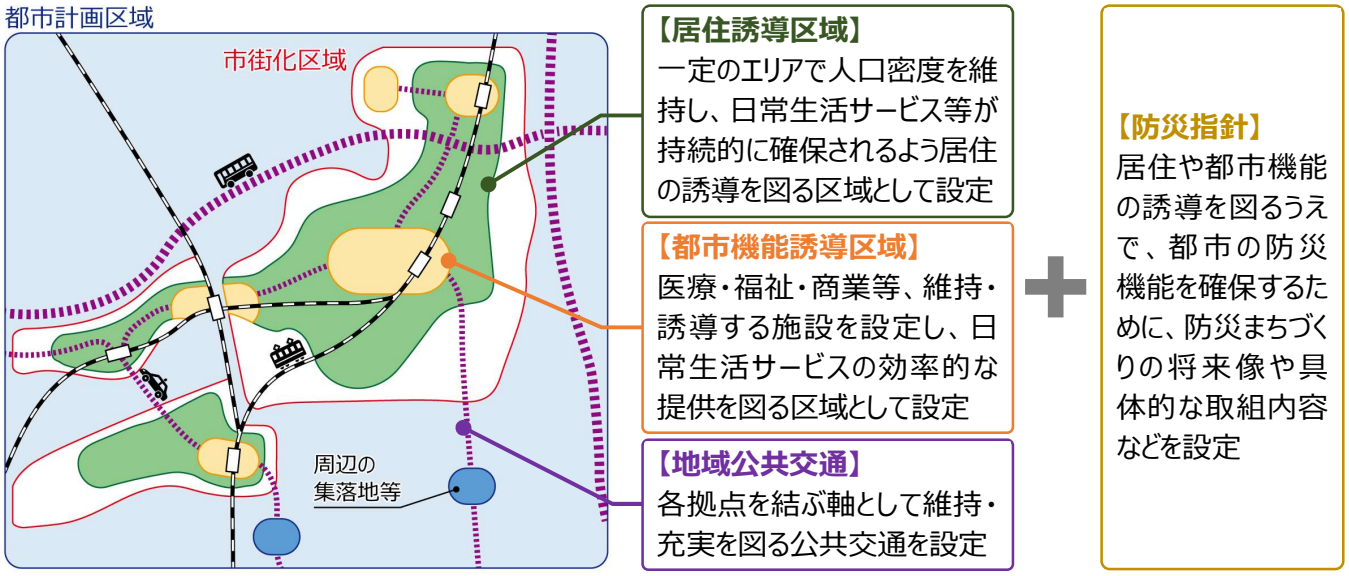
鳥栖市立地適正化計画
【概要版】

立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、人口減少や高齢化の進展の中で健康で快適な生活環境の実現と持続可能な都市経営を可能とする**「コンパクト・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**です。

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、安全・安心なまちづくりの推進に向けた**「防災指針」**などを定めます。

