

第1章 本計画の概要

計画書P1～

目的・本計画の位置づけと関連計画との関係

平成26年8月施行の改正都市再生特別措置法で制度化された「立地適正化計画」により、人口減少・少子高齢化等の社会構造の変化に対応した「コンパクト・プラス・ネットワーク」型のまちづくりを目標として、本市の現状把握を行い、地域特性を考慮した都市構造の将来像を検討し、必要となる機能、施設及び区域等を設定するため、串間市立地適正化計画を策定します。

本計画は、串間市長期総合計画や串間市まち・ひと・しごと創生総合戦略、串間市都市計画マスタープランを上位計画として、特に都市計画マスタープランを具現化する計画として位置づけられます。他の関連計画とも連携・整合を図りながら、「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造の実現を目指します。

目標年次・対象区域・ 計画で定める事項

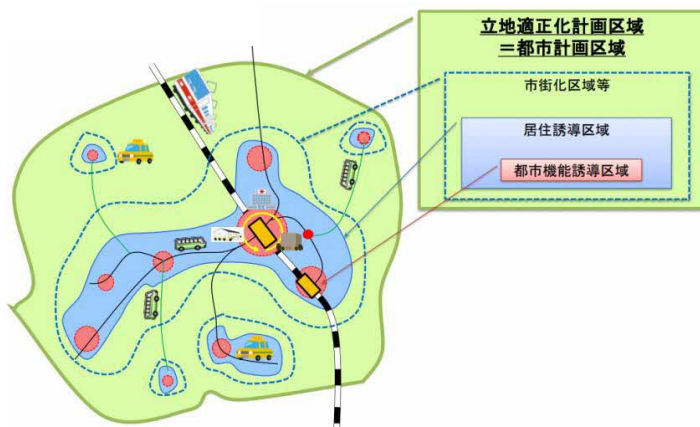
目標年次： 令和22(2040)年

対象区域： 都市計画区域

計画で定める事項：

- 1) 居住誘導区域
- 2) 都市機能誘導区域
- 3) 誘導施策
- 4) 防災指針

■ 立地適正化計画のイメージ



串間市の都市計画

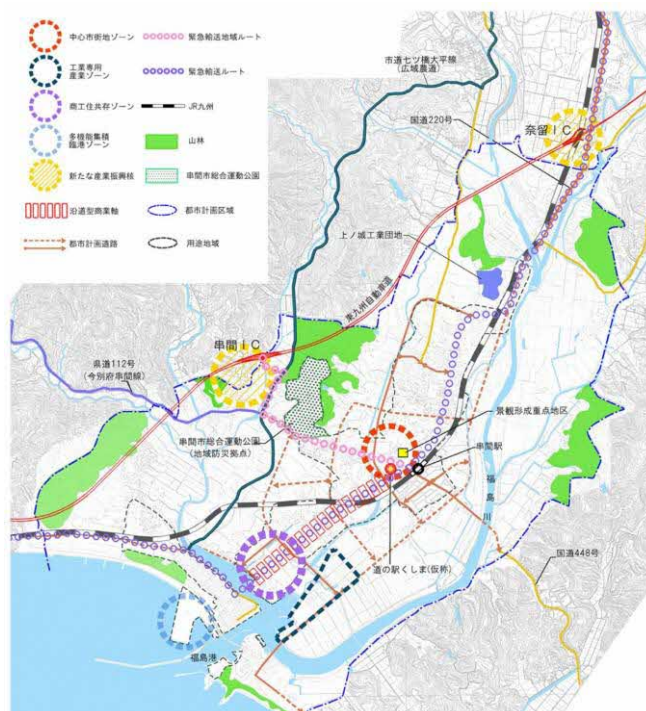
市域面積：約336km²

都市計画区域：約1,701ha（市域面積の5.8%）

用途地域面積：都市計画区域のうち約313.5ha

総人口：16,822人（令和2年国勢調査）

■ まちづくりの基本的方向 （串間市都市計画マスタープランより）



第2章 現況整理

計画書P 3～

関連する計画や本市の現状、将来見通しなどを整理し、取り組むべき課題と都市づくりの方向性を検討します。

串間市の主な現況

人口



- 人口減少・少子高齢化が進み、高齢化率は県内市の中で最も高い

将来推計(2040年) ※国立社会保障・人口問題研究所 推計

- ・人口 10,633人 (2020年人口 16,822人)
- ・高齢化率 50.3% (2020年高齢化率 43.4%)

