



久留米市立地適正化計画

(案)

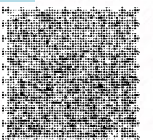


平成29年(2017)年3月 策定

令和2年(2020)年3月 改定

令和3年(2021)年〇月 改定

久留米市



目 次

1	はじめに	
	(1) 立地適正化計画とは	1
	(2) 久留米市立地適正化計画の策定について	2
2	久留米市の現状と将来の課題	
	(1) 久留米市の人口推移	6
	(2) 人口減少と高齢化により進行する課題	8
	(3) 頻発・激甚化する自然災害による課題	13
	(4) 久留米市の現状と将来の課題	14
3	久留米市立地適正化計画の基本方針	
	(1) 将来都市像	15
	(2) 久留米市立地適正化計画における各区域の考え方	16
4	居住誘導区域	
	(1) 居住誘導区域の設定について	18
5	都市機能誘導区域及び誘導施設	
	(1) 都市機能誘導区域の設定について	20
	(2) 誘導施設の設定について	22
6	誘導施策の展開	
	(1) 誘導施策の基本体系	26
	(2) 誘導施策の基本的な考え	27
	(3) 国の支援制度等について	29
7	防災指針	
	(1) 防災指針の必要性	30
8	計画の評価	
	(1) 目標値	32
	(2) 計画の評価	33
9	その他	
	その他の区域外への対応について	34

1

はじめに

(1) 立地適正化計画とは

●立地適正化計画とは

都市全体の観点から、居住機能や商業・医療等の都市機能の立地の充実等に関する包括的なマスタープランとして策定する計画です

立地適正化計画とは、平成26年8月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行により、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（以下、「誘導施設」という。）の維持・誘導を図る計画として、市町村において策定するものです。

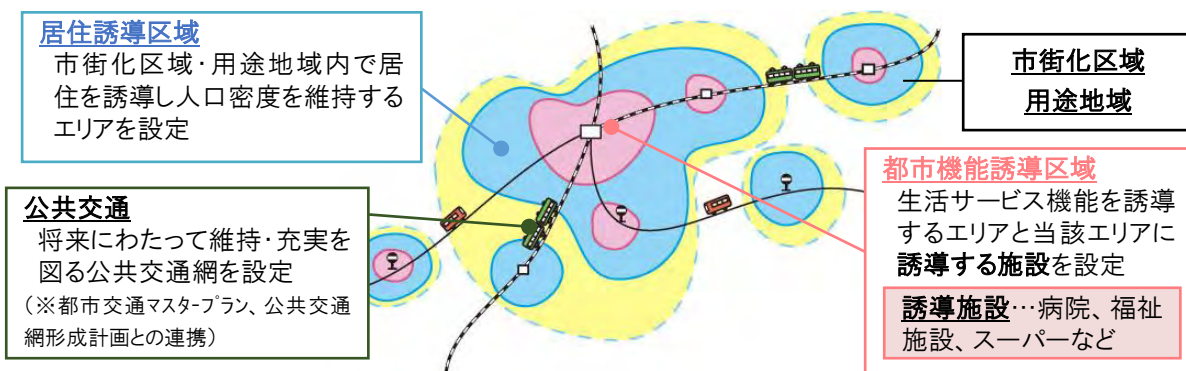
この立地適正化計画は、人口が減少に転じ、開発圧力が弱まる中、届出制度の運用や施設立地へのインセンティブ（支援施策）などにより、中長期的に誘導施設等を区域内へ誘導することで、将来に渡りコンパクトで持続可能な拠点市街地を形成し、都市の魅力と活力の維持・向上を図る計画です。

●立地適正化計画に定める事項

都市全体を見渡しながらか、計画の対象となる区域や基本的な方針の他、居住や生活サービス機能を維持・誘導する区域やそのための施策等を定めます

立地適正化計画では、おおむね20年後の都市の姿を展望し、基本的に以下の事項を定めます。

- 立地適正化計画の区域
- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域と市が講ずべき施策
- 都市機能誘導区域と市が講ずべき施策
- 誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設、誘導施設の整備事業など）
- 都市の防災に関する機能の確保に関する指針（『防災指針』）
- 施策又は事業等の推進に関連して必要な事項
- その他、居住や施設の立地適正化を図るために必要な事項など



<立地適正化計画のイメージ>

(2) 久留米市立地適正化計画の策定について

● 策定の目的

久留米市都市計画マスタープランにおける将来都市像の実現を目指します

久留米市は、人口減少・超高齢社会などの課題に対応するため、目指すべき都市の姿や目標を示した「久留米市都市計画マスタープラン」(平成24年12月)を策定し、「コンパクトな拠点市街地の形成と拠点をネットワークする都市構造」の構築を進めています。

また、人口減少の克服と人口減少・超高齢社会に対応した都市づくりをあわせて行うことにより、将来にわたって持続可能な地域社会を形成することを目指し、「久留米市キラリ創生総合戦略」(平成27年10月)を策定しており、その中で、拠点の機能を高め、暮らし続けられるためのコンパクトなまちをつくるため、立地適正化計画の策定、計画の推進を掲げています。

この立地適正化計画は、都市再生特別措置法に定められた制度で、久留米市都市計画マスタープランや久留米市キラリ創生総合戦略で目指す都市構造の構築に向け、拠点周辺に人口密度と日常生活に必要な生活サービス機能の維持・誘導を図る計画です。

この計画に基づき関連施策を実施することで、中長期的にコンパクトな拠点市街地の形成を図ります。

将来都市構造は、計画的かつ効率的に整備すべき都市的土地と保全や活用を図るべき自然的土地など的大まかな土地利用のあり方を示すゾーン、都市機能の集積を図るべき拠点、拠点どうしの人や物の結びつきを示す軸により明確化します。

