



大牟田市



市街化調整区域 の整備保全構想

2019(平成31)年3月
大牟田市



目次

序章 大牟田市市街化調整区域の整備保全構想について

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 大牟田市の現状特性	3
1-2 市街化調整区域の現状特性	11
1-3 地域別の課題整理	16
1-4 上位・関連計画の整理	20

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	22
2-2 将来の都市空間の姿	23
2-3 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	24

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 市街化調整区域の在り方	25
3-2 整備・保全の基本的考え方	28
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	31
3-4 地域別の整備・保全の方向性	34

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	38
4-2 保全手法	41

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
-------------------------	----

参考資料	47
------------	----

序章 大牟田市市街化調整区域の整備保全構想について

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、西部の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。

市街化調整区域では、人口減少や少子高齢化、産業構造の変化等により、地域コミュニティや産業の維持が地域の課題となるなど、既存集落の活力の低下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。

これにより、市街化調整区域内の既存集落では、人口減少等による集落の活力の低下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、既存集落の維持、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の活力の維持を掲げています。この実現のためには、市街化調整区域は原則として市街化を抑制しつつも、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の維持を進めるかが喫緊の課題となっています。

そのため、本構想は、市街化調整区域において、活力の低下が顕著である既存集落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ながら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

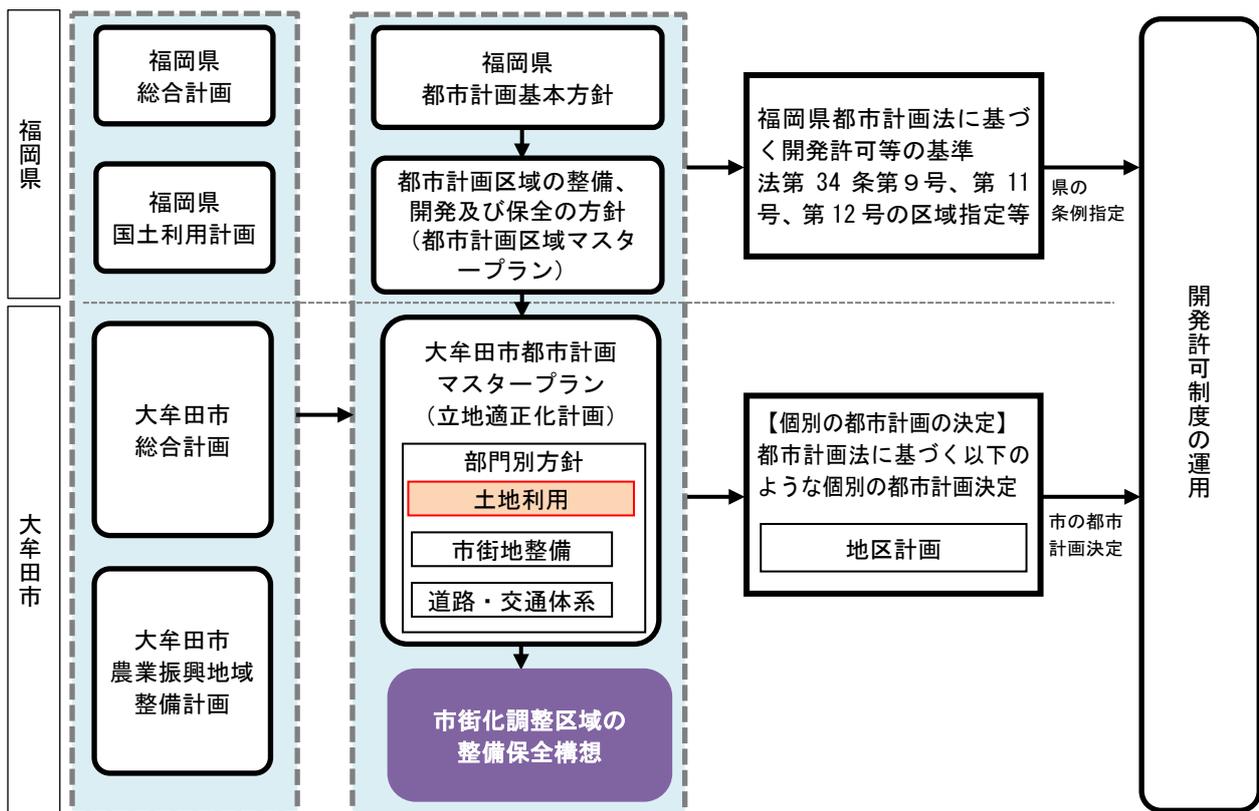
本構想は、市街化調整区域における都市計画制度及び福岡県開発許可制度を運用していく際の土地利用の方向性を示すものであり、大牟田市都市計画マスタープランの土地利用方針との整合を図りつつ、保全が望ましい農地や山林等については現行の区域指定等を維持した上で、都市計画法に基づく市街化調整区域の地区計画や開発許可に関わる県条例等を導入していく際の方針となります。

具体的な市街化調整区域の規制緩和の方策としては、「都市計画法（以下「法」という。）第34条第9号、第11号、第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、地域住民との合意形成により区域等の案を設定し、県との協議によって条例指定を行うものです。

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」の位置付け



第1章 市街化調整区域の現状と課題

1-1 大牟田市の現況特性

(1) 人口特性

①人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成27年国勢調査では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。

世帯数は、平成12年の50,980世帯をピークに減少に転じています。核家族化の進展や単身世帯の増加による世帯増が収束したとは考えにくく、これらの世帯増の要因を上回る世帯数の減少が進んでいると考えられます。

この世帯数の減少は、本市の住宅戸数の減少にも影響しており、空家の発生要因となっています。

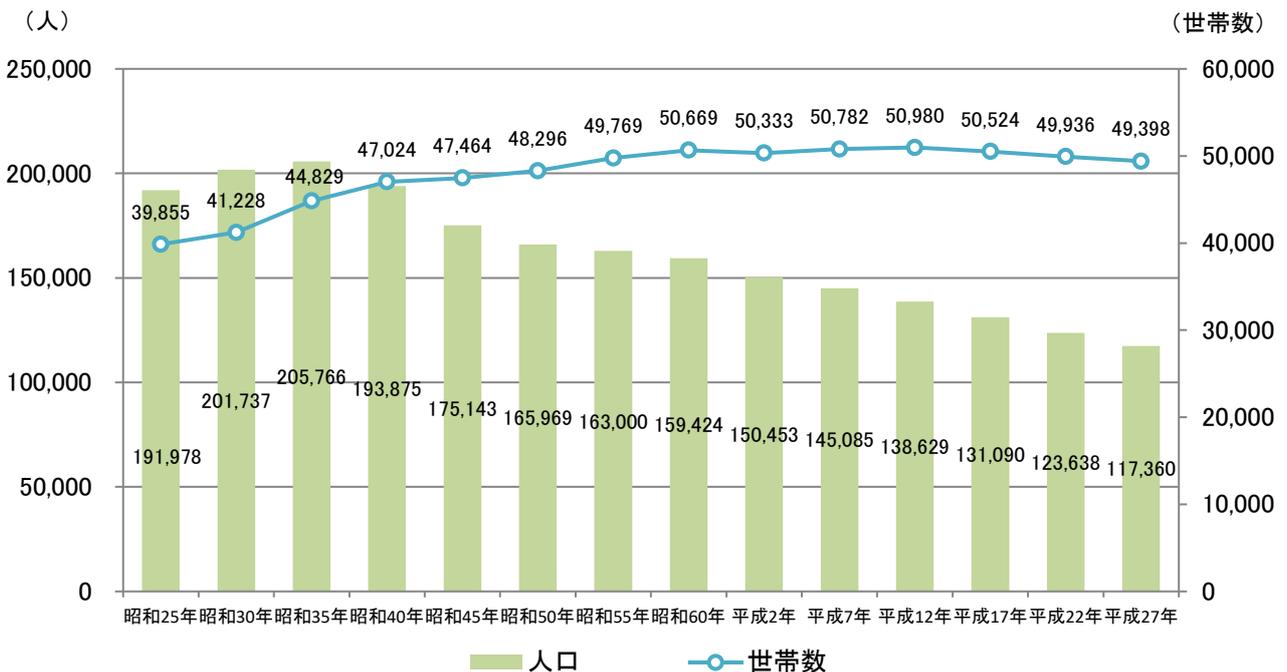
■人口・世帯数の推移

	昭和25年	昭和30年	昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	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
人口	191,978	201,737	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	39,855	41,228	44,829	47,024	47,464	48,296	49,769	50,669	50,333	50,782	50,980	50,524	49,936	49,398

	S25~S30	S30~S35	S35~S40	S40~S45	S45~S50	S50~S55	S55~S60	S60~H2	H2~H7	H7~H12	H12~H17	H17~H22	H22~H27
人口増減率	5.1%	2.0%	-5.8%	-9.7%	-5.2%	-1.8%	-2.2%	-5.6%	-3.6%	-4.4%	-5.4%	-5.7%	-5.1%
世帯増減率	3.4%	8.7%	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

■人口・世帯数の推移



②年齢区分別人口の推移

本市の年齢区分別人口では、15～65歳未満の生産年齢人口の減少が顕著で平成27年には53.9%と約半数にまで落ち込んでいます。

0～14歳の年少人口は、減少率は徐々に弱まっているものの、減少傾向が続いています。

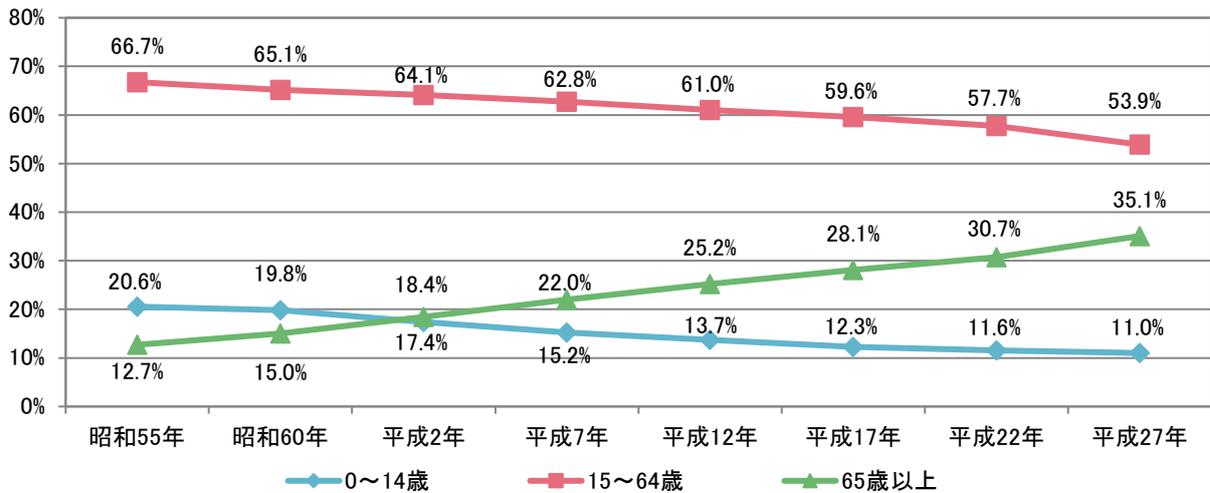
65歳以上の高齢化率は、平成27年には35.1%と全国及び県平均に比べて大きく上回っており、3人に1人が高齢者となっています。

■年齢区分別人口の推移

	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
0～14歳	33,494	31,633	26,173	22,112	19,029	16,041	14,235	12,726
15～64歳	108,766	103,843	96,363	91,015	84,555	77,851	71,030	62,270
65歳以上	20,702	23,917	27,716	31,887	34,922	36,752	37,816	40,542
年齢不詳	38	31	201	71	123	446	557	1,822
総人口	163,000	159,424	150,453	145,085	138,629	131,090	123,638	117,360

出典：国勢調査

■年齢階層別人口割合



※年齢階層別人口割合は、総人口から不詳人口を除いた値を分母として算出

■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	12.1	14.6	17.4	20.2	23.0	26.6
福岡県	9.4	10.6	12.5	14.8	17.4	19.9	22.3	25.9
大牟田市	12.7	15.0	18.4	22.0	25.2	28.1	30.7	35.1
高齢化率の増減	1.0	2.3	3.4	3.5	3.2	2.9	2.6	4.4

出典：国勢調査

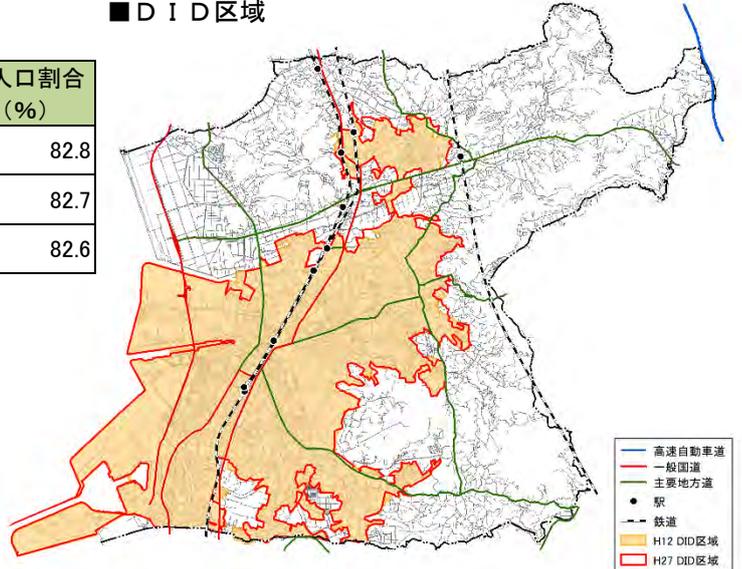
③DID区域の変遷

DID 区域（人口集中地区）内の人口は、平成 27 年国勢調査では 96,981 人（82.6%：3,144 人/k㎡）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。

■D I D 区域の変遷

年度	DID 人口 (人)	DID 面積 (k㎡)	人口密度 (人/k㎡)	総人口割合 (%)
H12	114,794	31.3	3,669.9	82.8
H22	102,308	31.1	3,286.5	82.7
H27	96,981	30.8	3,144.6	82.6

■D I D 区域

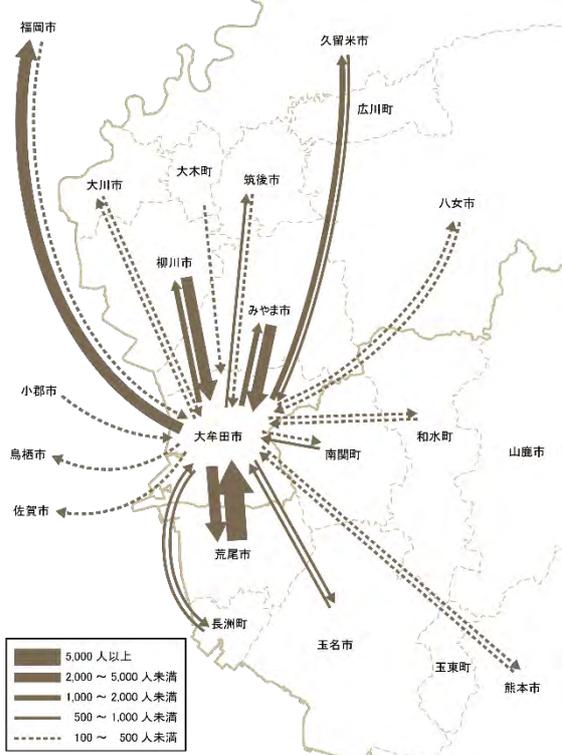


出典：国勢調査

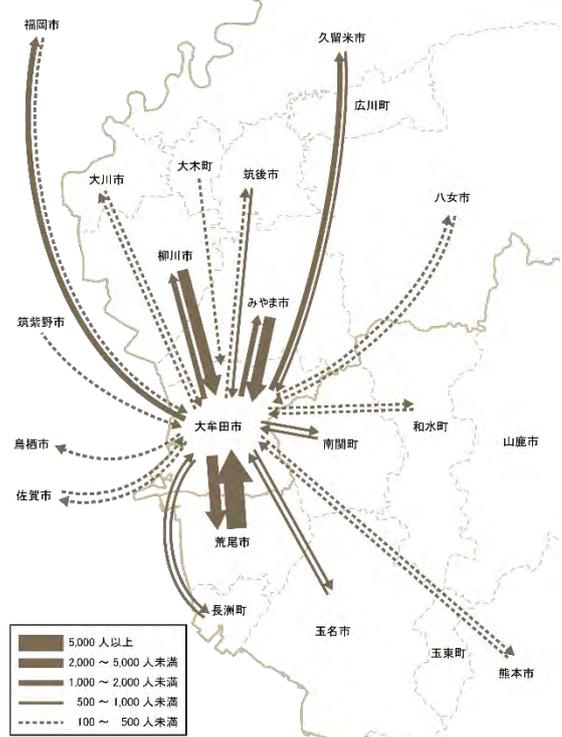
④通勤・通学の流出入人口の変化

平成 12 年と平成 27 年国勢調査より本市の流入・流出人口を比較すると、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。

