

基山町 立地適正化計画（素案）
概要版

<u>内 容</u>	
1. 立地適正化計画の目的と位置づけ	1
2. 都市の現況分析・課題整理	2
3. 都市づくりの基本方針	5
4. 都市機能誘導区域の設定	6
5. 誘導施設の設定	7
6. 居住誘導区域の設定	8
7. 都市機能・居住誘導区域図	9
8. 誘導施策・目標値の設定、届出制度について	10
9. 防災指針の設定	11

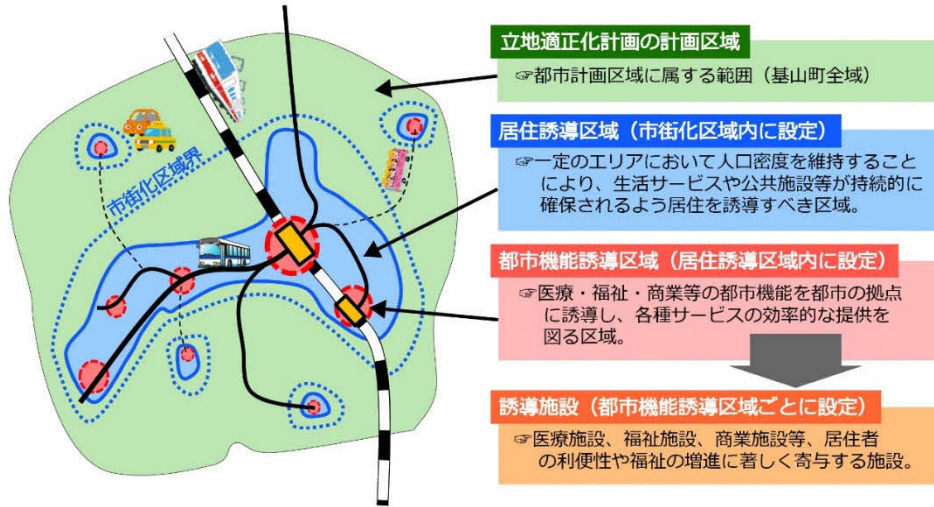
令和3年1月時点

1. 立地適正化計画策定の背景と目的 (本編 P2)

- ・基山町では昭和 50 年に策定した第 1 次基山町総合計画では基山駅を核として中心商業地域、住居地域、農業地域、レクリエーション地域、さらにそれを包み込むように自然保存地域が西へ向かってふくらみ、同心円上の地帯をシェル（貝がら）型に形成するような都市構造化をうたい、けやき台住宅団地開発や広域交通網の整備により住居地域は広がったものの、シェル型を基本にし、JR 基山駅を中心とした徒歩 15 分圏内に住宅、店舗、病院など生活に必要な機能が近くにあり、便利に暮らせるコンパクトな町として発展を続けてきた。
- ・人口は平成 12 年にピークとなり、その後は減少傾向に転じたが、平成 28 年度から子育て・若者世代への住宅取得支援や子育て環境の向上などの移住定住施策を重点的に行ったことで、ここ数年の人口はおおむね横ばいに推移している。その一方で、将来的には人口減少が見込まれており、便利に暮らせるコンパクトな町を維持することが難しくなる可能性がある。
- ・そこで、立地適正化計画を策定し、たとえ人口が減少しても持続可能な都市構造を維持するために、拠点となる箇所に必要な機能や人口集積を図り、集落と拠点を地域公共交通でつなぎ、町内で不足する機能は近隣他市の機能で補完し合う、基山版コンパクトシティの強化を図ることを目指す。

2. 立地適正化計画で設定する区域・方針等 (本編 P3~4)

【区域にかかる項目】



※出典元：国土交通省「改正都市再生特別措置法について」

※居住誘導区域外においては、**必要に応じて**以下のような区域設定が可能となっている。

- ・**居住調整地域**：住宅地化を抑制するために定める区域
- ・**跡地等管理区域**：跡地等の適正な管理（雑草の繁茂等の防止）を必要とする区域

【区域以外で設定する項目】

【計画の基本的な方針】

- ・基山町の現状把握、分析を行い、整理した課題に基づき、計画により実現すべき将来の都市像を示す。

【誘導施策】

- ・居住や都市機能の誘導のために講ずべき施策を整理する。

【定量的な数値目標】

- ・計画の総合的な達成状況の的確な把握が可能となるように、定量的な数値目標の設定を行う。

【防災指針】

- ・災害リスクの高い地域を抽出したうえで、これらのリスク分析を踏まえた居住誘導区域の設定や見直し、防災・減災対策の取組方針等を整理する。

3. 立地適正化計画の位置づけ (本編 P5)

- ・立地適正化計画は、町が策定している「第 5 次基山町総合計画」や「第 3 次基山町国土利用計画」、「基山町都市計画マスタープラン」の方向性と整合を図る必要があるほか、関連する各種計画や各分野との連携を図り、コンパクトシティの強化を目指す。

【計画の位置づけ】

上位計画

第 5 次基山町総合計画

第 3 次基山町国土利用計画

即 ず

基山町都市計画マスタープラン
・将来のまちの姿の考え方やまちづくりの地域別方針を設定

高度版

『**基山町立地適正化計画**』
・都市機能を維持・誘導する区域
・居住を特に促進する区域
・特に誘導すべき施設を設定

整 合

「第 6 次基山町行政改革大綱」
「中長期財政計画」
「基山町公共施設等総合管理計画」
「第 2 期基山町地域福祉計画」
「地域再生計画」
「基山町中心市街地活性化基本計画」
「第 2 期基山町まち・ひと・しごと創生総合戦略」など

根 拠

誘導施策・事業の実施

4. 計画の前提 (本編 P12)

【目標年次】

- ・目標年次は、概ね 20 年後の**令和 22 年（2040 年）**とする。

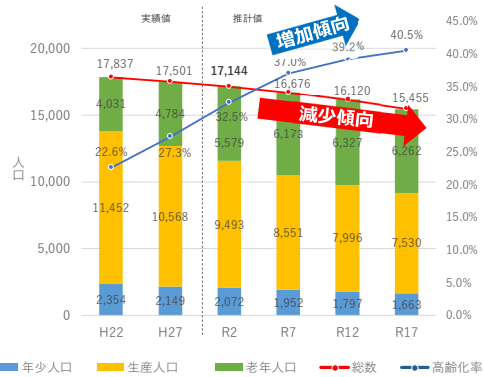
【対象区域】

- ・**都市計画区域全域（基山町全域）**と対象とする。
- ・また、**居住誘導区域、都市機能誘導区域（誘導施設）については、都市再生特別措置法第 81 条の規定に基づき、市街化区域内に設定する。**

1. 人口動向からみた課題

国勢調査ベースの人口動向

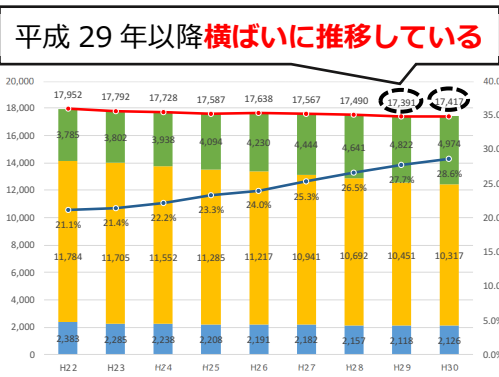
(本編 P16)



※出典元：(実績値) 国勢調査、
(推計値) 国立社会保障・人口問題研究所

住民基本台帳の人口動向

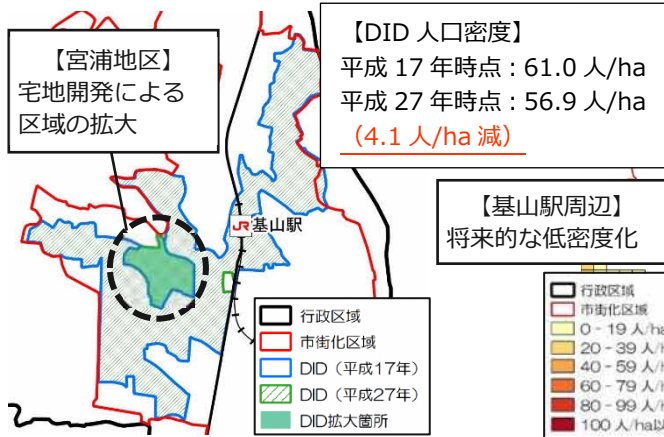
(本編 P17)



※出典元：住民基本台帳

人口集中地区(DID)の動向

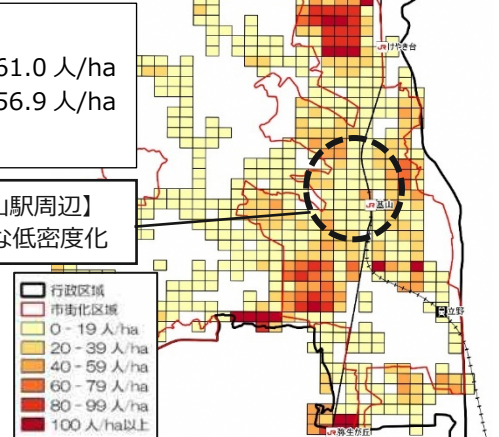
(本編 P30)



※出典元：国土数値情報

人口密度(令和22年)

(本編 P27)



