

1 立地適正化計画について

策定の背景

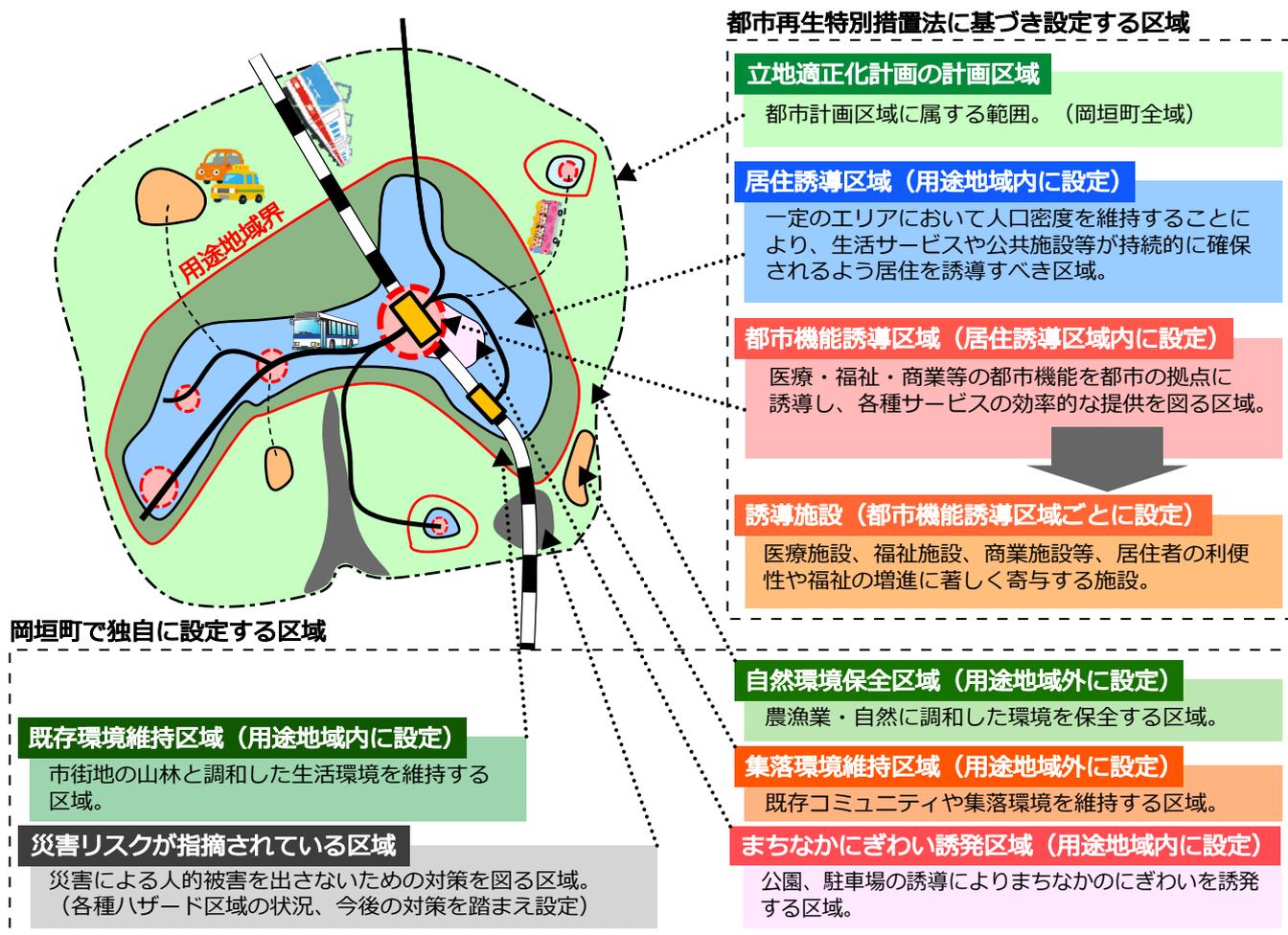
岡垣町は福岡市と北九州市の間に位置し、双方への通勤・通学に便利なベッドタウンとして発展してきました。岡垣町の人口は2010年（平成22年）をピークに減少傾向となっており、医療や福祉、商業などの機能を維持するため、持続可能なまちづくりが必要となります。

