
宇美町都市計画マスタープラン (令和7年度改定版)

計 画 書 案

- 素 案 -

目 次

1. はじめに	1
1. 1 計画の目的、位置づけ	1
1. 2 対象区域	1
1. 3 目標年次	2
1. 4 計画の策定体制	2
1. 5 計画の構成	3
2. 都市づくりの基本構想の検討	4
2. 1 都市づくりの基本的課題の整理	4
2. 2 まちづくりの理念と将来像の改訂	10
3. 将来都市構造	14
3. 1 ゾーン	14
1. 拠点	14
3. 2 軸	14
4. 全体構想（分野別方針）	16
4. 1 土地利用の方針	16
4. 2 道路・交通の整備方針	19
4. 3 水と緑の整備方針	21
4. 4 その他都市施設の整備方針	22
4. 5 市街地・住環境の整備方針	23
4. 6 景観形成の整備方針	24
4. 7 安全・安心なまちづくりの方針	25
4. 8 脱炭素まちづくりに関する方針	26
5. 地域別構想	27
5. 1 宇美地域	30
5. 2 宇美東地域	38
5. 3 原田地域	44
5. 4 桜原地域	50
5. 5 井野地域	56
6. 実現化に向けて	62

参 考 資 料 編

1. 宇美町の現況	65
1. 1 位置と沿革	65
1. 2 人口・世帯数	67
1. 3 通勤・通学の状況	78
1. 4 都市性格分類	80
1. 5 産業動向	81
1. 6 土地利用動向	86
1. 7 都市機能の立地状況	90
1. 8 道路・公共交通	101
1. 9 都市計画の決定などの状況	104
1. 10 法規制状況	115
1. 11 文化・観光資源	118
2. 都市構造分析	120
2. 1 公共交通の利便性	120
2. 2 生活利便性の集積度（拠点性）	122
2. 3 災害リスク	124
3. 上位計画・関連計画	126
4. 社会動向	140
4. 1 人口減少、少子高齢化の進展	140
4. 2 集約型都市構造における生活利便性の維持・確保への対応	142
4. 3 ワークライフバランスの重要性の高まり	144
4. 4 災害の激甚化・頻発化への対応	146
4. 5 デジタル化の普及に伴う社会生活等の変化	147

1. はじめに

1.1 計画の目的、位置づけ

新しい都市計画マスタープラン（以下、「本計画」とする）は、都市計画法第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に該当する計画であり、本町の総合計画などをうけて、本町の都市計画に関する今後の都市づくりの方向性を具体的に示し、住民と都市づくりの方向性を共有しながら都市計画を推進していくための、いわば都市計画行政の行動指針として策定するものです。

なお、都市計画マスタープランは、個別の細かな計画や事業の内容を決めるものではありませんが、今後、定める都市計画は本計画に即して定めることになります。

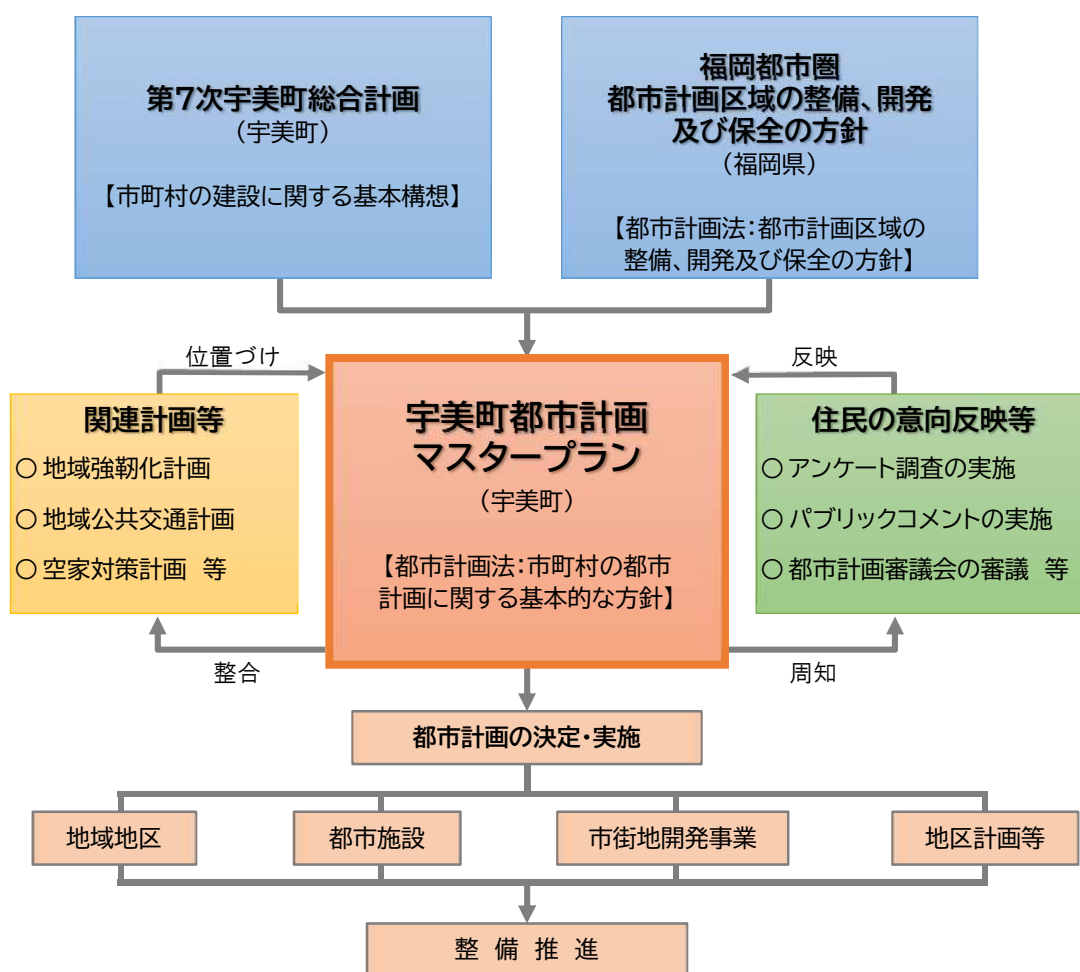


図 都市計画マスタープランの位置づけ

1.2 対象区域

本計画の対象区域は、宇美町全域とします。

1.3 目標年次

長期的な視野により都市計画を捉えるものとして、2025（令和 7）年度から概ね 20 年間の計画期間とします。

ただし、本計画は土地利用や都市計画に関する情勢や町民のまちづくりに関する意向の変化等を踏まえながら、適宜、適切な見直しを行うこととします。

1.4 計画の策定体制

本計画を策定する上で「策定委員会」と「検討会議」の 2 つの組織を中心に、町民意見を取り入れながら検討を進めました。

「策定委員会」は、学識経験者、関係行政機関職員、都市計画審議会委員などにより構成し、計画案に対する承認・提言などの役割を担います。「検討会議」は庁内関連部局課長で構成し、計画案の検討、情報交換などを行いました。

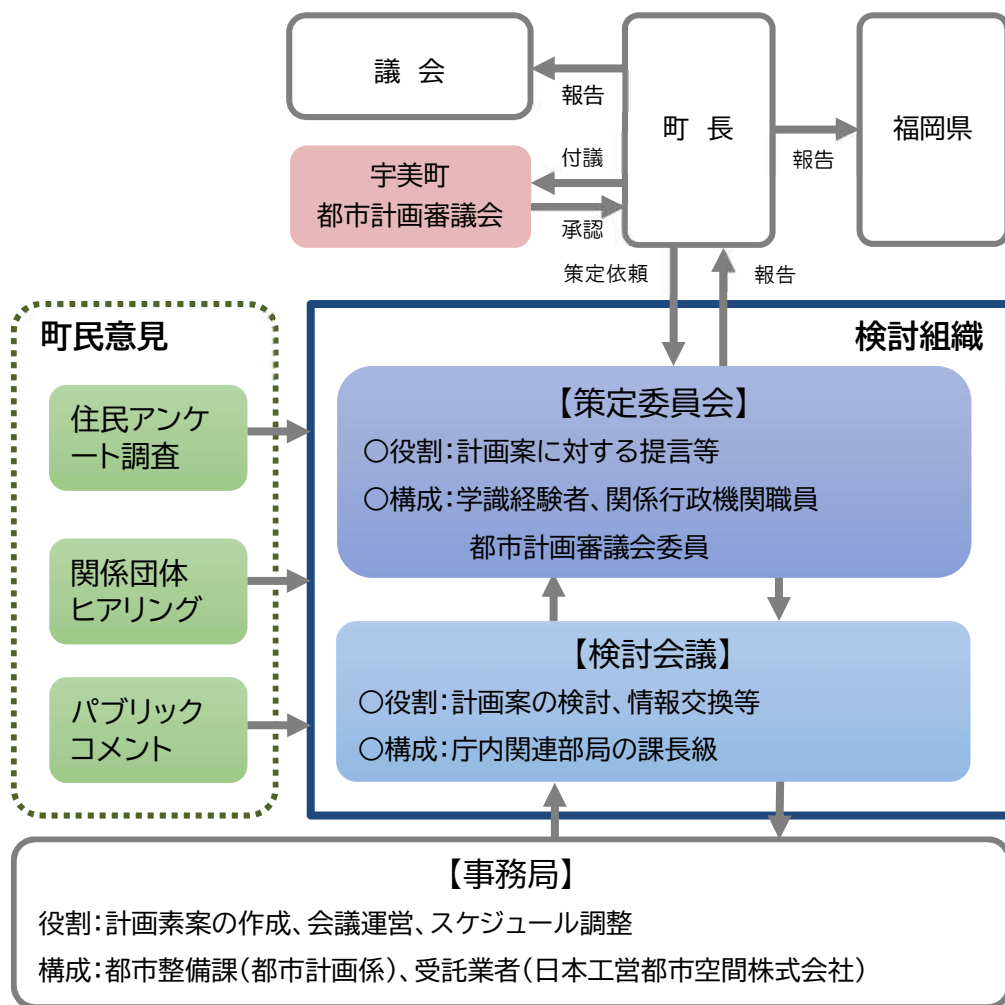


図 新しい都市計画マスタープランの策定体制

1.5 計画の構成

本計画は、本町の現況などを整理した『宇美町の現況』、都市づくりの基本的課題を踏まえ設定する『都市づくりの基本構想』、この実現に向けた都市づくりのあり方として、町全体を対象に示した『全体構想（分野別方針）』、町域を5つの地域に区分し地域ごとに示した『地域別構想』、さらに、今後の都市づくりの道筋を示す『実現化方策』により構成します。

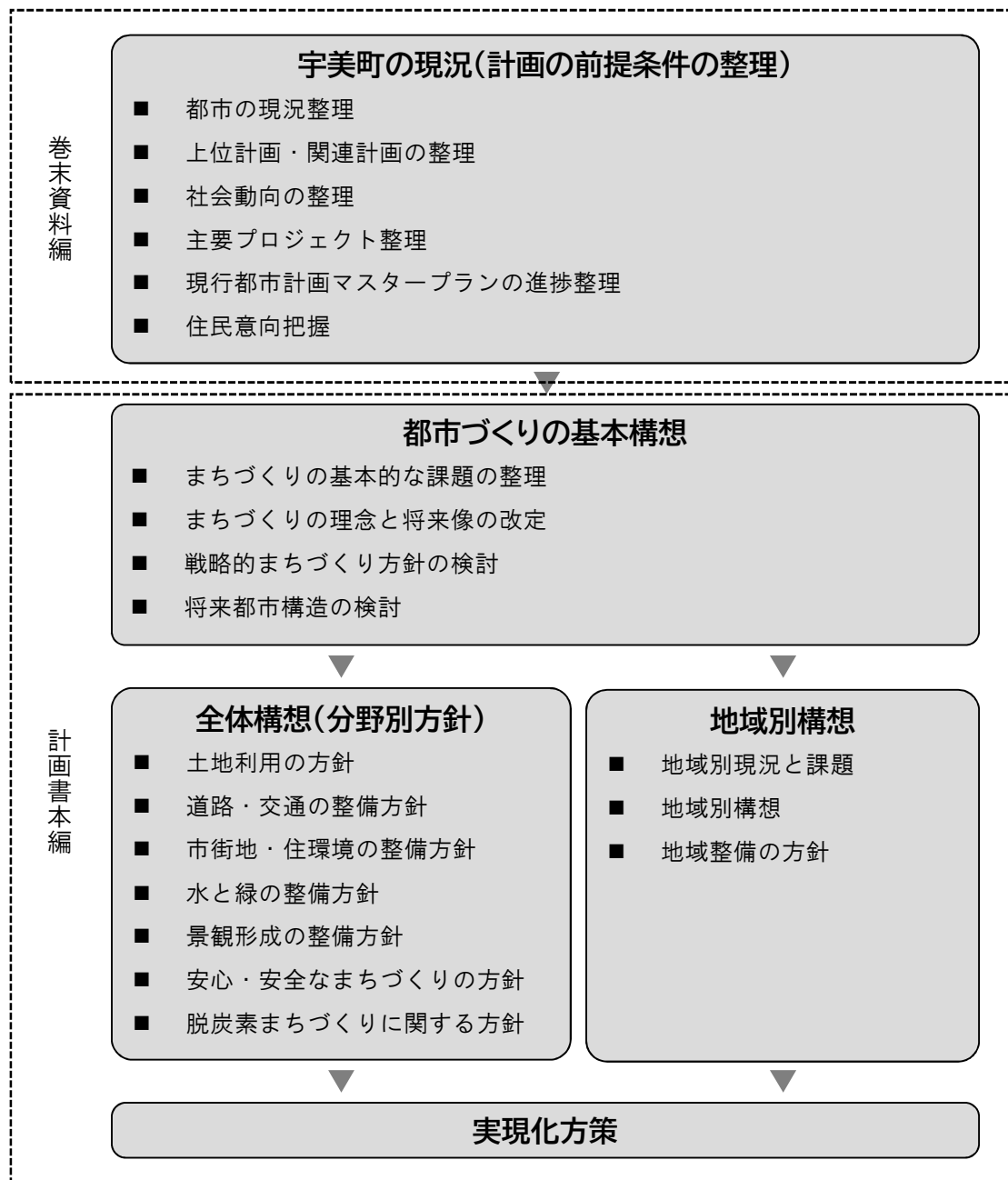


図 新しい都市計画マスタープランの構成（今後、修正予定）

2. 都市づくりの基本構想の検討

2.1 都市づくりの基本的課題の整理

宇美町の現況、上位・関連計画での位置づけ、住民意向から、都市づくりの基本的課題を整理します。

	現 況	上位・関連計画での位置づけ
将来像・都市構造	- 人口は2005（平成17）年をピークに減少に転じ将来的にも減少が続く見込み - 本町の人口の約8割が用途地域内に居住し、用途地域内外どちらも減少傾向 - DID区域は用途地域の東側で拡大し、近年は用途地域外にも広がっている - 緩やかだった高齢化率の進行が近年加速しており、現在は周辺市町の中でも最も高齢化率の高い都市の一つとなっている - 通勤・通学は流出超過の傾向にあり、福岡市との結びつきが最も強い - 周辺都市等のベッドタウンとして機能する「住機能型」の都市に分類される - 就業人口の7割以上が第三次産業、第一次、第二次産業人口は縮小傾向 - 事業所数や従業者数は「サービス業」、「卸売業、小売業」、「建設業」、「製造業」、「運輸業」が多い - 従業者及び人口一人当たりの製造品出荷額、商品販売額はともに県平均より低い	- 持続可能な、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都市づくり、安全で快適な生活を支える都市づくり、自然環境に囲まれ、環境と共生する都市づくり、活気にあふれた個性が輝く都市づくり、多様な主体が参画するまちづくり【県区域マス】 - 安全で快適な道路環境の整備、地域公共交通の充実、環境にやさしいまちの実現、自然環境の保全と生活環境の向上、土地利用と公園の整備、上下水道の安定供給と下水道の適正管理【町総合計画】
土地利用	- 町の東側の国有林を除いて都市計画区域を指定。市街地を形成する北西部一帯で用途地域を指定。その周辺で、秩序ある土地利用を図るべき区域に特定用途制限地域を指定 - 用途地域内の土地利用は住宅用地が3割以上、工業用地や商業用地、道路用地も多くを占め、全体の8割弱が都市的土地利用である。一方で、用途空白地域内の8割弱が自然的土地利用と自然豊か - 新築件数は増加傾向にあり、大半が住宅系である。用途地域内や用途地域の縁辺部に新築が多い - 土地区画整理事業が2件実施済み	＜商業業務地＞鉄道駅周辺等における商業地の適切配置、主な幹線道路沿線における交通の利便性を活かした商業機能やサービス機能等の誘導、その他の市街地における商業の規模を考慮した近隣商業地の配置 ＜工業地＞既存の工業地を中心とした工業地の配置、これら工業地への新たな工場の集積の誘導、周辺市街地と調和し職住が共存した工業地の配置 ＜流通業務地＞幹線道路や鉄道等による交通の要衝地における流通業務地の配置 ＜住宅地＞市街地規模に応じた住宅地の適正配置、職住近接を基本とした良好な住環境の実現、計画的な市街地整備や規制・誘導による住環境の整備・保全、都市空間の有効利用、オープンスペースの確保や防災性の向上の促進 ＜用途地域の指定のない区域＞必要に応じた用途地域の指定等による適正な誘導、既存の都市計画制度の活用等による土地利用の適正な誘導の検討【町都市マス】 - 積極的な情報発信による企業誘致活動の展開、「宇美町企業立地及び住宅団地の開発促進条例」に基づく企業誘致の推進【町総合戦略】

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

住民意向	都市づくりの基本的課題
・ 高齢者社会への対応において、「保健・医療施設の充実」、「道路の歩道設置、段差の解消」、「高齢者・障がい者・福祉施設の充実」が重要	・ 2005（平成17）年に人口が減少に転じたもののDID区域は拡大傾向にあり、近年は用途地域外にも拡大していることから、市街地の低密度化の進行を抑制し持続可能な都市経営を図るため、人口減少と、地方創生に対応した土地利用や都市機能の集約、適正配置が必要である ・ 周辺都市等のベッドタウンとしての機能を活かしたネットワークの強化や快適な居住環境の向上を図る必要がある ・ 町内の商業や工業振興、雇用の場の確保等を図るため、産業活動を支える都市構造の構築が必要である
・ 商業地については、「買物困難地域への対策」、「既存商店街の活性化」、「幹線道路沿道での商業機能強化」が重要 ・ 工業地については、「建物の美観や公害防止など周辺環境に配慮した工業地の形成」「企業誘致の推進」が多く挙げられる中、「現在のままでよい」の意見も多い ・ 農地の保全・活用については、「積極的に保全し、少なくとも現状面積を維持（現在のままでよい）」が最も多く特に若い世代からの意見が多い。その他、「生産から加工・販売まで行う6次産業の普及」が重要 ・ 重点的に活用・整備すべき場所や資源は、「中心市街地（町役場やJR宇美駅周辺）」、「県道筑紫野古賀線や福岡太宰府線などの主要幹線道路沿線」、「宇美八幡宮周辺」、「宇美川や井野川などの河川」	・ 中心部においては産業振興や町の賑わい創出のため、町の顔となる役場やJR宇美駅を含む中心市街地の拠点機能の維持・強化を図る必要がある ・ 中心部以外においては生活に最低限必要な都市機能を維持するため、ニーズに応じた商業機能の誘導や商業地の適正配置が必要である ・ 広域交通網の利便性や大都市と近接した立地環境を活かした企業誘致等による既存の工業地への新たな工場の集積や、流通業務地の誘導が必要である ・ 用途白地地域については、無秩序な開発を抑制し、用途混在を抑制するための適切な土地利用の誘導・規制が必要である