※出典元：国立社会保障・人口問題研究所推計

※国の指針により、立地適正化計画の分析においては、
人口推計は国立社会保障・人口問題研究所の推計値を使うこととなっている。

【人口維持を目指すべき箇所への居住の集積によるメリハリある都市づくりが必要】

- ・国立社会保障・人口問題研究所が算出した人口推計(平成27年国勢調査時点)では、将来的に人口が減少する見込みとなっている一方で、ここ数年の実績(住民基本台帳)では平成29年以降横ばいに推移している。
- ・DIDの状況をみると、宅地開発等により 10年間で面積は拡大している一方で人口密度は減少している。
- ・将来的な人口分布をみると、基山駅周辺においては特に人口密度が低いことから、市街地が拡大しながら低密度化している傾向にある。
- ・そのため、基山駅周辺などといった人口維持を目指すべき箇所への居住集積を図ることによって、メリハリのある都市づくりが必要となる。

高齢者夫婦世帯増減率の
佐賀県・近隣市との比較
(平成22年～平成27年)

(本編 P18)

順位	市町名	増減率
1	基山町	129.9%
2	筑紫野市	128.3%
3	鳥栖市	127.7%
4	小郡市	117.9%
5	佐賀県	116.4%

高齢者単身世帯増減率の
佐賀県・近隣市との比較
(平成22年～平成27年)

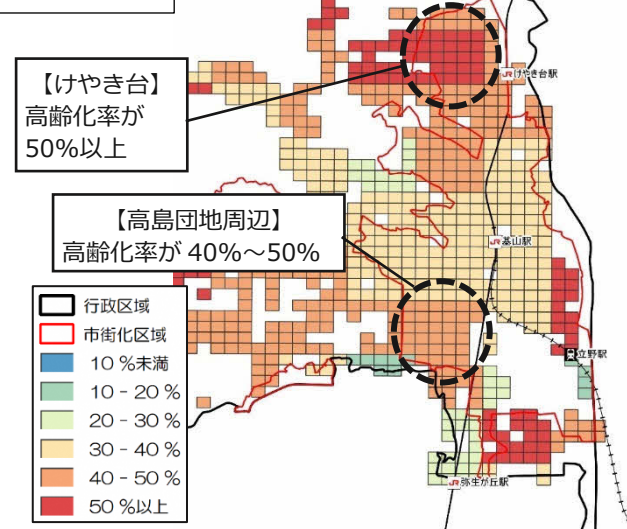
(本編 P18)

順位	市町名	増減率
1	基山町	138.5%
2	筑紫野市	133.4%
3	鳥栖市	130.2%
4	小郡市	126.8%
5	佐賀県	120.7%

※出典元：国勢調査

高齢化率(令和22年)

(本編 P29)

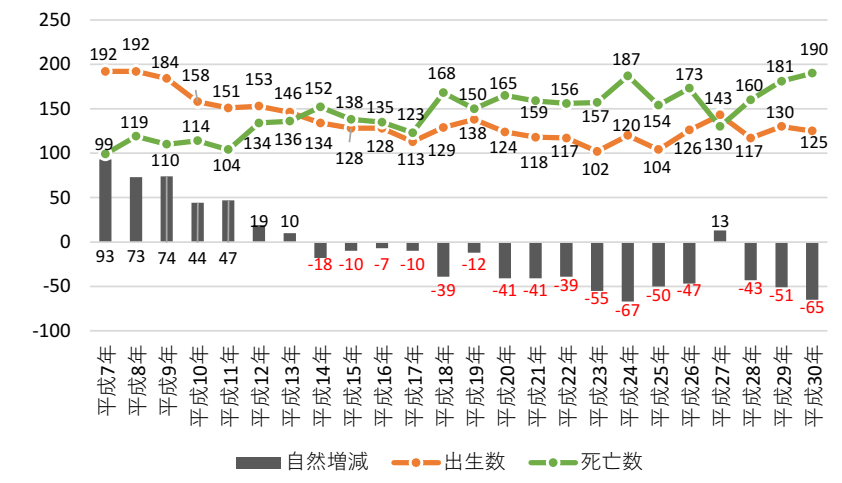


※出典元：国立社会保障・人口問題研究所推計

【増加する高齢者が安心して暮らせるまちづくりが必要】

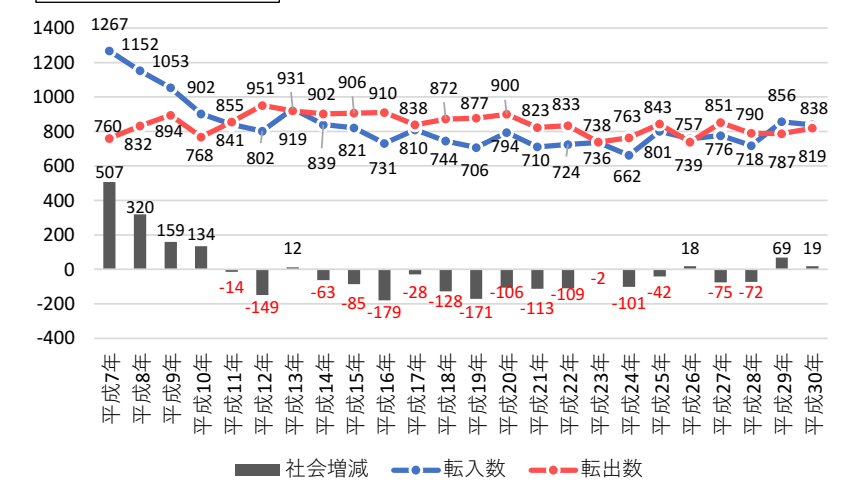
- ・基山町の高齢者夫婦世帯や高齢者単身世帯の増加率を見ると、周辺市よりも高い値で推移しており、将来的に高齢化がさらに進行することからこの傾向はより進むものと想定される。
- ・エリアごとの将来的な高齢化率を見ると、高島団地周辺では高齢化率が40～50%、けやき台では50%以上と特に高くなる見込みであることから、増加する高齢者が安心して暮らせるまちづくりを行うことが必要である。

自然増減の推移 (本編 P19)



※出典元：厚生労働省「人口動態統計調査」、佐賀県「人口動態統計」

社会増減の推移 (本編 P20)



※出典元：佐賀県「人口動態統計」

【安心して子どもを産み育てられる環境づくりが必要】

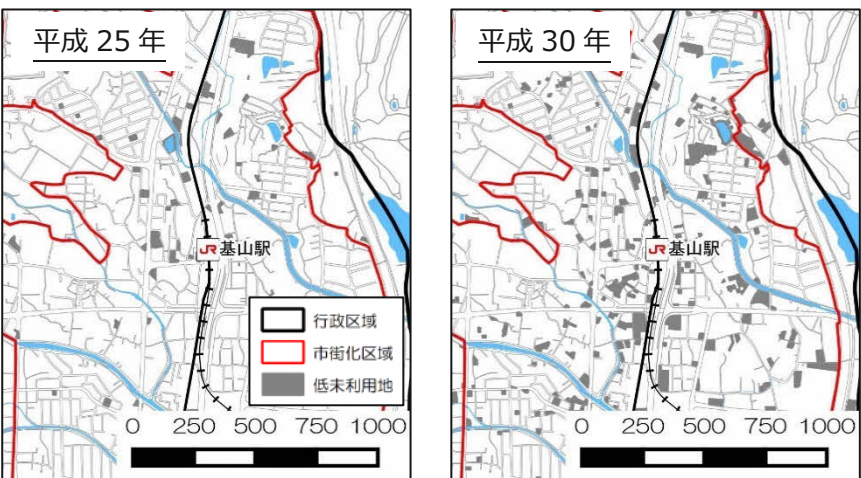
【進学・就職後も住み続けたい魅力づくりが必要】

- ・町内の自然増減の状況を見ると、毎年概ね50人前後の自然減が発生している。
- ・社会増減の状況を見ると、平成29年以降は転入数が転出数を上回っており、転入者の半数以上が若者・子育て世代となっている。
- ・その一方で、出生率は全国や佐賀県全体の平均値と比較して低く、若い世代の転出も多いため、将来的に子どもの数は減少していく見込みである。
- ・そのため、安心して子どもを産み育てられ、進学・就職後も住み続けたい魅力づくりが必要である。

2. 土地利用状況から見た課題

基山駅周辺の低未利用地の状況

(本編 P37)



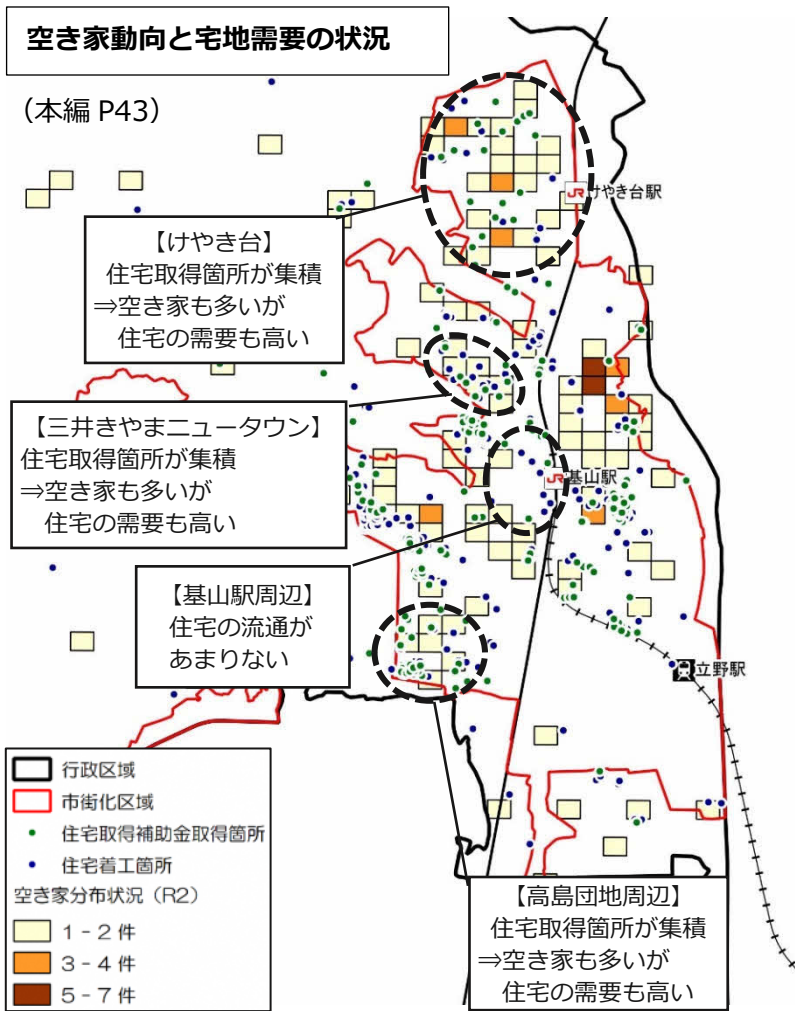
※出典元：都市計画基礎調査

【基山駅周辺に散在する低未利用地の活用が必要】

- ・低未利用地の状況を見ると、中心市街地である基山駅周辺で特に多く、過去 5 年間で増加している。
- ・低未利用地の多くは駐車場となっているが、将来的に人口減少が進行することで、駐車場としても利用されない低未利用地が増加する見込みとなるため、低未利用地を有効に活用することが必要となる。

