

第1章

立地適正化計画の目的と位置づけ

1 背景と目的

基山町は佐賀県の東端に位置し、鳥栖市、福岡県筑紫野市、小郡市に接する県境の町であり、九州内交通の基幹となる国道 3 号や JR 鹿児島本線、高速バス停などが位置する九州の陸上交通の要衝地です。大都市近郊でありながら、歴史・文化・自然が融合し、きわめて生活環境の質が高いベッドタウンとして発展してきました。

基山町は昭和 48 年に都市計画の区域区分を設定（いわゆる「線引き」）し、スプロールといわれる無秩序な市街化を防止し、健全で計画的な市街化を図ってきました。また、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、既にコンパクトなまちづくりを目指していました。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拡がりましたが、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ました。

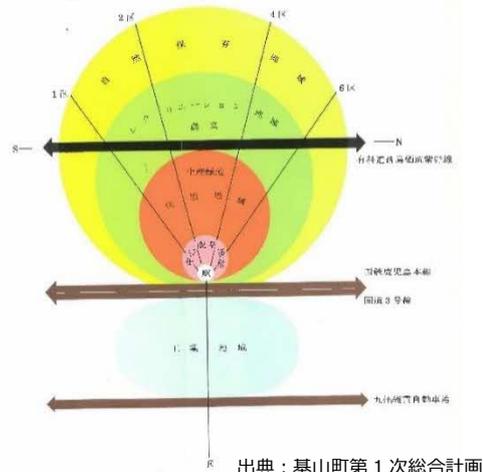
人口は平成 12 年にピークとなり、その後は減少傾向でありましたが、平成 28 年度から子育て・若者世代への住宅取得支援や子育て環境の向上などの移住定住施策を重点的に行ったことでここ数年の人口はおおむね横ばいに推移しています。

その一方で、将来的に人口が再び減少に転じる見込みであり、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ります。

その中で、今後の人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現し、財政面及び経済面においても持続可能な都市経営を可能とするため、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、市町村は、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりを進めるための「立地適正化計画」を作成できるようになりました。

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ろうとするものです。

第 1 次基山町総合計画でのシェル型都市構造



出典：基山町第 1 次総合計画

2 立地適正化計画の概要

「立地適正化計画」は、平成26年の都市再生特別措置法の一部改正により創設された制度であり、人口減少、高齢化が進行する社会情勢の中でも将来にわたり持続可能な都市を実現するため、居住や都市機能の誘導、公共交通の充実を目指す包括的な計画です。

「立地適正化計画」では、居住や都市機能の誘導を図る区域を記載する他、基本的な方針、計画の目標等を定めます。

■立地適正化計画で定める項目

●立地適正化計画の区域

- ・都市再生特別措置法81条の区域に即して都市計画区域内の区域が対象となります。

●計画の基本的な方針

- ・本町の現状の把握、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します。

●居住誘導区域

- ・一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域で、市街化区域の中に区域を設定します。

●都市機能誘導区域

- ・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る区域で、居住誘導区域の中に区域を設定します。

●誘導施設

- ・医療施設、福祉施設、商業施設等、居住者の利便性や福祉の増進に著しく寄与する施設で、都市機能誘導区域ごとに、地域の特性に応じて誘導すべき施設を設定します。

●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します。

●定量的な数値目標

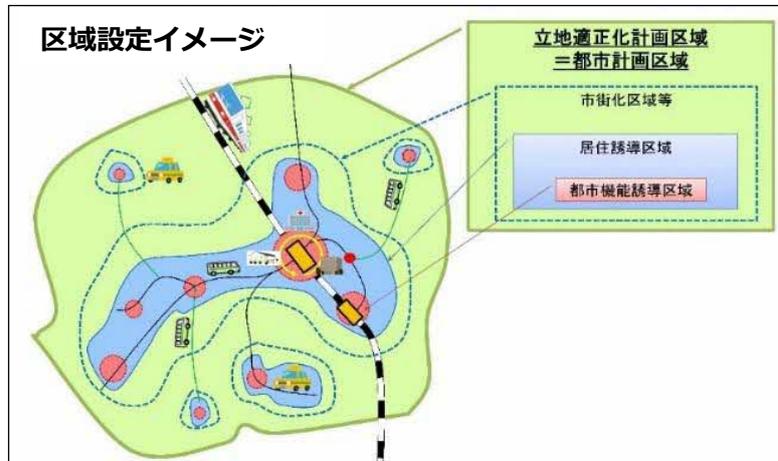
- ・計画の総合的な達成状況の的確な把握が可能となるよう、定量的な数値目標の設定を行います。

