

第230回福岡県都市計画審議会  
委員用資料

平成29年8月28日（月）

【区域区分変更一覧】

議案番号	都市計画区域	番号	市町	地区名	面積 (ha)	概要
3790	福岡広域	即1	春日市	南部白水	47.3	市街化調整区域の地区計画を策定し、整備を進めてきた民間開発事業が概ね完了したため、市街化区域へ編入する。
		即2	粕屋町	酒殿駅南	13.3	JR酒殿駅前において、土地区画整理事業を実施する地区を市街化区域へ編入する。
		即3	古賀市	病院・千鳥	11.5	既成市街地で、市街化調整区域の地区計画を策定し良好な街並み形成を目指す地区を市街化区域へ編入する。
		即4	新宮町	原上国道3号沿道	5.9	国道3号沿道でサービス施設等が既に立地している地区を市街化区域へ編入する。
		即5-1	篠栗町	津波黒	25.1	国道201号沿道でサービス施設等が立地している地区、及びその北側の産業団地を誘致する地区を市街化区域へ編入する。
		即5-2	篠栗町	乙犬	2.0	JR門松駅に近接した民間開発を計画(低層住宅)している地区を市街化区域へ編入する。
		即6-1	宗像市	東郷1丁目	6.5	市役所等の公共施設や住宅が建ち並んでいる既成市街地を市街化区域へ編入する。
		即6-2	宗像市	朝野	0.03	既存の市街化区域と市街化調整区域の境界を地形物の現況に合わせ見直す。
		即6-3	宗像市	光岡	0.38	既存の市街化区域と市街化調整区域の境界を地形物の現況に合わせ見直す。
		即6-4	宗像市	野坂	2.6	国道3号沿道でサービス施設等が既に立地している地区を市街化区域へ編入する。
		即6-5	宗像市	久原	32.2	公共施設が立地している既成市街地を市街化区域へ編入する。
		逆6-6	宗像市	朝野	-0.09 <sup>※</sup>	大規模開発住宅団地の縁辺部で、宅地利用の見込みがない箇所を市街化調整区域へ編入する。
逆6-7	宗像市	河東	-0.03	土地区画整理事業により整備した住宅団地の残地で、宅地利用の見込みがない箇所を市街化調整区域へ編入する。		
3791	北九州広域	即1	苅田町	新松山臨海工業団地	38.7	苅田港港湾計画に基づき、公有水面埋立てが完了した地区を市街化区域へ編入する。
3792	久留米小郡	即1-1	小郡市	三沢駅南	3.4	市街化調整区域の地区計画により民間開発事業が概ね完了した地区を市街化区域へ編入する。
		即1-2	小郡市	津古	12.5	主要地方道沿道で住宅やサービス施設等が立地している地区を市街化区域へ編入する。
3793	大牟田	-	-	-	-	個別の編入区域は無く、計画書の人口フレーム <sup>※</sup> を変更する。

【臨港地区の変更<sup>※</sup>】

3794	北九州広域	即1	苅田町	新松山臨海工業団地	38.7	苅田港港湾計画に基づき、公有水面埋立てが完了した地区を臨港地区とする。
------	-------	----	-----	-----------	------	-------------------------------------

【京築広域景観計画の変更】

3795	-	-	苅田町	新松山臨海工業団地	-	苅田港港湾計画に基づき、公有水面埋立てが完了した地区について、市街化区域への編入に伴い、景観計画の変更を行う。
------	---	---	-----	-----------	---	---

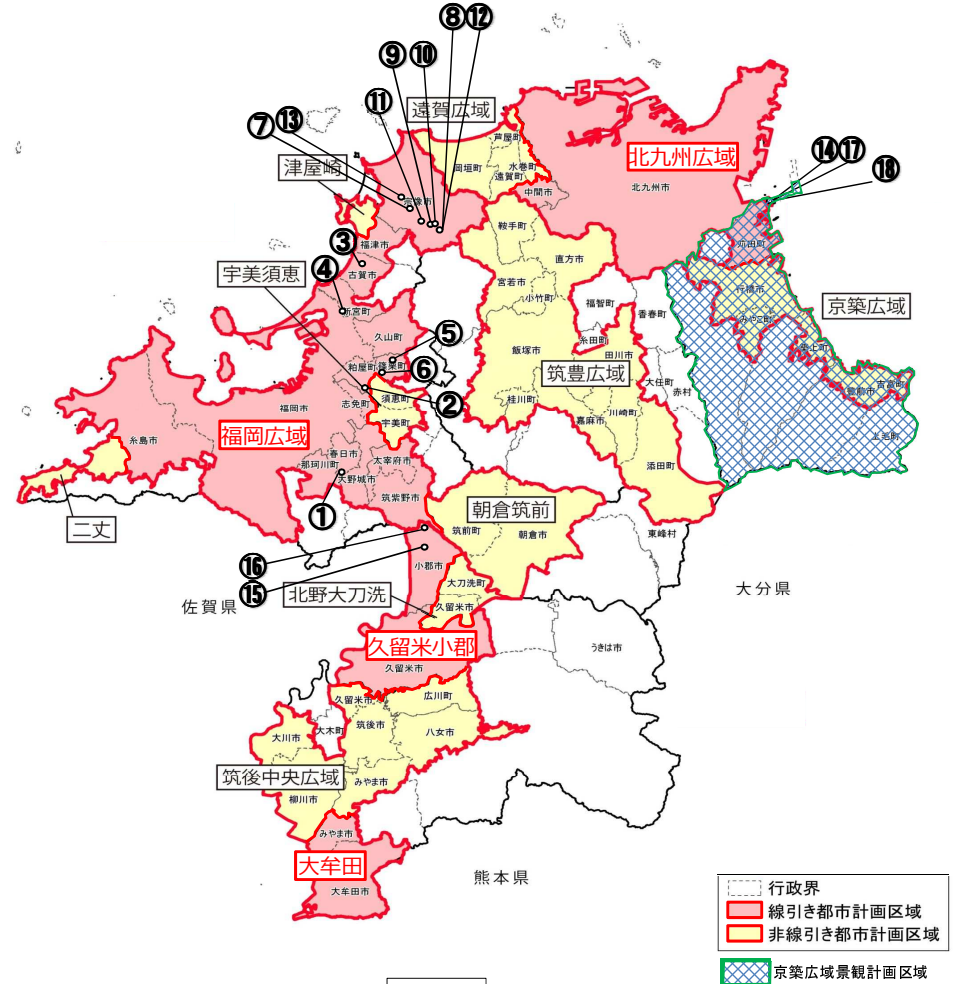
※人口フレームとは、将来推計人口を基に将来市街地に居住する人口規模を示すものであり、これを基に市街化区域の規模が算定される。

※臨港地区とは、港湾機能の維持増進を図るために定める地域地区であり、港湾管理者が分区(港湾機能として必要な施設の種類に応じて定める区分。商港区、工業港区、保安港区等がある。)を指定するために必要となるものである。

※面積欄の正値は市街化調整区域から市街化区域への変更面積、負値は市街化区域から市街化調整区域への変更面積を示す。

右図  
対応番号

- ①
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥
- ⑦
- ⑧
- ⑨
- ⑩
- ⑪
- ⑫
- ⑬
- ⑭
- ⑮
- ⑯
- ⑰
- ⑱

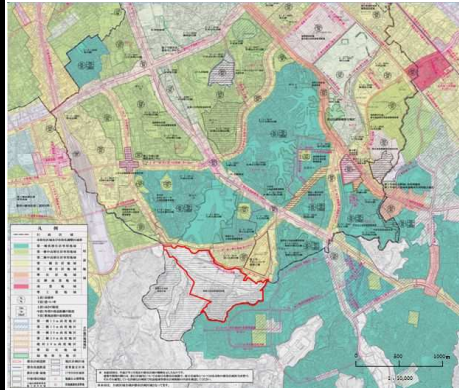


箇所図

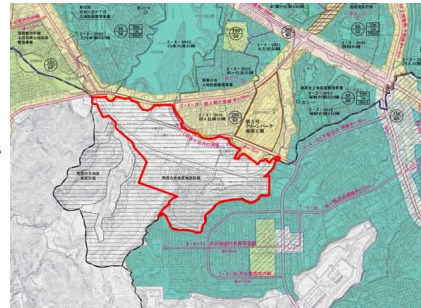
# 【即1】南部白水地区の概要

1. 市町村名	春日市	2. 面積 (ha)	47.3
---------	-----	------------	------

## 3. 当該地区の位置



春日市の南部に位置し、大野城市及び那珂川町に接している。



## 4. 現況

当該地区は、平成17年に開発許可を取得するとともに、南部白水地区地区計画を決定し、民間の開発事業(平成28年6月完了)により、順次まちづくりを進めている地区である。