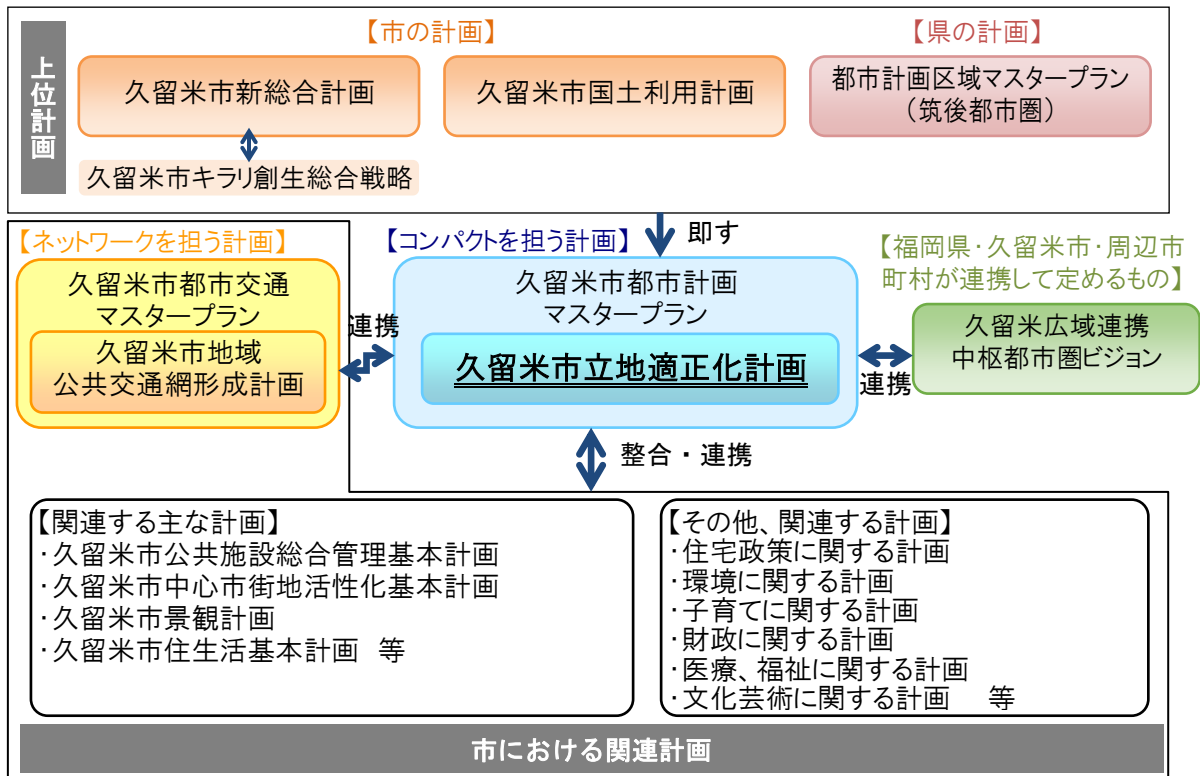
「コンパクトな拠点市街地の形成と拠点をネットワークする都市構造」



<久留米市都市計画マスタープランにおける将来都市構造図>
資料:久留米市都市計画マスタープラン

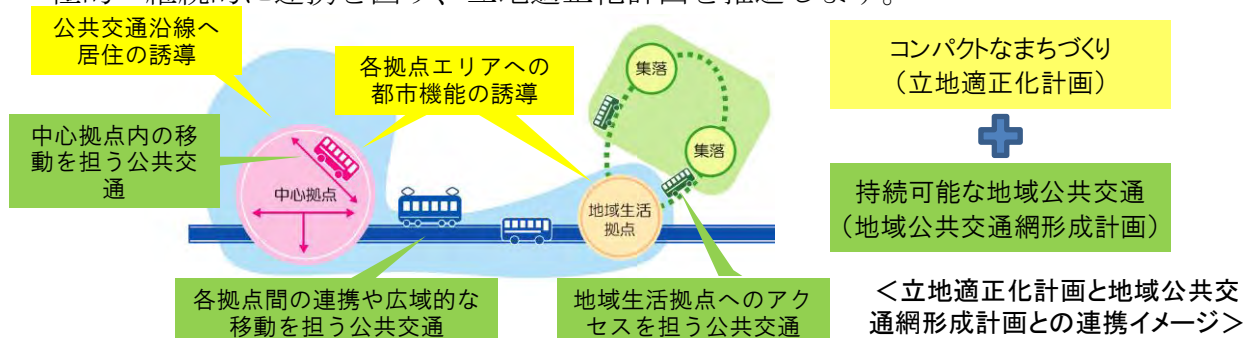
●計画の位置づけ

久留米市立地適正化計画は、都市全体の観点から居住機能や商業・医療・福祉等の都市機能の立地等に関する包括的なマスタープランとして策定するもので、都市計画マスタープランの一部とみなされます。このため、上位計画である「久留米市新総合計画」や「都市計画区域マスタープラン（筑後都市圏）」に即して策定された「久留米市都市計画マスタープラン」に準拠します。更に目指すべき都市像の実現には、公共交通に関する計画との連携が必須であるとともに、その他、商業・医療・福祉等の多様な計画との連携も必要です。



<久留米市立地適正化計画の位置付け>

また、都市再生特別措置法の改正とあわせ、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律も改正され、コンパクトなまちづくり（まとまり）と一体で持続可能な交通ネットワーク（つながり）の重要性が示されています。久留米市においても、立地適正化計画と地域公共交通網形成計画と連動し、目指す将来都市構造の形成が促進されるよう取り組んでいきます。さらに今後、平成27年12月に策定された「鉄道沿線まちづくりのガイドライン」にあるよう広域連携に関する視点についても積極的・継続的に連携を図り、立地適正化計画を推進します。



<立地適正化計画と地域公共交通網形成計画との連携イメージ>

●目標年次

20年後の都市の姿を展望しつつ、目標年次は令和7年（2025年）に設定

久留米市立地適正化計画は、目指すべき都市の将来像の実現に向けて、長期的な視点にたって進めることとし、概ね20年後の都市の姿を展望します。

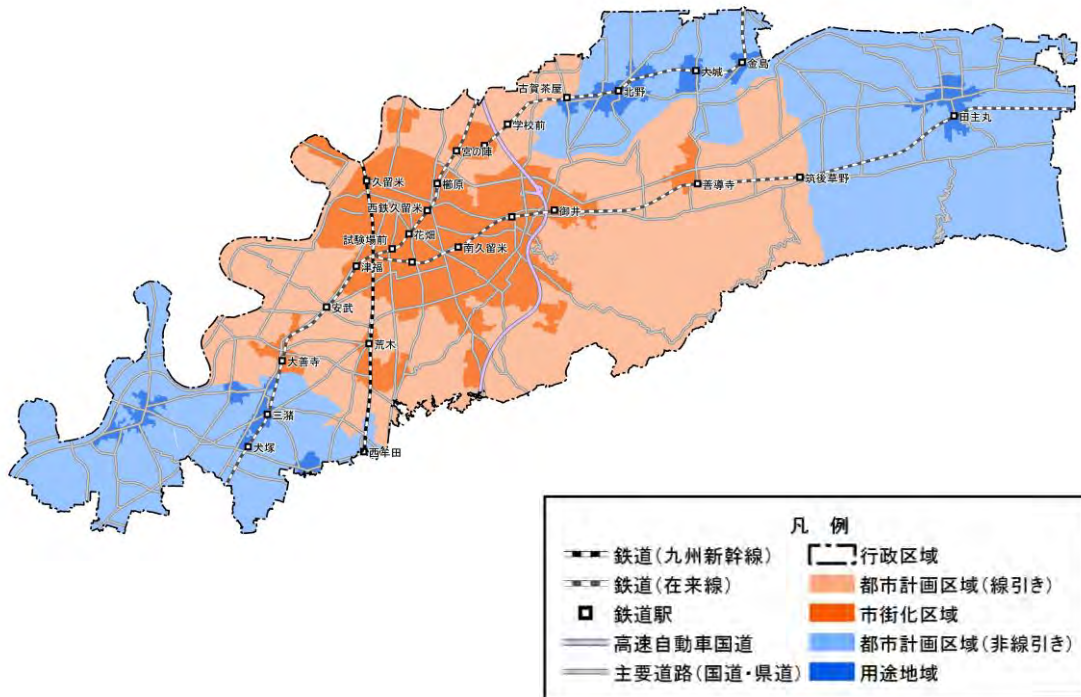
この中で目標年次は、上位計画となる「久留米市新総合計画」及び「久留米市都市計画マスタープラン」との整合を図るため、2つの計画目標年次である令和7年（2025年）とします。

なお、立地適正化計画は時間軸をもって推進することで効果的なまちづくりが可能となることから、概ね5年毎に計画達成状況を評価し、状況に合わせて各種誘導区域や取組内容を見直すなど、適宜、必要に応じて計画の修正や見直しを行います。

●計画対象区域

市全域を計画対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象にした計画です。そのため、対象区域は、久留米市全域とします。



<立地適正化計画の対象区域図>

●将来人口推計

久留米市立地適正化計画で用いる人口推計値は、将来における人口減少の課題を明確にするため、平成27年（2015年）の国勢調査結果を踏まえ、国立社会保障人口問題研究所（社人研）の推計値を基本とした値を用いるものとします。

