

## 第2章

# 今後のまちづくりの 課題と対応

- 2-1 大牟田市が抱えるまちづくりの課題.....57
- 2-2 大牟田市のまちづくりの方向 .....58
- 2-3 立地適正化計画が担うべき課題 .....66



## 第2章 今後のまちづくりの課題と対応

### 2-1 大牟田市が抱えるまちづくりの課題

| 項目              | 現状及び変化                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 課 題                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①<br>人口<br>特性   | <ul style="list-style-type: none"> <li>人口は昭和34年以降一貫して減少傾向。</li> <li>世帯数は、平成12年をピークに減少傾向。</li> <li>高齢化率は、全国平均や県平均に比べて高い。</li> <li>本市の人口密度は、市街化区域内で高く、特に中心市街地に集中している。また、昼間人口は中心市街地、夜間人口は郊外住宅地で高くなっている。</li> </ul>                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>本市の人口減少と高齢化は非常に深刻な状況にあり、人口規模に適した都市づくりが必要である。</li> <li>今後は人口密度の高い場所における人口減少が顕著になる。</li> </ul>                                                                                                                                     |
| ②<br>産業<br>特性   | <ul style="list-style-type: none"> <li>本市の産業別従業者割合は、第2次産業が大きく減少し、第3次産業が増加。</li> <li>工業は、工場数は減少し、従業者数は近年ほぼ横ばい。</li> <li>商業は、商店数の減少が顕著、大型店開業以降に急減。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>従業者割合は、第1次産業と第2次産業が減少し、第3次産業への移行が進んでおり、商業をはじめとした第3次産業の新たな展開が必要である。</li> </ul>                                                                                                                                                    |
| ③<br>土地利用<br>特性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域内の宅地面積が減少し、住宅地や工業地が減少。</li> <li>市街化区域内の人口は減少傾向。市街化調整区域では、高齢化が目立つ。</li> <li>新築及び開発は、近年はほぼ横ばいで推移。</li> <li>空家の増加が顕著に見られる。</li> </ul>                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域面積は変更ないが、市街化区域内の宅地面積は大きく減少しており、人口密度を維持する取り組みが必要である。</li> <li>市街化調整区域では、農業従事者の高齢化など、農地の荒廃が進行、集落の活力低下が著しい。</li> </ul>                                                                                                         |
| ④<br>交通<br>特性   | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通の利用者は、減少率は緩やかになったが減少傾向は継続。現在の交通利便区域のカバー率は81.3%。</li> <li>西鉄バス利用者数は、近年ほぼ横ばい。</li> <li>都市計画道路は、整備率は4割。</li> <li>幅員別道路延長は、5.5m以上の道路が増加。舗装率は、100%と計画的に整備が進行。</li> </ul>                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少に伴って公共交通利用者数は減少傾向にあり、市民ニーズに応じた持続可能な公共交通のあり方を検討する必要がある。</li> <li>人口規模に適した都市施設整備を進めるため、長期未着手の道路や公園は整備の必要性検討が必要である。</li> </ul>                                                                                                  |
| ⑤<br>主な<br>都市施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画公園は、供用済みが8割を超過。</li> <li>公共下水道は、平成28年度末時点で下水道人口普及率は約6割。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>下水道全体計画区域は、今後の人口減少や社会情勢の変化等を踏まえ、事業の持続可能な運営を行うために区域の検討を行う必要がある。</li> </ul>                                                                                                                                                        |
| ⑥<br>その他<br>の動向 | <ul style="list-style-type: none"> <li>有明海沿岸道路の整備で、他都市との時間距離が大幅に短縮。交流人口の拡大や物流の活性化に期待。</li> <li>大規模集客施設の立地で交流人口が増加。</li> <li>九州新幹線新大牟田駅周辺で土地区画整理事業が実施され新たな拠点が形成。駅前広場や駐車場などが整備され、新たな交通結節点が設置。</li> <li>新栄町駅前には、市街地再開発事業の検討が進められ、中心市街地活性化の核事業として事業を推進。</li> <li>「三池炭鉱宮原坑、三池炭鉱専用鉄道敷跡、三池港」が平成27年7月に世界文化遺産に登録。</li> <li>市民意向では、人口減少に対応した新たなまちづくりへの取り組みを求める意見が多い。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>有明海沿岸道路や新大牟田駅の開業によって、本市の広域交通の利便性が大きく向上しており、広域からの交流人口の増加や新たな産業の立地が期待される。</li> <li>世界文化遺産等の地域資源を活用して、交流人口の増加につなげる必要がある。</li> <li>コンパクトシティ・プラス・ネットワークに向けた新たな取り組みが必要である。</li> <li>広域連携施策との連携による広域的な地域の活性化と効率的な施設配置の必要がある。</li> </ul> |
| ⑦<br>将来の<br>見通し | <ul style="list-style-type: none"> <li>市の人口は、今後も減少傾向を継続していくことが予想されている。</li> <li>生活利便施設の徒歩圏の人口密度の低下で、現在の施設数を保つことは難しい状況となる。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少を抑制するための様々な施策を実施する必要がある。</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |

## 2-2 大牟田市のまちづくりの方向

### (1) 上位関連計画におけるまちづくりの方向

#### ① 広域計画

| 項目       | 主な関連施策                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 国        | <p><b>【国土形成計画(H27.8)】</b><br/>           国土の基本構想:「対流促進型国土」の形成:「対流」こそが日本の活力の源泉<br/>           計画の基本コンセプト:「対流促進型国土」の形成<br/>           ・「コンパクト+ネットワーク」→人口減少に立ち向かう地域構造・国土構造<br/>           ・「個性」と「連携」による「対流」の促進<br/>           →地域の個性を磨き、地域間・国際間の連携によって活発な「対流」を起こす<br/>           ・「ローカルに輝き、グローバルに羽ばたく国土」<br/>           →「住み続けられる国土」と「稼げる国土」の両立</p> <p><b>【国土のグランドデザイン2050(H26.7)】基本戦略</b><br/>           (1)コンパクトな拠点とネットワークの構築 (6)エネルギー制約・環境問題への対応<br/>           (2)移動と交流・連携の促進 (7)インフラを賢く、長く使う<br/>           (3)地域経済を支える産業の活性化 (8)技術革新を取り込む社会をつくる<br/>           (4)災害に強い国土へのリノベーション (9)子どもから高齢者まで生き生きと暮らせるコミュニティの再構築<br/>           (5)美しい国土を守り、育てる (10)国土・地域の担い手づくり</p>                                                                                                                                                                                               |
| 福岡県      | <p><b>【福岡県都市計画基本方針(H27.10)】</b><br/>           ・筑後都市圏は全体が多様で豊かな自然を内包する広大な「ネットワーク田園都市圏」<br/>           ・コンパクトで持続可能な都市を再生し、都市をつなぐネットワークを構築することで、相互に補完して機能を高める自立都市圏としての「ネットワーク田園都市圏」の形成を推進<br/>           ・新たなニーズに対応した伝統工芸などの地場産業の振興や、観光や農産品など多様な地域の資源を生かした産業の展開などを通じて、各地域の価値を高め、個性あるまちづくりを推進<br/>           ・当圏域は、3つの鉄道軸により南北方向は高い公共交通サービスが形成されるものの、東西方面の公共交通サービスの低下が懸念されるため、サービスの維持・充実を図りながら、各地域コアの交流強化を推進</p> <p><b>【筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】</b><br/>           1)持続可能な、快適で魅力ある都市生活を支える集約型の都市づくり<br/>           2)誇りがもてる美しい都市づくり<br/>           3)地力のある都市づくり<br/>           4)自然の保護や都市ストックの活用により、環境にやさしいまちづくりを進める<br/>           5)住民が主体の参加と協働によるまちづくりを進める</p> <p><b>【大規模集客施設の立地ビジョン(H19.6)】</b><br/>           ・福岡県は、将来の人口減少・超高齢社会を見据え、福岡県内に大規模集客施設が立地できる区域を広域拠点内に限定。立地ビジョンには法的な強制力はないものの、県内自治体には用途地域の変更や特別用途地区の指定に向けた取り組みを行うよう指導。大牟田市内の広域拠点は、JR・西鉄大牟田駅、西鉄新栄町駅周辺。</p> |
| 周辺市町との連携 | <p><b>【有明圏域定住自立圏構想】</b><br/>           ・大牟田市と圏域市町において、共生ビジョンに掲げる協定事項(生活機能の強化に関する取り組み、結びつきやネットワークの強化に関する取り組み、圏域マネジメント能力の強化に関する取り組み)を実施し、圏域全体の活性化、発展を目指す。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### 担うべきまちづくりの方向

コンパクトな拠点形成とネットワークの構築による「ネットワーク田園都市圏」の実現

都市の個性を活かしたまちづくり、サービスの維持・充実、地域コアの交流強化を推進

有明圏域の生活機能・ネットワーク・マネジメント強化による圏域全体の活性化、発展



項 目

主な関連施策

【まちの将来像】

「人が育ち、人でにぎわい、人を大切にする ほっとシティおおむた」

《目指す都市像》

第1章 未来を拓く人がはぐくまれています

- 安心して子どもを産み、育てることのできるまち
- 心豊かでたくましい青少年がはぐくまれるまち
- 社会を生き抜く力を育成する学校教育が充実しているまち
- 専門的な教育の機会が確保されているまち
- 生涯学習が盛んで、その成果が活かされるまち
- スポーツを通して生きがいに満ち、活気にあふれるまち
- 文化芸術に親しみ、心豊かに生活できるまち
- 一人ひとりの人権が尊重され、男女が生き生きと暮らすまち
- 多文化共生が実現するまち

第2章 地域の宝が活かされ、にぎわいのあるまちになっています

- 企業の活力があふれ成長するまち
- 新しい企業・産業が生まれ、はぐくまれるまち
- 人ともが行き交い、にぎわうまち
- 豊かな自然を活かした魅力と競争力ある農業・漁業のまち
- 誰もが生き生きと働くことができるまち
- 地域の魅力を積極的に発信するまち

第3章 支えあい、健やかに暮らせています

- 地域の中でみんなで見守り支え合う、やさしさのあふれるまち
- 生涯にわたって健康で元気に暮らせるまち
- 高齢になっても、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるまち
- 障害があっても、みんなと一緒に自分らしく暮らせるまち
- 将来にわたり誰もが安定した生活を送ることができるまち

第4章 都市と自然が調和した快適なまちになっています

- 魅力ある都市空間が形成されたまち
- 交通ネットワークが整ったまち
- 人にやさしい住まい・住環境が形成されたまち
- 地球や自然を大切にすまち
- 生活環境に配慮したまち
- ごみのないきれいなまち
- 資源が循環する環境にやさしいまち

第5章 安心して安全に暮らせています

- 事故や犯罪のないまち
- 災害に強いまち
- 消防・救急・救助体制の充実したまち
- 必要なときに必要な医療が受けられるまち
- 安心安全な水があるまち
- 消費者及び利用者が安心して暮らせるまち

第5次総合計画  
(まち・ひと・しごと創生総合戦略)

