

2 土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

2-1 土地利用区分別規模の目標

2-2 地域別の概要



2 土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

2-1 土地利用区分別規模の目標

(1) 基準年次及び目標年次

計画の基準年次及び目標年次は、次のとおりとします。

○基準年次 平成 29 年 (2017 年)

○目標年次 令和 12 年 (2030 年)

なお、見直しについては中間年次などを定めることなく、経済・社会状況の変化等を踏まえて、必要に応じて検討します。

(2) 目標年次における将来人口の想定

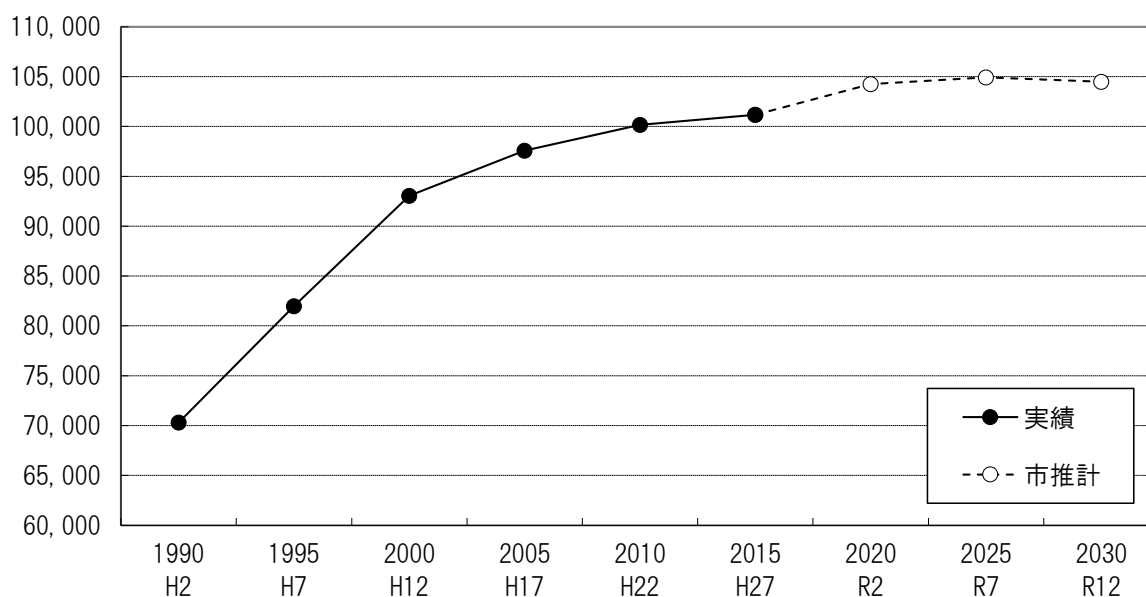
第六次筑紫野市総合計画では、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の人口推計と市独自の人口推計が示されています。社人研推計では令和 2 年（2020 年）頃に、また、市独自推計では令和 7 年（2025 年）頃に人口のピークを迎え、その後、減少すると見込まれています。目標年次である令和 12 年（2030 年）においては、市独自推計では、104,490 人となっています。

この結果を踏まえ、本計画の目標年次における将来人口は 104,490 人を想定するものとします。

■表 将来人口の推計■

(単位：人)

	1990 H2	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2	2025 R7	2030 R12
実績	70,303	81,988	93,049	97,571	100,172	101,081			
市推計							104,240	104,920	104,490



出典：国勢調査（実績）及び第六次筑紫野市総合計画（市推計）

1

市域の土地利用に関する基本構想

(3) 利用区分

本市の土地利用における利用区分は、農用地、森林、原野、水面等、道路、宅地、その他の7区分とします。

(4) 目標設定の方法

土地利用に関する基本構想に基づき、土地の利用目的に応じた利用区分ごとの目標を設定します。目標値は、将来的に宅地化が考えられる地点を勘案し設定しました。

(5) 目標年次における規模の目標

目標年次における利用区分ごとの規模の目標は下表のとおりです。

なお、目標値については、今後の経済社会の不確定さなどを考慮し、弾力的に理解されるべき性格のものです。

■表 利用区分別面積の目標値■

利用区分	面積 (ha)		増減値 (ha)	構成比 (%)	
	2016年 平成28年	2030年 令和12年 (目標年)		2016年 平成28年	2030年 令和12年 (目標年)
農用地	908	860	-48	10.3	9.8
農地	908	860	-48	10.3	9.8
田	837	808	-29	9.5	9.2
畑	71	52	-19	0.8	0.6
採草放牧地	—	—	—	—	—
森林	4,334	4,311	-23	49.4	49.1
国有林	440	440	0	5.0	5.0
民有林	3,894	3,871	-23	44.4	44.1
原野	—	—	—	—	—
水面・河川・水路	252	254	2	2.9	2.9
水面	87	89	2	1.0	1.0
河川	119	119	0	1.4	1.4
水路	46	46	0	0.5	0.5
道路	559	565	6	6.4	6.4
一般道路	507	513	6	5.8	5.8
農道	36	36	0	0.4	0.4
林道	16	16	0	0.2	0.2
宅地	1,232	1,322	90	14.0	15.1
住宅地	814	865	51	9.3	9.9
工業用地	43	70	27	0.5	0.8
その他の宅地	375	387	12	4.3	4.4
その他	1,488	1,461	-27	17.0	16.7
合計	8,773	8,773	0	100.0	100.0

※単位未満の四捨五入の関係で計と内訳が一致しないものがある

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

3

目標を達成するために必要な措置

参考図

参考資料

2-2 地域別の概要

歴史的な背景や地域の実情を反映して平成21年に策定した「筑紫野市地域コミュニティ基本構想」を踏まえ、市域を次の7地域に区分します。

7地域において、各地域の地勢や環境に応じた土地利用基本方針を踏襲し、これを補完する事項として地域別の概要を定めます。

■図 筑紫野市の地域区分■



■図 「地域別の概要」の位置づけ■

土地利用基本方針

- ◎住宅、商業、工業、農業、公園などのバランスが取れた土地利用の推進
 - ・活気に満ちたまちづくり
 - ・誰にでもやさしく便利に暮らせる都市へ
 - ・人口の変化に対応する都市構造への変換
- ◎安全で安心して暮らせるまちづくり
 - ・災害に強いまちづくりの推進
- ◎自然環境の保全と共生
 - ・次世代につなげる豊かな自然の保全
 - ・環境負荷の少ないまちづくりの実践

補完

地域別の概要

- ◎二日市地域
- ◎二日市東地域
- ◎山口地域
- ◎御笠地域
- ◎山家地域
- ◎筑紫地域
- ◎筑紫南地域

1

市域の土地利用に関する基本構想

(1) 二日市地域

①地域の概要

本地域は、古くから温泉と商業が盛んな地域として発展しており、JR 二日市駅や西鉄二日市駅周辺一帯を中心に商業機能が集積する都市的土地利用が進んでいる地域です。

天拝山周辺の森林を除く大部分が市街地であり、住宅地や商業・業務地として利用されています。JR 二日市駅、西鉄二日市駅周辺などの既成市街地では、老朽化した建物が密集しているところもあり、既存商店街では大型商業施設の進出に伴い、空き店舗もみられる状況です。

