

# 筑後市 立地適正化計画

## 概要版



令和3年3月

筑後市

# 1 | 立地適正化計画とは

## (1) 計画の背景

- 全国規模で問題となっている少子高齢化の影響は本市にも及び、今後、税収の減少による財政規模の縮小、生活利便施設や公共交通の縮小、地域コミュニティ機能の低下等が予測され、人々の暮らしに様々な影響を及ぼすことが懸念されます。
- そのため、今後は、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を行うこと、公共交通等の効率化により低炭素型の都市構造を実現すること、災害から人命を守ることなどを推進していくため、都市の骨格構造を見直し、まちづくりを進める必要があります。
- 以上のことから、都市機能や居住の誘導に関する具体的な方策の検討を行い、都市再生特別措置法第81条に基づき「筑後市立地適正化計画」を策定するものとします。

## (2) 計画の概要

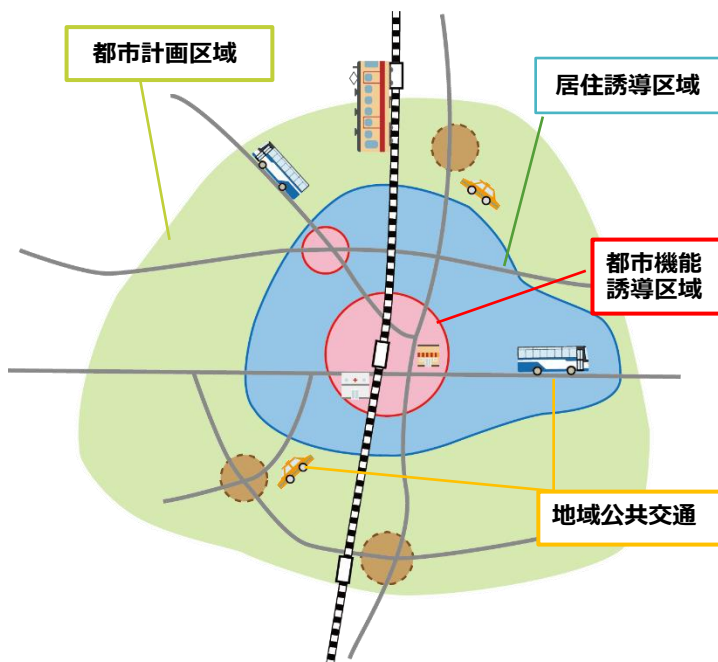
- 「筑後市立地適正化計画」は、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に寄与するものをいう。）の立地の適正化を図る計画です。
- 「筑後市立地適正化計画」は、上位計画の「第六次筑後市総合計画」等に即し、地域公共交通のマスタープランである「筑後市地域公共交通計画」や他分野計画の医療・福祉・子育て等の都市施設やまちづくりに密接に関係する様々な計画と連携・調整したもので、策定後は筑後市都市計画マスタープランの一部とみなされます。

○根拠法 : 都市再生特別措置法

○対象区域 : 筑後市全域（都市計画区域）

○対象期間 : 2040(令和 22)年 ※おおむね 20 年後を想定

(イメージ図)



将来にわたり人口密度を維持するエリアを設定  
◎区域内へ緩やかに居住を誘導  
◎区域外の居住を緩やかにコントロール  
\*「居住誘導区域」外では、新たな住宅開発(一定規模以上)について、届出が必要(無秩序拡散型の開発の防止)

生活サービスの効率的な提供を図るエリアと、そのエリアに維持・誘導する施設を設定  
◎都市機能(医療・商業等)の立地促進  
◎区域外の都市機能立地を緩やかにコントロール  
◎歩いて暮らせるまちづくり