●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します。

立地適正化計画において設定する各区域の役割

- ・立地適正化計画区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を対象とすることが基本となります。
- ・立地適正化計画区域のうち、市街化区域内に**居住誘導区域**を、居住誘導区域内に**都市機能誘導区域**を設定することによって必要な機能の集約を目指します。



出典：国土交通省資料

居住誘導区域（市街化区域内に設定）

- ・一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域。
- ・主に公共交通利便性の高いエリアや将来的に人口集積が見られるエリアに設定。

都市機能誘導区域（居住誘導区域内に設定）

- ・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る区域。
- ・主要な公共交通の結節点などを核として、徒歩などの交通手段によって容易に回遊できる範囲を設定。

都市機能誘導区域ごとに設定

誘導施設

- ・医療施設、福祉施設、商業施設等、居住者の利便性や福祉の増進に著しく寄与する施設。
- ・都市機能誘導区域ごとの目指すべき方向性を踏まえ、目標達成のために必要な施設を設定。

居住誘導区域外のエリア

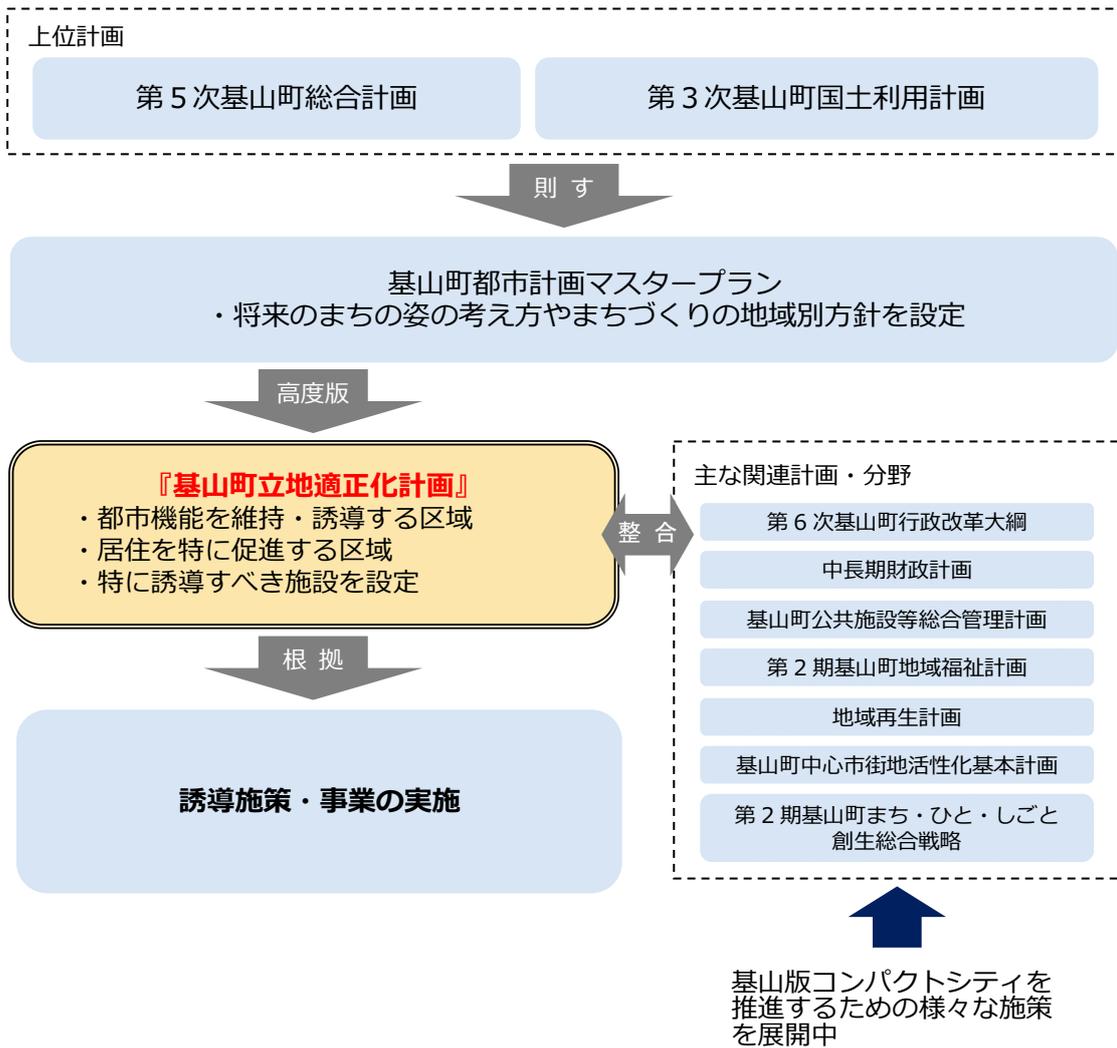
必要に応じて、以下のような区域設定等が可能。

- ・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
(跡地等の管理に係る指針を定め、協定による管理が可能)

3 立地適正化計画の役割と位置づけ

立地適正化計画は、本町が策定している「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します。

【計画の位置づけ】



4 基山版コンパクトシティを進めるための計画について

(1) 基山版コンパクトシティを進めるための計画

基山版コンパクトシティを進めるため、基山町では以下の計画を策定しています。

- 地域再生計画 (平成 28 年 8 月～認定)
