

大牟田市 立地適正化計画



Compact City Plus Network

2018(平成30)年6月

大牟田市

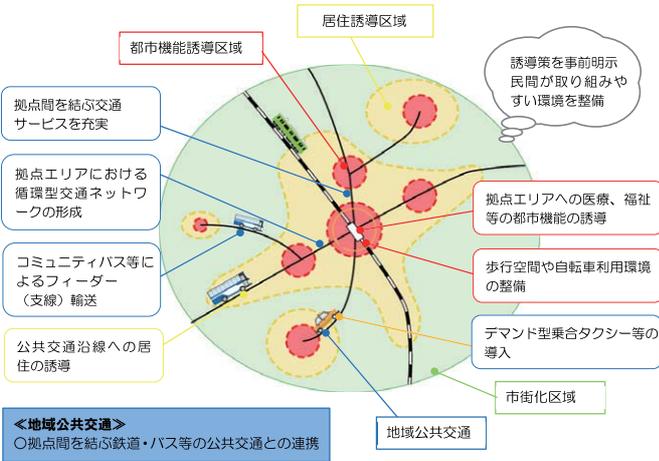
大牟田市 立地適正化計画



2018(平成30)年6月
大牟田市

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、今後の人口減少や少子高齢化社会を見据え、都市全体の構造を見渡し「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えで住宅と生活サービスに関連する医療、福祉、商業等の利便施設がまとまって立地するよう、緩やかに誘導を図りながら公共交通と連携したまちづくりを進めていくための計画です。



＜都市機能誘導区域＞

○医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各所サービスの効率的な提供を図る区域

＜居住誘導区域＞

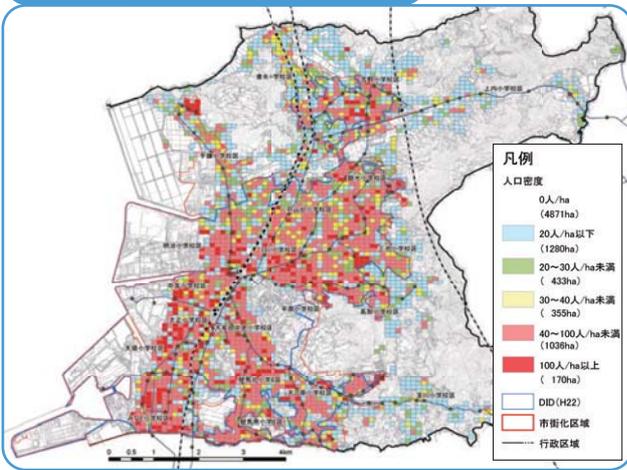
○人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

出典：国土交通省資料を加工

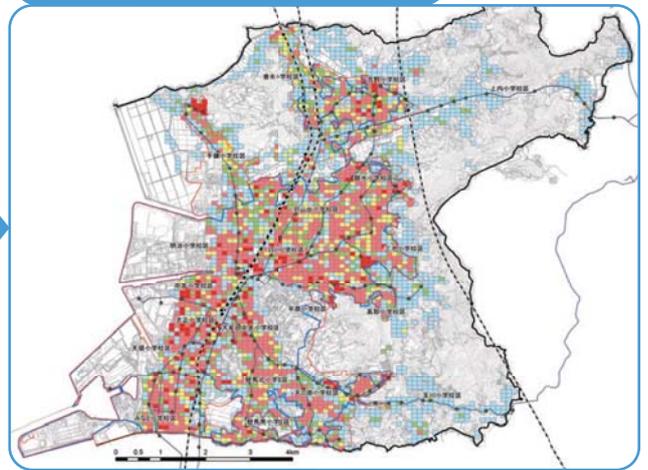
大牟田市の将来の人口はどうなる？

大牟田市の人口は、今後20年間で約3万人減少することが予測されており、人口減少による影響は更に悪化するものと予想されます。

過去 【平成7年】145,085人



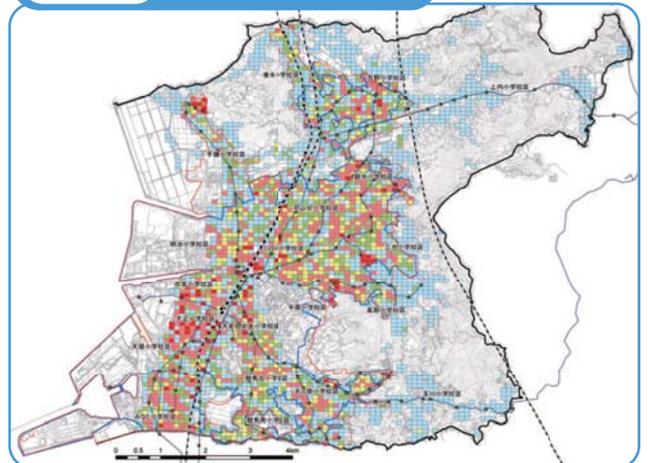
現在 【平成27年】117,360人



このままだと・・・将来はこんな問題が出てきます



未来 【平成47年】86,104人



大牟田市が目指すまちづくりの方向

都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランでは、「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作って、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
～みんなで作る安心して豊かに暮らせる人にやさしいまち～

