

令和6年度 第1回

延岡市都市計画審議会議案

令和7年1月30日

延岡市都市計画審議会

令和6年度 第1回 延岡市都市計画審議会 議案表

NO	案 件 名	内 容
1	延岡市立地適正化計画（案） について	都市再生特別措置法に基づく 延岡市立地適正化計画の策定

延岡市立地適正化計画(案)

令和 7 年 月

都 市 計 画 課

目次

第1章	立地適正化計画について	1
第1節	立地適正化計画策定の背景と目的	1
第2節	立地適正化計画の概要	2
第3節	立地適正化計画の位置づけ	3
第4節	計画対象区域	4
第5節	目標年次と評価等	4
第2章	まちづくりの現状と基本課題	8
第1節	現況及び都市の問題	8
第2節	基本課題	22
第3章	立地適正化計画の基本方針	23
第1節	まちづくりの方針	23
第2節	目指す都市の骨格構造	24
第3節	まちづくりの方針を実現する基本的な方向性	28
第4章	誘導区域・誘導施設	32
第1節	誘導区域等の基本的な考え方	32
第2節	居住誘導区域の設定について	33
第3節	都市機能誘導区域の設定について	46
第4節	誘導施設の設定について	49
第5章	誘導施策	53
第1節	誘導施策の基本的な考え方	53
第2節	誘導施策	54
第3節	防災指針	60
第4節	届出制度について	80
第6章	都市計画区域外の拠点	82
第1節	周辺地域生活拠点について	82
第2節	周辺地域生活拠点の誘導施設の基本的な考え方	82
第3節	周辺地域生活拠点の維持・活性化に関する施策	82

第 7 章	計画の目標値及び進行管理.....	84
第 1 節	目標値の設定.....	84
第 2 節	計画の進行管理	87

参考資料

参考— 1	計画策定の経緯	参 - 1
参考— 2	各誘導区域図	参 - 3
参考— 3	都市機能誘導区域及び用途地域の重ね図	参 - 9
参考— 4	用語集	参 - 11

第1章 立地適正化計画について

第1節 立地適正化計画策定の背景と目的

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口減少や少子高齢化を背景として、誰もが安心して健康で快適に暮らせる生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。このことを背景に、平成26（2014）年8月の都市再生特別措置法改正により、住宅や医療、福祉、商業等がまとまって立地し、誰もが公共交通や徒歩によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる、持続可能なまちづくりをするための計画（立地適正化計画）に関する制度が創設されました。

本市においても、既に人口減少・少子高齢化の傾向にありこれらの問題に対する様々な施策に取り組んでいるところですが、今後も人口減少や少子高齢化の進行が予測されています。このままの状態では市街地における人口密度が低下し、医療・福祉・商業等の生活サービスの低下や公共交通の衰退等の問題が顕在化するなど、市民生活の質および都市の持続性や活力の低下が懸念されます。

そのため、将来世代にわたって、安全や暮らしやすさが確保される生活環境を整え、行政サービスを提供できる「持続可能なまちづくり」を目指すことを目的に立地適正化計画を策定します。

この計画は、短期的または強制的に進めていくものではなく、長期的視点でゆるやかな誘導により課題解決を図り、次世代に「持続可能なまち」として引き継いでいくためのものです。



第2節 立地適正化計画の概要

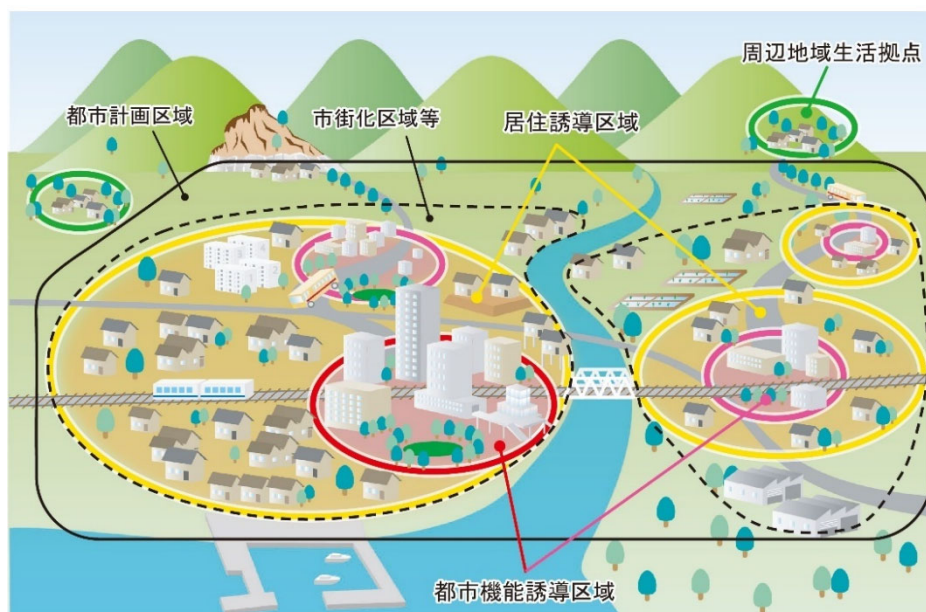
都市再生特別措置法に基づき、立地適正化計画で定める事項は次のとおりです。

本市が抱える課題を踏まえ、“目指す将来像”を描き持続可能なまちづくりに向けた各種誘導区域や施策の検討を行います。

◆立地適正化計画で定める事項

- ・ 立地の適正化に関する基本方針
- ・ 立地適正化計画区域（都市計画区域全域）、都市機能誘導区域、居住誘導区域
- ・ 誘導施設（都市機能誘導区域に維持・誘導する施設）
- ・ 防災指針
- ・ 都市機能や居住を誘導するための施策
- ・ 定量的な目標値

＜ 立地適正化計画で定める誘導区域のイメージ図 ＞



出典：国土交通省作成資料を一部加工

都市計画区域＝立地適正化計画区域

市街化区域

居住誘導区域

人口減少が進む中で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

都市機能誘導区域

居住誘導区域内において、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設

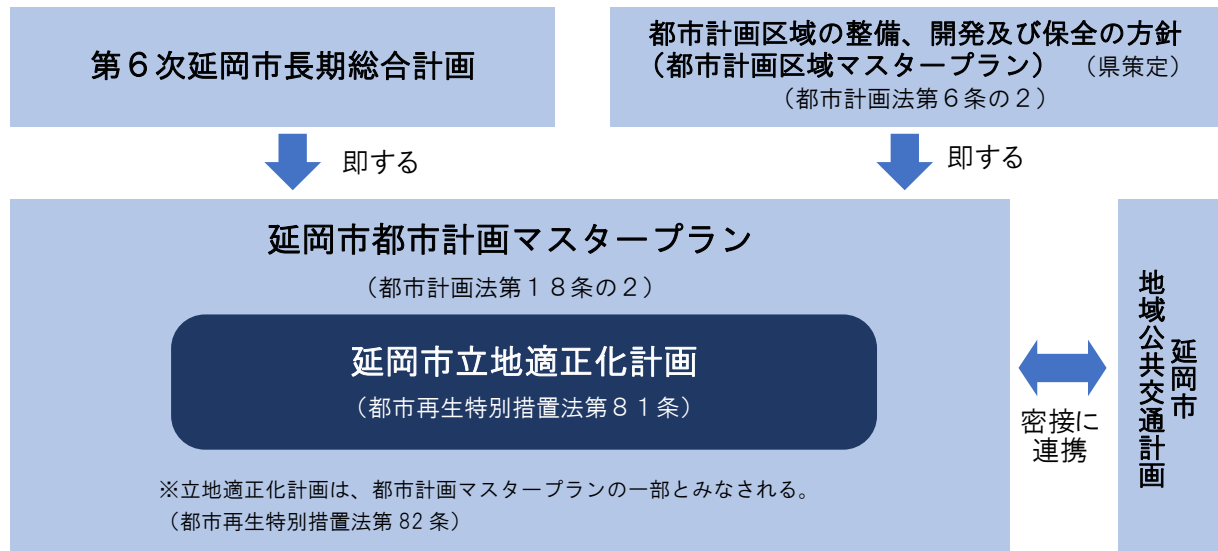
医療・福祉・商業・子育て等の機能を有し、都市機能誘導区域で維持または立地の誘導を図る施設

第3節 立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通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。

したがって、第6次延岡市長期総合計画や都市計画区域マスタープランといった上位計画に即した計画であるとともに、下記のとおり、多様な分野の計画と連携が必要となります。

< 計画の位置づけ >



< まちづくりに係る各種関連計画との関係イメージ >



出典：立地適正化計画の手引き（国土交通省）

第4節 計画対象区域

本計画の区域は都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、本市の都市計画区域全域を対象とします。

ただし、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域外についても立地適正化計画と一体的に検討し位置づけを行います。

■計画の対象区域

- ・都市計画区域全域

第5節 目標年次と評価等

1. 目標年次

本計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望し、令和 27（2045）年を目標年次とします。

■目標年次

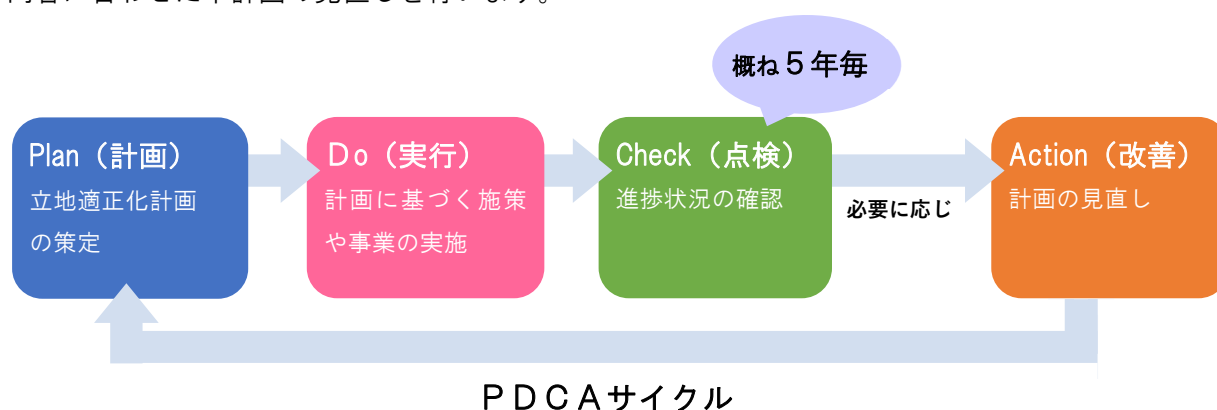
- ・本計画の目標年次：令和 27（2045）年

2. 計画の評価と見直し

都市再生特別措置法第 84 条では、「立地適正化計画を策定した場合においては、概ね 5 年ごとに立地適正化計画の区域における施策の実施状況について、調査、分析及び評価を行うよう努めること」とされています。

本計画では、目標となる指標を設定し、施策の実施による進捗状況や効果と課題を、Plan（計画）-Do（実施・実行）-Check（点検・評価）-Action（処置・改善）の PDCA サイクルに基づき評価します。

計画の見直しは、評価結果や都市計画審議会等における意見を踏まえ、必要に応じて行います。また、都市づくりの指針となる上位関連計画や各誘導区域の基本となる用途地域の変更、災害ハザード区域等の防災関連の指定など、本計画を取り巻く環境に変更が生じた場合には、それらの内容に合わせた本計画の見直しを行います。



< コラム:立地適正化計画について >



Q. なぜ立地適正化計画が必要なの？



本市をはじめ全国の各都市で“人口減少や高齢化”の問題を抱えています。このままだと、店舗や身近な施設が撤退したり、公共交通の減便や廃止が進むほか、空き家・空き地の発生により環境が悪化するおそれがあります。そこで、立地適正化計画を策定し、**持続可能なまちづくり**を目指します。

人口減少、高齢化が進むと・・・



- ・生活利便施設が撤退し、市民の生活利便性が低下
- ・家の近くにスーパー、保育所がなくなり、行き来が大変

地域の活動、お祭りなど、コミュニティが維持できない



- ・人口減少に伴い、行政コストが増加
- ・税収が減少し、道路、公園、建物の維持・管理が出来ない場所が発生



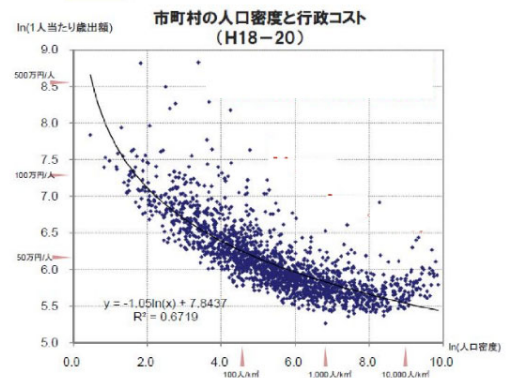
Q:立地適正化計画によりどうやって持続可能性を高めるの？



立地適正化計画では、医療、福祉、商業施設等の生活サービス施設や住居等がまとまって立地し、車に過度に頼ることなく誰もが公共交通等によりこれら生活サービス等にアクセスできる都市づくりを誘導します。

これにより、例えば以下を達成し、都市・地域の持続可能性を高めます。

- 子どもから高齢者までみんなが外出しやすい利便性の高いまちを形成
- 生活サービスや住居を集約することで、生活サービス施設を維持（一定の人口密度、人口集積が無い地区ではこれら施設の衰退が発生）
- 生活サービスや住宅が集まる市街地を集約することで、無駄な道路、公園、下水道等の整備費を削減するとともに維持管理費を低減 など



< コラム:立地適正化計画において定めることについて >



Q.「都市機能誘導区域」や「誘導施設」って何？



都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市の居住者の生活利便性のために必要な施設を都市の中心拠点や生活拠点（例えば、市役所周辺や駅周辺など）に誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

誘導施設は、上記の生活利便性のために必要な施設の観点から、都市機能誘導区域に誘導する施設です。地域の特性により様々な施設があげられます。



都市機能誘導区域、誘導施設のイメージ

- ・市役所周辺や駅周辺などの拠点となる地区に、地域の特性に応じた、誘導施設及び誘導区域を設定します。
- ・拠点地区に施設を集積することで、ここに来ると様々なサービスを得ることができるなど利便性が高まります。
- ・また機能が集積することで、まちの多様性や賑わい及び各施設の持続性が高まります。
- ・これら地区を公共交通によりアクセスしやすくしていきます。

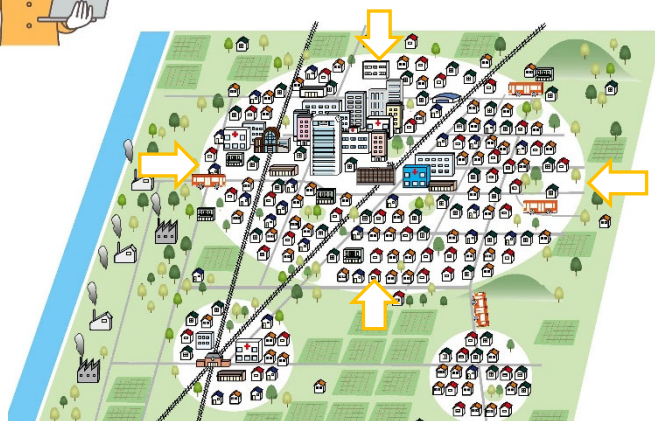
➡ P46 参照



Q.「居住誘導区域」って何？



居住誘導区域は、一定の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、居住を誘導する区域です。



居住誘導区域のイメージ

- ・拠点（都市機能誘導区域）周辺に居住を誘導したり、公共交通沿線に居住を誘導することで、生活に必要な施設が利用しやすいまちの形成を進めます。
- ・一定の人口を確保することで、生活サービス施設の利用者も確保され、各施設の持続性が高まります。

➡ P33 参照



Q. 「誘導区域」を定めるとどうなるの？
誘導施設や住宅は強制的に集約されるの？



立地適正化計画を策定し、誘導区域が公表されると、誘導区域外の一定規模以上の住宅開発や誘導施設の建築などの際に届出義務が発生します。

誘導区域内への集約を強制するものではありません。
本計画は約20年後を目標年次としており、時間軸を持ってゆるやかな誘導が図られるよう、様々な誘導施策を検討します。また、「誘導」の概念として、既存施設等の維持や持続の視点も含まれています。

➡ P80 参照



Q. 居住誘導区域から外れた所はどうなるの？



居住誘導区域に含まれない既存集落や住宅団地等についても、持続可能な地域づくりを目指した取組みを進めていきます。
本市でも都市計画区域外に生活圏が広がっていることから、立地適正化計画と連携により、これら地域の取組みについても検討を進めます。

①公共交通により各拠点へのアクセス性を強化することで周辺地域の利便性を高めます。



②周辺の既存集落においても、道の駅、公民館等の人が集まる施設と連携しながら、ハード・ソフトの取組みにより地域の持続可能性を高めます。

出典：国土交通省作成資料を一部加工

➡ P82 参照

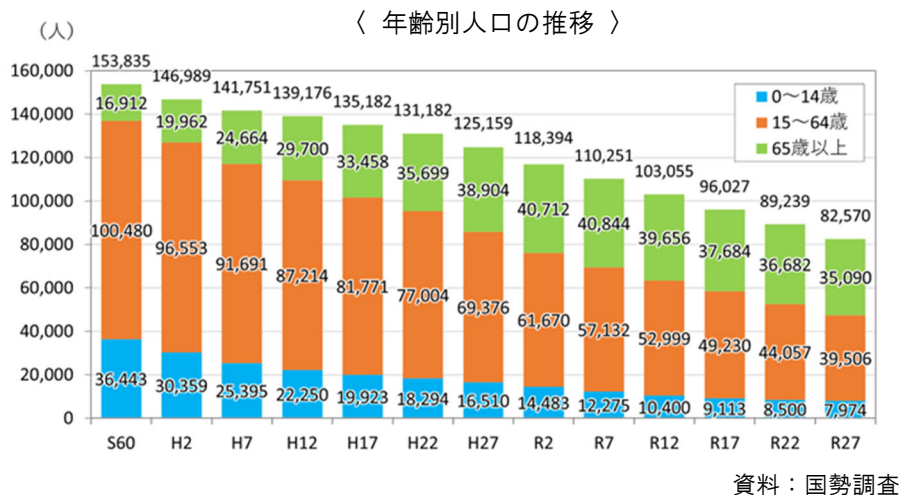
第2章 まちづくりの現状と基本課題

第1節 現況及び都市の問題

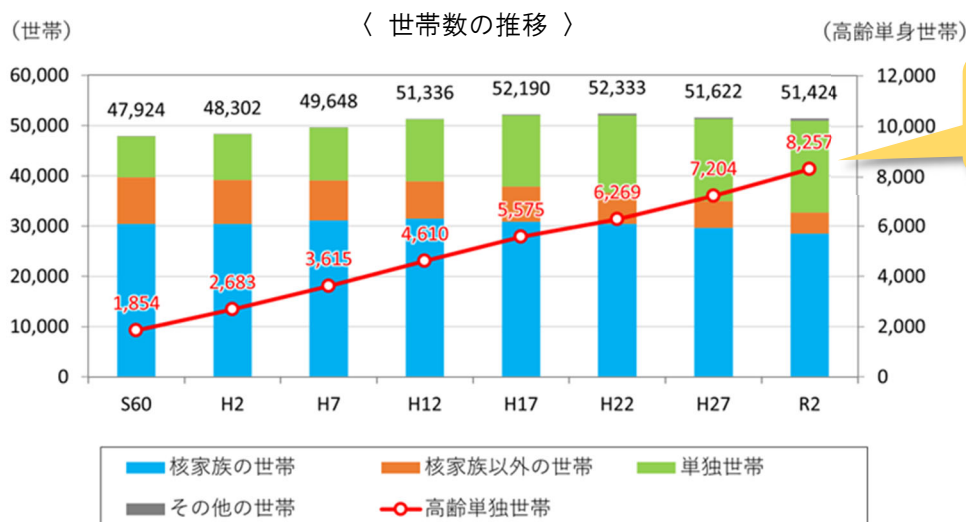
上位・関連計画の位置づけ、都市の現況や都市構造分析を踏まえ、持続的なまちづくりに係る主要な現状・問題点を整理し、まちづくりの課題を抽出します。

1. 人口

- ・ 総人口は、令和 27（2045）年にはピーク時（昭和 60（1985）年）のおおよそ半数となる約 8.3 万人へ減少することが予測されている
- ・ 令和 2（2020）年以降は老年人口も減少する人口減少第 3 段階に入り、人口減少が加速している
- ・ 世帯数は平成 22（2010）年をピークに減少傾向で、高齢者単独世帯は増加傾向にある
- ・ 高齢化率は、昭和 60（1985）年約 11%、令和 2（2020）年は約 35%、将来令和 27（2045）年には約 43%へ増加し、老年人口 1 人を生産年齢人口 1.1 人で支える予測がされている