一方、久留米市は、平成27年度（2015年度）に、まち・ひと・しごと創生法に基づき、将来の人口の展望などをまとめた「久留米市人口ビジョン」と今後5ヵ年の目標や施策の基本的方向・具体的な施策をまとめた「久留米市キラリ創生総合戦略」を策定しており、人口の将来展望として、令和2年度（2020年度）当初が30万5千人、令和22年度（2040年度）末が28万6千人としています。

この人口の将来展望は、久留米市立地適正化計画で用いる推計値より高い値ですが、人口減少・超高齢社会など、時代を見据えた都市を構築するとともに様々な施策を実施することで、見込まれる値となっています。



※国立社会保障人口問題研究所の推計値に平成27年国勢調査結果を補正し算出

<将来人口の推移>

(1) 久留米市の人口推移

①人口

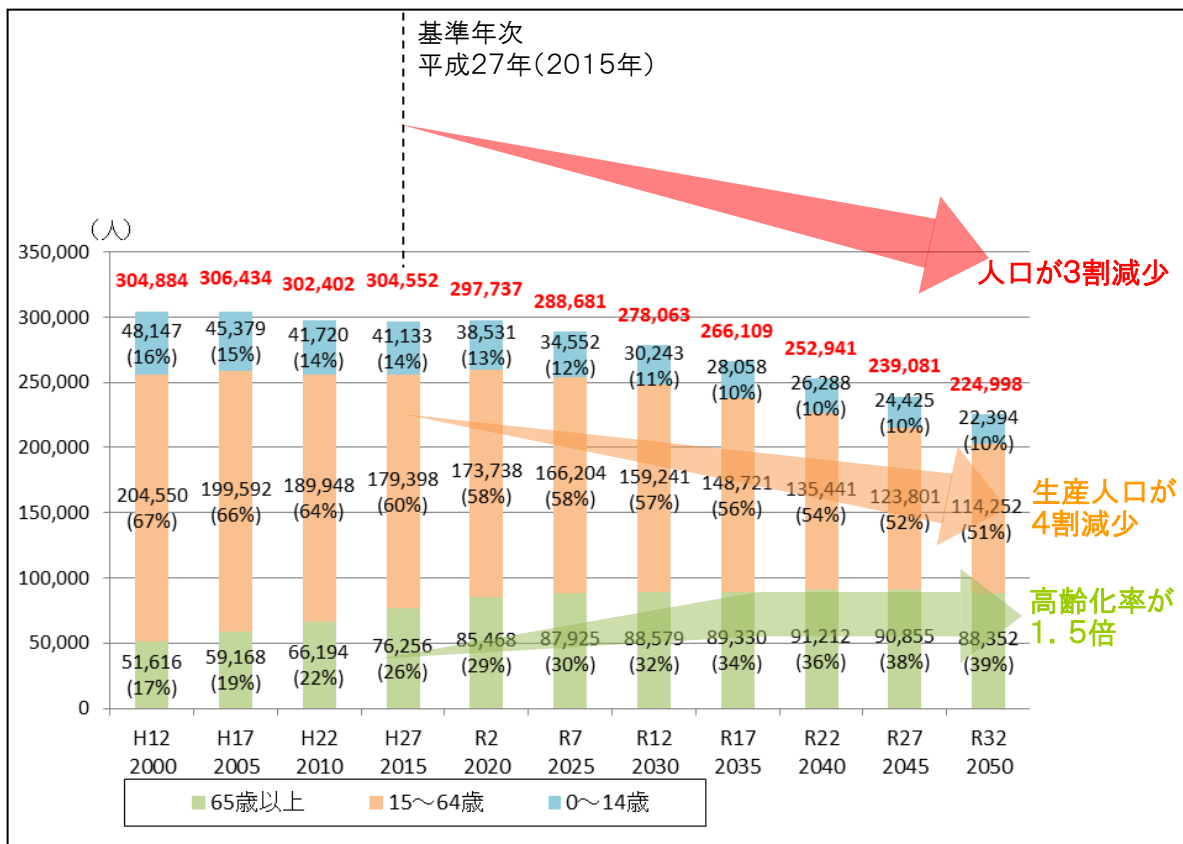
【問題】

- 人口減少が顕著で、一定規模の人口を確保できない地区が発生し、サービス施設の撤退や、それに伴う身近な生活サービスを受けられない居住地が増加するおそれがある
- 人口構成が大きく変化しており、地域によっては高齢者福祉施設や児童福祉施設の過不足が発生するおそれがある
- 高齢化の進行に伴い、自主避難が困難な世帯が増加し、災害時に被害の拡大を招くおそれがある

→ 市街地を維持する人口の維持・集積を図ることが必要

●人口推移

- ・人口減少が顕著で、平成27年(2015年)と比較し、令和32年(2050年)には約3割減少
- ・平成27年(2015年)と比較し、令和32年(2050年)には高齢者(65歳以上)は約1万人増加、年少人口(0歳～14歳)は約2万減少

