

延岡市立地適正化計画

令和 7 年 3 月 延岡市

〈概要版〉



立地適正化計画策定の背景と目的



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。このまま人口減少等が進むと、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。

この立地適正化計画は、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徒歩や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
- 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

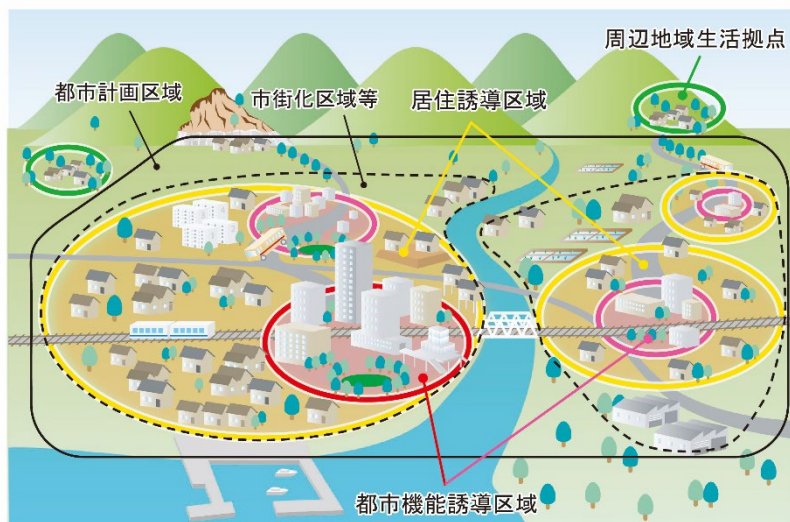
立地適正化計画の概要



立地適正化計画では住居や生活サービス施設等の集積を誘導する居住誘導区域、都市機能誘導区域の指定がポイントの一つです。

このほか、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施設や誘導施策を定めます。

＜ 立地適正化計画で定める誘導区域のイメージ図 ＞



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

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

計画対象区域と目標年次



本計画の対象区域は、本市の都市計画区域全域、目標年次は、令和 27（2045）年です。

まちづくりの基本課題と方針



本市の将来人口（令和 27（2045）年）は、令和 2（2020）年から約 3 割減少し、また、この間高齢化も進むと予測されており、今後、様々な都市問題が生じるおそれがあります。一方、スマートシティ、DX（デジタルトランスフォーメーション）等の新たな技術を活用したまちづくりも進んでいます。この中で、本計画において解決すべき課題、本計画が目指す方向性を以下のように定めました。

■本計画における 5 つの基本課題

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

■まちづくりの理念…将来のまちづくりに向けて、さまざまな主体が共有するまちづくりの考え方

理念「安心・安全で躍動感あふれる持続可能なまち延岡」

■まちづくりの方針…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

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
- ・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の視点に基づく、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

- ・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
- ・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の確保や、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に対して、災害ハザードの回避・低減と連携した誘導区域の指定により、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
・実現においては、地域力（住民）、民間活力との連携を推進する

目指す都市の骨格構造



本計画が目指す都市計画と公共交通の一体化の考え方や、本計画に定める各誘導区域の考え方の基本として、目指す都市の骨格構造を定めます。

本市は、南北に長い都市構造で多くの生活圏を持ち「中心市街地」「地域生活を主とした市街地」「集落地」など、都市的なつながりを踏まえた様々な範囲が存在します。このため、それぞれの地域特性を活かし、つなぐ都市構造の形成を進めます。