一方で、地域周辺部の市街化調整区域は、利便性の高さから都市的土地利用への転換需要が高くなっています。

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

②土地利用の方針

二日市温泉や天拝山歴史自然公園といった地域資源と鉄道駅などの高い交通利便性を活用し、多様な都市機能が集積する市街地の形成を目指し、有効かつ効率的な土地利用を図ります。

- 鉄道駅周辺などの中心市街地については、地域の意見を把握しながら、多様な都市機能の集積を図るとともに、土地利用の高度化を推進します。
- 天拝山周辺の森林の保全を図るとともに、地域資源や鉄道駅との連携を図ります。
- 土地利用の整序・集約化を図り、定住・転入の促進につながる土地利用の転換や誘導により、有効利用を促進します。
- 既成市街地に隣接する地区については、周辺環境との調和に配慮しながら、鉄道駅周辺などの都市的土地利用の適正を十分に考慮して、計画的かつ適切な土地利用を検討します。
- 市役所の移転に伴う旧庁舎跡地等については、有効な土地利用を検討します。

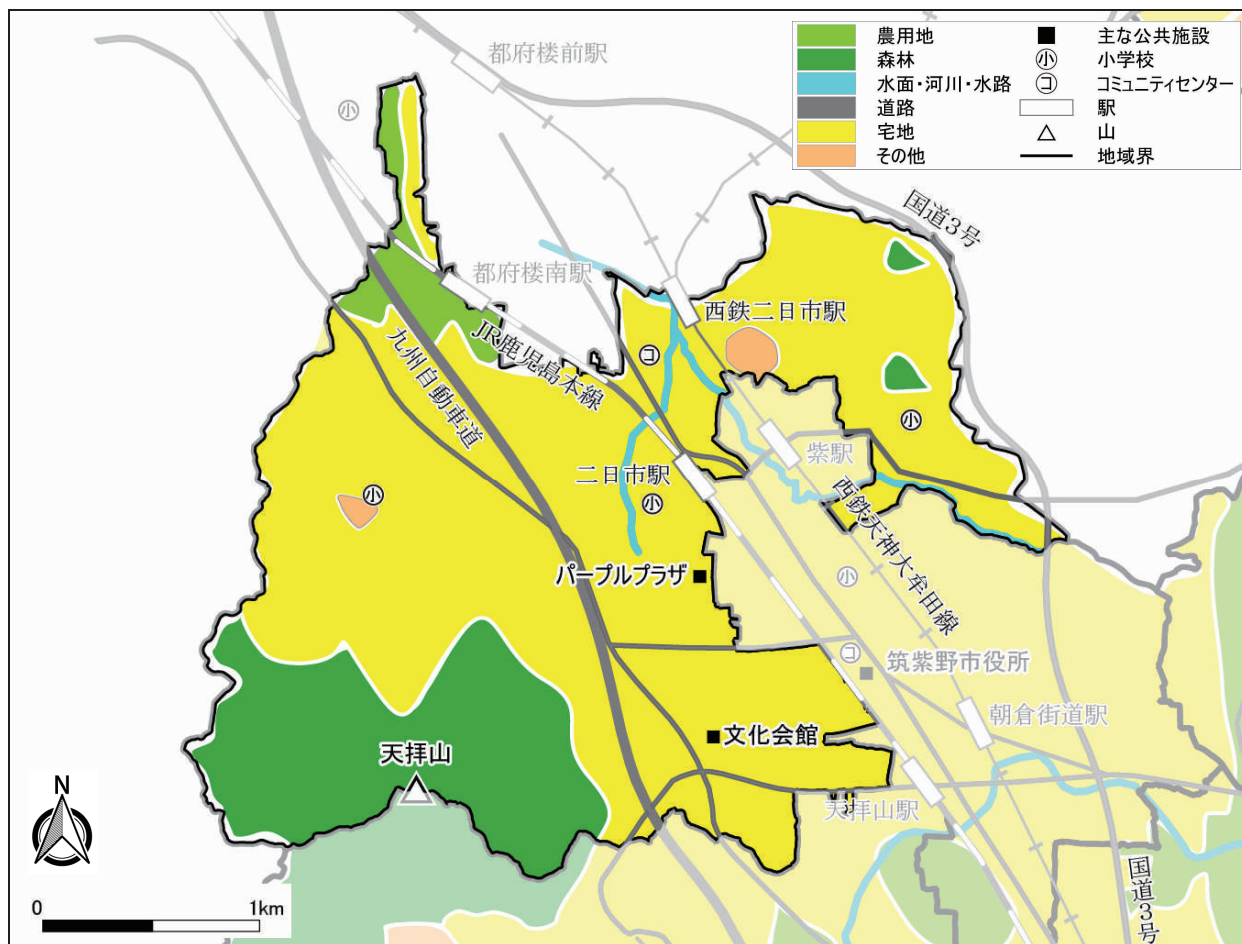
3

目標を達成するために必要な措置

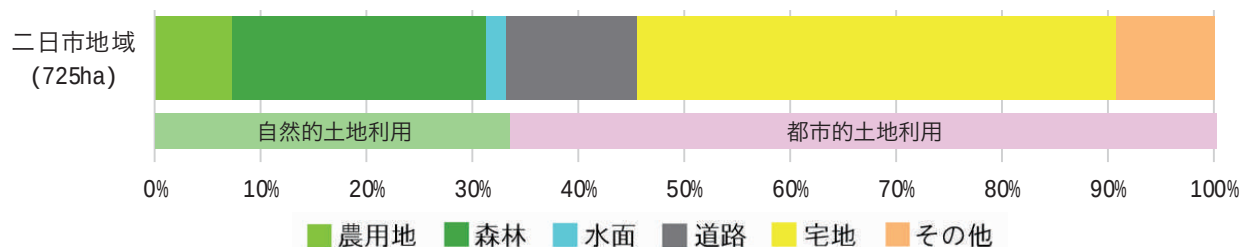
参考図

参考資料

■図 概要図■

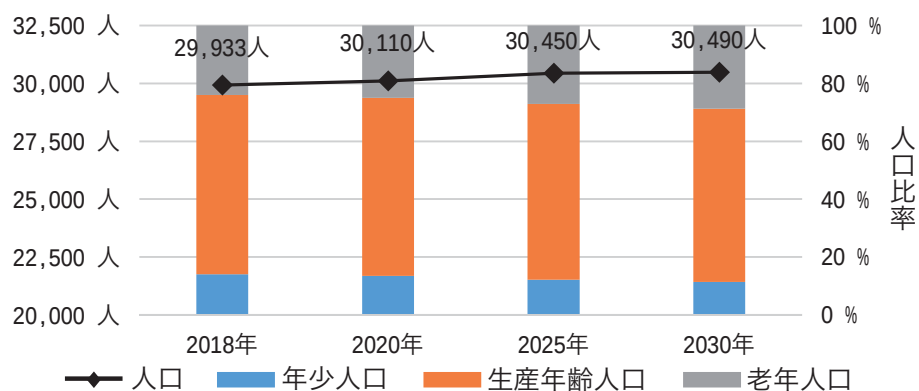


■図 利用区分別土地利用面積割合■



出典：平成29年度 都市計画基礎調査

■図 地域推計人口及び年齢階層別推計人口構成比の推移■



出典：第六次筑紫野市総合計画

※人口は、過去5年間の地域人口の推移等を踏まえて計算した1つの目安です。

1

市域の土地利用に関する基本構想

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

3

目標を達成するために必要な措置

参考図

参考資料

1

市域の土地利用に関する基本構想

(2) 二日市東地域

①地域の概要

本地域は、市役所などの行政機能が集積しており、JR 天拝山駅、西鉄朝倉街道駅、国道 3 号周辺には商店街や大型商業施設が立地し、商業機能が集積した都市的土地利用が進んでいる地域です。

