志免町
都市計画
マスタープラン

令和４年 ▸▸▸ 令和２２年

SHIME TOWN
CITY PLANNING
MASTER PLAN

2022 ▸▸▸ 2040

“人”と“まち”が輝く
利便性とゆとりが
調和した住みよいまち

～住みごこちがよく
住み続けられる志免町～

志 免 町

ごあいさつ

志免町は総面積 8.69 平方キロメートルの小さな町ではありますが、その恵まれた立地と、豊かな歴史・文化・自然環境、先人方の先見と努力などにより、これまで大きく発展してきました。

先の令和 2 年国勢調査においても人口の増加は続き、人口密度においてはいまだ全国の町村の中で最も高い値となっています。

今後しばらくはこの傾向が続いていくものの、その鈍化が見込まれており、喫緊の人口増加への対応とともに、少子高齢化の進展による将来的な人口減少を見据えたまちづくりが必要となっています。

今回、このような状況を踏まえ、本町のまちづくりの基本的な方針である「志免町都市計画マスタープラン」を約 10 年ぶりに改定しました。

改定後の新たなプランでは、目標年次を令和 22 年（2040 年）と定め、『”人”と”まち”が輝く 利便性とゆとりが調和した住みよいまち ～住みごこちがよく 住み続けられる 志免町～』をその将来都市像に掲げ、本町の持つポテンシャルや魅力、資源などを活かした「住みごこちのよいまち」と、いつまでも便利に、安全・安心に「住み続けられるまち」の実現を目指しています。

その実現に向けては、行政の取り組みだけで進めていくことは困難であり、町民や事業者の皆様などの多様な主体と将来都市像を共有し、協働により進めていくことが肝要でありますので、皆様の今後なお一層のまちづくりへのご理解とご協力をお願いする所存です。

結びに、「志免町都市計画マスタープラン」の改定にあたり、長きにわたり広い視点から熱心にご協議、ご検討をいただきました都市計画マスタープラン策定委員の皆様、アンケート調査やパブリックコメントを通して貴重なご意見をお寄せいただきました町内会役員や中学生をはじめとした多くの町民の皆様に心より感謝と御礼を申し上げます。

令和 4 年 5 月

志免町長　世利　良末

目　次

第１章　志免町都市計画マスタープランについて

１－１　都市計画マスタープランとは 1

第２章　都市の現況

２－１　志免町の概要 4
２－２　都市の現況把握 5
２－３　町民意向の把握 23
２－４　志免町の特性と課題 27

第３章　都市の将来像

３－１　将来都市像 28
３－２　都市づくりの基本方針 30
３－３　将来都市構造 31

第４章　全体構想

４－１　土地利用 35
４－２　交通体系 38
４－３　公園緑地 43
４－４　景観 45
４－５　都市生活環境 46
４－６　都市防災 48

第５章　地域別構想

５－１　志免西地域 50
５－２　志免中央地域 55
５－３　志免東地域 60
５－４　志免南地域 65

第６章　都市計画マスタープランの実現に向けて

６－１　都市計画マスタープランの実現に向けた取組方針 70
６－２　多様な主体との協働による取組の実施 71
６－３　着実なまちづくりの実施に向けた重点施策の設定 75
６－４　計画の適切な進行管理及びモニタリングの仕組みの構築 80

参考資料

第１章

志免町都市計画マスタープランについて

1-1 都市計画マスタープランとは

第１章　志免町都市計画マスタープランについて

１－１　都市計画マスタープランとは

（１）都市計画とは

都市計画とは、住み良い良好なまちづくりを行うため、土地の利用や建物に対するルール、道路や公園等といった私たちの生活に欠かせない都市施設※の配置計画など、まちづくりのルールを定めるものです。

また、都市計画を定める区域を「都市計画区域」として指定し、この都市計画区域の中で、都市計画に基づいたまちづくりを進めていくことになります。

（２）都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、都市計画法に基づいて定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。この「基本的な方針」は、志免町のあるべき姿とその実現に向けたまちづくりの方針を示す計画です。

本計画は、下表に示す計画の役割等を踏まえ、策定を行っています。

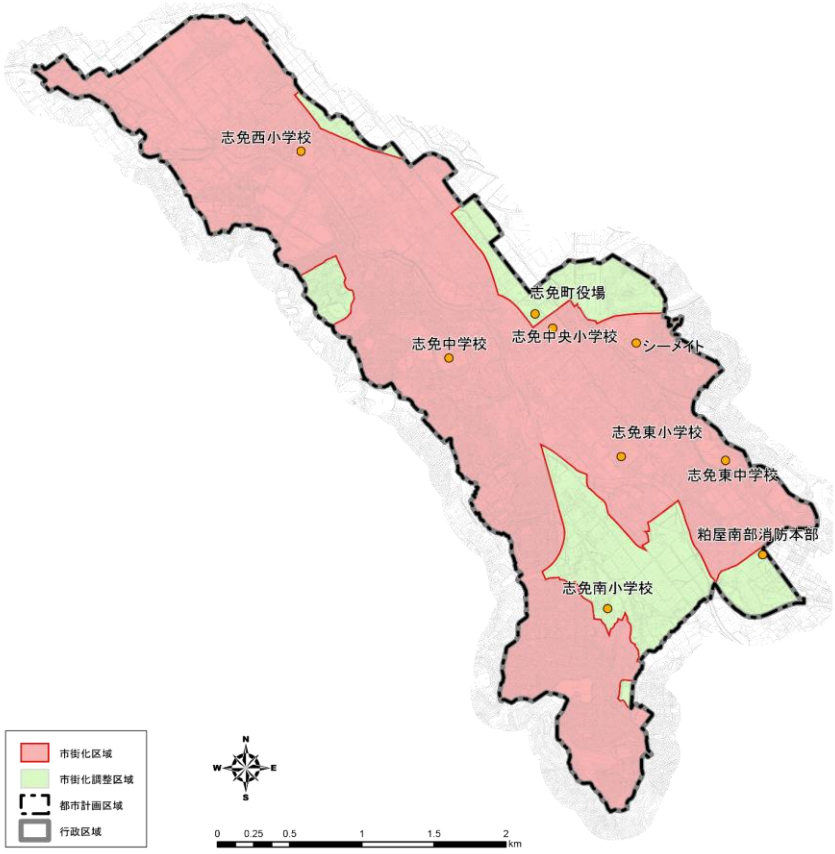
都市計画法に基づいて定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」	市町村が住民の意見を反映しながら、創意工夫のもとにまちづくりの具体的な将来ビジョン、地区のあるべき姿を定めるものです。
都市計画の目標や、新しい時代の町民生活を実現していくための方針を示す	現況分析に基づいた課題を抽出し、今後のまちの目指すべき将来像を構築することにより、都市計画の目標や新しい時代に対応した町民生活を実現していくためのまちづくりの方針を示します。
町民意向を反映して策定	都市計画マスタープランの策定にあたっては、町民の意向を反映して策定しています。

文中の※印のついた言葉は、参考資料４　用語解説（P81～）に用語の意味を掲載しています。

（3）都市計画マスタープランの対象範囲

本町は、福岡広域都市計画区域に属しており、町全域が都市計画区域となっています。

都市計画に関する基本的な方針を定める都市計画マスタープランは、原則的に都市計画区域を対象範囲とするため、本町においては、町全域を対象範囲に設定します。



◆都市計画区域（町全域）：本計画の対象範囲

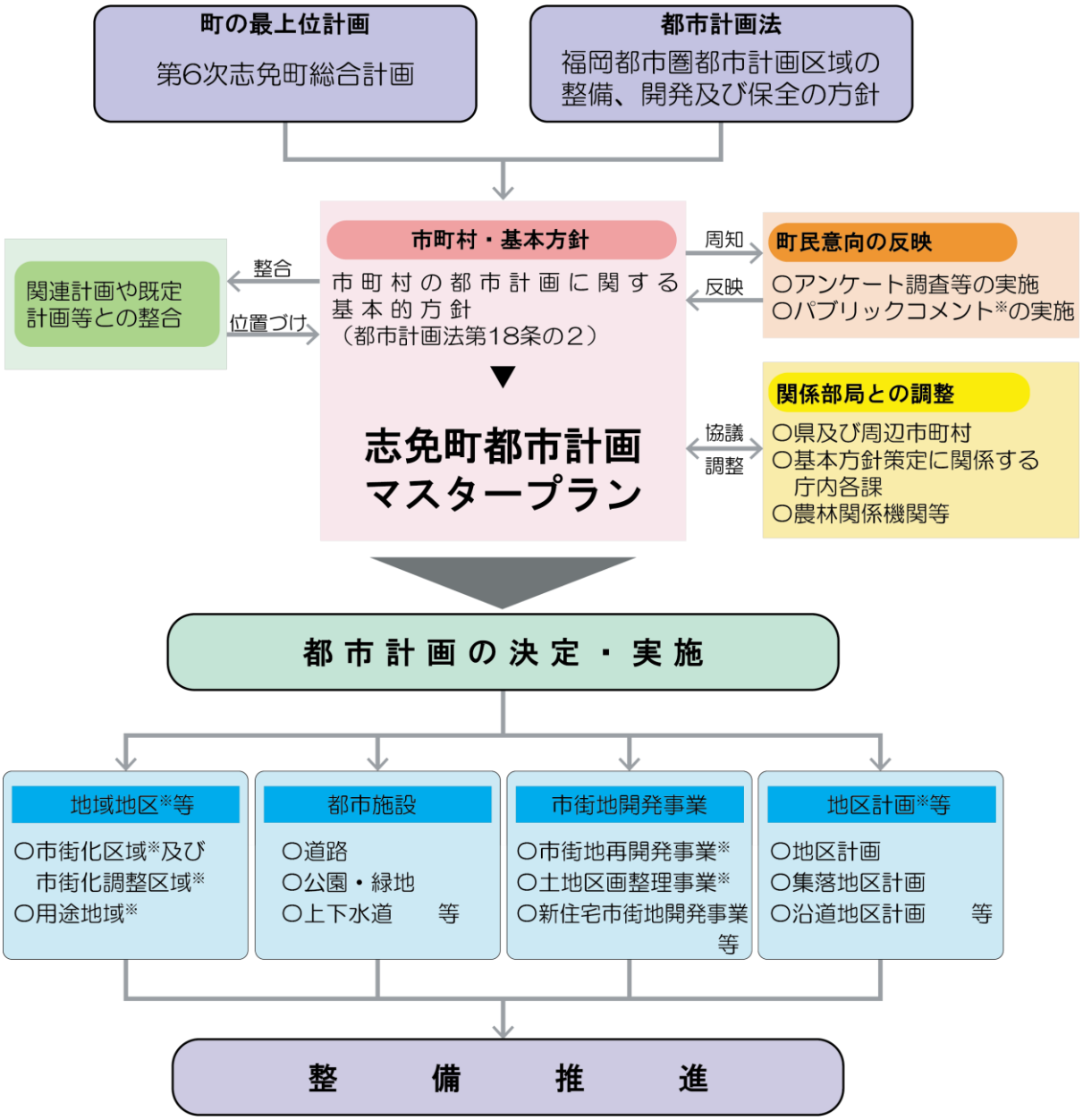
人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などからみて、一体の都市として捉える必要がある区域を、「都市計画区域」として指定し、都市計画に基づいたまちづくりを進めていくことになります。

