

伊万里市立地適正化計画（案）

令和7年 12月 進捗版

目次

第1章 はじめに	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 立地適正化計画とは.....	2
(1) 制度創設の背景	2
(2) 「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりに期待される効果.....	2
(3) 本計画に定める基本的事項	3
1-3 本計画の位置づけ.....	4
1-4 本計画の対象範囲と計画期間	5
(1) 対象となる範囲	5
(2) 計画期間	5
1-5 上位関連計画の概要.....	6
第2章 本市の現況と課題の整理	9
2-1 伊万里市の現状	9
(1) 人口・世帯数等について.....	9
(2) 土地利用等の動向について	20
(3) 交通体系について	25
(4) 都市機能の立地動向について	31
(5) 産業・地域経済の動向について.....	39
(6) 災害について.....	44
2-2 市民意向の整理	54
(1) まちづくりに対する「重要度」と「満足度」について	54
(2) 伊万里市の将来像について	56
(3) 今後、市内で充実してほしい施設について	56
2-3 コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けたまちづくりの課題	57
第3章 まちづくりの方針.....	59
3-1 立地適正化計画におけるまちづくり方針（ターゲット）	59
3-2 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）	60
3-3 将来都市構造.....	61
(1) 基本的な考え方	61
(2) 都市構造の構成要素	63
第4章 誘導区域の設定.....	66
4-1 伊万里市における誘導区域設定の考え方	66
(1) 居住誘導区域について	66
(2) 都市機能誘導区域について	66
4-2 居住誘導区域の設定.....	67
(1) 設定の視点.....	67
(2) ポイント1：一定以上の人口密度を維持する区域.....	69
(3) ポイント2×ポイント3：公共交通の利便性が高く、身近な生活サービスが充実している区域	70

(4) 居住誘導区域の指定を検討する区域	71
(5) 居住誘導区域に含めない区域	72
(6) 居住誘導区域の設定	76
4-3 都市機能誘導区域の設定	77
(1) 設定の視点	77
(2) ポイント1×ポイント2：中心拠点または広域交通の要衝となり、高次都市機能の集積が可能な区域	78
(3) 都市機能誘導区域の設定	79
第5章 誘導施設の設定	80
5-1 基本的な考え方	80
5-2 設定の視点	81
5-3 施設ごとの考え方の整理	82
5-4 誘導施設の設定	85
第6章 誘導施策の設定	87
6-1 基本的な考え方	87
6-2 誘導施策の体系	88
6-3 誘導施策の方向性	89
(1) 「都市機能の維持・誘導による魅力的な拠点形成」に向けた誘導施策	89
(2) 「生活利便性・安全性の高いエリアへの居住誘導」に向けた誘導施策	90
(3) 「子どもの成長に寄り添い、子育てを応援する環境形成」に向けた誘導施策	91
(4) 「だれもが移動しやすい交通環境の確保」に向けた誘導施策	92
6-4 低未利用土地の利用及び管理に関する指針	93
(1) 利用指針	93
(2) 管理指針	93
6-5 届出制度の運用	94
(1) 居住誘導区域外での建築等の届出	94
(2) 都市機能誘導区域外での建築等の届出	96
(3) 誘導施設の休廃止に係る事前届出	97
第7章 防災指針	98
7-1 基本的な考え方	98
(1) 検討の視点	99
(2) 災害ハザード情報の整理	100
(3) 災害リスク分析	110
(4) 災害リスク分析のまとめ	135
7-2 防災まちづくりの将来像と取組方針	138
(1) 防災まちづくりの将来像	138
(2) 防災まちづくりの取組方針	138
7-3 実現に向けた具体的な取組一覧	139
7-4 防災まちづくりの推進に係る目標値	142
第8章 定量的な目標値と評価方法	143
8-1 目標値の設定	143

（１）施策・誘導方針１：都市機能の維持・誘導による魅力的な拠点形成に係る目標値	143
（２）施策・誘導方針２：生活利便性・安全性の高いエリアへの居住の誘導に係る目標値	144
（３）施策・誘導方針３：子どもの成長に寄り添い、子育てを応援する環境形成に係る目標値	145
（４）施策・誘導方針４：だれもが移動しやすい交通環境の確保に係る目標値	145
８-２ 計画の進捗管理	146
【巻末資料】	147
伊万里市立地適正化計画 用語解説	147

第1章 はじめに

1-1 計画策定の背景と目的

本市では、第6次伊万里市総合計画のもと、「人がいきいきと活躍する 幸せ実感のまち 伊万里」をテーマに子育て支援や教育の充実、産業振興、定住促進等の人口減少対策に積極的に取り組んできました。

しかしながら、今後は人口減少ならびに少子高齢化のさらなる進展が予想されることに加えて、持続可能な社会づくり（SDGs）の推進やデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進、激甚化・頻発化する自然災害への対応など、本市を取り巻く社会情勢は大きく変化しています。

また、本市の都市計画に目を向けると、用途地域外における開発や中心市街地における空き家・空き地の増加による都市のスポンジ化の進行、公共交通をはじめとする市民の移動手段の維持確保といった課題への対応が求められています。

このような背景を踏まえて、本市では、土地利用や都市施設整備等の都市計画に関する基本的な方針を定めた「伊万里市都市計画マスタープラン」を策定し、集約型都市（コンパクト・プラス・ネットワーク）の考え方に基づく都市構造の実現を目指しています。

この方針を実現するための実行計画として、伊万里市都市計画マスタープランの一部となる「伊万里市立地適正化計画（以下、本計画）」を策定し、居住ならびに都市機能等の維持・集約を図る拠点、それらを結ぶ基幹となる公共交通網、防災・減災に係る具体的な取組等を定めることにより、将来にわたって安全・安心で快適に暮らし続けられるまちづくりを推進します。

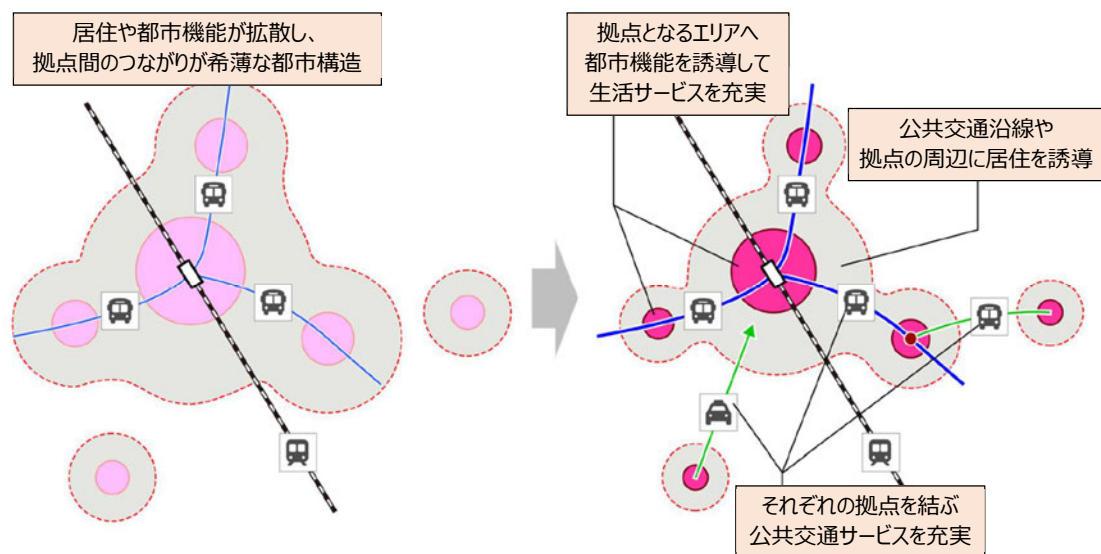
1-2 立地適正化計画とは

(1) 制度創設の背景

本市を含めた多くの地方都市では、人口減少ならびに少子高齢化の急速な進展を背景として、まちなかの人口密度の低下に伴う地場産業・経済の衰退や生活サービス（交通、医療、福祉、商業など）の縮小・撤退、税収の減少や社会保障費の増大に伴う財政規模の縮小などへの対応が課題となっています。

このような状況の中、「健康で快適な生活環境の実現」と「持続可能な都市経営」を可能とするべく、居住や都市機能がまとまって立地し、市民が公共交通によりこれらの施設等にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるための手段として、立地適正化計画制度が創設されました。

▼コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ



出典：「立地適正化計画の手引き【基本編】 令和7年4月改訂版」を参考に作成

(2) 「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりに期待される効果

「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めることにより、以下のような効果が期待されます。

サービス産業の生産性向上

人口密度を維持・増加させて、一定のエリア内におけるサービス産業の需要密度（生産性）が向上することにより、各種都市機能の立地と経営を支え、市民の生活利便性を維持します。

行政コストの縮減、地価の維持・上昇

居住や各種都市機能を公共交通沿線や生活の拠点などに緩やかに誘導し、資源の選択と集中を促進することにより、歳入と歳出の健全化を図ることができます。

健康の増進

各種都市機能への移動距離を短縮することにより、自転車の利用や歩行機会が高まり、生活習慣病の予防や健康寿命の延伸等の効果が期待されます。

環境負荷の低減

各種都市機能を公共交通沿線や生活の拠点などに集約することで、自動車による移動距離が短縮され、一人あたりの自動車交通によるCO₂排出量の抑制が期待されます。

(3) 本計画に定める基本的事項

立地適正化計画では、都市施設や居住、それらを結ぶ公共交通が集約した利便性が高く、安心して住み続けられるコンパクトな都市を実現するために、都市計画区域を対象として以下の事項を定めます。

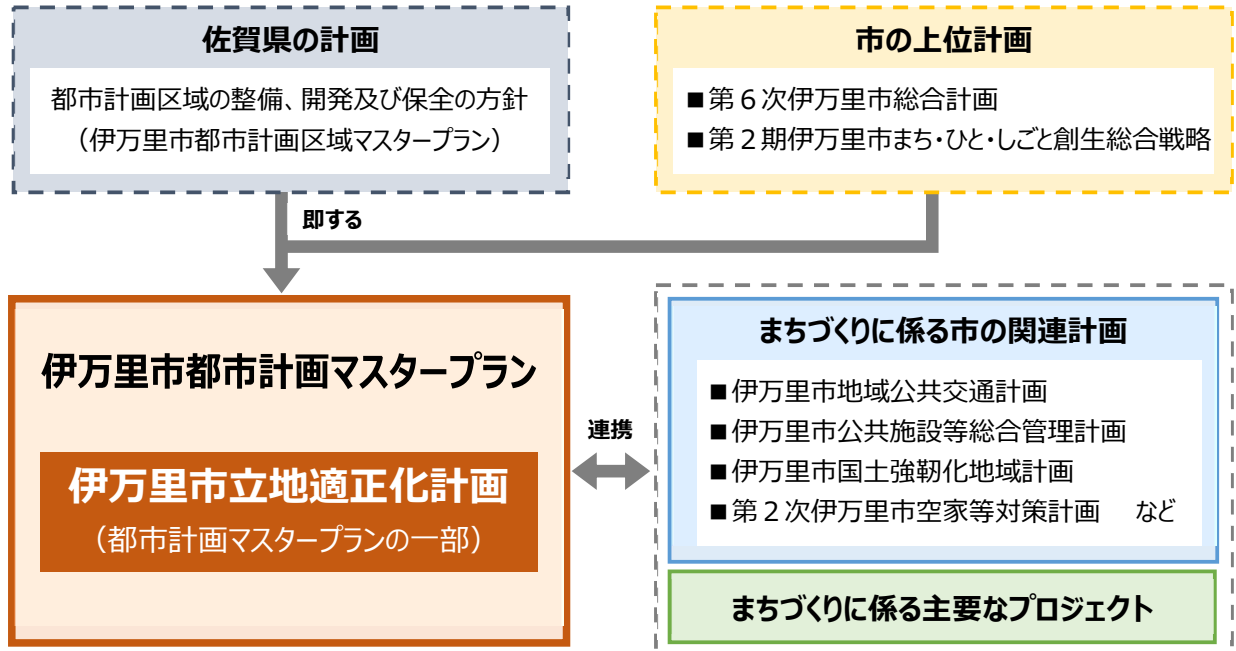
基本的事項	概 要
① 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針	本計画を作成する際は、まず、都市の現状を分析・把握し、課題を整理することが必要となります。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。
② 居住誘導区域	当該区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。 設定にあたっては、都市全体の人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう定めます。
③ 都市機能誘導区域及び誘導施設	当該区域は、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域であり、計画では、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を定めます。 これは、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内で講じられる支援措置を事前明示することにより、エリア内の具体的な場所は問わずに都市機能の誘導を図る仕組みです。 当該区域は原則として、上記の居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めます。
④ 誘導施設の立地を図るための事業等	設定した誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図るため、必要な事業等を記載します。 この際、誘導施設として設定した都市機能の整備、誘導のみならず、周辺の都市インフラの整備をはじめ、誘導のために必要となる公共交通や自転車の利用環境、歩行空間の整備等、誘導施設と一体となってその効果を増大させるために必要な事務または事業を併せて記載することが考えられます。
⑤ 防災指針	防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針です。計画内では、災害種別ごとの災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、当該指針に基づく具体的な取組を位置づけることとなります。
⑥ ②と③の施策、④の事業等、⑤に基づく取組の推進に関する事項	本計画の作成によって、都市再生特別措置法に基づく居住や都市機能の誘導、良好な都市環境を創出するための各種制度が活用可能となります。 都市が抱える課題に応じてその導入を検討し、計画に位置づけることができます。

1-3 本計画の位置づけ

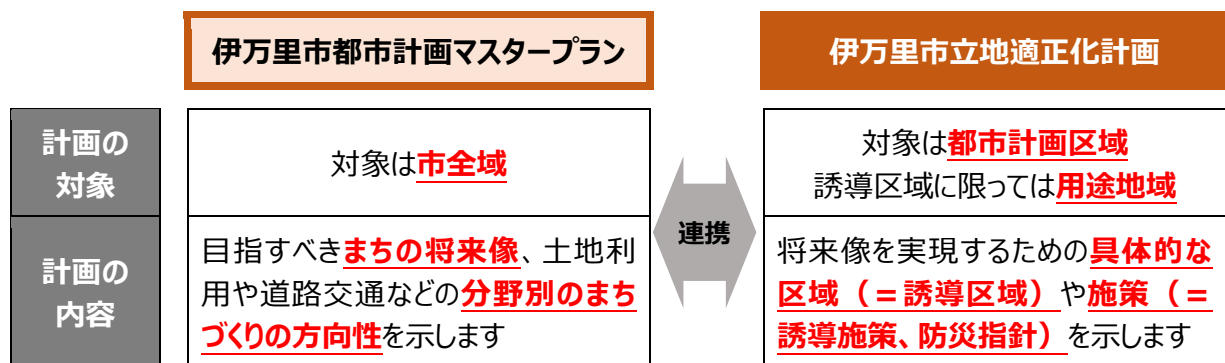
本計画は、都市再生特別措置法第 82 条に基づくものとして、伊万里市都市計画マスタープランの一部に位置づけられます。

また、県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」ならびに市の最上位計画である「第 6 次伊万里市総合計画」などに即するとともに、「伊万里市地域公共交通計画」や「伊万里市国土強靱化地域計画」などのまちづくりに係る各種関連計画、西九州自動車道をはじめとする主要なプロジェクトなどとの連携を前提として定めます。

▼計画の位置づけ



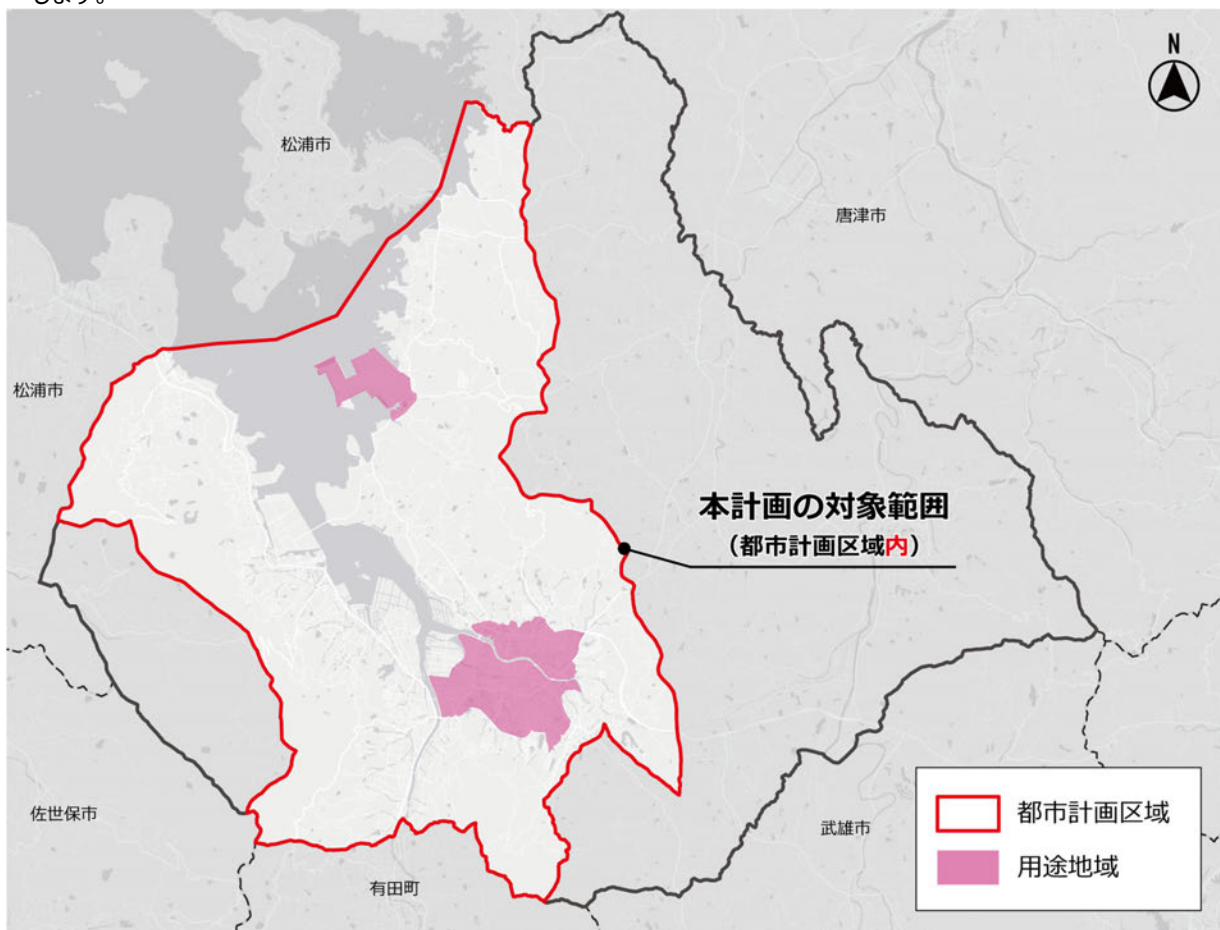
【参考】都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係性



1-4 本計画の対象範囲と計画期間

(1) 対象となる範囲

本計画は、都市再生特別措置法の主旨に基づき、都市計画区域を対象としています。なお、都市計画区域外の松浦町、大川町、南波多町等については、「伊万里市都市計画マスタープラン」において、まちづくりの方針等を示します。



(2) 計画期間

本計画は、本市が目指す都市の姿を展望し、長期的な視点から緩やかに居住や都市機能を誘導するものであるため、計画期間は、令和8年度（2026年度）から20年後の令和27年度（2045年度）までとします。

なお、上位計画の見直しや社会情勢の変化、本市の都市構造に係る主要なプロジェクトの進捗状況等に応じて、適宜（概ね5年ごと）、計画の見直しを行うものとします。

計画期間：概ね20年

目標年次：令和27年（2045年）

1-5 上位関連計画の概要

第6次 伊万里市総合計画（後期基本計画等）：令和5年6月

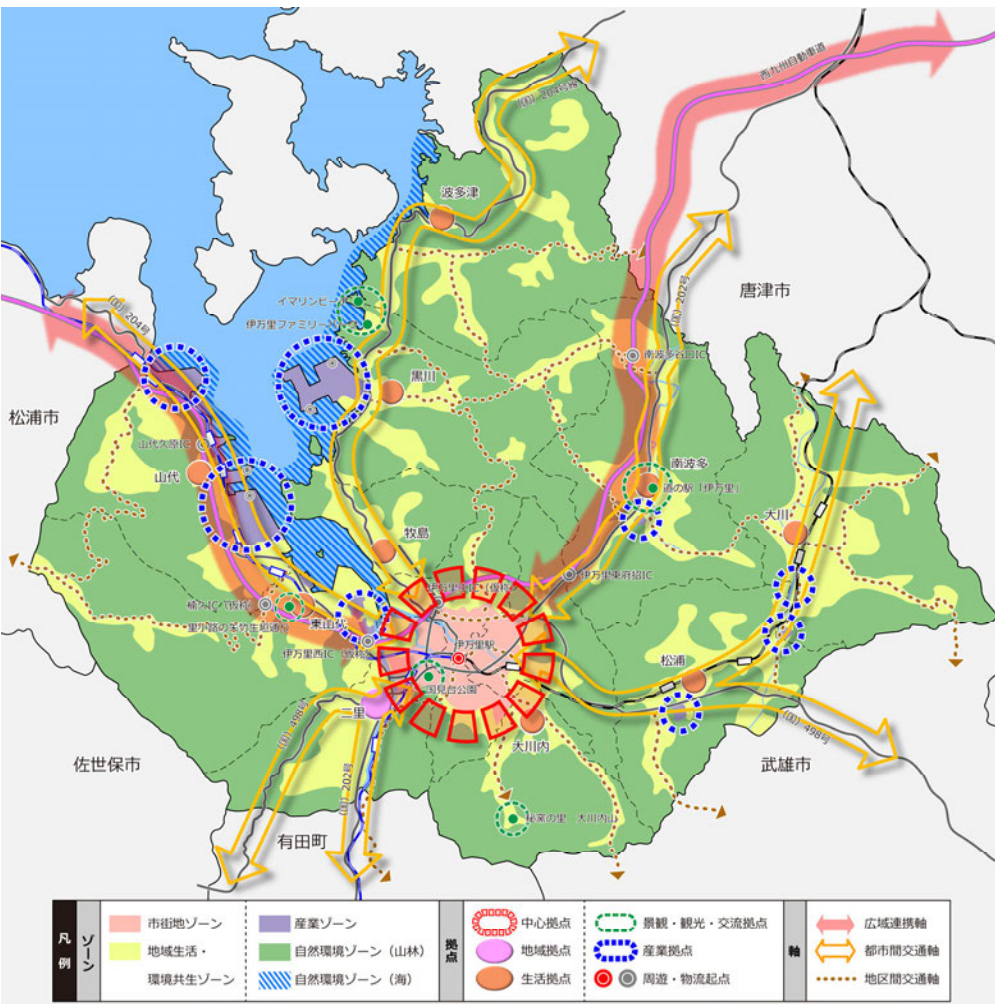
「第6次伊万里市総合計画」は伊万里市の行政運営における最上位計画であり、市として目指すべき基本理念や将来都市像などの基本的な指針が示されています。

基本理念	時代に柔軟に適応し みんなで支え育てるまちづくり
将来都市像	人がいきいきと活躍する 幸せ実感のまち 伊万里
重点施策	<p>重点施策①：未来を託す子育て応援都市 子どもと子育て世代の安心な暮らしを全力でサポートし、子育て世代が魅力を感じるまちづくりを目指します。</p> <p>重点施策②：未来を先取るデジタル都市 デジタル技術等のテクノロジーをまちづくりに活用し、地方都市での不便さを感じることなく誰もが便利で快適に暮らせる社会を目指します。</p> <p>重点施策③：競争に打ち勝つ産業都市 伊万里ブランドなど本市ならではの魅力を効果的に活用して、地場産業を振興し地域経済の活性化を図ります。</p> <p>重点施策④：世界に向けた港湾都市 アジア諸国との近接性と平穏で深い水深を持つ、西九州随一の良港である伊万里港の強みをいかします。</p> <p>重点施策⑤：SDGs 推進都市 移住・定住を促進するための施策の展開や脱炭素社会の構築など、SDGsの推進により、若者が希望を持って暮らすことができる、豊かで活力のある誰一人取り残さない「未来につながる持続可能都市」を目指します。</p>
まちづくりの目標	<p>目標1：安心で健やかな暮らしづくり 行政と地域が一体となり、本市で活動するすべての人が自分らしくいきいきと輝くことができるよう、「安心で健やかな暮らしづくり」を進めます。</p> <p>目標2：創造的で心豊かなひとづくり 市民ひとりひとりが、みずからが住む郷土への誇りや愛着を持ち、個性や能力を伸ばしいかすことができるよう、「創造的で心豊かなひとづくり」を進めます。</p> <p>目標3：活気あふれる産業づくり 地域経済の活性化により生活の豊かさや都市の活力を高めることができるよう、本市の資源や特性をいかした「活気あふれる産業づくり」を進めます。</p> <p>目標4：生活の基盤づくり 市民の日常の暮らしを守り維持していくことができるよう、必要なインフラ整備に努め適正に維持管理することにより「生活の基盤づくり」を進めます。</p> <p>目標5：住みよい環境づくり 地域の歴史や豊かな自然環境を次代につなぎ、安全・安心に暮らすことができるよう、自然環境や災害等に配慮し対応した「住みよい環境づくり」を進めます。</p> <p>目標6：自立と協働のまちづくり 直面する行政課題に柔軟に対応していくことができるよう、効率的で自立した自治体経営に努めながら、まちづくりへの市民の主体的な参画による「自立と協働のまちづくり」を進めます。</p>

伊万里市都市計画マスタープラン：令和8年2月

「伊万里市都市計画マスタープラン」は通称“まちづくりの設計図”とされ、土地利用や都市施設整備のあり方など、伊万里市の都市計画に係る基本的な方針と目指すべき将来都市像を定めたものです。

なお、本計画は、都市再生特別措置法第 82 条に基づき、この「伊万里市都市計画マスタープラン」の一部として位置づけます。

<p>目指すべき 将来都市像</p>	<p>自然・文化・営みが交わり、人が集まる「うつわ」となるまち 伊万里</p>
<p>まちづくりの 基本理念</p>	<p>視点①：土台を作る 基本理念 1：コンパクトで持続可能なまちづくり 基本理念 2：安全・安心な暮らしを支えるまちづくり</p> <p>視点②：質を高める 基本理念 3：暮らし・営みの質を高める次世代型のまちづくり 基本理念 4：暮らし便利さ・快適さを推進するまちづくり</p> <p>視点③：個性を育む 基本理念 5：地域への愛着・誇りを育むまちづくり 基本理念 6：産業を育み活力・交流を創出するまちづくり</p>
<p>将来都市構造</p>	 <p>The map illustrates the future urban structure of Iwami City, showing various zones and key points. The legend at the bottom defines the symbols used:</p> <ul style="list-style-type: none"> 凡例 <ul style="list-style-type: none"> ゾーン <ul style="list-style-type: none"> 市街地ゾーン (Urban Zone) 地域生活・環境共生ゾーン (Local Life & Environmental Coexistence Zone) 産業ゾーン (Industrial Zone) 自然環境ゾーン (山林) (Natural Environment Zone (Forests)) 自然環境ゾーン (海) (Natural Environment Zone (Sea)) 拠点 <ul style="list-style-type: none"> 中心拠点 (Central Node) 地域拠点 (Local Node) 生活拠点 (Living Node) 景観・観光・交流拠点 (Landscape, Tourism, and Exchange Node) 産業拠点 (Industrial Node) 周辺・物流起点 (Periphery and Logistics Starting Point) 軸 <ul style="list-style-type: none"> 広域連携軸 (Wide-area Cooperation Axis) 都市間交通軸 (Inter-city Transportation Axis) 地区間交通軸 (Inter-district Transportation Axis)

伊万里市地域公共交通計画：令和7年7月

「伊万里市地域公共交通計画」は、伊万里市の公共交通に係るマスタープランとして、利便性が高く経済性も考慮した持続可能な交通ネットワークの構築を目指すための目標や基本的な方針、具体的な施策等を定めたものです。

各拠点を結ぶ公共交通サービスの維持・充実という観点から、本計画が目指す「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進する上で、相互に連携を図るべき計画となります。

基本理念	市民・交通事業者・行政が連携して支え合い、地域の活力を育む地域公共交通
基本方針	<p>基本方針 1：持続可能で活気のある地域公共交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ■市民、交通事業者、行政がそれぞれの役割を認識し、実践することで、持続可能な地域公共交通を実現します。 ■日常生活はもちろん、観光などの市内外との交流促進を担い、地域の活力の基盤となる地域公共交通を実現します。 <p>基本方針 2：活発な地域の創意工夫により成長し続ける地域公共交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ■地域の創意工夫により、利便性の向上が図られ、利用者の増加する地域公共交通を実現します。 <p>基本方針 3：利用者・事業者双方にとってやさしい地域公共交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ■デジタル技術等の新たな技術や先進的な知見を取り入れ、サービス水準の向上、運営体制の効率化を進め、利用者・事業者双方にとってやさしい地域公共交通を実現します。
将来の 地域公共交通 ネットワーク	<div data-bbox="779 913 1323 1144"> <p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域軸(鉄道) 広域軸(バス) 地域間幹線軸 地域内幹線軸 地域内フィーダー軸 市街地回遊軸 中心拠点 地域生活拠点 景観・観光・交流拠点 </div> <p>※ 西肥自動車(株)が運行する松浦線は令和7年3月末までの運行</p>