JR 天拝山駅周辺の農用地を除き大部分が住宅地や商業・業務地として利用されており、JR 二日市駅、西鉄朝倉街道駅周辺などの既成市街地では、密集した市街地となっているところがあります。

一方で、一部幹線道路沿いでは、工業系の土地利用から住居系の土地利用への転換がおこなわれ住宅と工場の混在がみられます。

JR 天拝山駅南側には、農業振興地域農用地区域に指定されている農用地もありますが、利便性の高さから都市的土地利用への転換需要が高くなっています。

②土地利用の方針

市役所新庁舎や大型商業施設、駅など集積している都市機能の利便性向上のために、各施設を連結させる道路の再整備を検討し、あわせて密集市街地となっている沿道の既成市街地の有効利用を図ります。

- 鉄道駅周辺については、地域の意見を把握しながら、多様な都市機能が集積する市街地整備を検討します。
- 事業用地から住宅地への転換がみられることから、混在解消を図るとともに、生活利便施設の充実を促進します。
- 土地利用の整序・集約化を図りながら、定住・転入の促進につながる土地利用の転換や誘導により、有効利用を促進します。
- 既成市街地に隣接する地区については、周辺環境との調和に配慮しながら、交通利便性の高さなど都市的土地利用の適正を十分に考慮して、計画的かつ適切な土地利用を検討します。