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、2014年（平成26年）の都市再生特別措置法の一部改正により創設された制度であり、人口減少、高齢化が進行する社会情勢の中でも将来にわたり持続可能な都市を実現するため、居住や都市機能誘導、公共交通の充実を目指す包括的な計画です。

立地適正化計画では、居住や都市機能の誘導を図る区域を記載する他、基本的な方針、計画の目標等を定めます。

立地適正化計画で定める区域等



その他、区域にかかる項目以外に以下の内容について設定します。

- 計画の基本的な方針
- 誘導施策
- 定量的な数値目標
- 防災指針

計画期間

目標年次は、概ね20年後の2043年（令和25年）とします。

概ね5年ごとに各評価指標により効果の検証を行うことを基本とし、総合計画や都市計画マスタープランの計画期間との整合を図りながら、必要に応じて見直しを行うものとします。

2 都市づくりの基本方針

岡垣町の現状や将来推計を基にした課題を踏まえ、立地適正化計画を進めるにあたって効果的な施策を実現するための戦略（ターゲット）と戦略を実現するための施策方向性（ストーリー）を以下のとおり整理します。

都市づくりにおける現状と課題

【人口動向・ 将来見通し】

利便性の高い箇所への人口集積による持続性のある都市づくりが必要

【都市基盤】

- 都市計画道路の整備による良好な道路ネットワークの形成が必要
- インフラ維持・管理コストの効率化が必要

【都市機能】

- 大型店舗が分散して立地しており拠点への誘導が必要
- JR 海老津駅周辺における都市機能の集積が必要

【公共交通】

- 公共交通の充実による移動手段の確保が必要
- 鉄道・バス利用に対するニーズを踏まえた公共交通の見直しが必要
- 徒歩や自転車の利用環境整備が必要
- 農漁村集落における公共交通の維持が必要

【地域福祉】

現状の医療福祉機能を維持するための人口集積、アクセス性確保が必要

【地域防災】

防災面にも配慮した都市づくりが必要

【財政】

持続的な財政運営の確保が必要

都市づくりの将来像

岡垣町第2次都市計画マスタープランとの将来像を踏襲し

「自然と共生し、快適な暮らしを持続する都市 岡垣」とします。

効果的な施策を
実現するための
戦略（ターゲット）

戦略を実現するための
施策方向性（ストーリー）

町民が快適に暮らすこと
のできる生活拠点の形成

岡垣町役場・岡垣サンリーアイ周辺の施設維持

岡垣町役場・岡垣サンリーアイ周辺において多数集積している施設の維持を図るほか、拠点性向上に寄与する整備等によって、町の中心拠点としての利便性向上を目指します。

JR海老津駅周辺への施設誘導

多くの人が行き交うJR海老津駅周辺に立地している都市機能の維持を図るほか、生活利便性の向上に必要な施設の誘導を図ることで、多くの町民が便利と感じることのできる駅前拠点の形成を目指します。

子育て世代が住みたく
なるような安全で良好な住環境の形成

市街地エリアの住環境向上によるまちなか居住の推進

町内でも特に利便性が高く多くの人が行き交う海老津駅周辺は、高度な土地利用を図ることによってまちなか居住の推進を目指します。

市街地エリアの公園整備や空き家、低未利用地を活用した居住の誘導によって子育て世代が住みたいと思うような住環境形成を目指します。

町内の教育施策や子育てに係る施策との連携を図りながら、子育てしやすい環境づくりを目指します。

豊かな自然環境の保全による市街地拡大の抑制

豊かな自然環境を保全することで、市街地の拡大を抑制しながら子どもが自然に触れ合える環境づくりを目指します。

農漁村エリアにおける集落環境の維持

町の郊外部に立地する農漁村集落においては、既にインフラが整備されている箇所及び土砂災害警戒区域などに指定されていない箇所へのゆるやかな居住の誘導によって、集落環境の維持を目指し、子どもが自然に触れ合える環境づくりを目指します。

