



武雄市
立地適正化計画
(素案)
2023▶2042

概要版



武雄市

1. 立地適正化計画策定の必要性・目的

対象:市全域

1. 立地適正化計画とは

武雄市（以下「本市」といいます。）では、人口減少下においても持続的に発展できるまちづくりに向け、2022年（令和4年）3月に「武雄市都市計画マスタープラン」を策定し、高次元の都市機能を有する「中心拠点」と、各地域の生活を支える「高次地域拠点」や「地域拠点」を形成し、それぞれを道路・公共交通で有機的に連携していく「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造の実現を目指しています。

この方針を実現するための実行戦略として、武雄市都市計画マスタープランの一部となる「武雄市立地適正化計画（以下「本計画」といいます。）」を策定し、私たちの暮らす地域が便利で快適になるよう、居住や日常生活に必要な医療・福祉・商業施設などの機能を誘導する区域を定め、公共交通ネットワークを維持・向上させることで、便利で暮らしやすいまちづくりを推進します。加えて、「防災指針」の策定により、災害リスクを踏まえた都市機能や居住の誘導を図ります。

立地適正化計画制度のイメージ図

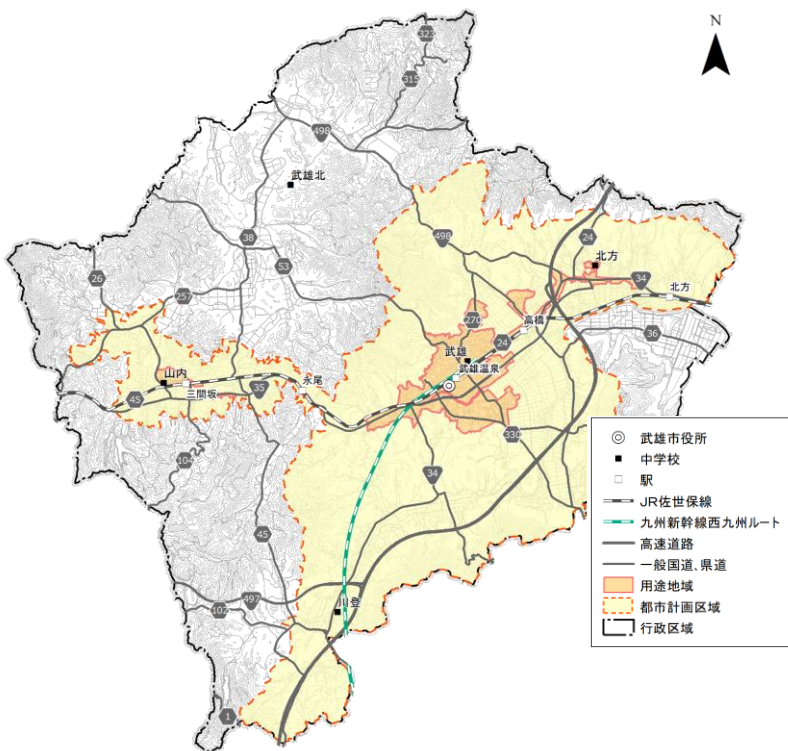


2. 計画の目標年度

本計画は、本市が目指す都市の姿を展望し、時間をかけて緩やかに居住や都市機能を誘導するものであるため、計画期間を2023年（令和5年）度から20年後の2042年（令和24年）度までとします。なお、上位関連計画の改定や社会経済情勢の変化に対応した柔軟な計画とするため、適宜（概ね5年ごと）計画の見直しを検討します。

3. 対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域において定めることができる制度となっておりますが、本市では「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造の実現の観点から市全域を見渡した都市機能や居住の誘導、災害リスクを踏まえた居住のあり方を検討していくことが重要であるため、方針等は市域全域を対象として定め、都市再生特別措置法に基づく区域等については、都市計画区域を対象とします。



