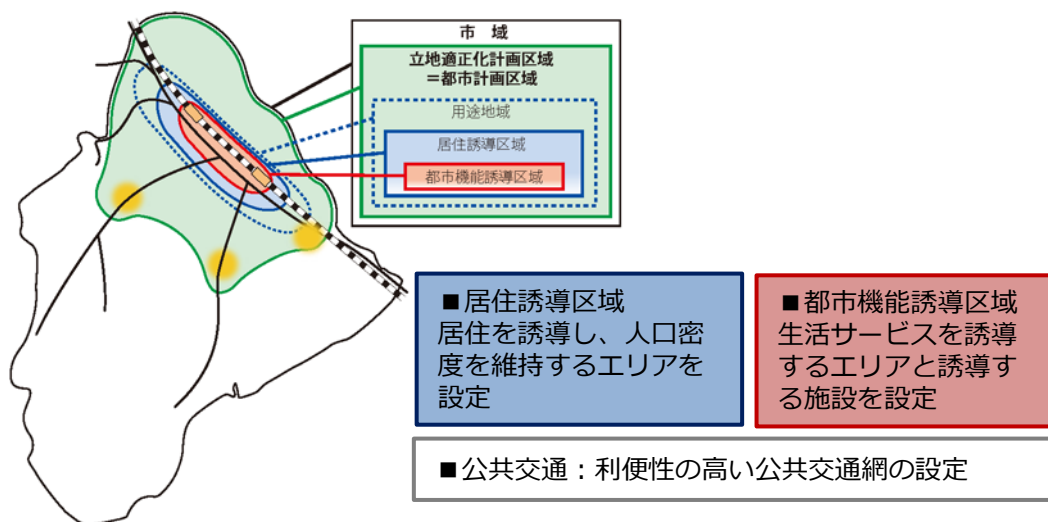


コンパクトなまちづくり計画 ～鹿島市立地適正化計画【概要版】～

2020 年 3 月
佐賀県 鹿島市

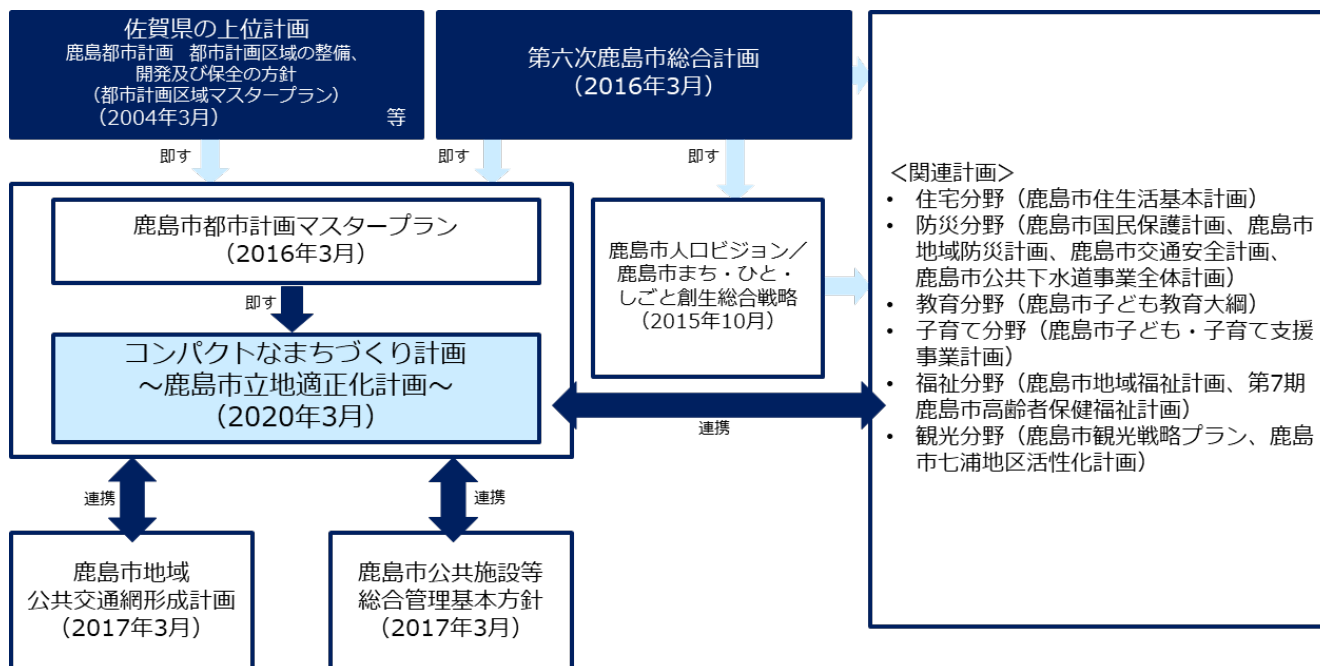
1. 立地適正化計画とは

- 今後は急速な人口減少が見込まれており、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業などの**生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況**にあります。加えて、道路・下水道などの**インフラの老朽化が急速に進行**しており、**厳しい財政制約**の下で、**老朽化への対応**も必要になります。
- 今後のまちづくりにおいては、**都市全体の構造を見直し、公共交通ネットワークと連携したコンパクトなまちづくり**を進めていくことにより、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