

福津市まちづくり計画

福津市まちづくり構想図

福津市国土利用計画

【2008 - 2017】

平成20年3月

福津市

目次

はじめに「国土利用計画とは」	2
第1章 土地利用の現状と課題	3
1. 市土の特性と土地利用の動向	3
2. 土地利用の課題	7
第2章 市土の利用に関する基本構想	9
1. 市土利用の基本方針	9
2. 利用区分別の市土利用の基本方向	11
第3章 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	17
1. 基準年次、目標年次	17
2. 人口の想定	17
3. 目標値	17
4. 目標設定の方法	18
第4章 地域別の概要	19
第5章 有効な市土利用に向けた措置の概要	21
1. 土地利用に関する法律などの適正な運用	21
2. 地域整備施策の推進	21
3. 土地利用に係る環境の保全及び安全性、快適性の確保	22
4. 土地利用の転換の適正化と有効利用の促進	22
5. 土地に関する調査の実施及び成果の普及・啓発	22
6. 計画の推進	22
参 考	23
1. 土地利用現況図	23
2. 土地利用構想図	24
3. 土地利用区分の定義と出典資料	25
4. 土地利用転換表	26
資 料	27
用 語 集	31

はじめに 「国土利用計画とは」

策定の目的

福津市の誕生により、市土(国土)をどう利用するか新たに示す必要があります。市土を適正に利用し、あるいは守っていくことは、住みよい豊かな市をつくるための基本となります。

この計画は、「自然環境の保全」、「活力ある地域づくり」、「安心・安全な生活環境の確保」などを視野に入れた、総合的かつ計画的な市土の利用を図るための指針として策定しました。

まちづくりに果たす役割

『市域の空間及び土地の利用に関する最も基本的な計画』としての役割を担います。

具体的には・・・

目指すべき土地利用の姿を明らかにします。

まちづくりに関する各個別法を土地利用の面から総覧して、土地利用に関する戦略を示します。

位置づけ

法体系や市の諸計画の中で、次のように位置づけられています。

国土利用計画法^{P31}第8条に基づきます。

「総合計画」に即し、「国・県の国土利用計画」を基本とします。

“福津市まちづくり構想図の5計画”の中で最も基本的な計画です。

(福津市まちづくり構想図とは、国土利用計画、都市計画マスタープラン、景観マスタープラン、緑の基本計画及び住宅マスタープランを一体的に策定したものです。)

対象区域

対象区域は市全域です。

目標年次

10年後の平成29年を目標とします。

ただし、社会や地域の情勢に大きな変化があった場合は、必要に応じて見直しを行います。

第1章 土地利用の現状と課題

1 市土の特性と土地利用の動向

(1) 自然的・歴史的特性

a 位置、面積など

市は、福岡県の北部にあり、北は宗像市、南東は宮若市、南は古賀市に隣接し、西側は玄界灘に面しています。

市域は東西10.0km、南北13.0kmあり、面積は52.70km²です。

b 地形

海側に低平地が開ける比較的緩やかな地形となっており、市のシンボルである砂浜や松林からなる長い海岸線で玄界灘に面しています。渡半島と津屋崎干潟は市独特の水と緑の景観となっています。

低平地の北側は広大な水田となっており、南側は市街地が形成されています。それらを囲むように、本木山をはじめとする標高100～300m前後の山々が、市の東部から北部へ連なっており、水源かん養・土砂災害防止・生態系維持といった公益的機能を有しています。また、山々は、まちなかの多くの場所からその姿を望むことができるなど、景観の骨格となっています。

c 水系

二級河川の西郷川が市の南部を、東部の山林を水源とし、中小の支流を集めて市街地を貫き玄界灘に注いでいます。このほか、手光今川、在自川、須多田川、奴山川などの小河川や、水田の中を流れる農業用水路があります。また、各河川の上・中流域には多くの農業用ため池が点在し、市東部には市民の水がめである久末ダムがあります。

d 自然環境・自然景観

市は福岡都市圏にあって自然環境・自然景観に恵まれた地域であり、海岸部や在自山は玄海国立公園の特別地域に指定されています。その中でも本木山、許斐山、冠山、宮地岳、在自山、対馬見山、渡半島、海岸線、干潟などが特に自然環境の保全が必要な地域であり、ここにはアカウミガメやカブトガニをはじめとする希少な動植物が生息・生育しています。

e 歴史的遺産

津屋崎千軒、津屋崎古墳群（国指定文化財）、宮地嶽神社などの歴史的遺産が多く残されています。



図1-1 福津市の位置

(2) 社会的及び経済的特性

a 人口

人口

平成17年国勢調査によると市の人口は55,677人で、平成12年調査と比べて101人減少しました。福岡都市圏を構成する市では唯一人口が減少しています。人口減少の原因としては、少子高齢化による全国的な人口減少傾向を背景とし、本市における下水道や土地区画整理事業といった都市基盤整備の遅れなどが考えられます。また、農業集落などでは人口減少、高齢化が著しい地区が見られます。

世帯数

世帯数は、平成17年は19,492世帯であり、緩やかに増加しています。一世帯当たり人員は、平成17年は2.86人/世帯であり、減少傾向です。

高齢者人口

高齢者人口（65歳以上）の割合は、平成17年に22.0%で、福岡県平均を2.2ポイント、全国平均を1.9ポイント上回っており、早いペースで高齢化が進行しています。

b 産業

産業構造、就業構造

市の平成16年の市内総生産は約1,048億円で、近隣の市を下回っています。

就業者人口の内訳は、平成17年現在、第1次産業5%、第2次産業21%、第3次産業74%です。市内に事業所等が少ないことから、市外で働く人の割合は平成17年で63.2%と高くなっています。勤務先は福岡市が45%を占めます。

農漁業

平成17年現在、農家数738戸、農業就業人口1,092人、経営耕地面積1,005haであり、ともに減少傾向です。また、漁家戸数も減少してきています。

工業

市に立地する大規模工場は、2箇所のみとなっています。

市の製造品出荷額は近年横ばい傾向で、平成17年で247億円となっており、近隣の市と比べると、宗像市の三分の二程度、工業団地を持つ古賀市の十分の一程度の額となっています。

商業

市内には、売り場面積1万m²以上の大規模商業施設はなく、中規模のスーパーマーケットや個人商店のみとなっています。平成16年の小売り販売力係数^{P31}は0.58で、多くの購買力が流出していることを示しています。

観光

来訪者数は、平成17年で約525万人で横ばい傾向ですが、観光消費額は減少してきています。

観光の目的は、宮地嶽神社などの社寺・文化財・史跡参拝見学、海洋レジャーが中心です。

c 交通

道路網

主な幹線道路としては、北九州市と福岡市を結ぶ国道3号が市の東部を走っているほか、市の南西端から沿岸部を通り宗像市まで延びる国道495号や、筑豊地域と市を結ぶ主要地方道飯塚福岡線などがあります。

公共交通

JR鹿児島本線が国道3号と平行して市の東部を走り、市内には、福間駅と東福間駅の2つの駅があります。乗降客数は減少傾向にあります。

バスは、西鉄バス、JR九州バスをはじめ、福津ミニバス(福津市コミュニティバスH20.4～)、駅バスふくま～るが市内の主要な範囲で運行されています。

d 都市施設など

上下水道

上水道普及率は、平成18年度時点で、約84%となっています。一方、公共下水道などの処理区域内普及率は同年時点で約72%であり、県平均の83%や近隣市町の数値を下回っています。特に公共下水道の整備が遅れていましたが、福間浄化センターの供用開始により、下水道普及率は大きく向上する予定です。

公共施設

行政施設は、福間地区や津屋崎地区(旧西鉄津屋崎駅周辺)に集積しています。勝浦小学校や上西郷小学校は、公共施設の集積が低い地域にあって、地域の拠点となっています。

(3)土地利用の動向

平成17年現在で、面積が最も多いのは森林で、市域の26.2%を占めています。次に多いのは農用地で市域の25.0%を占めていますが、いずれも減少傾向にあり、特に近年では畑(農用地のうち水田以外のもの)の減少が顕著です。