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 >



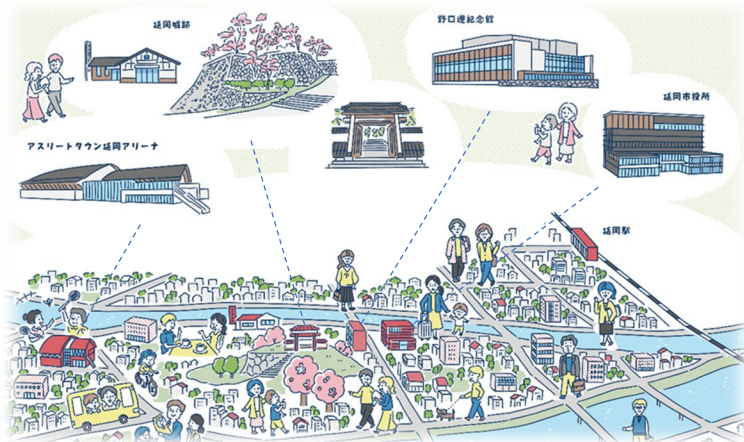


まちづくりの方針、都市の骨格構造の実現に向けて、各拠点の役割や方向性を以下の通り定めました。

中心拠点

< 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



地域生活拠点

< 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



周辺地域生活拠点(都市計画区域外)

< 役割 >

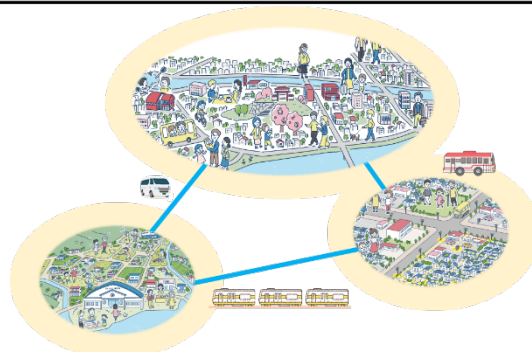
- 各地域の生活圏の拠点で、地域の生活利便性を確保する拠点
- 生活サービス、交流施設のほか、道の駅、観光交流施設など地域の核となる施設と連携し、生活サービス、地域交流(コミュニティ)、地域福祉等を維持する拠点



拠点連携のストーリー(拠点を結ぶネットワーク)

< 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



居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設の設定

居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設は、以下の考え方にに基づき設定しました。



■居住誘導区域の設定

■居住誘導区域の考え方

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。市街化調整区域および災害の危険性が高い区域を除き設定。

■設定の手順

ステップ1	市街化区域を対象
ステップ2	以下のいずれかの区域を含む ①将来も人口が集積し、且つ生活利便性が高い区域 ②良好な都市基盤が整備された区域
ステップ3	命を守る上で特に災害リスクの高い区域を除く
ステップ4	住宅建築が制限されている区域を除く
ステップ5	区域の整理（まちの連続性、施策・戦略を考慮して設定）

居住誘導区域

■都市機能誘導区域の設定

■都市機能誘導区域の考え方

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を図る区域。骨格構造に位置づけた各拠点において、災害時の被害想定も踏まえ区域を設定。