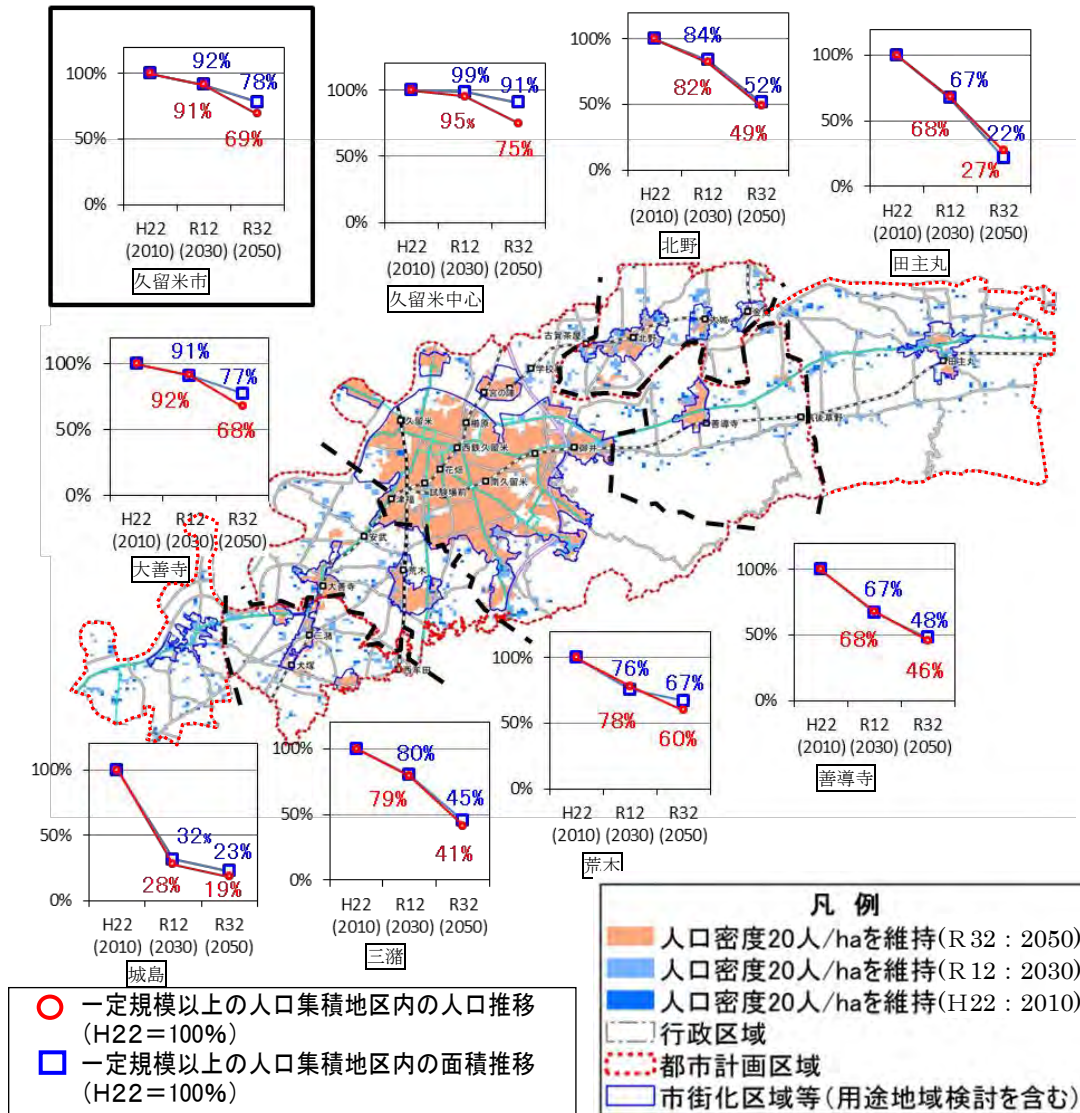


※平成27年(2015年)以前(実績値)は人口総数に年齢不詳人口が含まれる。

<年齢別人口の推移>

●一定規模以上の人口集積がある地区分布の動向

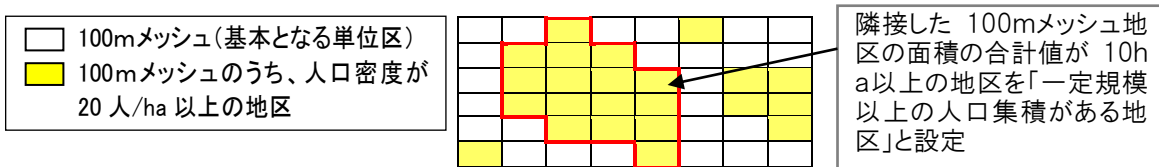
- ・久留米中心地域では、一定規模以上の人口集積がある地区の面積は確保できるものの、縁辺部では減少がみられる。
- ・その他の地域では、一定規模以上の人口集積がある地区の面積が大きく減少し、田主丸、城島地域においては、用途地域内においても減少する。



※ 「一定規模以上の人口集積がある地区」とは、久留米市の都市構造評価の分析において独自に設定した地区で、以下の基準を定めています。

- ・人口密度20人/ha以上を有する100mメッシュの地区が隣接し、かつその隣接したメッシュ地区の面積の合計値が10ha以上となる地区

(人口密度20人/haは、個別の生活サービス機能を維持するため必要な人口密度が19~24人/haとなることから設定(資料 都市構造評価ハンドブック(国土交通省))



<一定規模以上の人口集積がある地区の推移図>

(2) 人口減少と高齢化により進行する課題

①行政運営

【問題】

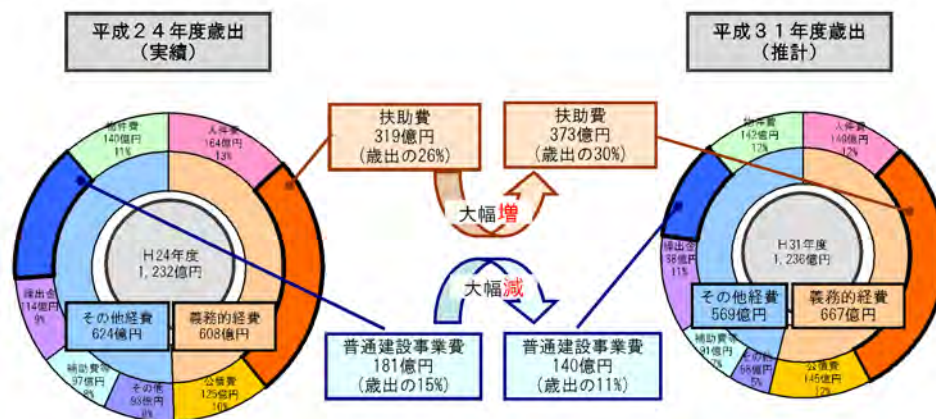
- 公共施設の改修や建替えを行うための十分な予算の確保が困難になることが予想される
- 市街地の拡大・低密度化の進行が継続すれば、都市基盤施設の維持管理などの行政サービスが低下するおそれがある

➡ 公共施設の統廃合などによる量の見直しとコンパクトな市街地形成や都市機能の集積により、限られた財源のなかで効率的な行政(都市)運営を図ることが必要

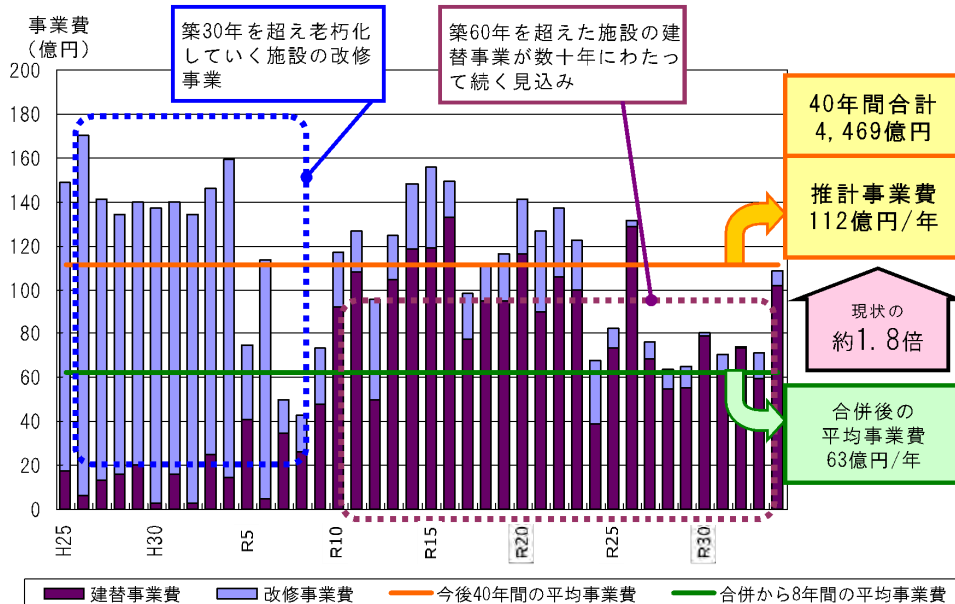
●財政の現状と推計

- ・高齢化の進行により扶助費が大幅に増加する一方で、普通建設事業費の規模は縮小
- ・老朽化する施設の改修や施設建替えが数十年にわたって続く

《 平成24年度と平成31年度の財政状況比較 》



《 改修及び建替え事業費の今後の推計 》



資料:久留米市公共施設白書(H26.7)

