第３８５０号議案

第２４９回福岡県都市計画審議会
委員用資料

令和８年７月１日（水）

「京築広域都市計画区域の変更」（福岡県指定）について

１　都市計画区域と準都市計画区域について

１　**都市計画区域：**
一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を図る必要があるとして指定された区域土地利用をコントロールすることにより、秩序ある土地利用の実現を目指すとともに、効率的な公共投資を行い、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保

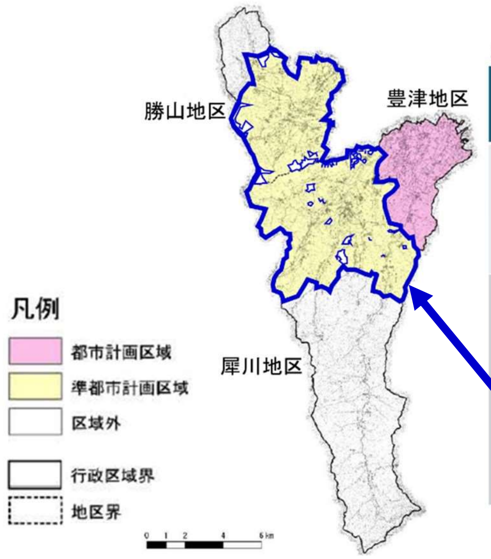
２　**準都市計画区域：**
都市計画区域外において、広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全の必要があるとして指定された区域土地利用等に関する規制は一部のみ可能（下表参照）

※ 準都市計画区域は、平成 12 年の都市計画法改正により新たに導入、本県では平成 20 年 3 月に準都市計画区域を一括指定(右図は指定状況)

２　都市計画区域と準都市計画区域の制度の主な違い

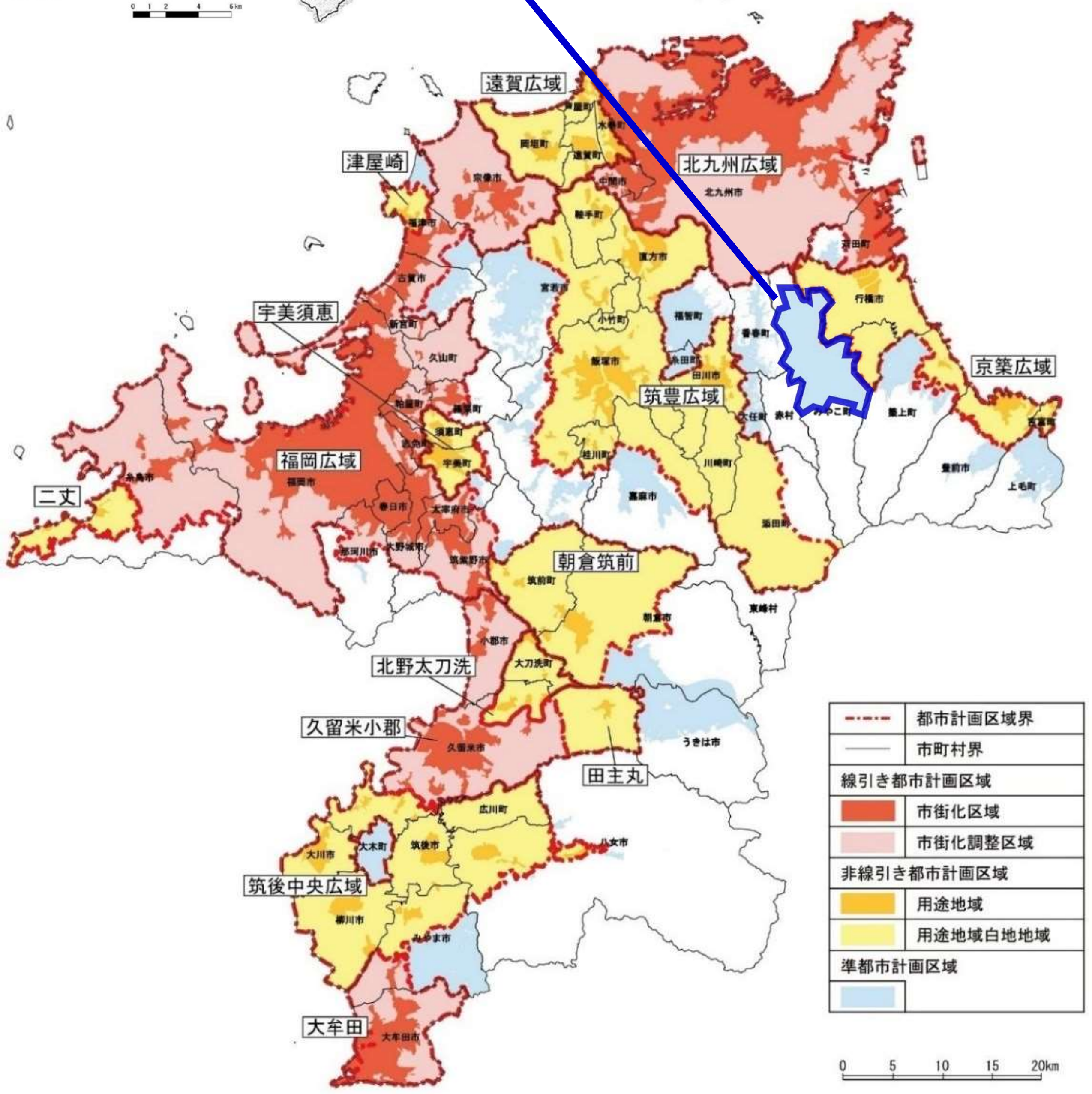
区分	都市計画区域	準都市計画区域
都市計画区域マスタープラン	●定めるものとする。	×定めることができない。
区域区分	●無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要があるときには、都市計画区域に市街化区域と市街化調整区域との区域区分（いわゆる線引き）を定めることができる。 （線引き都市計画区域または非線引き都市計画区域）	×定めることができない。
都市施設	●道路、公園、下水道等の都市施設を定めることができる。	×原則として定めることができない。
市街地開発事業	●土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市計画事業を定めることができる。	×定めることができない。
地区計画	●定めることができる。	×定めることができない。
地域地区	●都市計画法第８条第１項第1～16号までの地域地区を定めることができる。	▲左記のうち、８地区（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区）を定めることができる。
開発許可	●次の面積の開発行為に対して許可が必要。 ・市街化区域　　1,000 ㎡以上 ・市街化調整区域　全て ・非線引き都市計画区域　3,000 ㎡以上	●3,000 ㎡以上の開発行為に対して許可が必要。
立地適正化計画	●策定の対象とすることができる。	×策定の対象とすることができない。

