

「5. 都市機能誘導区域及び誘導施設」 関連

- 『久留米市立地適正化計画』「5. 都市機能誘導区域及び誘導施設」に関連し、以下の内容を整理します。

<5-1. 都市機能誘導区域について>

- 1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方や区域設定の考え方について整理します。
- 2. 久留米市における都市機能誘導区域設定に当たっての、基本条件、基準の根拠について整理します。

<5-2. 誘導施設について>

- 1. 誘導施設の基本的な考え方や区域設定の考え方について整理します。
- 2. 久留米市における誘導施設設定に当たっての、基本条件、基準の根拠について整理します。
- 3. 誘導施設について整理します。（計画書再掲）
- 4. 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合に、開発に着手する30日前までに市への届出が発生することから、届出制の概要について説明します。

5-1. 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域とは

(「都市計画運用指針」より)

◆都市機能誘導区域の基本的な考え方

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となります。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前に明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みです。

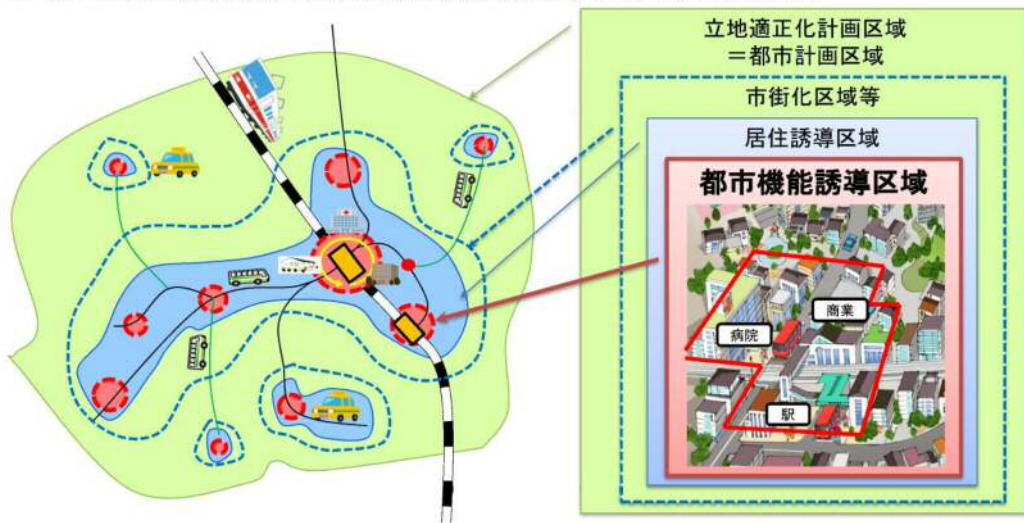
都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスを効率的に享受できるよう定めるべきであるとされています。

参考：都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域(資料：立地適正化計画説明資料(平成27年6月))

②都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- > 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、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区域等
- > 都市の拠点となるべき区域

※都市機能誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



2. 久留米市における都市機能誘導区域の設定について

◆久留米市における都市機能誘導区域設定の考え方

①都市機能誘導区域設定の視点（根拠）

立地適正化計画の目的、「都市計画運用指針」に定められた考え方やこれまでの本市の都市づくりの方向性を踏まえた、都市機能誘導区域の設定の考えと基準は以下の通りです。

都市機能誘導区域設定の考え方 (都市計画運用指針他)	都市機能誘導区域の設定とその基準 (久留米市の考え)
<p>●都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域</p> <ul style="list-style-type: none">・鉄道駅周辺で都市機能が一定程度充実している区域・公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など、都市の拠点となるべき区域 <p>●その他留意事項</p> <ul style="list-style-type: none">・合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点 <p>●都市機能誘導区域の範囲</p> <ul style="list-style-type: none">・徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲	<p>基本方針で定めた拠点で、「都市計画マスタープラン」における中心拠点、地域生活拠点</p> <p>基準</p> <ul style="list-style-type: none">・中心拠点については、高次都市機能(商業・業務・行政・交通・医療・福祉・教育・文化等)を集積し、県南の発展を牽引する本市の中心部として、核を含む区域(高次都市機能が集積している区域)・地域生活拠点等については、市役所・総合支所及び鉄道駅から500m圏内の区域 <p>→ 基準の根拠</p> <ul style="list-style-type: none">・拠点については、久留米市都市計画マスタープランにおける中心拠点、地域生活拠点・500mは、高齢者徒歩圏域 <p>上記以外の一定規模の都市機能が集積する鉄道駅周辺地区</p> <p>基準</p> <ul style="list-style-type: none">・一定の生活サービス機能が集積する(今後集積を進める)鉄道駅周辺地区

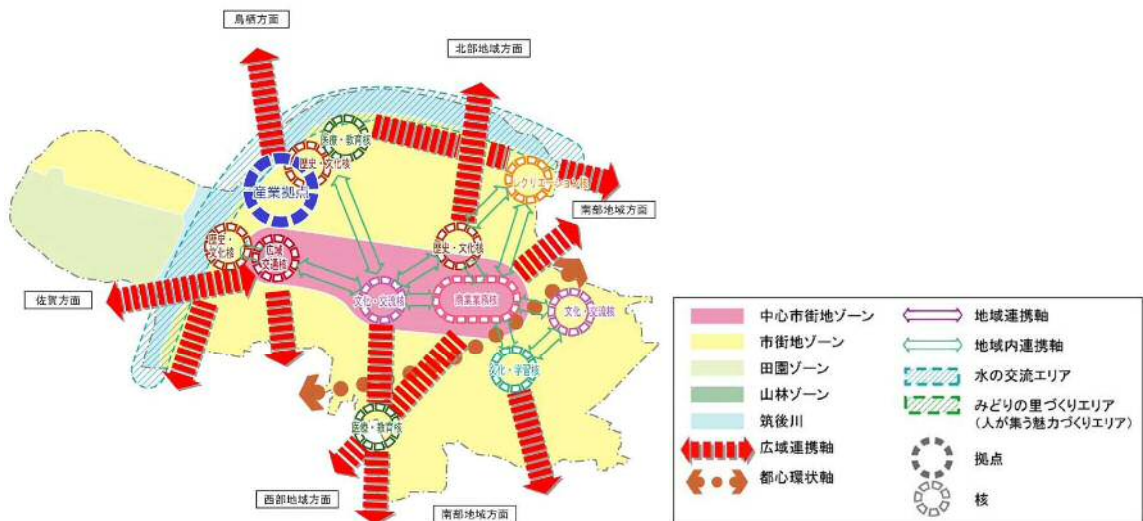
②都市機能誘導区域設定で用いた基準の考え

i) 中心拠点の範囲について

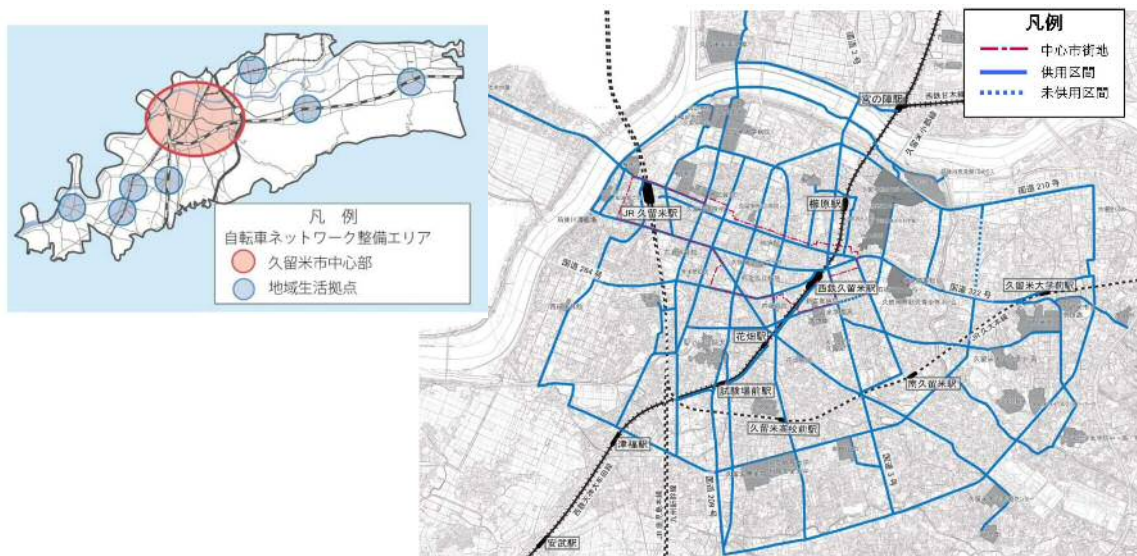
- 久留米市都市計画マスタープランにおいて整理された区域で、九州新幹線駅である JR 久留米駅や西鉄久留米駅など、市の玄関口となる鉄道駅を中心とするエリアを中心拠点として位置づけます。
- 中心拠点は、県南の発展を牽引する本市の中心部として高次都市機能を集積する地区として、その範囲は久留米市都市計画マスタープラン・地域別構想で整理された「中央部地域の地域づくりコンセプト図」の「核」を含む区域を対象とします。
- また、都市機能誘導区域の範囲は、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲とされていることから、久留米市自転車利用促進計画における自転車ネットワーク整備エリア等との連携を図ります。



＜土地利用の方針図＞
資料:久留米市都市計画マスタープラン



＜中央部地域の地域づくりコンセプト図＞
資料:久留米市都市計画マスタープラン



＜自転車ネットワークの整備エリア及び中心部の自転車ネットワーク路線図＞
資料: 久留米市自転車利用促進計画

ii) 地域生活拠点等における市役所・総合支所及び鉄道駅からの500m圏の設定について

- 地域生活拠点では、日常生活に必要な生活利便施設が集積する日常生活圏の中心となる地域として、徒歩により様々な生活サービスが享受できることを目指し、「公共交通＋徒歩圏域」を前提とします。
- 「徒歩圏域」としては、高齢者も負担なく歩ける範囲とし、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課H26.8）」において定められた「高齢者徒歩圏」を設定します。

