

第3章 都市機能の維持・増進

1. 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、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し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設をいかに誘導するかが重要となります。このような観点から都市機能誘導区域は、都市の居住者の共同の福祉または利便を図るために必要な機能を民間投資等により将来確保するため、誘導したい機能や誘導するために講ずべき施策を明示する区域であり、当該区域内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものです。

(都市計画運用指針(国土交通省)引用)

2. 都市機能誘導区域の設定

(1) 区域設定の基本的な考え方（立地適正化計画制度の考え方）

都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましいとされています。

また、都市機能誘導区域は、例えば、

- ・ 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
 - ・ 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
- を設定することが考えられます。

都市機能誘導区域の規模は、

一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられます。

（都市計画運用指針（国土交通省作成）引用）

(2) 飯塚市における区域設定の考え方

将来において、飯塚市の都市目標像である「人が輝き まちが飛躍する 住みたいまち、住みつけたいまち」を実現するためには、市民との協働によるまちづくりを推進するとともに本市の魅力を高め、都市の活力の維持・増進を図る必要があります。このため都市機能誘導区域は、立地適正化計画制度の考え方とともにコミュニティの充実と本市の特色である大学との連携や健幸都市づくりなどの視点ももって設定します。

都市機能誘導区域の設定は、都市機能誘導区域外の日常生活を低下させるものではなく、急速な人口減少局面を迎える場合でも、郊外部を含む広域的な地域生活圏の暮らしを守るために、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性の高い、拠点性を有する区域に日常生活に必要なサービス機能を維持することで、区域内外の市民の暮らしやすさを確保しようとするもので、以下に示す視点によって検討します。

なお、良好な都市環境の形成のために設定している都市計画に基づく用途地域（*1）を尊重し、用途地域の指定のない区域は都市的土地利用の方針が定まっていないことから、都市機能誘導区域から除きます。また、以下に示す視点によって設定する区域であっても災害リスクの高い区域（*2）は除きます。

（*1）用途地域

良好な都市環境の形成や住居・商業・工業等の適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的に建築物の用途や形態を規制する制度として、都市計画法第8条第1項に規定する第一種住居地域、商業地域、準工業地域など、都市計画区域および準都市計画区域において定めることができる都市計画上の地域の総称のこと。

(※2) 飯塚市における「災害リスクの高い区域」とは、都市計画運用指針および本市の防災の状況を踏まえ下記に該当する区域とします。

- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域および土砂災害警戒区域
- ・地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

【参考】災害リスクの高い区域（都市計画運用指針）

■原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・津波災害特別警戒区域
- ・災害危険区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

■災害リスクや整備状況（見込み）等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- ・津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- ・水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する浸水想定区域
- ・特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域および同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域およ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

なお、水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域については、河川施設の安全性強化、雨水流出抑制等の治水対策を総合的に推進するとともに、浸水リスクの周知啓発等によってリスクを軽減することができると考えられることから、浸水想定区域を『災害リスクの高い区域』に位置づけない。

また、本市の西部には西山断層（西山活断層・西山地区）が存在しているが、発生する確率は不明であるため立地適正化計画においては、断層帯を『災害リスクの高い区域』に位置づけない。

ア 拠点における都市機能の維持・増進

徒歩圏域において一定程度の生活利便施設（通所型）が集積しており、拠点性を有する区域。

【区域】中心拠点、地域拠点およびその周辺の都市機能が一定程度集積する区域。

イ 地域コミュニティの活性化

地域コミュニティの拠点性を有している区域。

【区域】地域コミュニティ形成のための拠点施設（地区公民館）およびその周辺の都市機能が一定程度集積する区域。

ウ 都市機能を相互に補完するための拠点間の連携促進

拠点間の交通ネットワークによる連携が図れるような交通利便性の高い区域（公共交通便利地域）や広域連携軸沿線の主要鉄道駅周辺において定住の促進を図るため都市機能の誘導を図る区域。

【区域】主要交通施設周辺の都市機能が一定程度集積する区域。

エ 地域の魅力づくり

飯塚市を特徴づける広域性の高い都市機能である大学（短期大学を含む）や健幸都市づくりとの連携が図れる区域。

【区域】大学、短期大学およびその周辺の区域等。

オ 上記の項目が将来的に（時間軸を持って段階的に）形成されうる区域

人口密度が一定程度集積している区域や将来的な土地利用の変化等によりアからエの項目が形成されうる区域。また、公共施設の効率的で効果的な配置や公共施設跡地等の遊休地で将来的に都市機能の集積が期待される区域。

【区域】飯塚市第2次公共施設等のあり方に関する基本方針（飯塚市公共施設等総合管理計画）に基づく個別計画に沿って検討する区域等。

(3) 都市機能誘導区域の類型

都市機能誘導区域については、区域設定の考え方に沿って、拠点（中心拠点・地域拠点・コミュニティ拠点）の類型に加え、暮らし維持型・学園都市型を設定し、それぞれの区域の役割分担のもと相互に連携することで飯塚市全体の暮らしを確保し、魅力を高めていきます。それぞれの区域の類型、役割とその区域に求められる都市機能について以下に整理します。

都市機能誘導区域の類型	区域の役割	求められる都市機能				
		総合行政機能 広域文化芸術機能 商店街機能 総合金融機能 高度医療機能(3次医療機関) 広域交通結節点	身近な行政機能 金融機能(ATM除く) 医療機能(2次医療機関) 拠点間の交通ネットワーク	コミュニティ増進機能 拠点までの交通アクセス	身近な商業機能(日用品の購入) 医療機能(1次医療機関) 拠点までの交通アクセス	教育・研究・開発機能 学園都市交流・情報発信機能
中心拠点型	市域全体の中心的な役割	◎	○	○	○	○
地域拠点型	地区の中心的な役割	—	◎	○	○	—
コミュニティ拠点型	地域コミュニティの活性化	—	—	◎	○	—
暮らし維持型	周辺地域を含めた暮らしの確保	—	—	—	◎	—
学園都市型	研究・交流による地域経済の活性化	—	—	—	—	◎

・中心拠点、地域拠点はそれぞれにコミュニティ拠点を含まます。

■暮らし維持型都市機能誘導区域の必要性

飯塚市には中心拠点や地域拠点以外にも生活利便施設が一定程度集積し、かつ、それらの施設周辺において人口密度の高いエリアが存在します。また、公共施設跡地に用途地域を設定した区域は都市的土地利用の促進を図る必要があります。これらのエリアは公共交通の利便性も高いことから、エリア内の生活利便施設を維持することで周辺の暮らしを確保し、ひいては飯塚市全体の暮らしの確保を図るために暮らし維持型の都市機能誘導区域を設定します。

(4) 区域設定における距離に関する事項

区域は、市役所や支所などの一定の施設を中心点とした距離（半径）を基本に設定します。

中心点からの距離は高齢者の歩いていける範囲（500m）と生活利便施設の徒歩圏（800m）を基本に検討します。

■関連資料における距離に関する内容と出典一覧

項目	内容	出典
生活利便施設の徒歩圏	施設を中心に <u>800m</u> の範囲（一般的な徒歩圏である半径 800mを採用）	平成 26 年国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」
歩いていける範囲 ＝歩いて暮らせる範囲	「 <u>500m</u> 」：70 歳以上が最も多く回答した範囲 *20～69 歳では「 <u>501m～1,000m</u> 」が最も多い回答	平成 21 年度内閣府「歩いて暮らせるまちづくりに関する世論調査」（N=3,157 人）
高齢者の歩行継続距離	高齢者が休憩をしないで歩ける歩行継続距離は <u>500mから 700m</u> （平成 22 年自治体アンケート調査 N=631 人）から設定	平成 26 年国土交通省「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン」（技術的助言）
徒歩の限界距離	鉄道駅から徒歩20分（直線距離で <u>1km</u> ）、バス停から徒歩10分（直線距離で <u>500m</u> ）の距離がアクセシビリティ指標算出上の徒歩限界	平成 26 年国土技術政策総合研究所「アクセシビリティ指標活用の手引き」
中心拠点の定義（距離に関する事項）	・人口集中地区（DID地区） ・鉄道・地下鉄駅から半径 <u>1km</u> の範囲内、またはバス・軌道の停留所・停車場から半径 <u>500m</u> の範囲内（いずれもピーク時運行本数が片道 3 本以上を満たすもの）	平成 26 年度国土交通省「都市機能立地支援事業制度要綱」
生活拠点の定義（距離に関する事項）	次の全ての区域を満たす区域 イ 中心拠点区域に接続するバス・鉄軌道の停留所・停車場から半径 <u>100m</u> の範囲内 ロ 中心拠点区域の中心から半径 <u>5km</u> の範囲内 ハ 市街化区域内、または区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内	平成 26 年度国土交通省「都市機能立地支援事業制度要綱」

<徒歩所要時間>

項目	徒歩所要時間	
	女性 (分速 80m)	高齢者 (分速 50m)
800mの範囲（生活利便施設の徒歩圏）	10 分	16 分
500mの範囲（歩いて暮らせる範囲）	6 分 15 秒	10 分
100mの範囲内（生活拠点の定義）	1 分 15 秒	2 分

(5) 都市機能誘導区域の具体的な設定方法

都市機能誘導区域の具体的な検討にあたっては、各区域の類型ごとに都市機能誘導区域の設定の考え方に沿って、客観的な指標により区域を抽出します。それぞれの区域設定の検討フローとそれによって導き出されたエリアを次ページ以降に示します。

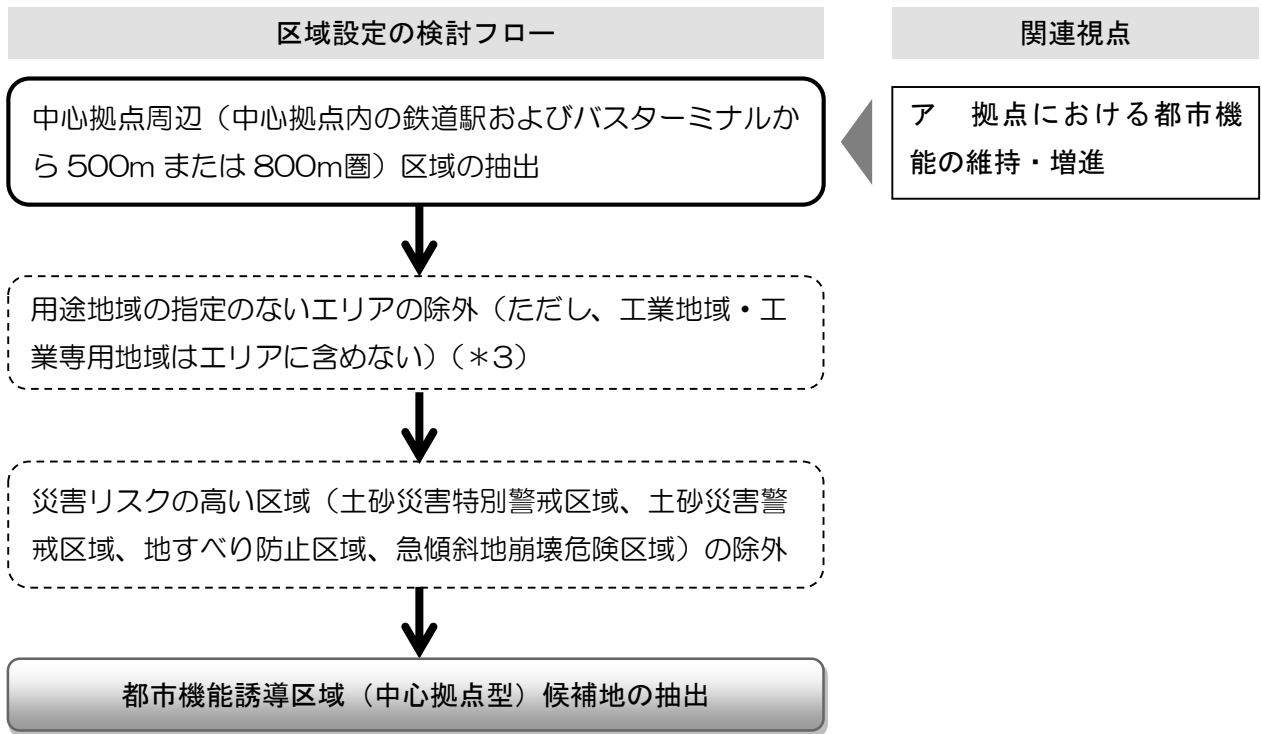
区域における中心点からの距離については、上記のフローから導き出されたエリアごとに、高齢者の歩いて暮らせる範囲（500m）と生活利便施設の徒歩圏（800m）のそれぞれから人口密度の状況や施設の立地状況等を勘案の上、それぞれの区域の役割に応じて判断（決定）します。

なお、区域設定の中心点は、拠点への移動、拠点間の移動は公共交通の利用を前提としていることから、交通便利地域の指標である「鉄道駅および運行本数が1日15回（往復）以上のバス停（最寄交通施設）」とします。ただし、コミュニティ交通のみの運行エリアである場合は、中心点をコミュニティバスのバス停とします。

また、中心点の設定に当たり、最寄交通施設が複数存在する場合は、以下のとおり周辺の人口密度によって最寄交通施設を選定します。

- ① 拠点とする施設（支所・公民館等）から同距離にある鉄道駅、あるいはバス停においては、その周辺の人口密度が高い方の駅・バス停を選定。
- ② 人口密度の高いエリアに複数存在する駅・バス停では、その中で周辺の人口密度が最も高い駅・バス停を選定。

1. 中心拠点型



■抽出結果

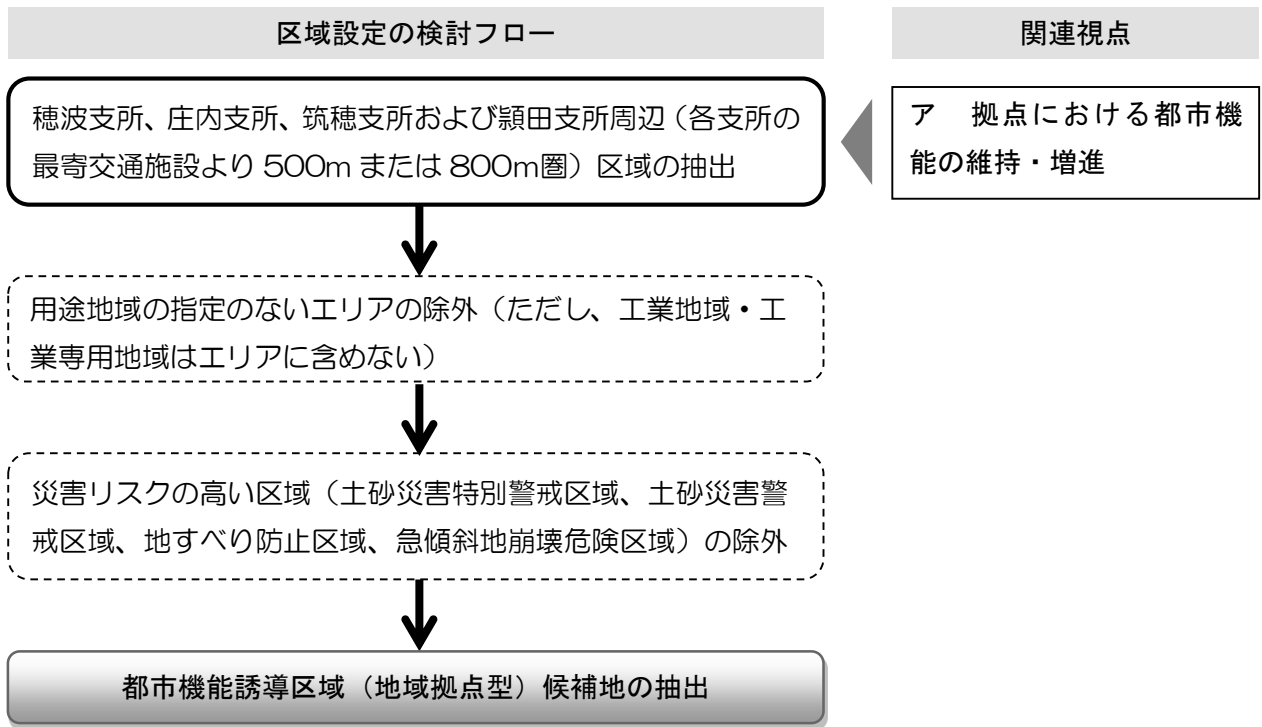
候補地名	最寄交通施設名	距離圏 (m)	生活利便施設数							面積・人口・人口密度				
			商業	医療	子育て	福祉	教育	要素数	施設計	面積 (ha)	H22人口 (人)	H47人口 (人)	H22人口密度 (人/ha)	H47人口密度 (人/ha)
中心拠点周辺	・飯塚バスターミナル ・JR新飯塚駅 ・JR飯塚駅	500	25	44	8	11	3	5	97	222.9	9,572	8,563	42.9	38.4
		800	36	57	11	14	7	5	125	444.3	16,057	14,176	36.1	31.9

