

飯塚市立地適正化計画 (部分改訂)

地域のつながりと豊かなコミュニティをはぐくむまちづくり

概要版



『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』



お問い合わせ先

飯塚市 都市建設部 都市計画課

TEL 0948-22-5500(代) FAX 0948-22-5827(代)

e-mail toshikei@city.iizuka.lg.jp

令和7年3月

飯塚市

立地適正化計画ってどんな計画？

本編 P1～11

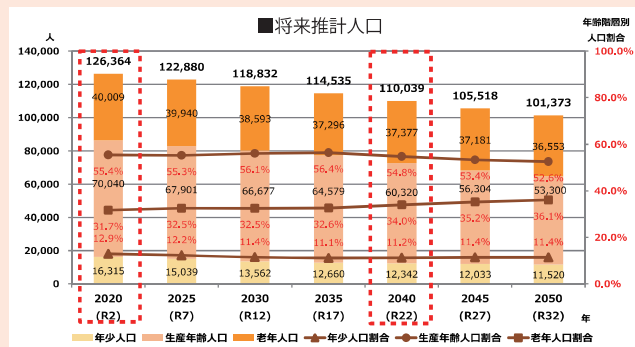
人口減少や生産年齢人口（15～64歳）の減少・少子高齢化が進展していく中で、暮らしやすさ（居住や商業・医療などの暮らしに必要な施設の確保）や公共交通の使いやすさについて、将来への対応を考えていく計画です。

飯塚市には、暮らしに必要な施設がある程度まとまっている地域が複数あります。これらの地域と市全体を交通ネットワークで結ぶ『拠点連携型の都市づくり』を進めることで、将来にわたり暮らしやすさが確保された誰もが「住みたいまち 住みつづけたいまち」を目指すためにこの計画を策定します。

飯塚市の人口はどうなっていくの？

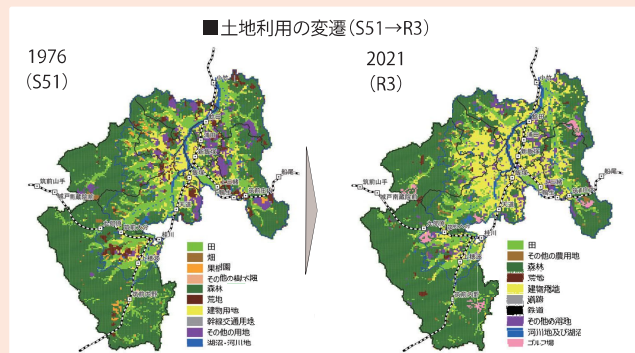
本編 P13～P43

- 将来の推計人口は、2040（令和22）年で110,039人。2020（令和2）年人口と比較して20年間で約1.6万人の減少が見込まれます。



資料：総務省 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

- 土地利用の状況を見ると、郊外開発により、田畑などが減少した一方で、建物用地（図の黄色部分）が大幅に増加しています。



資料：国土交通省 国土数値情報

人口が減っていくと私たちの暮らしはどうなるの？

本編 P34～P35

- 人口・土地利用**
 - 本市の人口は、1995（平成7）年から減少。高齢化率が上昇する一方、65歳未満の人口は減少
 - 宅地などの土地利用が郊外へ広がる中、人口密度が低下し、薄く広がった低密度な土地利用が進行
 - 郊外での住宅開発が進む一方で既存の住宅はそのままの形で残り、空家が増加
- 交通環境**
 - 鉄道利用者、民営バスの利用者数は減少
 - 人口が分布しているものの、公共交通が便利な地域に該当しない範囲も残っている
- 暮らしに必要な施設**
 - 市域全域でみると生鮮三品取扱店や子育て施設は、徒歩で利用しづらい地域があり、車がないと不便な地域がある
 - 多くの地区で、暮らしに必要な施設を徒歩で利用できる範囲（施設から概ね800mの範囲内）の人口が減少することが見込まれ、施設利用者数の減少が心配
 - スーパーマーケットの相次ぐ閉店で食品などが買づらい状況
- 産業・財政**
 - 働く人の数の7割以上は第3次産業（※①）が占めており、商業施設や医療・福祉施設の撤退は働く場所が少なくなることにつながる
 - 老朽化する公共施設の維持管理や学校跡地などの市有地（公有地）の低未利用地化が課題