令和 27(2045)年
総人口 8.3 万人
高齢化率 43%の
予測



世帯数は微減
高齢者の単独世帯
数が増加

- ・平成 15（2003）年以降「自然動態」「社会動態」とともに減少に転じているが、平成 27（2015）年から令和 2（2020）年にかけて 25-39 歳の階級で社会動態が増加している（若者世代の移住や働く場の確保に一定の成果）
- ・令和 2（2020）年の人口移動について、転出超過の都市を見ると、宮崎市、福岡市が突出して高い（本市から宮崎市、福岡市へ人口が流出）が一方で、転入超過の都市を見ると、高千穂町、日向市等が高く（高千穂町、日向市から人口が流入）本市が県北の人口移動のダム機能※の役割を有している

※県北の人口移動のダム機能：例えば、高千穂から就職で宮崎市（県南）に転出すれば「県北の人口は減少」となるが、本市で就職すれば「県北の人口は変わらない」など、圏域外への人口流出を防ぐ役割

第 6 次延岡市長期総合計画（以下、長期総合計画とする。）アンケートによる市民意向

- ・人口減少・少子高齢化の影響として、「医療費・介護費などの社会保障費が増える」「一人当たりの税負担が増える」「働き手の減少による人材不足になる」の順で高い

上位計画及び関連計画での位置づけ

- ・「延岡市人口ビジョン」では、本計画の目標年次令和 27（2045）年は約 9.1 万人とし、産官学連携による若者の地元定着、移住促進に向けた各種支援を位置づけ
- ・「地域福祉」計画等において、生涯健康づくりに向けた運動習慣、まちの健康づくりに向けた環境整備など健康で生きがいに満ちた生活を送ることができるまちづくりの推進を位置づけ

● 人口減少・高齢化と都市構造のミスマッチが進むおそれがある

令和 27（2045）年の人口は、ピーク時（昭和 60（1985）年）から約半減、令和 2（2020）年時点から約 3 割減少が予測されており、人口減少等による利用者減少や税収減少により都市機能・公共交通が維持できなくなるおそれがあります。また、市街地の規模等は変わらず市街地の低密度化、空き家等の増加が進んでいます。

⇒ 人口規模等を踏まえた持続可能な都市構造への再編の対応が必要

令和 27（2045）年高齢化率は現在の約 35%から約 43%へ増加し、社会保障費が増加（建設投資費等への予算も減少）することに加え、買物難民の増加、外出機会の減少のおそれがあります。一方本市では、「幸」齢社会づくりに向け高齢者の健康づくり・生きがいづくりや高齢者の住みやすいまちづくりに向けた各種方策を進めています。

⇒ 高齢者の利便性確保と“「幸」齢社会づくり”を実現（加速化）する都市構造への再編が必要

● 若者の減少、都市の人口減少により都市活動が維持できなくなるおそれがある

本市は県北の拠点であり、周辺都市の経済活動を牽引する役割とともに人口のダム機能の役割を有しています。本市の人口減少は圏域全体の活力低下にもつながり、人口減少・高齢化の対応に加え、都市活力を維持・創出する対策も同時に進めることが重要です。産官学連携による企業誘致、新規産業創出の取組みにより、若者世代の増加が求められます。

⇒ 各種施策と連携し、若者の定住を促す都市構造への再編が必要

2. 都市構造・都市機能

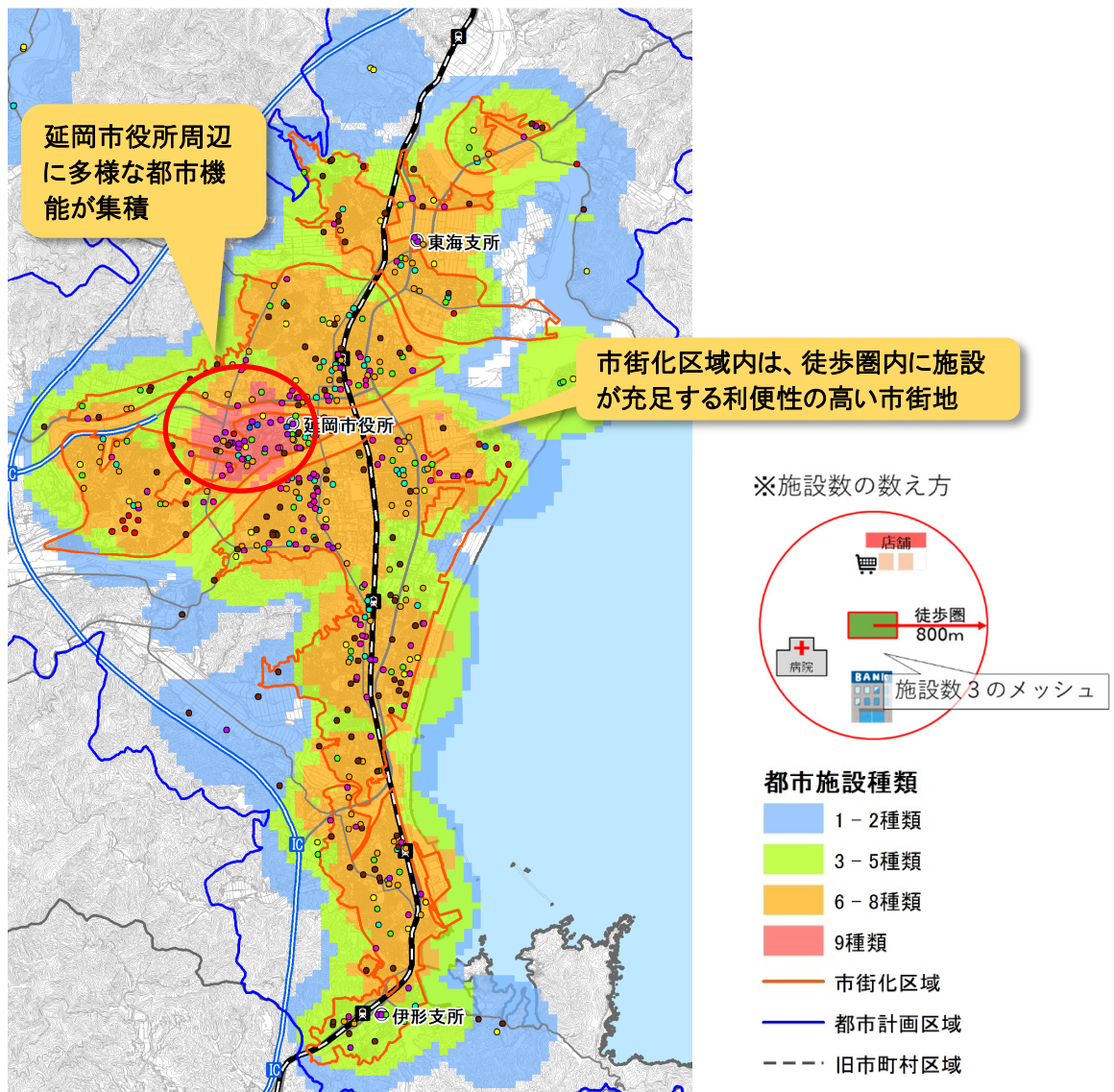
＜ 都市構造 ＞

- ・ 県北の拠点（県北9市町村の宮崎県北定住自立圏構想の中心市）として県北及び周辺都市の経済活動を牽引する役割を担う
- ・ 都市構造評価分析では市街地全体で生活サービスが充足する利便性の高い市街地構造を形成
- ・ 「東九州のクロスポイント」として企業集積が進んでいる
- ・ 延岡駅周辺では、IT企業の進出、DXの拠点となるコワーキング機能の整備や空き店舗を活用した小田原短期大学延岡スクールの開校など、日常的に人が集まる場の形成が進んでいる

＜ 都市機能 ＞

- ・ 延岡市メディカルタウン構想の取組み、九州医療科学大学の機能等の取組みが進んでいる
- ・ 歴史文化のまちづくりに向けた各種機能整備が進んでいる
- ・ 子どもの数が減少する一方で、就労する保護者の増加、利用児童の低年齢化等により保育ニーズが高くなり、保育園・認定こども園・幼稚園の入所定員・保育人材不足や放課後児童クラブや病児・病後保育施設のニーズが増加している
- ・ 産科の医師不足が深刻化している（延岡新時代創生総合戦略（以下、総合戦略とする））
- ・ 「空飛ぶクルマ」も見据えた新たな救急搬送体制づくりに向けた取組みが進んでいる

＜ 都市機能の充足状況（徒歩圏内の施設種類数） ＞



長期総合計画アンケートによる市民意向

- ・今後のまちづくりの重要度において「医療体制の充実」の重要度が高い（防災、医療、福祉の充実の各項目の中で最も高い）
- ・子どもを安心して産み育てることができる環境に向けて、「夜間や休日の保育、病児や病後児の保育など多様な保育サービスの提供」「子育て世帯の経済的負担の軽減」「安心して子どもを遊ばせることができる施設（児童館、公園）の整備」の順で高い

上位計画及び関連計画での位置づけ

- ・長期総合計画等において、各種機能整備を位置づけ（圏域の観点からの医療・福祉機能、地域医療、福祉機能、産科、子育て交流機能、大学を活かしたまちづくり等）
- ・将来の人口規模に応じた都市のコンパクト経営を検討するとともに、ＪＲ延岡駅周辺（駅まちエリア）における複合的な取組みを官民協働で推進することを位置付け【総合戦略】
- ・北方、北浦、北川町の中山間地域における生活圏の形成と、地域の中心的な拠点としての機能強化を位置付け【長期総合計画、総合戦略】

● 地域の特性に応じた利便性の高い都市構造の維持・強化が求められる

現在の市街化区域内において、徒歩圏内に生活サービス機能が集積する利便性の高い都市構造が形成されています。しかし、人口減少等により生活サービス機能の縮小、空き家・空き店舗等が増加するほか、医療機能等の不足などの問題を有しています。また、一団の開発等の面的整備がなされた地区が一斉に都市の更新時期を迎える地区もあり、今後の人口構造・人口減少によりこれまでの都市機能が維持できなくなるおそれがあります。

⇒ 人口規模等を踏まえた持続可能な都市構造への再編の対応が必要（再掲）

北方、北浦、北川町等の中山間地域では既に人口減少、高齢化が進み、都市機能の衰退等が生じている地域が多くあります。当該地域の魅力を活かした移住・定住等の取組みを進める中においても、都市計画区域の外に形成された周辺地域の利便性を維持することも重要です。北方、北浦、北川町では道の駅等を活用した拠点の形成による生活利便性の確保等の取組みが行われており、都市機能が集積する市街地の拠点と連携し、機能を補完することにより周辺地域の持続性を確保することが求められます。

⇒ 市街地と周辺地域の連携を強化するなど、市全体としての持続可能な都市構造の形成が必要

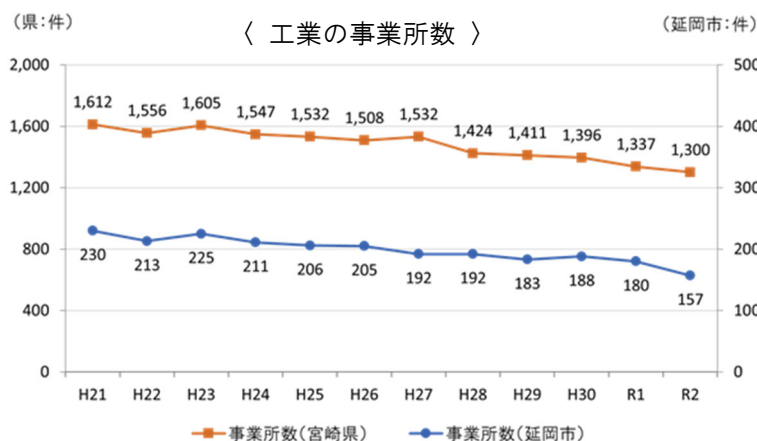
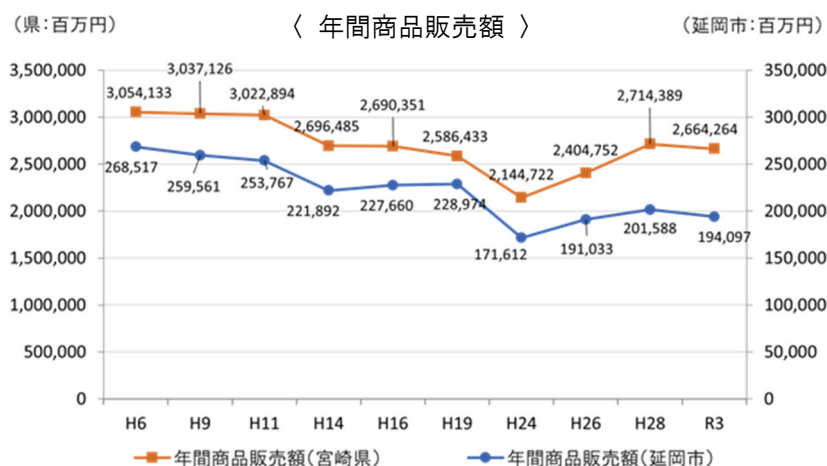
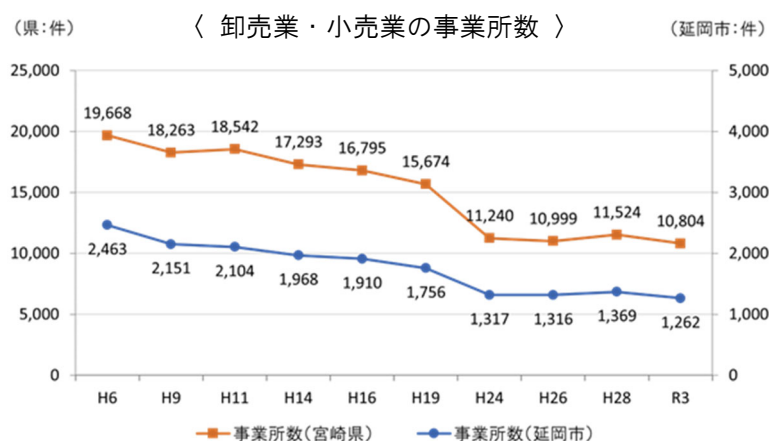
● 若者の定住・人口維持を進めるため、まちの質を高める拠点形成が求められる

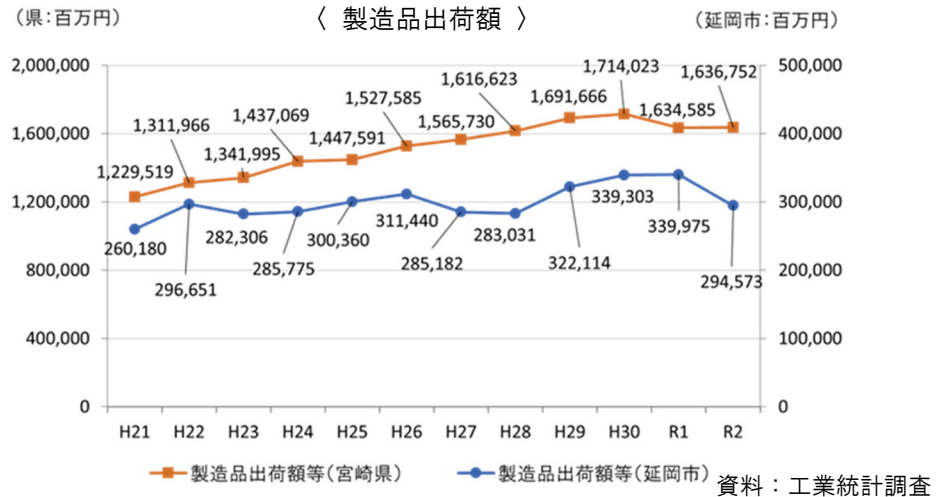
延岡市駅前複合施設エンクロス、大学施設、ＩＴ企業の進出等により延岡駅周辺には日常的に人が集まる場の形成が進み、まちの多様性が創出され、様々な賑わいや交流が生まれています。その他、これまでのメディカルタウン構想、「東九州のクロスポイント」として企業集積に加え、デジタル田園都市構想やスマートシティ政策など、「新しい延岡」づくりが進んでいます。

⇒ 本市各種取組みと連携し、拠点の魅力を高め、地域及び市の持続可能性を高めることが必要

3. 産業

- ・ 大正 11（1922）年に旭化成(株)の創業以降、東九州屈指の工業都市として発展し、製造業が集積。I N O B E C H 協同組合やクレアパーク延岡工業団地 1 工区・2 工区（市街地隣接型の工業団地）は完売し、延岡 JCT-IC 周辺に新たな産業団地整備が進んでいる
- ・ 商業統計調査によると平成 28（2016）年の売上高は卸売・小売業が最も高く、次いで建設業、医療・福祉、製造業となっている
- ・ 卸売業・小売業の事業所数、年間商品販売額は平成 6（1994）年から減少傾向にある
- ・ 工業の事業所数は微減傾向、従業者数及び製造品出荷額は平成 27（2015）年以降増加傾向にあったが令和 1（2019）年から令和 2（2020）年にかけて減少している





上位計画及び関連計画での位置づけ

- ・「東九州のクロスポイント」としての拠点都市づくりに向けた産業集積とともに、東九州メディカルバレー構想及び延岡市メディカルタウン構想の推進等の一体的な取り組みによる地域産業の活性化を位置付け（医療・ヘルスケア産業等）【長期総合計画、総合戦略】
- ・高速道路の整備効果を最大限に活かすため、延岡 JCT-IC 周辺における新たな産業団地の整備を推進することを位置付け【長期総合計画、総合戦略】
- ・延岡駅西口街区ビル内や空き家等を活かし、IT系企業等の立地を促進し、ITビジネスの拠点化を推進することを位置付け【長期総合計画、総合戦略】



● 産業（働く場）と一体の都市づくりが求められる

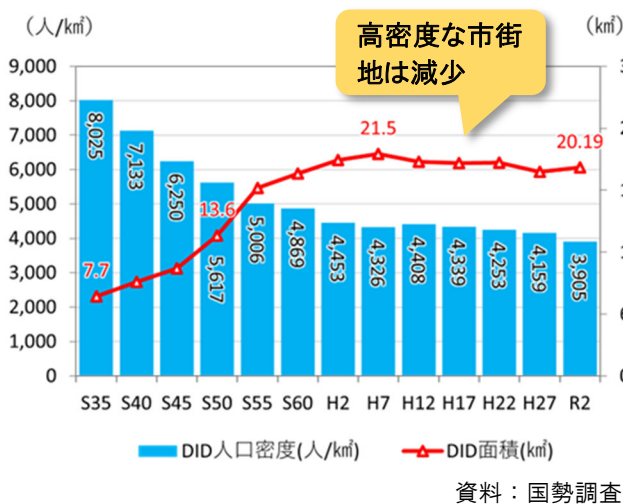
旭化成(株)の創業以降、東九州屈指の工業都市として発展し様々な機能が集積しています。東九州のクロスポイントとしての強みを生かした若者の定住等に向けて、クリアパーク延岡等の市街地隣接型の産業団地整備や延岡駅周辺のIT企業の誘致をはじめ、様々な産業集積が進んでいます。一方で、若者の流出が大きな課題となっています。

⇒ 本市各種取り組みと連携し職住近接（一体）の取り組みにより持続可能性を高めることが必要（働く人をターゲット、若者の定住、ワークライフバランスが実現できるまち）

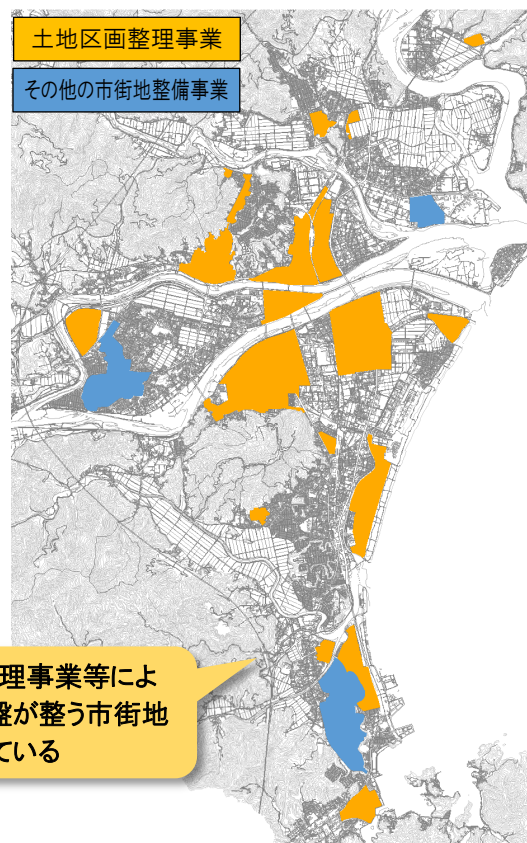
4. 土地利用・市街地整備

- ・ 昭和 62（1987）年から令和 3（2021）年にかけて、建物用地は 666ha 増加（内：市街化区域は 428ha）する一方で、農地等は減少している
- ・ 市街化区域（約 2,510ha）において、土地区画整理事業 27 地区（約 664ha）、新住宅市街地開発事業 1 地区（約 93.8ha）をはじめとした多くの面整備が行われ、良好な基盤が整う市街地整備が実施されている
- ・ 一方、人口集中地区（DID）区域内の人口及び面積は減少し、低密度な市街地が広がるほか、将来の人口減少により都市の空洞化がさらに進むおそれがある
- ・ 延岡市役所周辺、延岡駅周辺の中心市街地では、商業、医療、金融、子育て支援、高齢者福祉等の都市機能が集積する一方で、周辺部での大規模店舗開発や人口減少により空き店舗、未利用地が多くなっているが、駅周辺整備に伴い、近年、駅まちエリアの商店街の空店舗率は改善傾向にある

