

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

市街化区域内の拠点ごとに望ましい区域像としてコンセプトを設定するとともに立地が望まれる施設を設定することで、区域設定と誘導の考え方を整理します。

(1) 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、福祉・子育て・医療・商業等の様々な都市機能について、都市の拠点となる地区に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図り、拠点として位置づけられているエリアの求心力向上が望まれます。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、都市機能誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

■ 都市機能誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画の手引きより引用）

（望ましい区域像）

- ・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ公共交通施設、都市機能施設、公共交通の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

（定めることが考えられる区域）






- ・鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い地域

(2) 基山町において都市機能誘導区域を設定する箇所




第3章で整理した結果を踏まえ、基山町においては都市計画マスタープランにおいて「**中心生活拠点**」に位置付けられている基山駅周辺と「**行政機能拠点**」に位置付けられている基山町役場周辺、「**生活交流拠点**」に位置付けられているけやき台駅周辺において都市機能誘導区域を設定します。

都市機能誘導区域を設定する箇所






拠点

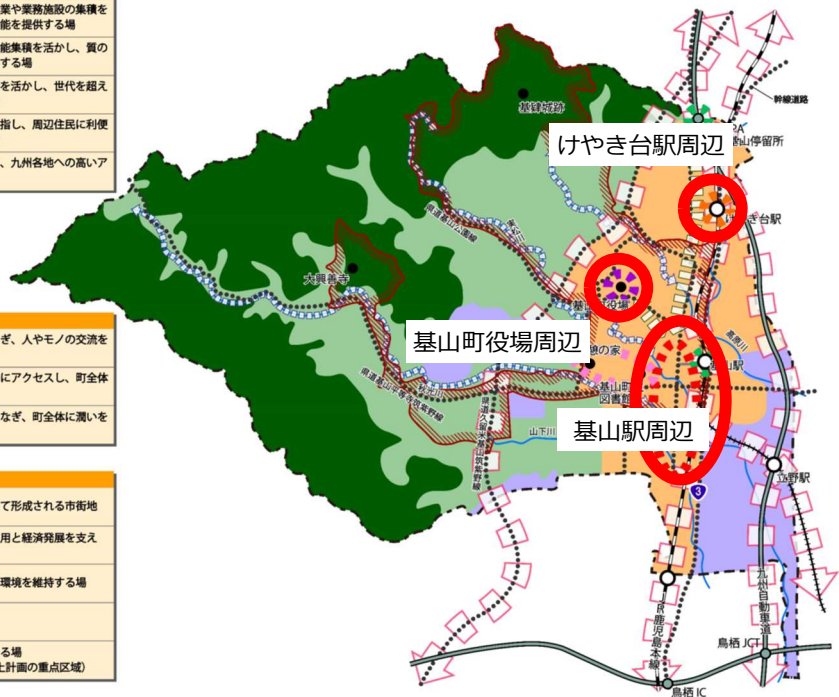
拠点名称	考え方
 中心生活拠点	基山町の中心拠点として商業や業務施設の集積を目指し、日常的に必要な機能を提供する場
 行政機能拠点	行政サービス、福祉等の機能集積を活かし、質の高い行政サービス等を提供する場
 文化交流拠点	多世代が集まる機能の集積を活かし、世代を超えた学びと交流を提供する場
 生活交流拠点	身近な商業施設の立地を目指し、周辺住民に利便性の高い環境を提供する場
 広域交通拠点	町の広域的な玄関口として、九州各地への高いアクセス環境を提供する場

軸

軸名称	考え方
 広域交通軸	町内外の拠点を相互につなぎ、人やモノの交流を促し活力を高める軸
 主要交通軸	町内の拠点や市街地エリアにアクセスし、町全体の活力を高める軸
 自然交流軸	丘陵地や農地と市街地をつなぎ、町全体に潤いをもたらす軸

