまえた「まちづくりの方向性」

「現状分析と課題」を総括して

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



立地適正化計画における「まちづくりの方向性」

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

誘導施設

1. 誘導施設について

○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。具体的な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的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。

○誘導施設として設定される施設

- ・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や教育施設など)
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す施設
(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) ※出典：都市計画運用指針

誘導施設検討の視点について

○検討を行う際の視点

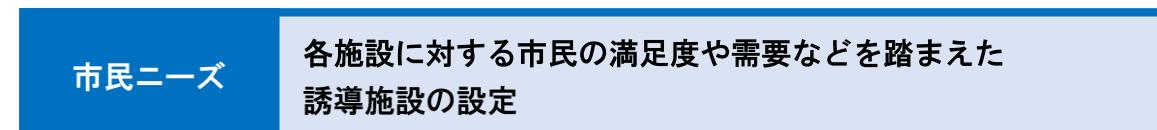
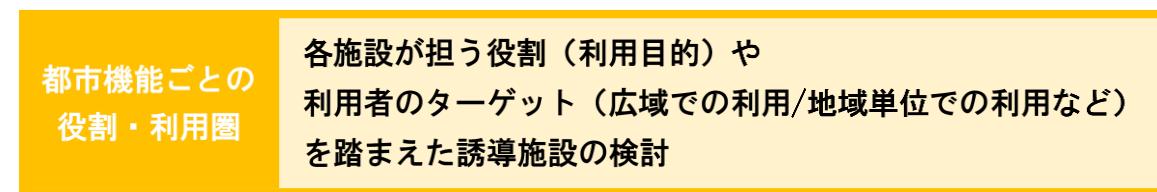
本市では複数の都市機能誘導区域を設定しています。しかし、設定した誘導区域ごとに、土地利用の状況や都市機能の充足状況、周辺地域における市民ニーズなどが異なることから、すべての都市機能誘導区域に対して同一の種別又は規模の誘導施設を設定することは望ましくないと判断しました。

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。

【留意点】

ここで誘導施設に設定した場合、その施設は都市機能誘導区域以外で建築する場合、届出義務が必要となります。
→一方でいたずらに誘導施設を設定すると届出が必要となるケースが増え事業者に負担を与えてしまいます。

