小郡市立地適正化計画

令和６年１月

小郡市

目次

序章 はじめに 1

1 立地適正化計画策定の目的 1

2 立地適正化計画の概要 1

3 計画の位置づけ 2

第１章 小郡市の特性と課題 3

1 人口・世帯動向 3

2 土地利用・開発動向の整理 12

3 都市交通の現状と動向の把握 19

4 都市機能の現状の整理 26

5 防災面から見た現状の整理 31

6 経済・財政・地価の現状の整理 41

7 都市構造分析の他都市との比較 45

第２章 関連する計画の内容把握・整理 46

1．上位関連計画の整理 46

第３章 都市構造上の課題の分析 53

1．現況・将来推計に基づく課題整理 53

第４章 立地適正化の方針 55

1．まちづくりの理念・基本方針（第２次小郡市都市計画マスタープラン） 55

2．立地適正化の目標 56

3．立地適正化の基本方針 57

第５章 目指すべき都市の骨格構造 59

1．拠点と連携軸の設定 59

第６章 誘導区域の設定 61

1．都市機能誘導区域 61

2．居住誘導区域 68

第７章 誘導施設 86

第８章 誘導施策 92

１．都市機能誘導施策 92
２．居住誘導施策 94
３．持続可能な地域公共交通体系の構築に向けた施策 95
４．市域全体で展開する施策 96
５．低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針 97
６．届出制度の運用 98

第９章 防災指針 100

１．防災指針とは 100
２．防災上の課題の抽出 101
３．居住誘導区域内の防災対策 109
４．居住誘導区域外等の安全確保策 112

第１０章 目標値の設定 116

１．将来人口等の目標値設定 116

第１１章 施策の達成状況に関する評価方法 123

１．評価方法 123
２．進捗管理スケジュール 126

序章 はじめに

1 立地適正化計画策定の目的

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景にして、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可能とすることが大きな課題です。また、気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、防災まちづくりの推進という観点から総合的な対策を講じることが急務となっています。

こうした中、医療・福祉・商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていくことが重要です。

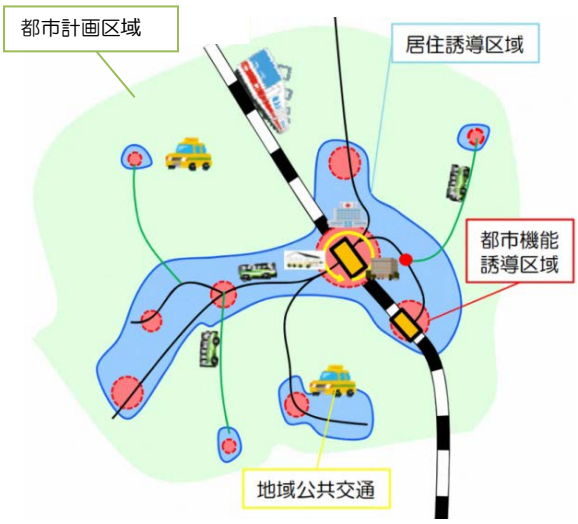
このため、国では、平成 26（2014）年８月に都市再生特別措置法が改正され、行政と市民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを進めるため、立地適正化計画制度が創設されました。

小郡市においては、鉄道や道路交通条件を生かした大規模な住宅開発により人口は増加の一途をたどってきましたが、近年その伸びは鈍化傾向にあり、今後は緩やかに減少していくことが予測されます。また、近年では、度重なる集中豪雨により各地で被害が発生していることから、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化し、ハード・ソフトの両面からの安全確保策を講じる必要があります。

このような背景から、将来の人口減少下においても、安全で安心して快適に暮らし続けられるまちづくりを目指すため、小郡市立地適正化計画を策定します。

2 立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、都市再生特別措置法（第 81 条第 1 項）に定められている「住宅や都市機能増進施設（医療・福祉・商業施設等）の立地の適正化を図るための計画」であり、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいた、都市全体の観点からの居住や医療・福祉・商業施設等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランです。



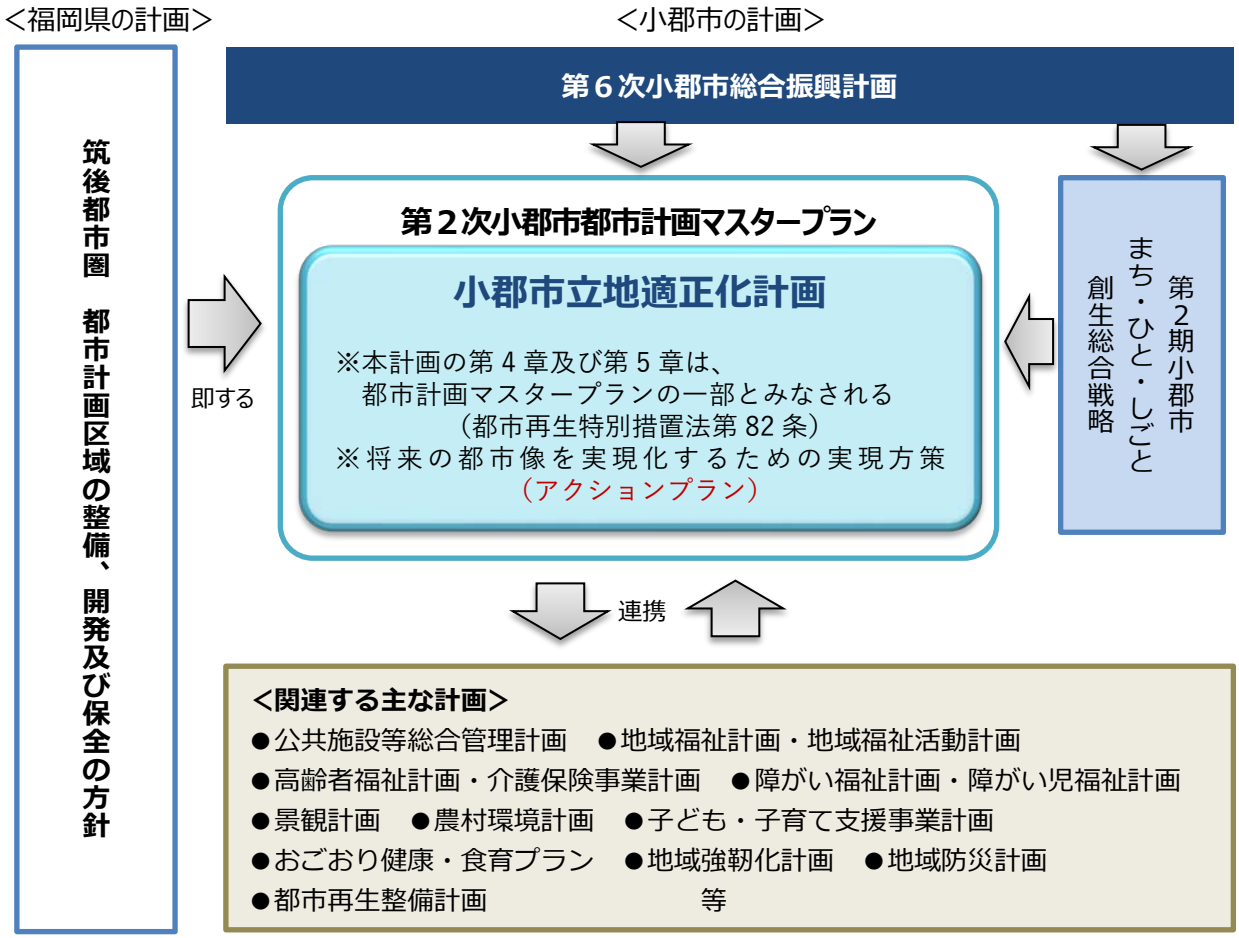
居住誘導区域
人口減少の中にあっても，一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより，生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう，居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域
医療・福祉・商業施設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

地域公共交通
維持・充実を図る公共交通網を設定

3　計画の位置づけ

小郡市立地適正化計画は、上位計画の「第６次小郡市総合振興計画」等に即するとともに、関連する計画と相互に連携・調整したもので、策定後は第２次小郡市都市計画マスタープランの一部とみなされます。



第１章 小郡市の特性と課題

１ 人口・世帯動向

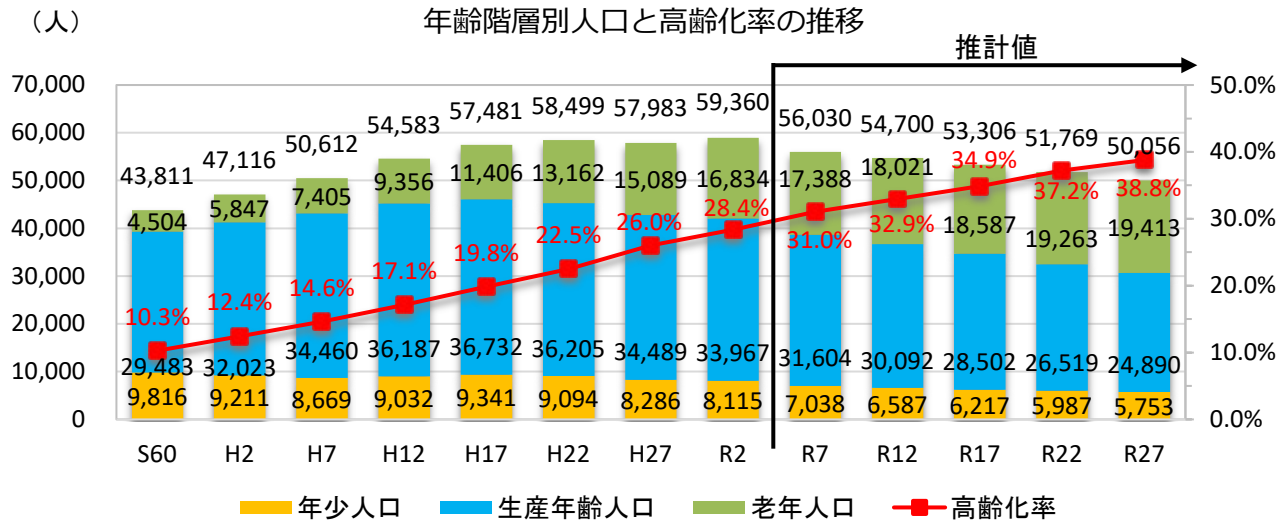
１-１ 人口・世帯の推移

（１）市全体の推移

本市の総人口は 2010（平成 22）年まで増加していて、2015（平成 27）年にやや減少しています。

年齢 3 区分別人口をみると、年少人口は減少傾向にあり、生産年齢人口は 2005（平成 17）年以降減少傾向に転じているなか、老年人口は一貫して増加傾向にあります。高齢化率は年々増加していて、2020（令和 2）年には 28.4%となっています。

2025（令和７）年以降は、総人口は年々減少するものの、老年人口は増加していくことが予測されています。

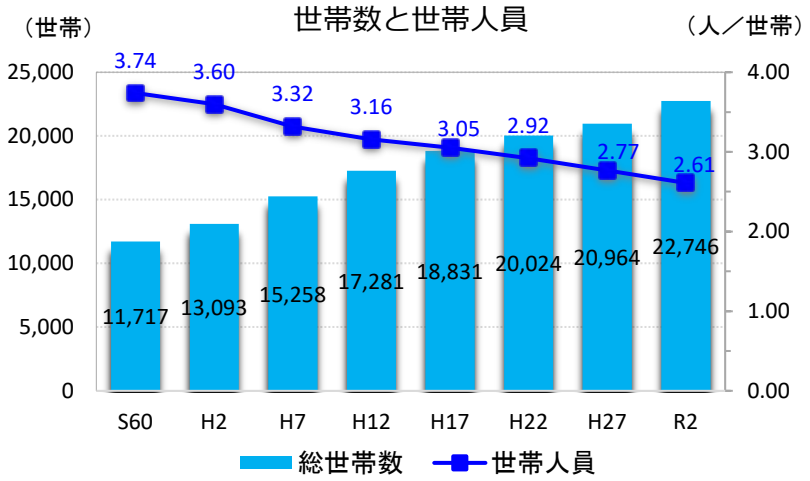


※年齢不詳を含まないため、年齢 3 区分別人口の合計と総人口は必ずしも一致しない。

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

（２）世帯数の推移

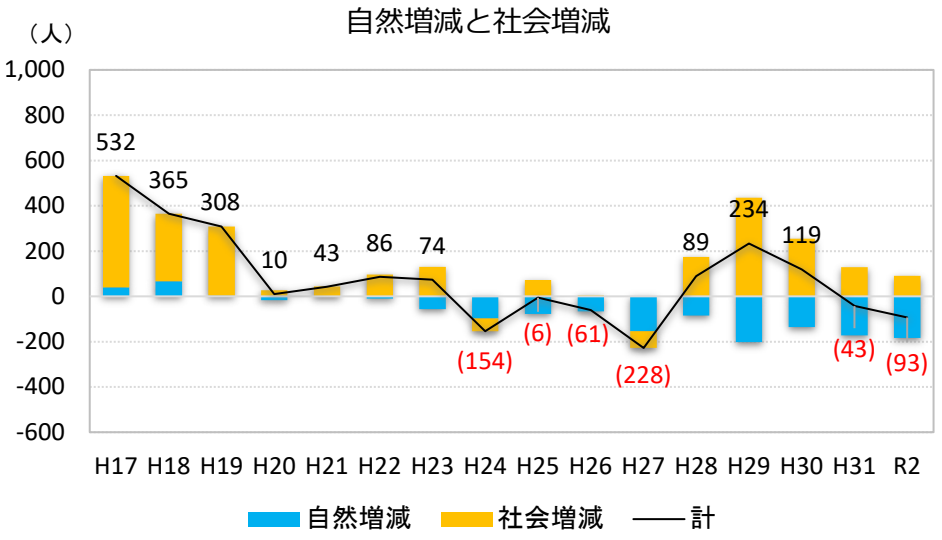
本市の世帯数は増加傾向にあるのに対し、世帯人員は減少していて、核家族化の進行がうかがえます。



出典：国勢調査

（３）人口動態

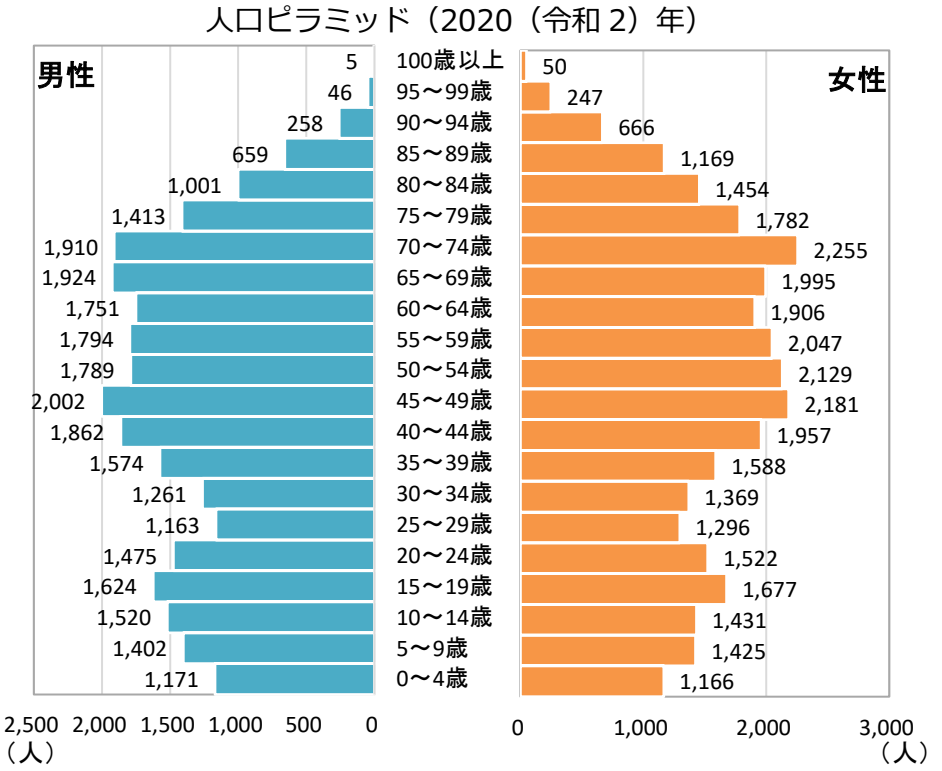
本市の自然増減をみると、2007（平成 19）年までは出生数が死亡数を上回る自然増にありましたが、以降は自然減が続いています。社会増減をみると、2012（平成 24）年と 2015（平成 27）年を除き、転入数が転出数を上回る社会増となっていますが、増加数は年々減少傾向にあります。



出典：市民課、住民基本台帳年報

（４）年齢別の状況

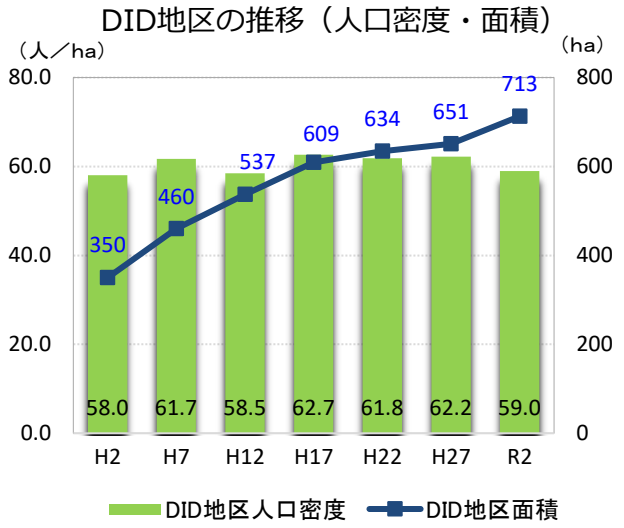
本市の 2020（令和 2）年の人口ピラミッドは、65～74 歳と 40 歳代が多く年少人口が少ない、つぼ型となっています。

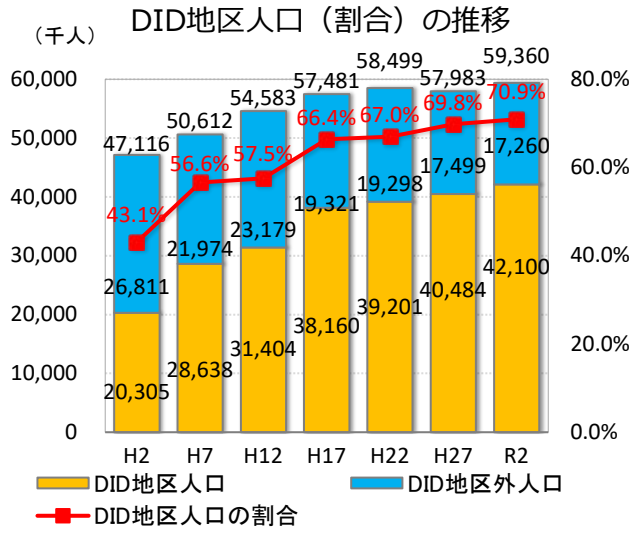


出典：国勢調査

1-2 人口集中地区（ＤＩＤ）の状況

本市の人口集中地区（ＤＩＤ）は地区面積、人口ともに増加していて、2020（令和 2）年で面積が713ha、人口は市全体の総人口の約７割にあたる42,100 人が居住しています。





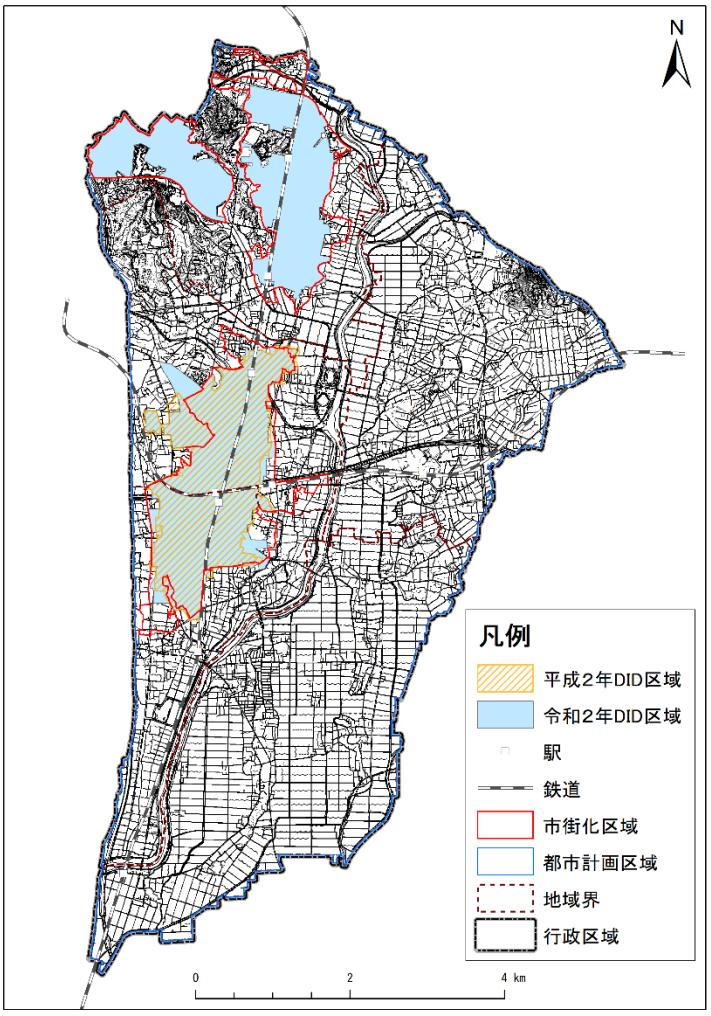


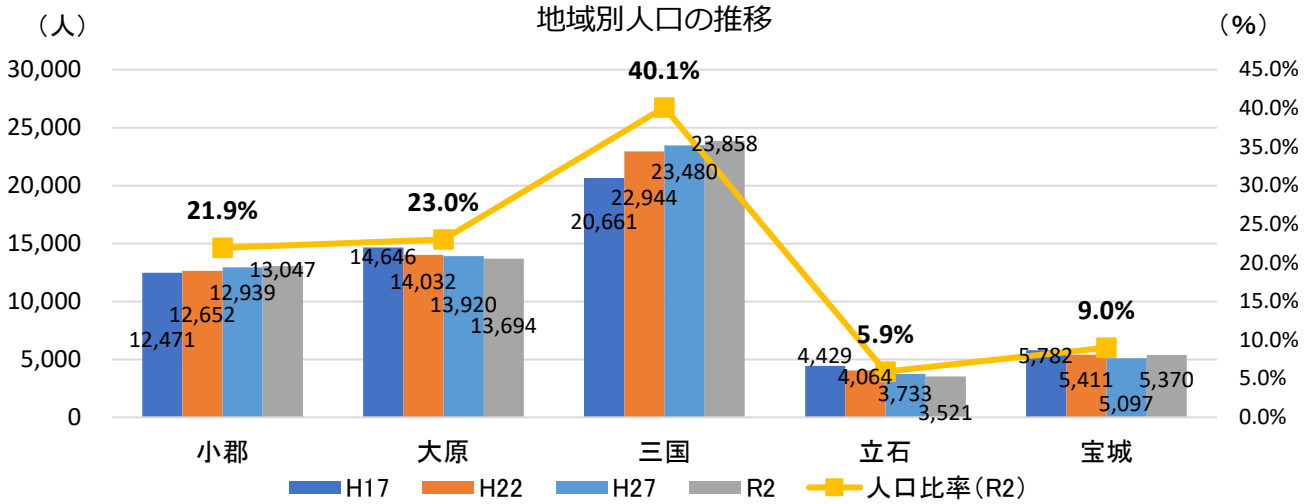
図　1990（平成 2）年と 2020（令和 2）年のＤＩＤ比較

出典：国土数値情報

1－3 地域別人口の状況

中学校区毎の地域別人口をみると、三国地域が最も人口が多く市全体の 40.1%が居住しています。次いで、大原地域で市全体の 23.0%が居住しています。

地域別人口の推移をみると、小郡地域と三国地域は増加傾向にあり、2005（平成 17）年から 2020（令和 2）年までの 15 年間でそれぞれ 4.6%、15.5%増加しています。反対に、大原地域、立石地域、宝城地域は減少傾向にあり、それぞれ 6.5%、20.5%、7.1%減少しています。人口が少ない地域ほど減少率は高くなっています。



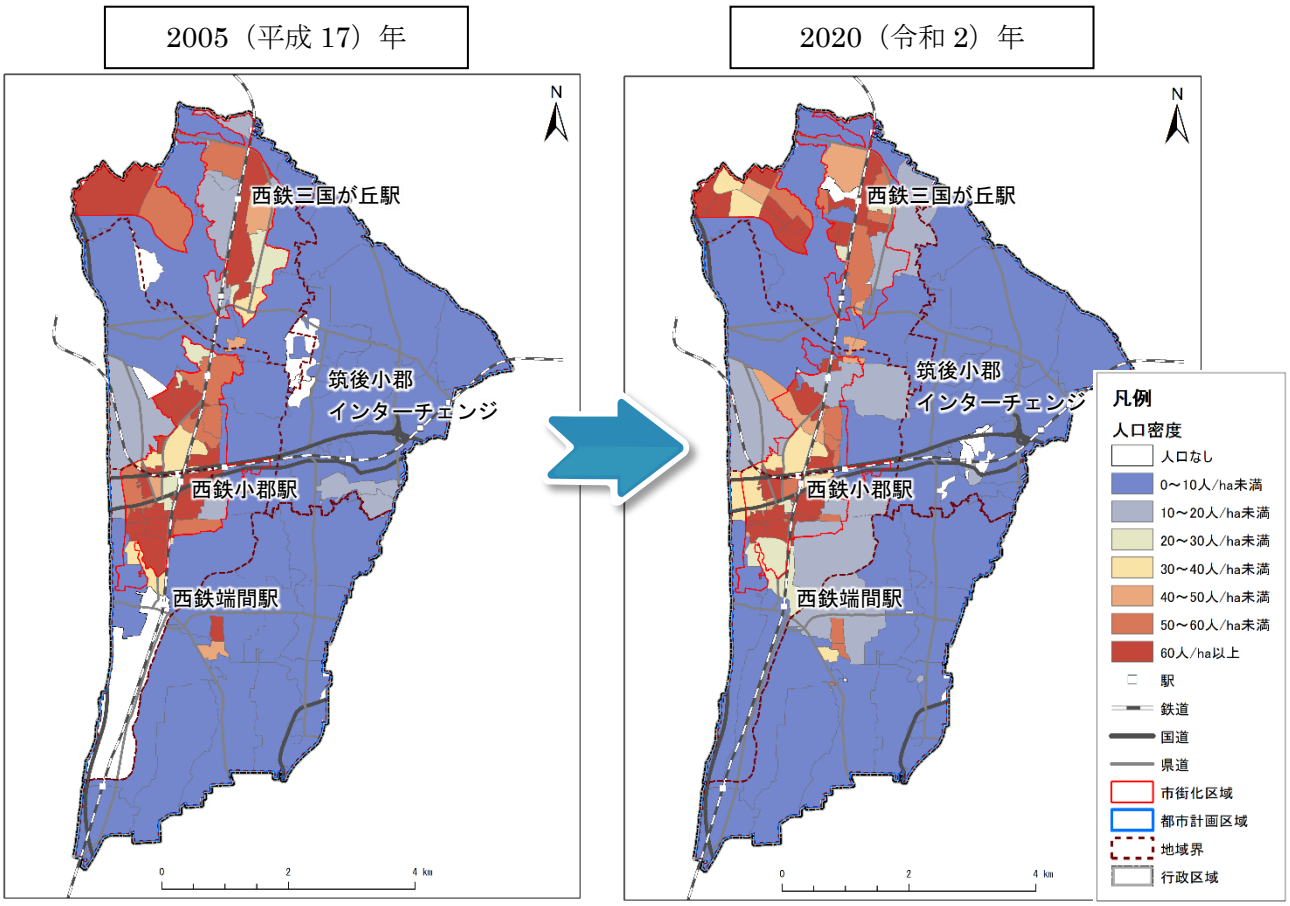


図　地区別人口の推移

出典：住民基本台帳、国勢調査

1-4 現況人口及び将来人口（100mメッシュ人口）

（1）総人口

総人口の分布をみると、市街化区域内に集積しているほか、大原地域や小郡地域の市街化調整区域や宝城地域でも人口集積がみられます。

将来の総人口の分布状況をみると、人口が減少するエリアがほとんど全域に広がっているほか、40 人/ha 以上のエリアのほとんどは市街化区域内に集積すると予測されます。

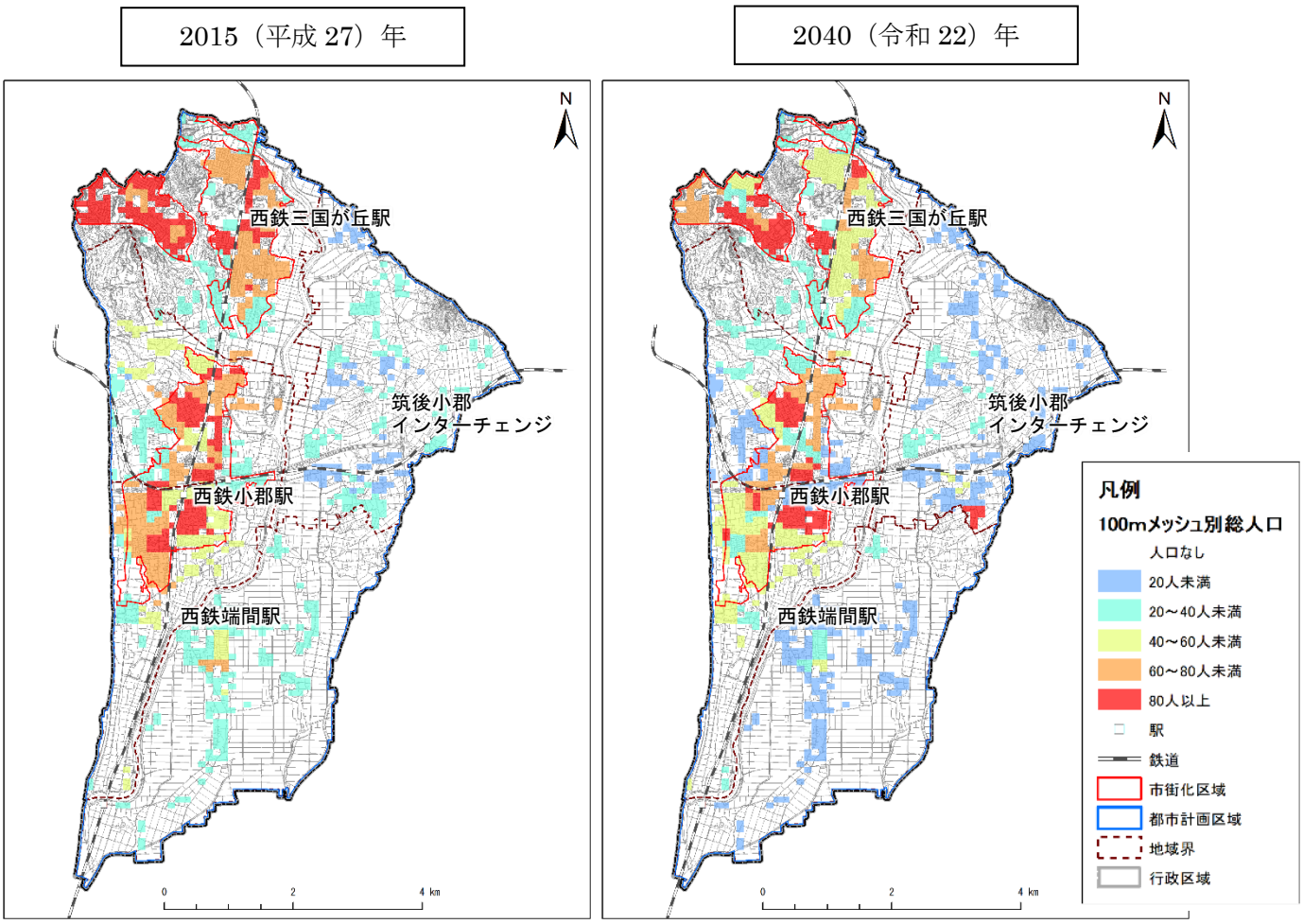


図　100m メッシュ総人口

出典：将来人口・世帯予測ツール
（一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会　G 空間情報センター）

（２）年少人口

年少人口の分布をみると、三国地域の市街化区域内に人口が集積していて、その他の箇所では 15 人未満が多くを占めています。

将来の年少人口の分布状況をみると、三国地域や小郡地域の一部において、年少人口が増加すると予測されます。

2015（平成 27）年　　2040（令和 22）年

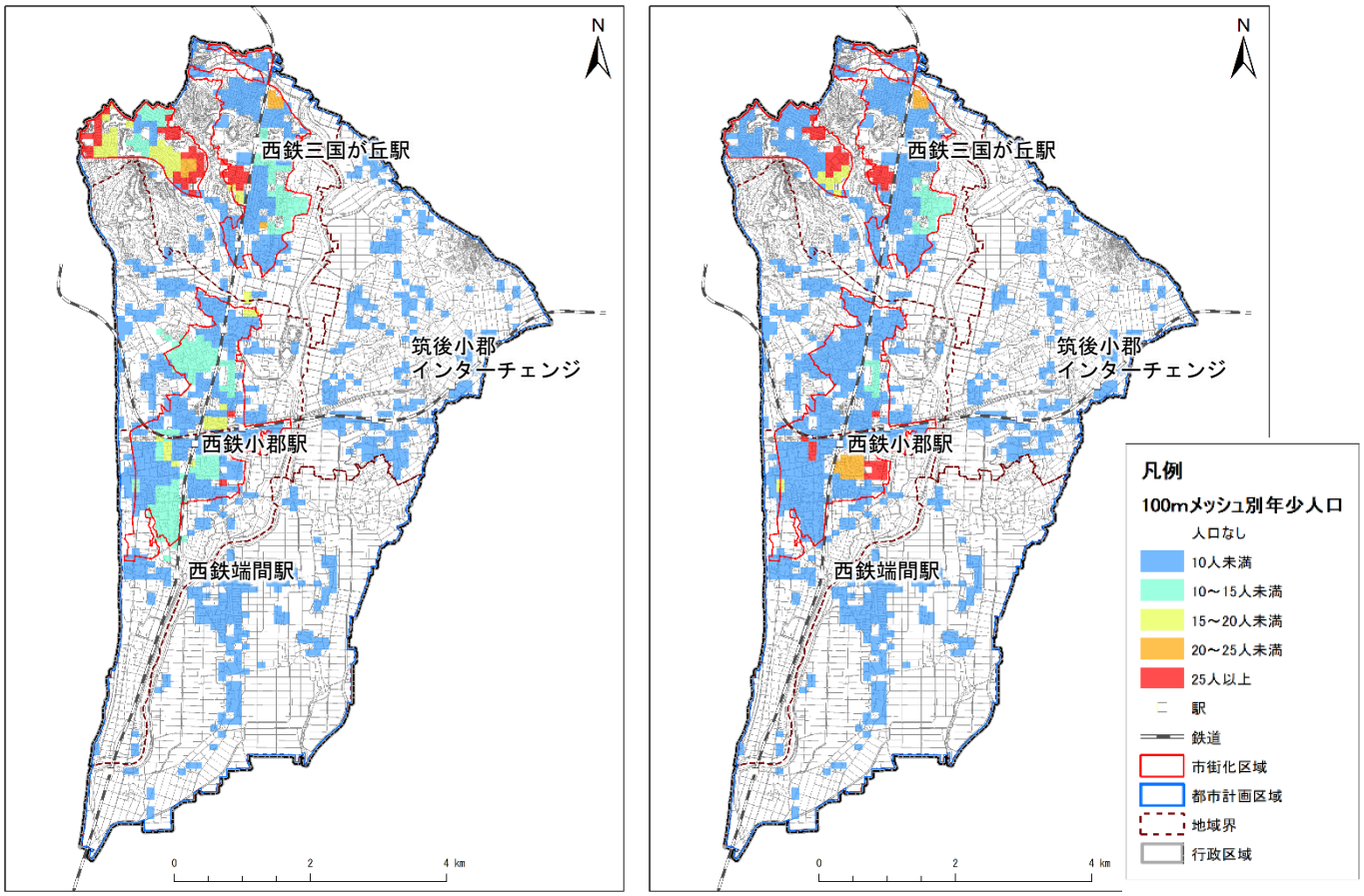


図　100m メッシュ年少人口（15 歳未満）

出典：将来人口・世帯予測ツール
（一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会　G 空間情報センター）

（３）生産年齢人口

生産年齢人口の分布をみると、市街化区域内に集積していて、その他の箇所では 40 人未満が多くを占めています。

将来の生産年齢人口の分布状況をみると、市街化区域内に集積していて、三国地域や小郡地域の一部では、大きく生産年齢人口が増加すると予測されます。

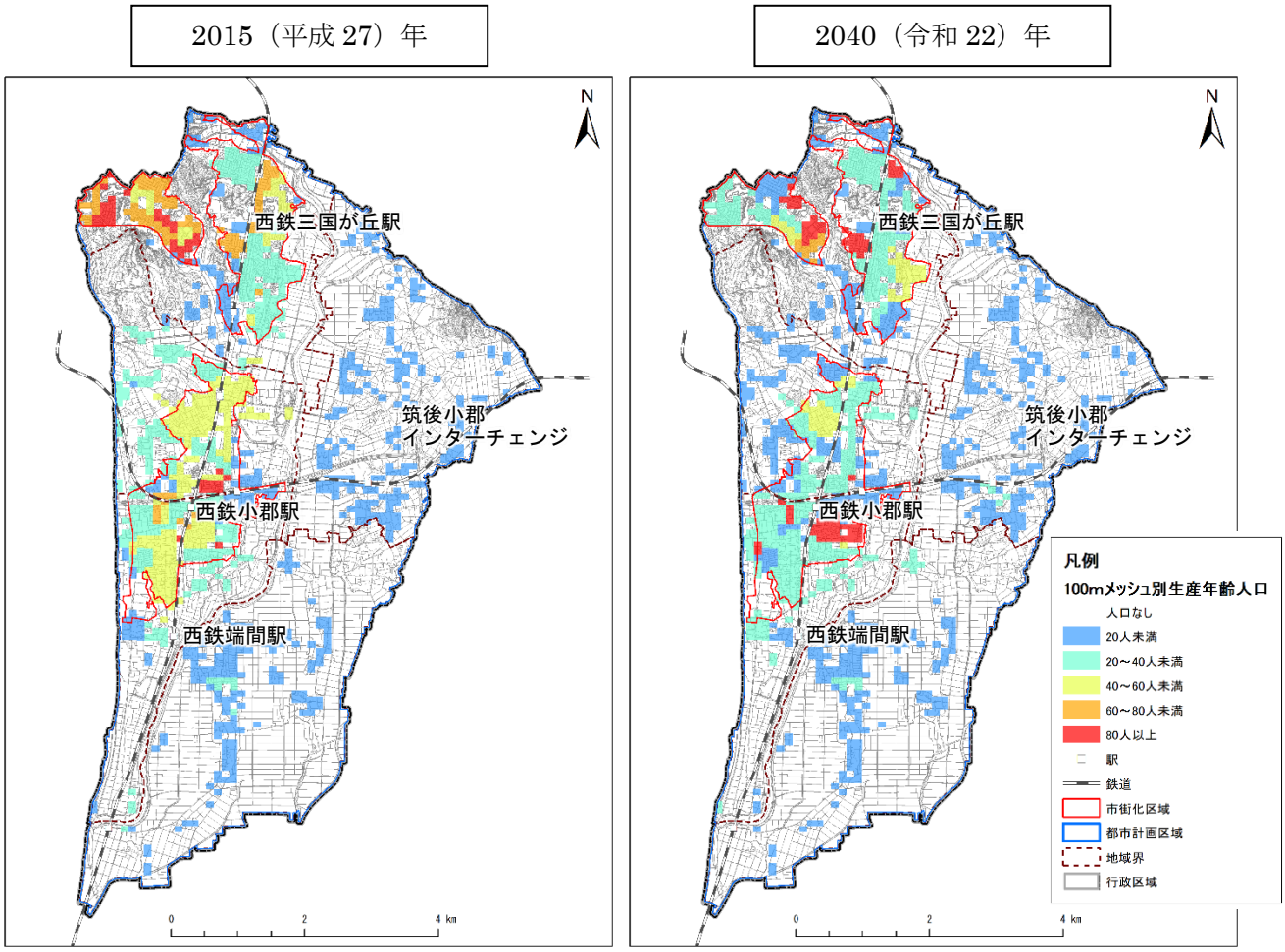


図　100m メッシュ生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満）

出典：将来人口・世帯予測ツール
（一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会　G 空間情報センター）

（４）老年人口

老年人口の分布をみると、大原地域の市街化区域内の一部で 40 人以上のメッシュが分布しています。三国地域の市街化区域内では 10 人未満も多くを占めています。

将来の老年人口の分布状況をみると、市街化区域内で集積し、20 人以上を超える場所が多くなっていて、多くの地域で高齢化が進むことが予測されます。

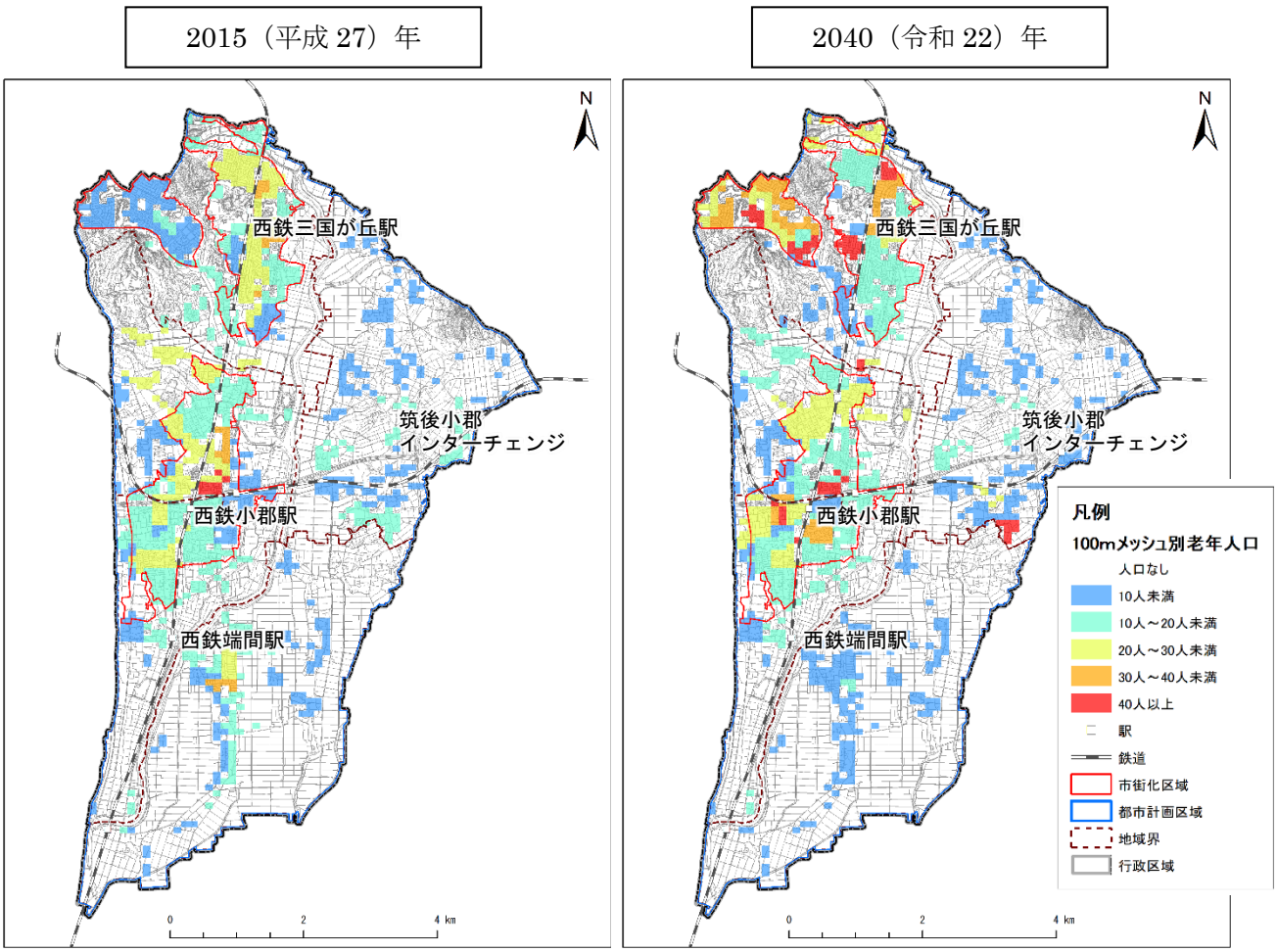


図　100m メッシュ老年人口（65 歳以上）

出典：将来人口・世帯予測ツール

（一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会　G 空間情報センター）

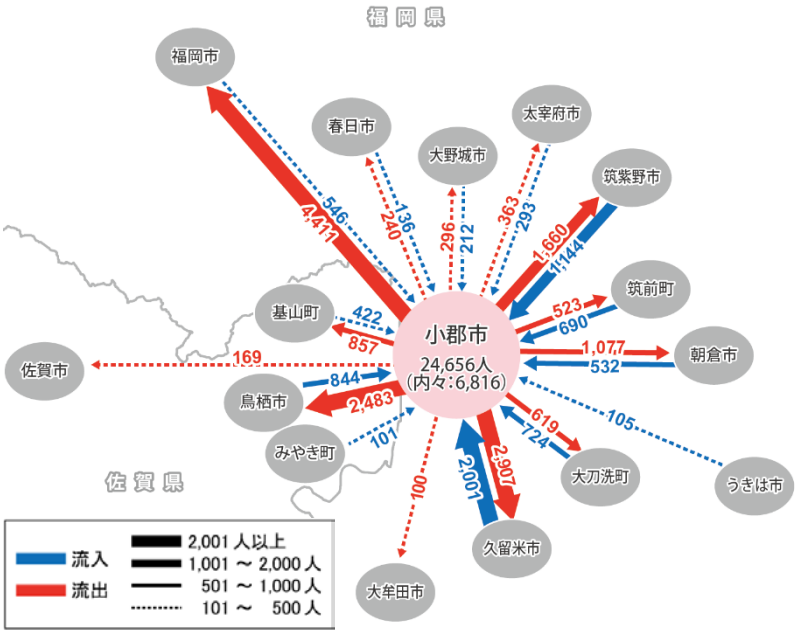
1－5 通勤通学流動

（１）通勤流動

本市には 2020（令和 2）年で 24,656 人の就業者が常住していて、そのうちの約３割にあたる 6,816 人が市内で就業し、約７割は市外に通勤しています。

市外の通勤先で最も多いのは福岡市で 4,411 人が通勤していて、次いで久留米市が 2,907 人、鳥栖市が 2,483 人となっています。

市外から本市への就業者は、久留米市からが 2,001 人で最も多く、次いで筑紫野市が 1,144 人、鳥栖市が 844 人となっています。



※100 人以上の流動を表示

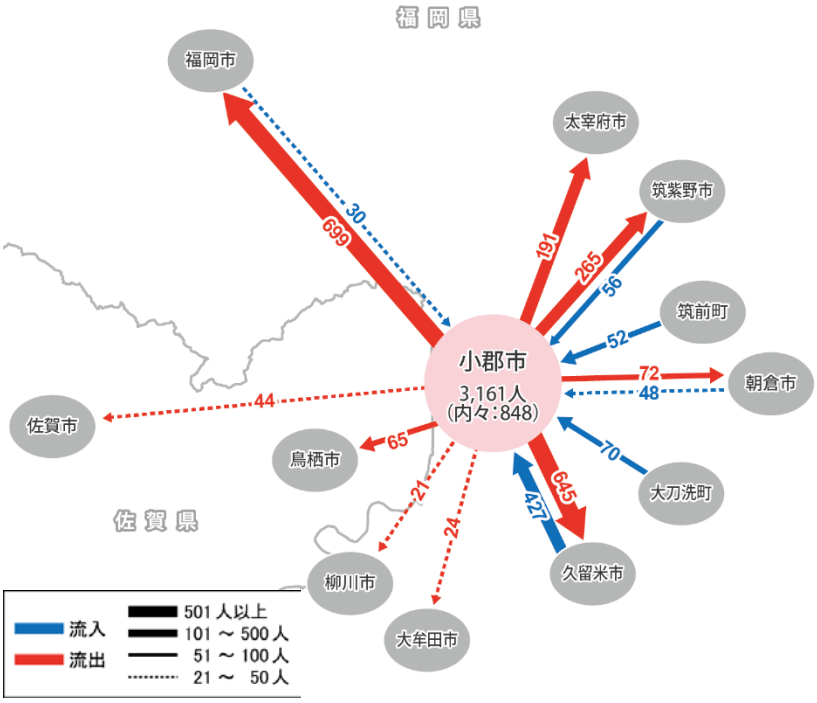
図　通勤流動（2020（令和 2）年）

（２）通学流動

本市には 2020（令和 2）年で 3,161 人の通学者が常住していて、そのうちの約３割にあたる 848 人が市内で通学し、約７割は市外に通学しています。

市外の通学先で最も多いのは福岡市で 699 人が通学していて、次いで久留米市が 645 人、筑紫野市が 265 人となっています。

市外から本市への通学者は、久留米市からが 427 人で最も多く、次いで大刀洗町が 70 人、筑紫野市が 56 人となっています。



※20 人以上の流動を表示

図　通学流動（2020（令和 2）年）

出典：国勢調査

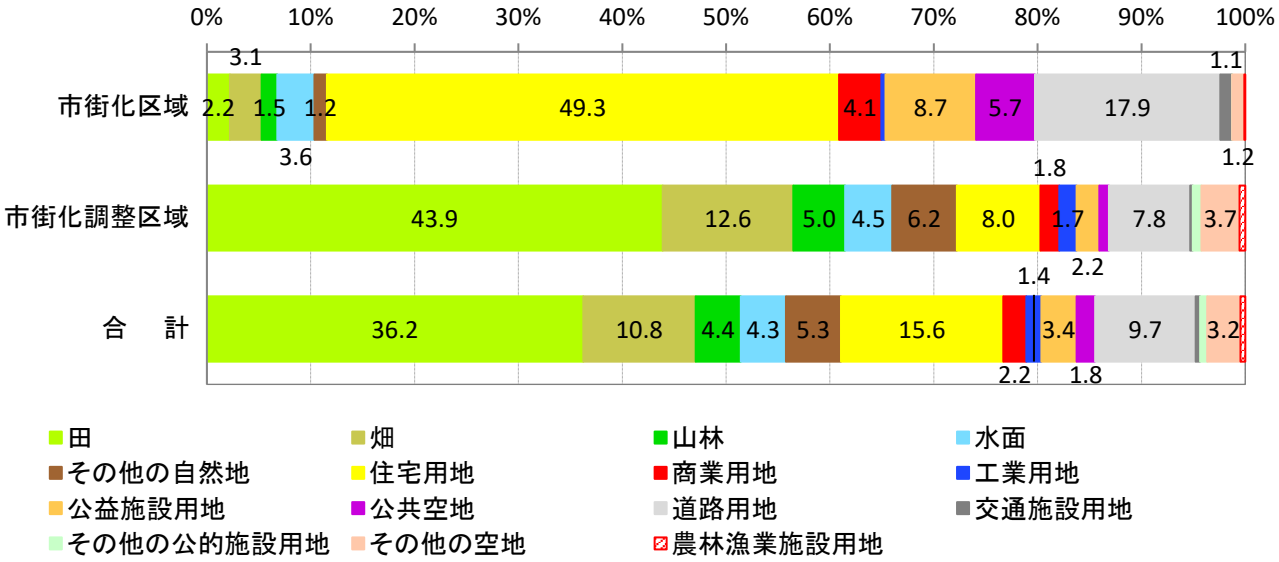
2 土地利用・開発動向の整理

2-1 土地利用の状況

本市の土地利用状況をみると、市街化区域内では、住宅用地が 49.3%を占めていて最も構成比率が高くなっています。次いで、道路用地が多くを占め 17.9%の割合となっています。市街化調整区域では、農業が盛んなこともあり田畑の占める割合が高くなっています。