空き家動向と宅地需要の状況

(本編 P43)



※出典元：都市計画基礎調査、基山町資料

【都市機能や住宅の受け皿としての空き家の有効活用、土地利用の検討が必要】

- ・町内の空き家件数は年々増加しているが、これらの多くはそのまま利活用が可能であり、空き家が発生したとしても住宅取得がされている状況である。
- ・住宅着工や宅地取得については市街地外縁部でされている一方で、中心市街地である基山駅周辺は宅地開発が可能な低未利用地や住宅の流通が少ないことから、住宅着工や取得があまりされていない。
- ・また、公営住宅である園部団地については、老朽化に伴い利便性の高い箇所への公営住宅整備が検討されている。
- ・そのため、利便性の高い箇所においては、都市機能や住宅の受け皿としての空き家の有効活用や土地利用の検討を行うことが必要である。

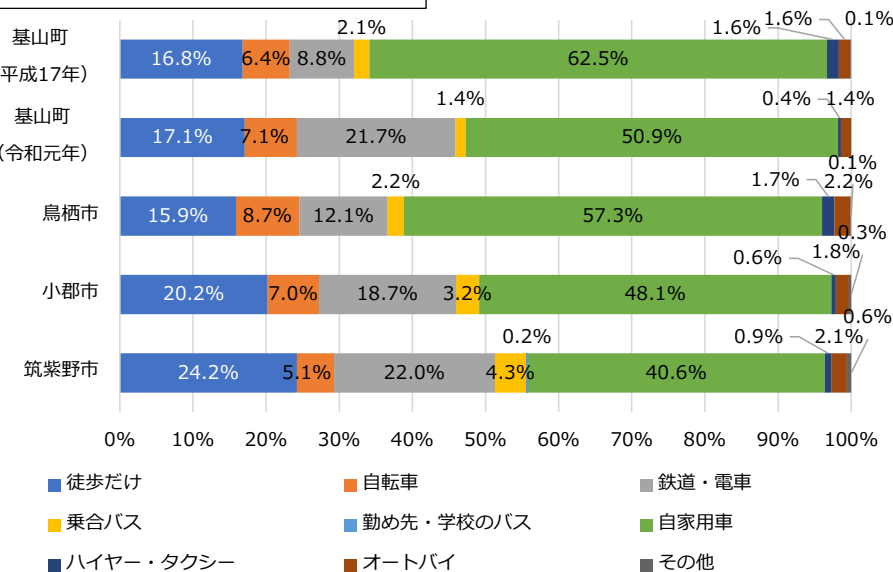
【公園などの公共空間の有効活用が必要】

- ・けやき台駅前にある猪の浦児童公園については、地元有志により毎週日曜日に朝市が開催されている。
- ・このようなイベントや朝市等によって公園を活用し、周辺の人の憩いの場としての機能向上が望まれる。

3. 公共交通の利便性・持続可能性から見た課題

基山町・近隣市町の交通分担率

(本編 P51)



※出典元：第 4 回、第 5 回北部九州圏パーソントリップ調査
(近隣市町は令和元年時点)

通勤・通学者の割合 (平成 27 年)

(本編 P23)

他市町への通勤・通学

市町名	割合
1 基山町	60.3%
2 小郡市	56.3%
3 筑紫野市	53.7%
4 鳥栖市	35.4%

他市町からの通勤・通学

市町名	割合
1 基山町	55.0%
2 筑紫野市	38.4%
3 小郡市	32.3%
4 鳥栖市	17.3%

※出典元：国勢調査

【公共交通利便性の高い箇所への人口誘導が必要】

- ・基山町および周辺市町の利用交通手段の割合を見ると、公共交通の利便性や拠点となる箇所の都市機能の集積度が高い自治体ほど自家用車の利用割合が低くなっている。
- ・通勤や通学の動向を見ると、JR 鹿児島本線の利便性が高いことから、基山町から町外に通勤・通学している人が多い一方で、町外から基山町に通勤・通学している人も多い状況である。
- ・その一方で基山駅周辺は将来的に低密度化が進む見込みであり、これらの箇所への人口維持によって公共交通の利便性維持を図る必要がある。

【町内移動を目的とした公共交通の充実による

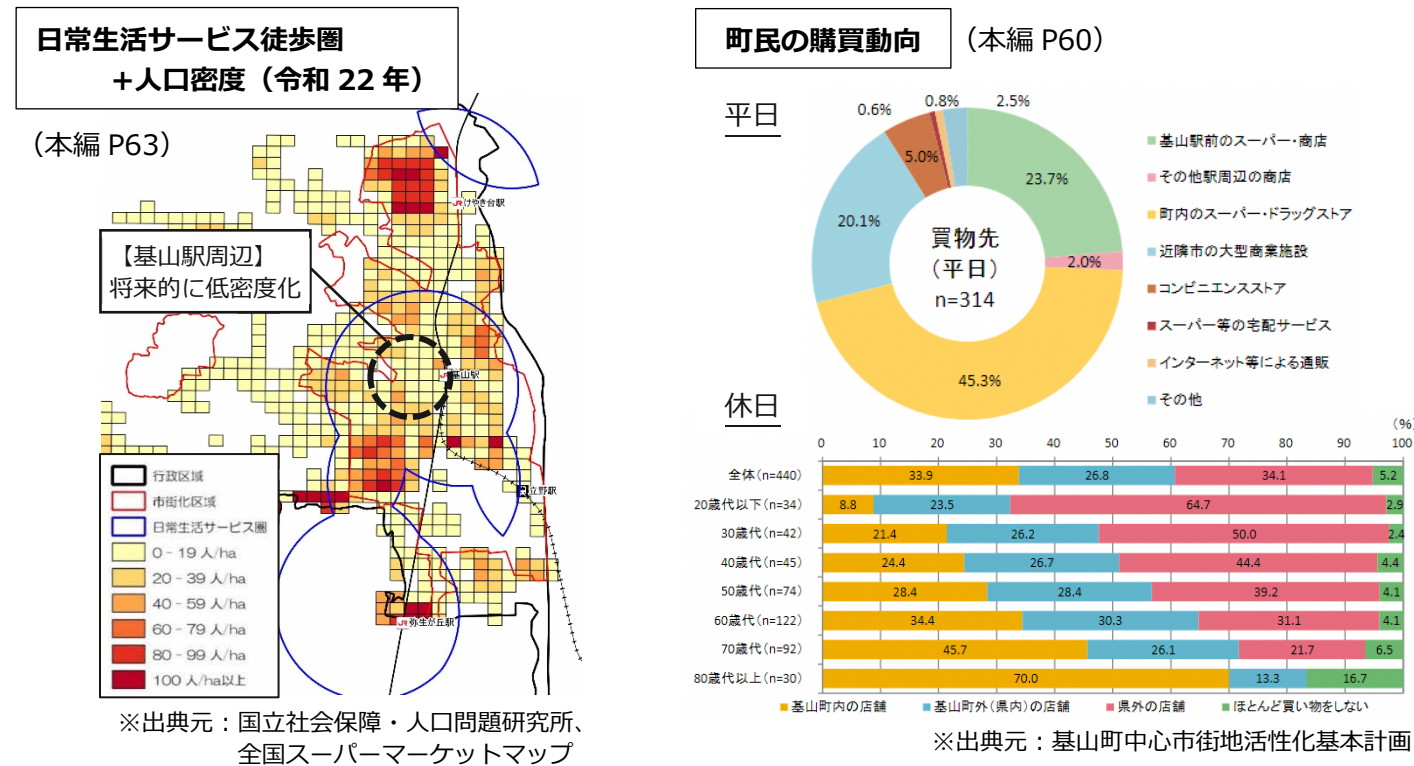
高齢者の移動手段確保が必要】

- ・町内移動を目的とした公共交通手段として、コミュニティバスがあるが、平成 30 年 4 月に実施した「コミュニティバス利用把握調査」においては、高齢者が買い物や通院といった目的で日常的に利用している傾向にあった。
- ・将来的に高齢者人口は増加する見込みであることから、将来的にコミュニティバスの需要は増加するものと想定されるが、けやき台や、高島団地周辺等において高齢化率が特に高くなることから、将来的な高齢者人口を踏まえた公共交通の充実が必要となる。

