

松 浦 市

Matsuura  
City

# 松浦市 都市計画マスタープラン (立地適正化計画)

## 【概要版】



令和7年7月改定  
長崎県松浦市



# 1 都市計画マスタープラン

## 都市計画マスタープランとは

「松浦市都市計画マスタープラン」は、「長崎県総合計画チェンジ&チャレンジ 2025」や「松浦都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」、「松浦市総合計画」等の上位計画を踏まえて、都市計画法第 18 条の 2 に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村都市計画マスタープラン）」として定めるものです。

改定から 10 年以上が経過する中で、人口減少や少子高齢化等、社会的な情勢は大きく変化しています。

そのような状況を踏まえ、持続可能な都市構造へ転換するための計画に進化させることを目的として、「松浦市都市計画マスタープラン」を見直し、立地適正化計画と一体化した総合的な都市計画マスタープランとしてとりまとめます。

### 計画の対象

松浦都市計画区域

### 目標将来人口

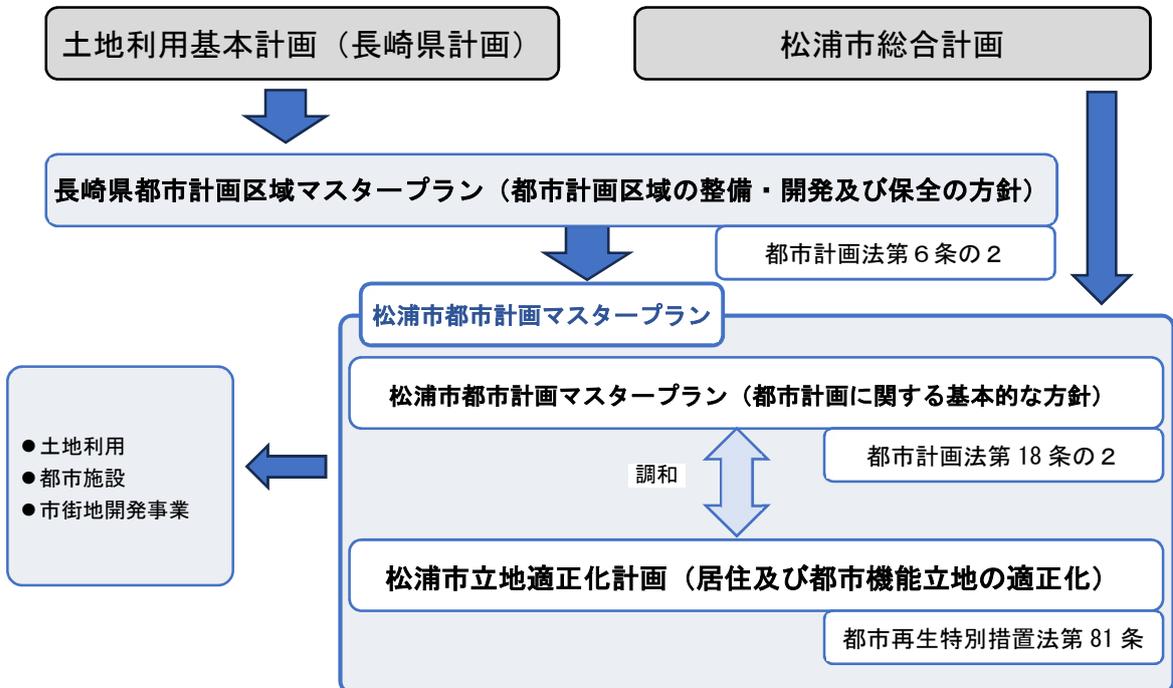
令和 27 年に 14,000 人程度を確保

### 計画期間

令和 7 年度～令和 27 年度までのおおむね 20 年間。

※社会情勢の変化等を踏まえ、都市計画マスタープランはおおむね 10 年ごと、立地適正化計画はおおむね 5 年ごとに見直しを行う。

## 計画の位置付け



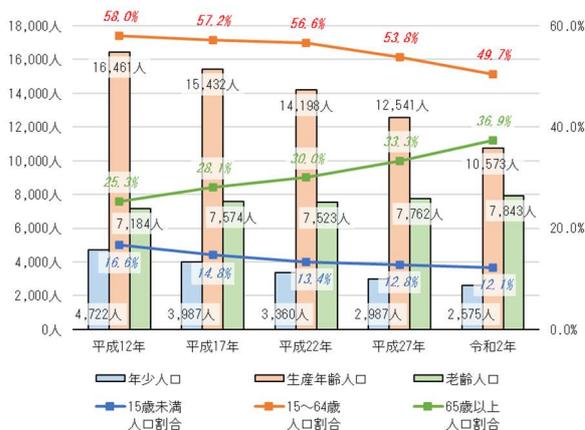
## 2 松浦市の主な現況・課題

### 松浦市の課題の整理

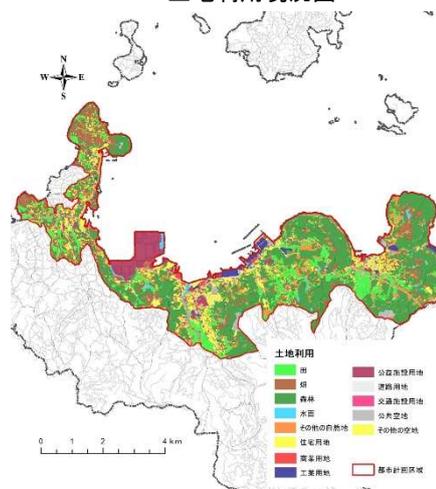
#### 松浦市の現況

- 海と山に囲まれた豊かな自然環境を有している
- 人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進行している
- 市街地の人口密度が低下している
- 多数の指定文化財があり、重要な歴史的資源として評価されている など

