



第二次筑紫野市 市街化調整区域整備保全構想



平成30年3月
筑紫野市

はじめに

筑紫野市長

藤 田 陽 三



筑紫野市は、豊かな自然環境や交通の利便性、古くからの歴史や文化などの環境や特性を活かし、自然と街との共生都市としてまちづくりに取り組んでいます。

本市の市街化調整区域においては、市街化区域に近接し都市的な土地利用をしている地区や、のどかな田園風景が広がり良好な景観が形成されている地区など、地区ごとに多様な特徴があり、その維持・保全を行うことが重要となっています。

本市では、平成 28 年 3 月に市域全体における都市づくりの基本方針である第二次筑紫野市都市計画マスタープランを策定し、雇用創出や良好な住環境の形成に資する基本的な方針を定めました。

「第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想」は、近年の社会情勢の変化や総合計画、都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき、市街化調整区域における森林や農地などの緑地の保全、既存の農業集落の維持、都市部周辺におけるまちと自然の調和を図る方針などの位置づけを行うことを目的に策定をいたしました。

最後に、本計画の策定にあたり、地域別意見集約会やパブリックコメントなどを通じ、貴重なご意見をいただきました市民及び関係者の皆様をはじめ、熱心なご審議をいただきました筑紫野市都市計画審議会委員及び筑紫野市市街化調整区域整備保全構想策定会議委員各位に対し、心から感謝申し上げます。

平成 30 年 3 月

目 次

序 章

1	これまでの経緯	1
2	市街化調整区域整備保全構想とは	2
3	位置づけ	2
4	構成	3
5	対象区域	4
6	目標年次	4

第1章 現況と上位計画の整理

1-1	人口と世帯数の推移	5
1-2	土地利用	6
1-3	新築建物及び開発の状況	8
1-4	農地転用状況	10
1-5	農地山林の状況	11
1-6	地域別集計表	15
1-7	上位計画について（第二次筑紫野市都市計画マスタープラン）	22

第2章 市街化調整区域の整備・保全に関する課題

2-1	課題の抽出	24
2-2	課題の内容について	25

第3章 市街化調整区域の整備・保全に関する全体構想	
3-1 基本理念	27
3-2 全体構想	28
第4章 市街化調整区域の整備・保全に関する地域別構想	
4-1 基本的な考え方	31
4-2 二日市地域	33
4-3 二日市東地域	39
4-4 山口地域	43
4-5 御笠地域	50
4-6 筑紫地域	57
4-7 筑紫南地域	65
4-8 地域別構想全体図	71
第5章 市街化調整区域における整備・保全の方策	
5-1 整備手法	73
5-2 保全手法	76
5-3 整備・保全手法の適用方針	79

参考資料編

序 章

1. これまでの経緯

筑紫野市では、平成 11 年 3 月に長期的かつ総合的な都市づくりの指針として「筑紫野市都市計画マスタープラン」を策定し、この計画に基づき、住みやすい都市を目指して、土地利用、交通体系、自然環境、景観、防災などに関する様々な都市づくりを進めてきました。

このような中、筑紫野市都市計画マスタープランをはじめとした各種上位計画に基づくとともに、市の特性を踏まえたうえで、市街化調整区域の土地利用に関する整備及び保全の方針を明らかにした「筑紫野市市街化調整区域整備保全構想」を平成 16 年 3 月に策定しました。

その後、都市計画法の改正があったことから、平成 22 年と平成 24 年に一部見直しを行い、現在に至っています。

これまでの計画に基づき、御笠地域の原地区における生活利便施設の誘導や、筑紫野インターチェンジの交通利便性を生かした企業誘致等を行い、地域における公共公益施設等の計画的な整備を行いました。また、優良な自然環境として維持・保全していくことをうたった農地や森林、集落等の地区については、地域特性に応じた保全を行いました。

一方、幹線道路での交通渋滞、市街地における空き家や未利用地の増加など新たな事象も生じており、今後の都市づくりの課題となっています。

また、本市をとりまく社会・経済情勢も変動しており、市民の生活、産業・経済等、各方面において転換期を迎えています。

そのため、新たな都市づくりの指針となる「第二次筑紫野市都市計画マスタープラン」を平成 28 年 3 月に策定し、更にはその分野別の計画として、市街化調整区域の土地利用について詳細にそのあり方を定める「第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想」を策定することとなりました。



筑紫野市マスコットキャラクター
「つくしちゃん」

2. 市街化調整区域整備保全構想とは

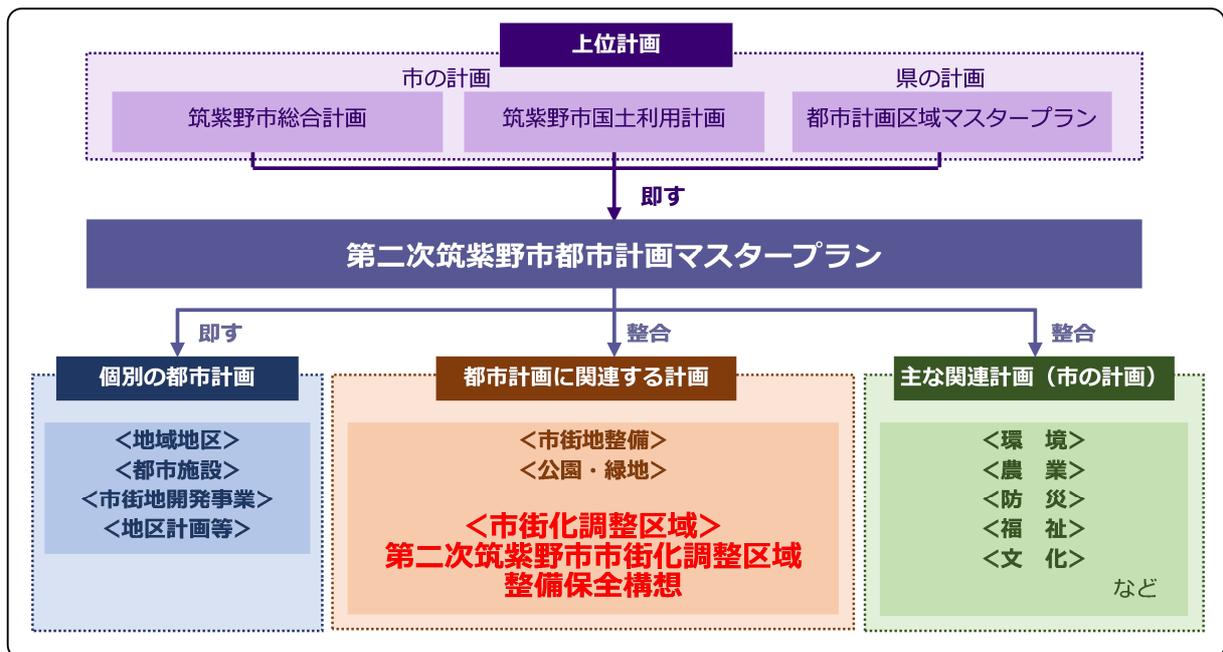
本構想は、筑紫野市の上位計画に基づくとともに、市の特性を踏まえた上で、市街化調整区域の土地利用に関する保全及び整備の方針を明らかにし、その具体化に向けた整備・保全方策の適用等について、基本的な方向性を示すものです。

市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域のことです。農林漁業用の建物や公共施設などを除き、原則として建築行為は規制されます。

3. 位置づけ

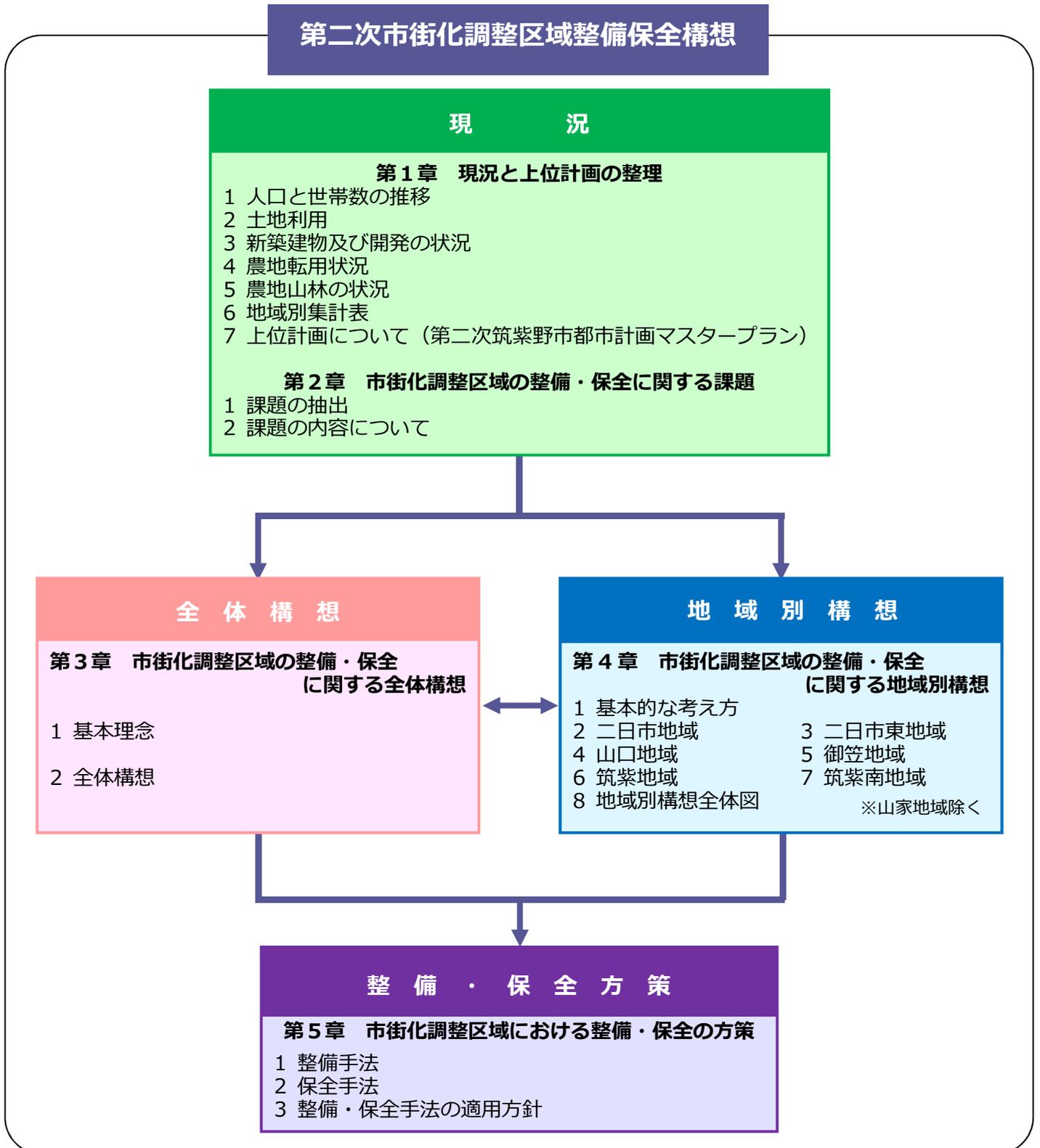
本構想の位置づけを以下に示します。



第二次筑紫野市都市計画マスタープランより抜粋

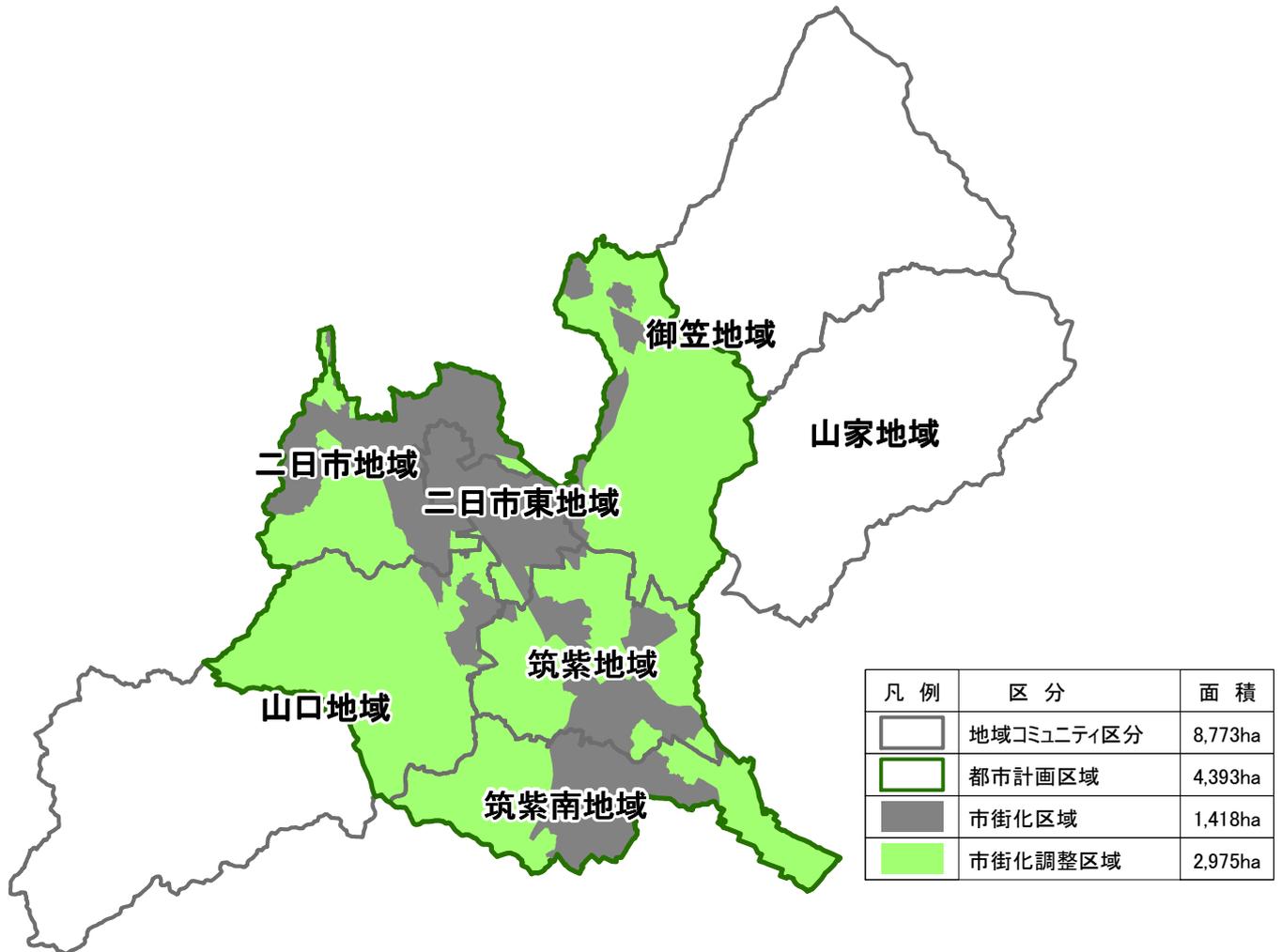
4. 構成

本構想の構成を以下に示します。



5. 対象区域

本構想の対象区域は本市の市街化調整区域です。
なお、添付する図面に関しましては、「大きく」・「見やすく」するため、都市計画区域での表示としました。
以下に市域を図で示します。



6. 目標年次

本構想の目標年次は、上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランにあわせ、2035年とします。
なお、社会情勢の変化等があった場合には、適宜内容の見直しを行うこととします。

第1章 現況と上位計画の整理

1-1. 人口と世帯数の推移

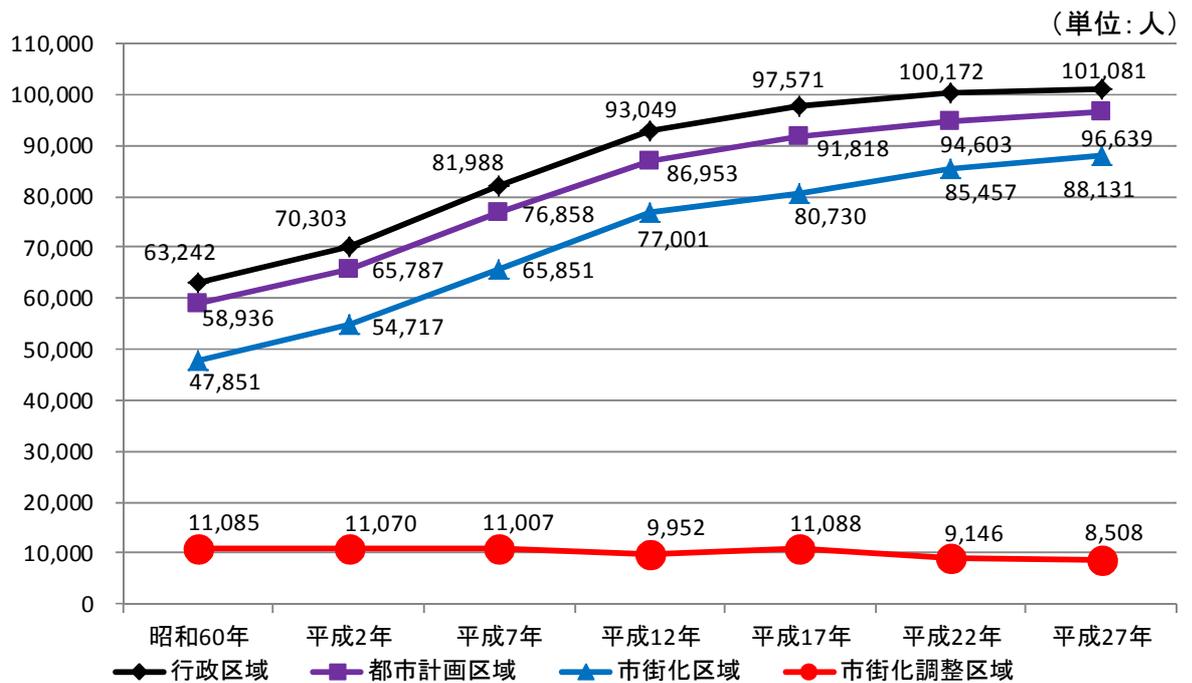
これまで本市の人口は増加し続けていますが、平成17年以降はその増加傾向は鈍化しています。本市の人口は、9割以上が都市計画区域内で占められており、そのうち、9割が市街化区域内となっています。一方、市街化調整区域の人口は、近年減少傾向にあります。また、世帯数をみても、市街化区域では増加し、市街化調整区域では減少しています。以下に、本市の人口及び世帯数の推移を示します。

人口の推移

単位：人

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
行政区域	63,242	70,303	81,988	93,049	97,571	100,172	101,081
都市計画区域	58,936	65,787	76,858	86,953	91,818	94,603	96,639
市街化区域	47,851	54,717	65,851	77,001	80,730	85,457	88,131
市街化調整区域	11,085	11,070	11,007	9,952	11,088	9,146	8,508

出典：国勢調査



世帯数の推移

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年	平成27年
都市計画区域	33,692	35,984	37,871
市街化区域	30,271	33,083	35,012
市街化調整区域	3,421	2,901	2,859

出典：国勢調査

1-2. 土地利用

都市計画区域の土地利用状況を見ると、自然的土地利用と都市的土地利用がおよそ半分の割合となっています。

一方で、市街化調整区域の土地利用状況を見ると、自然的土地利用が都市的土地利用の約3倍となっています。自然的土地利用では、その多くは「山林」が占めており、次いで「農地」となっています。

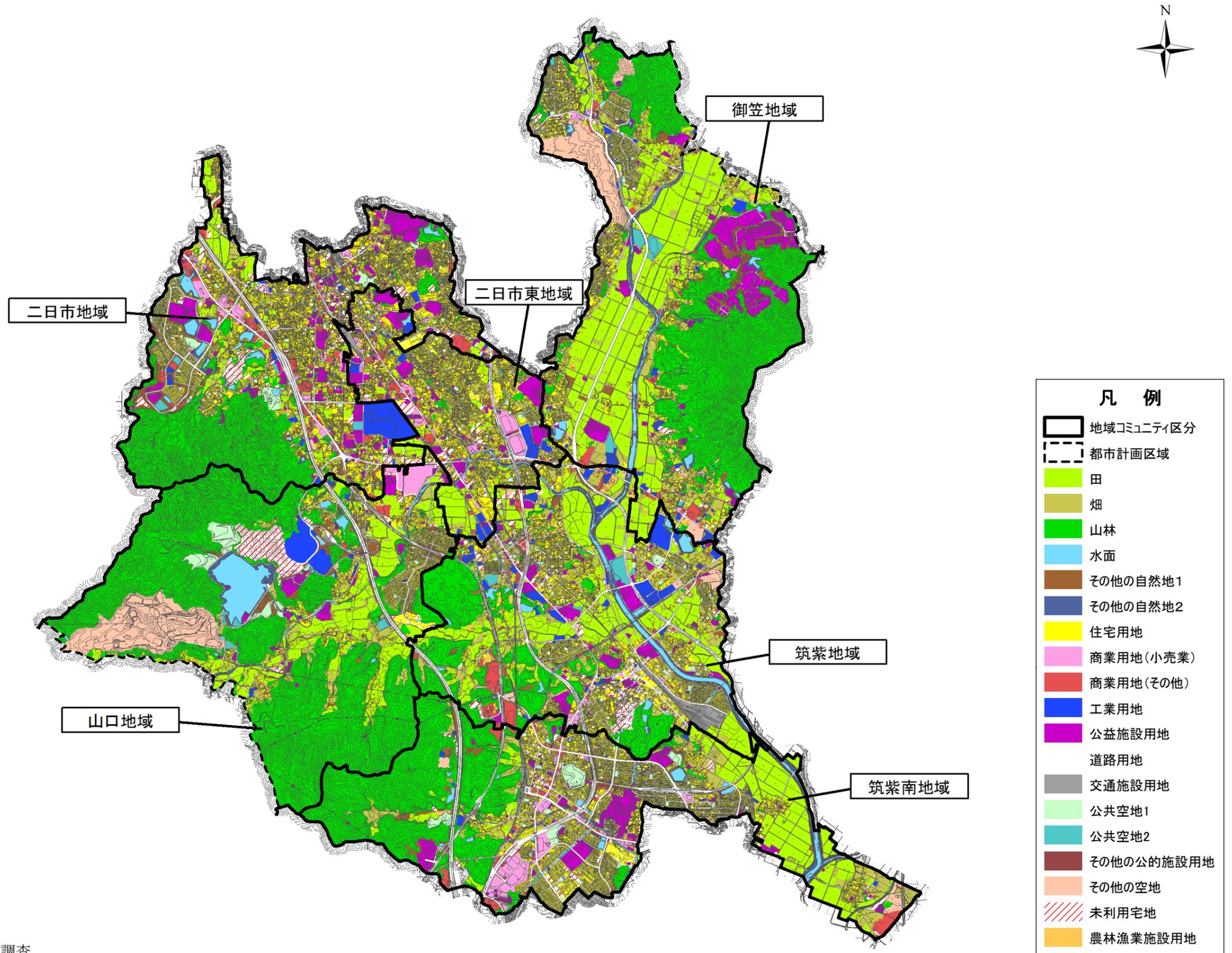
(単位:ha)

土地利用区分			都市計画区域			
				市街化区域	市街化調整区域	
自然的 土地 利用	農地	田	607.9	24.0	583.9	
		畑	185.0	23.9	161.1	
		小計	792.9	47.9	745.0	
		山林	1,283.8	62.8	1,221.0	
		水面	106.5	25.7	80.8	
		その他の自然地1	101.7	32.3	69.4	
		その他の自然地2	47.1	7.1	40.0	
	小計	2,332.0	175.8	2,156.2		
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	785.3	622.0	163.3	
		商業用地	小売業用地	62.7	37.6	25.1
			その他	88.6	46.6	42.0
		小計	151.3	84.2	67.1	
		工業用地	92.2	42.1	50.1	
		小計	1,028.8	748.3	280.5	
		公益施設用地	223.3	122.8	100.5	
		公共空地1	50.3	29.3	21.0	
		公共空地2	21.6	5.3	16.3	
		道路用地	453.6	253.1	200.5	
		交通施設用地	39.2	27.1	12.1	
		その他の空地	126.9	4.1	122.8	
		未利用宅地	105.0	51.8	53.2	
	農林漁業施設用地	12.3	0.2	12.1		
	小計	2,061.0	1,242.0	819.0		
	合計	4,393.0	1,417.8	2,975.2		

出典：平成29年度都市計画基礎調査

次項に、平成29年度の都市計画基礎調査のデータより土地利用現況図を示します。

▼土地利用現況



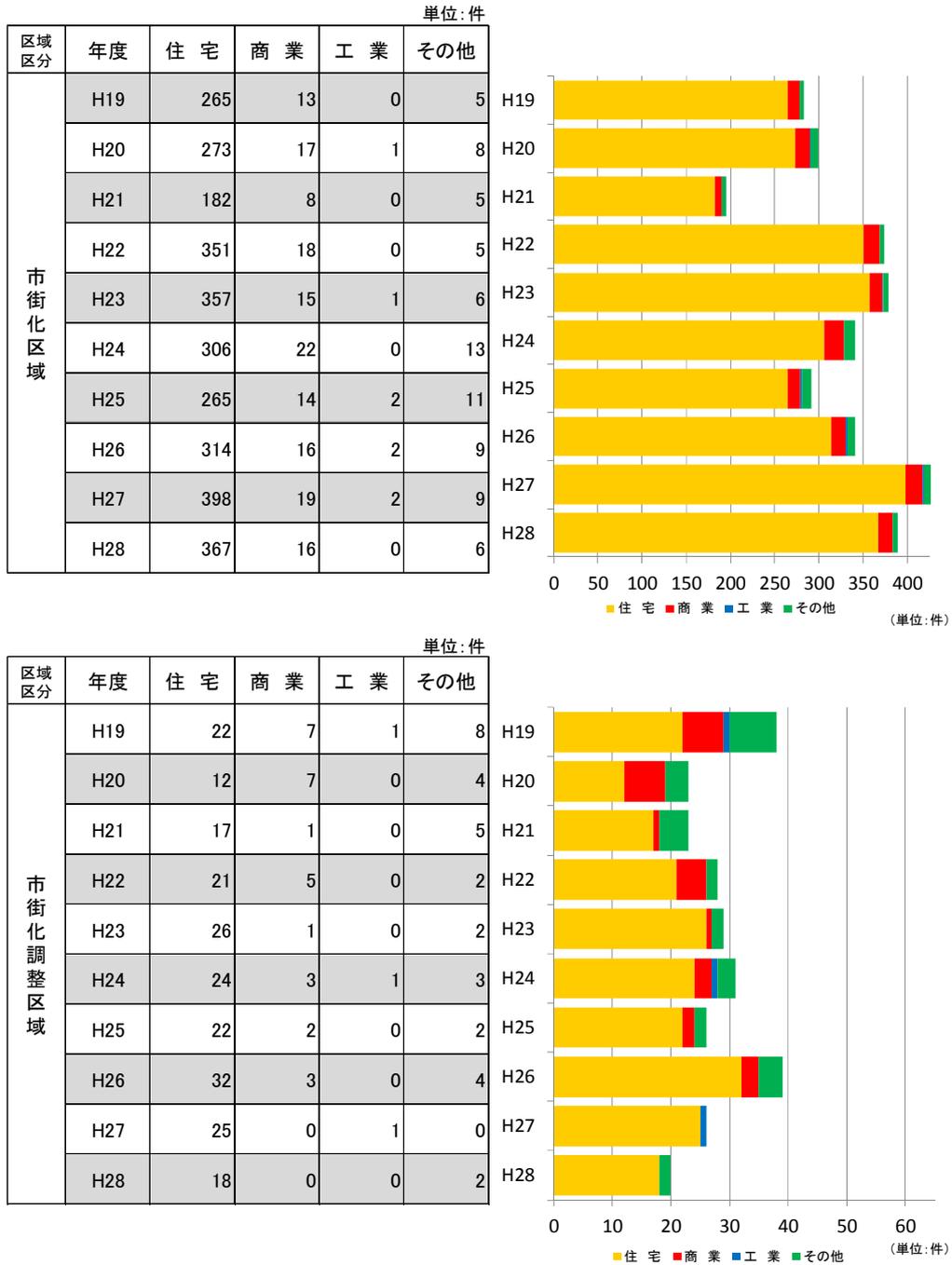
出典：平成 29 年度都市計画基礎調査

1-3. 新築建物及び開発の状況

これまでの都市計画基礎調査データをもとに、本市の新築建物及び開発の状況を整理すると、以下の「集計表」から、多くの新築建物は市街化区域内に建っていることがわかります。

