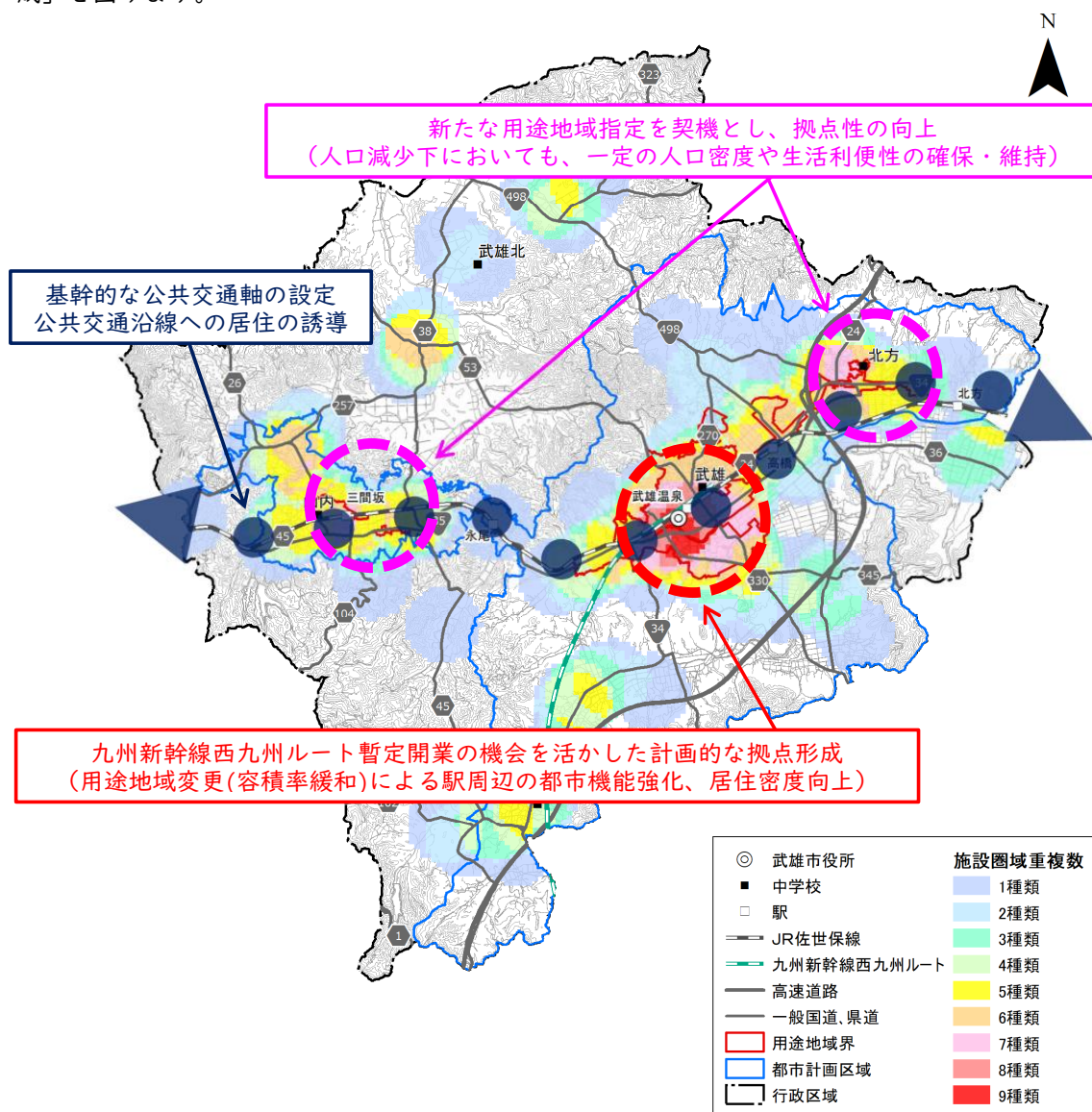


第4章 誘導区域等の設定

1. 本市の誘導区域設定の基本的な考え方

対象:都市計画区域(用途地域)

国が示す立地適正化計画制度の基本的な考え方を踏まえ、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を目指すに当たり、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。



<誘導区域設定の基本的な考え方>

2. 誘導区域の設定

対象：都市計画区域(用途地域)

2-1 居住誘導区域の設定

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、居住を誘導する区域です。将来の人口密度や公共交通の利便性、災害リスクの有無等を勘案して区域を設定します。

また、農用地や災害の危険性が高い地域など、居住を誘導することが適切でない区域は、居住誘導区域に含まないこととする国の指針等の考え方を踏まえ、本市における区域設定の考えを整理します。

(1) 区域設定の考え方

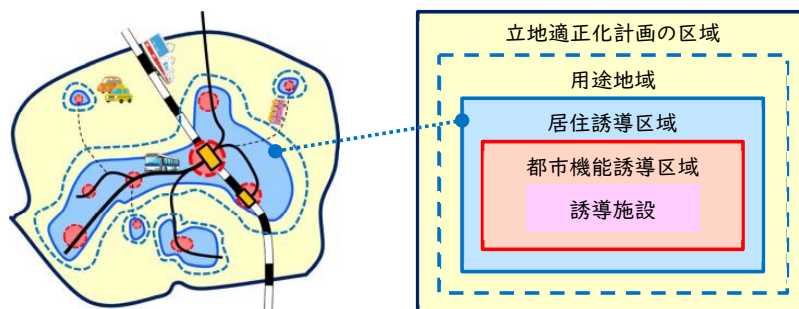
＜居住誘導区域を定めることが考えられる区域＞

- 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
- 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

出典：都市計画運用指針 第12版（2022年（令和4年）4月1日一部改正）

＜居住誘導区域設定の手順＞

ステップ1	■ 用途地域内 ■ 武雄市都市計画マスタープランにおける「中心拠点」「高次地域拠点」
↓	この区域のうち
ステップ2	■ 一定規模の人口密度の維持が可能な範囲 中心拠点（2040年（令和22年）に30人/ha以上の100mメッシュの範囲） 高次地域拠点（2040年（令和22年）に25人/ha以上の100mメッシュの範囲） ■ 利便性の高い公共交通沿線の徒歩圏 鉄道駅や拠点施設から800m圏及び運行本数30本/日以上バス停から300m圏
↓	この区域のうち
ステップ3	■ 誘導に適さない区域（居住誘導区域に含めないこととすべき区域など）※を除外（災害レッド、災害イエロー、2021年（令和3年）8月浸水実績0.5m以上）
↓	この区域のうち
ステップ4	■ 周辺の施設立地状況も考慮しながら、用途地域界や地形地物（道路・河川等）で区域を設定