公共交通



- バス停 300m 圏内に総人口の約 9 割が居住
- そのうち、平日 1 日あたりの運行本数が 10 本以上のバス停 300m 圏に絞ると、総人口の約 3.5 割が居住

都市機能



- 介護福祉施設と商業施設は徒歩 10 分圏内の人口カバー率が 7 割超(都市計画区域内)

防災



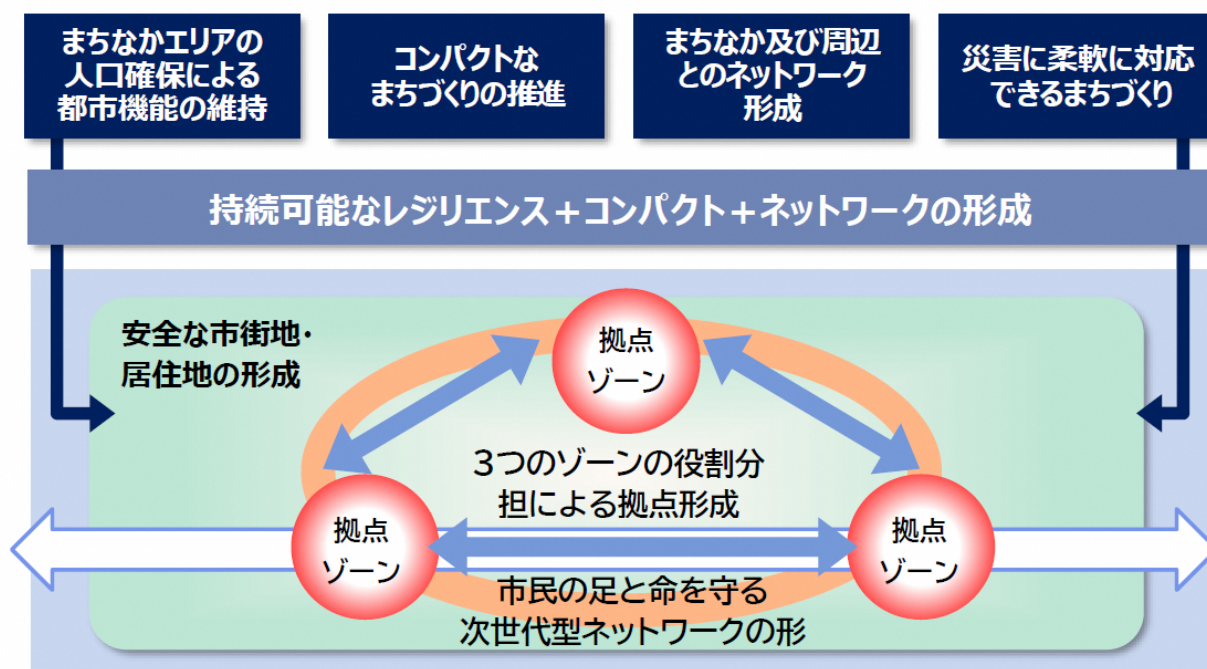
- 津波災害に対応している指定緊急避難場所等の総人口のカバー率は約 7 割
- 洪水災害、地震災害に対応している指定緊急避難場所の総人口カバー率は 5 割弱(いずれも都市計画区域内)

第3～4章 まちづくりの方針と誘導方針・区域設定

計画書
P 27～

1 まちづくりの方針

串間市の都市政策等に係る主要課題を踏まえ、まちづくりの方針を「持続可能なレジリエンス+コンパクト+ネットワークの形成」とします。



2 都市機能誘導区域・居住誘導区域の検討

<区域設定の流れ>

「居住誘導区域」は、人口減少の中にあっても一定のエリアに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に、居住を誘導すべき区域です。居住誘導区域は、基本的には用途地域内で検討し、防災リスクを踏まえ区域設定します。

「都市機能誘導区域」は、居住誘導区域内において設定されるものであり、福祉・商業・医療等の都市機能を誘導する区域です。生活利便等の各種サービスの効率的な提供が図られるように、一定のエリア内に生活サービス施設の誘導を図ります。

「居住誘導区域」の区域設定の考え方

- ① 交通ネットワーク、一定の人口密度と生活サービスを維持する区域
- ② 面的整備を通じて住居・商業が集積し、生活インフラが整備された区域
- ③ 災害等に備えた安全で安心な暮らしを実現する区域

