

第103回

鳥栖市都市計画審議会説明資料

令和8年2月6日

鳥栖市都市計画審議会

第103回鳥栖市都市計画審議会 鳥栖市立地適正化計画（案）説明資料



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

5. 立地適正化計画への記載事項

(国土交通省立地適正化計画の手引き【基本編】より)

① 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

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

② 居住誘導区域

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

③ 都市機能誘導区域及び誘導施設

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

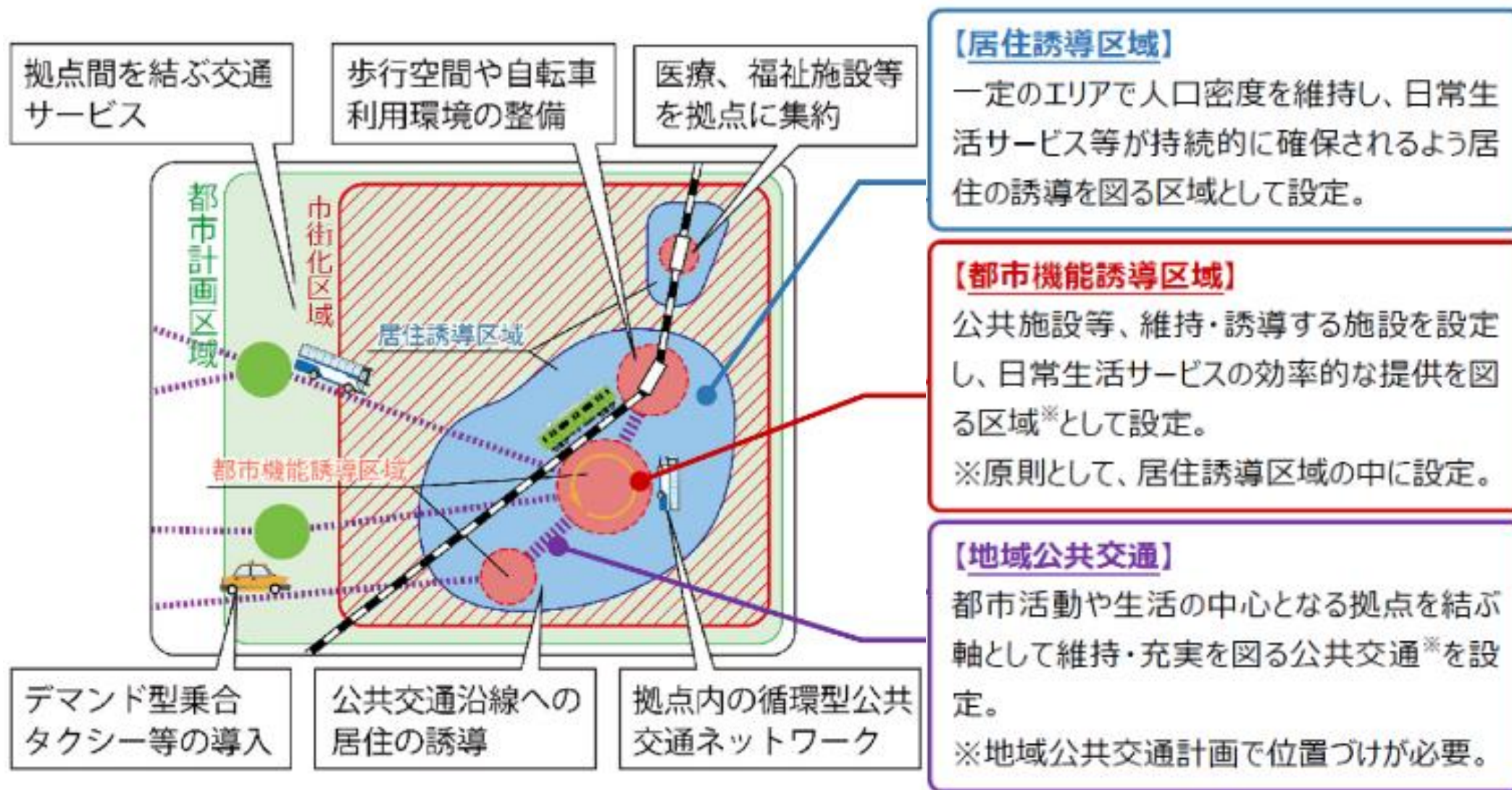
④ 誘導施設の立地を図るための事業等

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

⑤ 防災指針

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

居住誘導区域・都市機能誘導区域・地域公共交通の検討イメージ



国及び県協議、パブリックコメント、住民説明会の経過

1-(1) 国及び県協議について

1. 概要

- ・第3回鳥栖市立地適正化計画策定会議（8月28日実施）
 - ・県への書面による協議（9月18日→10月21日回答）
 - ・鳥栖市都市計画審議会（10月17日）
- 以上の会議結果を踏まえ、10月31日に国土交通省都市局と2回目の協議を行いました。

2. 協議結果

【国】 → 修正あり

- ① KPIについて修正を求められた点がありました。
- ② 社交金（都市交通戦略）について追加で担当部局（国土交通省都市整備課）への確認を求められました
- ③ 居住環境向上用途誘導地区の誘導施設について軽微な文言修正をすべき点をありました。

【県】 → 修正なし

- ① 鳥栖基山都市計画区域マスタープランとの整合については、異存なし。
- ② 工業地域、準工業地域の用途となっており、既に工場が立地している箇所が居住誘導区域に設定されていますが、区域に含めた理由を整理する必要はないか。例）酒井西町の準工業地域
- ③ KPIについて、目標の達成により期待される効果（財政、低炭素、健康寿命）が設定されていますが、体系図で本計画の最終的な目標のような記載となっているため、記載方法についてご検討ください。 7

1-(1) 国及び県協議について

3. 【国】協議結果に対する対応と変更点

(1)修正を求められたKPIについて

【指摘事項】

