

# 市街化調整区域の整備保全構想 (素案)

2019年(平成31年)3月

大牟田市

# 目 次

## はじめに 計画の目的

|            |   |
|------------|---|
| 1 策定の背景と目的 | 1 |
| 2 計画の位置付け  | 2 |

## 第1章 市街化調整区域の現状と課題

|                |    |
|----------------|----|
| 1-1 大牟田市の概況    | 3  |
| 1-2 市街化調整区域の概況 | 14 |
| 1-3 地域別の課題整理   | 19 |
| 1-4 上位・関連計画の整理 | 22 |

## 第2章 大牟田市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方向性

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 2-1 まちづくりの理念と目標                     | 24 |
| 2-2 都市整備の方向                         | 25 |
| 2-3 将来の都市空間の姿                       | 26 |
| 2-4 都市計画マスタープランにおける市街化調整区域内の土地利用の方針 | 27 |

## 第3章 市街化調整区域の整備・保全に関わる基本的考え方

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 3-1 調整区域の在り方                  | 28 |
| 3-2 整備・保全の基本的考え方              | 31 |
| 3-3 市街化調整区域における整備・保全方策の適用イメージ | 34 |
| 3-4 地域別の整備・保全の方向性             | 36 |

## 第4章 市街化調整区域における整備・保全の方策

|          |    |
|----------|----|
| 4-1 整備手法 | 39 |
| 4-2 保全手法 | 42 |

## 第5章 住民提案等によるまちづくり

|                   |    |
|-------------------|----|
| 5-1 住民提案等によるまちづくり | 45 |
|-------------------|----|

## はじめに 計画の目的

### 1 策定の背景と目的

本市は、福岡県の最南端に位置し、明治時代以降、日本の近代化を支えてきた石炭産業の隆盛とともに発展しました。本市の東部は、三池山や甘木山などに囲まれ、山々から広がる丘陵地では、農地や集落地が形成されており、西部は、海沿いには広大な干潟や干拓による農地が広がっています。

現在は、人口減少や少子高齢化、産業構造の変化等により、まちのにぎわいが失われてきています。その影響は、市街地だけでなく市街化調整区域の農村集落等にまで及んでおり、農村集落等の衰退が進行しつつあります。

そのような中、国では、平成 12 年に都市計画法の改正を行い、市街化調整区域等における地区計画制度の拡充等を図り、市街化調整区域の開発規制・誘導等に関する新たな計画制度が整えられました。

さらに、平成 18 年の都市計画法の改正では、開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取り扱いが見直され、市街化調整区域における相当規模の開発行為に対しては、市街化区域への編入のほか、地区計画等に定められた内容に適合する場合に限り、許可できることとなりました。

一方で、市街化調整区域内の農村集落等では、人口減少等による集落の衰退が見られることから、それぞれの地域の実情に応じて、自然環境や営農環境と調和する一定の開発行為について、地区計画等を策定した上で許容し、既存農村集落等の維持、活力増進を図ることが可能となりました。

このような状況を踏まえ、本市においても、都市計画マスタープランを見直す中で今後の都市整備の方向性として既存集落活力の維持を掲げています。この実現のためには、原則として市街化を抑制しつつも、農地集落環境と調和する適正な開発の規制誘導を行い、いかに優良農地の保全と既存集落の活力維持を進めるかが喫緊の課題となっています。

そのため、本検討は、市街化調整区域において、活力減少が顕著である農村集落等における土地利用のあり方を明らかにし、保全することが適切な区域は除いた上で、必要性や緊急性を踏まえつつ、都市計画としての施策適用を限定的に検討し、自然環境や営農環境との調和に配慮しつつ地域の実情に応じた計画的な土地利用を進めていくことを目的とします。

## 2 計画の位置付け

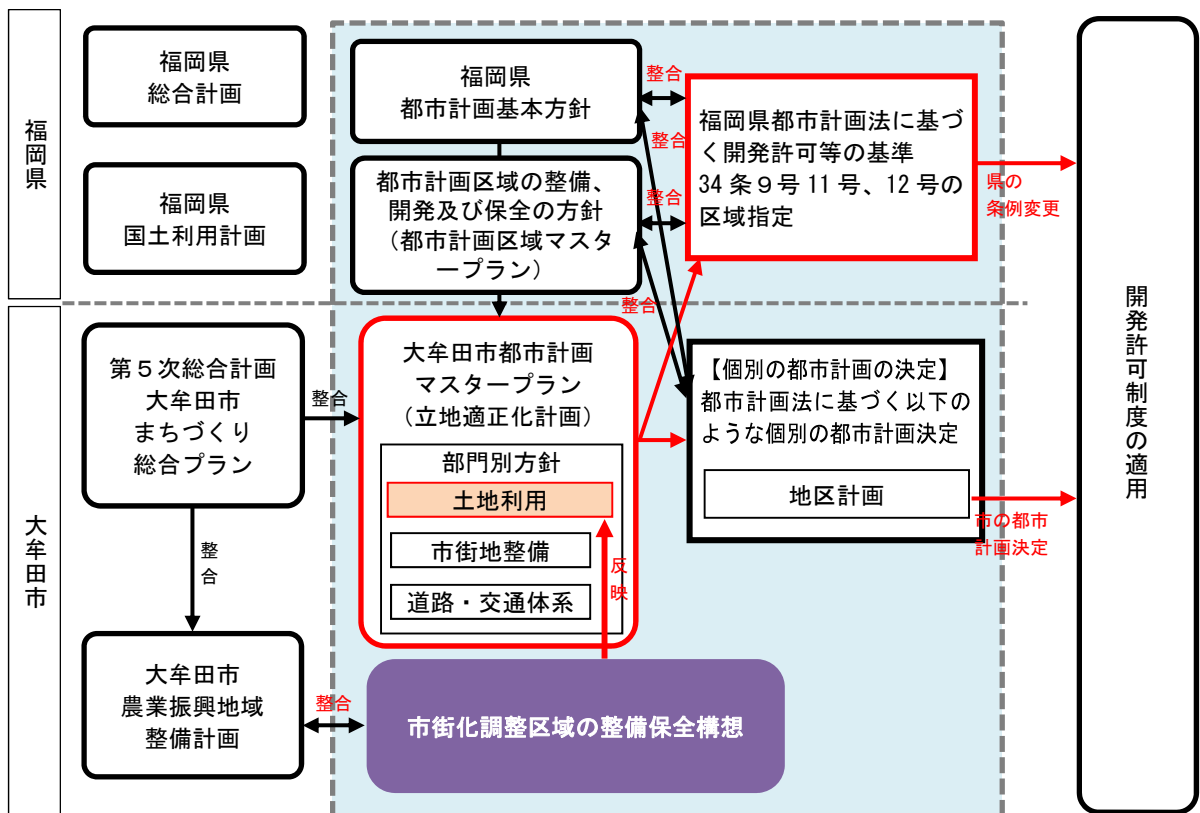
本構想は、市街化調整区域における都市計画制度及び福岡県開発許可制度を運用していく際の土地利用の方向性を示すものであり、大牟田市都市計画マスタープランの土地利用方針との整合を図りつつ、保全が望ましい農地や山林等については現行の区域指定等を維持した上で、都市計画法に基づく市街化調整区域の地区計画等や開発許可に関わる県条例等の導入について検討を行います。

具体的な市街化調整区域の規制緩和の方策としては、「法 34 条 9 号、11 号、12 号などの県条例による規制緩和」と「市が都市計画決定によって定める地区計画」の 2 つがありますが、市街化調整区域における開発許可制度の規制緩和を図るためには、様々な調整が必要となります。

県条例による規制緩和は、県の上位計画との整合を図りつつ、県との協議によって区域等の設定を行うものです。

また、地区計画については、地域住民との合意形成により都市計画の案を定め、都市計画手続きによって計画決定を行うものです。

### ■「市街化調整区域の整備保全構想」の位置づけ





## 第1章 市街化調整区域の現状と課題

## 1-1 大牟田市の概況

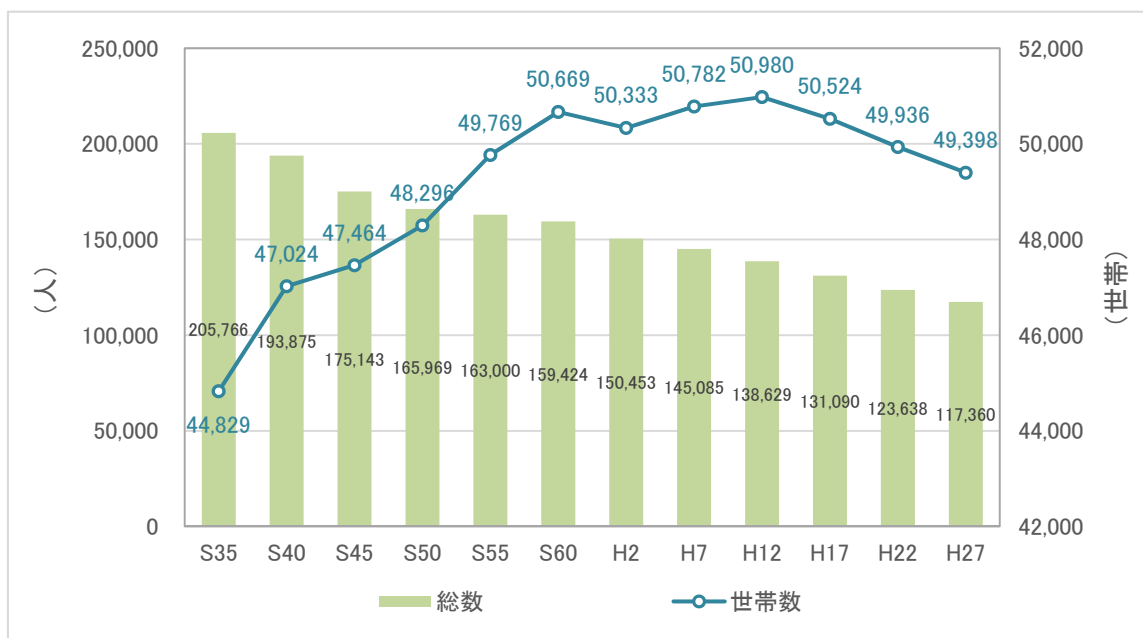
## (1) 人口推移

## ①人口・世帯数の推移

平成27年国勢調査結果より、本市の人口は117,360人であり、昭和34年の208,887人（国勢調査推計人口）をピークに減少を続けています。また、減少率も増加傾向にあります。

世帯数は、平成12年の50,980世帯をピークに減少に転じており、平成27年には49,398世帯となり、15年間で約1,600世帯減少しています。

## ■人口・世帯数の推移



|     | S35     | S40     | S45     | S50     | S55     | S60     | H2      | H7      | H12     | H17     | H22     | H27     |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 人口  | 205,766 | 193,875 | 175,143 | 165,969 | 163,000 | 159,424 | 150,453 | 145,085 | 138,629 | 131,090 | 123,638 | 117,360 |
| 世帯数 | 44,829  | 47,024  | 47,464  | 48,296  | 49,769  | 50,669  | 50,333  | 50,782  | 50,980  | 50,524  | 49,936  | 49,398  |

|         | S35-S40 | S40-S45 | S45-S50 | S50-S55 | S55-S60 | S60-H2 | H2-H7 | H7-H12 | H12-H17 | H17-H22 | H22-H27 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|-------|--------|---------|---------|---------|
| 人口の減少率  | 5.8%    | 9.7%    | 5.2%    | 1.8%    | 2.2%    | 5.6%   | 3.6%  | 4.4%   | 5.4%    | 5.7%    | 5.1%    |
| 世帯数の減少率 | -4.9%   | -0.9%   | -1.8%   | -3.0%   | -1.8%   | 0.7%   | -0.9% | -0.4%  | 0.9%    | 1.2%    | 1.1%    |

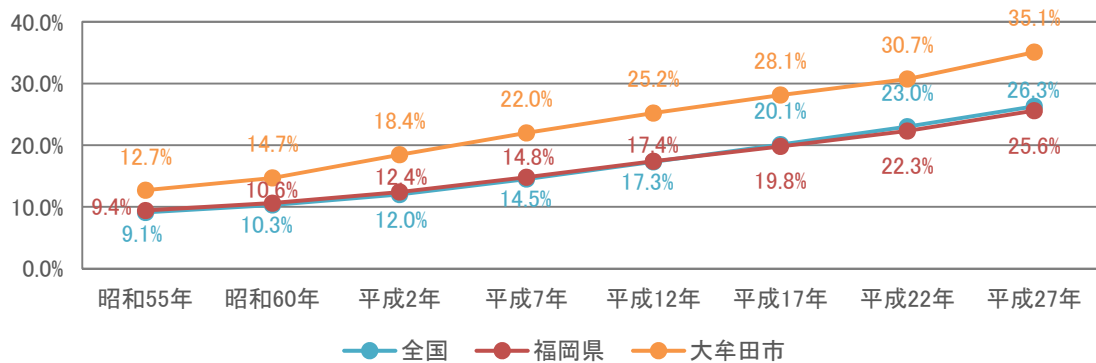
出典：国勢調査

## ②高齢化率の推移

平成27年国勢調査結果より、本市の高齢化率は34.5%と全国及び県平均より大きく上回っています。

### ■高齢化率の推移

|         | 昭和55年 | 昭和60年 | 平成2年  | 平成7年  | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全国      | 9.1%  | 10.3% | 12.0% | 14.5% | 17.3% | 20.1% | 23.0% | 26.3% |
| 福岡県     | 9.4%  | 10.6% | 12.4% | 14.8% | 17.4% | 19.8% | 22.3% | 25.6% |
| 大牟田市    | 12.7% | 14.7% | 18.4% | 22.0% | 25.2% | 28.1% | 30.7% | 35.1% |
| 高齢化率の増減 | 1.0%  | 2.0%  | 3.8%  | 3.5%  | 3.2%  | 2.9%  | 2.6%  | 4.4%  |

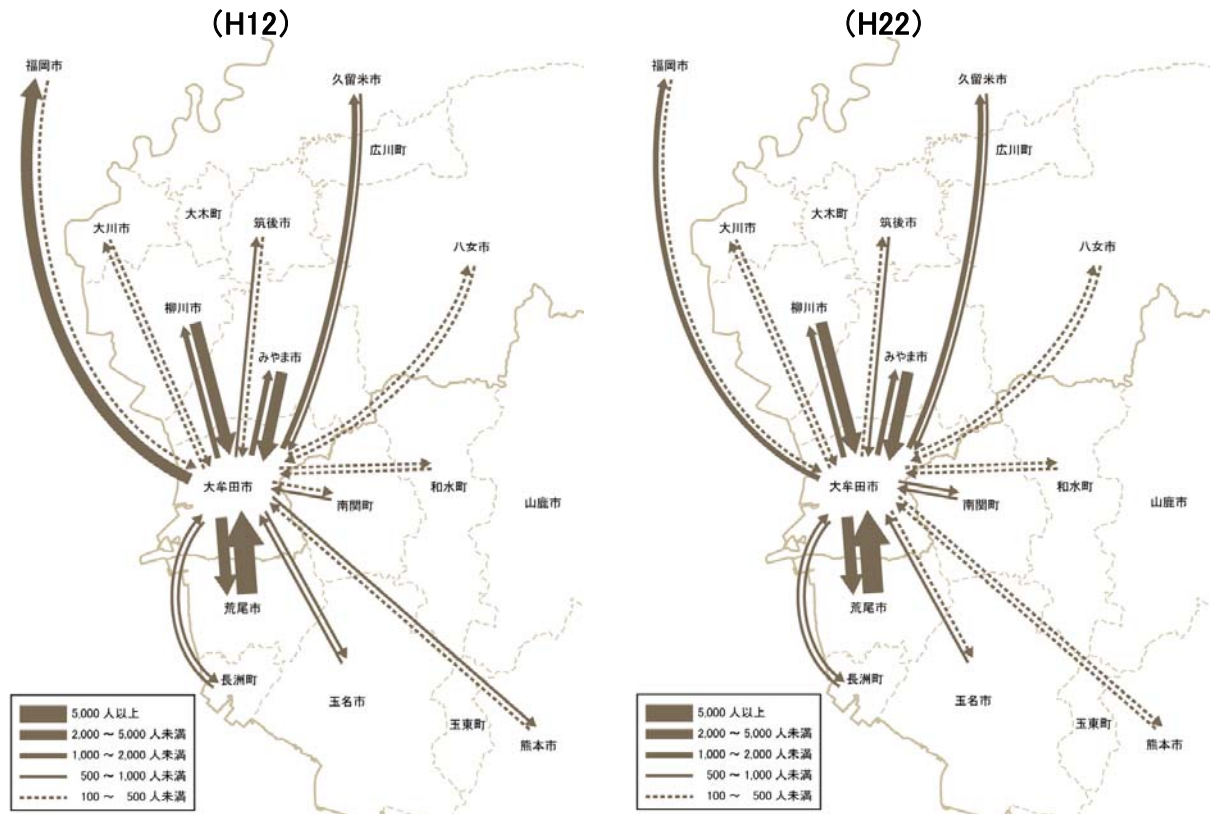


出典: 国勢調査

## ③大牟田市の通勤・通学の流出入人口の変化

平成12年と平成22年国勢調査より本市の通勤・通学者の流出入人口を比較すると、依然として荒尾市やみやま市、柳川市との結びつきが強い傾向にあります。

### ■H12、H22 通勤通学者の流出入人口



出典: 国勢調査

## ④人口の将来見通し

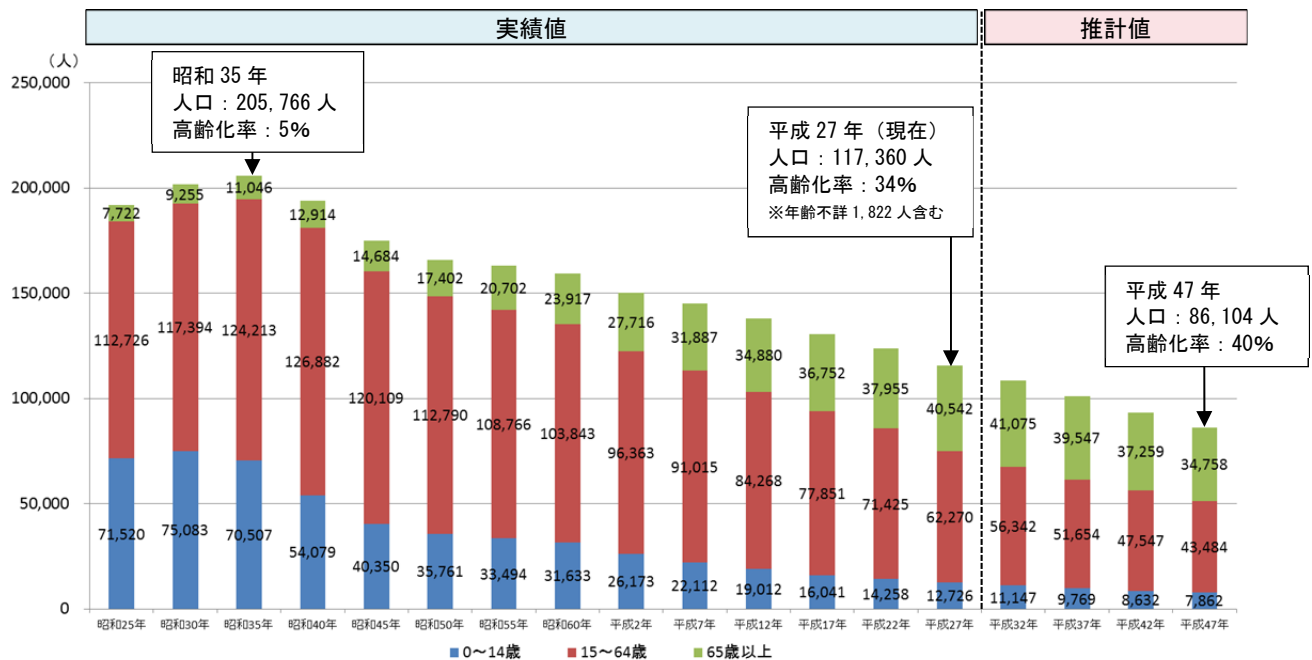
本市人口は、国勢調査では昭和35年の205,766人（国勢調査推計人口）をピークに一貫して減少しています。