町民が安心して移動
できるような交通手段の確保

利用ニーズに応じた交通体系の形成

鉄道発着時刻や公共交通の需要を踏まえ、公共交通の見直しを行い、将来的に発生しうる公共交通のニーズに対応できる環境を目指します。

集落エリアと各拠点を結ぶ交通体系の維持

農漁村集落と各拠点を結ぶ公共交通を維持することで、農漁村集落の住民も公共交通によって移動しやすい環境づくりを目指します。

安全な歩行環境や自転車利用環境の形成

歩道の整備や自転車利用環境の整備を推進することによって、街なかを安心して歩いたり、自転車の通行ができる環境づくりを目指します。

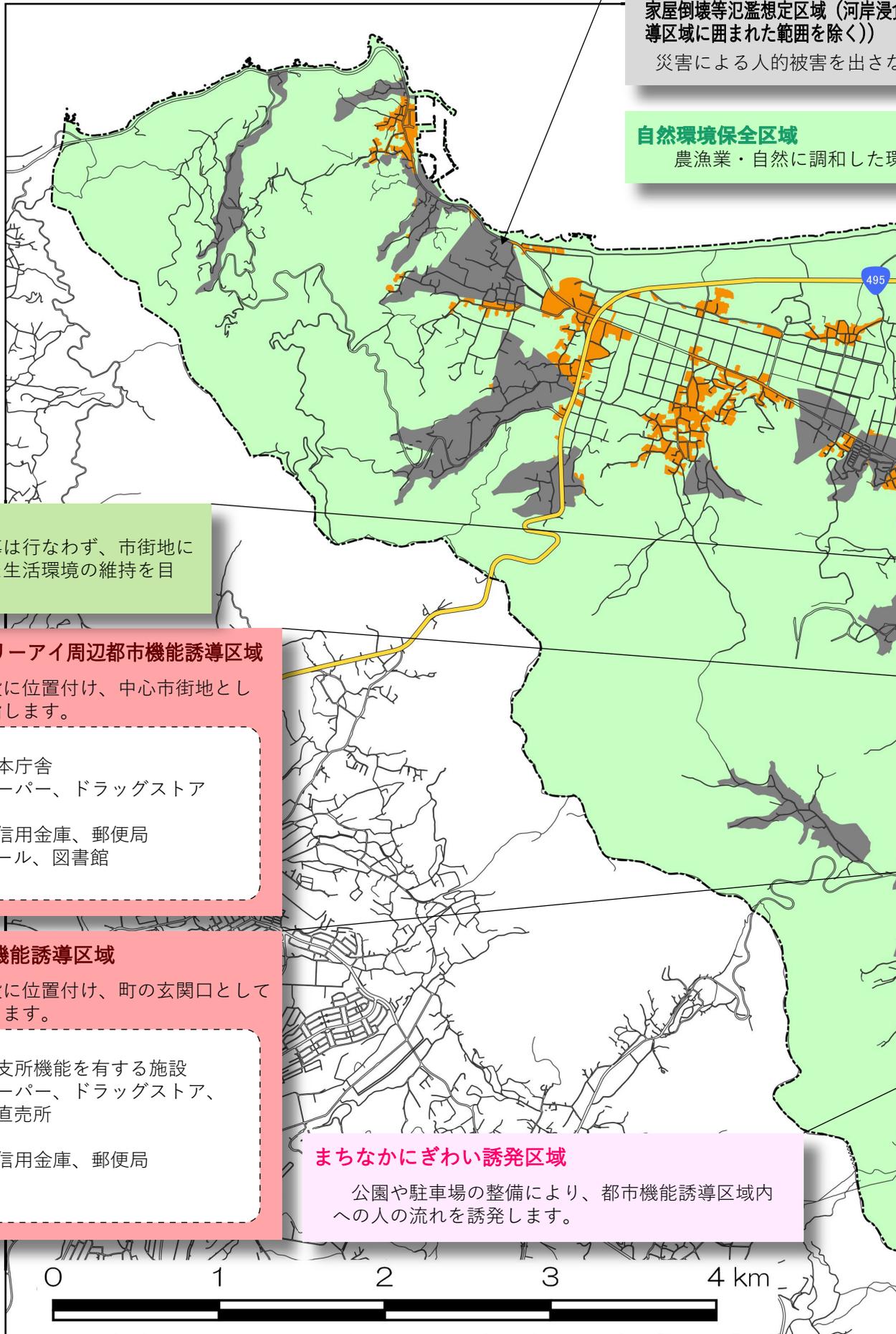
3 本計画で定める区域・誘導施設

災害リスクが指摘されている区域
(土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域・土砂災害特別警戒区域
家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食
誘導区域に囲まれた範囲を除く))

災害による人的被害を出さない

自然環境保全区域

農漁業・自然に調和した環境



既存環境維持区域

積極的な人口の誘導は行わず、市街地における山林と調和した生活環境の維持を目指します。

岡垣町役場・岡垣サンリーアイ周辺都市機能誘導区域

下記施設を誘導施設に位置付け、中心市街地としての賑わい形成を目指します。

【誘導施設】

- 行政機能 : 町役場本庁舎
- 商業機能 : 食品スーパー、ドラッグストア
- 医療機能 : 診療所
- 金融機能 : 銀行・信用金庫、郵便局
- 行政・文化機能 : 文化ホール、図書館
- 交流機能 : 公民館

JR 海老津駅周辺都市機能誘導区域

下記施設を誘導施設に位置付け、町の玄関口としての賑わい形成を目指します。

【誘導施設】

- 行政機能 : 町役場支所機能を有する施設
- 商業機能 : 食品スーパー、ドラッグストア、特産品直売所
- 医療機能 : 診療所
- 金融機能 : 銀行・信用金庫、郵便局
- 行政・文化機能 : 図書館
- 交流機能 : 公民館