<2022年（令和4年）10月31日付の都市計画区域、用途地域>

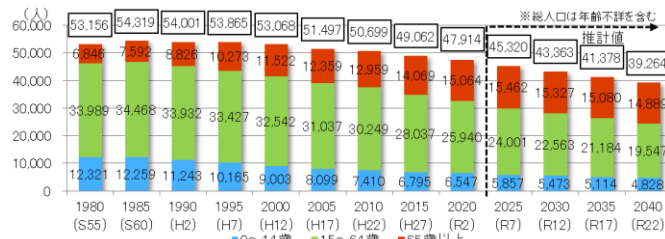
2. 武雄市の現状及び将来見通し

対象: 市全域

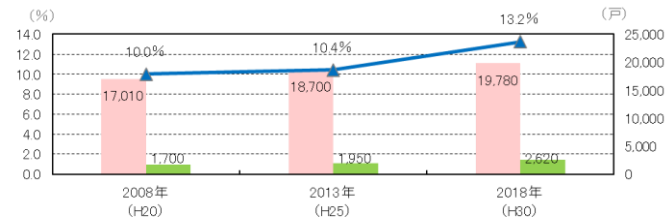
1. 武雄市の現状と将来について

将来の人口推移や都市構造、公共交通、災害リスクなどの観点から、本市の問題点を以下に整理します。

- 人口減少・少子高齢化の進行に対応した持続的に成長できる都市構造への転換が必要です。

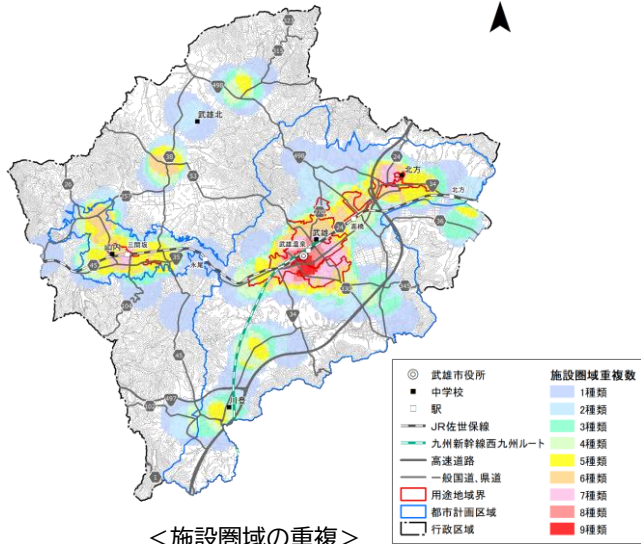


<人口の推移>



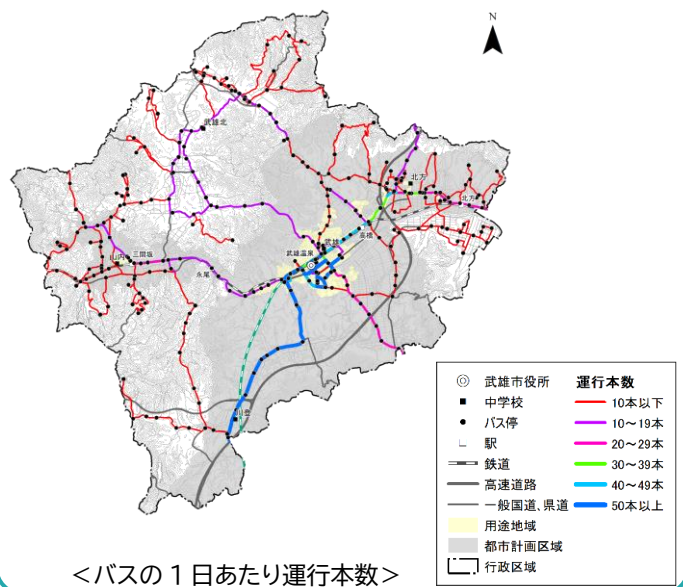
<空き家の推移>

- 拠点への居住誘導など一定のエリアの人口密度の維持が必要です。
- 人口や都市機能の集積だけでなく、拠点内の魅力向上やにぎわいの創出が必要です。



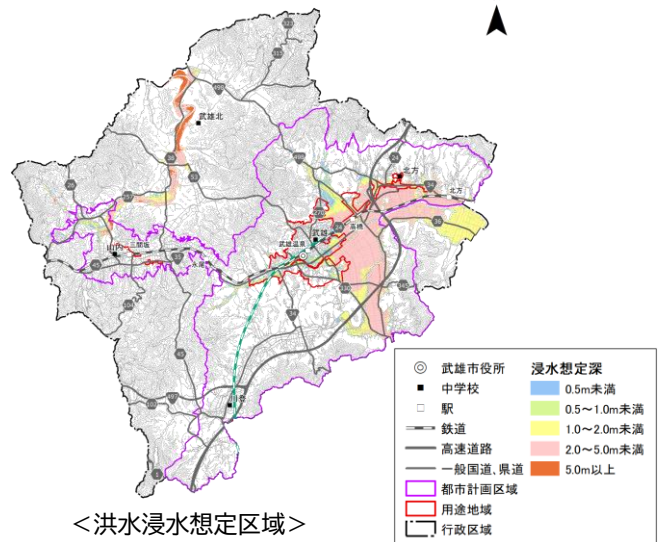
<施設圏域の重複>

- 人口減少下においても拠点間のアクセス確保が必要です。
- 歩いて暮らせるウォーカブルなまちづくりが必要です。



<バスの1日あたり運行本数>

- 安全な地域への居住誘導、居住を誘導する区域の更なる安全性の向上が必要です。



<洪水浸水想定区域>

2. 都市構造上の課題

- 本市の現状を踏まえ、特に都市構造上の課題として以下のとおり整理します。

I 多様な都市機能が集積した中心拠点、生活利便性を確保した地域拠点の形成が必要です。

II 拠点へのアクセス向上を図る公共交通ネットワークの充実を図る必要があります。

III 浸水被害など災害リスクを踏まえた上で、誰もが安心して住み続けられる住環境の整備を図る必要があります。

3.都市・居住機能の適正配置に関する基本的な方針

対象:市全域

1. まちづくりの方針（ターゲット）

誰もが安心して住み続けられ、未来につながる交流拠点都市

2. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

ターゲットを明確にした上で、その実現に取り組むために、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を以下のとおり設定します。

●拠点の形成・明確化

「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造の実現に向けて、「武雄市都市計画マスタープラン」に位置づけている拠点において、それぞれの役割に応じた都市機能の集積を図る拠点空間を展開します。



●公共交通サービスレベルの維持・向上

「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造の実現に向けて、「公共交通が利用しやすい環境」の形成や新たな技術の活用等により、公共交通の利用や効率化を促進し、拠点間のアクセス向上を図り、自家用車に過度に依存しない、歩いて暮らせるウォークラブルなまちづくりを目指します。



