

概要版



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

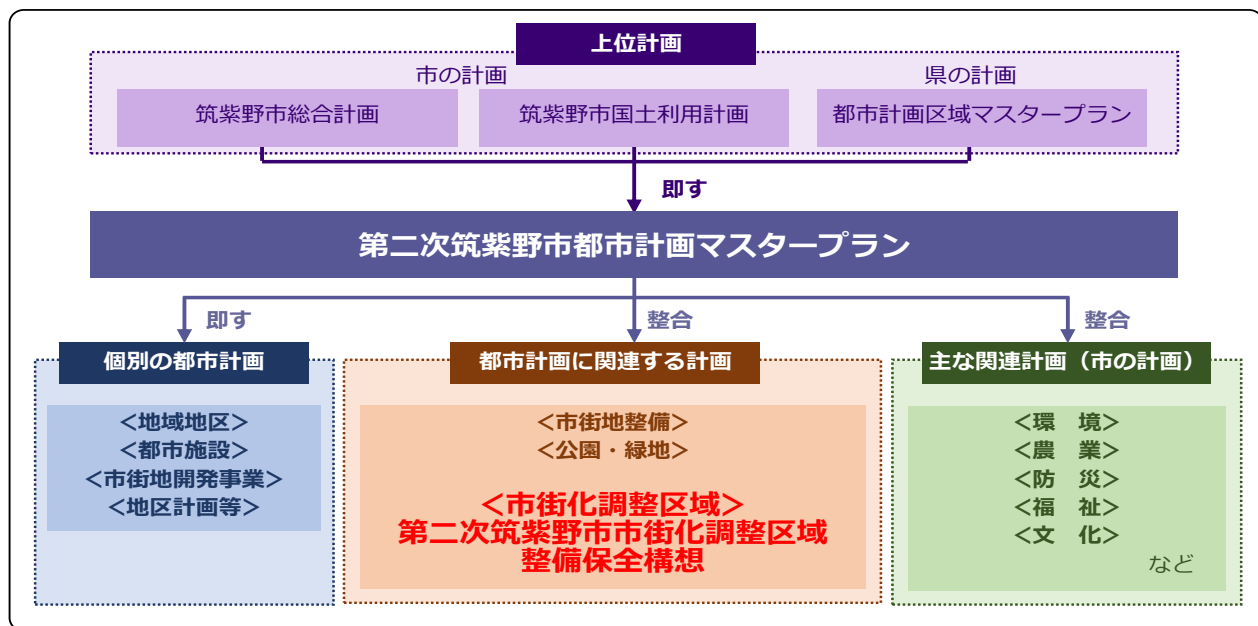
1. 市街化調整区域整備保全構想とは

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。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。

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。

2. 本構想の位置づけ

本構想の位置づけを、以下に示します。



3. 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

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基に、本構想における課題を導きました。

- (1) 市のポテンシャルを生かした計画的な土地利用
- (2) 自然とまちの調和のとれた土地利用
- (3) 農業政策との調和のとれた土地利用
- (4) 良好な営農環境の保全とその活用
- (5) 森林の保全とその活用
- (6) 地域特性に応じた土地利用の検討



4. 基本理念

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しました。



5. 全体構想

基本理念のための土地利用の基本的なあり方として、都市計画区域を3つのゾーンに区分しています。こ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）

- 効率的かつ利便性に富んだ市街地形成と、宅地需要の受け皿としての活用を検討する
- 田園環境への配慮のもと、緑豊かで調和のとれた市街地景観の形成を図る
- 市街化区域編入も視野に入れた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