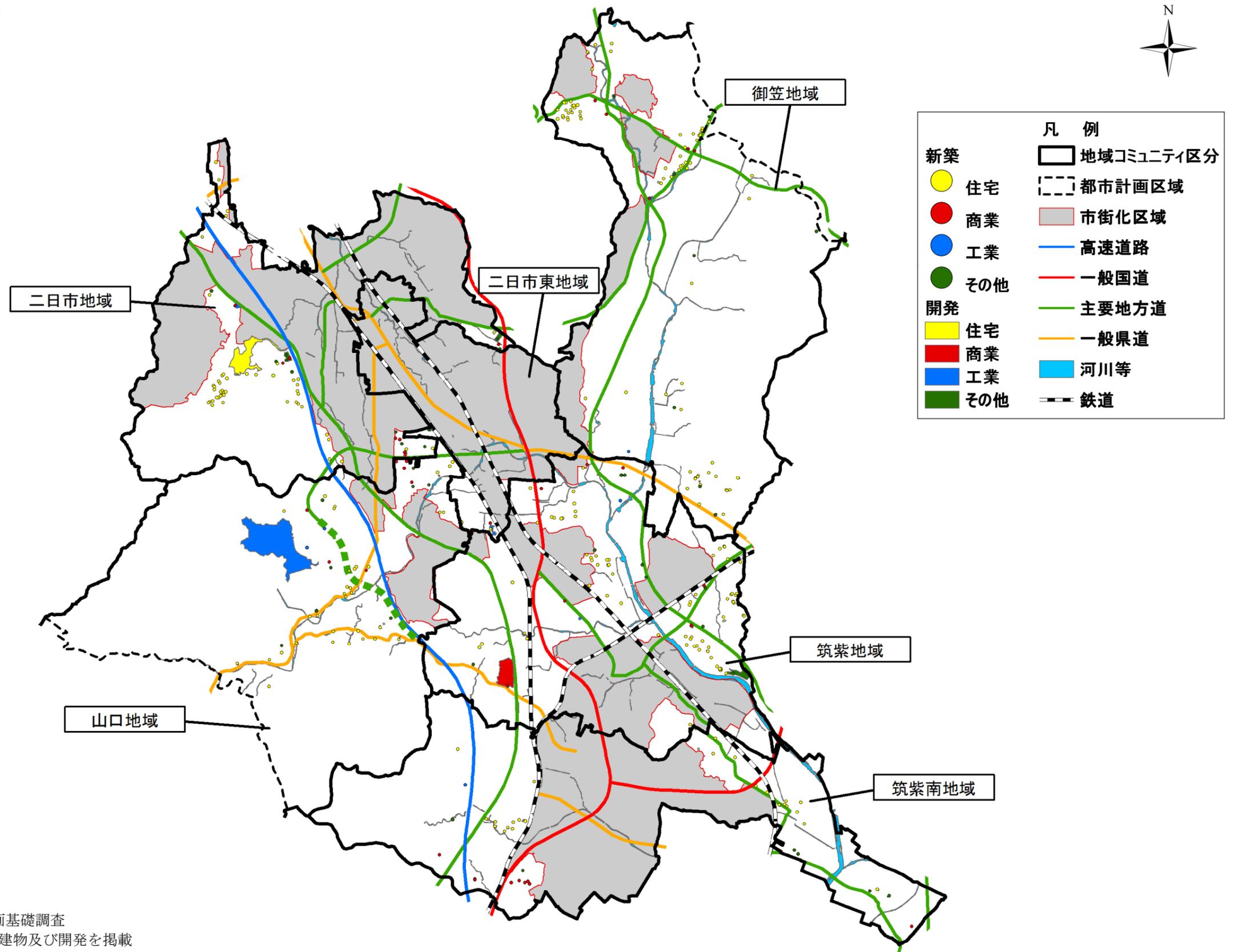
また、次頁の「状況図」からは、市街化調整区域において、市街化区域の周辺や幹線道路等の沿線に新築建物や開発需要があることがわかります。

【平成19年～平成28年における確認申請集計表】



出典：平成24・29年度都市計画基礎調査

▼新築建物及び開発の状況図



出典：平成 24・29 年度都市計画基礎調査
 ※市街化調整区域内の新築建物及び開発を掲載

1-4. 農地転用状況

平成19年から平成28年までの本市における市街化調整区域内の農地転用状況を以下に整理します。

この期間で113件の転用が行われ、約12.5haの農地が転用されています。

【農地転用状況集計表】

		住宅用地		工業用地		商業用地		公共用地		その他		合計	
		件数 (件)	面積 (㎡)										
市街化調整区域	平成19年	5	2,393	0	0	2	6,385	0	0	10	7,110	17	15,888
	平成20年	6	7,444	0	0	0	0	0	0	10	18,477	16	25,921
	平成21年	1	890	0	0	0	0	0	0	9	14,085	10	14,975
	平成22年	4	1,362	0	0	0	0	0	0	3	1,323	7	2,685
	平成23年	3	983	0	0	0	0	0	0	3	1,568	6	2,551
	平成24年	4	1,729	0	0	0	0	0	0	4	5,199	8	6,928
	平成25年	4	1,336	0	0	1	390	0	0	5	5,617	10	7,343
	平成26年	4	993	1	14,204	0	0	0	0	12	9,873	17	25,070
	平成27年	6	2,775	0	0	0	0	0	0	10	13,507	16	16,282
	平成28年	3	1,118	0	0	0	0	0	0	3	6,128	6	7,246
	合計	40	21,022	1	14,204	3	6,775	0	0	69	82,887	113	124,888

出典：庁内資料

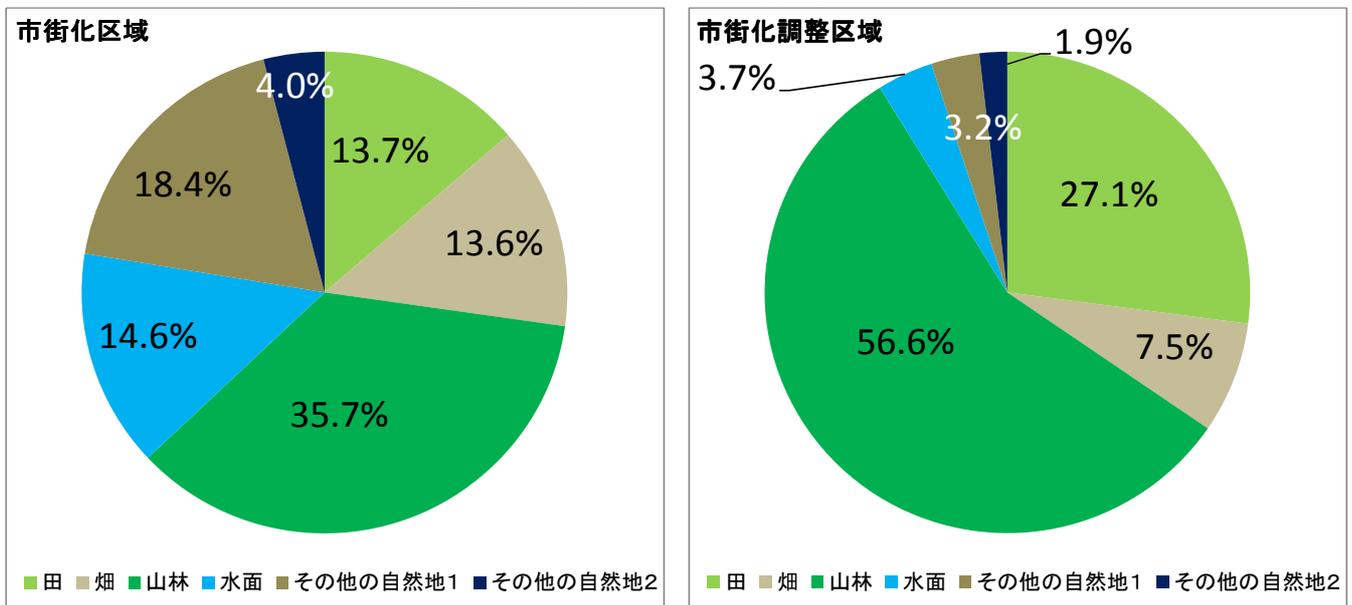
1-5. 農地山林の状況

都市計画区域内における農地山林の状況をみると、市街化区域内には少なく、市街化調整区域には多いことがわかります。

次項の農地山林現況図より地域別にみると、最も少ないのは二日市東地域であり、農地山林はごくわずかとなっています。また、二日市地域と山口地域の西側には山林が残っており、貴重な水源かん養の資源及び生物の生息域となっています。山口地域の市街化区域に隣接する平野部には農地が多くみられます。御笠地域は、宝満川に沿って農地が広がっており、北部や東部には山林がみられます。筑紫地域は、市街化区域を取り囲むように農地がみられます。筑紫南地域の西側には山林、東の平野部には農地がみられます。

以下に、都市計画区域内における自然的土地利用の状況を平成29年の都市計画基礎調査のデータをもとに示します。

【農地山林の土地利用の構成】



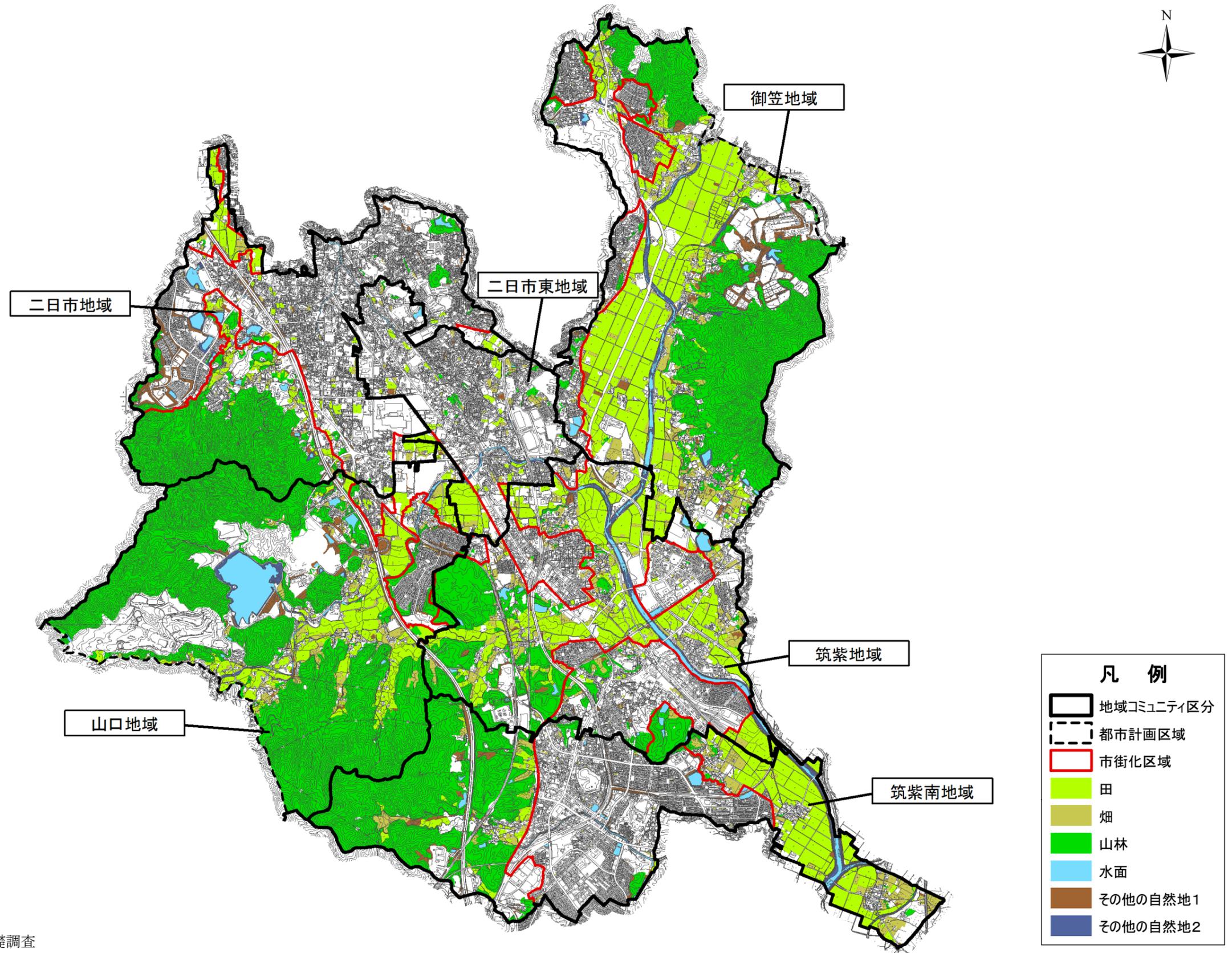
(単位:ha)

土地利用区分	田	畑	山林	水面	その他の自然地1	その他の自然地2
都市計画区域	607.9	185.0	1,283.8	106.5	101.7	47.1
市街化区域	24.0	23.9	62.8	25.7	32.3	7.1
市街化調整区域	583.9	161.1	1,221.0	80.8	69.4	40.0



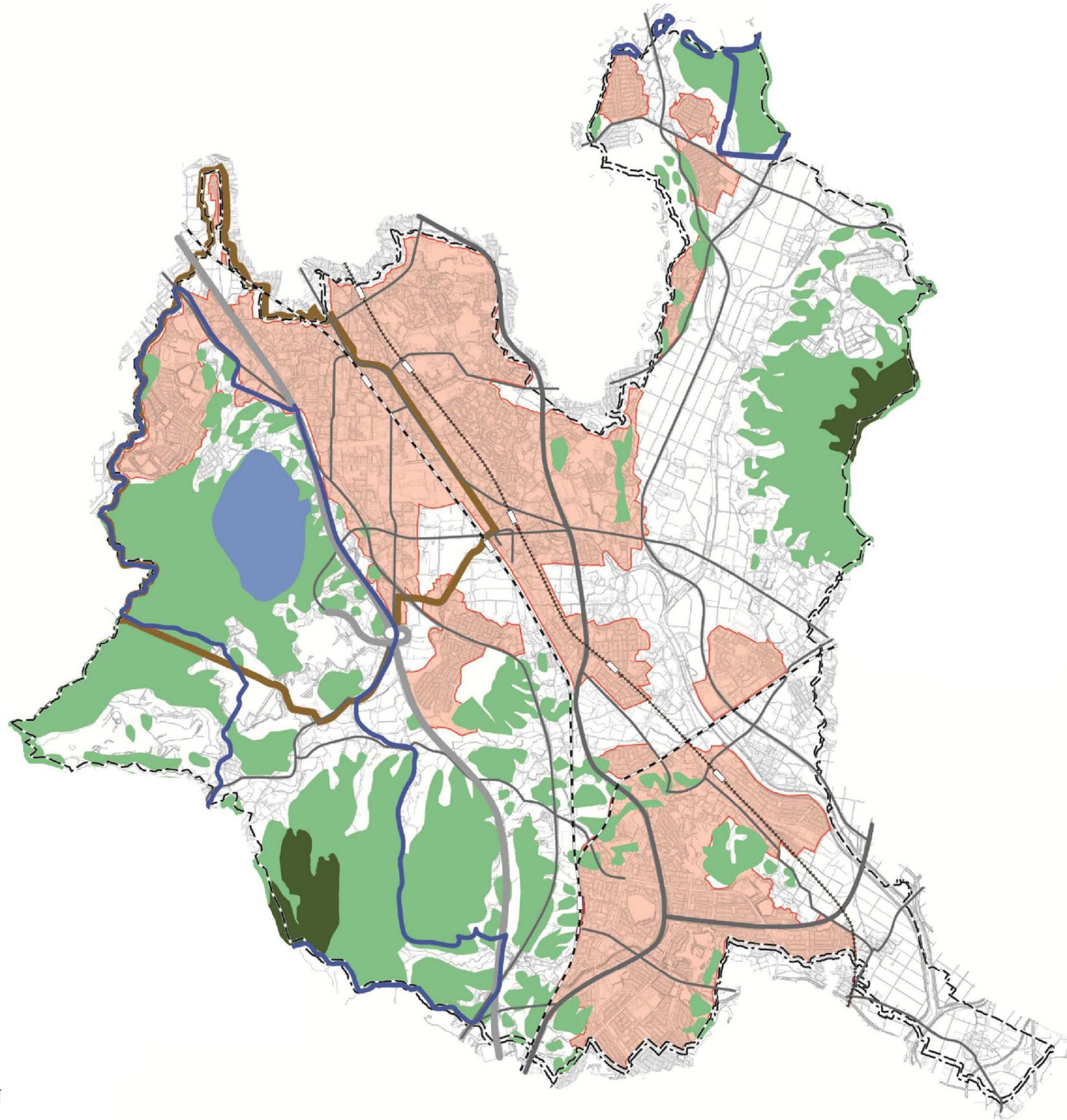
出典：平成29年度都市計画基礎調査

▼農地山林の状況図



出典：平成 29 年度都市計画基礎調査

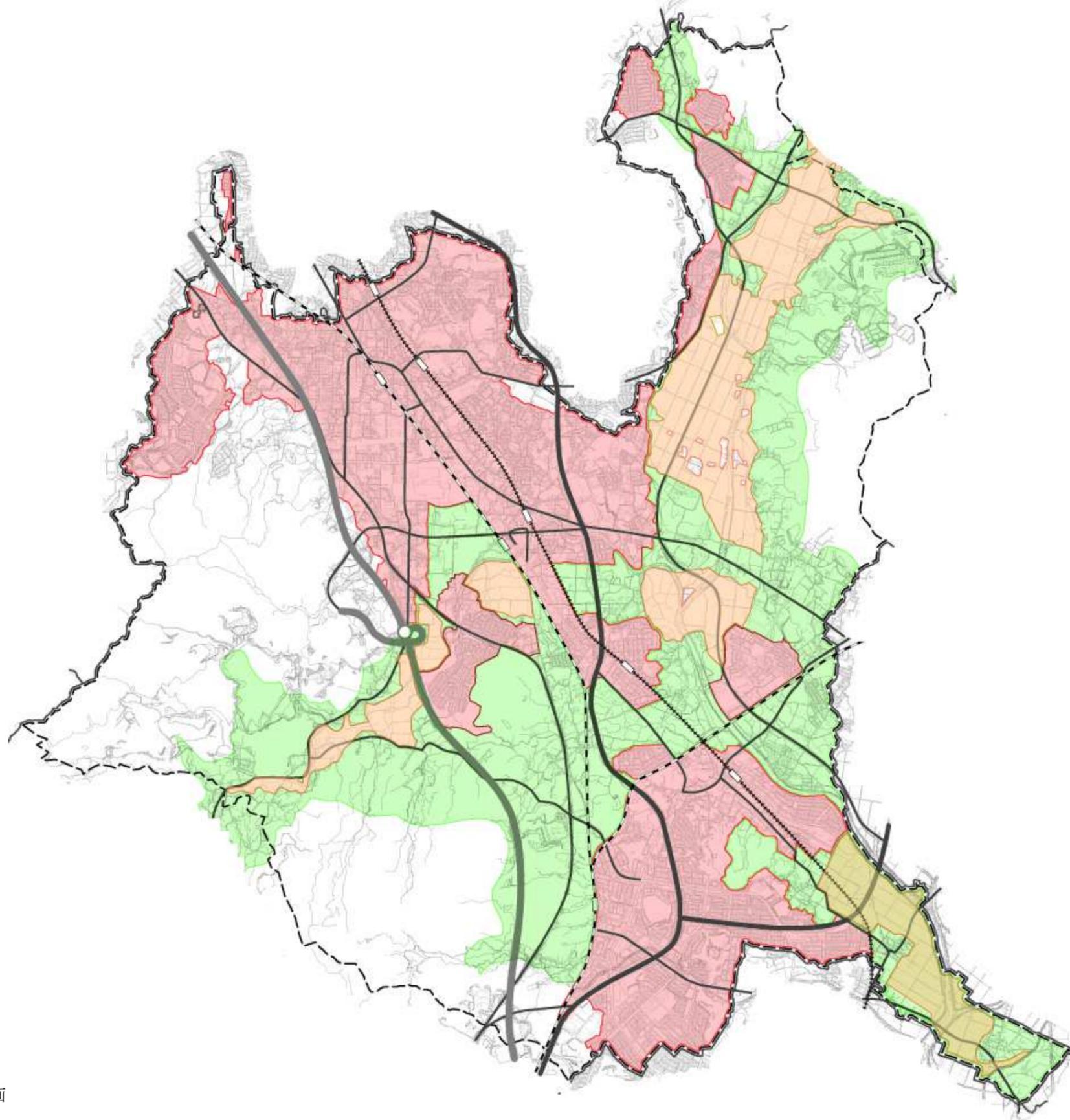
▼自然環境の状況図



区分	凡例
都市計画区域	-----
市街化区域	■ (orange)
地域森林計画対象 民有林	■ (green)
保安林	■ (dark green)
県立自然公園 (普通地域)	■ (blue)
(特別地域)	■ (blue)
鳥獣保護区	■ (brown)

出典：第三次筑紫野市国土利用計画

▼農業振興地域の状況図



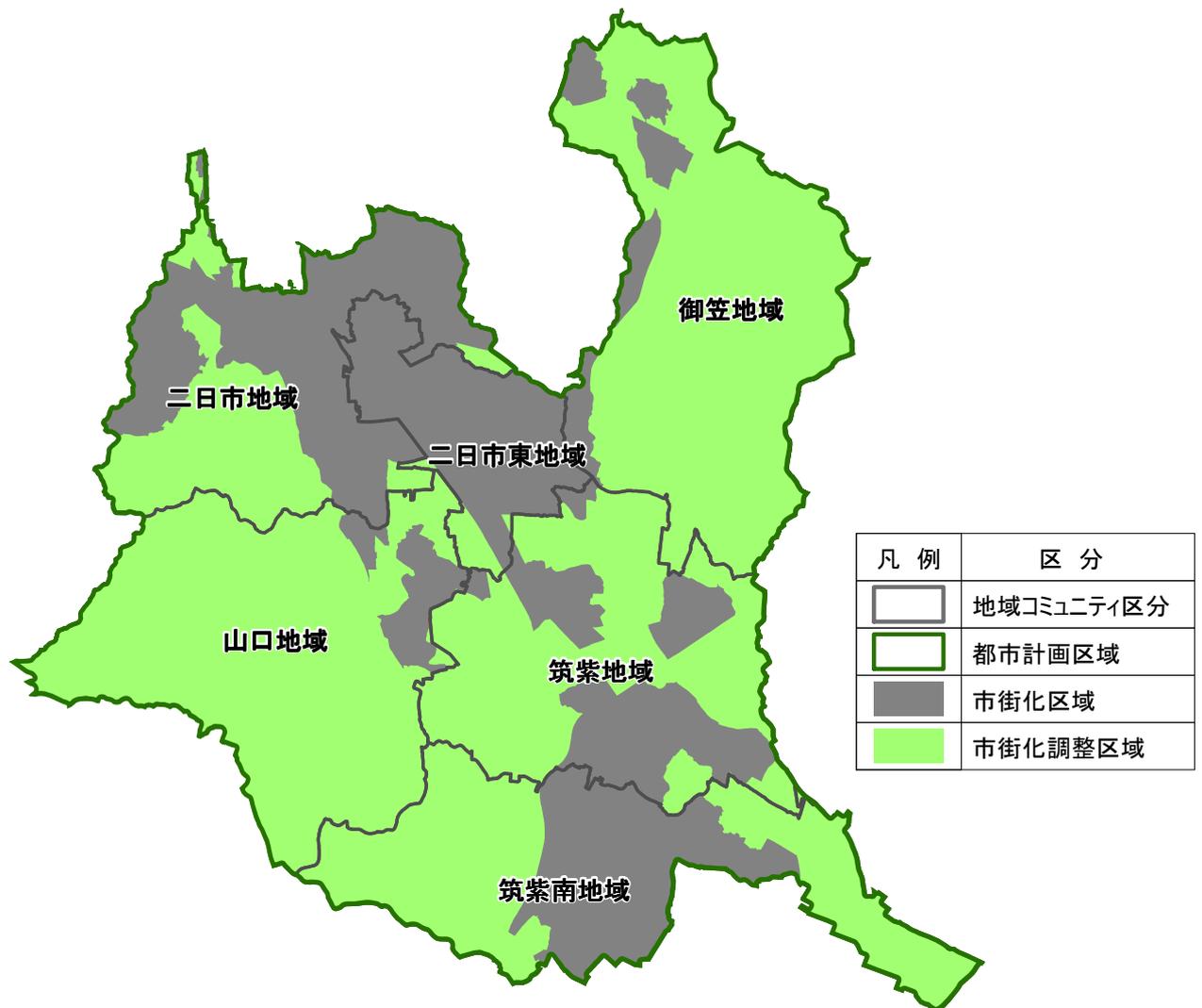
区分	凡例
都市計画区域	-----
市街化区域	■ (light red)
農業振興地域	■ (light green)
農用地区域	■ (light orange)

出典：第三次筑紫野市国土利用計画

1-6. 地域別集計表

ここでは、コミュニティ単位で各地域の概要等について整理を行います。なお、山家地域については、市街化調整区域が含まれていないため、6地域で構成しています。

集計にあたっては、平成24年度及び平成29年度に実施した都市計画基礎調査結果を基に集計を行います。



二日市地域

位置図	地域の概要
	<p>二日市地域は、本市の北西部に位置し、全域が都市計画区域となっています。</p> <p>土地利用の状況を見ると、天拝山周辺の山林以外は市街地であり、JR 二日市駅や西鉄二日市駅周辺を中心に商店街や博多の奥座敷と呼ばれる二日市温泉が形成されています。また、各種行政機関や教育文化施設等の公共公益施設が集積しており、本市のなかで最も都市的な土地利用が進んでいる地域です。そのため、既成市街地に隣接する市街化調整区域では、開発圧力が高まっています。</p>
法適用状況	主要交通施設
自然公園(普通地域・特別地域) 地域森林計画対象民有林 鳥獣保護区 農業振興地域	鉄道駅: 西鉄二日市駅 一般国道: 国道3号 主要地方道: 筑紫野インター線、久留米基山筑紫野線、福岡筑紫野線、筑紫野古賀線、筑紫野筑穂線 一般県道: 福岡日田線、基山停車場平等寺筑紫野線、板付牛頸筑紫野線、二日市停車場線

