

新宮町立地適正化計画 概要版

■ 立地適正化計画について – 背景と目的 –

全国的に急激な人口減少、少子高齢化の進行、市街地においては拡散した低密度な市街地の発生を背景に、誰もが安心できる健康で快適な生活環境の実現、財政面及び経済面からみて持続可能な都市経営を行うことが大きな課題となっています。

このような背景を踏まえ、「都市機能を集約したコンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本とした都市再生特別措置法の一部改正が平成 26 (2014)年 8 月に施行され、従来の都市構造からコンパクトな都市構造への転換を目指した取組が全国的に進められています。

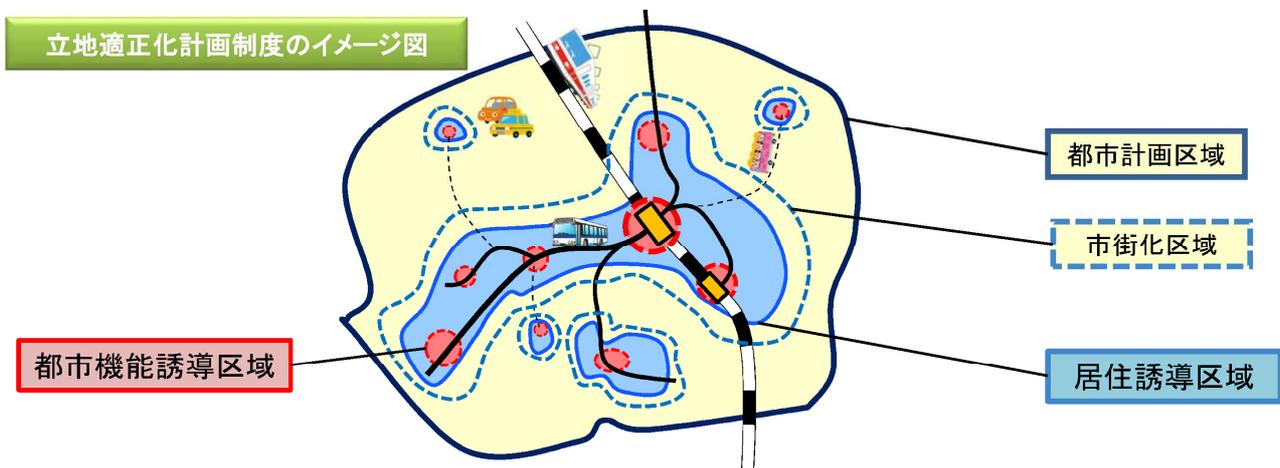
新宮町(以下、「本町」という。)においても、将来的な人口減少、少子高齢化等の社会構造の変化に対応する持続可能な都市経営を目指すとともに、戦略的なコンパクト・プラス・ネットワークの都市の構築により本町の魅力と活力の維持・向上を図ります。

■ 立地適正化計画の概要

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、居住機能や福祉・医療・商業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あり、市町村の都市計画マスタープランの高度化版とみなされます。

立地適正化計画では、都市づくりの基本的な方針を定め、都市機能や居住を誘導する区域(都市機能誘導区域・居住誘導区域)の設定を行うとともに、他の関連計画と連動しながら、誘導区域に居住や必要な施設を誘導するための施策について検討を行います。

立地適正化計画制度のイメージ図



資料：国土交通省

図 立地適正化計画で定める区域のイメージ

■ 計画の位置づけ、計画期間

新宮町立地適正計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ検討することとし、計画期間は 10 年後の令和 15(2033)年度とします。

また、概ね 5 年ごとに各評価指標により効果の検証を行うことを基本とし、必要に応じて見直しを行うものとします。

■ まちづくりの方針

方針1 「暮らしやすい」 を持続できる まちづくり

～新宮町の豊かな自然とコンパクトなまちの共生により、都市の魅力を高める～

- ・人口減少および高齢化等による財政構造の変化に対応しつつ、商業・医療・公共交通などの運営を維持する人口密度の維持を目指します。
- ・計画的な規制・誘導により、自然的要素と生活に必要な都市的要素が共生し、それら要素が密接につながるコンパクトで暮らしやすい「環境共生 次世代へつなぐスマートコンパクトシティ 新宮」を目指します。