このままの状況が続くと…

生活利便施設の縮小

利用者の減少により、身近な商店等が閉店し、利便性やまちの魅力が低下する恐れがあります。

病院が遠くなって不便だわ

公共交通の縮小・撤退

公共交通利用者の減少により、交通サービスが低下し、外出機会が

バスがなくなってから、車を持っていないと、移動もままならなくなってしまう…

就業機会の縮小

商業施設などの撤退により、若者の働く場所が少なくなる恐れが

地元には仕事が少ないし、さようなら…

地域コミュニティ機能の低下

地域でのつながりが弱くなる（希）

一人暮らしのお年寄りや見知らぬ人が増えた

地域活動の担い手が減ってしまった

空家・低未利用地の増加

空家や空地が増えて、居住環境や景

防犯上大丈夫かしら

見た目もよくないし、倒壊したら大変！

財政規模の縮小・公共施設の老朽化

公共施設の維持管理や建替が財

管理 建替え

生活利便性の低下
（暮らしやすさの喪失）

地域活力の低下
（地域経済の停滞等）

人口減少・少子高齢化社会
に対応した施策の展開

人口密度の維持

生活利便性の維持

地域コミュニティの維持



※①第3次産業とは・・・農業や林業などの第1次産業や製造業や建設業などの第2次産業を除く産業（サービス産業）のことで、小売業（商業）や医療・福祉分野などのこと
※②逼迫（ひっ迫）・・・行き詰まって余裕がなくなること

- これまで便利に利用していた商店などが、これからも地域に残るには…
- 地域の活動や交流の中心となる施設は何か…
- 公共施設をもっと効果的に、効率的に利用する仕組みができないかな…

- 公共交通が利用しやすくなれば、もっと乗ってくれるかな…
- 空家を活用したり撤去する方法が考えられないかな…
- 市外から人が移り住んでくれたり、大学と一緒にまちづくりを考えたりして地域を元気にできないかな…



これからのまちづくりの方向性

本編 P45 ~ 55

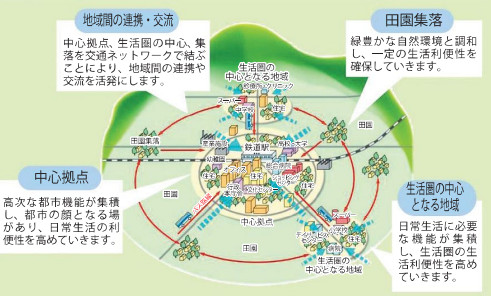
『拠点連携型の都市づくり』って？

人口減少、少子高齢化が進展していく中で、これからのまちづくりは土地利用などの都市計画とまちづくりの施策を一体的に考えていくことが大切です。

『拠点連携型の都市づくり』とは、交通の便利の良い地域、生活圏の中心となる地域の生活環境を確保し、さらに、それらの地域間の移動のために交通ネットワークを充実させることで飯塚市全体の暮らしやすさを守っていこうとするものです。

▼飯塚市都市計画マスタープラン 都市目標像

環境・暮らし・活力の持続性を高める「拠点連携型の都市」



拠点連携型の都市づくりと本市の特徴的な取組である大学との連携や健康都市づくりなどのまちづくりとを一体的に進めることで、将来の暮らしを支える生活環境の実現や飯塚市の魅力を高める都市環境の実現が図れると考えています。

○目指しているまちのかたち

暮らしに必要な施設などが集まる生活圏の中心となる地域(拠点(*①))と、それらの地域(拠点)同士をつなぐことによって(拠点連携(*②))、暮らしに必要な施設などを将来にわたって効率的に利用でき、暮らしやすさが守っていけるようなまちのかたちを目指します。この計画では、車に頼りすぎなくとも生活できる暮らしを実現するため、公共交通でつなぐことを考えています。