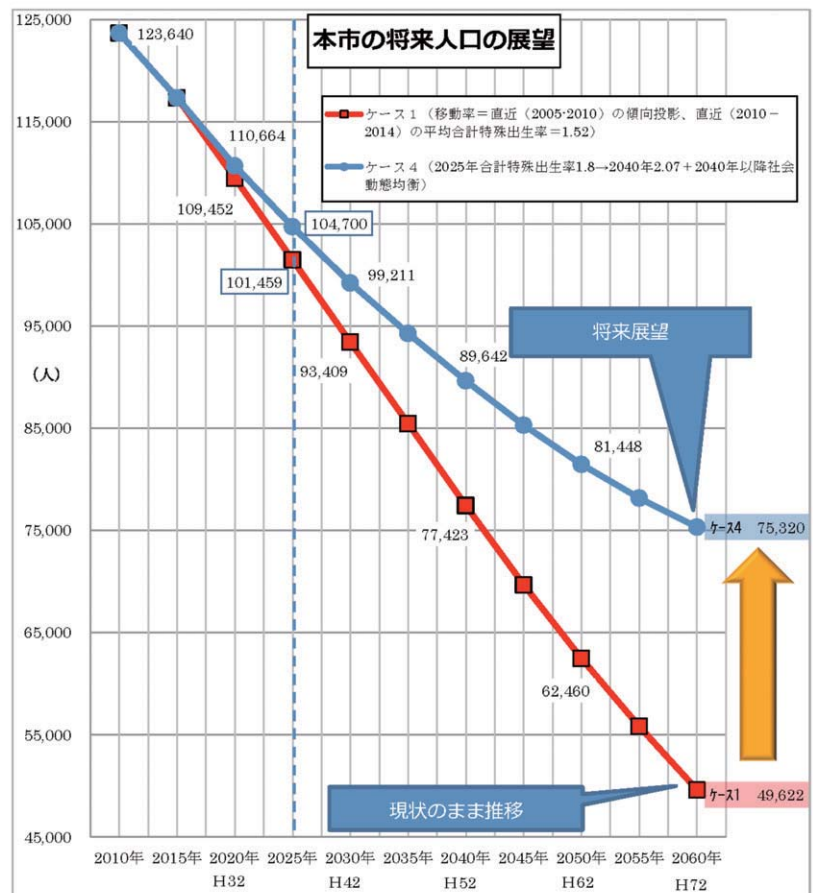
人口ビジョン

【将来人口の展望】

・本市では、合計特殊出生率について、2025年に国民・県民の希望出生率である1.8、2040年に人口置換水準である2.07とし、加えて、2040年に社会動態を均衡させることで、2060年の人口展望を75,320人とします。

〈大牟田市の将来人口展望〉

75,320人  
(2060年)



### ③今後のまちづくりに必要な視点

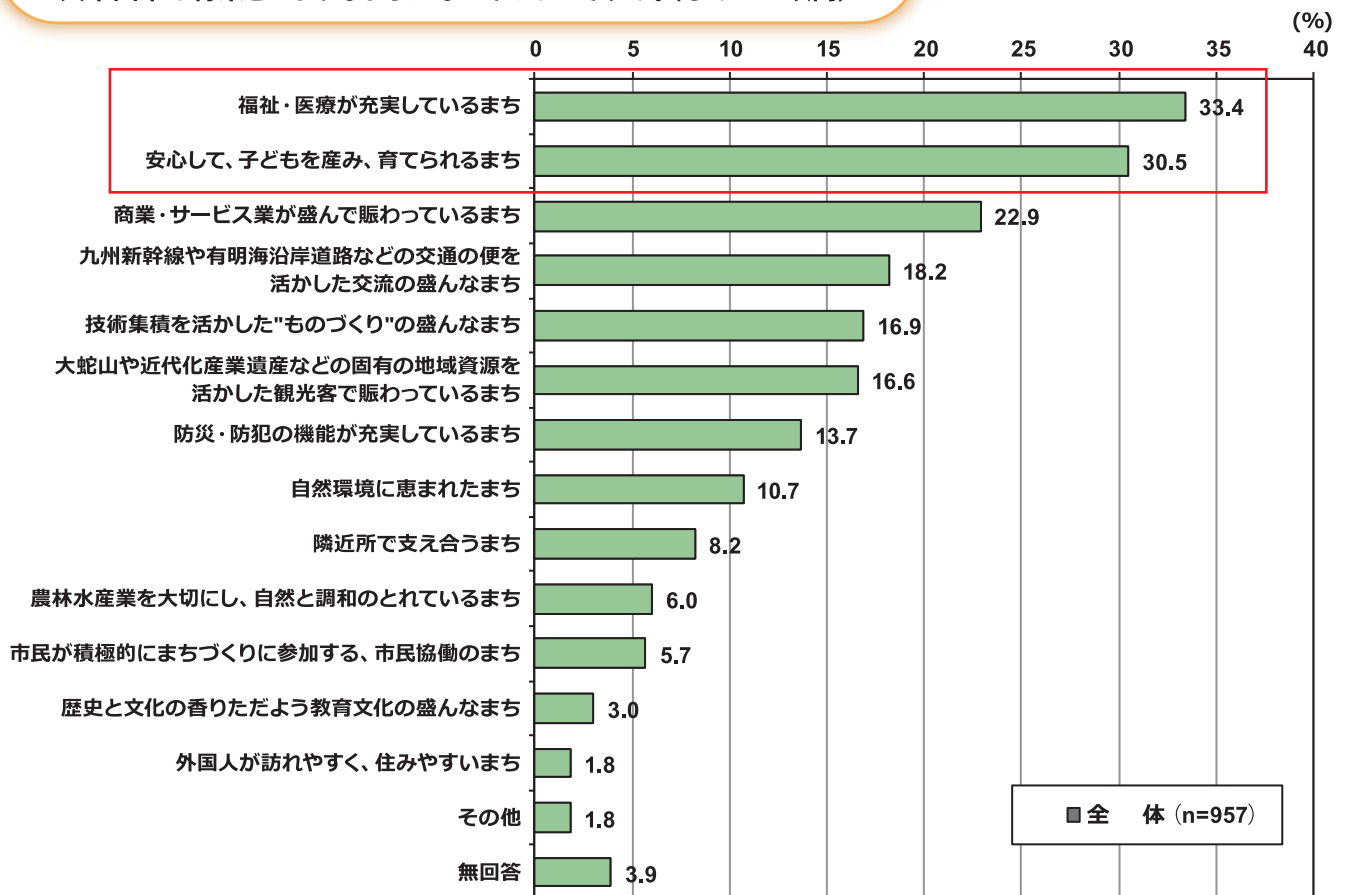
平成26年5月に行われた第5次総合計画の策定に伴う市民意識調査において、「大牟田市が将来どのようなまちになってほしいか」という設問に対し、「福祉・医療が充実しているまち」が33.4%と最も多くなっています。次いで、「安心して、子どもを産み、育てられるまち」が30.5%となっています。

そのため、今後のまちづくりには、下に示す3つの視点が必要です。

#### ■第5次総合計画の策定に伴う「市民意識調査」(平成26年5月)

##### 問8. まちづくりの方向性

大牟田市は将来どのようなまちになってほしいですか。(○は2つ以内)



### 1) 地域包括ケアシステムと認知症の人を支える地域づくり

大牟田市では地域包括ケアシステムの仕組みを構築する上で小学校区(日常生活圏域)を単位として、認知症施策、医療との連携、生活支援サービスの充実など独自の取り組みを進めています。

### 2) 子育てしやすい環境づくりへの取り組み

大牟田市では、市民が安心して子どもを産むことができ、子育てに幸せや楽しさを実感して暮らせるまちを目指しています。この実現のために、「大牟田市子ども・子育て支援事業計画(計画期間:平成27～31年度)」に基づき、子育て支援の充実に取組んでいます。

### 3) 大牟田市の協働のまちづくり

大牟田市では、地域コミュニティを再構築するために平成22年12月に「地域コミュニティ基本指針」を策定し、「校区まちづくり協議会」づくりを促進しています。

## (2) 市のまちづくりの方向(大牟田市都市計画マスタープラン)

### ①都市の将来像

「住み」「働き」「にぎわう」、市民が安心して豊かに暮らせる人にやさしいまちを、市民・企業・行政がお互いの役割を認識しながらみんなでつくり、市民がずっと住み続けられる持続可能な快適環境都市の実現を目指します。

### 都市の将来像

住み・働き・にぎわう **持続可能な** 快適環境都市  
～みんなでつくる  
安心して豊かに暮らせる  
人にやさしいまち～

### 都市整備の基本理念

#### (1) 住み・働き・にぎわう市民がいきいき暮らせる都市づくり(交流・活力)

経済・産業の停滞や人口減少が続く中において、新幹線の開通や有明海沿岸道路の整備、世界文化遺産の登録など、本市を取り巻く環境は大きく好転しています。一方で、働き場所の少なさやにぎわいのなさを感じている市民も多いことから、**住みやすさや産業振興、にぎわい創出に重点を置いた、市民がいきいきと暮らせる都市づくりを目指します。**

#### (2) 市民が安心して便利に生活できる住みやすい都市づくり(利便・快適)

今後の都市整備においては、人口減少や少子高齢化が進む中で、ずっと住み続けられる持続可能な都市に少しずつ転換していくことが重要になることから、**市民が安心して便利に生活できる住みやすい都市づくりを目指します。**

#### (3) 愛着と誇りのもてるふるさとをみんなでつくる都市づくり(郷土・協働)

市民・企業への意向調査においても本市に愛着や誇りを持たれる方は非常に多く、まちづくりや福祉での地域活動が盛んで自助・共助の精神が市民に深く醸成されつつあります。“郷土創生への思いが協働を生み、協働が郷土創生を実現していく”という考えに基づき、**市民・企業・行政のみんなで、愛着と誇りの持てる都市づくりを目指します。**



## ②都市整備の方向

## 都市構造

コンパクトで便利なまちを目指します

誰もが利用しやすい交通環境を目指します

集落地域の活力の維持に取り組めます

大牟田市は、これから更に人口減少が進んでいきます。人口減少が進むと市街地内の人口密度が低下し、空地や空き家が増え、効率の悪い市街地が形成されることになって、地価の下落や産業の縮小を助長する要因にもなります。一方、道路や橋梁、上下水道などの老朽化によって施設の維持管理費は増加していくことになります。

大牟田市では、このような都市の悪循環を改善するため、市街地のコンパクト化と公共交通のネットワークの充実に努め、効率の良い市街地と車を利用しなくても生活できる居住環境の創出を進め、将来にわたって持続可能な都市づくりを目指します。

また、市街地調整区域に点在する団地集落では、担い手不足や高齢化が深刻であることから、建築許可の緩和を行うなど、集落の活力を維持・増進するための取り組みを進めます。

大牟田市は、これから少子高齢化や共働き世帯の増加が進む中で、高齢者や児童の見守り体制の必要性はより一層高まること予想されます。全国に先駆けて取り組まれている地域の福祉活動や校区別のまちづくり活動は、今後のまちづくりには必要不可欠です。また、大牟田市が住み・働き・にぎわう都市に発展するためには、市民が健康でいきいきとした生活を営むことが重要であり、浸水や土砂崩れなどの自然災害に強いまちづくりを進めていくことが必要です。