■距離圏の判断理由

候補地名	距離圏 (m)	判断理由
中心拠点周辺	800	800mの範囲内で中心市街地活性化基本計画（H24～H28）の事業計画エリアを含むとともに、立岩、飯塚、菰田地区のコミュニティ拠点を含む一体的なエリアとして設定できる。

（*3）用途地域のうち、専用住宅地域（住居専用地域）は、都市機能増進施設が立地している場合
に限り、当該都市機能増進施設周辺を区域に含める。

2. 地域拠点型



■抽出結果

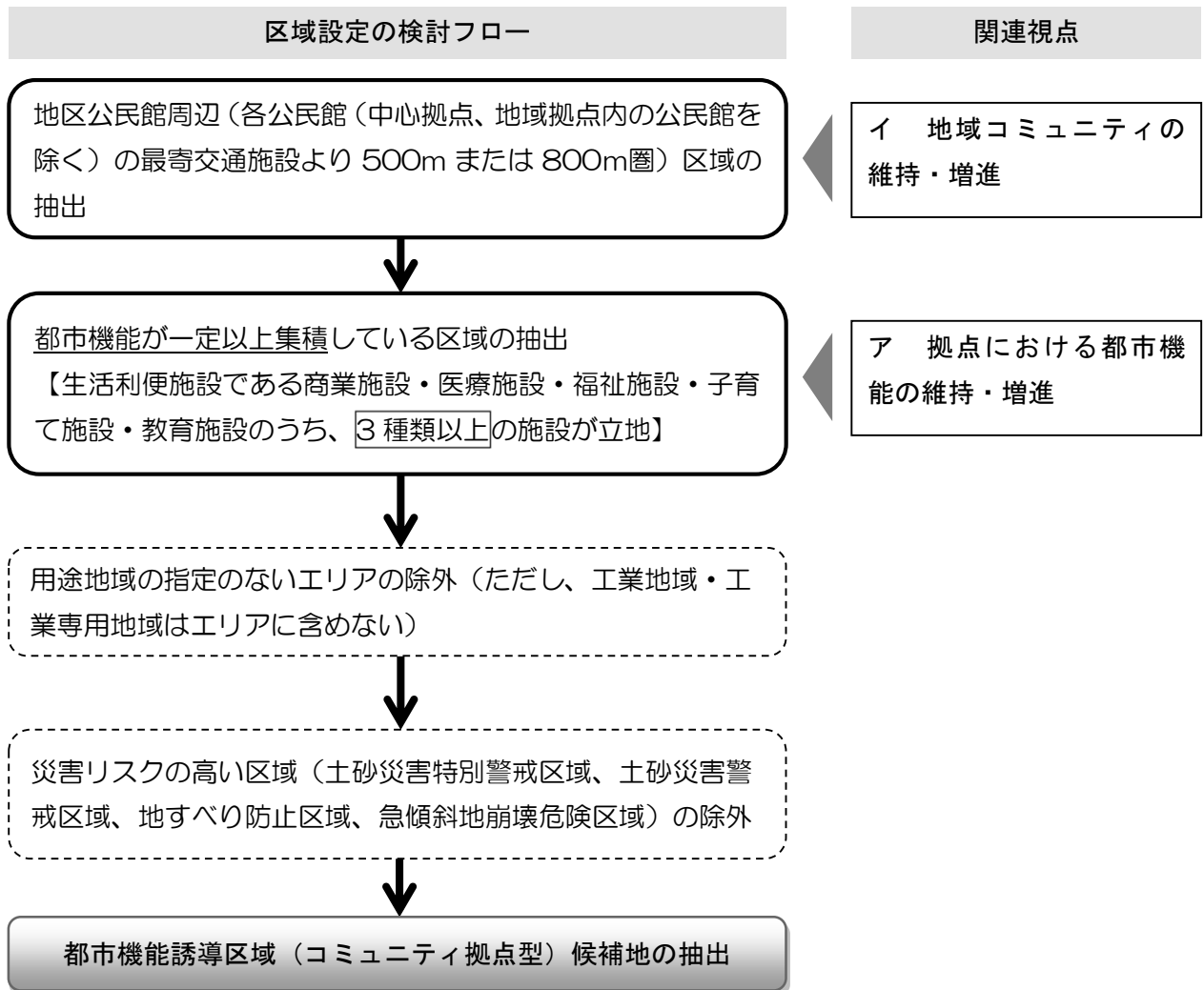
候補地名	最寄交通施設名	距離圏 (m)	生活利便施設数							面積・人口・人口密度				
			商業	医療	子育て	福祉	教育	要素数	施設数	面積 (ha)	H22人口 (人)	H47人口 (人)	H22人口密度 (人/ha)	H47人口密度 (人/ha)
穂波支所周辺	・穂波農協バス停	500	4	3	2	2	1	5	12	72.6	1,874	1,576	25.8	21.7
		800	8	5	2	3	2	5	20	133.8	3,825	3,177	28.6	23.7
庄内支所周辺	・綱分バス停	500	1	3	1	1	1	5	7	40.1	1,259	1,046	31.4	26.1
		800	2	3	2	3	2	5	12	75.0	1,962	1,622	26.2	21.6
筑穂支所周辺	・筑穂支所コミュニティバス停	500	0	2	0	4	1	3	7	34.0	705	493	20.8	14.5
		800	2	2	0	4	2	4	10	49.7	893	614	18.0	12.4
穎田支所周辺	・穎田支所バス停	500	1	2	0	0	0	2	3	11.0	318	207	28.8	18.7
		800	2	2	0	0	0	2	4	18.3	478	342	26.2	18.7

■距離圏の判断理由

候補地名	距離圏 (m)	判断理由
穂波支所周辺	800	800m の範囲内で人口密度も高く、学校跡地を含む一体のエリアとして設定できる。（拠点性の向上を図ることができる）
庄内支所周辺	800	800m の範囲内で庄内公民館を含む一体のエリアとして設定でき、将来の都市的土地利用を進めることができる。（拠点性の向上を図ることができる）

筑穂支所周辺	800	800m の範囲内で商業機能を含むとともに、JR上穂波駅南側までを含む一体のエリアとして設定できる。(拠点性の向上を図ることができる)
穎田支所周辺	800	800m の範囲内で穎田公民館を含む一体のエリアとして設定でき、将来の都市的土地利用を進めることができる。(拠点性の向上を図ることができる)

3. コミュニティ拠点型



■ 抽出結果

候補地名	最寄交通施設名	距離圏(m)	生活利便施設数							面積・人口・人口密度				
			商業	医療	子育て	福祉	教育	要素数	施設計	面積(ha)	H22人口(人)	H47人口(人)	H22人口密度(人/ha)	H47人口密度(人/ha)
二瀬公民館周辺	・九工大入口バス停	500	7	4	2	2	0	4	15	78.5	2,673	2,312	34.0	29.4
		800	14	13	3	3	2	5	35	193.5	5,591	4,815	28.9	24.9
飯塚東公民館周辺	・東小学校バス停	500	1	0	0	2	1	3	4	55.3	2,071	1,489	37.4	26.9
		800	4	4	2	6	2	5	18	194.2	6,427	4,782	33.1	24.6
幸袋公民館周辺	・幸袋公民館バス停	500	3	2	0	2	0	3	7	40.6	1,371	1,166	33.7	28.7
		800	4	4	2	2	2	5	14	112.3	2,830	2,369	25.2	21.1
鯨田公民館(予定地)周辺	・世尊寺バス停	500	2	1	1	0	0	3	4	71.0	1,502	1,161	21.1	16.3
		800	3	4	1	3	1	5	12	150.1	2,937	2,304	19.6	15.3

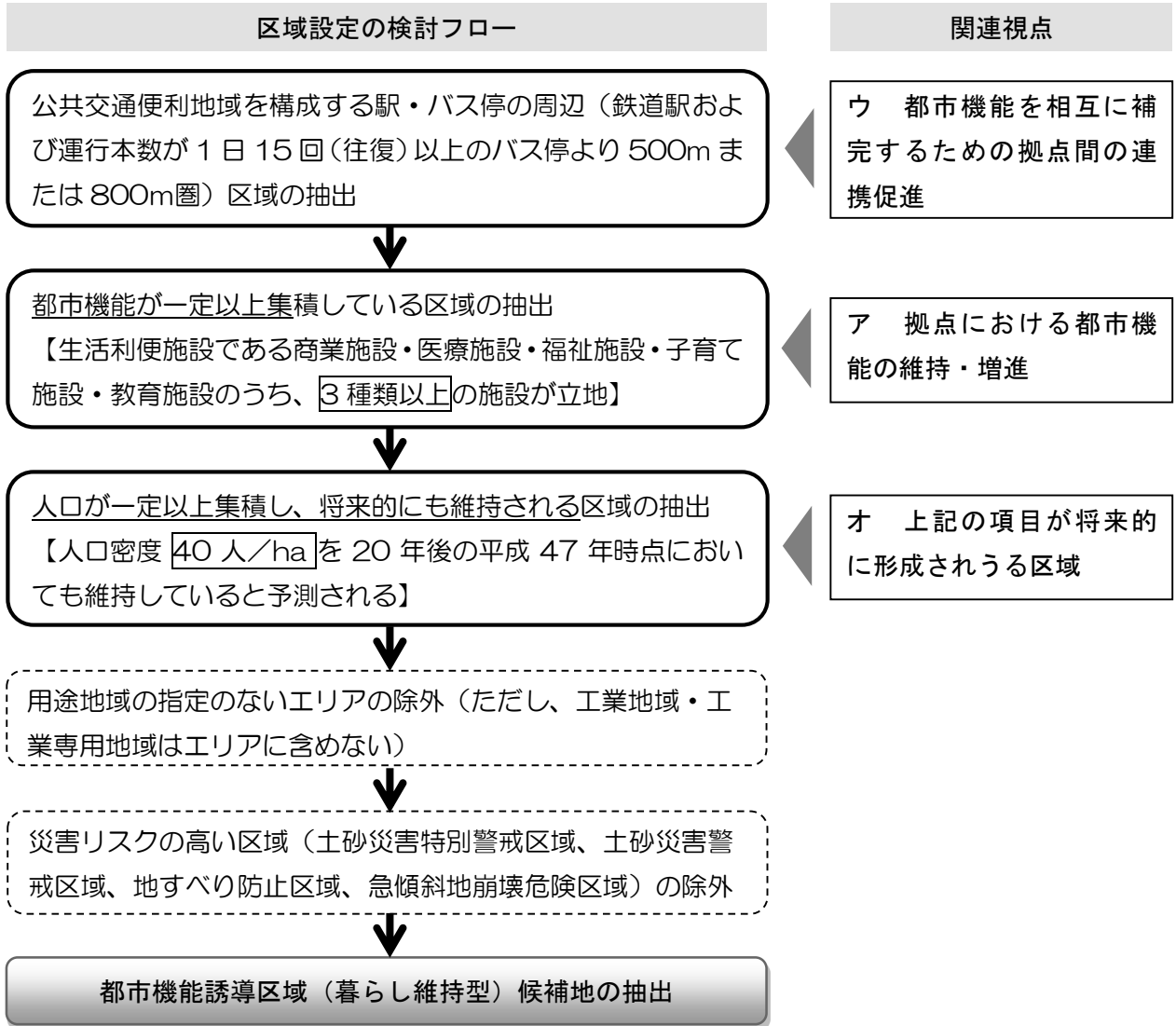
■距離圏の判断理由

候補地名	距離圏 (m)	判断理由
二瀬公民館 周辺	500	500mの範囲内で、基本的な都市機能は確保できている。地域住民の交流促進等による地域コミュニティの増進を図るエリアであり、将来の高齢化を見据え、高齢者の歩いて暮らせる範囲である500mとする。
飯塚東公民館 周辺	500	500mの範囲内で、基本的な都市機能は確保できている。地域住民の交流促進等による地域コミュニティの増進を図るエリアであり、将来の高齢化を見据え、高齢者の歩いて暮らせる範囲である500mとする。
幸袋公民館 周辺	500	500mの範囲内で、基本的な都市機能は確保でき、人口密度も高い。地域住民の交流促進等による地域コミュニティの増進を図るエリアであり、将来の高齢化を見据え、高齢者の歩いて暮らせる範囲である500mとする。
鯉田公民館 (予定地)周辺	500	500mの範囲内で、基本的な都市機能は確保できている。地域住民の交流促進等による地域コミュニティの増進を図るエリアであり、将来の高齢化を見据え、高齢者の歩いて暮らせる範囲である500mとする。

4. 暮らし維持型

中心拠点型、地域拠点型、コミュニティ拠点型以外の区域で都市機能が集積している区域を「暮らし維持型」とし、その区域の抽出にあたっては、交通利便性の高い区域の中から、以下の異なる3つの観点（将来的な人口維持の観点、コミュニティ交通結節点機能の観点、公共施設跡地の利活用の観点）をもって抽出します。

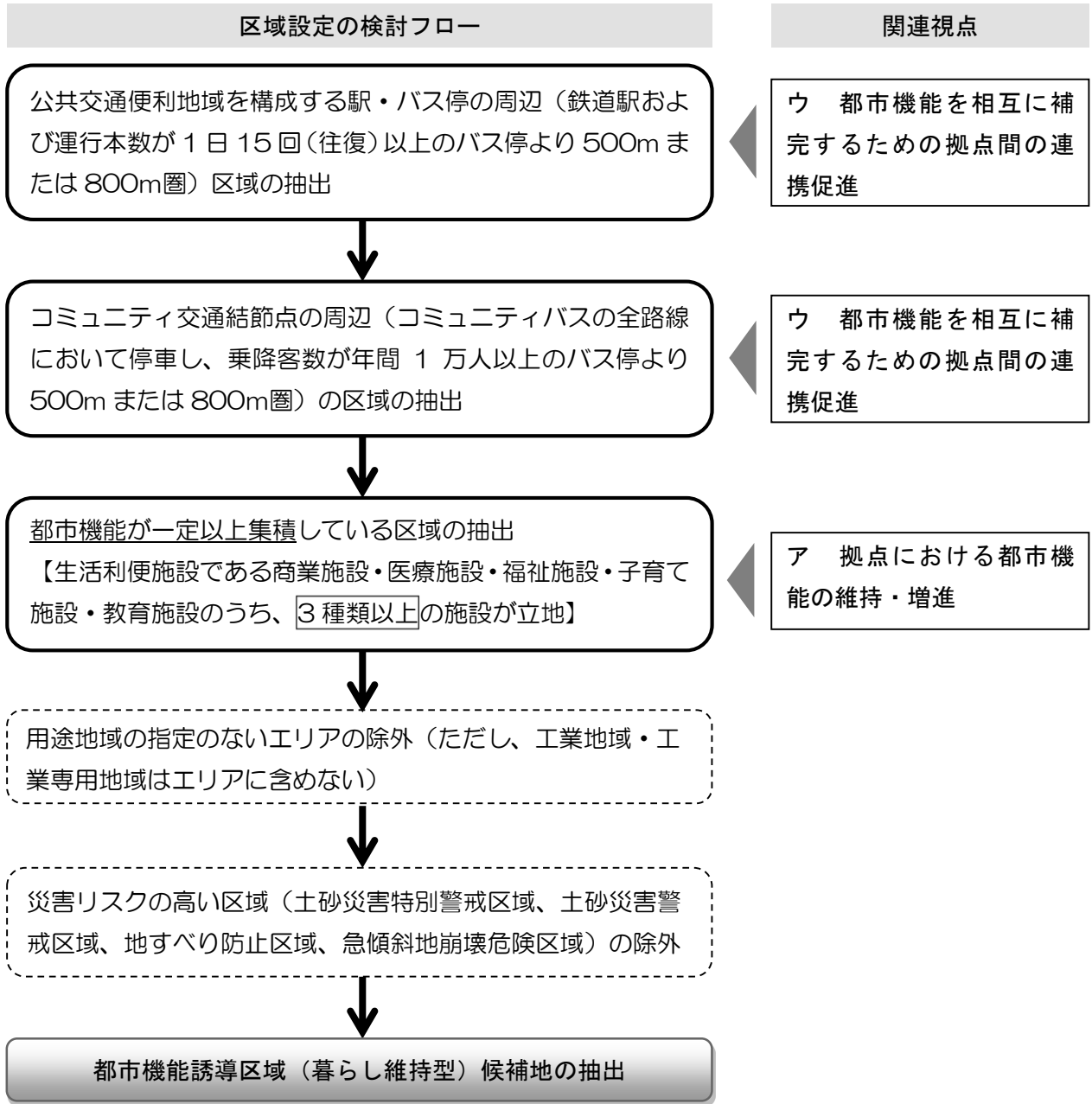
< i. 将来的な人口維持の観点から >



■ 抽出結果

候補地名	最寄交通施設名	距離圏(m)	生活利便施設数							面積・人口・人口密度				
			商業	医療	子育て	福祉	教育	要素数	施設数	面積(ha)	H22人口(人)	H47人口(人)	H22人口密度(人/ha)	H47人口密度(人/ha)
清水谷 周辺	・清水谷 バス停	500	3	4	1	3	2	5	13	71.6	3,936	3,328	55.0	46.5
		800	9	9	3	4	2	5	27	186.9	8,230	6,878	44.0	36.8
柏の森 周辺	・柏の森 バス停	500	5	9	1	2	2	4	19	74.8	3,053	3,173	40.8	42.4
		800	18	27	3	7	7	5	62	201.0	10,264	10,274	51.1	51.1