●防災・減災対策の実施と合わせた災害に強い地域への誘導

国・県・市が連携した治水対策を踏まえた防災指針を作成し、ハード・ソフトの両面から災害に強いまちづくりを目指します。

また、それら災害リスクを踏まえた上で、各種関連計画に基づく施策との連携・推進を想定した居住の誘導を図ります。

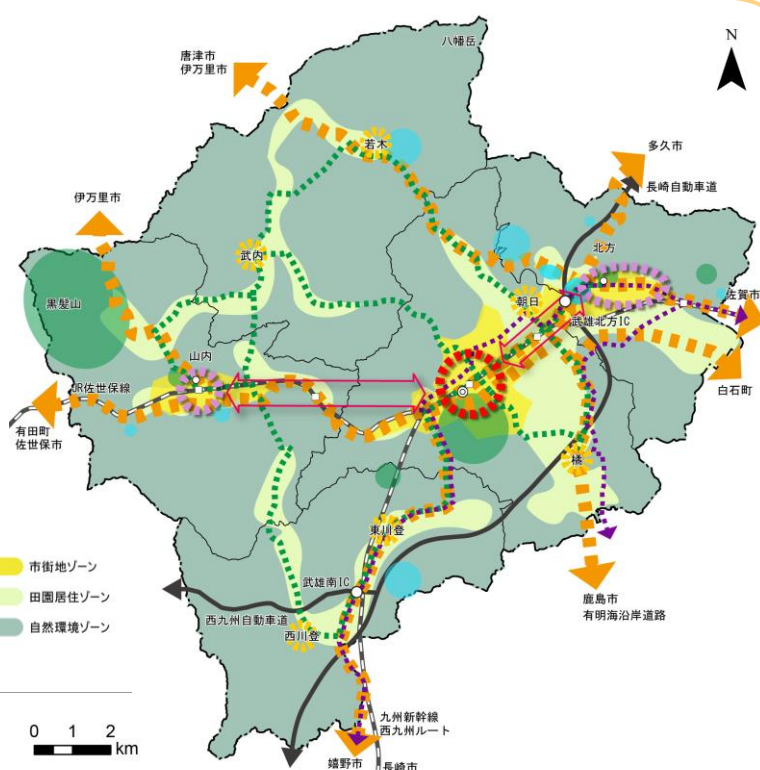


3. 将来都市構造図

まちづくりの方針（ターゲット）を見据えながら、将来においても持続可能な都市の骨格構造を形成することが重要です。

本計画では、武雄市都市計画マスタープランに掲げる「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造を踏襲し、その実現を目指します。

- ↔ 高速道路
- ⇒ 鉄道
- 中心拠点
- 高次地域拠点
- 地域拠点
- 産業拠点
- 自然・文化・スポーツ・レクリエーション拠点
- ⇄ 広域連携軸
- ⇄ 拠点連携軸
- ⋯ 地域連携軸
- ⇄ 歴史文化軸
- 市街地ゾーン
- 田園居住ゾーン
- 自然環境ゾーン



4. 居住誘導区域・都市機能誘導区域及び誘導施設

● 誘導区域設定の基本的な考え方

対象: 都市計画区域
(用途地域)

本市では武雄市都市計画マスタープランにおける「中心拠点(武雄区域)」「高次地域拠点(山内区域・北方区域)」において誘導区域等の設定を検討し、「多様な都市機能が集積した中心拠点、生活利便性を確保した地域拠点の形成」を図ります。

● 誘導施設の基本的な考え方

対象: 武雄区域

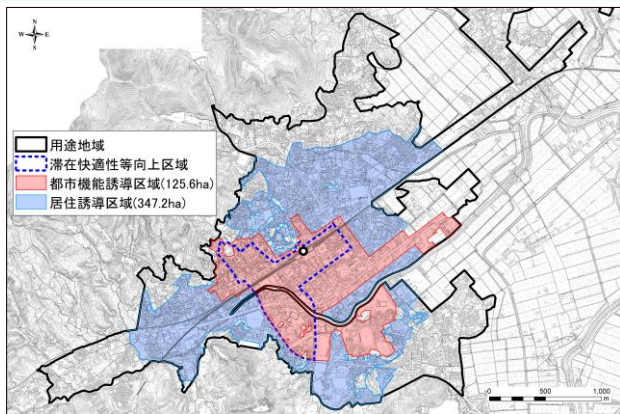
対象: 山内区域

都市機能誘導区域ごと(武雄区域、山内区域)に立地を誘導すべき生活利便施設(市民の皆様の共同の福祉又は利便のため必要な施設で、都市機能の増進に著しく寄与するもの)を設定します。

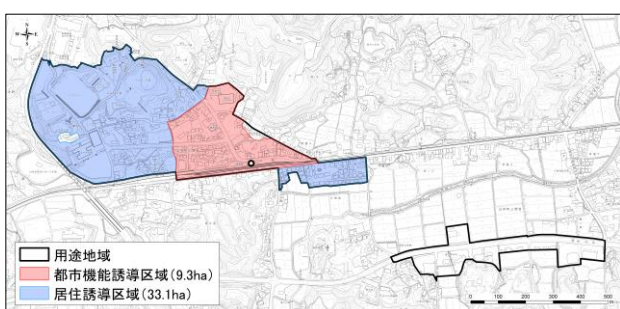
現在の年齢別人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めます。

また、具体の整備計画がある施設も定めることとします。

● 武雄区域の居住誘導区域と都市機能誘導区域



● 山内区域の居住誘導区域と都市機能誘導区域



● 北方区域の誘導区域設定について

2019年(令和元年)8月、2021年(令和3年)8月と、2年で2回の豪雨災害による北方区域の被害は大きく、浸水対策など防災面において多くの課題を有していることから、国・県・市が連携した治水対策の進捗を鑑みながら、今後も引き続き検討していくこととします。