■流入・流出別人口 (H12)



■流入・流出別人口 (H27)



出典：国勢調査

⑤人口の将来見通し

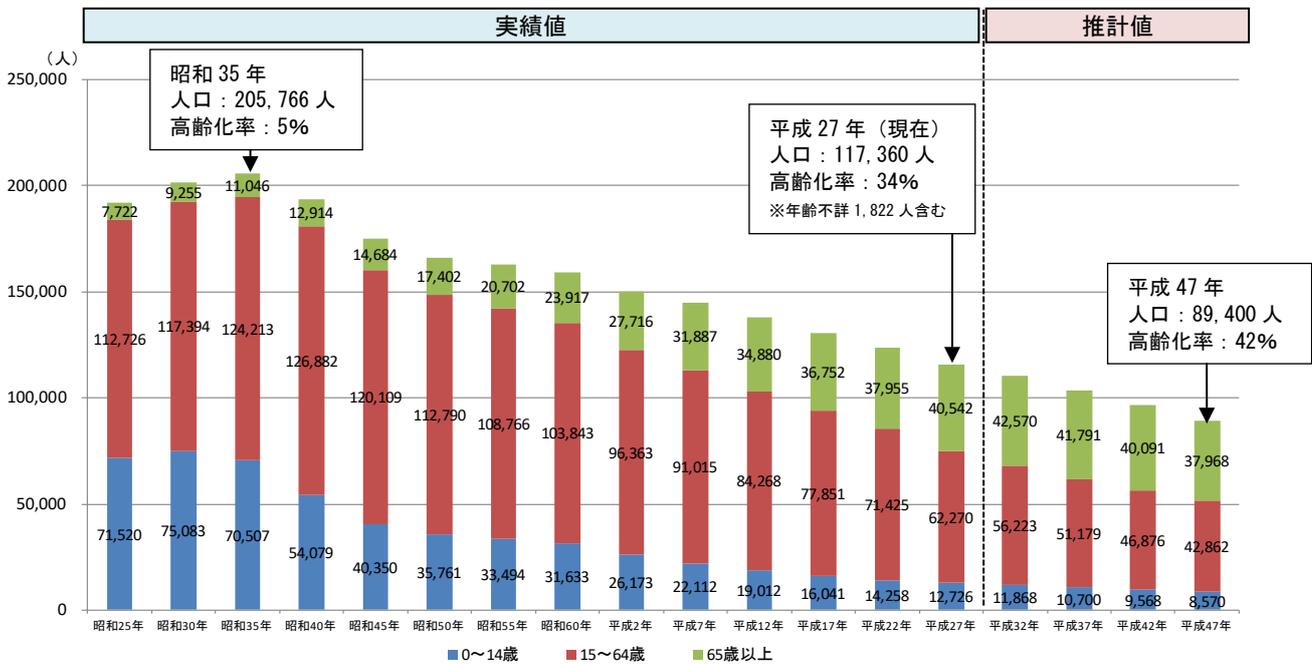
本市人口は、昭和34年の208,887人（国勢調査推計人口）をピークに一貫して減少しています。平成27年の国勢調査の人口は117,360人となっており、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、平成47年には、89,400人まで減少することが予測されています。

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34%まで増加し、その後の推計においても増加し続け、平成47年には約42%になることが予測されています。

- 大牟田市の総人口は、過去55年間で約8万8千人減少。
- 約20年後の平成47年には、人口は約8万9千人にまで減少し、生産年齢人口においては昭和40年時の34%まで減少する見通し。
- 平成47年時の高齢化率は40%を超過する見込み。

■大牟田市の将来人口予測



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

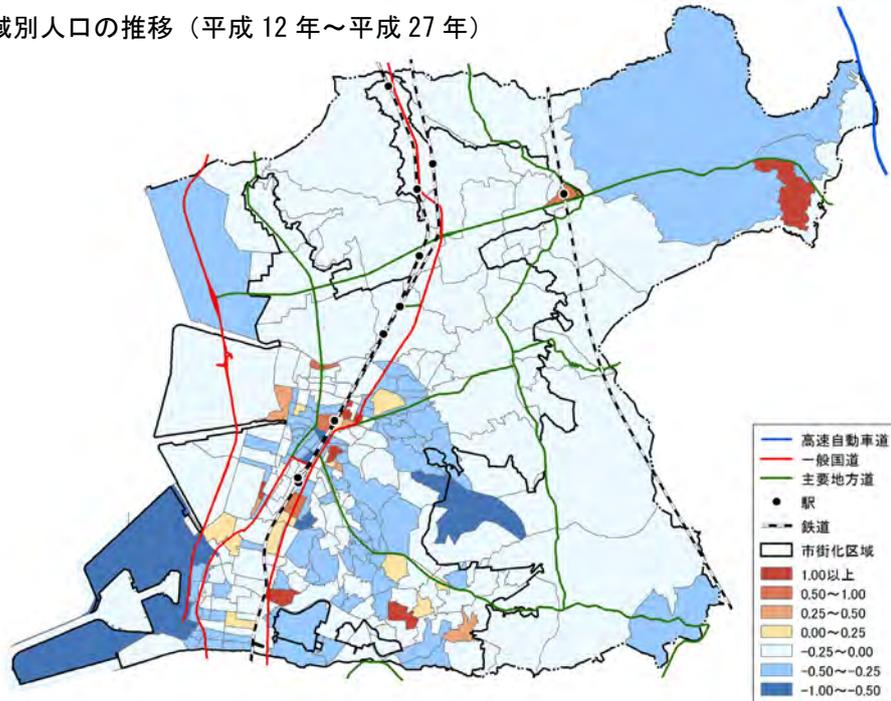
※推計値は、平成30（2018）年3月30日公表資料を用いており、大牟田市立地適正化計画の推計値とは異なる。

⑥小地域別人口の推移

1) 小地域別の人口

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）



※小地域とは、国勢調査においてすべての調査票を用いて町丁・字等別に基本的な事項の結果について総務省統計局が集計したもの

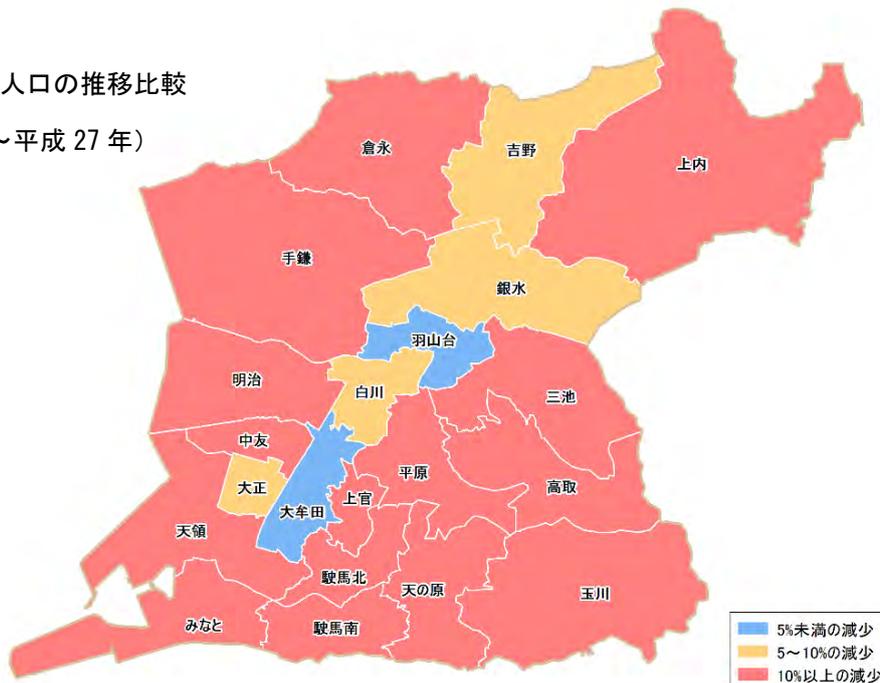
出典：国勢調査

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。

■小学校区別人口の推移比較

（平成12年～平成27年）



出典：大牟田市統計年鑑

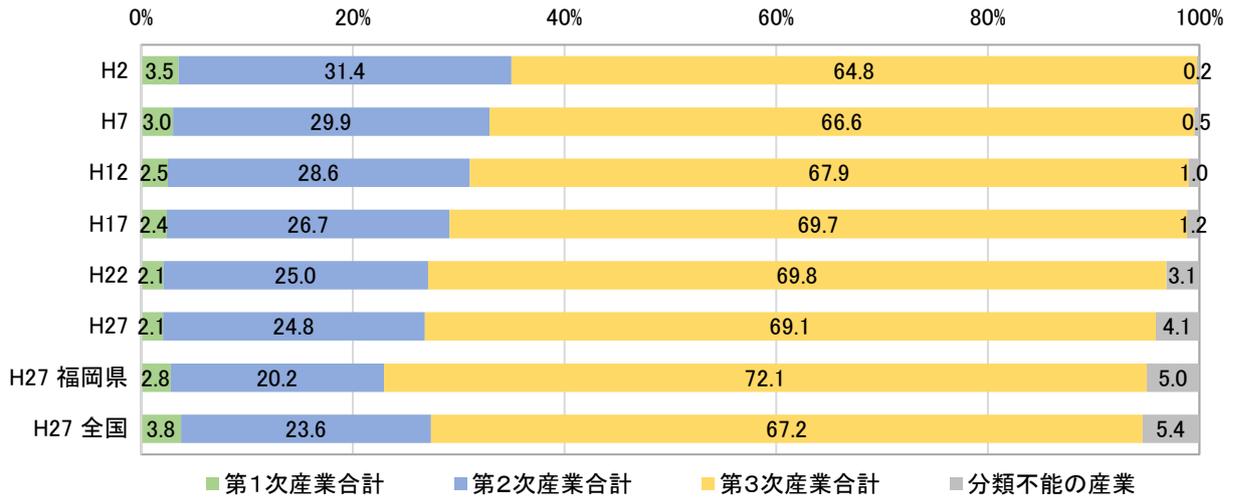
(2) 産業特性

①産業分類別人口

本市の産業分類別従業者割合では、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。

■産業分類別従業者割合の推移



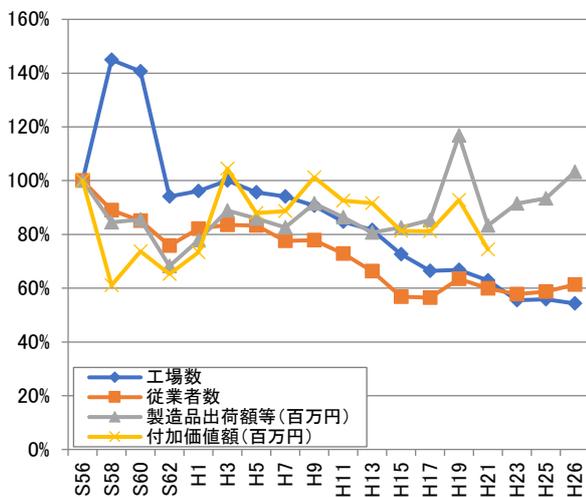
出典：国勢調査

②産業の推移

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は増加傾向にあります。

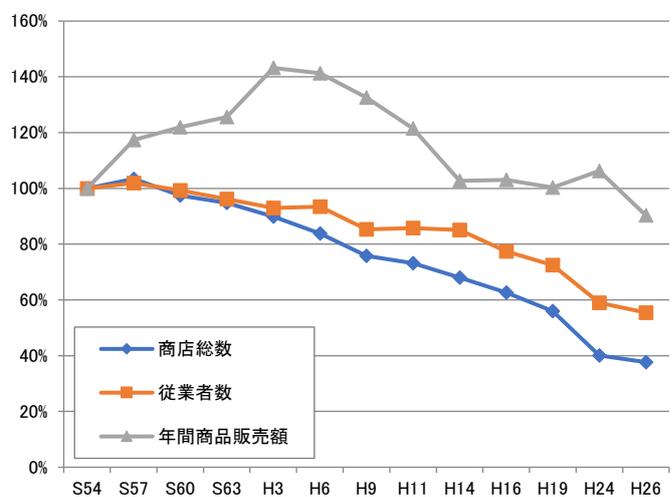
商業の推移をみると、商店数と従業者数は一貫して減少していますが、年間商品販売額は平成14年より横ばいで推移しています。

■工業の推移 (S56=100%)



※付加価値額はH23年以降、出典元に非掲載のためデータなし

■商業の推移 (S54=100%)



出典：大牟田市統計年鑑

(3) 土地利用特性

本市の土地利用の状況は、平成14年時点では市街化区域が47.4%（3,868ha）、市街化調整区域が52.6%（4,287ha）となっています。市街化区域内の9割を都市的土地利用が占めており、このうち宅地では、6割が住宅用地、3割が工業用地となっています。

平成29年の土地利用の状況は、市街化区域の割合はほとんど変化がないものの、自然的土地利用の割合が増加しており、特にその他自然地が増加しています。

市街化調整区域内においては、農地が減少しています。

■土地利用の状況（H14）

		自然的土地利用					都市的土地利用							合計	構成比
		農地	山林	水面	その他 自然地	小計	宅地	公共・ 公益用地	道路用地	交通施設 用地	その他 公的施設 用地	その他の 空地	小計		
市街化区域	面積	248.0	51.0	71.7	16.9	387.6	2,701.8	313.9	333.9	18.0	0.2	112.6	3,480.4	3,868.0	47.4%
	構成比	6.4%	1.3%	1.9%	0.4%	10.0%	69.9%	8.1%	8.6%	0.5%	0.0%	2.9%	90.0%	100.0%	
市街化調整区域	面積	1,442.7	1,859.2	171.1	27.9	3,500.9	233.0	134.5	261.4	4.4	0.0	152.8	786.1	4,287.0	52.6%
	構成比	33.7%	43.4%	4.0%	0.7%	81.7%	5.4%	3.1%	6.1%	0.1%	0.0%	3.6%	18.3%	100.0%	
合計	面積	1,690.7	1,910.2	242.8	44.8	3,888.5	2,934.8	448.4	595.3	22.4	0.2	265.4	4,266.5	8,155.0	100.0%
	構成比	20.7%	23.4%	3.0%	0.5%	47.7%	36.0%	5.5%	7.3%	0.3%	0.0%	3.3%	52.3%	100.0%	

