

基山町立地適正化計画について

第 2 回基山町都市計画審議会 資料
令和 3 年 3 月 9 日



計画策定経緯（令和2年度）

- 5月20日 都市計画審議会開催（進捗状況報告）
- 6月22日 庁内検討委員会開催（検討方針協議）
- 6月29日 都市計画審議会専門部会開催（現状と課題の把握等）
- 8月 庁内各課ヒアリング
- 9月29日 国土交通省が「防災指針の検討について」提示 ⇒防災指針を追加した計画に修正
- 1月 7日 庁内検討委員会開催（原案確認）
- 1月18日 都市計画審議会専門部会開催（一部オンライン、原案確認）
- 1月20日～2月16日 パブリックコメント（計画原案公表、意見の募集） ⇒2件の意見提出
- 2月 8日～2月16日 計画素案の説明動画をホームページで公開
- 2月 9日 住民説明会開催 ⇒5名参加
- 2月18日 庁内検討委員会開催（計画最終案確認）
- 2月22日 都市計画審議会専門部会開催（一部オンライン、計画最終案確認）

「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

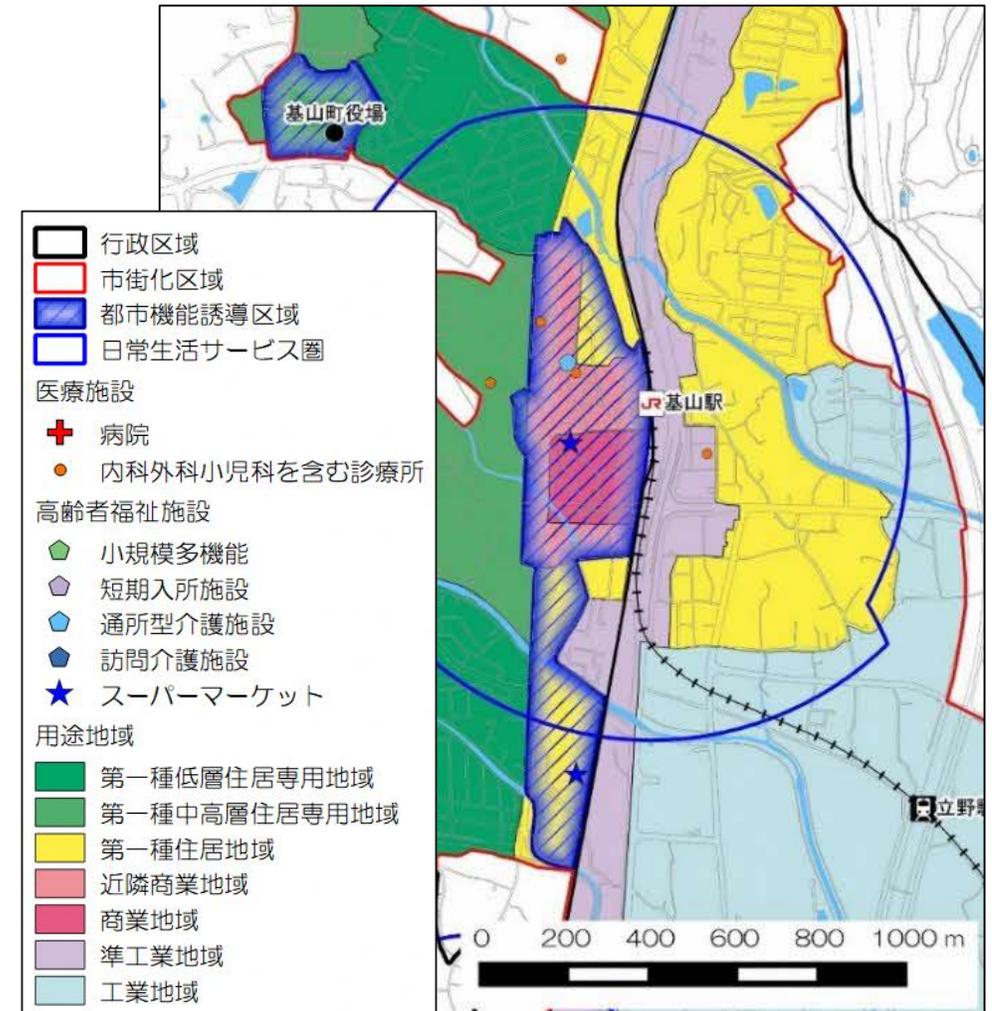


「トカイナカ」とは都会生活の利便性と田舎暮らしのゆしみを両立できるエリアの造語です。基山町は福岡市や鳥栖市、久留米市等へのアクセス性も良く、便利な立地でありながらのびのびと暮らせる環境が最大のメリットであり、将来的にこのような生活環境を維持することを目的に、基本理念を掲げました。

都市機能誘導区域

基山駅周辺都市機能誘導区域

- 低未利用地の集約・適正配置
- 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
- 日常生活サービス圏をベースに施設立地状況を踏まえ設定
(商業施設の連続箇所は都市機能誘導区域に含める)



誘導施設

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
行政機能	本庁舎	—	○	—
介護福祉機能	保健センター	—	○	—
	通所型施設（デイサービス等）	○	—	◎
子育て機能	幼稚園、保育所、こども園	○	—	◎
商業機能	食品スーパー等（地域型商業施設）	○	—	—
	コンビニエンスストア、ドラッグストア	○	—	◎
医療機能	医療モール	○	—	—
	診療所（日常的な診療）	○	—	○
金融機能	銀行・信用金庫等（決済や融資等の窓口）	○	○	—
	郵便局等（日々の引き出し、預入）	○	—	—
教育・文化機能	文化ホール	—	○	—
	体育館	—	○	—