準都市計画区域等の指定状況（現在）



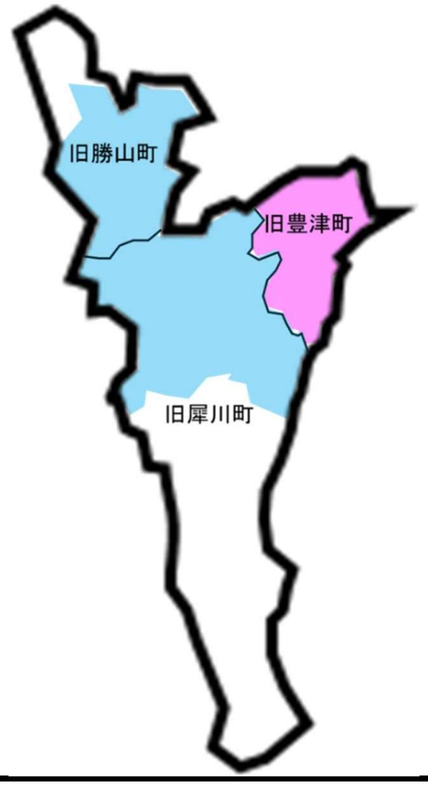
みやこ町準都市計画区域

	準都市計画区域区分	
	区域外	区域内
勝山地区	上矢山、浦河内	矢山、家田、岩熊、宮原、長川、大久保、松田、箕田、上田、黒田
犀川地区	上高屋の一部、喜多良の一部、鐙畑、横瀬、下伊良原、上伊良原、扇谷、帆柱	生立、花熊、内垣、犬丸、木井馬場、上高屋の一部、下高屋、末江、八ツ溝、古川、久富、続命院、本庄、山鹿、大熊、喜多良の一部、崎山、柳瀬、大坂、大村、谷口、木山



「京築広域都市計画区域の変更」（福岡県指定）について

1　みやこ町の概要



（町合併）
・平成 18 年に、勝山町、犀川町、豊津町の３町が合併し、
　現在のみやこ町となっている。
・人口は、約 1.8 万人。(R2 国勢調査)

（都市計画）
・平成 13 年に、旧豊津町（全域）を都市計画区域に指定
・平成 20 年に、勝山地区（旧勝山町の一部）、
　犀川地区（旧犀川町の一部）を
　準都市計画区域に指定

2　みやこ町における都市計画の現状・課題・将来像

（現状）
・<u>(ア)高齢化・人口減少社会を背景に厳しい財政状態が続くことが予想され</u>、上位計画の土地利用方針として旧３ 町ごとの拠点形成による限られた財源での効率的・持続的なまちづくりを掲げているが、<u>(イ)勝山地区や犀川地区の農地や山あい等では無秩序な開発が進み、土地利用の分散</u>が見られる。
・国道 201 号沿道や県道椎田勝山線沿道では現在、住宅や商業、工業等の用途が混在している箇所がみられ、また国道 201 号バイパスの整備が予定される等、(イ)今後さらに用途の混在が進むことが懸念されるため、上位計画における企業誘致・集積の方針を踏まえ、良好な住環境の確保が必要である。
・(ウ)１つの行政区域に、非線引きの都市計画区域・準都市計画区域・山地等のその他の区域が混在。

