

# 始良市立地適正化計画（概要版）

## 8. 誘導施策について

●まちづくり方針や目標を実現するために、居住誘導区域、都市機能誘導区域、都市環境維持区域、生活環境維持区域に関する誘導施策の取組を設定しています。

分野別	誘導施策	事業内容
居住環境	空き家・空き地の利活用による居住促進	不動産・低未利用土地の活用、空き家への居住誘導、公営住宅の再配置
	校区コミュニティの活性化による地域生活拠点形成	ふるさと移住定住促進、校区コミュニティ支援、子育て・福祉支援等の地域生活拠点の形成
交通ネットワーク	拠点間の公共交通の持続的な対応による拠点連携強化	路線バス・コミュニティバスの路線見直し、都市計画道路・駅前広場・交通結節点の整備
	交通空白地解消による中山間部の交通利便性の向上	デマンドタクシー・コミュニティ輸送でのDX活用
生活サービス	中心拠点の強化によるまちの活性化	土地利用規制の見直し、公共施設の複合化、子育て支援の拠点施設の活用、クールシェアスポット・クーリングシェルターの設置、公共施設等への再生可能エネルギーの導入
	都市機能の立地の促進によるまちの活性化	空き店舗活用、特定創業支援、官民連携による公共施設整備の検討
安全・安心	住環境への安全確保	空家解体補助、住宅耐震化への促進
	拠点ネットワークにおける安全性の強化	都市機能施設を結ぶ生活道路の安全性の強化、公共施設のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン、誰もが利用しやすい公園整備

## 9. 目標値の達成により期待される効果

●各分野の目標値は、以下のとおりとなります。

		令和7(2025)年 現況値	令和21(2039)年 目標値	
①	誘導施策による人口密度の維持			
	居住誘導区域内人口密度	39.9人/ha	38.1人/ha	
②	公共施設の集約化・複合化による公共施設の延床面積の削減、公共施設の利用者の増加			
	公共施設の1人当たりの延床面積	4.07㎡	3.42㎡	
	公共施設の利用割合	始良市役所本庁	-	60%
		加治木支所	-	50%
蒲生支所		-	30%	
③	地域公共交通の人口カバー率の増加、公共交通利用割合の増加			
	地域公共交通人口のカバー率	95.9%	98%	
	コミュニティバス等利用者数	41,933人	41,933人	

●立地適正化計画によって、居住や都市機能を誘導することで、以下の目標値が達成された場合には、目指すべきまちの姿に向けて、一定の効果が表れることが期待されます。

- 目標値
- ①誘導施策による人口密度の維持
  - ②公共施設の集約化・複合化による公共施設の延床面積の削減、公共施設の利用者の増加
  - ③地域公共交通の人口カバー率の増加、公共交通利用割合の増加

**目標値の達成による期待される効果**

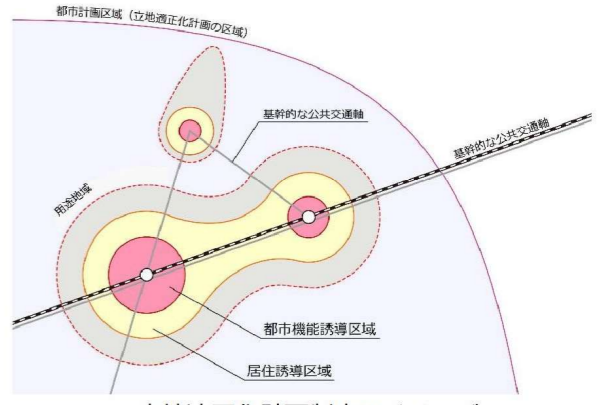
住みやすさによる満足度の向上

R7(2025)年 91.9% → R21(2039)年 90%以上を維持

## 1. 立地適正化計画とは

●立地適正化計画とは  
立地適正化計画とは、居住や医療、福祉、子育て、商業施設などの立地を緩やかに誘導していくことで、生活利便性の向上や地域経済の活性化などを図り、人口減少や高齢化に対応した持続可能なまちづくりを目指すための計画です。