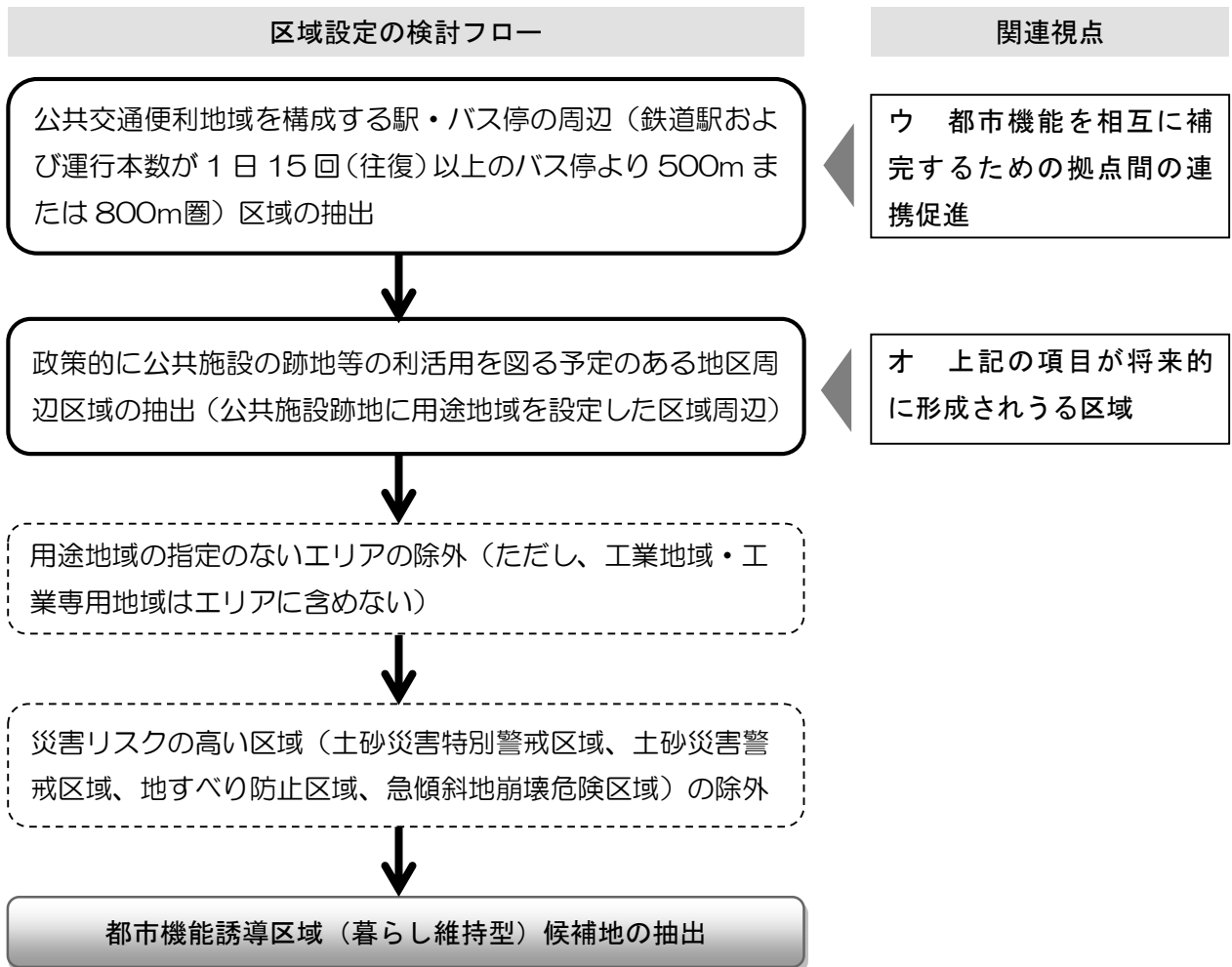
< ii. コミュニティ交通結節点機能の観点から >



■ 抽出結果

候補地名	最寄交通施設名	距離圏(m)	生活利便施設数							面積・人口・人口密度				
			商業	医療	子育て	福祉	教育	要素数	施設計	面積(ha)	H22人口(人)	H47人口(人)	H22人口密度(人/ha)	H47人口密度(人/ha)
イオン穂波店周辺	・イオン穂波ショッピングセンター前	500	8	3	1	1	0	4	13	77.1	2,874	2,393	37.3	31.0
		800	14	18	3	1	1	5	37	198.9	7,470	6,284	37.5	31.6

< iii. 公共施設跡地の利活用の観点から >



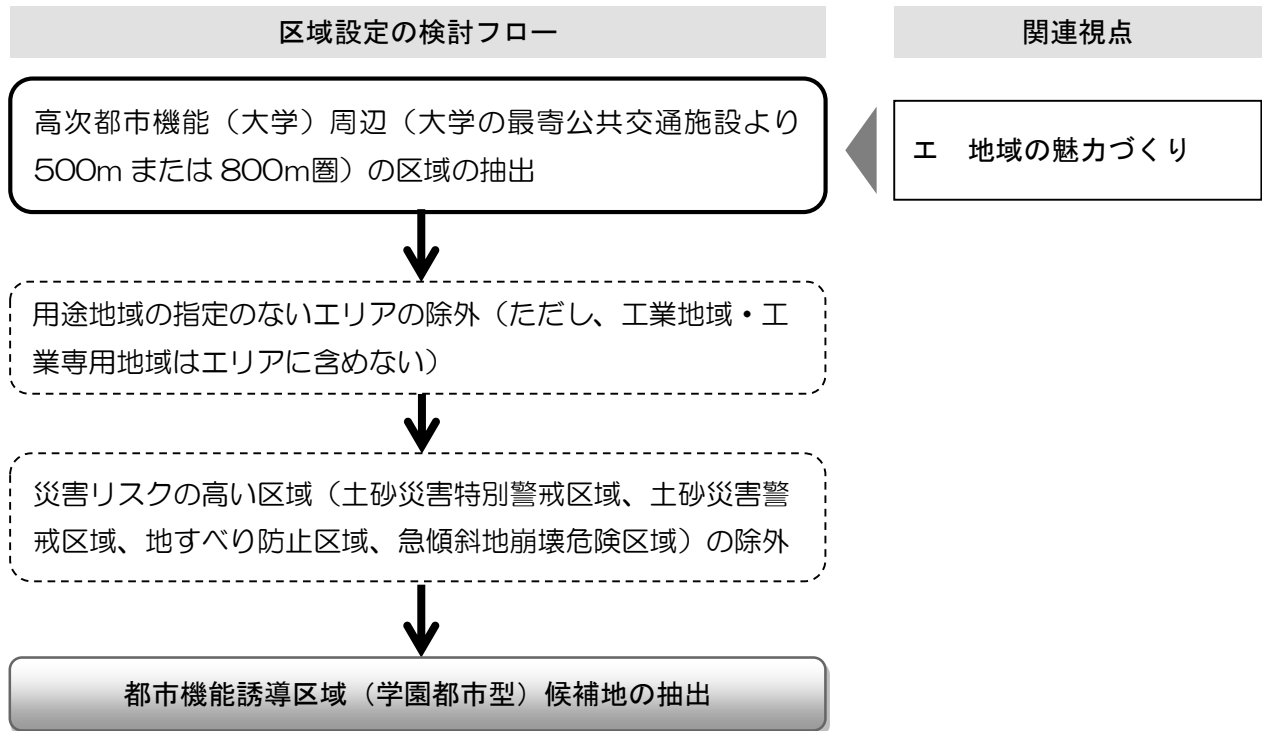
■ 抽出結果

候補地名	最寄交通施設名	距離圏(m)	生活利便施設数							面積・人口・人口密度				
			商業	医療	子育て	福祉	教育	要素数	施設計	面積(ha)	H22人口(人)	H47人口(人)	H22人口密度(人/ha)	H47人口密度(人/ha)
筑前大分駅周辺	・筑前大分駅	500	1	3	0	0	0	2	4	32.2	1,205	1,010	37.5	31.4
		800	1	3	0	0	0	2	4	43.2	1,607	1,345	37.2	31.1

■距離圏の判断理由

候補地名	距離圏 (m)	判断理由
清水谷周辺	500	500mの範囲内に基本的な都市機能がほぼ集積。交通利便性が高く、かつ、人口密度の高いエリアにおいて区域を設定しており、今後の高齢化を見据えて、高齢者の歩いて暮らせる範囲である500mとする。
柏の森周辺	500	500mの範囲内に基本的な都市機能がほぼ集積。交通利便性が高く、かつ、人口密度の高いエリアにおいて区域を設定しており、今後の高齢化を見据えて、高齢者の歩いて暮らせる範囲である500mとする。
イオン穂波店 周辺	500	500mの範囲内に基本的な都市機能がほぼ集積。交通利便性が高く、かつ、人口密度の高いエリアにおいて区域を設定しており、今後の高齢化を見据えて、高齢者の歩いて暮らせる範囲である500mとする。
筑前大分駅 周辺	500	500mの範囲内に商業、医療機関といった都市機能が立地しており、公共施設跡地も含まれることから高齢者の歩いて暮らせる範囲である500mとする。

5. 学園都市型



■ 抽出結果

候補地名	最寄交通施設名	距離圏(m)	生活利便施設数							面積・人口・人口密度				
			商業	医療	子育て	福祉	教育	要素数	施設数	面積(ha)	H22人口(人)	H47人口(人)	H22人口密度(人/ha)	H47人口密度(人/ha)
九工大周辺	・九工大バス停	500	5	3	1	2	2	5	13	78.5	1,602	1,347	20.4	17.2
		800	14	12	3	5	2	5	36	194.0	6,005	5,106	30.9	26.3
近畿大周辺	・近畿大学(学内)バス停	500	2	1	0	1	3	4	7	55.1	941	781	17.1	14.2
		800	4	4	0	1	3	4	12	105.3	2,563	2,104	24.3	20.0
近畿短大周辺	・菰田小学校バス停	500	4	9	4	2	2	5	21	69.4	2,754	2,046	39.7	29.5
		800	7	10	5	3	2	5	27	149.6	4,558	3,456	30.5	23.1

■ 距離圏の検証結果

候補地名	採用距離圏(m)	判断理由
九工大周辺	500	500mの範囲内で大学と基本的な都市機能を含むことができる。
近畿大周辺	500	500mの範囲内で大学と基本的な都市機能を含むことができる。
近畿短大周辺	500	500mの範囲内で大学と基本的な都市機能を含むことができる。

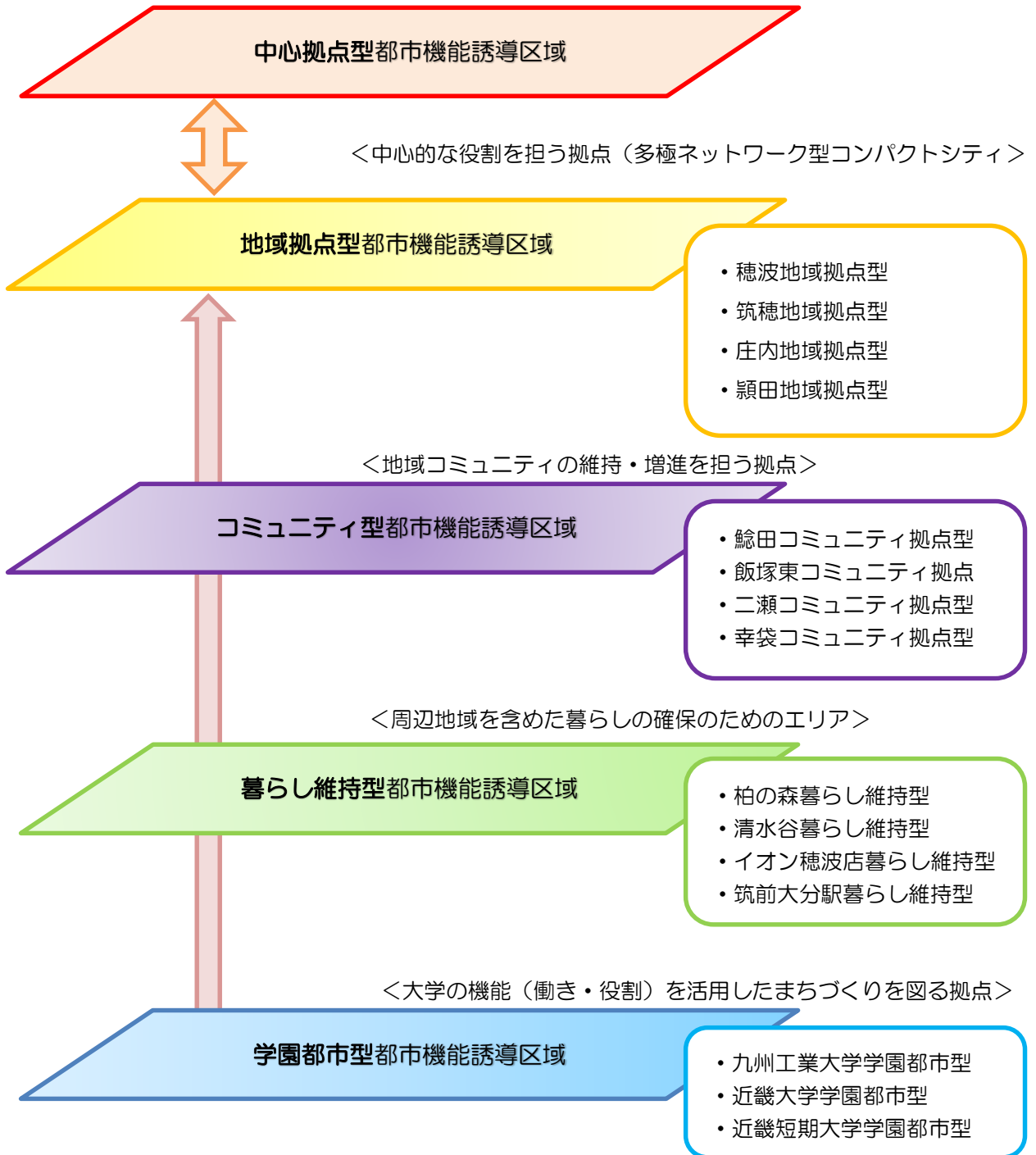
(6) 区域線の設定（線引き）の方法

具体的な区域設定にあたっては、次の技術的基準に沿って区域線を引くものとします。

- ① 区域設定のための土地の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めます。（都市計画法施行令第8条第3項準用）
- ② 幹線道路の沿道等に区域を定めるにあたっては、道路の境界等からの距離をもって路線的に区域を定めることとしますが、この場合においても、境界の特定に支障のないよう、地域の状況等に応じて、地番界や地形、地物等を区域の境界とします。（都市計画運用指針）
- ③ 都市機能誘導区域の境界がかかる土地で、一体的な開発行為または建築等行為を行う土地は都市機能誘導区域に含めます。