都市機能誘導区域及び居住誘導区域の地価に関するKPIについて、両区域の地価が区域外の地価に対して高くなることは当然であり、定量的な数値目標としては適切ではないのではないか。

【指摘に対する本市の考え方】

地価に関するKPIについては、栃木県宇都宮市、埼玉県戸田市など類似の記載を行っている自治体があったため、記載を検討していたが、指摘を踏まえて再検討を行うこととしたい。

1-(1) 国及び県協議について

3. 【国】協議結果に対する対応と変更点

(1)修正を求められたKPIについて

【対応】指摘に基づき、地価に関するKPIについては削除することとします。

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	－
【削除】 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)

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)
【削除】 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-(1) 国及び県協議について

3. 【国】協議結果に対する対応と変更点

(2) 社交金（都市交通戦略）に関する担当部局（国土交通省都市整備課）への確認について

【指摘事項】

都市・地域交通戦略推進事業について、記載内容が不足している点があると考えられるため、再度、内容を確認すること。（同席の九州地方整備局からの指摘）

【指摘に対する本市の考え方】

都市・地域交通戦略推進事業に関する記載について、鳥栖市政策部駅周辺整備課に再度確認したい。

1-(1) 国及び県協議について

3. 【国】協議結果に対する対応と変更点

(2) 社交金（都市交通戦略）に関する担当部局（国土交通省都市整備課）への確認について

【対応】

・政策部駅周辺整備課において、国土交通省都市整備課への確認を行い2点修正しました。

1. 公共交通施策に関して（案の111ページ）

「JR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。」の記載に「（鳥栖駅東短期施策整備事業）」を追加し、担当課に国道交通政策課に加えて駅周辺整備課を追記しました。

1-(1) 国及び県協議について

3. 【国】協議結果に対する対応と変更点

(2) 社交金（都市交通戦略）に関する担当部局（国土交通省都市整備課）への確認について

【対応】

2. JR鳥栖駅東短期施策整備事業について（案の114ページ）

軽微な文言修正と以下の朱書き部分について追記しました。

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、「**鳥栖駅東短期施策整備事業の実施により、**」駅周辺の利便性や東西市街地回遊性の向上ならびに公共交通ネットワークの最適化を図ることで、さらなる賑わいと魅力ある市街地の形成を目指します。