拠点(*①)とは

暮らしに必要なサービスや行政サービスがある程度まとまって立地し、古くから住民の暮らしや交流を支えてきた地域で、将来にわたり生活圏の中心となることが見込まれる地域をいいます。

拠点連携(*②)とは

地域間で、生活に必要な医療・福祉・商業などのサービスを補い合い、地域の交流を活発にしていこうため連携しあうことです。

○拠点及び拠点連携の設定

▼目指す拠点連携型の都市構造【イメージ図】

中心拠点	JR新飯塚駅、JR飯塚駅、飯塚
地域拠点	穂波支所、庄内支所、筑穂支
コミュニティ拠点	12地区の交流センター等
拠点形成における重要な要素	大学(近畿大学産業理工学部、九州工業大学情報工学)
広域連携軸	飯塚市と福岡都市圏・北九州都市圏を結ぶ鉄道、バス
地域連携軸	生活に必要な施設と拠点、拠点間(地域間)を結ぶ鉄道やバスなどの地域交通



○まちづくりの方針と計画により「実現したいこと」

飯塚市の魅力・利便性を高める都市環境づくり

- ▶ 生活利便施設周辺で人口密度を維持したい
- ▶ 大学力を活かしてまちの魅力をつくりたい
- ▶ 市民との協働によるまちづくりを進めたい
- ▶ 自動車に頼りすぎない暮らしを実現したい

将来の暮らし・安全安心を支える生活環境づくり

- ▶ 人口減少下でも安全性と暮らしやすさを維持したい
- ▶ 健康都市づくりでまちの活力を維持したい
- ▶ 飯塚に住む人を増やしたい
- ▶ 計画的な土地利用によって快適な都市空間をつくりたい

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

飯塚市総合計画
都市目標像

立地適正化計画で設定する区域

本編 P57～P87

立地適正化計画制度は、暮らしに必要な施設などを維持するエリア（都市機能誘導区域）や人口密度を維持するエリア（居住誘導区域）を明らかにすることで、民間のサービスの維持や立地を促す仕組みをつくるとともに、交通ネットワークづくりや公共施設の再配置などの取組を一体的に進めることで、人口が減少する中でも暮らしやすいまちをつくっていかうとする制度です。