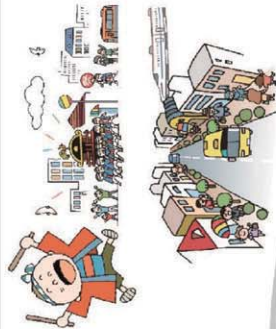
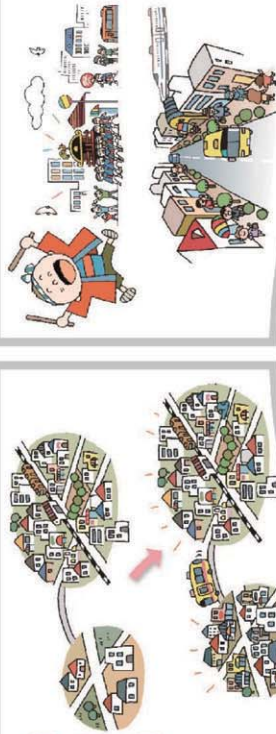
大牟田市では、地域活動とまちづくり政策が連動することで市民活動しやすい都市環境を整え、スポーツや文化、余暇活動しやすい健康的で文化的なまち、居住地の防災性の強化や市民の自助・共助の精神を活かした地域防災の向上によってずっと住み続けられるまちを目指します。

## 市民生活

市民がみんなでも支え合うまちを目指します

健康で豊かな心を育むまちを目指します

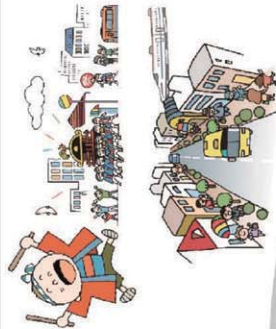
安心して安全に暮らせるまちを目指します

都市の将来像  
持続可能な快適環境都市

住み・働き・にぎわう

～みんなで作る  
安心して豊かに暮らせる  
人にやさしいまち～

(住み・働き・にぎわう市民がいきいき暮らせる都市づくり)

(利便・快適)  
市民が安心して便利に生活できる住みやすい都市づくり(郷土・伝統)  
愛着と誇りのもてるふるさとを大切にする都市づくり

## 都市活力

産業活動しやすいまちを目指します

中心市街地のにぎわいを回復します

たくさんの人が交流するまちを目指します

新大牟田駅の開設や有明海沿岸道路の整備によって、大牟田市の広域交通環境は大きく飛躍しました。他都市への移動時間は大幅に短縮し、企業誘致や観光産業などにけるポテンシャルが向上しています。また、近代化産業遺産の世界文化遺産への登録は、本市の交流人口拡大の追い風となります。

大牟田市では、この好機を活かし、生活圏の拡大と交流人口の増加を見据えたまちづくりの転換を進めるとともに、中心市街地や新大牟田駅周辺のにぎわいの創出、流通関連企業等の新たな産業誘致、産業振興策と一体となった適正な土地利用の誘導に取り組むことで、たくさんの人が交流するにぎわいに満ちたまち、多くの企業が立地する産業活動が盛んなまちの実現を目指します。

全国的な人口減少が進む中で、定住人口を維持・促進していくためには、居住地としての魅力を高めることが重要となります。大牟田市には、大牟田山などのお祭りや近代化産業遺産などの文化的資源が豊富にあり、市街地を取り囲む豊かな自然環境も都市の個性として重要な要素です。

大牟田市では、市民が便利に豊かな生活を送ることができる居住性に優れた市街地の形成を目指します。都市の個性や魅力は、これまでの歴史や文化によって醸し出されるものであるため、本市固有の歴史や文化を最大限に活用した魅力溢れるまちを目指します。

また、本市を取り囲む豊かな自然は、生活に豊かさやすらぎを与える重要な役割を担うため、海や河川、豊富な緑地を守り・活用した愛着のあるまちを目指します。

## 都市環境

居住性に優れたまちを目指します

個性豊かな魅力溢れるまちを目指します

自然豊かな愛着のあるまちを目指します



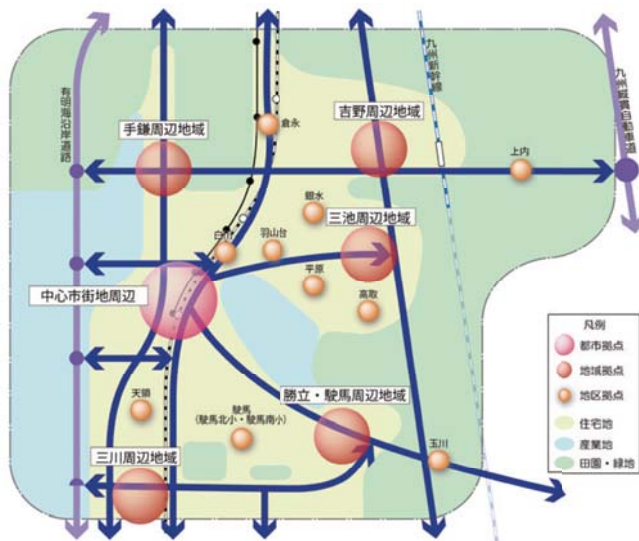
### ③都市構造に関する都市整備の方向

#### 《コンパクトな都市づくり》

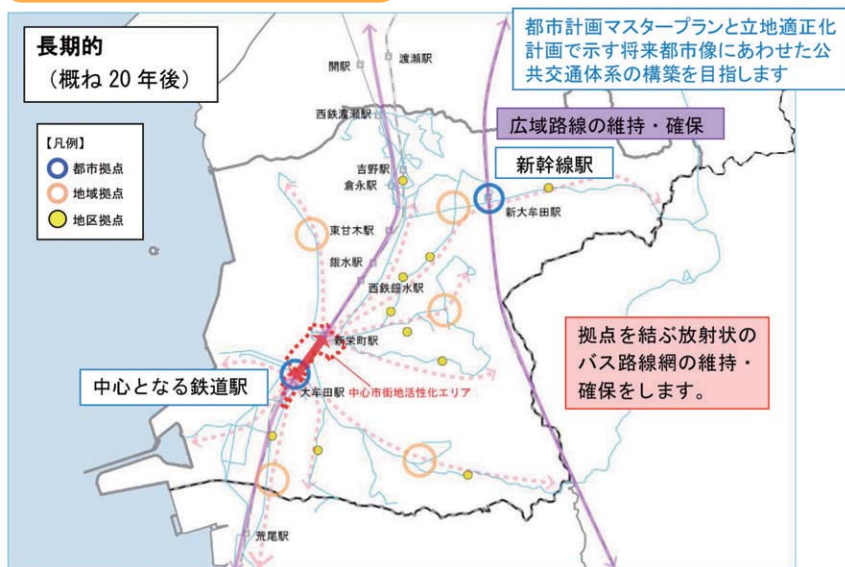
市民生活に関わる拠点は、住まいの近くにあって日常的に利用する施設が立地する「地区レベル」の拠点と、地域単位でより多様な生活サービス施設が集積する「地域レベル」の拠点、市に1つしかない高次な都市機能が揃った「都市レベル」の拠点到分類します。

市民生活に関係の深い生活拠点は、都市拠点と地域拠点、地区拠点の3つを設定することとし、都市拠点は中心市街地周辺、地域拠点は6つ（中央地域は都市拠点が兼ねる）、地区拠点は小学校区に1つを基本として配置します。拠点の位置は、既に都市機能が集積し、交通利便性の良い場所に設定を行います。

#### ■生活拠点の配置方針



#### ■公共交通網の形成イメージ



出典：大牟田市地域公共交通網形成計画

#### 《利便性の高い道路・交通ネットワークの強化》

市内の広域道路網を構築するため、拠点や交通結節点を連絡する連携軸の形成を図ります。

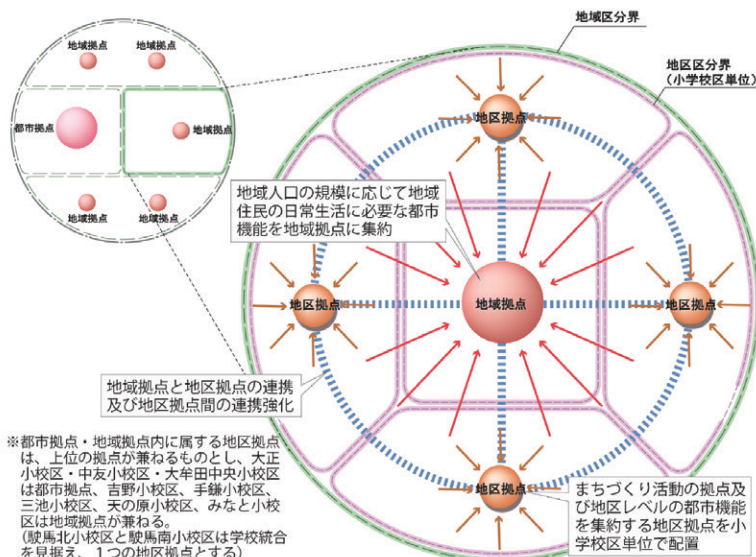
公共交通網の維持においては、公共交通に関する詳細な分析に基づいた路線配置と運行計画を検討するため、地域公共交通網形成計画を定めます。地域公共交通網形成計画は、立地適正化計画の導入と併せて行う必要があります。

#### 《みんなで支え合うまちづくり活動の活性化》

生活拠点の最小単位である地区拠点は、小学校区単位で配置することとし、校区毎のまちづくり活動を支える拠点として、活動に必要な施設の充実を図ります。

市街化調整区域にある小学校区においても拠点の位置づけを行い、生活に必要な施設の立地を可能とするための規制の緩和等を検討し、まちづくり活動とまちづくりの連携を図ります。