	現 況	上位・関連計画での位置づけ
都市施設	[道路] - 九州縦貫自動車道、主要地方道3路線が周辺市町を結び、町の骨格を形成 - 都市計画道路は8路線あり、整備率は23.9%で未整備区間が多い	- フル規格のスマートインターチェンジの設置に向けた取組、主要地方道や都市計画道路等の道路改良事業の早期完成の促進、生活道路の利用環境の維持・向上、町道の適切な維持管理、計画的な改良や舗装等の整備、計画的な道路施設の点検・補修による、安全で快適な道路環境の維持【町総合計画】 - 都市計画マスタープランに基づいた都市整備の計画的な実施【町総合戦略】 - 通学路の定期的な合同点検、危険箇所の対策及び検討・改善、橋りょうの定期点検や健全性診断による補修計画の実施、JR跨線橋や高速道路を跨ぐ跨道橋の点検、点検結果に基づく計画的な補修【町公共施設等総合管理計画】 【町橋梁長寿命化修繕計画】 - 幹線道路での自転車ネットワークを整備し、歩行者も含め誰もが快適・安全に移動できる道路空間整備を図る【町自転車ネットワーク計画】
	[公共交通] - 鉄道や路線バスが福岡市方面や太宰府市方面を結び、AI オンデマンドバスが町の広範囲をカバーしている - 用途白地地域では公共交通の利便性が低い地域や徒歩圏内に公共交通が無い「公共交通空白地域」が存在	- 宇美町地域公共交通計画の策定、計画に沿った取組の実行により宇美駅を中心とした持続可能な地域交通の仕組みづくりの実現、オンデマンドバスの運行形態の最適化、他の交通サービスとの連携強化【町総合計画】 - 持続的な公共交通体系の確立、公共交通利便性の向上、人と環境にやさしい交通体系の構築【町地域公共交通計画】
	[公園・緑地] 28箇所の都市計画公園が指定	- 緑の基本計画や公園適正化計画の策定、年1回の遊具の法定点検及び日常の巡回、宇美町公園施設長寿命化計画に基づく遊具等の維持管理・更新、ニーズに応じた一本松公園の整備の推進、公園施設の再配置等【町総合計画】 - 都市公園・広場等の維持、適切な管理、施設に掛かるトータルコストの低減により公園などの有効活用の推進、民間活力の導入や地域住民との協力も視野に入れた管理運営方策の検討、地元自治会との協働による維持管理、長寿命化計画に基づく公園施設などの整備の実施【町公共施設等総合管理計画】

住民意向	都市づくりの基本的課題
・「隣接市町を結ぶ幹線道路や町内各地域を連絡する幹線道路の機能充実」、「交通安全施設（照明・ミラー等）の整備」、「特に中心市街地など、賑わいがあり居心地がよく歩きたくなる道路空間の構築」、「スマートインターチェンジの整備など広域交通網の機能強化」が重要	・ 幹線道路の機能拡充を求める町民が多く、また、町内外における移動の利便性の向上、産業振興の推進のため、幹線道路の整備促進、広域交通網の機能強化が必要である ・ 生活道路や、通学路などの適切な維持管理により、安全で快適な道路環境の維持が必要である ・ 都市計画道路の整備率が低いため、計画的な整備の推進が必要である
・ 日常生活における利用交通手段は自動車は圧倒的に多い	・ 公共交通サービスを維持・向上させていくための移動需要の創出、自動車からの転換を継続的に推進していく必要がある
・ 「身近に利用できる公園・広場の整備」が最も多く特に子育て世帯からの意見が多い。その他、「既存の公園の機能充実、適切な維持管理」、「災害時にも活用できる大規模公園の整備」が重要	・ 多様な人々が利用する憩いの場として適切な管理を行うとともに、様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置が必要である ・ 誰もが快適に利用できるようなユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備が必要である

	現 況	上位・関連計画での位置づけ
都市機能	[河川・上下水道] ・ 宇美川を中心とした低地に浸水想定区域が指定 ・ 上水道の普及率は 96.5% ・ 下水道は都市計画決定区域のうち 75.2% が供用開始済み	・ 水道施設の老朽化対策と耐震化の促進による水の安定供給の継続、下水道の効率的な整備の推進【町総合計画】 ・ 浄水施設の更新計画や、管路更新計画の策定、アセットマネジメントを策定し計画的な施設の更新、管路施設の耐震化、ストックマネジメント計画に基づく予防保全型の維持管理の推進【町公共施設等総合管理計画】
	[公共公益施設等] ・ 都市施設として、宇美衛生センターが整備済み ・ 用途地域内に主要な施設が集積	・ 公共施設の主軸施設を核とした機能の統合・複合化、将来動向に見合った建物規模の見直しによる維持管理コストの抑制、施設の予防保全によるライフサイクルコストの縮減、周辺市町を含めた広域利用によるコスト削減、不要になった施設や施設跡地の売却や譲渡、貸付などによる財政負担の軽減、民間活力の活用や新たな事業手法等の導入の可能性の検討【町公共施設等総合管理計画】 【町公共施設再配置計画】
景自然環境 ・ 環境	・ 宇美八幡宮や、光正寺古墳、大野城跡地、一本松公園などの文化・観光資源を有する	・ 拠点や既成市街地におけるオープンスペースの確保や、郊外の新市街地等における緑と適正な空間が確保された住宅地の配置により良好な住環境の維持・保全【県区域マス】
住環境	・ 住居系用途地域が用途地域面積全体の約 8 割を占める ・ 用途地域内の 8 地区で地区計画が指定され、良好な居住環境の保全や、良好な市街地の形成等が図られている ・ 用途地域内に洪水浸水想定区域や、用途地域周辺に土砂災害警戒区域が指定され、一部の人口集積地で災害リスクが高い ・ 都市計画道路の整備や周辺環境の変化に伴い、土地利用の需要と現況の地区計画との間に差異が生じている ・ 旧炭鉱住宅の長屋建てが多く残っている宇美小学校区・桜原小学校区・原田小学校区に空き家が多い	・ 防災に関連する機器やシステムの整備等による防災体制の確立【町総合計画】 ・ 防災ハザードマップの活用、地域での防災会議、防災訓練等により防災に関する啓発活動の推進【町総合計画】 ・ 空き家等の適切な管理の促進、空き家等及び跡地の利用促進【町空き家等対策計画】

住民意向	都市づくりの基本的課題
・ 「土砂くずれや洪水などに向けた災害対策」が重要	・ インフラ施設の計画的な老朽化対策や耐震化の促進を図り、災害に強い施設の維持更新を図る必要がある ・ 安全で安心な水を安定して供給すること、及び衛生的な住環境や公共用水域の水質保全のため下水道区域の整備推進が必要である
・ 「医療・福祉が充実し、健やかに暮らせるまち」を望む声が多い	・ 公共施設再配置計画に基づき、統合（集約化）や複合化（多機能化）、減築（規模縮小）を進め、財政負担の軽減のみならず、施設サービスの向上を図る必要がある ・ 社会動向の変化（人口減少・少子高齢化、デジタル化の普及など）を踏まえ、多様なニーズやバリアフリーに配慮した公共施設の機能拡充やサービス向上を図る必要がある
・ 将来目指すべきまちづくりについて「町土のおよそ6割を占める森林など豊かな自然環境を保全する」が多く挙げられる中、「今のままでよい」の意見も多い	・ 本町が有する自然や歴史的資源、市街地における水や緑について、埋蔵文化財の保護も含めた適正な保全・活用を図ることにより、ゆとりのある良好な住環境の形成を目指す必要がある
・ 住民の定住意向は比較的強いが、定住したくない人の意見では、「道路・交通の便が悪い」や「買物の便が悪い」が多い ・ 定住したくないと回答した人は20～30代で比較的多い ・ 「犯罪が少なく、安心して暮らせるまち」を望む声が多く、町が特に力を入れて行うべき施策として「災害に強いまちづくり」が最も多く挙げられた ・ 住宅地については「老朽化した住宅の建て替えや空き家への住み替え促進、既存住宅地の改善」が重要 ・ 防災まちづくりについては、「土砂くずれや洪水などに向けた災害対策」、「安全な場所へ要配慮者施設や居住を誘導する」、「防災マップや避難マニュアルなどの情報提供を図る」が重要	・ 空き家や空き地の有効活用や住み替えを促進すると同時に、特に若い世代の定住につながる住宅環境の整備が必要である ・ 居住環境の改善など、空き家の多い旧炭鉱長屋住宅地域への対応が必要である ・ 災害ハザードエリアにおける宅地化の抑制による災害リスクの回避を行うとともに、ハード・ソフト対策による災害リスクの低減が必要である ・ 土地利用需要を踏まえた既存の地区計画の見直し

2.2 まちづくりの理念と将来像の改訂

2.2.1 まちづくりの理念(将来像)

少子高齢化や地域における人口減少の進展、空き家・空き地の発生による都市のスポンジ化の進行、生活サービスの衰退など、地域を取り巻く社会情勢の変化に加え、自然災害の頻発化・激甚化を踏まえた様々な取組み、コロナ禍を契機とした新たな生活様式への対応など、本市のまちづくりについて見直しが必要とされています。

そのような中、本町では、まちづくりを進める上で最上位の計画となる「第7次 宇美町総合計画」を2023（令和5）年3月に策定しており、「このまちで、いい。」ではなく、「このまちが、いい。」と選ばれる町を目指すための町の将来像を定めています。

都市計画マスタープランにおいても、総合計画が目指すまちづくりの実現に向けて、将来像を踏襲することとします。

まちづくりの理念(将来像)

「このまちが、いい。」わたしたちの誇り 宇美

～「宇美町で、いい。」でなく、「宇美町が、いい。」と選ばれる町へ～

基本目標 1

みんなで「子どもの育ち」を応援し生涯にわたって「学び」を楽しむ『笑顔』をうみだすまち

基本目標 2

支えあい「いきいき」と暮らし続ける『元気』をうみだすまち

基本目標 3

災害に強く誰もが「安全」に暮らせる『安心』をうみだすまち

基本目標 4

豊かな自然環境と調和した『心地よい暮らし』をうみだすまち

基本目標 5

地域の特性を活かした『活気ある産業と交流』をうみだすまち

基本目標 6

町民と行政がパートナーとなり共働で『まちの魅力』をうみだすまち

2.2.2 戦略的まちづくり方針の検討

本町が目指すまちづくりの将来像の実現に向けて、全体構想（分野別方針）や地域別構想に整理する方針等を効率的・効果的に推進するために、戦略的まちづくり方針を設定します。

戦略的まちづくり方針は、本町が目指すまちづくりの将来像の実現に向けて、特に戦略的・横断的に取組むことが必要な指針として、また、新たな都市計画マスタープランの着実な推進を先導するものとして定めるものです。

前述の「都市づくりの基本的課題」を踏まえ、「持続的なまちの形成」「繋がるまちの形成」「賑わいがあり住みよいまちの形成」の3つの方針を定め、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりや賑わいのあるまちづくりをより一層推進していきます。

（1）持続的なまちの形成

1) コンパクトなまちづくりの推進

人口減少・高齢化が進む社会情勢を踏まえ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、都市の活力の維持・向上を図るとともに、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進します。持続可能なまちづくりに向けては、公共施設の再配置などとあわせて、適正な都市機能の配置・誘導を推進するとともに、財政制約が強まる中、都市政策のみならず、都市に関わる多方面の分野の政策とも連携し、経営の視点を盛り込んだ持続可能なまちづくりを推進します。

2) メリハリある土地利用の実現

誰もが安心、安全で快適に生活できるよう、適正な用途地域などへの見直しや指定及び、適正な都市施設の維持管理と整備により、メリハリのある土地利用の実現にむけて取組めます。特に、事業中の都市計画道路 志免宇美線および主要地方道 筑紫野古賀線沿道については、幹線道路沿道のポテンシャルを活かした適正な土地利用を誘導します。また、用途地域が未指定の箇所（以下、「用途白地地域」とする）についても地域特性に応じた土地利用規制を検討するとともに、災害ハザードエリアにおける開発抑制など、メリハリある土地利用コントロールを検討していきます。

3) 自然環境の保全・活用

市街地を取り囲む三郡山などの山々や宇美川などの豊かな自然は、本町の魅力を形成するほか、生態系保護、水源涵養、土砂災害防止などの多面的な機能を有しています。加えて、近年、緑やオープンスペースの重要性が再認識されており、これらの自然環境の整備、有効活用は、うるおいのあるまちづくりだけでなく、脱炭素型まちづくりとしての効果も期待できることから、自然資源の魅力と機能を身近に感じられるまちづくりを推進します。

また、県が「ワンヘルスの森」として整備している四王寺県民の森について、町として「ワンヘルスの森」の利用促進に協力し、生物と環境の一体的健全性についての理解と実践を深めるため、ワンヘルス教育を推進します。

4) 歴史・文化資源の保全・活用

宇美八幡宮、大野城跡及び光正寺古墳などの歴史・文化資源を適正に保全・活用します。特に、多くの人々が訪れる宇美八幡宮周辺については、歴史的景観に配慮した環境整備の推進により、町民の誇りとなる空間を形成するとともに、来訪者が快適に過ごせる空間形成に努めます。また、国指定特別史跡である大野城跡については、国、県及び関係自治体と連携しながら歴史的景観に配慮した環境整備を推進します。

(2) 繋がるまちの形成

1) 広域幹線道路ネットワークの形成

周辺市町や町内各地域間の円滑な移動が可能となるよう、九州縦貫自動車道のスマートインターチェンジ（フル規格）の設置や、都市計画道路志免宇美線の早期完成など、本町の骨格となる幹線道路の整備を促進します。

これにより、町民の利便性向上や町外にある第3次救命救急医療機関への搬送時間短縮、災害時における円滑な輸送ルートの確保、大野城跡をはじめ歴史的文化財の観光を目的とした来訪者の増加などが期待されます。また、町内企業の物流効率化と移動時間短縮により、企業の新規進出も期待でき、職住近接の就労環境を整備することで人口増加等にも繋げていきます。

2) 持続可能な地域公共交通網の形成

持続可能な公共交通の確保には、まちづくりとの連携（コンパクト・プラス・ネットワーク）が必要不可欠です。町民の安全安心、そして心地よい暮らしを支える、便利で持続可能な公共交通ネットワークを構築するために、2024年（令和6）年3月に策定した「宇美町地域公共交通計画」と連携し、地域公共交通の利便性向上を図ります。

(3) 賑わいがあり住みよいまちの形成

1) 賑わいのある中心市街地の形成

本町の中心地である JR 宇美駅周辺は、交通結節点でもあり現状でも役場や大規模集客施設をはじめ、宇美八幡宮や町立図書館などの歴史・文化施設などがコンパクトに集まっています。

これら既存の都市機能の効率的な活用を図りつつ、駅まち空間※の整備も視野に入れ、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場として再構築し、利便性があり賑わいのある中心地を形成します。

※ 駅まち空間とは、駅や駅前広場だけでなく、隣接市街地も一体と捉えた空間のこと

2) 良好な住環境の形成

住宅地開発や土地区画整理事業によって形成された良好な住環境の機能を維持するとともに、多様化するライフスタイルに対応した機能の充実をはじめ、既成市街地における住環境の改善等に取り組めます。

また、街路空間や公園、緑地、都市農地、民間空地など、まちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用し、にぎわいや魅力の創出につながる環境づくりや、コミュニティの活性化につながる機能や場の充実を図り、快適なまちを目指します。

3) 共働のまちづくりの推進

本町では、町民等と行政が暮らしやすい町を築いていくためにパートナーシップを確立し、それぞれの責務と役割を認識しあい、認め合い、尊重しあい、対等な立場で、共に考え、共に協力し、共に行動していくまちづくりの実現を目指す、共働のまちづくりを推進しています。

「このまちで、いい。」ではなく、「このまちが、いい。」と選ばれる町の実現に向けて、地域の課題解決に共に取組むことによって、様々な人や組織がつながりあい、町民の力が地域に生かされ、今まで以上に暮らしやすい宇美町の実現を目指します。

3. 将来都市構造

本町が目指すまちづくりの将来像の実現に向けて、都市機能の骨格となる「ゾーン」・「拠点」・「軸」を明確にすることで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造を実現し、便利で環境負荷の低いまちづくりを目指します。

3.1 ゾーン

ゾーン名	構成・概要
市街地ゾーン	都市的土地利用を中心とした活力に満ちたまとまりのある市街地環境を構築
田園居住ゾーン	市街地ゾーンと森林ゾーンの緩衝帯として、田園と里山に包まれた良好な集落環境を保全
森林ゾーン	歴史・文化資源や豊かな森林を保全するとともにレクリエーションなどの交流空間を構築

3.2 拠点

拠点名	構成・概要
中心拠点	JR 宇美駅周辺を中心市街地を位置づけ、本町の玄関口、町民サービスの中心地として魅力ある拠点を形成
地域拠点	本町では小学校区を範囲とする地域コミュニティを推進していることから、現在の小学校区コミュニティ運営協議会事務局や小学校周辺を位置づけ、周辺地域の生活サービスの拠点を形成
産業拠点	既存工業団地や流通業務施設が集積する場所を産業拠点に位置づけ、企業立地の誘導・促進、集約による効率性と産業振興効果を確保するほか、町民生活との共存を図る
歴史・文化拠点	宇美八幡宮、大野城跡及び光正寺古墳などの歴史・文化資源を位置づけ、本町の歴史・文化の象徴となる拠点
レクリエーション拠点	県立四王寺県民の森や一本松公園、総合スポーツ公園を位置づけ、レクリエーション活動の中核となる拠点
子育て支援拠点	こども教育総合支援センター（うみハピネス）やこども療育センター（すくすく）を位置づけ、子育て支援の中核となる拠点

3.3 軸

軸名	構成・概要
広域交通軸	本町と周辺市町を連絡するとともに、本町の骨格を形成する主要道路を位置づけ、JR 香椎線や九州縦貫自動車道との連携により、広域交通ネットワークを形成
地域連携軸	主要な町道を位置づけ、広域連携軸を補完するとともに、町内各地域間の移動を支える町内交通ネットワークを形成
河川軸	宇美川や井野川など、市街地にうるおいをもたらす河川を位置づけ

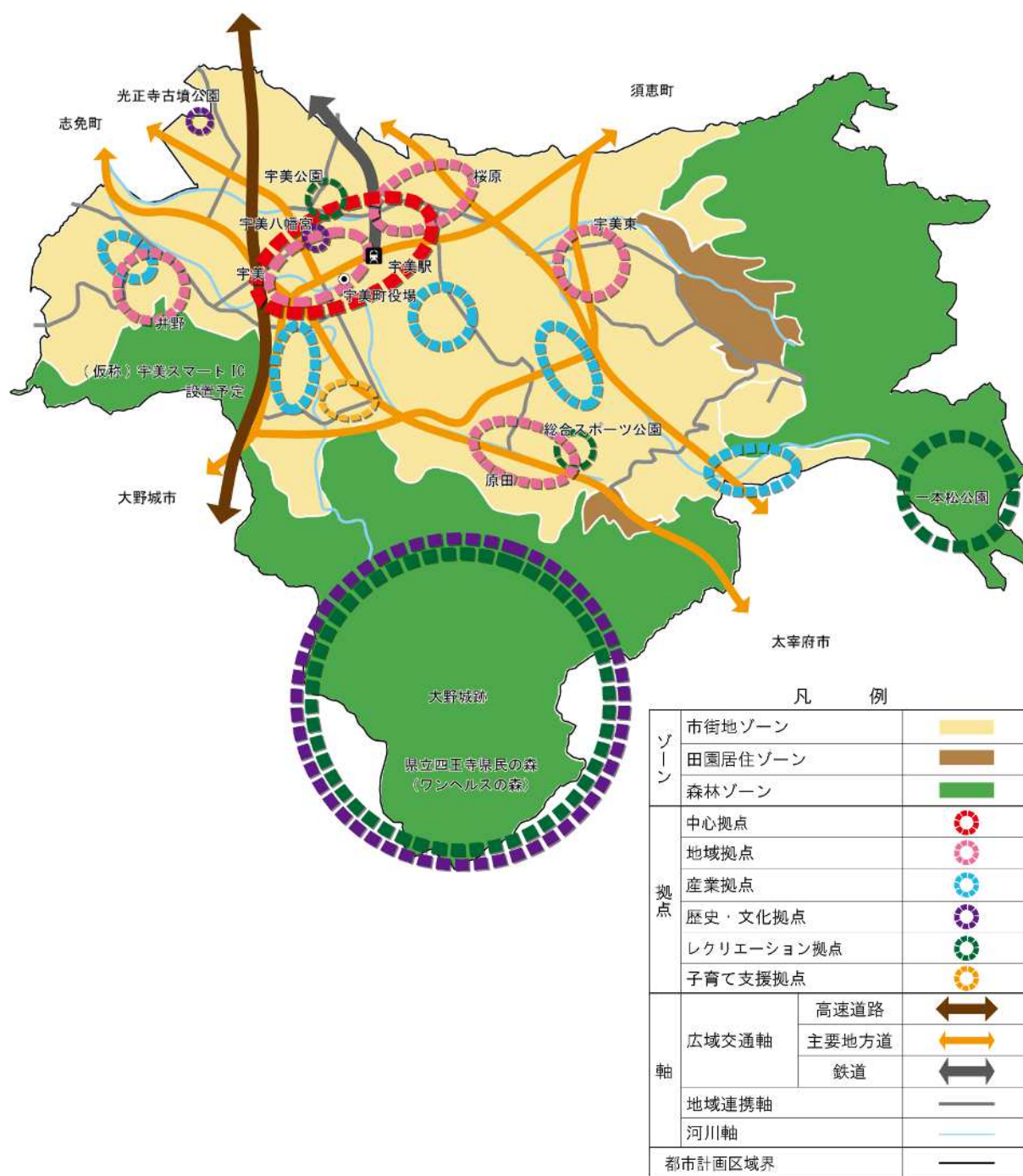


図 将来都市構造

4. 全体構想(分野別方針)