▼視点のイメージ



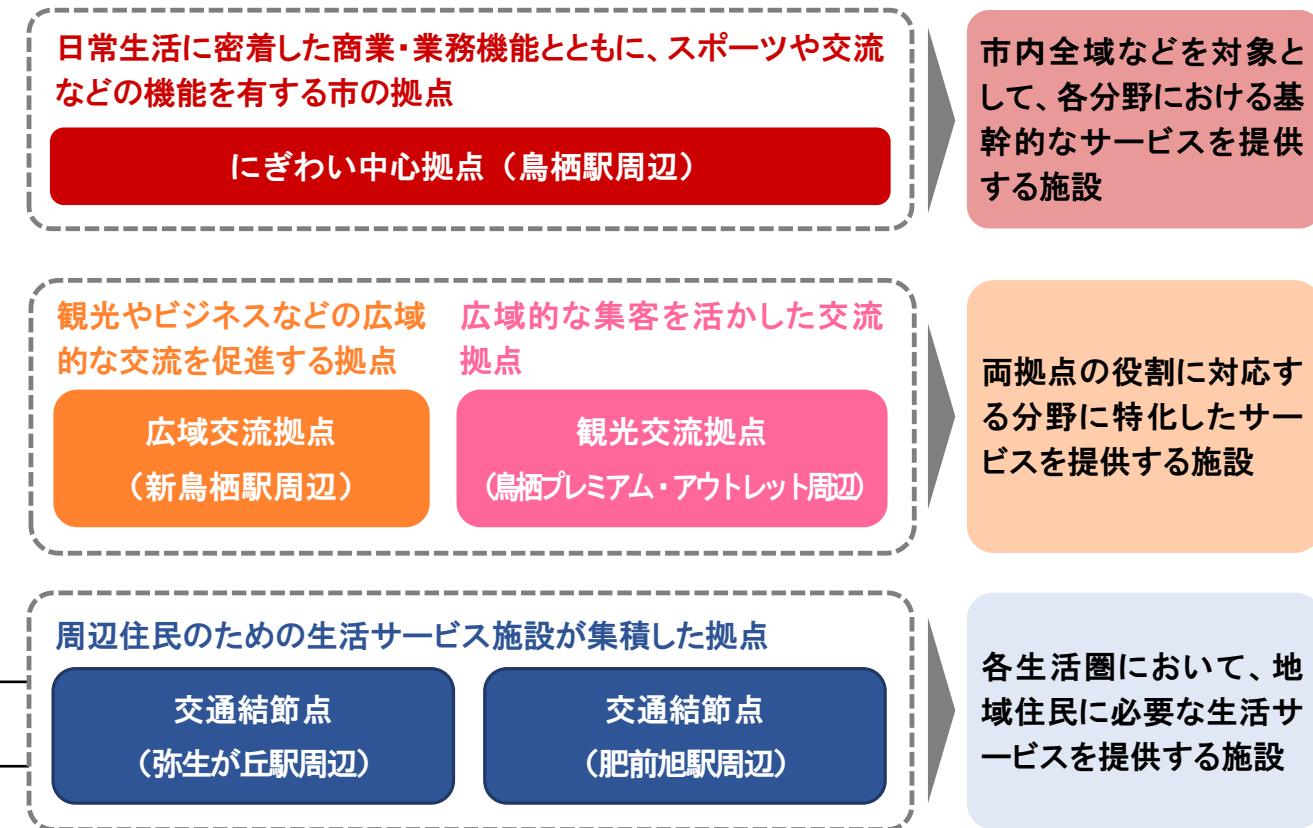
各拠点の役割を踏まえた誘導施設の考え方

視点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おり、各拠点周辺に都市機能誘導区域を設定するととしています。各拠点の名称と役割、各拠点に設定するべき誘導施設の考え方などを以下に示します。

※これらは都市計画マスタープランに即して作成

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



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①

視点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

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、これらに本市で企業誘致を図っている「業務機能」を追加した全8種とします。

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		
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		
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6

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②

視点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

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、これらに本市で企業誘致を図っている「業務機能」を追加した全8種とします。

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	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
	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
	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	シェアオフィス、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

アンケート調査の結果概要 (鳥栖地区・鳥栖北地区)

視点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。

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）
--------------------	---

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

鳥栖地区にお住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

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	22

■ : 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

アンケート調査の結果概要（田代地区・弥生が丘地区）

視点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、市民目線で各拠点に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、生活拠点が位置づけられている鳥栖地区、鳥栖北地区、田代地区、弥生が丘地区、基里地区、麓地区、旭地区の7地区とします。

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）	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）		■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、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

田代地区にお住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

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）	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）		■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

アンケート調査の結果概要（麓地区・旭地区）

視点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、市民目線で各拠点に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、生活拠点が位置づけられている鳥栖地区、鳥栖北地区、田代地区、弥生が丘地区、基里地区、麓地区、旭地区の7地区とします。

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

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

都市機能ごとの維持・誘導の考え方のまとめ

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。なお、市民アンケートの結果から、都市機能誘導区域以外にも求められている**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、誘導施設には設定せず、**居住誘導区域**において実施可能な地域地区の活用により、特に商業機能と医療機能については各地域における機能の充実を図ります。

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 誘導施設に設定 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	
子育て機能	障害者支援センター	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。
	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	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。
	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 以上の中核小売店)	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。
	その他の小売店	
医療機能	病院（一般病床数50以上）	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。
	診療所	
金融機能	銀行、信用金庫 など（窓口機能を有する支店に限る）	市民ニーズを踏まえて 誘導施設に設定 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るべき施設と見なし、誘導施設には設定しません。
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	
業務機能	身近な公園、体育館 など	施設の役割を踏まえて 誘導施設に設定 します。
	シェアオフィス、インキュベーション施設 など	

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。

機能	具体的な施設	都市機能誘導区域				
		鳥栖駅周辺	新鳥栖駅周辺	アウトレット周辺 鳥栖プレミアム	弥生が丘駅周辺	肥前旭駅周辺
行政機能	市役所	●	—	—	—	—
商業機能	大規模小売店舗（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（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	シェアオフィス、インキュベーション施設 など	●	○	—	○	○

【参考】各誘導施設の法律上の定義

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するもの ■信用金庫法第4条に定める施設で窓口機能を有するもの ■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するもの ■労働金庫法に定める施設で窓口機能を有するもの ■農林中央金庫法に定める施設で窓口機能を有するもの
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	シェアオフィス、 インキュベーション施設 など	■建築基準法に規定する「事務所」の用途に係る施設かつ以下の要件を全て満たすもの ①鳥栖市と協定を結んだ事業者等が設置する施設 ②当該施設の床面積が500m ² 以上 ③市民、事業者、学生などが就業または学習の用途で共同利用する屋内型の施設

