

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。

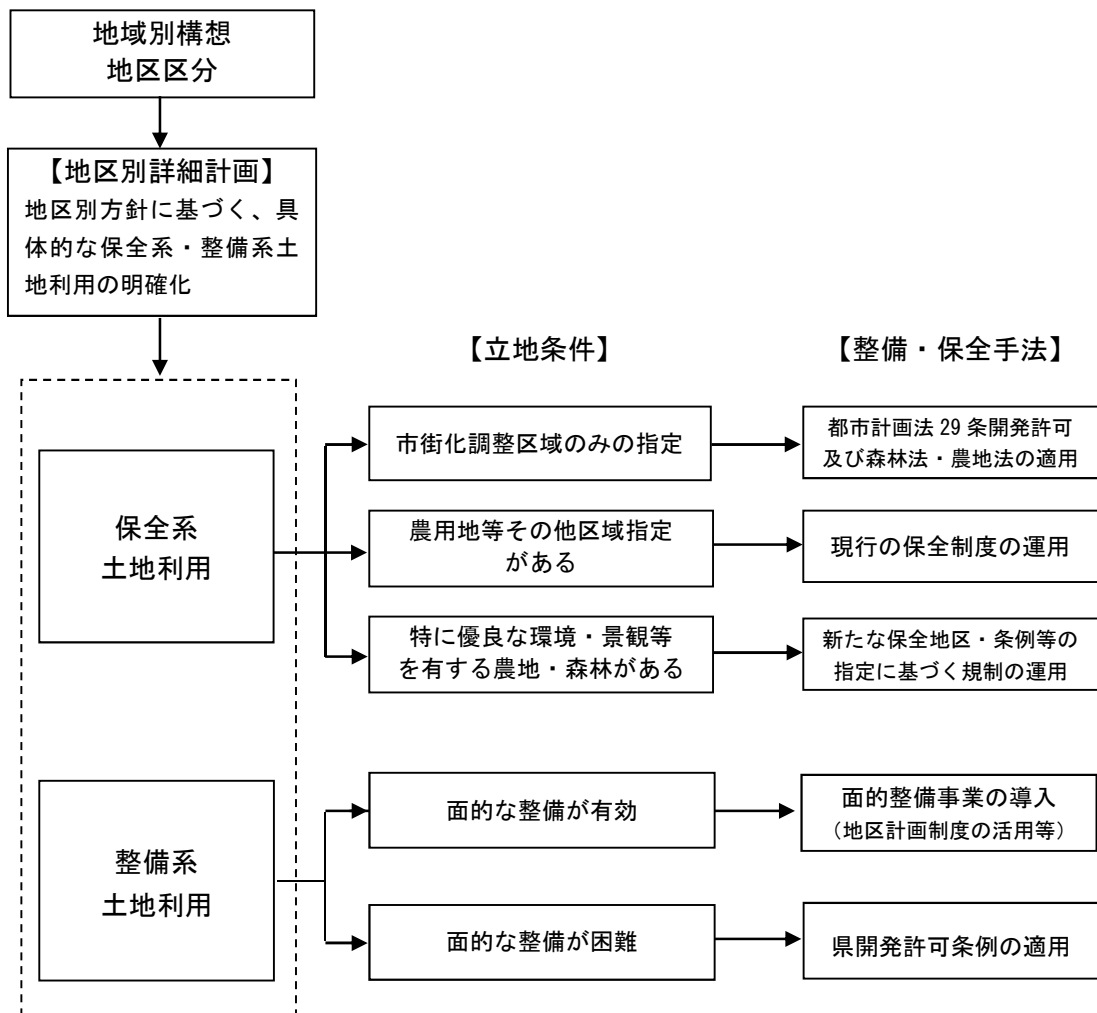
5-3. 整備・保全手法の適用方針

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。