（4）都市計画マスタープランの目標年次

本マスタープランは、総合計画との整合等を考慮し、概ね 20 年後の令和 22 年（2040 年）を目標年次とします。

（５）志免町都市計画マスタープランの位置づけ

志免町都市計画マスタープランは、「第６次志免町総合計画」、「福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（福岡県都市計画区域マスタープラン）」などの上位計画に即して定めています。また、町民の意見を反映させるために必要な措置を講じ、関係機関との調整・連携を図りながら定めています。



第２章

都市の現況

2-1 志免町の概要

2-2 都市の現況把握

2-3 町民意向の把握

2-4 志免町の特性と課題

２－１　志免町の概要

（１）位置

本町は、福岡県の西部、福岡都市圏のほぼ中心の位置にあり、南北に細長い町域を有し、総面積は8.69ｋ㎡と県下で３番目に小さい町です。

町域の西側は、福岡市博多区に接しており福岡空港と近接しています。南側は大野城市と宇美町、北東側は粕屋町と須恵町に接しています。

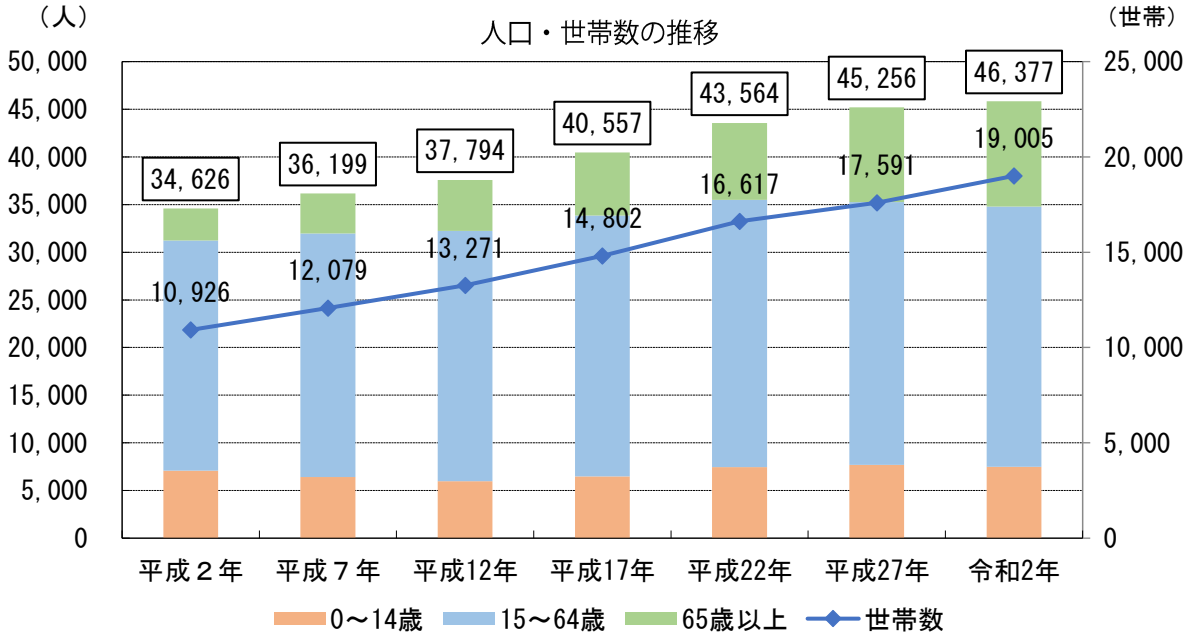
福岡市に隣接する立地特性から、人口は増加傾向にあり、県道福岡東環状線や県道福岡太宰府線などの幹線道路※の整備に伴って、土地利用の更新も進みつつあります。

２－２　都市の現況把握

（１）人口・世帯数

①人口・世帯数の推移

全国的に人口減少が進んでいるものの、本町の人口及び世帯数は、昭和 55 年以降、ともに増加傾向にあり、令和 2 年時点で 46,377 人、19,005 世帯となっています。

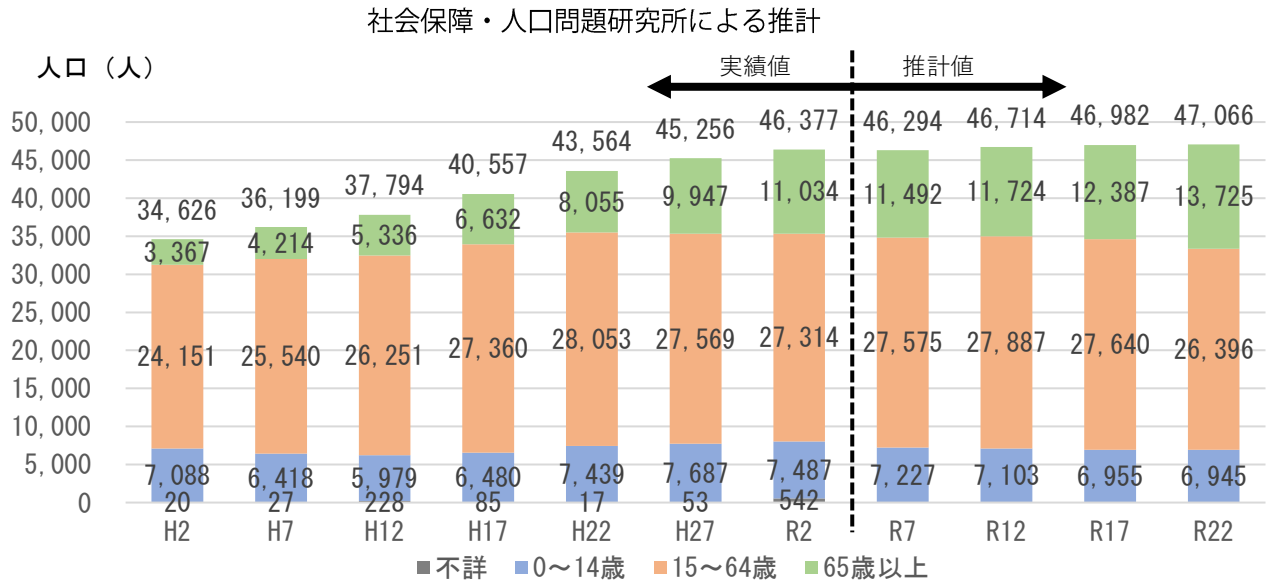


資料：国勢調査※

②将来人口の見通し

本町の将来人口は、社会保障・人口問題研究所の推計によると、年々増加し、約 20 年後の令和 22 年には、47,066 人まで増加すると予想されています。

令和 2 年の国勢調査では、推計における令和 7 年の人口をすでに上回っている状況にあります。



※令和７年以降は、平成 27 年までの国勢調査の実績値を基に推計されたデータとなっている。

資料：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所

③地区別人口密度

＜地区別人口密度＞

平成 27 年の地区別の人口密度を見ると、福岡市博多区に隣接し、福岡空港駅に近い別府西地区や、集合住宅群が立地する坂瀬地区、松ヶ丘地区において高くなっており、100 人/ha を超えています。町内は、7 割を超える地区が 40 人/ha 以上の人口密度となっており、人口密度 20 人/ha 未満の地区は、一部に限られています。

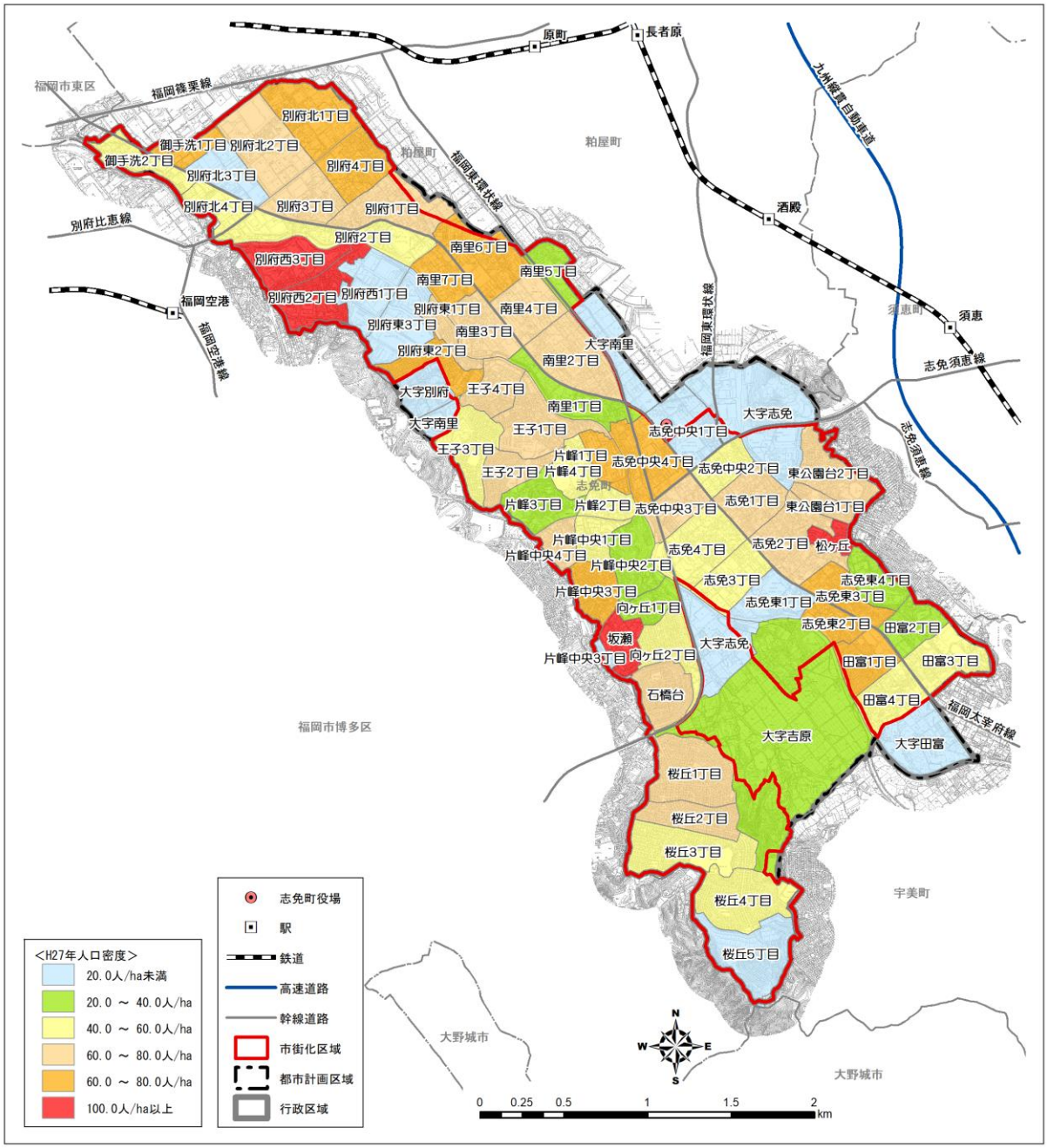


図　平成 27 年地区別人口密度

資料：国勢調査

④流入・流出

本町に居住している就業者は、平成 2 年以降増加傾向にあり、平成 27 年には 21,018 人となっています。このうち、13,442 人が本町以外で働いています。また、町外から本町に働きにくる就業者数は 8,627 人となっています。