4.1 土地利用の方針

本町の立地特性や豊かな自然環境等を生かした土地利用を推進するとともに、都市と自然の共生関係の維持を念頭におきながら、激甚化・頻発化する自然災害にも対応した安全安心なまちを目指します。

市街地及び市街地周辺においては、立地適正化計画の策定も視野に入れながら、無秩序な市街地の拡大は抑制し、生活利便性の向上に努め、自動車だけでなく徒歩や公共交通を利用して生活することのできるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進します。また、産業経済の発展や定住移住の促進など、将来の活力あるまちへの発展に資する有効な土地利用を進めるため、用途地域の見直しや適正な都市機能の配置・誘導に向けた取組みについても検討していきます。

4.1.1 市街地ゾーン

(1) 中心商業地

- JR 宇美駅周辺は交通結節点であり、役場や大規模集客施設をはじめとした都市機能も集積しています。これら既存の都市機能の効率的な活用を図りつつ、利便性や賑わいの創出に資する土地利用を誘導します。

(2) 近隣商業・沿道サービス地

- 本町の主要な幹線道路沿道等に位置する近隣商業・沿道サービス地においては、引続き近隣住民の生活を支える生活利便施設の立地を許容する土地利用を維持します。

(3) 工業・流通業務地／住工調和地

- 早見工業団地や若草工業団地など、工場や流通業務施設が集積する区域を工業・流通業務地、住宅や店舗・工場等が混在している区域を住工調和地と位置づけ、引続き周辺と調和した操業環境の維持に努めます。
- フル規格のスマートインターチェンジ及びアクセス道路となる新規路線が整備されれば、周辺地域の渋滞緩和だけでなく、物流の効率化など企業活動の活性化も期待できます。本町の産業振興に向けて、スマートインターチェンジの設置を念頭に置いた企業誘致の推進、創業支援等により魅力的で多様な雇用の場の創出を図ります。
- 事業中の主要地方道 筑紫野古賀線沿道については、整備進捗にあわせ、用途地域を適宜見直します。
- 宇美東地域など住工混在した用途白地地域については、土地利用現況など地域特性を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域の指定など土地利用コントロール手法について検討します。

(4) 低層住宅地

- 住宅地開発や土地区画整理事業によって形成された一団の住宅地については、良好な住環境を有する低層住宅地としての土地利用を維持します。
- 一方で、良好な低層系住環境を維持する範囲内で地域住民の意向を踏まえながら、必要に応じて制限内容（容積率や建ぺい率など）や地区計画に定められた地区施設（道路や緑地など）について見直しを行います。

(5) 中高層住宅地

- 中高層の住宅が立地する区域や低層住宅地に比べて密度の高い住宅地については、良好な住環境を有する中高層住宅地としての土地利用を維持します。

(6) 一般住宅地

- 市街地ゾーン内の上記を除く市街地については、一般住宅地と位置づけており、引続き住環境と商業・業務など多様な用途と調和した土地利用を推進します。
- 各地域において日常的な買い物などが歩いてできるよう、近傍の近隣商業・沿道サービス地とも連携しながら生活利便施設の立地を誘導します。
- 事業中の都市計画道路 志免宇美線が横断する平成地区においては、広域交通軸としてのポテンシャルを活かした土地利用が可能となるよう、整備進捗にあわせ、用途地域を適宜見直します。
- 原田地域の住宅地など宅地利用がなされる用途白地地域については、土地利用現況など地域特性を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域の指定など土地利用コントロール手法について検討します。

4.1.2 田園居住ゾーン

- 田園居住ゾーンについては、田園と里山に包まれた良好な田園居住地としての土地利用を維持することとし、環境の悪化を招く建築物は立地を抑制します。
- 県や田畑所有者と協力しながら農業体験を実施し、交流空間として活用します。

4.1.3 森林ゾーン

- 生態系保護、水源涵養、土砂災害防止などの多面的な機能を発揮できるよう、今後も積極的に保全し森林地としての土地利用を維持します。
- 特定用途制限地域（森林共生地区）を指定した森林ゾーンでは、森林地としての土地利用を基本としつつ、環境の悪化を招く建築物は立地を抑制し、住宅や事業用地など一定の開発は許容します。
- 水道水源の保護を目的に、町条例による既存の水源保護地域の指定を継続します。
- 自然とのふれあいを通じた健康づくりと、「人と動物の健康及び環境の健全性是一つ」というワンヘルスの理念を実践できる場を提供するため、県立四王寺県民の森の「ワンヘルスの森」としての整備を促進します。

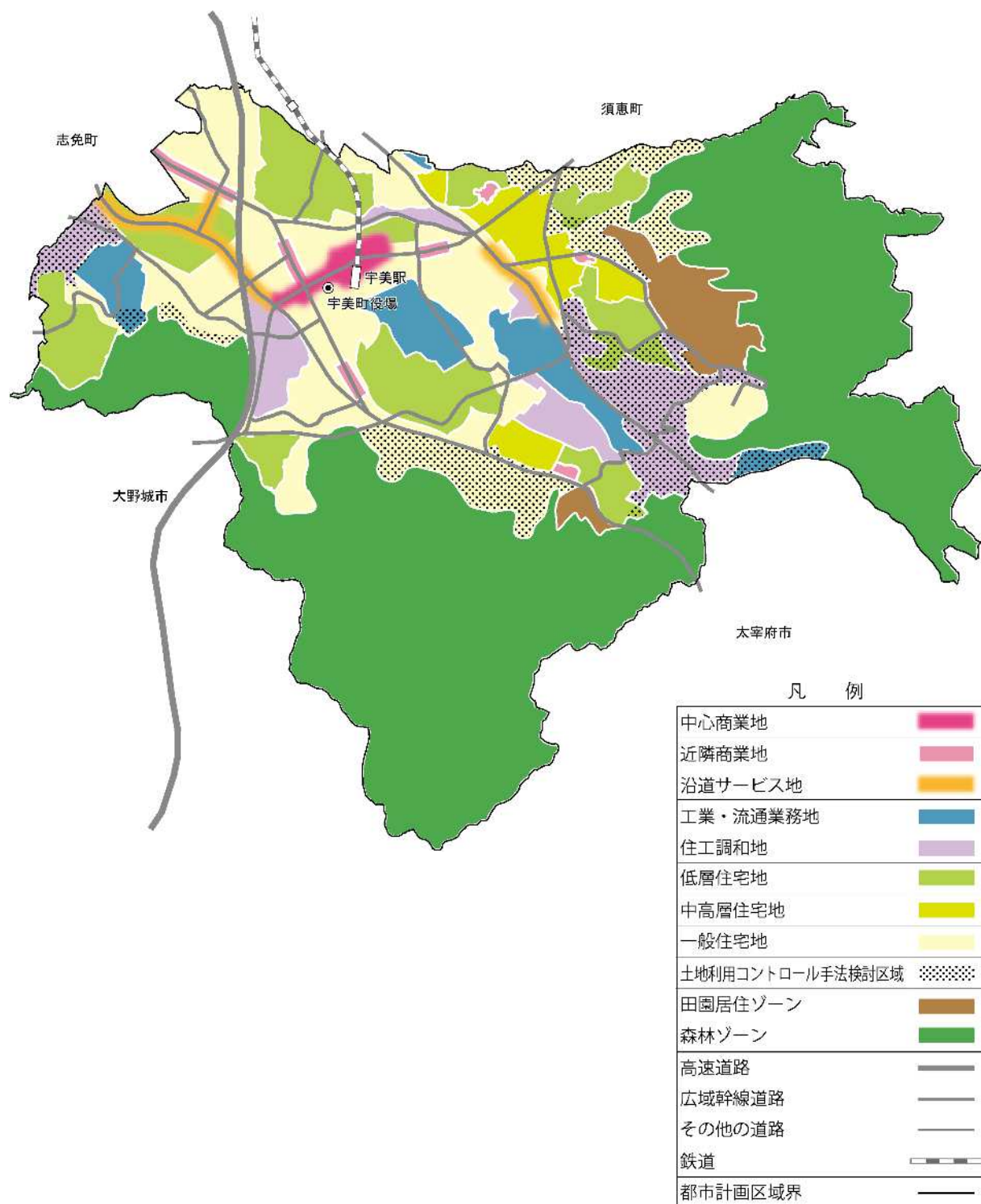


図 土地利用方針図

4.2 道路・交通の整備方針

持続可能な都市づくりを支える町内道路ネットワークの形成・強化に向けて、フル規格のスマートインターチェンジの設置検討や高規格幹線道路と一体的に機能する道路網整備を推進します。

また、2023（令和5）年2月に導入したA1オンデマンドバス「のるーと宇美」などすべての交通サービスを総動員し、誰もが自由に移動することができる持続可能な交通体系の構築を目指します。

4.2.1 道路ネットワーク

(1) 高速道路

- フル規格のスマートインターチェンジの設置に向けた検討・関係機関との協議を継続します。

(2) 広域幹線道路

- 本町と他都市、町内各地域間を結び、本町の骨格を形成する都市計画道路（粕屋宇美線、志免宇美線、大野城長谷線、原田太宰府線、長谷辻荒木線、辻荒木佐谷線、下宇美辻荒木線）及び主要地方道 飯塚大野城線を広域幹線道路として位置づけ、都市計画道路 志免宇美線や主要地方道 筑紫野古賀線の整備を促進します。
- スマートインターチェンジへのアクセス道路整備に向けた検討・関係機関との協議を継続します。
- 広域幹線道路ネットワークの構築にむけ、周辺市町の未整備区間については周辺市町や県と連携を図り整備を促進します。

(3) 都市内幹線道路

- 広域幹線道路を補完し、都市内の移動を支える道路を都市内幹線道路に位置づけ、整備済み区間の計画的で適切な維持管理に努め、安全で快適な道路環境の維持を図ります。

(4) 生活道路

- 通過交通の流入抑制（通過車両の進入や速度の抑制などの路面表示）や歩道のない道路空間における歩行者空間の明示、通学路交通安全プログラムに基づく対策等を進め、人優先の安全・安心な道路空間を構築します。

(5) 緑道

- 旧国鉄勝田線跡地を利用した、原田橋付近から総合スポーツ公園や光正寺古墳公園を経て志免町を結ぶ全長約4.6kmの緑道は、主に自転車・歩行者道として骨格を形成しています。また、沿道には緑豊かな公園が配置され四季折々のうるおいをもたらしています。そのため、適正に維持管理を行い良好な利用環境を維持します。

(6) 自転車ネットワーク路線

- 歩行者と自転車の安全性・快適性が確保された自転車ネットワークの形成に向けて、上記緑道の活用のみならず、宇美町自転車ネットワーク計画（H29.3）に基づく整備を促進・推進します。

4.2.2 地域公共交通ネットワーク

- 2024（令和6）年3月に策定した「宇美町地域公共交通計画」に基づき、持続的な地域公共交通体系の構築を図るとともに、各種交通サービスの利便性や利用環境の向上、利用機運の醸成に努めます。
- 2023（令和5）年2月にA I オンデマンドバス「のるーと宇美」を導入したとともに、2024（令和6）年3月にはJR香椎線での自動運転も開始されました。今後も交通DX※の動向に注視ながら、地域公共交通体系の向上・発展を図ります。
※ 交通DXとは、デジタル技術を駆使して交通システム全体を革新し、移動の利便性、効率性、持続可能性を飛躍的に向上させようとする取り組みのこと
- 交通拠点となるJR宇美駅周辺においては、交通結節機能の機能充実を図り地域公共交通の乗継利便性の向上に努めます。

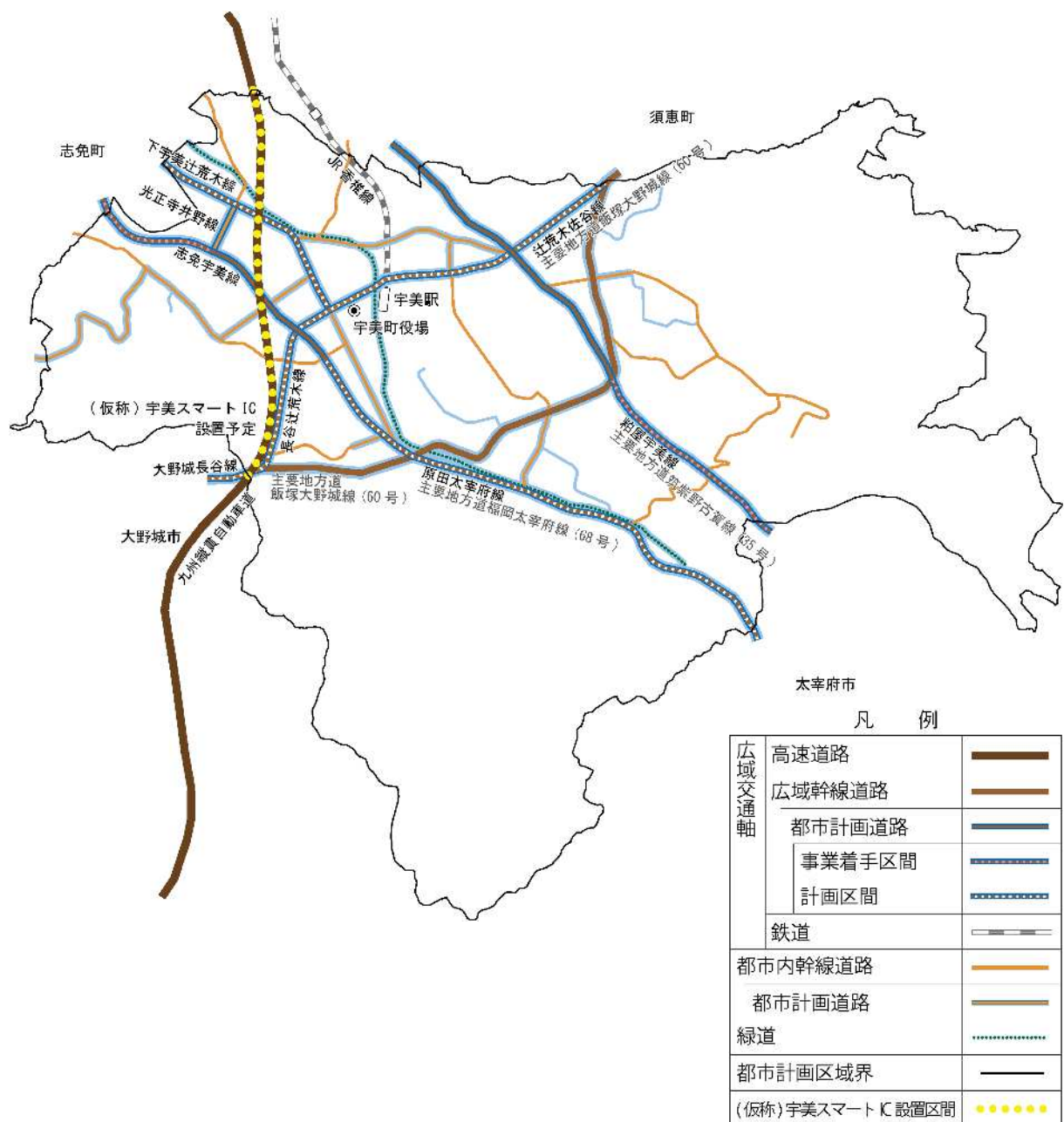


図 道路・交通の整備方針図

4.3 水と緑の整備方針

市街地での適切な公園緑地確保による豊かで安全な市街地形成のほか、自然環境の整備、有効活用を図り、自然資源の魅力と機能を身近に感じられるまちづくりを推進します。

4.3.1 公園

- 公園・緑地は、町民生活に安らぎやうるおいをもたらす都市環境の向上に資する施設であることから、今後とも既存施設の適切な維持管理を行います。
- 様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置、誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備を推進します。
- レクリエーション拠点（一本松公園や総合スポーツ公園（ゆりが丘中央公園）など）における機能拡充に向け、緑の基本計画や公園適正化計画の策定、公園施設長寿命化計画の改訂を検討します。
- 四王寺県民の森については、人と動物と森林の関わり等を解説するパネル等の分かりやすい展示物や案内板を設置するほか、ワンヘルスについて説明できるガイドの育成・ワンヘルスツアーの開設など、県が「ワンヘルスの森」として整備しています。町として「ワンヘルスの森」の利用促進に協力していきます。

4.3.2 緑地等

- まちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用し、にぎわいや魅力の創出につながる環境づくりを推進します。
- 豊かな水と緑にふれあいながらレクリエーション拠点や歴史・文化拠点を回遊できる水と緑のネットワーク形成を図ります。

4.3.3 河川

- 本町の骨格を形成する河川については、市街地への浸水抑制もちろんのこと、多様な生物が生息できる環境構築に配慮した保全・改修を促進します。

4.4 その他都市施設の整備方針

脱炭素化に資するまちづくりの一環として、環境負荷の低減を図りつつ、安全で衛生的な市街地環境の維持・向上を図るために、効果的な供給処理を実施します。

4.4.1 上下水道施設

- 町民に安全で良質な水を安定的に供給するため、上水道の老朽化した施設や配管の更新を計画的に推進します。
- 衛生的な住環境の保全に加え、河川の水質保全のためにも公共下水道の既存施設の維持管理や未整備区域の整備を推進します。
- 公共下水道は事業計画に基づき整備を図りますが、計画区域周辺の市街化状況や下水道整備の要望等を考慮して、計画の見直しを行うなど効率的な整備を進めます。
- 国及び県の制度を活用し、合併処理浄化槽の設置についての補助を行います。

4.4.2 ごみ処理施設

- 本町に立地する「一般廃棄物最終処分場」については、周辺環境への影響、安全性に配慮し、適正に維持管理します。
- 廃棄物の発生や排出抑制の徹底を図るとともに、適正なりサイクルの促進を図るため、町民への情報提供・普及啓発を行い、資源循環型社会の実現を目指します。

4.4.3 その他公共施設

- 宇美町公共施設等総合管理計画や宇美町公共施設再配置計画に基づき、計画的な更新など適切な維持管理を行うとともに、統合・廃止を含めた総量の削減、適正規模への更新を図ります。

4.5 市街地・住環境の整備方針

安全に生活できる市街地形成と地域特性やポテンシャルを活かした市街地形成を推進し、良好な住宅地としての魅力のさらなる向上を図ります。

4.5.1 市街地整備

- JR 宇美駅の東側については、都市計画道路 辻荒木佐谷線の整備にあわせて、駅に近接する立地ポテンシャルを活かした市街地の形成にむけて、民間活力の有効活用なども想定しながら、適切な市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業等）を検討します。
- 持続可能な都市づくりを推進していく上で、JR 宇美駅周辺（中心市街地）の拠点性を高めていくことが重要です。立地適正化計画の策定や駅まち空間※の整備も視野に入れつつ、既存都市機能の効率的な活用を図りながら利便性があり賑わいのある中心地の形成を目指します。

※ 駅まち空間とは、駅や駅前広場だけでなく、隣接市街地も一体と捉えた空間のこと

- 事業中の都市計画道路 志免宇美線が横断する平成地区においては、広域交通軸としてのポテンシャルを活かした土地利用が可能となるよう、整備進捗にあわせ、用途地域を適宜見直します。また、当区域の西側は浸水想定区域となっており、河川改修や調整池整備などの総合的な浸水対策を推進するとともに、嵩上げなどの対策についても検討します。
- 旧炭鉱住宅などの住宅密集地においては、住環境改善、防災性の向上等に向けて、住宅市街地総合整備事業の活用や地区計画の導入など、住宅市街地の再生・整備に向けて住民の理解を得ながら検討していきます。

