

杵築市立地適正化計画

【概要版】

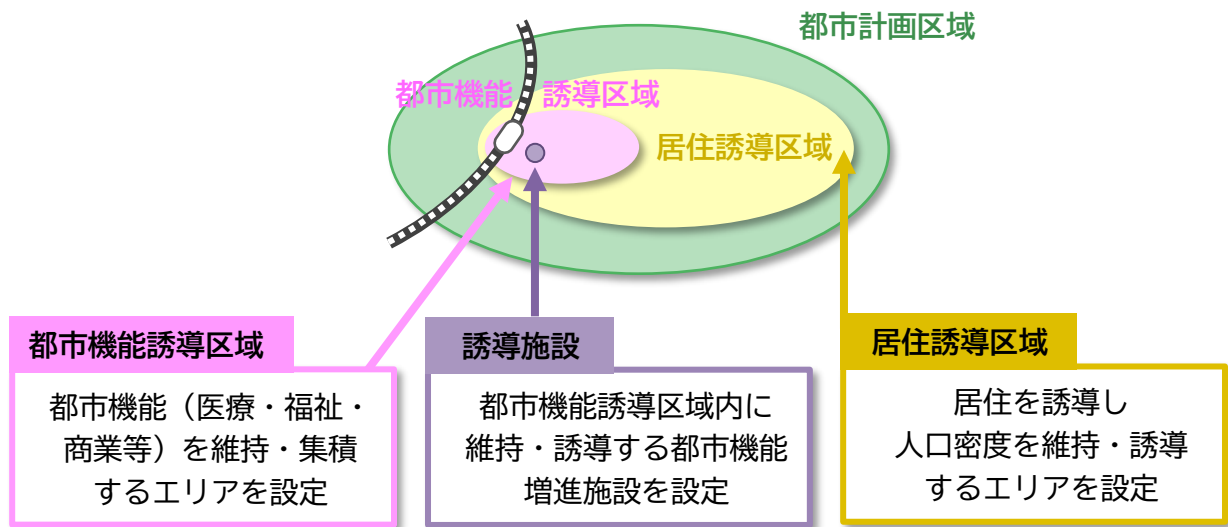
令和8年3月



1 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは？何を定める計画？

立地適正化計画は、都市構造の様々な課題を解決するため、持続可能なまちづくりの観点から都市機能や居住の集約、地域公共交通の再構築などを行う包括的なマスタープランです。本計画では、都市機能を誘導するための「都市機能誘導区域」と居住を誘導するための「居住誘導区域」の2つの区域を設定します。



計画の期間と対象区域

本計画は、概ね 20 年後を見据え「杵築市都市計画マスタープラン」の計画期間である令和 22 (2040) 年の将来像を展望しつつ、中間年である 10 年後に向けた都市機能や居住に関する方針等を定めます。

計画の対象区域は、都市計画区域内が原則ですが、将来にわたって持続可能なまちづくりを行うことを目的に、郊外部も含めて市全域を対象とします。

	R 5 (2023)	R 6 (2024)	R 7 (2025)	R 8 (2026)	...	R 16 (2034)	...	R 22 (2040)
杵築市総合計画	計画期間 10 年間							
杵築市都市計画 マスタープラン	計画期間 概ね 20 年後							
杵築市立地 適正化計画	計画期間 概ね 20 年後 (都市マスと期間整合)							