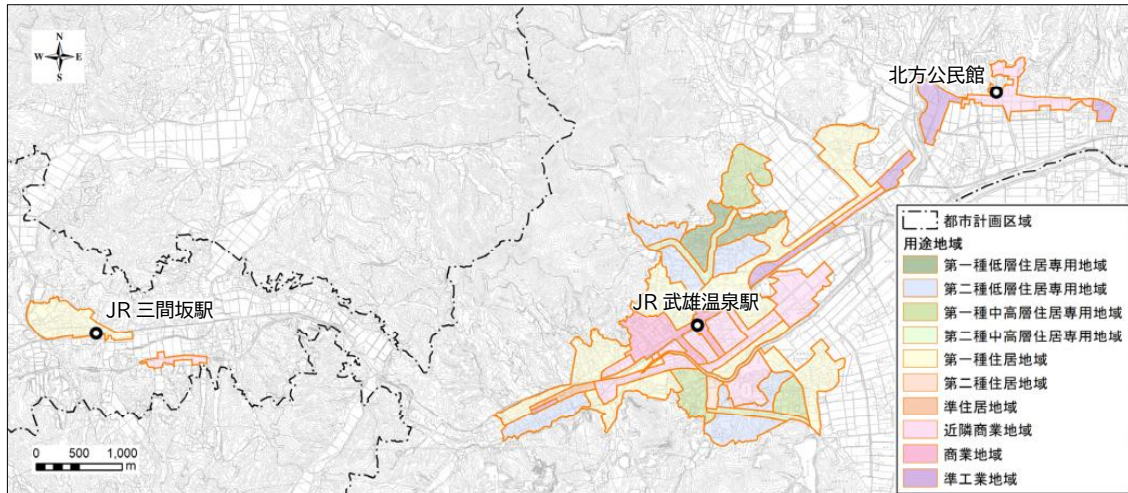
＜居住誘導区域と他の区域との関係性＞

(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の基本的な考え方、区域設定の手順を基に、具体的な区域を設定します。

ステップ1 ①用途地域内

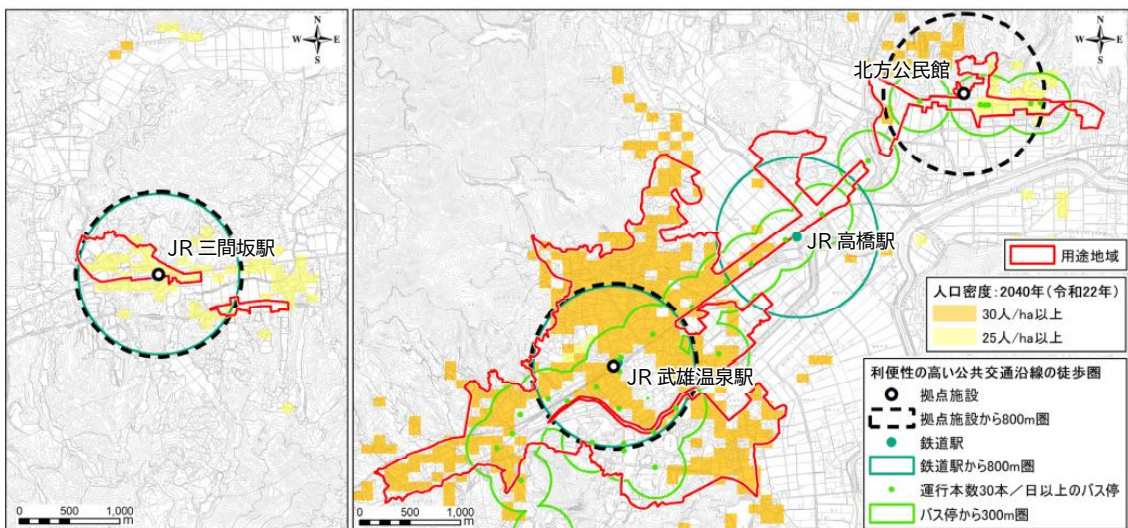
②都市計画マスタープランにおける「中心拠点」「高次地域拠点」



- 中心拠点：JR 武雄温泉駅周辺
- 高次地域拠点：JR 三間坂駅周辺、北方公民館周辺

ステップ2 ①一定規模の人口密度の維持が可能な範囲

②利便性の高い公共交通沿線の徒歩圏

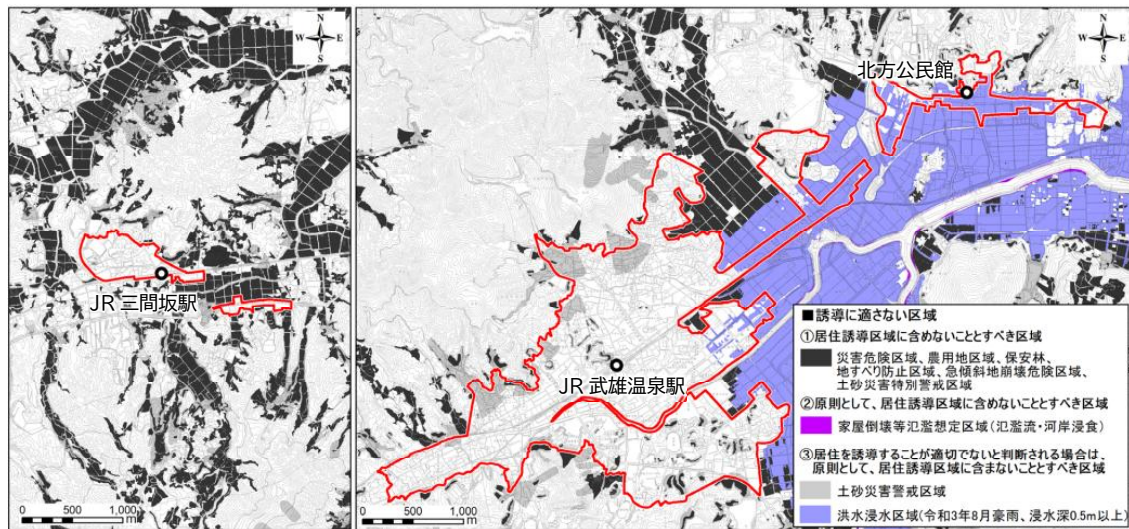


- 一定規模の人口密度の維持が可能な範囲：
 - 中心拠点（2040年（令和22年）に30人/ha以上の100mメッシュの範囲）
 - 高次地域拠点（2040年（令和22年）に25人/ha以上の100mメッシュの範囲）
- 利便性の高い公共交通沿線の徒歩圏：
 - 鉄道駅や拠点施設から800m圏及び運行本数30本/日以上バス停から300m圏