4.5.2 空家等対策

- 空家実態調査を行い、法令に基づいた助言指導を行います。また、空家等対策協議会の意見を取り入れ、管理不全の空き家数の減少に向け取り組んでいきます。
- 空家を積極的に活用するため、所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し希望者に情報提供を行います。
- 空き家バンクに協力している不動産仲介業者等との関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。
- 地域と連携し、老朽化した危険な空家の情報の把握に取り組めます。また、老朽化した空家の所有者に対しては、空家等対策に関するチラシの送付等により意識啓発を図るとともに、適切な対策の実施を促進します。
- これまでの取組みを継続実施するとともに、新たな施策の拡充についても検討します。

4.6 景観形成の整備方針

本町固有の自然景観や歴史・文化を継承するとともに、地域振興や観光振興に積極的に活用するため、魅力ある景観の維持・向上及び創出を図ります。

4.6.1 市街地景観

- 今後も関連法規における規制等（地区計画や県屋外広告物条例）を活用するとともに、必要に応じて既存制度の見直しや景観計画の策定などにより、良好な景観の形成にむけて取り組みます。
- 各施設の適正な維持管理や、町民等との共働による清掃活動を推進し、清潔でこちよい都市景観を形成します。
- JR 宇美駅周辺においては、町の玄関口としての魅力を高めるため、駅まち空間※の整備も視野に入れながら、都市の景観的魅力向上にむけて取り組みます。

※ 駅まち空間とは、駅や駅前広場だけでなく、隣接市街地も一体と捉えた空間のこと

- 多くの人が行き来する広域幹線道路の沿道や河川については、良好な沿道景観の形成にむけて取り組みます。
- ひまわり台地区（貴船三丁目の一部、五丁目）、原田地区、ひばりが丘地区、神山手地区については、地区計画によって建物意匠などの制限を行っていますが、住民の意向を確認しながら、必要に応じて制限内容の見直しを行うなど、良好な景観形成にむけた取り組みを検討します。
- 平成地区においては、都市計画道路 志免宇美線の整備と沿道土地利用の更新にあわせて適正な景観誘導を行います。

4.6.2 歴史・文化的景観

- 歴史・文化拠点である宇美八幡宮、大野城跡及び光正寺古墳公園の歴史・文化資源を適切に保全・活用します。
- 特に、多くの人を訪れる宇美八幡宮周辺については、歴史的景観に配慮した環境整備の推進により、町民の誇りとなる空間を形成するとともに、来訪者が快適に過ごせる空間形成に努め、観光の振興と交流人口の拡大を図ります。また、国指定特別史跡である大野城跡については、国、県及び関係自治体と連携しながら歴史的景観に配慮した環境整備を推進します。

4.6.3 自然景観

- 整備が必要な対象森林所有者への意向調査を行い、県の補助を活用した整備を進めます。
- 人命財産への影響が高く緊急性がある私有林については、危険木の伐採を促進します。

4.7 安全・安心なまちづくりの方針

安全に安心して住み続けることができるまちづくりの実現に向けて、防災・防犯のためのハード・ソフト施策を効果的に推進します。

4.7.1 災害に強い都市づくり

- 木造戸建て住宅性能向上改修補助制度の活用を図るなど、宇美町国土強靱化計画に基づき住宅や緊急輸送道路沿道などの町内建築物の耐震化を促進します。
- 宇美町公共施設等総合管理計画や宇美町公共施設再配置計画に基づき、役場庁舎や小・中学校施設など個々の施設の建替え更新を行っていきます。
- 旧炭鉱住宅などの住宅密集地においては、住環境改善、防災性の向上等に向けて、住宅市街地総合整備事業の活用や地区計画の導入など、住宅市街地の再生・整備に向けて住民の理解を得ながら検討していきます。（再掲）
- 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画（防災指針※）の策定も視野に入れながら、県と連携した総合的な治水対策やソフト施策（ハザードマップによる情報提供、防災無線の活用、学校における防災教育、自主防災組織の充実、避難体制の強化など）を推進します。

※ 防災指針とは、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるもの

- 令和2（2020）年の都市計画法等の改正を受け、災害ハザードエリアにおける開発抑制など、メリハリある土地利用コントロールを検討していきます。
- スマートインターチェンジ（フル規格）の設置や、都市計画道路 志免宇美線の早期完成など、本町の骨格となる幹線道路の整備を促進し、町民の利便性向上や町外にある第3次救命救急医療機関への搬送時間短縮、災害時における円滑な輸送ルートの確保を図ります。
- 大規模な災害が発生した場合に備え、被災後、早期に的確な復興まちづくりに着手できるよう、復興事前準備※に取り組めます。

※ 事前復興まちづくり計画（被災後のまちの復興像や、土地利用、都市施設、公共公益施設の整備方針、応急的に必要な用地確保の方針、復興体制などの考え方を整理する計画）を準備するなど、被災後の迅速かつ効果的な復興対策及び当該計画を元にした災害情報の伝達や避難体制の強化などにより、被害の軽減を図ること

4.7.2 共働によるまちづくり

- 「自助」・「互助」を前提とし、行政による公助とともに、町民自らが解決に当たる地域コミュニティによる共助の力を発揮するため、積極的な町民参画を基本とした共働のまちづくりを推進します。
- 地域防災・自主防犯の上でも地域コミュニティは重要であることから、それぞれの地域の実情や自主性も踏まえながら、地域コミュニティの活性化、多様な地域コミュニティのネットワーク化を図ります。

4.8 脱炭素まちづくりに関する方針

本町では脱炭素社会の実現を目指し、「ゼロカーボンシティうみ」を宣言しており、脱炭素化に資するまちづくりを推進します。

- 都市のコンパクト化と公共交通網の再構築（コンパクト・プラス・ネットワーク）、人中心の「まちなか」づくり等により脱炭素に資する都市づくりを推進します。
- 緑地、水辺保全・再生・創出等を通じて、居住環境等の改善とともに、地球環境への負荷の軽減を図るため、グリーンインフラ※の活用を推進します。

※ グリーンインフラとは、自然環境の機能を社会資本整備や土地利用に活用して、持続可能な国土や地域づくりを進める考え方のこと

- 豊かな生活、多様な暮らし方を支える「人間中心のまちづくり」の実現に向けて、「まちづくりDX※」の取組みについて検討していきます。

※ まちづくりDXとは、豊かな生活、多様な暮らし方を支える「人間中心のまちづくり」の実現のため、基盤となるデータ整備やデジタル技術の活用を進め、都市における新たな価値創出又は課題解決を図ること

5. 地域別構想

全体構想では、本町の都市計画区域全体の都市づくりの構想を示しました。

地域別構想においては、地域ごとにより具体的な内容を示します。本町では小学校区を範囲とする地域コミュニティが推進していることから、5つの小学校区ごとに地域別構想を示します。

■ 小学校区別年齢階層別人口

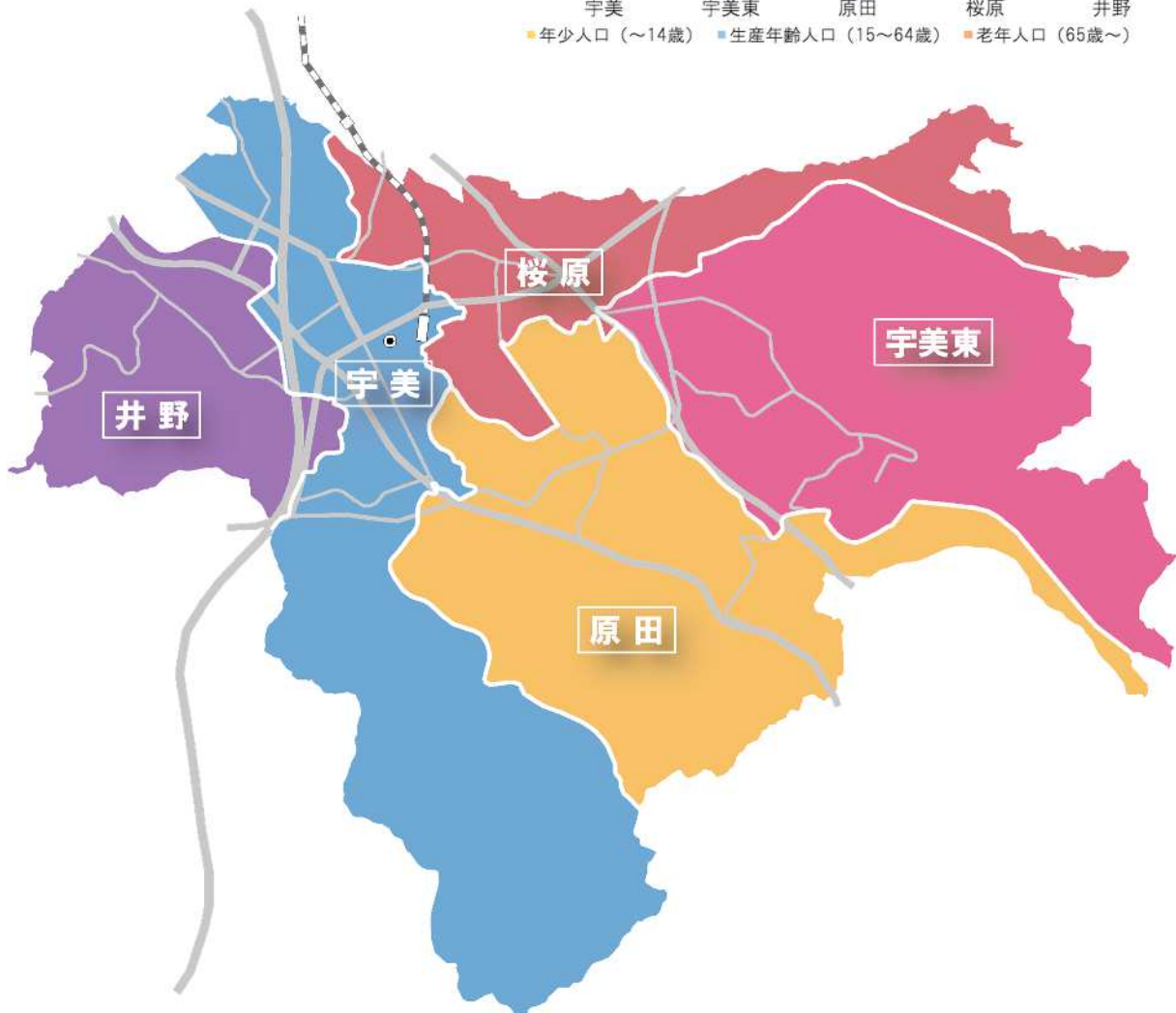
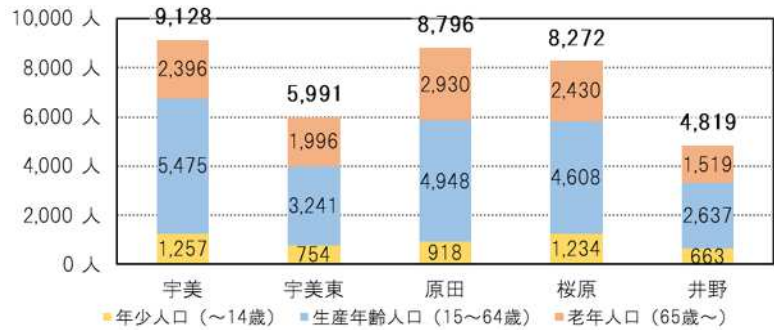


図 地域区分図

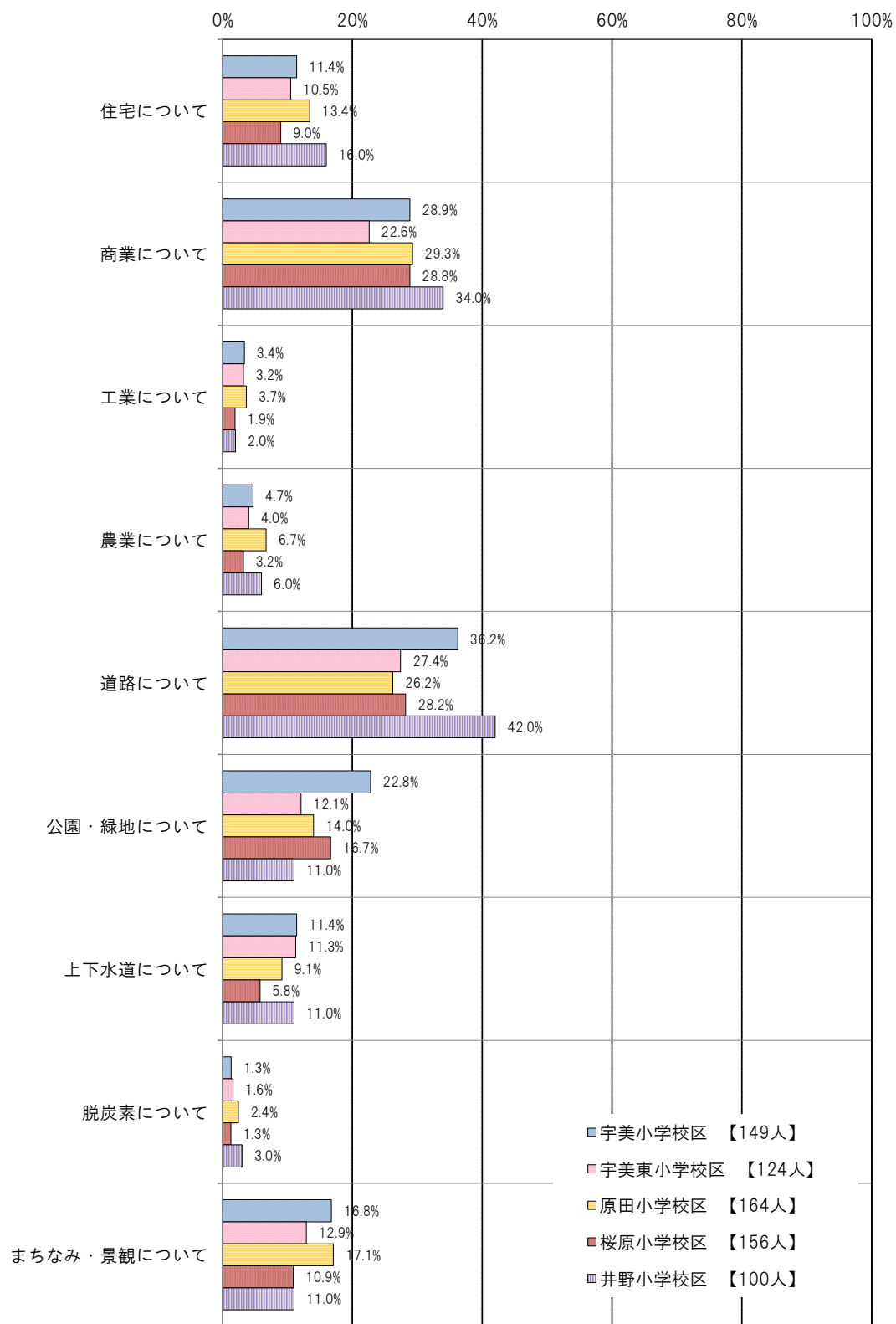


図 住民アンケート調査結果（今後、特に力を入れて行うべき施策） 1/2

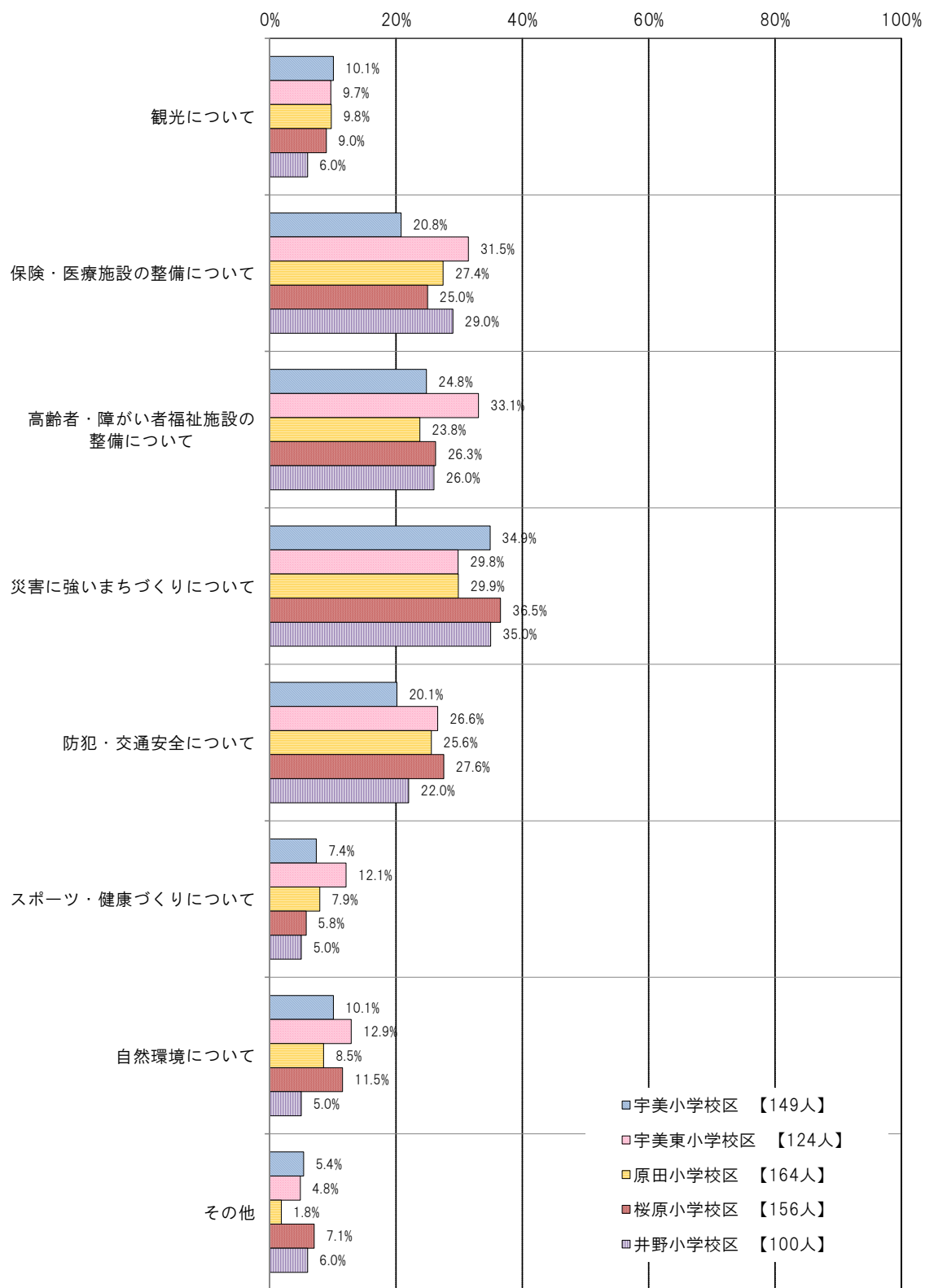


図 住民アンケート調査結果（今後、特に力を入れて行うべき施策） 2/2

住民アンケート調査概要

調査対象：満 18 歳以上の町民 1,500 名（無作為抽出）

調査方法：郵送による配布、郵送又は web による回収

調査時期：2023（令和 5）年 11 月

回収数（回収率）：704（47.0%）

5.1 宇美地域

5.1.1 宇美地域の特性・課題

- 宇美地域は、都市計画区域の最北端から最南端まで縦に長い、人口約9千人の地域です。
- 地域内には、町内唯一の鉄道駅の JR 宇美駅、主要地方道飯塚大野城線及び福岡太宰府線が通るほか、役場庁舎、大規模商業施設、宇美八幡宮をはじめ多様な施設が集積し、町の中心市街地としての機能を有しています。
- また、南部には大野城跡を有する豊かな森林が広がっています。