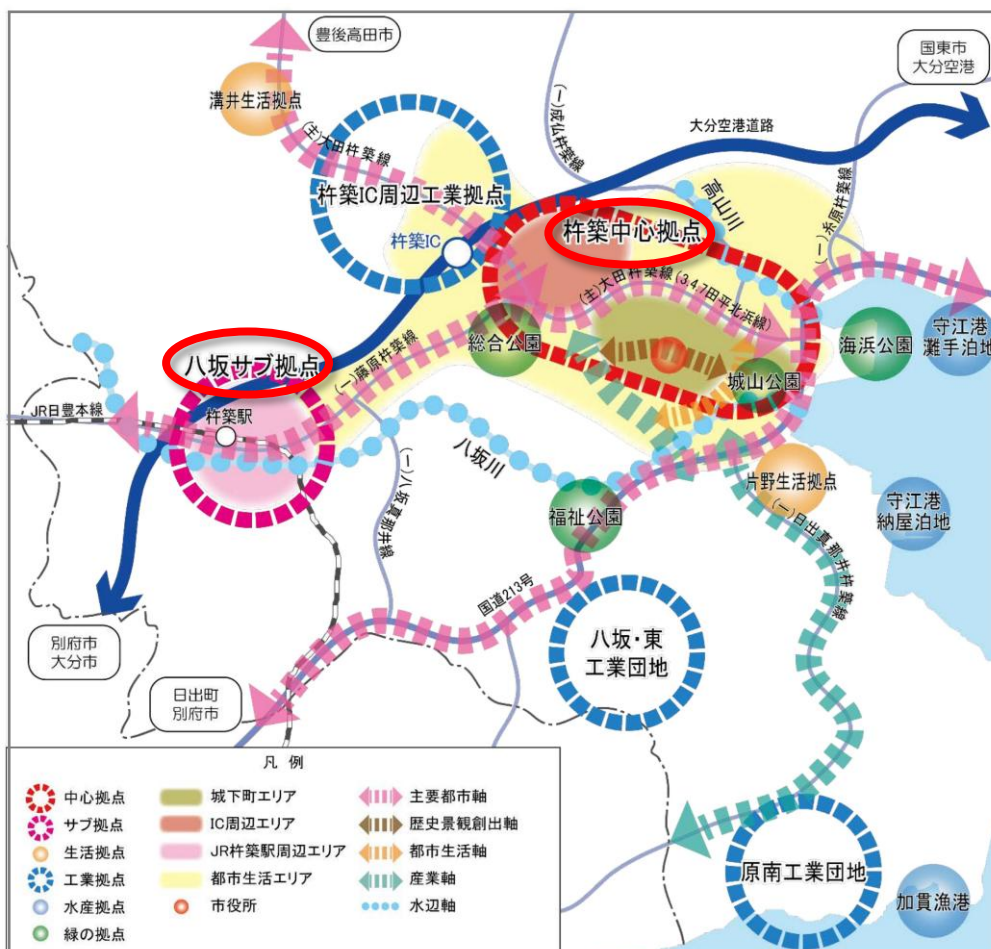
2 杵築市全体で目指すまちの姿は？

拠点形成や交通拠点を活かした安全なまちづくりの展開

本市は、広域的にみると歴史や自然の資源に加え、交通拠点が位置するという特性や相対的に都市的土地利用が可能な土地がまとまっているという土地条件を活かして、様々な都市機能が立地する「個性と活力に満ちた生活都市」です。

「杵築市都市計画マスタープラン」では、まちづくりの目標として、市中心部や地域の拠点周辺における各種生活利便性の高い施設の維持・集約やJR杵築駅・杵築インターチェンジ・杵築バスターミナル等の交通拠点を活かした相互が連携するネットワークの形成、様々な災害に対応した防災・減災対策まちづくりなどを目指すこととしています。

具体的には、以下の市街地の将来都市構造図のように、城下町や国道沿道を含めた「杵築中心拠点」やJR杵築駅周辺の「八坂サブ拠点」を中心としつつ、拠点が相互に連携したネットワークの形成を目指し、杵築市の暮らしやすさを守りながら向上させていこうとするものです。



市街地の将来都市構造図（杵築市都市計画マスタープラン）



3 杵築市立地適正化計画で目指すまちの姿は？

今後加速する超高齢化社会への対応や安全で暮らしやすい都市基盤形成の推進のためにも、歴史と共存する未来に向けたコンパクトな市街地づくりを進めていくことが重要です。

本市は「未来につなぐ安全な住みやすい健幸まちづくり」を基本理念とし、以下に示す「居住・防災」・「都市機能」・「ネットワーク」の3つの視点からまちづくりを推進します。

