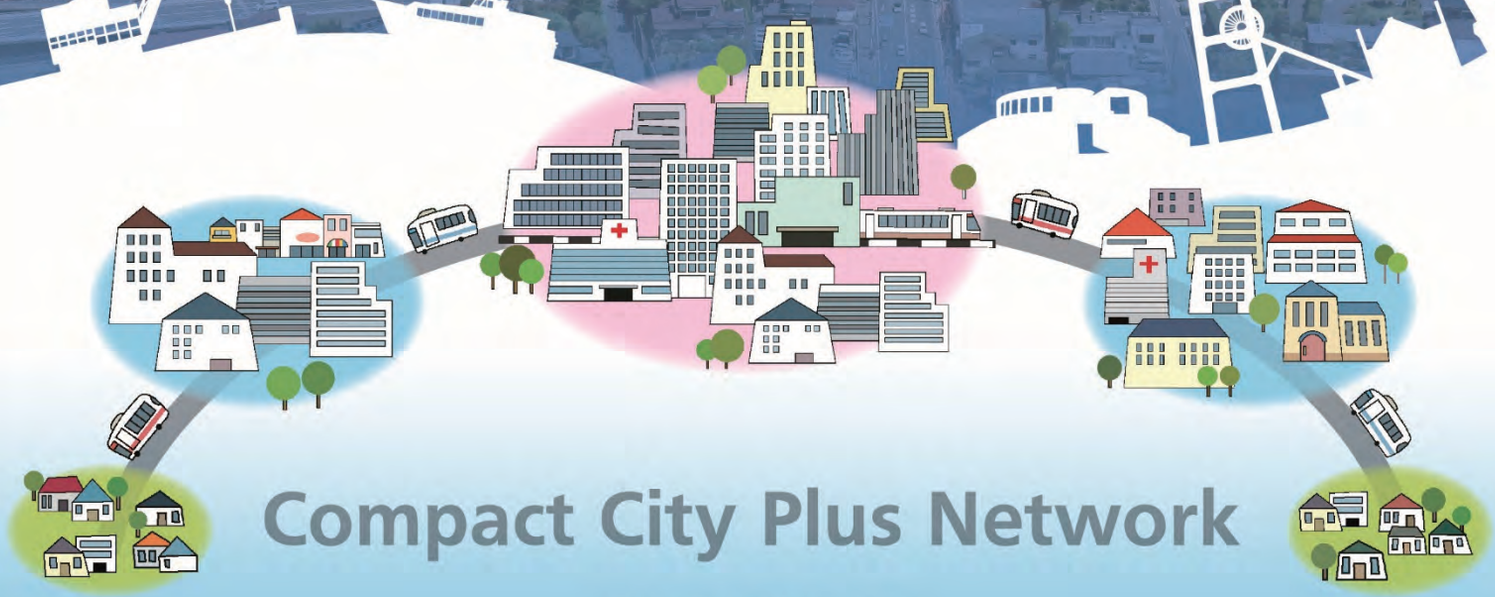
大牟田市 立地適正化計画

＜概要版＞



Compact City Plus Network

2018（平成 30）年 6 月

大牟田市

1 立地適正化計画について

（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で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ず、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。

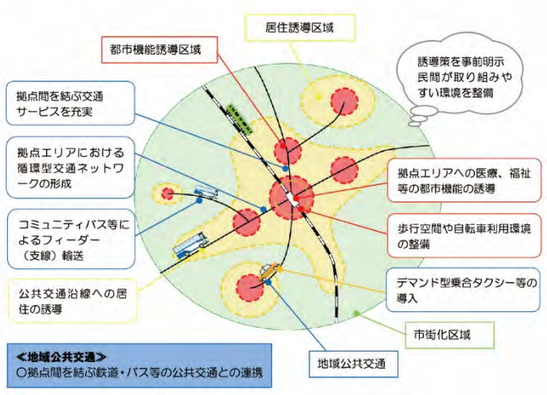
人口減少社会を迎えるにあたり、国では「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりの概念を提示し、平成 26 年８月の都市再生特別措置法の改正による『立地適正化計画』の創設によって、今後の人口減少時代に対応したまちづくりへの転換を推進しています。このコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方は、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業などの生活サービス機能を維持し続け、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりの実現を図る施策であり、特に地方都市において必要な取り組みだと考えられています。