〈 人口集中地区の人口密度と DID 区域面積 〉



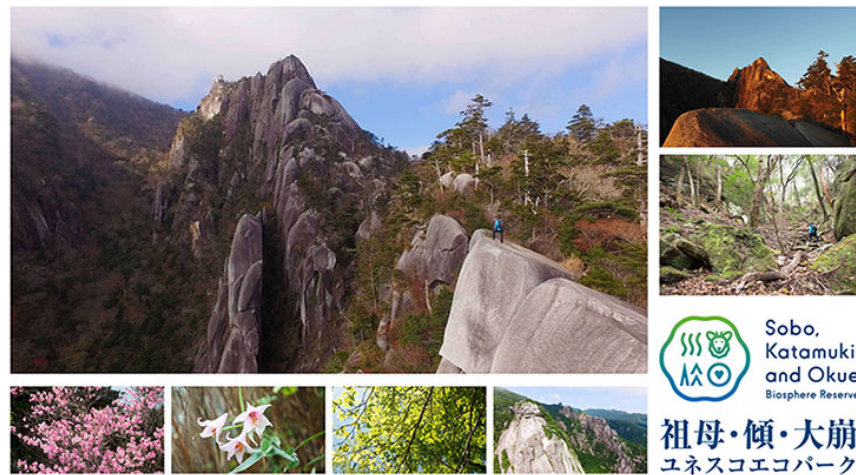
〈 市街地整備箇所 〉



- ・ 市街地周辺には、祖母傾国定公園にある大崩山や行藤山をはじめとする山々や溪谷、日豊海岸国定公園内の「快水浴場百選」に認定されている下阿蘇ビーチや須美江海水浴場をはじめ、豊かな自然が分布している（平成 29（2017）年祖母・傾・大崩ユネスコエコパーク）

長期総合計画アンケートによる市民意向

- ・ 本市の誇れるところとして「豊かな自然」「食資源」「歴史や伝統」に対する意見が多い



祖母・傾・大崩ユネスコエコパーク

上位計画及び関連計画での位置づけ

- ・延岡駅周辺において、延岡市駅前複合施設エンクロスや西口街区ビルとの連携により創出されるにぎわいを中心市街地全体へ波及するためのエリアマネジメント事業の推進を位置付け【長期総合計画等】
- ・スポーツ（アスリートタウン延岡アリーナ）、歴史文化（城山公園等）から延岡駅周辺や川中、川南地区の商店街への回遊性や歩いて楽しむことのできるエリアの形成を図ることを位置付け【長期総合計画等】
- ・画一的な従来型の整備ではなく、個性のあるまちづくりの推進を位置付け【長期総合計画】
- ・一ヶ岡地区のニュータウンの再編を位置付け【脱炭素先行地域企画提案書】

延岡市駅前複合施設
エンクロス

延岡城・内藤記念博物館

● まちや地域の質を高める拠点形成が求められる（＝まちの魅力）

延岡市駅前複合施設エンクロス、延岡駅西口街区ビルをはじめ、アスリートタウン延岡アリーナや、延岡城・内藤記念博物館や野口遵記念館、また城山公園等の整備が進むなど、交流、スポーツ、文化等を活かした市街地整備が進んでいます。中山間地域においても祖母・傾・大崩ユネスコエコパークや観光等と連携した魅力づくりが進んでいます。

⇒ 本市各種取組みと連携し、まちや地域の魅力を高め、持続可能性を高めること必要

● 地域特性に応じた市街地の再編が求められる

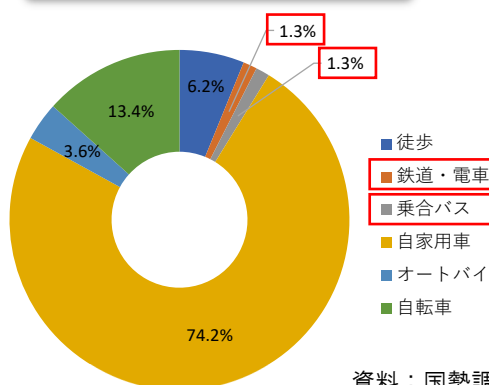
人口減少が進む中で、市街地の規模等は変わらず低未利用地（駐車場等）の増加に加え、空き家等も増加の一途を辿っており、積極的に市街地へ居住や都市機能を誘導する仕組みが重要です。その他、区画整理事業により多くの良好な市街地環境が整備されており（実施中を含む）、厳しい財政状況が予測される中でこれら都市のストックを有効に活用することも重要です。

⇒ 空き家の解消、高密度な土地利用の誘導が必要

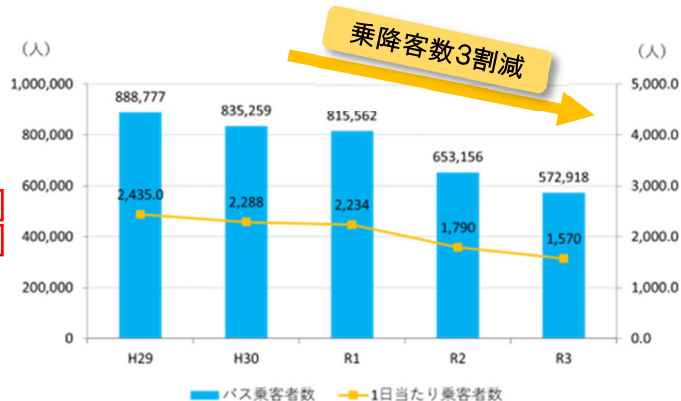
5. 公共交通

- ・ 鉄道、離島航路、路線バス、まちなか循環バス、乗合タクシー等による一定の地域公共交通を確保している
- ・ 一定のバス網が形成される一方で、R5 市民アンケートによると、自動車等を利用（自分で運転）の割合は 76.9%、鉄道 10.7%、路線バス 11.2%、乗合タクシー 0.9%と自家用車に依存した生活実態となっている（R2 国勢調査では、鉄道・電車・乗合バス利用者は約 2.6%）
 〈 利用交通手段の割合 〉

電車・バスの利用者は 2.6%



資料：国勢調査



資料：R3 延岡市統計書

- ・ 市街地形成過程より、バス網は市街地を中心とした放射状ネットワークを形成し南北方向に比べて、東西方向への移動に対応しづらいこと、延岡駅～南延岡駅に郊外部からの路線が集中していることが課題である
- ・ 市街化区域内は、公共交通利便地域が 44.4%、公共交通不便地域 43.8%、公共交通空白地域 11.8%、市街化調整区域及び都市計画区域外では、2～8%、61～65%、30～33%となり、旧市内と比較すると、北方、北浦、北川地域は公共交通不便地域、公共交通空白地域が多い
- ・ 東京大学ソーシャル ICT 研究センターとの連携による市民行動データの分析を用いた、新たなまちなか循環バスの路線設定等を行う交通分野の DX 化が進んでいる
- ・ 交通結節点である南延岡駅について利便性向上が必要である（バリアフリー化等）

〈 区域区分・旧市町村別公共交通の利便性の割合 〉

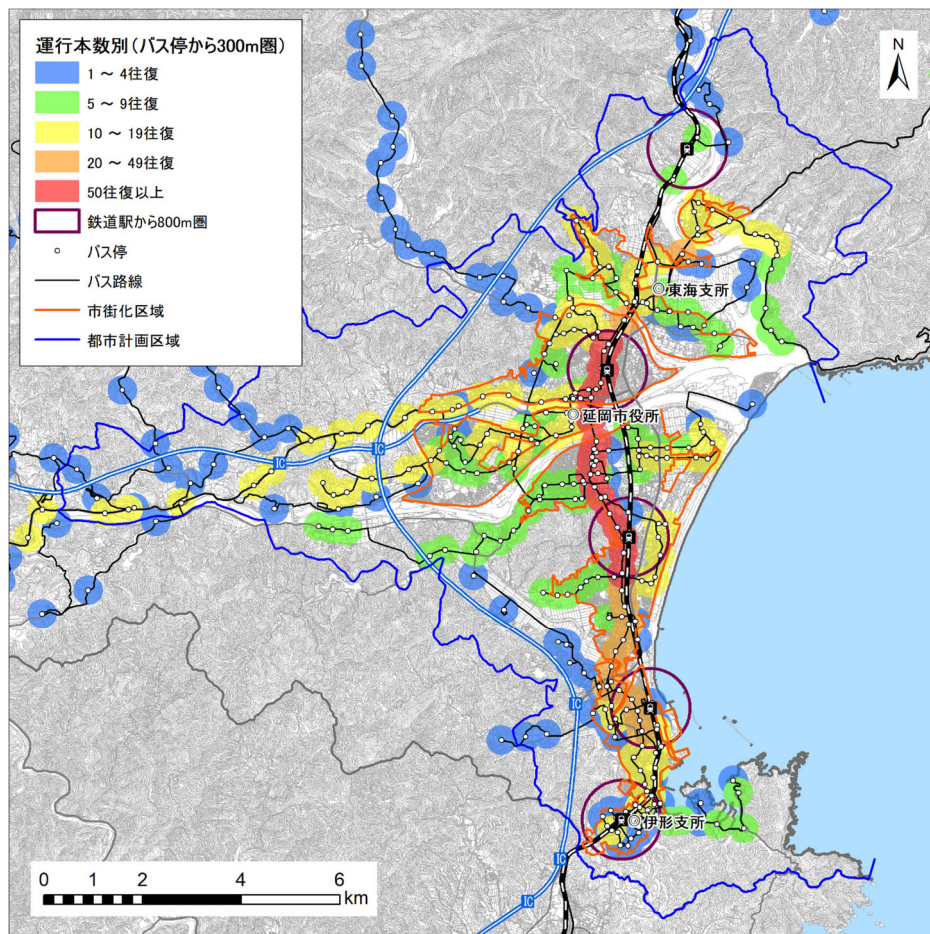
区域区分		R2						R27					
		公共交通利便地域		公共交通不便地域		公共交通空白地域		公共交通利便地域		公共交通不便地域		公共交通空白地域	
		(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
区域	市街化区域	42,337	44.4%	41,762	43.8%	11,295	11.8%	30,096	43.8%	30,646	44.6%	7,923	11.5%
	市街化調整区域	797	7.9%	6,217	61.3%	3,125	30.8%	500	8.0%	3,769	60.6%	1,954	31.4%
	都市計画区域外	317	2.5%	8,326	64.7%	4,217	32.8%	192	2.6%	4,855	64.5%	2,479	32.9%
	合計	43,451	36.7%	56,305	47.6%	18,637	15.7%	30,788	37.4%	39,270	47.6%	12,356	15.0%
旧市町村	延岡市	43,137	39.7%	49,449	45.5%	16,204	14.9%	30,598	39.9%	35,250	45.9%	10,907	14.2%
	北川町	0	0.0%	2,496	77.8%	714	22.2%	0	0.0%	1,346	76.6%	412	23.4%
	北方町	0	0.0%	2,286	68.5%	1,052	31.5%	0	0.0%	1,344	67.3%	655	32.7%
	北浦町	314	10.3%	2,075	67.9%	668	21.9%	191	10.0%	1,330	69.9%	383	20.1%
	合計	43,451	36.7%	56,305	47.6%	18,637	15.7%	30,788	37.4%	39,270	47.6%	12,356	15.0%

			バス		
			バス停から300m圏内		バス停から 300m圏外
			運行本数15便/日 (往復) 以上	運行本数15便/日 (往復) 未満	
鉄 道	駅から1km 圏内	運行本数15便/日 (往復) 以上	公共交通利便地域		
		運行本数15便/日 (往復) 未満			
	駅から1km圏外		公共交通 不便地域		
			公共交通 空白地域		

北方、北浦、北川地域は公共交通不便地域、公共交通空白地域が多い

※公共交通の利便性の割合は、「都市構造評価ハンドブック」に基づく評価結果

〈 公共交通の利便性 〉



長期総合計画アンケートによる市民意向

- ・本市の現状（交流連携の促進）において、「鉄道・バスなどの公共交通網の整備」は不満傾向が多く、今後のまちづくりの重要度は高い

上位計画及び関連計画での位置づけ

- ・路線バス、まちなか循環バス、乗合タクシー等の維持・確保と新たなネットワークの形成のほか、スクールバスの住民混乗・貨客混載など多様な運行形態の検討を位置付け【長期総合計画】
- ・DX（デジタルトランスフォーメーション）を推進し、市民ニーズに合ったバスネットワーク構築、居住者の生活行動実態に応じ、まちなか循環バスの新路線の導入を含め市街地路線の再編に取り組むことを位置付け【長期総合計画】

● 持続可能・利便性の高い公共交通の確保が求められる

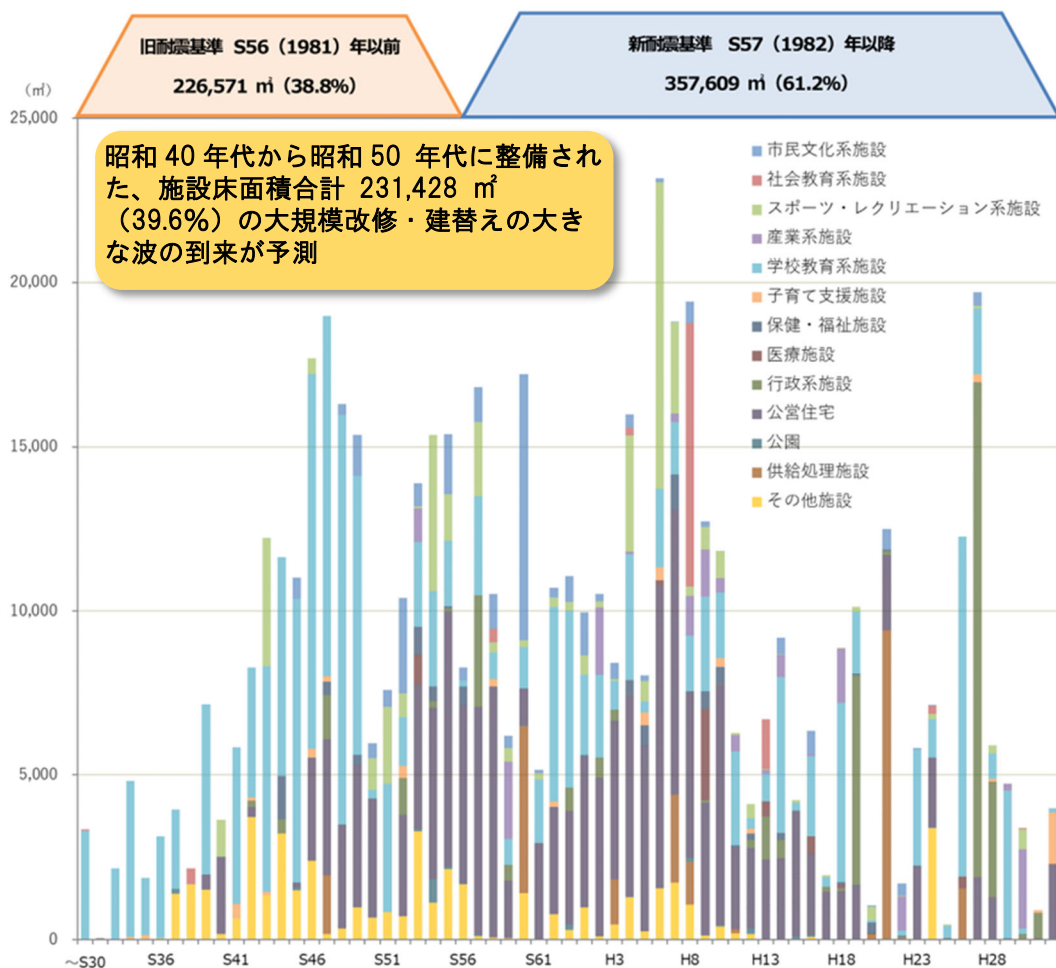
本市は、鉄道、路線バス、まちなか循環バス、乗合タクシーにより市街地及び周辺地域において一定の公共交通網が形成されています。しかし、人口減少・高齢化により、これら公共交通が維持できなくなるおそれがあるほか、高齢者のニーズに応じた公共交通の再編が重要となります。特に、市民アンケートにおいても公共交通に対する重要度は高い一方で不満傾向が高くなっています。このような中、東京大学ソーシャルICT研究センターとの連携など、交通分野のDXも進められています。

⇒ 少子高齢化等を踏まえた都市構造の再編において拠点とのネットワークを確保する公共交通の再編を進めることが必要

6. 都市施設

- ・「東九州自動車道（平成 28（2016）年完成）」「九州中央道自動車道」の整備が進むほか、各種国県道が整備され、広域、近隣市町村の交流基盤としての道路ネットワーク形成が進んでいる
- ・塩浜町から門川町加草までの国道 10 号の渋滞対策が必要である
- ・都市計画道路は約 81%が整備済み（暫定共用部含む）であるが、長期未着手路線も多く残り、人口減少、既存施設の有効活用を踏まえた都市計画道路の見直し等の検討が進んでいる
- ・一人当たりの都市公園面積は 14.65 ㎡/人（令和 2（2020）年 4 月現在）で、国の示す標準面積 10.0 ㎡/人以上を満たしているが、施設の老朽化が進んでいる
- ・橋梁とトンネルは建設後 50 年を経過するものが今後 20 年で 80%を超える等、施設の老朽化に伴う補修や更新費用が急速に増加することが予測されている
- ・身近な遊びや憩いの場、防災（避難）、グリーンインフラ等をはじめ、市民生活における公園の重要度は増えているが、公園の維持管理費等も増加している
- ・下水道普及率は 81.2%（令和 5（2023）年）となるが、市街化区域内にも未整備区域が残るほか、人口減少等により下水道使用料収入は減少する一方で、老朽化施設の更新、浸水防除費用が増大している
- ・昭和 40 年代から昭和 50 年代に整備された建築施設（学校、文化、子育て、公営住宅等）の床面積約 40%の大規模改修・建替えが到来することが予測されている【公共施設等総合管理計画】
- ・地域別の一人当たり床面積を見ると、南浦、北川、川中、北方が約 14 ㎡/人を超える値となる【公共施設等総合管理計画】

〈 公共施設の年次別床面積（出典：公共施設維持管理計画） 〉



上位計画及び関連計画での位置づけ

- ・都市施設全体として、施設の長寿命化計画、ストックマネジメント計画、公共施設維持管理計画との連携による効率的・効果的な施設の維持管理を位置付け【長期総合計画】
- ・市保有施設は、40年間で、延床面積ベースでおおむね30%削減を目指すことを位置付け【公共施設維持管理計画】
- ・「市域施設」「地域施設」「生活圏・住区施設」の3つの利用圏域に配慮した施設の最適化を位置付け【公共施設維持管理計画】
- ・民間活力を導入したPark-PFI（公募設置管理制度）等の活用を位置付け【長期総合計画】



城山公園 Park-PFI



野口遵記念館

● 都市施設のマネジメントによる取組み強化が求められる

高速道路、道路、下水道等の各種都市施設について、これまでの市街化の進行により一定の整備が進むが、一部未整備区間や新規整備が必要な地区は残るほか、今後は施設の維持管理等に向けた対策が重要となります。特に、人口減少、高齢化により税収減少、社会保障費増加による建設投資費の減少も進み、今後施設の長寿命化や施設の集約化・複合化などの施設のマネジメントの観点による取組みの強化が求められます。