#### ■地区拠点の配置方針



### ③今後のまちづくりに必要な新たな視点

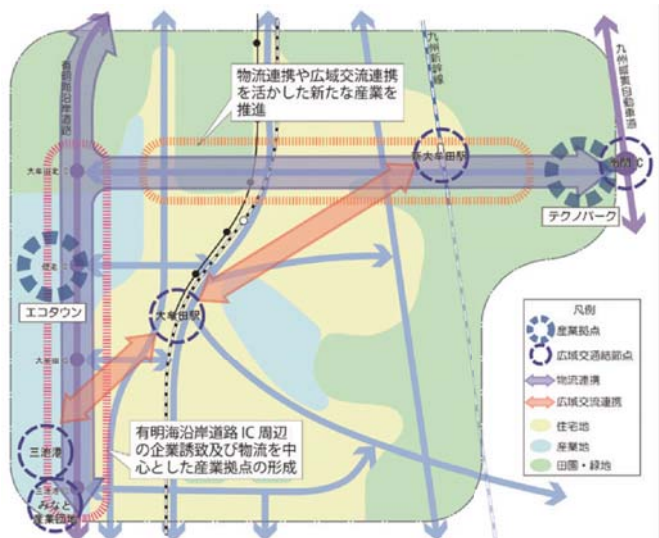
#### 《産業活動しやすい環境づくり》

エコタウンやみなと産業団地への企業誘致を進めるとともに、テクノパークへのアクセス性の向上を図ります。

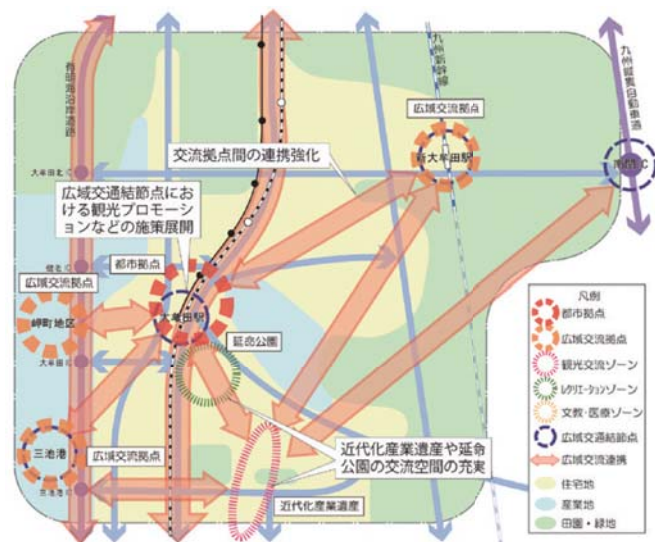
有明海沿岸道路などの広域連携軸を活かした新たな産業用地の確保に努めます。

また、工業地周辺については、緩衝緑地の確保を推進します。

#### ■産業活動しやすい環境づくりの方針



#### ■交流しやすい環境づくりの方針



#### 《人と物が活発に交流する拠点形成》

市内の主要な交通結節点や観光施設等においては、多くの人と物が交流する広域交流拠点の形成を図ります。

観光資源については、魅せるための環境整備やアクセス性の向上を図ります。

また、観光プロモーションやインタプリテーションなど、ソフト面での取り組みを強化します。

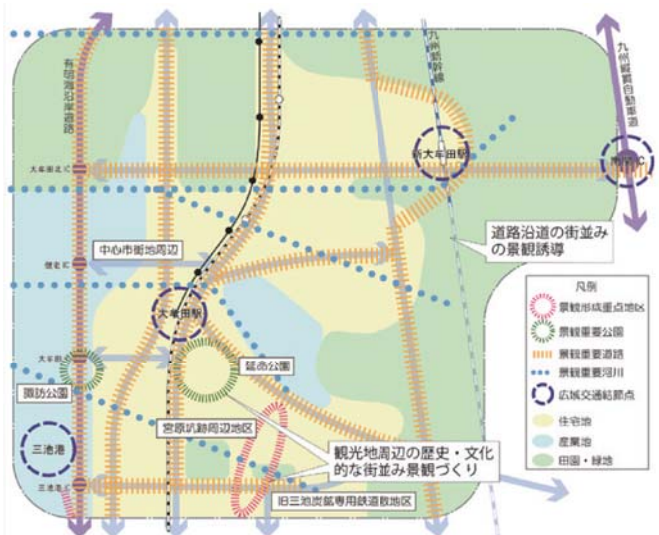
#### 《観光資源を活かした拠点づくりと景観形成》

近代化産業遺産をはじめとした本市の歴史、文化資源については、観光資源としての活用を図ります。

歴史、文化資源周辺や都市の骨格をつくる公共施設の景観形成を進め魅力ある都市空間の創出に努めます。

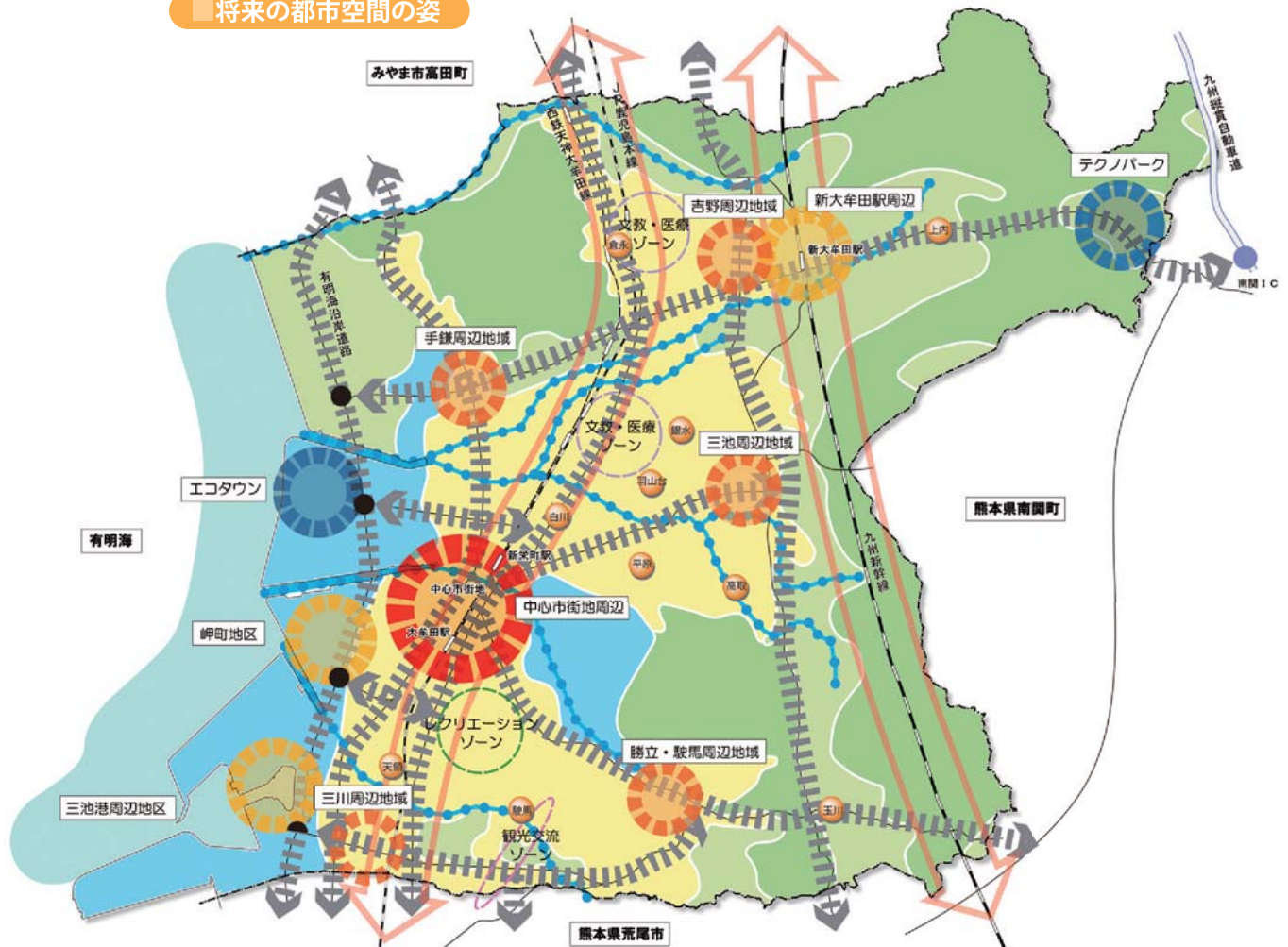
地域の景観形成に与える影響が大きい建築物や屋外広告物などに対して、届出による良好な景観の規制・誘導に努めます。

#### ■観光資源を活かした拠点づくりと景観形成





## 将来の都市空間の姿



### 《拠点》

|        |      |  |                                                                                    |
|--------|------|--|------------------------------------------------------------------------------------|
| 生活拠点   | 都市拠点 |  | 《中心市街地周辺》<br>広域的な公共サービスを提供する高次の都市機能を有し、様々な機能を備えた、市の玄関口にふさわしい都市空間を形成                |
|        | 地域拠点 |  | 《吉野、手鎌、三池、勝立・駿馬、三川》<br>都市拠点を補完し、地域単位でより多様な生活サービス機能を備えた拠点を形成                        |
|        | 地区拠点 |  | 《倉永、上内、銀水、羽山台、白川、平原、高取、天領、駿馬（駿馬北、駿馬南）、玉川》<br>小学校区単位を基本として、地区住民の日常生活レベルの施設を備えた拠点を形成 |
|        | 産業拠点 |  | 《テクノパーク、エコタウン》<br>高付加価値型産業や環境リサイクル関連産業をはじめとした産業が集積する拠点                             |
| 広域交流拠点 |      |  | 《新大牟田駅周辺、岬町周辺、三池港周辺》<br>主要な交通結節点や集客施設の集積する場所で、多くの人が交流する拠点                          |

### 《軸》

|     |         |  |                                  |
|-----|---------|--|----------------------------------|
| 都市軸 | 基幹公共交通軸 |  | 鉄道の公共交通により他都市との効率的な拠点間連携を図る軸     |
|     | 主要道路軸   |  | 道路を中心に地域内外の拠点と拠点をつなぎ、人や物の交流を促す軸  |
|     | 自然軸     |  | 河川を中心に山林・農地と有明海をつなぐ市街地にうるおいを与える軸 |

### 《土地利用》

|             |  |                                    |
|-------------|--|------------------------------------|
| 産業地ゾーン      |  | 既存の工業地等で構成されるゾーン                   |
| 住宅地ゾーン      |  | 低層住宅地、中層住宅地、商業地等で構成されるゾーン          |
| 文教・医療ゾーン    |  | 市外居住者の日常的な流入が見られる教育施設や医療施設が集積するゾーン |
| 観光交流ゾーン     |  | 観光資源を活かした整備により観光地としてにぎわうゾーン        |
| レクリエーションゾーン |  | 市民のスポーツ・憩いの空間となるゾーン                |
| 田園ゾーン       |  | 農地、既存の集落等で構成されるゾーン                 |
| 緑のゾーン       |  | 丘陵地の山林で構成されるゾーン                    |
| 海のゾーン       |  | 干潟、海岸線で構成されるゾーン                    |

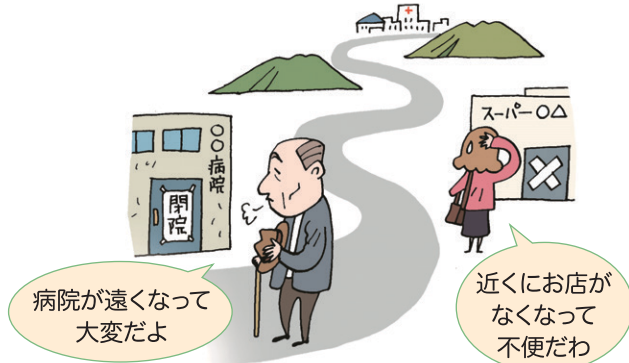
## 2-3 立地適正化計画が担うべき課題

### (1) 人口減少・高齢化による影響への対応

人口減少や高齢化などの社会情勢の変化に対応することなく、そのままの状態でもちづくりを進めると、将来の市民生活において様々な影響が生じます。これは、既に人口減少が進んでいる本市では実際に起こっている事象であり、将来においては更に悪化していくことが予想されることから、これらの事象を改善するための抜本的な取り組みが必要です。