表 宇美地域に係る都市づくりの基本的課題

都市づくりの基本的課題	
利 土 用 地	・ 町の顔となる役場や JR 宇美駅を含む中心市街地の拠点機能の維持・強化が必要 ・ 広域交通網の利便性や大都市と近接した立地環境を活かした企業誘致等による既存の工業地への新たな工場の集積や、流通業務地の誘導が必要
都 市 施 設	[道路] ・ 幹線道路の整備促進、広域交通網の機能強化が必要 ・ 生活道路や、通学路などの適切な維持管理により、安全で快適な道路環境の維持が必要 ・ 都市計画道路の整備率が低いため、計画的な整備推進が必要 [公共交通] ・ 町民のニーズに対応し、運行効率性の改善に向けた公共交通ネットワークの見直しが必要 ・ 公共交通を利用しやすく、円滑に移動しやすい環境への改善が必要 ・ 公共交通サービスを維持・向上させていくための移動需要の創出、自動車からの転換の推進が必要 [公園] ・ 多様な人々が利用する憩いの場として適切な管理を行うとともに、様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置が必要 ・ 誰もが快適に利用できるようなユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすができるような公園整備が必要
都 市 機 能	[河川・上下水道] ・ インフラ施設の計画的な老朽化対策や耐震化の促進を図り、災害に強い施設の維持更新が必要 ・ 安全で安心な水を安定して供給すること、及び衛生的な住環境や公共用水域の水質保全のため下水道区域の整備推進が必要 [公共公益施設等] ・ 公共施設再配置計画に基づき、統合（集約化）や複合化（多機能化）、減築（規模縮小）を進め、財政負担の軽減のみならず、施設サービスの向上が必要 ・ 社会動向の変化（人口減少・少子高齢化、デジタル化の普及など）を踏まえ、多様なニーズやバリアフリーに配慮した公共施設の機能拡充やサービス向上が必要
・ 自然 ・ 景観 ・ 環境 ・ 形成	・ 本町が有する自然や歴史的資源、市街地における水や緑について、適正な保全・活用を図ることにより、ゆとりのある良好な住環境の形成が必要
住 環 境	・ 空き家や空き地の有効活用や住み替えを促進すると同時に、特に若い世代の定住につながる住宅環境の整備が必要 ・ 居住環境の改善など、空き家の多い旧炭鉱長屋住宅地域への対応が必要 ・ 災害ハザードエリアにおける宅地化の抑制による災害リスクの回避を行うとともに、ハード・ソフト対策による災害リスクの低減が必要 ・ 土地利用需要を踏まえた既存の地区計画の見直しが必要

5.1.2 宇美地域の整備方針

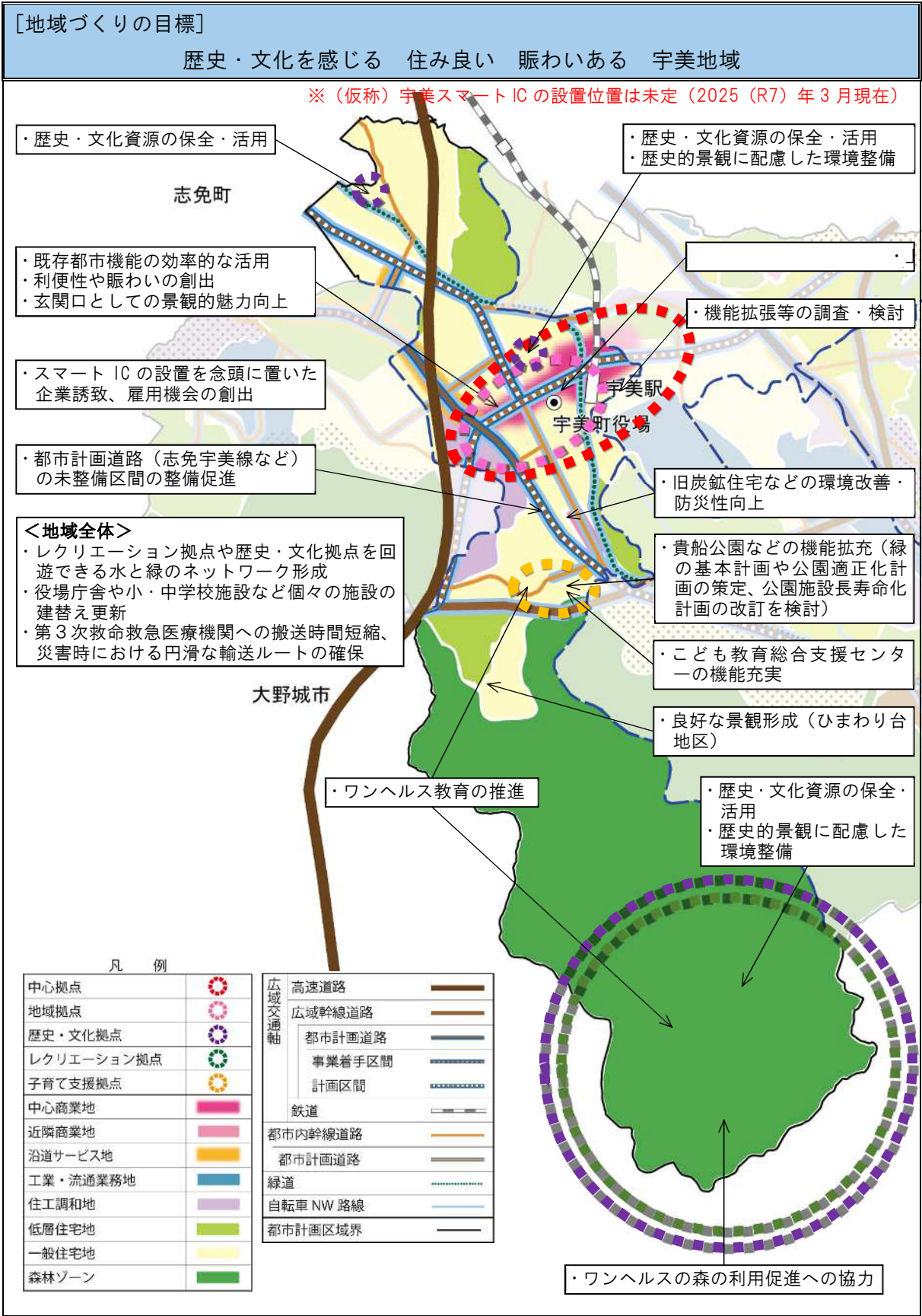


図 宇美地域の整備方針図

(1) 土地利用の方針

市街地ゾーン

- JR 宇美駅周辺は交通結節点であり、役場や大規模集客施設をはじめとした都市機能も集積しています。これら既存の都市機能の効率的な活用を図りつつ、利便性や賑わいの創出に資する土地利用を誘導します。
- 本町の主要な幹線道路沿道等に位置する近隣商業・沿道サービス地においては、引続き近隣住民の生活を支える生活利便施設の立地を許容する土地利用を維持します。
- 本町の産業振興に向けて、スマートインターチェンジの設置を念頭に置いた企業誘致の推進、創業支援等により魅力的で多様な雇用の場の創出を図ります。
- 住宅地開発や土地区画整理事業によって形成された一団の住宅地については、良好な住環境を有する低層住宅地としての土地利用を維持します。
- 良好な低層系住環境を維持する範囲内で地域住民の意向を踏まえながら、必要に応じて制限内容（容積率や建ぺい率など）や地区計画に定められた地区施設（道路や緑地など）について見直しを行います。
- 一般住宅地では、引続き住環境と商業・業務など多様な用途と調和した土地利用を推進します。

森林ゾーン

- 生態系保護、水源涵養、土砂災害防止などの多面的な機能を発揮できるよう、今後も積極的に保全し森林地としての土地利用を維持します。
- 特定用途制限地域（森林共生地区）を指定した森林ゾーンでは、森林地としての土地利用を基本としつつ、環境の悪化を招く建築物は立地を抑制し、住宅や事業用地など一定の開発は許容します。
- 県立四王寺県民の森の「ワンヘルスの森」としての整備を促進します。

(2) 道路・交通の整備方針

道路ネットワーク

- 本町と他都市、町内各地域間を結び、本町の骨格を形成する都市計画道路（志免宇美線など）の未整備区間の整備を促進します。
- 都市内幹線道路について、整備済み区間の計画的で適切な維持管理に努め、安全で快適な道路環境の維持を図ります。
- 通過交通の流入抑制（通過車両の進入や速度の抑制などの路面表示）や歩道のない道路空間における歩行者空間の明示、通学路交通安全プログラムに基づく対策等を進め、人優先の安全・安心な道路空間を構築します。
- 緑道の適正な維持管理を行い良好な利用環境を維持します。
- 歩行者と自転車の安全性・快適性が確保された自転車ネットワークの形成に向けて、上記緑道の活用のみならず、宇美町自転車ネットワーク計画（H29.3）に基づく整備を促進・推進します。

地域公共交通ネットワーク

- 西鉄バスの JR 宇美駅への乗り入れや「のるーと宇美」の継続的なサービス改善など、各種交通サービスの利便性や利用環境の向上、利用機運の醸成に努めます。
- 交通拠点となる JR 宇美駅では、公共交通を利用する人やまちで過ごす人、本町を訪れる人が便利に楽しく過ごせるように、交通機能（待合環境の改善等）や交流機能（賑わいづくりの場としての活用等）、情報発信機能（待合所内に大型モニターを用いた町の情報発信等）など、機能拡張等の調査・検討を進めます。
- JR 宇美駅だけでなく、上宇美バス停の環境改善を図ります。

(3) 水と緑の整備方針

公園

- 公園・緑地は、町民生活に安らぎやうるおいをもたらす都市環境の向上に資する施設であることから、今後とも既存施設の適切な維持管理を行います。
- 様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置、誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備を推進します。
- 貴船公園などの機能拡充に向け、緑の基本計画や公園適正化計画の策定、公園施設長寿命化計画の改訂を検討します。
- 県が「ワンヘルスの森」として整備している四王寺県民の森について、町として「ワンヘルスの森」の利用促進に協力していきます。また、生物と環境の一体的健全性についての理解と実践を深めるため、2025（令和7）年4月に開校した「学びの多様化学校」などの子育て支援拠点と原田小学校、宇美南中学校そして四王寺県民の森を繋いだワンヘルス教育を推進します。

緑地等

- まちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用し、にぎわいや魅力の創出につながる環境づくりを推進します。
- 豊かな水と緑にふれあいながらレクリエーション拠点や歴史・文化拠点を回遊できる水と緑のネットワーク形成を図ります。

河川

- 本町の骨格を形成する河川については、市街地への浸水抑制もちろんのこと、多様な生物が生息できる環境構築に配慮した保全・改修を促進します。

(4) その他都市施設の整備方針

上下水道施設

- 町民に安全で良質な水を安定的に供給するため、上水道の老朽化した施設や配管の更新を計画的に推進します。
- 衛生的な住環境の保全に加え、河川の水質保全のためにも公共下水道の既存施設の維持管理や未整備区域の整備を推進します。
- 公共下水道は事業計画に基づき整備を図りますが、計画区域周辺の市街化状況や下水道整備の要望等を考慮して、計画の見直しを行うなど効率的な整備を進めます。

その他公共施設

- 安心して産み育てることができる子育て環境を整備するとともに、子どもの健やかな育ちを切れ目なく総合的に支援する場として、こども教育総合支援センターの機能充実を図ります。

(5) 市街地・住環境の整備方針

市街地整備

- 持続可能な都市づくりを推進していく上で、JR 宇美駅周辺（中心市街地）の拠点性を高めていくことが重要です。立地適正化計画の策定や駅まち空間※の整備も視野に入れつつ、既存都市機能の効率的な活用を図りながら利便性があり賑わいのある中心地の形成を目指します。
- ※ 駅まち空間とは、駅や駅前広場だけでなく、隣接市街地も一体と捉えた空間のこと
- 旧炭鉱住宅などの住宅密集地においては、住環境改善、防災性の向上等に向けて、住宅市街地総合整備事業の活用や地区計画の導入など、住宅市街地の再生・整備に向けて住民の理解を得ながら検討していきます。

空家等対策

- 空家実態調査を行い、法令に基づいた助言指導を行います。また、空家等対策協議会の意見を取り入れ、管理不全の空き家数の減少に向け取り組んでいきます。
- 空家を積極的に活用するため、所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し希望者に情報提供を行います。
- 空き家バンクに協力している不動産仲介業者等との関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。
- 地域と連携し、老朽化した危険な空家の情報の把握に取り組めます。また、老朽化した空家の所有者に対しては、空家等対策に関するチラシの送付等により意識啓発を図るとともに、適切な対策の実施を促進します。
- これまでの取組みを継続実施するとともに、新たな施策の拡充についても検討します。

(6) 景観形成の整備方針

市街地景観

- 今後も関連法規における規制等（地区計画や県屋外広告物条例）を活用するとともに、必要に応じて既存制度の見直しや景観計画の策定などにより、良好な景観の形成にむけて取り組みます。
- JR 宇美駅周辺においては、町の玄関口としての魅力を高めるため、駅まち空間※の整備も視野に入れながら、都市の景観的魅力向上にむけて取り組みます。
※ 駅まち空間とは、駅や駅前広場だけでなく、隣接市街地も一体と捉えた空間のこと
- 多くの人が行き来する広域幹線道路の沿道や河川については、良好な沿道景観の形成にむけて取り組みます。
- ひまわり台地区（貴船三丁目の一部、五丁目）については、地区計画によって建物意匠などの制限を行っていますが、住民の意向を確認しながら、必要に応じて制限内容の見直しを行うなど、良好な景観形成にむけた取り組みを検討します。

歴史・文化的景観

- 歴史・文化拠点である宇美八幡宮、大野城跡及び光正寺古墳公園の歴史・文化資源を適切に保全・活用します。
- 特に、多くの人を訪れる宇美八幡宮周辺については、歴史的景観に配慮した環境整備の推進により、町民の誇りとなる空間を形成するとともに、来訪者が快適に過ごせる空間形成に努め、観光の振興と交流人口の拡大を図ります。また、国指定特別史跡である大野城跡については、国、県及び関係自治体と連携しながら歴史的景観に配慮した環境整備を推進します。

自然景観

- 整備が必要な対象森林所有者への意向調査を行い、県の補助を活用した整備を進めます。
- 人命財産への影響が高く緊急性がある私有林については、危険木の伐採を促進します。

(7) 安全・安心なまちづくりの方針

災害に強い都市づくり

- 木造戸建て住宅性能向上改修補助制度の活用を図るなど、宇美町国土強靱化計画に基づき住宅や緊急輸送道路沿道などの町内建築物の耐震化を促進します。
 - 宇美町公共施設等総合管理計画や宇美町公共施設再配置計画に基づき、役場庁舎や小・中学校施設など個々の施設の建替え更新を行っていきます。
 - 旧炭鉱住宅などの密集住宅地においては、住環境改善、防災性の向上等に向けて、住宅市街地総合整備事業の活用や地区計画の導入など、住宅市街地の再生・整備に向けて住民の理解を得ながら検討していきます。（再掲）
 - 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画（防災指針※）の策定も視野に入れながら、県と連携した総合的な治水対策やソフト施策（ハザードマップによる情報提供、防災無線の活用、学校における防災教育、自主防災組織の充実、避難体制の強化など）を推進します。
- ※ 防災指針とは、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるもの
- 2020（令和2）年の都市計画法等の改正を受け、災害ハザードエリアにおける開発抑制など、メリハリある土地利用コントロールを検討していきます。
 - 都市計画道路 志免宇美線の早期完成など、本町の骨格となる幹線道路の整備を促進し、町民の利便性向上や町外にある第3次救命救急医療機関への搬送時間短縮、災害時における円滑な輸送ルートの確保を図ります。

5.1.3 地域づくりを先導する重点的な取組み方針

(1) JR 宇美駅周辺整備

JR 宇美駅周辺は交通結節点であり、役場や大規模集客施設等の都市機能も集積しています。これら既存の都市機能の効率的な活用を図りつつ、利便性や賑わいの創出に資する土地利用を誘導します。

また、町の玄関口としての魅力を高めるため、立地適正化計画の策定や駅まち空間※の整備も視野に入れながら、都市の景観的魅力向上にむけて取組みます。

※ 駅まち空間とは、駅や駅前広場だけでなく、隣接市街地も一体と捉えた空間のこと

(2) (仮称)宇美スマート IC 周辺の産業振興※

フル規格のスマートインターチェンジの設置を念頭に置いた企業誘致の推進、創業支援等で魅力的で多様な雇用の場の創出し、本町の産業振興を目指します。

※ スマートインターチェンジの設置位置については、本都市計画マスタープランの策定時において確定していないため、本方針を宇美地域と井野地域の両地域（九州自動車道が通過する地域）に記載しています。

5.2 宇美東地域

5.2.1 宇美東地域の特性・課題

- 宇美東地域は、町最東部に位置する人口約6千人の地域です。
- 地域内には、主要地方道 筑紫野古賀線及び飯塚大野城線が通り、これらに近接して一戸建てと集合住宅で構成される住宅地が形成され、その東側には地域の約6割を占める田園や森林で構成され、自然豊かな地域となっています。

表 宇美東地域に係る都市づくりの基本的課題

	都市づくりの基本的課題
土地利用	- 生活に最低限必要な都市機能を維持するため、ニーズに応じた商業機能の誘導や商業地の適正配置が必要 - 広域交通網の利便性や大都市と近接した立地環境を活かした企業誘致等による既存の工業地への新たな工場の集積や、流通業務地の誘導が必要である - 用途白地地域については、無秩序な開発を抑制し、用途混在を抑制するための適切な土地利用の誘導・規制が必要
都市施設	[道路] - 幹線道路の整備促進、広域交通網の機能強化が必要 - 生活道路や、通学路などの適切な維持管理により、安全で快適な道路環境の維持が必要 - 都市計画道路の整備率が低いため、計画的な整備推進が必要 [公共交通] - 町民のニーズに対応し、運行効率性の改善に向けた公共交通ネットワークの見直しが必要 - 公共交通を利用しやすく、円滑に移動しやすい環境への改善が必要 - 公共交通サービスを維持・向上させていくための移動需要の創出、自動車からの転換の推進が必要 [公園] - 多様な人々が利用する憩いの場として適切な管理を行うとともに、様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置が必要 - 誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備が必要
都市機能	[河川・上下水道] - インフラ施設の計画的な老朽化対策や耐震化の促進を図り、災害に強い施設の維持更新が必要 - 安全で安心な水を安定して給すること、及び衛生的な住環境や公共用水域の水質保全のため下水道区域の整備推進が必要 [公共公益施設等] - 公共施設再配置計画に基づき、統合（集約化）や複合化（多機能化）、減築（規模縮小）を進め、財政負担の軽減のみならず、施設サービスの向上が必要 - 社会動向の変化（人口減少・少子高齢化、デジタル化の普及など）を踏まえ、多様なニーズやバリアフリーに配慮した公共施設の機能拡充やサービス向上が必要
・ 自然環境 ・ 景観形成	本町が有する自然や歴史的資源、市街地における水や緑について、適正な保全・活用を図ることにより、ゆとりのある良好な住環境の形成が必要
住環境	- 空き家や空き地の有効活用や住み替えを促進すると同時に、特に若い世代の定住につながる住宅環境の整備が必要 - 災害ハザードエリアにおける宅地化の抑制による災害リスクの回避を行うとともに、ハード・ソフト対策による災害リスクの低減が必要 - 土地利用需要を踏まえた既存の地区計画の見直しが必要