⇒ 人口規模等を踏まえた持続可能な都市構造への再編の対応が必要（再掲）

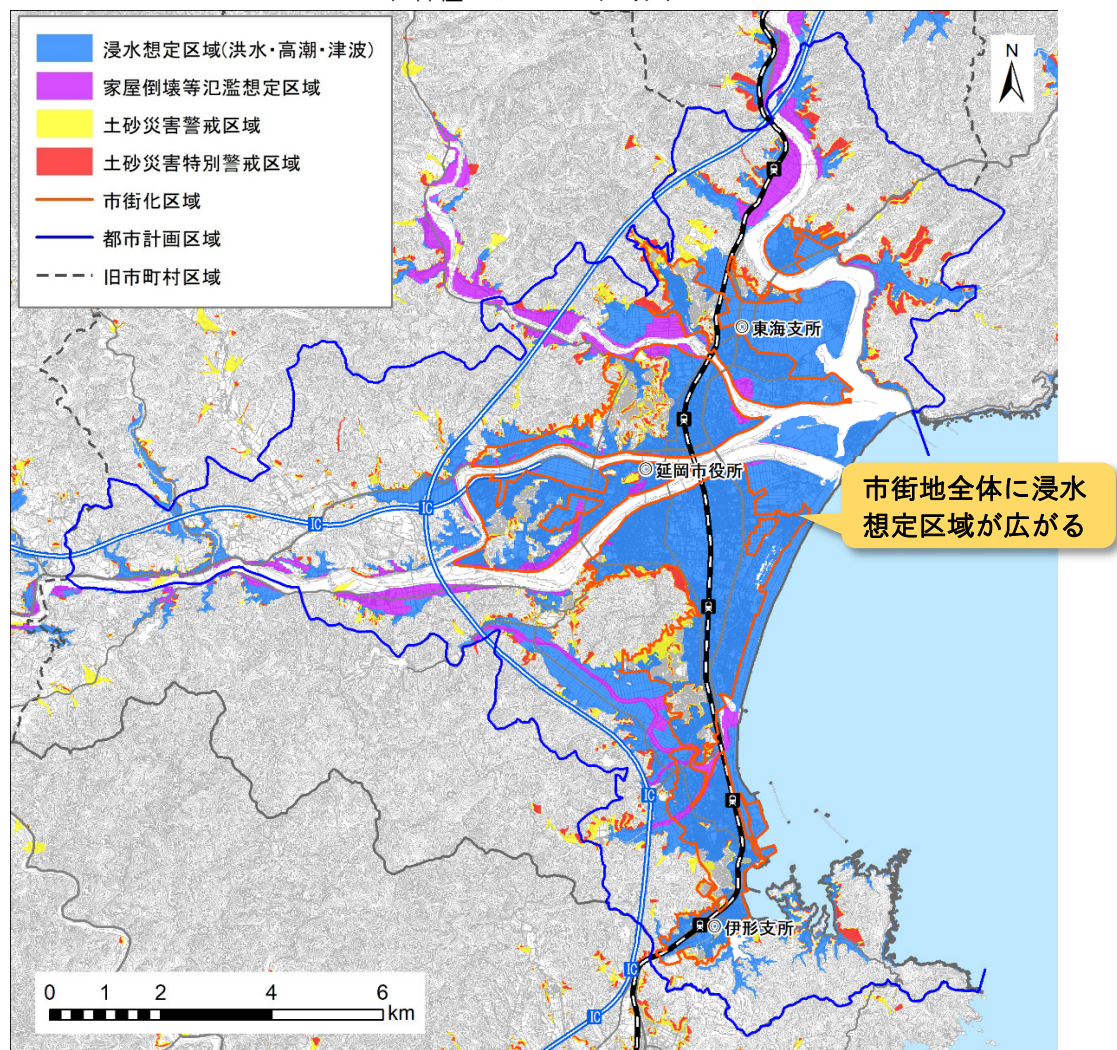
7. 防災

- ・市街地全体において洪水時の内外水による浸水想定区域が分布するほか、市街地沿岸部では津波による浸水区域が分布している
- ・五ヶ瀬川、大瀬川、北川をはじめ国・県が管理している一級・二級河川が合せて61本分布する中、計画規模（L1）洪水対策、耐震対策等の河川整備の取組みを実施している
- ・港湾・漁港区域においては、L1津波対策・高潮対策等のハード整備を実施している
- ・宮崎県の発表した南海トラフ巨大地震における最悪の被害想定では死者が約3,300名、約17,000棟の建築物が全壊・焼失すると予測されており、木造住宅等の耐震化や素早い避難行動等の減災対策をとることが課題である【延岡市地域防災計画】
- ・南海トラフ地震など大規模災害が発生した場合、多くの医療機関が被災することが危惧されていることから、災害時の医療体制確保が課題である

上位計画及び関連計画での位置づけ

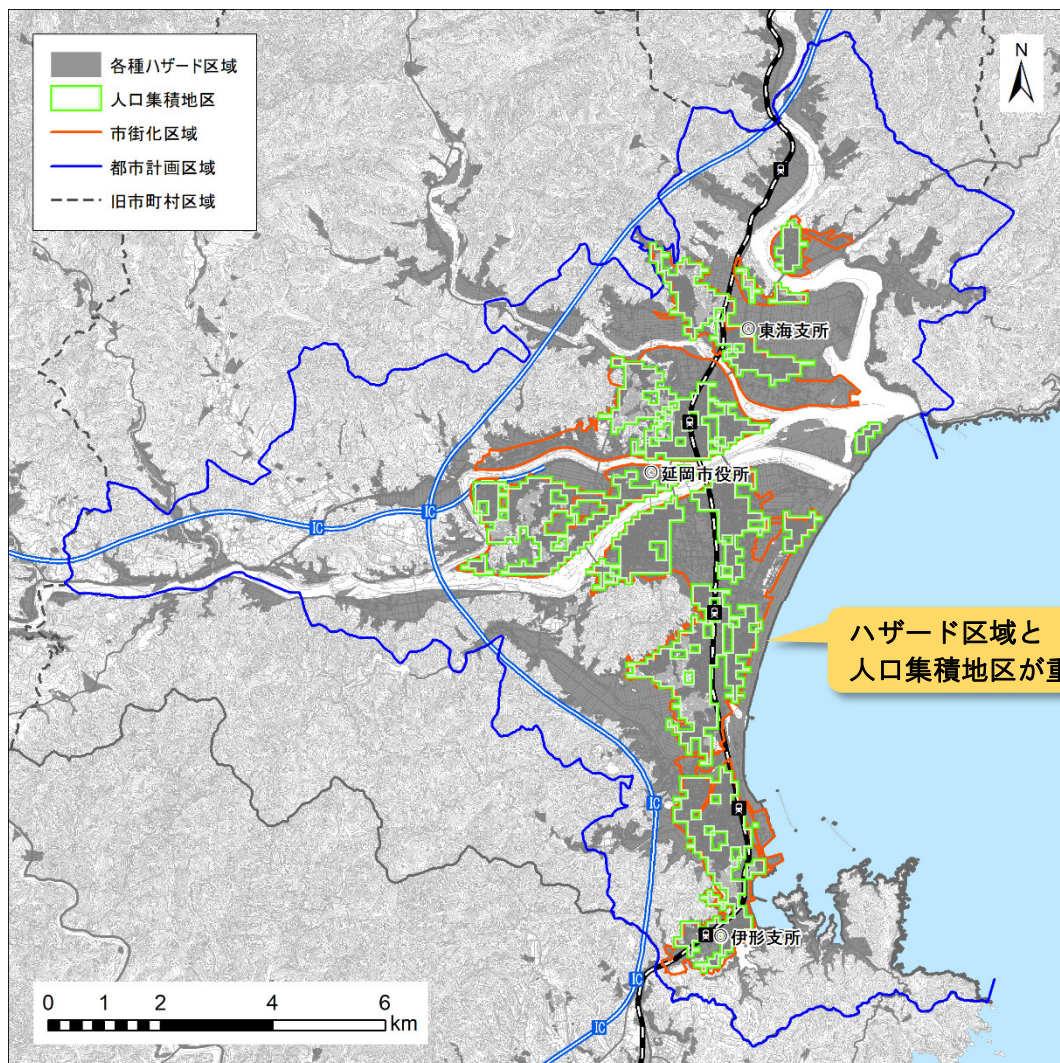
- ・南海トラフを震源とする地震の被害軽減のために国・県・市でそれぞれの役割を認識し連携協力しながらハード・ソフト対策を組み合わせた多重防御の取組を図ることを位置付け【長期総合計画】
- ・各種避難施設の整備（指定緊急避難場所、指定避難場所、特定津波避難困難地域における避難タワーや既存施設の活用等）が進むほか、防災拠点を兼ねた多目的機能の確保を位置づけ（スポーツと健康の連携）【長期総合計画】
- ・災害時の活動拠点等の整備を位置付け（各拠点の機能強化、防災拠点としての「道の駅」の活用等）【延岡市国土強靱化地域計画】

〈 各種ハザードの区域 〉



資料：各種ハザードマップ（延岡河川国道事務所、宮崎県、延岡市）

〈 各種ハザードの区域と人口密度分布 〉



資料：各種ハザードマップ（延岡河川国道事務所、宮崎県、延岡市）

● 安全な居住地の形成や安全な居住地への立地誘導が求められる

本市は、海に面し多くの河川が分布し、水資源の恩恵を受ける一方で、市街地全体において洪水時の内外水による浸水想定区域や津波による浸水想定区域が広く分布する等、災害ハザードにおいて多くの課題を有しています。このため、立地適正化計画の策定において居住や都市機能の誘導を進めていく上では、「回避（ハザード区域の除外）」「低減（防災・減災の対応）」に基づく取組み整理が求められます。

⇒ 既存ストックの有効活用や都市活力の維持・創出と連携しながら、安全性の高い持続可能な都市構造への再編の対応が必要

第2節 基本課題

「第1節 現況及び都市の問題」の整理結果を踏まえ、本市の持続的なまちづくりにあつての基本課題は以下のとおりです。

本市の問題	人口	● 人口減少・高齢化と都市構造のミスマッチが進むおそれがある ● 若者の減少、都市の人口減少により都市活動が維持できなくなるおそれがある
	都市構造・都市機能	● 地域の特性に応じた利便性の高い都市構造の維持・強化が求められる ● まちの質を高める拠点形成が求められる（＝若者の定住・人口維持）
	産業	● 産業（働く場）と一体の都市づくりが求められる
	土地利用等	● まちや地域の質を高める拠点形成が求められる（＝まちの魅力） ● 地域特性に応じた市街地の再編が求められる
	公共交通	● 持続可能・利便性の高い公共交通の確保が求められる
	都市施設	● 都市施設のマネジメントによる取組み強化が求められる
	防災	● 安全な居住地の形成や安全な居住地への立地誘導が求められる

今後さらに人口減少、高齢化が進む本市において、持続可能なまちづくりに向けた取組みを加速化することが求められる。特に、本市は県北圏域の人口等のダム機能を有しており、県北の拠点として都市の持続性を牽引することが重要となる。このような中、本市ではスマートシティ、DX（交通等）、「人生100年時代「幸」齢社会」づくりをはじめ、先進的な取組みを進めており、これら施策と連携し、立地適正化計画において都市の持続可能性を高めることが重要となる。

立地適正化計画で対応すべきこと、基本課題

■課題1

人口減少・超高齢社会に対応し、成長管理（都市のマネジメント）等の視点に基づく持続可能な都市構造の見直しが必要 ⇒ **適正な都市規模**

■課題2

高齢者をはじめ誰もが快適に過ごせる持続可能な都市構造の見直しが必要
⇒ **適正な生活圏と生活圏毎の利便性確保（健康×DX×外出機会）**

■課題3

都市の持続性を高めていくため若者等の定住を促す付加価値の高い拠点形成が必要
⇒ **人口維持・都市活力を高める拠点性の創出**

■課題4

安心・安全なまちづくりにより住み続けられるまち＝都市の持続性を高めることが必要
⇒ **安心・安全の持続可能なまち ※防災指針**

■課題5

市街地及び周辺地域との連携により本市全体の持続可能性を高めることが必要
⇒ **本計画における周辺地域との連携**

第3章 立地適正化計画の基本方針

第1節 まちづくりの方針

前章で整理した基本課題を解決し、持続可能なまちづくりを実現するために、上位計画における将来像を踏まえたまちづくりの理念と方針を定めます。

1. まちづくりの理念

本計画の実施に向けては、地域住民や事業者との共通認識を持ちながら時間をかけて進めることが大切です。そこで、まちづくりに係る様々な主体が共有するまちづくりの理念を定めます。

理念「安心・安全で躍動感あふれる持続可能なまち延岡」

2. まちづくりの方針

まちづくりの理念を踏まえ、本市の持続可能なまちづくりを達成する方針は以下のとおりです。

■方針1 都市マネジメントの推進による持続可能なまち

- ・将来の人口規模に応じた適正な市街地の整備、誘導を図る
- ・マイカー依存を減らし、公共交通の充実・確保によるまちづくりを進める
- ・これまでの市街地整備による既存ストックや空き家、低未利用地を有効に活用する
- ・都市のマネジメント（成長管理）の視点から、立地適正化計画における誘導区域を指定し、持続可能なまちづくりを進める

■方針2 子ども、高齢者、障がい者など誰もが輝き 外出して楽しい(歩きたくなる)まち

- ・延岡駅周辺～市役所周辺、南延岡駅周辺、本市及び地域の生活を支える各拠点周辺はもとより、文化施設やスポーツ施設、生活の場においても、子どもから高齢者まで障がいがある人もない人も誰もが活躍でき、外出したくなる、楽しいを支える拠点の形成を図る
- ・子どもや高齢者など、マイカーを利用できない人も外出しやすくなるように、日常生活に必要な公共交通を確保するとともに、歩いて楽しい拠点空間の創出を図る
- ・歩いて楽しいまちの空間形成を通じて、健康づくりなど安心の「人生100年時代「幸」齢社会」づくりの実現を図る

■方針3 地域力で高める安心・安全に住み続けられるまち

- ・様々な災害ハザードを有する本市において、災害ハザードの回避・低減と連携した誘導区域の指定や取組みの位置づけにより、安心・安全に住み続けられるまちの形成を図る
- ・防災まちづくりの推進においては、地域との協働のもと、ハード・ソフトの取組みの連携を図る

■方針4 地域で育む、スマートで環境にやさしいSDGsのまち

- ・方針1～3を進めるにあたって、スマートシティ、DX（交通等）など、あらたな技術を活用した未来型の取組みや、SDGs、ゼロカーボンなど環境にやさしい持続可能な取組みと連携を図る
- ・これら実現においては、地域力（住民）、民間活力との連携による取組みを推進する

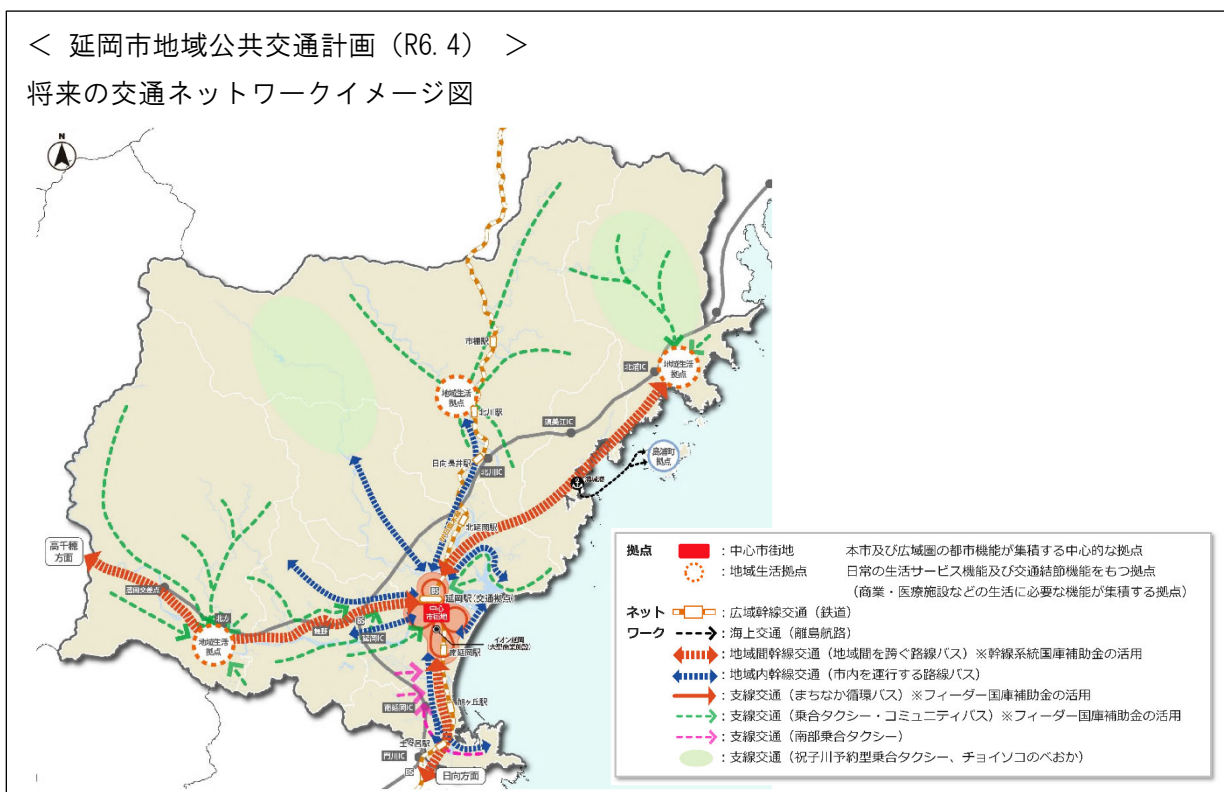
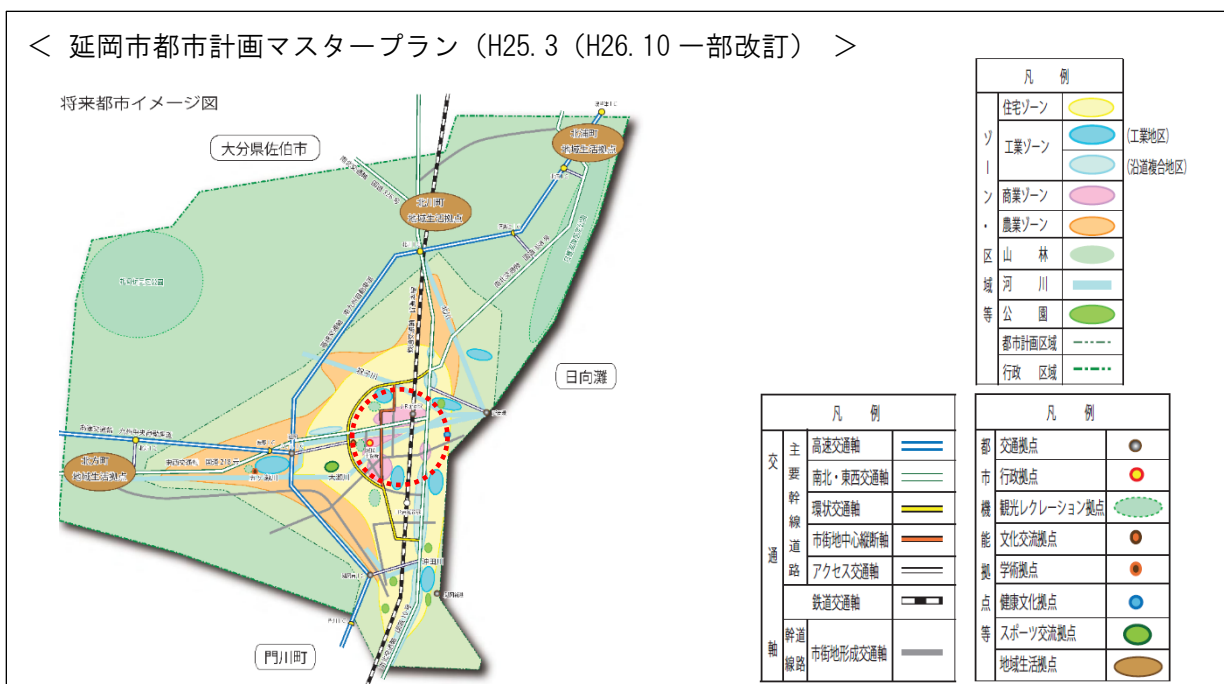
第2節 目指す都市の骨格構造

1. 都市の骨格構造の基本的な考え方

本計画における目指すべき都市の骨格構造は、本市の成り立ちや、これまでのまちづくりの考え方（都市計画マスタープラン等）に即し、本計画のまちづくりの方針に基づき、人口集積や各種都市機能の集積状況から本市の拠点やネットワークの位置づけを設定します。

2. 拠点及びネットワーク等の位置づけ

上位関連計画において拠点やネットワーク等の考え方は以下のように位置づけられています。



3. 拠点と生活圏の考え方

都市の骨格構造を設定する上で、本計画における「拠点」と「生活圏」の考え方を示します。本計画が、持続可能なまちづくりのための計画であること、また「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」との関連を踏まえ、以下のような役割となります。