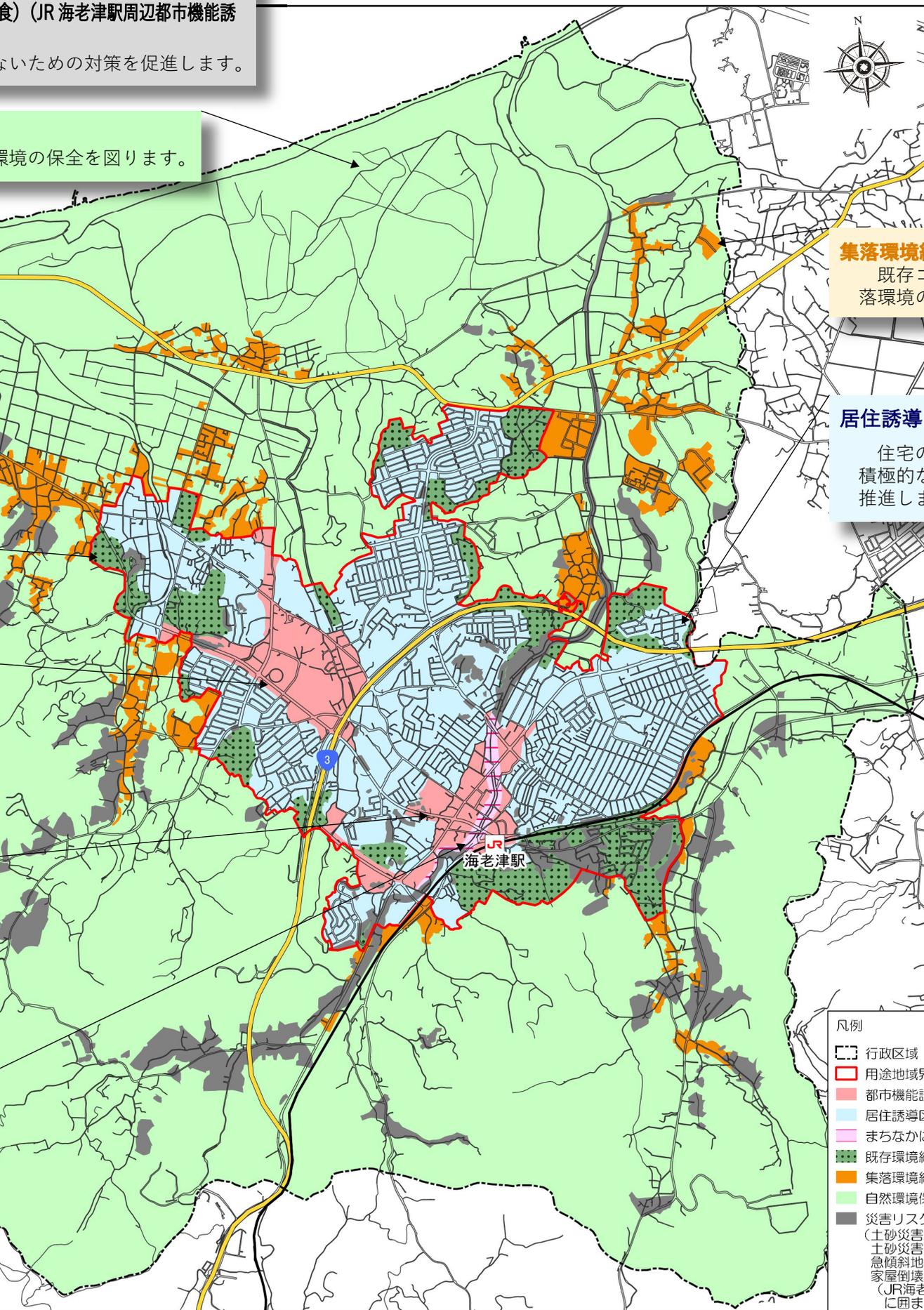
まちなかにぎわい誘発区域

公園や駐車場の整備により、都市機能誘導区域内への人の流れを誘発します。

る区域
警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域
食) (JR海老津駅周辺都市機能誘

ないための対策を促進します。

環境の保全を図ります。



集落環境維持区域
既存コミュニティ・集
落環境の維持を図ります。

居住誘導区域
住宅の立地誘導により、
積極的なまちなか居住を
推進します。

- 凡例
- 行政区域
 - 用途地域界
 - 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - まちなかにぎわい誘発区域
 - 既存環境維持区域
 - 集落環境維持区域
 - 自然環境保全区域
 - 災害リスクが指摘されている区域
(土砂災害警戒区域・
土砂災害特別警戒区域・
急傾斜地崩壊危険区域・
家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)
(JR海老津駅周辺都市機能誘導区域
に囲まれた範囲を除く))

4 誘導施策・目標数値・効果目標

立地適正化計画を進めるにあたって効果的な施策を実現するための戦略（ターゲット）と戦略を実現するための施策方向性（ストーリー）をもとに、誘導する施策と目標数値・効果目標を以下のとおり設定します。