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

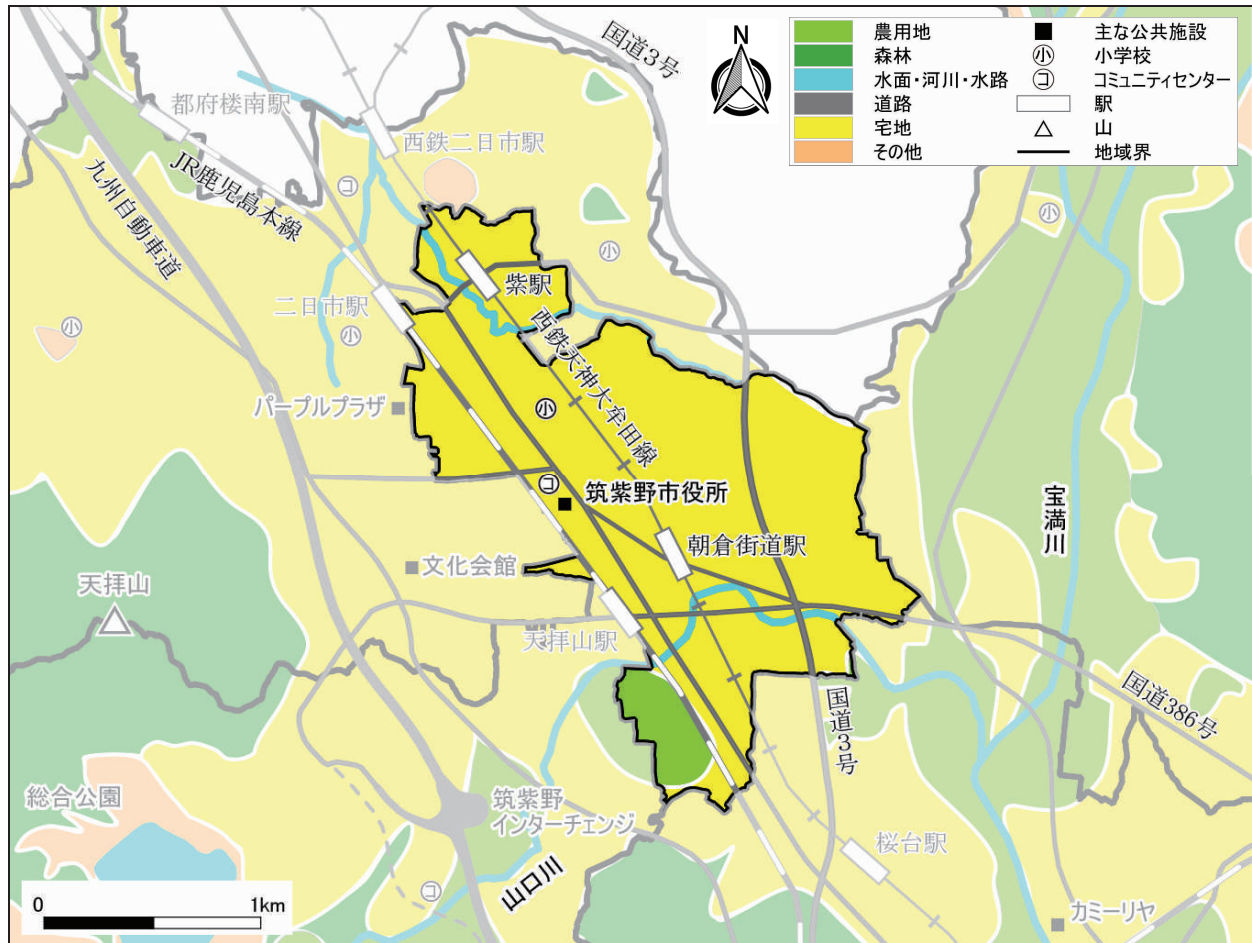
3

目標を達成するために必要な措置

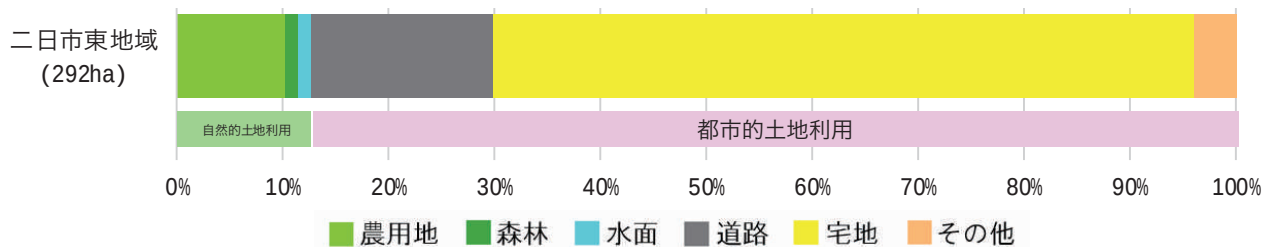
参考図

参考資料

■図 概要図■

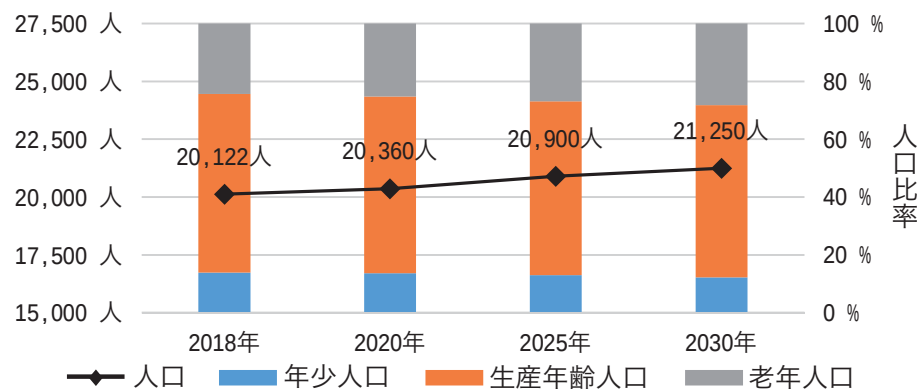


■図 利用区分別土地利用面積割合■



出典：平成 29 年度 都市計画基礎調査

■図 地域推計人口及び年齢階層別推計人口構成比の推移■



出典：第六次筑紫野市総合計画

※人口は、過去5年間の地域人口の推移等を踏まえて計算した1つの目安です。

1

市域の土地利用に関する基本構想

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

3

目標を達成するために必要な措置

参考図

参考資料

1

市域の土地利用に関する基本構想

(3) 山口地域

①地域の概要

本地域の東側には都市計画区域が指定され、久留米基山筑紫野線沿道の一部では市街化区域となっています。地域の西側は広く都市計画区域外となっており、九州自動車道の西側には、太宰府県立自然公園区域（特別地域、普通地域）が広く指定されている地域です。

九州自動車道筑紫野インターチェンジの周辺には流通業務施設が集積し、九州自動車道の東側には、計画的に開発された住宅地があります。また、JR 天拝山駅付近には、駅に近接して大規模商業施設が立地しており、こうした利便性が高い場所の周辺では、都市的土地利用の需要が高くなっています。

一方で、地域の多くは森林でゴルフ場や県営山神ダム、市営水呑ダムなども立地しており、山口川沿いに広がる農用地には、農業振興地域農用地区域に指定されている農用地もあります。

②土地利用の方針

インターチェンジの利便性を活用した産業の集積を図るとともに、住宅地や集落の維持、営農環境や貴重な自然環境の維持保全に資する土地利用を推進します。

- 既存の業務用地については、維持していきます。
- 総合公園については、市民の憩いの場として維持していきます。
- 鉄道駅周辺は、農業的土地利用との調整や周辺環境との調和に十分に配慮しながら、駅の交通利便性を活かした計画的な土地利用を検討します。
- 筑紫野インターチェンジや新たに整備される県道周辺は、農業的土地利用との調整や周辺環境との調和に十分に配慮しながら、広域交通網への玄関口となるインターチェンジの利便性を活かした計画的な土地利用を検討します。
- 山林については、生物多様性や水源かん養の観点から保全を図ります。