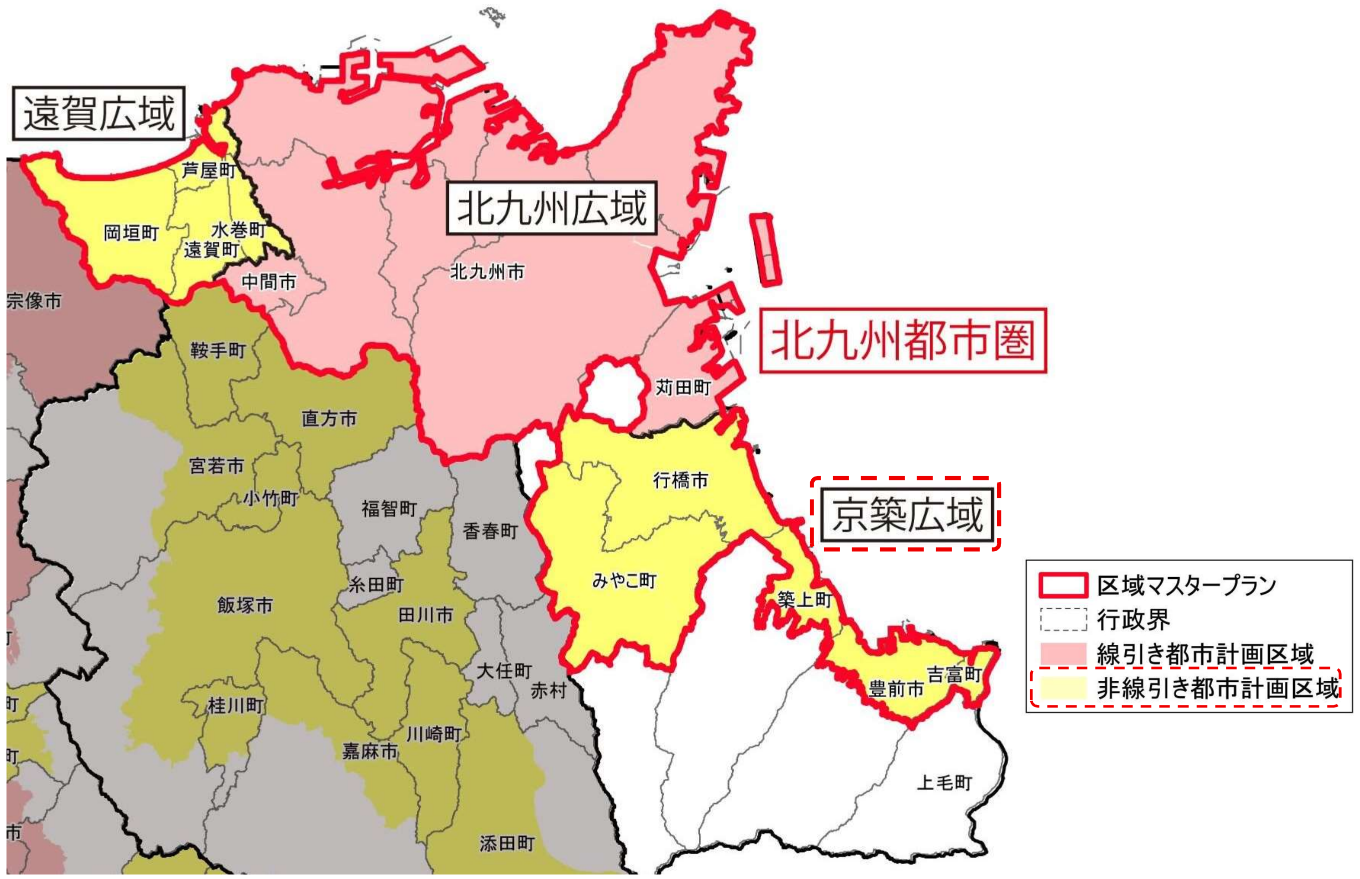
（課題）
・(ア)生産年齢人口の減少による歳入減少、老朽化等によるインフラ整備費の増加
・(イ)人口密度の低下、スプロール化、住環境の悪化
・(ウ)建築規制、土地利用のルールに差異がある

（対策）
・現都市計画区域である豊津地区に加え、現準都市計画区域である勝山、犀川地区を加えた３地区に居住や都市機能を集約するとともに良好な住環境を確保する。

〈実現に向けた具体的手法〉
・準都市計画区域（勝山、犀川地区の一部）の非線引き都市計画区域へ移行。
・立地適正化計画※の策定や地域地区等の決定による３地区への居住及び都市機能を誘導。

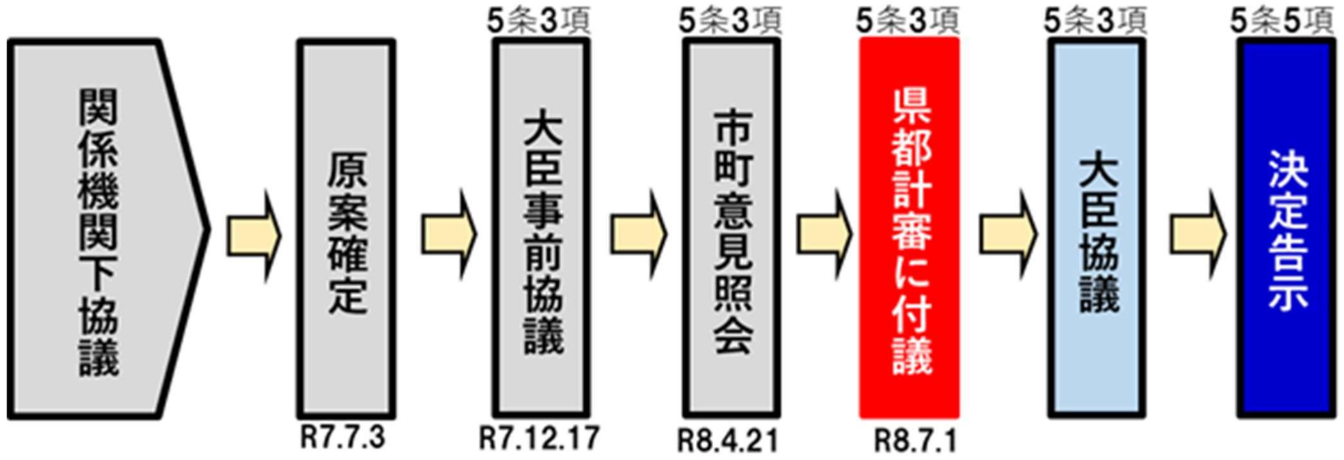
※都市再生特別処置法第八十一条に基づき人口減少・高齢化に対応し、居住・都市機能（医療・福祉・商業など）を公共交通網を核に集約・誘導する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の持続可能な都市づくりを目指す計画で都市計画区域が対象。

