

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⑮参照)

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、蜚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)

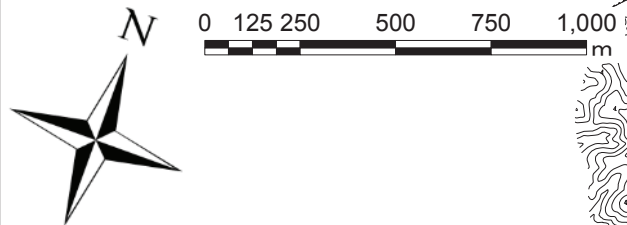
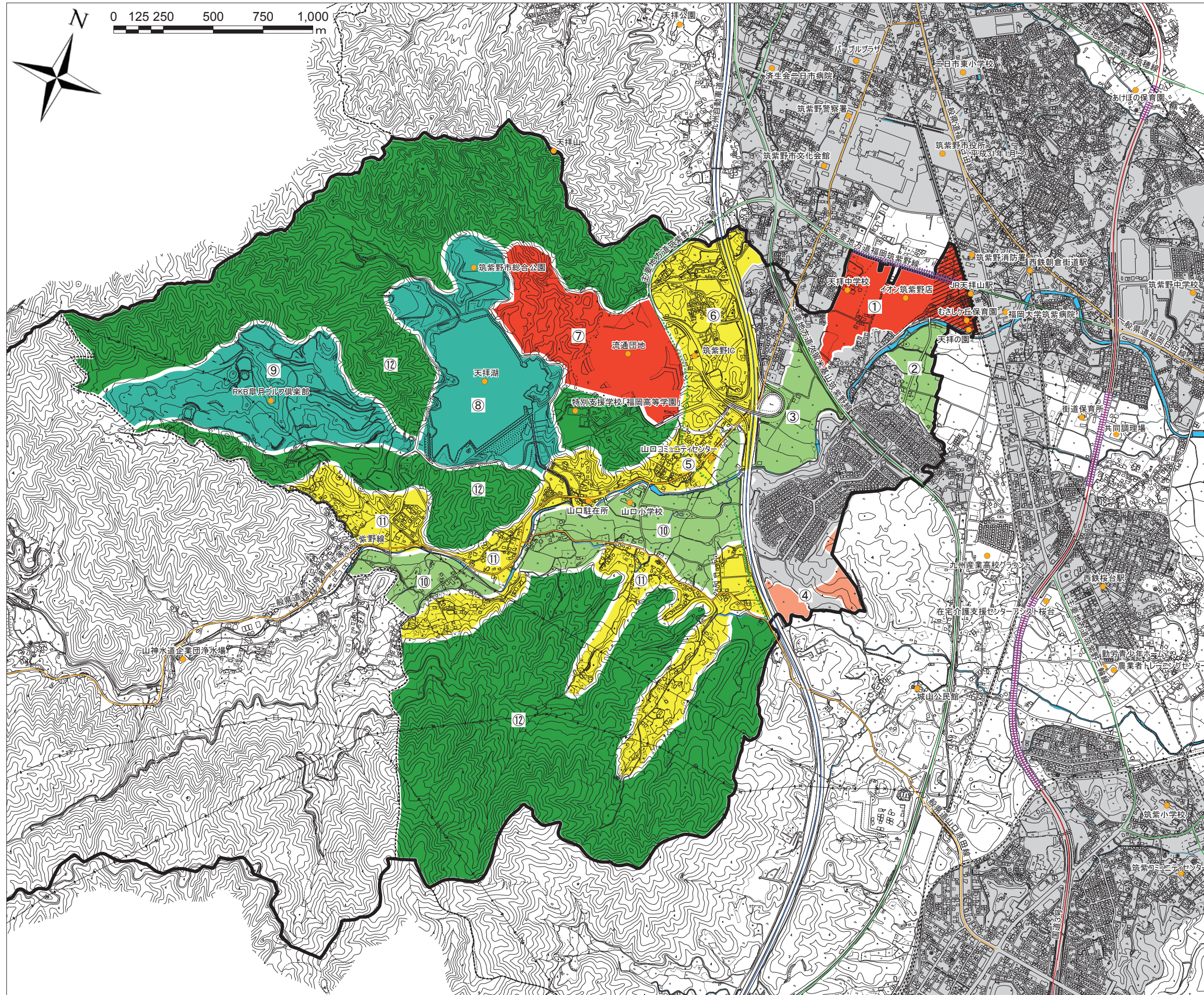
地域の西側に広がる森林は多くが県立自然公園に指定され、水源かん養や生態系保全、保養・レクリエーションなど多様な機能を担っており、山の恵みが市民に安らぎと癒しをもたらす空間となっています。

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	●	●	-	●	-
	新たな市街化(計画的土地利用)が考えられる区域					
開発ポテンシャル	H19~H28 開発許可(件数)	1	0	0	1	2
	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	●	-	-	-	-	-

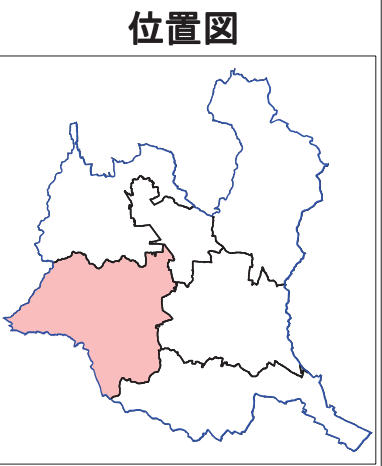
地区区分指定(山口地域②)

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。