飯塚市では目指すまちづくりを進めるために、この制度を活用します。

都市機能誘導区域の設定（都市機能の維持・増進）

本編 P57～P79

○都市機能誘導区域とは

暮らしに必要な商業や医療、福祉などの都市機能（都市の役割・働き）を維持・誘導しようとする区域です。そこでは維持・誘導したい施設を明示します。区域を設定するこ

○区域設定の視点

都市の機能が集積しているエリアかどうか

地域のコミュニティが維持できるエリアかどうか

交通利便性の良いエリアかどうか

飯塚市の魅力づくりが図れるエリアかどうか

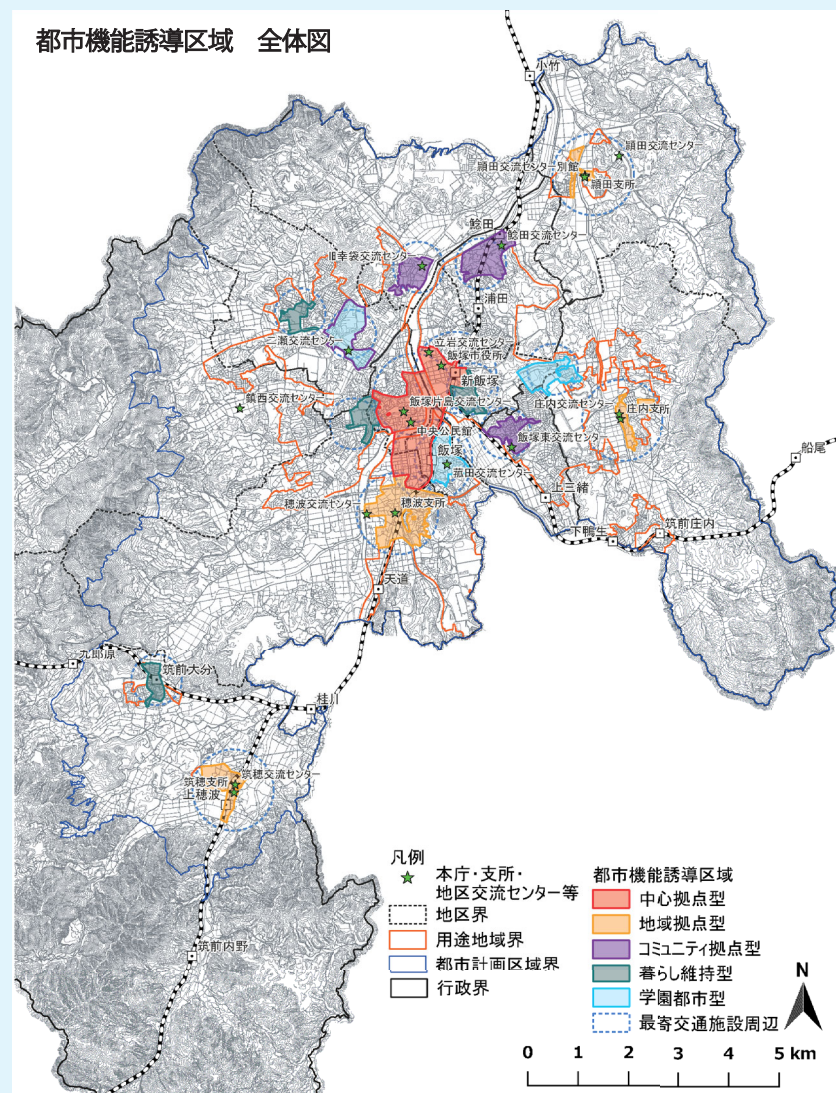
将来、このようなエリアになりうるエリアかどうか

※上記の視点を満たす区域であっても、都市計画上の用途地域の指定の無い区域は、都市的土地利用が定まっていないことから、都市機能を誘導する区域には設定しません。また、災害リスクの高い区域は除きます。

○都市機能誘導区域の類型

中心拠点型 都市機能誘導区域	
地域拠点型 都市機能誘導区域	・穂波地域拠点型 ・庄内地域拠点型 ・筑穂地域拠点型 ・額田地域拠点型
コミュニティ拠点型 都市機能誘導区域	・二瀬コミュニティ拠点型 ・飯塚東コミュニティ拠点型 ・幸袋コミュニティ拠点型 ・鯉田コミュニティ拠点型
暮らし維持型 都市機能誘導区域	・清水谷暮らし維持型 ・柏の森暮らし維持型 ・イオン穂波店暮らし維持型 ・筑前大分駅暮らし維持型
学園都市型 都市機能誘導区域	・九州工業大学学園都市型 ・近畿大学学園都市型 ・近畿短期大学学園都市型

都市機能誘導区域 全体図



○都市機能誘導施設の立地を誘導するための施策

- 1 民間活力の活用による都市機能の誘導
- 2 都市機能の誘導と一体となった居住の誘導
- 3 地域の魅力を高める拠点形成と拠点間連携の促進
- 4 都市的土地利用の促進