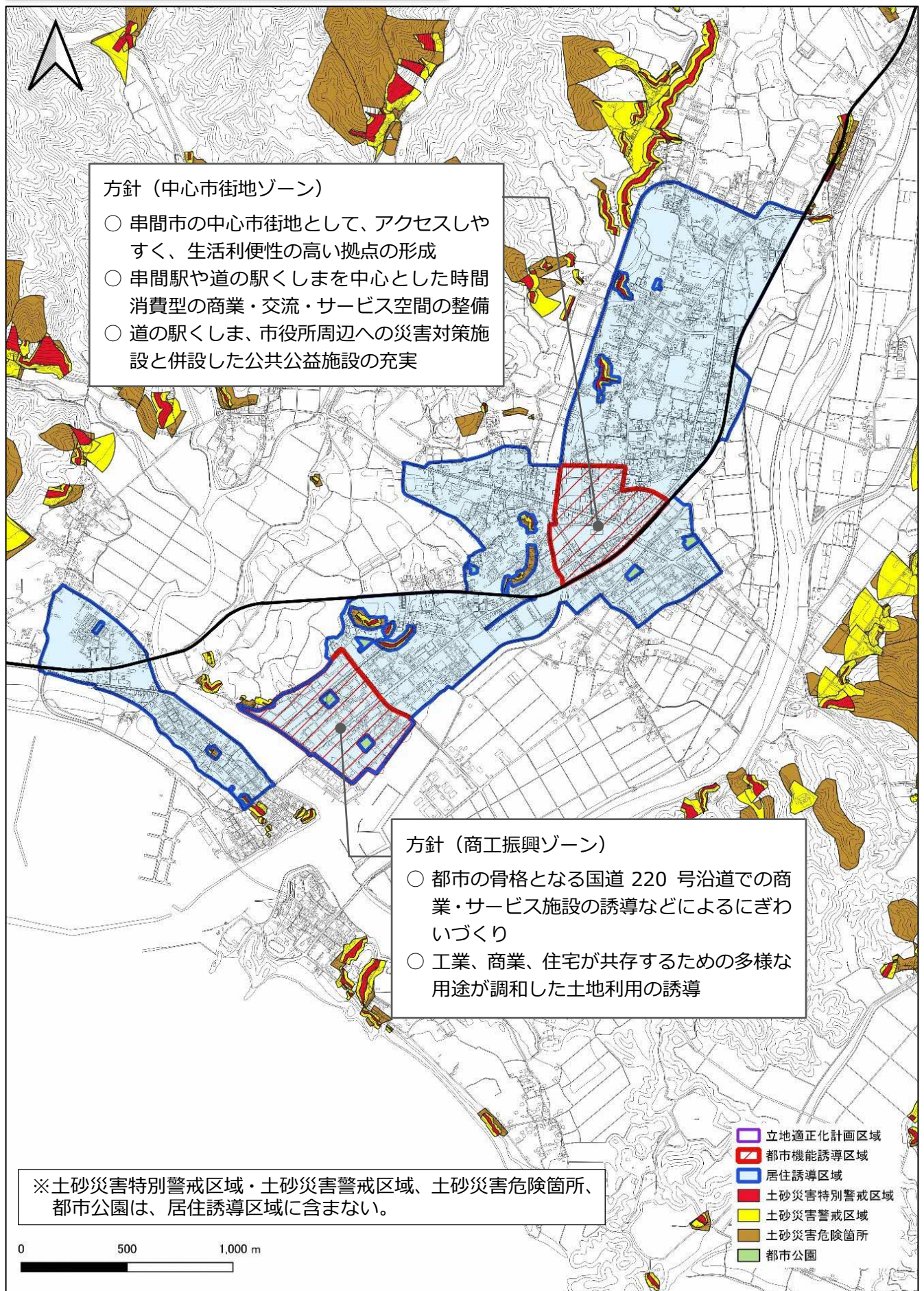
－津波浸水洪水浸水想定区域を居住誘導区域へ組み込むことに関する考え方－

- 福島地区における既成市街地の多くは、福島港河口や福島川、善田川に面して形成されており、想定最大規模の津波や洪水浸水等が発生した際には被害が発生することが想定されています。
- しかし、被害が想定される既成市街地には、土地区画整理事業による基盤整備の実績があり、生活利便施設等も立地しているため、市民生活に欠かせない拠点となっています。この市街地を移転することは現実的でなく、防災・減災対策により、災害に対して強靱な市街地形成を行うことが重要であると考えています。
- 本市では、こうした被害が想定される場所において、指定緊急避難場所の指定、民間マンション等と連携した津波避難ビルの確保等、市民が安全・安心な暮らしを送れるよう対策を講じてきました。
- 今後も防災指針等に基づき、災害に対してより強靱な市街地形成を進めていくことを条件に居住誘導区域に含めることとします。