 **これらの修正により、鳥栖駅東短期施策整備事業と立地適正化計画との関連性をより明瞭化**

1-(1) 国及び県協議について

3. 【国】協議結果に対する対応と変更点

(3) 居住環境向上用途誘導地区の誘導施設について軽微な文言修正について

【指摘事項】

都市機能誘導区域への誘導施設として「窓口機能を有する銀行」と定義している。一方で、居住誘導区域内に設定される居住環境向上用途誘導地区において誘導する施設に「銀行の支店」と記載すると、窓口機能を有する銀行が含まれることになる。これは都市機能誘導区域と居住環境向上用途誘導地区で同一の施設を誘導することとなり、区域設定の趣旨と論理的に矛盾する。したがって、居住環境向上用途誘導地区における誘導施設の表記を修正すべきである。

【指摘に対する本市の考え方】

指摘の矛盾は意図しないものであり、修正することが適当。

【対応】（案の115ページ）

「銀行の支店」から「窓口機能を有しない銀行の店舗」に修正した。

1-(2) パブリックコメント、住民説明会の経過について

1. パブリックコメントについて

以下のとおり、実施しましたが意見提出はありませんでした。

1. 実施案件名	鳥栖市立地適正化計画(案)
2. 意見募集期間	令和7年11月13日(木)～12月12日(金)
3. 公表資料	「鳥栖市立地適正化計画(案)」、「同(概要版)」
4. 公表方法	市公式ホームページ、市報(12月号)、デジタルサイネージ、資料公表場所での資料の閲覧
5. 資料公表場所	都市整備課課窓口、市ホームページ、各まちづくり推進センター、市立図書館、とす市民活動センター、市社会福祉会館
6. 意見募集方法	担当課窓口へ持参、郵便、ファックス、電子メール

1-(2) パブリックコメント、住民説明会の経過について

2. 住民説明会について

以下のとおり、実施しましたが出席はありませんでした。

1. 実施案件名	鳥栖市立地適正化計画(案)
2. 実施日	令和7年12月2日(火)19時から
3. 場所	市役所1階多目的ホール
4. 公表方法	市公式ホームページ、市報(12月号)、デジタルサイネージ (通常の都市計画決定の際の原案説明会と同じ取扱いを行いました。)

2 今後の周知について（報告）

以下のとおり、周知することを考えております。

1. 施行日(予定)	令和8年3月31日(火)
2. 周知開始日	2月中旬以降（都市計画審議会の会議録が作成でき次第）
3. 周知方法	市公式ホームページ 市報(4月号) デジタルサイネージ 都市整備課での掲示 宅建協会及び建築士会への周知依頼 ※過去の地区計画運用基準制定時などを参考に対応します。

都市計画に関する原案の説明会

○下水道区域の区域変更



令和8年2月27日

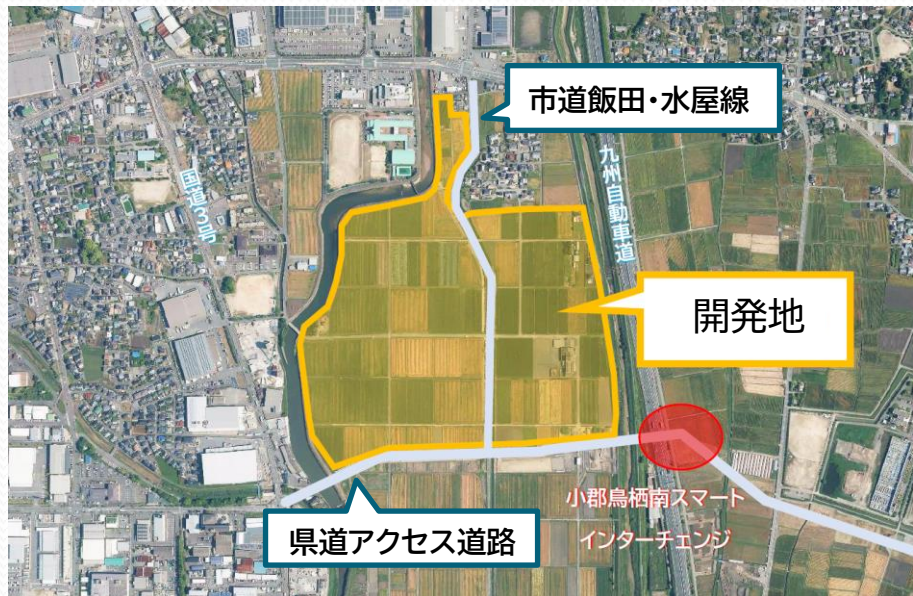
説明会の流れ

1. 下水道区域の区域変更について
2. 都市計画決定について
3. 都市計画原案の縦覧・公聴会について
4. 今後のスケジュール（予定）

説明会の流れ

1. 下水道区域の区域変更について
2. 都市計画決定について
3. 都市計画原案の縦覧・公聴会について
4. 今後のスケジュール（予定）

1. 下水道区域の区域変更について (サザン鳥栖クロスパーク産業団地開発について)