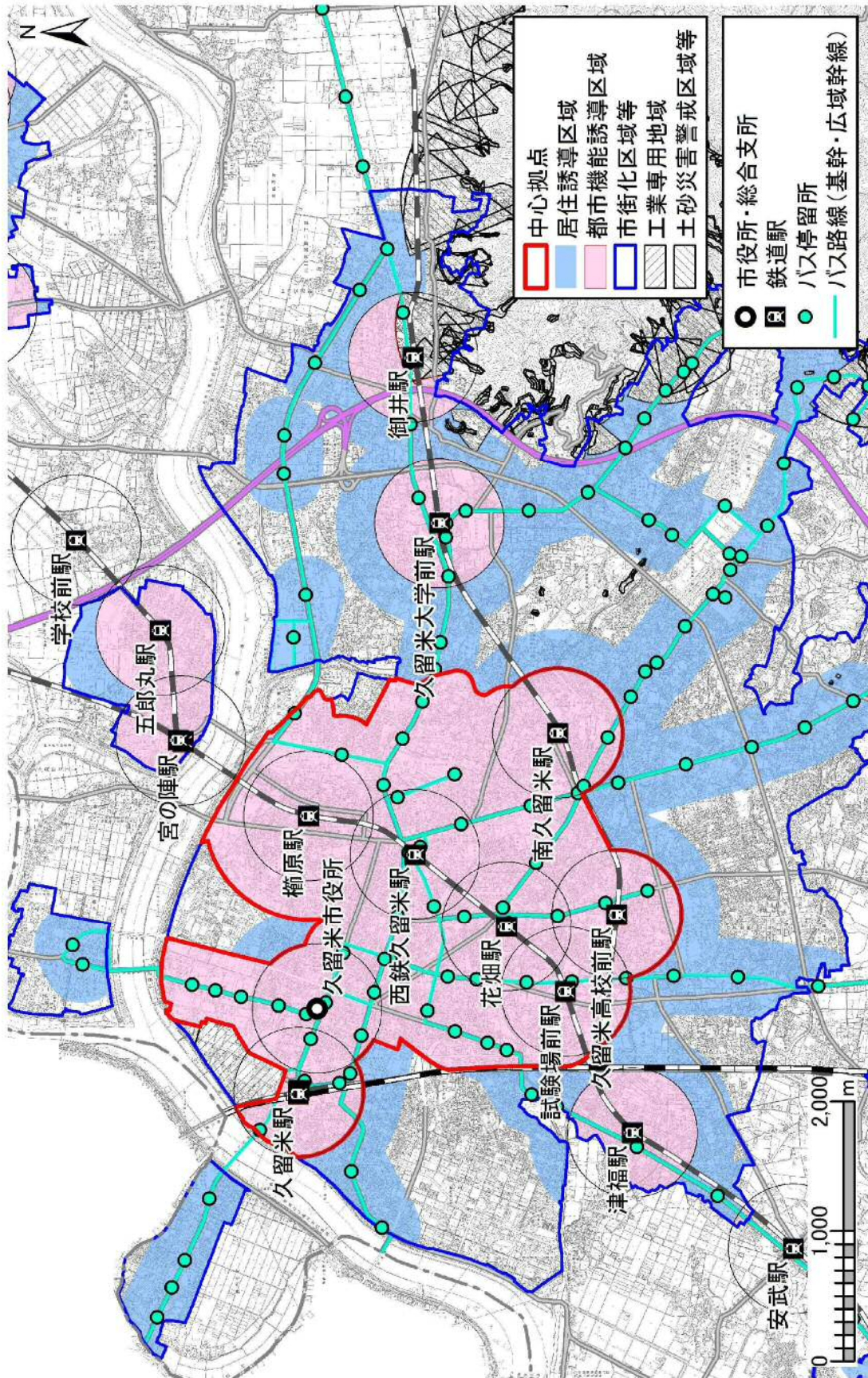
＜市役所・総合支所及び鉄道駅からの500m圏＞
・ 高齢者徒歩圏

iii) 対象とする鉄道駅について

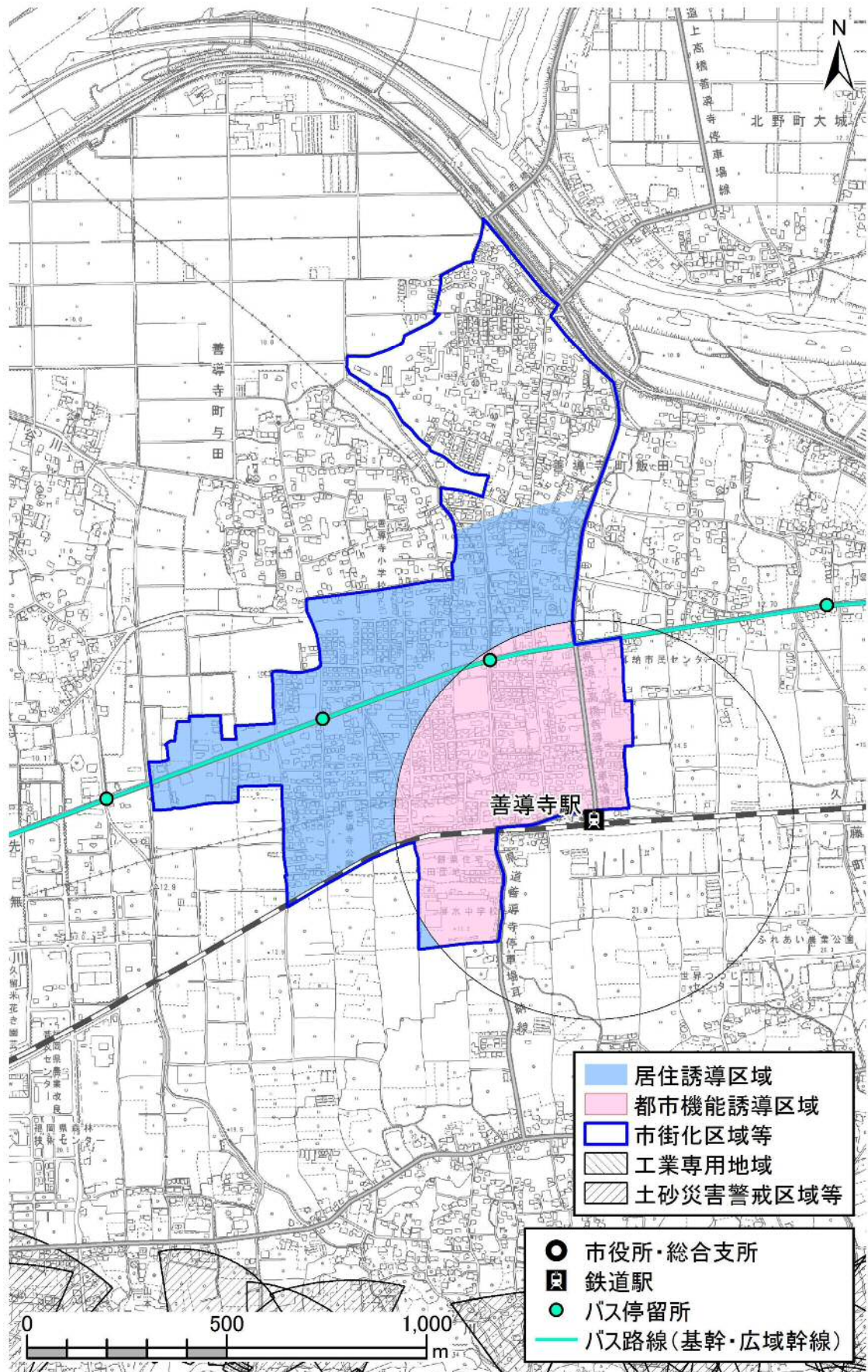
- 歩いて暮らせるまちづくりの実現に向けては、鉄道駅周辺に都市機能や居住を誘導することが重要となります。このため、都市機能誘導区域を設定する鉄道駅は、市街化区域及び用途地域内に分布するすべての駅を対象とします。

③都市機能誘導区域図

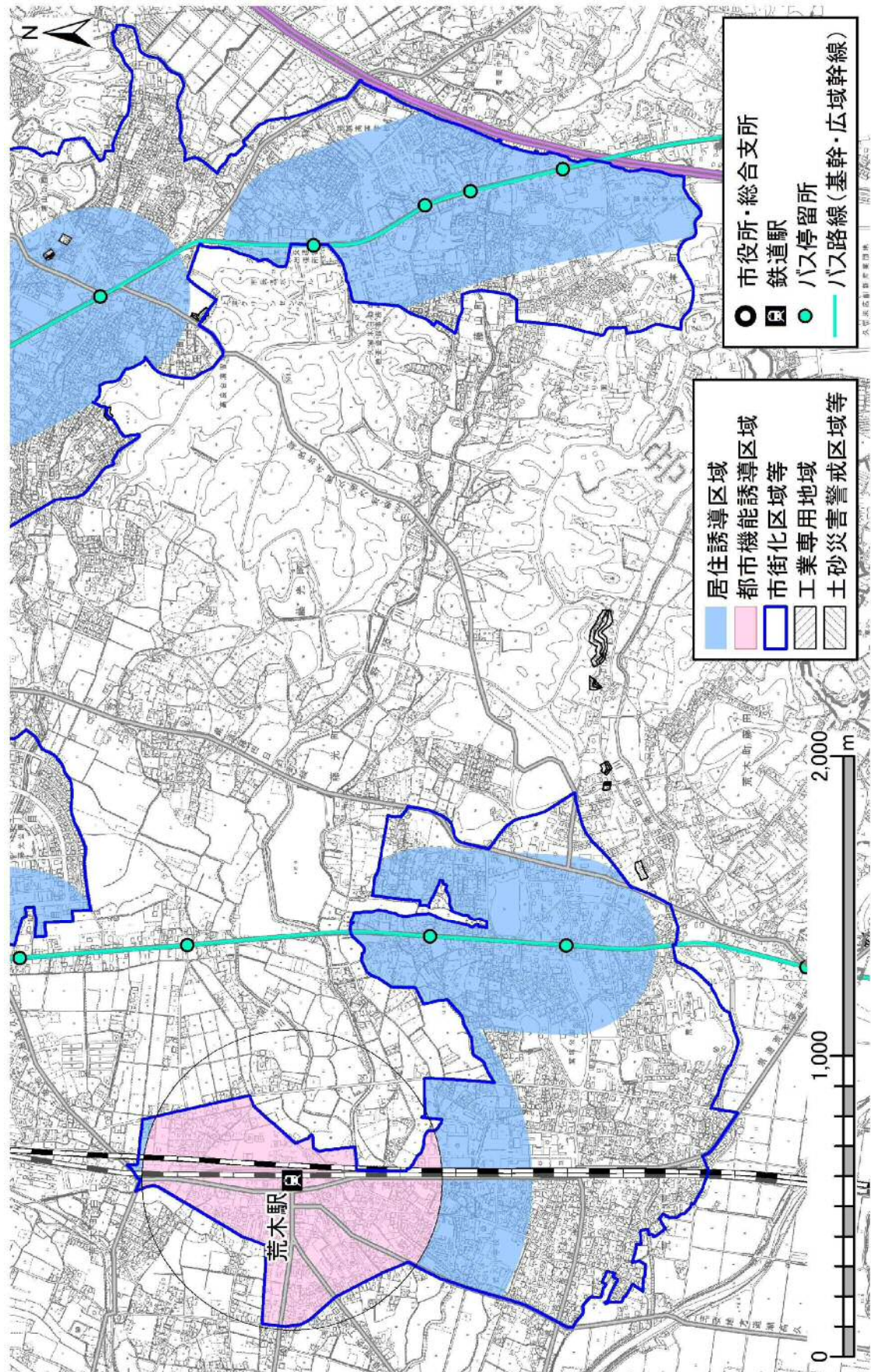
図：都市機能誘導区域(久留米中心地域 ※善導寺、荒木、大善寺を除く)



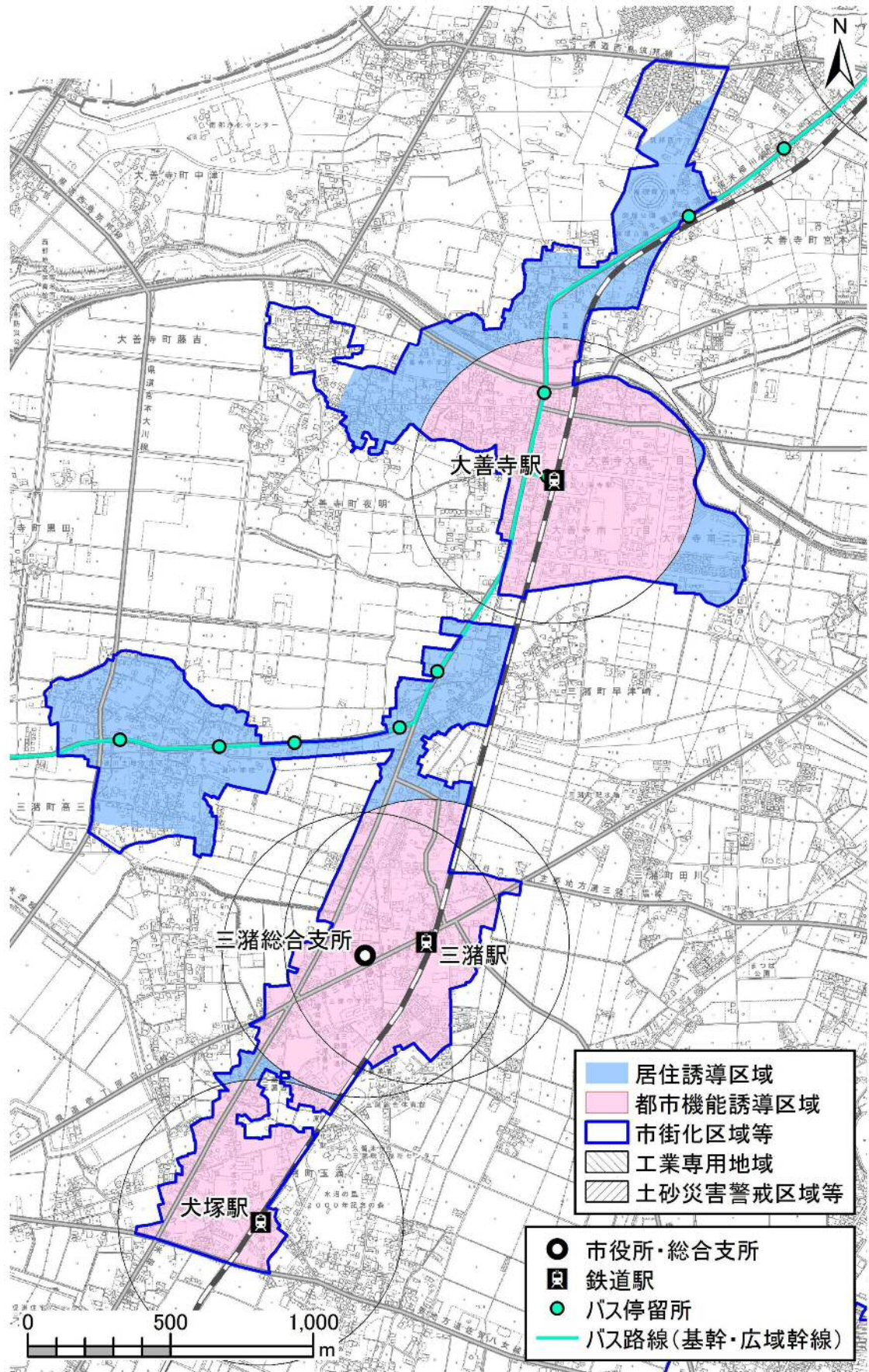
図：都市機能誘導区域(善導寺地域)



