

第 11 章 立地適正化計画

本章では、立地適正化計画における誘導方針を設定し、誘導区域（都市機能誘導区域、居住誘導区域）の検討を行うとともに、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき施設及び誘導区域へ誘導するための施策を定めます。また、災害に強いまちづくりを推進するため、都市防災機能の確保に関する方針である防災指針を定めます。

1 誘導方針

都市づくりの目標や都市の将来像等を踏まえ、誘導方針を以下のとおり設定します。

誘導方針① 求心力の高い、魅力ある中心市街地の形成【都市機能誘導区域】

ア. 都市構造上の課題

人口減少、少子高齢化が進展し、将来的にもこの傾向が続くと予想されています。市の顔となる志佐地域を中心とした市街地には、都市機能施設が一定程度集積し、比較的コンパクトにまとまっていますが、空き家・空き地・空き店舗等も散見され、各地域にあわせた開発の必要性、可能性が確認されています。

中心市街地の衰退は、都市活動の機会喪失を招き、市全体の活力の低下へと波及してしまう恐れがあり、持続可能な都市の形成には中心市街地の活力の維持・向上が重要と考えられます。

イ. 都市機能誘導区域の誘導方針

医療・福祉・商業等の生活に必要な都市機能を集積させ、利便性の高い都市基盤を構築することで、若者からお年寄りまで、市民にも来訪者にも魅力的な中心市街地の形成を図ることを目標とし、基本的な考え方と設定方針を定めます。

基本的な考え方

- ・既存の都市機能施設やその配置を活かすことで、相乗効果を促進
- ・既存のインフラ施設の有効活用を図り、利便性と都市経営の持続性・効率性を確保

設定方針

- ・医療・福祉・商業等の都市機能の利用圏域が重複する区域
- ・道路や鉄道等の都市基盤が整備され、公共交通が利用しやすい区域

誘導方針② 持続可能な生活拠点の形成【居住誘導区域】

ア. 都市構造上の課題

一部の地域では人口増加が予測されていますが、市域の大半の地域では人口減少が予測されています。西九州道自動車道が整備されたことにより、買い物等の利便性は向上しましたが、車での移動が難しい人にとっては、買い物や病院への通院等で不便が残ります。今後、都市機能の拡充と集積により、都市経営の効率化を図るとともに、歴史資源や文化の継承、地域コミュニティの維持なども考慮した持続可能なまちづくりを進めていく必要があります。

イ. 居住誘導区域の誘導方針

公共施設や道路等の既存ストックの適正な維持管理や、景観資源等の保全・活用、生活に必要な利便施設の整備等により、居住の維持・誘導を図り、都市機能やコミュニティを持続的に確保することを目標とし、基本的な考え方と設定方針を定めま

基本的な考え方

- ・現在の松浦市の都市機能の配置を踏まえた効率性の確保
- ・既存の居住エリアの維持を目的とした拠点の形成
- ・他地域との連携を検討し、機能補完を図ることによる利便性の確保

設定方針

- ・医療・福祉・商業等の都市機能の利用圏域が重複する区域
- ・道路や鉄道等の都市基盤が整備され、公共交通が利用しやすい区域。
- ・将来人口が一定程度集積されると予測される区域

誘導方針③ 災害危険エリアを考慮した誘導施策等の推進

ア. 都市構造上の課題

近年激甚化・頻発化する自然災害において、全国では毎年のように豪雨災害等による被害が生じています。本市は伊万里湾に面し沿岸部では漁港が栄え、市域南部では小高い山々の連なった眺望があり、これらの豊かな自然の中に市街地が形成されているため、土砂災害や洪水災害等の災害のリスクも高く、十分に災害リスクを把握した上で誘導施策等の検討を進めていく必要があります。

イ. 防災に関する誘導方針

災害ハザード区域の状況等を整理し、ハード・ソフト両面からの防災対策を行うことを目標とし、設定方針を定めます。

設定方針

- ・防災指針の検討

誘導方針④ 交通利便性の高いエリアの確保

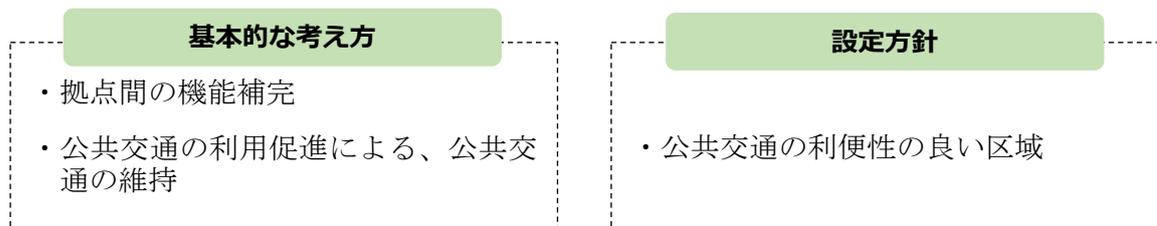
ア. 都市構造上の課題

アンケート調査結果から、外出時の交通手段はどのような目的においても、自動車または自動二輪車による移動が最も多く、公共交通利用率は低い傾向にあります。今後は高齢者の増加に伴い免許返納者の増加が見込まれ、市民の移動手段を確保していくことが必要になります。

また、松浦市地域公共交通計画では、「松浦市に住み続けるための持続可能な公共交通ネットワークの実現」を基本方針として各種施策を展開しており、本計画との整合性を図りつつ検討を進めていく必要があります。

イ. 交通に関する誘導方針

公共交通の利用圏に居住を誘導することで、公共交通の利用を促進・維持することを目標とし、基本的な考え方と設定方針を定めます。



2 居住誘導区域

(1) 基本的な考え方

「立地適正化計画の手引き」(国土交通省都市局都市計画課 令和6年4月改訂)
(以下「手引き」という。)が示す居住誘導区域の概要は以下のとおりです。

居住誘導区域は、人口減少のなか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べき区域です。都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように定めます。

本市は、松浦都市計画区域を有しており、市街化区域及び市街化調整区域は定めていませんが、都市計画区域内の一部で用途地域を指定しています。本計画においては、既に将来あるべき土地利用のあり方について検討済みである用途地域の中に居住誘導区域を設定することとします。

(2) 検討フロー

居住誘導区域は、上記の基本的な考え方に基づき以下のステップにて設定を行いました。

ステップ1：用途地域

用途地域を基本として設定

ステップ2：居住誘導区域を定めることが考えられる区域の抽出

以下の①②③④を満たす区域を抽出

要件	具体的な区域
①都市機能が集積している区域	医療、福祉、金融、買物施設等の利用圏域 800m圏域 ^{※1} が重複する区域
②公共交通が利用しやすい区域	鉄道駅から800m圏域 ^{※2} 30本以上のバス停300m圏域 ^{※2}
③市街地開発事業が実施された区域	土地区画整理事業が実施された区域
④人口が将来にわたって一定程度維持・集積する区域	令和22(2040)年度人口密度30人/ha以上の区域

※1…一般的な徒歩圏である半径800m圏 (出典：「都市構造の評価に関するガイドブック」(国土交通省))

※2…鉄道およびバス停の誘致圏それぞれ半径800m、300m圏 (出典：同上)



ステップ3：誘導区域に含めない区域

法令、都市計画運用指針等により居住誘導区域に含めないこととされている区域を抽出

ステップ4：居住誘導区域の設定

ステップ2からステップ3を除外し、居住誘導区域のおおむねの範囲を設定

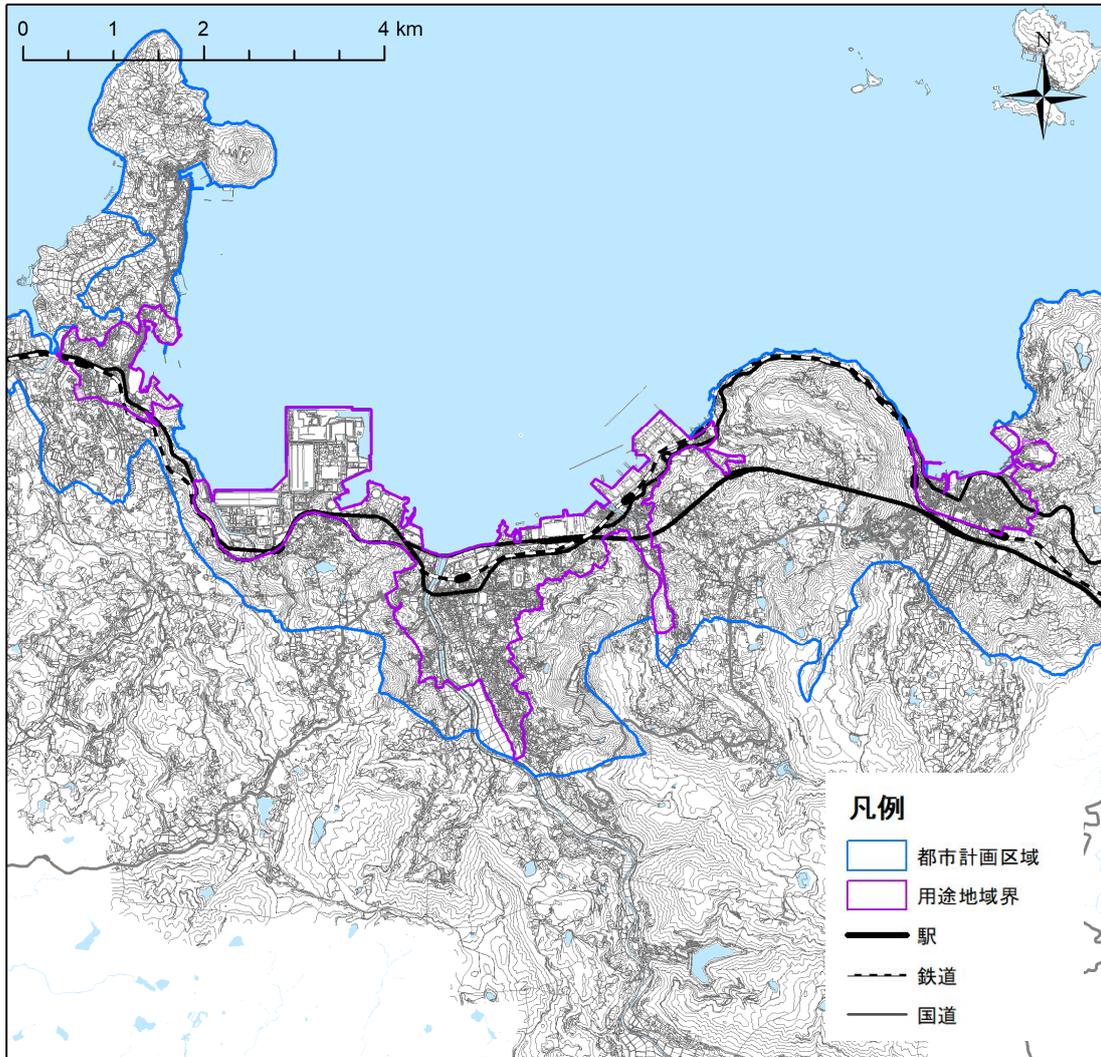
おおむねの範囲を基本に、市街地としての一体性を考慮した区域の修正及び、道路・河川等で区域を明確に区分し、居住誘導区域を設定

(3) 居住誘導区域の設定

ステップ1 用途地域

居住誘導区域は用途地域内を基本として設定します。

用途地域



ステップ2 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の抽出

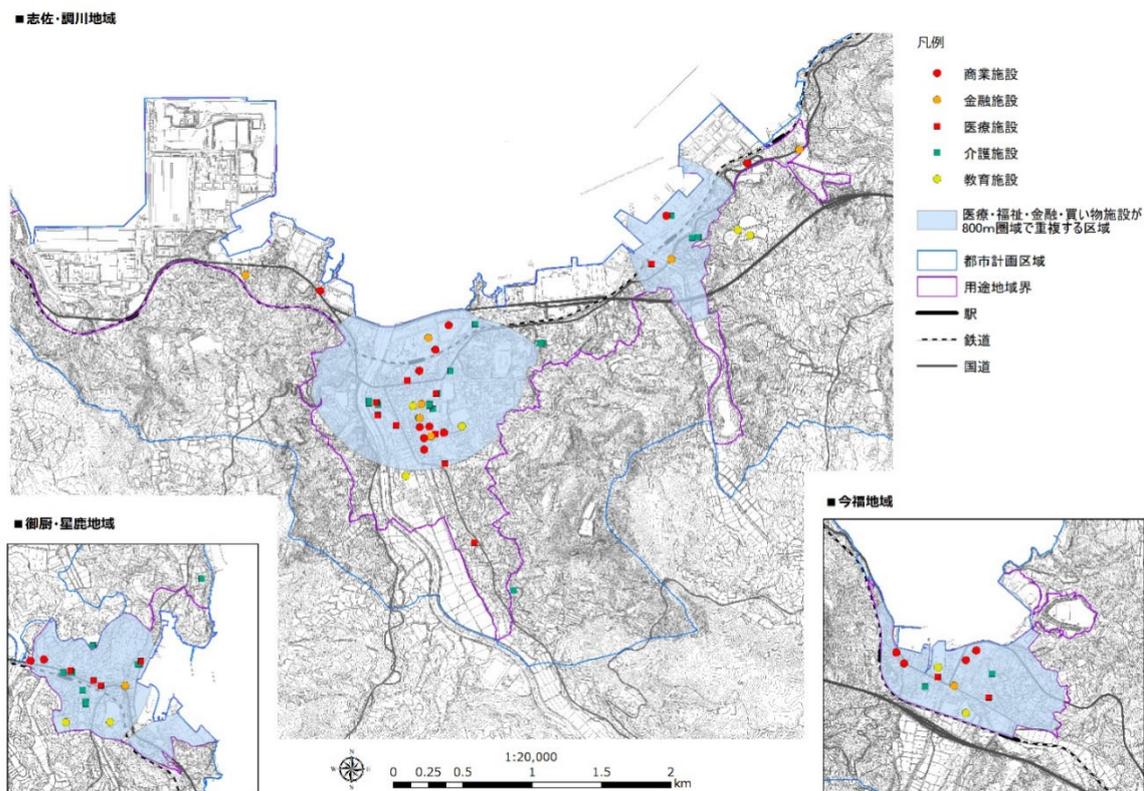
以下の①、②、③、④のいずれかを満たす区域が居住誘導区域を定めることができる区域として抽出します。

要件	具体的な区域
①都市機能が集積している区域	医療、福祉、金融、買物施設等の利用圏域 800m圏域が重複する区域
②公共交通が利用しやすい区域	鉄道駅から 800m圏域 30 本以上のバス停 300m圏域
③市街地開発事業が実施された区域	土地区画整理事業が実施された区域
④人口が将来にわたって一定程度維持・ 集積する区域	令和 22 (2040) 年度人口密度 30 人/ha 以上の区域