国立社会保障人口問題研究所の推計値では、平成27年の推計値が115,975人となっており、国勢調査実測値の117,360人とは既に異なりますが、平成52年には78,864人まで減少することが予測されています。

15歳未満人口は、昭和30年から、15～65歳未満人口は昭和40年から減少し続けています。65歳以上人口は平成32年まで増加し続け、それ以降は減少に転じると予測されています。

昭和35年時点で5%であった高齢化率は、平成27年までに35%まで増加し、その後の推計では、平成32年までは増加し続け、それ以降は40%程度で推移していくと予測されています。

## ■将来人口見通し



資料）国勢調査（S55～H27）、国立社会保障・人口問題研究所資料（H32～H47）

|          | S25     | S30     | S35     | S40     | S45     | S50     | S55     | S60     | H2      | H7      | H12     | H17     | H22     | H27     | H32     | H37     | H42    | H47    | H52    |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 総数       | 191,968 | 201,732 | 205,766 | 193,875 | 175,143 | 165,953 | 162,962 | 159,393 | 150,252 | 145,014 | 138,160 | 130,644 | 123,638 | 115,538 | 108,564 | 100,970 | 93,438 | 86,104 | 78,862 |
| 15歳未満    | 71,520  | 75,083  | 70,507  | 54,079  | 40,350  | 35,761  | 33,494  | 31,633  | 26,173  | 22,112  | 19,012  | 16,041  | 14,258  | 12,726  | 11,147  | 9,769   | 8,632  | 7,862  | 7,210  |
| 15～65歳未満 | 112,726 | 117,394 | 124,213 | 126,882 | 120,109 | 112,790 | 108,766 | 103,843 | 96,363  | 91,015  | 84,268  | 77,851  | 71,425  | 62,270  | 56,342  | 51,654  | 47,547 | 43,484 | 38,943 |
| 65歳以上    | 7,722   | 9,255   | 11,046  | 12,914  | 14,684  | 17,402  | 20,702  | 23,917  | 27,716  | 31,887  | 34,880  | 36,752  | 37,955  | 40,542  | 41,075  | 39,547  | 37,259 | 34,758 | 32,709 |
| 高齢化率     | 4.0%    | 4.6%    | 5.4%    | 6.7%    | 8.4%    | 10.5%   | 12.7%   | 15.0%   | 18.4%   | 22.0%   | 25.2%   | 28.1%   | 30.7%   | 35.1%   | 37.8%   | 39.2%   | 39.9%  | 40.4%  | 41.5%  |

出典：国立社会保障・人口問題研究所、国勢調査

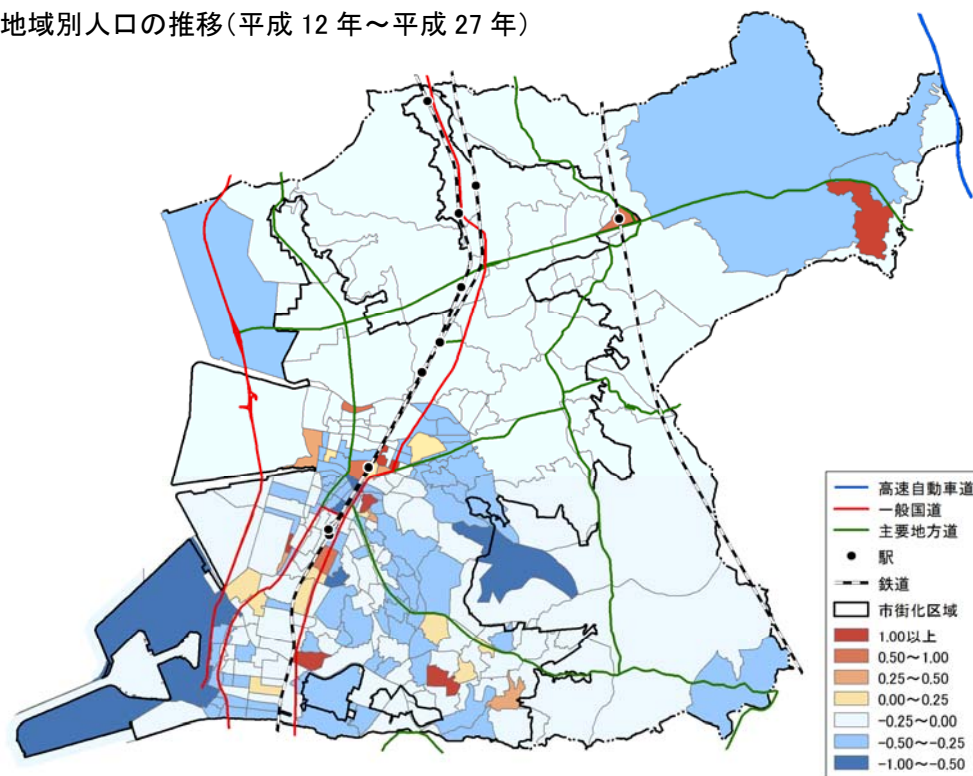
※人口問題研究所による推計値は、平成22年までの国勢調査によって推計したものであるため、平成27年の値は実数値と異なります。

## (2) 地域別・校区別の人口特性

### ①小地域別人口の推移

小地域別の人口変化をみると、中心市街地周辺では人口が1%以上増加している地域が見られますが、その他のほとんどの地域では、人口が減少しています。

#### ■小地域別人口の推移(平成12年～平成27年)

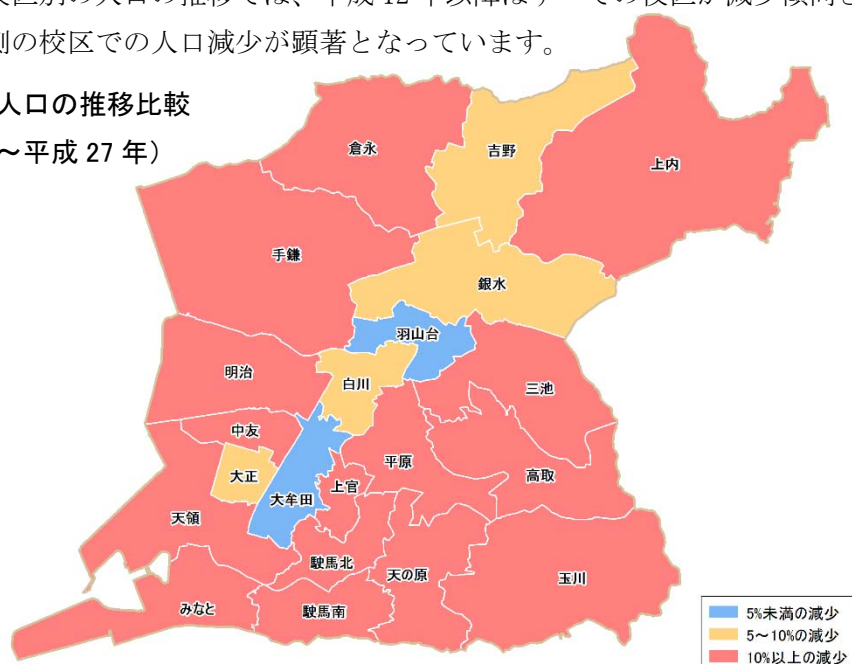


### ②小学校区別人口の推移

小学校区別の人口の推移では、平成12年以降はすべての校区が減少傾向となっており、南側の校区での人口減少が顕著となっています。

#### ■小学校別人口の推移比較

(平成12年～平成27年)



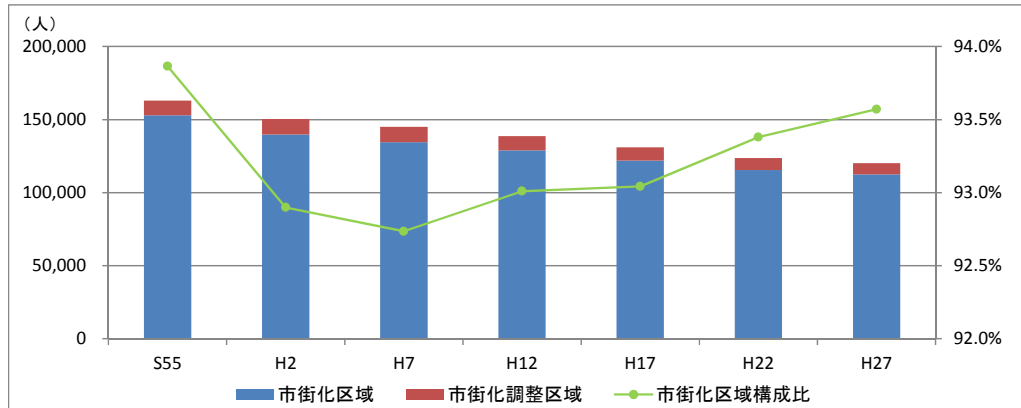
出典:大牟田市統計年鑑

## (3) 区域区分別人口の推移

## ①区域区分別人口推移

区域区分別の人口を見ると、市街化区域内人口は、昭和55年から一貫して減少をしていますが、平成12年以降、総人口に対する割合は増加しています。市街化調整区域内人口は平成2年までは増加していましたが、それ以降は減少しています。

## ■区域区分別の人口推移



| 区域      | 昭和55年   |        | 平成2年    |        | 平成7年    |        | 平成12年   |        | 平成17年   |        | 平成22年   |        | 平成27年   |        |
|---------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|         | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    |
| 行政区域    | 163,000 | 100.0% | 150,453 | 100.0% | 145,085 | 100.0% | 138,629 | 100.0% | 131,090 | 100.0% | 123,638 | 100.0% | 120,211 | 100.0% |
| 都市計画区域  | 163,000 | 100.0% | 150,453 | 100.0% | 145,085 | 100.0% | 138,629 | 100.0% | 131,090 | 100.0% | 123,638 | 100.0% | 120,211 | 100.0% |
| 市街化区域   | 153,000 | 93.9%  | 139,769 | 92.9%  | 134,545 | 92.7%  | 128,939 | 93.0%  | 121,969 | 93.0%  | 115,453 | 93.4%  | 112,482 | 93.6%  |
| 市街化調整区域 | 10,000  | 6.1%   | 10,684  | 7.1%   | 10,540  | 7.3%   | 9,690   | 7.0%   | 9,121   | 7.0%   | 8,185   | 6.6%   | 7,729   | 6.4%   |

出典:都市計画基礎調査

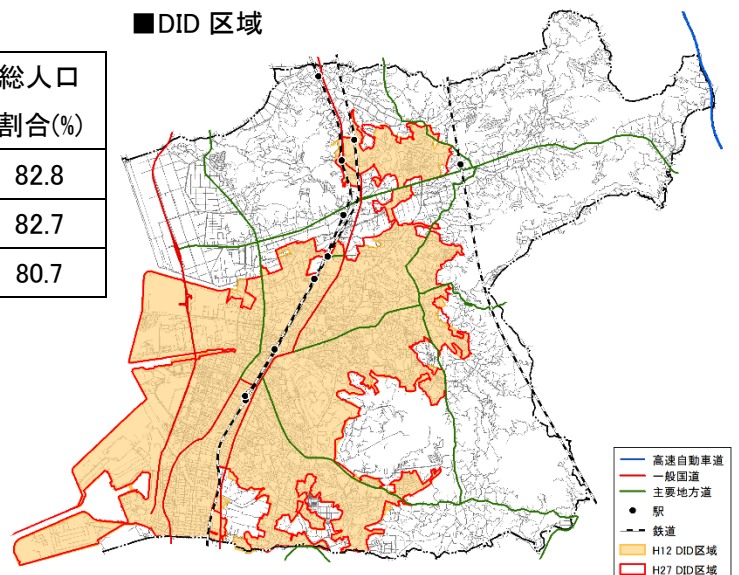
## ②DID区域の変遷

DID区域(人口集中地区)内の人口は、平成22年国勢調査では102,308人(83% : 32,865人/k<sup>2</sup>)となっています。平成12年と比較するとDID人口、人口密度、総人口に対する割合は減少しています。

## ■DID区域の変遷

| 年度  | DID人口(人) | DID面積(km <sup>2</sup> ) | 人口密度(人/km <sup>2</sup> ) | 総人口割合(%) |
|-----|----------|-------------------------|--------------------------|----------|
| H12 | 114,794  | 31.3                    | 3,669.8                  | 82.8     |
| H22 | 102,308  | 31.1                    | 3,286.5                  | 82.7     |
| H27 | 96,981   | 30.9                    | 3,143.6                  | 80.7     |

## ■DID区域



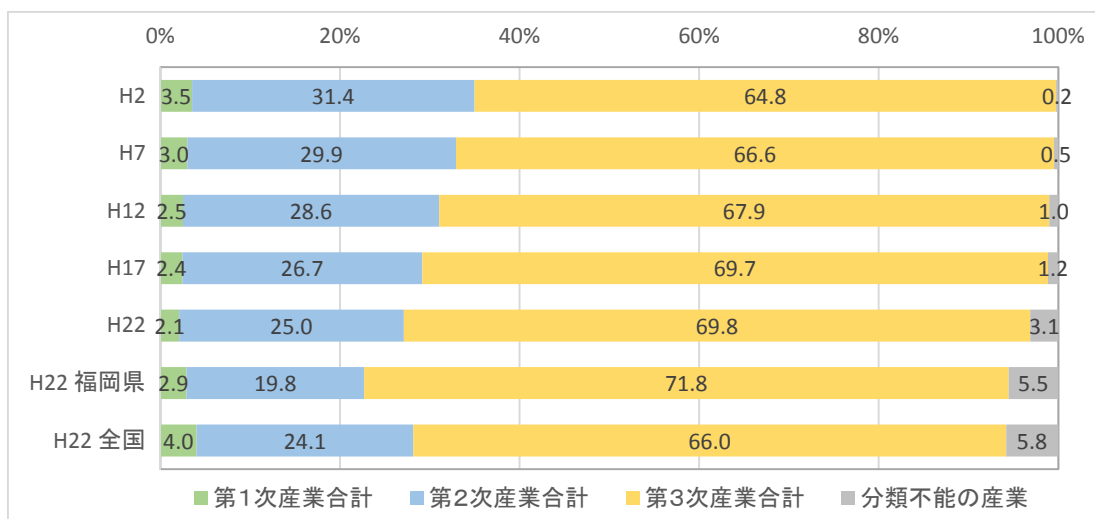
出典:国勢調査

## (3) 産業特性

## ①産業別従業者数の推移

本市の産業別従業者数をみると、都市計画マスタープランが策定された H16 年前以降も、第3次産業は依然として増加傾向にあり、第1次及び第2次産業は減少しています。