3　都市計画区域の指定・変更（案）

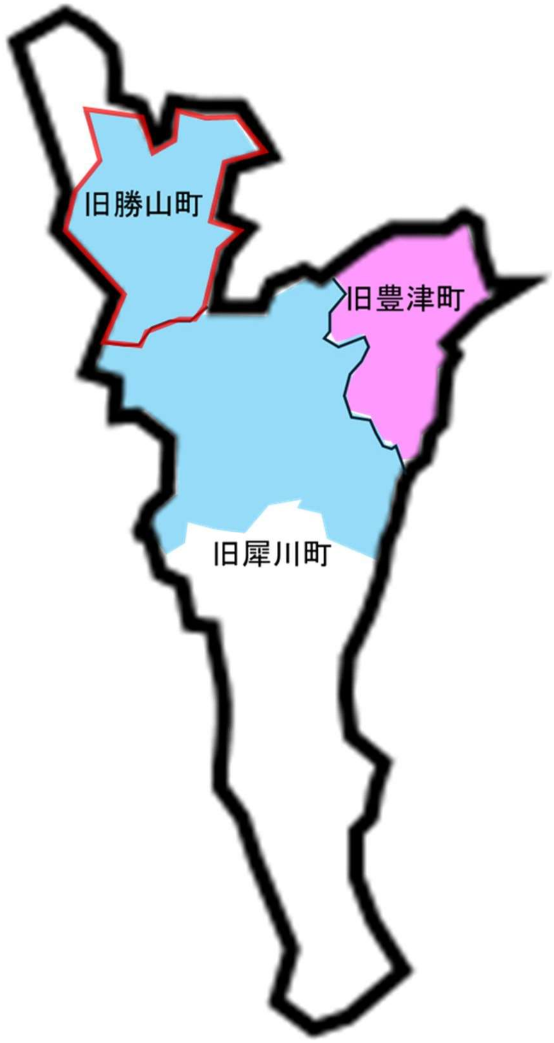


上記のみやこ町の方針を踏まえて、現準都市計画区域（勝山、犀川地区）を隣接する京築広域都市計画区域（非線引き都市計画区域）を変更し、これに加える。

4　スケジュール



５　勝山地区の現状

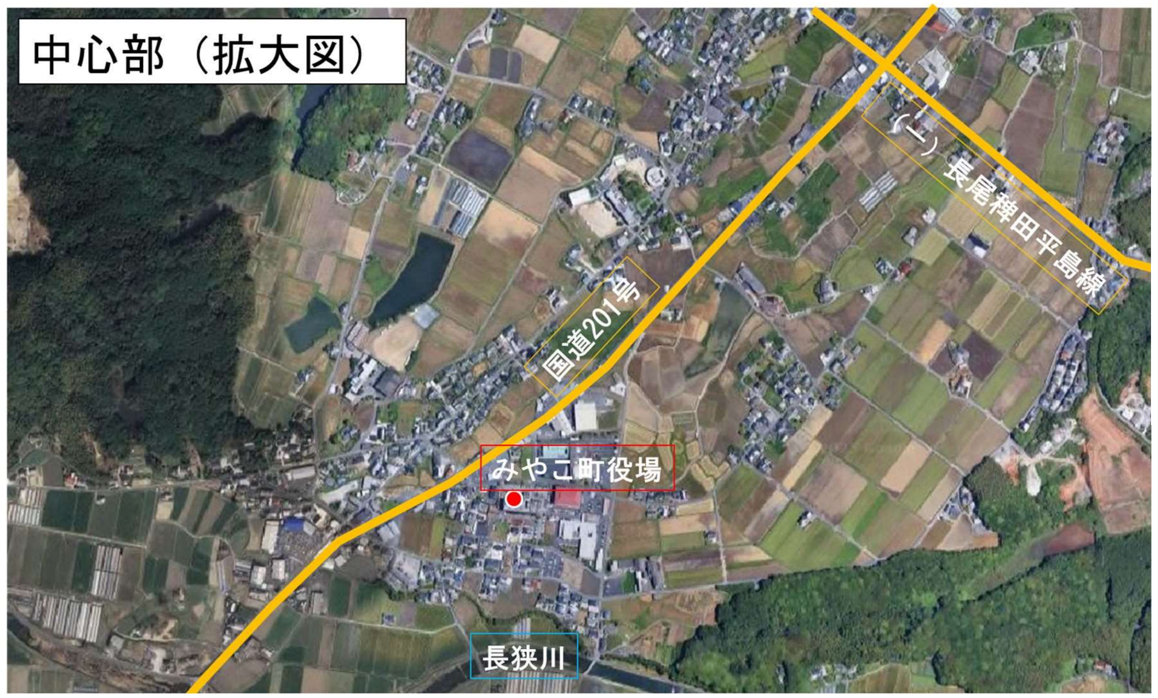


（地理）

・勝山地区は、みやこ町の西部に位置し、北及び東は行橋市と、西は香春町と南は犀川地区と接する地域である。

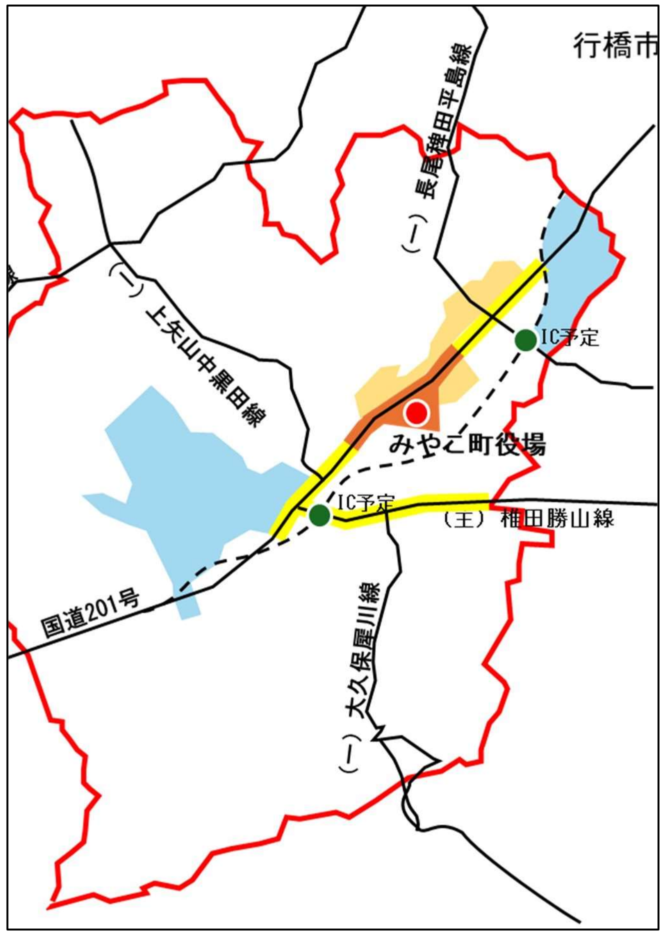
（交通）

・隣接する行橋市や犀川地区と、国道 201 号や主要地方道椎田勝山線等の交通網で接続している。



勝山地区の中心部には、みやこ町役場を中心に市街地が広がり、周辺には、農地が広がっている。

（参考）用途地域等の決定イメージ



用途地域

準住居地域
主要な公共公益施設等の都市機能の集積を図るとともに、幹線道路沿道において業務、商業等を誘導。大規模集客施設や危険性・環境悪化の恐れがある工場等の立地を制限。