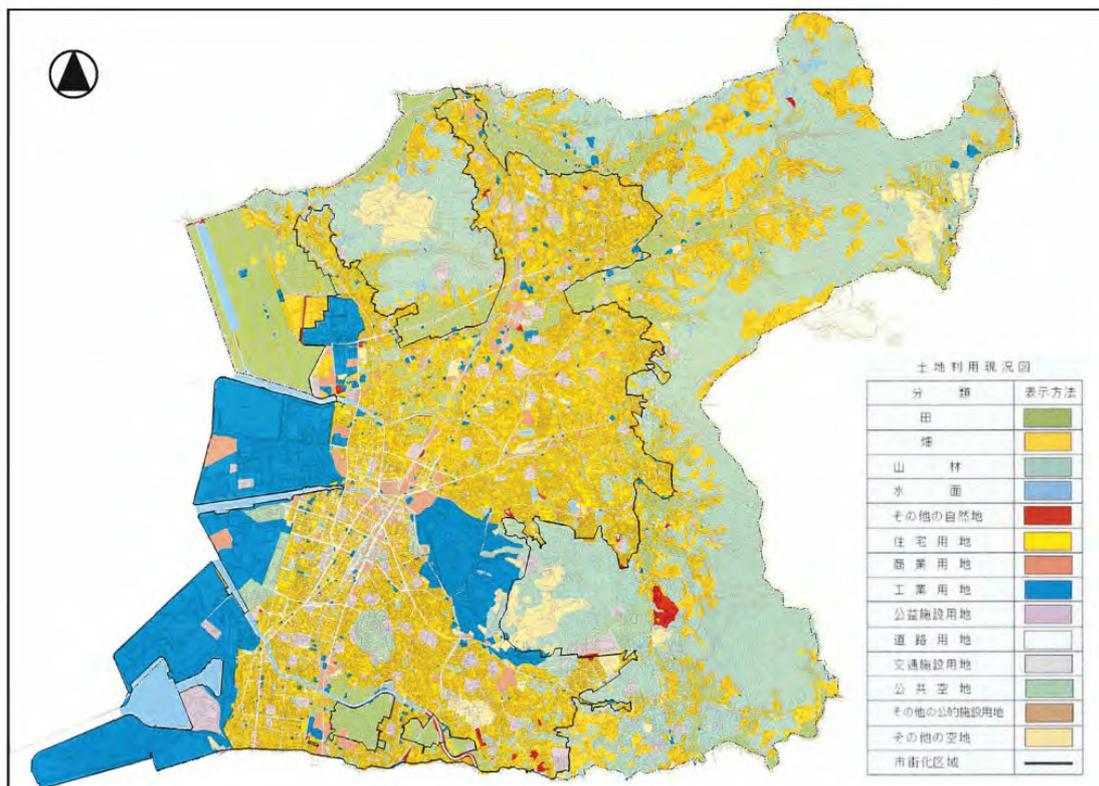
出典：都市計画基礎調査

■土地利用の状況（H29）

		自然的土地利用					都市的土地利用							合計	構成比
		農地	山林	水面	その他 自然地	小計	宅地	公共・ 公益用地	道路用地	交通施設 用地	その他 公的施設 用地	その他の 空地	小計		
市街化区域	面積	240.9	119.2	133.9	142.0	636.0	1,972.5	387.6	499.6	44.0	0.0	334.3	3,238.0	3,874.0	47.6%
	構成比	6.2%	3.1%	3.5%	3.7%	16.4%	50.9%	10.0%	12.9%	1.1%	0.0%	8.6%	83.6%	100.0%	
市街化調整区域	面積	1,177.0	2,040.0	141.8	165.9	3,524.7	242.5	131.2	203.5	8.5	0.0	160.6	746.3	4,271.0	52.4%
	構成比	27.6%	47.8%	3.3%	3.9%	82.5%	5.7%	3.1%	4.8%	0.2%	0.0%	3.8%	17.5%	100.0%	
合計	面積	1,417.9	2,159.2	275.7	307.9	4,160.7	2,215.0	518.8	703.1	52.5	0.0	494.9	3,984.3	8,145.0	100.0%
	構成比	17.4%	26.5%	3.4%	3.8%	51.1%	27.2%	6.4%	8.6%	0.6%	0.0%	6.1%	48.9%	100.0%	

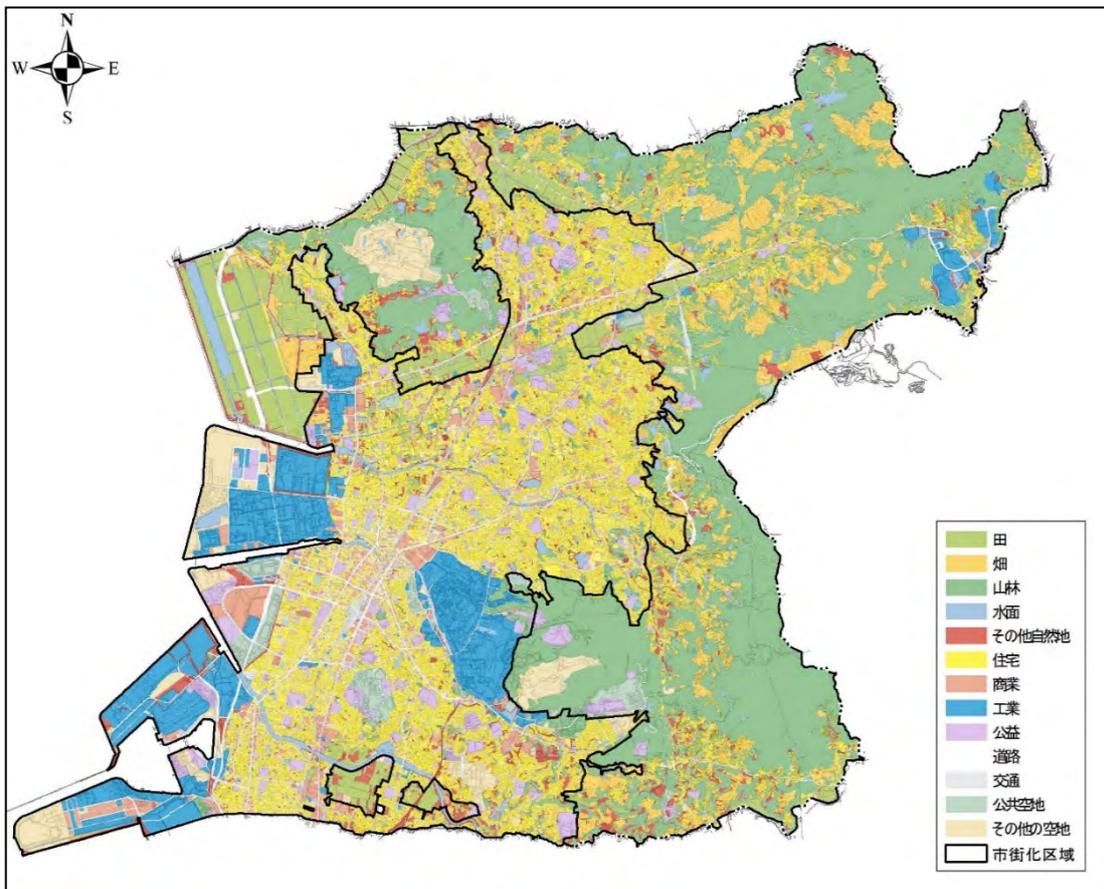
出典：都市計画基礎調査

■土地利用現況図 (H14)



出典：都市計画基礎調査

■土地利用現況図 (H29)



出典：都市計画基礎調査

1-2 市街化調整区域の現況特性

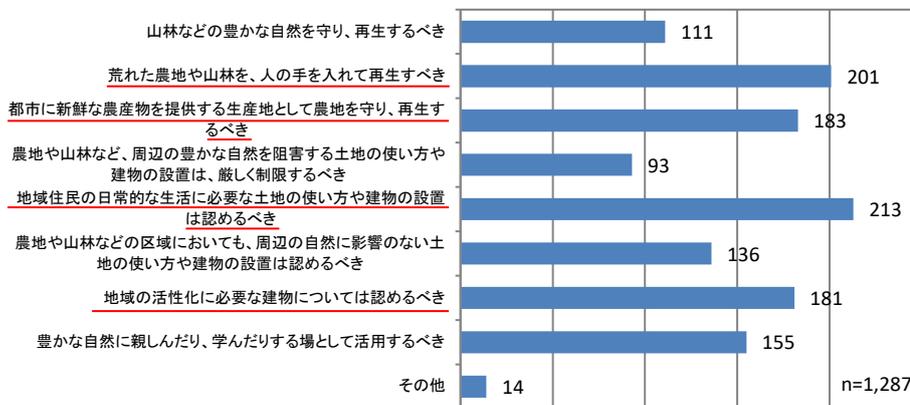
(1) 市民意向

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、既存集落の活力低下を懸念する意見が多く見られ、既存集落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>

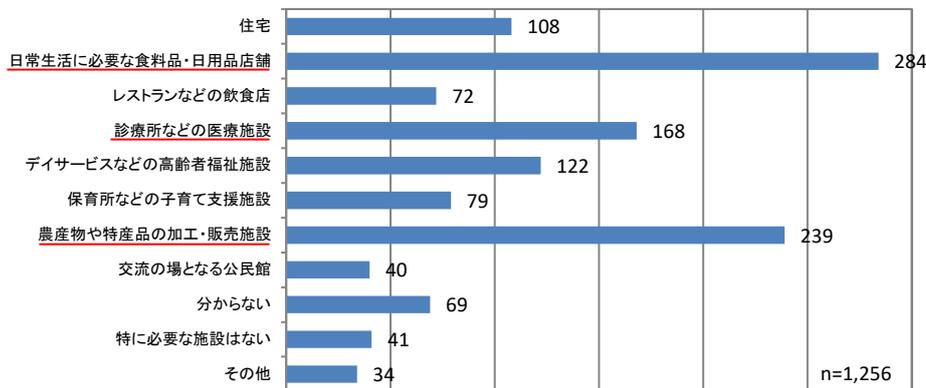
- 「市街化調整区域」を将来にわたって守り、活かしていくために、どのような取組みが必要か。

「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。

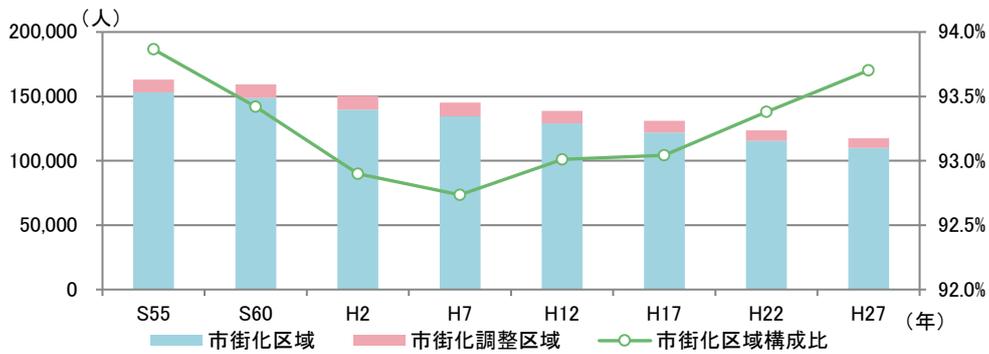


(2) 人口推移

① 区域区分別人口

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28.1%の減少であるのに対し、市街化調整区域も26.1%の減少となっており、市街化区域と同様に人口減少が進んでいます。

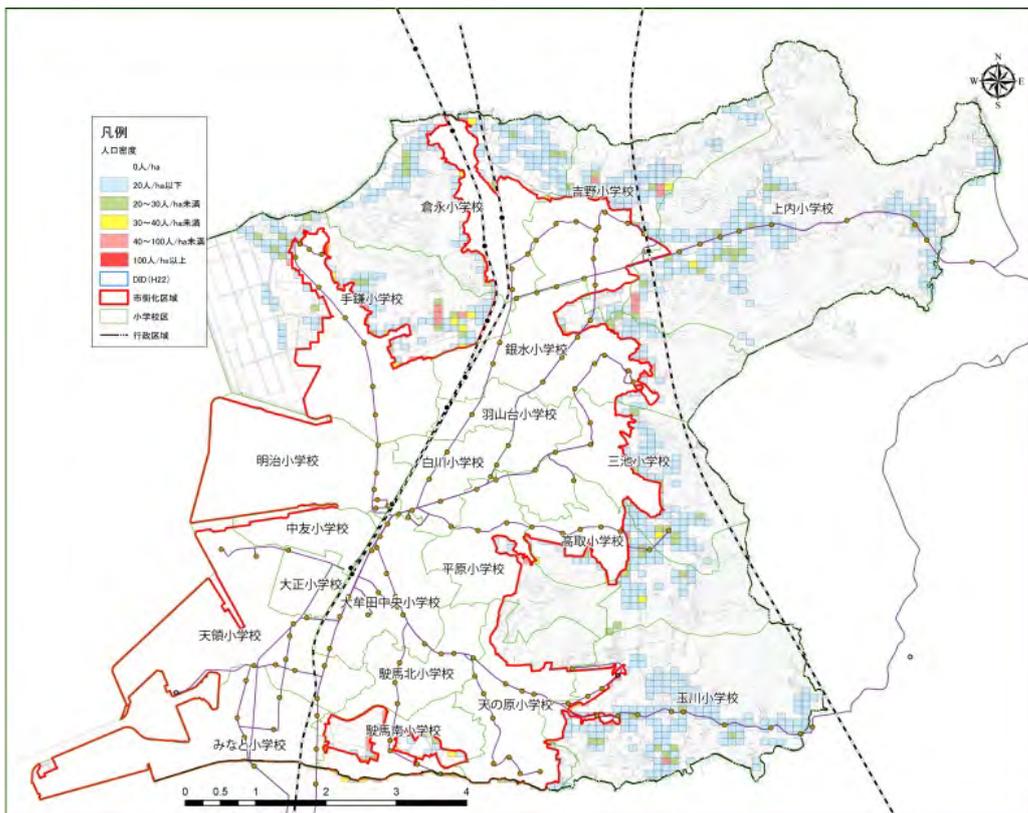
■ 区域区分別の人口推移



区域	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	
	人口	構成比														
行政区域	163,000	100.0%	159,424	100.0%	150,453	100.0%	145,085	100.0%	138,629	100.0%	131,090	100.0%	123,638	100.0%	117,360	100.0%
都市計画区域	163,000	100.0%	159,424	100.0%	150,453	100.0%	145,085	100.0%	138,629	100.0%	131,090	100.0%	123,638	100.0%	117,360	100.0%
市街化区域	153,000	93.9%	148,932	93.4%	139,769	92.9%	134,545	92.7%	128,939	93.0%	121,969	93.0%	115,453	93.4%	109,970	93.7%
市街化調整区域	10,000	6.1%	10,492	6.6%	10,684	7.1%	10,540	7.3%	9,690	7.0%	9,121	7.0%	8,185	6.6%	7,390	6.3%

出典：都市計画基礎調査

■ H27人口密度（100mメッシュによる人口密度）



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 (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%	-33%

※上記表は、100m人口メッシュの重心点の集計により算出しているため、都市計画基礎調査における市街化調整区域人口と異なる。



(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28年の開発許可による開発行為は、年3件以下で推移しています。