年齢3階層別人口



土地利用現況図



#### 市民意向調査

- 2,000 人を対象にアンケートを実施。(回答数 628 人)
- いただいた意見の例
  - ・公園等は今ある資源を有効活用すべき
  - ・日常生活を支える公共交通が必要
  - ・土砂災害対策の推進 など

#### 社会潮流

- 「都市構造」、「都市居住」、「都市施設」、「都市空間」、「都市防災」、「都市経営」の視点でのまちづくり
- デジタル化の推進
- SDGs の理念に沿ったまちづくり
- 超スマート社会(Society5.0) など

#### 問題解決のために6つの視点で整理

土地利用	地域・都市交通	都市施設
<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口減少や少子高齢化等への対策</li> <li>●無秩序な開発の抑制 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●子供や高齢者等の交通弱者に対応した公共交通機関の充実 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高齢化に対応した社会インフラの在り方の見直し など</li> </ul>
都市環境	都市景観	都市防災
<ul style="list-style-type: none"> <li>●豊かな自然とまちとの共生</li> <li>●協働のまちづくりの推進 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●松浦らしい景観の保全・支援</li> <li>●市街地景観の再生 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●災害弱者等に配慮した都市づくり</li> <li>●防災対策の更なる推進 など</li> </ul>

### 3 松浦市が目指すべき都市づくりの方向

#### 松浦市総合計画におけるまちづくりの基本理念と将来像

基本理念：育つ・つながる・根をおろす



#### 本計画におけるまちづくりの将来像・基本目標

将来像：だれもが安心して暮らしつづ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～

#### まちづくりの基本目標

##### 基本目標 1

##### だれもが安心して暮らせるとなり合うまち

持続可能な開発を志すSDGsの視点を大切にしつつ、「だれもが安心して暮らせるとなり合うまち」の実現へ向け、日常生活における生活利便施設等の各種都市機能を各地域の拠点にコンパクトにまとめ、その拠点を公共交通でつなぎ、だれもが質の高い生活サービスを受用できるまちを目指します。

##### 基本目標 2

##### 住みたくなる住み続けたくなる未来へつながるまち

魅力ある美しい自然や、歴史的資源を活かし、超スマート社会(Society 5.0)への移行にも対応しながら、雇用の創出を図り、安心して働くことができる就業環境の充実したまちを目指します。また、同時に良好な生活環境の充実に向けて、道路や公園等の社会基盤についても、適切な維持管理を図っていきます。

##### 基本目標 3

##### ともに手を取り合い協働によって創るまち

少子高齢化の波が押し寄せる中で、男女共同参画、地域コミュニティの維持による伝統行事の継承、有事の際の自主防災など、地域と一体となって、ハード整備のみならず、人と人が手を取り合いソフト面の充実も図ることにより、協働によるまちづくりを目指します。