(7) 都市機能誘導区域の設定

客観的な指標により抽出した都市機能誘導区域を類型ごとに整理し、明示（図示）します。



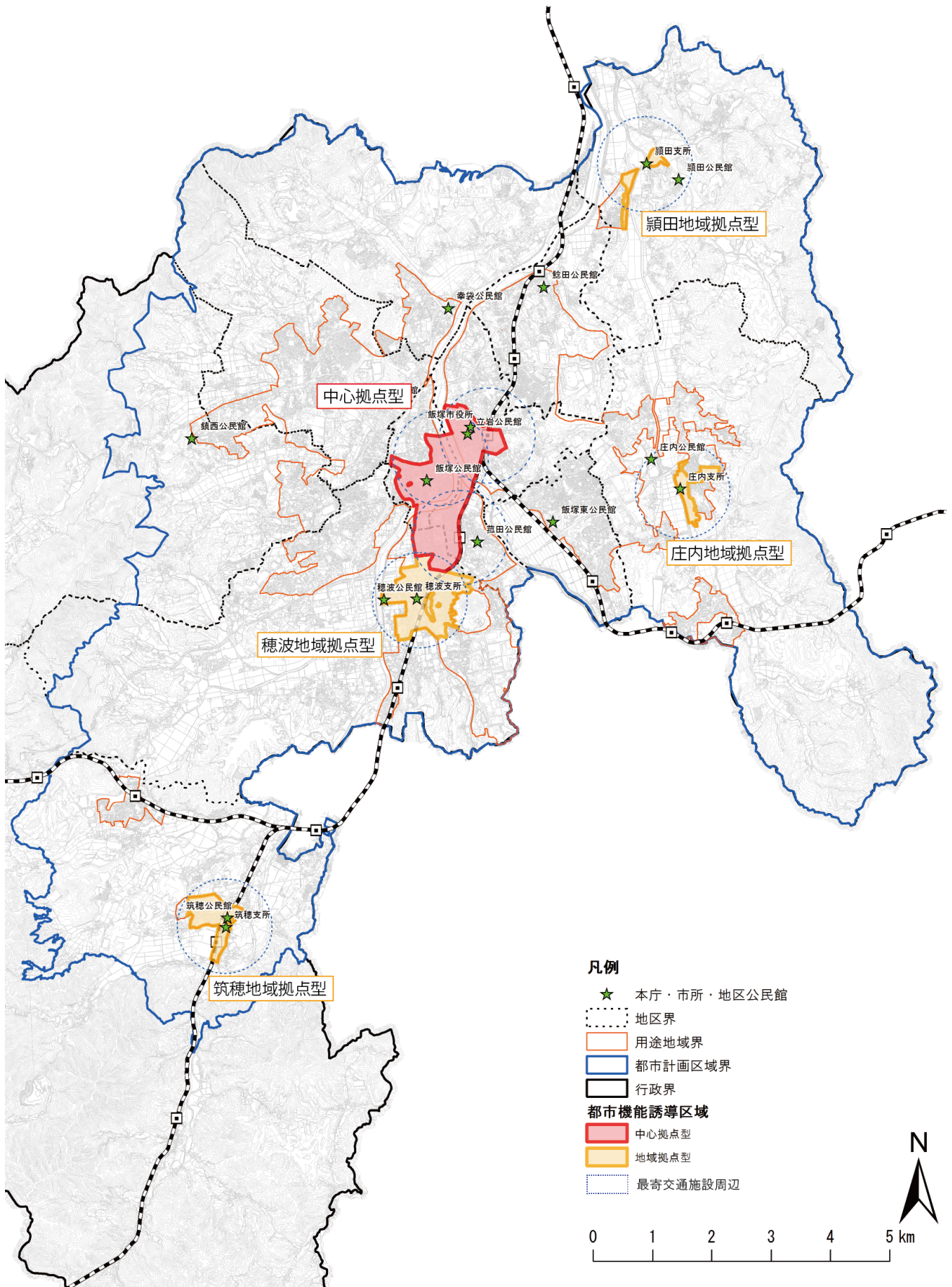
■都市機能誘導区域一覧

類 型	都市機能誘導区域		
	番号	名 称	目安となる範囲
中心拠点型	1	中心拠点型 都市機能誘導区域	飯塚バスターミナル、JR新飯塚駅、JR飯塚駅から半径800mの範囲内の商業地域
地域拠点型	2	穂波地域拠点型 都市機能誘導区域	穂波農協バス停(穂波支所最寄り)から半径800mの範囲内
	3	庄内地域拠点型 都市機能誘導区域	綱分バス停(庄内支所最寄り)から半径800mの範囲内
	4	筑穂地域拠点型 都市機能誘導区域	筑穂支所コミュニティバス停から半径800mの範囲内
	5	穎田地域拠点型 都市機能誘導区域	穎田支所バス停から半径800mの範囲内
コミュニティ 拠点型	6	鯉田コミュニティ拠点型 都市機能誘導区域	世尊寺バス停(公民館予定地・スーパー川食最寄り)から半径500mの範囲内
	7	飯塚東コミュニティ拠点型 都市機能誘導区域	東小学校バス停(公民館最寄り)から半径500mの範囲内
	8	二瀬コミュニティ拠点型 都市機能誘導区域	九工大入口バス停(公民館最寄り)から半径500mの範囲内
	9	幸袋コミュニティ拠点型 都市機能誘導区域	幸袋公民館バス停から半径500mの範囲内
暮らし維持型	10	柏の森暮らし維持型 都市機能誘導区域	柏の森バス停(JR新飯塚駅東側最寄り)から半径500mの範囲内
	11	清水谷暮らし維持型 都市機能誘導区域	清水谷バス停(伊岐須小学校最寄り)から半径500mの範囲内
	12	イオン穂波店暮らし維持型 都市機能誘導区域	イオン穂波ショッピングセンター前バス停から半径500mの範囲内
	13	筑前大分駅周辺暮らし維持型 都市機能誘導区域	JR筑前大分駅から半径500mの範囲内
学園都市型	(*)	九州工業大学学園都市型 都市機能誘導区域	九工大入口バス停(公民館最寄り)から半径500mの範囲内
	14	近畿大学学園都市型 都市機能誘導区域	近畿大学バス停から半径500mの範囲内
	15	近畿短期大学学園都市型 都市機能誘導区域	菟田小学校バス停(短期大学最寄り)から半径500mの範囲内(中心拠点型を除く)

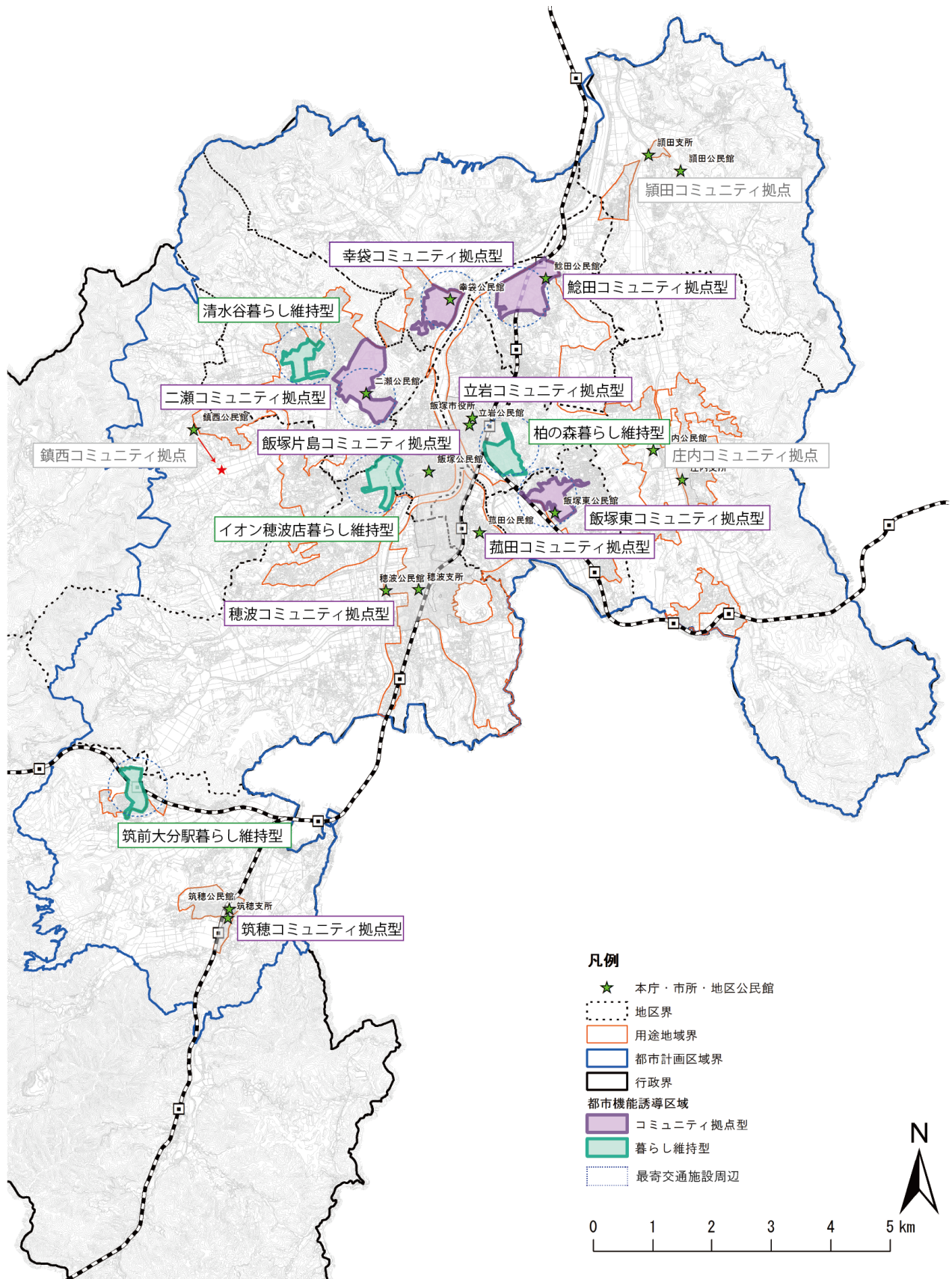
(*)九州工業大学学園都市型都市機能誘導区域は、二瀬コミュニティ拠点型都市機能誘導区域に同じ。

