

# 1. 立地適正化計画とは

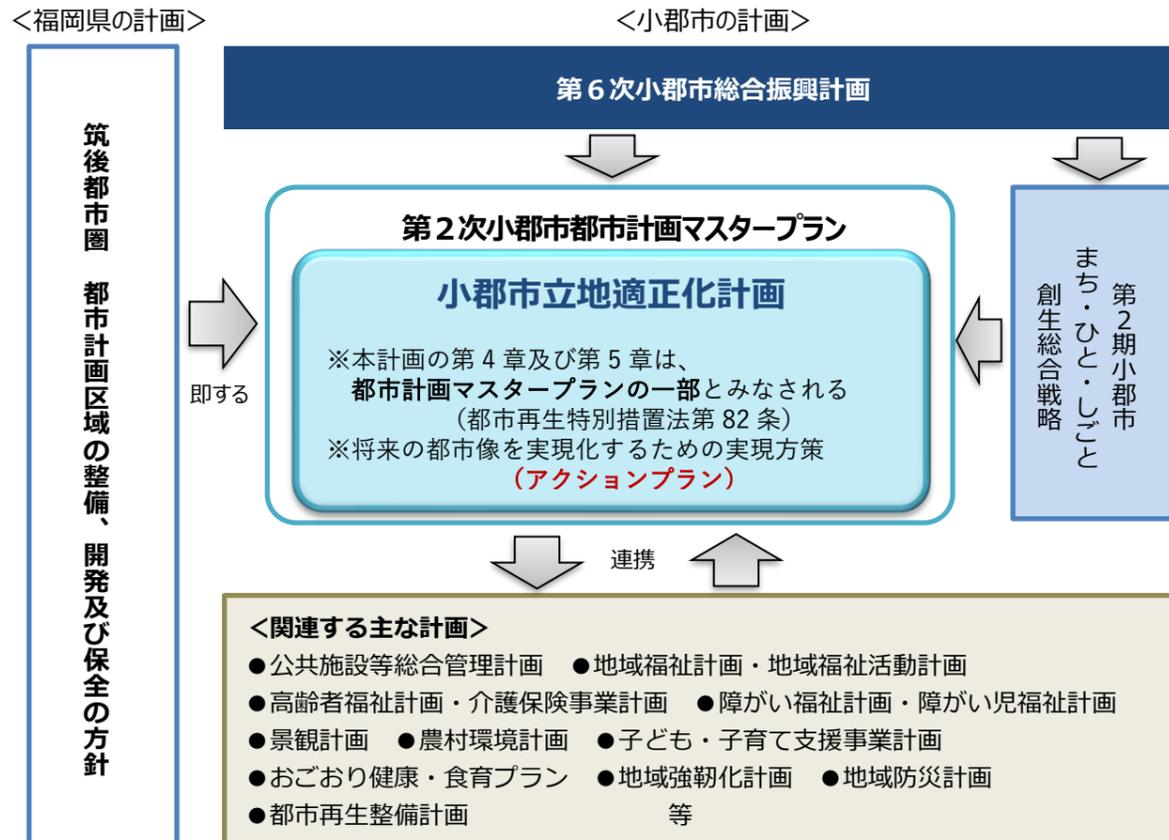
## (1) 立地適正化計画とは

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。



## (2) 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。



# 2. 立地適正化の方針

## (1) 立地適正化の目標

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の誘導、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。

＜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 <sup>まち</sup> 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な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」

## (2) 立地適正化の基本方針

### 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、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、甘木鉄道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。

### 3. 誘導区域の設定

#### (1) 都市機能誘導区域

##### 1) 小都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。

##### ■都市機能誘導区域を設定する拠点の種類及び場所

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・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
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

#### (2) 居住誘導区域

##### 1) 小都市における居住誘導区域の考え方

小都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、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を基本に設定します。

#### (3) 都市機能誘導区域別の誘導施設

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・大板井駅周辺	西鉄大保駅周辺※	西鉄三国が丘駅周辺	美鈴が丘地区	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	●				