立地適正化計画 都市計画マスタープランの一部としての位置付け

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。

■ 拠点配置のイメージ

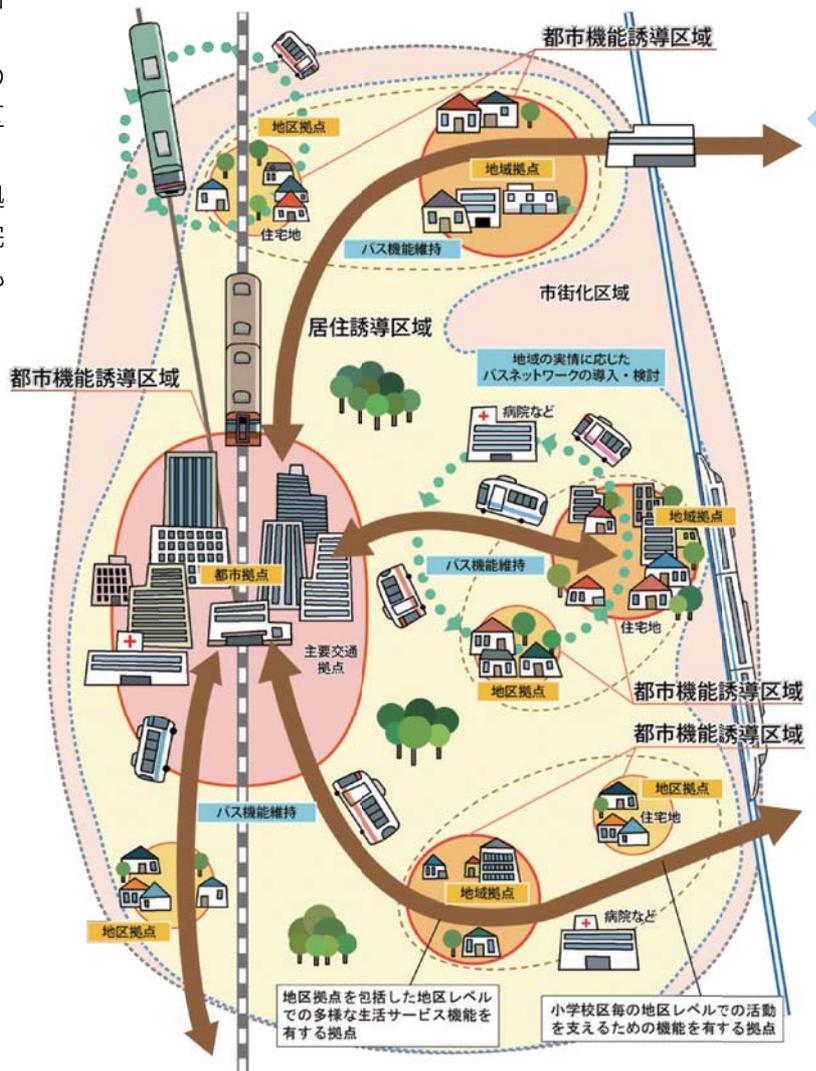
地域で暮らし続けるまちとするため、3種類の拠点を設定します。

- ① **地区拠点**: 各小学校区に設定し、身近な生活のための拠点の形成を図る。
- ② **地域拠点**: 各地区公民館区に設定し、複数の地区拠点を包括する拠点で、地区拠点にない施設などを補完する。
- ③ **都市拠点**: 中心市街地周辺に設定し、地区拠点や地域拠点にない施設を補完したり、市内外からの来訪者をもてなす拠点の形成を図る。



■ コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

大牟田市が目指すコンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりのイメージは下図のようになります。



立地適正化計画が目指すまちづくりのストーリー（誘導方針）

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。



方針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

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・充実を図ります。



方針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

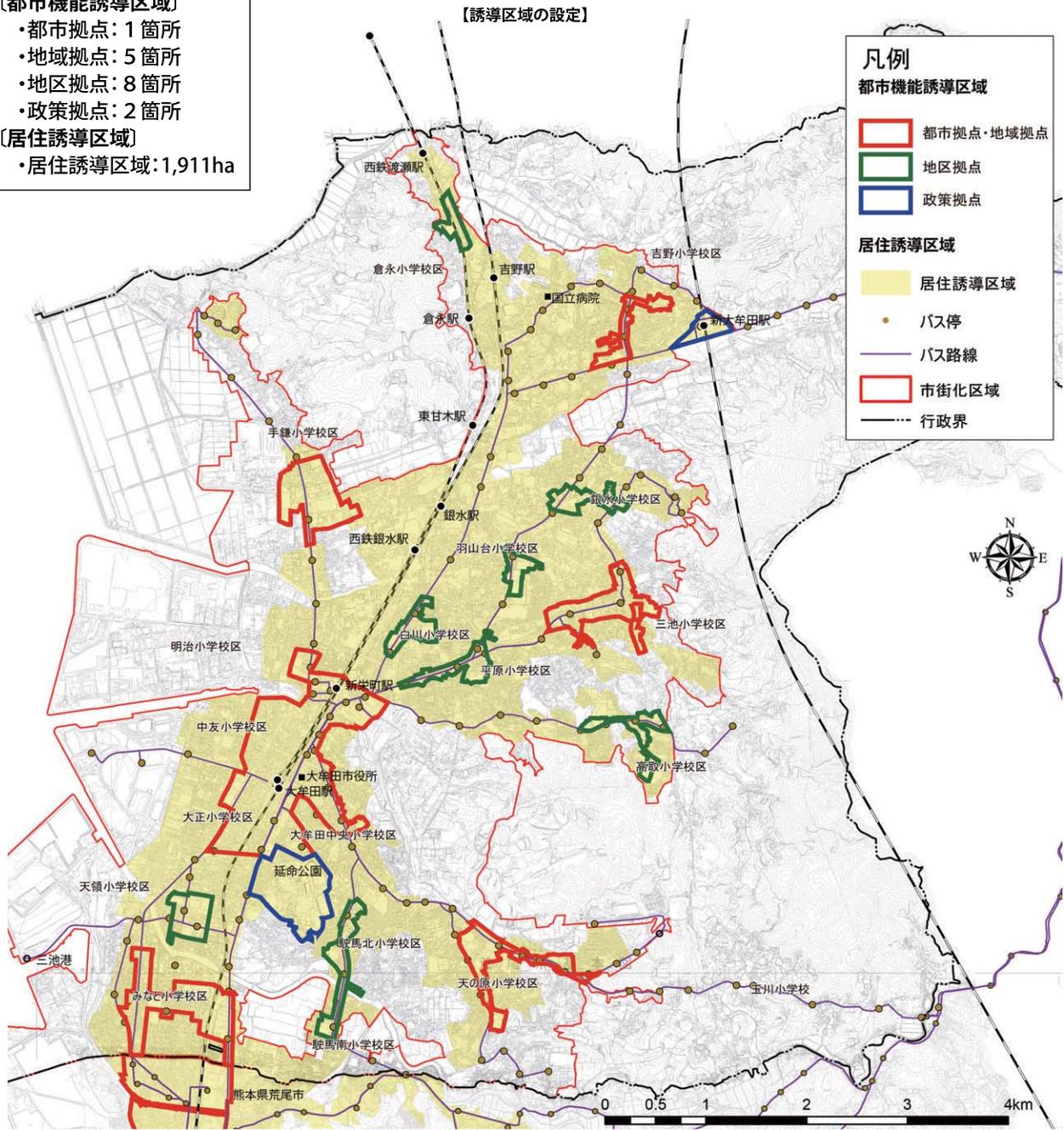
今後の人口減少・超高齢社会を乗り切るために、小学校区単位で設立しているまちづくり協議会の活動をより一層活性化させることが重要であることから、校区毎に校区コミュニティセンターを設置し、地域活動拠点の充実を図ります。