- 基山町中心市街地活性化基本計画 (平成 30 年 3 月 認定)
- 第 2 期基山町まち・ひと・しごと創生総合戦略 (令和 2 年 4 月 策定)

(2) 地域再生計画 (平成 28 年 8 月～認定)

地域再生計画においては、以下の計画を位置付け、若者世代の移住定住促進や高齢者の生きがいづくり等を進めています。

(コンパクトシティの形成に関わるもののみ抜粋・要約)

① 多世代希望のまち基山プロジェクト

【概要】

基山町の人口は平成 12 年をピークに減少しているため、都市圏在住のアクティブシニアや若者・子育て世代の移住・定住促進施策を実施するとともに、町内在住の高齢者世帯に対しては、町中心部への住み替えを実施し、活躍の場を提供することで生きがいづくりの創出を図りながら多世代交流を目指します。さらに、子育て環境充実のための施策を一体的に実施することで、多世代にわたって希望を感じるまちづくりの好循環を図ります。

【推進施策】

●「ようこそ井戸端会議へ！」プロジェクト

(子育て経験者を講師に子育てについての講座を開設し、多世代交流の場を設け、地域で子育てを行う環境づくりを行う。)

●住まいるプロジェクト

(町内移住のためのサポートセンター開設、移住後の生活支援のための仕事・社会活動・多世代交流などの情報や機会を提供するほか、移住希望者等とのマッチングを図るためのサポート窓口体制を確立する。)

●子育て・若者世帯の住宅取得補助金

(基山町に移住することを目的として新築住宅又は中古住宅を取得し、一定の条件を満たしている場合に補助金を交付する。)

【目標値】

	平成29年 3月末	平成30年 3月末	平成31年 3月末	令和2年 3月末
町内移住人口	5人	15人	30人	50人
町外からの転入人口	20人	40人	60人	100人
小学校就学期の 支援満足度	70%	80%	90%	100%
子育て世代の教室 ・講座参加者	20人	50人	100人	200人

② 多世代交流拠点整備プロジェクト

【概要】

基山町の合計特殊出生率は全国平均と比較して低く、今後高齢化が急速に進行することが予測されることから、子育て支援や高齢者支援が急務となっています。そこで既存福祉施設を全面改修し、多世代の交流拠点として整備することで世代間交流事業の契機となる取り組みを促進します。