## 4 全体構想

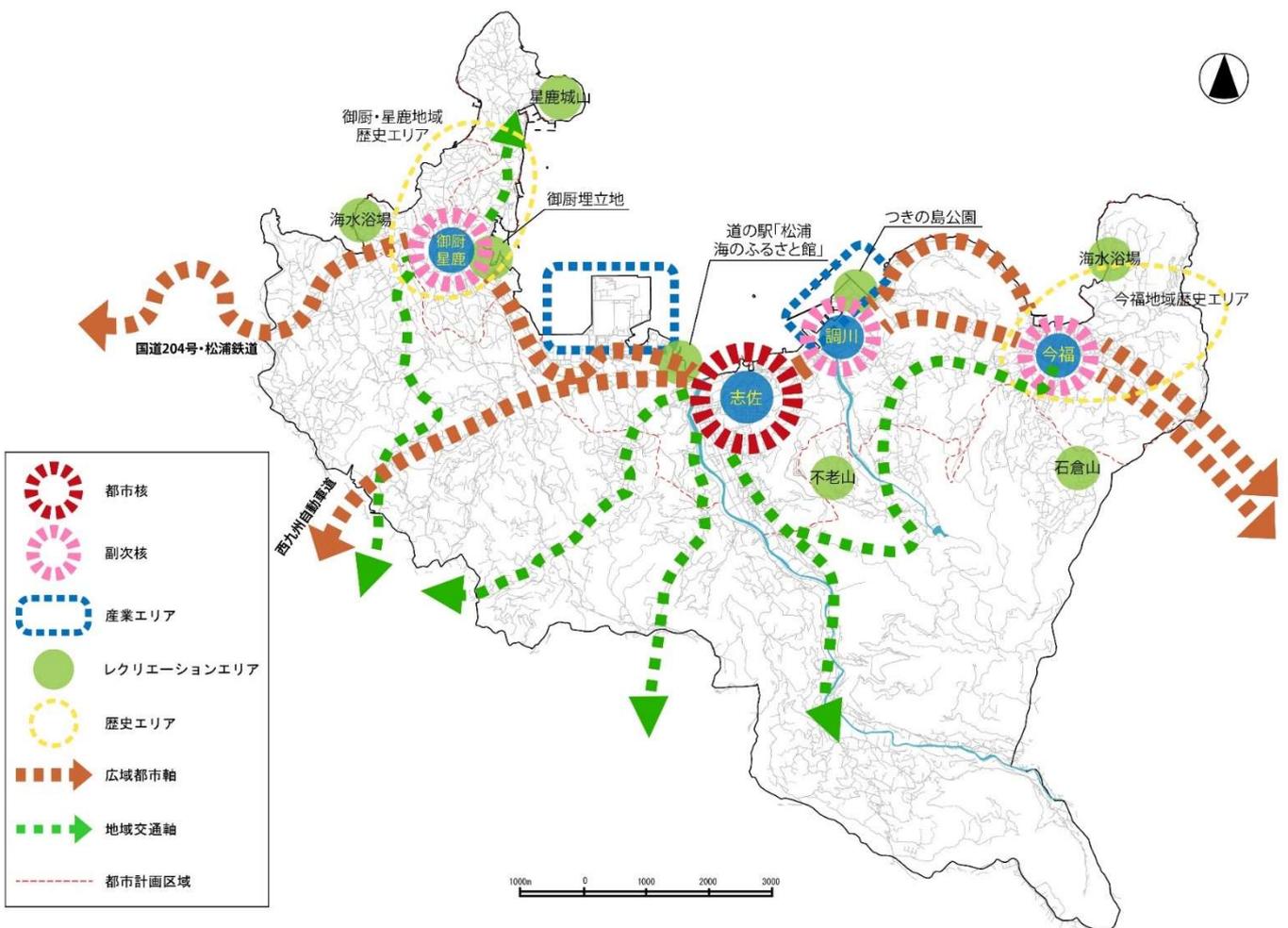
全体構想では、都市の骨格となる核とエリアや都市軸を設定することで将来の都市構造を確立します。また、現状や課題に向けた視点を6つの分野に分け、主要課題に対応した方針を設定します。

### 将来都市構造

まちづくりの将来像・基本目標の実現のため、将来の都市構造の骨格となる「核とエリア」、「都市軸」を設定します。

<b>核とエリア</b>	都市の利便性や快適性を高めるため、地域の特性踏まえた、同じ土地利用特性を持った地域 「都市核」「副次核」「産業エリア」「レクリエーションエリア」「歴史エリア」
<b>都市軸</b>	広域的な都市間や各エリア間の連携を支援する骨格交通網 「広域都市軸」「地域都市軸」

将来都市構想図



## 土地利用方針

都市づくりの理念や将来都市構造を踏まえ、住宅地、商業・業務地、工業地、農地・森林などの土地利用方針を位置づけ、秩序ある土地利用のもとで、本市の特性を継承しつつ、新しいライフスタイルにも適合した安全で快適な生活環境の実現を目指します。

## 地域・都市交通の方針

交通利便性のあるまちになるために、市内の地域間連絡を向上させるとともに、近隣市町や長崎・福岡などの広域的な連絡性の向上をめざします。

### 【道路整備の方針】

今後、コンパクト・プラス・ネットワークを考慮した日常生活圏を繋ぐ道路の整備を目的に、未改良部分を含む現道路網の整備・推進に取り組みます。

### 【公共交通機関と都市施設連携の方針】

多核型分散型の都市構造をつなぎ、それぞれがコンパクトな生活圏域を形成するなかで、これらを繋ぐ交通ネットワークの形成を進めます。

交通機能の強化として、鉄道との連携強化、無人バスの導入検討、AI オンデマンド交通の導入検討、離島への物資輸送ドローンの活用等の整備を進めます。

## 都市施設の方針

市民が気軽に外出しやすい環境や、街角などのスポットで安心して滞在できる場所を創り出すとともに、大規模災害発生時の活用を想定した地域の施設整備など、市民ニーズの多様性に応じつつ、ユニバーサルデザインの導入された都市づくりを目指します。

### 【公園・緑地等の整備の方針】

既存公園の有効活用を基本とし、住民の意見を取り入れながら、公園の機能向上・再編等について検討します。

### 【上・下水道の整備の方針】

水源の確保に努めながら、浄・配水施設の整備・改修を進めます。汚水処理については、公共下水道基本計画に基づき推進し、公共下水道区域以外の汚水処理については、漁業集落排水施設の維持管理や合併処理浄化槽の導入等を進めます。