これに対して、宅地は市域の14.7%を占め、住宅地を中心に毎年着実に増加を続けています。

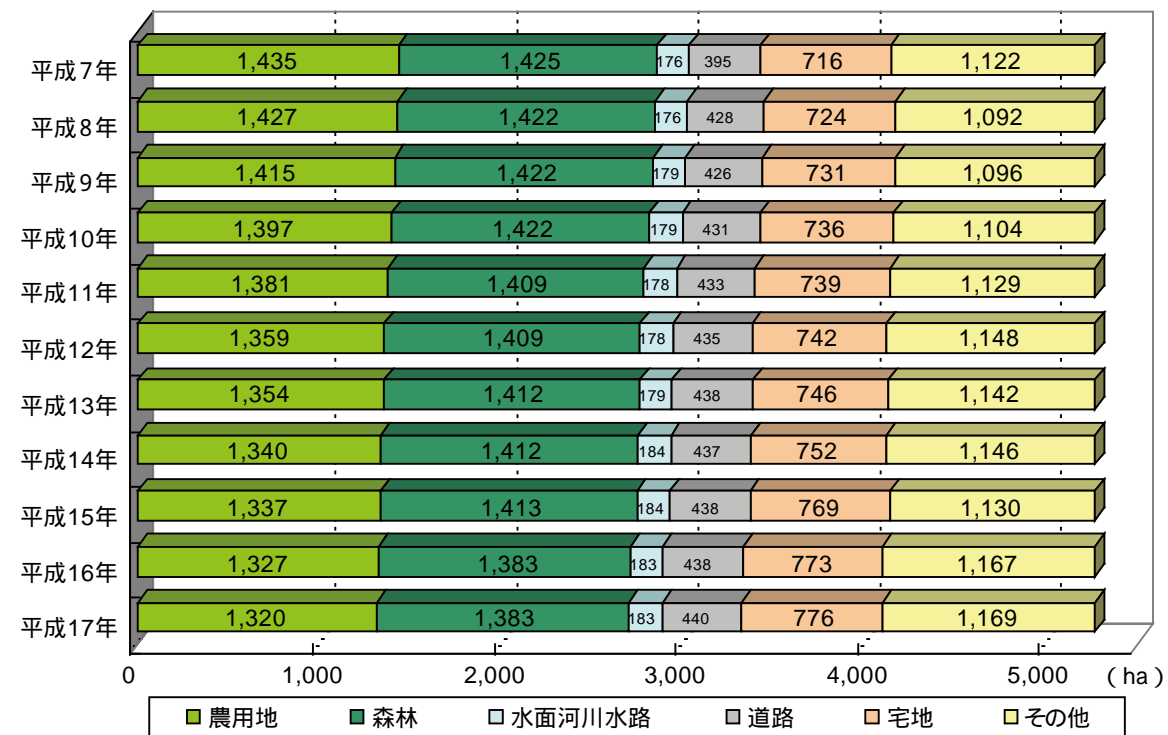


図1-2 土地利用区分別面積の動向
〔資料:各種統計資料より作成〕

(4)土地利用に関する法規制

市における土地利用規制に関する法令の適用状況は以下のとおりです。

法令で定める主な土地利用規制区域のいずれにも該当しない地域もあります(図1-3)。

表1-1 土地利用規制に関する法令の適用状況

法令	指定地域	面積(ha)	
都市計画法 P32	市街化区域 P31	福間都市計画区域	768
	市街化調整区域 P31	【区域区分有り】 P32	1,150
	区域区分のない用途地域 P31	津屋崎都市計画区域	250
	区域区分のない用途白地 P31	【区域区分無し】 P32	1,307
	準都市計画区域 P32		-
農業振興地域の整備に関する法律 P33(農振法)	農業振興地域 P32		3,736
	農用地区域 P33		1,377
森林法 P32	保安林 P33		253
	地域森林計画対象民有林 P32		1,280
自然公園法 P31	第1種特別地域 P32	玄海国定公園区域 P31	147
	第2種特別地域		198
	第3種特別地域		123
	普通地域 P33		9

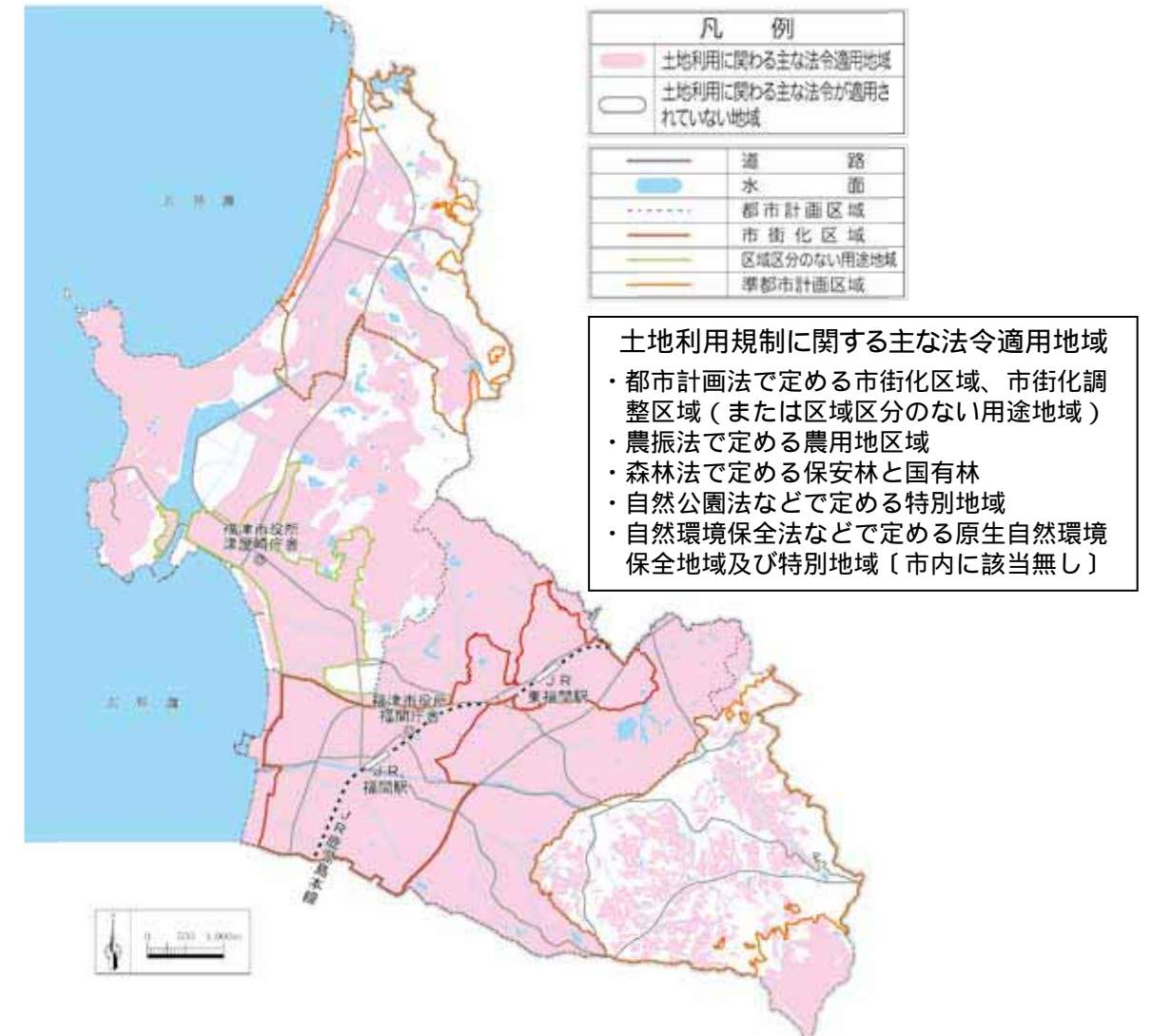


図1-3 土地利用規制に関する主な法令適用地域(H20.3月現在)

2 土地利用の課題

市における土地利用上の課題としては、以下があげられます。

市民生活の核となり、定住・交流人口増加を促す「中心拠点」が必要

平成17年に実施した住民意識調査によると、市民が考える「市を魅力的にするために重要な施策」の第1位は、「歩ける範囲に生活に必要な施設が集まったまちづくりを行う」でした。この背景として、高齢化による交通弱者の増大や、市内に買い物や余暇など市民生活の基本的なニーズを満たす中心的地な場所がなく、一方で、近隣市町には大型商業施設などが多く立地していることが考えられます。

福津市は、利便性の高い中心拠点の形成が乏しいことに加え、下水道などの都市基盤整備が遅れていることもあり、「住みたいまち」としての魅力に欠けることがあります。この結果、定住・交流人口が他市町に流出していることが考えられます。

これらを改善するためには、公共下水道整備や福間駅の整備^{P33}、福間駅東土地区画整理事業^{P33}をはじめとする一連の都市計画事業等により、市民はもとより市外に住む人々までも惹きつける、生活利便性が高く魅力的な「中心拠点」を持つことが必要です。

中心拠点には、市民の暮らしを支える施設を充実させるため、商業・公益施設の立地を誘導し集約することが重要です。これまで市に不足していた中核的商業施設についても、近年問題となっている極端な郊外への立地ではなく、市民が利用しやすい中心拠点付近に誘導する必要があります。

また、住宅地についても、人口減少や高齢化に対応して、生活利便施設に近接した「まちなか住宅地」をつくるために、中心拠点周辺に誘導することが望まれ、安心安全に歩いて移動できる歩行空間の整備が急務となっています。

農地や山林の重要な場所において、現状の土地利用の維持・保全が必要

市の最大の資源は、広大な田園景観や、美しい海岸や干潟、海とすぐにふれあえること、歴史を感じさせるまち並みなどと考えられます。

住民意識調査では、市の方向性として、「自然のまちとして、恵まれた自然を最大限大切に保全していく」という意見が最も多くなっています。

また、農地や山林は産業の基盤であるとともに、水源かん養、防災、生態系維持などさまざまな公益的機能^{P31}を果たし、市民生活を支えています。

よって、農地や山林で、景観、生産、水源かん養、生態系維持などの上で重要な場所については、現状の土地利用を維持・保全していく必要があります。これらの場所のうち、土地利用転換を防ぐ法制度などが十分でない場所においては、その充実を図る必要があります。

開発・建築行為などを自然共生型に誘導することが必要

まとまった農地にさまざまな用途の建物が無秩序に建ち始めたり、谷あいの農地に残土処分場が立地するなど、開発・建築行為などが自然環境と景観に大きな悪影響を及ぼしている場所があります。