【推進施策】

●基山版 CCRC 事業

(高齢者の町内のサービス付き高齢者住宅等への住み替えをサポートするなど、高齢者が安心して生活できる支援体制を目指す。)

●おやこ de 一緒にプロジェクト

(キッズスペース「きやまランド」を設置し、世代を超えた様々な親子がつどい、見守り、支援する多世代憩いの場を創出する。)

●いきいき健康ポイント事業

(介護予防事業参加者に健康ポイントを付与することで、介護予防・健康増進事業への参加を促進する。ためた健康ポイントは町内の商店街等で利用できるものとし、高齢者の健康促進と町内の商業振興を図る。)

【目標値】

	事業開始前	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
「基山町多世代交流センター憩の家」延べ入館者数	12,000 人	13,000 人	13,000 人	33,000 人
キッズスペース延べ利用者数	0 人	0 人	0 人	5,000 人

	令和元年度	令和 2 年度	増加分累計
「基山町多世代交流センター憩の家」延べ入館者数	34,000 人	35,000 人	23,000 人
キッズスペース延べ利用者数	5,300 人	5,500 人	5,500 人

③ 基山スマートウェルネス事業 ～コンパクトに暮らそう健幸のまち～

【概要】

昭和 30～40 年代の大規模住宅開発により転入した住民の高齢化が一斉に進み、一人暮らし高齢者の増加が課題となっていることから、地域住民の健康増進と孤立化防止や活躍の場づくりが求められています。

このような中、地域住民全体の健康増進を図りつつ、生活のための機能がコンパクトに集約された町の中心市街地を有効に活用し、人々がまちなかへ出かけるための動機付けや地域住民が集う場づくりと多世代の交流を通して健康長寿社会の実現を図ります。

【推進施策】

●基山スマートウェルネス事業 ～コンパクトに暮らそう健幸のまち～

(高齢になっても健康で元気に暮らせるよう、地域での孤立を防止し、人と人とのコミュニケーションの増進を図り、集う仲間や活躍の場づくりを推進する。

コンパクトに集約された町の中心市街地に暮らしに必要な商業施設や医療施設等の機能の充実を図る。

健幸のまちづくりと中心市街地のにぎわいづくり、産業の振興等と併せて推進し、医療費抑制と地域経済の向上を図り、基山町の魅力を向上させ定住人口の増進を図るなど、持続可能なまちづくりの実現を目指す。)

【目標値】

	事業 開始前	平成 30 年度 増加分	令和 元年度 増加分	令和 2 年度 増加分	増加分 累計
定住人口の 増加	17,360 人	194 人	194 人	193 人	581 人

(3) 基山町中心市街地活性化基本計画 (平成30年 3月 策定)

① 中心市街地の課題と目指す都市像

【中心市街地の課題等】

○商業エリアの魅力の向上

中心商店街の核店舗であったスーパーが撤退したことや、空き店舗が増加したことにより、まちなかの賑わいが一層衰退している。空き店舗のマッチング等による新規出店促進や、既存個店の経営支援等を行い、魅力ある商業環境を作る必要がある。

※空き店舗率：H19：13.9%→H28：18.0% (4.1%増)

○暮らしやすい環境の整備

将来の人口減少を見据え、高齢者や子育て世帯のニーズに対応し、医療・福祉環境を整え、住宅の整備を行うことや、安心して暮らせる環境を作る必要がある。

※中心市街地の高齢化率：H22：22.6%→H29：25.3% (2.7%増)

○交流人口の拡大

近隣の大型商業施設や町内の公共施設等に訪れる人はいるものの、その大半を中心市街地に取り込むことができていない。エミュー等の新たな地域資源を活用した、新たなまちなかイベントや、魅力発信の強化等により、交流人口の拡大を図る必要がある。