ゾーン

ゾーン名称	考え方
 市街地ゾーン	良好な住環境と店舗によって形成される市街地
 産業ゾーン	工場・流通の集積により雇用と経済発展を支える場
 田園環境ゾーン	農地とそれに付随する集落環境を維持する場
 森林環境ゾーン	自然豊かな山間地域
 歴史文化ゾーン	町の歴史文化を後世に伝える場 (基山町歴史的風致維持向上計画の重点区域)



(3) 都市機能誘導区域のコンセプトと区域の設定方針

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、けやき台駅周辺における拠点の特性を整理した上で、目指すべき拠点形成の方向性を整理します。

《基山駅周辺》

<地区の現状と課題>

- ・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状況です。
- ・基山駅周辺においては都市機能の集積がみられますが、将来的に人口減少による施設の移転・撤退が懸念されます。



<目指すべき方向性>

- ・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します。
- ・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します。
- ・日常生活サービス圏外においても、基山駅周辺から商業施設が連続して立地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ます。

《基山町役場周辺》

<地区の現状と課題>

- ・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は決して良くない状況です。



<目指すべき方向性>

- ・既存の公共施設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します。
- ・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ります。
- ・都市機能誘導区域については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します。

《けやき台駅周辺》

＜地区の現状と課題＞

- ・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、駅周辺には利便施設があまり立地していません。
- ・良好な住環境を維持しながら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ができる都市機能の集積が望まれます。



＜目指すべき方向性＞

- ・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ありません。
- ・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）の誘導を目指します。
- ・都市機能誘導区域については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します。

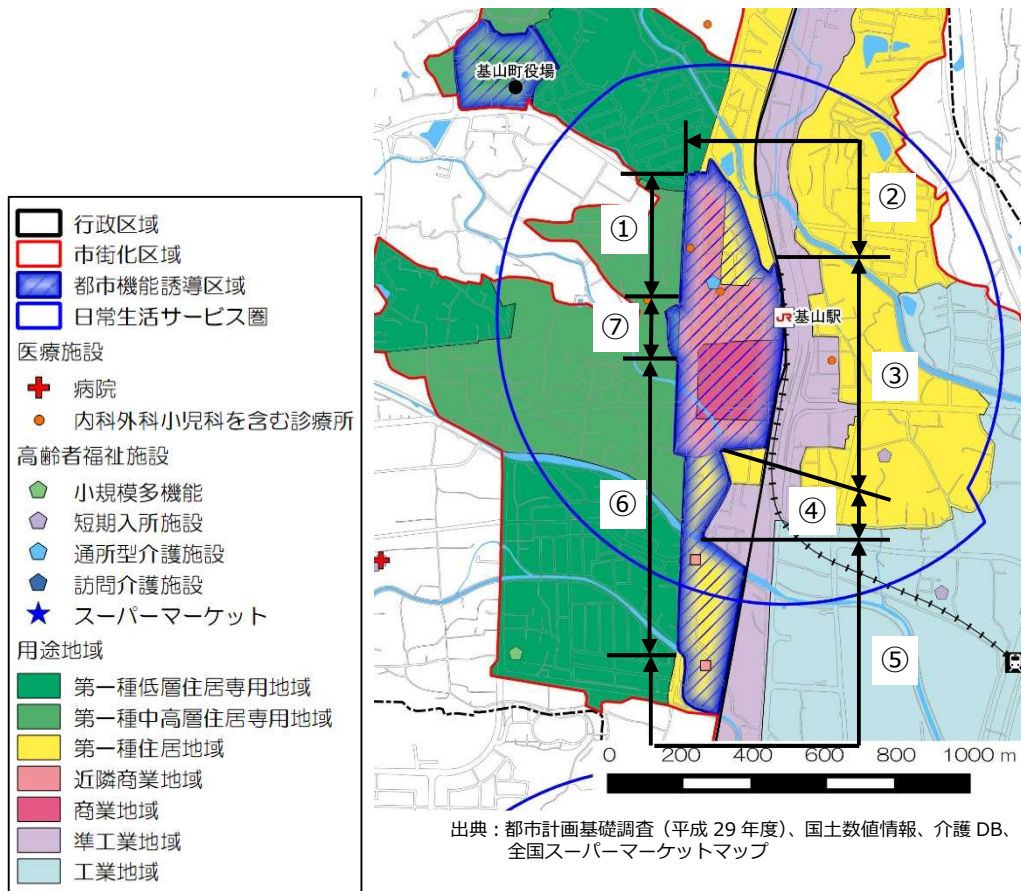
2 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域を設定する箇所の現状や将来動向を把握し、以下の区域設定の考え方に基づき、都市機能誘導区域を設定します。

