

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)

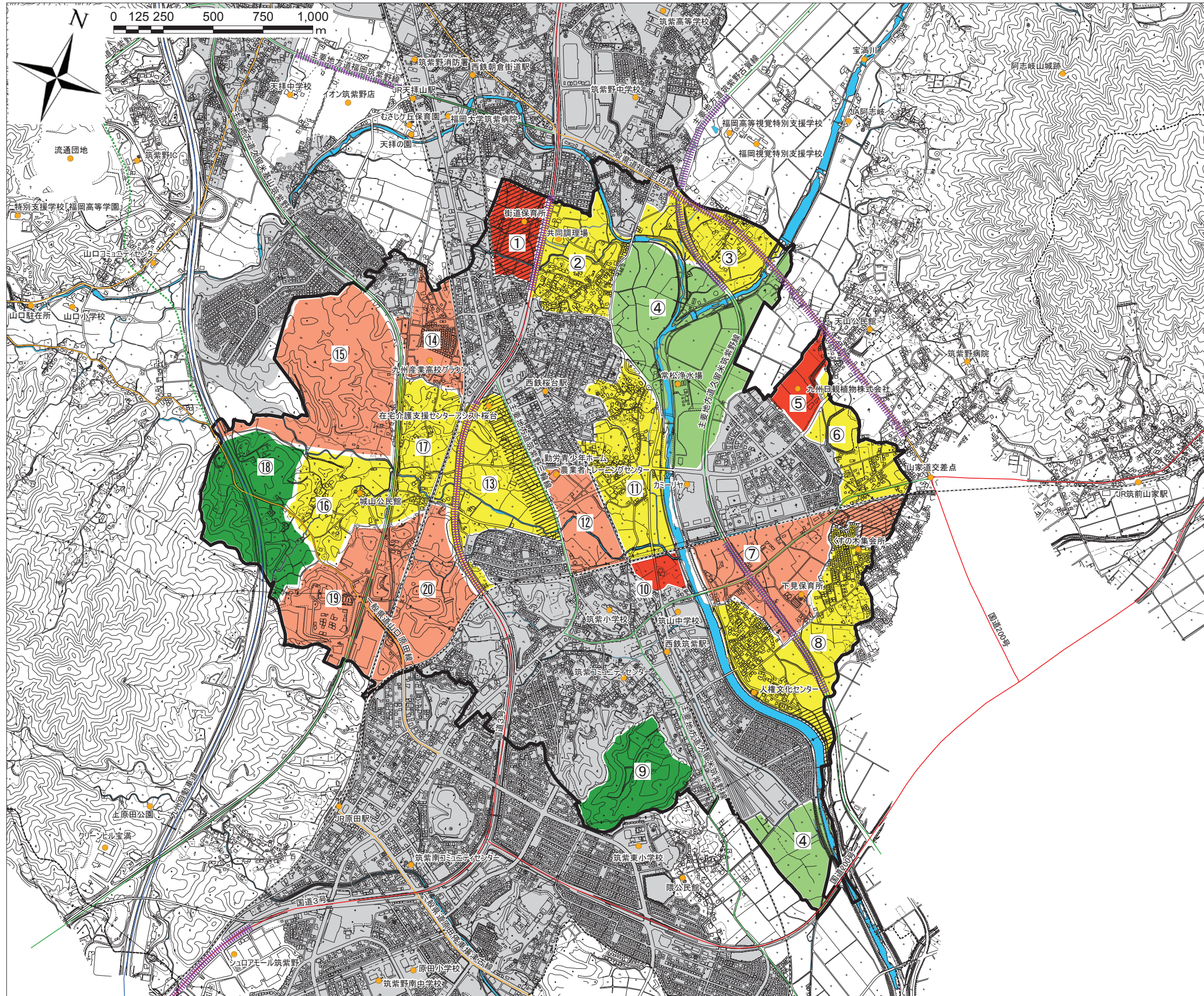
地区類型		1)地域中央部の市街化区域に隣接する集落・農地											
		①	②	⑩	⑪	⑫	⑬						
地区番号													
現況土地利用	宅地主体	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	集落・農地混在	-	●	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●
	農地主体	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	森林主体	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	緑地施設	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
法規制・法指定等	農業振興地域農用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	県立自然公園(特別地域)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	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	0	0	4	0	4	0	0	0	0	1
		H19~H28 開発許可(件数)	0	7	1	12	1	12	1	0	0	0	0
H19~H28 農地転用(件数)		5	2	2	8	2	8	2	1	1	2	2	
上位計画	まち形成地区	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	まち検討地区	農業集落等維持形成地区							
開発ポテンシャル	まち形成地区	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	まち検討地区	農業集落等維持形成地区							
地区指定													
みち交流地区													
公共公益施設等計画誘導地区													

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	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 —	—	—	—	—	—	—	—	—
上位計画	都市計画 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)	0	1	1	0	0	1	0	3
	H19～H28 新築(件数)	0	1	1	3	5	8	5	33
	H19～H28 農地転用(件数)	0	1	1	1	0	3	0	7
地区指定	まち形成地区	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	—	—	—	—	—	—	—	—	●

地区区分指定(筑紫地域③)

地区類型	2)ウ)主要地方道久留米基山筑紫野線に隣接する地区										3)至満川沿いの優良農地		4)森林部	
	地区番号	14	15	16	17	20	4	9	18					
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		H19~H28 開発許可(件数)	1	0	2	2	2	3	1	1	1	1	0	
H19~H28 新築(件数)		0	1	2	2	0	0	0	0	1	1	0		
地区指定	まち創設地区	●	●	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	
	まち創設地区	●	●	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	
みち交流地区	農業集落等維持形成地区	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	
	農業集落等維持形成地区	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	
公共公益施設等計画誘導地区	まち創設地区	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	まち創設地区	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



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。