第2章 本市の現況と課題の整理

2-1 伊万里市の現状

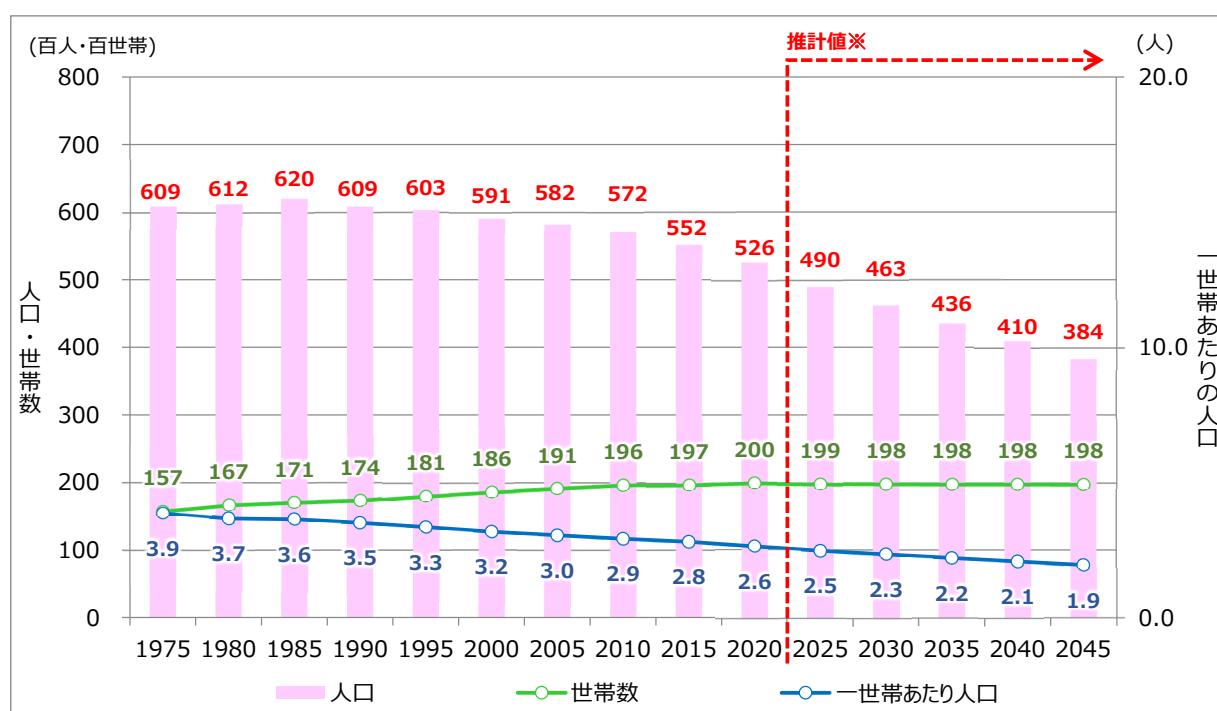
(1) 人口・世帯数等について

1) 人口・世帯数の推移

■本市の人口は、平成7年（1995年）までは6万人以上を維持していましたが、平成12年（2000年）以降は減少傾向に転じており、令和2年（2020年）で約5万3千人、令和27年（2045年）には約3万8千人まで減少する見込みとなっています。

■人口は減少傾向にあるものの、世帯数は一貫して増加傾向にあり、一世帯あたりの人口が減少傾向にあることが窺えます。

▼人口・世帯数・一世帯あたりの人口の推移



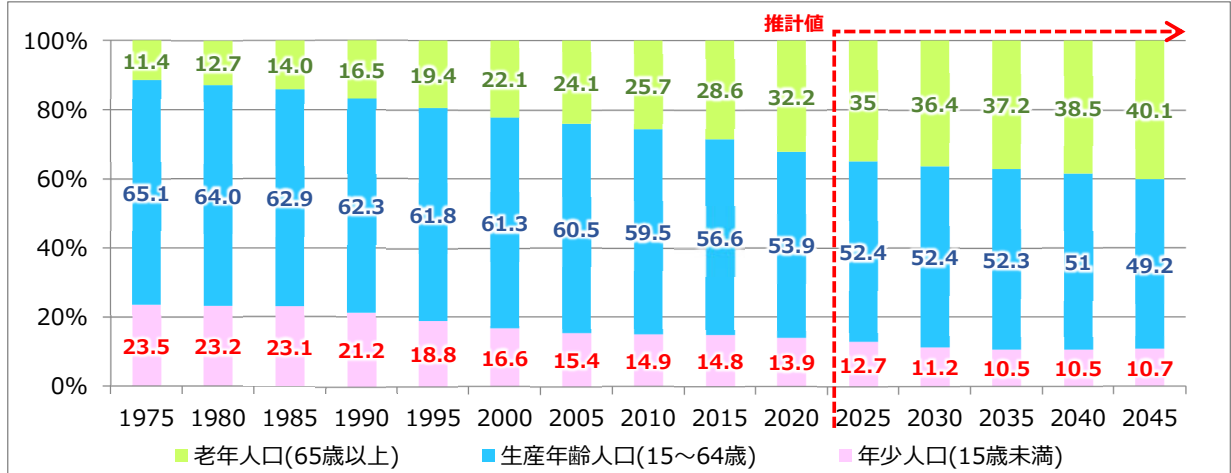
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（令和5年推計：令和2年国勢調査を基に推計）

※世帯数の推計値は、過去10年間に於ける一世帯あたりの人口の推移を基に算出

2) 世代別人口構成比の推移

■年少人口および生産年齢人口割合が減少傾向にある一方、高齢化率は増加傾向にあり、令和2年（2020年）で約32%、令和27年（2045年）には約40%に達する見込みとなっています。

▼年齢3区分別人口構成比の推移

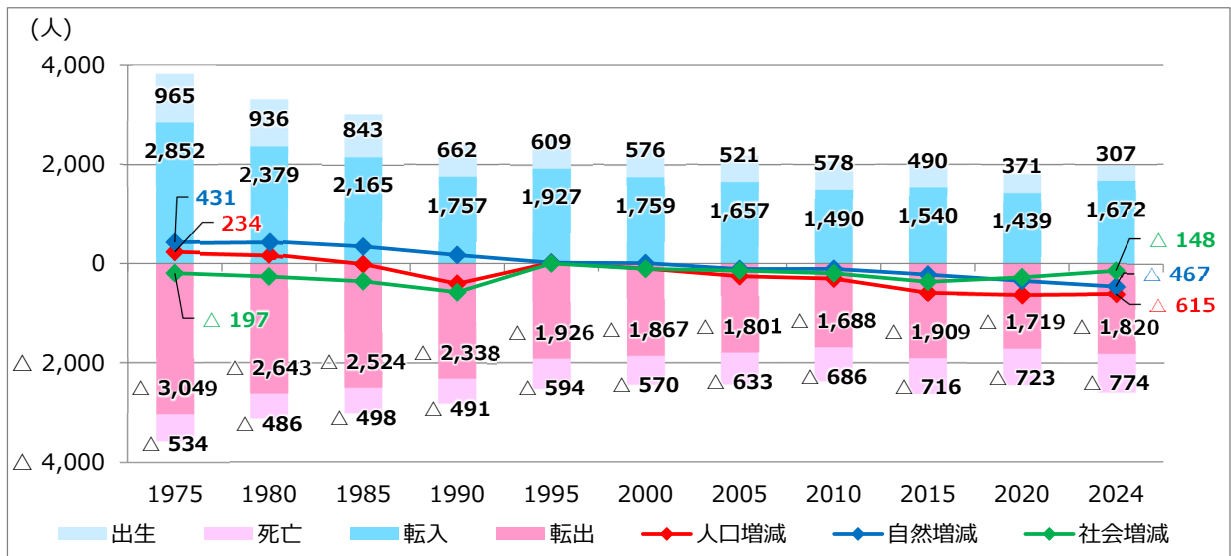


出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（令和5年推計：令和2年国勢調査を基に推計）

3) 人口動態

- 人口動態は昭和60年（1985年）から減少に転じており、平成7年（1995年）に一時的な人口増加に転じたものの、平成12年（2000年）以降は一貫して減少傾向にあります。
- 自然増減は昭和50年（1975年）以降、一貫して減少傾向にあり、平成12年（2000年）まではプラスを維持していましたが、平成17年（2005年）以降はマイナスに転じています。
- 社会増減は昭和50年（1975年）以降、平成7年（1995年）で一時的にプラスに転じたものの、社会減（転出超過）の状態が続いています。

▼自然増減と社会増減の推移



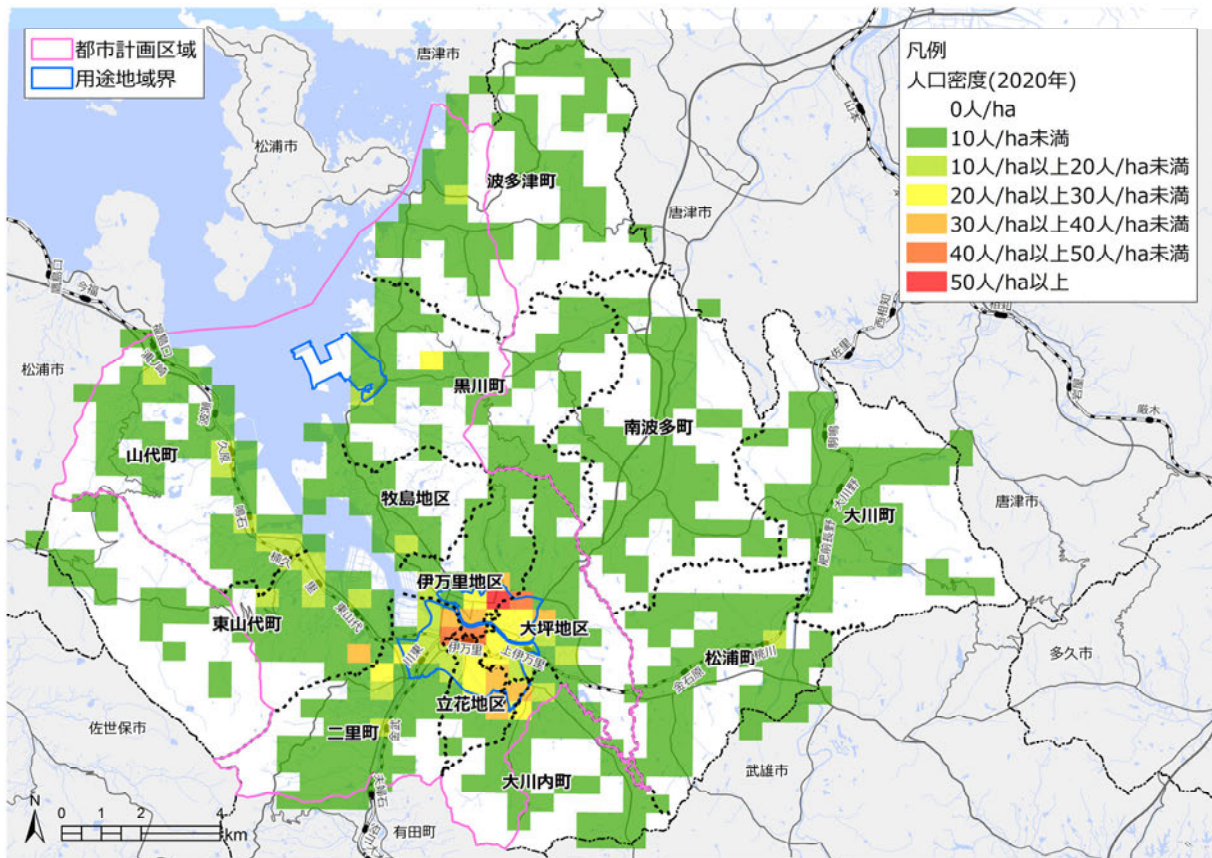
出典：統計伊万里

4) 人口の分布状況（500mメッシュによる分析）

① 人口密度の分布

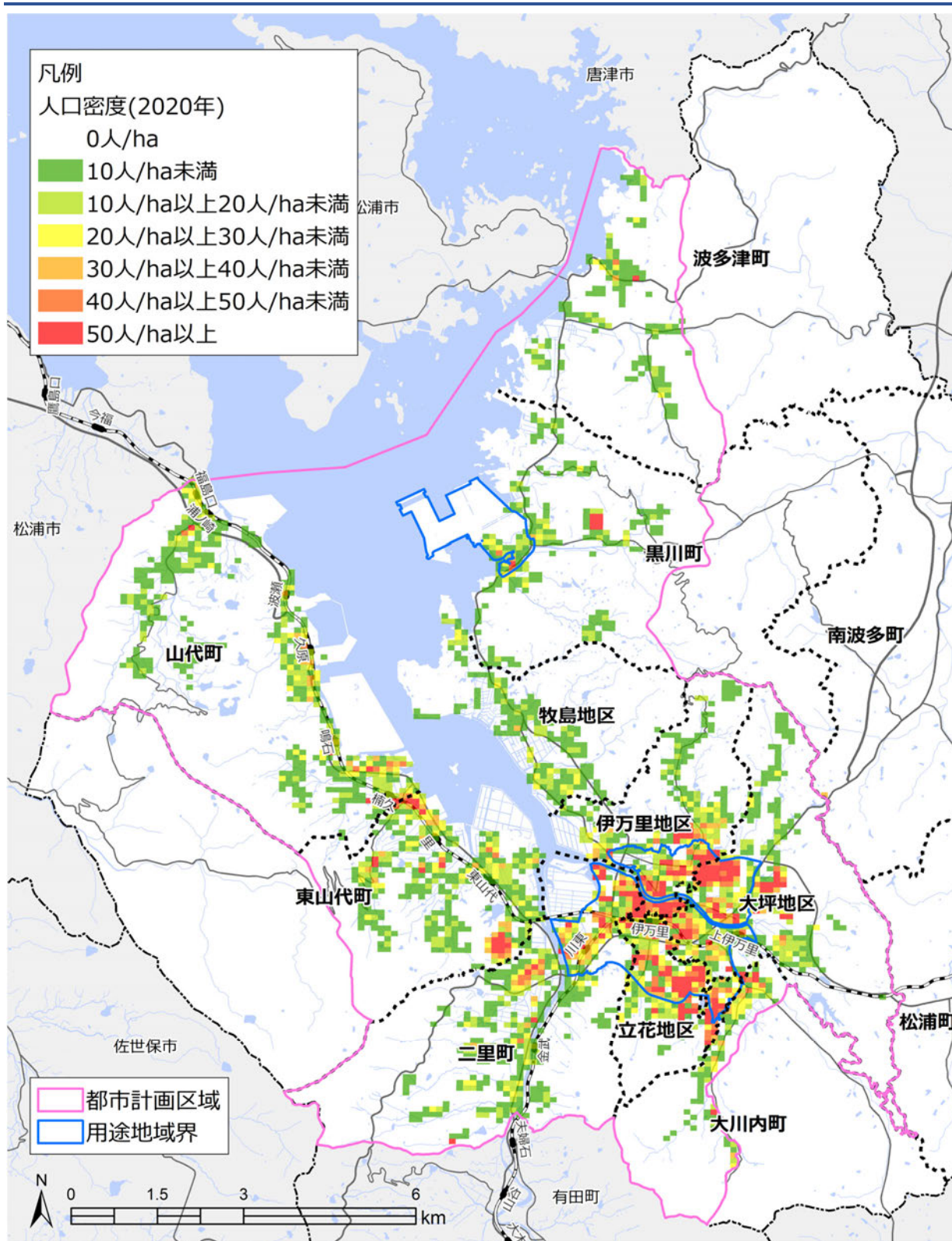
- 本市の人口は、市中心部の用途地域に集中しており、特に伊万里駅周辺や用途地域北部で人口が多く集積しています。
- その他の地域では、伊万里湾沿岸の MR 駅周辺などにおいて、相対的に人口密度が高くなっている地域が散見されますが、全体として低密度な人口分布となっています。

▼総人口密度の分布（500mメッシュ：2020年）



出典：令和2年 国勢調査（e-stat）

【 参 考 】 都市計画区域内における総人口密度の分布（100mメッシュ：2020 年）

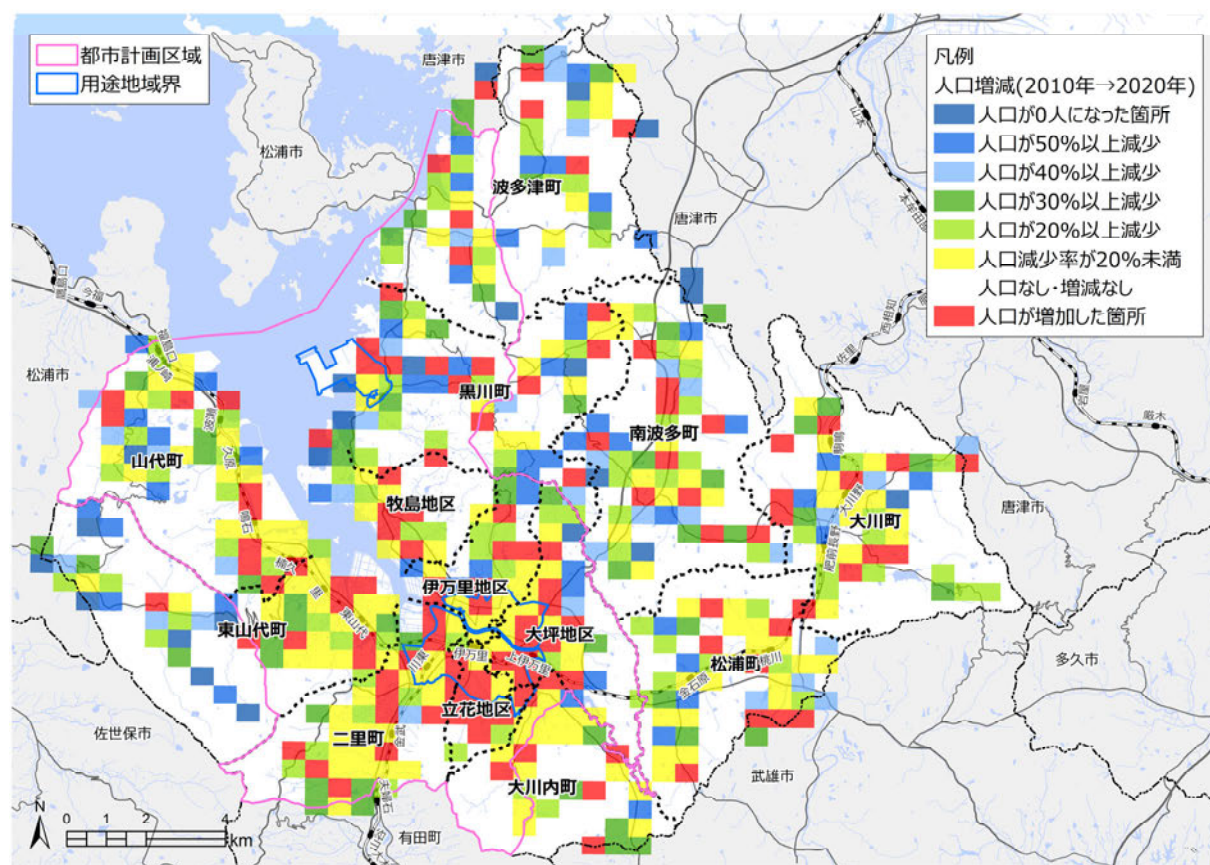


出典：国土数値情報「500m メッシュ別将来推計人口データ（R6 国政局推計）」を基に、「都市計画基礎調査（R5）」の建物延べ床面積により按分を行った 100mメッシュを使用

② 人口増減率の分布

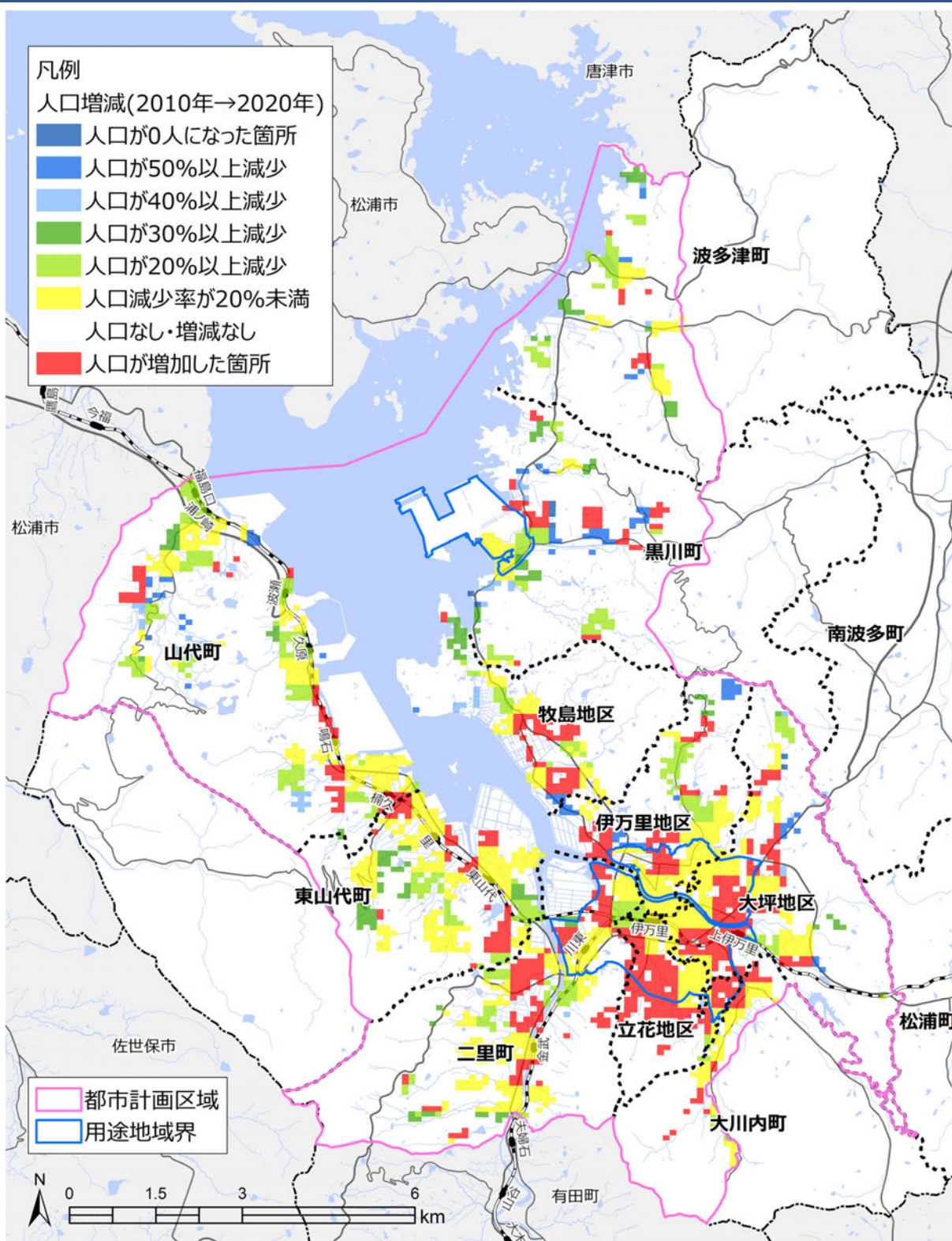
- 過去 10 年間の人口増減率を見ると、用途地域の中心部（伊万里駅周辺など）において、人口が減少傾向にあります。
- また、用途地域の縁辺部、二里町や黒川町などのまとまった住宅団地が存在する地域において、局所的な人口の増加が見受けられます。

▼人口増減率の分布（500mメッシュ：2010 年～2020 年）



出典：令和 2 年 国勢調査（e-stat）

【 参 考 】 都市計画区域内における人口増減率の分布（100mメッシュ：2010 年～2020 年）

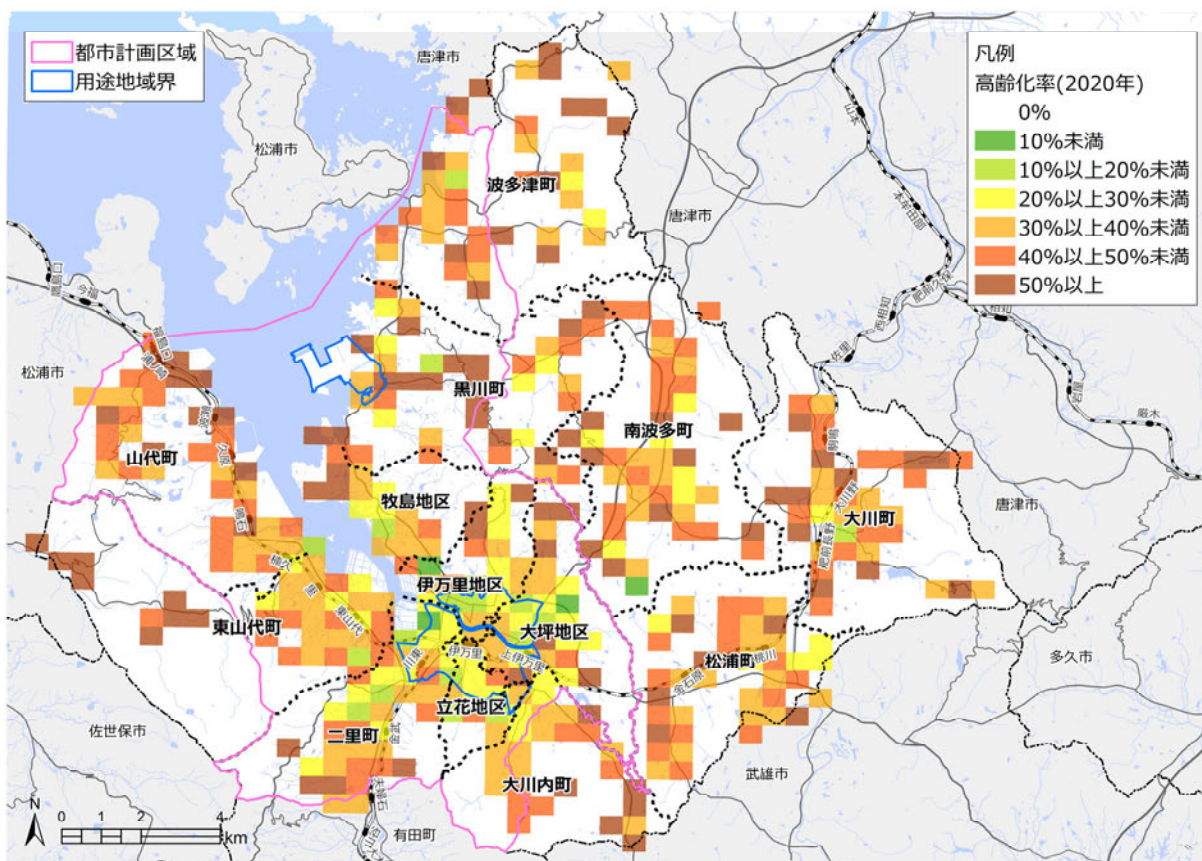


出典：令和2年 国勢調査「500mメッシュ人口」と
国土数値情報「500mメッシュ別将来推計人口データ（R6 国政局推計）」を基に、
「都市計画基礎調査（R5）」の建物延べ床面積により按分を行った100mメッシュを使用