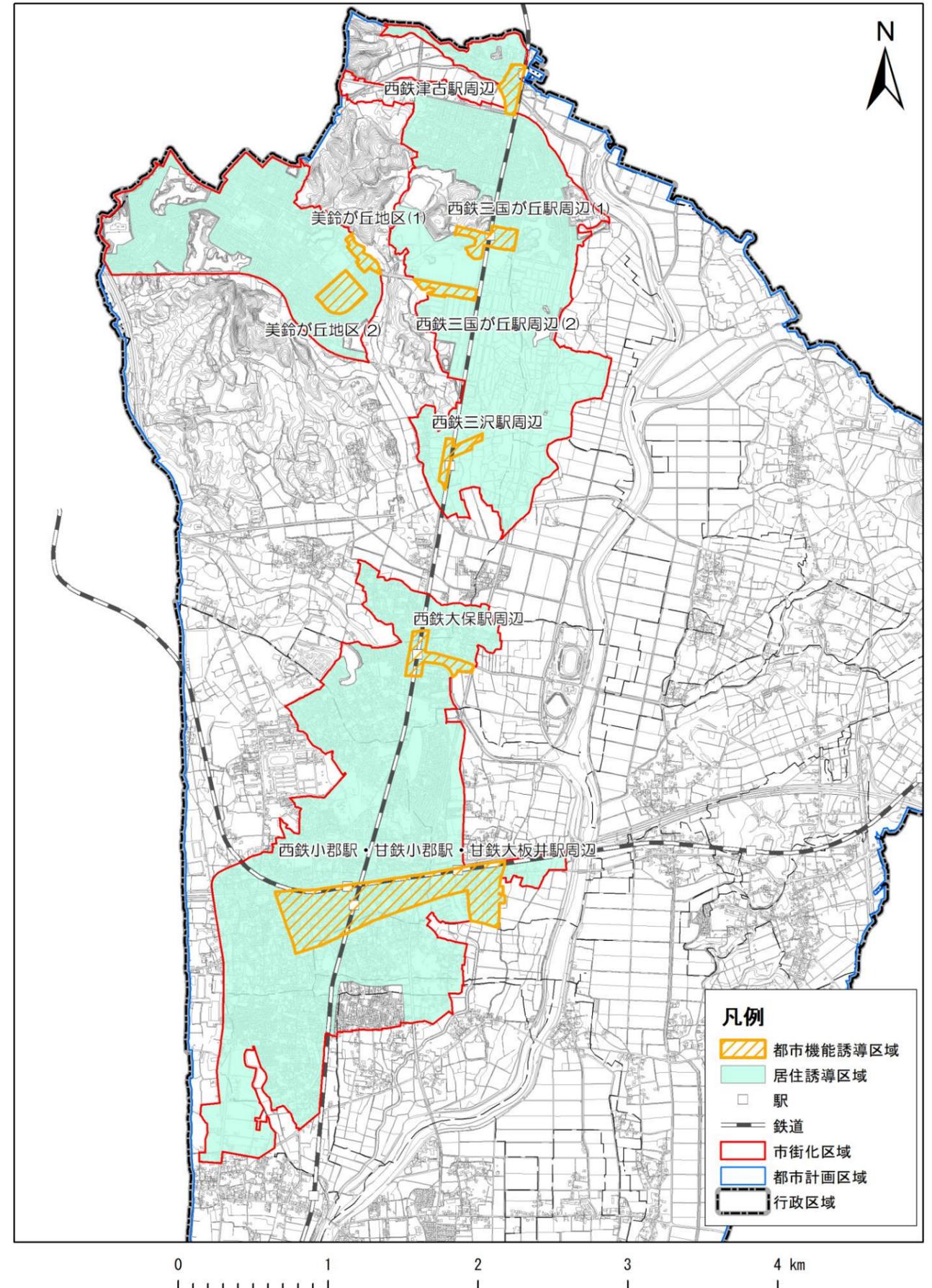
●：都市機能誘導区域に既に立地している都市機能で、今後も維持・拡充するもの

◎：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

※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



## 4. 防災指針

### (1) 防災指針とは

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。

### (2) 防災・減災の取り組み方針

取り組み内容	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		
	・災害に備えた一人一人の避難行動計画（マイ・タイムライン）の活用普及	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) 居住誘導区域外等の安全確保策

居住誘導区域外においても、様々な災害リスクを抱えていることから、「災害ハザードエリアからの移転の促進」及び「災害ハザードエリアにおける開発の抑制」に取り組めます。