都市機能誘導区域及び居住誘導区域における地域地区の活用

地域地区（都市計画法第8条）の活用

立地適正化計画の策定によって活用可能になる都市機能の誘導に係る制度で、地域地区に関する都市計画決定によって用途緩和（国及び県協議を要する）や容積率緩和（県協議を要する）などが可能となります。

なお、立地適正化計画における地域地区の位置づけは、県内初の取組となります。

①特定用途誘導地区

- **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。

▼特定用途誘導地区の活用イメージ

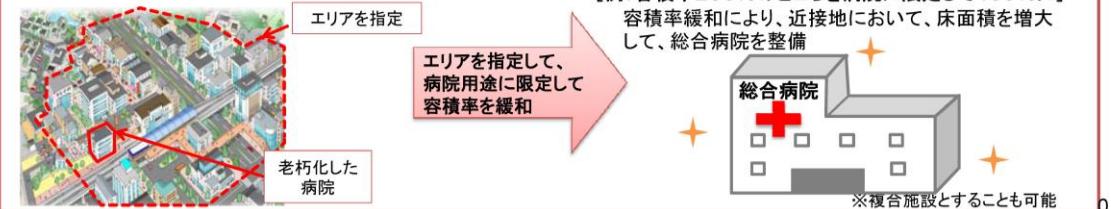
特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- 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】



「500m²以下のコンビニ・スーパー・カフェ・レストラン」

「500m²以下の診療所・クリニック」

「500m²以下の銀行の支店」（想定する用途緩和の記載内容）

②居住環境向上用途誘導地区

- **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に対して容積率・用途制限を緩和が可能です。
- ただし、誘導施設とは別に当該区域へ立地を誘導する「**居住環境向上施設**」の位置づけが必要です。

▼居住環境向上用途誘導地区の活用イメージ



出典：いざれも国交省HP

都市機能誘導区域がなく低層住居用途が多い若葉地区での積極活用を検討されます

【参考】烏栖駅東短期施策整備事業

鳥栖駅東短期施策整備事業に関連して、連携したまちづくりが考えられます。以下のとおり位置付けを行います。

（背景）

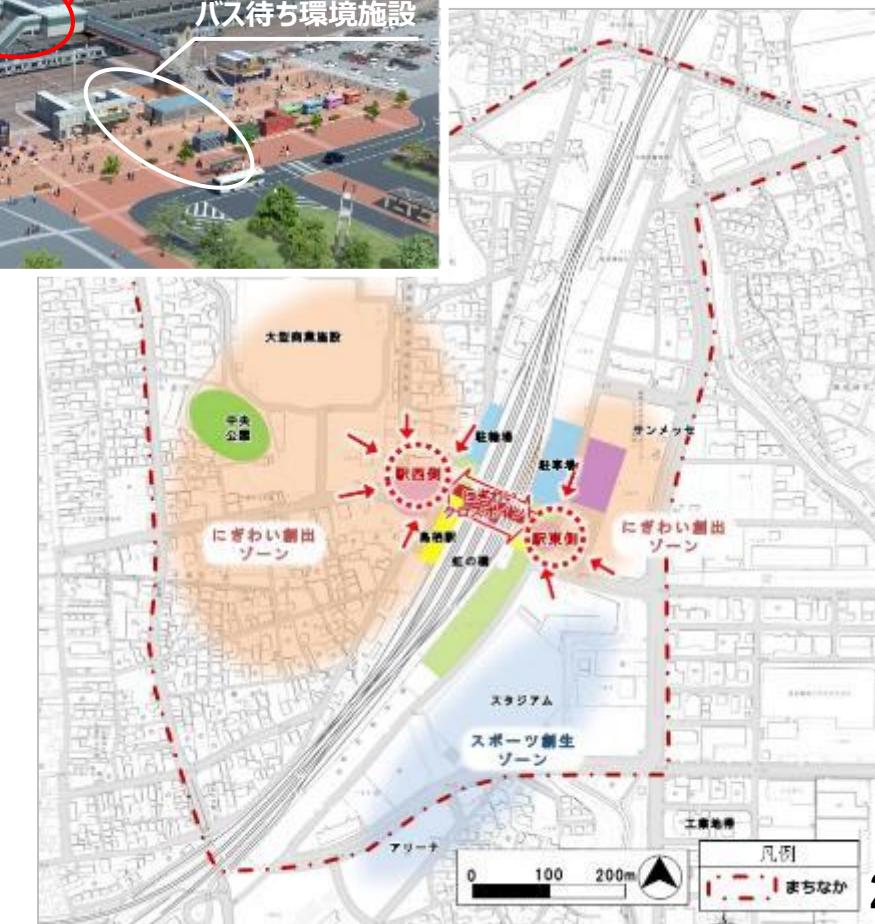
現在、鳥栖駅周辺には複数の集客施設が立地し、中心市街地としての機能を有している一方で、改札口が西側の1か所にしかないことから、駅東側からの利便性向上をはじめとした東西市街地の連携強化が長年の課題となっています。