### 【その他の施設】

ノーマライゼーションの理念に基づき、バリアフリーを念頭に置いた施設整備を推進します。

また、各施設の維持管理については、予防保全型の効率的かつ効果的な維持管理を図り、安全かつ快適な施設保全に努め、利用しやすい施設環境を確保します。

## 都市環境の方針

本市の豊かな自然を活かした、うるおいとやすらぎのあるネットワークの形成を目指します。

大気汚染等の公害に対しては、関連施設の整備や、事業者との協力のもと、公害防止・抑制策を推進します。

空家等については、松浦市空家等対策計画に基づき、空き家や空き店舗を未然に防ぐための対策や、空家等の除却を含め利活用に取り組みます。

## 都市景観の方針

自然景観や、歴史文化資源等、松浦らしい景観を尊重した都市整備を進めるとともに、市内の各所に多数点在する歴史、自然、文化を継承する素材や要素を発掘し、市民とともに魅力ある良好な景観を形成していくための取組を推進します。

## 都市防災の方針

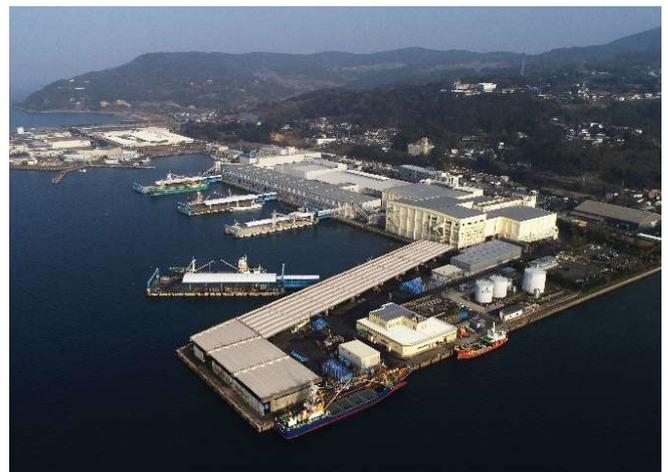
松浦市地域防災計画をはじめ、各種防災関連指針との整合を取りながら、火災、地震、土砂災害、洪水、津波及び原子力災害等への対策を拡大し、災害に強い都市づくりを進めます。

