

第5章

居住誘導区域の 検討



5-1	居住誘導区域について	107
5-2	居住誘導区域の設定方法	107
5-3	居住誘導区域の設定	110



第5章 居住誘導区域の検討

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

5-1 居住誘導区域について

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、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、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、居住を誘導すべき区域で、以下のような区域が考えられます。

- ◎都市機能や居住が集積している都市拠点及び地域拠点の周辺の区域
- ◎都市拠点に公共交通機関で容易にアクセスすることができ、都市拠点及び地域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

(2) 大牟田市の居住誘導区域の考え方

居住誘導区域は、市の人口が減少傾向となっても、人口密度を維持すべき区域に設定します。

居住を誘導すべき場所としては、既に人が多く住んでいる場所で、公共交通の利便性や日常生活での施設の利便性が高く、居住地としての魅力の高い場所である必要があります。また、居住誘導区域内の人口密度を維持することで、土地利用を促す必要があるため、土地の収益性の高い場所が適しています。

なお、区域設定にあたっては、永続的に存在する可能性の高い、道路や河川・水路・公共施設等の地形地物によって設定することを基本とし、適当な対象施設がない場合には施設からの距離や用途地域界などによって設定します。

5-2 居住誘導区域の設定方法

居住誘導区域の適用条件としては、以下の4つの評価を用います。一つ目は、既に多くの市民が居住していることが必要であるため、人口集積度が高い場所を条件とします。二つ目に、現時点で都市機能が集積する場所は居住性が高い場所であるため、既存の都市機能の集積が見られる場所を条件とします。三つ目は、将来の歩いて暮らせる都市づくりに向けて、公共交通の利便性の良い場所を条件とします。四つ目は、固定資産税路線価に基づき土地の価格が高い場所を評価します。

これらの居住に係る評価については、100mメッシュ人口を用いて実施します。

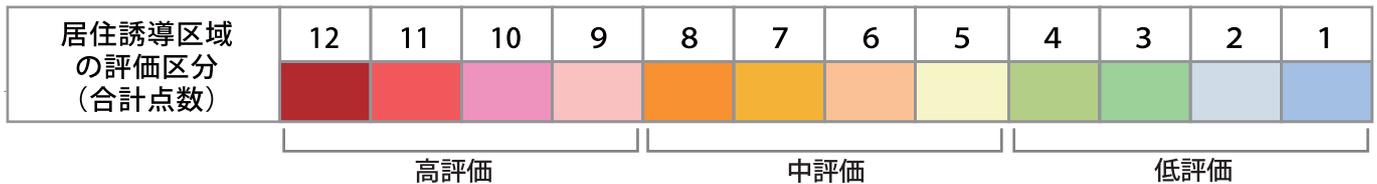
評価① 人口密度が高い場所（人口集積度）

評価② 既存の都市機能の集積が見られる場所（生活利便性）

評価③ 交通の利便性が高い場所（交通利便性）

評価④ 土地の経済効果が高い場所（土地収益性）

評価項目 (該当しないものは全て0)			
評価① 人口密度が高い場所	DID区域内でかつ人口密度が40人/ha以上の区域	DID区域内であるが人口密度が40人/ha未満の区域	その他の区域 (居住者あり)
	3点	2点	1点
評価② 既存の都市機能の集積が見られる場所	都市機能の要素が5要素	都市機能の要素が4要素	都市機能の要素が3要素
	3点	2点	1点
評価③ 都市拠点へのアクセス性が高い場所	駅から500mもしくは3本/時以上のバス停から300mの圏域	駅から500～800mもしくは3本/時以上のバス停から300～500m、1～3本/時のバス停から300mの圏域	1～3本/時のバス停から300m～500mの圏域、その他のバス停から300mの圏域
	3点	2点	1点
評価④ 土地の経済効果が高い場所	市街地の固定資産税の上位50%を占めるエリア	市街地の固定資産税の上位50～60%を占めるエリア	市街地の固定資産税の上位60～70%を占めるエリア
	3点	2点	1点



【評価項目に関する設定根拠】

評価① (人口集積度)

DID区域は、国勢調査結果に基づき、40人/ha以上で、かつ5,000人/km²以上となるエリアを設定している区域で、様々な制度の区域要件として使用されているため、DID区域内でかつ人口密度が40人/ha以上のメッシュを3点、DID区域内でかつ人口密度が40人/ha未満のメッシュを2点、DID区域外で居住者がいる場合を1点で評価。

評価② (生活利便性)

商業施設(スーパー、コンビニ)、医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、金融機関の5要素のうち、5つの要素を有する場所を3点、4要素を有する場所を2点、3要素を有する場所を1点で評価。

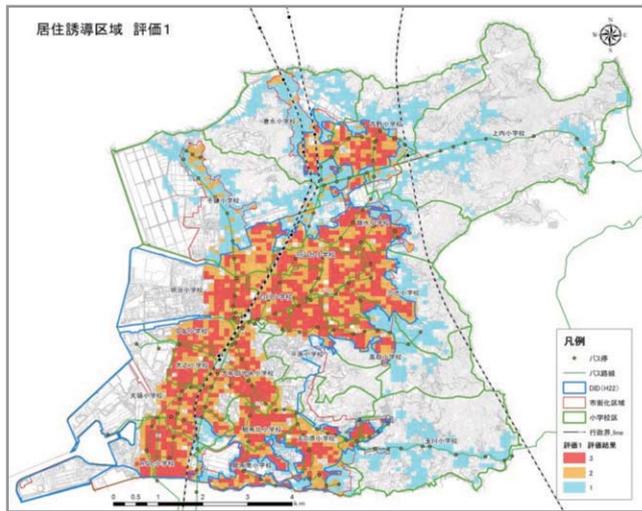
評価③ (交通利便性)

評価項目は都市機能誘導区域と同評価。

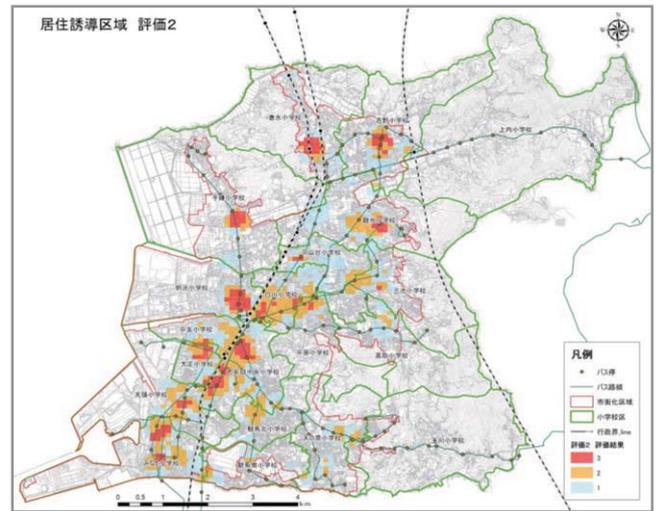
評価④ (土地収益性)

市街化区域内を基本として、固定資産税路線価を基に100mメッシュによる地価の平均価格を算出し、市街地内で地価価格の高いメッシュから税収の50%・60%・70%を担うエリアを算出。