3つの拠点を公共交通ネットワークで結ぶ安全なまちづくりの展開

■ 取り組むべき重点課題

居住・防災

1. 都市部の人口減少の抑制・定住促進

2. 第2次産業・第3次産業の維持・振興

3. 災害への事前対策

都市機能

4. 日常生活の最低限の都市機能の確保

5. 各拠点における機能補完

ネットワーク

6. 生活の公共交通の確保

7. 拠点間ネットワークの形成

■ まちづくりの目標

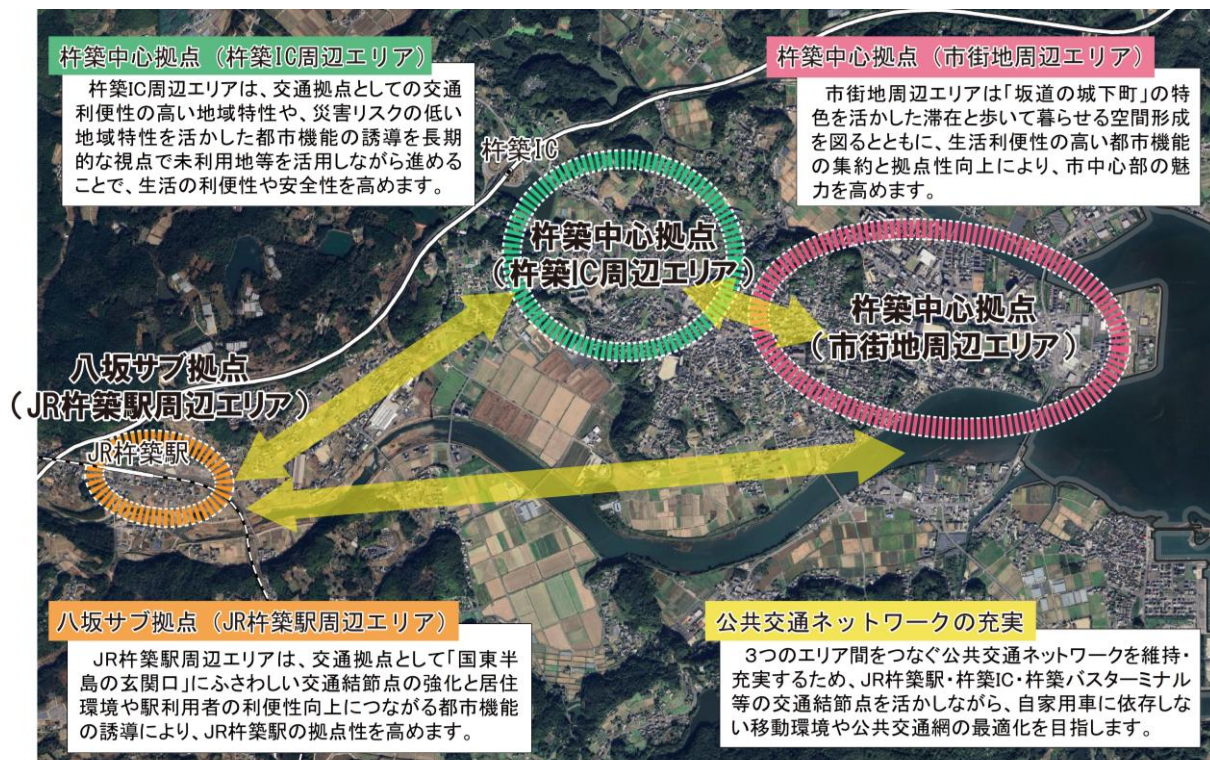
(1) 安全な居住地の形成

(2) 気軽に外出しやすく快適な歩行空間の形成

(3) 拠点形成と誘導施設の適正配置・機能分担

(4) 利用しやすい公共交通網の形成・充実

■ 目指すべき集約都市構造（3つの拠点・エリアと繋ぐ公共交通ネットワーク）





4 誘導区域と維持・誘導する施設の設定

都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域を設定することにより、商業・医療・福祉などの日常生活を送る上で必要不可欠な生活利便施設（都市機能）を維持することや誘導することが可能となります。これにより、杵築市全体の生活利便性の向上や賑わいの創出など様々な効果が期待できます。