流出・流入先については、ほとんどが近接した市町村からとなっており、福岡市との結びつきが最も強い状況にあります。

■流出・流入別人口

年	常住地による就業者数（人）	流出		従業地による就業者数（人）	流入		従／常就業者比率（%）
		就業者数（人）	流出率（%）		就業者数（人）	流入率（%）	
平成２年	16,495	9,987	60.5	13,412	6,904	51.5	81.3
平成７年	18,168	11,166	61.5	14,799	7,797	52.7	81.5
平成12年	18,652	11,769	63.1	15,222	8,339	54.8	81.6
平成17年	19,362	12,160	62.8	16,205	9,003	55.6	83.7
平成22年	20,091	13,244	65.9	15,546	8,409	54.1	77.4
平成27年	21,018	13,442	64.0	16,282	8,627	53.0	77.5

資料：国勢調査

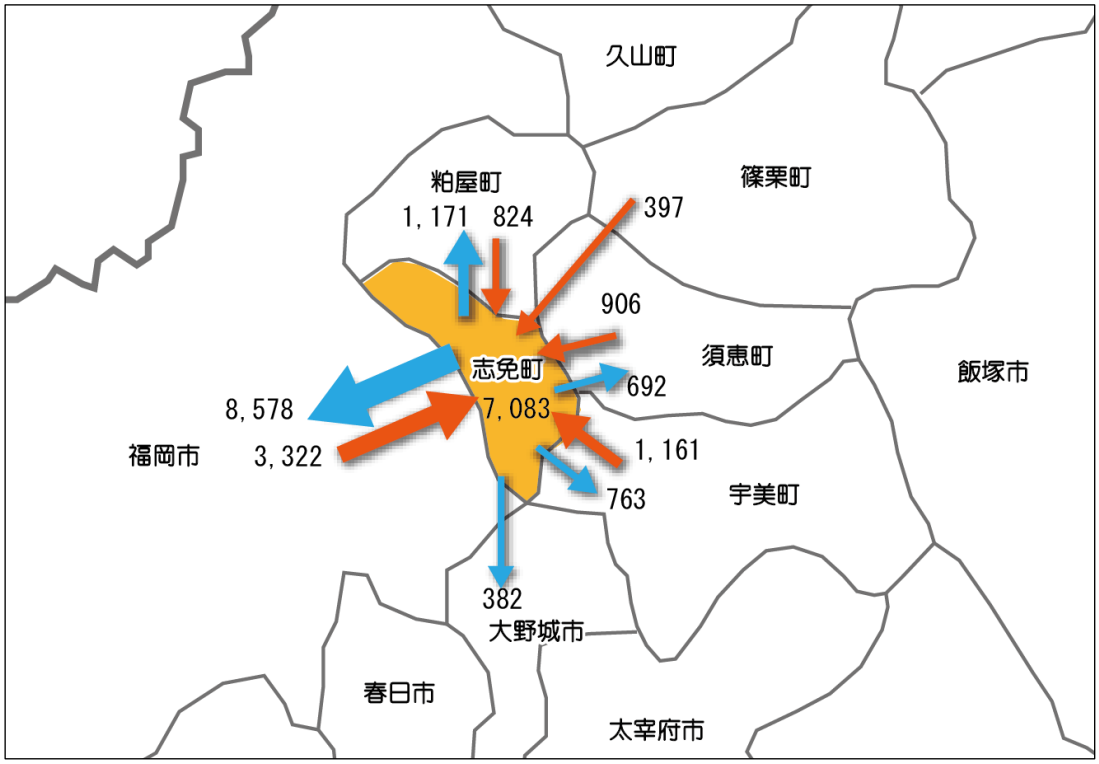


図　平成 27 年流出流入先

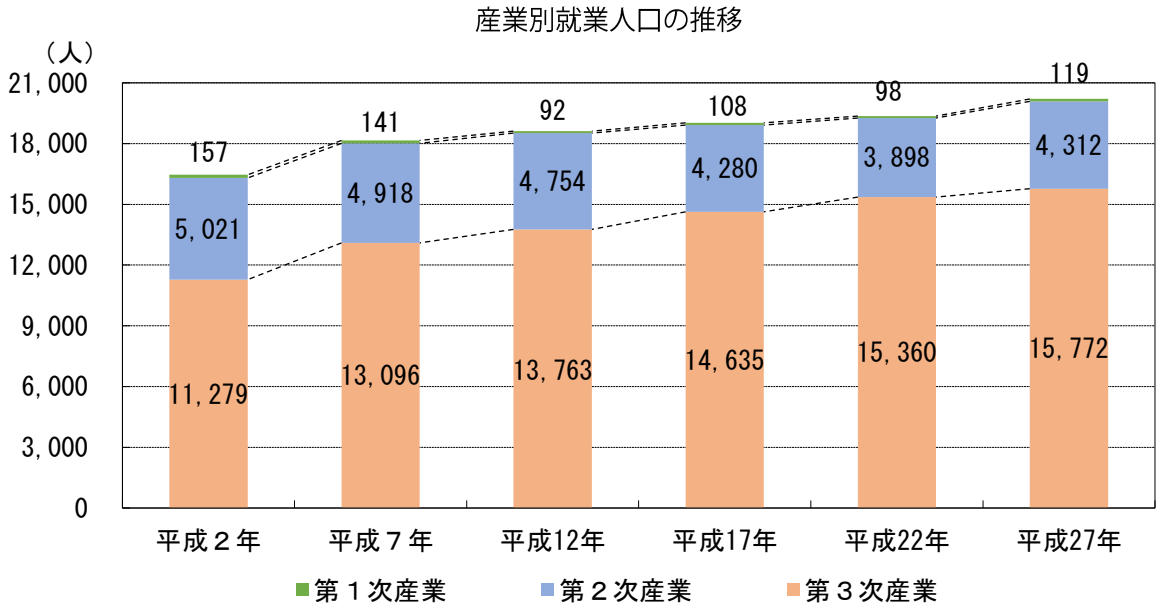
資料：国勢調査

（2）産業

①産業別就業人口の推移

平成 2 年から平成 27 年までの就業者数の推移を見ると、増加傾向にあります。

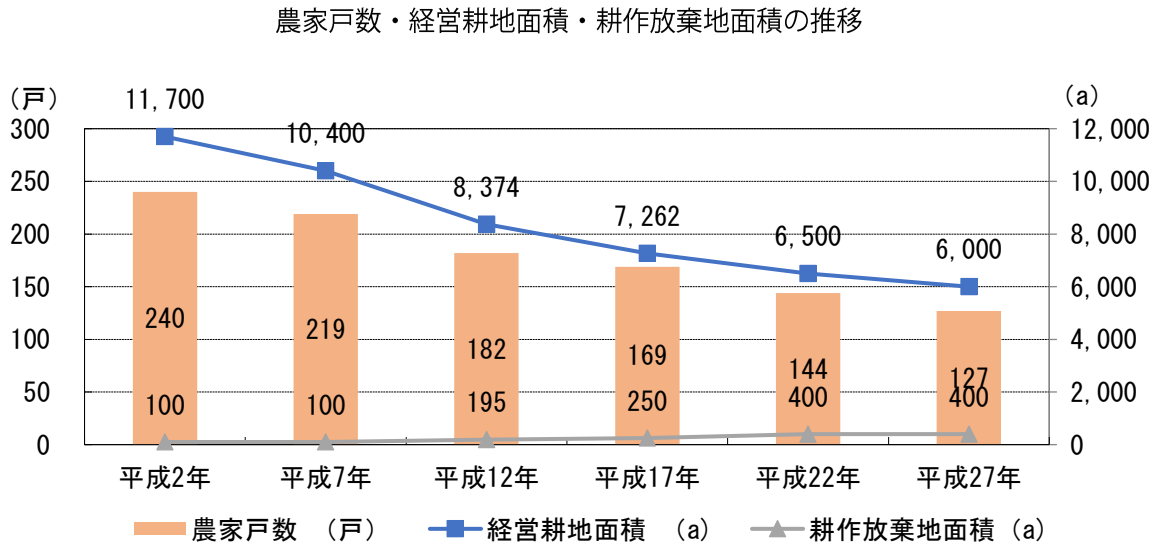
産業別就業者数は、平成 27 年時点で、第 1 次産業 119 人、第 2 次産業 4,312 人、第 3 次産業 15,772 人となっており、第 3 次産業の就業者が最も多くなっています。



資料：国勢調査

②農業

本町における農家戸数、経営耕地面積はともに減少傾向にあり、平成 27 年には、平成 2 年の約半数にまで減少しています。耕作放棄地は増加傾向にあり、平成 2 年の 4 倍にまで増加しています。



