

# みやき都市計画

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)

佐 賀 県

## はじめに

### (1) マスタープランの位置づけや役割について

本県では、県土の都市計画を広域的に捉える観点から、県内を5地域に区分し地域マスタープランを策定しています。

本都市計画区域マスタープランは、この地域マスタープランを踏まえ、都市計画区域ごとに、その都市の長期的なビジョンを示すとともに、土地利用、都市施設、市街地開発事業など、都市計画に関する広域的・根幹的な方針を示すものです。

県が定める「都市計画区域マスタープラン」は、地域における都市の位置づけや隣接する都市との関係などを踏まえ、広域的かつ長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を示すなど都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものです。

市町村が定める「市町村都市計画マスタープラン」は、広域的な視点をもって策定された都市計画区域マスタープランとの整合を図りつつ、まちづくりの全体構想や地域別構想を定めるものです。

また、「都市計画区域マスタープラン」は、都市計画に関する広域的・根幹的な方針を定めることから、福祉施策、産業や観光等の振興施策に関する計画は対象としませんが、総合計画に掲げられている施策を、都市計画制度を活用して、側面から支援する役割も担っています。

(図1参照)

### (2) マスタープランの記述内容について

都市計画区域マスタープランでは、「都市計画の目標」「区域区分の決定の有無」「主要な都市計画の決定方針」の3項目が法定事項となっています。

- 1) 「都市計画の目標」では、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを考慮しつつ、当該都市計画区域の広域的位置づけ等に留意し、概ね20年後のまちの将来像を描いて、都市づくりの将来ビジョンと、整備の基本的な方向を示します。
- 2) 「区域区分の決定の有無」では、現行の線引き都市計画区域については、市街地の拡大の可能性などの観点から、また現行の非線引き都市計画区域については、広域的な拠点性を有しているか否かなどの観点から、それぞれ区域区分を行うか否かを決定し、区域区分を行う場合には、その方針を示します。
- 3) 「主要な都市計画の決定方針」は、「都市計画の目標」の実現に向けて、「土地利用」「都市施設の整備」「市街地開発事業」「自然的環境の整備又は保全」の4つの項目について方針を示します。
  - ① 「土地利用」では、商業・業務地、工業地、住宅地、農地・集落等、森林などの大まかな土地利用のゾーニングを行い、土地利用の方針を示します。
  - ② 「都市施設の整備」では、道路、公園、下水道、河川などの都市施設のうち、広域的な連