また、現在は良好な海岸・田園景観が残されているものの、今後幹線道路の整備が行われ利便性が増す場所などでは、無秩序な開発・建築行為が行われるおそれがあります。

このような問題の発生と進行を防ぐため、第一に、開発・建築行為などの発生状況と内容を行政が把握することが必要です。さらに、その情報に基づいた開発・建築行為における景観への配慮が必要となります。

次に、土地利用を円滑に進めていくためには、住民、地権者、事業者間での協議や合意形成等に努めることが望まれますが、現在、市民一人ひとりが、法令による土地利用コントロールの仕組みや開発・建築行為の事前情報など、土地利用についての情報を十分に理解しているとは言えない状況です。土地利用についての情報共有を進める取組が必要です。

自然的な土地を維持管理する活動・取組の活性化などが必要

海岸松林においては、松くい虫による松枯れや手入れ不足による荒廃がおこり、緑の景観や公益的機能が損なわれつつあります。里山も林業の衰退や農業形態の変化を原因とする手入れ不足により竹林化が進んでいます。これら自然的な土地を維持管理するためのボランティア的な取組が必要となっています。

さらに、農業者の高齢化と後継者不足などを背景として、市の産業基盤・景観資源である農地は、将来に渡って農地として維持されていくことが不安視されており、現に耕作放棄地も見られます。農業を持続させるための方策が必要となっています。

また、市内には、塩田跡地などの大規模な未利用地がありますが、荒廃感を感じさせる要因となっています。権利者の意向にもよりますが、活用方策の検討が望まれます。

第2章 市土の利用に関する基本構想

1 市土利用の基本方針

(1) 基本理念

国土利用計画法などにに基づき、以下を市土利用の基本理念とします。

市土は、現在及び将来における市民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤である。

土地利用にあたっては、公共の福祉を優先する。災害の防止と自然環境の保全を図る。

地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図る。

自然共生型の都市をめざすため、市の土地利用は、自然的土地利用の保全を基本とし、まちの活力維持のために都市的土地利用への転換が必要な場合においては、景観や環境保全、地域農業に及ぼす影響に十分配慮し、既存の低未利用地の再利用を優先させるなど、計画的かつ適切な土地利用を推進する。その際には、農用地、森林などをいったん都市的土地利用へ転換すると、再びもとの状態に戻すには、長い時間を要することを考慮し慎重に行う。

地域ごとの土地の保全・整備・改善の具体的な方策を、地域住民や土地所有者と行政で協議し、地域社会における合意形成に努めながら検討していく。

(2) 基本方針

総合計画では、市の将来像を「人を、明日を、誇るまち。福津。」と定めてまちづくりを行うとしています。この将来像と土地利用の課題をふまえたうえで、市土利用の基本方針を以下のように設定します。

3つの拠点をつくり、拠点と市内各地を公共交通などでつなぎます。

市民の生活拠点となり、人をひきつける賑わいと魅力を担う3つの拠点として、中心拠点(福間駅周辺)、地域拠点(津屋崎地区(旧西鉄津屋崎駅周辺)、東福間駅周辺)を位置づけます。

3つの拠点において、利便施設や住宅の整備・充実を集約的に行うことで、市民生活の核となる場所をつくり出します。また、拠点においては、質の高い景観づくりを行うとともに、高齢者なども安心して歩いて暮らせるまちづくりをめざします。

また、3つの拠点と市内の各集落・住宅団地を道路網及び公共交通で結ぶことにより、拠点における利便性や活力を市全体の暮らしの向上と活力維持につなげます。

「自然と歴史の福津ブランド」づくりをめざし、土地利用のルールづくりを重要な地域ごとに進めます。

「自然と歴史の福津ブランド」づくりをめざし、広大な農地や主要な道路沿線、重要な山林、松林など、維持保全や景観の向上が望まれる特定の地域について、将来像を設定し、それを実現するためのルールづくりを検討します。特に、現状ですでに土地利用上の問題が生じている地域または生じることが予測される地域については、早急にルールづくりを進めます。(第4章参照。)

設定するルールの内容としては、「場所を指定して開発・建築行為そのものを規制するもの」から、「開発・建築行為は許容するが、建築・工作物の景観配慮や植栽による目隠しを求めるもの」など、さまざまな段階が考えられます。これらから適切なものを、地域の課題や特性に応じて設定します。

ルールづくりを実現するための制度としては、都市計画法の活用を基本とし、景観法^{P31}をはじめとする法令や都市計画の個別の手法、福津市環境創造条例^{P33}に続く市独自の条例などを研究し適用します。

市全域の開発・建築行為を行政が把握できるシステムをつくるとともに、市民への情報提供を十分に行います。

市全域について、土地の形状や利用形態を一定程度変更する行為に関し、その発生状況と内容を行政が把握するシステムをつくります。そのために、開発・建築行為のすべてについて行政に届出を義務づける制度などを検討します。

行政が把握した情報は市民に公開し、市民と市が情報を共有できる手段を充実させます。

公開・共有した情報に基づいて土地利用を円滑に進めていくため、市は市民に対して、法令による土地利用コントロールの仕組みや開発・建築行為の事前情報など、土地利用についての情報を効果的に発信しながら、土地利用や都市計画制度に関する市民の理解を深めるための取組を進めていきます。

市民による自然的な土地の管理活動を拡大・充実させます。

市民による海岸松林の管理活動など市民主体の取組を拡大・充実させるべく、行政が支援を行っていきます。

高齢化時代において農地の耕作や山林の維持管理を持続的に行っていくために、大規模農家や集落営農、法人への集約化などを円滑に実現するための仕組みづくりを検討します。

2 利用区分別の市土利用の基本方向

(1) 農用地

a 現況

農業は市の大きな産業の一つです

主要産物は米、麦、露地野菜などで近年は都市近郊型農業を展開しています。農用地のうち7割は水田です。

農用地は農業生産のほか、公益的機能を発揮しています

農用地は、食料生産基盤であると同時に良好な田園景観を形成しているほか、国土の保全、水源かん養、自然環境の保全などさまざまな機能を果たしています。

農用地の有効利用が求められています

高齢化や担い手不足、農地の分散化、耕作放棄地の増加など、農業経営上のさまざまな問題がある中で、担い手への農地の集約が求められています。

b 基本方向

広大な水田は現状を保全します

北部の広大な水田は市の魅力と活力の源であり、現状の保全を図ります。

無秩序な宅地化が進行している農地では土地利用整序を進めます

市街地に近接している上、法指定が十分でなく、無秩序な宅地化が進行している農地では、現況の建築物や周辺土地利用との調和を考慮しながら、土地利用整序のため用途地域などの指定を進めます。

谷あいの農地や樹園地では環境と景観を乱す土地利用のコントロールを検討します

谷あいの農地や耕作放棄された樹園地などでは、残土置き場など景観を乱したり、周辺環境への悪影響が懸念される場所が散見されます。このような状況の拡大を防ぐため、景観法や市独自の条例などでの対応を検討します。

都市農地は活用を図りつつ、オープンスペースとしての利用も検討します

都市農地は宅地としての活用を基本としながら、地域特性に応じて、住宅地の中のオープンスペースとしての活用も検討します。

農用地を管理・保全していく主体の形成を図ります

農用地を利用し維持していくために、担い手農家に農地の集約を促進していくとともに国の「農地・水・環境保全向上対策^{P33}」を活用した取組を進めます。

また、耕作放棄地などについてもNPO法人などが耕作に参加しやすい制度を活用するなど、農地としての保全を図ります。

基盤整備を推進します

一体性のある平地の水田などでは生産基盤の整備を推進し、生産性の向上、農作業の省力化を図ります。

(2) 森林

a 現況

森林はさまざまな機能を有しています

市の森林は、林業が営まれるスギ・ヒノキなどの人工林、地域住民の生活に密着した里山の広葉樹二次林、海岸沿いの松林、さらには竹林などから構成されています。

これらの森林は、郷土景観のシンボルとなっているほか、水源のかん養、土砂災害の防止、生態系の維持、防風・防潮などの多面的機能を果たしています。

森林の管理が不十分です

海岸松林、山間部の植林地などは、林業の低迷や農業形態の変化を背景に管理が不十分な状況であり、松枯れや竹林化が生じ、森林の質が低下しています。

b 基本方向

市の東部の骨格を形成する山林などを保全します

桂岳からはじまり市の東側に連なる山林を、自然共生型のまちをめざす市の背骨として保全します。

特に在自山、本木山、大峰山、許斐山などは、市内多くの場所からその姿を見ることができるとして、また自然環境上重要な場所として、より有効な法規制を検討しながら特に厳正に保全していきます。

植林地における多面的機能の維持を図ります

植林地の適切な手入れ・保育による植生の維持に努め、森林の多面的機能(水源かん養機能、土砂災害防止機能など)が高度に発揮できる状態を維持していきます。

そのための管理主体の育成について検討します。

都市部に残された里山の保全・再生を図ります

都市部に残された里山である竹尾緑地について、住民参加による自然再生や管理を行うとともに、貴重な自然を保全するために、公有化を行います。

また、竹林化などの荒廃が見られる里山について、広葉樹林へ復元し、景観形成をはじめとする多面的機能の向上を図っていきます。

渡半島の山林の保全・活用を図ります

渡半島の山林は、海岸と一体的にその骨格を保全しつつ、レクリエーション資源としての活用を図ります。

海岸松林の管理を強化します

海岸の松林について、防風防潮機能を果たす都市・産業基盤として、また市独特の水辺の風景を形成する景観資源としての機能を維持していくために、松くい虫対策や、ボランティアなどの市民団体の育成に努め、市民と市とが連携しながら管理体制の強化を図っていきます。