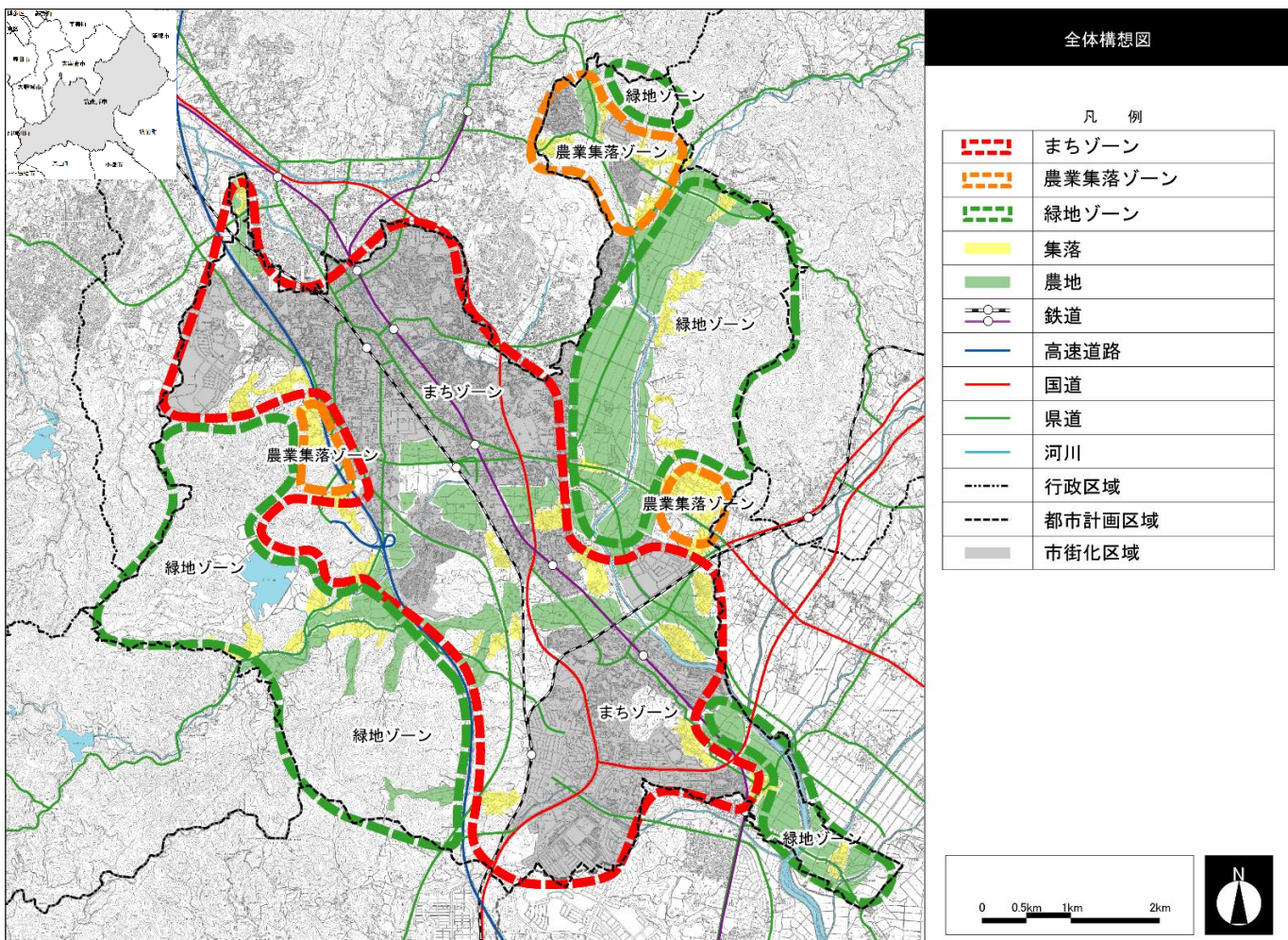
(2) 農業集落ゾーン（飛び地状に形成された住宅団地や良好な景観を保つ集落と周辺の農地）

- 良好な生活環境と自然環境がバランスよく調和した、暮らしやすい都市づくりを検討する
- 農業生産の場としての機能維持を基本に、緑豊かで優れた田園環境の形成を目指す
- 既存の農地の保全を前提とした適正な土地利用に努める

(3) 緑地ゾーン（本市の景観を構成する東西に広がる農地や森林並びに農地周辺等）

- 優良農地や生産性の高い農地などの優れた田園環境の維持・形成を目指す
- 森林の保全と機能（水源かん養、防災、景観、レクリエーション等）の維持・育成を図る
- 貴重な自然環境を生かした次世代につながる都市づくりに努める








全体構想図



6. 地域別構想

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。基本的な土地利用のあり方は立地特性や上位計画等を踏まえるものとし、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ります。

【地域別構想における地区区分】

地区名	凡例	土地利用方針
まち形成地区		計画的な土地利用の推進（市街地の形成）
まち検討地区		計画的な土地利用の検討（市街地の検討）
農業集落等維持形成地区		市街地近傍の緑豊かな集落等の維持・形成
みどり交流地区		自然とのふれあいやレクリエーションの場となる交流空間の形成
田園地区		ふるさとの自然や景観の基盤となる生産性の高い営農地の形成
やま地区		豊かな水や生態系を育む豊かな森の形成
公共公益施設等計画誘導地区		現施設の利便性の維持（継続性）や集落等の活性化（将来性）を見据えた地域のまちづくりの形成