携や交流を支えるものや、都市の根幹的な構造を支えるものを対象として、その都市施設の整備の方針を示します。

③「市街地開発事業」では、密集市街地の改善や、低未利用地の有効利用などについて、市街地の整備の方針を示します。

④「自然的環境の整備又は保全」では、良好な自然的環境を構成する緑地等について、環境保全、レクリエーション、景観などに関する方針を示します。

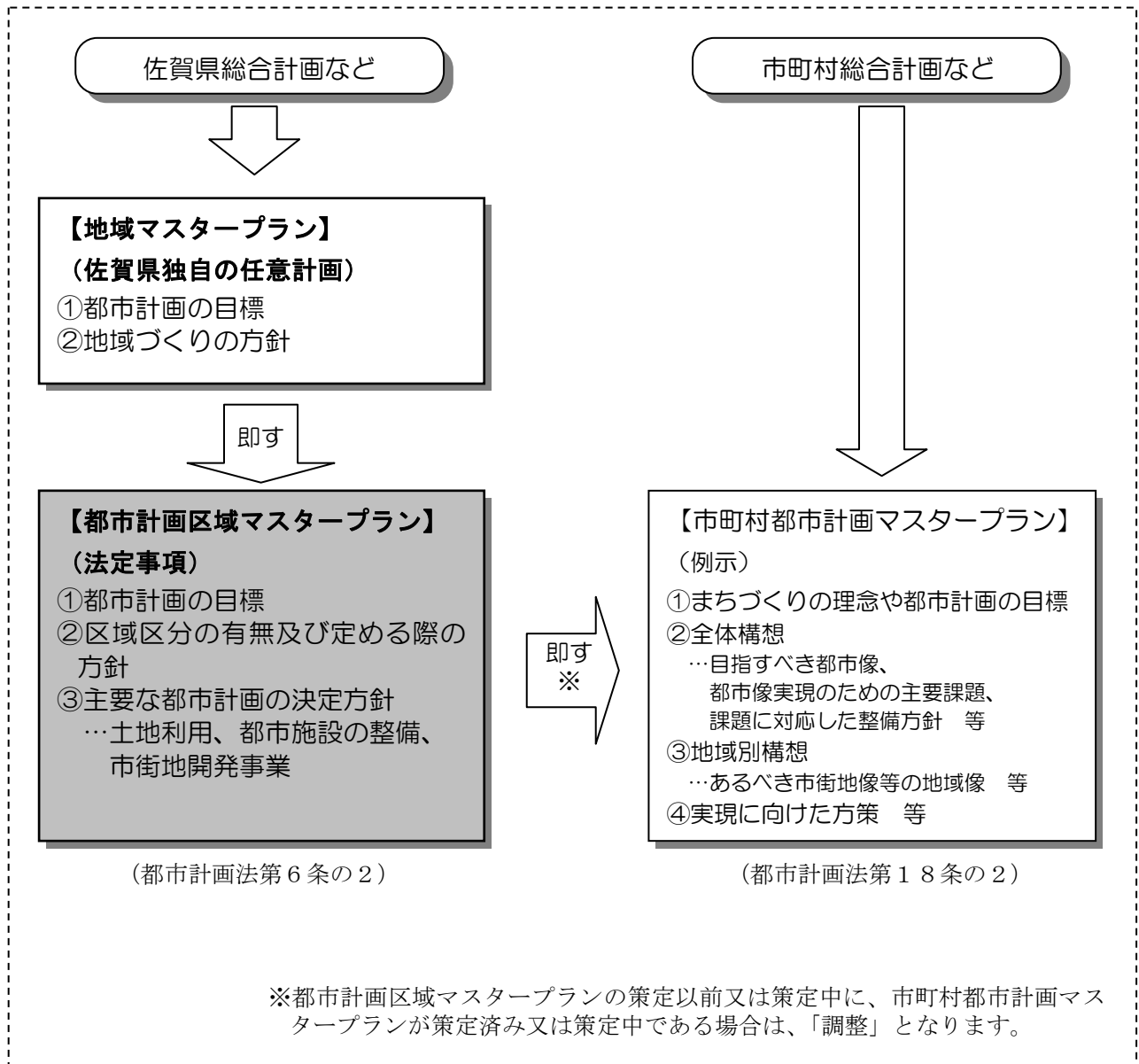


図-1 都市計画区域マスタープランの位置づけ

## 目 次

1 都市計画の目標	2
（1）都市計画区域の広域的な位置づけと課題	2
（2）都市づくりの基本理念と整備の基本方向	3
（3）集約拠点地区ごとの市街地像	5
2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	6
（1）区域区分の決定の有無	6
（2）区域区分を行わない理由	6
3 主要な都市計画の決定の方針	7
（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	7
1）基本方針	7
2）市街地の土地利用の方針	7
3）市街地外の土地利用の方針	8
4）主要な拠点の位置づけ	8
（2）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	9
1）交通施設の整備方針	9
2）河川の整備方針	10
3）下水道の整備方針	11
（3）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	11
1）基本方針	11
2）市街地の整備方針	11
（4）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	12
1）基本方針	12
2）主要な緑地等の配置の方針	12
参考（みやき都市計画区域マスタープランのまとめ）	13
参考附図（整備、開発及び保全の方針図）	14
参考（集約型都市づくりに向けた制度事例）	15

（注1）計画書にある図、写真は参考のために掲載している。

（注2）「都市計画の目標」における「整備の基本方向」の中で、波線を付している箇所は、本区域のまちづくりの資源やまちづくりの方向性を特徴的に示している部分を指す。

# 1 都市計画の目標

## (1) 都市計画区域の広域的な位置づけと役割

みやき都市計画区域は、東部地域の西側に位置し、東は鳥栖市に、南は筑後川を挟んで久留米市に隣接している。

本区域は、東部地域の南部に広がる農業地域の一角を形成しており、農業が基幹産業となっている。

また、鳥栖市、久留米市等への立地条件の良さから小規模な宅地開発が進行しており、東部地域の中では、鳥栖市等を通勤圏とした住宅地としての役割がある。また、工業団地の立地も進んでいることから、製造業や流通関連の工業地としての役割も期待されている。

このため、本区域は、基幹産業である農業の活力向上を踏まえ、田園環境の保全とともに、豊かな自然・田園環境を活かした快適な住宅地の形成が必要である。また、経済圏として隣接する鳥栖市、久留米市などの影響を踏まえ、開発圧力を適切に誘導しつつ、周辺環境と調和した商業・工業地の形成を進めるとともに、核となる魅力ある集約拠点地区を形成し、活力ある都市づくりの推進が望まれている。