- 中心拠点型都市機能誘導区域および地域拠点型都市機能誘導区域、近畿短期大学学園都市型都市機能誘導区域は、コミュニティ拠点を含まず。

① 中心拠点型都市機能誘導区域と地域拠点型都市機能誘導区域

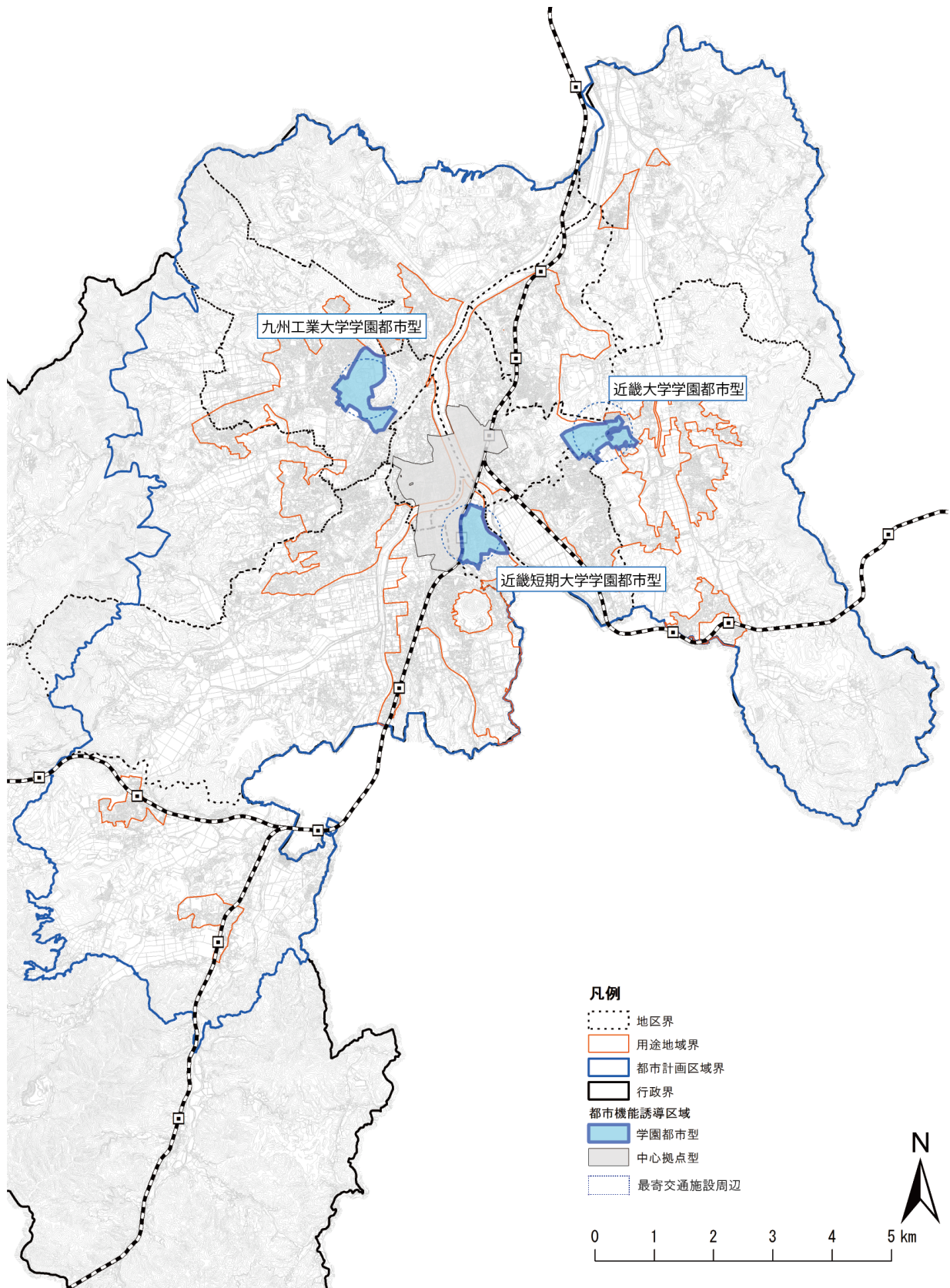


② コミュニティ拠点型都市機能誘導区域と暮らし維持型都市機能誘導区域



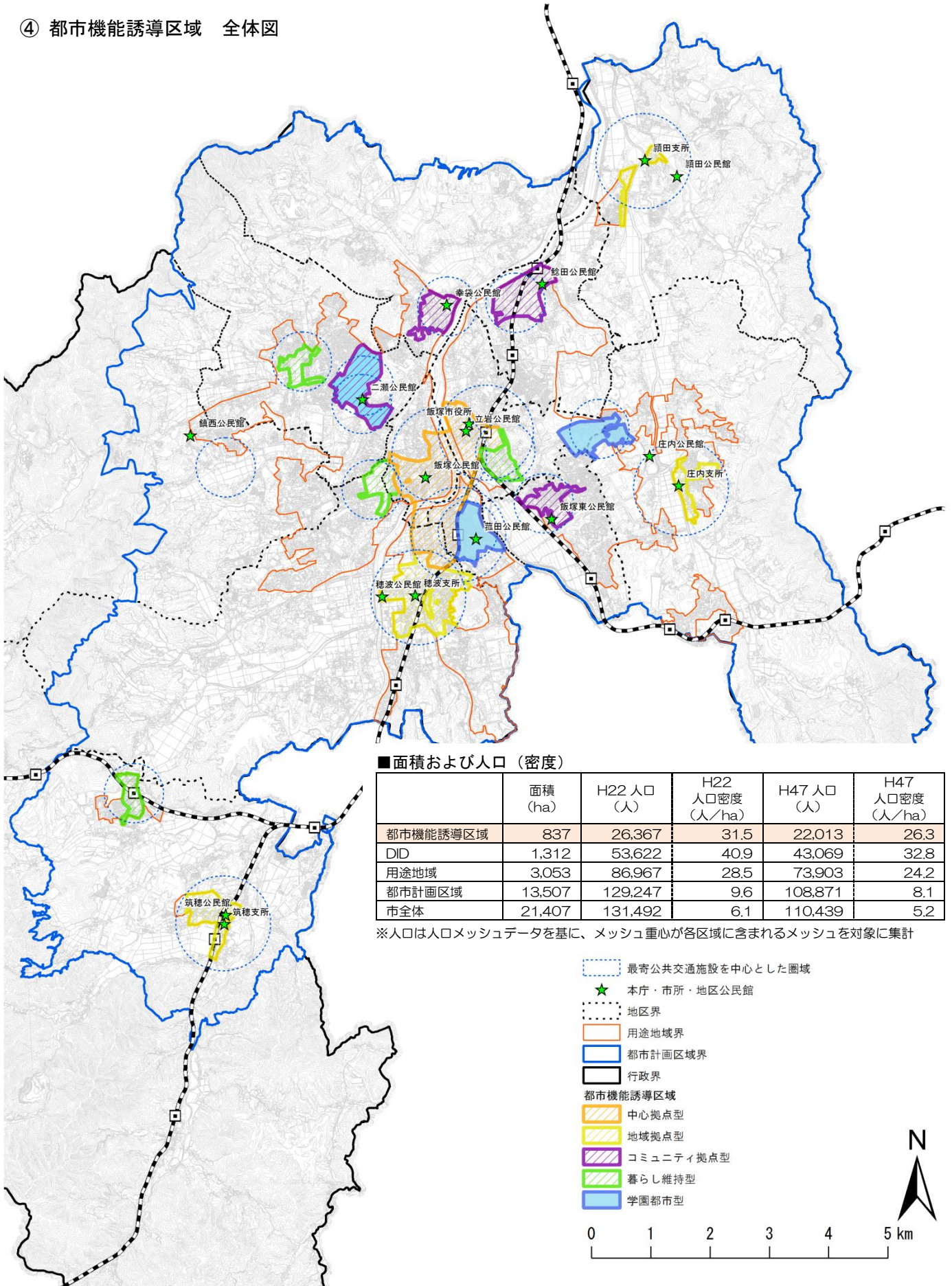
・飯塚片島、立岩コミュニティ拠点は中心拠点型都市機能誘導区域に、穂波、筑穂、庄内、穎田コミュニティ拠点はそれぞれ地域拠点型都市機能誘導区域に、菰田コミュニティ拠点は学園都市型都市機能誘導区域に含まれます。

③ 学園都市型都市機能誘導区域



- 点線（網掛け）は中心拠点型都市機能誘導区域を图示しています。
- 九州工業大学学園都市型都市機能誘導区域は二瀬コミュニティ拠点型都市機能誘導区域と重なります。

④ 都市機能誘導区域 全体図



3. 都市機能誘導施設の設定

(1) 都市機能誘導施設の基本的な考え方（立地適正化計画制度の考え方）

都市機能誘導施設とは、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で、誘導施設を設定する際には、当該区域および都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています（都市機能増進施設については、本計画 5 頁参照）。

また、誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイケア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の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・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

などを定めることが考えられます。

（都市計画運用指針（国土交通省）引用）

(2) 飯塚市における都市機能誘導施設の考え方

飯塚市が目指す都市像を実現するためには、人口減少下における暮らしに必要な機能と都市の活力の維持・増進のために必要な機能を中長期的視点に立って拠点等に誘導することが重要です。このため、道路（自動車）ネットワークにより立地がみられるコンビニエンスストアなどを含めた下記の施設を都市機能増進施設と位置づけ、地区の特性や都市機能の立地状況等を踏まえて、それぞれの都市機能誘導区域に求められる都市機能誘導施設を設定します。（施設の「誘導」は、既存施設を活用し、都市機能を確保するという視点ももって、既存施設の維持や集約、複合化、機能強化の考え方を含みます。）

■都市機能増進施設の位置づけ

施設分類	具体的な施設	施設の役割
生活利便施設 （通所型）	商業施設・医療施設・福祉施設・ 子育て施設・教育施設 （詳細は下表（*①）のとおり）	暮らしの確保
地域コミュニティ増進施設・健康増進施設	地区公民館、健幸プラザ、商店街	豊かな暮らしの形成 （交流人口の拡大）
本市を特徴づける広域性の高い都市機能増進施設	大学、短期大学、拠点性を有する医療施設等	地域経済の活性化 （交流人口の拡大）

(*①)生活利便施設(通所型)

【下表】

商業施設	生鮮三品取扱店(スーパーマーケット・個店) / コンビニエンスストア
医療施設	一般病院(内科・小児科) / 一般診療所(内科・小児科)
福祉施設	高齢者通所系福祉施設 / 障がい者通所系福祉施設
子育て施設	保育所(認定こども園を含む) / 幼稚園(認定こども園を含む) / 子育て支援センター / 病後児保育施設
教育施設	小学校 / 中学校

(3) 都市機能誘導施設の設定

それぞれの都市機能増進施設について、その機能や現在の立地状況から、本市の都市機能誘導施設への位置づけについて下表のとおり整理します。

なお、都市機能増進施設のうち、生活利便施設（通所型）については、施設の運営状況や徒歩圏の範囲等を踏まえ、都市機能誘導施設への位置づけの考え方を整理します。一方、本市の魅力や活力の向上を図ることのできる広域的な都市機能増進施設については、中心拠点や地域拠点等への立地を誘導します。

(※) 中心拠点、地域拠点はそれぞれにコミュニティ拠点を含まます。

都市機能増進施設		都市機能誘導施設（誘導施設）			区域に求められる都市機能誘導施設				
分類	名称	位置づけ	位置づけの考え方	中心拠点型	地域拠点型	コミュニティ拠点型	暮らし維持型	学園都市型	
				(※)	(※)				
生活利便施設（通所型）	商業施設	生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）	○	日常生活を送るうえで生鮮三品取扱店は必須であり、誘導施設に位置づける。	○	○	○	○	○
		生鮮三品取扱店（個店）	×	暮らしに必要な都市機能ではあるが、小規模な施設であるため、区域内においては、スーパーマーケットを補完する施設と位置づけ、誘導施設には位置づけない。	—	—	—	—	—
		コンビニエンスストア	×	本市においては、ドラッグストア同様に道路（自動車）ネットワークにより立地が促進される施設であり、一方で都市機能誘導区域は公共交通を軸として設定するものであるため、誘導施設には位置づけない。	—	—	—	—	—
	医療施設	一般病院（内科・小児科） 一般診療所（内科・小児科）	○	高齢化社会の進展により、身近な地域で安心した生活を送るうえで、また、子育て環境の確保を図るうえでも医療の確保はかせない。このため医療機関（内科・小児科）を誘導施設に位置づける。	○	○	○	○	○

都市機能増進施設		都市機能誘導施設（誘導施設）			区域に求められる都市機能誘導施設				
分類	名称	位置づけ	位置づけの考え方	中心拠点型	地域拠点型	コミュニティ拠点型	暮らし維持型	学園都市型	
				生活利便施設（通所型）	福祉施設	高齢者通所系福祉施設	×	都市機能増進施設であり、都市機能誘導区域内に立地することで利用者の暮らしやすさは確保されるものであるが、施設利用に対しては送迎を基本としており、不足している圏域においても近隣エリアの施設でサービス利用は可能（補完が可能）であるため誘導施設には位置づけない。	—
障がい者通所系福祉施設	×	—	—			—	—		—
子育て施設	保育所・幼稚園（認定こども園を含む）	○	定住促進を図る観点から駅周辺等の公共交通便利地域への立地を誘導するため、誘導施設に位置づける。		○	○	○	○	—
	子育て支援センター	○	現有施設を維持し、子育て環境の確保を図る観点から誘導施設に位置づける。		○	○	—	—	—
	病後児保育施設	○	子育て環境の確保を図る観点から誘導施設に位置づける。中心拠点に不足する都市機能であり、中心拠点への誘導施設とする。		○	—	—	—	—
教育施設	小学校	×	市内の公立教育機関は指定避難所にも位置づけられており、地区のコミュニティ形成のための活用も行われているが、小中学校の徒歩圏は区域を超えて広範囲におよぶことから、誘導施設には位置づけない。		—	—	—	—	—
	中学校	×			—	—	—	—	—

都市機能増進施設		都市機能誘導施設（誘導施設）			区域に求められる都市機能誘導施設				
分類	名称	位置づけ	位置づけの考え方	中心拠点型	地域拠点型	コミュニティ拠点型	暮らし維持型	学園都市型	
地域コミュニティ健康増進施設増進施設	地区公民館（コミュニティセンター／交流センター）	○	地域コミュニティの活動拠点であり、誘導施設に位置づける。	○	○	○	—	—	
	健康増進拠点施設	○	健幸都市づくりの拠点施設であり、誘導施設に位置づける。	○	—	—	—	—	
	商店街	○	古くから消費の中心であるとともに健幸プラザ等の広域行政機能との連携のもとコミュニティを育み、時間消費型の空間を創り出すなど本市の拠点形成において重要な役割を担うことから、誘導施設に位置づける。	○	—	—	—	—	
都市広域機能増進の進め方	大学、短期大学	○	本市の魅力を高める上で重要な役割を担うことから、誘導施設に位置づける。	○	—	—	—	○	
	拠点性を有する医療施設	○	医療と介護との連携等において拠点性を有する医療施設の役割は大きく、誘導施設に位置づける。 （都市機能誘導区域に立地していない医療施設については、今後とも交通ネットワークの確保により利用環境を維持する。）	○	○	—	—	—	

都市機能増進施設		都市機能誘導施設（誘導施設）			区域に求められる都市機能誘導施設				
分類	名称	位置づけ	位置づけの考え方		中心拠点型	地域拠点型	ミニシティ拠点型	暮らし維持型	学園都市型
都市広域機能性の進高施設	その他拠点性を有する施設	○	広域利用を前提とした都市機能増進施設（*①）や拠点に賑わいや交流をもたらす商業施設（*②）等は拠点形成を図るうえで重要な要素となることから誘導施設に位置づける。（飯塚市が認めるものに限る）		○	○	—	—	—

■上記施設に付帯する重要な施設

交通結節点となる主要交通施設	<p>拠点間の移動や広域連携を視野に入れたまちづくりにおいて、鉄道駅等主要な交通施設は交通ネットワークの形成を図るうえで要衝（要所）としての重要な役割を担うことから、上記施設に付帯する重要な施設に位置づける。</p> <p><交通結節点となる主要交通施設></p> <p>新飯塚駅／飯塚駅／筑前大分駅／バスターミナル 等</p>
----------------	--

（*①）広域利用を前提とした都市機能増進施設

図書館、文化会館、防災拠点施設（飯塚防災センター等）、福祉・医療サービスの拠点施設（サン・アビリティーズいづか等）

（*②）拠点に賑わいや交流をもたらす商業施設

中心拠点・地域拠点に類似する業種のない商業施設や集客力を有する商業施設

■都市機能誘導施設一覧

分類	番号	誘導施設	定義等
生活 利 便 施 設	1	生鮮三品取扱店 (スーパーマーケット)	主に食料品などの日用品を扱い、セルフサービス方式を採用した小売店舗で、統計法(平成19年法律第53号)に基づき実施される商業統計調査における業態分類表を参照し、売場面積250㎡以上で、かつ食料品が全体の小売販売額の70%以上を占める食料品スーパーを対象とする。(商業統計調査「業態分類表」)
	2	一般病院 (内科・小児科)	医療法第1条の5第1項(*①)に定める病院のうち内科、小児科を診療科目とするもの (*①) 医療法第1条の5第1項 この法律において、「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。(以下、省略)
	3	一般診療所 (内科・小児科)	医療法第1条の5第2項(*②)に定める診療所のうち内科、小児科を診療科目とするもの (*②) 医療法第1条の5第2項 この法律において、「診療所」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。
	4	保育所	児童福祉法第39条(*③)に定める保育所 (*③) 児童福祉法第39条 保育所は、保育を必要とする乳児・幼児を日々保護者の下から通わせて保育を行うことを目的とする施設(利用定員が20人以上であるものに限り、幼保連携型認定こども園を除く。)とする。
	5	幼稚園	学校教育法第1条(*④)に定める幼稚園 (*④) 学校教育法第1条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。
	6	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項(*⑤)に定める認定こども園 (*⑤) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項 この法律において「認定こども園」とは、次条第1項又は第3項の認定を受けた施設、同条第9項の規定による公示がされた施設及び幼保連携型認定こども園をいう。
	7	子育て支援センター	飯塚市の条例(*⑥)に定める施設 (*⑥) 飯塚市子育て支援センター条例
	8	病後児保育施設	飯塚市が実施する病児保育事業(*⑦)に基づく施設 (*⑦) 病児保育事業(飯塚市子ども・子育て支援事業計画抜粋) 病気回復期の児童を家庭で保育ができないとき、看護師、保育士がいる専門施設内で一時的に預かり、保護者の子育てと就労の両立を支援する事業。

分類	番号	誘導施設	定義等
地域コミュニティ 健康増進施設	9	地区公民館 (コミュニティセンター/交流センター)	飯塚市の条例(*⑧)に定める施設 (*⑧) 飯塚市公民館条例、飯塚市ふれあい交流センター条例 その他、地域コミュニティの活動拠点施設について今後、飯塚市が定める条例を含む。
	10	健康増進拠点施設	飯塚市の条例(*⑨)に定める施設 (*⑨) 飯塚市健幸プラザ条例その他、健幸都市づくりの拠点施設について今後、飯塚市が定める条例を含む。
	11	商店街	主に、都市計画法第8条に定める用途地域のうち、商業地域および近隣商業地域に立地し、小売店、飲食店およびサービス業を営む事業所が近接して30店舗以上あるもの。(商業統計調査「立地環境特性の区分及び定義」)
広域性の高い都市機能増進施設	12	大学、短期大学	学校教育法第1条に定める大学 (九州工業大学情報工学部、近畿大学産業理工学部、近畿大学九州短期大学)
	13	拠点性を有する医療施設	福岡県地域医療構想(福岡県作成)に定める地域医療支援病院(飯塚圏域)(*⑩)、飯塚地域医療・介護連携拠点構想(飯塚医師会作成)において位置づける連携拠点病院(*⑪)および国内有数の専門性を有する病院(*⑫) (*⑩) 飯塚病院 (*⑪) 飯塚市立病院、福岡県済生会飯塚嘉穂病院、医療法人博愛会頼田病院、医療法人社団親和会共立病院 (*⑫) 独立行政法人労働者健康安全機構総合せき損センター
	14	その他拠点性を有する施設(1)	多数の者の利用が想定される施設で、かつ、拠点形成を図るうえで重要な要素となる施設のうち、飯塚市立図書館条例、飯塚市文化会館条例およびサン・アビリティーズいづか条例等の飯塚市の条例(今後、飯塚市が定める条例を含む)に定める施設、もしくは飯塚防災センター等の飯塚市が認める施設
	15	その他拠点性を有する施設(2)	社会資本整備総合交付金交付要綱(*⑬)に定める中心拠点誘導施設および生活拠点誘導施設に位置づけられた商業施設 (*⑬) 社会資本整備総合交付金交付要綱附属第2編 交付対象事業の要件 次の要件を全て満たす施設(ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条各項に規定する施設を営業するものを除く。) <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺に同種施設がないこと ・ 市町村が必要と判断したこと ・ 多数の者が出入りし、利用することが想定されること

4. 都市機能誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策に関する事項

都市機能誘導区域に都市機能誘導施設の立地を誘導するために飯塚市が講ずべき施策について、以下に整理します。

(1) 民間活力の活用による都市機能の誘導

飯塚市では、これまで中心拠点において健幸プラザや急患センター等の広域行政機能の設置や主要交通施設（バスターミナル）の再生が図られてきましたが、これらの取り組みの多くは民間投資により進められてきたものです。これらの取り組みのように拠点性を有する地域においては、民間活力の活用によって都市機能を誘導していくことを施策の基本的な考え方とします。