防災施設・設備の充実等のハード整備を進めるとともに、ハザードマップの作成や、市民意識の啓発の推進等、ソフト面での災害対策を進めます。

不老山総合公園



松浦魚市場





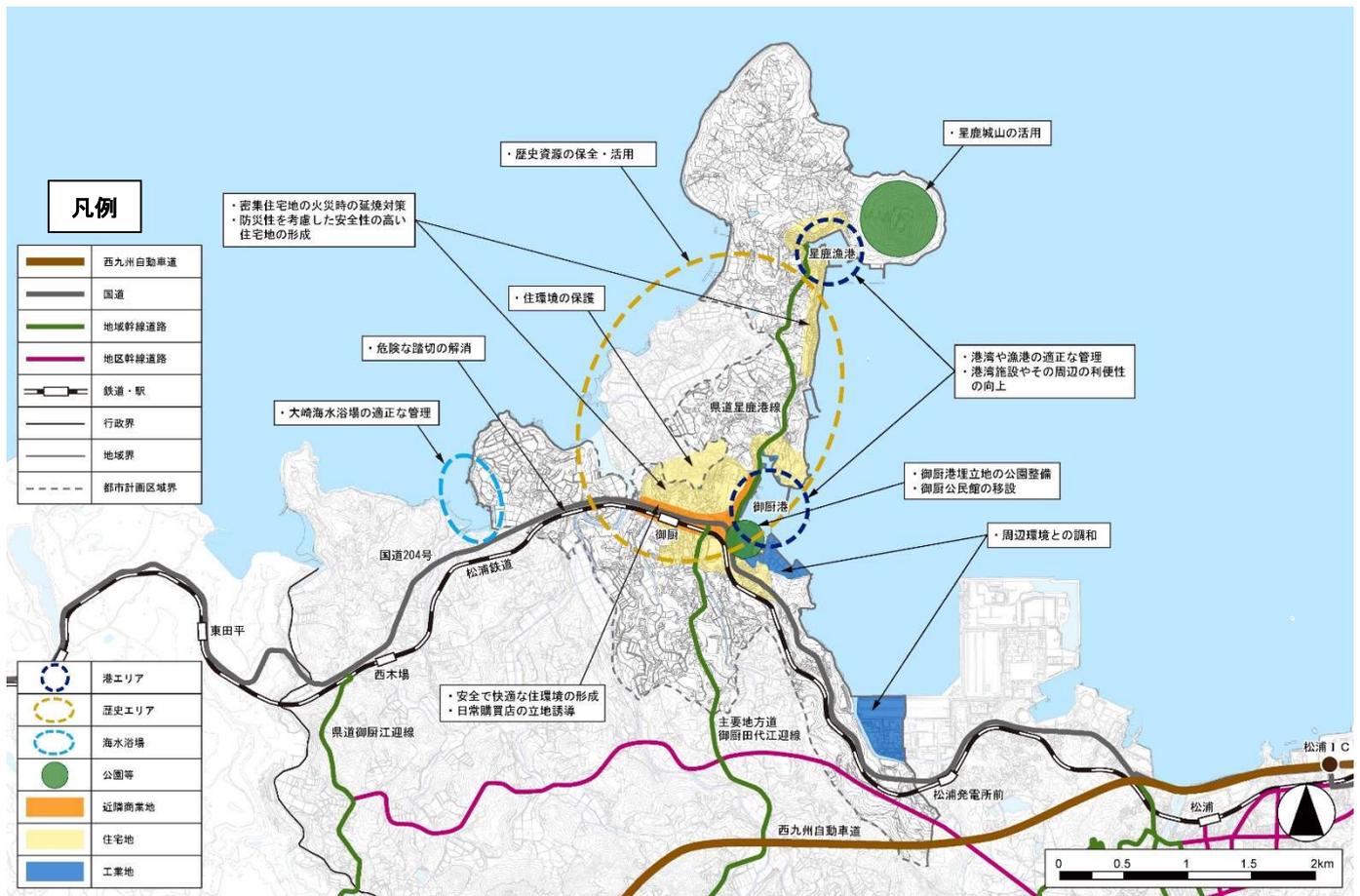
## 快適な住環境と 農・漁村景観が調和した地域

御厨・星鹿地域においては、盛んな農業・漁業の振興に努めるとともに、自然環境との調和を図りながら都市基盤の整備を行い、快適な住環境の形成を図ります。

また、御厨港周辺や国道 204 号の沿道を日常購買店等の立地を促す近隣商業地とし、周辺住民にとって利便性の高いまちづくりを進めます。

さらに、星鹿城山や大崎海水浴場などの整備による地域の個性創出により、魅力ある良好な景観の形成を図ります。

御厨・星鹿地域将来構想図



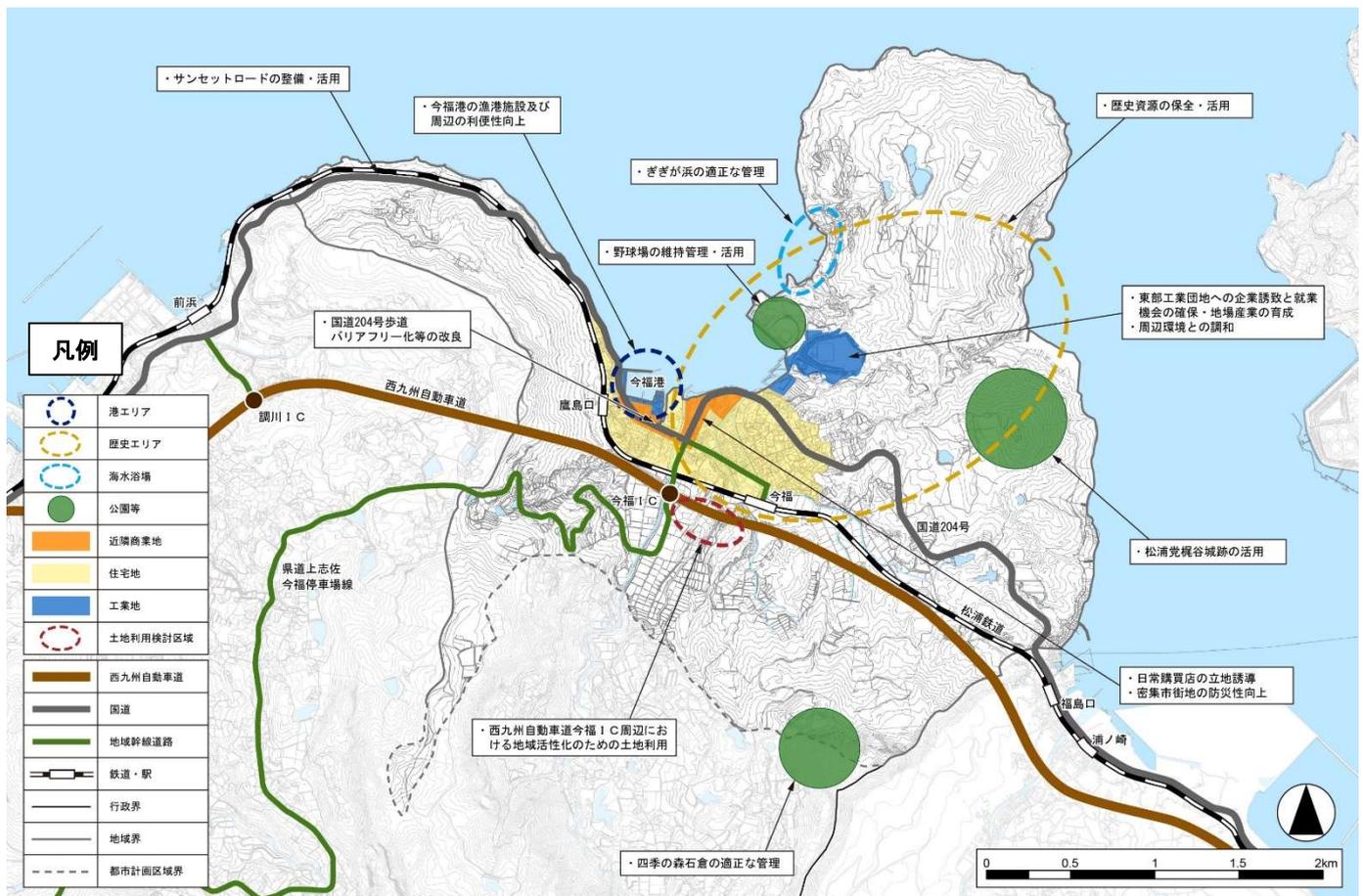
## 豊かな歴史と美しい自然を活かした 魅力的で快適な地域

今福地域においては、多くの文化財を活かした個性ある「歴史の町、今福」のまちづくりを進めます。

こうしたまちの個性を背景に、人口減少や少子高齢化している地域の現状を踏まえ、空き家、空き店舗対策なども考慮しつつ、西九州自動車道今福インターチェンジ開設を端緒とし、地域の活性化と定住人口の増加・確保方策と一体となった整備を実施します。