居住誘導区域の設定

居住誘導区域を設定することにより、継続的に人口密度を維持・誘導や地域コミュニティの確保、計画的に土地利用を形成できるなど様々な効果が期待できます。

準居住・準都市機能誘導区域の設定

準居住・準都市機能誘導区域では、各地区拠点を支えるために必要とされる機能の充実及び居住の維持を図るため、小さな拠点等の制度の活用による生活利便施設の充実などにより周辺部からの居住誘導を図ります。

誘導区域設定の視点

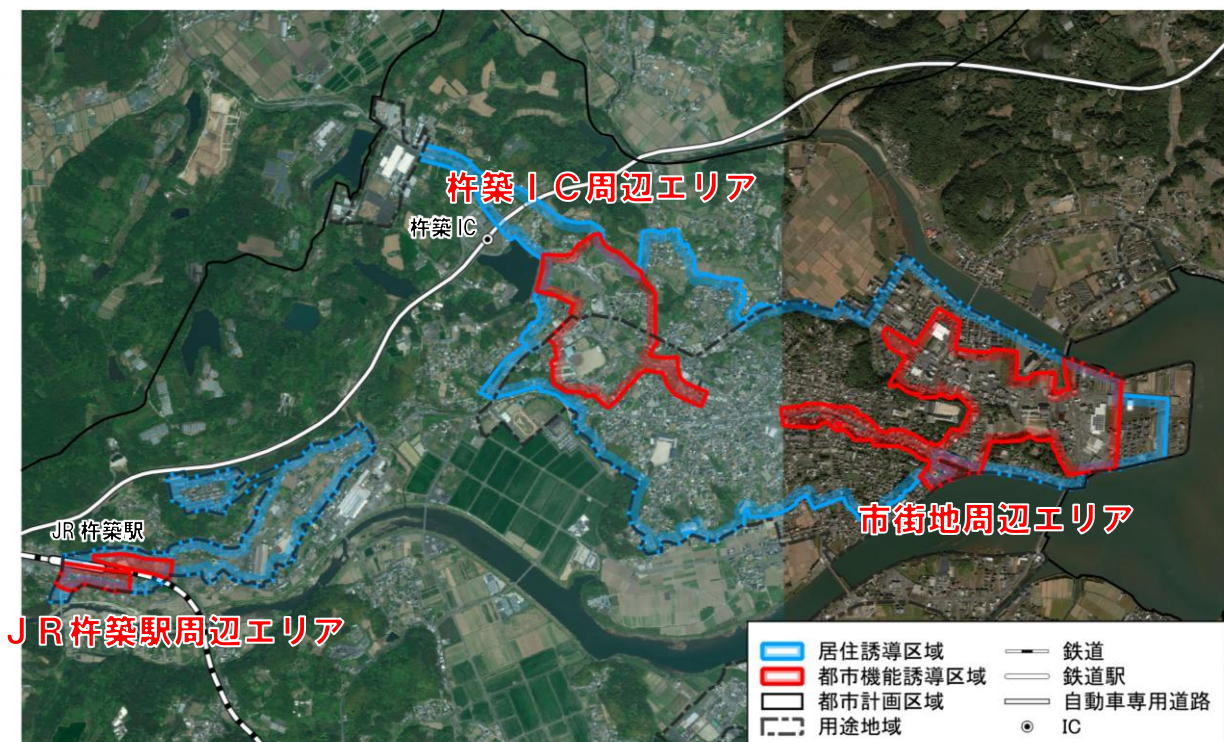
本市の誘導区域は、人口集積・生活利便性・公共交通利便性の3つの観点から望ましい区域を整理した上で、災害リスクの高い区域は除外して設定しています。