方針2 「求心力の高い」 拠点づくり

～JR 駅周辺一帯の拠点の付加価値を高め、若者の定住、人の賑わいを高める～

- ・町全域からの利用が見込まれる医療・福祉、商業、行政等の高次都市機能を集積することにより、利便性向上・都市全体の活動けん引、都市イメージ向上を目指します。
- ・公共交通ネットワークとの連携によりアクセス性を高め、JR 新宮中央駅周辺地区内は回遊しやすい構造とし、拠点の機能強化を目指します。

方針3 「住み続けられる」 良好な 住環境づくり

～地区の特性を活かした多様な住まい方と市街地再編に合わせ、

住環境の魅力を高める～

- ・都市基盤が整備され、利便性が高い中・西部地域の市街化区域全体では、居住誘導を図り人口密度の維持、利便性の確保を目指します。
- ・生活利便施設が少なく高齢化率の高い地区では、地域福祉と連携した生活機能の集積(ハード・ソフト)に向けた対策および災害時の安全性確保により、地域における生活利便性の維持・確保を目指します。

方針4 「移動しやすい」 ネットワーク づくり

～拠点へのアクセス強化と公共交通の利便性向上でまちの付加価値を高める～

- ・利用率を維持する交通システムの構築を図り、拠点間を行き来しやすい交通ネットワークの確保を目指します。

■ 目指すべき都市の骨格構造イメージ

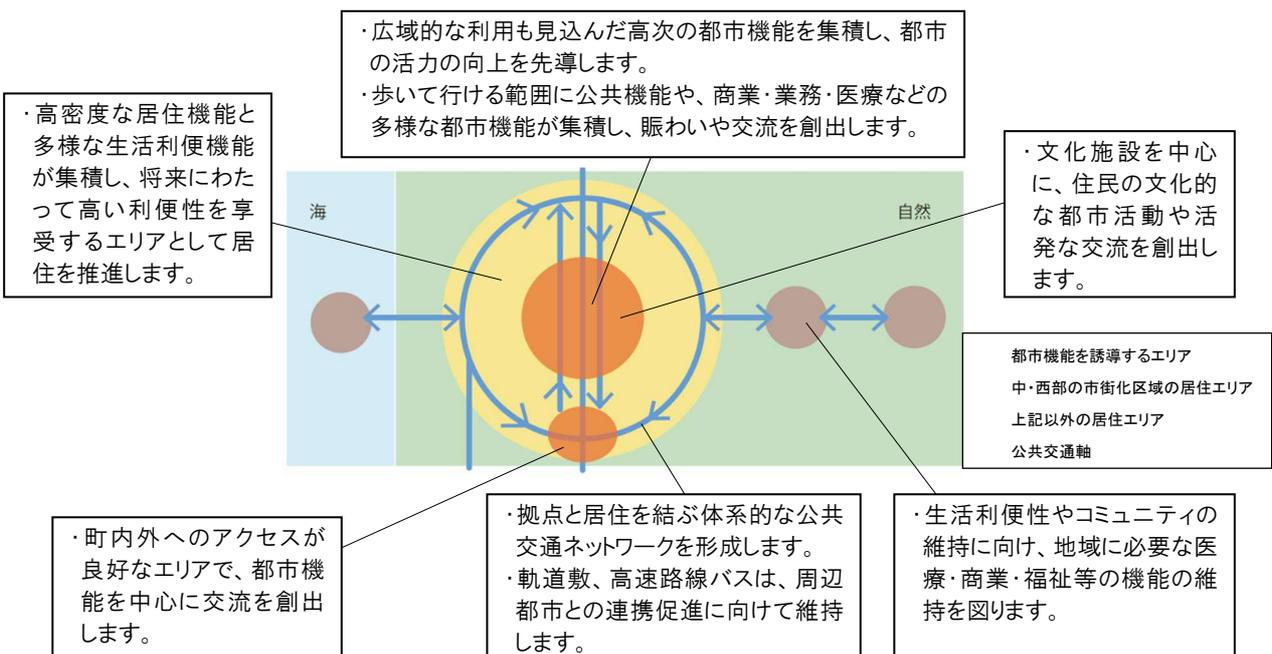


図 都市の骨格構造イメージ

■ 目指すべきまちの姿

都市機能を誘導するエリア【JR 新宮中央駅周辺】

- ＜方針＞ ・広域的な利用も見込んだ高次の都市機能を集積し、都市の活力の向上を先導します。
- ・歩いて行ける範囲に公共機能や、商業・業務・医療などの多様な都市機能が集積し、賑わいや交流を創出します。
 - ・文化施設を中心に、住民の文化的な都市活動や活発な交流を創出します。

