

現行計画から修正箇所：赤字

飯塚市立地適正化計画

(素案)

令和7年3月

飯塚市



『地域のつながりと豊かなコミュニティをはぐくむ
IZUKA ロゴ』

目次

序章 はじめに ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1 策定の目的と役割	
(1) 立地適正化計画策定の背景	1
(2) 立地適正化計画とは	2
(3) 計画策定の目的	5
2 位置づけ	
(1) 都市全体を見渡したマスタープラン	6
(2) 関係する各種計画等との連携	6
(3) 近隣市町との連携	6
3 構成	8
4 計画区域と目標年次	
(1) 計画区域	9
(2) 目標年次	10
5 策定体制	11
第1章 飯塚市の現状分析と将来見通し ・・・・・・・・・・・・・・・・	12
1 調査の視点	12
2 人口の動向と将来人口の推計	
(1) 総人口・年齢階層別人口の推移	13
(2) 将来人口の推計	14
(3) D I D（人口集中地区）の推移	19
3 土地利用の動向	
(1) 土地利用の推移	21
(2) 開発許可の動向	22
(3) 住宅および空家の動向	23
4 交通の動向と交通環境の将来見通し	
(1) 交通の状況	24
(2) 市民交通行動の状況	26
5 都市機能の現状分析	27
6 産業構造の状況	29
7 財政の状況と将来見通し	
(1) 財政の状況	30
(2) 公共施設（建築物）のコストシミュレーション	31
8 市民意識に関する事項	32
9 都市構造上の課題と対応	
(1) 人口に関する課題と対応	33
(2) 土地利用に関する課題と対応	33
(3) 交通環境に関する課題と対応	33
(4) 都市機能（生活利便施設）に関する課題と対応	33
(5) 産業構造・財政に関する課題と対応	34

1 0	飯塚市の特性	
(1)	九州2大都市圏（福岡都市圏・北九州都市圏）との良好なアクセス	35
(2)	豊かな自然と農地に恵まれた都市環境	35
(3)	3つの大学と医療施設の充実	35
(4)	健幸都市づくりの推進	35
(5)	協働のまちづくりの推進とまちづくり協議会の活動	36
1 1	飯塚市が抱える課題への対応	
(1)	上位・関連計画等の整理	37
(2)	飯塚市が抱える課題への対応	42

第2章 立地の適正化に関する基本的な方針 43

1	目指す都市像（まちづくりの方針）	
(1)	飯塚市立地適正化計画策定の方向性（拠点連携型の都市づくりとは）	43
(2)	飯塚市立地適正化計画におけるまちづくりの基本的な方針	44
(3)	目指す都市像	45
2	計画を実現するための施策の考え方	
(1)	計画を実現するための施策の考え方	46
(2)	計画を実現するための施策の展開	46
3	都市の骨格構造についての基本的な考え方	
(1)	都市の骨格構造を形成する拠点および拠点連携の考え方	50
(2)	拠点および拠点連携の設定	52

第3章 都市機能の維持・増進 54

1	都市機能誘導区域とは	54
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）	55
(2)	飯塚市における区域設定の考え方	55
(3)	都市機能誘導区域の類型	57
(4)	都市機能誘導区域の具体的な設定方法	58
(5)	区域線の設定（線引き）の方法	62
(6)	都市機能誘導区域の設定	63
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）	69
(2)	飯塚市における都市機能誘導施設の考え方	69
(3)	都市機能誘導施設の設定	70
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	
(1)	民間活力の活用による都市機能の誘導	75
(2)	都市機能の誘導と一体となった居住の誘導	75
(3)	地域の魅力を高める拠点形成と拠点間連携の促進	75
(4)	都市的土地利用の促進	75

第4章 居住の促進 77

1	居住誘導区域とは	77
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）	77

(2) 飯塚市における区域設定の考え方	77
(3) 居住誘導区域の具体的な設定方法	79
(4) 区域線の設定（線引き）の方法	79
(5) 居住誘導区域の設定	80
3 居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項	
(1) 公的不動産の利活用	81
(2) 市営住宅への居住者の誘導促進	81
(3) 都市公園・緑地の計画的な整備推進	81
(4) 空家対策と移住・定住促進	81
(5) 医療・福祉との連携	81
(6) 豊かなコミュニティの形成	82
(7) 官民の連携による住宅の供給	82
(8) 産業との連携	82
4 都市機能の維持・増進や居住の促進と連携した公共交通施策に関する事項	
(1) 拠点連携型の都市づくりに向けた公共交通ネットワークの構築	83
(2) 民間と行政との連携等による持続可能な公共交通体系の構築	83

