



武雄市 立地適正化計画

2023 ▶ 2042



武雄市

2023年(令和5年) 3月



第1章 はじめに

1. 計画策定の背景・目的	1
＜参考1＞立地適正化計画とは	2
2. 計画の位置づけ	3
2-1 計画の位置づけ	3
2-2 計画の対象範囲	3
2-3 計画の期間	3

第2章 本市の現状からみた課題

1. 本市の現状	4
1-1 概況	4
1-2 人口等	5
1-3 市街地の変遷	8
1-4 拠点性	9
1-5 公共交通	10
1-6 空き家	11
1-7 地価	12
1-8 災害リスク・浸水実績	13
2. 都市構造上の課題	15

第3章 本計画の基本方針

1. まちづくりの方針（ターゲット）	16
2. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）	17
＜参考2＞「武雄市都市計画マスタープラン」における拠点	18
＜参考3＞本計画で示す各区域について	19
3. 都市の骨格構造	20

第4章 誘導区域等の設定

1. 本市の誘導区域設定の基本的な考え方	21
2. 誘導区域の設定	22
2-1 居住誘導区域の設定	22
2-2 都市機能誘導区域の設定	27
2-3 誘導区域	31
2-4 北方区域における誘導区域について	35
3. 誘導施設	36
3-1 誘導施設設定の基本的な考え方	36
3-2 誘導施設に係る市民ニーズ	38
3-3 誘導施設の設定	39

第5章 防災指針

1. 防災指針の目的	41
------------	----

2. 災害ハザード情報等の収集・整理	4 1
3. 居住誘導区域等における災害リスク分析	4 4
3-1 災害リスク分析の視点	4 4
3-2 水害の課題抽出	4 5
3-3 土砂災害の課題抽出	4 6
3-4 地区ごとの課題を踏まえた取組方針	4 7
4. 防災まちづくりの将来像	4 8
<参考4> 武雄市 新・創造的復興プランについて	4 9
<参考5> 特定都市河川及び特定都市河川流域の指定	5 0
5. 防災指針に基づくロードマップ	5 3
5-1 災害発生をできるだけ防ぐ・減らすための対策	5 3
5-2 被害対象を減少させるための対策	5 5
5-3 被害の軽減、早期復旧・復興のための対策	5 7
5-4 防災指針に位置づける対策	5 9
第6章 誘導施策	
1. 「拠点の形成・明確化」に向けた施策	6 2
2. 「公共交通サービスレベルの維持・向上」に向けた施策	6 3
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	6 4
第7章 目標値の設定と進行管理	
1. 目標値の設定	6 5
1-1 居住誘導に係る目標値	6 5
1-2 都市機能誘導に係る目標値	6 6
1-3 公共交通ネットワークに係る目標値	6 7
1-4 防災指針に係る目標値	6 7
2. 進行管理	6 8
第8章 届出制度	
1. 居住誘導区域外において届出対象となる行為	6 9
2. 誘導施設の新築等に関する届出対象となる行為	7 0
3. 罰則	7 0
第9章 参考資料	
1. 策定体制	7 1
2. 策定経過	7 2
3. 委員名簿	7 3
3-1 策定委員会	7 3
3-2 庁内検討委員会	7 5

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景・目的

対象：市全域

日本では、人口減少と高齢化を背景として、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となっています。

こうした中、医療施設、福祉施設、商業施設等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や徒歩により、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。

このような背景を踏まえ、2014年（平成26年）8月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むための計画である立地適正化計画を市町村が策定することが可能となりました。

武雄市（以下「本市」といいます。）においても、今後の人口減少や高齢化社会の進行が予測されており、このままの状態では市街地の拡大が進行すると市街地における人口密度が低下し、「生活の利便性の低下」や「管理が行き届かない空き家の増加」などにより、まちの魅力が低下し、さらに人口減少が進む可能性があります。加えて、2019年（令和元年）8月、2021年（令和3年）8月と、2年で2回の豪雨災害を受け、災害リスクを踏まえた住まい方の工夫など、居住のあり方を再考する必要があります。

このような状況を踏まえ、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。

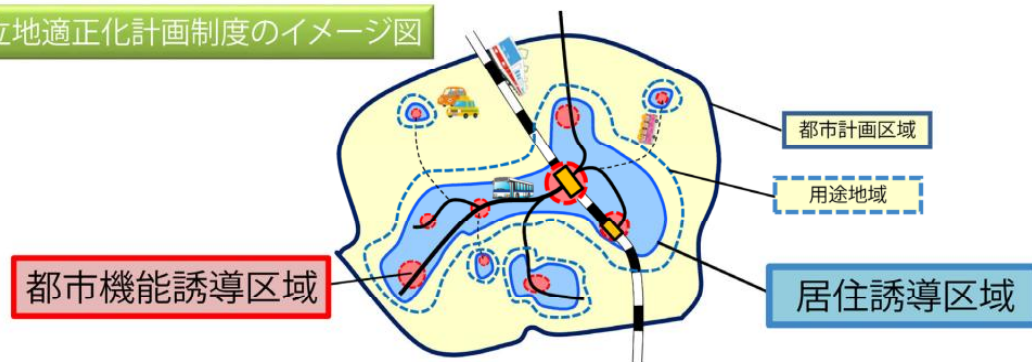
この方針を実現するための実行戦略として、武雄市都市計画マスタープランの一部となる「武雄市立地適正化計画（以下「本計画」といいます。）」を策定し、私たちの暮らす地域が便利で快適になるよう、居住や日常生活に必要な医療・福祉・商業施設などの機能を誘導する区域を定め、公共交通ネットワークを維持・向上させることで、便利で暮らしやすいまちづくりを推進します。加えて、「防災指針」の策定により、災害リスクを踏まえた都市機能や居住の誘導を図ります。

<参考1> 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療施設、福祉施設、商業施設等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

都市機能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』の考えで進めていく時間軸をもったアクションプランとして、効果的なまちづくりが可能になります。

立地適正化計画制度のイメージ図



立地適正化計画の区域

都市再生特別措置法第81条の規定により、原則都市計画区域内に設定

用途地域

目指すべき市街地の形成を誘導するため、住居系・商業系・工業系など市街地の類型に応じて建築を規制するべく指定する地域

居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域であり、用途地域内に設定

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・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あり、居住誘導区域内に設定

都市機能誘導区域の性格に応じ、区域ごとに誘導施設（立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの））を設定

防災指針

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「防災指針」を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策を推進

<立地適正化計画のイメージ>

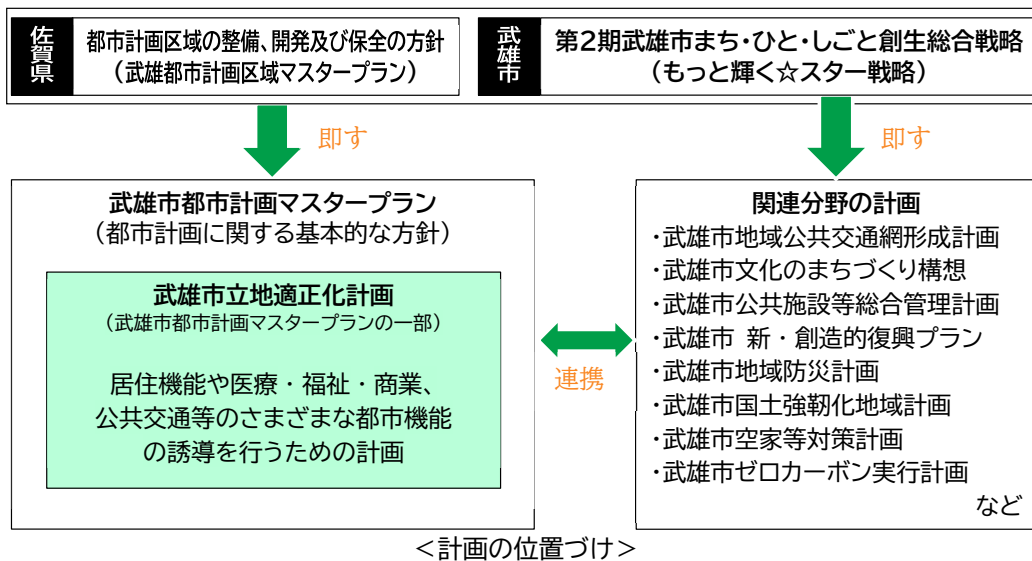
2. 計画の位置づけ

対象:市全域

2-1 計画の位置づけ

立地適正化計画は都市再生特別措置法第82条により都市計画マスタープランの一部とみなされることから、本市における都市計画の基本方針の一部として位置づけます。

また、「第2期武雄市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、佐賀県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（武雄都市計画区域マスタープラン）」などの上位計画に即し、本市のまちづくりに関わる各種関連計画と連携して定めます。



<計画の位置づけ>

2-2 計画の対象範囲

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居住誘導区域や都市機能誘導区域については、都市計画区域を対象とします。