する**多極ネットワーク型のコンパクトシティ**を推進することが必要と考えられています。
- 立地適正化計画では、居住を誘導し人口密度を維持する「**居住誘導区域**」と、その居住誘導区域の中でも生活サービスを誘導し、新規立地を促す「**都市機能誘導区域**」を定めます。また、それらの区域を結ぶ利便性の高い公共交通網を形成することにより、誰もが暮らしやすい持続可能なまちを実現していきます。
- 都市のコンパクト化や適正な公共交通ネットワーク構築によるメリットとして、**生活利便性の維持・向上、地域活力の向上、市財源の効率的・効果的な利用、環境や豊かな自然の保全等**が期待できます。



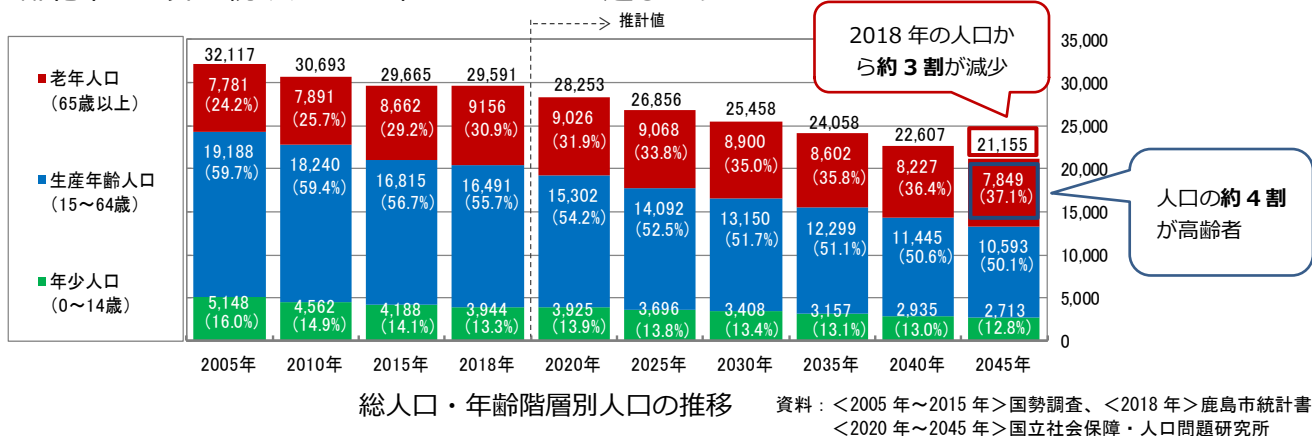
2. 本計画の位置付け

- 上位計画である「鹿島市総合計画」や関連する「鹿島市都市計画マスタープラン」などとの整合を図るとともに、各種関連計画や分野別計画との連携を図りながら取組みを推進します。