③ 高齢化率の分布

■ 都市計画区域内の山間部や都市計画区域外の集落地の大部分が高齢化率 30%以上の地域となっており、高齢化率 50%以上となっている箇所も散見されます。

▼ 高齢化率の分布（500mメッシュ：2020 年）



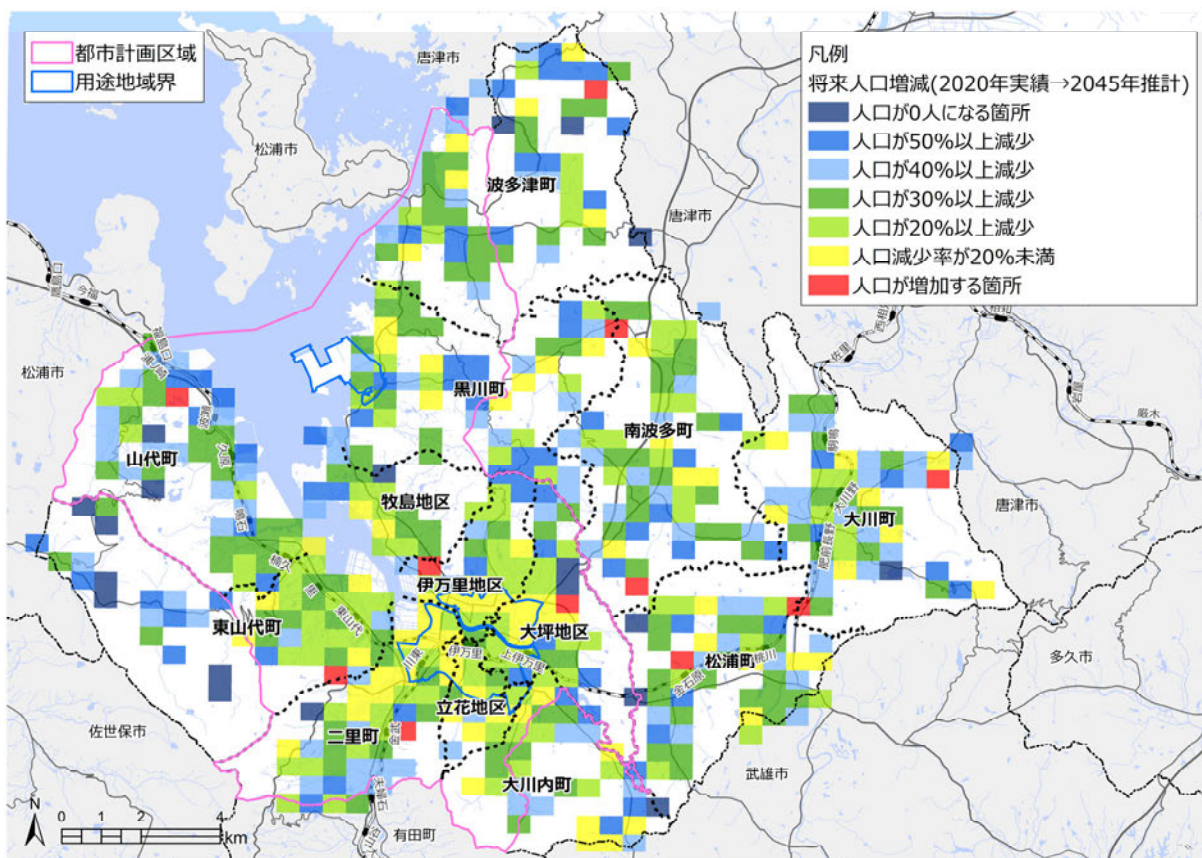
出典：令和2年 国勢調査（e-stat）

④ 将来推計人口増減率の分布

- 令和2年（2020年）から令和27年（2045年）における推計人口※の増減率をみると、市内の大部分で人口減少が見込まれます。
- 特に、都市計画区域の縁辺部や都市計画区域外の山間部において、人口の大きな減少が見込まれる地域が存在します。
- また、本市の人口が集積する場所であるはずの用途地域の中心部（伊万里駅周辺など）においては、用途地域縁辺部よりも高い割合で人口減少が進展する見込みとなっています。

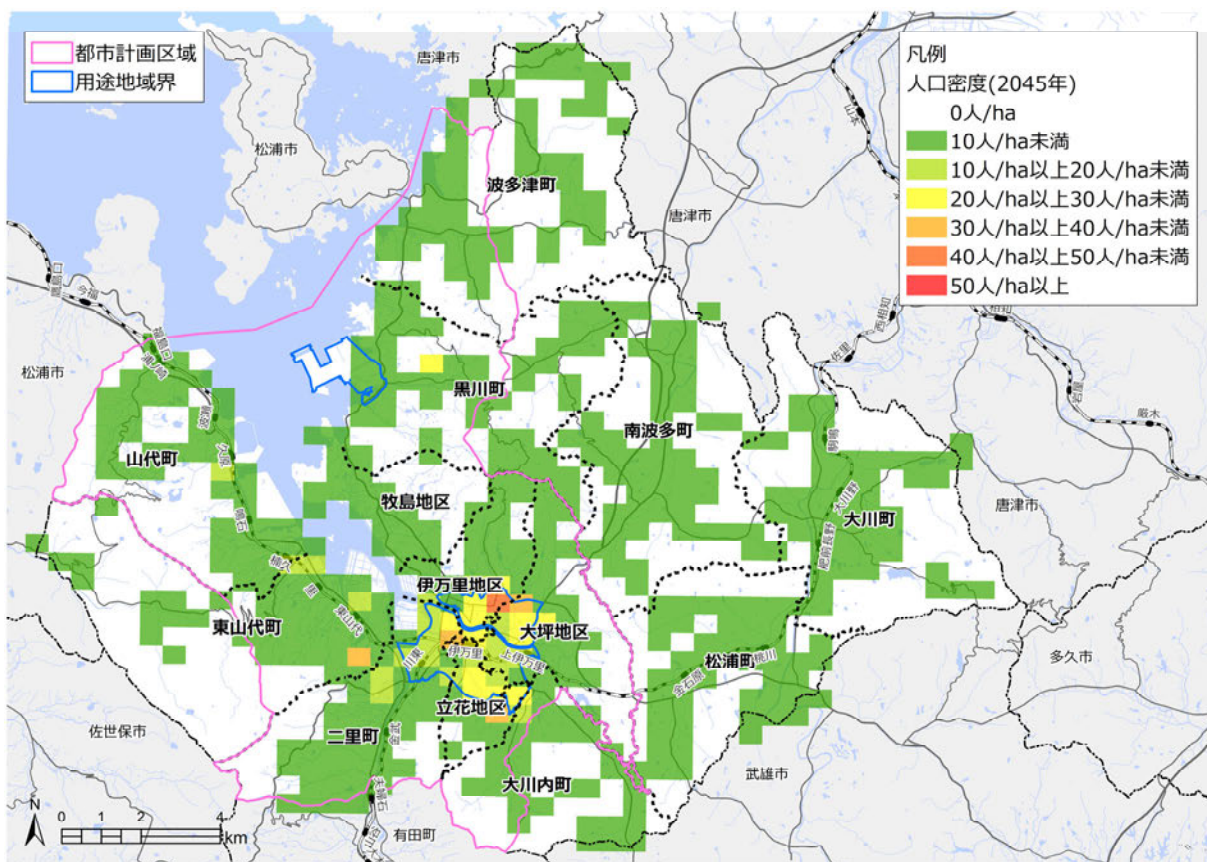
※ 国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく推計人口

▼将来推計人口増減率の分布（500mメッシュ：2020年～2045年）



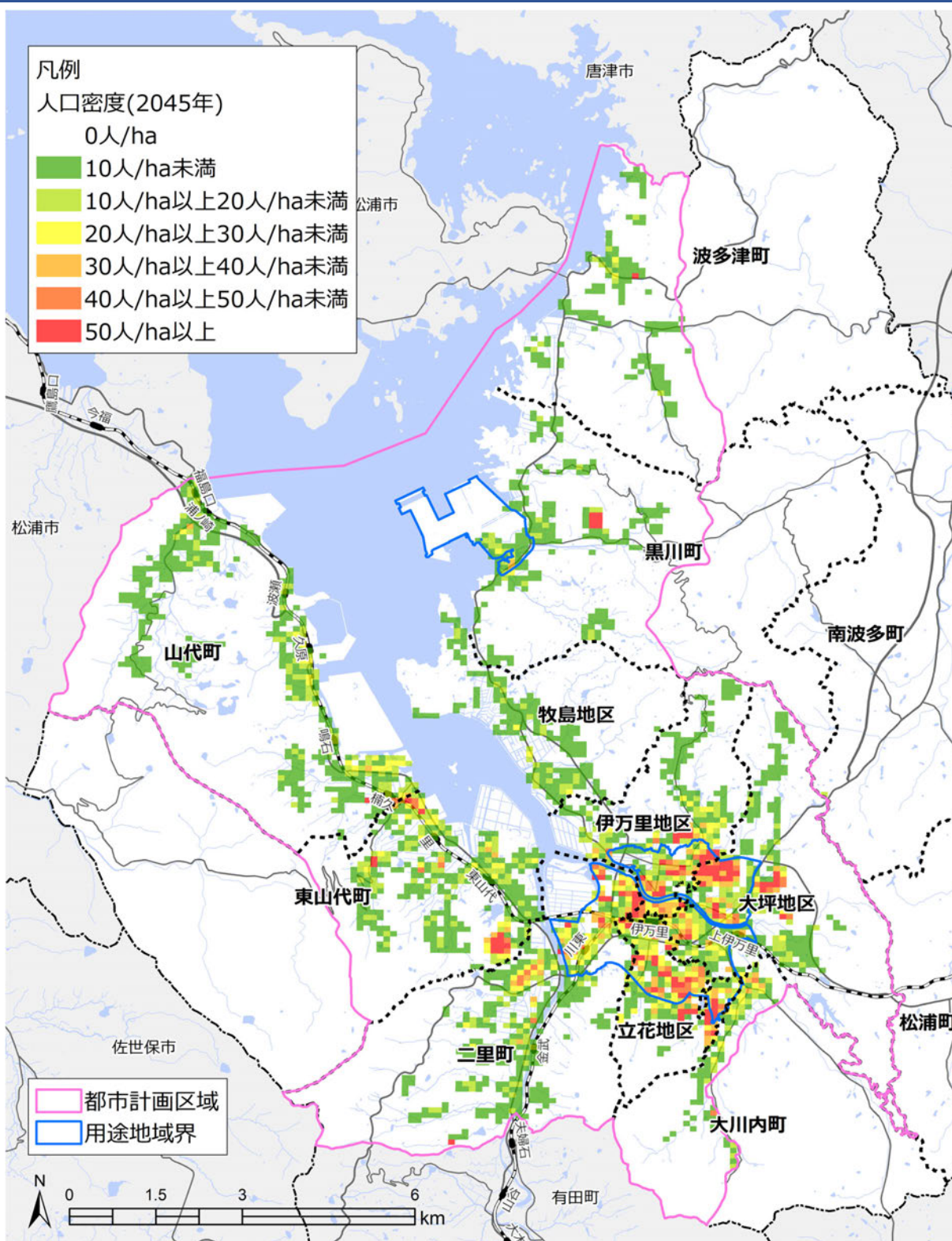
出典：国土数値情報「500mメッシュ別将来推計人口データ(R6 国政局推計)」

【 参 考 】 将来推計人口密度の分布（500mメッシュ：2045 年）



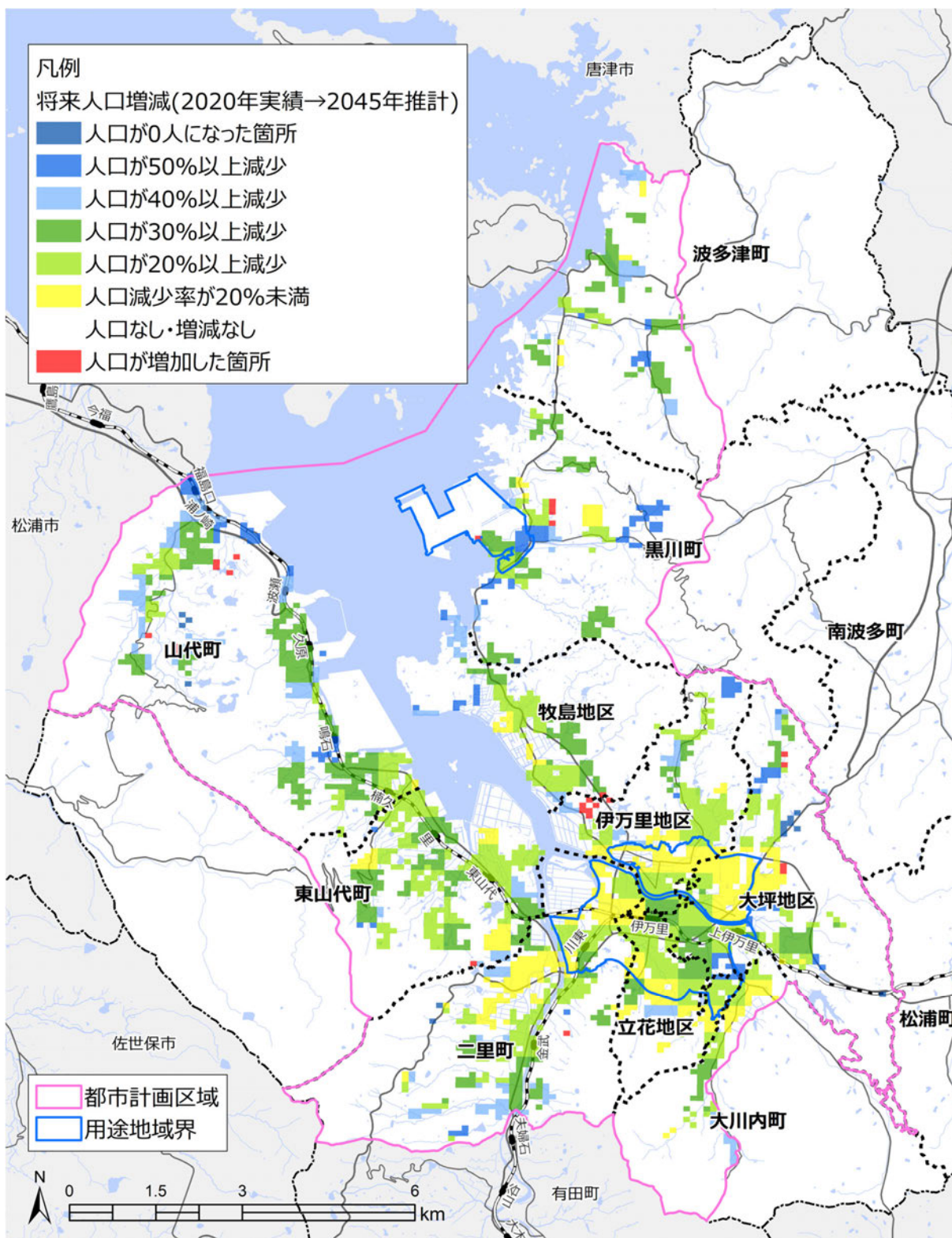
出典：国土数値情報「500m メッシュ別将来推計人口データ(R6 国政局推計)」

【 参 考 】 都市計画区域における将来人口密度の分布（100mメッシュ：2045 年）



出典：令和2年 国勢調査「500mメッシュ人口」と
国土数値情報「500mメッシュ別将来推計人口データ（R6 国政局推計）」を基に、
「都市計画基礎調査（R5）」の建物延べ床面積により按分を行った100mメッシュを使用

【 参 考 】 都市計画区域における将来推計人口増減率の分布（100mメッシュ：2020 年～2045 年）



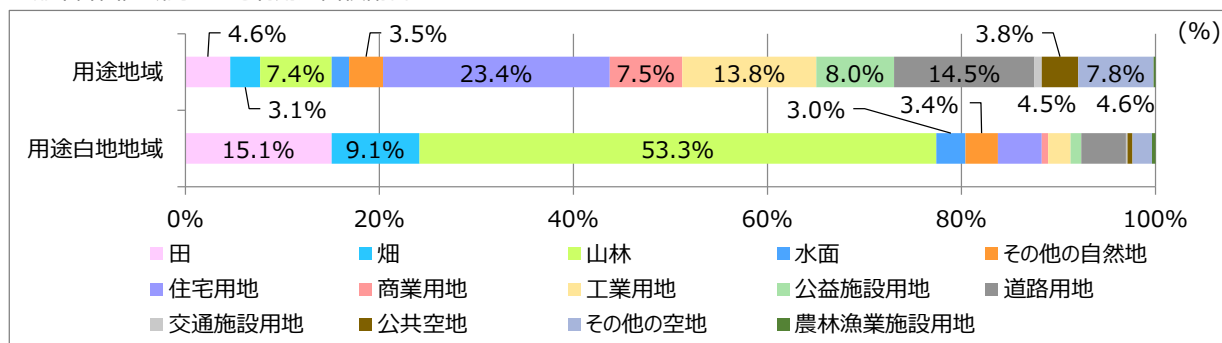
出典：令和2年 国勢調査「500mメッシュ人口」と
国土数値情報「500mメッシュ別将来推計人口データ（R6 国政局推計）」を基に、
「都市計画基礎調査（R5）」の建物延べ床面積により按分を行った100mメッシュを使用

(2) 土地利用等の動向について

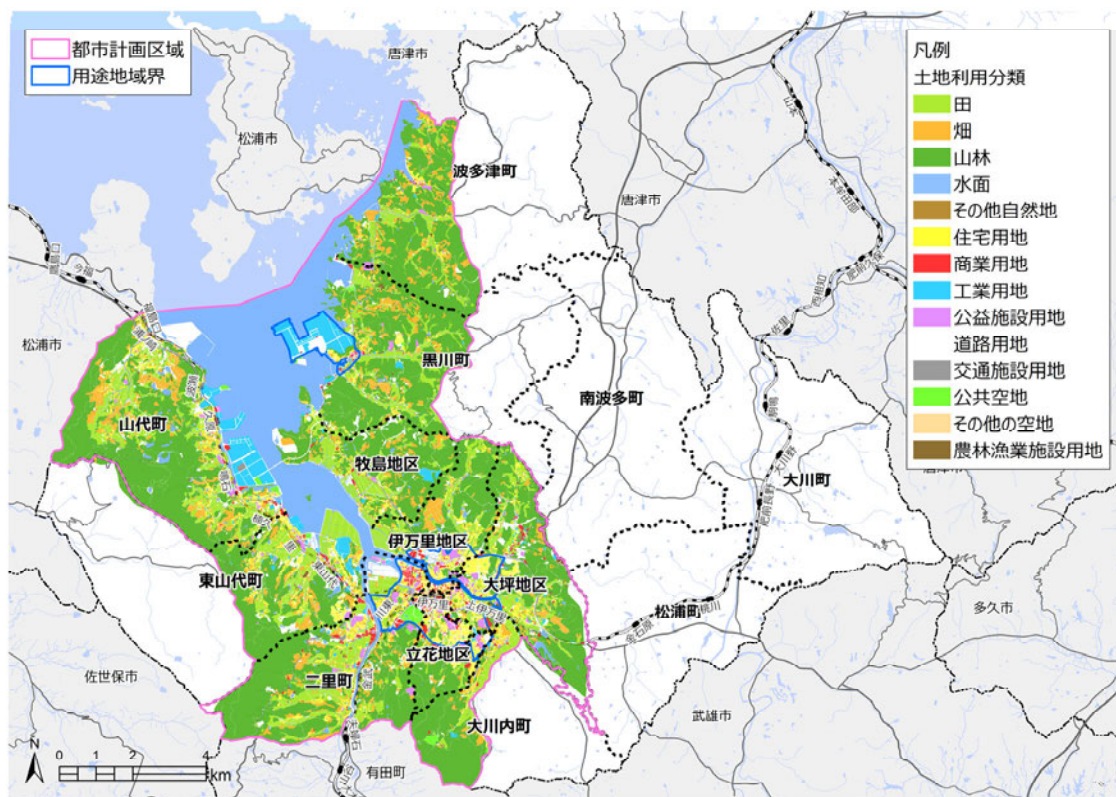
1) 都市計画区域内の土地利用現況

- 住宅用地や商業用地等の都市的土地利用の分布は、用途地域とその周辺に集中しています。
- 工業用地は、黒川町沿岸部に位置する用途地域内をはじめとして、山代町や東山代町の伊万里湾沿岸埋立地にまとまって分布しています。
- 大規模な農地等は、牧島地区や東山代町の沿岸部で広範囲に分布しているほか、二里町の有田川沿川地域や山代町の佐代川沿川地域にも分布しています。
- 土地利用の割合をみると、用途白地地域（用途地域外）では、山林や農地等の自然的土地利用が8割以上を占めている一方で、用途地域内では、住宅用地や工業用地、商業用地等の都市的土地利用が8割以上を占めており、市街化が進んでいることが伺えます。

▼都市計画区域内の土地利用別面積割合



▼都市計画区域内の土地利用現況図



出典：都市計画基礎調査（令和5年度）

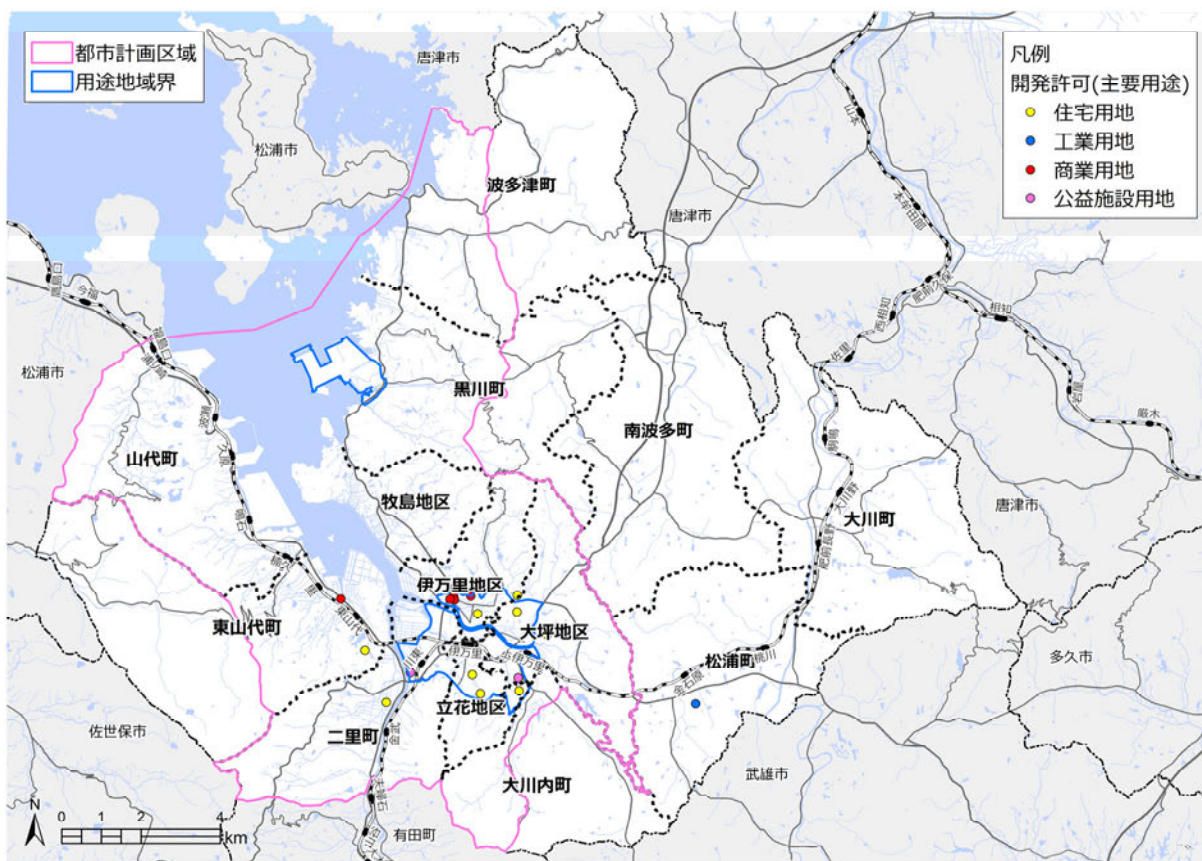
2) 開発動向

■ 過去6年間※における開発動向（開発許可）を見ると、商業用地の開発が用途地域北部（松島町）で行われており、都市計画区域外（松浦町）でも工業用地の開発が行われています。

■ 住宅用地の開発は、用途地域内に比較的集中していますが、用途地域外部で行われた開発も散見されます。

※ 平成29年度（2017年度）から令和4年度（2022年度）までの6年間の累計

▼主要用途別の開発動向



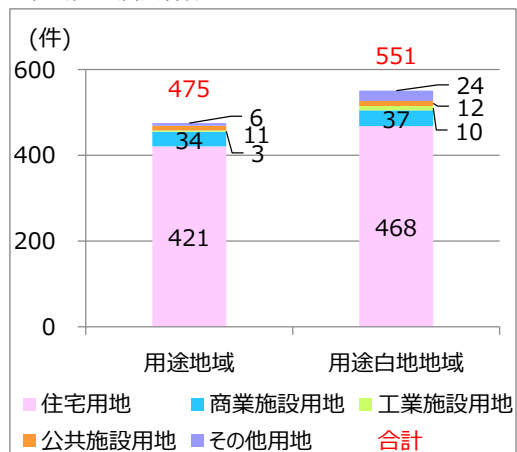
出典：都市計画基礎調査（令和5年度）

3) 新築動向

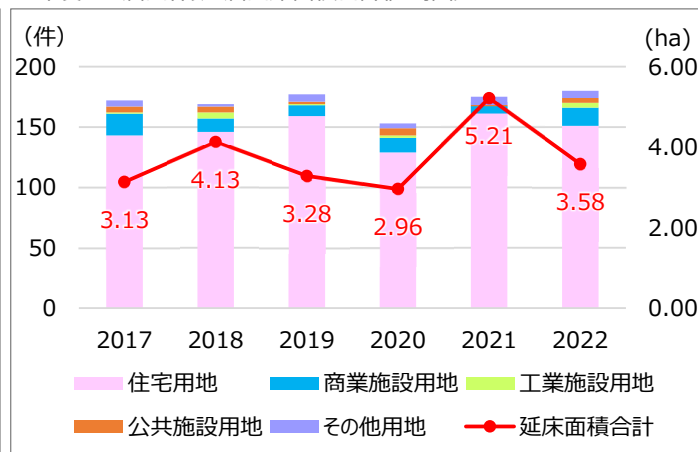
- 過去6年間※の新築動向を見ると、用途地域内において住宅等の新築・建替えが集中していることが窺えます。
- 一方で、伊万里地区や立花地区の用途地域縁部、二里町や東山代町の国・県道沿いなどにおいて、用途地域外でも建物の新築・建替えが活発に行われている箇所が見受けられます。
- 加えて、用途白地地域（用途地域外）の方が届出件数が多くなっていることから、郊外への市街地の拡大が進行しつつあることが窺えます。