①都市機能が集積している区域

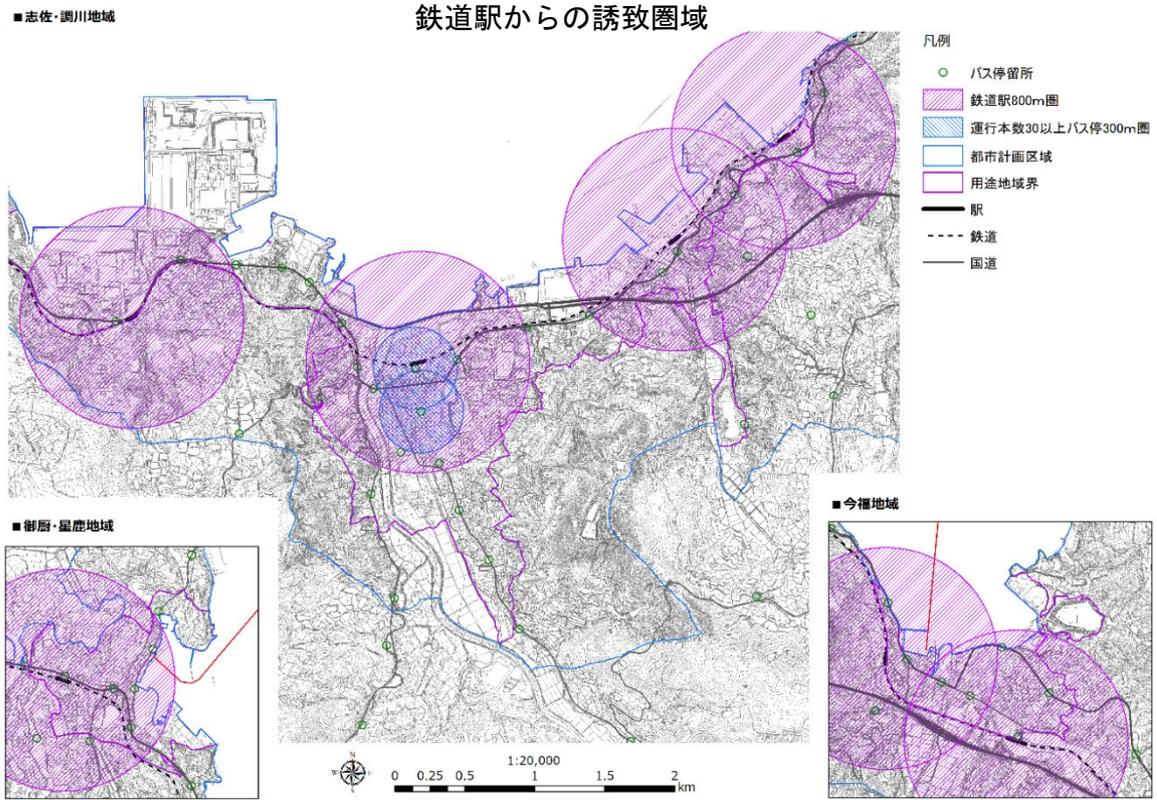
⇒医療、福祉、金融、買物施設の利用圏域 800m圏域全てが重複する地域

医療、福祉、金融、買物施設等の 800m圏域がすべて重複する区域



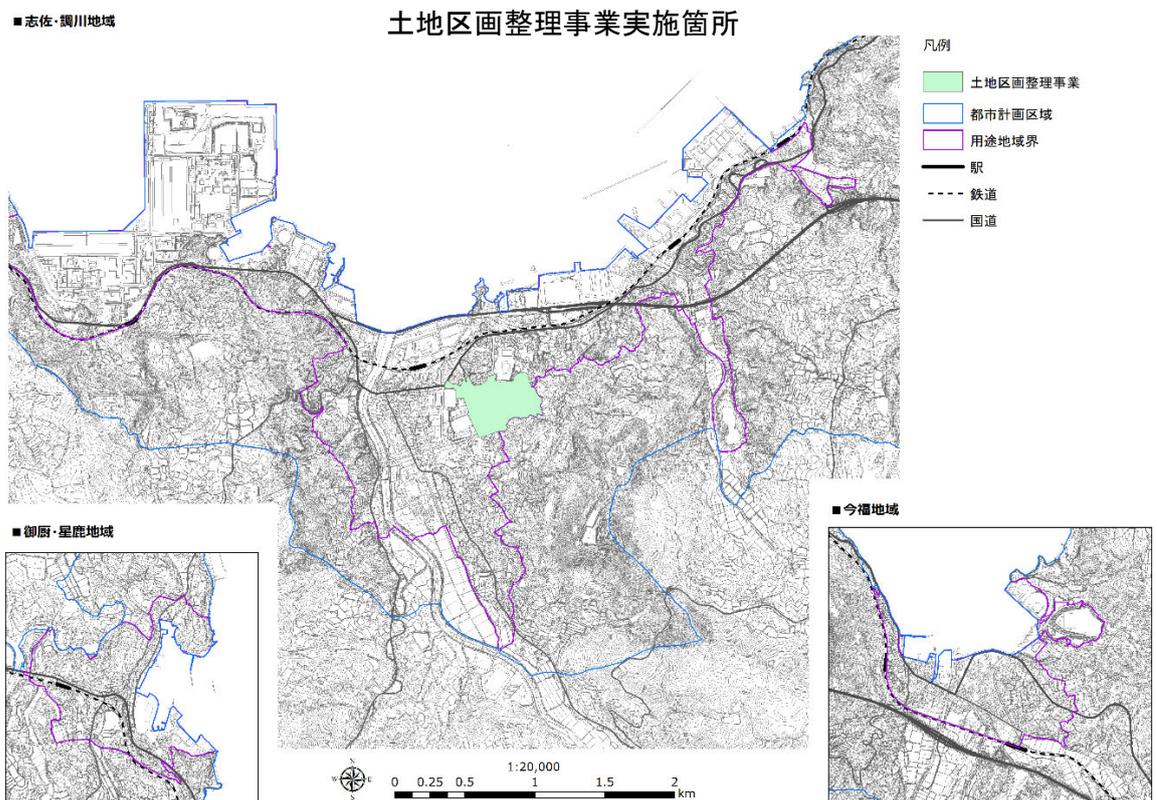
②公共交通が利用しやすい区域

⇒鉄道駅から800m圏域、1日平均30本以上のバス停300m圏域



③市街地開発事業が実施された区域

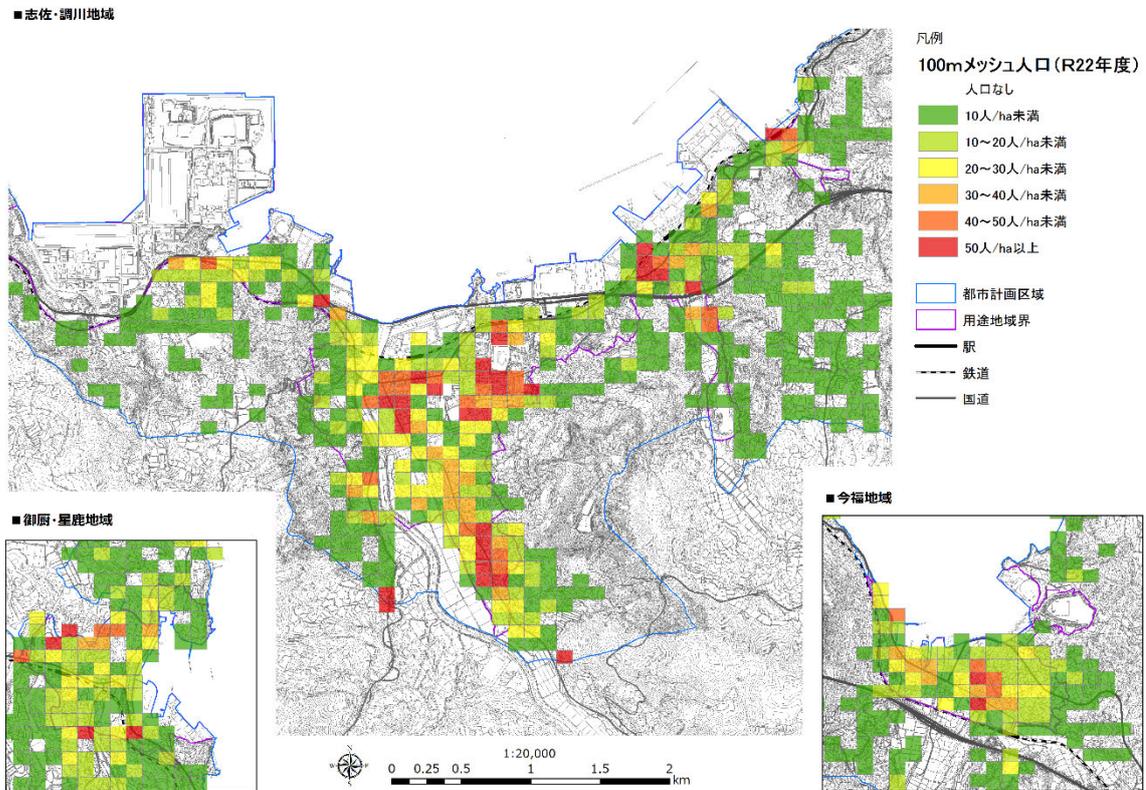
⇒辻の尾土地区画整理事業（17.9ha）が施工済みです。



④人口が将来にわたって一定程度維持・集積する区域

⇒令和 22（2040）年度人口密度が 30 人/ha 以上の区域

将来人口分布図



ステップ3 居住誘導区域内に含めない区域の抽出

以下の区域は、法令、都市計画運用指針より居住誘導区域に含まない事とすべき区域となっています。しかし、海と山に囲まれ、各地域を河川が貫流する自然豊かな本市においては、洪水被害や土砂災害等の被害を受けやすい地形となっており、市街地を含む市域の広範囲が災害ハザードエリア等に指定されています。

本市においては、すべての災害ハザードエリアを除外して居住誘導区域を設定することが困難である為、一部災害ハザードエリアについては居住誘導区域に含むものとして居住誘導区域を設定します。

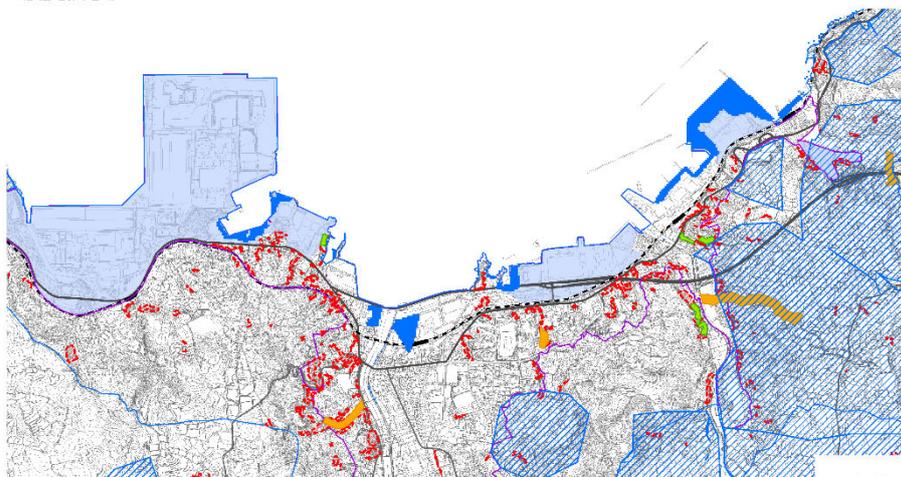
なお、区域内に指定される災害ハザードエリアにおいては、防災指針に基づいたハード・ソフト両面での防災対策を推進し、災害に強い魅力あるまちづくりを進めます。

居住誘導区域に含めない区域

居住(都市機能)誘導区域には含めてはならない区域 (法令)	災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	農業振興地域農用地区域	用途地域内に指定なし
	自然公園特別地域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	保安林	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	原生自然環境保全地域	該当なし
	地すべり防止区域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	急傾斜地崩壊危険区域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	土砂災害特別警戒区域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	浸水被害防止区域	該当なし
原則として居住(都市機能)誘導区域に含まないこととすべき区域 (都市計画運用指針)	津波災害特別警戒区域	該当なし
	災害危険区域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	津波浸水想定区域	原則は都市機能(居住)誘導区域に含めないが、特定箇所のみ含む(松浦駅周辺)
誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として居住(都市機能)誘導区域に含まないこととすべき区域 (都市計画運用指針)	土砂災害警戒区域	都市機能(居住)誘導区域に含む
	津波災害警戒区域	該当なし
	浸水想定区域	都市機能(居住)誘導区域に含む
居住(都市機能)誘導区域に含めることについて慎重な判断を行う区域の考え方 (都市計画運用指針)	工業系用途地域	工業専用地域は都市機能(居住)誘導区域に含めない
	特別用途地区	準工業地域は都市機能(居住)誘導区域に含む
	地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	該当なし

居住機能誘導区域に含めない区域

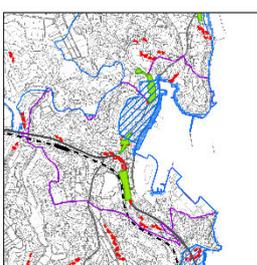
■志佐・調川地域



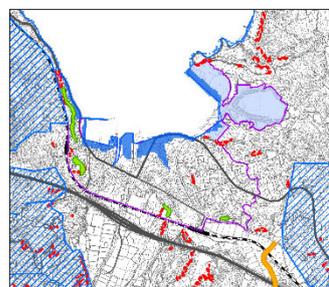
凡例

- 工業系用途地域
- 地すべり防止区域
- 砂防指定地
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 津波浸水想定区域
- 都市計画区域
- 用途地域界
- 駅
- 鉄道
- 国道

■御厨・皇鹿地域



■今福地域

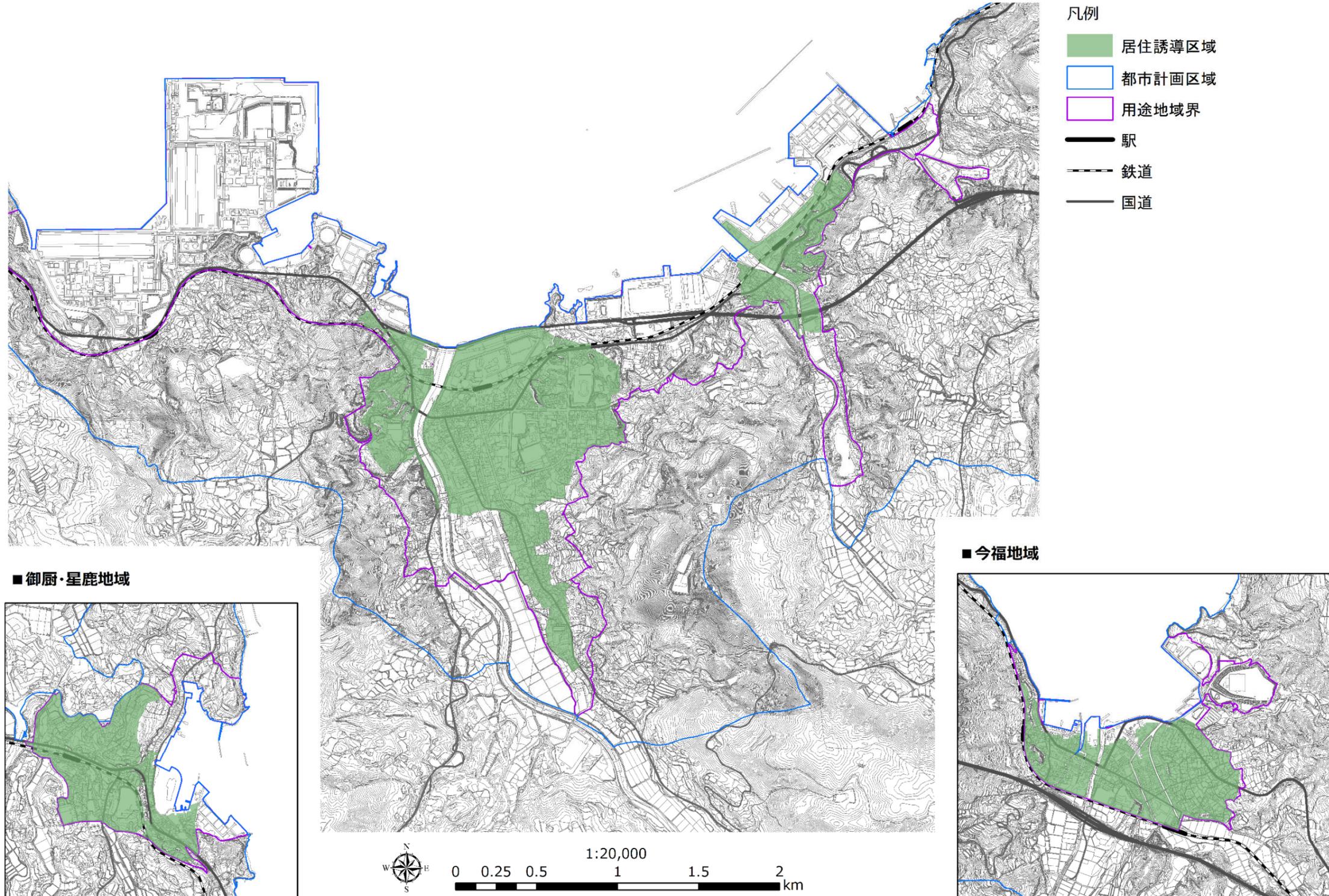


ステップ4 居住誘導区域の設定

前述のステップ1～3を踏まえ、用途地域内において居住誘導区域を設定します。設定にあたって、面積の小さい飛び地や地形に適合しない区域がみられたため、飛び地の削除及び地形地物等による区域境界の調整を行いました。

■志佐・調川地域

居住誘導区域



3 都市機能誘導区域

(1) 基本的な考え方

手引きが示す都市機能誘導区域の概要は以下のとおりです。

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、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し、集約することにより、各種サービスの効率的な提供が図られるように定めます。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を設定します。

本市は、松浦都市計画区域を有しており、市街化区域及び市街化調整区域は定めていませんが、都市計画区域内の一部で用途地域を指定しています。本計画においては、既に将来あるべき土地利用のあり方について検討済みである用途地域の中に都市機能誘導区域を設定することとします。

(2) 検討フロー

都市機能誘導区域は、上記の基本的な考え方に基づき以下のステップにて設定を行いました。

ステップ1：用途地域

用途地域を基本として設定

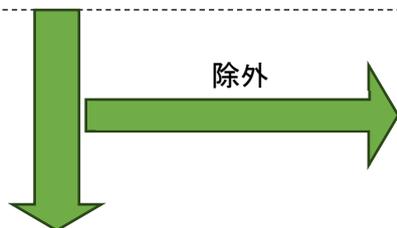
ステップ2：都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域の抽出