立地適正化計画が目指す「コンパクト・プラス・ネットワーク」のイメージ



計画策定の背景と目的

現在の本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、高齢化率は一貫して増加傾向にあります。

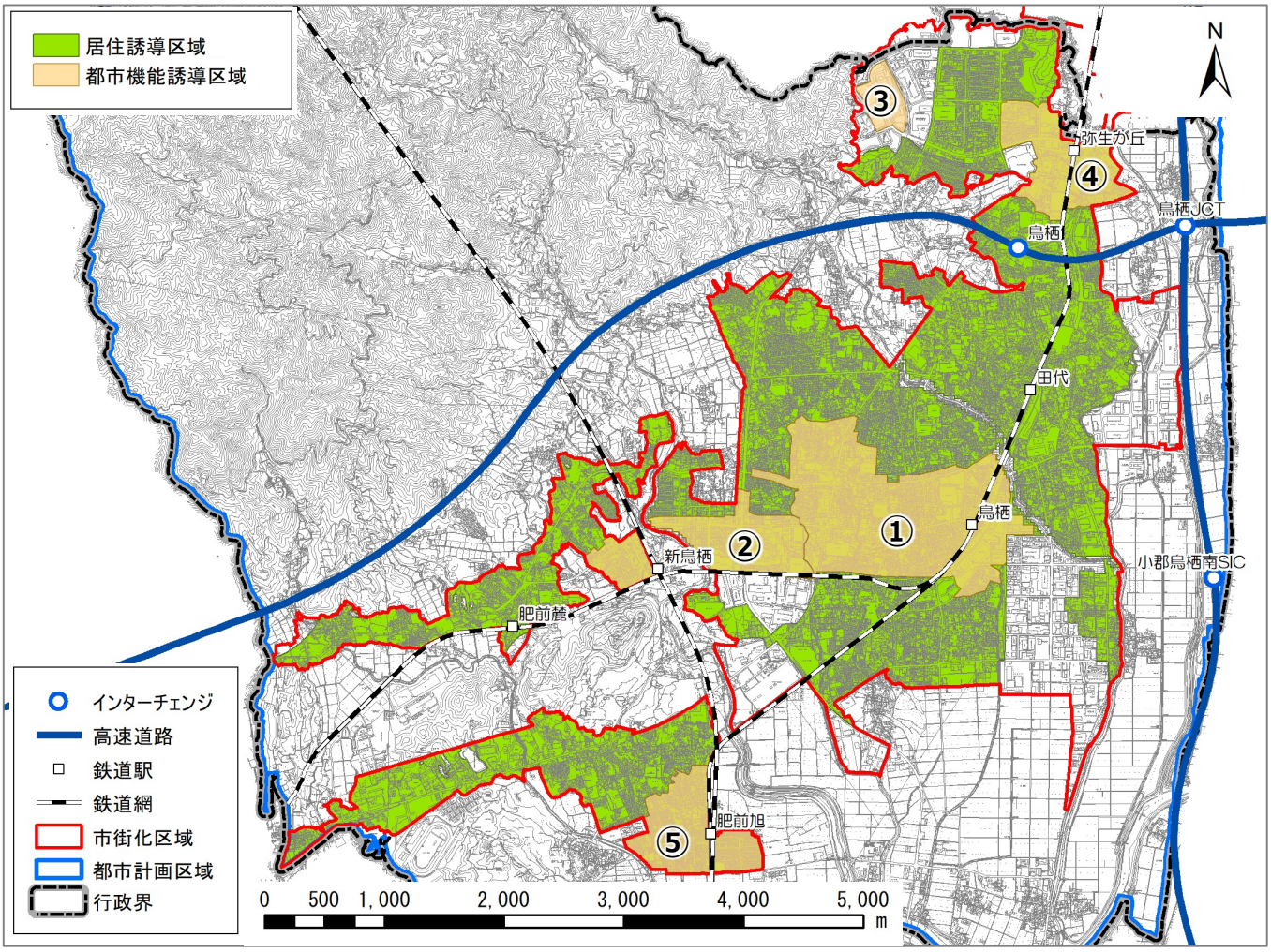
現在の都市構造のまま、今後起こりうる人口減少と高齢化に直面した場合、医療・福祉・商業等の生活サービスの縮小・撤退、老朽化したインフラ施設の整備・維持管理費の負担増など、様々な課題が生じるおそれがあることから、将来にわたって都市の活力を維持し、暮らしの快適性・安全性を確保するためにも、**持続可能な都市構造への転換に向けた事前の準備**が求められます。

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した。

計画の目標年次と対象区域

本計画は、概ね 20 年後の将来を展望した計画として、**目標年次を令和 27 年（2045 年）**に定め、**対象区域を都市計画区域（市内全域）**とします。

居住誘導区域と都市機能誘導区域

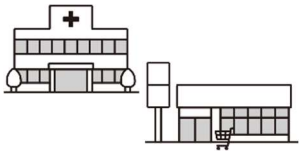


居住誘導区域の考え方

本市では市街化区域内のうち、生活利便性が高いエリアを含みつつ、居住を誘導する場所として適切でないエリアを除外した範囲を居住誘導区域に設定しています。

▼居住誘導区域に**含める**エリアのイメージ

公共交通利便性が高い場所



生活利便施設が集積する場所

▼居住誘導区域から**除外する**エリアのイメージ

災害リスクが高い場所

工業団地や流通業務団地

都市機能誘導区域の考え方

本市では都市の拠点となるべきエリアとして、①JR鳥栖駅周辺、②JR新鳥栖駅周辺、③鳥栖プレミアム・アウトレット周辺、④JR弥生が丘駅周辺、⑤JR肥前旭駅周辺を都市機能誘導区域に設定しています。

都市機能誘導区域の区分	各エリアの役割等
①JR 鳥栖駅周辺	各分野の基幹的なサービスを提供する本市の中心拠点となる。
②JR 新鳥栖駅周辺	観光やビジネスなどの広域的な交流を促進する拠点となる。
③鳥栖プレミアム・アウトレット周辺	広域的な集客を活かした観光交流拠点となる。
④JR 弥生が丘駅周辺	周辺住民のための身近な生活サービス施設が集積した拠点となる。
⑤JR 肥前旭駅周辺	