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

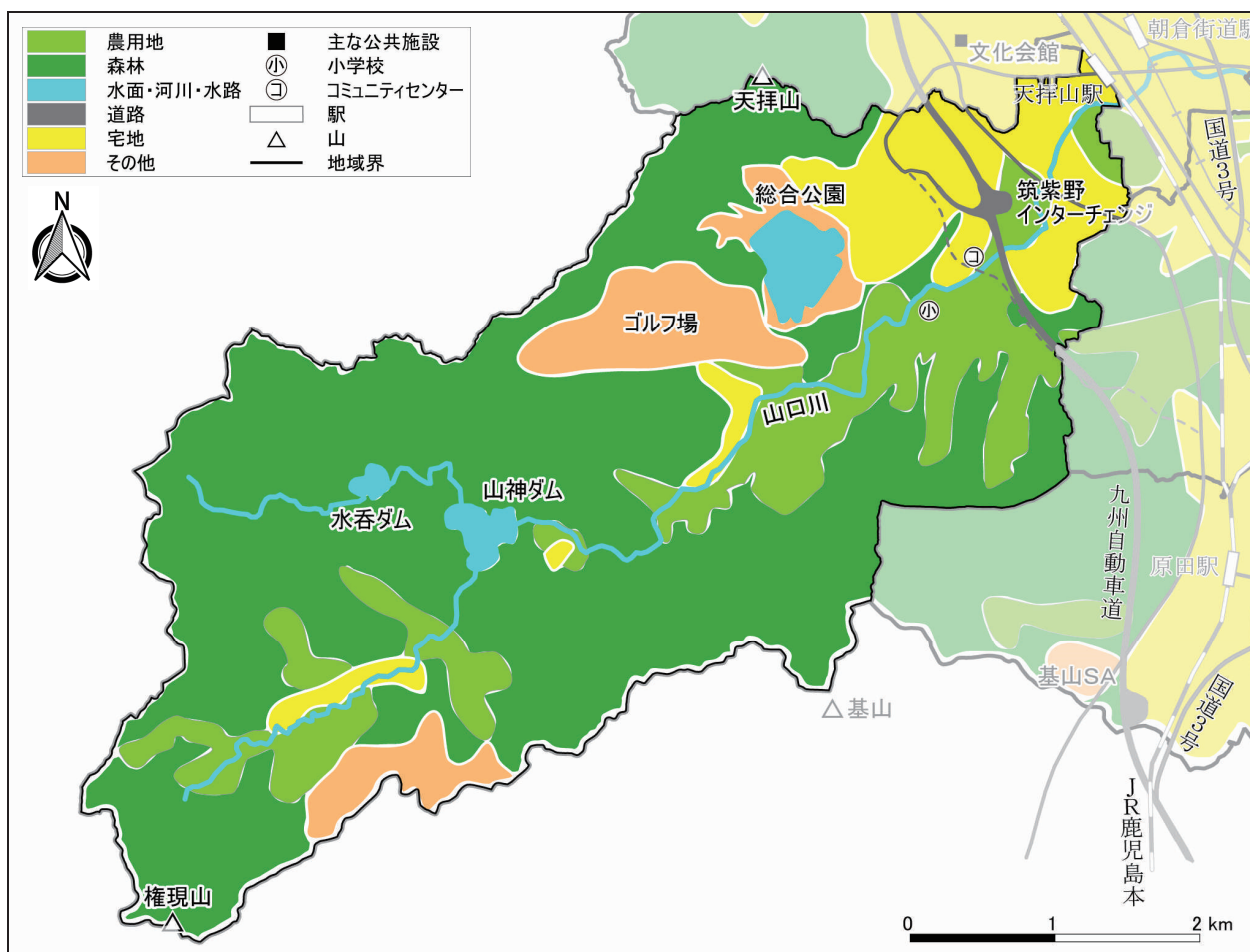
3

目標を達成するために必要な措置

参考図

参考資料

■図 概要図■



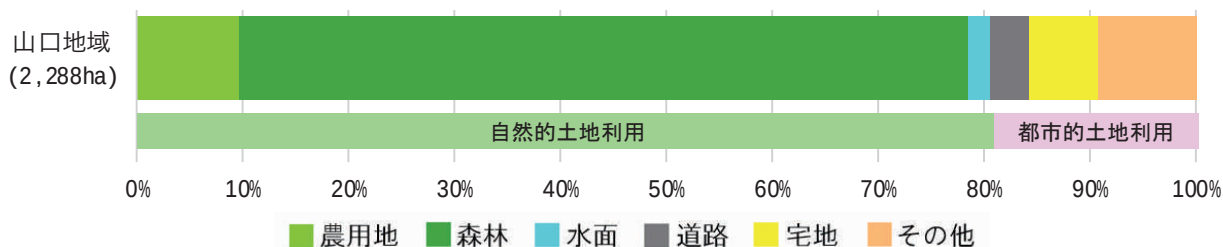
1

市域の土地利用に関する基本構想

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

■図 利用区分別土地利用面積割合■

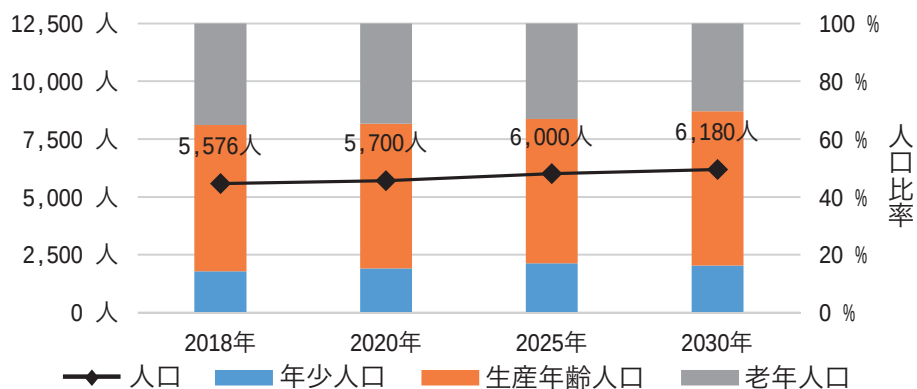


出典：平成29年度 都市計画基礎調査

3

目標を達成するために必要な措置

■図 地域推計人口及び年齢階層別推計人口構成比の推移■



出典：第六次筑紫野市総合計画

※人口は、過去5年間の地域人口の推移等を踏まえて計算した1つの目安です。

参考図

参考資料

1

市域の土地利用に関する基本構想

(4) 御笠地域

①地域の概要

本地域の東側は、都市計画区域外となっており、大部分を森林や農用地が占めています。一方で、地域の西側は都市計画区域となっており、計画的に開発された住宅地は飛び地的に市街化区域の指定がされ、残りの市街化調整区域には、幹線道路に沿うようにして民家が点在し、農村・里山の集落が形成されています。

地域の中央を流れる宝満川沿いには農業振興地域農用地区域に指定されている農用地が広がっており、南部東側の丘陵地には福岡県農林業総合試験場も立地しています。

また、宝満山から三郡山一帯にかけては、太宰府県立自然公園区域（特別地域、普通地域）が広く指定されており、宝満川上流には野外体験施設である竜岩自然の家が整備され、自然とふれあう市民のレクリエーションの場となっています。

②土地利用の方針

豊富で貴重な地域資源を保全活用しつつ、宅地や集落の維持、良好な営農環境や貴重な自然環境の維持保全に資する土地利用を推進します。

- 農業集落については、集落の維持を図ります。
- 生産性の高い優良農用地については、農業振興地域の整備に関する法律、農地法等の適正な運用により保全を図ります。
- 森林については、生物多様性や水源かん養の観点から保全を図ります。
- 集落に必要な生活利便施設や主要な道路の沿道利用については、都市計画制度の適切な運用により、周辺環境との調和に配慮しながら、計画的な土地利用を検討します。