海岸松林(福間海岸)

(3) 水面、河川、水路

a 現況

北部は山麓のため池が、南部は西郷川と久末ダムが、代表的な水面や河川です

勝浦や津屋崎の山麓地域に多くあるため池は農業用水源として、西郷川や久末ダムは上水道水源として大きな役割を果たしているほか、自然的景観の形成や豊かな生態系の維持など多くの機能を有しています。

西郷川とその支流は市南部の骨格をつくる“軸”となっています。

津屋崎干潟、海岸地域は、重要な自然環境・自然景観です

津屋崎干潟は穏やかな水面を成し、市独自の景観と環境を形づくっています。

それに接する海岸地域は、玄海国定公園に指定されており、アカウミガメの産卵が確認されるなど、市の重要な自然・景観資源です。また、津屋崎干潟はカプトガニなどさまざまな生物にとっての重要な生息・生育環境となっています。

津屋崎干潟は海域であり、面積計算上は市域には含まれません。
海岸地域の利用の基本的方向については、「(6)その他」に記載しています。

b 基本方向

山麓のため池を保全します

ため池は、農業用水源としての機能の維持管理を行うとともに、地域を活かす環境資源として捉え、受益者や地域住民と共に活用や管理の方策について検討します。

久末ダムを守ります

久末ダムは上水道水源として重要であり、適切に維持管理し守っていきます。

西郷川などの河川・水路を適切に維持・管理するとともに魅力を向上させます

西郷川をはじめとする河川は、関係機関に働きかけながら、水質改善や治水能力向上に加え、多自然化や親水性向上に配慮した整備に努めます。

水路は、用排水機能や貯水機能を維持するため、適切な維持・管理に努めます。

津屋崎干潟を保全します

津屋崎干潟は、地域の重要な財産として保全します。



西郷川河口部

(4) 道路など

a 現況

市の骨格となる国道3号と国道495号の相互連結が十分ではありません

市の主要な幹線道路としては、市東部に国道3号、西部に国道495号と2本の国道が走っています。その他、主要地方道福間宗像玄海線、主要地方道飯塚福間線、一般県道玄海田島福間線などがあります。

国道3号と国道495号の間にはJR鹿児島本線があり、2本の国道を連結する道路が十分ではない状況です。

b 基本方向

福間駅を中心とした道路ネットワークを充実させます

中心拠点である福間駅周辺地区の核である福間駅への市内各地からのアクセス性を向上させるための幹線道路として、福間駅東土地区画整理事業の都市計画道路5路線、都市計画道路福間駅松原線、都市計画道路四角両谷線を整備します。

国道3号と国道495号を結ぶ道路を整備します

国道3号から交流人口を市内に呼び込むとともに、国道3号と市街地西部を結ぶことを目的に、国道3号と国道495号とをつなぐ道路として、都市計画道路松原上西郷線及び四角両谷線を整備します。

他市町と市を結ぶ道路ネットワークを充実させます

定住・交流人口の増加をめざし、九州最大の人口集積地である福岡市および北九州市方面へのアクセス性を向上させるため、国道3号の市内区間の6車線化を関係機関に働きかけます。

また、自動車産業の集積が急速に進みつつある宮若市や飯塚市へのアクセス性を向上させるため、主要地方道飯塚福間線について、見坂トンネルの早期整備を促進します。

「ふくつ風景街道^{P33}」を位置づけます

市の魅力を効率的に発揮させるため、市内の景観がすぐれた場所などをつなぎ、回遊できる「ふくつ風景街道」を国道495号などに位置づけます。



主要地方道福間宗像玄海線

(5) 宅地

a 現況

住宅地として、JR沿いの開発団地、既成住宅地、農業集落があります

JR鹿児島本線沿いなどに開発団地や既成住宅地があります。また、福間駅東土地区画整理事業区域に、大規模な住宅地が新たに生まれます。農村部には、農業集落が散在しています。

区域区分のない用途地域においては、散発的な宅地化がみられます。

初期に大規模開発された住宅地では、高齢化・人口減少時代を迎え、今後の空地・空家の増加が懸念されます。

大規模な工場、商業施設は少数です

大規模な工場は国道495号沿いの2箇所のみとなっています。

商業施設は、主に主要地方道福間宗像玄海線沿線や国道495号などの主要道路沿線、福間駅前や津屋崎地域に立地しています。

b 基本方向

《住宅地》

住宅の拠点付近への誘導とまちなかづくりを行います

新規の住宅地は、拠点付近への誘導を図ります。特に福間駅東土地区画整理事業区域では、賑わいのある“まちなか”を形成するため、用途地域^{P33}や地区計画^{P32}に基づき、低層、中高層の多様な住宅地を適切に配置します。

無秩序な混在の拡大を防止します

住宅と事業所などとの無秩序な混在や、低層住宅と中高層住宅の混在の拡大を防ぐため、用途地域や高度地区^{P31}の指定などを進めます。

農業集落の維持と地域拠点の配置を進めます

農村地域のコミュニティ維持や活性化を図るため、農業集落の維持を図ります。

また、中心拠点から離れた地域の生活拠点として公益施設や商業施設などの集積を図る地域拠点を津屋崎地区(旧西鉄津屋崎駅周辺)に配置することにより、農業集落の生活利便性の維持を図ります。

《工業用地》

郊外での工場立地に際して環境・景観の保全を求めます

郊外における工場立地に際して、環境や景観の保全を求める制度の導入を検討します。

《店舗・事務所などその他の宅地》

中心拠点における核となる商業施設の立地誘導を行います

市内の各地域から比較的短時間でアクセスできる福間駅東土地区画整理事業区域に大型商業施設の立地を誘導します。

拠点地域における賑わいと活力のある商業空間形成を行います

拠点地域では、店舗・事務所の他に、生活、文化、行政などの多様な機能を誘導し、賑わいと活力ある商業空間の形成を促進します。

郊外における大規模集客施設立地を抑制します

郊外における商業施設を含む大規模集客施設の立地については抑制していきます。

(6) その他

a 現況

その他として、文教・福祉・行政施設といった公共公益施設、公園緑地、古墳、ゴルフ場、残土処分場、海岸や干潟、塩田跡地、西鉄宮地岳線跡地などがあります。

b 基本方向

公共施設

公共施設は中心拠点、地域拠点及び各地域の拠点的な場所に集約します。

公園緑地・古墳

「緑の基本計画」に基づき、計画的な公園配置を進めます。

古墳は、周辺の山林・公園と一体的に古墳公園として整備を推進していきます。

海岸及び津屋崎干潟などの沿岸地域

自然海岸は沿岸地域の松林と一体的に保全を図ります。津屋崎干潟は環境基本計画に基づき、保全のための取組を進めます。

大規模未利用地(塩田跡地など)

大規模未利用地が活用される際には、所有者や事業者に景観配慮や干潟などへの環境配慮を求めていきます。

(7) 市街地

a 現況

国土利用計画で言う「市街地」とは、人口集中地区(DID)^{P32}を指し、市街化区域に重なった形で分布しています。土地区画整理事業が進展中の区域も今後含まれてくと想定されます。

b 基本方向

特に、福間駅東土地区画整理事業区域とその周辺について、集約型都市構造^{P31}形成の方針に基づき、商業施設と近接したまちなか住宅地を形成し、この場所への人口集積を進めます。

第3章

市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

1 基準年次、目標年次

計画の目標年次は平成29年(2017年)とし、基準年次は平成17年(2005年)とします。

2 人口の想定

土地利用の前提となる人口は、目標年次の平成29年において総合計画で定めるとおり58,500人とします。

3 目標値

土地利用に関する基本構想に基づく、目標年次(平成29年)の利用区分ごとの規模の目標は、下表のとおりです。

表3-1 利用区分ごとの規模の現況及び目標

	基準年次 平成17年 (ha)	目標年次 平成29年 (ha)	増減量 H17~H29 (ha)	構成比(%)	
				平成17年	平成29年
農用地	1,320	1,180	140	25.0	22.4
田	956	857	99	18.1	16.3
畑	363	323	40	6.9	6.1
採草放牧地	-	-	-	-	-
森林	1,383	1,365	18	26.2	25.9
国有林	80	80	0	1.5	1.5
民有林	1,303	1,285	18	24.7	24.4
原野	-	-	-	-	-
水面・河川・水路	183	181	2	3.5	3.4
水面	89	89	0	1.7	1.7
河川	36	36	0	0.7	0.7
水路	58	56	2	1.1	1.1
道路	440	459	+19	8.3	8.7
一般道路	414	434	+20	7.9	8.2
農道	25	24	1	0.5	0.5
林道	1	1	0	0.0	0.0
宅地	776	909	+133	14.7	17.2
住宅地	553	630	+77	10.5	12.0
工業用地	13	13	0	0.2	0.2
その他の宅地	210	266	+56	4.0	5.0
その他	1,169	1,176	+7	22.2	22.3
合計	5,271	5,270	1	100.0	100.0
市街地	539	583	+44	10.2	11.1