以下の①②を満たす区域を抽出

要件	具体的な区域
①都市機能が集積している区域	医療、福祉、金融、買物施設等の利用圏域500m圏域 ^{※1} が重複する区域
②公共交通が利用しやすい区域	鉄道駅から800m圏域 ^{※2} 30本以上のバス停300m圏域 ^{※2}

※1…高齢者の一般的な徒歩圏である半径500m圏（出典：「都市構造の評価に関するガイドブック」（国土交通省））

※2…鉄道およびバス停の誘致圏それぞれ半径800m、300m圏（出典：同上）



ステップ3：誘導区域に含めない区域

法令、都市計画運用指針等により都市機能誘導区域に含まないこととされている区域を抽出

ステップ4：都市機能誘導区域の設定

ステップ2からステップ3を除外し、都市機能誘導区域のおおむねの範囲を設定

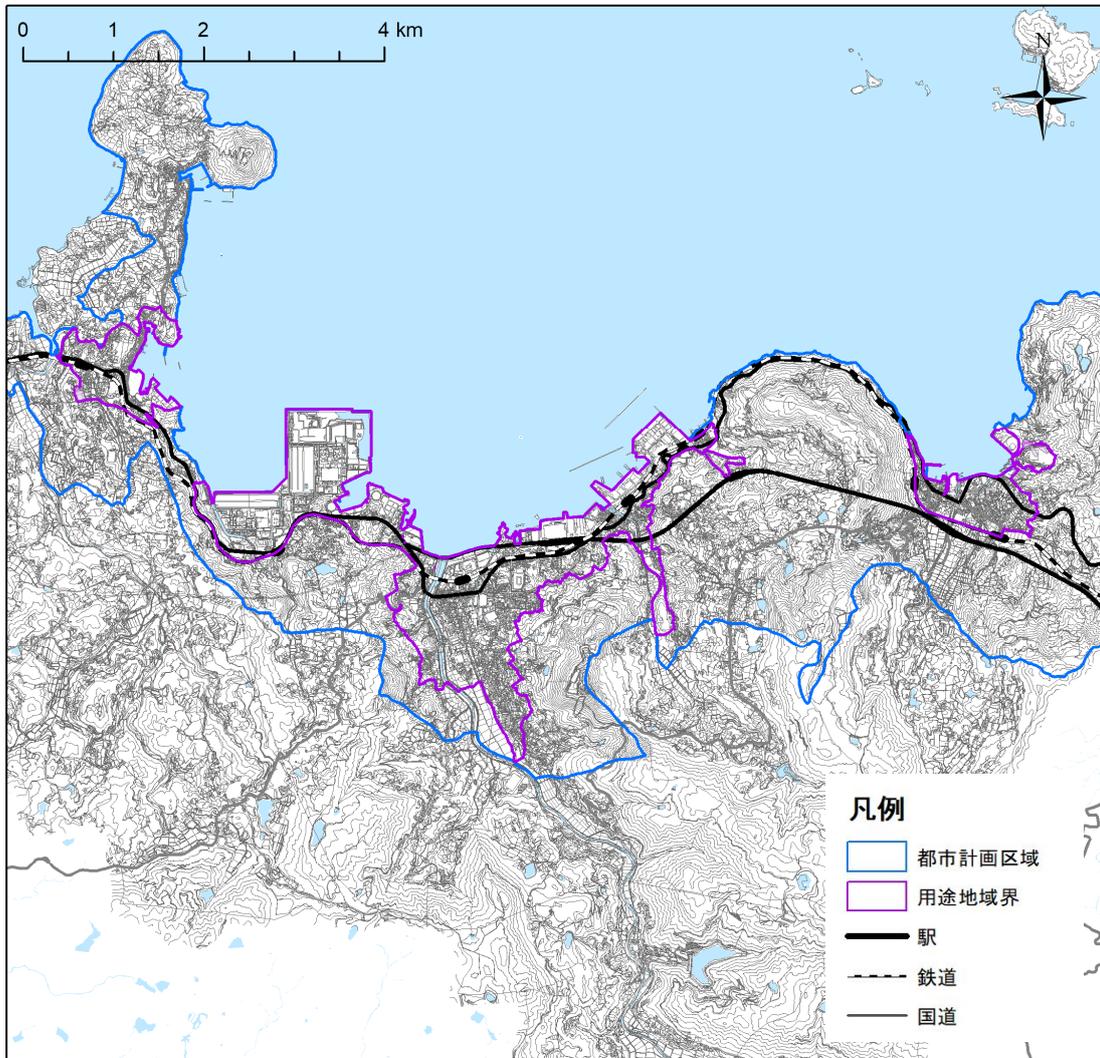
おおむねの範囲を基本に、市街地としての一体性を考慮した区域の修正及び、道路・河川等で区域を明確に区分し、都市機能誘導区域を設定

(3) 都市機能誘導区域の設定

ステップ1 用途地域

都市機能誘導区域は用途地域内を基本として設定します。

用途地域（再掲）



ステップ2 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域の抽出

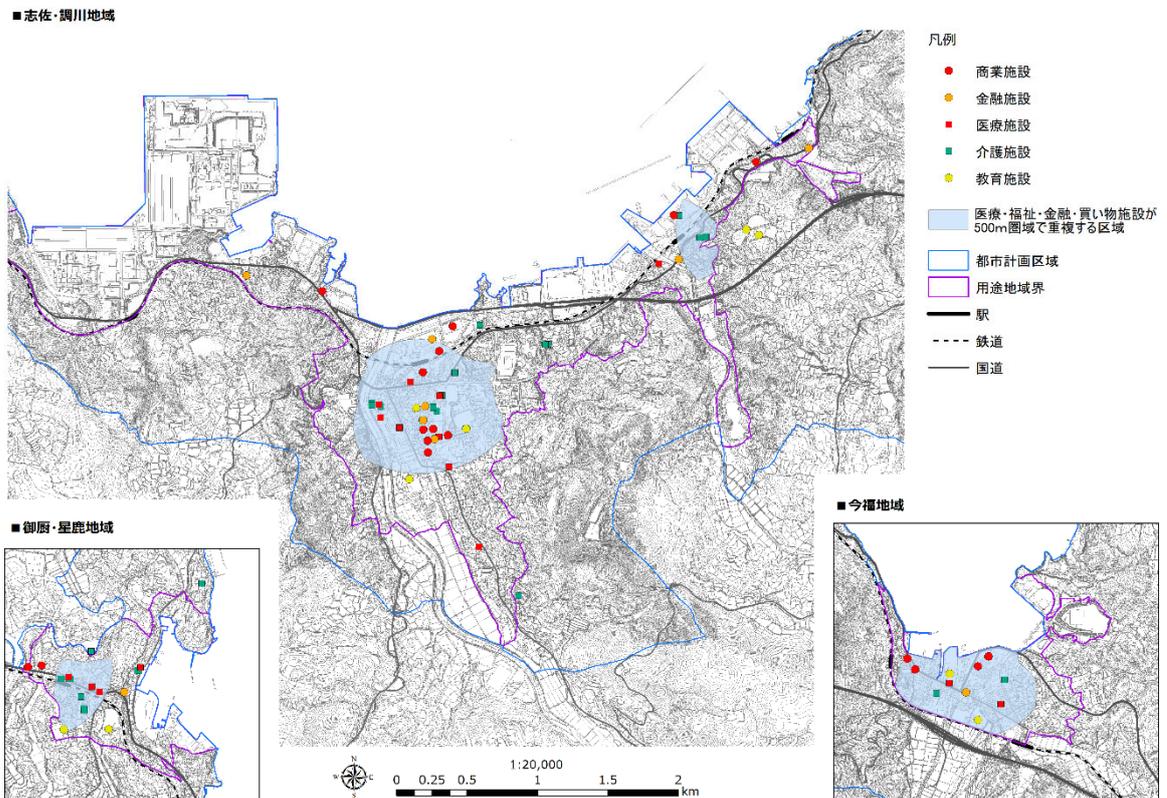
以下の①、②のいずれかを満たす区域が都市機能誘導区域を定めることができる区域として抽出します。

要件	具体的な区域
①都市機能が集積している区域	医療、福祉、金融、買物施設等の利用圏域 500m圏域が重複する区域
②公共交通が利用しやすい区域	鉄道駅から 800m圏域 30 本以上のバス停 300m圏域

①都市機能が集積している区域

⇒医療、福祉、金融、買物施設の利用圏域 500m圏域全てが重複する地域

医療、福祉、金融、買物施設等の 500m圏域がすべて重複する区域

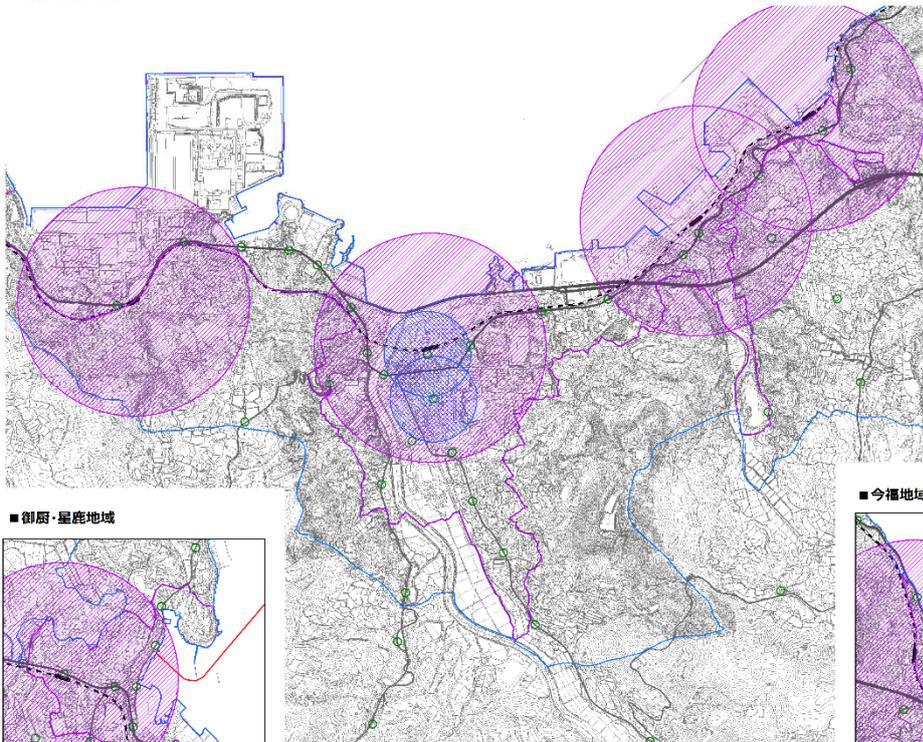


②公共交通が利用しやすい区域

⇒鉄道駅から800m圏域、1日平均30本以上のバス停300m圏域

鉄道駅からの誘致圏域（再掲）

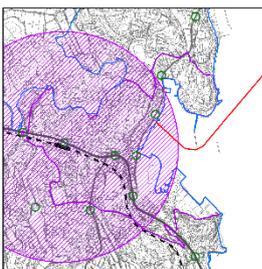
■志佐・桐川地域



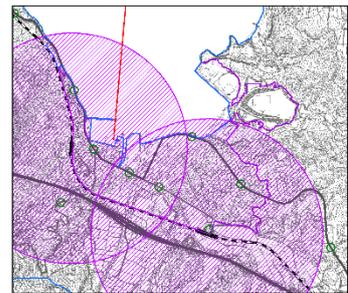
凡例

- バス停留所
- 鉄道駅800m圏
- 運行本数30以上バス停300m圏
- 都市計画区域
- 用途地域界
- 駅
- - - 鉄道
- 国道

■御厨・星鹿地域



■今福地域



ステップ3 都市機能誘導区域内に含めない区域の抽出

以下の区域は、法令、都市計画運用指針より都市機能誘導区域に含まない事とすべき区域となっています。しかし、海と山に囲まれ、各地域を河川が貫流する自然豊かな本市においては、洪水被害や土砂災害等の被害を受けやすい地形となっており、市街地を含む市域の広範囲が災害ハザードエリア等に指定されています。

本市においては、すべての災害ハザードエリアを除外して都市機能誘導区域を設定することが困難である為、一部災害ハザードエリアについては都市機能誘導区域に含むものとして都市機能誘導区域を設定します。

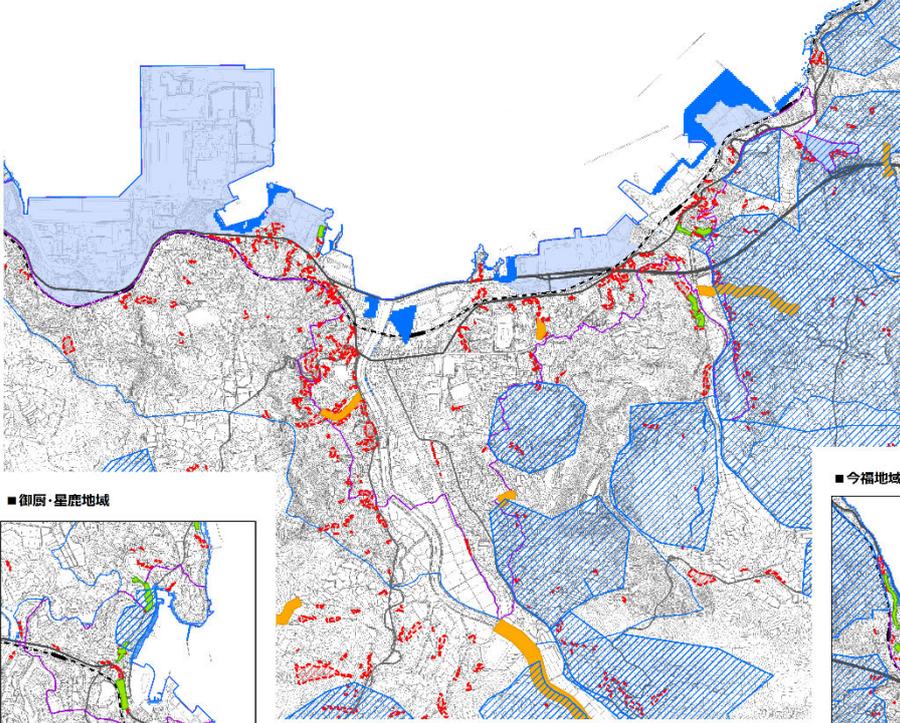
なお、区域内に指定される災害ハザードエリアにおいては、防災指針に基づいたハード・ソフト両面での防災対策を推進し、災害に強い魅力あるまちづくりを進めます。

都市機能誘導区域に含めない区域

居住(都市機能)誘導区域には含めてはならない区域 (法令)	災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	農業振興地域農用地区域	用途地域内に指定なし
	自然公園特別地域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	保安林	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	原生自然環境保全地域	該当なし
	地すべり防止区域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	急傾斜地崩壊危険区域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	土砂災害特別警戒区域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	浸水被害防止区域	該当なし
原則として居住(都市機能)誘導区域に含まないこととすべき区域 (都市計画運用指針)	津波災害特別警戒区域	該当なし
	災害危険区域	都市機能(居住)誘導区域に含めない
	津波浸水想定区域	原則は都市機能(居住)誘導区域に含めないが、特定箇所のみ含む(松浦駅周辺)
誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として居住(都市機能)誘導区域に含まないこととすべき区域 (都市計画運用指針)	土砂災害警戒区域	都市機能(居住)誘導区域に含む
	津波災害警戒区域	該当なし
	浸水想定区域	都市機能(居住)誘導区域に含む
居住(都市機能)誘導区域に含めることについて慎重な判断を行う区域の考え方 (都市計画運用指針)	工業系用途地域	工業専用地域は都市機能(居住)誘導区域に含めない
	特別用途地区	準工業地域は都市機能(居住)誘導区域に含む
	地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	該当なし

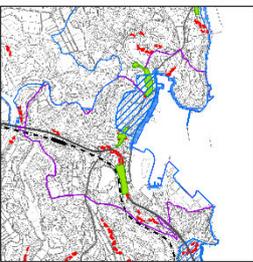
都市機能誘導区域に含めない区域

■志佐・調川地域

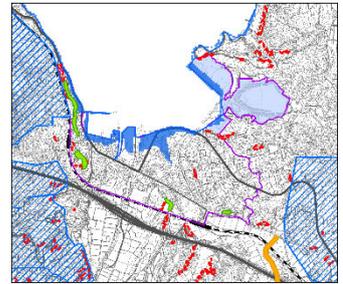


- 凡例
- 工業系用途地域
 - 地すべり防止区域
 - 砂防指定地
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 津波浸水想定区域
 - 都市計画区域
 - 用途地域界
 - 駅
 - 鉄道
 - 国道