2-3 計画の期間

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。

第2章 本市の現状からみた課題

1. 本市の現状

対象：市全域

1-1 概況

本市は、佐賀県の西部に位置し、2006年（平成18年）3月1日に旧武雄市・山内町・北方町の1市2町が合併し誕生しました。

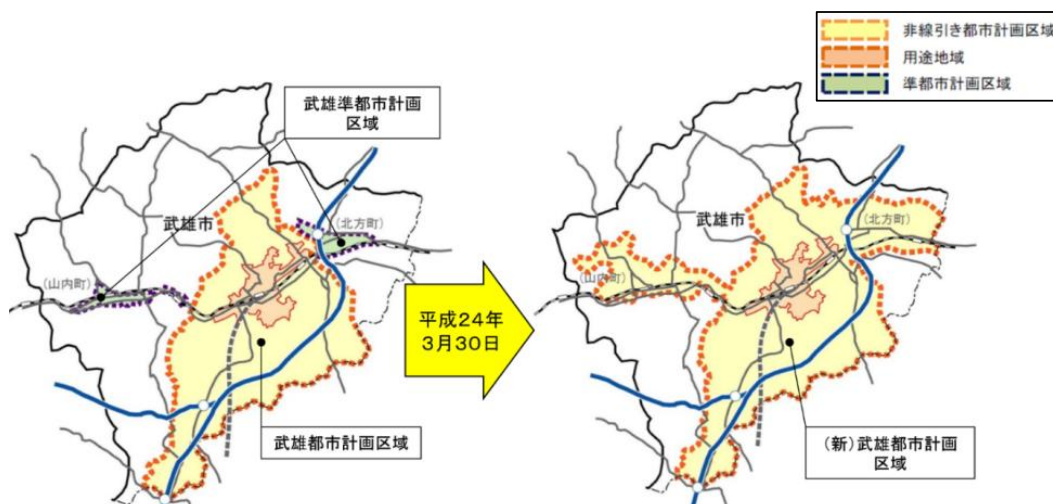
市町村合併を契機として、2009年（平成21年）に山内町及び北方町の一部に準都市計画区域が指定された後、都市計画区域へ編入し、2012年（平成24年）に現在の武雄都市計画区域（非線引き都市計画区域）が指定されました。また、用途地域は旧武雄市にのみ指定していましたが、2022年（令和4年）10月31日付で用途地域等の変更を行い、山内町や北方町においても、用途無指定から近隣商業地域や準工業地域、第一種住居地域の指定を行いました。



<本市の位置>

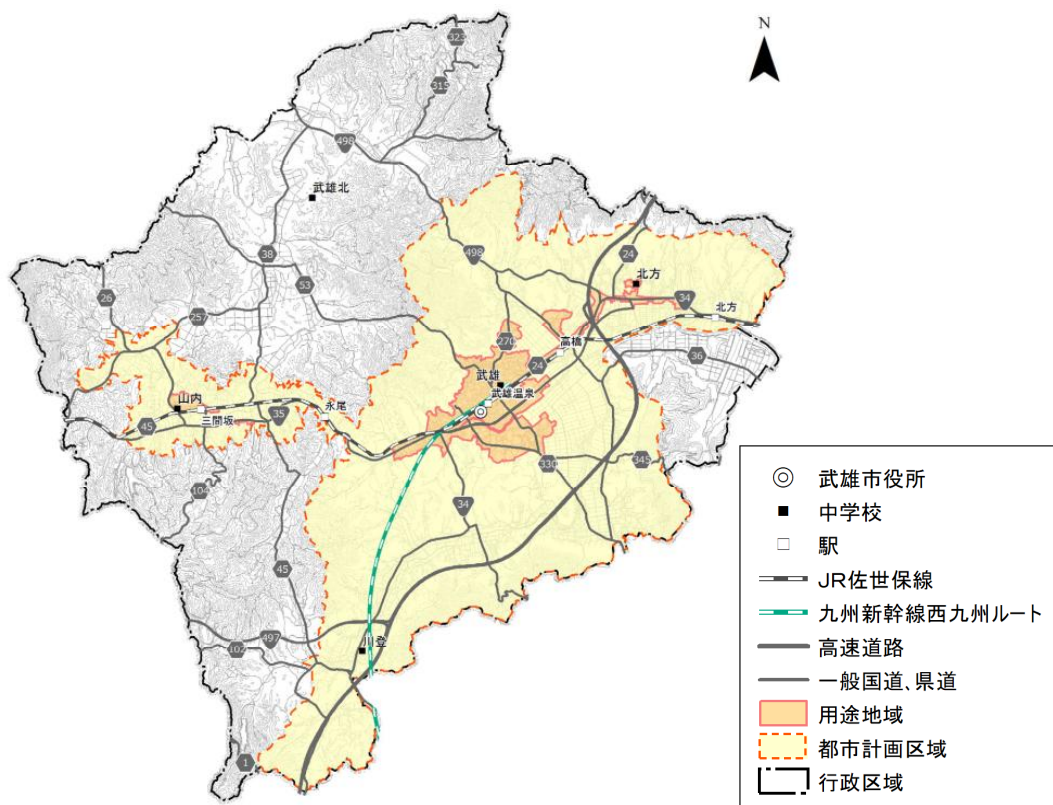
出典：たけおポータル

長崎自動車道武雄北方インターチェンジ、西九州自動車道武雄南インターチェンジがあり、博多からJRで約1時間（特急利用）、九州佐賀国際空港から車で約40分、長崎空港から車で約40分（高速利用）、長崎から新幹線で約30分の所に位置し、西九州における交通の要所となっています。



<2012年（平成24年）の都市計画区域の変更>

出典：佐賀県ホームページ

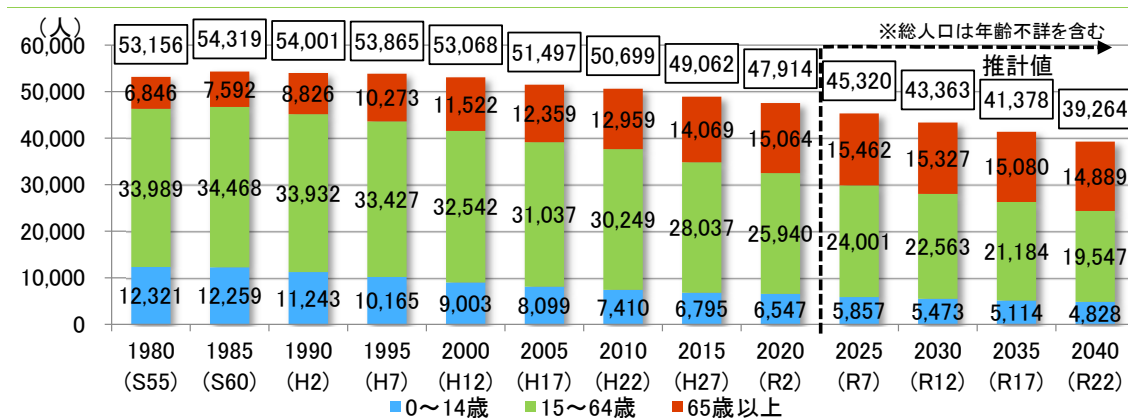


<2022 年（令和 4 年）10 月 31 日付の都市計画区域、用途地域>

1-2 人口等

本市の人口は、1985 年（昭和 60 年）をピークに減少し続けています。2020 年（令和 2 年）と比較して、2040 年（令和 22 年）は 15 歳未満が約 2,000 人減少するとともに、高齢化率が約 10 ポイント増加する見込みであり、少子高齢化の進展が顕著です。

2040 年（令和 22 年）には高齢者も人口が減少に転じて、人口減少の最終局面に突入する見通しです。

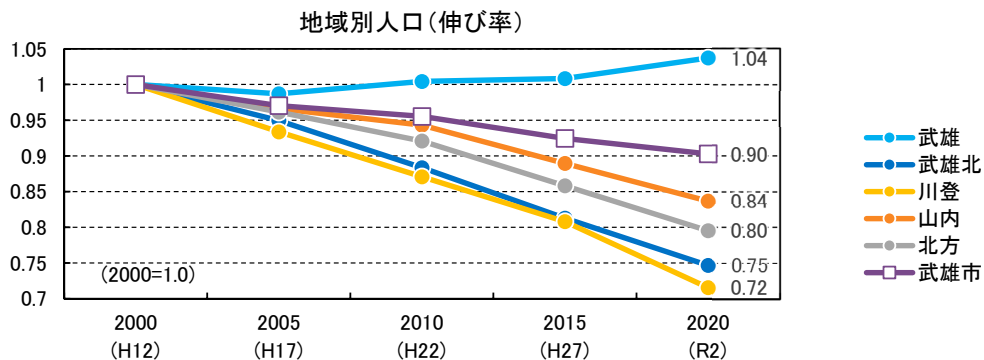


<人口の推移>

出典：各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所資料を基に作成

武雄市都市計画マスタープランで整理した地域別構想単位（中学校区）での人口の推移をみると、武雄中学校区以外の地域で人口が減少しており、武雄北・川登中学校区が最も減少しています。