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

5. 2. 2 宇美東地域の整備方針

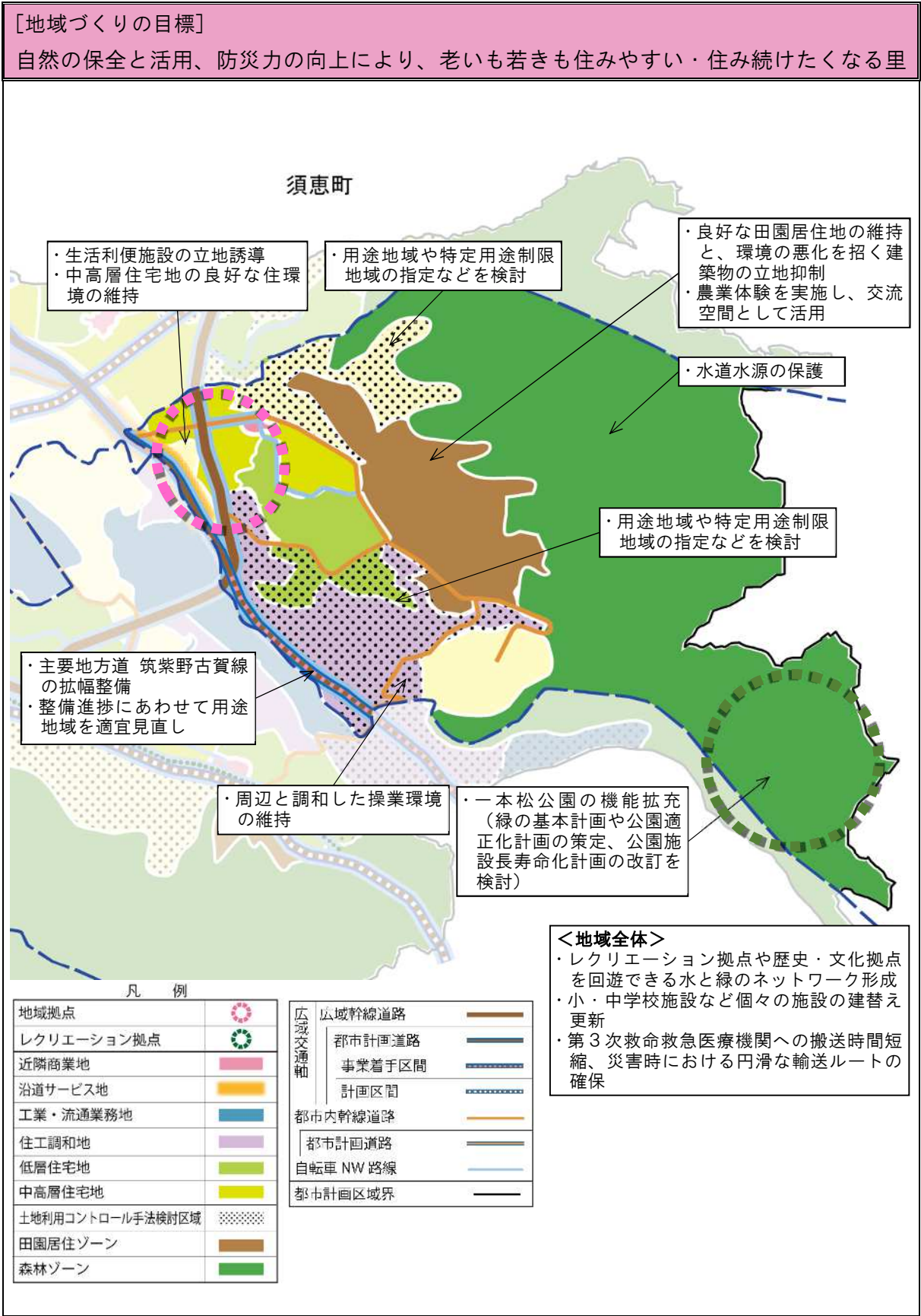


図 宇美東地域の整備方針図

(1) 土地利用の方針

市街地ゾーン

- 本町の主要な幹線道路沿道等に位置する近隣商業・沿道サービス地においては、引続き近隣住民の生活を支える生活利便施設の立地を許容する土地利用を維持します。
- 工業・流通業務地は、引続き周辺と調和した操業環境の維持に努めます。
- 事業中の主要地方道 筑紫野古賀線沿道については、整備進捗にあわせ、用途地域を適宜見直します。
- 住宅地開発によって形成された一団の住宅地については、良好な住環境を有する低層住宅地としての土地利用を維持します。
- 良好な低層系住環境を維持する範囲内で地域住民の意向を踏まえながら、必要に応じて制限内容（容積率や建ぺい率など）や地区施設（道路や緑地など）について見直しを行います。
- 中高層の住宅が立地する区域や低層住宅地に比べて密度の高い住宅地については、良好な住環境を有する中高層住宅地としての土地利用を維持します。
- 一般住宅地では、引続き住環境と商業・業務など多様な用途と調和した土地利用を推進します。
- 日常的な買い物などが歩いてできるよう、近傍の近隣商業・沿道サービス地とも連携しながら生活利便施設の立地を誘導します。
- 住工混在した用途白地地域や宅地利用がなされる用途白地地域については、土地利用現況など地域特性を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域の指定など土地利用コントロール手法について検討します。

田園居住ゾーン

- 田園と里山に包まれた良好な田園居住地としての土地利用を維持することとし、環境の悪化を招く建築物は立地を抑制します。
- 県や田畑所有者と協力しながら農業体験を実施し、交流空間として活用します。

森林ゾーン

- 生態系保護、水源涵養、土砂災害防止などの多面的な機能を発揮できるよう、今後も積極的に保全し森林地としての土地利用を維持します。
- 特定用途制限地域（森林共生地区）を指定した森林ゾーンでは、森林地としての土地利用を基本としつつ、環境の悪化を招く建築物は立地を抑制し、住宅や事業用地など一定の開発は許容します。
- 水道水源の保護を目的に、町条例による既存の水源保護地域の指定を継続します。

(2) 道路・交通の整備方針

道路ネットワーク

- 本町と他都市、町内各地域間を結び、本町の骨格を形成する主要地方道 筑紫野古賀線の拡幅整備を促進します。
- 都市内幹線道路について、整備済み区間の計画的で適切な維持管理に努め、安全で快適な道路環境の維持を図ります。
- 通過交通の流入抑制（通過車両の進入や速度の抑制などの路面表示）や歩道のない道路空間における歩行者空間の明示、通学路交通安全プログラムに基づく対策等を進め、人優先の安全・安心な道路空間を構築します。
- 歩行者と自転車の安全性・快適性が確保された自転車ネットワークの形成に向けて、宇美町自転車ネットワーク計画（H29.3）に基づく整備を促進・推進します。

地域公共交通ネットワーク

- 西鉄バス支線系統の運行形態の見直しや「のるーと宇美」の継続的なサービス改善など、各種交通サービスの利便性や利用環境の向上、利用機運の醸成に努めます。

(3) 水と緑の整備方針

公園

- 公園・緑地は、町民生活に安らぎやうるおいをもたらす都市環境の向上に資する施設であることから、今後とも既存施設の適切な維持管理を行います。
- 様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置、誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備を推進します。
- レクリエーション拠点（一本松公園）における機能拡充に向け、緑の基本計画や公園適正化計画の策定、公園施設長寿命化計画の改訂を検討します。

緑地等

- まちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用し、にぎわいや魅力の創出につながる環境づくりを推進します。
- 豊かな水と緑にふれあいながらレクリエーション拠点や歴史・文化拠点を回遊できる水と緑のネットワーク形成を図ります。

河川

- 本町の骨格を形成する河川については、市街地への浸水抑制もちろんのこと、多様な生物が生息できる環境構築に配慮した保全・改修を促進します。

(4) その他都市施設の整備方針

上下水道施設

- 町民に安全で良質な水を安定的に供給するため、上水道の老朽化した施設や配管の更新を計画的に推進します。
- 衛生的な住環境の保全に加え、河川の水質保全のためにも公共下水道の既存施設の維持管理や未整備区域の整備を推進します。
- 公共下水道は事業計画に基づき整備を図りますが、計画区域周辺の市街化状況や下水道整備の要望等を考慮して、計画の見直しを行うなど効率的な整備を進めます。

(5) 市街地・住環境の整備方針

空家等対策

- 空家実態調査を行い、法令に基づいた助言指導を行います。また、空家等対策協議会の意見を取り入れ、管理不全の空き家数の減少に向け取り組んでいきます。
- 空家を積極的に活用するため、所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し希望者に情報提供を行います。
- 空き家バンクに協力している不動産仲介業者等との関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。
- 地域と連携し、老朽化した危険な空家の情報の把握に取り組めます。また、老朽化した空家の所有者に対しては、空家等対策に関するチラシの送付等により意識啓発を図るとともに、適切な対策の実施を促進します。

(6) 景観形成の整備方針

市街地景観

- 今後も関連法規における規制等（地区計画や県屋外広告物条例）を活用するとともに、必要に応じて既存制度の見直しや景観計画の策定などにより、良好な景観の形成にむけて取り組みます。
- 多くの人が行き来する広域幹線道路の沿道や河川については、良好な沿道景観の形成にむけて取り組みます。

自然景観

- 整備が必要な対象森林所有者への意向調査を行い、県の補助を活用した整備を進めます。
- 人命財産への影響が高く緊急性がある私有林については、危険木の伐採を促進します。

(7) 安全・安心なまちづくりの方針

災害に強い都市づくり

- 木造戸建て住宅性能向上改修補助制度の活用を図るなど、宇美町国土強靱化計画に基づき住宅や緊急輸送道路沿道などの町内建築物の耐震化を促進します。
 - 宇美町公共施設等総合管理計画や宇美町公共施設再配置計画に基づき、役場庁舎や小・中学校施設など個々の施設の建替え更新を行っていきます。
 - 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画（防災指針※）の策定も視野に入れながら、県と連携した総合的な治水対策やソフト施策（ハザードマップによる情報提供、防災無線の活用、学校における防災教育、自主防災組織の充実、避難体制の強化など）を推進します。
- ※ 防災指針とは、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるもの
- 2020（令和2）年の都市計画法等の改正を受け、災害ハザードエリアにおける開発抑制など、メリハリある土地利用コントロールを検討していきます。
 - 主要地方道 筑紫野古賀線の早期完成など、本町の骨格となる幹線道路の整備を促進し、町民の利便性向上や町外にある第3次救命救急医療機関への搬送時間短縮、災害時における円滑な輸送ルートの確保を図ります。

5.2.3 地域づくりを先導する重点的な取り組み方針

(1) 一本松公園の機能拡充

緑の基本計画や公園適正化計画の策定、公園施設長寿命化計画の改訂を検討し、レクリエーション拠点（一本松公園）における機能拡充を目指します。

(2) 幹線道路沿道、用途白地地域の土地利用コントロール手法の検討

事業中の主要地方道 筑紫野古賀線沿道については、近隣住民の生活を支える生活利便施設の立地を許容することとし、整備進捗にあわせ、用途地域を適宜見直します。

また、住工混在した用途白地地域や宅地利用がなされる用途白地地域については、土地利用現況など地域特性を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域の指定など土地利用コントロール手法について検討します。

5.3 原田地域

5.3.1 原田地域の特性・課題

- 原田地域は、町のほぼ中央南部に位置する人口約9千人の地域です。
- 地域内には、主要地方道 飯塚大野城線、筑紫野古賀線及び福岡太宰府線が通り、これらに近接して、新興住宅地や工業団地などで構成される市街地が形成され、その南部に田園や森林が広がっています。

表 原田地域に係る都市づくりの基本的課題

都市づくりの基本的計画	
土地利用	- 生活に最低限必要な都市機能を維持するため、ニーズに応じた商業機能の誘導や商業地の適正配置が必要 - 広域交通網の利便性や大都市と近接した立地環境を活かした企業誘致等による既存の工業地への新たな工場の集積や、流通業務地の誘導が必要である - 用途白地地域については、無秩序な開発を抑制し、用途混在を抑制するための適切な土地利用の誘導・規制が必要
都市施設	[道路] - 幹線道路の整備促進、広域交通網の機能強化が必要 - 生活道路や、通学路などの適切な維持管理により、安全で快適な道路環境の維持が必要 - 都市計画道路の整備率が低いため、計画的な整備推進が必要 [公共交通] - 町民のニーズに対応し、運行効率性の改善に向けた公共交通ネットワークの見直しが必要 - 公共交通を利用しやすく、円滑に移動しやすい環境への改善が必要 - 公共交通サービスを維持・向上させていくための移動需要の創出、自動車からの転換の推進が必要 [公園] - 多様な人々が利用する憩いの場として適切な管理を行うとともに、様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置が必要 - 誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備が必要
都市機能	[河川・上下水道] - インフラ施設の計画的な老朽化対策や耐震化の促進を図り、災害に強い施設の維持更新が必要 - 安全で安心な水を安定して供給すること、及び衛生的な住環境や公共用水域の水質保全のため下水道区域の整備推進が必要 [公共公益施設等] - 公共施設再配置計画に基づき、統合（集約化）や複合化（多機能化）、減築（規模縮小）を進め、財政負担の軽減のみならず、施設サービスの向上が必要 - 社会動向の変化（人口減少・少子高齢化、デジタル化の普及など）を踏まえ、多様なニーズやバリアフリーに配慮した公共施設の機能拡充やサービス向上が必要
・ 自然環境形成	本町が有する自然や歴史的資源、市街地における水や緑について、適正な保全・活用を図ることにより、ゆとりのある良好な住環境の形成が必要
住環境	- 空き家や空き地の有効活用や住み替えを促進すると同時に、特に若い世代の定住につながる住宅環境の整備が必要 - 居住環境の改善など、空き家の多い旧炭鉱長屋住宅地域への対応が必要 - 災害ハザードエリアにおける宅地化の抑制による災害リスクの回避を行うとともに、ハード・ソフト対策による災害リスクの低減が必要 - 土地利用需要を踏まえた既存の地区計画の見直しが必要

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

5.3.2 原田地域の整備方針

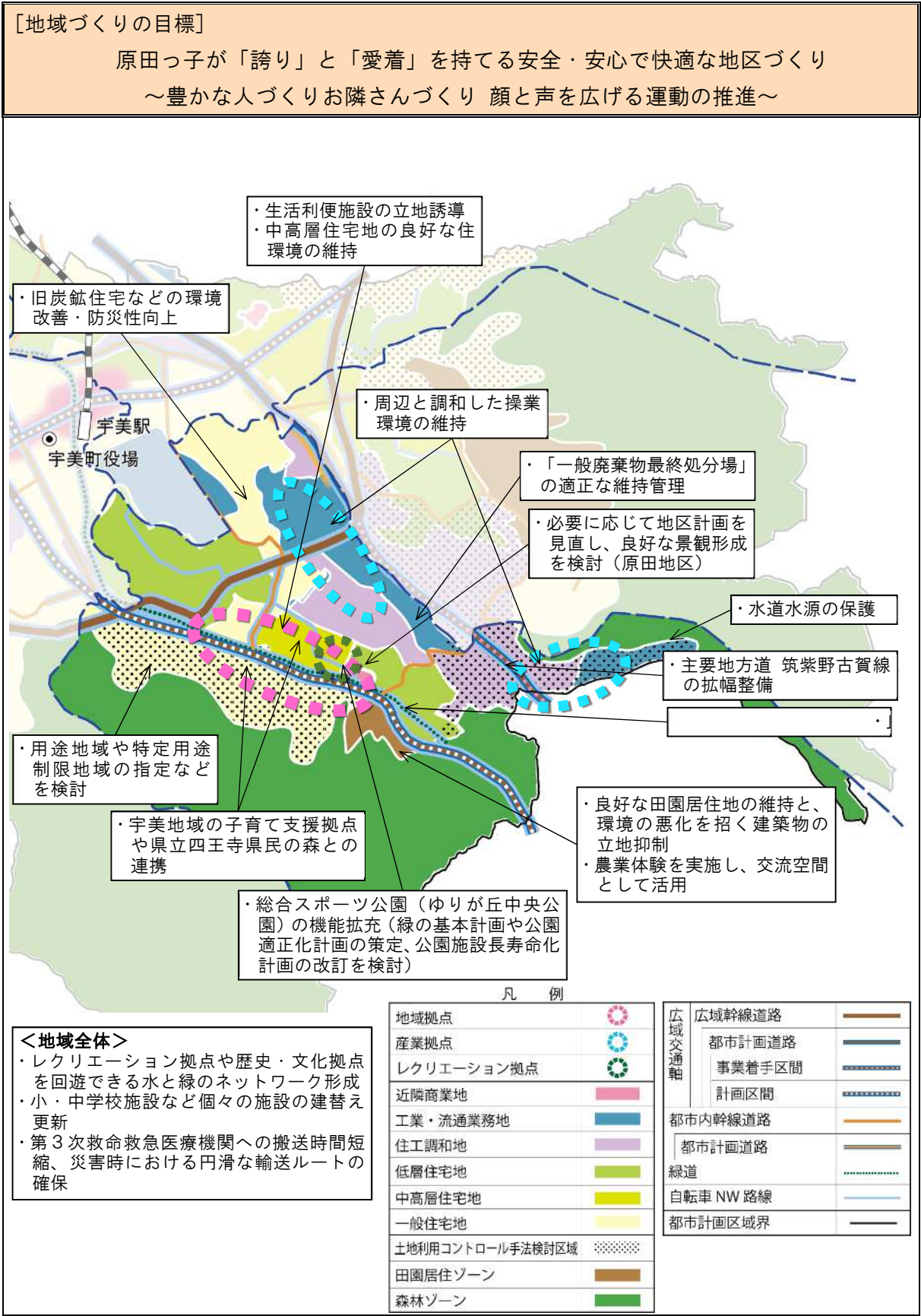


図 原田地域の整備方針図

(1) 土地利用の方針

市街地ゾーン

- 工業・流通業務地は、引続き周辺と調和した操業環境の維持に努めます。
- 住宅地開発や土地区画整理事業によって形成された一団の住宅地については、良好な住環境を有する低層住宅地としての土地利用を維持します。
- 良好な低層系住環境を維持する範囲内で地域住民の意向を踏まえながら、必要に応じて制限内容（容積率や建ぺい率など）や地区施設（道路や緑地など）について見直しを行います。
- 中高層の住宅が立地する区域や低層住宅地に比べて密度の高い住宅地については、良好な住環境を有する中高層住宅地としての土地利用を維持します。
- 一般住宅地では、引続き住環境と商業・業務など多様な用途と調和した土地利用を推進します。
- 日常的な買い物などが歩いてできるよう、近傍の近隣商業・沿道サービス地とも連携しながら生活利便施設の立地を誘導します。
- 住工混在した用途白地地域や宅地利用がなされる用途白地地域については、土地利用現況など地域特性を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域の指定など土地利用コントロール手法について検討します。

田園居住ゾーン

- 田園と里山に包まれた良好な田園居住地としての土地利用を維持することとし、環境の悪化を招く建築物は立地を抑制します。
- 県や田畑所有者と協力しながら農業体験を実施し、交流空間として活用します。

森林ゾーン

- 生態系保護、水源涵養、土砂災害防止などの多面的な機能を発揮できるよう、今後も積極的に保全し森林地としての土地利用を維持します。
- 特定用途制限地域（森林共生地区）を指定した森林ゾーンでは、森林地としての土地利用を基本としつつ、環境の悪化を招く建築物は立地を抑制し、住宅や事業用地など一定の開発は許容します。
- 水道水源の保護を目的に、町条例による既存の水源保護地域の指定を継続します。

(2) 道路・交通の整備方針

道路ネットワーク

- 本町と他都市、町内各地域間を結び、本町の骨格を形成する主要地方道 筑紫野古賀線の拡幅整備を促進します。
- 都市内幹線道路について、整備済み区間の計画的で適切な維持管理に努め、安全で快適な道路環境の維持を図ります。

- 通過交通の流入抑制（通過車両の進入や速度の抑制などの路面表示）や歩道のない道路空間における歩行者空間の明示、通学路交通安全プログラムに基づく対策等を進め、人優先の安全・安心な道路空間を構築します。
- 緑道の適正な維持管理を行い良好な利用環境を維持します。
- 歩行者と自転車の安全性・快適性が確保された自転車ネットワークの形成に向けて、上記緑道の活用のみならず、宇美町自転車ネットワーク計画（H29.3）に基づく整備を促進・推進します。

地域公共交通ネットワーク

- 西鉄バス支線系統の運行形態の見直しや「のるーと宇美」の継続的なサービス改善など、各種交通サービスの利便性や利用環境の向上、利用機運の醸成に努めます。

(3) 水と緑の整備方針

公園

- 公園・緑地は、町民生活に安らぎやうるおいをもたらす都市環境の向上に資する施設であることから、今後とも既存施設の適切な維持管理を行います。
- 様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置、誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備を推進します。
- レクリエーション拠点となる総合スポーツ公園（ゆりが丘中央公園）における機能拡充に向け、緑の基本計画や公園適正化計画の策定、公園施設長寿命化計画の改訂を検討します。
- 2025（令和7）年4月に開校した「学びの多様化学校」は、学校経営の柱にワンヘルス教育を掲げています。生物と環境の一体的健全性についての理解と実践を深めるため、原田小学校・宇美南中学校と「学びの多様化学校」が位置する子育て支援拠点や県立四王寺県民の森の連携を図ります。