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

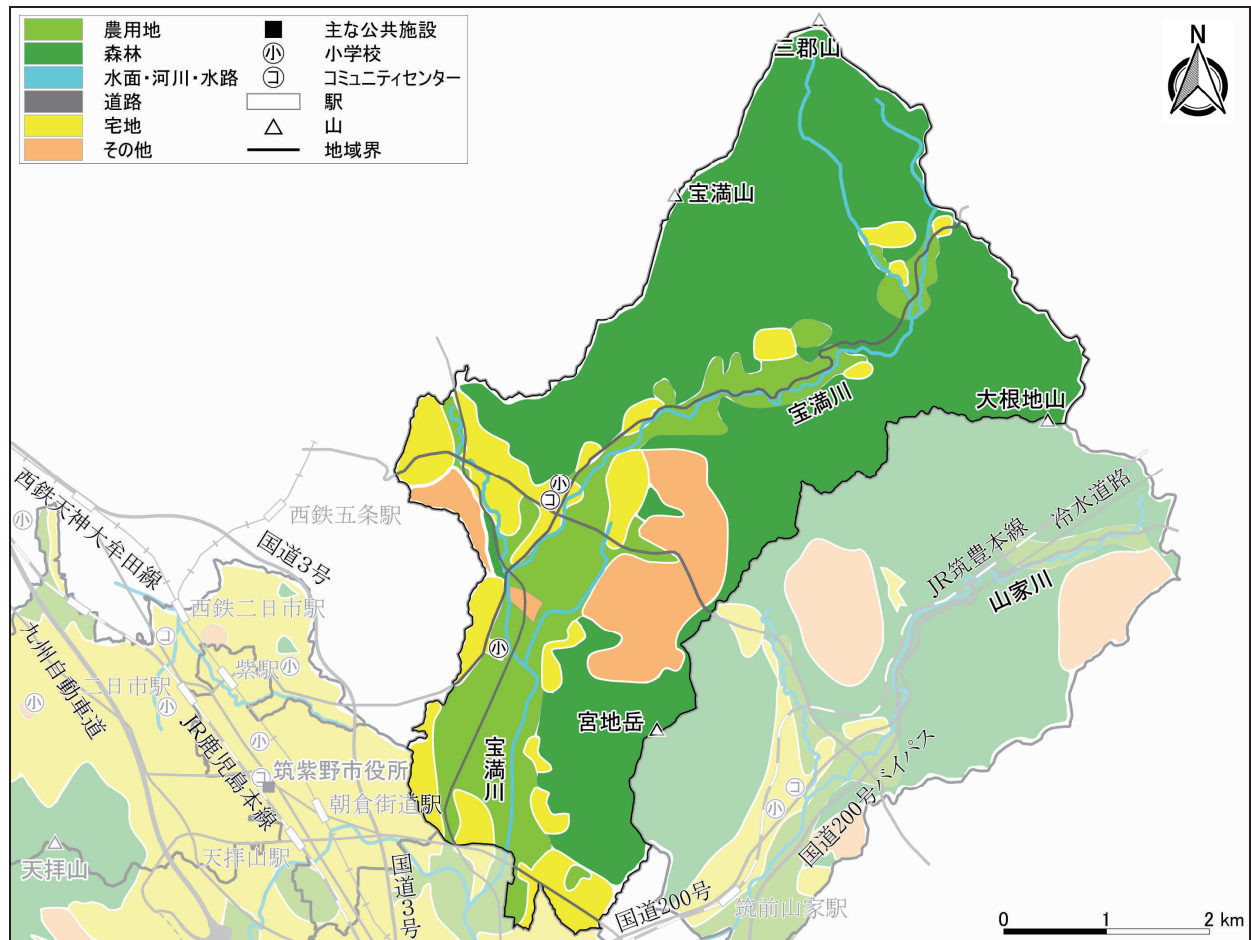
3

目標を達成するために必要な措置

参考図

参考資料

■図 概要図■



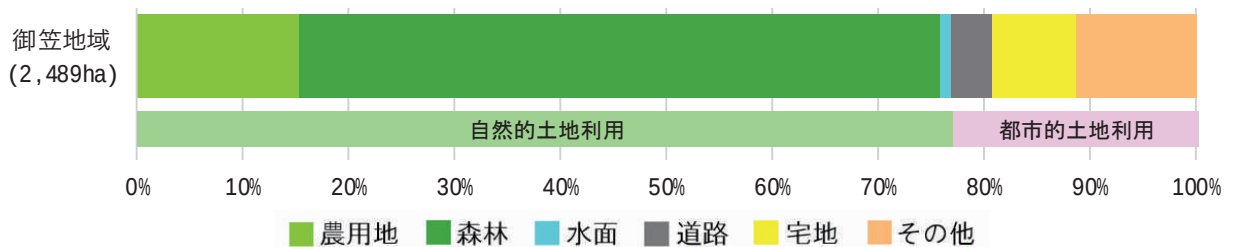
1

市域の土地利用に関する基本構想

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

■図 利用区分別土地利用面積割合■

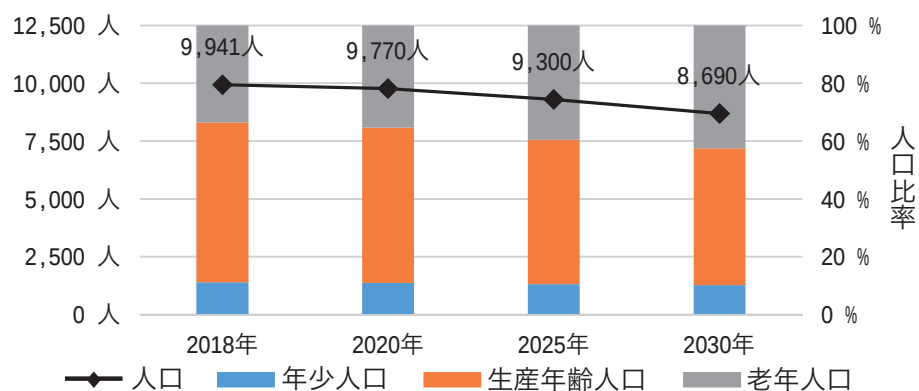


出典：平成29年度 都市計画基礎調査

3

目標を達成するために必要な措置

■図 地域推計人口及び年齢階層別推計人口構成比の推移■



出典：第六次筑紫野市総合計画

※人口は、過去5年間の地域人口の推移等を踏まえて計算した1つの目安です。

参考図

参考資料

1

市域の土地利用に関する基本構想

(5) 山家地域

①地域の概要

本地域は、全域が都市計画区域外となっており、山林がその大半を占めています。地域のほぼ中央で縦断する山家川沿いには、民家等が点在して集落が形成され、その周辺や後背地の一部に農業振興地域農用地区域に指定されている農用地が広がっています。

国道 200 号を挟むようにある平地部では、沿道に集落が形成されており、旧宿場町の町並みなど歴史的特性を残しています。また、国道 200 号、筑紫野太宰府線、筑紫野三輪線の沿道では、商業、工業、業務系などの土地利用がみられ、無秩序な土地利用を防ぐため、一部に準都市計画区域が指定されています。一方で、山間部には国道 200 号に沿うように集落が点在し、自然豊かな農村・里山景観を形成しています。

②土地利用の方針

自然環境や長崎街道などの地域資源を活用しつつ、住宅地や集落の維持、営農環境や貴重な自然環境の維持保全に資する土地利用を推進します。

- 農業集落については、集落の維持・保全を図ります。
- 生産性の高い優良農用地については、農業振興地域の整備に関する法律、農地法等の適正な運用により保全を図ります。
- 主要な道路の沿道については、周辺の土地利用や生活環境との調和に配慮しながら、計画的な土地利用を検討します。
- 準都市計画区域においては、無秩序な土地利用や開発等を抑止し、周辺環境への影響を考慮した土地利用を図ります。
- 森林については、生物多様性や水源かん養の観点から保全を図ります。