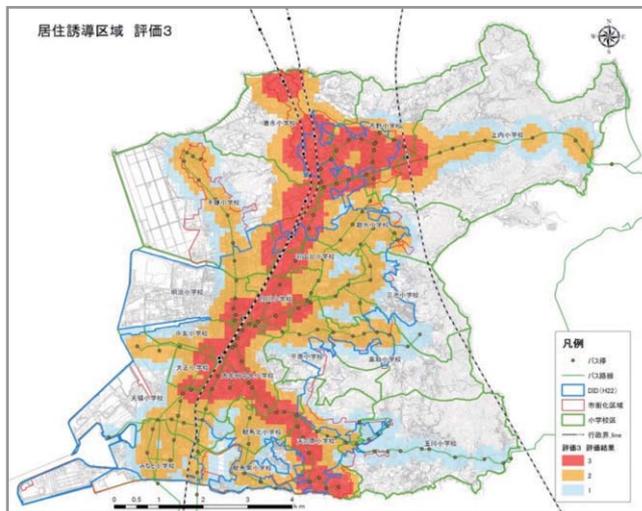
評価①(人口集積度)



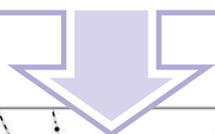
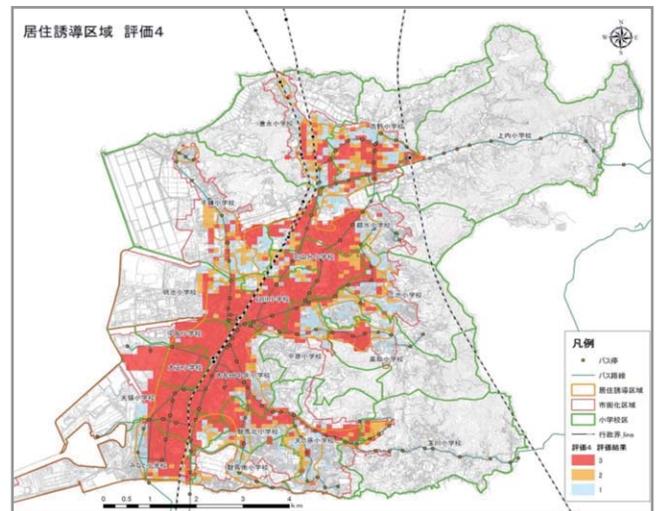
評価②(生活利便性)



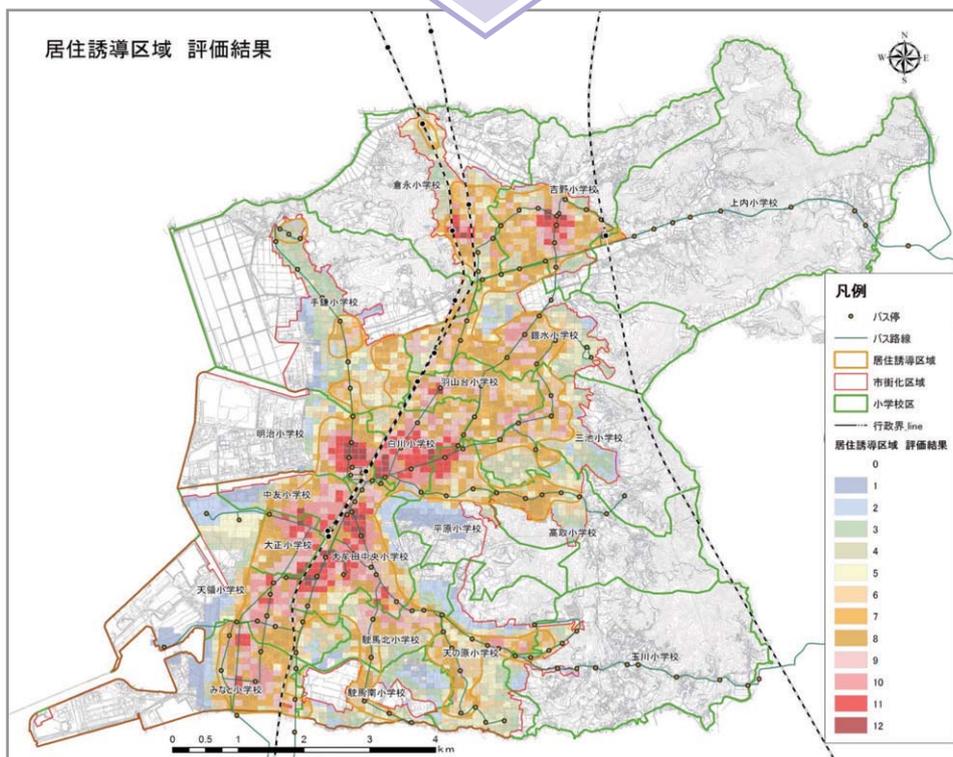
評価③(交通便利性)



評価④(土地収益性)