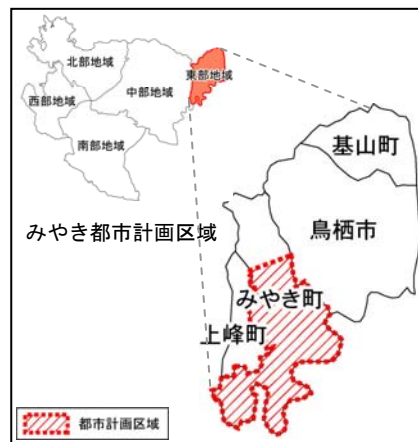


図-2 位置図

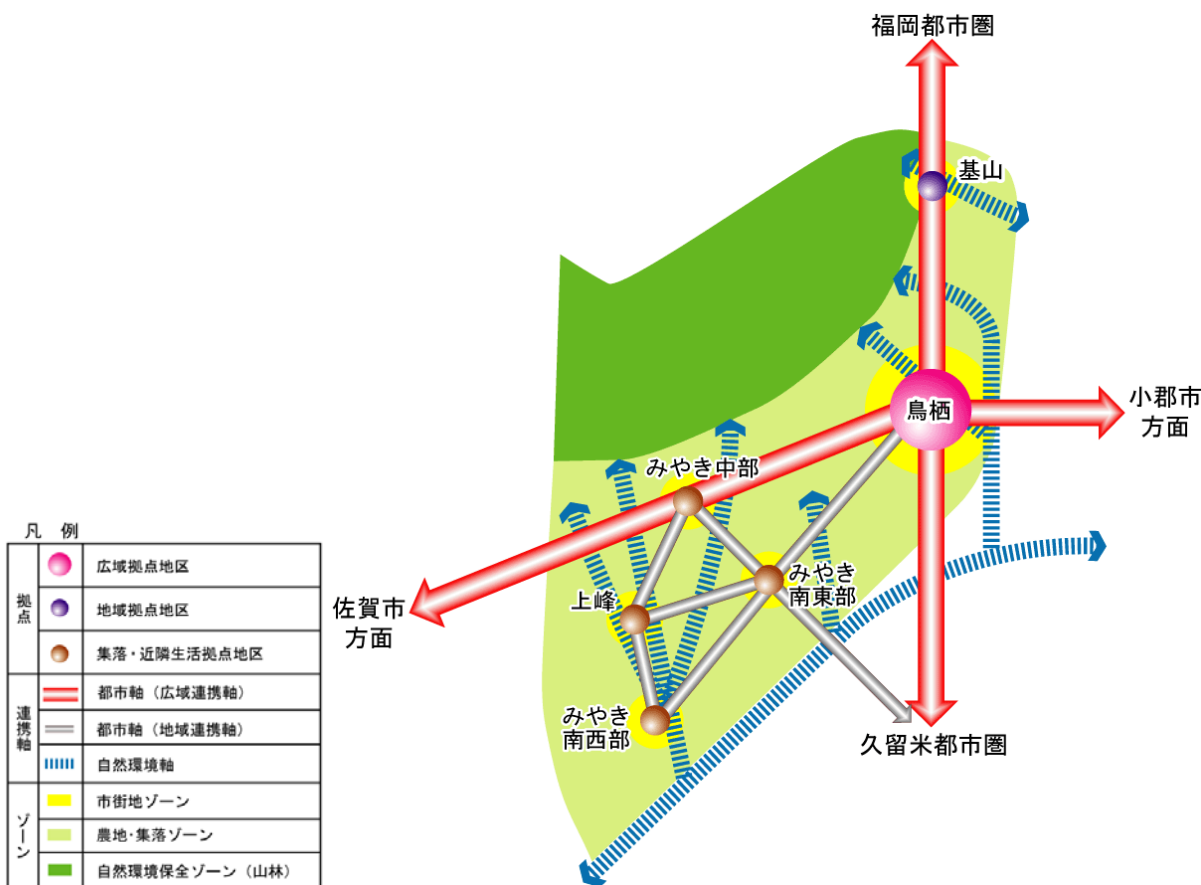


図-3 将来地域構造 (東部地域マスタープランから抜粋)

## (2) 都市づくりの基本理念と整備の基本方向

みやき都市計画区域は、広大な田園景観や、筑後川やクリークなどの水辺環境、白石地区等の丘陵地の森林などの豊かな自然的環境を有しており、旧長崎街道や皿山地区の白石焼窯元、治水遺構の干栗堤、多くの埋蔵文化財など、歴史・文化的観光資源にも恵まれている。

本区域のまちづくりの方向として、このような自然、歴史、文化など多岐にわたる資源を活かしながら、近接する鳥栖市、上峰町などの東部地域内の周辺都市との生活、産業、観光面の連携、東部地域外の神崎市や県外の福岡県久留米市などとの生活、観光面の連携を充実・促進し、周辺都市との連携・交流ネットワークを実現することが求められている。

このため、本区域においては、**農林漁業との健全な調和を図りながら**、生活、産業、観光面にわたる都市機能の充実を図る。**また**、周辺都市との連携・交流ネットワークの形成などに取り組むことが必要である。

なお、京都議定書目標達成計画（平成20年3月閣議決定）、並びに地球温暖化対策に関する法律（平成20年6月改正）を受けて、今後はより一層、低炭素型社会の実現を前提とした都市計画の推進が求められているため、本区域においては都市機能の拡散を防止し様々な機能が拠点に集約した「集約拠点・地域ネットワーク型都市づくり」を推進していくものとする。

以上を踏まえ、都市づくりの基本理念（A～C）と、それぞれの基本理念を受けた整備の基本方向を定める。

### A 田園等の自然的環境保全と歴史や文化を活かすまち

南部に広がる優良農地や、筑後川等の豊かな自然的環境、市街地にゆとりの空間を与える景観を形成している丘陵地の保全・活用を図る。

また、本区域の特色ある歴史的な寺社や遺跡等を積極的に活かしながら魅力あるまちを目指す。



区域の南部に広がる農地

#### ① 農地と田園景観の保全、東部の丘陵地の保全

南部の水田地帯等については、農地として保全するだけでなく景観的観点からも重要であるため、田園景観の保全を図る。

東部丘陵地の森林・緑地等は、身近な自然的環境やゆとりの空間として重要であるため、保全を図る。

#### ② 歴史や文化などの資源を活かしたまちづくり

東部の丘陵地には、埋蔵文化財が多数点在し、皿山地区の白石焼窯元、治水遺構の干栗堤などの貴重な財産があることから、保全とこれらを活かしたまちづくりを進める。

## B 生活利便性と快適な居住環境を提供できるまち

魅力あるまちの中心をつくるとともに、道路ネットワークの整備等により、生活利便性の高いまちを目指す。

また、高齢者や子育て世代等すべての人に配慮した安全・安心な住みよいまちを目指す。



国道 34 号

### ① 田園居住とまちの中心となる拠点づくり

豊かな田園環境と調和した住宅地の形成を図るとともに、中原庁舎やJR中原駅が立地する地区、みやき庁舎が立地する地区、三根庁舎が立地する地区において、公共・福祉施設等の集積を活かし、日常生活のサービスの提供を行う拠点の形成を図る。