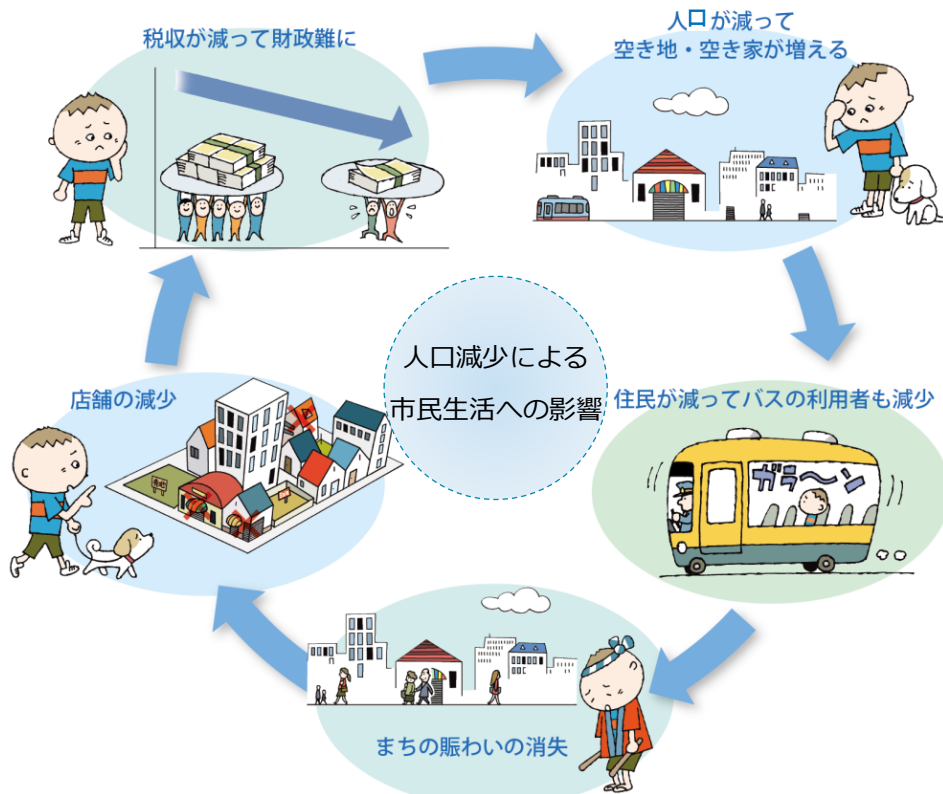
区域間を公共交通網で結ぶ連携軸を設定  
◎公共交通の利用の促進

## なぜ、立地適正化計画を策定するの？

将来の人口推計によると、今後、本市の人口は減少に転じ、高齢化がさらに進むことが予測されています。人口が減少していく中、住居や店舗、医療機関、社会福祉施設などが立地する市街地が拡散したままの状態では、空き家・空き地の増加、バス、JR など公共交通網の縮小・撤退、まちの賑わいの消失、暮らしを支える店舗などの生活利便施設の減少、税収の減少など、市民生活への影響はこれまで以上に大きくなると予想されます。

このような状況になることを防ぎ、安全・安心で活力ある都市活動を維持していくためには、今後「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方が重要になります。

「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」とは、まちの中心となる拠点や生活の拠点となる地域に日常生活に必要な都市機能や居住が集約され、各拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた都市構造のことを言います。この考え方に基づくまちづくりを推進していくために「立地適正化計画」を策定し、誰もが暮らしやすいまちの維持を目指していきます。



立地適正化計画で目指すまちの姿は…

## コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

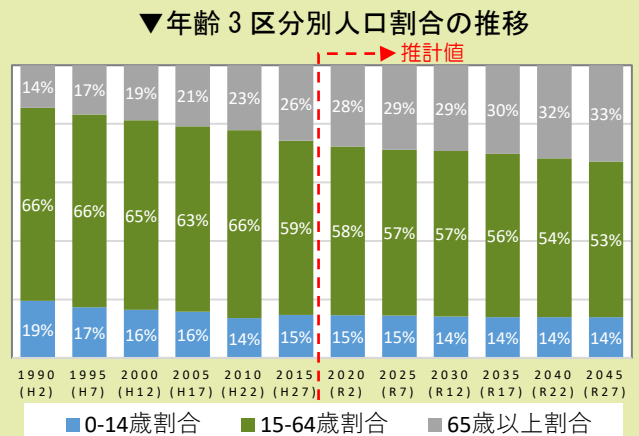
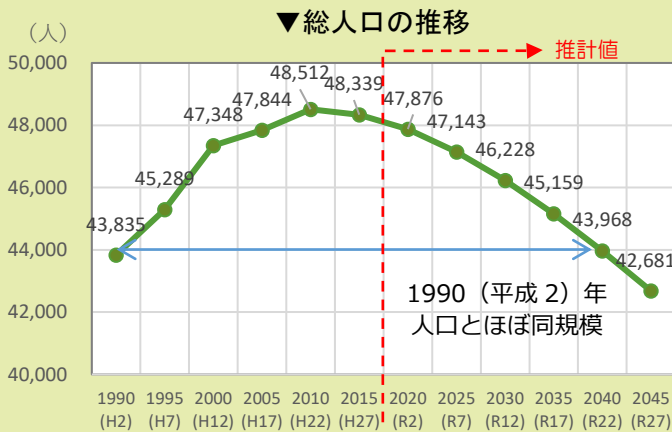
まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