緑地等

- まちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用し、にぎわいや魅力の創出につながる環境づくりを推進します。
- 豊かな水と緑にふれあいながらレクリエーション拠点や歴史・文化拠点を回遊できる水と緑のネットワーク形成を図ります。

河川

- 本町の骨格を形成する河川については、市街地への浸水抑制もちろんのこと、多様な生物が生息できる環境構築に配慮した保全・改修を促進します。

(4) その他都市施設の整備方針

上下水道施設

- 町民に安全で良質な水を安定的に供給するため、上水道の老朽化した施設や配管の更新を計画的に推進します。
- 衛生的な住環境の保全に加え、河川の水質保全のためにも公共下水道の既存施設の維持管理や未整備区域の整備を推進します。
- 公共下水道は事業計画に基づき整備を図りますが、計画区域周辺の市街化状況や下水道整備の要望等を考慮して、計画の見直しを行うなど効率的な整備を進めます。

ごみ処理施設

- 本町に立地する「一般廃棄物最終処分場」については、周辺環境への影響、安全性に配慮し、適正に維持管理します。

(5) 市街地・住環境の整備方針

市街地整備

- 旧炭鉱住宅などの密集住宅地においては、住環境改善、防災性の向上等に向けて、住宅市街地総合整備事業の活用や地区計画の導入など、住宅市街地の再生・整備に向けて住民の理解を得ながら検討していきます。

空家等対策

- 空家実態調査を行い、法令に基づいた助言指導を行います。また、空家等対策協議会の意見を取り入れ、管理不全の空き家数の減少に向け取り組んでいきます。
- 空家を積極的に活用するため、所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し希望者に情報提供を行います。
- 空き家バンクに協力している不動産仲介業者等との関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。
- 地域と連携し、老朽化した危険な空家の情報の把握に取り組めます。また、老朽化した空家の所有者に対しては、空家等対策に関するチラシの送付等により意識啓発を図るとともに、適切な対策の実施を促進します。
- これまでの取り組みを継続実施するとともに、新たな施策の拡充についても検討します。

(6) 景観形成の整備方針

市街地景観

- 今後も関連法規における規制等（地区計画や県屋外広告物条例）を活用するとともに、必要に応じて既存制度の見直しや景観計画の策定などにより、良好な景観の形成にむけて取り組みます。
- 多くの人が行き来する広域幹線道路の沿道や河川については、良好な沿道景観の形成にむけて取り組みます。

- 原田地区については、地区計画によって建物意匠などの制限を行っていますが、住民の意向を確認しながら、必要に応じて制限内容の見直しを行うなど、良好な景観形成にむけた取組みを検討します。

自然景観

- 整備が必要な対象森林所有者への意向調査を行い、県の補助を活用した整備を進めます。
- 人命財産への影響が高く緊急性がある私有林については、危険木の伐採を促進します。

(7) 安全・安心なまちづくりの方針

災害に強い都市づくり

- 木造戸建て住宅性能向上改修補助制度の活用を図るなど、宇美町国土強靱化計画に基づき住宅や緊急輸送道路沿道などの町内建築物の耐震化を促進します。
- 宇美町公共施設等総合管理計画や宇美町公共施設再配置計画に基づき、役場庁舎や小・中学校施設など個々の施設の建替え更新を行っていきます。
- 旧炭鉱住宅などの密集住宅地においては、住環境改善、防災性の向上等に向けて、住宅市街地総合整備事業の活用や地区計画の導入など、住宅市街地の再生・整備に向けて住民の理解を得ながら検討していきます。
- 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画（防災指針※）の策定も視野に入れながら、県と連携した総合的な治水対策やソフト施策（ハザードマップによる情報提供、防災無線の活用、学校における防災教育、自主防災組織の充実、避難体制の強化など）を推進します。
※ 防災指針とは、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるもの
- 2020（令和2）年の都市計画法等の改正を受け、災害ハザードエリアにおける開発抑制など、メリハリある土地利用コントロールを検討していきます。
- 主要地方道 筑紫野古賀線の早期完成など、本町の骨格となる幹線道路の整備を促進し、町民の利便性向上や町外にある第3次救命救急医療機関への搬送時間短縮、災害時における円滑な輸送ルートの確保を図ります。

5.3.3 地域づくりを先導する重点的な取組み方針

(1) ゆりが丘中央公園の機能拡充

緑の基本計画や公園適正化計画の策定、公園施設長寿命化計画の改訂を検討し、総合スポーツ公園（ゆりが丘中央公園）における機能拡充を目指します。

(2) 用途白地地域の土地利用コントロール手法の検討

住工混在した用途白地地域や宅地利用がなされる用途白地地域については、土地利用現況など地域特性を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域の指定など土地利用コントロール手法について検討します。

5.4 桜原地域

5.4.1 桜原地域の特性・課題

- 桜原地域は、町の北部に位置する東西に長い人口約8千人の地域です。
- 地域内には、主要地方道飯塚大野城線及び筑紫野古賀線が通り、これらに近接して新興住宅地や工業団地で構成される市街地や農地などで構成されています。

表 桜原地域に係る都市づくりの基本的課題

	都市づくりの基本的課題
土地利用	・ 生活に最低限必要な都市機能を維持するため、ニーズに応じた商業機能の誘導や商業地の適正配置が必要 ・ 広域交通網の利便性や大都市と近接した立地環境を活かした企業誘致等による既存の工業地への新たな工場の集積や、流通業務地の誘導が必要 ・ 用途白地地域については、無秩序な開発を抑制し、用途混在を抑制するための適切な土地利用の誘導・規制が必要
都市施設	[道路] ・ 幹線道路の整備促進、広域交通網の機能強化が必要 ・ 生活道路や、通学路などの適切な維持管理により、安全で快適な道路環境の維持が必要 ・ 都市計画道路の整備率が低いため、計画的な整備推進が必要 [公共交通] ・ 町民のニーズに対応し、運行効率性の改善に向けた公共交通ネットワークの見直しが必要 ・ 公共交通を利用しやすく、円滑に移動しやすい環境への改善が必要 ・ 公共交通サービスを維持・向上させていくための移動需要の創出、自動車からの転換の推進が必要 [公園] ・ 多様な人々が利用する憩いの場として適切な管理を行うとともに、様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置が必要 ・ 誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備が必要
都市機能	[河川・上下水道] ・ インフラ施設の計画的な老朽化対策や耐震化の促進を図り、災害に強い施設の維持更新が必要 ・ 安全で安心な水を安定して供給すること、及び衛生的な住環境や公共用水域の水質保全のため下水道区域の整備推進が必要 [公共公益施設等] ・ 公共施設再配置計画に基づき、統合（集約化）や複合化（多機能化）、減築（規模縮小）を進め、財政負担の軽減のみならず、施設サービスの向上が必要 ・ 社会動向の変化（人口減少・少子高齢化、デジタル化の普及など）を踏まえ、多様なニーズやバリアフリーに配慮した公共施設の機能拡充やサービス向上が必要
自然環境形成	・ 本町が有する自然や歴史的資源、市街地における水や緑について、適正な保全・活用を図ることにより、ゆとりのある良好な住環境の形成が必要
住環境	・ 空き家や空き地の有効活用や住み替えを促進すると同時に、特に若い世代の定住につながる住宅環境の整備が必要 ・ 居住環境の改善など、空き家の多い旧炭鉱長屋住宅地域への対応が必要 ・ 災害ハザードエリアにおける宅地化の抑制による災害リスクの回避を行うとともに、ハード・ソフト対策による災害リスクの低減が必要 ・ 土地利用需要を踏まえた既存の地区計画の見直しが必要

5. 4. 2 桜原地域の整備方針

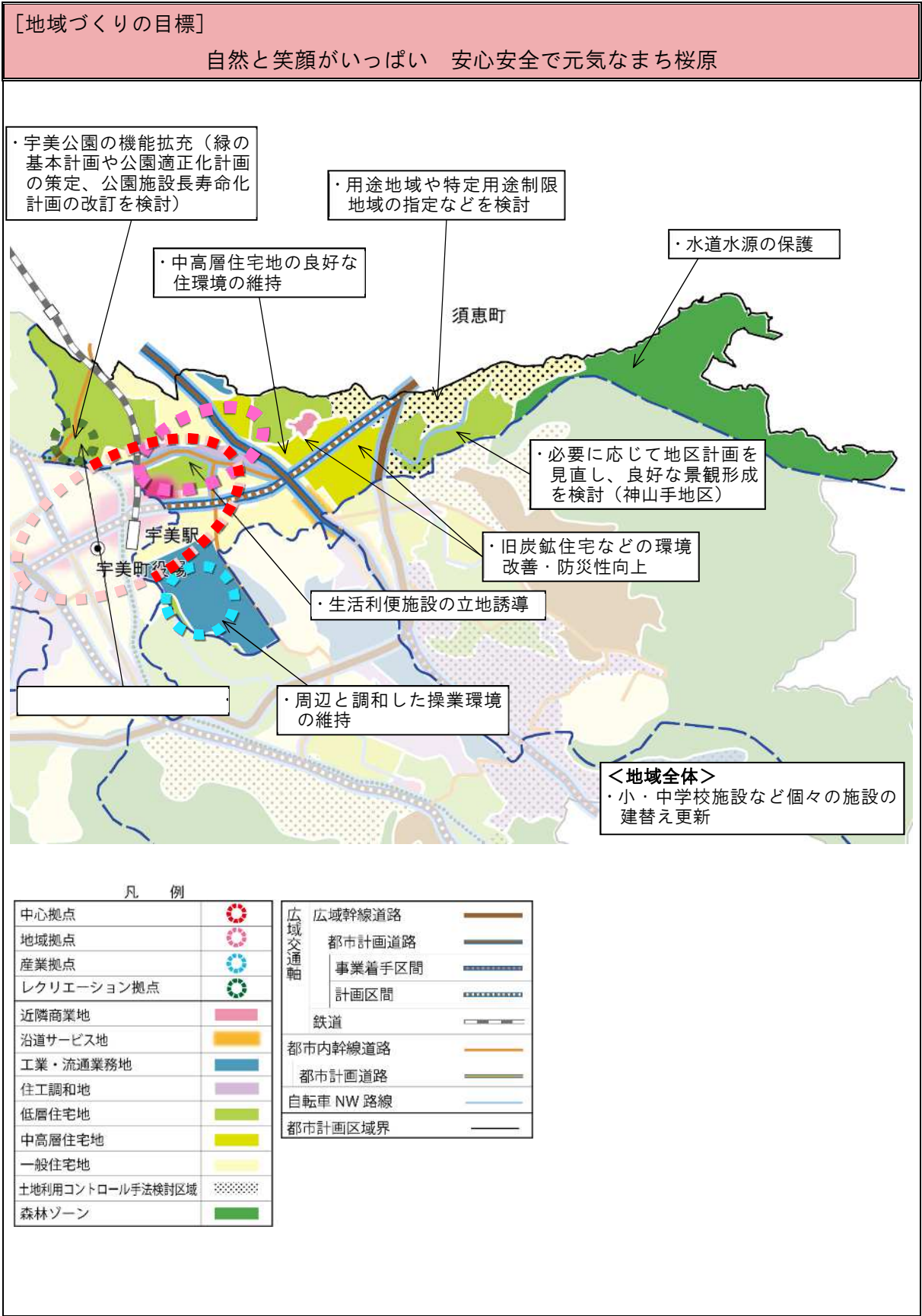


図 桜原地域の整備方針図

(1) 土地利用の整備方針

市街地ゾーン

- 近隣商業・沿道サービス地においては、引続き近隣住民の生活を支える生活利便施設の立地を許容する土地利用を維持します。
- 工業・流通業務地は、引続き周辺と調和した操業環境の維持に努めます。
- 住宅地開発によって形成された一団の住宅地については、良好な住環境を有する低層住宅地としての土地利用を維持します。
- 良好な低層系住環境を維持する範囲内で地域住民の意向を踏まえながら、必要に応じて制限内容（容積率や建ぺい率など）や地区施設（道路や緑地など）について見直しを行います。
- 中高層の住宅が立地する区域や低層住宅地に比べて密度の高い住宅地については、良好な住環境を有する中高層住宅地としての土地利用を維持します。
- 一般住宅地では、引続き住環境と商業・業務など多様な用途と調和した土地利用を推進します。
- 日常的な買い物などが歩いてできるよう、近傍の近隣商業・沿道サービス地とも連携しながら生活利便施設の立地を誘導します。
- 宅地利用がなされる用途白地地域については、土地利用現況など地域特性を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域の指定など土地利用コントロール手法について検討します。

森林ゾーン

- 生態系保護、水源涵養、土砂災害防止などの多面的な機能を発揮できるよう、今後も積極的に保全し森林地としての土地利用を維持します。
- 特定用途制限地域（森林共生地区）を指定した森林ゾーンでは、森林地としての土地利用を基本としつつ、環境の悪化を招く建築物は立地を抑制し、住宅や事業用地など一定の開発は許容します。
- 水道水源の保護を目的に、町条例による既存の水源保護地域の指定を継続します。

(2) 道路・交通の整備方針

道路ネットワーク

- 都市内幹線道路について、整備済み区間の計画的で適切な維持管理に努め、安全で快適な道路環境の維持を図ります。
- 通過交通の流入抑制（通過車両の進入や速度の抑制などの路面表示）や歩道のない道路空間における歩行者空間の明示、通学路交通安全プログラムに基づく対策等を進め、人優先の安全・安心な道路空間を構築します。
- 緑道の適正な維持管理を行い良好な利用環境を維持します。
- 歩行者と自転車の安全性・快適性が確保された自転車ネットワークの形成に向けて、上記緑道の活用のみならず、宇美町自転車ネットワーク計画（H29.3）に基づく整備を促進・推進します。

地域公共交通ネットワーク

- 西鉄バス支線系統の運行形態の見直しや「のるーと宇美」の継続的なサービス改善など、各種交通サービスの利便性や利用環境の向上、利用機運の醸成に努めます。

(3) 水と緑の整備方針

公園

- 公園・緑地は、町民生活に安らぎやうるおいをもたらす都市環境の向上に資する施設であることから、今後とも既存施設の適切な維持管理を行います。
- 様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置、誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備を推進します。
- レクリエーション拠点（宇美公園）における機能拡充に向け、緑の基本計画や公園適正化計画の策定、公園施設長寿命化計画の改訂を検討します。

緑地等

- まちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用し、にぎわいや魅力の創出につながる環境づくりを推進します。

河川

- 本町の骨格を形成する河川については、市街地への浸水抑制もちろんのこと、多様な生物が生息できる環境構築に配慮した保全・改修を促進します。

(4) その他都市施設の整備方針

上下水道施設

- 町民に安全で良質な水を安定的に供給するため、上水道の老朽化した施設や配管の更新を計画的に推進します。

- 衛生的な住環境の保全に加え、河川の水質保全のためにも公共下水道の既存施設の維持管理や未整備区域の整備を推進します。
- 公共下水道は事業計画に基づき整備を図りますが、計画区域周辺の市街化状況や下水道整備の要望等を考慮して、計画の見直しを行うなど効率的な整備を進めます。

(5) 市街地・住環境の整備方針

市街地整備

- 旧炭鉱住宅などの密集住宅地においては、住環境改善、防災性の向上等に向けて、住宅市街地総合整備事業の活用や地区計画の導入など、住宅市街地の再生・整備に向けて住民の理解を得ながら検討していきます。

空家等対策

- 空家実態調査を行い、法令に基づいた助言指導を行います。また、空家等対策協議会の意見を取り入れ、管理不全の空き家数の減少に向け取り組んでいきます。
- 空家を積極的に活用するため、所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し希望者に情報提供を行います。
- 空き家バンクに協力している不動産仲介業者等との関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。
- 地域と連携し、老朽化した危険な空家の情報の把握に取り組めます。また、老朽化した空家の所有者に対しては、空家等対策に関するチラシの送付等により意識啓発を図るとともに、適切な対策の実施を促進します。
- これまでの取組みを継続実施するとともに、新たな施策の拡充についても検討します。

(6) 景観形成の整備方針

市街地景観

- 今後も関連法規における規制等（地区計画や県屋外広告物条例）を活用するとともに、必要に応じて既存制度の見直しや景観計画の策定などにより、良好な景観の形成にむけて取り組みます。
- 多くの人が行き来する広域幹線道路の沿道や河川については、良好な沿道景観の形成にむけて取り組みます。
- 神山手地区については、地区計画によって建物意匠などの制限を行っていますが、住民の意向を確認しながら、必要に応じて制限内容の見直しを行うなど、良好な景観形成にむけた取組みを検討します。

自然景観

- 整備が必要な対象森林所有者への意向調査を行い、県の補助を活用した整備を進めます。
- 人命財産への影響が高く緊急性がある私有林については、危険木の伐採を促進します。

(7) 安全・安心なまちづくりの方針

災害に強い都市づくり

- 木造戸建て住宅性能向上改修補助制度の活用を図るなど、宇美町国土強靱化計画に基づき住宅や緊急輸送道路沿道などの町内建築物の耐震化を促進します。
 - 宇美町公共施設等総合管理計画や宇美町公共施設再配置計画に基づき、役場庁舎や小・中学校施設など個々の施設の建替え更新を行っていきます。
 - 旧炭鉱住宅などの密集住宅地においては、住環境改善、防災性の向上等に向けて、住宅市街地総合整備事業の活用や地区計画の導入など、住宅市街地の再生・整備に向けて住民の理解を得ながら検討していきます。
 - 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画（防災指針※）の策定も視野に入れながら、県と連携した総合的な治水対策やソフト施策（ハザードマップによる情報提供、防災無線の活用、学校における防災教育、自主防災組織の充実、避難体制の強化など）を推進します。
- ※ 防災指針とは、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるもの
- 2020（令和2）年の都市計画法等の改正を受け、災害ハザードエリアにおける開発抑制など、メリハリある土地利用コントロールを検討していきます。

5.4.3 地域づくりを先導する重点的な取組み方針

(1) 宇美公園の機能拡充

緑の基本計画や公園適正化計画の策定、公園施設長寿命化計画の改訂を検討し、レクリエーション拠点（宇美公園）における機能拡充を目指します。

(2) 用途白地地域の土地利用コントロール手法の検討

宅地利用がなされる用途白地地域については、土地利用現況など地域特性を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域の指定など土地利用コントロール手法について検討します。

5.5 井野地域

5.5.1 井野地域の特性・課題

- 井野地域は、町の最西部に位置する人口約5千人の地域です。
- 地域内では、都市計画道路 志免宇美線の整備が進められており、平地部の田園が混在する市街地と、丘陵部にかけて工業団地とひばりが丘の住宅団地が形成され、これらの南側には森林が広がっています。

表 井野地域に係る都市づくりの基本的課題

	都市づくりの基本的課題
土地利用	・生活に最低限必要な都市機能を維持するため、ニーズに応じた商業機能の誘導や商業地の適正配置が必要 ・広域交通網の利便性や大都市と近接した立地環境を活かした企業誘致等による既存の工業地への新たな工場の集積や、流通業務地の誘導が必要 ・用途白地地域については、無秩序な開発を抑制し、用途混在を抑制するための適切な土地利用の誘導・規制が必要
都市施設	[道路] ・幹線道路の整備促進、広域交通網の機能強化が必要 ・生活道路や、通学路などの適切な維持管理により、安全で快適な道路環境の維持が必要 ・都市計画道路の整備率が低いため、計画的な整備推進が必要 [公共交通] ・町民のニーズに対応し、運行効率性の改善に向けた公共交通ネットワークの見直しが必要 ・公共交通を利用しやすく、円滑に移動しやすい環境への改善が必要 ・公共交通サービスを維持・向上させていくための移動需要の創出、自動車からの転換の推進が必要 [公園] ・多様な人々が利用する憩いの場として適切な管理を行うとともに、様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置が必要 ・誰もが快適に利用できるようなユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備が必要
都市機能	[河川・上下水道] ・インフラ施設の計画的な老朽化対策や耐震化の促進を図り、災害に強い施設の維持更新が必要 ・安全で安心な水を安定して供給すること、及び衛生的な住環境や公共用水域の水質保全のため下水道区域の整備推進が必要 [公共公益施設等] ・公共施設再配置計画に基づき、統合（集約化）や複合化（多機能化）、減築（規模縮小）を進め、財政負担の軽減のみならず、施設サービスの向上が必要 ・社会動向の変化（人口減少・少子高齢化、デジタル化の普及など）を踏まえ、多様なニーズやバリアフリーに配慮した公共施設の機能拡充やサービス向上が必要
・自然環境形成	・本町が有する自然や歴史的資源、市街地における水や緑について、適正な保全・活用を図ることにより、ゆとりのある良好な住環境の形成が必要
住環境	・空き家や空き地の有効活用や住み替えを促進すると同時に、特に若い世代の定住につながる住宅環境の整備が必要 ・災害ハザードエリアにおける宅地化の抑制による災害リスクの回避を行うとともに、ハード・ソフト対策による災害リスクの低減が必要 ・土地利用需要を踏まえた既存の地区計画の見直しが必要