※ 平成29年度（2017年度）から令和4年度（2022年度）までの6年間の累計

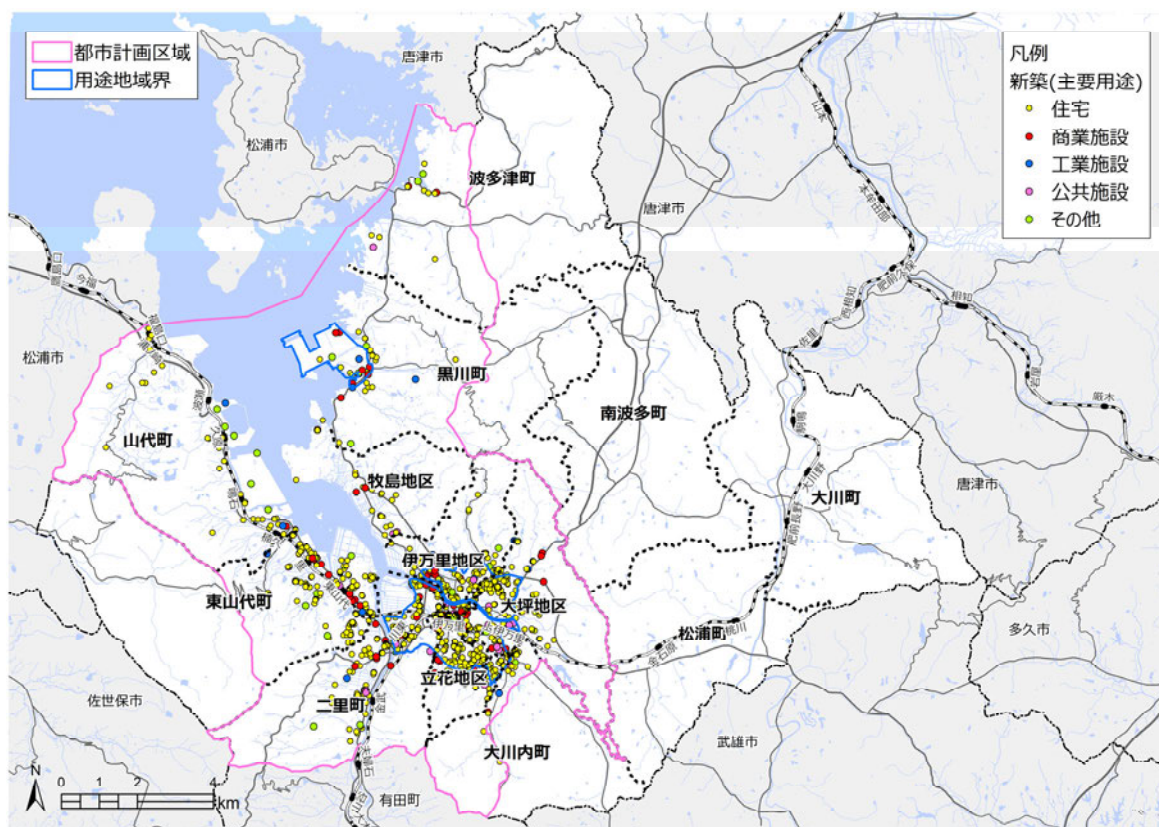
▼ 区域別の届出件数



▼ 年度別の届出件数・届出床面積合計値の推移



▼ 主要用途別の新築動向

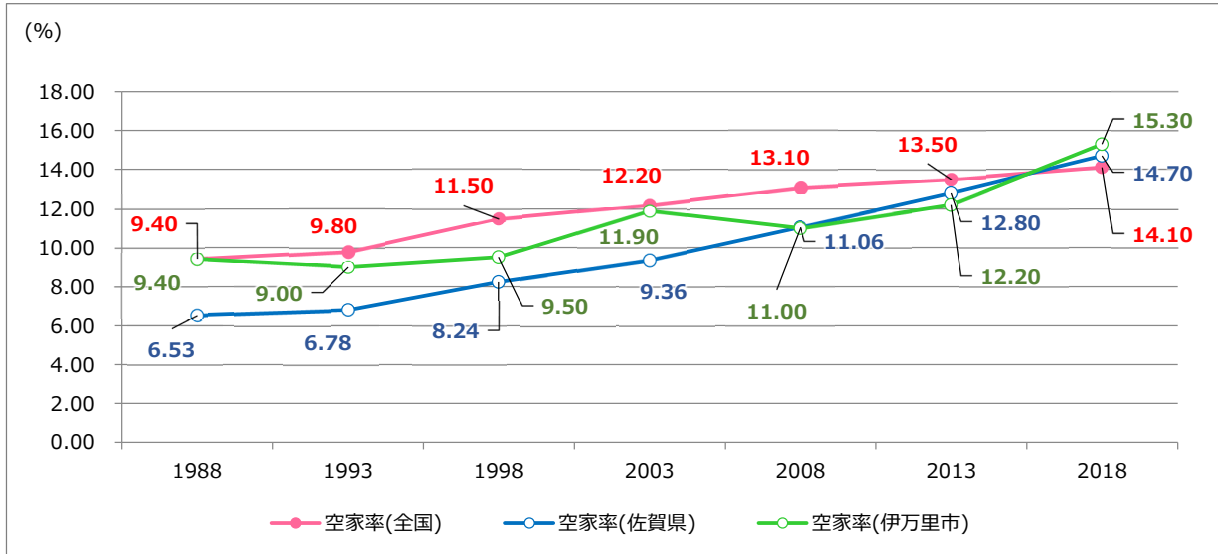


出典：都市計画基礎調査（令和5年度）

4) 空き家・低未利用地の状況

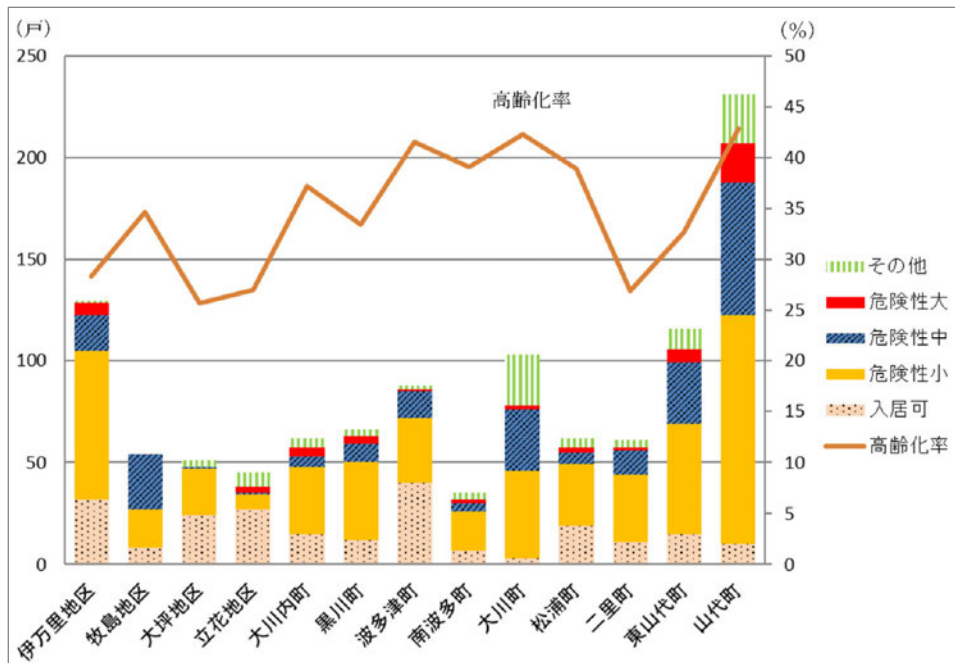
- 本市の空き家率は、平成 25 年（2013 年）までは全国平均以下の数値を維持していましたが、平成 30 年（2018 年）に件数が大きく増加し、現在では全国平均を上回る数値となっています。
- 地域ごとの空き家数をみると、高齢化率が高い地区ほど空き家数も多い傾向にあり、最も件数が多いのが山代町、次いで伊万里地区となっています。

▼空き家率の推移



出典：「第 2 次伊万里市空家等対策計画(住宅・土地統計調査)」より作成

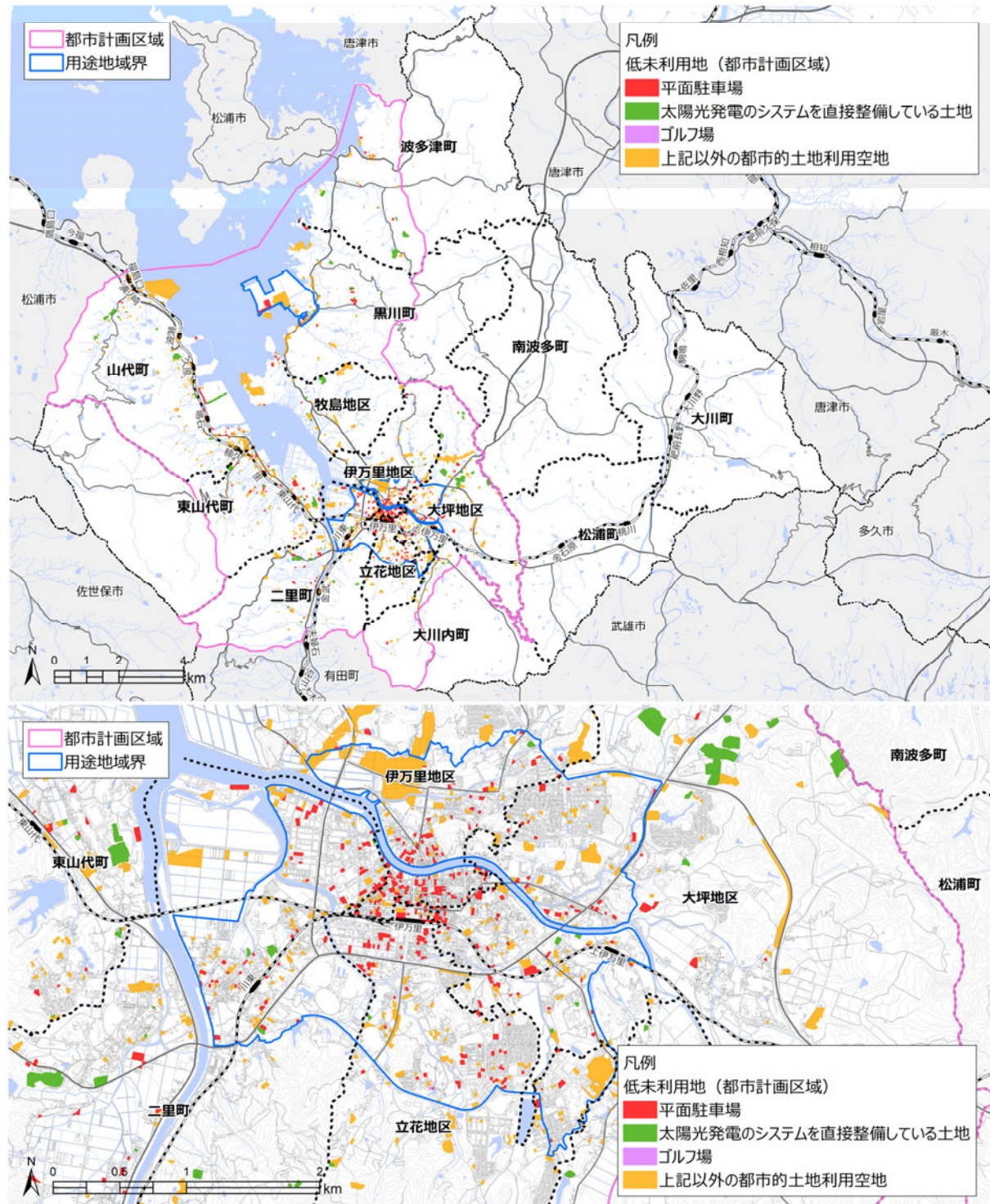
▼地域ごとの空き家件数



出典：第 2 次伊万里市空家等対策計画

- 低未利用地の分布を見ると、沿岸部の埋立地などで大規模な「都市的土地利用空地」が位置しているほか、大坪地区や立花地区などの用途地域内でも小規模な「都市的土地利用空地」が点在しています。
- また、用途地域中心部（伊万里駅周辺など）では、平面駐車場が多く集積しているほか、用途地域外では、大坪地区や二里町などで太陽光発電システムの整備地が散見されます。

▼低未利用地の分布状況（上段：市全域、下段：伊万里駅周辺拡大）

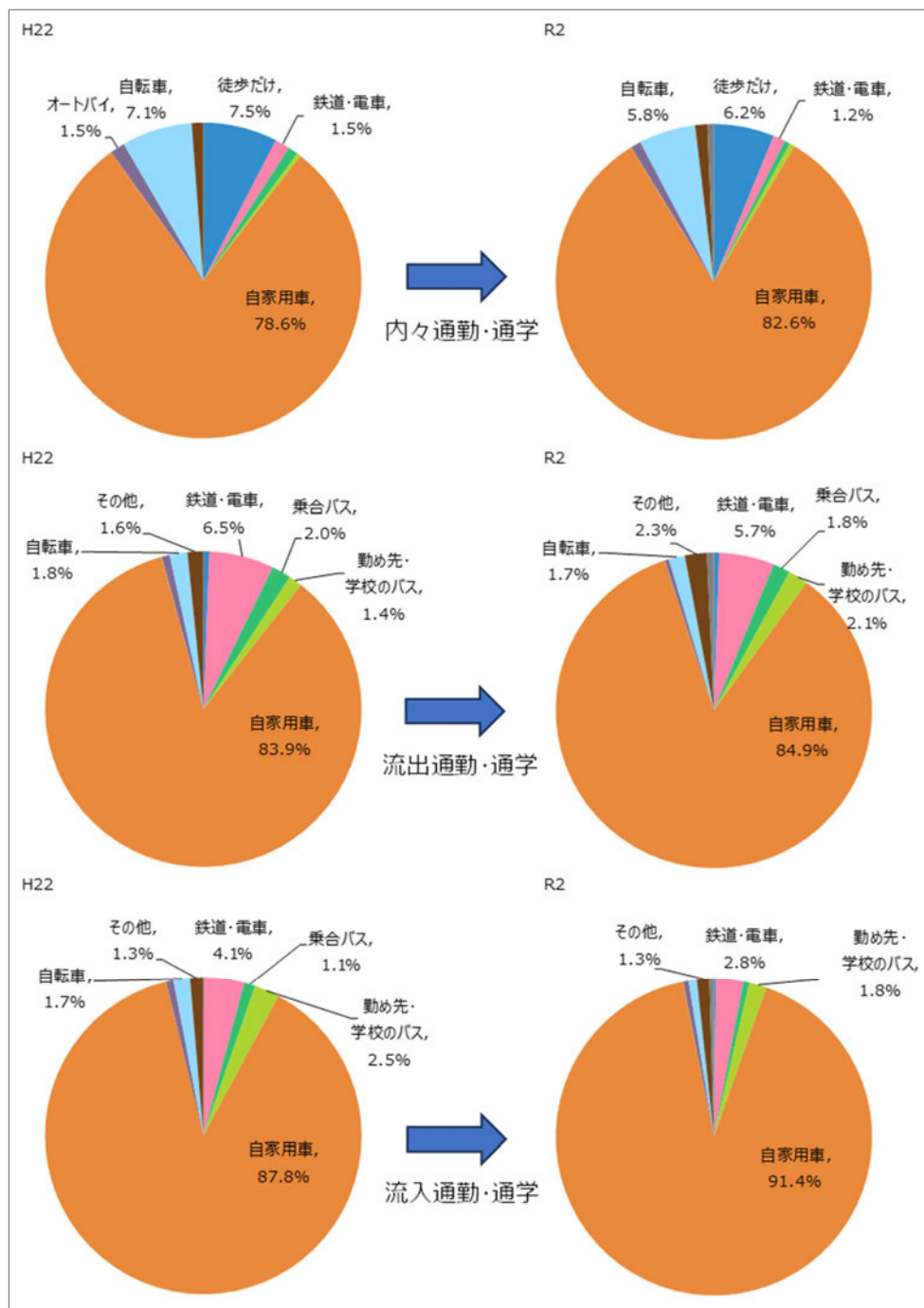


(3) 交通体系について

1) 交通手段の内訳

■本市の通勤・通学時における利用交通手段の内訳を見ると、自家用車の利用が全体の8～9割を占めており、公共交通機関の利用者が極めて少ない状況にあります。

▼通勤・通学時における利用交通手段の変化（2010年～2020年）



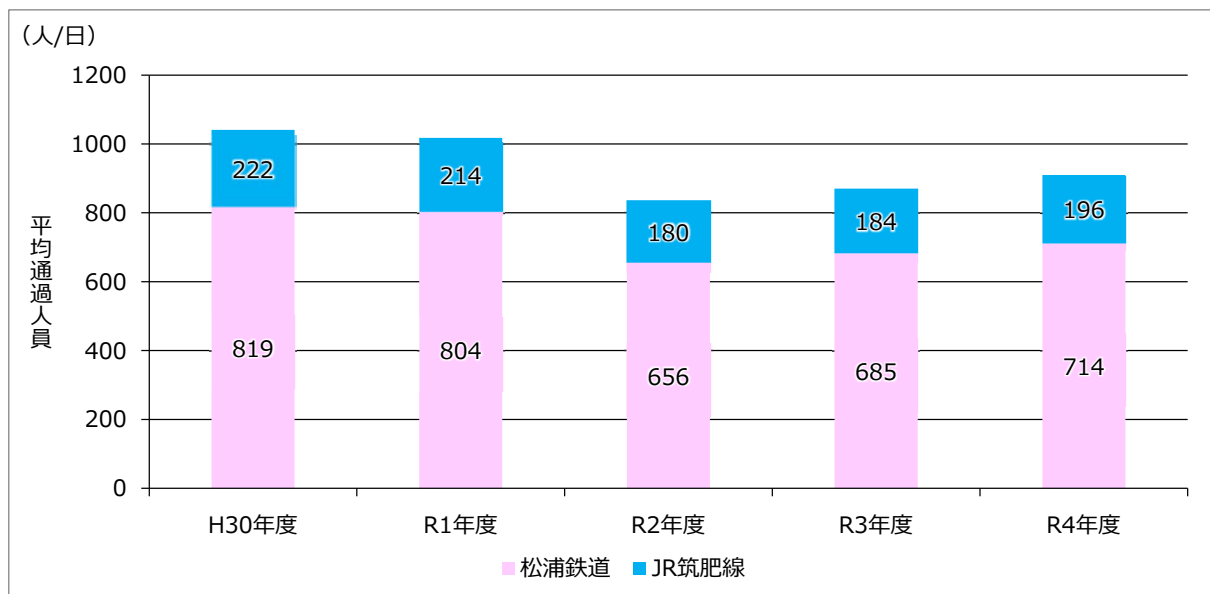
出典：令和2年 国勢調査

2) 各交通手段の状況

① 鉄道（JR・MR）の状況

- JR 筑肥線（唐津～伊万里）および MR（松浦鉄道）の平均通過人員は、平成 30 年度（2018 年度）以降、減少傾向にあります。
- 特に令和 2 年度（2020 年度）は、コロナ禍の影響を受けて平均通過人員が大幅に減少していますが、令和 3 年度（2021 年度）以降は回復基調にあり、令和 4 年度（2022 年度）の平均通過人員は JR 筑肥線で 196 人/日、MR で 714 人/日となっています。

▼JR・MR の平均通過人員の推移



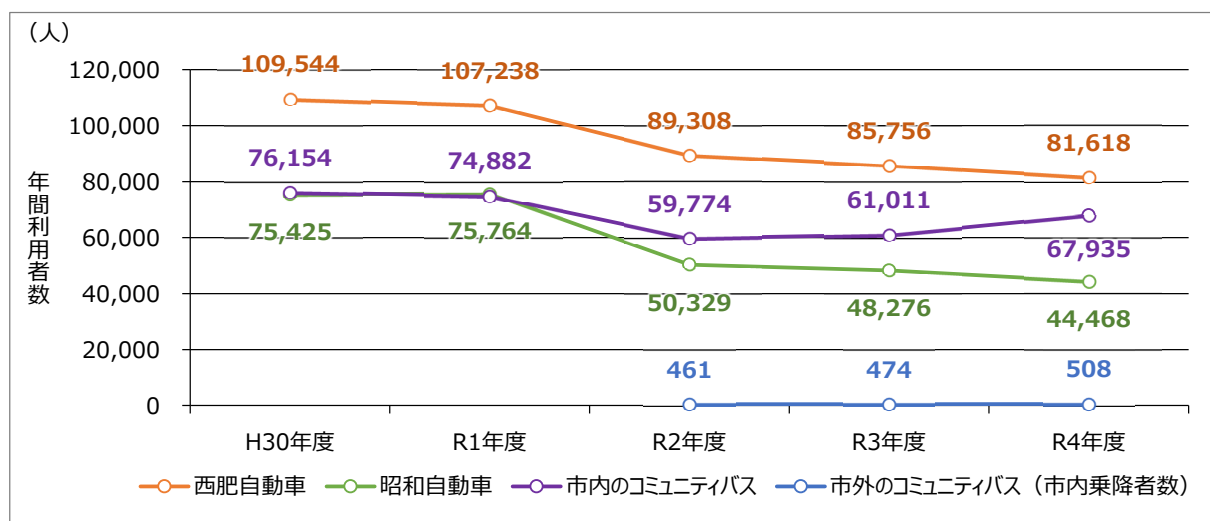
出典：伊万里市地域公共交通計画

② 路線バス・デマンドタクシーの状況

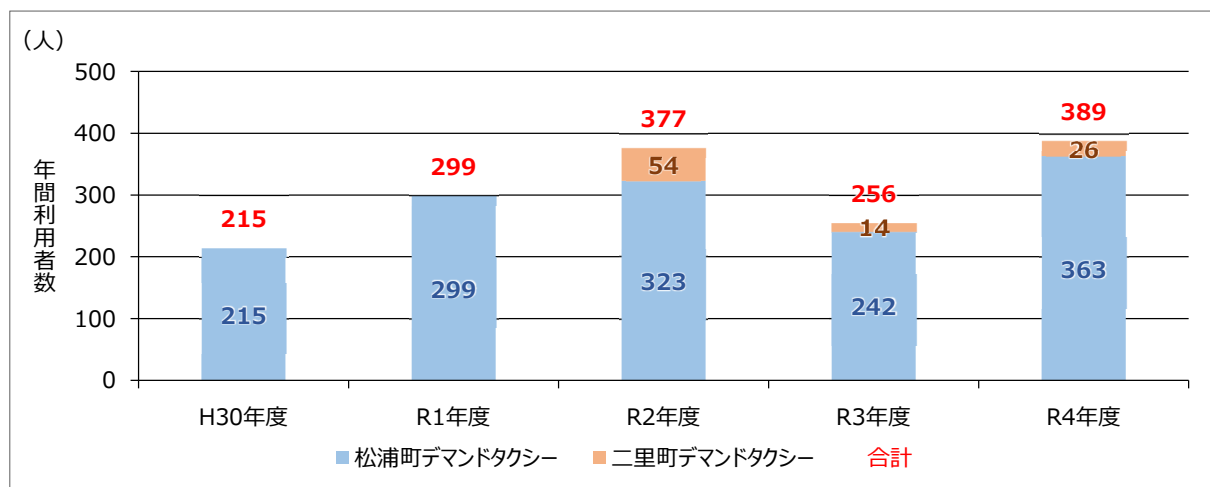
- 本市では、西肥自動車が運行する5路線、昭和自動車が運行する3路線の計8路線のバス※が運行しており、いずれも伊万里駅を起点として市内各地域ならびに周辺市町を連絡しています。
- 地域内の移動手段としては、いまりんバス、元気バス（東山代町）、波多津ふれあい号、コミュニティすこやかバス（大川町）、町内巡回バスくろがわ号、武雄市が運行している武雄市コミュニティバス武雄桃川線の計6路線のコミュニティバスに加えて、松浦町と二里町ではデマンドタクシーも運行しています。
- 路線バスは、コロナ禍の影響を受けて、令和2年度（2020年度）に利用者数が大幅に減少しており、その後も減少傾向にあります。
- コミュニティバスは、路線バスと同様に、令和2年度（2020年度）に利用者数が大幅に減少したものの、令和3年度（2021年度）以降は回復基調にあります。
- デマンドタクシーについては、令和3年度（2021年度）に一時的に利用者数が減少したものの、令和4年度（2022年度）には過去最多の利用者数となっています。