## 5. 誘導施策

### (1) 都市機能誘導施策

#### ■ 西鉄小郡駅周辺の活性化

- 既存ストック有効活用、民間活力の活用、都市機能の維持・集積を図る都市のリノベーションの推進
- 駅東側における市街地整備事業による新たな土地利用検討、駅西側における個性ある市街地の形成
- 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推進
- エリアマネジメントの取組みなど、ハード・ソフト施策による質の高い都市空間の形成を推進
- 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推進
- 高齢者向け住宅とともに医療・福祉機能の維持・誘導を推進
- 駅西側における高度利用など駅周辺への居住促進によるにぎわいの創出

#### ■ 都市機能の集積を促進する都市基盤整備

- 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推進
- 地域拠点の駅周辺では、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

#### ■ アセットマネジメントによる公共施設の適正配置

- 将来を見据えた公共施設の複合化、多機能化等の推進、誘導区域内の公共施設跡地の有効活用
- 市民の健康な生活を支え、スポーツ交流やイベントの拠点となる小郡市体育館等の再整備の推進

#### ■ 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関する国等が行う各種支援制度の周知の推進
- 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の検討

### (2) 居住誘導施策

#### ■ 良好な居住環境の形成に向けた都市基盤の整備

- 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の推進
- 西鉄駅周辺における都市機能の更新及び都市型住宅の供給による土地の高度利用の促進

#### ■ 高齢者等のまちなか居住の促進

- 高齢者等が徒歩で生活できるまちなか居住の推進、民間事業者による高齢者向け住宅などの整備促進
- 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の整備推進
- 快適な歩行空間の整備や公園・緑地等のオープンスペースの確保による歩きたくなるまちづくりの推進
- 高齢者等が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・福祉施策との連携の推進

#### ■ 空き家・空き地等既存ストックの有効活用

- 「小郡市空き家バンク」制度の充実やさらなる周知による既存ストックの有効活用及び定住促進を推進
- 丘陵部の住宅団地における住み替え支援や空き家対策、交通対策等による居住環境の向上の推進

### (3) 持続可能な地域公共交通網の構築に向けた施策

#### ■ 地域公共交通計画等の策定

- 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地域公共交通計画を策定

#### ■ 本市における地域公共交通体系形成に向けた取組み

- 地域公共交通計画における全市的な公共交通体系の見直しの実施
- 拠点を結ぶ基幹公共交通軸の強化、日常生活を支える新たな交通手段の導入等の検討
- 自治会バスの運行支援

### (4) 市域全体で展開する施策

#### ■ 計画的な土地利用の推進

- 津古駅東側や西鉄三国が丘駅の西側、大保地区周辺における土地利用動向に応じた誘導区域設定等の検討

#### ■ 農村集落環境の維持

- 市街化調整区域における浸水リスクを考慮した都市計画法第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検討
- 市街化区域内農地における生産緑地制度の活用、農業振興施策と連携した農地の有効活用の促進

#### ■ 防災・減災対策の強化

- 災害危険性の高い地域におけるハード・ソフトに係る防災・減災に関する対策の強化

## 6. 目標値の設定等

### (1) 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。

##### 【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。

#### 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。

##### 【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

### (2) 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、評価指標を以下のとおり設定します。

評価指標		現況値	目標値 (2040年)	
評価指標① 拠点内の都市機能の 維持・誘導	生活利便施設の 利用のしやすさ	小郡駅・大板井駅周辺	2.9点	3.0点
		三国が丘駅周辺	3.0点	3.0点
		大保駅周辺	3.0点	3.0点
		美鈴が丘地区	3.0点	3.0点
		三沢駅周辺	3.0点	3.0点
		津古駅周辺	2.6点	3.0点
	誘導施設の 立地種類数	小郡駅・大板井駅周辺	7種類	10種類
		三国が丘駅周辺	5種類	7種類
		大保駅周辺	1種類	6種類
		美鈴が丘地区	3種類	6種類
		三沢駅周辺	1種類	6種類
		津古駅周辺	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	居住誘導区域内 の人口密度	居住誘導区域①	49.9人/ha	50.0人/ha
		居住誘導区域②	46.8人/ha	55.0人/ha
		居住誘導区域③	78.2人/ha	78.0人/ha
	空き家の活用状況		6件	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	公共交通の人口カバー率	59.7%	66.9%	