市街化調整区域内人口	平成22年度			平成27年度		
	人口総数	高齢人口	高齢化率	人口総数	高齢人口	高齢化率
	1,086人	307人	28%	1,010人	369人	37%

①自然的土地利用	田	畑	山林	水面	その他の自然地1	その他の自然地2	①自然的土地利用計
平成29年度	30ha	10ha	156ha	4ha	4ha	1ha	205ha
②都市的土地利用	住宅用地	商業用地(小売業)	商業用地(その他)	工業用地	公益施設用地	公共空地1	②都市的土地利用計
平成29年度	20ha	1ha	5ha	2ha	6ha	4ha	73ha
②都市的土地利用	公共空地2	道路用地	交通施設用地	その他の空地	未利用宅地	農林漁業施設用地	地域面積
平成29年度	0ha	20ha	1ha	1ha	12ha	1ha	278ha

開発許可	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	4件	2件	1件	2件	9件

新築動向	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	43件	6件	0件	6件	55件

農地転用	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	3件	0件	0件	14件	17件

出典：庁内資料

二日市東地域

位置図	地域の概要
	<p>二日市東地域は、本市の北部に位置し、全域が都市計画区域となっています。</p> <p>土地利用の状況を見ると、JR 天拝山駅周辺の農地を除く大部分が住宅地や商業・業務地として利用されています。JR 天拝山駅や西鉄朝倉街道駅周辺には商店街や大型商業施設があり、医療施設も充実しており、日常生活に便利な地域です。一般県道福岡日田線及びJR 鹿児島本線に並行する市道沿道は工業系の用途地域が指定されていますが、住宅用地や公益施設用地、工業用地等が混在しています。</p>
法適用状況	主要交通施設
<p>農業振興地域 農用地区域</p>	<p>鉄道駅: JR二日市駅、JR天拝山駅、西鉄紫駅、西鉄朝倉街道駅</p> <p>一般国道: 国道3号</p> <p>主要地方道: 福岡筑紫野線、筑紫野筑穂線</p> <p>一般県道: 福岡日田線、基山停車場平等寺筑紫野線、二日市停車場線</p>

市街化調整 区域内人口	平成22年度			平成27年度		
	人口総数	高齢人口	高齢化率	人口総数	高齢人口	高齢化率
	48人	14人	29%	45人	17人	38%

①自然的土地利用	田	畑	山林	水面	その他の 自然地1	その他の 自然地2	①自然的土地利用計
平成29年度	15ha	2ha	0ha	0ha	0ha	0ha	17ha
②都市的土地利用	住宅用地	商業用地 (小売業)	商業用地 (その他)	工業用地	公益施設用地	公共空地1	②都市的土地利用計
平成29年度	1ha	0ha	1ha	2ha	0ha	0ha	6ha
②都市的土地利用	公共空地2	道路用地	交通施設用地	その他の空地	未利用宅地	農林漁業 施設用地	地域面積
平成29年度	0ha	1ha	1ha	0ha	0ha	0ha	23ha

開発許可	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	0件	0件	1件	1件	2件

新築動向	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	2件	1件	0件	1件	4件

農地転用	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	0件	0件	0件	2件	2件

出典：庁内資料

山口地域

位置図	地域の概要
	<p>山口地域は、本市の西部に位置し、地域の東側半分が都市計画区域、西側半分が都市計画区域外となっています。</p> <p>土地利用の状況を見ると、九州自動車道の東側の市街化区域は主に住宅地として利用されています。また、広域交通の結節点となる筑紫野インターチェンジ周辺には流通業務施設が集積しています。さらに、JR 天拝山駅に近接して大型商業施設が立地し、九州自動車道西側には豊かな森林が広がり、集落が点在するとともに、市内で最も規模が大きい総合公園があることから、地域内に多くの買物客やレジャー客が来訪しています。</p>
法適用状況	主要交通施設
自然公園(普通地域・特別地域) 地域森林計画対象民有林 保安林 鳥獣保護区 農業振興地域 農用地区域	高速自動車国道:九州自動車道(筑紫野インターチェンジ) 主要地方道:筑紫野インター線、久留米基山筑紫野線、福岡筑紫野線 一般県道:平等寺那珂川線、基山停車場平等寺筑紫野線、山口原田線

市街化調整 区域内人口	平成22年度			平成27年度		
	人口総数	高齢人口	高齢化率	人口総数	高齢人口	高齢化率
	1,511人	401人	27%	1,406人	483人	34%

①自然的土地利用	田	畑	山林	水面	その他の 自然地1	その他の 自然地2	①自然的土地利用計
平成29年度	87ha	28ha	446ha	33ha	17ha	9ha	620ha
②都市的土地利用	住宅用地	商業用地 (小売業)	商業用地 (その他)	工業用地	公益施設用地	公共空地1	②都市的土地利用計
平成29年度	28ha	10ha	3ha	17ha	14ha	13ha	218ha
②都市的土地利用	公共空地2	道路用地	交通施設用地	その他の空地	未利用宅地	農林漁業 施設用地	地域面積
平成29年度	3ha	37ha	1ha	68ha	23ha	1ha	838ha

開発許可	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	6件	1件	1件	0件	8件

新築動向	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	25件	7件	2件	7件	41件

農地転用	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	9件	0件	1件	6件	16件

出典：庁内資料

御笠地域

位置図	地域の概要
	<p>御笠地域は、本市の北東部に位置し、地域の西側半分が都市計画区域、東側半分が都市計画区域外となっています。市街化区域が飛び地的に設定されており、それ以外は市街化調整区域となっています。</p> <p>土地利用の状況を見ると、地域の大部分を森林や農地が占めており、宝満山山頂から三郡山一帯は太宰府県立自然公園の特別地域に指定されるなど、豊かな自然景観を有しています。また、地域の中央を流れる宝満川沿いにはまとまりのある優良農地が広がっており、福岡県農林業総合試験場などの農業関連施設が立地しています。市街化区域では住宅団地が開発され、住宅地として利用されています。</p>
法適用状況	主要交通施設
自然公園(普通地域) 地域森林計画対象民有林 保安林 農業振興地域 農用地区域	主要地方道: 筑紫野古賀線、筑紫野筑穂線、筑紫野太宰府線 一般県道: 福岡日田線

市街化調整区域内人口	平成22年度			平成27年度		
	人口総数	高齢人口	高齢化率	人口総数	高齢人口	高齢化率
	2,535人	699人	28%	2,358人	840人	36%

①自然的土地利用	田	畑	山林	水面	その他の自然地1	その他の自然地2	①自然的土地利用計
平成29年度	222ha	47ha	290ha	13ha	25ha	13ha	610ha
②都市的土地利用	住宅用地	商業用地(小売業)	商業用地(その他)	工業用地	公益施設用地	公共空地1	②都市的土地利用計
平成29年度	51ha	2ha	9ha	10ha	58ha	0ha	240ha
②都市的土地利用	公共空地2	道路用地	交通施設用地	その他の空地	未利用宅地	農林漁業施設用地	地域面積
平成29年度	7ha	52ha	0ha	42ha	5ha	4ha	850ha

開発許可	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	4件	1件	1件	3件	9件

新築動向	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	61件	5件	0件	6件	72件

農地転用	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	9件	3件	0件	16件	28件

出典：庁内資料

筑紫地域

位置図	地域の概要
	<p>筑紫地域は、本市の中央に位置し、全域が都市計画区域となっていますが、市街化区域と市街化調整区域が複雑に入り組んでいます。</p> <p>土地利用の状況を見ると、主要地方道久留米基山筑紫野線の西側は森林及び農地が広がっていますが、一部は商業用地として利用されており、広域交通の利便性がよいため開発圧力が高まっています。また、北部から南部にかけて流れる宝満川沿いには優良農地が広がっています。駅周辺では土地区画整理事業等によって市街地が形成され、周辺部には集落が点在し、総合保健福祉センター「カミーリヤ」や農業者トレーニングセンター等の公共施設も立地しています。このように、本地域では多様な土地利用がなされています。</p>
法適用状況	主要交通施設
地域森林計画対象民有林 農業振興地域 農用地区域	鉄道駅：西鉄桜台駅、西鉄筑紫駅 一般国道：国道3号、国道200号 主要地方道：筑紫野古賀線、久留米基山筑紫野線、久留米筑紫野線、筑紫野三輪線 一般県道：福岡日田線、山口原田線

市街化調整区域内人口	平成22年度			平成27年度		
	人口総数	高齢人口	高齢化率	人口総数	高齢人口	高齢化率
	2,795人	768人	27%	2,600人	923人	36%

①自然的土地利用	田	畑	山林	水面	その他の自然地1	その他の自然地2	①自然的土地利用計
平成29年度	135ha	39ha	119ha	23ha	10ha	11ha	337ha
②都市的土地利用	住宅用地	商業用地(小売業)	商業用地(その他)	工業用地	公益施設用地	公共空地1	②都市的土地利用計
平成29年度	43ha	1ha	16ha	18ha	12ha	1ha	176ha
②都市的土地利用	公共空地2	道路用地	交通施設用地	その他の空地	未利用宅地	農林漁業施設用地	地域面積
平成29年度	6ha	53ha	6ha	7ha	8ha	5ha	513ha

開発許可	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	4件	2件	1件	3件	10件

新築動向	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	66件	5件	0件	8件	79件

農地転用	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	10件	0件	0件	26件	36件

出典：庁内資料

筑紫南地域

位置図		地域の概要	
		<p>筑紫南地域は、本市の南部に位置し、全域が都市計画区域となっています。</p> <p>土地利用状況を見ると、JR 鹿児島本線東側から西鉄天神大牟田線の西側にかけては、計画的な住宅地開発により閑静な住宅街が形成されています。また、主要地方道久留米基山筑紫野線より西側には緑豊かな森林が広がり、西鉄天神大牟田線より東側では宝満川が流れ、農地が広がり、集落が点在しています。さらに、幹線道路沿道には商業施設が立地しています。</p>	
法適用状況		主要交通施設	
自然公園(普通地域) 地域森林計画対象民有林 保安林 農業振興地域 農用地区域		鉄道駅: JR原田駅 一般国道: 国道3号、国道200号 主要地方道: 久留米基山筑紫野線、久留米筑紫野線 一般県道: 原田停車場津古線、山口原田線	

市街化調整 区域内人口	平成22年度			平成27年度		
	人口総数	高齢人口	高齢化率	人口総数	高齢人口	高齢化率
	1,171人	352人	30%	1,089人	423人	39%

①自然的土地利用	田	畑	山林	水面	その他の 自然地1	その他の 自然地2	①自然的土地利用計
平成29年度	95ha	35ha	209ha	8ha	13ha	6ha	366ha
②都市的土地利用	住宅用地	商業用地 (小売業)	商業用地 (その他)	工業用地	公益施設用地	公共空地1	②都市的土地利用計
平成29年度	22ha	12ha	9ha	2ha	10ha	3ha	107ha
②都市的土地利用	公共空地2	道路用地	交通施設用地	その他の空地	未利用宅地	農林漁業 施設用地	地域面積
平成29年度	0ha	36ha	3ha	5ha	4ha	1ha	473ha

開発許可	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	7件	0件	0件	1件	8件

新築動向	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	21件	5件	1件	5件	32件

農地転用	住居系	商業系	工業系	その他	計
H19～H28	9件	0件	0件	5件	14件

出典：庁内資料

1-7. 上位計画について（第二次筑紫野市都市計画マスタープラン）

本市では、今後およそ 20 年間の長期的かつ総合的な都市づくりの指針である「第二次筑紫野市都市計画マスタープラン」を平成 28 年 3 月に策定しており、本構想は、上位計画であるこの計画と整合を図る内容としています。

第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、都市づくりを進めていくにあたり、その基本となる理念や将来都市像などを以下のように定めています。

第二次筑紫野市都市計画マスタープランの基本理念と将来都市像

都市づくりの基本理念

活力あふれ 自然と都市が調和した 安全で安心して暮らせる まちづくり

筑紫野市の将来都市像

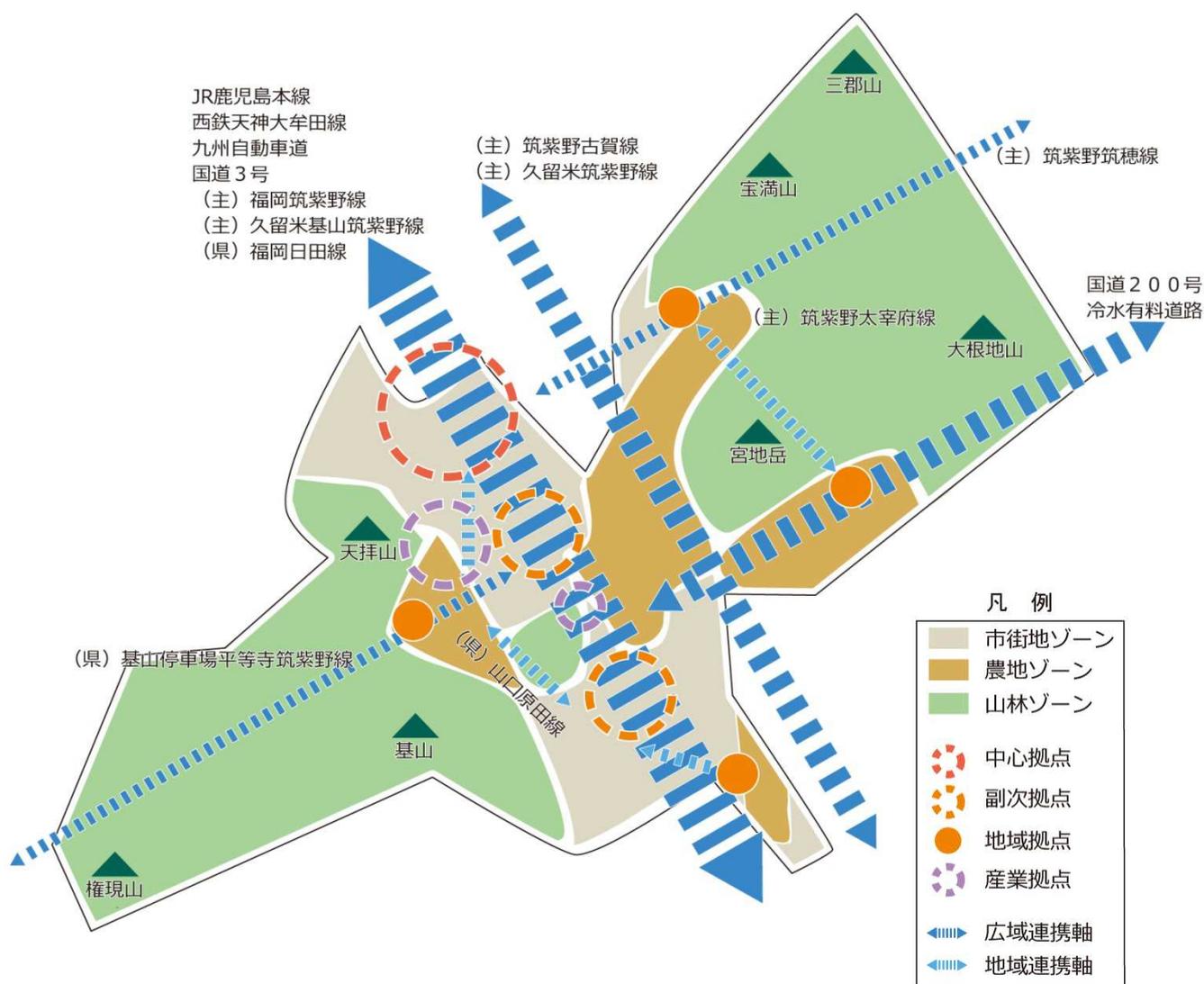
自然と街との共生都市 ひかり輝くふるさと ちくしの

出典：第二次筑紫野市都市計画マスタープラン



将来都市構造

本市の将来都市構造については、第二次筑紫野市都市計画マスタープランの中で、以下のようになっています。

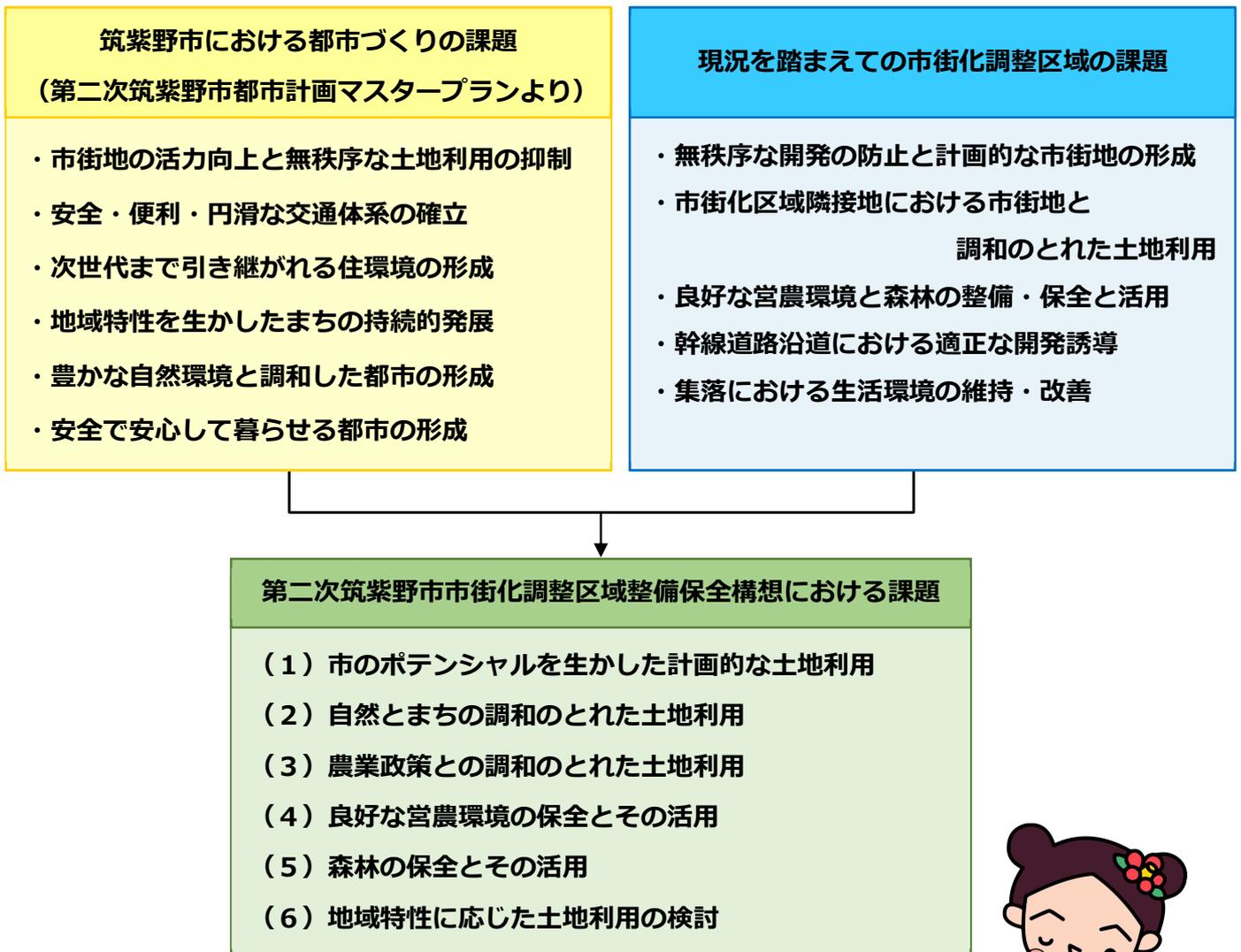


出典：第二次筑紫野市都市計画マスタープラン

第2章 市街化調整区域の整備・保全 に関する課題

2-1. 課題の抽出

ここでは、本構想を策定するにあたって、上位計画である「第二次筑紫野市都市計画マスタープランにおける都市づくりの課題」と、「現況を踏まえての市街化調整区域の課題」を示し、その内容を基に【第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想における課題】を導き出しました。



2-2. 課題の内容について

ここでは、前記の【第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想における課題】の内容について、整理しました。

(1) 市のポテンシャルを生かした計画的な土地利用

本市の宅地需要は市街化調整区域にも及んでおり、市街化区域周辺に位置する生活利便性が高い地域については、有効な土地利用が求められています。特に、鉄道駅や幹線道路などがある交通利便性が高い地域については、そのポテンシャルの高さから、開発需要が高くなっています。

これらの地域については、活力ある都市づくりを進めていくために、市街化区域編入を前提とした計画的な土地利用の検討が必要です。

(2) 自然とまちの調和のとれた土地利用

本市の旺盛な宅地需要は市街化区域周辺の集落や農地等にも及んでおり、既存集落における生活環境や営農環境を阻害する無秩序な土地利用が懸念されます。また、景観面においても、ふるさとの良好な風景を適切に守っていく必要があります。

そこで、開発需要を適切にコントロールしながら、自然とまちの調和のとれた土地利用を原則としたうえで、集落の暮らしやすさを高め、日常生活の向上に資する施設の充足など、柔軟な土地利用の検討が必要です。

(3) 農業政策との調和のとれた土地利用

市街化調整区域の集落では、古くから農業等を基盤とした暮らしが営まれてきました。しかしながら、近年においては、担い手の高齢化や都市部への人口の流出などによる後継者不足がみられ、一部の農地では土地利用の転換が求められています。

そこで、それらの農地については農業政策との調整を図りつつ、農用地区域内の農地及びその周辺の優良農地については保全することを前提に、農業振興との調和のとれた土地利用の検討が必要です。

(4) 良好な営農環境の保全とその活用

本市では、宝満川、山口川沿いなどにおいてまとまりある農地が形成され、稲作などを主とする都市近郊型農業が営まれています。農地は、食料の供給のみならず、洪水防止や気温上昇の抑制など多様な機能を担っており、貴重な地域資源でもあります。

農用地区域内の農地及びその周辺の優良農地については、良好な農業環境の維持・増進を図るとともに、農村集落地周辺の農地については、既存の地域資源を生かした市民農園や観光農園として、都市と農村の交流及び生産者と消費者の交流の場としての活用等の検討が必要です。

(5) 森林の保全とその活用

本市は、東西の小郡山系、脊振山系に囲まれています。両山系には、一部ブナ林等の貴重な植生を含む豊かな森林が広がり、宝満川、山口川等の水源となっており、多くの野生動物の生息地であるなど、貴重な地域資源のひとつとなっています。

これら森林は、自然環境のみならず水源かん養、防災、景観、レクリエーションなど、地域環境の基盤を支える重要な役割を担っています。

今後も、森林の適正な維持管理による健全な育成や、植林などの実施による防災面の強化に努めていくとともに、自然とのふれあいやレクリエーションの場としての活用等の検討が必要です。

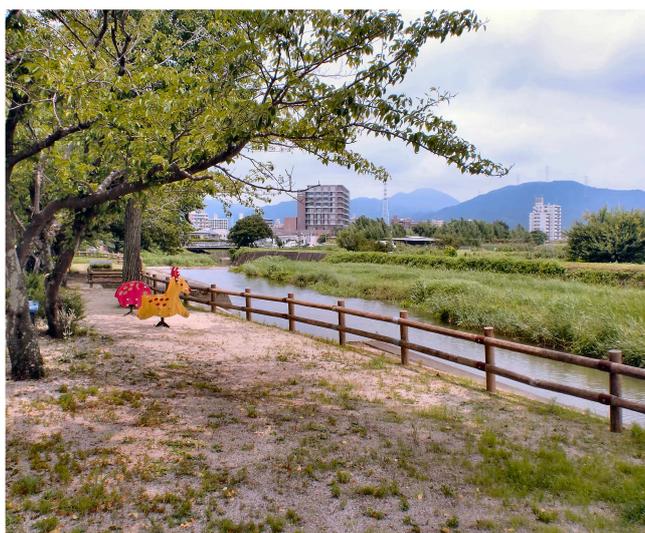
(6) 地域特性に応じた土地利用の検討

本市では、恵まれた交通条件や緑豊かな環境を背景に、都心部郊外においても多くの住宅団地が開発されてきました。これらの住宅団地については、市街地から離れた生活圏を形成していることから、日常生活の充実に資する施設の需要が高くなっています。

また、本市は、国道や主要地方道、一般県道などが通っており、広域的な交通基盤が形成されていますが、これら幹線道路沿道においては、その特性を生かした施設を立地することによる利便性の向上が期待されます。

そこで、これらの地域においては、生活環境や自然環境に留意しながら、周辺居住者などの利便性の向上に資する地域特性に応じた土地利用に努めていくことが必要です。

本章における課題等を踏まえ、次章において全体構想を示します。



第3章 市街化調整区域の整備・保全に関する 全体構想

3-1. 基本理念

本市の市街化調整区域については、農地や森林、集落等の保全を前提としつつ、鉄道駅や幹線道路、インターチェンジの周辺等の交通利便性の高い地域については、そのポテンシャルを生かし、周辺環境や地域特性に合致した土地利用を促すことで、都市の発展に繋がるものと考えます。

また、本市の最上位計画である第五次筑紫野市総合計画では、将来都市像として「自然と街との共生都市 ひかり輝くふるさと ちくしの」を掲げ、「地域に活力をもたらす産業・雇用の創出」、「人権尊重のまちづくり」、「地域コミュニティによるまちづくり」などの施策を展開することとしており、その実現に向けては、四季折々の豊かな自然を身近に感じることができるふるさとづくりや、その豊かな自然の中で感性を育みながら次世代に繋がる潤いのある都市づくりが必要と考えます。

そのためには、農地や森林、集落等の本来の機能や環境を保ち、魅力ある居住環境や郷土の風景を残しながらも、市街化調整区域における開発需要を適度にコントロールしながら、自然と都市が調和した都市づくりをいかに実現していくかが今後のテーマです。

本市の長期的かつ総合的な都市づくりの指針である「第二次筑紫野市都市計画マスタープラン」においては、①活力あふれるまちづくり、②自然と都市が調和したまちづくり、③安全で安心して暮らせるまちづくりを都市づくりのキーワードとして設定し、その基本理念を「活力あふれ 自然と都市が調和した 安全で安心して暮らせるまちづくり」と定めています。