■設定の手順

ステップ1	目指す都市の骨格構造における各拠点（市街化区域内）
ステップ2	都市機能が集積している区域

都市機能誘導区域

■誘導施設の設定

■誘導施設の考え方

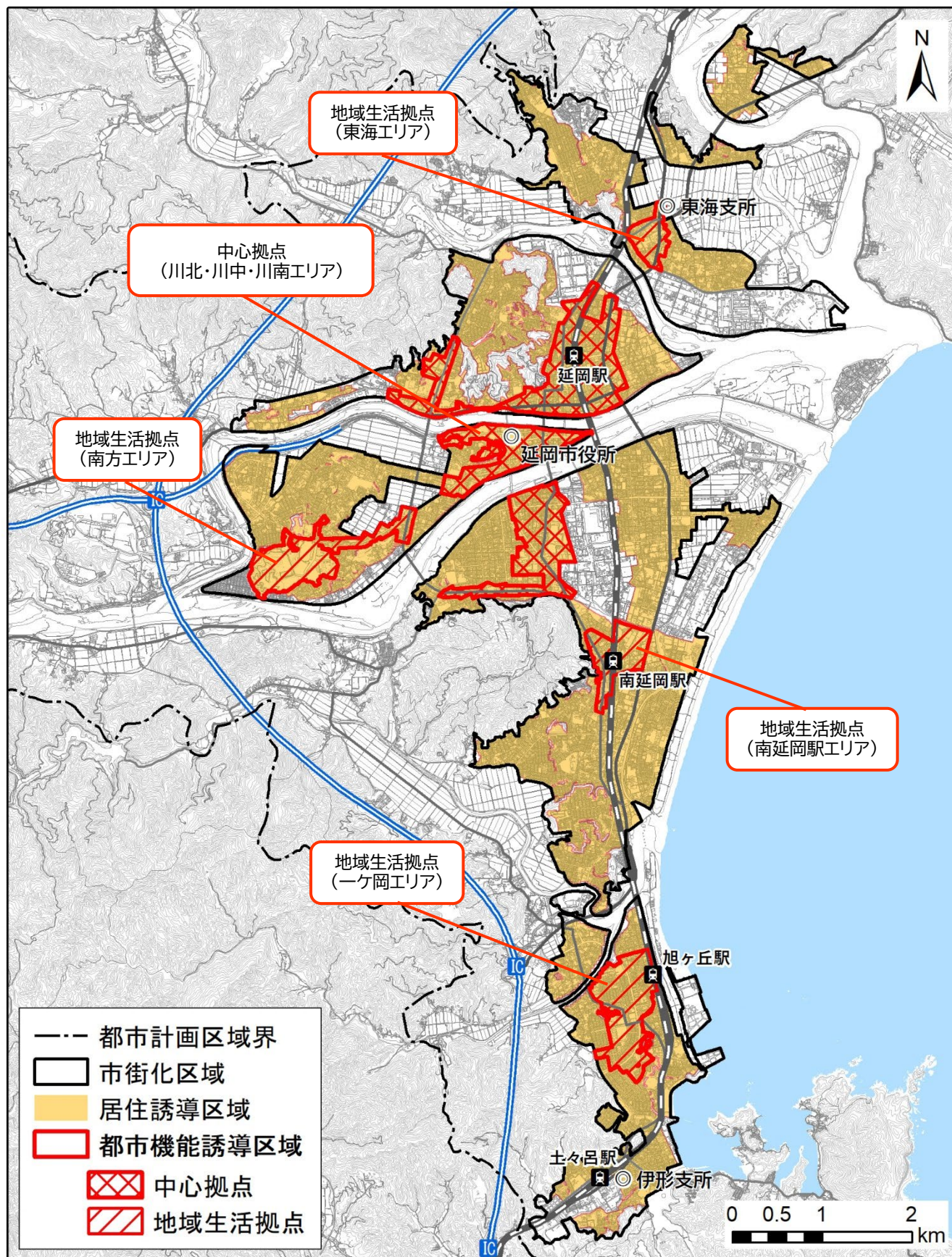
誘導施設は、都市機能誘導区域内において、市民の福祉や生活利便性を向上させるために必要な施設を位置付け、その維持や充実を図る施設。

■設定の手順

ステップ1	候補となる誘導施設の抽出
ステップ2	誘導施設の検討（以下を踏まえ検討） 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の検討 ②市民アンケート調査等の結果を参考にした誘導施設の検討 ③延岡市公共施設維持管理計画に基づく、公共施設の誘導の検討

誘導施設

誘導施設		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	●	—	—	—	—
	支所	—	—	—	●	●
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	●	●	●	●	●
子育て支援機能	子育て世代包括支援センター	●	—	—	—	—
	子育て支援施設	●	●	●	●	●
商業・金融機能	商業施設	●	●	●	●	●
	銀行・信用金庫・郵便局・農業協同組合等の金融機関	●	●	●	●	●



※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誘導区域から除きます。

誘導施策について

各誘導区域へ居住、都市機能を誘導するため、様々な取組みを進めます。



都市機能の誘導に関する施策

- ①誘導施設の集積を促す施策
 - ・届出制度の運用
 - ・都市機能の誘導に向けた支援策等の活用
 - ・公共施設マネジメント施策の推進
- ②拠点の特性や魅力を高める施策
 - ・拠点性の強化（都市の再生・再編）
 - ・拠点の回遊性・滞留性の向上など魅力ある都市空間の創出
- ③都市機能等が立地しやすい環境を高める施策
 - ・都市基盤の整備
 - ・都市のスポンジ化対策（空き家・空き地・空き店舗等の活用）