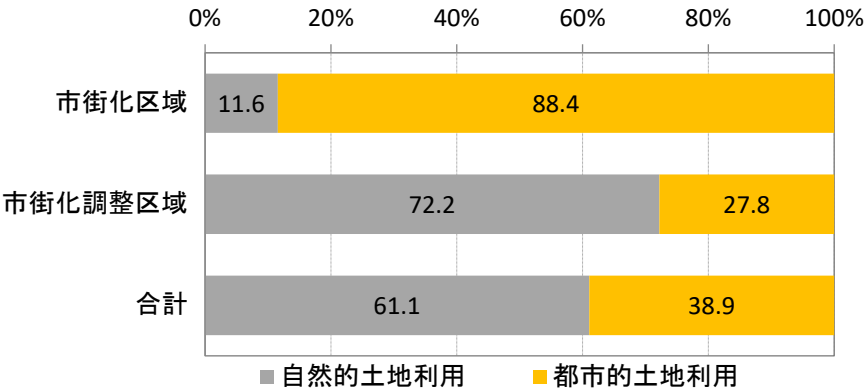
都市的土地利用の面積比率は、市街化区域内で 88.4%、市街化調整区域では 27.8%、市全体で 38.9%となっています。

土地利用別面積比率



※1%以上のラベルを表示

自然的・都市的土地利用面積比率



出典：R4 都市計画基礎調査

※自然的土地利用は、田、畑、山林、水面、その他の自然地のこと。
※都市的土地利用は、住宅用地、商業用地、工業用地、公益施設用地、公共空地、道路用地、交通施設用地、その他の公的施設用地、その他の空地、農林漁業施設用地のこと。

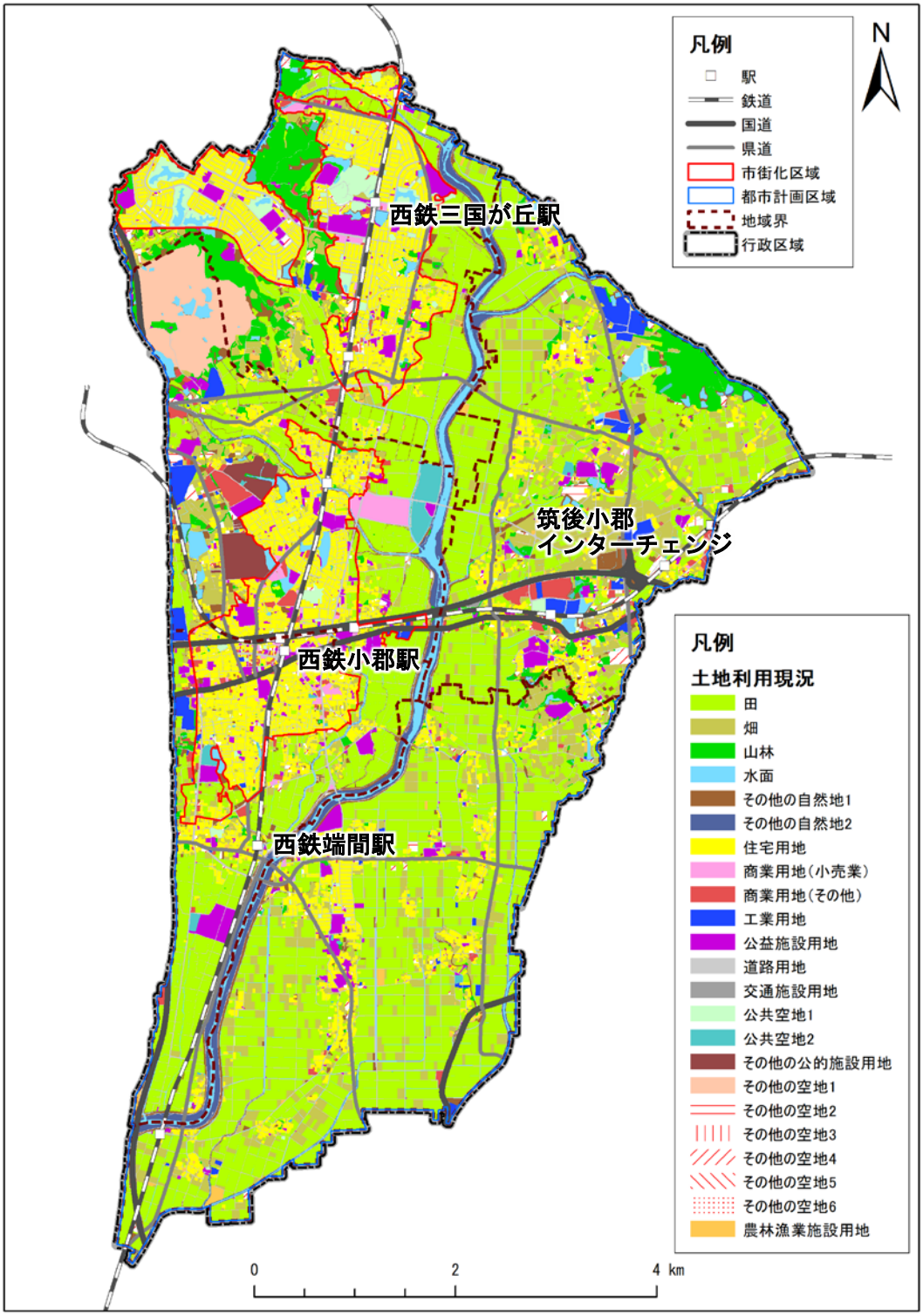


図　土地利用現況

出典：R4 都市計画基礎調査

2-2 開発許可の動向

2017（平成 29）年以降の年間開発許可件数は、年間 30 件前後で推移していて、住宅用地が開発許可件数のほとんどを占めています。

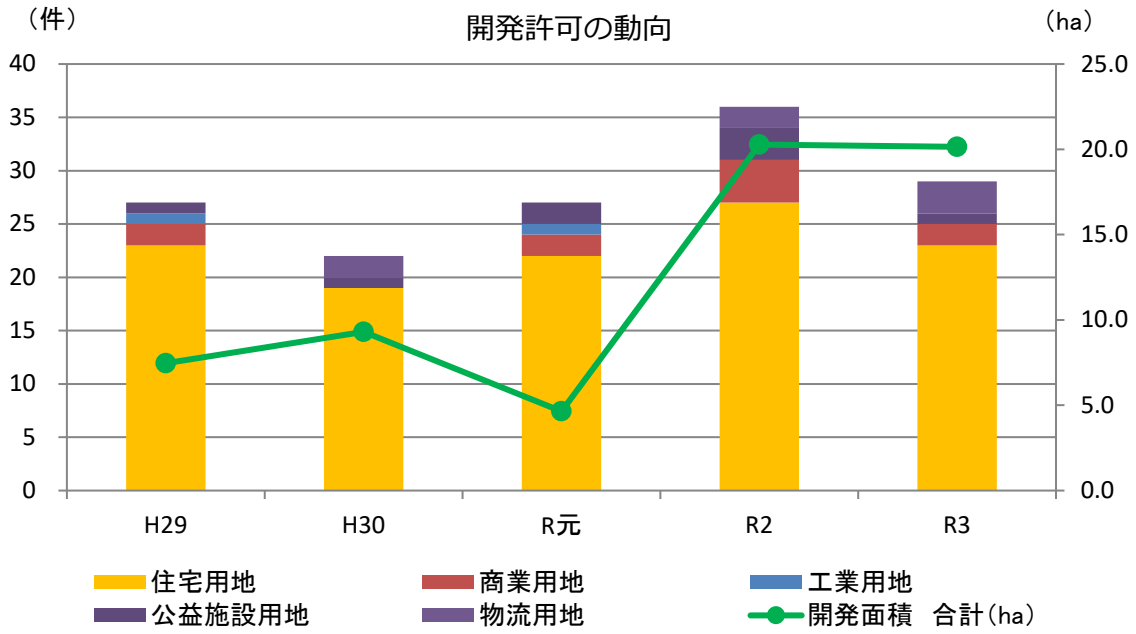


表　開発許可件数　　単位：件

	H29	H30	R元	R2	R3
住宅用地	23	19	22	27	23
商業用地	2	0	2	4	2
工業用地	1	0	1	0	0
公益施設用地	1	1	2	3	1
物流用地	0	2	0	2	3
合計	27	22	27	36	29

表　開発許可面積　　単位：ha

	H29	H30	R元	R2	R3
住宅用地	3.5	2.1	3.4	5.0	6.2
商業用地	1.9	0.0	1.0	2.0	0.6
工業用地	1.5	0.0	0.1	0.0	0.0
公益施設用地	0.6	0.1	0.2	0.4	0.4
物流用地	0.0	7.2	0.0	12.9	12.9
合計	7.5	9.3	4.6	20.3	20.1

出典：R4 都市計画基礎調査

2-3 新築動向

過去５年間の新築件数をみると、年間 300 件前後で推移しています。
新築件数のほとんどを住宅が占めていて、新築面積も住宅が最も多くなっています。

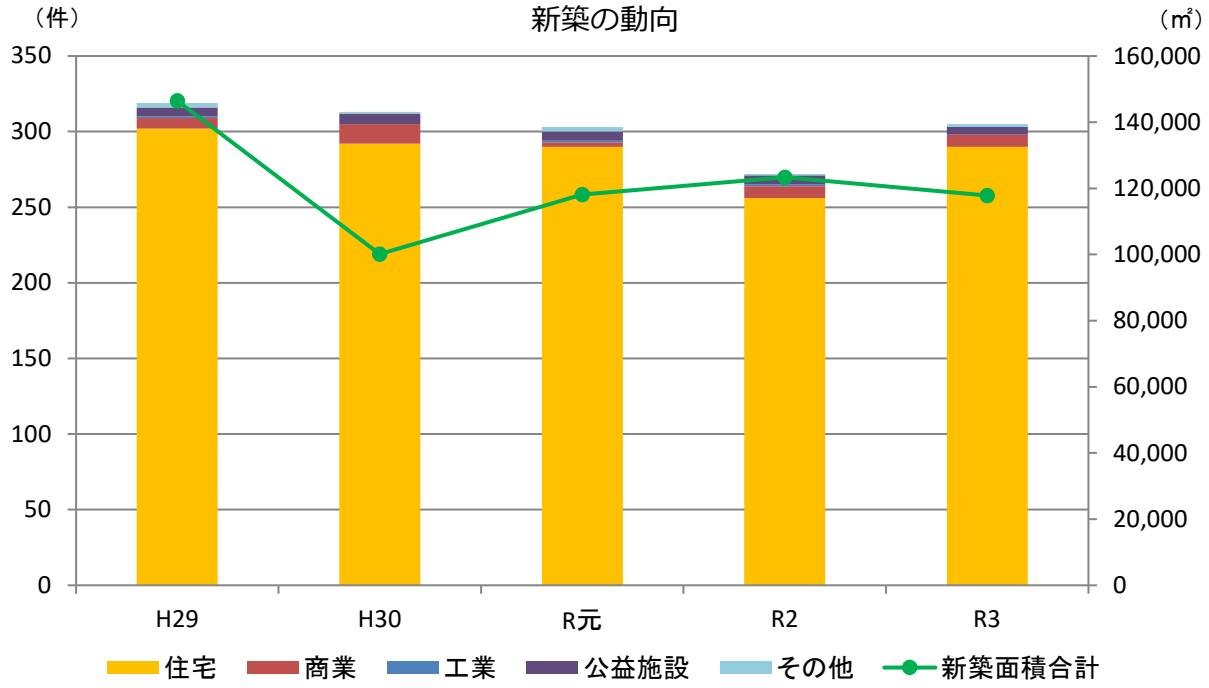


表　新築件数　　単位：件

	H29	H30	R元	R2	R3
住宅	302	292	290	256	290
商業	7	13	3	8	8
工業	1	0	1	1	0
公益施設	6	7	6	6	5
その他	3	1	3	1	2
合計	319	313	303	272	305

表　新築面積　　単位：㎡

年次	H29	H30	R元	R2	R3
住宅	88,064	68,682	57,838	68,027	75,512
商業	30,705	12,080	682	18,474	5,960
工業	255	0	32,631	275	0
公益施設	11,713	9,300	7,782	36,434	4,115
その他	15,731	10,062	19,159	187	32,221
合計	146,467	100,123	118,092	123,396	117,808

出典：R4 都市計画基礎調査

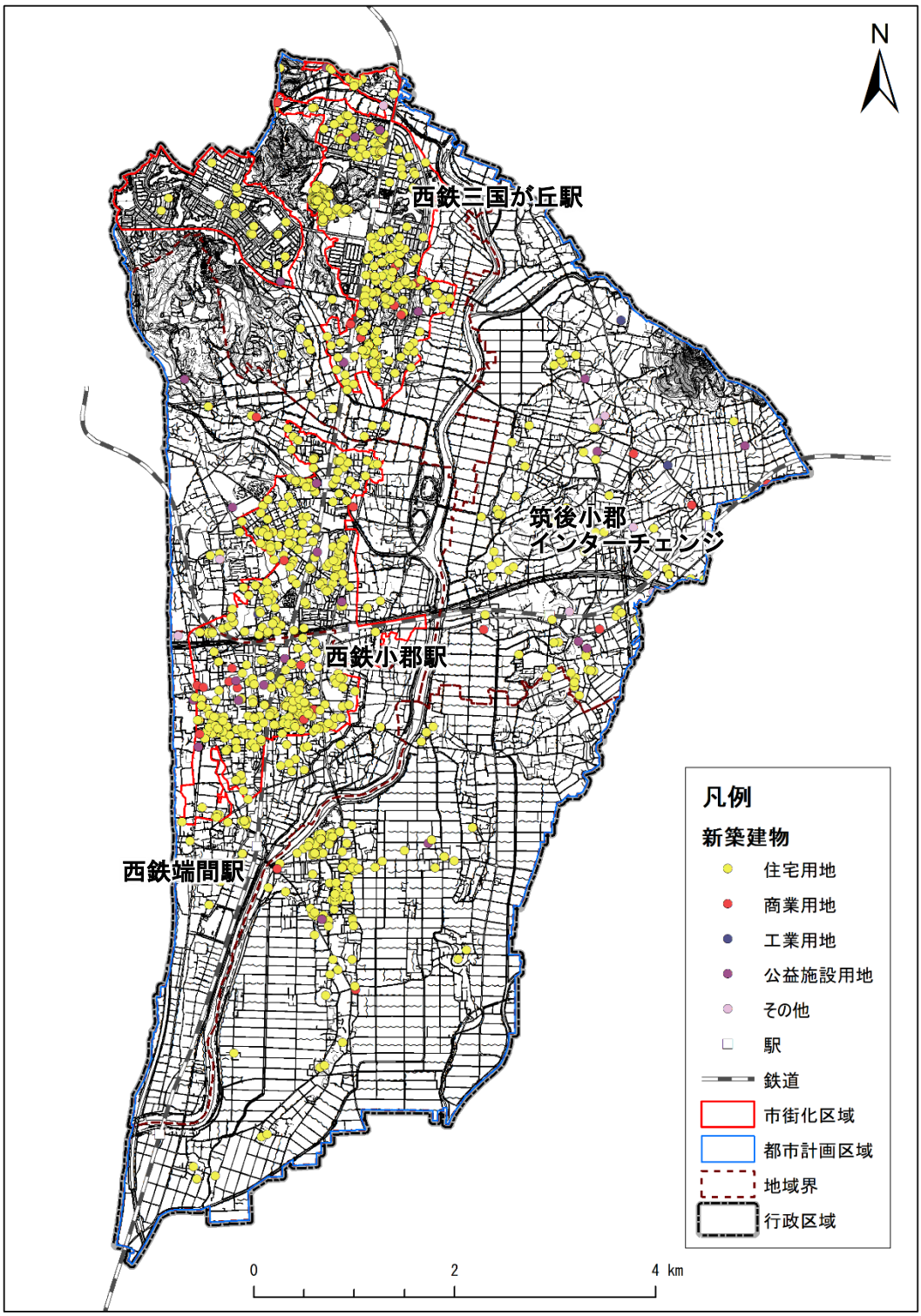


図　新築建物位置図（平成 29～令和 3 年度）

出典：R4 都市計画基礎調査

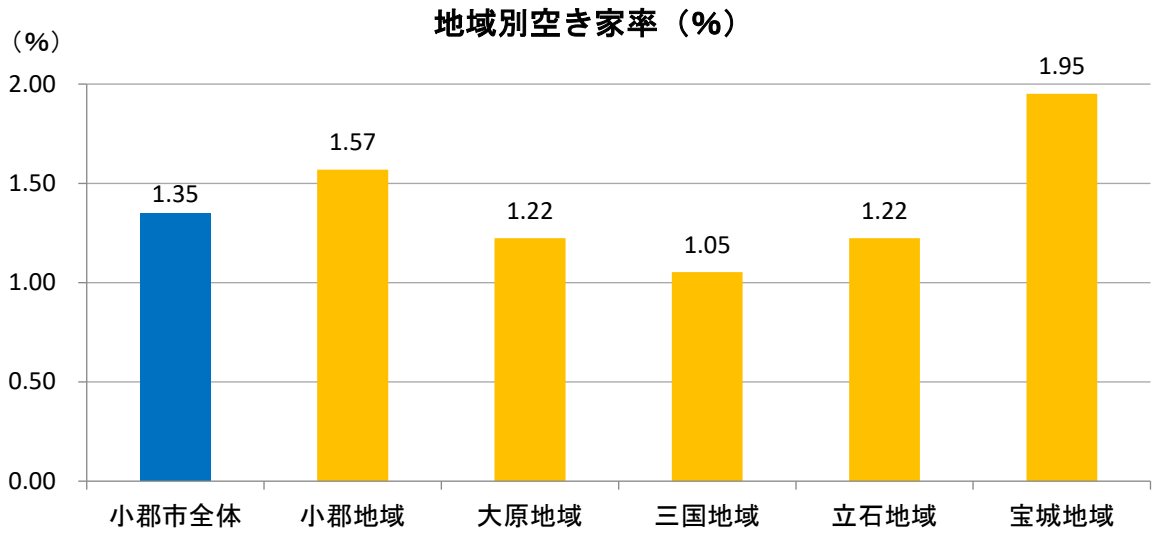
2-4 空き家の状況

空き家数は建物数の多い三国地域で最も多いものの、空き家率は 1.05%と最も低くなっています。反対に、建物数の少ない宝城地域で空き家率は最も高くなっています。

空き家の分布を 500m メッシュ別にみると、市内に広く分布していますが、空き家率は比較的低くなっています。三国地域、宝城地域の空き家数は少ないですが、空き家が集中している地区がみられます。

表　地域別空き家数、空き家率

地域名	建物数	空き家数	空き家率(%)
小郡市全体	27,390	369	1.35
小郡地域	5,673	89	1.57
大原地域	5,804	71	1.22
三国地域	8,647	91	1.05
立石地域	3,269	40	1.22
宝城地域	3,997	78	1.95



出典：H28 年度小郡市空家実態調査

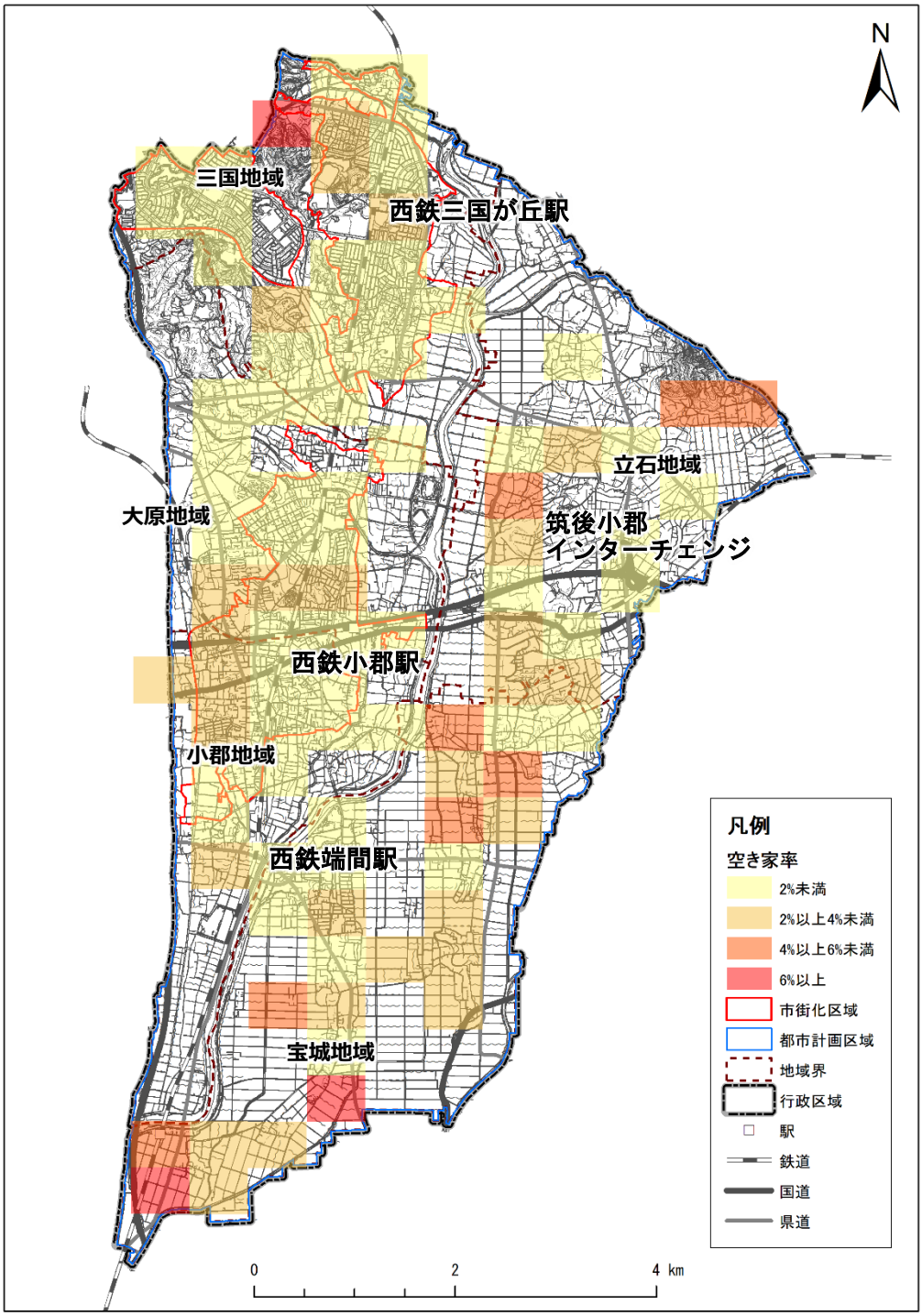


図　500m メッシュ別空き家率

出典：H28 小郡市空家実態調査

3 都市交通の現状と動向の把握

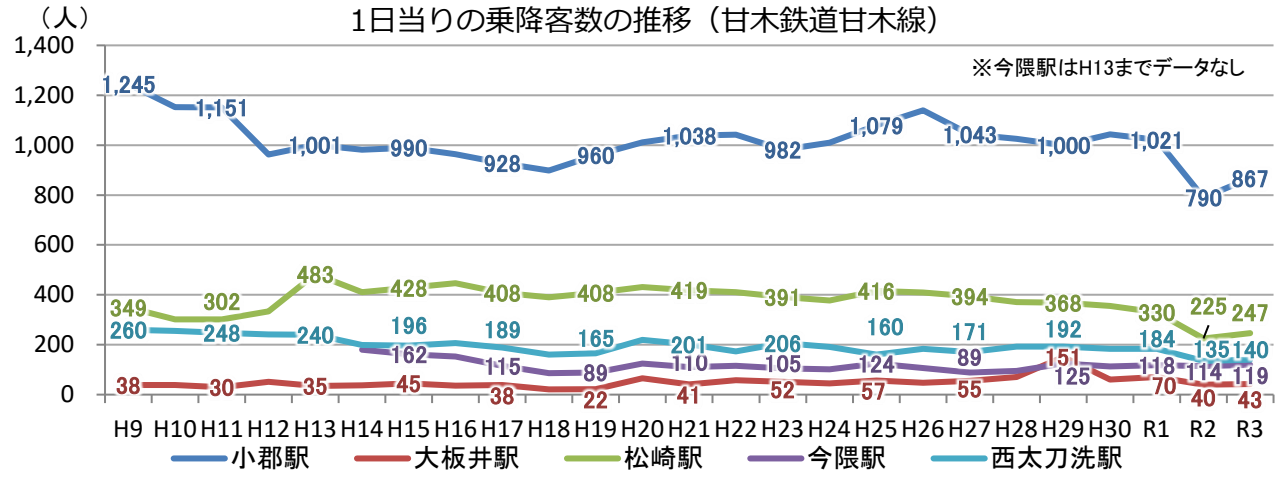
3-1 公共交通の利用状況

（１）鉄道乗降客数

①甘木鉄道甘木線

1997（平成 9）年以降の甘木鉄道甘木線の 1 日当りの駅別乗降客数の推移をみると、甘鉄小郡駅では、増減を繰り返しながら推移していて、その他の駅ではほぼ横ばいで推移しています。

駅別乗降客数は、甘鉄小郡駅で最も多く、2021（令和 3）年には 1 日当り 867 人が利用していて、次いで甘鉄松崎駅で 247 人利用しています。

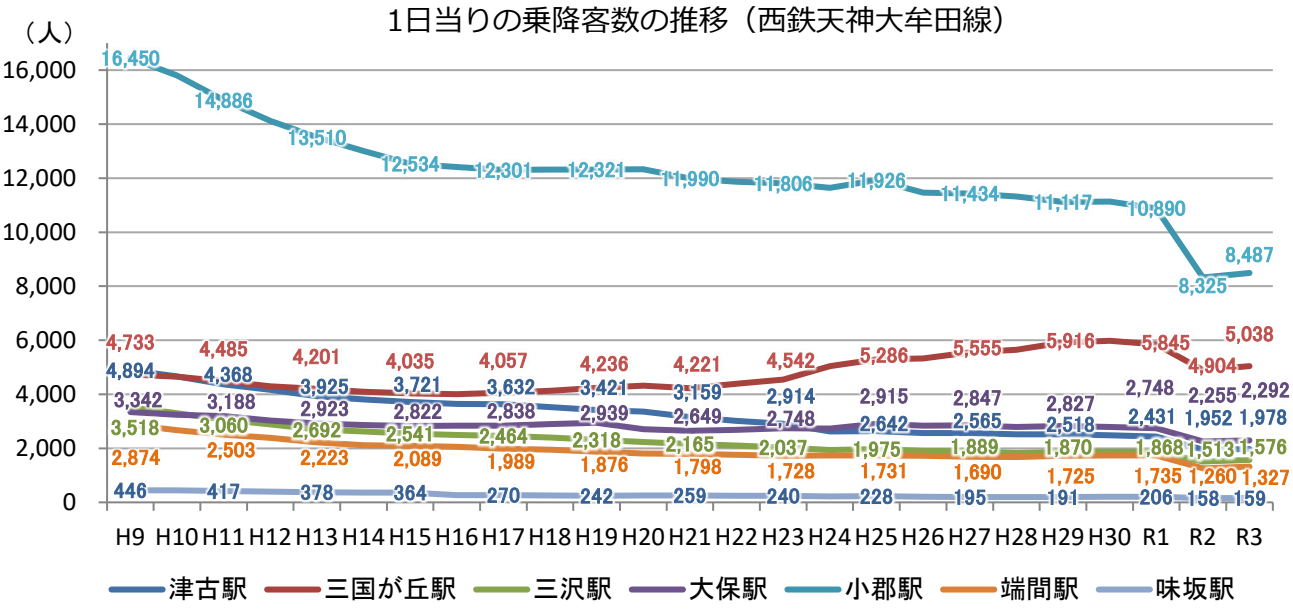


出典：庁内資料

②西鉄天神大牟田線

1997（平成 9）年以降の西鉄天神大牟田線の 1 日当りの駅別乗降客数の推移をみると、2019（令和元）年以降、減少傾向にあります。

駅別乗降客数は、西鉄小郡駅で最も多く、2021（令和 3）年に 1 日当り 8,487 人が利用しています。



出典：庁内資料

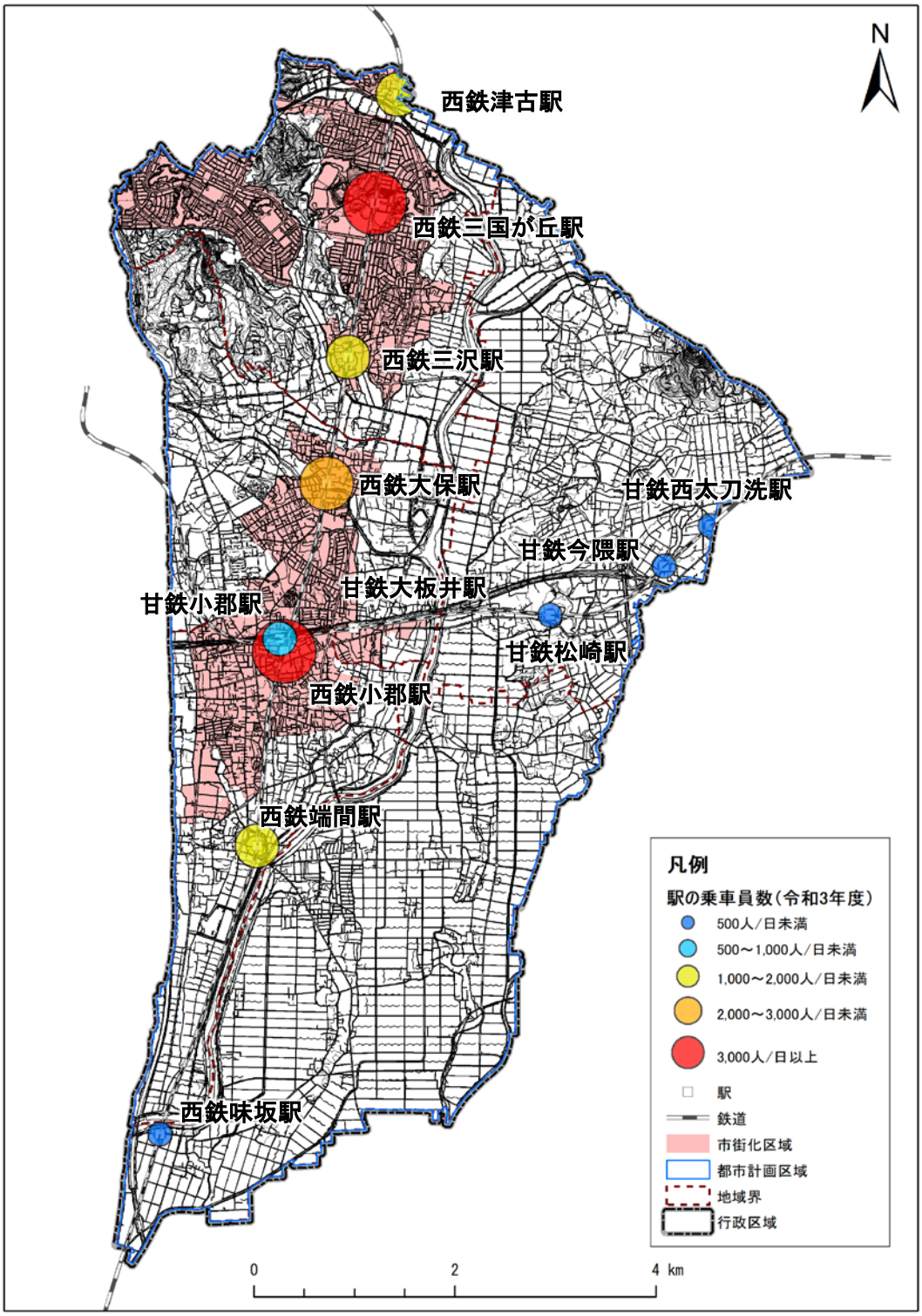


図　駅別の乗車員数

出典：R4 都市計画基礎調査

（２）バスの乗降客数

2004（平成 16）年以降のコミュニティバスの１日当りのルート別乗降客数の推移をみると、古飯・今朝丸ルートと下岩田・乙隈ルート以外で増加傾向にあり、コミュニティバス全体の利用も増加し続けていて、2017（平成 29）年度には１日平均 220.4 人が利用しています。

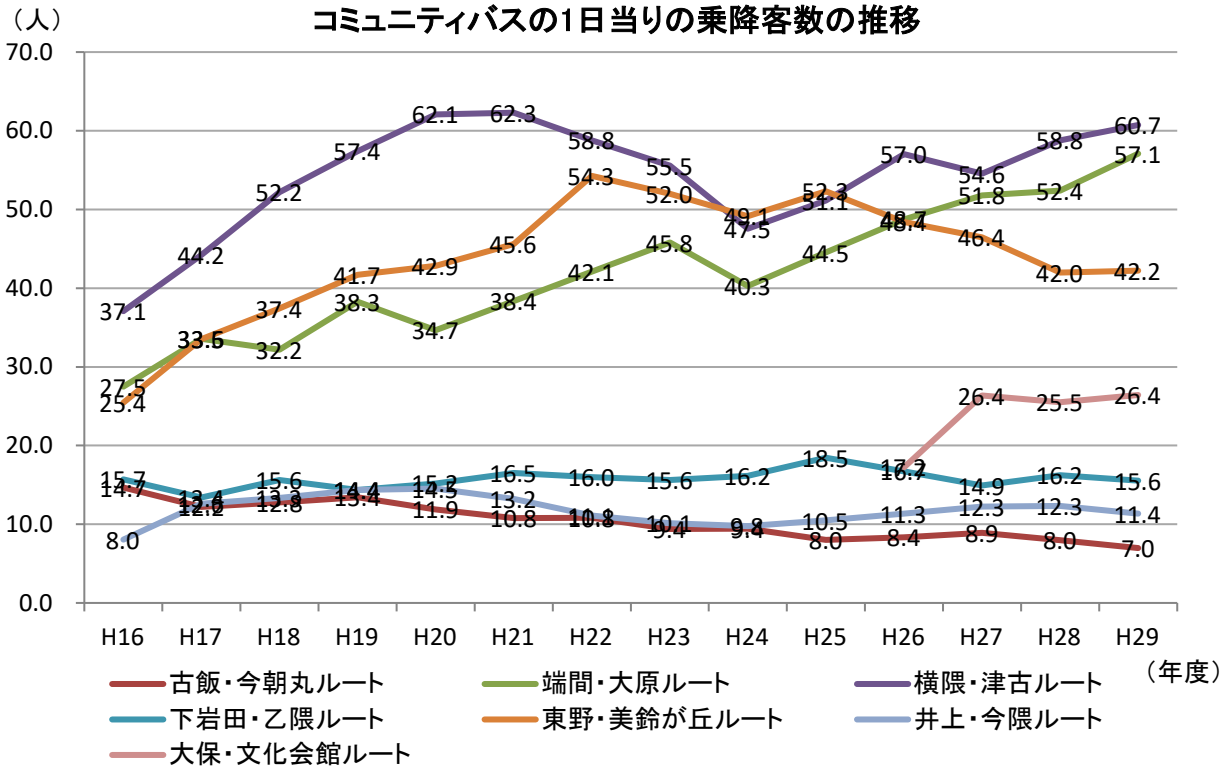


表　コミュニティバスの１日当りの乗降客数

単位：人

	運行日数	古飯・今朝丸ルート	端間・大原ルート	横隈・津古ルート	下岩田・乙隈ルート	東野・美鈴が丘ルート	井上・今隈ルート	大保・文化会館ルート	合計
H16年度	267	14.7	27.5	37.1	15.7	25.4	8.0	—	128.4
H17年度	356	12.2	33.6	44.2	13.4	33.5	12.6	—	149.5
H18年度	295	12.8	32.2	52.2	15.6	37.4	13.3	—	163.5
H19年度	289	13.4	38.3	57.4	14.4	41.7	14.4	—	179.5
H20年度	290	11.9	34.7	62.1	15.2	42.9	14.5	—	181.2
H21年度	288	10.8	38.4	62.3	16.5	45.6	13.2	—	186.8
H22年度	290	10.8	42.1	58.8	16.0	54.3	11.1	—	193.0
H23年度	291	9.4	45.8	55.5	15.6	52.0	10.1	—	188.4
H24年度	297	9.4	40.3	47.5	16.2	49.1	9.8	—	172.3
H25年度	297	8.0	44.5	51.1	18.5	52.3	10.5	—	184.9
H26年度	295	8.4	48.7	57.0	16.7	48.4	11.3	17.2	207.8
H27年度	299	8.9	51.8	54.6	14.9	46.4	12.3	26.4	215.2
H28年度	298	8.0	52.4	58.8	16.2	42.0	12.3	25.5	215.2
H29年度	298	7.0	57.1	60.7	15.6	42.2	11.4	26.4	220.4
平均		10.4	42.0	54.2	15.7	39.3	11.8	23.9	184.7

※H16 年度のみ７月～の集計　　出典：庁内資料

3-2 公共交通の運行状況

本市では、民営の交通事業者（西日本鉄道(株)）が運営する路線バスや、市が運営するコミュニティバス、市・まちづくり協議会・地域住民の共同で自治会バスを運行しています。

バス停留所別の運行本数をみると、西鉄小郡駅周辺で１日30本以上停車するバス停が集中していて、西鉄小郡駅から東西方向よりも南北方向への運行の頻度が高くなっています。

令和４年 10 月にデマンド型交通である「おごおり相乗りタクシー」が宝満川左岸地域で本格運行開始し、宝満川右岸地域の病院や一部の商業施設・鉄道駅と宝満川左岸地域をつないでいます。今後、宝満川右岸地域でも新たなデマンドタクシーの導入を進める予定としています。

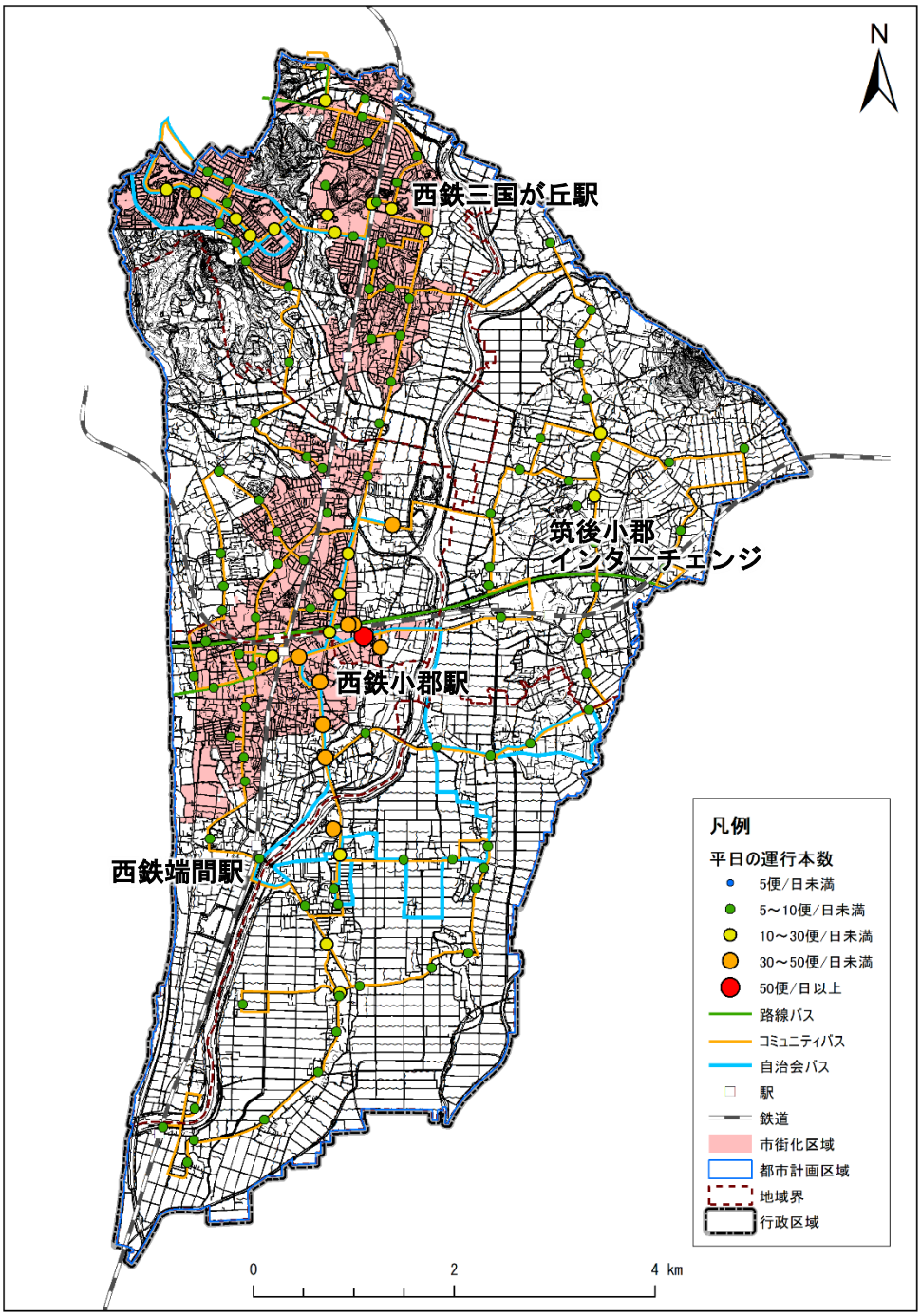


図　バスの運行本数　　出典：R4 都市計画基礎調査

3-3 公共交通のサービス水準

2015（平成 27）年の基幹的公共交通（駅及びバス停（30 本以上／日））の圏域人口カバー率をみると、市全体で 61.4%をカバーしています。

駅及びバス停（全て）の圏域カバー率をみると、市全体で 92.5%をカバーしています。

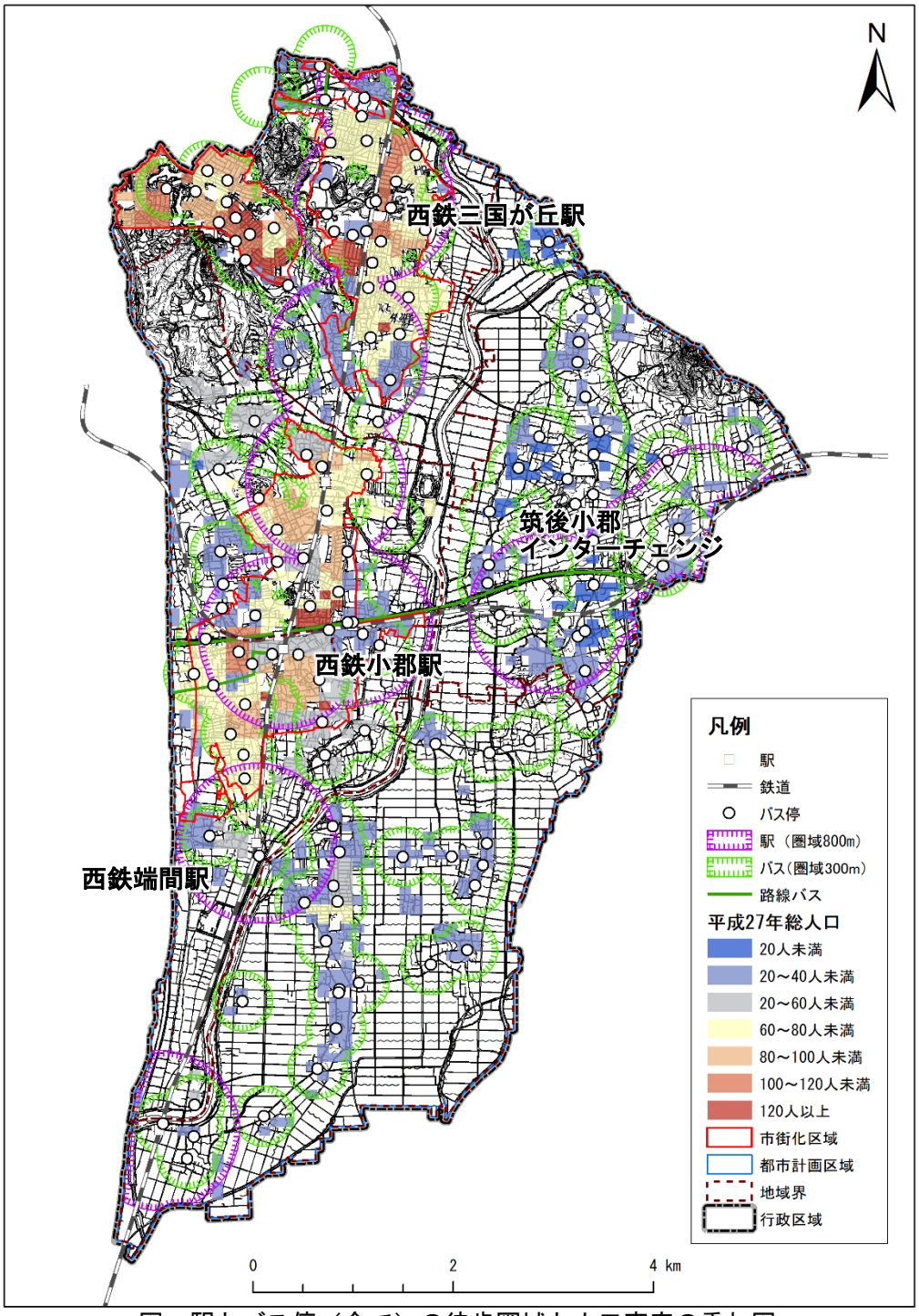


図　駅とバス停（全て）の徒歩圏域と人口密度の重ね図

出典：H27 国勢調査、H29 都市計画基礎調査

※圏域人口カバー率は、市全体の人口に対する駅の利用圏域 800m 及びバス停留所の誘致圏 300m の圏域内に居住する人口の割合のこと。

3-4 住民等の交通行動の動向

（１）市内の地区間の動き

市内のトリップは、甘鉄小郡駅や西鉄小郡駅、甘鉄大板井駅の立地する調査エリアに多くのトリップが集中しており、市西部のエリア間の移動が多くなっています。

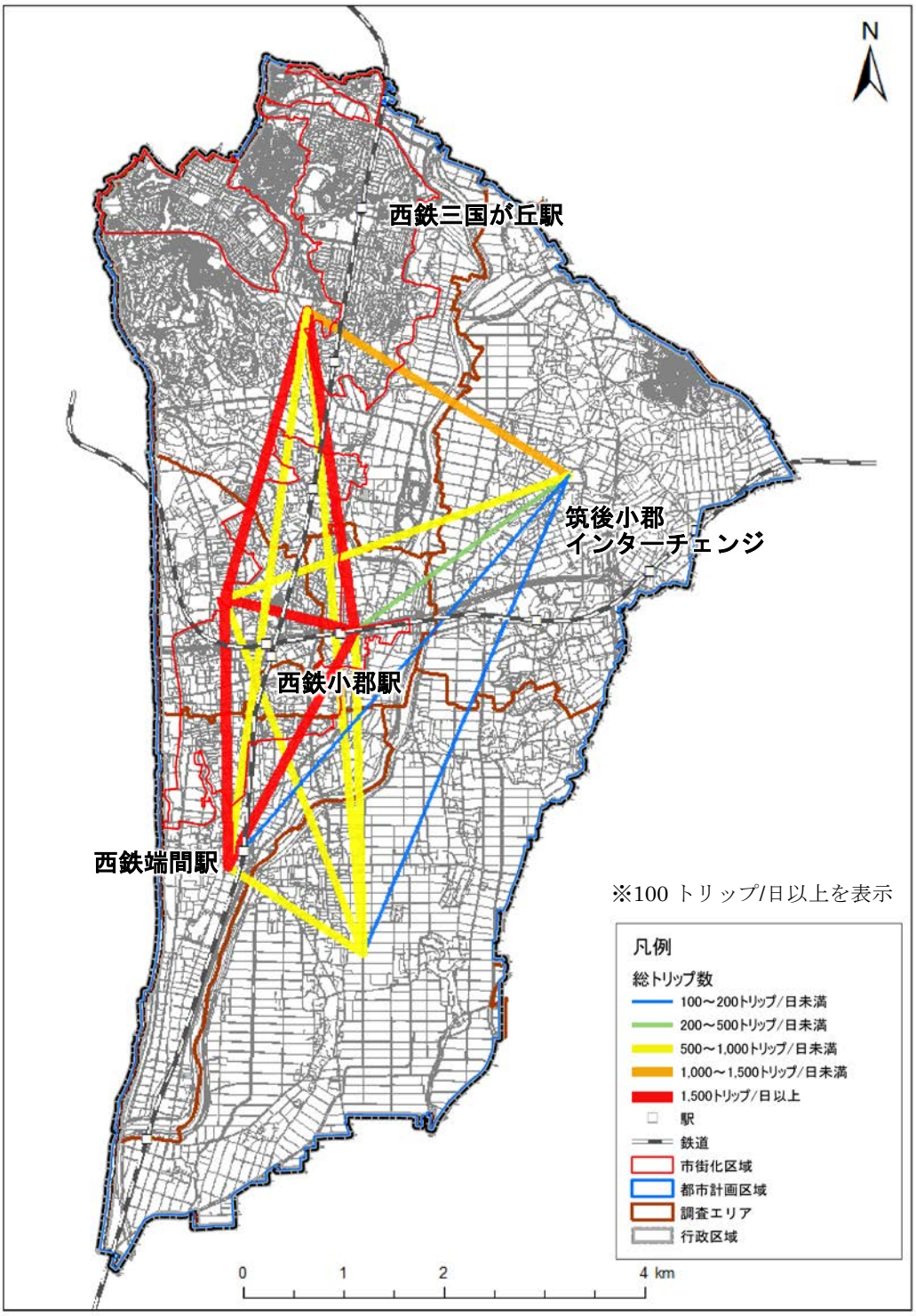


図　市内の地区間の動き

出典：平成 29 年度北部九州圏パーソントリップ調査

（２）公共交通分担率

市北部から甘鉄小郡駅や西鉄小郡駅の立地するエリア間での移動において、鉄道またはバスの公共交通分担率※が最も高くなっています。

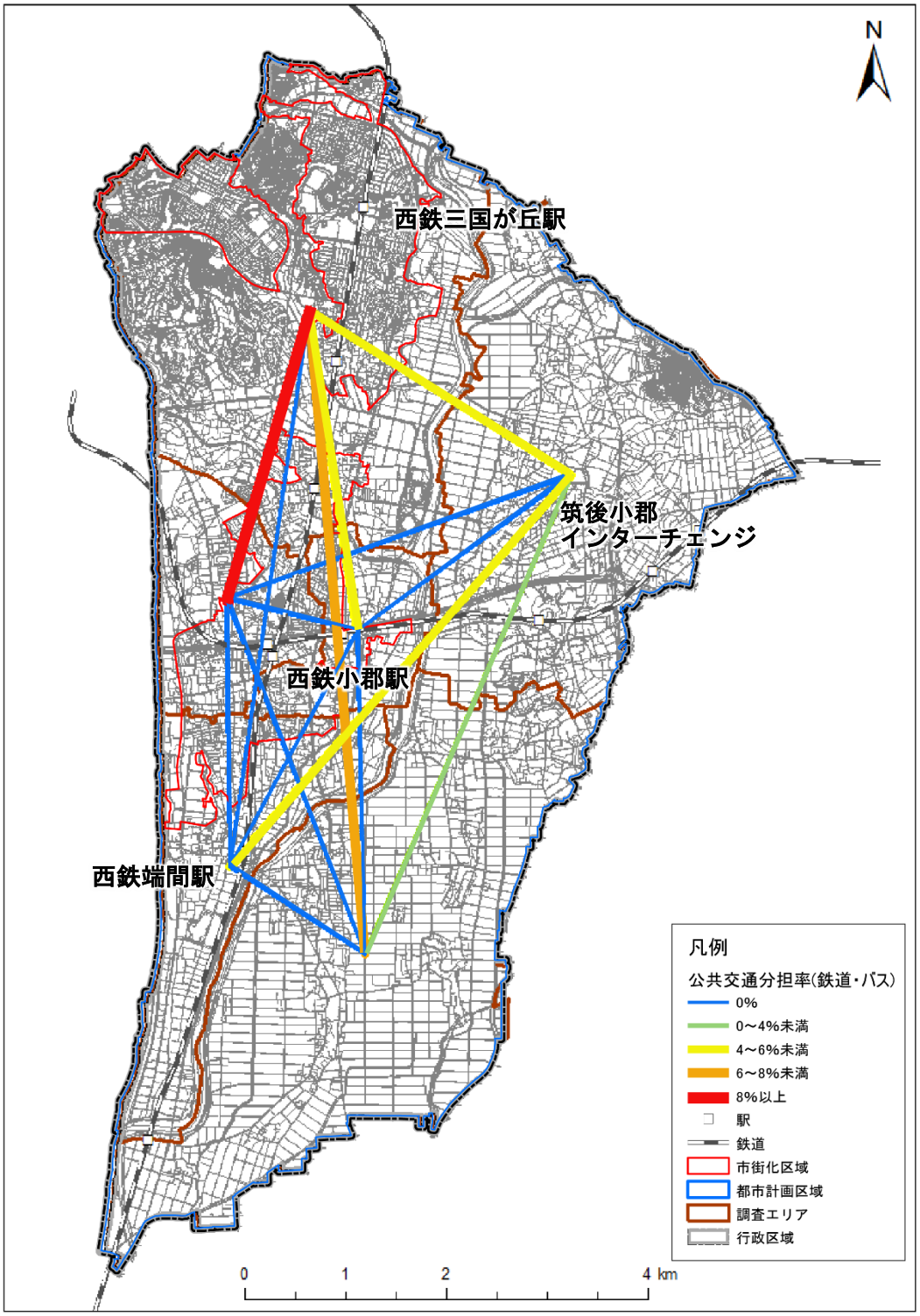


図　公共交通分担率

出典：平成 29 年度北部九州圏パーソントリップ調査

※公共交通分担率は、公共交通手段のトリップ数の全交通手段（自動車や自転車、徒歩等のトリップ数に占める割合のこと。トリップは、 ある地点からある地点へと移動する単位のこと。