以上のことを踏まえ、市街化調整区域の整備・保全の総体的な方向を示すものとして、次の基本理念を設定することとします。

■市街化調整区域の整備・保全に関する基本理念

自然と都市が共存する
未来へ継承される
緑豊かな都市づくり

3-2. 全体構想

基本理念で示した

「自然と都市が共存する 未来へ継承される 緑豊かな都市づくり」

のための土地利用の基本的なあり方として、本市の都市計画区域を3つのゾーン（「まち」、「農業集落」、「緑地」）に区分します。

この3つのゾーンの区分をもとに、基本理念に沿った都市づくりを展開していきます。

（1）まちゾーン

既成市街地周辺等に位置する開発需要等が高い区域は、まちゾーンとして位置づけます。

まちゾーンは、鉄道駅や幹線道路等の交通利便性を生かして、様々な都市機能がコンパクトに展開する、効率的かつ利便性に富んだ市街地の形成を目指すこととし、本市の都市的発展を支える新たな宅地需要等の受け皿としての活用を検討します。

また、周辺の田園環境への配慮のもと、良好な街並みの形成に努め、緑豊かで調和のとれた市街地景観の形成を図ります。

まちゾーン内の市街化調整区域については、市街化区域への編入を視野に入れて、地区計画等による計画的な土地利用を検討し、質の高い市街地の形成を目指します。



（2）農業集落ゾーン

飛び地状に形成された住宅団地や良好な景観を保つ集落とその周辺の農地については、農業集落ゾーンとして位置づけます。

農業集落ゾーンは、良好な生活環境と農地をはじめとした自然環境がバランスよく調和する都市づくりのもと、景観形成に配慮するとともに、暮らしやすさを高める手法等についても検討していきます。

また、農業の生産の場としての機能維持を基本として、緑豊かな優れた田園環境の形成を目指していきます。

農業集落ゾーンは、ゆとりある生活の場として活用するとともに、既存の農地について



は、保全を前提とした適正な土地利用に努めていきます。

(3) 緑地ゾーン

本市の東西に広がる農地や森林並びに農地周辺等については、緑地ゾーンとして位置づけます。

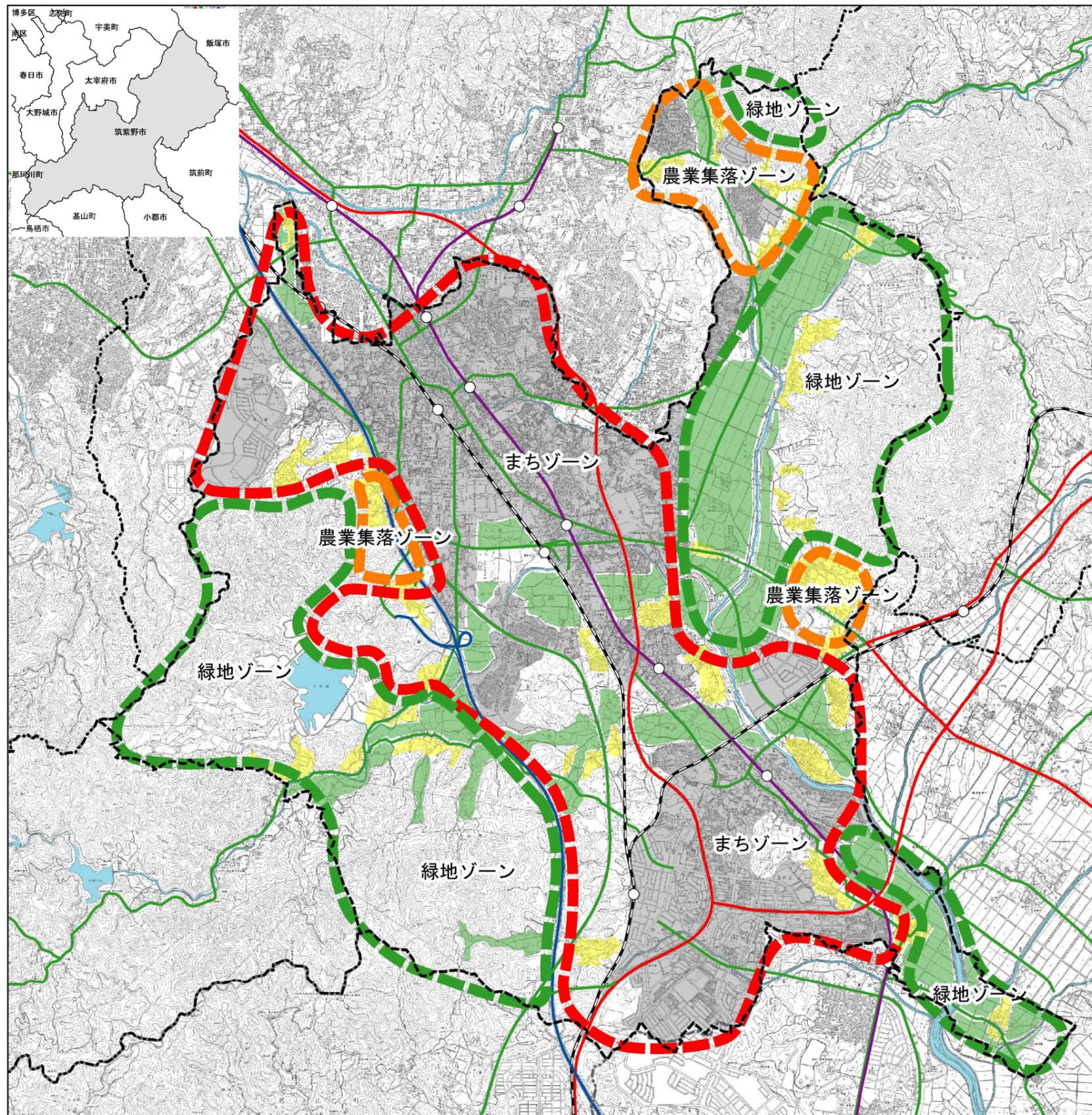
緑地ゾーンは、本市の景観を構成する重要な資源であることから、その保全に努めます。

また、ほ場整備が行われた優良農地や、一団のまとまりを形成する生産性の高い農地については、積極的な保全を図るとともに、農業生産の場としての機能の維持・増進を基本として、優れた田園環境の形成を目指します。

森林については、今後も森林としての土地利用を保ちつつ、水源かん養、防災、景観、レクリエーション等の機能の維持・育成を図ります。

緑地ゾーンにおいては、安らぎと癒しをもたらす貴重な自然環境を生かし、次世代につながる都市づくりに寄与するよう努めていくこととします。

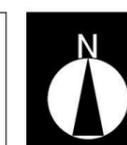
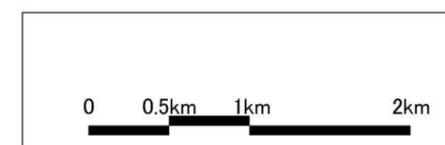




全体構想図

凡 例

	まちゾーン
	農業集落ゾーン
	緑地ゾーン
	集落
	農地
	鉄道
	高速道路
	国道
	県道
	河川
	行政区域
	都市計画区域
	市街化区域



第4章 市街化調整区域の整備・保全に関する 地域別構想

4-1. 基本的な考え方

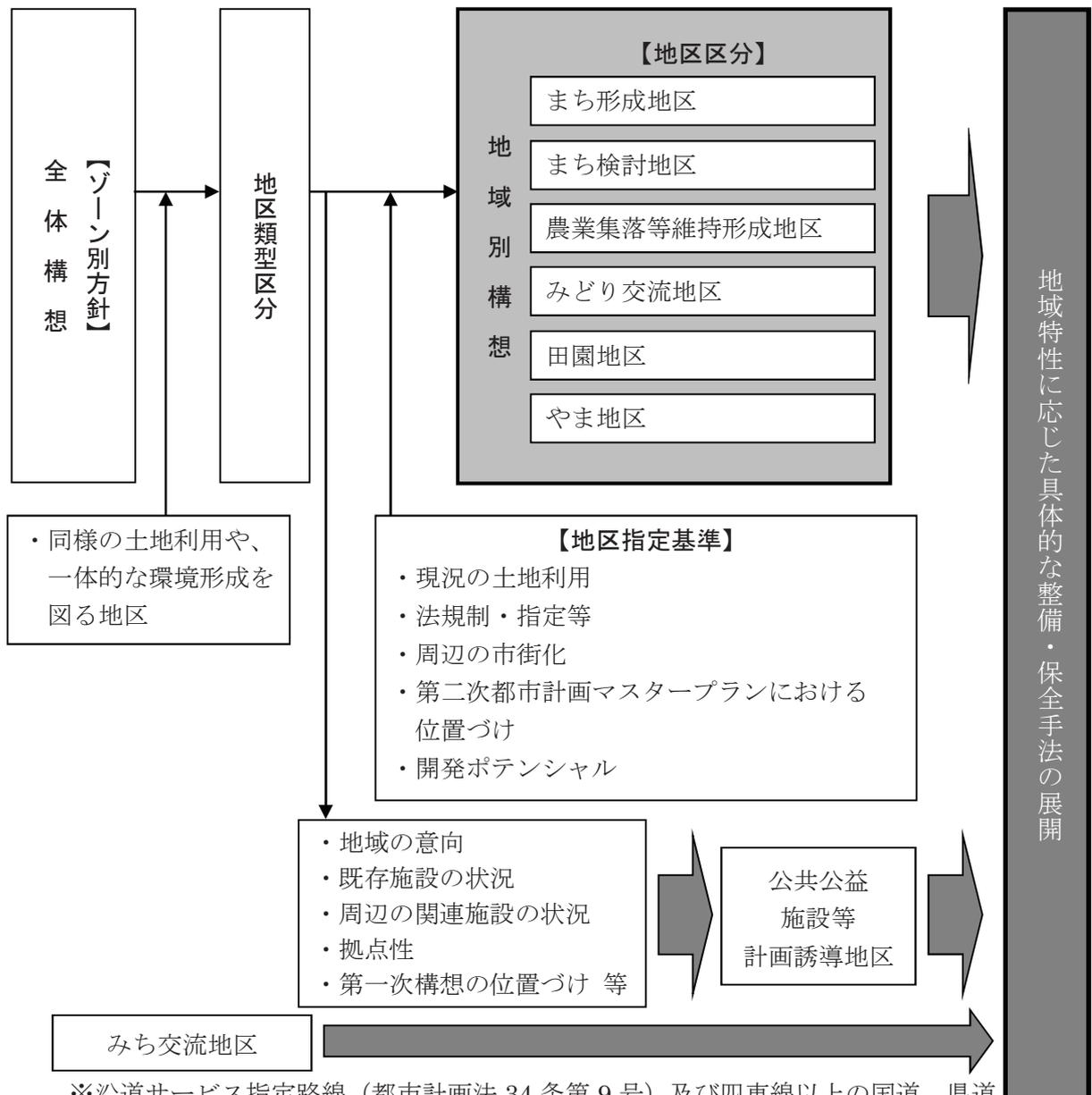
地域別構想においては、全体構想で定めた基本的なゾーン区分に基づき、地域の特性・課題等を反映した、より具体的な土地利用のあり方を定めます。

地域別構想の策定にあたっては、下図のとおり、各地域について同様の土地利用や、一体的な環境を形成する区域毎に地区類型化を行います。

また、基本的な土地利用のあり方は、地区類型毎にその立地特性や上位計画等を踏まえた地区区分に基づくものとし、そのうえで地域特性に応じた具体的な整備・保全方策等の展開を図ることとします。

地区区分の設定基準は、次頁フロー図で示すものとします。

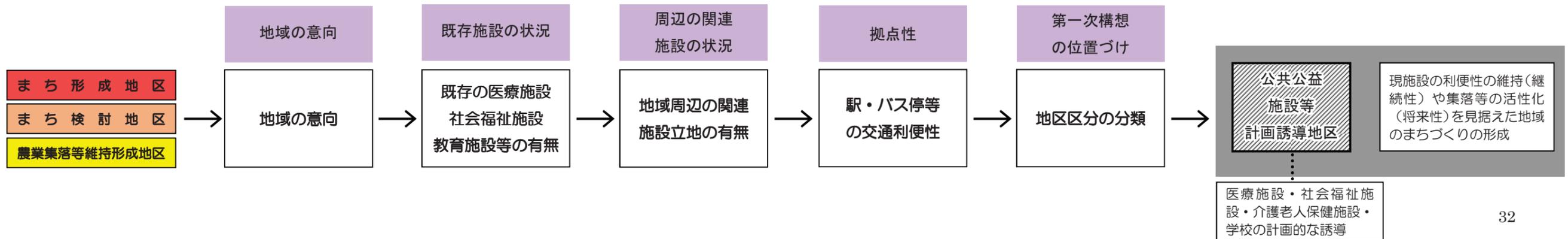
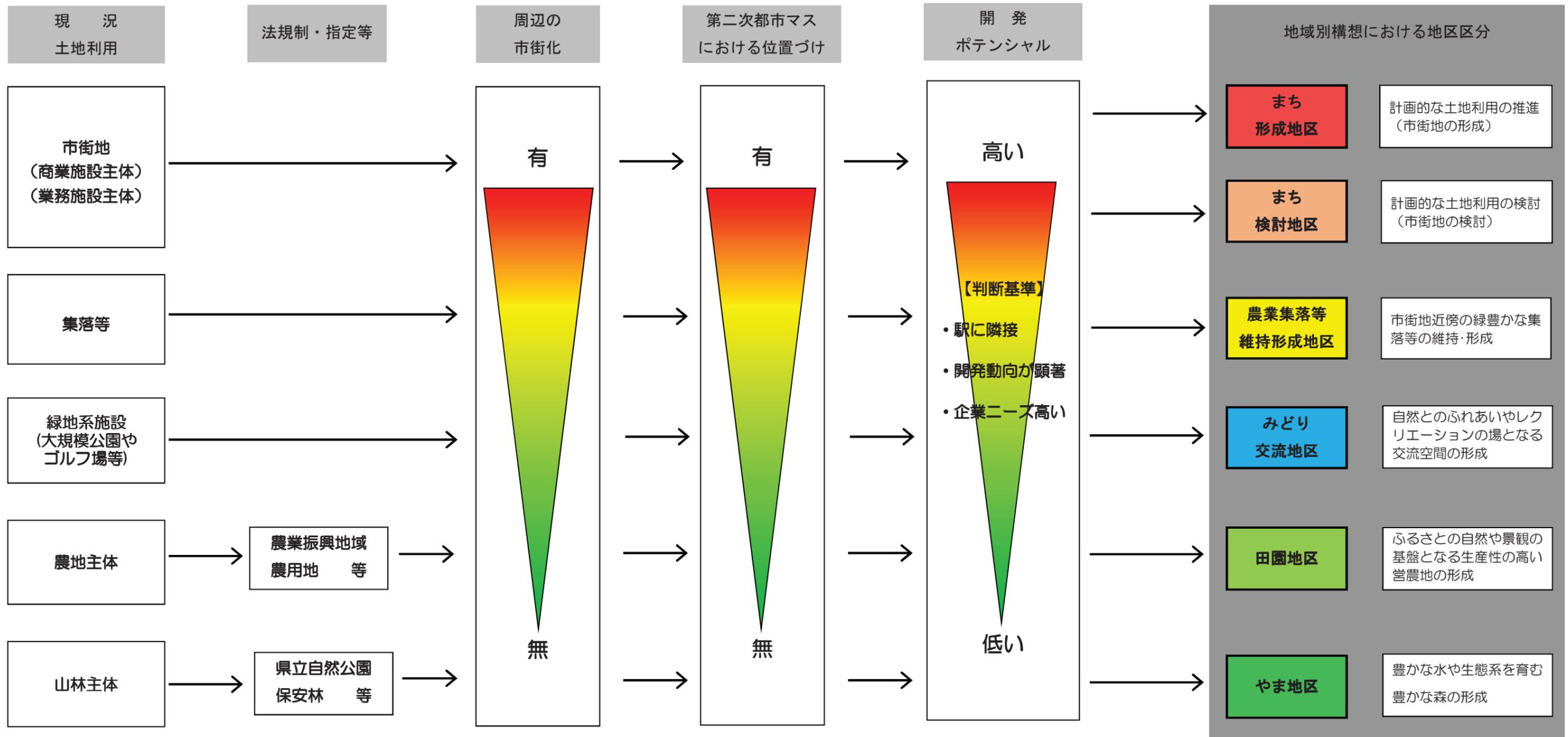
■ 地域別構想の枠組み



※沿道サービス指定路線（都市計画法 34 条第 9 号）及び四車線以上の国道、県道等の沿道指定区域（都市計画法 34 条第 14 号）

■地区区分の設定基準

※ 以下の考え方を総合的に勘案して地区区分を定めます。



4-2. 二日市地域

(1) 地域特性

二日市地域は、JR 二日市駅や西鉄二日市駅周辺を中心に、商業施設や各種行政機関などによる都市的な土地利用が進んでいる地域です。交通体系をみると、九州自動車道、国道3号、主要地方道福岡筑紫野線などの幹線道路やJR 鹿児島本線、西鉄天神大牟田線といった鉄道が地域を結んでいます。

また、二日市温泉や天拝山歴史自然公園などの地域資源にも恵まれています。

これらのことから、二日市地域の既成市街地に隣接する市街化調整区域では、開発圧力が高まっています。



位置図



地区面積	278.5ha
人口	1,010人
人口密度	3.6人/ha

※人口：平成27年国勢調査を基に市街化調整区域の人口を算出



(2) 地区類型

1) 都市的土地利用が進展しつつある地区 (⑥・⑦) (二日市東地域①参照)

本地区は、その周辺地域における市街化が進み、主要地方道福岡筑紫野線や国道3号、主要地方道筑紫野筑穂線などの交通利便性の高さから、一部が沿道サービス指定路線(都市計画法34条第9号)及び四車線指定路線(都市計画法34条第14号)(以下、「沿道利用指定区間」という。)に指定され、開発ポテンシャルが高い地区となっています。また、本地区には、医療施設や福祉施設などをはじめとした、都市的土地利用が進展しつつあります。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、⑥を「JR 天拝山駅と主要地方道福岡筑紫野線の交通利便性を活かした市街地の形成を促進」する区域、⑦を「交通利便性を活かした市街地の形成を検討」する区域と位置づけています。

2) 鉄道駅に隣接する農地 (①)

本地区は、そのほとんどが農地として利用されていますが、JR 都府楼南駅周辺等の既成市街地に隣接しており、主要地方道福岡筑紫野線や一般県道板付牛頸筑紫野線が通る交通利便性の高い地区となっています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは「JR 都府楼南駅の交通利便性を活かした市街地の形成を検討」する区域と位置づけています。

3) 市街化区域に隣接する集落・農地 (②)

本地区は、集落や農地などによるのどかな景観が広がっており、その三方向を市街化区域に囲まれ、一部沿道利用指定区間にも指定されている主要地方道福岡筑紫野線に接する交通利便性の高い地区となっています。また、武蔵台団地をはじめとする住宅地においては、暮らしやすさの向上が期待されています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは「周辺環境と調和した良好な住環境を備える市街地の形成を促進」する区域と位置づけています。

4) 山裾の集落・農地 (③)

本地区は、西側の森林部と東側の都市部の緩衝帯として、良好なふるさとの景観が保たれており、後背する森林と一体となった豊かな環境のもと、小規模な集落が形成されています。

5) 天拝山歴史自然公園 (④)

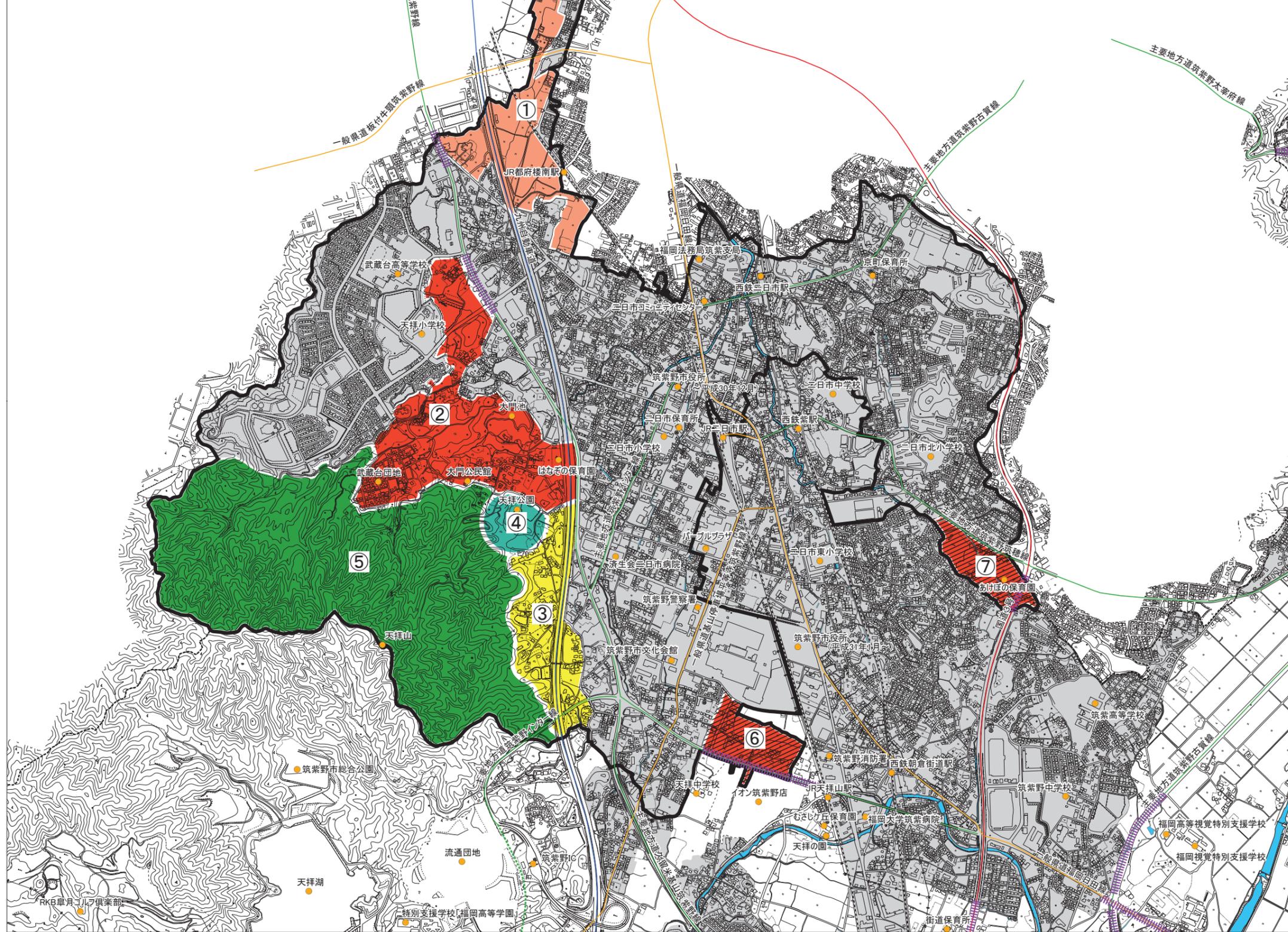
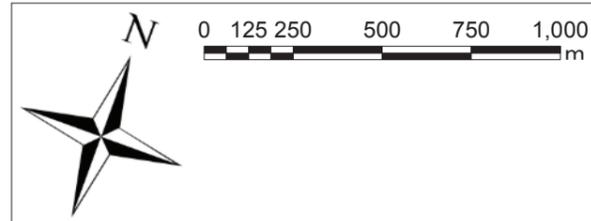
山裾部の池上池及び武蔵寺の周辺は、天拝山歴史自然公園として整備されており、都市部に近い緑豊かで貴重なレクリエーションの場となっています。

6) 森林部 (⑤)

本地区は、県立自然公園に指定され、本地域の中でも豊かな自然環境が残る地区であり、水源かん養や生態系保全、保養・レクリエーションなど多様な機能を担っており、山の恵みが市民に安らぎと癒しをもたらす空間となっています。

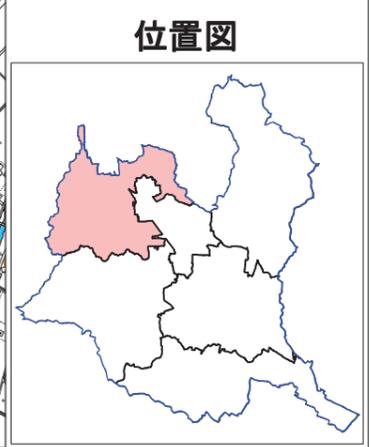
地区区分指定(二日市地域)

地区類型	1) 都市的土地利用が進展しつつある地区		2) 鉄道駅に隣接する農地	3) 市街化区域に隣接する農地・集落	4) 山裾の農地・集落	5) 天拝公園	6) 森林部	
	⑥	⑦						
現況土地利用	宅地主体	●	—	—	—	—	⑤	
	集落・農地混在	—	—	●	—	—	—	
	農地主体	—	—	●	—	—	—	
	森林主体	—	—	—	—	—	●	
	緑地系施設	—	—	—	—	●	—	
法規制・法指定等	農業振興地域農用地	—	—	—	—	—	—	
	県立自然公園(特別地域)	—	—	●	●	●	●	
	保安林	—	—	—	—	—	—	
	沿道利用指定区間	●	●	●	—	—	—	
周辺の市街化	市街化区域に隣接	●	●	●	●	—	●	
	過半が駅1km圏内	●	●	—	—	—	—	
上位計画	都市計画 マスタープラン	●	●	●	—	—	—	
	開発 動向	H19～H28 開発許可(件数)	2	1	4	0	0	0
		H19～H28 新築(件数)	5	2	32	11	0	1
H19～H28 農地転用(件数)		5	3	5	0	0	0	
地区指定	まち形成地区	まち形成地区	まち検討地区	まち形成地区	農業集落等維持形成地区	みどり交流地区	やま地区	
みち交流地区	●	●	●	●	—	—	—	
公共公益施設等計画誘導地区	●	●	—	—	—	—	—	



二日市地域構想図

- ### 凡例
- 地域コミュニティ区分
 - まち形成地区
 - まち検討地区
 - 農業集落等維持形成地区
 - みどり交流地区
 - 田園地区
 - やま地区
 - みち交流地区
 - 公共公益施設等計画誘導地区
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 公共施設等
 - 高速道路
 - 一般国道
 - 主要地方道
 - 一般県道
 - 鉄道
 - 河川等
- (※整備予定の道路は破線)



(3) 二日市地域の整備保全構想

二日市地域は、既成市街地と一体化した計画的な土地利用の誘導等により、コンパクトにまとまった効率的な市街地の形成を促すことで、都市機能の増進を図ります。また、本地域の西側に広がる森林を生かし、緑豊かな自然環境の整備・保全に努めていくものとします。

1) まち形成地区 (②・⑥・⑦)

既成市街地に隣接して、都市的土地利用が進展しつつある地区などにおいては、既成市街地と一体化した計画的な土地利用の誘導を促すこととし、市街化区域編入を前提とした地区計画等により、周辺環境との調和や良好な住環境を整えながら、鉄道駅や幹線道路等の交通利便性を生かしたコンパクトな市街地の形成を目指します。

2) まち検討地区 (①)

JR 都府桜南駅西側に広がる本地区は、鉄道駅や幹線道路等の交通利便性を生かし、周辺環境との調和や良好な住環境を整えながら、市街化区域編入を前提とした地区計画等による市街地の形成を検討します。