## 2 | 筑後市の現状及び将来見通しと市民意向

### 【人口】

- 本市の人口は、今後20年間で約4,000人（約8%）減少する予測です。
- 高齢化率が上昇する一方で、生産年齢人口、年少人口比率は減少する予測です。



### 【防災】

- 市内には災害レッドゾーンは存在しませんが、災害イエローゾーン（浸水想定区域）は存在します。
- 用途地域内においても、洪水浸水想定区域が一部存在しています。

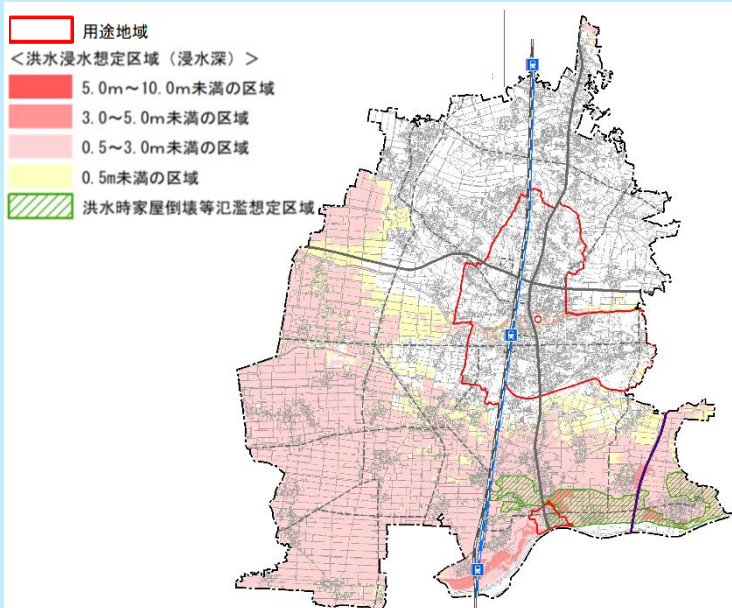
#### ▼災害ハザードエリアの存否

災害レッドゾーン	災害危険区域	土砂災害特別警戒区域	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域
該当	無	無	無	無

災害イエローゾーン	浸水想定区域	土砂災害警戒区域	都市洪水・都市浸水想定区域	津波浸水想定区域	津波災害警戒区域
該当	有	無	無	無	無

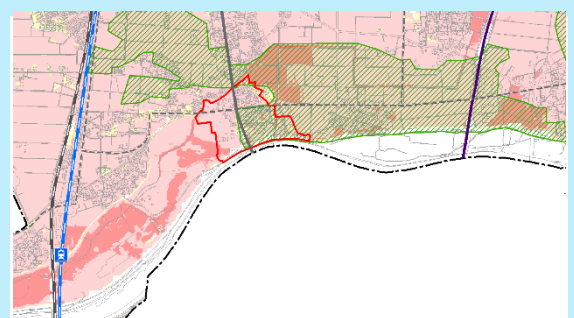
#### ▼洪水浸水想定区域（想定最大規模）



#### ▼洪水浸水想定区域（山ノ井川沿岸部）

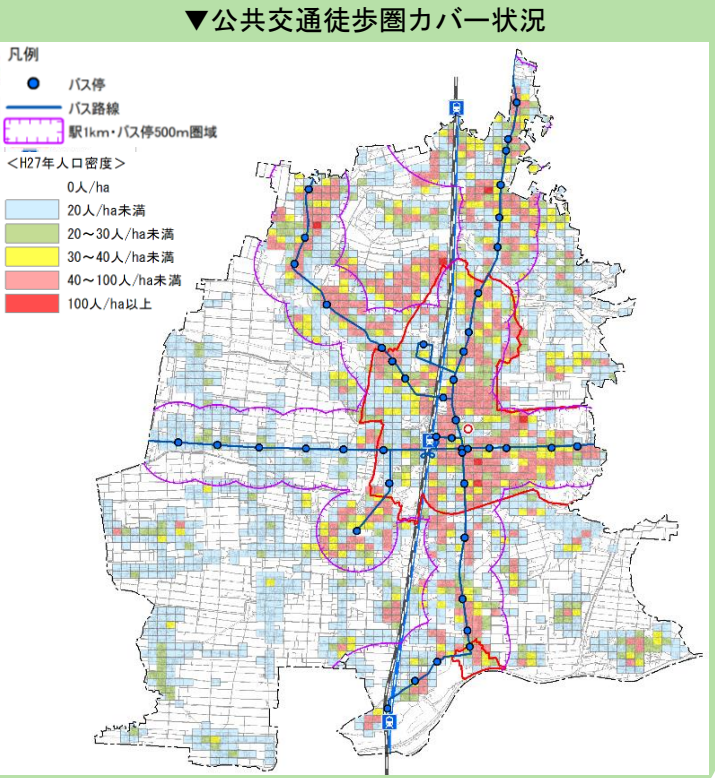
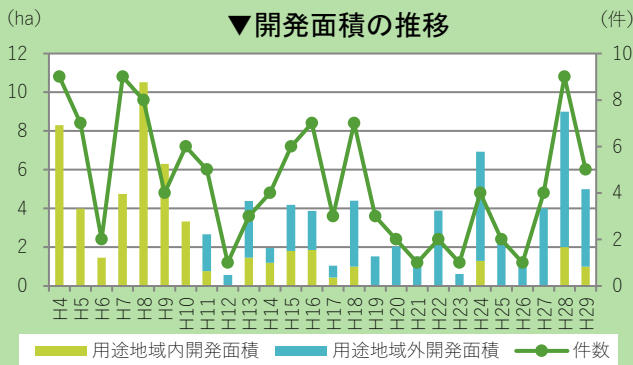