特定用途制限地域

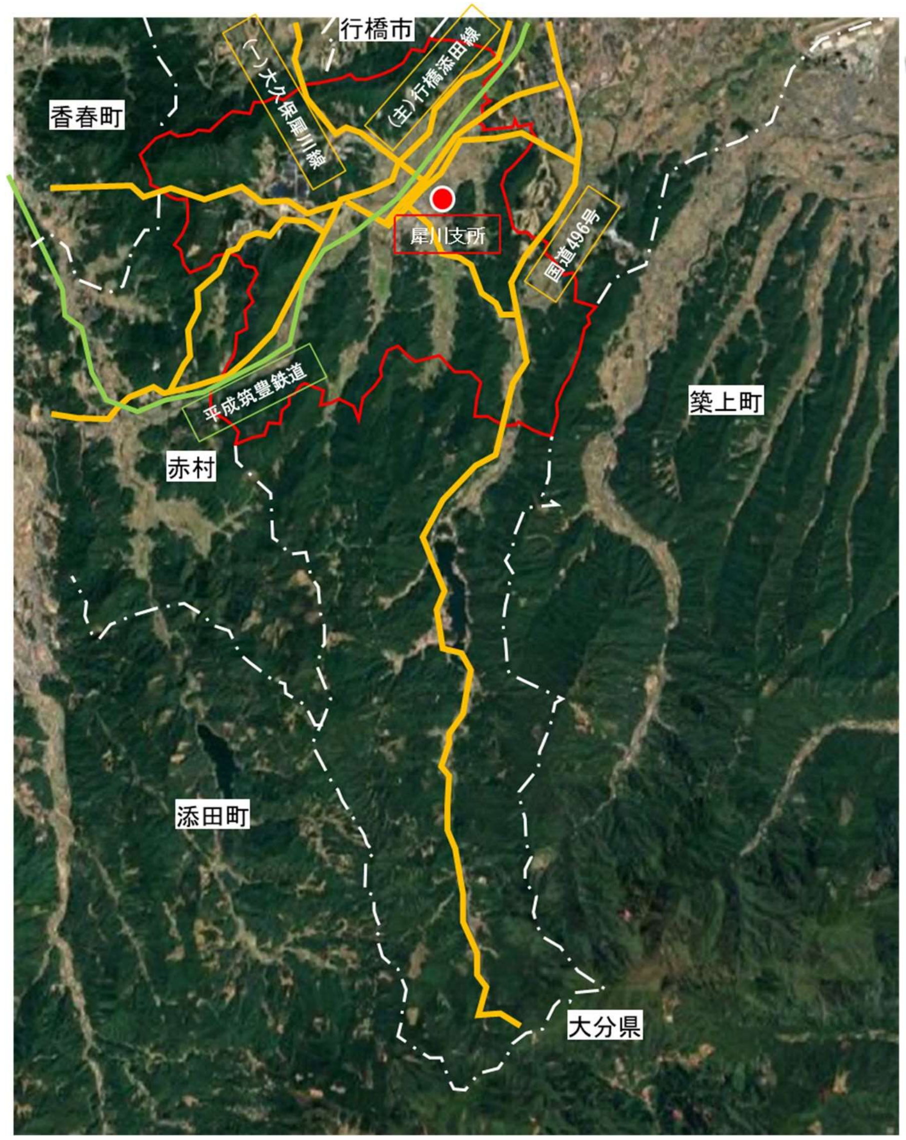
沿道業務等誘導地区
幹線道路沿道において業務、商業等を誘導。大規模集客施設や危険性・環境悪化の恐れがある工場等の立地を制限。

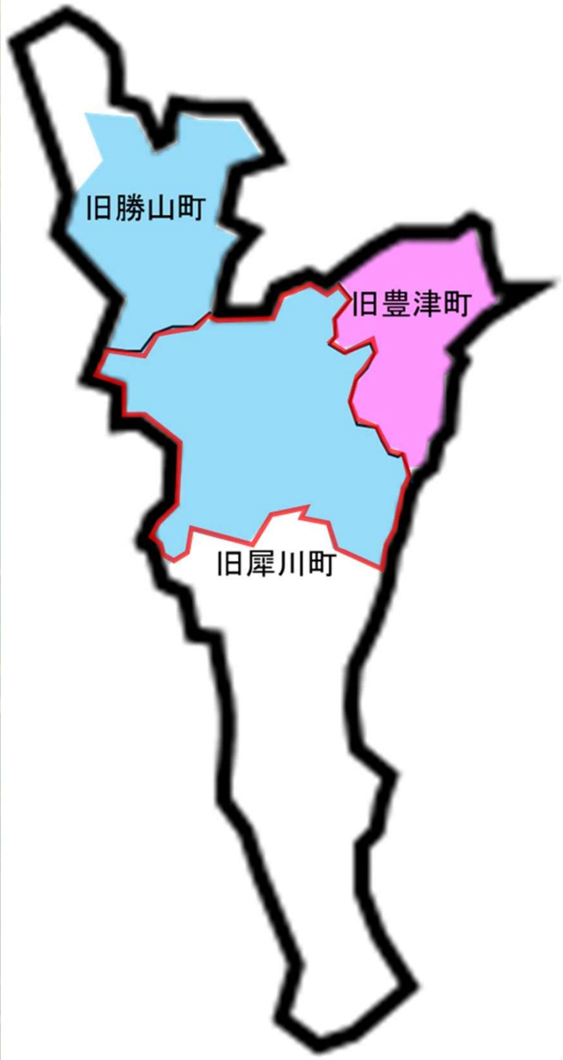
居住誘導地区
住宅が集積しつつあるエリア。住宅や床面積 3,000 ㎡以下の店舗等は立地可能とし、遊戯施設・風俗施設、倉庫業倉庫、工場の立地を制限。