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

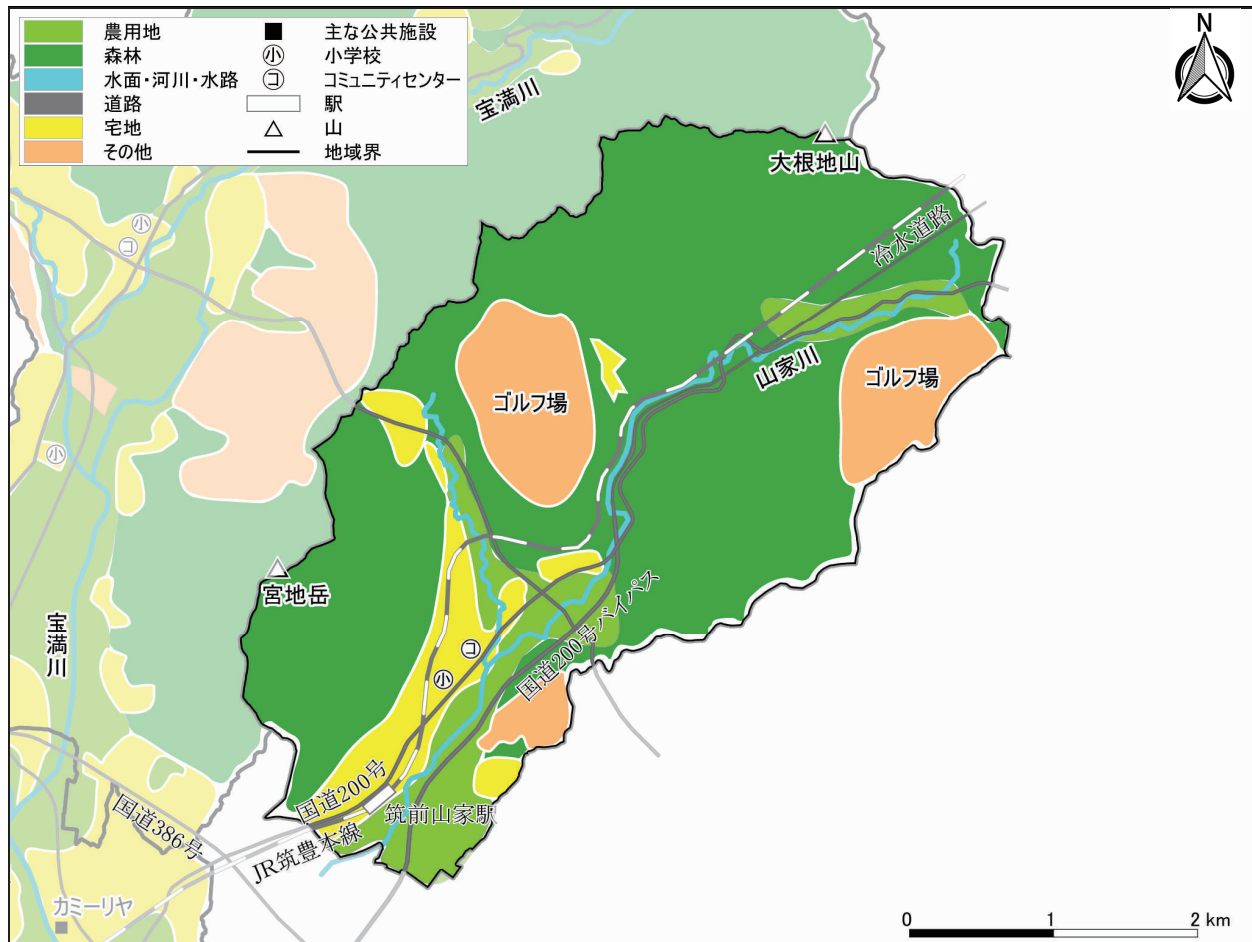
3

目標を達成するために必要な措置

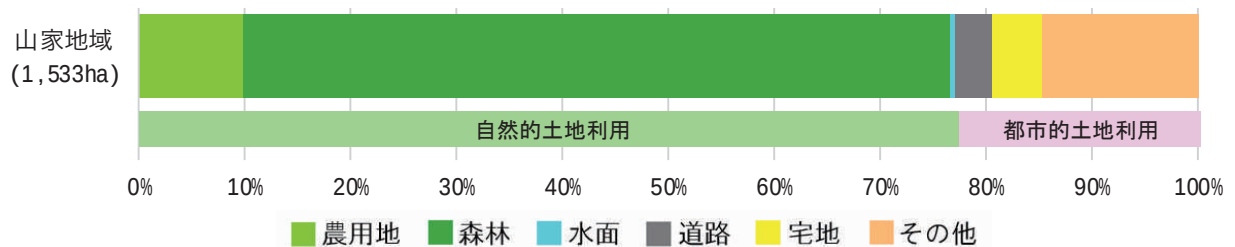
参考図

参考資料

■図 概要図■

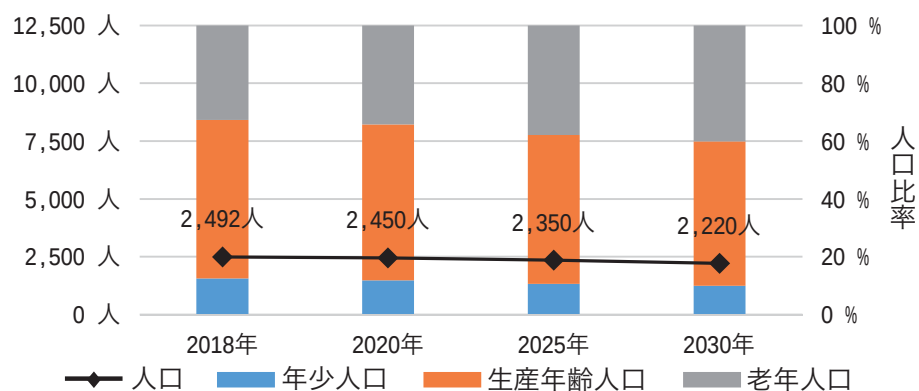


■図 利用区分別土地利用面積割合■



出典：平成29年度 都市計画基礎調査

■図 地域推計人口及び年齢階層別推計人口構成比の推移■



出典：第六次筑紫野市総合計画

※人口は、過去5年間の地域人口の推移等を踏まえて計算した1つの目安です。

1

市域の土地利用に関する基本構想

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

3

目標を達成するために必要な措置

参考図

参考資料

1

市域の土地利用に関する基本構想

(6) 筑紫地域

①地域の概要

本地域は市街化区域と市街化調整区域が複雑に入り組んでおり、鉄道駅周辺や主要幹線道路、幹線道路沿道では都市的土地利用が進んでいる一方で、地域の東側の宝満川沿いには農用地が広がり、地域の西側では森林が広がるなど自然的土地利用も広くみられる地域です。

西鉄筑紫駅周辺などの住宅地は、土地区画整理事業、住宅団地開発等により形成されているものが多く、幹線道路沿いでは商業・業務地としての土地利用もみられます。

宝満川沿いに広がる農用地は、農業振興地域農用地区域に指定されており、周辺には集落が点在しています。

JR 鹿児島本線西側や主要幹線道路沿いにある森林や農用地は、交通利便性が高いことなどから、都市的土地利用の需要が高くなっています。

②土地利用の方針

現在事業中の土地区画整理事業と併せ、筑紫駅周辺の有効な土地利用を図りつつ、既成市街地周辺の農用地や森林の維持保全を推進します。

- 西鉄筑紫駅の周辺については、土地区画整理事業を推進し、良好な住環境の形成を図るとともに、多様な都市機能の集積を促進します。
- 計画的な整備が行われた低層低密度な住宅地については、良好な住環境を維持します。
- 新たに整備される県道沿線は、農業的土地利用との調整や周辺環境との調和に十分に配慮しながら、広域交通網への玄関口となるインターチェンジの利便性を活かした計画的な土地利用を検討します。
- 既成市街地に隣接する地区については、周辺環境との調和に配慮しながら、交通利便性の高さなど都市的土地利用の適正を十分に考慮して、計画的かつ適切な土地利用を検討します。
- 生産性の高い優良農用地については、農業振興地域の整備に関する法律、農地法等の適正な運用により保全を図ります。