■御厨・星鹿地域



■今福地域

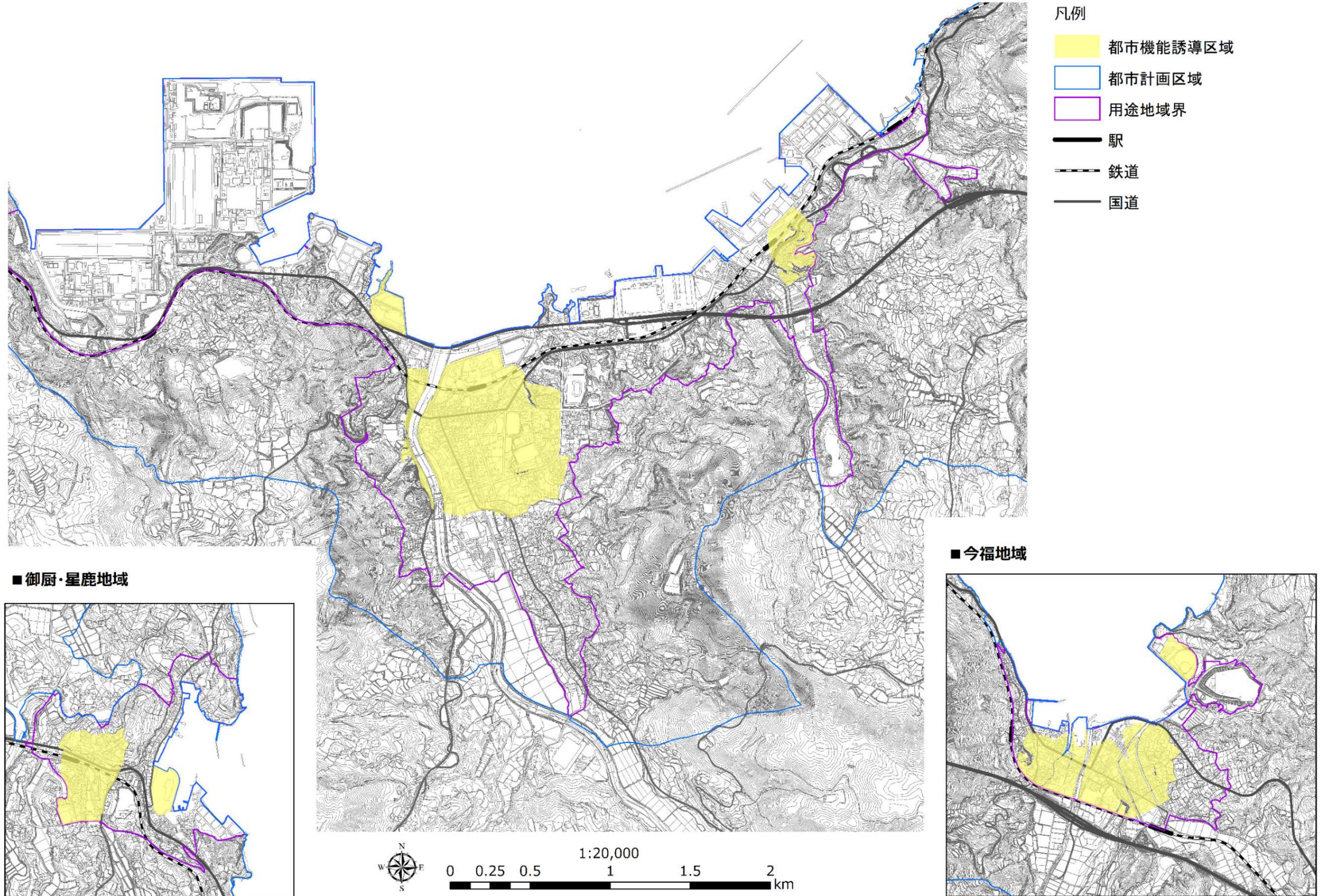


ステップ4 都市機能誘導区域の設定

前述のステップ1～3を踏まえ、用途地域内において都市機能誘導区域を設定します。設定にあたって、面積の小さい飛び地や地形に適合しない区域がみられたため、飛び地の削除及び地形地物等による区域境界の調整を行いました。

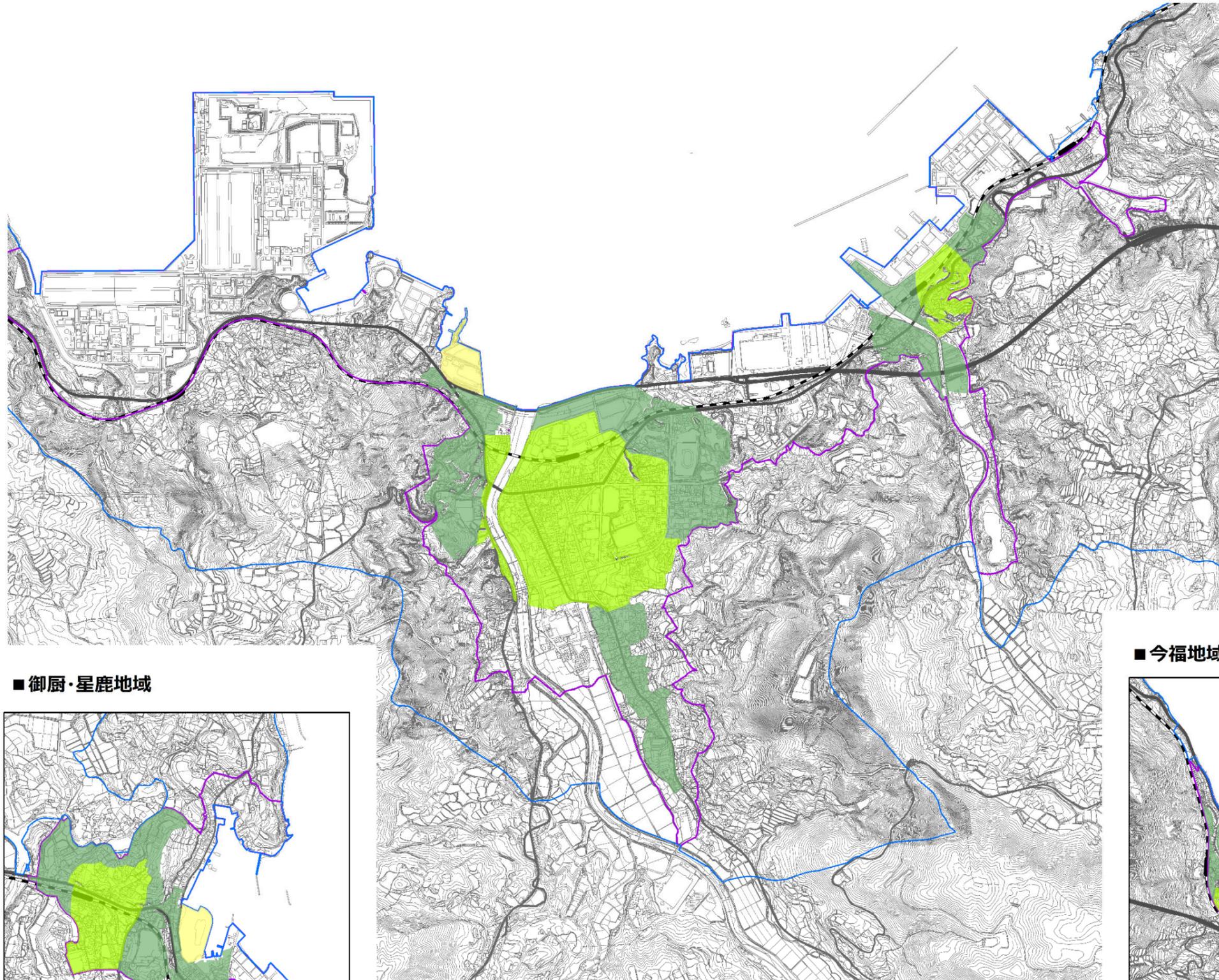
■志佐・調川地域

都市機能誘導区域



(参考) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の重ね図

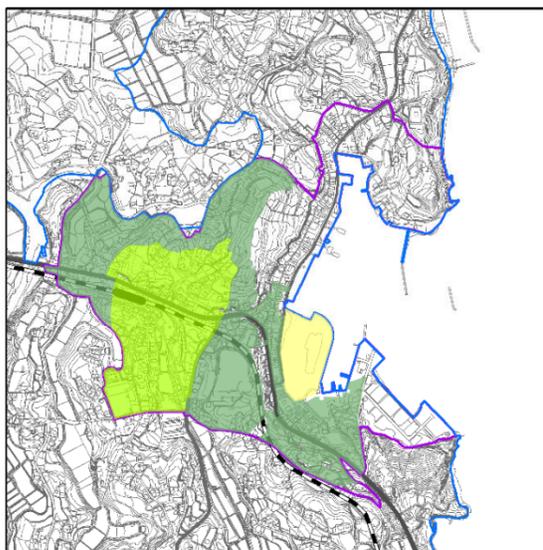
■ 志佐・調川地域



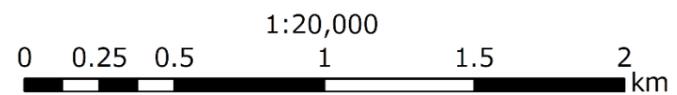
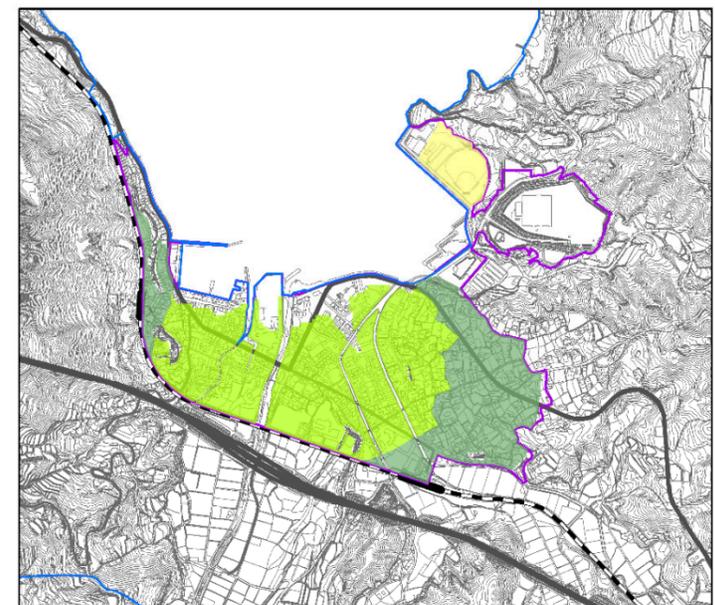
凡例

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市機能誘導区域
および居住誘導区域
- 都市計画区域
- 用途地域界
- 駅
- 鉄道
- 国道

■ 御厨・星鹿地域



■ 今福地域



4 誘導施設

(1) 誘導施設設定の考え方

「都市機能増進施設（以下、誘導施設）」は、居住者の共同の福祉や商業施設等の利便性向上を図るために必要な施設のことで、都市機能の増進に寄与するものになります。これらの施設を「都市機能誘導区域」に立地誘導することで、コンパクトなまちづくりを図ります。

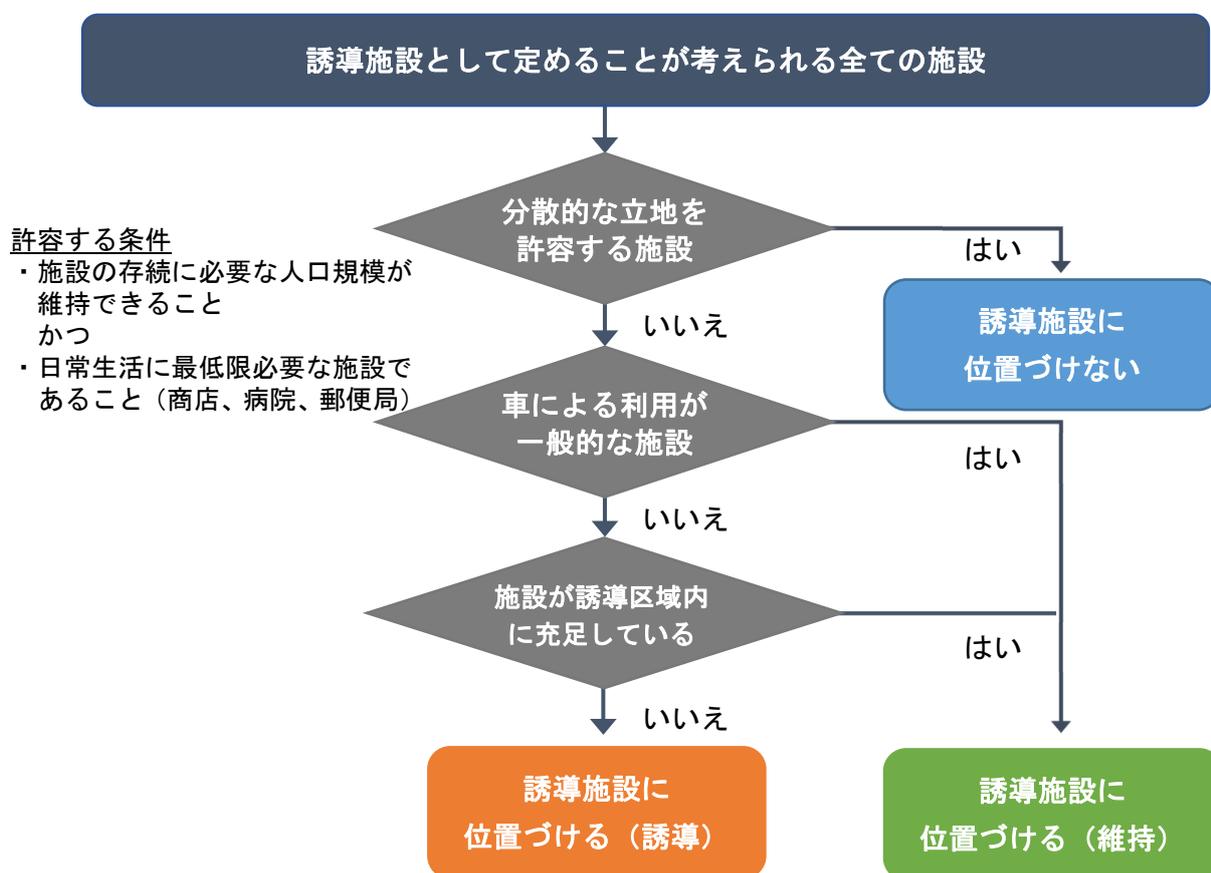
誘導施設の設定にあたっては、まちづくりの将来像である「だれもが安心して暮らしつつけられる幸せなまち～皆が協働してともにとなり合うまちづくり～」を目指し、まちづくりの3つの基本目標の実現に適す施設を対象とします。

(2) 誘導施設としての位置づけ

本市の特性を踏まえ、以下のように誘導施設の設定フローを定めました。

なお、コンパクトなまちづくりに向け、原則、生活に必要な施設は都市機能誘導区域への集積を目指しますが、市域に対して都市機能誘導区域が占める割合が小さいため、区域外における生活利便性の維持を考慮し、一定程度の施設は分散立地を許容する必要があります。誘導施設の設定フローを基に、誘導施設としての位置づけ・方針を決定します。

誘導施設の設定フロー



誘導施設としての位置づけ・方針

位置づけ	方針
○ (誘導)	各地域の拠点における都市機能を強化するため、都市機能誘導区域内に誘導を図る。
○ (維持)	既にある施設の維持や更新を基本とし、今後も持続可能な都市機能を保つために、都市機能誘導区域内に維持または誘導を図る。
— (位置づけない)	日常生活に最低限必要な施設であり、分散的な立地を許容する施設として、地域のニーズに則した施設の立地を図る。

(3) 誘導施設の設定

都市計画運用指針、立地適正化計画の手引きに示される施設に基づき、誘導施設の対象とする施設を以下に示します。

誘導施設の設定

施設	方針	位置づけ	
商業施設	スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア	誘導区域内に比較的集積し、充足している。今後もその拠点性を維持するため、誘導施設として設定する。	○ (維持)
	商店（売場面積 250㎡未満）	比較的広範囲に分散して立地しており、今後も地域のニーズに応じた立地を図るため、誘導施設としては設定しない。	—
	医療施設	医療法第1条の5 第1項に基づく病院	誘導区域内に比較的立地している。今後もその拠点性を維持するため、誘導施設として設定する。
	その他医療施設	分散して立地していることに加え、高齢化等に柔軟に対応していくことを考慮し、誘導施設としては設定しない。	—
高齢者福祉施設	高齢者介護施設、老人福祉センター	増加する高齢者人口に対応するため、地域のニーズに応じた分散的な立地が望ましいことから、誘導施設としては設定しない。	—
子育て支援施設	子育て支援施設	子育て支援施設は、市の中心部のみに立地しているが、よりきめ細かな子育て支援の実現に向けて地域拠点性の強化を図るため、誘導施設として設定する。	○ (誘導)
	幼稚園・保育園・こども園・児童館等	地域の子育て世帯のニーズに応じた分散的な立地が望ましいことから、誘導施設としては設定しない。	—
金融関連施設	銀行等	誘導区域内に比較的集積し、充足している。今後もその拠点性を維持するため、誘導施設として設定する。	○ (維持)
	郵便局	比較的広範囲に分散して立地しており、今後も地域のニーズに応じた立地を図るため、誘導施設としては設定しない。	—
文教施設	文化会館 スポーツ施設 社会教育施設	文教施設は、誘導区域内に比較的集積し、充足している。今後もその拠点性を維持するため、誘導施設として設定する。	○ (維持)
行政施設	市役所	行政サービスの中核的機能を担う施設であり、今後もその拠点性を維持するため、誘導施設として設定する。	○ (維持)