産業誘導地区
産業団地内に既に工場が立地するエリアや IC 周辺において今後工場の立地を誘導しつつ居住環境との共存を図るエリア。工場、倉庫、自動車修理工場、店舗、住宅等を誘導。危険性・環境悪化のおそれがある工場の立地を制限。

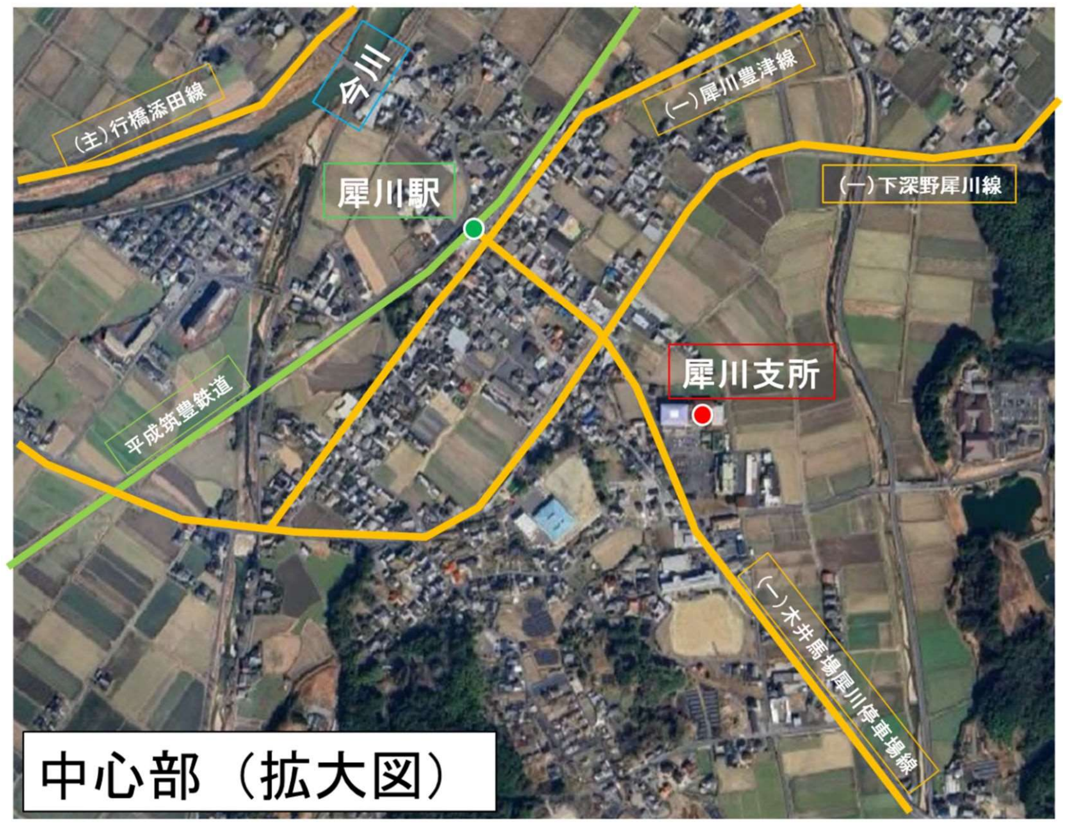
集落・農地保全地区
上記のエリア以外で、既存の集落における居住環境や良好な営農環境の保全を図るエリア。1,500 ㎡以上の店舗、宿泊施設、遊戯施設・風俗施設、倉庫業倉庫等の立地を制限。

６　犀川地区の現状



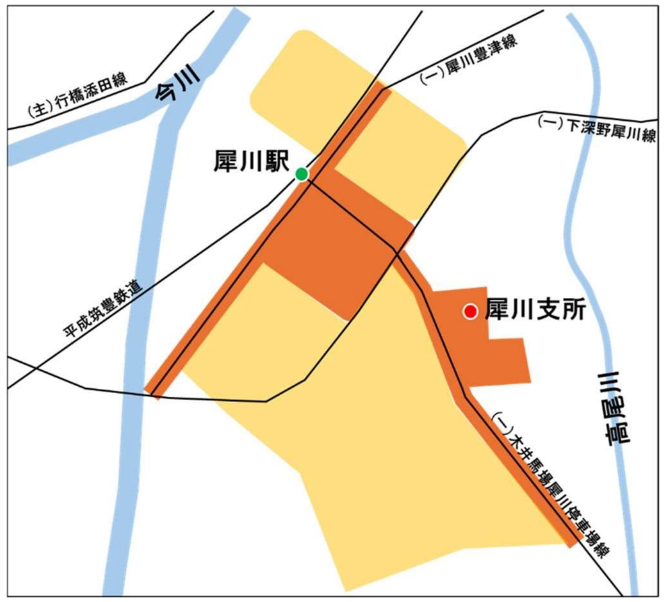


（地理）
・犀川地区は、みやこ町の中心部に位置し、北は行橋市及び勝山地区と、西は香春町及び赤村と、東は豊津地区及び築上町と接する地域である。
（交通）
・隣接する勝山地区や豊津地区と、国道 496 号や一般県道大久保犀川線等の交通網で接続している。