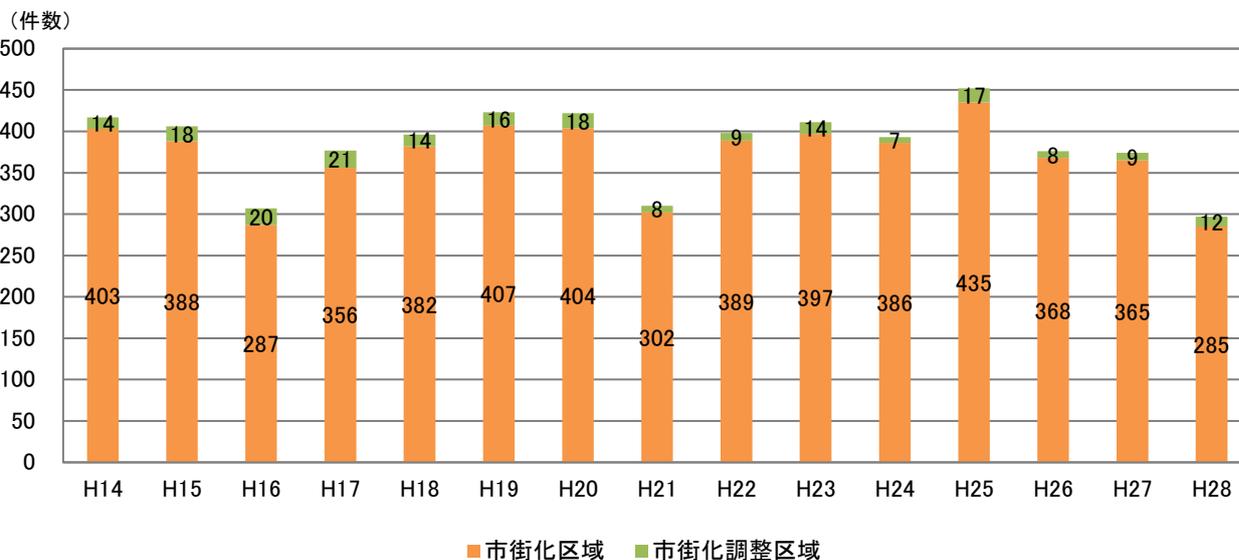
用途別にみると、大半が住宅開発であり、開発面積も市街化区域内に比べ小規模なものとなっています。

区域	用途	面積(m ²) 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	平成28年
市街化区域	住宅	面積	18,568	12,917	15,697	27,160	18,557	16,545	36,917	0	39,602	3,569
		件数	2	3	6	5	5	3	4	0	3	2
	商業	面積	232,742	2,936	0	0	0	40,640	3,381	1,741	11,048	0
		件数	2	1	0	0	0	3	1	1	3	0
	工業	面積	0	103,980	0	64,858	9,375	0	0	0	0	0
		件数	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0
	農林漁業	面積	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公共用地	面積	0	0	0	0	0	43,668	19,792	11,953	0	0	
	件数	0	0	0	0	0	1	2	2	0	0	
その他	面積	0	255	0	0	1,638	0	0	0	0	3,884	
	件数	0	1	0	0	1	0	0	0	0	1	
小計	面積	251,310	120,087	15,697	92,018	29,570	100,853	60,089	13,694	50,650	7,453	
	件数	4	6	6	6	7	7	7	3	6	3	
市街化調整区域	住宅	面積	997	0	240	822	1,228	865	1,269	343	264	0
		件数	2	0	1	2	3	2	3	1	1	0
	商業	面積	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	工業	面積	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	農林漁業	面積	0	0	0	0	0	12,096	0	0	0	0
		件数	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
公共用地	面積	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
その他	面積	2,106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	件数	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計	面積	3,102	0	240	822	1,228	12,961	1,269	343	264	0	
	件数	3	0	1	2	3	3	3	1	1	0	
合計	面積	254,412	120,087	15,937	92,840	30,798	113,814	61,358	14,037	50,914	7,453	
	件数	7	6	7	8	10	10	10	4	7	3	

出典：都市計画基礎調査

(4) 市街化調整区域の新築動向

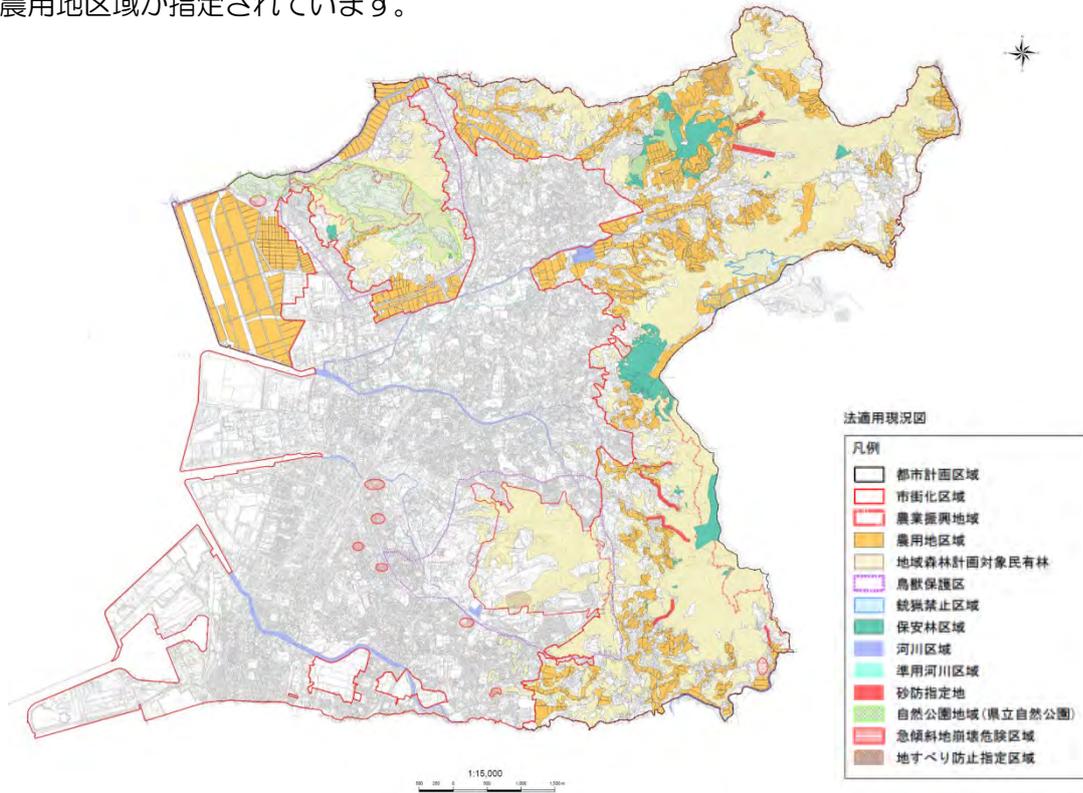
市全域における平成14年から平成28年までの新築件数については、年間400件前後で推移しており、市街化調整区域内においても年間10~20件の新築が行われています。



出典：都市計画基礎調査

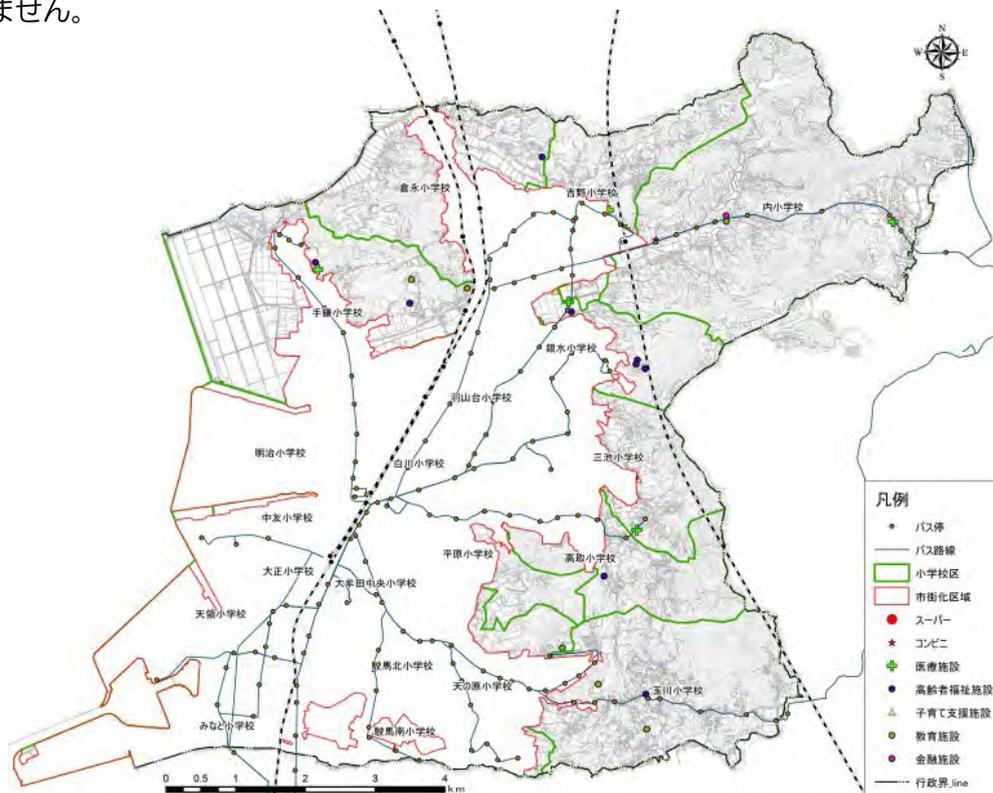
(5) 市街化調整区域の法適用状況

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（上内・吉野・倉永）

- ・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既存集落では、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家の増加、地域コミュニティの維持など地域の課題が顕在化しており、農地や山林の適切な保全を図るためにも既存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、既存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、広域交流拠点にふさわしい都市空間の形成が必要です。



▲田園地域の既存集落



▲上内の一本桜

(2) 手鎌地域（手鎌・明治）

- ・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既存集落では、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家の増加、地域コミュニティの維持など地域の課題が顕在化しており、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既存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、本市の市街地や有明海の干潟、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。



▲甘木山と優良農地



▲有明海の干潟

(3) 三池地域（高取・三池・羽山台・銀水）

- ・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既存集落では、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家の増加、地域コミュニティの維持など地域の課題が顕在化しており、農地や山林の適切な保全を図るためにも既存集落の活力を維持する取組みが求められます。



▲市街地縁辺部の優良農地



▲三池光竹

(4) 中央地域（大正・中友・大牟田中央・白川・平原）

- ・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。



▲平野山団地から眺める高取山



▲龍湖瀬町から眺める高取山

(5) 勝立・駛馬地域（天の原・玉川・駛馬）

- ・勝立・駛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既存集落では、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家の増加、地域コミュニティの維持など地域の課題が顕在化しており、農地や山林の適切な保全を図るためにも既存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、既存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。



▲諏訪川沿いの優良農地



▲新勝立町の桜並木

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月策定）

「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、人でにぎわい、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月策定）

「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、水路整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・加工等の技術を確立するとともに、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、</p>
---------	---

自然・田園景観の保全と農村生活環境整備などを進め、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。

(3) 大牟田市緑の基本計画（平成13年3月策定）

「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

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

～みんなで作る 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(交流・活力)
- 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(利便・快適)
- 3 愛着と誇りをもてるふるさとをみんなで作る都市づくり(郷土・協働)

都市整備の基本目標

都市構造

- コンパクトで便利なまちを目指します
- 誰もが利用しやすい交通環境を目指します
- 既存集落の活力の維持に努めます

大牟田市では、都市の悪循環を改善するため、市街地のコンパクト化と公共交通のネットワークの充実を図り、効率の良い市街地と車を利用しなくても生活できる居住環境の創出を進め、将来にわたって持続可能な都市づくりを目指します。



また、市街化調整区域に点在する既存集落では、後継者不足や高齢化が深刻であることから、建築許可の緩和を行うなど、既存集落の活力を維持・増進するための取組みを進めます。

都市活力

- 産業活動しやすいまちを目指します
- 中心市街地のにぎわいを回復します
- たくさんの人が交流するまちを目指します

大牟田市では、新大牟田駅の開業や有明海沿岸道路の開通、近代化産業遺産の世界文化遺産への登録などの好機を活かし、生活圏域の拡大と交流人口の増加を見据えたまちづくりへの転換を進めるとともに、中心市街地や新大牟田駅周辺のにぎわい創出、新たな産業誘致、産業振興策と一体となった適正な土地利用の誘導に取り組むことで、たくさんの人が交流するにぎわいに満ちたまち、多くの企業が立地する産業活動が盛んなまちの実現を目指します。



市民生活

- 市民がみんなで支え合うまちを目指します
- 健康で豊かな心を育むまちを目指します
- 安心して安全に暮らせるまちを目指します

大牟田市では、地域活動とまちづくり政策が連動することで市民活動しやすい都市環境を整え、スポーツや文化、余暇活動しやすい健康的で文化的なまち、居住地の防災性の強化や市民の自助・共助の精神を活かした地域防災力の向上によってずっと住み続けられるまちを目指します。



都市環境

- 居住性に優れたまちを目指します
- 個性豊かな魅力あふれるまちを目指します
- 自然豊かな愛着のあるまちを目指します

大牟田市では、市民が便利に豊かな生活を送ることができる居住性に優れた市街地の形成を目指します。

都市の個性や魅力は、これまでの歴史や文化によって醸し出されるものであるため、本市固有の歴史や文化を最大限に活用した魅力あふれるまちを目指します。また、本市を取り囲む豊富な自然は、生活に豊かさやすらぎを与える重要な役割を担うため、海や河川、豊富な緑地を守り・活用した愛着のあるまちを目指します。



2-3 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定めるものとします。

①既存集落の活力の維持

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、地区拠点に位置付けた区域については、既存集落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 市街化調整区域の在り方

(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相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、農地の多く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、市街地とつな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、人口減少や少子高齢化が進む中においても、市民にとって利便性が高く、効果的・効率的な都市経営を実現し、長期的に都市の活力が維持できる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていく必要があることから「立地適正化計画」や「地域公共交通網形成計画」を策定するとともに、「都市計画マスタープラン」の改定を行っています。

この都市計画マスタープランの土地利用方針では、環境負荷が少なく、多様な世代が快適で魅力ある都市生活を身近な街なかで送ることができる「コンパクトな都市づくり」を目指すこととしており、本市の都市構造は、今後の人口減少や高齢化の進展を見据え、高齢者や子育て世代の誰もが買物や医療・福祉などの日常生活サービスを便利に享受できる集約型都市構造への転換を進めることとしています。そのため、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になります。

しかし、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。

(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既存集落では、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つながります。

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付けられた地区や一定規模以上の住宅が集まる既存集落に対して、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既存集落では、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既存集落においては、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既存集落については、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付けがされており、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、当該地域内人口に適した規模とします。

また、これら以外の既存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。



▲上内校区の既存集落



▲櫛野校区の既存集落

(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付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活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既存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農地や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ないこととします。



▲道の駅おおむた



▲道路利用者のサービス施設

(4) 産業系土地利用に対する考え方

本市の北東部には、九州縦貫自動車道の南関 IC に近接し交通利便性を活かした工業団地（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企業が集積し、周辺の自然環境と調和した良好な工業団地であり、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、既にすべ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、「にぎわい」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。



▲大牟田テクノパーク



▲新大牟田駅周辺地区

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

本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

市街化区域隣近接部 (500m以内)	<p>■地区計画 法第12条の5第1項第2号 (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 (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 (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</p>	市都市計画決定 (県協議)
	<p>■法第34条第11号の条例で定める開発行為 ・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。</p>	県条例 第4条1項
農業保全地域	<p>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。</p>	農業振興地域
	<p>整備型 ■地区計画 法第12条の5第1項第2号 (上記記載内容と同じ)</p>	市都市計画決定 (県協議)
	<p>■法第34条第12号の条例で定める開発行為 イ 集落の活性化を目的とする区域(集落活性化タイプ) ・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。</p>	県条例 第6条1項1号
	<p>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) ・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、活き活きとし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。</p>	
	<p>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) 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。 ・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 ・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 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。 ・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 ・建築物の用途：特定の流通業務施設 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。 ・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 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。</p>	
環境保全地域	<p>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。</p>	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	<p>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。</p>	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における市街化調整区域の土地利用方針では、原則として市街化の抑制を図るものとしますが、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ることとしています。