3) 農業集落等維持形成地区 (③)

本地区は、西側が森林部に面し、東側が都市部に面している集落・農地であり、自然豊かな環境と市街地に隣接する利便性からなる地理的条件を生かし、良好な生活環境と営農基盤とが調和する農住環境の形成を目指すとともに、集落の維持形成に努めます。

4) みどり交流地区 (④)

天拝山歴史自然公園は、緑豊かで貴重な地域資源として、今後も市民が利用しやすい都心部近郊の憩いの場となるよう、その保全に努めます。

5) やま地区 (⑤)

森林については、県立自然公園の指定に基づきその保全に努めます。

また、登山や自然観察等の森林が有するレクリエーション機能の維持、増進を行い、身近な自然とのふれあいの場となるようその活用に努めます。

6) みち交流地区

沿道利用指定区間の幹線道路沿道部においては、集落や農地との調和のもと、幹線道路沿道としての有効な土地利用を図ることとし、道路利用者へのサービスに資する施設や流通業務施設の立地等を促すものとします。

7) 公共公益施設等計画誘導地区 (⑥・⑦)

地域の意向や駅・バス停の立地などによる拠点性等を踏まえ、現施設の利便性の

維持（継続性）や集落の活性化（将来性）を見据えた地域のまちづくりの形成に資する公共公益施設等の促進を図ります。

医療施設、社会福祉施設、介護老人保健施設、学校については、少子高齢化を踏まえ、周辺の良い住環境や景観等の保全に配慮しながら、必要な施設について、認められる範囲で計画的な誘導をはかります。

4-3. 二日市東地域

(1) 地域特性

二日市東地域は、本市のやや北部に位置し、JR 二日市駅、JR 天拝山駅、西鉄紫駅、西鉄朝倉街道駅の4つの駅が設置されており、交通利便性が高い地域です。本地域は、市街化区域において住宅地が広がっており、大型商業施設をはじめとした商業施設や医療施設、各種行政機関なども充実していることから、生活利便性も高くなっています。

また、本地区はJR 天拝山駅南側の農地を除くと概ね市街化区域となっていますが、地形的には比較的高低差が少ないことから、市街化調整区域における開発需要は年々高まっています。



位置図



地区面積	23.3ha
人口	45人
人口密度	1.9人/ha

※人口：平成27年国勢調査を基に市街化調整区域の人口を算出



(2) 地区類型

1) 都市的土地利用が進展しつつある地区 (①) (二日市地域⑥参照)

本地区は、その周辺地域における市街化が進み、JR 天拝山駅や一部が沿道利用指定区間に指定されている主要地方道福岡筑紫野線などの交通利便性の高さから、開発ポテンシャル等が高い地区となっています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、「JR 天拝山駅と主要地方道福岡筑紫野線の交通利便性を生かした市街地の形成を促進」する区域と位置づけています。

2) 地域南部の市街化区域に隣接する集落・農地 (④) (筑紫地域①参照)

本地区は、市街化区域に隣接する地理的優位性と幹線道路による交通利便性の高さから、開発需要が高まっています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、「交通利便性を活かした市街地の形成を検討」する区域と位置づけています。

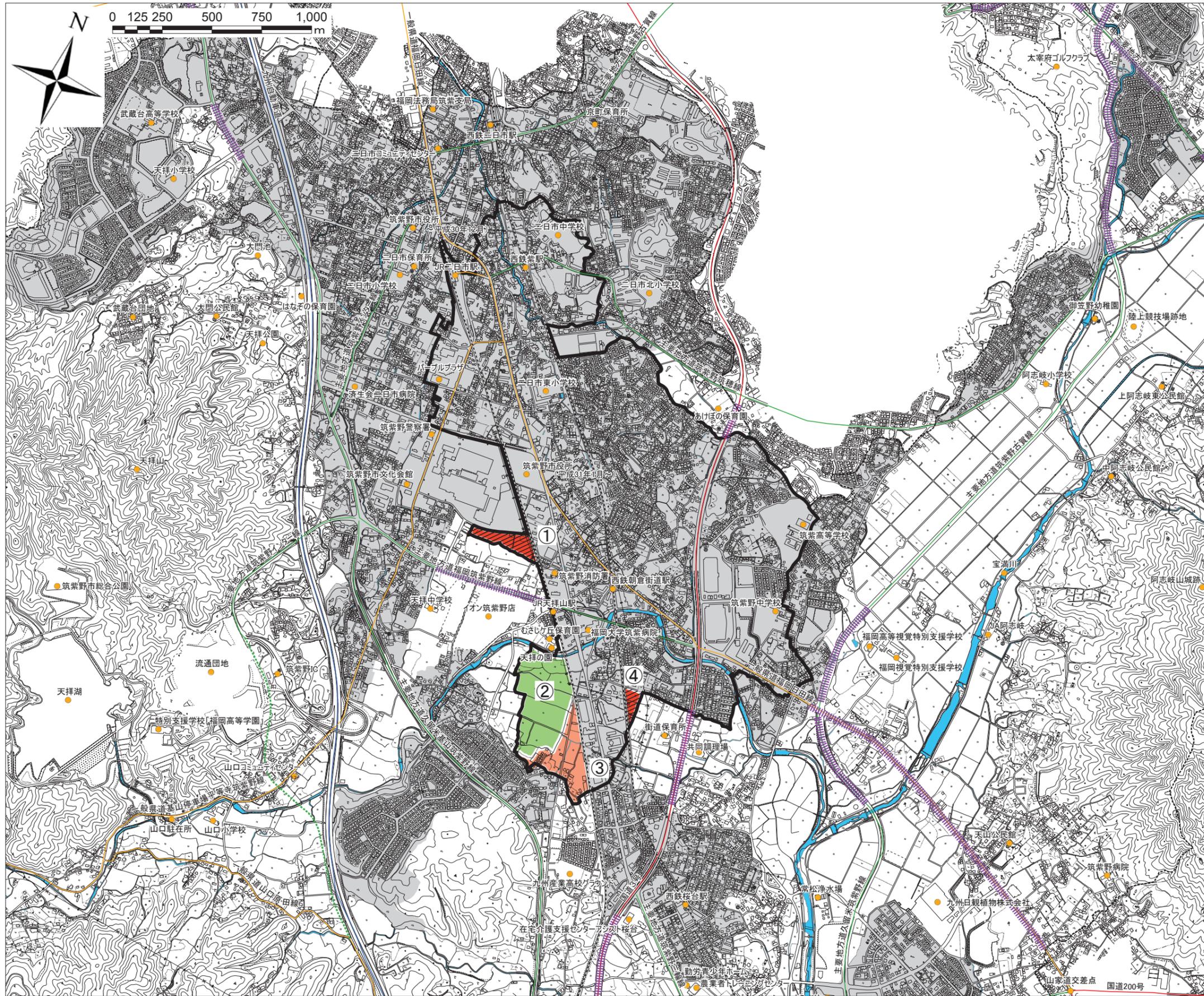
3) 鉄道駅に近接する農地 (②・③) (山口地域②参照)

本地区は、山口川沿いに広がるまとまった農地として利用されていますが、JR 天拝山駅南側に位置する交通利便性の高さと周辺の既成市街地にも隣接した地理的優位性がある地区となっています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、「農業施策等との調整を図りつつ、JR 天拝山駅の交通利便性を活かした市街地の形成を検討」する区域と位置づけています。

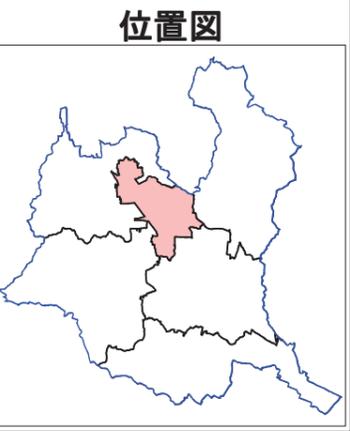
地区区分指定(二日市東地域)

地区類型	地区番号	1)都市的土地利用が進展しつつある地区			2)地域南部の市街化区域に隣接する集落・農地			3)鉄道駅に近接する農地		
		①	④	②	④	②	③	②	③	
現況土地利用	宅地主体	—	—	—	—	—	—	—	—	
	集落・農地混在	—	—	—	—	—	—	—	—	
	農地主体	●	●	●	●	●	●	●	●	
	森林主体	—	—	—	—	—	—	—	—	
	緑地系施設	—	—	—	—	—	—	—	—	
法規制・法指定等	農業振興地域農用地	—	—	●	—	—	—	—	—	
	県立自然公園(特別地域)	—	—	—	—	—	—	—	—	
	保安林	—	—	—	—	—	—	—	—	
	沿道利用指定区間	—	—	—	—	—	—	—	—	
周辺の市街化	市街化区域に隣接	●	●	●	●	●	●	●	●	
	過半が駅1km圏内	●	●	●	●	●	●	●	●	
上位計画	都市計画 マスタープラン	●	●	●	●	●	●	●	●	
	新たな市街化(計画的土地利用)が考えられる区域	●	●	●	●	●	●	●	●	
開発ポテンシヤル	開発 動向	H19～H28 開発許可(件数)	1	0	0	0	0	0	1	
		H19～H28 新築(件数)	1	0	1	0	1	2	2	
		H19～H28 農地転用(件数)	1	0	0	0	0	1	1	
地区指定		まち形成地区	まち形成地区	まち形成地区	まち形成地区	田園地区	まち検討地区	まち検討地区		
みち交流地区		—	—	—	—	—	—	—	—	
公共公益施設等計画誘導地区		●	●	●	●	●	●	●	●	



二日市東地域構想図

- ### 凡例
- 地域コミュニティ区分
 - まち形成地区
 - まち検討地区
 - 農業集落等維持形成地区
 - みどり交流地区
 - 田園地区
 - やま地区
 - みち交流地区
 - 公共公益施設等計画誘導地区
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 公共施設等
 - 高速道路
 - 一般国道
 - 主要地方道
 - 一般県道
 - 鉄道
 - 河川等
- (※整備予定の道路は破線)



(3) 二日市東地域の整備保全構想

二日市東地域は、既成市街地と一体化した計画的な土地利用の誘導等により、コンパクトにまとまった効率的な市街地の形成を促すことで、市の北部における都市機能の増進を図ります。また、JR 天拝山駅南側の農地については、農業施策との調整を図りつつ、その活用を検討していくものとします。

1) まち形成地区 (①・④)

既成市街地に隣接して、都市的土地利用が進展しつつある地区などにおいては、既成市街地と一体化した計画的な土地利用の誘導を促すこととし、市街化区域編入を前提とした地区計画等により、周辺環境との調和や良好な住環境を整えながら、鉄道駅や幹線道路等の交通利便性を生かしたコンパクトな市街地の形成を目指します。

2) まち検討地区 (③)

JR 天拝山駅南側に近接する集落や農地は、鉄道駅や幹線道路等の交通利便性を生かした計画的な市街地の形成についての可能性を検討します。なお、市街地形成の検討にあたっては、隣接する②の地区における農業施策と整合を図りながら一体的に、市街化区域編入を前提とした地区計画等による周辺の市街地と調和した土地利用について検討します。

3) 田園地区 (②)

農業振興地域の農用地に指定されている優良農地は、原則として現在の指定を維持するとともに、生産性の高い営農環境の形成に努めます。

ただし、社会情勢等の変化による開発需要の高まりや、地域住民の合意が形成される等の機運が高まれば、農業施策等との調整を図りつつ土地利用の検討を行うものとします。

また、現在の集落環境の維持を前提に行われる農道や用排水路の整備・改修等に際しては、生態系の保全・再生や良好な田園景観の創出等に留意するものとします。

4) 公共公益施設等計画誘導地区 (①・④)

地域の意向や駅・バス停の立地などによる拠点性等を踏まえ、現施設の利便性の維持(継続性)や集落の活性化(将来性)を見据えた地域のまちづくりの形成に資する公共公益施設等の促進を図ります。

医療施設、社会福祉施設、介護老人保健施設、学校については、少子高齢化を踏まえ、周辺の良好な住環境や景観等の保全に配慮しながら、必要な施設について、認められる範囲で計画的な誘導をはかります。

4-4. 山口地域

(1) 地域特性

山口地域は地域の東側半分が都市計画区域、西側半分が都市計画区域外になっており、都市計画区域のうち、九州自動車道の東側の住宅地を除く大部分が市街化調整区域となっています。山口川沿いの低地には、古くからの集落が点在し、豊かな自然環境の中で暮らしが営まれています。

また、JR 天拝山駅に近接して大型商業施設が立地しており、本地域の生活利便性が高くなっています。

広域交通の結節点である筑紫野インターチェンジ周辺には、その交通利便性の高さから流通業務施設が集積しています。

その他、主要地方道久留米基山筑紫野線や一般県道基山停車場平等寺筑紫野線などの幹線道路による高い交通利便性と豊かな自然環境が調和した都市づくりがなされています。

位置図



地区面積	837.9ha
人口	1,406人
人口密度	1.7人/ha

※人口：平成27年国勢調査を基に市街化調整区域の人口を算出



(2) 地区類型

1) 鉄道駅周辺地区 (①・②) (②は二日市東地域②参照)

本地区は、JR 天拝山駅周辺に位置し、主要地方道福岡筑紫野線や主要地方道久留米基山筑紫野線などによる交通利便性の高さから、開発需要が高い地区です。

現況の土地利用をみると、①は大型商業施設や公共公益施設などが立地しており、②は農地が広がっています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、「JR 天拝山駅周辺は、地域の活性化に寄与する大規模集客施設の維持及び機能拡充を図る」「農業施策等との調整を図りつつ、JR 天拝山駅の交通利便性を活かした市街地の形成を検討」する区域と位置づけています。

2) 主要幹線道路に隣接する地区 (④) (筑紫地域⑬参照)

本地区は、主要地方道久留米基山筑紫野線沿線のむさしヶ丘団地南側に位置し、土地利用の現況としては森林が広がっていますが、筑紫野インターチェンジへの利便性が高い幹線道路沿線に位置していることから、開発需要が高くなっています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、「工業用地及び流通業務用地等を主とする土地利用を検討」する区域と位置づけています。

3) インターチェンジに隣接する地区 (⑥・⑦)

筑紫野インターチェンジ周辺においては、交通利便性が高く、広域的な都市との連携に適していることから、大規模な流通業務施設用地としての土地利用が図られています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、⑦を「筑紫野インターチェンジを活用し、大規模な流通業務施設用地として、周辺自然環境に配慮した土地利用を推進」する区域と位置づけています。

4) 川沿い・山裾の集落・農地 (⑤・⑪)

山口川沿いや山裾部には、農地と森林が一体となった豊かな自然環境のもと、一般県道基山停車場平等寺筑紫野線や一般県道山口原田線の沿線などにおいて、一定規模の集落が形成されています。

また、⑤には山口コミュニティセンターが位置しており、地域コミュニティの拠点となる本地域の中心的な地区となっています。

5) レクリエーション地区 (⑧・⑨)

筑紫野市総合公園周辺及びその西側のゴルフ場については、広域的なレクリエーション施設として市民の憩いの場となっています。

また、当該施設は、本地区の居住者においても身近なレジャースポットとして生活の質を高める役割を担っています。

6) 山口川沿いの優良農地 (③・⑩)

山口川沿いは、農業振興地域農用地に指定される優良な農地が広がり、作物の生産の場となるほか、多種多様な生き物の生息の場となるなど、本市の優れた地域資源のひとつとなっています。

また、地区内を流れる山口川は本市の骨格的な水系のひとつであり、蜆が生息する良好な水質と自然環境が保たれています。

7) 森林部 (⑫)

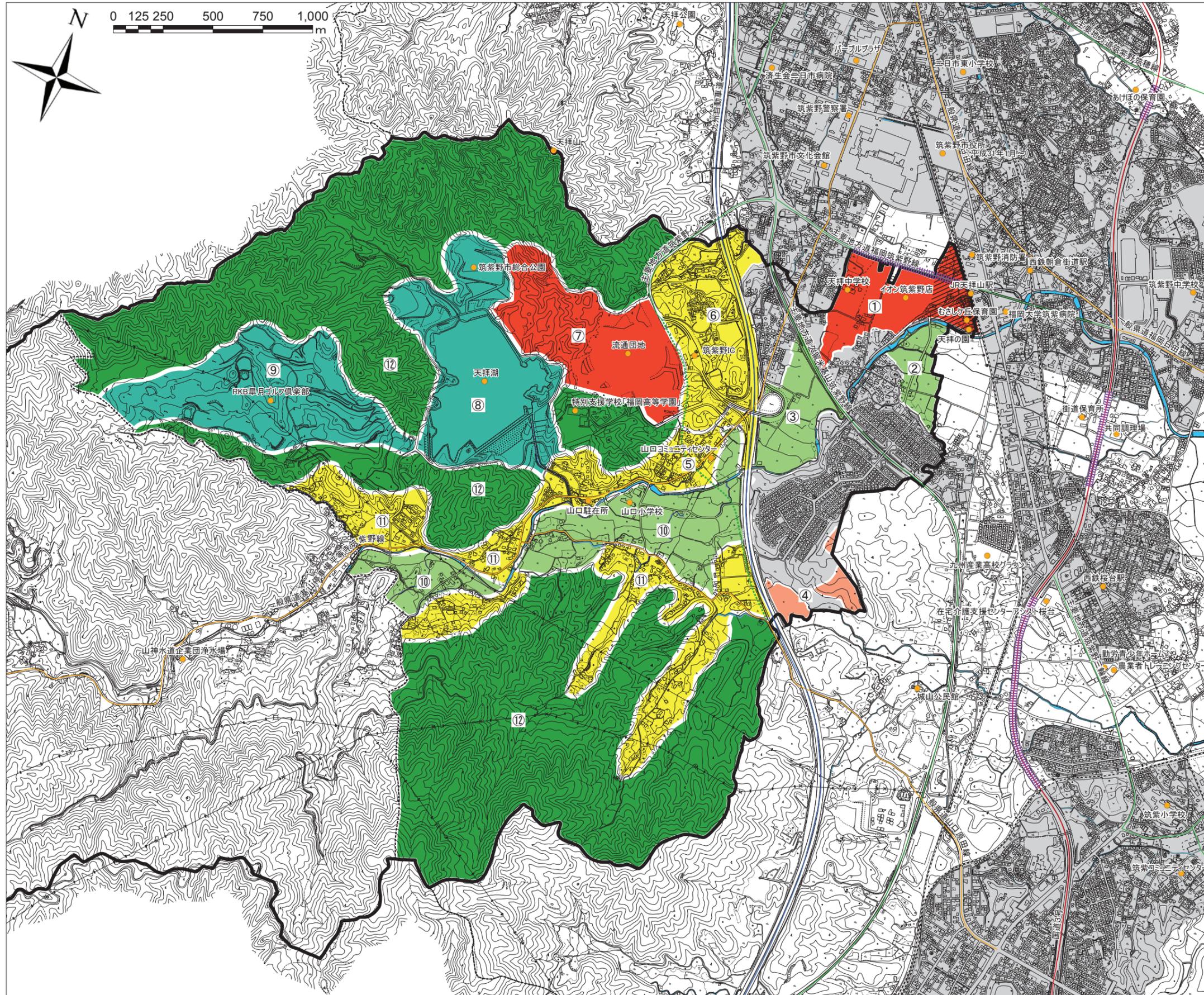
地域の西側に広がる森林は多くが県立自然公園に指定され、水源かん養や生態系保全、保養・レクリエーションなど多様な機能を担っており、山の恵みが市民に安らぎと癒しをもたらす空間となっています。

地区区分指定(山口地域①)

地区類型	1)鉄道駅周辺地区		2)主要幹線道路に隣接する地区	3)インターチェンジに隣接する地区		4)川沿い・山裾の集落・農地
	①	②		⑥	⑦	
現況土地利用	宅地主体	●	-	-	●	-
	集落・農地混在	-	-	●	-	●
	農地主体	-	●	-	-	-
	森林主体	-	-	●	-	-
	緑地系施設	-	-	-	-	-
法規制・法指定等	農業振興地域農用地	-	●	-	-	-
	県立自然公園(特別地域)	-	-	-	-	-
	保安林	-	-	-	-	-
	沿道利用指定区間	●	-	-	-	-
周辺の市街化	市街化区域に隣接	●	●	●	-	-
	過半が駅1km圏内	●	●	-	-	-
上位計画	都市計画 マスタープラン	●	●	-	●	-
	開発 動向	新たな市街化(計画的土地利用)が考えられる区域				
		H19~H28 開発許可(件数)	1	0	0	1
H19~H28 新築(件数)		10	1	0	5	10
	H19~H28 農地転用(件数)	6	0	0	1	2
地区指定	まち形成地区	田園地区	まち検討地区	農業集落等維持形成地区	まち形成地区	農業集落等維持形成地区
みち交流地区	●	-	-	-	-	-
公共公益施設等計画誘導地区	●	-	-	-	-	-

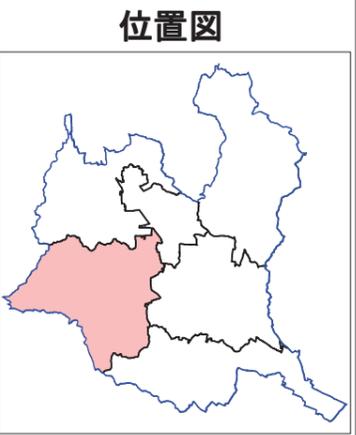
地区区分指定(山口地域②)

地区類型	地区番号	4)川沿い・山裾の集落・農地		5)レクリエーション地区		6)山口川沿いの優良農地		7)森林部	
		⑪	⑩	⑧	⑨	③	⑬		
現況土地利用	宅地主体	-	-	-	-	-	-	-	
	集落・農地混在	●	-	-	-	-	-	-	
	農地主体	-	-	-	-	●	●	-	
	森林主体	-	-	-	-	-	-	●	
	緑地系施設	-	●	-	●	-	-	-	
法規制・法指定等	農業振興地域農用地	-	-	-	-	●	●	-	
	県立自然公園(特別地域)	-	-	-	-	-	-	-	
	保安林	-	-	-	-	-	-	●	
	沿道利用指定区間	-	-	-	-	-	-	-	
周辺の市街化	市街化区域に隣接	●	-	-	-	●	●	-	
	過半が駅1km圏内	-	-	-	-	-	-	-	
上位計画	都市計画 マスタープラン	新たな市街化(計画的土地利用)が考えられる区域	-	-	-	-	●	-	
			H19~H28 開発許可(件数)	0	0	0	0	1	0
			H19~H28 新築(件数)	8	0	0	0	1	3
開発ポテンシャル	開発 動向	H19~H28 農地転用(件数)	5	0	0	0	0	1	0
			農業集落等 維持形成地区	みどり交流地区	みどり交流地区	田園地区	田園地区	田園地区	やま地区
地区指定		みち交流地区	-	-	-	-	-	-	
公共公益施設等計画誘導地区		-	-	-	-	-	-	-	



山口地域構想図

- 凡例**
- 地域コミュニティ区分
 - まち形成地区
 - まち検討地区
 - 農業集落等維持形成地区
 - みどり交流地区
 - 田園地区
 - やま地区
 - みち交流地区
 - 公共公益施設等計画誘導地区
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 公共施設等
 - 高速道路
 - 一般国道
 - 主要地方道
 - 一般県道
 - 鉄道
 - 河川等
- (※整備予定の道路は破線)



(3) 山口地域の整備保全構想

山口地域においては、田園や森林などの恵まれた自然環境を生かし、ふるさとの風情が感じられる豊かな景観の保全に努めます。

また、周辺環境との調和や農業施策等との調整を図りながら筑紫野インターチェンジや鉄道駅周辺の交通利便性を生かした土地利用を促すとともに、大規模商業施設の維持を図り、本地域の活力を高めていくものとします。

1) まち形成地区 (①・⑦)

大規模商業施設周辺地区については、地域の活性化に寄与する施設の維持を図るとともに、周辺環境との調和や良好な都市基盤の確保を前提とした市街地の形成を目指していくものとします。

また、筑紫野インターチェンジに隣接する流通業務施設用地は、周辺の県立自然公園等の環境と調和した緑豊かな土地利用を図りながら、広域交通網へのアクセスが容易な地理的条件を生かして企業の立地誘導を推進します。

2) まち検討地区 (④)

むさしヶ丘団地南側の森林については、周辺環境との調和や良好な住環境を整えながら、市街化区域編入を前提とした地区計画等により、幹線道路等の交通利便性を生かした工業用地及び流通業務用地等を主とする土地利用について検討します。

3) 農業集落等維持形成地区 (⑤・⑥・⑪)

山口コミュニティセンター周辺地区については、良好な生活基盤と営農基盤が共存する調和のとれた農住地区の形成を図るとともに、本地域の中心的な役割を担う拠点づくりを進めていくものとします。その他、山口川沿い及び山裾部に位置する集落については、自然環境と一体化した集落の維持・保全に努めていきます。

なお、筑紫野インターチェンジ付近や筑紫野インターチェンジに接続する新設道路沿線地域等については、その交通利便性を生かし、産業、雇用につながる計画的な土地利用を推進します。

また、筑紫野インターチェンジに隣接する集落については、広域的アクセスや市街地に近接する立地条件を生かした農住地区の形成を目指すものとします。

4) みどり交流地区 (⑧・⑨)

筑紫野市総合公園周辺地区については、現在の土地利用を前提に、森林の保全や周辺環境に配慮した施設の維持・管理等に努めます。

ゴルフ場周辺地区についても、現在の土地利用を前提に、周辺部の森林の保全、周辺環境に配慮した施設の維持・管理等について事業者との合意形成に努めます。

5) 田園地区 (②・③・⑩)

山口川沿いやインターチェンジ東側に広がる農業振興地域の農用地に指定されている優良農地は、原則として現在の指定を維持するとともに、生産性の高い営農環境の形成に努めます。

また、現在の集落環境の維持を前提に行われる農道や用排水路の整備・改修等の際には、生態系の保全・再生や良好な田園景観の創出等に留意するものとします。

ただし、②及び③については、社会情勢等の変化による開発需要の高まりや、地域住民の合意が形成される等の機運が高まれば、農業施策等との調整を図りつつ土地利用等の検討を行うものとします。

6) やま地区 (⑫)

森林については、県立自然公園や保安林の指定に基づきその保全に努めます。

また、登山や自然観察等の森林が有するレクリエーション機能の維持、増進を行い、身近な自然とのふれあいの場となるようその活用に努めます。

7) みち交流地区

沿道利用指定区間の幹線道路沿道部においては、集落や農地との調和のもと、幹線道路沿道としての有効な土地利用を図ることとし、道路利用者へのサービスに資する施設や流通業務施設の立地等を促すものとします。

8) 公共公益施設等計画誘導地区 (①)

地域の意向や駅・バス停の立地などによる拠点性等を踏まえ、現施設の利便性の維持（継続性）や集落の活性化（将来性）を見据えた地域のまちづくりの形成に資する公共公益施設等の促進を図ります。

医療施設、社会福祉施設、介護老人保健施設、学校については、少子高齢化を踏まえ、周辺の良い住環境や景観等の保全に配慮しながら、必要な施設について、認められる範囲で計画的な誘導をはかります。