(1) 基山駅周辺都市機能誘導区域

基山駅周辺都市機能誘導区域については、基山駅周辺の日常生活サービス圏を踏まえ、以下の考え方によって設定します。

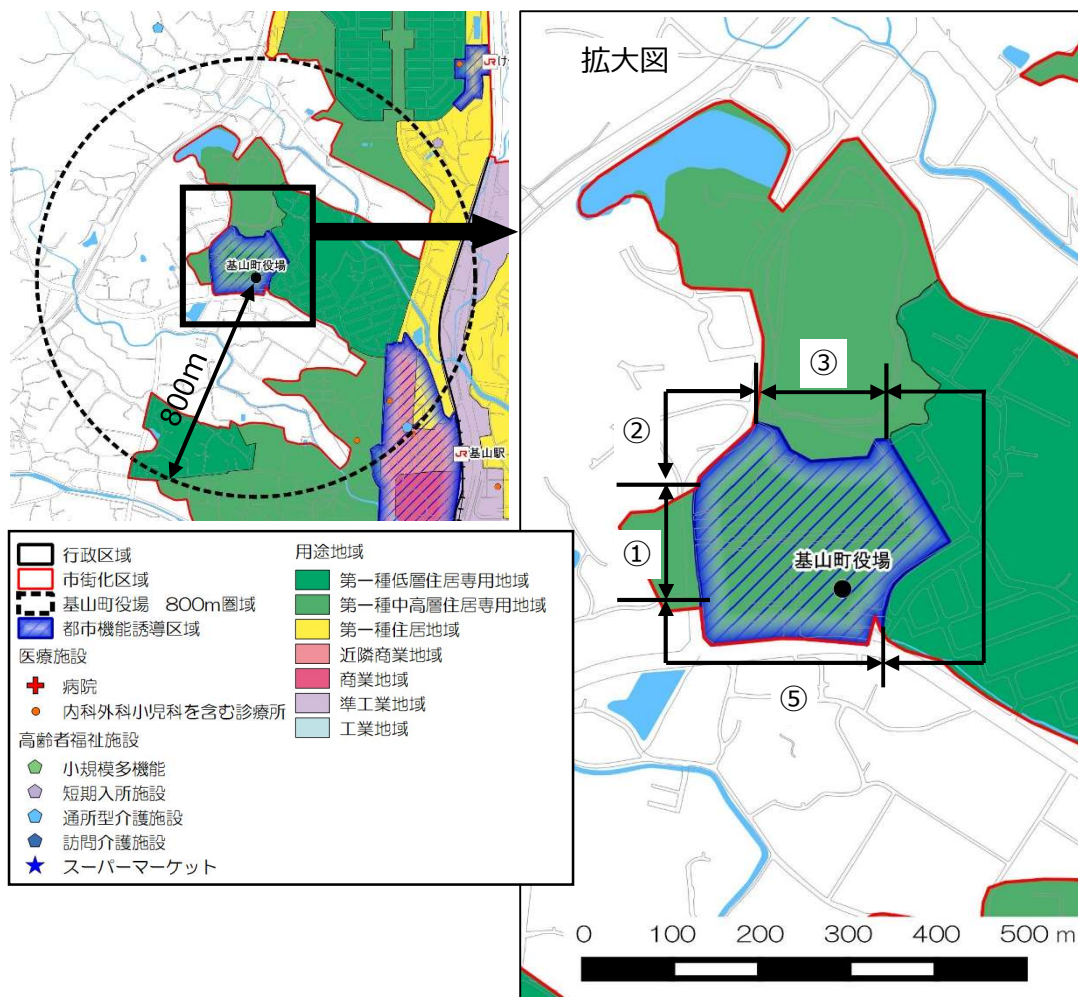
〈区域設定の考え方〉	
①	第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域は中心市街地に立地するような都市機能を立地させるべき箇所ではないため、用途地域界を基に区域を設定します。
②	中心市街地の利便性向上に寄与する都市機能の立地状況を踏まえ、道路状況を基に区域を設定します。
③	中心市街地の利便性向上に寄与する都市機能の立地状況を踏まえ、用途地域を基に区域を設定します。
④	個人商店が多数立地しているエリアであり、基山駅周辺と一体的な賑わいを創出する目的から、河川の状況を基に区域を設定します。
⑤	日常生活サービス圏外ではあるものの、商業施設が集積していることと、基山駅周辺から商業施設の集積が連続していることを踏まえ、一体的な賑わいを創出する目的から、河川と線路の状況を基に設定します。
⑥	第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域は中心市街地に立地するような都市機能を立地させるべき箇所ではないため、用途地域界を基に区域を設定します。
⑦	第一種中高層住居専用地域ではあるものの、中心市街地の求心力向上に寄与する施設が既に立地していることから、道路状況を基に区域を設定します。