人口密度が高い場所
(人口集積度)

生活サービスの利便性が
高い場所 (生活利便性)

公共交通の利便性が高い場所
(公共交通利便性)

誘導区域設定 全体図





誘導施設の設定

誘導施設を設定することにより、都市機能誘導区域内における生活に便利な施設を今後も継続的に利用することが可能となることや、中・長期的な視点で新たな施設を誘導することが可能となります。これにより、杵築市全体の生活利便性の向上や賑わいの創出など様々な効果が期待できます。

誘導施設設定の視点

本市の誘導施設は、上位・関連計画の拠点や都市機能の位置づけ、生活に便利な施設の充足状況、既往アンケート調査結果、庁内関係各課と連携を図りながら、継続的に維持していくべき施設や誘導していくべきと考える施設を候補として整理しています。

上位・関連計画の拠点・
都市機能の位置づけ

都市機能の
充足状況

既往アンケート
調査結果

庁内関係各課への
ヒアリング結果

誘導施設設定

誘導施設は、3つの都市機能誘導区域（市街地周辺エリア・杵築IC周辺エリア・JR杵築駅周辺エリア）において、それぞれの地域特性を活かし、役割分担を図りながら以下に示す施設を維持・誘導していくこととして設定します。

誘導施設の設定方針：◎・・・維持・誘導 ○・・・維持 ◆・・・誘導 ■・・・検討

都市機能		杵築中心拠点		八坂サブ拠点
		市街地拠点	交通拠点	
		市街地周辺 エリア	杵築IC 周辺エリア	JR杵築駅 周辺エリア
行政機能	行政施設	○	■	—
医療機能	病院等	○	◆	◆
福祉機能	入所系福祉施設	—	◆	◆
子育て機能	こども園、保育園、幼稚園 保育所、児童館、 子育て支援センター	○	—	◆
商業機能	大規模小売店舗(1,000㎡以上)・ スーパー・ドラッグストア等	◎	◆	◆
	物産館等	○	■	■
教育機能	小学校、中学校、高等学校	○	○	—
交流機能	観光交流センター等	○	■	■
金融機能	銀行・郵便局等	○	—	—



5 防災の取組（防災指針）

防災指針とは？

防災指針とは、災害リスクを踏まえて設定した居住誘導区域に対して、津波・洪水等の災害ハザードが区域内に残存する場合、適正な防災・減災対策を位置づけるものです。近年、自然災害が頻発・激甚化しており、洪水や土砂災害などの災害リスクを踏まえた災害に強いまちづくりの重要性が高まっています。

防災まちづくりに向けた取組の方向性と具体的な取組

本計画の基本理念である「未来につなぐ安全な住みやすい健幸まちづくり」の実現を目指すこととし、防災まちづくりに向けた取組方針を以下のとおり設定しています。

取組方針1 浸水被害等の低減と都市の構造強化

- 流域治水対策や土砂災害防止、内水氾濫、住宅地等に向けた対策においては、国・県・事業者等の関係機関と連携しながら、市街地の安全性を確保し、被害低減を図ります。

具体的な取組

- | | |
|------------------|----------------------|
| ① 八坂川や高山川等の氾濫防止 | ② 公共下水道事業による浸水対策 |
| ③ 港湾や漁港等の防護機能の強化 | ④ 土砂災害の防止対策 |
| ⑤ ため池の維持管理 | ⑥ 住宅等の耐震化や老朽危険空き家の対策 |

取組方針2 迅速な避難による被害低減

- 本市の避難経路は、整備が完了しているため、今後は維持管理や避難経路の周知、避難体制の整備、防災意識の向上など、地域住民や事業者等と連携を図りながら、迅速な避難に繋がる取組を推進します。
- 避難経路の幅員が狭く、水平避難が困難となることが想定される地区においては、避難経路の確保・改善に向けて検討します。