共通する目標値

【目標数値】

居住誘導区域内の人口密度：**36.9人/ha**（2040年（令和22年）推計値）⇒**38.0人/ha**（2040年（令和22年）時点）

ターゲット① 「町民が快適に暮らすことのできる生活拠点の形成」に対する誘導施策・目標値

【誘導施策】

岡垣町役場・岡垣サンリーアイ周辺の施設維持

岡垣町役場・岡垣サンリーアイ周辺の用途地域変更検討 等

海老津駅周辺への施設誘導

空き家・空き店舗を活用したJR海老津駅周辺の都市機能集積・充実 等

【目標数値】

都市機能誘導区域内に立地している誘導施設の割合：**60%**（2022年（令和4年）時点）⇒**65%**（2043年（令和25年）時点）

都市機能誘導区域外に立地している誘導施設の割合：**40%**（2022年（令和4年）時点）⇒**35%**（2043年（令和25年）時点）

【効果目標】 岡垣町が「住みやすい」もしくは「どちらかというに住みやすい」と回答した割合：

72.6%（2019年（令和元年）時点）⇒**80.0%**（2030年（令和12年）時点）

ターゲット② 「子育て世代が住みたくくなるような安全で良好な住環境の形成」に対する誘導施策・目標値

【誘導施策】

市街地エリアの住環境向上によるまちなか居住の推進

秩序ある住宅開発及び住宅流通の促進 等