4-5. 御笠地域

(1) 地域特性

御笠地域は、地域の西側半分が都市計画区域、東側半分が都市計画区域外となっており、都市計画区域のうち、北端部の飛び地状に指定されている市街化区域を除く大部分が市街化調整区域となっています。

宝満川沿いの低地には、まとまりのある優良農地が広がっており、山裾には福岡県農林業総合試験場などの農業関連施設も立地しています。

また、丘陵部には住宅地や集落が形成されており静かな集落環境が保たれています。

一方で、主要地方道筑紫野古賀線や一般県道福岡日田線などの幹線道路沿道では、近年、開発需要が高くなっています。

位置図



地区面積	851.7ha
人口	2,358人
人口密度	2.8人/ha

※人口：平成27年国勢調査を基に市街化調整区域の人口を算出



(2) 地区類型

1) 北部の幹線道路沿道の集落・農地 (①・②・⑤・⑥)

地域北部では、農地や森林に隣接する豊かな自然環境のもと、住宅団地を取り囲むように幹線道路があり、その沿道に集落が形成されています。沿道利用指定区間に指定されている主要地方道筑紫野古賀線や主要地方道筑紫野太宰府線、主要地方道筑紫野筑穂線が交差する恵まれた交通条件のもと、地域コミュニティの拠点である御笠コミュニティセンターが立地するなど、本地域の中心的な地区として、まとまりある生活圏を形成しています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、①が「幹線道路沿道に生活利便施設の充実を推進するとともに、必要な施設の誘導を促進」する区域と位置づけています。

2) 農地と森林に接する集落・農地 (⑨)

本地区は、宝満川沿いに広がる農地と森林が一体となった豊かな環境のもと、農業を生活基盤とした一定規模の集落が形成されています。里山の静かな環境で、自然を身近に感じることができる良好な環境が特徴的な地区となっています。

3) 南部の幹線道路沿道の集落 (⑫・⑬)

沿道利用指定区間に指定されている一般県道福岡日田線と主要地方道筑紫野古賀線が交差している⑫は、西部が市街化区域に接しており、一部店舗等の立地も見られます。なお、福岡視覚特別支援学校なども位置していることから、当該施設付近では利用者への安全面の配慮も必要です。

また、天山の一般県道福岡日田線沿線においては、その交通利便性の高さから一定規模の集落が広がっており、良好な集落環境が保たれています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、⑬が「住環境の再整備及び地域の活性化に繋がる土地利用を検討」する区域と位置づけています。

4) 宝満川沿いの優良農地 (⑩)

宝満川沿いは、農業振興地域農用地に指定される優良な農地が広がり作物の生産の場となるほか、多種多様な生き物の生息の場となるなど、本市の優れた地域資源のひとつとなっています。

また、地区内を流れる宝満川は、本市の骨格的な水系のひとつであり、地域の貴重な資源でもあることから、河川環境の保全と活用が望まれています。

5) 筑紫野市陸上競技場跡地周辺地区 (⑦)

本地区は、主要幹線道路沿道の恵まれた交通利便性と優良な農地において生産された農業生産品等を生かし、農業生産者と消費者が交流する拠点としての土地利用がなされることが期待されています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、「筑紫野市陸上競技場跡地は、周辺環境と調和を図り、農業生産者と消費者の交流拠点として、良好な土地利用を図る」「周辺地域には国の指定を受けた史跡等が点在しており、それらと連携した施設等の整備を検討」する区域と位置づけています。

6) 緑地系施設地区 (③・⑧)

主要地方道筑紫野古賀線沿線のゴルフ場及び福岡県農林業総合試験場については、広域的なレクリエーション施設としての活用や豊富な自然環境を生かした施設として、生活の質を高める役割を担っています。

7) 森林部 (④・⑪)

地域の北東部や南東部に広がる森林は、保安林を含むとともに、水源かん養や生態系保全、保養・レクリエーションなど多様な機能を担っており、山の恵みが市民に安らぎと癒しをもたらす空間となっています。

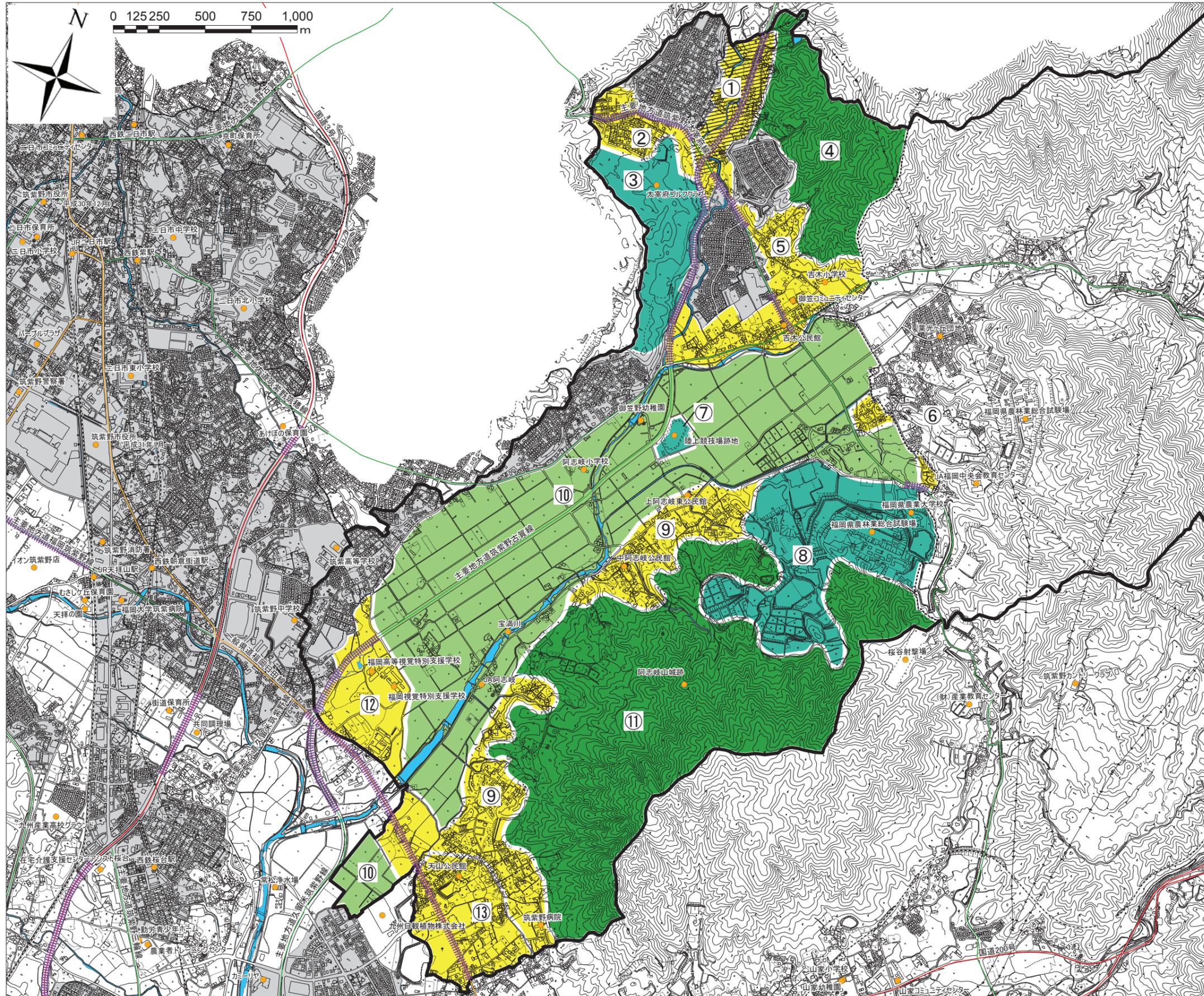
また、⑪には、国指定史跡である阿志岐山城跡があり、本市の貴重な地域資源としてその保全・活用が望まれています。

地区区分指定(御笠地域①)

地区類型	1)北部の幹線道路沿道の集落・農地						2)農地と山林に接する集落・農地		3)南部の幹線道路沿道の集落	
	①	②	⑤	⑥	⑨	⑬	⑫	⑬	⑫	⑬
現況土地利用	地区番号									
	宅地主体	●	-	-	-	-	-	-	-	-
	集落・農地混在	●	-	●	●	●	●	●	●	●
	農地主体	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	森林主体	-	-	-	-	-	-	-	-	-
法規制・法指定等	緑地施設	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	農業振興地域農用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	県立自然公園(特別地域)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	保安林	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	沿道利用指定区間	●	●	●	●	●	●	●	●	●
周辺の市街化	市街化区域に隣接	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	過半が駅1km圏内	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上位計画	都市計画 マスタープラン	●	-	-	-	-	-	-	-	●
	開発 動向	2	0	4	0	1	0	0	0	2
開発ポテンシャル	H19～H28 開発許可(件数)	3	21	23	0	10	1	9	1	9
	H19～H28 新築(件数)	3	1	9	1	4	0	0	0	7
	H19～H28 農地転用(件数)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
地区指定	農業集落等 維持形成地区	農業集落等 維持形成地区	農業集落等 維持形成地区	農業集落等 維持形成地区	農業集落等 維持形成地区	農業集落等 維持形成地区	農業集落等 維持形成地区	農業集落等 維持形成地区	農業集落等 維持形成地区	農業集落等 維持形成地区
みち交流地区	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
公共公益施設等計画誘導地区	●(一部)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

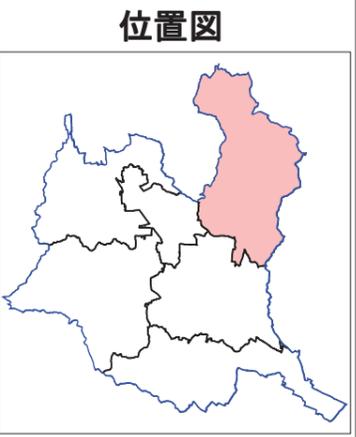
地区区分指定(御笠地域②)

地区類型	地区番号	6)緑地系施設地区			7)森林部	
		③	⑧	④	⑪	
現況土地利用	宅地主体	-	-	-	-	-
	集落・農地混在	-	-	-	-	-
	農地主体	●	-	-	-	-
	森林主体	-	-	●	●	-
	緑地系施設	-	●	-	-	-
	農業振興地域農用地	●	-	-	-	-
	県立自然公園(特別地域)	-	-	-	-	-
	保安林	-	-	-	-	●
	沿道利用指定区間	●	●	-	-	-
	市街化区域に隣接	●	●	●	-	-
周辺の市街化	過半が駅1km圏内	-	-	-	-	-
	都市計画 マスタープラン	-	-	-	-	-
	新たな市街化(計画的土地利用)が考えられる区域	●	-	-	-	-
上位計画	H19~H28 開発許可(件数)	0	0	0	0	0
	H19~H28 新築(件数)	4	0	1	0	0
	H19~H28 農地転用(件数)	2	1	0	0	0
開発ポテンシャル	地区指定	田園地区	みどり交流地区	みどり交流地区	みどり交流地区	やま地区
	みち交流地区	●	●	●	●	-
公共公益施設等計画誘導地区		-	-	-	-	-



御笠地域構想図

- 凡例**
- 地域コミュニティ区分
 - まち形成地区
 - まち検討地区
 - 農業集落等維持形成地区
 - みどり交流地区
 - 田園地区
 - やま地区
 - みち交流地区
 - 公共公益施設等計画誘導地区
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 公共施設等
 - 高速道路
 - 一般国道
 - 主要地方道
 - 一般県道
 - 鉄道
 - 河川等
- (※整備予定の道路は破線)



(3) 御笠地域の整備保全構想

御笠地域においては、宝満川沿いに広がる田園風景やその背景に連なる森林の緑など恵まれた自然環境を生かし、営農環境の維持に努めながら、優れた自然環境及び景観の保全を図ることとします。

また、主要幹線道路の交通利便性を生かした秩序ある土地利用を促すとともに、既存集落における生活利便性の向上に努めていくこととします。

1) 農業集落等維持形成地区

ア) 北部集落地区 (①・②・⑤・⑥)

主要地方道筑紫野古賀線や主要地方道筑紫野太宰府線、主要地方道筑紫野筑穂線の交通利便性を生かし、農地や森林などの豊かな自然環境と一体化した生活圏の形成を図ることを目指します。

特に、主要地方道筑紫野古賀線沿線においては、生活利便施設の充実を図るとともに集落の維持・形成に必要な施設の誘導を図ります。

また、御笠コミュニティセンター周辺地区においては、地域コミュニティの拠点としての環境づくりを進めていくものとします。

イ) 農地と森林に隣接する集落地区 (⑨)

宝満川や農地、森林などの豊かな自然環境を享受しつつ、良好な生活基盤と営農基盤が共存する調和のとれた農住地区の形成を図るとともに、自然環境と一体化した集落の維持・保全を図ります。

ウ) 南部集落地区 (⑫・⑬)

地域南西部の市街化区域に隣接する地区⑫については、周辺環境への配慮を充分に行うことを前提に、主要地方道筑紫野古賀線や一般県道福岡日田線の交通利便性を生かした土地利用のあり方について、幅広く検討します。

地域南部のまとまりある集落が形成されている地区⑬については、一般県道福岡日田線の交通利便性を生かした住環境の再整備や地域の活性化に繋がる土地利用の検討を行いながら、将来にわたる市街地の形成を検討します。また、集落の維持・集落活力の形成を目的とした都市計画法第34条の開発許可制度の柔軟な運用についても併せて検討します。

2) 田園地区 (⑩)

宝満川沿いに広がる農業振興地域の農用地に指定されている優良農地は、原則として現在の指定を維持するとともに、生産性の高い営農環境の形成に努めます。

また、現在の集落環境の維持を前提に行われる農道や用排水路の整備・改修等の際には、生態系の保全・再生や良好な田園景観の創出等に留意するものとします。

3) みどり交流地区

ア) ゴルフ場 (③)

現在の土地利用を前提に、周辺部の森林の保全、周辺環境に配慮した施設の維持・管理等について事業者との合意形成に努めます。

イ) 福岡県農林業総合試験場 (⑧)

現在の土地利用を前提に、周辺部の森林の保全、周辺環境に配慮した施設の維持・管理等について管理者との合意形成に努めます。

ウ) 筑紫野市陸上競技場跡地周辺 (⑦)

筑紫野市陸上競技場跡地については、周辺環境との調和を図ることを前提に、農業生産者と消費者が交流する拠点として有効な土地利用を図るよう努めていきます。また、周辺地域の国の指定を受けた史跡等と連携した施設等の整備について検討します。

4) やま地区 (④・⑪)

森林については、県立自然公園や保安林の指定に基づきその保全に努めます。

また、登山や自然観察等の森林が有するレクリエーション機能の維持、増進を行い、身近な自然とのふれあいの場となるようその活用に努めます。

なお、大字原東側森林地区④については、総合運動公園等の整備の必要性を検討するとともに、阿志岐山城周辺地区⑪については、国指定史跡である阿志岐山城跡の保全・活用に努めていきます。

5) みち交流地区

沿道利用指定区間の幹線道路沿道部においては、集落や農地との調和のもと、幹線道路沿道としての有効な土地利用を図ることとし、道路利用者へのサービスに資する施設や流通業務施設の立地等を促すものとします。

6) 公共公益施設等計画誘導地区 (①)

地域の意向や駅・バス停の立地などによる拠点性等を踏まえ、現施設の利便性の維持(継続性)や集落の活性化(将来性)を見据えた地域のまちづくりの形成に資する公共公益施設等の促進を図ります。

医療施設、社会福祉施設、介護老人保健施設、学校については、少子高齢化を踏まえ、周辺の良い住環境や景観等の保全に配慮しながら、必要な施設について、認められる範囲で計画的な誘導をはかります。

4-6. 筑紫地域

(1) 地域特性

筑紫地域は、本市の南部に位置し、市街化区域と市街化調整区域が複雑に入り組んでいます。

西鉄筑紫駅西口周辺では、土地区画整理事業による市街地の形成が進むなど、地域中央部の鉄道沿線にかけて市街化が図られています。

また、地域の東側においては宝満川に沿って農地が、西側においては森林が広がっており、豊かな自然環境の中で生活が営まれています。

本地域は、鉄道駅をはじめとして、国道3号や主要地方道久留米筑紫野線、主要地方道久留米基山筑紫野線などの交通利便性の高さなどから、開発需要が高まっています。

位置図



地区面積	513.9ha
人口	2,600人
人口密度	5.1人/ha

※人口：平成27年国勢調査を基に市街化調整区域の人口を算出



(2) 地区類型

1) 地域中央部の市街化区域に隣接する集落・農地

(①・②・⑩・⑪・⑫・⑬) (①は二日市東地域④参照)

本地区は、市街化区域に隣接する地理的優位性と鉄道駅や幹線道路などによる交通利便性の高さから、公共施設などが立地するなど、集落においては生活利便性が高く、それ以外の農地・未利用地などにおいては開発需要が高まっています。

また、宝満川沿いに広がる優良農地に近接した地区では、のどかな田園景観のもと、一定規模の集落が広がっています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、①を「交通利便性を活かした市街地の形成を検討」する区域、⑩を「西鉄筑紫駅周辺の交通利便性を活かした、良好な住環境を備えた、市街地の形成を促進」する区域、⑫を「農業施策等との調整を図りつつ、交通利便性を活かした市街地の形成を検討」する区域と位置づけています。

2) 地域の東西に位置する幹線道路沿道の集落・農地等

ア) 都市的土地利用が進展している地区 (⑤・⑱)

本地区は、幹線道路沿道に位置する交通利便性の高さから、主に業務地・商業地としての土地利用がなされています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、⑤を「岡田地区に隣接する市街化調整区域については、岡田土地区画整理事業と調和した市街地

の形成を促進」する区域、⑬を「工業用地及び流通業務用地等を主とする土地利用を検討」する区域と位置づけています。

イ) 主要地方道久留米筑紫野線及び一般県道福岡日田線等に隣接する地区

(③・⑥・⑦・⑧)

本地区は、幹線道路沿線に位置しており、交通利便性が高くなっています。現況の土地利用としては、一定規模の集落等が形成されており、宝満川沿いの優れた景観の中で豊かな自然環境を享受しながら、質の高い生活が営まれています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、⑦を「農業施策等との調整を図りつつ、交通利便性を活かした市街地の形成を検討」する区域と位置づけています。

ウ) 主要地方道久留米基山筑紫野線に隣接する地区

(⑭・⑮・⑯・⑰・⑳) (⑮は山口地域④参照)

本地区は、集落や農地、森林などの土地利用がなされていますが、筑紫野インターチェンジへの利便性が高い幹線道路沿線に位置していること等から、一部の集落等を除いて開発需要が高くなっています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、⑭を「農業施策等との調整を図りつつ、JR 天拝山駅の交通利便性を活かした市街地の形成を検討」する区域、⑮⑯を「工業用地及び流通業務用地等を主とする土地利用を検討」する区域と位置づけています。

3) 宝満川沿いの優良農地 (④)

宝満川沿いは、農業振興地域農用地に指定される優良な農地が広がり作物の生産の場となるほか、多種多様な生き物の生息の場となるなど、本市の優れた地域資源のひとつとなっています。

また、地区内を流れる宝満川は、本市の骨格的な水系のひとつであり、地域の貴重な資源でもあることから、河川環境の保全と活用が望まれています。

4) 森林部 (⑨・⑩)

地域の西側に広がる森林は、水源かん養や生態系保全、保養・レクリエーションなど多様な機能を担っており、山の恵みが市民に安らぎと癒しをもたらす空間となっています。

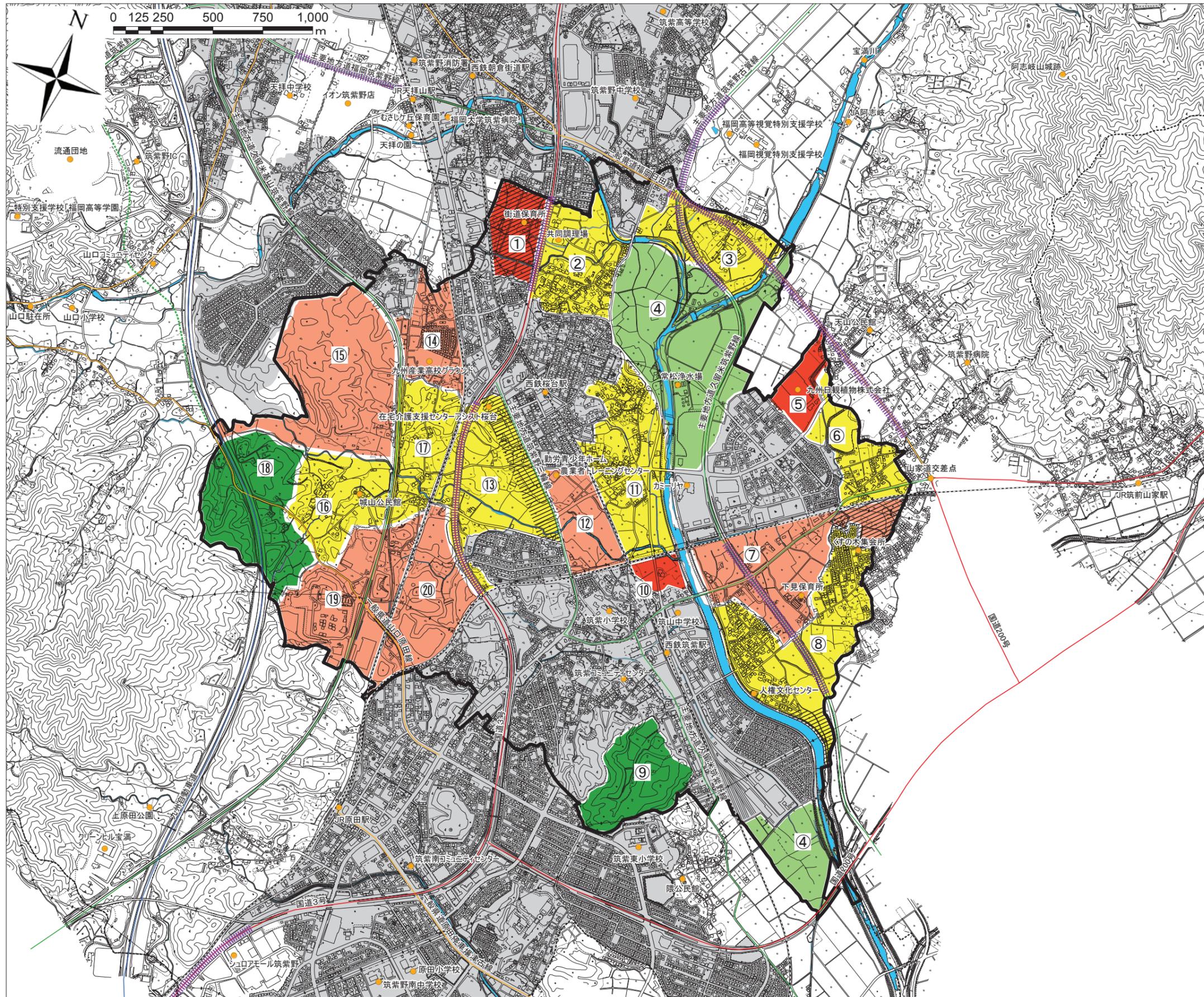
また、西鉄筑紫駅南側の市街地に囲まれた森林については、緑豊かな都市環境を形成するうえでの貴重な環境資源となっており、緑地の保全が求められています。

地区区分指定(筑紫地域①)

地区類型		1)地域中央部の市街化区域に隣接する集落・農地											
		①	②	⑩	⑪	⑫	⑬						
地区番号													
現況土地利用	宅地主体	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	集落・農地混在	-	●	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●
	農地主体	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	森林主体	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	緑地系施設	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
法規制・法指定等	農業振興地域農用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	県立自然公園(特別地域)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	保安林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	沿道利用指定区間	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●
周辺の市街化	市街化区域に隣接	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	過半が駅1km圏内	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	都市計画 マスタープラン	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上位計画	新たな市街化(計画的土地利用)が考えられる区域	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	H19~H28 開発許可(件数)	0	0	0	4	0	4	0	4	0	0	1	1
	H19~H28 新築(件数)	0	7	1	12	1	12	0	12	0	0	0	0
開発ポテンシャル	H19~H28 農地転用(件数)	5	2	2	8	2	8	2	8	1	1	2	2
	まち形成地区	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	農業集落等維持形成地区	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
地区指定	まち形成地区	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
みち交流地区	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
公共公益施設等計画誘導地区	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

地区区分指定(筑紫地域②)

地区類型	2)ア)都市的土地利用が進展している地区				2)イ)主要地方道久留米筑紫野線及び一般県道福岡日田線等に隣接する地区					
	⑤	⑥	⑦	⑧	③	④	⑤	⑥		
現況土地利用	地区番号									
	宅地主体	●	-	-	-	-	-	-	-	
	集落・農地混在	-	-	●	-	●	-	-	●	
	農地主体	-	-	-	●	-	-	-	-	
	森林主体	-	-	-	-	-	-	-	-	
法規制・法指定等	緑地系施設	-	-	-	-	-	-	-	-	
	農業振興地域農用地	-	-	-	-	-	-	-	-	
	県立自然公園(特別地域)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	保安林	-	-	-	-	-	-	-	-	
	沿道利用指定区間	●	-	-	-	●	-	-	●	
周辺の市街化	市街化区域に隣接	●	-	-	-	●	-	●	●	
	過半が駅1km圏内	-	-	●	-	-	-	-	●	
上位計画	都市計画 マスタープラン	●	-	●	-	-	-	-	-	
	開発 動向	新たな市街化(計画的土地利用)が考えられる区域	0	1	1	0	0	0	1	3
		H19~H28 開発許可(件数)	0	1	1	3	5	8	33	33
開発ポテンシャル		0	1	1	1	1	0	0	7	
	地区指定	まち形成地区	まち検討地区	まち検討地区	農業集落等維持形成地区	農業集落等維持形成地区	まち検討地区	農業集落等維持形成地区	農業集落等維持形成地区	
	みち交流地区	●	-	-	●	-	-	-	●	
	公共公益施設等計画誘導地区	-	-	-	-	-	-	-	●	



筑紫地域構想図

凡例

- 地域コミュニティ区分
- まち形成地区
- まち検討地区
- 農業集落等維持形成地区
- みどり交流地区
- 田園地区
- やま地区
- みち交流地区
- 公共公益施設等計画誘導地区
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 公共施設等
- 高速道路
- 一般国道
- 主要地方道
- 一般県道
- (※整備予定の道路は破線)
- 鉄道
- 河川等

位置図



(3) 筑紫地域の整備保全構想

筑紫地域は、地域東西に広がる農地・森林をはじめとして、地域に点在する自然環境に配慮しながら、鉄道駅や幹線道路沿道等の交通利便性が高い地区における計画的な土地利用を促し、まちと自然が共存する生活しやすい地域を目指します。

また、宝満川や田園などの良好な景観の中で生活が営まれている集落等においては、自然環境の豊かさが感じられる地域を目指し、営農基盤と生活基盤を維持するよう努めていきます。