4 都市機能の現状の整理

4-1 圏域状況・カバー充足状況の整理

（1）商業施設

商業施設の800m圏域内の人口カバー率は、78.3%となっています。市街化区域内を見ると、ほとんどが800m圏域内に含まれていて、希みが丘や三国が丘、みくに野団地の一部が圏域外となっています。

	圏域内人口割合	圏域内人口密度
圏域 500m	59.9%	27.6 人/ha
圏域 800m	78.3%	20.2 人/ha

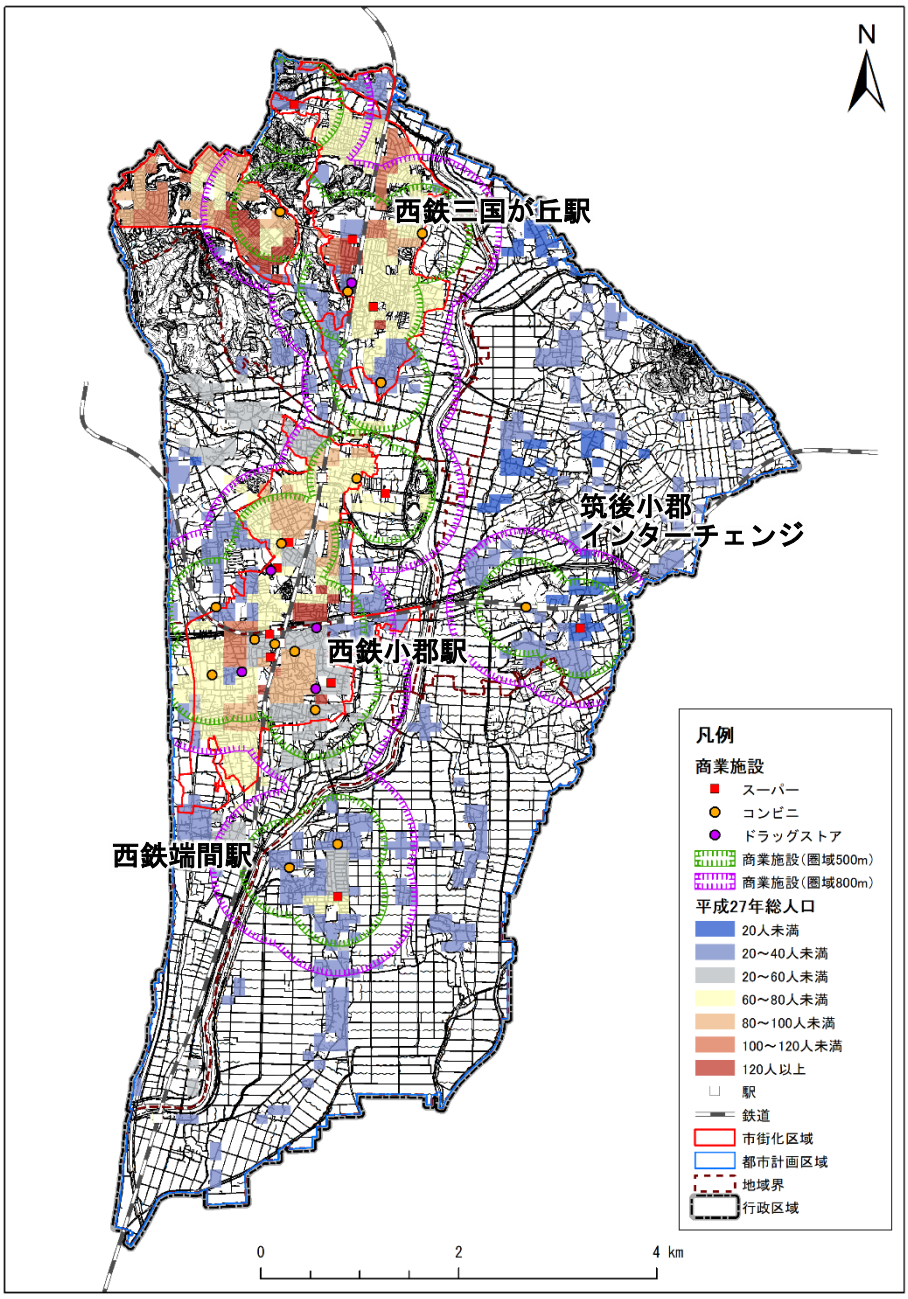


図　商業施設のサービス圏域と総人口の重ね図

出典：iタウンページ、H27 国勢調査

（２）医療施設

医療施設の 800m圏域内の人口カバー率は、85.9%となっています。市街化区域内を見ると、ほとんどが 800m圏域内に含まれていて、希みが丘の一部が圏域外となっています。

	圏域内人口割合	圏域内人口密度
圏域 500m	68.2%	25.9 人/ha
圏域 800m	85.9%	16.7 人/ha

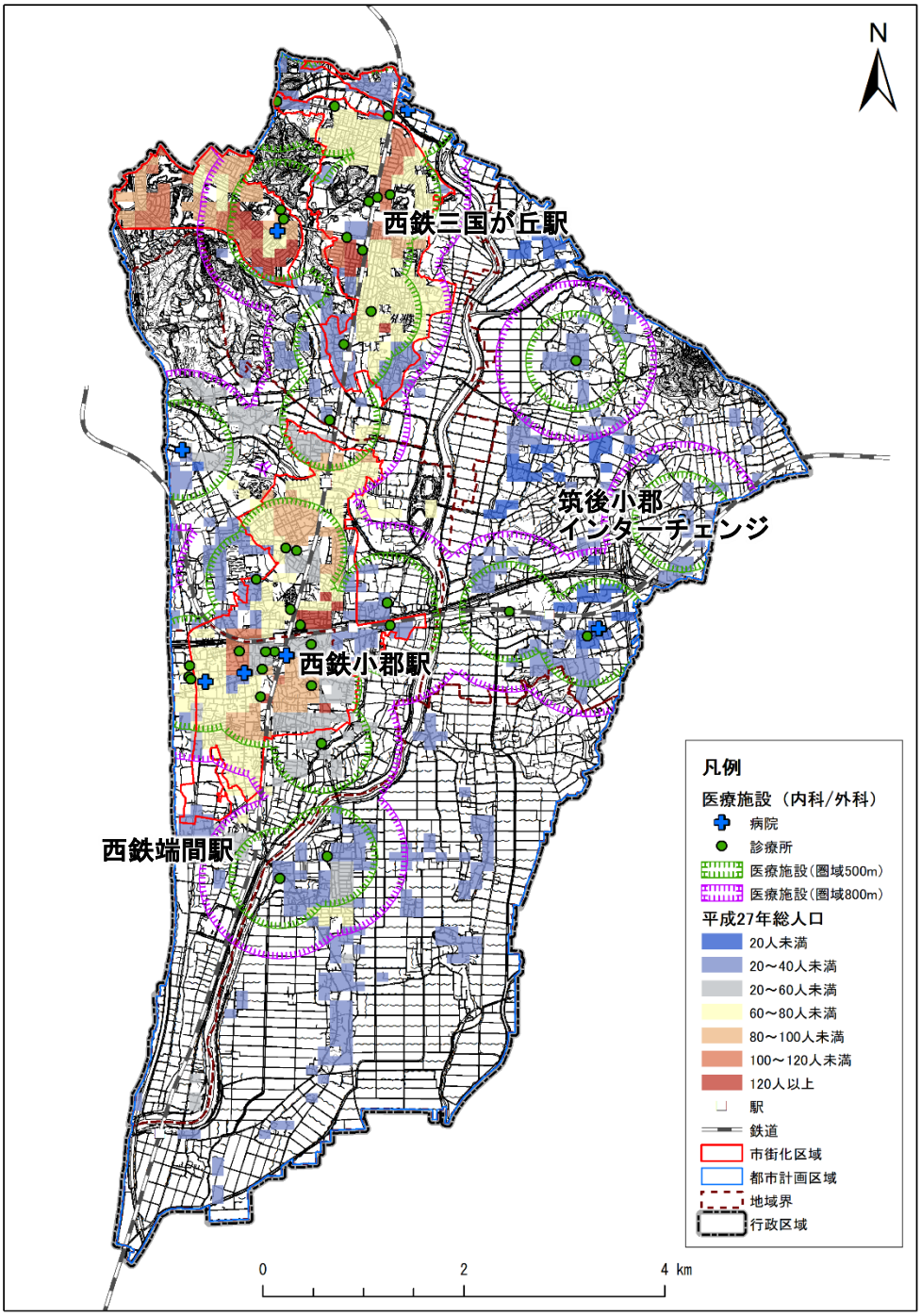


図　医療施設のサービス圏域と総人口の重ね図

出典：九州厚生局 HP、H27 国勢調査

（３）福祉施設

福祉施設の 800m圏域内の高齢者人口カバー率は、81.2%となっています。市街化区域内を見ると、ほとんどが 800m圏域内に含まれていて、希みが丘の一部が圏域外となっています。

	圏域内人口割合	圏域内人口密度
圏域 500m	52.9%	6.6 人/ha
圏域 800m	81.2%	5.1 人/ha

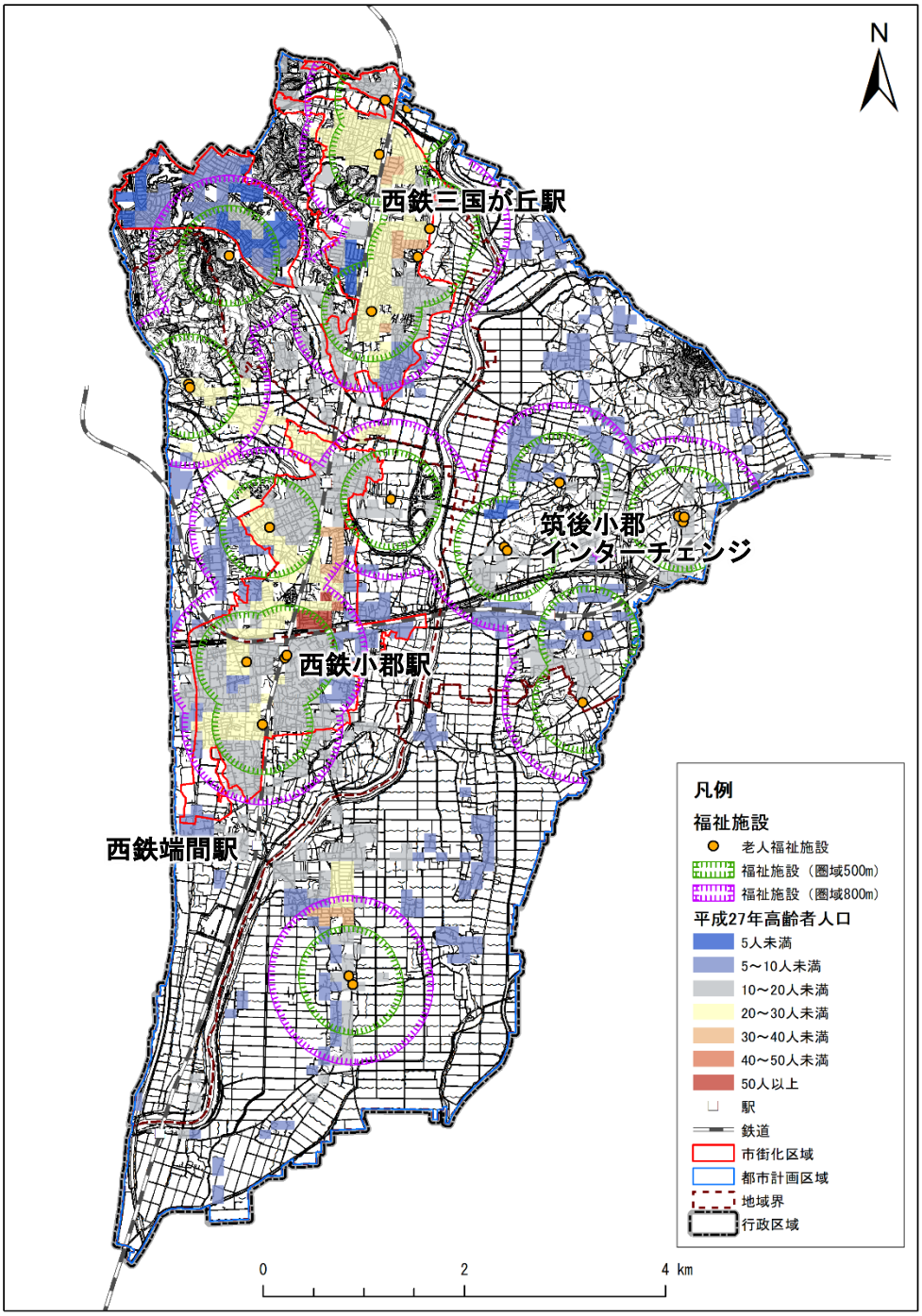


図　福祉施設のサービス圏域と高齢者人口の重ね図

出典：厚生労働省 HP、H27 国勢調査

（４）子育て支援施設

子育て施設の 800m圏域内の人口カバー率は、88.1%となっています。市街化区域内を見ると、ほとんどが 800m圏域内に含まれています。

	圏域内人口割合	圏域内人口密度
圏域 500m	61.7%	27.7 人/ha
圏域 800m	88.1%	20.9 人/ha

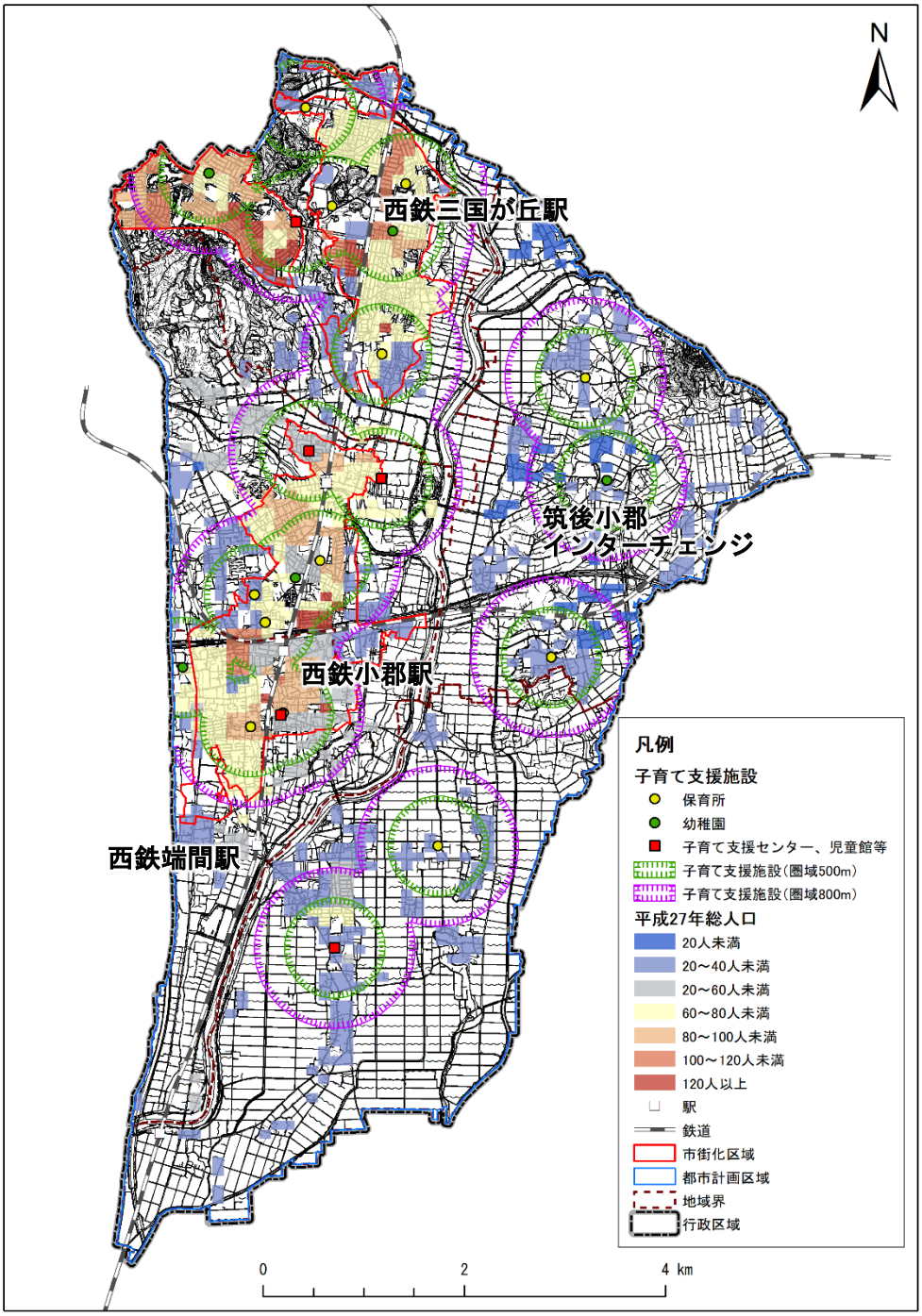


図　子育て支援施設のサービス圏域と総人口の重ね図

出典：小郡市 HP、H27 国勢調査

（５）金融施設

金融施設の 800m圏域内の人口カバー率は、64.5%となっています。市街化区域内を見ると、ほとんどが 800m圏域内に含まれていて、希みが丘や寺福童が圏域外となっています。

	圏域内人口割合	圏域内人口密度
圏域 500m	46.6%	33.4 人/ha
圏域 800m	64.5%	23.1 人/ha

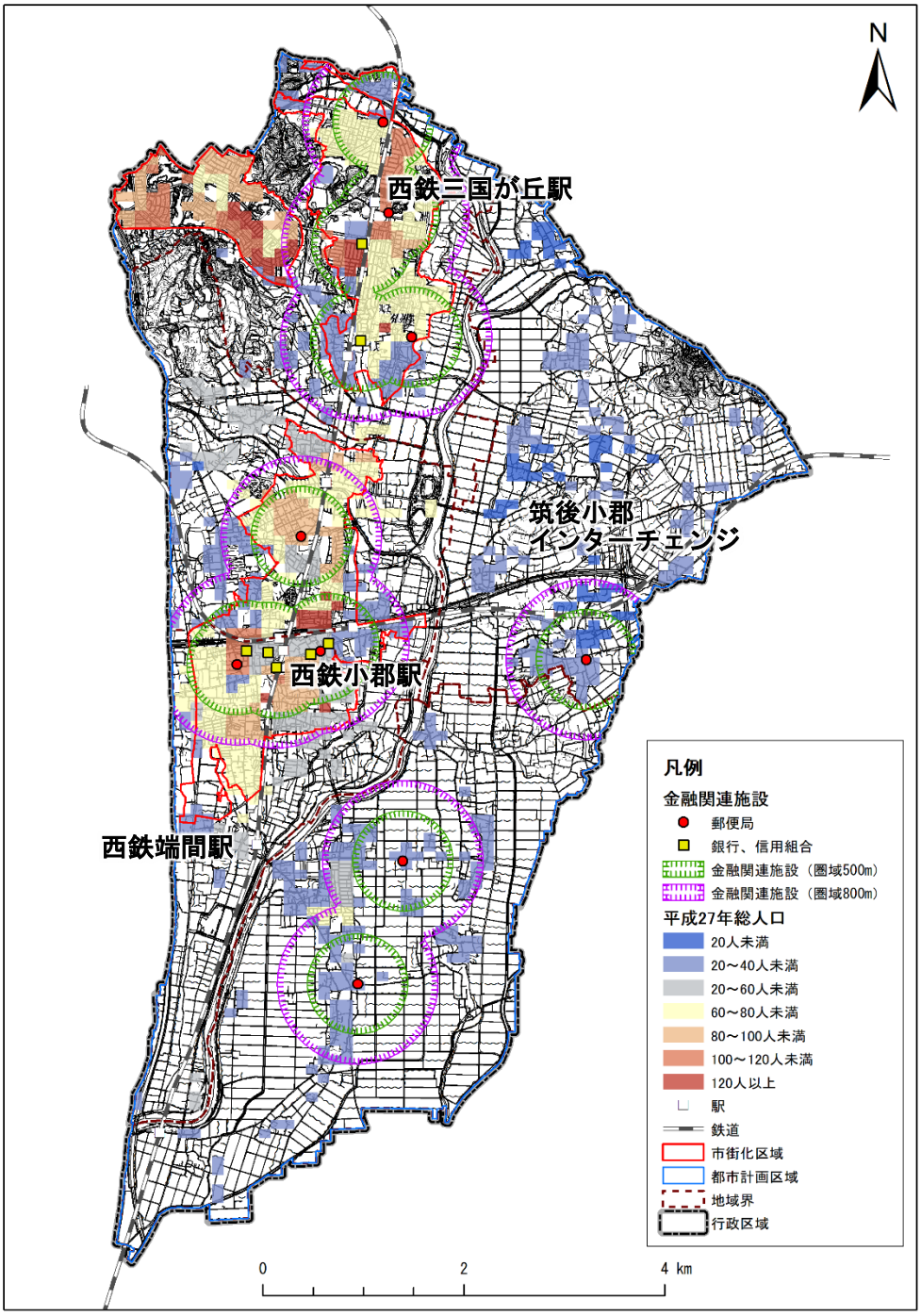


図　金融関連施設のサービス圏域と総人口の重ね図

出典：i タウンページ、H27 国勢調査

5 防災面から見た現状の整理

5-1 洪水浸水想定区域

①計画規模

【対象河川：宝満川】

洪水浸水想定区域（計画規模）は、本市を縦断する宝満川の周辺を中心に、南西側の地区ほど浸水深が大きくなっています。西鉄端間駅の南西側のエリアに 3.0m～5.0mが想定されています。

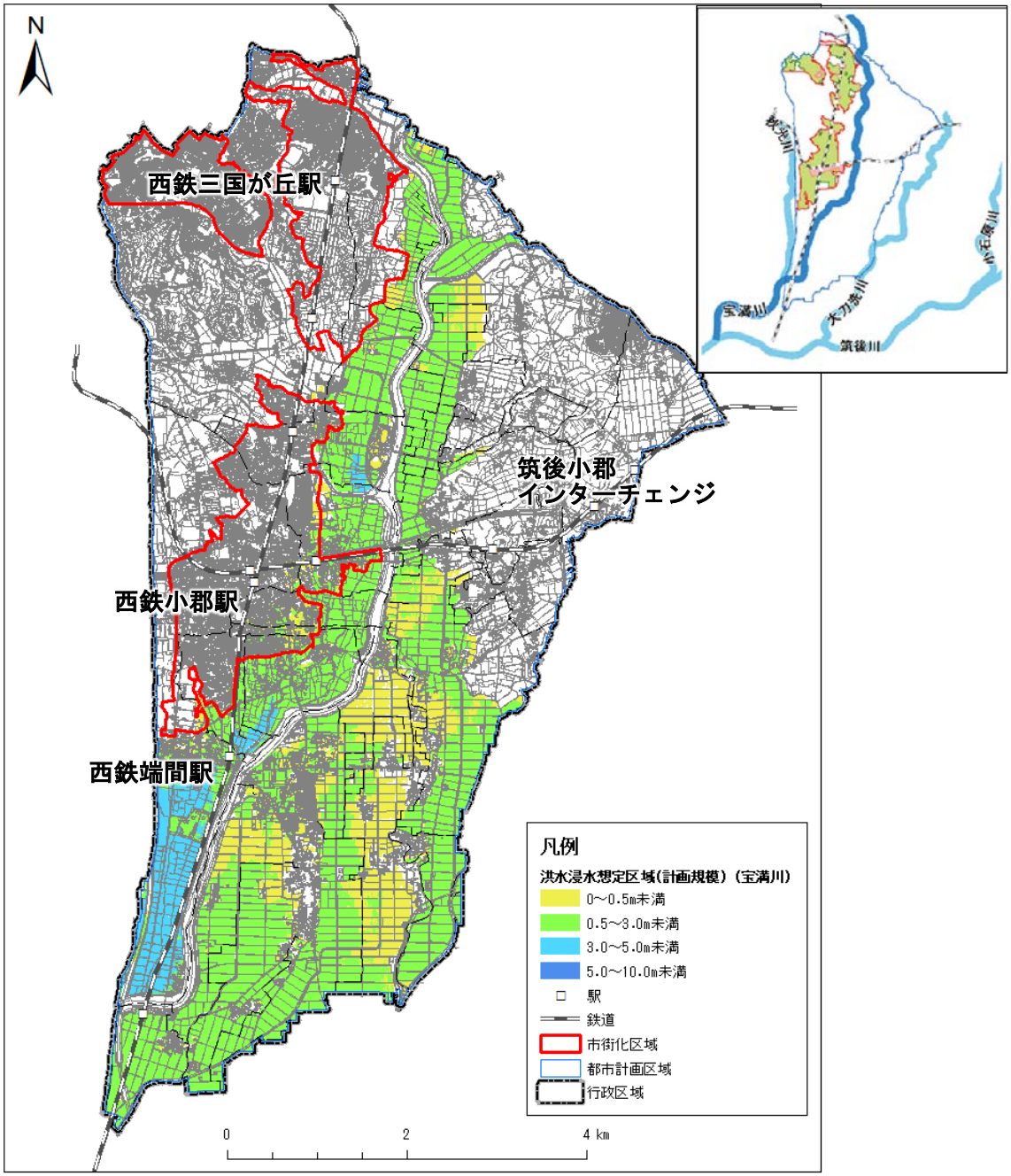


図　洪水浸水想定区域（計画規模）市全域

出典：福岡県資料　筑後川水系宝満川洪水浸水想定区域図（計画規模）令和 4 年 5 月 27 日時点

※洪水浸水想定区域（計画規模降雨）は、年超過確率 1/100（毎年、1 年間にその規模を超える洪水が発生する確率が 1/100）の降雨に伴う洪水により氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したもの。

【対象河川：筑後川・秋光川・小石原川・大刀洗川】

洪水浸水想定区域（計画規模）は、本市を縦断する宝満川の周辺を中心に、本市の南に流れる筑後川に近い地区ほど浸水深が大きくなっています。最も浸水深が大きいのは、西鉄味坂駅の北側のエリアで 5.0m～10.0mが想定されています。

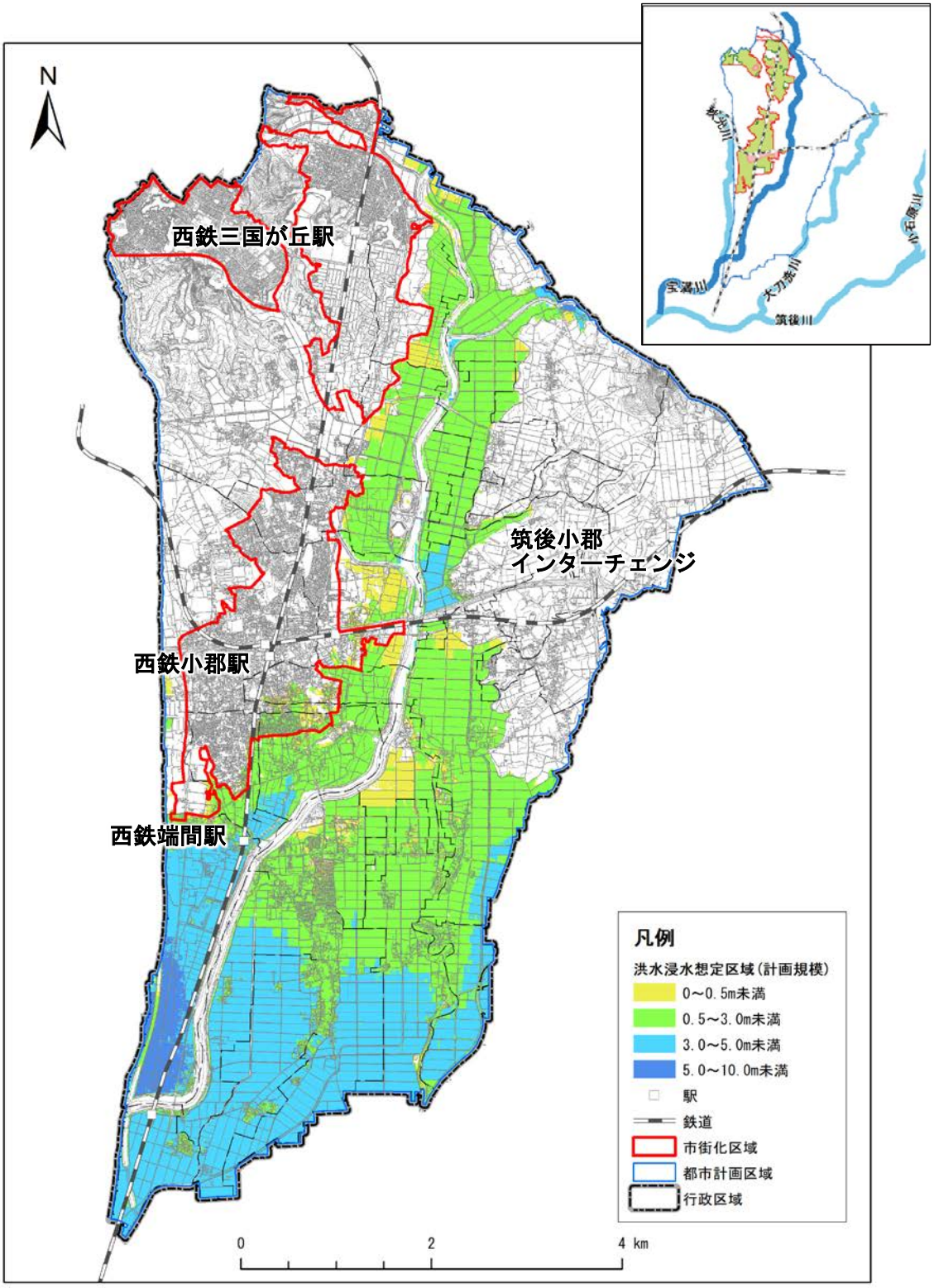


図　洪水浸水想定区域（計画規模）市全域

出典：筑後川河川事務所・福岡県・佐賀県資料

各河川浸水想定区域図（計画規模）を引用し作成　令和 4 年 5 月 27 日時点

②想定最大規模

【対象河川：宝満川】

洪水浸水想定区域（想定最大規模）は、本市を縦断する宝満川の周辺など市域の半分以上の広範囲に想定されていて、本市の南西側の地区ほど浸水深が大きくなっています。最も浸水深が大きいのは、西鉄端間駅の南西側のエリアで、ほぼ5.0m～10.0mが想定されています。

また、宝満川沿いには、河岸浸食や氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域（宝満川の氾濫を基にした想定によるもの）が想定されています。

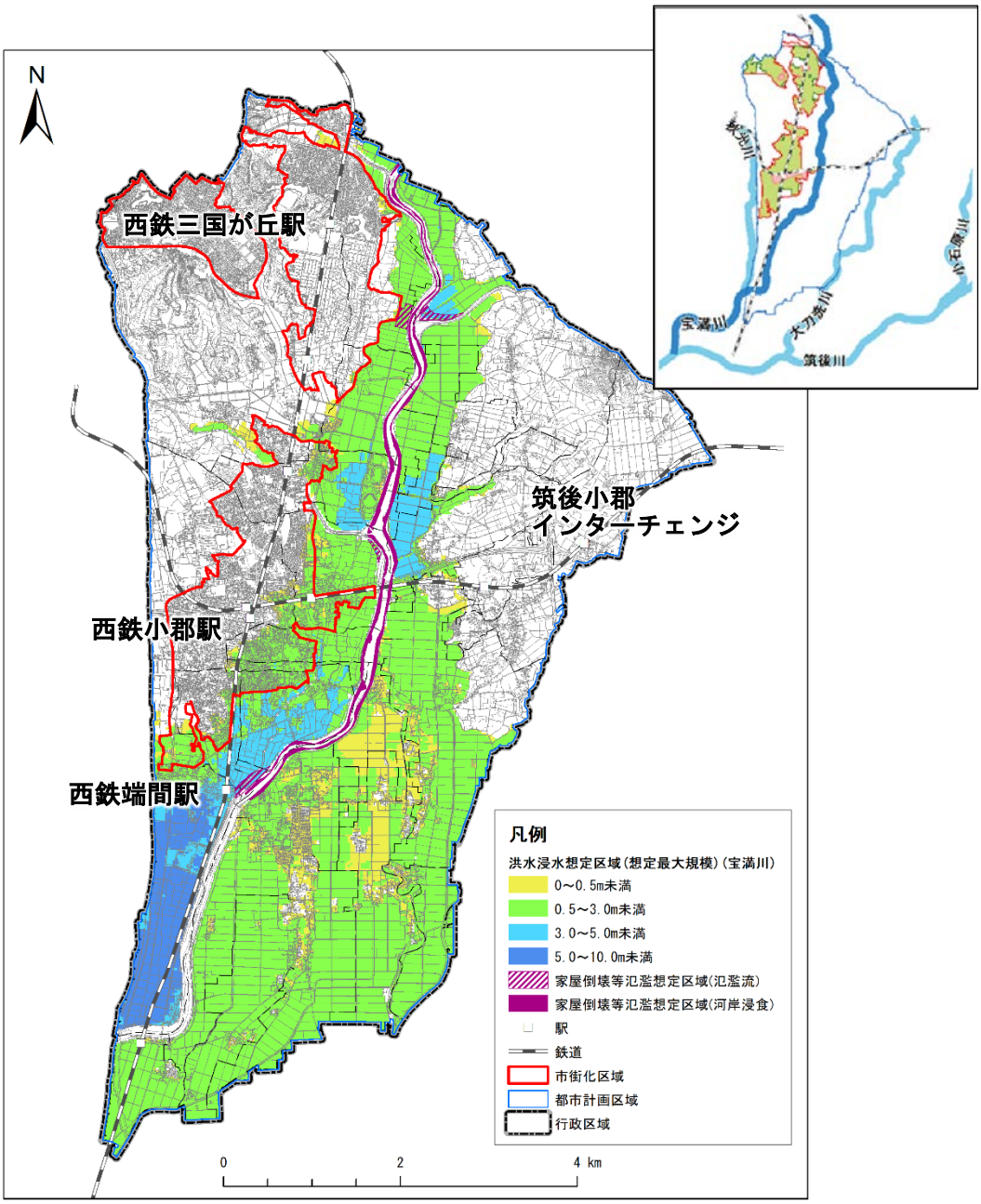


図　洪水浸水想定区域（想定最大規模）家屋倒壊等氾濫想定区域　市全域

出典：福岡県資料　筑後川水系宝満川洪水浸水想定区域図（想定最大規模）令和4年5月27日時点

※洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）は、想定し得る最大規模（年超過確率1/1000（毎年、1年間にその規模を超える洪水が発生する確率が1/1000））の降雨に伴う洪水により氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したもの。

【対象河川：宝満川・筑後川・秋光川・小石原川・大刀洗川】

洪水浸水想定区域（想定最大規模）は、本市を縦断する宝満川の周辺や本市の西に流れる秋光川周辺など市域の半分以上の広範囲に想定されていて、本市の南に流れる筑後川に近い地区ほど浸水深が大きくなっています。最も浸水深が大きいのは、西鉄端間駅の南側のエリアで、ほぼ 5.0m～10.0m が想定されています。

また、西鉄端間駅南側の宝満川沿いには、氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域が想定されています。

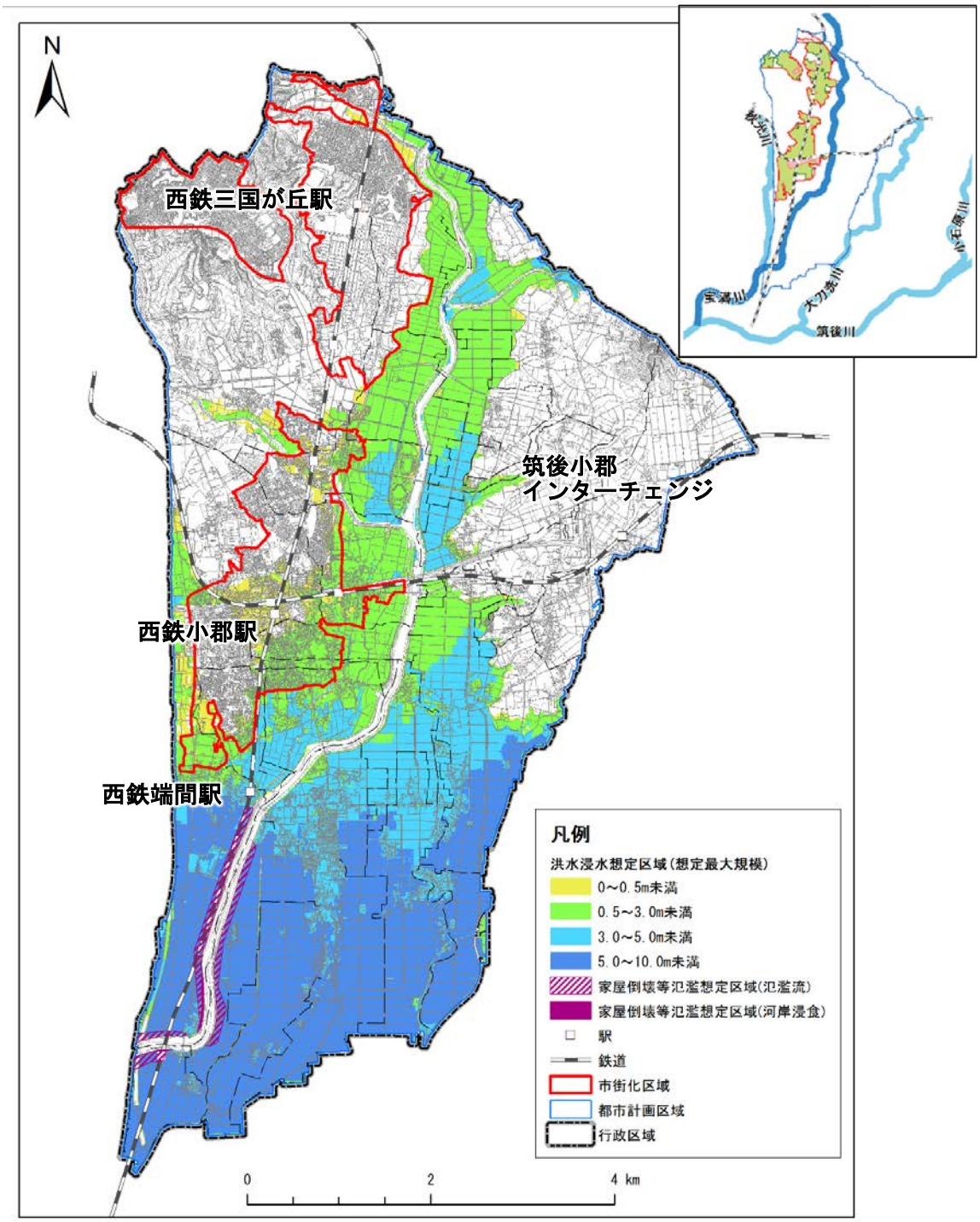


図　洪水浸水想定区域（想定最大規模）家屋倒壊等氾濫想定区域　市全域

出典：筑後川河川事務所・福岡県・佐賀県資料　各河川浸水想定区域図（想定最大規模）及び家屋倒壊等氾濫想定区域図（氾濫流及び河岸浸食）を引用し作成　令和 4 年 5 月 27 日時点

5-2 高潮浸水想定区域

高潮浸水想定区域については、西鉄端間駅より南側に想定されていて、浸水深は、一部を除き、ほとんどの区域が 0.3m～3.0mとなっています。

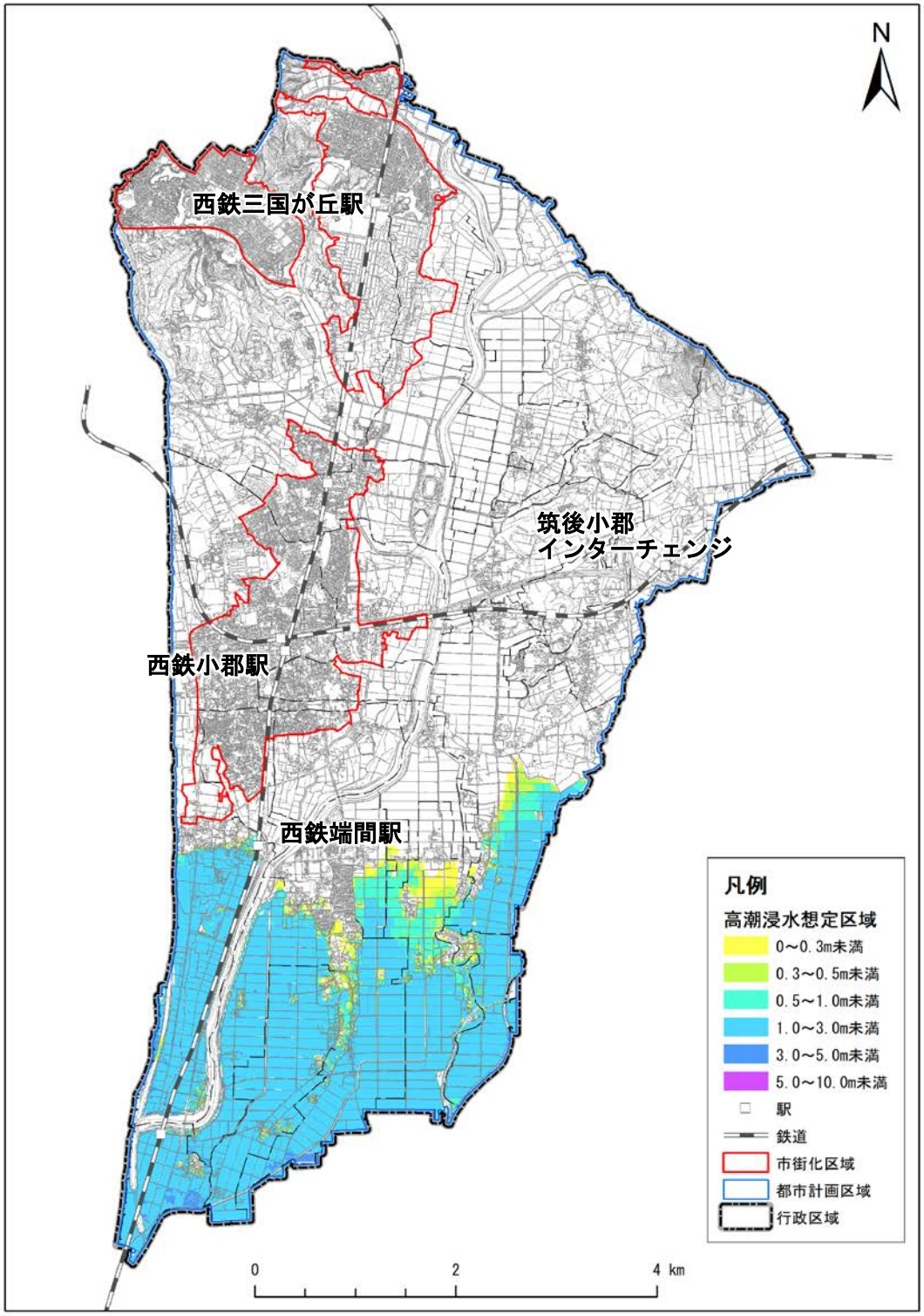


図　高潮浸水想定区域　市全域

出典：福岡県資料　有明海沿岸高潮浸水想定区域図　令和元年 12 月 27 日公表

5-3 ため池浸水想定区域

ため池による浸水想定区域については、西鉄端間駅より北部に市街地も含め、各所に想定されています。浸水深については、0.5m 未満の想定が多く、部分的に 1.0m～3.0m未満の想定も見られます。

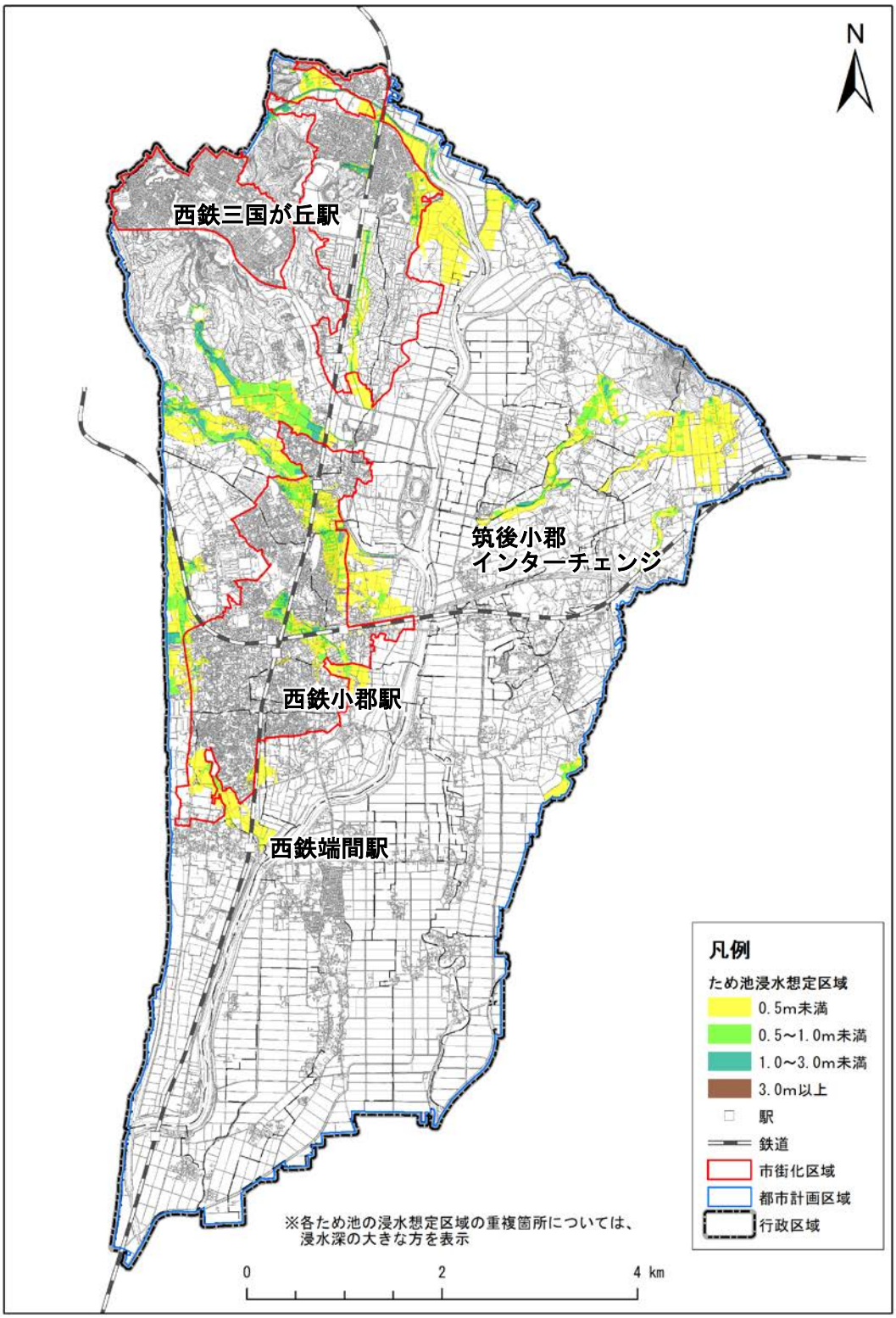


図　ため池浸水想定区域　市全域

出典：小郡市資料　防災重点ため池ハザードマップ　令和３年３月作成

5-4 土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域については、本市北部の希みが丘、美鈴が丘、三国が丘、津古、横隈、三沢の周囲に指定されています。