### ② 幹線道路ネットワークなど都市基盤の整備

東西方向の国道 34 号、264 号や（主）北茂安三田川線、佐賀川久保鳥栖線、諸富西島線等の周辺都市と広域に結ぶ幹線道路網の整備を図る。また、全域を南北に結ぶ道路網が不十分なことから、まちづくりの観点から道路配置について検討する。

また、公共下水道の整備の推進により、良好な居住環境の整備を図る。

### ③ ユニバーサルデザインの理念に基づく安全で安心して暮らせるまちづくり

庁舎周辺やJR中原駅等の公共空間のバリアフリー化、幹線道路における歩道整備等を進め、高齢者や子育て世代など誰もが安心してまちへ出かけ、みんなが安心して暮らせるユニバーサルデザインのまちづくりを進める。

また、過去において洪水被害を受けており、今後災害から住民の生命や財産を守るために、河川改修事業等による河川整備を図る。

## C 立地特性を活かした産業集積等による活気のあるまち

本区域は通勤や通学など日常生活面で鳥栖市との結びつきが強く、また、県境を越えて隣接する久留米市とも買物など日常生活面における交流が行われており、立地特性を活かした産業集積の促進、県内・外の周辺都市等との連携を強化し活気のあるまちを目指す。



久留米市に隣接する  
(主) 北茂安三田川線沿道の様子

### ① 立地条件を活かした産業の育成

鳥栖市、久留米市に隣接するため、周辺環境に配慮しつつ、開発を適切に誘導しながらの商業地の形成や、これら隣接都市等の工業集積地との近接性や交通利便性を活かした、周辺と調和した工業地の形成を図る。

### ② 鳥栖市等の周辺都市との連携・交流の活性化

鳥栖市の商業・業務機能や文化・交流機能等の高次な都市機能に対し、都市間での機能分担や補完を、周辺都市間の連携・交流を通して推進することにより、生活、産業等の活性化を図る。

## (3) 集約拠点地区ごとの市街地像

東部地域マスタープランを踏まえ、みやき都市計画区域において集約型の都市づくりを進める上で核となる地区（集約拠点地区）を以下のとおり定める。（P2 図-3参照）

### a. みやき中部・みやき南東部・みやき南西部（集落・近隣生活拠点地区）

みやき中部、みやき南東部、みやき南西部の地域では、集落・近隣生活拠点地区として周辺に形成された基礎コミュニティの維持を目的に、医療、教育、消費など日常生活の暮らしを支えるサービスを集積する。

また、自然の豊かさをはじめとする地域資源の継承を図るとともに、教育・文化や消費などの多様なニーズへの対応を図るため、区域内の集落・近隣生活拠点どうしの連携強化、並びに中核拠点地区や地域拠点地区との円滑な連携・交流を促進する。



## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (1) 区域区分の決定の有無

本区域については区域区分を行わないものとする。

### (2) 区域区分を行わない理由

#### ① 佐賀県の区域区分の判断フローに関する判断事項

- 当区域は人口集中地区、並びに用途地域の指定がなく、一定のまとまりのある市街地が形成されているとはいえない。
- また、みやき町を主要通勤先とする周辺市町はなく、生活・産業面において広域拠点性を有する都市ではない。

#### ② その他の判断理由

- 本区域は、鳥栖市や久留米市に隣接しており、局地的な開発圧力が高まる可能性があるが、その範囲については、国道34号や主要地方道北茂安三田川線沿線など部分的である。
- 都市的土地利用の動向が見られるこれらの地域については、区域区分ではなく、特定用途制限地域<sup>※</sup>などの土地利用の規制誘導方策等を講ずることにより、無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用を誘導することが可能である。
- また、農業地域の農地については、そのほとんどが農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域として設定されており、優良農地としての土地利用が図られている。
- 現在も区域区分が行われていないことなども踏まえて総合的に勘案し、区域区分は行わないものとする。

※P15参照

### 3 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

広域的な観点から土地利用の基本方針を示し、市街地と市街地外の土地利用の主要な事項について、その増進、集約等について記述する。また、機能の集約等を想定した主要な拠点の位置づけを記述する。

##### 1) 基本方針

都市的土地利用にあたっては、低炭素都市づくりに配慮しつつ、既存ストックが集積する既成市街地の有効活用を原則として、商業・業務・医療・福祉等の都市サービス機能の集積の維持とともに、まちなかへの居住を誘導しコンパクトな市街地形成を推進する。

また、各集約拠点地区周辺の郊外部では、田園環境等の保全とともに既存集落地の活力維持が重要であり、無秩序な市街化を防止し、集落地の良好な生活環境の維持を図る。

##### 2) 市街地の土地利用の方針

土地利用の整序や良好な市街地環境の確保等を図るため、土地利用の区分に応じた適正な誘導を図る。

##### ③ 沿道型商業地・業務地

- ・国道 34 号、(主)北茂安三田川線等の幹線道路の沿道地域については、鳥栖市、久留米市に近接していることから沿道サービス系を中心に一定の商業地域として開発が行われている。当地区は農地としての土地利用との調整を図りながら、無秩序な開発を防止し、良好な開発を誘導していく。