【コミュニティバスに代わる移動手段の確保が必要】

- ・平成 30 年 4 月に実施した「コミュニティバス利用把握調査」において、コミュニティバスの運行継続を希望するかについて聞き取りを行ったところ、回答者のうち 78%が継続を希望している一方で、運転手不足が問題となっており、今後コミュニティバスの運行維持に支障が出る可能性があるため、コミュニティバスに代わる移動手段確保が必要である。

4. 都市機能の利便性・持続可能な面から見た課題



【基山駅周辺での魅力ある拠点形成が必要】

- 医療施設・商業施設・高齢者福祉施設と基幹的公共交通全ての利用圏に含まれる「日常生活サービス徒歩圏」の状況を見ると、基山駅周辺が該当しているものの、基山駅周辺は将来的に低密度化が懸念されている。
- 基山駅周辺での人口減少によって、周辺に立地する施設が閉店、撤退する可能性があるため、基山駅周辺での人口密度維持が町全体の利便性維持に直結する。
- そのため、基山駅周辺での魅力ある拠点形成を図るため、都市機能維持と人口密度維持を図る必要がある。

【将来的に発生しうる町内での購買需要に対応するための商業施設維持・集積が必要】

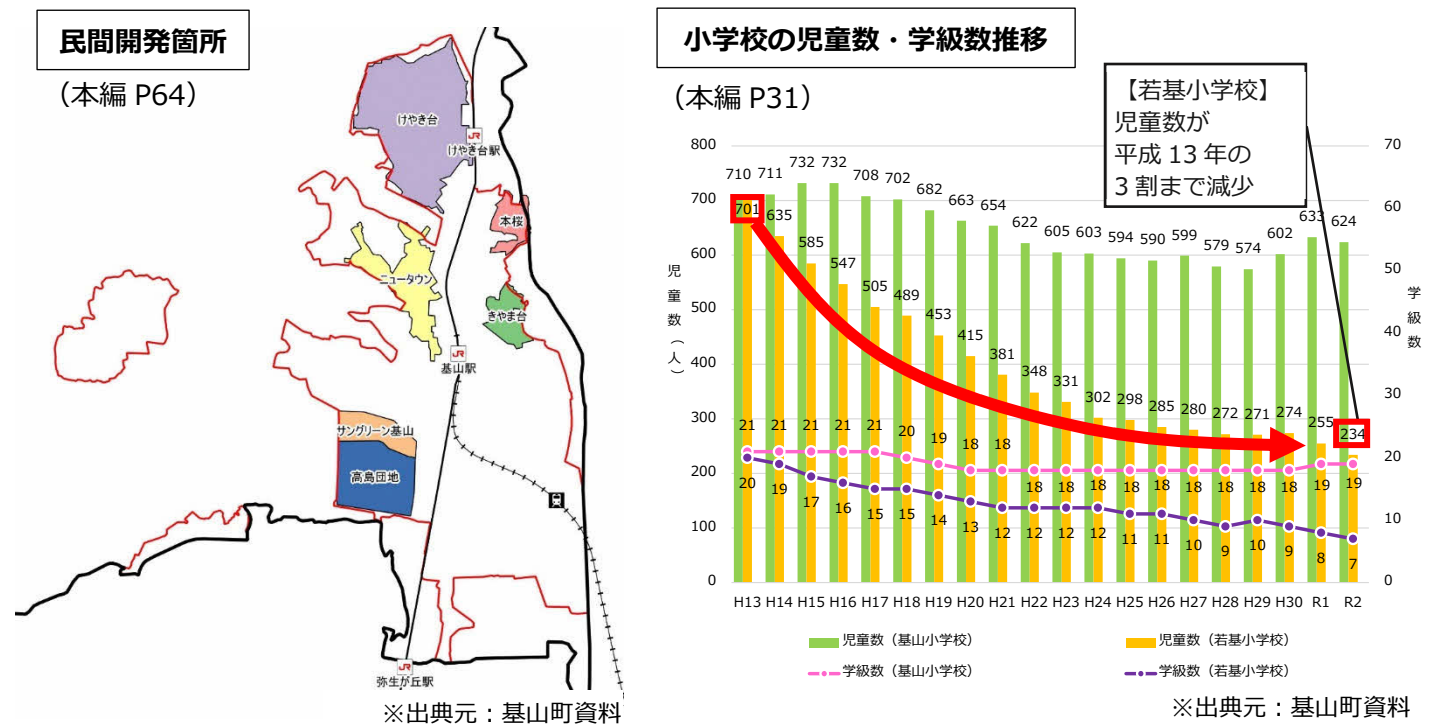
- 周辺市町においては、大規模小売店舗が多数立地しており、若い世代ほど休日はこれらの店舗を利用している傾向にある一方で、高齢者ほど休日であっても町内の店舗を利用する傾向が強くなっている。
- 将来的に高齢者人口は増加する見込みであり、町内での購買需要は増加するものと想定されるため、商業機能の維持・集積を図る必要がある。

7. 行政運営の面から見た課題 (本編 P77~79)

【人口構成の適正化と利便性が高く都市基盤が整備されている箇所への人口誘導によるインフラ整備費用の抑制と町民の税負担の軽減化】

- 生産年齢人口が減少による地方税の減収が見込まれる。
- 老朽化した公共施設やインフラの更新、維持管理に係る支出の増が見込まれている。
- 高齢化の進展により老人福祉に係る民生費等の更なる増加が見込まれている。
- 若者や子育て世代の流入により人口構成の適正化を図り、利便性が高く都市基盤が整備されている箇所へ人口誘導を図ることによって、インフラ整備に関する費用の抑制を図り、町民の税負担を軽減することが望まれる。

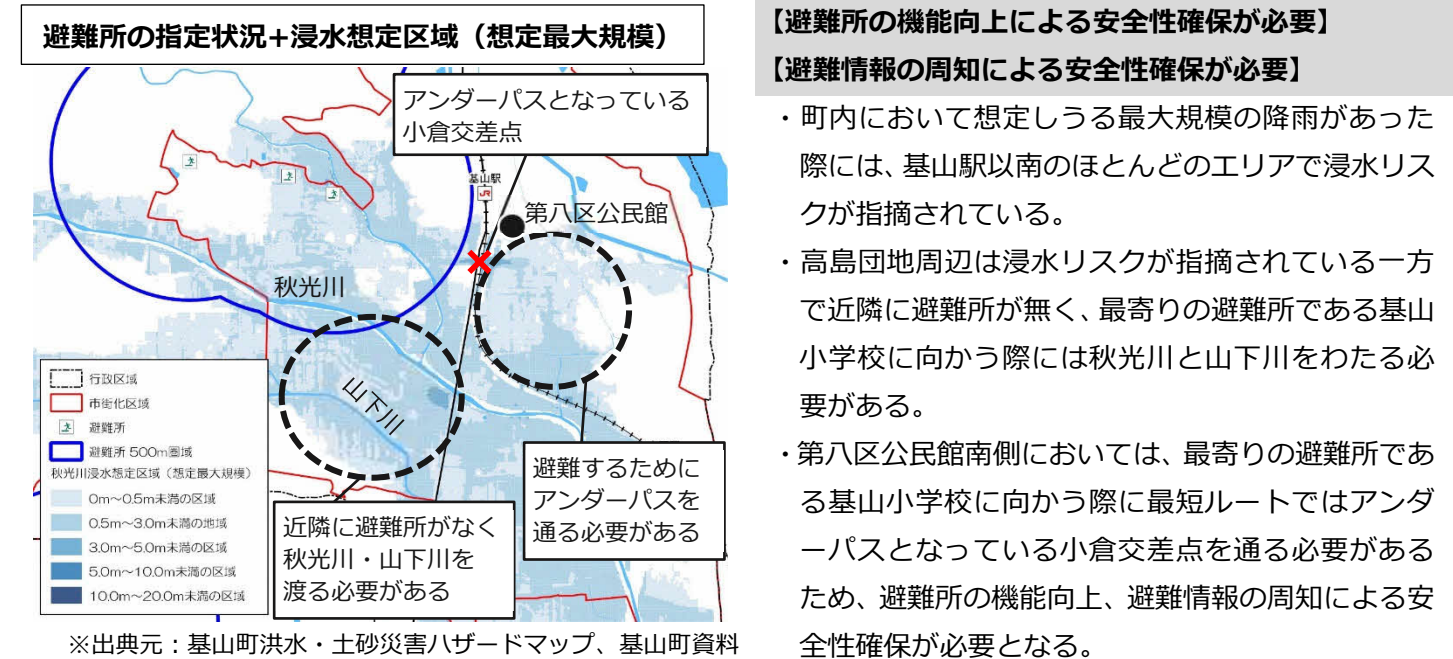
5. 都市基盤の整備状況から見た課題



【住環境基盤の整った箇所への人口集積、高齢化の進む地区への若返り促進が必要】

- 町内においては、多数の箇所では民間開発による良好な住環境整備が行われてきたが、住環境基盤の整っているけやき台や高島団地は将来的に高齢者が特に増加する見込みとなっている。
- けやき台が主な校区となっている若基小学校については、令和 2 年時点での児童数が平成 13 年の 3 割まで減少しており、町内 2 つの小学校の児童数に偏りが生じている。
- このことより、住環境基盤の整った箇所への人口集積を図るとともに、若者世代の居住誘導を図ることによって、高齢化の進む地区への若返り促進を図る必要がある。

6. 防災上の安全性から見た課題 (本編 P74)