ステップ3

誘導に適さない区域を除外

(災害レッド、災害イエロー、2021 年(令和 3 年)8 月浸水実績)



①居住誘導区域に含めないこととすべき区域

災害危険区域、農用地区域、保安林、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域

②原則として、居住誘導区域に含めないこととすべき区域

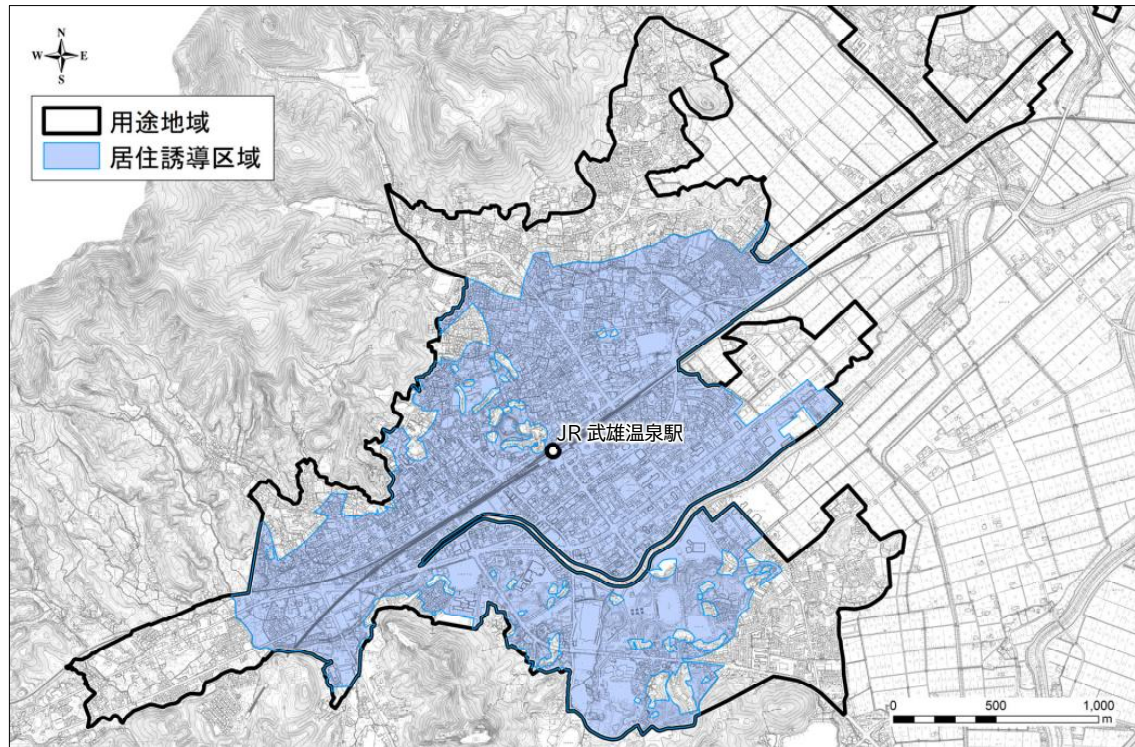
家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸浸食)

③居住を誘導することが適切でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含めないこととすべき区域

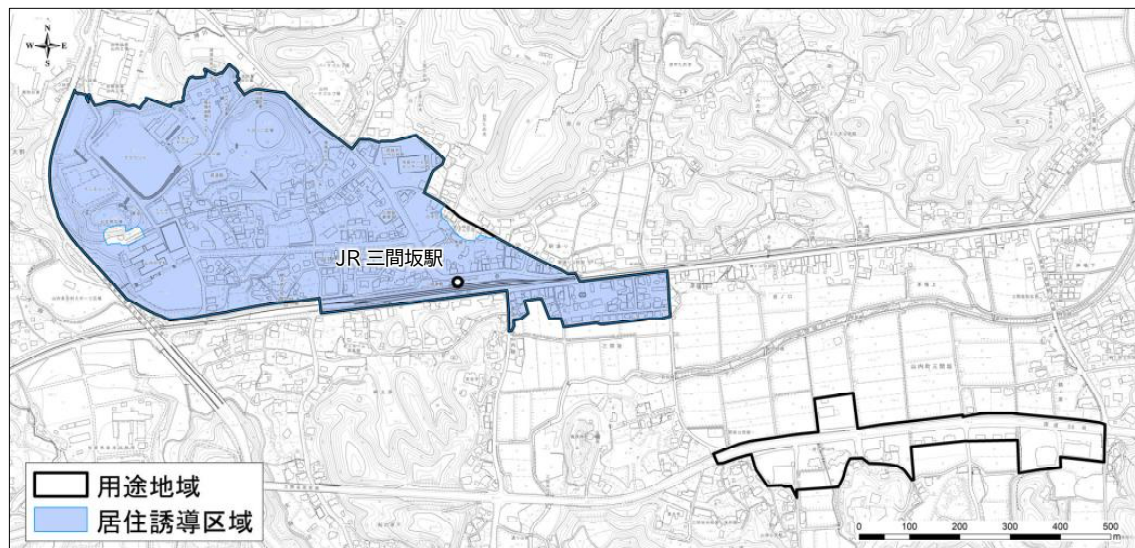
土砂災害警戒区域、洪水浸水区域(2021 年(令和 3 年)8 月豪雨、浸水深 0.5m 以上)

