

都市機能増進施設の種類		本計画での位置づけの判断		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	コミュニティセンター／交流センター等	○	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。	○	—	—	—	—
広域性の高い都市機能増進施設	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。	○	—	—	—	○
	大規模集客施設 (床面積 3,000 m ² 以上)	○	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。)	○	○	—	—	—
	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)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)	○	○	—	—	—

(*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(飯塚市役所本庁舎・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)

■都市機能誘導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>
----------------	--

■都市機能誘導施設一覧

分類	番号	都市機能誘導施設	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 等)	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	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」)
	3	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)
	4	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。
	5	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。
	6	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。
	7	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。

分類	番号	都市機能誘導施設	定義等
生活利便施設	8	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
	9	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）病児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。
施設 地域コミュニティ増進 健康増進施設	10	コミュニティセンター／交流センター等	飯塚市の条例（*⑧）に定める施設 （*⑧）飯塚市公民館条例、 飯塚市交流センター条例 、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等について飯塚市が定める条例を含む。
	11	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。
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
	13	大規模集客施設 （床面積 3,000 m ² 以上）	「筑豊都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に基づく大規模集客施設の種類（商業施設、スタジアム、文化ホール、劇場、映画館等の不特定多数の人が利用する施設）・規模（施設の床面積の合計が 3,000 m ² 以上を超えるもの）
	14	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）、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および国内有数の専門性を有する病院
	15	その他拠点性を有する施設	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

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、本計画のまちづくりの方針に合致する民間の活動との連携を深め、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、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連携し、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、支所や地区交流センター等の拠点施設を活用した都市機能の集積・維持を図ります。

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穎田地区などには、都市的土地利用が形成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。また、現在用途地域に指定されていない地区において開発が進んでいる地区が存在します。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地域地区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に図られてきました。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。



サンメディアラック飯塚



街なか子育てひろば



健幸プラザ

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)

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、**災害リスク**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。

飯塚市は、福岡都市圏や北九州都市圏との**アクセス性の良さが強みであり**、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が**重要です**。

そのため、居住誘導区域を設定することにより、暮らしに必要な生活サービス施設や公共公益施設が**維持・集積され**、都市圏への人口流出抑制と都市圏から拠点や駅周辺などへの**居住の誘導**を図ることで、人口減少を緩やかなものとします。

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を**基本とし**、以下に示す視点**より**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