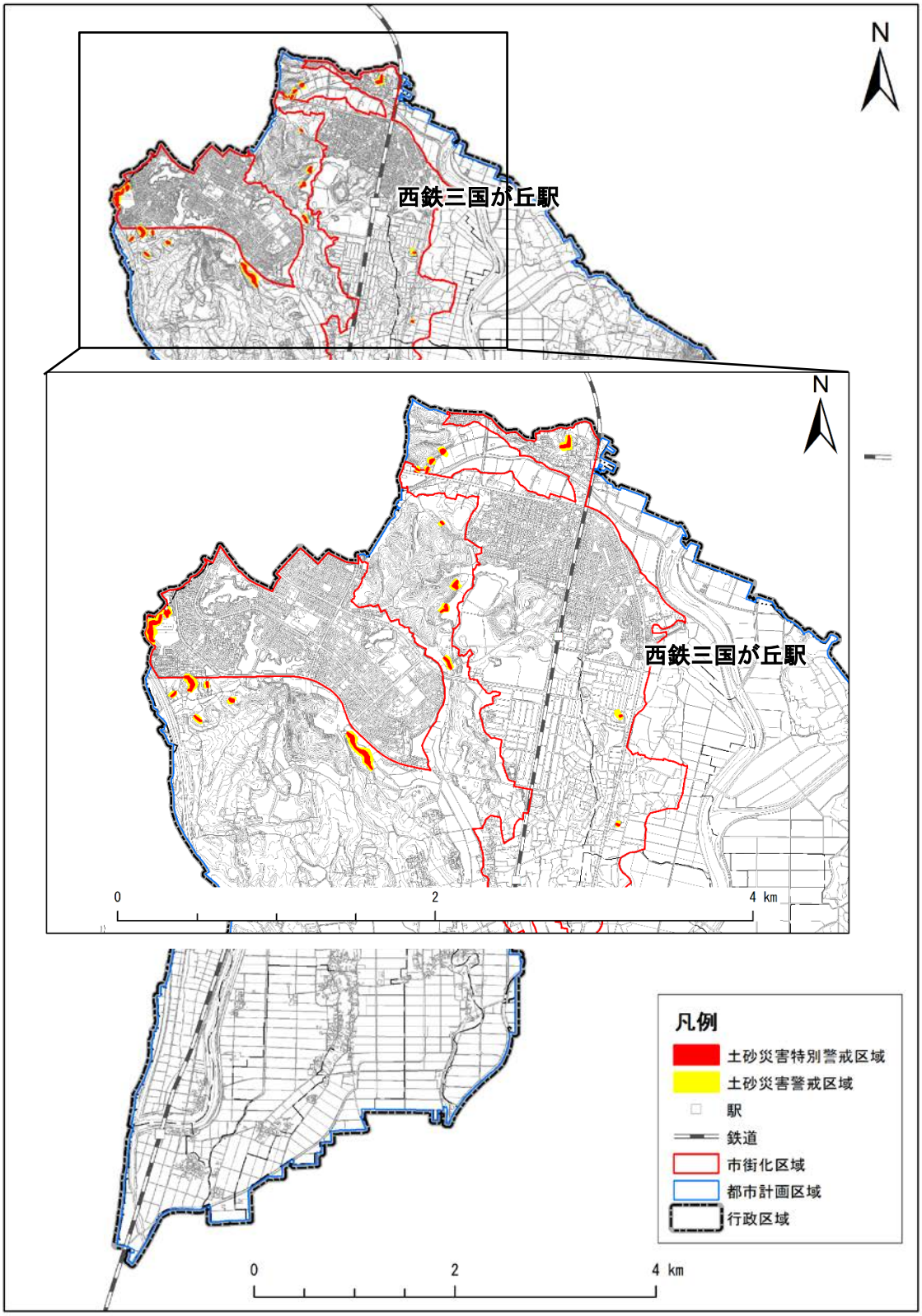


図　土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域　市全域

出典：福岡県資料　土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域　令和 5 年 2 月 14 日時点

5-5 大規模盛土造成地

盛土による大規模造成地については、本市北部の希みが丘、美鈴が丘、みくに野団地、三国が丘、古賀において、多数見られます。三国が丘の北部の 1 箇所が腹付け型となっている以外は、全て谷埋め型の造成となっています。

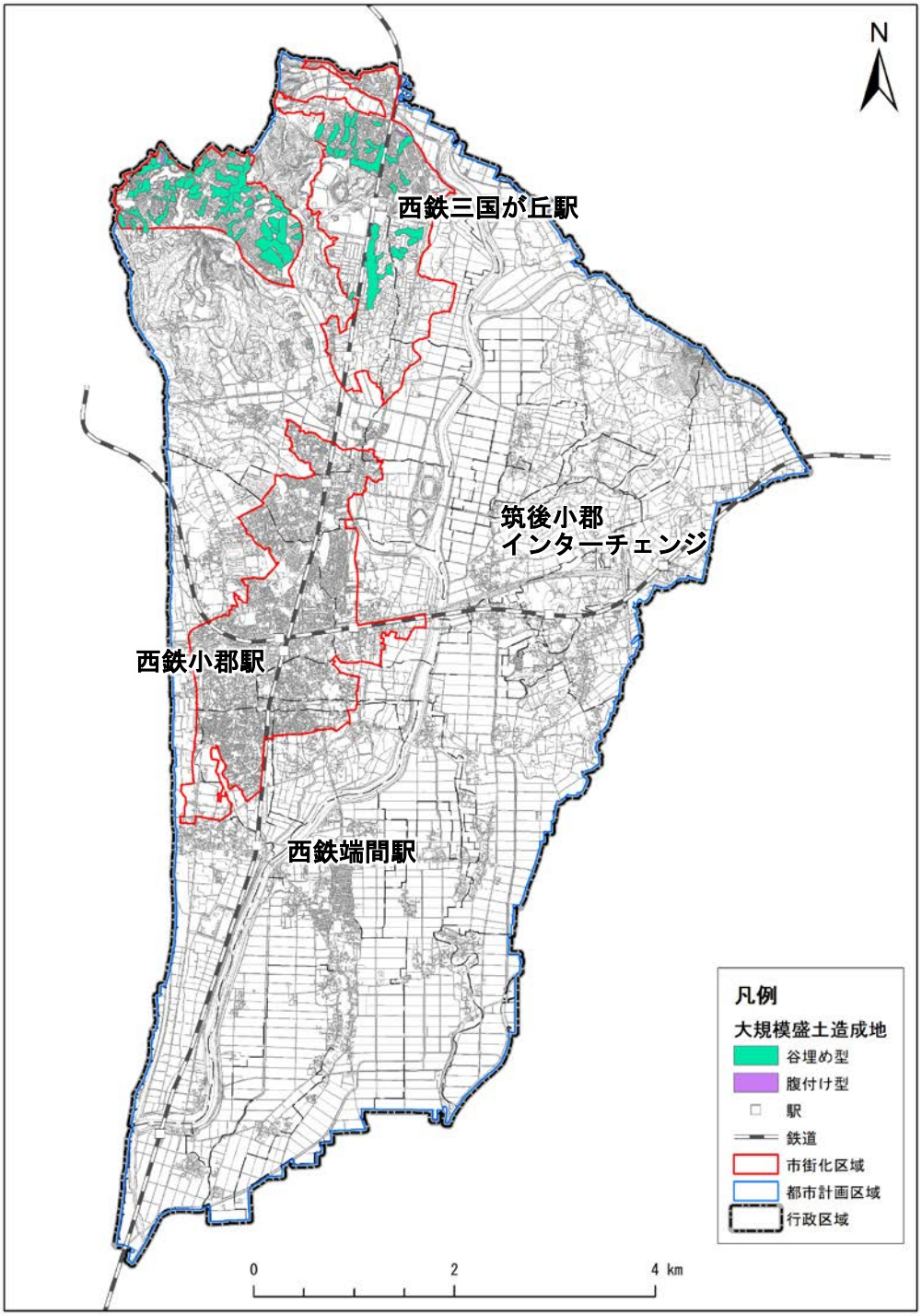


図　大規模盛土造成地　市全域

出典：福岡県資料福岡県資料　大規模盛土造成地マップ　平成 30 年 8 月作成

※谷埋め型大規模盛土造成地は、盛土の面積が 3,000 平方メートル以上の造成地のこと。
※腹付け型大規模盛土造成地は、盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5 メートル以上の造成地のこと。

5-6 浸水被害状況

近年の浸水被害としては、平成 30 年７月の豪雨、令和元年７月の豪雨にて、床上及び床下浸水が発生しています。平成 30 年７月の豪雨では、床上浸水が 69 棟、床下浸水が 342 棟、令和元年の７月の豪雨では、床上浸水が 58 棟、床下浸水が 212 棟発生しています。

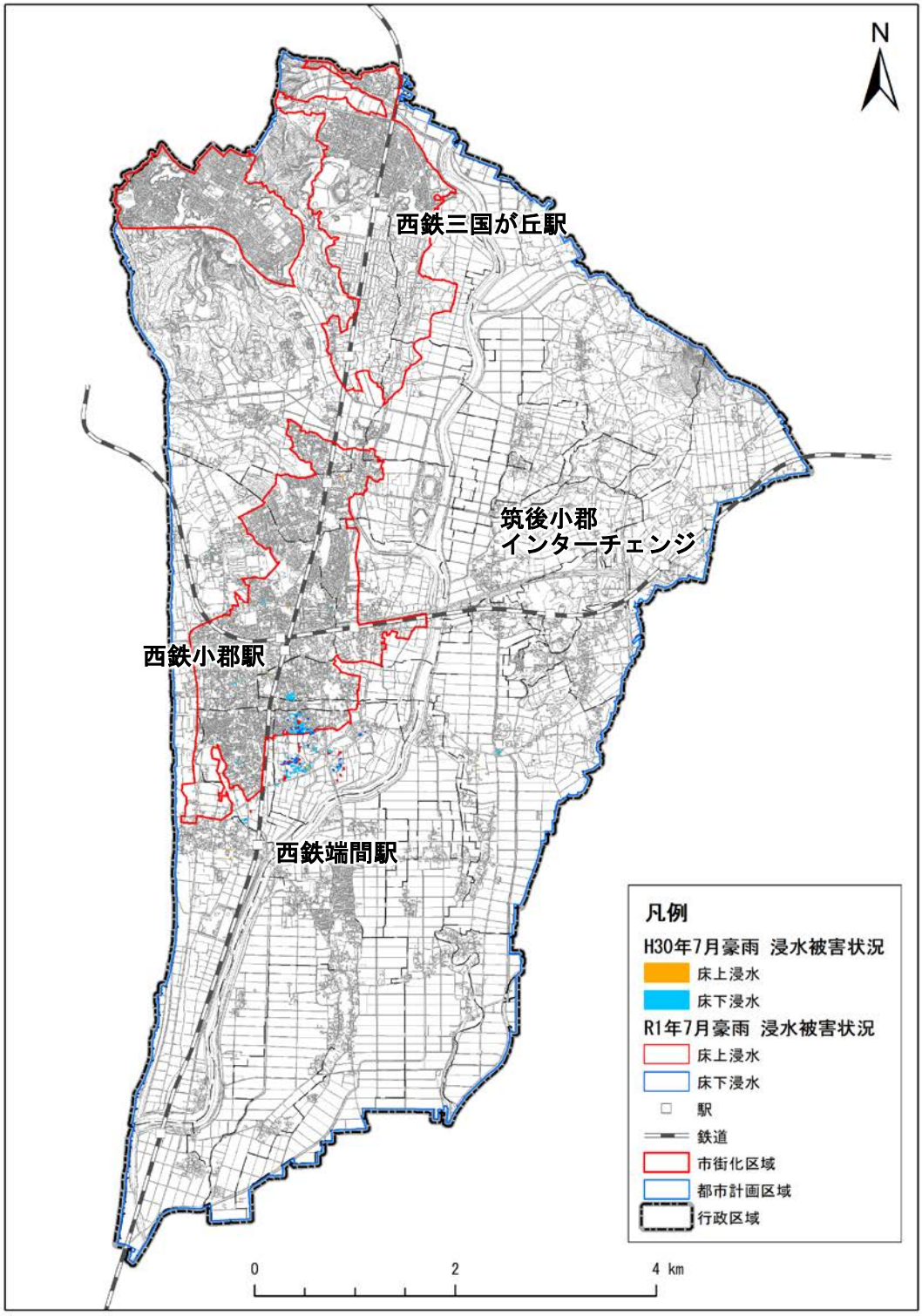


図　過去の浸水被害状況　市全域

出典：小郡市資料

5-7 避難場所の状況

避難場所は、鉄道沿線など居住地となっている付近に指定されていて、市街化区域内外の居住地については、ほとんど避難場所から 500m圏内に入っていますが、三国が丘の北部、みくに野団地及び津古については、500m圏域から大きく外れています。また、三国地域は人口に比した避難場所が不足しています。

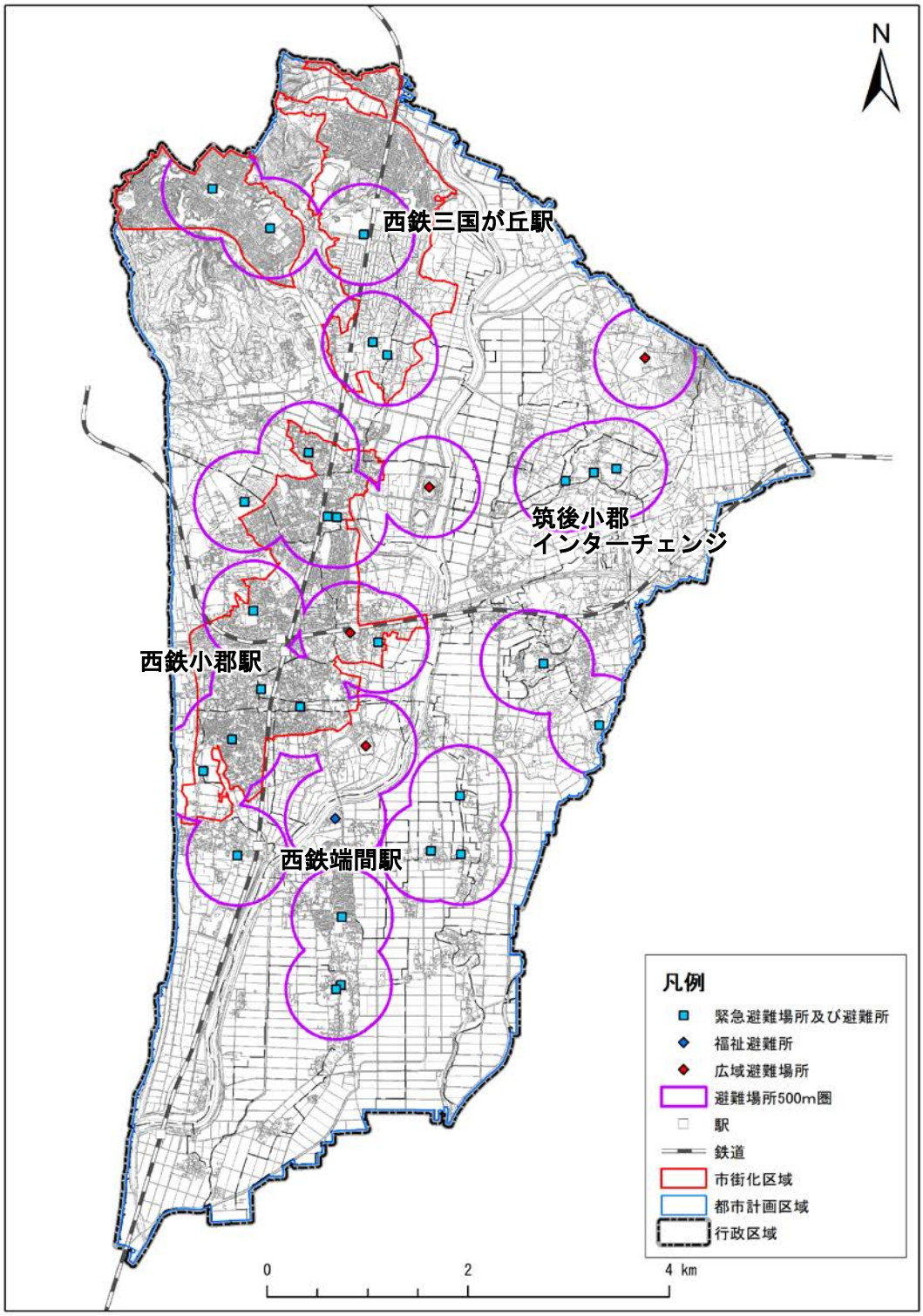


図　避難場所の状況　市全域

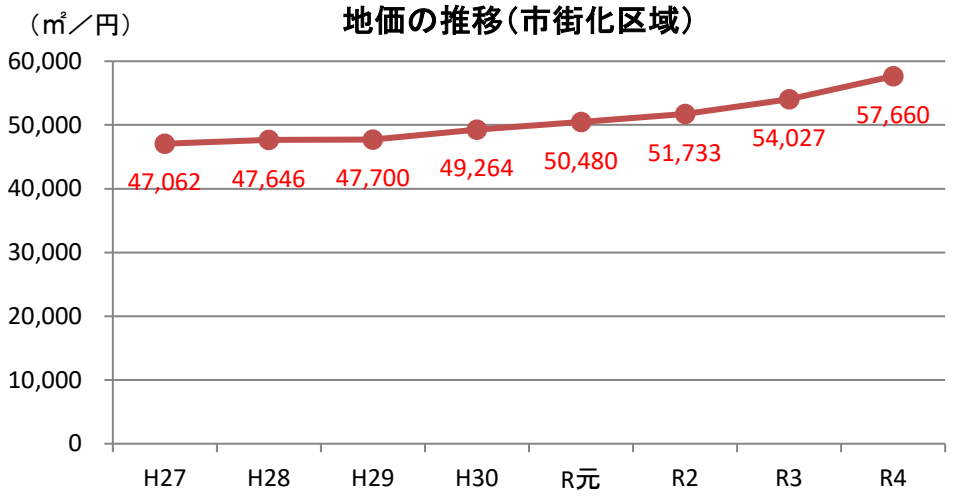
出典：小郡市資料

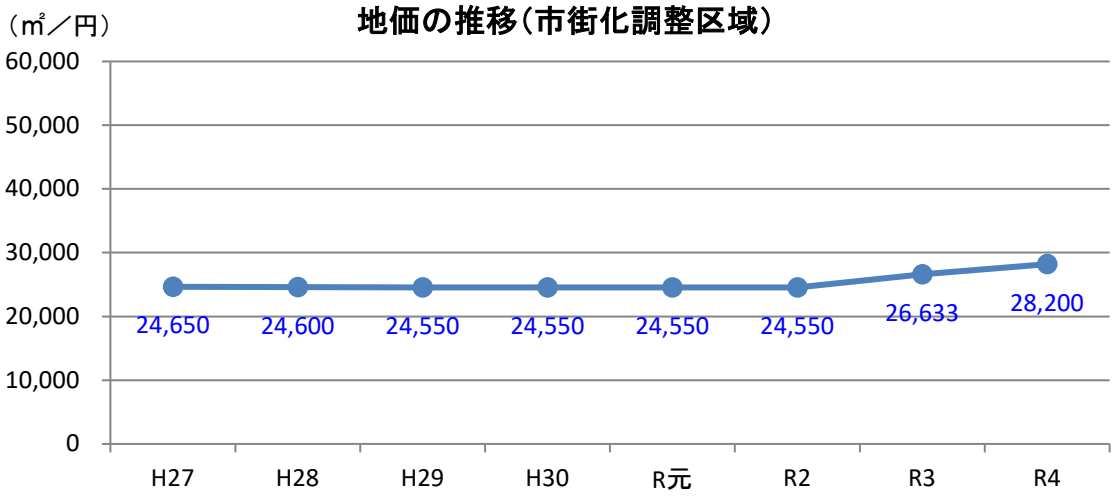
6 経済・財政・地価の現状の整理

6-1 エリア別地価の状況

区域区分別に過去 10 年間の地価平均値の推移をみると、市街化区域では 2015（平成 27）年以降、上昇し続けていて、2022（令和 4）年では平均 57,660 円となっています。

市街化調整区域の地価平均値は、2015（平成 27）年から 2020（令和 2）年にかけて、ほぼ横ばいでしたが、2021（令和 3）年から上昇し、2022（令和 4）年では平均 28,200 円となっています。



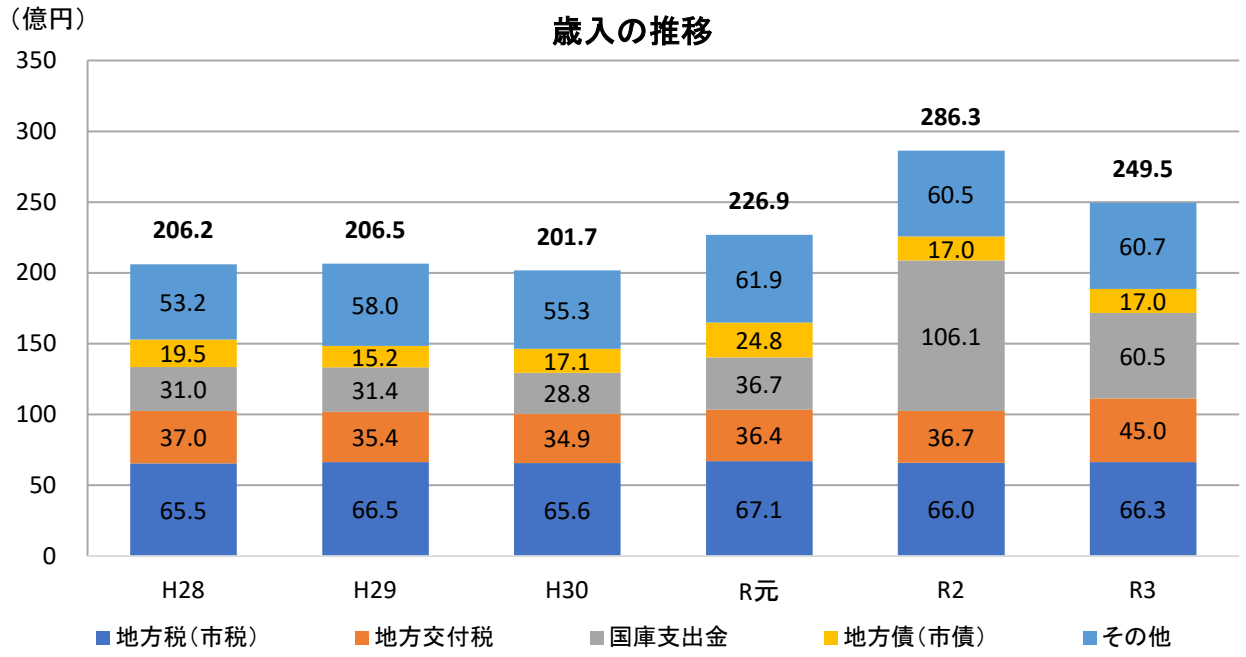


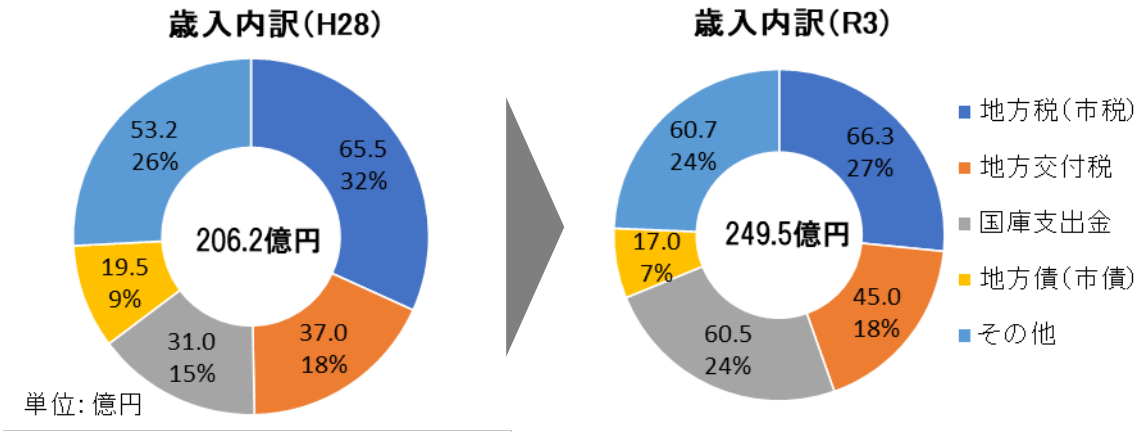
出典：国土数値情報

６-２ 歳出入の状況

（１）歳入

本市の歳入総額は、2019（平成３０）年以降大きく増加していて、2021（令和３）年は約 249.5 億円となっています。内訳をみると、地方税（市税）が最も多く全体の約３割を占めています。





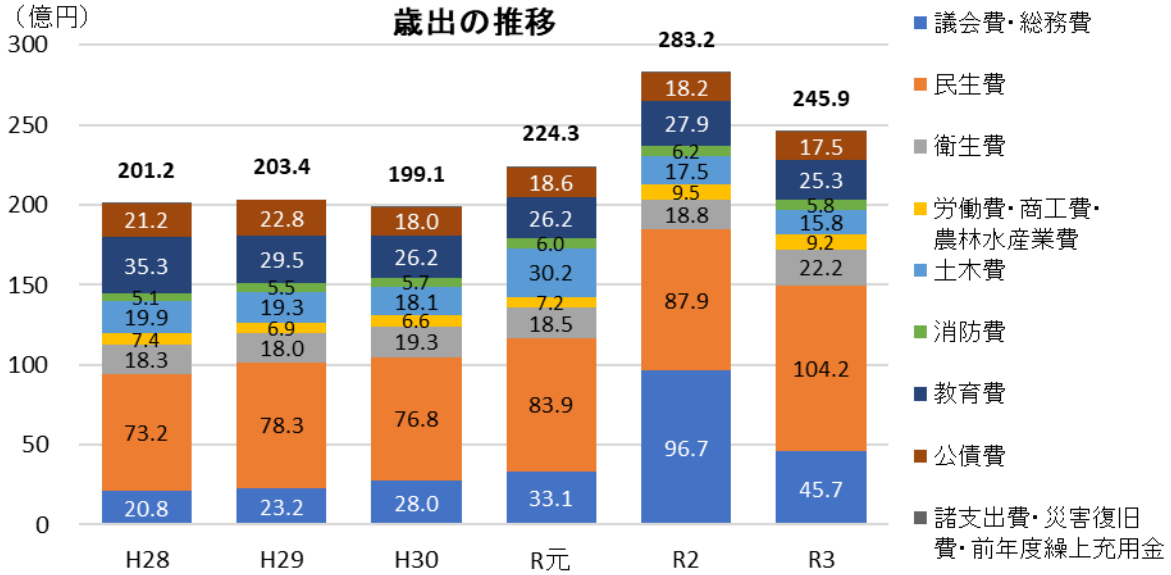
出典：小郡市財政状況資料集

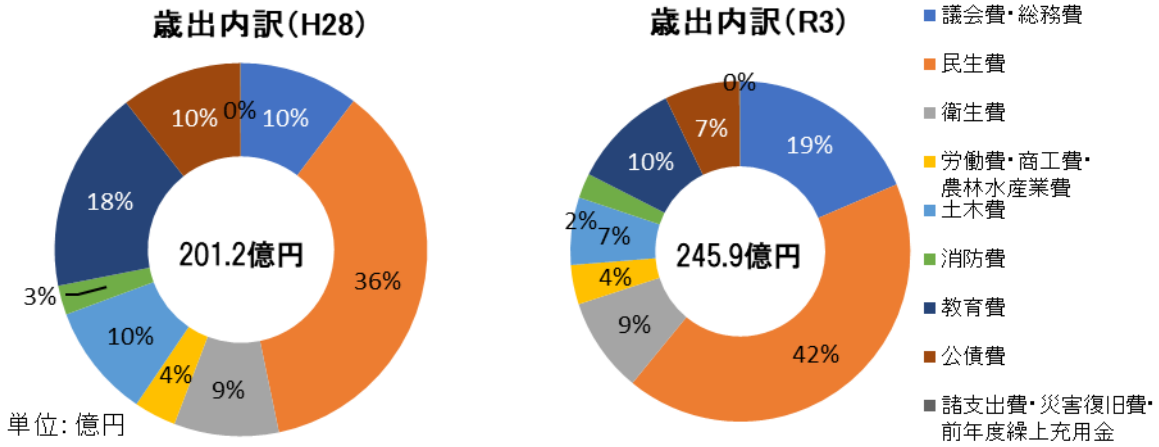
（２）歳出

本市の歳出総額は、2018（平成 30）年以降増加傾向にあり、2021（令和 3）年は約 245.9 億円となっています。

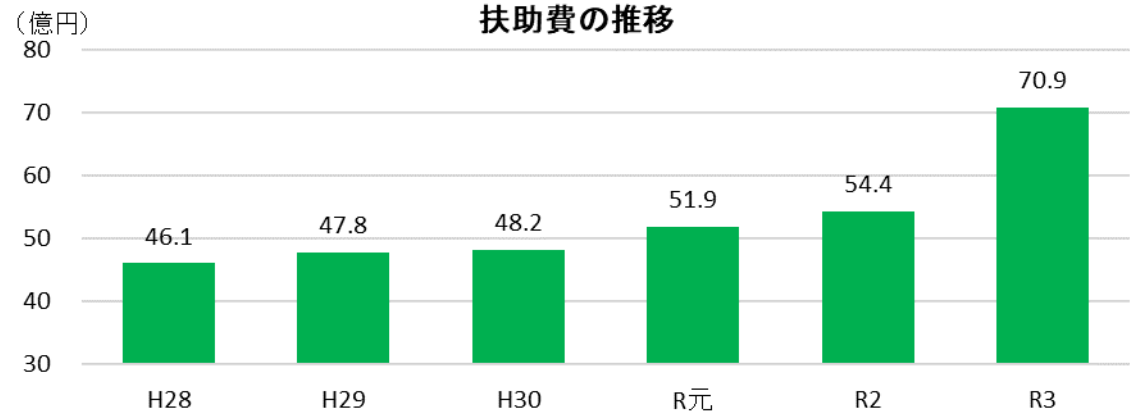
目的別にみると、2021（令和 3）年は民生費が増加し、最も多くなっています。

扶助費の推移をみると、2016（平成 28）年以降、増加し続けていて、2021（令和 3）年には、約 70.9 億円と約 24.8 億円増加しています。





単位：億円



出典：小郡市財政状況資料集

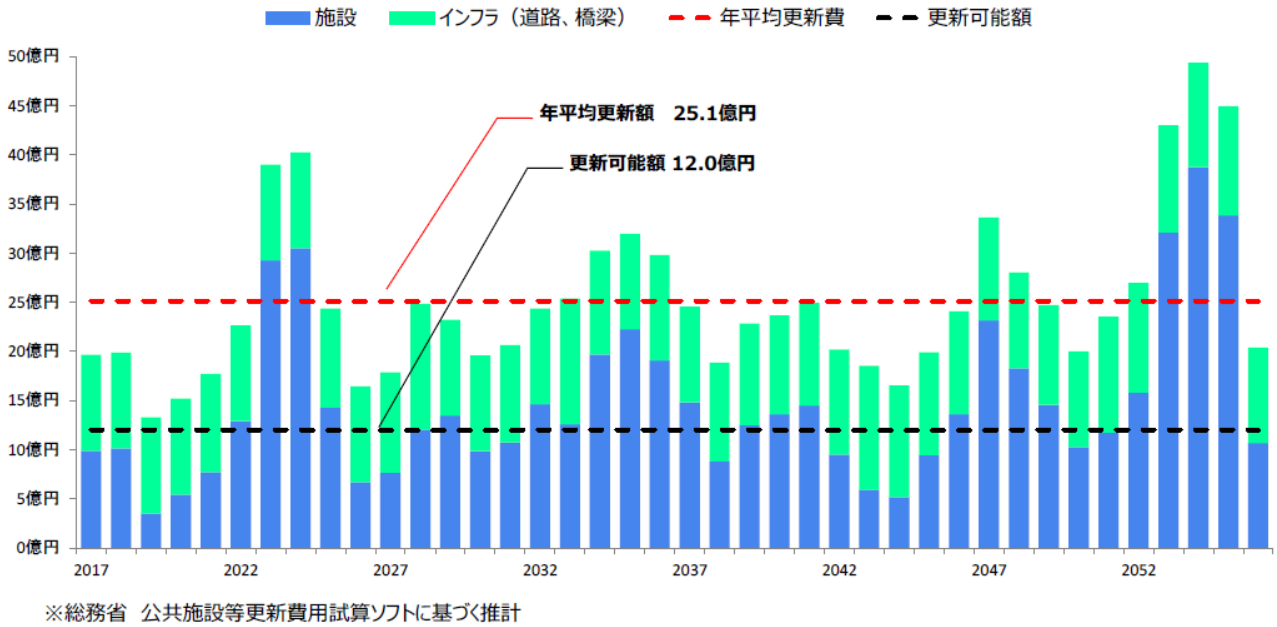
6-3 公共施設維持管理費・更新費の算出

小郡市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）によると、今後 40 年間の公共施設等の将来更新費の推計から、既存の施設 15.8 万㎡とインフラ（道路、橋梁）を全て保有し続けた場合において、公共施設等の大規模改修及び建替えに必要な更新費は総額約 1,004 億円で、平均 25.1 億円／年と試算されています。

一方、過去 5 年間の水準を維持した場合、公共施設等（建築物、道路、橋梁）の更新可能額は平均 12.0 億円／年と予測され、平均で 13.1 億円／年の更新費の不足が予測されています。

このまま施設を維持し続けた場合の単純計算によると、1 年間で大規模改修及び建替えの必要な施設の約 5 割しか更新できないものと見込まれています。

公共施設等（建築物、道路、橋梁）の年度別将来更新費（2017 年度から 2056 年度）



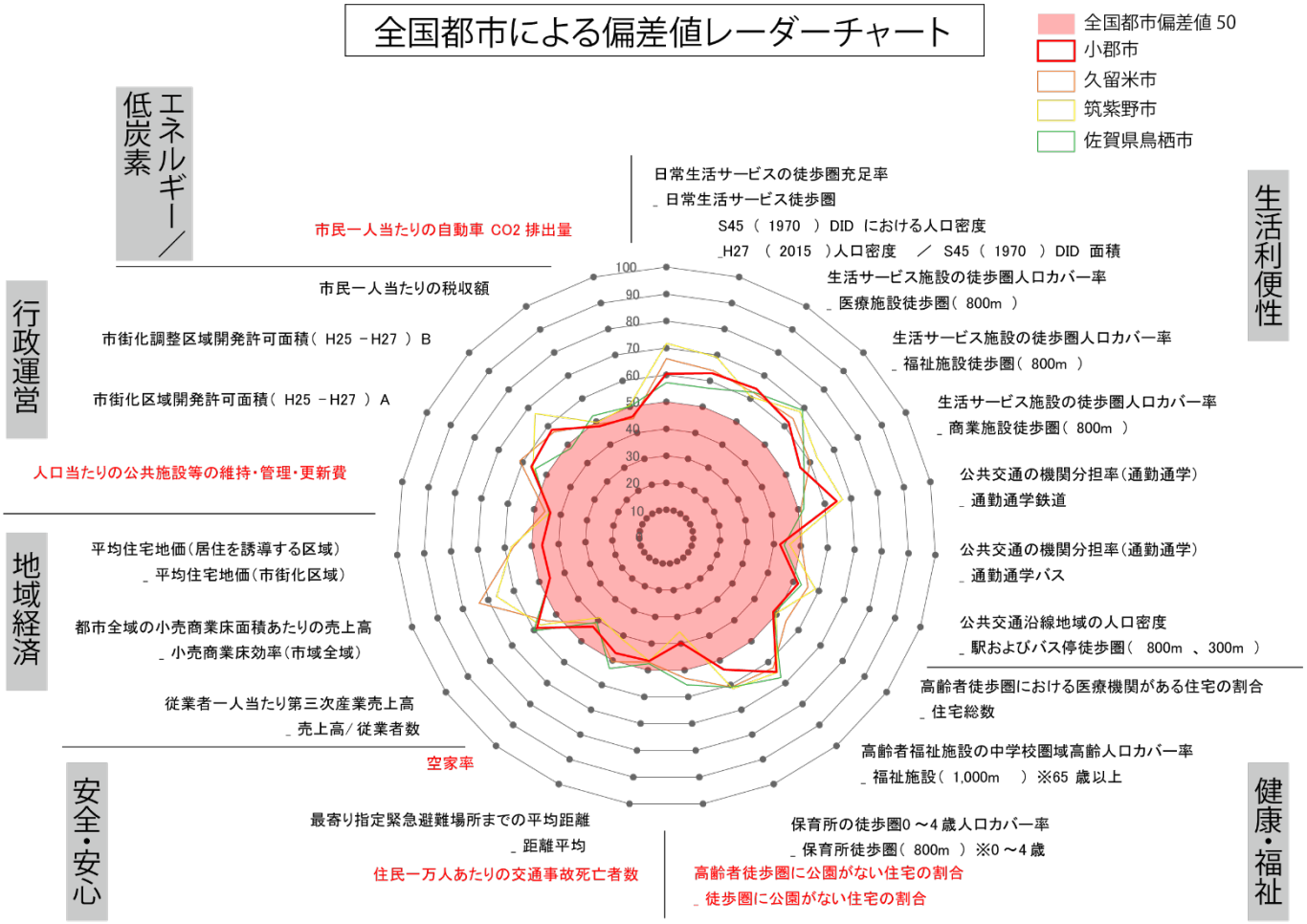
出典：小郡市公共施設等総合管理計画

7 都市構造分析の他都市との比較

国土交通省「都市モニタリングシート」による都市構造の偏差値結果によれば、小郡市の偏差値は全国平均に比べると高い値を示している項目が多くなっています。

特に、公共交通の機関分担率（通勤通学鉄道：通勤通学において鉄道を利用する割合）や高齢者福祉施設の中学校圏域高齢人口カバー率（福祉施設 1,000m）は非常に高い数値を示しています。

赤字の４項目については、平均値を下回っていますが、偏差値の低い方が健全であると判断されることから、この項目を偏差値以上と捉えると、全 23 項目中、16 項目が平均値を上回っていて、全国の都市の中では評価は高い結果となっています。しかし、近隣都市の久留米市や筑紫野市、鳥栖市と比較すると、「生活利便性」や「健康・福祉」、「地域経済」の分野で他都市よりも低い値となっている項目が多く見られます。



注意：赤字の項目については、偏差値の低い方が健全であると判断されます。

出典：国土交通省「都市モニタリングシート」より算出

第２章 関連する計画の内容把握・整理

１．上位関連計画の整理

１-１ 第６次総合振興計画（令和４年３月）

（１）小郡市の将来像

将来像は、市民とともにまちづくりを進めるに当たり、目指すべきまちのあるべき姿や望ましい姿として掲げるものです。

本市は第５次小郡市総合振興計画で「人が輝き、笑顔あふれる快適緑園都市・おごおり」を将来像に掲げて、まちづくりを進めてきました。

今後は、これまで経験したことのない少子高齢化の進展、多発する豪雨災害、新型コロナウイルス感染症への対応等、複雑化・複合化する新たな課題と向き合っていく必要があり、持続可能なまちづくりを進めていくためには、多様な主体とのつながりや支え合いがますます重要になります。

この将来像の「人がつながり」は、まちづくりの主役である市民と市民がつながり、行政、各種機関、団体、民間事業者等と密接に連携することを表しています。

また、「市民が躍動する」は、市民、各種機関、団体、民間事業者等の活動が活発になり、地域や経済が活性化することを表しています。そして、「温かみのある」は、お互いが支え合い、一人一人の人権が尊重されるまちづくりを表しています。さらに、「都市（まち）」は、交通の利便性等を生かした住みやすい快適な都市づくりを表しています。

これまでの「市民との協働のまちづくり」の取組を踏まえ、さらなる持続可能なまちづくりの推進に向けて、「お互いの状況を理解し、多様性を認め合う共感、共感によって同じ目的に向かい行動する共働、共働によって新しい価値や魅力を創造していく共創」を一連のまちづくりの考え方として推進し、さらに多様な主体が役割を分かち合い、支え合いながら暮らしていくことができる全ての人が包み込まれる地域共生社会の実現を目指します。

将来像

人がつながり 市民が躍動する温かみのある都市　おごおり
～「共感・共働・共創」による共生社会を目指して～

（２）基本政策

基本政策１　安心して住み続けられるまちづくり

【基本方針】

１．近年、多発する記録的な豪雨等に対応するため、各地域の防災力を高めるとともに国や県と連携して、流域治水等のハード・ソフト両面から施策を推進し、しなやかさを持った災害に強いまちづくりを進めます。また、地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出量を実質ゼロにする「カーボンニュートラル」に向けた地球温暖化対策を推進します。

２．持続可能なまちの実現に向けて、市民が自主的・主体的にまちづくりに関われるような雰囲気や環境をつくります。そして、地域コミュニティや団体、ＮＰＯを含めた多様な市民が担いあうまちづくりを進めます。

基本政策２　地域資源を生かした活力あるまちづくり

【基本方針】

１．長期的な視点から西鉄小郡駅周辺を中心拠点として、鉄道駅周辺に都市機能の集約を推進するとともに、地域公共交通の充実に努めます。また、市街化調整区域においては、地域の実情に応じた都市計画制度の手法を展開し、持続可能な土地利用を進めます。

２．交通の要衝として、九州自動車道に新たに設置されるスマートインターチェンジを活用し、本市の強みである交通利便性のさらなる向上を図ります。

３．福岡・久留米両都市圏の間に位置し、九州自動車道と大分自動車道のクロスポイントに隣接する交通利便性を生かして、筑後小郡インターチェンジ周辺及び鳥栖ジャンクション周辺への企業の誘導に努めます。そして、産業の活性化に向けて、創業者支援等の中小企業の振興を図るとともに、ふるさと納税制度の活用による返礼品の開発や農商工連携を推進し、特色ある地場産品の開発、観光資源の活用等により地域の稼ぐ力の向上を図ります。また、農業については、これらに加えて、農産物のブランド化や６次産業化、地産地消、農福連携を推進するとともに、食料の安定的な供給に向けて、集落営農組織の法人化の促進をはじめ、農業の担い手を育成します。

基本政策３　支え合い健やかに暮らせるまちづくり

【基本方針】

１．身近な地域でつながり、支え合う地域福祉を推進し、誰もが健康で安心して、いきいきと暮らせるまちづくりを目指し、保健・医療・福祉・介護が一体的に連携した取組を進めます。

２．安心して子どもを産み育てることができるよう妊娠期から子育て期までの切れ目のない支援のため、相談機能の充実を図ります。また、幼児期の教育・保育サービスの充実のために保育士の確保等に取り組みます。

３．医療機関と連携し、これまで積み上げてきた経験を生かして、新型コロナウイルス感染症等の感染症対策の充実を図ります。

４．市民一人一人の人権や多様性が尊重されるよう啓発や教育の充実を図ります。

基本政策４　未来社会につなぐ人づくり

【基本方針】

１．小・中学校教育では、自分の良さや可能性を理解して、夢や願い（「志」）を抱き、多様な人々と協働して、困難や社会的変化を乗り越えて豊かな人生を切り開く、未来の郷土の創り手となる子ども達を育む教育を推進します。

２．ＩＣＴ機器を正しく効果的に活用して、課題解決を図りながら主体的に生きる力を育む児童生徒の育成を目指すとともに、新型コロナウイルス等の感染が拡大した場合においても学習活動が継続できるようＩＣＴ教育環境の整備や教職員のＩＣＴ活用能力・指導力の育成を推進します。

３．老朽化が進んでいる市体育館や学校給食センターの建て替えを計画的に進めます。

４．人生 100 年時代をより豊かに生きるため、市民一人一人が夢や願い（「志」）をもって目標にチャレンジできるよう様々な分野における生涯学習（「学び」）を推進します。

基本政策５　持続可能な行政経営体制づくり

【基本方針】

１．市民への行政情報の提供と公開を一層進めながら、市民との対話の充実に努め、市民のまちづくりに対する参画意識の向上を図るとともに、行政運営に関するリテラシー（理解力、判断力、応用力等）の向上を図り、市民とともに進めるまちづくりを推進します。

２．厳しい財政状況に対応するため、事務事業の見直しや民間活用を進めるとともに、行政課題に迅速に対応できる組織の自律経営に向けた体制づくりと職員の人材育成を進めます。そして、一定規模の公共施設等の整備等については、優先的に官民連携による事業手法を検討するなど民間活力の活用を推進します。

３．自治体デジタル・トランスフォーメーション（ＤＸ）を推進し、行政手続のデジタル化等により市民の利便性向上や行政事務の効率化を図ります。

1-2 第２期 小郡市まち・ひと・しごと創生総合戦略

・人口ビジョン

（１）人口ビジョンにおける目指すべき将来の方向

ⅰ）地方における安定した雇用を創出する

・交通利便性を生かした企業誘致や市内商業の活性化、農業の後継者不足等への対応を推進

ⅱ）小郡市への新しい人の流れをつくる

・住宅開発等と併せて、快適で魅力ある環境整備による移住・定住の促進や、観光、スポーツ、文化等を通した交流人口の増加の取組み等を推進

・特定の地域に継続的に多様な形で関わる「関係人口」の創出・拡大、知名度向上の取組み等を推進

ⅲ）結婚・出産・子育ての希望をかなえる

・安心して子どもを産み育てることができる環境づくりを進め、従来から本市が取り組んできた教育環境の向上の更なる推進

ⅳ）時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

・元気で安心して暮らせる社会を作るとともに、地域に関わる個人や団体が取り組む様々な活動を支援し、住民が主体となった、持続可能な活力ある地域社会の育成を図る

（２）小郡市まち・ひと・しごと創生総合戦略の基本目標及び基本的方向

小郡市まち・ひと・しごと創生総合戦略の全体像を以下に示します。この中で、基本目標、数値目標、施策等を示しています。

基本目標	数値目標	施策大項目
基本目標１ 地方における安定した雇用を創出する	市内就業者数 2024 年 18,500 人	⑴基幹産業「農業」の強化 ⑵企業誘致による雇用の確保 ⑶市内商業の活性化
基本目標２ 小郡市への新しい人の流れをつくる	人口の社会増 2020～2024 年 740 人	⑴定住・関係人口の創出・拡大 ⑵「七夕ブランド」を生かした観光振興 ⑶安心して暮らせる住まいの整備 ⑷空き家の利活用 ⑸文化・スポーツ振興による交流人口の増加
基本目標３ 結婚・出産・子育ての希望をかなえる	合計特殊出生率 2024 年 1.57	⑴妊娠・出産・子育ての切れ目のない支援体制づくり ⑵子育てしやすい環境の整備 ⑶子ども一人一人にきめ細やかな教育
基本目標４ 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する	「小郡市に住み続けたい」人の割合 2024 年 80%	⑴多様な主体が認められ、自分らしく関われる地域づくり ⑵時代に合った地域づくり ⑶誰もが元気で安心して暮らせるまちづくり ⑷周辺自治体との連携

１-３ 第２次小郡市都市計画マスタープラン（令和５年１０月）

（１）まちづくりの理念

まちづくりの理念

恵まれた立地特性と豊かな自然環境とともに

心地良く暮らし続けられる都市（まち）　おごおり

（２）将来都市構造

①都市の拠点

種類	役割	整備方針	場所
都市拠点	高次で多様な都市機能を備え、集約都市を先導する都市の中心となる拠点	行政、業務、医療、福祉、交通結節機能など、複合的な機能の強化により拠点性を高め、市の中心地としてふさわしい都市拠点の形成を図ります。	・西鉄小郡駅周辺地区 ・甘鉄小郡駅周辺地区 ・甘鉄大板井駅周辺地区
交流拠点	都市拠点を補完する都市機能を備え、市内外住民による生活・交流の場となる拠点	大規模商業施設の商業機能や小郡運動公園の運動・レクリエーション機能を活用し、市民生活を支え、人で賑わう交流拠点の形成を図ります。	・西鉄大保駅～大規模商業施設周辺地区
地域拠点	地域生活圏の中心として圏域に必要とされる多様なサービスが享受できる拠点	商業、医療、福祉等、居住や都市の生活を支える機能の維持、誘導により、利便性の高い地域拠点の形成を図ります。	・西鉄三国が丘駅周辺地区 ・西鉄端間駅周辺地区
生活拠点	地区周辺住民を支える生活サービスが享受できる拠点	商業、医療等、地区周辺住民の生活を支える機能を維持、誘導し、生活拠点の形成を図ります。	・美鈴が丘地区 ・西鉄三沢駅周辺地区 ・西鉄津古駅周辺地区 ・二森地区 ・甘鉄松崎駅周辺地区 ・甘鉄西太刀洗駅周辺地区 ・甘鉄今隈駅周辺地区 ・新駅周辺地区
産業拠点	高速道路のインターチェンジ周辺の産業立地を推進する拠点	インターチェンジ周辺の立地を生かし、工業・流通業務施設を中心に、計画的な企業の誘導を図り、機能の集積を進め、産業拠点の形成を図ります。	・鳥栖 IC 周辺地区 ・小郡鳥栖南 SIC 周辺地区 ・上岩田地区 ・筑後小郡 IC 周辺地区
魅力創出拠点	新たな産業や地域の賑わいを創出する拠点	広域からの誘客も可能な商業施設の誘致や生活利便施設、物流機能、製造・先端型産業の立地誘導により、魅力創出拠点の形成を図ります。	・筑後小郡 IC 周辺地区
緑とレクリエーションの拠点	市内のまとまった緑やレクリエーション機能の拠点	緑とレクリエーションの拠点として、保全・活用するとともに、市域内に点在する歴史的資源や公園・緑地等との有機的なネットワーク化を図ります。	・津古の森 ・小郡運動公園 ・城山公園と花立山

②連携軸

種類	機能分類	整備方針	該当する公共施設
公共交通軸	複数市町村をまたぐ広域的な移動に寄与する鉄軌道や高速バスなどの公共交通機関	本市の公共交通の骨格的な交通軸として、市内外との広域的な都市間移動と市内各地への連携強化を図ります。	・鉄道（西鉄天神大牟田線、甘木鉄道甘木線） ・高速バス
広域交通幹線軸	複数市町村をまたぐ広域的な移動に寄与する広域幹線道路	幹線道路との連携により、市内外との広域的な移動の円滑化が図られるよう、広域交通幹線軸の整備を促進します。	・国道 500 号 ・県道久留米筑紫野線 ・国道３号
地域交通幹線軸	広域交通幹線軸を補完し、市内の地域間の自動車交通の円滑な交通処理を図るための幹線道路	地域間の連携強化のため、未整備区間の整備や交差点改良、歩道整備などを促進します。	・県道本郷基山停車場線 ・県道鳥栖朝倉線 ・県道久留米小郡線 ・都市計画道路

種類	整備方針	該当する要素
水と緑のネットワーク	本市中央部を南北に流れる宝満川を水と緑のネットワークの軸として、宝満川沿いの緑地等を積極的に保全するとともに、本市における緑の基本的骨格を形成します。	・宝満川 ・宝満川沿いの道路

③土地利用ゾーン

土地利用類型		整備方針
市街地ゾーン		各駅周辺については、商業・業務などの多様なサービス機能の集積と都市型居住の推進を図ります。 北部の大規模住宅地については、戸建住宅地の閑静な居住環境と生活利便の維持を図り、人口密度の維持及び空き家の発生抑制を図ります。 上記以外の市街化区域内の住宅地については、良好な居住環境の形成と人口密度の維持を図ります。
農住共存集落地ゾーン		優良な農地を維持し、自然環境や営農環境と調和した居住環境の維持に努めるとともに、利用者ニーズに対応した持続可能な公共交通の確保・維持を図ります。
	計画的な環境整備を図る区域	市街化調整区域内の大規模既存集落に対しては、地区計画制度や都市計画法第 34 条による開発許可制度の柔軟な運用を検討しながら、歴史的な景観、住環境と調和した計画的な土地利用を図ります。
山地・丘陵地ゾーン		山地や丘陵地の保全・活用を図ります。
産業用地ゾーン		産業用地は、鳥栖 IC や筑後小郡 IC、今後供用開始される小郡鳥栖南 SIC の立地ポテンシャルを生かした産業用地としての活用を図ります。