●これまでの立地適正化計画について  
本市では、平成31(2019)年に「始良市立地適正化計画」を策定しました。各地域(校区)など複数の拠点(多極)を最適な公共交通(ネットワーク)で結び、「校区コミュニティを核とした拠点づくりと拠点相互連携によるまちづくり」を基本方針に取組を進めてきました。



立地適正化計画制度のイメージ  
出典：立地適正化計画の手引き(R7.4)をもとに一部修正

●立地適正化計画の見直しについて  
今回は、計画策定から5年が経過し、見直しの時期を迎えており、施策の評価を行うとともに、著しく変化する社会情勢に対応するための見直しを行います。また、**新たに防災指針を位置づけます。**

## 2. 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

●本市では都市構造上の課題に対応するために、まちづくりの方針を定めています。

### 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

**校区コミュニティを核とした拠点づくりと拠点相互連携によるまちづくり**

**居住環境に関する方針**  
17の校区コミュニティを中心に人が集い、多世代がふれあう快適な生活空間の形成

**生活サービスに関する方針**  
公共施設の更新と民間施設の誘導による活力のある拠点の形成

**交通ネットワークに関する方針**  
校区コミュニティ間を結ぶ様々なニーズに対応した、誰もが利用しやすい交通網の構築

**安全・安心に関する方針**  
災害に強い安全な都市構造と地域の安心に繋がる住環境の形成

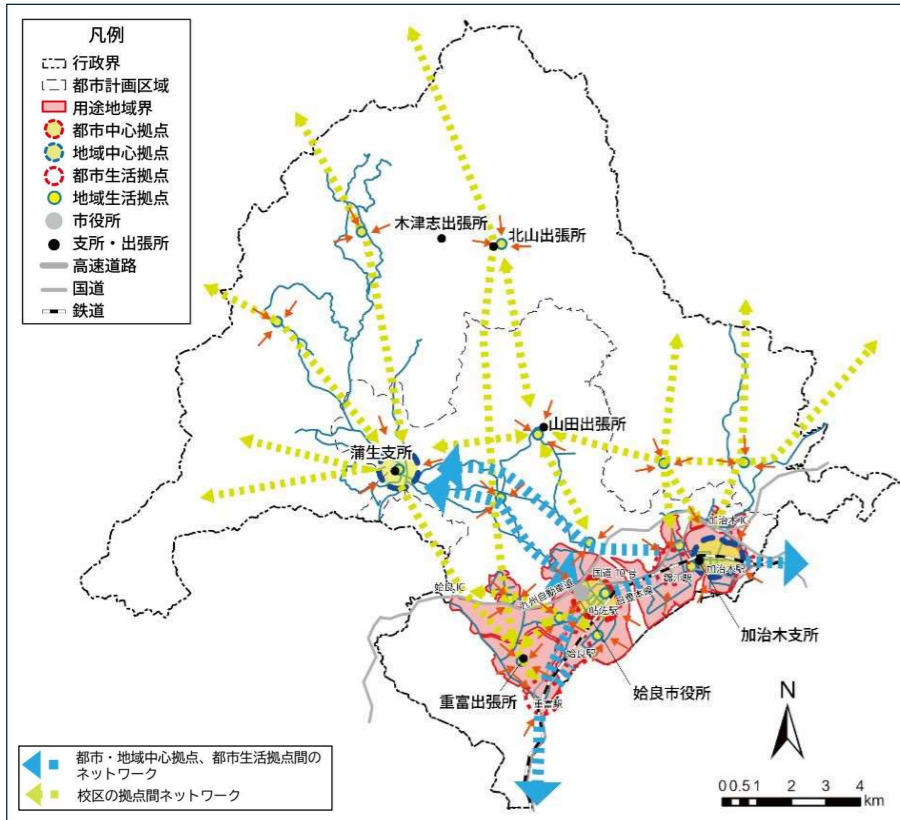
## 3. 誘導施設について

●誘導施設とは、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設をいいます。(都市計画運用指針)  
誘導施設は、立地適正化計画のまちづくりの方針などや現在の立地状況、仮にその施設が都市機能誘導区域外に立地した場合など、今後のまちづくりに影響を与える観点から誘導施設を設定します。(誘導施設の内容については右表参照)