(2) 基山町役場周辺都市機能誘導区域

基山町役場周辺都市機能誘導区域については、基山町役場からの徒歩圏を踏まえ、以下の考え方によって設定します。

〈区域設定の考え方〉	
①	住民の生活利便性に寄与する公共施設の立地状況を踏まえ、道路状況を基に区域を設定します。
②	都市機能誘導区域が設定できるのは市街化区域内であるため、市街化区域界を基に区域を設定します。
③	基山総合公園の立地状況を踏まえ区域を設定します。
④	住民の生活利便性に寄与する公共施設の立地状況を踏まえ、用途地域を基に区域を設定します。
⑤	都市機能誘導区域が設定できるのは市街化区域内であるため、市街化区域界を基に区域を設定します。

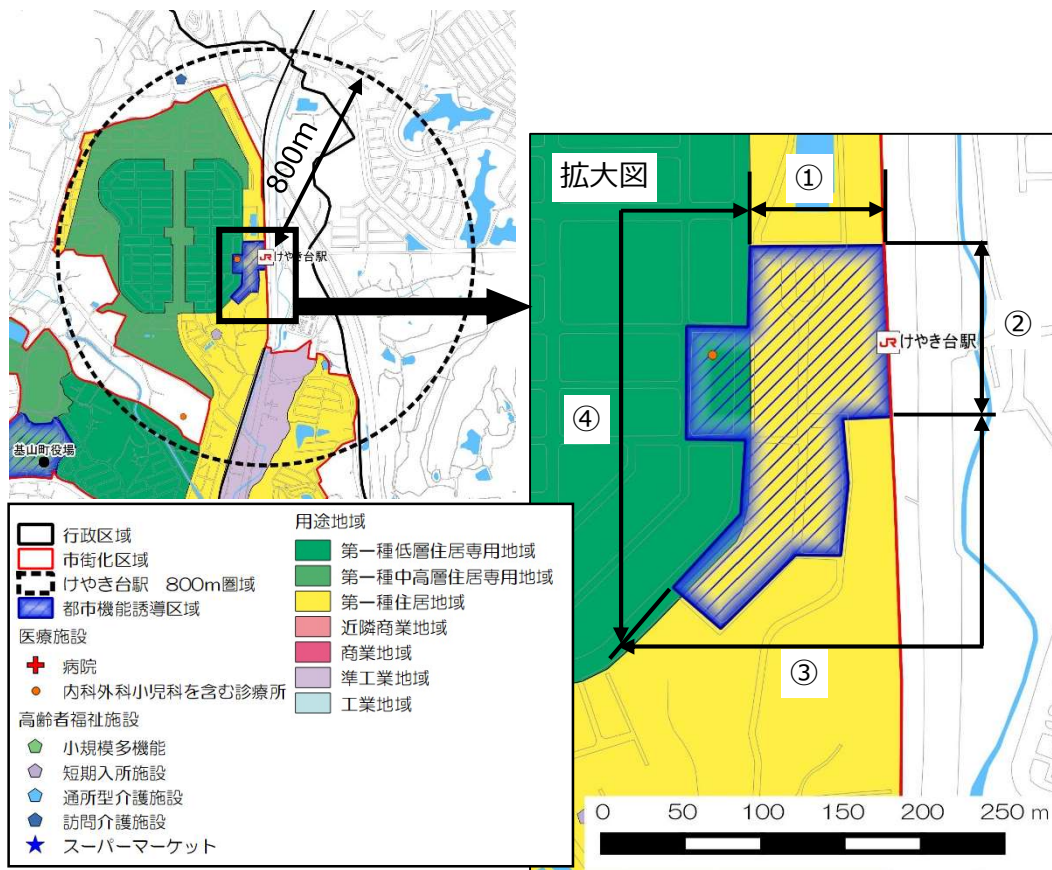


出典：都市計画基礎調査（平成 29 年度）、国土数値情報、介護 DB、全国スーパーマーケットマップ

(3) けやき台駅周辺都市機能誘導区域

けやき台駅周辺都市機能誘導区域については、けやき台駅からの徒歩圏を踏まえ、以下の考え方によって設定します。

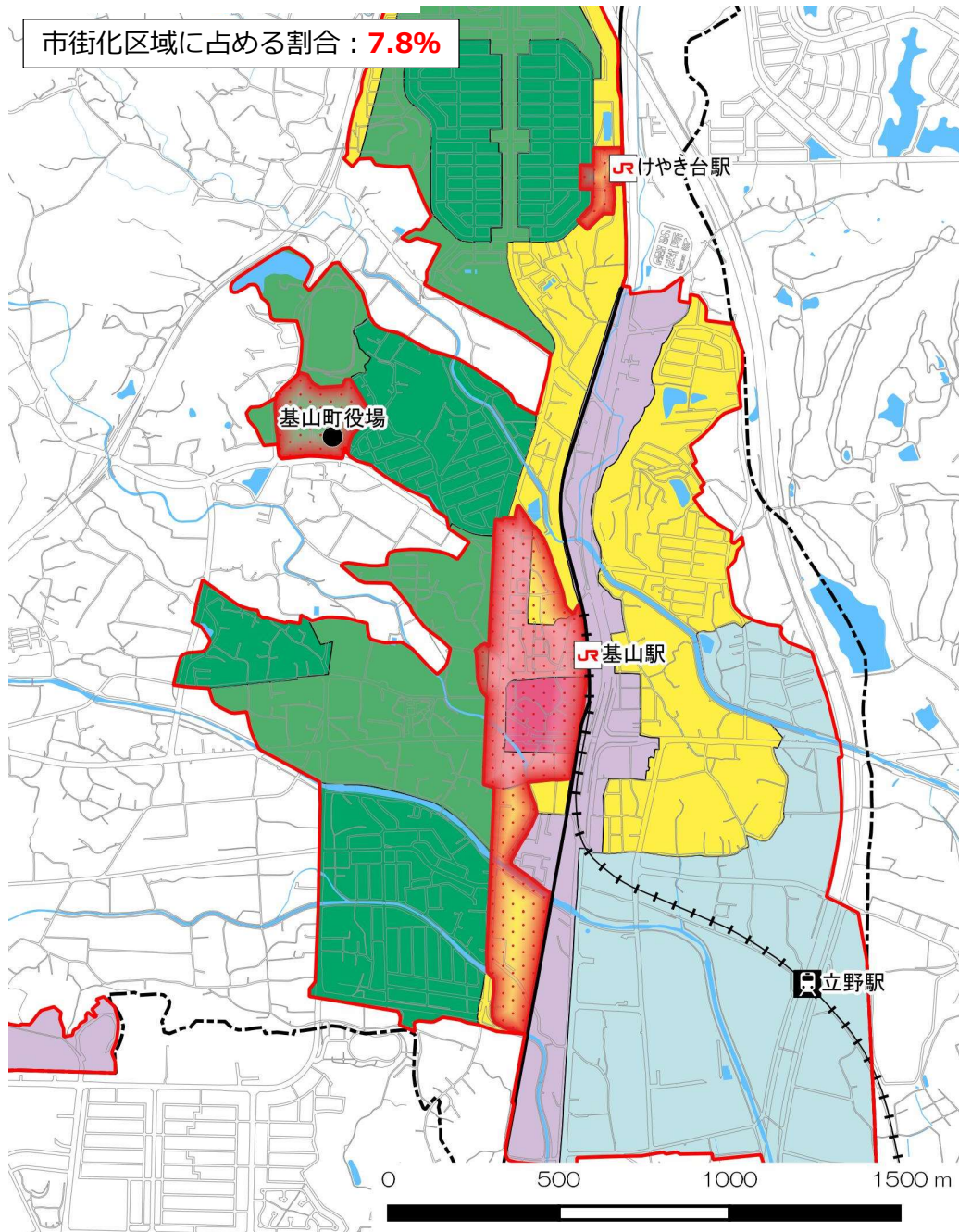
〈区域設定の考え方〉	
①	調整池が整備されており、都市機能施設の立地ができないため、道路状況を基に区域を設定します。
②	都市機能誘導区域が設定できるのは市街化区域内であるため、市街化区域界を基に区域を設定します。
③	個人商店等が立地している箇所であり、近隣住民の利便性を維持すべきエリアとして、道路状況を基に区域を設定します。
④	施設立地状況を踏まえ、道路状況を基に区域を設定します。



出典：都市計画基礎調査（平成 29 年度）、国土数値情報、介護 DB、全国スーパーマーケットマップ

＜＜都市機能誘導区域＞＞

市街化区域に占める割合：7.8%



行政区域	用途地域	
市街化区域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域	商業地域
	第一種住居地域	準工業地域
		工業地域

3 誘導施設の設定

《誘導施設》

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します。

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

「誘導施設の定義」

設定した誘導施設の定義は以下のとおりとします。

区分	必要機能	定義
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
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
	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
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
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）
	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
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
	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
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
	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
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
	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

「誘導施設設定の考え方」

誘導施設の設定理由は以下のとおりとします。

区分	必要機能	誘導施設設定の考え方
行政機能	本庁舎	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します。
介護福祉機能	保健センター	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します。
	通所型施設 (デイサービス等)	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します。
子育て機能	幼稚園、保育所、 こども園	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します。
商業機能	食品スーパー等 (地域型商業施設)	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します。 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ません。
	コンビニエンスストア、 ドラッグストア	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します。
医療機能	医療モール	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します。
	診療所 (日常的な診療)	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します。

区分	必要機能	誘導施設設定の考え方
金融機能	銀行・信用金庫等 (決済や融資等の窓口)	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基山町役場周辺都市機能誘導区域での施設維持を目指します。 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ません。
	郵便局等 (日々の引き出し、預入)	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します。
教育・文化機能	文化ホール	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します。
	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します。