■将来都市構造図

西鉄天神大牟田線
津古駅
生活拠点：西鉄津古駅周辺地区
県道久留米小郡線
津古の森
三国が丘駅
生活拠点：美鈴が丘地区
地域拠点：西鉄三国が丘駅周辺
三沢駅
生活拠点：西鉄三沢駅周辺地区
県道本郷基山停車場線
甘木鉄道甘木線
交流拠点：西鉄大保駅～大規模商業施設周辺
大保駅
小郡運動公園
産業拠点：上岩田地区
花立山
城山公園
産業拠点：筑後小郡IC周辺地区
甘木鉄道甘木線
山隈駅
西太刀洗駅
生活拠点：甘鉄西太刀洗駅周辺地区
筑後小郡IC
今隈駅
魅力創出拠点：筑後小郡IC周辺地区
松崎駅
大分自動車道
生活拠点：甘鉄今隈駅周辺地区
生活拠点：新駅周辺地区
生活拠点：甘鉄松崎駅周辺地区
鳥栖IC
鳥栖JCT
小郡駅
国道500号
太板井駅
西鉄小郡駅
都市拠点：西鉄小郡駅周辺
産業拠点：鳥栖IC周辺地区
九州自動車道
県道久留米筑紫野線
端間駅
県道鳥栖朝倉線
生活拠点：二森地区
地域拠点：西鉄端間駅周辺
宝満川
国道3号
小郡鳥栖南SIC
産業拠点：小郡鳥栖南SIC周辺地区
味坂駅
久留米小郡線
西鉄天神大牟田線
都市拠点
交流拠点
地域拠点
生活拠点
産業拠点
緑と
レクリエーションの拠点
魅力創出拠点
市街地ゾーン
農住共存集落地ゾーン
計画的な環境整備を図る区域
山地・丘陵地ゾーン
産業用地ゾーン
河　川
高速道路軸
広域交通幹線軸
地域交通幹線軸
その他の幹線道路
水と緑のネットワーク
甘木鉄道甘木線
西鉄天神大牟田線
都市計画区域
行政区域

第３章 都市構造上の課題の分析

１．現況・将来推計に基づく課題整理

小郡市の現状分析や将来見通しに基づく課題としては、以下のように整理できます。

①人口・世帯数の動向

現状及び動向	課　題
・国勢調査人口は昭和 60 年以降最も多い。 ・世帯数は、未だ増加傾向を維持。 ・自然増減は平成 20 年からマイナス、社会増減は平成 24 年から増減を交互に繰り返している。 ・DID 地区面積及び地区内人口は増加しているものの、平成 27 年に比べ人口密度は減少。 ・令和２年以降には、年々総人口が減少し、令和２２年には１割の人口が減少することが見込まれる。 ・市北部の大規模住宅団地で急速な高齢化が進行していくことが懸念される。	・人口減少時代に備えた新たなまちづくりへの転換が必要 ・居住環境や居住ニーズに応じた地域の魅力づくり及び居住誘導が必要 ・大規模住宅団地での世代の偏りを解消するための取組みが必要

②土地利用・開発動向

現状及び動向	課　題
・市街化区域内の農地や山林などの自然的土地利用は、全体の 10.8%と低く、市街化区域内の土地利用が健全に行われている。 ・開発動向や新築件数は、未だ減少傾向は見られず、毎年一定の件数が建設されている。 ・空き家率は、1.35%と未だ低い水準を保っている。	・居住性の優れた場所での住宅開発の推進が必要 ・小規模ではあるものの、低未利用地の活用促進が必要

③都市交通の現状と動向

現状及び動向	課　題
・鉄道利用者総数は、甘木鉄道甘木線と西鉄天神大牟田線ともに、ほぼ横ばいで推移しているが、西鉄小郡駅の乗降客が減少、西鉄三国が丘駅の乗降客は増加している。 ・バス路線は、高速道路の高速バス及び路線バスが一部運行しているものの、多くはコミュニティバスとなっている。 ・駅及びバス停からの距離による圏域カバー人口は、95.1%と高い値となっているが、30 本以上/日に限定すると 61.0%にまで低下する。	・歩いて生活できる市街地環境の整備による公共交通の利用促進が必要 ・公共交通不便地域を解消するための公共交通の再編、定期的な見直しと利便性の向上が必要 ・交通利便性に優れた場所への居住の推進による人口カバー率の向上が必要

④都市機能の現状

現状及び動向	課　題
・商業施設については、800m圏域内の人口カバー率は78.0%であり、市街化区域内では、ほとんどが800m圏域内に含まれている。 ・医療施設、福祉施設、子育て支援施設は、市内全体に広く分布していて、圏域内人口カバー率も高い。 ・金融機関については、郵便局は広く分布しているが、銀行は西鉄小郡駅周辺に集中している。	・商業、医療、福祉、子育て支援施設などの生活利便施設の維持が必要 ・拠点の特性に応じた都市機能の誘導が必要

⑤防災面から見た現状

現状及び動向	課　題
・市街化区域南部には洪水浸水想定区域が指定されていて、浸水害等も発生している。 ・西鉄小郡駅や西鉄大保駅、三国が丘周辺はため池浸水想定区域に含まれている。 ・市北部周辺には、土砂災害警戒区域等が指定されている。 ・地球温暖化等に伴う自然災害の発生頻度・規模が拡大している。	・災害リスクを抱えている場所における防災対策の推進が必要 ・災害リスクの高いエリアから安全な居住地への居住誘導の推進が必要 ・行政、地域、企業、住民が連携した治水対策が必要

⑥経済・財政・地価の現状

現状及び動向	課　題
・市街化区域内の地価は、平成27年以降は下落傾向から増加傾向に転じた。市街化調整区域は、ほぼ横ばいで推移。 ・歳出と歳入をみると、総額は概ね同額であり、収支バランスは均衡。歳出における扶助費は増加傾向にあり、高齢化の進展に伴い、更なる増加が懸念される。 ・今後、公共施設の維持管理費・更新費の増加が懸念される。	・拠点形成の推進による地価の維持及び向上が必要 ・効率的な都市基盤整備及び老朽化した公共施設の再整備や統廃合の検討が必要

⑦関連計画等からの課題

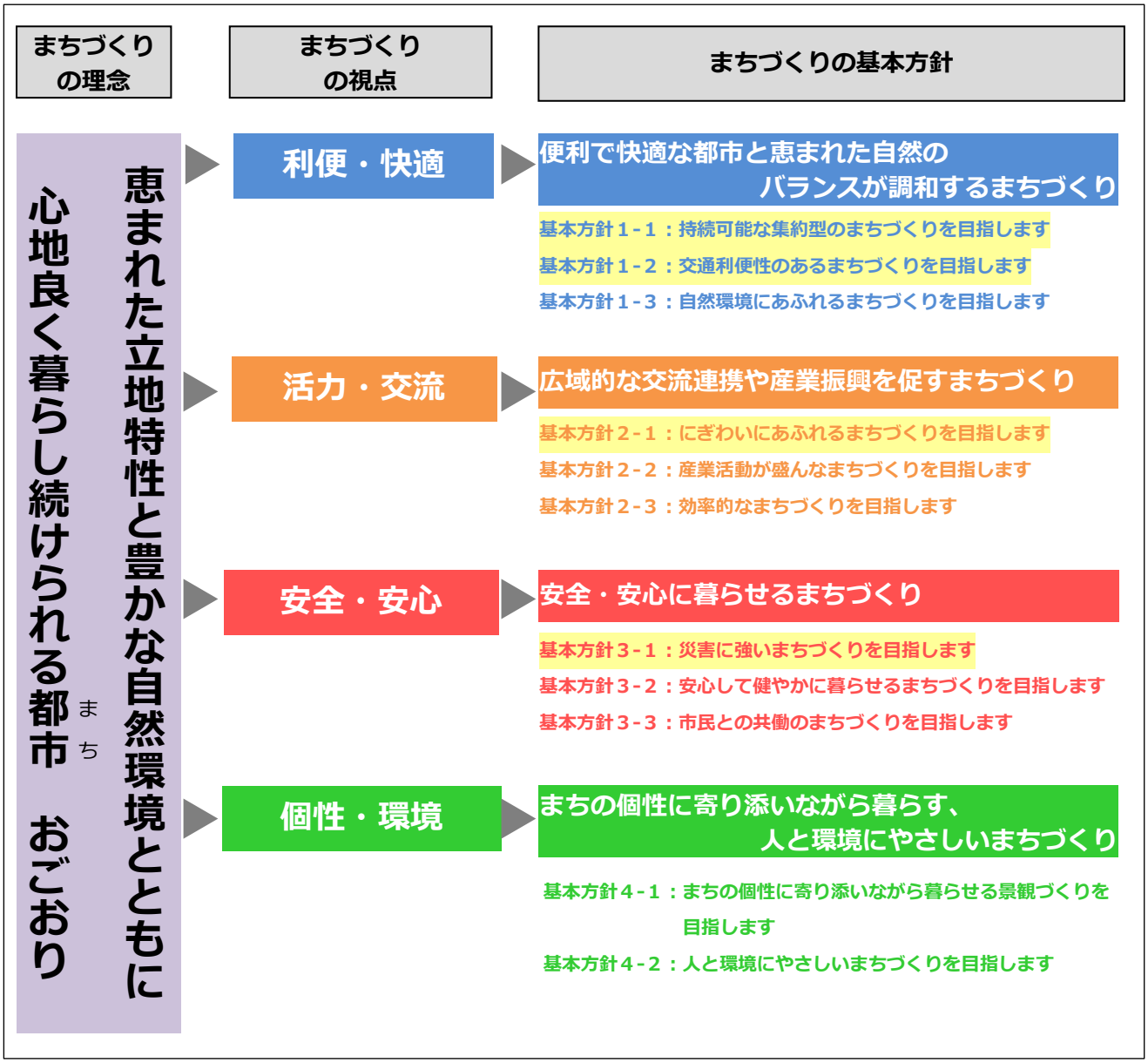
現状及び動向	課　題
・災害に強いまちづくりの推進。 ・西鉄小郡駅を中心に鉄道駅周辺での都市機能の集約及び鉄道を補完するための公共交通の確保・維持。 ・公共施設の老朽化対策。	・西鉄小郡駅周辺の拠点形成とにぎわい創出が必要 ・各駅を中心とした個性ある拠点の形成が必要 ・まちづくりと連携した公共施設の再編が必要 ・地域強靭化計画に基づく施策の積極的な推進が必要 ・行政、地域、企業、住民が連携した防災対策が必要

第４章　立地適正化の方針

１．まちづくりの理念・基本方針（第２次小郡市都市計画マスタープラン）

第２次小郡市都市計画マスタープランでは、人口減少、少子高齢化、頻発化・激甚化する災害等、様々な環境の変化に対応するため、本市の魅力を生かし「恵まれた立地特性と豊かな自然環境とともに心地良く暮らし続けられる都市おごおり」をまちづくりの理念とし、まちづくりの基本方針を設定しています。

まちづくりの基本方針では、立地適正化計画に関わりの深い項目として、「持続可能な集約型のまちづくり」、「交通利便性のあるまちづくり」、「にぎわいにあふれるまちづくり」、「災害に強いまちづくり」を目指すことが示されています。



まちづくりの理念とまちづくりの基本方針（第２次小郡市都市計画マスタープラン）

2．立地適正化の目標

立地適正化の目標では、都市計画マスタープランのまちづくりの理念の実現に向けて、居住機能や生活を支える都市機能の誘導の方向性を示します。

本市は、九州自動車道と大分自動車道、西鉄天神大牟田線、甘木鉄道甘木線などがあり、交通環境が整っています。また、市内中央を貫流する宝満川沿いに広がる肥沃な田園地帯や、北東部に位置する花立山など、緑豊かな自然環境にも恵まれています。居住地としては、西鉄天神大牟田線沿線に広がる開発された住宅地と、交通利便性が良いながらも自然に囲まれた昔ながらの集落が併存し、新旧の魅力が調和した住みよい住環境が形成されています。

しかし、本市においても、人口減少・少子高齢化が急速に進む地域が見られ、空き家・空き地の増加、高齢化に伴う地域活動の担い手不足による地域コミュニティの希薄化、生活関連サービスの縮小・撤退といった問題が懸念されます。

このような環境下においても、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方のもと、各拠点における都市機能の集積や安全で利便性が高い地域への居住誘導、拠点間の公共交通ネットワークの充実等により都市経営の効率化に努めながら、市民一人ひとりが望む多様なライフスタイルを実現でき、住み心地のよさを実感しながら、生涯にわたり暮らし続けられる都市を目指します。

〈第２次小郡市都市計画マスタープランのまちづくりの理念〉

恵まれた立地特性と豊かな自然環境とともに
心地良く暮らし続けられる都市（まち）　おごおり

〈立地適正化計画の目標〉

多様なライフスタイルが実現できる
“心地良く暮らし続けられる都市”を目指します

多様なライフスタイルのイメージ

老後の住み替えにより、駅近のマンションで自家用車が無くても歩きながら便利に暮らせる**「まちなか暮らし」**

緑豊かな美しい住宅団地に住み、鉄道で福岡都市圏に通勤、テレワーク等で快適に働ける**「新しい団地暮らし」**

大規模な公園や保育園、学校等へのアクセス性がよい場所で、のんびり穏やかに子育てができる**「健やか暮らし」**

田園集落地にある自然に囲まれた広々とした住まいで、ご近所の方との交流を楽しむ**「ゆったり暮らし」**

3．立地適正化の基本方針

立地適正化の目標を実現するため、居住や都市機能をどのように誘導するのか、その基本的な方針を示します。

都市機能誘導の方針

各拠点の役割に応じた都市機能の集積による交流の促進・暮らしの質の向上

●市の中心地である西鉄小郡駅、甘鉄小郡駅、甘鉄大板井駅周辺については、高次で多様な都市機能の集積や歴史文化資源の活用により、多世代の交流を促進し、歩きたくなる賑わいのある都市拠点の形成を図ります。

●その他の鉄道駅周辺については、地域の成り立ちや都市機能の集積状況、居住者のニーズなどを踏まえた都市機能の集積により、暮らしに根付いた拠点の形成を図り、市民生活の質や利便性の向上を目指します。

居住誘導・防災の方針

安全で快適に暮らせるエリアにおける居住の誘導

●市民の多様なライフスタイルを尊重しつつ、住み替えの機会等において、生活利便性の高い拠点や公共交通沿線に居住の誘導を図り、誰もが心地良く暮らし続けることができる都市基盤の整備を図ります。

●災害に強いまちづくりの推進と併せて、安全・安心で良好な居住環境が形成された場所へと居住の誘導を図ります。

公共交通の方針

誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの構築

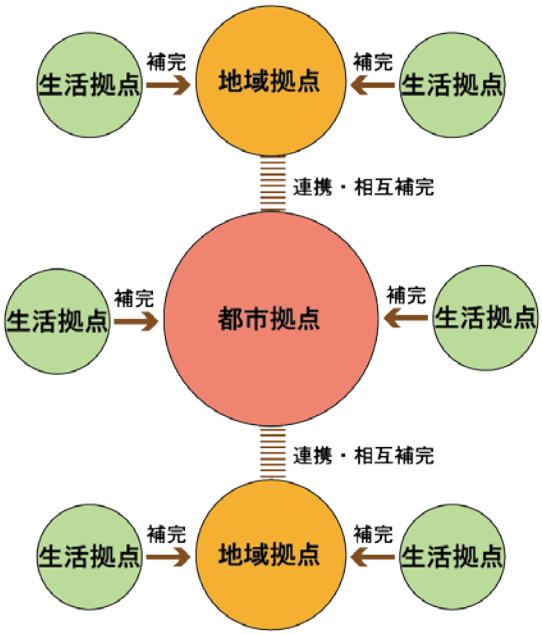
●誰もが快適に移動でき、自家用車に過度に頼らなくても外出や交流ができる自立的な暮らしの実現に向けて、居住者と公共交通が相互に支え合う、便利で持続可能な公共交通ネットワークを構築します。

●本市の拠点間をつなぐ基幹的な公共交通軸である西鉄天神大牟田線・甘木鉄道甘木線について、利用促進によるサービス水準の維持を図るとともに、西鉄小郡駅、甘鉄小郡駅周辺の交通結節機能の強化を図ります。

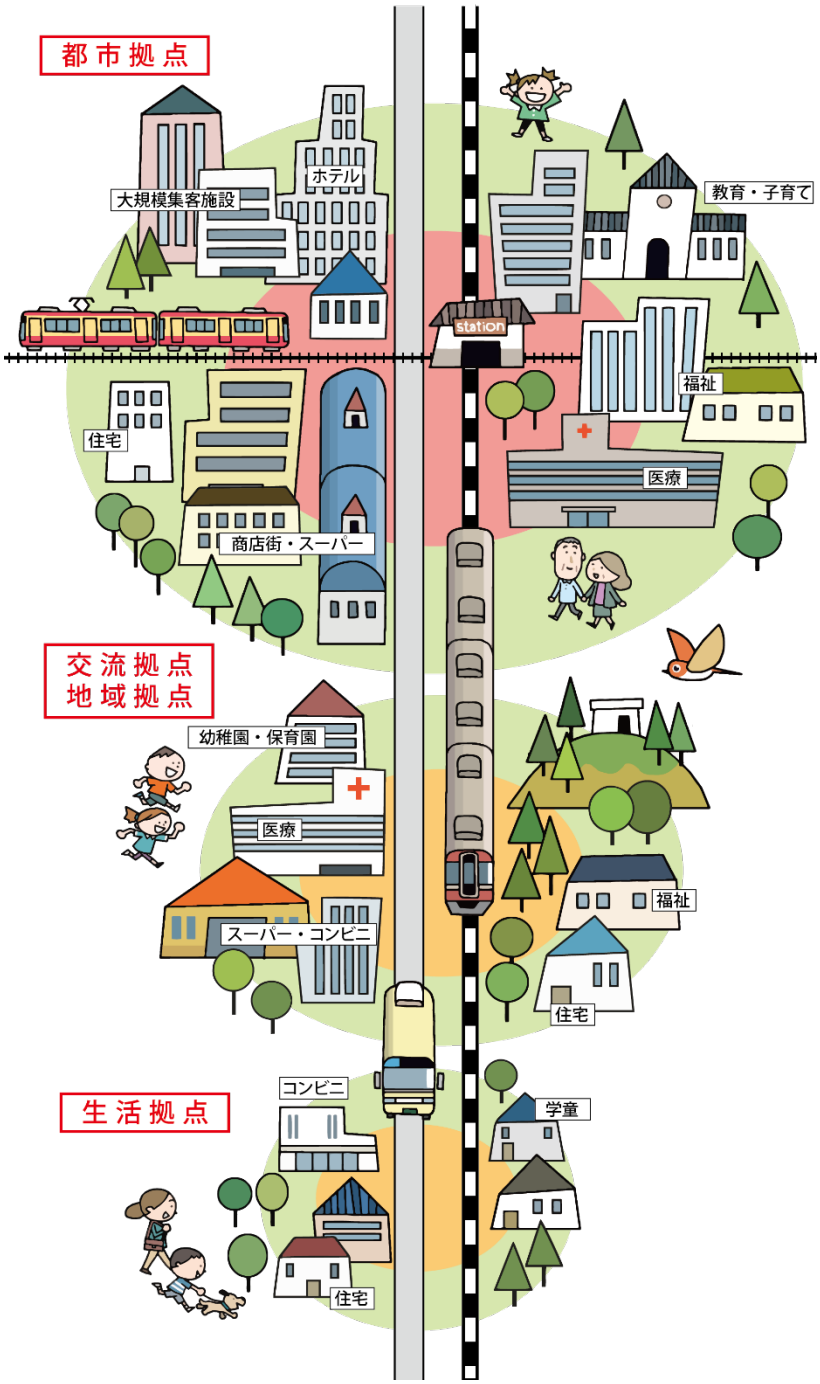
●拠点内をつなぐ基幹的な公共交通軸に加え、居住地と生活拠点、生活拠点と基幹的な公共交通軸を結ぶ補完的な公共交通手段の確保・維持を図ります。

●鉄道で十分な利便性を確保できない地域において、デマンド型交通などの利用者ニーズに応じた移動手段の確保・維持を図ります。

■拠点の補完関係



■拠点の役割分担



第５章 目指すべき都市の骨格構造

１．拠点と連携軸の設定

都市計画マスタープランでの拠点及び連携軸の考え方を踏まえ、拠点の特性や公共交通結節点としての役割に応じて、「都市拠点」、「交流拠点」、「地域拠点」、「生活拠点」、「産業拠点」の５種類の拠点を設定します。

また、これらの拠点間の連携・交流を促進するため、「公共交通軸」、「広域交通幹線軸」、「地域交通幹線軸」の４種類の連携軸を設定します。

■拠点の種類と役割及び場所

拠点の種類	役割及び場所
都市拠点	高次で多様な都市機能を備え、集約都市を先導する都市の中心となる拠点 西鉄小郡駅周辺・甘鉄小郡駅周辺・甘鉄大板井駅周辺
交流拠点	都市拠点を補完する都市機能を備え、市内外住民による生活・交流の場となる拠点 西鉄大保駅～大規模商業施設周辺
地域拠点	地域生活圏の中心として圏域に必要とされる多様なサービスが享受できる拠点 【市街化区域】西鉄三国が丘駅周辺 【市街化調整区域】西鉄端間駅周辺
生活拠点	地区周辺住民の最低限の生活サービスが享受できる拠点 【市街化区域】美鈴が丘地区・西鉄三沢駅周辺地区・西鉄津古駅周辺地区 【市街化調整区域】二森地区・甘鉄松崎駅周辺地区・甘鉄西太刀洗駅周辺地区・甘鉄今隈駅周辺地区・新駅周辺地区
産業拠点	高速道路のインターチェンジ周辺の産業立地を推進する拠点 【市街化調整区域】 鳥栖 IC 周辺地区・小郡鳥栖南 SIC 周辺地区・上岩田地区・筑後小郡 IC 周辺地区

■交通連携軸の種類と機能分類

ネットワークの種類	交通連携軸の機能分類	該当する公共施設
公共交通軸	複数市町村をまたぐ広域的な移動に寄与する鉄軌道や高速バスなどの公共交通機関	・鉄道（西鉄天神大牟田線、甘木鉄道甘木線） ・高速バス
広域交通幹線軸	複数市町村をまたぐ広域的な移動に寄与する広域幹線道路	・国道 500 号 ・県道久留米筑紫野線 ・国道 3 号
地域交通幹線軸	広域交通幹線軸を補完し、市内の地域間の自動車交通の円滑な交通処理を図るための幹線道路	・県道本郷基山停車場線 ・県道鳥栖朝倉線 ・県道久留米小郡線 ・都市計画道路

目指すべき都市の骨格構造（第２次小郡市都市計画マスタープラン）

第６章 誘導区域の設定

１．都市機能誘導区域

（１）基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業施設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です。

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設をいかに誘導するかが重要となります。このような観点から都市機能誘導区域は、都市の居住者の共同の福祉又は利便を図るために必要な機能を民間投資等により将来確保するため、誘導したい機能や誘導するために講ずべき施策を明示する区域であり、当該区域内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものです。

（都市計画運用指針より）

（２）小郡市における都市機能誘導区域の考え方

本市では「目指すべき都市の骨格構造の検討」において、拠点としての位置づけを行った都市拠点・交流拠点・地域拠点・生活拠点のエリアを中心に、市街化区域内において都市機能誘導区域の設定を検討します。

■拠点の種類と役割及び場所

	拠点の種類	役割及び場所
都市機能誘導区域の設定を検討	都市拠点	高次で多様な都市機能を備え、集約都市を先導する都市の中心となる拠点 西鉄小郡駅周辺・甘鉄小郡駅周辺・甘鉄大板井駅周辺
	交流拠点	都市拠点を補完する都市機能を備え、市内外住民による生活・交流の場となる拠点 西鉄大保駅～大規模商業施設周辺
	地域拠点	地域生活圏の中心として圏域に必要とされる多様なサービスが享受できる拠点 【市街化区域】西鉄三国が丘駅周辺 【市街化調整区域】西鉄端間駅周辺
	生活拠点	地区周辺住民の最低限の生活サービスが享受できる拠点 【市街化区域】美鈴が丘地区・西鉄三沢駅周辺地区・西鉄津古駅周辺地区 【市街化調整区域】二森地区・甘鉄松崎駅周辺地区・甘鉄西太刀洗駅周辺地区・甘鉄今隈駅周辺地区・新駅周辺地区
	産業拠点	高速道路のインターチェンジ周辺の産業立地を推進する拠点 【市街化調整区域】 鳥栖 IC 周辺地区・小郡鳥栖南 SIC 周辺地区・上岩田地区・筑後小郡 IC 周辺地区

（３）都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域を設定するため、以下の基本的な考え方と視点に基づく区域を設定します。

具体的な区域設定にあたっては、原則として、鉄道その他の施設、河川、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定め、適当な対象施設がない場合には、用途地域境界や施設からの距離などによって設定します。

基本的な考え方	将来都市構造における「拠点」に設定します。

都市計画マスタープランの将来都市構造では、市の経済活動や産業活動を支える重要な場所として、「拠点」が設定されています。今後は、「拠点」を中心に、都市機能の誘導等を図りながら、生活サービスの維持・充実を図ることが重要となります。

このため、将来都市構造における「拠点」に都市機能誘導区域を設定することとします。ただし、以下の３つの視点において、都市機能を誘導すべきではないと判断される場合、都市機能誘導区域を設定しないこととします。

視点１	既に多くの市民が居住している場所に設定します。

市民の日常生活に身近な区域とするためには、既に多くの市民が居住している場所で、都市機能を維持し続ける必要があることから、100mメッシュの人口密度を踏まえ設定します。

視点２	鉄道駅の周辺の市民が居住している場所に設定します。

誰もが利用しやすい都市機能誘導区域とするためには、交通アクセスの良い場所である必要があるため、基幹的な公共交通である駅からの距離（1000m※）を踏まえ設定します。

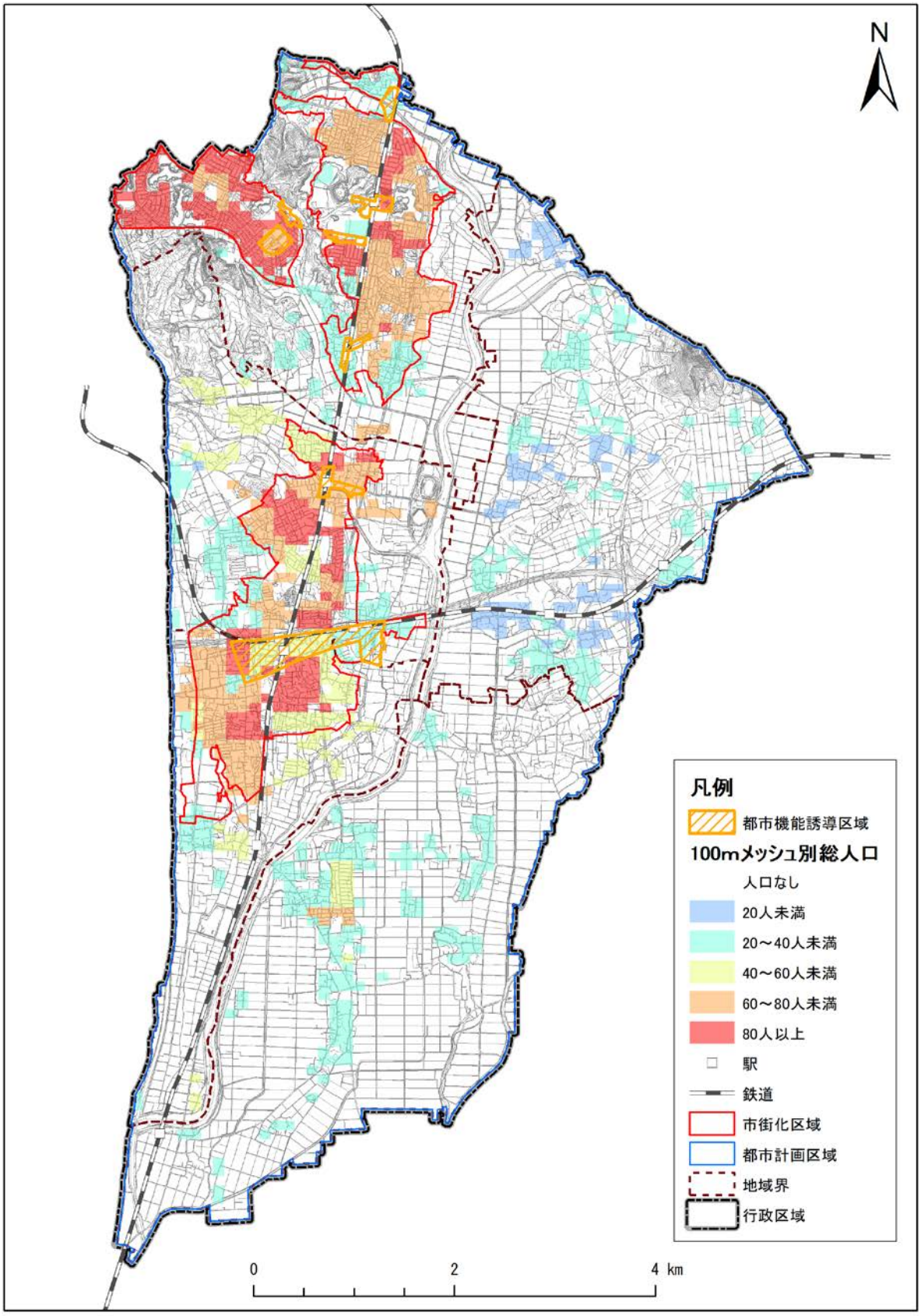
※ある地点までの到達しやすさを表すアクセシビリティ指標算出において、鉄道駅から徒歩 20 分（直線距離で 1000m）の距離を徒歩移動の限界と設定することから、これに基づき 1000m で設定。（参考：アクセシビリティ指標活用の手引き（国土技術政策総合研究所））

視点３	生活利便に優れた場所に設定します。

現時点で都市機能が集積する場所は既に市民に使用しやすい状況にあるため、既存の都市機能の集積が見られる場所を踏まえ設定します。

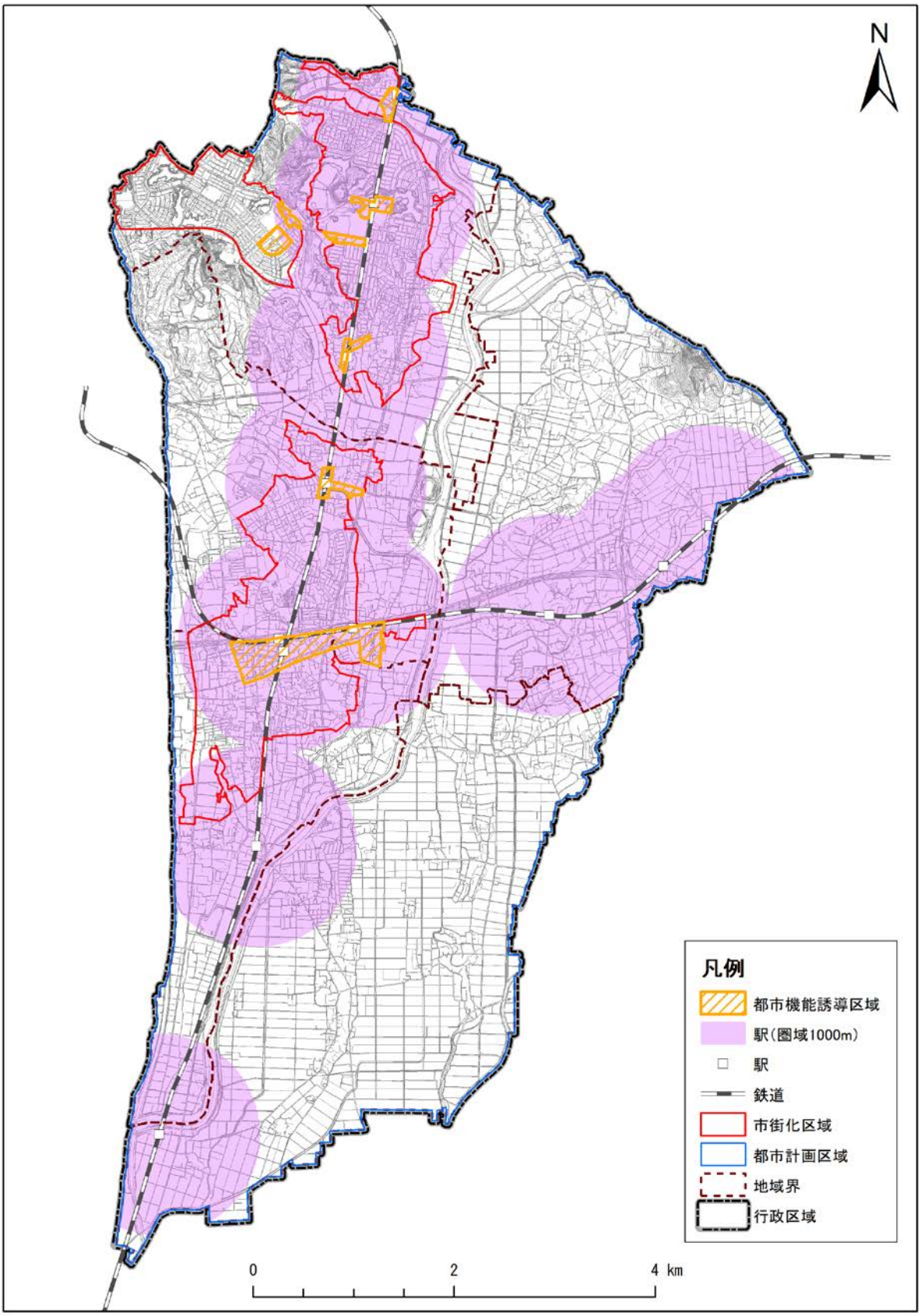
■視点１：人口集積状況

人口密度 40 人/ha 以上の区域を基本に、都市機能誘導区域を設定します。



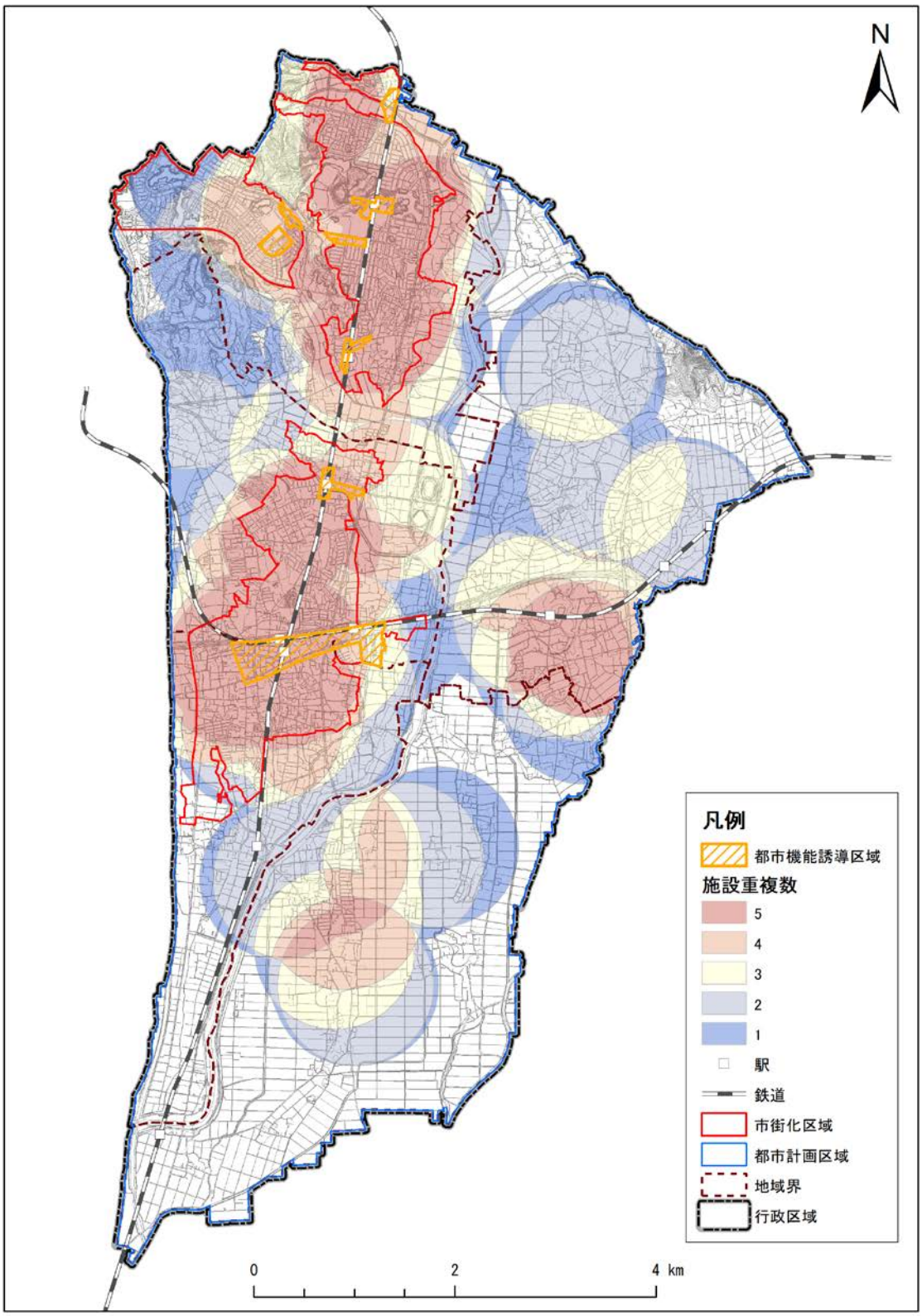
■視点２：駅からの圏域

基幹的な公共交通である駅からの距離（1000m※）を基本に、都市機能誘導区域を設定します。



■視点３：施設重複状況

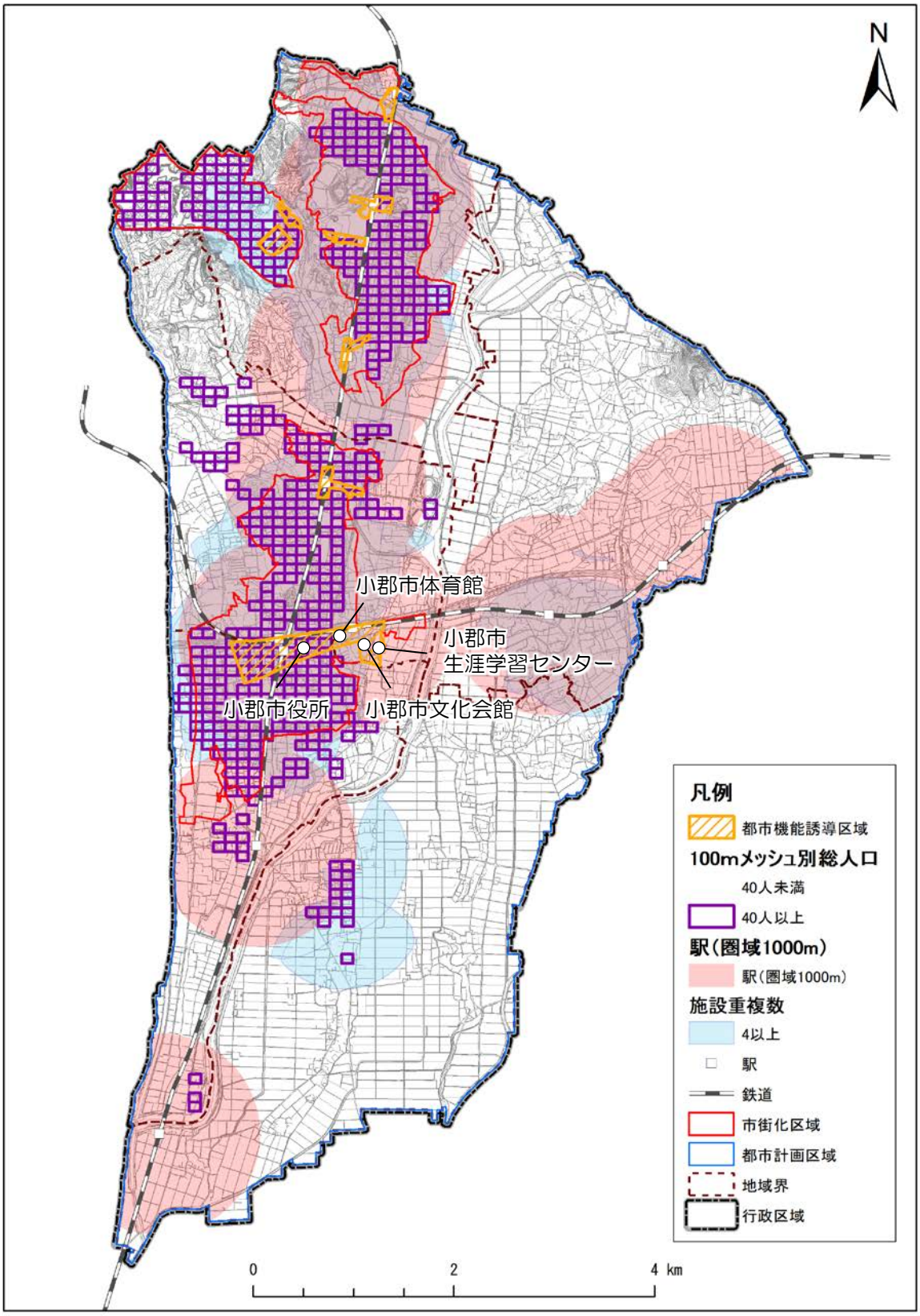
施設重複数が４以上のエリアを基本に、都市機能誘導区域を設定します。



※施設重複数は、「商業施設」「医療施設」「福祉施設」「子育て支援施設」「金融施設」の各施設の圏域（徒歩圏の 800m で設定）の重なりを点数化したもの。施設重複数が５のエリアは、「商業施設」「医療施設」「福祉施設」「子育て支援施設」「金融施設」の全ての施設の圏域に含まれる。

■視点１～３：重ね合わせ状況

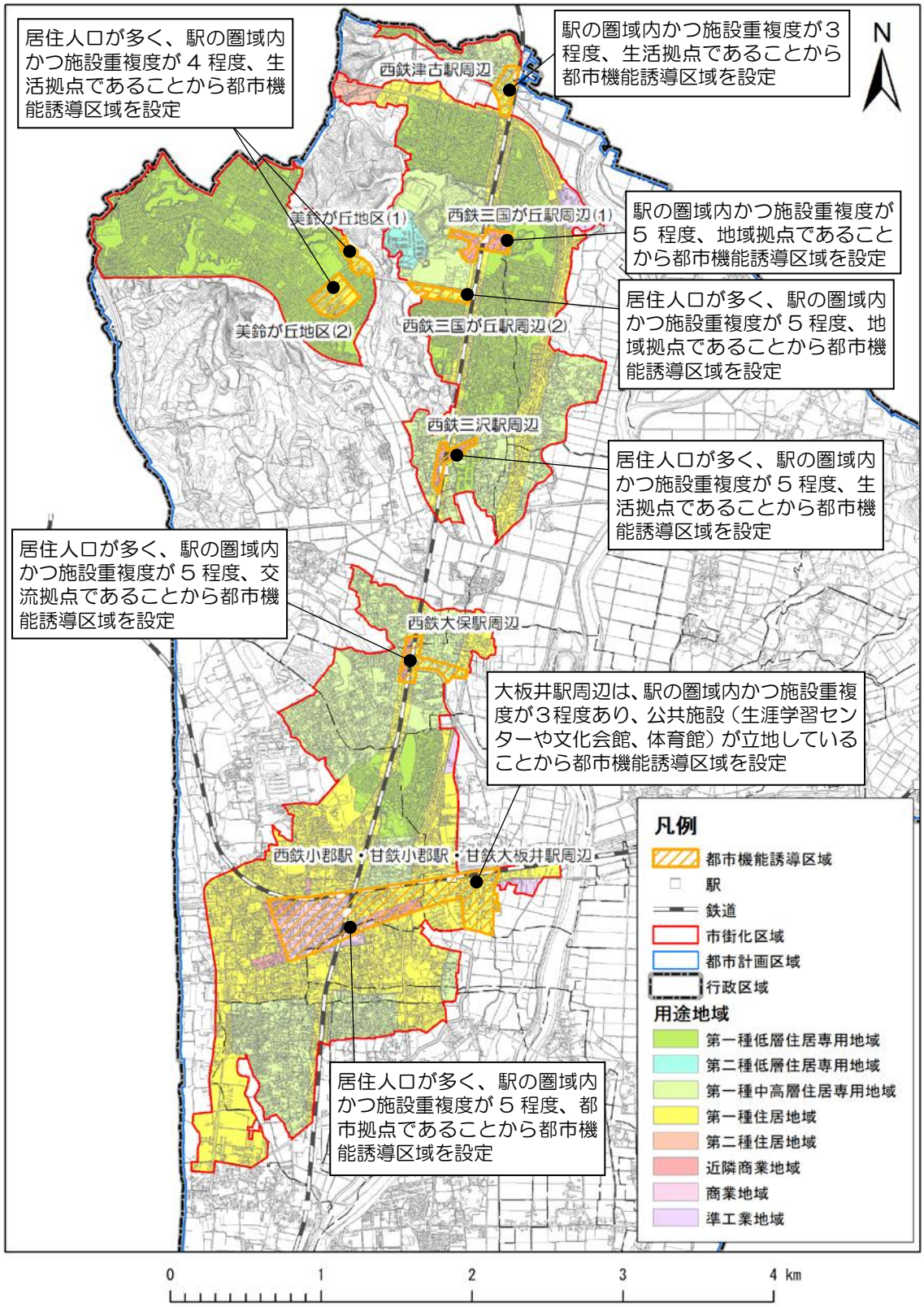
将来都市構造における拠点を基本に、視点 1～3 の重ね合わせ状況を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。



（４）都市機能誘導区域の設定

設定方針等を踏まえ、以下の都市機能誘導区域を設定します。

■都市機能誘導区域



２．居住誘導区域

（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の中心拠点及び生活拠点の周辺の区域
◎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

（都市計画運用指針より）

（２）小郡市の居住誘導区域の考え方

小郡市の居住誘導区域は、市の人口が減少傾向となった場合でも、人口密度を一定以上維持すべき区域に設定するものとします。

居住を誘導すべき場所としては、既に人口が集積していて、鉄道やバスなどの公共交通の利便性が高く日常生活において必要な施設へのアクセスが容易にできる場所であり、居住地としての魅力が高い場所である必要があります。また、居住地として永続的な価値のある安全性の確保された場所であることが望まれます。

また、居住誘導区域の検討にあたり、「居住誘導区域に含む区域」、「居住誘導区域に含まないこととされている区域」等について、本市においては、次ページの表のとおり対応するものとし、都市機能誘導区域や公共交通の利便性の高い区域を居住誘導区域に含み、市街化調整区域や農用地区域、土砂災害の危険性のある区域等については、居住誘導区域に含まないものとします。

■浸水想定区域の取り扱いについて

本市では、筑後川及び宝満川沿岸部が洪水浸水想定区域に指定されていて、市街化区域内にも一部当該区域が含まれています。これらの地域はすでに人口密度の高い居住地であり、都市基盤が整備されていることから、全てを居住誘導区域から除外することは、困難な状況にあります。このため、浸水深や浸水継続時間等を踏まえ、災害リスクが非常に高い区域は、居住誘導区域に含めないこととします。

上記を踏まえ、浸水想定区域に該当するものの、居住誘導区域に含む場合には、引き続き、浸水リスクの周知啓発、降雨時の情報提供等の対策を進めるとともに、市の関係各課及び関係機関と連携を図りながら、河川施設の安全性強化等の治水対策を総合的に進め、市域全体においてハード・ソフトの防災・減災対策を強化します。

具体的な防災対策については、第９章防災指針において、整理します。

■都市計画運用指針と小郡市の対応の比較表

都市計画運用指針			小郡市の対応
居住誘導区域を「定めることが考えられる区域」	ア	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	都市機能誘導区域を含む
	イ	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	公共交通の利便性が高い区域
	ウ	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	該当無し
都市計画運用指針			**小郡市の対応**
居住誘導区域に含まないこととされている区域	ア	都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域	除外
	イ	建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 ⇒急傾斜地崩壊危険区域	除外
	ウ	農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法(昭和27年法律第229号)第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	除外
	エ	自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第1項に規定する特別地域	該当無し
		森林法(昭和26年法律第249号)第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域	該当無し
		自然環境保全法(昭和47年法律第85号)第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区	該当無し
		森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	該当無し
	オ	地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域	該当無し
	カ	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	除外
	キ	土砂災害特別警戒区域	除外
	ク	特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項に規定する浸水被害防止区域	該当無し
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	ア	津波災害特別警戒区域	該当無し
	イ	災害危険区域(「居住誘導区域に含まないこととされている区域」のイに掲げる区域を除く)	該当無し
災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	ア	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域	除外
	イ	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	該当無し
	ウ	水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	災害リスクの高い一部の区域は、除外するものの、その他の場所では、浸水リスクの周知啓発、降雨時の情報提供等の対策とともに、河川施設の安全性強化等の治水対策を総合的に推進することにより、居住誘導区域に含める
	エ	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域	除外
		津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域	該当無し
		特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	該当無し
		その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	今後の調査結果に応じて対応
居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	ア	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	該当無し
	イ	都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	該当無し
	ウ	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	該当無し
	エ	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	該当無し

（３）居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域を設定するため、以下の基本的な考え方と視点に基づく区域を設定します。

具体的な区域設定にあたっては、原則として、鉄道その他の施設、河川、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定め、適当な対象施設がない場合には、用途地域境界や施設からの距離などによって設定します。

基本的な考え方　便利かつ安全に暮らせる場所に設定します。

市街化区域内を基本に、便利かつ安全に暮らせる場所に居住誘導区域を設定することとします。

便利かつ安全に暮らせる場所の形成に向けては、災害リスクの高い場所の除外や都市機能誘導区域までの公共交通が確保された居住誘導区域を設定することが重要となります。

一方で、本市では、定時・定路線のバス交通から利用者のニーズに応じて時間や発着場所を柔軟に変更できるデマンド型交通への転換を図ることから、公共交通の視点を除く、以下の４つの視点で居住誘導区域を設定します。

視点１　既に多くの市民が居住している場所に設定します。

市民の日常生活に身近な区域とするためには、既に多くの市民が居住している場所で、都市機能を維持し続ける必要があることから、100mメッシュの人口密度を踏まえ設定します。

視点２　既に一定の都市基盤が整備されている場所に設定します。

効率的に居住を誘導するためには、既存ストックや都市施設が既に整備されていることが重要であることから、自然的土地利用が図られている一体の場所の除外など、土地利用現況を踏まえ設定します。

視点３　都市機能誘導区域にアクセスのしやすい場所に設定します。

便利に暮らせる居住誘導区域とするためには、都市機能誘導区域までの交通アクセスの良い場所である必要があるため、都市機能誘導区域からの距離（1000m）を踏まえ設定します。

視点４　災害リスクの高い場所を除いた場所に設定します。

居住に相応しい場所とするためには、災害リスクに強い安全な場所である必要があることから、土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域において浸水深が深く、かつ浸水継続時間の長い区域を除外するなど、災害リスクを踏まえ設定します。