(2) 都市機能の誘導と一体となった居住の誘導

民間投資を誘発するためには、地域の魅力を高める必要があり、併せて、都市機能誘導施設の利用圏域として定住の促進を図る必要があります。

都市機能誘導施設の立地を誘導するために、都市機能誘導区域およびその周辺において公的不動産等を活用した居住の誘導を図ります。

特に、主要鉄道駅周辺については、都市機能および定住促進に係る民間投資が同時に起こり得る可能性の高いエリアであることから、付近に比較的規模の大きな市有地が存在する、福岡都市圏に最も近いJR筑前大分駅周辺や中心拠点の一翼を担うJR飯塚駅周辺の再生を進め、近隣市町や他の拠点との連携を図りながら、都市機能の維持・誘導と合わせて定住の促進を図ります。

(3) 地域の魅力を高める拠点形成と拠点間連携の促進

中心拠点においては、広域行政機能等の集積や主要交通施設の立地を拠点の魅力とし、地域内の低未利用地に民間都市機能の誘導を促進するための施策を講じます。一方、中心拠点以外の拠点においては、それぞれの地域の特色を活かしつつ、支所や地区公民館等の拠点施設を活用した都市機能の集積・維持を図っていきます。

中心拠点に隣接する地域拠点や大学の立地する都市機能誘導区域については、拠点間の連携を促進し、都市機能の誘導と交流拠点の形成等による戦略的な再生を図ります。

(4) 都市的土地利用の促進

飯塚市全体を見渡す中で庄内地区や潁田地区などには、都市的土地利用がなされている区域において用途地域の指定のないエリアが存在します。このような地域においては、都市機能誘導区域内の都市的土地利用を進めるため、用途地域の指定をはじめとした用途地域の見直しに取り組みます。

■都市全体における商業施設等の立地に関する課題

都市機能誘導区域については、民間の活動を規制する視点ではなく、将来における計画的な土地利用方針とその施策を明示することで都市機能の誘導を促すものです。飯塚市においては、1993（平成5）年以降、ロードサイド（国道および国道に接する生活道路沿道）型商業施設等の立地が進み、道路ネットワークの発達と相まって、本市の生活利便性の充実が図られてきました。しかし、現在、新たな郊外ロードサイド型商業施設等の立地は農地の宅地化により整備される場合が多く、一方で、閉鎖した商業施設等の建物は更新が進まず、放置されている状態が散見されます。これは本市の拡散型都市構造が抱える大きな課題のひとつであり、今後、拠点等への都市機能の誘導とともにこれらの放置された建物への対応、郊外ロードサイド型商業施設等の立地のあり方について都市計画の視点から検討する必要があります。

第4章 居住の促進

1. 居住誘導区域とは

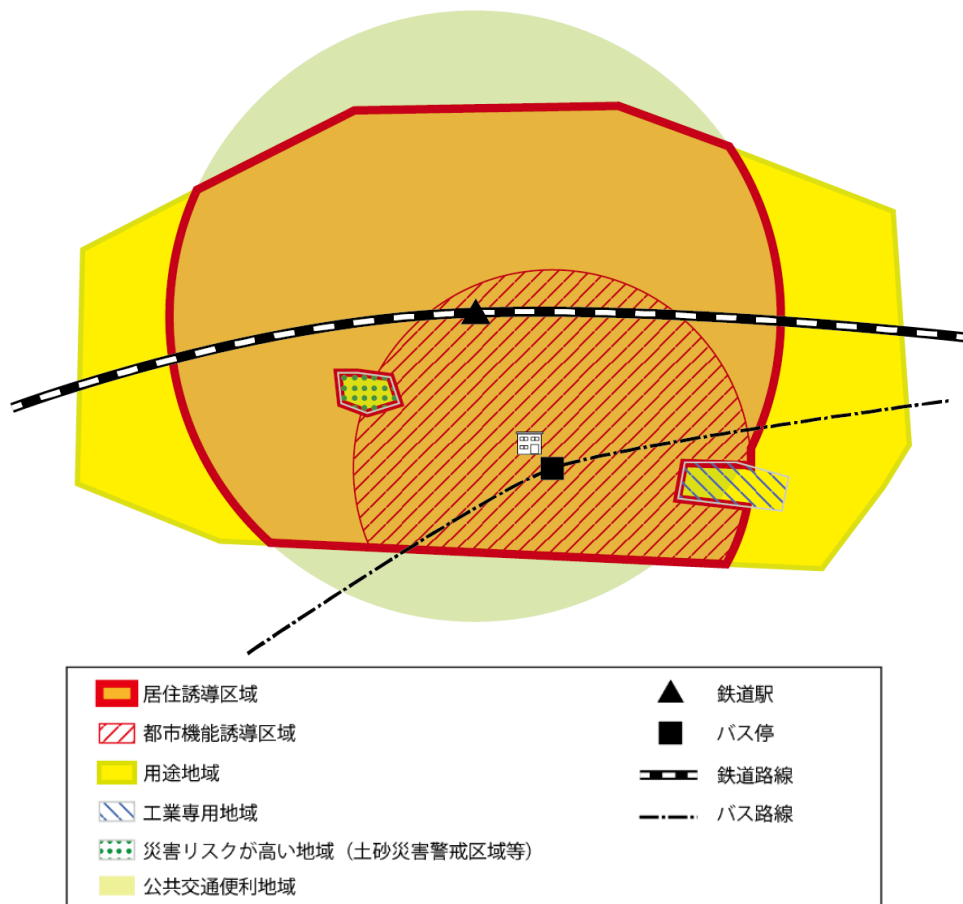
居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

立地適正化計画を活用して居住の誘導等を推進する際には、市町村内の主要な中心部のみに誘導しようとするのではなく、市町村合併の経緯や市街地形成の歴史的背景等も踏まえ、例えば合併前の旧町村の中心部などの生活拠点も含めて誘導することが重要です。

また、例えば農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然であり、全ての者を居住誘導区域に誘導することを目指すべきではありません。

(都市計画運用指針(国土交通省)引用)

■ 都市機能誘導区域と居住誘導区域 イメージ図



2. 居住誘導区域の設定

(1) 区域設定の基本的な考え方（立地適正化計画制度の考え方）

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状およ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です。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられます。

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点および生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

（都市計画運用指針（国土交通省）引用）

(2) 飯塚市における区域設定の考え方

居住誘導区域は、暮らしに必要な生活サービス施設や公共公益施設のある程度の集積の見られるエリアを含み、居住を誘導する区域を明示することで定住促進につなげていくことが区域設定の意義のひとつと捉えています。

また、都市の活力の維持・増進を図るためには、新たな居住者を呼び込むことも必要です。飯塚市は福岡都市圏や北九州都市圏とのアクセスに恵まれており、本市の強みとなっています。このため居住誘導区域は、立地適正化計画制度の考え方とともに都市圏への人口流出の抑制と都市圏からの居住者の拠点や駅周辺などへの誘導を図ることで、人口減少を緩やかなものとする視点ももって設定します。

なお、区域の設定は、全ての人を居住誘導区域に誘導するものではなく、市民のライフスタイルや居住地選択の条件は様々であり、居住誘導区域だけにしか住んではならないものではありません。

居住誘導区域は、中長期的な視点に立ち、居住を誘導する区域を設定し、都市機能を維持するための施策を講じることが人口減少下においても都市が持続的に発展するために必要なことであるとの認識のもと、定住の選択肢のひとつとして設定するものです。飯塚市における居住誘導区域の設定にあたっては、都市機能誘導区域およびその周辺について、以下に示す視点によって検討します。

ア 都市機能誘導区域およびその周辺における人口密度の維持

一定の利用圏人口（徒歩圏人口等）に支えられる生活サービスやコミュニティを持続的に確保できるよう人口密度の維持を図る区域。

【区域】都市機能誘導区域（中心拠点型、地域拠点型、コミュニティ拠点型、暮らし維持型、学園都市型の類型により区域を検討）およびその周辺の区域。

イ 公共交通を連携軸とした居住の誘導

過度に自家用車に頼らなくとも生活できる居住環境を確保し、併せて、駅を含めた公共交通施設周辺の再生を進め、定住の促進を図る区域。

【区域】公共交通の利便性の高い区域（鉄道駅から概ね半径 800m 圏、運行本数 15 回／日のバス停から概ね半径 300m 圏の区域）で居住の促進が見込まれる主要公共交通施設周辺等。

ウ 公的不動産の有効活用

本計画に合致する公共施設跡地の利活用により居住の効果的・効率的な誘導（民間活力による居住の誘導）が図れる区域。

【区域】学校跡地の利活用方針等に沿って検討する区域。

エ 居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境の確保

用途地域等を踏まえ、農地の保全等への影響が懸念される地域（*1）や災害リスクの高い地域（*2）については、区域に含めない。

（*1）農地の保全等への影響が懸念される地域

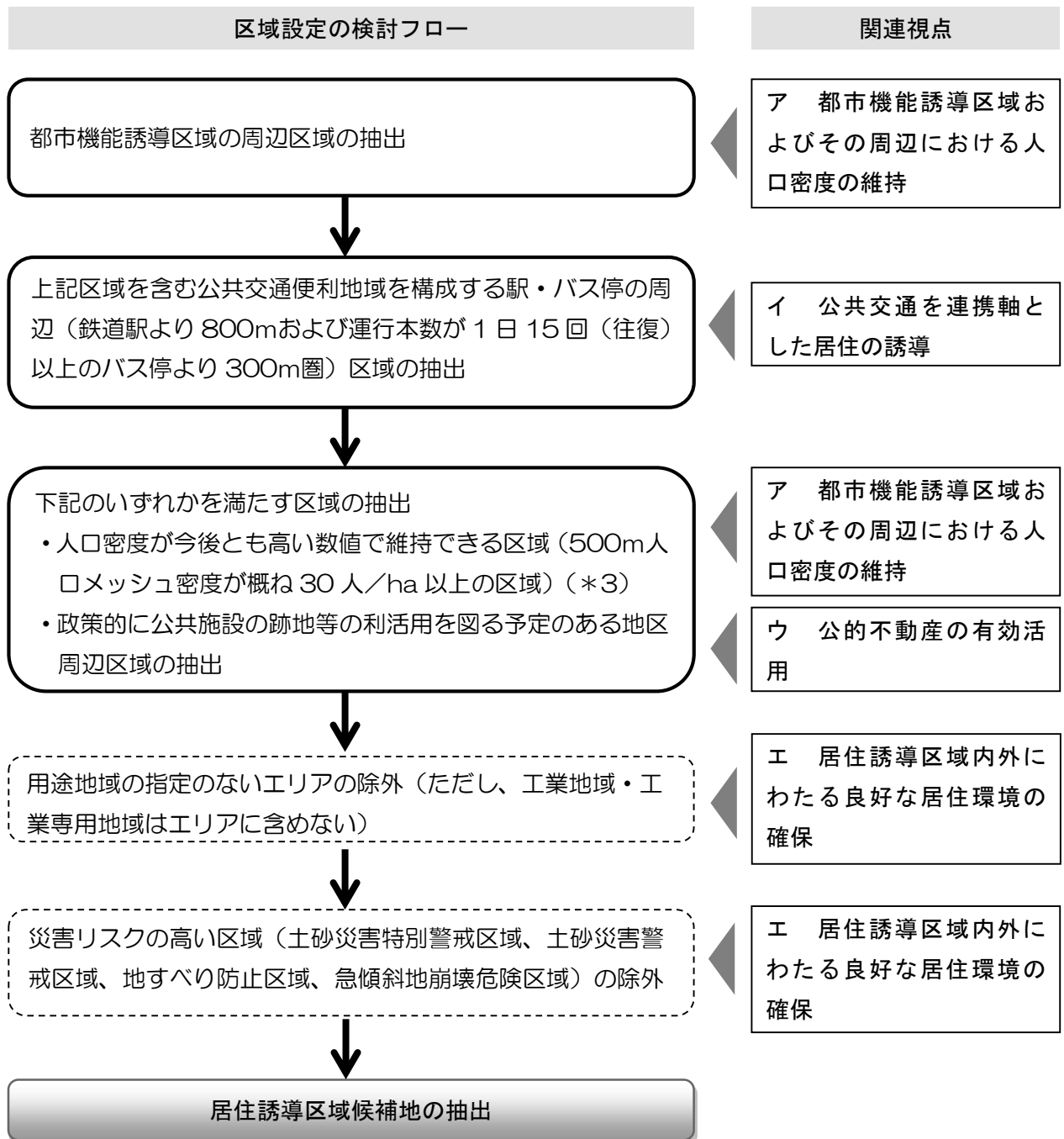
- 都市計画上の用途の指定のない地域においては、都市的土地利用の方針が定まっていないことから区域には含めない。
- 用途地域内であっても工業専用地域、工業地域は居住を誘導する区域としては適さないことから区域に含めない。
- 農用地区域（農業振興地域内における農業上の利用を確保すべき土地）は農地の保全の観点から区域に含めない。

（*2）災害リスクの高い地域（本計画 66 頁参照）

- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域
- 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

(3) 居住誘導区域の具体的な設定方法

居住誘導区域の具体的な検討にあたっては、次の検討フローを用い客観的な指標により区域を抽出します。区域設定の検討フローの各項目に関しては、飯塚市の区域設定の考え方における複数の視点（前述のア～エの視点）を踏まえたものとしています。



（*3）人口密度30人以上/ha以上とは、本市の都市機能誘導区域における人口密度が31.5人/haであることを参考に設定。

(4) 区域線の設定（線引き）の方法

具体的な区域設定にあたっては、次の技術的基準に沿って区域線を引くものとします。

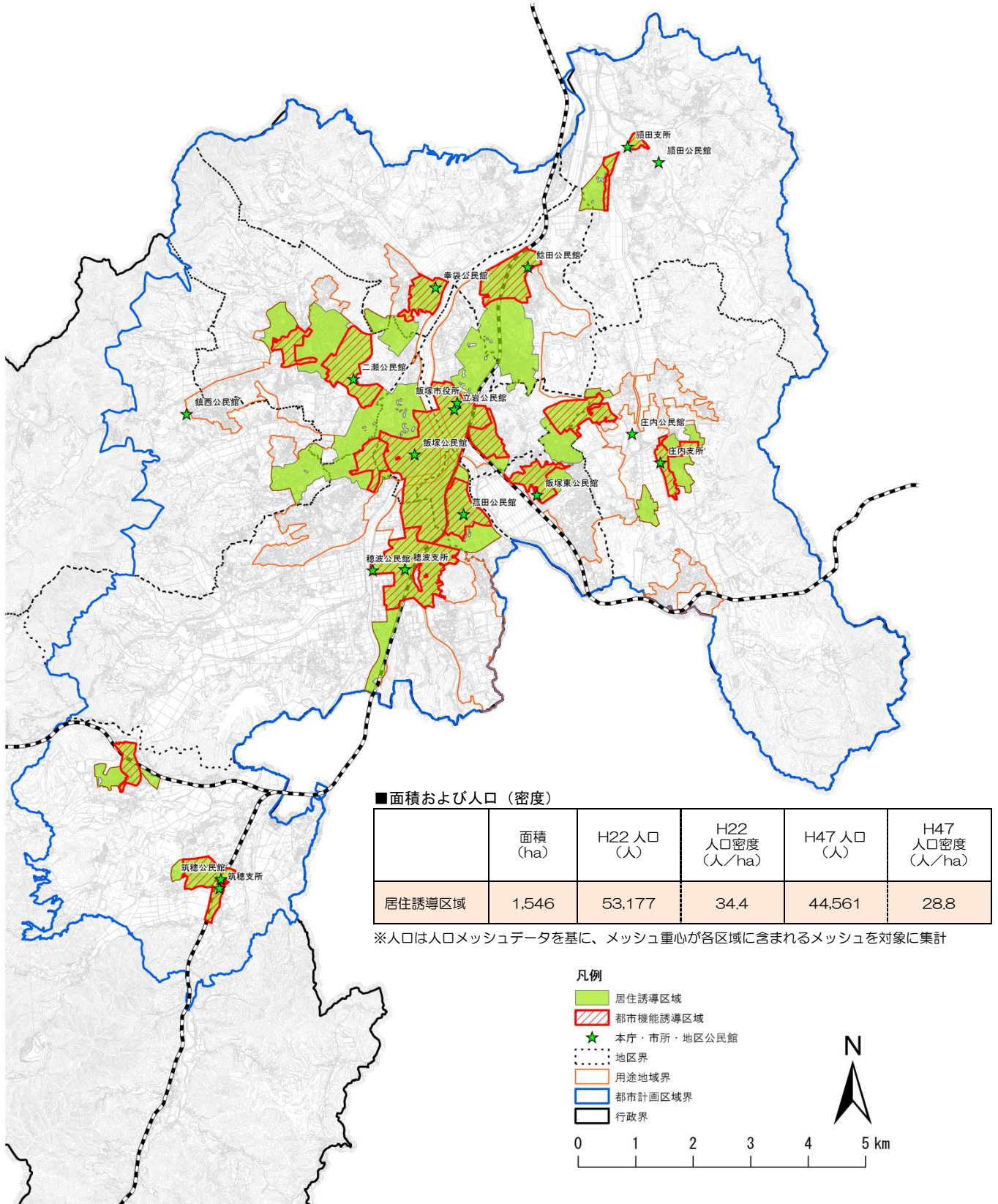
- ① 区域設定のための土地の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めます。（都市計画法施行令第8条第3項準用）
- ② 幹線道路の沿道等に区域を定めるにあたっては、道路の境界等からの距離をもって路線的に区域を定めることとしますが、この場合においても、境界の特定に支障のないよう、地域の状況等に応じて、地番界や地形、地物等を区域の境界とします。（都市計画運用指針）