立地適正化計画が目指すまちの姿

便利に暮らし続けられるまち

- 誘導区域について
- 〔都市機能誘導区域〕
- ・都市拠点：1箇所
 - ・地域拠点：5箇所
 - ・地区拠点：8箇所
 - ・政策拠点：2箇所
- 〔居住誘導区域〕
- ・居住誘導区域：1,911ha



目標指標

◆サービス施設の利用しやすさ

指標①

商業施設の人口カバー率の維持
基準値 (H27) ⇒ 目標値 (H47)
91.9% ⇒ 91.9%

指標②

福祉施設の人口カバー率の維持
基準値 (H27) ⇒ 目標値 (H47)
77.6% ⇒ 77.6%

指標③

子育て支援施設の人口カバー率の維持
基準値 (H27) ⇒ 目標値 (H47)
91.3% ⇒ 91.3%

◆人の集まり、にぎやかさ

指標④

居住誘導区域内の人口密度の維持
基準値 (H27) ⇒ 目標値 (H47)
47.1人/ha ⇒ 40.0人/ha

◆公共交通の利用しやすさ

指標⑤

公共交通による人口カバー率の維持
基準値 (H27) ⇒ 目標値 (H34)
81.3% ⇒ 81.3%



目

INDEX

次

序章 立地適正化計画の概要

1	立地適正化計画策定の背景	3
2	立地適正化計画の内容	4
3	立地適正化計画の構成	9

第1章 本市の現状と将来見通し

1-1	人口動態・特性	12
1-2	産業特性	18
1-3	土地利用特性	20
1-4	都市機能の集積状況	23
1-5	交通特性	27
1-6	開発・新築動向	36
1-7	都市施設の整備状況	40
1-8	災害危険区域の分布	42
1-9	財政状況	43
1-10	地価の推移	44
1-11	空家の状況	46
1-12	市民意向の把握	47
1-13	将来人口の見通し	52
1-14	その他の将来見通し	54

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4章 都市機能誘導区域の検討

4-1	都市機能誘導区域について	82
4-2	都市機能誘導区域の設定方針	84
4-3	都市機能誘導区域の設定方法	85
4-4	都市機能誘導区域の設定	90
4-5	誘導施設の設定	101

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

●	参考資料	133
---	------	-----



●名前: **ジャー坊**

●プロフィール

ギリギリ人間に見える姿に変化(へんげ)した大蛇の化身。炭鉱のまちの人々からもらったつるはしとヘルメットがお気に入り。まちの守り神なのだと言い張るが、その真相は定かではない。

大牟田市立地適正化計画

序章

立地適正化計画の 概要

- ① 立地適正化計画の策定の背景3
- ② 立地適正化計画の内容4
- ③ 立地適正化計画の構成9



1 立地適正化計画策定の背景

地方都市では、人口増加や核家族化が進むに連れ、農地や山林の宅地化による低密度な市街地の拡大を進めてきました。しかし、我が国の人口は、総務省統計局資料によると平成20年をピークに減少に転じており、三大都市圏への人口集中を考慮すれば、地方都市の人口減少は更に早い段階から始まっていることになります。