< 開発地概要 >

- 所在地: 鳥栖市飯田町、酒井東町、酒井西町
- 位置: 九州自動車道小郡鳥栖南スマートIC近接
- 開発規模: 約34ha(アクセス道路北側)
- 地権者: 96名(178筆)
- 土地利用規制: 市街化調整区域、農業振興地域内農用地区域(青地)
- ハザードマップ: 洪水浸水想定区域(深さ0.5~5m未満)

< 開発コンセプト >

- 地域未来投資促進法を活用
- 官民連携型のスピード感を持った開発
- 若年層の雇用や市の人口増加につながる経済波及効果が高い企業を誘致

< これまでの経緯 >

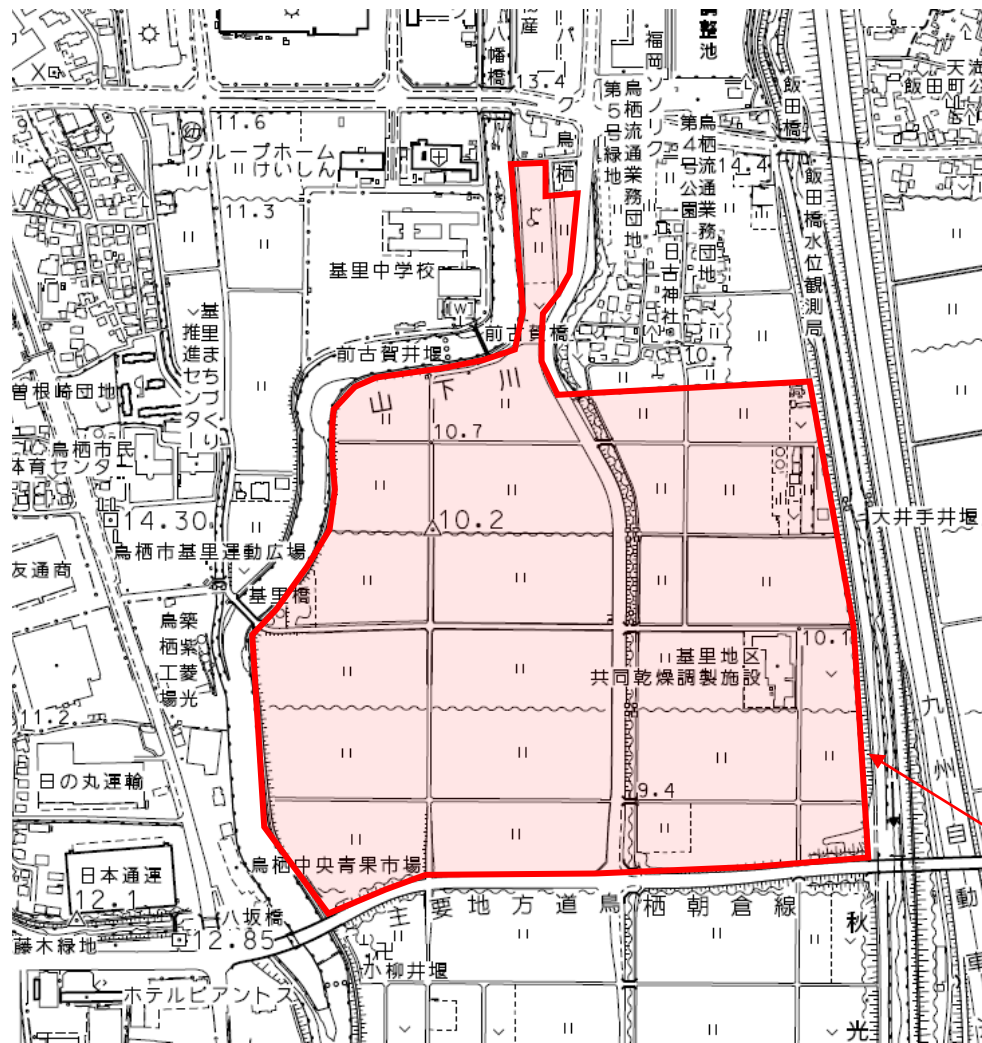
- 平成30年度 鳥栖市土地利用構想策定(100ha規模)
- 令和2年度 鳥栖市都市計画マスタープラン策定
- 令和3年度 第7次鳥栖市総合計画策定、産業団地検討調査業務
- 令和4年度 サウンディング型市場調査、地権者への意向調査
- 令和5年度 地権者等説明会(5月、10月)、開発事業者募集、
開発事業者決定・協定締結
※東急不動産(株)・日本国土開発(株)・丸紅(株)
- 令和6年度 地権者等説明会、周辺住民説明会、
地権者個別相談会、地権者会発足
※九州旅客鉄道(株)の参画
- 令和7年度 地権者向け相続セミナー、地権者説明会