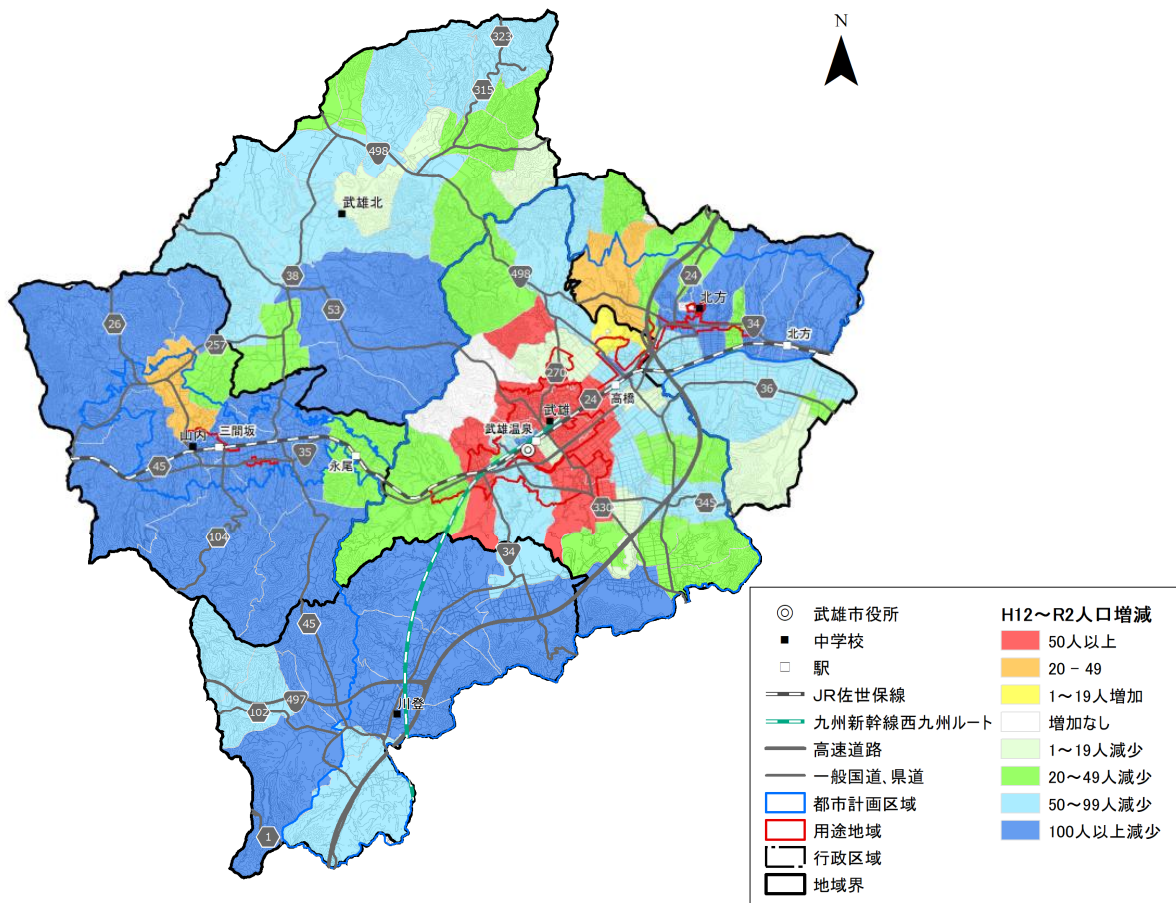
なお、用途地域周辺では、人口が増加している区域があります。



<地域別人口(伸び率)の推移>

出典：2018年（平成30年）度都市計画基礎調査、各年国勢調査を基に作成

※ 武雄市都市計画マスタープラン地域別構想単位（中学校区）での集計

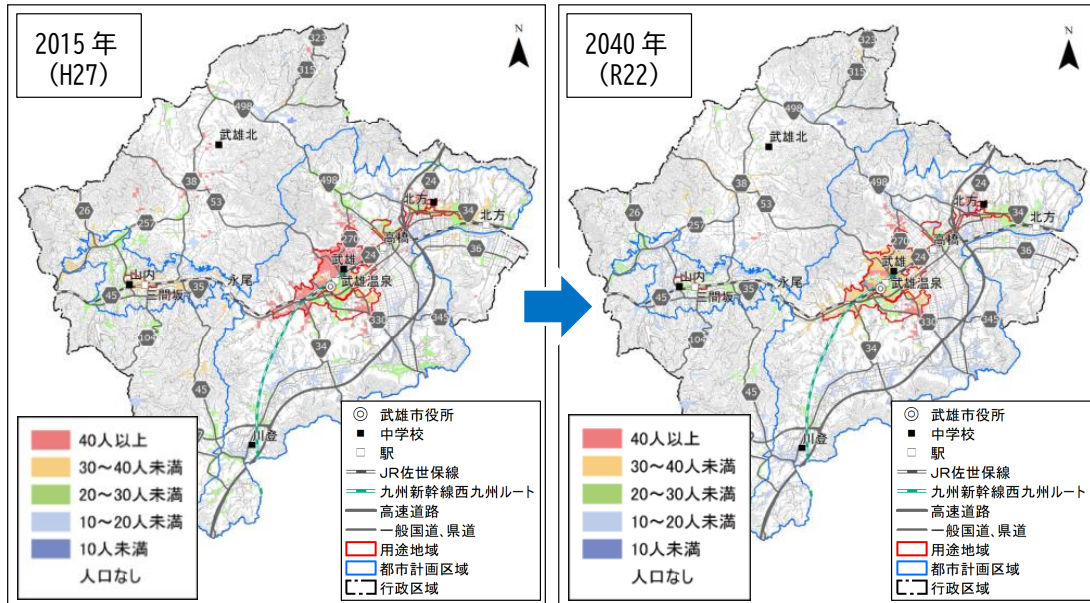


<地域別人口(伸び率)の推移>

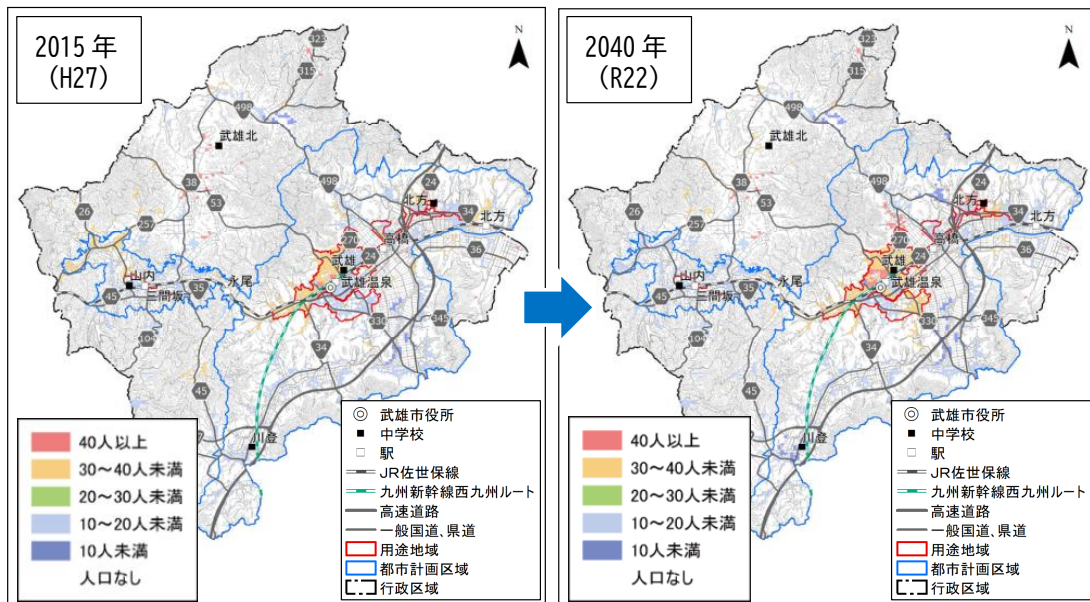
出典：2018年（平成30年）度都市計画基礎調査、各年国勢調査を基に作成

国土交通省国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV2(H27 国調対応版)人口情報メッシュ配分プログラム」により作成した100mメッシュ人口データを基に、人口の将来見通しに関する分析を行いました。

総人口の推移では、用途地域内で人口集積がみられ、2040年(令和22年)においても一定程度の人口が維持される見込みです。また、高齢化が市域全体で進展する予測とされ、JR武雄温泉駅南側の市街地などの用途地域内でも高齢者が増加する見込みです。