第5章 防災指針 **84**

1 防災指針とは	
(1) 防災指針の概要	84
(2) 防災指針の対象とする災害ハザード情報	85
(3) 飯塚市における防災指針の検討の流れ	86
2 災害ハザード情報の収集・整理、防災上の現状・課題の整理	
(1) 災害ハザード情報の収集・整理及び市域全体の災害リスク分析	87
(2) 居住誘導区域内における都市の情報の重ね合わせによる災害リスク分析	89
(3) 防災上の現状・課題の整理	102
3 防災・減災まちづくりの将来像と災害リスク別の取組方針	
(1) 防災・減災まちづくりの将来像	103
(2) 災害リスク別の取組方針	104
4 防災・減災まちづくりの具体的な取組とスケジュール	105

第6章 計画を実現するために必要な事項 **108**

1 目標設定	
(1) 都市機能に関する目標	109
(2) 交通ネットワークに関する目標	110
(3) 居住に関する目標	111
(4) 防災に関する目標	112
(5) 成果	113
2 計画の評価	114
3 建築等の届出	
(1) 都市機能誘導区域外での建築等の届出等	115
(2) 居住誘導区域外での建築等の届出等	115
(3) 宅地建物取引に関する事項	116
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	117

序章 はじめに

1. 策定の目的と役割

(1) 立地適正化計画策定の背景

わたしたちのまち「飯塚市」は、緑豊かな三郡山地や関の山等に囲まれ、その山々に源を発する河川は、本市北部を縦断する遠賀川において多くの支流を集め、肥沃な遠賀川流域平野を形成しています。古くから交通の要衝地として栄え、都市圏を結ぶ3本の国道を骨格とする道路ネットワークと鉄道網を中心とした交通ネットワークが発達し、福岡県の中央に位置する筑豊都市圏の中心都市として、「人が輝き まちが飛躍する 住みたいまち 住みつつきたいまち」を目指してまちづくりを進めてきました。

本市においても、多くの地方都市同様に、これまでの人口増加を背景として郊外開発が進み、市街地や居住エリアが拡大してきましたが、今後、急速な人口減少が見込まれており、一定の人口規模に支えられてきた商業や医療、交通などの生活サービスの提供が困難になりかねない状況にあります。さらに、市街地等の拡大にあわせて整備し、維持してきた道路などの社会資本や公共施設の老朽化が進行しており、厳しい財政状況のもと、その対応も求められています。

このような中、国においては、急速な人口減少と少子高齢化の進展等を背景として、今後の都市づくりにおいて持続可能な都市構造への転換を図ることが必要との認識のもと、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（以下、「都市再生法」という。）を施行し、市町村は住宅および医療・福祉・商業、その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るための計画として、「立地適正化計画」を作成することができることとなりました。（都市再生法第81条第1項）

飯塚市では、この「立地適正化計画」制度を活用し、これからのまちのかたちはどうあるべきか、都市構造の観点から将来への対応を考えていくため、「飯塚市立地適正化計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、人口減少下でも「住みたいまち、住みつつきたいまち」飯塚の実現に取り組みます。

(2) 立地適正化計画とは

① 立地適正化計画とは（都市計画運用指針（国土交通省作成）引用）

多くの地方都市では、急速な人口減少と少子高齢化が進展する中、一定の人口密度に支えられてきた医療、福祉、子育て支援、商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。さらに、厳しい財政状況の下、急速に進展している社会資本の老朽化への対応が求められています。

このような中、立地適正化計画は、

- ・高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること
- ・子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること
- ・財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること
- ・脱炭素型の都市構造を実現すること
- ・災害に強いまちづくりを推進すること

を目指し、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成するため、居住や医療、商業などの暮らしに必要なサービス施設の立地の適正化を図る計画です。

（都市計画運用指針（国土交通省作成）引用）

② 飯塚市立地適正化計画とは

飯塚市では、1995（平成7）年をピークに人口減少局面を迎えている一方で、人口集中地区（市街地）は拡大し、地区内の人口密度は低下を続けています。なお、サービス産業や居住が集積する市街地の拡散と低密度化は、本市の雇用の7割以上を支える第3次産業の衰退や空家の増加を招き、都市全体の活力低下につながります。

また、人口減少・少子高齢化に伴う地域活動の担い手の不足は、住民同士の交流機会の減少や地域コミュニティの活力・賑わい等の低下に繋がり、地域の活力や地域への愛着が失われていく可能性もあります。