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。

（２）立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少や少子高齢化を見据え、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、商業など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、これらの各種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

（３）立地適正化計画で定める内容

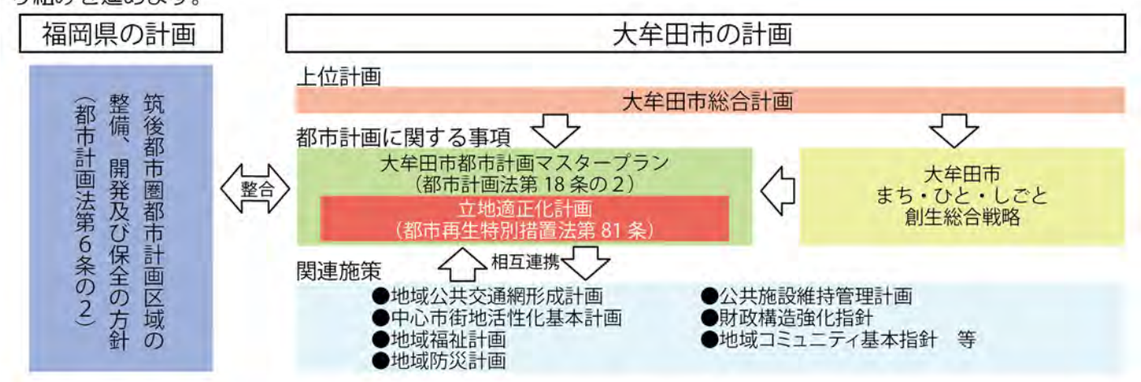
立地適正化計画には、都市機能を誘導するための「都市機能誘導区域」、居住を誘導するための「居住誘導区域」の２つの区域を設定します。

■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

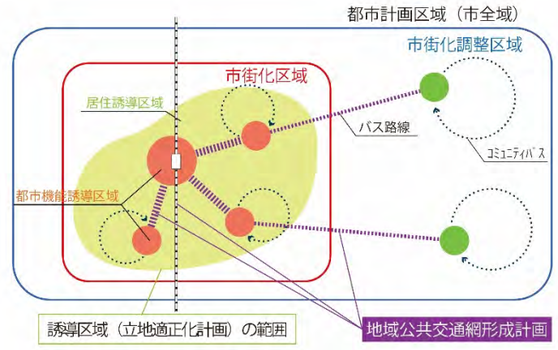
（４）計画の位置付け

立地適正化計画は、総合計画など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など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。



（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

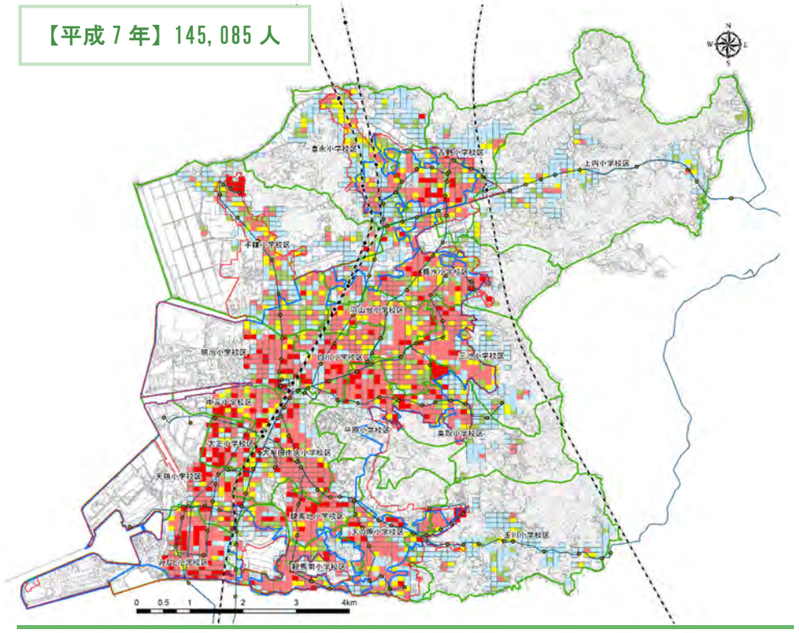
計画の目標年次については、おおむね 20 年後の将来を展望した計画として、平成 47 年（2035 年）を目標とします。