また、福岡県、全国と比較すると、第2次産業の占める割合が高いことが本市の特徴として挙げられていましたが、近年は全国平均と同等の構成比になっています。

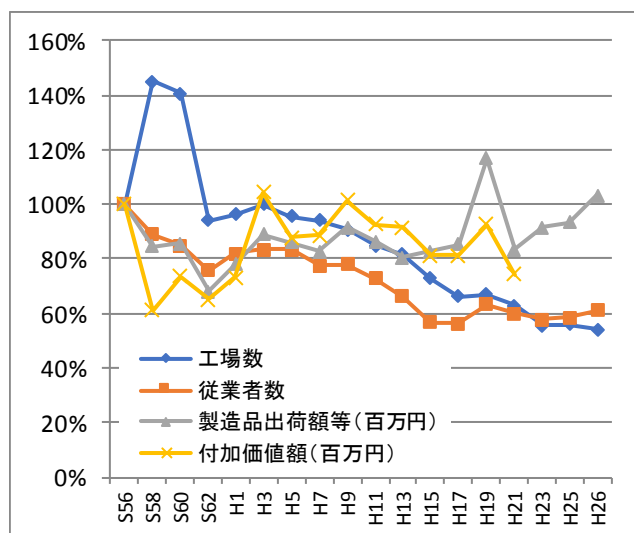


出典:国勢調査

工業の推移をみると、工場数は一貫して減少していますが、平成 21 年より製造品出荷額等と付加価値額は増加傾向にあり、生産能力が向上していると考えられます。

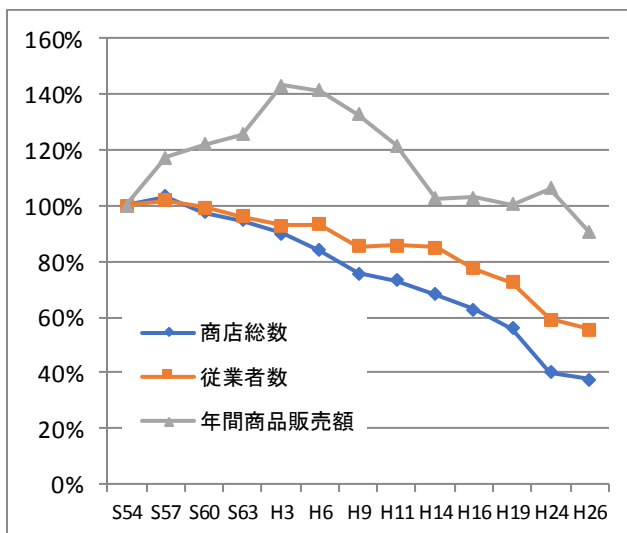
商業の推移をみると、商店数と従業者数は一貫して減少していますが、年間商品販売額は平成 14 年より横ばいで推移し、平成 24 年には増加しましたが、平成 26 年には減少に転じています。

## ■工業の推移(S56=100%)



※付加価値額はH23以降非掲載

## ■商業の推移(S54=100%)



出典:大牟田市統計年鑑



## (4) 土地利用特性

## ①土地利用の変化

本市は行政区域全域が都市計画区域であり、平成29年度都市計画基礎調査より、そのうち市街化区域が47.6% (3,874ha)、市街化調整区域が52.4% (4,271ha) となっています。

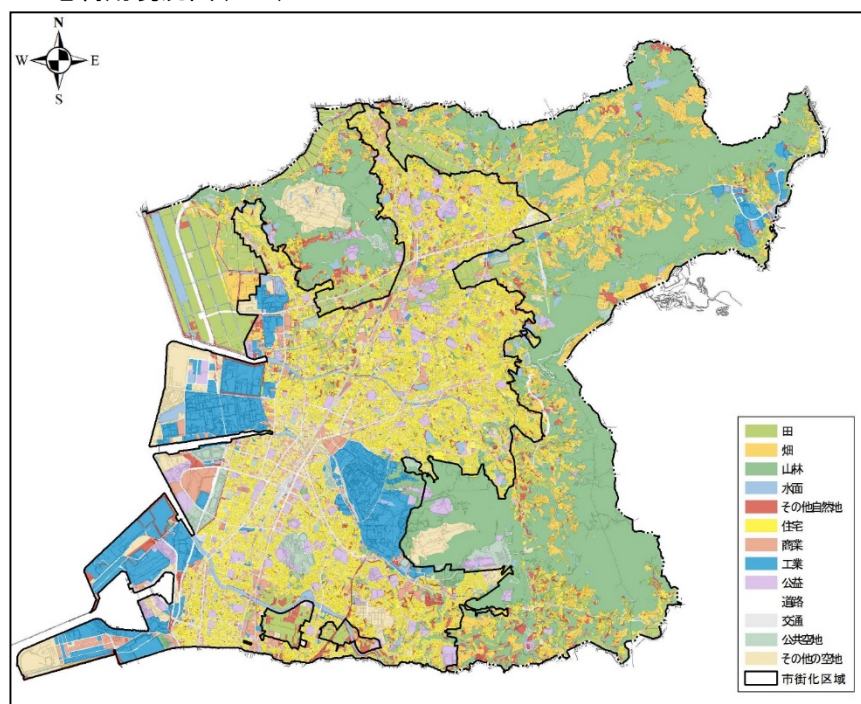
## ■土地利用区分別の面積

(ha)

| 土地利用区分  |            |      | H15     |         |         | H19     |         |         | H24     |         |         | H29     |         |         |
|---------|------------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|         |            |      | 市街化区域   | 市街化調整区域 | 合計      | 市街化区域   | 市街化調整区域 | 合計      | 市街化区域   | 市街化調整区域 | 合計      | 市街化区域   | 市街化調整区域 | 合計      |
| 自然的土地利用 | 農地         |      | 248.0   | 1,442.7 | 1,690.7 | 328.2   | 1,393.4 | 1,721.6 | 250.0   | 1,183.0 | 1,433.0 | 240.9   | 1,177.0 | 1,417.9 |
|         |            | 田    | 176.5   | 815.2   | 991.7   | 136.6   | 675.8   | 812.4   | 100.5   | 621.3   | 721.8   | 95.5    | 618.9   | 714.4   |
|         |            | 畑    | 71.5    | 627.5   | 699.0   | 191.6   | 717.5   | 909.2   | 149.5   | 561.7   | 711.2   | 145.4   | 558.1   | 703.5   |
|         | 山林         |      | 51.0    | 1,859.2 | 1,910.2 | 66.7    | 1,948.0 | 2,014.7 | 120.4   | 2,047.1 | 2,167.5 | 119.2   | 2,040.0 | 2,159.2 |
|         | 水面         |      | 71.7    | 171.1   | 242.8   | 139.0   | 149.6   | 288.6   | 134.9   | 144.1   | 279.0   | 133.9   | 141.8   | 275.7   |
|         | その他の自然地    |      | 16.9    | 27.9    | 44.8    | 31.5    | 37.7    | 69.2    | 230.9   | 166.5   | 397.4   | 142.0   | 165.9   | 307.9   |
|         | 小計         |      | 387.6   | 3,500.9 | 3,888.5 | 565.4   | 3,528.6 | 4,094.0 | 736.3   | 3,540.7 | 4,277.0 | 636.0   | 3,524.7 | 4,160.7 |
| 都市的土地利用 | 宅地         |      | 2,701.8 | 233.0   | 2,934.8 | 2,250.3 | 233.3   | 2,483.6 | 1,973.0 | 242.3   | 2,215.3 | 1,972.5 | 242.5   | 2,215.0 |
|         |            | 住宅用地 | 1,641.1 | 218.2   | 1,859.3 | 1,249.2 | 195.1   | 1,444.3 | 1,110.1 | 180.0   | 1,290.1 | 1,133.3 | 179.3   | 1,312.6 |
|         |            | 商業用地 | 140.6   | 4.7     | 145.3   | 221.6   | 14.6    | 236.2   | 277.8   | 11.5    | 289.2   | 268.1   | 12.8    | 280.9   |
|         |            | 工業用地 | 920.1   | 10.1    | 930.2   | 779.5   | 23.7    | 803.1   | 585.2   | 50.8    | 636.0   | 571.1   | 50.4    | 621.5   |
|         | 公益施設用地     |      | 313.9   | 134.5   | 448.4   | 403.1   | 141.6   | 544.7   | 390.1   | 131.0   | 521.1   | 387.6   | 131.2   | 518.8   |
|         | 道路用地       |      | 333.9   | 261.4   | 595.3   | 484.5   | 184.0   | 668.5   | 499.1   | 202.9   | 702.1   | 499.6   | 203.5   | 703.1   |
|         | 交通施設用地     |      | 18.0    | 4.4     | 22.4    | 47.9    | 7.5     | 55.4    | 42.8    | 7.5     | 50.2    | 44.0    | 8.5     | 52.5    |
|         | その他の公共施設用地 |      | 0.2     | 0.0     | 0.2     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     |
|         | その他の空地     |      | 112.6   | 152.8   | 265.4   | 126.8   | 181.9   | 308.7   | 232.7   | 156.6   | 389.3   | 334.3   | 160.6   | 494.9   |
|         | 小計         |      | 3,480.4 | 786.1   | 4,266.5 | 3,312.6 | 748.4   | 4,061.0 | 3,137.7 | 740.3   | 3,878.0 | 3,238.0 | 746.3   | 3,984.3 |
| 合計      |            |      | 3,868.0 | 4,287.0 | 8,155.0 | 3,878.0 | 4,277.0 | 8,155.0 | 3,874.0 | 4,281.0 | 8,155.0 | 3,874.0 | 4,271.0 | 8,145.0 |
| 可住地     |            |      | 2,123.2 | 3,687.7 | 5,810.9 | 1,958.2 | 3,788.5 | 5,746.7 | 1,967.9 | 3,784.6 | 5,752.5 | 1,956.0 | 3,775.2 | 5,731.2 |
| 非可住地    |            |      | 1,744.8 | 599.3   | 2,344.1 | 1,919.8 | 488.5   | 2,408.3 | 1,906.1 | 496.4   | 2,402.5 | 1,918.0 | 495.8   | 2,413.8 |

出典：都市計画基礎調査

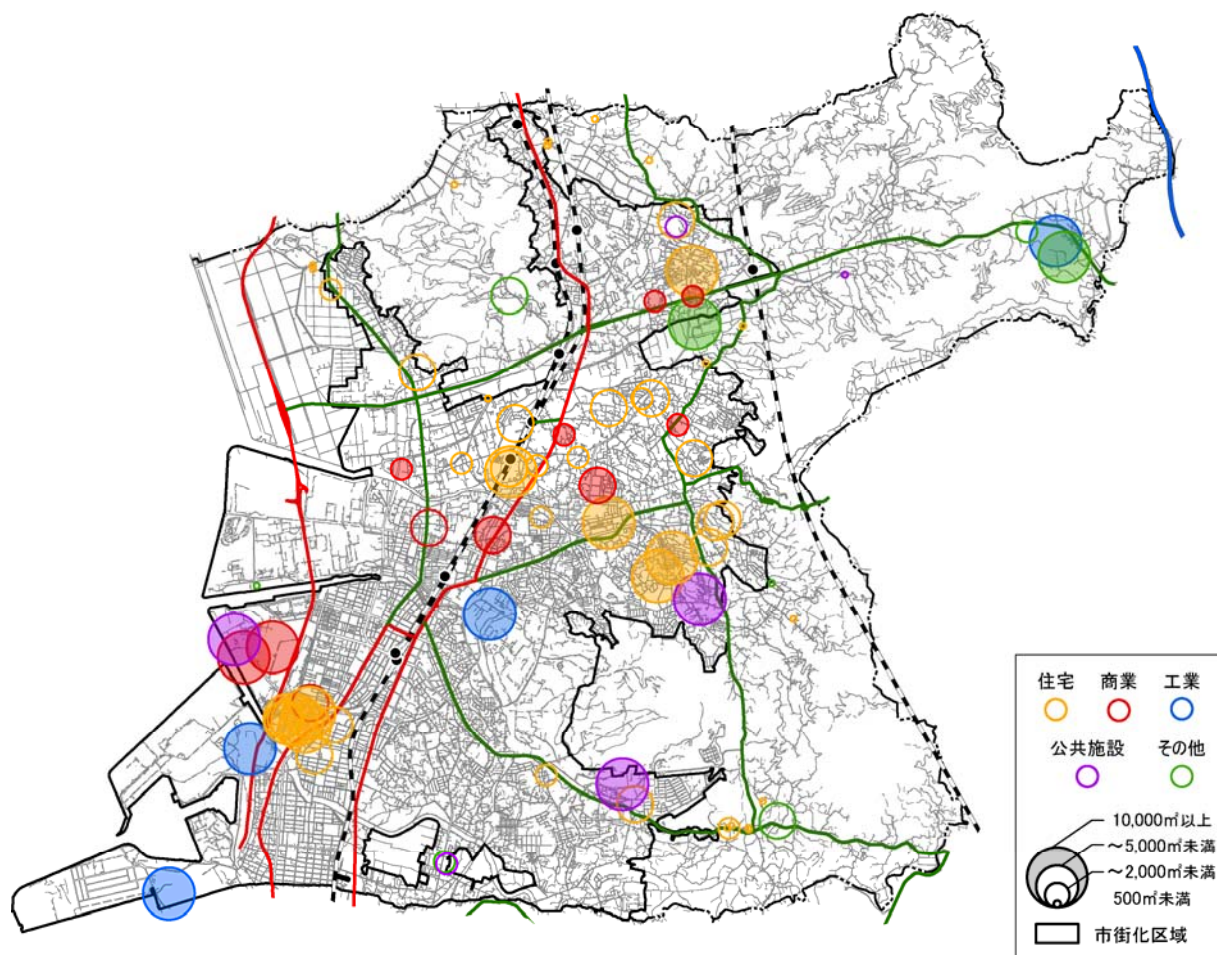
## ■土地利用現況図(H29)



## ②開発動向の推移

本市の平成19年～平成27年の開発許可による開発行為（以下、開発という）をみると、69件、総面積754,198㎡の開発が行われており、件数では住宅が、面積では商業が一番多く行われています。

## ■開発位置図(H19～H23)



| 用途    | 面積(㎡)<br>件数 | H19     | H20     | H21    | H22    | H23    | H24     | H25    | H26    | H27    | H19～H27 |
|-------|-------------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|
| 住 宅   | 面積          | 19,565  | 12,917  | 15,937 | 27,982 | 19,785 | 17,410  | 38,186 | 343    | 39,866 | 191,991 |
|       | 件数          | 4       | 3       | 7      | 7      | 8      | 5       | 7      | 1      | 4      | 46      |
| 商 業   | 面積          | 232,742 | 2,936   | 0      | 0      | 0      | 40,640  | 3,381  | 1,741  | 11,048 | 292,488 |
|       | 件数          | 2       | 1       | 0      | 0      | 0      | 3       | 1      | 1      | 3      | 11      |
| 工 業   | 面積          | 0       | 103,980 | 0      | 64,858 | 9,375  | 0       | 0      | 0      | 0      | 178,212 |
|       | 件数          | 0       | 1       | 0      | 1      | 1      | 0       | 0      | 0      | 0      | 3       |
| 農林漁業  | 面積          | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      | 12,096  | 0      | 0      | 0      | 12,096  |
|       | 件数          | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      | 1       | 0      | 0      | 0      | 1       |
| 公共用地  | 面積          | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      | 43,668  | 19,792 | 11,953 | 0      | 75,413  |
|       | 件数          | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      | 1       | 2      | 2      | 0      | 5       |
| そ の 他 | 面積          | 2,106   | 255     | 0      | 0      | 1,638  | 0       | 0      | 0      | 0      | 3,998   |
|       | 件数          | 1       | 1       | 0      | 0      | 1      | 0       | 0      | 0      | 0      | 3       |
| 合 計   | 面積          | 254,412 | 120,087 | 15,937 | 92,840 | 30,798 | 113,814 | 61,358 | 14,037 | 50,914 | 754,198 |
|       | 件数          | 7       | 6       | 7      | 8      | 10     | 10      | 10     | 4      | 7      | 69      |

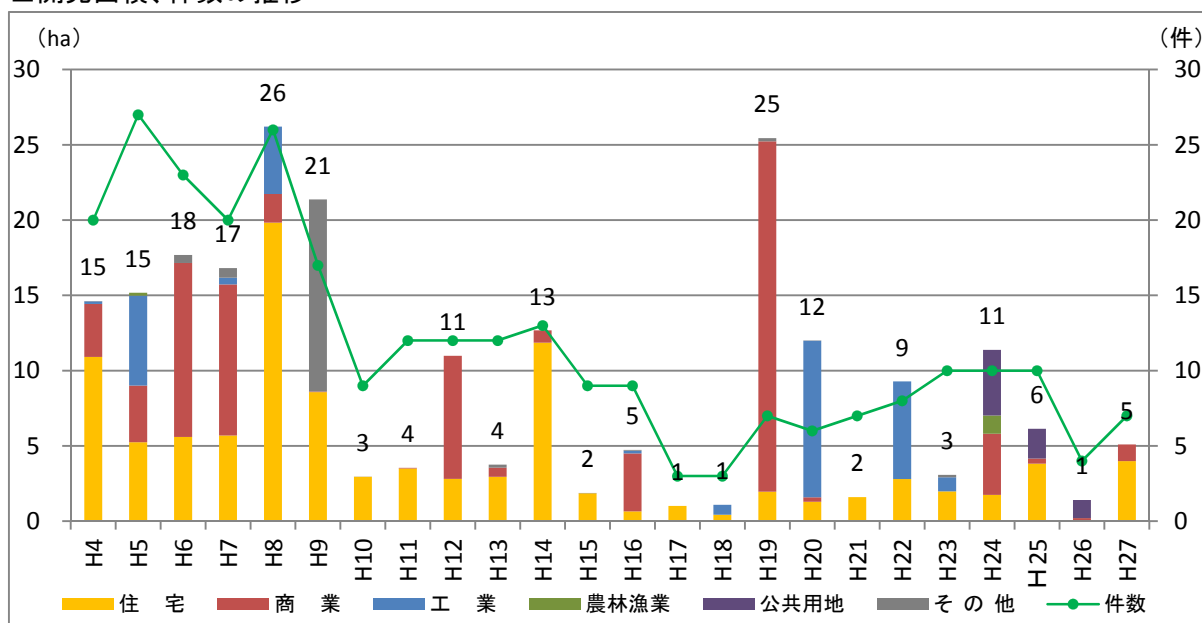
出典：都市計画基礎調査



平成4年からの開発動向をみると、平成9年以降、年度ごとに開発面積にバラつきがみられるようになり、大規模な開発がある年以外は5ha以下で推移しています。開発件数は、平成9年から減少していましたが、平成18年を境に横ばいで推移しています。