5 誘導施策

まちの将来像及び基本目標の実現に向けて、本市のまちづくりに関する課題を踏まえ設定したまちづくりの方針に即し、都市機能誘導と居住誘導の視点から施策の方向性を示します。

(1) 都市機能誘導に関する主な施策

ア. 中心市街地の活性化に関する施策

商業・業務施設をはじめとする都市機能施設の集積を図るため、国等による誘導のための支援策の活用等を推進します。

また、来訪者や市民が集まることで生じる相乗効果をより一層強化するために、オープンスペースの確保や、まちなか景観の向上、安全・安心な歩きやすい歩行空間の確保等により、賑わいの創出を図ります。

イ. 市街地更新の促進に関する施策

都市機能誘導区域内に点在する空家等の低未利用地の有効活用を図るため、空き家バンク等の施策を推進します。

ウ. 生活利便の向上に関する施策

多様な世代が利便を享受できるように、子育て支援施設等をはじめとする福祉施設等の都市機能の充実を図るとともに、生活利便に必要な各種施設の適正な配置を促進し、バリアフリー環境の整備を推進します。

(2) 居住誘導に関する主な施策

ア. まちなか居住の推進に関する施策

生活サービスが一定程度整った区域への居住を誘導するため、道路や公園、下水路等の都市基盤の再編・整備を推進し良好な住環境の形成を図るとともに、国等による誘導のための支援策を活用し、まちなか居住の誘導を図ります。なお、老朽化の進む下水路をはじめとする都市基盤については、計画的に改修事業を推進します。

また、高齢者等の交通弱者が生活利便を享受できるよう、円滑な移動を支える公共交通ネットワークの構築を推進します。

イ. だれもが安全安心に暮らせる環境整備に関する施策

災害時や救急活動時の各種活動の円滑化、減災防災の観点から、比較的老朽化が進む住宅が集積する区域等において、住宅の改修や耐震化を補助する施策を促進させるとともに、バランスのとれた一体的なまちづくりを図り、お年寄りから子どもまで、だれもが安全安心に暮らせる環境の整備を推進します。

6 届出制度の概要

(1) 都市機能誘導区域に関する届出制度

ア. 概要

都市機能誘導区域に関する届出制度の概要は以下のとおりです。

◆届出制の目的

▶届出制は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度。

◆届出の対象となる行為

▶都市機能誘導区域^外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

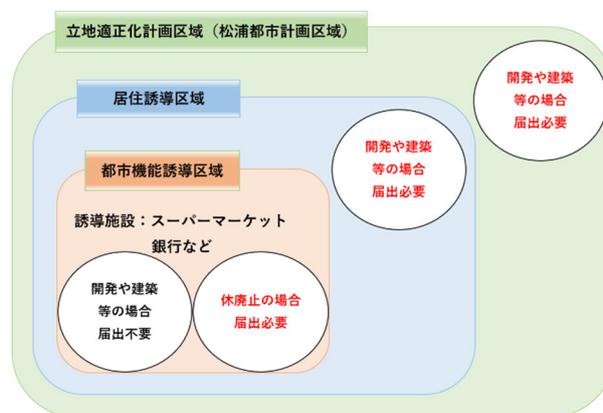
○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

- 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

▶都市機能誘導区域^内で誘導施設を休止または廃止しようとする場合、原則として市町村長への届出が義務付けられている。



参照：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

イ. 届出対象となる誘導施設

届出対象となる誘導施設は次に示すとおりです。

届出対象となる誘導施設

施設		詳細
商業施設	スーパーマーケット	売場面積 250 m ² 以上で、生鮮食料品を取り扱う事業所
	ドラッグストア	売場面積 250 m ² 以上で、主として医薬品、化粧品を中心とした健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などを取り扱う事業所
	コンビニエンスストア	飲食料品や日用雑貨などを取り扱う商業施設で、売場面積 30 m ² ~250 m ² かつ営業時間が 14 時間以上の事業所
医療施設	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に基づく病院
子育て支援施設	子育て支援施設	子ども・子育て支援法第 59 条第 1 項第 1 号に基づく施設
金融関連施設	銀行等	銀行法に基づく銀行、信用金庫法に基づく信用金庫、農林中央金庫法に基づく農林中央金庫
文教施設	文化会館	松浦市文化会館 等
	スポーツ施設	松浦市体育施設 松浦市民運動公園 等
	社会教育施設	松浦市立図書館 松浦市生涯学習センター 等
行政施設	市役所	地方自治法第 4 条第 1 項に基づく施設

(2) 居住誘導区域に関する届出制度

ア. 概要

居住誘導区域に関する届出制度の概要は以下のとおりです。

◆届出制の目的

▶届出制は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度。

◆届出の対象となる行為

▶居住誘導区域^外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○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 m²以上のもの

③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為^{*}

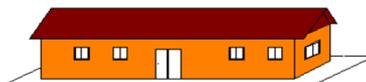
※令和7年5月現在、条例の定めはなし。

敷地面積

①の例示
3戸の開発行為



②の例示
1,300m²
1戸の開発行為



800m²
2戸の開発行為



○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 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合^{*}

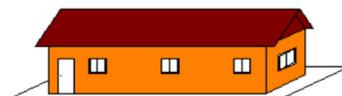
③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

※令和7年5月現在、条例の定めはなし。

①の例示
3戸の建築行為



1戸の建築行為



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

7 事業の整理

(1) 誘導支援施策の実現に向けた各種事業の整理

立地適正化計画による都市機能誘導区域内への誘導施設の整備や、居住誘導区域内における住宅の整備及び交通機能や都市環境等の整備に対し、以下のような支援措置が準備されており、整備等の目的に応じた多様な制度の活用が可能です。

本計画に基づき実施が考えられる主な事業を示します。

立地適正化計画に係る支援措置

事業名	概要
集約都市形成支援事業 (コンパクトシティ形成支援事業)	都市機能の集約地域への立地誘導のため、都市の集約化等に関する計画策定や、都市のコアとなる施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等の整備を実施。
都市構造再編集中支援事業	本計画に基づき、市や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等を集中的に実施。
都市再生区画整理事業	防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等、都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再生・整備による都市機能更新、低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備等を推進するため土地区画整理事業を実施。
市街地再開発事業	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を実施。
防災街区整備事業	密集市街地の改善整備を図るため、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を実施。
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	防災性能や省エネルギー性能の向上といった質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対する支援を実施。
優良建築物等整備事業	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業に対する支援を実施。
住宅市街地総合整備事業 【拠点開発型】	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、まちなか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業を実施。
住宅市街地総合整備事業 【都市再生住宅等整備事業】	快適な居住環境の創出、都市機能の更新等を目的として実施する住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等（住宅、店舗、事務所等）を失う住宅等困窮者に対する住宅等の整備を行う事業を実施。
住宅市街地総合整備事業 【住宅団地ストック活用型】	良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を行う事業を実施。

事業名	概要
バリアフリー環境整備促進事業	高齢者・障害者に配慮したまちづくりを推進し、高齢者等の社会参加を促進するため、市街地における高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備等を促進する事業を実施。
スマートウェルネス住宅等推進事業	「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のための整備に対して補助を実施。
官民連携まちなか再生推進事業	官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定のほか、自立自走型システムの構築に向けた国内外へのシティプロモーションや社会実験等を実施。
都市再生コーディネート等推進事業 【都市再生機構による支援】	都市再生機構において、低未利用地の有効利用の促進及び都市再生に民間を誘導するための条件整備として行う既成市街地の整備改善のため、土地区画整理事業や防災公園街区整備事業等の手法により低未利用地の有効利用や都市の防災性の向上を図るべき地区等の計画策定、事業化に向けたコーディネート等を実施。
特定地域都市浸水被害対策事業	浸水被害対策区域において、下水道管理者及び民間事業者等が連携して、浸水被害の防止を図ることを目的に、下水道施設の整備、民間事業者等による雨水貯留施設等の整備を実施。
まち再生出資 【民都機構による支援】	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業（誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備）を実施。
共同型都市再構築 【民都機構による支援】	地域の生活に必要な都市機能の増進又は都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担する事業を実施。
都市環境維持・改善事業資金融資	地域住民・地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人への補助を実施。
都市・居住環境整備推進出資金 【まちなか再生・まちなか居住推進型】	都市再生機構において、まちの拠点となる区域での土地の集約化等権利調整を伴う事業を行うことにより、まちなか再生やまちなか居住の用に供する敷地の整備及び公益施設等の施設整備を実施。
都市・居住環境整備推進出資金 【都市機能更新型】	都市再生機構において、土地区画整理事業、市街地再開事業等の都市機能更新事業を実施。
市民緑地等整備事業	地方公共団体等が市民緑地契約等に基づく緑地等の利用又は管理のために必要な施設整備を行うことで、低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、低・未利用地を公開性のある緑地とするための取組に対して支援を実施。
宅地耐震化推進事業	大地震時における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を行うとともに、対策工事等に要する費用について支援を実施。
公営住宅整備事業	公営住宅を除却し、居住誘導区域内への再建等を実施。

事業名	概要
市民農園等整備事業	居住誘導区域外や、居住誘導区域内において、まちの魅力・居住環境の向上を図ることや郊外部において都市的土地利用の転換を抑制し、緑と農が調和した低密度な市街地の形成を図るため、市民農園の整備を実施。
地域居住機能再生推進事業	多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組に対して総合的に支援を実施。
フラット 35 地域活性化型	市が実施している財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット 35 の金利の引き下げを実施。
都市・地域交通戦略推進事業	都市構造の再構築を進めるため、本計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を実施。
都市公園ストック再編事業	地域のニーズを踏まえた新たな利活用や都市の集約化に対応し、都市公園の機能や配置の再編を実施。
公共施設等の適正管理に係る地方財源措置	公共施設総合管理計画に基づき実施される事業で、①個別施設計画に位置づけられた公共施設等の集約化・複合化事業、転用事業、②立地適正化計画に基づく地方単独事業等に対し、元利金の償還に対し地方交付税措置のある積方財政措置等を実施。

(2) 事業の具体的活用例の整理

ここでは、立地適正化計画と同時に実施することが効果的な施策について、事例を交えて整理します。

ア. 地区計画制度の活用

まとまった農地が住宅と混在し、居住環境を形成している地域において、地区計画制度により、相続税・贈与税の納税猶予等の税制特例等も含め、農業の利便の増進と調和した良好な居住誘導区域の形成促進が可能となります。

<地区計画農地保全条例制度>

●農地の開発規制

- ・ 田園住居地域と同様に、小規模な開発のみ許容し、大規模な改変を抑制
- ・ 農地の持つ環境緩和、景観保全、教育福祉、防災等の機能を享受できる住宅環境を整備



日照を確保することにより、住民のための公共的な施設である市民農園の機能を維持
農家の意向に対応した生産緑地以外の緩やかな保全が可能

●宅地の建築規制

- ・ 営農環境の保全のため、用途地域より厳しい建築規制。
- ・ 低層の良好な住環境を創出。



隣接地の建築によって発生する日照条件の悪化や光障害の発生を抑制

●地区施設の整備

- ・ 公園や道路等、地域の実情に応じて必要な施設を整備。



市民農園へのアクセス路やトイレ・洗い場を備えた公園の整備

イ. 都市の拠点部における Park-PFI の積極的な活用

都市公園法の特例措置を適用し、都市公園の再生と有効利用の観点から、飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の整備と、当該施設からの収益を活用し、園路・広場等（特定公園施設）の整備等を行う Park-PFI 事業の展開を検討します。

公募対象公園施設は都市開発資金、特定公園施設は社会資本整備総合交付金による支援の対象となる事業性を前提として検討します。

<事例>

勝山公園（北九州市）

- 小倉城等を含む市のシンボル公園である勝山公園の活性化のため、便益施設を整備する事業者を公募した。
- ベンチ、パーゴラ、街路灯等の整備に、民間資金を一部充当した。

ウ. 「フラット 35」新制度を活用した居住誘導の推進

「定住・移住推進事業」に基づき、市が住宅金融支援機構の「フラット 35」と連携して、居住誘導区域内等への居住誘導を推進し、街なかへ定住・移住しようとする者の誘導を促進する施策を検討します。

当該事業の認定者のうち連携の要件を満たした者を対象に、住宅金融支援機構による住宅ローン「フラット 35」の金利引き下げと合わせて、市の財政的支援を活用してもらうことで、移住・定住を推進するものです。

立地適正化計画に定める居住誘導区域等への定住・移住を要件とすることで、利便性の高い公共交通沿線等への居住誘導が可能となります。

<事例>

- 北九州市では、立地適正化計画に定める居住誘導区域等への定住・移住を要件とすることで、利便性の高い公共交通沿線等に居住を誘導している。
- 定住・移住を強力的に推進するため、一定要件を満たす居住誘導区域及び当該区域を含む町丁目のエリアの住宅を取得等する費用の一部を補助する事業を実施している。

エ. 空きビル等の既存ストックを有効活用した誘導施策

都市機能誘導区域内に多様な都市機能（公共・民間施設等）を誘導することを目的に、既存ストック（まちの中心部の閉店した商業施設）を活用し、公共施設や子どもの居場所、文化交流施設等を整備することで、整備コストの縮減を図りつつ都市機能を誘導し、効率的にまちなかの賑わい創出の一助とするものです。

<事例>

- 都城市では、既存ストック（まちの中心部の閉店した大型商業施設）を活用し図書館等を整備することで、整備コストの縮減を図りつつ都市機能を誘導し、効率的にまちなかの賑わい創出を実現した。

8 防災指針

本市の居住誘導区域における災害リスクを把握し、必要な災害対策を検討の上、防災指針を定め、防災・減災に取り組みます。

(1) 基本的な考え方

手引きが示す防災指針の概要は以下のとおりです。

近年、自然災害が頻発・激甚化しており、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。立地適正化計画においては、まず災害リスクを踏まえた居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定し、災害に強いまちづくりと都市のコンパクト化を併せて進めることが重要です。

一方で、様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難であることも想定されます。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界もあります。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。こうした背景から、立地適正化計画においては、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) 検討フロー

防災指針の策定にあたっては、以下のフローにより検討を行います。

災害ハザード情報の収集と整理

本市に指定されている災害ハザード情報（洪水、津波、土砂災害等）について整理する。

リスク分析と課題の抽出

「災害ハザード情報の収集と整理」で把握した災害区域について、本市の都市状況（建物・避難所・要配慮者施設等）と重ね合わせることで分析し、課題の抽出を行う。

取組方針の検討

各地域の課題を踏まえ、規制・移転や居住誘導区域からの除外等による災害リスクの回避の取組方針と、災害リスクを低減するために必要な対策の取組方針をあわせて各地域の取組方針として定める。

具体的な取組、スケジュール、目標値の検討

取組方針に係る具体の取組及び評価指標・目標を関連計画より整理するとともに取組を進めるためのスケジュールを設定する。

(3) 災害リスクの分析

ア. 発生の恐れがある災害リスク

本市における発生の恐れがある主な災害リスクを以下に示します。

発生の恐れがある災害リスク

災害リスク	対象	備考
洪水	洪水浸水想定区域（L2 想定最大規模）	・洪水ハザードマップの基本となる 想定最大規模の降雨で想定 ・居住誘導区域に含む
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）	・想定最大規模の降雨で想定 ・居住誘導区域に含む
津波	津波浸水想定区域	・居住誘導区域に一部含む
土砂災害	土砂災害警戒区域	・居住誘導区域に含む
	土砂災害特別警戒区域	・居住誘導区域には含まない
	砂防三法 （砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地 崩壊危険区域）	・居住誘導区域には含まない
盛土	大規模盛土造成地	・居住誘導区域に含む