②交通

【問題】

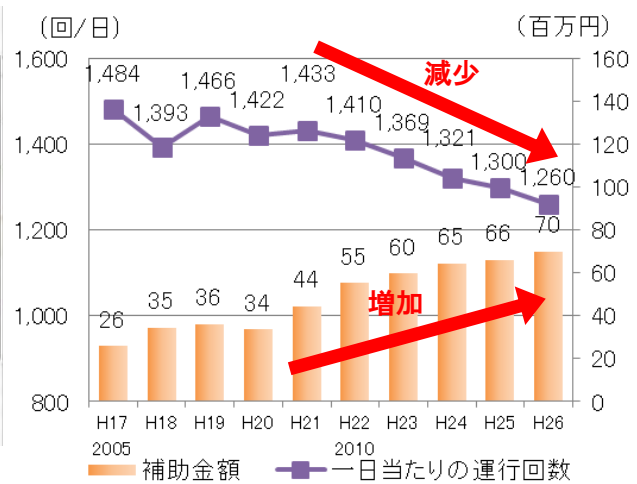
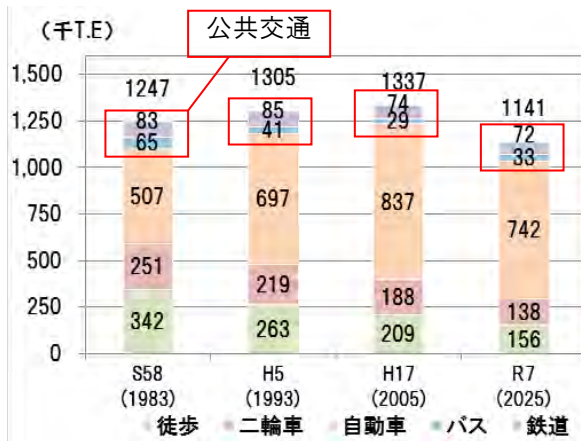
○公共交通利用者数の減少により、公共交通サービスの低下を招き、公共交通の利便性の低い地域がさらに増えることが懸念される



公共交通の利便性を確保するため、公共交通沿線における人口密度の確保や土地利用と連携した交通ネットワークの形成が必要

●交通手段の動向(公共交通の利用分担率)と公共交通の利用状況

- ・徒歩、二輪車、公共交通(鉄道、バス)の利用構成は減少、自動車は増加傾向
- ・路線バス利用者数、一日当たりの運行回数は減少し、赤字補助額は年々増加



＜人の動きの手段別推移＞

資料: 第2~4回パーソントリップ調査(久留米市都市交通マスタープランを加工)

＜バスの運行回数及び赤字補助額の推移＞

資料: 久留米市統計書他

●基幹公共交通徒歩圏域等

- ・人口の約25%にあたる市民が、公共交通の徒歩圏域外に分布



＜公共交通徒歩圏域＞資料: 国勢調査、国土数値情報他

基幹公共交通徒歩圏域: 鉄道駅から800m圏内またはバス停(運行本数30本/日以上)から300m圏内の地域
 基幹公共交通以外の公共交通徒歩圏域: バス停(運行本数30本/日未満)から、300m圏内の地域
 公共交通徒歩圏域外: 上記以外の区域

※トリップ: 人が一つの目的を持って、ある地点からある地点へ移動する単位

③ 中心市街地

【問題】

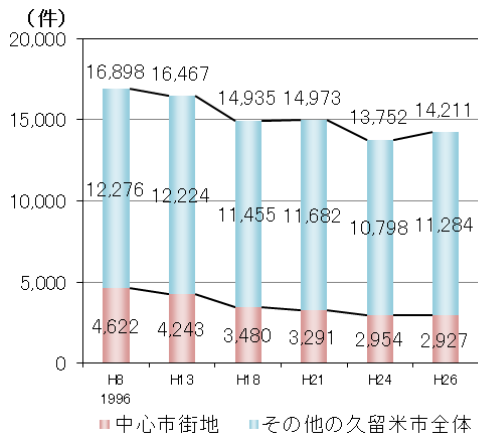
○近年の中心市街地の居住人口は増加しているものの、歩行者数は減少傾向にあり、市中心部の賑わい低下が市域全体の魅力低下を招くおそれがある



中心市街地の求心力を高め活性化を図ることが必要

● 事業所数

- ・企業数、事業所数、従業者数ともに、県内第3位(平成24年(2012年))で筑後地域の中心都市
- ・事業所数は減少の傾向にあったが近年は横ばい

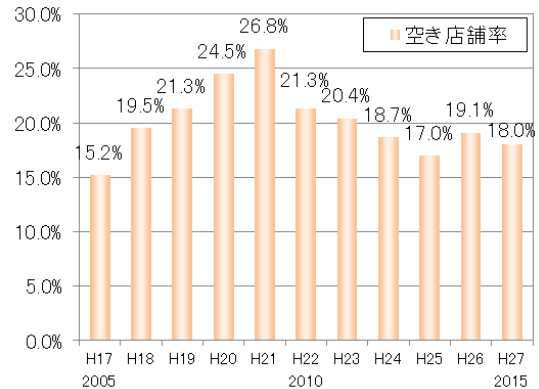


＜事業所数の推移＞

資料：事業所・企業統計調査(H8～18)、経済センサス(H21～26)

● 空き店舗

- ・中心市街地の空き店舗率は平成21年(2009年)27%をピークに減少しているが、約20%を前後に横ばい

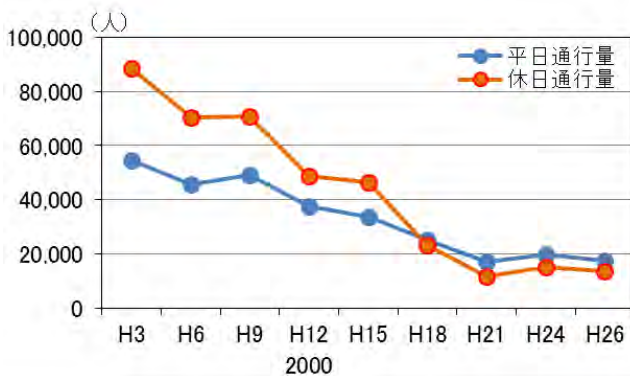


＜久留米市中心商店街空き店舗の推移＞

資料：中心市街地活性化基本計画

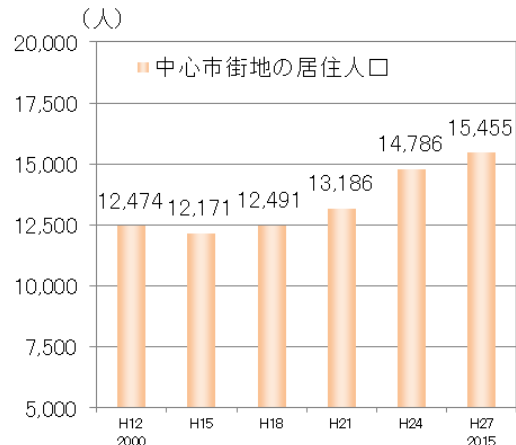
● 居住者数・歩行者通行量

- ・中心市街地の歩行者数は平日・休日ともに減少するが、居住者数は平成15年(2003年)以降増加傾向にあり、中心市街地に人は増えているが、訪れる人は減少
- ・平成18年(2006年)以降、平日通行量が休日通行量を上回り、中心市街地を歩く人の多くが通勤・通学者と考えられ、休日の賑わいが低下



＜中心商店街の歩行者通行量の推移＞

※調査方法：歩行者通行量調査(毎年度7月最終日曜日(10時～19時)実施)
 ※調査主体：久留米商工会議所
 ※調査対象：観測地点24地点のうち5地点(西鉄久留米駅東口、駅前商店街、一番街、あけぼの商店街、六ツ門商店街)



＜中心市街地の人口推移＞

資料：住民基本台帳(各年10月1日)