(3) 居住誘導区域

(2) の検討に基づき、設定した居住誘導区域を示します。



< 居住誘導区域（武雄区域） >



< 居住誘導区域（山内区域） >

※ 誘導に適さない区域

都市計画運用指針 の位置づけ	区域	関連法	本市の区域設定の考え
①居住誘導区域に 含めないことと すべき区域	市街化調整区域	都市計画法	該当なし
	災害危険区域（住居の建築物の建築禁止区域）	建築基準法	該当なし
	農用地区域	農振法	除外
	自然公園特別地域	自然公園法	除外
	保安林	森林法	除外
	原生自然環境保全地域、特別地区	自然環境保全法	該当なし
	保安林予定森林区域、保安施設地区	森林法	該当なし
	地すべり防止区域	地すべり等防止法	除外
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地法	除外
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法	除外
	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	該当なし
②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくり法	該当なし
	災害危険区域（砂防指定地、土砂災害危険箇所、家屋倒壊等氾濫想定区域、津波浸水想定区域）	砂防法、津波防災地域づくり法	除外
③居住を誘導することが適切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	土砂災害警戒区域	土砂災害防止法	災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出を踏まえ、区域設定を判断
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくり法	
	洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域	水防法	
④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	都市計画で住宅の立地を制限している区域（工業専用地域、流通業務地区、特別用途地区、地区計画等）	都市計画法	該当なし
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現しなかった区域		該当なし
	工業系用途地域で工場等の移転等により空地等が進展している区域		該当なし

※ その他本市の特性として、ため池ハザードマップを公表していますが、2020年（令和2年）10月に施行された「ため池工事特措法」に基づき、劣化状況や地震・豪雨耐性の評価、その他必要に応じて防災対策を実施していくことから、ため池浸水想定区域は誘導に適さない区域には含めないこととします。

2-2 都市機能誘導区域の設定

対象：武雄区域

対象：山内区域

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内の中でも特に利便性の高い公共交通利用圏に生活サービス施設の立地を誘導して施設の効率性や持続性を高め、本市の居住の魅力を高めるための区域です。そのため、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と、JR 三間坂駅前の生活サービス施設が集まる地域を中心に都市機能の充足状況や公共交通の利便性等を勘案して区域を設定します。

また、武雄区域においては、JR 武雄温泉駅と周辺拠点エリアの連携の強化、まちの賑わいと交流を創出することとしているまちなかウォークアブル推進事業等も考慮した区域設定とします。

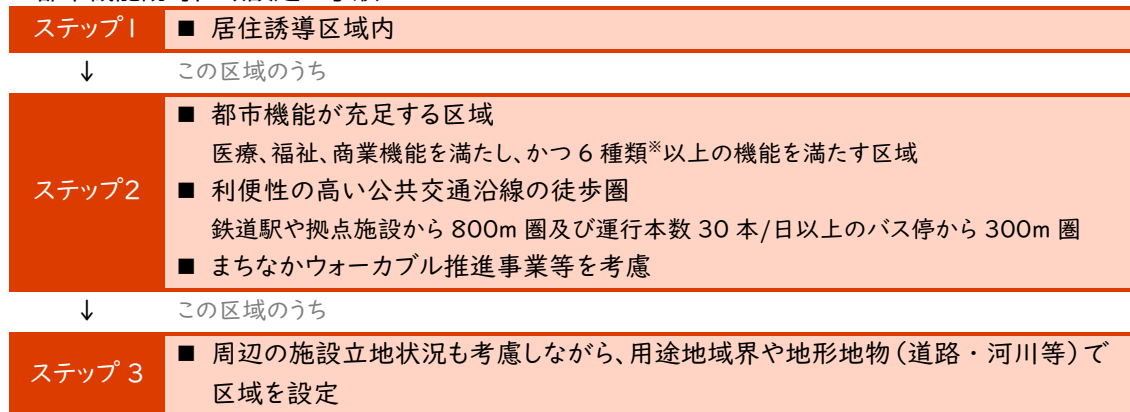
(1) 区域設定の考え方

<都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域>

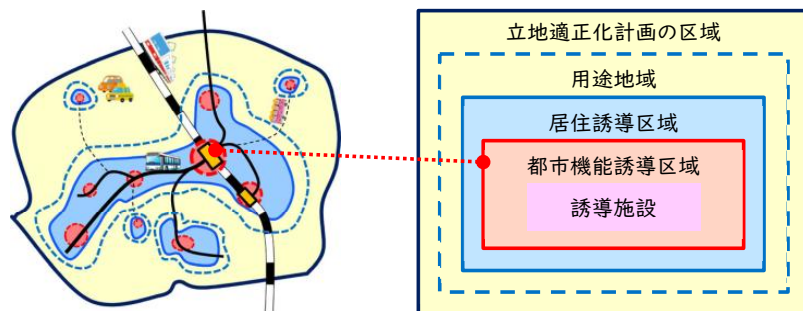
- 都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定
- また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