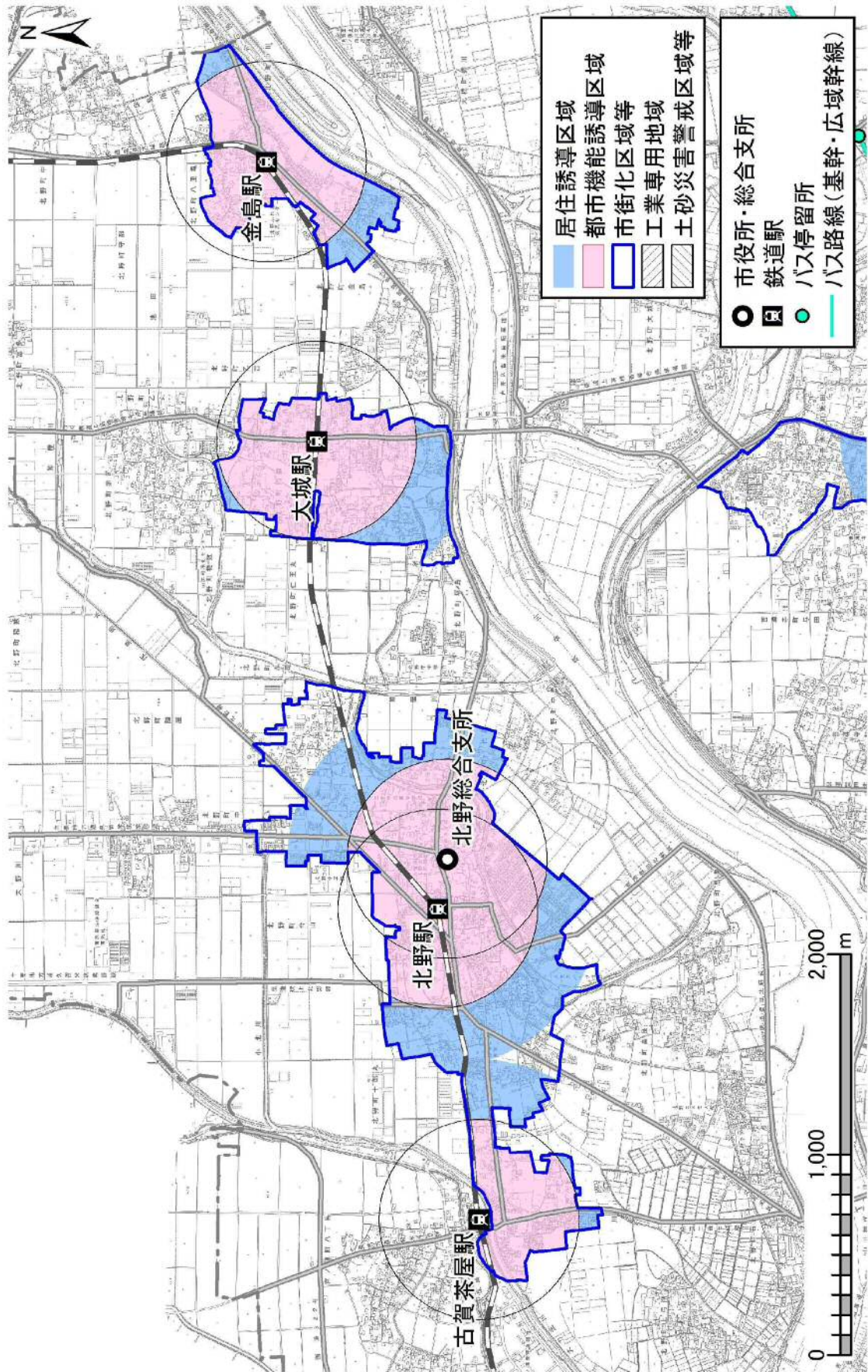
図：都市機能誘導区域(荒木地域)



図：都市機能誘導区域(大善寺地域、三漕地域)

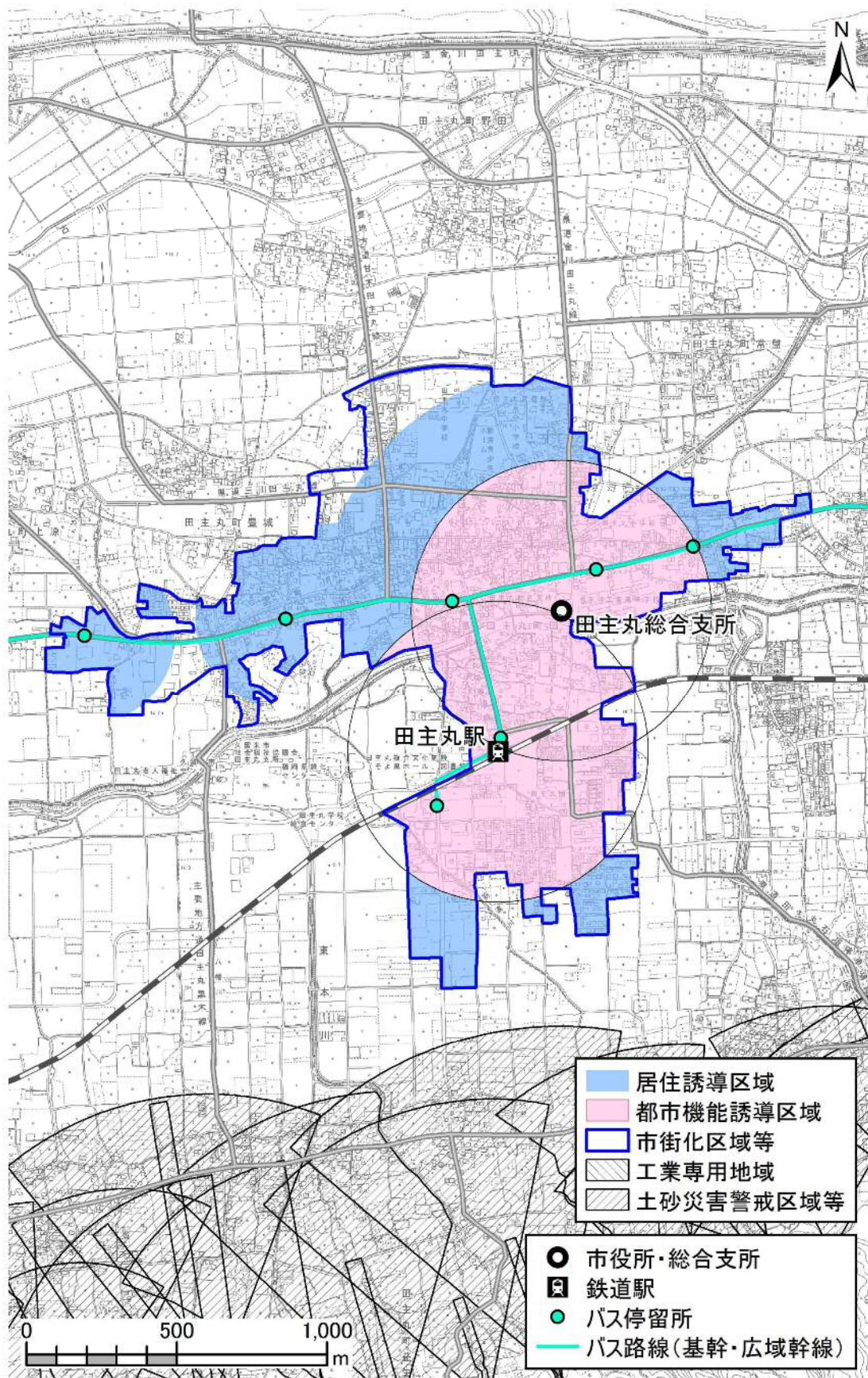


図：都市機能誘導区域(北野地域)



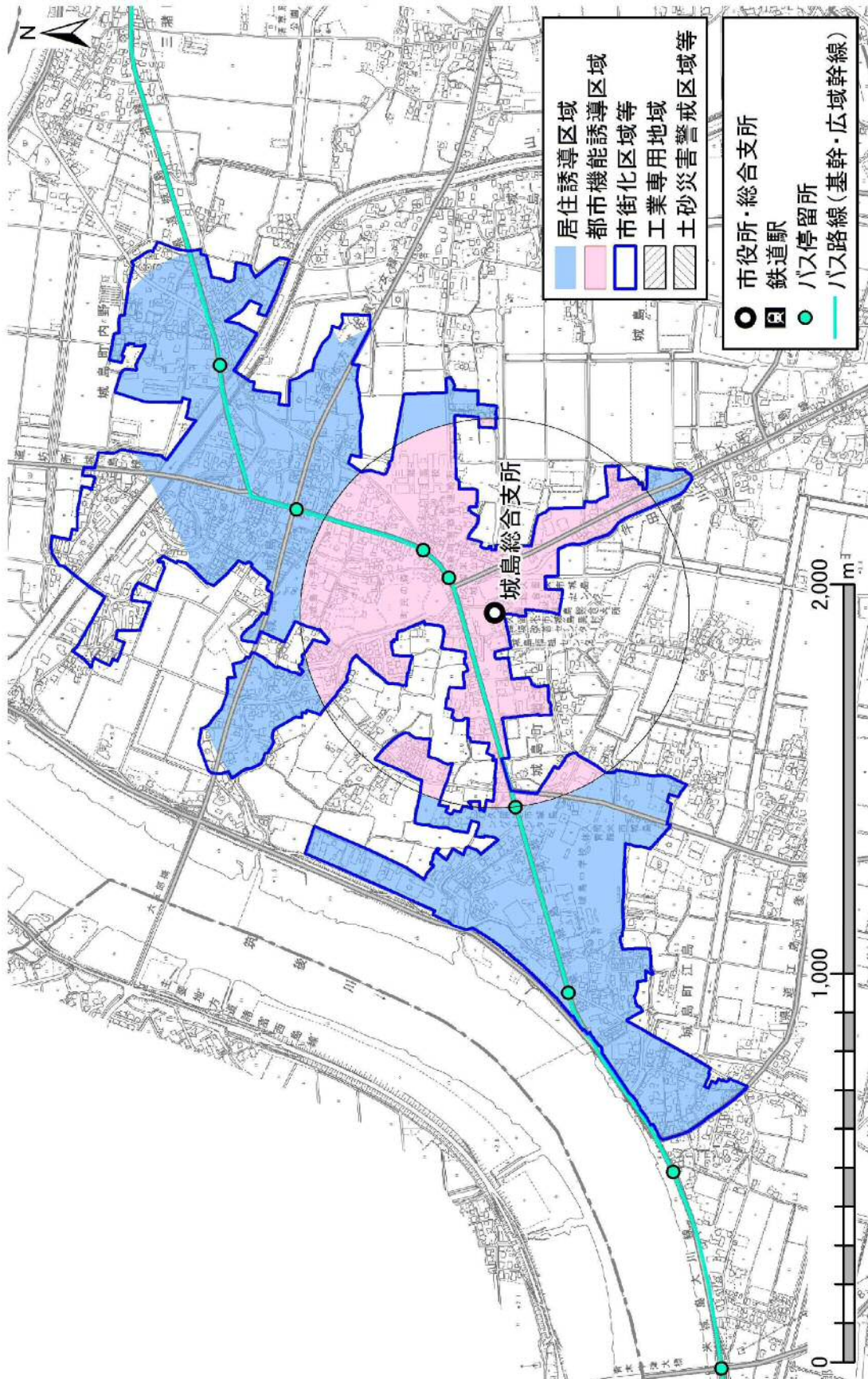
図：都市機能誘導区域(田主丸地域)

※用途地域界は想定区域となるため、都市計画の決定に応じて区域を設定



図：都市機能誘導区域(城島地域)

※用途地域界は想定区域となるため、都市計画の決定に応じて区域を設定



5-2. 誘導施設について

1. 誘導施設とは

(「都市計画運用指針」より)

◆誘導施設の基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するもので、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

また、都市機能誘導区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられるとされています。

◆誘導施設の設定

①定めることが考えられる誘導施設

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下の施設などを定めることが考えられます。

- i) 高齢化の中で必要性の高まる施設
- ii) 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設
- iii) 集客力がありまちの賑わいを生み出す施設
- iv) 公共施設

表：誘導施設(都市計画運用指針より)

高齢化の中で必要性の高まる施設	・病院・診療所等の医療施設 ・老人デイサービスセンター等の社会福祉施設 ・小規模多機能型居宅介護事業所 ・地域包括支援センター など
子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設	・幼稚園や保育所等の子育て支援施設 ・小学校等の教育施設 など
集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	・図書館、博物館等の文化施設 ・スーパーマーケット等の商業施設 など
公共施設	・行政サービスの窓口機能を有する支所等の行政施設 など