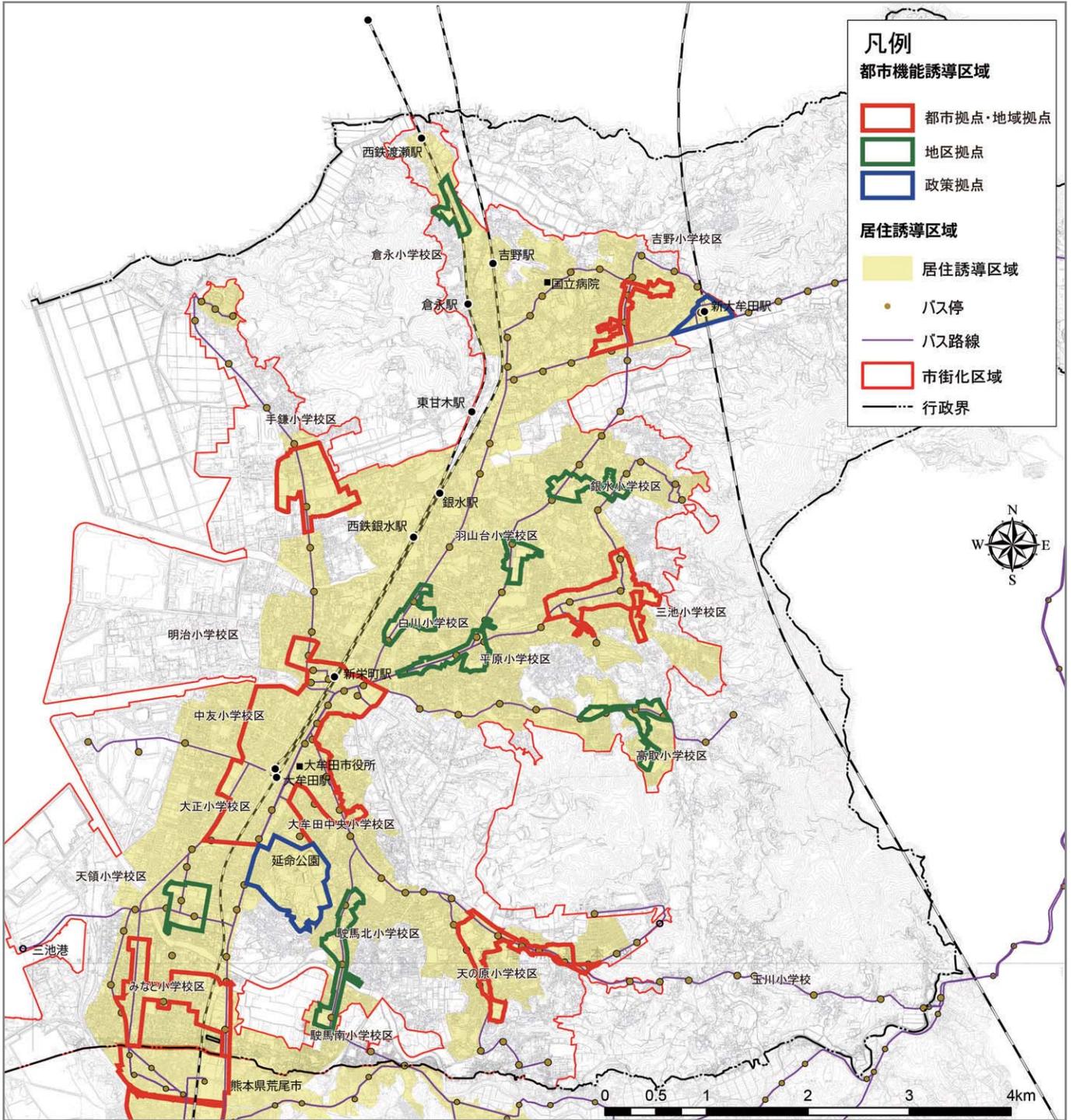
居住誘導区域 評価結果



居住誘導区域は、将来においても人口密度を維持し続けられる場所として設定するものとし、すべての都市機能誘導区域を支える居住エリアとしての役割を担います。

誘導区域は、以下のように設定します。

《居住誘導区域の設定》

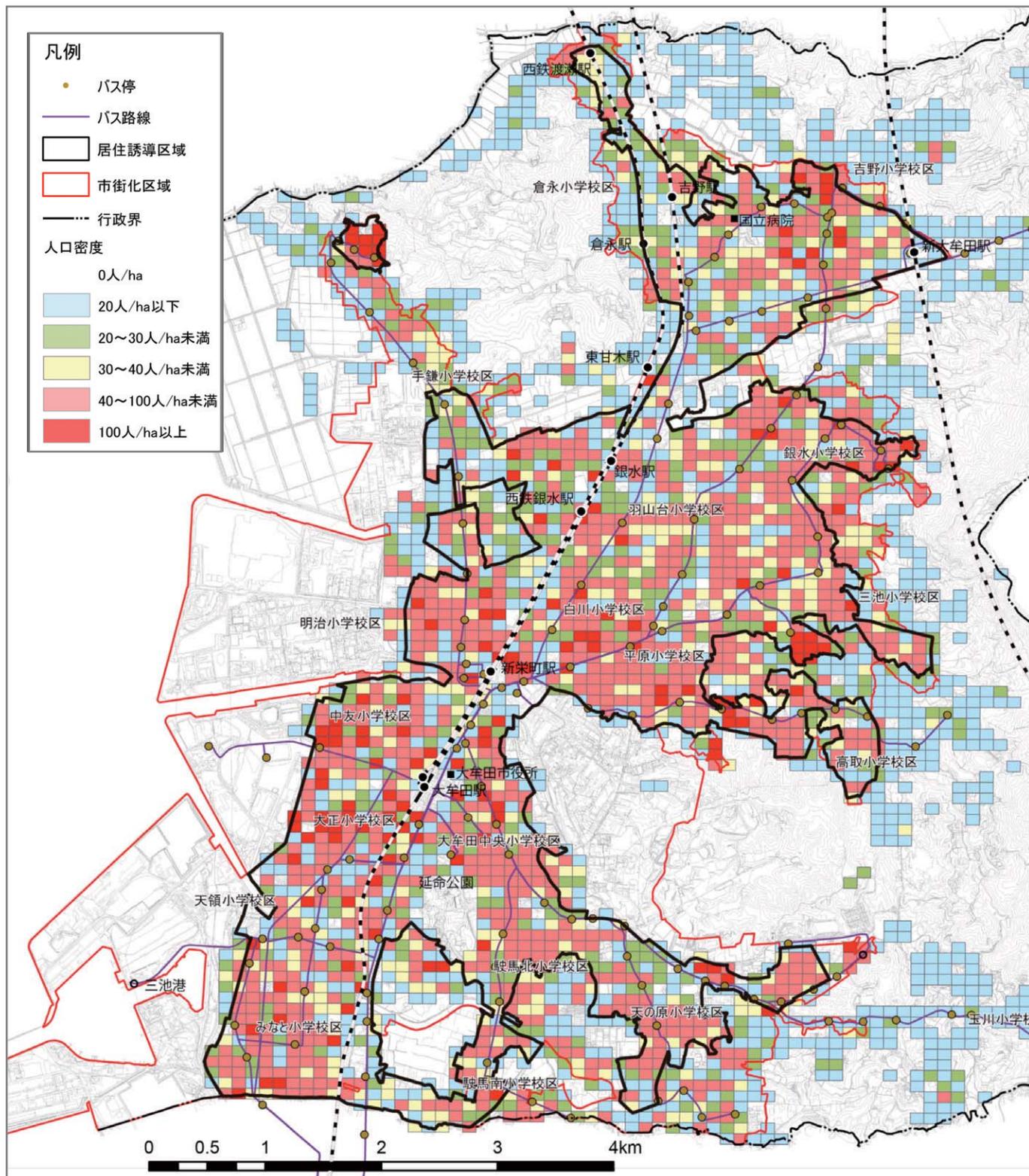


《居住誘導区域内の人口の変化》

H27 総人口 117,360人

H27居住誘導区域人口密度 約47.1人/ha

(居住誘導区域面積 1,911ha)



- 序章
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章

第6章

計画を 実現するための 施策の方針

6-1 施策の基本方針	115
6-2 誘導施策	117
6-3 届出制度等の運用	124



第6章 計画を実現するための施策の方針

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

6-1 施策の基本方針

(1) 誘導施策の基本的な考え方

本市が持続可能なコンパクトな都市づくりを実現するためには、誘導区域を活用した様々な施策の展開によって、居住誘導区域や都市機能誘導区域への居住や都市機能の立地を緩やかに進めていくことが重要であり、誘導区域内の居住性を高めることで、人口減少下においても持続し続けられる市街地形成を進めます。

本市では、持続的に発展する都市形成を進めるため、政策的な拠点形成が必要とされる重要な場所に拠点を配置しており、その拠点到政策誘導型の都市機能誘導区域を設定し、高次都市機能の導入や拠点内の都市基盤整備、拠点形成のための規制緩和策などに取り組みます。

また、市民の生活に密着した生活拠点（都市拠点、地域拠点、地区拠点）においては、周辺住民が日常的に利用する生活利便施設を存続させるための対策として、生活利便型の都市機能誘導区域を設定し、生活利便施設の誘導を図るための施策に取り組みます。

これら都市機能誘導区域の周辺においては、生活利便に優れた居住地として、居住誘導区域の設定を行い、新たな定住人口の確保や車を利用しなくても生活できる市街地とするため、新規定住者に対する支援や空家の再生など、居住誘導区域と連動した居住の誘導施策を展開します。

更に、本市は、高齢者の見守り体制や地域包括ケアシステムなどの地域住民による福祉活動が盛んな都市であり、今後は校区まちづくり協議会を主体としたまちづくり活動を積極的に進め、市民がまちづくりの主役となるような体制づくりを構築したいと考えています。そこで、都市計画マスタープランでは、校区ごとに最小単位となる地区拠点を設定し、校区まちづくり協議会のまちづくり活動において必要とされる都市機能の充実に努めていきたいと考えており、立地適正化計画においても地区拠点到都市機能誘導区域を設定して、都市機能の導入や適正配置を進めていきます。