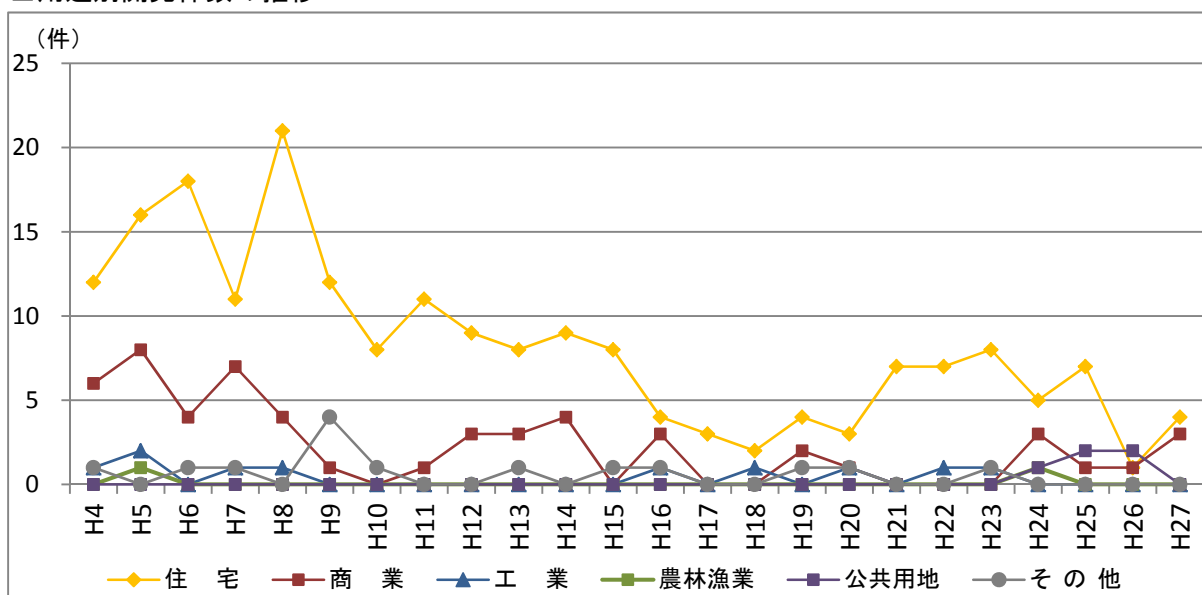
用途別にみると、住宅の開発は、平成8年までは毎年5ha以上行われていましたが、それ以降はおおむね5ha以下で推移しています。商業の開発は、平成9年から開発が行われない年がみられるようになり、平成19年のイオンによる開発等、大規模な開発が行われる年以外は開発動向が停滞している状況にあります。

### ■開発面積、件数の推移



出典:都市計画基礎調査

### ■用途別開発件数の推移

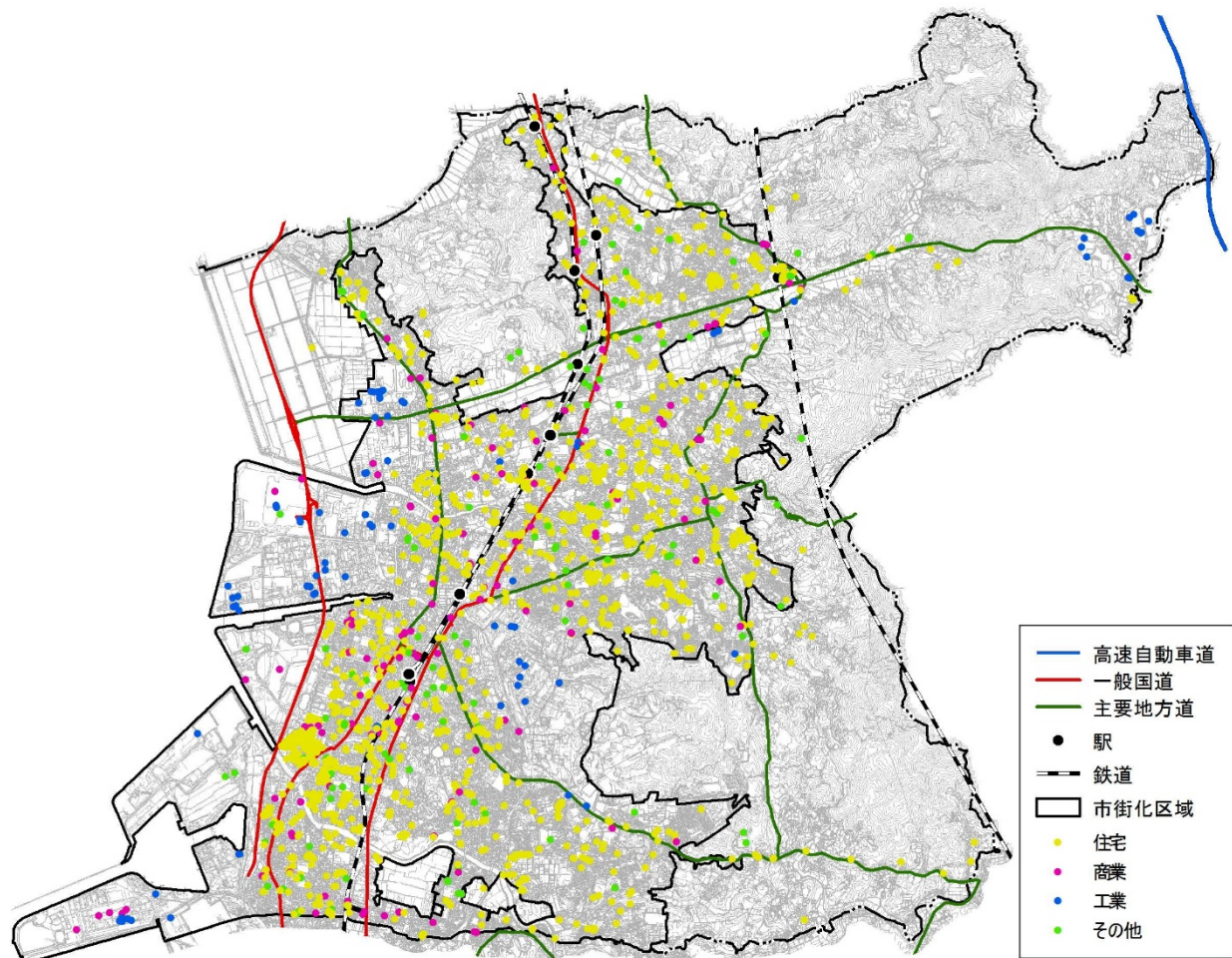


出典:都市計画基礎調査

### ③新築動向の推移

本市の平成24年～平成28年の新築をみると、1,892件の新築が建設されており、住宅の件数が一番多くなっています。

■新築位置図(H19～H28)



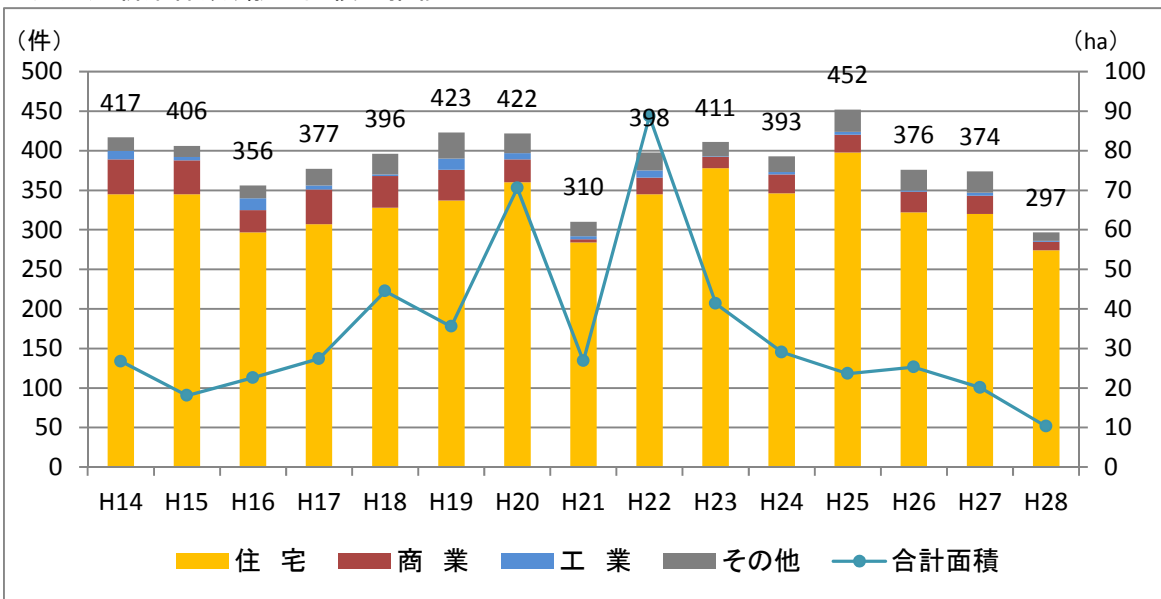
| 用途          | 平成24年   | 平成25年   | 平成26年   | 平成27年   | 平成28年   | H24～H28   |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 住宅          | 346     | 398     | 322     | 320     | 274     | 1,660     |
| 商業          | 24      | 22      | 26      | 23      | 11      | 106       |
| 工業          | 3       | 4       | 2       | 4       | 1       | 14        |
| その他         | 20      | 28      | 26      | 27      | 11      | 112       |
| 合計件数        | 393     | 452     | 376     | 374     | 297     | 1,892     |
| 延床面積<br>(㎡) | 145,105 | 89,822  | 79,407  | 66,822  | 48,224  | 429,381   |
| 敷地面積<br>(㎡) | 290,613 | 236,158 | 252,709 | 200,971 | 102,995 | 1,083,447 |

出典：都市計画基礎調査

平成14年からの新築をみると、新築件数、総敷地面積は平成21年に減少に転じるものの、平成16年以降増加しています。用途別にみると、毎年件数の8割を住宅が占めています。

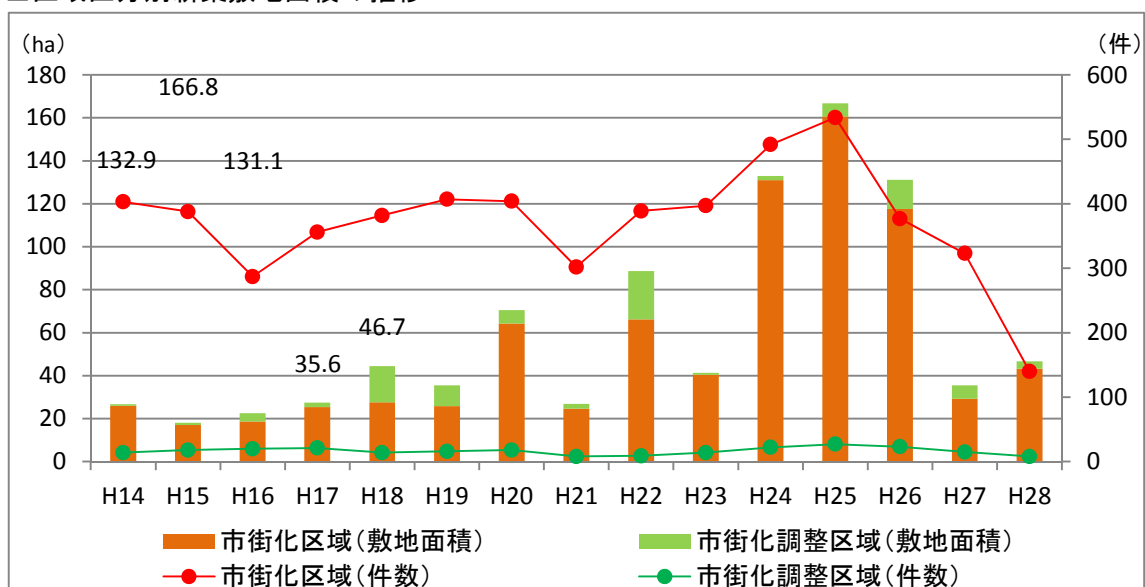
また、大牟田テクノパーク地区計画内における建築許可の影響もあり、平成16年以降、市街化調整区域での新築面積が増加しています。

#### ■用途別新築件数、敷地面積の推移



出典：都市計画基礎調査

#### ■区域区分別新築敷地面積の推移



出典：都市計画基礎調査

## 1-2 市街化調整区域の概況

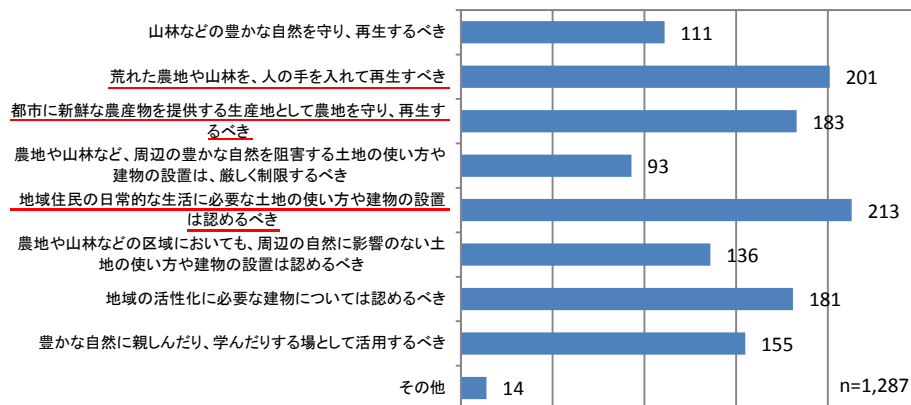
### (1) 市民意向

平成28年10月に実施した市民意向調査では、市街化調整区域の山林や農地の荒廃、集落地域の活力低下を懸念する意見が多く見られ、集落地域の活力維持を図るためには「食料品・日用品店舗」や「農産物や特産品の加工・販売施設」を許容すべきなど、市街化調整区域における一定の開発行為を認めるべきといった市民意向を確認することができました。

#### <市民意向調査における市街化調整区域に対する意向>

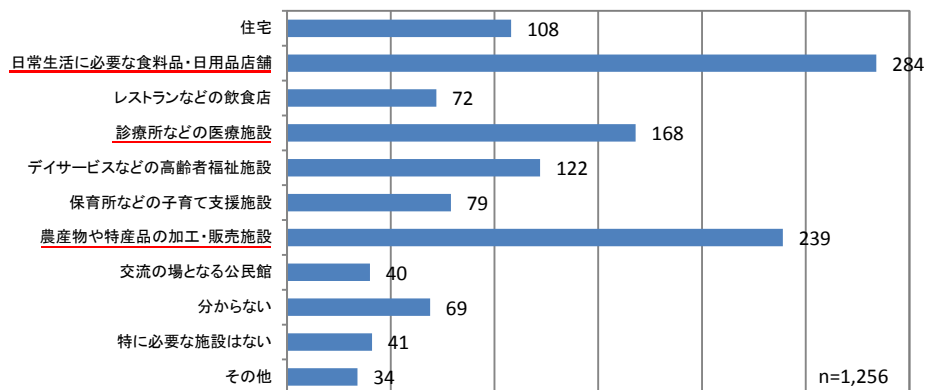
■「市街化調整区域」を将来にわたって守り、活かしていくために、どのような取組が必要か。

「地域住民の日常的な生活に必要な土地の使い方や建物の設置は認めるべき」が最も多く、次いで「荒れた農地や山林を、人の手を入れて再生すべき」、「都市に新鮮な農産物を提供する生産地として農地を守り、再生すべき」、「地域の活性化に必要な建物については認めるべき」と続く。



■「市街化調整区域」において、地域の活力を維持するためには、どのような施設が必要か。

「日常生活に必要な食料品・日用品店舗」が最も多く、次いで「農産物や特産品の加工・販売施設」、「診療所などの医療施設」と続く。



(2) 人口推移

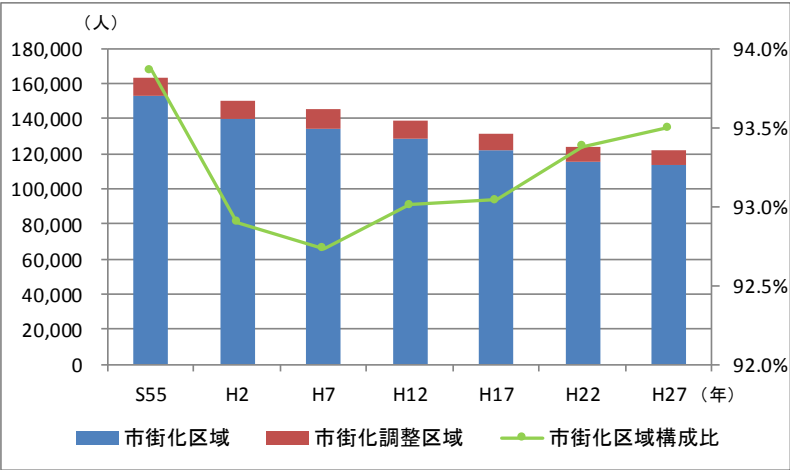
①区域区分人口

市街化調整区域の人口は、年々減少傾向にあります。昭和55年から平成27年までの割合において、市街化区域が25.7%の減少であるのに対し、市街化調整区域は21.0%の減少となっており、市街化区域の人口減少よりも減少率は低い値となっています。