②その他留意事項

誘導施設については、以下の留意事項が定められています。

- i) 都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。
- ii) 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

2. 久留米市における誘導施設の設定について

(1) 誘導施設検討の流れ

久留米市における「誘導施設」の設定については、「中心拠点」「地域生活拠点」など、地域の役割からみて必要となる施設を設定します。また、生活圏の広がりや市民意識調査（平成26年度）、施設の連携・集約の考えを踏まえ設定します。

具体的には、以下の流れで検討を行います。（再掲）

Step1 地域特性からみる必要施設の検討(定性的検討)

- 都市計画マスタープラン等における「中心拠点」「地域生活拠点」など、地域の役割からみる必要施設を整理します。
- 人口、高齢化等の地域特性や生活圏の広がりから必要施設を整理します。
- 市民意識調査から市民が必要としている施設



Step2 各拠点への誘導施設設定

- 久留米市の都市づくりの方向性など、定性的な分析を通じて、各拠点に必要な施設を位置付けます。



Step3 必要な機能の充足状況の分析(定量的分析)

- 各地域で必要な施設について、充足状況を定量的に整理します。

(2) 地域特性からみる必要施設の検討【Step 1】

地域特性からみる必要な施設の検討にあたっては、以下のポイントで整理します。

①「地域特性」や「拠点」の役割からみる必要施設

・都市計画マスタープラン、立地適正化計画の基本方針等を踏まえ、「中心拠点」「地域生活拠点」などの役割からみる必要施設を整理します。

②地域の人口構成等からみる必要施設

・将来人口、高齢化の状況等から、各地域特性からみる地域の方向性と、そこからみえる必要施設を整理します。

③市民意識調査からみる必要施設

・既存のアンケート調査等より、市民意識調査から、生活サービスの満足度等を整理します。これを踏まえ、市民意識からみる必要施設を整理します。

①「地域特性」や「拠点」の役割からみる必要施設

(i) 都市計画マスタープランにおける各拠点の位置づけと想定される施設

都市計画マスタープランにおける、「中心拠点」「地域生活拠点」などの位置づけ、立地適正化計画策定に係る国等の位置づけから、各拠点に必要な都市機能を整理します。

表：拠点の役割からみる必要施設

区分	方針	必要施設(誘導が考えられる施設)
中心拠点	・高次都市機能(商業・業務・行政・交通・医療・福祉・教育・文化等)を集積し、県南の発展を牽引する本市の中心部	・高次医療機能(総合病院等) ・高次商業機能(デパート、大規模商業施設) ・高次業務機能(複合業務施設) ・高次福祉施設 ・教育施設(大学等) ・文化施設(文化ホール等) ・その他市及び拠点を牽引する施設
地域生活拠点等	・日常生活に必要な生活利便施設が集積し、日常生活圏の中心となる地域	・医療機能(診療所等) ・商業機能(スーパー等) ・児童福祉機能(保育園、子育て支援施設) ・高齢者福祉機能

参考:利用人口と都市機能(再掲)

・「立地適正化計画説明資料(国土交通省都市局都市計画課 平成26年11月)」において、人口規模に応じて想定される都市機能の内容は以下

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典:都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の圏域と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、圏域や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒圏域:半径500メートル、周辺人口:3,000人、流動客

その他の地域⇒圏域:半径2〜3キロメートル(幹線道路沿いに立地)、周辺人口:3,000人〜4,000人、流動客

*食品スーパー(2,000〜3,000㎡規模) ⇒周辺人口1〜3万人

*ドラッグストア(1,000〜1,500㎡規模) ⇒周辺人口1〜3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

有限会社 リティルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

参考:利用人口と都市機能

・「立地適正化計画作成の手引き(案) 国土交通省都市局都市計画課 平成27年4月」において、拠点類型毎において想定される各種機能イメージは以下

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設 コミュニティサロン 等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、放課後児童クラブ* 子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 食品スーパー、コンビニ
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局、ATM
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

(ii) 都市計画マスタープラン地域別構想の位置づけと想定される施設

都市計画マスタープランにおける、地域別構想に位置づけられた施設は、以下の通りです。

中央部地域(久留米中心地域)

目標:『多様な都市機能の集積を活かし、多くの人が集い県南地域の顔となる地域づくり』

- ・商業、業務、医療、文化など、市の中心的役割を担う高次都市機能
- ・文化・芸術・交流機能
- ・スポーツ・レクリエーション機能(武道館)

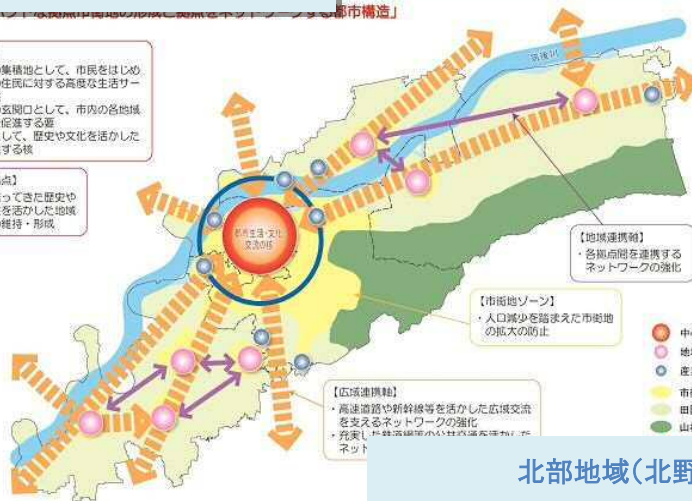
南部地域(久留米周辺地域)

目標:『充実した都市基盤に支えられ、利便性の高い暮らしや産業活動を育む地域づくり』

- ・商業、業務施設(駅周辺)

【中心拠点】
 ・都市機能の集積地として、市民をはじめ県南地域の住民に対する高度な生活サービスの提供
 ・広域交通の玄関口として、市内の各地域との連携を促進する
 ・本市の顔として、歴史や文化を活かした交流を促進する核

【地域生活拠点】
 ・各地域が培ってきた歴史や文化、個性を活かした地域生活拠点の維持・形成



北部地域(北野地域)

目標:『恵まれた営農環境と居住環境が調和し、産業・業務機能が充実した地域づくり』

- ・日常生活に必要なサービス(北野駅)
- ・商業、業務施設

西部地域(城島・三潞地域)

目標:『鉄道の利便性や伝統が息づく田園環境の中で、住み続けたい地域づくり』

- ・日常生活に必要なサービス(荒木駅、大善寺駅、三潞駅、犬塚駅、城島総合支所)
- ・商業、業務施設

東部地域(善導寺・田主丸地域)

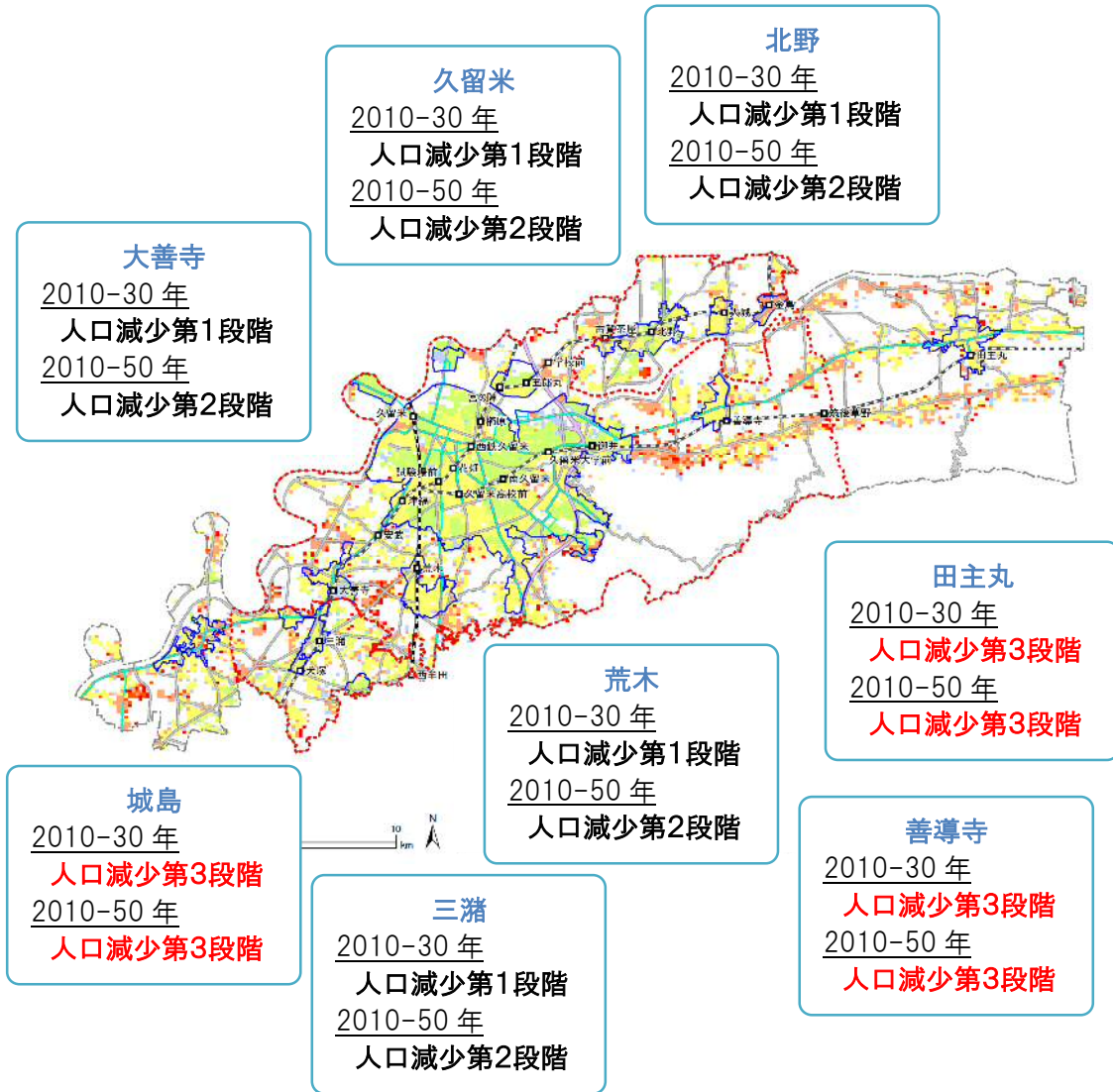
目標:『緑豊かな自然や魅力ある観光資源を活かし、多くの人をひきつける地域づくり』

- ・日常生活に必要なサービス(善導寺駅、田主丸総合支所)
- ・商業、業務施設

②地域の人口構成等からみる必要施設

(i) 地域別の人口減少の特徴について

人口プロセスは、3つのプロセスを経て進行するといわれており、20年後（参考：40年後）の各地域の人口減少の段階をみると、田主丸、善導寺、城島地域では、人口減少段階が進んでいます。