出典：都市計画運用指針 第12版（2022年（令和4年）4月1日一部改正）

<都市機能誘導区域設定の手順>



※ 拠点性（施設圏域超複数）の市内平均値

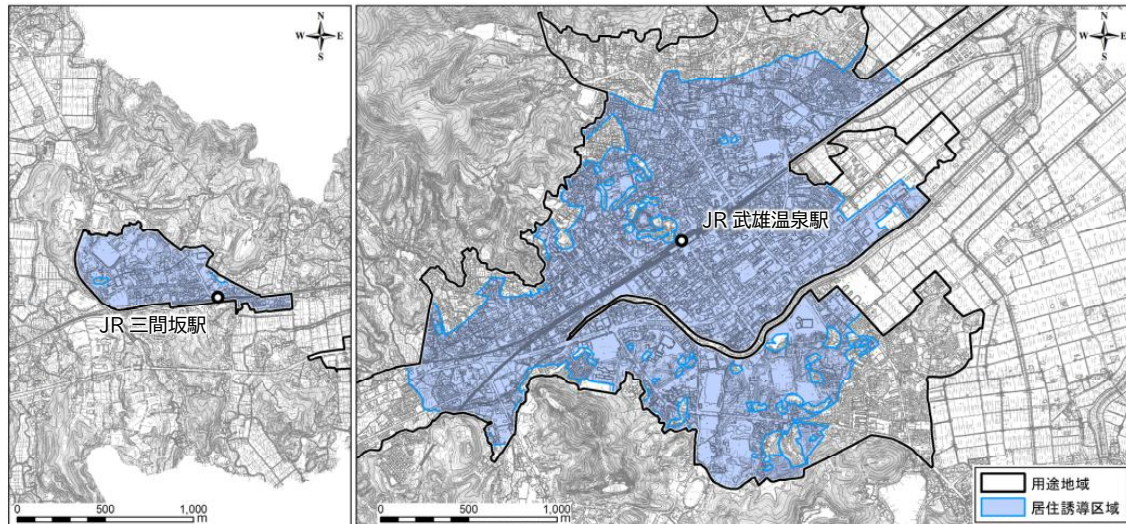


<都市機能誘導区域と他の区域との関係性>

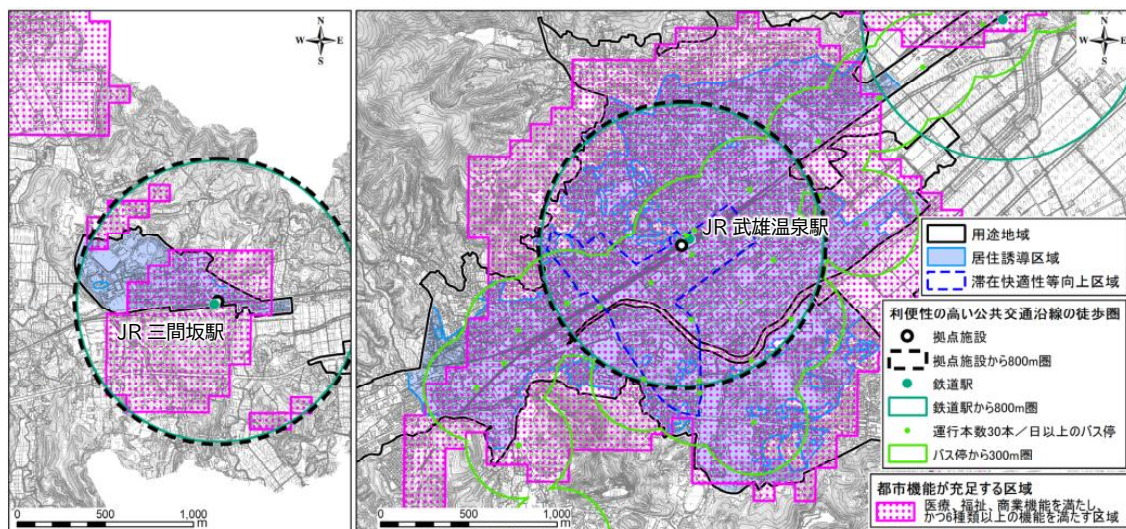
(2)都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の基本的な考え方、区域設定の手順を基に、具体の区域を設定します。

ステップ1 居住誘導区域内



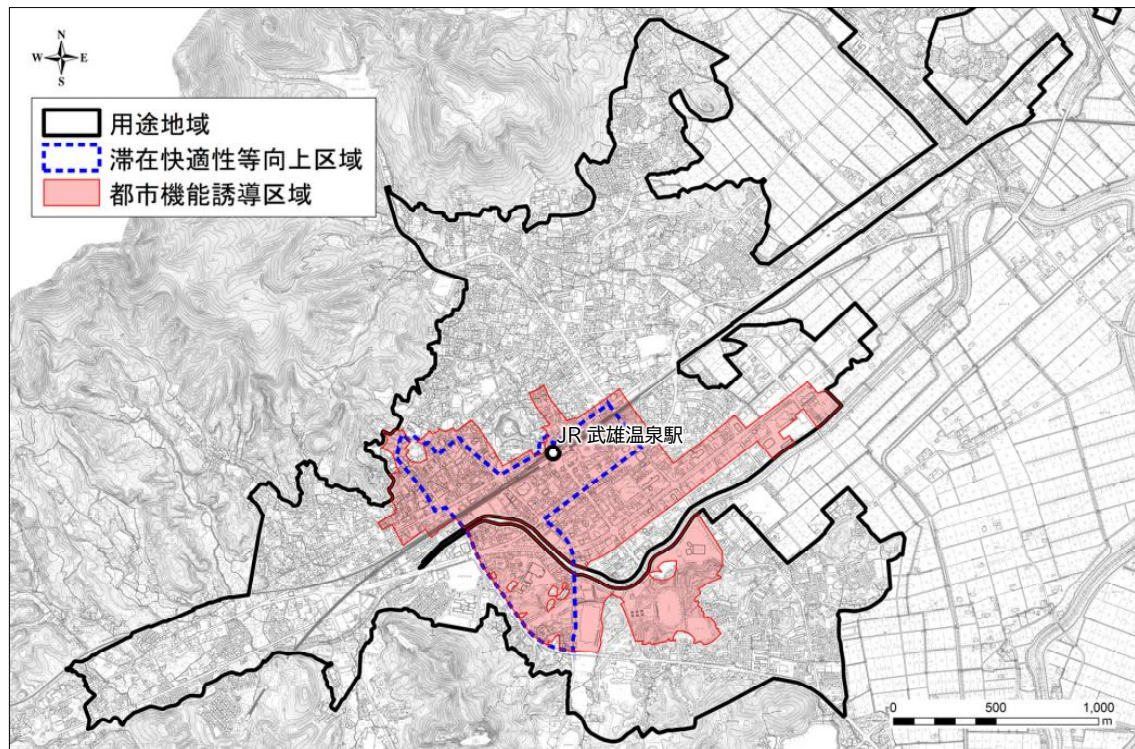
ステップ2 ①都市機能が充足する区域 ②利便性の高い公共交通沿線の徒歩圏 ③まちなかウォーカブル推進事業等を考慮