<総人口の分布状況(メッシュ単位)>



<65歳以上人口の分布状況(メッシュ単位)>

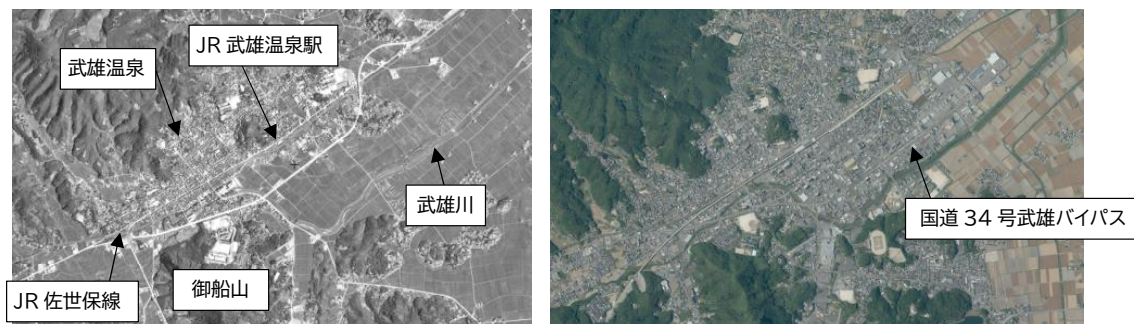
出典：国土技術政策総合研究所
人口予測ツール(コホート要因法)を基に作成

1－3 市街地の変遷

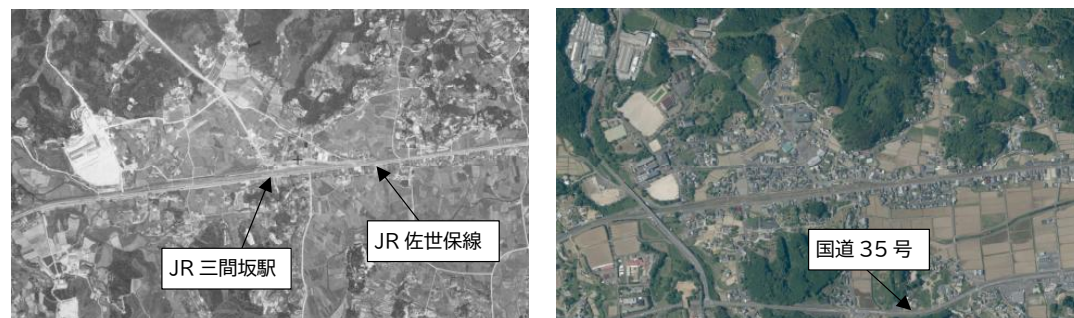
国土地理院が公表している過去の航空写真を使用し、本市で用途地域を指定している武雄区域、山内区域、北方区域の変遷を確認しました。

1960年代の航空写真を見ると、武雄区域はJR佐世保線以北、北方区域は長崎街道沿いや山地側に市街地が広がっていましたが、現在は国道34号、同バイパス沿いや武雄北方インターチェンジ周辺などの平地部に市街地が広がってきました。

山内区域は、JR佐世保線沿いに市街地が細長く広がっていましたが、現在はJR三間坂駅北側や国道35号沿道などに広がりを見せています。



<武雄区域（左：1960年代、右：2022年（令和4年））>



<山内区域（左：1960年代、右：2022年（令和4年））>



<北方区域（左：1960年代、右：2022年（令和4年））>

出典：国土地理院（地理院地図）等を基に作成

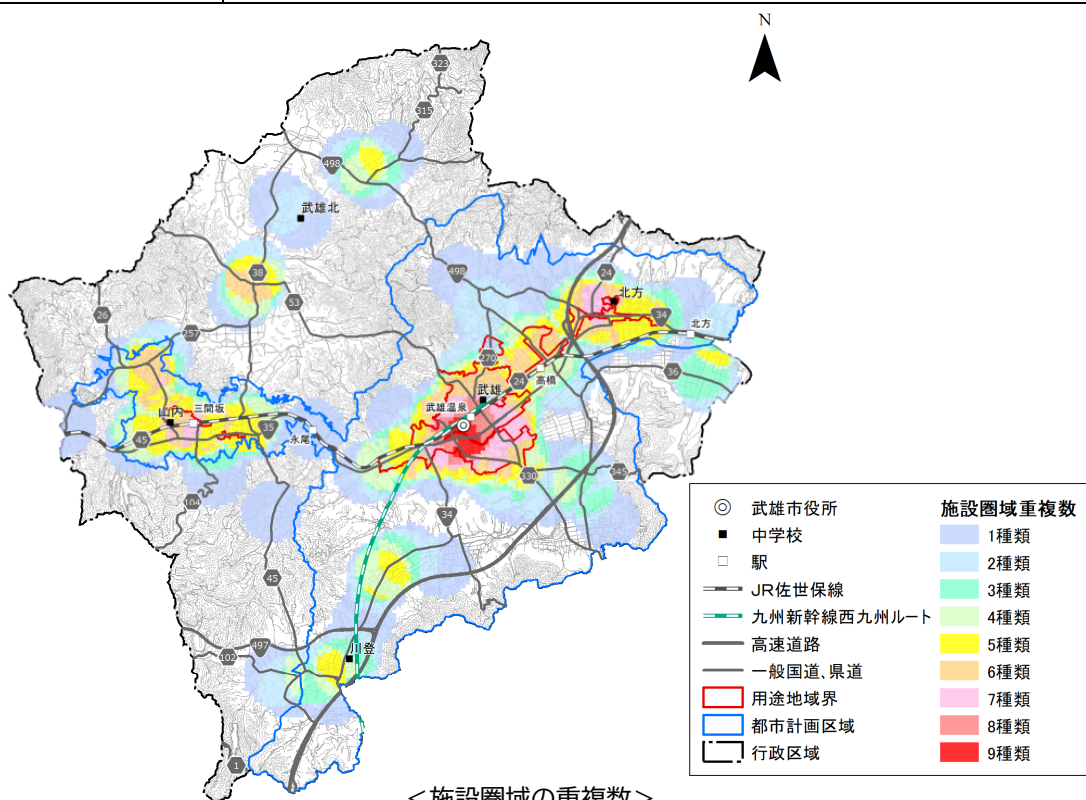
1-4 拠点性

本市の都市機能集積状況として、主な生活利便施設の施設圏域重複数を100mメッシュ毎に整理を行い、拠点性の把握を行いました。

施設圏域の重複数をみると、市役所周辺ではすべての種類の重複がみられ、最も拠点性が高いことが伺えるとともに、山内町や北方町にも施設圏域の重複数が多い所がみられます。

<生活利便施設>

種別	内容
①商業施設	専門スーパー、総合スーパー、コンビニエンスストア
②医療施設	内科、外科、小児科
③福祉施設	通所系福祉施設
④子育て支援施設	幼稚園、保育園、こども園
⑤行政施設	市役所、市民サービスセンター
⑥教育施設	小学校、中学校
⑦教育施設	高等学校
⑧体育文化施設	文化施設（文化会館、図書館・歴史資料館）、スポーツ施設（体育館、武道館、グラウンド、弓道場、プール、テニスコート 等）
⑨金融施設	銀行、信用金庫、郵便局、JA