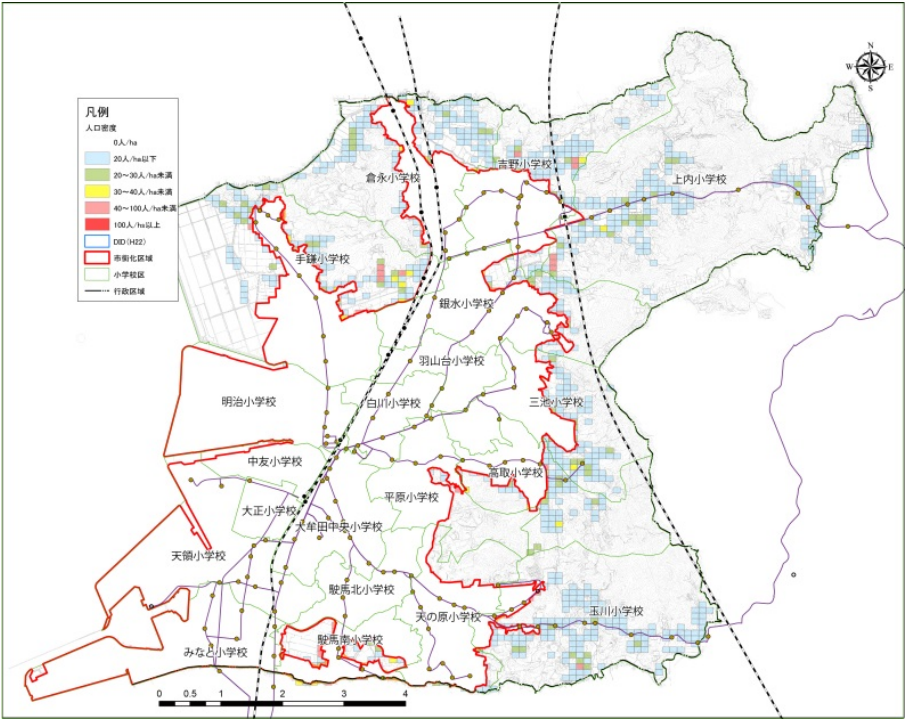
■区域区分人口

| 区域      | 昭和55年   |        | 平成2年    |        | 平成7年    |        | 平成12年   |        | 平成17年   |        | 平成22年   |        | 平成27年   |        | 割合(%)   |         |
|---------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|---------|
|         | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | 人口      | 構成比    | H12/S55 | H27/S55 |
| 行政区域    | 163,000 | 100.0% | 150,453 | 100.0% | 145,085 | 100.0% | 138,629 | 100.0% | 131,090 | 100.0% | 123,638 | 100.0% | 121,630 | 100.0% | 85.0%   | 74.6%   |
| 都市計画区域  | 163,000 | 100.0% | 150,453 | 100.0% | 145,085 | 100.0% | 138,629 | 100.0% | 131,090 | 100.0% | 123,638 | 100.0% | 121,630 | 100.0% | 85.0%   | 74.6%   |
| 市街化区域   | 153,000 | 93.9%  | 139,769 | 92.9%  | 134,545 | 92.7%  | 128,939 | 93.0%  | 121,969 | 93.0%  | 115,453 | 93.4%  | 113,733 | 93.5%  | 84.3%   | 74.3%   |
| 市街化調整区域 | 10,000  | 6.1%   | 10,684  | 7.1%   | 10,540  | 7.3%   | 9,690   | 7.0%   | 9,121   | 7.0%   | 8,185   | 6.6%   | 7,897   | 6.5%   | 96.9%   | 79.0%   |

出典：平成29年都市計画基礎調査



■人口密度





## ②地域別市街化調整区域人口

今後の市街化調整区域人口は、三池地域と勝立・駿馬地域の減少が著しく、地域別では高齢化率も40%を超える地域が多くなると予測されます。

| 地域名     | 小学校区     | 区域区分    | 平成27年 |       |      | 平成47年 |       |      | 増加率<br>(H47/H27-1) |
|---------|----------|---------|-------|-------|------|-------|-------|------|--------------------|
|         |          |         | 総数    | 65歳以上 | 高齢化率 | 総数    | 65歳以上 | 高齢化率 |                    |
| 吉野地域    | 倉永小学校    | 市街化調整区域 | 1,035 | 403   | 39%  | 729   | 312   | 43%  | -30%               |
|         | 吉野小学校    | 市街化調整区域 | 789   | 357   | 45%  | 509   | 223   | 44%  | -35%               |
|         | 上内小学校    | 市街化調整区域 | 1,543 | 670   | 43%  | 1,016 | 463   | 46%  | -34%               |
|         | 小計       | 市街化調整区域 | 3,367 | 1,430 | 42%  | 2,254 | 998   | 44%  | -33%               |
| 手鎌地域    | 手鎌小学校    | 市街化調整区域 | 1,554 | 545   | 35%  | 1,123 | 419   | 37%  | -28%               |
|         | 明治小学校    | 市街化調整区域 |       |       |      |       |       |      |                    |
|         | 小計       | 市街化調整区域 | 1,554 | 545   | 35%  | 1,123 | 419   | 37%  | -28%               |
| 三池地域    | 銀水小学校    | 市街化調整区域 | 379   | 191   | 50%  | 227   | 93    | 41%  | -40%               |
|         | 羽山台小学校   | 市街化調整区域 |       |       |      |       |       |      |                    |
|         | 三池小学校    | 市街化調整区域 | 678   | 303   | 45%  | 449   | 210   | 47%  | -34%               |
|         | 高取小学校    | 市街化調整区域 | 617   | 267   | 43%  | 409   | 193   | 47%  | -34%               |
|         | 小計       | 市街化調整区域 | 1,674 | 761   | 45%  | 1,085 | 496   | 46%  | -35%               |
| 中央地域    | 白川小学校    | 市街化調整区域 |       |       |      |       |       |      |                    |
|         | 中友小学校    | 市街化調整区域 |       |       |      |       |       |      |                    |
|         | 大正小学校    | 市街化調整区域 |       |       |      |       |       |      |                    |
|         | 大牟田中央小学校 | 市街化調整区域 |       |       |      |       |       |      |                    |
|         | 平原小学校    | 市街化調整区域 | 97    | 34    | 35%  | 73    | 28    | 38%  | -25%               |
|         | 小計       | 市街化調整区域 | 97    | 34    | 35%  | 73    | 28    | 38%  | -25%               |
| 三川地域    | 天領小学校    | 市街化調整区域 |       |       |      |       |       |      |                    |
|         | みなと小学校   | 市街化調整区域 |       |       |      |       |       |      |                    |
|         | 小計       | 市街化調整区域 |       |       |      |       |       |      |                    |
| 勝立・駿馬地域 | 駿馬小学校    | 市街化調整区域 | 284   | 123   | 43%  | 187   | 87    | 47%  | -34%               |
|         | 天の原小学校   | 市街化調整区域 | 54    | 20    | 37%  | 38    | 16    | 42%  | -30%               |
|         | 玉川小学校    | 市街化調整区域 | 1,334 | 571   | 43%  | 870   | 453   | 52%  | -35%               |
|         | 小計       | 市街化調整区域 | 1,672 | 714   | 43%  | 1,095 | 556   | 51%  | -35%               |
| 市全体     |          |         | 8,364 | 3,484 | 42%  | 5,630 | 2,497 | 44%  | 0%                 |





## (3) 市街化調整区域の開発動向

市街化調整区域の平成19年から平成27年までの開発行為については、大半が住宅開発を占めています。

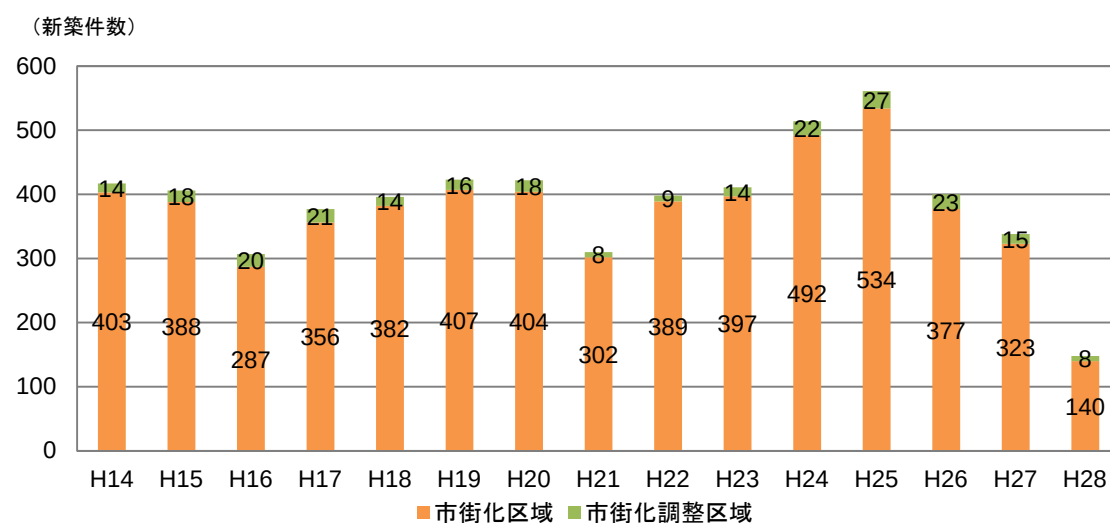
開発面積では、市街化区域内に比べて小規模ではありますが、開発件数は多い状況にあります。

| 区域    | 用途      | 面積(㎡)<br>件数 | 平成19年        | 平成20年        | 平成21年       | 平成22年       | 平成23年        | 平成24年         | 平成25年        | 平成26年       | 平成27年       |          |
|-------|---------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|---------------|--------------|-------------|-------------|----------|
| 市街化区域 | 住 宅     | 面積<br>件数    | 18,568<br>2  | 12,917<br>3  | 15,697<br>6 | 27,160<br>5 | 18,557<br>5  | 16,545<br>3   | 36,917<br>4  | 0<br>0      | 39,602<br>3 |          |
|       | 商 業     | 面積<br>件数    | 232,742<br>2 | 2,936<br>1   | 0<br>0      | 0<br>0      | 0<br>0       | 40,640<br>3   | 3,381<br>1   | 1,741<br>1  | 11,048<br>3 |          |
|       | 工 業     | 面積<br>件数    | 0<br>0       | 103,980<br>1 | 0<br>0      | 64,858<br>1 | 9,375<br>1   | 0<br>0        | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      |          |
|       | 農林漁業    | 面積<br>件数    | 0<br>0       | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      | 0<br>0       | 0<br>0        | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      |          |
|       | 公共用地    | 面積<br>件数    | 0<br>0       | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      | 0<br>0       | 43,668<br>1   | 19,792<br>2  | 11,953<br>2 | 0<br>0      |          |
|       | そ の 他   | 面積<br>件数    | 0<br>0       | 255<br>1     | 0<br>0      | 0<br>0      | 1,638<br>1   | 0<br>0        | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      |          |
|       | 市街化調整区域 | 住 宅         | 面積<br>件数     | 997<br>2     | 0<br>0      | 240<br>1    | 822<br>2     | 1,228<br>3    | 865<br>2     | 1,269<br>3  | 343<br>1    | 264<br>1 |
|       |         | 商 業         | 面積<br>件数     | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      | 0<br>0       | 0<br>0        | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      | 0<br>0   |
| 工 業   |         | 面積<br>件数    | 0<br>0       | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      | 0<br>0       | 0<br>0        | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      |          |
| 農林漁業  |         | 面積<br>件数    | 0<br>0       | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      | 0<br>0       | 12,096<br>1   | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      |          |
| 公共用地  |         | 面積<br>件数    |              |              |             |             |              |               |              |             |             |          |
| そ の 他 |         | 面積<br>件数    | 2,106<br>1   | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      | 0<br>0       | 0<br>0        | 0<br>0       | 0<br>0      | 0<br>0      |          |
| 合計    |         | 面積<br>件数    | 254,412<br>7 | 120,087<br>6 | 15,937<br>7 | 92,840<br>8 | 30,798<br>10 | 113,814<br>10 | 61,358<br>10 | 14,037<br>4 | 50,914<br>7 |          |

出典：平成29年都市計画基礎調査

## (4) 市街化調整区域の新築動向

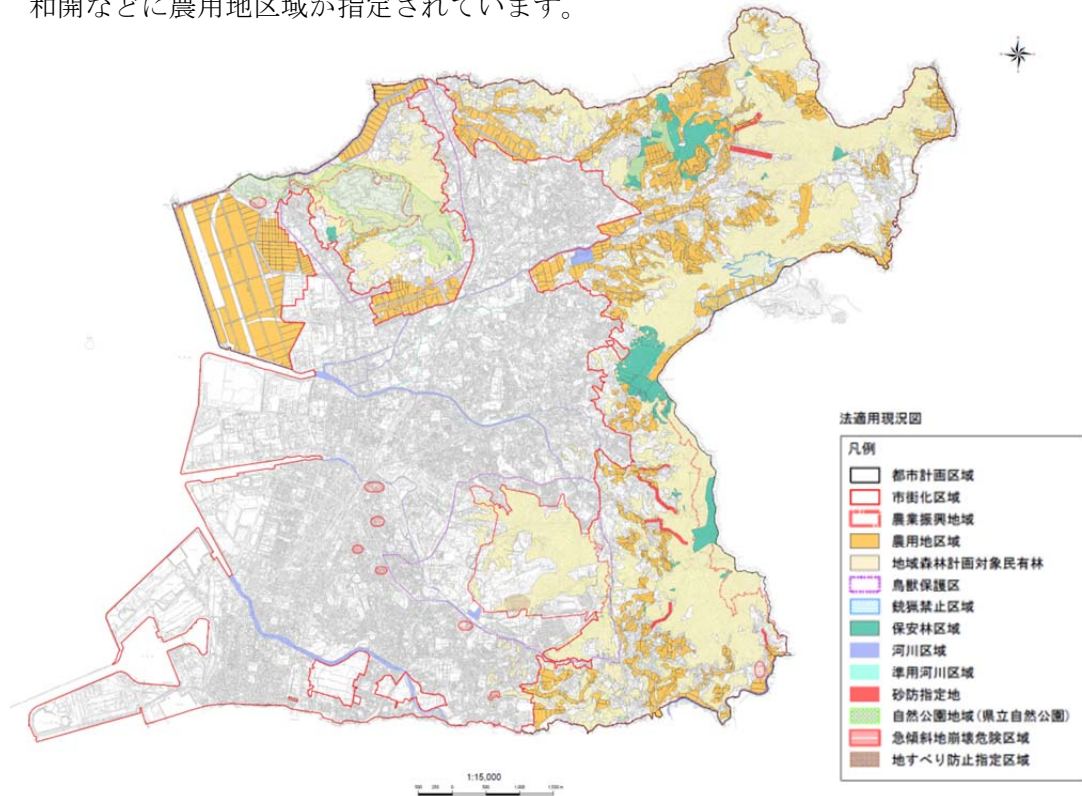
市全域における平成14年から平成27年までの新築件数については、年間400件前後で推移しており、市街化調整区域内においても年間10～20件の新築が行われています。



出典：平成29年都市計画基礎調査

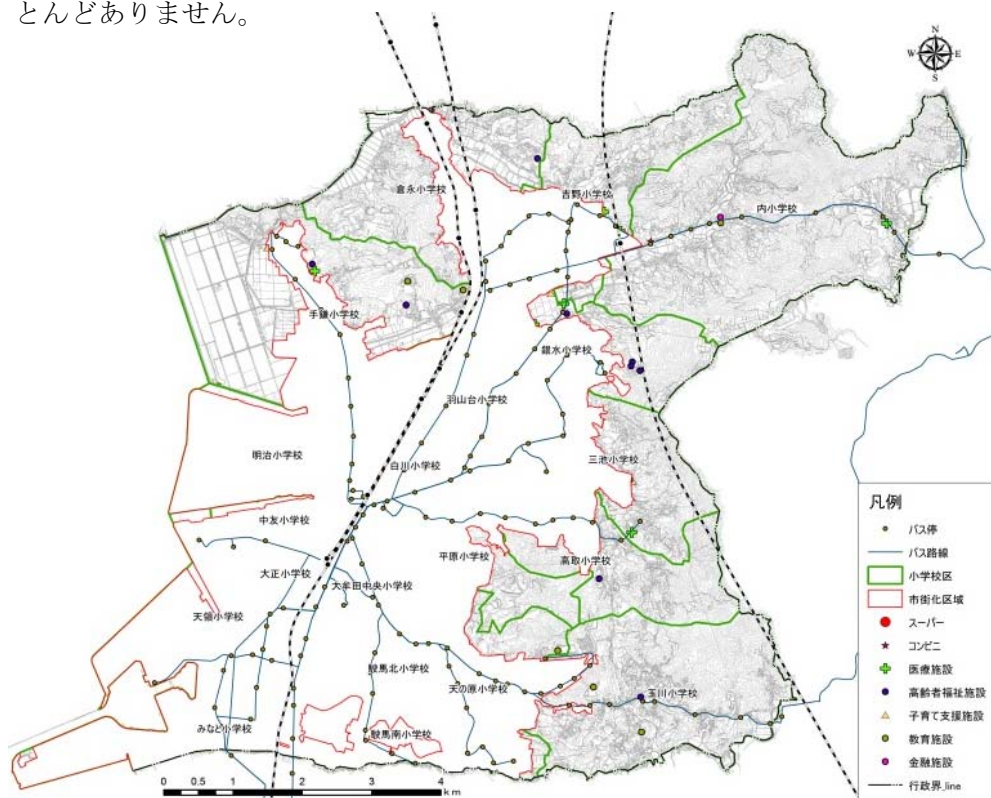
### (5) 市街化調整区域の法適用状況

甘木山などを除き、ほぼ全域に、農業振興地域が指定され、上内地区や玉川地区、昭和開などに農用地区域が指定されています。



### (6) 都市機能の分布状況

路線バス沿線に医療機関や高齢者福祉施設が一部見られますが、都市機能の立地はほとんどありません。



### 1-3 地域別の課題整理

#### (1) 吉野地域

- ・吉野地域の市街化調整区域には、豊富な自然環境と良好な田園集落が広がっており、自然環境の保全と農地や山林を維持するための集落環境の維持が必要とされます。
- ・地域内を流れる隈川や白銀川沿いの自然環境の保全と生活に潤いを与える良好な親水空間の確保が求められます。
- ・市街化調整区域に点在する農村集落では、高齢化率が高く、農業従事者の不足による荒廃農地の増加や老朽空き家の増加、コミュニティの衰退などが顕著となっており、農地や山林の適切な保全を図るためにも農村集落の活力を維持する取組みが求められます。特に、都市計画マスタープランにおいて位置付けられた上内地区拠点周辺では、集落の活力維持を図るための対応が必要です。
- ・新大牟田駅周辺は、駅周辺の交流人口の増加に伴い、広域交流拠点に相応しい都市空間の形成が必要です。