第1章

第2章

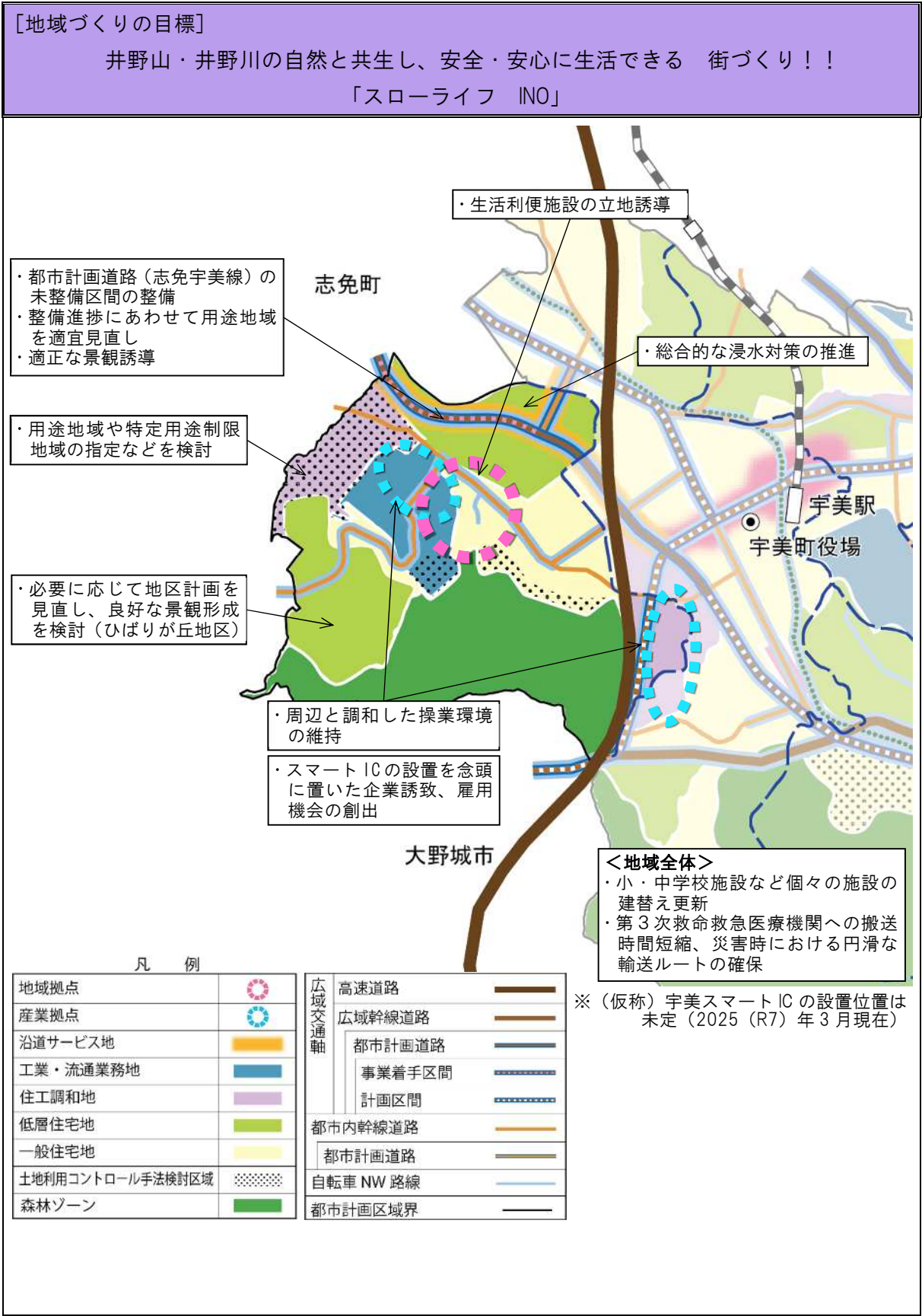
第3章

第4章

第5章

第6章

5.5.2 井野地域の整備方針



第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章

図 井野地域の整備方針図

(1) 土地利用の方針

市街地ゾーン

- 本町の産業振興に向けて、スマートインターチェンジの設置を念頭に置いた企業誘致の推進、創業支援等により魅力的で多様な雇用の場の創出を図ります。
- 工業・流通業務地は、引続き周辺と調和した操業環境の維持に努めます。
- 住宅地開発によって形成された一団の住宅地については、良好な住環境を有する低層住宅地としての土地利用を維持します。
- 良好な低層系住環境を維持する範囲内で地域住民の意向を踏まえながら、必要に応じて制限内容（容積率や建ぺい率など）や地区施設（道路や緑地など）について見直しを行います。
- 一般住宅地では、引続き住環境と商業・業務など多様な用途と調和した土地利用を推進します。
- 日常的な買い物などが歩いてできるよう、近傍の沿道サービス地とも連携しながら生活利便施設の立地を誘導します。
- 事業中の都市計画道路 志免宇美線が横断する平成地区においては、広域交通軸としてのポテンシャルを活かした土地利用が可能となるよう、整備進捗にあわせ、用途地域を適宜見直します。
- 住工混在した用途白地地域や宅地利用がなされる用途白地地域については、土地利用現況など地域特性を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域の指定など土地利用コントロール手法について検討します。

森林ゾーン

- 生態系保護、水源涵養、土砂災害防止などの多面的な機能を発揮できるよう、今後も積極的に保全し森林地としての土地利用を維持します。
- 特定用途制限地域（森林共生地区）を指定した森林ゾーンでは、森林地としての土地利用を基本としつつ、環境の悪化を招く建築物は立地を抑制し、住宅や事業用地など一定の開発は許容します。

(2) 道路・交通の整備方針

道路ネットワーク

- 本町と他都市、町内各地域間を結び、本町の骨格を形成する都市計画道路（志免宇美線など）の未整備区間の整備を促進します。
- 都市内幹線道路について、整備済み区間の計画的で適切な維持管理に努め、安全で快適な道路環境の維持を図ります。
- 通過交通の流入抑制（通過車両の進入や速度の抑制などの路面表示）や歩道のない道路空間における歩行者空間の明示、通学路交通安全プログラムに基づく対策等を進め、人優先の安全・安心な道路空間を構築します。
- 歩行者と自転車の安全性・快適性が確保された自転車ネットワークの形成に向けて、宇美町自転車ネットワーク計画（H29.3）に基づく整備を促進・推進します。

地域公共交通ネットワーク

- 西鉄バス支線系統の運行形態の見直しや「のるーと宇美」の継続的なサービス改善など、各種交通サービスの利便性や利用環境の向上、利用機運の醸成に努めます。

(3) 水と緑の整備方針

公園

- 公園・緑地は、町民生活に安らぎやうるおいをもたらす都市環境の向上に資する施設であることから、今後とも既存施設の適切な維持管理を行います。
- 様々な世代のニーズや地域の特性を踏まえた公園施設の適正配置、誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザイン化の推進など、多様性を認め合い、安心して笑顔で、自分らしく過ごすことができるような公園整備を推進します。

緑地等

- まちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用し、にぎわいや魅力の創出につながる環境づくりを推進します。

河川

- 本町の骨格を形成する河川については、市街地への浸水抑制もちろんのこと、多様な生物が生息できる環境構築に配慮した保全・改修を促進します。

(4) その他都市施設の整備方針

上下水道施設

- 町民に安全で良質な水を安定的に供給するため、上水道の老朽化した施設や配管の更新を計画的に推進します。
- 衛生的な住環境の保全に加え、河川の水質保全のためにも公共下水道の既存施設の維持管理や未整備区域の整備を推進します。

- 公共下水道は事業計画に基づき整備を図りますが、計画区域周辺の市街化状況や下水道整備の要望等を考慮して、計画の見直しを行うなど効率的な整備を進めます。

(5) 市街地・住環境の整備方針

市街地整備

- 事業中の都市計画道路 志免宇美線が横断する平成地区においては、広域交通軸としてのポテンシャルを活かした土地利用が可能となるよう、整備進捗にあわせ、用途地域を適宜見直します。また、当区域の西側は浸水想定区域となっており、河川改修や調整池整備などの総合的な浸水対策を推進するとともに、嵩上げなどの対策についても検討します。

空家等対策

- 空家実態調査を行い、法令に基づいた助言指導を行います。また、空家等対策協議会の意見を取り入れ、管理不全の空き家数の減少に向け取り組んでいきます。
- 空家を積極的に活用するため、所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し希望者に情報提供を行います。
- 空き家バンクに協力している不動産仲介業者等との関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。
- 地域と連携し、老朽化した危険な空家の情報の把握に取り組めます。また、老朽化した空家の所有者に対しては、空家等対策に関するチラシの送付等により意識啓発を図るとともに、適切な対策の実施を促進します。

(6) 景観形成の整備方針

市街地景観

- 今後も関連法規における規制等（地区計画や県屋外広告物条例）を活用するとともに、必要に応じて既存制度の見直しや景観計画の策定などにより、良好な景観の形成にむけて取り組みます。
- 多くの人が行き来する広域幹線道路の沿道や河川については、良好な沿道景観の形成にむけて取り組みます。
- ひばりが丘地区については、地区計画によって建物意匠などの制限を行っていますが、住民の意向を確認しながら、必要に応じて制限内容の見直しを行うなど、良好な景観形成にむけた取り組みを検討します。
- 平成地区においては、都市計画道路 志免宇美線の整備と沿道土地利用の更新にあわせて適正な景観誘導を行います。

自然景観

- 整備が必要な対象森林所有者への意向調査を行い、県の補助を活用した整備を進めます。
- 人命財産への影響が高く緊急性がある私有林については、危険木の伐採を促進します。

(7) 安全・安心なまちづくりの方針

災害に強い都市づくり

- 木造戸建て住宅性能向上改修補助制度の活用を図るなど、宇美町国土強靱化計画に基づき住宅や緊急輸送道路沿道などの町内建築物の耐震化を促進します。
 - 宇美町公共施設等総合管理計画や宇美町公共施設再配置計画に基づき、役場庁舎や小・中学校施設など個々の施設の建替え更新を行っていきます。
 - 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画（防災指針※）の策定も視野に入れながら、県と連携した総合的な治水対策やソフト施策（ハザードマップによる情報提供、防災無線の活用、学校における防災教育、自主防災組織の充実、避難体制の強化など）を推進します。
- ※ 防災指針とは、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるもの
- 2020（令和2）年の都市計画法等の改正を受け、災害ハザードエリアにおける開発抑制など、メリハリある土地利用コントロールを検討していきます。
 - 都市計画道路 志免宇美線の早期完成など、本町の骨格となる幹線道路の整備を促進し、町民の利便性向上や町外にある第3次救命救急医療機関への搬送時間短縮、災害時における円滑な輸送ルートの確保を図ります。

5.5.3 地域づくりを先導する重点的な取り組み方針

(1) 幹線道路沿道、用途白地地域の土地利用コントロール

事業中の都市計画道路 志免宇美線が横断する平成地区においては、整備進捗にあわせ、用途地域を適宜見直し、広域交通軸としてのポテンシャルを活かした土地利用が可能となるよう取り組みます。

また、住工混在した用途白地地域や宅地利用がなされる用途白地地域については、土地利用現況など地域特性を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域の指定など土地利用コントロール手法について検討します。

(2) スマートインターチェンジ周辺の産業振興※

フル規格のスマートインターチェンジの設置を念頭に置いた企業誘致の推進、創業支援等で魅力的で多様な雇用の場の創出し、本町の産業振興を目指します。

※ スマートインターチェンジの設置位置については、本都市計画マスタープランの策定時において確定していないため、本方針を宇美地域と井野地域の両地域（九州自動車道が通過する地域）に記載しています。

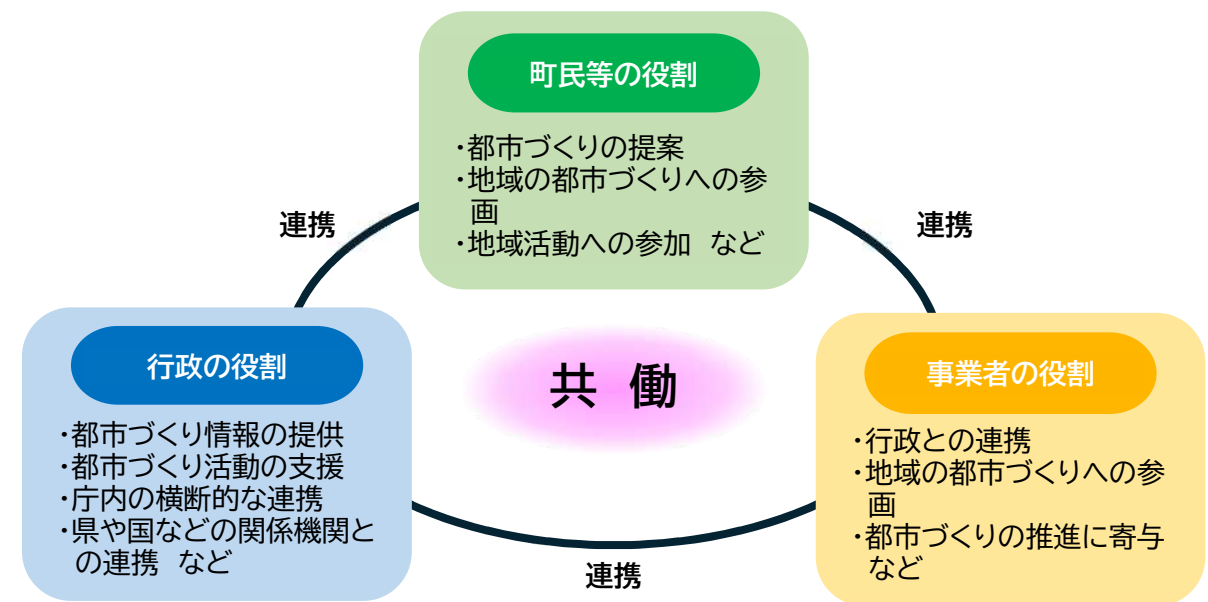
6. 実現化に向けて

6.1 町民等と行政による共働の都市づくりの推進

今後も、都市計画マスタープランを実現化していくため、行政はもとより町民等それぞれが、適切な役割分担のもとに協力しあう共働により都市づくりを進めることが重要です。

このため、各施策実施においては、計画段階から町民等の積極的な参加を促すとともに、維持・管理段階における町民等の積極的な参加を支援します。

また、庁内の連携により各施策の実施体制の充実を図るほか、国・県の補助金や民間活力の活用を含めた効率的な財源確保を図ります。



町民等の役割	●地域に応じた課題への対応、地域の良好な居住環境等を維持・創出するため、まちづくり協定、地区計画の検討など、地域主体のまちづくりに努めます。 ●都市づくりの主体であることを自覚し、地域社会に関心を持って、積極的に都市づくりに関わるよう努めます。 ●各種団体は、専門性などを活かし、都市づくり活動を進めるとともに、地域住民や企業などとの協力・連携に積極的に努めます。
事業者の役割	●宇美町の都市づくりについて、企業と行政が共通認識を持つよう努めます。 ●企業活動を通じた地域活性化や環境への対応などの取組みに参加します。 ●地域の活性化が自らの企業価値を高めるという視点を持ちながら、人材・資金・ノウハウなどの資源を活かし、企業活動を通じて都市づくりの推進に寄与するよう努めます。
行政の役割	●関係各課が各々の役割を明確に認識するとともに、都市計画マスタープランの積極的な周知に努め、町民等との対話により、計画内容の共通認識とお互いの役割把握に努めます。 ●計画段階から町民等の積極的な参加を促すとともに、維持・管理段階における町民等の積極的な参加を支援します。 ●地域の課題に適切に対応するため、関係者間の協力・連携を促すとともに、国や県、関係機関等と協力して効果的で効率的な施策実施を図ります。

6.2 都市計画マスタープランの適切な管理と見直し

本町の今後の都市づくりは、都市計画マスタープランに基づき、各種制度や事業を活用し実行していくことになりますが、実行段階において、都市づくりの進捗状況を確認・評価し、必要に応じて見直しを行うといった、都市づくり全般の適切な管理を行っていく必要があります。

また、都市計画マスタープランは、概ね 20 年後を目標に策定していますが、それまでには、地域の状況や社会・経済状況の変化、また、上位計画の見直しなどが考えられます。

そこで、時代の変化や多様化する町民ニーズに柔軟に対応するため、都市計画マスタープランの見直しを行い、内容の充実に努めます。

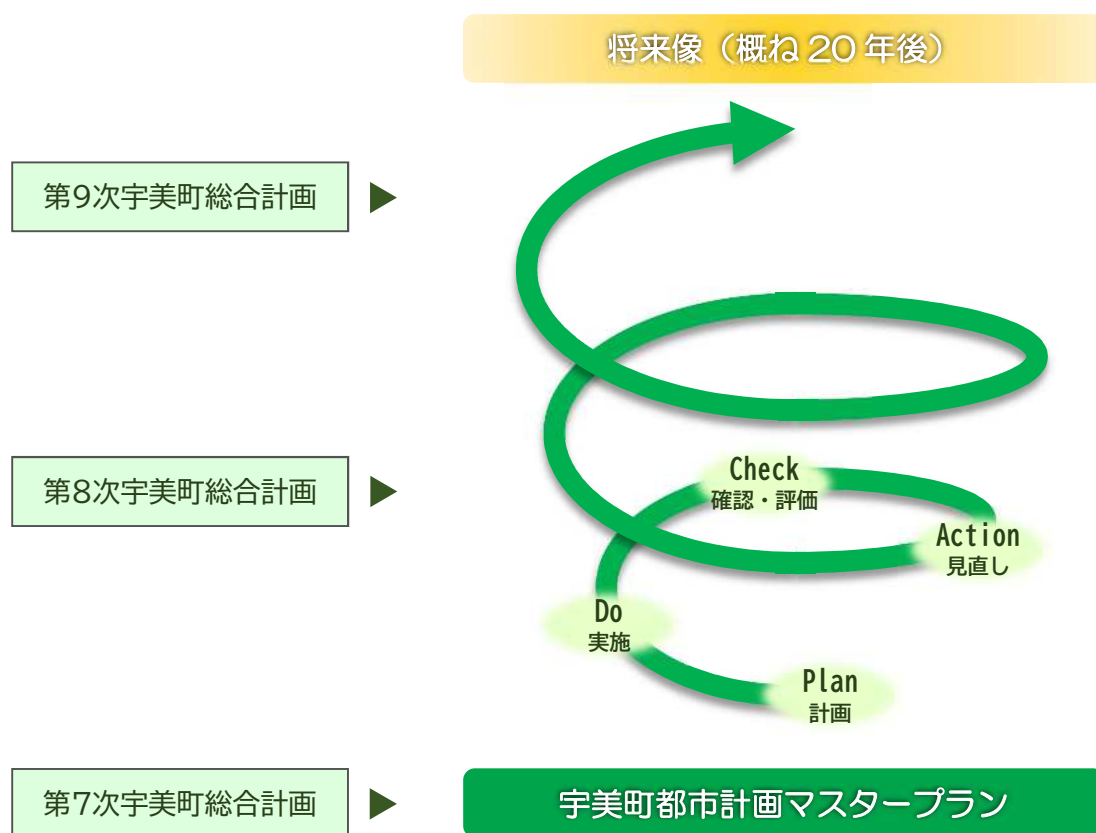


図 都市計画マスタープランの適切な管理と見直しのイメージ