○都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに維持・誘導する施設のことです。

地区の特性や施設が建っているエリアの状況(立地状況)などを踏まえ、以下の施設を都市機能誘導施設に設定します。

都市機能誘導施設の種類	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
○生鮮三品取扱店(スーパーマーケット等) ※売場面積250㎡以上で、かつ食料品が全体の小売販売額の70%以上を占める店舗	○	○	○	○	○
○商店街 ※小売店、飲食店等を営む事業所が近接して30店舗以上	○	—	—	—	—
○一般病院、一般診療所(内科・小児科) ※医療法第1条の5に定める医療施設	○	○	○	○	○
○保育所・幼稚園(認定こども園含む) ※児童福祉法第39条、学校教育法第1条、就学前の子供に関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める保育所、幼稚園、認定こども園	○	○	○	○	—
○子育て支援センター ※飯塚市の条例に定める施設	○	○	—	—	—
○病後児保育施設 ※飯塚市が実施する病児保育事業に基づく施設	○	—	—	—	—
○コミュニティセンター／交流センター等 ※飯塚市の条例に定める施設	○	○	○	—	—
○健康増進拠点施設 ※飯塚市の条例に定める施設	○	—	—	—	—
○大学、短期大学 ※学校教育法第1条に定める大学	○	—	—	—	○
○大規模集客施設(床面積3,000㎡以上)	○	—	—	—	—
○拠点性を有する医療施設 (計画に定めるもの)	○	○	—	—	—
○その他拠点性を有する施設 ①上記のほか、広域利用を前提とした防災拠点施設等(計画に定めるもの) ②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(計画に定めるもの)	○	○	—	—	—

○居住誘導区域とは

居住誘導区域は、生活サービスやコミュニティが将来にわたって確保され、都市の活力が維持・増進されるよう、人口密度を維持(居住を誘導)する区域です。

○区域設定の視点

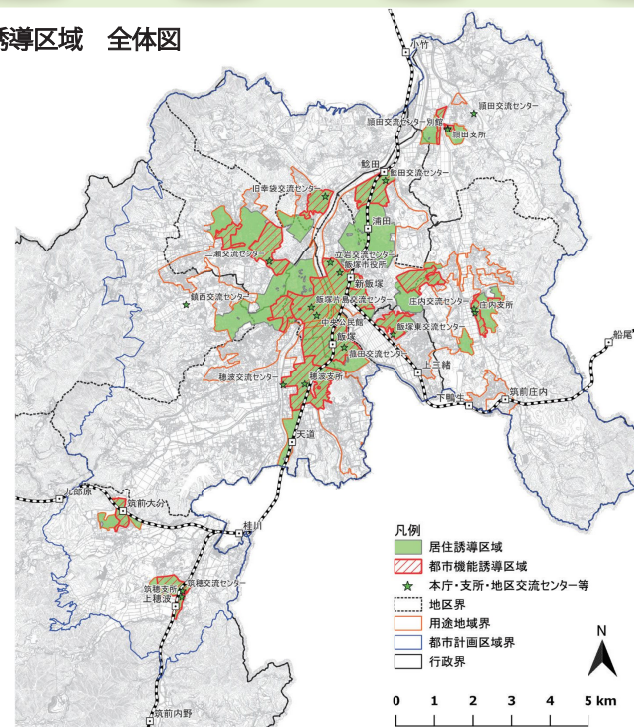
都市機能誘導区域
およびその周辺で
あること

駅周辺など公共交通が
利用しやすい場所で
あるかどうか

公共施設跡地の活用で
民間の活動が期待できる
エリアかどうか

農地の保全が懸念される
地域や災害リスクの
高い地域は除く

居住誘導区域 全体図



- 居住を誘導するための施策
- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1 公的不動産の利活用 | 2 市営住宅への居住者の誘導促進 |
| 3 都市公園・緑地・河川の計画的な整備推進 | 4 空家対策と移住・定住促進 |
| 5 医療・福祉との連携 | 6 豊かなコミュニティの形成 |
| 7 官民の連携による住宅の供給 | 8 産業との連携 |

- 公共交通の施策
- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 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 | 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 |
|--------------------------------|-------------------------------|

○ 防災指針とは

近年、地球温暖化や気候変動等の影響に伴う自然災害が頻発・激化しており、人命・財産・生業などに甚大な被害が生じています。そのような自然災害に対応し、安全・安心なまちづくりへの総合的な対策を進めるため、居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保対策を定めるものが「防災指針」です。