現在、開発事業による基盤整備も完了し、区域内の道路沿道では商業、医療福祉等の施設整備が進み、専用住宅等の建築も始まっている状況である。



全景



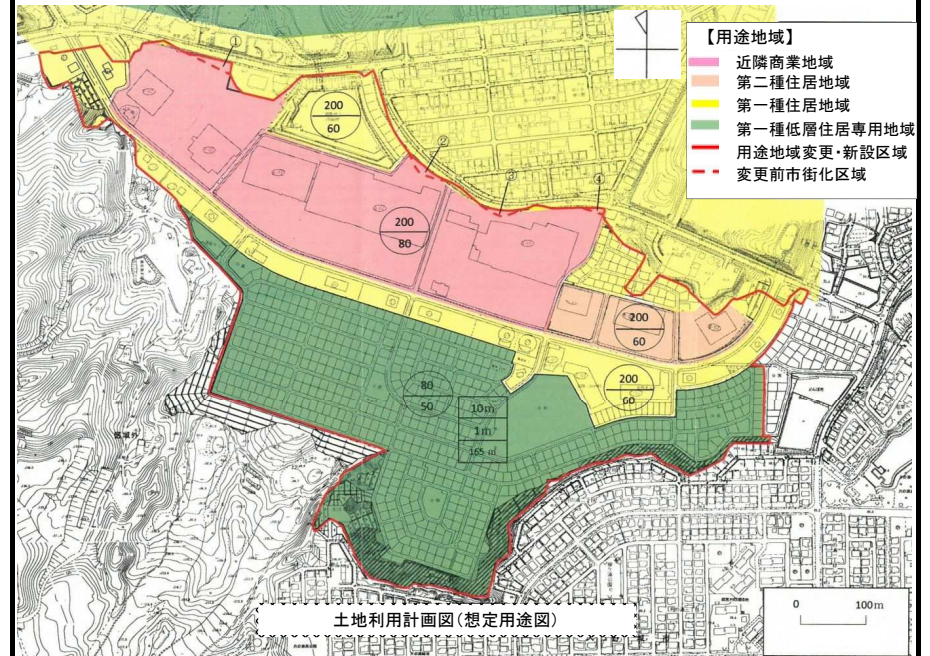
戸建住宅



商業施設

## 5. 計画概要

当該地区は、大規模開発事業の完了及び建物の建設状況から、今後数年で、市街地の形成が図られると見込まれる。このことから、今回、市街化区域に編入し、あわせて既存の地区計画をベースとした用途地域等を指定することで、望ましい市街地形成を図る。

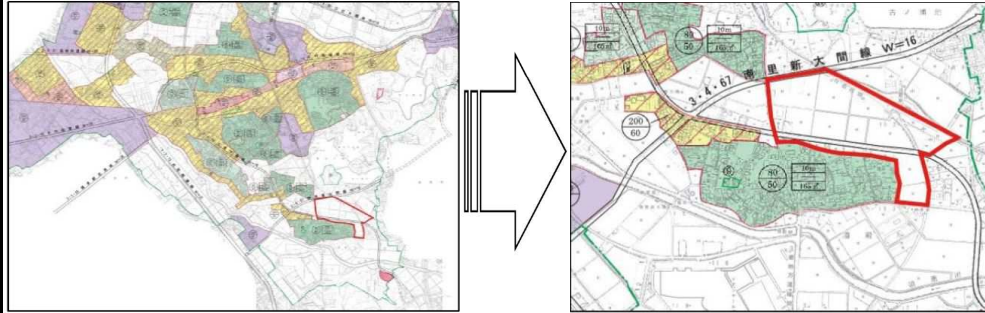


さかどえき  
【即2】酒殿駅南地区の概要

1. 市町村名	粕屋町	2. 面積 (ha)	13.3
---------	-----	------------	------

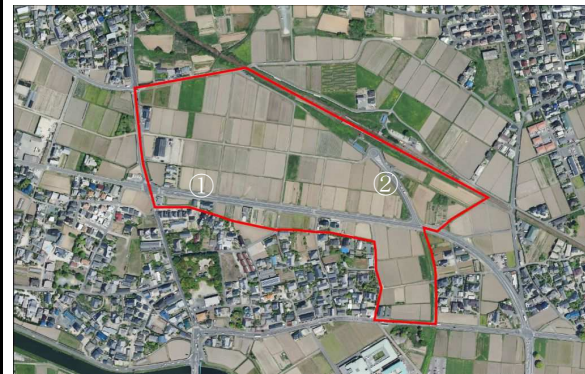
3. 当該地区の位置

当該地区は、粕屋町の南部に位置し、JR酒殿駅前の地区であり、周辺には駕与丁公園や大規模集客施設が立地している。



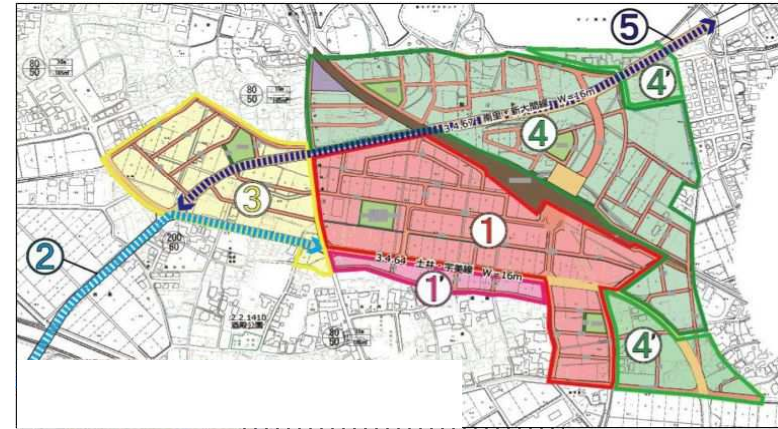
4. 現況

地区内は、一部宅地化されているが大半が田畑である。



5. 計画概要

粕屋町都市計画マスタープランで「新たな拠点」として位置づけられているJR酒殿駅周辺において、人口増加の受け皿となる新市街地を整備するため、土地区画整理事業による計画的市街地開発の見通しが立っている区域について、今回、市街化区域に編入(下図、①地区)するものである。



酒殿駅周辺の全体構想

第一種住居地域 (B地区)

- ・建築物の制限
- ・最低敷地200㎡以上確保
- ・高さ制限12m
- ・垣、柵の制限
- ・緑化の向上

第一種低層住居専用地域 (A地区)

- ・建築物の制限
- ・最低敷地200㎡以上確保
- ・垣、柵の制限
- ・緑化の向上

地区計画により担保



土地区画整理により担保

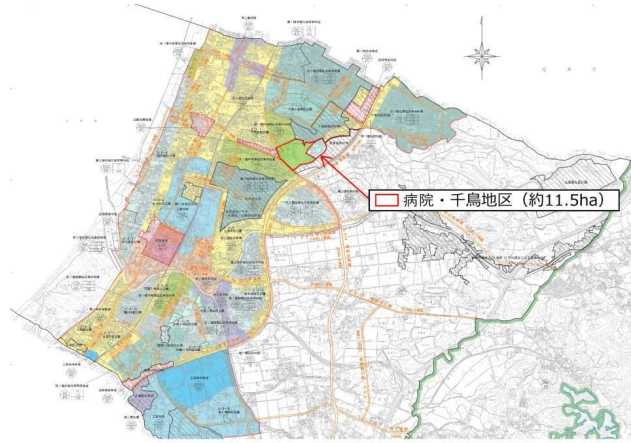
土地利用計画図(想定用途図)

## 【即3】病院・千鳥地区の概要

1. 市町村名	古賀市	2. 面積 (ha)	11.5
---------	-----	------------	------

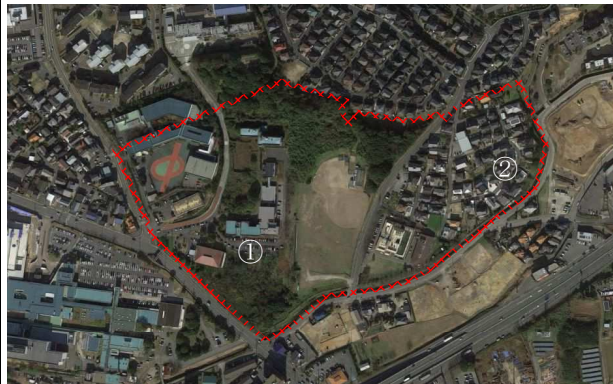
### 3. 当該地区の位置

当該地は、古賀駅から約1.7km、千鳥駅から約0.9kmの国道3号西側に位置する。



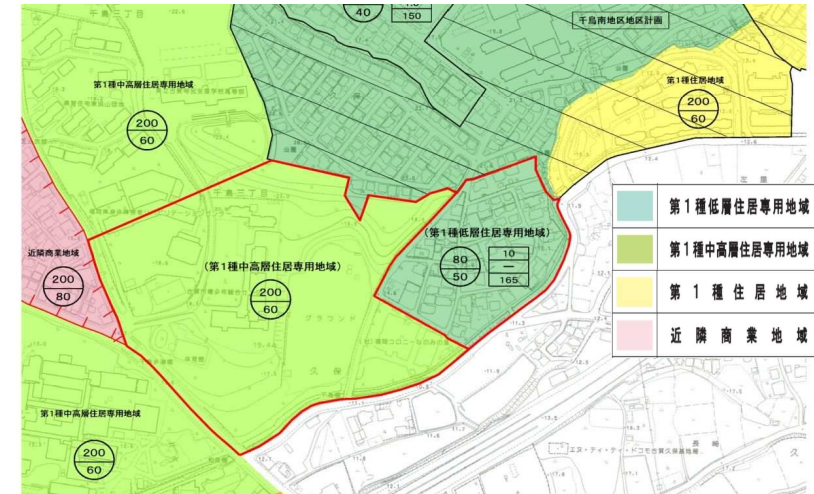
### 4. 現況

地区内は、良好な住宅市街地が形成された地域であり、周辺の公共施設等と調和した市街地環境が維持されている。



### 5. 計画概要

本地区は、市街化区域編入を目標に、これまで地区計画によって良好な住環境と公共施設の形成及び地域住民の意識の醸成を図ってきた地区であり、今回、地域住民の合意形成が整ったことから、これまでの地区計画における目標、土地利用の方針、地区整備計画等を引継ぐ形で、市街化区域に編入し、用途地域による土地利用規制により良好な市街地形成を図る。