#### ▼洪水浸水想定区域（矢部川沿岸部）



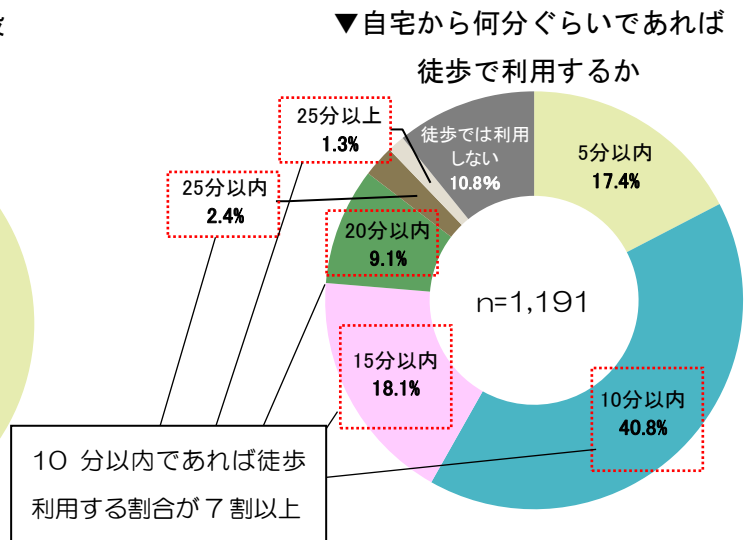
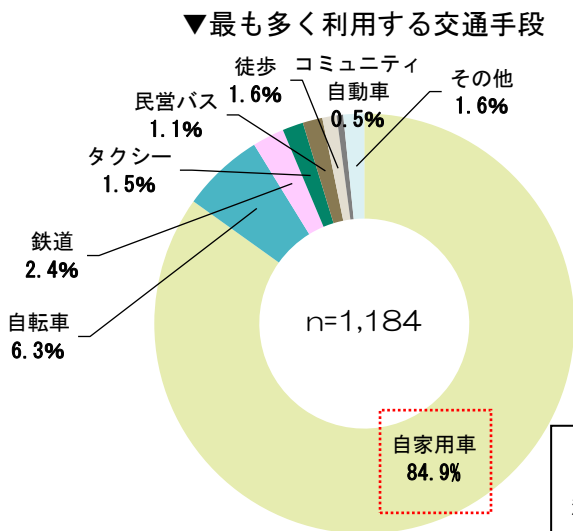
### 【土地利用・公共交通】

- 用途地域内外を問わず、市全域で住宅等の新築が行われ、市街地の拡散が進行しています。
- JR 羽犬塚駅周辺では低未利用地がランダムに拡散した「都市のスポンジ化」が見られます。
- 公共交通徒歩圏（鉄道駅から1 km、路線バスのバス停から500m 圏域）に居住する割合は約7割で、公共交通不便地域が多く存在しています。



### 【市民意向】

- 日常的に利用する交通手段は「自家用車」が8割以上で、「公共交通」や「徒歩」の利用割合は低いものの、7割以上の回答者が徒歩10分以内であれば徒歩で利用すると回答しています。



### 3 | まちづくりの方針（ターゲット）

- 筑後市は、4つの鉄道駅と八女ICを有し交通の要衝であるとともに、豊かな田園地帯が広がり、居住地としてのゆとりと自然との調和が魅力の一つといえます。その特徴を活かし、豊かな自然と活気に満ちた都市が共生した安心・安全な住環境の中で、子どもから高齢者までの誰もが、ゆとりと利便性を兼ね備えた暮らしを実現できる田園都市の形成を目指します。
- 以上のことから、本計画のまちづくりの方針（ターゲット）と3つの施策・誘導方針（ストーリー）を以下の通り掲げます。

#### まちづくりの方針（ターゲット）

安全・安心で、ゆとりのある暮らしを実現できる田園都市・筑後

#### 施策・誘導方針（ストーリー）

##### 施策・誘導 方針1

#### 将来にわたり市の活力を支える特色のある拠点の形成

都市計画マスタープランの中で位置づけられている中心拠点、広域交流拠点、地域拠点及び生活拠点のそれぞれの特色を活かしつつ連携を図り、人口減少社会下においても、一定のエリア内に人口密度を維持し、将来にわたり生活に必要な都市機能と居住地が集積した利便性の高い、持続可能なまちの形成を推進します。