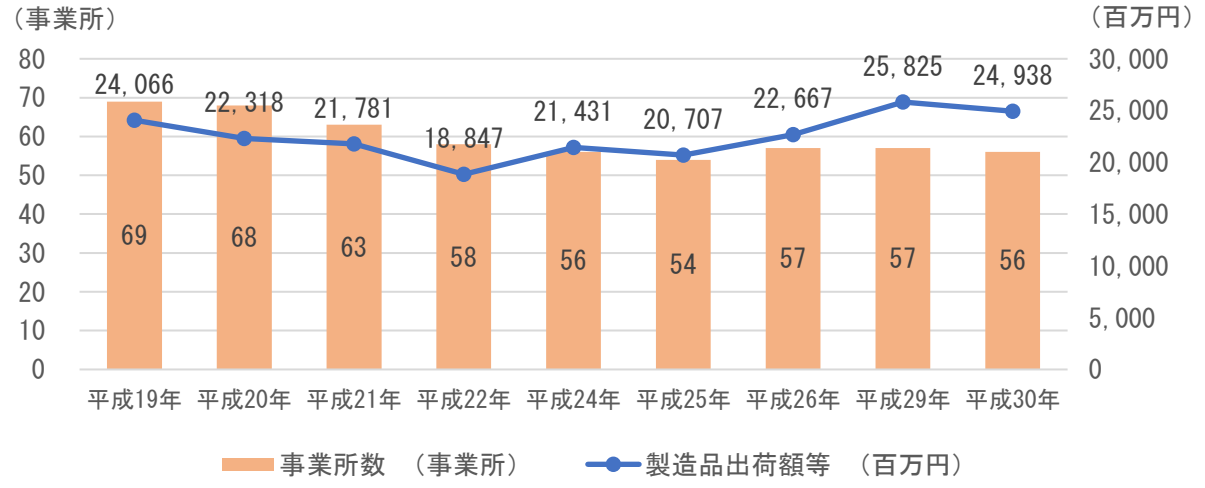
資料：農林業センサス

③工業

工業関連事業所数は、平成 19 年から平成 22 年まで減少傾向にありましたが、それ以降は横ばいとなっています。

また、製造品出荷額等については、事業所数と同様に平成 22 年までは減少傾向にありましたが、それ以降は、やや増加傾向に転じています。

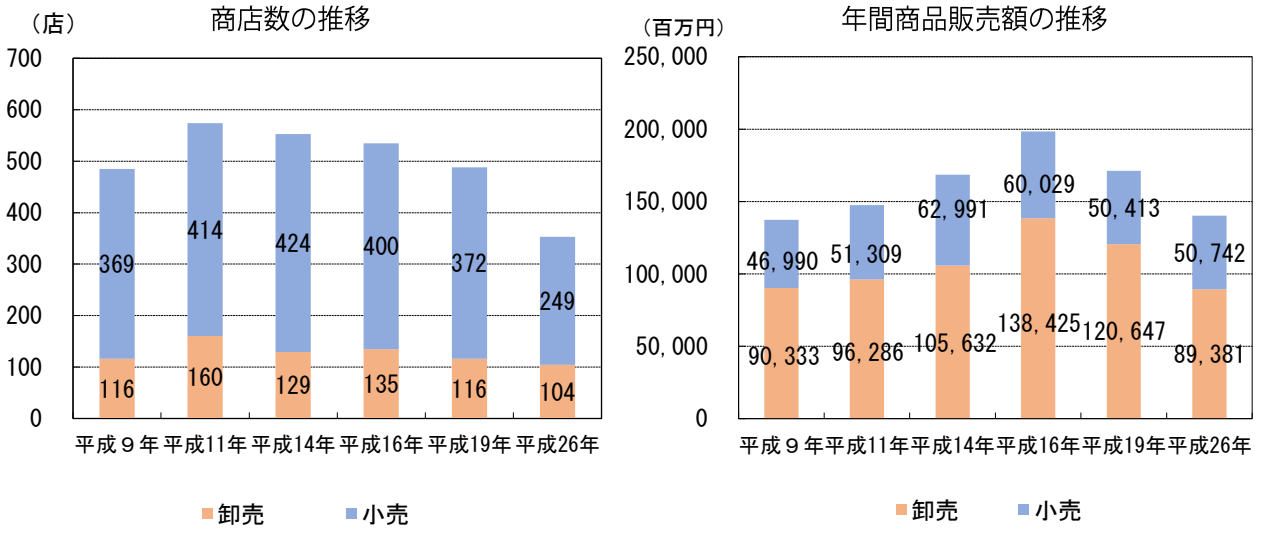
事業所数及び製造品出荷額等の推移



資料：工業統計調査

④商業

商店数、年間商品販売額の平成 9 年から平成 26 年までの推移を見ると、ピーク時にずれはあるものの、近年は減少傾向に転じています。隣接する市町村の大規模店舗の出店などもあり、平成 26 年時点で、商店数はピーク時の 6 割程度、年間商品販売額については 7 割程度まで減少しています。



資料：商業統計調査

（3）土地利用

①土地利用現況

本町の土地利用の現況は、約 8 割が都市的土地利用となっており、そのうち約 6 割を宅地が占めています。

県道福岡東環状線及び県道福岡太宰府線の沿道に商業用地が多く集積し、工業用地は、別府北地区や別府西地区に比較的規模の大きなものが見られます。大字志免地区や南里地区、田富地区には、比較的規模の小さな工業用地が点在しています。市街化調整区域※の土地利用は、田や山林、公益施設用地が多くなっています。

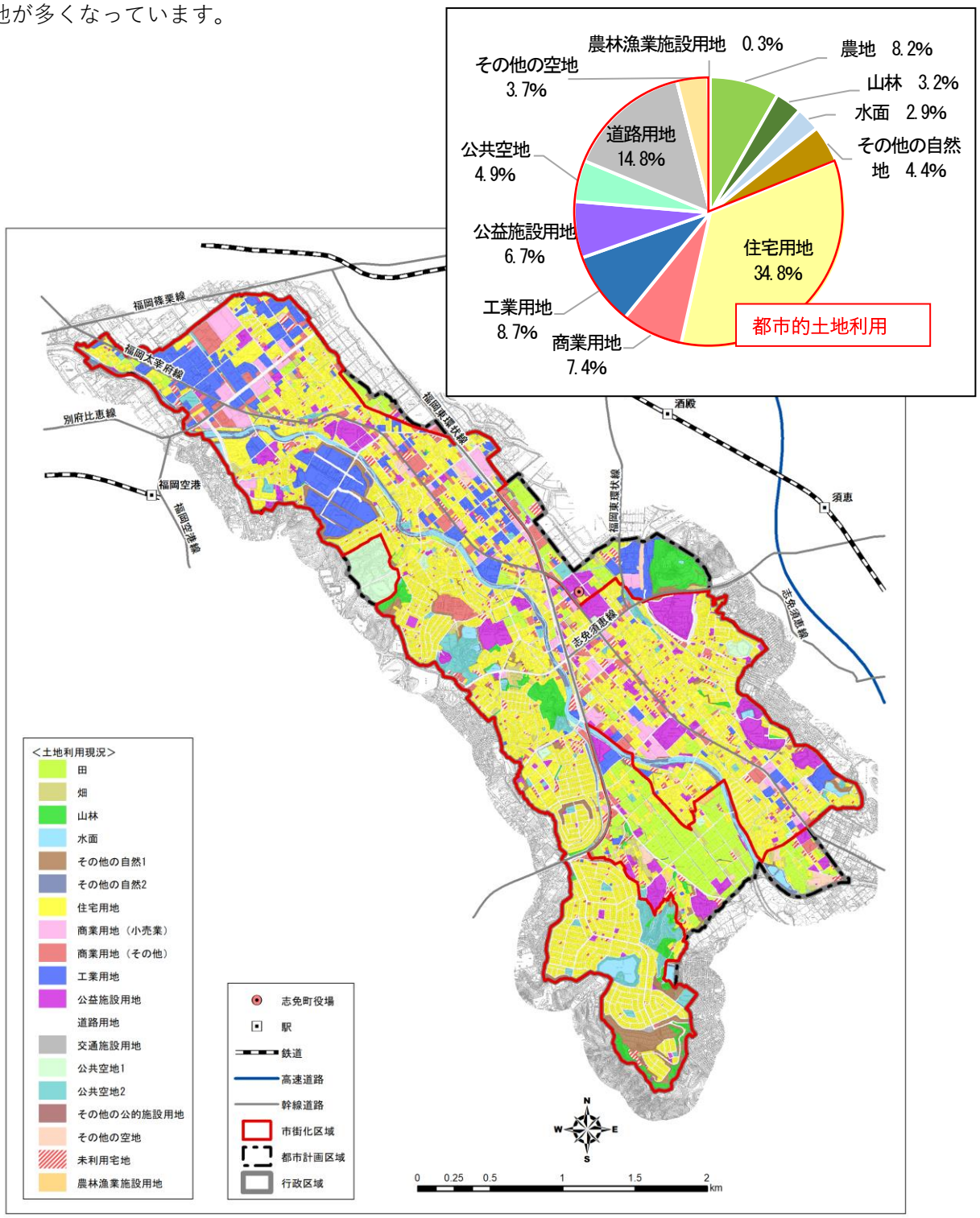


図　土地利用現況

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査

②未利用地現況

市街化区域内の未利用地は、市街化区域内の約 6%となっており、比較的小さな規模のものが各地に点在しています。未利用地の内訳は、未利用宅地が最も多く、未利用地全体の半分を占めており、次に田、畑、その他の空地の順となっています。

■平成 29 年未利用地面積

土地利用種別		面積（ha）	構成比（%）
未利用地	田	10.6	1.51
	畑	7.0	1.00
	その他の空地	2.5	0.36
	未利用宅地	20.2	2.88
	計	40.3	5.74
市街化区域		702.0	100.00

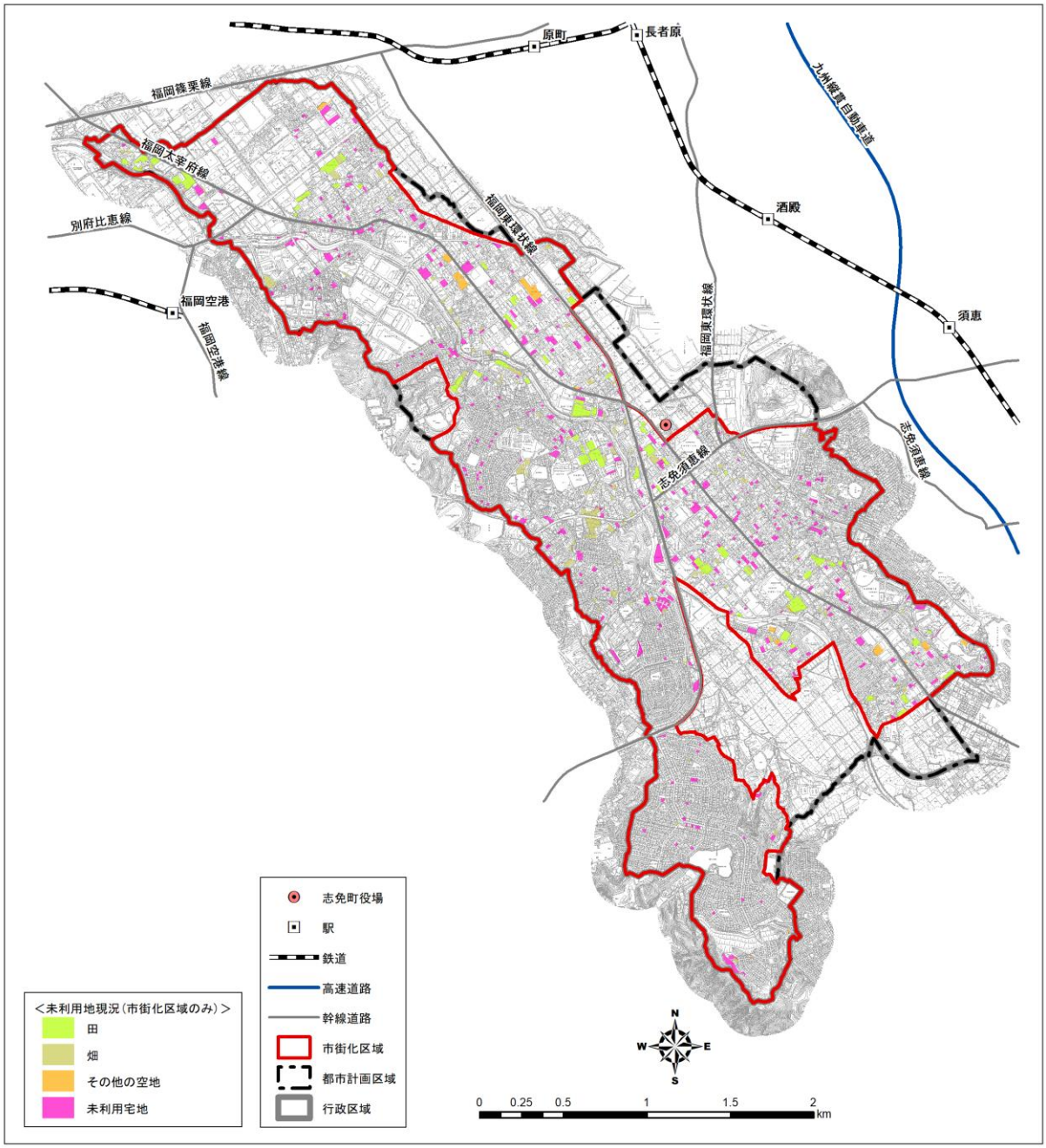


図　未利用地現況

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査

（4）公共交通

①公共交通の状況

本町の公共交通は、バス交通のみで、幹線道路を中心に路線バスが運行している他、それを補完するように福祉巡回バス※が運行し、町内各地で公共交通が利用できる状況となっています。