また、本市が安定した定住を確保していくためには、子育て環境の充実による若者世代の定住確保が非常に重要となることから、子育て支援施設や学童保育などの民間企業が参入しやすい環境を整えるなどの施策展開が必要と考えています。

(2) ゾーン分類

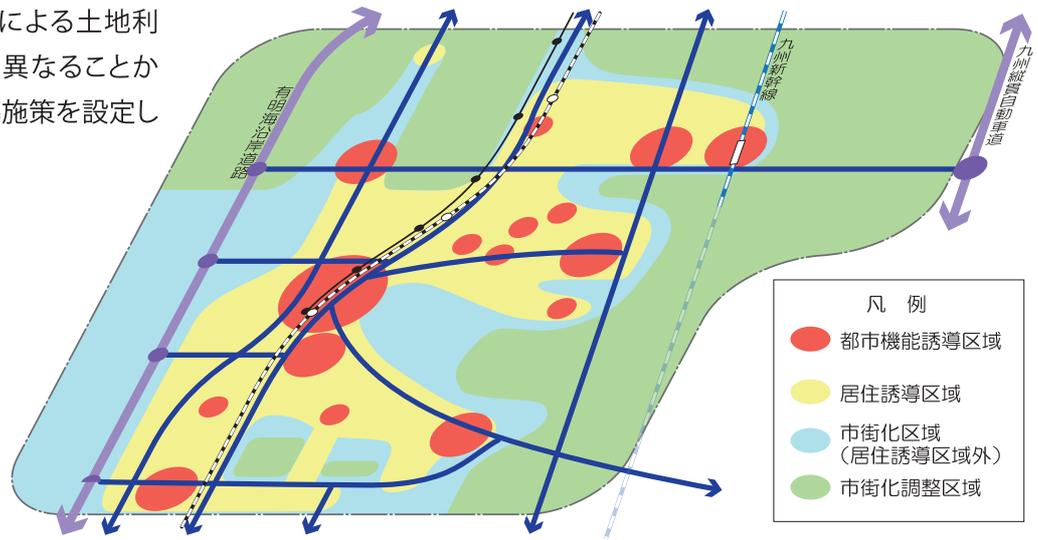
誘導施策の考え方は、既定の区域区分（市街化区域）と各誘導区域の内外で異なるため、ゾーン分類ごとのまちづくりの方向と新たに導入される手続きを整理すると以下のようになります。

ゾーン分類	まちづくりの方向	立地適正化計画による新たな手続き
都市機能誘導区域	市の将来都市構造の実現を図るため、拠点形成に必要とされる都市機能の維持・充実を図る。	他の誘導区域で指定され、当該誘導区域の誘導施設に指定していない施設を建てる場合は届出が必要。
居住誘導区域	数十年先を見据え、将来においても維持し続けられる市街地として、区域内への住宅開発を推進して、人口密度の維持を図る。	都市機能誘導区域外で誘導施設に指定された施設を建てる場合には届出が必要。
市街化区域 (居住誘導区域外)	既存の市街地を維持しつつも、市の持続可能な市街地形成を実現するため、一定規模以上の住宅開発の抑制に努める。	一定規模以上(3戸以上等)の住宅開発を行う場合には、市への届出が必要。
市街化調整区域	様々な農業施策による営農条件の向上と、一部区域における開発許可の規制緩和によって、農村集落の活力維持を図る。	

(3) ゾーン分類別の誘導施策の方針

■ ゾーン分類

誘導施策は、ゾーン分類による土地利用の考え方によって方針が異なることから、ゾーン別に分類して誘導施策を設定します。



ゾーン分類	誘導施策の方針		
	(1) 市民が便利に暮らすための生活サービス施設の維持	(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	(3) まちづくり活動と連携した地域に必要な施設の充実
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域内に位置づけられた都市拠点や地域拠点、地区拠点では、市民が日常的に利用する生活利便施設の維持・増進を図るための誘導施策を推進します。 各拠点の役割に応じた機能分担を行い、拠点間で相互補完を行うための拠点間連携の強化を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 新大牟田駅周辺に広域交流拠点を形成し、拠点形成に必要な都市機能の導入・誘導を図ります。 レクリエーションゾーン周辺については、市内を中心とした広域からの来訪者に楽しんで頂くための関連施設の維持・充実や物販等の立地誘導を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 校区まちづくり協議会を主体としたまちづくり活動を進めるため、生活利便型都市機能誘導区域での地域包括支援センターや子育て支援施設の維持・充実を図ります。 校区まちづくり協議会のまちづくり活動において必要とされる都市機能の充実を図ります。
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 地域又は地区内に生活利便施設を維持するため、都市機能誘導区域への生活利便施設の誘導を図ります。 誘導区域内の人口密度を維持するため、住宅開発の誘導や定住の促進、空家再生などを図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 広域交流拠点やレクリエーションゾーン周辺においては、定住促進による市街地内の活力維持を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 生活利便型都市機能誘導区域周辺では、子育て支援施設の維持・充実によって共働きでの生活が可能で市街地を形成し、若者世帯の定住人口を促進します。
市街化区域 (居住誘導区域外)	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域への生活利便施設の誘導を図ります。 居住誘導区域への居住誘導を図るため、一定規模以上の新たな住宅開発の抑制に努めます。 		
市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域に位置づけられた地区拠点では、農林業の産業振興と併せて、集落のコミュニティ維持のための施設の維持および農村集落への緩やかな住み替えを図ります。 校区まちづくり協議会のまちづくり活動において必要とされる施設の維持を図ります。 		

6-2 誘導施策

(1) 誘導区域と連動した誘導施策

誘導施策とは、都市機能誘導区域や居住誘導区域に該当する施設を誘導するために講じる事業・支援策のことであり、施設に関連する関係部署の施策や国・県の支援制度を活用して誘導の実現を図るものです。

- 大牟田市のまちづくりの方針に基づき、国・県の支援策を有効に活用しながら、市が主体となって様々な誘導施策を検討します。
- 立地適正化計画の推進を図るためには、まち・ひと・しごと創生総合戦略などによる産業振興、健康・福祉、子育て等の様々な分野が取り組む施策と連携を図りながら、施設誘導との相乗効果によって、効率的なまちづくりの実現に向けて総合的に取り組みます。
- 誘導施策については、立地適正化計画公表後に、条例・要綱等の準備が整った段階で随時実行していくこととします。

《都市機能誘導区域での施策検討が必要な項目》

- ・民間施設が誘導区域内に移転しやすくするための直接的・間接的な支援制度を実施
- ・誘導区域内において誘導施設が立地しやすくするための都市計画の活用及び変更
- ・誘導区域内の公的不動産については立地候補地として積極的に活用
- ・届出制度を活用した誘導区域内への積極的な立地誘導
- ・税制面の優遇措置による誘導の斡旋
- ・誘導区域内に公共施設を積極的に配置
- ・誘導区域内への誘導を実現するための各種関係団体等との連携

《居住誘導区域の人口密度の維持を図るための施策検討が必要な項目》

- ・誘導区域内の良好な居住空間の確保
- ・市営住宅の維持、更新
- ・利用されていない土地の活用
- ・空家等のリフォームの推進
- ・届出制度を活用した誘導区域内への積極的な開発誘導
- ・税制面の優遇措置による誘導の斡旋
- ・市の定住促進策との連携

《その他の誘導のために必要な関連施策》

○校区まちづくり協議会活動の活性化に関する施策展開

- ・まちづくり協議会への支援拡大
- ・子育て支援や安全安心な生活のための施設の充実
- ・高齢者の見守りや地域包括ケアなど的高齢者支援施設等の充実

○関連計画による施策展開

- ・地域公共交通網形成計画との連携によるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現
- ・企業誘致等の産業振興策による雇用の確保