(1) 拠点の役割

「拠点」は都市や地域の生活サービスを提供する様々な機能集積を図る区域です。機能が集積し、訪れる人がワンストップで各種都市機能サービスを受けることができ、地域の多様性や賑わいを創出する役割を担います。また、各拠点で機能を連携・補完することにより、本市の持続可能性を高めます。

(2) 生活圏の役割

「生活圏」は、地域の方々が日常の買い物や通院、子育て等の生活サービスを受けることができる生活範囲・行動圏域であり、拠点へ徒歩及び公共交通によりアクセスできる範囲です。生活圏内の人口密度を確保することにより、各種都市機能のサービスを維持する役割を担います。

< 拠点と生活圏の構成イメージ >



4. 目指す都市の骨格構造

2. 拠点及びネットワーク等の位置づけ、3. 拠点と生活圏の考え方を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造を以下に整理します。

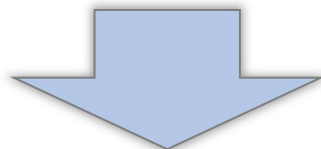
本市の特性

ポイント①：特徴ある拠点が分布する都市構造が形成されている

- 南北に長い都市構造を形成しています。
- 「中心市街地」「地域生活を主とした市街地」「集落地」「スポーツ施設」「文化施設」など、特徴を持った拠点や生活圏が分布し形成されています。
- それぞれの拠点において、都市機能や人口が集積されています。

ポイント②：都市計画区域外にも拠点が形成されている

- 立地適正化計画は、都市計画区域を対象とした計画となりますが、本市では都市計画区域外にも生活圏が広がっていることから、立地適正化計画により、これら地域の生活利便性や持続可能性を高める必要があります。
- 北方、北浦、北川町における中心部の拠点においては、高齢化の進行に確実に対応するとともに、人口流出を抑制するため、適切な都市機能の確保・充実と生活サービス機能の維持を図ることが必要です。



都市の骨格構造の考え方

多極連携型の骨格構造の形成

「SDGs 未来都市」にふさわしい「多様性」を重視した脱炭素型のまちづくりの視点のもと、それぞれの拠点及び生活圏が有する地域特性を強化するとともに、それぞれが連携・補完することで都市の持続可能性を高める都市構造の形成を目指します。

また、それぞれの拠点間を結ぶネットワーク及びそれを補完するコミュニティ交通を構築し、多極連携型の都市構造の形成を進めます。

■ 目指す都市の骨格構造図



第3節 まちづくりの方針を実現する基本的な方向性

目指す都市像（まちづくりの方針や都市の骨格構造）の実現に向けて、施策・誘導方針の基本的な考え方（課題解決のストーリー）は以下のとおりです。

本市では多極連携型の骨格構造を基本に、拠点（都市機能誘導区域）及び拠点周辺の生活圏（居住誘導区域）の形成によるまちづくりを進めるため、拠点ごとに主な課題と施策・誘導方針の基本的な考え方を整理します。

1. 中心拠点

(1)中心拠点の役割

- 本市及び圏域の拠点で、本市の賑わいや都市の活力をけん引する本市の顔となる拠点
- 生活サービスに加え、文化・歴史、交流、行政機能など中心的な機能が集積する拠点

(2)施策・誘導方針の基本的な考え方(課題解決のストーリー)

■都市機能・居住の誘導（都市のマネジメント）…方針 1、方針 3

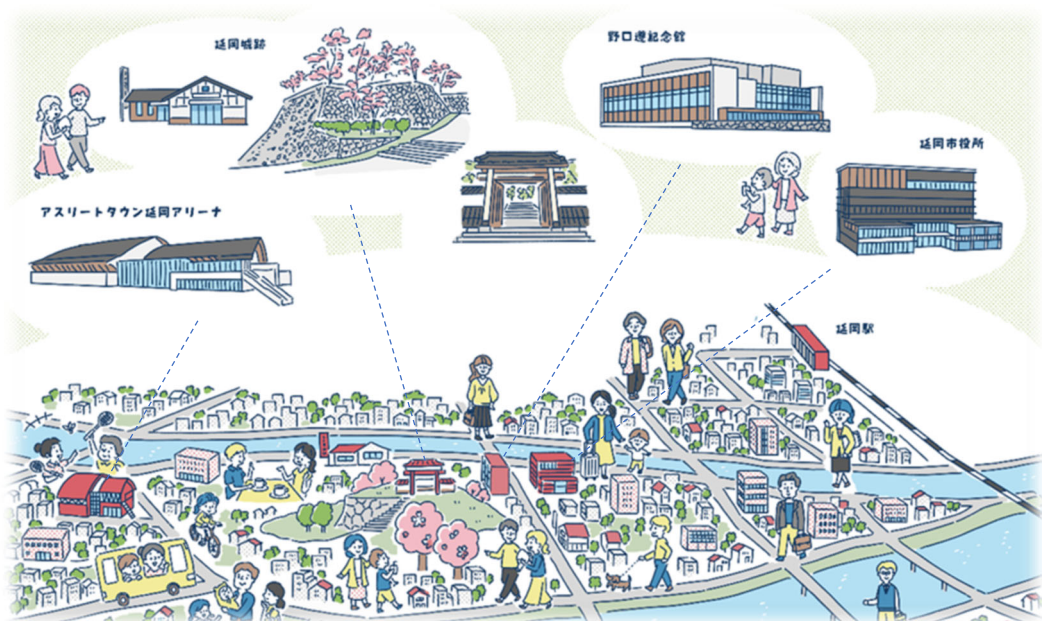
- ・ 中心拠点に必要な都市機能の維持・誘導
- ・ 拠点の都市機能の維持を支える人口の確保
- ・ 災害ハザード区域での開発規制、安全な市街地への誘導

■拠点性の強化（付加価値の創出、外出したくなる機会）…方針 2

- ・ 延岡駅前複合施設エンクロス等の交流、学び・働く場の機能強化（本計画に基づく生活サービス機能+αの付加価値創出）
- ・ 歴史・文化、観光交流の多機能性の創出

■面的な広がりを持ったウォーカブルな都市空間…方針 1、方針 4

- ・ 中心拠点の生活サービス、付加価値を高める機能集積により都市の多様性を創出。さらに、これら機能や文化施設、スポーツ施設が集積するエリアとの間をウォーカブルで脱炭素型の移動手段で結ぶことで拠点性を強化
- ・ 市役所～延岡駅は、広範囲な空間となることから、地域（住民）、事業者・商店街、行政など様々な主体との連携により、戦略的に整備を進める地区や動線を検討



2. 地域生活拠点

(1) 地域生活拠点の役割

- 各地域の生活圏の拠点で、本市の定住を確保する地域の生活利便性を維持する拠点
- 買物、通院、子育て、障がい福祉、生涯学習など、各種生活サービスに加え、地域の交流を支える機能が集積する拠点

(2) 施策・誘導方針の基本的な考え方(課題解決のストーリー)

■都市機能・居住の誘導（都市のマネジメント）…方針 1、方針 3

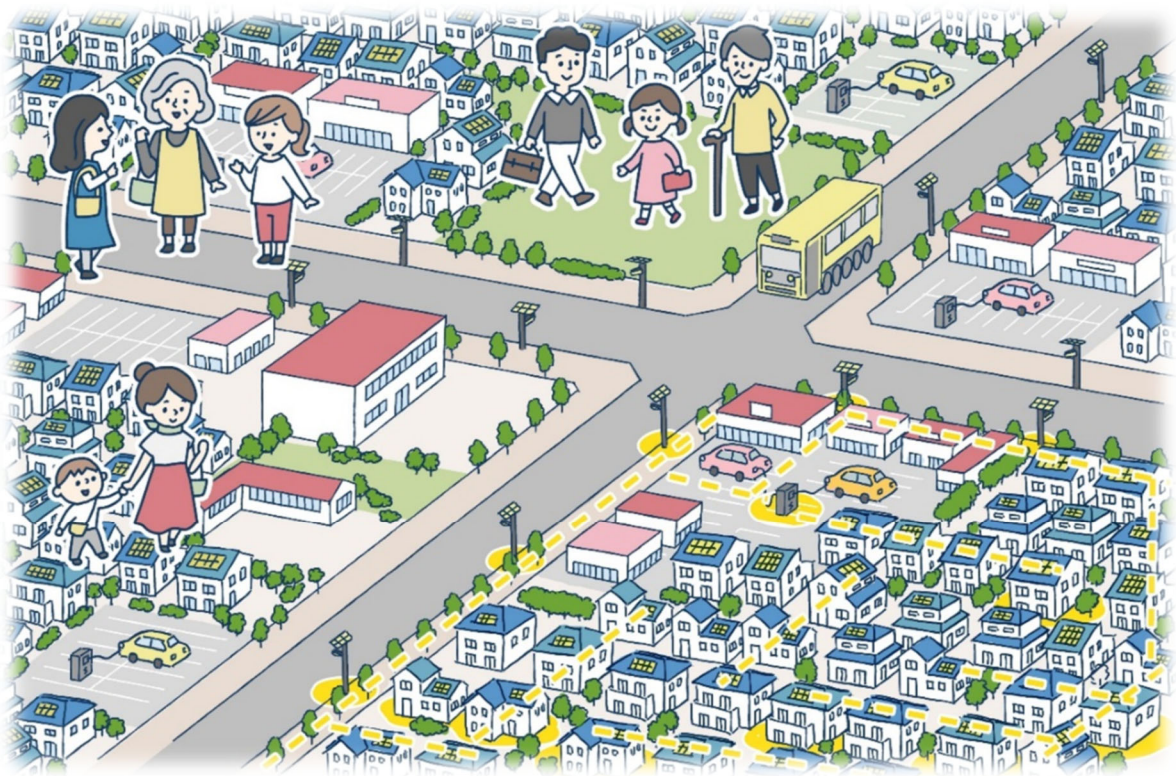
- ・ 地域生活拠点に必要な都市機能の維持・誘導
- ・ 拠点の都市機能の維持を支える人口の確保
- ・ 災害ハザード区域での開発規制、安全な市街地への誘導

■生活サービスと地域交流の促進（外出したくなる機会）…方針 2

- ・ 生活サービスの集積に加え、障がい者、子ども・子育て世代、高齢者等が交流できる機能の強化（本計画に基づく生活サービス機能＋ α の地域特性に応じた機能）
- ・ 拠点地区の歩いて楽しい空間の創出

■地域特性を踏まえた市街地の再編…方針 1、方針 4

- ・ 一ヶ岡地区（脱炭素先行地域）、南延岡駅周辺（副拠点としての役割）など地区特性を踏まえた市街地の再編
- ・ 未利用地、空き地・空き家の活用



3. 周辺地域生活拠点(都市計画区域外)

(1)周辺地域生活拠点の役割

- 各地域の生活圏の拠点で、地域の生活利便性を確保する拠点
- 生活サービス、交流施設のほか、道の駅、観光交流施設など地域の核となる施設と連携し、生活サービス、地域交流（コミュニティ）、地域福祉等を維持する拠点

(2)施策・誘導方針の基本的な考え方(課題解決のストーリー)

- 自然やのどかな暮らしを求める人をターゲットとした移住・定住施策…方針 1、方針 4
 - ・ 移住に関する相談や情報提供など
 - ・ 農林漁業者やクリエイターなど豊かな自然環境の中で活躍する人のコミュニティ形成、産物のブランド化への支援
- 集落のコミュニティや生活を支える場の創出…方針 3、方針 4
 - ・ ICT等の利活用により生活に必要なサービス維持等に向けた方策
 - ・ 地区と連携した道の駅、観光交流施設の活用による生活サービス・防災拠点の創出



4. 拠点連携のストーリー(拠点を結ぶネットワーク)

目指す都市の骨格構造に位置づけたネットワークの構築については、本計画による拠点の充実と併せて、地域公共交通計画によるネットワーク形成を行う相乗効果により、充実を図ります。

(1)拠点を結ぶネットワークの役割

- 各拠点を結ぶ連携軸
- 生活圏の中の居住地と拠点周辺を結ぶ軸

(2)施策・誘導方針の基本的な考え方(課題解決のストーリー)

■拠点形成と連動した公共交通ネットワーク…方針 1、方針 2

【拠点と生活圏】

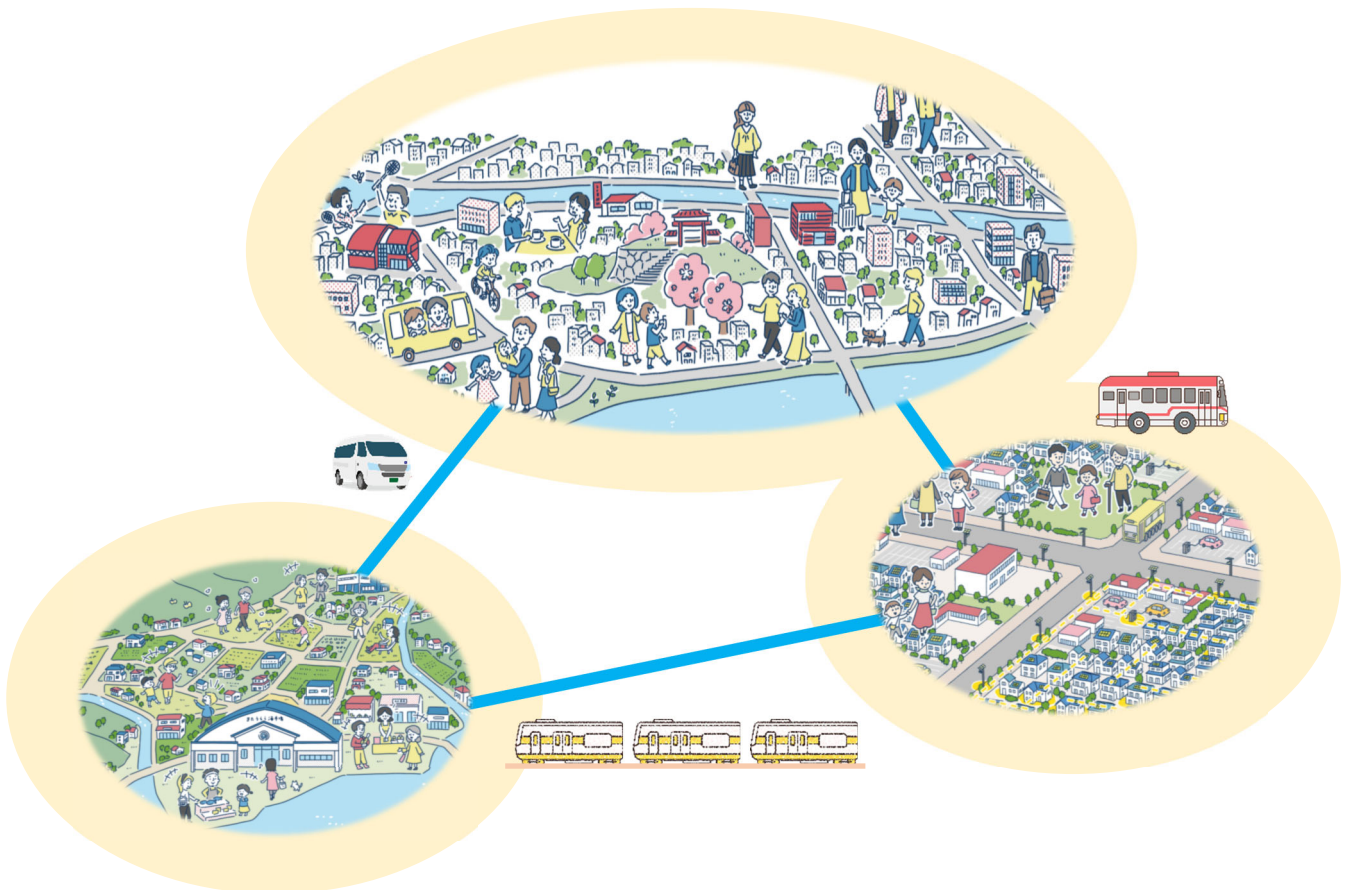
- ・生活圏（住む場）から拠点へのアクセス性を高める公共交通体系の整備

【拠点と拠点】

- ・地域生活拠点から中心拠点へのアクセス性を高める公共交通体系の整備

■過度に車に頼らない都市構造への転換及び新たな移動手段の確保…方針 1、方針 4

- ・歩きやすい環境整備、シェアサイクル・デマンド交通等、自家用車だけに頼らない多様な交通環境、交通体系の整備
- ・公共交通沿線への居住誘導や公共交通の利用促進、渋滞解消に向けた道路の機能改善



第4章 誘導区域・誘導施設

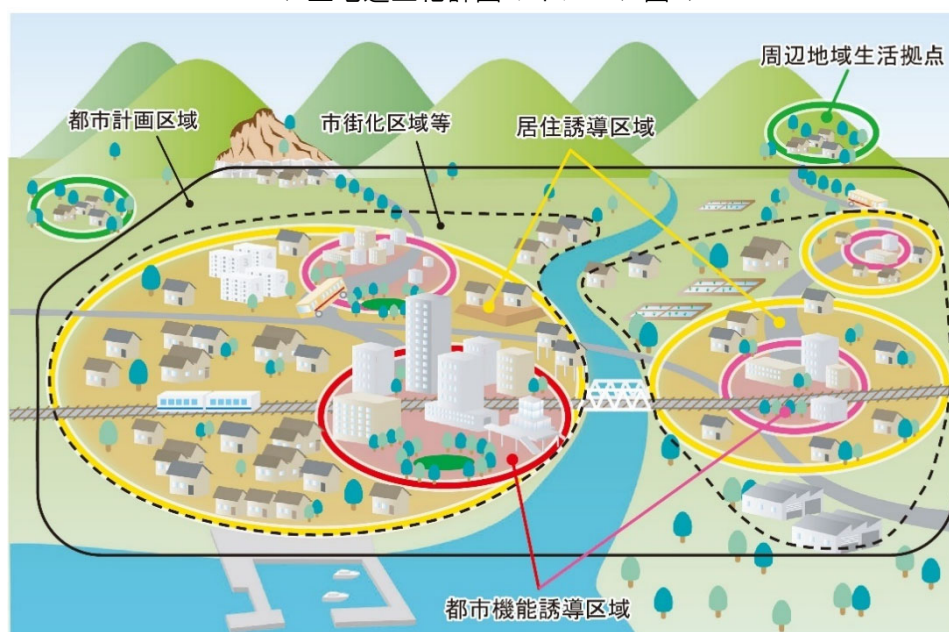
第1節 誘導区域等の基本的な考え方

立地適正化計画で定める誘導区域（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）は、都市再生特別措置法に基づき市町村が指定する区域です。

誘導区域を定めることで、居住誘導区域外における一定の住宅開発、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備について「届出義務」が生じます。

本章では、「第3章第2節 目指す都市の骨格構造」で定めた拠点の位置づけを踏まえ、市街地の利便性向上や人口密度の維持に向け、立地適正化計画制度における具体的な誘導区域や誘導施設を定めます。

＜ 立地適正化計画のイメージ図 ＞



出典：国土交通省作成資料を一部加工

都市計画区域＝立地適正化計画区域

市街化区域

居住誘導区域

人口減少が進む中で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

都市機能誘導区域

居住誘導区域内において、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設

医療・福祉・商業・子育て等の機能を有し、都市機能誘導区域で維持または立地の誘導を図る施設

第2節 居住誘導区域の設定について

1. 本市における居住誘導区域設定の流れ

(1) 居住誘導区域の基本的な考え方

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、居住を誘導する区域です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政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などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。