● 誘導施設の設定

都市機能	誘導施設	中心拠点 (武雄区域)	高次地域拠点 (山内区域)
行政機能	市役所	●	
	県や国の出先機関	●	
	市民サービスセンター		●
	保健センター		●
社介護機能	老人福祉施設(公営の通所系施設)	●	●
機能子育て	子育て総合支援センター	●	
機能商業	店舗(店舗面積の合計が1,000㎡を超えるもの)	●	
機能医療	病院	●	
機能金融	金融機関(銀行・信用金庫)	●	
教育・文化機能	文化交流施設	●	●
	図書館・歴史資料館	●	
	観覧場を有する運動施設	●	
	大学・専修学校・専門学校	●	
	高等学校		●

5.防災指針

対象:市全域

1. 防災指針の目的

- 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、居住誘導区域から原則除外する必要があります。
- 居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、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。

災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、「防災指針」を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置づけることとしています。

2. 防災まちづくりの将来像

防災まちづくりの方針(ターゲット)

『**気象変動に対応した、水と共に生きるまちへ**』と定め、
総合的・多層的な取組による気象変動に対応したまちづくりを目指します。

3. 防災指針に基づくロードマップ



(1) 氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策

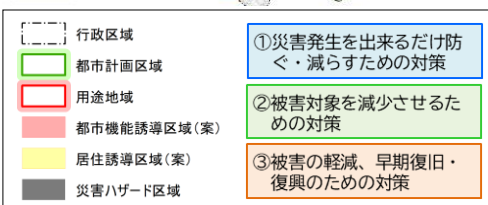
- 遊水地等の洪水調節施設の整備
⇒六角川洪水調節施設の整備
- 洪水が円滑に流れやすい河道整備の推進
- 危機管理型ハード対策
- 堰、排水機場等の遠隔操作化、樋管等の無重力化
- 既存施設の洪水被害軽減に必要な更なる対策
- 堤防や堰、水門等の適切な維持管理
- 河道内の堆積土砂の撤去、樹木・ヨシ等の植生管理
- 排水機場や排水ポンプ車等の整備
⇒高橋排水機場増強 等
- 六角川水系河川整備基本方針の変更
- 六角川水系河川整備計画の変更
- ため池等既存施設の有効活用
- 田んぼダムの推進・整備
- 森林の整備・保全
- 土砂や流木の流出抑制対策
- 排水機場の耐水化の推進
- 内水調整池や雨水貯蓄施設等の整備
- 支川、水路における氾濫抑制対策

(2) 被害対象を減少させるための対策

- 住まい方の誘導による水害に強い地域づくりの推進
- 不動産関係団体への水害リスク情報の提供等
- 「まちづくり」による水害に強い地域への誘導
- 水害に強い住まいづくりの推進

(3) 被害の軽減・早期復旧・復興のための対策

- 被災施設等の迅速な復旧
- ”逃げ遅れゼロ”へ向けた情報発信システム等の整備
- 災害の危険度が伝わるきめ細やかな情報発信の取組
- 防災教育や防災知識の普及に関する取組
- 要配慮者利用施設の避難に関する取組の推進
- 大規模災害時における迅速な復旧支援の取組
- 堤防空間を活用した防災機能向上対策



6. 誘導施策

「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造の実現、コンパクトで安全なまちづくりの推進に向け、区域内への誘導や公共交通ネットワーク充実の取り組みをはじめ、本計画の実現に向けた以下の誘導施策に組みます。

まちづくりの方針 (ターゲット)

誘導方針 (ストーリー)

誘導施策

誰もが安心して住み続けられ、未来につながる交流拠点都市	施策① 拠点の形成・明確化 対象:市全域	「武雄市都市計画マスタープラン」に位置づけている拠点において、それぞれの役割に応じた都市機能の集積を図る拠点空間を展開	都市再生整備計画(武雄温泉駅周辺地区)など、既存まちづくり事業の推進 最高の子育て・教育環境づくり 生きがいと健康を実感できるまちづくり 気軽な文化活動の場づくり 公共施設等の施設量適正化、長寿命化 都市機能誘導に向けた支援
	施策② 公共交通サービスレベルの維持・向上 対象:市全域	まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築 「武雄市地域公共交通網形成計画」と連携した公共交通施策の展開	鉄道・路線バスの事業性の維持・向上 ほんわカーの運行効率化・公共交通空白地域などへのきめ細やかな対応 公共交通ネットワークとしての一体性向上 多面的な利用促進策の展開
	施策③ 防災・減災対策の実施と合わせた災害に強い地域への誘導 対象:市全域	「武雄市 新・創造的復興プラン」等と連携した防災指針を推進し、ハード・ソフトの両面から災害に強いまちづくりを展開 災害リスクを踏まえた上で、各種関連計画に基づく施策との連携・推進を想定した居住の誘導	災害に強く、安心して心豊かに暮らせる環境づくり 空家等の利活用促進