「都市機能誘導区域」の区域設定の考え方

- ① 居住誘導区域内を基本とする
- ② 都市計画マスタープランのまちづくりの基本的方向に示された「中心市街地ゾーン」と「商工住振興ゾーン」を踏まえる

都市機能誘導区域・居住推進区域



1 誘導施設

本市における誘導施設は以下の通り設定します。なお、誘導施設の設定に関する考え方は、計画書本編を参照ください。

区分	施設分類	定義
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する 市役所
文化機能	集会施設	イベントや趣味、地域活動等、広く市民等が利用できる 集会施設 具体例：集会所・レンタルスペース ※利用者が限定される施設や宗教施設は含まない
	図書館等	図書の貸出や閲覧を主たる目的とする 図書館等施設 具体例：図書館分館・私設文庫
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46に規定する 地域包括支援センター
子育て機能	子育て支援機能	特別保育事業の実施について（児発第445号）に規定する地域子育て支援センター事業による 地域子育て支援センター
商業機能	商業施設	生鮮食品または医薬品を扱う小売店舗 具体例：スーパーマーケット・ドラッグストア・道の駅 ※コンビニは集積するより、地域に分散している方が利便性は高いため、誘導施設に位置づけない。
医療機能	医療施設	医療法第1条の5第2項に規定する 診療所
金融機能	金融機関等	銀行法第2条第1項に規定する 銀行 具体例：銀行・信用金庫・農業協同組合・郵便局

2 誘導施策

誘導区域内における都市機能や居住等の誘導促進に加え、これらの区域外への機能立地を抑制するために講ずべき施策は以下の通りです。なお、下記都市機能誘導・居住誘導に係る施策には「防災・減災対策の推進」も含まれますが、10ページの防災指針において具体施策を整理します。

【都市機能誘導に係る施策】

項目	主な取り組み・事業	キーワード
賑わいと回遊性の創出	ア) 道の駅を中心とした賑わいと回遊性の創出	ウォーカブル
	イ) 賑わい創出イベント開催（道の駅等との連携）	
	ウ) 訪れる人・住む人が憩い・交流する空間づくり（イベント広場の整備）	
	エ) 安心して通行できる歩行者環境づくり	
	オ) 中心部の都市機能の維持充実	都市機能拡充
	カ) 低未利用土地・資産の活用	
	キ) 複合的な機能を備えた空間づくり	まちづくりルール
	ク) まちづくりのルールづくり（商店街やまちづくり団体等が主体となったまちづくり組織の設立と景観に配慮したまちづくりのルール策定）	
交通ネットワークの強化	ア) 地域公共交通計画の策定（R2 地域公共交通網形成計画の改訂）	公共交通
	イ) コミュニティバス（よかバス）の再編、利便性向上	自転車利用促進
	ウ) シェアサイクル・レンタサイクルの導入・推進	
	エ) 自転車通行空間の整備	広域連携
	オ) 串間インターチェンジとの連携強化	

【居住誘導に係る施策】

項目	主な取り組み・事業	キーワード
良好な住環境の形成	ア) 上、下水道の整備、維持管理	インフラ管理
	イ) 道路の整備、維持管理	
	ウ) 地区計画等による良好な住環境の形成	まちづくりルール
まちなか居住の推進	ア) 居住誘導区域への市営住宅の集積	居住誘導
	イ) 居住の集積促進（住宅購入補助金やリフォーム補助金等）	
	ウ) 空き家の利活用・耐震化による移住、定住の促進	

防災まちづくりの将来像

避難を中心とした対策を講じ、浸水に強靱な市街地形成を促す。

誘導区域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）では、特に洪水浸水による被害が大きいと想定されます。しかし、すでに市街化が進み、生活に便利な都市機能も集積しています。また、都市計画マスタープランにおいても、中心市街地ゾーン、商工住共存ゾーンとして、重要な拠点に位置づけています。