居住の誘導に関する施策

- ①居住の誘導・集積を促す施策
 - ・届出制度の運用
 - ・居住の誘導に向けた支援策の活用
 - ・居住誘導区域内における公共住宅ストックの確保
- ②定住促進、住宅開発を誘導する良好な住環境の形成
 - ・快適で暮らしやすい居住環境の整備
 - ・付加価値の高い定住環境の形成
- ③低未利用地等の活用
 - ・空き家・空き地等の活用
 - ・低未利用地等の活用

公共交通ネットワークに関する施策

- ①拠点へのアクセスの向上に関する施策
 - ・拠点（都市機能誘導区域）へのアクセス性向上と交通ネットワークの維持・最適化
 - ・環境にやさしく、持続可能な交通体系の構築
 - ・道路ネットワークの整備
- ②公共交通等の利用環境の向上及び利用促進
 - ・利用環境の向上
 - ・利用促進

防災に関する施策(防災指針)

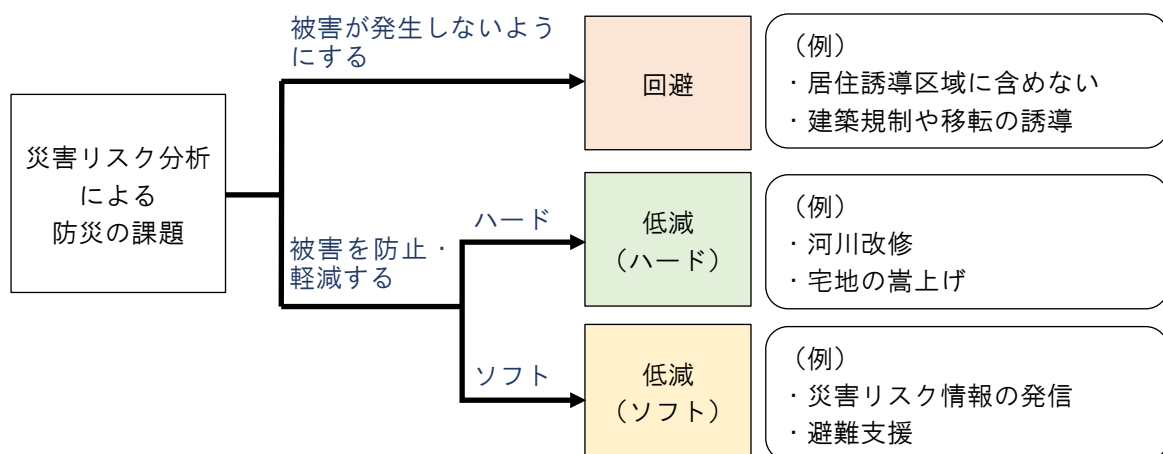


防災指針は、安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域に対して居住誘導区域からの除外を推進するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むための指針です。

本市は、洪水、津波、土砂災害をはじめ多くの災害ハザードエリアが分布し、これらハザードエリアに多くの都市機能、居住が立地しており、全てを誘導区域から除外することは困難です。そこで、災害リスクを低減させるため、「防災指針」を定め、必要な防災・減災対策を位置づけます。



< 防災・減災に係る取組方針の体系 >



防災指針における施策は、災害リスクの回避・低減の考え方を念頭に、総合計画、国土強靱化計画など各種計画と連携し、ハード・ソフトの両面の総合的な観点から施策を推進します