豊かな自然環境の保全による市街地拡大の抑制

地元農産物のさらなる販路拡大、担い手確保による農業の活性化 等

農漁村エリアにおける集落環境の維持

都市インフラの整備・維持による集落環境の維持 等

【目標数値】 町内全域における年少人口・生産年齢人口（65歳未満の人口）：

21,748人（2015年（平成27年）時点）⇒**16,500人以上**（2040年（令和22年）時点）

【効果目標】 育児相談、乳幼児健診等の母子の健康づくりや子育て支援の充実に対する満足度：

29.2%（2019年（令和元年）時点）⇒**34.0%**（2030年（令和12年）時点）

ターゲット③ 「町民が安心して移動できるような交通手段の確保」に対する誘導施策・目標値

【誘導施策】

利用ニーズに応じた交通体系の形成 集落エリアと各拠点を結ぶ交通体系の維持

交通結節点の機能向上 等

安全な歩行環境の形成

歩道の整備推進・自転車の走行空間の確保 等

【目標数値】 町内移動を目的とした公共交通（路線バス、コミュニティバス、乗合タクシー）の利用割合：

12.4%（2019年（令和元年）時点）⇒**14.6%**（2043年（令和25年）時点）

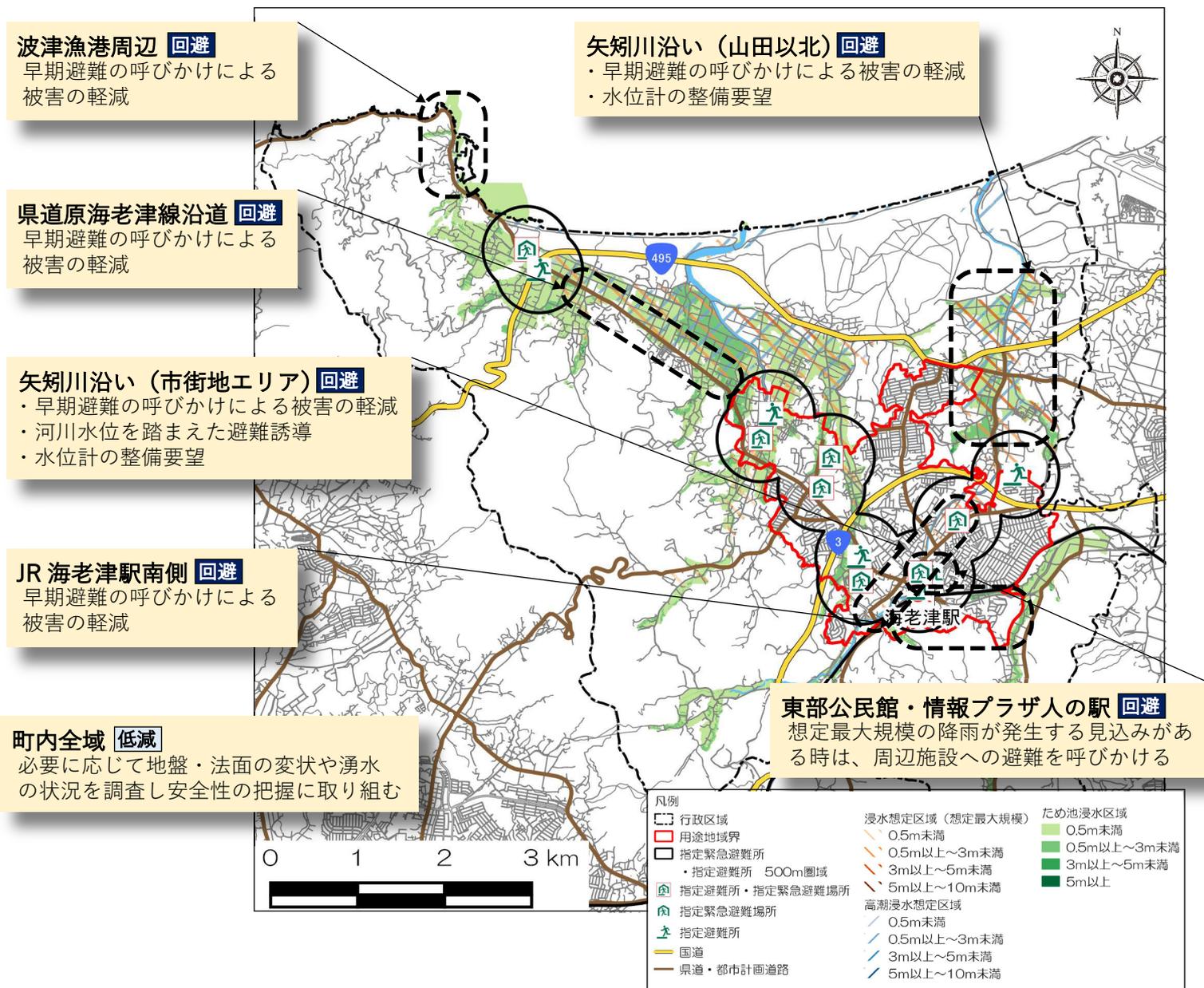
【効果目標】 コミュニティバス、乗合タクシーなど町の公共交通機関の利用のしやすさに対する満足度：