#### 生活利便施設の減少

利用者の減少により、**身近な商店が閉店するなど、生活が不便になる**恐れがあります。



#### 公共交通の縮小・撤退

公共交通利用者の減少により、**公共交通サービスが低下し、外出する機会が減少する**恐れがあります。



#### 就業機会の減少

企業などの減少により、**若者の働く場所が少なくなる**恐れがあります。



#### 地域コミュニティの希薄化

地域活動の担い手がなくなったり、1人暮らしのお年寄りや見知らぬ人が増えるなど、**地域のつながりが弱くなる**恐れがあります。



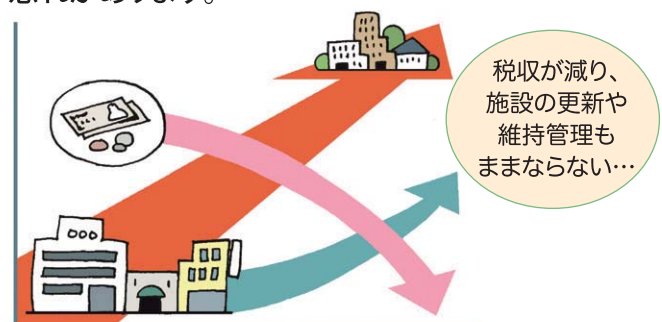
#### 空家・空き地の増加

空家や空き地が増え、**居住環境や景観が悪化する**恐れがあります。



#### 公共施設の老朽化・財政規模の縮小

**公共施設の維持管理や建替など都市経営コストが増大し、財政が逼迫する**恐れがあります。





## (2) 都市構造における課題

### ①市街地における人口密度の維持

市の人口減少は、出生率の増加や定住促進などによる対策だけでは到底まかなえる状況にはなく、人口減少に対応できる都市づくりへの転換が必要不可欠です。

人口減少下においても、一部の区域において人口密度を保つことは可能であり、その区域の賑わいを保つことができれば、周辺地域の利便性の確保も可能となることから、人口減少を抑制する対策を実施すると同時に、人口密度を維持するための対策が必要です。

### ②生活利便施設の確保

人口減少によってもたらされる影響によって、市民生活に密接な関わりを持つ生活利便施設の減少が最も懸念されます。

生活利便施設が減少することで、市民の日常生活の利便性は大きく低下することになるため、人口密度の維持と同時に、生活利便施設を維持するための対策が必要です。

### ③安全で快適な居住空間の確保

人口密度の高い市街地中心部においては、道路幅員が狭小であったり、住宅が密集するなどの課題を抱える地区も多く存在します。今後は、市街地再生によって歩いて生活することができる市街地環境の形成を進めることが必要であり、子どもや高齢者をはじめとする市民の外出機会を広げていくことが必要です。

### ④災害に強い場所への居住の誘導

近年の局所的な大雨によって、国内における災害の発生範囲が広がっており、災害履歴のない場所での災害も多く見られるようになっていきます。

将来においても安心して生活できる居住地を形成するためには、災害発生リスクの高い地域での居住をできるだけ控え、安全性の高い場所に居住を誘導する対策が必要です。

### ⑤公共交通の維持・確保

今後は、人口減少に伴う公共交通利用者の減少によって、公共交通の維持が保てない地域も発生する可能性があります。本市では、今後より一層の高齢化社会に発展する見込みであり、高齢者などの交通弱者にとっては、日常生活の移動手段を失うことで、外出機会が減り、健康寿命への影響も生じます。

拠点間連携による効率の良い公共交通体系の構築によって、安定した公共交通の維持・充実を図ることが必要です。

### ⑥都市経営の安定化

本市の都市経営を安定させるためには、財源の維持と歳出の抑制が必要となります。

財源の維持においては、地価の下落による固定資産税の減収が大きいため、固定資産税の多くを担う市街地中心部の地価下落を抑制する必要があります。

歳出の抑制においては、都市基盤の老朽化による改修など、都市施設に対する維持管理費が増加する懸念があることから、人口減少を見据え、非効率な都市施設の新たな整備を抑えるなど、人口規模に見合った都市経営を行っていく必要があります。



### (3) 立地適正化計画による課題への対応

#### ①都市構造の課題への対応

大牟田市の都市構造の課題を解決するためには、さまざまな側面からの対策が必要となります。

第5次総合計画やまち・ひと・しごと創生総合戦略、人口ビジョンといった政策計画では、市民生活や産業面における総合的な施策展開によって、市のより良い生活のための取り組みを実施していきます。

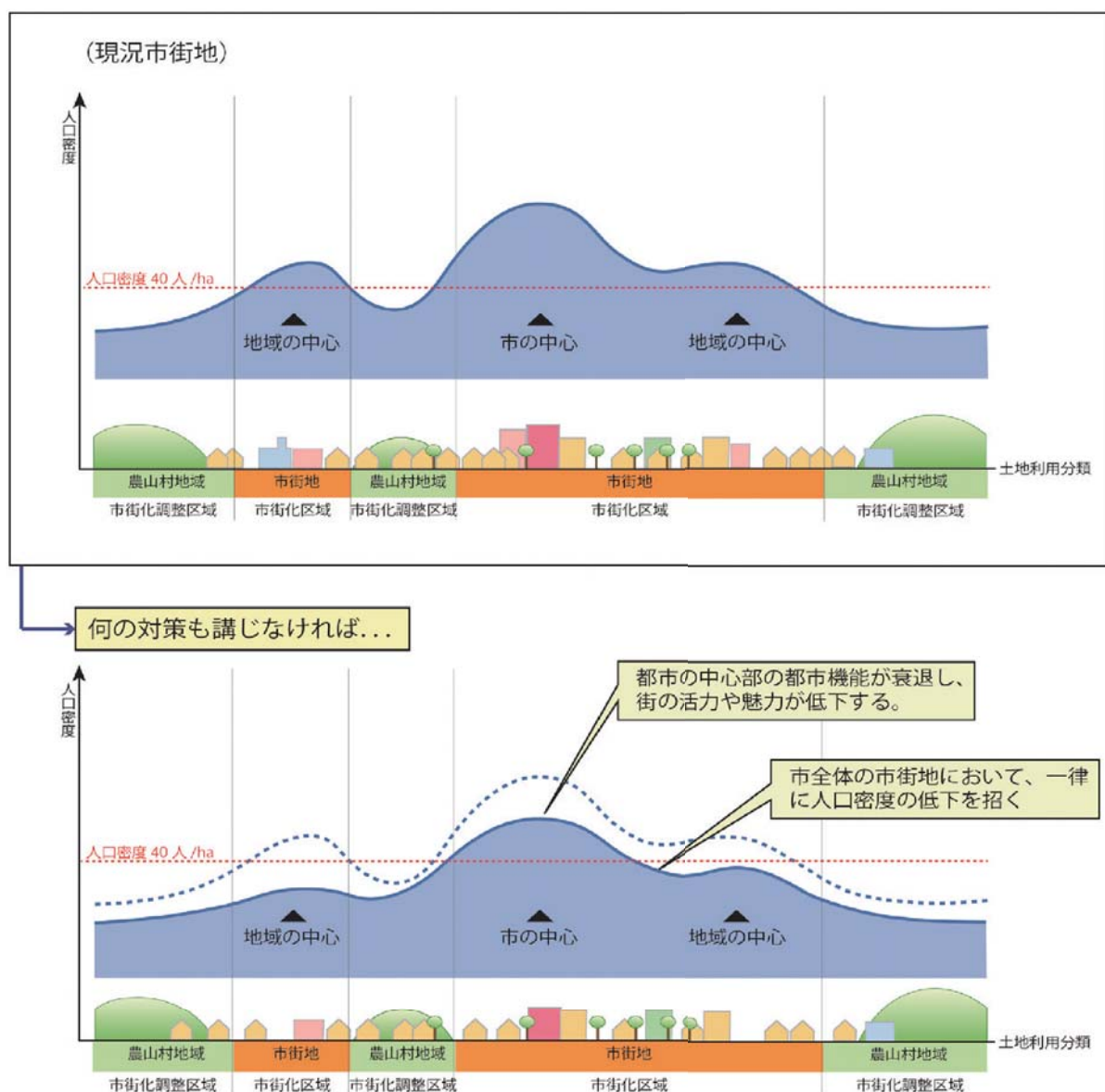
一方、立地適正化計画や地域公共交通網形成計画等は、集約型都市構造を実現するための対策として実施するものであり、これらの取り組みも将来の都市を維持するための施策として重要な対策となるものです。

これらの2つの側面からの取り組みが合わさることで、将来にわたって維持続けられる都市構造を実現することができます。

#### ②他の施策との連携によるまちづくりの実現イメージ

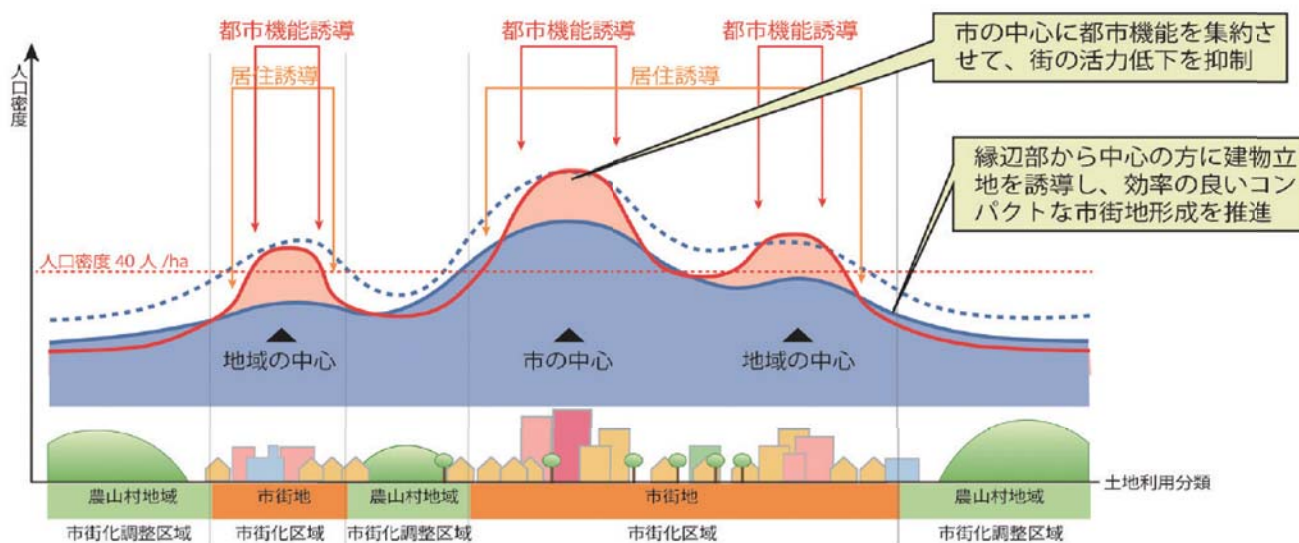
大牟田市では、このまま何の対策も講じなければ、市全体で一律に人口が減少していくことになり、特に、中心部での人口減少数は多くなるため、人口減少に伴って店舗数が減少していくことが懸念されます。