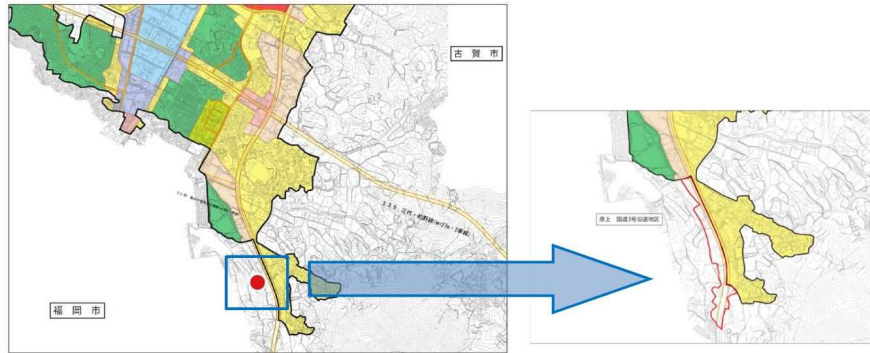
土地利用計画図(想定用途図)

# 【即4】<sup>はるがみ</sup>原上国道3号沿道地区の概要

1. 市町村名	新宮町	2. 面積 (ha)	5.9
---------	-----	------------	-----

## 3. 当該地区の位置

当該地区は、新宮町の南部で福岡市と隣接した国道3号沿いに位置している。



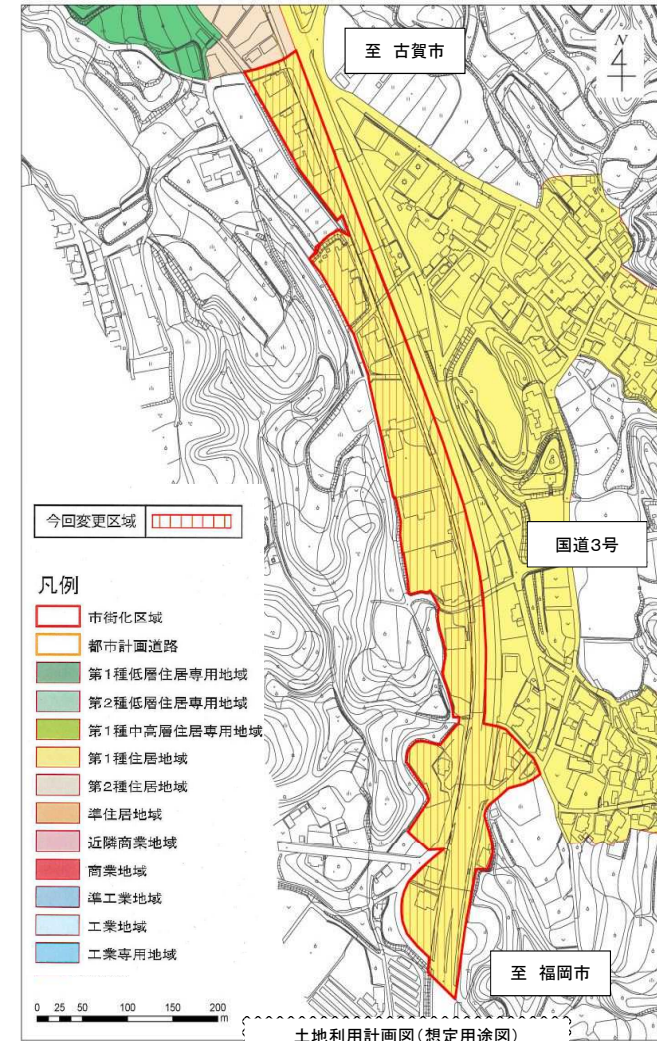
## 4. 現況

地区内は宅地化されており、沿道サービス施設等が集積している。



## 5. 計画概要

本地区は、主要幹線道路の国道3号の沿道という立地状況から、沿道サービス施設等が立地し、周辺の市街化区域と連続して一体的な市街地が既に形成されている。  
 今後も、沿道利用者の利便の増進と近隣の住環境との調和を図って行く上で、市街化区域に編入し、用途地域（第一種住居地域）と地区計画を設定することで良好な市街地形成を図る。

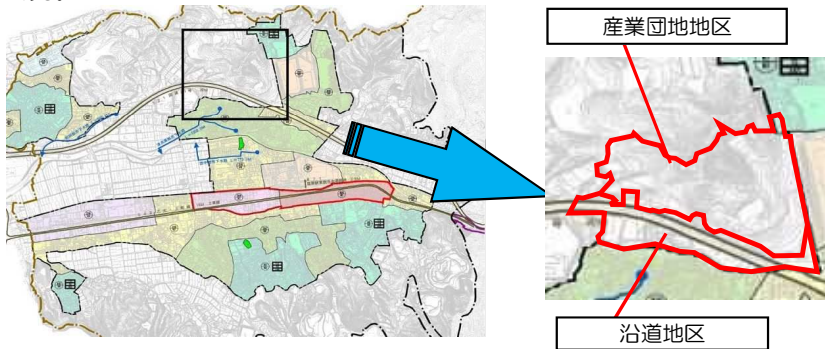


# 【即5-1】津波黒地区の概要

1. 市町村名	篠栗町	2. 面積 (ha)	25.1 (産業団地地区17.1、沿道地区8.0)
---------	-----	------------	---------------------------

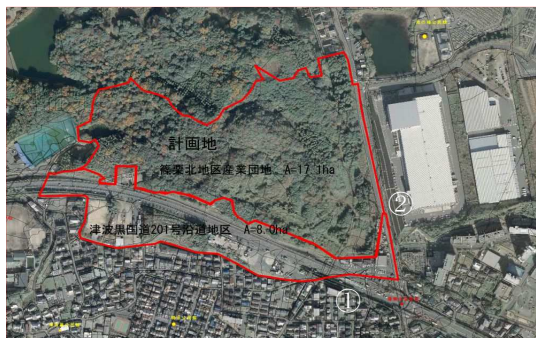
## 3. 当該地区の位置

篠栗町の中心部から北に約1kmの丘陵地(九大演習林跡地)に位置しており、国道201号に近接し、アクセスにも便利な地区である。



## 4. 現況

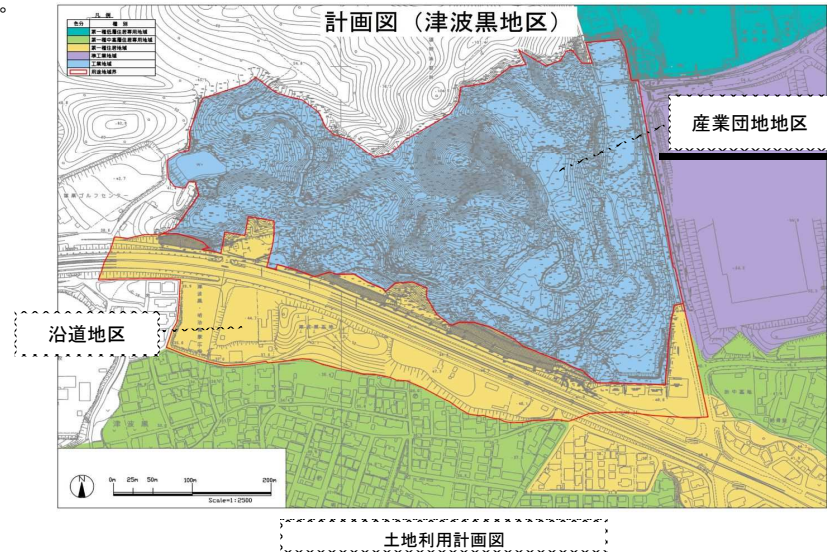
国道201号沿道には、店舗等が立ち並んでいる。



## 5. 計画概要

産業団地地区は、広域交通ネットワークの利便性をいかし、民間開発事業による産業用地として、また沿道地区は、既存の市街化区域(住居系)と産業団地地区の間に位置することから、緩衝帯としての沿道利用型(物販施設、住宅地等)の市街地形成を図る。