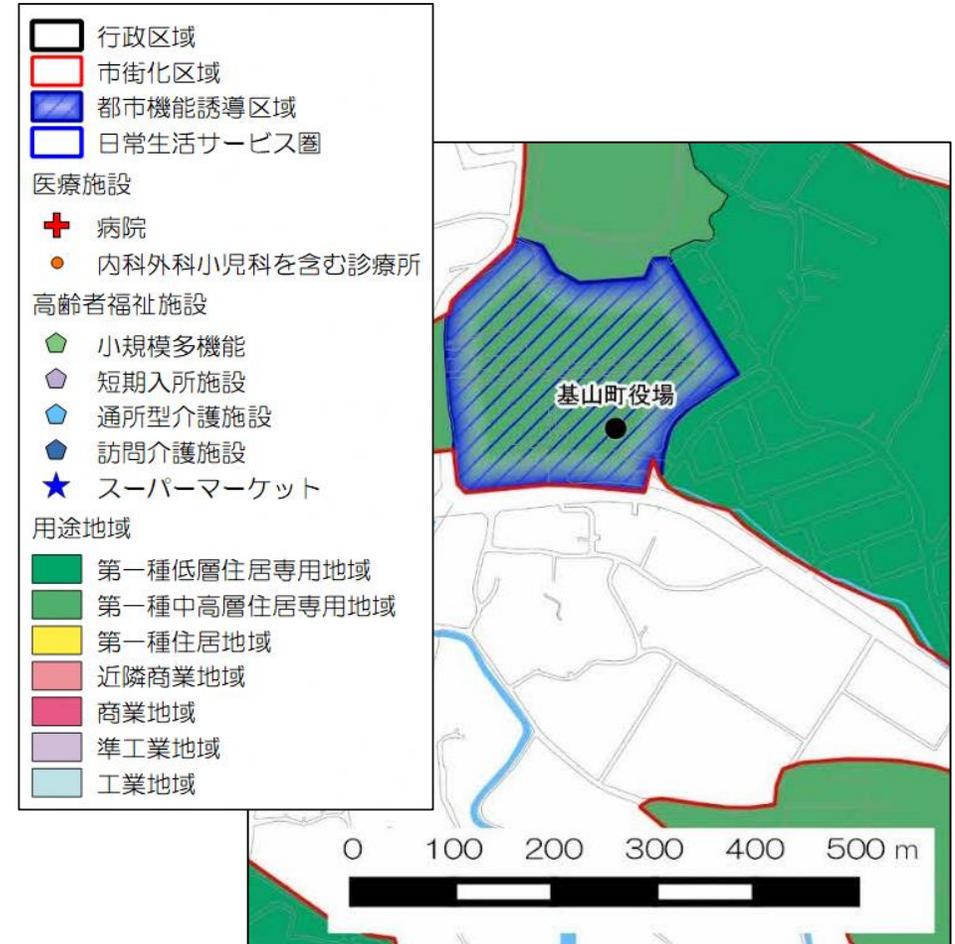
◎：新規誘導 ○：既存施設の維持

※区分は、立地適正化計画作成の手引きを基に設定

都市機能誘導区域

基山町役場周辺都市機能誘導区域

- 既存機能の維持により基山町の行政文化拠点としての役割を維持
- 基山駅との公共交通によるアクセス性強化
- 基山町役場周辺の公共施設立地状況を踏まえて設定



誘導施設

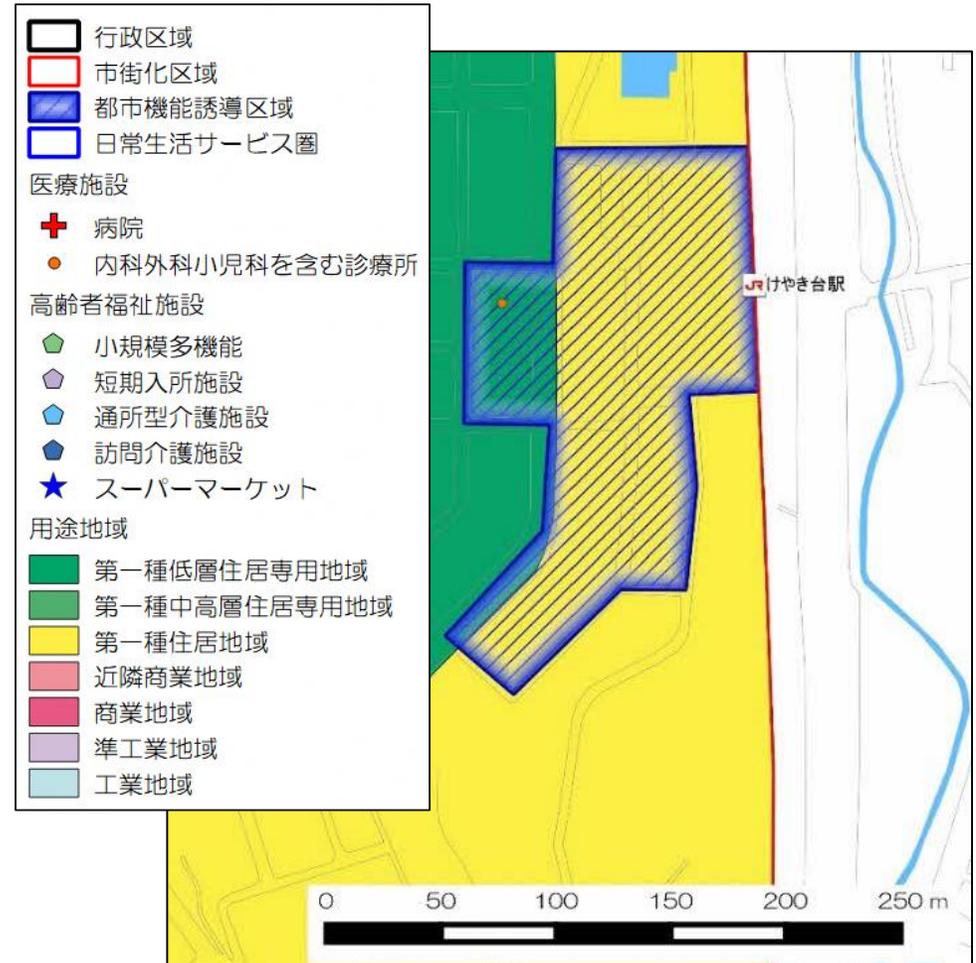
区分※	都市機能の内容	基山駅周辺	基山町役場周辺	けやき台駅周辺
行政機能	本庁舎	—	○	—
介護福祉機能	保健センター	—	○	—
	通所型施設（デイサービス等）	○	—	◎
子育て機能	幼稚園、保育所、こども園	○	—	◎
商業機能	食品スーパー等（地域型商業施設）	○	—	—
	コンビニエンスストア、ドラッグストア	○	—	◎
医療機能	医療モール	○	—	—
	診療所（日常的な診療）	○	—	○
金融機能	銀行・信用金庫等（決済や融資等の窓口）	○	○	—
	郵便局等（日々の引き出し、預入）	○	—	—
教育・文化機能	文化ホール	—	○	—
	体育館	—	○	—