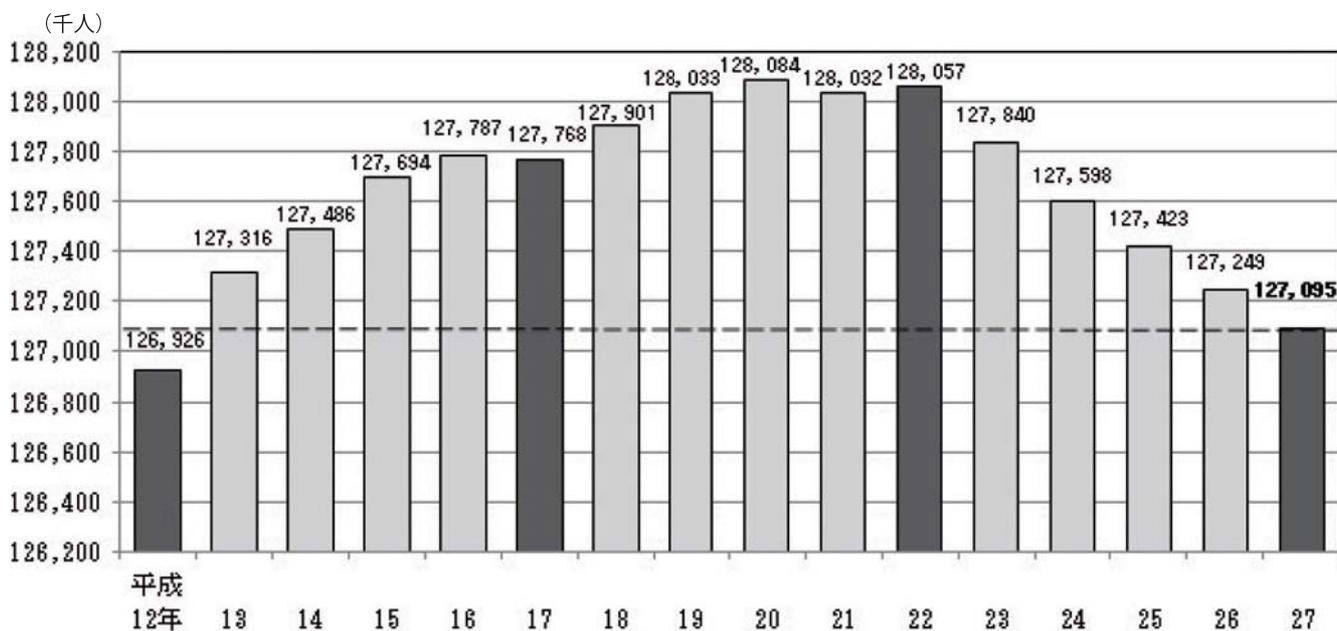
このように、低密度な市街地の状態のまま人口減少や高齢化が進行すれば、更に人口密度が低下し、非効率な市街地を維持し続けなければならない、一定の人口集積に支えられてきた様々な生活サービス施設を維持することも困難な状況になります。更に、利用者数の減少によって公共交通の維持が困難となったり、道路や下水道などの社会資本の維持費が財政を圧迫するなどの様々な問題が発生します。

人口減少社会を迎えるにあたり、国では「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりの概念を提示し、平成26年8月の都市再生特別措置法の改正による『立地適正化計画』の創設によって、今後の人口減少時代に対応したまちづくりへの転換を推進しています。このコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方は、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活サービス機能を維持し続け、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりの実現を図る施策であり、特に地方都市において必要な取り組みだと考えられています。

大牟田市の人口は、基幹産業の衰退により、昭和34年をピークとして減少に転じており、早い段階から人口減少社会に移行しています。そのため、人口減少による様々な課題を経験しつつ、子どもや高齢者の見守り体制の構築など、人口減少社会を乗り切るための新たな取り組みとして、「人」を主眼とした支え合い精神の地域社会づくりを独自に進めてきました。このコンパクトシティ・プラス・ネットワークの取り組みは、本市がこれまで進めてきた地域社会づくりを後押しする重要な施策になるものです。

大牟田市は、平成29年3月1日に市制100周年の大きな節目を迎えました。人口減少によってもたらされる様々な問題に対応したまちづくりへの転換は、先人達が築き上げた100年の歴史と礎の上に暮らす私たちの責務であり、これからの大牟田市を担う私たちの子や孫、更に次の世代が安心して暮らすことのできる持続可能な都市となるよう、この立地適正化計画によって新たなまちづくりの道筋を示します。