7. 目標値の設定

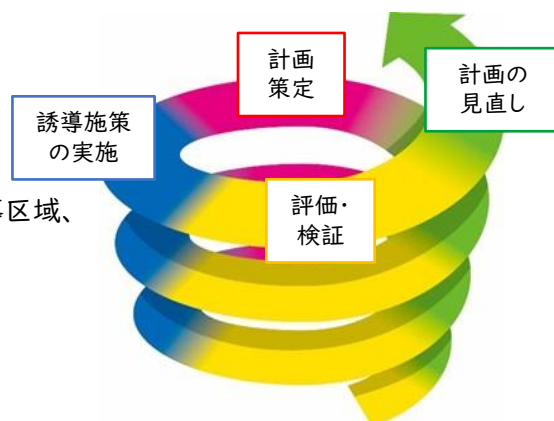
	指標	現況 (2022年(令和4年)度)	目標 (2042年(令和24年)度)
居住誘導に係る指標 対象:武雄区域 対象:山内区域	居住誘導区域内の人口密度	中心拠点(武雄区域) 28.3人/ha 高次地域拠点(山内区域) 17.6人/ha	2022年(令和4年)度の値以上
都市機能誘導に係る指標 対象:武雄区域 対象:山内区域	誘導施設の立地数	中心拠点(武雄区域) 17件 高次地域拠点(山内区域) 7件	2022年(令和4年)度の値以上
公共交通ネットワークに係る指標 対象:市全域	市内循環バス等の年間利用者数	23,569名(2021年(令和3年)度) (市内循環バス 7,460名 ほんわカー 16,109名)	2021年(令和3年)度の値以上
防災指針に係る指標 対象:市全域	浸水区域の人口	19,372名(2021年(令和3年)8月末現在) (令和3年8月豪雨災害により床上浸水の被害を受けた行政区の人口)	2021年(令和3年)8月末現在の浸水区域の人口の8割以上の値

8. 進行管理

対象：市全域

本計画は概ね 5 年ごとに、誘導施策の取組状況と前述した目標値の達成状況を鑑みて、評価・検証を行います。

検証結果と誘導区域外における届出実態も考慮し、必要に応じて誘導区域、誘導施設及び誘導施策について見直します。



<計画の進行管理イメージ>

9. 届出制度

対象：居住誘導区域外または都市機能誘導区域外

1. 居住誘導区域外において届出対象となる行為

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定により、居住誘導区域外の区域で次の行為を行う場合は、開発行為等に着手する 30 日前までに、原則として市長への届出が義務付けられています。

行為	対象		
開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの	①の例示 3戸の開発行為 届 ②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為 届 800m ² 2戸の開発行為 不要	
	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	①の例示 3戸の建築行為 届 1戸の建築行為 不要

2. 誘導施設の新築等に関する届出

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定により、都市機能誘導区域外の区域で次の行為を行う場合は、開発行為等に着手する 30 日前までに、原則として市長への届出が義務付けられています。

行為	対象
開発行為	① 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 ①の例示 誘導施設を建築目的とした開発行為 届
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

また、都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定により、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合は、休廃止の 30 日前までに、市長への届出が義務付けられています。

3. 罰則

届出をしない者又は虚偽の届出をした者については、都市再生特別措置法第 130 条第 1 項の規定に基づき、30 万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。

問い合わせ先

武雄市 まちづくり部 都市計画課

〒843-8639 佐賀県武雄市武雄町大字昭和 12 番地 10

TEL:0954-27-7162 E-mail:toshi@city.takeo.lg.jp