このようなことから、市街化調整区域で許容すべき開発と対応策を「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」の4つの観点で整理するものとします。

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	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、又は地区計画の活用
	産業団地等個別計画によるもの	個別計画によるものは地区計画の活用により法第34条第10号で対応
居住環境の改善	既存住宅の敷地拡張 敷地の分割	法34条第11号（県条例第4条第1項）、法34条第12号（県条例第6条第1項第1号）の区域指定、又は地区計画の活用
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）	生活拠点に位置付けられた既存集落については、法34条第12号（県条例第6条第1項第1号）の区域指定、又は地区計画の活用
既存集落の活力の維持	一般住宅等	法34条第11号（県条例第4条第1項）、法34条第12号（県条例第6条第1項第1号）の区域指定、又は地区計画の活用

【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活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既存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宅地においては、一部を除き、敷地の拡張や複数棟の建築ができませんので、これらを許容することで、例えば、隣の空き地を購入し子世帯の住宅を建築する等の行為が可能となるなど、既存集落内の居住環境の改善を図ります。

【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既存集落については、都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置付けをしているため、周辺居住者のための都市機能の立地が必要であることから、第2種低層住居専用地域で認められる規模の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、既存集落の都市機能の維持・増進を図ります。

【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、第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顕在化している既存集落において、人口維持を図るため当該集落以外の居住者による戸建住宅等の建設を許容することで、既存集落の活力の維持を図ります。

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

3-4 地域別の整備・保全の方向性

(1) 吉野地域（上内・吉野・倉永）

- ・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、「にぎわい」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活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付けられた上内地区拠点周辺の既存集落については、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法第34条第12号の区域指定の検討及び地区計画の活用を検討します。
- ・地域内のまとまった既存集落については、人口減少による地域コミュニティの維持などが課題となっていることから、既存集落の維持を目的とした法第34条第11号及び第12号の区域指定の検討または地区計画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。



▲みかん畑と既存集落



▲田園地域の既存集落

(2) 手鎌地域（手鎌・明治）

- ・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場所として活用を図ります。
- ・地域内のまとまった既存集落については、人口減少による地域コミュニティの維持などが課題となっていることから、既存集落の維持を目的とした法第34条第11号及び第12号の区域指定の検討または地区計画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。



▲黒崎山と昭和開の干拓地



▲良好な自然環境を有する甘木山周辺

(3) 三池地域（高取・三池・羽山台・銀水）

- 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出来る場所として活用を図ります。
- 地域内のまとまった既存集落については、人口減少による地域コミュニティの維持などが課題となっていることから、既存集落の維持を目的とした法第34条第11号及び第12号の区域指定の検討または地区計画の活用を検討します。



▲三池山と優良農地



▲臥龍梅

(4) 中央地域（大正・中友・大牟田中央・白川・平原）

- 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・駛馬地域（天の原・玉川・駛馬）

- 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付けられた玉川地区拠点周辺の既存集落については、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法第34条第12号の区域指定の検討及び地区計画の活用を検討します。
- 地域内のまとまった既存集落については、人口減少による地域コミュニティの維持などが課題となっていることから、既存集落の維持を目的とした法第34条第11号及び第12号の区域指定の検討または地区計画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。

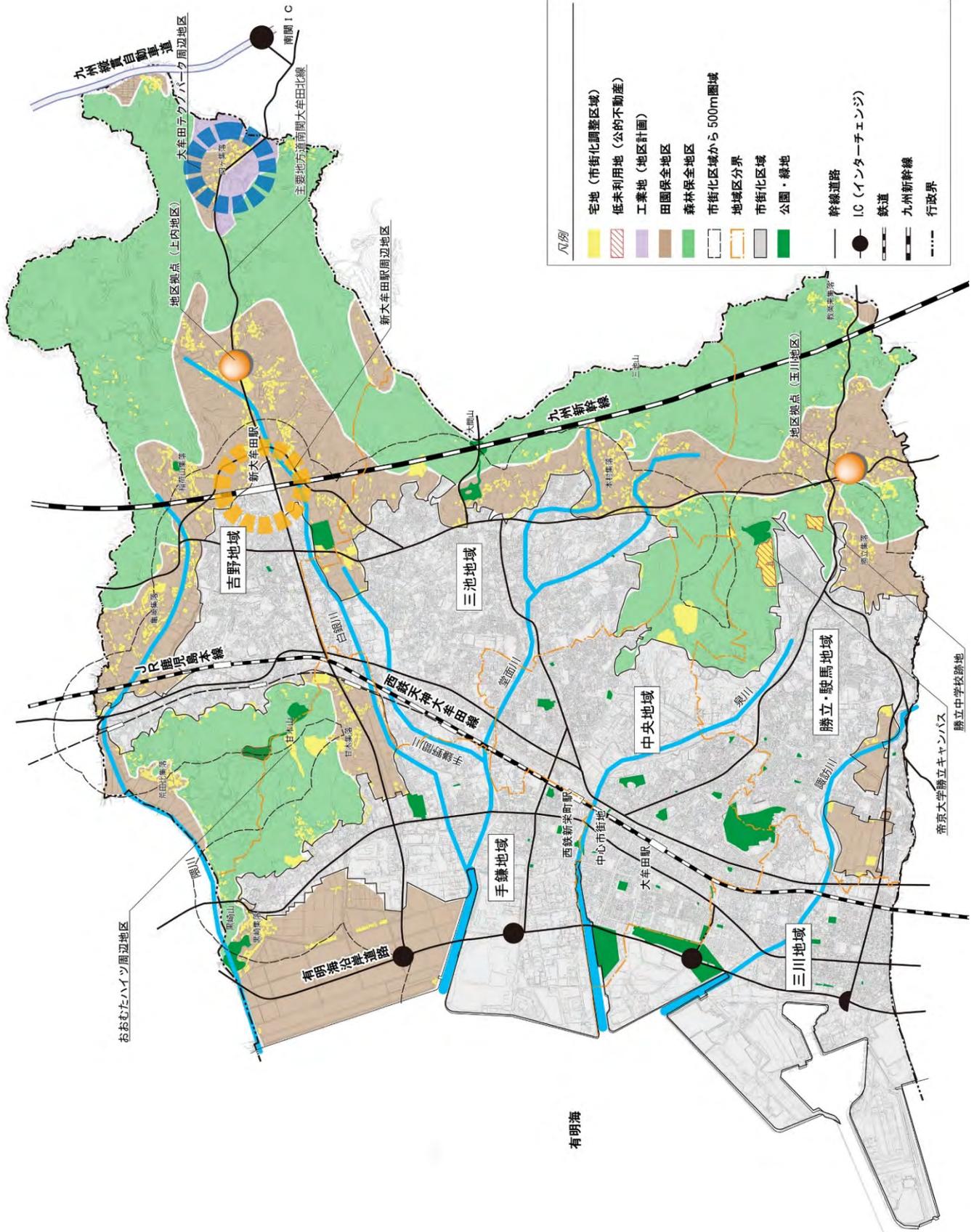


▲田園地域の既存集落



▲土穴のエノキ

市街化調整区域土地利用方針図



- 序章
- 第1章
- 第2章
- 第3章**
- 第4章
- 第5章

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、緑豊かな自然環境の保全・活用を図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。このため市街化調整区域で開発行為等を行う場合は、都市計画法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。

指定された道路沿道では、ドライブイン等の休憩所やガソリンスタンド等の給油所のほか、道路管理施設の建築が可能となります。

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。



▲市街化調整区域の既存集落



▲大牟田テクノパーク

(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未満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、農林漁業用の建物など一部を除き、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 (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
	自然公園	建築物の新築や土地の形質の変更などを行おうと 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おうと する者は市長の許可が必要	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 地区	建築物の新築や土地の形質の変更などを行おうと 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を図る必要があるため、農業上の土地利用の位置付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るため、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。



▲農業振興地域 農用地



▲農業振興地域 農用地

(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するため、森林法等にも基づき森林の保全を図ります。

①地域森林計画対象民有林

森林法第5条に基づき、県知事が5年ごとに10年を1期としてたてる地域森林計画の対象となる民有林のことで、民有林とは国が所有する国有林以外の森林を指します。民有林には個人や法人が所有する私有林のほか、都道府県や市町村が所有する公有林も含まれます。

地域森林計画対象民有林において、立木の伐採や開発行為を行う場合は、県知事の許可や市長への届出が必要です。

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、休養および教化に資することを目的として、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。



▲矢部川県立自然公園



▲地域森林計画対象民有林

(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「地域の意見を踏まえ、実情に応じた河川整備」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付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。



▲水と緑のネットワークを構成する白銀川



▲優良農地と隈川

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、企業（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り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既存集落において、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。



▲地域住民の話し合い 【まちづくり懇談会：地域の課題と今後のまちづくりについて】

（1）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。

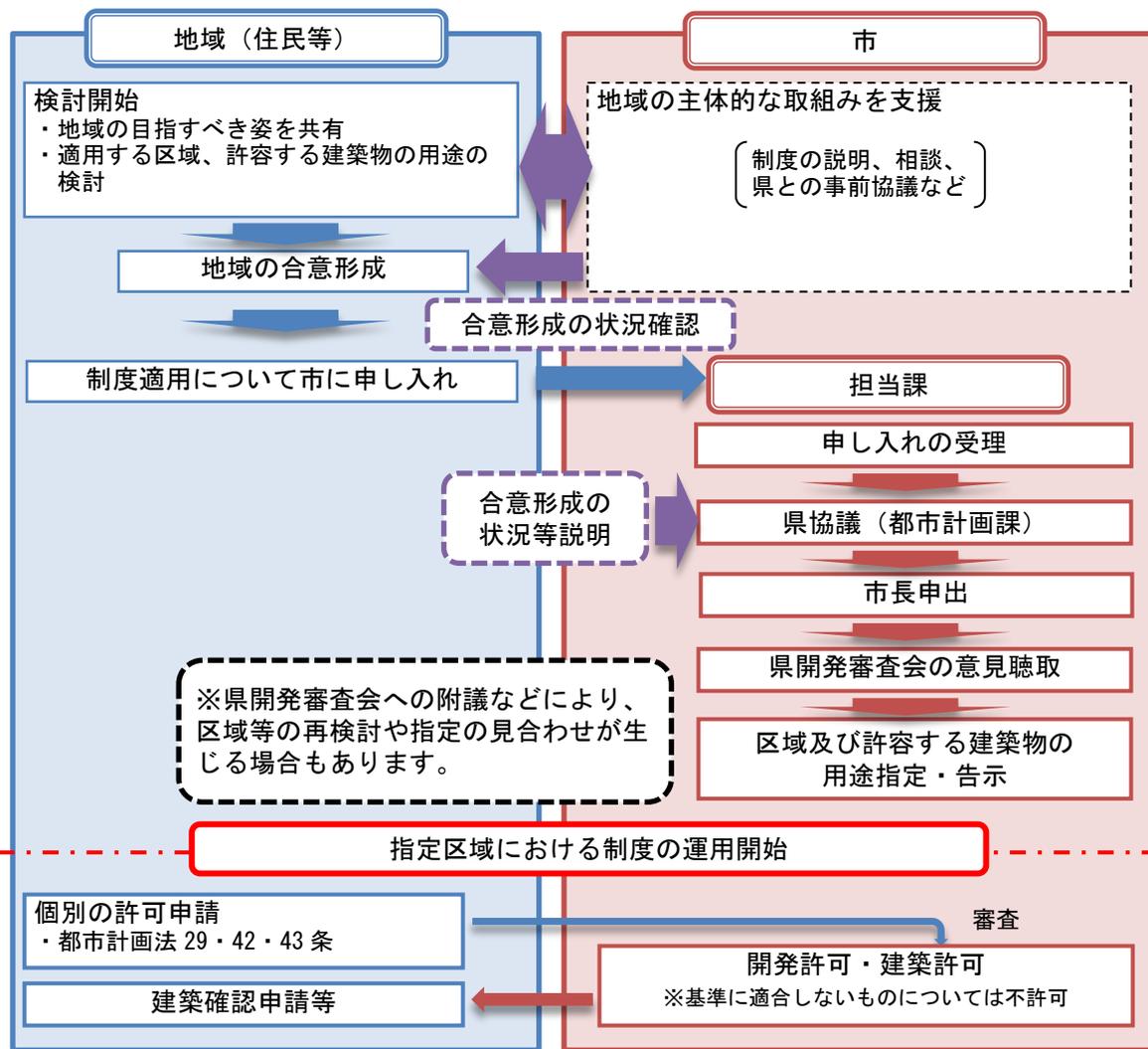
市は、都市計画マスタープラン及び上位計画である「大牟田市総合計画」、「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、その他各関連計画等の都市計画に関する基準に適合しているか、提案された内容の妥当性を検討し、必要に応じて都市計画の決定又は変更を行います。

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

法第34条第11号、第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既存集落において「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、地域の特性や取り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。