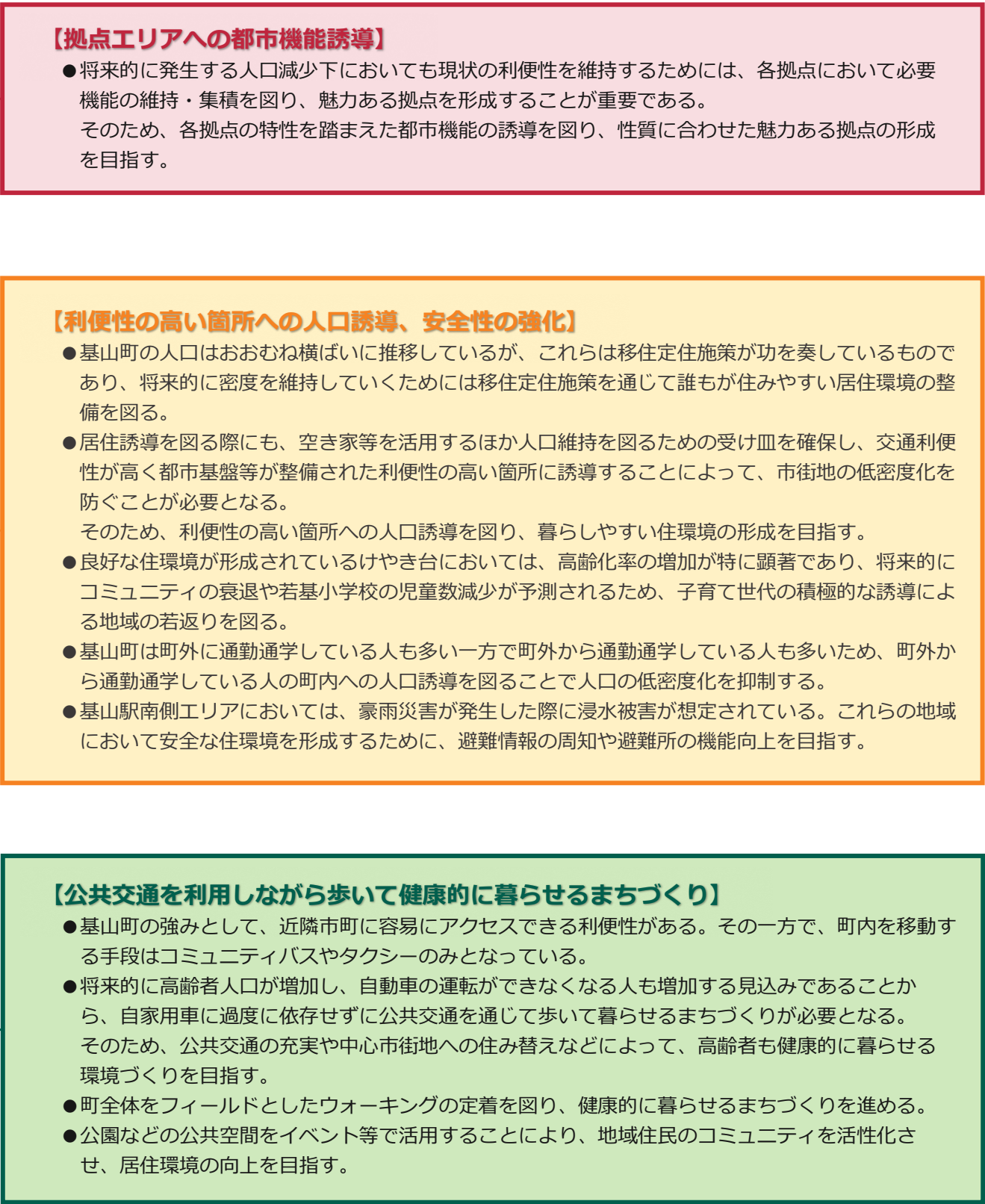
1. まちづくりの方針（本編 P88～93）

「基山町立地適正化計画」における基本理念：コンパクトで持続可能なトカイナカ 基山町

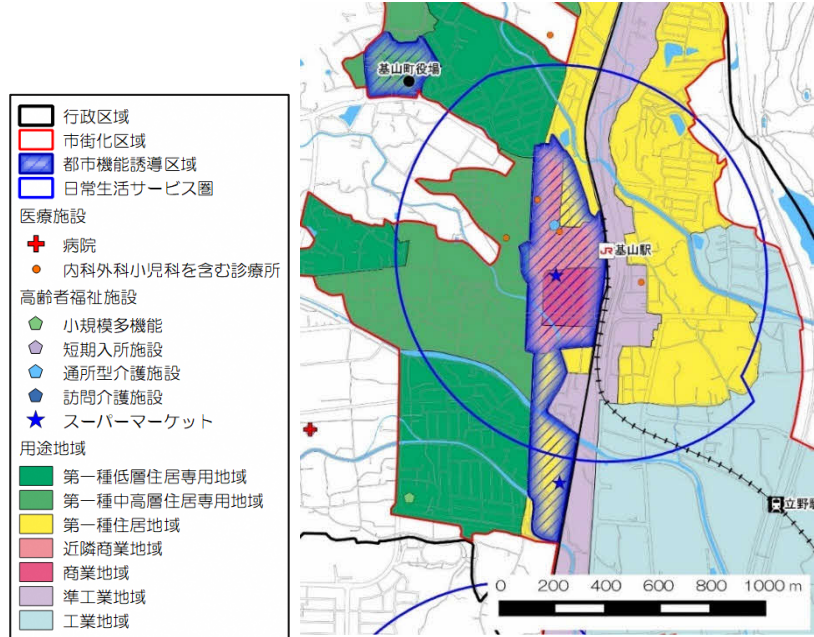
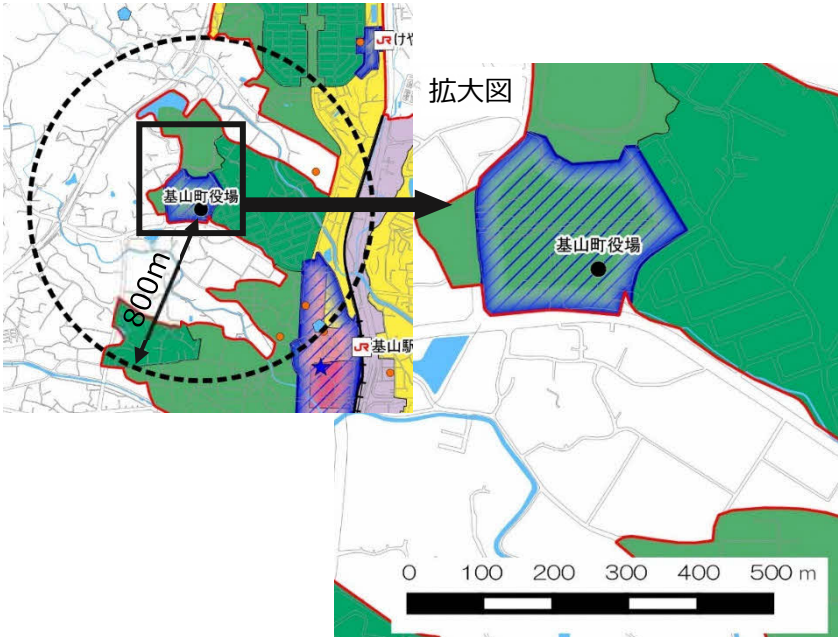
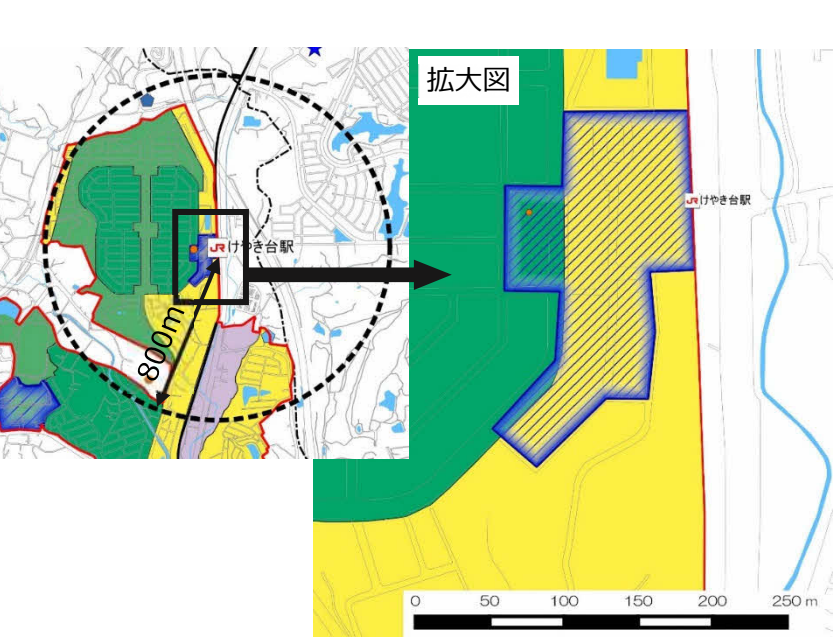
① 整理した課題点



② まちづくりの方針



・都市計画マスタープランで「拠点」に位置付けられている「基山駅周辺」、「基山町役場周辺」及び公共交通利便性が高く、周辺エリアの利便性向上を目指すべきけやき台駅周辺において、都市機能誘導区域を設定する。