＜エリア、暮らしのイメージ＞

- ・通勤・通学に便利で、保育所や子育て関連施設を利用しやすい
- ・日常的な買物、病院等へ歩いて行ける
- ・町内外から多くの人が集まり賑わっている



都市機能を誘導するエリア【JR 福工大前駅周辺】

- ＜方針＞ 町内外へのアクセスが良好なエリアで、都市機能を中心に交流を創出します。

＜エリア、暮らしのイメージ＞

- ・通勤・通学に便利である
- ・駅周辺で買物や趣味の時間を過ごす
- ・お店や施設が多く立地し、住民、学生同士等の出会い、交流がある



中・西部市街化区域の居住エリア

- ＜方針＞ 高密度な居住機能と多様な生活利便機能が集積し、将来にわたって高い利便性を享受するエリアとして居住を推進します。

＜エリア、暮らしのイメージ＞

- ・日常的な買物、病院等へ歩いて行ける
- ・高齢化は進むが、地域のつながりもある
- ・駅周辺(拠点)へはコミュニティバスで行き、そこで一度に用事を済ませることができる



上記以外の居住エリア

- ＜方針＞ 生活利便性やコミュニティの維持に向け、地域に必要な医療・商業・福祉等の機能の維持を図ります。

＜エリア、暮らしのイメージ＞

- ・自然を身近に感じる生活である
- ・必要に応じ買物支援サービス等も活用できる
- ・地域の協力体制、災害時の避難場所等の確保により、安心した暮らしである
- ・駅周辺(拠点)へはコミュニティバスで行く



■ 防災指針

- ◇市街地に災害危険区域等が含まれていることから、災害リスクをできる限り回避、あるいはリスクの低減を図るため、関係機関と協力しつつ、ハード・ソフトの両面から防災対策を行います。
- ◇地域ごとの災害リスク分析から課題を抽出のうえ、それぞれの課題に対する取組を推進します。