2 大牟田市の人口の将来見通し

本市人口は、昭和 34 年の 208,887 人（国勢調査推計人口）をピークに一貫して減少しています。平成 27 年の国勢調査の人口は 117,360 人となっており、国立社会保障人口問題研究所の推計では、平成 47 年には、86,104 人まで減少すると予測されています。このため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、そのままの状態でま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。

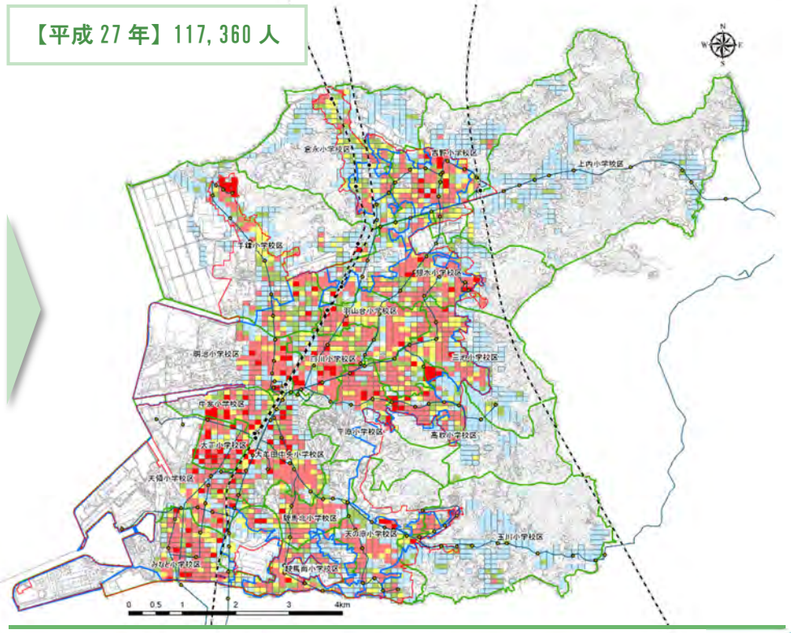
過　去

【平成 7 年】145, 085 人



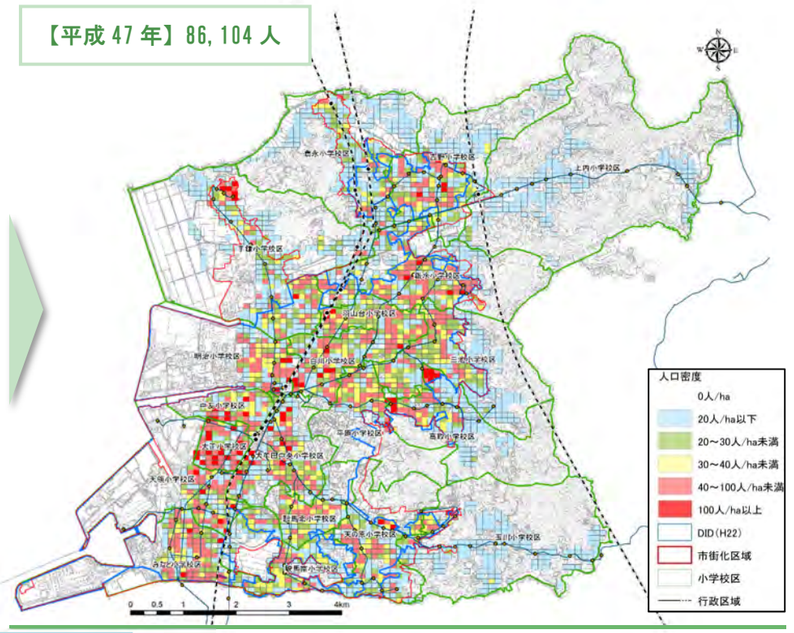
現　在

【平成 27 年】117, 360 人

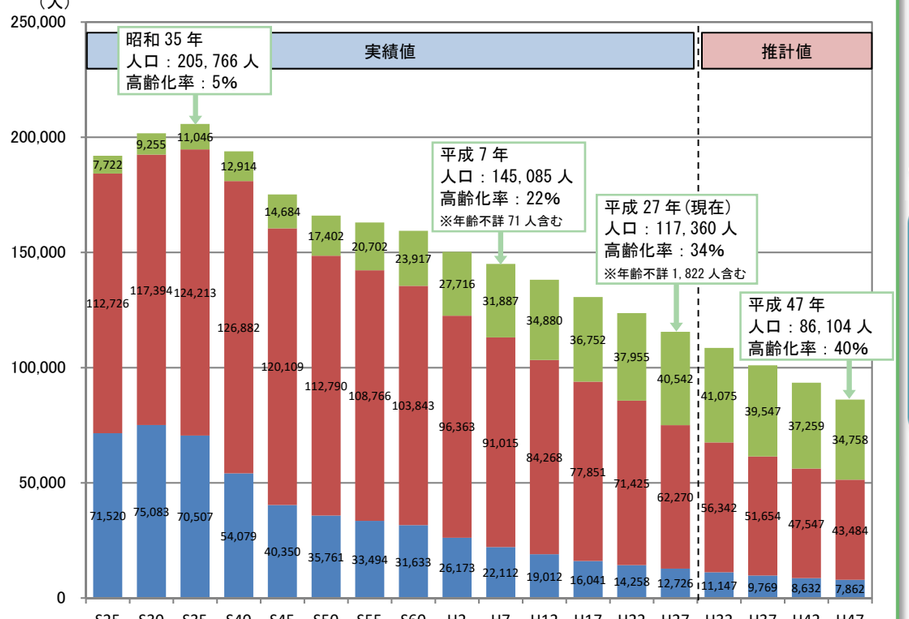


未　来

【平成 47 年】86, 104 人



大牟田市の将来人口予測



資料）国勢調査（S55～H27）、国立社会保障人口問題研究所資料（H32～H47）

人口が減少すると将来こんな問題が出てきます

生活利便施設の減少