④生活サービス施設

【問題】

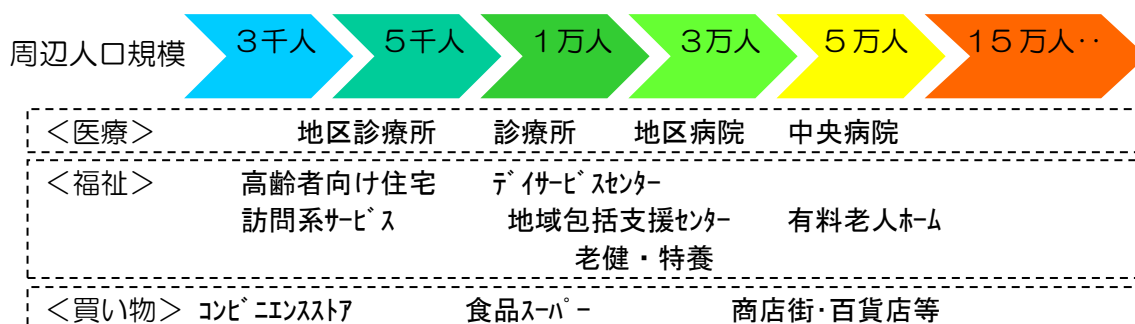
○人口減少に伴い、生活サービス施設の縮小・撤退が進行するおそれがあり、生活利便性の更なる低下を招く可能性がある



生活サービス施設が維持できる圏域人口密度の確保が必要

●利用人口と都市機能

・生活サービス施設の維持には、商圈内で一定規模の人口確保が求められる。



※ 人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。
出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションにより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

※ コンビニエンスストア

大都市住宅地 ⇒ 商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域 ⇒ 商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、
周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

※ 食品スーパー（2,000㎡～3,000㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人

※ ドラッグストア（1,000㎡～1,500㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人

※ 出典：国土交通省都市局第2回都市再構築戦略検討委員会資料より抜粋

●生活サービス施設の充足率及び徒歩圏内の人口密度

・久留米市全体としては、生活サービス施設の充足率及び人口密度は平均より高く、一定程度の生活利便性を確保しているが、地域別にみるとその割合や密度が低い地域がある。

		都市規模別 平均値	久留米市								
			久留米 中心 地域	善導寺 地域	荒木 地域	大善寺 地域	田主丸 地域	北野 地域	城島 地域	三猪 地域	
公共交通	充足率	40%	68%	78%	46%	51%	59%	39%	63%	33%	55%
	人口密度(人/ha)	16.0	30.4	46.0	12.3	19.6	22.5	13.8	16.1	14.4	13.9
医療施設 (内科)	充足率	76%	88%	98%	77%	88%	91%	58%	68%	51%	56%
	人口密度(人/ha)	20.0	23.3	39.0	8.8	16.0	15.1	8.3	15.1	10.3	12.1
医療施設 (外科)	充足率	76%	63%	78%	20%	54%	29%	33%	43%	48%	32%
	人口密度(人/ha)	20.0	27.2	40.7	5.4	18.8	11.1	12.6	17.0	10.1	13.2
高齢者 福祉施設	充足率	73%	88%	97%	64%	85%	82%	44%	82%	76%	71%
	人口密度(人/ha)	19.0	21.8	37.2	9.4	13.8	15.1	8.4	11.7	8.1	11.4
基幹 商業施設	充足率	65%	65%	83%	40%	51%	35%	21%	26%	15%	36%
	人口密度(人/ha)	24.0	34.3	48.5	19.2	21.6	18.2	9.2	15.8	11.9	10.3
児童保育 施設等	充足率	73%	85%	95%	68%	88%	85%	45%	78%	75%	53%
	人口密度(人/ha)	19.0	23.0	38.6	9.9	15.4	16.4	7.6	12.8	9.4	12.7

充足率は、各生活サービス施設の徒歩圏に住む人口の総人口(対市・地域)に占める割合
人口密度は、生活サービス施設の徒歩圏の区域における人口密度

※生活サービス施設は、上記施設に限定されるものではなく、様々な条件による立地が考えられる。

⑤人口減少の更なる進行

【問題】

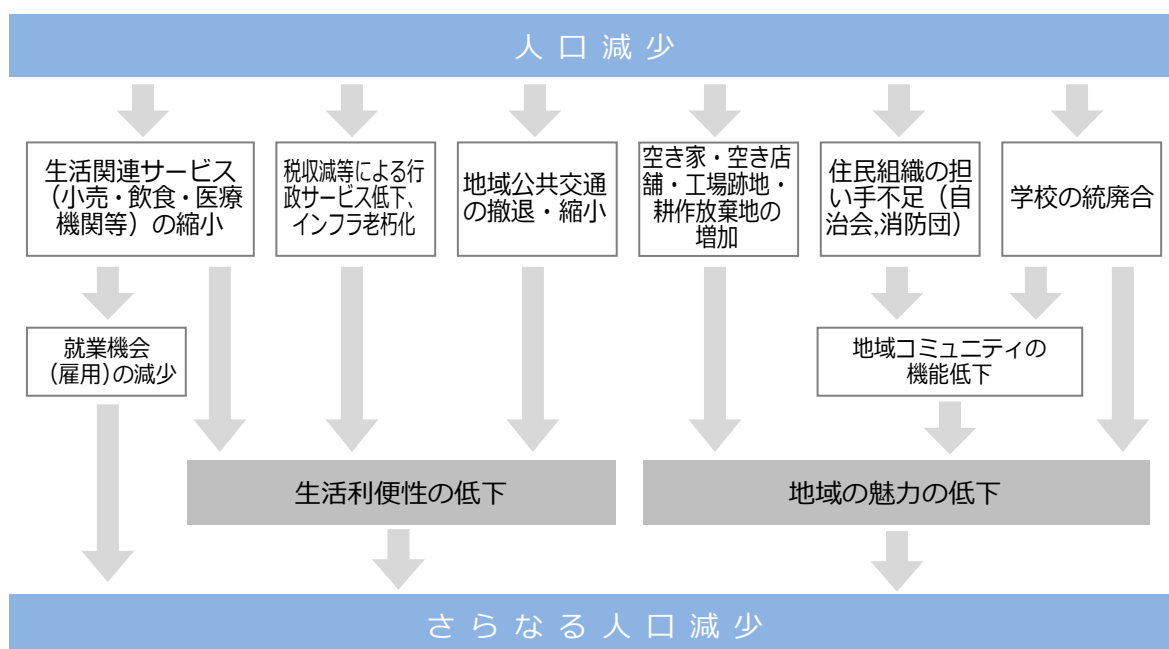
○人口減少による様々な問題が、都市の衰退を進行させ、更なる人口減少の要因となり、負のスパイラルが続く