※年間来場者数比較 近隣大型商業施設：約500万人
本町の中心市街地：約49万人

【新計画目標】

目標	目標指標	現状値	目標値
にぎわいある商業環境をつくる	4商店街の空き店舗率(件)	18.0% (H28年度)	10.0% (H34年度)
まちなかの居住人口を増やす	中心市街地の居住人口(人)	4,268人 (H28年度)	4,536人 (H34年度)
まちなかに人を惹きつける	イベント来場者及び施設利用者数(※) (人/年)	486,391人/年 (H28年度)	523,500人/年 (H34年度)

※対象イベント…きのくに祭り、ふれあいフェスタ、JRウォーキング、ロードレース、まちなかイベント開催事業
対象施設…総合体育館、町民会館、基山町総合公園(多目的グラウンド)、図書館、多世代交流施設

【目指す中心市街地の都市像】

寄ってみよう 歩いてみよう 住んでみよう “ちょっとよい”が好循環を生み出すまちなかの実現

にぎわいある商業環境をつくる	まちなかの居住人口を増やす	まちなかに人を惹きつける
<p>【主要事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き店舗活用チャレンジショップ事業 空き店舗バンク事業 通り抜け路地整備事業 事業者育成支援事業 基山町PR事業 など 	<p>【主要事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> モール商店街クリニックモール整備事業 多世代交流拠点活用事業 官民連携による地域優良賃貸住宅整備事業 基山町PR事業(再掲) など 	<p>【主要事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> まちなかイベント開催事業 基山町PR事業(再掲) 駅前駐輪場整備事業 通り抜け路地整備事業(再掲) など

基山町中心市街地活性化基本計画の事業概要

にぎわいある商業環境をつくる

①空き店舗活用チャレンジショップ事業

(店舗リフォーム支援事業・中心市街地出店支援事業)
中心市街地における出店者のリスクを軽減するため、商工会やまちづくり会社、町が連携し、老朽化した店舗の改修を行う店舗所有者や新規事業者への支援を新たに実施し、中心市街地のスポンジ化を防ぐとともに、活性化に繋げる。



空き店舗の酒蔵をリノベーションし、アンテナショップとして再生された町内事例

②空き店舗バンク事業

官民協働の調査により、空き店舗を物件化し、創業希望者と空き店舗オーナーとのマッチングを行う。

③通り抜け路地整備事業

基山駅とモール商店街を繋ぐ通りなどにおいて、認識しやすく、歩いて楽しい空間として整備することにより、駅利用者や観光客の駅前エリアの回遊性を高める。

まちなかの居住人口を増やす

④モール商店街クリニックモール整備事業

多様なサービスを提供できる場として、モール商店街中核施設跡地に民間によるクリニックモールの整備を行い、交流機会の増加とともに、にぎわい創出と定住人口の拡大に繋げる。

⑤多世代交流拠点活用事業

いきいき交流エリアにおいて、多世代交流の拠点として整備された「基山町多世代交流センター」を活用し、世代間交流の活性化を図る。

⑥官民連携による地域優良賃貸住宅整備事業

まちなか居住を実現するための核事業として、PFIの手法を活用し、民間活力により子育て若者世帯向けの地域優良賃貸住宅の整備を行い、居住人口の増加や多世代交流の活性化を図る。

まちなかに人を惹きつける

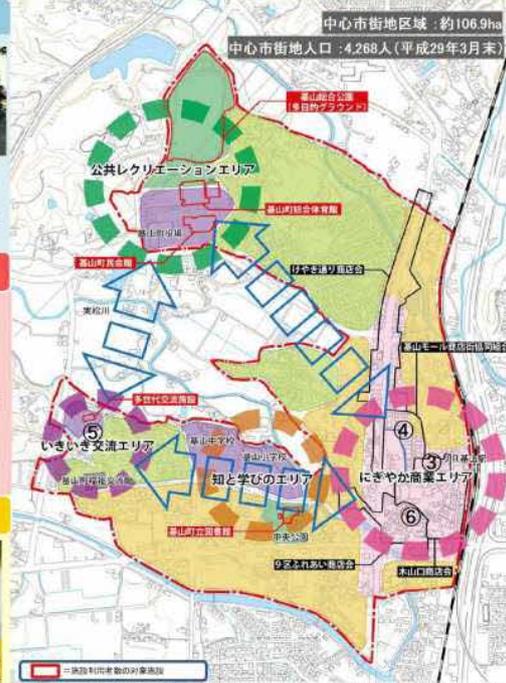
⑦まちなかイベント開催事業

商工会とまちづくり会社が連携し、モール商店街のグリーンロードを有効活用し、オープンカフェなどのイベントを開催することにより、交流人口の拡大を進め、中心市街地の賑わい創出を図る。