※ 西肥自動車（株）が運行する松浦線は令和7年3月末までの運行、昭和自動車（株）が運行する中浦線は令和6年3月末までの運行

▼路線バスとコミュニティバスの年間利用者数（西肥自動車-佐世保線、昭和自動車-いまり号を除く）

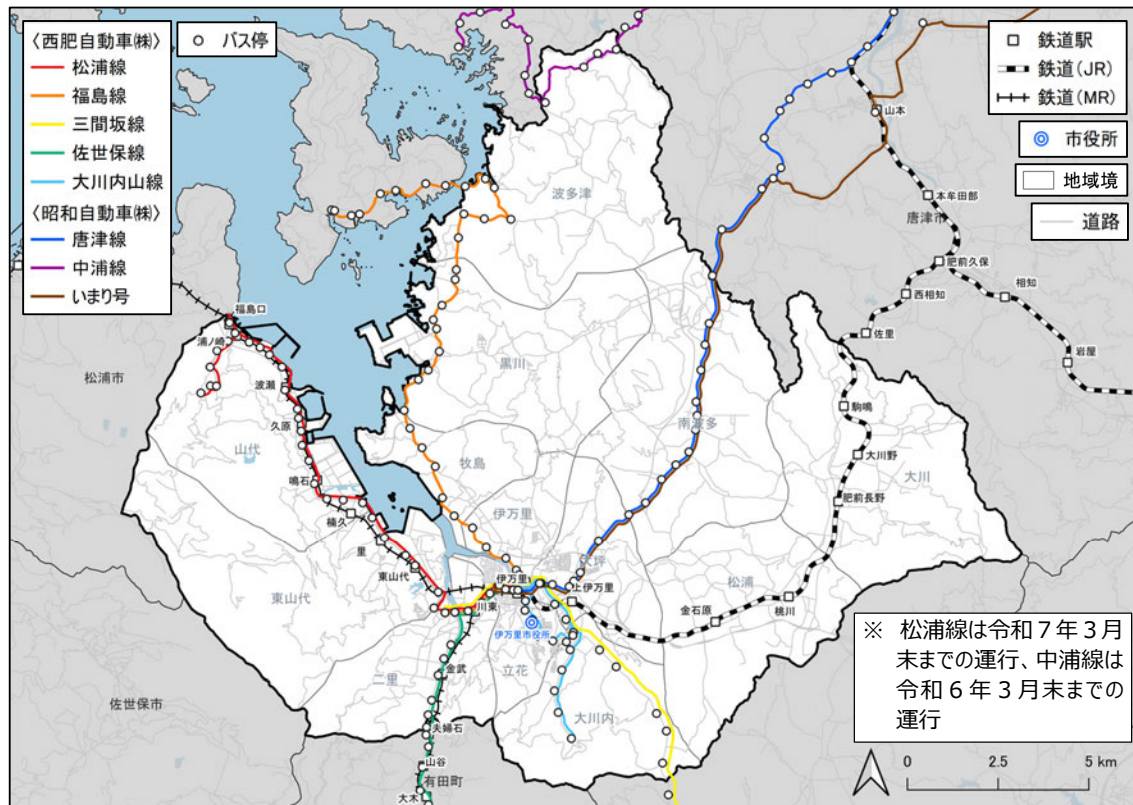


▼デマンドタクシーの年間利用者数

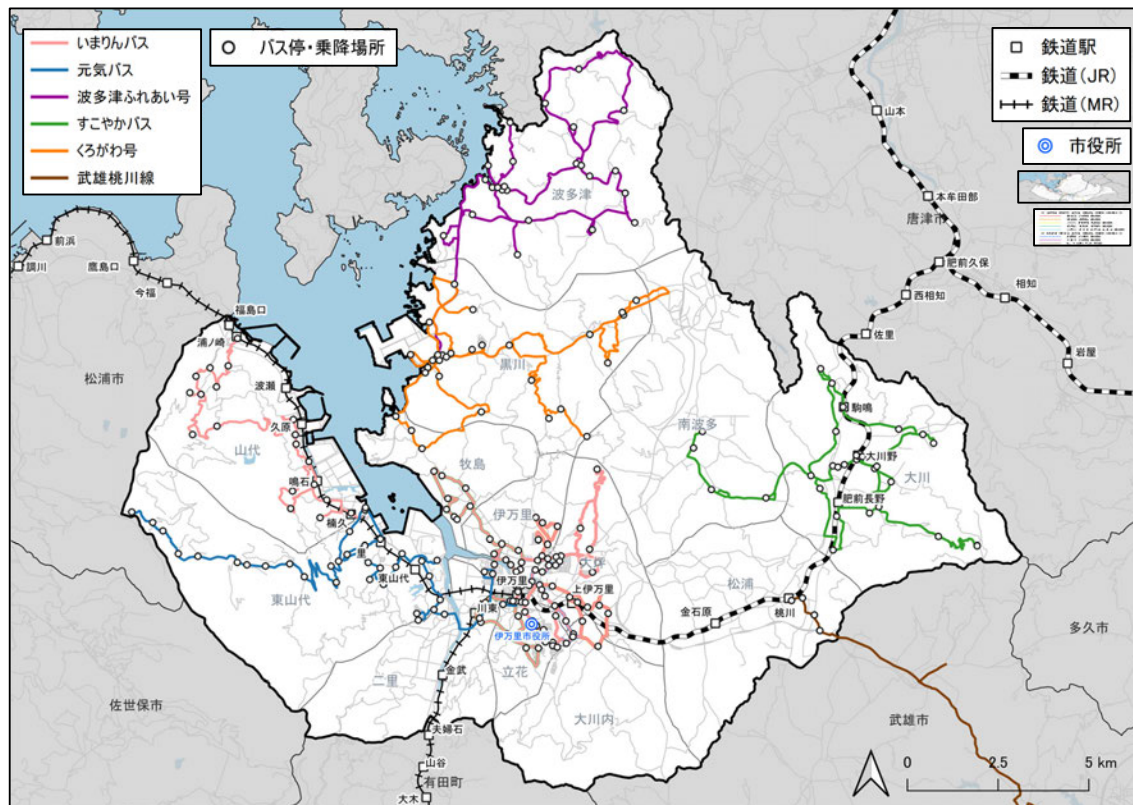


出典：いずれも伊万里市地域公共交通計画

▼路線バスの運行状況

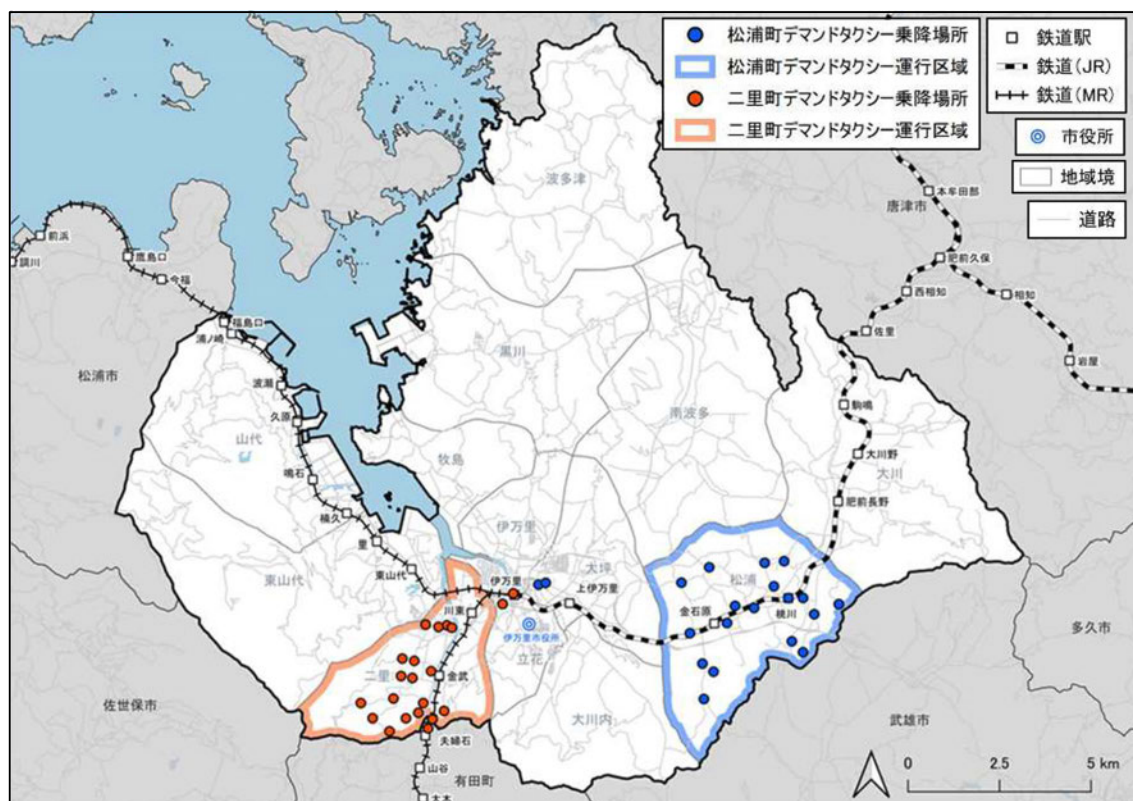


▼コミュニティバスの運行状況



出典：いずれも伊万里市地域公共交通計画

▼デマンドタクシーの乗降場所と運行区域



出典：伊万里市地域公共交通計画

3) 公共交通の人口カバー状況

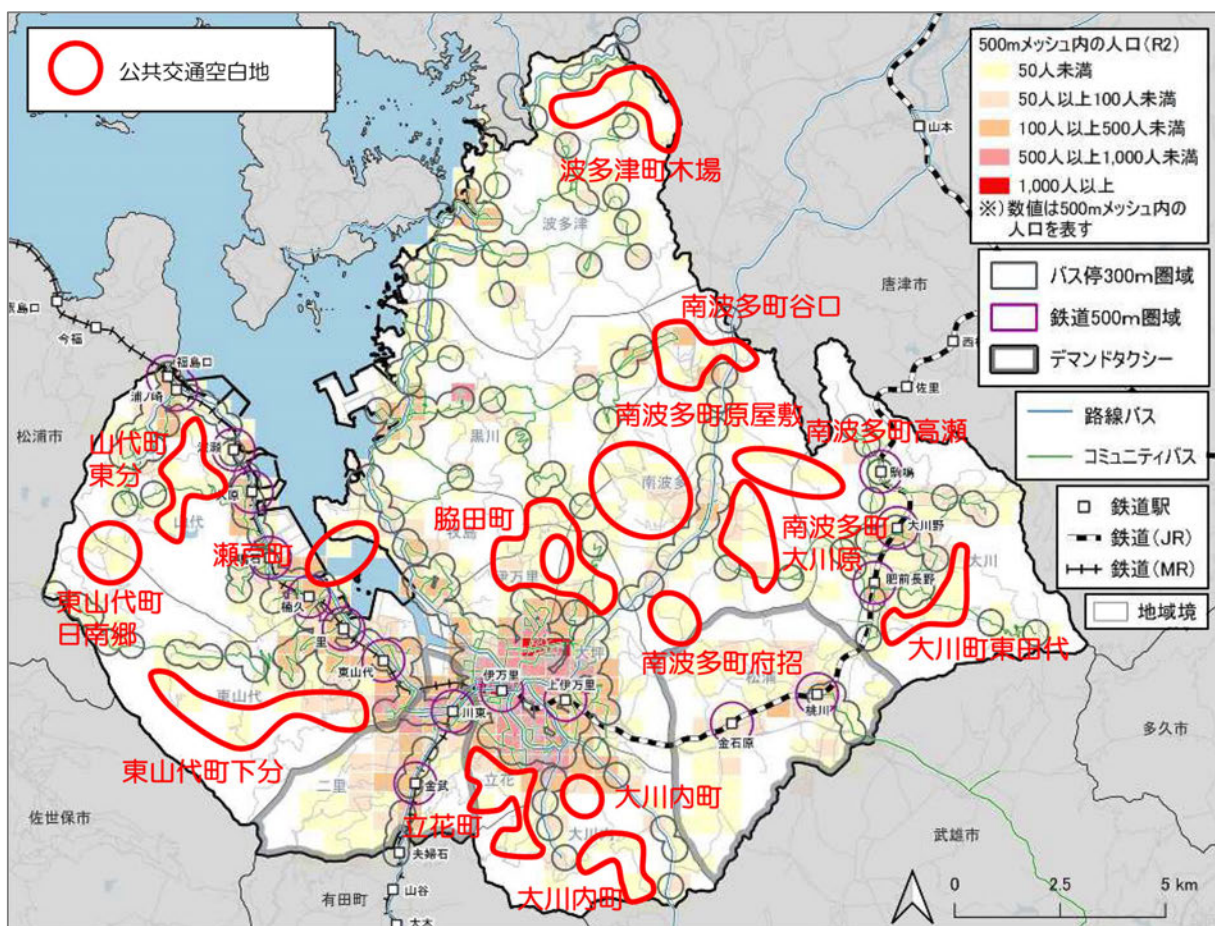
■ 鉄道駅・バス停の分布から公共交通カバー圏※1を見ると、用途地域とその周辺などの人口が多く集積している地域は概ね圏域内に含まれており、総人口に占める公共交通カバー圏の人口割合（カバー率）は約79.3%※2となっています。

■ しかし、東山代町下分、東山代町日南郷、南波多町原屋敷、山代東分、瀬戸町、立花町、大川内町（2地区）、脇田町、波多津町木場、南波多町谷口、南波多町高瀬、南波多町大川原、南波多町府招、大川町東田代の15地区において、交通空白地が存在しています。

※1 公共交通カバー域とは「鉄道駅から500m圏およびバス停から300m圏」を指します。

※2 令和2年国勢調査に基づく本市の総人口は52,629人、公共交通カバー域の人口は41,737人です。

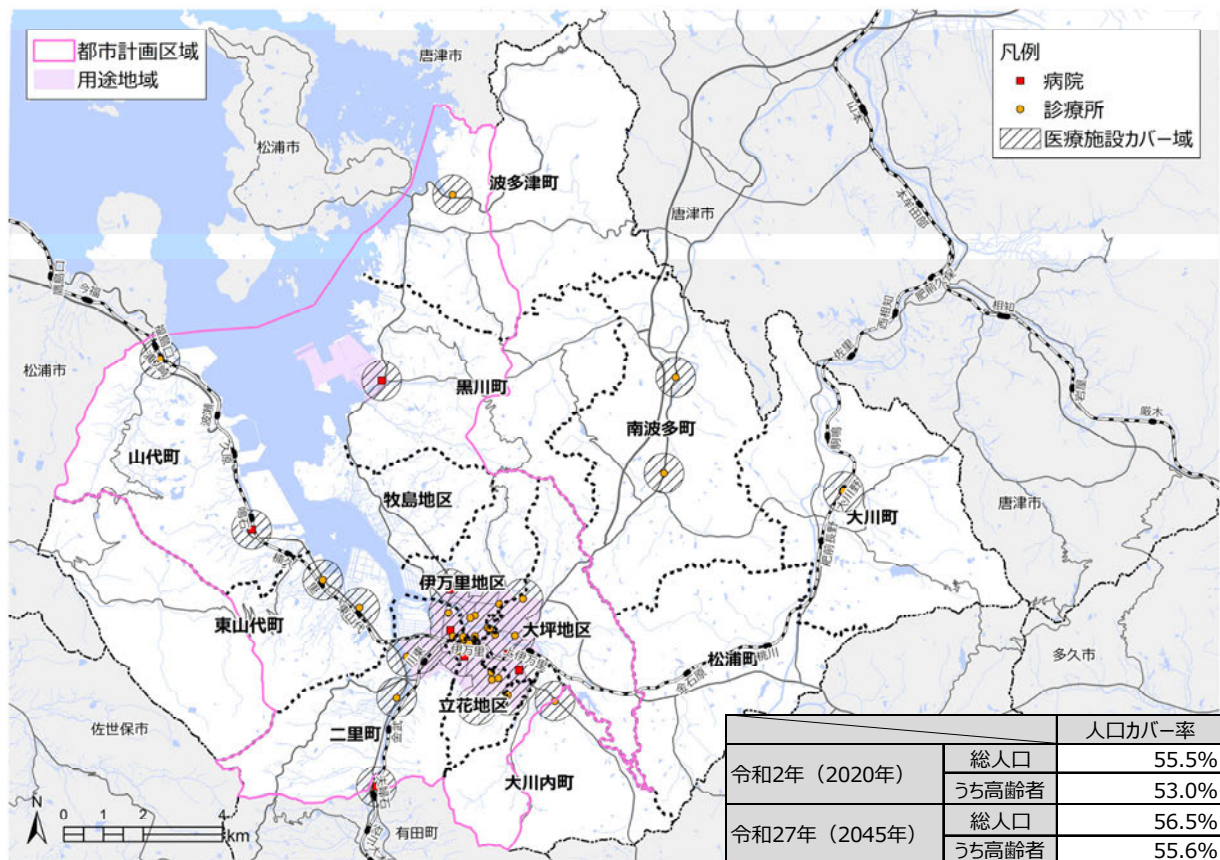
▼公共交通カバー圏と交通空白地



2) 医療施設

- 市民の安心や高齢者の生活を支援する病院や診療所等の医療施設は、市中心部の用途地域内に立地が集中しています。
- 用途地域外や都市計画区域外では、これらの医療施設の立地がまばらであり、病院については黒川町と山代町にそれぞれ 1 施設のみとなっているほか、波多津町、大川町、松浦町のように、近隣に立地する医療施設が 0～1 施設となっている地域も存在します。
- 都市計画区域内における人口カバー率を見ると、総人口と老年人口で共に 5 割強となっています。

▼ 医療施設の分布状況と都市計画区域内の人口カバー率



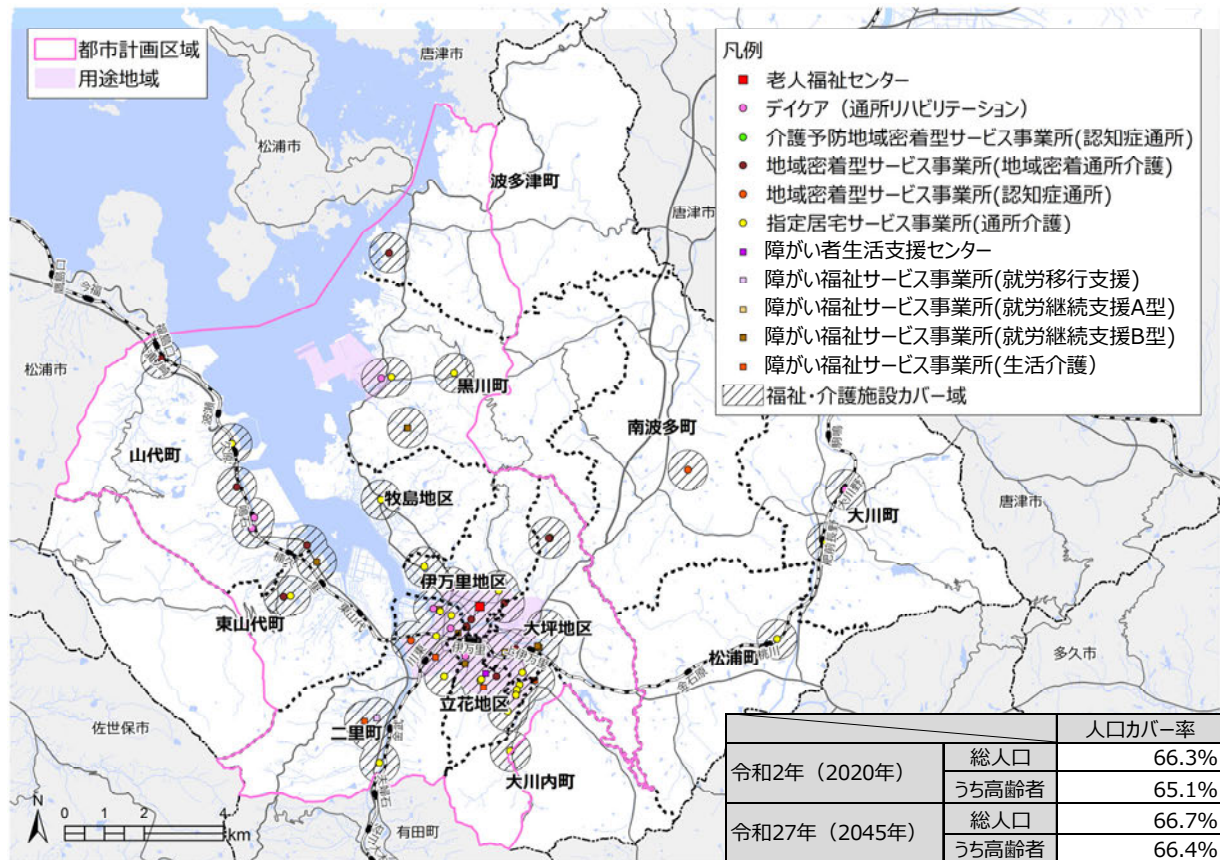
出典：佐賀県内の医療機関・施術所等一覧（令和7年6月基準）

3) 高齢者福祉施設・障がい者福祉施設

- 高齢者や障がい者の生活を支援する介護支援サービス事業所や障がい福祉サービス事業所※等の高齢者福祉施設・障がい者福祉施設は、市中心部の用途地域内に立地が集中しています。
- 用途地域外や都市計画区域外では、国・県道沿道や JR・MR の沿線に立地がみられるものの、南波多町や松浦町のように、近隣に立地する通所型の介護支援サービス事業所が1施設以下となっている地域も存在します。
- 都市計画区域内における人口カバー率を見ると、総人口と老年人口で共に7割弱となっています。

※ 施設へのアクセス性が、利用者の生活利便性に深く係る「通所系施設（利用者が施設に通うサービス形態）」のみを対象としています。

▼ 高齢者福祉施設・障がい者福祉施設の分布状況と都市計画区域内の人口カバー率

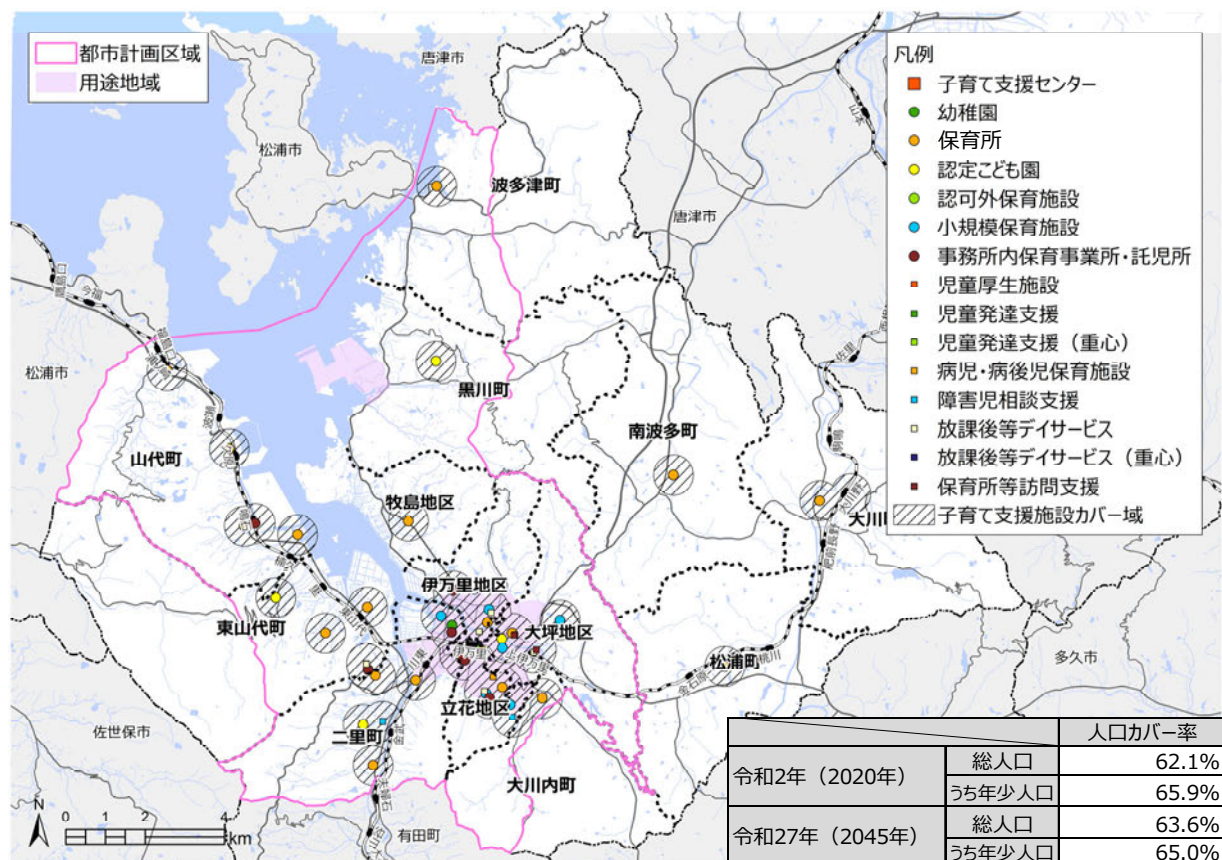


出典：庁内資料、佐賀県の介護サービス事業所一覧、
佐賀県指定障害福祉サービス事業所一覧（令和7年6月基準）

4) 子育て支援施設

- 子育て世帯の生活を支援する幼稚園や保育所等の子育て支援施設は、市中心部の用途地域内に立地が集中しており、特に子育て支援センターと病児・障がい児支援施設については、用途地域内にのみ立地しています。
- 用途地域外や都市計画区域外においては、各地域に保育所、認定こども園、小規模保育施設が1施設以上立地しています。
- 都市計画区域内における人口カバー率をみると、総人口と年少人口で共に6割強となっています。

▼ 子育て支援施設の分布状況と都市計画区域内の人口カバー率

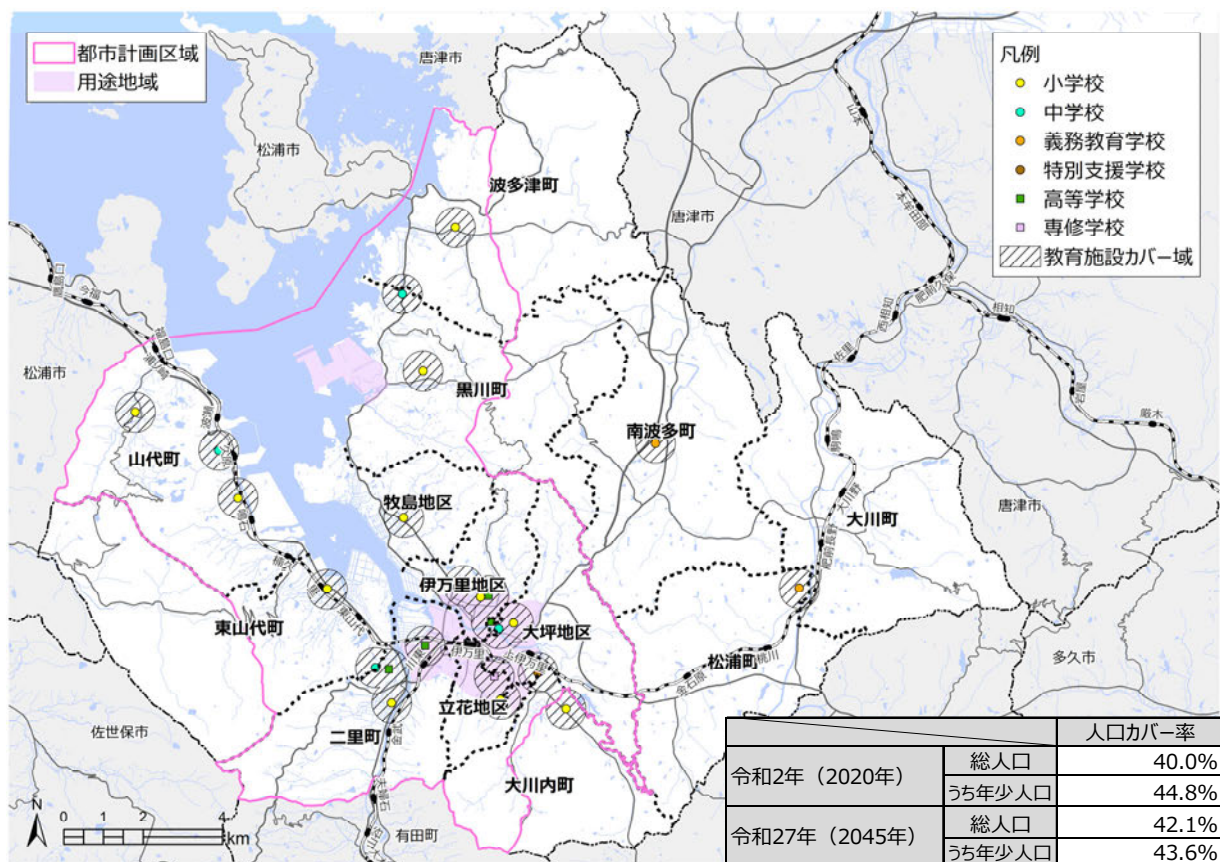


出典：庁内資料、佐賀県指定障害福祉サービス事業所等一覧、ゼンリン住宅地図（令和7年6月基準）

5) 教育施設

- 教育施設は、小中学校および義務教育学校が各地域に1施設以上立地しています。
- ただし、中学校については、波多津町や南波多町など、通学に時間を要することが予想される地域も存在します。
- 高等学校については、市中心部の用途地域内とその周辺に立地しており、立花地区には専修学校（看護学校）も立地しています。
- 都市計画区域内における人口カバー率をみると、総人口と年少人口で共に4割強となっています。

▼教育施設の分布状況と都市計画区域内の人口カバー率

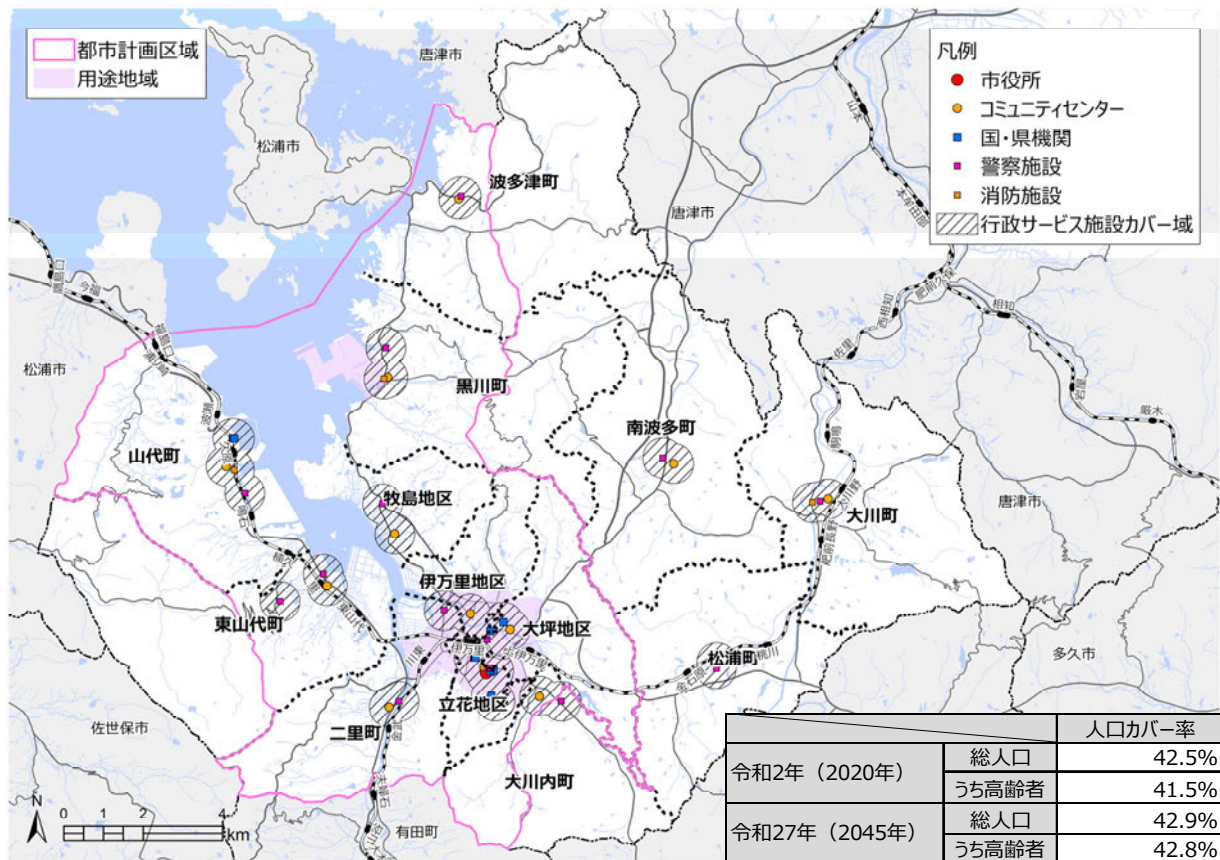


出典：庁内資料、佐賀県学校一覧、佐賀県専修学校・各種学校（令和7年6月基準）

6) 行政施設

- 行政施設のうち、市役所や国・県機関は市中心部の用途地域内に立地が集中しています。
- コミュニティセンターと警察施設は、各地域に1施設以上が立地しており、国・県機関についても、山代町の伊万里港湾周辺に立地が見られます
- 都市計画区域内における人口カバー率をみると、総人口と老年人口で共に4割強となっています。

▼行政施設の分布状況と都市計画区域内の人口カバー率

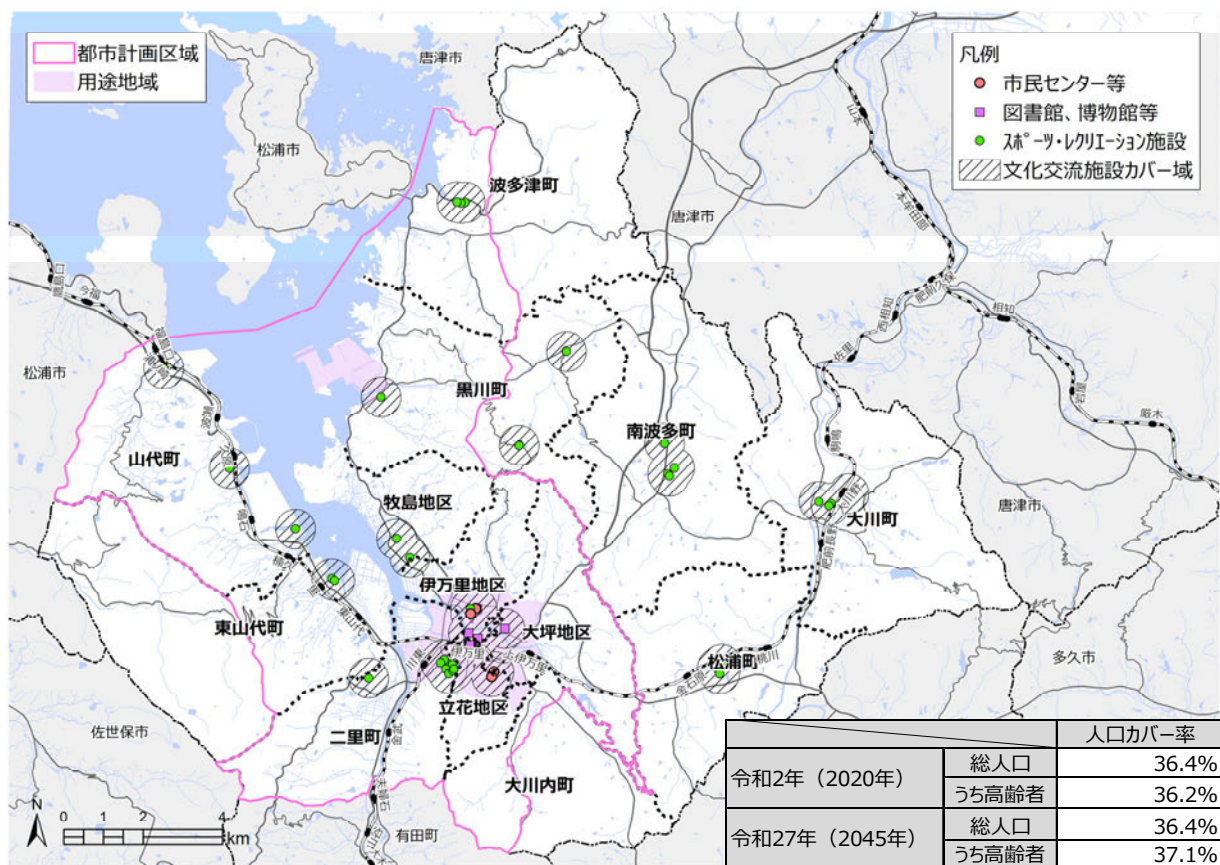


出典：庁内資料（令和7年6月基準）

7) 文化交流施設

- 文化交流施設のうち、市民センターや図書館等は市中心部の用途地域内に集中しており、用途地域外では、黒川町と東山代町に文化財調査室ならびに歴史民俗資料館の収蔵庫が立地するのみとなっています。
- スポーツ・レクリエーション施設については、国見台公園の敷地内に複数施設が立地しているほか、各地域の駅やコミュニティセンター周辺で体育館や運動広場等が立地しています。
- 都市計画区域内における人口カバー率をみると、総人口と老年人口で共に4割弱となっています。