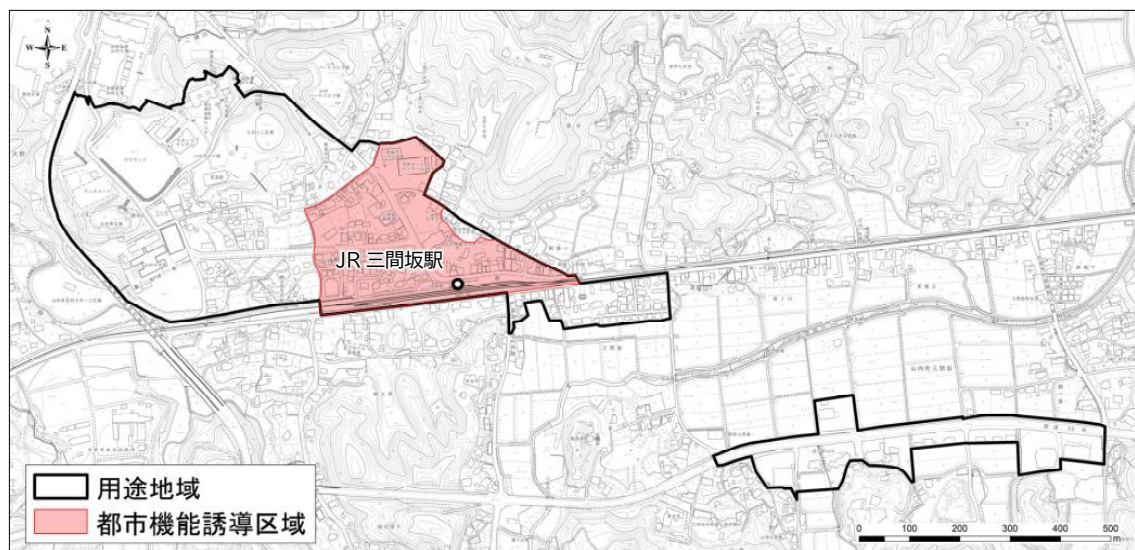
- 都市機能が充足する区域：
医療、福祉、商業機能を満たし、かつ6種類以上の機能を満たす区域
- 利便性の高い公共交通沿線の徒歩圏：
鉄道駅や拠点施設から800m圏及び運行本数30本/日以上バス停から300m圏
- まちなかウォーカブル推進事業等を考慮：
滞在快適性等向上区域（都市再生整備計画の中で市町が指定する区域であり、まちなかにおける「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進するため、歩道の拡幅、交流拠点の整備など、その区域の快適性・魅力向上を重点的に図る区域）