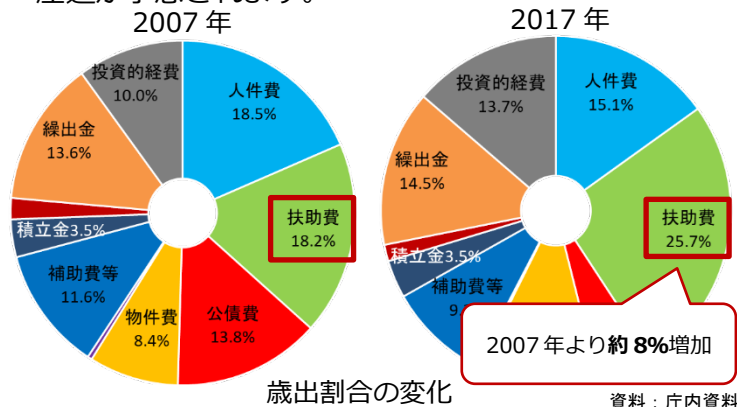


3. 鹿島市の現状

- 本市の総人口は減少が続き、2045年には21,155人まで減少すると予測されています。また、高齢化率も上昇を続け、2045年には**37.1%**に達します。

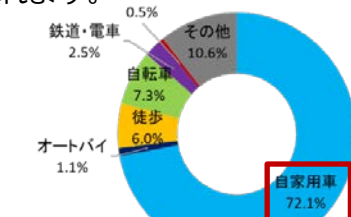


- **高齢化の進行に伴い、「扶助費」の増加**が顕著になっています。今後も扶助費の増加により他の経費の圧迫が予想されます。



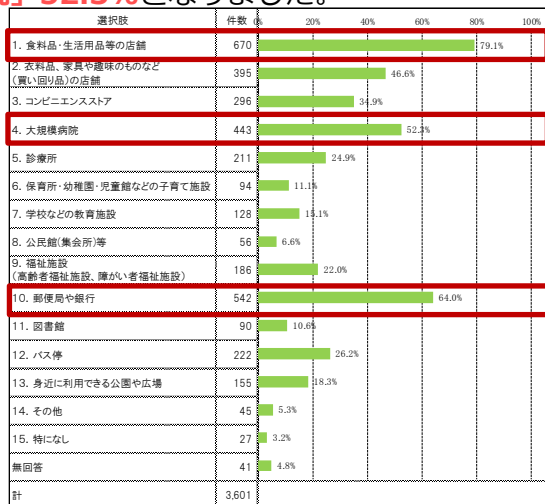
- 通勤・通学手段として、72.1%が自家用車を利用しており、**自動車依存度が高い状況**です。

- 今後の**高齢化の進行**により、**自動車**が利用できなくなる人の増加が予想されます。

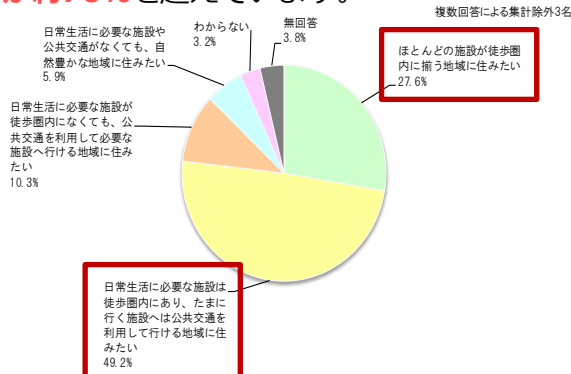


4. 市民アンケートの結果

- 市街地中心部や駅周辺など公共交通が充実した拠点となる場所の徒歩圏内に、特に必要だと思う**生活サービス施設**は、「**食料品・生活用品等の店舗**」が**79.1%**で最も多く、次いで、「**郵便局や銀行**」**64.0%**、「**大規模病院**」**52.3%**となりました。



- 徒歩や公共交通のみを利用した時のことを想定した場合に、「**日常生活に必要な施設は徒歩圏内にあり、たまに行く施設へは公共交通を利用して行ける地域に住みたい**」との回答が**49.2%**で最も高く、次いで「**ほとんどの施設が徒歩圏内に揃う地域に住みたい**」との回答が**27.6%**となっており、**施設が利用しやすい地域への居住意向が約70%を超えています。**



自動車利用が困難になった場合の居住地

5. 鹿島市の課題と基本方針

○ 鹿島市の課題

課題 1

都市機能の撤退・減少への対応

今後、人口減少により生活サービス施設が維持できず、都市機能の撤退・減少が懸念されるため、**肥前鹿島駅や市役所周辺等の拠点地域に都市機能・居住を誘導**する必要があります。

課題 2

公共交通ネットワークの充実

高齢化が進行すると自動車中心の日常生活が困難となる人が増加し、公共交通のニーズが高まるが見込まれるため、駅前の渋滞緩和等も含め、**利用しやすい公共交通・柔軟な交通体系の構築**が必要となります。