日常生活において利便性が高い地域であり、本市の発展において、重要な地域となることから、特に浸水に対する防災・減災対策を講じ、「避難できること」を基本としつつ、宅地のかさ上げや中高層建築物の立地促進、垂直避難可能な場所の確保など、浸水に対して強靱な市街地形成を目指します。

取組方針

将来像を踏まえ、土砂災害と浸水に対する取組方針を定めます。将来像でも示した「避難できること」を基本にした防災まちづくりを進めていく上では、方針1の防災・減災意識等を持ち、方針3の避難できるための対策を講じていくことが優先されます。中長期的には、方針2の土砂災害への対策としてのハード整備も着実に進めていくことが重要となります。

災害種別	方針
方針1 共通対策	方針 1-1 防災・減災意識と避難意識を浸透させる。 方針 1-2 率先した避難を促すための仕組みをつくる。
方針2 土砂災害	方針 2-1 新たな建築物の立地を抑制する。 方針 2-2 既存建築物の強靱化を促す。 方針 2-3 土砂災害防止策を講じる。
方針3 浸水災害 (津波・洪水)	方針 3-1 垂直避難できる場所を確保する。 方針 3-2 高い場所への避難経路を確保する。 方針 3-3 敷地や建築物の浸水対策を促す。

※土砂災害警戒区域・特別警戒区域、土砂災害危険箇所は、居住誘導区域・都市機能誘導区域に含みませんが、隣接しているため、防災指針において対策の対象とします。

土砂災害想定課題

立地抑制

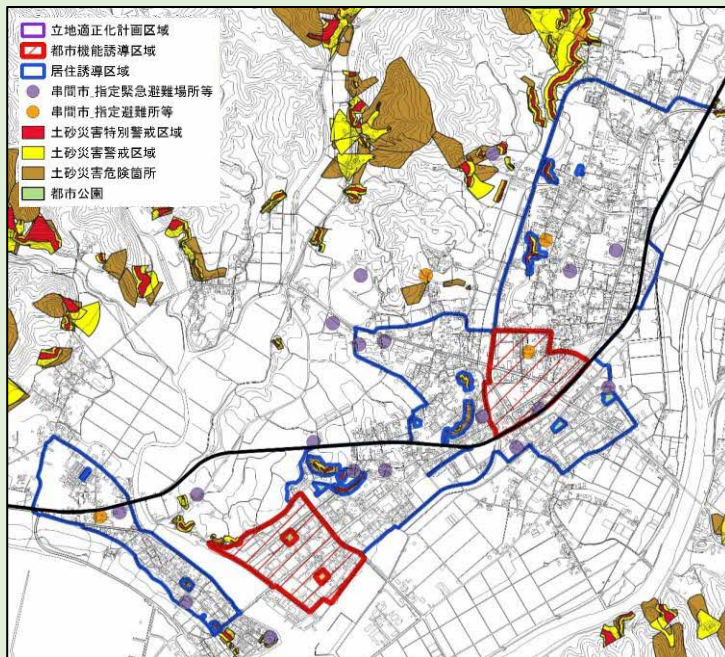
土砂災害指定区域内への新規建築抑制が必要。

既存建築物の強靱化

土砂災害指定区域内の建築物の安全確保が必要。

事前避難

大雨や地震時の事前避難が必要。



津波浸水想定課題

浸水予防対策

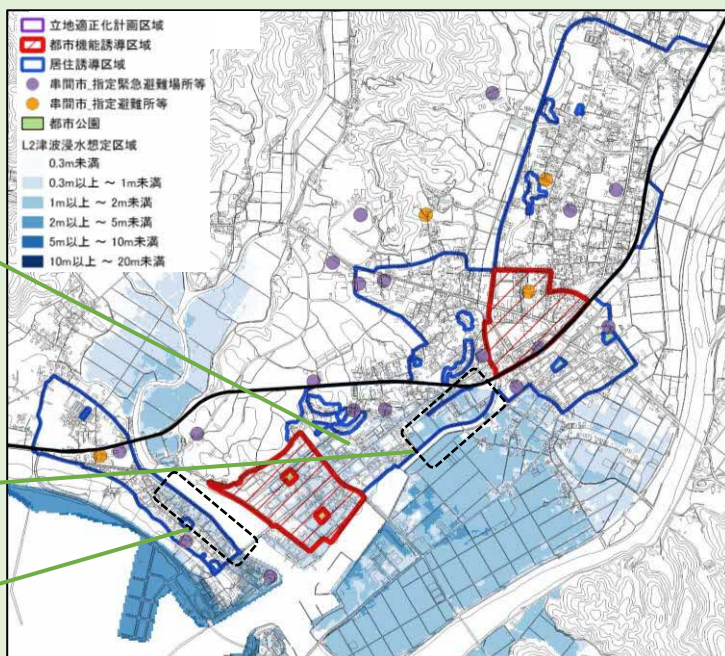
広い範囲で 1m 未満の浸水深が想定されるため、床上浸水対策等が必要。

浸水予防対策

農地を中心に、最大 2m 未満の浸水深が想定される。農地転用により宅地化する場合、盛土による浸水予防が必要。