（４）居住誘導区域の設定

設定方針等を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

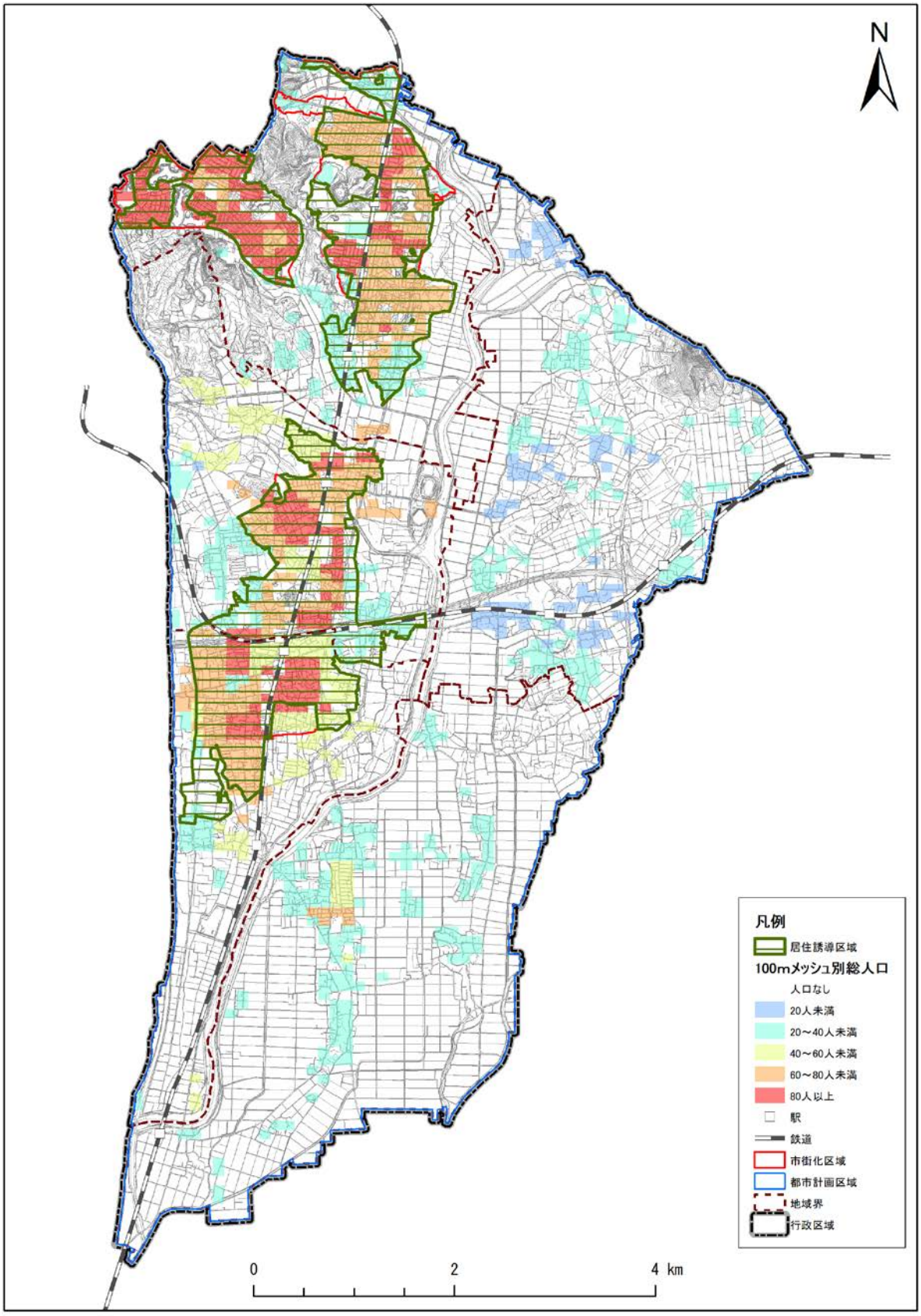
■居住誘導区域の面積

区域名	面積（ha）	市街化区域に対する割合
居住誘導区域	763.1	90.2%
都市機能誘導区域	69.5	8.2%
市街化区域	845.9	

※面積はすべて図上計測によるもの。

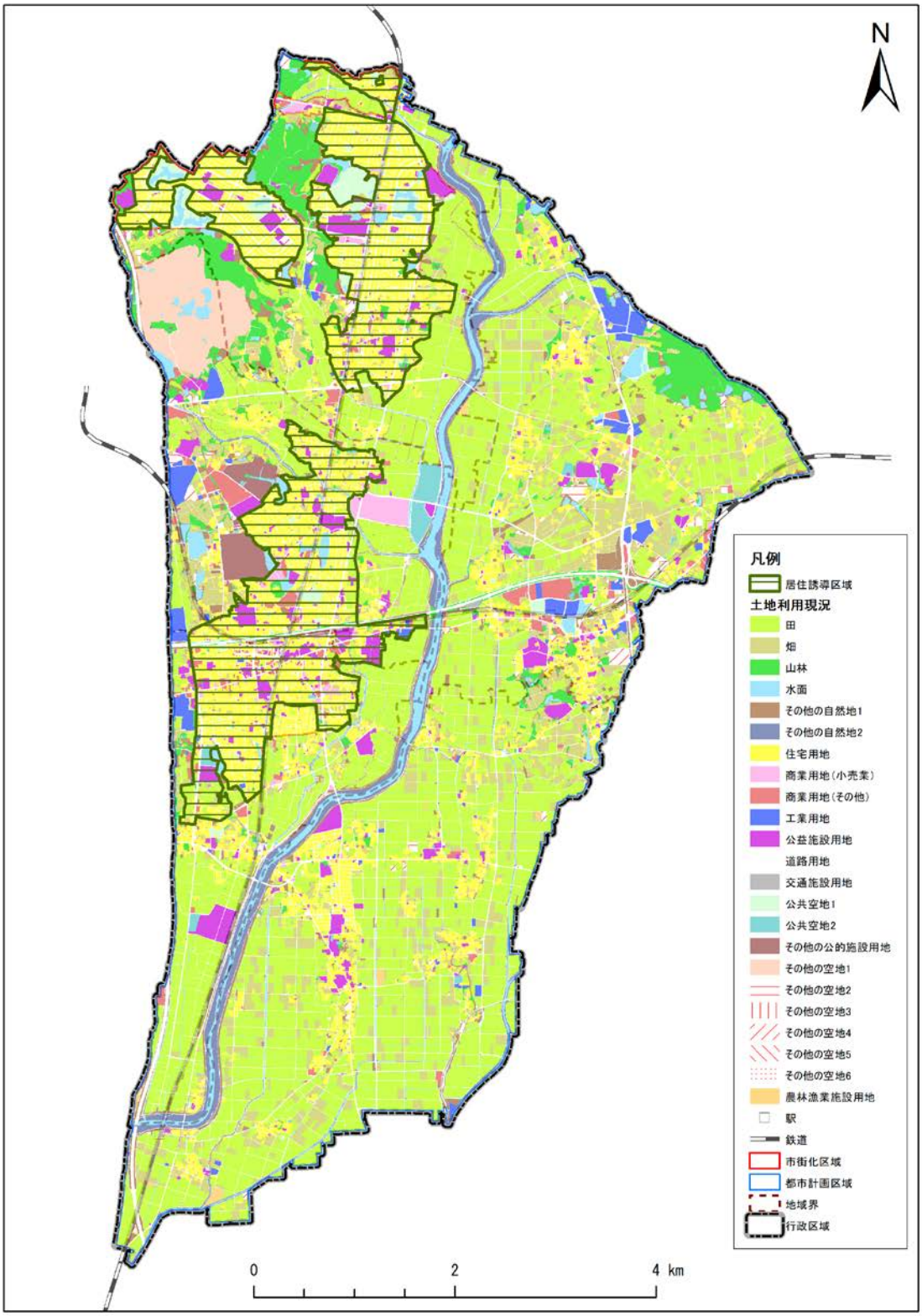
■視点１：人口集積状況

人口密度 40 人/ha 以上の区域を基本に、居住誘導区域を設定します。



■視点２：土地利用現況

自然的土地利用が図られている一体の場所を除く場所を基本に、居住誘導区域を設定します。

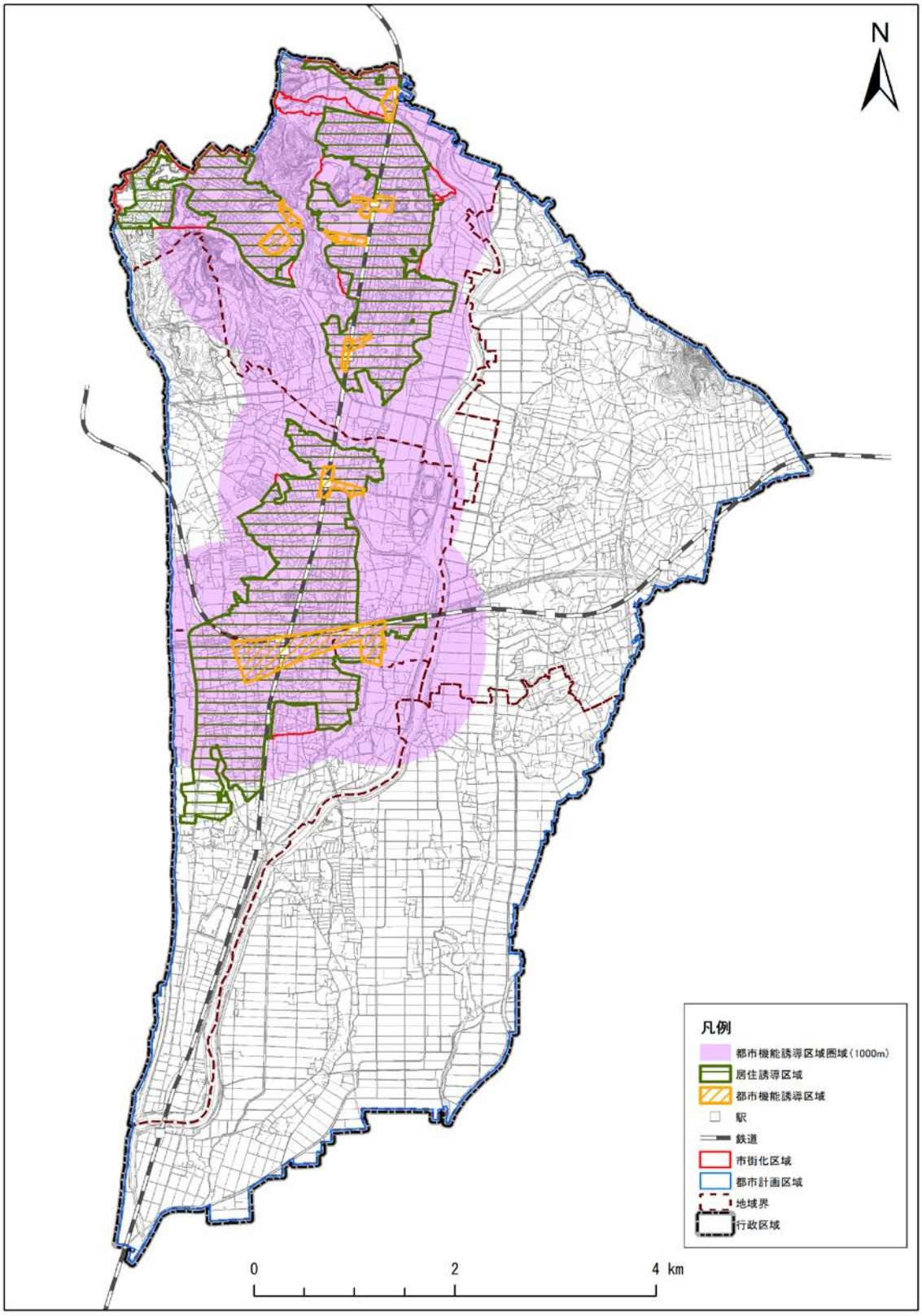


※自然的土地利用は、「田」「畑」「山林」「水面」「その他の自然地」等の土地利用のこと。

■視点３：都市機能誘導区域へのアクセス性

都市機能誘導区域からの距離（1000m）に含まれる場所を基本に居住誘導区域を設定します。

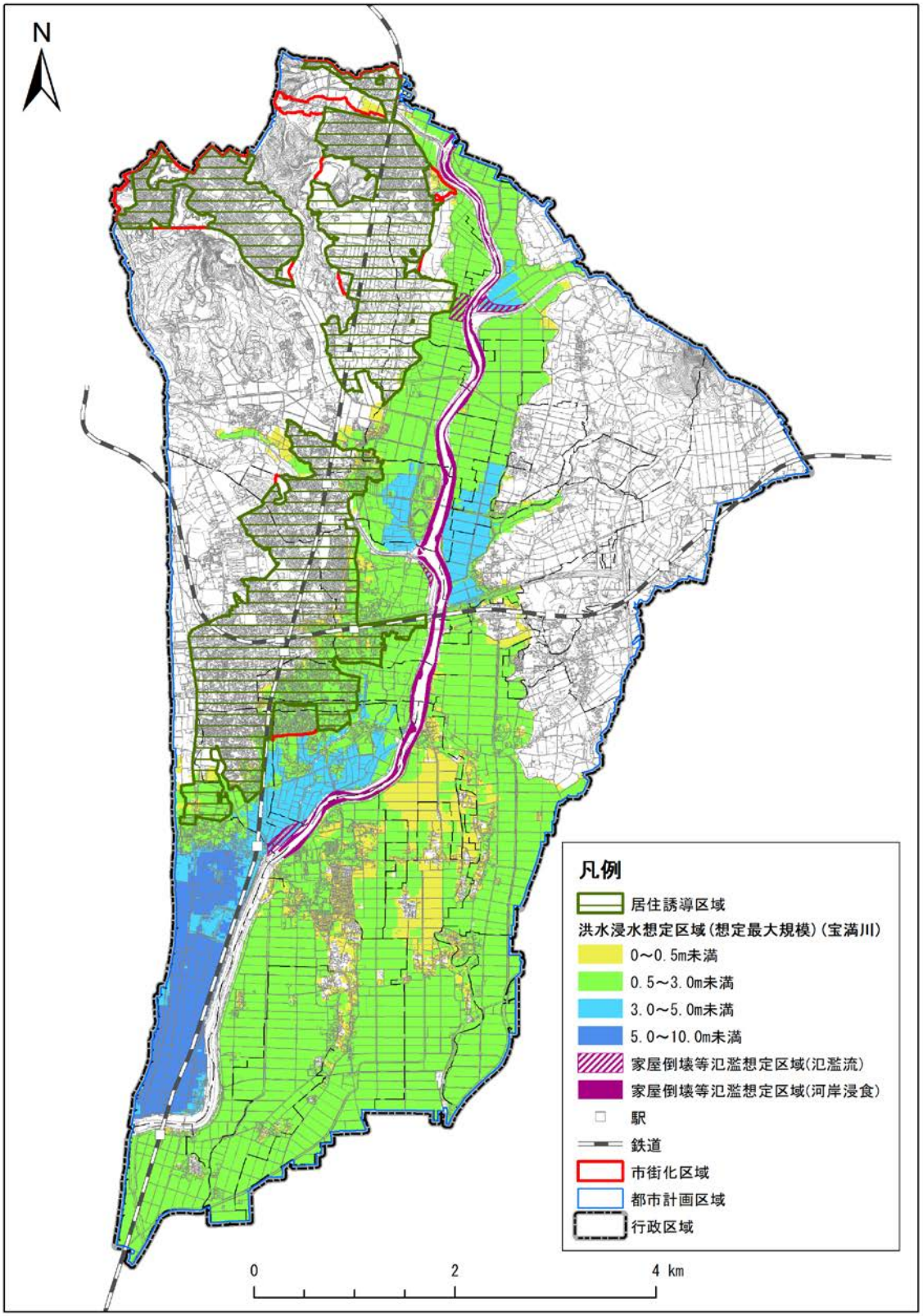
都市機能誘導区域から 1000m 以上離れている場所は、一部に見られるものの、デマンド交通への転換を図ることから、市街化区域内におけるアクセス性は確保されているものとします。



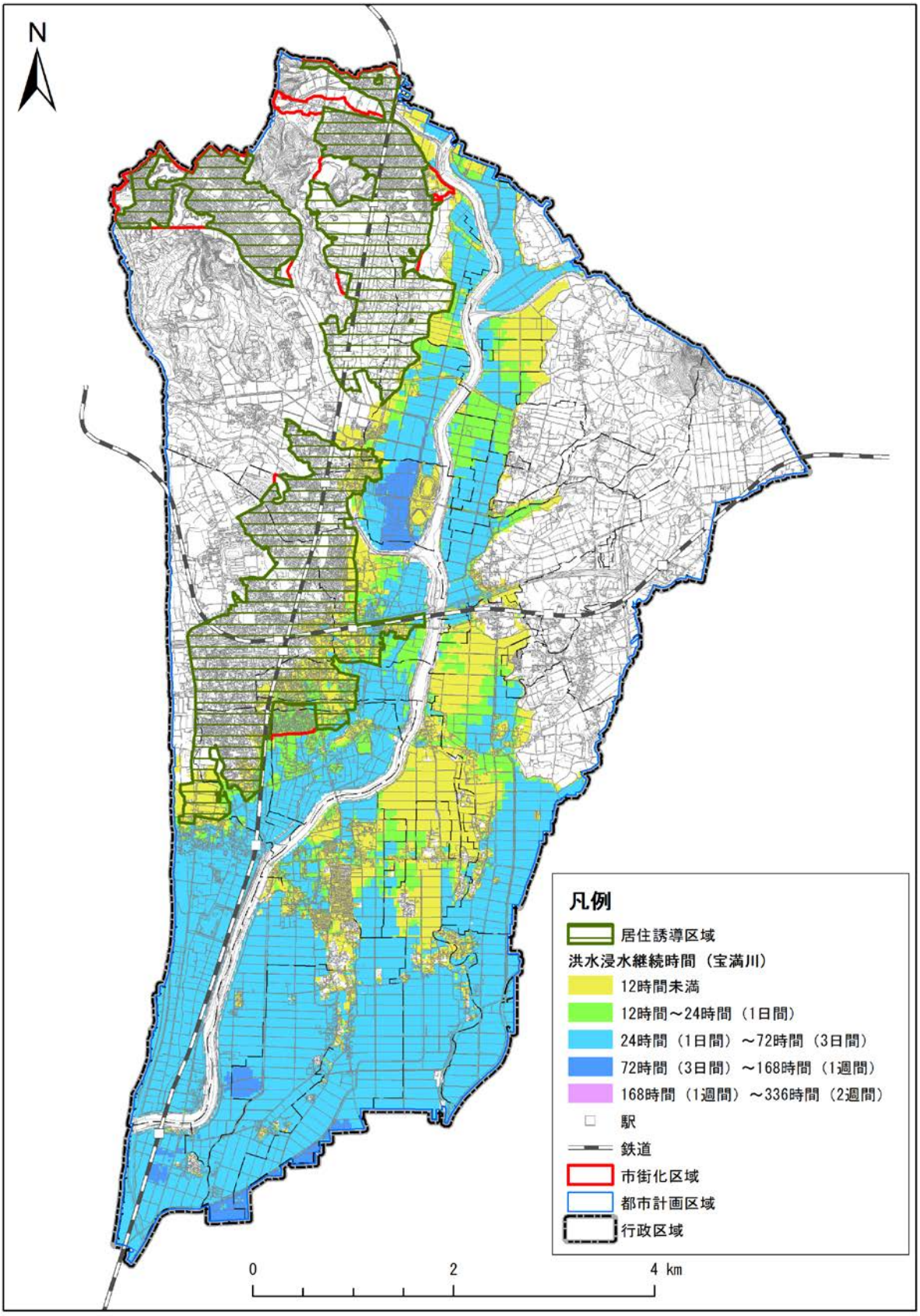
■視点４：洪水浸水想定区域

洪水浸水想定区域の深水深が深く、かつ浸水継続時間が 72 時間以上の区域を除く場所を基本に居住誘導区域を設定します。

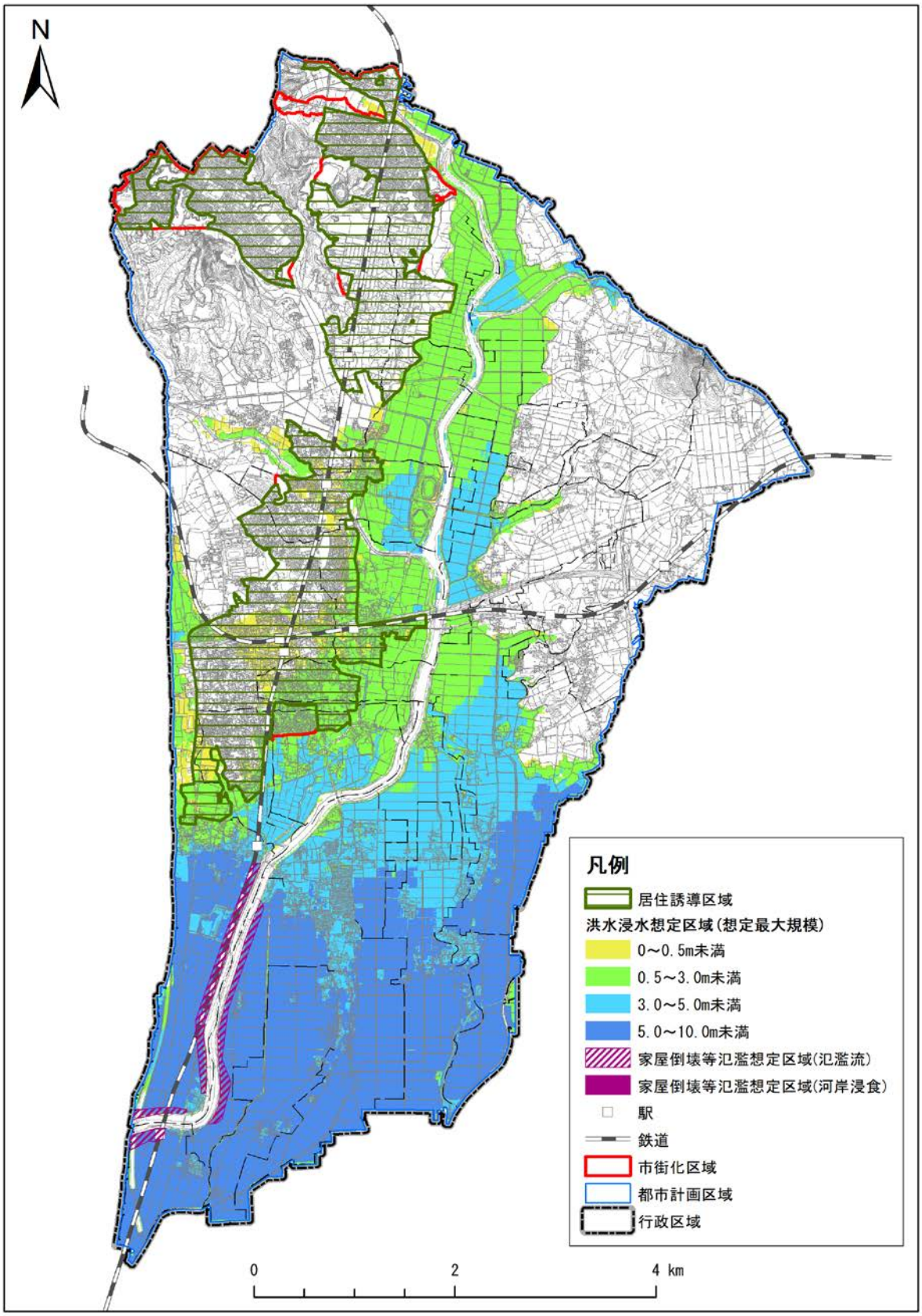
【宝満川】洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）



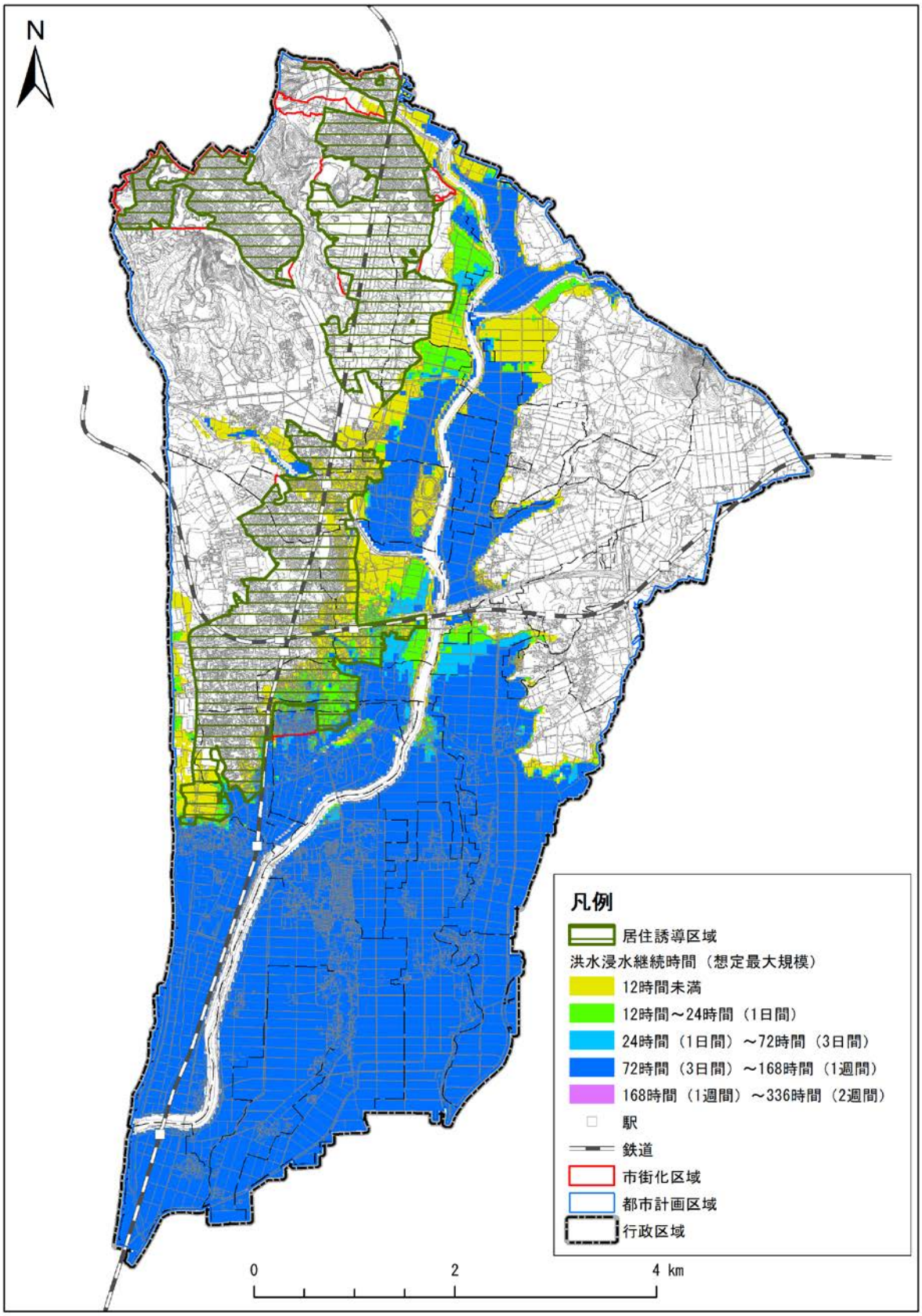
【宝満川】浸水継続時間


N
凡例
居住誘導区域
洪水浸水継続時間（宝満川）
12時間未満
12時間～24時間（1日間）
24時間（1日間）～72時間（3日間）
72時間（3日間）～168時間（1週間）
168時間（1週間）～336時間（2週間）
駅
鉄道
市街化区域
都市計画区域
行政区域
0
2
4 km

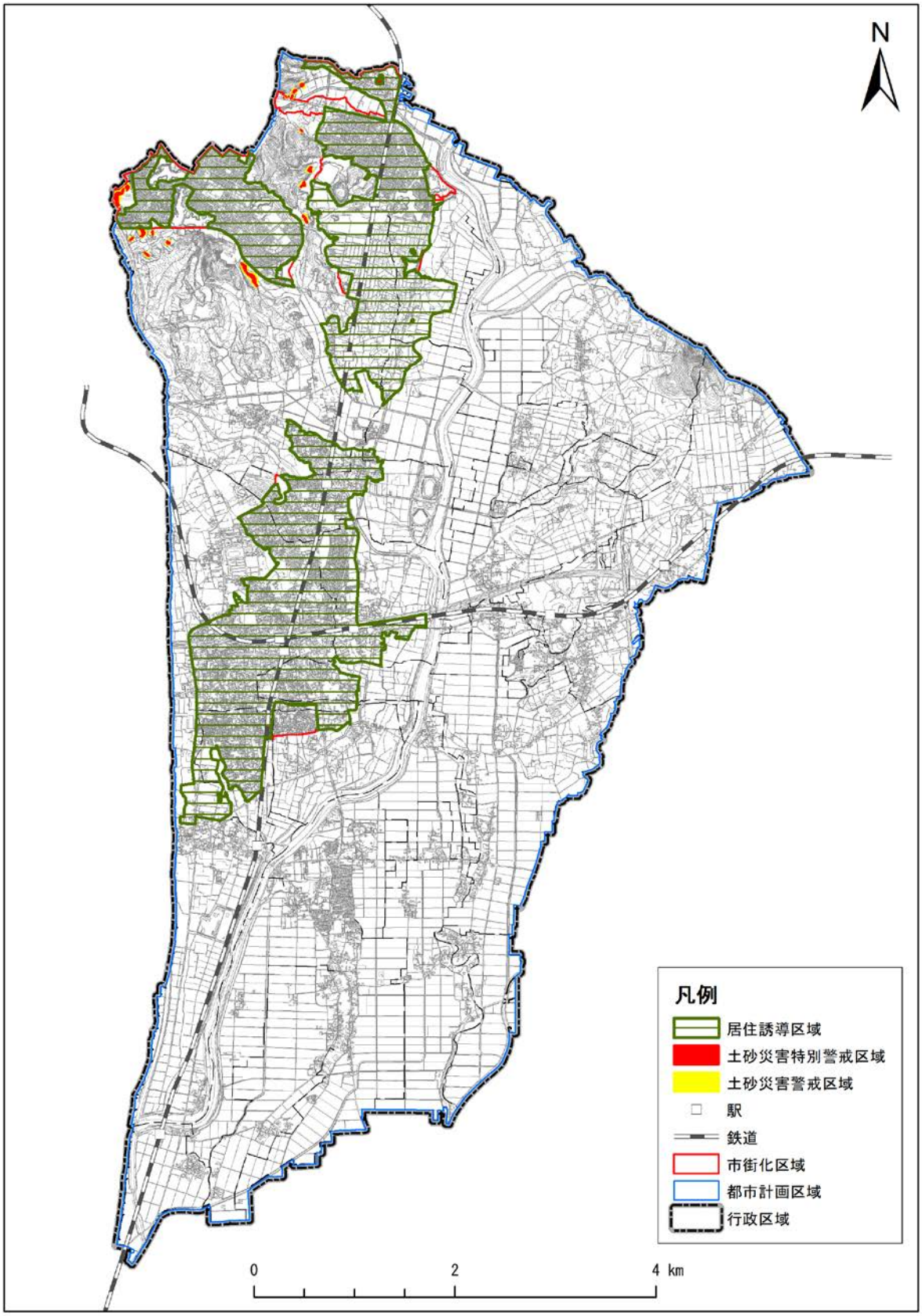
【筑後川・秋光川・小石原川・大刀洗川】洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）



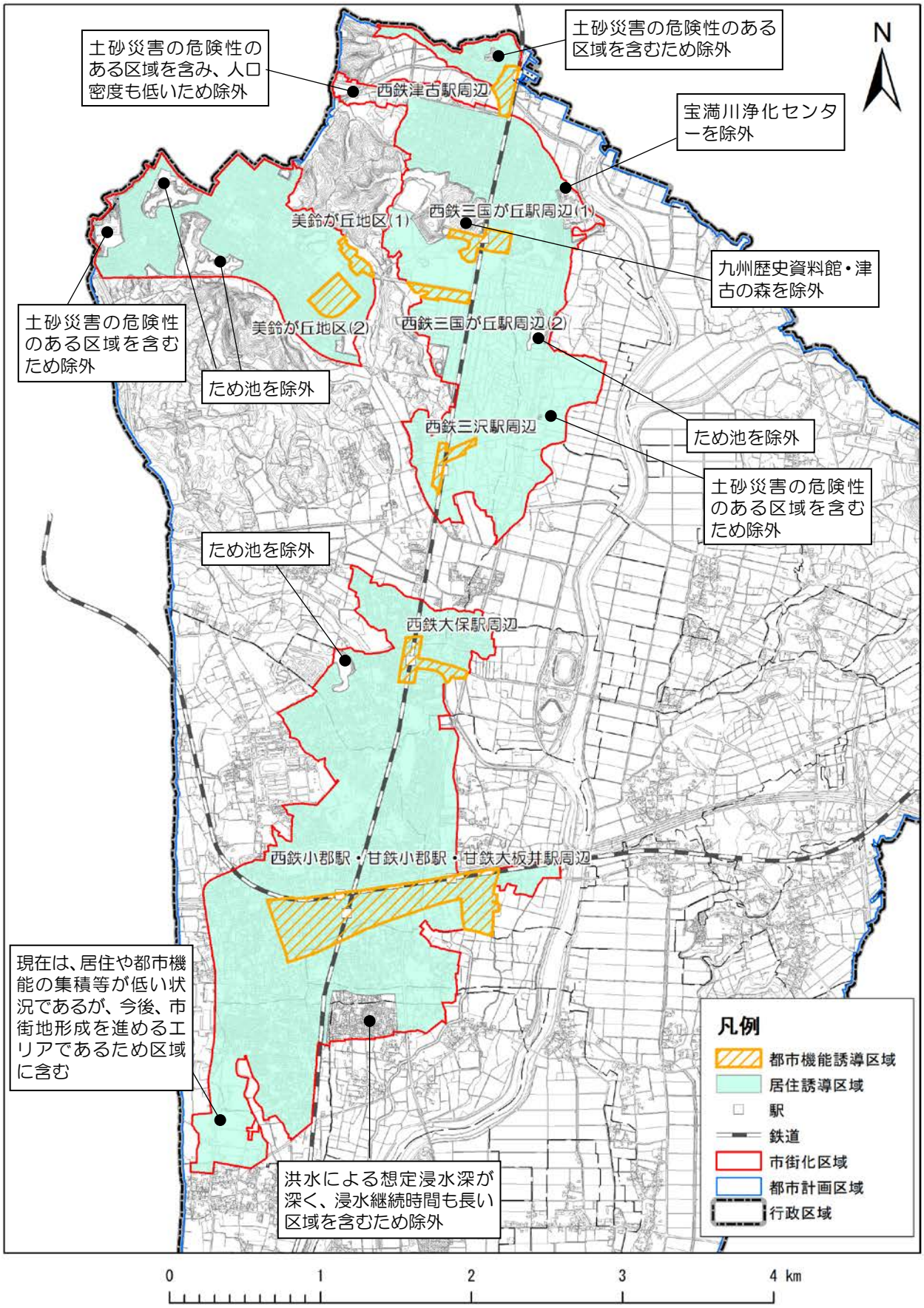
【筑後川・秋光川・小石原川・大刀洗川】浸水継続時間



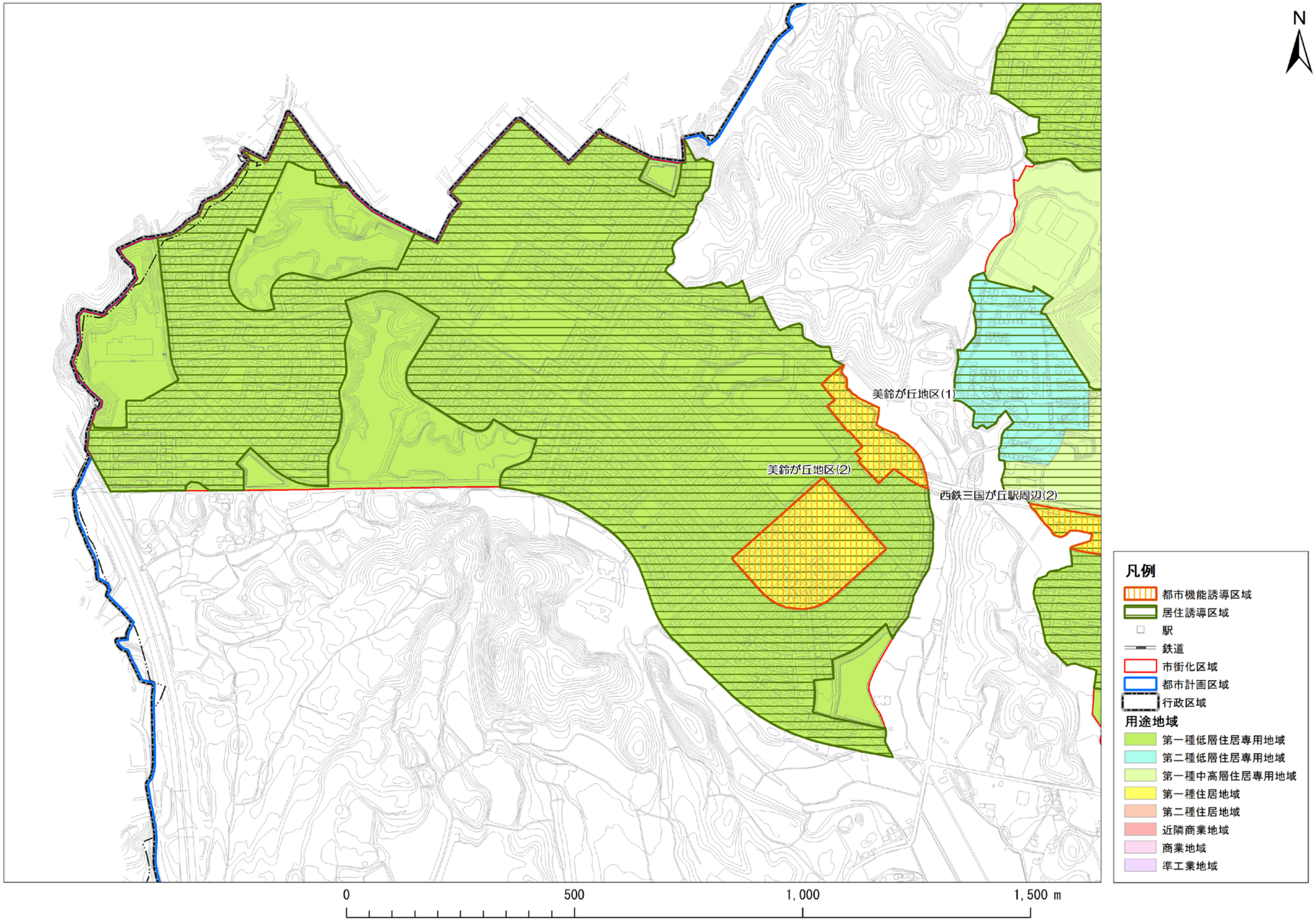
■視点４：土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域



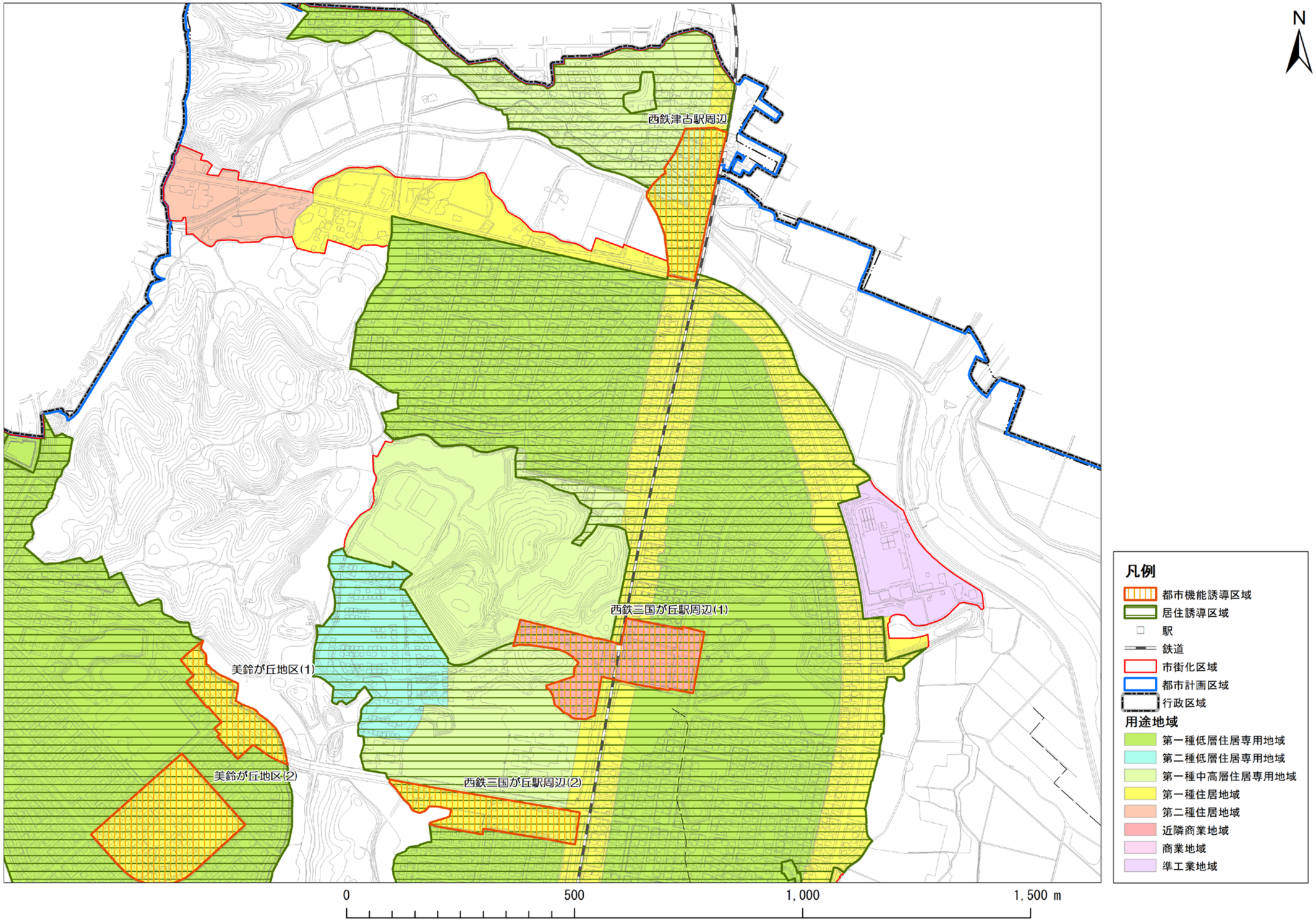
■居住誘導区域


土砂災害の危険性のある区域を含むため除外
土砂災害の危険性のある区域を含み、人口密度も低いため除外
西鉄津古駅周辺
宝満川浄化センターを除外
美鈴が丘地区(1)
西鉄三国が丘駅周辺(1)
九州歴史資料館・津古の森を除外
土砂災害の危険性のある区域を含むため除外
美鈴が丘地区(2)
西鉄三国が丘駅周辺(2)
ため池を除外
西鉄三沢駅周辺
ため池を除外
土砂災害の危険性のある区域を含むため除外
ため池を除外
西鉄大保駅周辺
西鉄小郡駅・甘鉄小郡駅・甘鉄大板井駅周辺
現在は、居住や都市機能の集積等が低い状況であるが、今後、市街地形成を進めるエリアであるため区域に含む
洪水による想定浸水深が深く、浸水継続時間も長い区域を含むため除外
N
凡例
都市機能誘導区域
居住誘導区域
駅
鉄道
市街化区域
都市計画区域
行政区域
0
1
2
3
4 km

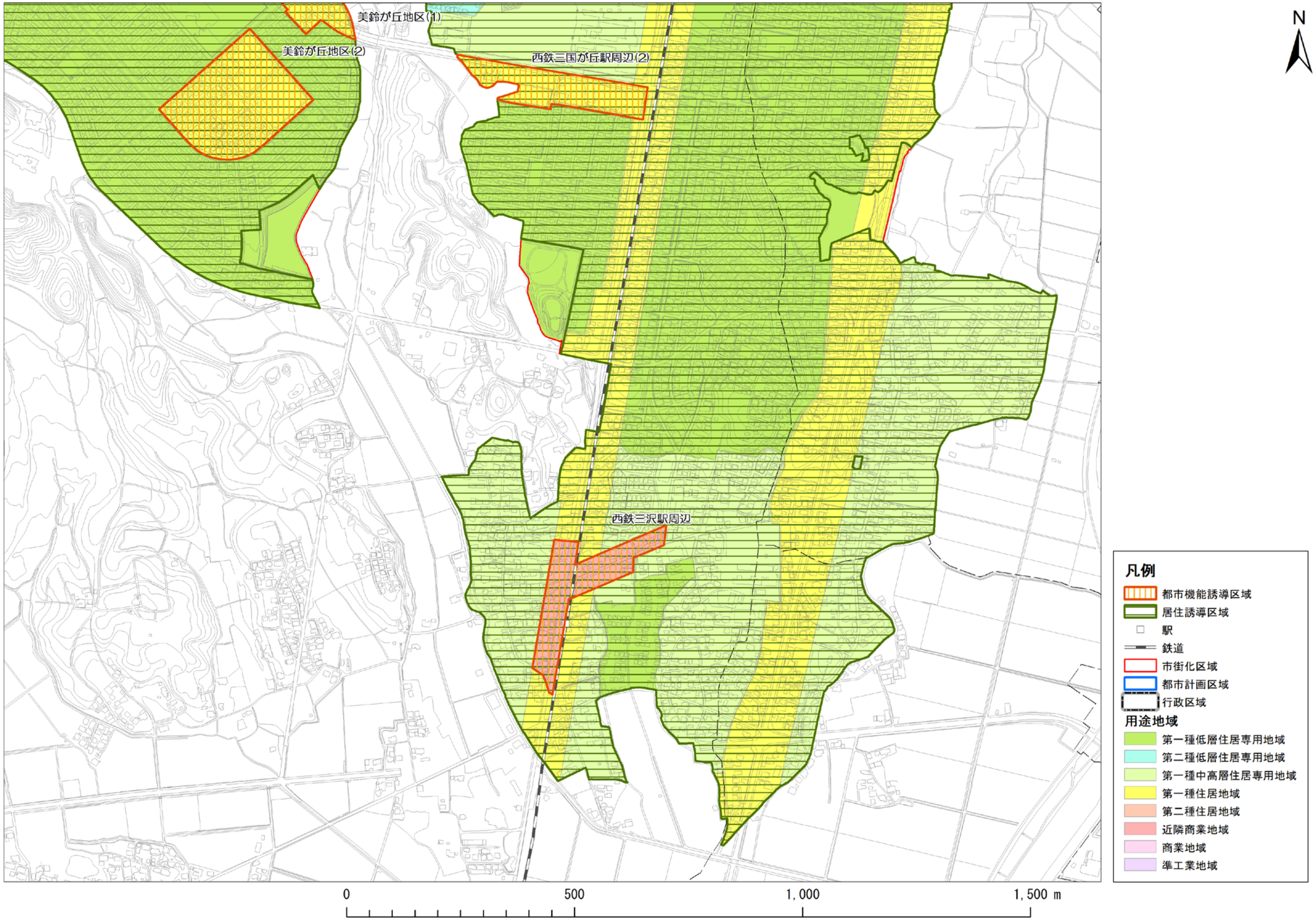
■誘導区域拡大図（美鈴が丘地区周辺）



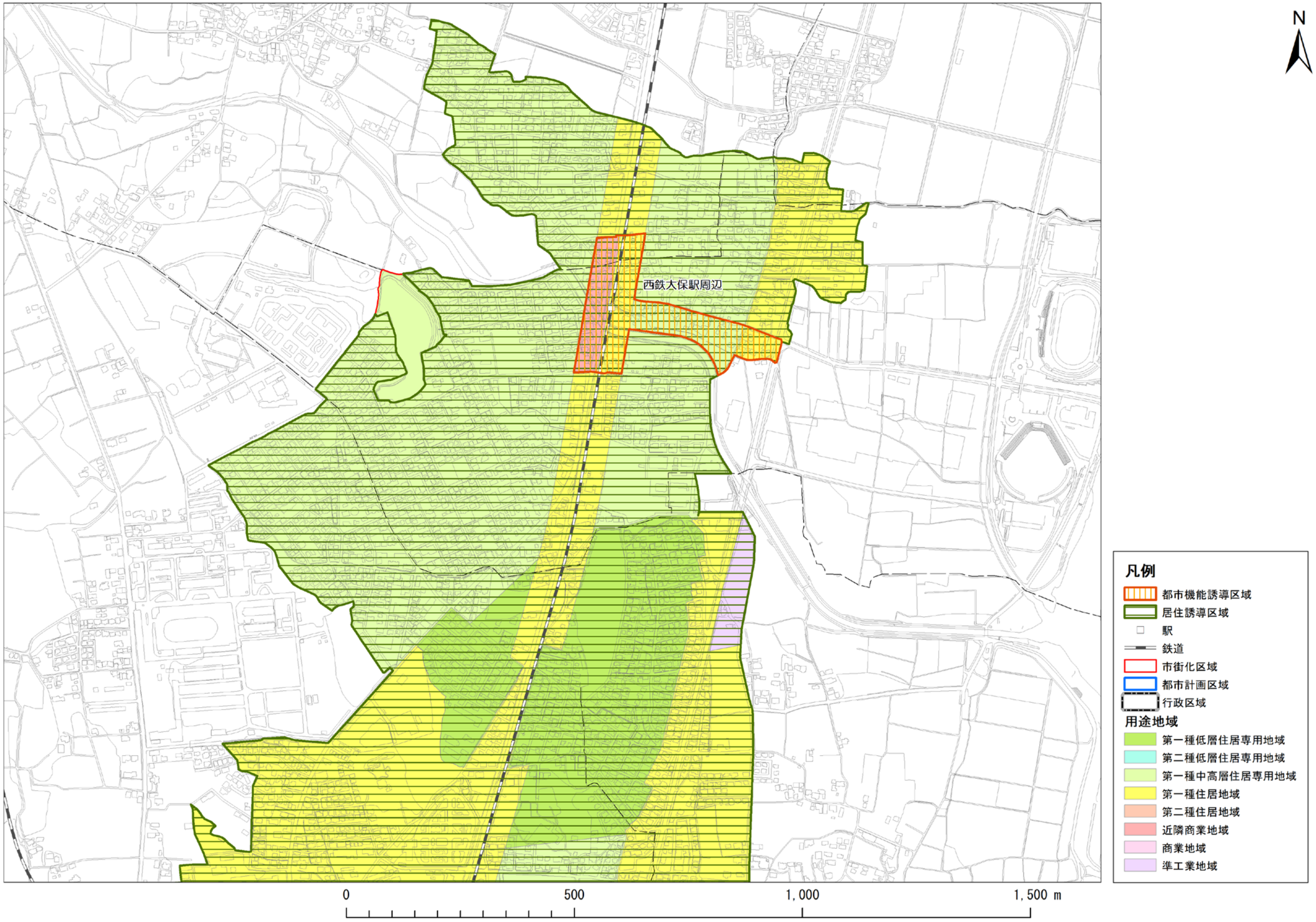
■誘導区域拡大図（西鉄津古駅・西鉄三国が丘駅周辺）



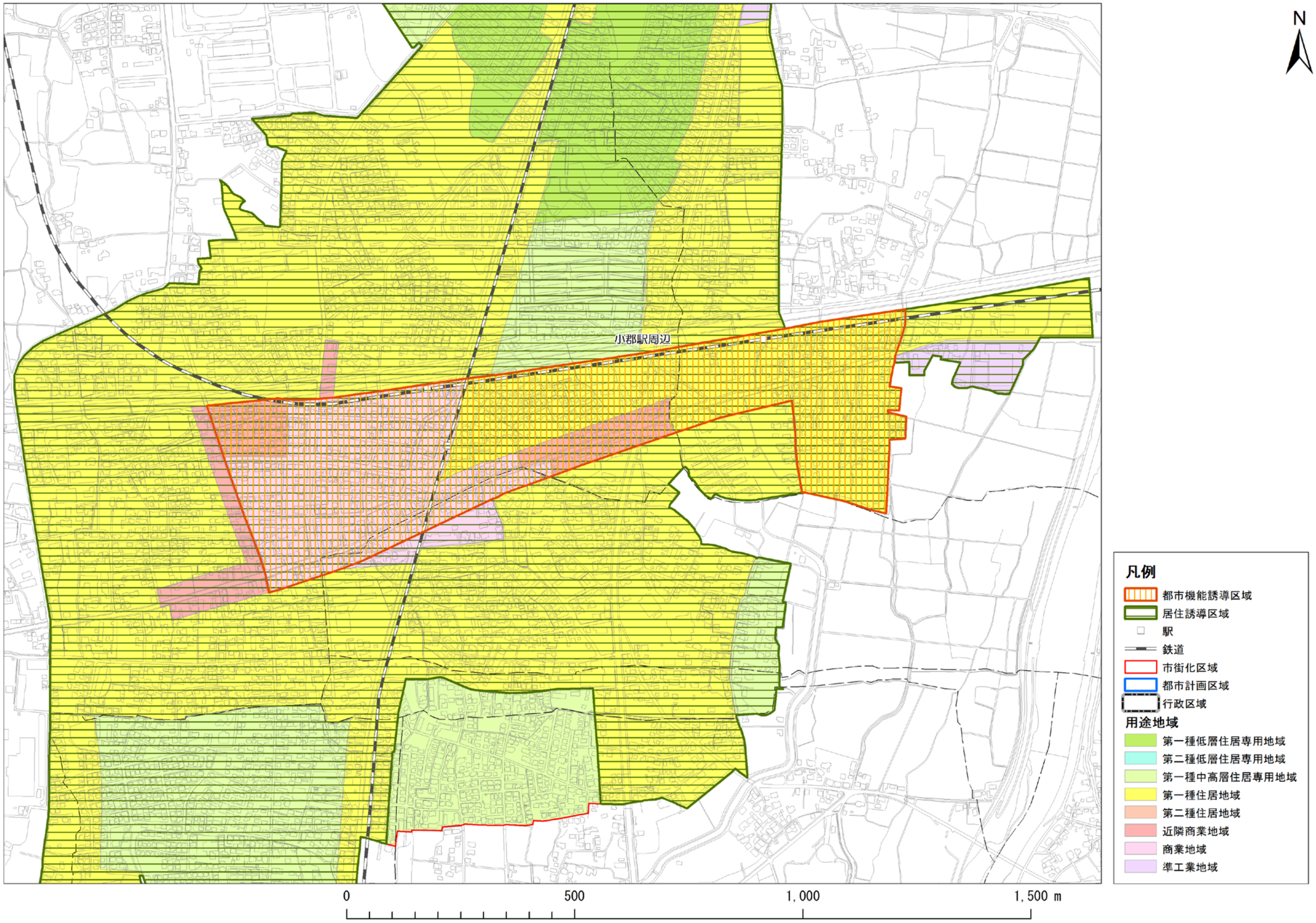
■誘導区域拡大図（西鉄三沢駅周辺）



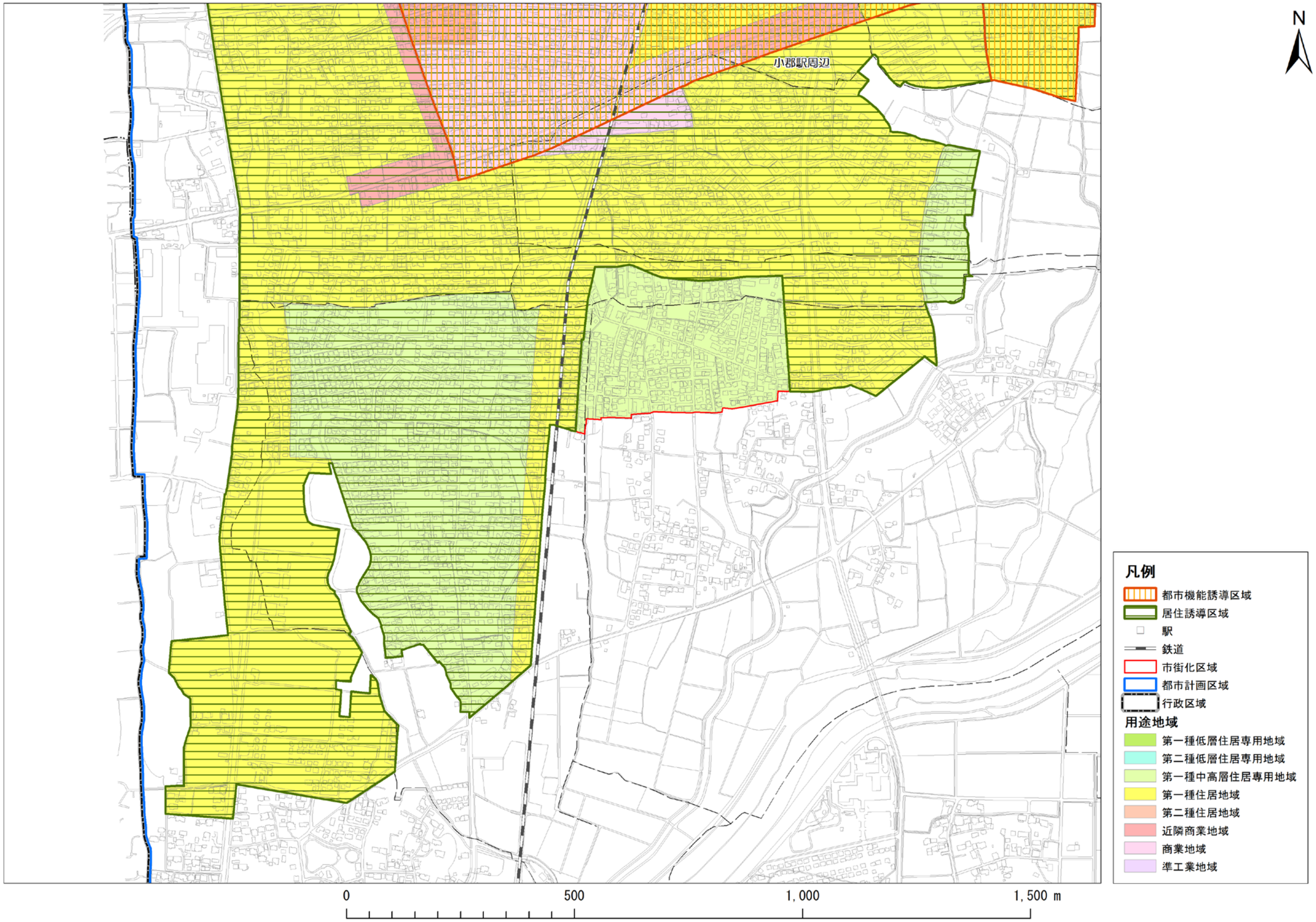
■誘導区域拡大図（西鉄大保駅周辺）



■誘導区域拡大図（西鉄小郡駅・甘鉄小郡駅・甘鉄大板井駅周辺）



■誘導区域拡大図（西鉄小郡駅周辺南部）



第７章 誘導施設

（１）基本的な考え方

誘導施設は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を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられます。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