	基山駅周辺	基山町役場周辺	けやき台駅周辺
上位計画 （都市計画マ スタープラン） での位置付け (本編 P94～96)	【生活交流拠点】 ◆基山駅周辺の商店街や旧町役場周辺を生活交流拠点とし、交通結節機能をはじめ、商業、業務、文化、住宅等の機能集積により便利で質の高い生活環境を提供する。 【交通結節点】 ◆基山駅周辺における駐車・駐輪場の確保、さらに基山駅への公共交通機関による利用の利便性向上のための、路線バスを含めたバス交通運行のあり方等について検討する。	【行政文化交流拠点】 ◆基山町役場、保健センター、町民会館周辺を行政文化交流拠点とし、行政サービス、福祉、文化等の機能集積を活かし、文化性の高い環境を提供する。	位置づけ無し
地区の 現状と課題 (本編 P100～101)	◆基山駅周辺は低未利用地が散在しており、中心市街地のポテンシャルを活かしきれていない。 ◆基山駅周辺においては都市機能の集積がみられるが、人口減少による施設の移転・撤退が懸念される。	◆行政文化機能が集積している一方で、公共交通による周辺エリアへのアクセス性が悪い。	◆良好な住環境が形成されている一方で、周辺市に大規模小売店舗が立地していることもあり、駅周辺には便利施設があまり立地していない。 ◆良好な住環境を維持しながらも若者世代が子育てをしやすく、高齢化する住民も暮らしやすい環境を目指すためには、地区内においても日常的に利用できる都市機能の集積が望まれる。
目指すべき 方向性 (本編 P100～101)	◆低未利用地の集約や適正配置を図りながら、基山町の中心市街地として必要な都市機能の集積を目指す。 ◆都市機能誘導区域は、日常生活サービス圏をベースに、現状の施設立地状況を踏まえて整理する。	◆既存機能の維持を図ることで、基山町の行政文化交流拠点としての役割を維持する。 ◆基山駅との公共交通によるアクセス性を強化し、基山駅周辺との連携強化を図る。	◆周辺市に大規模小売店舗が立地していることから、当該エリアにある程度の規模を持った施設の立地は現実的ではない。 ◆周辺エリアの利便性向上を目指すため、小規模な都市機能（コンビニエンスストア、福祉施設等）の誘導を目指す。
区域設定 の方向性 (本編 P102～106)	◆日常生活サービス圏をベースに設定するが、日常生活サービス圏外で基山駅周辺から商業施設が連続している箇所においては、一体的な賑わいを維持する観点から都市機能誘導区域に含める。	◆基山町役場の徒歩圏（800m）をベースに、公共施設の立地状況を踏まえて整理する。	◆けやき台駅の徒歩圏（800m）をベースに、施設立地が可能な箇所の状況から整理する。
都市機能 誘導区域 (本編 P102～106)			

・各都市機能誘導区域での目指すべき方向性を踏まえ、誘導施設を以下のとおり設定する。

区分※	都市機能の内容	基山駅周辺	基山町役場 周辺	けやき台駅 周辺	定義	施設設定の考え方
行政機能	本庁舎	—	○	—	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する町役場	町の行政組織の中核的機能を担うことから、行政・文化機能の集積する基山町役場周辺都市機能誘導区域での機能維持を目指す。
介護福祉 機能	保健センター	—	○	—	地域保健法第 4 章第 18 条に規定する施設	町の保健衛生面での中核的機能を担うことから、行政・文化機能の集積する基山町役場周辺都市機能誘導区域での機能維持を目指す。
	通所型施設 （デイサービス等）	○	—	◎	介護保険法第 8 条の 7 に規定する施設	周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設であることから、基山駅周辺都市機能誘導区域及びけやき台駅周辺都市機能誘導区域での施設立地もしくは維持を目指す。
子育て機能	幼稚園、保育所、こども園	○	—	◎	幼稚園：学校教育法第 22 条に規定する施設 保育所：児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する施設 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 項に規定する施設	周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設であることから、基山駅周辺都市機能誘導区域及びけやき台駅周辺都市機能誘導区域での施設立地もしくは維持を目指す。
商業機能	食品スーパー等 （地域型商業施設）	○	—	—	店舗面積が 1,000 ㎡以上の商業施設（生鮮品、日用品を取り扱う施設及び飲食業、その他サービス業を営む施設）	周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設であることから、基山駅周辺都市機能誘導区域での施設維持を目指す。 けやき台駅周辺都市機能誘導区域については、小規模な都市機能施設の立地を目指す区域であるため、誘導施設には位置付けない。
	コンビニエンスストア、 ドラッグストア	○	—	◎	コンビニエンスストア：飲食料品を扱い、売り場面積 30 ㎡以上 250 ㎡未満、営業時間が 1 日で 14 時間以上のセルフサ ービス販売店 ドラッグストア：化粧品・洗剤・雑誌などの販売店を 兼ねた薬屋	周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設であることから、基山駅周辺都市機能誘導区域及びけやき台駅周辺都市機能誘導区域での施設立地もしくは維持を目指す。
医療機能	医療モール	○	—	—	診療科の異なる複数の診療所と調剤薬局が同じ敷地内にある施設	基山町全体の利便性向上に寄与する施設であることから、基山駅周辺都市機能誘導区域での施設維持を目指す。
	診療所（日常的な診療）	○	—	○	医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所	周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設であることから、基山駅周辺都市機能誘導区域及びけやき台駅周辺都市機能誘導区域での施設立地、もしくは維持を目指す。
金融機能	銀行・信用金庫等 （決済や融資等の窓口）	○	○	—	銀行：銀行法第 4 条に規定する免許を受けて銀行業を営む銀行（政策投資銀行を除く） 農協：農林中央金庫法に基づく農林中央金庫（民間金融機関） 信用金庫：信用金庫法第 4 条に規定する免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会	周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設であることから、基山駅周辺都市機能誘導区域での施設維持を目指す。 けやき台駅周辺都市機能誘導区域については、小規模な都市機能施設の立地を目指す区域であるため、誘導施設には位置付けない。
	郵便局等 （日々の引き出し、預入）	○	—	—	日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局	周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設であることから、基山駅周辺都市機能誘導区域での施設立地、もしくは維持を目指す。
教育・文化 機能	文化ホール	—	○	—	演劇・音楽会などの催しや集会などを行う施設	町の文化施設の中核的機能を担うことから、行政・文化機能の集積する基山町役場周辺都市機能誘導区域での機能維持を目指す。
	体育館	—	○	—	一般の利用に供する目的で地方公共団体、独立行政法人又は民間が設置した体育館	町の体育施設の中核的機能を担うことから、行政・文化機能の集積する基山町役場周辺都市機能誘導区域での機能維持を目指す。

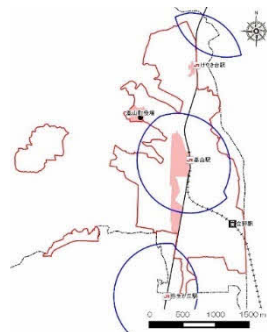
◎：新規誘導 ○：既存施設の維持
※区分は、立地適正化計画作成の手引きを基に設定

・居住機能誘導区域は、「居住誘導区域に含めるべき視点」と「居住誘導区域から除外する視点」の状況から設定する。

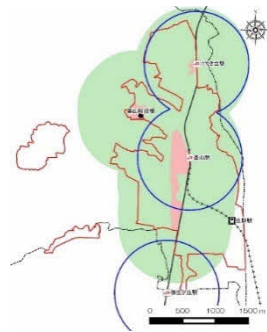
1. 居住誘導区域に含めるべき視点（本編 P113～116）

「立地適正化計画作成の手引き」の「居住誘導区域の望ましい区域像」を基に、以下の4地区を抽出する。

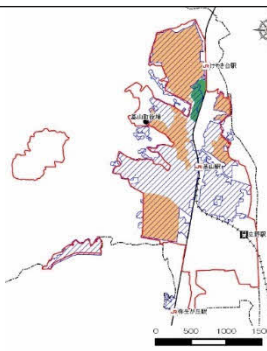
1. 都市機能誘導区域・日常生活サービス圏



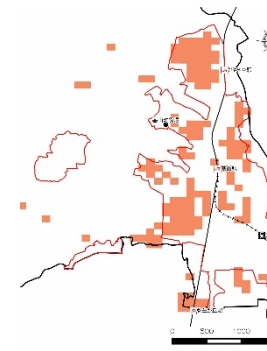
2. 基幹的公共交通圏域 都市機能誘導区域の徒歩圏域



3. 民間開発実施箇所・下水道整備箇所・住宅整備に係る地区計画実施箇所

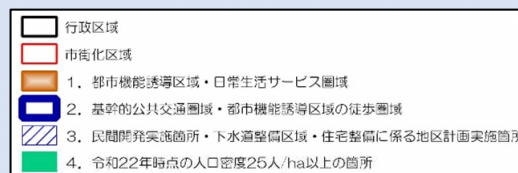
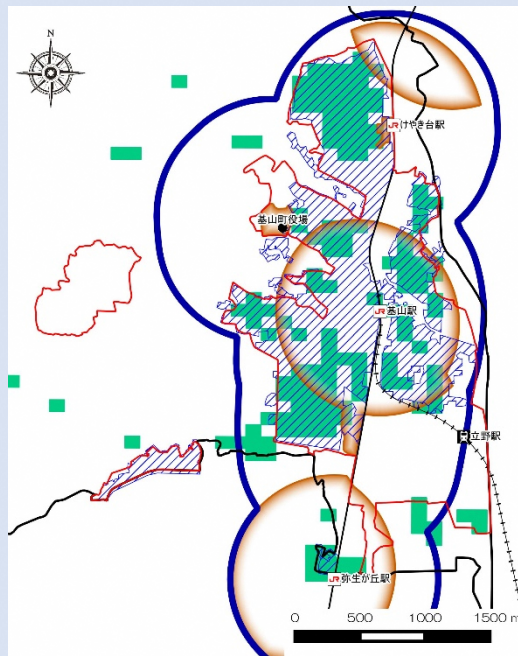