■都市機能誘導区域と居住誘導区域の記載について

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状および将来の見通しを勘案しつつ、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、都市機能誘導区域は設定する居住誘導区域内において設定されるものです。（都市計画運用指針）本計画においては、このような趣旨を理解しつつ、拠点等における都市機能の状況を踏まえ区域設定を行うことから都市機能誘導区域の次に居住誘導区域を記載しています。

(5) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を都市機能誘導区域と合わせて明示（図示）します。
 なお、居住誘導区域は都市機能誘導区域を含む区域となります。



3. 居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項

居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために飯塚市が講ずべき施策について、以下に整理します。

(1) 公的不動産の活用

居住誘導区域内に居住を誘導するためには、居住の受け皿となる住宅施設の確保が必要となります。このため、居住誘導区域内の低未利用地化した市有地については、都市機能誘導区域の誘導用地とともに民間活力の活用による定住促進用地として売却することを基本とします。特に、子育て世帯が希望する環境を整備するため教育施設や子育て施設周辺の低未利用地化した市有地については、住宅地としての活用を進めます。また、飯塚市の居住環境として重要な役割を担う市営住宅については、将来にわたる入居者の暮らしやすさの観点から居住誘導区域外から居住誘導区域内への再配置を段階的に進め、居住の安定の確保に努めます。

都市公園については、都市機能の誘導を図る上でも、居住環境の向上を図る上でも重要な地域資源であり、本市全体の都市公園の再編を進め、健幸づくりや防災などのまちづくりとの連動のもと、効果的かつ効率的な利活用を図ります。また、居住誘導区域近隣の緑地については、飯塚市緑の基本計画に沿って、引き続き、特色ある緑の拠点づくりに取り組みます。

(2) 空家対策

人口減少等により今後増加が見込まれる空家については、不動産事業者等との連携のもとその増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築が必要です。そのため地域の状況を的確に把握しつつ、住宅地としての再利用や介護・福祉などの他の用途への転換を含めた空家の活用を図ります。また、生活環境に悪影響を及ぼす空家については、計画的な解体・撤去を促進する仕組みづくりに取り組みます。

(3) 医療・福祉との連携

少子高齢化が進展する中、地域や世代間で助け合いながら子どもを育てることができる環境の整備や高齢者の健幸づくり、フレイル（虚弱）予防の取り組みによって、安全に安心して生涯を送ることができる居住環境の実現を目指します。また、地域包括ケアシステムの構築を進める中、住み慣れた地域で生活を続けられるよう医療・福祉施策との連携を図ります。

(4) 豊かなコミュニティの形成

将来にわたり居住地として選択されるためには、商業や医療などの暮らしに必要なサービスの確保とともに、地域コミュニティの維持・増進が必要です。地域コミュニティの維持・増進を図るためまちづくり活動の拠点化を進め、まちづくり協議会を基盤とした地域の交流を促進し、市民と行政の協働のまちづくりを推進することで豊かなコミュニティをはぐくむ居住環境の実現に取り組みます。

(5) 官民の連携による住宅の供給

上記の施策を講じる上で、官民の連携と役割分担を進めるなどで民間活力の活用を最大限に取り込み、将来にわたり良質で安全な住宅を供給できる環境の整備を図るとともに地域経済を支える住宅市場の活性化を図ります。

第5章 計画を実現するために必要な事項

1. 目標設定

本計画では、拠点連携型都市の構築によって地域のつながりと豊かなコミュニティをはぐくむことのできるまちの実現を目指します。その実現のための基本的な方針として「将来の暮らしを支える生活環境づくり」と「飯塚市の魅力を高める都市環境づくり」を掲げ、その方針に沿って8項目の施策の考え方を示しています。（本計画59頁参照）

まちづくりの方針	施策の考え方
将来の暮らしを支える生活環境づくり	拠点における生活利便施設等の確保
	拠点およびその周辺における良好な居住環境の確保
	地域コミュニティの活性化
	持続安定的な交通ネットワークの構築
飯塚市の魅力を高める都市環境づくり	飯塚市の魅力を高める学園都市づくり
	いきいきと笑顔で暮らせる健幸都市づくり
	都市の魅力向上による定住の促進
	自然環境の保全と災害に強いまちづくり

(1) 本計画の成果と評価項目および目標値の設定

計画に示すこれらの施策を総合的かつ効果的に推進することによって導き出される成果と、成果に対する評価項目および計画最終年度の目標値を以下のとおり設定し、5年ごとに計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証します。

成果	評価項目	現在の状況 (基準値 : 直近の数値)	平成38年度 トレンド値	平成38年度 目標値
誰もが実感できる健幸都市の実現	健康寿命(*①)の延伸(平均寿命と健康寿命の差)(単位:年)	男性) 1.46年 女性) 3.21年 (2014 (平成26年)	—	平均寿命の増加 分を上回る健康 寿命の増加
歩いて暮らせるまちの形成	居住誘導区域内における人口の市域全体の人口に対する割合(単位:%)	40.5% (2010 (平成22年)	40.5%	45%
活発なコミュニティ活動の展開	交流施設(*②)の利用者数の増加(単位:人/年)	392.4千人 (2015 (平成27年)	380.3千人	433千人

- (※①) 健康寿命 健康上の問題で日常生活が制限されることなく、生活できる期間
(2014(平成26)年度厚生労働白書抜粋)
- (※②) 交流施設 中央公民館および各地区公民館

【計画の成果と評価項目の設定理由】

8つの施策の考え方を下図のように整理し、計画の成果と評価項目の設定理由を記載します。(下図【計画における施策と目標設定の相関図】参照)

日々の生活の中で歩くことを中心に身体活動を増加させること、また、人と人とのつながりの増加やコミュニティの活性化が「健康」に寄与することが実証されています。

この計画では、生活利便施設と住居がまとまって立地する拠点形成し、拠点と郊外部や他の拠点を結ぶ交通ネットワークを確保することで、飯塚市全域の暮らしやすさを確保していくことを目指しています。コンパクトにまとまったエリアでサービスを利用し、また公共交通を利用することによって生活の中に自然と歩くことが取り入れられたまちの形成は、健康を支える都市環境の整備につながります。

また、この計画では世代を超えた人と人とのつながりや地域間の交流を促進し、協働のまちづくりを推進するため、コミュニティ拠点を設定したまちの構造を基本としています。この拠点を中心として、地域での支えあいや、地域や人、自然とのつながりが強化される中で、活発なコミュニティ活動が展開されることは、市民の生きがいづくりや豊かな暮らしの形成につながるものと考えます。さらに、多様なコミュニティ活動を基盤としてフレイル(虚弱)予防やウォーキングイベントなどの健康づくりの取り組みが進められることを期待しています。

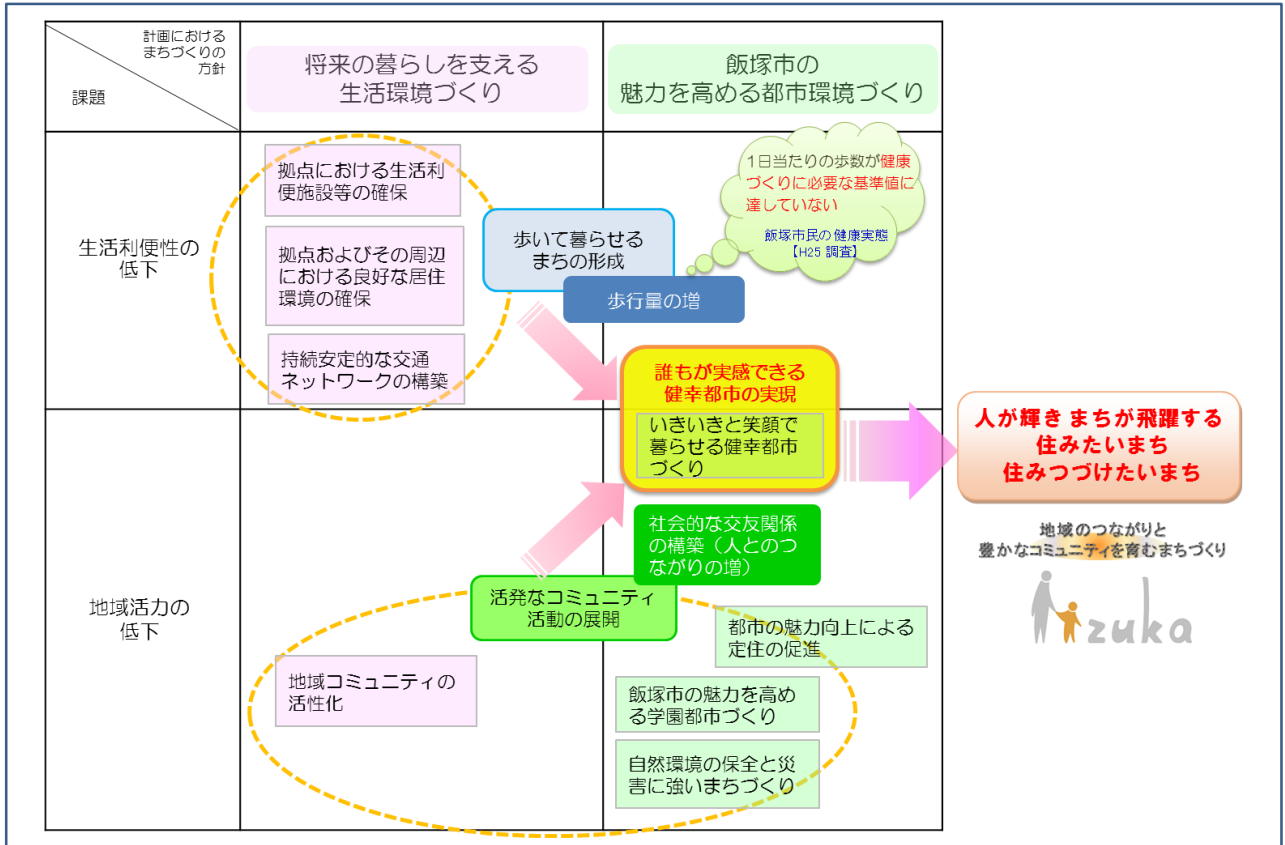
このように、歩いて暮らせるまちの形成と活発なコミュニティ活動の展開によって、市民一人ひとりが健康かつ生きがいをもって豊かな生活を営むことができる健幸都市の実現が図れるものと考えます。

以上のことから、地域のつながりと豊かなコミュニティをはぐくむまちの実現を図るための施策を総合的かつ効果的に推進することで得られる総合的な成果を「誰もが実感できる健幸都市の実現」とし、その評価項目として「健康寿命の延伸」を設定します。また、「歩いて暮らせるまちの形成」においては、その実現に向けた取り組みをはかる評価項目として、「居住誘導区域内における人口の市域全体の人口に対する割合(単位：%)」を、「活発なコミュニティ活動の展開」においては「交流施設の利用者数の増加(単位：人/年)」を設定し、それぞれについて目標値を設定します。(下図【計画における目標値の考え方】参照)

本計画においては、まちづくりと都市構造の二つの視点から、住みたいまち、住みつづけたいまちを目指していきます。

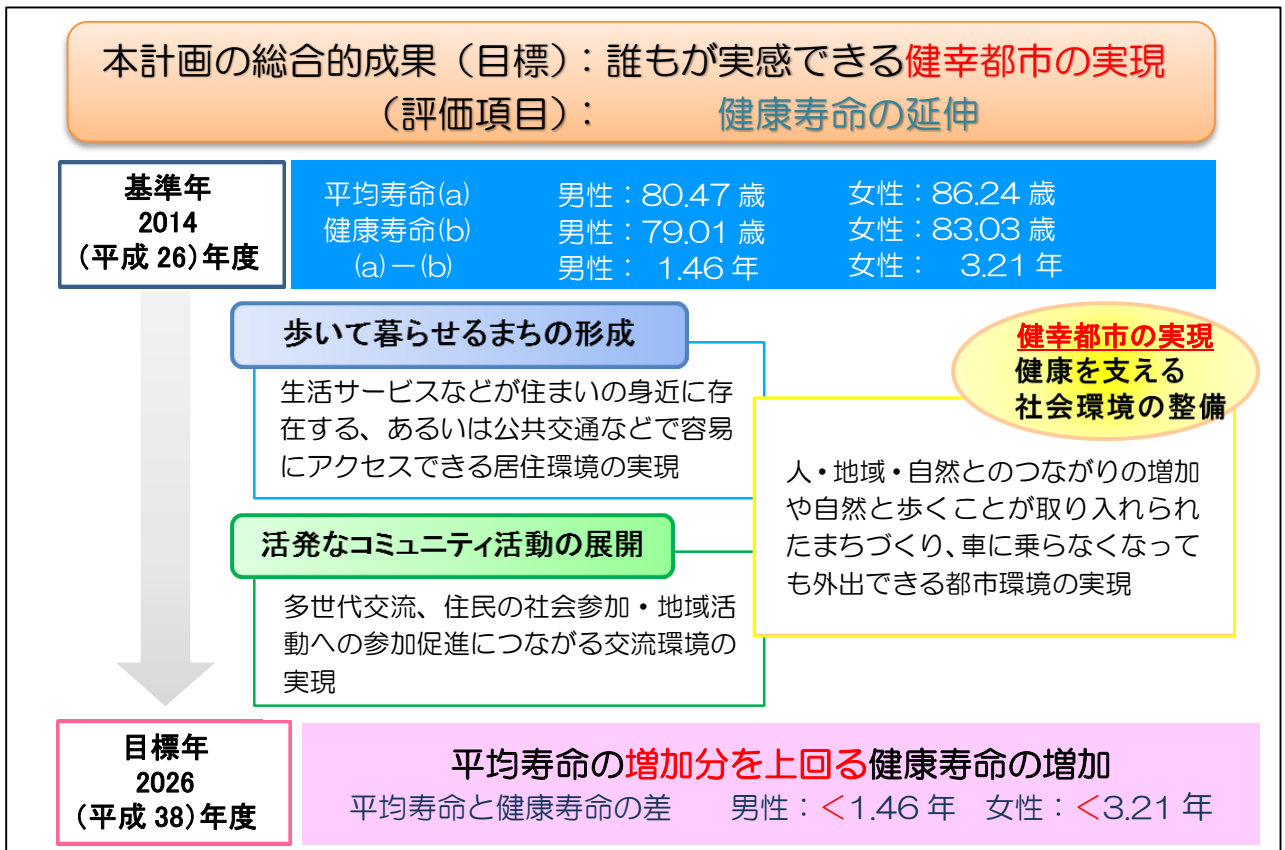
■ 計画における施策と目標設定の相関図

【下図】



■ 計画における目標値の考え方

【下図】



(2) 目標値の具体的な内容

① 健康寿命の延伸

目標値に掲げる「健康寿命の延伸」については、平均寿命の増加分を上回る健康寿命の増加を具体的な内容とします。

健康寿命の指標については、日常生活に制限のない期間の平均を国民生活基礎調査（実施主体：厚生労働省）と生命表（生存率や平均余命などを示した表）を基礎に算定するものと日常生活動作が自立している期間の平均を介護保険の要介護度の状況等を基礎として算定する方法があります。飯塚市においては、市町村がデータ化し、かつ、客観的な数値である介護保険の要介護度にもとづき算定する「日常生活動作が自立している期間の平均」を健康寿命の指標とします。なお、算定方法は、2012（平成24）年度厚生労働科学研究費補助金「健康寿命における将来予測と生活習慣病対策の費用対効果に関する研究」による「健康寿命の算定プログラム」を採用します。