⑧基山町PR事業

基山町の観光地や特産品、エミューなどの地域資源等の魅力発信による効果的なシティプロモーションを行い、交流人口の拡大を図る。



中心市街地を対象として実施する事業①②⑦⑧

出典：基山町中心市街地活性化基本計画

(4) 第2期基山町まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和2年4月策定)**① 総合戦略の6つの柱(基本目標)**

(コンパクトシティの形成に関わるもののみ抜粋・要約)

i 基山町への新しい「しごと」の流れをつくる

【数値目標】

■新規就業者数：150人

【プロジェクト】

1. トカイナカ産業振興プロジェクト
2. 企業支援プロジェクト

ii 基山町への新しい「ひと」の流れをつくる

【数値目標】

■観光等集客者数：200,000人

【プロジェクト】

1. 交流人口・関係人口増加プロジェクト
2. まちの集客拠点活用プロジェクト
3. 歴史・観光資源活用プロジェクト

iii 結婚・出産・子育ての希望をかなえるまちづくり

【数値目標】

■子育て支援(満足度指数)：49.4%(H26) ⇒ 60%

■定住人口増：500人

【プロジェクト】

1. 婚活応援プロジェクト
2. 子育て支援プロジェクト
3. 住宅環境整備プロジェクト

iv 安心と安全をベースにオール基山のまちづくり

【数値目標】

■まちづくり人口：12,500人

【プロジェクト】

1. 安心安全のまちづくりプロジェクト
2. オール基山で考えるみんなの住みたいまちプロジェクト

vi 誰もが活躍できるユニバーサルなまちづくり

【数値目標】

■高齢者支援(満足度指数)：43.5%(H26) ⇒ 60%

■障がい者(児)支援(満足度指数)：43.7%(H26) ⇒ 60%

【プロジェクト】

1. みんな元気、健康寿命延伸プロジェクト
2. みんなの居場所と役割づくりプロジェクト

5 計画の前提

(1) 目標年次

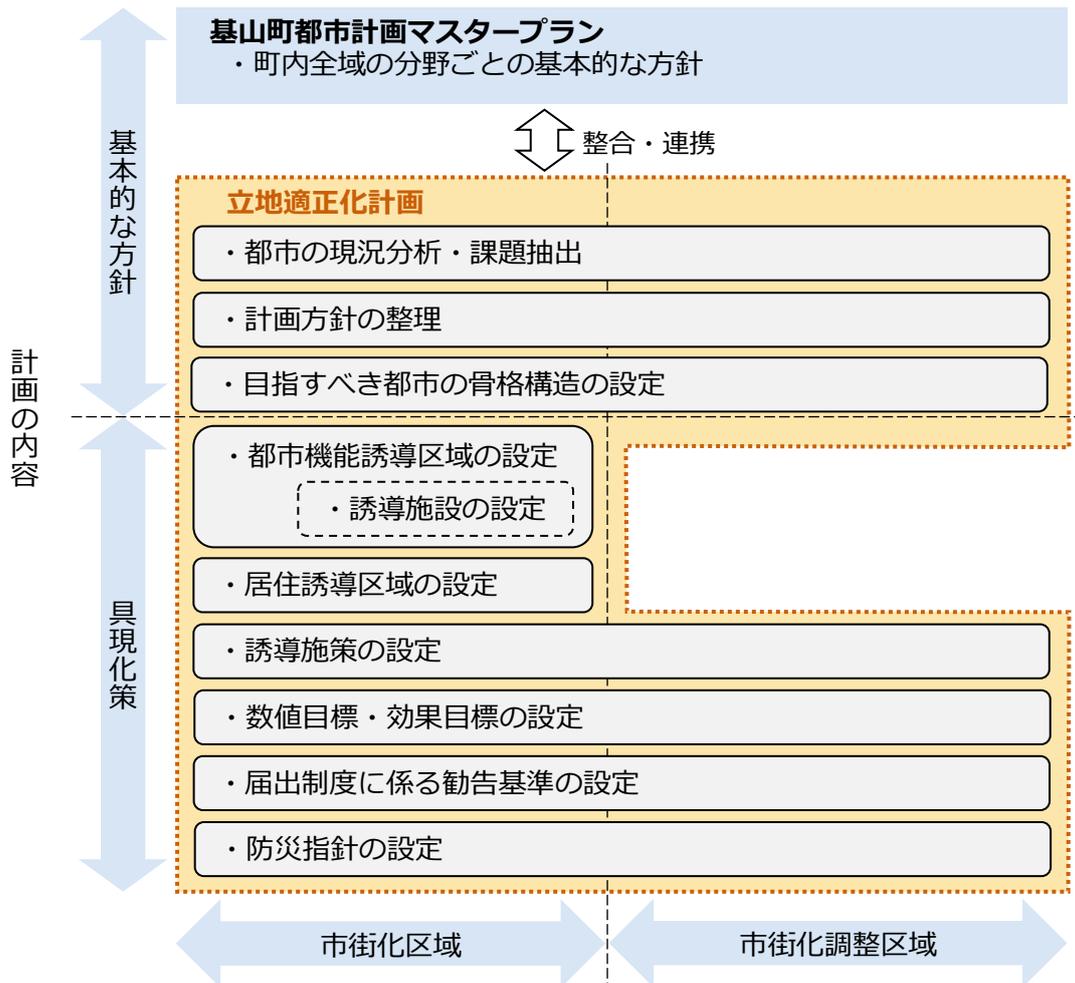