○ 防災指針で取り扱う情報と対象範囲

防災指針の対象とする災害ハザード情報は、以下に示すとおりです。

防災指針の対象範囲について、本市の災害ハザードは、居住誘導区域内外にわたって広範囲に想定・指定等がされており、災害に強いまちづくりを目指すためには、居住誘導区域内に限らず市全域での対応が重要です。

市全域の対応においては、「飯塚市国土強靱化地域計画」、「飯塚市都市計画マスタープラン」等にて対応し、本計画の防災指針は居住誘導区域内を対象としています。

災害ハザード情報			
地震	河川洪水	土砂災害(*①)	その他
○震度分布 ○液状化危険度分布 ○木造建物全壊棟数分布	○洪水浸水想定区域(想定最大規模降雨) ○家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流、河岸浸食) ○浸水継続時間 ○洪水浸水想定区域(計画規模降雨) ○既往水害の被害区域	○土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域 ○地すべり防止区域 ○急傾斜地崩壊危険区域	○内水氾濫想定区域 ○ため池浸水想定区域 ○大規模盛土造成地

○ 災害リスク別の取組方針

災害リスク別の取組方針は、災害種別に地域の現状や課題を踏まえ、災害リスクの回避(*②)及び低減(*③)に関する防災・減災対策の取組の方向性を示します。

地震の取組方針 (リスク低減)

- 市有特定建築物、木造住宅やブロック塀の耐震性を高める
- 耐震性の無い空家への対策を充実する
- 大規模災害時における飯塚市役所本庁舎等の防災機能を維持する

河川洪水の取組方針 (リスク低減)

- 気候変動による降雨量増大に対応した洪水対策を進める
- 防災情報の収集・発信に関する体制づくり、情報通信基盤の多重性、防災情報の収集・発信機能の維持を図る
- 大規模災害時における飯塚市役所本庁舎等の防災機能を維持する

河川洪水の取組方針 (リスク低減)

- 福祉避難所における避難体制や避難行動要支援者への支援を充実する
- 自主防災組織の活性化に向けた支援を継続する
- 物資の備蓄を充実するとともに、受援体制の事前準備を進める
- 地域を巻き込みながら防災訓練や教育の充実を進める
- 避難上課題がある路線の整備を進める
- 洪水ハザードマップの更新を進める

河川洪水の取組方針 (リスク回避)

- 指定避難所圏外の地域や垂直避難できる建築物が少ない地域において、避難機能を確保する
- 災害リスクの高い地域や浸水被害が発生した地域におけるリスク回避策を検討する

内水の取組方針 (リスク低減)

- 長期浸水に対応できるよう内水対策を進める
- 内水ハザードマップの作成を進める

ため池の取組方針 (リスク低減)

- 地震や豪雨により被害が大きいと想定されるため池の安全性を確保する
- ため池ハザードマップの作成を進める

計画を実現するために(目標設定)

本編 P113～P123

○ 計画におけるまちづくりの方針と施策の展開の整理

本計画では、「飯塚市の魅力・利便性を高める都市環境づくり」と「将来の暮らし・安全安心を支える生活環境づくり」という基本的な方針を掲げ、その方針に沿って7つの施策の展開を示しています。これらの施策を進めることで地域のつながりと豊かなコミュニティをはぐくみ、飯塚市総合計画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』の実現を目指します。

まちづくりの方針	施策の展開	
飯塚市の魅力・利便性を高める都市環境づくり	都市機能	拠点における生活利便施設等の確保 地域コミュニティの活性化 飯塚市の魅力を高める学園都市づくり
	交通ネットワーク	持続安定的な交通ネットワークの構築
将来の暮らし・安全安心を支える生活環境づくり	居住	拠点およびその周辺における良好な居住環境の確保 自然環境の保全
	防災	災害に強いまちづくり

*①土砂災害は、「災害リスクの高い地域」であるため居住誘導区域には含めていません。
 *②災害リスクの回避・・・災害ハザードエリアにおいて、災害時に被害が発生しないよう、リスクを生じさせる要因そのものを取り除くための取組
 *③災害リスクの低減・・・災害ハザードエリアにおけるハード・ソフトの対策等により、被害を軽減させるための取組