避難経路の確保

西側の高台への避難経路の確保が必要。



洪水浸水想定課題

浸水対策

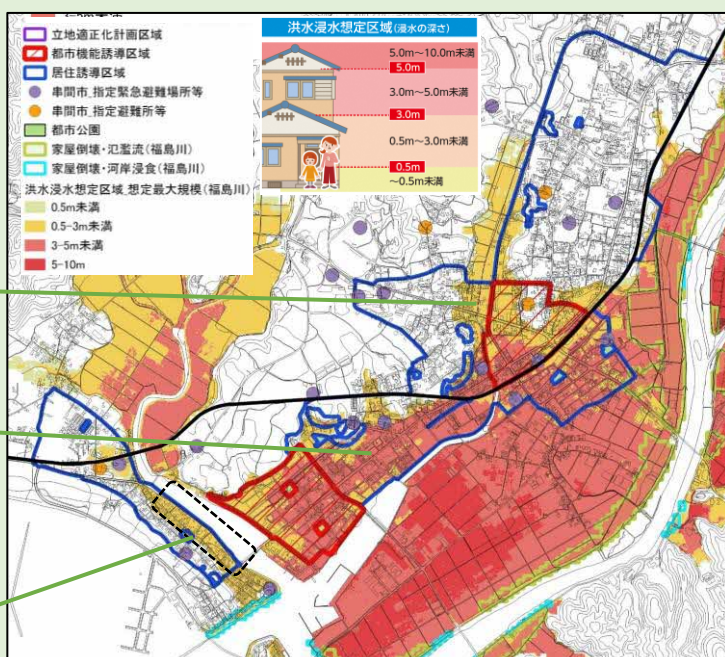
浸水深 3m 未満の場所では、耐水性の高い建築物への更新や宅地の盛土等、浸水対策が必要。

避難経路と避難場所等の確保

西側への避難経路を確保するとともに、浸水区域であっても垂直避難できる場所の確保が必要。

避難経路の確保

西側の高台への避難経路の確保が必要。



防災・減災対策の推進

【共通対策】

方針	対策
方針 1-1 防災・減災意識と避難意識を浸透させる	対策 1-1-1 ハザードマップ等の防災等に係る情報周知
	対策 1-1-2 地区防災計画の策定支援 (地区ごとの防災計画づくりの支援)
	対策 1-1-3 企業等における BCP の推進支援
	対策 1-1-4 消防庁舎等の移転に伴う防災拠点の整備推進
方針 1-2 率先した避難を促すための仕組みをつくる	対策 1-2-1 早期に率先した避難を促す災害情報の発信方法の構築

【土砂災害対策】

方針	対策
方針 2-1 新たな建築物の立地を抑制する	対策 2-1-1 土砂災害指定区域への建築抑制
方針 2-2 既存建築物の強靱化を促す	対策 2-2-1 建築物の強靱化
方針 2-3 土砂災害防止策を講じる	対策 2-3-1 砂防による土砂災害の未然防止

【浸水災害（津波・洪水）対策】

方針	対策
方針 3-1 垂直避難できる場所を確保する	対策 3-1-1 浸水時避難建物協定と屋上避難経路の整備支援
	対策 3-1-2 防災広場等の整備
	対策 3-2-3 避難所、避難場所の充実 (指定避難所のバリアフリー化、福祉避難所の機能強化)
方針 3-2 高い場所への避難経路を確保する	対策 3-2-1 避難経路の確保
方針 3-3 敷地や建築物の浸水対策を促す	対策 3-3-1 浸水対策を促進する地区計画の検討
	対策 3-3-2 耐水性の高い建築物の普及
	対策 3-3-3 要配慮者利用施設における避難確保計画の策定支援