(注)「農用地」と「田+畑」の面積が一致しないのは、出典資料の四捨五入による

4 目標設定の方法

土地利用区分ごとの規模の目標は、次のように設定しました。

農用地

農用地面積の増加要因はなく、津丸土地区画整理事業及び福間駅東土地区画整理事業などによる住宅地・業務用地・道路への農地転用があること、近年の農地面積減少の傾向などを考慮して、田99ha、畑40haの減少とします。

森林

造林計画による森林面積の増加要因はなく、宅地への転換によって18haの減少とします。

原野

国土利用計画の定義による原野は市内に存在せず、今後も状況の変化はないと考えられます。

水面・河川・水路

- 水面 ダムやため池については、ほとんど変化はないものとします。
- 河川 上西郷川の拡幅などがありますが、ほとんど変化はないものとします。
- 水路 福間駅東土地区画整理事業などにより、2haの減少とします。

道路

- 一般道路 土地区画整理事業などに伴う都市計画道路の整備により、20haの増加とします。
- 農道 具体的な整備計画がないことから面積の増加はなく、津丸土地区画整理事業及び福間駅東土地区画整理事業などによる1haの減少とします。
- 林道 具体的な整備計画がないことから面積の増減はないものとします。

宅地

- 住宅地 津丸土地区画整理事業及び福間駅東土地区画整理事業の区域などにおいて住宅地が整備され、また、宮司地区の用途地域設定による秩序ある宅地化誘導や、農業集落などにおける新規住宅用地の確保などを行うことから77haの増加とします。
- 工業用地 立地誘導に努めますが、近年の経年的変化が小さいことから、計画期間中は、大きな増減はないものとします。
- その他の宅地 商業・業務系の施設用地などについては、福間駅東土地区画整理事業区域などにおいて商業施設立地が誘導されることから56haの増加とします。

その他

福間駅東土地区画整理事業区域における都市公園整備による増加や雑種地の減少などを考慮して7haの増加とします。

市街地

平成12~17年でDIDは1ha減少していることから、既存住宅地においてこのペースで減少する一方、津丸土地区画整理事業及び福間駅東土地区画整理事業に伴い増加する住宅地がすべてDIDになると仮定し、44haの増加とします。

第4章 地域別の概要

市は、土地利用上の特性からは、都市計画区域に関する区分ごとに地域が分けられます。しかし、土地利用の問題は、具体的な問題が発生している地域ごとに考える必要があり、市の場合、それは、地形や道路に沿って連続しています。

よって、本計画における地域区分は、下図 ～ に示す広大な農地や主要な道路沿線、重要な山林、松林など、土地の維持保全や景観の向上が望まれる特定の地域について行います。これらの地域について、将来像とそれを実現するための方向性を定めます。



重要な地域ごとの現状、方針

地域名	現状	危惧されること	取組方針	ルールづくりの方向性	用いる法制度など
勝浦～津屋崎の農地	一体の農地として広々とした良好な田園風景を形成しており、荒れた遊休地はほとんどない。	今後、高齢化や後継者不足に伴う耕作放棄地の増加が懸念される。	優良な農地を保全する。	農振農用地など、現行法指定を継続する。開発・建築行為などを市が事前に把握でき、適切な指導ができるような仕組みをつくる。	○景観法 ○農地・水・環境保全向上対策
桂岳～対馬見山～冠山の山林	市内の多くの場所から見えるまちの背景である。土地利用の転換を把握・規制できない場所がある。	竹林が他の樹種の生育を阻害しているところがある。一部に土取りが行われている。	田園風景や周辺集落の緑の背景として保全する。乱開発を防止する。	むやみな山林の伐採や山肌を削ることを防止するための法的コントロール手段について検討する。山の維持管理について地域で関わっていく仕組みを考えていく。	○景観法 ○都市緑地法 ^{P32} 開発・建築行為に際しての景観などのガイドライン 土地利用の届出制度
勝浦海岸と松林	松くい虫による松枯れが進行。松林は地域の人々が親しみやすい状態ではない。	松枯れにより、松の防風機能の低下、周辺農地への塩害が生じる可能性がある。また、地域の個性を形づくる景観要素が損なわれるおそれがある。	農地を守る防風林や、魚つき林 ^{P31} として保全する。市民や来訪者が松林に親しめるよう、良好な景観を保全・再生する。そのための管理活動を市民参加で行う。	現状の国定公園及び防風保安林の指定を維持する。松林の状態が良くなるように、地域住民と行政がそれぞれの役割を担い、松林を上手く維持管理していくための仕組みをつくる。	○景観法
宮司海岸、福間海岸と松林	海水浴客が減少。マリンスポーツが盛ん。				
国道495号沿道（勝浦～津屋崎）	良好な田園景観を持つ。	地域が望まない「環境（景観・排水など）に悪影響がある建物」が無秩序に立地される可能性がある。	周辺環境と調和のとれた沿道利用を目指す。	開発・建築行為などの事前把握の仕組みをつくる。特に田園側については良質な田園景観を損なわないよう、建築・設置できるものを制限する。	○景観法 開発・建築行為に際しての景観などのガイドライン 土地利用の届出制度
飯塚福間線沿道（見坂峠～上西郷）	新たに見坂トンネルの整備が行われる予定。	交通利便性が大幅に向上し、地域が望まない「環境（景観・排水など）に悪影響がある建物」が無秩序に立地される可能性が非常に高い。		開発・建築行為などの事前把握の仕組みをつくる。道路改良による沿道への産業系建築・工作物の設置を想定し、景観配慮の義務づけを行う。	
本木山を中心とする水源地の山林と西郷川流域	市東部全体の背景緑地となっている。一部で林地の伐採や土取りが行われている。谷の埋立て、廃車置場といった土地利用転換が見られる。土地利用の転換を把握・規制する手段がない。	今後、高齢化や後継者不足に伴う耕作放棄地の増加が懸念される。	西郷川の水質・水量維持に支障をきたす土地利用を排除し、豊かな水環境を保全する。上流から下流までの流域全体で土地利用の連携を形づくり、市の一体感のシンボルとする。	環境創造条例に基づき一定規模の地形変更行為について指導する。開発・建築行為などの事前把握の仕組みをつくる。水源を流域全体で協力し保全する仕組みを考える。市全体の背景となっているため、山の緑の景観を壊すような開発行為などについては制限を行う。	○景観法 開発・建築行為に際しての景観などのガイドライン 土地利用の届出制度
既存住宅地（津屋崎～宮司～福間の沿岸部）	現在建築物の大部分が低層住宅であるが、用途地域上は中高層住宅も建てられる。	低層の戸建住宅の中に高層アパートが建築されるなど、異なる高さの建物が混在する可能性がある。	周辺の海辺環境や田園環境と調和のとれた良好な景観の住宅地を目指す。建築物の高さや用途の調和を図る。	建築物の高さについて一定の制限を設ける。	○高度地区の設定
宅地化が進行している地域（宮司の農地）	農地の中にパチンコ屋、アパートや戸建住宅などの混在が見られる。農振農用地ではなく宅地化が容易。また、建築物の形態規制は行えない。道路や排水設備などが十分整備されていない。	土地利用のルールを設定せずに放置すると、地区内とその周辺地区の土地利用上の価値を下げることが懸念される。		良好な住宅地と沿道利用を誘導するために、区域ごとに用途地域の指定を行う。	○用途地域の設定
大規模遊休地（塩田跡地）	有効な土地利用がされておらず、市にとって資源の損失である。雑草が広大な範囲で繁茂し、荒廃した印象を与えている。	地域住民が防犯上の不安を感じている。干潟をはじめ自然豊かな周辺環境になじまない施設が立地する可能性がある。	大規模な遊休地を有効活用する。将来の土地活用の準備段階として、当面、周辺環境との調和を図る。	津屋崎干潟をはじめとする自然豊かな周辺環境になじむ土地利用を誘導する。	○景観法 ○地区計画 開発・建築行為に際しての景観などのガイドライン 土地利用の届出制度

○：既に制度化されているもの
：これから制度の整備が必要なもの

第5章 有効な市土利用に向けた措置の概要

1 土地利用に関する法律などの適正な運用

- (1) 「国土利用計画法」、「都市計画法」、「農業振興地域の整備に関する法律」、「森林法」、「自然公園法」、「景観法」、「都市緑地法」など土地利用関係の法令を適切に運用し、土地の総合的、合理的かつ計画的な利用を図ります。
- (2) 現在、市内には、「津屋崎都市計画区域(区域区分無し)」と「福間都市計画区域(区域区分有り)」という基準の異なる都市計画区域が並存しています。土地利用のコントロールをより適正に行うため、将来的に都市計画の一体化も視野に入れる必要があります。しかし、現在は、全国的に大きく社会や地域のあり方が変動しようとしている時期であることなどから、当面の間は二つの異なる都市計画を存続させ、その中で適正な土地利用のコントロールに取り組んでいきます。
- (3) 前項に示す「重要な地域ごとのルールづくり」を実現するための制度として、景観法をはじめとする法令や都市計画の個別の手法、市独自の条例などを研究し適用します。
- (4) 勝浦や上西郷の都市計画区域外においては、都市計画的な土地利用のコントロールがほとんど及ばず、土地利用上の問題が特に起こりやすい状況となっています。福岡県が行う準都市計画区域の指定により可能となる建築規制や用途制限による土地利用の適正化を、地域住民や土地所有者との協議に基づき、その理解と協力を得ながら図っていきます。