（都市計画運用指針より）

（２）誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下の施設などを定めることが考えられます。

１）高齢化の中で必要性の高まる施設（病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他）

２）子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設（幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設等）

３）集客力がありまちの賑わいを生み出す施設（図書館、博物館等の文化施設、スーパーマーケット等の商業施設等）

４）行政施設（行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等）

（都市計画運用指針より）

（３）その他留意事項

誘導施設については、以下の留意事項が定められています。

ⅰ）都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。

ⅱ）誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

（都市計画運用指針より）

■地方中核都市クラスの拠点類型ごとにおいて想定される各種機能

立地適正化計画作成の手引きでは、地方中核都市クラスの拠点類型毎において想定される各種機能として、以下のように例が示されています。

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 例）本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例）支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例）総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例）地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン　等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例）子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例）保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館　等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例）相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例）延床面積○㎡以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例）病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例）延床面積○㎡以上の診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例）銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例）郵便局
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例）文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例）図書館支所、社会教育センター

（立地適正化計画作成の手引きより）

（４）都市計画マスタープランとの整合

「第２次小郡市都市計画マスタープラン」において、各都市機能誘導区域に相当するエリアでは、以下のような市街地の整備方針が定められています。

土地利用方針	
都市拠点	・西鉄及び甘鉄小郡駅周辺地区・甘鉄大板井駅周辺地区については、交通利便性の良さを生かしながら、行政、商業、業務、医療、福祉等の生活に密接なサービス機能の拡充と、公共交通結節機能が一体となったまちづくりを推進し、多様な世代によるコミュニティ形成と活気のある都市拠点の形成を図ります。 ・西鉄小郡駅東側周辺では、道路基盤未整備と木造家屋密集等を解消するため、面的整備等を検討し、道路基盤の整備、各公共交通の結節機能の強化、建物の不燃化等により、災害に強く利便性の高い市街地へと誘導を図ります。 ・小郡駅前土地区画整理事業の未完了地区は、土地区画整理事業に代わる手法として、地区計画等の都市計画制度の活用を検討し、高度利用の促進を図ります。
交流拠点	・西鉄大保駅周辺地区については、近接する小郡運動公園の活用を図るとともに、駅から商業施設へのアクセス道路の整備等を推進し、市民の生活を支え、人々で賑わう交流拠点の形成を図ります。 ・西鉄大保駅東部の大規模商業施設周辺地区については、内水氾濫による被害に配慮しつつ、地区計画等の制度を用いた計画的な土地利用を進めるとともに、市街化区域編入について検討します。
地域拠点	・西鉄三国が丘駅周辺地区については、商業、業務、医療、福祉機能の集積を図り、周辺居住者のニーズに対応した魅力的で賑わいのある拠点の形成に努めるとともに、九州歴史資料館や県指定史跡三沢遺跡と連携し学び憩える環境の形成を図ります。 ・西鉄端間駅周辺地区については、駅周辺の利便性を生かし、周辺居住者のための商業、公共公益施設、金融・医療施設等の維持、誘導を図りつつ、駅西口の地区整備計画の策定により、具体的な事業化を図ります。
生活拠点	・美鈴が丘地区、西鉄三沢駅周辺地区、西鉄津古駅周辺地区、二森地区、甘鉄松崎駅周辺地区、甘鉄今隈駅周辺地区、甘鉄西太刀洗駅周辺地区については、商業、医療、福祉、子育て、金融等、周辺居住者の生活を支える機能を維持、誘導し、利便性の向上を図ります。

（５）小郡市における誘導施設の考え方

「立地適正化計画作成の手引き」に示される「拠点類型毎において想定される各種機能」、現在の各種機能の立地特性等を踏まえ、誘導するべき施設を検討します。

必要な機能	具体的な施設	立地特性	誘導施設への設定
行政機能	市役所	・都市機能誘導区域内に立地しています。	・多くの市民が訪れる行政窓口であり、今後もこの機能を維持・拡充するため、**誘導施設に設定**します。
介護福祉機能	総合保健福祉センター	・都市機能誘導区域外（市街化調整区域）に立地しています。	・市民の保健・福祉の拠点として、個別施設計画において現在の施設の長寿命化を図る方針が示されていることから、誘導施設には設定しないものとします。
	地域包括支援センター	・都市機能誘導区域外に立地しています。送迎利用を基本としている施設もあります。	・高齢化が進行する中、高齢者等の自立した生活を支えるために必要な施設であることから、駅周辺等への立地を誘導するため、**誘導施設に設定**します。
子育て機能	子育て支援センター	・保育園に併設されている子育て支援センター4 施設が立地しています（全て都市機能誘導区域外）。 ・つどいの広場ぽかぽかは、西鉄大保駅徒歩圏内に立地しています（誘導区域外）。	・子育てに関する相談や活動等の拠点として、**誘導施設に設定**します。
	保育所（園）、幼稚園	・市内 19 施設のうち、都市機能誘導区域内に 2 施設が立地しています（美鈴が丘地区、西鉄三国が丘周辺）。	・子育て世代が居住場所を決める際の重要な要素となる施設であり、駅周辺等への立地を誘導するため、**誘導施設に設定**します。なお、児童福祉、幼児教育の機会均等、内容充実を図るため、関係機関と調整しながら誘導を行います。
商業機能	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 ㎡超）	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市民の日常生活を支え、賑わいを創出するため必要な施設であることから、**誘導施設に設定**します。
	コンビニエンスストア等	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・身近に必要な都市機能であり、都市機能誘導区域外での立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。

必要な機能	具体的な施設	立地特性	誘導施設への設定
医療機能	病院	・都市機能誘導区域内外に立地しています（9 施設中、誘導区域内に 4 施設）。	・高齢化が進むなか、市民の健康を支える必要不可欠な都市機能であり、駅周辺等への立地を維持するため、**誘導施設に設定**します。
	診療所（内科、小児科、外科）	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・高齢化が進行する中、人々の健康な暮らしを支える重要な施設であり、駅周辺等への立地を維持するため、**誘導施設に設定**します。
金融機能	銀行	・多くが都市機能誘導区域内に立地しています。	・市民の日常生活に必要な都市機能であり、駅周辺等への立地を維持するため、**誘導施設に設定**します。
	郵便局	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・身近に必要な都市機能であり、都市機能誘導区域外での立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。
教育・文化機能	文化会館、生涯学習センター、図書館	・都市機能誘導区域内に立地しています。	・市民の生涯学習や交流等を促進する施設であり、市の中心拠点として今後もこの機能を維持・拡充するため、**誘導施設に設定**します。
	体育館	・都市機能誘導区域内に立地しています。	・市の中心拠点として、スポーツや文化イベント、コミュニティ活動などを促進し、今後もこの機能を維持・拡充するため、**誘導施設に設定**します。

（６）都市機能誘導区域別の誘導施設の設定

各都市機能誘導区域における誘導施設の立地状況と、都市計画マスタープランとの整合、人口の将来見通し等のこれまでの検討を踏まえ、各都市機能誘導区域における誘導施設を整理します。

拠点の種類			都市拠点	交流拠点	地域拠点	生活拠点		
都市機能誘導区域名称			西鉄小郡駅・甘鉄小郡駅・甘鉄大板井駅周辺	西鉄大保駅周辺※	西鉄三国が丘駅周辺(1)・(2)	美鈴が丘地区(1)・(2)	西鉄三沢駅周辺	西鉄津古駅周辺
誘導施設	行政機能	市役所	●					
	介護福祉機能	地域包括支援センター	◎	◎	●	◎	◎	◎
	子育て機能	子育て支援センター	◎	◎	◎			
		保育所（園）、幼稚園	◎	◎	●	●	◎	◎
	商業機能	大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡超）	●	●	●	◎	◎	◎
	医療機能	病院	●		◎	●	◎	◎
		診療所（内科・小児科・外科）	●	◎	●	●	●	●
	金融機能	銀行	●	◎	●	◎	◎	◎
	教育・文化機能	文化会館、生涯学習センター、図書館	●					
		体育館	●					

●：都市機能誘導区域に既に立地している都市機能で、今後も維持・拡充するもの

◎：都市機能誘導区域に立地しておらず、今後新たに立地を促進するもの

※誘導する施設規模の上限は、「筑後都市圏　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の大規模集客施設の立地誘導方針と整合を図る

※西鉄大保駅周辺は、大保地区の「イオン小郡ショッピングセンター」を含む

※西鉄三国が丘駅周辺及び美鈴が丘地区は、(1)及び(2)を合わせた施設の立地状況を示す

第８章 誘導施策

１．都市機能誘導施策

都市機能誘導区域において誘導施設の立地を誘導し、にぎわいのある拠点を形成するため本市が講ずべき施策について以下に整理します。

（１）西鉄小郡駅周辺の活性化

○西鉄小郡駅周辺の東西市街地において、エリア毎の特性と課題を踏まえ、既存ストックの有効活用及び民間活力の活用を図りつつ、必要な都市機能の維持・集積を図るため、都市のリノベーションに係る取組みを推進します。

○駅東側地区においては、既存の医療・福祉機能や行政機能を生かし、地域内外の人々の利用に供する都市機能の集積を図るとともに、西鉄小郡駅へのアクセス性の向上、市庁舎北側の密集市街地の改善、老朽化した庁舎の建替えなどを図るため、市街地整備事業による新たな土地利用を検討します。

○駅西側地区においては、暮らしに根ざした商業機能の集積や歴史ある神社・仏閣、古民家などを生かしたまちなみ形成、空き店舗や空き家・空き地を活用した各種交流空間の創出など、個性ある市街地形成を推進します。

○本市の玄関口である西鉄小郡駅は、駅前広場や東西自由通路、アクセス道路の整備などによる交通結節機能の強化を図ります。

○都市基盤の整備と併せ、住民・事業者などが主体となったエリアマネジメントの取組みなど、ハード・ソフトの施策を一体的に進め、質の高い都市空間の形成を進めます。

○子どもから高齢者まで、元気に住み続けられるまちなかを形成するため、まちなかを歩きたくなる環境整備や多世代が交流しふれあう居場所づくりを進めます。

○高齢化が一層進行するなか、高齢者等のまちなか居住の促進に向けて、高齢者向け住宅とともに医療・福祉機能の維持・誘導を図ります。

○駅西側の区画整理未実施地では、高度利用を図るための手法を検討し、駅周辺の居住を促進させることで駅前のにぎわいの創出を図ります。

（２）都市機能の集積を促進する都市基盤整備

○民間事業者による都市機能の整備を促進するため、道路・橋梁・河川・上下水道・ため池等の整備・改修、既存施設の耐震化等を進めます。

○地域拠点では、駅周辺における地区計画制度等を活用した計画的な都市基盤整備や交通結節機能の強化を推進します。

（３）アセットマネジメントによる公共施設の適正配置

○「小郡市公共施設等総合管理計画」との連携を図り、将来ニーズを見据えた公共施設の複合化、多機能化、統廃合等を進めるとともに、廃止となった誘導区域内の公共施設跡地については、公共や民間による誘導施設整備の事業用地として有効活用を図ります。

○小郡市体育館及び武道場、弓道場について、スポーツや文化イベント、コミュニティ活動などによる、交流やイベントの拠点となる施設として整備を推進します。

（４）誘導施設の整備に対する支援

○民間事業者による誘導施設整備について、国等が行う様々な財政・金融上の支援制度、税制上の支援制度の周知を図ります。

○民間事業者による誘導施設整備の促進のため、用途地域の変更や特定用途誘導地区の指定等を検討します。

２．居住誘導施策

（１）良好な居住環境の形成に向けた都市基盤の整備

○だれもが安全・安心に暮らせる居住環境の形成に向けて、道路・橋梁・河川・上下水道・ため池等の必要な整備・改修、既存施設の耐震化等を進めます。

○都市構造において拠点に位置づけた西鉄駅周辺においては、交通利便性を生かした活力ある拠点の形成に向けて都市機能の更新とともに都市型住宅の供給による土地の高度利用を促進します。

（２）高齢者等のまちなか居住の促進

○今後の高齢化のさらなる進展に対応するため、自家用車の運転が困難な高齢者等が徒歩圏域で生活することができる「まちなか居住」を推進し、民間事業者による高齢者向け住宅などの整備を促進します。

○高齢者や障がい者等、だれもが徒歩または公共交通を利用してどこへでも円滑に移動ができるバリアフリー環境整備を推進します。

○高齢になっても地域で健康に暮らせる社会を実現するため、快適な歩行空間の整備とともに、公園・緑地などのオープンスペースの確保を図り、歩きたくなるまちづくりを推進します。

○高齢者等が住み慣れた地域で生活を続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築、医療・福祉施策との連携を図ります。

（３）空き家・空き地等既存ストックの有効活用

○市内の空き家・空き地に関する情報を提供する「小郡市空き家バンク」等の制度充実やさらなる周知により、既存ストックの有効活用及び定住促進を図ります。

○丘陵部の住宅団地では、住み替え支援や空き家・空き地対策とあわせて、交通対策、良好な景観形成、多世代交流の場づくり等による居住環境の向上を図ります。

３．持続可能な地域公共交通体系の構築に向けた施策

（１）地域公共交通計画等の策定

○地域公共交通計画は、国が定める基本方針に基づき、地方公共団体が協議会を開催しつつ、交通事業者等との協議の上で策定するもので、まちづくりと連携しながら、公共交通体系を再構築するために実施する事業を記載します。

○その後、地域公共交通計画の実施計画となる地域公共交通利便増進実施計画を事業者等の同意のもとに策定し、地域全体の公共交通体系の全面的な再編に取り組みます。

○地域公共交通計画・利便増進実施計画は、本市の今後の交通政策のあり方を示す宣言文となるもので、計画に事業の位置付けが明確化されることによって、事業実施の根拠となり、予算化や補助申請、庁内での協議がスムーズとなります。

（２）本市における地域公共交通体系形成に向けた取組み

○持続可能な公共交通体系を構築するためには、地域公共交通計画は必要不可欠であり、立地適正化計画において定める都市機能誘導区域間の連携や補完関係を補うため、全市的な公共交通体系の見直しを行います。

○本市においては、都市の骨格構造を踏まえた都市拠点と地域拠点、生活拠点を結ぶ基幹公共交通軸の強化と、日常生活を支える新たな交通手段として、居住地と各拠点や施設を結ぶデマンドタクシーの導入等に取り組みます。

○新たな魅力創出を図る生活拠点では、周辺の既存集落の都市拠点へのアクセス性の向上や、公共交通と一体となった市街地の形成を図るとともに、定住人口、交流人口の拡大を図るため、新駅設置に取り組みます。

○地域公共交通計画の施策の実現に取り組むにあたっては、法定協議会を設置し、行政と民間交通事業者が共働して新たな課題解決策を話し合うことで、関係者間の連携の強化や公共交通の正のスパイラルへの転換のきっかけづくりに繋げます。

○市・まちづくり協議会・地域住民の共働で運行している自治会バスについては、運行支援を行います。

４．市域全体で展開する施策

（１）計画的な土地利用の推進

○西鉄津古駅東側や西鉄三国が丘駅の西側では、隣接する都市機能誘導区域と一体となった拠点形成が進行しています。本地区では、地区計画を決定し、線引き見直しに向けた検討も進んでいることから、市街化区域に編入された際には、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定を行います。

○大保地区周辺は、市民の日常生活を支え、人々が集い交流する、賑わいの核となる拠点となっています。本地区では、地区計画を決定していることから、定期線引き見直しによる市街化区域編入を図るとともに、将来的には都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定を検討します。

（２）農村集落環境の維持

○市街化調整区域では、無秩序な市街地の拡大・拡散を抑制し、優良な農地の保全と既存集落の活力維持を図るため、浸水リスクを考慮した上で都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号に基づく区域指定または地区計画制度の活用を検討します。

○市街化区域内の農地については、良好な景観の形成や防災機能の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場としての機能を有していることから、生産緑地制度の活用を図るとともに、農業振興施策と連携した農地の有効活用を促進します。

（３）防災・減災対策の強化

○土砂災害や浸水害等の危険性の高い地域では、災害情報を提供・周知するとともに、災害防止のための整備等を進め、ハード・ソフトに係る防災・減災に関する対策を強化します。

５．低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

空き家・空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化に対応するため、「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を定め、地権者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促します。

また、既に発生したスポンジ化への対処として低未利用土地の解消に向けた取組みや、いまだ顕在化していない地域での予防措置としてエリア価値の維持・向上に向けた取組みなどを積極的に推進するため、今後、居住誘導区域内において「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用についても検討します。

（１）利用指針

〇民間事業者との情報共有や連携により、空き家の利活用及び中古住宅の流通促進を図ります。

〇空き家を地域の活性化に資する体験宿泊施設や交流施設として活用することや、空き地を菜園等地域コミュニティの場として活用するなど、住居以外の用途への活用を図ります。

〇空き家などの遊休資産、未利用・低利用物件を活かして店舗等への再生を推奨します。

〇居住誘導区域内では、良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨します。

（２）管理指針

土地所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、また、管理する土地等が周辺の良好な生活環境の保全や景観に支障を及ぼさないよう、常に自らの責任において適切な管理に努める必要があります。

〇建物の腐朽が進み、壁に亀裂が入っていたり、屋根の一部が剥がれていたりする場合は、建築材が崩落や飛散しないよう、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じます。

〇廃棄物投棄や衛生動物等の大量発生、悪臭・異臭の原因となる恐れがあるため、敷地内の草木が一定以上繁茂しないよう定期的に除草、伐採を行うなど、日頃から衛生状態を保ちます。

〇定期的な除草や、散乱した空き缶や吸い殻等の除去、毀損行為による破損箇所の修理や落書きの消去などにより、景観や生活環境の保全と美化に努めます。

〇火災など周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、不特定の第三者が侵入できないよう建物の窓や扉に施錠し、破損している場合は修繕するなど防犯上必要な対策を講じます。

６．届出制度の運用

（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）

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）

なお、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っ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）

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

【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）都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る事前届出

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、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 条の２第 1 項）

なお、市長は、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合、必要に応じて、届出をした者に対し、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第 108 条の２第２項）

（３）居住誘導区域外における事前届出

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）

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）

なお、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っ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）

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

【開発行為】

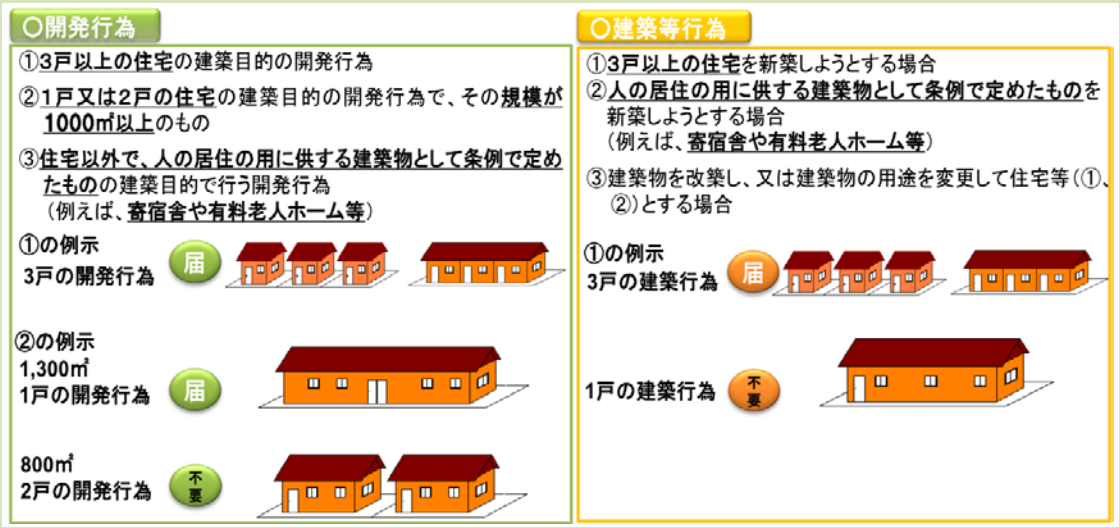
・3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

・1 戸または 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、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合



資料：国土交通省「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」

第９章 防災指針

１．防災指針とは

１－１　防災指針の考え方

防災指針は、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域に対して、居住誘導区域からの除外を推進するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むための指針です。

１－２　防災指針の検討の流れ

「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省、令和４年４月改定）では、防災指針の検討の流れは、以下のとおりとなっています。

■コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要です。

■このため、防災指針の検討に当たっては、
①立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
②リスク分析を踏まえた居住誘導区域の設定や、既に設定している居住誘導区域の見直し
③居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応した対策の検討
を行うことが必要です。

■また、居住誘導区域外に現に生活している居住者の安全を確保するための取組も、避難路・避難場所を整備する場合には居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討するなど、併せて検討することが必要です。

２．防災上の課題の抽出

２－１　災害リスクのある地域の抽出

居住誘導区域内には、洪水浸水想定区域、ため池浸水想定区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、大規模盛土造成地等の様々な災害ハザードが残存しています。各種ハザードを踏まえ、災害リスクのある地域を以下のとおり、抽出します。

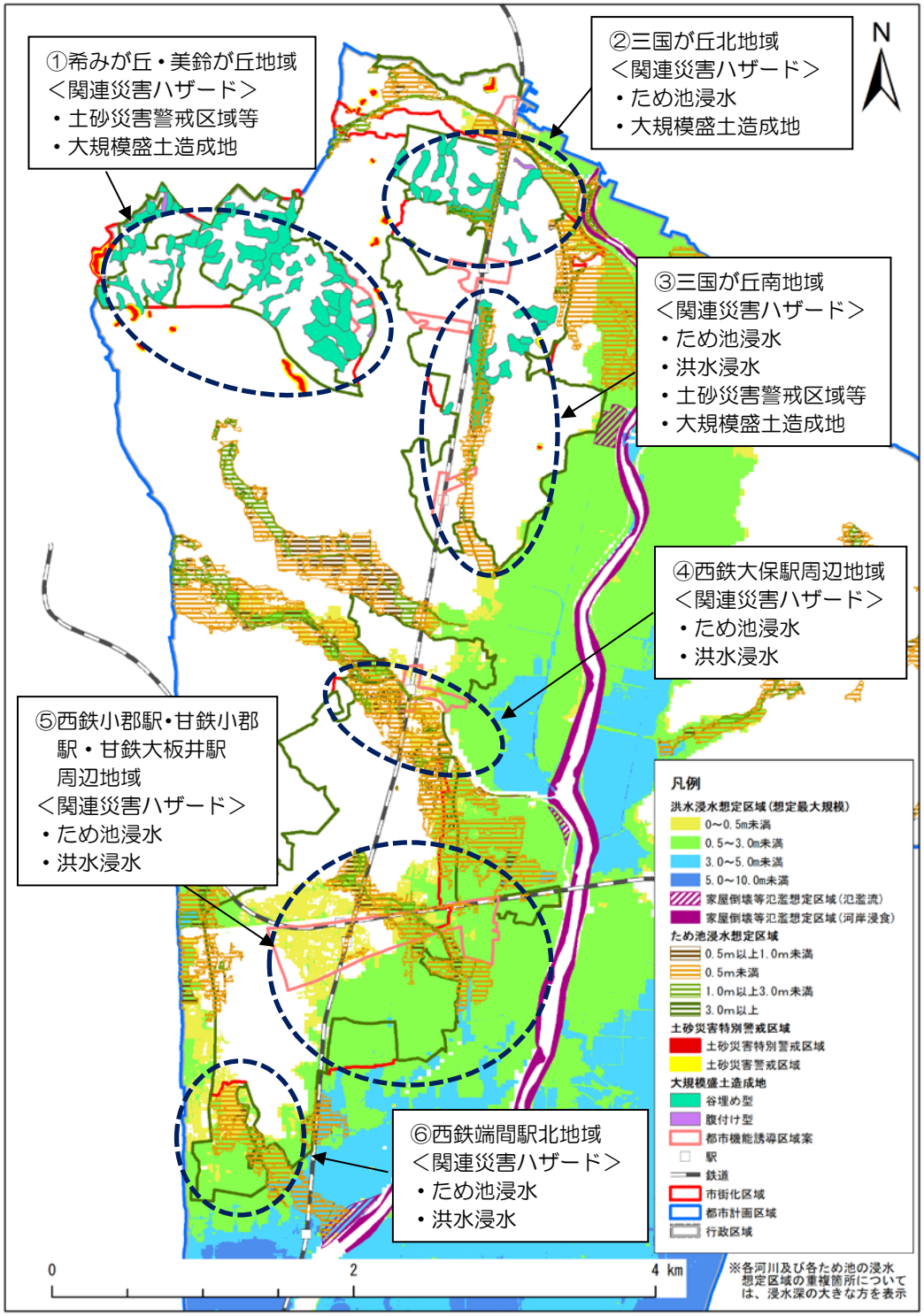


図　災害リスクのある地域

２－２　防災上の課題の抽出における災害リスクの考え方

災害ハザードが指定されている地域ごとに、以下の考え方に基づき、防災上の課題を抽出します。

災害等の種別	災害ハザード情報	対象とする災害ハザード
洪水	浸水想定区域（計画規模）	年超過確率 10～100 年に 1 回程度の規模であるため、全ての浸水深を対象とします。
	浸水想定区域（想定最大規模）	全ての浸水深を対象としますが、年超過確率 1000 年に 1 回程度の規模であるため、平屋の立地状況への該当については、垂直避難が困難になる浸水深０．５m 以上を対象とします。
	浸水想定区域（想定最大規模家屋倒壊等氾濫想定区域）	居住誘導区域内に該当がないため、対象外とします。
	浸水想定区域 （想定最大規模　浸水継続時間）	3 日以上孤立すると食料備蓄等の関係から健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じる恐れがあると考えられるため、浸水継続時間 72 時間を超えるエリアを対象とします。
高潮	浸水想定区域	居住誘導区域内に該当がないため、対象外とします。
ため池	浸水想定区域	戸建て住宅等において垂直避難が困難になる浸水深 0.5m 以上を対象とします。
土砂災害	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	全てを対象とします。
大規模盛土	大規模盛土造成地	使用データは「第１次スクリーニング※1」の結果であり、崖崩れや土砂の流出などの恐れがある場所を割り出す「第２次スクリーニング※2」の結果ではないが、災害リスクが含まれている可能性もある場所であるため、現時点では、都市機能の集積及び、避難支援・避難所との関係においてのみ分析対象とします。

上記の対象とする災害ハザード及び下表に該当する箇所を災害リスクの高いエリアとし、防災上の課題として抽出します。

A	居住地周辺に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難所から離れている（避難場所から 500m 圏外）。
D	病院、診療所、福祉施設、保育所、幼稚園等が立地している（避難支援の必要性が高いと考えられる）。
E	平屋が立地している（洪水、ため池のハザードを対象）。
F	住宅等が集積している（計画規模・浸水継続時間を対象）。

※1 第 1 次スクリーニングは、地形データを重ね合わせ、標高差や地形の変化から盛土造成地の概ねの位置及び規模を抽出したもの。

※2 第 2 次スクリーニングは、第 1 次スクリーニングで判明した地点について、安全性を確認する調査を実施したもの。

２－３　防災上の課題の抽出

①希みが丘・美鈴が丘地域

■防災・減災上の課題（希みが丘・美鈴が丘地域）

A	居住地周辺に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難所から離れている（避難場所から 500m 圏外）。

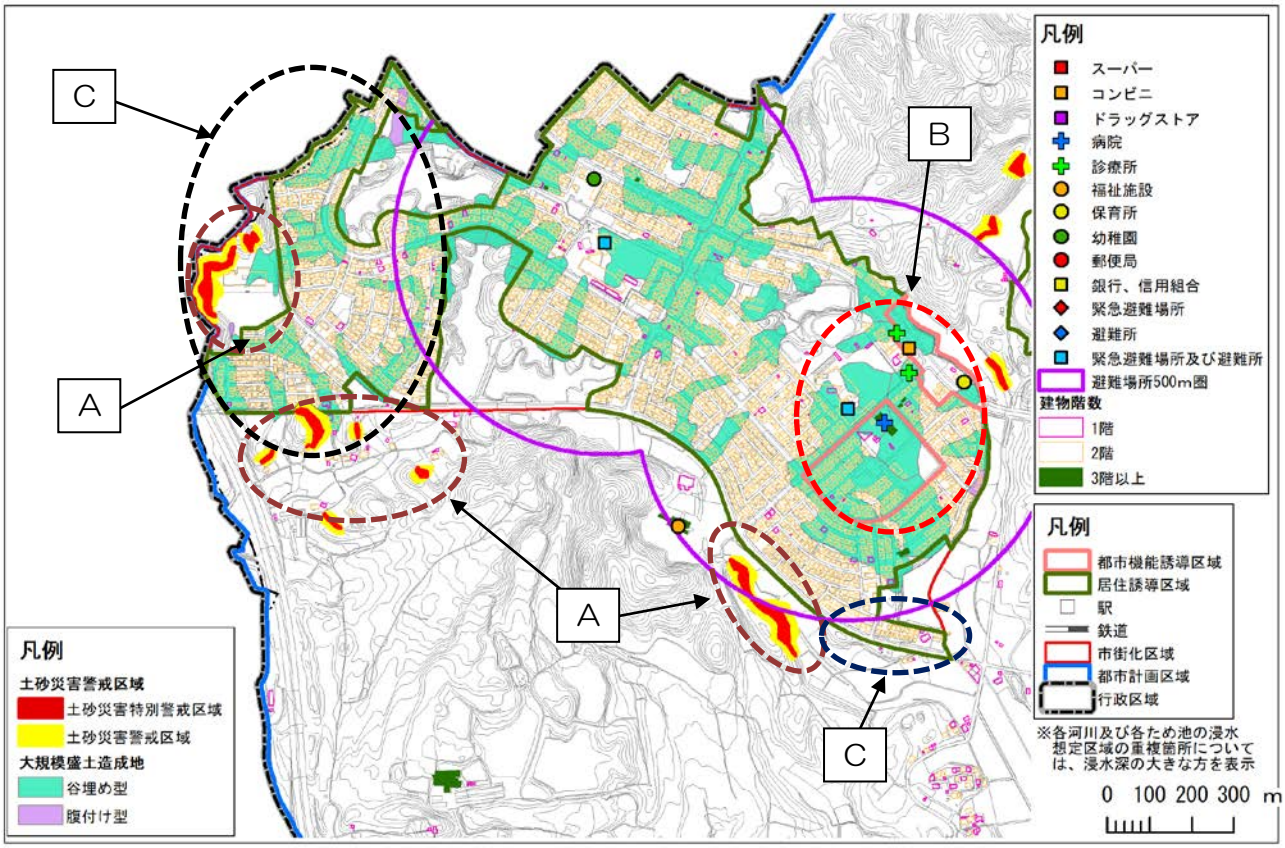


図　防災上の課題（希みが丘・美鈴が丘地域）

②三国が丘北地域

■防災・減災上の課題（三国が丘北地域）

C	避難所から離れている（避難場所から 500m 圏外）。
D	病院、診療所、福祉施設、保育所、幼稚園等が立地している。

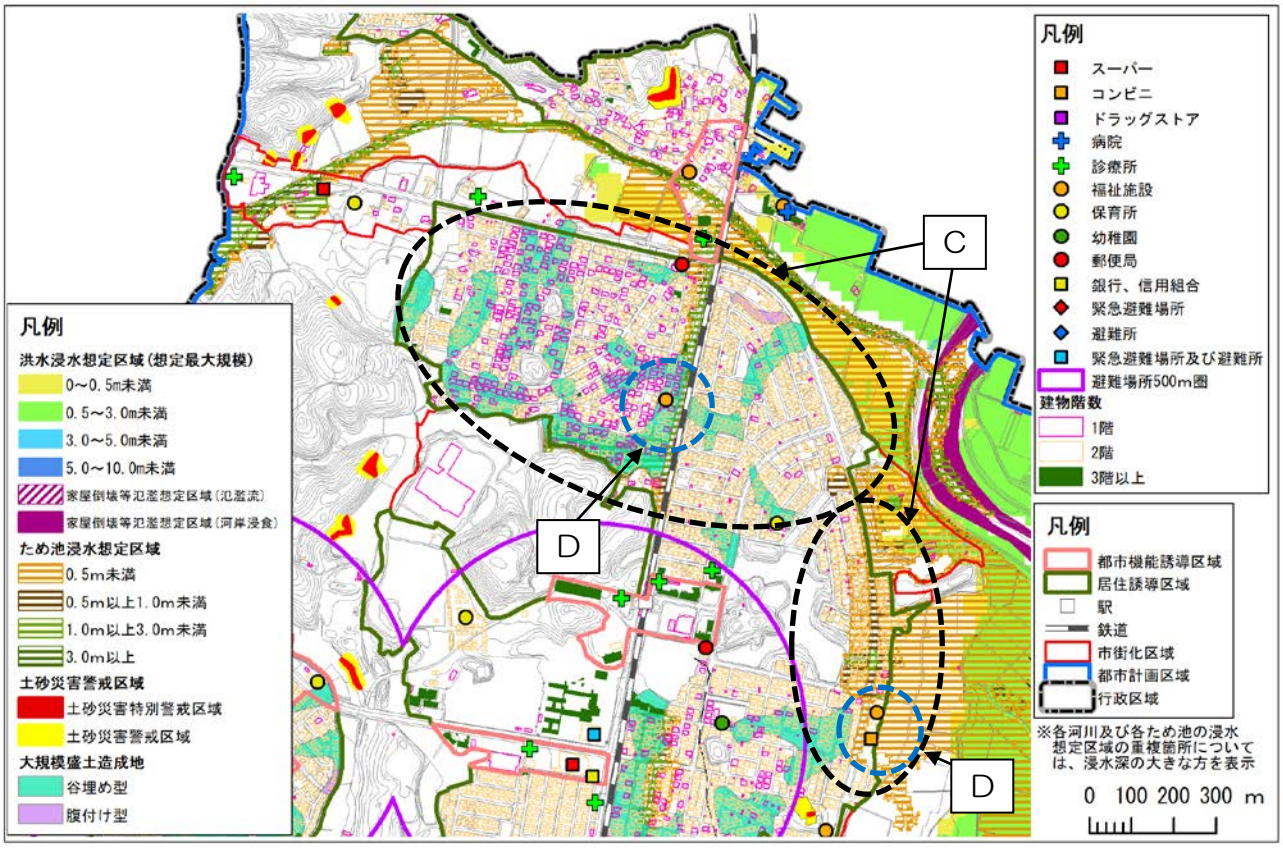


図　防災上の課題（三国が丘北地域）

③三国が丘南地域

■防災・減災上の課題（三国が丘南地域）

A	居住地周辺に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難所から離れている（避難場所から 500m 圏外）。
D	病院、診療所、福祉施設、保育所、幼稚園等が立地している。

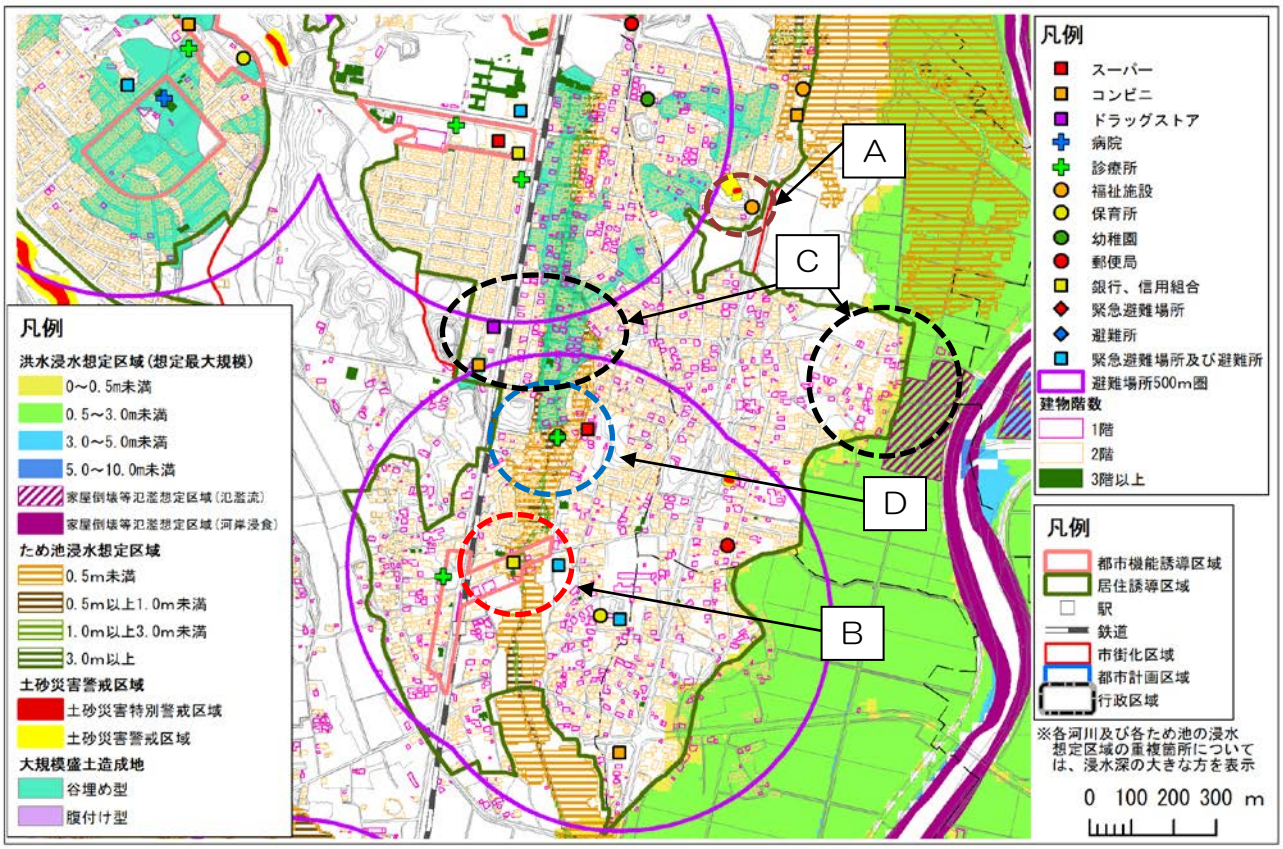


図　防災上の課題（三国が丘南地域）

④西鉄大保駅周辺地域

■防災・減災上の課題（西鉄大保駅周辺地域）

B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難所から離れている（避難場所から 500m 圏外）。
D	病院、診療所、福祉施設、保育所、幼稚園等が立地している。
E	平屋が立地している（洪水、ため池のハザードを対象）。

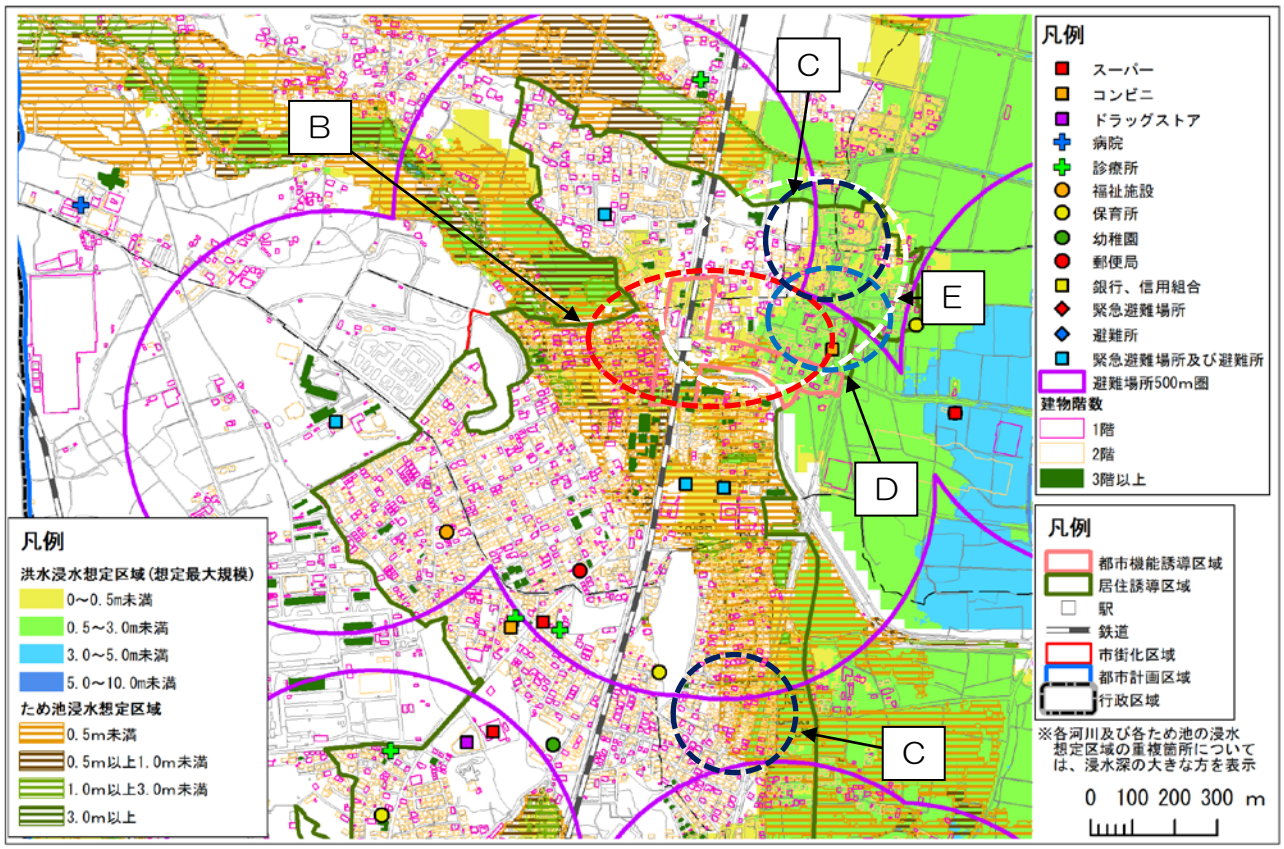


図　防災上の課題（西鉄大保駅周辺地域）

⑤西鉄小郡駅・甘鉄小郡駅・甘鉄大板井駅周辺地域

■防災・減災上の課題（西鉄小郡駅・甘鉄小郡駅・甘鉄大板井駅周辺地域）

B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難所から離れている（避難場所から 500m 圏外）。
D	病院、診療所、福祉施設、保育所、幼稚園等が立地している。
E	平屋が立地している（洪水、ため池のハザードを対象）。
F	住宅等が集積している（計画規模・浸水継続時間を対象）。

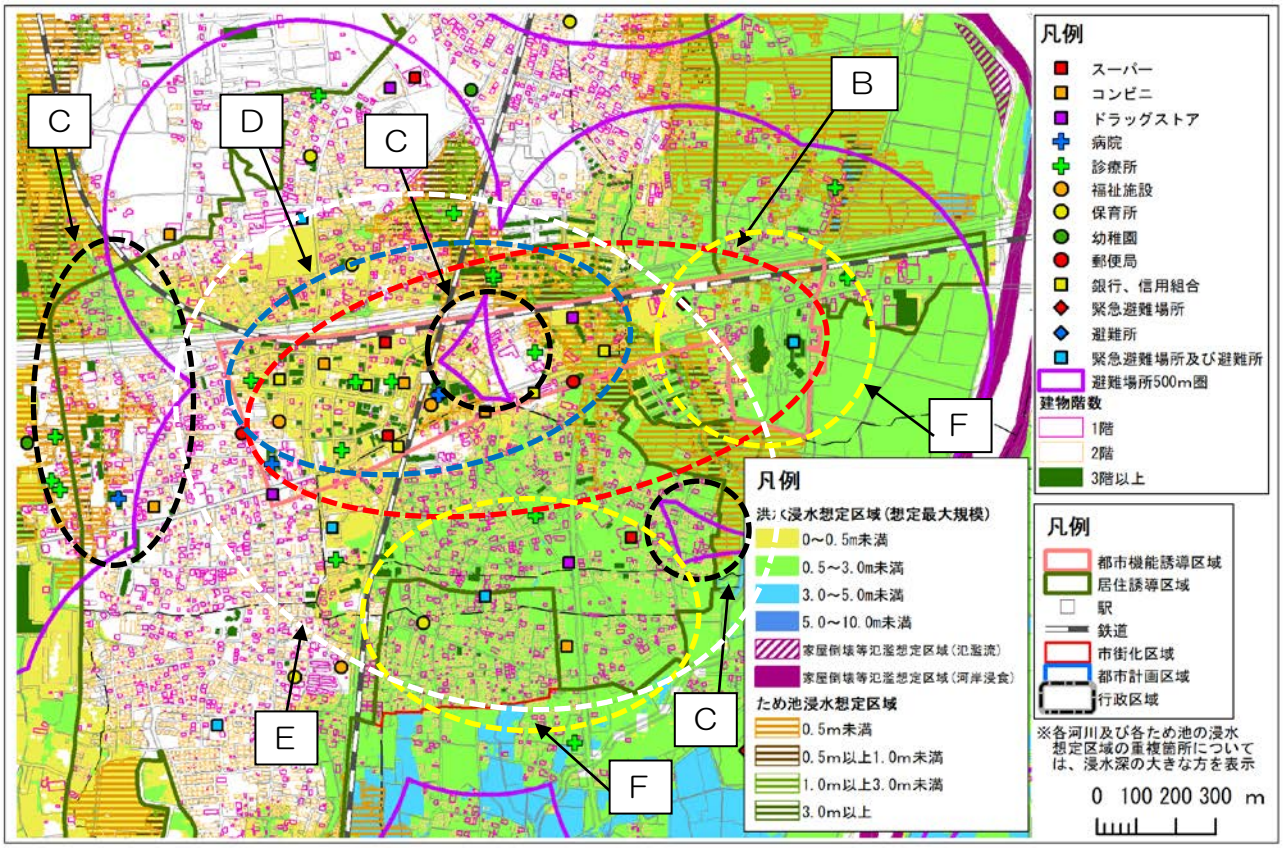


図　防災上の課題（西鉄小郡駅・甘鉄小郡駅・甘鉄大板井駅周辺地域）

⑥西鉄端間駅北地域

■防災・減災上の課題（西鉄端間駅北地域）

C	避難所から離れている（避難場所から 500m 圏外）。
E	平屋が立地している（洪水、ため池のハザードを対象）。
F	住宅等が集積している（計画規模・浸水継続時間を対象）。

