

## 第5節 豊かな風土と調和した快適な都市基盤づくり

### 1 計画的な土地利用の推進

#### 現状と課題

本市は古くから農漁業が盛んで、農地など自然的な土地利用が大半を占めていましたが、社会・経済状況の変化により都市化し、徐々に宅地化が進んでいる状況です。

土地は限られた資源であり、この限られた資源を有効に活用するため、都市基盤と農村基盤の整備を推進し、生活の安定と生産の拡大に努める必要があります。

都市計画区域は市域全体の7,690haで、その内759ha（構成比9.9%）が用途地域に指定されています。用途地域の内592.8ha（構成比78.1%）が住居系用途で、166.2ha（構成比21.9%）が商工業系用途です。

平成17年度の土地利用の現況を地目別にみると、田畑が4,130haで53.7%を占め、次いで水路や道路、雑種地などの「その他」が2,281haで29.7%、宅地は1,279haで16.6%となっています。地目の推移をみると、田畑は平成10年から平成17年にかけて289ha減少したのに対し、宅地は138ha増加しています。用途別農地転用面積の推移をみると、住宅用地や鉱工業用地への転用は年ごとにばらつきがありますが、自然的土地利用から都市的土地利用への転換が進んでいる状況です。

農業振興地域は用途地域外の6,931haで、市域面積の約90%を占めています。昭和40年代から進められてきた農業基盤整備により、平成14年で約47.5%の3,290.9haの農用地が整備され、機械化や省力化が可能な優良農地が広がりつつあります。

このように本市の土地利用は、住宅地や商業地、工業地などの都市的土地利用と、農地を中心とした自然的土地利用のもとで行ってきました。しかし、本市には総合的な土地利用の指針がないため、自然的土地利用を図るべき区域での無計画な宅地化などで生活環境面や生産環境面に悪影響を及ぼしている箇所も見受けられます。

今後は、土地利用の基礎的な資料となる国土調査事業を推進するとともに、土地利用の指針を明確にして計画的な土地利用を誘導していく必要があります。そのため、国土利用計画（市町村計画）や市町村の都市計画に関する基本方針（都市計画マスタープラン）の策定、農業振興地域整備計画の見直しによって、農地保全を中心とした土地利用と用途地域内の活性化のための土地利用を明確にする必要があります。



## 基礎データ

### 都市計画区域・用途地域指定状況

単位：ha

用途地域	第1種中高層住居専用地域	36.2	準住居地域	2.0
	第2種中高層住居専用地域	27.8	近隣商業地域	21.2
	第1種住居地域	487.0	商業地域	66.2
	第2種住居地域	39.8	準工業地域	78.8
	合計	759.0		
用途地域外		6,931.0		
都市計画区域		7,690.0		

資料：観光まちづくり課

### 土地利用の推移

単位：ha

	総面積	田畑	宅地	山林	その他
平成8年度	7,690	4,419	1,141	1	2,129
平成9年度	7,690	4,341	1,183	0	2,166
平成10年度	7,690	4,320	1,197	0	2,173
平成11年度	7,690	4,276	1,214	0	2,200
平成12年度	7,690	4,226	1,229	0	2,235
平成13年度	7,690	4,211	1,239	0	2,240
平成14年度	7,690	4,183	1,250	0	2,257
平成15年度	7,690	4,165	1,256	0	2,269
平成16年度	7,690	4,147	1,262	0	2,281
平成17年度	7,690	4,130	1,279	0	2,281

資料：田畑、宅地、山林：土地に関する概要調書（総務省）  
総面積：全国都道府県市区町村別面積調（国土地理院）

### 用途別農地転用面積の推移

単位：a

	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年
総数	1,949	5,230	1,255	1,128	779	1,175	973	1,559
農業倉庫その他の施設	51	51	19	56	31	24	36	7
住宅用地	764	530	708	607	471	768	527	723
鉱工業用地	229	385	252	289	182	106	144	555
学校用地	0	0	0	0	0	0	0	0
公園・運動場用地	3	0	0	0	13	0	0	0
鉄道・軌道事業用地	0	0	0	0	0	0	0	0
道路・水路敷地	5	71	2	2	3	3	4	7
商業用地	521	175	56	10	27	66	115	175
植林	0	7	0	0	0	0	0	0
その他の建物施設用地	376	4,011	218	164	52	208	147	92

資料：農業委員会

## 施策の体系

## (1) 市国土利用計画の策定

適正かつ合理的に土地利用を誘導するため、国土利用計画法に基づく国土利用計画（市町村計画）を策定します。

## (2) 都市計画マスタープランの策定

合理的な都市的土地利用や効率的で効果的な都市基盤を整備するため、県都市マスタープランと整合性を図り、市民参加を得ながら都市計画マスタープランを策定します。

## (3) 農業振興地域整備計画の見直し

農用地の保全や生産基盤を確保するため、農業振興地域整備計画を見直します。

## (4) 国土調査事業の推進

総合的、計画的な土地利用の基礎的な資料として、国土調査事業を積極的に推進します。また、市内全域を統一した調査方法により実施するとともに、市民への啓発も推進します。