○計画の評価項目・目標値と成果の設定

本計画では、都市機能(日常生活の施設)、交通ネットワーク(公共交通)、居住(住まい)、防災に関する4つの項目にて目標を設定し、目標達成により得られる成果として健康寿命の延伸を掲げています。

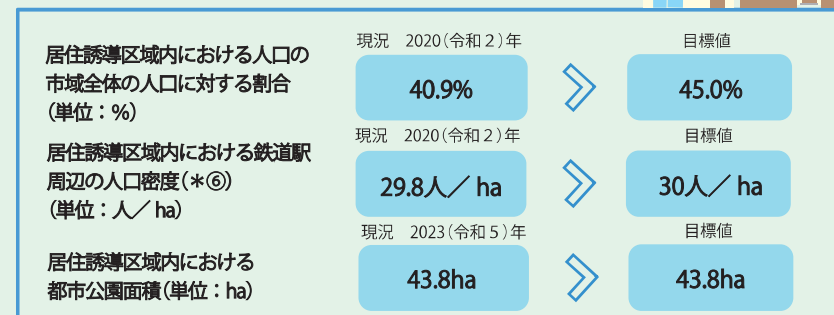
都市機能に関する目標



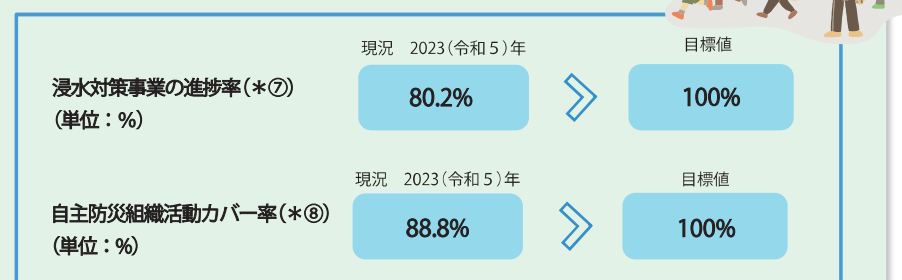
交通ネットワークに関する目標



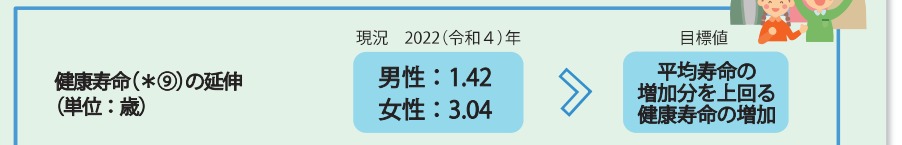
居住に関する目標



防災に関する目標



成果



*①生活利便施設(商業・医療・子育て)から半径800mの範囲内の全市人口の比率
*②中央公民館および各地区交流センター
*③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
*④令和5年4月から令和6年3月の合計値
*⑤エリアワゴン・予約乗合タクシー・路線ワゴン・コミュニティバスにおける令和5年4月から令和6年3月の合計値
*⑥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
*⑦浸水対策実施計画に係る都市建設部と企業局のすべての事業の総事業費を100%とする
*⑧自主防災組織のある地区の世帯数÷総世帯数
*⑨「日常生活に制限のない期間の平均」の値を国民生活基礎調査と生命表を用いて推計したもの(2024(令和6)年版厚生労働白書抜粋)

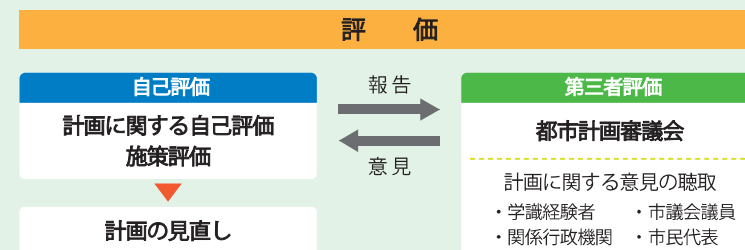
計画を実現するために(計画の評価)