都市計画区域外における開発行為及び建築行為などの土地利用を整序するための制度。区域の決定権者は県で、用途地域などの指定については市。開発行為については、開発許可を要する面積は3千㎡以上(都市計画区域外では1万㎡以上)となる。また、平成18年の都市計画法の改正により、準都市計画区域の用途無指定区域においては、床面積1万㎡を超える大規模商業施設など(大規模集客施設)については立地できない。建築行為については、都市計画区域と同様に、建築基準法に基づく建築確認が必要となり、道路の接道要件や道路斜線制限、隣地斜線制限などの集団規定が適用される。

- (5) 「福津市環境創造条例」、「福津市モーター類似施設建築規制条例^{P33}」、「福津市開発事業指導要綱^{P33}」などを適切に運用します。また、市全域について、土地の形状や利用形態を一定程度変更する行為に関し、その発生状況と内容を行政が把握し、一定の指導を行う仕組みの創設を、条例制定も視野に入れながら検討します。

2 地域整備施策の推進

- (1) 中心拠点形成のため、福間駅の整備と福間駅東土地区画整理事業を推進します。また、地域拠点形成のため、津屋崎地区(旧西鉄津屋崎駅周辺)の整備事業を推進します。
- (2) この他、既存ストックの活用を基本としつつ、幹線道路・生活道路などの交通網の整備や、農業生産環境の整備、地域活性化のための新規宅地の確保、観光拠点の整備、街路の景観整備など、地域の魅力を向上させるための整備を進めます。

3 土地利用に係る環境の保全及び安全性、快適性の確保

- (1) 自然環境の保全や安全で快適な都市環境の形成をすすめるために、農業振興地域整備計画、森林整備計画に基づき、これらと整合を図りつつ、土地の適正な利用に努めます。
- (2) 開発事業による土地利用の転換にあたっては、福津市環境基本計画「環境保全・配慮方針」に基づいて環境保全に配慮し、自然環境との共生・調和を図るように努めます。

4 土地利用の転換の適正化と有効利用の促進

- (1) 農用地は市の重要な生産基盤であり、自然・景観資源でもあることから、一体的な優良農用地などを中心として、現状の土地利用の維持保全に努めます。
- (2) 森林は、水源かん養、土砂災害防止、保健レクリエーション、景観形成、生態系維持など多くの公益的機能を果たしていることから、農用地と同じく現状の土地利用の維持保全に努めます。森林から森林以外への開発による転換にあたっては、公益的機能の保全に十分に配慮するものとします。
- (3) 大規模な土地利用の転換については、自然的、社会的な影響が広範囲にわたるため、自然環境の保全、水源のかん養や治水対策などを考慮し、事前に十分な調査検討を行うものとします。

5 土地に関する調査の実施及び成果の普及・啓発

- (1) 市民一人ひとりが、法令による土地利用コントロールの仕組み、市内の土地利用の現況などについての知識を十分に得ることができることをめざします。そのため、市は、市民に対して、広報ふくつや市のホームページなどを活用して、これらの情報を効果的に発信していきます。
- (2) 土地に関する情報収集と地理情報システム(GIS)^{P32}によるデータベース化を進め、土地の管理などに活用していきます。

6 計画の推進

この計画の目標である総合的かつ計画的な土地利用の調整を推進するため、土地利用の現状、計画達成状況の把握などに努めるとともに、本計画の適切な進行管理を図ります。

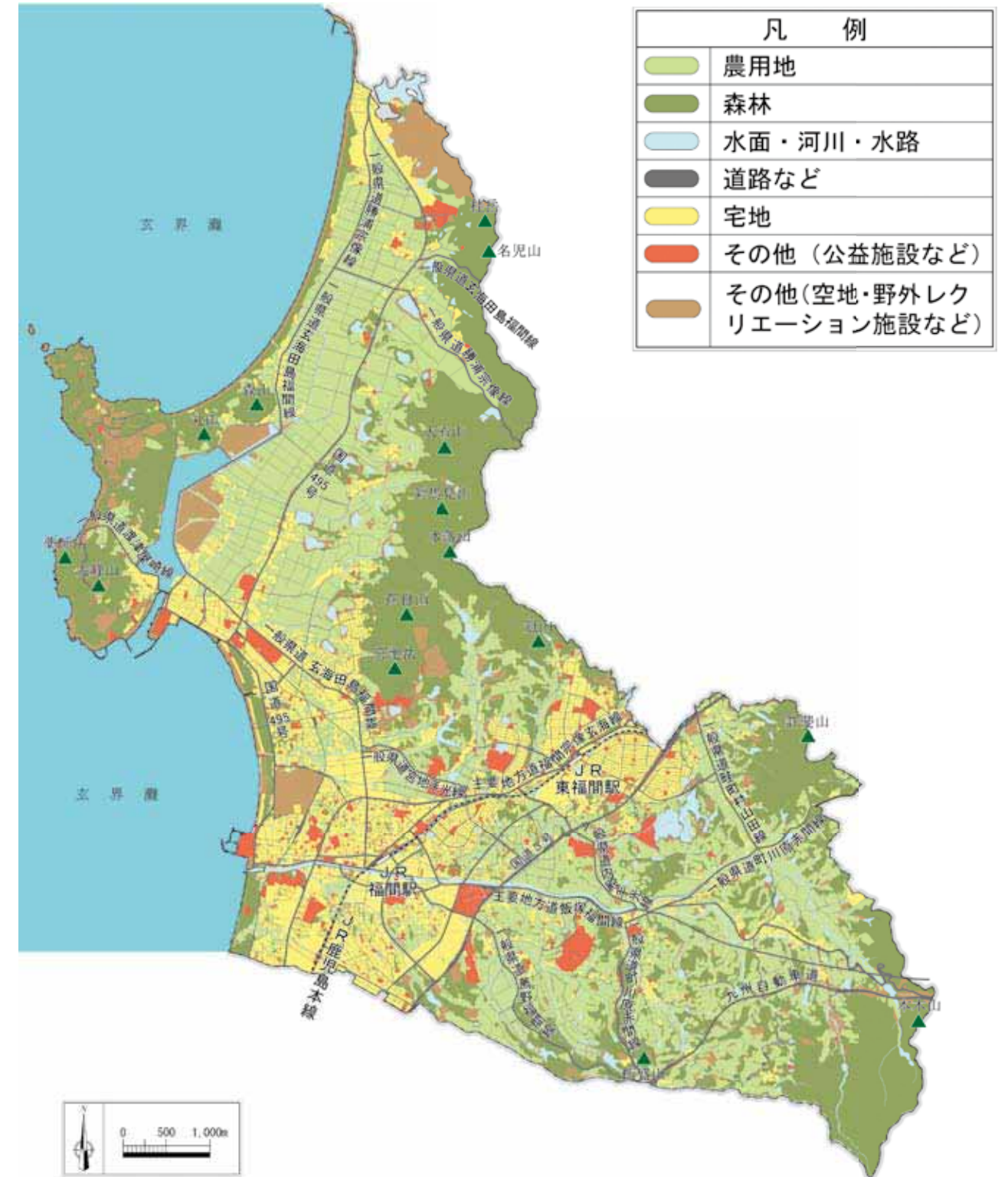
参考

1 土地利用現況図



土地利用現況図(平成17年)

2 土地利用構想図



土地利用構想図(平成29年)

3 土地利用区分の定義と出典資料

利用区分	定義	出典資料	備考
1. 農用地	・農地法第2条第1項に定める農地及び採草放牧地の合計。	福岡県農林水産統計年報の耕地面積の「合計」	
(1) 農地	・耕作の目的に提供される土地であって畦畔を含み水路、農道は含まない。	福岡県農林水産統計年報の耕地面積の「田」及び「畑」	
(2) 採草放牧地	・農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの。		該当なし
2. 森林	・国有林と民有林の合計であり、林道面積は含まない。	福岡県林業統計要覧	
(1) 国有林	・林野庁所管国有林、官行造林地、その他省庁所管国有林の合計。		
(2) 民有林	・森林法第2条第1項に定める森林であって同法同条第3項に定めるもの。(地域森林計画対象民有林及び同計画対象外の民有林)		
3. 原野	・林地のうち森林でない草生地であり、湿原、未利用の野草地等(農用地、森林、河川等他の地目区分に属するものを除く)。		該当なし
4. 水面・河川・水路			
(1) 水面	・湖沼(人造湖及び天然湖沼)並びに溜池の満水時の水面面積であり、堤体は含まない。	前計画から変化無し	
(2) 河川	・河川法第4条に定める一級河川、同法第5条に定める二級河川及び同法第100条による準用河川の同法第6条に定める河川区域を言う。	前計画から変化無し	
(3) 水路	・農業用排水路。	整備済み水田面積×0.069 + 未整備水田面積×0.039(整備済み水田面積は推計値)	
5. 道路			
(1) 一般道路	・道路法第2条第1項に定める道路で高速自動車道、一般国道、県道及び市町村道を言い、法面等を含む。	福岡県道路現況表・市町村(生活圏)別内訳表	
(2) 農道	・農業用道路を言い、ほ場内農道及びほ場外農道であり法面を含む。	道路現況(総括)台帳・検査表	
(3) 林道	・国有林道及び市有林道を言い、法面を含む。	林道台帳	
6. 宅地	・建物の敷地及び建物の維持又は効用を果たすために必要な土地。		
(1) 住宅地	・「固定資産の価値等の概要調書」の評価総地積の住宅用地に、非課税地積のうち、都道府県営住宅用地、市町村営住宅用地及び公務員住宅用地を加えたもの。	「固定資産の価格等の概要調書」の宅地計 - 商業地等(非住宅用地)	
(2) 工業用地	・「工業統計表」に言う「事業所敷地面積」で従業員10人以上の工場敷地面積。	福岡県の工業(工業統計調査結果表)の敷地面積	
(3) その他の宅地	・(1)(2)の区分のいずれにも該当しない宅地で事務所・店舗等の用に供される宅地。	宅地 - 住宅地 - 工業用地	
7. その他	・市土面積のうち上記のいずれにも該当しないもの。	合計 - その他以外	
合計	市土面積	市土面積	
(市街地)	・「国勢調査」による人口集中地区(DID)面積であり、人口密度1km ² 当たり4,000人以上の調査区が互いに隣接して、その人口が5,000人以上となる地区を言う。	国勢調査(平成29年の値は、平成17年の値をもとに、住宅地面積に対する割合で求めた。)	