< 想定スケジュール >

年度	開発事業者	市
令和7年度	用地交渉、立地事業者の選定	立地事業者の選定
令和8年度	用地交渉、立地事業者の選定 地域未来投資促進法手続	立地事業者の選定 地域未来投資促進法手続
令和9年度	農振法・農地法、 都市計画法手続 造成工事	農振法・農地法、 都市計画法手続
令和10年度	造成工事	
令和11年度	造成工事、建設工事	
令和12年度	建設工事、操業開始	

都市計画決定について(下水道)

○下水道



名称	サザン鳥栖クロスパーク
位置	鳥栖市飯田町、酒井東町、酒井西町
備考	約34ha

名称	鳥栖市公共下水道
面積	約2,370ha (約36ha追加)
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水(東部処理分区) 約36ha ・雨水(蓮原川第1排水区) 約22ha ・雨水(蓮原川第3排水区) 約14ha

追加

説明会の流れ

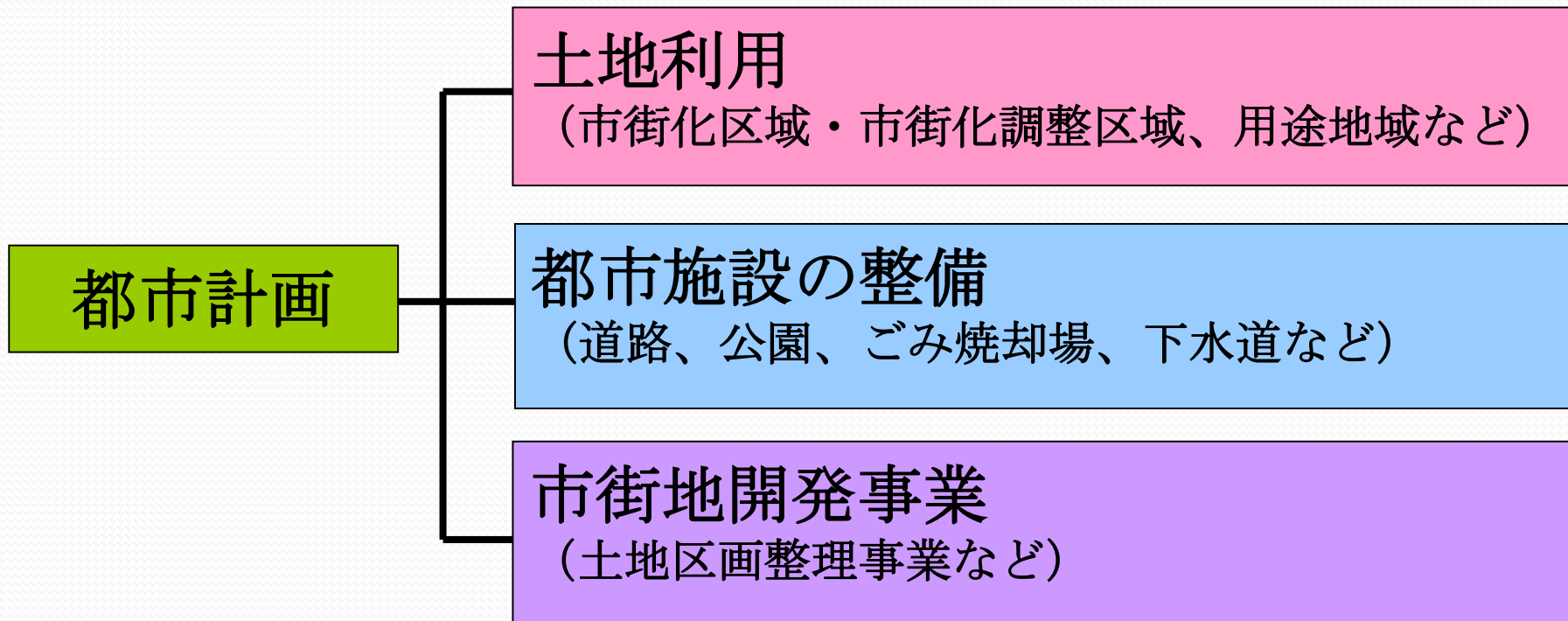
1. 下水道区域の区域変更について
2. 都市計画決定について
3. 都市計画原案の縦覧・公聴会について
4. 今後のスケジュール（予定）