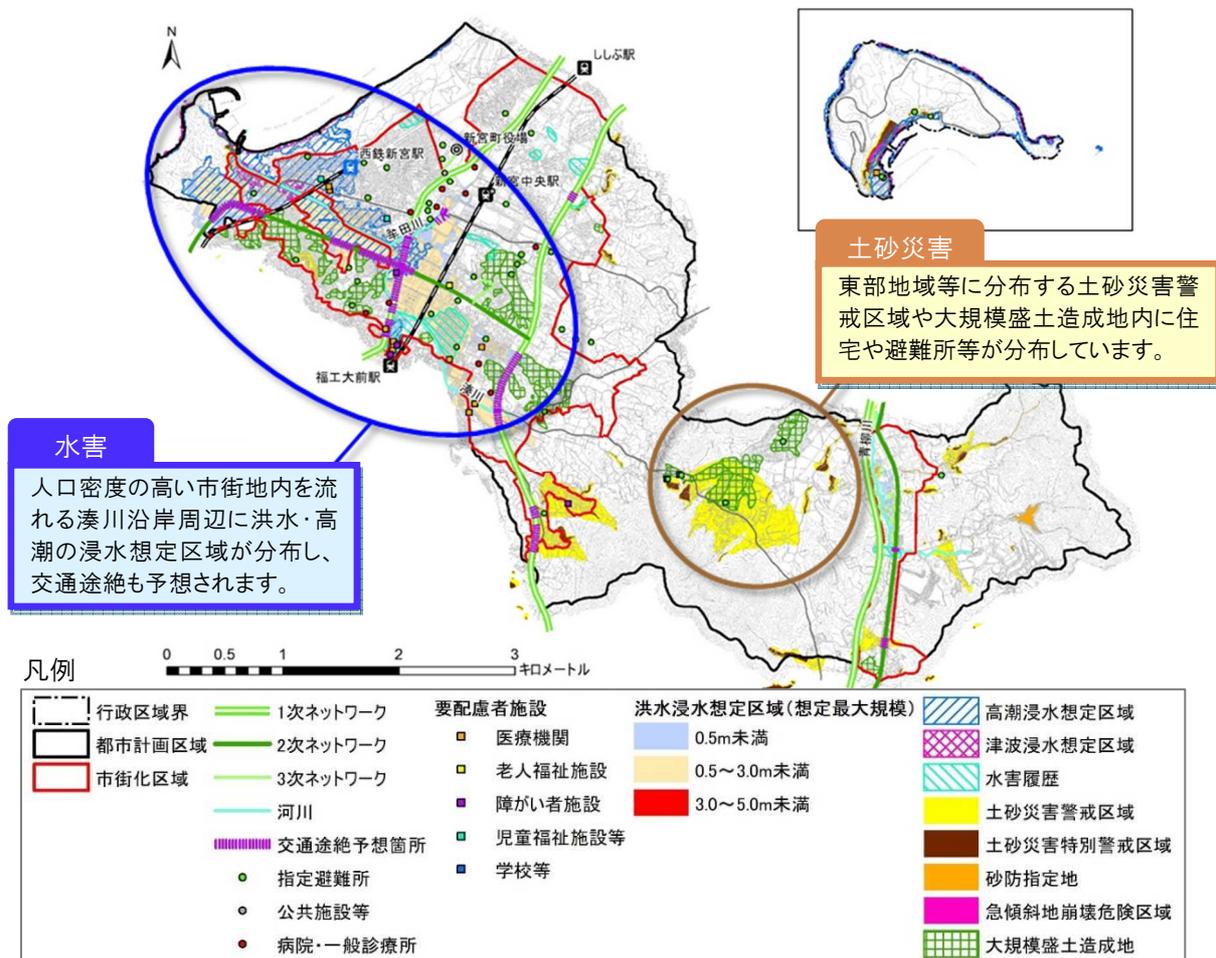


図 災害リスク

■ 地域ごとの取組方針

地域	種類	取組方針
中・西部	水害	<ul style="list-style-type: none"> ○ 回避・低減 河川の水位低減や浸水対策を早期に取り組むとともに、避難対策を講じる ○ 低減 災害時の緊急輸送道路の機能確保に向けた対策を講じる ○ 低減 高潮浸水対策としては早期避難を推進する
	土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ○ 回避 土砂災害特別警戒区域の範囲は、居住誘導区域から除外する ○ 回避 危険エリアにおけるリスクを通知し、移転の検討も促す ○ 回避・低減 土砂流出対策及び避難対策を講じる ○ 低減 大規模盛土造成地区については、調査等の推進により、安全性の把握に努める
東部	水害	<ul style="list-style-type: none"> ○ 回避・低減 河川の水位低減や浸水対策を早期に取り組むとともに、避難対策を講じる
	土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ○ 回避 危険エリアにおけるリスクを通知し、移転の検討も促す ○ 回避・低減 土砂流出対策及び避難対策を講じる ○ 低減 避難所等が近くに無い地区においては、早期避難を推進する ○ 低減 大規模盛土造成地区については、調査等の推進により、安全性の把握に努める
相島	水害	<ul style="list-style-type: none"> ○ 回避・低減 避難所等における強化対策や避難対策を講じる
	土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ○ 回避・低減 土砂流出対策及び避難対策を講じる

■ 誘導区域の設定

■ 区域設定の考え方、手順

【居住誘導区域の考え方】

●本町における居住誘導区域の設定
将来にわたって人口密度を維持し、生活利便施設や高い交通利便性などの生活サービス機能やコミュニティを維持する区域
ただし、居住機能の集積になじまない区域は除外

●区域設定の手順
ステップ1 人口・都市機能が集積し、公共交通の利便性が高い区域
1. 一定規模の人口が集積する区域
2. 都市機能が集積する区域
3. 交通利便性の高い区域
ステップ2 誘導に適さない区域の確認(除外)

居住誘導区域

【都市機能誘導区域の考え方】

●本町における都市機能誘導区域の設定
上位計画における「拠点の位置付け・土地利用方針」及び本計画における「目指す将来像に向けた今後の方針」から、JR 新宮中央駅周辺及び JR 福工大前駅周辺を対象として検討