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、賑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。

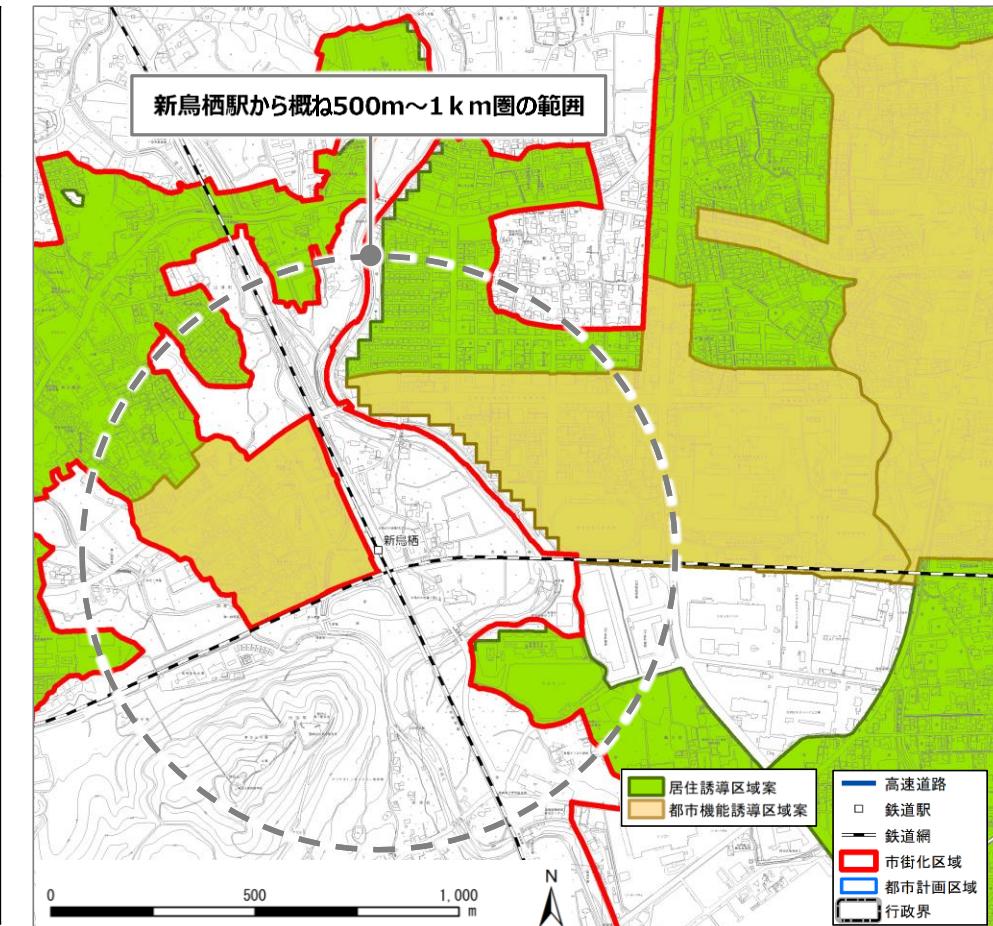
駅東口イメージパース



【参考】新鳥栖駅周辺（拠点性向上推進区域の設定）について

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。

対処エリア	当該区域における施策・誘導方針
新鳥栖駅から概ね500m～1km圏かつ市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> ■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、拠点性向上推進区域における都市的土地区画への転換を図るべく、市街化区域への編入と都市機能誘導区域の指定に向けた調査・検討を行います。