4. 令和22年時点で人口密度が25人/ha以上の箇所



市街化区域内の住宅・都市機能立地箇所は4地区いずれかに該当している。

4条件いずれかに該当する箇所



2. 居住誘導区域から除外すべき視点（本編 P117～119）

「災害リスクの指摘されている箇所」、「住宅以外の土地利用を図るべき区域」の状況について整理する。

① 災害リスクの指摘されている箇所

●土砂災害特別警戒区域

・住宅開発に関しては許可が必要であり、区域内に位置している建物の移転に対しての支援措置がある。

●土砂災害警戒区域

・土砂災害が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがある。

●浸水想定区域（河川）

・発生頻度の高い降雨災害については河川改修等により被害を軽減するための取り組みを実施している。
・想定最大規模の降雨に対しては避難路や避難施設の整備、避難情報の周知を図る。

積極的に居住を図るべきでないため、居住誘導区域外とする。

避難情報の周知、避難路整備、避難機能維持を条件に、当該区域を理由とした区域除外は行わない。

② 住宅以外の土地利用を図るべき箇所

●工業地域

・工業の利便性を増進すべき箇所。

積極的に居住を図るべきでないため、居住誘導区域外とする。

●その他土地利用箇所

（小中学校、大規模公園（北部公園・基山総合公園・中央公園）の立地箇所）

左記施設の維持を図るため、居住誘導区域外とする。

将来的に人口が減少する見込みの中で持続可能な都市構造を目指していくためには、都市機能誘導区域に容易にアクセスができ、且つ都市基盤が整備されている箇所に積極的な居住の誘導を図っていく必要があるため、以下の条件いずれかに該当するエリアをベースに設定する。

【居住誘導区域のベースとなる区域】

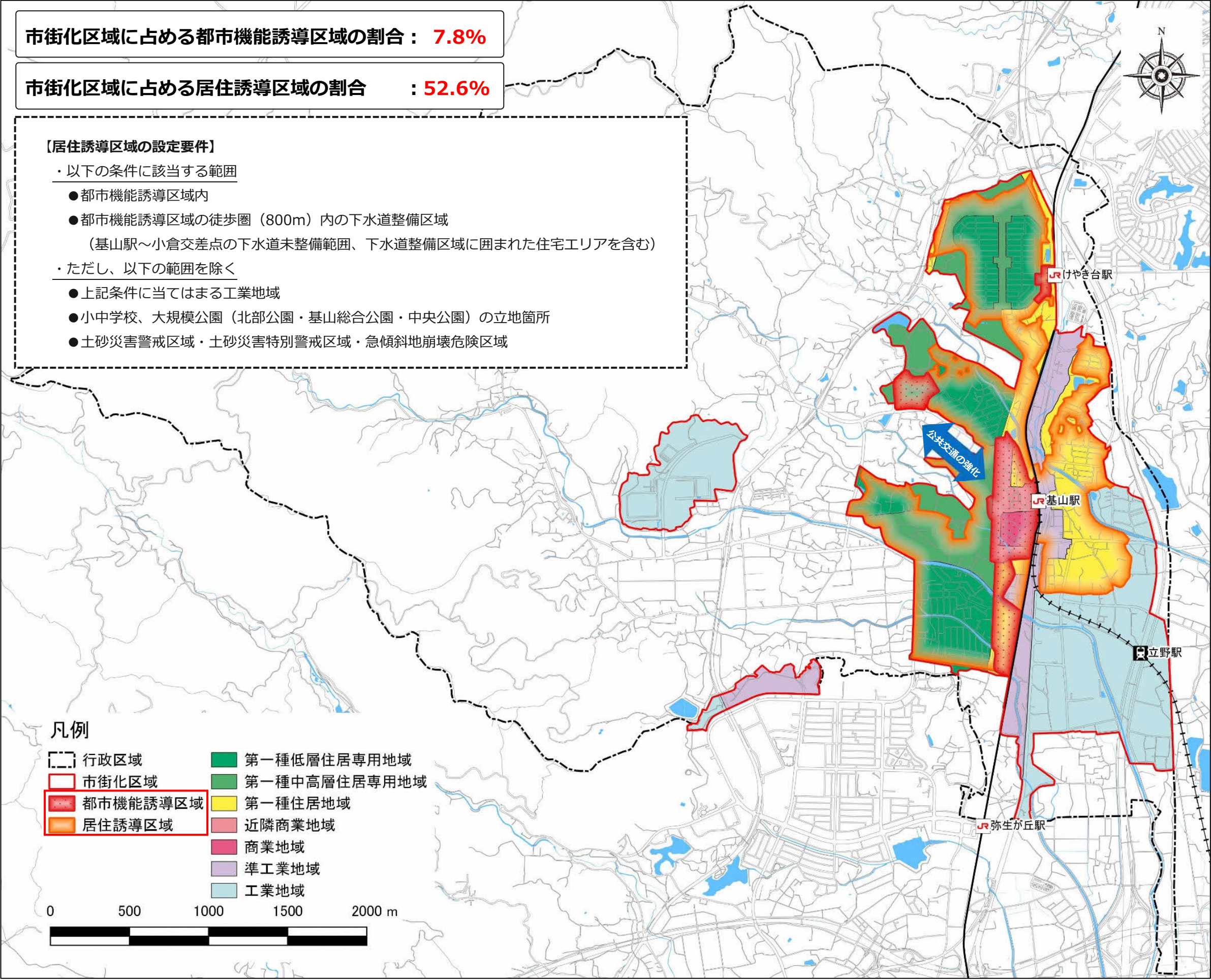
●都市機能誘導区域徒歩圏内の下水道整備区域（令和2年度実施分含む）

※都市機能誘導区域は原則として居住誘導区域に含まれている必要があるため、都市機能誘導区域に該当する箇所は居住誘導区域に含める。

※周囲を下水道整備区域に囲まれている住宅エリアにおいては、区域外からの下水道流入が可能であり、下水道整備箇所と同等の生活水準を確保できることから、居住誘導区域に含める。

※基山駅の線路・ホーム部分は下水道整備区域に含まれていないが、地区の一体性を考慮し、居住誘導区域に含める。

居住誘導区域の設定



「拠点エリアへの都市機能誘導」を推進するための誘導施策と目標値（本編 P123）

拠点-①	☞低未利用地の利活用による魅力ある空間形成
拠点-②	☞中心市街地における賑わい創出
拠点-③	☞官民連携によるまちなかの整備

【目標値】（本編 P134）

- 都市機能誘導区域に立地している誘導施設数

【基山駅周辺】

14 施設⇒ 14 施設
(R2) (R22)

【けやき台駅周辺】

1 施設⇒ 4 施設
(R2) (R22)

「利便性の高い箇所への人口誘導、安全性の強化」

を推進するための誘導施策と目標値（本編 P124～126）

人口-①	☞子育て環境充実のための施策の推進
人口-②	☞まちなか居住の推進
人口-③	☞空き家等を活用した居住誘導、利便性の高い箇所の住環境向上
人口-④	☞基山町移住支援事業の充実・継続
人口-⑤	☞避難所機能向上による安全性の確保
人口-⑥	☞避難情報の周知

【目標値】（本編 P134～135）

- 居住誘導区域の人口密度 ●鉄道駅徒歩圏（800m）の人口密度

40.7 人/ha⇒38.5 人/ha
(H27) (R22)

28.4 人/ha⇒27.5 人/ha
(H27) (R22)

「公共交通を利用しながら歩いて健康的に暮らせるまちづくり」

を推進するための誘導施策と目標値（本編 P127～130）

健康-①	☞基山駅～基山町役場の交通利便性強化
健康-②	☞コミュニティバスの利便性向上
健康-③	☞新たな交通手段の検討
健康-④	☞町民のウォーキング習慣の定着と歩行環境の整備推進
健康-⑤	☞公共空間（公園等）の利活用による地域コミュニティの活性化
健康-⑥	☞ファストケア構想の推進

【目標値】（本編 P135）

- 新たな交通手段（スマートモビリティ）の運行系統数 ●高齢者支援の満足度指数

0 系統⇒ 1 系統
(R2) (R22)

43.5%⇒ 60.0%
(H26) (R22)

左記目標を達成することによる効果目標

（本編 P136）

これからも基山町に住みたいと思う町民の割合

84.5%
(令和 2 年)

90.0%
(令和 22 年)

※基山町町民満足度調査の該当項目で、「これからもずっと住みたい」もしくは「できれば住みたい」と回答した町民の割合

【計画策定に伴う届出制度について】

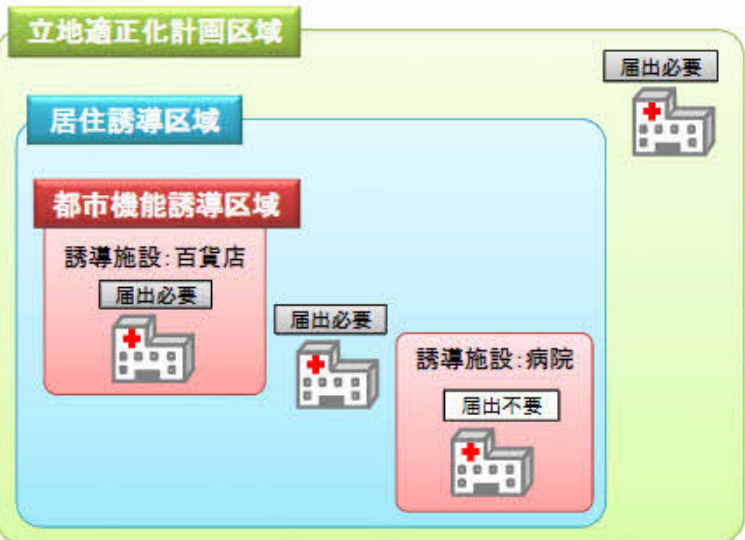
立地適正化計画を策定することによって、都市再生特別措置法に基づき立地適正化計画区域内（都市計画区域内＝基山町全域）において、以下の行為に着手する場合には着手の 30 日前までに町長への届出が必要となる。