23.0%（2019年（令和元年）時点）⇒**31.7%**（2026年（令和8年）時点）

5 防災指針

取り組み方針図

災害リスクの状況と建物や避難所等の情報を重ね合わせ、防災面での取り組み方針を以下の通り設定します。



上記取り組み方針を踏まえ、防災・減災に向けて取り組むべき事項

【被害を抑制するための取り組み】

- グリーンインフラの検討
- 雨水貯留施設の整備推進
- 海蔵寺川の浚渫推進 等

【早期避難に対する取り組み】

- 自主防災組織の活性化
- 情報伝達手段の確保（防災無線、でんたつくんの整備と運用） 等

【機能不全を抑制するための取り組み】

- 冠水常襲箇所の排水機能向上
- 冠水常襲箇所におけるパトロール、迂回の呼びかけ

防災指針における目標数値

【目標数値①】 自主防災組織の設立自治区数

32自治区（2020年（令和2年）時点） ⇒ 44自治区（2030年（令和12年）時点）

【目標数値②】 避難行動要支援者制度登録者のうち、支援員がいる人の割合

35.6%（2020年（令和2年）時点） ⇒ 50.0%（2030年（令和12年）時点）

6 届出制度について

都市再生特別措置法にもとづき立地適正化策定後は、計画区域内（都市計画区域内＝岡垣町全域）において、以下の行為に着手する場合には着手の30日前までに町長への届出が必要となります。

本届出制度を運用していきながら、都市機能誘導区域ならびに居住誘導区域への立地を促します。

① 都市機能誘導に関する届出

【都市機能誘導区域外における施設の新設・改築・用途変更に対して届出対象となるもの】

開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

建築等行為

- 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 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

【都市機能誘導区域内における施設の休廃止に対して届出対象となるもの】

- 誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

② 居住誘導に関する届出

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

開発行為

- 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- 1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が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

岡垣町では用途地域外の集落エリアの利便性維持を図っていくため、都市機能誘導区域・居住誘導区域以外においても独自区域の設定を行っています。

各区域においてどの行為に対して届出が必要となるかについて以下の通り整理します。

行為		区域						
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	誘発区域 まちなかにぎわい	既存環境維持区域	集落環境維持区域	自然環境保全区域	指摘されている区域 ※4
誘導施設 ※1	新設・改築・用途変更	不要	必要					
	休廃止	必要	不要					
一定規模※3以上の住宅開発・建築等行為		不要	必要					
誘導施設以外※2の新設・休廃止等		不要						
一定規模※3未満の住宅開発・建築等行為		不要						

※1 食品スーパー、医療施設、行政機能等 ※2 工場、事業所、観光施設等

※3 3戸以上もしくは1,000㎡以上 ※4 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域
届出の方法等については、「岡垣町立地適正化計画 届出の手引き」をご確認ください