(3) 都市機能誘導区域

(2) の検討に基づき、設定した都市機能誘導区域を示します。



< 都市機能誘導区域（武雄区域） >

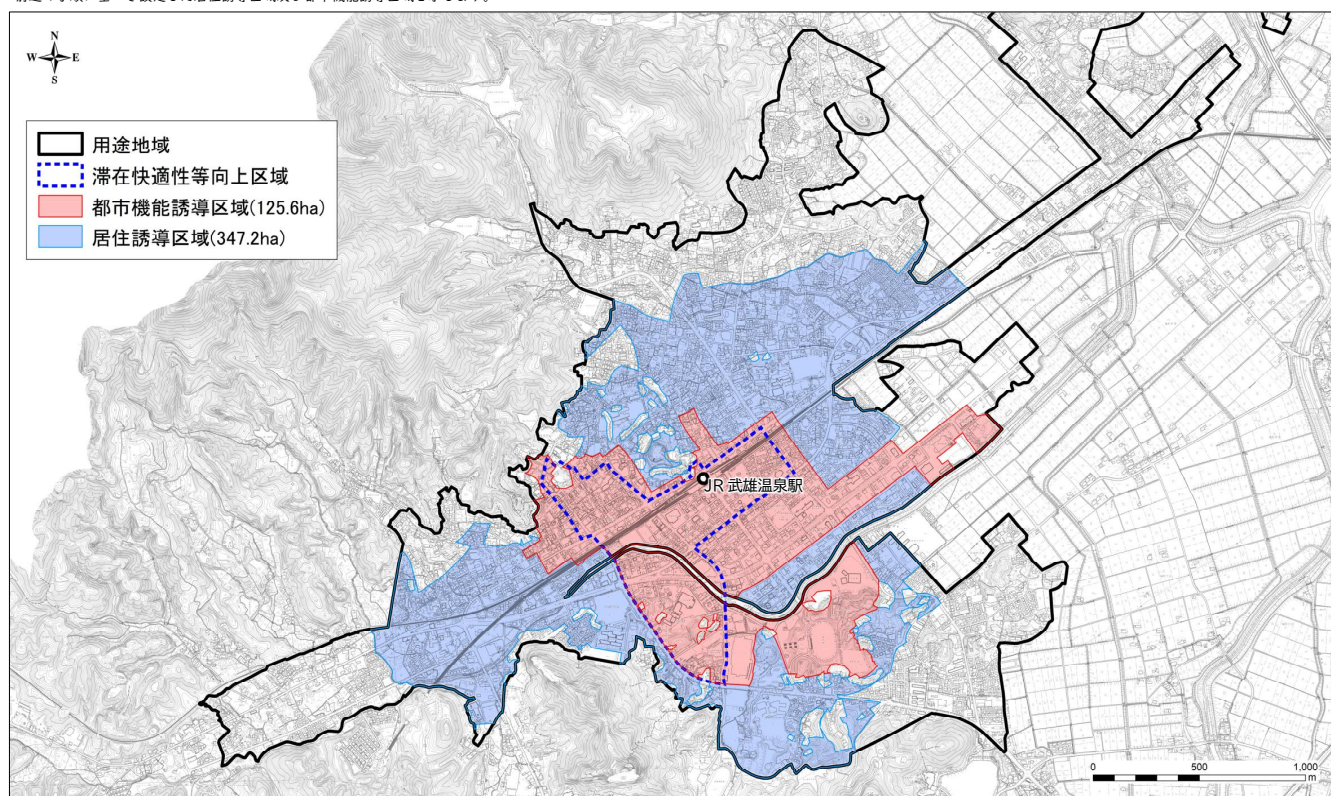


< 都市機能誘導区域（山内区域） >

印刷用白紙

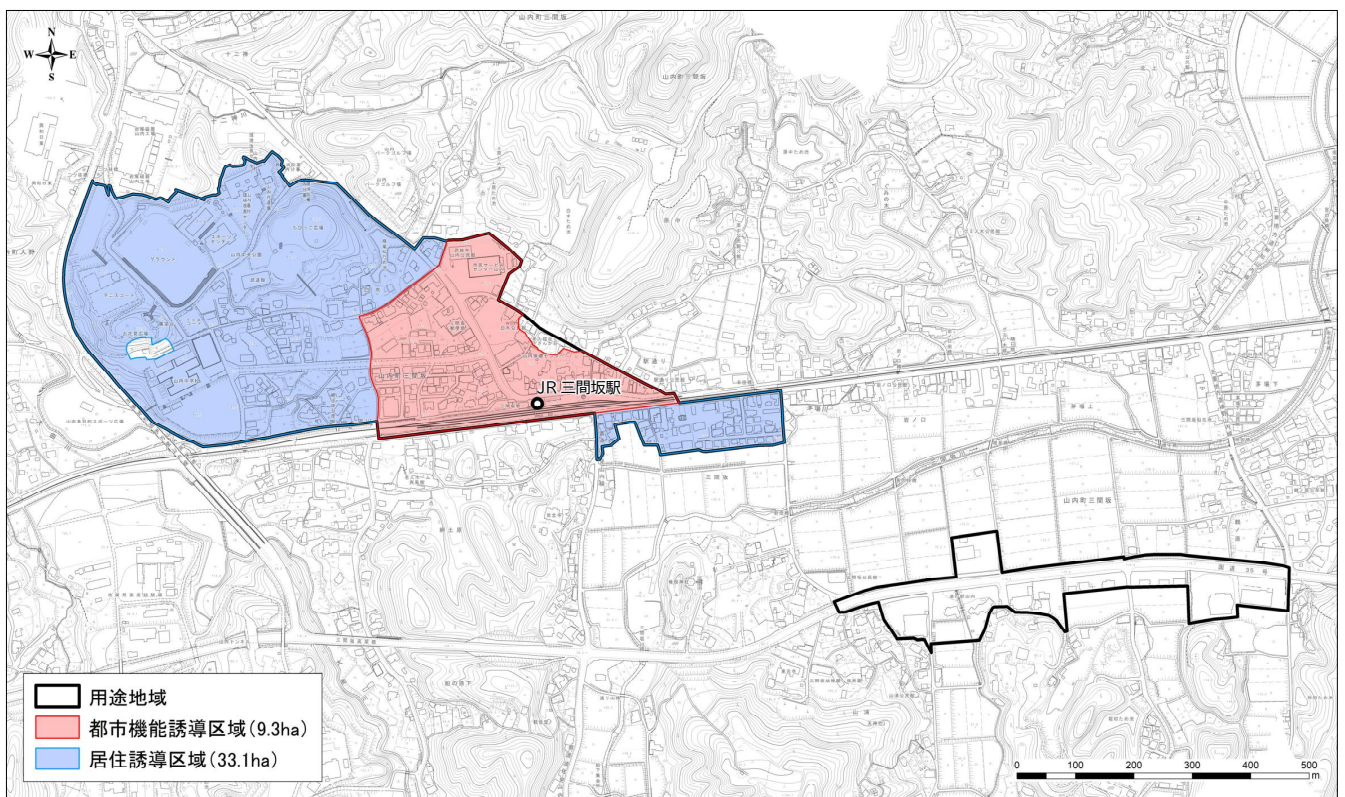
2-3 誘導区域

前述の手順に基づき設定した居住誘導区域及び都市機能誘導区域を示します。



< 居住誘導区域と都市機能誘導区域（武雄区域） >

印刷用白紙



<居住誘導区域と都市機能誘導区域（山内区域）>

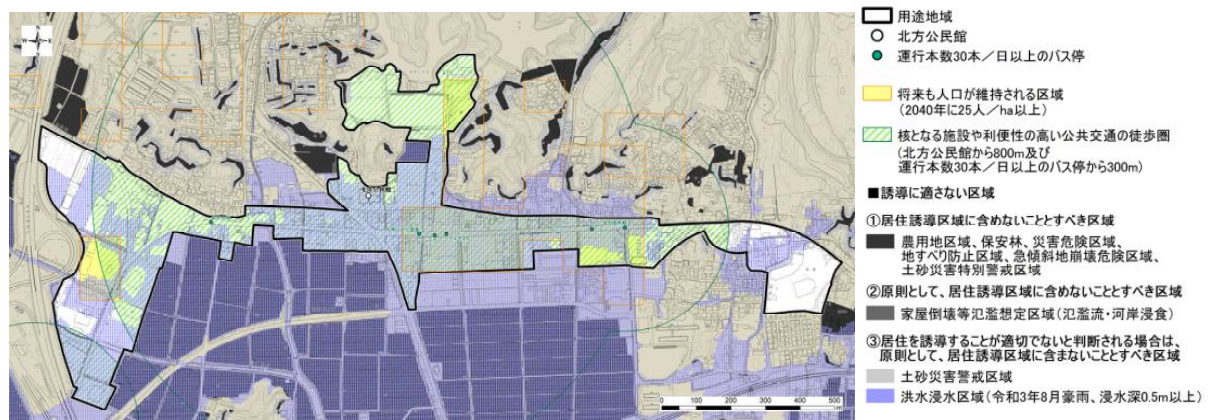
印刷用白紙

2-4 北方区域における誘導区域について

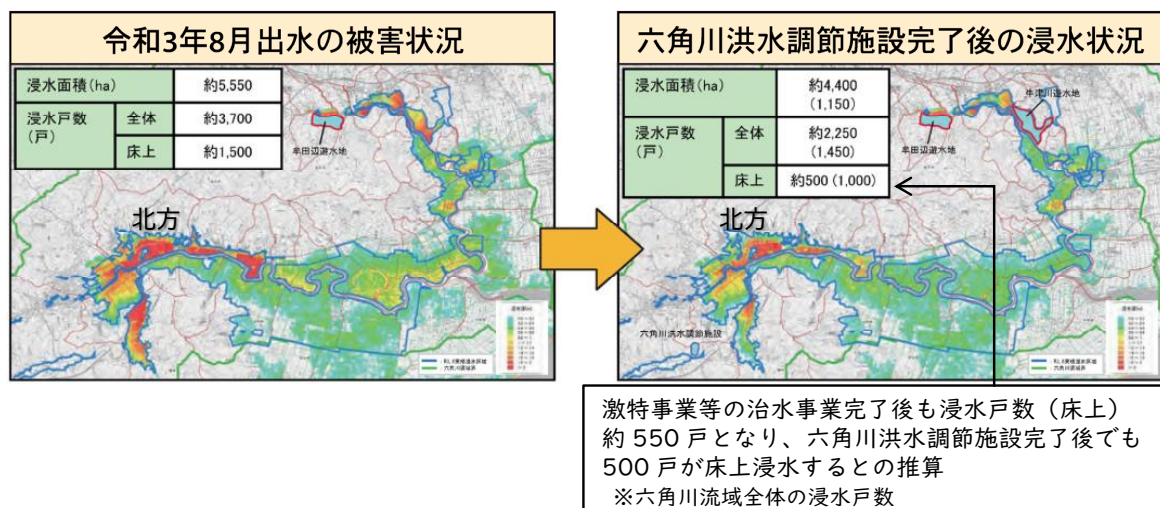
対象：北方区域

北方区域は、佐賀県が2012年（平成24年）に都市計画区域への一部編入を行い、2022年（令和4年）10月31日に、本市が用途地域指定を行うなど、広域的かつ市内一体の均衡ある土地利用を行う観点でまちづくりを進めています。また、国道34号沿道には飲食店などの多くの商業施設が立地しており、武雄北方インターチェンジも位置する本市の東の玄関口となっています。