課題 3

市街地拡大の抑制

用途地域内に一団の低未利用地が少ないなかで、用途地域外での住宅開発を抑制するため、**空き家利用や空き地の集約等による用地確保**を進め、住宅需要に対応する必要があります。

課題 4

持続可能な行政運営

人口減少や少子高齢化により、公共施設や道路、公園等の都市基盤の維持にかかる行政コストの増加が懸念されるため、**都市機能の集約化等によるコストマネジメント**が必要です。

○ まちづくりのテーマ

歴史と文化が織りなす、歩いて快適に暮らせるまち・鹿島

○ 基本方針

1. 本市の歴史等の特色を踏まえた拠点形成と魅力・賑わいの創出

今後、交通結節点周辺や公共公益施設が集積する範囲、観光・交流を中心とする範囲を拠点地域（中心拠点、地域拠点）として位置付け、生活サービス施設などの都市機能の維持・充実を図るとともに、風情ある歴史的町並みを活用しつつ、生活と観光が両立するまちづくりを目指していきます。

2. 安全・安心に生活ができ、一定の密度が保たれた居住地の形成

用途地域が指定されている長崎本線から国道 207 号バイパスに囲まれた範囲を基本とし、新たな居住地拡大を抑制しながら、既成市街地での定住促進、地域コミュニティの促進を目指していきます。

3. 外部環境の変化等も見据えた公共交通の維持・充実化

鹿島市地域公共交通網形成計画と連携し、拠点間及び拠点までの公共交通によるアクセスが保てるよう、公共交通の充実、利便性の向上を図ります。

6. 誘導施策

※誘導区域については、次ページで示します。

居住誘導区域での施策内容

1. 本市の歴史等の特色を踏まえた拠点形成と魅力・賑わいの創出

○ 居住環境の整備

子育て世代や高齢者など誰もが安心して定住できるよう、公共交通徒歩圏等を中心に、安全で快適に暮らし続けられる居住地を形成します。

○ 都市基盤の整備

市民や観光客の利便性を高め、また、快適に過ごせるよう、道路や公園・広場等の都市基盤の整備を推進します。

2. 安全・安心に生活ができ、一定の密度が保たれた居住地の形成

○ 空き地・空き家の活用

空き地・空き家を活用した居住環境の整備、定住促進に取り組みます。

○ 防災対策の推進

災害リスクとうまく共存し、市民や観光客等が安全・安心に過ごせるよう、河川改修や排水機場整備をはじめとするハード対策と、住民の避難行動の啓発・支援等のソフト対策を組み合わせた総合的な防災・減災の取組みを推進します。

3. 外部環境の変化等も見据えた公共交通の維持・充実化

○ 公共交通の充実

乗り継ぎの利便性向上に向けた取組みや公共交通空間の整備を実施し、公共交通の充実を図ります。また、これらの取組みについて周知し、公共交通の利用を促進します。

都市機能誘導区域における施策内容と誘導施設

1. 本市の歴史等の特色を踏まえた拠点形成と魅力・賑わいの創出

○ 商業の活性化

市民や観光客にとって利便性が高い商業機能の維持・強化を図ります。また、空き店舗等の活用や、企業誘致活動を推進することで、市街地中心部の賑わい創出を目指します。

○ 公共施設の整備・改修

既存の行政施設、教育施設、運動施設等の公共施設については、老朽化等の状況を踏まえた補修・更新、機能充実を推進します。また、複合的な公共施設の整備についても、市民の利便性向上の観点から検討します。

○ 地域主体のまちづくりの推進

地域住民等が主体となって地域づくりを進められるよう、地域コミュニティの維持・活性化の支援を行います。

2. 安全・安心に生活ができ、一定の密度が保たれた居住地の形成

○ 医療・福祉の充実

子どもから高齢者までの各世代に対応した医療施設や、福祉施設、健康づくり・生きがい活動の場づくり等について検討します。

○ 子育て支援・環境整備

子育て世代や若年層等に住み続けてもらえるよう、子育て環境の保全、充実を目指します。

■ 誘導施設

誘導施設は、人口規模や都市機能等の状況を勘案し、都市機能誘導区域内に誘導（又は維持）すべき施設のことであり、行政、医療、商業、金融に関する施設を設定します。

誘導施設

機能	行政	医療	商業	金融	
誘導施設	市役所 複合コミュニティセンター (市民会館等)	病院 診療所	スーパー マーケット	銀行・ 信用組合等	郵便局

7. 誘導区域と届け出制度

凡例

-  用途地域
-  都市機能誘導区域(土砂災害特別警戒区域と重複する箇所を除く)
-  居住誘導区域(土砂災害特別警戒区域と重複する箇所を除く)
-  市役所
-  鉄道駅
-  鉄道路線
-  土砂災害特別警戒区域