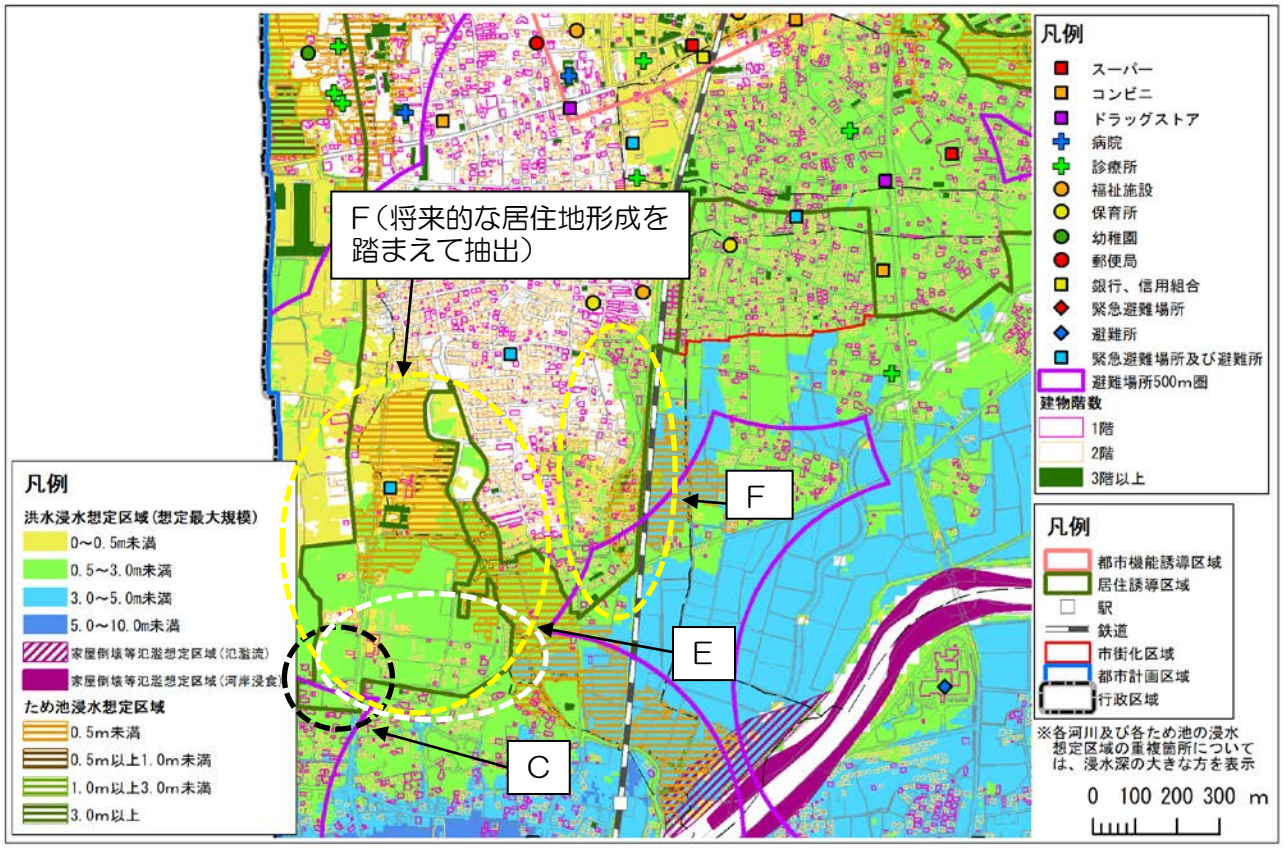


図　防災上の課題（西鉄端間駅北地域）

３．居住誘導区域内の防災対策

３－１　防災・減災の取組み方針

前述の課題を踏まえ、防災・減災に向けた取組みの方針を検討します。

■防災・減災の取組み方針

課題	
A	居住地周辺に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難所から離れている（避難場所から 500m 圏外）。
D	病院、診療所、福祉施設、保育所、幼稚園等が立地している。
E	平屋が立地している（洪水、ため池のハザードを対象）。
F	住宅等が集積している（計画規模・浸水継続時間を対象）。

取組み方針	具体的な取組み		課題との対応
安全な場所への居住の誘導	・災害リスクの高いエリアでの新たな開発の抑制と災害リスクの高いエリアからの居住の移転	リスクの回避	A
	・垂直避難可能な建築物の誘導	リスクの低減	B,D,E
災害に強い都市基盤の充実	・雨水幹線の整備	リスクの低減	B,D,E,F
	・排水路の整備の事業化	リスクの低減	B,D,E,F
	・宅内貯留施設の補助制度化	リスクの低減	B,D,E,F
	・公共用地貯留施設の整備の事業化	リスクの低減	B,D,E,F
	・建築物等における耐震改修等の防災機能強化	リスクの回避	全
適切な避難の推進	・災害時の情報伝達手段の拡充・強化	リスクの低減	全
	・災害リスクの周知・公表	リスクの低減	全
	・防災教育、防災訓練による防災意識の向上	リスクの低減	全
	・災害に備えた一人ひとりの避難行動計画（マイ・タイムライン）の活用の普及	リスクの低減	全
	・指定避難所等の避難場所の確保	リスクの低減	全
	・福祉施設、保育所、幼稚園等における避難確保計画作成の支援	リスクの低減	D
河川等における防災強化	・上西堰の撤去等の検討	リスクの低減	B,C,D,E,F
	・ため池の改修、浚渫	リスクの低減	B,C,D,E,F
	・調整池の機能維持のための整備	リスクの低減	B,C,D,E,F
	・利水施設における先行排水、事前放流	リスクの低減	B,C,D,E,F
防災組織の充実	・自主防災組織の充実・強化	リスクの低減	全

３－２　具体的な取組みとスケジュール

防災・減災に向け、具体的なハード・ソフトの取組みを計画的に推進します。

取組み内容		実施主体	実施時期の目標		
			短期 (5 年)	中期 (10 年)	長期 (20 年)
リスクの回避	・災害リスクの高いエリアでの新たな開発の抑制と災害リスクの高いエリアからの居住の移転	市			
	・建築物等における耐震改修等の防災機能強化	市・事業者			
リスクの低減	・垂直避難可能な建築物の誘導	市			
	・雨水幹線の整備	市			
	・排水路の整備の事業化	市			
	・宅内貯留施設の補助制度化	市			
	・公共用地貯留施設の整備の事業化	市			
	・災害時の情報伝達手段の拡充・強化	市・住民			
	・災害リスクの周知・公表	市			
	・防災教育、防災訓練による防災意識の向上	市・住民			
	・災害に備えた一人ひとりの避難行動計画（マイ・タイムライン）の活用の普及	市・住民			
	・指定避難所等の避難場所の確保	市			
	・福祉施設、保育所、幼稚園等における避難確保計画作成の支援	市・事業者			
	・上西堰の撤去等の検討	国・市			
	・ため池の改修、浚渫	管理者・市			
	・調整池の機能維持のための整備	市			
	・利水施設における先行排水、事前放流	市・利水者			
	・自主防災組織の充実・強化	市・住民			

３－３　目標指標

本市の安全・安心なまちづくりに向け、防災指針における目標指標について、以下の通り設定します。

目標指標①災害時における住宅の安全性の向上

災害に耐えうる住宅の安全性の確保を目指し、住宅耐震改修事業の実施件数を目標値として設定します。

評価指標	現況値 （2021 年）	目標値 （2040 年）
住宅耐震改修事業実施件数	15 件	55 件

目標指標②災害時における地域連携の強化

地域の連携を強化し、まちの安全性の向上を目指し、居住誘導区域における実態がある自主防災組織の数を目標値として設定します。

評価指標	現況値 （2021 年）	目標値 （2040 年）
居住誘導区域内における自主防災組織の数	37 組織	37 組織

目標指標③災害時における適切な自主行動の向上

災害時及び災害発生に備えた適切な自主行動を促し、市民の安全確保を目指し、内水ハザードマップの整備を目標値として設定します。

評価指標	現況値 （2021 年）	目標値 （2040 年）
内水ハザードマップの整備	未整備	浸水深を明示した マップの公表

目標指標④災害時における避難体制の強化

高齢者や子ども等が使用する施設における避難計画の作成により災害時の安全性の向上を目指し、避難行動要支援者における個別避難計画作成率を目標値として設定します。

評価指標	現況値 （2021 年）	目標値 （2026 年）
居住誘導区域内の福祉施設、保育所、幼稚園等における避難確保計画の作成率	100%	100%
居住誘導区域内に居住する避難行動要支援者における個別避難計画の作成率	16.8%	70%

４．居住誘導区域外等の安全確保策

様々な災害リスクを踏まえ、居住誘導区域外等の安全確保のための対策について以下に整理します。

（１）災害ハザードエリアからの移転の促進

「防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）の作成」や「防災集団移転促進事業」、「都市構造再編集中支援事業」を必要に応じて活用しながら、災害ハザードエリアから安全性の高いエリアへの移転を促進します。

①市町村による防災移転計画作成の制度（都市再生特別措置法）

市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、移転者に代わって手続きを行う制度です。

■防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）の概要

作成主体	立地適正化計画を作成している市町村
対象	災害ハザードエリアから居住誘導区域に住宅又は施設を移転する場合
計画内容	市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、以下の事項を記載した計画を作成。 ①移転者の氏名、住所 ②移転先の土地建物の内容（住所、面積、建物の構造等） ③移転先の土地建物の権利者の氏名、住所 ④移転先に設定する所有権、賃借権等の種類 ⑤移転の時期、移転の対価、支払い方法　等
法律の効果	市町村が計画を公告することにより、計画に定めた所有権、賃借権等が設定又は移転。また、計画に基づく権利設定を、市町村が一括で登記することが可能（不動産登記法の制度）。
支援措置	・計画作成に当たって、固定資産税情報等の活用が可能。 ・移転に係る不動産鑑定等の費用について、財政支援。 ・移転に係る開発許可手数料の減免等

②住居の移転に対する支援（防災集団移転促進事業）

災害ハザードエリアから住居の集団的移転を促進するために必要な支援をする制度です。

■防災集団移転促進事業の概要

施行者	市町村、都道府県（市町村からの申出に基づく）、都市再生機構（自治体からの委託に基づく）
移転元地 (移転促進区域)	自然災害が発生した地域又は災害のおそれのある区域（※） ※災害危険区域、浸水被害防止区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域
移転先 (住宅団地)	５戸以上（※）かつ移転しようとする住居の数の半数以上 ※ただし、災害ハザードエリア外からの移転については 10 戸以上
国庫補助の対象となる主な経費 (補助率 3/4)	①住宅団地の用地取得及び造成（関連して移転する要配慮者施設に係る土地の整備を含む。なお、分譲の場合は補助対象外） ②移転者の住宅建設・土地購入に対する補助（住宅ローンの利子相当額） ③住宅団地に係る公共施設の整備 ④移転元地の土地・建物の買取（やむを得ない場合を除き、移転促進区域内のすべての住宅の用に供する土地を買い取る場合に限る） ⑤移転者の住居の移転に対する補助 ⑥事業計画等の策定に必要な経費（補助率 1/2）

③病院・福祉施設等の都市機能誘導区域内への移転に対する支援（都市構造再編集中支援事業）

病院・福祉施設等の都市機能誘導施設の自主的移転を促進するため、市町村や民間事業者等が行う施設整備に対して支援をする制度です。

■都市構造再編集中支援事業の概要

市町村等への支援	事業主体	市町村及び市町村都市再生協議会等
	対象事業	都市再生整備計画に位置付けられた立地適正化計画の都市機能誘導区域内の誘導施設の整備
	国費率	1/2 ・整備に要する費用（購入費を含む）の 1/2 を国からの支援額とする ・誘導施設の整備の他、都市再生整備計画に位置付けられた居住誘導区域内の公共公益施設の整備等についても国費率 45%（都市機能誘導区域内は国費率 1/2）で支援
民間事業者等への支援	事業主体	民間事業者等
	対象事業	都市再生整備計画に位置付けられた立地適正化計画の都市機能誘導区域内の誘導施設の整備
	国費率	1/2 ・民間事業者等に対する市町村からの公的不動産活用支援等による額と補助基本額（補助対象事業費の 2/3）の 1/2 のいずれか低い額を国からの支援額とする ・災害ハザードエリアから都市機能誘導区域内に移転する場合、誘導施設整備に係る補助対象事業費を 1.2 倍にかさ上げする

④災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例（都市計画法第 34 条第 8 号の 2）

市街化調整区域のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合の開発許可制度の特例です。

■災害レッドゾーン

災害危険区域（出水等）・・条例で指定
地すべり防止区域
土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
急傾斜地崩壊危険区域
浸水被害防止区域

■開発許可制度の特例

許可の対象	市街化調整区域内の災害レッドゾーン内にある住宅や施設
許可の条件	従前の住宅や施設の用途、規模等と同様であるものについて、開発を許可。 第一種特定工作物についても適用対象。

（２）災害ハザードエリアにおける開発の抑制

災害防止の観点から、災害ハザードエリアにおける開発を抑制し、災害に強いまちづくりに努めます。

災害レッドゾーンにおける開発については、都市計画法により原則禁止されています。また、都市再生特別措置法により、災害レッドゾーンでの開発等に対する勧告・公表制度が制定されています。

■災害レッドゾーン

災害危険区域（出水等）・・条例で指定
地すべり防止区域
土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
急傾斜地崩壊危険区域
浸水被害防止区域

①災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止の制度（都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号）

対象となる施設等の開発は、災害レッドゾーンを原則含まないこととされています。

■開発禁止の対象となる施設等

対象施設等	具体的な施設
自己以外の居住の用に供する住宅	分譲住宅、賃貸住宅等
自己以外の業務の用に供する施設	貸オフィス、貸ビル、貸店舗（ショッピングモールを含む）、貸倉庫（レンタルボックスを含む）、その他賃貸用の業務用施設　等
自己の業務の用に供する施設	自社オフィス、自社ビル、自社店舗（スーパー、コンビニを含む）、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫　等

②災害ハザードエリアでの開発等に対する勧告・公表の制度（都市再生特別措置法）

対象となる開発行為等は、市長村長に届出が必要であり、内容に支障がある場合は勧告、勧告に従わない場合は事業者名等を公表することとなります。

■対象となる開発行為等

立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外において、3 戸以上の住宅又は 1 戸若しくは 2 戸の住宅で規模が 1,000 ㎡以上の開発行為等を行おうとする場合

■届出・勧告・公表

届出	対象となる開発行為等は、市長村長に届け出なければならない。
勧告	届出に係る行為が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、必要な勧告をすることができる
公表	災害レッドゾーンでの開発等に対する勧告について、事業者がこれに従わなかったときは、事業者名等を公表することができる

③市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化

市街化調整区域内の災害ハザードエリア内については、都市計画法第 34 条第 11 号・12 号条例に基づく区域の指定から除外されます。

■都市計画法第 34 条第 11 号・12 号条例に基づく区域

11 号条例の区域	福岡県の条例で指定する区域。 市街化区域に隣接・近接し、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域において、一戸建ての専用住宅の立地が可能となる。
12 号条例の区域	福岡県の条例で指定する区域。 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難な又は不適当なものとして条例で指定した開発行為が可能となる。

■条例区域の除外が不要となる区域

土砂災害警戒区域	次のいずれかの場合には、条例区域からの除外は不要。 ① 土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法に基づき地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域である場合 ② 土砂災害を防止・軽減する施設の整備などの防災対策（砂防堰堤の整備など）が実施された区域である場合 ③ ①・②と同等以上の安全性が確保されると認められる区域である場合
浸水想定区域	次のいずれかの場合には、想定浸水深が 3.0mを超えても条例区域からの除外は不要。 ① 洪水等が発生した場合に、水防法に基づき地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域である場合 ② 都市計画法による制限や許可の条件として、建築物やその敷地について安全上及び避難上の対策（床面嵩上げ、地盤嵩上げなど）の実施を求めることを条例や審査基準等で明らかにしている区域である場合 ③ ①・②と同等以上の安全性が確保されると認められる区域である場合

第１０章 目標値の設定

１．将来人口等の目標値設定

１－１　居住誘導区域内の人口密度・人口比率

（１）居住誘導区域内の人口密度

将来人口等の目標値設定のため、100mメッシュによる人口推計結果より、居住誘導区域内の人口密度を算出した結果は次のとおりです。

居住誘導区域内の人口密度は、今後 20 年で西鉄三国が丘駅周辺及び西鉄三沢駅周辺を含む区域については増加、他２つの区域については減少、区域全体では令和 7 年以降は緩やかに減少していく結果となっています。

表　居住誘導区域内の人口密度・比率の推移（国立社会保障・人口問題研究所データを基に分析）

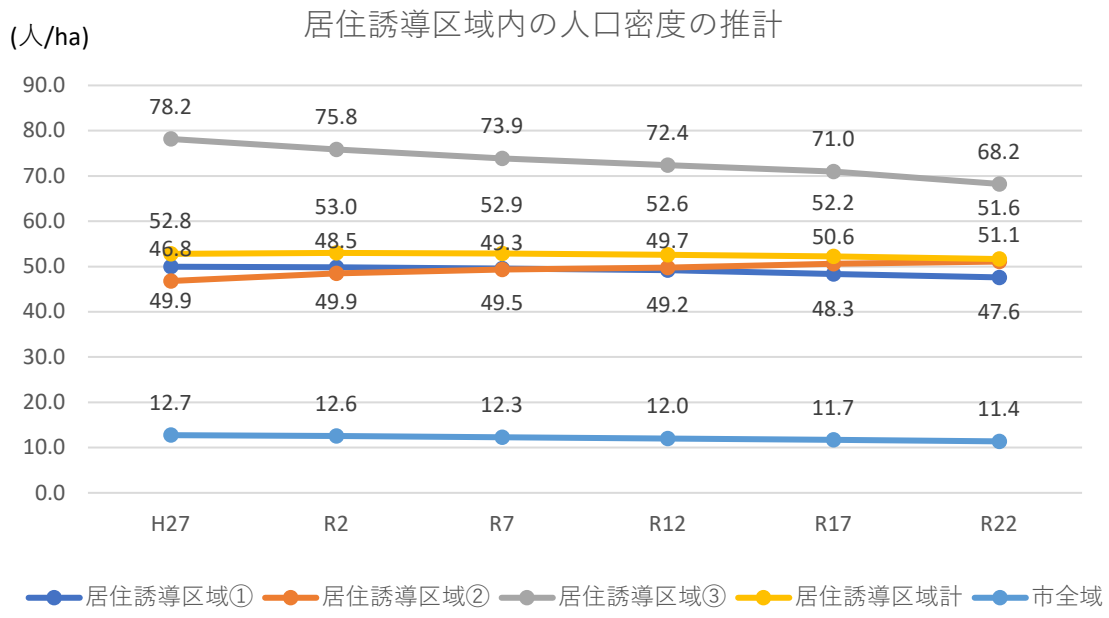
区域	H27	R2	R7	R12	R17	R22
居住誘導区域①（人/ha）	49.9	49.9	49.5	49.2	48.3	47.6
居住誘導区域②（人/ha）	46.8	48.5	49.3	49.7	50.6	51.1
居住誘導区域③（人/ha）	78.2	75.8	73.9	72.4	71.0	68.2
居住誘導区域計（人/ha）	52.8	53.0	52.9	52.6	52.2	51.6
市全域（人/ha）	12.7	12.6	12.3	12.0	11.7	11.4

※居住誘導区域内の人口は 100mメッシュによる人口推計より算出。R2 年以降は推計値。

居住誘導区域①（都市機能誘導区域の西鉄大保駅周辺地区及び西鉄小郡駅周辺地区を含む区域）

居住誘導区域②（都市機能誘導区域の西鉄三国が丘駅周辺及び西鉄三沢駅周辺を含む区域）

居住誘導区域③（都市機能誘導区域の美鈴が丘地区を含む区域）



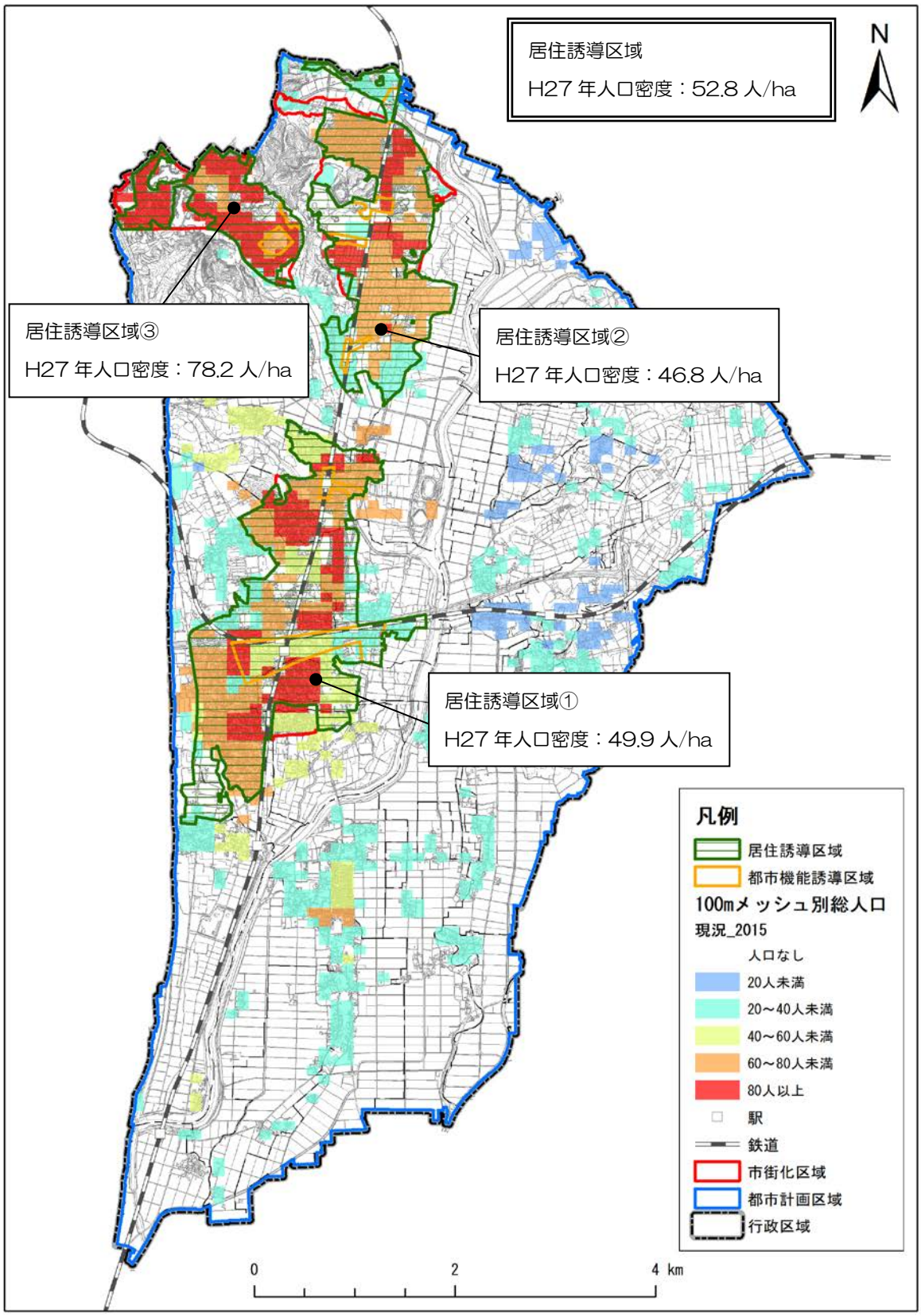


図　居住誘導区域内人口密度（H27（2015）年）

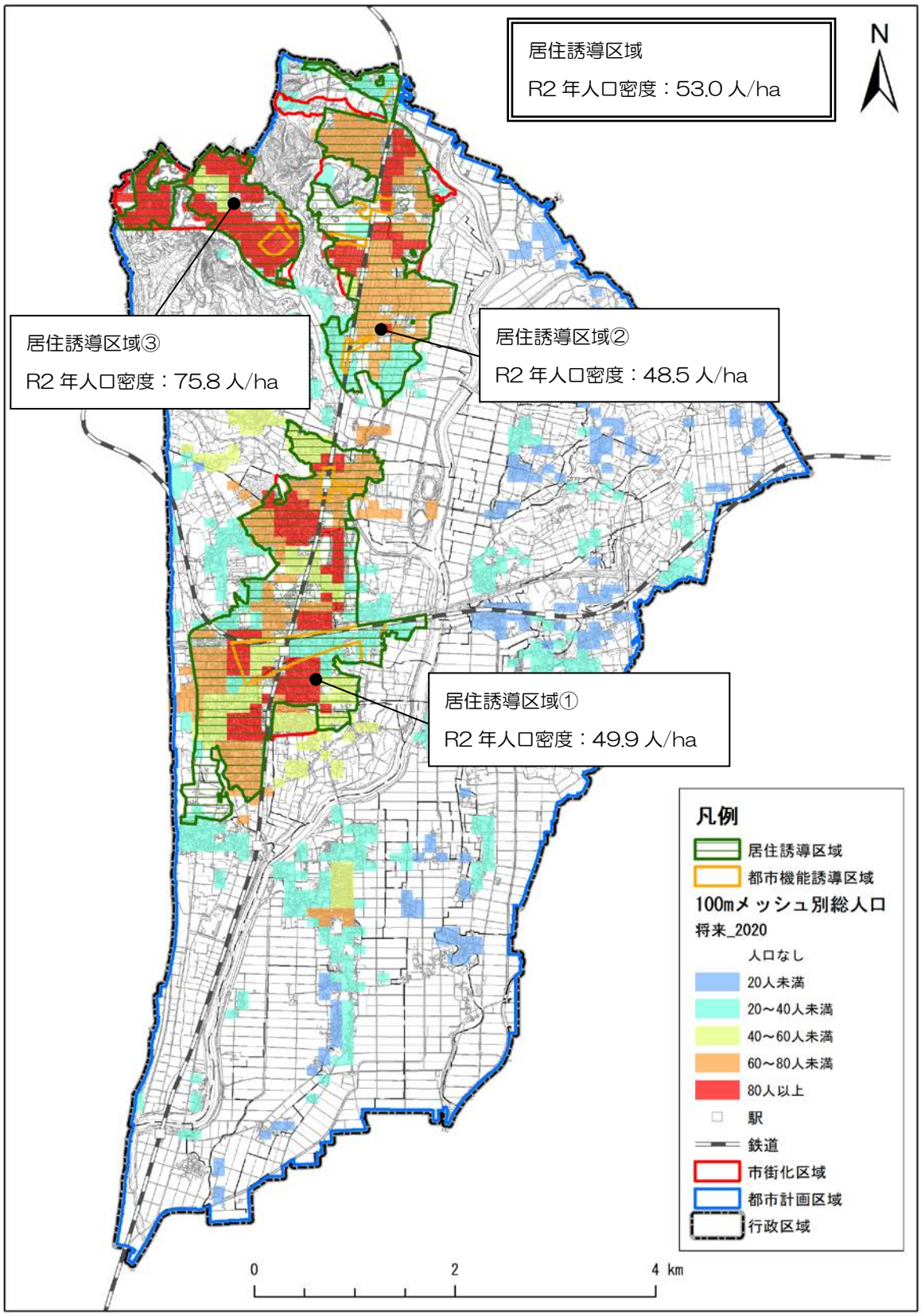


図　居住誘導区域内人口密度（R2（2020）年）

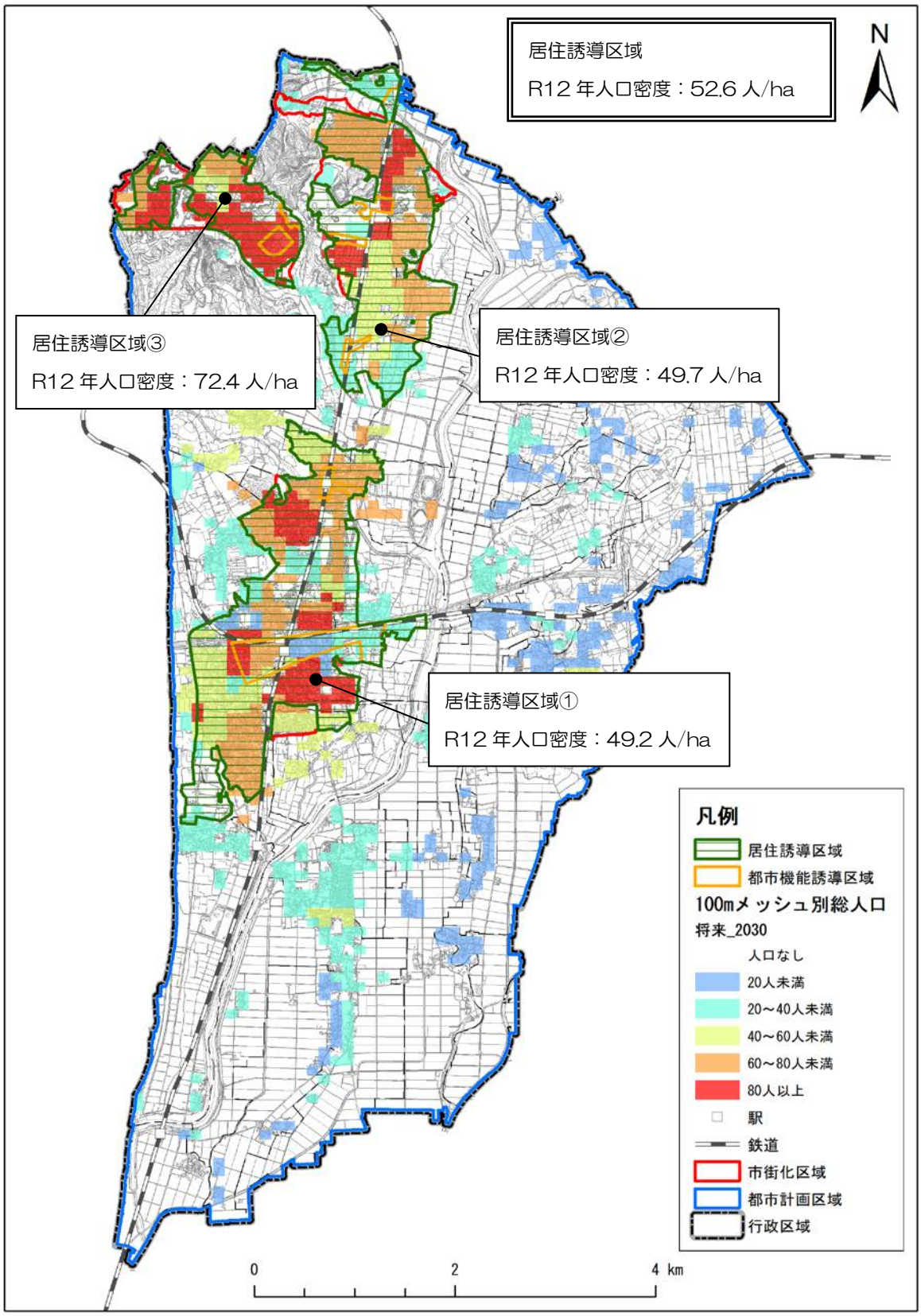


図　居住誘導区域内人口密度（R12（2030）年）

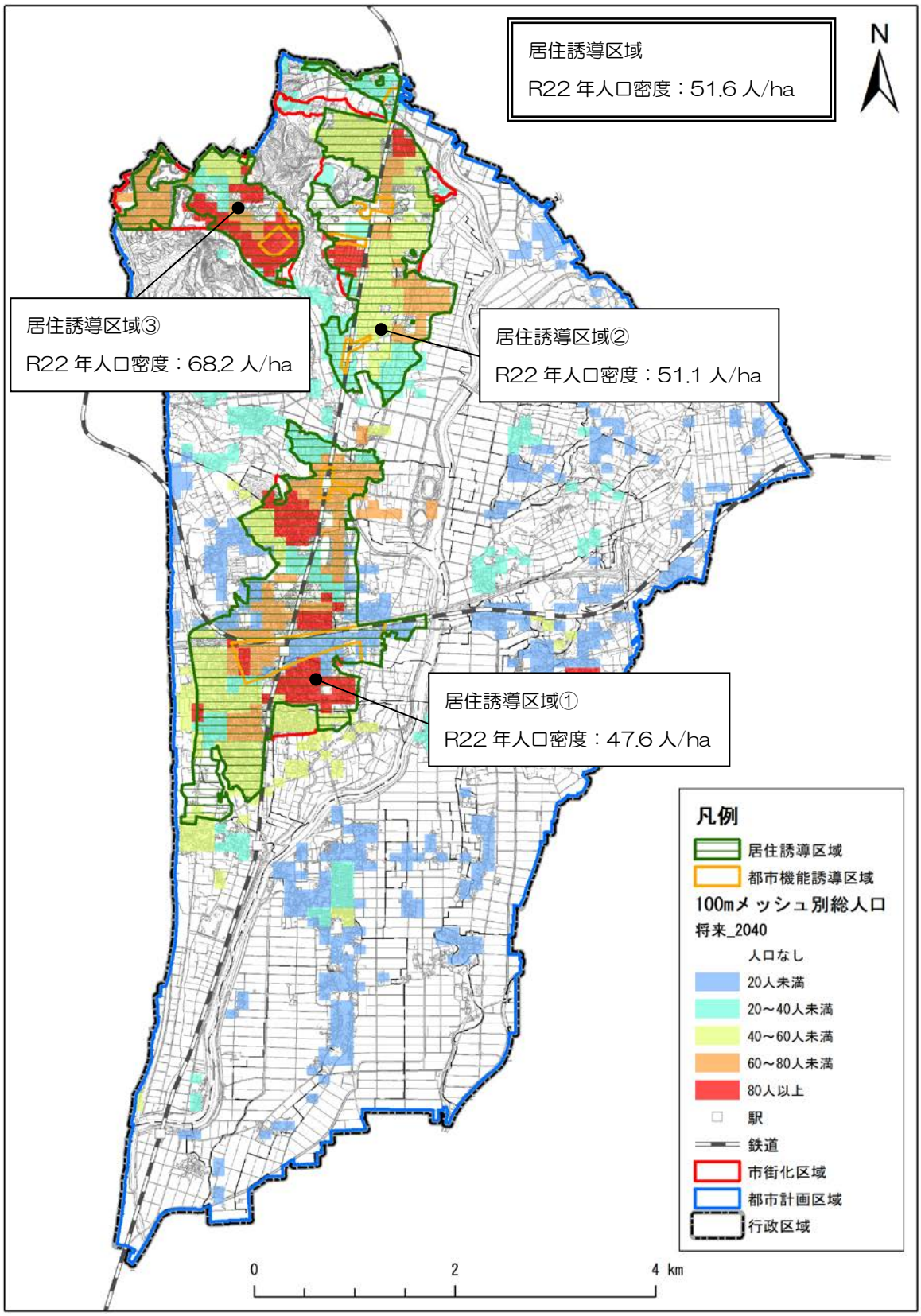


図　居住誘導区域内人口密度（R22（2040）年）

（２）居住誘導区域内の人口比率

将来人口等の目標値設定のため、100mメッシュによる人口推計結果より、居住誘導区域内の人口比率を算出した結果は次のとおりです。

居住誘導区域内の市全域に対する人口比率については、今後 20 年で美鈴が丘地区を含む区域についてはやや減少、他の２つの区域についてはやや増加、区域全体でもやや増加していくという結果となっています。

表　居住誘導区域内の市全域に対する人口比率　（%）

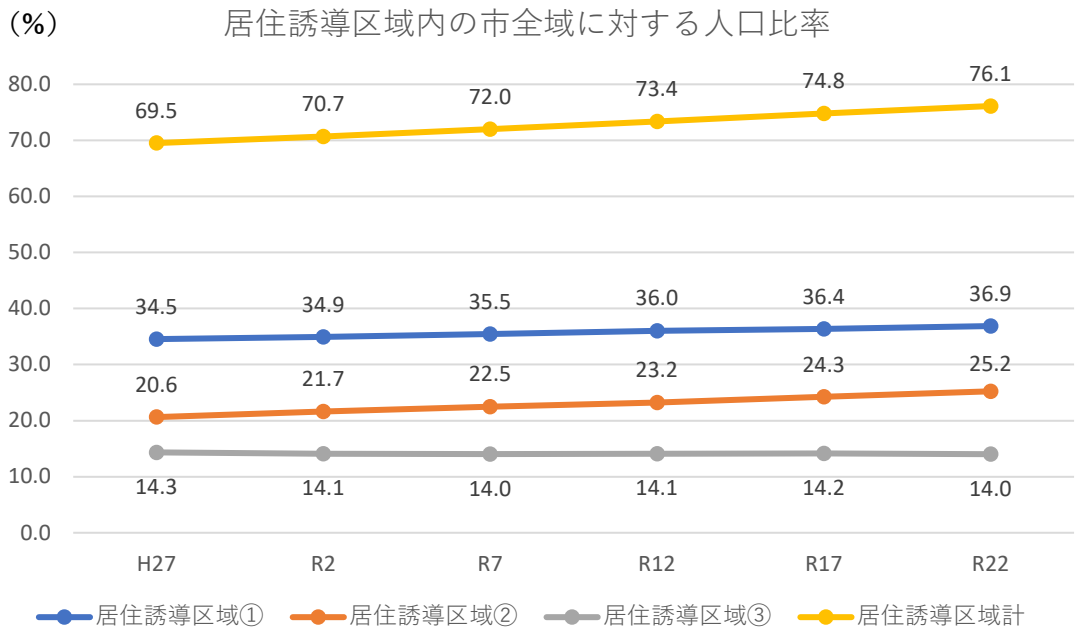
区域	H27	R2	R7	R12	R17	R22
居住誘導区域①	34.5	34.9	35.5	36.0	36.4	36.9
居住誘導区域②	20.6	21.7	22.5	23.2	24.3	25.2
居住誘導区域③	14.3	14.1	14.0	14.1	14.2	14.0
居住誘導区域計	69.5	70.7	72.0	73.4	74.8	76.1

※居住誘導区域内の人口は 100mメッシュによる人口推計より算出。R2 年以降は推計値。

居住誘導区域①（都市機能誘導区域の西鉄大保駅周辺地区及び西鉄小郡駅周辺地区を含む区域）

居住誘導区域②（都市機能誘導区域の西鉄三国が丘駅周辺及び西鉄三沢駅周辺を含む区域）

居住誘導区域③（都市機能誘導区域の美鈴が丘地区を含む区域）



１－２　居住誘導区域内の将来人口等の目標値の設定

前述の居住誘導区域内の人口密度及び市全域に対する人口比率の推計結果により、約 20 年後の人口に関する目標値を区域毎に次のように設定します。

将来にわたり持続可能で安心して快適に暮らし続けられるまちづくりを図るため、必要な誘導施策を実施することで居住誘導区域における人口密度の維持を目指します。

＜居住誘導区域①の現状推移及び目標値＞

平成 27(2015)年(現状値)
■人口：20,032 人
■人口密度：49.9 人/ha
■市全域に対する人口比率：34.5%

令和 22(2040)年(現状推移させた場合)
■人口：19,089 人
■人口密度：47.6 人/ha
■市全域に対する人口比率：36.9%

※人口は 100mメッシュ人口による想定値

令和 22(2040)年(目標値)
■人口：20,053 人
■人口密度：50.0 人/ha
■市全域に対する人口比率：38.7%

＜居住誘導区域②の現状推移及び目標値＞

平成 27(2015)年(現状値)
■人口：11,965 人
■人口密度：46.8 人/ha
■市全域に対する人口比率：20.6%

令和 22(2040)年(現状推移させた場合)
■人口：13,064 人
■人口密度：51.1 人/ha
■市全域に対する人口比率：25.2%

※人口は 100mメッシュ人口による想定値

令和 22(2040)年(目標値)
■人口：13,295 人
■人口密度：52.0 人/ha
■市全域に対する人口比率：25.7%

＜居住誘導区域③の現状推移及び目標値＞

平成 27(2015)年(現状値)
■人口：8,313 人
■人口密度：78.2 人/ha
■市全域に対する人口比率：14.3%

令和 22(2040)年(現状推移させた場合)
■人口：7,257 人
■人口密度：68.2 人/ha
■市全域に対する人口比率：14.0

※人口は 100mメッシュ人口による想定値

令和 22(2040)年(目標値)
■人口：8,295 人
■人口密度：78.0 人/ha
■市全域に対する人口比率：16.0%

第１１章 施策の達成状況に関する評価方法

１．評価方法

１－１　評価指標の設定

本計画によるまちづくりの達成状況を把握するためには、施策に対する進捗状況について調査、分析し、評価する必要があります。評価にあたっては、施策に応じた客観的・定量的な目標値を設定するものとし、経年的に収集・分析が可能なデータを用いるものとします。

本計画の目指すべき段階的な拠点形成と公共交通体系による連携した都市構造を実現するため、「拠点内の都市機能の維持・誘導」、「良好な住環境の形成による人口密度の維持」、「利便性と効率性の高い公共交通体系の形成」といった目標を掲げ、目標毎の評価指標を以下のとおり設定します。

評価指標①拠点内の都市機能の維持・誘導

「拠点内の都市機能の維持・誘導」の達成状況を把握するため、都市機能誘導区域内の都市機能の集積について、「生活利便施設の利用のしやすさ」と「誘導施設の立地種類数」による評価を行います。

「生活利便施設の利用のしやすさ」については、都市機能誘導区域設定のための市街地性能評価「指標③生活サービスの利便性の高い場所」による評価と同様の方法（100mメッシュを用いて生活利便施設の 800m圏域の施設数で点数化）で評価を行うこととします。都市機能誘導区域内毎の１メッシュあたりの平均点数を評価に用います。

「誘導施設の立地種類数」については、都市機能誘導区域毎に設定した誘導施設の種類数の増減により評価を行います。

評価指標②良好な住環境の形成による人口密度の維持

「良好な住環境の形成による人口密度の維持」の達成状況を把握するため、「居住誘導区域内の人口密度」と、既存ストックを活用した定住促進につながる「空き家の活用状況」による評価を行います。

「居住誘導区域内の人口密度」については、100mメッシュ人口を用いて居住誘導区域内の人口密度を算出し評価します。

「空き家の活用状況」については、居住誘導区域内の物件における小郡市空き家バンク登録物件購入等補助金の１年間の活用件数により評価します。

評価指標③利便性と効率性の高い公共交通体系の形成

「利便性と効率性の高い公共交通体系の形成」の達成状況を把握するため、居住誘導区域内の「公共交通の人口カバー率」による評価を行います。

具体的には、市全体の人口に対する鉄道駅の 800m圏域内に居住する人口（人口カバー率）割合を算出し評価します。

１－２　現状値・目標値の設定

本計画の目指すべき都市構造の実現に向け、1-1 で設定した各評価指標について、現況値と現状維持した場合の値を算出し、約 20 年後の目標値を以下の通り設定します。

評価指標①拠点内の都市機能の維持・誘導

評価指標		現況値（2021 年）	現状推移（2040 年）	目標値（2040 年）
生活利便施設の利用のしやすさ	西鉄小郡駅・甘鉄小郡駅・甘鉄大板井駅周辺	2.9 点	2.9 点	3.0 点
	西鉄三国が丘駅周辺 ※(1)・(2)の合算	3.0 点	3.0 点	3.0 点
	西鉄大保駅周辺	3.0 点	3.0 点	3.0 点
	美鈴が丘地区 ※(1)・(2)の合算	3.0 点	3.0 点	3.0 点
	西鉄三沢駅周辺	3.0 点	3.0 点	3.0 点
	西鉄津古駅周辺	2.6 点	2.6 点	3.0 点

（参考）

100mメッシュ単位で評価点を算出し、都市機能誘導区域内に位置するメッシュの平均点を算出し、この点数で評価を行う。メッシュごとの評価点の設定は、次のとおりとする。

・同種の施設を除く 4～5 施設の生活利便施設の 800m圏域（徒歩圏域）に含まれる　⇒3点
・同種の施設を除く 2～3 施設の生活利便施設の 800m圏域（徒歩圏域）に含まれる　⇒2点
・同種の施設を除く 1 施設の生活利便施設の 800m圏域（徒歩圏域）に含まれる　⇒1点
※上記の要素とは、商業・医療・福祉・子育て支援・金融施設のことを指す。

評価指標		現況値（2022 年）	現状推移（2040 年）	目標値（2040 年）
誘導施設の立地種類数（各都市機能誘導区域に立地する誘導施設の種類数）	西鉄小郡駅・甘鉄小郡駅・甘鉄大板井駅周辺	7 種類	7 種類	10 種類
	西鉄三国が丘駅周辺 ※(1)・(2)の合算	5 種類	5 種類	7 種類
	西鉄大保駅周辺	1 種類	1 種類	6種類
	美鈴が丘地区 ※(1)・(2)の合算	3 種類	3 種類	6種類
	西鉄三沢駅周辺	1 種類	1 種類	6種類
	西鉄津古駅周辺	1 種類	1 種類	6 種類

評価指標②良好な住環境の形成による人口密度の維持

評価指標		現況値（2015 年）	現状推移（2040 年）	目標値（2040 年）
居住誘導区域内の人口密度	居住誘導区域①	49.9 人/ha	47.6 人/ha	50.0 人/ha
	居住誘導区域②	46.8 人/ha	51.1 人/ha	52.0 人/ha
	居住誘導区域③	78.2 人/ha	68.2 人/ha	78.0 人/ha

（参考）

居住誘導区域①（都市機能誘導区域の西鉄大保駅周辺地区及び西鉄小郡駅周辺地区を含む区域）
居住誘導区域②（都市機能誘導区域の西鉄三国が丘駅周辺(1)・(2)及び西鉄三沢駅周辺を含む区域）
居住誘導区域③（都市機能誘導区域の美鈴が丘地区(1)・(2)を含む区域）

評価指標	現況値（2021 年）	現状推移（2040 年）	目標値（2040 年）
空き家の活用状況（小郡市空き家バンク登録物件の累計登録件数）	6 件	44 件	46 件

（参考）

現状値：平成 30 年に小郡市空き家バンクを開設し、年間 2 件登録
目標値：小郡市人口ビジョン（令和 2 年改定）における 2040 年人口推計のパターン 1（社人研推計）：53,874 人からパターン 6（社人研推計に住宅開発による移動人口分を増加）：56,491 人への増加に必要な人口増減の割合を算出し、現状推移の累積値に掛け合わせて算出
・パターン 1 からパターン 6 の人口増減割合：56,491/53,874＝104.9%
・人口増減割合×現状推移累積値：104.9%×44 件＝約 46 件

評価指標③利便性と効率性の高い公共交通体系の形成

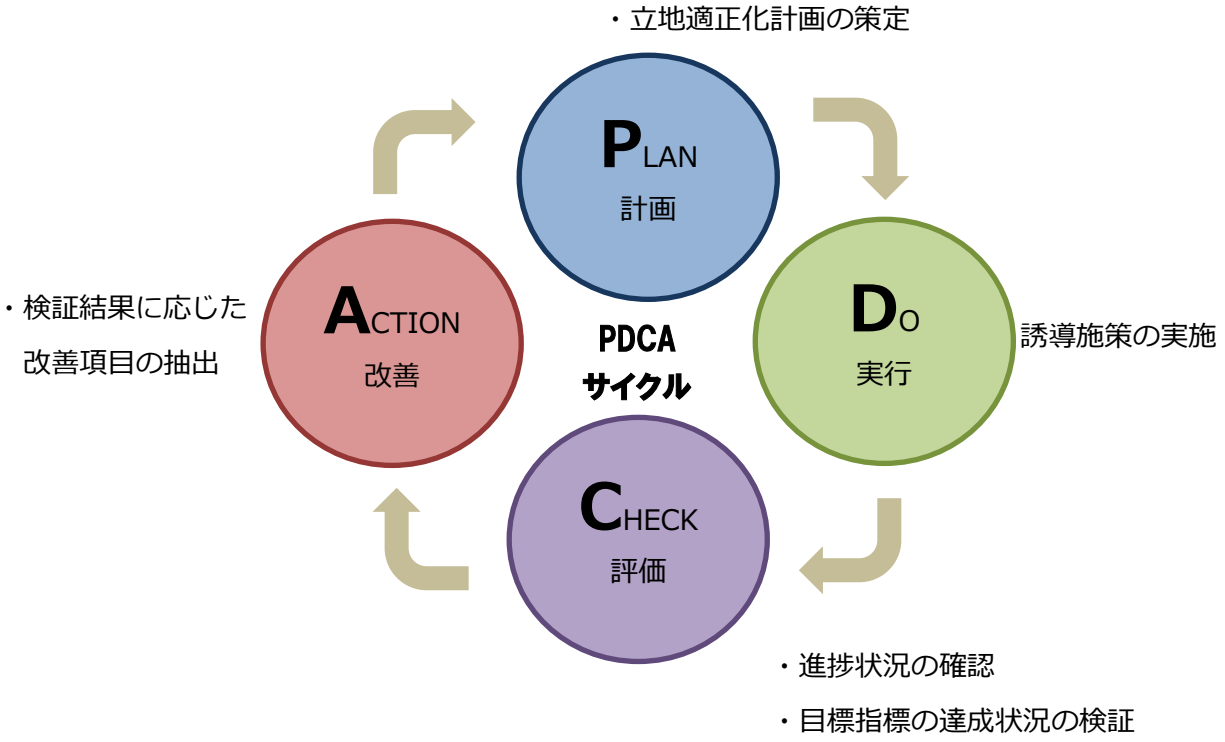
評価指標	現況値（2015 年）	現状推移（2040 年）	目標値（2040 年）
公共交通の人口カバー率	59.7%	65.4%	66.9%

（参考）

現状値：2015 年における駅から 800m 圏域内の人口割合を 100m メッシュ人口推計より算出
現状推移：2040 年における駅から 800m 圏域内の人口割合を 100m メッシュ人口推計より算出
目標値：総人口を 2040 年の推計値 51,769 人とした上で、駅から 800m 圏域内人口を 2015 年時点の 34,624 人とした場合の人口割合を目標値に設定

2．進捗管理スケジュール

本計画はおおむね 20 年後の将来を展望した計画ですが、計画に記載された施策や事業の実施状況について調査、分析及び評価を行うとともに、社会情勢の変化や上位関連計画の見直し等に合わせて見直す必要があります。

本計画に示された誘導施策等の実施・進捗状況や目標指標の達成状況等については、計画の策定後、Plan（計画）－Do（実行）－Check（評価）－Action（改善）の各プロセスで計画の進捗状況を確認し、ＰＤＣＡサイクルの手法を用いておおむね５年ごとに評価を行うものとします。

また、その結果や本市都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。