##### ④ 工業地

- ・国道 34 号や(主)佐賀川久保鳥栖線などの幹線道路沿道や江口地区周辺、三根西部工業団地においては、今後も周辺環境に配慮しつつ、既存工業団地の拡充を図る。
- ・中津隈地区においては、周辺環境との調和を図りつつ、新たな企業立地の促進を図る。

##### ③ 住宅地

- ・中原庁舎、みやき庁舎、三根庁舎周辺地域では、公共施設や福祉施設等の集積を維持するとともに、生活基盤の整備、利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。
- ・住宅と農地が共存する集落では、自然環境と調和した良好な居住環境の形成を図る。
- ・幹線道路沿道周辺は、周辺環境との調和を図りつつ、必要な都市基盤の整備等を進め、良好な居住環境の住宅地の形成を図る。
- ・計画的な宅地開発等により住宅地を形成している地区においては、良好な居住環境を確保し、低層住宅地の形成を図る。

### 3) 市街地外の土地利用の方針

#### ① 農地、集落等

##### [優良な農地の保全]

- ・特に南部は、広大な水田地帯を形成しており、この優良な農地の保全を図る。

##### [秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針]

- ・無秩序な開発を防止し、計画的な市街地形成及び農業的土地利用の保全を図る。
- ・既存集落等では、必要な生活基盤の整備等により、居住環境の改善を図るとともに、宅地開発等においてはその周囲の環境と調和した土地利用を図る。

#### ② 森林等

##### [自然環境の保全と活用]

- ・東部の丘陵地には、貴重な森林・緑地等の空間が広がり、緑豊かな景観を形成しているため、この保全を図るとともに、自然学習の場としての活用を図る。

### 4) 主要な拠点の位置づけ

#### ①集落・近隣生活拠点地区

- ・中原庁舎、みやき庁舎、三根庁舎周辺を集落・近隣生活拠点地区と位置づけ、住民への日常生活のサービスを提供し、交流の場の形成を図る。

#### ②その他

##### a. 観光・文化拠点

- ・白石地区の豊かな森林・緑地等と一体となった白石焼窯元等のある丘陵地周辺を、観光・文化拠点として位置づけ、森林・緑地等の整備を図る。

##### b. スポーツ・レクリエーション拠点

- ・スポーツ・レクリエーション拠点として中原公園を位置づけ、周辺地域住民の交流の場としての活用や、レクリエーション活動の推進を図る。

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

都市計画の目標の実現のために必要な都市施設の整備の方針を次に示す。

なお、基本方針については、概ね20年後を目標に本区域における整備の基本的な考え方や方向性を示す。

### 1) 交通施設の整備方針

本区域の都市活動等を支えるとともに、鳥栖市、久留米市などの他都市との広域的な連携も踏まえつつ、都市の骨格の形成方針及び道路の整備方針について記述する。

#### ① 基本方針

- 佐賀都市圏と鳥栖市方面を結ぶ東西方向の主要幹線道路である国道34号が本区域の北を、国道264号が南をそれぞれ通過しており、区域内では(主)北茂安三田川線をはじめ、(主)佐賀川久保鳥栖線、(一)神埼北茂安線、などの県道により本区域の骨格が形成されている。
- (主)北茂安三田川線では、近年の交通量の増大に伴い交通混雑を呈している。
- 本区域は東西方向に比べて、南北方向の道路の連絡機能が弱く、本区域における拠点間の生活の利便性を向上させるとともに、周辺都市とのアクセスを向上させるためにも南北方向の道路の強化が必要である。
- 良好な市街地環境の形成等を図るとともに、周辺都市をはじめ、鳥栖市や佐賀市方面、久留米市方面などとの生活、産業、観光面にわたる多様な連携を促進し、交流ネットワークを形成することが望まれている。
- これらのことから、関連する道路等の整備を推進する。
- 整備にあたっては、安全な歩行者空間の確保やバリアフリー等に配慮する。

#### ② 主要な道路等の配置及び整備の方針

##### 【市街地を形成する道路】

- ・ 市街地を形成する道路については、市街地内における円滑な交通処理、良好な市街地環境の形成等に向けて、適切な配置を考慮し整備を推進する。

##### 【本区域全体の骨格を形成し、他都市との連携を担う道路】

- ・ (主)北茂安三田川線及び(主)佐賀川久保鳥栖線は、本区域と上峰町、鳥栖市及び久留米市を結ぶ幹線道路として整備を推進する。
- ・ (一)神埼北茂安線は、神崎市から本区域に至る幹線道路であり、国道34号と国道264号の中間に位置し、佐賀市方面から久留米市方面を結ぶ幹線道路として整備を推進する。
- ・ 筑後川沿岸地域へのアクセスを確保するため、(主)諸富西島線等の利便性の向上を図る。