届け出制度（居住誘導区域外）

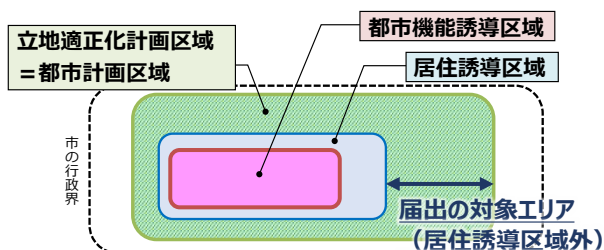
都市計画区域内の居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する **30 日前**までに届出が必要となります。

○ 開発行為

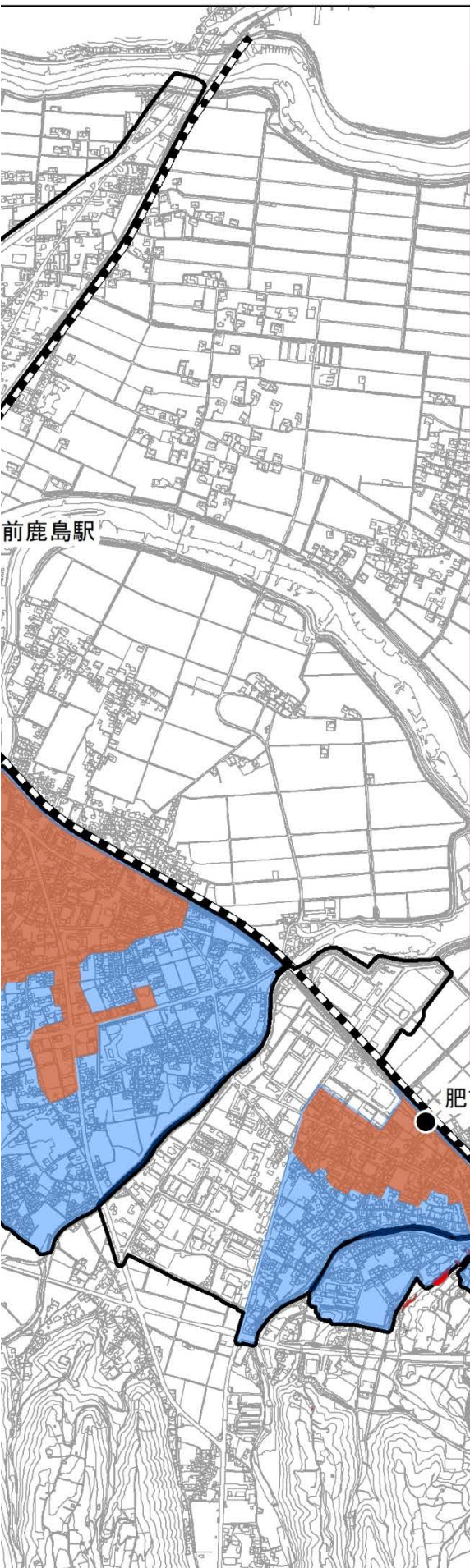
- ① **3戸以上の住宅**の建築目的の開発行為
- ② **1戸または2戸の住宅**の建築目的の開発行為で、その規模が **1,000 m²以上**のもの

○ 建築等行為

- ① **3戸以上の住宅**を新築しようとする場合
- ② 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



根拠法：都市再生特別措置法 第88条



届け出制度（都市機能誘導区域外）

都市計画区域内の**都市機能区域外**で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する **30 日前**までに届出が必要となります。