##### 施策・誘導 方針2

#### 安心して子どもを産み、育てられる良好な住環境形成

地域に長く住み続ける子育て世帯の定住促進を目指し、定住・移住に関する各種制度や地域資源を活用した魅力向上、災害に強くゆとりのある居住環境を整備し、安心して子どもを産み、育てられる良好な住環境形成を図ります。



##### 施策・誘導 方針3

#### 日常生活を支える利便性・効率性の高い公共交通網の形成

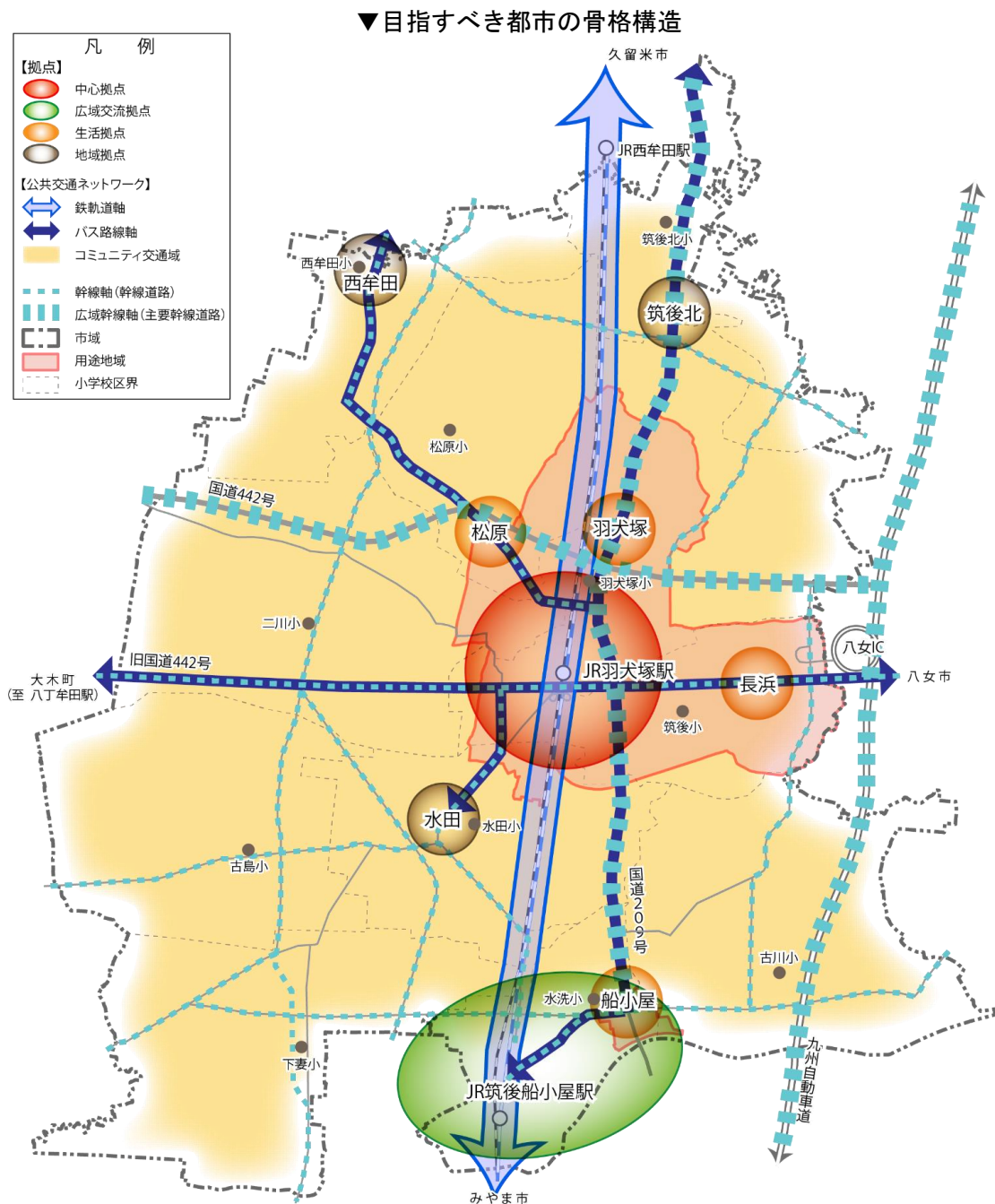
高齢者から子どもまでのすべての市民や市外からの来訪者の円滑な交通手段が確保され、自家用車に頼らなくても日常生活ができるよう、路線バスやコミュニティ自動車の充実や駅前交通環境の整備等により、利便性や効率性の高い公共交通網の形成を図ります。



## 4 | 都市の骨格構造

- 筑後市における都市の骨格構造をなす「主要な拠点」については、公共交通施設の集積や人口の集積状況等を基に、都市計画マスタープランでの拠点設定の考え方を踏まえながら、「中心拠点」、「広域交流拠点」、「生活拠点」、「地域拠点」といった4種類の拠点を設定します。