また、市街化調整区域や災害の危険性が高い区域等は、居住誘導区域に含まないこととされています。

(2) 本市における居住誘導区域設定の基本的な考え方

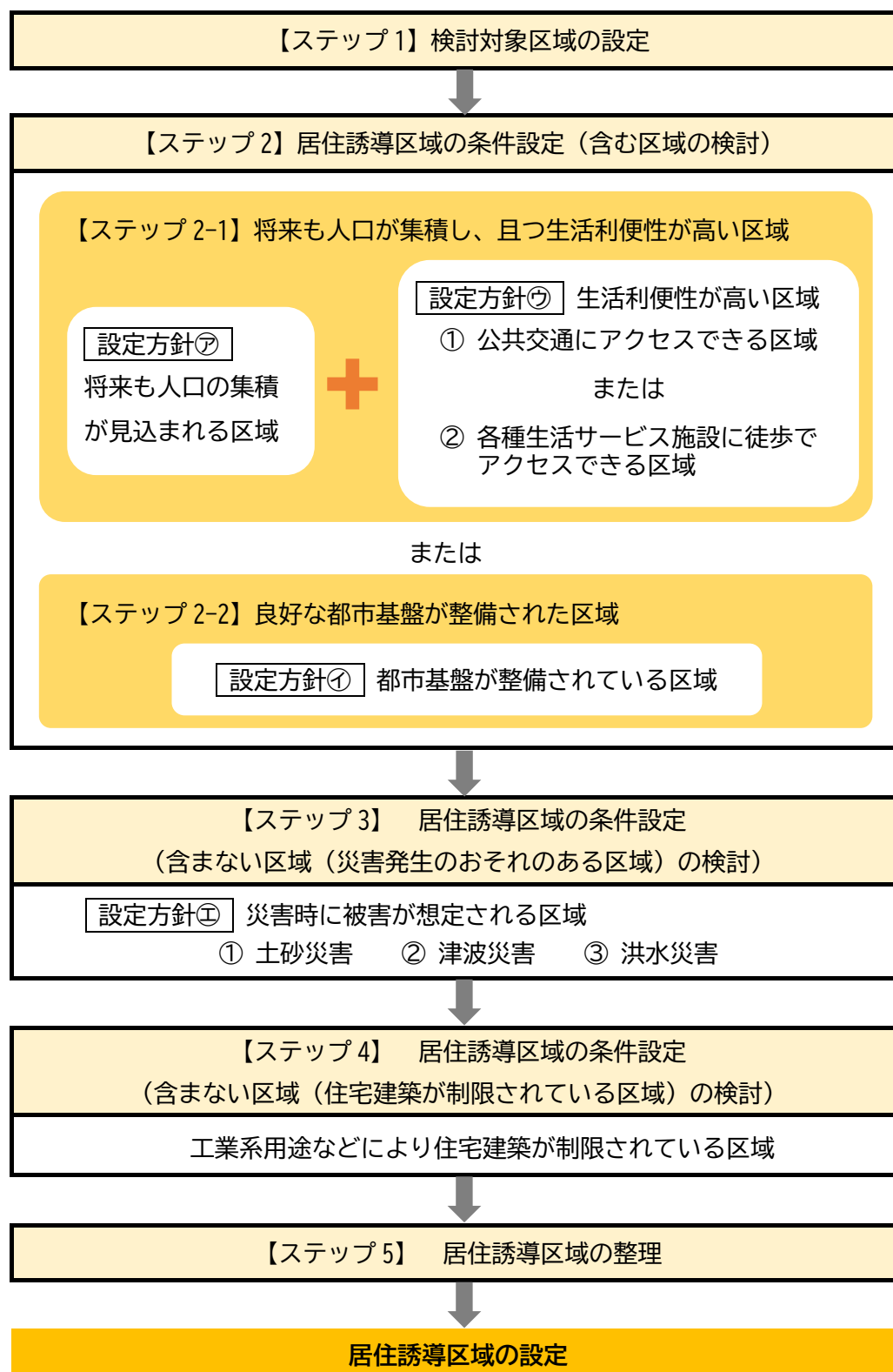
(1) による居住誘導の基本的な考え方や、本計画の「まちづくりの方針」を踏まえ、本市における居住誘導区域の基本的な考え方（設定方針）は次のとおりです。

まちづくりの方針	居住誘導区域設定の基本的な考え方
方針1 都市マネジメントの推進による持続可能なまち 方針2 子ども、高齢者、障がい者など誰もが輝き 外出して楽しい(歩きたくない)まち 方針3 地域力で高める安心・安全に住み続けられるまち 方針4 地域で育む、スマートで環境にやさしいSDGsのまち	● 将来の人口規模に応じた適正な市街地形成や生活サービス機能及びコミュニティを持続的に確保する区域 ⇒ 一定の人口密度を確保した区域（設定方針㊦） ● 持続可能なまちづくりに向けて、これまでの市街地整備による既存ストックを活用(既存施設の有効活用) ⇒ 都市基盤が整備された市街地（設定方針㊩） ● 子ども、高齢者、障がいを持つ人が生活しやすく、若者世代の定住につながる区域 ⇒ 拠点及び各種生活サービス施設に徒歩や公共交通で容易にアクセスできる区域（設定方針㊱） ● 安心・安全に住み続けられるまちの形成に向けて、一定の安全性が確保された区域 ⇒ ハード・ソフトの対策により命に係わる災害リスクの低い区域（設定方針㊲）

2. 居住誘導区域の設定

< 居住誘導区域の設定フロー >

「1.（2）本市における居住誘導区域設定の基本的な考え方」を踏まえ、居住誘導区域の設定に際しては、以下の手順で検討を行います。



ステップ1	検討対象区域の設定
-------	-----------

居住誘導区域の検討対象区域は、本市の市街化区域全域とします。

ステップ2	居住誘導区域の条件設定(含む区域の検討)
-------	----------------------

ステップ2-1	将来も人口が集積し、且つ生活利便性が高い区域
---------	------------------------

設定方針⑦： 将来も人口の集積が見込まれる区域

本市は線引き都市であり、既に市街化区域内に人口が集積するコンパクトな都市構造を形成しています。

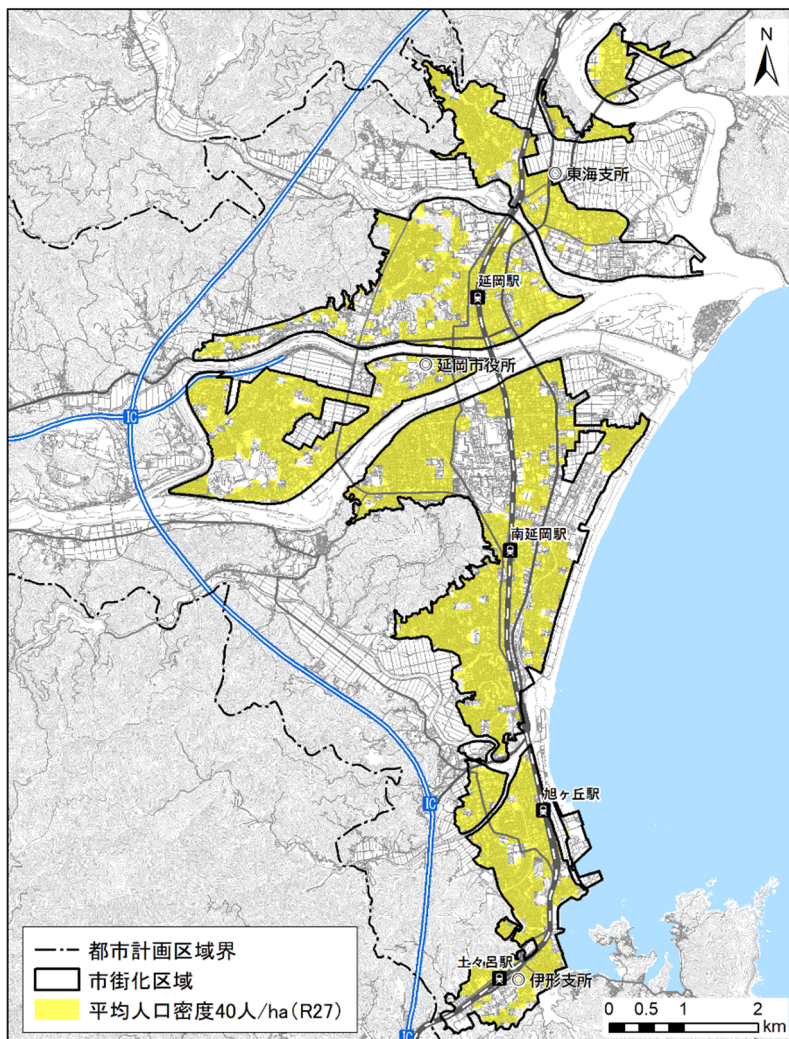
現在人口が集積し、将来においても一定の人口集積が維持される区域は、生活サービスやコミュニティの維持が期待される区域として評価し、居住を誘導します。

< 対象区域について >

⇒ 都市マネジメントの観点から将来も一定規模の人口密度（40 人/ha）を確保する“まとまりある市街地”を対象区域と設定する。

※1: 人口密度 40 人/ha の根拠について

- ・区域区分検討において住宅用地の規模としての最低基準（都市計画運用指針）
- ・国勢調査における人口集中地区(DID 区域)の定義（総務省統計局）



設定方針②：生活利便性が高い区域

①:公共交通にアクセスできる区域

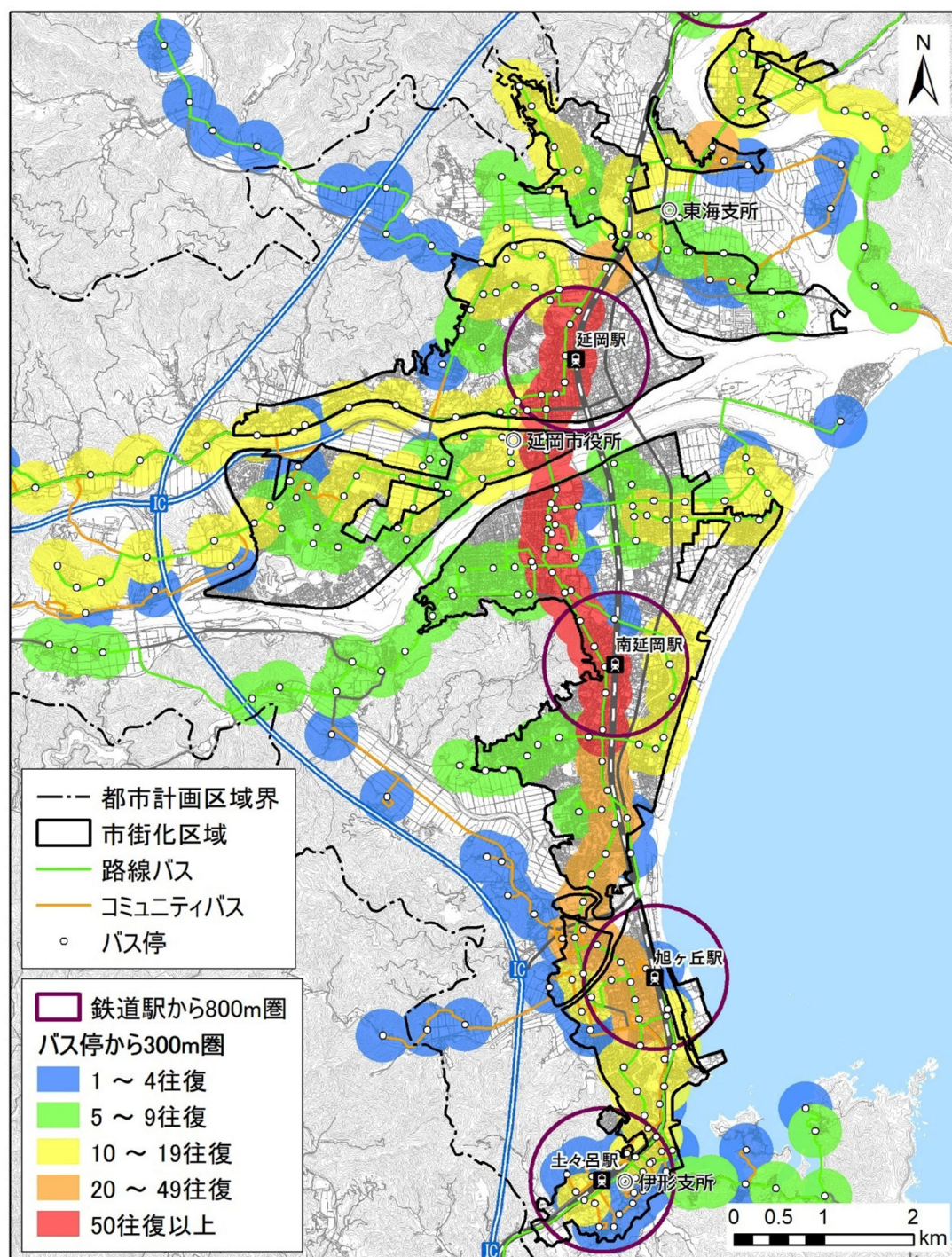
子ども、高齢者、障がいを持つ人が生活しやすい生活利便性が高い区域として、公共交通にアクセスできる区域を歩いて暮らせる居住環境として評価し、居住を誘導します。

< 対象区域について >

⇒ 公共交通にアクセスできる区域として以下の区域を設定

鉄道：鉄道駅より半径 800m 圏内の区域

路線バス等：バス停より半径 300m 圏内の区域

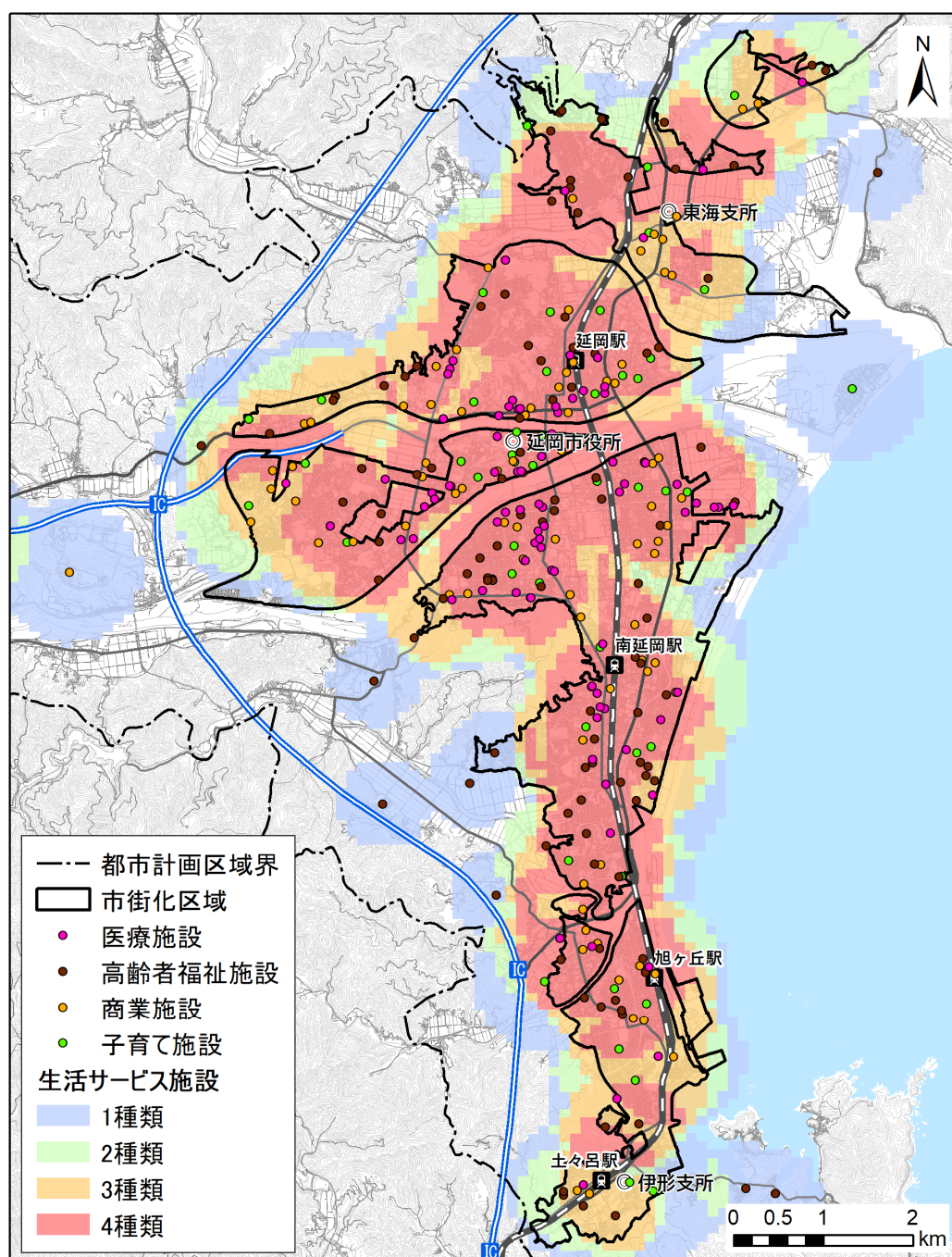


②：各種生活サービス施設に徒歩でアクセスできる区域

生活サービス機能が集積する本市の都市構造を活かし、歩いて暮らせるまちづくり（健康づくり）、若者世代の定住につながるまちづくりとして、各種生活サービス施設に徒歩でアクセスできる区域へ居住を誘導します。

< 対象区域について >

- ⇒ 歩いて暮らせるまちづくりとして、生活サービス施設の4種類（病院・診療所等の医療施設、子育て施設・福祉施設、スーパー等の商業施設）へ徒歩圏で行ける区域を設定
- 医療施設・子育て施設・商業施設：施設より半径 800m 圏内の区域
- 高齢者福祉施設：施設より半径 500m 圏内の区域（高齢者の一般的な徒歩圏）



ステップ3 居住誘導区域の条件設定(含まない区域の検討)

設定方針①：災害時に被害が想定される区域

安心・安全に住み続けられる持続可能なまちとしていくため、災害リスクの高い区域は、居住誘導区域から除外することが必要です。

しかし、本市は市街地の多くが洪水、津波等による浸水想定区域となっており、本市の都市の形成過程からも様々な都市機能（都市資源）が集積する市街地を居住誘導区域等から外すことは望ましくありません。このため、各種災害ハザードについては、「回避」「低減」を検討し、居住誘導区域指定の検討を進めます。

「回避」：居住誘導区域から除外することでリスクを回避

「低減」：居住誘導区域に含むが、災害を防止、または軽減するためのハード・ソフト整備を実施することでリスクを低減

■居住誘導区域に「含まない」区域

都市計画運用指針			本市の設定の考え方 ※「一」は市域内または市街化区域内に指定なし
含まない	ア	市街化調整区域	○市街化調整区域は含まない
	イ	建築基準法第39条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域	—
	ウ	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域または農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	—
	エ	自然公園法の特別地域、森林法の保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域または特別地区、森林法の保安林予定森林の区域、森林法の保安施設地区または保安施設地区に予定された地区	—
原則含まない	ア	土砂災害特別警戒区域	○土砂災害特別警戒区域は含まない
	イ	津波災害特別警戒区域	—
	ウ	災害危険区域	—
	エ	地すべり防止区域	○地すべり防止区域は含まない
	オ	急傾斜地崩壊危険区域	○急傾斜地崩壊危険区域は含まない
適当でないと判断する場合 は含まない	ア	土砂災害警戒区域	○土砂災害警戒区域を含むかどうかを個別に判断
	イ	津波災害警戒区域	—
	ウ	浸水想定区域	○浸水想定区域を含むかどうかを個別に判断
	エ	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	—
	オ	土砂災害警戒区域等の基礎調査、津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	○津波浸水想定区域を含むかどうかを個別に判断
慎重に判断を行うことが望ましい	ア	法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）	○工業専用地域は含まない
	イ	条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）	—
	ウ	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
	エ	工業系用途地域が定められているものの工場の移転による空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
その他	留意事項	市街地周辺の農地のうち、将来にわたり保全することが適当な農地（生産緑地地区等）	—