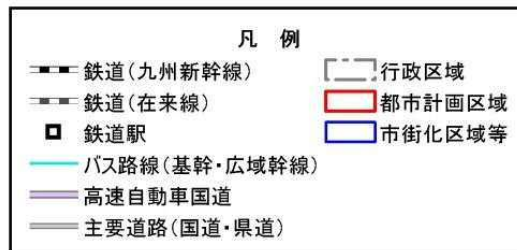


人口減少の3つのプロセス

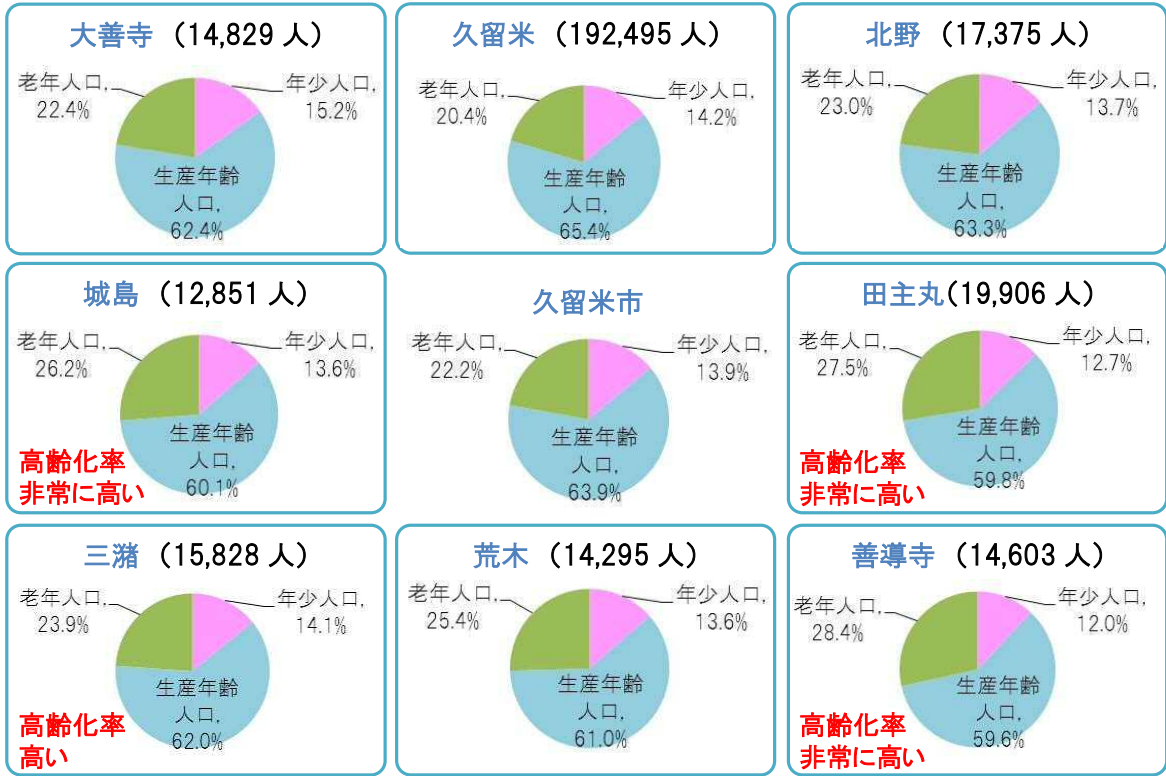
第1段階：【老年人口増加】+【若年人口減少】

第2段階：【老年人口維持・微増】+【若年人口減少加速】

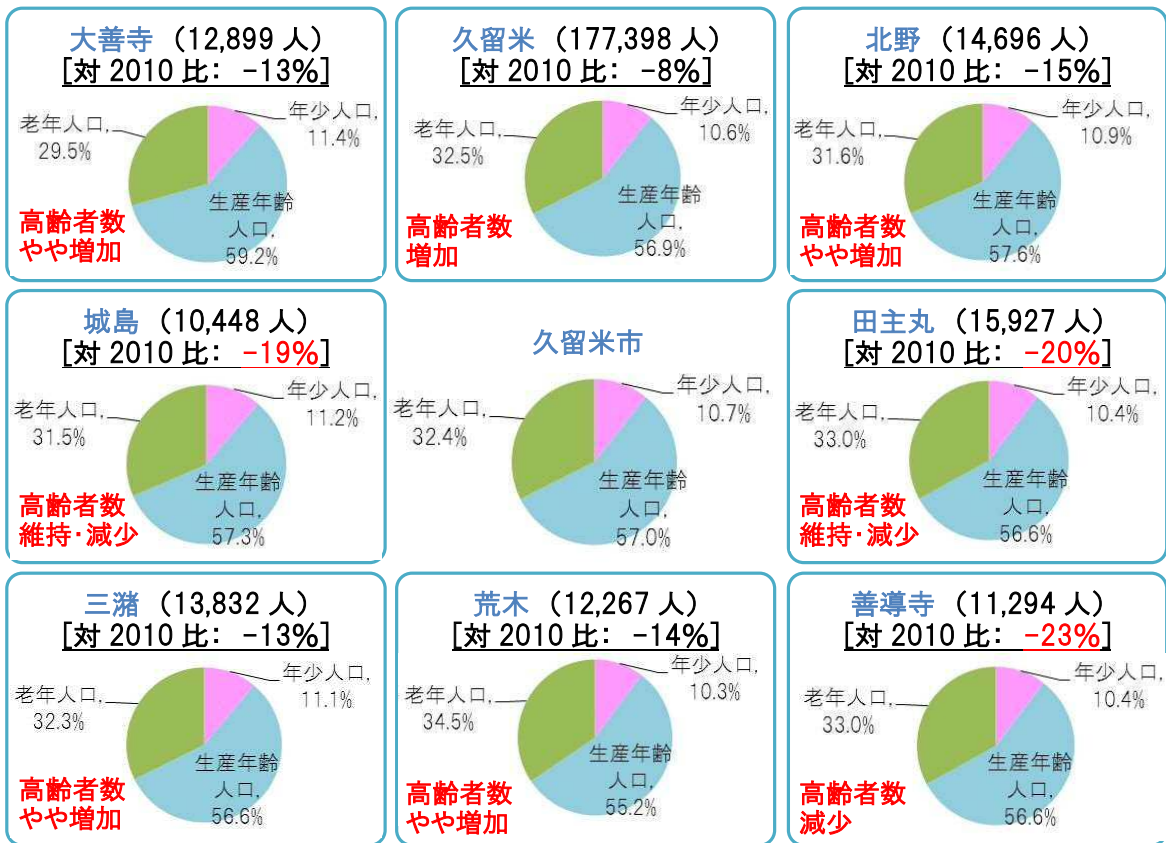
第3段階：【老年人口減少】+【若年人口減少加速】



参考：地域別人口特性(2010年人口構成)



参考：地域別人口特性(2030年人口構成)



(ii) 地域別人口特性から見る必要施設

久留米 (192,495 人)

拠点	<ul style="list-style-type: none"> 中心拠点 ※生活拠点を含む
人口	<ul style="list-style-type: none"> 少子化進行 高齢者数が増大 (47%増)
方向	<ul style="list-style-type: none"> 少子化の対策 増大する高齢者人口の対策 高次都市機能(中心)、生活サービス機能(生活)の誘導

田主丸(19,906 人)

拠点	<ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点
人口	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少率高い (-20%) 人口減少「第3段階」 高齢化率は増加するが、今後高齢者人口は維持・減少
方向	<ul style="list-style-type: none"> 急激な人口の減少の対策 生活サービス機能の誘導

善導寺 (14,603 人)

拠点	<ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点
人口	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少率高い (-23%) 人口減少「第3段階」 高齢化率は増加するが、今後高齢者人口は維持・減少
方向	<ul style="list-style-type: none"> 人口の呼び戻し(集約)の対策 生活サービス機能の誘導

北野 (17,375 人)

拠点	<ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点
人口	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の増加 少子化進行
方向	<ul style="list-style-type: none"> 少子化の対策 高齢者増加の対策 生活サービス機能の誘導

荒木 (14,295 人)

拠点	<ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点
人口	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の増加 少子化進行
方向	<ul style="list-style-type: none"> 少子化の対策 増大する高齢者人口の対策 生活サービス機能の誘導

城島 (12,851 人)

拠点	<ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点
人口	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少率高い (-19%) 人口減少「第3段階」 高齢化率は増加するが、今後高齢者人口は維持・減少
方向	<ul style="list-style-type: none"> 急激な人口の減少の対策 生活サービス機能の誘導

大善寺 (14,829 人)

拠点	<ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点
人口	<ul style="list-style-type: none"> 他地域に比べ年少人口が高いが、今後少子化進行 高齢者の増加
方向	<ul style="list-style-type: none"> 少子化の対策 高齢者増加の対策 生活サービス機能の誘導

三瀨 (15,828 人)

拠点	<ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点
人口	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の増加 少子化進行
方向	<ul style="list-style-type: none"> 少子化の対策 増大する高齢者人口の対策 生活サービス機能の誘導

③市民意識調査からみる必要施設

(i) 市民意識調査(平成26年度)

●地域別住みやすさ改善項目

久留米(住みよいと感じる人:84%)

住み よい 理由	①買物・飲食の日常生活が便利 ②医療・福祉が充実 ③緑や自然が多い
住み にくい 理由	①治安がよくない ②住んでいる人が不親切 ③企業等の活気がない

田主丸(住みよいと感じる人:69%)

住み よい 理由	①緑や自然が多い ②新鮮な農産物・食べ物が豊富 ③買物・飲食の日常生活が便利
住み にくい 理由	①雇用環境が整っていない ②通勤・通学が不便 ③買物・飲食の日常生活が不便

善導寺(住みよいと感じる人:86%)

住み よい 理由	①緑や自然が多い ②買物・飲食の日常生活が便利 ③新鮮な農産物・食べ物が豊富
住み にくい 理由	①治安がよくない ②通勤・通学が不便 ②企業等の活気がない ②雇用環境が整っていない ②買物・飲食の日常生活が不便

北野(住みよいと感じる人:83%)

住み よい 理由	①緑や自然が多い ②医療・福祉が充実 ②新鮮な農産物・食べ物が豊富 ②買物・飲食の日常生活が便利
住み にくい 理由	①買物・飲食の日常生活が不便 ②通勤・通学が不便 ③企業等の活気がない

荒木(住みよいと感じる人:91%)

住み よい 理由	①緑や自然が多い ②買物・飲食の日常生活が便利 ③通勤・通学が便利
住み にくい 理由	①通勤・通学が不便 ①治安がよくない ①雇用環境が整っていない

城島(住みよいと感じる人:65%)

住み よい 理由	①緑や自然が多い ②住んでいる人が親切 ③新鮮な農産物・食べ物が豊富
住み にくい 理由	①通勤・通学が不便 ②買物・飲食の日常生活が不便 ③医療・福祉が不十分 ③企業等の活気がない ③雇用環境が整っていない 他

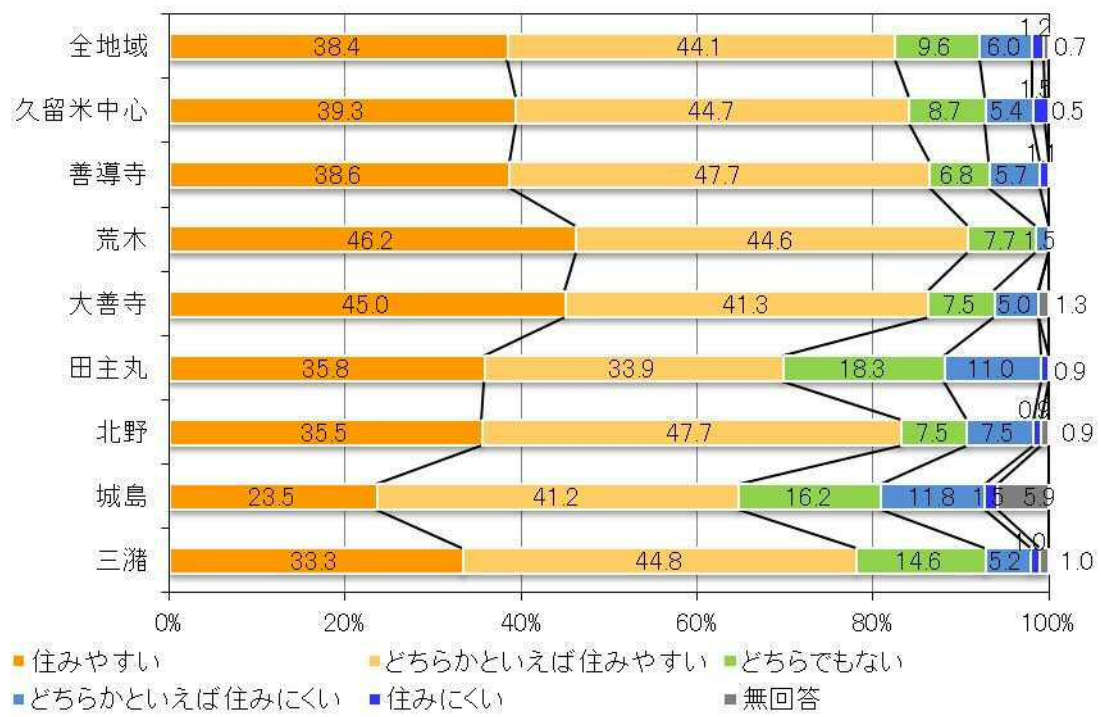
大善寺(住みよいと感じる人:86%)

住み よい 理由	①医療・福祉が充実 ②買物・飲食の日常生活が便利 ③緑や自然が多い ③通勤・通学が便利
住み にくい 理由	①治安が良くない ①雇用環境が整っていない ③通勤・通学が不便 ③買物・飲食の日常生活が不便

三潞(住みよいと感じる人:78%)

住み よい 理由	①緑や自然が多い ②買物・飲食の日常生活が便利 ③通勤・通学が便利
住み にくい 理由	①通勤・通学が不便 ①治安がよくない ③子育て環境がよくない ③買物・飲食の日常生活が不便