また、国道沿道等において日常生活に必要なサービス機能の充実に努めるとともに、豊かな自然環境との調和を図りながら、雨水排水路の整備などの都市基盤の整備に努め、安全で快適な住環境の形成を図っていくこととします。

今福地域将来構想図



## 6 立地適正化計画

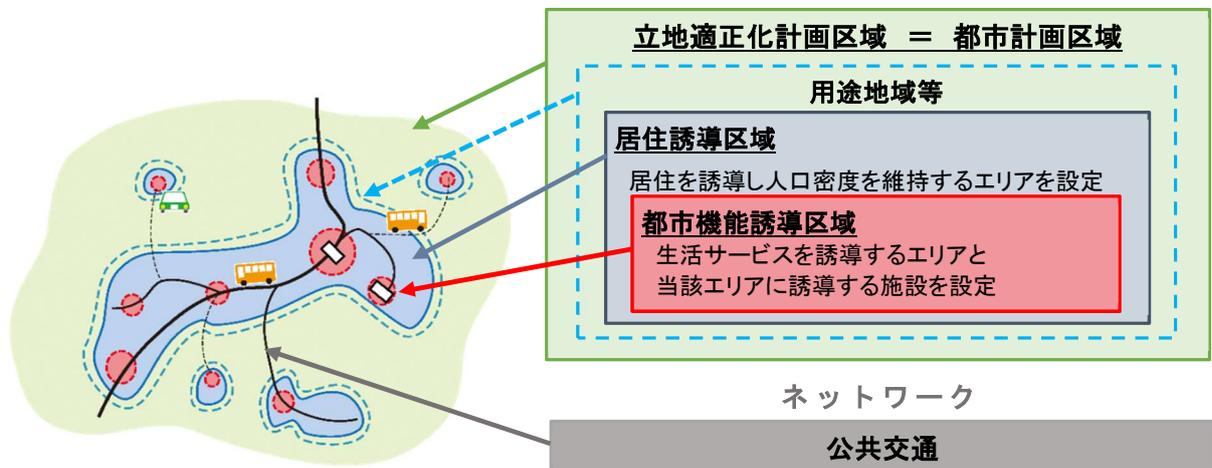
### 立地適正化計画とは

立地適正化計画は居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導、公共交通の充実等に関して、より具体的な施策を講じ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するための計画であり、持続可能な都市の構築を目標としています。

本計画では、都市機能の立地誘導を図る「都市機能誘導区域」と、人口密度を維持し、生活サービスを安定して享受できる居住環境の形成を図る「居住誘導区域」を設定し、これら都市機能と居住を集約させることで都市の再生を促進していきます。

また、誘導区域の検討を行うとともに、都市機能誘導区域内に立地誘導し、都市機能の増進に寄与する施設である「誘導施設」、都市機能誘導及び居住誘導を図るための施策である「誘導施策」、居住誘導区域における災害リスクへの必要な災害対策を定めた「防災指針」についても検討を行います。