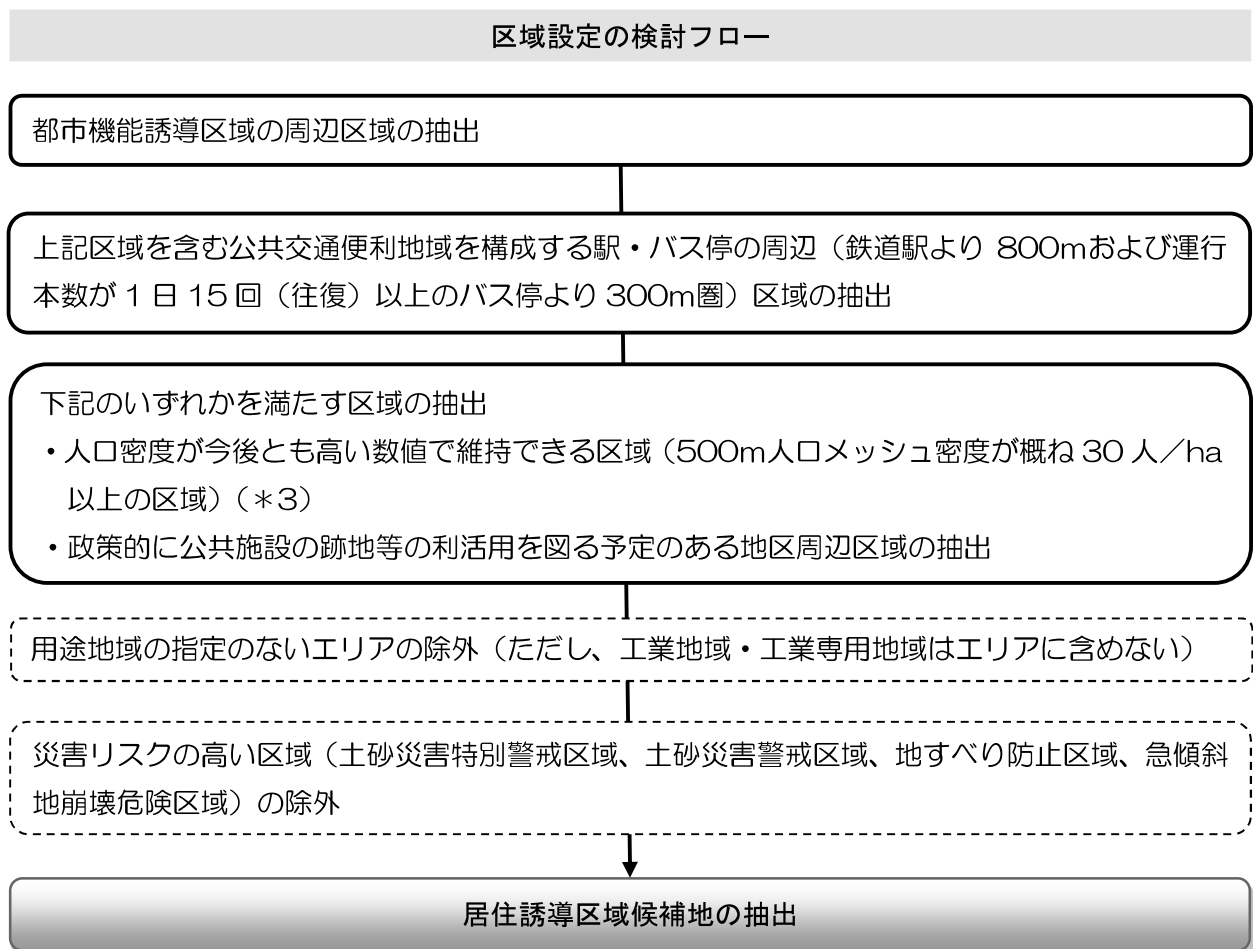
- 都市計画上の用途の指定のない地域においては、都市的土地利用の方針が定まっていないことから区域には含めない。
- 用途地域内であっても工業専用地域、工業地域は居住を誘導する区域としては適さないことから区域に含めない。
- 農用地区域（農業振興地域内における農業上の利用を確保すべき土地）は農地の保全の観点から区域に含めない。

（*2）災害リスクの高い地域（本計画 56 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、以下に示す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 **27.0** 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、可能な限り、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）