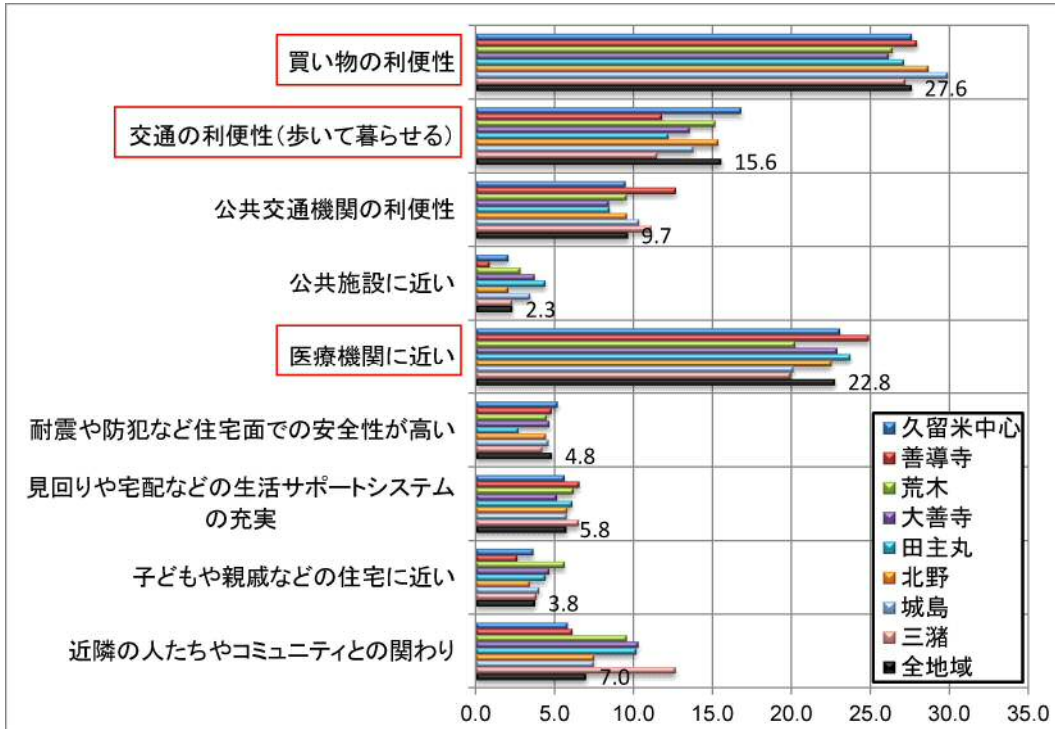
※「住みよい理由」「住みにくい理由」の①～③は、それぞれの理由の上位1位～3位を表す。
回答数が同じ場合は、同順位として整理。



<地域別住みやすさ満足度>

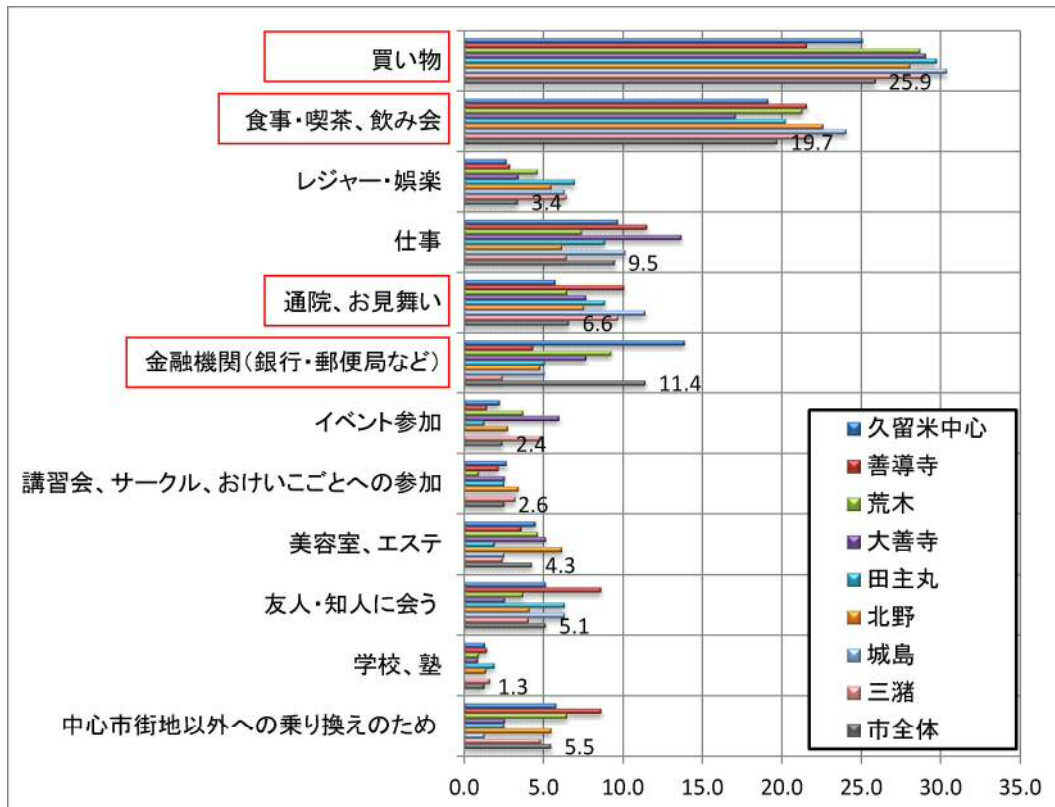
● 「住まいの環境として必要な要素」

- 住まい環境として将来必要な機能は、「買い物」「医療」「交通」

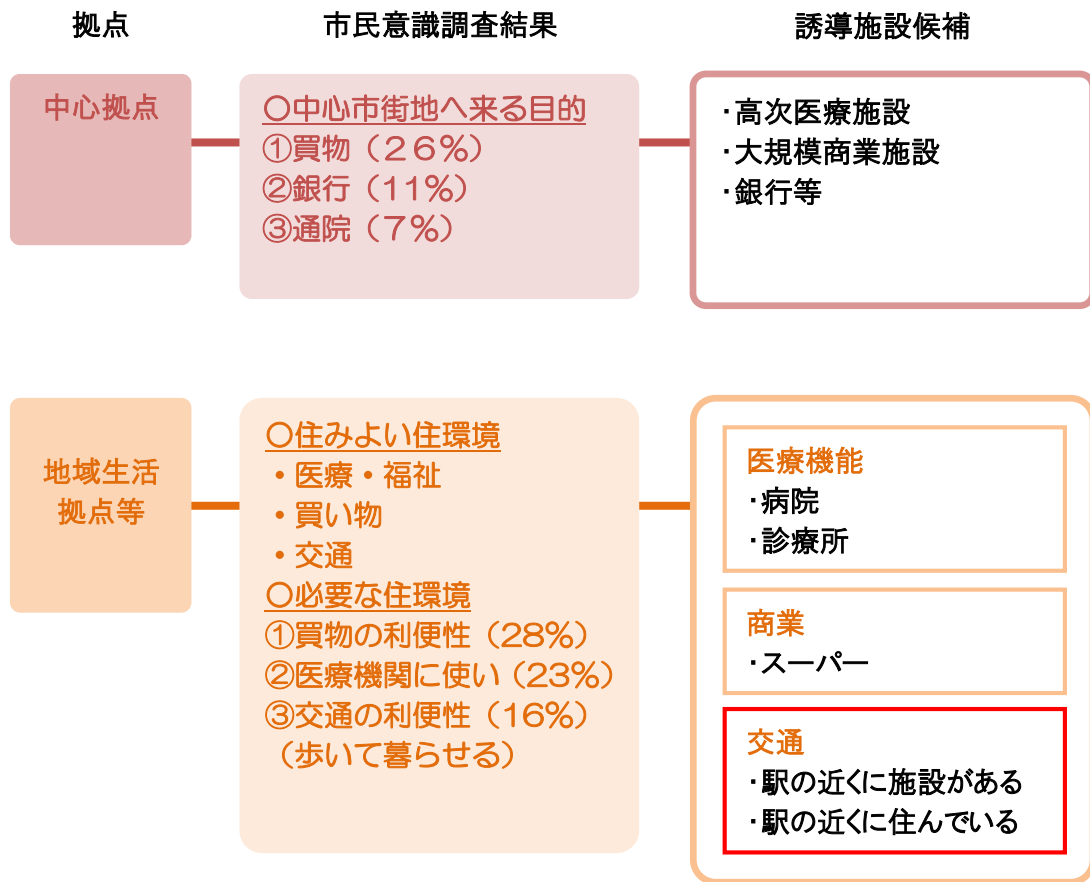


● 「中心市街地へ来る目的」

- 中心市街地に求められる機能は、「買い物」「飲食」「金融」「通院」



(ii) 市民意識調査からみる必要施設



④地域特性からみる必要施設の検討（STEP1：まとめ）

久留米市都市計画マスタープラン、人口特性、市民意識調査から定性的に必要と考えられる施設機能は以下の通りです。

	都市計画マスタープラン	人口特性	市民意識調査	必要な誘導施設 (定性的)
中心拠点	高次都市機能 ・高次医療機能 ・大規模商業施設 ・文化芸術交流施設など	・子育て支援機能 ・増大する高齢者対策 ・高次都市機能 (生活サービス機能)	(中心市街地に来る目的) ・買い物 ・金融機関 ・通院、お見舞い	・高次医療施設 ・大規模商業施設 ・金融機関 ・文化芸術交流施設 ・子育て支援施設 ・高齢者福祉施設
地域生活拠点等	日常生活に必要なサービス ・医療機能 ・商業機能 ・子育て機能 ・高齢者福祉機能	・子育て支援施設 ・高齢者増加の対策施設 ・生活サービス機能	(将来必要と考える住環境) ・買い物利便性 ・医療機関に近い ・交通便利性	・医療施設 ・スーパーマーケット ・金融機関 ・子育て支援施設 ・高齢者福祉施設

(3) 各拠点への誘導施設設定【Step 2】

①久留米市の都市づくりの方向性などを踏まえた施設について

STEP 1で検討した施設機能について、久留米市の都市づくりの方向性を踏まえ、市民の多くが日常サービスとして必要な施設について、以下の施設を誘導施設として位置付けます。

●中心拠点

久留米市は、人口減少、超高齢社会においても、自立し、持続的に発展する、県南の中核都市にふさわしい都市づくりを目指しており、広域的な高次都市機能の整備・充実を推進しています。

立地適正化計画に位置付ける中心拠点の『都市機能誘導施設』については、これら高次都市機能のうち、市民の多くが中心拠点へ来る目的としている商業施設、医療施設、金融施設を誘導施設と位置付けます。

STEP 1で検討したその他の施設については、今回、誘導施設として位置付けを行わないものの、今後、それら施設の立地適正について、関係機関と連携し、市民の暮らしやすさの向上を図っていきます。

●地域生活拠点等

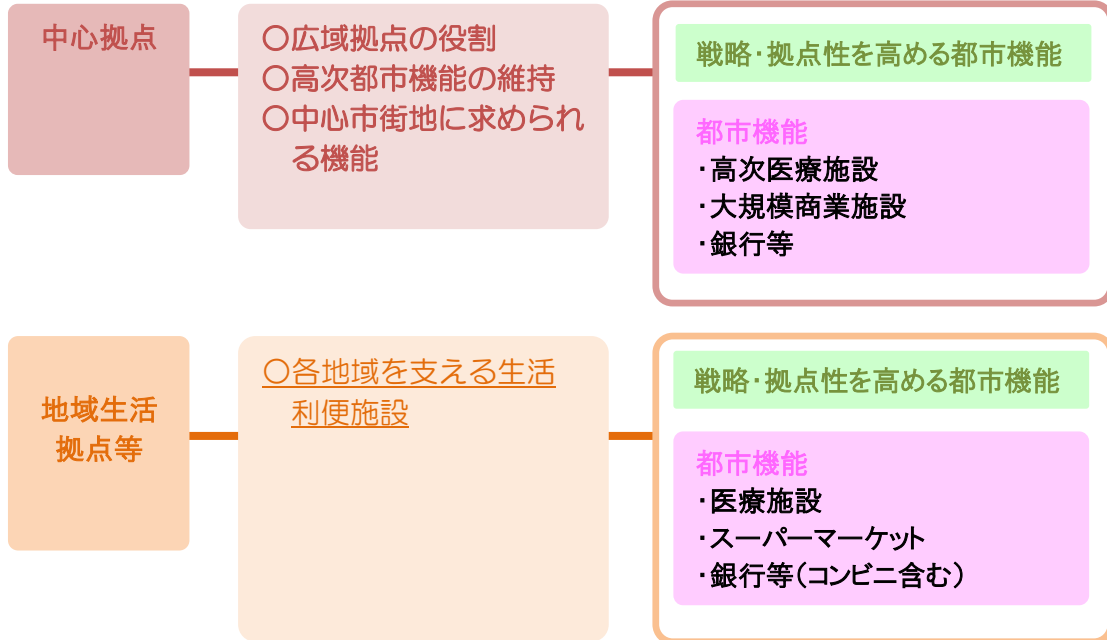
地域生活拠点等における日常生活に必要な施設については、医療施設、商業施設、高齢者福祉施設の他、子育て支援施設が考えられます。