①:土砂災害

安心・安全に住み続けられるまちの形成に向けて、一定の安全性が確保された区域に居住を誘導するものとし、土砂災害については次のように整理しました。

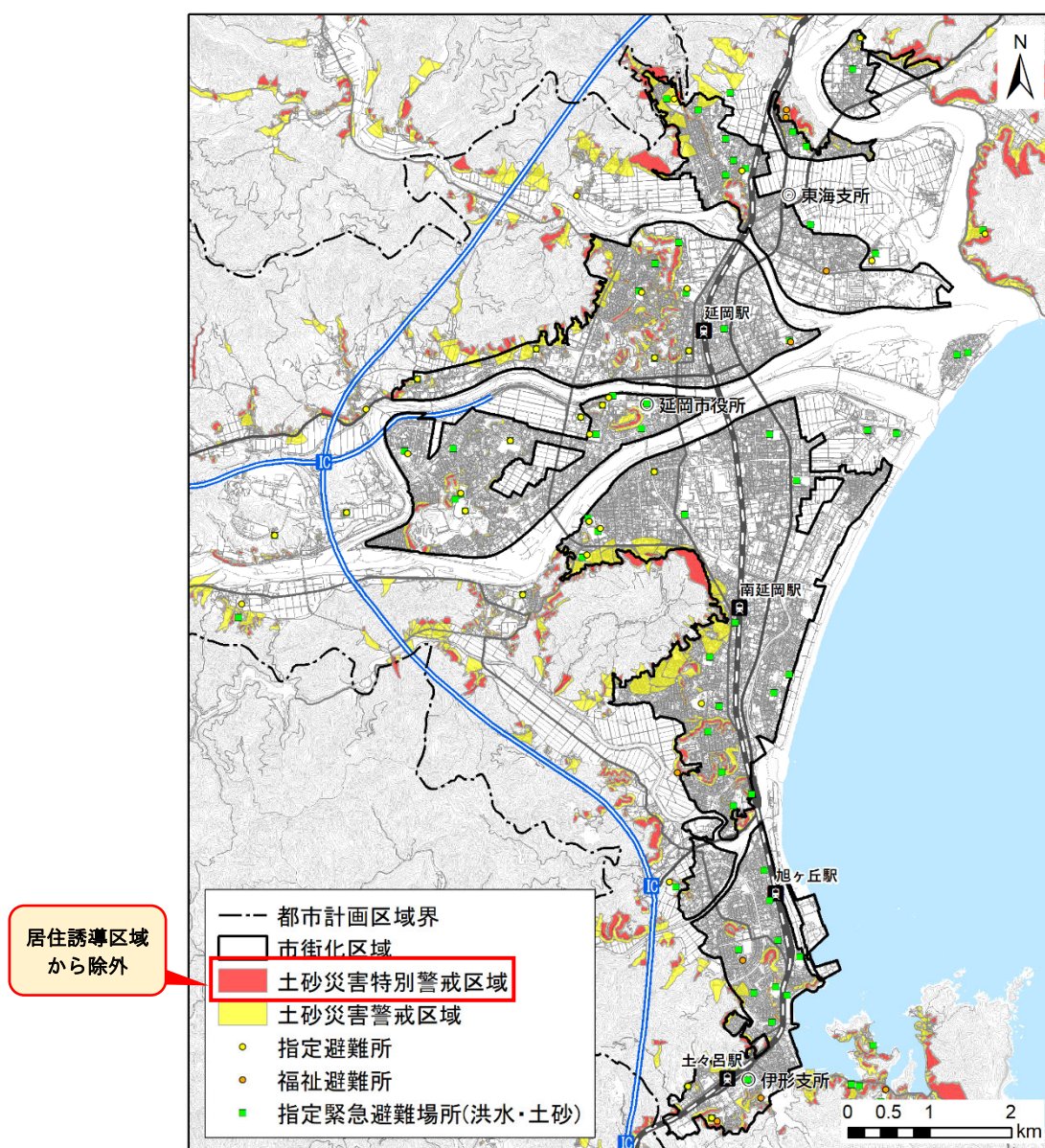
- 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

⇒ 除外する

- 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

⇒ ハード・ソフト対策により災害リスクを低減し居住誘導区域に含める

本市では、土砂災害警戒区域等のハザード区域において、急傾斜地崩壊対策事業等を進めていることから、防災指針等に基づき、災害リスク情報の周知をはじめとして、更なる防災対策の充実を図るものとし、居住誘導区域に含めます。



②:津波災害

安心・安全に住み続けられるまちの形成に向けて、一定の安全性が確保された区域に居住を誘導するものとし、津波災害については次のように整理しました。

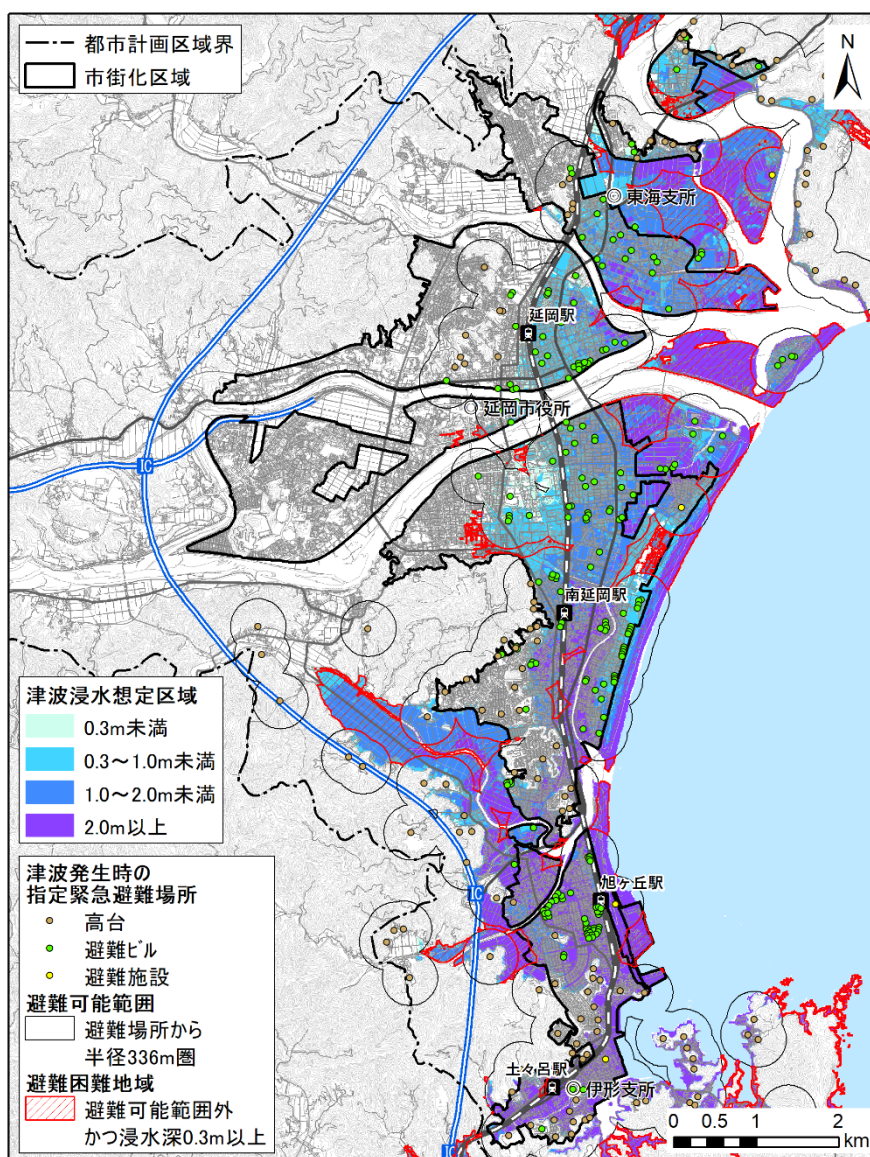
● 津波浸水想定区域

⇒ ハード・ソフト対策により災害リスクを低減し居住誘導区域に含める

本市では、命に係わる危険性が高い、浸水深 0.3m以上の津波浸水想定区域が広大に広がっているが、「第 2 次津波避難施設等整備計画基本方針」に基づき、避難タワーの建設や避難ビルの指定等を行う予定であり、津波避難困難地域は解消の見込みです。このため、災害リスク情報の周知をはじめ、更なる防災対策の充実を図るものとし、居住誘導区域に含めます。

< 災害時に被害が想定される区域（津波浸水想定区域） >

…津波ハザードによる除外無し（各種施策により津波避難困難地域の解消を進めるため、居住誘導区域に含める）



③:洪水災害

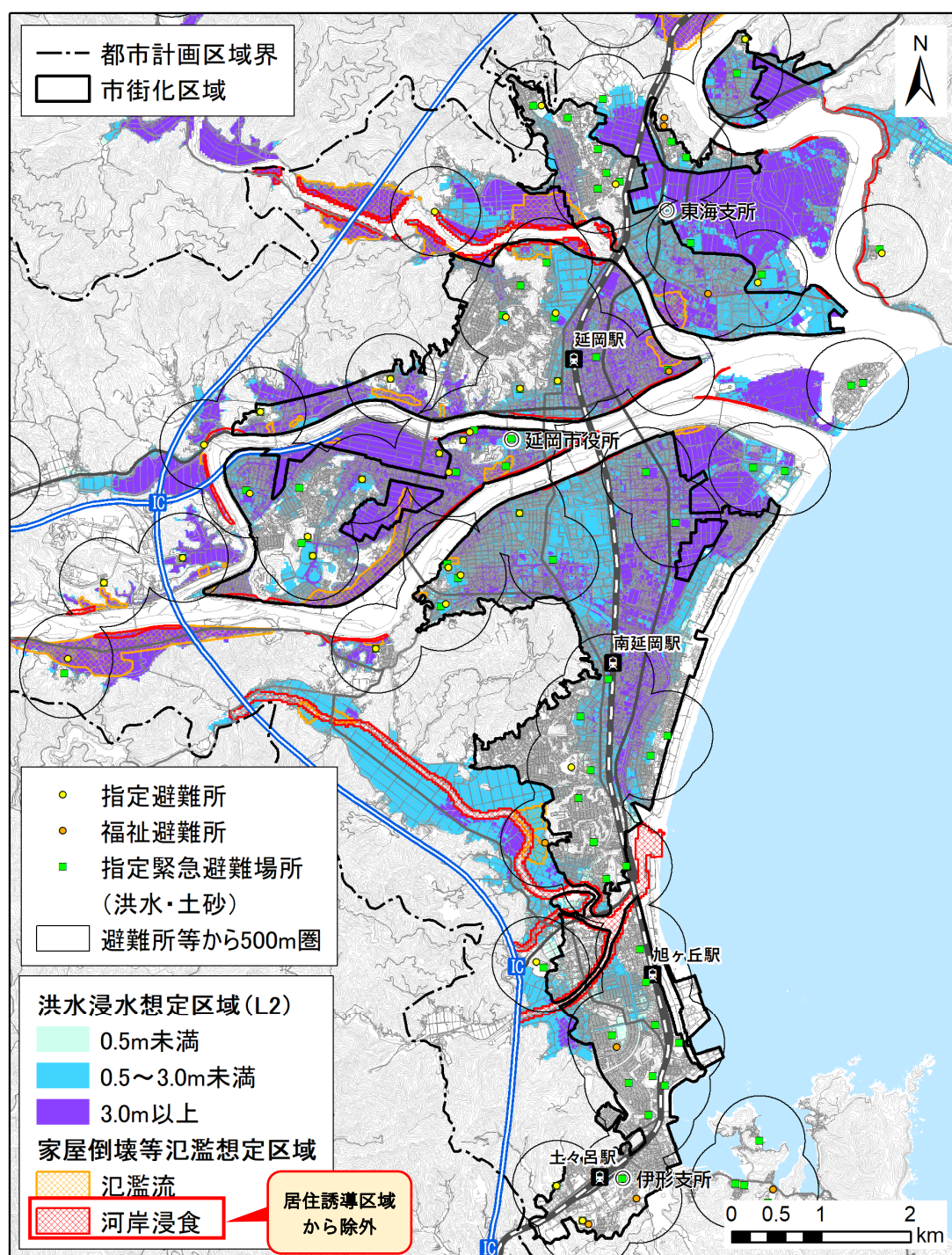
安心・安全に住み続けられるまちの形成に向けて、一定の安全性が確保された区域に居住を誘導するものとし、洪水災害については次のように整理しました。

ケース1 想定最大規模(L2)の場合

- 想定最大規模 (L2) の家屋倒壊危険区域 (河岸浸食)
⇒ 居住誘導区域から除外することで災害リスクを回避する

※：想定最大規模 (L2)
概ね1000年に1度の確率で発生する規模の降雨

< 災害時に被害が想定される区域 (洪水浸水想定区域 (想定最大規模)) >



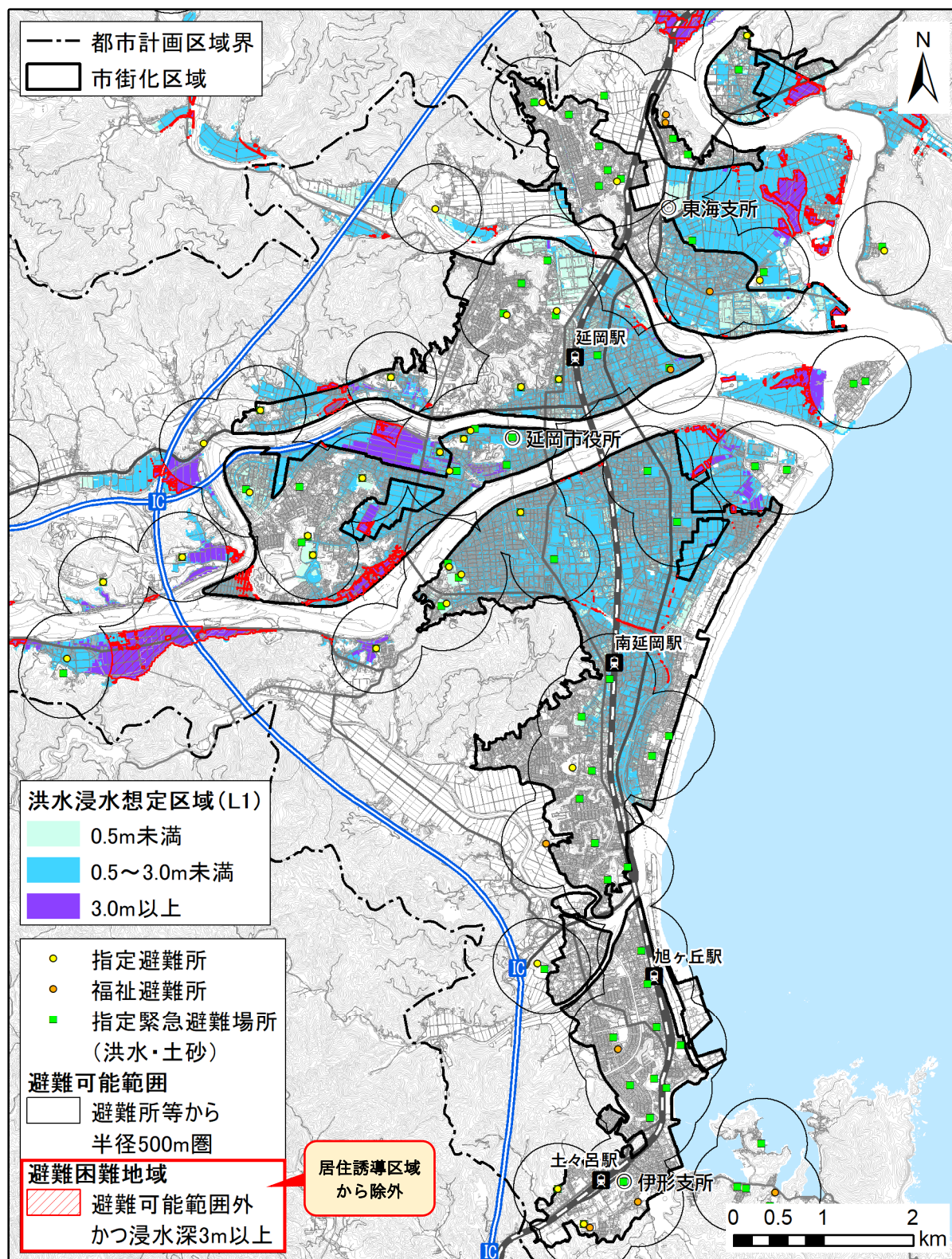
ケース2 計画規模(L1)の場合

- 計画規模（L1）の浸水深 3.0m以上かつ容易に避難出来ない区域
⇒ 居住誘導区域から除外することで災害リスクを回避する

※：計画規模（L1）

概ね30～100年に1度の確率で発生する規模の降雨

＜ 災害時に被害が想定される区域（洪水浸水想定区域（計画規模）） ＞



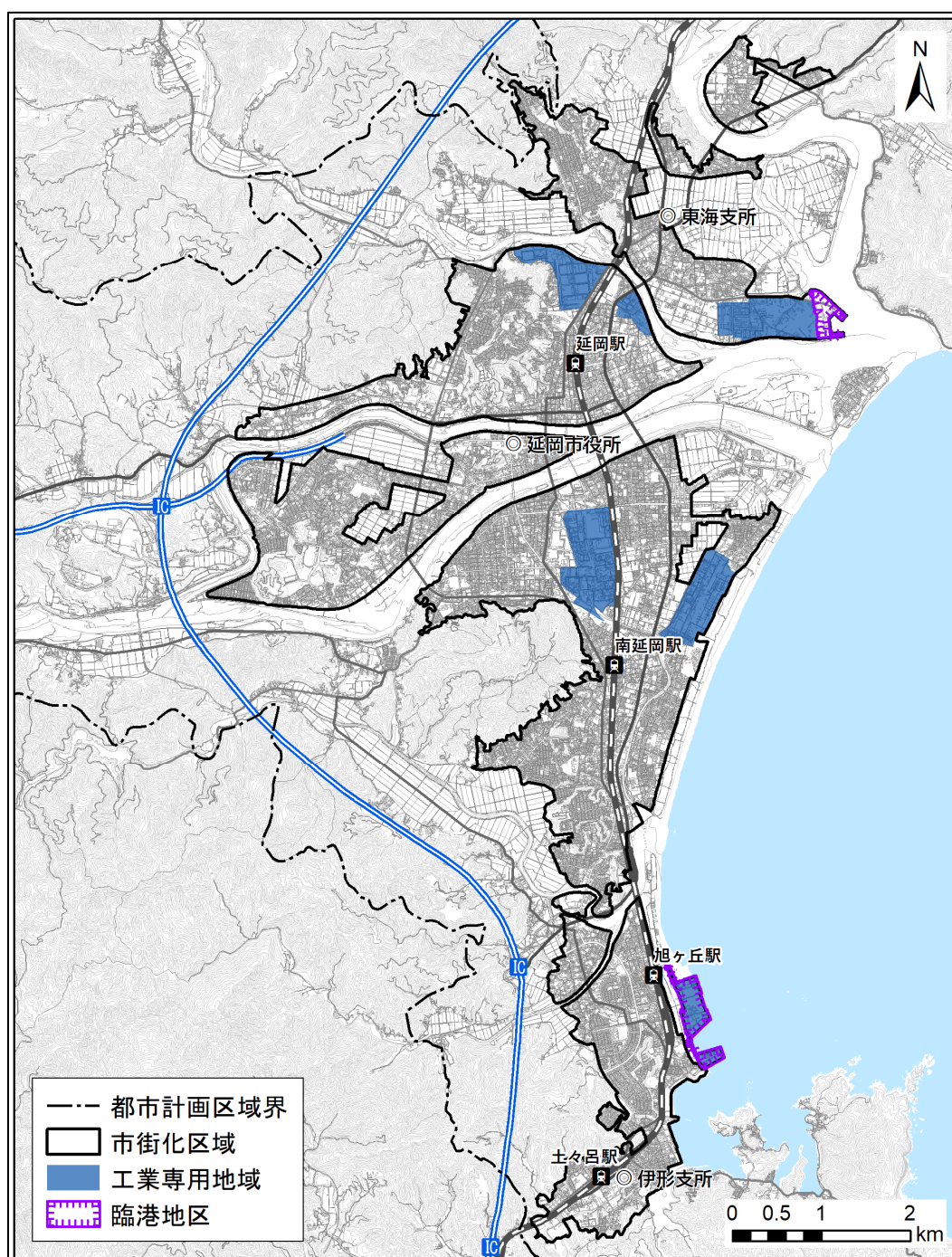
ステップ4 居住誘導区域の条件設定(含まない区域の検討)