■誘導方針に基づく誘導施策

区域	誘導施策 上段：実施予定 下段：今後制度の検討が必要な施策
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画に基づく届出（各都市機能誘導区域に指定した誘導施設） 新栄町駅前地区市街地再開発事業による都市機能の導入 中心市街地活性化基本計画による中心市街地の商業機能の再生 公的不動産の活用（誘導区域内の土地活用の斡旋） 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置（支援要件有）
	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設に対する税制上の特例措置（⇒特例対象施設の検討） 公共交通による移動円滑化のための交通結節機能の強化（⇒誘導区域内での重点整備の検討） 既存店舗改修事業に対する支援施策の拡充（⇒誘導区域内での嵩上げ検討）
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画に基づく届出（3戸以上・1,000㎡以上の住宅開発）
	<ul style="list-style-type: none"> 有明圏域定住自立圏構想に基づく定住促進（⇒誘導区域内での補助の嵩上げ検討） 子育て世代の定住促進を図るための住み替え支援（⇒誘導区域内での補助の嵩上げ検討） 大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業（⇒誘導区域内で優遇検討） 空家リフォーム住み替え支援（⇒誘導区域内での補助の嵩上げ検討） 居住誘導区域内で建替える場合の支援（⇒支援内容の検討）
市街化区域（居住誘導区域外）	<ul style="list-style-type: none"> 「移住コンシェルジュ」による移住希望者の相談対応、SNS・インターネット等による情報発信、移住体験ツアーやお試し居住の実施（居住誘導区域内への移住斡旋）
	<ul style="list-style-type: none"> 有明圏域定住自立圏構想に基づく定住促進（⇒誘導区域への移住斡旋） 大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業（⇒誘導区域内で優遇検討） 居住誘導区域内に住み替えを行う場合の住み替え支援（⇒支援内容の検討） 都市機能誘導区域内に施設を移転する場合の移転支援（⇒支援内容の検討）
市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 市民農園等による遊休農地の利用促進、6次産業化に向けた交流促進 就農相談会や営農体験などによる農業従事者の確保 「移住コンシェルジュ」による移住希望者の相談対応、SNS・インターネット等による情報発信、移住体験ツアーやお試し居住の実施（居住誘導区域内への移住斡旋）
	<ul style="list-style-type: none"> 有明圏域定住自立圏構想に基づく定住促進（⇒農業従事者に限定） 大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業（⇒誘導区域内で優遇検討） 農村集落の活力維持のための県条例による区域指定 居住誘導区域内に住み替えを行う場合の住み替え支援（⇒支援内容の検討） 都市機能誘導区域内に施設を移転する場合の移転支援（⇒支援内容の検討）

(2) 都市機能を誘導するための施策

《中心市街地のにぎわい回復》

都市機能誘導施設の誘導は、民間企業の理解・協力が必要となりますが、民間活力を活かした拠点形成には拠点の魅力が必要不可欠となります。

本市の中心市街地では、商業の衰退が進んでいますが、中心市街地活性化基本計画に基づく活性化施策の実施によって、中心市街地のにぎわいの創出を進めます。

【大牟田市中心市街地活性化基本計画】

【中心市街地を巡る状況】

- 大型商業施設の閉店等により、来街者が減少していることに加え、空き店舗や未利用地が増加することにより商業機能が低下している。
- マンション供給により人口は一時的に横ばいになったものの、高齢化率は高く、平成28年度において人口は減少傾向となっている。

【中心市街地に関する指標の推移】

- 歩行者通行量
H13: 17,000人 → H27: 4,980人(▲12,020人、▲70.7%)
- 居住人口
H2: 3,832人 → H27: 3,081人(▲751人、▲19.6%)
- 空き店舗率
H13: 18.8% → H27: 41.8%(23ポイント増加)

目標	目標指標	基準値 (H27)	目標値 (H33)
拠点への来訪者の拡大	交流施設等の年間利用者数	131,292人	136,777人
空き店舗の解消	商店街の空き店舗数	88店舗	69店舗
交流人口の拡大	歩行者通行量	4,980人	6,357人
居住人口の拡大	中心市街地活性化エリアの居住人口	3,081人	3,307人

【目指す中心市街地像】「いつも、わくわく・生き・活き」「人が住み、憩い、ふれあい、出会いのまち」

拠点への来訪者の拡大	空き店舗の解消	交流人口の拡大	居住人口の拡大
【主要事業】 ・新栄町駅前地区市街地再開発事業(再掲) ・まちづくり基金事業 ・市民活動等多目的交流施設活用事業 ・世界遺産バスツアー事業 ・観光プロモーション事業 など	【主要事業】 ・新栄町駅前地区市街地再開発事業(再掲) ・まちづくり基金事業(再掲) ・街なかストリートデザイン事業 ・起業家支援事業 ・タウンマネージャー設置事業 ・民間DIYノベ事業 など	【主要事業】 ・新栄町駅前地区市街地再開発事業(再掲) ・まちづくり基金事業(再掲) ・街なかストリートデザイン事業(再掲) ・中心市街地活性化施設整備費補助事業 など	【主要事業】 ・新栄町駅前地区市街地再開発事業(再掲) ・中心市街地老朽建築物除却促進事業 ・民間共同住宅建設事業 ・快適住マイル改修事業 など

拠点への来訪者の拡大

- ①市民活動等多目的交流施設活用事業
市民活動等多目的交流施設「えるる」の子育て支援機能や生涯学習機能などの各種機能の充実によって、拠点への来訪者の拡大を図るとともに、「えるる」周辺の商店街との連携により、新たな賑わいの効果を波及させる。
- ②世界遺産バスツアー事業
民間旅行会社等と連携し、観光客を世界文化遺産に案内するだけでなく、まちなかへ回遊させるようなバスツアーへの補助を実施し、大牟田市そのものの魅力を伝えることで中心市街地の魅力向上を図る。



交流人口の拡大

- ⑥中心市街地活性化施設整備費補助事業
中心市街地の空洞化の要因となっている大型店舗跡地などの遊休不動産を活用した集客施設の整備を支援し、民間投資の喚起を図ることで、新たな賑わいを創出する。
- ⑦まちづくり基金事業(新栄町大蛇山交流プラザ整備事業)
大蛇山まつりの山車を常設展示する新栄町大蛇山交流プラザを整備し、交流人口の拡大と賑わいの創出を図る。
- ⑧まちづくり基金事業(まちなかシリコンパレー事業)
商店街と有明工業高等専門学校との連携により、空き店舗を活用して学生や市民が交流できるサロンやIT企業の誘致スペースを提供し、賑わいの創出と来街者の拡大を図る。

空き店舗の解消

- ③街なかストリートデザイン事業
商店街と連携し、中心市街地の空き店舗所有者と新規出店者とのマッチング、新規出店者への講座やワークショップの開催などの支援を行い、空き店舗の解消を図る。
- ④起業家支援事業
新たな商業・サービスの展開を進める人材育成を行い、出店・起業を推進し、空き店舗の解消と新たな賑わいの創出を図る。
- ⑤タウンマネージャー設置事業
創業支援や空き店舗の解消のため、専門的な知見を有するタウンマネージャーを配置し、集中的に取組を進める。