中心部の都市機能の減少は、郊外部や農山村部で暮らす市民の生活利便を更に悪化させ、街の活力や魅力の低下にも繋がります。



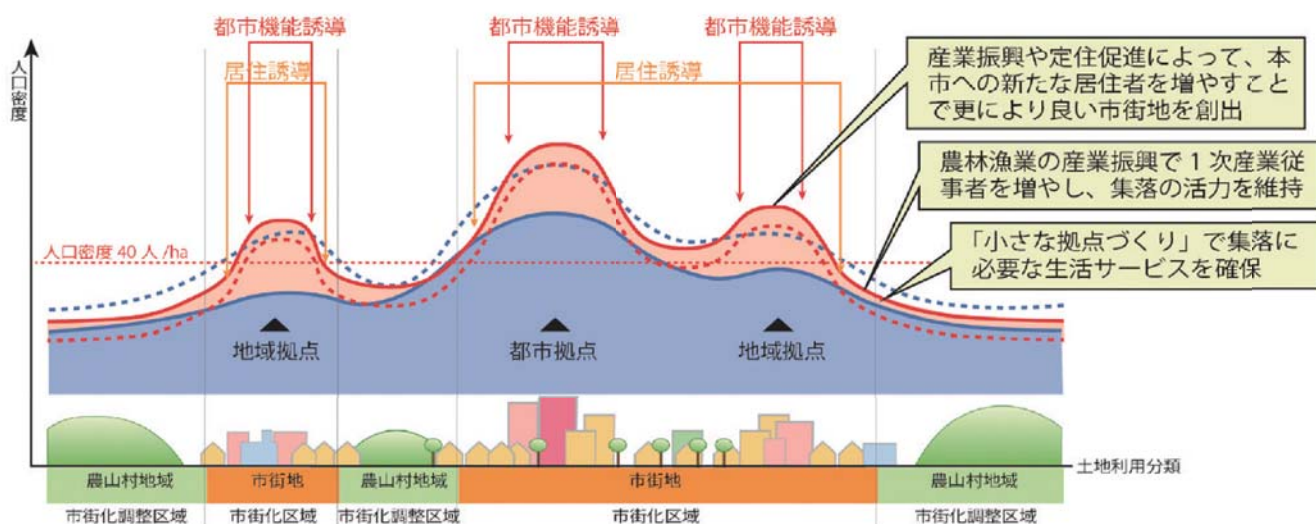
立地適正化計画の狙いは、人口減少や高齢化が進展した場合においても、できる限り商店やサービス店などの生活利便施設を維持して、市民の生活利便を確保していくことや、効率的な市街地形成を誘導して、都市基盤などを維持する費用を軽減することであるため、趨勢で推移した場合を想定して策定する必要があります。

### 集約型の都市づくりの土地利用誘導イメージ



更に、第5次総合計画やまち・ひと・しごと創生総合戦略の推進によって、定住促進などによる市全体の居住人口の底上げや産業振興を図ることで、大牟田市のより良いまちづくりを進めることができます。

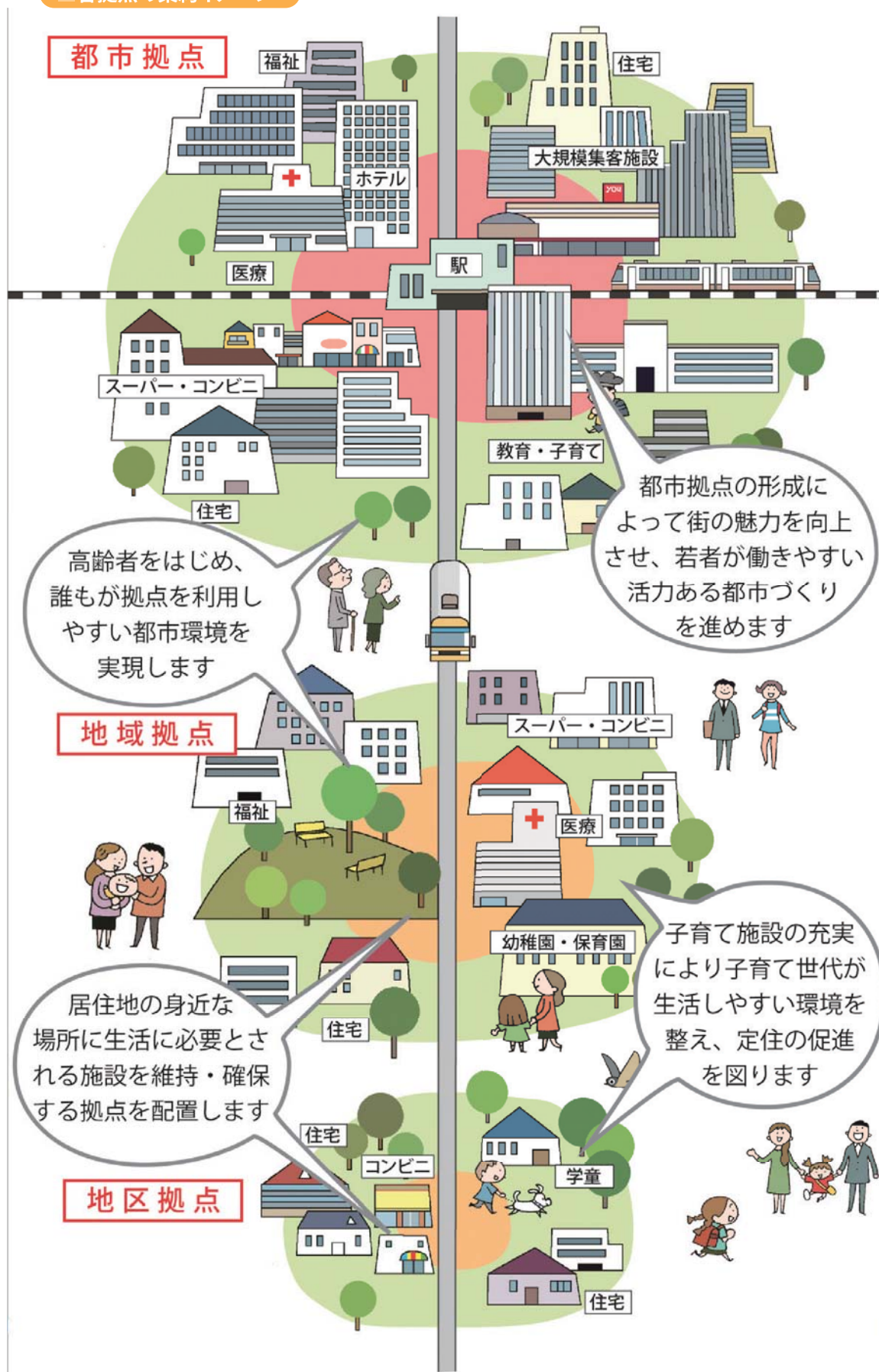
### まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口底上げイメージ



### ③立地適正化計画による都市機能の集約化のイメージ

大牟田市では、都市機能の集約化を図るにあたり、各拠点にはその拠点の役割に応じた施設を集約します。各拠点の都市機能の集約化のイメージを以下に示します。

#### ■各拠点の集約イメージ

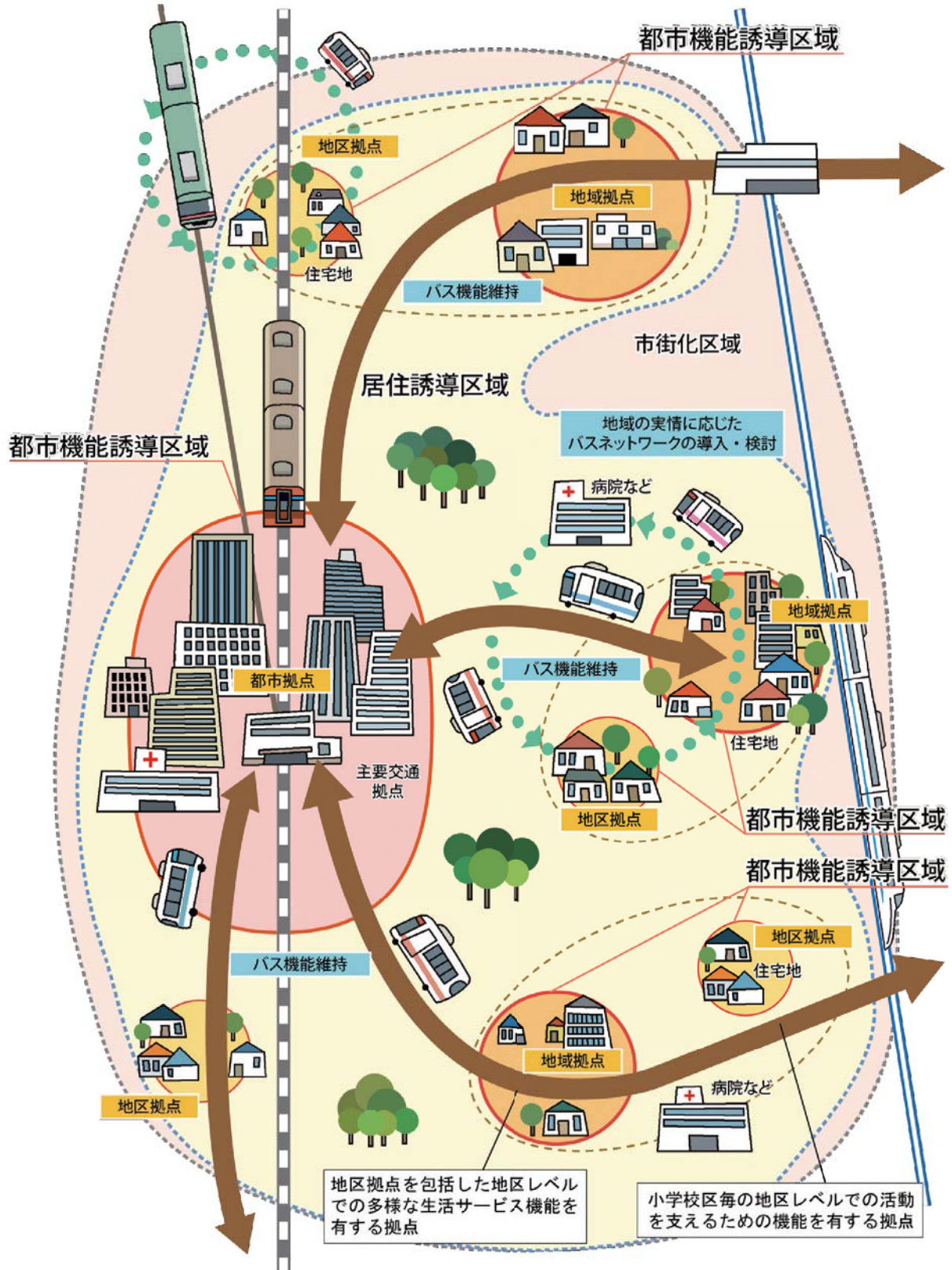




#### ④コンパクトシティ・プラス・ネットワークのイメージ

立地適正化計画によるコンパクト化と地域公共交通網形成計画によるネットワーク化を実現した場合のイメージを以下に示します。

#### ■コンパクトシティ・プラス・ネットワークのイメージ





## 第3章

# 立地適正化計画の 基本的方針

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 3-1 まちづくりの重点施策 .....         | 74 |
| 3-2 立地適正化計画の誘導方針 .....       | 75 |
| 3-3 立地適正化計画によって期待される効果 ..... | 76 |
| 3-4 誘導区域に適さない区域 .....        | 78 |