誘導施設

誘導施設の考え方

都市機能誘導区域ごとに**立地を維持・誘導すべき施設**を指します。本市では、市民ニーズや p. 2 で示した各都市機能誘導区域の役割等を踏まえ、行政、商業、医療、金融、教育・文化、業務の 6 種の機能を「誘導施設」として設定しています。

●：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

機能種別	具体的な施設	都市機能誘導区域					施設の定義
		JR 鳥栖駅周辺	JR 新鳥栖駅周辺	鳥栖プレミアム・アウトレット周辺	JR 弥生が丘駅周辺	JR 肥前旭駅周辺	
行政	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	大規模小売店舗	●	●	●	○	－	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	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 床以上のもの
金融	銀行、信用金庫など	●	●	－	－	－	銀行法第 4 条第 1 項に定める施設、信用金庫法第 4 条に定める施設、中小企業等協同組合法第 3 条に定める施設、労働金庫法に定める施設、農林中央金庫法に定める施設のうち、窓口機能を有し、床面積が 500m^2 以上のもの
教育・文化	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	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

計画策定により生じる義務（届出制度）

本計画の策定により、居住誘導区域または都市機能誘導区域の内外において以下の行為を行う場合、**行為着手の 30 日前までに市長への届出**が必要となります。

なお、届出制度に関するより詳細な情報については、**「届出の手引き」**を参照ください。

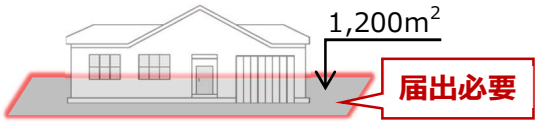
居住誘導区域に係る事前届出

■居住誘導区域**「外」**で以下の行為を行う場合は届出対象となります。

開発行為	① 3 戸以上の住宅を建築するための開発行為 ② 1 戸または 2 戸の住宅を建築するための開発行為で、その規模が 1,000m^2 以上のもの
建築等行為	① 3 戸以上の住宅の新築する場合 ②建築物を改築またはその用途を変更して住宅等（上記①）とする場合

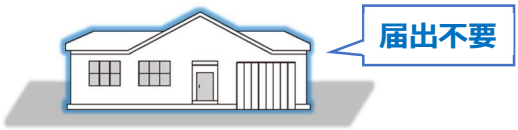
▼3 戸以上の開発行為を行う場合

▼2 戸以下で 1,000m^2 以上の開発行為を行う場合



▼3 戸以上の建築行為を行う場合

▼2 戸以下の建築行為を行う場合



都市機能誘導区域に係る事前届出

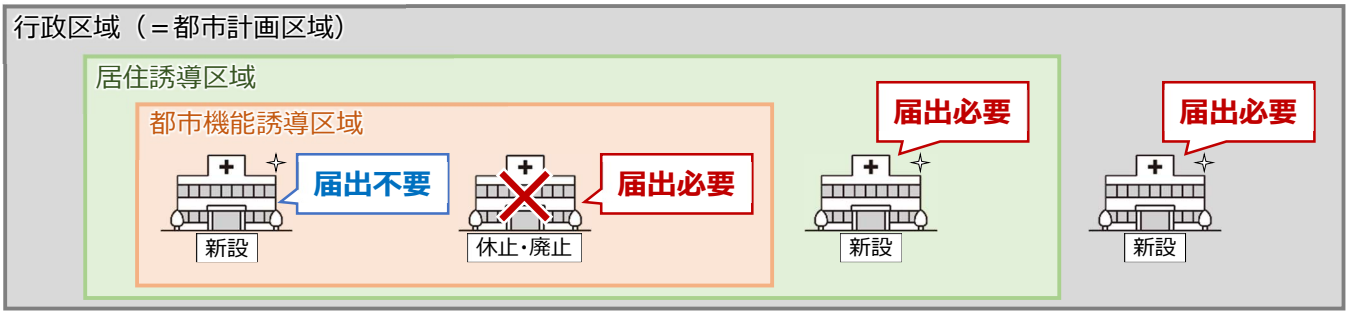
■都市機能誘導区域**「外」**で以下の行為を行う場合は届出対象となります。

開発行為	誘導施設（p. 3 参照、以下同様）を有する建築物を建築するための開発行為
開発行為以外	①誘導施設を有する建築物を新築する場合 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て誘導施設を有する建築物とする場合

■都市機能誘導区域**「内」**で以下の行為を行う場合は届出対象となります。

誘導施設を休止または廃止する場合

▼届出範囲のイメージ（「病院」を誘導施設として定めている場合 ）



鳥栖市
建設部都市整備課　都市計画係

〒841-8511　佐賀県鳥栖市宿町 1118 番地
ＴＥＬ：0942-85-3601
ＦＡＸ：0942-85-2114