1) まち形成地区 (①・⑤・⑩)

市街化区域に隣接し、鉄道駅や幹線道路等による交通利便性が高い地区については、既成市街地と一体化した計画的な土地利用の誘導を促すこととし、市街化区域編入を前提とした地区計画等により、周辺環境との調和や良好な住環境を整えながら、鉄道駅や幹線道路等の交通利便性を生かしたコンパクトな市街地の形成を目指します。⑩については、西鉄筑紫駅周辺の交通利便性を活かし、良好な住環境の形成を行うとともに、商業・業務機能を誘導し、周辺環境等に配慮した快適で魅力あるまちづくりを行います。

2) まち検討地区

ア) 鉄道駅に近接する農地 (⑦・⑫)

鉄道駅に近接し、主要幹線道路沿線に位置する地区については、農業政策等との調整を十分に図りながら、市街化区域編入を前提とした地区計画等による交通利便性を生かした市街地の形成を検討します。⑫については、農業者トレーニングセンターなどの運動施設の集積がみられるため、市民の健康増進に寄与する運動施設や技術・技能習得に寄与する自動車教習所など、必要な施設を誘導するものとします。

イ) 筑紫野インターチェンジへの利便性が高い幹線道路沿線地区 (⑮・⑲・⑳)

主要地方道久留米基山筑紫野線沿線地区については、幹線道路等の交通利便性を生かした工業用地及び流通業務用地等を主とする土地利用について、周辺環境との調和や良好な住環境を整えながら、市街化区域編入を前提とした地区計画等による市街地の形成を検討します。

ウ) 幹線道路と線路に挟まれた集落・農地地区 (⑭)

JR 天拝山駅南側に広がる集落や農地は、鉄道駅や幹線道路等の交通利便性を生かした計画的な市街地の形成についての可能性を検討します。なお、市街地形成の検討にあたっては、隣接する二日市東地域②及び③の地区における農業施策と整合を図りながら一体的に、市街化区域編入を前提とした地区計画等による周辺の市街地と調和した土地利用について検討します。

3) 農業集落等維持形成地区

ア) 幹線道路沿線の集落地区 (③・⑥・⑬・⑯・⑰)

国道3号や主要地方道久留米基山筑紫野線、一般県道福岡日田線沿道などに位置する集落については、宝満川や農地、森林などの豊かな自然環境を享受しつつ、良好な生活基盤と営農基盤が共存する調和のとれた農住地区の形成を図るとともに、自然環境と一体化した集落の維持・保全を図ります。

なお、一般県道福岡日田線沿道地区においては、周辺環境への配慮を充分に行うことを前提に、交通利便性を生かした土地利用のあり方について、その手法を幅広く検討します。

イ) 宝満川沿いの集落地区 (②・⑧・⑪)

宝満川沿いのまとまりある集落が形成されている地区については、豊かな自然環境の中で集落の生活環境の向上を図るとともに、集落の維持・活性化を目的とした都市計画法第34条の開発許可制度の柔軟な運用についても併せて検討します。

4) 田園地区 (④)

宝満川沿いに広がる農業振興地域の農用地に指定されている優良農地や、その周辺に位置する一連の農地は、原則として現在の指定を維持するとともに、生産性の高い営農環境の形成に努めます。

また、現在の集落環境の維持を前提に行われる農道や用排水路の整備・改修等に際しては、生態系の保全・再生や良好な田園景観の創出等に留意するものとします。

5) やま地区 (⑨・⑩)

森林については、その保全に努めるとともに、身近な自然とのふれあいの場となるようその活用に努めます。

なお、西鉄筑紫駅南側の市街地に囲まれた森林については、緑豊かな都市環境を形成するうえでの貴重な環境資源となっているため、良好な緑地として保全するよう努めていきます。

6) みち交流地区

沿道利用指定区間の幹線道路沿道部においては、集落や農地との調和のもと、幹線道路沿道としての有効な土地利用を図ることとし、道路利用者へのサービスに資する施設や流通業務施設の立地等を促すものとします。

7) 公共公益施設等計画誘導地区 (①・⑦・⑧・⑬)

地域の意向や駅・バス停の立地などによる拠点性等を踏まえ、現施設の利便性の維持(継続性)や集落の活性化(将来性)を見据えた地域のまちづくりの形成に資する公共公益施設等の促進を図ります。

医療施設、社会福祉施設、介護老人保健施設、学校については、少子高齢化を踏まえ、周辺の良好な住環境や景観等の保全に配慮しながら、必要な施設について、認められる範囲で計画的な誘導をはかります。

4-7. 筑紫南地域

(1) 地域特性

筑紫南地域は、本市の南部に位置し、その全域が都市計画区域となっています。地域の中央部は、JR 原田駅を中心として市街地が形成されている一方、西側の森林と東側の農地・集落などが市街化調整区域となっています。交通体系をみると、JR 鹿児島本線や西鉄天神大牟田線、国道3号、国道200号、主要地方道久留米基山筑紫野線などにより交通利便性が高く、幹線道路沿道には大規模な商業施設が立地しています。

また、地域には歴史資源も多く、歴史や文化を守り育む魅力ある地域を目指しています。

位置図



地区面積	472.9ha
人口	1,089人
人口密度	2.3人/ha

※人口：平成27年国勢調査を基に市街化調整区域の人口を算出



(2) 地区類型

1) 鉄道駅や幹線道路に隣接する集落・森林 (①・②)

本地区は、一部の集落を除いて森林が広がっていますが、JR 原田駅と主要地方道久留米基山筑紫野線に隣接しており、その交通利便性の高さから開発需要の高い地区です。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、①を「JR 原田駅の交通利便性を活かした市街地の形成を促進」する区域、②を「工業地及び流通業務用地等を主とする土地利用を検討」する区域と位置づけています。

2) 幹線道路沿道に位置する大規模な商業施設 (④)

本地区は、国道3号による交通利便性の高さなどから、大型商業施設が立地しており、地域住民の生活を豊かにする賑わいのある地区となっています。

上位計画である第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、「周辺の住環境に配慮した市街地の形成を推進」する区域と位置づけています。

3) 市街化区域に隣接する集落 (⑤)

本地区は、市街化区域に隣接し、一体的な集落を形成していますが、主要幹線道路等も近接する地理的条件から、生活しやすい地区となっています。

また、本地区の東側には広大な農地が広がり、良好な田園景観による豊かな自然環境のもと生活が営まれていることから、周辺環境と調和した良好な環境を保つこ

とが望まれています。

4) 農地周辺の集落 (⑦・⑧)

本地区は、宝満川沿いに広がる優良農地を背景に、豊かな自然環境のもと、一定規模の集落が形成されています。

小郡市にある西鉄津古駅の周辺においては、その交通利便性の高さなどから、医療施設や福祉施設なども立地しています。

5) 宝満川沿いの優良農地 (⑥)

宝満川沿いは、農業振興地域農用地に指定される優良な農地が広がり、作物の生産の場となるほか、多種多様な生き物の生息の場となるなど、本市の優れた地域資源のひとつとなっています。

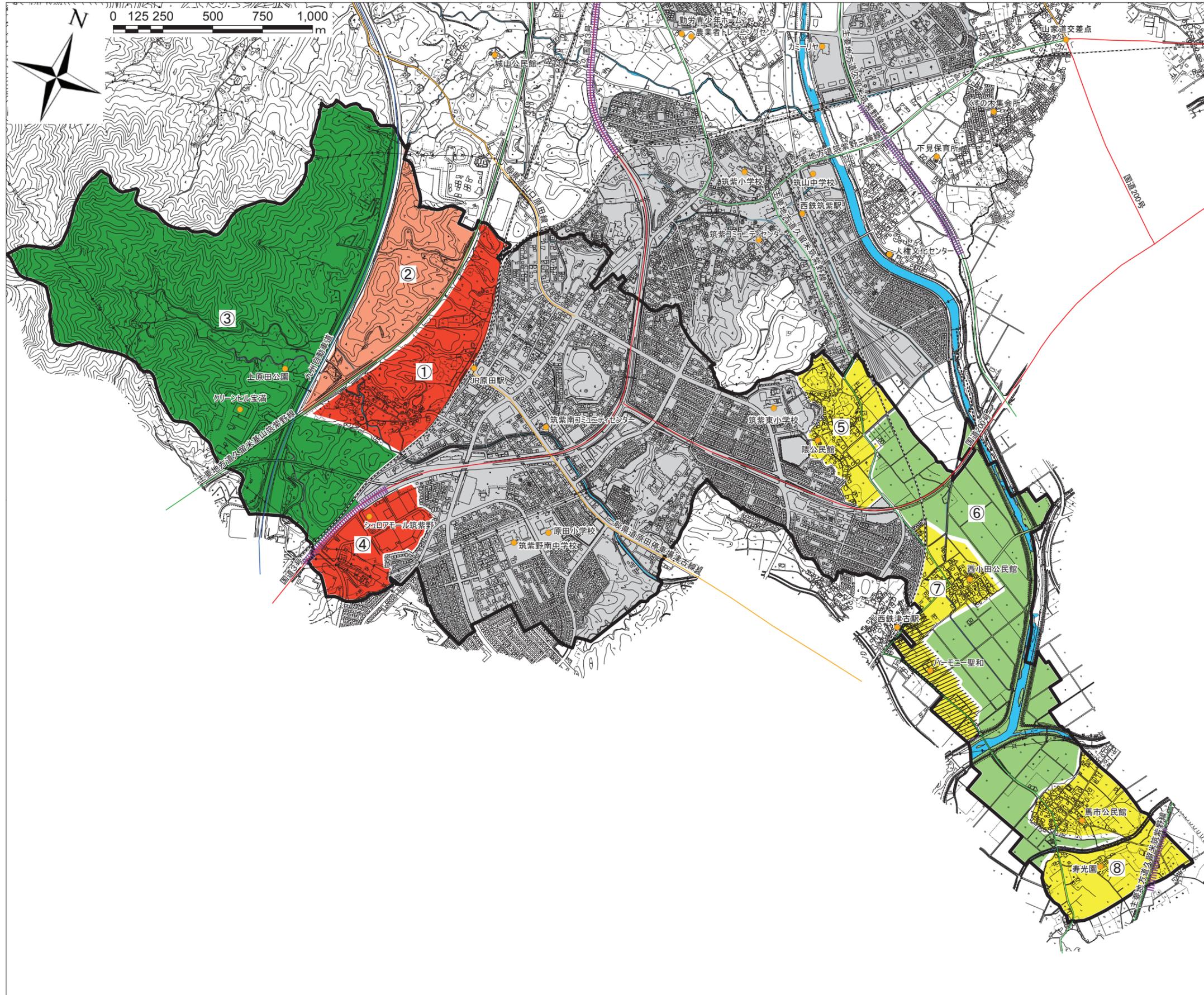
また、地区内を流れる宝満川は、本市の骨格的な水系のひとつであり、地域の貴重な資源でもあることから、河川環境の保全と活用が望まれています。

6) 森林部 (③)

地域の西側に広がる森林は、水源かん養や生態系保全、保養・レクリエーションなど多様な機能を担っており、山の恵みが市民に安らぎと癒しをもたらす空間となっています。

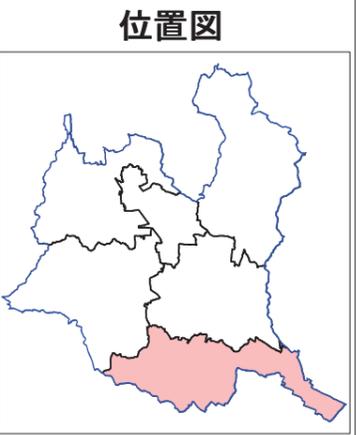
地区区分指定(筑紫南地域)

地区類型	地区番号		1)鉄道駅や幹線道路に隣接する集落・山林	2)幹線道路沿道に位置する大規模な商業施設	3)市街化区域に隣接する集落	4)農地周辺の集落		5)宝満川沿いの優良農地	6)森林部
	①	②				⑦	⑧		
現況土地利用	宅地主体	-	-	●	-	-	-	-	③
	集落・農地混在	-	-	-	●	-	●	-	-
	農地主体	-	-	-	-	-	-	●	-
	森林主体	●	●	-	-	-	-	-	●
	緑地系施設	-	-	-	-	-	-	-	-
	農業振興地域農用地	-	-	-	-	-	-	●	-
法規制・法指定等	県立自然公園(特別地域)	-	-	-	-	-	-	-	-
	保安林	-	-	-	-	-	-	-	●
	沿道利用指定区間	-	-	●	-	-	●	-	●
周辺の市街化	市街化区域に隣接	●	-	●	●	●	-	●	●
	過半が駅1km圏内	●	●	●	●	●	-	●	-
上位計画	都市計画 マスタープラン	●	●	●	-	-	-	-	-
	開発 動向	4	0	0	1	1	2	0	0
		8	0	0	6	2	8	3	3
開発ポテンシャル	H19~H28 開発許可(件数)	6	0	0	4	1	1	1	1
	H19~H28 新築(件数)								
	H19~H28 農地転用(件数)								
地区指定	まち形成地区	まち核射地区	まち形成地区	農集集落等維持形成地区	農集集落等維持形成地区	農集集落等維持形成地区	農集集落等維持形成地区	田圃地区	やま地区
みち交流地区	-	-	●	-	-	-	●	-	●
公共施設等計画誘導地区	-	-	-	-	-	●	-	-	-



筑紫南地域構想図

- ## 凡例
- 地域コミュニティ区分
 - まち形成地区
 - まち検討地区
 - 農業集落等維持形成地区
 - みどり交流地区
 - 田園地区
 - やま地区
 - みち交流地区
 - 公共施設等計画誘導地区
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 公共施設等
 - 高速道路
 - 一般国道
 - 主要地方道
 - 一般県道
 - 鉄道
 - 河川等
- (※整備予定の道路は破線)



(3) 筑紫南地域の整備保全構想

筑紫南地域は、JR 原田駅を中心とした地域中央部の市街地と宝満川沿いに広がる優良農地周辺の集落、西側の広大な森林が共存する、まちと自然が一体となった都市づくりを進めていくこととします。

また、鉄道駅や幹線道路等の交通利便性を生かした、商業施設などの立地による暮らしやすい都市づくりを進めていきます。

1) まち形成地区 (①・④)

市街化区域に隣接し、かつ、鉄道駅や幹線道路等の交通利便性の高い地区については、既成市街地と一体化した計画的な土地利用の誘導を促すこととし、市街化区域編入を前提とした地区計画等により、周辺環境との調和や良好な住環境を整えながら、交通利便性を生かしたコンパクトな市街地の形成を目指します。

2) まち検討地区 (②)

主要地方道久留米基山筑紫野線西側の地区については、幹線道路等の交通利便性を生かした工業用地及び流通業務用地等を主とする土地利用について、周辺環境との調和や良好な住環境を整えながら、市街化区域編入を前提とした地区計画等による市街地の形成を検討します。

3) 農業集落等維持形成地区 (⑤・⑦・⑧)

本地区区については、宝満川や優良農地などの豊かな自然環境を保全しつつ、良好な生活基盤と営農基盤が共存する調和のとれた農住地区の形成を図るとともに、自然環境と一体化した集落の維持・保全を図ります。

また、鉄道駅に隣接する地区については、その交通利便性を生かした暮らしやすい都市づくりを進めていくこととします。

4) 田園地区 (⑥)

宝満川沿いに広がる農業振興地域の農用地に指定されている優良農地や、その周辺に位置する一連の農地は、原則として現在の指定を維持するとともに、生産性の高い営農環境の形成に努めます。

また、現在の集落環境の維持を前提に行われる農道や用排水路の整備・改修等の際には、生態系の保全・再生や良好な田園景観の創出等に留意するものとします。

5) やま地区 (③)

森林については、県立自然公園の指定に基づき、その保全に努めます。

また、登山や自然観察等の森林が有するレクリエーション機能の維持、増進を行い、身近な自然とのふれあいの場となるようその活用に努めます。

6) みち交流地区

沿道利用指定区間の幹線道路沿道部においては、集落や農地との調和のもと、幹

線道路沿道としての有効な土地利用を図ることとし、道路利用者へのサービスに資する施設や流通業務施設の立地等を促すものとします。

7) 公共公益施設等計画誘導地区 (⑦)

地域の意向や駅・バス停の立地などによる拠点性等を踏まえ、現施設の利便性の維持(継続性)や集落の活性化(将来性)を見据えた地域のまちづくりの形成に資する公共公益施設等の促進を図ります。

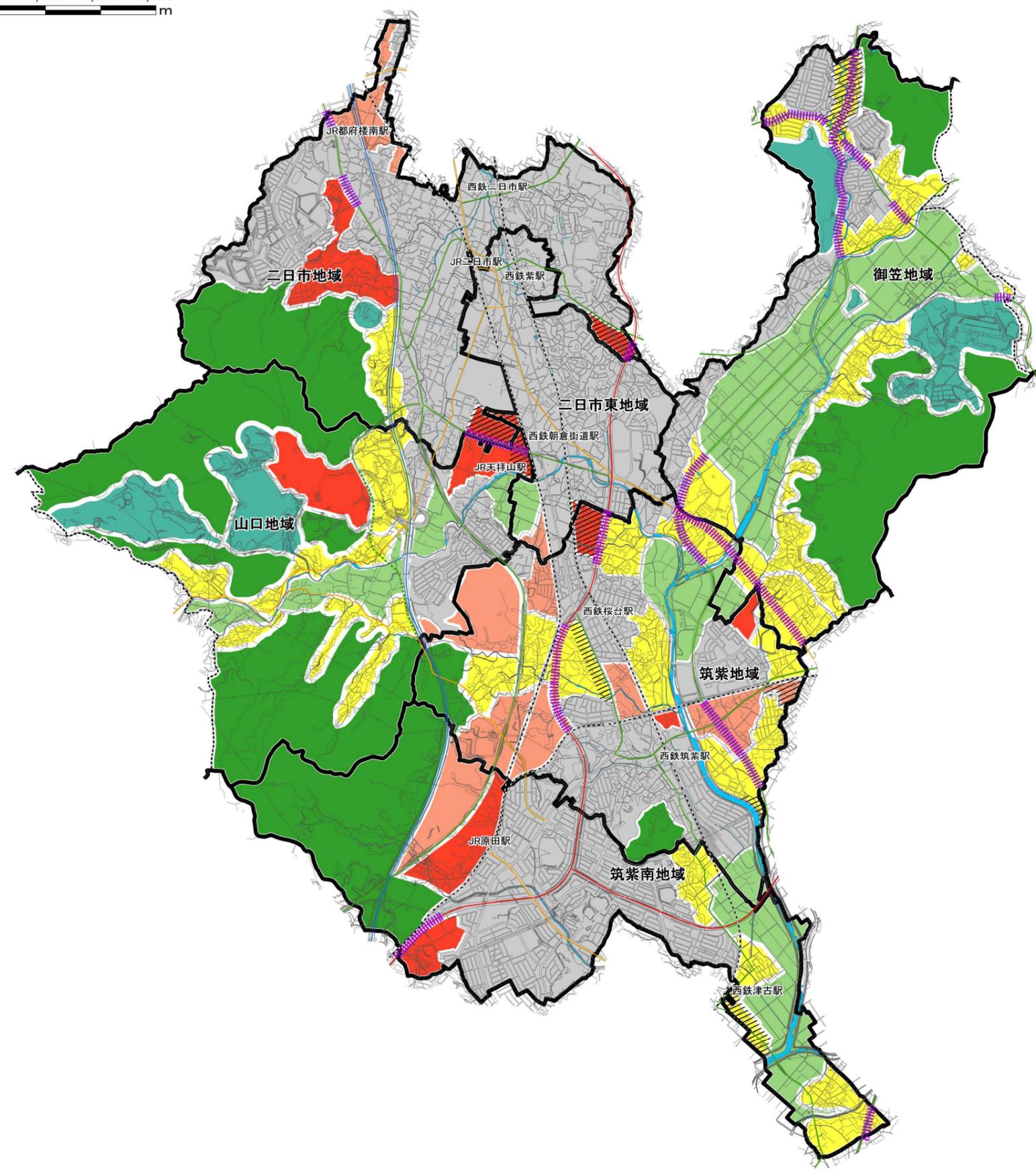
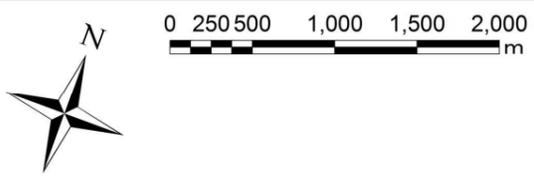
医療施設、社会福祉施設、介護老人保健施設、学校については、少子高齢化を踏まえ、周辺の良い住環境や景観等の保全に配慮しながら、必要な施設について、認められる範囲で計画的な誘導をはかります。

4－8．地域別構想全体図

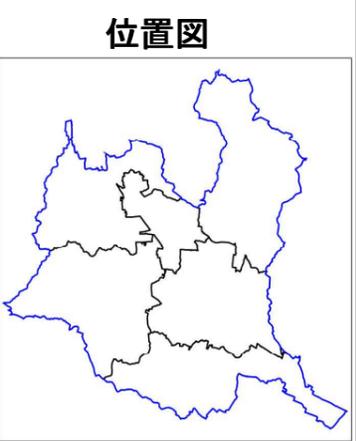
(1) 全域の把握

前項までで提示した地域別構想を全域（都市計画区域内）で表した地域別構想全体図を次項に示すものとします。

筑紫野市全域構想図



- ### 凡例
- 地域コミュニティ区分
 - まち形成地区
 - まち検討地区
 - 農業集落等維持形成地区
 - みどり交流地区
 - 田園地区
 - やま地区
 - みち交流地区
 - 公共公益施設等計画誘導地区
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 高速道路
 - 一般国道
 - 主要地方道
 - 一般県道
 - (※整備予定の道路は破線)
 - 鉄道
 - 河川等



第5章 市街化調整区域における 整備・保全の方策

5-1. 整備手法

本構想を実現していくためには、地域別構想で定めた地区区分ごとにその方針に基づく具体的な整備及び保全手法を展開していく必要があります。そこで、本市で適用が考えられる手法内容及びその適用の方針について以下に整理を行います。

(1) 住民提案等によるまちづくり

都市計画法においては、土地所有者や NPO 法人等が都市計画に対して能動的に参加することを目的として、住民主体の住民提案等によるまちづくりの機会が設けられています。

市では、「筑紫野市都市計画提案制度の手続きに関する要綱」及び「筑紫野市地区計画等のまちづくりに関する条例」に基づき、まちづくり環境の整備を図っています。

(2) 県が行う許可制度

1) 都市計画法に基づく県開発許可

市街化調整区域は、市街化の抑制を目的として区域指定されており、緑豊かな自然環境を育成・保全する区域であることから、開発行為等は原則規制されています。

例外的に市街化調整区域で開発行為等を行う場合は、都市計画法(以下「法」という。)に基づき県の許可を取得する必要があります。

この許可基準について、代表的なものを以下に説明します。

①公益上必要な建築物や日常生活のために必要な物品販売等を営む店舗等（法第 34 条第 1 号）

開発区域の周辺に居住している人が利用するための公益上必要な建築物や、その人たちが利用する日常生活のために必要な物品販売等を営む店舗等については、既存集落内の土地であること等の許可基準を満たすことで建築が可能となります。

公益上必要な建築物とは、保育所や幼稚園、診療所及び社会福祉事業の用に供する施設のうち通所系施設のことを言います。

また、日常生活のために必要な物品販売等を営む店舗等とは、物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業等の用に供する店舗、自動車修理工場、ガソリンスタンド等のことを言います。

②沿道指定区域における休憩所、給油所等（法第 34 条第 9 号）

本構想のみち交流地区の一部である沿道指定区域では、休憩所や給油所等の許可要件があります。

「休憩所」とは、ドライブイン等のことで、「給油所等」とは、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンドのことを言います。

③地区計画に適合する建築物又は第1種特定工作物（法第34条第10号）

地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて住民合意のもと、良好な都市環境の整備と保全を図るために必要な事項を定めた「地区単位の都市計画」です。

地区計画の区域内において、地区計画の内容に一致している開発行為が可能となります。

④開発審査会の議を経て認められる開発行為（法第34条第14号）

開発審査会に付議する基準は、例として下記のように定められています。

a) 指定区域内における大規模な流通業務施設

本構想のみち交流地区の一部である4車線以上の国道等の沿道区域では、大規模な流通業務施設の立地基準があります。

b) 医療施設、社会福祉施設、介護老人保健施設、学校

医療施設等については、本構想の公共公益施設等計画誘導地区への位置づけがあり、都市計画上立地が好ましいとの市の意見書があること等の要件を満たすことが立地基準となります。

2) 関係法令による整備

都市計画法で認められる開発許可要件に該当していても、関係法令による制限がかかる場合があります。その中で代表的なものを以下に示します。

①農地法に基づく農地転用許可申請

市街化調整区域においては、農地を農地以外の用途に転用する場合又は農地を転用するために所有権等の権利を設定若しくは移転する場合には、都道府県知事の許可が必要になります。また、原則として県開発許可と同時に農地転用許可を受けることが必要です（同時許可）。

なお、次に該当する場合は不許可となります。

a) 転用の確実性が認められない場合

b) 周辺農地への被害防除措置が適切でない場合

c) 一時転用の場合に農地への原状回復が確実と認められない場合

②森林法に基づく制度

a) 林地開発許可制度

後述の「地域森林計画対象民有林」区域内で行う土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、その規模が1haを超えるものについては、福岡県の許可が必要になります。また、道路の新設又は改築を目的とする場合は、開発面積が1haを超え、その道路の幅員が3mを超えるものについても、県の許可が必要です。

この許可は、県開発許可と同時に受けることが必要です（同時許可）。

なお、次のいずれかに該当する場合は不許可となります。

- ア 災害の恐れがある場合
- イ 水害を発生させる恐れがある場合
- ウ 水の確保に著しい支障がある場合
- エ 環境を著しく悪化させる恐れがある場合

b) 伐採及び伐採後の造林の届出制度

筑紫野市森林整備計画の対象民有林は、0.6ha から 1ha まで間の伐採については県と事前協議を行った上で市に届出が必要です。また、0.6ha 未満については市に届出が必要です。森林の伐採を行う前に届出を行うことで、乱開発を防ぎ、森林を守る目的があります。

5-2. 保全手法

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、農林漁業用の建物や公共施設などを除き、原則として建築行為は規制されています。

ここでは、現行の法制度等を整理するとともに、各種保全制度等について記します。

(1) 現行の保全制度等

市街化調整区域においては、5-1で記載したような集落の生活確保や公益的な目的等の一部例外を除き、基本的には開発を抑制し農地や自然的な土地利用の保全が図られています。

また、農地や森林については以下の法制度に基づき開発行為や土地利用の変更等について規制が図られており、保全が望ましい農地や森林等については現行の区域指定等を維持し土地利用の保全を図っていくものとします。