犀川地区の中心部には、犀川支所や犀川駅を中心に市街地が広がり、周辺には、農地が広がっている。

（参考）用途地域の変更イメージ



用途地域

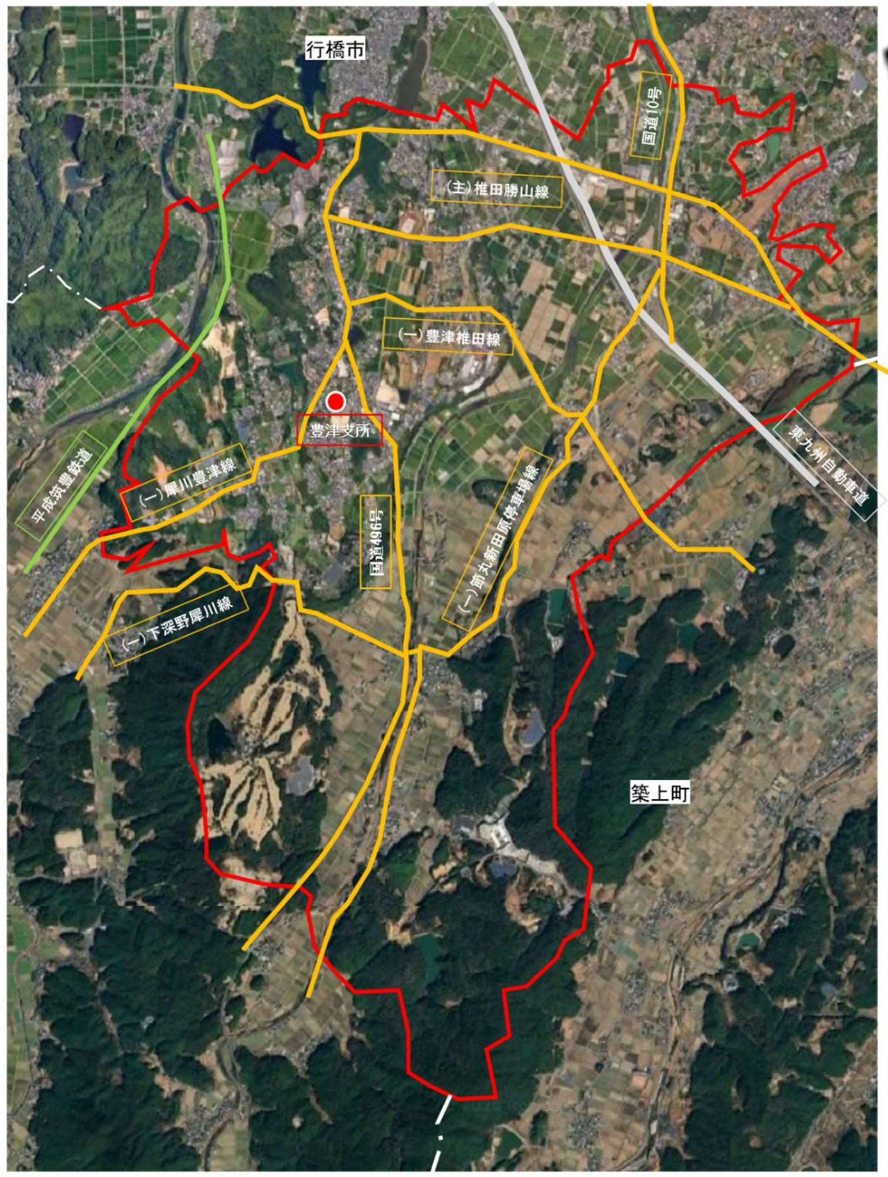
準住居地域
主要な公共公益施設等の都市機能の集積を図るとともに、幹線道路沿道において業務、商業等を誘導。大規模集客施設や危険性・環境悪化の恐れがある工場等の立地を制限。

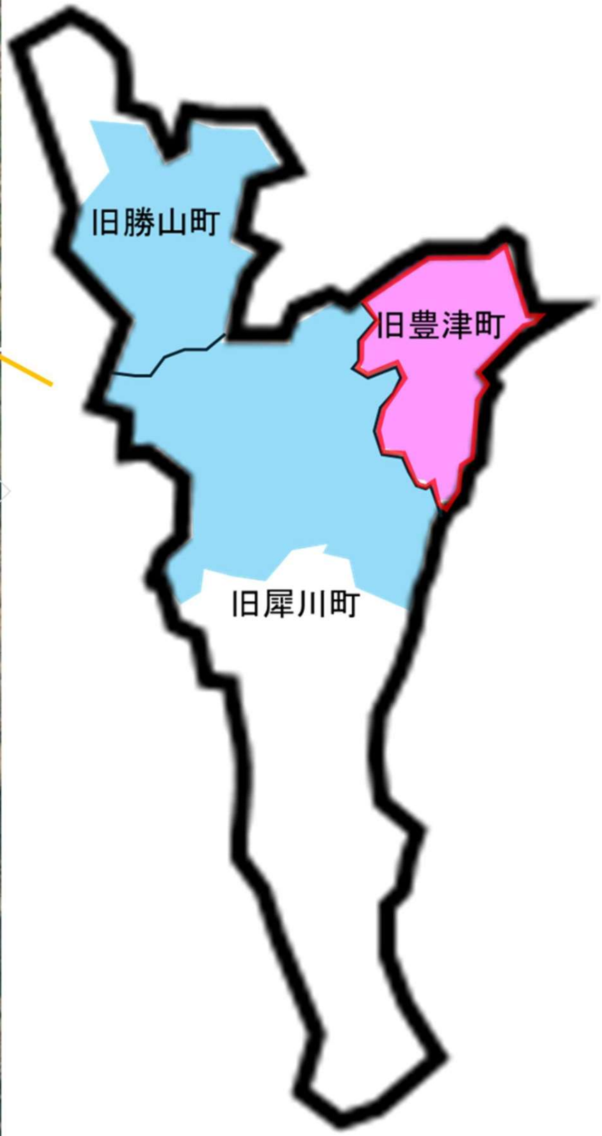
特定用途制限地域

居住誘導地区
住宅が集積しつつあるエリア。住宅や床面積 3,000 ㎡以下の店舗等は立地可能とし、遊戯施設・風俗施設、倉庫業倉庫、工場の立地を制限。

集落・農地保全地区
上記のエリア以外で、既存の集落における居住環境や良好な営農環境の保全を図るエリア。1,500 ㎡以上の店舗、宿泊施設、遊戯施設・風俗施設、倉庫業倉庫等の立地を制限。