路線バス停から 500m圏を公共交通の利便性の高い範囲とすると、亀山工業団地の一部や南部の市街化調整区域を除き、公共交通の利便性は高い状況にあります。

路線バス停から 300m圏を見ると、南里地区や別府西・東地区、王子地区、大字吉原地区では、圏域内に含まれていない場所があるものの、福祉巡回バスの運行が見られます。

町内に鉄道は運行していないものの、地下鉄空港線の福岡空港駅までは、バスでアクセスしやすい状況にあります。

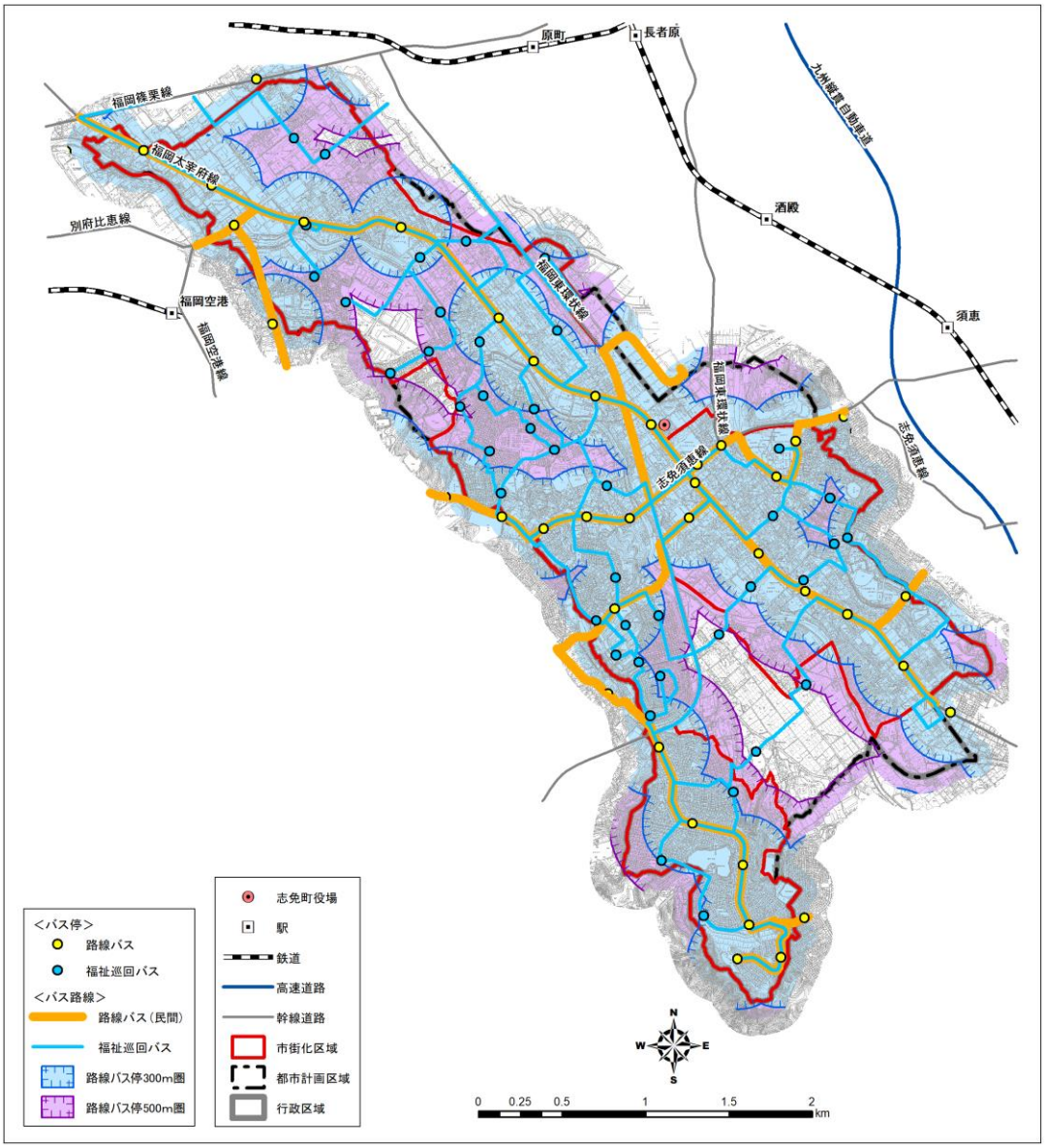


図　バス路線状況

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査

※500m 圏域：高齢者の徒歩圏域
※300m 圏域：一般的なバス利用者の 90%の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停までの距離

②バスの運行状況

本町の路線バスの平日 1 日当たりの運行本数は、少ない路線で 10 本以上、多い路線では 300 本以上となっており、特に、本町と天神や博多駅方面を結ぶバス路線は 100 本以上と充実しています。