表一農地・森林に係る現行の保全制度等

区 分		開発行為等に関する手続き	根拠法
市街化調整区域全域		開発行為に際しての県の許可申請 (都市計画法第34条に基づく規制)	都市計画法
農地	一般農地	農地転用に際しての県への許可申請	農地法
	農業振興地域 農用地	非農業的利用に際しての区域除外要件 (他に代替地がない、土地利用の混在等農用地の 利用に支障をきたさない等)	農業振興地域の整備に関する法律
森林	地域森林計画 対象民有林	開発行為に対する県への許可申請 (許可要件：防災、水源かん養、環境保全等に支 障をきたさない)	森林法
	保安林	立木伐採や土地形質の変更に対する県へ の許可申請	森林法

(2) 農地の保全手法

農地を保全していく上では、営農を維持するための生産基盤の向上に努めて行くべきと考えます。そこで、農業上の土地利用の位置づけを行う農業振興地域制度及び個別の農地転用を規制する農地転用許可制度によって、農地の保全を図ります。

① 農業振興地域の整備に関する法律に基づく制度

農業振興地域の整備に関する法律に基づき、農業を振興すべき地域の指定と当該地域の農業的整備のための施策の計画的推進を図り、農業の健全な発展と国土資源の合理的利用に寄与することを目的としています。

農業振興地域については農業振興を図るべき地域として県が指定していますが、そのうち市の農業振興地域整備計画で農地として利用すべき土地として「農用地」を指定しています。農用地区域では、原則転用は禁止されています。

農用地を設定することで、生産性の高い優良農地の保全につながります。

② 農地法に基づく制度

農地法に基づく農地転用許可制度では、優良農地を確保するため、農地の優良性や周辺の土地利用状況等により農地を区分し、転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導するとともに、具体的な転用目的のない投機目的、資産保有目的での農地の取得は認めないこととしています。

農用地として指定していない農地でも、農地法の中で10ha以上の集団農地や農業公共投資対象農地、生産性の高い農地等は第1種農地として区分されます。この第1種農地についても原則農地転用は許可されません。

(3) 森林の保全手法

森林は、水源のかん養や地球温暖化の防止、生物多様性の保全、木材等の林産物供給等の多面的機能を有しており、その発揮を通じて生活に様々な恩恵をもたらすものです。そのため、森林法などにもとづき森林を保全していきます。

①保安林

保安林とは、水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するため、森林法に基づき、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林です。

立木の伐採や土地の形質の変更には都道府県知事の許可が必要です。また、伐採跡地へは森林法施行令に基づく要件に従って植栽をしなければなりません。

②地域森林計画対象民有林

地域森林計画対象民有林とは、国が定める「全国森林計画」に即し、県知事が5年ごとに10年を一期として対象とする民有林の森林の区域、森林の整備の目標などについて定める「地域森林計画」の計画対象となる民有林をいいます。

森林で開発を行うに当たっては、森林の有する役割を阻害しないように行うことが必要であるという観点から、森林の土地について、その適正な利用を確保することを目的としています。

(4) 河川の保全・整備手法

河川整備については、河川法において「河川環境の整備と保全」及び「地域の意見を導入した河川整備」がうたわれています。

本構想において水辺環境軸として位置づける宝満川及び山口川については、上記の視点への配慮が重要であり、今後も住民参加のもと、多自然型の河川整備に取り組み等を促すものとします。

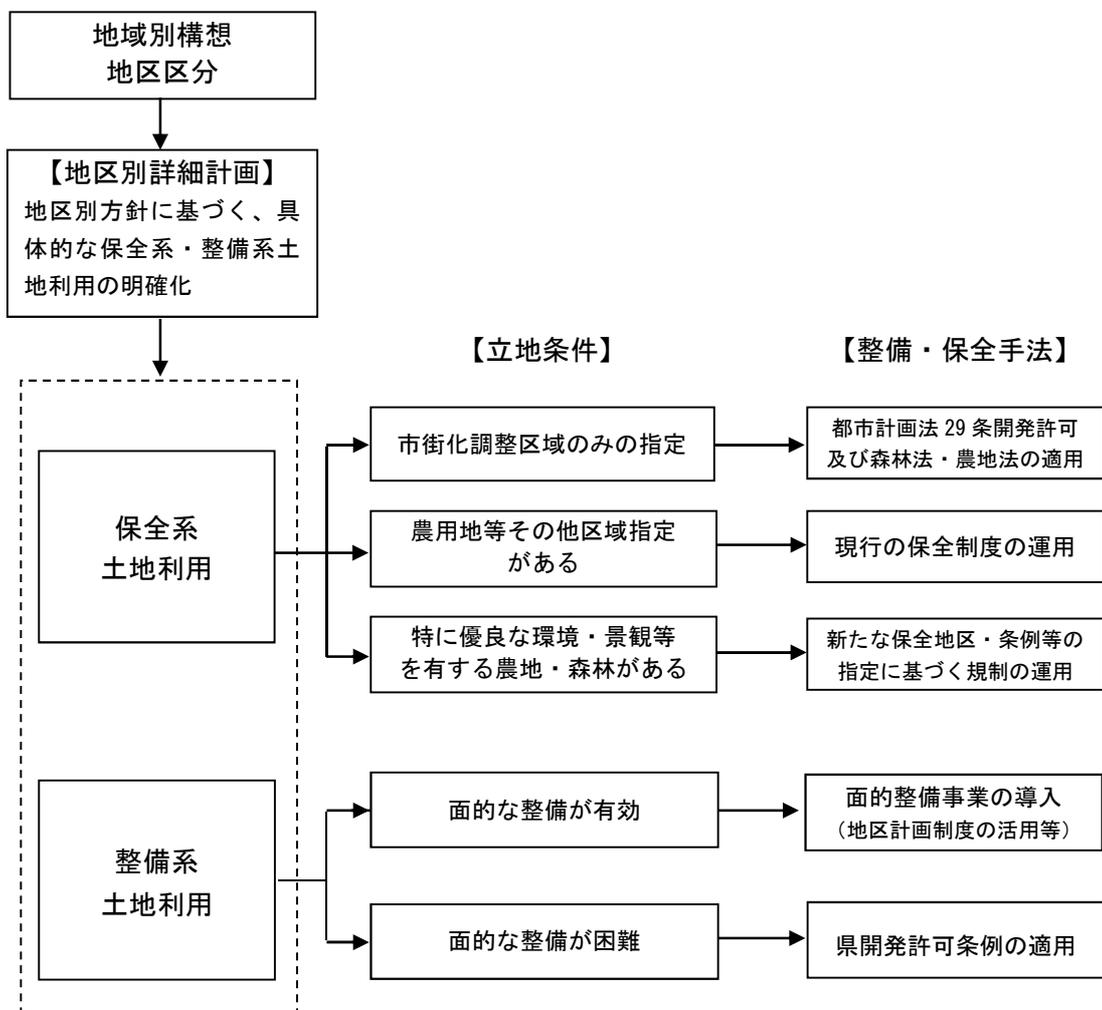
5-3. 整備・保全手法の適用方針

市街化調整区域の土地の整備・保全の具体化に際しては、地域別構想に基づく地区区分（6区分）ごとに、その方針を踏まえた上で詳細計画を策定し、具体的な区域における整備及び保全の位置づけを明確化するとともに、適正な整備・保全手法を適用していく必要があります。本構想では「農業集落等維持形成地区」「みどり交流地区」「田園地区」「やま地区」が保全系土地利用に分類され「まち形成地区」「まち検討地区」が整備系土地利用に分類されます。

基本的な整備・保全手法の適用の枠組みを下図のように整理します。

以上のことを基本として、筑紫野市における市街化調整区域の整備保全について取り組んでいくものとします。

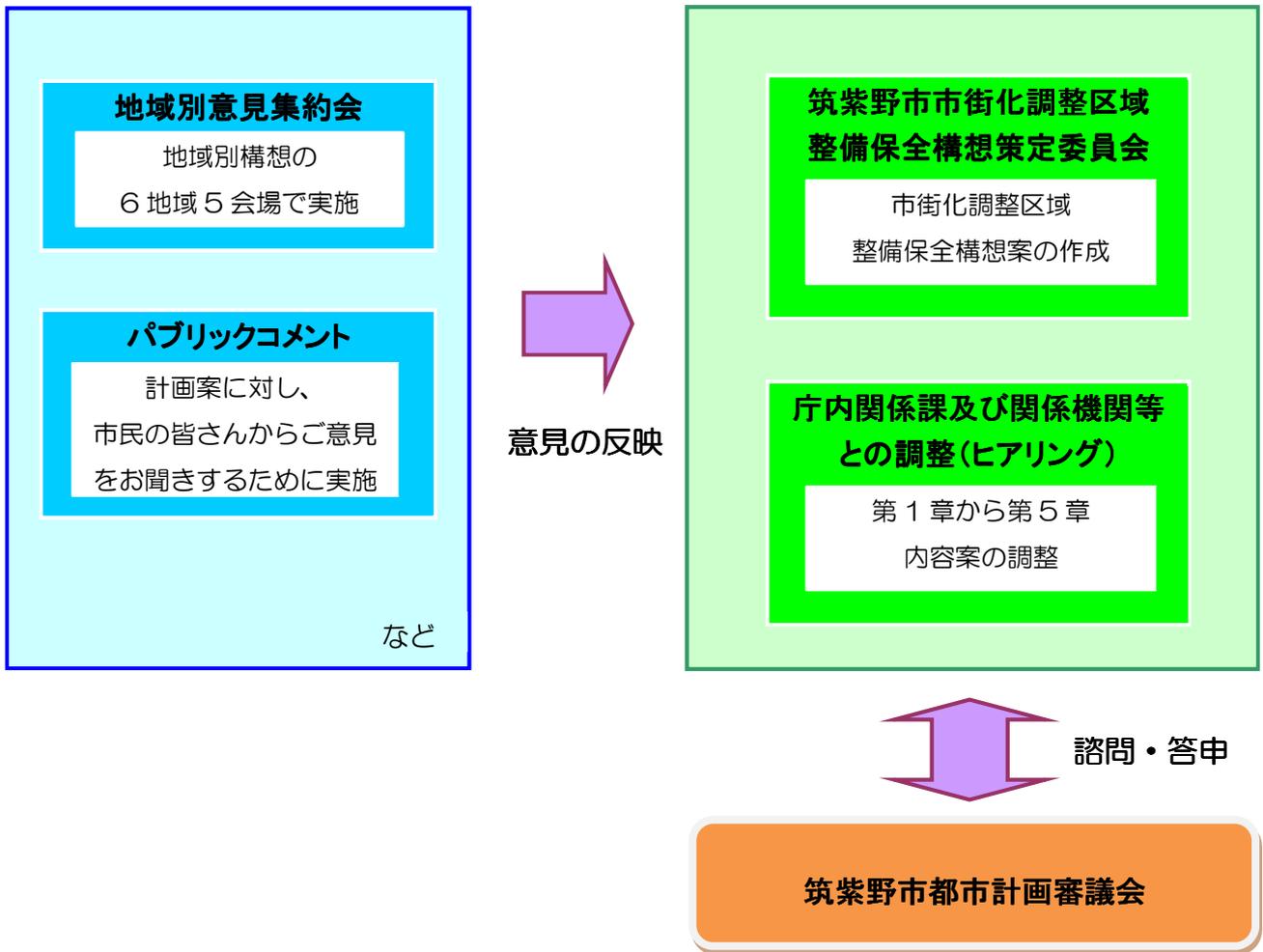
■基本的な整備・保全手法の適用の枠組み



※ 主要な整備・保全手法の適用の枠組みを示すものであり、実際には、個々の立地条件や住民意向等を踏まえ、具体的な適用を検討する必要があります。

参 考 资 料 编

1. 策定体制



2. 第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想 策定委員会

■開催経緯と検討内容

会議名	開催年月日	開催場所
	検討内容	
第1回 策定委員会	平成29年1月27日	筑紫野市役所 本館 第2・3委員会室
	○委員長・副委員長の選任 ○委員会の運営について ○第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想の策定について	
第2回 策定委員会	平成29年5月23日	筑紫野市役所 第一別館 第5会議室
	○第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想の概要等について ○全体構想（案）・地域別構想（案）について	
第3回 策定委員会	平成29年7月14日	筑紫野市役所 本館 第2・3委員会室
	○第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想（案）について	

■委員名簿

所 属	氏 名	委嘱期間
コミュニティ運営協議会代表	本田 重幸	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
福岡県宅地建物取引業協会筑紫支部	石橋 信宏	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
筑紫野市農業女性グループ協議会	八尋 みずほ	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
福岡県広域森林組合	樋口 圭	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
戦略企画課 戦略企画担当	中尾 泰明	平成 29 年 1 月～平成 29 年 5 月
	城塚 晶	平成 29 年 5 月～平成 30 年 3 月
安全安心課 防災・防犯担当	牟田 幸世	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
子育て支援課 子育て支援担当	権丈 幸子	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
生活福祉課 障害者福祉担当	山田 真理子	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
高齢者支援課 (介護保険担当)	大久保 泰輔	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
維持管理課 管理担当	江中 誠	平成 29 年 1 月～平成 29 年 5 月
	斉藤 正孝	平成 29 年 5 月～平成 30 年 3 月
環境課 環境保全・廃棄物担当	虫明 しのぶ	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
農政課 農政担当	野上 和彦	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
農業委員会 農地担当	古田 浩明	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
上下水道工務課 下水道担当	深見 勝彦	平成 29 年 1 月～平成 30 年 3 月
教育政策課 庶務担当	田川 博章	平成 29 年 1 月～平成 29 年 5 月
	葉山 順子	平成 29 年 5 月～平成 30 年 3 月

■設置要綱

○筑紫野市市街化調整区域整備保全構想策定委員会設置要綱

(平成 28 年 6 月 30 日要綱第 27 号)

(設置)

第 1 条 市街化調整区域における計画的な土地利用の誘導及び良好な田園環境の保全を図るための基本的な方針(以下「構想」という。)の策定に関し、その案を作成するため筑紫野市市街化調整区域整備保全構想策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、構想の案を作成するため、意見を交換し、及び内容を検討するものとする。

(組織)

第 3 条 委員会は、15 人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者で構成する。

- (1) 市内に存する関係団体から推薦を受けた者
- (2) 市長が指名した市職員
- (3) その他市長が必要と認める者

(委員の任期)

第 4 条 委員の任期は、委員となった日から第 2 条に規定する所掌事務が完了した日までとする。

(委員長及び副委員長)

第 5 条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選によってこれを定める。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 委員会の会議(以下「会議」という。)は委員長が必要に応じて招集し、委員長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 委員長が必要と認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(謝金及び実費弁償)

第 7 条 市長は、会議に出席した委員に対し、予算の範囲内で謝金を支給することができる。

2 前条第 3 項の規定による委員以外の者には、証人等の実費弁償に関する条例(平成 3 年筑紫野市条例第 29 号)で定めるところにより実費弁償を支給する。

(庶務)

第 8 条 委員会の庶務は、建設部都市計画課において行う。

(補則)

第 9 条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、委員長が会議に諮って定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

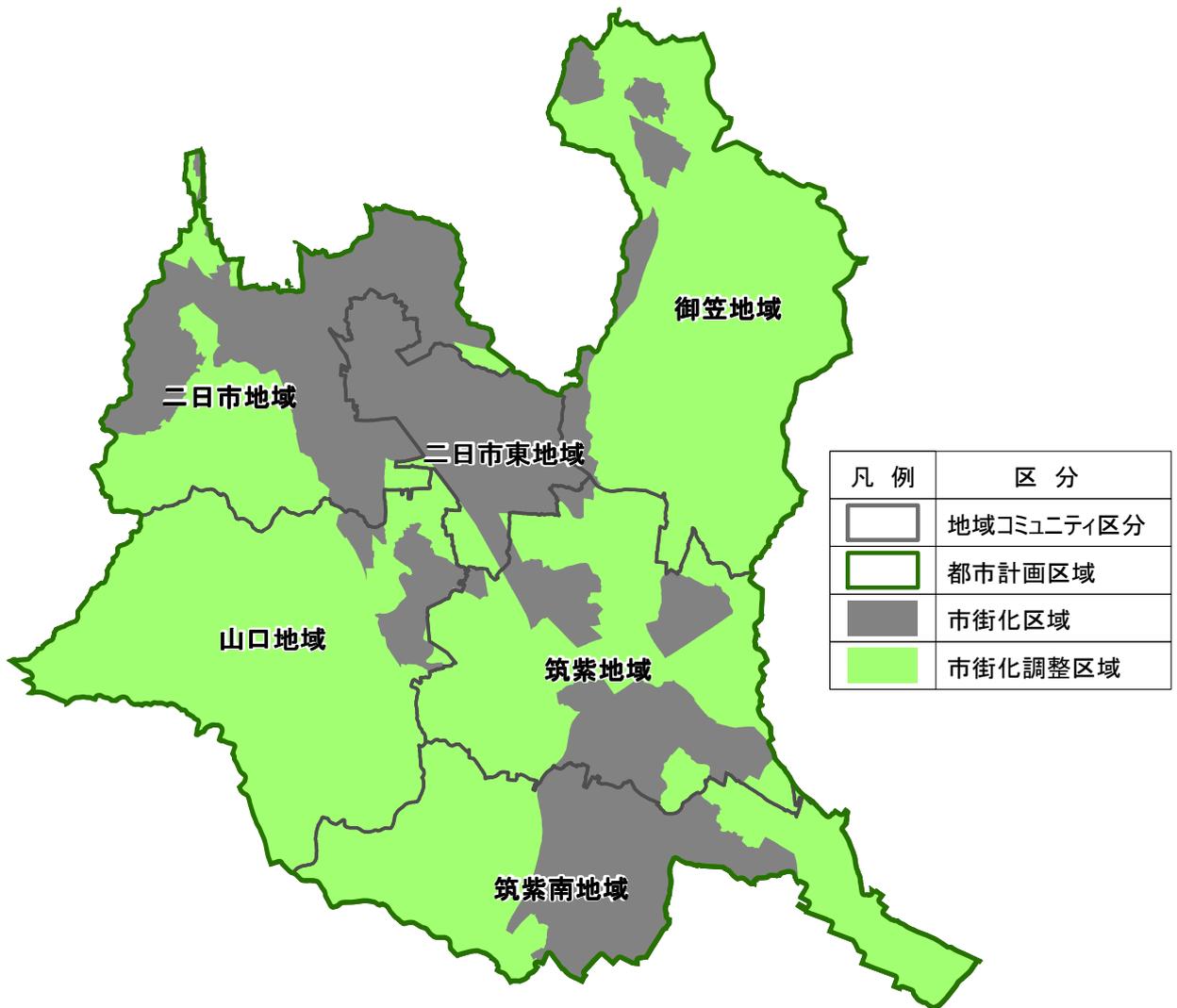
3. 地域別意見集約会

■開催概要

- ・地域別構想の策定にあたり、地域の方々からの意見や要望等の把握を目的に開催しました。
- ・意見を聴取しやすい様に、ワークショップ方式で開催しました。また、いただいた意見については庁内で調整しながら地域別構想に反映しました。

地域	開催年月日	開催場所
二日市地域 二日市東地域	平成 28 年 10 月 20 日	二日市コミュニティセンター 視聴覚室
山口地域	平成 28 年 10 月 17 日	山口コミュニティセンター 会議室
御笠地域	平成 28 年 11 月 18 日	御笠コミュニティセンター 学習室 2
筑紫地域	平成 28 年 11 月 8 日	筑紫コミュニティセンター 視聴覚室
筑紫南地域	平成 28 年 11 月 7 日	筑紫南コミュニティセンター 研修室 1・2

【地域区分図】



■参加者名簿(順不同・敬称略)

【二日市・二日市東地域】

萩尾 義彦	堤 太平次
萩尾 土郎	畑添 和敏
萩尾 利光	林 茂樹
木村 誠一	畠添 洋一
帆足 泰三	萩尾 勝
森部 一隆	萩尾 勝美
原竹 正光	中西 守
萩尾 紘一	

【山口地域】

荒瀬 義信	能塚 博俊
坪内 善一	天野 幸市
北島 徹三	平田 公之
中山 博之	大西 健雄
高尾 憲昭	

【御笠地域】

市川 博之	森木 優元
藤木 和啓	八尋 一男
齊藤 奉文	三原 瑞栄
伊南 純雄	鬼木 岩土
渡部 翼	横山 勢司
松石 昌子	井上 修
齊藤 隆策	平嶋 光雄
中原 善幸	鬼木 正巳
鬼木 勝幸	中嶋 紘二
外山 陽一郎	

【筑紫地域】

柴田 耕輝	山口 章広
大石 英樹	木村 茂
森 民夫	三宅 俊明
高田 長次	久野 徹
吉村 純一	川上 弘道

【筑紫南地域】

古川 仁敬	古城戸 茂義
山崎 淳一	田中 勝喜
菅 勉	足立 裕一郎
伊藤 嘉裕	久保 隆則
力久 光博	楢木 義弘

4. 都市計画審議会

■開催経緯(第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想に関するものを抜粋)

会議名	開催年月日	開催場所
	内 容	
平成 28 年度 第 1 回会議	平成 28 年 9 月 29 日	筑紫野市役所 第 2・3 委員会室
	【報告案件】 第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想の策定について	
平成 29 年度 第 1 回会議	平成 29 年 7 月 31 日	筑紫野市役所 第 2・3 委員会室
	【報告案件】 第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想の策定について	
平成 29 年度 第 3 回会議	平成 30 年 1 月 22 日	筑紫野市役所 第 2・3 委員会室
	【審議案件】 議案第 82 号 第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想の策定について	

■委員名簿

職名	氏名	委嘱期間
九州大学大学院人間環境学府・ 本部キャンパス計画室教授	坂井 猛	平成27年6月～平成29年5月、 平成29年6月～
佐賀大学芸術地域デザイン学部教授	有馬 隆文	平成27年6月～平成29年5月、 平成29年6月～
九州大学大学院 芸術工学研究院准教授	曾我部 春香	平成27年6月～平成29年5月、 平成29年6月～
筑紫女学園大学 現代社会学部教授	安恒 万記	平成27年6月～平成29年5月、 平成29年6月～
筑紫野市議会議員	佐藤 政志	平成27年6月～平成29年5月、 平成29年6月～
	横尾 秋洋	平成27年6月～平成29年5月
	大石 泰	平成29年6月～
	辻本 美恵子	平成27年6月～平成29年5月
	高原 良視	平成29年6月～
	鹿島 康生	平成27年6月～平成29年5月、 平成29年6月～
福岡県建築都市部都市計画課長	酒井 了	平成28年6月～平成29年5月、 平成29年6月～
太宰府市建設経済部 都市計画課長	木村 昌春	平成27年6月～平成29年5月、 平成29年6月～
筑紫野警察署交通課長	永田 孝男	平成27年6月～平成29年3月
	松隈 守秀	平成29年6月～
筑紫野市区長会会長	林田 正義	平成27年6月～平成29年3月
御笠まちづくり振興会	井上 修	平成29年6月～
筑紫野市農業委員会会長	原野 忠俊	平成27年6月～平成29年5月、 平成29年6月～
筑紫野市商工会女性部代表	堀 智子	平成27年6月～平成29年5月
	小野 和子	平成29年6月～
筑紫野市地域婦人会代表	福地 紀子	平成27年6月～平成29年5月
	萩尾 房子	平成29年6月～

■設置要綱

○筑紫野市都市計画審議会条例

(平成 12 年 3 月 29 日条例第 20 号)

改正 平成 13 年 12 月 25 日条例第 45 号 平成 18 年 1 月 4 日条例第 8 号
平成 21 年 7 月 9 日条例第 22 号 平成 22 年 12 月 27 日条例第 39 号
平成 24 年 12 月 28 日条例第 20 号

筑紫野市都市計画審議会条例(昭和 44 年筑紫野町条例第 30 号)の全部を改正する。

(設置)

第 1 条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2 第 1 項の規定に基づき筑紫野市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 本市が定める都市計画に関すること。
- (2) 都市計画について、本市が提出する意見に関すること。
- (3) その他市長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

(組織)

第 3 条 審議会は、15 人以内の委員をもって組織する。

(委員)

第 4 条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験がある者 4 人以内
- (2) 市議会議員 4 人以内
- (3) 関係行政機関の職員 3 人以内
- (4) 市の住民 4 人以内

(任期)

第 5 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、任期中であってもその本来の職を離れたときは、委員の職を失うものとする。

2 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(会長)

第 6 条 審議会の会長(以下「会長」という。)は、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令(昭和 44 年政令第 11 号)第 4 条の規定によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(臨時委員)

第7条 審議会に特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が委嘱又は任命する。

3 臨時委員は、当該特別の事項に関する調査審議が終了したときは、解任されるものとする。

(専門委員)

第8条 審議会に専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

2 専門委員は、市長が委嘱又は任命する。

3 専門委員は、当該専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

(会議)

第9条 審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員及び議事に関係ある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 会議は、委員及び議事に関係ある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 議長は、会議に関係職員を出席させ、発言させることができる。

(報酬及び費用弁償)

第10条 委員には、筑紫野市特別職の職員の給与等に関する条例(昭和30年筑紫野町条例第22号)で定めるところにより報酬を支給する。

2 委員には、筑紫野市職員等の旅費に関する条例(平成3年筑紫野市条例第37号)で定めるところにより費用弁償を支給する。

(庶務)

第11条 審議会の庶務は、建設部都市計画課において処理する。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成12年5月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の筑紫野市都市計画審議会条例第3条第1項第1号の規定により委嘱された委員については、当該委嘱された任期が満了するまでの間は、改正後の筑紫野市都市計画審議会条例第4条第2号の規定により委嘱されたものとみなす。

附 則(平成13年12月25日条例第45号)

この条例は、平成14年4月1日から施行する。

附 則(平成 18 年 1 月 4 日条例第 8 号)

この条例は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 21 年 7 月 9 日条例第 22 号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の規定による委員の委嘱に関する準備行為は、施行前においても行うことができる。

附 則(平成 22 年 12 月 27 日条例第 39 号)

この条例は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 24 年 12 月 28 日条例第 20 号)

この条例は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

5. 用語集

	用語	解説
か行	既成市街地	建物や道路などが集積し、既に市街地が形成されている地域のことで す。
	国勢調査	統計法に基づき、日本国内に住むすべての人と世帯を対象に、5年に 一度実施される統計調査のことです。
さ行	市街化区域	都市計画区域のうち、すでに市街化を形成している区域および今後優 先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことです。
	市街化調整区域	都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域のことです。農林漁業 用の建物や公共施設などを除き、原則として建築行為は規制されます。
	水源かん養	森林の土壌が、降水を貯留し、河川へ流れ込む水の量を平準化して洪 水を緩和するとともに、川の流量を安定させる機能を指します。
た行	都市計画基礎調査	都市計画法第6条に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交 通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的な データに基づいた都市計画の運用を行うための基礎的な調査です。
	都市計画区域	自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況から、都市 の発展を見通し、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必 要がある区域のことです。
	土地区画整理事業	都市施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る 事業のことです。
は行	ほ場整備	耕地区画の整備や、耕地の集団化を実施する事業のことです。
や行	優良農地	生産性が向上した農地など良好な営農条件を備えた農地のことです。



第二次筑紫野市市街化調整区域整備保全構想

平成 30 年 3 月

編集・発行 筑紫野市建設部都市計画課



福岡県
筑紫野市