なお、産業団地地区は工業地域、沿道地区は第一種住居地域の用途地域を設定し、土地利用の誘導を図る。

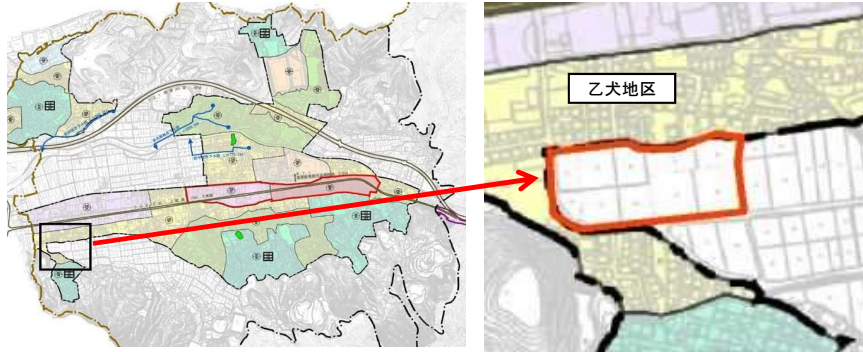


おといぬ  
【即5-2】乙犬地区の概要

1. 市町村名	篠栗町	2. 面積 (ha)	2.0
---------	-----	------------	-----

3. 当該地区の位置

本地区は、篠栗町の南西部、勢門地区の西部に位置し、北、西、南が市街化区域であり、周辺には住宅が多く立ち並んでいる。また、福岡ICを結ぶ東西の動脈である県道福岡篠栗線、JR篠栗線の門松駅に近接する都市的土地利用ポテンシャルの高い地区である。



4. 現況

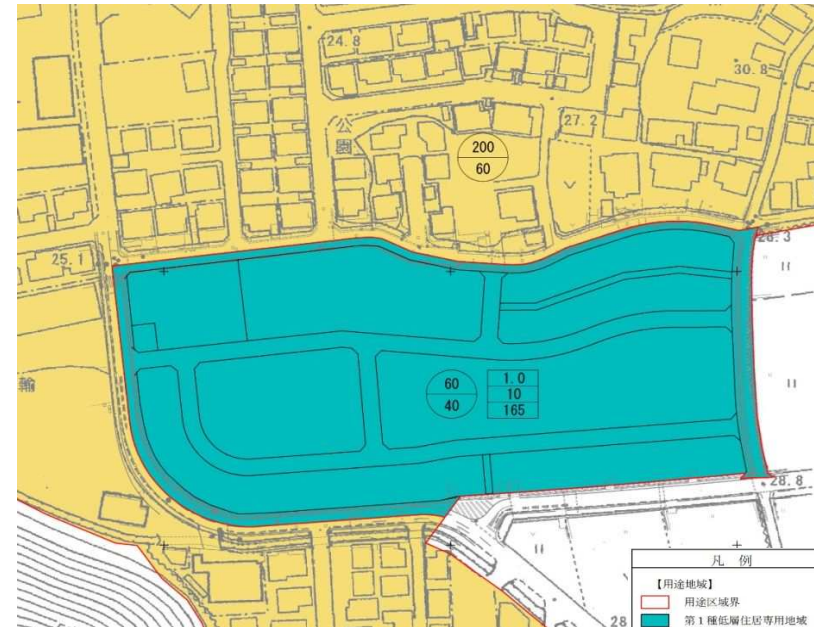
現況は田畑である。



5. 計画概要

篠栗町都市計画マスタープランに位置づけられた「背景のやまなみと田園等の自然と生活利便が共存した、ゆったりとした暮らしを育むまち」を実現するため、本地区において、民間開発事業による公共施設整備と自然環境と調和のとれた良好な低層住宅地の形成を図る。

また、用途地域及び地区計画を同時決定することにより、計画的な面整備を実施し、良好な住環境形成や周辺環境と調和した土地利用を図る。



土地利用計画図(想定用途図)



## 【即6-1】東郷1丁目地区の概要

1. 市町村名	宗像市	2. 面積 (ha)	6.5
---------	-----	------------	-----

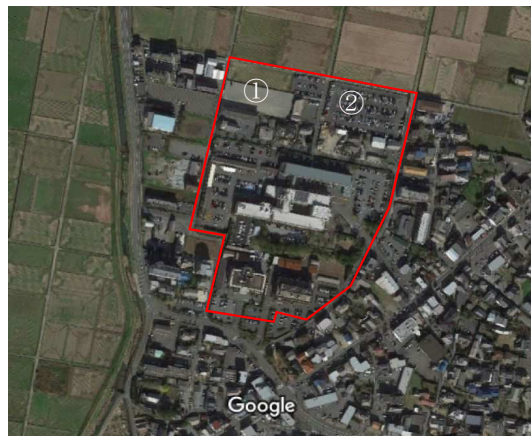
### 3. 当該地区の位置

当該地は、JR東郷駅から北東に約1.5km、JR赤間駅から西に約2.5kmに位置しており、3方を市街化区域に囲まれた地区である。



### 4. 現況

宗像市役所、福岡県宗像総合庁舎、宗像警察署が立地する地区であり、周辺市街地と一体的な市街地が既に形成されている。



### 5. 計画概要

当該地区内には、市役所等の公共施設、住宅、店舗及び事務所等が立地しており、用途地域(第1種住居地域)指定とともに地区計画を併用し、住環境の保全を始め、隣接市街地とも調和した土地利用誘導を図る。



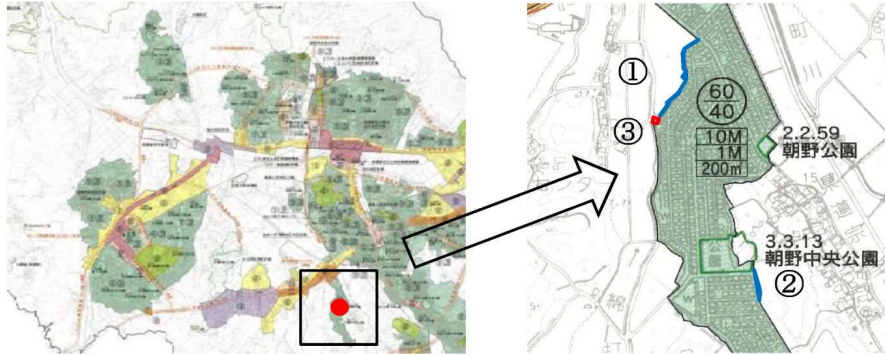
土地利用計画図(想定用途図)

## 【即6-2、逆6-6】朝野地区の概要

1. 市町村名	宗像市	2. 面積 (ha)	市街化区域編入 0.03 市街化調整区域編入 -0.09
---------	-----	------------	---------------------------------