都市機能誘導に係る届出制度

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域外での開発行為・建築等行為について、届出を行う必要があります。また、届出をした者に対して、市は、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地を促すなどの勧告を行うことができます（都市再生特別措置法第108条第3項）。

- ① 届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、必要な勧告をすることができる。
- ② レッドゾーンでの開発等に対する勧告について、事業者がこれに従わなかったときは、事業者名簿等を公表することができる。

都市機能誘導区域外の届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第108条第1項）

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第108条第1項）

都市機能誘導区域外		敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、都市機能誘導区域内として扱う（届出不要）。
届出対象	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 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
	建築等行為	立地適正化計画区域（都市計画区域） 都市機能誘導区域 誘導施設が「病院」の場合 病院 届出不要 届出必要 届出必要

※都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

■届出の時期（都市再生特別措置法 第108条第1項）

開発行為等に**着手する30日前まで**に届出を行う。

都市機能誘導区域内の届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第108条第2項）

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第108条の2第1項）

都市機能誘導区域内	- 市が、都市機能誘導区域内における誘導施設の廃止・休止の動きを把握するとともに、その施設の有効活用など機能維持に向けた手を打つ機会を確保するための制度。 - 敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、都市機能誘導区域内として扱う（届出必要）。
届出対象	都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合 都市機能誘導区域 誘導施設が「病院」の場合  例：

■届出の時期（都市再生特別措置法 第108条の2第1項）

誘導施設を休止又は廃止しようとする日の**30日前まで**に届出を行う。

居住誘導に係る届出制度

都市再生特別措置法 第88条第1項の規定に基づき、居住誘導区域外（都市計画区域内）での開発行為・建築等行為について、届出を行う必要があります。また、届出をした者に対して、市町村は、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地を促すことができます（都市再生特別措置法 第88条第3項）。

届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第88条第1項）

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第88条第1項）

居住誘導区域外	敷地が居住誘導区域内外にまたがる場合は、居住誘導区域内として扱う（届出不要）。ただし、土砂災害に関する区域が含まれる場合は届出対象とする。
届出対象	開発行為※ ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為  例： 開発行為（土地の区画形質の変更） ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為が1,000㎡以上のもの  例： 開発行為 1,300㎡ 開発行為 800㎡
	建築等行為 ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合  例： ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

※都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

■届出の時期（都市再生特別措置法 第88条第1項）

開発行為等に**着手する30日前まで**に届出を行う。

第8章 定量的な目標値及び計画の進行管理

計画書P64～

1 目標値の設定

都市機能誘導に係る目標指標

目標値	現状値	目標値（2040年度）
都市機能誘導区域内の都市機能の維持・充実	13 機能・施設 (2023年度)	○ 現状の立地・機能数を維持し、誘導施設のいづれもゼロにしない。 ○ 現状0の機能・施設を都市機能誘導区域へ立地誘導する。

居住誘導に係る目標指標

目標値	現状値	目標値（2040年度）
居住誘導区域内の人口密度の維持	2023年1月1日 22 人/ha (2023年度)	2041年1月1日 22 人/ha (維持)
居住誘導区域内の空き家の減少	206 戸 (2020年度)	133 戸

公共交通に係る目標指標

目標値	現状値	目標値（2040年度）
居住誘導区域内における公共交通徒歩圏カバー率の充実	97.2% (2023年度)	100%

防災性向上に係る目標指標

目標値	現状値	目標値（2040年度）
居住誘導区域に属する全地区で自主防災組織を結成	25 地区/ 26 地区 (2023年度)	全地区 / 26 地区
避難確保計画を策定済の要配慮者利用施設の割合	46.4% (2023年度)	100%

2 計画の進行管理と見直しについて

- 本計画は、17年後の2040年を見据えた長期的な計画
- 立地適正化計画は、時間軸をもって段階的に都市機能誘導・居住誘導を図ることが求められるため、PDCAサイクルのほか本市を取り巻く社会経済情勢に大きな変化が生じた場合には、必要に応じて柔軟な見直しを図る
- 今後の見直しにおいては、人口減少・高齢化の進展状況や災害リスクを踏まえつつ、地域の実状を考慮しながら、居住誘導区域の見直しについて検討