日本の総人口の推移



出典：総務省資料

2 立地適正化計画の内容

(1) コンパクトシティ・プラス・ネットワーク(集約型都市構造)の考え方

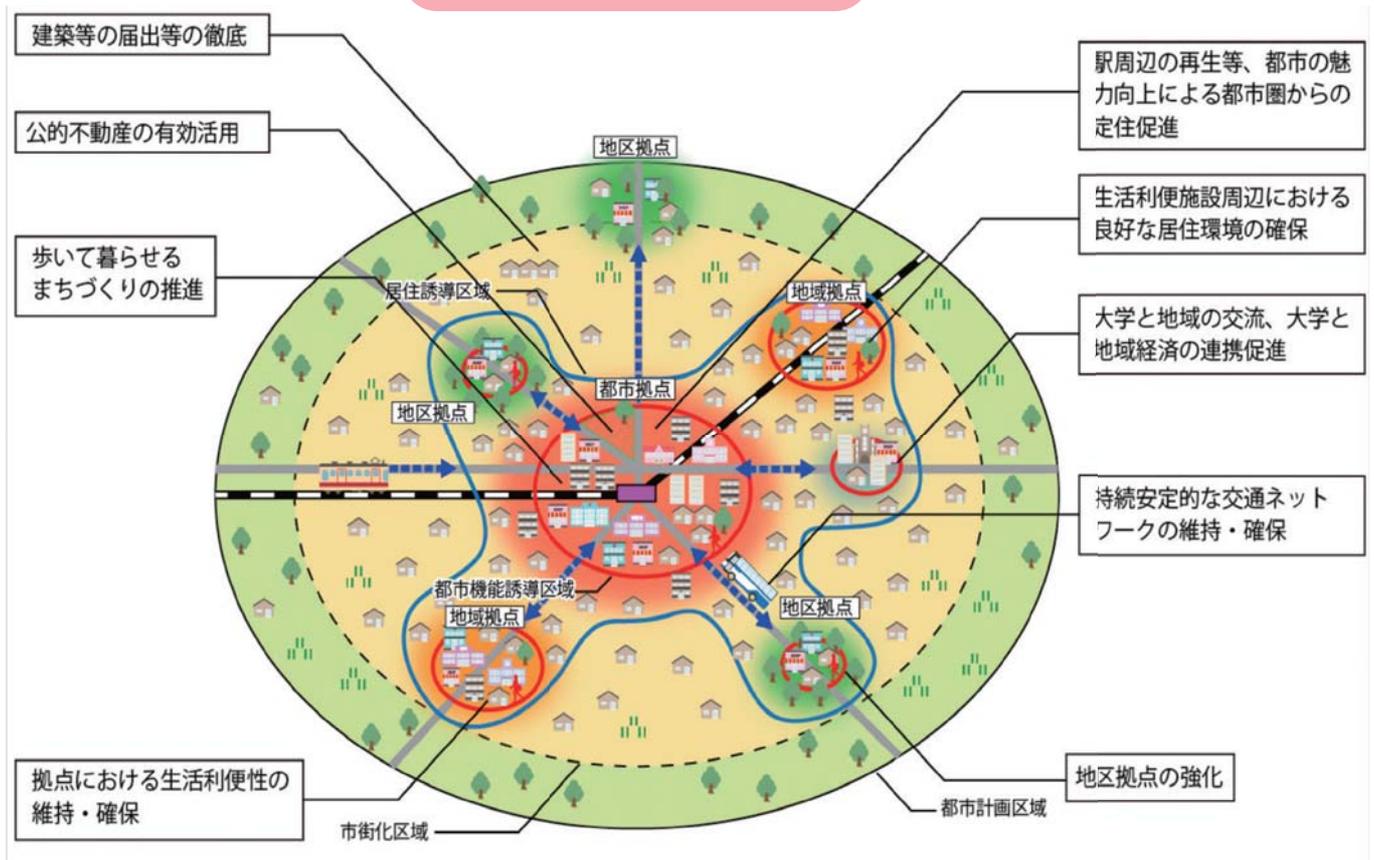
国は、これからの人口減少社会に対応する都市づくりの概念として、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク(集約型都市構造)への取り組みを推奨しています。

コンパクトシティ・プラス・ネットワークは、人口減少・高齢化が進展する中、地球環境問題、都市経営の効率化等に対応するため、都市内の中心市街地や交通結節点の周辺に医療・介護・福祉・教育・文化施設等、生活に必要な都市機能を集積し、公共交通の利便性を高めることや、にぎわい・交流機会を確保する効率的で利便性の高い都市構造のことで、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を進めることで、人口減少下においても、行政や医療・福祉、商業等の生活に必要なサービスの効率的な提供が可能となり、人や物などの交流拡大、質の高いサービスの提供、新たな産業の創出など、より大きな付加価値が生み出されることが期待されます。

「コンパクト」は、都市拠点や地域拠点の土地利用の増進や都市機能の集積・向上によって、地域拠点や生活拠点を中心とした徒歩圏での居住地形成を目指します。拠点では、それぞれの拠点の対象とする圏域の人口規模や市街地規模に応じて、必要な都市機能の集約を図ります。

各拠点間を結ぶ「ネットワーク」は、買物や通院・通学など地域住民の日常生活に必要なバス路線や鉄道の維持・確保により機能強化を図るとともに、その沿線は地域特性を考慮した土地利用コントロールに努めます。

《都市づくりの概念図》



(2) 立地適正化計画で定める内容

立地適正化計画は、市町村自らが、都市づくりの観点から、居住や商業・医療・福祉施設等の都市機能の立地、公共交通の充実などに関する包括的なマスタープランとして、計画を策定するための制度です。