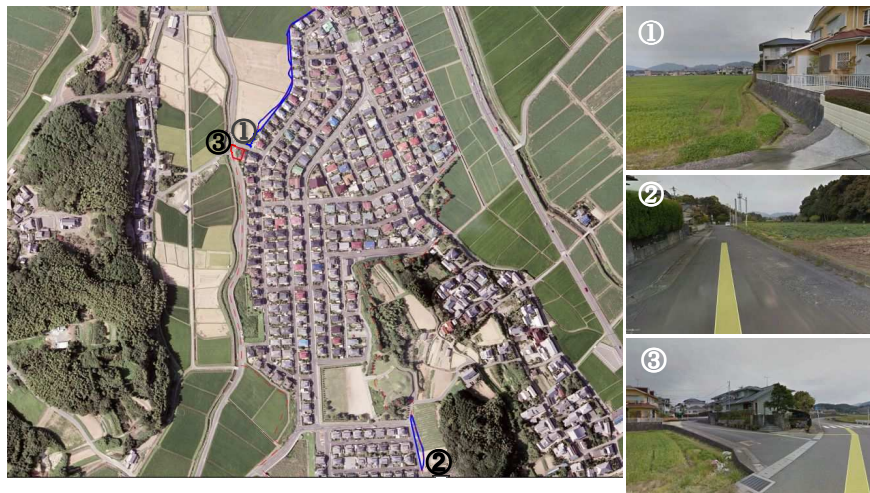
### 3. 当該地区の位置

当該地は、JR東郷駅から南東に約3.8km、JR赤間駅から南に約2.8kmに位置しており、都市計画法に基づく開発行為の許可を取得し整備された住宅団地である。



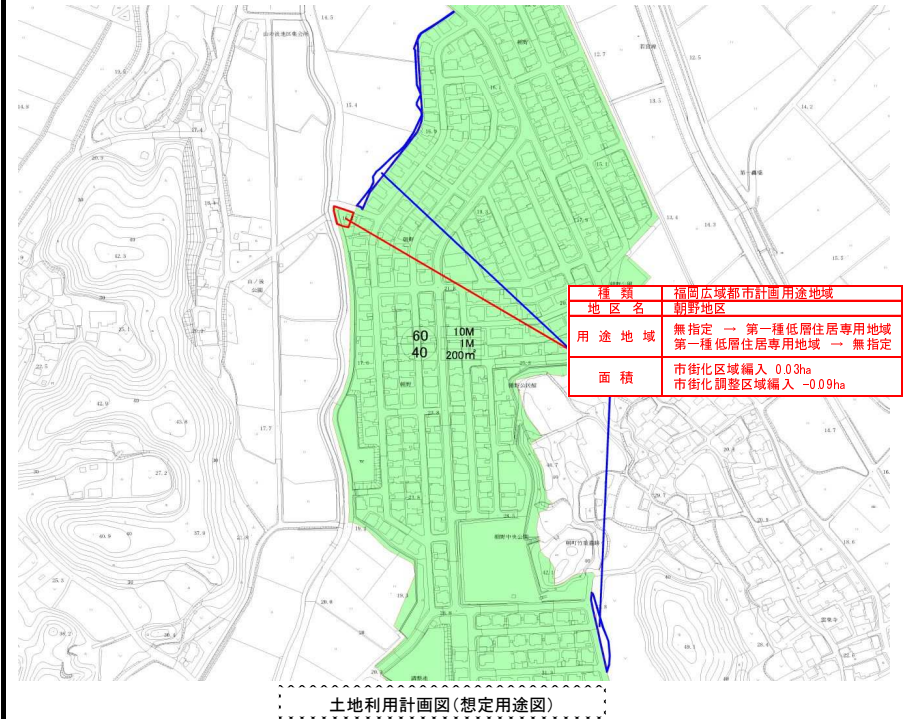
### 4. 現況

大規模住宅団地として整備された縁辺部分である。  
現況の地形地物と区域区分の境界が整合していない部分がある。



### 5. 計画概要

当該部分について地権者との合意が得られたことから、区域区分の境界の明確化を行う。



## 【即6-3】光岡地区の概要

1. 市町村名	宗像市	2. 面積 (ha)	0.38
---------	-----	------------	------

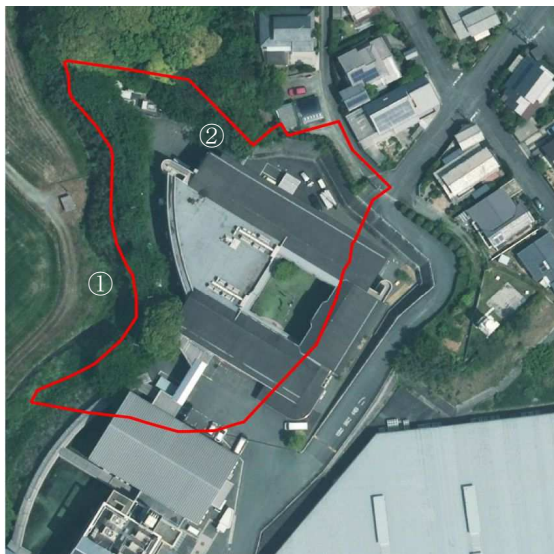
### 3. 当該地区の位置

当該地は、JR東郷駅から南東に約2.9km、JR赤間駅から南西に約2.4kmの国道3号沿いに位置している地区の一部である。



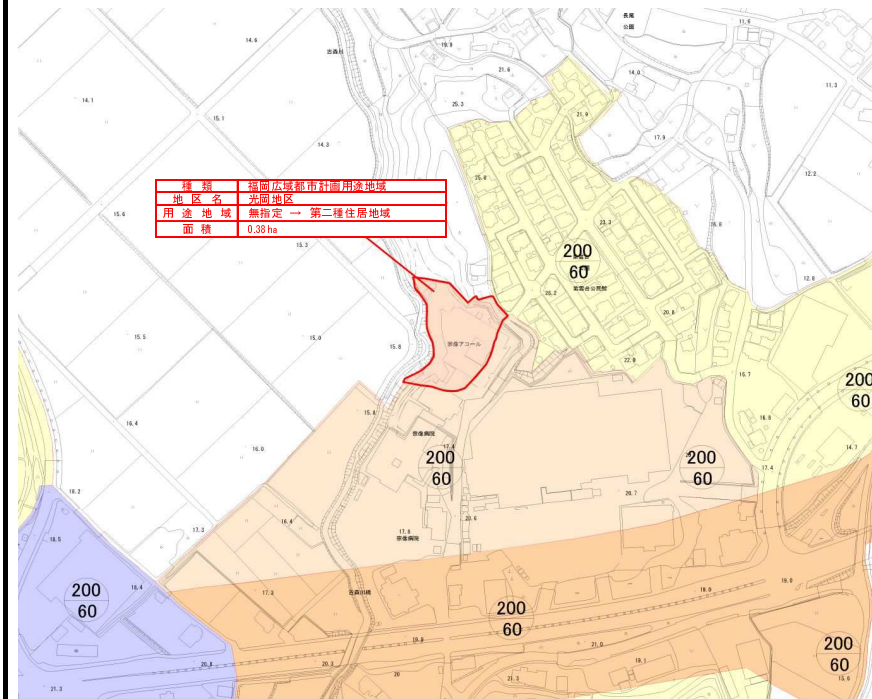
### 4. 現況

当該地には、既存の医療施設に関連する老人保健施設が立地しており、一体的な土地利用がなされているが、老人保健施設が立地する土地の一部が市街化調整区域となっていたため、施設の増築の際には、その都度開発許可を得る必要があった。



### 5. 計画概要

地権者との合意が得られたことから、区域区分の境界について現況の地形地物(既存の医療施設が立地する敷地境界)とし、明確化する。



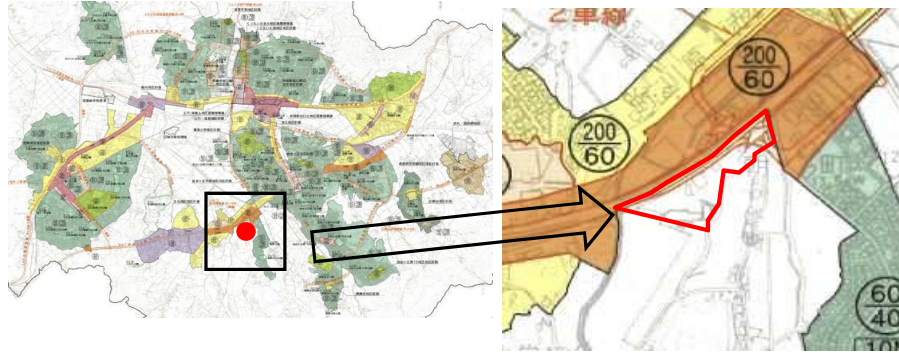
土地利用計画図(想定用途図)

## 【即6-4】野坂地区の概要

1. 市町村名	宗像市	2. 面積 (ha)	2.6
---------	-----	------------	-----

### 3. 当該地区の位置

当該地区は、JR東郷駅から南東に約3.4km、JR赤間駅から南に約2.3kmの国道3号線沿いに位置しており、医療施設や商業施設が立地する地区である。



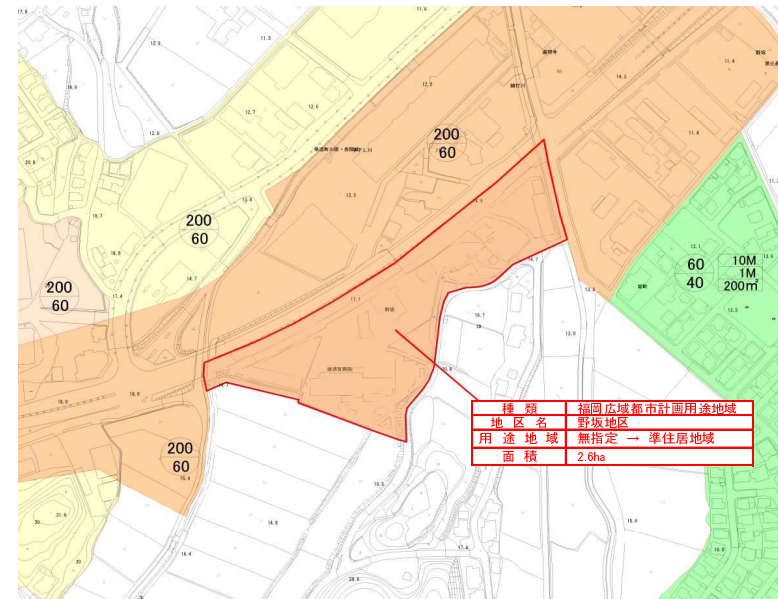
### 4. 現況

幹線道路沿道という立地から、開発許可で建築された店舗や医療施設等が建ち並んでおり、既に周辺と一体となった市街地が形成されている。



### 5. 計画概要

当該地区は、周辺の市街化区域内の沿道商業地と同様の市街地が既に形成されていることから、周辺市街地と一体的な土地利用を行うため市街化区域に編入し、用途地域と地区計画を設定することで、良好な市街地形成を図る。