持続可能な都市構造への転換が必要

●人口減少がもたらす諸問題

・拡散した市街地を抱えたまま人口減少を迎えることとなれば、ますます市街地の低密度化が進行



<人口減少の負のスパイラル>

資料:国土交通省

(3) 頻発・激甚化する自然災害による課題

【問題】

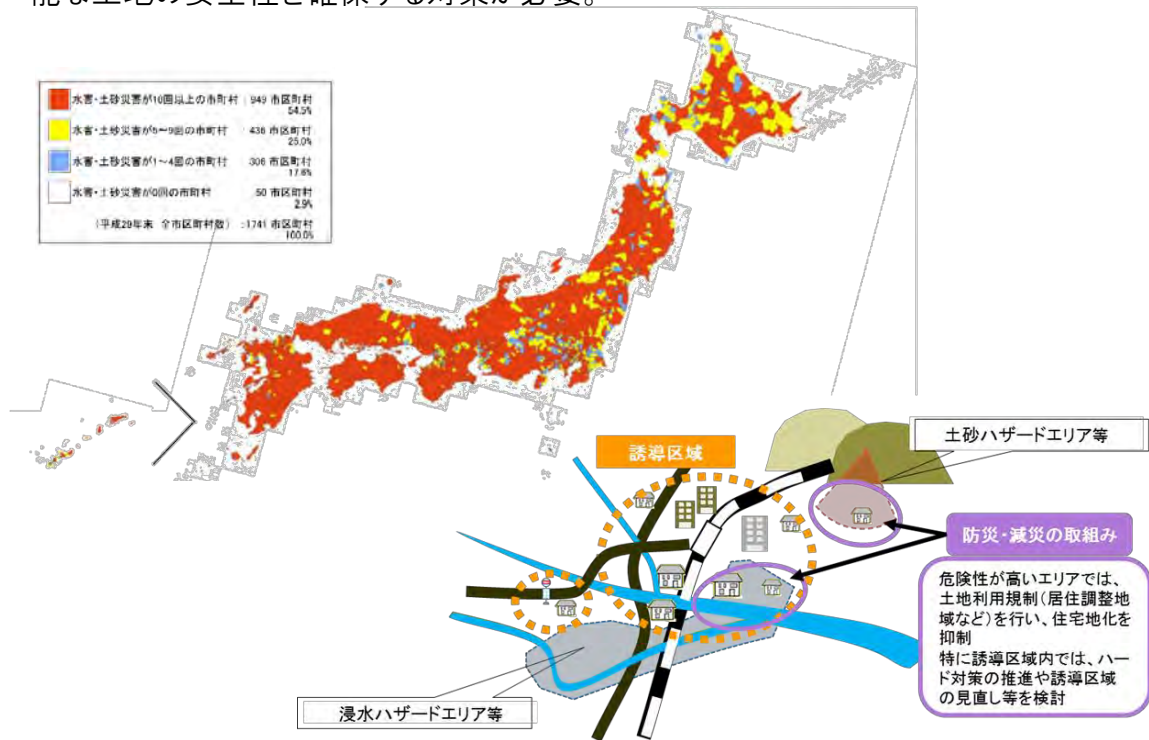
○災害リスクの高い地域に居住者が増加すると、都市基盤施設の整備費、維持管理費が増大するおそれがある

➡ 災害リスクを回避・低減するための総合的な対策が必要

● 水災害リスクの高い日本

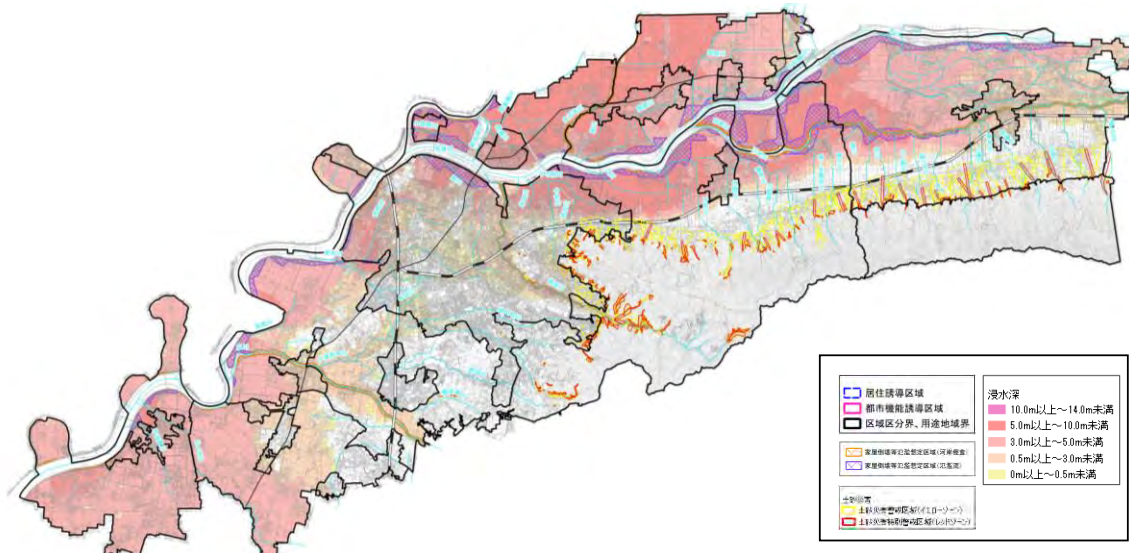
※ 水災害とは、水害(洪水、内水、津波、高潮)と土砂災害を指す

・平成20年～平成29年の10年間に全国の約97%以上の市町村で、水害・土砂災害が発生。頻発する自然災害により甚大な被害が発生。災害リスクに応じ、居住可能な土地の安全性を確保する対策が必要。



● 災害ハザードの重ね合わせ(久留米市)

- ・山沿いでは土砂災害、河川流域では洪水などの災害リスクが、広範囲に分布。
- ・市街地においても、災害リスクが高い地区が存在。



(4) 久留米市の現状と将来の課題

【久留米市の人口の推移】

- ・人口減少が顕著で、令和32年（2050年）には約3割減少
- ・高齢者は約1万人増加、年少人口は約2万人減少
- ・一定規模以上の人口集積がある地区の平成22年（2010年）から令和32年（2050年）の推移について、久留米中心地域では、面積に比べて人口の減少率が高く、市街地の低密度化が進行

【久留米市の現状】

行政運営

- ・高齢化の進行により扶助費が大幅に増加する一方で、普通建設事業費の規模は縮小する
- ・老朽化する施設の改修費や施設建替事業が数十年にわたって続く

交通

- ・徒歩、二輪車、公共交通（鉄道、バス）の利用構成は減少、自動車は増加傾向
- ・路線バス利用者数、一日当たりの運行回数は減少し、赤字補助額は年々増加
- ・人口の約25%にあたる市民が、公共交通の徒歩圏域外に分布

中心市街地

- ・企業数、事業所数、従業者数ともに、県内第3位で筑後地域の中心都市
- ・中心市街地の空き店舗率は平成21年（2009年）27%をピークに減少しているが、約20%を前後に横ばい

都市機能

- ・医療施設（外科・内科）は概ね充足
- ・高齢者施設は、充足率は高いが、カバー区域の人口密度は低い
- ・商業施設は充足するが、地域別では充足が低い地域がある

土地利用他

- ・都市的土地利用の面積は拡大
- ・耳納連山山麓部、筑後川周辺等の市街地に災害リスクの高いエリアが分布
- ・市街地において、床上浸水等の内水被害が発生

人口減少の更なる進行、頻発・激甚化する自然災害により都市の問題が顕在化

【人口減少と高齢化により進行する問題】

<人口の推移からみる問題>

- 人口減少が顕著で一定規模の人口を確保できない地区が発生し、サービス施設の撤退やそれに伴う身近なサービスを受けられない居住が増加するおそれがある
- 人口構成が大きく変化しており、地域によっては高齢者福祉施設や児童福祉施設の過不足が発生するおそれがある
- 高齢化の進行に伴い、自主避難が困難な世帯が増加し、災害時に被害の拡大を招くおそれがある

<各種都市の問題>

- 高齢化の進行に伴い、扶助費が増大することで、公共施設の改修や建替えを行うための十分な予算の確保が困難になることが予想される
- 市街地の拡大・低密度化が進行し続ければ、都市基盤施設の維持管理費の増大をもたらすおそれがある
- 公共交通利用者数の減少により、公共交通サービスの低下を招き、公共交通の利便性の低い地域がさらに増えることが懸念される
- 近年の中心市街地の居住人口は増加しているものの、歩行者数は減少傾向にあり、市中心部の賑わい低下が市域全体の魅力低下を招くおそれがある
- 久留米中心地域以外では、施設の利便区域内（徒歩圏内）の人口密度が低く、機能の持続性を確保することが困難となるおそれがある
- 人口減少に伴い、生活サービス施設の縮小・撤退が進行するおそれがあり、生活利便性の更なる低下を招く可能性がある
- 災害リスクの高い地域に居住者が増加すると、都市基盤施設の整備費、維持管理費が増大するおそれがある