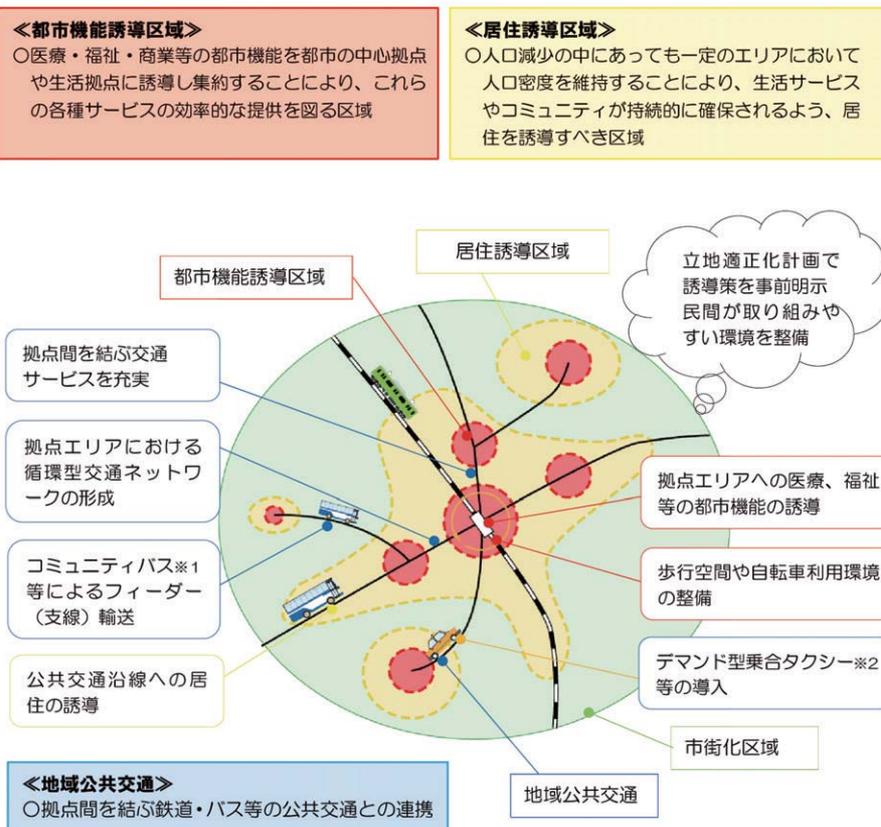
立地適正化計画には、都市機能を誘導するための「都市機能誘導区域」、居住を誘導するための「居住誘導区域」の2つの区域を設定します。

都市機能誘導区域は、区域内に都市機能を誘導するための財政上、金融上、税制上の支援措置を講じることができ、対象とする誘導施設が区域外に建築される場合には事前の届出が義務化され、調整が不調に終わった場合には市町村が勧告を実施することができるようになります。

居住誘導区域は、区域内の居住環境の向上、公共交通の確保、居住の誘導を図るための財政上、金融上、税制上の支援措置を講じることができ、区域外における一定規模以上の住宅開発等に対して、事前の届出が義務化され、不調の場合は市町村が勧告を実施することができるようになります。

立地適正化計画の記載内容

項目	記載事項	内容
立地適正化計画区域	区域	都市計画区域全体とすることが基本
	基本的な方針	住宅およ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
都市機能誘導区域	区域	都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域 ◆医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域
	講ずべき施策	立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）および当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域 ◆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、居住を誘導すべき区域
	講ずべき施策	居住環境の向上、公共交通の確保、その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項



- ※1：コミュニティバス
・路線バスによるサービスを補う公共交通サービスとして、地域住民の移動手段を確保するために、地方自治体等が運行する中型以下のバスのこと。
- ※2：デマンド型乗合タクシー
・自宅や指定の場所から目的地（戸口から戸口）まで、客の希望時間帯、乗車場所などの要望（デマンド）に、バス並みの安価な料金で応える公共交通サービスのこと

出典：国土交通省資料を加工

(3) 立地適正化計画の特徴

① 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡し、適切な将来都市構造の実現を図るための計画です。

② 都市計画との調整

都市機能誘導区域での都市機能の適正配置や維持を図るため、誘導区域内に必要とされる地域地区等の変更や新たな緩和措置などの導入について検討を行い、策定後、必要に応じて都市計画の見直しを行います。

また、民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを導入し、立地適正化計画と都市基盤整備や土地利用規制などとの融合による新しいまちづくりへの展開を進めます。

③ 公共交通との連携

本市の公共交通の指針となる当面必要な事業及び将来を見据えた対応等を盛り込んだ「大牟田市地域公共交通網形成計画」と連携を図ります。

④ 近隣自治体や福岡県との調整

計画の実現には、隣接自治体との協調・連携が重要となります。大牟田市は、県境に位置することもあり、県を越えた行政間の調整が必要となることから、福岡県との連携を図ることで立地適正化計画の広域的な調整を図ります。

⑤ 市街地空洞化防止のための選択肢

市街化区域内に居住誘導区域を設定し、誘導区域内に残る未利用地の活用や空家の再生など、人口密度の維持に努めることが必要です。

都市機能誘導区域や居住誘導区域は、居住や生活サービス施設の立地を緩やかにコントロールし、誘導区域内への支援策を導入することで、市街地空洞化防止の選択肢として活用することが可能となります。