▼文化交流施設の分布状況と都市計画区域内の人口カバー率

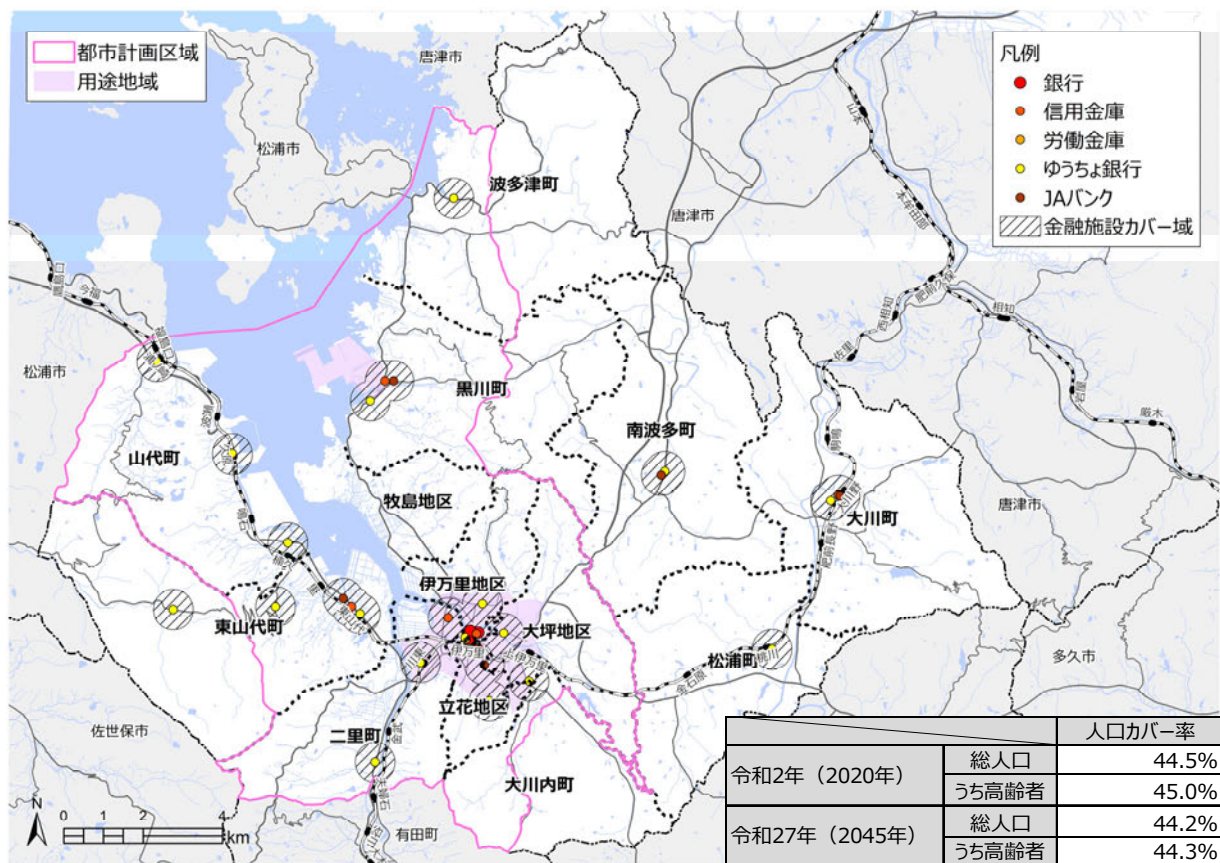


出典：庁内資料（令和7年6月基準）

8) 金融施設

- 銀行等の金融施設は、市中心部の用途地域内、特に伊万里駅周辺に立地が集中しています。
- 用途地域外や都市計画区域外においては、各地域にゆうちょ銀行または JA バンクが立地していますが、波多津町のように近隣に金融施設が立地していない地域も存在します。
- 都市計画区域内における人口カバー率をみると、総人口と老年人口で共に 4 割強となっています。

▼金融施設の分布状況と都市計画区域内の人口カバー率



出典：伊万里信用金庫 HP、JA バンク HP、ゼンリン住宅地図（令和 7 年 6 月基準）

(5) 産業・地域経済の動向について

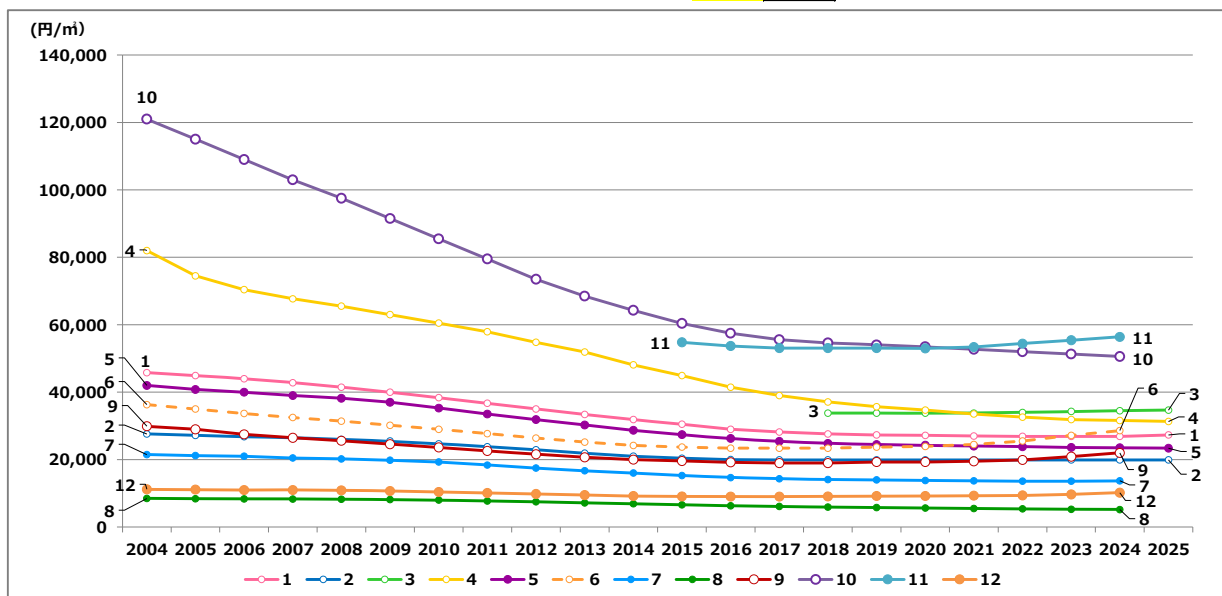
1) 地価の動向

- 本市の地価※は全体的に下落傾向にあり、用途地域の中心部（伊万里駅周辺）などにおいても、平成16年（2004年）～平成30年（2018年）にかけて地価が大きく下落しています。（地点4、地点10など）
- 一方、二里町などでは、令和2年（2020年）頃から地価が上昇傾向に転じている地域も存在します。（地点3、地点11など）

※「地価公示」および「都道府県地価調査」

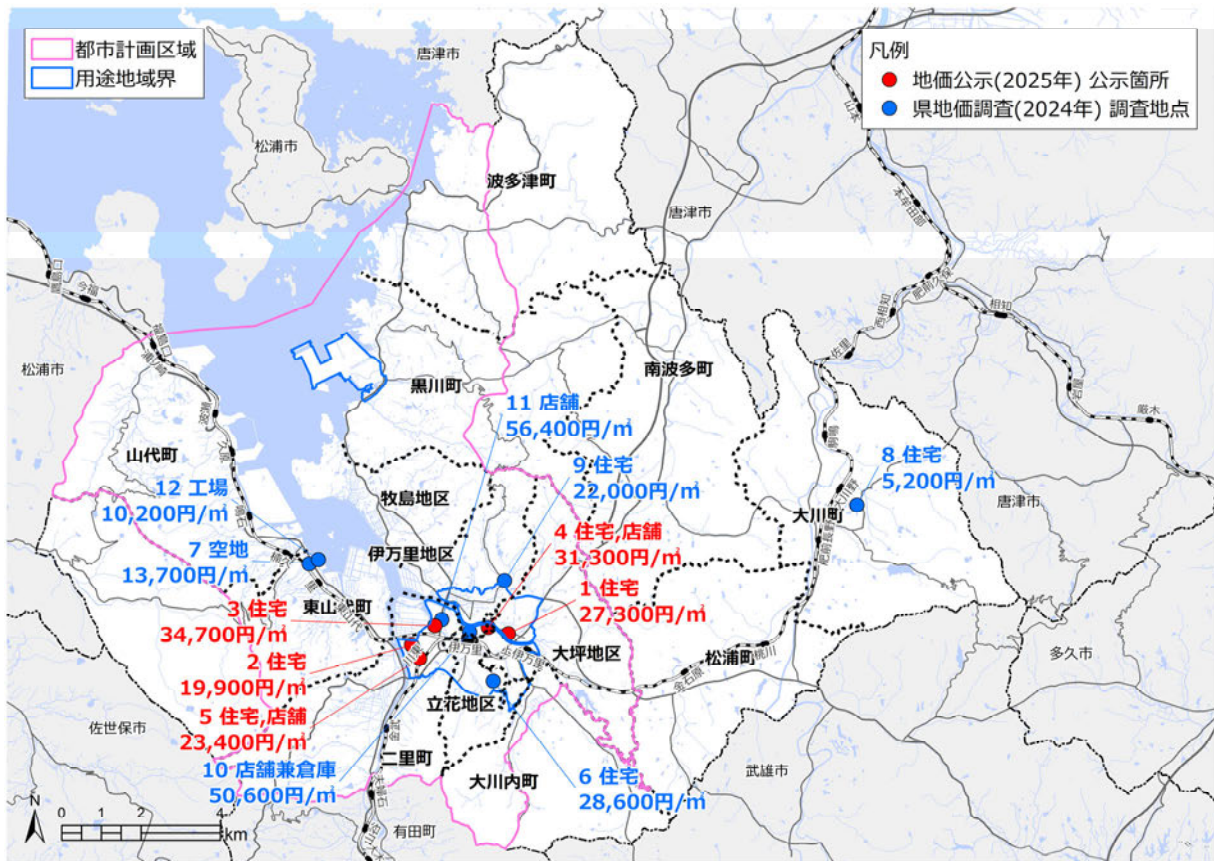
▼地点別地価の推移

調査 種別	住所	利用 状況	最寄駅	最寄駅 からの距離	都市計画		周辺状況等
					区域区分	地域地区	
地 価 公 示	1 大坪町字柳町丙2110番15外	住宅	伊万里	1,300	非線引	1住居	一般住宅の中に事務所等が見られる住宅地域
	2 二里町八谷掬字有田六本松807番33	住宅	川東	750	非線引	2低専	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域
	3 二里町八谷掬字伊万里三本松1316番2	住宅	伊万里	1,200	非線引	1住居	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
	4 伊万里町字新町甲43番外	住宅、店舗	伊万里	800	非線引	商業	中小規模の低層小売店舗が建ち並ぶ既成商業地域
	5 二里町大里字松尾掬甲2811番9外	住宅、店舗	川東	100	非線引	近商	小売店舗、一般住宅が混在する近隣商業地域
県 地 価 調 査	6 立花町字通谷1604番99	住宅	伊万里	1,400	非線引	1中専	中規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
	7 東山代町里字蔵野368番4	空地	里	670	非線引	—	一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域
	8 大川町大川野字道ノ上2846番	住宅	大川野	900	都計外	—	農家住宅が多い県道背後の住宅地域
	9 脇田町字札ノ元1204番10	住宅	伊万里	2,100	非線引	—	一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域
	10 伊万里町字浜町甲513番1	店舗、倉庫	伊万里	180	非線引	商業	低層小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域
	11 二里町八谷掬字伊万里一本松1059番外	店舗	伊万里	1,100	非線引	近商	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域
	12 東山代町里字蔵野358番25外	工場	里	720	非線引	—	中小規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業団地



出典：国土数値情報「地価公示」「都道府県地価調査」

▼地価調査地点の分布（2023 年）



出典：国土数値情報「地価公示」「都道府県地価調査」

2) 財政状況

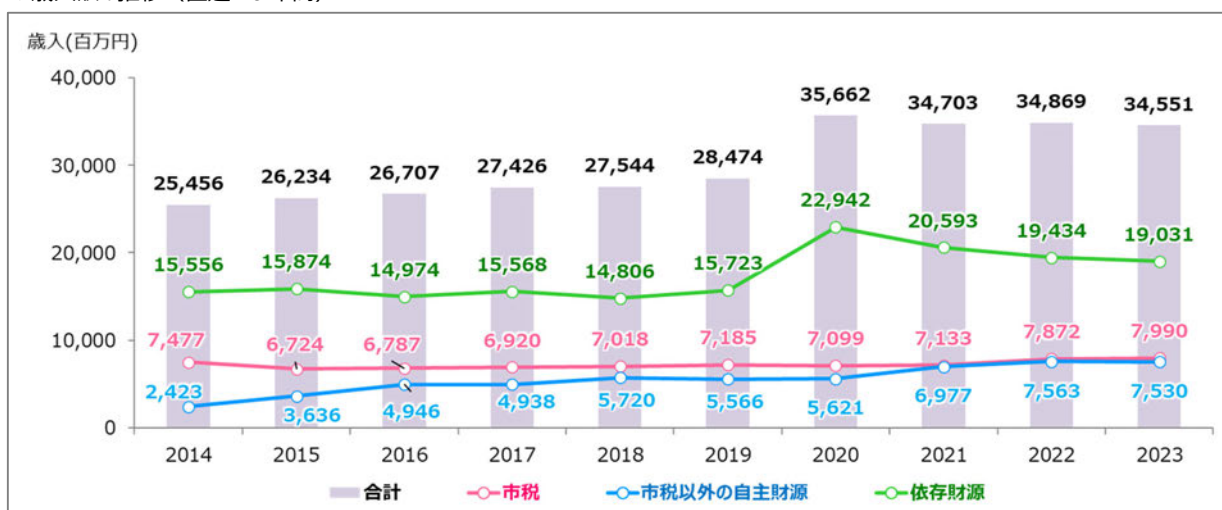
① 歳入額の推移

- 直近 10 年間の推移を見ると、歳入総額は平成 24 年（2012 年）から緩やかな増加傾向にあります。
- 市税については、歳入額が平成 24 年（2012 年）頃からほぼ横ばいとなっており、内訳構成比は緩やかな減少傾向にあります。
- 市税以外の自主財源^{※1}については、歳入額が平成 25 年（2013 年）頃からゆるやか増加傾向にあり、内訳構成比も平成 27 年（2015 年）頃から緩やかに増加しています。
- 依存財源^{※2}については、令和元年（2019 年）頃から歳入額が大きく増加していますが、内訳構成比は平成 24 年（2012 年）頃からほぼ横ばいとなっています。

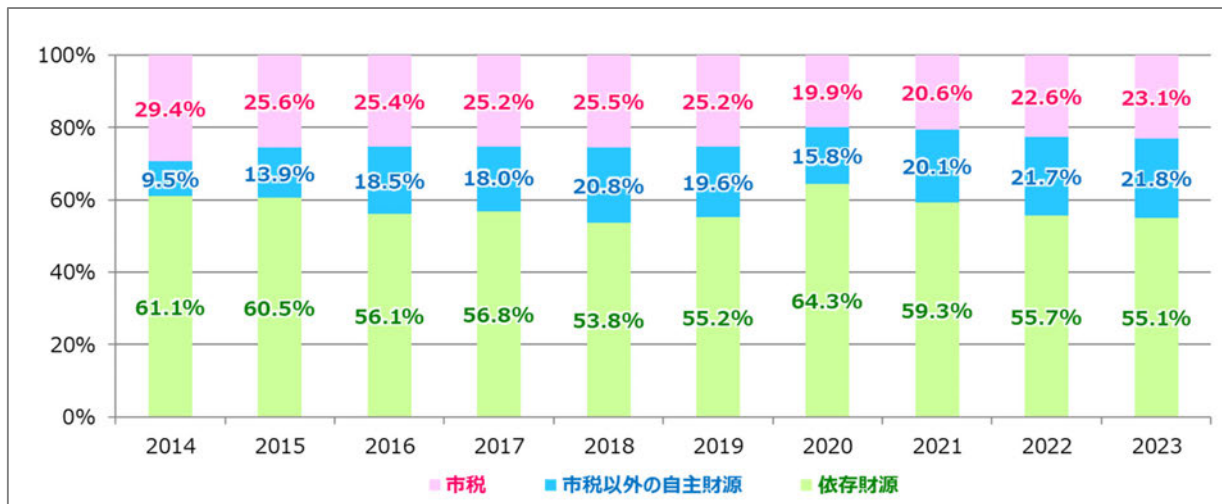
※1 市税以外の自主財源：地方公共団体が自主的に収入できる財源のうち、市税を除く、分担金及び負担金、使用料、手数料、寄付金などを指す。

※2 依存財源：自主財源とは異なり、国や県の決定や割り当てに基づいて収入される、国庫支出金及び県支出金、地方譲与税、地方債などを指す。

▼歳入額の推移（直近 10 年間）



▼歳入内訳構成比の推移（直近 10 年間）



出典：伊万里市財政状況資料

② 歳出額の推移

■ 直近 10 年間の推移を見ると、歳入額と同様に、歳出総額も平成 26 年（2014 年）から緩やかな増加傾向にあります。

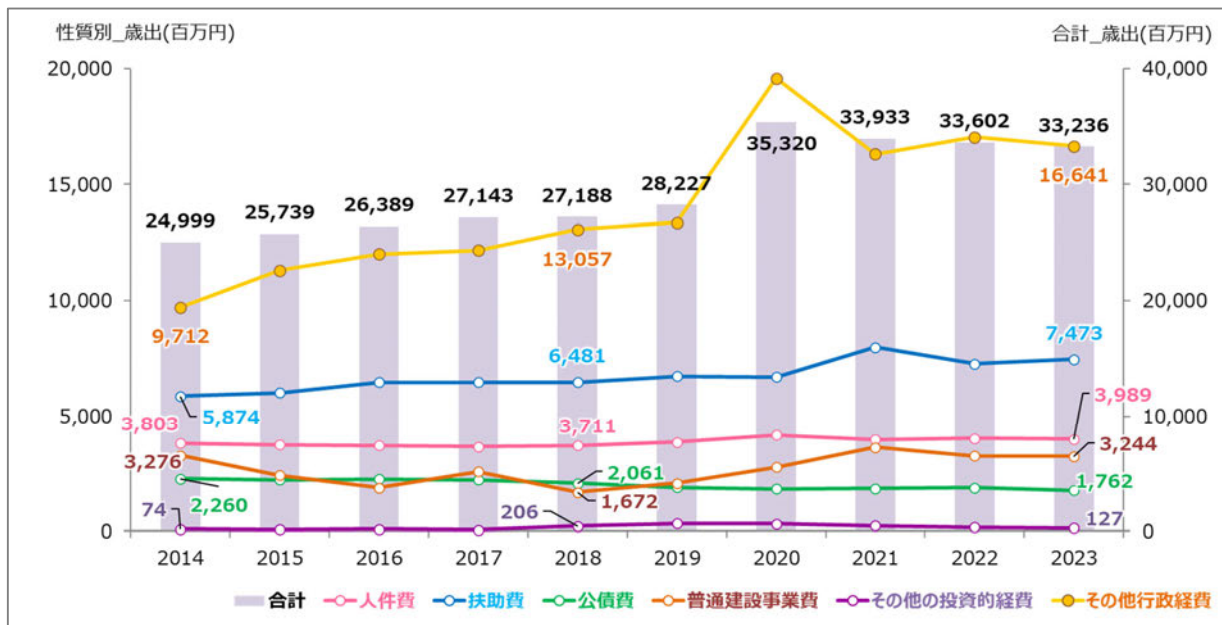
■ 構成比としては、其他行政経費※¹ が占める割合が最も高く、次いで扶助費※² と普通建設事業費※³ の割合が高くなっており、近年ではこれらの歳出額が増加したことで、歳出総額も大きく増加している。

※1 その他行政経費：物件費（備品購入費や委託料等）、維持補修費、補助費等の経費を指す。

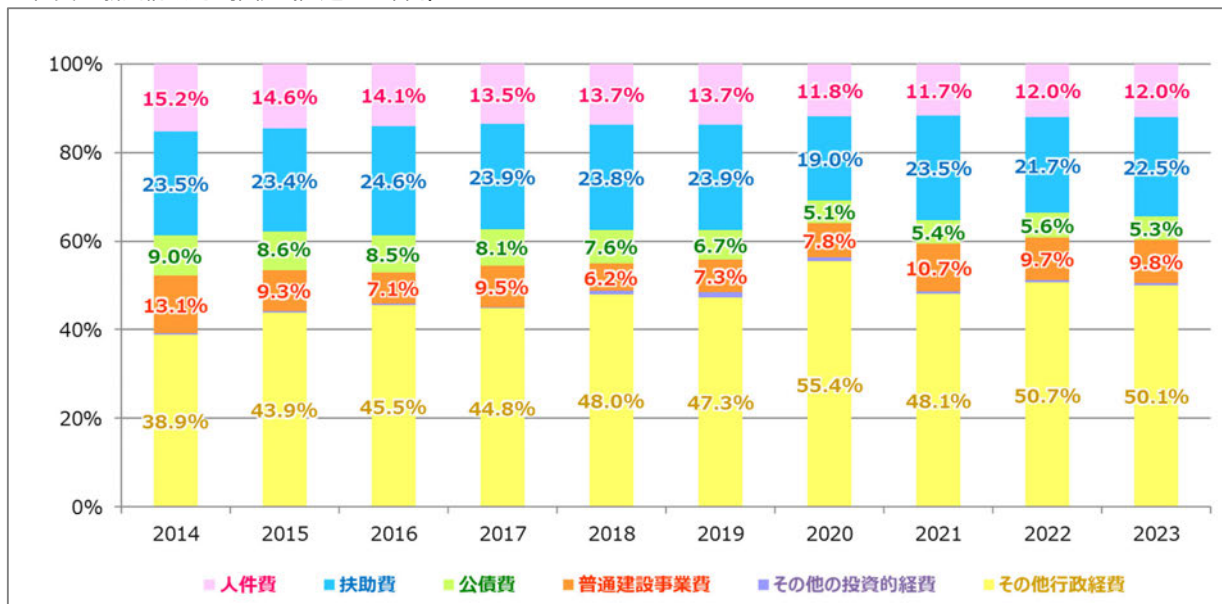
※2 扶助費：乳幼児医療費や児童手当、生活保護など福祉に関わる経費を指す。

※3 通建設事業費：公共又は公用施設（道路・橋りょう、学校、庁舎等）の新增設等に要する経費を指す。

▼歳出額の推移（直近 10 年間）



▼性質別歳出構成比の推移（直近 10 年間）

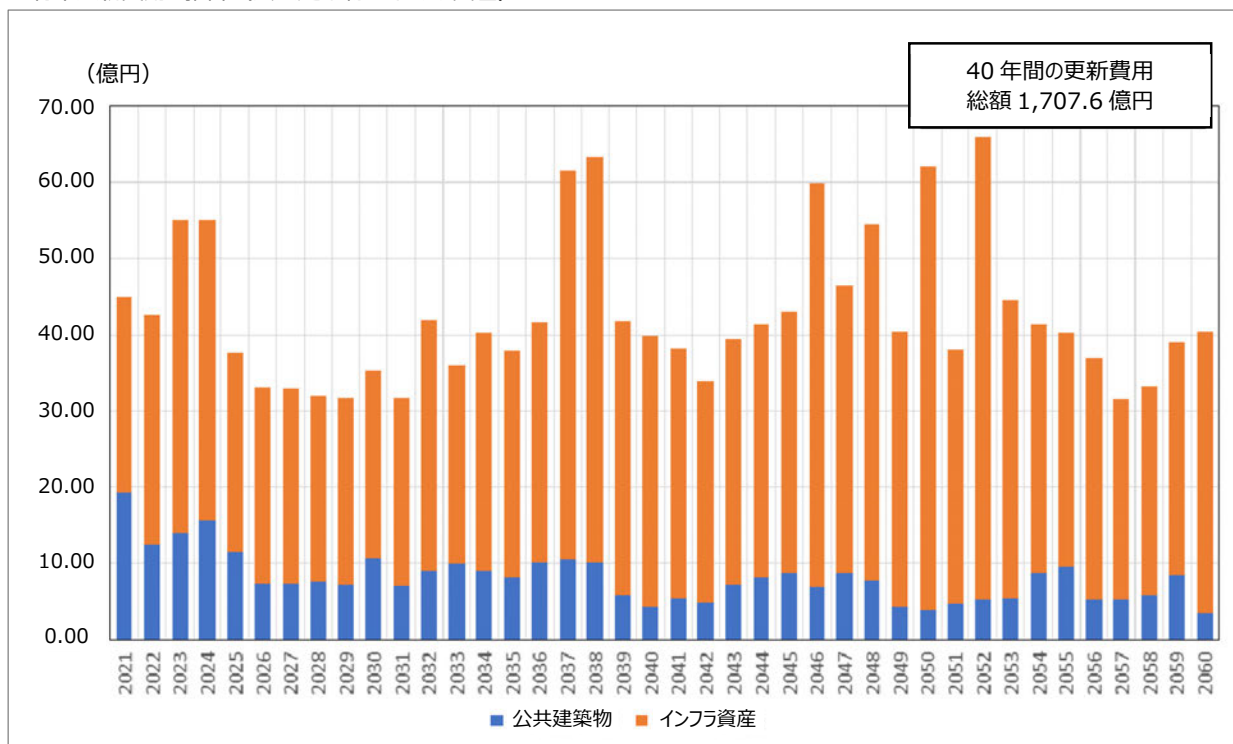


出典：伊万里市財政状況資料

④ 公共施設等の維持管理費に要する費用の推計

- 今後 40 年間に於ける公共建築物とインフラ資産の将来更新費用を見ると、公共建築物では約 324 億円（年間約 8.1 億円）、インフラ資産では約 1,384 億円（年間約 34.6 億円）を要することが見込まれます。
- 保有施設の経過年数や耐用年数を考慮すると、総額で約 60 億円を要する年度が発生するおそれがあります。

▼ 将来更新費用の推計（公共建築物＋インフラ資産）



出典：伊万里市公共施設等総合管理計画

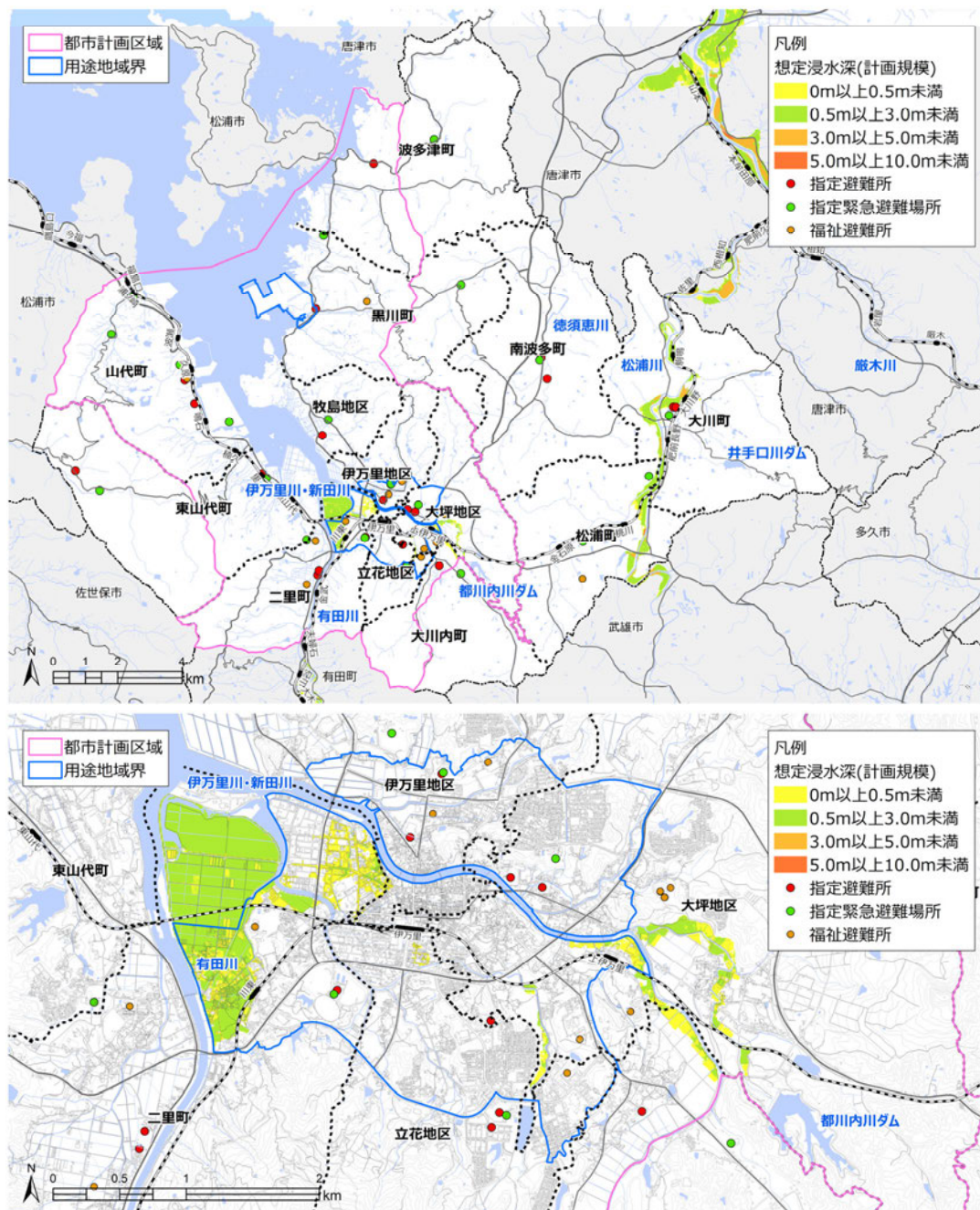
(6) 災害について

1) 洪水浸水想定区域の指定状況

① 洪水における浸水深－計画規模

- 松浦川沿い、徳須恵川沿い、有田川河口部、伊万里川・新田川沿い、井手口川ダム下流域、都川内川ダム下流域が浸水想定区域（L1）に指定されています。
- 特に大川町と松浦町に位置する松浦川沿いにおいては、3.0m以上～5.0m未満の浸水が見込まれる箇所が存在します。