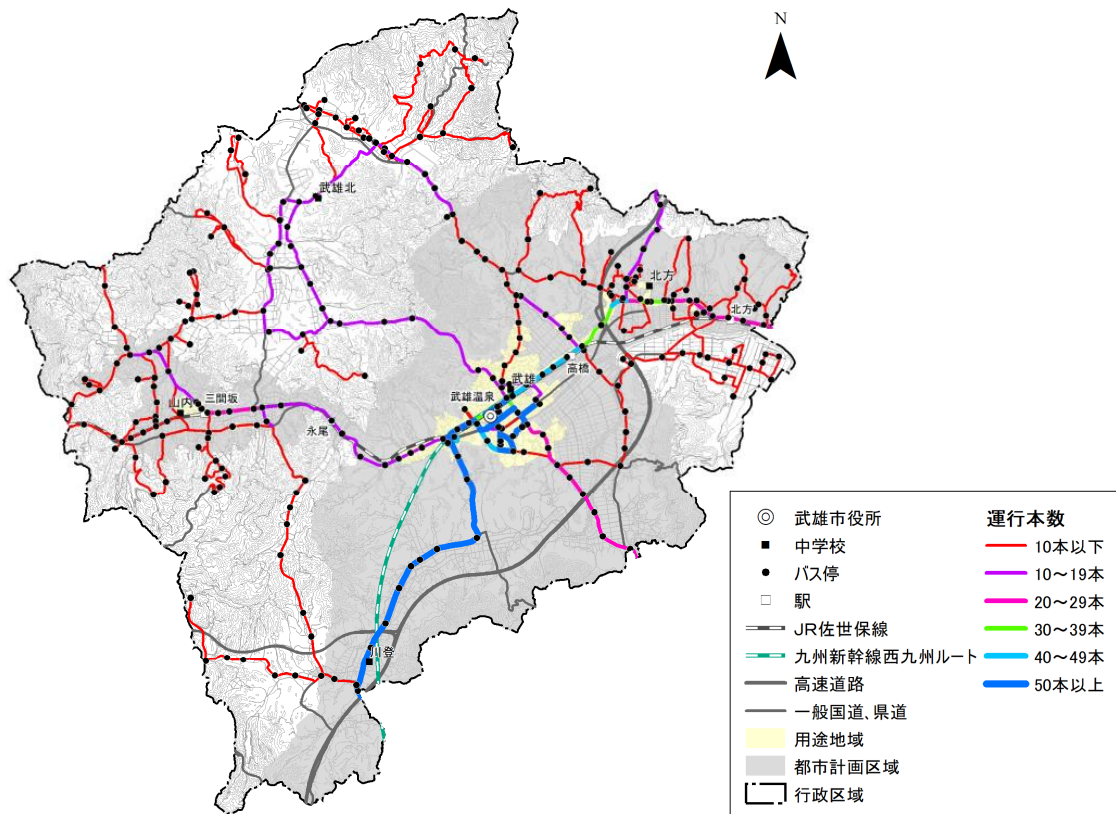


<施設圏域の重複数>

1-5 公共交通

鉄道は、市内を JR 佐世保線が東西方向に通過しており、特急が停車する JR 武雄温泉駅の利用者は増加傾向にあります。また、2022 年（令和 4 年）9 月 23 日には、九州新幹線西九州ルートが暫定開業（武雄温泉～長崎間）し、さらに利用者が増加しています。

バスは、路線バス（祐徳バス、昭和バス、温泉タクシー、JR 九州バス、西肥バス）及びほんわカー（13 路線）が運行しており、嬉野線では日平均 475 人が利用しています。

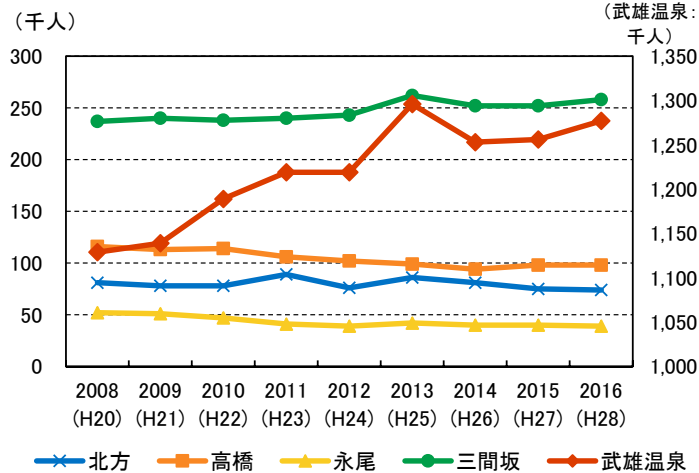


<バスの1日あたり運行本数>

出典：2018 年（平成 30 年）度都市計画基礎調査を基に作成

<バス路線別乗降客数>

路線名	総数 (日平均)
【循環】朝日・橘・武雄線	19.0
【循環】武内・武雄線	27.8
武雄線	258.0
祐徳線	142.2
多久・武雄線	13.2
伊万里・三間坂線	45.7
嬉野線	475.2
武雄・三間坂線	75.6
湯の田・三間坂線	36.8
北方・鳴瀬線	1.4

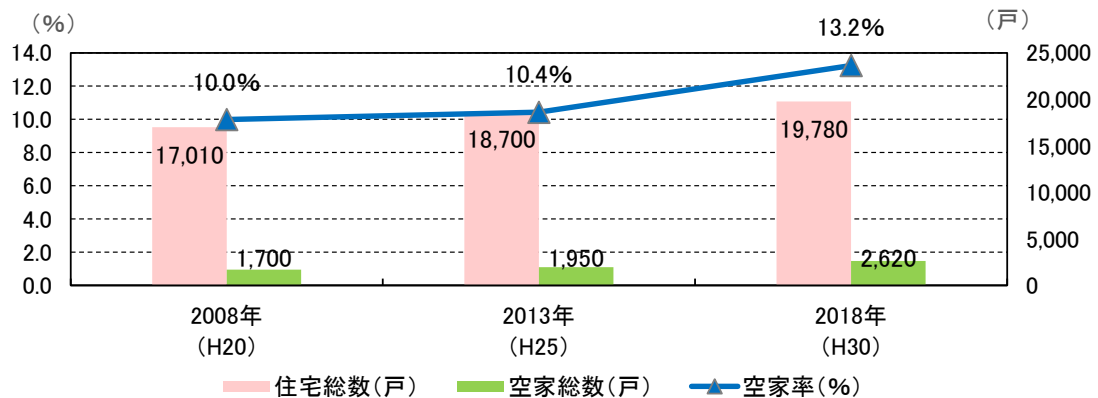


<駅別乗降客数の推移>

1-6 空き家

本市の空き家率は、近年増加傾向にあります。本市独自の空き家実態調査では、2015年（平成27年）度から2020年（令和2年）度にかけて、市内全体で空き家数は、18.9%増加しています。

<空き家の推移>



出典：2018年（平成30年）住宅・土地統計調査を基に作成

<本市独自の空き家実態調査結果>

調査年度	町名	武雄	橘	朝日	若木	武内	東川登	西川登	山内	北方	総数
平成27年度	A	59	13	32	10	11	9	14	35	41	224
	B	70	9	23	13	17	14	18	43	59	266
	C	29	5	4	8	14	6	11	34	53	164
	D	21	12	3	9	15	9	14	31	64	178
	総数	179	39	62	40	57	38	57	143	217	832
令和2年度	A	66	10	32	13	12	12	11	42	52	250
	B	93	7	32	21	20	22	29	52	66	342
	C	48	7	12	12	26	12	13	48	44	222
	D	20	10	2	7	13	13	10	44	56	175
	総数	227	34	78	53	71	59	63	186	218	989
増減率	A	111.9%	76.9%	100.0%	130.0%	109.1%	133.3%	78.6%	120.0%	126.8%	111.6%
	B	132.9%	77.8%	139.1%	161.5%	117.6%	157.1%	161.1%	120.9%	111.9%	128.6%
	C	165.5%	140.0%	300.0%	150.0%	185.7%	200.0%	118.2%	141.2%	83.0%	135.4%
	D	95.2%	83.3%	66.7%	77.8%	86.7%	144.4%	71.4%	141.9%	87.5%	98.3%
	総数	126.8%	87.2%	125.8%	132.5%	124.6%	155.3%	110.5%	130.1%	100.5%	118.9%

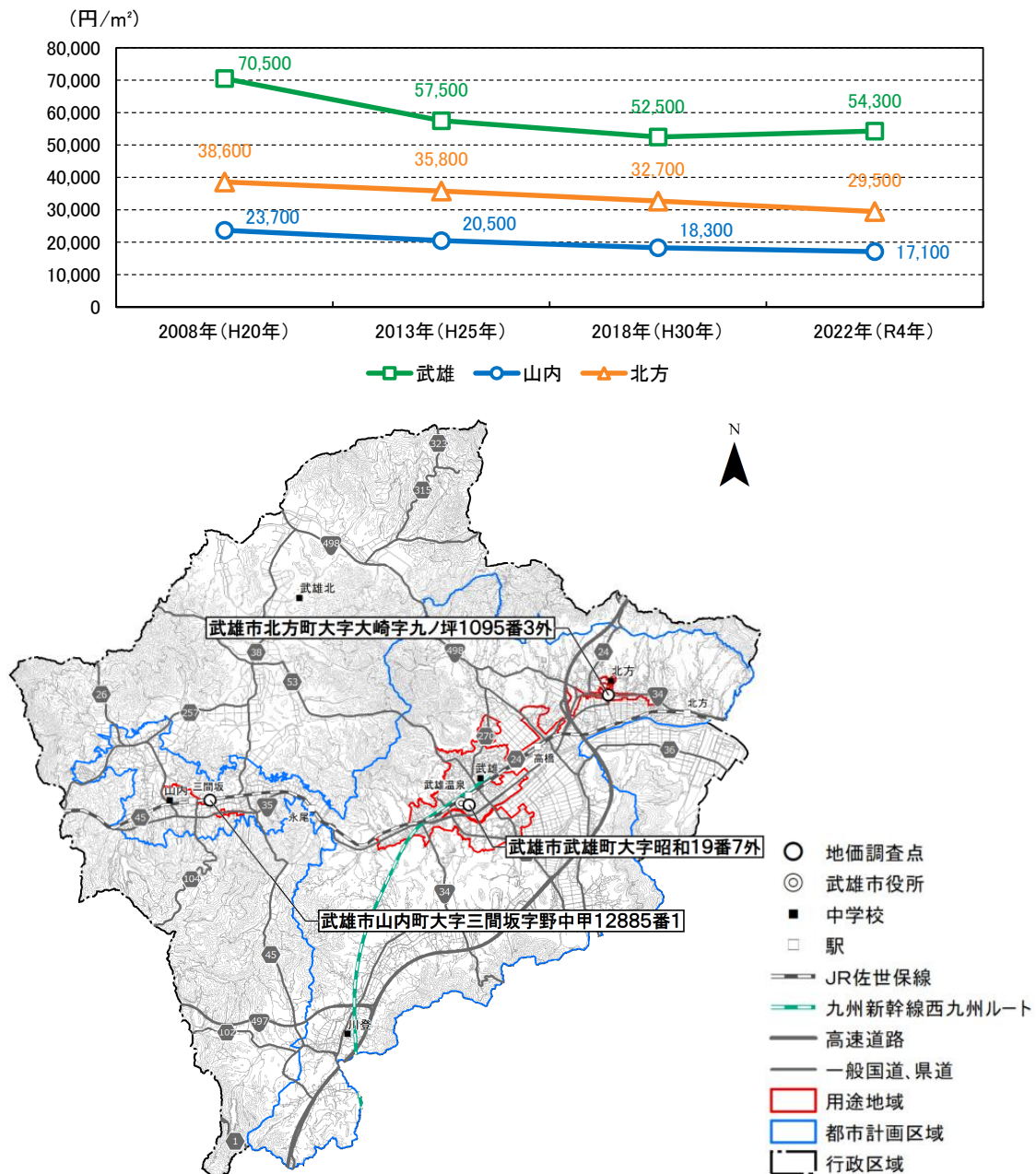
※ A：そのまま住める、B：少し手を加えると住める、C：相当手を加えないと住めない、D：廃屋