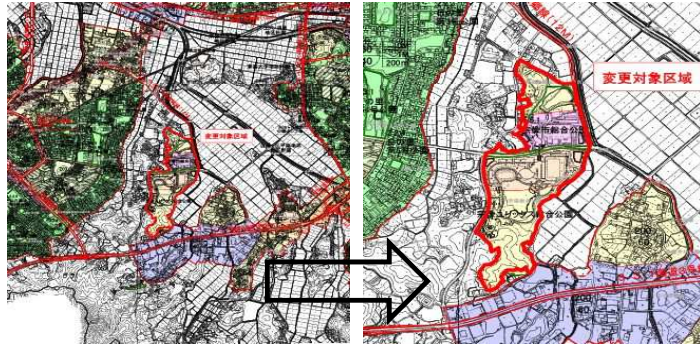
土地利用計画図(想定用途図)

# 【即6-5】<sup>くばら</sup>久原地区の概要

1. 市町村名	宗像市	2. 面積 (ha)	32.2
---------	-----	------------	------

## 3. 当該地区の位置

当該地は、JR東郷駅から東に約1.8km、JR赤間駅から南西に約2.5kmに位置しており、主要地方道宗像・篠栗線に接している。



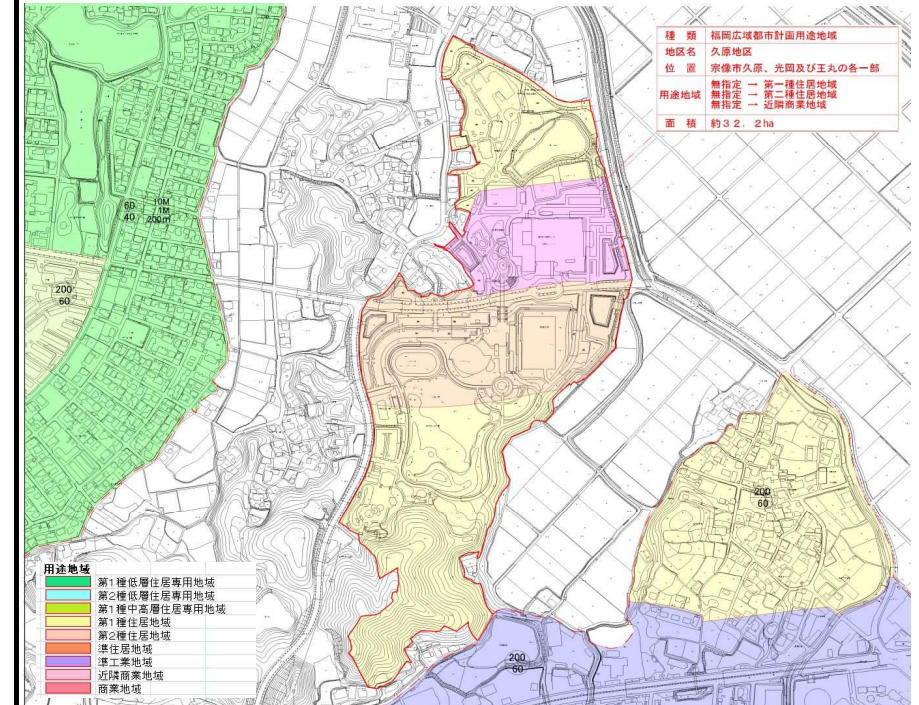
## 4. 現況

宗像ユリックス及びメイテム宗像といった文化・福祉分野の公共施設が立地している。



## 5. 計画概要

現況の都市計画公園及び公共施設エリアについて、本市の文化・福祉における中心的な地区として、都市機能を誘導するため、市街化区域に編入すると共に、用途地域及び地区計画により、周辺環境と調和した土地利用を図る。



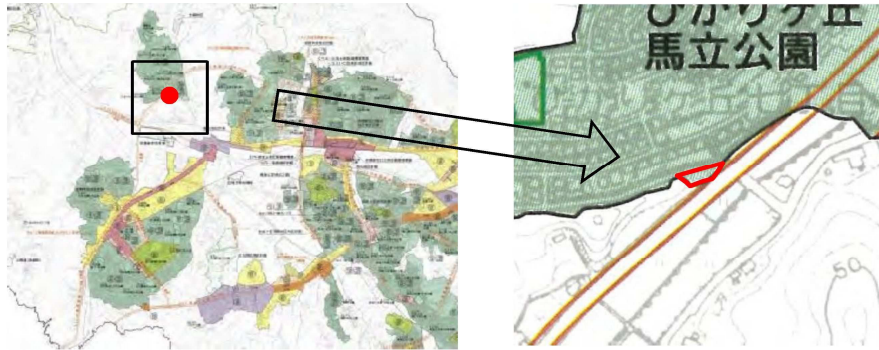
土地利用計画図(想定用途図)

## 【逆6-7】<sup>かとう</sup>河東地区の概要

1. 市町村名	宗像市	2. 面積 (ha)	-0.03
---------	-----	------------	-------

### 3. 当該地区の位置

当該地は、JR東郷駅から北東に約2.4km、JR赤間駅から北西に約3.1kmに位置している。



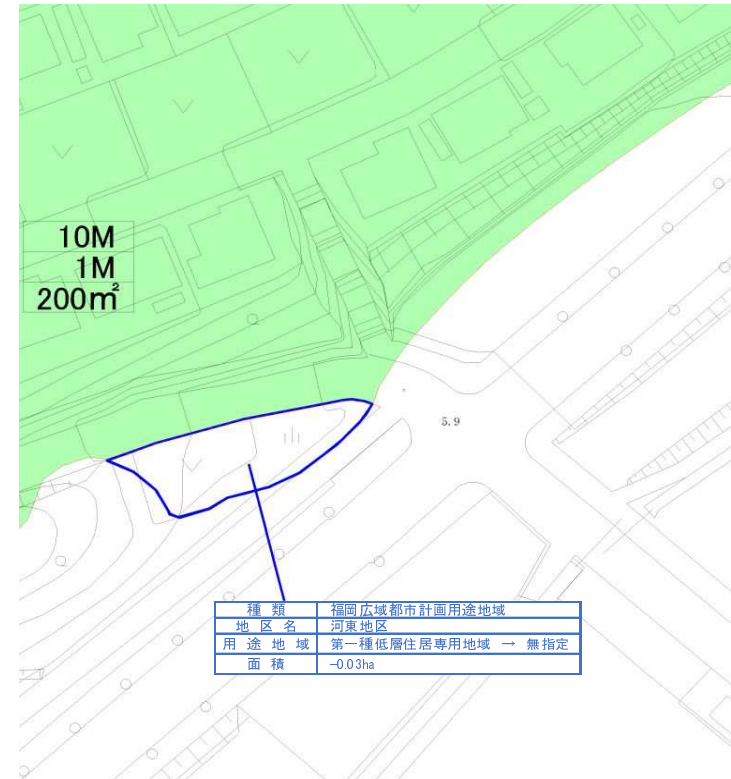
### 4. 現況

住宅団地として整備された際の残地である。現在は、農地として利用している。



### 5. 計画概要

対象地の地権者との合意形成により、今後も住宅地としての開発見込みがないため、市街化調整区域に編入する。



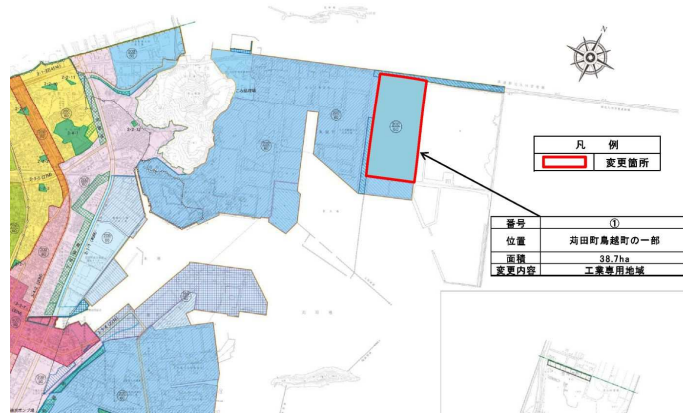
土地利用計画図(想定用途図)