イ. 災害リスクの分析

以下に示すように、発生の恐れがある主な災害リスクに対し、人口や都市施設等の情報を重ね合わせるにより、災害リスクの分析を行います。

災害リスクの分析

ハザード情報	重ね合わせる情報	分析の視点
洪水浸水想定区域 津波浸水想定区域	建物＋避難所	・垂直避難が可能か ・避難所が活用できるか
	避難所＋要配慮者利用施設 （医療・高齢者福祉・障害福祉・子 育て支援・教育施設）	・避難所が不足していないか
	道路網＋緊急輸送道路＋避難所	・避難路として活用可能か
家屋倒壊等氾濫想定 区域	建築物	・氾濫流等により倒壊のおそれがある 建築物がないか
土砂災害警戒区域等	道路網＋避難所	・道路寸断、集落孤立のおそれがない か
大規模盛土造成地	人口分布＋建築物	・盛土造成地に滑動崩落の危険がない か

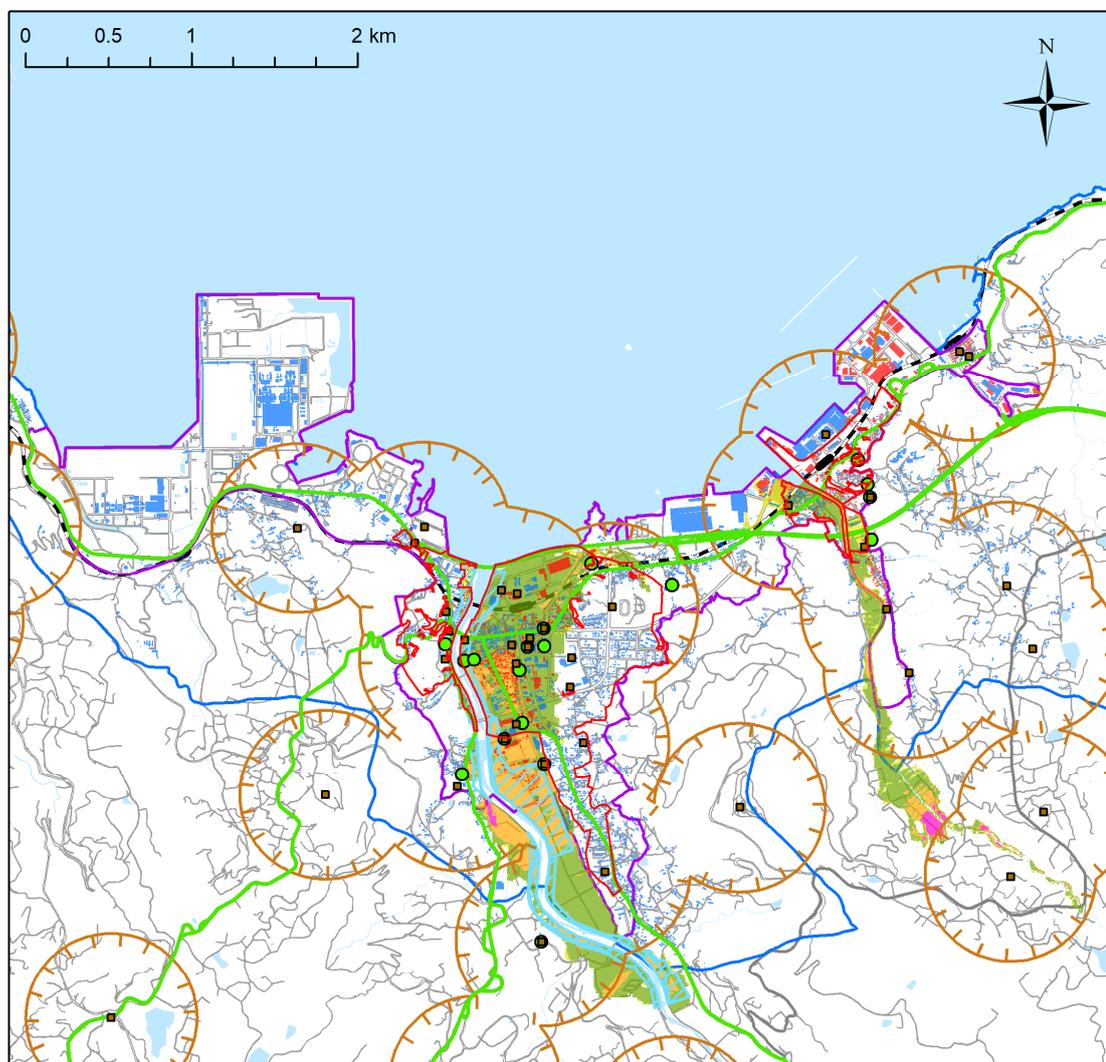
(4) 志佐・調川地域における現況・課題の整理

ア. 洪水災害（L2 想定最大規模）

志佐・調川地域においては、志佐川及び調川川の洪水浸水想定区域内に建物が多く分布しており、垂直避難不可の建物も多く存在します。また、浸水区域内には要配慮者利用施設も多く分布しており、災害時には避難支援計画等に基づいた迅速な対応が必要となります。

避難所の分布については、高齢者の一般的な徒歩圏である500m圏内に、市街地のおおむねの範囲がカバーされていますが、多くの避難所が浸水区域内に指定されており、優先的な防災対策が必要となります。

洪水浸水想定区域の指定状況（志佐・調川地域）



凡例

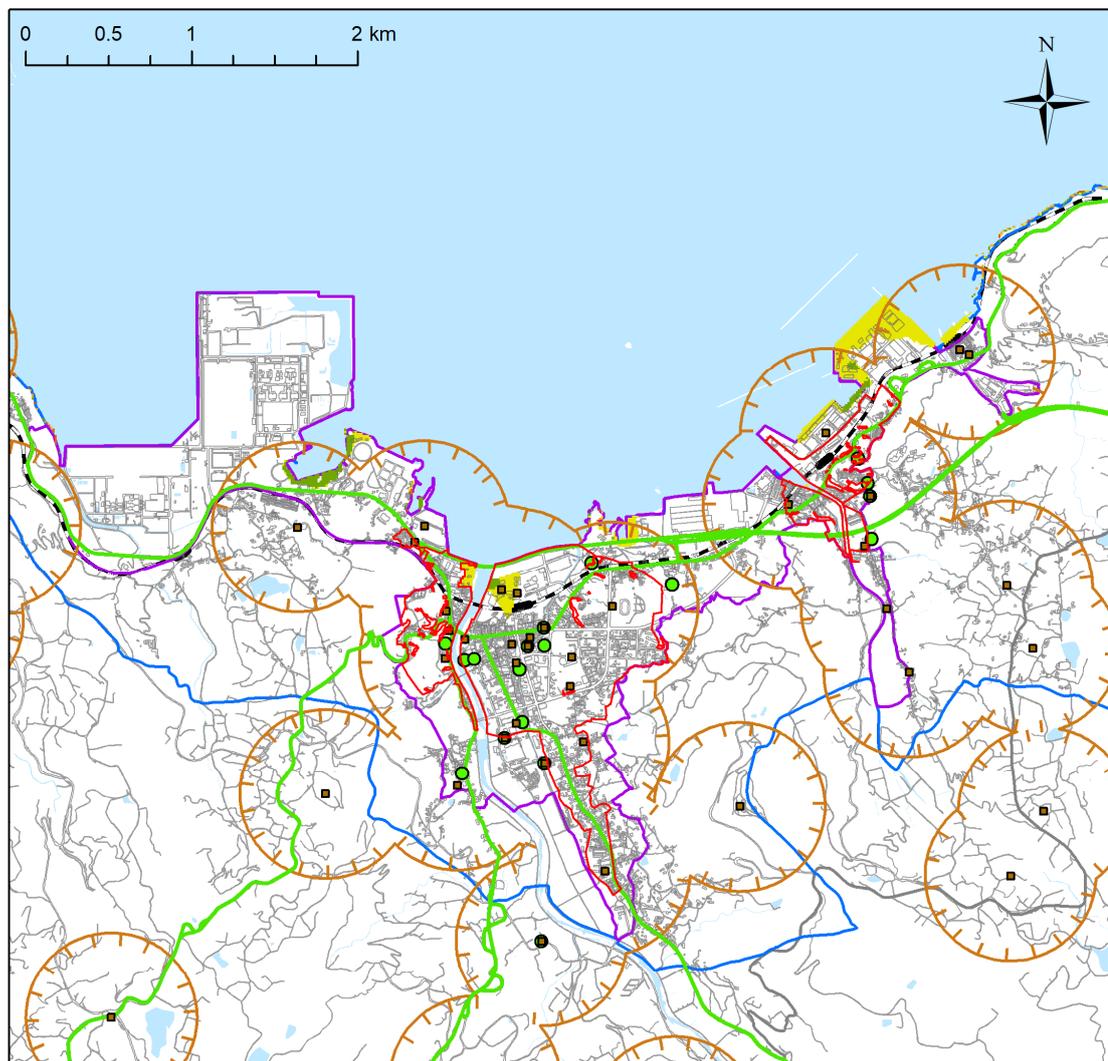
緊急輸送道路	指定避難所	建物立地状況	洪水浸水想定区域(L2)
駅	避難所(500m圏)	垂直避難困難	0.5m未満
鉄道	要配慮者施設	垂直避難可能	0.5m以上3.0m未満
都市計画区域	居住誘導区域		3.0m以上5.0m未満
用途地域界			5m以上
			家屋倒壊等氾濫想定区域

イ. 津波災害

志佐・調川地域においては、沿岸部及び内地の一部に津波浸水想定区域が分布しています。主に水産加工団地や港湾に分布しており、住宅地への津波の影響は少ないと見受けられます。

ただし、本市において最も収容人員の多い避難所である松浦市文化会館を含む松浦駅周辺の地域が浸水区域内に位置しており、想定以上の津波が襲った場合、施設の継続利用は困難となる可能性も懸念されるため、災害時の迅速な水平避難が求められます。

津波浸水想定区域の指定状況（志佐・調川地域）



凡例

緊急輸送道路	指定避難所	津波浸水想定区域
駅	避難所(500m圏)	
鉄道	要配慮者施設	
都市計画区域	居住誘導区域	
用途地域界		
		0.3m未満
		0.3m以上～1m未満
		1m以上～2m未満
		2m以上～5m未満
		5m以上～10m未満

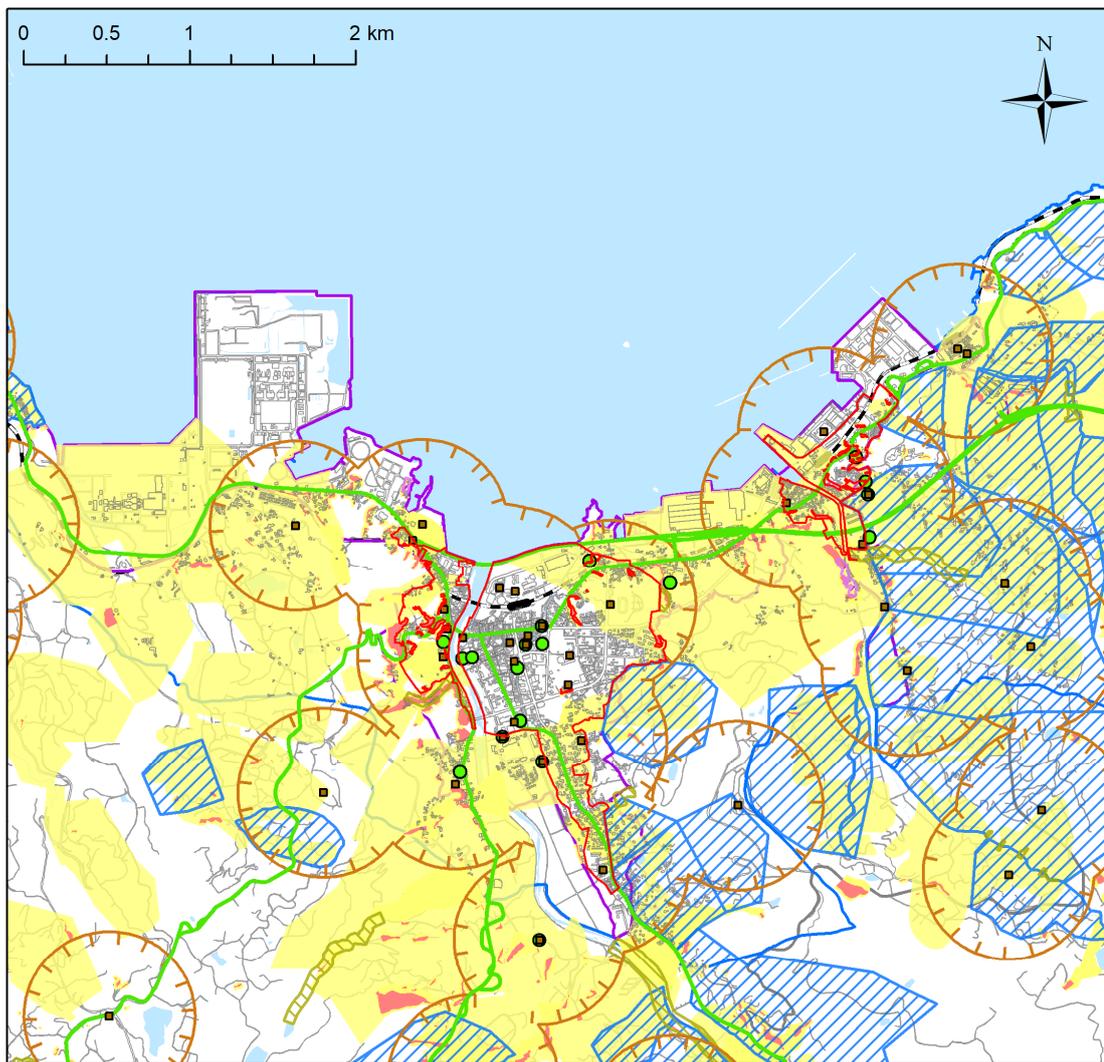
ウ. 土砂災害

志佐・調川地域においては、非常に広い範囲が土砂災害区域に指定されています。土砂災害警戒区域内に立地する要配慮者施設も多く分布しており、災害時には避難支援計画等に基づいた迅速な対応が必要となります。

また、災害時には道路の寸断等による孤立のリスクもあることから、安全な避難所、特に志佐地域の中心部の避難所への避難経路の確保も検討する必要があります。

国・県と一体となりハード・ソフト両面での土砂災害対策を推進する必要があります。

土砂災害等の指定状況（志佐・調川地域）



凡例

- | | | |
|--------|------------|-------------|
| 緊急輸送道路 | 指定避難所 | 土砂災害特別警戒区域 |
| 駅 | 避難所(500m圏) | 土砂災害警戒区域 |
| 鉄道 | 要配慮者施設 | 急傾斜地域崩壊危険区域 |
| 都市計画区域 | 居住誘導区域 | 砂防指定地 |
| 用途地域界 | | 地すべり防止区域 |

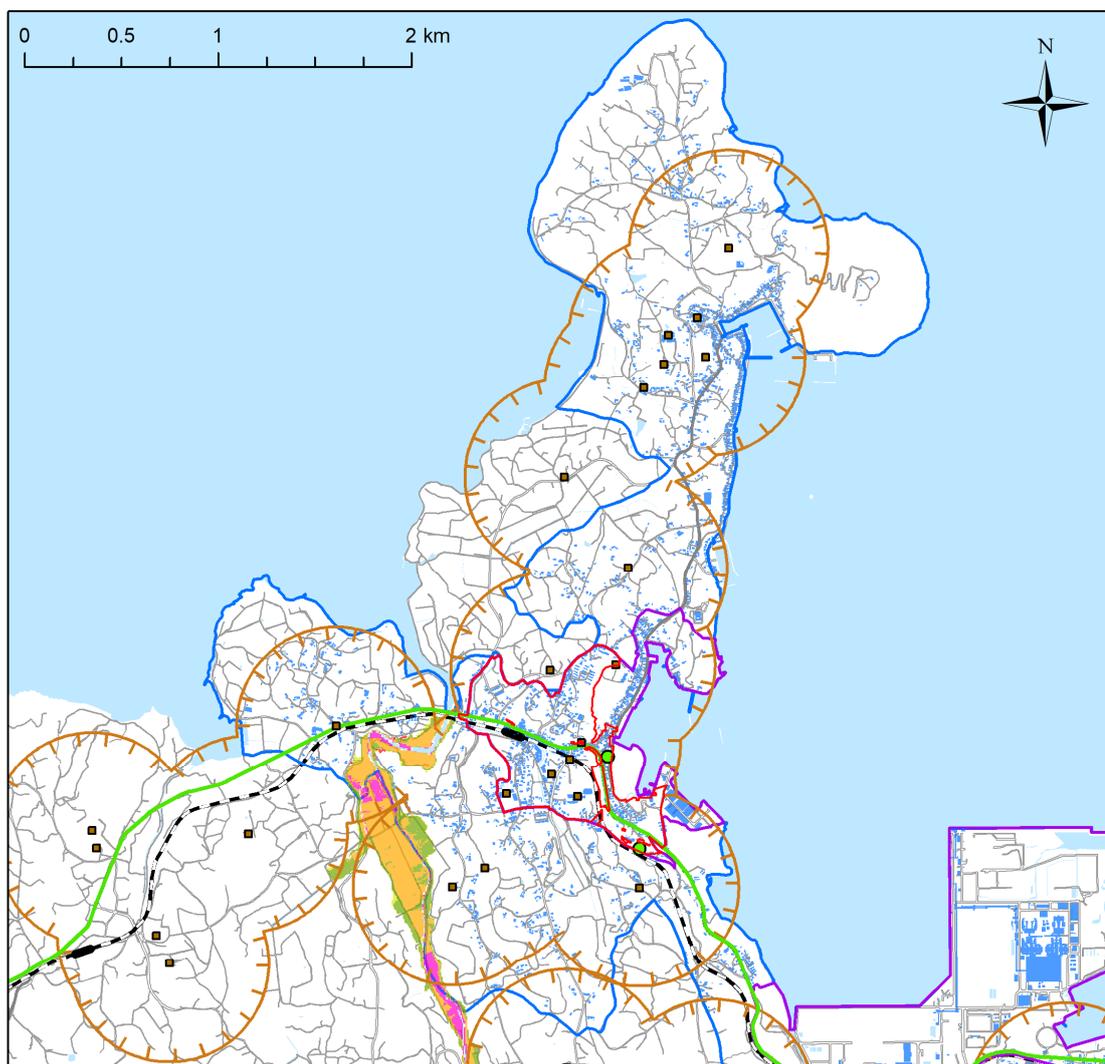
(5) 御厨・星鹿地域における現況・課題の整理

ア. 洪水災害（L2 想定最大規模）

御厨・星鹿地域においては、竜尾川の洪水浸水想定区域内に建物が分布しており、そのほとんどが垂直避難不可の建物となっています。竜尾川は浸水区域内の大部分において3 m以上の浸水が想定されており、近隣の避難所への避難経路の確保が必要となります。