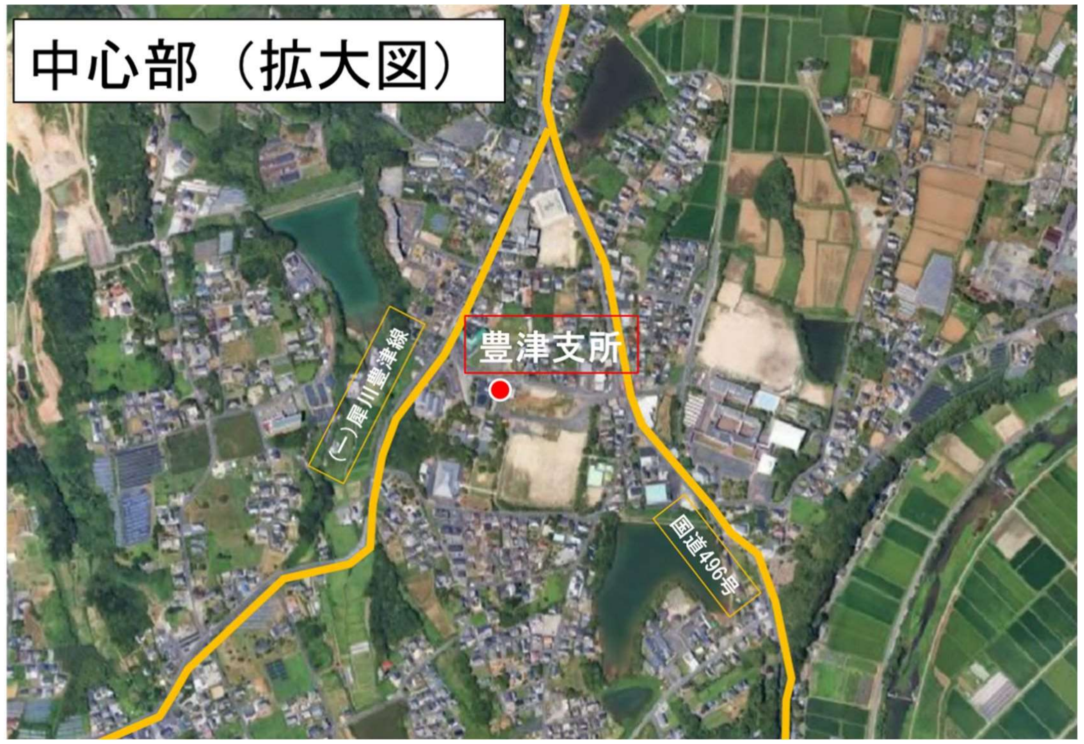
7　参考：豊津地区の現状





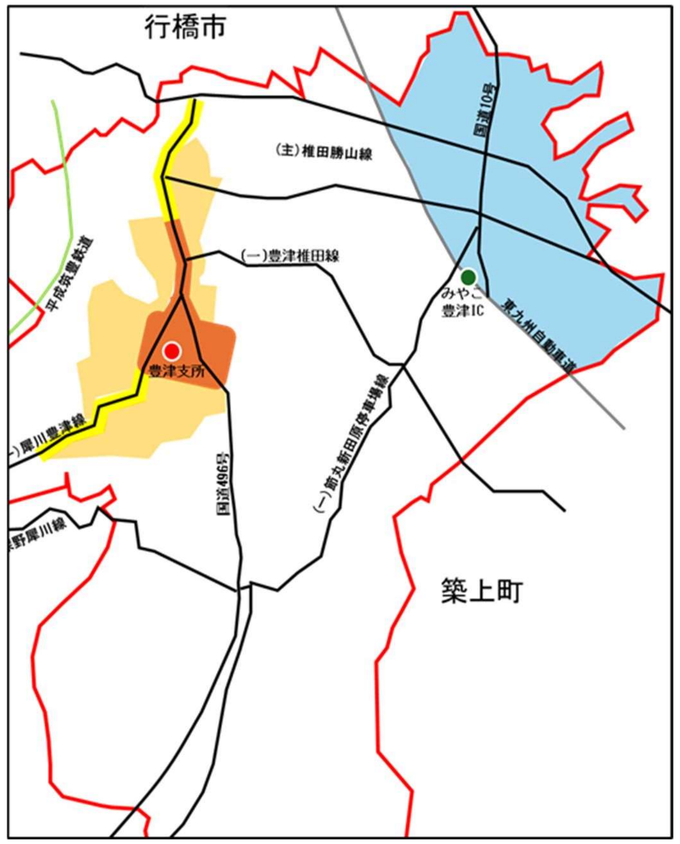
（地理）
・豊津地区は、みやこ町の東部に位置し、北は行橋市と、東は築上町と西は犀川地区と接する地域である。

（交通）
・隣接する行橋市や犀川地区と、平成筑豊鉄道や国道 10 号等の交通網で接続している。



豊津地区の中心部には、豊津支所を中心に市街地が広がり、周辺には、農地が広がっている。

（参考）用途地域の変更イメージ



用途地域

準住居地域
主要な公共公益施設等の都市機能の集積を図るとともに、幹線道路沿道において業務、商業等を誘導。大規模集客施設や危険性・環境悪化の恐れがある工場等の立地を制限。

特定用途制限地域

沿道業務等誘導地区
幹線道路沿道において業務、商業等を誘導。大規模集客施設や危険性・環境悪化の恐れがある工場等の立地を制限。

居住誘導地区
住宅が集積しつつあるエリア。住宅や床面積 3,000 ㎡以下の店舗等は立地可能とし、遊戯施設・風俗施設、倉庫業倉庫、工場の立地を制限。

産業誘導地区
産業団地内に既に工場が立地するエリアや IC 周辺において今後工場の立地を誘導しつつ居住環境との共存を図るエリア。工場、倉庫、自動車修理工場、店舗、住宅等を誘導。危険性・環境悪化のおそれがある工場の立地を制限。

集落・農地保全地区
上記のエリア以外で、既存の集落における居住環境や良好な営農環境の保全を図るエリア。1,500 ㎡以上の店舗、宿泊施設、遊戯施設・風俗施設、倉庫業倉庫等の立地を制限。