目標年次は、概ね 20 年後の令和 22 年（2040 年）とします。また、立地適正化計画は概ね 5 年ごとに各評価指標により効果の検証を行うことを基本とし、総合計画や都市計画マスタープランの計画期間との整合を図りながら、必要に応じて見直しを行うものとします。

(2) 対象区域

立地適正化計画の区域は都市計画区域（基山町全域）を対象とします。

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します。

【立地適正化計画の対象区域イメージ】



6 計画の構成

立地適正化計画では、現状の課題の分析をもとにどのようなまちづくりを目指すのかという「まちづくりの方針（ターゲット）」を明確にし、その実現にどう取り組むかという「課題解決のための施策・誘導の方針（ストーリー）」を示した上で、居住誘導区域及び都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施策等を整理しています。

■ 立地適正化計画の構成

第1章	立地適正化計画の目的と位置づけ 1 背景と目的 2 立地適正化計画の概要 3 立地適正化計画の役割と位置づけ 4 基山版コンパクトシティを進めるための計画について 5 計画の前提 6 計画の構成
第2章	都市の現況分析・課題整理 1 基山町全体での人口動向分析 2 エリア別の人口動向分析 3 都市の現況把握 4 課題点の整理
第3章	都市づくりの基本方針 1 まちづくりの基本理念・方針 2 将来の目指すべき方向性
第4章	都市機能誘導区域の設定 1 都市機能誘導区域の設定方針 2 都市機能誘導区域の設定 3 誘導施設の設定
第5章	居住誘導区域の設定 1 居住誘導区域の設定方針 2 居住誘導区域の設定
第6章	誘導施策の設定 1 誘導施策の設定 2 誘導施策の内容 3 低未利用地の利用・管理の指針
第7章	数値目標・効果目標の設定および計画策定後の届出制度 1 目標数値・効果目標の設定 2 進捗管理の方針 3 届出制度
第8章	防災指針の設定 1 居住誘導区域等における災害リスク分析と 防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出 2 取組方針の検討 3 具体的な取組、目標値の検討