利用者の減少により、**身近な商店などが閉店するなど、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

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。

地域コミュニティの希薄化

地域活動の担い手がいなくなったり、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。

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。

3 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

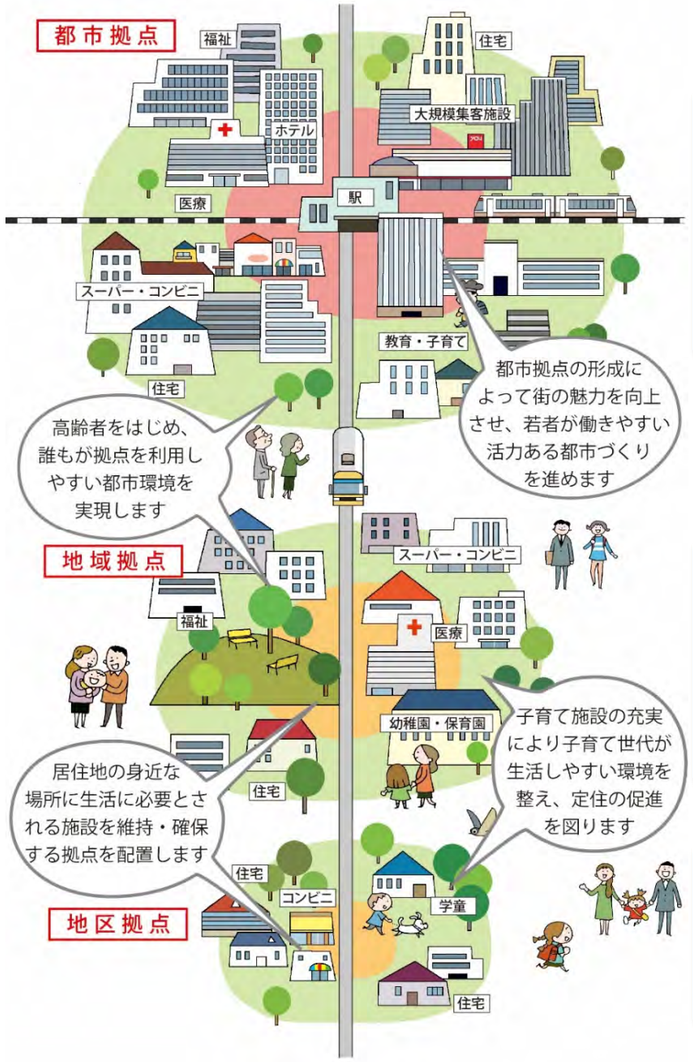
～みんなでつくる安心して豊かに暮らせる人にやさしいまち～

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。

＜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。



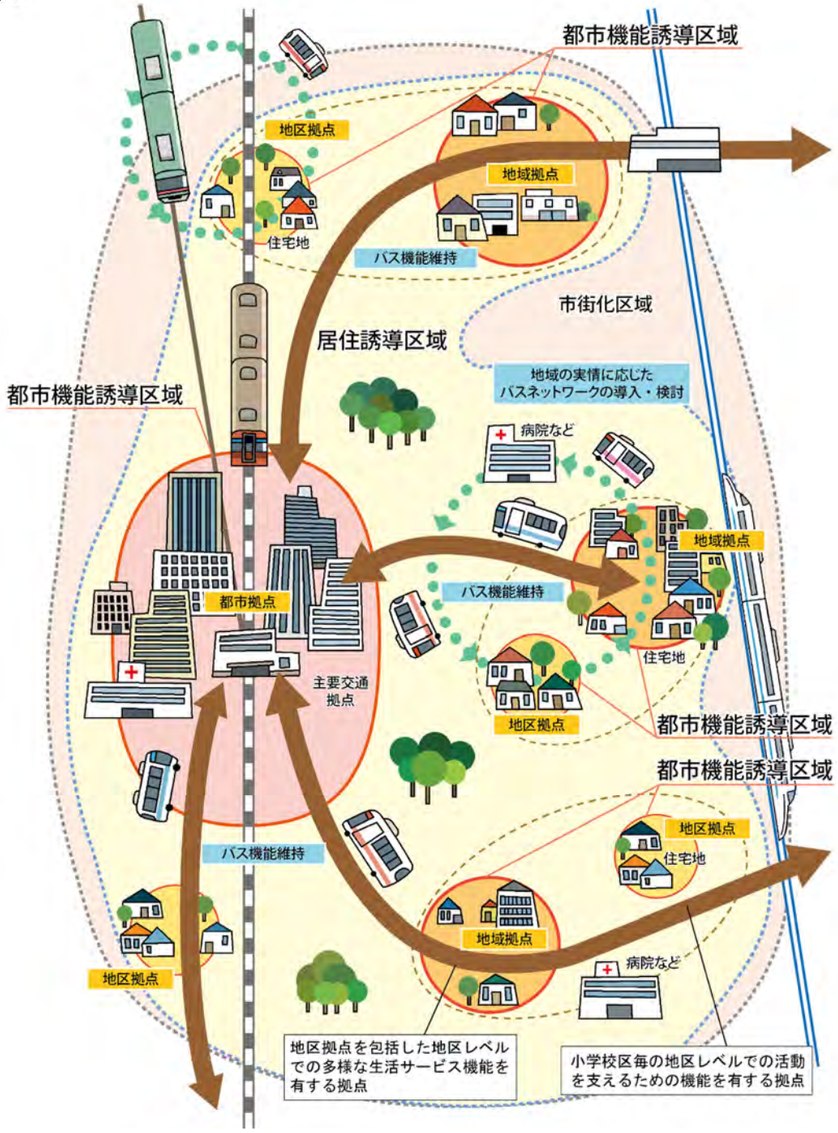
＜都市拠点＞
中心市街地周辺に設定し、地区拠点や地域拠点にない施設を補完したり、市内外からの来訪者をもてなす拠点の形成を図る。

＜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。

＜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。

＜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。



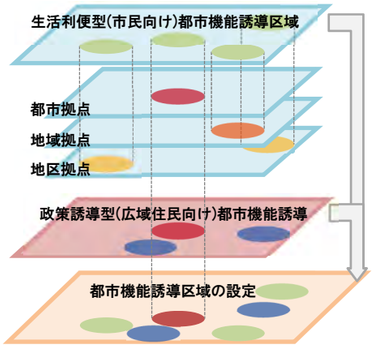
4 誘導区域及び誘導施設

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。

（１）都市機能誘導区域の設定方法

都市機能誘導区域には、“生活利便型（市民向け）都市機能誘導区域”と、“政策誘導型（広域住民向け）都市機能誘導区域”の２つを設定します。

生活利便型(市民向け)都市機能誘導区域において誘導する施設は、食料品を主に取り扱う商業施設や一般診療所（内科）、子育て支援施設、金融機関などの生活に密着した施設とし、拠点の役割や圏域人口規模に応じて誘導すべき施設種類や数を設定します。また、政策誘導型(広域住民向け)都市機能誘導区域は、来訪者が多く集まる場所で、政策的に都市機能の誘導、配置を行うべきエリアを設定します。