拠点の種類	地区の特性
中心拠点	筑後市の玄関口として、また市民全体の生活の中心地として、行政・福祉・子育て・商業・医療等の多様な都市機能の維持・誘導や土地の高度利用を目指します。
広域交流拠点	県南地域の玄関口として、矢部川流域の豊かな自然環境との調和を図りながら、歴史ある船小屋温泉や芸術・文化・スポーツ等の施設集積を活かした観光交流の促進を目指します。
生活拠点	地域住民が日常生活を送る上での中心的な場として、身近な都市機能の維持・誘導を目指します。
地域拠点	既存集落における生活利便性の維持を図りながら、自然環境と調和した秩序ある土地利用を図ります。



## 5 | 都市機能誘導区域・誘導施設及び居住誘導区域

### 【都市機能誘導区域・誘導施設】

「都市機能誘導区域」…医療、福祉、子育て、商業施設といった日常生活に必要な生活利便施設を誘導することで、将来にわたって各種サービスの効率的な提供を図る区域です。筑後市では、中心拠点など拠点として位置づけた区域を中心に都市機能誘導区域の設定を検討します。

#### ■都市機能誘導区域設定の視点

視点①	都市計画用途地域内の区域
視点②	公共交通によるアクセスの利便性が高く、拠点性を有する区域
視点③	既に都市機能が一定程度集積している区域

■災害リスクの高い区域を除外

「誘導施設」…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のことです。筑後市では、各拠点における将来人口の見通しや生活利便施設の立地状況などを踏まえ、誘導施設を設定します。

### 【居住誘導区域】

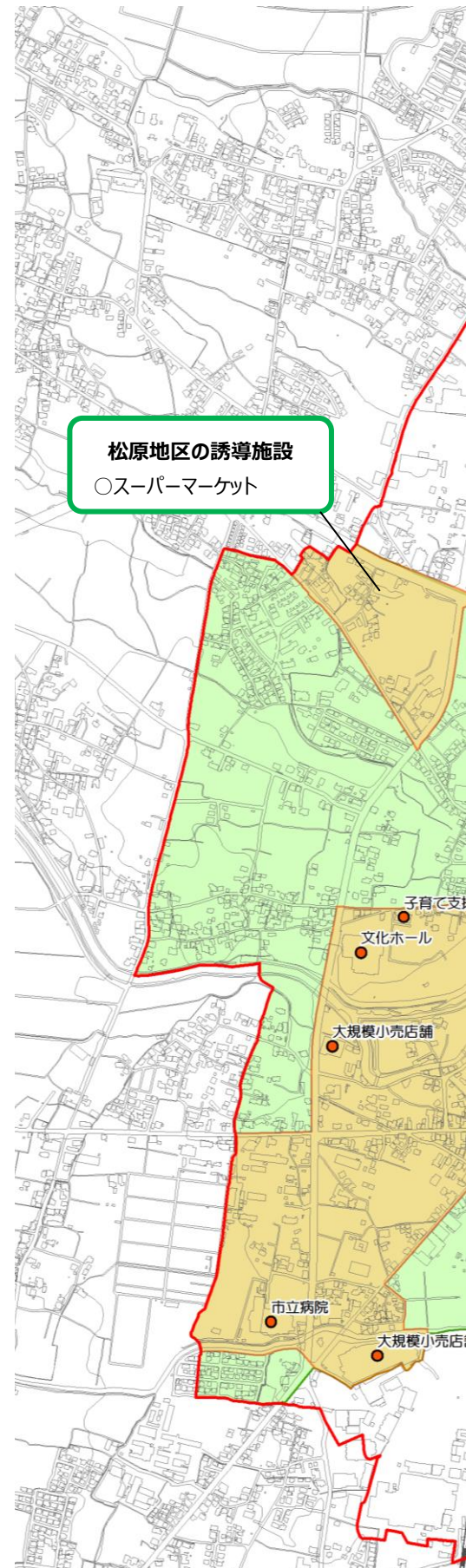
「居住誘導区域」…人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。

#### ■居住誘導区域設定の視点

視点①	都市機能誘導区域
視点②	都市計画用途地域内の区域
視点③	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
視点④	一定の都市基盤が整備されている区域

