

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。

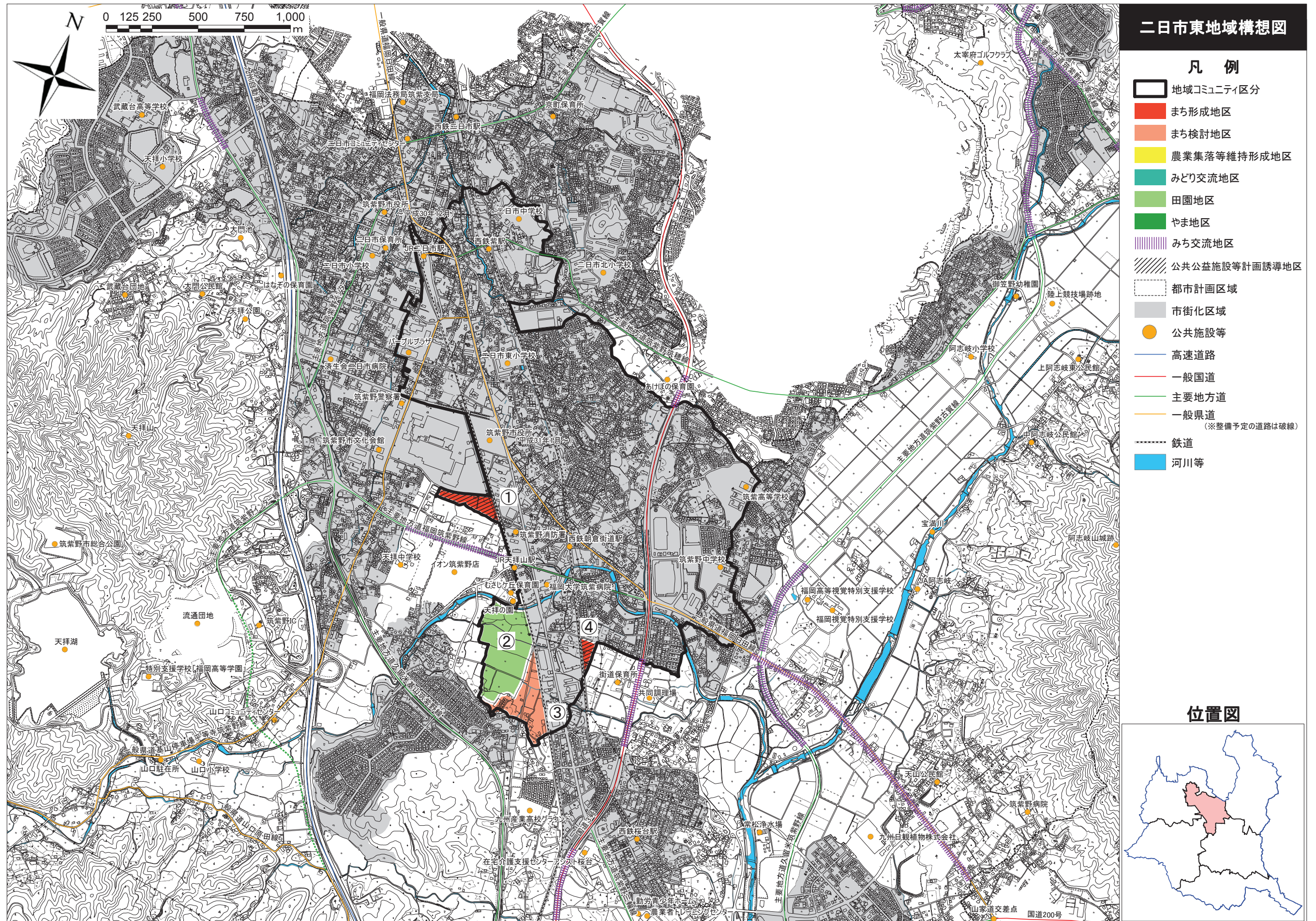
3) 鉄道駅に近接する農地 (②・③) (山口地域②参照)

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		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	
地区番号		①	④	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	—	—	—	—		
	市街化区域に隣接	●	●	●	●		
周辺の市街化	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	1	0	0	0	1	
開発ポテンシャル	H19～H28 開発許可(件数)	1	0	1	2		
	H19～H28 新築(件数)	1	0	0	1		
	H19～H28 農地転用(件数)	1	0	0	1		
地区指定		まち形成地区	まち形成地区	田園地区	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		●	●	—	—		



(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。

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。