① 都市機能誘導に関する届出（本編 P138）

【都市機能誘導区域外で届出対象となるもの】

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
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③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

【届出の対象区域イメージ】



【都市機能誘導区域内で届出対象となるもの】

誘導施設の休廃止
各都市機能誘導区域に設定している誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

【届出の対象イメージ】



② 居住誘導に関する届出（本編 P139）

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

○開発行為

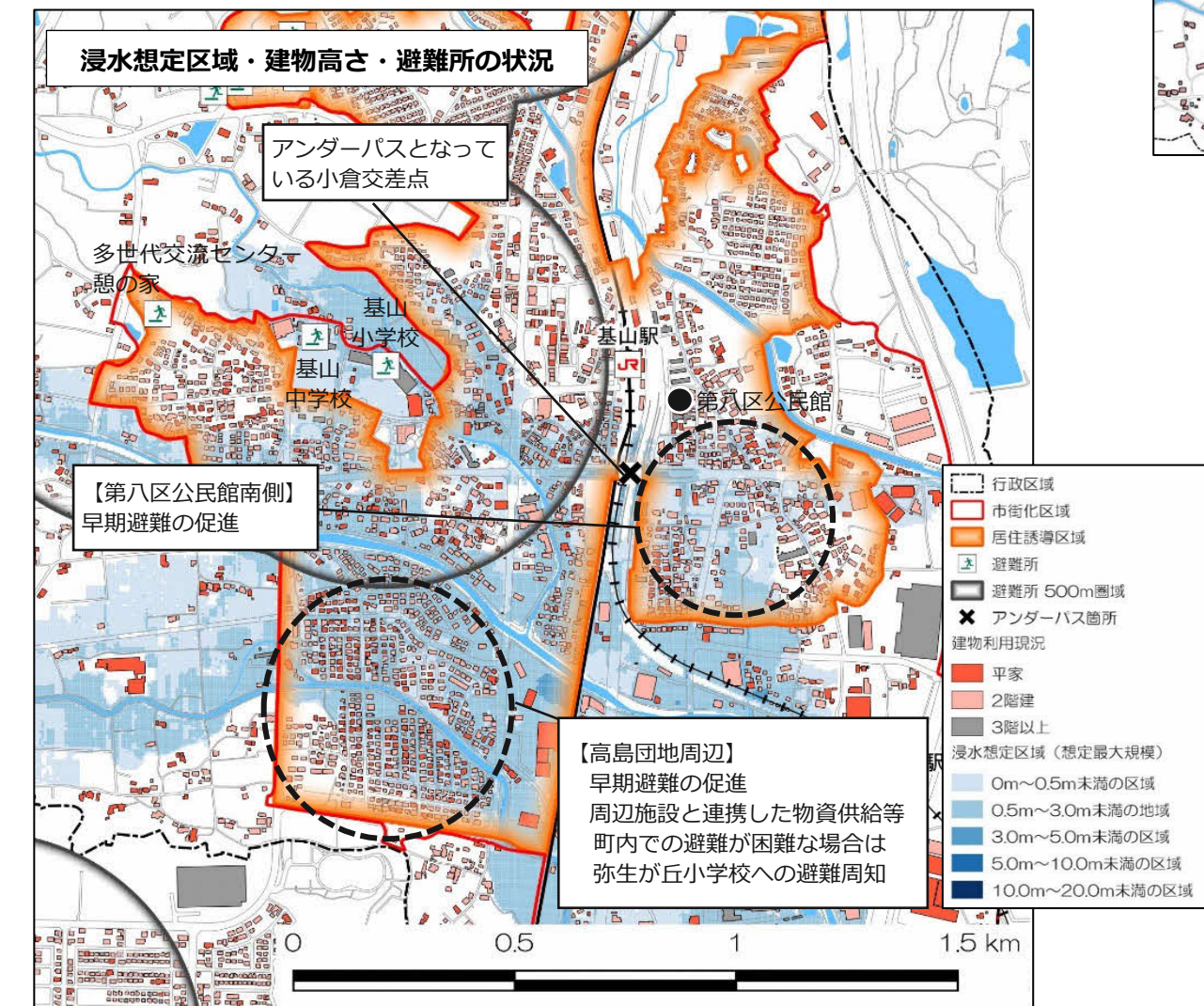
- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 - ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
 - ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
- ①の例示
3戸の開発行為 届
- ②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為 届
- 800㎡
2戸の開発行為 不要

○建築等行為

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 - ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
 - ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合
- ①の例示
3戸の建築行為 届
- 1戸の建築行為 不要

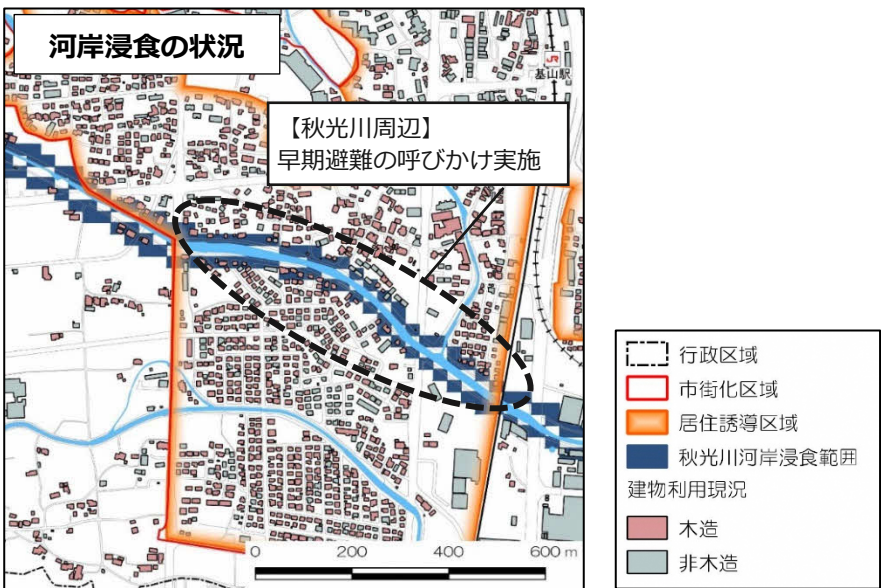
1. 災害リスクの高い地域の状況と今後の方向性

- ① 浸水想定区域（想定最大規模）と建物立地の状況（本編 P152、157、158）
- ・基山小学校、基山中学校周辺は最大で 3.0m 未満の浸水が想定されているが、近隣に垂直避難が可能な施設が立地しており、早期の避難活動によるリスク軽減が可能と考えられる。
 - ・高島団地周辺においては、3.0m 未満の浸水が想定されており、近隣に避難所が無いことから早期避難を呼びかけることで被害を軽減する。（町内の避難所への避難が困難な場合には弥生が丘小学校への避難のアナウンスを実施する。）
 - ・高島団地周辺は想定最大規模の浸水が発生した際に 12 時間未満の浸水が発生する見込みとなっている。避難が長期化する場合においては、周辺施設（スーパー等）と連携した物資の供給等により、多くの住民の安全性を守ることを目指す。
 - ・第八区公民館南側の浸水想定区域のうち、住宅が多く立地しているエリアの浸水深はおおむね 0.5m 未満となっているものの、最寄りの避難所である基山小学校まで少し離れているため、早期避難を呼びかけることで被害を軽減する。



※出典元：都市計画基礎調査、基山町洪水・土砂災害ハザードマップ、基山町資料

- ② 河岸浸食の状況（本編 P156、159、162）
- ・秋光川沿いに立地している住宅が河岸浸食範囲にかかっている。
 - ・当該エリアの河川改修や護岸工事がなされているため、護岸の維持管理を行うとともに、当該エリアに立地する住宅には異常気象時の早期避難の呼びかけを行い、人的被害を出さないようにする。



- ③ 浸水継続時間と将来的な人口分布の状況（本編 P153）
- ・アンダーパスとなっている小倉交差点は 1 日未満の浸水が想定されているが、徒歩での避難路については基山駅の自由通路が使用可能であり、浸水想定区域を通らずに避難することが可能である。
 - ・自動車の往来についても小倉交差点の 1 km北側に踏切（基山登山口踏切）があり、こちらが自動車の迂回路としての機能を有すると考えられる。

- ④ 浸水継続時間と医療施設、高齢者福祉施設の状況（本編 P155）
- ・想定最大規模の降雨があった際に、長時間にわたって浸水が想定される病院（病床数 20 床以上の施設）や高齢者福祉施設は町内にはない。
 - ・診療所については施設にアクセスするための道路が 4 時間程度浸水する施設が 1 施設あるものの、病床が無く入院患者もいないため、早期に外来患者の避難を促すことで被害を抑制できると想定される。

2. 町として取り組むべき事項（本編 P163）

ハード面での取り組み

- ・防災倉庫の建設

- ・防災行政無線の更新

ソフト面での取り組み

- ・防災訓練の実施
- ・自主防災組織に対する支援
- ・防災パトロールの実施

- ・啓発活動（出前講座等）の実施
- ・災害時の防災協定の締結（スーパー等からの食料品、医薬品等の優先提供、自衛隊による災害障害物の撤去・応急復旧等）

3. 目標値の検討（本編 P164）

	現状（令和 2 年時点）	目標値（令和 3 年以降）
防災訓練の実施回数	1 回	1 回/年
防災パトロールの実施回数	1 回	1 回/年
出前講座の実施回数	4 団体	5 団体/年

※出典元：過去 3 年間の平均値を基に算出