（1）二日市地域

既存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。

（2）二日市東地域

既存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、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。

（3）山口地域

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。

（4）御笠地域

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。

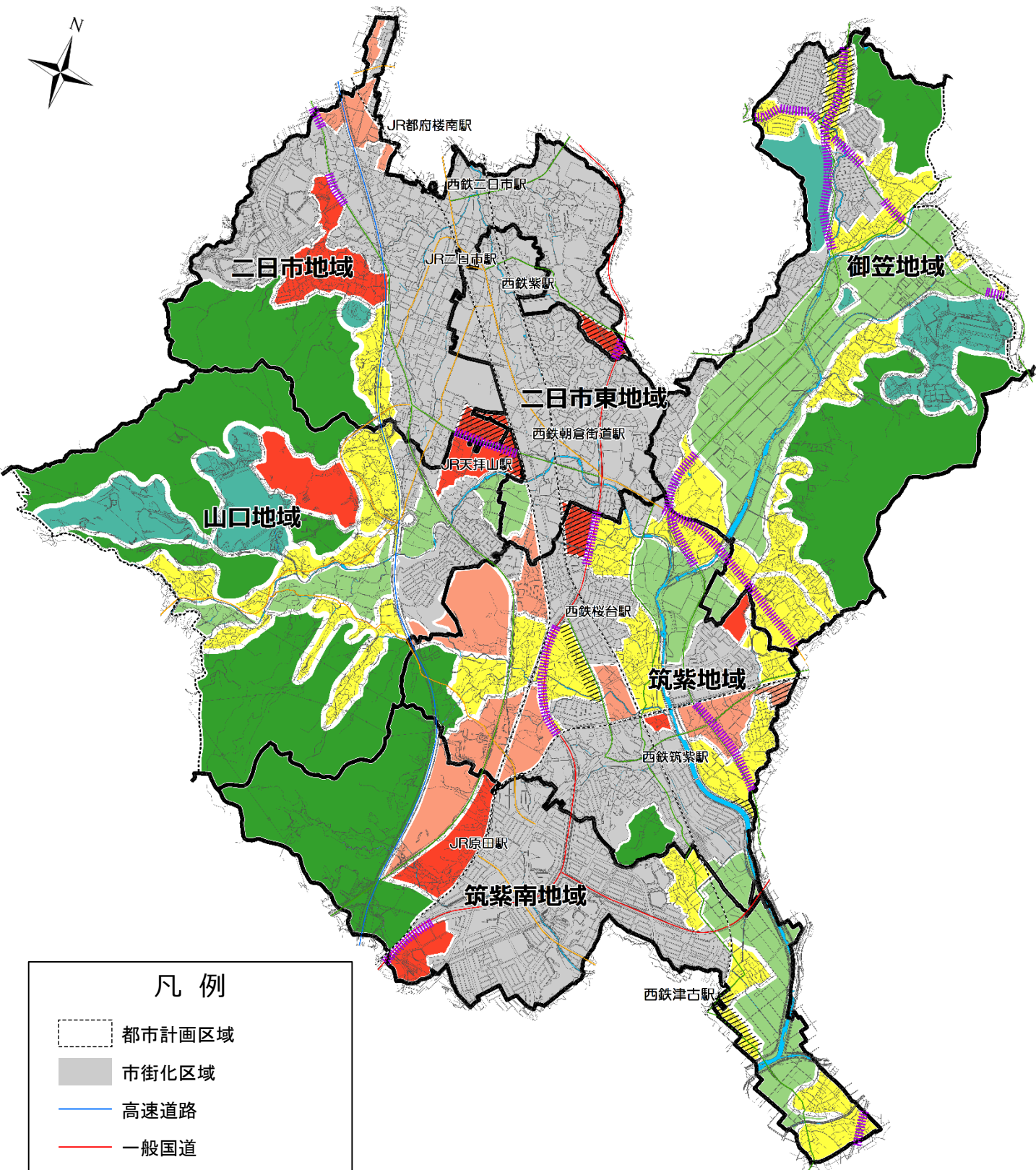
（5）筑紫地域

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。









（6）筑紫南地域