一方で、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被害は大きく、浸水対策など防災面に多くの課題を有しています。そのため、北方区域における誘導区域の設定は、「新・六角川水系流域治水プロジェクト」や「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の進捗状況や浸水リスク等を鑑みながら、今後も引き続き検討していくこととします。



<居住誘導区域の検討（北方）>



<六角川流域全体の浸水状況>

出典：2022年（令和4年）2月24日 第2回六角川水系流域治水協議会会議資料

3. 誘導施設

対象:武雄区域

対象:山内区域

3-1 誘導施設設定の基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき生活利便施設（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又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）を設定します。

都市機能誘導区域及び都市全体における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（既存の施設含む）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。

<誘導施設として定めることが考えられる施設>

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、

- 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の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 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
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

出典：都市計画運用指針 第12版（2022年（令和4年）4月1日一部改正）

<各種誘導施設イメージ>

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 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. 延床面積〇m²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)を受けられることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積〇m²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

出典：立地適正化計画作成の手引

3-2 誘導施設に係る市民ニーズ

武雄市都市計画マスタープラン策定のための市民アンケート調査（調査期間：2019年（令和元年）12月3日～2020年（令和2年）1月6日）において、JR武雄温泉駅周辺や地域の拠点となる場所（市民サービスセンターや各町公民館周辺）に、どのような施設があれば良いと思うかを調査しました。

JR武雄温泉駅周辺に必要な施設としては、「コンビニエンスストア」や「郵便局や銀行」に対する回答が多くなっています。拠点となる場所（市民サービスセンターや各町公民館周辺）に必要な施設としては、「窓口機能のある行政施設」や「高齢者福祉施設、障がい者福祉施設」に対する回答が多くなっています。

<必要と思う施設 上位5施設>

JR 武雄温泉駅周辺	地域の拠点となる場所 （市民サービスセンターや各町公民館周辺）
コンビニエンスストア [21.0%]	窓口機能のある行政施設 [27.9%]
郵便局や銀行 [20.9%]	高齢者福祉施設、障がい者福祉施設 [26.5%]
買回り品（衣料品や家具・家電、趣味品など）の店舗 [19.8%]	保育園・幼稚園・児童館等 [21.0%]
大規模病院 [18.1%]	郵便局や銀行 [20.2%]
身近に利用できる公園や広場 [17.8%]	医院・診療所 [19.8%]

出典：武雄市都市計画マスタープラン策定のための市民アンケート調査

3-3 誘導施設の設定

誘導施設は、まちづくりの方針（ターゲット）、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の内容を踏まえた上で、今後のまちづくり（今後に必要な機能の都市機能誘導区域外への転出・流出を防ぐ等）の観点から誘導施設を設定することが重要です。

本市の誘導施設は、「武雄市都市計画マスタープラン」における拠点の位置づけを踏まえ、都市機能誘導区域ごと（武雄区域、山内区域）に以下のとおり設定します。

※ 今回、北方区域は誘導区域等の設定を見送っています。（P35「2-4 北方区域における誘導区域について」参照）

<誘導施設一覧>

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		●
介護福祉機能	・老人福祉施設（公営）・通所系施設（公営）	●	●
子育て機能	・子育て総合支援センター	●	
商業機能	・店舗(店舗面積の合計が1,000㎡を超えるもの)	●	
医療機能	・病院	●	
金融機能	・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		●

<誘導施設の定義>

機能	施設	定義
行政機能	市役所	・ 地方自治法第 4 条第 1 項に規定する事務所
	県や国の出先機関	・ 地方自治法第 155 条第 1 項に規定する県の地方事務所 ・ 官公庁施設の建設等に関する法律第 2 条第 2 項に規定する庁舎
	市民サービスセンター	・ 武雄市市民サービスセンター設置規則第 2 条に規定する施設
	保健センター	・ 武雄市保健センター設置条例第 2 条に規定する施設
介護福祉機能	老人福祉施設（公営）・通所系施設（公営）	・ 武雄市老人福祉センター設置条例第 2 条に規定する施設 ・ 武雄市デイサービスセンター設置条例第 2 条に規定する施設
子育て機能	子育て総合支援センター	・ 武雄市子育て総合支援センター設置条例第 2 条に規定する施設
商業機能	店舗（店舗面積の合計が 1,000 m ² を超えるもの）	・ 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 平方メートル以上の商業施設（共同店舗・複合等含む））で、生鮮食料品を取扱うもの
医療機能	病院	・ 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院で、診療科目に内科を含み、入院・手術を必要とする傷病者に対応できる救急医療機関
金融機能	金融機関（銀行、信用金庫）	・ 銀行法第 2 条第 1 項に規定する銀行 ・ 信用金庫法に基づく信用金庫 ・ 中小企業等協同組合法第 9 条の 8 に規定する事業を行う信用協同組合の事務所
教育・文化機能	文化交流施設	・ 社会教育法第 20 条に規定する公民館その他一般住民が利用できるホール・会議室を有する施設
	図書館・歴史資料館	・ 武雄市図書館・歴史資料館設置条例第 2 条に規定する施設
	観覧場を有する運動施設	・ 武雄市体育施設設置条例第 2 条に規定する施設のうち、観覧場を有するもの
	大学・専修学校・専門学校	・ 学校教育法第 83 条に規定する施設 ・ 学校教育法第 115 条及び第 124 条に規定する施設
	高等学校	・ 学校教育法第 50 条に規定する施設