## 2) 河川の整備方針

### ① 基本方針

#### ア. 整備の基本方針

- 本区域の河川は、背振山系に源を発し筑紫平野を緩やかに流れ、筑後川本川へ合流している。背振山系は土砂の流出が多く天井川である河川もあり、一旦破堤すれば甚大な被害が生じやすくなっている。これまで過去の水害を契機に河川の改修など治水事業を推進してきたが、今なお整備率は低く、いまだ水害を免れられない状況にある。このことから水害から住民の生命、財産を守るため、流域が本来有している保水機能の保全や、河川改修事業等による河川整備を図るなど、水系一貫の視点のみならず、流域全体を視野に入れた総合的な治水対策を図る。
- 河川特性や周辺地域の環境等を踏まえ、自然と調和した健康な暮らしと健全な環境の創出を図る。
- 整備にあたっては、景観や親水性に配慮した人々にやすらぎとうるおいのある場を提供できる魅力ある水辺空間としての整備を図る。

#### イ. 整備水準の目標

河川の重要度、近年発生した洪水等を勘案して各河川の地域特性に応じた治水安全度を設定し、環境にも配慮した整備を行う。

### ② 主要な河川の配置及び整備の方針

筑後川水系の寒水川、通瀬川、切通川等については、河川整備を図る。また、整備にあたっては、自然環境に配慮した多自然川づくりを基本として、生態系の保全や地域住民が身近に自然にふれあい、親しめるような整備を図る。

また、大規模開発においては、調整池等による流出量の抑制を図る。

### 3) 下水道の整備方針

#### ① 基本方針

##### ア. 整備の基本方針

- 都市における生活污水、工場排水等の衛生的な処理、都市環境や居住環境の向上、筑後川水系や有明海水域といった公共用水域の水質保全を図るために、公共下水道の整備促進等を図る。

##### イ. 整備水準の目標

概ね20年後には、公共下水道の計画区域について整備を図る。

#### ② 主要な施設の配置及び整備の方針

既成市街地を中心に、公共下水道事業の早期着手、供用開始を目指し、普及率の向上を図る。また、南部を流れる筑後川右岸に公共下水道処理場を配置している。さらに、下水道計画区域の汚水を合理的に処理場に収集する幹線管渠を配置する。

### (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

本区域の都市計画の目標を実現するために必要な市街地開発事業に関する方針を次に示す。

#### 1) 基本方針

- 都市施設の未整備等による都市機能の低下、居住環境の悪化等に対処するとともに、無秩序な市街地の形成を防止し、市街地の整備を効率的に行うため、地区計画制度等の活用により計画的な市街地形成を図る。

#### 2) 市街地の整備方針

- ・ (主) 三田川北茂安線沿道の市街地においては、商業・業務機能や文化機能の集積を図るとともに、歩道の整備など市街地形成に関する事業を進める。
- ・ 既存集落周辺等については、地区計画制度等の活用や、必要な都市基盤の整備等を進めることにより居住環境の改善を図る。

#### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

本区域の都市計画の目標を実現するために必要な自然的環境の整備又は保全に関する方針を次に示す。

##### 1) 基本方針

- 公共空地の必要性は、環境保全の上から、また、防災、景観面からもその重要性を深めており、さらに余暇時間の増加に伴いレクリエーション活動及び野外活動の場としての公園・緑地のニーズも高く、こうした機能が総合的に発揮できるように公園・緑地等の自然的環境の充実を図る。
- 公園・緑地等については、住民のレクリエーションの核となり史跡や文化財を活用した特色ある整備を図るとともに、災害時の避難地や日常生活における住民の身近なレクリエーションの場として、適正な配置を図りながら都市公園等の整備水準を高め、防災性や生活利便性の向上を図る。
- 緑地の保全及び緑化の推進を総合的かつ計画的に実施するため、積極的な取り組みを図る。

##### 2) 主要な緑地等の配置の方針

###### ① 環境保全系統

- ・ 東部の丘陵地及び斜面地における森林・緑地等は、身近な自然的環境として重要であることから保全を図る。

###### ② レクリエーション系統

- ・ 東部の丘陵地では、緑地等を活用し、市民の憩いの場として機能の充実を図る。
- ・ 市街地を縦断する主要な河川（寒水川、通瀬川、切通川等）については、河川周辺の市街地等へ潤いのある自然的環境を創出する自然環境軸として位置づけるとともに、森林・緑地等の自然的環境、レクリエーションの拠点及び河川環境等を活かした水と緑のネットワークの形成を図る。

###### ③ 景観構成系統

- ・ 東部丘陵地の豊かな森林・緑地等や山里の雰囲気調和した景観の保全を図る。
- ・ さらに、農地は食糧生産の場としての機能はもとより、地域の特徴的な景観構成の要素としても重要であるため、小河川沿いや南部に広がる田園景観の保全、農地と住宅地、商業施設、工業団地等が調和した良好な景観の形成を図る。

東部地域マスタープラン

《みやき都市計画区域の広域的な位置づけと役割》

- ①筑後川等の自然的資源と良好な田園環境、白石焼や干栗堤などの歴史・文化資源に恵まれた本区域では、東部地域における優良な農業生産地帯として、また、貴重な歴史・文化的環境を提供する役割を担っている。
- ②地理的条件、交通条件等を背景に、経済圏として隣接する鳥栖市や久留米市の影響を受けて小規模な宅地開発が進行しており、鳥栖市等を通勤圏とした住宅地としての役割を担っている
- ③工業団地の立地も進んでおり、広域交通基盤の近接性を活かした流通産業の集積や、農業生産機能と広域交通基盤を活用したアグリ事業や環境コミュニティビジネスなど、地域特性を活かした産業の集積が期待されている