範囲	拠点規模・種類	都市中心拠点	地域中心拠点	都市生活拠点		
		始良市役所周辺(帖佐駅)	加治木支所周辺(加治木駅)	錦江駅周辺	始良駅周辺	重富駅周辺
商業機能(3,000㎡を超える施設)	3,000㎡を超え10,000㎡以下	●	●	●	●	●
	10,000㎡以上を含む	●	●	●	●	●
医療機能	病院(20床以上)	●	●	●	●	●
	老人福祉センター		●		●	
介護・福祉機能	保健センター		●		●	
	地域包括支援センター	●	●			
	運動型健康増進施設	●	●	●	●	●
子育て機能	子育て総合支援センター	●	●			
金融機能	銀行・郵便局等	●	●	●	●	●
	本庁舎	●				
行政機能	支所		●			
	図書館	●	●			
教育・文化機能	社会体育施設	●	●	●	●	●
	公民館	●				
	博物館等	●				

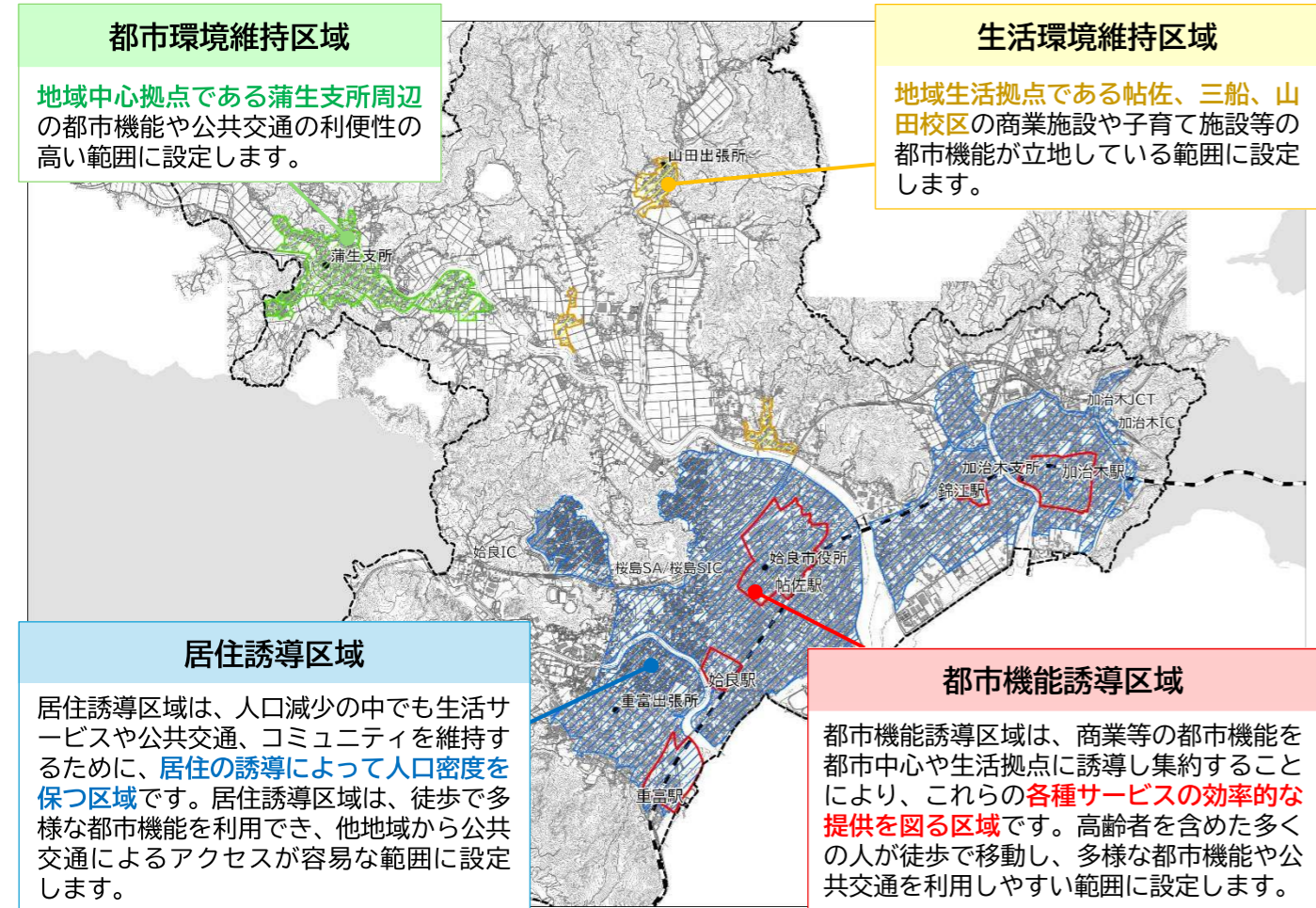
●：維持も含めた施策 ●：誘導すべき施設

## 4. 目指すべき都市の骨格構造



- **都市中心拠点**  
多様な都市機能が集積し、公共交通の利便性の高い、始良市の中心である始良市役所周辺に設定します。
- **地域中心拠点**  
多様な都市機能が集積し、公共交通を利用して容易にアクセスが可能な加治木支所や蒲生支所周辺に設定します。
- **都市生活拠点**  
複数の都市機能が集積し、公共交通の利便性の高い鉄道駅周辺に設定します。
- **地域生活拠点**  
校区コミュニティの核であるコミュニティ協議会が立地している地区に設定します。

## 5. 誘導区域について



## 6. 誘導区域の見直し

- 災害リスクが高いと判断された区域については、以下の考え方にに基づき、居住誘導区域の見直しを行いました。
  - ① 災害リスクの高い地域(災害レッドゾーン)は、全て居住誘導区域から除外します。
  - ② 土砂災害警戒区域は、全て居住誘導区域から除外します。
  - ③ その他の水害等の災害イエローゾーンは、主にソフト対策を前提として、誘導区域に含むものとします。

## 7. 防災指針について

- 防災指針とは、居住誘導区域内に残る災害リスクに対して、適切な防災・減災対策を整理して計画に位置づけるもので、令和2年の法改正で策定が義務化されました。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を確保するために、防災指針を定めます。取組内容は、地域別・災害ハザード別に整理した上で、ハード・ソフトの両面から取組の検討を行いました。取組方針は、以下のとおりです。