具体的な取組

- | | |
|------------------|-----------------------|
| ① 避難所・避難場所の整備・管理 | ② 福祉避難所の協定締結と要配慮者への配慮 |
| ③ 避難路の整備・確保 | ④ 避難訓練と防災意識の向上 |
| ⑤ 避難確保計画の作成 | ⑥ 要配慮者への避難支援 |

取組方針3 中・長期的な期間を見据えた災害リスク回避策の検討

- 様々な災害リスクの危険性を踏まえ、老朽化や耐用年数の経過または予定される都市機能や災害リスクの高い地域に立地する住宅地においては、災害リスクの低い地域への誘導や新たな開発の抑制など、中・長期的な期間を見据えながら、土地利用の誘導を検討します。

具体的な取組

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| ① 防災拠点となる市役所本庁舎のあり方の検討 | ② 災害リスクの低い地域への緩やかな都市機能の誘導 |
| ③ 災害リスクの高い地域の都市機能・居住の立地抑制 | ④ かけ地近接等危険住宅の移転に対する支援 |



6 住まい・日常生活の施設・ネットワークの取組（誘導施策）

本計画の3つのまちづくりの視点である「居住・防災」・「都市機能」・「ネットワーク」に基づき、以下に示す誘導施策を展開し、住み良さを実感できるまちの実現を目指します。

まちづくりの目標	誘導施策の体系	
安全な居住地の形成 気軽に外出しやすく 快適な歩行空間の 形成	「居住・防災」に関する誘導施策	
	1	公的不動産の誘導・管理
	2	業界団体との連携
	3	空き家対策
	4	低未利用地対策
	5	移住・定住支援の充実
拠点形成と誘導 施設の適正配置・ 機能分担	「都市機能」に関する誘導施策	
	1	滞在促進と賑わい創出に寄与する 商業・観光機能の充実
	2	幹線道路沿道における商業機能の充実
	3	日常生活の質や利便性を高める 都市機能の充実
	4	都市再生整備計画等の検討
利用しやすい 公共交通網の 形成・充実	「ネットワーク」に関する誘導施策	
	1	交通結節点の形成と機能強化
	2	公共交通ネットワークの維持・改善

3 空き家対策

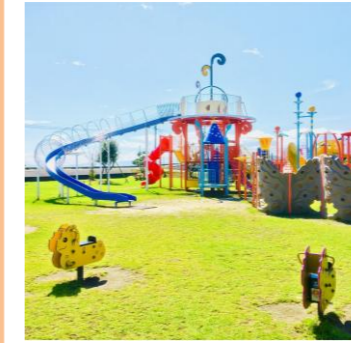


空き家バンク（物件）

○空き家は、相談体制の整備や所有者意識の醸成等により空き家の適正管理を行い、発生抑制

○不動産事業者や地域団体等と連携した空き家バンク事業による空き家の登録・利用希望者とのマッチングによる利活用、空き家の購入・改修等に対する補助制度の活用を促進し、解消・活用

6 都市基盤の整備



杵築市海浜夢公園

○杵築市街地、杵築ICやJR杵築駅、近隣市町村との接続性を高める安全な道路ネットワークの整備

○緊急性の高い都市計画道路は優先的に整備推進、長期未着手路線は必要に応じて計画内容の見直しを検討

○都市公園は、公園施設の長寿命化と機能の維持・拡充

○老朽化や利用者減少など機能が低下している公園は、廃止や統廃合等の検討により、維持管理を効率化

1 滞在促進と賑わい創出に寄与する商業・観光機能の充実



きつき衆楽観（古民家活用）

○空き家・空き地・空き店舗や既存の歴史的建造物等を利用した商業・観光機能の誘導

○杵築城跡や歴史的資源をつなぐ周遊ルートや誘導サインの整備、建造物等の修理・修景整備、古民家や歴史的建造物等の利活用

3 日常生活の質や利便性を高める都市機能の充実



b&g きつき
（子ども第三の居場所）

○杵築本庁舎は、施設の老朽化が進み、災害対策本部としての機能の不足、窓口での利用の不便さなど、課題を多く有している現状を踏まえ、移転・多機能化等に関するあり方を検討