【諮詢事項 3】

立地適正化計画における定量的な目標（KPI）について

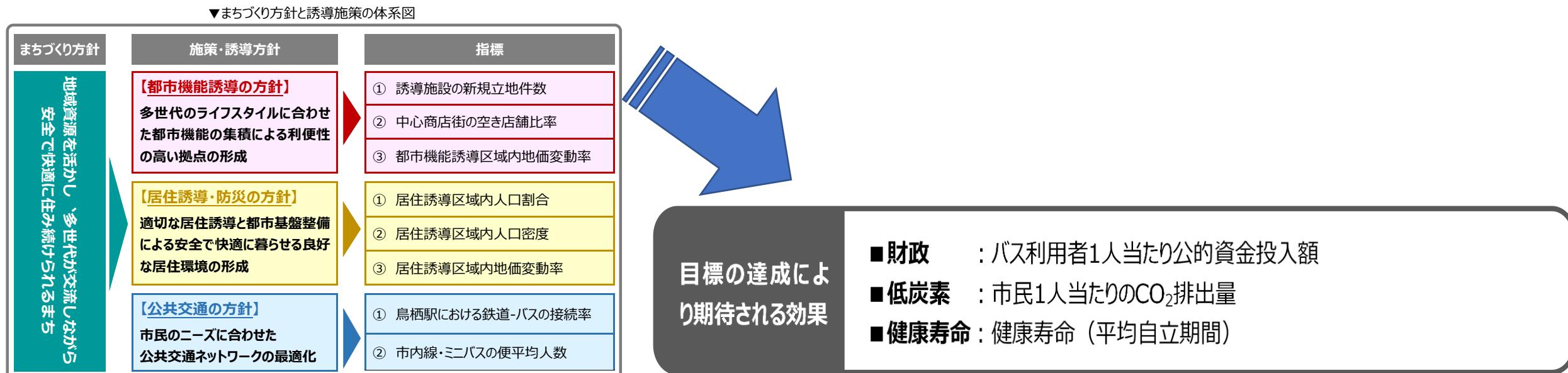
基本的な考え方

○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まれます。（都市計画運用指針より）

○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。



都市機能誘導区域における定量的な目標（KPI）

（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)

居住誘導区域における定量的な目標（KPI）

（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。

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 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

公共交通における定量的な目標（KPI）

（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)	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)