居住人口の拡大

- ⑨新栄町駅前地区市街地再開発事業
新栄町駅前地区において、交通結節点としての機能強化、街なか居住の推進を図るため、ホテル、分譲住宅、高齢者住宅(低層部分には商業施設)及び駅前広場を整備する。
- ⑩中心市街地老朽建築物除却促進事業
老朽建築物の解体や撤去に係る経費を助成することで、住環境及び都市景観の向上を図るとともに住宅整備を促進し、居住人口の拡大を図る。



《都市機能の誘導と一体となった居住の誘導》

拠点の魅力を高めるためには、拠点及び周辺地域の定住人口の確保が重要であることから、駅周辺における共同住宅の建設や拠点周辺での宅地開発の推進を図ります。

《誘導区域内の土地活用》

誘導施設に対する都市機能誘導区域への誘導を果たすには、誘導区域内に施設立地が可能な土地を提供する必要があるため、公的不動産の活用を図ります。

《都市計画の緩和による立地支援》

都市機能誘導区域内では、都市計画などによる法的制限を緩和することで民間施設の立地条件が向上する場合には、積極的に都市計画の変更に取り組みます。

《関係団体との連携》

誘導施設のうち医療・福祉施設等については、医師会や社会福祉協議会などとの連携によって、誘導施策等の検討を行います。

(3) 居住を誘導するための施策

《公的不動産の活用》

居住誘導区域内に居住を誘導するためには、居住の受け皿となる住宅用地の確保が必要となるため、居住誘導区域内の低未利用地化した市有地については、都市機能誘導区域の誘導用地とともに民間活力の活用による定住促進用地としての活用を図ります。

市営住宅については、将来にわたる入居者の暮らしやすさの観点から、居住誘導区域外から居住誘導区域内への再配置を段階的に進め、居住の安定の確保に努めます。

公的不動産の活用については、「大牟田市公共施設維持管理計画」との整合を図りつつ、土地の活用を行います。

《空家への対応》

人口減少を背景に増加が見込まれる空家については、今後の取り扱いが非常に重要となります。

一旦、空家の再生を行ってしまうと、新たな居住が数十年継続されることになるため、空家の再生を支援するゾーンや空家の除却を支援するゾーンを設定するなど、空家への支援制度を誘導区域内外のゾーン分類に応じて活用していく必要があります。

《民間団体との連携》

居住誘導区域内への誘導については、不動産業界、住宅業界等との連携を図り、土地売買取引情報の把握や空家等の解消に向けた連携の強化を検討します。

(4) 誘導を実現するために必要な取り組み

《地域公共交通網形成計画による拠点間連携の強化と都市機能誘導の連動》

課題解決のための基本方針に基づき、長期的(概ね20年後)な視点を見据え、地域公共交通網形成計画(短期的として概ね5年後)の取り組みを展開し、立地適正化計画との連携によって、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を図ります。

基本方針の設定

基本方針1 市民生活を支える 公共交通の維持・確保	基本方針2 周辺市町と連携した 公共交通の維持・確保	基本方針3 利用促進策・利用機会 創出策の推進
<p>当面(短期的)は移動実態、ニーズに対応した鉄道、路線バス、高速船、タクシー等の既存の公共交通の維持・確保を行います。長期的には将来都市像等のまちづくりと連携した公共交通の検討を行います。</p>	<p>荒尾市をはじめとする周辺地域との移動のしやすさを確保するために、広域な交通である鉄道、路線バスの維持・確保や、鉄道とバスの接続の改善等を図っていきます。また交通拠点・交通結節点を改善し、ネットワーク全体として利用しやすい環境をつくります。</p>	<p>公共交通の維持のために、利用促進や利用機会の創出に向けた取組みや、関係者間の協働、地域住民との連携策を講じていきます。</p>



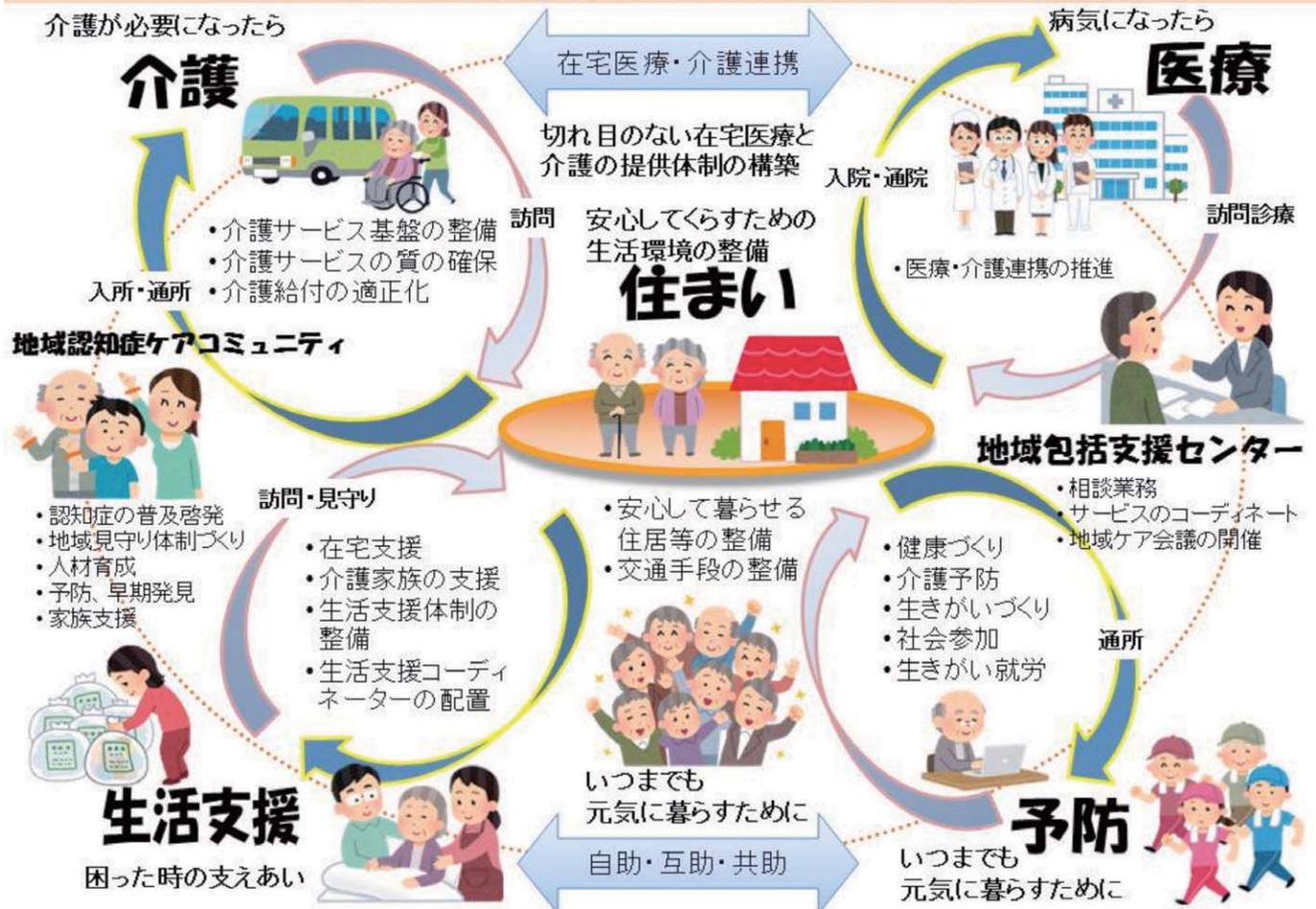
《大牟田市地域福祉計画による地域福祉の推進》

第6期計画においては、この理念を掲げ、住まいを中心とした、生活支援、予防、医療、介護のサービスが、状態に応じて提供される地域包括ケアシステムの構築に向けた取り組みを進めてきました。第7期計画は、団塊の世代すべてが75歳に達する平成37(2025年)に向けて、前計画における基本理念や取り組みを引き継ぎ、その実現に向けた施策の展開を図ることとします。