○杵築市子育て支援センターや子ども第三の居場所（b&gきつき）等の地域子育て支援拠点、こども園等は、各施設が連携した子育て環境や支援サービスの維持・充実

1 交通結節点の形成と機能強化



JR杵築駅

○JR杵築駅は、駅前広場の整備や二次交通との接続性向上、駐車スペースの確保を検討

○都市機能誘導区域内に立地する生活利便施設との接続性向上や連携強化を図るため、MaaS等の新たな交通サービスの導入や待合・利用環境の整備

2 公共交通ネットワークの維持・改善



コミュニティバス

○コミュニティバスは、利用ニーズに応じた路線再編や運行水準の適正化、ダイヤ改正等の定期的な実施

○OAI・ICTを活用したデマンド交通システムの導入検討により、公共交通空白地の解消と柔軟な移動を実現



7 計画の実現に向けて（評価指標）

評価指標は、本計画の3つのまちづくりの視点である「居住・防災」・「都市機能」・「ネットワーク」に基づき、5年毎の計画の進行管理を推進するため、中間目標を設定した上で「杵築市都市計画マスタープラン」の目標年次でもある令和22（2040）年の最終目標の達成を目指します。

● 居住・防災に関する評価指標

評価指標	令和2年 (現況値)	令和12年 (中間目標)	令和16年 (中間目標)	令和22年 (最終目標)
【評価指標1】 居住誘導区域内人口密度(人/ha)	21.2	21.2		

整備後は施設の維持管理

評価指標	令和7年 (現況値)	令和12年 (中間目標)	令和16年 (中間目標)	令和22年 (最終目標)
【評価指標2】 雨水排水ポンプ場の耐水化整備	施設3/着手1	施設3/着手3		

評価指標	令和7年 (現況値)	令和12年 (中間目標)	令和16年 (中間目標)	令和22年 (最終目標)
【評価指標3】 避難訓練参加世帯率(%)	10.9	15	18	20

※避難訓練参加世帯率は、居住誘導区域に係る行政区の世帯数から参加世帯数を除して算出
また、避難訓練は「市内沿岸部一斉津波避難訓練」の参加率を集計

● 都市機能に関する評価指標

評価指標	令和7年 (現況値)	令和12年 (中間目標)	令和16年 (中間目標)	令和22年 (最終目標)
【評価指標4】 都市機能誘導区域内の誘導施設数 (施設)	24	26	28	31

※都市計画区域内に立地する誘導施設数の10%を目安に、都市機能誘導区域に集約・新規の誘導施設の整備を推進することとして設定(都市計画区域内の誘導施設数は74件)

● ネットワークに関する評価指標

評価指標		令和7年 (現況値)	令和12年 (中間目標)	令和16年 (中間目標)	令和22年 (最終目標)
【評価指標5】 公共交通 利用者数	路線バス、コミュニティバス、乗合タクシー合計利用者数(人/年)	293,502	293,500		
	JR 杵築駅でのコミュニティバス乗車人員(人/年)	956	950		
	タクシー利用者数(人/年)	61,844	61,900		

※「杵築市地域公共交通計画」の公共交通利用者の数値目標が現状を維持する考え方であるため、現況値の維持を目標指標として設定

8 届出制度とは？

都市再生特別措置法に基づき、計画で定めた居住誘導区域および都市機能誘導区域の区域外において、一定規模以上の住宅や誘導施設の開発・建築をする際には、着手の30日前までに市への届出が必要となります。また、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止または廃止しようとする場合にも、休止・廃止の30日前までに市への届出が必要となります。