#### (2) 手鎌地域

- ・手鎌地域の市街化調整区域は、甘木山や黒崎山などの山林と海岸部に広がる農地、有明海の干潟などの多くの自然要素を有する地域であるため、それぞれの自然要素の保全が求められます。
- ・地域内を流れる堂面川や白銀川沿いの自然環境の保全と生活に潤いを与える良好な親水空間の確保が求められます。
- ・市街化調整区域に点在する農村集落では、高齢化率が高く、農業従事者の不足による荒廃農地の増加や老朽空き家の増加、コミュニティの衰退などが顕著となっており、有明海沿岸の広大な農地や山林の適切な保全を図るためにも農村集落の活力を維持する取組みが求められます。
- ・甘木山のおおむたハイツ周辺や黒崎山は、大牟田の市街地と有明海の干潟、広大な農地を一望することができる優れた景観スポットであることから、レクリエーションの場として活用するなど景観資源を活かした取組みが求められます。

#### (3) 三池地域

- ・地域東部に広がる大間山や三池山の豊かな自然環境の保全を図るとともに、地域に点在する歴史資源等を活用した取組みが求められます。
- ・地域内を流れる堂面川や長溝川沿いの自然環境の保全と生活に潤いを与える良好な親水空間の確保が求められます。
- ・市街化調整区域に点在する農村集落では、高齢化率が高く、農業従事者の不足による荒廃農地の増加や老朽空き家の増加、コミュニティの衰退などが顕著となっており、農地や山林の適切な保全を図るためにも農村集落の活力を維持する取組みが求められます。

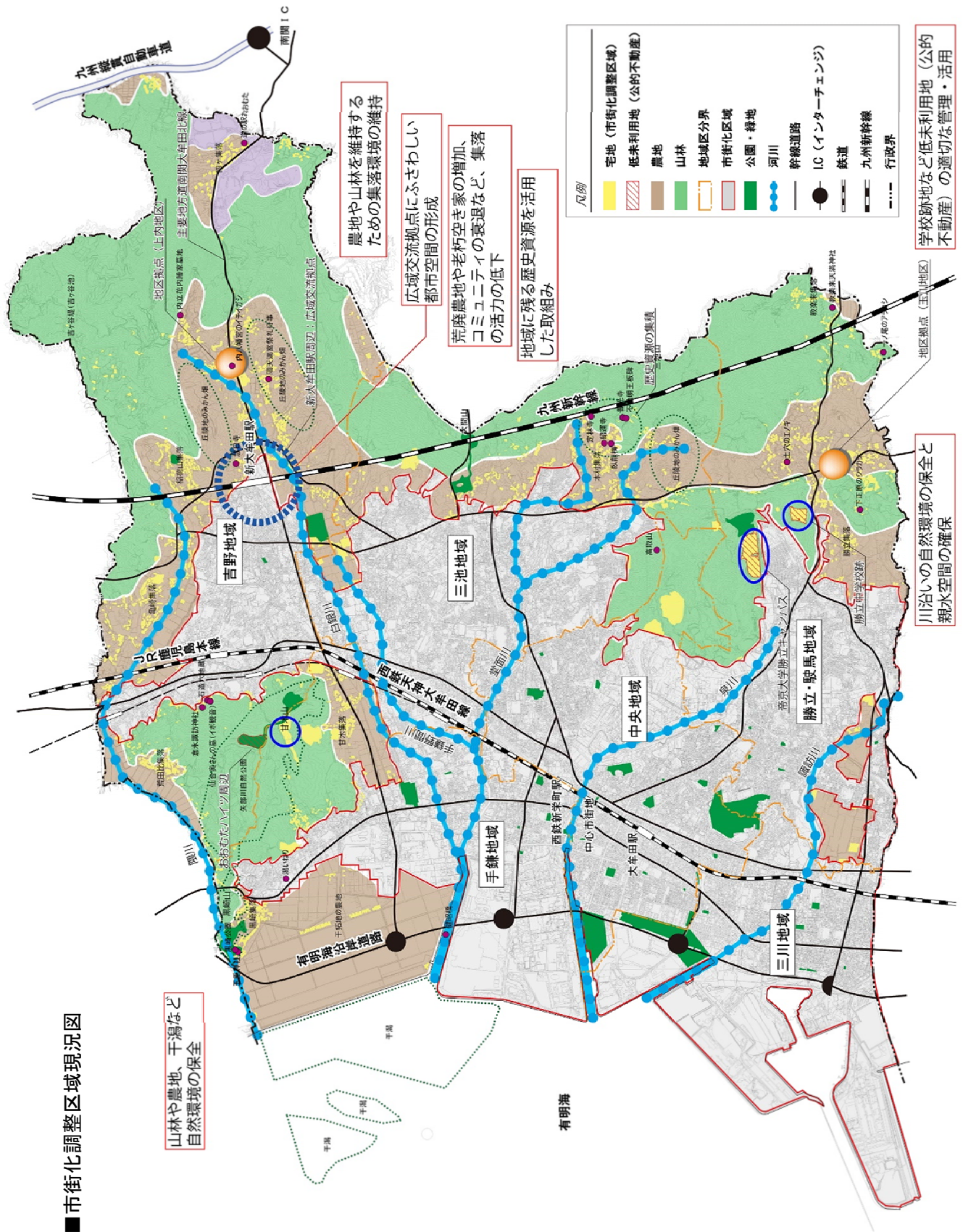
(4) 中央地域

- ・中央地域の市街化調整区域は、高取山周辺の自然緑地となっているため、自然環境の保全と市民に身近なレクリエーションの場としての活用が求められます。

(5) 勝立・駿馬地域

- ・勝立・駿馬地域の市街化調整区域には、三池山の豊富な自然環境と市街地を囲む良好な田園集落が広がっており、自然環境の保全と農地や山林を維持するための集落環境の維持が必要とされます。
- ・地域内を流れる諏訪川沿いの自然環境の保全と生活に潤いを与える良好な親水空間の確保が求められます。
- ・市街化調整区域に点在する農村集落では、高齢化率が高く、農業従事者の不足による荒廃農地の増加や老朽空き家の増加、コミュニティの衰退などが顕著となっており、農地や山林の適切な保全を図るためにも農村集落の活力を維持する取組みが求められます。特に、都市計画マスタープランにおいて位置付けられた玉川地区拠点周辺では、集落の活力維持を図るための対応が必要です。
- ・帝京大学勝立キャンパスは、一部の施設の活用が行われておらず、施設利用に向けた取組みが求められます。
- ・勝立中学校跡地については、大牟田市公共施設維持管理計画に基づき適切な管理・活用が求められます。





## 1-4 上位・関連計画の整理

## (1) 大牟田市第5次総合計画 まちづくり総合プラン（平成28年3月）

「第5次総合計画 まちづくり総合プラン」では、総合的かつ計画的にまちづくりを進めていくための指針として、策定されたものです。

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計画期間         | 平成28（2016）年度～平成31（2019）年度（4年間）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 目指す都市像       | 人が育ち、人のにぎわい、人を大切にする ほっとシティおおむた                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 基本目標達成のための施策 | <p>第4編 第1章 魅力ある都市空間が形成されたまち</p> <p>視点1：土地利用の計画的な誘導と利用促進</p> <p><u>市民生活や産業活動など、様々な都市活動が効率よく機能する都市空間を実現していくため、自然環境に配慮しつつ、地域の特性に応じた計画的な土地利用の誘導を図り、必要に応じて区域区分や地域地区等の見直しを検討します。</u></p> <p>また、土地の有効かつ合理的な利用を促進するため、地籍の明確化を図ります。</p> <p>第4編 第4章 地球や自然を大切にするまち</p> <p>視点1：自然環境への配慮</p> <p><u>豊かな自然環境を守り育てるために、継続的に自然環境の変化を把握し、市民、事業者等が自ら自然環境へ配慮する行動を促進します。</u></p> |

## (2) 大牟田市農業振興地域整備計画（平成19年2月）

「農業振興地域整備計画」では、優良な農地を確保・保全するとともに、農業振興のための各種施策を計画的かつ集中的に実施するための指針として、策定されたものです。

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 農用地利用計画 | <p>第1 農用地利用計画</p> <p>(1) 土地利用の方向</p> <p>〈土地利用の方針〉</p> <p>土地は限りある貴重な資源であるとともに、市民生活と産業活動にとって不可欠な共通の基盤であることを定義しています。その上で、本市の自然、社会、経済、文化等の諸条件に配慮し、長期的、総合的観点から計画的な土地利用の促進を図るとしています。</p> <p><u>このことから、農業振興地域における農地等についても、ほ場整備、農道整備、水路備などにより農業の生産性を高めるとともに、水源かん養機能、防災機能、レクリエーション機能など農地が持つ多面的機能を発揮するために、その保全と有効活用に努めます。</u></p> <p>〈農業の振興方針〉</p> <p><u>本市の農業は、都市化の進展に伴う農業就業人口の減少、兼業化および農業従事者の高齢化など農業を取り巻く環境は大きく変化し、地域の活力低下の課題を抱えています。これらの影響から遊休農地の増加と耕作放棄地の増加が進行するものと予測されます。さらに、近年、農産物の輸入自由化や産地競争が激化し、本市の基幹作物である柑橘・ブドウ等の価格低迷により、果樹生産に大きな影響を及ぼしています。</u></p> <p>このため、本市農業の振興を図るためには新規作物の導入、担い手の育成、農地の有効利用を積極的に推進し、消費者ニーズに合った安全・安心・新鮮な農産物の生産・販売・加工等の技術確立するとともに、市民農園などを通し消費者が農業・農村の魅力を理解できる取り組みを行うなど、長期的な展望に立った総合的な対策が必要になっています。</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>そこで、農道・用排水路等の整備を行い、農用地の環境改善や将来の地域農業の担い手への農地の集約化・機械の共同利用を推進し農業生産の低コスト化を図ります。</p> <p>また、高付加価値作物の導入と大牟田ブランドの確立、地産地消、環境保全型農業の推進、消費者団体・グループとの連携、高齢者の生きがい農業、自然・田園景観の保全と農村生活環境整備などを進め、<u>市民にも魅力ある地域づくりを推進し、今後も農村と都市との調和のとれた魅力ある地域づくりのため、「田園空間の創造」、「農業の持続的発展」、「多面的機能の発揮と地域振興」を目標に計画的な土地利用を図ります。</u></p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### （３）大牟田市緑の基本計画（平成13年3月）

「緑の基本計画」は、都市緑地法第2条の2に規定されている「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」のことであり、緑に関する目標と実施のための施策内容を定める、緑とオープンスペースの総合計画です。

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 緑の将来像              | 『みんなでつくろう 緑と花のまち おおむた』—まちの緑を増やす倍—                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 基本方針               | <p>【緑を守る】【緑をつくる】【緑と共に生きる】</p> <p>○「緑を守る」に関する基本方針の内容</p> <p><u>本市の緑の骨格を形成する本市東部の三池山、大間山を中心とした山々、甘木山から黒崎にかけての丘陵地、河川沿いのまとまりのある農地の保全に努めます。ただし、総合計画等上位計画で位置付けられた開発については、自然環境との調和を図りながら進めます。</u></p> <p>東部の山々については、保全を図りながら、自然探索等の自然との接触機会を増やすための拠点整備に努めます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 緑地の配置方針            | <p>4-1. 環境保全システムの配置計画</p> <p>(1) 緑の骨格の形成</p> <p><u>緑の骨格を形成する緑地等として、三池生活環境保全林をはじめとした三池山、大間山等の市東部の山々、甘木山から黒崎にかけての矢部川県立自然公園を含む丘陵地、海岸線一帯の干潟の保全に努めます。</u></p> <p>(2) 優れた自然環境を形成する緑地</p> <p><u>良好な植物群落や野生生物の生息地である樹林地、主要河川や周辺の農地及び臨海部等については、優れた自然環境を形成する緑地として保全に努めます。</u></p> <p>4-2. レクリエーションシステムの配置計画</p> <p>(5) 自然や土とのふれあいの場となる緑地</p> <p><u>自然とのふれあいの場として、三池生活環境保全林を含む三池山から大間山にかけての山間部や甘木山から黒崎にかけての矢部川県立自然公園を保全します。また、主要河川沿いに水とふれあえる緑地を整備し、親水性のある空間作りに努めます。さらに、土とのふれあいの場や農業活動を通じて生きがいや収穫の喜びを体験できる場として市民農園の整備等に努めます。</u></p> |
| 緑地の保全及び緑化の推進のための施策 | <p>5-1. 緑を守る</p> <p>(1) 緑地の保全・緑の保全</p> <p>4) 開発指導等 ①開発許可制度</p> <p><u>「都市計画法」では、一定の規模以上の開発行為に対し県知事の許可が義務付けられていますので、自然との共生や環境負荷の軽減という視点から、法に沿った開発指導による緑地の確保に努めます。</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 第2章 大牟田市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方向性

### 2-1 まちづくりの理念と目標

「住み」「働き」「にぎわう」、市民が安心して豊かに暮らせる人にやさしいまちを、市民・企業・行政がお互いの役割を認識しながらみんなでつくり、市民がずっと住み続けられる持続可能な快適環境都市の実現を目指します。

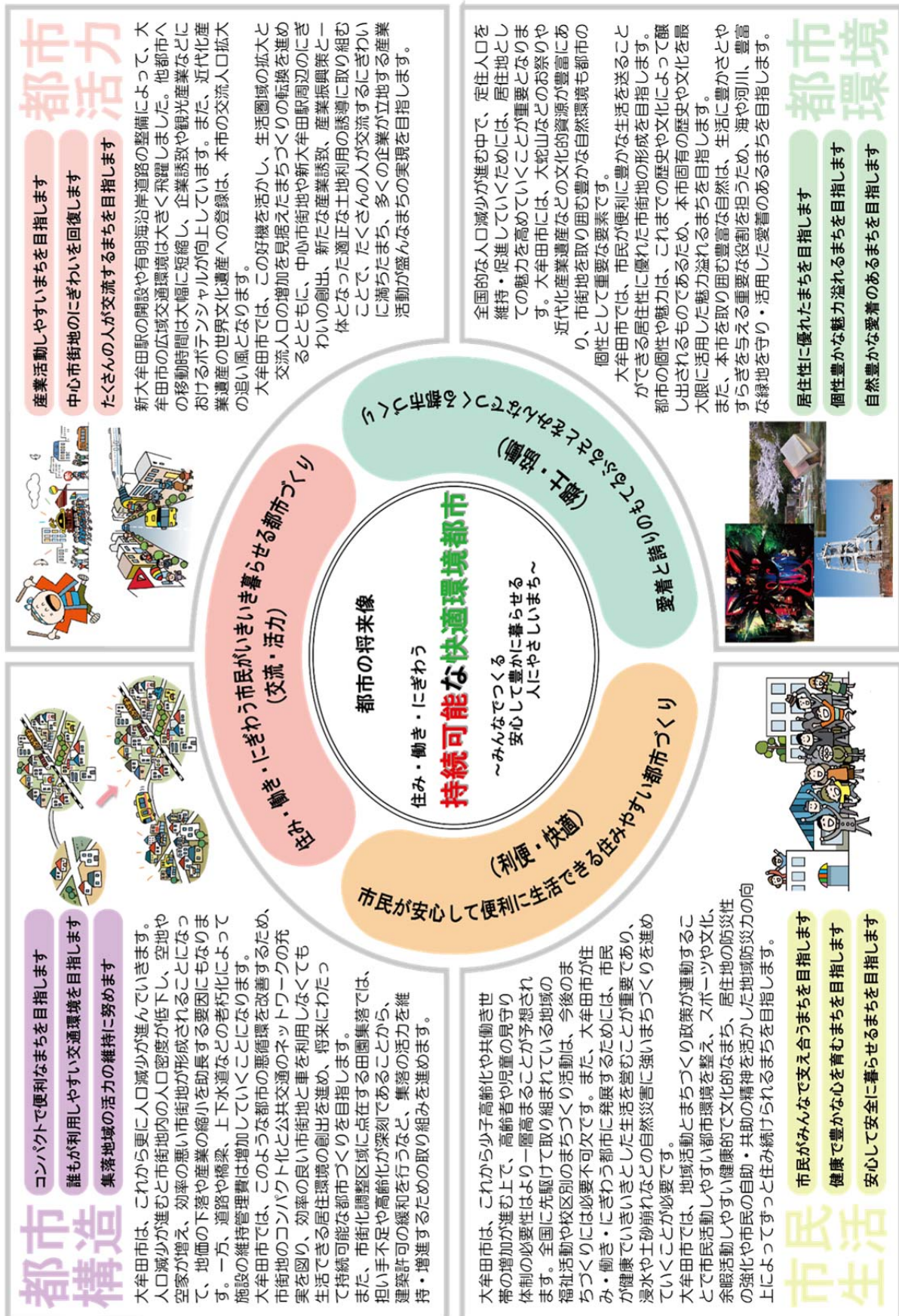
#### 《都市の将来像》

住み・働き・にぎわう  
**持続可能な快適環境都市**  
 ～みんなでつくる  
 安心して豊かに暮らせる  
 人にやさしいまち～

#### 《都市整備の基本理念》

|                                           |                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 住み・働き・にぎわう市民がいきいき暮らせる都市づくり<br>(交流・活力) | 経済・産業の停滞や人口減少が続く中において、新幹線の開通や有明海沿岸道路の整備、世界文化遺産の登録など、本市を取り巻く環境は大きく好転しています。一方で、働き場所の少なさやにぎわいのなさを感じている市民も多いことから、 <u>住みやすさや産業振興、にぎわい創出に重点を置いた、市民がいきいきと暮らせる都市づくりを目指します。</u> |
| (2) 市民が安心して便利に生活できる住みやすい都市づくり<br>(利便・快適)  | 今後の都市整備においては、人口減少や高齢化が進む中で、ずっと住み続けられる持続可能な都市に少しずつ転換していくことが重要になることから、 <u>市民が安心して便利に生活できる住みやすい都市づくりを目指します。</u>                                                           |
| (3) 愛着と誇りのもてるふるさとをみんなでつくる都市づくり<br>(郷土・協働) | 市民・企業への意向調査においても本市に愛着や誇りを持たれる方は非常に多く、まちづくりや福祉での地域活動が盛んで自助・共助の精神が市民に深く醸成されつつあります。“郷土創生への思いが協働を生み、協働が郷土創生を実現していく”という考えに基づき、 <u>市民・企業・行政のみんなで、愛着と誇りの持てる都市づくりを目指します。</u>   |