## 第3章 立地適正化計画の基本的方針

### 3-1 まちづくりの重点施策

立地適正化計画では、市民生活に欠かせない医療・福祉、商業などの都市機能や居住の適正な誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトな都市づくりを推進することで、今後の急速な人口減少や少子高齢化に対応した「市民にとって利便性の高い、持続可能なまち」の実現を目指します。

そのため、立地適正化計画が目指すまちづくりの重点施策は、都市計画マスタープランが目標とする将来都市像を実現するための施策として実施します。

都市計画マスタープランでは、3つの都市整備の基本理念を設定していますが、立地適正化計画の範囲は生活に密接に関わりのある都市機能や一定規模以上の宅地開発を誘導するものであるため、基本理念を踏まえて立地適正化が目指すまちづくりの重点施策を設定します。

また、本市は、通勤・通学圏、医療圏、商圏など生活に関わる多くの面で、近隣自治体と強い結びつきがあるため、関係する4市2町で定住自立圏を形成しています。そのため、本計画の重点施策の設定に当たっては第二次有明圏域定住自立圏共生ビジョンをもとにした広域的な連携を含めた検討も必要です。

1つ目は、「市民が便利に暮らすための生活サービス施設の維持」を目標として、市民が日常的に利用する施設は身近な場所に配置することを基本に、役割に応じた種類の異なる拠点を適正に配置します。ただし、拠点が管轄する圏域内の人口規模が1施設当たりの平均人口に満たない施設は、拠点間での相互補完を進めることとし、拠点間連携の強化を図ります。

2つ目は、「大牟田市に通い・訪れる方をもてなすための施設の充実」を目標として、中心市街地や観光資源の周辺における施設の維持・充実を図り、来訪者や観光客の利便性の確保を図ります。

3つ目は、「地域まちづくり活動と連携した地域に必要な施設の充実」を目標として、地域包括ケアシステムに関連した施設の充実や若者世代の定住促進を目的とした子育て支援施設の充実、まちづくり活動を活性化させるための活動支援施設の充実を図ります。

#### まちづくりの重点施策(ターゲット)

|                               |                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| (1) 市民が便利に暮らすための生活サービス施設の維持   | ①市民に身近な生活拠点の適正配置<br>②拠点分類による都市機能の相互補完<br>③拠点間連携による生活利便性の確保  |
| (2) 大牟田市に通い・訪れる方をもてなすための施設の充実 | ①都市拠点及び広域交流拠点の形成<br>②レクリエーションゾーンの形成                         |
| (3) 地域まちづくり活動と連携した地域に必要な施設の充実 | ①地域包括支援センター等の維持・充実<br>②子育て支援施設の維持・充実<br>③校区毎のまちづくり活動支援施設の充実 |

## 3-2 立地適正化計画の誘導方針

### (1) 市民が便利に暮らすための生活サービス施設の維持

#### ① 市民に身近な生活拠点の適正配置

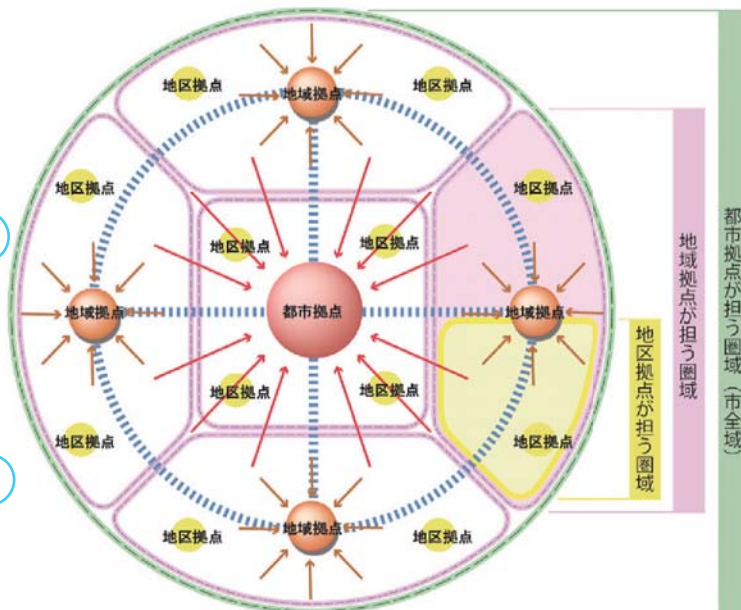
都市拠点や地域拠点、地区拠点の3つの生活拠点を設定し、市民に身近な拠点を配置することで市民の生活利便性を確保します。

#### ② 拠点分類による都市機能の相互補完

3つの生活拠点の役割を踏まえ、それぞれの拠点が機能を補い合う相互補完の都市構造を進めます。

#### ③ 拠点間連携による生活利便性の確保

都市機能の補完関係を進めるとともに、拠点間の交通連携を強化することによって、市民の生活利便性の確保を進めます。



### (2) 大牟田市に通り・訪れる方をもてなすための施設の充実

#### ① 都市拠点及び広域交流拠点の形成

九州新幹線や有明海沿岸道路の開通に伴い、時間あたりの移動距離は大幅に拡大しており、広域交流人口の拡大機会を最大限に活用するため、市内都市軸を形成するとともに、都市拠点や新大牟田駅周辺、三池港周辺、岬町地区などにおける広域交流拠点の形成を目指します。

#### ② レクリエーションゾーンの形成

既存の観光資源の中でも延命公園周辺については、体育施設・文化施設が立地し、市街地内の憩いとスポーツ・レクリエーション活動の中心として、多くの人々が訪れることができる緑豊かな都市空間として、必要な関連施設の維持・充実を図ります。

### (3) 地域まちづくり活動と連携した地域に必要な施設の充実

#### ① 地域包括支援センター等の維持・充実

本市の地域包括ケアの活動を支援・活性化させるため、地域包括支援センターを中心とした関連施設の維持・充実を図ります。

#### ② 子育て支援施設の維持・充実

市内各地域の生活サービスを充実し、若者世代の定住促進を図るため、子育て支援施設（幼稚園・保育所・認定こども園・学童保育所等）の維持・充実を図ります。

#### ③ 校区毎のまちづくり活動支援施設の充実

今後の人口減少・超高齢社会を乗り切るために、小学校区単位で設立しているまちづくり協議会の活動をより一層活性化させることが重要であることから、校区毎に校区コミュニティセンターを設置し、地域活動拠点の充実を図ります。

### 3-3 立地適正化計画によって期待される効果

#### (1) 市民が便利に暮らすための生活サービス施設の維持

##### 《市民の生活利便性の維持・向上》

生活拠点に様々な生活利便施設を集積させることで、市民の生活利便性を維持・向上できます。

##### 《居住誘導区域内の人口密度の維持》

生活利便性の高い市街地形成を進め、新たな居住者の居住地を誘導することで、人口が減少しても居住誘導区域内の人口密度を維持できます。

##### 《効率的な市街地形成による財政支出の削減》

居住誘導区域の人口密度を維持すれば、経済効率の高い市街地を保つことができ、財政支出が削減できます。

##### 《公共交通機関の運行改善》

交通利便性の高い場所への居住を誘導することで、公共交通利用者が増加し、厳しい経営状況にあるバス運行への行政負担を軽減できます。

#### (2) 大牟田市に通い・訪れる方をもてなすための施設の充実

##### 《来訪者の来訪機会・滞在時間の拡大》

都市拠点や広域交流拠点等の交通結節機能や連携の強化を図ることで、市内を中心とした広域からの来訪者の利便性を確保し、来訪機会や滞在時間を延ばします。

##### 《交流人口の拡大》

観光・レクリエーション施設の充実を図ることで、観光客や立ち寄り客が増加し、交流人口を拡大します。

##### 《地域経済の活性化》

都市拠点や広域交流拠点、レクリエーションゾーンでは、ビジネスや観光、スポーツを通じた交流人口を、市内の消費や購買力の拡大による地域経済の活性化や関連産業の振興による働く場の創出につなげることで、市民生活の向上が図られます。

#### (3) 地域まちづくり活動と連携した地域に必要な施設の充実

##### 《地域包括ケアシステム構築の推進》

重度な要介護状態等となっても、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービスを提供する「地域包括ケアシステム」の構築を推進します。

##### 《若者世帯の定住拡大》

子育て支援施設の維持・充実を図ることで、共働きでの生活が可能な市街地を形成し、若者世帯の定住人口を促進します。

##### 《まちづくり活動の活性化》

校区別に地域活動の拠点となる施設の充実を図ることで、校区まちづくり協議会を母体とするまちづくり活動を活性化させます。



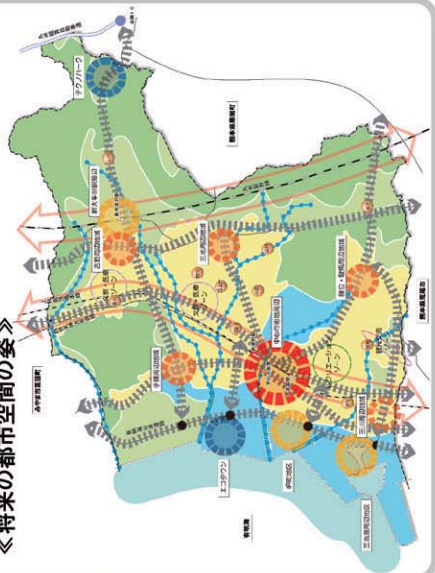
## 《都市の将来像》

住み・働き・にぎわう  
**持続可能な快適環境都市**  
 ～みんなでつくる  
 安心して豊かに暮らせる

## 《都市整備の基本理念》

|                                           |                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 住み・働き・にぎわう市民がいきいき暮らせる都市づくり<br>(交流・活力) | 経済・産業の停滞や人口減少が続く中において、新幹線の開通や有明海沿岸道路の整備、世帯文化遺産の登録など、本市を取り巻く環境は大きく好転しています。一方で、働き場所の少なさに悩む市民の増加を感じている市民も多いことから、住みやすさや産業振興、にぎわい創出に重点を置いた市民がいきいきと暮らせる都市づくりを目指します。 |
| (2) 市民が安心して生活し、生活しやすくなる都市づくり<br>(利便・快適)   | 今後の都市整備においては、人口減少や高齢化が進む中で、ずっと住み続けられる持続可能な都市に少しずつ転換していくことが重要になることから、市民が安心して生活しやすくなる都市づくりを目指します。                                                               |
| (3) 愛着と誇りをもてるふるさとをみんなで作る都市づくり<br>(郷土・協働)  | 市民・企業への意向調査においても本市に愛着や誇りを持たれたる方は非常に多く、まちづくりや福祉での地域活動が盛んで自助・共助の精神が市民に深く醸成されつつあります。郷土創生への思いが協働を生み、協働が郷土創生を実現していく、という考えに基づき、市民・企業・行政のみんなで、愛着と誇りの持てる都市づくりを目指します。  |