福祉巡回バスのみのルートについては、1 日 4 本～24 本程度運行しており、路線バスがない地域の重要な交通手段となっています。

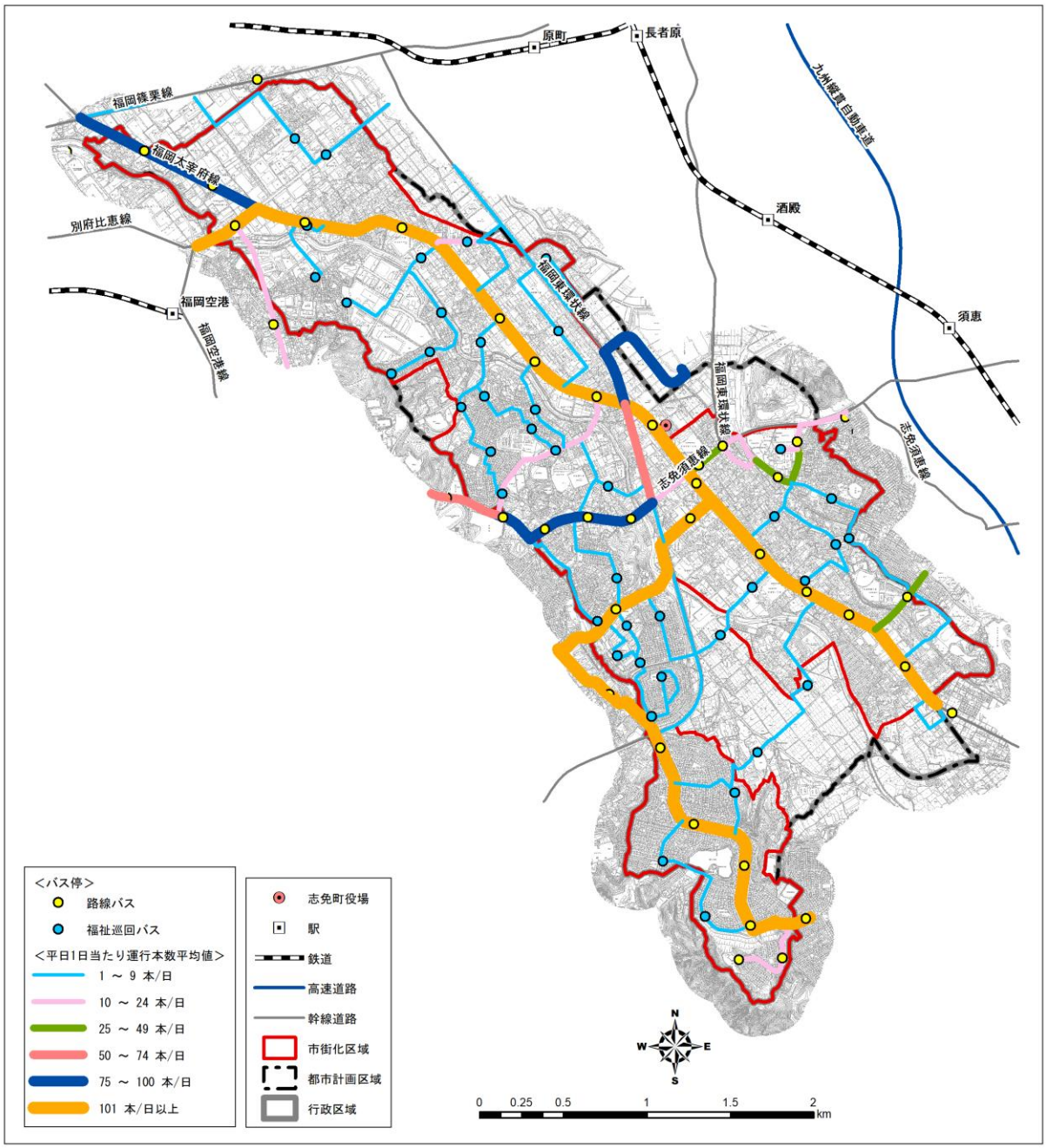


図　バスの運行状況

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査

（5）都市施設

①道路網

道路幅員別の状況を見ると、12m以上の道路は、県道福岡東環状線、県道志免須恵線、県道別府比恵線、町道中ノ坪・横枕線等の幹線道路の一部に限られています。

町内の多くは、4m以上 12m未満の道路幅員となっていますが、4m未満の道路も各所に見られます。

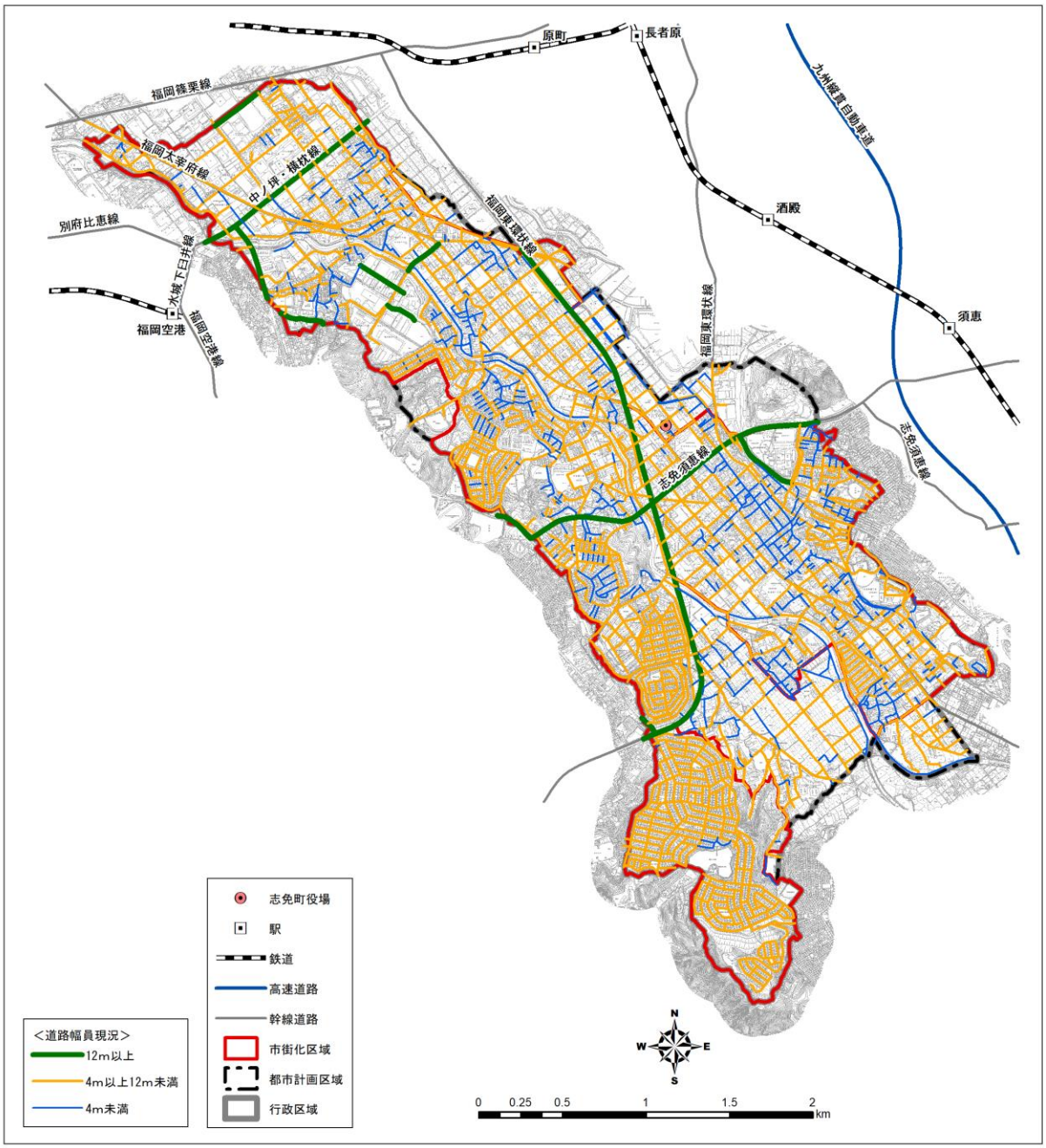


図　幅員別道路網

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査

②都市計画道路

本町の都市計画道路※は、平成 16 年以降整備が進んでおらず、整備率は 67.5%となっています。

周辺市町と本町を結ぶ（都）志免宇美線、（都）吉原須恵線、（都）南里新大間線、（都）南里東平尾線が未整備路線として残っています。

■都市計画道路の整備状況

都市施設名称	計画延長(m)	幅員(m)	事業期間	整備率
3・2・1-12 井尻粕屋線	3,310	32	S58～H16	100%
3・3・1-28 博多駅志免線	1,150	25	S58～H2	100%
3・3・1-35 席田浦田線	530	25	S58～H2	100%
3・3・1-39 志免宇美線	1,700	25	—	0%
3・4・1-141 坂瀬片峰線	780	16	S58～H2	100%
3・4・1-67 南里新大間線	180	16	—	0%
3・4・1-69 南里東平尾線	1,200	16	—	0%
3・4・1-70 志免植木線	1,100	16	S60～S62	100%
3・4・1-71 坂瀬線	570	16	H2～H11	12.3%
3・4・1-72 吉原須恵線	850	16	—	0%
合計	11,370			67.5%

※整備率は、整備済み面積の割合

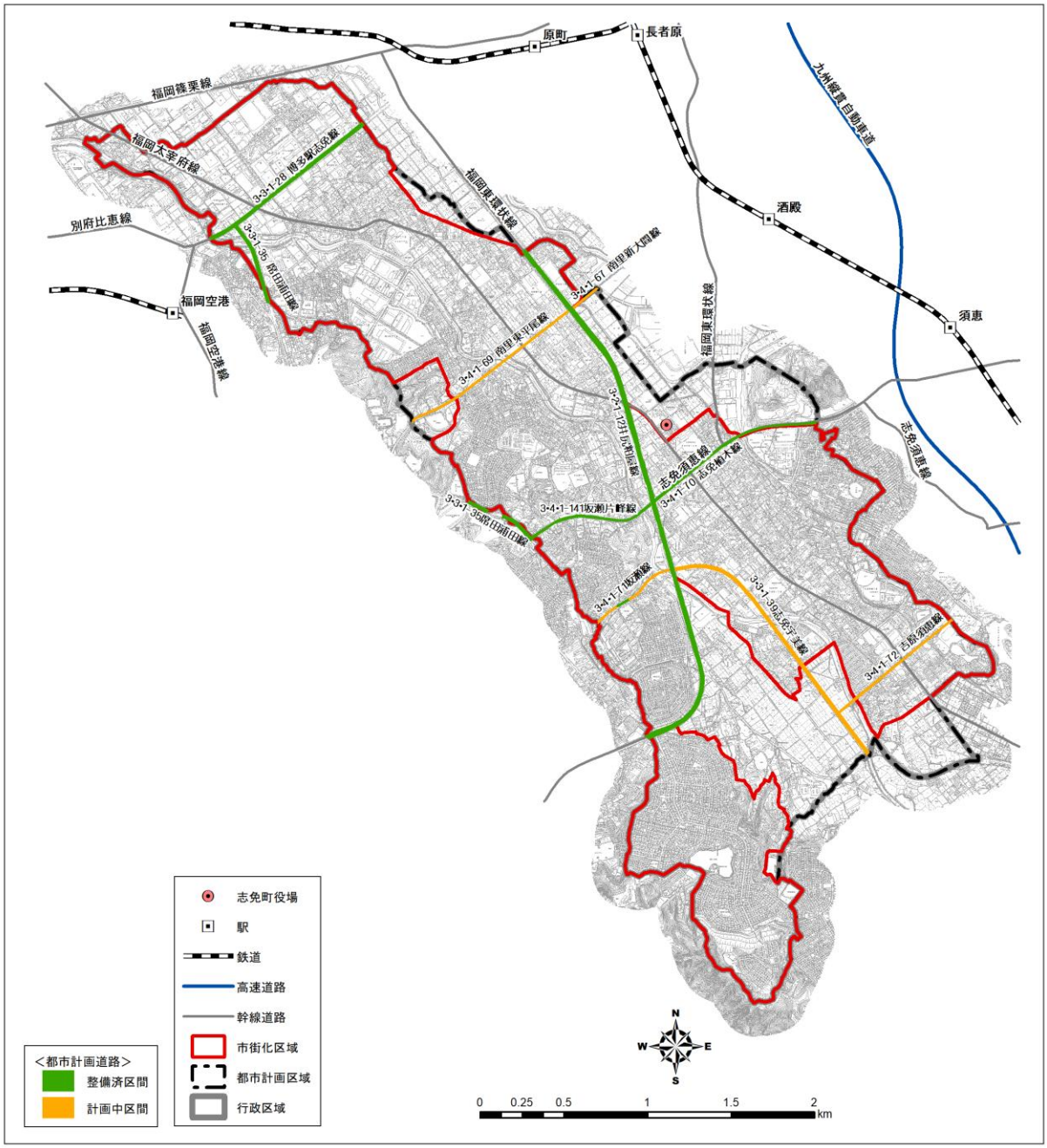


図　都市計画道路の整備状況

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査

③公園・緑地

本町の都市公園は、街区公園※31 箇所、近隣公園※等の公園が 12 箇所、合計 43 箇所整備されており、町役場より南部の地域の整備率が高い状況にあります。

市街化区域内の北部は、公園の利用を想定する範囲（公園誘致距離）に含まれていない地域が見られます。

■都市公園整備状況（令和 2 年度）

種別		箇所数	面積（ha）
住区基幹公園	街区公園	31	7.41
	近隣公園	4	9.55
	地区公園	2	13.23
都市基幹公園	総合公園	1	11.00
特殊公園	歴史公園	1	0.26
都市緑地		3	1.74
緑道		1	3.39
合計		43	46.58

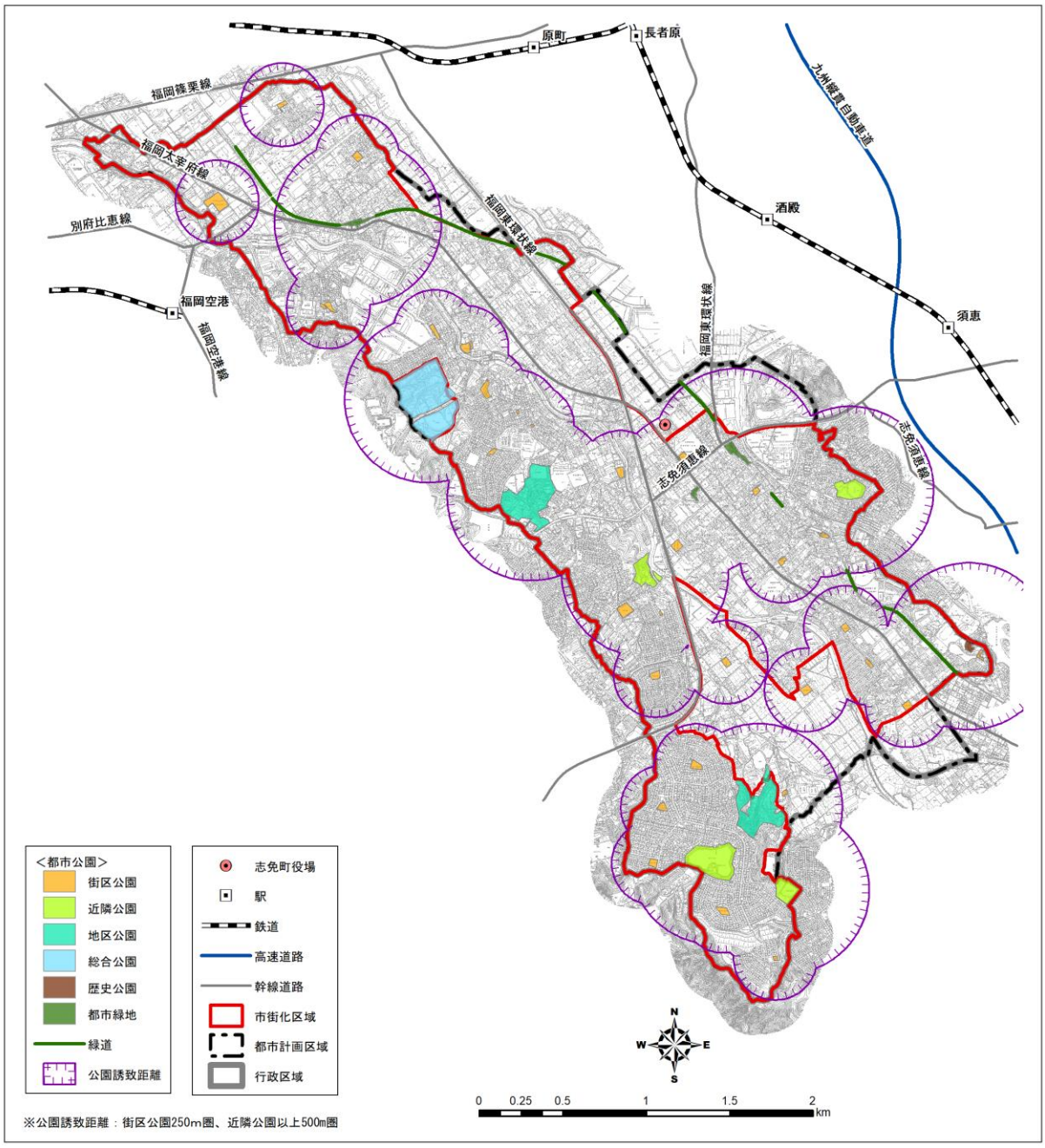


図　都市公園の整備状況

資料：志免町資料

④下水道

本町の下水道事業は、町全域が計画対象区域となっており、そのうち 92.8%が事業認可区域となっています。また、市街化調整区域と、市街化区域内の一部を除き、ほとんどの地区で供用開始されており、令和 18 年 3 月に町全域の整備を目指しています。