## 2 活力あふれる市街地づくり

### 現状と課題

本市の人口集中地区<sup>\*</sup>、いわゆる市街地は行政区域面積の3.5%で、その範囲に総人口の15.8%の市民が暮らしています。全国的にみると、総人口に占める人口集中地区人口の割合は、平成12年には約65%となっています。

市街地面積の横ばい傾向に対して、市街地人口は昭和55年以降減少し続けており、人口密度が低下して平成12年には4,546.7人/㎢となっています。人口集中地区の人口が総人口に占める割合は、昭和55年の19.1%から平成12年には15.8%に低下しており、市街地の人口空洞化が進んでいると考えられます。

これからの市街地の整備は、いわゆる「まちづくり三法」に沿ったかたちで進めることが求められます。商業施設、公共公用施設などを市街地に集約する集約型都市構造を目指した都市機能の適正立地と、中心市街地における賑わいとコミュニティの復活を目指していくことが必要です。従来の衣・食の供給という視点から衣・食・職・住の生活空間としての視点への転換が必要となり、商工業・サービス業などを中心とした市街地の整備だけではなく、農水産業が盛んな地域との経済的な面での有機的関係を再構築させる施策も求められます。

柳川駅周辺では柳川駅東部土地区画整理事業が着々と進んでいます。この事業は、平成14年7月に県知事の事業認可を得、平成16年11月に「ふるさとの顔モデル土地区画整理事業」として地区指定されたもので、柳川駅東口の駅前広場をはじめ都市計画道路や公園などの公共施設の整備、宅地の利用増進を図り、無秩序な市街化に対処するとともに健全な市街地を造成することを目的とした事業で、本市の新たな玄関づくり事業として早期実現を図らなければなりません。

中島二重地区では、木造住宅が密集して生活道路網も狭く、建築基準法上の道路幅員を満たしておらず資材搬入車両の通行が難しいため、住宅の建替えが進まず老朽化し、また、緊急車両も入ることができず防災上危険な状態でした。このような状況を改善するために平成10年度に整備計画の承認を受け、住宅市街地総合整備事業（密集型）<sup>\*</sup>を進めています。本事業についても、市民の安全を守り快適な生活を実現するために早期完成を図る必要があります。

#### ※人口集中地区（DID（Densely Inhabited District）地区）

国勢調査区のうち、人口密度の高い地区（原則として、地域別人口密度が4,000人/㎢以上でその全体が5,000人以上となっている地域）を示すもので、一般に「市街地」として都市的な性格を有する地区。

#### ※住宅市街地総合整備事業（密集型）

老朽住宅密集地区において、居住環境の改善及び防災性の向上を図るため、住宅の除却・建替促進、生活道路・小公園、集会所などの生活関連公共施設の整備を総合的に行う事業。

## 基礎データ

## 人口集中地区人口・面積の推移

単位：人、km<sup>2</sup>、人/km<sup>2</sup>

	人 口			面 積			DID地区 人口密度 ②/④
	市全域 ①	DID地区 ②	構成比 ②/①	市全域 ③	DID地区 ④	構成比 ④/③	
昭和55年	82,185	15,707	19.1	76.57	2.70	3.5	5,817.4
昭和60年	81,863	15,072	18.4	76.57	2.70	3.5	5,582.2
平成2年	80,531	13,817	17.2	76.90	2.70	3.5	5,117.4
平成7年	79,806	13,313	16.7	76.90	2.70	3.5	4,930.7
平成12年	77,612	12,276	15.8	76.90	2.69	3.5	4,563.6

各年10月1日現在

資料：国勢調査

## 施策の体系

## (1) 市街地整備の推進と適正な市街化の誘導

用途地域内の適正な用途規制を行い、面的な整備と道路や上下水道、公園などの都市基盤の充実に努め、計画的で適正な市街化を誘導します。また、整備の進む地域高規格道路や広域幹線道路沿線における適正な土地利用も推進します。

商業施設、公共公用施設などを市街地に集約する集約型都市構造を目指した都市機能の適正立地や中心市街地における賑わい、コミュニティの回復を目指した市街地整備を進めます。また、安全で安心できる市街地づくりと、商業中心のまちづくりから衣・食・職・住が充実した生活空間への転換を目指します。

## (2) 土地区画整理事業の推進

柳川駅東部土地区画整理事業は、本市の市街地環境整備の基幹事業として推進します。

さらに、「ふるさとの顔づくり土地区画整理事業」を活用し、インフラ整備の充実を図り、定住環境の整備に努めます。

## (3) 密集市街地の整備

老朽住宅などが密集する住宅市街地は、住宅市街地総合整備事業（密集型）などにより道路やポケットパークなどを整備し、良好な住環境の実現を図ります。

なかでも、中島二重地区については、密接に関する矢部川・中島地区河川改修事業との調整を行い、効率的な事業実施を図ります。



## 3 魅力ある定住環境づくり

### 現状と課題

人口減少や高齢化、世帯構成の少人数化などが進む中、魅力ある定住環境づくりを進めて人口の定住化を図ることは、本市の重要な課題です。このため、現在取り組んでいる土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業（密集型）、上下水道事業など基盤整備を図るとともに、公園や緑地の整備、美しいまちづくりの取り組みなどを総合的に進め、本市の拠点性を向上させる必要があります。また、高齢化を見据えたユニバーサルデザインによる整備や、地震などの自然災害の危険から守るための耐震性に優れた住宅の整備など、安全で安心して生活できるまちづくりを進めることも求められます。