○ 開発行為

都市機能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

○ 建築等行為

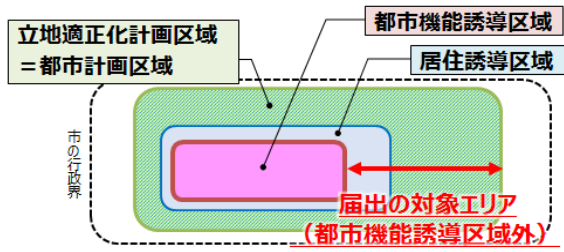
① **誘導施設を有する建築物を新築**しようとする場合

② 建築物を**改築**し、**都市機能誘導施設を有する建築物**とする場合

③ 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

○ 休止・廃止

都市機能誘導区域内の誘導施設を**休止または廃止**しようとする場合



根拠法：都市再生特別措置法 第108条

■ 誘導施設一覧の定義

機能	誘導施設	定義
行政	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	複合コミュニティセンター（市民会館等）	地域活性化の拠点として、市民の文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える機能を複数備える施設
医療	病院	医療法第1条の5に規定する病院及び診療所のうち、内科・外科・整形外科・小児科のいずれかを診療科目としているもの
	診療所	
商業	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設等含む）で、生鮮食料品を取扱うもの
金融	銀行・信用組合等	銀行法第2条に規定する銀行、中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定する信用組合、労働金庫法に基づく金庫
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局項に規定する郵便局

8. その他都市機能・居住の誘導に係る施策

国の支援制度や民間都市開発推進機構による金融上の支援措置等の活用を検討し、都市機能誘導区域への誘導施設の誘導促進や、居住誘導区域内への居住誘導の促進に努めます。

居住誘導に係る主な施策
(国が直接行う施策、国の支援メニュー等)

誘導施策	種別	具体的内容
活用可能性のある国の支援メニュー	税制支援	・低未利用地の利用と管理のための指針 ・低未利用地土地権利設定等促進計画制度 ・立地誘導促進施設協定制度
	財政支援	・スマートウェルネス住宅推進事業 ・ストック再生緑化事業
	居住誘導区域外で任意で位置づけることができる区域	・居住調整地域 ・跡地等管理区域

都市機能の誘導に係る主な施策
(国が直接行う施策、国の支援メニュー等)

誘導施策	種別	具体的内容
国が直接行う施策	税制支援	・都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合の特例措置 ・誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る課税の特例 ・都市機能誘導区域の外から区域内への事業用資産の買換え等の特例 ・誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
	金融支援	・民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
活用可能性のある国の支援メニュー	財政支援	・都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業） ・都市機能立地支援事業 ・集約都市形成支援事業 ・都市再生区画整理事業 ・優良建築物等整備事業

9. 居住誘導区域外の施策

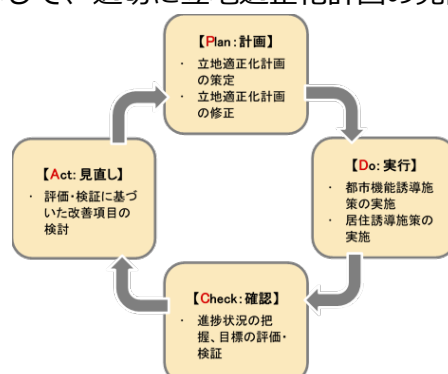
居住誘導区域外においても、地域の維持・向上に向け、庁内担当課間で連携しつつ、**活力あるコミュニティづくり、水と緑を活かした美しく住み良い農村環境づくり、豊かな地域資源を活用した都市と農村地域の新たな対流、食料・農業・農村についての消費者と農家の相互理解、路線バス等の維持・充実化等の取組の推進**に努めていきます。

10. 計画の目標値および見直し

本計画の達成状況を判断するため、各誘導施策により、都市機能や居住の誘導、公共交通の利用促進が進んでいることが確認できるよう、次の指標を設定します。また、本計画に記載された施策・事業の取組み状況においては、一定期間ごとに取組み状況の調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画の見直し等を行うものとします。

指標及び目標値

指標名	現状値 (2015年)	中間目標 (2030年)	目標値 (2040年)
居住誘導区域内の人口密度 (人/ha)	33.9	31.0	28.0
エリア毎の誘導施設の充足数 (施設)	9/10	9/10	10/10
市内循環バスの便数 (便)	6	6	6



P D C Aサイクルに基づく計画管理

コンパクトなまちづくり計画 ～鹿島市立地適正化計画【概要版】～ 2020年3月

鹿島市 建設環境部 都市建設課
〒849-1312 佐賀県鹿島市大字納富分 2643 番地 1
TEL : 0954-63-3415 (直通)
FAX : 0954-63-2129 (代表)