生活利便型(市民向け)都市機能誘導区域の区域設定においては以下の３つの評価を用います。

500m圏域内の居住者が多い場所（人口集積度）

既存の都市機能の集積が見られる場所（生活利便性）

交通の利便性が高い場所（交通利便性）

（２）居住誘導区域の設定方法

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あり、区域設定においては以下の４つの評価を用います。

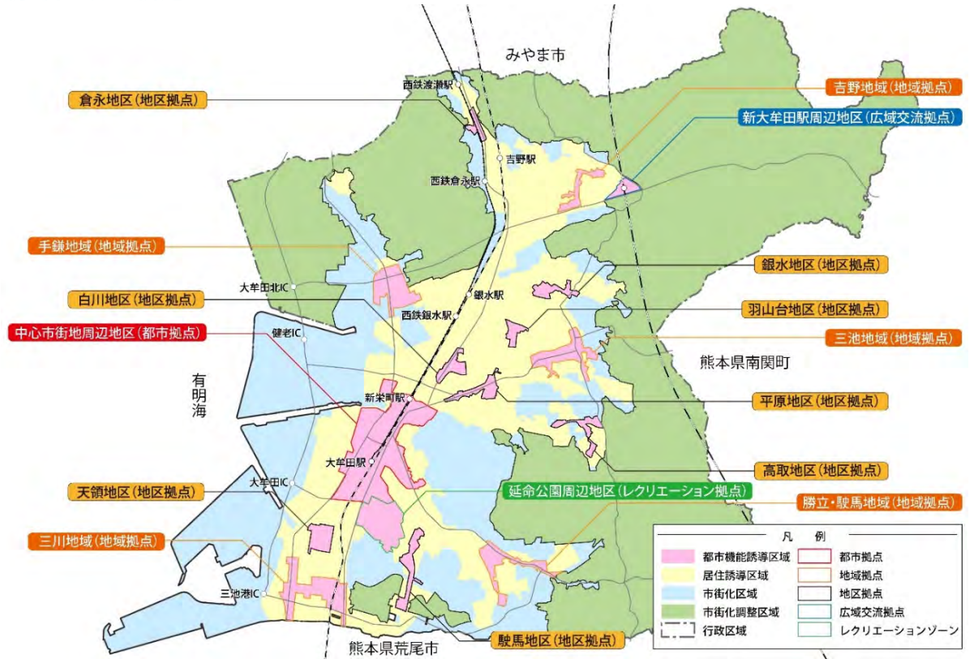
人口密度が高い場所（人口集積度）

既存の都市機能の集積が見られる場所（生活利便性）

都市拠点へのアクセス性が高い場所（交通利便性）

土地の経済効果が高い場所（土地収益性）

（３）誘導区域の設定



（４）都市機能増進施設の設定

各拠点の都市機能誘導区域に本来有すべき対象施設を以下に示します。

都市機能増進施設とは、それぞれの拠点に最低限の都市機能として本来備えておくべき機能のことを指し、既存施設の維持・増進を図るために設定するもので、届出の対象となる誘導施設とは異なります。地区拠点には、小学校区単位の地域活動を支援するための施設を誘導します。

≪都市機能増進施設≫

生活利便誘導（市民向け）拠点の配置（都市拠点・地域拠点・地区拠点）

			都市拠点	地域拠点（500m圏域）	地区拠点（300m圏域）
生活利便施設	商業	スーパーマーケット	●	●	–
		コンビニエンスストア	●	●	●
	医療	一般診療所（内科）	●	●	–
	福祉	介護保険施設（地域密着型サービス施設）	●	●	●
		障害者福祉施設	●	●	–
		地域包括支援センター	●	●	–
	子育て	幼稚園・保育所・認定こども園	●	●	–
		学童保育所	●	●	●
	その他	金融機関	●	●	–
		地区公民館	●	●	–
		コミュニティセンター	●	●	●

※都市機能増進施設は、現時点では施設数が充足するため誘導施設としては設定していないが、建物の移転・建替え等の影響によって、施設数が不足する可能性がある場合を考慮したものであり、現地建替え及び都市機能誘導区域内への誘導を図る目的で設定を行う。