◎：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

都市機能誘導区域

けやき台駅周辺都市機能誘導区域

- 周辺市に大規模商業施設が立地
- 小規模な都市機能の誘導による周辺エリアの利便性向上を目指す（コンビニ、福祉施設等）
- けやき台周辺で施設立地が可能な箇所をベースに設定



誘導施設

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
行政機能	本庁舎	—	○	—
介護福祉機能	保健センター	—	○	—
	通所型施設（デイサービス等）	○	—	◎
子育て機能	幼稚園、保育所、こども園	○	—	◎
商業機能	食品スーパー等（地域型商業施設）	○	—	—
	コンビニエンスストア、ドラッグストア	○	—	◎
医療機能	医療モール	○	—	—
	診療所（日常的な診療）	○	—	○
金融機能	銀行・信用金庫等（決済や融資等の窓口）	○	○	—
	郵便局等（日々の引き出し、預入）	○	—	—
教育・文化機能	文化ホール	—	○	—
	体育館	—	○	—

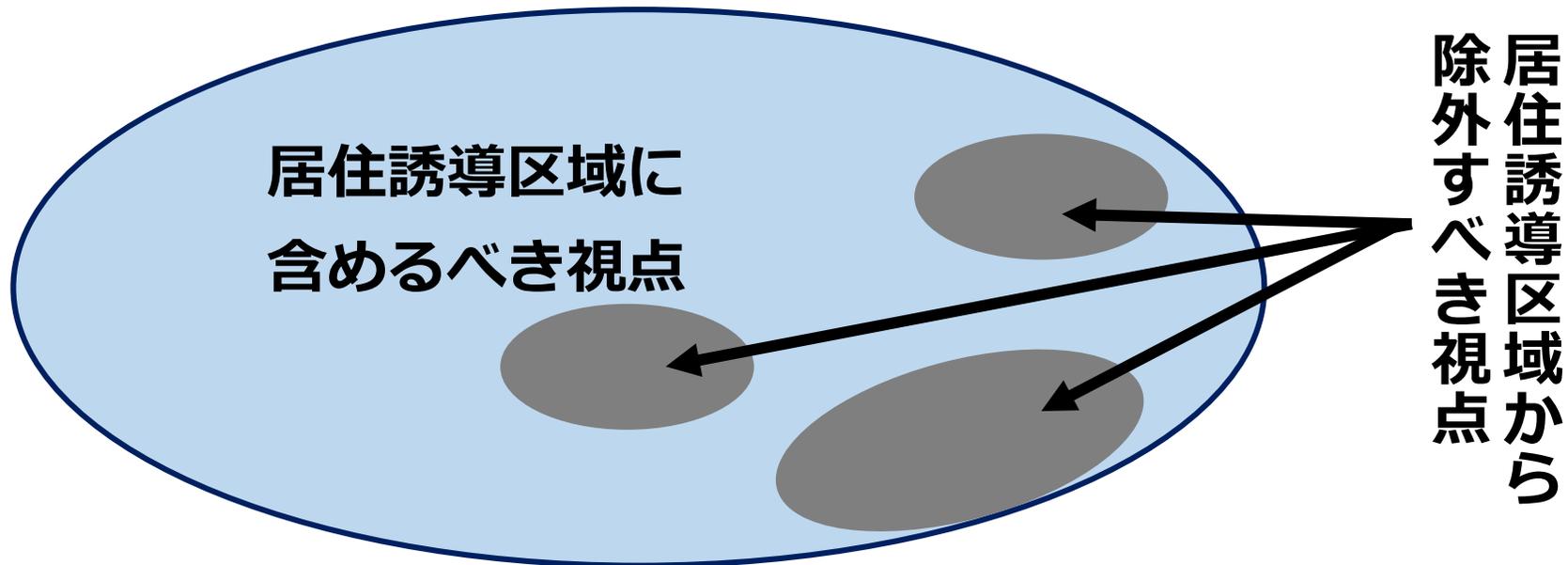
◎：新規誘導 ○：既存施設の維持 ※区分は、立地適正化計画作成の手引きを基に設定