平成12年の住宅状況は、22,377世帯の内、17,597世帯が持ち家世帯で、民間借家が3,326世帯、公営借家が936世帯、社宅などの給与住宅が340世帯となっています。持ち家率は78.6%で、近隣5市のなかで最も高く、逆に公営借家は4.2%と最も低くなっています。

1世帯当たり延べ床面積は119.0㎡、1人当たり延べ床面積は35.1㎡で、住宅所有関係別にみた1人当たり延べ床面積は、持ち家が37.7㎡で最も広いのに対して、公営借家が18.5㎡で最も狭くなっています。

このように持ち家率は高いものの一部の地区では住宅が密集し、道路幅員も狭いなど、居住環境には改善すべき課題が少なくありません。また、農地の宅地化が進んでおり、今後は土地利用計画や都市計画などとの整合を図り、市民・民間事業者・行政が連携した計画的な居住環境づくりを検討していく必要があります。今後とも、居住水準の向上や居住環境の整備を進めていくため、優良宅地及び優良住宅認定制度※を活用することも求められます。

市営住宅は、17団地、延べ557戸が整備されていますが、その内10団地、延べ228戸が昭和49年以前に建築された築後30年を超える古い住宅です。市民の生活様式やニーズが多様化・高度化しているため、公営住宅ストック総合活用計画に基づき、高齢者や若者のニーズに対応した建て替えに向けた取り組みが必要です。また、良質な市営住宅を維持していくため、計画的に維持管理していく必要があります。

#### ※優良宅地及び優良住宅認定制度

優良な宅地や住宅の供給に資する土地の譲渡について税制上の優遇措置を講じることで、一定の技術基準を満足した良質な宅地供給の促進と有効な宅地利用を確保することを目的とする制度。

基礎データ

住宅所有の関係別世帯数（近隣5市の比較）

単位：世帯

	全 体					
	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	
柳川市	22,377	17,597	936	3,326	340	178
甘木市	13,036	9,575	855	2,110	392	104
八女市	11,659	8,524	787	2,049	192	107
筑後市	14,263	10,483	863	2,521	304	92
大川市	11,881	9,119	834	1,561	258	109

平成12年10月1日現在

資料：国勢調査

住宅所有関係別の居住水準

単位：世帯、人、㎡

	全 体					
	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	
世帯数	22,377	17,597	936	3,326	340	178
世帯人員	75,826	64,016	2,654	7,775	920	461
1世帯当たり人員	3.39	3.64	2.84	2.34	2.71	2.59
1世帯当たり延べ面積	119.0	137.1	52.6	50.5	71.6	53.3
1人当たり延べ面積	35.1	37.7	18.5	21.6	26.5	20.6

平成12年10月1日現在

資料：国勢調査

市営住宅の現状

団地名	建築年	戸数
椿原町	S28	12
隅町南	S29~30	76
本 町	S30	24
中 山	S31	9
鳥の水	S41~42	37
垂見3	S43~44	10

平成17年4月1日現在

団地名	建築年	戸数
中山2	S45	30
中山3	S46	10
柳 河	S47~48	10
桜ノ木	S49	10
筑 紫	S52	16
江 曲	S53~58	54

団地名	建築年	戸数
佃	S55	24
畦 無	H元	20
鷹 園	H10~11	61
吉 富	H11	54
蒲池立石	H15~16	100
合 計		557

資料：建設課



## 施策の体系

### (1) 住宅の整備と居住環境の整備

#### ①住宅開発予想地区などにおける用途区分の見直し

整備が進む地域高規格道路や広域幹線道路沿線における用途区分の見直しを検討するとともに、土地利用計画と整合した住宅政策を推進します。

#### ②民間活力導入による住宅整備の促進

優良宅地及び優良住宅認定制度の活用など、適正な土地利用の誘導と民間活力による住宅整備を促進します。

#### ③定住環境づくりの推進

生活様式の多様化や就職、結婚、子育て、高齢期など一人ひとりの生活に対応した定住環境の整備を進めます。

### (2) 市営住宅の整備

#### ①公営住宅ストック総合活用計画の推進

公営住宅ストック総合活用計画に基づく市営住宅の建て替えを推進します。

#### ②市営住宅の整備

市営住宅の建て替えは、生活様式の多様化や生活水準の向上などニーズにあった整備に努めます。

また、ユニバーサルデザインを取り入れた整備や若年層、高齢者、障害者などに対応した質の高い住宅の供給に努めます。