(5) 居住誘導区域の設定

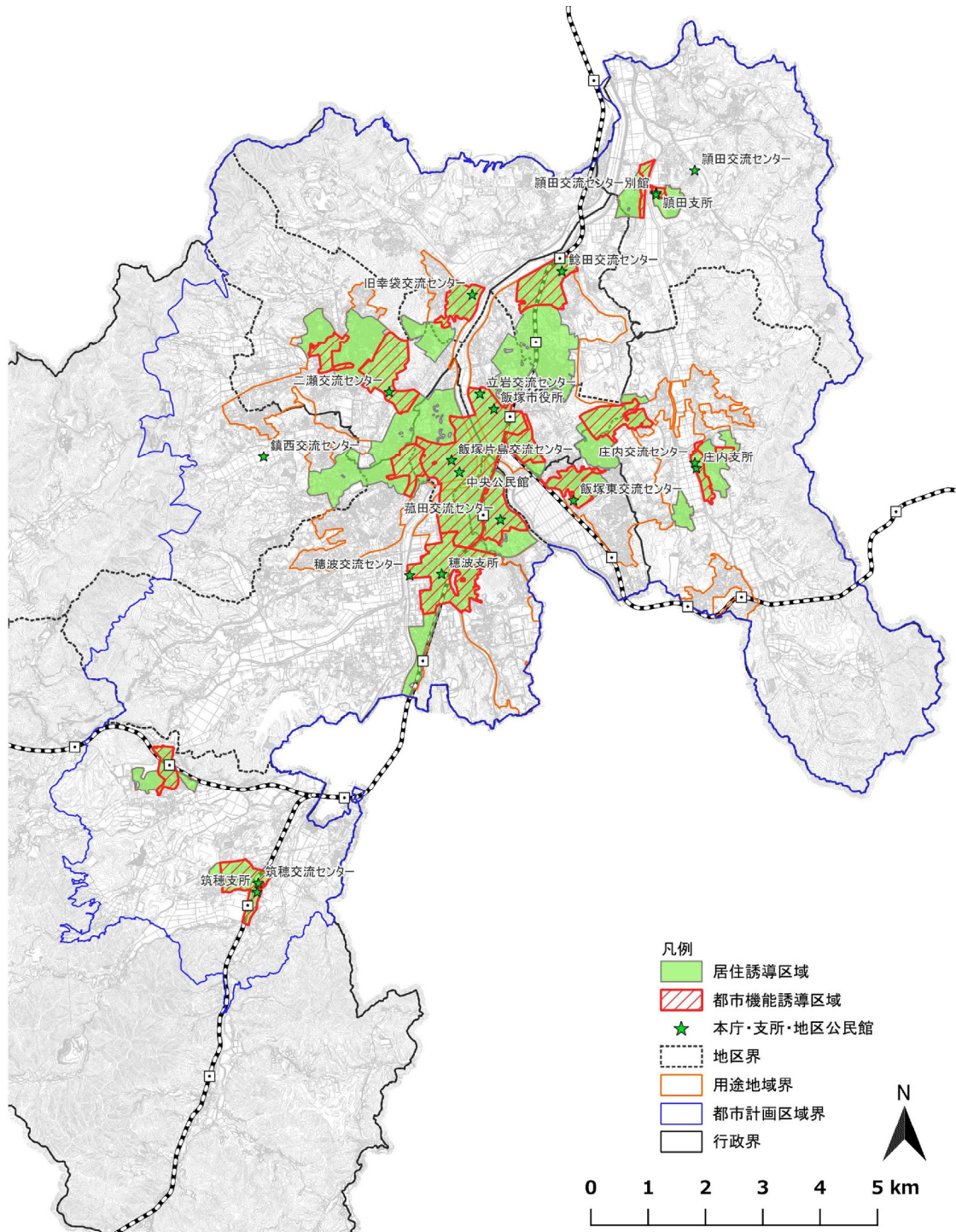
居住誘導区域を都市機能誘導区域と合わせて明示(図示)します。

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。

■面積および人口(密度)

	面積 (ha)	R2 人口 (人)	R2 人口密度 (人/ha)	R22 人口 (人)	R22 人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	1,567	51,723	33.0	45,829	29.3

※人口は人口メッシュデータを基に、メッシュ重心が各区域に含まれるメッシュを対象に集計



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) 公的不動産の利活用

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、都市機能誘導区域における都市機能誘導施設の誘導用地や民間活力の活用による定住促進用地として利活用することを基本とします。

また、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、民間への売却や活用を促進し、住宅地としての活用を進めます。

(2) 市営住宅への居住者の誘導促進

飯塚市民の居住の安定性を担う市営住宅については、老朽化が進行している市営住宅の建て替えの際には、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。

(3) 都市公園・緑地の計画的な整備推進

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めます。

(4) 空家対策と移住・定住促進

空家については、人口減少等により今後増加が見込まれるため、空家等の調査や不動産事業者などとの連携のもと、地域の状況を的確に把握しつつ、空家等の適切な管理を促進するなど、快適な住環境の保全と安全で安心なまちづくりを推進します。

また、空家等の利活用を促進し、定住促進につながる取り組みを実施するとともに、生活環境に悪影響を及ぼすなど利活用できない空家については、補助制度の活用等を含めた解体・撤去の促進に努めます。

移住・定住の促進については、空家情報の積極的な発信に努めるとともに、市内に居住用の住宅を取得（定住）する場合の補助制度等の活用促進を図ります。

(5) 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更なる深化・推進を目指すため、その拠点となる地域包括支援センターの体制・機能強化を進め、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。