出典：2023年（令和5年）3月 武雄市空き家等対策計画

1-7 地価

2008年(平成20年)以降、市役所周辺の用途地域内の地価は下落傾向が顕著でしたが、2018年(平成30年)～2022年(令和4年)にかけて、やや持ち直しの傾向にあります。

一方、山内町や北方町の地価は、下落傾向が継続しています。



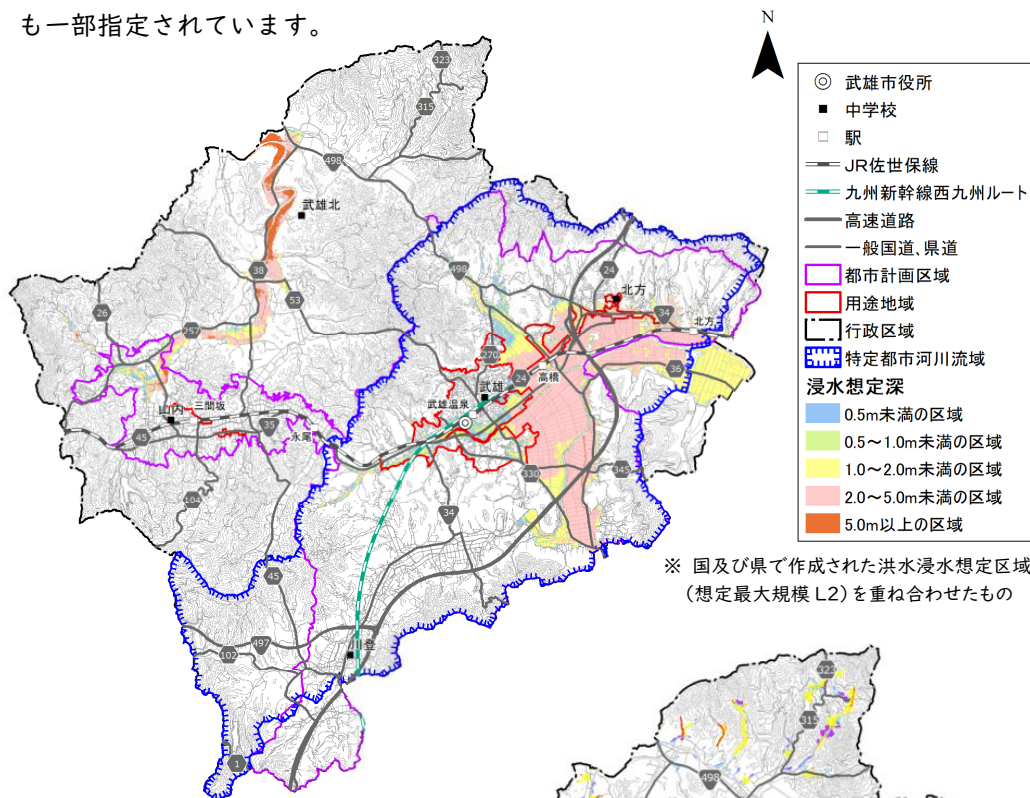
<地価調査地点>

出典：各年都道府県地価調査、国土数値情報（都道府県地価調査データ）を基に作成

1-8 災害リスク・浸水実績

洪水浸水想定区域は武雄川、六角川、松浦川沿いを中心に設定され、用途地域内の一部においても設定されています。また、2023年(令和5年)3月には、六角川流域の特定都市河川指定に伴い、特定都市河川流域も指定されました。

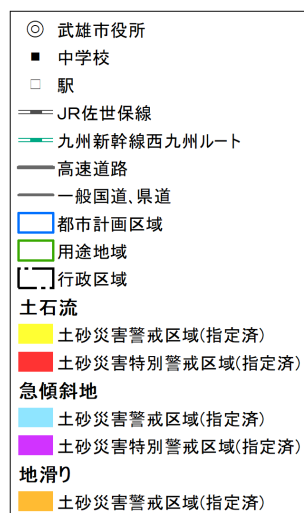
土砂災害警戒区域、特別警戒区域は山間部に点在するように指定されており、用途地域内でも一部指定されています。