<人口減少の更なる進行、自然災害の増加により顕在化する問題>

- 人口減少や自然災害の増加による様々な問題が、都市の衰退を進行させ、更なる人口減少の要因となり、負のスパイラルが続く
- ・人口減少による空き家の増加に伴う、防犯上の危険性が増大
- ・浸水被害の増加により、家屋等の被害額が増大
- ・地域コミュニティが維持できない問題が発生 他

【課題】

- 市街地を維持する人口の維持・集積を図ることが必要
- 公共施設の統廃合などによる量と機能の見直し、コンパクトな市街地形成や各種都市機能の集積により、限られた財源のなかで効率的で効果的な行政（都市）経営を図ることが必要
- 公共交通の利便性を確保するため、公共交通沿線における人口密度の確保や土地利用と連携した公共交通ネットワークの形成が必要
- 中心市街地の求心力を高め活性化を図ることが必要
- 生活サービス施設が維持できる圏域人口密度の確保が必要
- 災害リスクを回避・低減するため、ハード・ソフト・土地利用等の総合的な対策が必要
- 持続可能な都市構造への転換が必要

(1) 将来都市像

『コンパクトな拠点市街地の形成と 拠点をネットワークする都市構造』

久留米市立地適正化計画の将来都市像と、それを実現していくための基本的な方針については、平成24年（2012年）に策定した久留米市都市計画マスタープランに基づき、以下のように定めるものとします。

<将来都市像>

『コンパクトな拠点市街地の形成と拠点をネットワークする都市構造』

<基本的な方針>

- 中心拠点、地域生活拠点といった地域特性を活かした拠点づくり
- 佐賀県東部を含む県南地域をリードする都市基盤の形成

中心拠点については、佐賀県東部を含む県南地域の中心的役割を担う高次都市機能の維持・誘導を図り、魅力的で賑わいのある利便性の高い拠点形成を進めます。

また、身近な生活関連サービス機能の集積を図る拠点として、既存施設の集積を活かし、拠点相互に機能を補完し合いながら地域の生活拠点の形成を進めます。

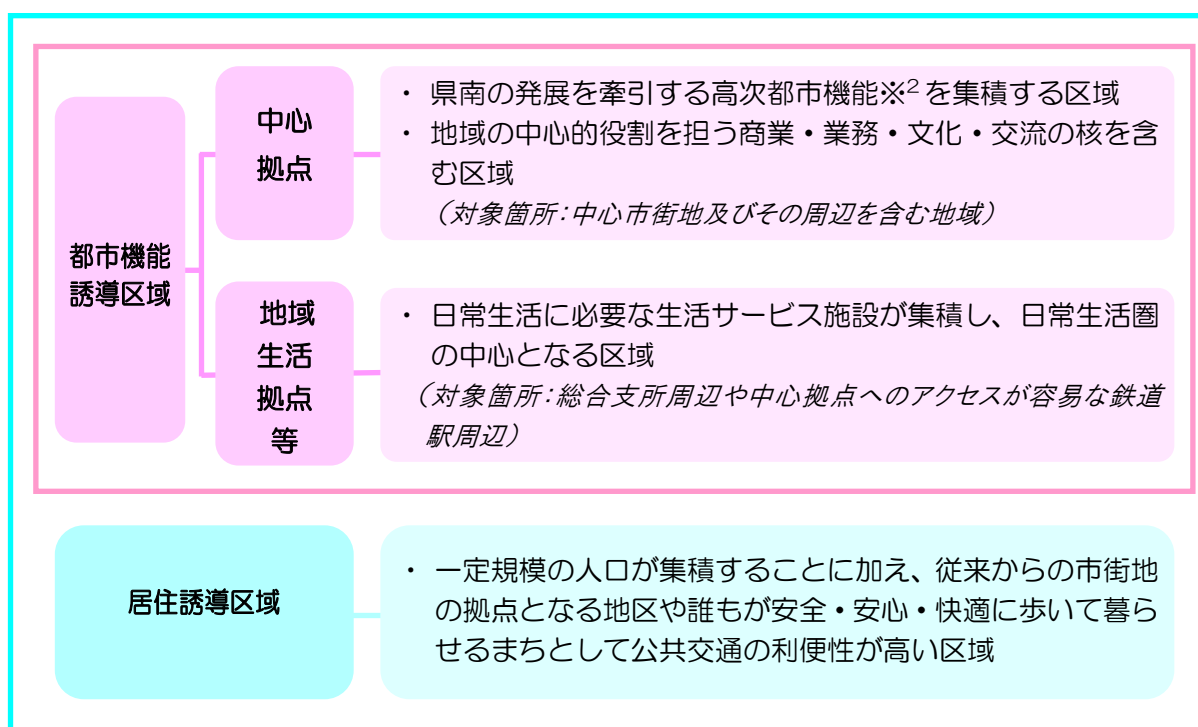
- 市内の連携・交流を支える交通ネットワークの形成
- 人と環境にやさしい移動環境の形成
- 徒歩や自転車、公共交通への利用転換が図られやすい都市づくり

交通政策と連携し、鉄道や路線バスの乗り換えなど、各交通機関相互の連携を図り、より利便性の高い、公共交通ネットワークづくりを進めるとともに、交通結節機能の強化など鉄道駅における利便性の向上を目指します。

（２）久留米市立地適正化計画における各区域の考え方

久留米市都市計画マスタープランに示す各拠点形成の考え方を基本に「都市機能誘導区域※¹」を設定します。また、市街地における公共交通の利便性が高い区域を「居住誘導区域※¹」に設定します。

【久留米市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域及び居住誘導区域】



※¹各区域のイメージ（１ページ「立地適正化計画イメージ」参照）

※²高次都市機能：中核市としての役割や周辺市町村を含めた広域圏を対象とする施設集積による、教育、文化、医療、行政、産業情報等の諸機能

<久留米市が目指す都市構造のイメージ>

現在

災害リスクが高いエリア
に住宅等が立地

これまでの人口増加を背景に、
郊外でも店舗や住宅が立地するなど、
低密度な市街地が広がる

都市を取り巻く状況

- 人口の減少
- 高齢化の進行

このままだと・・・

人口減少により店舗や
病院などが撤退

空き家・空きビル
が発生

公共交通路線の
減便や廃止

都市を取り巻く状況(将来)

- 人口の急激な減少
- 人口構成の変化
(高齢者の増加)
- 公共施設等の老朽化(維持・更新費の増大)

- ・中心市街地をはじめとした拠点で賑わいや拠点機能が低下。
- ・公共交通の減便、店舗などが撤退し、身近な場所での日常サービスが受けられなくなる。
- ・空き家・空きビル等の発生や人口減少等による地域コミュニティ低下により、治安が悪化する。
- ・公共施設(道路、公園、その他施設等)の量は変わらず、公共施設の維持が課題となる。

コンパクトな都市構造になると

建替えの際に、駅周辺
などみんなが訪れやすい
地域へ誘導

災害リスクが高いエリアから
安全な地域へ誘導

拠点間を結ぶ公共交通の
ネットワークが確保

駅周辺など、多くの人が訪れやすい
地域に店舗や病院を誘導

コミュニティが維持され、
自治活動等の担い手が確保
されるとともに、治安の
悪化を防ぐ

- ・公共交通の利便性の高い地域に都市機能・居住を誘導することで都市の持続性や魅力が向上し、外出機会も増え、歩くことでより健康になる
- ・市街地がまとまりをもつことによって、既存公共施設を活かした、効率的な行政サービスが可能