■下水道整備状況

名称	計画面積（ha）	事業認可（ha）	事業期間
志免町流域関連公共下水道事業	869	807.2	S.62.12.10～R5.3.31

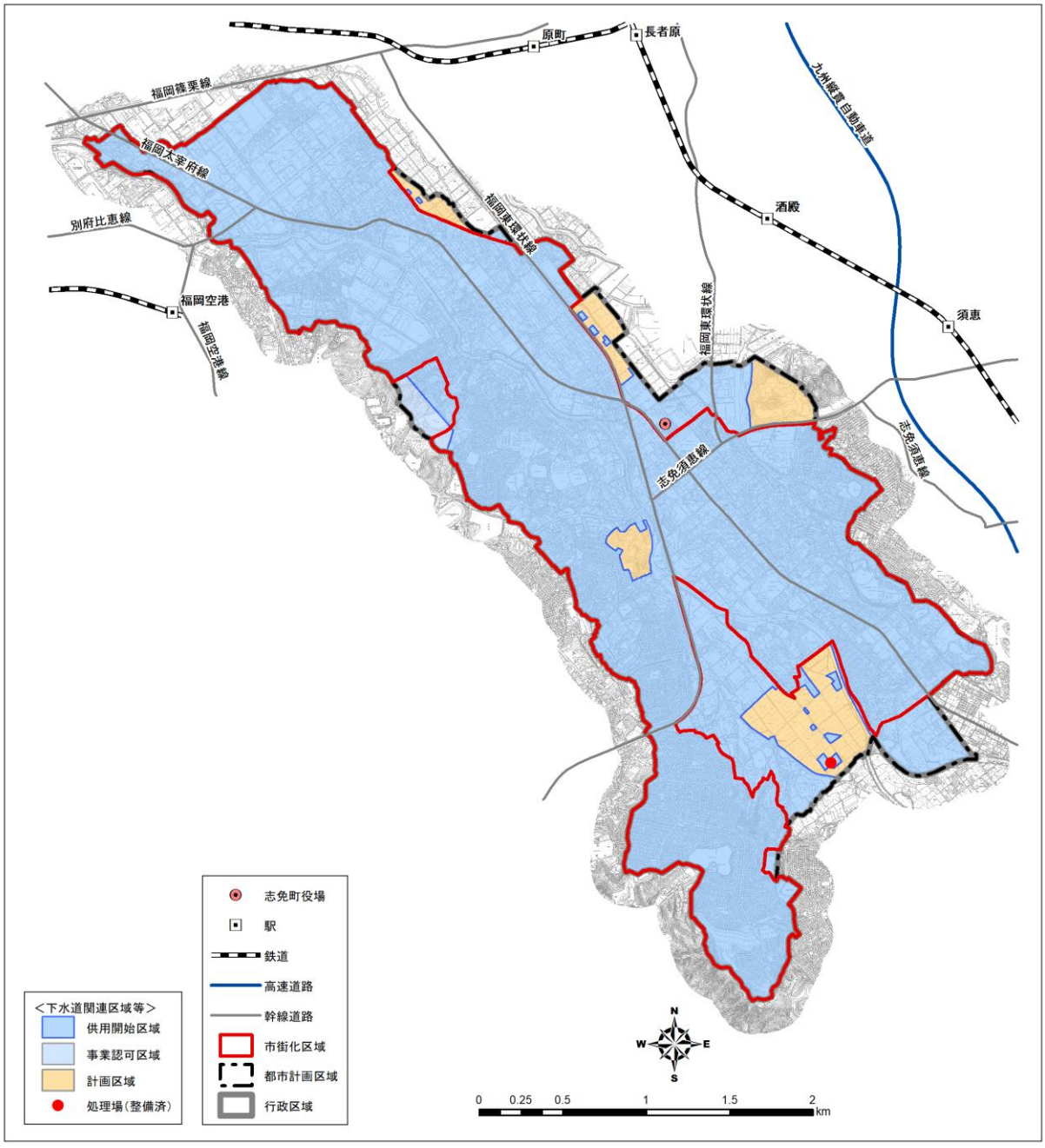


図　下水道の整備状況

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査

（6）各種資源

本町には、南東から北西にかけて町の中央部を宇美川が流れ、町に潤いとゆとりを与える重要な景観資源として存在しています。

また、本町南東部付近には、炭鉱時代の象徴であるボタ山や竪坑櫓が見られる他、町内各地に古墳群等の歴史的資源が点在しています。

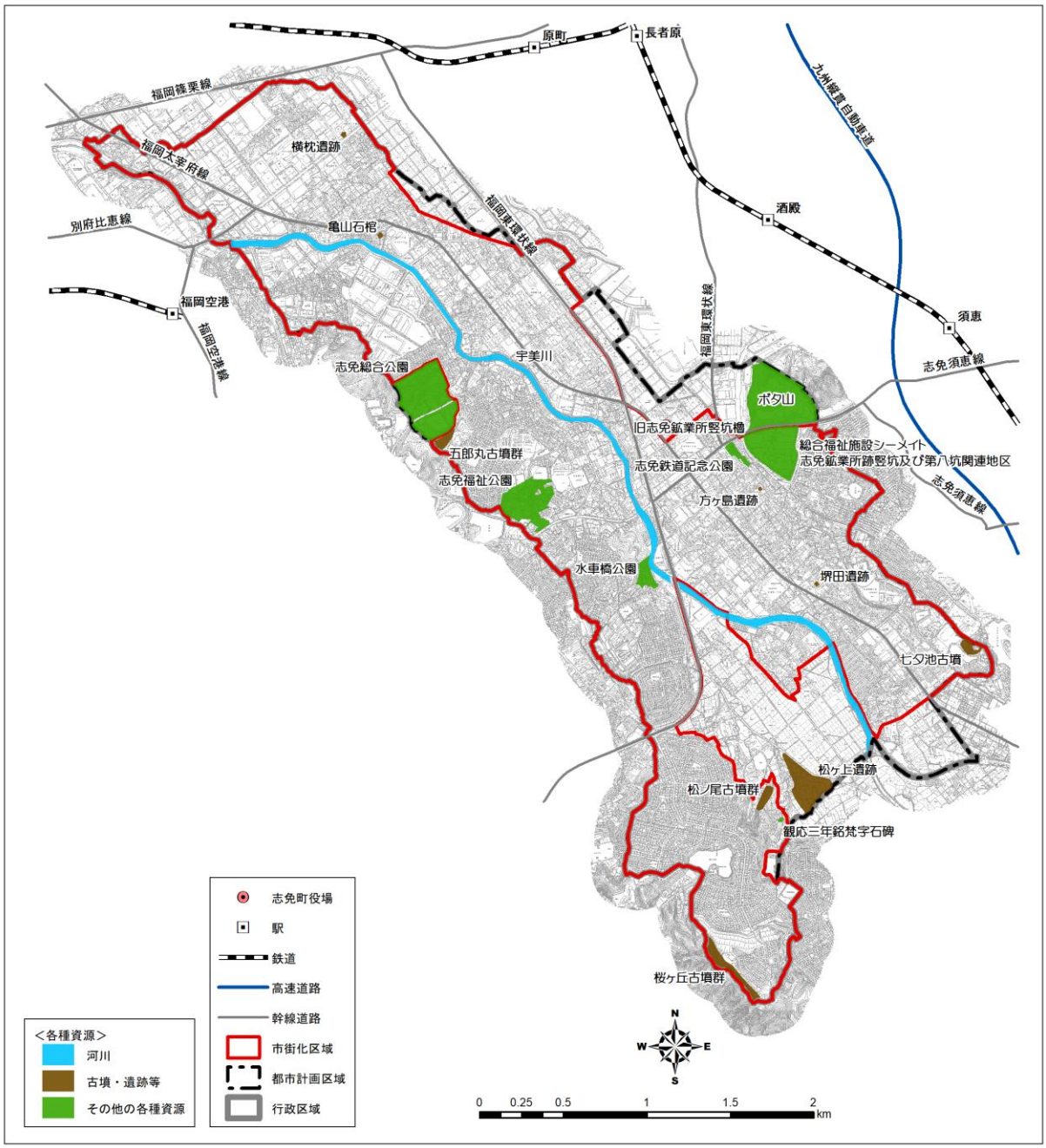


図　各種資源の分布状況

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査より抜粋

（7）災害

①土砂災害警戒区域

本町の土砂災害警戒区域の指定状況を見ると、別府西地区や王子地区、桜丘地区等の一部に 37 箇所の土砂災害特別警戒区域と、44 箇所の土砂災害警戒区域が指定されています。