計画期間の最終年度である2026（平成38）年度の直近の平均寿命と健康寿命を上記の算定方法により算出し、平均寿命の増加分および健康寿命の増加分（単位：年）を数値化し、比較します。

■飯塚市の平均寿命・健康寿命（2014（平成26）年度）

		74	76	78	80	82	84	86	88	90
男性	平均寿命	80.47 歳								
	健康寿命	79.01 歳				差引 1.46 年				
女性	平均寿命	86.24 歳								
	健康寿命	83.03 歳						差引 3.21 年		

- 平均寿命は今後も延伸が予測されている。
- 平均寿命の伸び以上に健康寿命を延ばす⇒不健康な状態になる時点を遅らせる

③ 居住誘導区域内における人口の市域全体の人口に対する割合（単位：％）

居住誘導区域は生活利便施設周辺に設定しています。居住誘導区域内における人口の市域全体の人口に対する割合は、計画策定時点で40.5%ですが、人口減少を迎える中で、このままの居住状況が進展していけば、区域内に住む人の数は大幅に減少していくことが見込まれています。暮らしやすさの観点から、生活利便施設周辺に良好な居住環境を確保していく必要があると考えており、2026（平成38）年度の目標値を現時点の区域内人口の確保を目指して、45%に設定します。（市域全体の人口が減少する中、区域内人口を現時点と同程度に確保することは、居住誘導区域内における人口の市域全体の人口に対する割合を高めることとなります。）

③ 交流施設の利用者数の増加（単位：人／年）

現在の地区公民館施設の利用者数についても、人口減少を迎える中で、何も手を尽くさなければ施設利用者数は減少していくことが見込まれています。今後活発なコミュニティ活動が展開できるよう、施設の機能や整備を図ることで、新たなコミュニティの形成を期待して、利用者数 433 千人／年を目標値に設定します。（利用者数 433 千人は、直近の過去 5 年間における交流施設利用者数のうち最大数。）

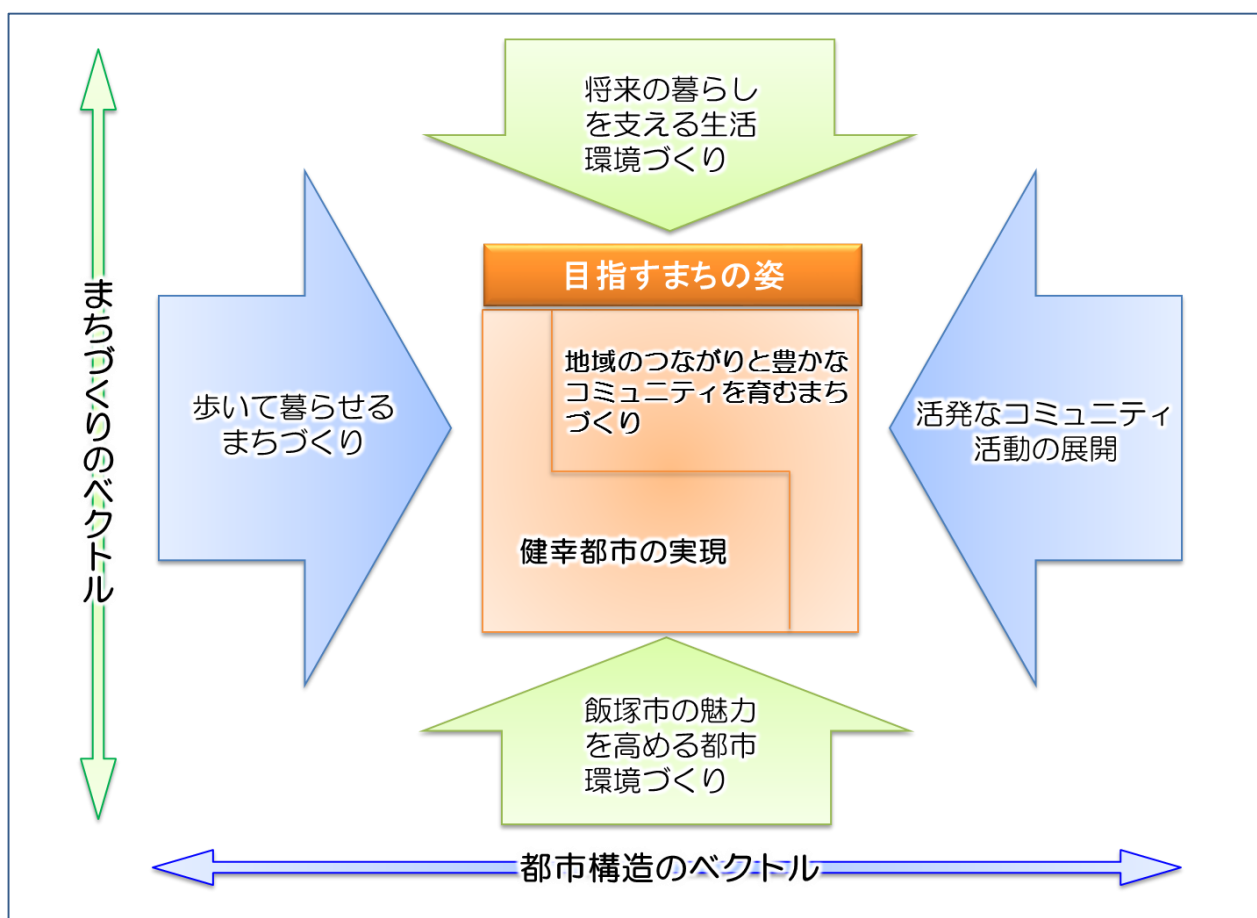
（3）進捗管理のための指標の設定

施策を着実に実施していくことにより、「歩いて暮らせるまちの形成」と「活発なコミュニティ活動の展開」が可能となり、ひいては「健幸都市の実現」を図ることができると考えます。これらの施策の進捗管理のための指標を設定し、実施状況について客観的かつ定量的に評価します。

方針	施策の考え方	指標	現在の状況 （基準値 ：直近の数値）
将来の暮らしを支える 生活環境づくり	拠点における生活利便施設等の確保	生活利便施設（商業・医療）の徒歩圏人口カバー率の増加（単位：％）	商業）77.2％ 医療）81.2％ （2010(平成 22)年)
	拠点およびその周辺における良好な居住環境の確保	居住誘導区域外での建築等の届出件数の減少（*①）（単位：件）	— （2017(平成 29)年)
	地域コミュニティの活性化	地区公民館のコミュニティセンター（仮称）化（単位：館）	0 館 （2015(平成 27)年)
	持続安定的な交通ネットワークの構築	公共交通機関の年間利用者数の増加（単位：千人）	13,094 千人 （2014(平成 26)年)
飯塚市の魅力をもつ 都市環境づくり	飯塚市の魅力をもつ学園都市づくり	大学との連携事業件数（*②） （単位：件）	4 件 （2015(平成 27)年)
	いきいきと笑顔で暮らせる健幸都市づくり	「健幸都市いいづか」関連事業参加者数（延べ人数）の増加（単位：人）	33,947 人 （2015(平成 27)年)
	都市の魅力向上による定住の促進	鉄道駅周辺における人口密度の増加（*③）（単位：人／ha）	31.3 人/ha （2010(平成 22)年)
	自然環境の保全と災害に強いまちづくり	農用地面積の維持 （単位：ha）	2,252.8ha （2015(平成 27)年)

- (*①) 居住誘導区域外での建築等の届出 都市再生法第88条第1項の規定に基づき居住誘導区域外の区域において、一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合に必要となる市長への届出
- (*②) 大学との連携事業 大学と企業等の共同研究、地域との連携事業および市内大学生を対象とした人材育成のための講座等
- (*③) 鉄道駅周辺における人口密度 居住誘導区域内の鉄道駅を中心点として半径800mの範囲内の人口密度

■計画におけるまちづくりの方向性と目標設定の相関図



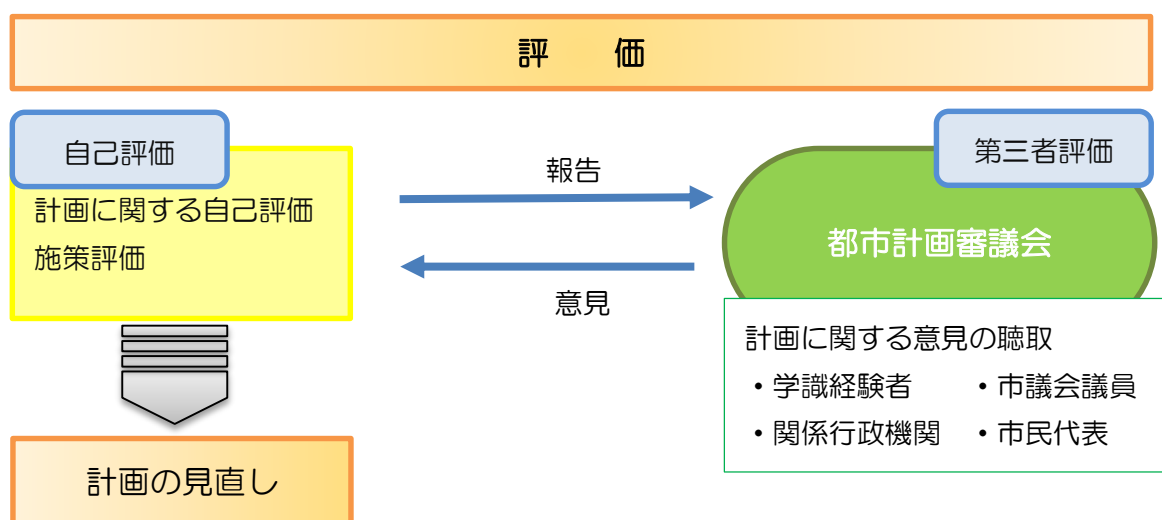
2. 計画の評価

まちづくりと都市計画の連動による拠点連携型の都市づくりを実現するためには、コミュニティの主役である地域住民はもとより、商業や医療などの様々な主体の参画を得る必要があります。本計画においては、市民と都市づくりに対する方向性を共有するための積極的な情報提供に取り組みます。

一方、立地適正化計画は、おおむね5年毎に施策・事業の実施状況について評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証することが望ましいとされています。

本計画では、拠点連携型の都市づくりについては計画的な時間軸の中で長期間かけて施策を展開していく必要があることから、適切な進捗管理と評価を行います。

評価については、飯塚市による自己評価と都市計画に関し専門性・中立性を有する飯塚市都市計画審議会における第三者評価を行い、評価結果を踏まえ、必要に応じて、本計画の見直しを行います。



3. 建築等の届出

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、都市機能誘導区域外における誘導施設や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等を行う際には、都市再生法に基づき届出が必要となります。

(1) 都市機能誘導区域外での建築等の届出等

① 届出

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。

(都市再生法第 108 条第 3 項)

届出の対象となる行為は、以下の通りです。

【開発行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 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

② 勧告

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生法第 108 条第 3 項)

③ あっせん等必要な措置

市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生法第 108 条第 4 項)

(2) 居住誘導区域外での建築等の届出等

① 届出

居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合にはこれらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生法第 88 条第 1 項)

届出の対象となる行為は、以下の通りです。

【開発行為】

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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



図：国土交通省作成資料抜粋

② 勧告

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。（都市再生法第88条第3項）

③ あっせん等必要な措置

市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。（都市再生法第88条第4項）

(3) 宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引業者が宅地建物取引士をして宅地または建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、都市機能誘導区域外および居住誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されています。（宅地建物取引業法第35条第1項第2号）

宅地建物取引において、宅地建物取引業者は宅地建物取引士をして、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外および居住誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。（宅地建物取引の重要事項説明の項目に建築等の届出に関する事項を追加）

4. その他計画を実現するために必要な事項

(1) 福岡県との連携

本計画は、福岡県が示す都市計画区域マスタープランおよび福岡県都市計画基本方針に沿って、福岡県との連携のもと計画の実現を図ります。

【福岡県都市計画基本方針】

都市づくりの目標 拠点と公共交通軸が紡ぎだす豊かで暮らしやすい都市を目指して	
都市計画の課題	目指すべき方向性
広域化する生活圏への対応	①広域的な都市の連携 ・基幹的な交通網および情報網の整備 ・広域的な多様な交流・連携による活力の増進
人口減少への対応	②土地利用の適正な誘導 ・個々の地域特性に応じた集約型の都市づくり
都市化圧力（*①）への対応	・拠点や公共交通が便利な場所への都市機能の集約 ③広域的な交通流動に対応した都市計画の適用
交流・連携を支える都市基盤整備への対応	・交通施設整備に伴う広域的な交通流動の変化に対応した土地利用の誘導 ④個性を生かした都市づくり 自然や歴史・文化、景観、世界遺産などの個性を生かした都市づくり
個性を生かした都市づくりへの対応	⑤地域住民の意見を都市づくりに反映 ・住民がまちづくりに参画できる都市づくり ⑥多世代が暮らしやすい都市づくり
少子・高齢社会への対応	・ユニバーサルデザインのまちづくり ・高齢者が自立的に活動でき、子育て世帯が安心して暮らせる居住環境づくり ⑦公共交通軸（*②）を生かした都市づくり
公共交通施策への対応	・公共交通を含め多様な交通手段が確保された豊かで暮らしやすい都市づくり
水資源確保・自然環境保全、エネルギー問題への対応	⑧都市・田園・自然の調査 ・緑地空間の整備、緑の保全など総合的な都市緑化、多様なエネルギーを効率的に利用する低炭素都市づくり ⑨安全・安心な都市づくりへの取組
防災性の向上への対応	・防災・減災に対応した土地利用誘導や市街地整備など防災都市づくりの推進

（＊①）都市化圧力

人口や産業が集中することにより、農地や山林等が市街地に転換されたり、すでに市街地である場所については、より高密度な市街地が形成されようとする度合い（福岡県都市計画基本方針用語集）

（＊②）公共交通軸

拠点間を結び都市の連携を促進させる軸。基幹公共交通軸を含む。（福岡県都市計画基本方針用語集）

【福岡県都市計画基本方針】

都市づくりの考え方

①都市づくりの基本的考え方

・都市部における持続可能な社会を構築するうえでの種々の課題に的確に対応していくために、環境負荷が少なく、多様な世代が快適で魅力ある都市生活を身近な街なかで送ることができる「集約型の都市づくり」への転換をめざします。

・そのために、中心市街地や鉄道駅周辺等で既存の集積のある地区、もしくは新たな交通結節機能整備と連動したまちづくりが計画される地区を拠点として位置づけ、土地の有効利用や魅力的な市街地空間づくりを促進し、多様な機能を備えた市街地の形成を図ります。

・あわせて、拠点間を結び都市の連携を促進させる軸（以下「公共交通軸※」という。）を新たに設定し、拠点とあわせ沿線の一部にも機能を集約させることにより、公共交通の維持・充実を図り、多様な交通手段の確保と都市機能の相互補完を図ります。

・市街地内外において、緑地や農地、自然地等の保全・復元・創出を図ることにより、市街地と自然環境が調和・共存するメリハリのある土地利用の形成を図ります。

②集約型の都市づくりへの転換

③集約型の都市づくりに向けた段階的土地利用のあり方

④都市圏の状況に応じた集約型の都市づくり

⑤集約型の都市づくり実現へ向けた取組のあり方

都市整備の基本的考え方である集約型の都市づくりは、行政が住民や企業に過度な規制を行うものではなく、住民活動や経済活動における選択性を確保したなかで、時間をかけてその自由な選択の結果として実現されることが必要であり、住民や企業が主体となることが重要です。このため、行政としては、個性的で利便性が高く、活力にあふれる市街地の形成や、効率的な交通網形成、環境との調和を行うための総合的な施策を展開していきます。