⑥ 時間軸を持った実行計画

立地適正化計画は、定期的に計画目標の達成状況を評価し、状況に合わせて都市計画や居住誘導区域を見直すなど、時間軸をもった実行計画として、策定後も運用していきます。

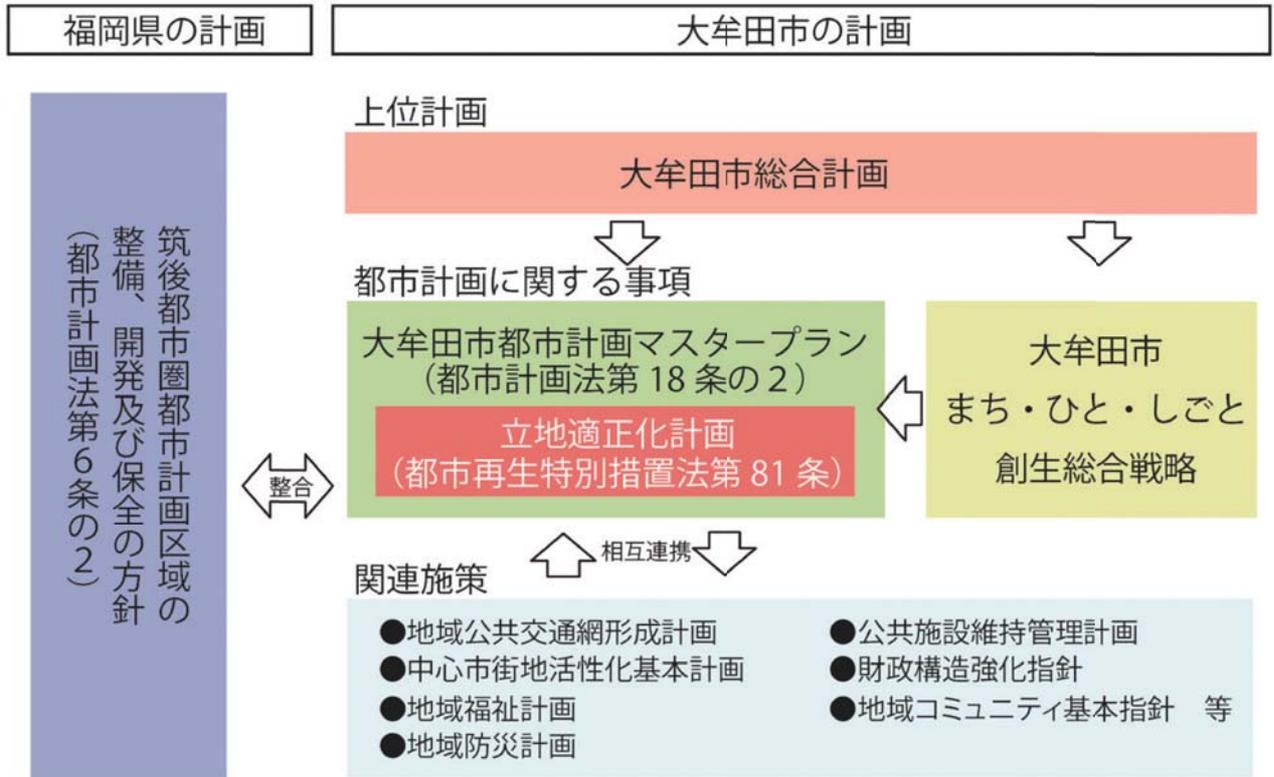
⑦ 公的不動産の活用

公共施設は、「大牟田市公共施設維持管理計画」の基本理念に基づき、施設の複合化や多機能化等により、施設総量の縮減を進めています。それにより発生する空き施設や未利用地には民間機能を誘導するなどして有効活用を図ります。

(4) 計画の位置づけ

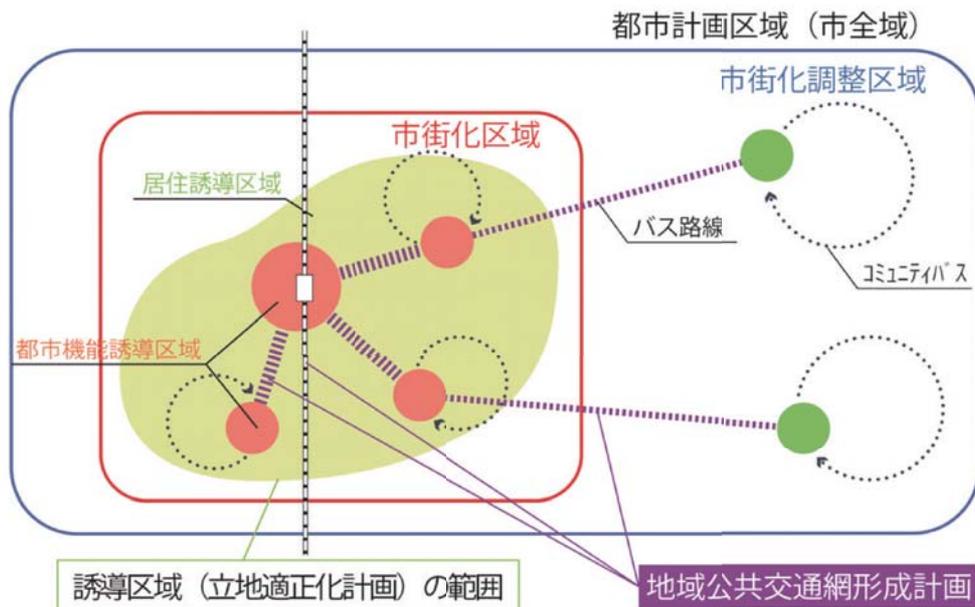
立地適正化計画は、総合計画等の上位計画に基づき、都市計画に関する基本方針を定める「都市計画マスタープラン」の一部として位置づけられ、多様な分野の関連施策等との連携を図りながら、実現に向けた取り組みを進めます。

立地適正化計画の位置づけ



(5) 計画の対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域内を対象とするため、現在の市の行政区域全体を対象とします。