そのような中、本市には生活サービスや行政サービスが一定程度集積した「拠点性を有するエリア」が複数存在しており、これらのエリアは古くから住民の交流の場として活動の中心となっています。まちの成り立ちの中で形成されたこれらの「拠点」を活用し、生活サービスなどが住まいの身近に存在する、あるいは公共交通により容易にアクセスできる環境を整えることで人口減少下での課題に対応できると考えます。

また、中心拠点や生活圏の中心となる地域に生活利便施設や公共公益施設などが適切に配置され、交通ネットワーク（交通網）でつながる「拠点連携型都市」は人口減少下での市民の暮らしを維持・増進し、更には、人口減少を緩やかなものとするための都市構造と捉えています。

本計画は、中心拠点や地域拠点などの拠点の形成と交通ネットワークの充実による拠点連携型都市づくりを実現し、誰もが「住みたいまち 住みつづけたいまち」を目指すための都市計画マスタープラン（基本方針）の一部として定めるものです。

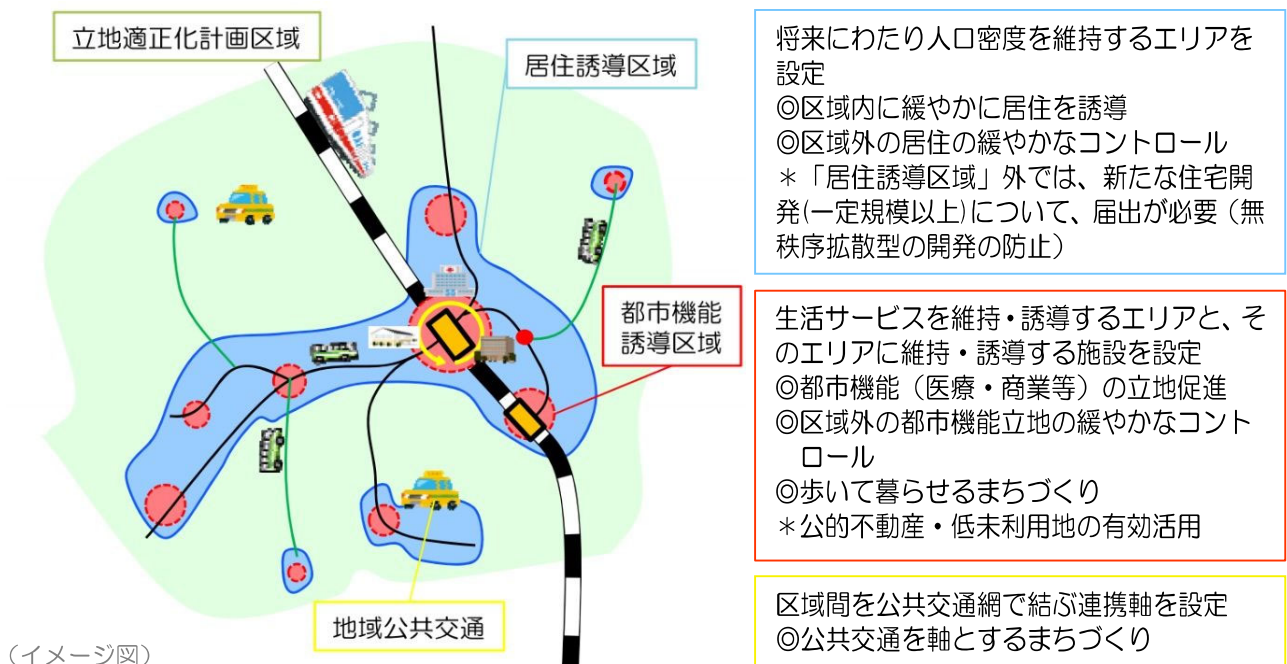
③ 立地適正化計画の記載事項

立地適正化計画では、区域や基本的な方針など都市再生法の規定に基づく事項を記載します。

■立地適正化計画の記載事項

項目	記載事項	内容
立地適正化計画区域	区域	(都市計画区域全体とすることが基本)
	基本的な方針	住宅およ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
都市機能誘導区域	区域	都市機能増進施設(*①)の立地を誘導すべき区域 ◆医療、福祉、商業等の都市機能(*②)を都市の中心拠点や生活拠点(*③)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
	講ずべき施策	立地を誘導すべき都市機能増進施設(誘導施設)および当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域 ◆人口減少の中にあっても一定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
	講ずべき施策	居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

(立地適正化計画概要パンフレット(国道交通省作成)を参考に市作成)



(イメージ図)