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

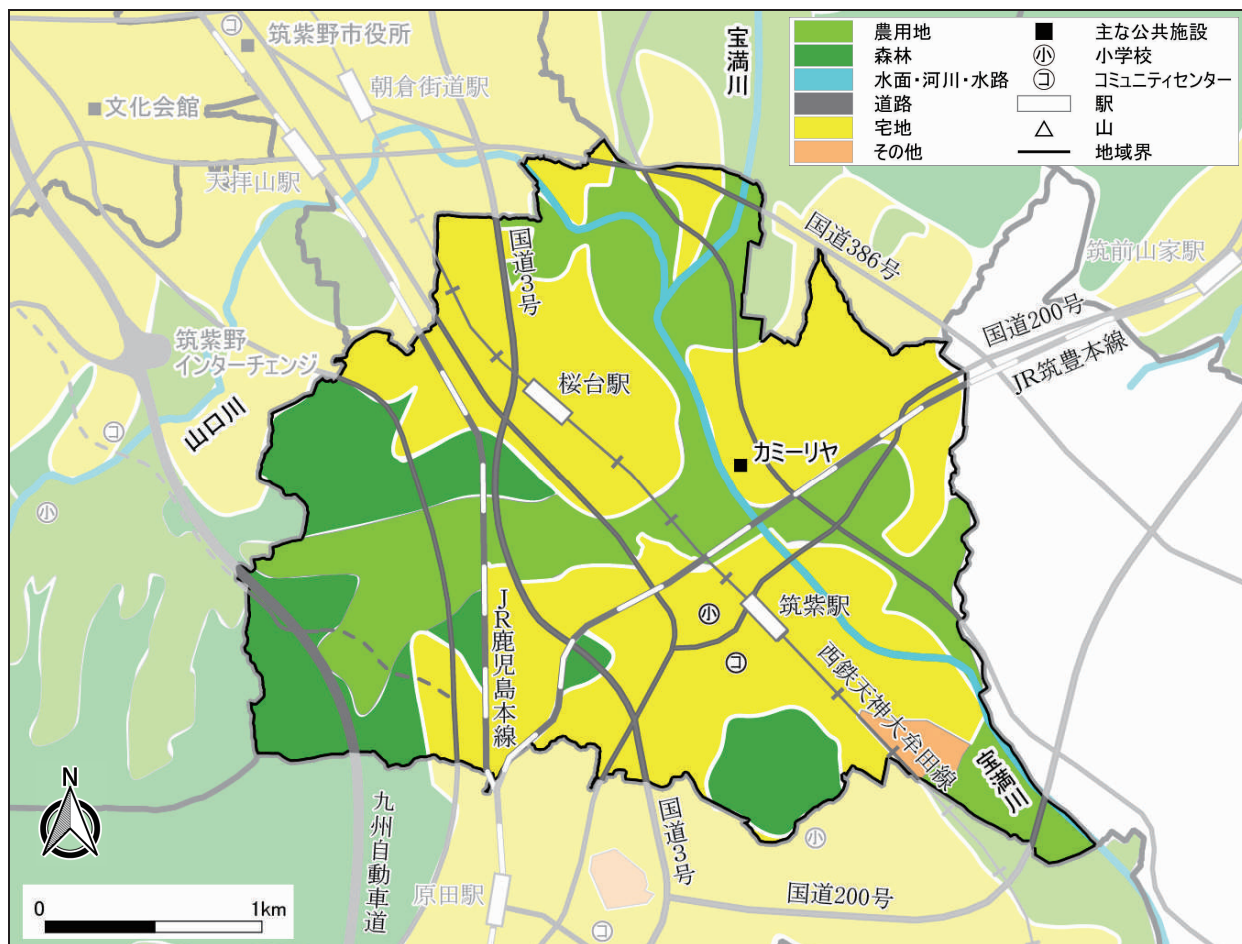
3

目標を達成するために必要な措置

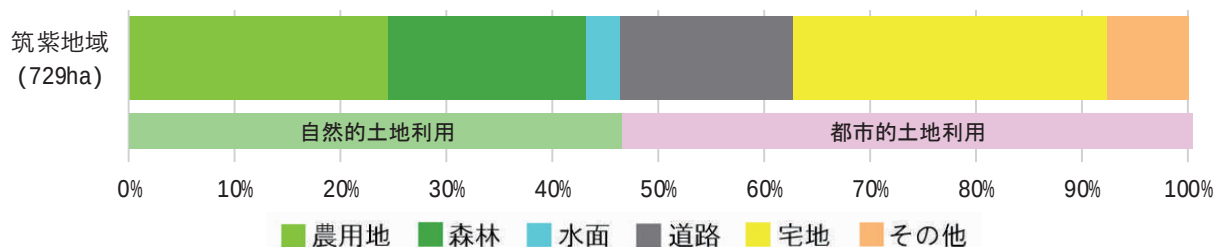
参考図

参考資料

■図 概要図■

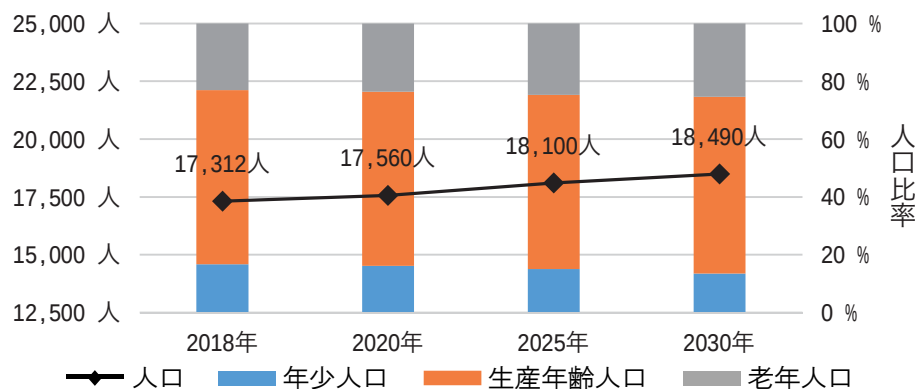


■図 利用区分別土地利用面積割合■



出典：平成29年度 都市計画基礎調査

■図 地域推計人口及び年齢階層別推計人口構成比の推移■



出典：第六次筑紫野市総合計画

※人口は、過去5年間の地域人口の推移等を踏まえて計算した1つの目安です。

1

市域の土地利用に関する基本構想

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

3

目標を達成するために必要な措置

参考図

参考資料

1

市域の土地利用に関する基本構想

(7) 筑紫南地域

①地域の概要

本地域は、東西に長い形状で、東部は宝満川沿いに農業振興地域農用地区域に指定されている農用地が広がり、中央部は市街化区域で計画的な住宅開発により閑静な住宅地が形成され、JR 原田駅前や幹線道路沿いには商業機能の集積がみられ、大規模商業施設も立地するなど都市的土地利用が進み、西部は森林が広がっています。

九州自動車道の西側には、太宰府県立自然公園区域（普通地域）が広がっていますが、JR 鹿児島本線西側の森林では、交通利便性が高いため都市的土地利用の需要が高くなっています。

2

土地利用区分別規模の目標と地域別の概要

②土地利用の方針

原田駅の交通利便性を活かした土地利用を図り、都市機能が集積した暮らしやすい市街地形成を推進するとともに、森林など自然環境の維持保全に資する土地利用を推進します。

- 土地区画整理で形成された市街地については、良好な住環境を維持します。
- 原田駅の周辺については、低未利用地の活用や土地利用の高度化などによる多様な都市機能が適切に集積する市街地整備を促進します。
- 既成市街地に隣接する地区については、周辺環境との調和に配慮しながら、交通利便性の高さなど都市的土地利用の適正を十分に考慮して、計画的・効率的な土地利用を検討します。
- 生産性の高い優良農用地については、農業振興地域の整備に関する法律、農地法等の適正な運用により保全を図ります。

3

目標を達成するために必要な措置

参考図

参考資料