4 土地利用転換表

(単位:ha)

転換先		農用地			森林		原野	水面・河川・水路			道路			宅地		その他	
		田	畑	採草放牧地	国有林	民有林		水面	河川	水路	一般道路	農道	林道	住宅地	工業用地		その他の宅地
平成17年	農用地	田	956	857								12.4			47.6	33.4	5.6
		畑	363		323							5.0			19.3	13.5	2.3
		採草放牧地	0			0											
	森林	国有林	80			80											
		民有林	1,303				1,285				2.3			8.7	6.1	1.0	
	原野	0					0										
	川水面・水路・河	水面	89						89								
		河川	36								36						
		水路	58									56			1.1	0.8	0.1
	道路	一般道路	414									414					
		農道	25										24		0.6	0.3	0.1
		林道	1											1			
	宅地	住宅地	553												553		
工業用地		13													13		
その他の宅地		210														210	
その他	1,169															2.0	
平成29年目標値		857	323	0	80	1,285	0	89	36	56	434	24	1	630	13	266	1,176

(注1) 色枠内の数値は、平成27年までに土地利用転換が行われない分である。
 (注2) 合計が合わない部分は四捨五入によるものと、農用地の計が田と畑の計にならない原資料上の問題による。また、目標年においては市域面積が1ha減少する。

資料

1 策定経過

期日	事項	主な内容
平成17年度	住民意識調査及び基礎調査	調査人数2,000名(有効回答率68.8%)
平成17年10月～平成18年6月	庁内関係課ワーキング会議	まちづくりの課題に関する検討 計7回
平成17年11月～平成19年9月	広報記事掲載	「描こう!まちづくり構想図」ほか 全9回
平成18年7月～8月	地域別ワークショップ	地域づくり計画策定市民会議において(市内8地域 計11回)
平成18年7月～平成19年3月	福津市都市計画審議会 土地利用専門委員会 計8回	第1回 7月7日 土地利用の現状と課題について 第2回 7月28日 現地視察、意見交換 (都市計画審議会と合同開催) 第3回 9月27日 現状と課題についての全体的な検討 第4回 10月18日 現状の問題点と課題の整理 第5回 11月15日 まちづくりの方向性の整理とその実現のための土地利用の検討 第6回 12月13日 // 第7回 1月17日 土地利用の将来像実現に向けた施策についての検討 委員個別ヒヤリング 1月30日～2月1日 第8回 3月13日 都市計画区域の一体化や拡大についての検討、報告のまとめ
平成19年3月28日	平成18年度 第4回福津市都市計画審議会	土地利用専門委員会からの検討結果報告
平成19年5月～7月	庁内関係課ワーキング会議	まちづくり構想図に関する検討 計5回
平成19年5月16日	平成19年度 第1回福津市都市計画審議会	まちづくり構想図5計画の位置づけについて 福津市の土地利用・都市計画の現状について 準都市計画区域の説明
6月27日	平成19年度 第2回福津市都市計画審議会	市内土地利用状況現地視察 土地利用専門委員会の報告書説明 土地利用、将来都市構造について
7月18日	平成19年度 第3回福津市都市計画審議会	都市計画マスタープラン案の検討 国土利用計画案の検討
7月～8月	国土利用計画 福岡県事前協議	土地利用関係5課との調整
8月2日	平成19年度 第4回福津市都市計画審議会	景観マスタープラン案の検討 緑の基本計画案の検討 住宅マスタープラン案の検討
9月14日～10月15日	まちづくり構想図素案に関する 市民意見公募	意見総数7件
11月6日	平成19年度 第5回福津市都市計画審議会	まちづくり構想図に関する市民意見の報告 準都市計画区域の指定に関する諮問
11月～12月	国土利用計画 福岡県本協議	関係25課への意見照会
平成20年1月30日	平成19年度 第6回福津市都市計画審議会	国土利用計画の諮問・答申
3月3日	国土利用計画 市議会議決	国土利用計画審査特別委員会で審議

2 福津市都市計画審議会委員名簿

(委員種別ごとに五十音順)

氏名	種別	備考
有馬 隆文	学識経験者	九州大学准教授
小柳 善治	学識経験者	市農業委員会会長
仲間 浩一	学識経験者	九州工業大学教授
広嶋 正孝	学識経験者	市認定農業者
安永 博政	学識経験者	市商工会会長
竜口 雅博	市議会議員	市議会議員
村上 修一	市議会議員	市議会副議長
米山 信	市議会議員	市議会建設環境委員会委員長
國友 光行 (前任:末本 博)	関係行政機関職員	宗像警察署署長
迫田 典子	一般公募	市内在住
長友章二郎	一般公募	市内在住
広渡 孝代	一般公募	市内在住

<任期>
平成19年5月16日
～平成21年3月31日

3 福津市都市計画審議会土地利用専門委員会名簿

(順不同)

氏名	種別	備考(※職名は当時)
有馬 隆文	学識経験を有する者	九州大学助教授
仲間 浩一	学識経験を有する者	九州工業大学助教授
小柳 善治	農業委員会を代表する者	市農業委員会会長
上妻 司	農業委員会を代表する者	市農業委員会副会長
安永 博政	地域団体を代表する者	市福岡商工会会長
中村 稔	地域団体を代表する者	市津屋崎商工会会長
徳永 延寛	地域団体を代表する者	塩浜区長(勝浦地区幹事区長)
桜井 良行	地域団体を代表する者	畦町区長(上西郷地区幹事区長)
坂根 康廣	地域団体を代表する者	宮司3区長(宮司地区幹事区長)
滝口 勝秀	地域団体を代表する者	宗像農業協同組合上西郷支店長

<任期>
平成18年7月7日から委員
会設置要綱第2条に規定
する事項に関する調査が
終了するまで

4 まちづくり構想図ワーキング会議の構成(平成19年度)

	所属課	職名
計画策定に 関係する 主な課	建設課	河川公園係長
		都市基盤整備事業担当
	うみがめ課	環境づくり係長
	産業観光課	農林水産係長
	行政経営推進室	行政経営推進係長
	企画政策課	企画係長
庁内公募	福津ブランド推進室	福津ブランド推進業務担当
	いきいき健康課	食育推進業務担当
	公民館	公民館係長
	水道課	経営係長
事務局	財政課	管財係長
	都市計画課	-

平成17年度は、建設課、
維持管理課、下水道課、
水道課、うみがめ課、産
業観光課、企画政策課、
男女共同参画推進室(公
募)、市民生活課(公募)、
財政課(公募)、都市計
画課(事務局)で構成

5. 福津市国土利用計画議決書

議案第22号

福津市国土利用計画を定めることについて

福津市国土利用計画を別案のとおり定めることについて、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第8条第3項の規定により、市議会の議決を求める。

平成20年2月26日提出


福津市長 池浦 順文

理由
福津市における総合的かつ計画的な市土の利用を図るための指針として「福津市国土利用計画」を策定する必要があるため。

平成20年3月3日原案の通り可決した事を証明します。

平成20年3月3日

福津市議会議長 阿部 順



6. 福津市都市計画審議会への諮問書

議案第13号

福津市都市計画審議会
会長 小柳 善治 様

本市における市土（国土）の利用に関する総合的かつ長期的な計画となる福津市国土利用計画を策定する必要があるため、下記の内容について貴審議会の意見を求めます。

福津市国土利用計画（案）について

平成20年1月30日


福津市長 池浦 順文

7. 福津市都市計画審議会からの答申書

19 福都審第 14号
平成20年1月30日

福津市長 池浦 順文 様

福津市都市計画審議会
会長 小柳 善治



議案第13号福津市国土利用計画について（答申）

平成20年1月30日付で諮問された標記議案については、原案のとおり妥当であると認めます。
なお、市土の自然環境の保全を基本としつつ、企業立地等の地域活性化を図る施策の推進もあわせて求めます。

用語集

あ行

魚つき林(P20)

魚介類の生息、生育に好影響をもたらす森林で、一般には、海面に森林の影が映ることなどにより魚が集まる効果(魚つき)に着目し、海岸斜面に存在する森林を言う。

か行

区域区分のない用途白地(P6)

区域区分のない都市計画区域のうち、用途地域が定められていない地域。

区域区分のない用途地域(P6)

区域区分のない都市計画区域のうち、用途地域が定められた地域で、建築物の用途や建ぺい率、容積率などが規制される。

景観法(P10)