居住誘導区域

区域設定の考え方

- 「居住誘導区域に含めるべき視点」から
「居住誘導区域から除外すべき視点」を除くことにより設定

【イメージ図】



居住誘導区域

居住誘導区域に含めるべき視点

- 利便性・人口集積・都市基盤整備状況を踏まえ、

下記フローにより居住誘導区域のベースとなる区域を抽出

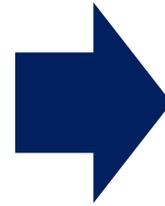


ベースとなる区域の抽出

居住誘導区域

居住誘導区域から除外すべき視点（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
土砂災害警戒区域



積極的に居住を促すべきでないため居住誘導区域外とする

浸水想定区域（河川）

- 河川改修の実施
- 避難路・避難施設の整備、避難情報周知



避難情報の周知、避難路整備
避難機能維持を条件に
居住誘導区域の除外は行わない

居住誘導区域

居住誘導区域から除外すべき視点（住宅以外の土地利用を図るべき箇所）

工業地域

下水道整備時期が
未定の箇所

その他土地利用箇所
（小中学校、大規模公園等）



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



施設維持を図るため
居住誘導区域外とする

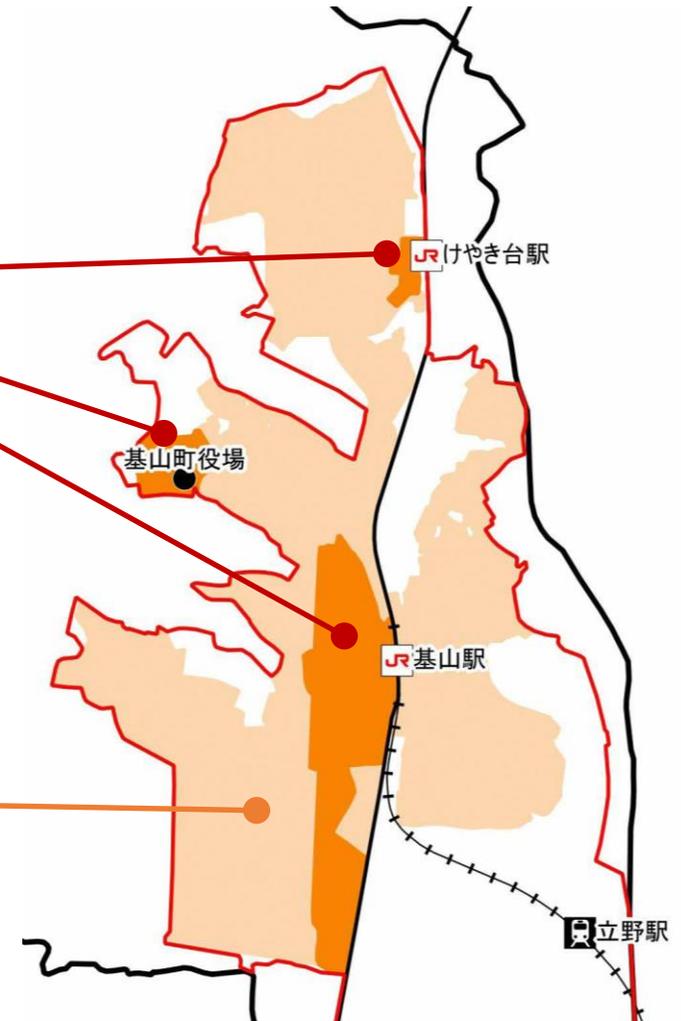
都市機能誘導区域・居住誘導区域

都市機能誘導区域

- 基山駅周辺
 - 基山町役場周辺
 - けやき台駅周辺
- 都市計画
マスタープランの
「拠点」
- 周辺エリアの
利便性向上を
目指すべき場所

居住誘導区域

- 都市機能利便性の高い箇所
- 将来的な人口集積が見込まれる箇所
- 都市基盤の整備がされている箇所



防災・減災に向けて町として取り組むべき事項

ハード面での取り組み

- 防災倉庫の創設
- 防災行政無線の更新
- 大規模盛土造成地における安全性調査・対策実施

ソフト面での取り組み

- 浸水想定区域（高島団地周辺・第8区公民館南側）・秋光川河岸浸食想定範囲における早期避難の呼びかけ
- 鳥栖市避難所への避難が可能である旨の周知
- 「新型コロナウイルス等感染症に備えた避難所運営の手引き」に基づく訓練の実施
- 防災訓練の実施
- 啓発活動（出前講座等）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
- 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）

目標値の検討

町として取り組むべき事項を踏まえ、目標値を以下のとおり設定

	現状（令和2年時点）	目標値（令和3年以降）
防災倉庫の整備箇所数	4箇所	9箇所（令和22年）