本編 P119

○計画の評価体制

拠点連携型の都市づくりは、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。





立地適正化計画Q&A

なぜ、計画を策定するの？(飯塚市立地適正化計画の目的)

飯塚市では、2022(令和4)年に策定した「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、これまで生活に必要な施設が集まり、住民の交流の中心であった複数のエリア周辺に住まいを確保することで、普段の生活がしやすく、さらに、広域的なサービスが集まる場所への移動をしやすくすることで、飯塚市全体の暮らしやすさを守っていかとうとするまちづくりの方針です。

飯塚市では人口が減少していく中で、これまで地域にあった商店や病院などが撤退し、暮らしにくさを感じるようになってきました。さらに、生活エリアの人口の密度も低下してきています。人口密度が低下すると、生活に欠かすことのできない商店等の利用者が少なくなり、さらなる撤退もないとは限りません。

そこで、本計画では、都市目標像に向かって、これまでのまちの成り立ちなどを踏まえ、人のつながりを大切にしながら、暮らしに必要な都市の機能を維持するエリアや人口密度を維持するエリアを明らかにするとともに、公共交通を利用して移動をしやすくすることで、自家用車を利用できない人にも暮らしやすいと感じてもらえるまちをつくっていかとうとするものです。



なぜ、居住誘導区域を設定するの？

暮らしに必要な商業や医療、交通などのサービスの多くは、ある程度の利用者がいなければ成り立ちません。

このため、人口減少の中にあってもこれらのサービスやコミュニティが維持していけるよう、一定のエリアにおいて人口密度を維持していく区域(居住誘導区域)を設定します。

また、都市の活力を維持・増進するためには、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、都市圏からの居住者を誘導することで、人口減少を緩やかなものとする役割にもなります。

なお、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、生活に必要なサービスを維持するためにはそれらを利用する人を確保していくことが必要と考えられるもので、住む場所の選択肢のひとつとして設定するものです。



なぜ、都市機能誘導区域を設定するの？

飯塚市では、1995(平成7)年から人口が減少しています。人口が減少すると商業や医療、交通などの日常生活サービスの利用者数は減少します。利用者が少なくなると、これまでのサービスを提供していた施設が移転したり縮小したりする可能性が出てきて、暮らしにくくなっていく心配があります。

そこで、古くから地域住民の交流の中心であったエリアなどを、暮らしに必要なサービスを維持、誘導する区域(都市機能誘導区域)として設定することで、地域での暮らしを守っていきたいと考えています。

日常生活に必要なサービスは民間の事業者によって提供されるものが多く、区域を明示することによってそれらのサービス施設の立地を促すことも可能になると考えるからです。

また、そのエリアに移動しやすくすることで、日常生活のサービスが利用しやすくなり、市全体でサービスを維持していくことにつながると考えます。

なお、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ありません。

周辺から区域への移動をしやすくすることで、日常生活に必要なサービスを維持することができ、ひいては区域内外の市民の暮らしやすさを守っていくためのものです。



なぜ、コミュニティ拠点を設定するの？

飯塚市では、まちづくりの方向性として、コミュニティの形成を通じた市民との協働による活力ある地域づくりを掲げており、12地区のまちづくり協議会を中心としたコミュニティの活性化を推進しています。

一方で、人口減少がもたらす影響として、経済活動の縮小とともに、地域活動の担い手が少なく、コミュニティ活動が困難となってくることが心配されます。

このような中、各地区交流センターをコミュニティの拠点施設として位置づけ、各種の取り組みと連携することで、地域において様々な世代の方々との交流やふれあいが生まれ、生きがいづくりや健康増進等が図れるものと考えています。

策定する計画は、暮らしやすさと地域の魅力づくりを進めていくためのものであり、コミュニティ拠点の設定で、人と人のつながりを大切にし、地域コミュニティを守っていきたいと考えています。