●区域設定の手順
前提 居住誘導区域内
ステップ1 公共交通の利便性の高い区域:核となる駅から徒歩圏(500m以内)及び主要なバス停(30本/日以上)の徒歩圏(300m以内)
ステップ2 都市機能が集積している区域:生活利便施設等の立地状況を確認
ステップ3 誘導に適さない区域の除外:周辺の地区計画等を確認

都市機能誘導区域

※新宮町立地適正化計画においては都市計画区域が対象エリアとなるが、都市計画区域外の地域においても拠点とのネットワークを構築すること等により、住み続けられるまちを目指すこととしている。また、都市計画区域外の地域については、新宮町都市計画マスタープラン等でまちづくりの方針を示している。

■ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域

設定の手順に基づき設定した、JR 新宮中央駅周辺及び JR 福工大前駅周辺の都市機能誘導区域は次のとおりです。なお、具体的な区域設定に当たっては、用途地域界等を基に設定しています。

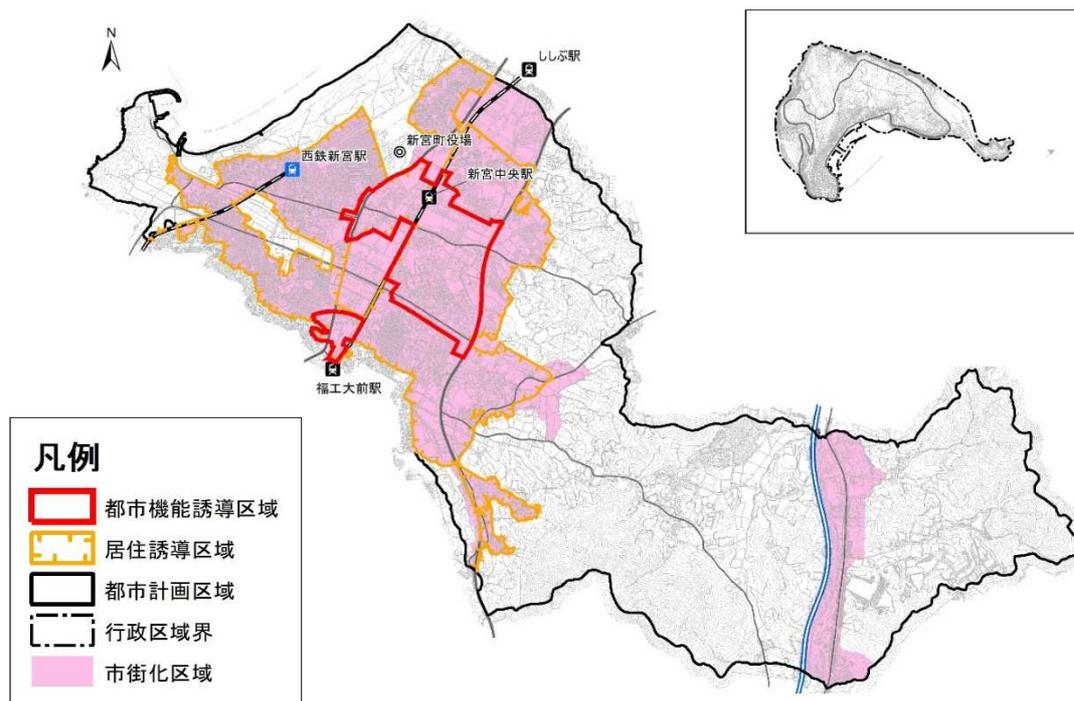
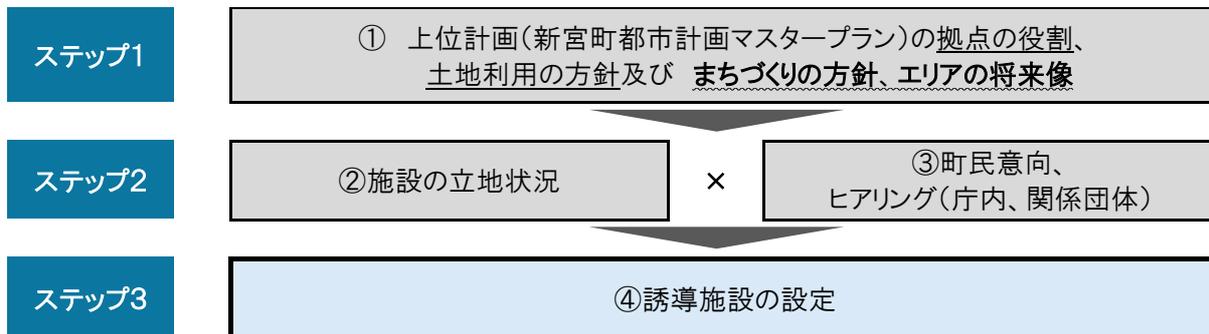