## 《将来の都市空間の姿》



## まちづくりの方針 (ターゲット)

(1) 市民が便利に暮らすための生活サービス施設の維持

(2) 大牟田市に通り・訪れる方を  
もてなすための施設の充実

(3) まちづくり活動と連携した地域に必要な施設の充実

## 誘導方針 (ストーリー)

①市民に身近な生活拠点の適正配置  
都市拠点や地域拠点、地区拠点の3つの生活拠点を設定し、市民に身近な生活拠点を配置することで市民の生活利便性を確保します。

②拠点分類による都市機能の相互補完  
3つの生活拠点の役割を踏まえ、それぞれの拠点が機能を補い合う相互補完の都市構造を進めます。

③拠点間連携による生活利便性の確保  
都市機能の補完関係を進めるとともに、拠点間の交通連携を強化することによって、市民の生活利便性の確保を進めます。

①都市軸及び広域交流拠点の形成  
広域交流人口の拡大機会を最大限に活用するため、市内都市軸を形成するとともに、都市拠点や新大牟田駅周辺、三池港周辺、岬町地区などにおける広域交流拠点の形成を目指します。

②レクリエーションゾーンの形成  
既存の観光資源の中でも延命公園周辺については、体育施設・文化施設が立地し、市街地内の憩いとスポーツ・レクリエーション活動の中心として、多くの人が訪れることができる緑豊かな都市空間として、必要な関連施設の維持・充実に努めます。

①地域包括ケアシステム等の維持・充実  
「地域包括ケアシステム」の構築を推進するため、中核機関である市内の地域包括支援センターをはじめ、介護保険制度における地域密着型サービス等施設の維持・充実に努めます。

②子育て支援施設の維持・充実  
市内各地域の生活サービスを充実し、若者世代の定住促進を図るため、子育て支援施設の維持・充実に努めます。

③校区毎のまちづくり活動支援施設の充実  
小学校区単位のまちづくり協議会の活動をより一層活性化させるため、校区毎に校区コミュニティセンターを設置し、地域活動拠点の充実に努めます。

《市民の生活利便性の維持・向上》  
生活拠点に様々な生活利便施設を集中させることで、市民の生活利便性を維持・向上できます。

《居住誘導区域内の人口密度の維持》  
生活利便性の高い市街地形成を進め、新たな居住者の居住地を誘導することによって、人口が減少しても居住誘導区域内の人口密度を維持できます。

《効率的な市街地形成による財政支出の削減》  
居住誘導区域の人口密度を維持すれば、経済効率の高い市街地を保つことができ、財政支出が削減できます。

《公共交通の運行改善》  
交通利便性の高い場所への居住を誘導することで、公共交通利用者が増加し、厳しい経営状況にあるバス運行への行政負担を軽減できます。

《来訪者の来訪機会・滞在時間の拡大》  
広域交流拠点等の交通結節機能や連携の強化を図ることで、市内を中心とした広域からの来訪者の利便性を確保し、来訪機会や滞在時間を延ばします。

《交流人口の拡大》  
観光・レクリエーション施設の充実を図ることで、観光客や立ち寄り客が増加し、交流人口を拡大します。

《地域経済の活性化》  
都市拠点や広域交流拠点、レクリエーションゾーンでは、ビジネスや観光、スポーツを通じた交流人口を市内の消費や購買力の拡大による地域経済の活性化や関連産業の振興による働く場の創出につなげることで、市民生活の向上が図られます。

《地域包括ケアシステム構築の推進》  
重度な要介護状態等となっても、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービスを提供する「地域包括ケアシステム」の構築を推進します。

《若者世帯の定住拡大》  
子育て支援施設の維持・充実に努めることで、共働きでの生活が可能な市街地を形成し、若者世帯の定住人口を促進します。

《まちづくり活動の活性化》  
校区別に地域活動の拠点となる施設の充実に努めることで、校区別まちづくり協議会を母体とするまちづくり活動を活性化させます。

## 期待される効果

生活利便型の施設誘導

政策誘導型の施設誘導

生活利便型の施設誘導

第7章

第6章

第5章

第4章

第3章

第2章

第1章

序章



### 3-4 誘導区域に適さない区域

誘導区域には、以下のような区域設定に相応しくない区域については除外する必要があります。

#### ①工業専用地域・工業地域

法令により住宅の建築が制限されている工業専用地域や既に工場等が集積している工業地域は、住宅地に適さない場所となります。

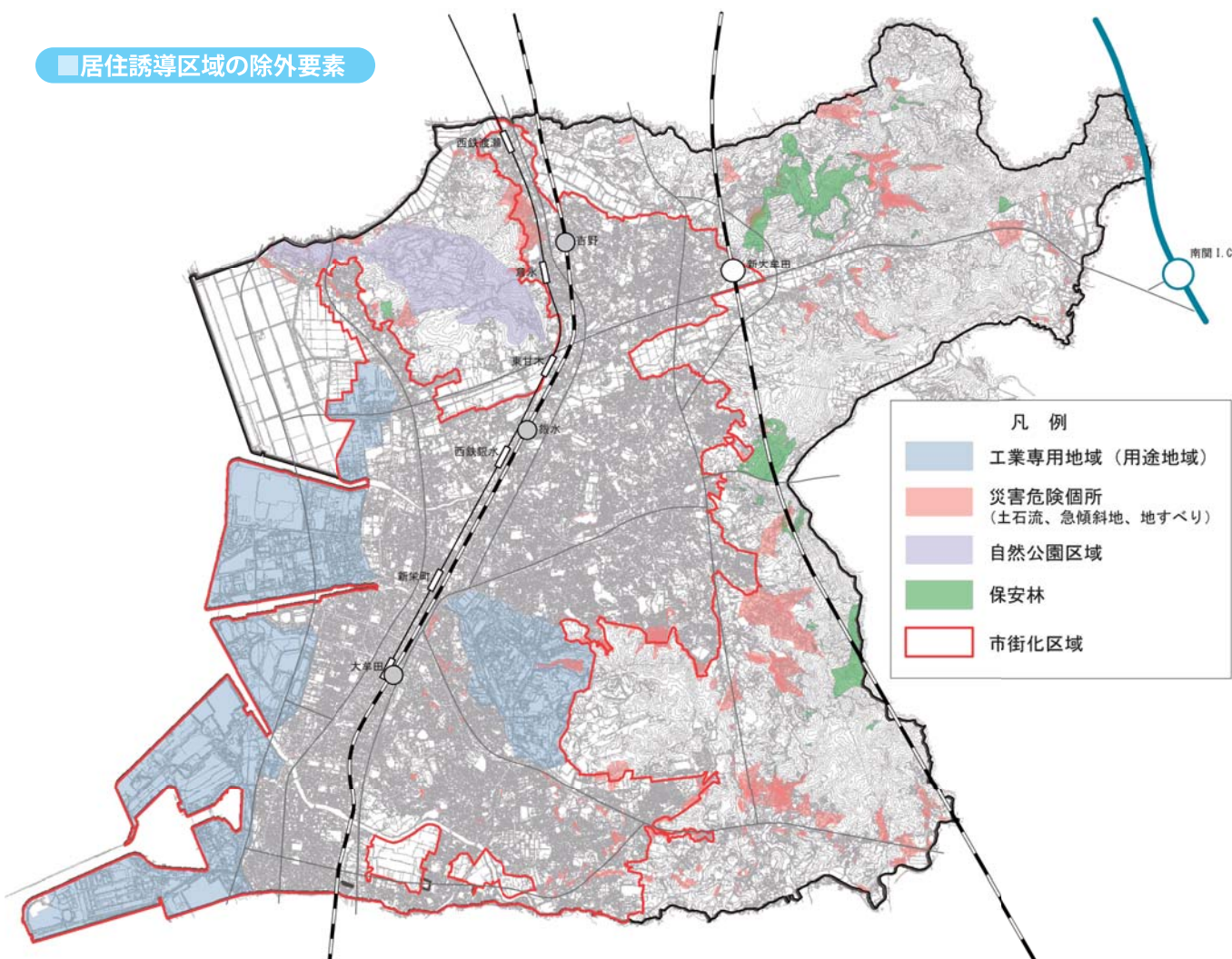
#### ②災害危険箇所

災害の危険性のある場所は居住を誘導するには適さない場所となりますが、今後の都市基盤整備等によって改善され、区域設定が解除されることもあるため、ハード対策とソフト対策の整備状況等を踏まえ判断する必要があります。

#### ③自然公園・保安林

自然公園区域や保安林区域については、自然環境の保全や水源の涵養、土砂災害の防備、生活環境の保全・形成などの役割に応じて設定されており、既に厳しい開発の規制が行われているため、居住を誘導する区域には適さない場所となります。

#### ■居住誘導区域の除外要素



表：都市計画運用指針と大牟田市の設定の考え方の比較

|                 |                       | 都市計画運用指針                                                                                   | 大牟田市の設定の考え方                                                                                                                                                                           |
|-----------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 居住誘導区域に「含む」区域   | ①                     | 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並びにその周辺の区域                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●生活利便型（市民向け）都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランに位置づけられた都市拠点・地域拠点・地区拠点であること</li> <li>●政策誘導型（広域市民向け）都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランに位置づけられた政策的に拠点形成を行う場所であること</li> </ul> |
|                 | ②                     | 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活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                     | 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域                                                          | ——                                                                                                                                                                                    |
| 居住誘導区域に「含まない区域」 | 含まない区域                | ① 市街化調整区域                                                                                  | ●市街化調整区域は含まない                                                                                                                                                                         |
|                 |                       | ② 建築基準法第39条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域                                                 | ●災害危険区域として県が指定する急傾斜地崩壊危険区域は含まない                                                                                                                                                       |
|                 |                       | ③ 農業振興地域の整備に関する法律農用地区域又は農地法の農地若しくは採草放牧地の区域                                                 | ——                                                                                                                                                                                    |
|                 |                       | ④ 自然公園法の特別地域、森林法の保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区、森林法の保安林予定森林の区域、森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区 | ●森林法の保安林区域は含まない                                                                                                                                                                       |
|                 | 原則、含まない区域             | ① 土砂災害特別警戒区域                                                                               | ●土砂災害特別警戒区域は含まない                                                                                                                                                                      |
|                 |                       | ② 津波災害特別警戒区域                                                                               | ——                                                                                                                                                                                    |
|                 |                       | ③ 地すべり防止区域                                                                                 | ●地すべり防止区域は含まない                                                                                                                                                                        |
|                 |                       | ④ 急傾斜地崩壊危険区域                                                                               | ●急傾斜地崩壊危険区域は含まない                                                                                                                                                                      |
|                 | 含まない区域<br>適当でないと判断の上、 | ① 土砂災害警戒区域                                                                                 | ●土砂災害警戒区域は含まない                                                                                                                                                                        |
|                 |                       | ② 津波災害警戒区域                                                                                 | ——                                                                                                                                                                                    |
|                 |                       | ③ 浸水想定区域                                                                                   | ●居住誘導区域となる場所は治水事業等の実施により、災害危険性の低下が図られるため、居住誘導区域を設定する                                                                                                                                  |
|                 |                       | ④ 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域                                                                        | ——                                                                                                                                                                                    |
|                 | 慎重に判断を行うことが望ましい区域     | ① 法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）                                                     | ●工業専用地域は、原則含まない地域とするが、地区計画（再開発等促進区）の指定により、都市機能を政策的に誘導する区域については、居住誘導区域を設定する                                                                                                            |
|                 |                       | ② 条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）                                          | ——                                                                                                                                                                                    |
|                 |                       | ③ 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町村が判断する区域     | ——                                                                                                                                                                                    |
|                 |                       | ④ 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町村が判断する区域                 | ——                                                                                                                                                                                    |

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章