○工業系用途などにより住宅建築が制限されている区域

住宅の建築が制限されている以下の区域は、区域内の用途機能向上のため、居住誘導区域から除外します。

● 工業専用地域
⇒ 除外する

● 臨港地区
⇒ 除外する



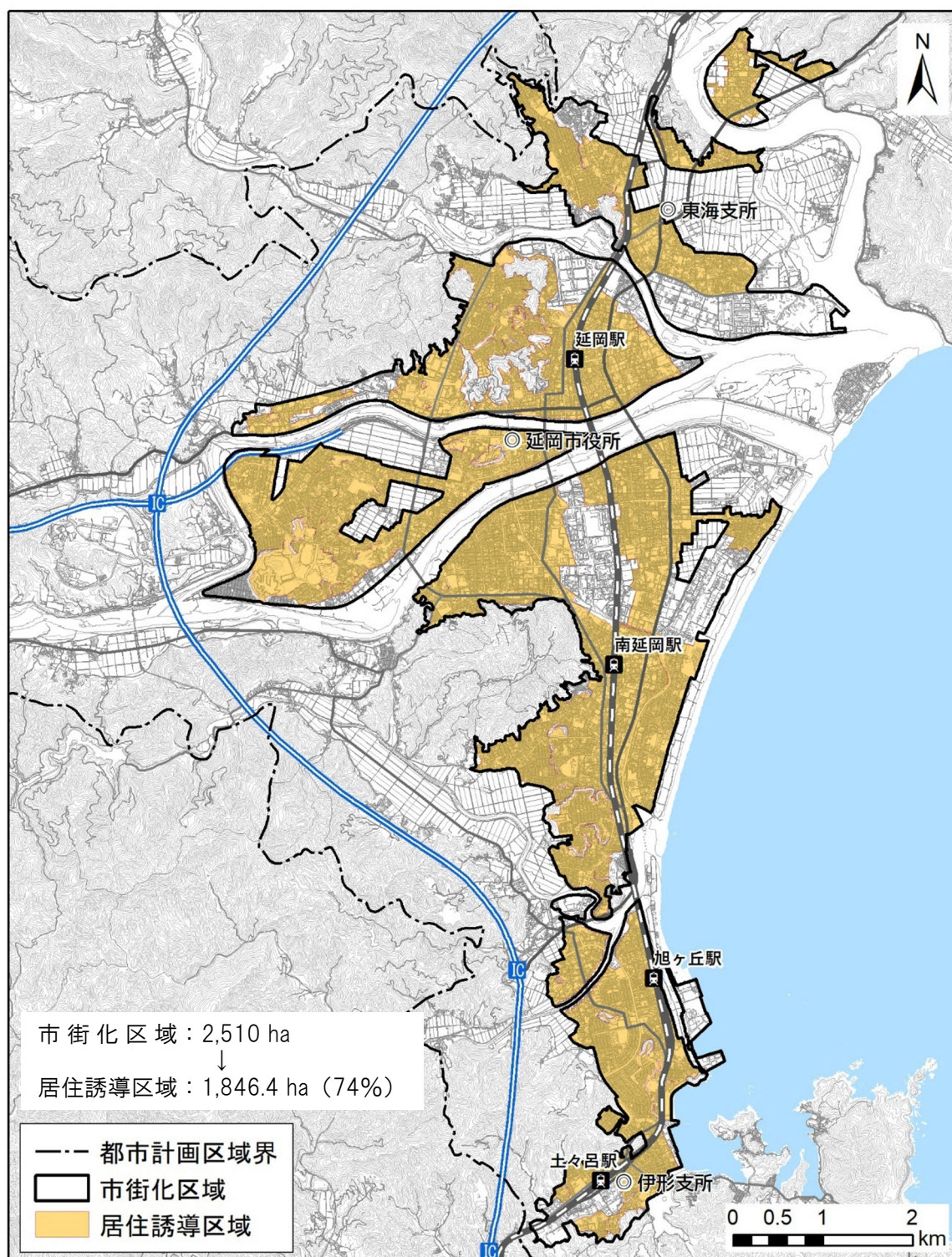
ステップ5 居住誘導区域の整理

ステップ1～ステップ4の検討を踏まえ、土地・建物利用の現況からまちの連続性や施策・戦略等を考慮して、本計画における居住誘導区域を設定します。

3. 居住誘導区域

2. 居住誘導区域の設定を踏まえ、整理した居住誘導区域は以下のとおりです。

ただし、土地利用において各種法令で建築規制等があるものは除きます。



第3節 都市機能誘導区域の設定について

1. 本市における都市機能誘導区域設定の流れ

(1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を拠点に集約することで、各種サービスの効率的な提供が図られるようにするものです。

本市の都市機能誘導区域の設定は、将来都市構造で設定した拠点のうち、市街化区域内にある中心拠点及び地域生活拠点を対象として行います。

(2) 本市における都市機能誘導区域の基本的な考え方

本市における都市機能誘導の基本的な考え方を、以下のように定めます。

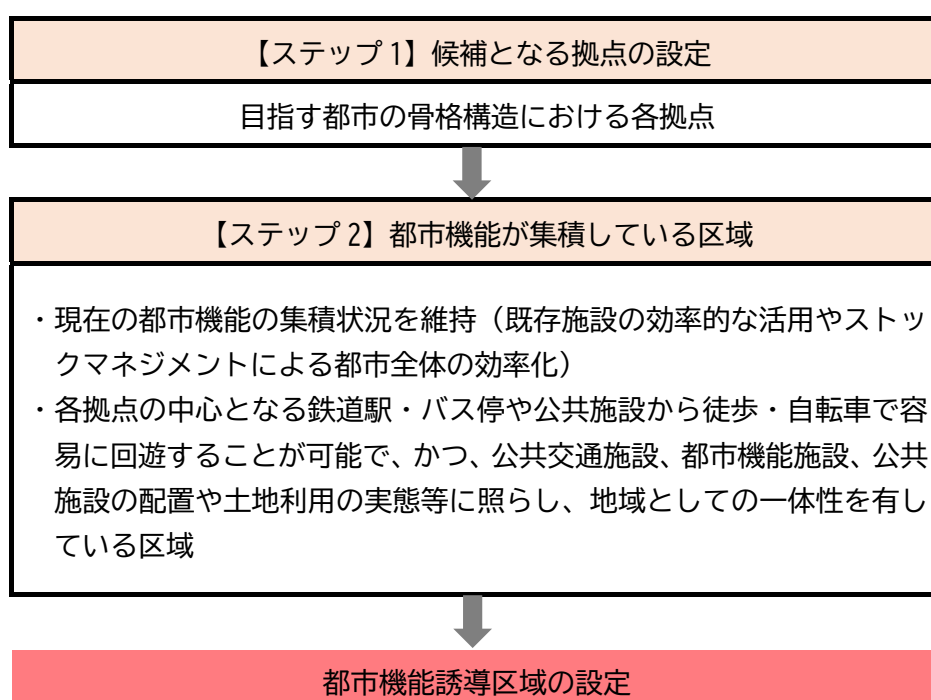
骨格構造に位置づけた中心拠点及び地域生活拠点において都市機能誘導区域を設定

- 各種都市機能が集積する区域
- 公共交通によりアクセスしやすい区域、または拠点の徒歩圏内に一定の人口密度が集積する区域（生活圏を形成する区域）

2. 都市機能誘導区域の設定

< 都市機能誘導区域の検討フロー >

都市機能誘導区域の設定に際しては、以下の手順で検討を行います。



ステップ1 候補となる拠点の設定

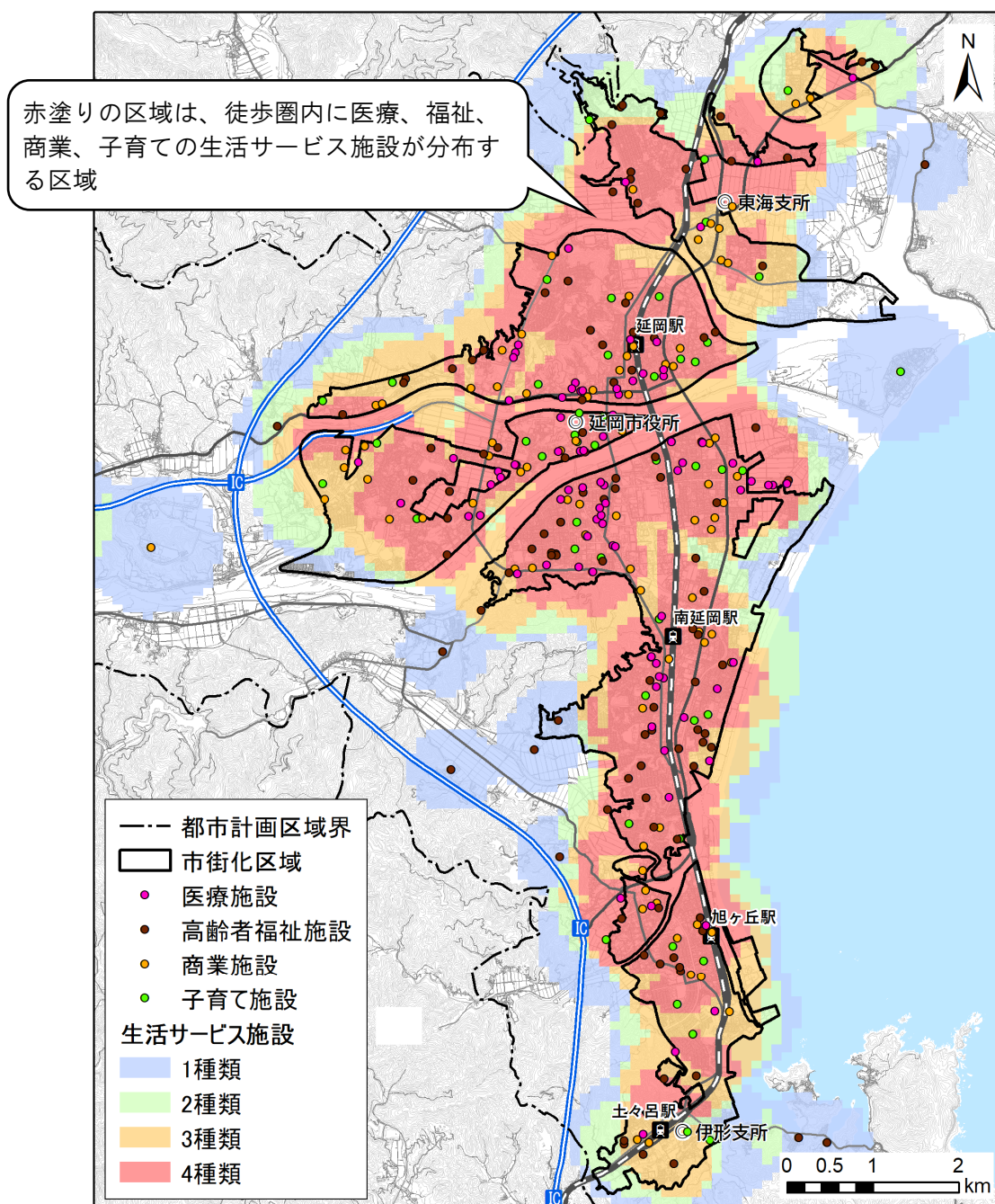
立地適正化計画の基本方針で整理した、目指す都市の骨格構造における各拠点（市街化区域内）を基本に都市機能誘導区域を設定します。

➡ P27 参照

ステップ2 都市機能が集積している区域

都市機能が集積する区域、今後集積を促す区域を対象とします。

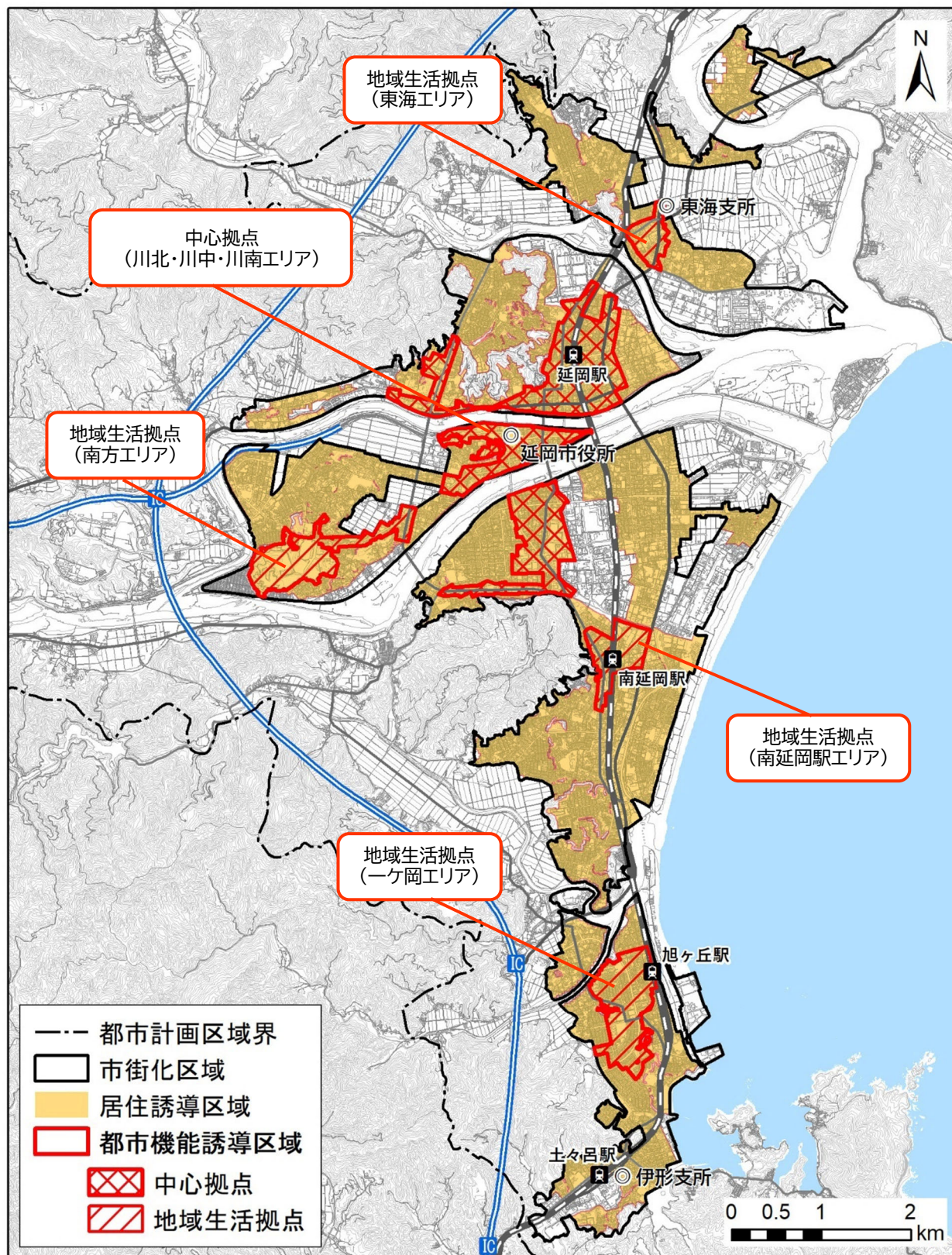
- 現在の機能を維持することで、効率的なまちづくりを推進
- 現在の機能分布に加え、更なる集積により、サービスの効率的な提供やまちの多様性創出によるにぎわいなど魅力を向上



3. 都市機能誘導区域

2. 都市機能誘導区域の設定を踏まえ、土地・建物利用の現況、法規制や施策・戦略等を考慮して、整理した都市機能誘導区域は以下のとおりです。

ただし、土地利用において各種法令で建築規制等があるものは除きます。



第4節 誘導施設の設定について

1. 誘導施設の基本的な考え方

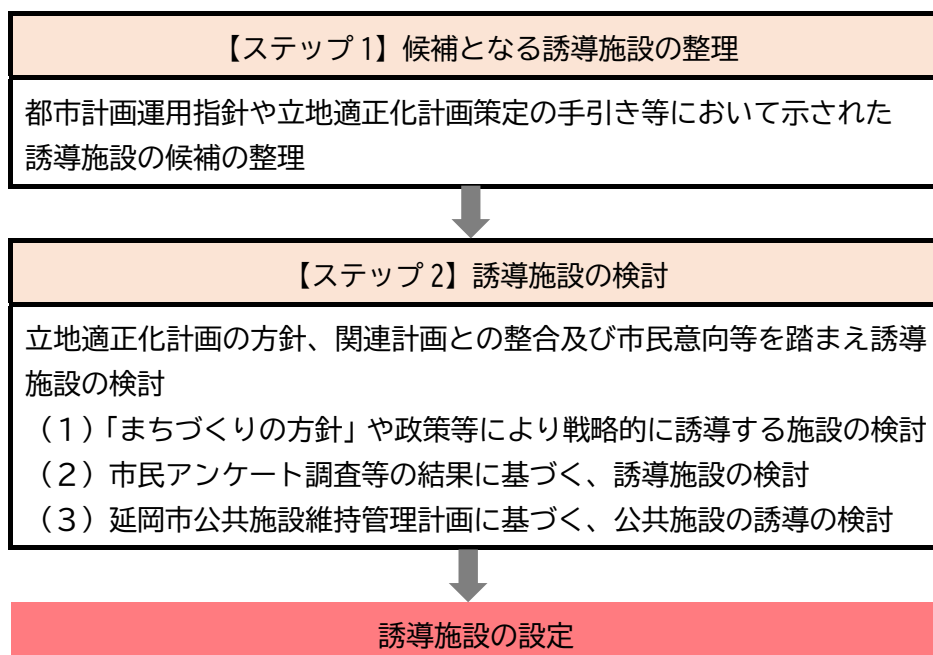
誘導施設は、都市機能誘導区域内において、市民の福祉や生活利便性を向上させるために必要な施設を位置づけ、その維持や充実を図るものです。必要な施設については、拠点の規模によっても異なることから、拠点の種類ごとに想定される施設のイメージが立地適正化計画の手引きに示されています。

本市においても、中心拠点と地域生活拠点の人口や現在の施設の充足状況等は異なることから、各拠点に必要な施設規模に留意しながら、誘導施設を整理します。

また、都市計画区域外の拠点である周辺地域生活拠点についても、医療施設などの日常生活に必要な機能（誘導施設相当施設）を第6章都市計画区域外の拠点で整理します。

2. 誘導施設の設定

誘導施設の設定に際しては、以下の手順で検討を行います。



ステップ1 候補となる誘導施設の整理

都市計画運用指針や立地適正化計画策定の手引き等において示された誘導施設は、以下のよう施設です。

参考1 都市計画運用指針において想定されている誘導施設

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター、その他、高齢化の中で必要性が高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所等の行政施設等

出典：都市計画運用指針 第12版（国土交通省）

参考2 都市機能誘導区域において想定される誘導施設のイメージ

	中心拠点 想定される各種機能のイメージ	地域生活拠点 想定される各種機能のイメージ
	中心拠点	地域生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例. 本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■子供を持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典：立地適正化計画の手引き（国土交通省）一部加工

ステップ2	誘導施設の検討
-------	---------

以下の（１）～（３）の視点に基づき誘導施設の検討を行います。

（１）「まちづくりの方針」や政策等により戦略的に誘導する施設

上位関連計画の位置づけ、本計画が目指すまちづくりの理念や方針、骨格構造を実現するため、現状の機能集積状況を踏まえ、各拠点が果たすべき役割を基に施設を設定します。

（２）市民アンケート調査等の結果に基づく、誘導施設

市民アンケート及び高校生アンケート調査の回答結果を基に、中心拠点や地域生活拠点に求められる機能を整理し、市民ニーズを考慮しながら誘導施設の検討を行います。

■市役所周辺や延岡駅周辺の中心拠点に必要な機能

市役所周辺や延岡駅周辺（中心拠点）では、飲食店などのサービス施設、金融機関、スーパーやコンビニなどの商業施設、総合病院、子供が遊べる施設や公共交通手段の充実が拠点に必要な施設として上位となっています。

【アンケート調査結果を踏まえた中心拠点に誘導する機能】

- 飲食店などのサービス施設
- 金融機関
- 子供が遊べる身近な公園施設
- スーパーやコンビニなどの商業施設
- 総合病院
- 公共交通手段

■居住地域周辺に必要な機能

居住地の周辺（地域生活拠点）では、スーパーやコンビニなどの商業施設、飲食店などのサービス施設、クリニックや診療所などの医療施設、子供が遊べる公園、金融機関や公共交通手段の充実が拠点に必要な施設として上位となっています。

【アンケート調査結果を踏まえた地域生活拠点に誘導する機能】

- 飲食店などのサービス施設
- 子供が遊べる身近な公園施設
- スーパーやコンビニなどの商業施設
- 医院（クリニック）・診療所
- コンビニエンスストア
- 公共交通手段

（３）延岡市公共施設維持管理計画に基づき誘導する公共施設

延岡市公共施設維持管理計画において、利用圏域に応じた施設の最適化の視点に基づき、施設の複合化、集約化など都市のマネジメントの観点に基づく再編を進めています。本計画の誘導施設の検討にあたっては、当該観点に基づき、公共施設等の集約を進めます。

3. 誘導施設

2. 誘導施設の設定を踏まえ、誘導施設を以下のとおり設定します。

■誘導施設

誘導施設		定 義	各拠点の位置づけ				
概要・ 分類	一般的な名称		中心 拠点	地域生活拠点			
				南 延 岡 駅	南 方	東 海	一 ヶ 岡
行政 機能	市役所	・ 地方自治法第 4 条第 1 項に規定する事務所	●	—	—	—	—
	支所	・ 地方自治法第 155 条第 1 項に規定する事務所	—	—	—	●	●
教育・ 文化 機能	地域交流センター、地域コミュニティセンター等	・ 地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の活動拠点として、教育、文化、スポーツ、地域交流等の都市活動、コミュニティ活動を支えるため市が設置する施設	●	●	●	●	●
子育て 支援 機能	子育て世代包括支援センター	・ 母子保健法第 22 条に定める母子健康包括支援センター事業に関する施設	●	—	—	—	—
	子育て支援施設	・ 地域住民を対象とした子育て支援の拠点となる施設	●	●	●	●	●
商業・ 金融 機能	商業施設	・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗（共同店舗・複合施設等を含む）の用に供される床面積が 1000 ㎡を超え 3000 ㎡以内の商業施設 ・ 住民の日常生活に必要な生鮮食品や日常雑貨等多数の品種を扱う、店舗床面積 500 ㎡を超える小売店舗	●	●	●	●	●
	銀行・信用金庫・郵便局・農業協同組合等の金融機関	・ 銀行法に基づく金融機関 ・ 信用金庫法に基づく金融機関 ・ 日本郵便株式会社法に基づく金融機関 ・ 農林中央金庫法に基づく金融機関	●	●	●	●	●