▼洪水浸水想定区域：計画規模（上段：市全域、下段：用途地域拡大）

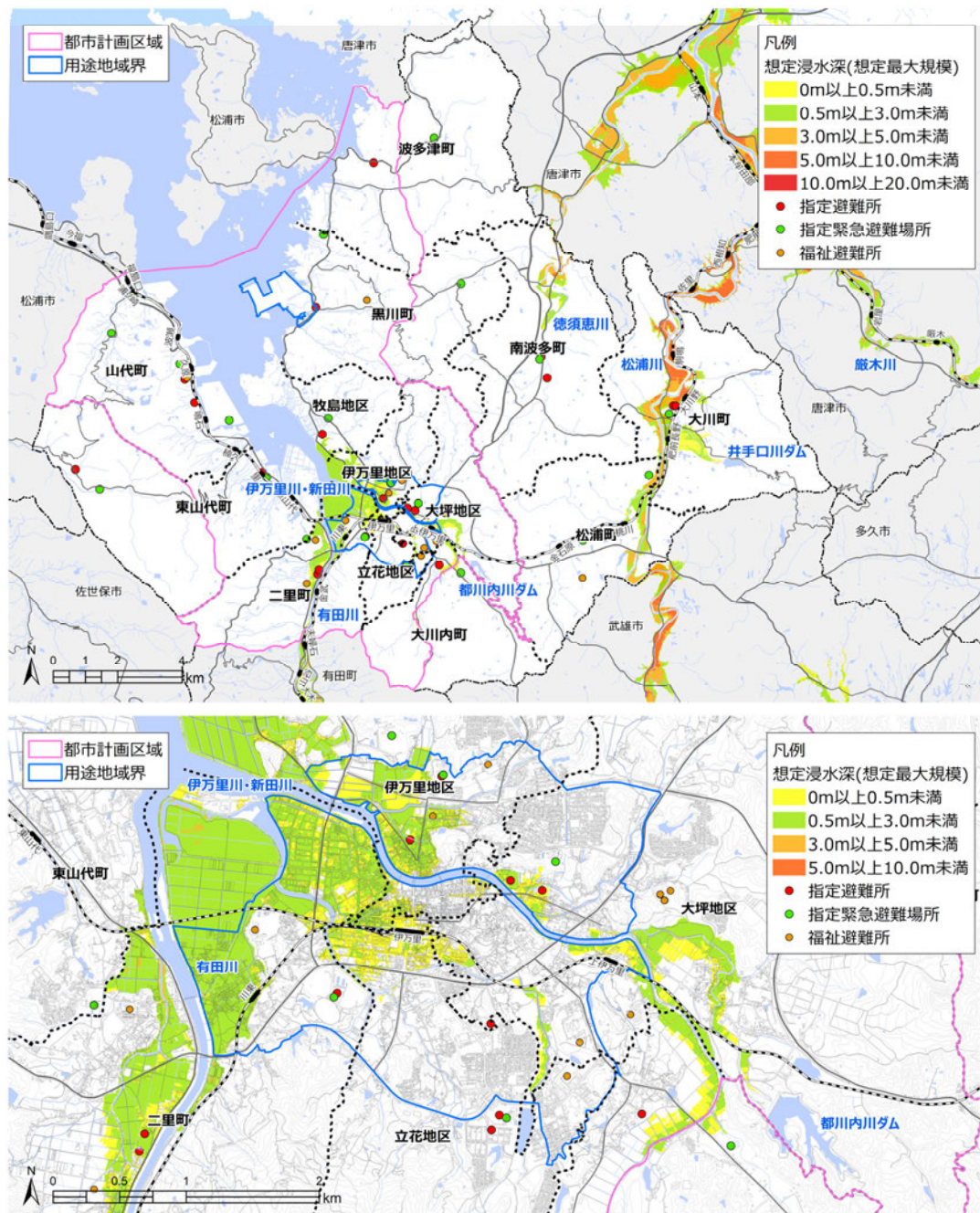


出典：庁内資料、国土数値情報「洪水浸水想定区域（河川単位）」

② 洪水における浸水深－想定最大規模

- 浸水想定区域（L2）は、浸水想定区域（L1）と比較して広範囲が指定されており、想定浸水深も大きくなっています。
- 特に松浦川沿いにおいては、広い範囲で 3.0m以上～5.0m未満の浸水が見込まれ、特に大川町では、5.0m以上～10.0m未満の浸水が見込まれる箇所も存在します。
- 市中心部の用途地域内においても、有田川や伊万里川、新田川沿いが浸水想定区域に指定されており、鉄道北側は広い範囲で 0.5m以上～3.0m未満の浸水が見込まれます。

▼洪水浸水想定区域：想定最大規模（上段：市全域、下段：用途地域拡大）

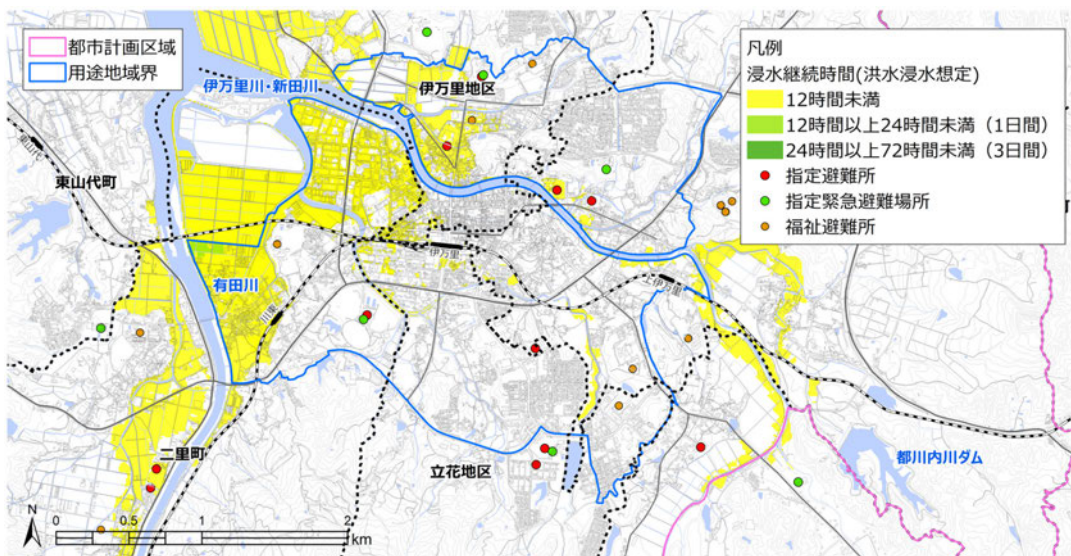
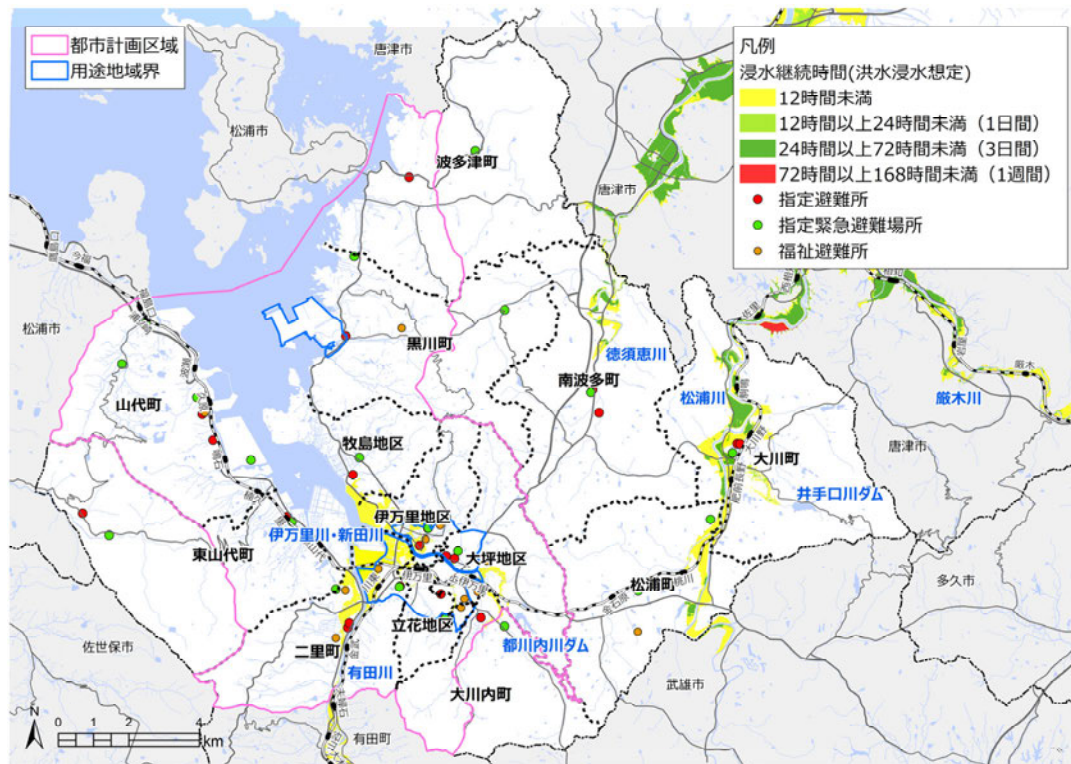


出典：庁内資料、国土数値情報「洪水浸水想定区域（河川単位）」

③ 洪水における浸水継続時間

- 松浦川沿い、徳須恵川沿い、有田川河口部、伊万里川・新田川沿い、井手口川ダム下流域、都川内川ダム下流域が浸水想定区域に指定されていますが、大部分が 12 時間未満の浸水継続となっています。
- しかし、松浦川沿いと徳須恵川沿いにおいては、長期孤立により生命維持の危険が生じるとされる 24 時間以上 72 時間未満（約 3 日）の浸水継続が見込まれる箇所が存在します。

▼洪水浸水想定区域：想定最大規模の浸水継続時間（上段：市全域、下段：用途地域拡大）

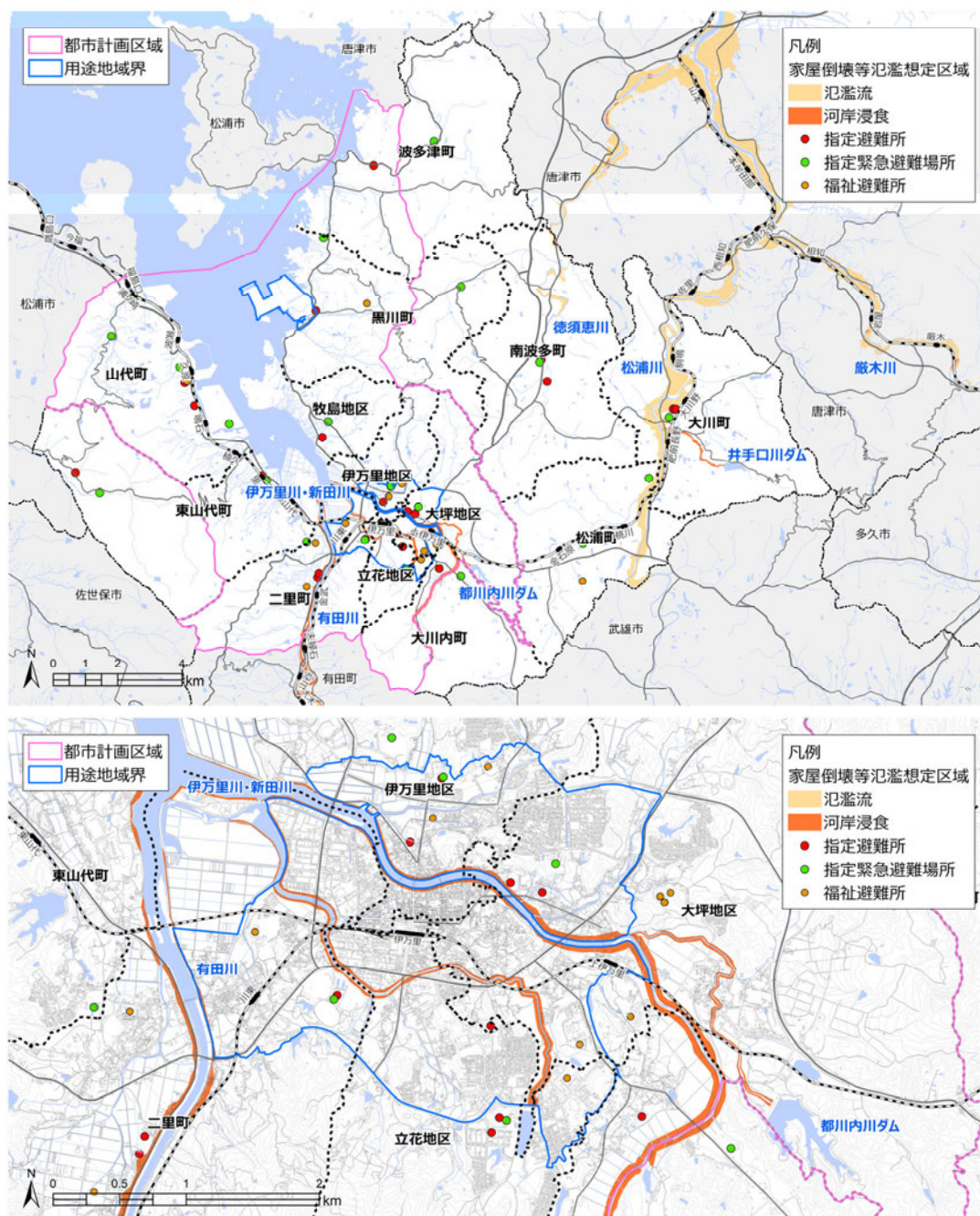


出典：庁内資料、国土数値情報「洪水浸水想定区域（河川単位）」

④ 洪水における家屋倒壊等氾濫想定区域

- 松浦川沿いの広い範囲と徳須恵川沿いの一部で家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）が指定されています。
- 市中心部の用途地域内とその周辺では、伊万里川と新田川に沿って家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）が指定されています。

▼家屋倒壊等氾濫想定区域（上段：市全域、下段：用途地域拡大）



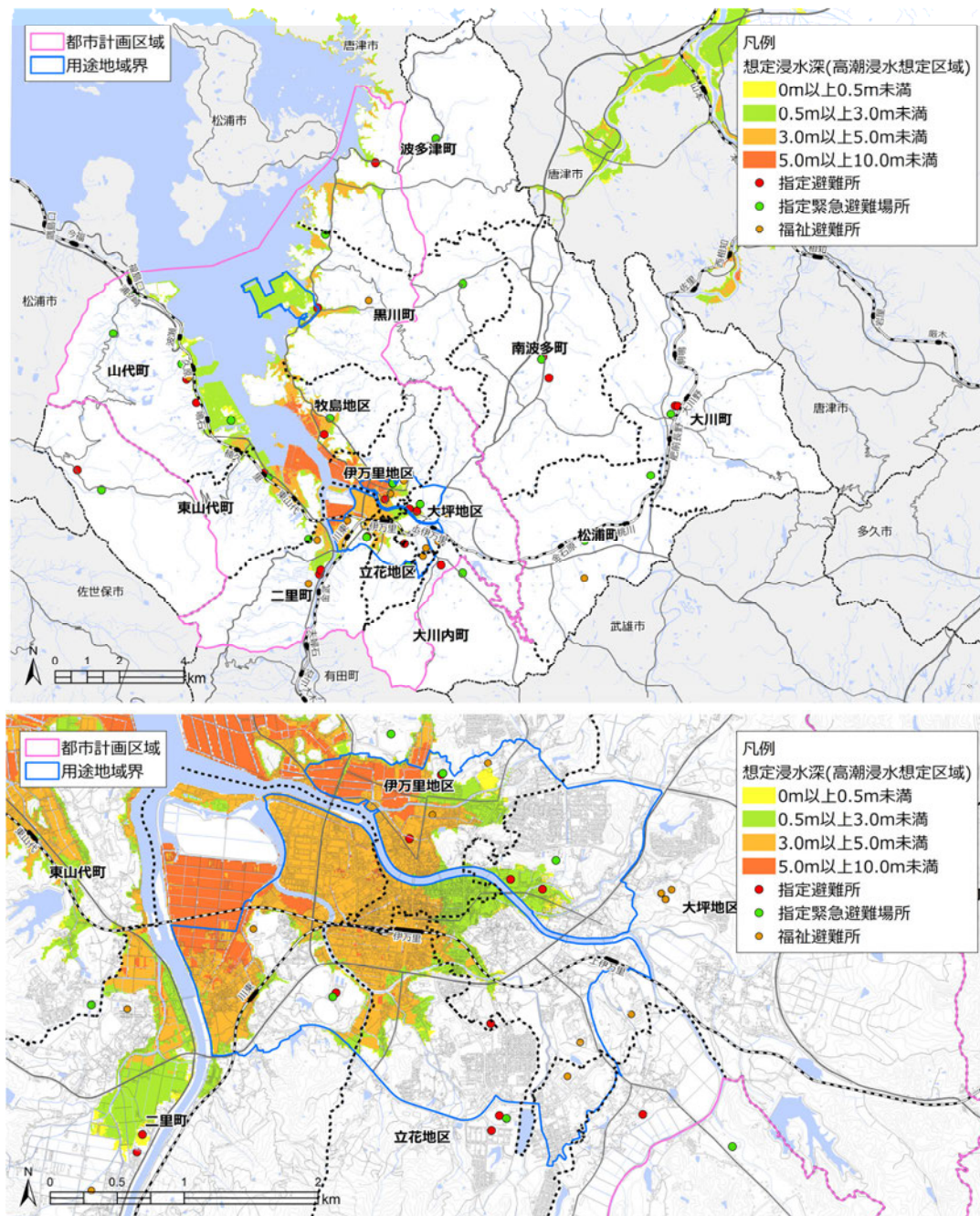
出典：庁内資料、国土数値情報「洪水浸水想定区域（河川単位）」

2) 高潮浸水想定区域の指定状況

① 高潮における浸水深

- 伊万里湾沿岸部を中心として、伊万里川沿い、新田川沿い、有田川と伊万里川・新田川河口部の広い範囲が浸水想定区域が指定されており、伊万里地区や二里町、東山代町などでは、5.0m以上～10.0m未満の浸水が見込まれる箇所も存在します。
- 中心部の用途地域にも浸水想定区域が指定されており、伊万里駅周辺では 3.0m以上～5.0m未満の浸水が見込まれます。

▼高潮浸水想定区域（上段：市全域、下段：用途地域拡大）

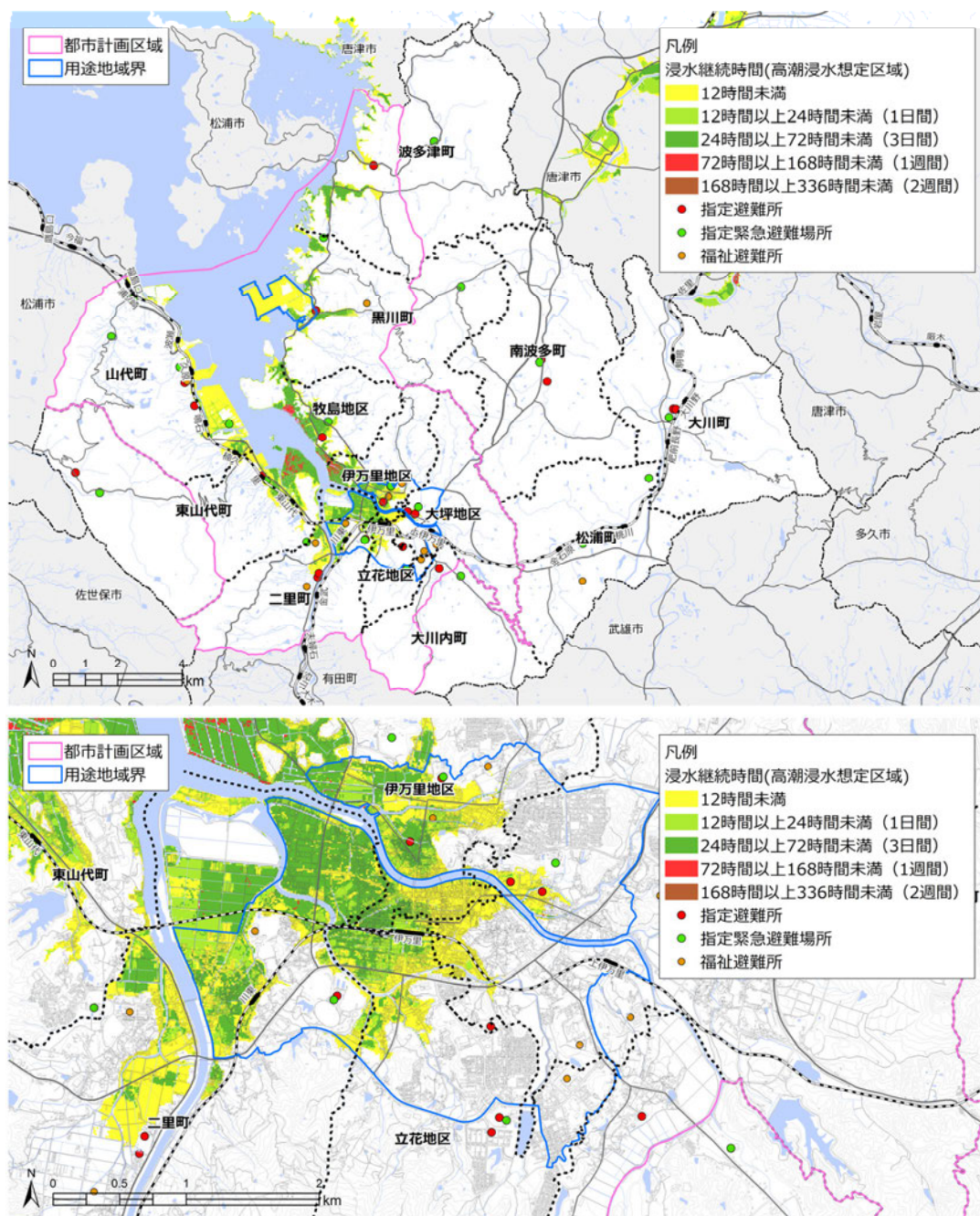


出典：国土数値情報「高潮浸水想定区域」

② 高潮における浸水継続時間

■ 伊万里湾右岸側および有田川河口部を中心として、長期孤立により生命維持の危険が生じるとされる 24 時間以上 72 時間未満（約 3 日）の浸水継続が見込まれる区域が広がっており、伊万里地区や二里町、東山代町などでは、72 時間以上 168 時間未満の浸水継続が見込まれる箇所も存在します。

▼ 高潮浸水想定区域の浸水継続時間（上段：市全域、下段：用途地域拡大）

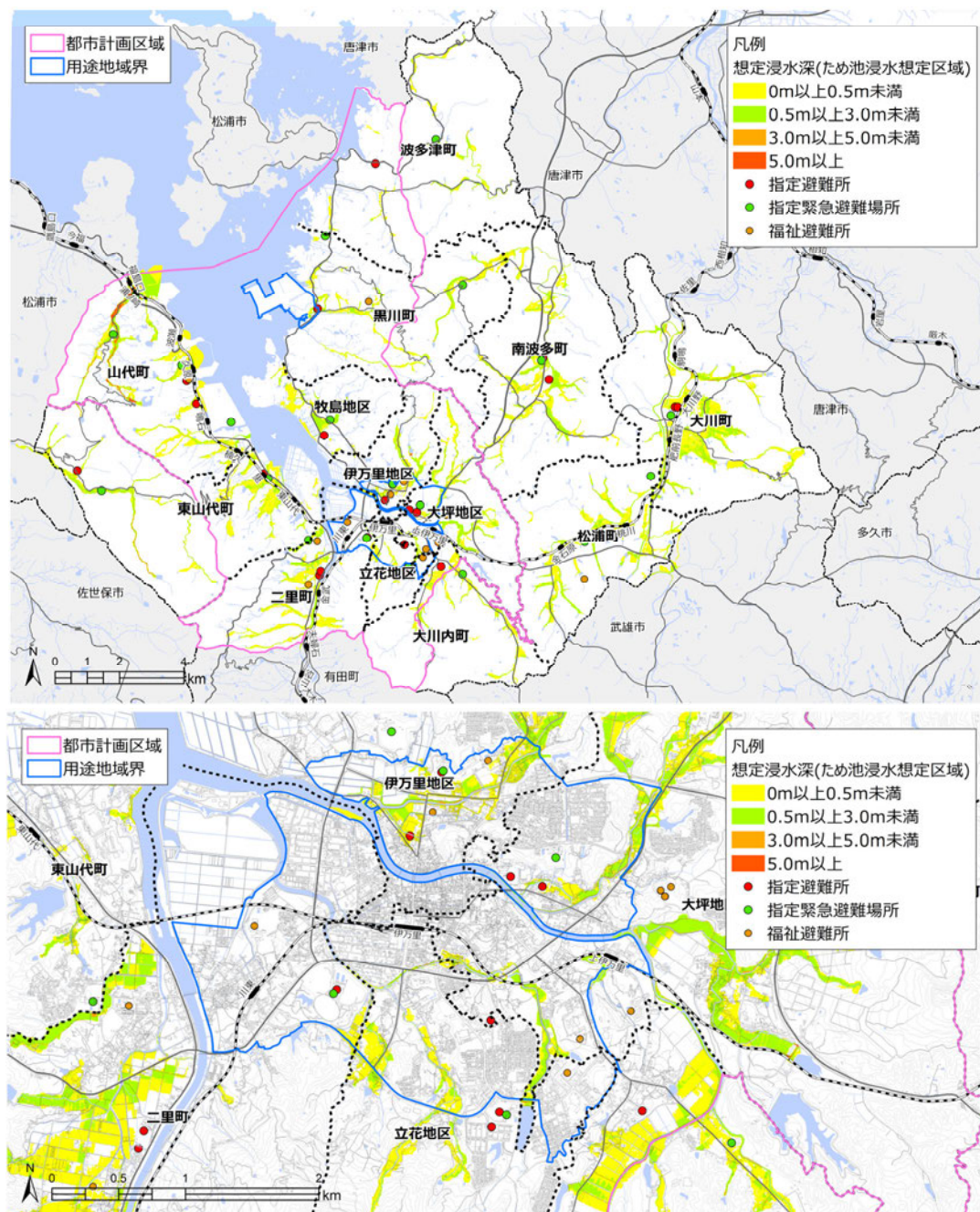


出典：国土数値情報「高潮浸水想定区域」

3) ため池浸水想定区域の指定状況

- ため池の氾濫による浸水想定区域は市域全体に分布していますが、大部分が 0.5m未満の浸水が見込まれる区域となっています。
- 東山代町や大川町の一部では、3.0m以上～5.0m未満の浸水が見込まれる箇所が存在します。