※ 国及び県で作成された洪水浸水想定区域(想定最大規模L2)を重ね合わせたもの

<洪水浸水想定区域等>

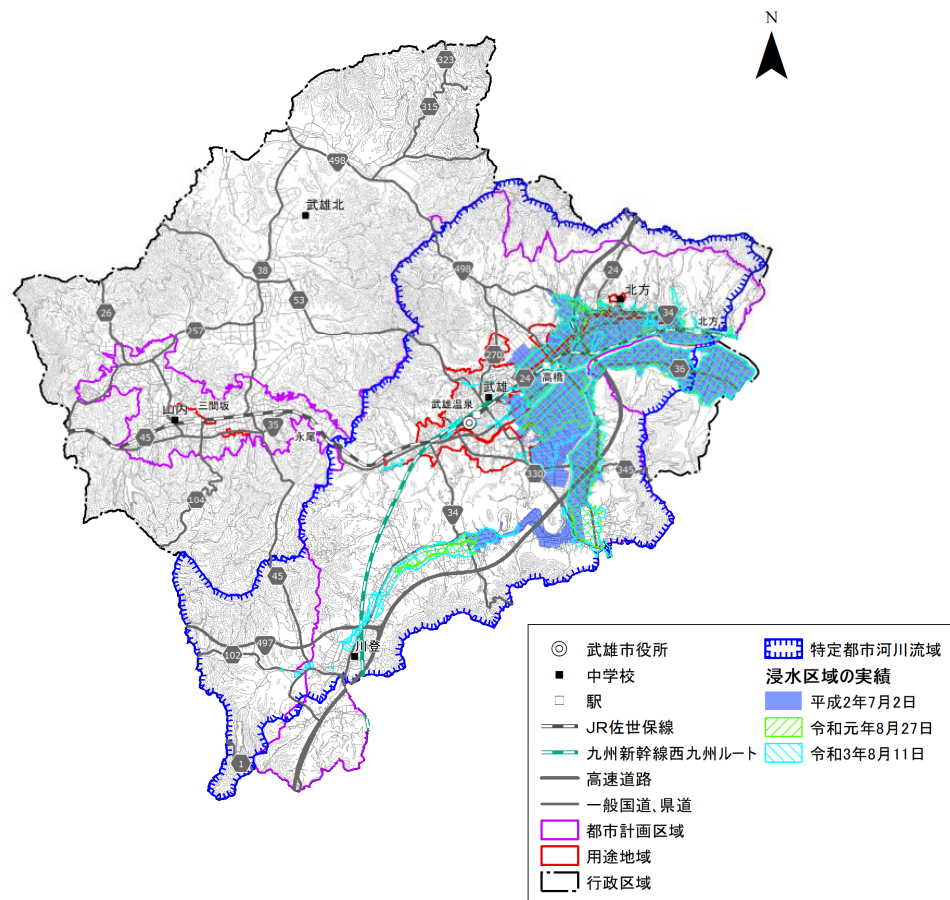
出典：武雄河川事務所・佐賀県提供資料を基に作成



<土砂災害特別警戒区域等>

出典：佐賀県提供資料を基に作成

近年、2年で2回の浸水被害を受けており、用途地域内の一部においても浸水被害がありました。



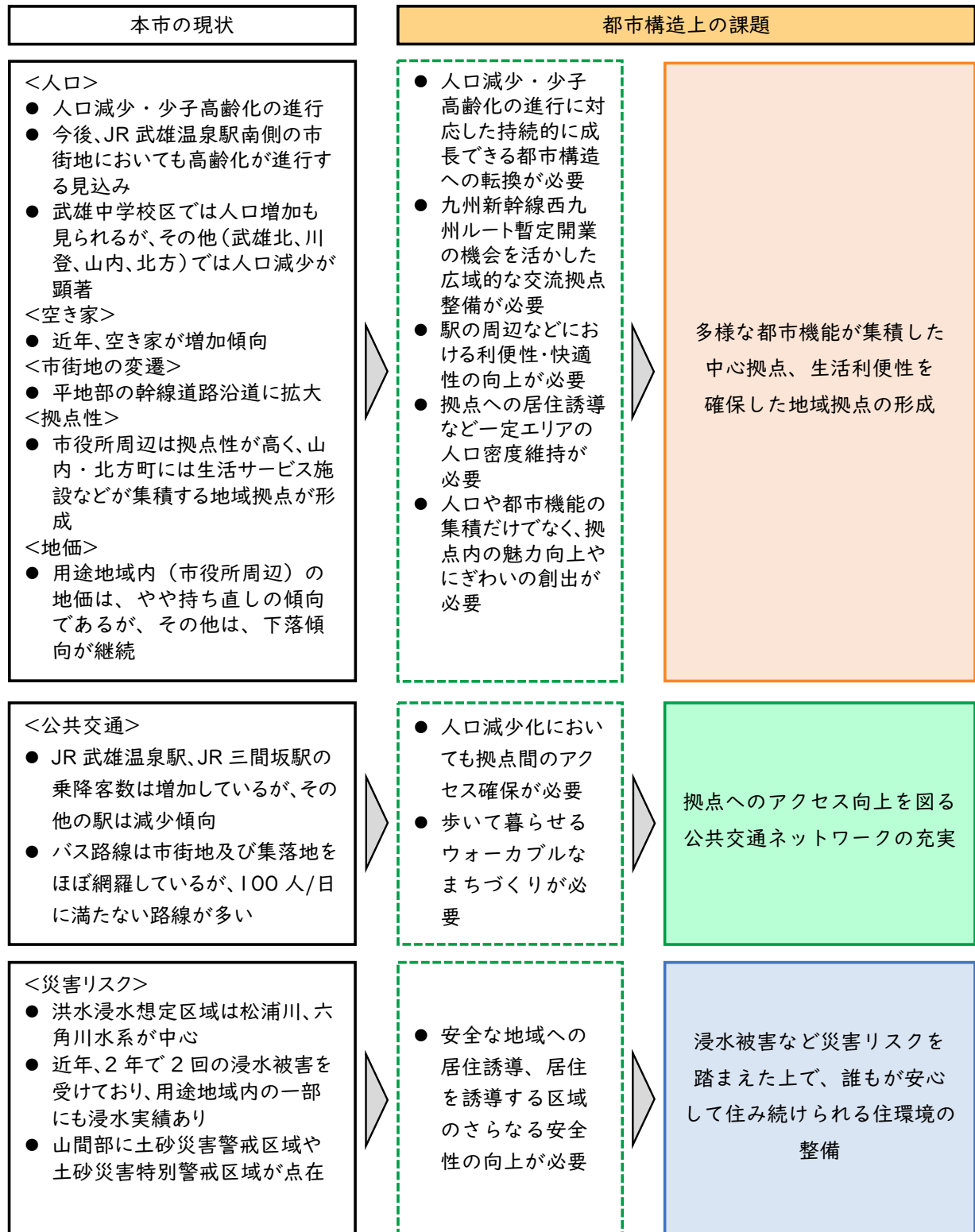
<浸水実績>

出典：武雄河川事務所提供資料を基に作成

2. 都市構造上の課題

対象：市全域

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。



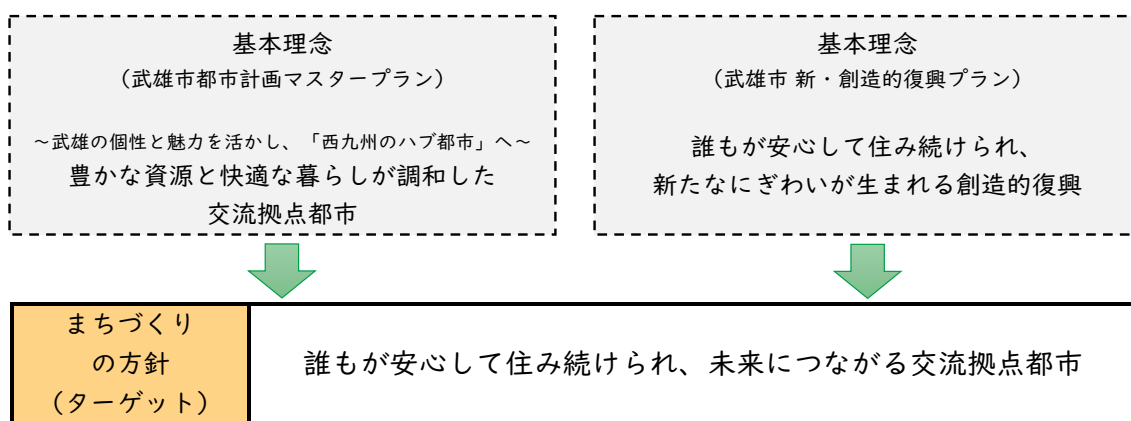
第3章 本計画の基本方針

1. まちづくりの方針（ターゲット）

対象：市全域

立地適正化計画制度では、居住や医療・福祉・商業施設などの生活サービス機能の誘導、公共交通の利便性の維持・向上を推進していくために、都市構造上の課題解消とまちづくりの方針（ターゲット）を定める必要があります。

そのため、本計画では、前章の「都市構造上の課題」を踏まえるとともに、「武雄市都市計画マスタープラン」や「武雄市 新・創造的復興プラン」の実現に向けて、まちづくりの方針（ターゲット）を設定します。



本市では、西九州の玄関口としての役割を担う「西九州のハブ都市」にふさわしい交流拠点都市づくりを進めていますが、都市構造上の課題を鑑み、人口減少や高齢化が進展する中でも持続可能な都市を形成することが求められています。そのため、市街地の拡散を抑制し、人口密度を維持することで一定の生活利便性や移動手段を確保することが必要です。

加えて、2019年（令和元年）8月、2021年（令和3年）8月と、2年で2回の豪雨災害を受けており、すべての世代が「やっぱり武雄」と住み続けられるよう、安全に安心して生活できるまちづくりが求められています。

そこで、コンパクトで安全なまちづくりを推進することにより、すべての世代が歩いて行ける範囲に日常生活に必要なサービスが揃う、歩いて暮らせるウォークアブルなまちづくりを推進し、「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」の実現を目指します。

2. 課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)

対象:市全域

まちづくりの方針（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。



- 中心拠点「武雄区域（JR武雄温泉駅周辺）」
 - 九州新幹線西九州ルート暫定開業の機会を活かした駅周辺の都市機能強化、居住密度向上
 - 「都市再生整備計画（まちなかウォーカブル推進事業）」や「武雄市文化のまちづくり構想」との連携
- 高次地域拠点「山内区域（JR三間坂駅周辺）・北方区域（北方公民館周辺）」
 - 新たな用途地域指定を契機とした拠点性の向上
- 地域拠点（橘町・朝日町・若木町・武内町・東川登町・西川登町）
 - 持続可能な集落地域づくり

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、拠点間のアクセス向上は必須です。武雄市地域公共交通網形成計画と連携し、「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ます。そして、自家用車に過度に依存しない、歩いて暮らせるウォーカ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

「新・六角川水系流域治水プロジェクト」や「松浦川水系流域治水プロジェクト」、「佐賀県内水対策プロジェクト」、「武雄市 新・創造的復興プラン」など、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。