## 2-2 都市整備の方向







## 2-4 都市計画マスタープランにおける市街化調整区域内の土地利用の方針

都市計画マスタープランの土地利用方針においては、市街化調整区域の整備・保全に関する内容として、以下のように定めています。

### ●土地利用の方針

#### <区域区分の継続によるコンパクトで計画的な市街地形成と農地や自然環境の保全>

無秩序な市街化を抑制し、市街地を取り囲む農地や丘陵地の自然環境の保全を図るために、区域区分の継続によるコンパクトで計画的な都市づくりを進めるとともに、快適で利便性の高い適正規模の市街地形成を図ります。

本市の土地利用規制の根幹である区域区分制度については、開発行為や新築等の開発圧力は弱まりつつあるものの、広域交通網の発達に伴って、新たな産業立地や住宅需要が高まる可能性もあり、将来の集約型都市構造の実現においても重要な役割を担うことから、市街地として積極的に整備を行う区域の明確化と自然環境の保全を図るため、引き続き区域区分を継続します。

ただし、市街化調整区域内において、産業の振興や居住環境の改善、その他都市機能の維持・増進、既存集落の活力維持に寄与するものについては、自然環境や優良農地に配慮しながら、地区計画制度や県条例による区域指定制度等の適切な運用により、地域の実情に応じた計画的な土地利用を進めます。

#### <自然環境の保全、農業等との調和を図る市街化調整区域の土地利用>

本市の市街化調整区域は、豊かな自然や優良な農地等が存在しており、自然環境の保全・活用を図る区域であります。市街化調整区域内の既存集落などでは、人口減少や少子高齢化の進展により地域コミュニティの維持など地域の課題も存在することから、自然環境や営農環境との調和に配慮しつつ地域の実情に応じた計画的な土地利用を進める必要があります。

このため、市街化調整区域における土地利用の方針は以下に示しますが、市街化調整区域における都市計画制度及び福岡県開発許可制度を運用していく際の土地利用の方向性については『市街化調整区域の整備保全構想』に示すものとします。

#### ①集落地域の活力の維持

市街化調整区域は、原則として市街化の抑制を図るものとしませんが、産業の振興や居住環境の改善、その他都市機能の維持・増進、既存集落の活力の維持に寄与するものについては、自然環境や優良農地に配慮しながら、地区計画制度や県条例による区域指定制度等の適切な運用により、地域の実情に応じた計画的な土地利用を進めます。また、地区拠点に位置つけた区域については、集落地域の活力の維持に必要な都市機能の維持・充実を進めます。

#### ②有明海や干潟、丘陵地等の自然環境の保全

#### ③優良農地の保全



## 第3章 市街化調整区域の整備・保全に関わる基本的考え方

### 3-1 調整区域の在り方

#### (1) 国の考え方(「都市計画運用指針」より)

##### 【都市計画の意義】

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものである。

##### 【区域区分の意義】

区域区分は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。

##### 【区域区分の考え方(市街地の外における都市的土地利用への対応)】

これまでの都市の拡大成長を前提としたあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましい。このため、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要である。

また、価値観の多様化に伴い、居住、就労その他の国民生活に大きな変化が生じており、優良田園住宅の普及、マルチハビテーションの実現等、住宅の立地が従前に比べ多様化しつつある。

新たな都市的土地利用のうち、優良田園住宅など新たな生活様式や非住居地における流通業務施設等都市活動として積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保するため、例えば地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきである。

##### 【市街化調整区域における開発許可の在り方】

市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域(優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域)を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

市街化調整区域における開発許可の在り方については、市街化調整区域の基本的性格を踏まえた上で、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、などについて総合的に勘案して行うべきである。

## (2) 県の考え方

### ①福岡県都市計画基本方針（平成27年10月策定）

#### 【区域区分の決定方針】

＜線引き都市計画区域における区域区分の決定方針＞

市街化調整区域内における開発行為については、公共交通軸を活用した開発基準の策定や地区計画での規制誘導方策により、区域区分制度の意義を損なうことなく、きめ細かな制度運用を図ります。なお、区域区分の廃止可能性の検討に際しては、再度の区域区分の決定は事実上不可能と考えられることから詳細な分析・検討が必要であり、区域区分の廃止により影響を受けると考えられる周辺市町村の状況についても十分に配慮する必要があります。

#### 【田園地等における土地利用の方針】

田園地等においては、無秩序な市街化を抑制しつつ、自然環境の保全と既存集落の活力増進を図ります。

＜市街化調整区域におけるきめ細かな都市計画制度の運用＞

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」という位置付けであることから、開発行為が厳しく規制されています。

しかしながら、一律的な規制であるため、当該地域の既存集落では人口減少の一因となって、集落自体の活力低下が生じている場合もあります。これらの既存集落の維持、活力増進を図る上で、自然環境、営農環境と調和し、地域の実情に応じたきめ細かな都市計画制度の運用を行います。

### ②都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例ガイドライン

#### 【福岡県都市計画基本方針に基づく市街化調整区域のあり方】

＜市街化調整区域の土地利用の基本的考え方＞

1. 自然環境の保全
2. 田園・自然との調和
3. 地域の個性を活かした活力の創出

#### 【市街化調整区域の再定義】

福岡県においては「福岡県都市計画基本方針」で掲げる都市像の実現に向けて、市街化調整区域を原則、開発を抑制する区域としている。しかしながら、市街化調整区域においても、これまでの画一的な開発許可制度の運用ではなく、地域の状況に応じたまちづくりの計画の中で必要とされる一定の条件に沿った開発については、許容することが求められている。

そこで、市街化調整区域全体をどのように保全、整備していくかという理念、計画に沿って、自然環境と調和、共存する、個性ある地域として活力を創出していく区域として再定義をおこなう。

#### 【条例の策定趣旨】

1. コンパクトシティの実現に向け、画一的な土地利用規制から、きめ細かな計画性のある土地利用コントロールへ誘導していくこと。
2. 開発意欲を市街化区域内と条例で定められた区域内に計画的に誘導させることにより、秩序ある土地利用の推進や効率的な公共投資がおこなえると同時に、営農環境や緑地環境の維持・保全にも効果が発揮され、良好な都市環境の形成に寄与すること。
3. 地域の自然的、歴史的、社会的環境を背景とするニーズ、目的に応じた開発を誘導していく。

### ③筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

#### 【市街化調整区域の土地利用方針】

人口減少・高齢社会の到来を控え、集約型都市を実現するためには、市街化区域の拡大を必要最小限に抑え、将来の逆線引きの適用等も見据える必要があります。その上で地域の特性にあった住環境の改善・誘導やコミュニティ機能の維持、地域の活性化を目的とし、良好な自然環境や農地の保全などに資する計画の対応を図ります。特に、山裾の緑地や水辺空間については保全を図ります。

なお、工業、流通業務施設などの土地利用計画については、都市及び地域における必要性、位置的特性、種類、規模等を総合的に勘案し、農林漁業との調整を行いながら進めます。

#### 1) 優良な農地との健全な調和に関する方針

農用地区域を含む優良な農地については、農業生産の場としてその生産性の向上を図るよう、保全を図ります。

#### 2) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

市街地周辺部の山地等で、災害発生等の危険が予想される急傾斜地については、森林の持つ土砂流出防備機能及び水源かん養機能等を維持する観点から、林地としての保全を図ります。また、丘陵部における山頂・尾根筋及び急傾斜地については、土砂流出防止、環境保全等の観点から土地利用を抑制します。

さらに、災害防止上、重要な役割を果たすこれらの山林・森林については、大気・水質浄化など様々な公益的機能を有することから保全を図ります。また、土石流、地すべりやがけ崩れなど災害の発生のおそれのある土地の区域については、市街化を抑制します。

#### 3) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

市街化調整区域内の山林・森林は、水源かん養や国土保全はもとより、景観形成・災害防止・良好な生活環境の提供等、多様な公益的機能を発揮している重要な存在であることから、全般的な保全整備を図ります。特に必要な箇所については、公園・緑地・風致地区等を定め、整備・保全を図ります。

#### 4) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域とされている区域の一部において、土地区画整理事業などによる計画的な市街地整備を検討する場合は、当該地区の農林漁業との調整を図りつつ、市街地整備の見通しが明らかになった段階で、計画的に市街化区域に編入を行うものとし

ます。  
その中でも、鉄道及びインターチェンジに近接する交通至便な地区については、利便性と良好な環境を備えた住宅地や工業・流通機能を有する地域の計画的な市街化を検討します。

市街化調整区域の集落地区は、集落の活力の維持・向上を図るため、水質の汚濁防止や営農に支障のないよう配慮しつつ、地区計画などを活用した計画的な整備が考えられます。

## 3-2 整備・保全の基本的考え方

### (1) 基本的考え方

本市の市街化調整区域は、大半を農業振興地域が占め、農地の大半は農用地区域に指定されています。甘木山や三池山などの中山間地の山林には、地域森林計画対象民有林や風致地区、県立自然公園などが指定され、市街地と繋がる河川と相まって、都市近郊の豊かで潤いのある田園空間が残されています。

一方、本市では、立地適正化計画の策定や都市計画マスタープランの見直しを行い、コンパクトな都市づくりによる“持続可能な快適環境都市”の実現を目指しています。コンパクトな都市づくりとは、人口減少社会の進展を見据え、市街地における人口密度の維持を図るために、都市機能や住宅などの立地を特定の場所に誘導し、将来に向けて緩やかに市街地の縮小を進めていくことを目的としたものです。

このように本市のこれからのまちづくりにおいては、市街地のコンパクト化による効率的な都市形成を前提としており、市街化調整区域での無秩序な市街地拡大は許容しません。しかしながら、人口減少や高齢化によって活力の低下した集落地では、コミュニティや産業の維持が難しくなっていることから、自然環境や営農環境との調和に配慮しつつ、集落の特性に応じて一定の開発を許容することについて検討していきます。

### (2) 既存集落に対する考え方

市街化調整区域に広がる農地や森林で第1次産業を営まれている集落では、人口減少や高齢化、後継者不足などが要因となって、産業活動やコミュニティの維持が困難な状況に陥っています。このような市街化調整区域の活力低下は、第1次産業の衰退に留まらず、生産能力を失った農地や森林の荒廃が進み、都市全体の魅力の低下に繋がります。

このため、市街化調整区域では農地や森林の保全を図り市街化を抑制することを原則としていますが、都市計画マスタープランにおいて地区拠点に位置づけられた地区や一定規模以上の住宅が集まる集落に対して、集落の活力維持のための取組みを推進します。

本市の既存集落は、市街化調整区域に点在しており市街化区域からおおむね500mの範囲内にあるものと、範囲外に位置するものに分けられます。

市街化区域に隣接する集落では、既に一定の都市基盤整備が行われており、生活利便施設などは市街化区域に依存しています。このような市街化区域隣接地の集落においては、新たな市街地の拡大を抑制するため、住宅以外の建物の立地を抑制しつつ、集落内の人口維持を図るため、新規居住者を含めた戸建住宅の建設を許容することが考えられます。

市街化区域から離れた場所に形成されている上内地区拠点や玉川地区拠点周辺の集落については、都市計画マスタープランにおいて生活拠点としての位置づけがされており、周辺居住者のための一定の都市機能の立地が必要とされていることから、都市



機能の立地及び戸建住宅等の建設を許容することが考えられます。ただし、都市機能に関しては、地域内の市街化調整区域内人口に適した規模とします。

また、これら以外の集落についても地域の課題に対応した土地利用が必要であるため、県条例による区域指定や地区計画の活用などを検討します。

#### (3) 幹線道路沿道に対する考え方

都市計画マスタープランの全体構想に位置づけられた広域幹線道路は、一定の交通量があることから安全な道路交通環境を確保するため、良好な沿道環境の形成が必要です。

また、広域幹線道路沿道において農産品など多様な地域資源を生かした産業の展開は、道路利用者と地域との交流の場となり集落の活性化が図られるため、地域の課題も踏まえた沿道の土地利用の検討が必要です。

ただし、市街化調整区域の基本原則である優良な農地と豊かな自然環境の保全を図るため、無秩序な市街地形成を誘発する施設の立地は認めません。

#### (4) 産業系土地利用に対する考え方

大牟田市北東部には、九州縦貫自動車道南関ICに近接した交通利便性を活かした産業団地（大牟田テクノパーク）が地区計画によって形成されています。大牟田テクノパークは、高付加価値型産業等をはじめとした産業が集積し、周辺の自然環境と調和した良好な産業団地であり、本市の重要な産業拠点となっています。

大牟田テクノパークは、既に全ての区画が完売となっており、今後も産業の立地需要に応じて産業団地の拡大を行う可能性もあり、大牟田テクノパークの周辺地区においては産業拠点の機能強化と魅力向上に向けた取組みを検討します。

新大牟田駅周辺地区は、九州新幹線や有明海沿岸道路の開通によって、広域交流拠点としてのポテンシャルが一層高まっており、新大牟田駅南側においては、市街化調整区域の地区計画等の活用により、「賑わい」や「産業の多様化」を創出する拠点として計画的な土地利用を進めます。

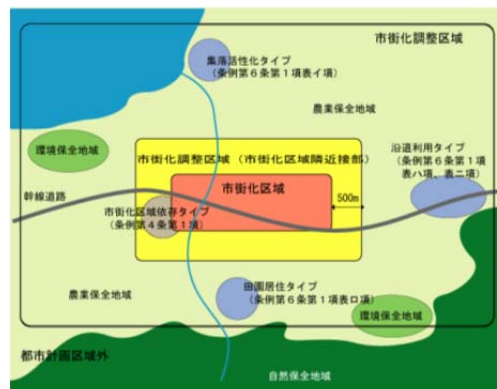
また、主要地方道南関大牟田北線をはじめ国道や主要地方道の沿道においては地域特性を活かした新たな産業用地を検討します。

### 3-3 市街化調整区域における整備・保全方策の適用イメージ

#### (1) 整備・保全の手法

大牟田市の市街化調整区域については、整備・保全を行うにあたって、大きく4つの地域に分類（市街化区域隣近接部、農業保全地域、環境保全地域、自然保全地域）され、それぞれの地域で考えられる整備・保全の手法を以下に示します。