▼ため池浸水想定区域（上段：市全域、下段：用途地域拡大）

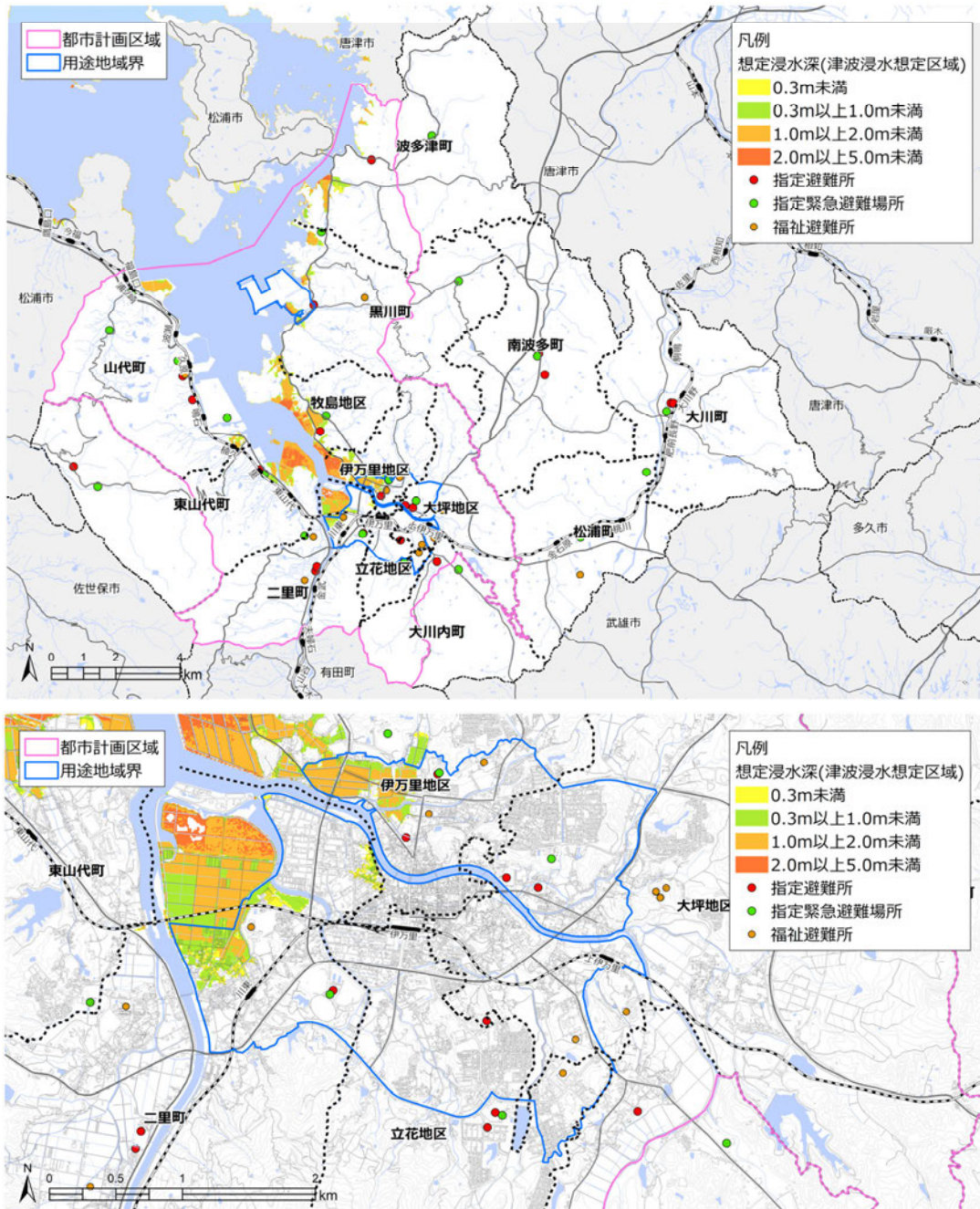


出典：庁内資料

4) 津波浸水想定区域の指定状況

- 伊万里湾沿岸の一部が津波浸水想定区域に指定されており、伊万里地区や牧島地区、東山代町などでは、2.0m以上～5.0m未満の浸水が見込まれる箇所が存在します。

▼津波浸水想定区域（上段：市全域、下段：用途地域拡大）

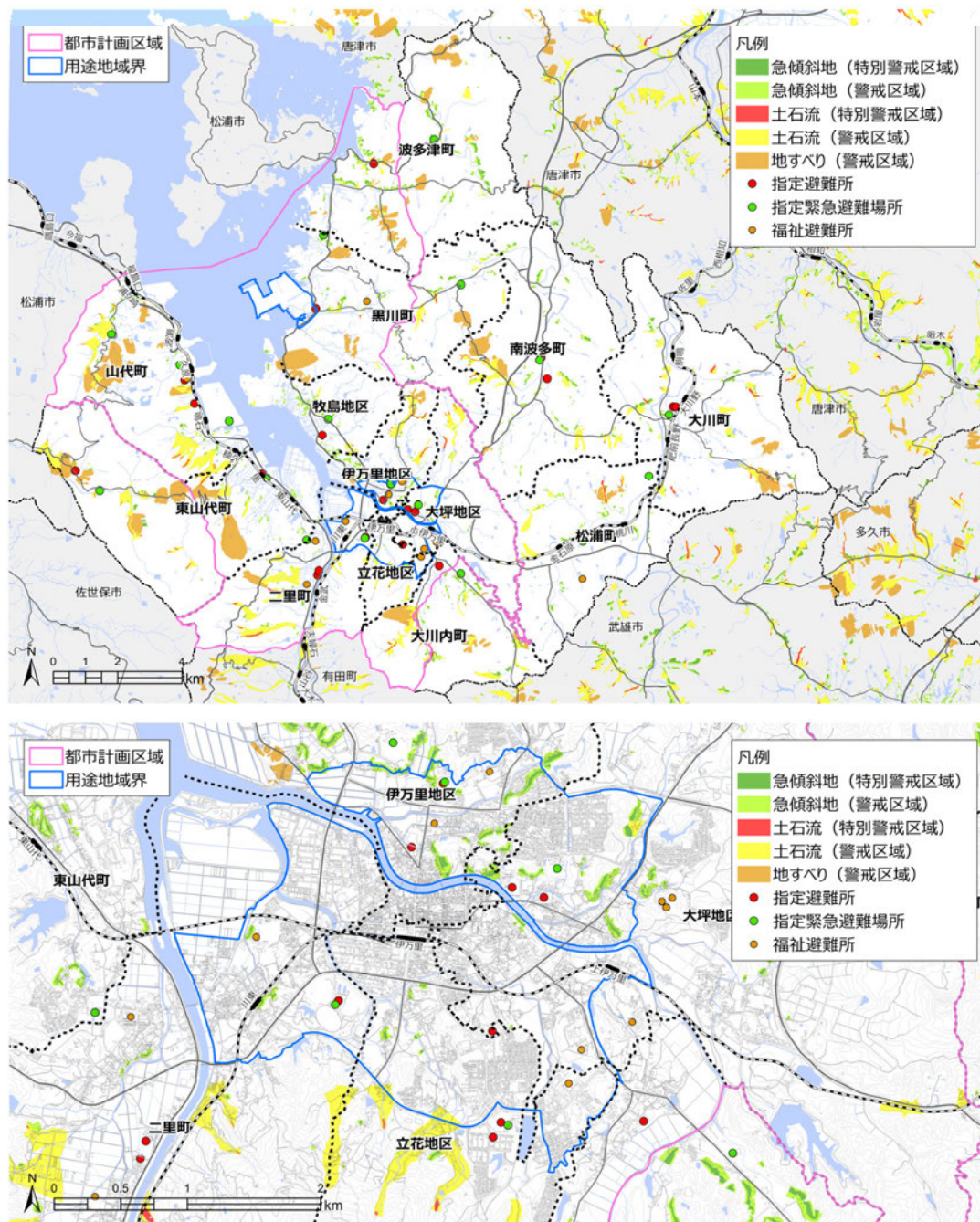


出典：国土数値情報「津波浸水想定区域」

5) 土砂災害警戒区域等の指定状況

- 土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域は、山間部を中心として市全域に広く分布しており、市中心部の用途地域内においても、伊万里地区や立花地区の一部が指定されています。
- 用途地域外では、山代町や東山代町、黒川町などの山間部において、急傾斜地や土石流、地すべりによる土砂災害警戒区域に多数指定されており、一部では特別警戒区域に指定されている箇所も存在します。

▼土砂災害警戒・土砂災害特別警戒区域（上段：市全域、下段：用途地域拡大）



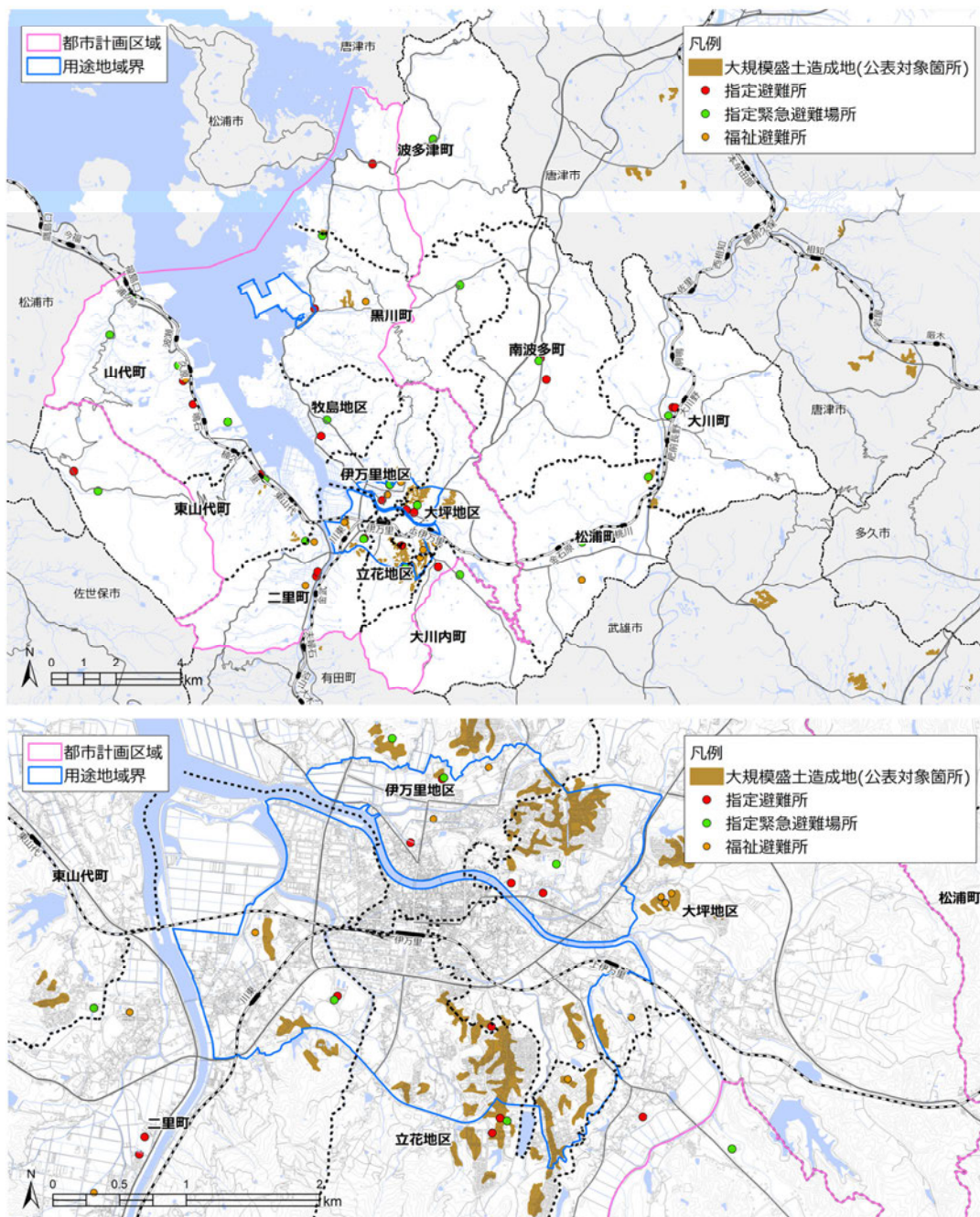
出典：国土数値情報「土砂災害警戒区域」

6) 大規模盛土造成地の指定状況

- 大規模盛土造成地※は、市中心部の用途地域内とその周辺にまとまって分布しています。
- 特に大坪地区と立花地区においては、つつじヶ丘やあさひが丘、立花台などの大規模盛土造成地と重なる住宅団地が存在します。

※ 大規模盛土造成地は、その全てが災害の危険性を有する場所ではありませんが、他自治体では過去に地滑りの変動（滑動崩落）による被害が発生した事例が存在することから、本項目にて整理を行います。

▼大規模盛土造成地（上段：市全域、下段：用途地域拡大）



2-2 市民意向の整理

本計画と「伊万里市都市計画マスタープラン」の策定にあたり、本市のまちづくりに対する市民の意向等を把握するためのアンケート調査を実施しました。調査結果の一部を以下の通り、整理します。

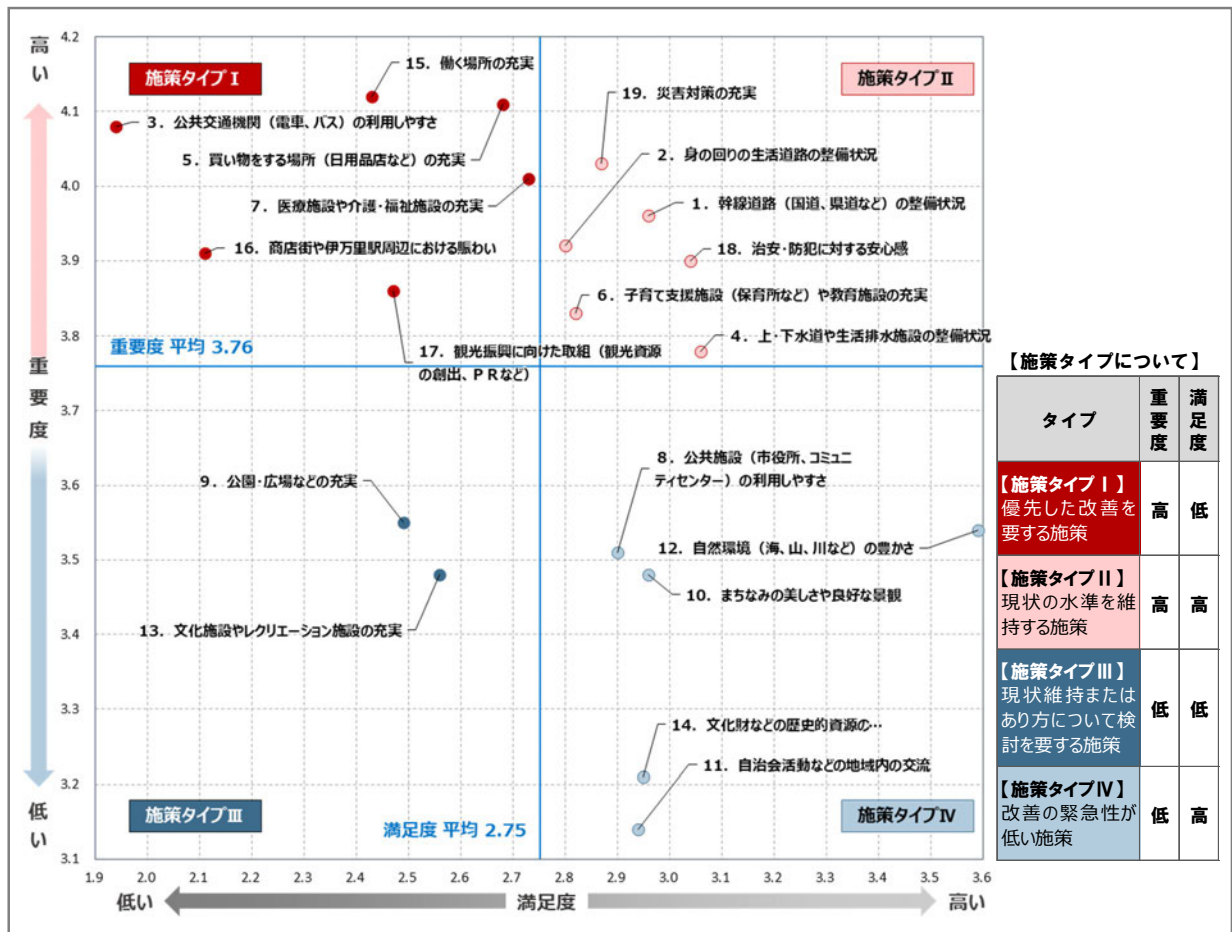
▼調査概要

調 査 対 象	伊万里市内在住 18 歳以上の方から無作為に抽出した 2,000 名
調 査 期 間	令和 5 年 9 月～10 月の約 1 か月間
調 査 方 法	郵送と WEB の併用による配付・回収
回 答 状 況	回収数：711 票 有効回答率：35.6%

（１）まちづくりに対する「重要度」と「満足度」について

- 「公共交通機関の利用しやすさ」や「伊万里駅周辺における賑わい」、「働く場所の充実」などの項目は、まちづくりとしての「重要度」は高いと認識されていますが、現在の「満足度」が低い結果となっています。
- 対して、「災害対策の充実」や「子育て支援施設の充実」などの項目は、「重要度」と「満足度」が共に高い結果となっています。

▼まちづくりに対する「重要度」と「満足度」から見た施策（ポートフォリオ分析）



【参考】ポートフォリオ分析の見方

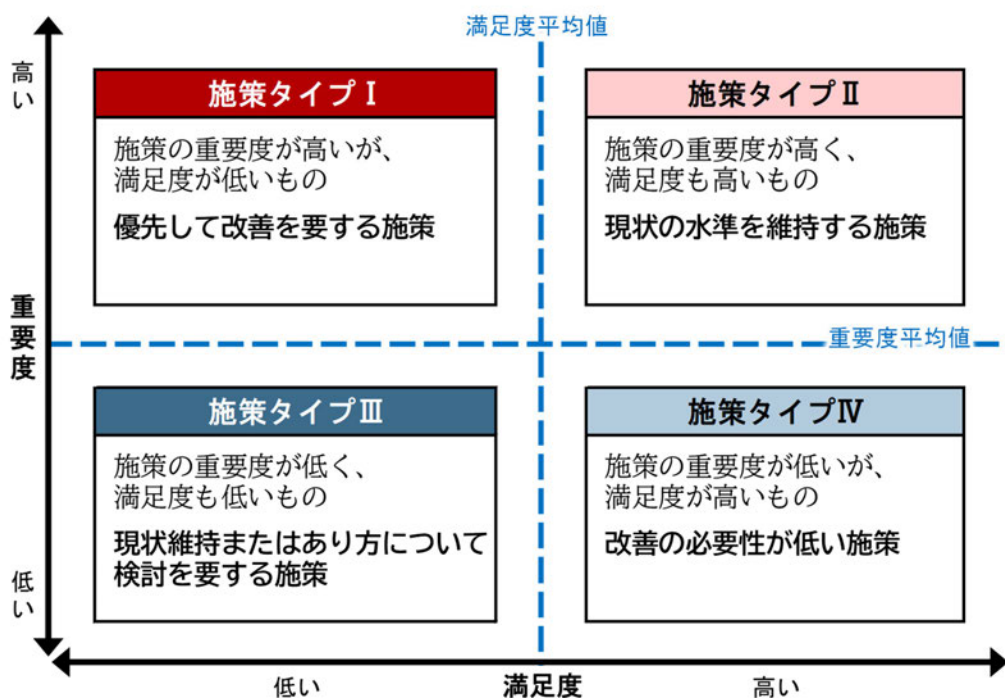
ポートフォリオ分析とは、「満足度」を横軸、「重要度」を縦軸にとり、各項目の分布状況を示した散布図を4つの領域に分類したものです。

2本の補助軸は「満足度」の全項目（19項目）の平均値と、「重要度」の全項目（19項目）の平均値を示しています。

なお本調査では、右表で示す通り、各選択肢に対して重み付け（得点化）を行い、「無回答」を除外した上でその平均値（加重平均）を算出しています。

選択肢	得点
満足／重要	5点
やや満足／やや重要	4点
普通	3点
やや不満／やや重要でない	2点
不満／重要ではない	1点

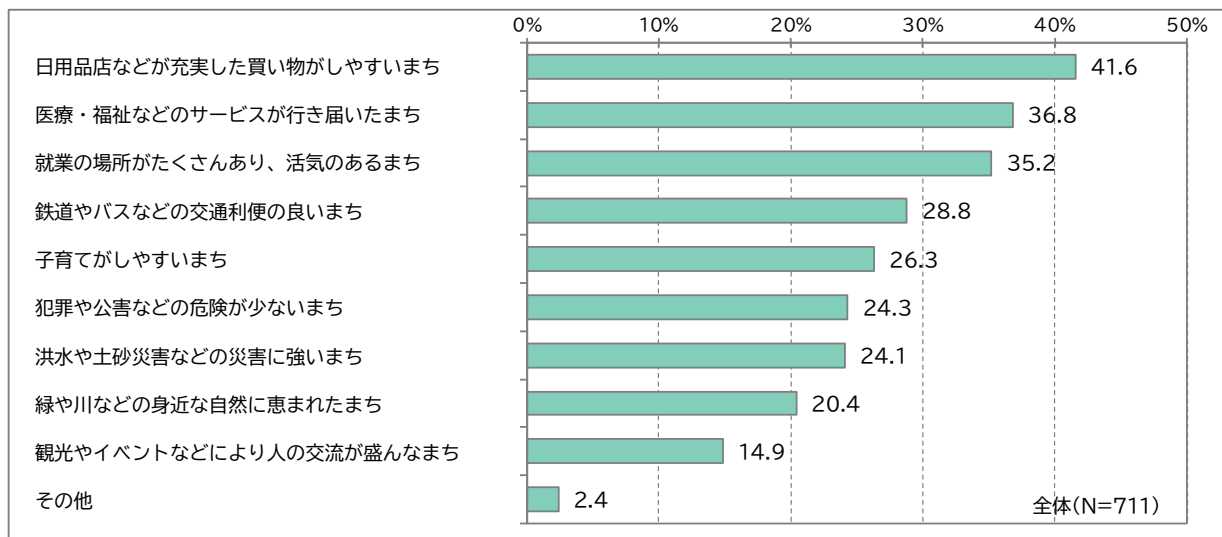
ポートフォリオ分析のイメージ



(2) 伊万里市の将来像について

■「日用品店などが充実した買い物がしやすいまち」の実現を望む声が最も多く、次いで「医療・福祉などのサービスが行き届いたまち」や「就業の場所がたくさんあり、活気のあるまち」の実現も求められています。

▼市民が思い描く伊万里市（または住んでいる地区）の将来像

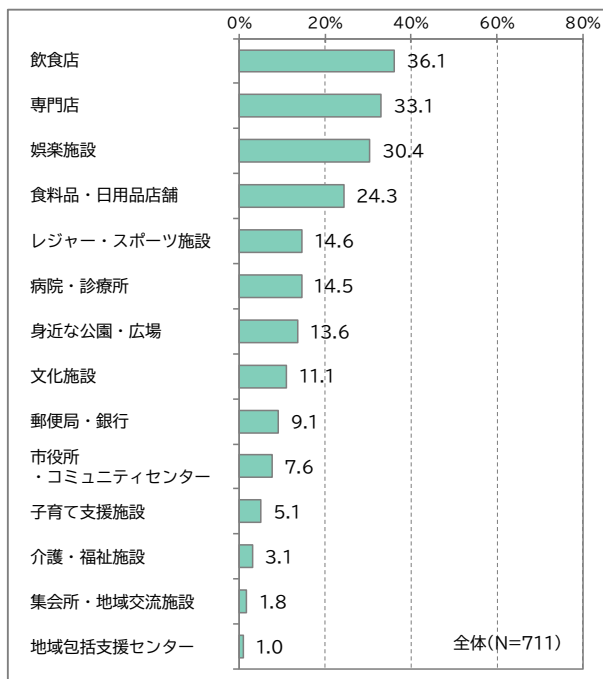


(3) 今後、市内で充実してほしい施設について

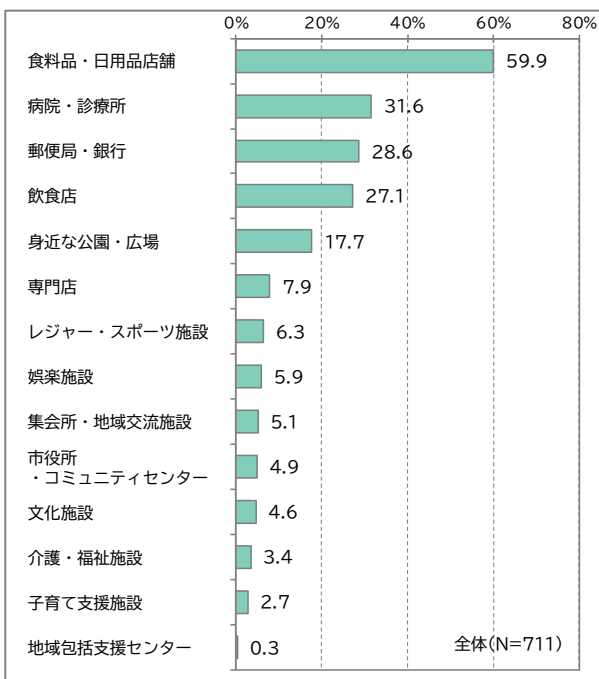
■商店街や伊万里駅などの周辺では、飲食店や専門店をはじめとする「商業施設」の充実を求める声が最も多いほか、病院などの「医療施設」の充実も求められています。

■自宅からの徒歩圏では、伊万里駅周辺と同様に、食料品等を扱う「商業施設」の充実を求める声が最も多いほか、病院などの「医療施設」や郵便局などの「金融施設」の充実も求められています。

▼商店街や伊万里駅などの周辺で充実してほしい施設



▼自宅から歩いて行ける範囲で充実してほしい施設



2-3 コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けたまちづくりの課題

前節までに整理した本市の現状を踏まえて、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基づく都市構造の実現に向けたまちづくりの課題を以下の通り、整理します。

人口・世帯数の観点（p.9～p.19）

【現状】

- 将来的に人口減少、少子高齢化がさらに深刻化。
- 中心部の用途地域内の人口が減少傾向にある一方、その縁辺部では人口が増加傾向にある地域が存在。
- 用途地域外では高齢化率が著しく高い地域が存在。

【課題】

- 人口減少に伴う人口密度の低下は、各種生活サービスの縮小・撤退に繋がるおそれがあるため、子育て支援の充実による少子化の抑制、中心部の用途地域内または各生活拠点における人口密度の維持に向けた取組が必要です。

土地利用の観点（p.20～p.24）

【現状】

- 用途地域の縁辺部で宅地開発等が活発化。
- 空き家率が全国と県の平均を上回り増加傾向。
- 中心部の用途地域内には小規模な低未利用地が多数分布。

【課題】

- 都市の空洞化に繋がる拡散型の無秩序な開発を抑制して、持続可能な都市経営を見据えた適切な土地利用へと誘導する取組が必要です。
- 生活環境の悪化等に繋がる空き家・低未利用地の有効活用に向けた取組が必要です。

交通体系の観点（p.25～p.30）

【現状】

- 移動手段の大部分を自家用車が担っており、鉄道や路線バスの利用者は減少傾向。（コミュニティバスのみ利用者数が増加傾向）
- 用途地域外や都市計画区域外で公共交通空白地が存在。

【課題】

- 誰もが快適に移動できる環境の整備に向けて、既存の公共交通ネットワークの維持と公共交通カバレッジ外における生活利便性の改善に向けた取組が必要です。
- 環境負荷の低減や公共交通の利用促進を図るべく、徒歩による移動など、自動車に過度に頼らない生活環境の構築に向けた取組が必要です。

都市機能の観点 (p.31～p.38、p.54～p.56)

【現状】

- 中心部の用途地域とその縁辺部では、各種都市機能が集積している一方、用途地域外では必要な生活サービスが十分に確保されていない地域が存在。
- 市民目線では、商業施設、医療施設、子育て支援施設の充実が特に求められている。

【課題】

- 市全体としての暮らしやすさを確保するために、中心部の用途地域内や各生活拠点における都市機能の維持・充実に向けた取組が必要です。

産業・地域経済の観点 (p.39～p.43)

【現状】

- 市内の地価は全体的に下落傾向。
- 歳入総額は増加傾向にある一方、歳入に占める市税の割合は減少傾向。
- 歳出総額は増加傾向にあり、特に扶助費とその他行政費が急速に増加。
- 公共施設等の維持管理に要する費用は今後も増大する見込み。

【課題】

- 安定的な財源の確保を図るべく、中心部の用途地域内における地価の維持・上昇や民間投資の促進に向けた取組が必要です。
- 将来的な財源の縮小を見据えて、既存ストックの維持管理や運営費の縮減に向けた取組が必要です。

災害対策の観点 (p.44～p.53)

【現状】

- 市内主要河川沿いでは、広範囲が浸水想定区域に指定されており、一部では家屋倒壊等氾濫想定区域にも指定。
- 伊万里湾沿岸部では、広範囲が高潮浸水想定区域または津波浸水想定区域に指定。
- 土砂災害警戒区域ならびに土砂災害特別警戒区域、ため池浸水想定区域が市内全域に分布
- 大規模盛土造成地が中心部の用途地域内における住宅団地などに分布

【課題】

- 人的・物的被害の発生が懸念される土砂災害、洪水、津波などの災害に対するハード・ソフト両面での防災・減災対策の取組が必要です。