我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的として、平成16年に制定された法律。行為規制と支援の仕組みとして、以下のような制度を含む。

「景観計画区域」、「景観地区」を指定し、建築物・工作物のデザイン・色彩などを制限する。

「景観重要公共物」を道路や河川などに指定し、舗装や並木などの景観上の基準を定める。

「景観重要建築物」を良好な景観の形成に重要な建造物に指定し、積極保存する。

「景観協定」を地域主導で定め、店舗などの外観の統一感を図る。

公益的機能(P7)

農地や山林が食糧などの生産機能の他に持つ、水源かん養、山地災害防止、生態系保全、生活環境保全など、人の生活に役立っている様々な働きのこと。

高度地区(P15)

都市計画法に基づく地域地区の一つで、市街地の環境の維持または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める。

小売り販売力係数(P4)

市の販売力を指数で表したもので、市の小売業年間販売額をその人口で割り、県全体の小売業年間販売額合計を県の人口で割ったもので再び割って求める。

この数字が1.00を上回れば、市内に住む消費者よりも多くの人に販売していることになり、下回れば他市町村に消費者をとられていることになる。

国定公園区域(P6)

我が国の風景を代表するに足りる傑出した自然の風景地などとして、自然公園法第5条に基づき、県知事が指定する区域。

国土利用計画法(P2)

国土利用計画の策定に関し必要な事項について定めるとともに、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、国土形成計画法による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的として、昭和49年に制定された法律。

さ行

市街化区域(P6)

都市計画区域の中に定められる区域で、市街地として積極的に開発・整備する区域であり、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

市街化調整区域(P6)

都市計画区域の中に定められる区域で、市街化を抑制すべき区域である。区域内では、原則として、農林漁業用の建物や、一定の条件を満たすもの以外を除き、開発行為は許可されない。

自然公園法(P6)

優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、もって国民の保健、休養及び教化に資することを目的として昭和32年に制定された法律。

この法律に基づき、自然公園(国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園)が指定される。

集約型都市構造(P16)

人口減少時代を迎え、全国的に「コンパクトシティ」と呼

ばれる、拠点地域に都市機能を集約させる「集約型都市構造のまち」への転換が必要とされている。福津市では、その理念を取り入れながら、中心拠点と住宅地・集落・地域拠点などの両方をつなげ、福津市として一体的に都市機能・居住機能などを発揮していく『集約型都市構造のまち』をめざすものとしている。

都市計画マスタープラン参照

準都市計画区域(P6)

都市計画区域外において、相当数の建築物等の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、そのまま土地利用を整理し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる土地について、都市計画法第5条の2に基づき県知事が指定する区域。

人口集中地区(DID)(P16)

「国勢調査」による人口集中地区のことで、「市町村の区域内で人口密度の高い(4,000人/km²以上)調査区が互いに隣接していて、人口5,000人以上を有する地域」を言う。

森林法(P6)

森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もって国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的として昭和26年に制定された法律。

た行

地域森林計画対象民有林(P6)

森林として利用することが相当と認められる民有林として、森林法第5条に基づき県知事が指定する区域であり、地域森林計画(森林関連施策の方向性及び地域的な特性に応じた森林整備の目標などを明らかにするために県知事が策定する計画)の対象となる。

1haを超える開発などについて県知事の許可が必要となるほか、立木の伐採について市長への届出が必要となる。

地区計画(P15)

それぞれの地区の特性に相応しい良好な環境を整備、保全するために、地区内の建築物の建築形態、公共施設の配置などについてきめ細かく定められる計画。

都市全体の観点から定められる用途地域などをカバーし、地区レベルのきめ細かな整備・保全を行うための都市計画法の制度。

地理情報システム(GIS)(P22)

従来、紙の地図の上に整理されていた位置や形状などの

空間情報、さらに土地の上で営まれる生活・文化・産業・経済などの属性情報を、コンピュータによって整理したシステム。

空間情報を任意に重ね合わせたり、属性情報をもとに位置を簡単に検索・抽出できることから、土地に関する情報を直観的に把握でき、また、さまざまな解析を行える。

(自然公園)特別地域(P6)

自然公園のうち、現在の景観を保護することが必要な地域などとして、建築物・工作物の新增改築などについて県知事の許可が必要な地域。規制の厳しさにより、第1種から第3種までに分けられる。

都市計画区域【区域区分有り】(P6)

都市計画区域とは、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域として都市計画法第5条に基づき県知事が指定する区域であり、区域内は都市計画法その他の法令の適用を受ける。

そのうち、区域区分が有る都市計画区域とは、市街化区域及び市街化調整区域の区分が定められた都市計画区域である。一般に、線引き都市計画区域とも言う。

都市計画区域【区域区分無し】(P6)

市街化区域及び市街化調整区域の区分が定められていない都市計画区域である。一般に、非線引き都市計画区域とも言う。

都市計画法(P6)

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の増進に寄与することを目的として昭和44年に制定された、都市地域における土地利用と都市整備に関する各種制度の基本となる法律。

都市計画区域の指定などの都市計画の内容、その決定手続き、各種の規制等について定めている。

都市緑地法(P20)

都市における緑地の保全及び緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的として昭和48年に制定された法律。

な行

農業振興地域(P6)

今後相当長期(おおむね10年以上)にわたり、総合的に農業振興を図るべき地域として、農業振興地域の整備に関する法律第6条に基づき、県知事が指定する地域。

農業振興地域の整備に関する法律(P6)

総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的として、昭和44年に制定された法律。

農地・水・環境保全向上対策(P11)

農地や農業用水などの資源や農村環境を守り、質を高める地域の共同活動の取組と、環境保全に向けた先進的な営農活動に対し、行政が支援する制度。

地域共同による効果の高い取組(計画策定、施設の点検、水路の泥上げ、生き物調査など)を行う活動組織に対して、その活動経費を支援するほか、地域全体の農業者により環境負荷低減に向けた取組を行った上で、地域でまとまって先進的な取組を行った場合、取組農家に配分可能な交付金を交付する。

(農業振興地域)農用地区域(P6)

農業振興地域において、今後相当長期(おおむね10年以上)にわたり、土地の農業上の利用を確保すべき農地として、農業振興地域の整備に関する法律第8条に基づき、市長が指定する地域。農地以外への転用が厳しく制限される。農地や採草放牧地、農業用施設用地などが入る。

は行

福津市開発事業指導要綱(P21)

本市の都市環境を生かし調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、一定規模以上の開発事業についての基準を定め、事業主の積極的な協力を求めて適切な指導と規制を行い、もって健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動と公共の福祉の増進に寄与することを目的として定められた要綱。

福津市環境創造条例(P10)

環境の保全及び創造に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図り、もって現在及び次の世代の市民、事業者等及び滞在者の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的として制定された条例。

環境への負荷行為(例：事業区域の面積が3,000平方メートル以上で、かつ、現況地盤高から平均3メートル以上の土地の形状変更)を行おうとする者に対し、環境への配慮を行うとともに、環境配慮チェックシートの提出を求める等の内容を含む。

福津市モーテル類似施設建築規制条例(P21)

モーテル類似施設の建築に関し必要な規制を行うことにより、青少年の健全な育成並びに本市における善良の風俗

及び健全な生活環境の保持を図り、もって市民福祉の向上に寄与することを目的として制定された条例。

ふくつ風景街道(P14)

地域(住民、NPO)・行政が連携して、沿道の魅力の保全・整備を図った上、それらを「道」でつなぎ、また、道そのものも魅力的な景観整備を行うことで、自動車・自転車・徒歩などで通って楽しい道づくりを図る道路ルート。

景観マスタープラン参照

福間駅の整備(P7)

福間駅の交通結節機能の強化のため行う西口駅前広場の拡幅整備や東西の駅前広場をつなぐ自由通路整備。また、これらの事業により現駅舎を門司港側に移動させて行う新駅舎の整備。

新しい駅にはエレベータなどのバリアフリー施設、視覚障害者誘導ブロック、福祉型トイレなどが整備され、すべての人が安全に安心して利用できる駅となる。

福間駅東土地区画整理事業(P7)

福間駅の東側の地域(約107.5ha)で独立行政法人都市再生機構が施行者として実施している区画整理事業。

この事業により、福間駅の東口の開設、駅を中心とした道路交通網の整備などが行われる。

(自然公園)普通地域(P6)

自然公園のうち、自然景観が特別地域と一体をなす地域またはその利用上必要な地域として、建築物・工作物の新增改築などについて県知事への届出が必要な地域。

保安林(P6)

水源のかん養 ~ 名所または旧跡の風致の保存の11項目の公益的機能を果たす森林として、森林法第25条に基づいて、農林水産大臣または知事が指定する森林。

区域内では、立木の伐採などについて原則として県知事の許可が必要となる。

や行

用途地域(P15)

都市計画区域内で定められる地域の一つ。建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さなどの形態に制限を加えることにより、生活環境の向上と商工業の利便の増進を図ろうというもので、それぞれの地域の特性に応じて12種類の地域のうちから設定される。

編集・発行

福津市まちづくり構想図
福津市国土利用計画

平成20年3月

福津市

〒811 3293 福岡県福津市中央1丁目1番1号
Tel.0940 42 111(代)
ホームページ <http://www.city.fukutsu.lg.jp/>
メールアドレス toshi@city.fukutsu.lg.jp