立地適正化計画区域のイメージ図



### 誘導方針について

都市づくりの目標や都市の将来像等を踏まえ、課題解決のための誘導方針①～④を設定します。

#### ① 求心力の高い中心市街地の形成 【都市機能誘導区域】

- 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

#### ② 持続可能な生活拠点の形成 【居住誘導区域】

- 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

#### ③ 災害危険エリアを考慮した誘導施策の推進

- 災害リスクを十分に考慮した上で誘導を検討
- ハード・ソフト両面からの防災対策

#### ④ 交通利便性の高いエリアの確保

- 拠点間の機能補完
- 公共交通の利用促進による、公共交通の維持

## 6-1 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

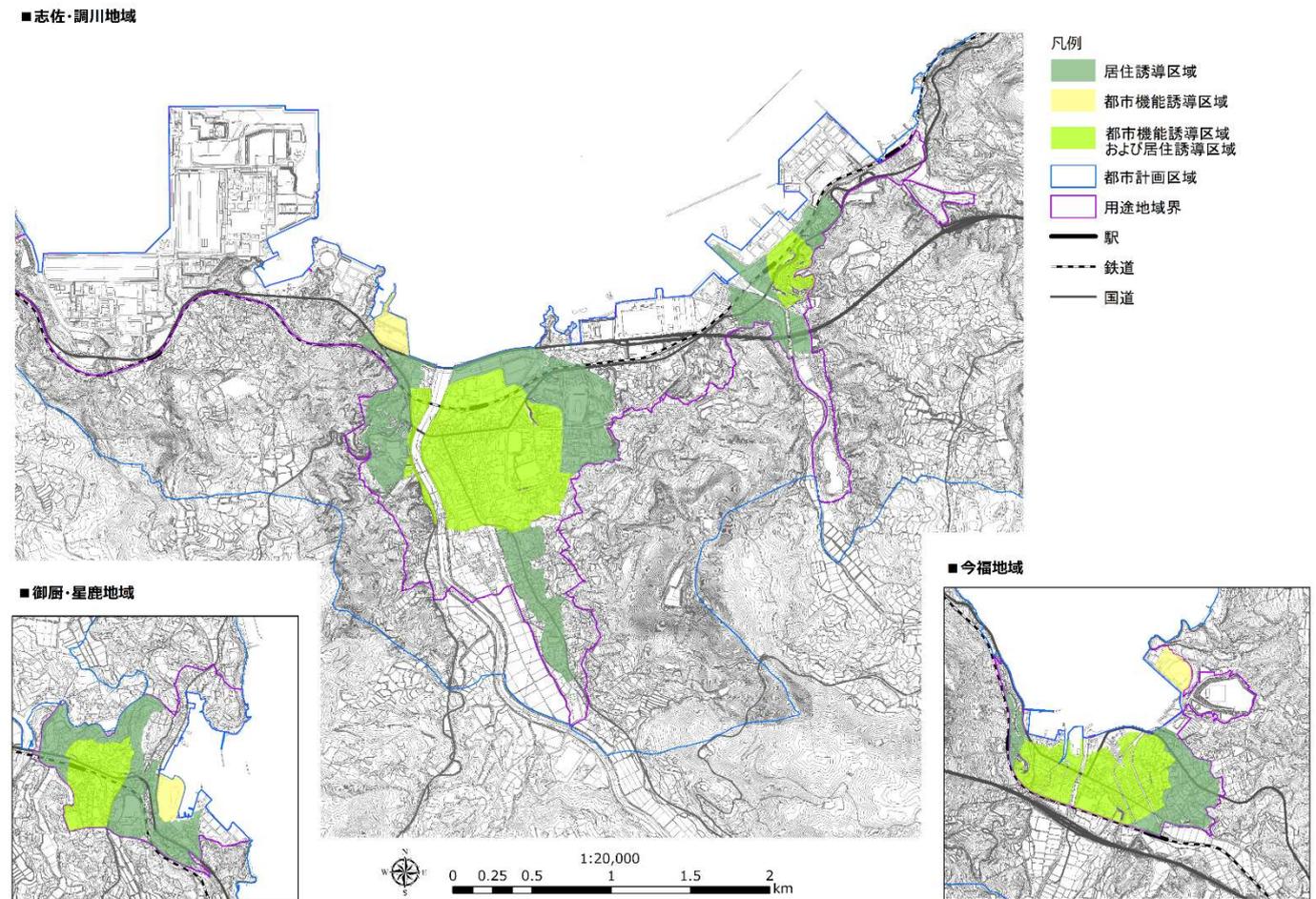
人口密度や都市機能の集約度、公共交通のカバー範囲、災害リスク等を考慮し、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定しました。

本市は海と山に囲まれ、各地域を河川が貫流しており、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誘導区域に含むものとして設定します。

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。

### 居住誘導区域及び都市機能誘導区域



## 6-2 誘導施設及び誘導施策

### 誘導施設について

居住者の協働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を以下のとおり設定します。

施設		方針	位置づけ
商業施設	スーパーマーケット	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)
	ドラッグストア		
	コンビニエンスストア		
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。	○ (維持)
子育て支援施設	子育て支援施設	子育て支援施設は、市の中心部だけに立地しているが、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)
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)
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)

### 誘導施策について

まちの将来像及び基本目標の実現に向けて、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。

#### 都市機能誘導に関する主な施策

- 中心市街地の活性化に関する施策
- 市街地更新の促進に関する施策
- 生活利便の向上に関する施策

#### 居住誘導に関する主な施策

- まちなか居住の推進に関する施策
- だれもが安全安心に暮らせる環境整備に関する施策

## 6-3 届出制度

立地適正化計画の公表に伴い、一定規模以上の開発・建築等行為については、「都市再生特別措置法」に基づき、市への届出が必要になります。この制度は、立地適正化計画に定める居住誘導区域外における住宅開発等の動向や、都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地状況等について把握することを目的としています。

#### 都市機能誘導区域外

- 誘導施設の建築目的の開発行為
- 誘導施設の新築、誘導施設への改築
- 建築物の用途変更で誘導施設とする場合

#### 都市機能誘導区域内

- 誘導施設の休廃止

#### 居住誘導区域外

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為または新築
- 1戸または2戸の住宅のための開発行為で1,000㎡以上のもの
- 建築物を改築又は用途変更して3戸以上の住宅とする場合