# 【即1】新松山臨海工業団地地区の概要

1. 市町村名	苅田町	2. 面積 (ha)	38.7
---------	-----	------------	------

## 3. 当該地区の位置

当該地区は、町北端部に位置し、北九州空港及び東九州自動車道苅田北九州空港ICに近接している。



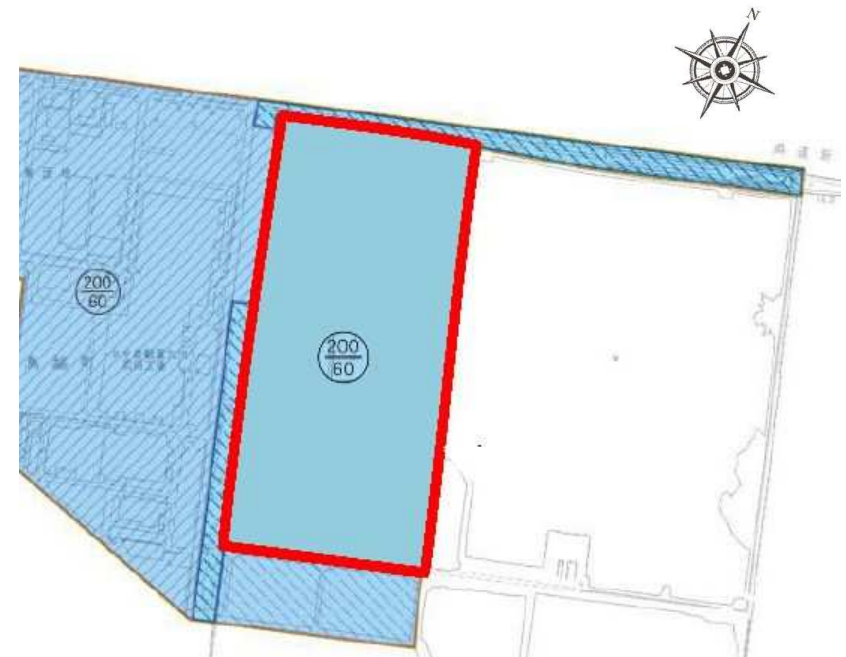
## 4. 現況

地区内は、埋立地である。現在、企業立地が進んでいる。



## 5. 計画概要

当該地区は、苅田港港湾計画に基づき、県の公有水面埋立事業により、平成26年11月14日に竣工した後、平成27年4月1日に新松山臨海工業団地地区計画が決定されている。市街化区域に編入することにより、工業団地としての土地利用を図る。



編入箇所  
 工業専用地域

# 【即1-1】三沢駅南地区の概要

1. 市町村名	小郡市	2. 面積(ha)	3.4
---------	-----	-----------	-----

3. 当該地区の位置

市の中心部から北約2.8kmに位置し、西鉄三沢駅周辺で3方を市街化区域に囲まれている。

三沢駅南地区

4. 現況

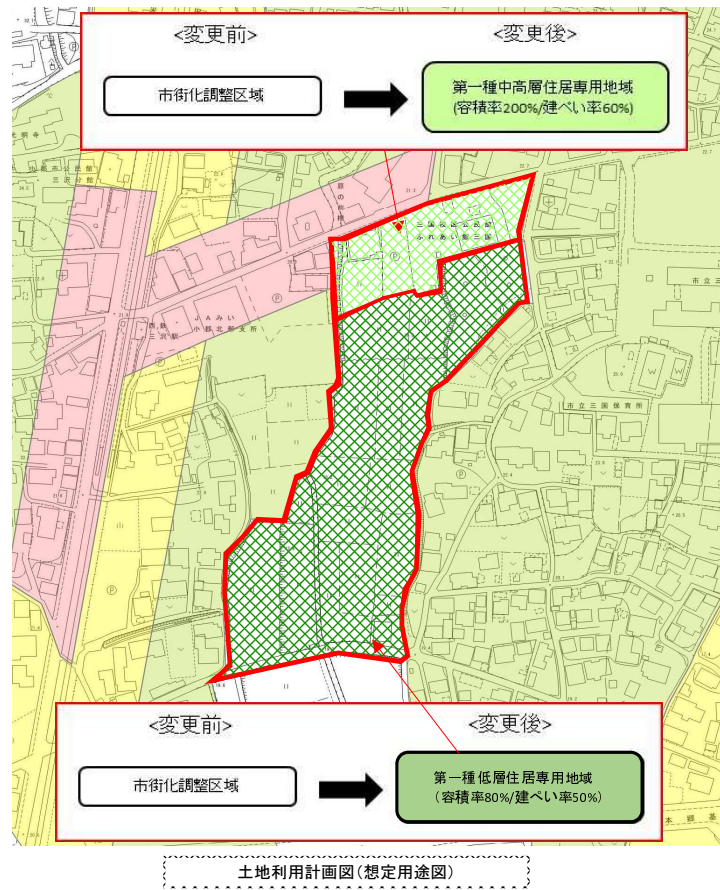
当該地区は、平成27年に三沢駅南地区地区計画を決定し、この地区計画で位置付けられた区域において、民間開発事業により、まちづくりを進めている地区である。

凡例  
— 編入区域

## 5. 計画概要

当該地区は、三沢駅南地区地区計画(市街化区域を含む。)で目指す都市づくりを目標に民間開発による市街地整備を行っている。

事業の進捗を踏まえ、今回、地区計画策定時から予定していた市街化区域へ編入し、用途地域及び地区計画による良好な市街地整備を図るものである。用途地域については、これまでの地区計画で決めていた土地利用区分をベースとする。



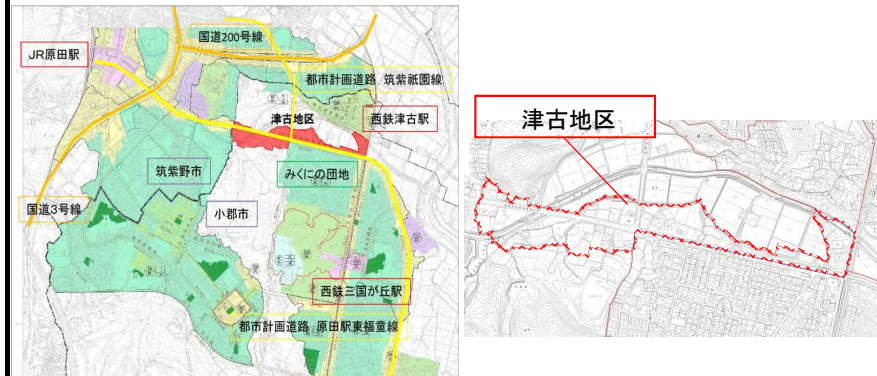


## 【即1-2】津古地区の概要

1. 市町村名	小郡市	2. 面積 (ha)	12.5
---------	-----	------------	------

### 3. 当該地区の位置

本地区は小郡市北部に位置し、西鉄津古駅とJR原田駅(筑紫野市)を結ぶ原田駅東福童線沿道の地区である。



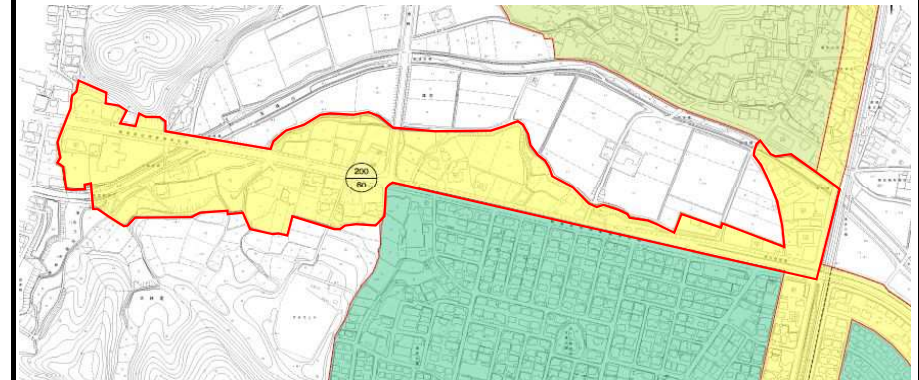
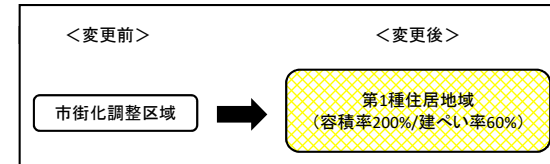
### 4. 現況

地区内は、ガソリンスタンド、飲食店が立地している他、病院施設や保育所、住宅等も建ち並んでいる。



### 5. 計画概要

原田駅東福童線沿道には、複数の病院施設が立地しており、都市機能としての医療施設は充実している地区であるが、一方で、生活関連施設が不足していることから、これらの用途に合った沿道利用施設及び周辺住民の生活利便施設の誘導を図る。また、併せて沿道周辺における良好な住環境整備を行う。



土地利用計画図(想定用途図)