政策誘導型（広域住民向け）拠点の配置（都市拠点・政策拠点）

			都市拠点	政策拠点	
			中心市街地周辺（※2）	広域交流拠点 新大牟田駅周辺（※３）	レクリエーションゾーン 延命公園周辺（※４）
大規模集客施設（※1）			●	–	–
大規模集客施設（※1）以外	商業施設	スーパーマーケット	●	●	–
		コンビニエンスストア	●	●	–
	ホテル（集会機能を有するもの）		●	●	–
	文化・スポーツ活動を推進する基幹的な公共施設、動物園施設		–	–	●
	拠点形成に必要とされる都市機能の増進に寄与するものとして市長が指定するもの（延べ面積 1,000 ㎡以上）		●	●	●

（※１）「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」で示す大規模集客施設。

（※２）「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「大牟田市都市計画マスタープラン」、「大牟田市中心市街地活性化基本計画」との整合を図ることを原則とする。

（※３）「大牟田市都市計画マスタープラン」との整合を図ることを原則とする。

（※４）「大牟田市都市計画マスタープラン」、「緑の基本計画」との整合を図ることを原則とする。

（５）誘導施設の設定

誘導施設とは、各拠点に設定した都市機能誘導区域に誘導する施設のことを指し、誘導施設として設定された場合には届出の対象となります。ただし、誘導施設は、各地域の施設の過不足状況から設定するため、随時変更などが発生しますのでご注意ください。

※誘導施設の最新情報については、市のＨＰで公表します。

5 計画を実現するための施策の方針

（１）誘導施策

大牟田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。

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

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
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の確保

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

①地域包括支援センター等の維持・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

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。

＜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
- 都市機能の誘導と一体となった居住の誘導
- 誘導区域内の土地活用
- 都市計画の緩和による立地支援
- 関係団体との連携

＜居住を誘導するための施策＞

- 公的不動産の活用
- 空家への対応
- 民間団体との連携

＜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
- 大牟田市地域福祉計画による地域福祉の推進
- 校区まちづくり協議会の活動の活性化
- 近隣自治体や福岡県との連携

（２）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などを行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

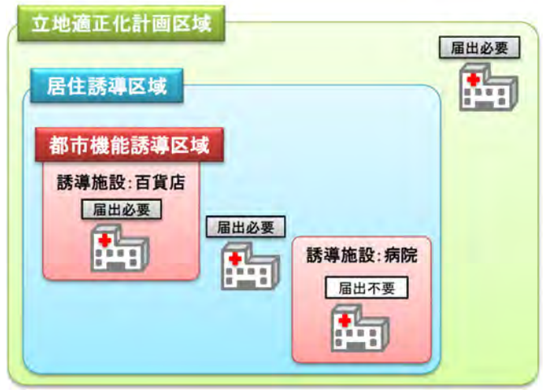
①都市機能誘導区域外での建築等の届出等

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

※右の図のように、都市機能誘導区域であっても、その区域に設定されている誘導施設以外の「別の都市機能誘導区域で設定されている誘導施設」を設置する場合は届出が必要になります。



出典：国土交通省資料

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しようとする場合
- 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

出典：国土交通省資料

③宅地建物取引に関する事項

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）

※届出の詳細は、大牟田市立地適正化計画　届出の手引き　をご覧ください。

6 計画の目標及び評価

（１）目標値の設定

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。

目標指標		目標値の設定	
		基準値（H27）	目標値（H47）
指標①	商業施設の人口カバー率の維持	91.9%	91.9%
指標②	福祉施設の人口カバー率の維持	77.6%	77.6%
指標③	子育て支援施設の人口カバー率の維持	91.3%	91.3%
指標④	居住誘導区域内の人口密度の維持	47.1 人/ha	40.0 人/ha
指標⑤	公共交通による人口カバー率の維持	81.3%	81.3%

（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

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、活用可能な支援策などについて、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などの把握に努め、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。

大牟田市立地適正化計画

2018(平成 30) 年 3 月 30 日策定
2018(平成 30) 年 6 月 1 日公表
平成 30 年 3 月発行
ホームページ　https://www.city.omuta.lg.jp/

発　行　**大牟田市**
編　集　**都市整備部都市計画・公園課**
〒836-8666　大牟田市有明町 2 丁目 3 番地
TEL：0944-41-2782　FAX：0944-41-2795