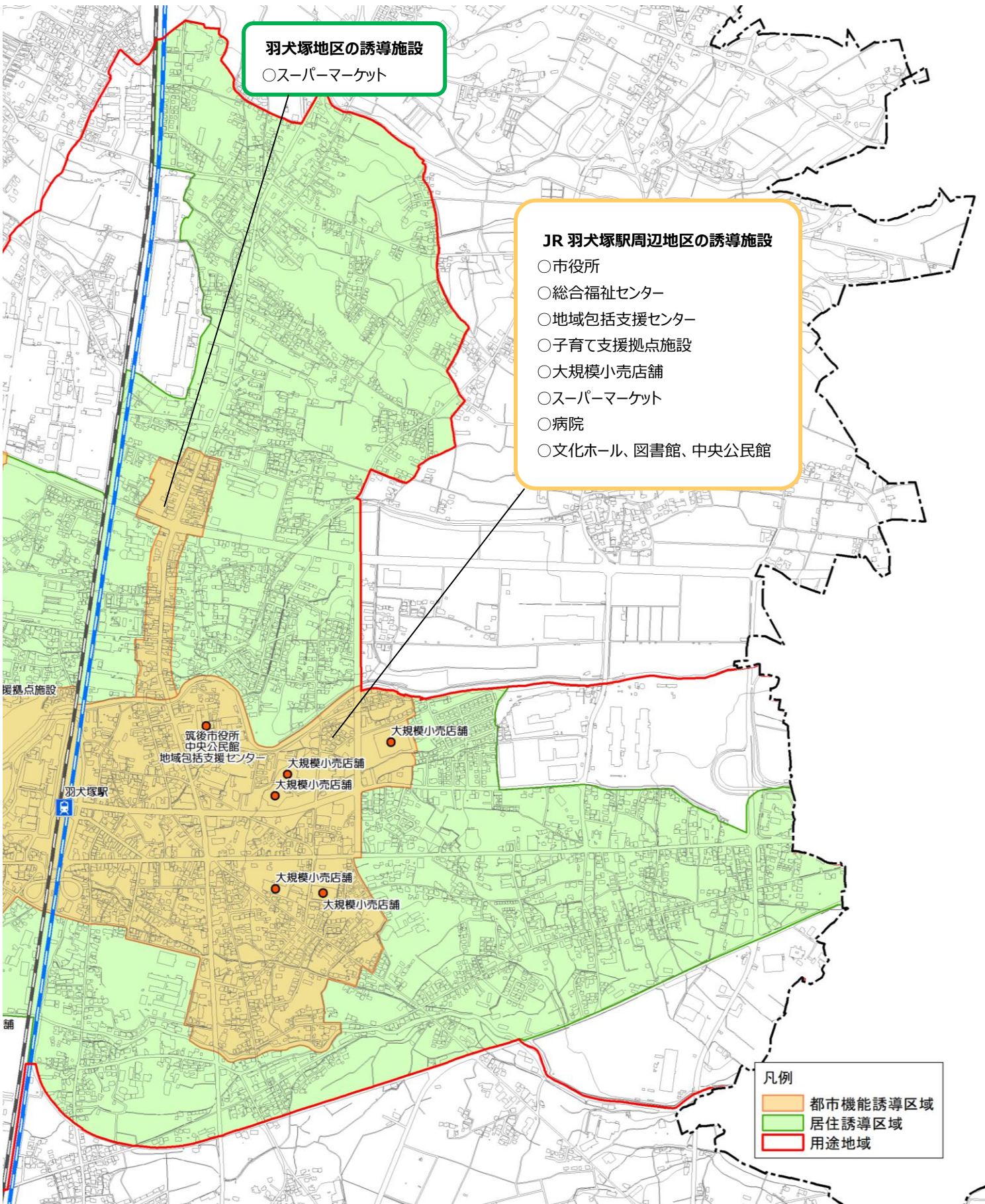
■災害リスクの高い区域を除外

■既に工場としての土地利用がされている区域を除外





▼都市機能誘導区域・誘導施設及び居住誘導区域



## 6 | 誘導施策

- 本計画の実現に向けて、3つの施策・誘導方針に応じた効果的な誘導施策の検討を行っていきます。
- 誘導施策の実施にあたっては、官民連携のもと、様々な施策を組み合わせることで総合的な取組を進めるとともに、具体的な取組については、転入者や事業者への積極的な周知を図ります。