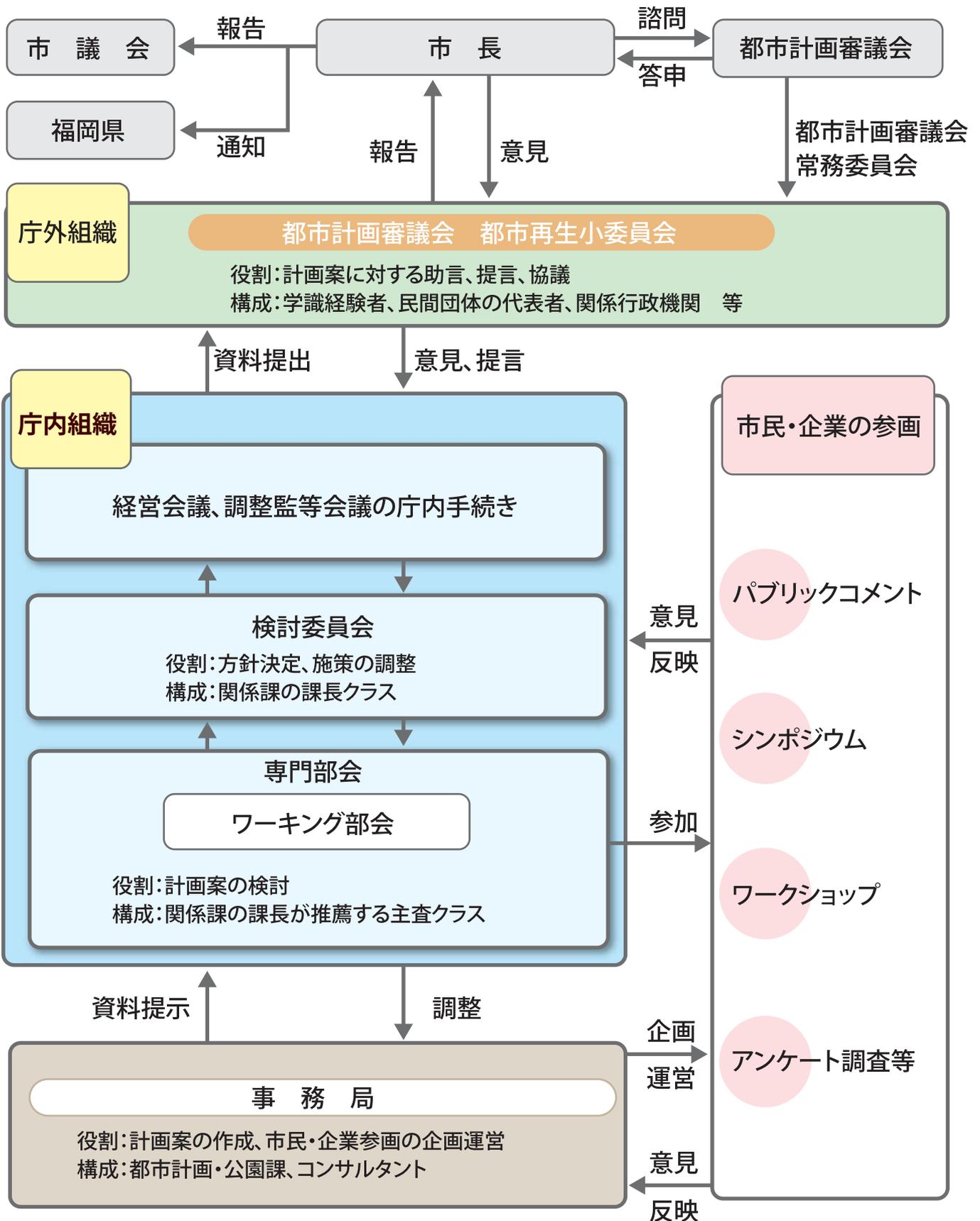


(6) 計画の目標年次

計画の目標年次については、おおむね20年後の将来を展望した計画として、平成47年(2035年)を目標とします。

(7) 計画の策定体制

計画策定にあたっては、市民や企業の意見を反映させながら、地域公共交通をはじめとする医療・福祉、中心市街地活性化などの多岐にわたる分野の関係者との合意形成を図るという観点から、庁内の関係課で構成する「検討委員会」や「専門部会」、庁外の学識経験者・民間団体など多様な関係者で構成された「都市計画審議会 都市再生小委員会」を設置し、横断的な体制で取り組むこととしています。



3 立地適正化計画の構成

立地適正化計画の構成は、大牟田市の現状分析と将来見通しを踏まえ、目指すべき将来都市像(まちづくりの方針)に基づく立地適正化計画の基本的な考え方を示し、都市機能の維持・増進、居住の促進に関する事項、計画を実現するために必要な事項を取りまとめます。

大牟田市立地適正化計画の構成

序章 立地適正化計画の概要

- 1 立地適正化計画策定の背景
- 2 立地適正化計画の内容
- 3 立地適正化計画の構成

第1章 本市の現状と将来見通し

- 1-1 人口動態・特性
- 1-2 産業特性
- 1-3 土地利用特性
- 1-4 都市機能の集積状況
- 1-5 交通特性
- 1-6 開発・新築動向
- 1-7 都市施設の整備状況
- 1-8 災害危険区域の分布
- 1-9 財政状況
- 1-10 地価の推移
- 1-11 空家の状況
- 1-12 市民意向の把握
- 1-13 将来人口の見通し
- 1-14 その他の将来見通し

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
- 2-2 大牟田市のまちづくりの方向
- 2-3 立地適正化計画が担うべき課題

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
- 3-2 立地適正化計画の誘導方針
- 3-3 立地適正化計画によって期待される効果
- 3-4 誘導区域に適さない区域

第4章 都市機能誘導区域の検討

- 4-1 都市機能誘導区域について
- 4-2 都市機能誘導区域の設定方針
- 4-3 都市機能誘導区域の設定方法
- 4-4 都市機能誘導区域の設定
- 4-5 誘導施設の設定

第5章 居住誘導区域の検討

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

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
- 6-2 誘導施策
- 6-3 届出制度等の運用

第7章 計画の目標及び評価

- 7-1 計画の目標指標の設定
- 7-2 計画の評価

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