■都市計画法第 34 条第 11 号、第 12 号に基づく区域指定の流れ

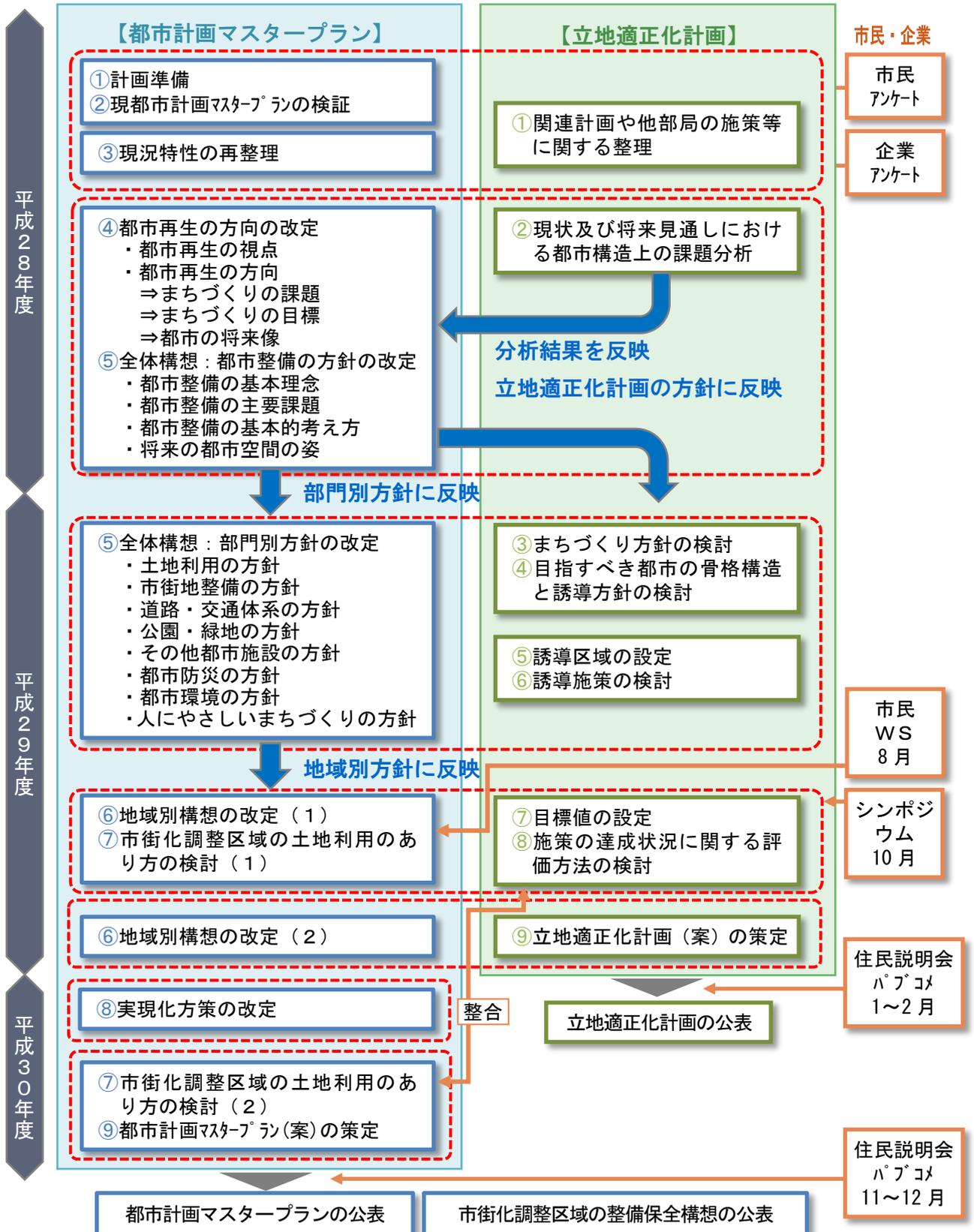


參考資料

参考資料

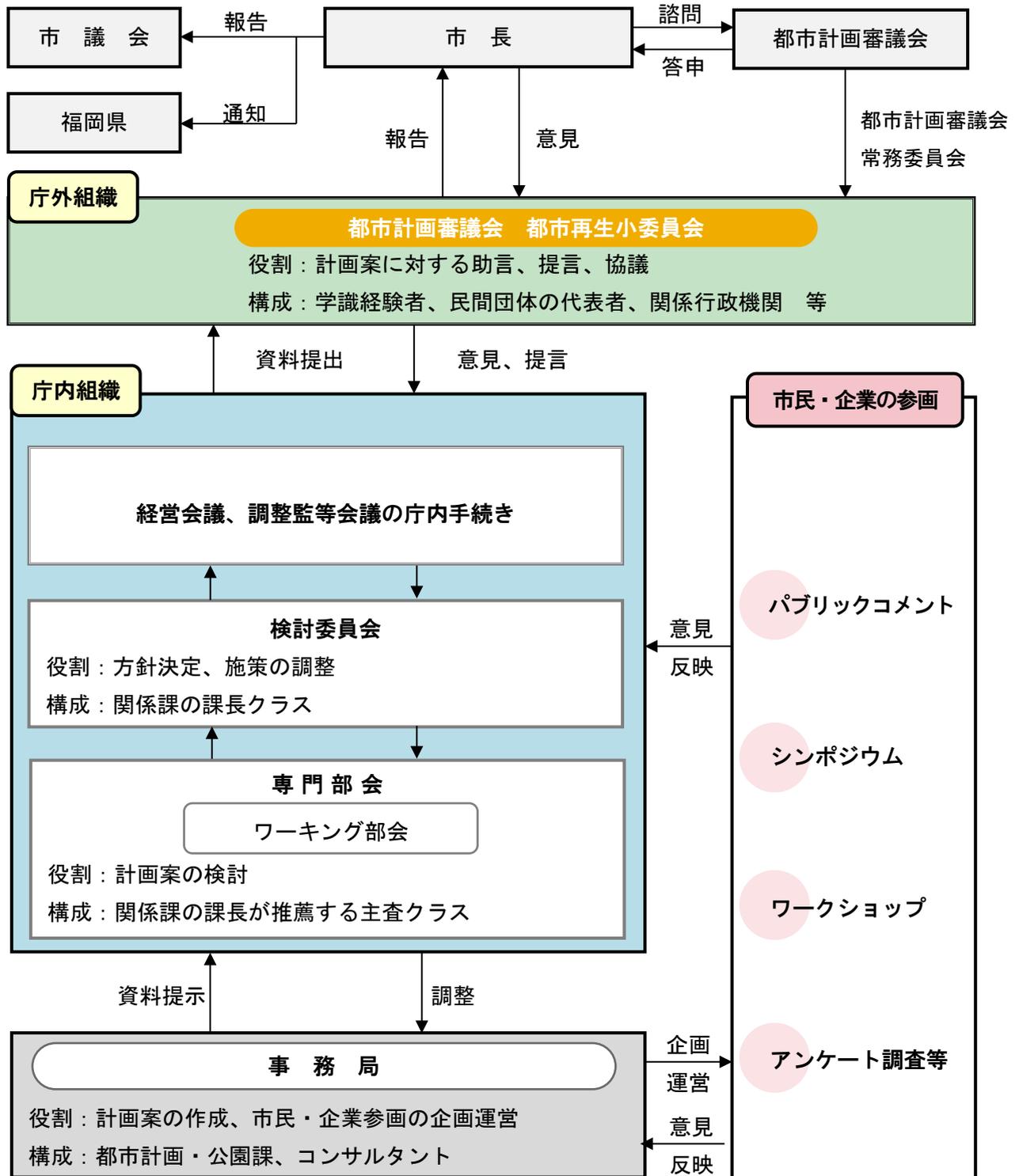
1. 計画の策定スケジュール

本市では、都市計画マスタープランの改定に合わせ、立地適正化計画の策定を並行して進めてきました。また、市街化調整区域の整備保全構想も策定しました。以下に検討スケジュールを示します。



2. 計画の策定体制（再掲）

計画策定にあたっては、市民や企業の意見を反映させながら、地域公共交通をはじめとする医療・福祉、中心市街地活性化などの多岐にわたる分野の関係者との合意形成を図るという観点から、庁内の関係各課で構成する「検討委員会」や「専門部会」、庁外の学識経験者・民間団体など多様な関係者で構成された「都市計画審議会 都市再生小委員会」を設置し、横断的な体制で取り組みました。



3. 計画の策定経緯

	策定の経過	都市再生 小委員会	経営会議	検討委員会	ワーキング 部会	市民意向把握
平成28年度	第1回検討委員会			8/4		
	第1回ワーキング部会				8/29	
	市民意向調査					10/3~10/18
	第2回ワーキング部会				11/8	
	第2回検討委員会			11/18		
	経営会議		11/29			
	第1回都市再生小委員会	12/6				
	企業意向調査 (都市機能増進施設)					1/14~1/23
	企業意向調査 (製造業・運輸業)					1/20~1/30
	第3回ワーキング部会				2/2	
	第3回検討委員会			2/13		
	経営会議		2/21			
	第2回都市再生小委員会	3/28				
	平成29年度	第4回ワーキング部会				4/21
国土交通省への状況報告				5/11		
第5回ワーキング部会					5/15	
第6回ワーキング部会					6/26	
第4回検討委員会				7/12		
経営会議			8/1			
第1回市民ワークショップ						8/1~8/10
第3回都市再生小委員会		8/7				
第2回市民ワークショップ						8/22~8/29
第7回ワーキング部会					9/25	
コンパクトなまちづくり シンポジウム						10/1
第5回検討委員会				10/13		
国土交通省への状況報告					10/26	
経営会議			10/31			
第8回ワーキング部会					11/13	
第4回都市再生小委員会		11/14				
第6回検討委員会				11/30		
経営会議			12/26			
第5回都市再生小委員会		1/16				
説明会						1/22~1/29
都市計画審議会				3/28		
立地適正化計画の策定				3/30		
平成30年度	第9回ワーキング部会				5/11	
	第10回ワーキング部会				6/21	
	第7回検討委員会			7/13		
	経営会議		7/31			
	第6回都市再生小委員会	8/10				
	第11回ワーキング部会				10/3	
	第8回検討委員会			10/19		
	経営会議		11/3			
	第7回都市再生小委員会	11/22				
	パブリックコメント					11/28 ~ 12/27
	経営会議		1/8			
都市計画審議会				1/16		

4. 各委員名簿

(1) 都市再生小委員会名簿

種別	分野	氏名	所属
委員 (5名)	都市計画審議会 会長	大森 洋子	久留米工業大学建築・設備工学科 教授
	都市計画	加藤 浩司	有明工業高等専門学校建築学科 准教授
	農業	古賀 正廣	大牟田市農業委員会 会長
	商工業	奥蘭 征裕	大牟田商工会議所 専務理事
	福岡県	野上 和孝	福岡県 都市計画課長
専門委員 (5名)	福祉	堺 裕	帝京大学 福岡医療技術学部 教授
	交通	吉武 哲信	国立大学法人 九州工業大学 工学部教授
	医療	松尾 聡明	大牟田医師会 事務局長
	福祉	内田 勉	社会福祉協議会 事務局長
	子育て	坂口 明夫	大牟田市子ども・子育て会議 委員

- ・会長・・・大森 洋子
- ・庶務・・・大牟田市都市整備部都市計画・公園課 都市計画担当



(2) 庁内組織名簿

	検討委員会	ワーキング部会
	職名	職名
委員長	都市整備部長	都市計画・公園課長
副委員長	都市計画・公園課長	都市計画・公園課主査
企画総務部	総合政策課長	総合政策課
	財政課長	財政課
	公共施設マネジメント推進課長	公共施設マネジメント推進課
市民部	税務課長	税務課
市民協働部	地域コミュニティ推進課長	地域コミュニティ推進課
産業経済部	産業振興課長	産業振興課
	商業・サービス業支援担当課長	
	観光おもてなし課長	観光おもてなし課
	農林水産課長	農林水産課
都市整備部	国県道路対策室長	国県道路対策室
	市街地整備課長	市街地整備課
	土木管理課長	土木管理課
	土木建設課長	土木建設課
	建築住宅課長	建築住宅課
	住宅担当課長	
	防災対策室長	防災対策室
	国土調査室長	国土調査室
環境部	環境企画課長	環境企画課
保健福祉部	健康長寿支援課長	健康長寿支援課
	障害・援護担当課長	
	子ども育成課長	子ども育成課
企業局	経営企画課長	経営企画課
教育委員会	学校再編推進室長	学校再編推進室

庶務一都市整備部都市計画・公園課

5. 市民意向の反映

(1) 市民アンケート・企業アンケートの実施

大牟田市都市計画マスタープラン及び大牟田市立地適正化計画の検討を行うにあたり、市民や企業のまちづくりに対する意向を把握するため、以下のアンケート調査を実施しました。

①市民アンケート実施概要

実施目的	今後のまちづくりに対する幅広い意向を把握し、両計画に反映させるとともに、市民に都市計画マスタープランや立地適正化計画に興味を持っていただくきっかけとするために実施
調査対象	市内に居住する18歳以上の市民2,500名
抽出方法	住民基本台帳から無作為抽出
調査方法	郵送による配布・回収
調査期間	平成28年10月3日～10月18日
有効回収数	765票
有効回答率	30.6%

②企業アンケート（製造業等）実施概要

実施目的	製造業・運輸業を対象として、市内における企業活動の状況把握や今後のまちづくりに対する企業意向を把握するために実施
調査対象	市内の製造業・運輸業219企業
抽出方法	商工会議所による抽出
調査方法	郵送による配布・回収
調査期間	平成29年1月20日～1月30日
有効回収数	56票
有効回答率	25.6%

③企業アンケート（都市機能増進施設）実施概要

実施目的	都市機能増進施設として想定される、スーパー等の生鮮三品取扱店、医療施設、福祉施設、子育て施設（保育所、幼稚園等）の事業者を対象として、今後の市内における企業活動意向やまちづくりに対する意見を把握するために実施
調査対象	市内で操業しているスーパー等の生鮮三品取扱店、医療施設、福祉施設、子育て施設（保育所、幼稚園等）の事業者377企業
抽出方法	庁内資料及びiタウンページより算出
調査方法	郵送による配布・回収
調査期間	平成29年1月14日～1月23日
有効回収数	106票
有効回答率	28.1%

(2) まちづくり懇談会（市民ワークショップ）の開催

計画の策定にあたり、市民意向の反映に努めるため、まちづくり懇談会（市民ワークショップ）を開催しました。

第1回まちづくり懇談会	STEP1 まちの〇と×を“知る”！
手鎌地域：8/1（火）19：00～ 吉野地域：8/2（水）19：00～ 勝立地域：8/3（木）19：00～ 中央地域：8/4（金）19：00～ 三池地域：8/9（水）19：00～ 三川地域：8/10（木）19：00～	(1) まちづくり懇談会の趣旨説明 (2) 都市計画マスタープランの説明 (3) 地域の課題抽出（グループワーク） (4) 成果発表（グループ別）



▲写真：勝立・駿馬地域の様子



▲写真：中央地域の様子



▲写真：手鎌地域の様子

第2回まちづくり懇談会	STEP2 まちの方向性とやるべきことを“語る”！
中央地域：8/22（火）19：00～ 吉野地域：8/23（水）19：00～ 勝立地域：8/24（木）19：00～ 三川地域：8/25（金）19：00～ 三池地域：8/28（月）19：00～ 手鎌地域：8/29（火）19：00～	(1) 前回のまちづくり懇談会成果の振り返り (2) 住みよいまちを目指して（グループワーク） (3) 成果発表（グループ別）



▲写真：三池地域の様子



▲写真：三川地域の様子



▲写真：吉野地域の様子

▼ワークショップニュース（表）

▼ワークショップニュース（裏）

(3) コンパクトなまちづくりシンポジウムの開催

人口減少や高齢化などの社会問題に対応した持続可能なこれからのまちづくりを考えるシンポジウムを開催し、約100名の方に参加いただきました。

シンポジウムでは、「コンパクトなまちづくり」をテーマに基調講演、事例発表、パネルディスカッションを行い、これからの大牟田のまちづくりについて考えました。

○日時：平成29年10月1日（日）13:00～16:00

○場所：ホテルニューガイア オームタガーデン 平安の間

第1部 基調講演

「コンパクトなまちづくりを考える」

筑波大学大学院 システム情報系 社会工学域 教授 谷口 守 氏

第2部 事例発表

「みんなで支えあいのまち『おおむた』を目指して」

～生活困窮者レスキュー事業の実践～

大牟田市社会福祉法人地域公益活動協議会 運営委員長 坂口 明夫 氏

「未来都市 大牟田のまちづくり」～誰もが暮らしやすく～

大牟田市副市長 坂田 昌平

第3部 パネルディスカッション

「ずっと住み続けられる魅力あるまちづくり」

コーディネーター：大森 洋子氏（久留米工業大学 教授）

パネリスト：谷口 守氏（筑波大学大学院 システム情報系 社会工学域 教授）

坂口 明夫氏（大牟田市社会福祉法人地域公益活動協議会 運営委員長）

城 博志氏（大牟田商工会議所 商業振興委員会 委員長）

坂田 昌平（大牟田市副市長）



▲坂田副市長からの挨拶



▲パネルディスカッションの様子

(4) 説明会の開催

- ◆立地適正化計画（素案）及び都市計画マスタープランの改定の内容について、周知及び市民意見を聴取するため、説明会を開催しました。

開催期間：平成30年1月22日（月）～平成30年1月29日（月）

参加者数：延べ23名（内 男性：19名、女性：4名）

会 場：中央地区公民館、三川地区公民館、勝立地区公民館、吉野地区公民館、三池地区公民館、手鎌地区公民館

- ◆都市計画マスタープラン（素案）及び市街化調整区域の整備保全構想（素案）の内容について、周知及び市民意見を聴取するため、説明会を開催しました。

開催期間：平成30年11月28日（水）～平成30年12月6日（木）

参加者数：延べ43名（内 男性：34名、女性：9名）

会 場：中央地区公民館、三川地区公民館、勝立地区公民館、吉野地区公民館、三池地区公民館、手鎌地区公民館

(5) パブリックコメントの実施

都市計画マスタープラン（素案）及び市街化調整区域の整備保全構想（素案）の内容に対する市民意向を広く聴取するため、平成30年11月28日～12月27日の期間、パブリックコメントを実施したところ、1名の方から延べ6件の意見をいただきました。