避難所運営手引きに基づく訓練の実施	0回	1回／年
防災訓練の実施	1回	1回／年
防災パトロールの実施	1回	1回／年
啓発活動の実施	4団体	5団体／年

「届出の手引き」

基山町立地適正化計画 届出の手引き

基山町定住促進課

届出制度について

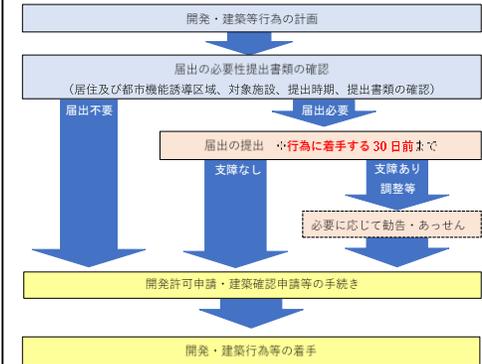
届出の目的

居住や誘導施設等の立地を緩やかに誘導するため、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等の動きを把握するためのものです。

届出の義務

都市機能誘導区域外で誘導施設等の建築等を行う場合や都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合、居住誘導区域外で住宅の建築等を行う場合は、その行為に着手する30日前までに町長への届出が必要となります。

届出から着手までの流れ



都市機能誘導に関する届出について

届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条第1項）

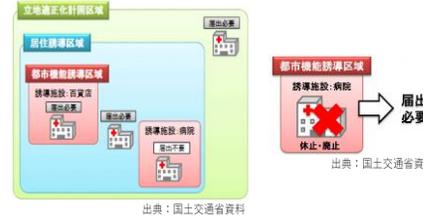
■施設の新設・改築・用途変更に対して届出対象となるもの

開発行為	対象の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対象の施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築し対象の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対象の施設を有する建築物とする場合

■施設の休廃止に対して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

【届出の対象区域イメージ】



居住誘導に関する届出について

届出の対象となる行為

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡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（寄宿舎、有料老人ホーム等）
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築②建築物を改築し、または用途を変更して3戸以上の住宅とする場合（寄宿舎、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とする場合

【届出の対象区域イメージ】

○開発行為



○建築等行為



届出制度についてわかりやすく説明した手引きを作成
窓口を設置し、相談があった際に配布