＜参考２＞「武雄市都市計画マスタープラン」における拠点

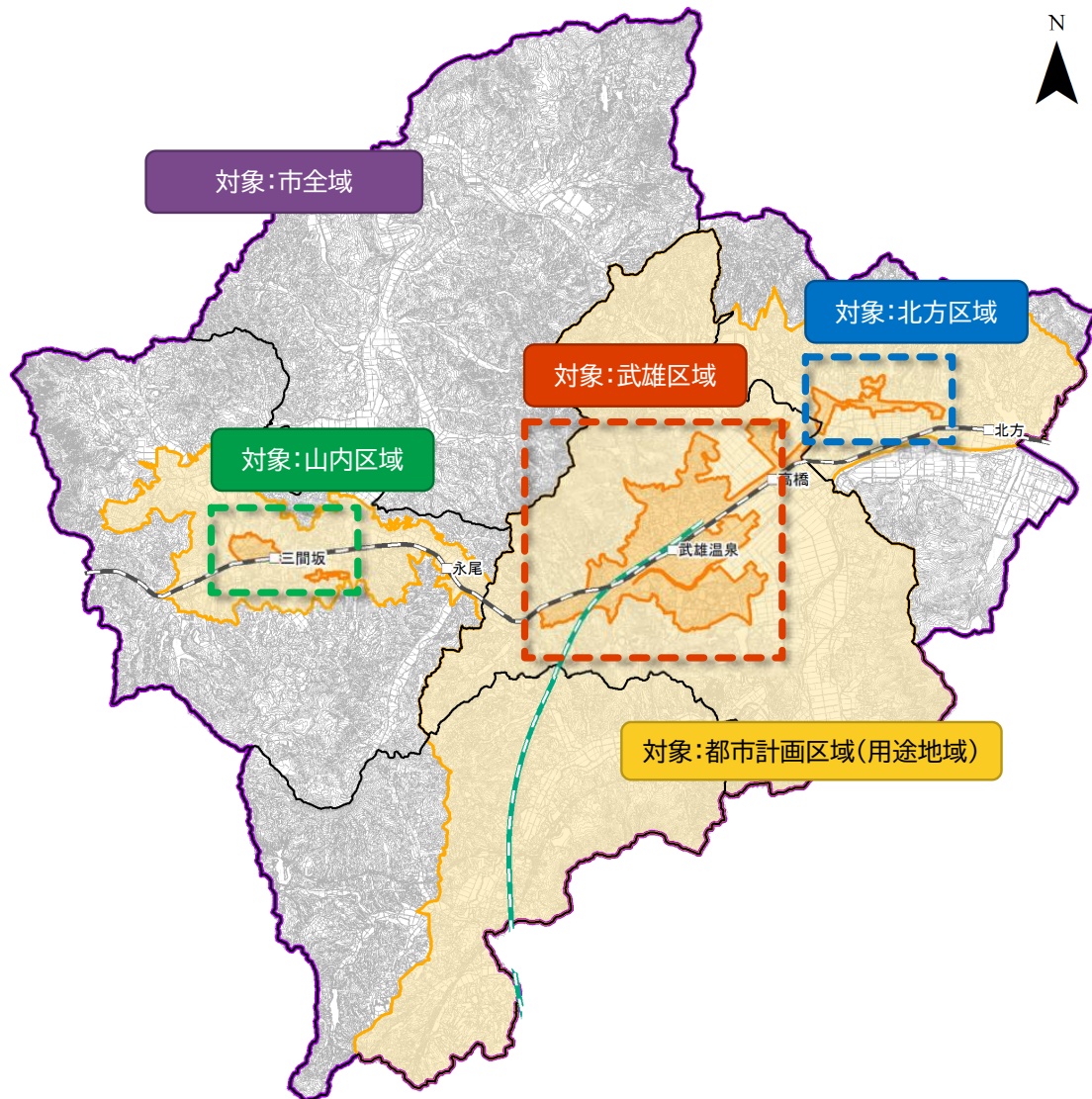
「武雄市都市計画マスタープラン」では、「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造の実現に向けて、市民生活サービスと交流促進及び産業振興の中心になる５種類の拠点を設定し、便利で環境負荷の低いまちづくりを目指しています。

拠点区分	構成・内容
中心拠点	本市の玄関口・市民サービスの中心である、JR武雄温泉駅周辺の中心市街地を中心拠点到位置付け、九州新幹線を活用した西九州の交流拠点を重点的に形成します。 また、鉄道や主要道路を利用して「高次地域拠点」との機能連携を図ります。
高次地域拠点	JR三間坂駅周辺や北方公民館周辺を高次地域拠点到位置付け、周辺地域の生活サービスの拠点を形成します。 また、地域の特性を活用した産業・観光等の拠点地区としても活用し、地域振興と地域の生活サービス向上の両立を図ります。
地域拠点	各町の公民館を中心に形成されている市民生活サービス施設の集積地を地域拠点到位置付け、現在の機能を充実させ、集落地等の生活サービスの拠点形成を図ります。
産業拠点	既存の工業団地及び武雄川登工業団地を産業拠点到位置付け、企業立地の誘導・促進、集約による効率性と産業振興効果を確保するほか、市民生活との共存を図ります。 また、武雄北方インターチェンジ周辺について、ハブ都市としての利便性を活かし、物流拠点としての整備を検討します。
自然・文化・スポーツ・レクリエーション拠点	御船山や黒髪山、武雄市文化会館などの自然・文化資産をはじめとして、白岩運動公園や山内・北方区域に点在する運動施設、武雄温泉保養村を自然・文化・スポーツ・レクリエーション拠点到位置付け、広域的な集客・交流の場として積極的に活用する拠点形成を図ります。

出典：武雄市都市計画マスタープラン

＜参考３＞本計画で示す各区域について

本計画において、見出しの右肩には対象となる区域名称を記しています。それぞれの区域は、概ね以下のとおりです。

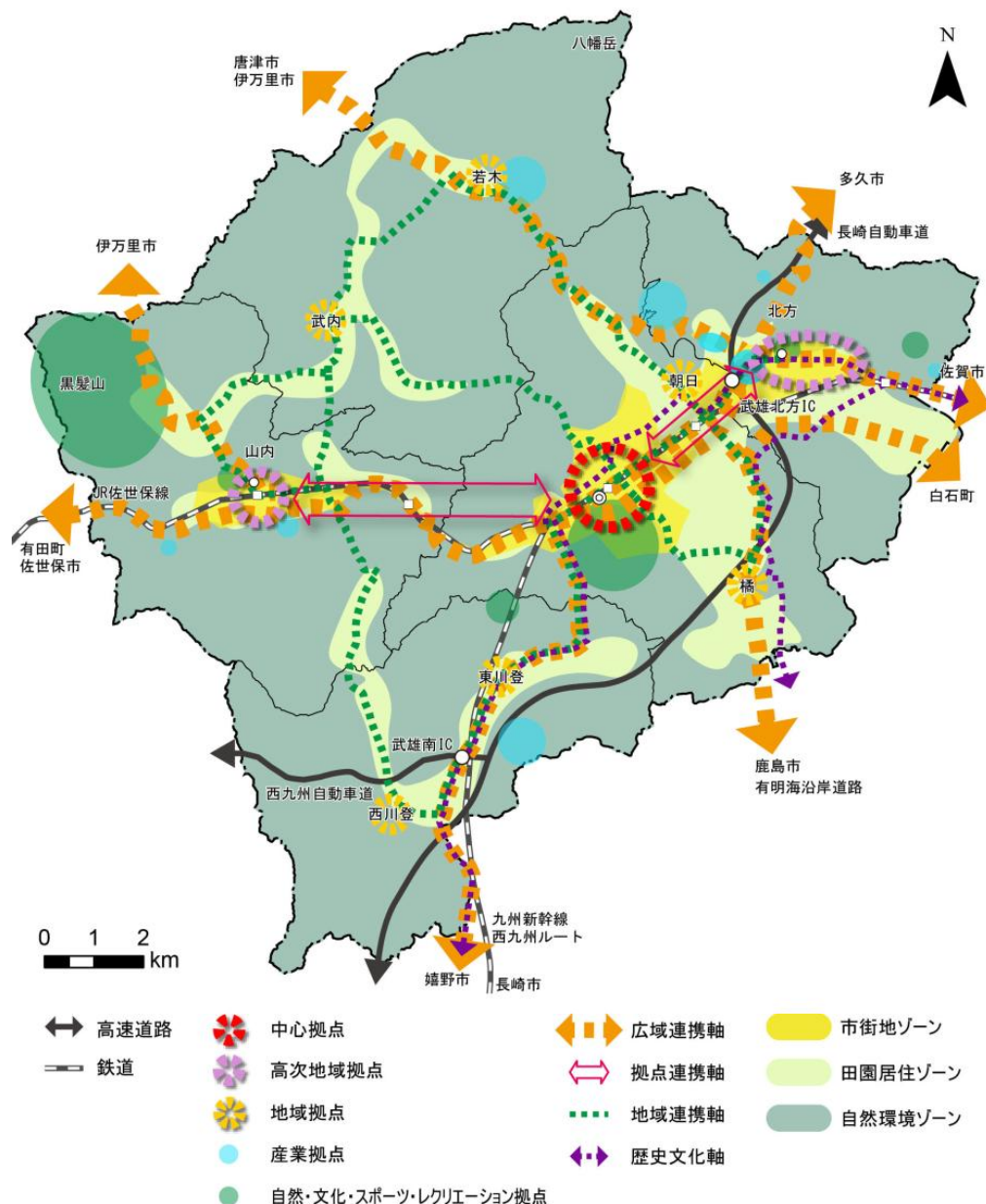


3. 都市の骨格構造

対象:市全域

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。



<将来都市構造>

出典：武雄市都市計画マスタープラン