6. 都市計画法第34条各号一覧（都市計画法において許可を得ることができる開発行為）

都市計画法第34条に規定された市街化調整区域内で可能な開発行為		福岡県の条例・基準による規定			
第1号	市街化調整区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	対価項目	開発可能な用途	開発要件	開発可能な場所
第1号	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	(1) 主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等(令第22条第6号に該当するものを除く。)	【公益上必要な建築物】 ・広域的見地から立地が望ましいとする市長の意見書がある ・保育所・幼稚園・診療所・通所系福祉施設等 【日常生活のために必要な店舗】 ・集落居住者が利用する小売業・修理業・美容業・はり・灸・按摩業等に供する店舗 ・自動車修理工場、ガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設等	・申請者は、自ら営む者に限る ・開発区域面積は、自動車修理工場を除き500㎡未満 ・物品販売店舗の延床面積は150㎡未満 ・9m以上の国道及び主要地方道に接しない	・既存集落内の土地（市街化調整区域内において建築物の敷地が連たん（建築物の敷地相互間の距離が100m以内）し、住居系建築物の敷地が40㎡以上含まれる） ・物品販売店舗の場合は、幅員9m以上の国道又は主要地方道及びこれらの側道に接していないこと
第2号	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用に必要となる建築物又は第一種特定建築物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(2) 当該市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用に必要となる建築物又は第一種特定建築物	・鉱物の採鉱、選鉱、深鉱作業、鉱山開発事業の用に供するもの ・産出する原材料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業 ・観光資源の有効な利用に必要となる施設、観光価値を維持するための施設（周辺環境を著しく損なうものを除く）	—	—
第3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業用の建築物及び第一種特定建築物	本号に基づき政令が未設定であるため、許可される開発はなし	—	—
第4号	農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの、建築物又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要となる建築物若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為	(4) 農林漁業用建築物(法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの)又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定建築物	・畜産食品製造業、水産食品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農業保存食品製造業、動植物油脂製造業、精糖・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、てん粉製造業、一般製材業、倉庫業等	・農産物処理加工等については、市街化調整区域内で生産されたもので、速やかに処理又は加工する必要性があること	・農内市街化調整区域
第5号	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九條第一項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところにより設定され、又は移転された同法第二條第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う開発行為	(5) 農林業等活性化基盤施設	・特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づき所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う開発行為	—	・農内市街化調整区域
第6号	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者その他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業者の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定建築物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(6) 中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物若しくは第一種特定建築物	・県が（独）中小企業基盤整備機構の貸付を受けて中小企業の店舗等の集団化事業に必要な資金の貸付を行う事業（同機構が県から貸付を受けて中小企業の集団化事業を行う場合）など	・県が国又は（独）中小企業基盤整備機構と一体となって助成するもの	・農内市街化調整区域
第7号	市街化調整区域内外において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定建築物、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(7) 既存工場と密接な関連を有する事業用建築物又は第一種特定建築物	・既存工場の「事業の効率化を図るため」必要な場合でなければならず、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大を伴う場合でも良い ・申請時における既存工場の敷地に許可を受けていないこと。（平成19年11月29日までに許可を受けたものを除く）	・密接関連施設の敷地は、原則として既存工場の敷地に隣接 ・生産物の原料又は部品の50%以上を既存工場に依存する ・既存工場の拡大の場合は元の面積の1.5倍以内	・農内市街化調整区域
第8号	政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定建築物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものであるもの、建築物又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(8) 火薬庫である建築物又は第一種特定建築物	・火薬類の貯蔵・処理に供する火薬庫の建築等を目的とするもの	—	・農内市街化調整区域

都市計画法第34条に規定された市街地調整区域内で可能な開発行為		福岡県の条例・基準による規定		開発可能な場所	
第9号	前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街地調整区域内において建築し、又は建設すること困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	対称項目	開発可能な用途	開発要件	開発可能な場所
第9号	前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街地調整区域内において建築し、又は建設すること困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(9) 道路管理施設、休憩所、給油所等である建築物又は第一種特定工作物及び火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造所である建築物	<ul style="list-style-type: none"> 高速自動車国道等において、道路の維持、修繕のために道路管理者が設置する道路管理施設 ドライブイン（モーテルやコンビニなどは含まない） バス停利用者の休憩所 バス停利用者の休憩所にコンビニを併設する場合 ガソリンスタンド、液化石油ガススタンド、水素スタンド 	<ul style="list-style-type: none"> 休憩所及び給油所は、幅員9m以上の国道又は主要地方道（路線指定した市街地に限る） ドライブインは客席数の半分以上の駐車場を確保 コンビニは150m以下（待合所部分を除く） 	<p>該当市街地：大牟田市、小郡市、筑紫野市、糸島市、新宮町、刈田町、福津市</p>
第10号	地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(10) 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物		県内市街地調整区域	地区計画指定区域
第11号	市街地調整区域内に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街地調整区域と一体的な日常生活圏を構成している認められる地塊であつておおむね五十以上の建築物（市街地調整区域内に存するものを含み）が連綿と存在している地塊のうち、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、予定建築物等の用途が、隣接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	(11) 条例第4条第1項に基づき指定区域内における開発行為 （市街地調整区域と一体的な生活圏で50戸以上の建築物が連綿と存する地域での条例で定める開発）	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての専用住宅のみ 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地調整区域からおおむね500mの範囲内 敷地面積の最低制限は200㎡ 建築物の高さは12m 外壁の後退距離は1m以上 下水道処理区域外は合併浄化装置によること 	<p>建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連綿と存在している地域内（市街地調整区域から500mの範囲内に存するものを含み、うち25以上が市街地調整区域から500mの範囲内に存するものに限る。）</p>
第12号	開発区域の周辺における市街地を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街地調整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等の用途を限り定められたもの	(12) 条例第6条第1項第1号に基づき指定区域内における開発行為 （市街地促進のおそれがない、市街地調整区域では困難・不適当な条例で定める開発）	<p>ア 集落の活性化を目的とする区域（表1項）</p> <p>イ 自然環境と営農環境の調和を目的とする区域（表2項）</p> <p>ウ 沿道の利便を目的とする区域（表3項）</p> <p>エ 流通業務施設の整備又は地域産業の振興を目的とする区域（表4項）</p> <p>オ 農家又は非農家の分家住宅（表5項）</p> <p>カ 既存集落内の自己用住宅（表6項）</p> <p>キ 収用対象事業の施行に伴う転居に係る自己用住宅（表7項）</p> <p>ク 大規模既存集落内の分家住宅（表8項）</p> <p>コ 大規模既存集落内の自己用住宅（表9項）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市街地調整区域からおおむね500mの範囲内 4m以上の道路が整備され、4m以上の道路に接続している 排水処理施設 市民農園に隣接・近接し、市民農園と同規模以下である 幅員9m以上の国道又は主要地方道で市長が指定した路線 排水処理施設 150m以下 流通業務施設：4車線以上の道路、IC周辺の9m以上の道路 地域産業の振興：9m以上の国道又は主要地方道 排水処理施設 1市街地調整区域が原則 	<p>建築物の敷地相互間の距離が50m以内で、住居系建築物の敷地が40以上含まれる</p>
第13号	条例第6条第1項第2号に基づき指定区域内における開発行為 （市街地促進のおそれがない、市街地調整区域では困難・不適当な条例で定める開発）	(13) 条例第6条第1項第2号に基づき指定区域内における開発行為 （市街地促進のおそれがない、市街地調整区域では困難・不適当な条例で定める開発）	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての専用住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積は500㎡以下 建築物の高さは12m 外壁の後退距離は1m以上 	<p>建築物の敷地相互間の距離が100m以内で、住居系建築物の敷地が40以上含まれる</p>

都市計画法第34条に規定された 市街化調整区域内で可能な開発行為		福岡県の条例・基準による規定		開発可能な場所	
第13号	区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有して起算して六月以内国土交通省令で定められた事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）	開発可能な用途	開発要件	市街化調整区域	開発可能な場所
第14号	前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれなく、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当と認められる開発行為	<p>(14) 既存の権利者の開発行為</p> <p>(15) 開発審査会の議を経て認められる開発行為（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、準公益的な施設、指定区域内における大規模な流通業務施設、技術先端型業種の工場等、大規模既存集落内の小規模工場等（大規模既存集落内の公営住宅など）</p>	<p>・本号の権利とは、土地の所有権又は所有権以外の土地利用に関する権利をい、借地権は該当するが抵当権、先取特権等は該当しない</p> <p>・該当する開発行為は、自分が住むための専用住宅や企業が自社の工場を建てる場合のことで、社員用住宅や貸店舗、老人ホーム等は含まれない</p> <p>・既存権利者の届出は、市街化調整区域に指定されてから6ヶ月以内に知事に届出しておく必要がある</p> <p>・本号の開発行為は、市街化調整区域に指定されてから5年以内に完了しなければならない</p> <p>ア 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</p> <p>イ 社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設</p> <p>ウ 既存事業所等の社宅、寮等</p> <p>エ 準公益的な施設（地区集会所、集落青年会館、公民館等）</p> <p>オ 指定区域内における大規模な流通業務施設</p> <p>カ 技術先端型業種の工場等（医薬品製造業、通信機械器具・関連機械器具製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機会器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等の技術先端型業種の工場又は研究所）</p> <p>キ 大規模既存集落内の小規模工場等</p> <p>ク 大規模既存集落内の公営住宅</p> <p>ケ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める産業廃棄物処理施設</p> <p>コ 農紛争防止条例に定める産業廃棄物処理施設</p> <p>サ 条例第6条第1項第1号の表ハ項に基づく指定区域内の農林漁業生産物直売所</p> <p>シ 医療施設（病床200床未満）</p> <p>ス 調剤薬局</p> <p>セ 社会福祉施設（入所・通所人員が200人未満のもの又は更生保護事業の用に供する施設）</p> <p>ソ 介護老人保健施設（入所人員が200人未満）</p> <p>タ 有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅を含む）</p> <p>チ 学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育施設、特別支援学校、高等専門学校）</p> <p>ツ その他の建物</p>	<p>市街化調整区域</p>	<p>—</p>
第14号	前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれなく、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当と認められる開発行為	<p>(15) 開発審査会の議を経て認められる開発行為（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、準公益的な施設、指定区域内における大規模な流通業務施設、技術先端型業種の工場等、大規模既存集落内の小規模工場等（大規模既存集落内の公営住宅など）</p>	<p>・収用事業の対象者のみ</p> <p>・市街化調整区域住民の日常の宗教的生活に関連した施設のみ</p> <p>・市街化調整区域での立地がやむを得ないもの</p> <p>・町内会、自治会等が運営する施設</p> <p>・4車線以上の道路もしくは高速自動車国道等の100m以上の道路</p> <p>・周辺の土地利用状況、交通、雇用等を総合的に勘案してやむを得ないと認められるもの</p> <p>・生産したものの販売先がないこと</p> <p>・同市町内に直売所がないこと</p> <p>・区域マス、市マスに即したものの市長の意見書、所管部局調整</p> <p>・市街化区域から500m範囲外（病院に隣接する場合は除外）</p> <p>・区域マス、市マスに即したものの市長の意見書、所管部局調整</p> <p>・区域マス、市マスに即したものの市長の意見書、所管部局調整</p> <p>・既存の病院、老人ホームに隣接</p> <p>・利用権方式又は賃貸方式のみ</p> <p>・自ら業務を営むものに限る</p> <p>・区域マス、市マスに即したものの市長の意見書、所管部局調整</p>	<p>市街化調整区域</p>	<p>—</p>

市街化調整区域の新たな土地利用（集落維持型）

○市街化調整区域の人口減少について・・・

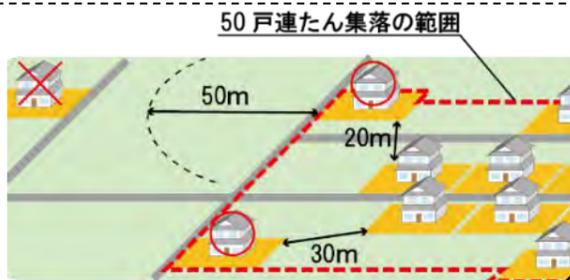
本市の市街化調整区域では、人口減少に加え、市街化区域に比べて著しい高齢化の進行や年少人口の減少等により、地域コミュニティの衰退が懸念されています。

そこで、都市計画マスタープランの見直しにおける『市街化調整区域の整備保全構想』の策定によって、既存集落における地域コミュニティの維持及び活性化を目的に、一定の区域に限定して戸建住宅を中心に建築物の立地が可能となる県条例に基づく制度が活用できるようになります。

○この制度を活用できる地域とは？

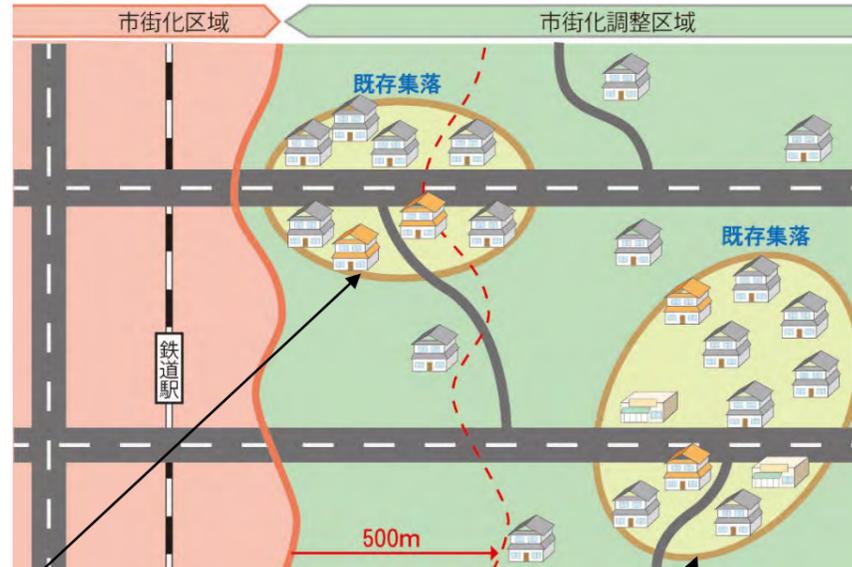
この制度を活用できる地域は、50戸連たん集落として既に一定の建築物が集積している必要があり「福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」に基づき、指定・告示がされた区域に限定されます。

【50戸連たん集落とは】
建物を有する敷地間の距離が50m以内で、50戸以上の建物が連たんして立地している集落を「50戸連たん集落」といいます。



○50戸連たん集落の指定条件は？

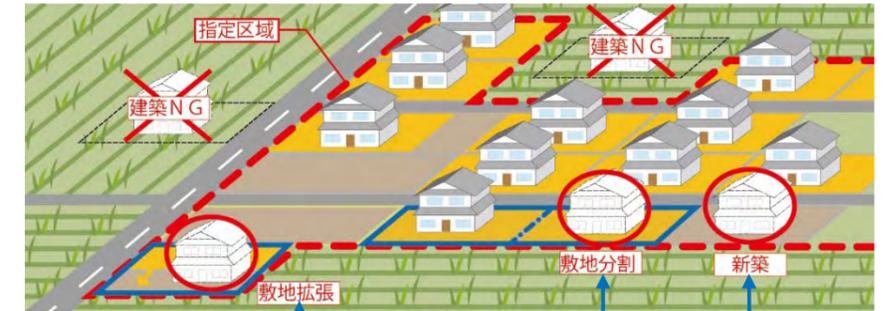
市街化区域からおおむね500mの範囲内にある50戸連たん集落（法34条11号）と、範囲外にある50戸連たん集落（法34条12号）でそれぞれの基準に適合する地域が区域指定の対象になります。