届出制度について



都市再生特別措置法に基づき、一定規模以上の開発行為や建築行為を行う場合に、市長への届出が義務付けられます。

■居住誘導区域に関する届出制度

居住誘導区域外で下記の行為を行う場合

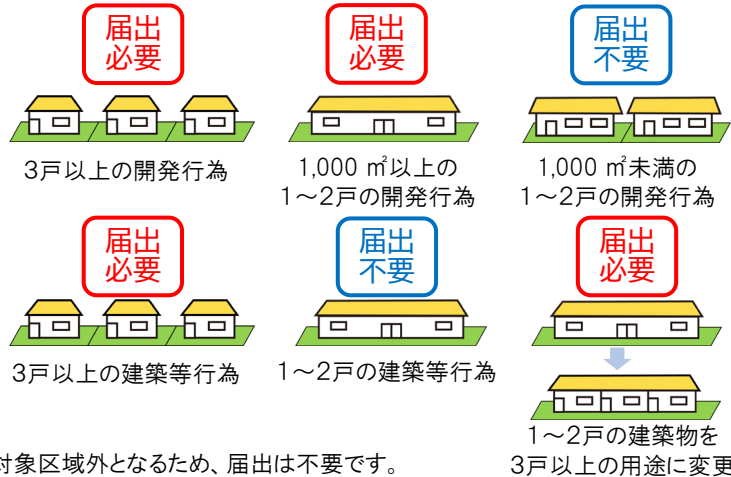
《開発行為》

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行う場合
- ・ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模（土地）が1,000㎡以上のもの

《建築等行為》

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

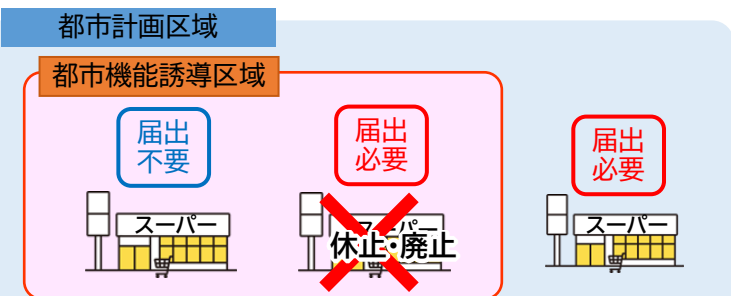
※都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出は不要です。



■都市機能誘導区域に関する届出制度

- ・ 区域外の地域に誘導施設を立地する場合
- ・ 区域内において誘導施設を休止・廃止する場合

※都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出は不要です。



都市計画区域外の拠点について



立地適正化計画は都市計画区域を対象とした計画ですが、本市は、都市計画区域外に多くの生活圏が広がります。このため、「多極連携型の骨格構造」に向けて、三北地域において周辺地域生活拠点を定め、機能の誘導や各拠点との連携により、地域の生活利便性や持続可能性を高めていきます。

周辺地域生活拠点の誘導施設	誘導施設の考え方
・行政機能（総合支所） ・公共・公益・文化機能 ・教育機能（小中学校） ・介護・福祉機能 ・子育て機能 ・医療機能（診療所） ・金融機能 ・商業機能（店舗等）	「三北地域の生活圏の拠点」であり、地域の生活利便性を維持・確保するため、生活サービス、交流施設、道の駅、観光交流施設などの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）、地域福祉等を集積します。

周辺地域生活拠点の維持・活性化に関する施策

- ①周辺地域生活拠点の形成
 - ・ 地域生活の利便性の確保
 - ・ 地域活力の維持・創出
- ②地域の居住環境の確保
 - ・ 田舎暮らし・2地域間居住など、地域居住の確保
 - ・ その他地域の居住環境の確保

計画の目標値について

本計画では以下の目標値を定めました。各種施策を通じて、方針を実現していきます。



指標	目標値(令和27(2045)年)	
◆居住誘導に関する目標 居住誘導区域における人口密度	48.0 人/ha	40.0 人/ha
◆公共交通に関する目標 地域公共交通の市民1人当たりの年間利用回数	4.82 回/人	5.00 回/人 以上
◆防災に関する目標 災害ハザード区域内に居住する人の割合	7.9%	7.0% 以下

MEMO

Handwriting practice lines consisting of multiple sets of three horizontal lines (top, middle, and bottom lines) for letter formation.

お問い合わせ先

延岡市 都市建設部 都市計画課

電話:0982-22-7022

E-mail:toshi-k@city.nobeoka.miyazaki.jp

延岡市立地適正化計画に関するウェブサイト

延岡市立地適正化計画について
(計画書・概要版・届出の手引き)

<https://www.city.nobeoka.miyazaki.jp/soshiki/47/40085.html>



のべおか e マップ

<https://www2.wagmap.jp/nobeoka>





延岡市立地適正化計画

編集・発行 延岡市都市建設部都市計画課
〒882-8686 延岡市東本小路 2 番地 1
TEL 0982-22-7022 FAX 0982-31-3186