立地適正化計画に位置付ける地域生活拠点の『都市機能誘導施設』については、市民が将来必要な住環境として求めている商業施設、医療施設、金融施設と位置付けます。

STEP 1で検討したその他の施設については、中心拠点同様、今回、誘導施設として位置付けを行わないものの、今後、それら施設の立地適正について、関係機関と連携し、市民の暮らしやすさの向上を図っていきます。

②各区域への誘導施設の考え

中心拠点及び地域生活拠点等へ誘導する施設は以下となります。



(4) 必要な機能の充足状況【Step 3】

①充足状況の分析について

必要な機能の充足状況の分析は、『(3) 各拠点への誘導施設設定』で整理した、「地域生活拠点・生活拠点」へ誘導する施設を対象とします。「中心拠点」へ誘導する高次都市機能は、政策的な位置づけが重要となるため、上位計画等より整理します。

●充足状況の分析方法

- 居住誘導区域内における各施設の利用圏域の指標を整理します。
- 具体的には、「区域カバー率」、「人口カバー率」、「人口密度」、「及び施設あたり人口」から、施設の充足状況について整理します。それぞれの計算式、及び評価基準は以下です。

・【区域カバー率(%)】
＝(各施設の徒歩圏内の区域面積)／(居住誘導区域面積)

・【人口カバー率(%)】
＝(各施設の徒歩圏内に居住する人口)／(居住誘導区域内の人口総数)

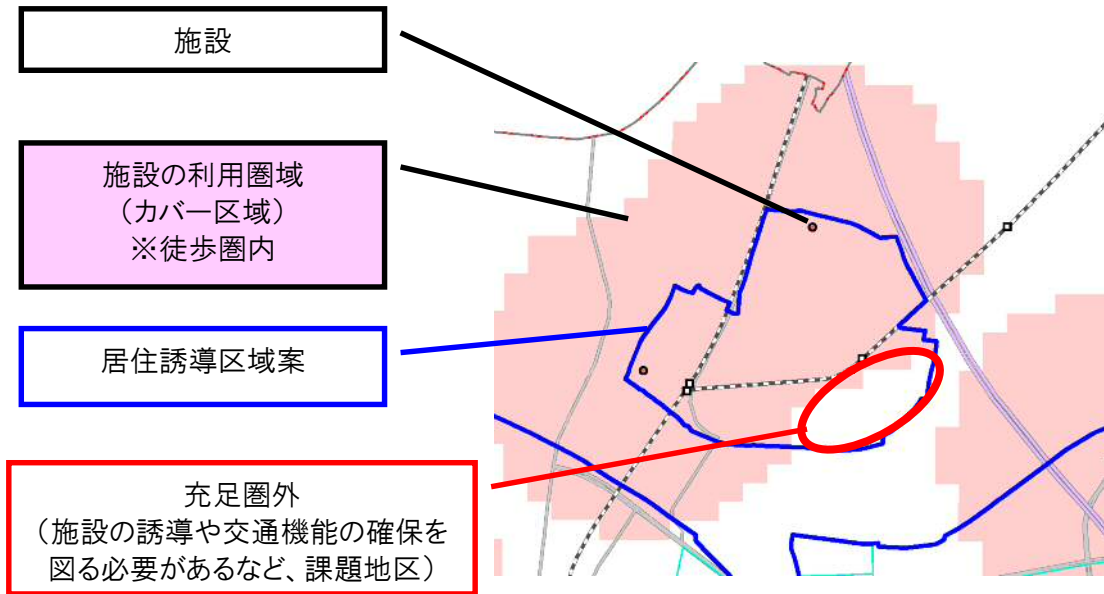
・【人口密度(人/ha)】
＝(各施設の徒歩圏の区域における人口密度)

・【施設あたり人口】
＝(居住誘導区域内の各施設数／居住誘導区域内の人口総数)
(※参考:居住誘導区域の利便性をカバーする区域外に分布する施設を含む場合)
【施設あたり人口】
＝(居住誘導区域内および区域外の各施設数／居住誘導区域内の人口総数)

※徒歩圏は、施設中心から800m

※各施設の徒歩圏内の人口、面積、人口密度は、居住誘導区域内を対象

参考:充足状況の分析の考え(施設の充足範囲)



●充足状況の考察

- 居住誘導区域内における、「区域カバー率」「施設のカバー人口」「区域内の人口密度」を踏まえ、施設の充足状況や施設の必要性を考察します。
- 考察にあたっては、以下の内容について整理します。

地区	区域カバー率	人口カバー率	人口密度	施設当たり人口
	考察内容	同左	同左	同左

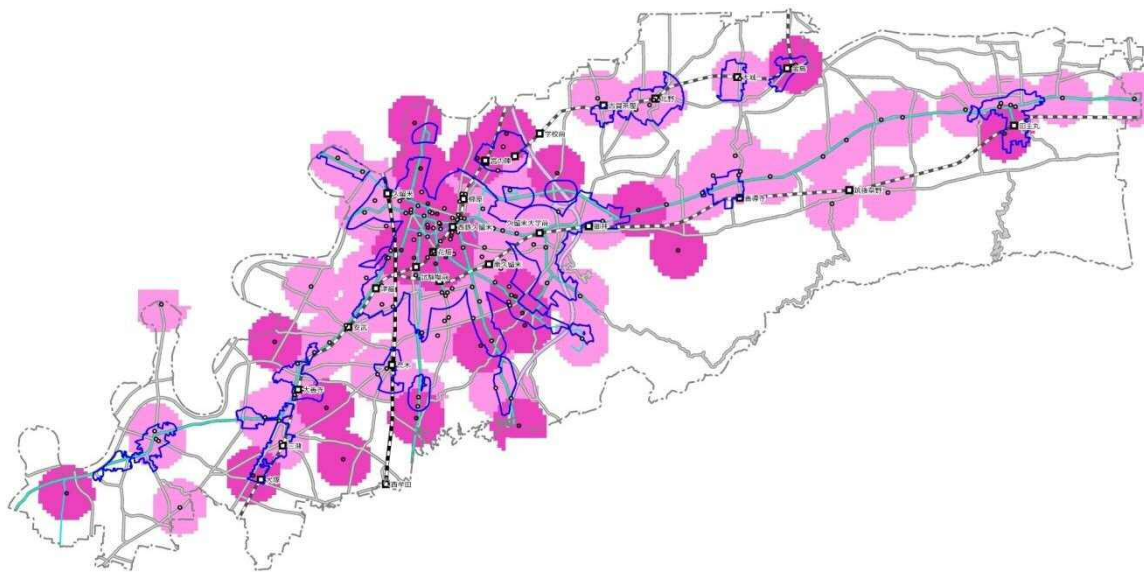
考察の 考え	充足 居住誘導区域内の概 ねの範囲をカバー	充足 居住誘導区域内の概 ねの人口をカバー	充足 人口密度が高く、機能 の持続性の確保が可能	充足 市平均に比べ施設当たり 人口が低い(施設が充 足)
	不足 カバーできない区域 多い	不足(低い) 居住誘導区域内にカ バーできない人口が多い	不足(基準値より低 い・基準値程度) 機能の持続性が確保で きない・将来その恐れが ある	不足(高い) 市平均に比べ施設当たり 人口が高く、施設が不足
	基準:カバー率75% 未滿を対象	基準:カバー率75% 未滿を対象	基準:「都市構造評価 ハンドブック」地方都市 30万の平均より低い 或いは平均程度(人口 減少により将来基準を 下回る恐れ)	基準:久留米市平均より 低い

課題地区として整理

②充足状況の分析結果

●内科（病院・診療所）

	カバー率		人口密度 ※平均20	施設当たり人口 ※区域外を含む	結果
	区域	人口			
久留米 中心拠点	99%	99%	59人/ha	1,467 (1,269)	充足
その他地域 生活拠点	96%	97%	37人/ha	1,184 (771)	・城島の一部区域で不足
久留米市	98%	99%	53人/ha	1,403 (1,130)	—

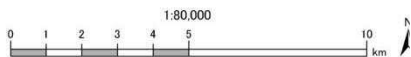
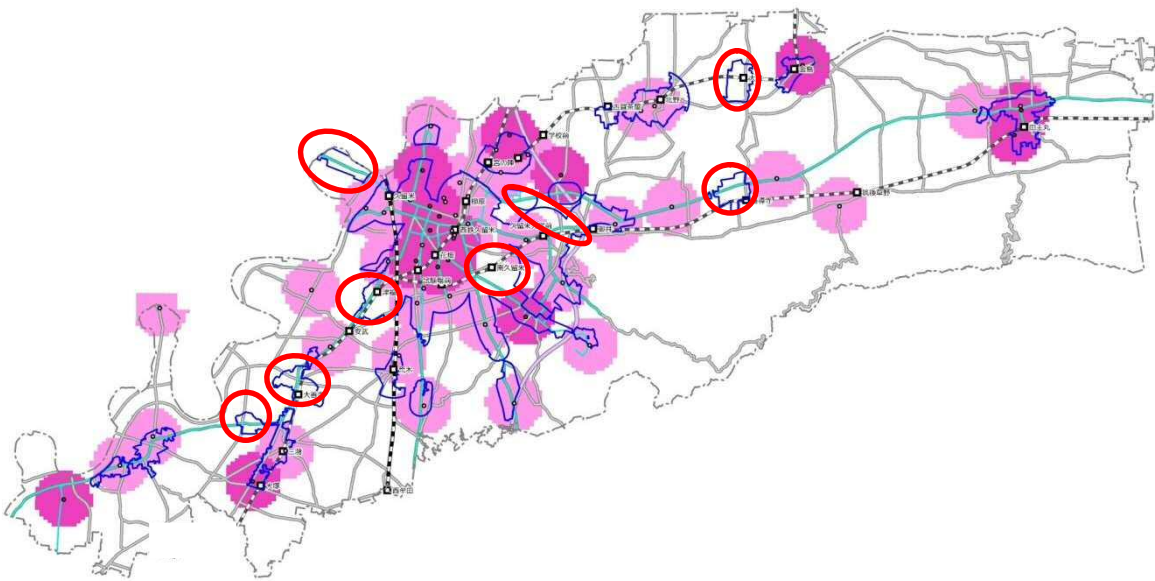


凡例	
—●— 鉄道(九州新幹線)	□ 行政区域
—●— 鉄道(在来線)	□ 居住誘導区域
□ 鉄道駅	
— バス路線(基幹・広域幹線)	
— 高速自動車国道	
— 主要道路(国道・県道)	

凡例	
●	内科を含む病院
○	内科を含む診療所
■	内科を含む病院から800m以内の地区
■	内科を含む診療所から800m以内の地区

●外科（病院・診療所）

	カバー率		人口密度 ※平均20	施設当たり人口 ※区域外を含む	結果
	区域	人口			
久留米 中心拠点	79%	79%	59人/ha	3,706 (3,435)	概ね充足 ・長門地区、外縁部の一部不足となるが、公共交通により補完
その他地域 生活拠点	64%	56%	32人/ha	2,551 (2,211)	・善導、大善寺寺地域は、居住誘導区域内に 施設なし ・北野地域大城駅周辺なし ・城島地域は将来機能の持続性が確保できない恐れあり ・三潴地域は、西武地区で施設なし
久留米市	75%	75%	52人/ha	3,412 (3,107)	—

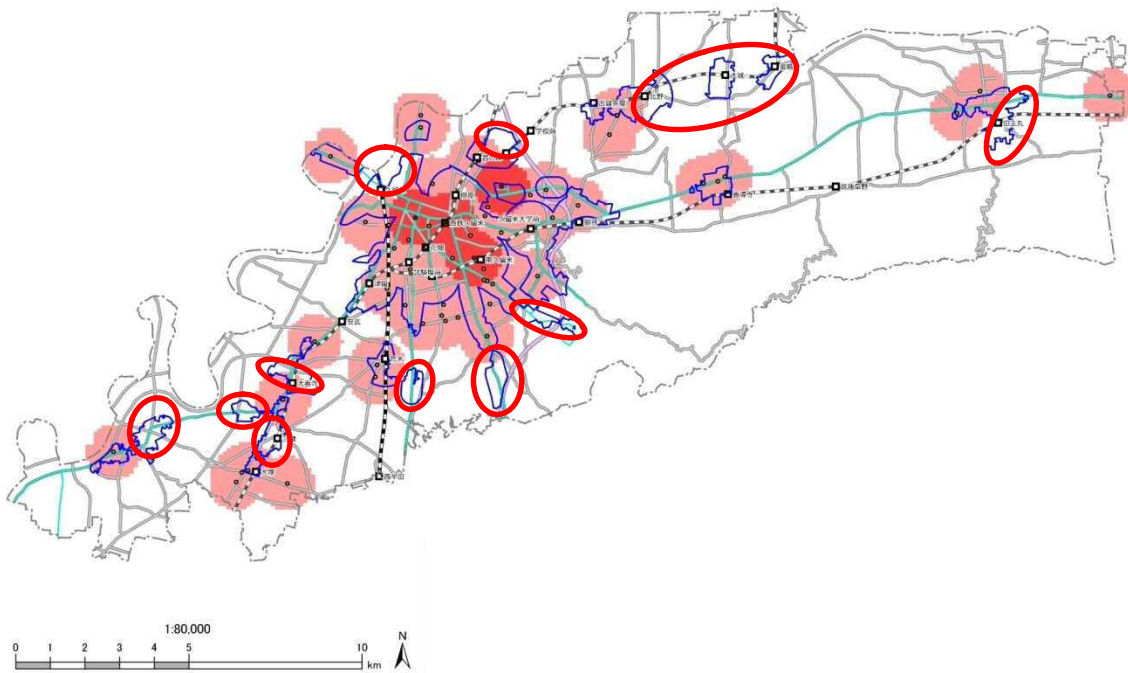


凡例	
--- 鉄道(九州新幹線)	□ 行政区域
--- 鉄道(在来線)	□ 居住誘導区域
□ 鉄道駅	
— バス路線(基幹・広域幹線)	
— 高速自動車国道	
— 主要道路(国道・県道)	