### 始良市における災害想定

- ・土砂災害
- ・津波
- ・洪水(別府川、思川、網掛川、日本山川)

**課題**

**土砂災害**

○ 誘導区域内に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が含まれる箇所があります。

**津波災害**

○ 誘導区域内の高齢者が多く住む地域に津波浸水想定区域がみられます。

○ 避難所までの距離が500m以上(高齢者の徒歩圏)の箇所があります。

○ 浸水深1.0~2.0mの浸水区域に1階建ての建物が多く分布しています。

**洪水災害**

○ 浸水深0.5m以上の箇所に多数の高齢者が居住する箇所が多くみられます。

○ 浸水区域内に洪水時の避難所が多数存在しています。

○ 避難所から500m以上の箇所で居住者が多く、近隣に避難所がない箇所がみられます。

○ 浸水深が3.0m以上の箇所に1階建ての住宅が多くみられます。

**【実験データ】**

浸水深が0.5m(大人の膝)程度でははんだ流流速が0.7m/s程度でも避難は困難となる。

※浸水深0.5m以上  
人の背丈を超える浸水深となる恐れ

※浸水深3.0m以上  
建物の1階部分が水没

出典：国土交通省

**取組方針**

ハード	ソフト
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハザードエリア外への住替え促進</li> <li>・被害の回避・軽減</li> <li>・避難施設の充実化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の規制</li> <li>・地域災害対応力の強化</li> <li>・通信・広報体制の整備</li> <li>・住民の防災意識の向上</li> </ul>

**目標値**

①防災施策に関する市民満足度		②自主防災組織率		③市公式LINE登録者数		④都市計画道路の改良率	
R7(2025)年	R21(2039)年	R7(2025)年	R21(2039)年	R7(2025)年	R21(2039)年	R7(2025)年	R21(2039)年
25%	50%	84.2%	100%	12,766人	30,000人	81.1%	83.6%