※ 鉄道-バスの接続率：バス発着本数のうち4分～12分を目安に列車と接続するバス本数の割合

目標の達成により期待される効果について

（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。

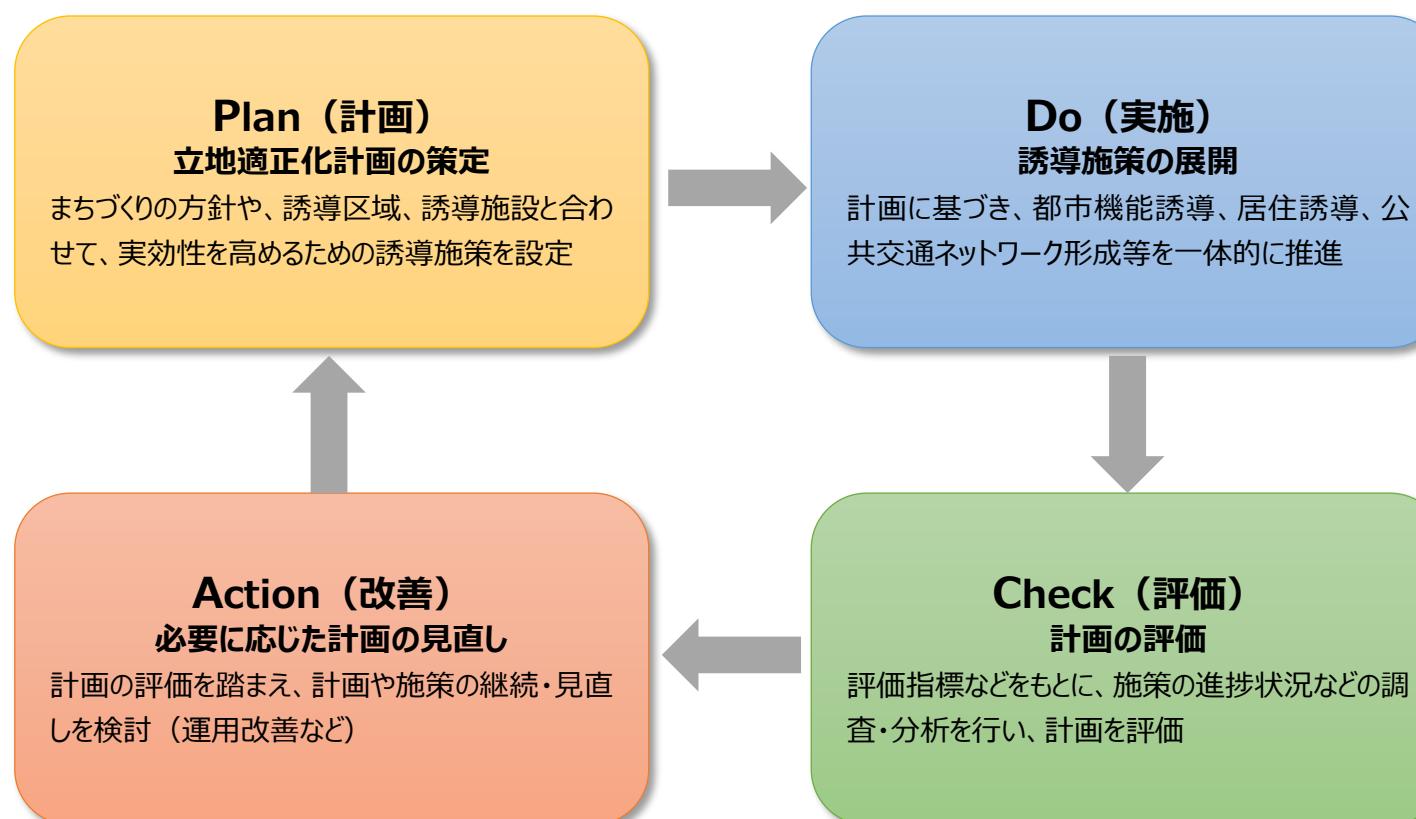
目標指標	現況値	目標値	出典
バス利用者1人当たり公的資金投入額	395円/人 (令和5年度)	395円/人以下 (令和10年度)	鳥栖市 地域公共交通計画
市民1人当たりのCO ₂ 排出量	11.3 t (令和元年度)	令和7年以降に 公表予定の 計画内容に準ずる	第7次 鳥栖市総合計画
平均自立期間（要介護2以上） 【健康寿命の補完的指標】	男性80.5歳 女性84.2歳 (令和4年度)	延伸	うららトス21プラン

※ 上記の目標指標以外でも、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。

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、府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。



【諮詢事項 4】

防災指針及びその目標値について

防災指針の基本的な考え方

○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た誘導区域を設定するとともに、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plan」などの上位計画との整合を図るとともに、「佐賀県国土強靭化地域計画」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月改定）より）

災害ハザードの整理

(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右に整理します。

*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。

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*：1/10、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)
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			○	○	○

防災指針の取り組み方針

（3）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

防災指針の具体的な取り組み①

(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。

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）
住・移転の促進 エリアから災害リスク高	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					●		➡	
流域治水対策等の推進	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	●	●					➡	
	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	●	●					➡	

防災指針の具体的な取り組み②

(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。

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）	
避難所等の防災機	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	●								→
	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	●	●	●	●	●				→
避難体制の強化・充実	低減	佐賀東部クリーンエコランドにおける避難者の受け入れ体制の構築	県、市、事業者	●			●					→
	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	●	●	●	●	●				→

防災指針の具体的な取り組み③

(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。

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					●			→

防災指針の具体的な取り組み④

(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。

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）
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	●	●	●	●	●	➡		

防災指針における定量的な目標（KPI）

（5）防災指針に係る目標値について

（4）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るべき項目と捉え、本計画の計画期間である令和27年を目標年次として設定します。

指標④については「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。

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け入れ体制の構築 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)	—