● 届出の対象区域

届出制度の対象区域は、「都市計画区域」内になります。「都市計画区域」外は、届出が不要です。

● 居住誘導区域外における届出

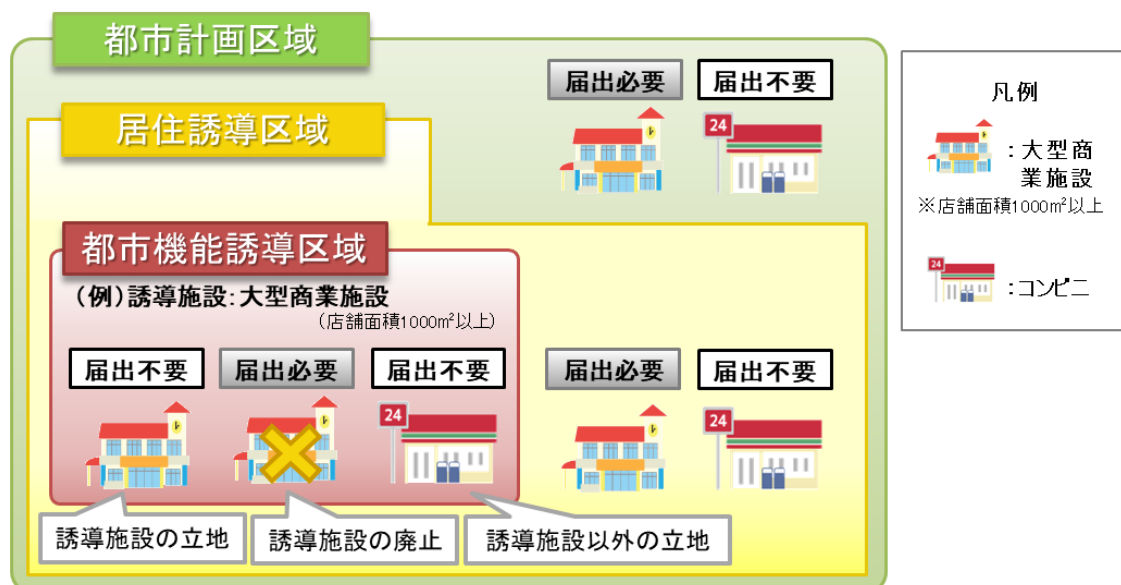
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行う場合 ・ 3戸未満の住宅の建築目的の開発行為を行う場合で、その規模が1,000㎡以上のももの
建築行為等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築する場合 ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

● 都市機能誘導区域外における届出

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 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

● 都市機能誘導区域内における届出

休止・廃止	・ 誘導施設を休止または廃止する場合
-------	--------------------



都市機能に関する届出のイメージ



9 計画の進行管理

● 計画の見直し時期

杵築市全体のまちづくりに関する計画として令和5（2023）年に「杵築市都市計画マスタープラン」を策定しており、より具体化した計画が本計画となります。

本計画は「計画を作成して終わり」ではなく、5年毎の中間評価と必要に応じた見直しを行いながら、適切なPDCAサイクルの基、各種施策を展開します。なお、必要に応じて都市計画マスタープランとの一体的な見直しや評価を行うことができるよう調整・連携を図ることとします。

	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	..	R13 (2031)	..	R18 (2036)	..	R22 (2040)
杵築市都市計画 マスタープラン	→					○ 計画 改訂	→			○ 計画 改訂
杵築市立地 適正化計画				→		○ 中間 評価	→	○ 中間 評価	→	○ 計画 改訂

5年毎の中間評価・見直しを実施

● 計画を実現するための評価体制

計画の取組が計画的かつ効果的に庁内関係各課と連携して実行できているか確認し、評価することが重要です。5年毎の中間評価にあたっては、専門性や中立性を有する杵築市都市計画審議会における第三者評価を行い、評価結果を踏まえ、取組の見直しや立地適正化計画の変更を行います。