避難所の分布については、高齢者の一般的な徒歩圏である500m圏内に、市街地のおおむねの範囲がカバーされています。

洪水浸水想定区域の指定状況（御厨・星鹿地域）



凡例

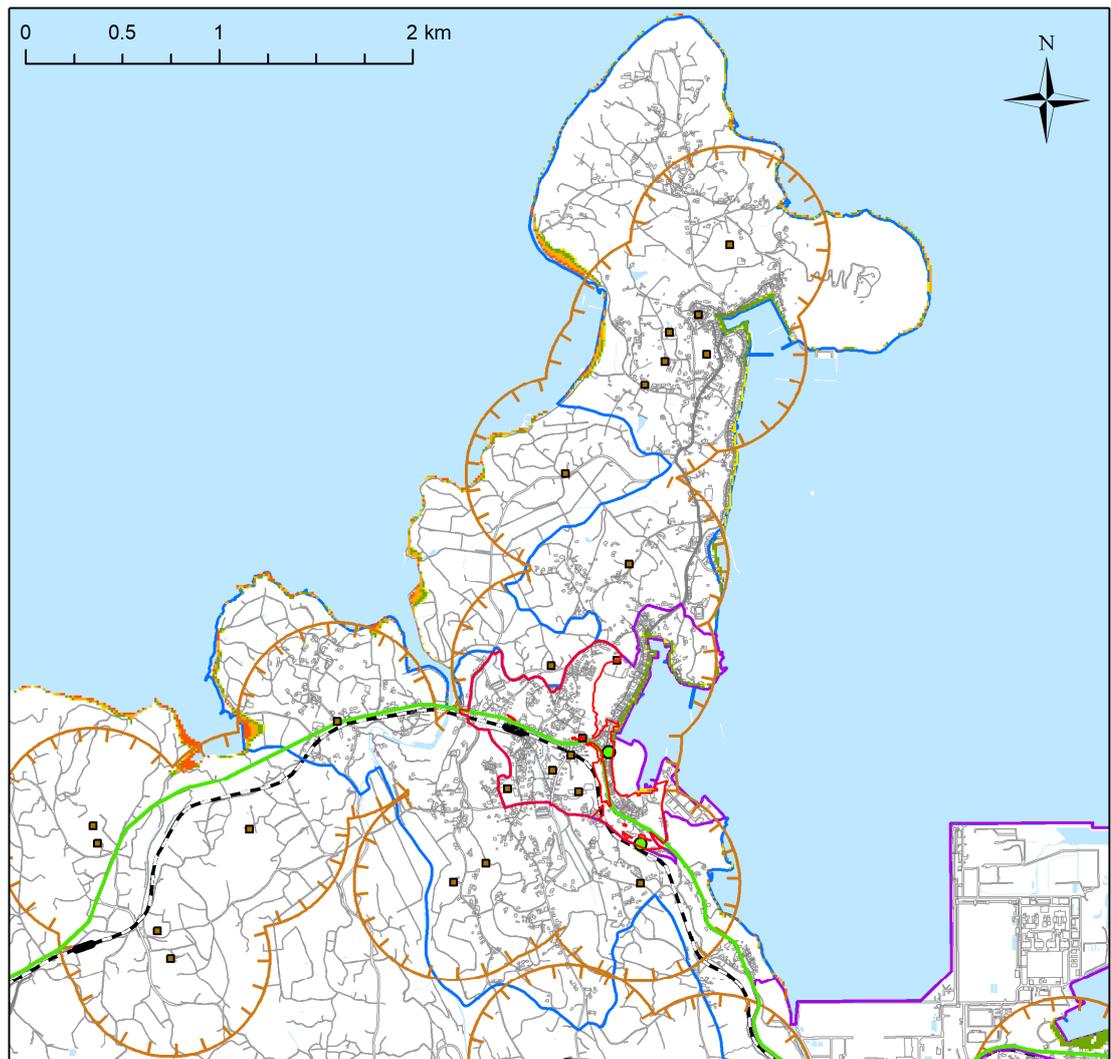
緊急輸送道路	指定避難所	建物立地状況	洪水浸水想定区域 (L2)
駅	避難所 (500m圏)	垂直避難困難	0.5m未満
鉄道	要配慮者施設	垂直避難可能	0.5m以上3.0m未満
都市計画区域	居住誘導区域		3.0m以上5.0m未満
用途地域界			5m以上

イ. 津波災害

御厨・星鹿地域においては、沿岸部に広く津波浸水想定区域が分布しており、御厨港や星鹿漁港の一部も浸水区域に含まれています。

特に御厨港から星鹿漁港にかけての沿岸部は住宅地が密集する地域となっており、災害時の迅速な水平避難が求められます。

津波浸水想定区域の指定状況（御厨・星鹿地域）



凡例

緊急輸送道路	指定避難所	津波浸水想定区域
駅	避難所(500m圏)	
鉄道	要配慮者施設	
都市計画区域	居住誘導区域	
用途地域界		
		0.3m未満
		0.3m以上～1m未満
		1m以上～2m未満
		2m以上～5m未満
		5m以上～10m未満

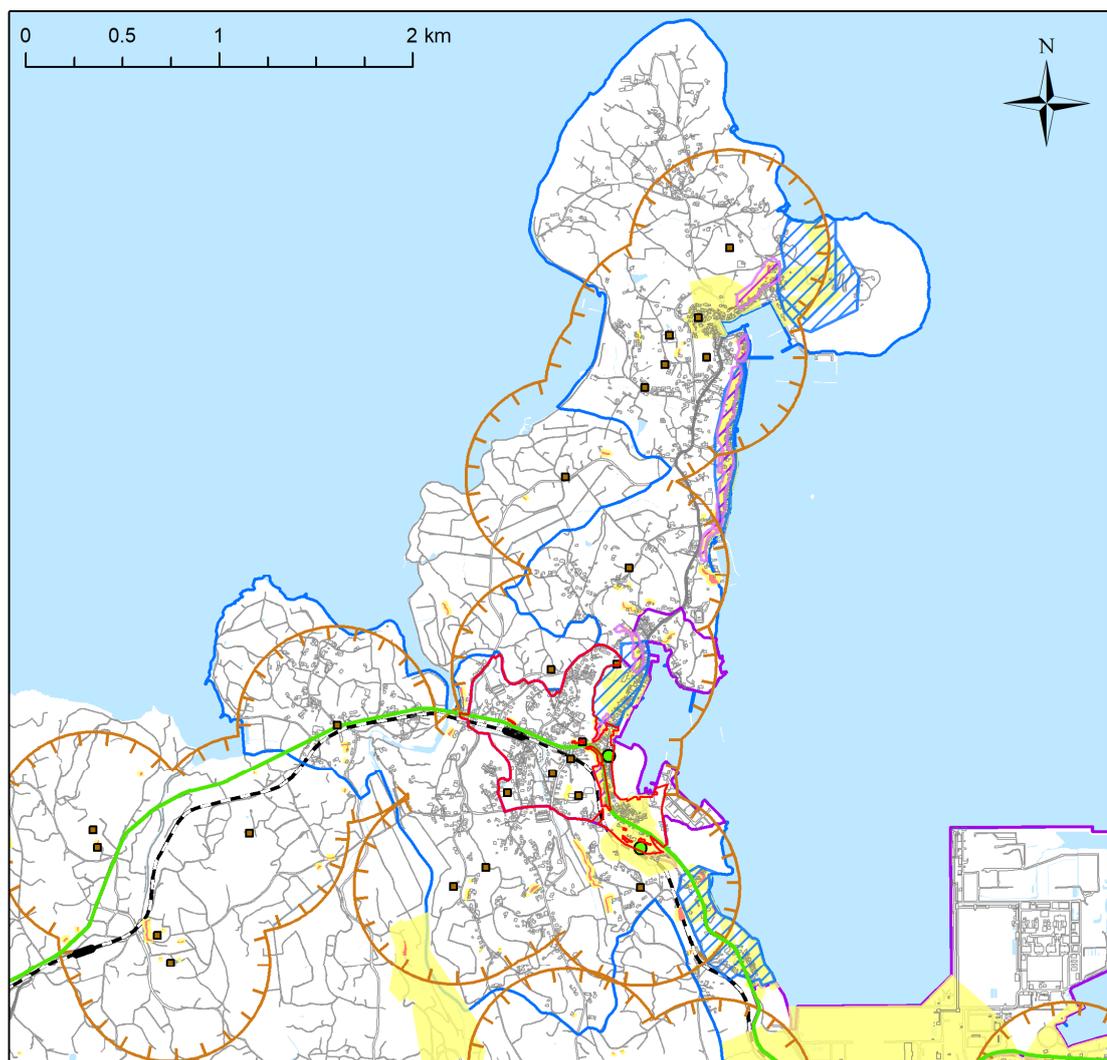
ウ. 土砂災害

御厨・星鹿地域においては、市街地の一部が土砂災害区域に指定されており、土砂災害警戒区域内に立地する要配慮者施設は2か所あります。

他地域と比較して土砂災害リスクは低く見受けられますが、緊急輸送道路である国道204号沿いにも土砂災害警戒区域が指定されており、災害時は家屋倒壊の危険性等も考えられることから、近隣の避難所への避難経路の確保が必要となります。

国・県と一体となりハード・ソフト両面での土砂災害対策を推進する必要があります。

土砂災害等の指定状況（御厨・星鹿地域）



凡例

- | | | |
|----------|--------------|---------------|
| — 緊急輸送道路 | ■ 指定避難所 | ■ 土砂災害特別警戒区域 |
| — 駅 | ○ 避難所(500m圏) | ■ 土砂災害警戒区域 |
| — 鉄道 | ● 要配慮者施設 | ■ 急傾斜地域崩壊危険区域 |
| ■ 都市計画区域 | ■ 居住誘導区域 | ■ 砂防指定地 |
| ■ 用途地域界 | | ■ 地すべり防止区域 |

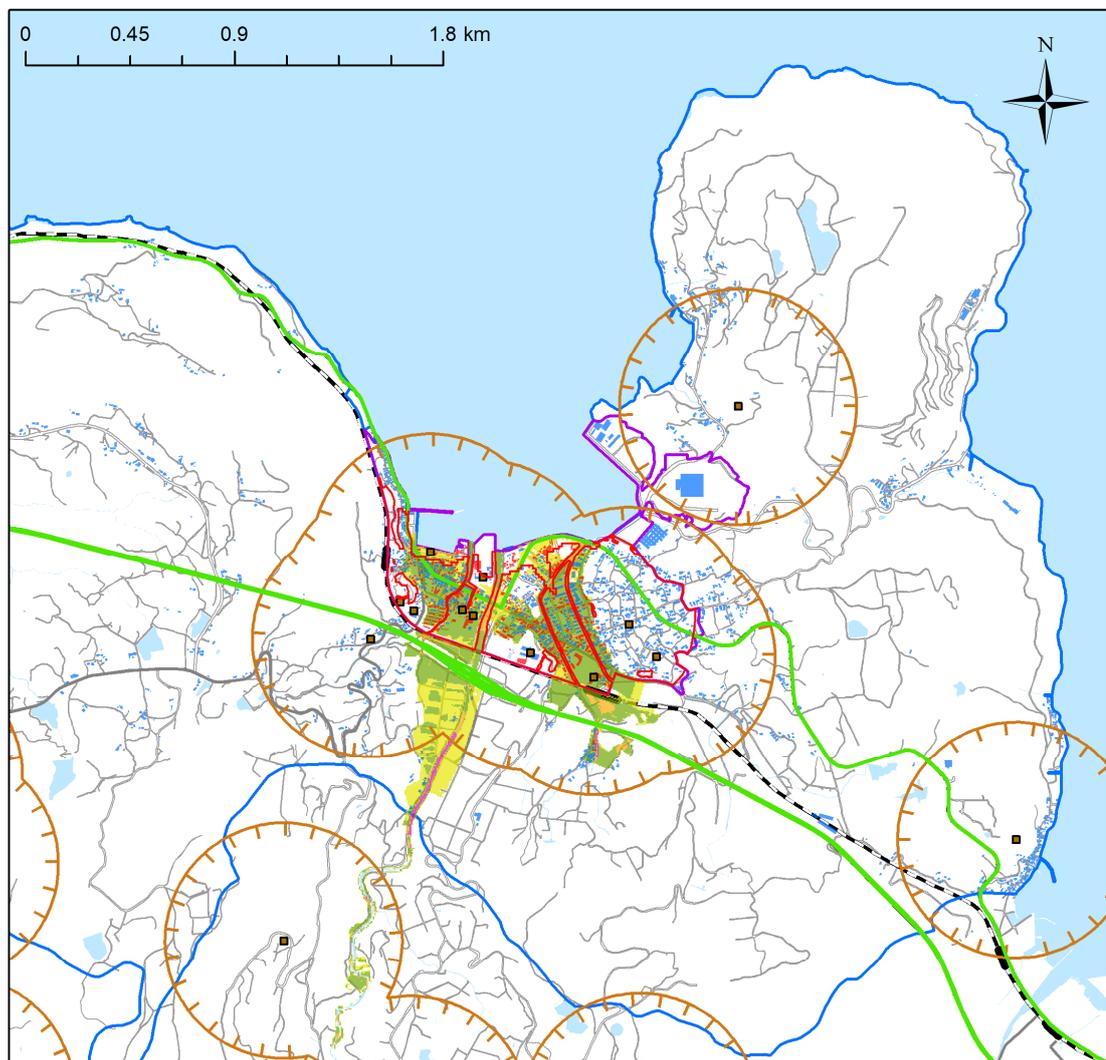
(6) 今福地域における現況・課題の整理

ア. 洪水災害（L2 想定最大規模）

今福地域においては、今福川及び人柱川の洪水浸水想定区域内に建物が多く分布しており、垂直避難不可の建物も多く存在します。

避難所の分布については、高齢者の一般的な徒歩圏である500m圏内に、市街地のおおむねの範囲がカバーされていますが、いくつかの避難所は浸水区域内に指定されており、優先的な防災対策が必要となるとともに、近隣の安全な避難所への避難経路の確保が必要となります。