## 6-4 防災指針

防災指針は、近年頻発・激甚化している自然災害に対し、居住誘導区域等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、必要な災害対策を検討し、指針として定めるものです。

洪水浸水
<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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も多い</li> <li>● 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おり、優先的な避難対策や安全な避難所への避難経路の確保が必要</li> </ul> <p>【取組方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 浸水区域内にある避難所の優先的な防災対策</li> <li>● 代替路の確保 など</li> </ul>

津波災害
<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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る</li> </ul> <p>【取組方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 一部を除き居住誘導区域に含めない</li> <li>● 避難所、避難路等の避難計画の強化、周知</li> </ul>

土砂災害
<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 非常に広い範囲において土砂災害警戒区域等が指定されており、災害時は家屋倒壊や地すべり等の危険性が考えられるため、安全な避難所への避難経路の確保が必要</li> </ul> <p>【取組方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物の立地抑制</li> <li>● 避難所、避難路等の避難計画の強化、周知</li> <li>● 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 など</li> </ul>

大規模盛土造成地
<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul> <p>【取組方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 滑動崩落の防止対策</li> <li>● 建物の立地抑制や移転促進</li> </ul>

### 具体的な取組

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、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。(計画書本編から一部抜粋)

対策種別	取組施策例	期間
排水施設整備	公共施設を活用した雨水流出抑制施設の設置推進	長期(20年)
公園整備	避難地となる公園等の適正な配置・整備	長期(20年)
土砂災害対策	土砂災害対策の推進(地すべり対策事業等)	長期(20年)
建物移転改修	危険な空き家の撤去 公営住宅の耐震化の推進	中期(10年)
情報活用・周知	ハザードマップの作成・周知 3D都市モデルデータの活用	短期(5年)
防災教育	防災研修、出前講座、防災訓練の実施	長期(20年)
滑動崩落防止対策	大規模盛土造成地滑動崩落防止事業の実施	長期(20年)

## 6-5 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目標値を設定します。

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	市全体の約35% (18人/ha) (R2)	市全体の約45% (16人/ha)以上 (R27)
公共交通	公共交通機関の徒歩圏人口カバー率	83.0% (R2)	83.0%以上 (R27)
財政状況	市域全体の市民一人当たりの行政コスト	91万6027円 (R5)	91万6027円 従前値を維持 (R27)

将来へ向けて持続可能なまちづくりを実現するため、おおむね5年ごとに、施策の実施状況や目標値の達成状況等について調査、分析及び評価を行い、計画の進捗状況や妥当性を再検討します。

## 7 実現化方策

### 計画実現へ向けて

#### 協働のまちづくり

●市民や各団体、事業者、行政等の役割分担

##### 【市民や各団体の役割】

- ・法や条例等で定められたルールの遵守
- ・まちづくりに関するアイデアの提案
- ・地域コミュニティへの積極的な参加 など

##### 【事業者の役割】

- ・周辺環境や景観に配慮した施設計画
- ・市が行う施策・事業への協力 など

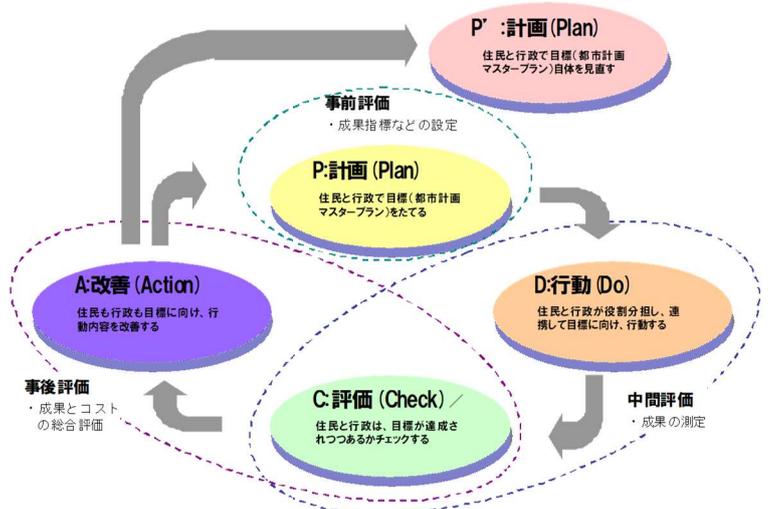
##### 【行政の役割】

- ・公共事業の実施
- ・情報発信、情報提供・公開、意見等の聴取
- ・公益的なまちづくり活動への支援
- ・社会実験・実証実験の実施や支援
- ・関係機関との調整や協議

#### 計画の運用

都市計画マスタープランは、中長期的な視点に立った計画であり、その実現には時間を要することから、その過程を適切に進行管理する必要があります。

本計画に基づく具体的な計画決定や事業の施工については、右図のPDCAサイクルの考え方に即した進行管理を行い、進捗状況や成果が評価できる体制づくりを進めます。



図：PDCA サイクルによる地域経営の継続的な改善



松浦市  
都市計画マスタープラン  
(立地適正化計画)  
【概要版】

松浦市 都市計画課  
〒859-4598 長崎県松浦市志佐町里免 365 番地  
電話番号：0956-72-1111 ファックス：0956-72-2292