凡例	
● 外科を含む病院	
○ 外科を含む診療所	
■ 外科を含む病院から800m以内の地区	
■ 外科を含む診療所から800m以内の地区	

●基幹商業施設（デパート、スーパー等）

	カバー率		人口密度 ※平均20	施設当たり人口 ※区域外を含む	結果
	区域	人口			
久留米 中心拠点	86%	89%	61人/ha	4,543 (3,353)	充足 ※上津地区、外縁部の一部不足 となるが、公共交通により補完
その他地域 生活拠点	45%	46%	37人/ha	3,316 (2,073)	・北野地域は、全体的に不足。 特に北野駅東、大城駅、金島駅 に立地なし ・大善寺地域の駅周辺、田主丸 地域の駅周辺、城島地域の東部 地区、三潴地域の駅周辺及び 西部地区に不足 ・久留米地域は外縁部で一部 不足
久留米市	74%	81%	57人/ha	4,244 (3,000)	



凡 例

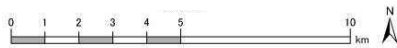
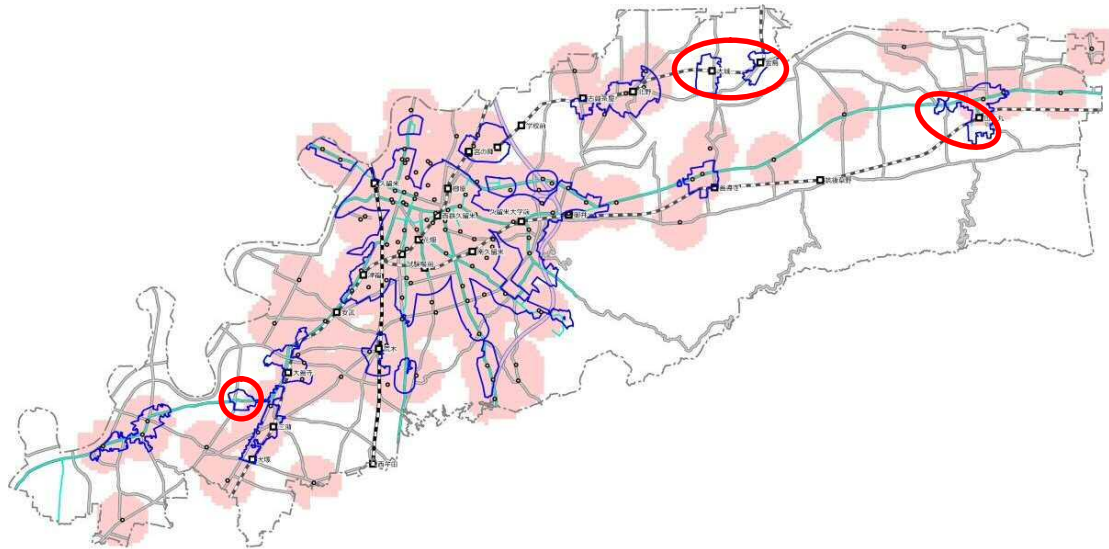
— 鉄道(九州新幹線)	□ 行政区域
— 鉄道(在来線)	□ 居住誘導区域
□ 鉄道駅	
— バス路線(基幹・広域幹線)	
— 高速自動車国道	
— 主要道路(国道・県道)	

凡 例

● デパート
● スーパー等
■ デパートから800m以内の地区
■ スーパー等から800m以内の地区

● (参) 商業施設② (コンビニ)

	カバー率		人口密度 ※平均20	施設当たり人口 ※区域外を含む	結果
	区域	人口			
久留米 中心拠点	98%	98%	59人/ha	1,984 (1,565)	充足
その他地域 生活拠点	79%	82%	37人/ha	2,073 (1,184)	・北野地域の大城駅、金島駅で 立地なし ・田主丸地域の駅周辺で立地 なし、三潴地域の駅周辺や 西部地区で不足
久留米市	93%	95%	54人/ha	2,000 (1,475)	—

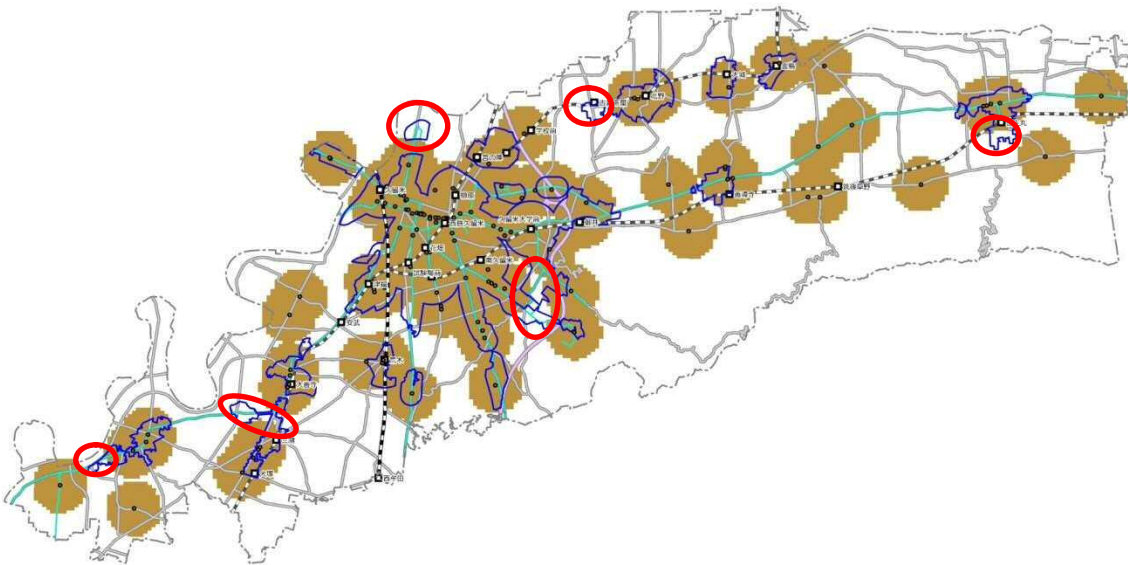


凡 例	
--- 鉄道(九州新幹線)	□ 行政区域
--- 鉄道(在来線)	□ 居住誘導区域
□ 鉄道駅	
— バス路線(基幹・広域幹線)	
— 高速自動車国道	
— 主要道路(国道・県道)	

凡 例	
○	コンビニエンスストア
■	コンビニエンスストアから800m以内の地区

●金融施設

	カバー率		人口密度 ※平均20	施設当たり人口 ※区域外を含む	結果
	区域	人口			
久留米 中心拠点	93%	95%	60人/ha	1,929 (1,760)	充足 ※小森野地区、外縁部の一部 不足となるが、公共交通により 補完
その他地域 生活拠点	86%	87%	37人/ha	1,228 (1,005)	・三潴地域の西部地区、田主丸 地域の駅南部、北野地域の古賀 茶駅周辺で不足
久留米市	91%	93%	54人/ha	1,740 (1,540)	—



凡 例	
--- 鉄道(九州新幹線)	□ 行政区域
--- 鉄道(在来線)	□ 居住誘導区域
■ 鉄道駅	
— バス路線(基幹・広域幹線)	
— 高速自動車国道	
— 主要道路(国道・県道)	

凡 例	
● 金融施設	
■ 金融施設から800m以内の地区	

3. 誘導施設について（再掲）

久留米市立地適正化計画における誘導施設は、各拠点ごとに以下のように設定します。

●中心拠点

○中心拠点としての役割

県南の広域拠点、久留米市を牽引する広域拠点としての位置づけを踏まえ、高次都市機能の集積を図ります。

想定される施設

- ・久留米市の賑わいや活力を創出する大規模商業施設、文化芸術交流施設など
- ・県南及び久留米市の発展を牽引する高次医療施設など

○市民が求める中心拠点としての機能

市民が中心拠点を利用する目的として、買い物、通院、金融関係が多くなっています（市民意識調査における「中心市街地へ来る主な目的」）。このため、これら都市機能の集積を図ります。

想定される施設

- ・中心拠点における生活利便性を高める商業機能、医療機能、金融機能等

●地域生活拠点

○日常生活の利便性を享受できる拠点としての役割

各地域（生活圏）の日常生活の利便性を支える地域生活拠点としての位置づけを踏まえ、日常生活に必要なサービス機能の集積を図ります。

特に、高齢者が増加する将来の人口特性を踏まえ、高齢期における日常生活利便性の向上を図ります。

○市民が求める住環境

市民が将来必要と考える住環境について、買い物、医療、交通の利便性が多くなっています（H26年度市民意識調査より）。

このため、これら市民が求める住環境の構築を図る機能の集積を図ります。

想定される施設

- ・日常生活に必要な商業機能、医療機能、金融機能等

●各誘導区域への誘導施設の設定

拠点	役割	誘導施設
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○広域拠点の役割 ○高次都市機能の維持 ○中心市街地に求められる機能 	<p>《戦略・拠点性を高める都市機能を有するもの》※</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高次医療施設 (地域医療支援病院又は特定機能病院) ・大規模商業施設 (床面積3,000m²超) ・銀行等
地域生活拠点等	<ul style="list-style-type: none"> ○各地域を支える生活利便施設 	<p>《戦略・拠点性を高める都市機能を有するもの》※</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療施設 (中心拠点における誘導施設を除く) ・スーパーマーケット (中心拠点における誘導施設を除く、床面積500m²超) ・銀行等 (ATM設置のコンビニ含む)

<施設規模等の詳細>

誘導施設	規模等の詳細
高次医療施設	医療法第4条に定める地域医療支援病院又は医療法第4条の2に定める特定機能病院
医療施設	医療法第1条の5に定める病院又は診療所
大規模商業施設	物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000m ² を超えるもの
スーパーマーケット	食品衛生法第51条に定める食肉販売業又は魚介類販売業を行う店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が500m ² を超えるもの
銀行等	銀行法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行、信用金庫法第4条に基づく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、労働金庫法第6条に基づく免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会、農林中央金庫法に基づく農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫法に基づく商工組合中央金庫

※《戦略・拠点性を高める都市機能を有するもの》

戦略、拠点性を高める都市機能については、「久留米市新総合基本計画」や「久留米市都市計画マスタープラン」等で目指している都市像の実現に向け、都市機能の役割を担う施設の整備に関する検討が具体的になされるなかで、本計画の都市機能誘導施設への位置付けについて検証していくものとします。

4. 届出制度について

●届出制度の目的

久留米市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するために行うものです。

●届出の対象となる区域

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法に基づき市への届出が必要です。

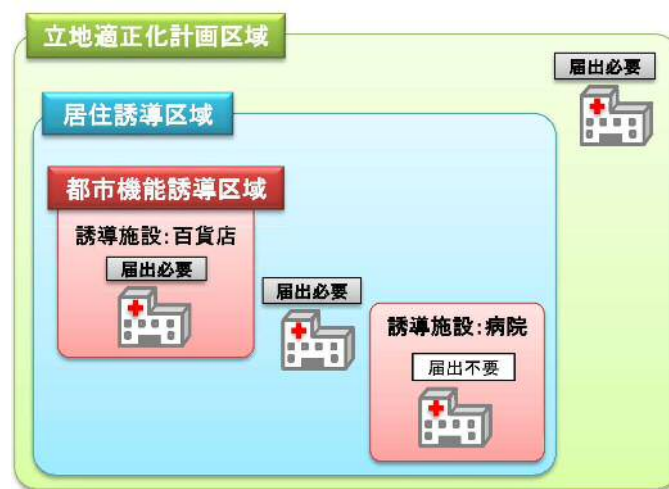
●届出の対象となる行為

開発行為

- ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 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



<届出の対象となる開発行為等>

●届出の時期

開発行為等に着手する30日前までに届出を行う必要があります。