《みやき都市計画区域の広域的な課題》

①良好な田園環境の保全

当区域は、筑後川等の自然や優良農地などの貴重な自然的資源を有する農業地域であることから、住宅や工業、商業地の無秩序な開発を防止し、良好な田園環境を保全する必要がある。

②豊かな自然環境を活かした  
快適な住宅地の形成

当区域は、鳥栖市等を通勤圏とした住宅地としての役割を担う一方で、区域の南部に広がる田園や東部の丘陵地など身近に自然環境が広がっていることから、これらの豊かな自然環境を活かした快適な住宅地の形成が求められる。

③周辺環境と調和した  
商・工業の適正な立地誘導

当区域は、流通産業の集積や農業を基軸とした地域特性を活かした産業の集積も期待されていることから、周辺の良好な自然環境と調和した商・工業の適正な立地誘導が求められる。

④地域資源を活かした近隣都市との  
連携・交流の実現

当区域は、豊かな自然的環境をはじめ、皿山地区の白石焼窯元や治水遺構の干栗堤などの歴史・文化的資源にも恵まれていることから、これらの多岐にわたる地域資源を活かしながら、周辺都市との連携・交流を図っていくことが求められる。

⑤魅力ある生活拠点の形成

当区域の集約拠点地区であるみやき中部、みやき南東部、みやき南西部では、日常の暮らしの中心となる魅力ある生活拠点の形成が求められる。

《都市づくりの基本理念と整備の基本方向》

A 田園等の自然的環境保全と  
歴史や文化を活かすまち

- ①農地と田園景観の保全、東部の丘陵地の保全
- ②歴史や文化などの資源を活かしたまちづくり

B 生活利便性と快適な居住環境を  
提供できるまち

- ①田園居住と生活の中心となる拠点づくり
- ②幹線道路ネットワークなど都市基盤の整備
- ③ユニバーサルデザインの理念に基づく安全で安心して暮らせるまちづくり

C 立地特性を活かした  
産業集積等による活気のあるまち

- ①立地条件を活かした産業の育成
- ②鳥栖市等の周辺都市との連携・交流の活性化

《集約拠点地区ごとの市街地像》

a. みやき中部・みやき南東部・  
みやき南西部（集落・近隣生活拠点地区）

- ・日常生活の暮らしを支えるサービスの集積
- ・集落・近隣生活拠点地区どうしの機能連携
- ・中核拠点地区や地域拠点地区との円滑な連携・交流の形成

《主要な都市計画の決定の方針》

(1) 土地利用

市街地の土地利用の方針

- 沿道型商業地・業務地
  - ・農地としての土地利用との調整による沿道への良好な開発の誘導（国道34号、(主)北茂安三田川線）
- 工業地
  - ・周辺環境に配慮した既存工業団地の拡充
  - ・周辺環境との調和を図りつつ、新たな企業立地の促進（中津隈、三根西地区）
- 住宅地
  - ・各庁舎周辺地域における生活基盤の整備、利便性の高い良好な居住環境の形成
  - ・集落における良好な居住環境の形成

市街地外の土地利用の方針

- 農地・集落等
  - ・南部地域の優良農地の保全
  - ・市民農園などの交流空間として農地の多面的利用
  - ・既存集落における居住環境の改善
- 森林等
  - ・東部丘陵地における貴重な森林・緑地等の保全、自然学習の場としての活用