図 居住誘導区域及び都市機能誘導区域

■ 誘導施設の設定

■ 誘導施設の設定手順

それぞれの都市機能誘導区域における誘導施設を、以下の設定手順に基づき設定します。



※誘導施設として設定すると、都市機能誘導区域外において誘導施設の建築物の開発行為及び、建築物の新築・改築又は用途変更を行う場合に、町長への届出が義務付けられます。

■ 誘導施設

- ◇目指すべきまちの姿の実現に向け、都市誘導区域内において誘導施設を定めます。
- ◇本町の居住誘導区域内は、スーパーや病院、幼稚園等は歩いて行ける範囲に分布し、今後もその利便性を確保するため、これらの施設は誘導施設に設定しないこととします。
- ◇JR新宮中央駅周辺地区においては、新宮町役場周辺の将来的な市街化区域編入を見据え、町役場を誘導施設に設定します。

表 誘導施設

〈都市機能誘導区域〉中央：JR 新宮中央駅周辺、福工大：JR 福工大前駅周辺

類型	誘導施設	◎新規・拡充 ○維持		現況値		目標値	
		中央	福工大	中央	福工大	中央	福工大
行政	町役場	◎	—	0	—	1	—
介護 福祉	福祉センター	○	◎	1	0	1 以上	
	地域包括支援センター	○	◎	1	0	1 以上	
子育て	子育て支援センター	○	◎	1	0	1 以上	
	病児保育事業を行う施設	◎	◎	0	0	1 以上	
医療	病院・診療所(産婦人科)	◎	◎	0	0	1 以上	
金融	銀行等	◎	◎	2	2	2	2
文化	文化ホール	○	—	1	—	1	—
	コミュニティ施設	○	○	1	1	1	1

※JR福工大前駅周辺における、福岡市に立地するコミュニティ施設は、今後も日常生活に必要な施設として利用することで維持を図ります。

■ その他の居住エリアにおける生活利便機能維持

居住誘導区域外の東部地域や相島等の居住エリアにおいては、人口が一定程度集積する区域があるものの、人口密度は低く、交通不便地域であり、買物・通院の利便性が低い状況です。

そのような区域における居住の利便性向上に向けては、拠点との交通アクセスを高めることで、都市機能を身近に利用できることが必要となります。

そのために、都市計画道路三代・的野線の整備推進やコミュニティバスの利便性向上などを推進します。また、必要に応じて、立花口地区スマートIC周辺開発事業とあわせ、開発事業区域内で働く人の利便性を高めるとともに周辺住民の日常生活に必要な機能の整備検討が想定されます。

「その他の居住エリア」におけるまちづくり方針等は、上位計画である都市計画マスタープランに記載することとします。

■ 届出制度

誘導区域内外において、以下に示す行為を行う場合、行為の種類などについて、**その行為に着手する 30 日前までに町長への届出が必要**となります。



着手する 30 日前に届出ください。
詳しくは、8 ページの問い合わせ先にお尋ねください。

■ 都市機能誘導区域外において届出対象となる行為

【開発行為】

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為

【建築行為】

- ① 誘導施設を有する建築物を**新築**又は**改築**する行為
- ② 建築物の**用途を変更**し、誘導施設を有する建築物とする行為

立地適正化計画区域(都市計画区域)