○指定区域では何が変わるの？

■既存集落の活力維持のため都市計画法第34条11号、12号による区域指定を適用した場合（11号、12号共通事項）

県条例に基づき指定・告示が行われた区域では、市街化調整区域外の居住者による一戸建て専用住宅の新築や、区域内住宅の敷地拡大・複数棟の建築が可能になります。



敷地を拡大しての建替えや敷地を分割して複数の建築物を建てることも可能になります（分割後の敷地面積は200㎡以上）

一戸建て専用住宅に限り調整区域以外の人でも建築が可能になります

- （ポイント！）
- ・自然豊かな田園集落へ移住し、暮らすことができます。
 - ・隣の空き地を購入し、子世帯の住宅を建築することができます。

※ただし、農家用住宅や都市計画法の許可を得て建てることができる建築物（分家住宅や既存集落内の自己用住宅、既存宅地制度による建築許可等）であれば建築可能となる場合もあります。

■都市計画法第34条12号による区域指定を適用した場合、上記に加え以下のとおり生活利便施設を建築することも可能となります。

- ・第2種低層住居専用地域で認められる日用品販売店舗、喫茶店、食堂など（店舗部分が150㎡以下）
- ・店舗兼用住宅（店舗部分床面積50㎡以下）の建築

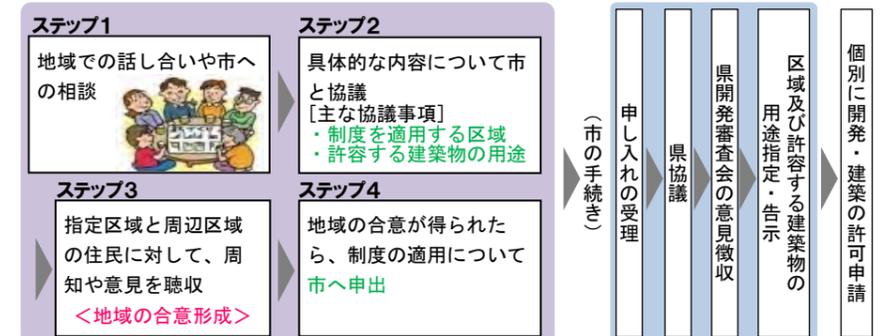


※ただし、指定区域内で認められる生活利便施設は、市長が集落の維持・個性創出の観点から必要と認める建築物の用途として『第2種低層住居専用地域』で認められる用途（共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋又は公衆浴場を除く）の中から指定したものに限り。

- （ポイント！）
- ・生活利便施設の立地が進むことで、日用品などは身近な店舗で購入できるようになります。

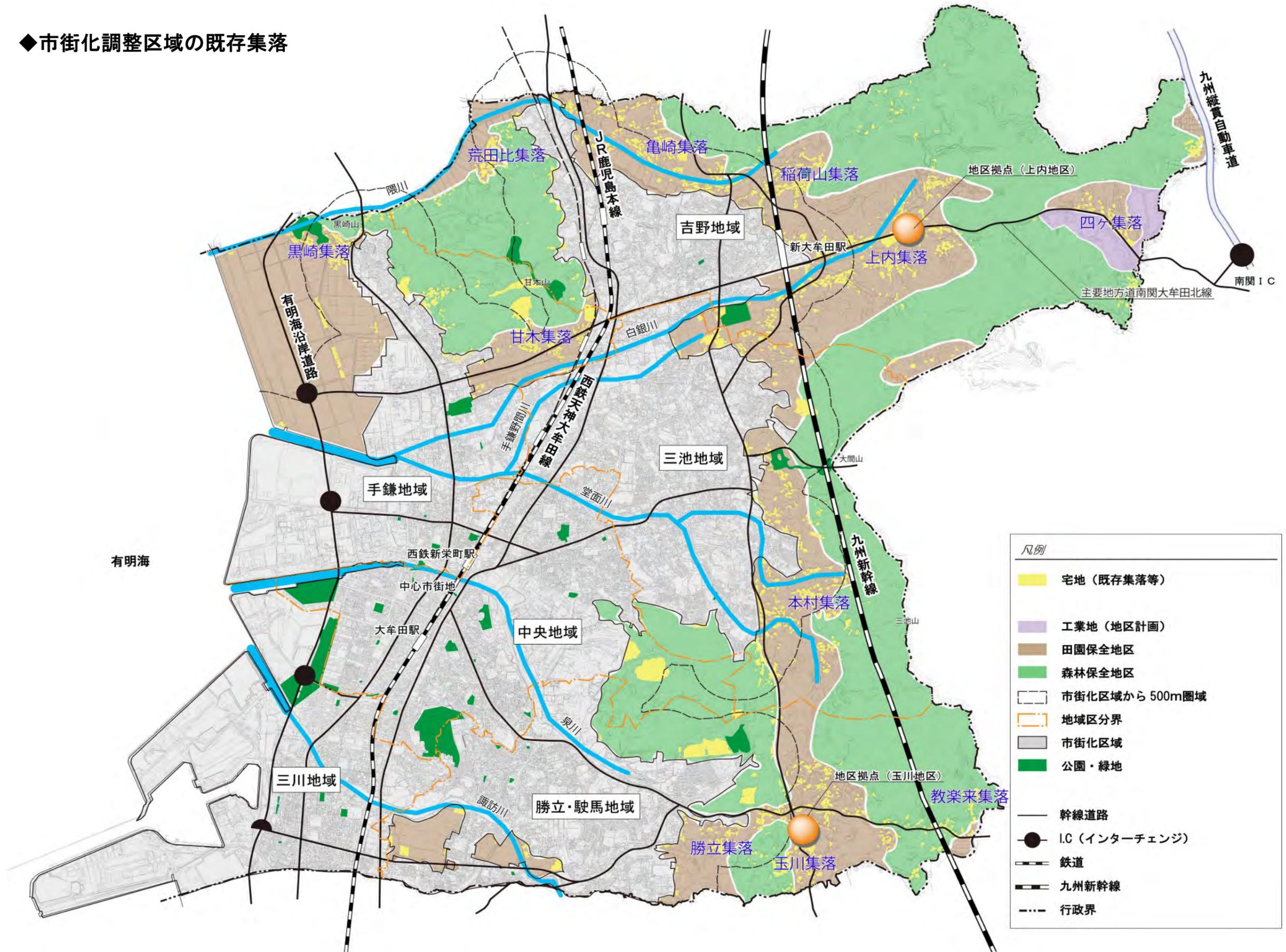
○この制度を活用するには？

この制度を活用するためには、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います。



根拠法令	都市計画法第34条11号 (福岡県条例第4条第1項の区域指定)	都市計画法第34条12号 (福岡県条例第6条第1項第1号【表イ項】の区域指定)	
目的	市街化区域に近接する地区では、既に整備されている都市基盤の有効活用が可能なることから区域を指定して戸建て専用住宅の建築を許容する。 【市街化区域から概ね500mの範囲内が対象】	既存集落において、 人口減少や少子高齢化等により集落の活力低下、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性化を図るため 、戸建て専用住宅や集落に必要な用途の建築を許容する。 【市街化区域から概ね500mの範囲外が対象】	
指定できる集落の要件	集落の衰退性	—	
	建築物の連たん性	一定の建築物が集積していること (建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連たんしている区域)	
	建築の集積度	建築物の敷地が相当程度集積していること(宅地率50%以上) (宅地率=建物の敷地面積/道路・水路等を除く区域指定面積)	
	道路の整備状況	区域内に幅員6m以上の道路があり、区域外の幅員6.5m以上の道路に接続していること	区域内に幅員4m以上の道路があり、区域外の幅員4m以上の道路に接続していること
	給水施設の整備状況	上水道の給水区域内であること	—
	排水施設の整備状況	雨水を有効に排出できる排水路が配置されていること 下水道処理区域以外は、合併処理浄化槽を設置すること	—
除外する土地	・災害の発生の恐れのある区域 ・環境上保全すべき区域(保安林、自然公園区域等)	・農用地として保全すべき区域(農用地区域、甲種農地、一種農地、二種農地)	
その他	一度指定した既存集落の拡大は不可	地権者(居住者、土地所有者、借地権者等)の同意が必要	
許容建築物	用途	①1戸建ての専用住宅 ②集落の維持の観点から必要とされるもの(第2種低層住居専用地域で認められるものの中から選択) (共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋、共同浴場は除く)	
	形態規制	敷地面積の最低限度200㎡(※法34条12号区域指定に限り既存の平均敷地面積が150㎡未満の場合は150㎡とする。) 外壁後退1m 最高高さ12m	

◆市街化調整区域の既存集落



凡例

	宅地（既存集落等）
	工業地（地区計画）
	田園保全地区
	森林保全地区
	市街化区域から500m圏域
	地域区分界
	市街化区域
	公園・緑地
	幹線道路
	IC（インターチェンジ）
	鉄道
	九州新幹線
	行政界

市街化調整区域の新たな土地利用（沿道利用型）

○市街化調整区域の幹線道路沿道について・・・

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。

○路線指定した沿道では、何ができるようになるの？

【都市計画法第34条9号】

一定規模以上の幹線道路の円滑な交通の維持を図るため、都市計画法第34条9号による路線指定を適用した場合に、以下の休憩所（ドライブイン）、給油所（ガソリンスタンド）などを建築することが可能になります。

【建築可能な施設】

- 道路管理施設、休憩所（ドライブイン）、給油所（ガソリンスタンド）



【建築条件】

- 指定された路線に接しており、当該道路から交通上支障なく出入りできること

（ポイント！）

- 道路利用者の円滑な交通を確保するため、休憩所（ドライブイン）、給油所（ガソリンスタンド）などを建築することができます。

【現在】



【路線指定後】



【都市計画法第34条12号】

都市計画法第34条9号による路線指定を適用した場合に、同法第34条12号（ハ）による区域指定を適用すれば、以下のような施設を建築することが可能となります。

（建築可能な施設）

道路管理施設、休憩所（ドライブイン）、給油所（ガソリンスタンド）、コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る。）及び農林漁業生産物の直売所

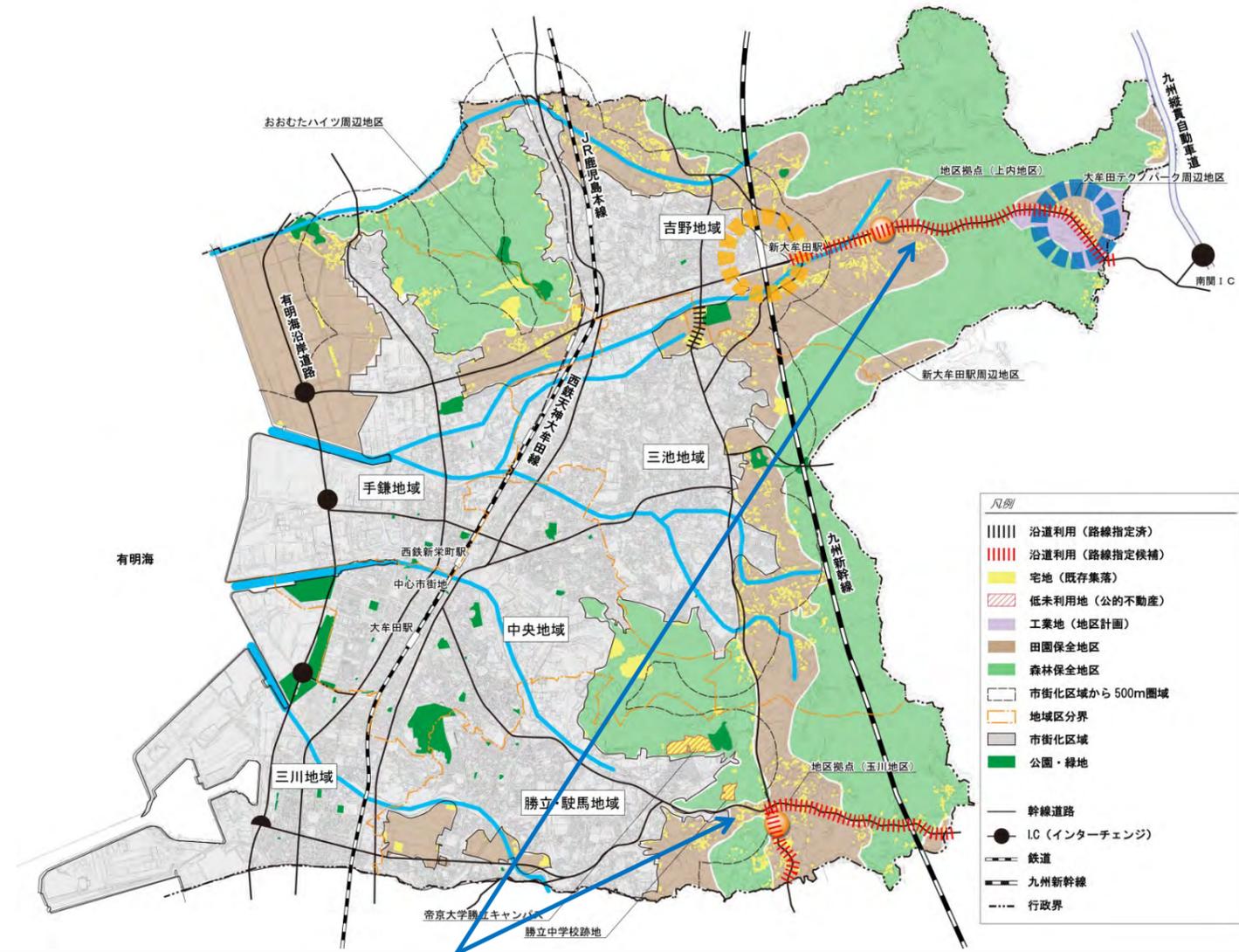
（建築条件）

- ⇒市街化区域、行政界から500mの範囲外
- ⇒規模が5千㎡以上2ha未満
- ⇒間口が500m以内



（路線指定後の区域指定によりできること）

周辺の農地などで取れた生産物を販売することができる。
市街化調整区域内の集落の生活利便性の向上を図ることができる。



根拠法令	都市計画法第34条9号	都市計画法第34条12号 （福岡県条例第6条第1項第1号【表八項】の区域指定）
目的	幹線道路沿道において、都市間移動に伴い必要とされる利便施設を許容する（沿道型）	幹線道路沿道において、都市間移動に伴い必要とされる利便施設を許容する（集約型）
指定の要件	対象となる幹線道路	9m以上の国道、主要地方道で市町が指定した路線
	開発できる沿道の区域	指定区間の沿道全域
許容建物	用途	<ul style="list-style-type: none"> 9m以上の国道、主要地方道で市町が指定した路線 市街化区域、行政界から500m以上離れていること
		<ul style="list-style-type: none"> 指定区間の沿道において以下①～④に該当する区域内 ①区域の規模は0.5ha以上2ha未満 ②延長は概ね500m以内 ③原則1路線に1区域 ④周辺に雨水を有効に排出できる排水路が配置されていること
		<ul style="list-style-type: none"> ①ドライブインなどの休憩所、飲食店 ②ガソリンスタンド等の給油施設 ③コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る） ④農林漁業の直売所
		<p>【規模】</p> <p>コンビニエンスストア、農林漁業生産物は、延床面積150㎡以下</p> <p>【農林漁業直売所を設置できる者の要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 調整区域において農林漁業生産物の生産に従事 調整区域又はその周辺の地域に居住している 当該直売所を所有し、自ら営むこと 調整区域に農林漁業生産物の直売所を所有していないこと 調整区域で生産された農林漁業生産物を直接販売する店舗であること

大牟田市市街化調整区域の整備保全構想

2019（平成 31）年 3 月 策定

発 行 大牟田市

編 集 都市整備部都市計画・公園課

〒836-8666 大牟田市有明町 2 丁目 3 番地

TEL : 0944-41-2782 FAX : 0944-41-2795

ホームページ <https://www.city.omuta.lg.jp/>



大牟田市 都市整備部都市計画・公園課

〒836-8666 大牟田市有明町2丁目3番地
TEL : 0944-41-2782 FAX : 0944-41-2795
ホームページ : <https://www.city.omuta.lg.jp/>