洪水浸水想定区域の指定状況（今福地域）



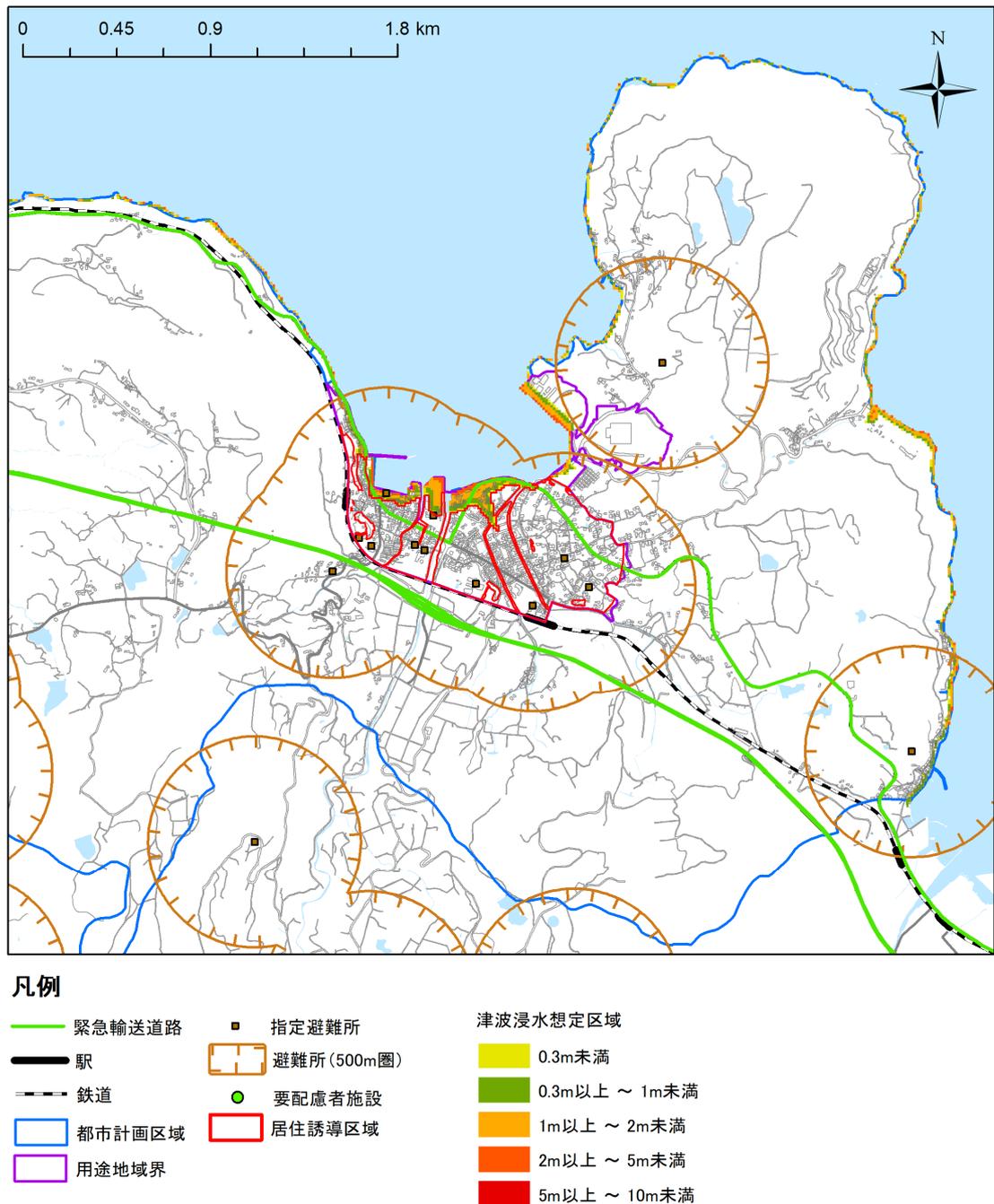
凡例

緊急輸送道路	指定避難所	建物立地状況	洪水浸水想定区域(L2)
駅	避難所(500m圏)	垂直避難困難	0.5m未満
鉄道	要配慮者施設	垂直避難可能	0.5m以上3.0m未満
都市計画区域	居住誘導区域		3.0m以上5.0m未満
用途地域界			5m以上

イ. 津波災害

今福地域においては、今福川河口部を中心とした沿岸部に広く津波浸水想定区域が分布しており、今福港も浸水区域に含まれています。沿岸部では住宅地の集積も見られることから、災害時には迅速な避難が求められます。

津波浸水想定区域の指定状況（今福地域）



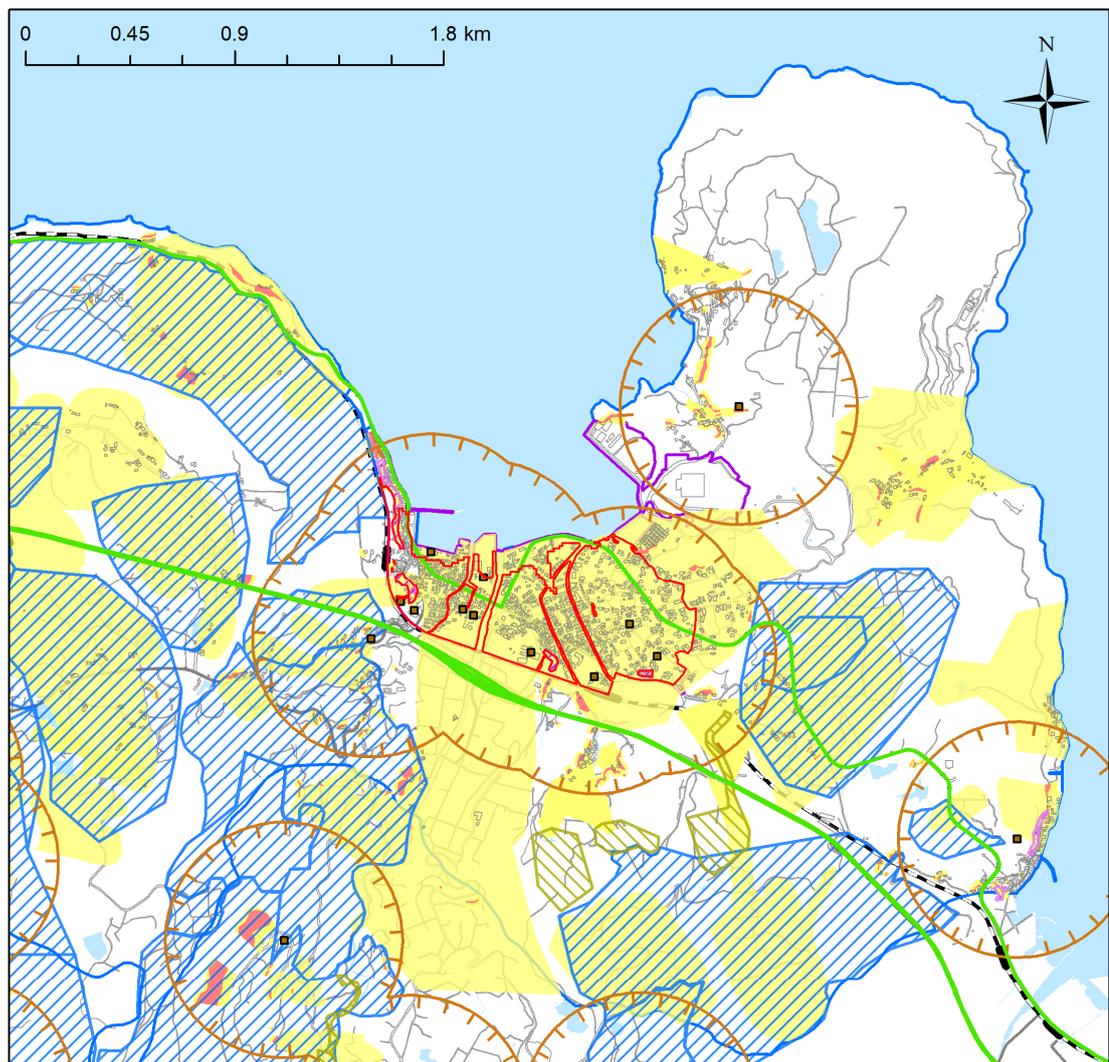
ウ. 土砂災害

今福地域においては、地域の中心部の非常に広い一帯が土砂災害警戒区域に指定されており、山間部では地すべり防止区域が広く指定されるなど、土砂災害のリスクの高い地域といえます。

ほぼすべての避難所が土砂災害警戒区域内に立地しており、避難所の防災機能の向上が必要になります。

国・県と一体となりハード・ソフト両面での土砂災害対策を推進する必要があります。

土砂災害等の指定状況（今福地域）



凡例

- | | | |
|----------|--------------|---------------|
| — 緊急輸送道路 | ■ 指定避難所 | ■ 土砂災害特別警戒区域 |
| — 駅 | ○ 避難所(500m圏) | ■ 土砂災害警戒区域 |
| --- 鉄道 | ● 要配慮者施設 | ■ 急傾斜地域崩壊危険区域 |
| ■ 都市計画区域 | ■ 居住誘導区域 | ■ 砂防指定地 |
| ■ 用途地域界 | | ■ 地すべり防止区域 |

(7) 市全域における現況・課題の整理

ア. 大規模盛土造成地

市域全体で6か所の大規模盛土造成地があり、変動予測調査等の結果により不安定な盛土造成地があった場合は、滑動崩落の防止対策等が必要となります。

(8) 取組方針

各地域の課題を踏まえ、規制・移転や居住誘導区域からの除外等による災害リスクの回避の取組方針と、災害リスクを低減するために必要な対策の取組方針を合わせて各地域の方針として定めます。都市計画区域外については、松浦市地域防災計画等の関連計画に基づき、各種対策を進めます。

災害リスク及び該当地域の取組方針

災害	課題	該当地域	取組方針
洪水浸水	浸水想定区域に建物が多く分布しており、垂直避難不可の建物が多く存在します。 浸水想定区域内に避難所や要配慮者利用施設も立地していることから優先的な防災対策が必要となるとともに、近隣の安全な避難所への避難経路の確保が必要となります。	志佐・調川地域 今福地域	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の適切な避難所、避難路等に関する避難計画の強化、周知 ・浸水区域内にある避難所の優先的な防災対策 ・道路が使用できなくなった場合の代替路の確保
津波災害	沿岸部において津波浸水想定区域が分布しており、建物や避難所も含まれる箇所があります。	志佐・調川地域 御厨・星鹿地域 今福地域	<ul style="list-style-type: none"> ・津波浸水想定区域は一部を除き居住誘導区域には含めない ・災害時の適切な避難所、避難路等に関する避難計画の強化、周知
土砂災害	非常に広い範囲において土砂災害警戒区域が指定されており、災害時は家屋倒壊や地すべり等の危険性が考えられることから、近隣の安全な避難所への避難経路の確保が必要となります。	市域全体	<ul style="list-style-type: none"> ・災害リスクの高い場所における建物の立地抑制 ・災害時の適切な避難所、避難路等に関する避難計画の強化、周知 ・道路が使用できなくなった場合の代替路の確保 ・県が必要に応じて行う土砂災害防止法 26 条に基づく移転勧告の活用等により、土砂災害特別計画区域等から移転する危険住宅の移転費用を支援及び安全・安心な場所への居住の誘導 ・県と連携を図り、急傾斜地崩壊防止施設や砂防施設等の整備の推進
大規模盛土造成地	市域全体で 6 か所の大規模盛土造成地があり、変動予測調査等の結果により不安定な盛土造成地があった場合は、滑動崩落の防止対策等が必要となります。	市域全体	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模盛土造成地の滑動崩落の防止対策 ・大きな被害が想定される大規模盛土造成地における建物の立地抑制や移転促進

(9) 具体的な取組の一覧

取組方針を踏まえ、必要な防災対策、安全確保策を詳細に検討し、その上で、地域住民等と合意形成を図りながらハード、ソフト両面から災害リスクの回避、低減に必要な取組として考えられるものを記載します。

また、都市計画マスタープラン、松浦市地域防災計画等の関連計画との整合を図りつつ、検討を行います。

なお、対策種別に記載している凡例は、前項の災害種別における区分を示すものです。

具体的な取組の一覧

対策種別	施策例	短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
道路・橋梁整備 洪水 土砂	避難・物資輸送ルート確保・整備	→	→	→
	老朽化対策	→	→	
排水施設整備 洪水	公共施設(公園、駐車場等)を活用した雨水流出抑制施設の設置推進	→	→	→
河川整備 洪水	河道掘削及び河川整備 (流域治水プロジェクトに基づく対策実施)	→	→	→
公園整備 災害全般	避難地となる公園等の適正な配置・整備	→	→	→
避難所整備・強化 災害全般	防災基幹施設となる公共施設、避難所等の改修の推進	→	→	→
土砂災害対策 土砂	土砂災害対策の推進 (地すべり対策事業等) 土砂災害特別警戒区域の対策 (急傾斜地崩壊対策事業、砂防事業等)	→	→	→
市街地開発、建物移転、改修 災害全般	老朽化した危険な空き家の撤去、公営住宅の住宅不燃化・耐震化の推進	→	→	→
	防火地域及び準防火地域の指定による建築物の不燃化の推進	→	→	→
	災害危険区域等に存する住宅の移転促進 (土砂災害防止法 26 条に基づく移転勧告の活用等)	→	→	→
開発制限、誘導 災害全般	災害ハザードエリアでの開発制限	→	→	→
	防災に配慮した土地利用への誘導	→	→	→
防災機器・備品の拡充 災害全般	防災行政無線等の災害対策機器の設置・維持管理	→	→	→
	食料品等、防災用品備蓄の推進	→	→	→
	防災倉庫の整備	→	→	→
防災マニュアル等の整備 災害全般	要配慮者利用施設や避難行動要支援者等に向けた個別避難計画作成	→	→	→
	タイムラインの検証・見直し	→	→	→

対策種別	施策例	短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
情報活用・周知	ハザードマップの作成・周知	→		
	Lアラートの活用、市HP、SNSなどの多様な媒体の活用体制の整備及び普及・啓発			→
	自然災害に関する基礎知識等について、学校・社会教育を通じた知識の普及・啓発			→
	がけ地近接等危険箇所等に関する情報提供			→
	視覚的に理解がしやすい3D都市モデルデータを活用した災害ハザードに関する情報周知	→		
災害全般	防災体制強化			→
	県、周辺自治体、気象庁等との連携強化	→		
	民間企業等との防災協定の締結・連携	→		
	地域住民による自主防災組織の結成・育成強化、地域ハザードマップの作成、消防団・防災士との連携強化			→
災害全般	防災ボランティア活動の啓発、防災ボランティア活動の連携体制の整備			→
	防災教育			→
災害全般	防災研修、出前講座、防災訓練の実施			→
	滑動崩落防止対策			→
	大規模盛土造成地の変動予測調査等の実施			→
盛土	大規模盛土造成地滑動崩落防止事業の実施			→
	大きな被害が想定される大規模盛土造成地における建物の立地抑制や移転促進			→

9 目標値の設定と計画の評価及び進行管理

(1) 目標値の設定

立地適正化計画の実効性を適切に把握するために、まちづくりの達成状況を評価するための目標値を設定します。なお、設定にあたっては、立地適正化計画の基本方針であるコンパクトで公共交通により結ばれた市街地形成のため、居住誘導区域の人口密度と公共交通の維持を視点とした目標値を設定します。

また、目標値については、計画策定からおおむね20年後を目標に設定し、おおむね5年ごとに、各種施策の進捗状況を確認し、社会情勢の変化等も踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

目標値の設定

分野	指標	従前値	目標値（計画策定からおおむね20年後）	
人口	都市機能・居住誘導区域内の人口※1	市全体の約35% (18人/ha) (R2)	市全体の約45% (16人/ha)以上 (R27)	防災指針に記載する取組等により災害リスクそのものの低減を図り、人口減少が進む中においても、都市機能・居住誘導区域内の利便性を維持・向上させることにより、人口密度の維持を図ります。 なお、今後も用途白地地域での開発進展による用途地域内の低密度化について改善が見られなければ、適宜目標値の見直しを行います。
公共交通	公共交通機関の徒歩圏人口カバー率※2	83.0% (R2)	83.0%以上 (R27)	まちなか居住の誘導を推進するために、用途地域内における公共交通機関の徒歩圏域の人口カバー率を維持し、公共交通ネットワークの充実を図ります。
財政状況	市域全体の市民一人当たりの行政コスト※3	91万6027円 (R5)	91万6027円 従前値を維持 (R27)	本市は令和5（2023）年度決算においては、歳入が歳出を上回っており、今後も都市機能の集約等により効率的な投資を実施していくことで、健全な財政運営に努めます。内訳については、高齢化に伴い増加する見込みの民生費（社会保障関係の経費）だけでなく、衛生費や教育費等についても十分に財源を確保し、効果的な投資を図ります。

※1：国土技術政策総合研究所 100mメッシュ人口を用いて建物棟数按分により集計。

※2：用途地域内における公共交通機関の徒歩圏域（鉄道駅から800m圏）の人口カバー率。

※3：行政コストは歳出全体を市の総人口で除した金額とする。

(2) 計画の評価及び進行管理

将来に向けて持続可能なまちづくりを実現するため、本計画で位置づけた目標や都市機能・居住誘導区域、誘導施設、誘導施策を推進します。

おおむね5年ごとに、計画に記載された施策の実施状況や目標値の達成状況等について、PDCAサイクルに基づき、調査、分析及び評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を再検討します。

また、本計画はおおむね20年後を見据えた長期に渡る計画となるため、本市を取り巻く社会情勢や、住民ニーズ等に大きな変化が生じた場合など、本計画の施策や方針が実情にそぐわなくなった場合には、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

PDCAサイクルのイメージ