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。

地域別構想全体図



凡例

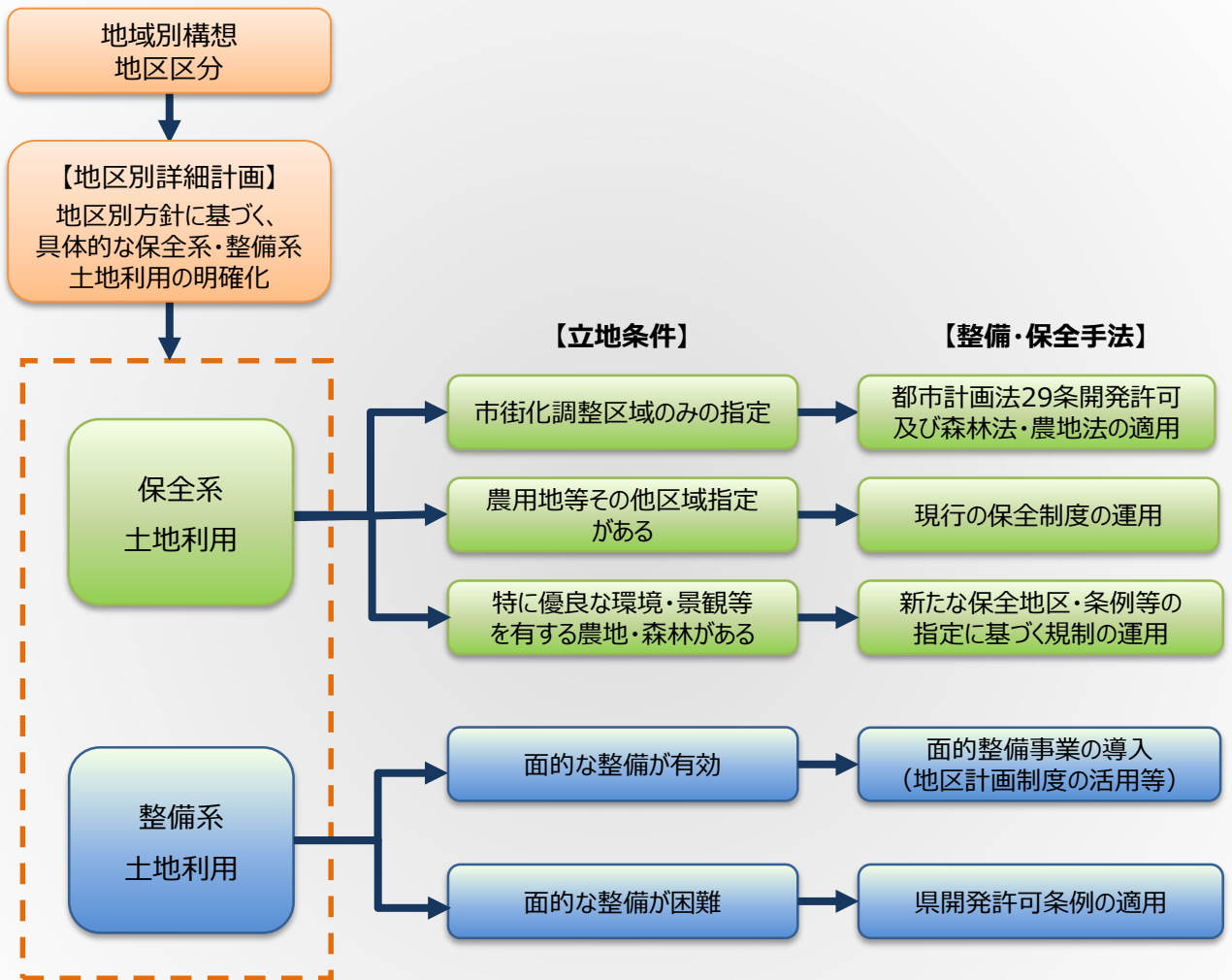
-  都市計画区域
-  市街化区域
-  高速道路
-  一般国道
-  主要地方道
-  一般県道
(※整備予定の道路は破線)
-  鉄道
-  河川等

7. 整備・保全構想の適用方針

市街化調整区域の土地の整備・保全の具体化に際しては、地域別構想における地区区分ごとに、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、「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图のように整理します。以上のことを基本として、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。