【基本方針】

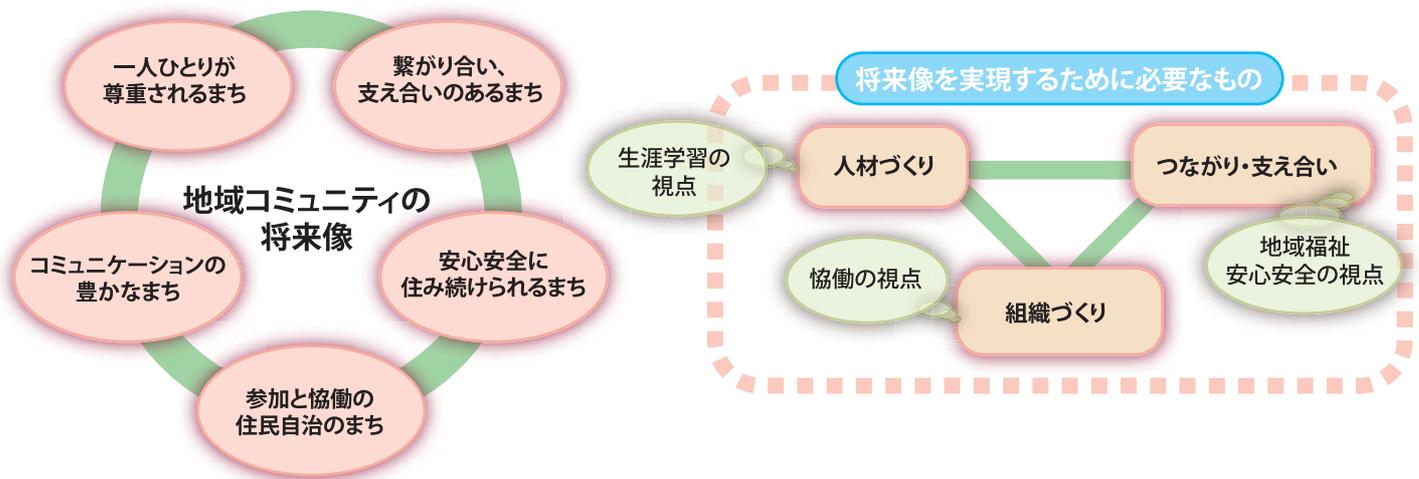
誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるまちづくり

大牟田版 地域包括ケアシステム (小学校区を日常生活圏域として想定)



《大牟田市地域コミュニティ基本指針による地域の活性化》

誰もが安心して安全に暮らせる住みよい地域づくりを進めていくために、「地域コミュニティの将来像」を描きます。



《校区まちづくり協議会の活動の活性化》

本市の今後のまちづくりを担う「校区まちづくり協議会」に対しては、公共施設の管理・運営などに対する指定管理委託の推進や、コミュニティバスの地元運行の推進など、これまで民間企業に委託していた業務の一部を協議会に依頼することで、協議会の活動の活性化を図ります。

《近隣自治体や福岡県との連携》

立地適正化計画による都市機能の誘導を図るためには、市内の都市機能の立地誘導だけでは補完関係を築けないことから、福岡県が示す都市計画区域マスタープラン：筑後交流ブロックおよび福岡県都市計画基本方針、有明圏域定住自立圏などの広域における大牟田市の役割を踏まえながら、都市間での都市機能分担や連携強化に取り組みます。

特に、隣接する荒尾市や南関町などとの連携を図るためには、熊本県との調整が必要となることから、福岡県との積極的な連携を図ります。

立地適正化計画に関する取り組み例

- 都市拠点にホテル（集会機能を有するもの）などを誘導することにより、活力ある魅力的な有明圏域の中心市街地の形成を図りつつ、定住自立圏域内の機能分担や連携の強化を図る。
- 大牟田市－荒尾市間の鉄道及びバスの運行本数を維持し、両市の都市機能誘導区域内にある動物園や遊園地の観光施設の連携強化を図る。（連携都市：荒尾市）

6-3 届出制度等の運用

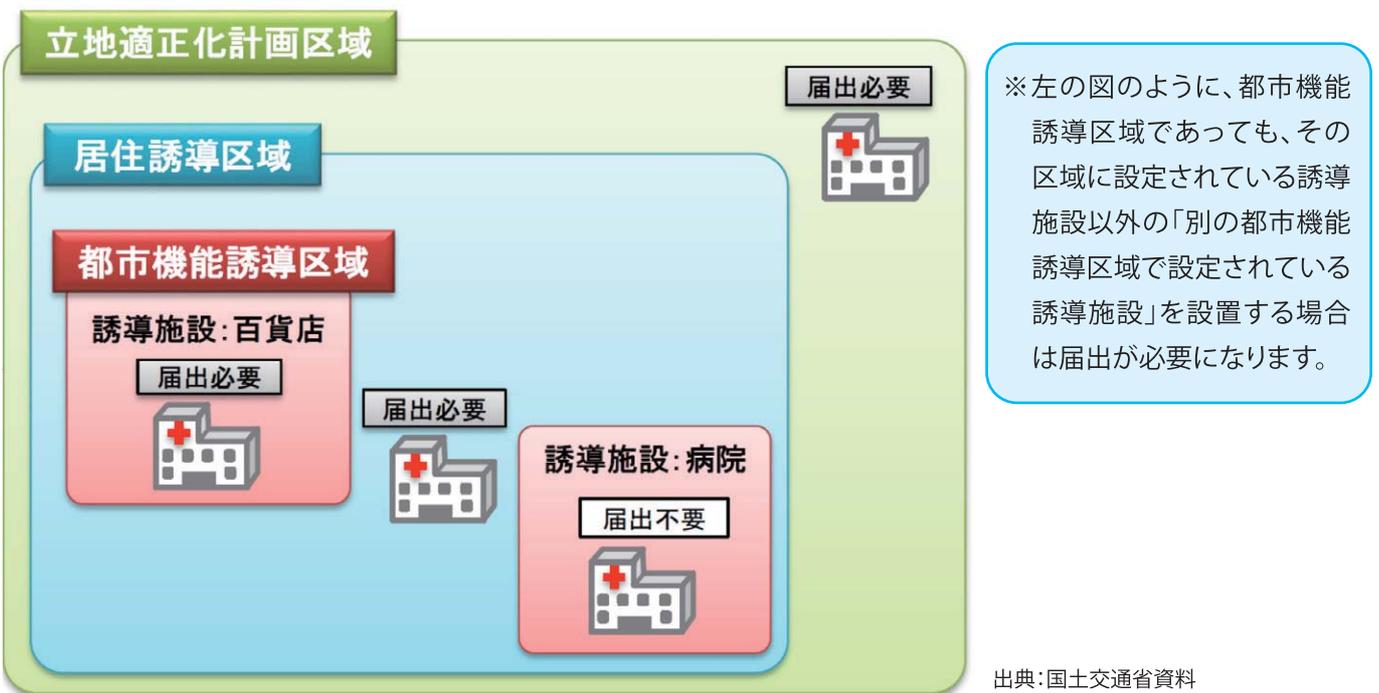
居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等を行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