2. 都市計画決定について

(2-1) 都市計画とは

(都市計画法第4条・抜粋)

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画



2. 都市計画決定について

(2-2) 都市計画施設（都市計画決定された施設）とは

（都市計画法第11条・抜粋）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。

- 一 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 二 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- 三 水道、電気供給施設、ガス供給施設、**下水道**、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設



「下水道区域」は昭和50年2月19日に初めて都市計画決定されています。
この都市計画として定めた都市施設を都市計画施設と呼びます（都市計画法第4条第5項）

説明会の流れ

1. 下水道区域の区域変更について
2. 都市計画決定について
3. 都市計画原案の縦覧・公聴会について
4. 今後のスケジュール（予定）

3. 都市計画原案の縦覧・公聴会について

(3-1) 都市計画原案の縦覧

期 間：令和8年3月10日（火）～3月24日（火）まで
（土、日、祝日を除く）

時 間：午前8時30分～午後5時15分

場 所：鳥栖市役所 建設部 都市整備課

3. 都市計画原案の縦覧・公聴会について

(3-2) 公聴会

日 時：令和8年3月31日(火) 午後7時から

場 所：鳥栖市役所 1階多目的ホール

※申出がなければ中止となります。

また、人数の関係で場所を変更する場合があります。

その際は、担当者が1階多目的ホールにて案内します。

公述申出書：

- ・提出期限：3月24日(火) 午後5時15分（必着）
- ・提出方法：郵送又は持参
- ・提出先：鳥栖市役所 都市整備課

3. 都市計画原案の縦覧・公聴会について

(3-3) 申出書の形式

公述申出書
下水道区域の区域変更

令和8年3月31日開催の公聴会において、下記のとおり意見を述べたいので、申し出ます。

令和8年 月 日

鳥栖市長 向門 慶人 様

公述申出人
住所 〒

氏名

職業
年齢
電話番号

記

1. 意見の要旨・・・別紙のとおり
2. 理由・・・別紙のとおり

住所、氏名、職業
年齢、電話番号

意見の要旨と
その理由を800字
程度の範囲で記載

3. 都市計画原案の縦覧・公聴会について

(3-4) 公聴会当日について

1. 同趣旨の意見や公述申し出が多数の場合
 - ・公述人を選定、公述時間を制限することがあります。
2. 意見の内容が当該案件に関係ない場合
 - ・意見を述べることはできません。
3. 傍聴について
 - ・公聴会の傍聴は自由です。
 - ・傍聴者の公聴会での発言はできません。

説明会の流れ

1. 下水道区域の区域変更について
2. 都市計画決定について
3. 都市計画原案の縦覧・公聴会について
4. 今後のスケジュール（予定）

4. 今後のスケジュール（予定）

事項	時期	備考
原案説明会	本日	
原案の縦覧（公聴会公告）	3月10日（火）～3月24日（火）	場所：鳥栖市役所 都市整備課
公述申出期限	3月24日（火）	受付：鳥栖市役所 都市整備課
公聴会	3月31日（火）	場所：鳥栖市役所 1階多目的ホール
案の公告、縦覧	6月4日（木）～6月18日（木）頃	場所：鳥栖市役所 都市整備課
都市計画審議会	7月17日（金）	場所：2階 特別会議室
決定告示	9月4日（金）頃	