主要な拠点の位置づけ

- 集落・近隣生活拠点地区
  - ・住民への日常生活のサービス提供・交流の場の形成
- その他

(2) 都市施設

●交通施設

- ・本区域全体の骨格を形成し、他都市との連携を担う道路の整備推進
- ・みやき中部・南東部・南西部を結ぶ南北方向の連絡機能の強化 など

(3) 市街地開発事業

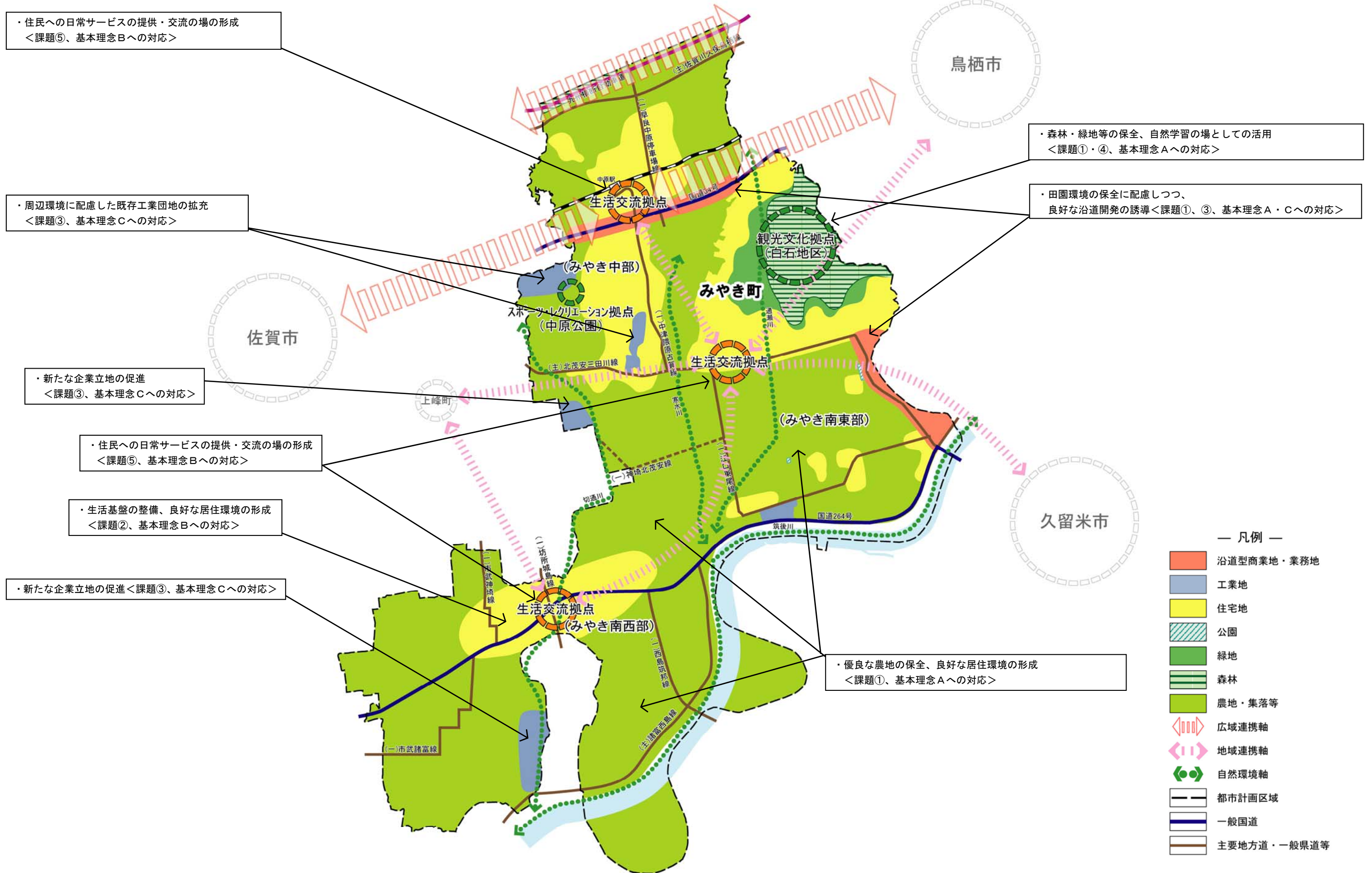
- ・地区計画制度等の活用による計画的な市街地の形成、既存集落の居住環境の改善 など

(4) 自然的環境

- ・住民のレクリエーションの核となり史跡や文化財を活用した特色ある公園・緑地等の整備など



参考附図（整備、開発及び保全の方針図）



## 参考(集約型都市づくりに向けた制度事例)

### ■用途地域制度

- 集約拠点地区など、地区形成イメージを明確にした上で、住居、商業・業務、工業などの機能の適正な配置を図ることにより、良好な市街地形成を促進することが可能となる。
- 都市計画において、誘導すべき用途地域（12種類）を指定し、建築基準法と連動して、建築物の用途、容積率、構造等に関し一定の制限を加える。

例) 住居と工場、商店、学校などが混在し、生活環境が悪化したり、産業活動が阻害されたりすることが無いように、用途の配置等についてルールを設ける。

効果
<ul style="list-style-type: none"> <li>•用途の混在を防止することにより、騒音や日照などの面で良好な生活環境の確保や、商・工業活動の増進を図ることが可能となる。</li> <li>•用途地域にあわせて、道路や公園などを計画的に整備することで、効率的な市街地の形成を進めることが可能となる。</li> </ul>

#### <用途地域のイメージ>

住居系地域



商業系地域



工業系地域



国土交通省都市・地域整備局「みんなで進めるまちづくりの話し」より

### ■特定用途制限地域

- 具体的な地区形成イメージまではないが、良好な居住環境や田園環境を守りたい地区などを対象に、開発や建築活動に対する緩やかな立地誘導策として活用することが可能である。
- 非線引き都市計画区域等のうち用途地域を指定していない土地の区域を対象に、良好な環境形成・保持を図ることが可能である。
- 都市計画において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を決定する。さらに、建築基準法に基づき具体的な建築物の用途の制限を条例で決定する。

例) 田園集落地の居住環境を守るために、例えば工場やパチンコ店、ホテルなど、立地してほしくない建物を限定してルールを設ける。

効果
<ul style="list-style-type: none"> <li>•土地利用の規制力が弱かった用途白地地域（用途地域の指定されていない地域）において、土地利用を誘導することが可能となる。</li> <li>•立地を抑制すべき建物を限定して柔軟にルールを定めることが可能なため、地域の実情に応じた規制・誘導方策の適用が可能となる。</li> </ul>

#### <事例>

特定用途制限地域による用途の制限は、良好な環境の形成又は保持を図るため、周辺の公共施設に著しく大きな負担を発生させる床面積が1,500㎡を超える店舗の立地を規制。

特定用途制限地域



平成17年4月1日現在  
国土交通省調べ