（＊①）都市機能増進施設

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設のこと。（都市再生法第 81 条第 1 項を引用）

（＊②）都市機能

市民生活や経済活動などを行う上で都市が果たしている役割（働き）のこと。都市には商業、医療、福祉、子育て、教育や防災などの活動を円滑に行うための様々な役割（働き）があり、その役割（働き）を都市の機能、都市機能と言います。本計画においては、商業や医療など都市で活動する人々の共同の福祉または利便を図るために必要な機能（役割・働き）を「都市機能」と記載します。

（＊③）生活拠点

都市計画運用指針において、「例えば、合併前旧町村の中心部など」を生活拠点と位置づけており、本計画において、法令等を引用する箇所以外の記載は生活拠点と地域拠点が混在しないよう「地域拠点」に統一しています。



昭和通りからぼた山を望む飯塚のまちなみ

(3) 計画策定の目的

飯塚市では、2022（令和4）年に改訂した「飯塚市都市計画マスタープラン」（都市計画基本方針）の都市目標像に「拠点連携型都市づくり」を掲げています。

これは、交通利便性の良い、あるいは、古くから住民の交流の中心であった一定のエリアの居住環境を確保することで、地域全体の暮らしの維持を図り、加えて、広域的なサービスが集積する中心拠点との交通ネットワークを確保することで本市全体の暮らしやすさを守っていかうとするものです。

しかし、人口減少局面を迎える中、中心部や地域の拠点性を有するエリアにおいても商業などの生活サービス施設の撤退等により暮らしやすさが維持できない状況が危惧されます。

加えて、本市ではこれまでの拡散型の都市構造の中、人口密度が低下し、薄く広がった土地利用が続くことを都市経営においての大きな課題と捉えています。

そこで、本計画においては、拠点性を有するエリアを明示し、一定のエリアにおいて人口密度を維持することで、民間活力を維持・誘導するような仕組みづくりを行い、併せて公共施設の再配置などの取り組みを一体的に進めることで暮らしに必要なサービスや居住環境の確保に努めます。また、本計画の策定により、拡散型の都市構造から拠点連携型の都市構造への転換を具体化し、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいの身近に存在する、あるいは、公共交通により容易にアクセスできる持続可能な都市の構築を目指します。

■拠点連携型都市づくりについて（飯塚市都市計画マスタープラン（2022（令和4）年改訂）引用）

拠点連携型都市とは、「豊かな森林・田園の広がる環境の中で、中心拠点や生活圏の中心となる地域に生活利便施設や公共公益施設などが適切に配置され、中心拠点と各地域を公共交通機関で結ぶことにより、都市的サービスの提供を補い合うことで、生活利便性を高める」都市のことをいいます。

2. 位置づけ

立地適正化計画制度の目的と役割を踏まえ、本計画を以下のとおり位置づけ、策定します。

(1) 都市全体を見渡したマスタープラン

都市を構成する一部の機能だけではなく、居住や商業、医療等の日常生活サービス、公共交通など様々な都市の機能を見渡した本市の都市計画マスタープラン（基本方針）の一部と位置づけます。

(2) 関係する各種計画等との連携

① まちづくりと都市計画との連動

飯塚市のまちづくりの指針となる第2次飯塚市総合計画を上位計画とし、飯塚市まち・ひと・しごと創生総合戦略に沿った計画とします。

② 都市計画と公共交通との一体化

拠点連携型の都市づくりを進めるためには、地域と拠点をつなぎ、拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成は極めて重要な要素であり、都市計画と公共交通（飯塚市地域公共交通計画）との一体的な取り組みを進めます。

③ 都市計画と公的不動産の連携

厳しい財政状況や公共施設の老朽化等を背景とした、公的不動産（*1）の利活用等の状況を踏まえ、飯塚市第2次公共施設等のあり方に関する基本方針 **公共施設等のあり方に関する第3次実施計画**の取り組みと連携を図ります。

（*1）公的不動産

飯塚市が所有する土地または建築物等のこと。

④ その他の関係施策との連携

中長期的視点に立って、地域コミュニティの増進や地域経済の活性化が図られるよう、また健康、医療、福祉、子育てや防災に関する機能等の確保が図られるよう関係施策との連携を図ります。

(3) 近隣市町との連携

商業や医療などの日常生活圏域や公共交通等のつながりは飯塚市域のみで完結するものではなく、近隣市町との関連性が高いことから、近隣市町との連携を図るため、広域的観点から福岡県が策定した都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「福岡県都市計画区域マスタープラン」という。）に即した計画とします。