### 施策・誘導方針1

#### 将来にわたり市の活力を支える特色のある拠点の形成

##### 都市機能誘導内における施策

###### 都市機能の維持・充実に関する施策

- 多様な都市機能の維持・誘導による市街地の活性化
- 空き家・空き地などの利活用の促進
- 公共施設の適正配置
- 土地利用の検討

###### 歩きたくなるまちなか形成に関する施策

- 歩行空間の整備
- 公園・オープンスペースの有効活用

### 施策・誘導方針2

#### 安心して子どもを産み、育てられる良好な住環境形成

##### 居住誘導内における施策

###### 良好な住環境の形成と居住の誘導に関する施策

- 都市基盤の整備・改善
- 空き家・空き地などに関する情報提供、利活用等の促進

###### 子育て世代の定住・移住の促進に関する施策

- 子育て世代の移住・定住の促進
- 子育て支援拠点施設の充実

### 施策・誘導方針3

#### 日常生活を支える利便性・効率性の高い公共交通網の形成

##### 公共交通についての施策

###### 交通結節機能の強化に関する施策

- 拠点における交通結節機能の向上

###### 公共交通網の維持・充実に関する施策

- 地域公共交通計画の策定
- 基幹的な公共交通路線の維持・充実
- コミュティ自動車の維持・充実

###### 公共交通の利用促進に関する施策

- 公共交通利用に係る積極的な情報提供

## 7 | 届出行為

### (1) 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において誘導施設の開発・建築等を行う際には、行為に着手する30日前までに市長への届出が必要となります。

(例) 市内に大規模小売店舗を建築する場合

#### 【開発行為】

- ・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

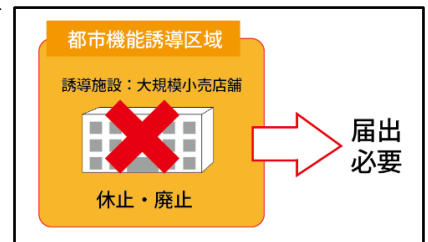
#### 【開発行為以外】

- ・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



### (2) 誘導施設の休廃止に係る事前届出

- 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止を行う際には、行為に着手する30日前までに市長への届出が必要となります。



### (3) 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の開発・建築等を行う際には、行為に着手する30日前までに市長への届出が必要となります。

#### ○開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、敷地面積が1000㎡以上のもの
- 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

②の例示  
1,300㎡  
1戸の開発行為

800㎡  
2戸の開発行為

#### ○建築等行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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)
- 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

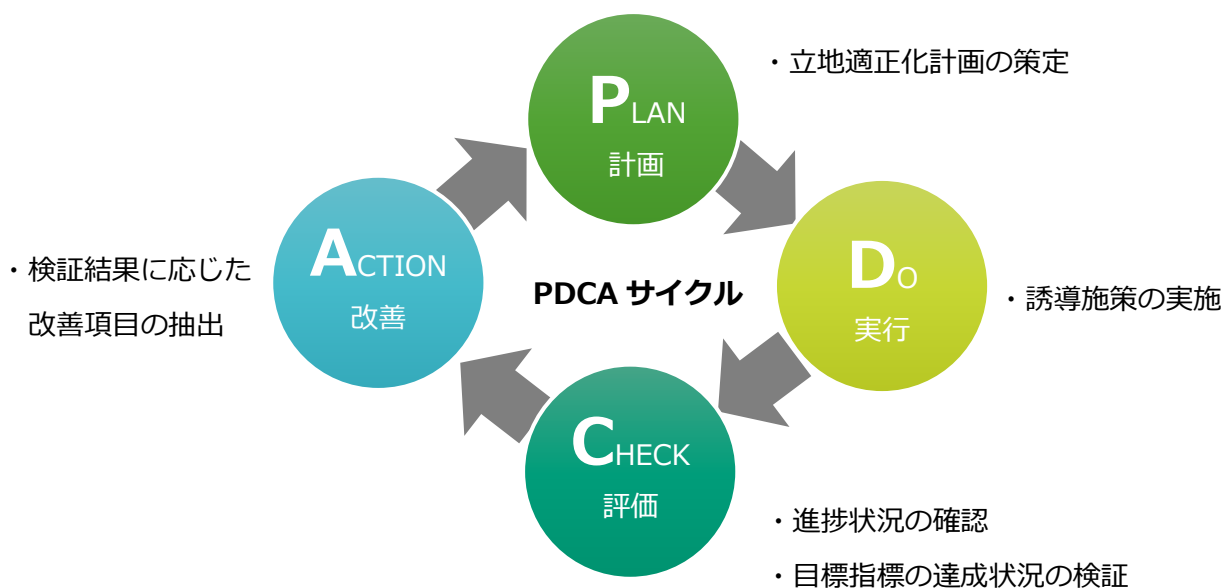
1戸の建築行為

## 8 | 計画の実現に向けて

- 本計画に示された誘導施策等の実施・進捗状況を確認するための指標や目標値を設定し、定期的に達成状況の評価・分析を行いながら、計画的な誘導施策の推進を図ります。

施策・誘導方針	評価指標	現況値	目標値 (2040年)
将来にわたり 市の活力を支える 特色のある拠点の形成	都市機能誘導区域内における 誘導施設を集積率	43.8% (2020年)	50%
安心して子どもを 産み、育てられる 良好な住環境形成	居住誘導区域内の人口密度	31.4人/ha (2015年)	31.4人/ha
日常生活を支える 利便性・効率性の高い 公共交通網の形成	J R在来線3駅の1日乗降客数	8,181人 (2015年)	8,276人

### ▼計画の進捗管理（PDCAサイクル）



### お問合せ先

#### 筑後市建設経済部 都市対策課

〒833-8601 福岡県筑後市大字山ノ井 898 番地  
 TEL : 0942-53-4111 FAX : 0942-52-5928  
 【筑後市ホームページ】 <http://www.city.chikugo.lg.jp/>