居住誘導区域

都市機能誘導区域



【誘導施設】

届出不要



届出必要



届出必要

■ 都市機能誘導区域内において届出対象となる行為

【休止(廃止)行為】

- ① 誘導施設を休止または廃止する行為



「都市機能誘導区域」は5、6ページ「誘導施設」については、6ページを参照してください。

立地適正化計画区域(都市計画区域)

居住誘導区域

都市機能誘導区域



【誘導施設】

届出必要



届出不要



届出不要

■ 居住誘導区域外において届出対象となる行為

【開発行為】

- ① **3 戸以上**の住宅の建築目的で行う行為
- ② **1 戸又は 2 戸**の住宅の建築目的で行う行為で、その規模が、**1,000 ㎡以上**のもの

【建築等行為】

- ① **3 戸以上**の住宅を**新築**又は**改築**する行為
- ② 建築物の**用途を変更**して、**3 戸以上**の住宅とする行為

立地適正化計画区域(都市計画区域)

居住誘導区域



住宅の新築・開発等

届出不要



2戸以下、1,000㎡未満の新築・開発

届出不要



3戸以上の住宅の新築・改築・開発

届出必要



1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上のもの

届出必要

■ 誘導施策

ゼロカーボンシティの実現に係る施策

特に「ゼロカーボンシティの実現」に関連の深い施策については、以下に「●」で表記しています。

都市機能誘導に係る施策

施策：誘導施設の維持・機能強化、誘導

- 公共施設への Wi-Fi 設置
- 公共施設等総合管理計画に基づく適正な維持管理
- 公共施設のユニバーサルデザイン化

施策：都市機能立地の環境整備

- 沖田中央公園を中心とした公園・緑地の緑化推進
- 拠点となる施設周辺の歩道の整備
- 駅周辺の駐輪場の適正な維持管理

施策：拠点の魅力向上

- 地域団体や民間企業の賑わいづくり活動に対する支援

居住誘導に係る施策

施策：居住誘導の推進

- 下府・湊地区、三代地区（土地区画整理地区）における地域マイクログリッドの促進を検討 ※下府・湊地区については、市街化区域編入後に取り組み
- 空き家バンクの活用促進
- 定住促進に向けた企業ガイダンスの実施

施策：良好な居住環境の形成

- 新築建築物における ZEH の推進
- 太陽光発電設備の導入推進
- 公共下水道事業計画区域内の汚水管渠整備
- 緑地空間の積極的な保全、緑化の推進
- 新宮海岸や立花山などの自然環境の保全

施策：子育てしやすい環境の形成

- 安心して子育てできる環境の整備（相談、指導、情報提供等）
- 子育て支援センターの充実

施策：安心安全な居住環境の形成

- 内水はん濫対策のための雨水渠の整備
- 既存の公園や広場などを利用した雨水調整池の整備検討
- 避難路の無電柱化
- 計画的な歩道整備や道路改良
- 通学路の安全点検・整備
- 学校施設の長寿命化に向けた改修・維持管理
- 地域包括ケアシステムの推進

交通に係る施策

施策：交通ネットワークの強化

- 都市計画道路三代・的野線の早期整備に向けた取組推進
- 安全な道路環境確保のための体制構築
- 乗り継ぎ、乗り換えを行いやすい交通システムの充実・向上
- オンデマンド交通の検討

施策：公共交通の利用促進、低炭素化

- コミュニティバスの路線変更、ダイヤ見直しによる利便性向上
- コミュニティバスの EV 化
- シェアサイクルの導入
- 駅周辺の駐輪場の適正な維持管理
- 運転免許自主返納者を対象とした支援事業の推進
- 待合環境の改善

■ 目標値の設定

施策	評価指標	現況		目標(令和 15 年)
都市機能誘導	誘導施設の立地数の維持・拡充	6ページの中段(表 誘導施設)に記載		
	ZEB 基準を満たす誘導施設(新築公益施設)の割合	—	➡	100%
居住誘導	居住誘導区域内の人口密度の維持	63.6 人/ha	➡	63.6 人/ha
交通	コミュニティバス(マリンクス)の利用者の増加	240, 170 人	➡	250, 000 人
	コミュニティバス(マリンクス)の EV 化率の増加	0%	➡	30%
防災	自主防災組織の設立数の増加	0	➡	24
期待される効果	新宮町に住み続けたい人の割合の増加	82.0%	➡	87%