なお、表中の着色箇所は県条例に基づくもので、予め区域の指定が必要です。



#### ◆市街化調整区域の整備・保全手法

|                                                 |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 市街化区域近接部<br>(500m以内)                            | ■地区計画 法第12条の5第1項第2号<br>(イ) 住宅市街地の開発その他建築物若しくは、その敷地の整備に関する事業<br>(ロ) 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域<br>(ハ) 健全な住宅市街地における良好な住環境等が形成されている土地の区域 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 市都市計画決定<br>(県同意)                   |
|                                                 | ■都市計画法第34 条第11号の条例で定める開発行為<br>・市街化区域から500m以内の区域において、基盤整備（道路、上下水道等）が整っている、おおむね50以上の建築物が連たんする集落において、戸建て専用住宅の建築を目的とする開発を許容する。                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 県条例<br>第4条1項                       |
| 農業保全地域                                          | 保全型                                                                                                                                                     | 農業振興地域における農用地や集団農地等、食料生産の場としての営農環境について保全する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 農業振興地域                             |
|                                                 | 整備型                                                                                                                                                     | ■地区計画 法第12条の5第1項第2号<br>(上記記載内容と同じ)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 市都市計画決定<br>(県同意)                   |
|                                                 |                                                                                                                                                         | ■都市計画法第34 条第12号の条例で定める開発行為<br>イ 集落の活性化を目的とする区域(集落活性化タイプ)<br>・既存集落における少子高齢化や人口減少のため、集落内の活力が低下している、あるいはコミュニティの維持が困難になりつつある集落の活力回復、活性化を目的に、区域外の都市生活者等の新規居住のための住宅建築を許容する。                                                                                                                                                                                                                                                                            | 県条例<br>第6条1項1号                     |
|                                                 |                                                                                                                                                         | ロ 自然環境と営農環境の調和を目的とする区域(田園居住タイプ)<br>・郊外部において、自然や農業との共生を求める近年の都市生活者のニーズを背景とした田園居住空間を創出することにより、生き活きた田園集落づくりを行うことのできる開発を区域を限って許容する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
|                                                 |                                                                                                                                                         | ハ 幹線道路に沿った地域の沿道周辺部において、区域を指定して利便施設等の開発をする区域(沿道利用タイプ)<br>①利便施設(タイプA) 指定路線の沿道において、都市間移動に伴い必要とされる利便施設の区域内への集約化を図るもの。<br>・対象場所：市街化区域等から500m の区域外にあり、幅員9m以上の国道又は主要地方道のうち市町長が指定した路線<br>・建築物の用途：ガソリンスタンド、ドライブイン、コンビニエンスストア<br>②流通業務施設(タイプB) 流通業務施設の計画的な立地を図るもの。<br>・対象場所：4車線以上の道路又は高速道路国道等のインターチェンジ周辺の幅員9m以上の道路に面していること<br>・建築物の用途：特定の流通業務施設<br>③地域産業振興型(タイプC) 医薬品製造業等地域産業の振興を図るもの。<br>・対象場所：幅員9m以上の国道又は主要地方道に面していること<br>上記のいずれのタイプにおいても面積制限、農地区分などがある。 |                                    |
| 環境保全地域<br>里山、棚田、ため池、歴史的文化財、優れた景観等、地域特有の環境を保全する。 |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 地域森林対象民有林、保安林、風致地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区 |
| 自然保全地域<br>自然環境に優れた環境保全地域以外の区域の環境を保全する。          |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 自然公園                               |

## (2) 市街化調整区域で許容すべき開発と対応策

本市の都市計画マスタープランや立地適正化計画では、「コンパクトな都市づくり」を基本理念として掲げ、効率的な市街地形成を目指している観点から、市街化調整区域へのむやみな開発を抑制するスタンスは変えるべきではありません。

しかし、一方では、市街化調整区域における定住人口の確保や産業活動の維持が本市における重要な課題であることも事実であり、既存集落における必要最小限の開発を許容する土地利用方策が必要とされます。

都市計画マスタープランにおいて求められる土地利用方策としては、「産業の振興」「居住環境の改善」「都市機能の維持・増進」「既存集落の活力の維持」といった4つの観点による開発の緩和理由が挙げられ、以下のような対策が考えられます。

| 土地利用方策     | 許容すべき開発行為                | 対応策                                                                                         |
|------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 産業の振興      | 農産物販売所                   | 農産物販売所は法第34条第12号（県条例第6条第1項第1号表八項）の区域指定                                                      |
|            | 産業団地等個別計画によるもの           | 大牟田テクノパーク、新大牟田駅周辺地区は地区計画の設定により法第34条第10号で対応                                                  |
| 居住環境の改善    | 既存住宅の敷地拡張<br>敷地の分割       | 法第34条第11号（県条例第4条第1項）又は、法第34条第12号（県条例第6条第1項第1号）の指定区域を設定                                      |
| 都市機能の維持・増進 | 生活拠点（商店、高齢者福祉施設、子育て支援施設） | 生活拠点に位置づけられた集落については、法第34条第12号（県条例第6条第1項第1号）の指定区域を設定                                         |
| 既存集落の活力の維持 | 一般住宅（新規）                 | 既存集落については、営農者に限らず新規居住の推進を図る必要があることから、法第34条第11号（県条例第4条第1項）又は、法第34条第12号（県条例第6条第1項第1号）の指定区域を設定 |

### 【産業の振興に対する考え方】

主要な幹線道路沿いにおいては、農産物直売所等の施設整備を許容することで、農産品など多様な地域資源を生かした産業の展開が可能となり、道路利用者と地域との交流が促進されることで集落の活性化を図ります。

また、大牟田テクノパーク周辺地区や新大牟田駅周辺地区など個別に土地利用の検討が必要なものは地区計画の活用を検討します。

### 【居住環境の改善に対する考え方】

市街化調整区域内の住宅では、一部を除き、敷地の拡大や複数棟の建物を建築することは認められませんでした。が、区域指定を行うことで可能となるため、隣の空き地を購入して子世帯の住宅を建築するなど集落内の居住環境の改善が図られます。

#### 【都市機能の維持・増進に対する考え方】

上内地区拠点や玉川地区拠点周辺の集落については、都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置づけがされているため、周辺居住者のための一定の都市機能の立地が必要とされていることから、第2種低層住居専用地域で認められる商店等の都市機能の立地及び戸建住宅等の建設を許容することで集落の都市機能の維持・増進が図られます。

#### 【既存集落の活力の維持に対する考え方】

人口減少や少子高齢化の進展により、1次産業の衰退や地域コミュニティの維持など地域の課題が生じていることから、既存集落については人口維持を図るため、新規居住者を含めた戸建住宅の建設を許容することで既存集落の活力の維持が図られます。



### 3-4 地域別の整備・保全の方向性

#### (1) 吉野地域

- ・地域北東部の豊富な自然環境と良好な農地については、森林法や農地法による法的措置による保全方策を推進します。
- ・地域内を流れる白銀川等は、河川沿いの良好な自然環境の保全に努め、周辺の緑や史跡などの地域資源を活用した水と緑のネットワークづくりを推進します。
- ・新大牟田駅周辺地区は、九州新幹線や有明海沿岸道路の開通によって、広域交流拠点としてのポテンシャルが一層高まっており、新大牟田駅南側においては、市街化調整区域の地区計画等の活用により、「賑わい」や「産業の多様化」を創出する拠点として計画的な土地利用を進めます。また、稲荷山山麓と一体となって、観光や農産品など多様な地域資源を生かした産業の展開を推進します。
- ・都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置づけられた上内地区拠点周辺の集落については、市街化調整区域内居住者のための生活利便施設の立地を許容するため都市計画法第34条12号の区域指定の検討及び地区計画制度の活用を検討します。
- ・地域内のまとまった集落については、人口減少によるコミュニティの衰退などが課題となっていることから、集落の維持を目的とした都市計画法第34条11号及び12号の区域指定の検討または地区計画制度の活用を検討します。
- ・大牟田テクノパークの周辺地区については、産業の立地需要に応じて産業拠点の機能強化と魅力向上に向けた取組みを進めることとし、地区計画による計画的な土地利用誘導を図ります。

#### (2) 手鎌地域

- ・地域北部の甘木山や黒崎山などの自然環境や有明海沿岸に広がる農地については、森林法や農地法に基づく法的措置による保全方策を推進します。また、既に指定されている矢部川県立自然公園や風致地区などを固持し、良好な自然環境の保全に努めます。
- ・堂面川や白銀川は、良好な親水空間の創出を図ることで、市民が身近に自然を感じることができる場所として活用を図ります。
- ・地域内のまとまった集落については、人口減少によるコミュニティの衰退などが課題となっていることから、集落の維持を目的とした都市計画法第34条11号及び12号の区域指定の検討または地区計画制度の活用を検討します。
- ・甘木山のおおむたハイツ周辺や黒崎山については、景観資源を活かした取組みを進めるとともに、周辺の生活環境や自然環境に配慮しながら、適切な土地の有効活用を検討します。

(3) 三池地域

- ・地域東部に広がる大間山や三池山などの自然環境や農地については、森林法や農地法に基づく法的措置による保全方策を推進します。
- ・堂面川は、良好な親水空間の創出を図ることで、市民が身近に自然を感じることができる場所として活用を図ります。
- ・地域内のまとまった集落については、人口減少によるコミュニティの衰退などが課題となっていることから、集落の維持を目的とした都市計画法第34条11号及び12号の区域指定の検討または地区計画制度の活用を検討します。

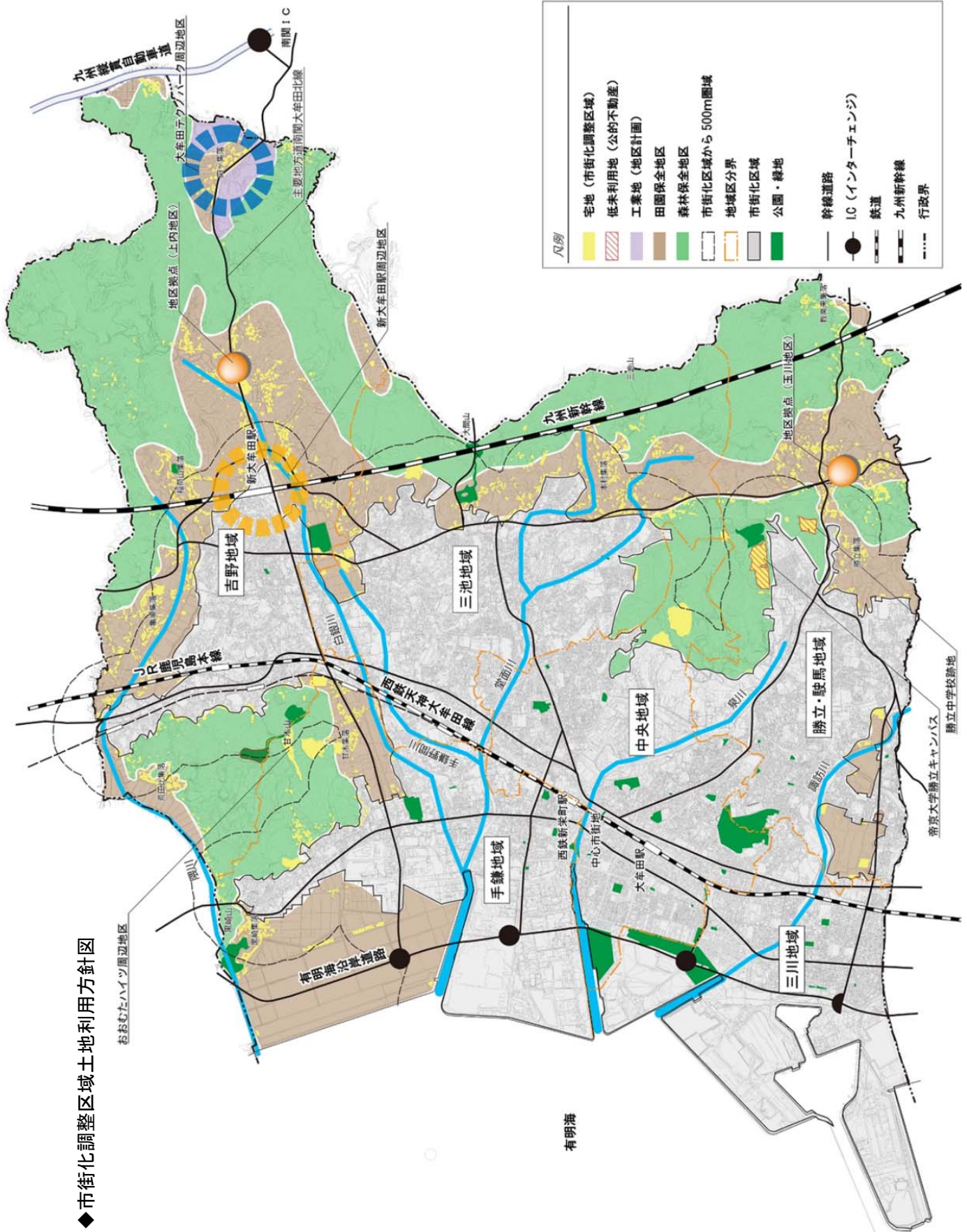
(4) 中央地域

- ・高取山周辺の自然環境については、森林法や都市計画法に基づく保全方策を検討するとともに、市民に身近なレクリエーションの場としての活用を図ります。

(5) 勝立・駿馬地域

- ・地域東部に広がる三池山の豊富な自然環境や農地については、森林法や農地法に基づく法的措置による保全方策を推進します。
- ・諏訪川は、良好な親水空間の創出を図ることで、市民が身近に自然を感じることができる場所として活用を図ります。
- ・都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置づけられた玉川地区拠点周辺の集落については、市街化調整区域内居住者のための生活利便施設の立地を許容するため都市計画法第34条12号の区域指定の検討及び地区計画制度の活用を検討します。
- ・地域内のまとまった集落については、人口減少によるコミュニティの衰退などが課題となっていることから、集落の維持を目的とした都市計画法第34条11号及び12号の区域指定の検討または地区計画制度の活用を検討します。
- ・帝京大学勝立キャンパスは、周辺の生活環境や自然環境に配慮しながら、近接する勝立工業団地との一体的な土地利用など適切な土地の有効活用を検討します。
- ・勝立中学校跡地については、周辺の生活環境や自然環境に配慮しながら、適切な土地の有効活用を検討します。

◆市街化調整区域土地利用方針図



## 第4章 市街化調整区域における整備・保全の方策

### 4-1 整備手法

本構想を実現していくためには、地域別に定めた土地利用方針ごとに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。

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、以下のように整理します。

#### (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）

9m以上の国道・主要地方道のうち、市において沿道利用が必要とされる路線については、県条例によって対象路線を指定します。

本構想の沿道利用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もので、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市街化区域に隣接又は近接する50戸連たん区域（法第 34 条第 11 号）

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないものとなります。

⑤開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる区域（法第 34 条第 12 号）

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定めたものとなります。

⑥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）

収用対象事業の施行に伴い収用された宅地の代替地のための開発行為、社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設、既存事業所等の社宅、寮等、技術先端型業種の工場などがあります。



## (2) 関係法令による制限

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

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。

## 4-2 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、各種保全制度等を記載します。

### (1) 現行の保全制度等

市街化調整区域においては、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ります。

#### ◆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<br>(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<br>農用地   | 非農業的利用に際しての区域除外要件<br>(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<br>対象民有林 | 開発行為に対する県への許可申請<br>(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             |
|           | 自然公園            | 建築物の新築や土地の形質の変更などを行う<br>おうとする者は県知事への届出が必要                | 自然公園法           |
|           | 風致地区            | 建築物の新築や土地の形質の変更などを行う<br>おうとする者は市長又は県知事への届出が必要            | 都市計画法           |
|           | 緑地保全地域          | 建築物の新築や土地の形質の変更などを行う<br>おうとする者は県知事への届出が必要                | 都市計画法           |
|           | 特別緑地保全<br>地区    | 建築物の新築や土地の形質の変更などを行う<br>おうとする者は県知事の許可が必要                 | 都市計画法           |

## （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。

## ②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。

## ③風致地区

風致地区とは、都市の中の風致を維持するために、樹林地や丘陵地、水辺地等の良好な自然環境を保持している区域で、都市計画法で定められた地区です。風致地区内では、建築物や工作物の新築、宅地の造成など風致の維持に影響を及ぼす行為をしようとする場合は、土地の風致を維持し、また自然と調和した緑豊かなまちづくりを進めるため、市長又は県知事への許可を受ける必要があります。

## ④自然公園

自然公園法に基づいて定められた公園で、すぐれた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図り、国民の保健、体育および教化に資することを目的として、一定の区域を画して指定される公園のことを言います。

大牟田市には、手鎌地域の甘木山山麓から黒崎山にかけて矢部川県立自然公園が指定されています。

## （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」が求められています。

都市計画マスタープランにおいて、水と緑のネットワーク軸として位置づけた河川については、上記の視点への配慮が重要であり、防災性能の強化を図りつつ、環境に配慮した河川整備を推進します。

## 第5章 住民提案等によるまちづくり

### 5-1 住民提案等によるまちづくり

本構想を実現していくためには、地域別に定めた土地利用方針ごとに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。

都市計画マスタープランにおいては実現化方策として協働のまちづくりを掲げており、市民、事業者、教育・研究機関、行政等、それぞれの主体の役割を明らかにしたうえで、まちづくりの主体的な取組みと連携することとしております。

本構想では、基本的な考え方として人口減少や高齢化により活力の低下した集落地において、産業活動や地域コミュニティの維持など地域課題に対応するための土地利用のあり方を示しており、この実現のためには地域住民が地域の課題を把握し、地域の将来像を共有し、その実現のための方策について合意することが重要です。

このため本構想の実現化にあたっては、住民を主体とする住民提案によるまちづくりとして展開していくこととしており、まちづくりに関する手法及び進め方について以下に整理します。

#### (1) 大牟田市都市計画提案制度

都市計画提案制度とは、土地の所有者、民間事業者、公益法人及びまちづくりNPO等が、一定規模以上（0.5ha以上）の一団の土地について、土地所有者の3分の2以上の同意など一定の条件を満たした場合に都市計画の提案をすることができる制度です。

市は、本計画及び上位計画である「大牟田市総合計画」、「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、その他各関連計画等の都市計画に関する基準に適合しているか、提案された内容の妥当性を検討し、必要に応じて都市計画の決定又は変更を行います。

#### (2) 都市計画法第34条第11号、12号の基づく区域指定（既存集落の活力維持）

都市計画法第34条第11号、12号の基づく区域指定は、人口減少や高齢化により活力の低下した集落地において「地域コミュニティの維持・活性化」を効果的に図る一方で、地域の望まない開発を抑制することが重要な観点であることから、区域の指定については、市が予め決定しておくのではなく、地域の特性や取組みの状況を考慮して行うことが必要です。

このため区域の指定については、地域住民を主体とする住民提案により行っていく仕組みとします。



■手続きの流れ