新	旧																														
大牟田都市計画区域区分の変更（福岡県決定）	大牟田都市計画区域区分の変更（福岡県決定）																														
<p>1 市街化区域及び市街化調整区域の区分</p> <p>「計画図表示のとおり」</p> <p>2 人口フレーム</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年次</th> <th style="text-align: center;">平成22年 (基準年)</th> <th style="text-align: center;">平成32年 (基準年の10年後)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td style="text-align: center;">133千人</td> <td style="text-align: center;">121千人</td> </tr> <tr> <td>市街化区域内人口</td> <td style="text-align: center;">119千人</td> <td style="text-align: center;">113千人</td> </tr> <tr> <td>配分する人口</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">113千人</td> </tr> <tr> <td>保留する人口</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0人</td> </tr> <tr> <td>（特定保留）</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0人</td> </tr> <tr> <td>（一般保留）</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0人</td> </tr> </tbody> </table>	年次	平成22年 (基準年)	平成32年 (基準年の10年後)	都市計画区域内人口	133千人	121千人	市街化区域内人口	119千人	113千人	配分する人口	-	113千人	保留する人口	-	0人	（特定保留）	-	0人	（一般保留）	-	0人	<p>1 市街化区域及び市街化調整区域の区分</p> <p>「計画図表示のとおり」</p> <p>2 人口フレーム</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年次</th> <th style="text-align: center;">平成17年</th> <th style="text-align: center;">平成27年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td style="text-align: center;">141.0千人</td> <td style="text-align: center;">131.3千人</td> </tr> <tr> <td>市街地内人口</td> <td style="text-align: center;">125.1千人</td> <td style="text-align: center;">116.8千人</td> </tr> </tbody> </table> <p>※平成27年の市街地内人口には、保留人口を含まない。</p>	年次	平成17年	平成27年	都市計画区域内人口	141.0千人	131.3千人	市街地内人口	125.1千人	116.8千人
年次	平成22年 (基準年)	平成32年 (基準年の10年後)																													
都市計画区域内人口	133千人	121千人																													
市街化区域内人口	119千人	113千人																													
配分する人口	-	113千人																													
保留する人口	-	0人																													
（特定保留）	-	0人																													
（一般保留）	-	0人																													
年次	平成17年	平成27年																													
都市計画区域内人口	141.0千人	131.3千人																													
市街地内人口	125.1千人	116.8千人																													

### 理 由

本都市計画区域は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」として、「区域区分」を定めることとしています。

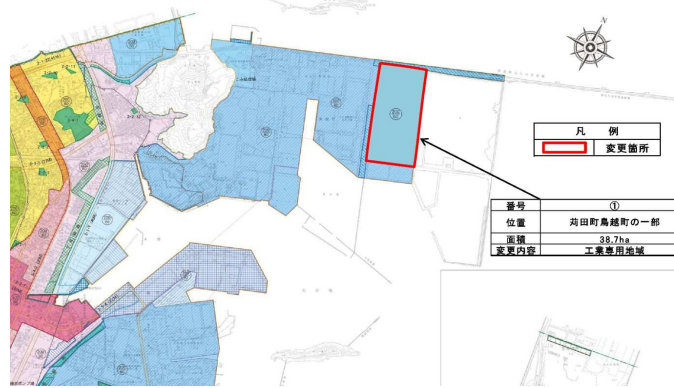
今回の見直しは、この「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び平成24年度に実施した都市計画基礎調査に基づき、人口フレームの変更を行うものです。

# 【臨港地区】新松山臨海工業団地地区の概要

1. 市町村名	苅田町	2. 面積 (ha)	38.7
---------	-----	------------	------

## 3. 当該地区の位置

当該地区は、町北端部に位置し、北九州空港及び東九州自動車道苅田北九州空港ICに近接している。



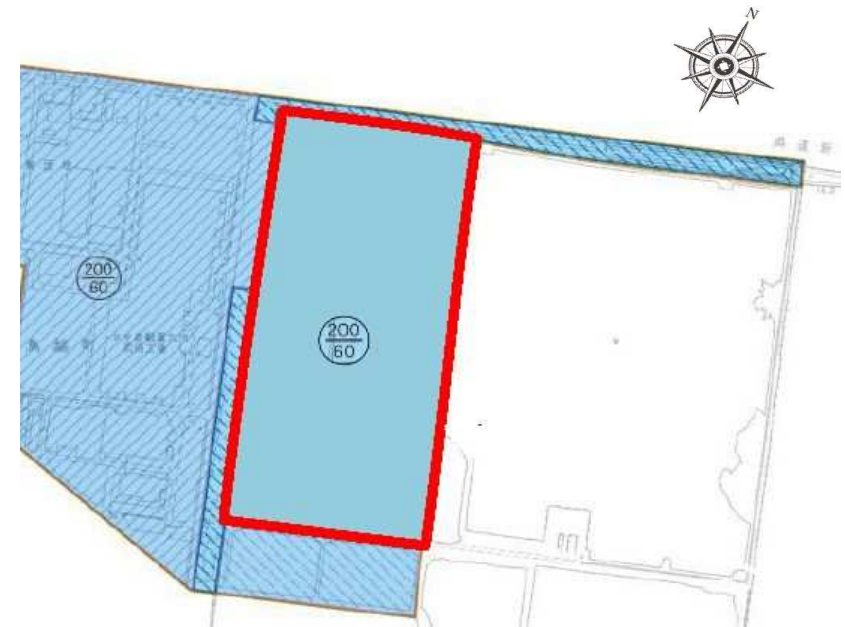
## 4. 現況

地区内は、埋立地である。現在、企業立地が進んでいる。



## 5. 計画概要

苅田港湾計画に基づき、県の公有水面埋立事業により埋立てられた工業団地である。区域区分の変更と併せて、港湾法に基づく分区を指定するにあたり、臨港地区を指定するものである。



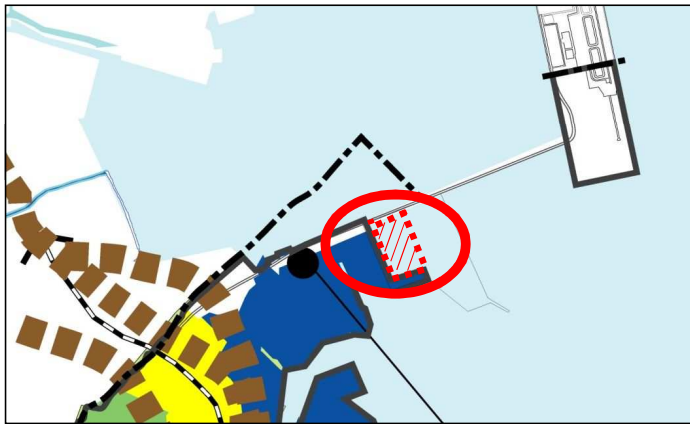
臨港地区 (変更部分)

# 【京築広域景観計画の変更の概要】

1. 市町村名 苅田町

## 2. 当該変更区域の位置

当該地区は、町北端部に位置し、北九州空港及び東九州自動車道苅田北九州空港ICに近接している。



## 3. 現況

対象地は、埋立地である。

追加区域



緑着色部(既存京築広域景観計画区域)  
※赤ハッチ部分が今回追加区域

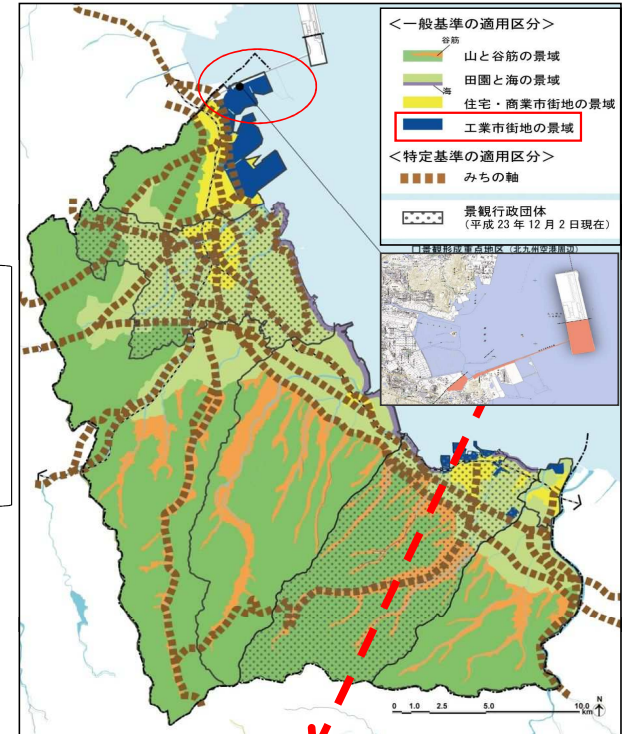
## 4. 京築広域景観計画の変更の概要

### 【景域の設定】

当該地区は苅田港港湾計画に基づき、公有水面埋立てによって生じた新たな土地である。

工業専用地域の指定が予定されていることから、「工業市街地の景域」を適用させる。

※景域とは、景観特性や景観形成の方針を有する領域ごとに区分したものが「景域」である。京築地域では、「山と谷筋の景域」、「田園と海の景域」、「住宅・商業市街地の景域」、「工業市街地の景域」に分類される。



### 【景観形成重点地区の明示】

現行計画では、「新北九州空港道路沿いの苅田町臨空産業団地の地区計画の区域」、「新北九州空港道路沿いの工業専用地域:道路端から約50mの範囲」、「連絡橋及び新北九州空港島の苅田町側」を指定している。

公有水面埋立てを行った地区のうち該当する部分を組み入れるもので、関連する図の変更を行う。

赤着色部(景観形成重点地区)  
※濃い赤着色部分が今回明示する区域