「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

右エリアでは、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。



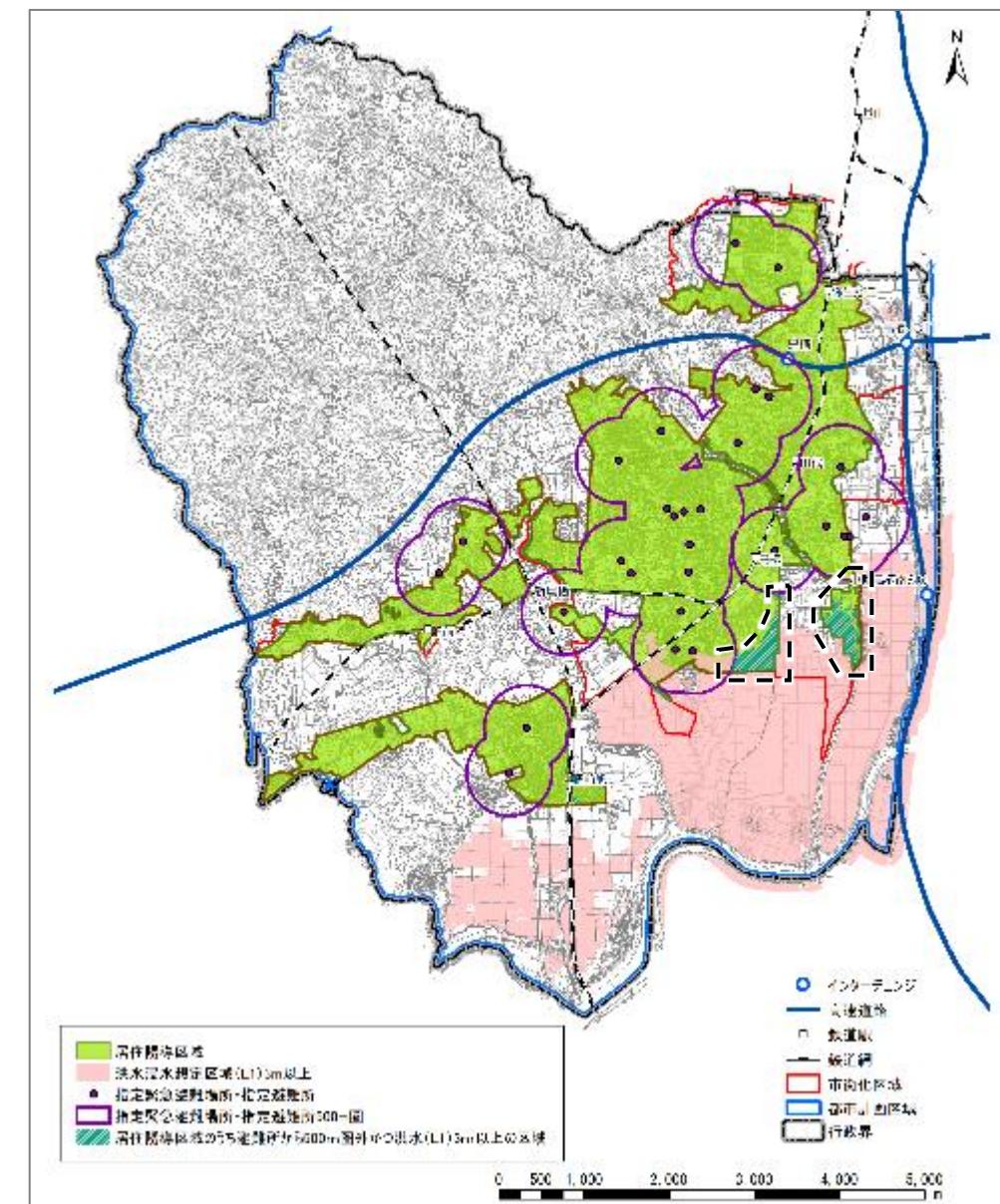
この点は国協議（令和7年7月28日）でも指摘が跟っており、何らかの対応を求められました。

この協議結果を踏まえて、本市としては、前ページ記載のKPI（指標④）を実施することで、**500m以内に民間事業所と避難所受け入れ体制を設ける形で居住誘導区域に含めたいと考えています。**

※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。



【参考】

立地適正化計画公表後の届出義務について

届出制度について

都市再生特別措置法に基づき、立地適正化計画を公表すると以下の届出義務が発生します。

本市の公表は3月31日を予定しており、次回の都市計画審議会（2月6日予定）で決定後、速やかに周知期間に入ることになります。なお、関連する条例制定の予定はありません。

（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、市長への届が必要です。

○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000m²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、寄宿舎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

1,300m²

1戸の開発行為

届



800m²

2戸の開発行為

不要



○建築等行為

- ①3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、寄宿舎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



届出制度について

（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。

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	<ul style="list-style-type: none"> ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 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

（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。