(1) 都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条第1項)

【届出対象行為】

- ・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
- ・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



市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第108条第3項)

市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第108条第4項)

(2) 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行うとする場合にはこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

【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、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ・3戸以上の住宅を新築使用とする場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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1000㎡以上のもの</p> <p>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)</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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)</p> <p>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</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為</p> <p>届 </p>	<p>①の例示 3戸の建築行為</p> <p>届 </p>
<p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為</p> <p>届 </p>	<p>1戸の建築行為</p> <p>不要 </p>
<p>800㎡ 2戸の開発行為</p> <p>不要 </p>	

出典：国土交通省資料

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第88条第3項)

市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第88条第4項)

(3) 宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されています。(宅地建物取引業法第35条第1項第2号)

宅地建物取引において、宅地建物取引主任者は、取引の相手方に対し、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。(宅地建物取引の重要事項説明の項目に建築等の届出に関する事項を追加)



第7章

計画の目標及び 評価

7-1 計画の目標指標の設定	128
7-2 計画の評価	130

第7章 計画の目標及び評価

7-1 計画の目標指標の設定

(1) 基本的な考え方

都市計画マスタープランの将来都市像及び立地適正化計画に定めるまちづくりの方針の実現に向けて、計画の適切な進捗管理を行うために、立地適正化計画の誘導方針と整合した目標指標を設定します。

(2) 目標指標の設定

立地適正化計画の進捗状況を把握するため、目標指標を以下のとおり設定します。

《誘導方針》

まちづくりの方針	誘導方針	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	①市民に身近な生活拠点の適正配置 ②拠点分類による都市機能の相互補完 ③拠点間連携による生活利便性の確保	●市民の生活利便性の維持・向上 ●居住誘導区域内の人口密度の維持 ●効率的な市街地形成による財政支出の削減 ●公共交通機関の運行改善
(2) 大牟田に通い・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 ②レクリエーションゾーンの形成	●来訪者の来訪機会・滞在時間の拡大 ●交流人口の拡大 ●市街地内の活力維持
(3) まちづくり活動と連携した地域に必要な施設の充実	①地域包括ケアセンター等の維持・充実 ②子育て支援施設の維持・充実 ③校区毎のまちづくり活動支援施設の充実	●地域包括ケアシステム構築の推進 ●若者世帯の定住拡大 ●まちづくり活動の活性化

《目標指標》

目標指標	指標設定の考え方
指標① 商業施設の人口カバー率の維持	商業施設を都市機能誘導区域に誘導することにより、便利で暮らしやすいと感じるまちの形成を図る
指標② 福祉施設の人口カバー率の維持	福祉施設を都市機能誘導区域に誘導することにより、高齢者などが便利で暮らしやすいと感じるまちの形成を図る
指標③ 子育て支援施設の人口カバー率の維持	子育て支援施設を都市機能誘導区域に誘導することにより、子育て世代が暮らしやすいと感じるまちの形成を図る
指標④ 居住誘導区域内の人口密度の維持	立地適正化計画の目的は将来の維持可能な市街地を形成することであり、その対象である居住誘導区域内の人口密度を40人/ha以上とすることを指標とする
指標⑤ 公共交通による人口カバー率の維持	市民が便利に暮らしていくためには、公共交通が利用しやすい環境を整えることが必要であるため、公共交通の利便性の高い場所の人口カバー率の維持を指標とする

《目標値の設定》

目標指標	指標の抽出方法	目標値の設定	
指標① 商業施設の 人口カバー率の維持	市内の商業施設（スーパーマーケット、コンビニ）から800m圏域内に居住する人口の市全体人口に対する割合を算出	基準値 (H27) 91.9%	目標値 (H47) 91.9%

目標指標	指標の抽出方法	目標値の設定	
指標② 福祉施設 (小規模多機能型 居宅介護施設)の 人口カバー率の維持	市内の福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）から800m圏域内に居住する人口の市全体人口に対する割合を算出	基準値 (H27) 77.6%	目標値 (H47) 77.6%

目標指標	指標の抽出方法	目標値の設定	
指標③ 子育て支援施設の 人口カバー率の維持	市内の子育て支援施設（幼稚園、保育所、学童保育所）から800m圏域内に居住する人口の市全体人口に対する割合を算出	基準値 (H27) 91.3%	目標値 (H47) 91.3%

目標指標	指標の抽出方法	目標値の設定	
指標④ 居住誘導区域内の 人口密度の維持	居住誘導区域内に100mメッシュ人口の重心が含まれるメッシュの人口総数を区域面積で除して算出	基準値 (H27) 47.1 人/ha	目標値 (H47) 40.0 人/ha

目標指標	指標の抽出方法	目標値の設定	
指標⑤ 公共交通による 人口カバー率の維持	駅から800m圏域、バス停から300m圏域内に居住する人口の市全体人口に対する割合を算出	基準値 (H27) 81.3%	目標値 (H47) 81.3%

7-2 計画の評価

(1) 市民、事業者、行政などによる協働のまちづくりの推進

大牟田市が、今後も進むであろう人口減少・少子高齢化の中で、都市の将来像を実現するためには、計画的かつ効率的な取り組みにより目指すべき都市の骨格構造を形成することが必要となります。

立地適正化計画は、市民・事業者・行政が役割と責任を認識しつつ、互いに協力しながらまちづくりを進めていくことが重要であるため、各分野の行政機関の連携をさらに強化するとともに、住民やNPOの自主的な活動や市民と行政、事業者と行政などの多様な主体の連携によって展開していきます。

(2) 市民、事業者への積極的な情報発信

本計画に係る新たな制度について周知を図るとともに、市民や事業者のまちづくりへの参画を促進するため、本計画に基づく各事業計画の内容や推進状況、活用可能な支援策等について、積極的な情報発信を行うとともに、幅広く市民の意見を収集します。

(3) 立地適正化計画の進行管理

本市では、今後5年毎に立地適正化計画の内容についての評価を行い、目標の達成状況や施策の実施状況等の把握に努め、必要に応じて計画の見直しを行っていきます。

見直しについては、都市計画審議会などの意見を踏まえ、検討を行うこととします。

(4) 目標指標の検証

- 目標指標の将来目標値は、計画の目標年度(平成47年度)に達成することを目標として、計画の推進を図ります。
- ただし、目標の達成状況を確認するため、概ね5年毎(最新の国勢調査の公表時期に合わせて)に目標指標毎に将来目標値を算出し、中間的な検証を行います。
- 中間的な検証段階において、目標指標の算出値が目標水準を大きく下回る場合などにおいては、その原因を分析し、必要に応じて改善のための施策を講じます。



① 計画の策定 (PLAN)

- 立地適正化計画の策定・変更を行います (おおむね5年ごと)。

② 計画の実践 (DO)

- 本計画に掲げた施策の推進を図ります。

③ 計画の評価 (CHECK)

- 本計画に掲げた施策の進捗状況を確認するため、1年毎に実施成果を把握し、実施内容が効率的に実施されているかを評価します。また、実施されていない施策は、推進上の問題課題を明確化します。
- 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定や施策の推進に対して、5年毎に計画の進捗状況や目標の達成状況を把握し、まちづくりの方針・誘導方策の有効性を評価します。

④ 計画の改善 (ACTION)

- 評価・検証結果を踏まえ、本計画に示された各区域の設定や施策の改善を必要に応じて行います。