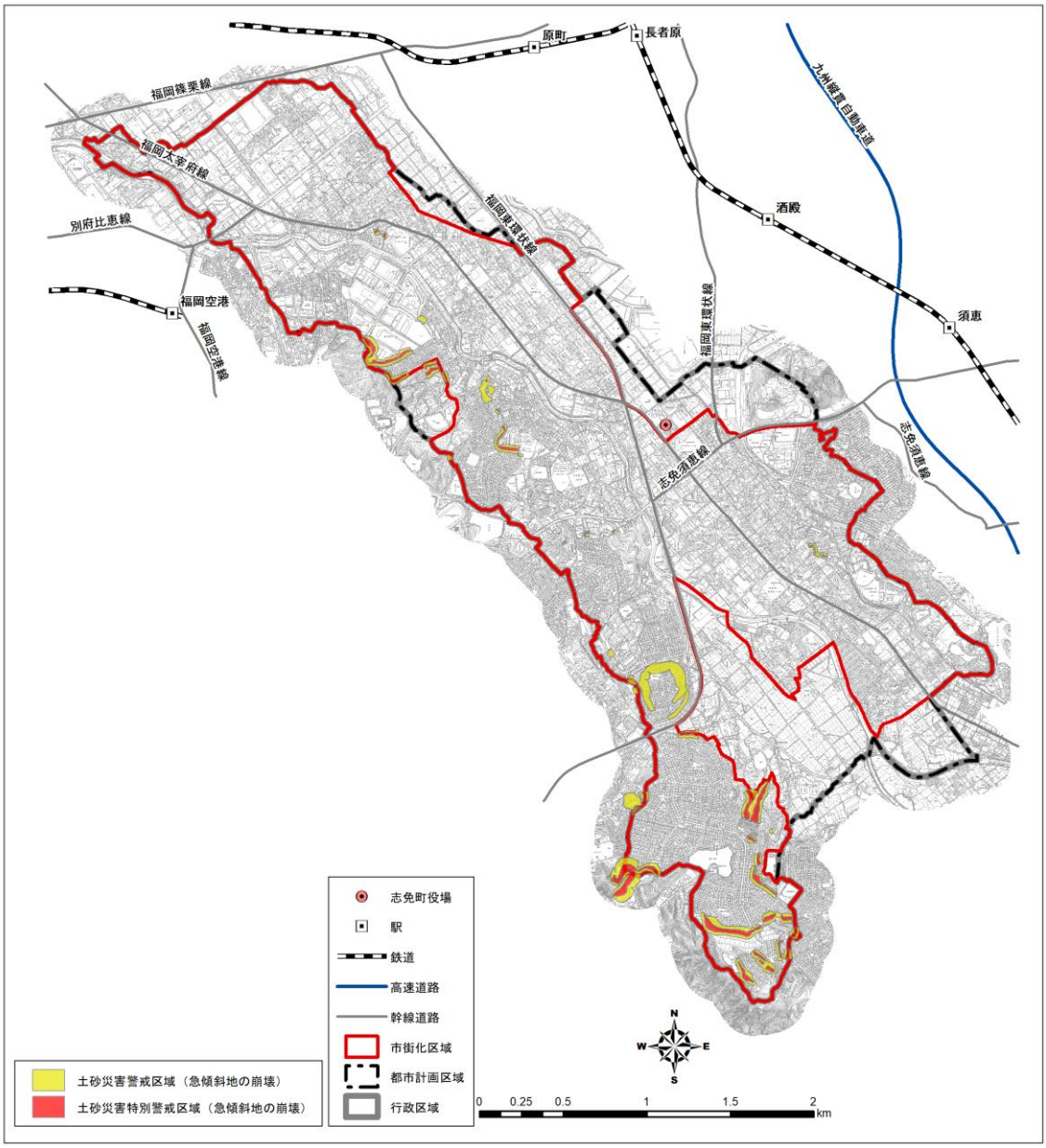


図　土砂災害警戒区域の分布

※土石流及び地滑りの警戒区域はなし　　資料：国土数値情報

※土砂災害警戒区域
　土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生じるおそれがあると指定された区域。
※土砂災害特別警戒区域
　土砂災害警戒区域のうち、土砂災害が発生した場合に建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると指定された区域で、特定の開発行為※に対する許可制建築物の構造規制が行われる区域。

②洪水浸水想定区域・家屋倒壊等氾濫想定区域

本町の洪水浸水想定区域（想定最大規模）を見ると、宇美川の右岸側において、0.5～3.0m未満の浸水想定区域が広がっており、防災拠点となっている町役場も0.5m未満の浸水が想定されています。

家屋倒壊等氾濫想定区域を見ると、宇美川沿いに指定されています。

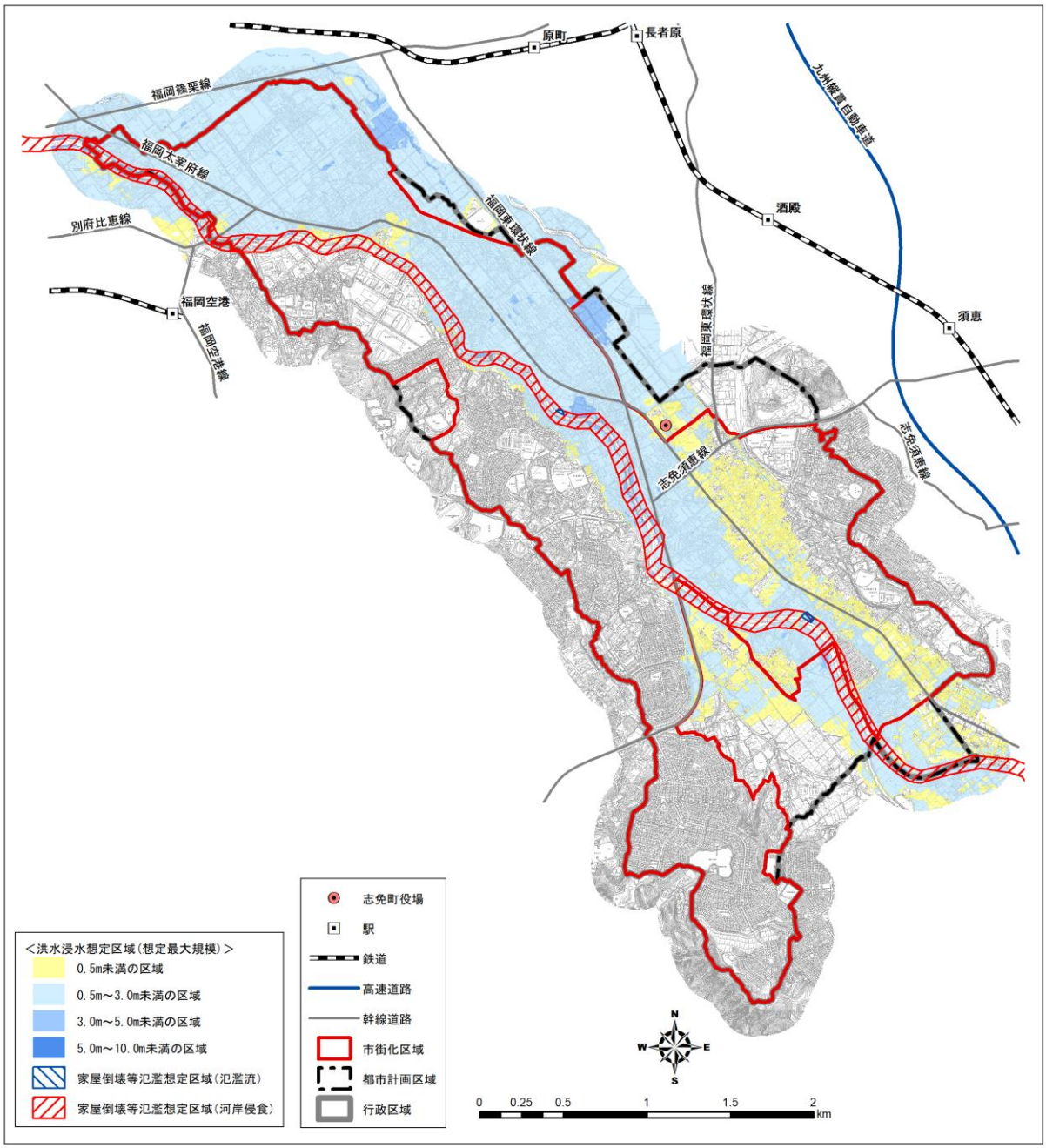


図　洪水浸水想定区域（想定最大規模）及び家屋倒壊等氾濫想定区域

資料：志免町資料

※洪水浸水想定区域（想定最大規模）

想定し得る最大規模の降雨により宇美川が氾濫した場合に、浸水が想定される区域と水深を示したもの。

※家屋倒壊等氾濫想定区域

想定最大規模降雨の場合に、家屋が倒壊するような氾濫流や河岸侵食が発生する恐れが高い区域。

③高潮浸水想定区域

玄界灘における高潮浸水想定区域を見ると、本町の北側の一部において、概ね 0.5～3.0ｍ未満の浸水が想定されています。

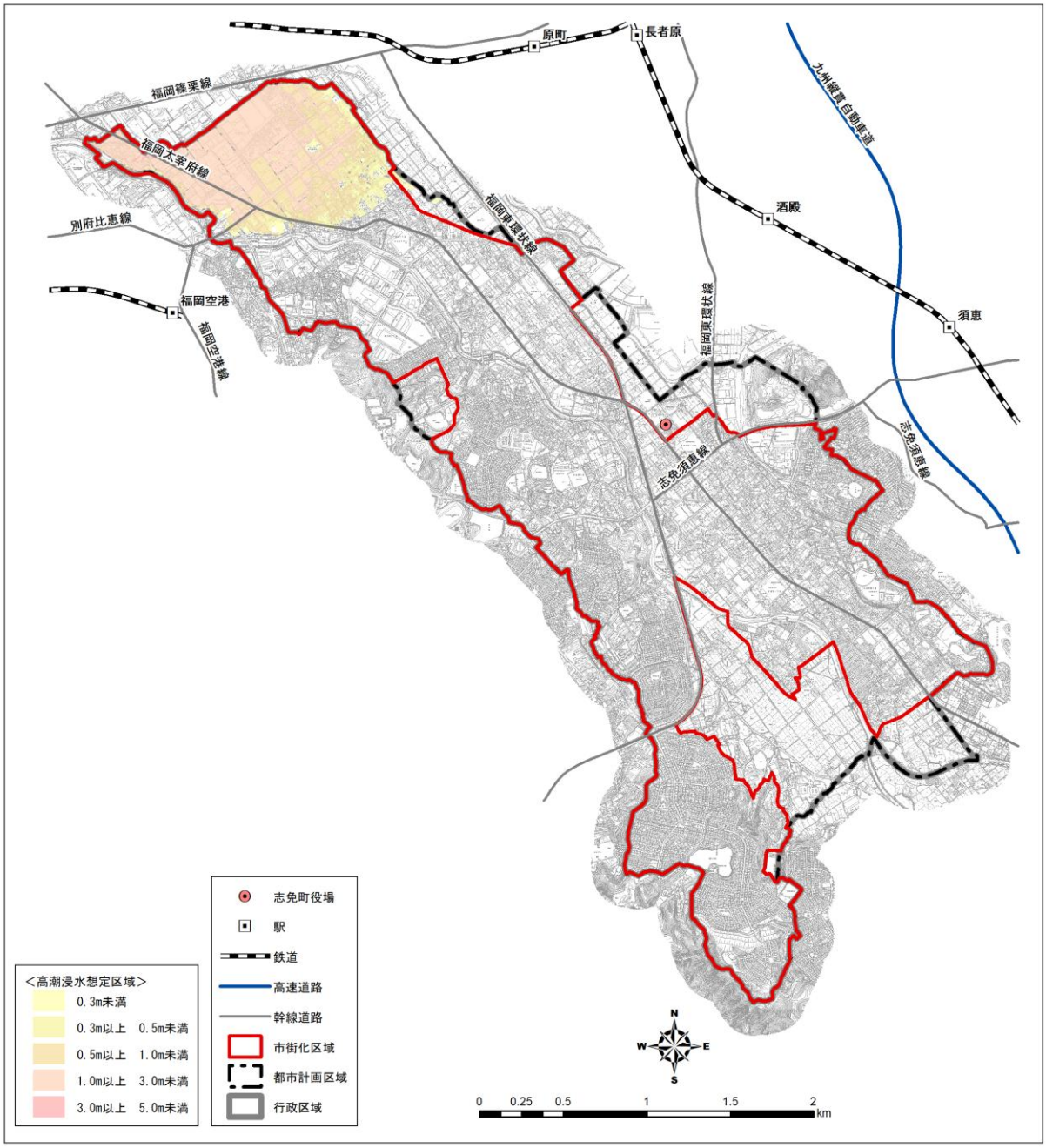


図　高潮浸水想定区域

資料：志免町資料

④避難所

本町の災害時の避難所については、志免町役場が防災拠点としてある他、小中学校や体育館、公民館等の公共施設を中心に 43 箇所が避難所に指定されています。

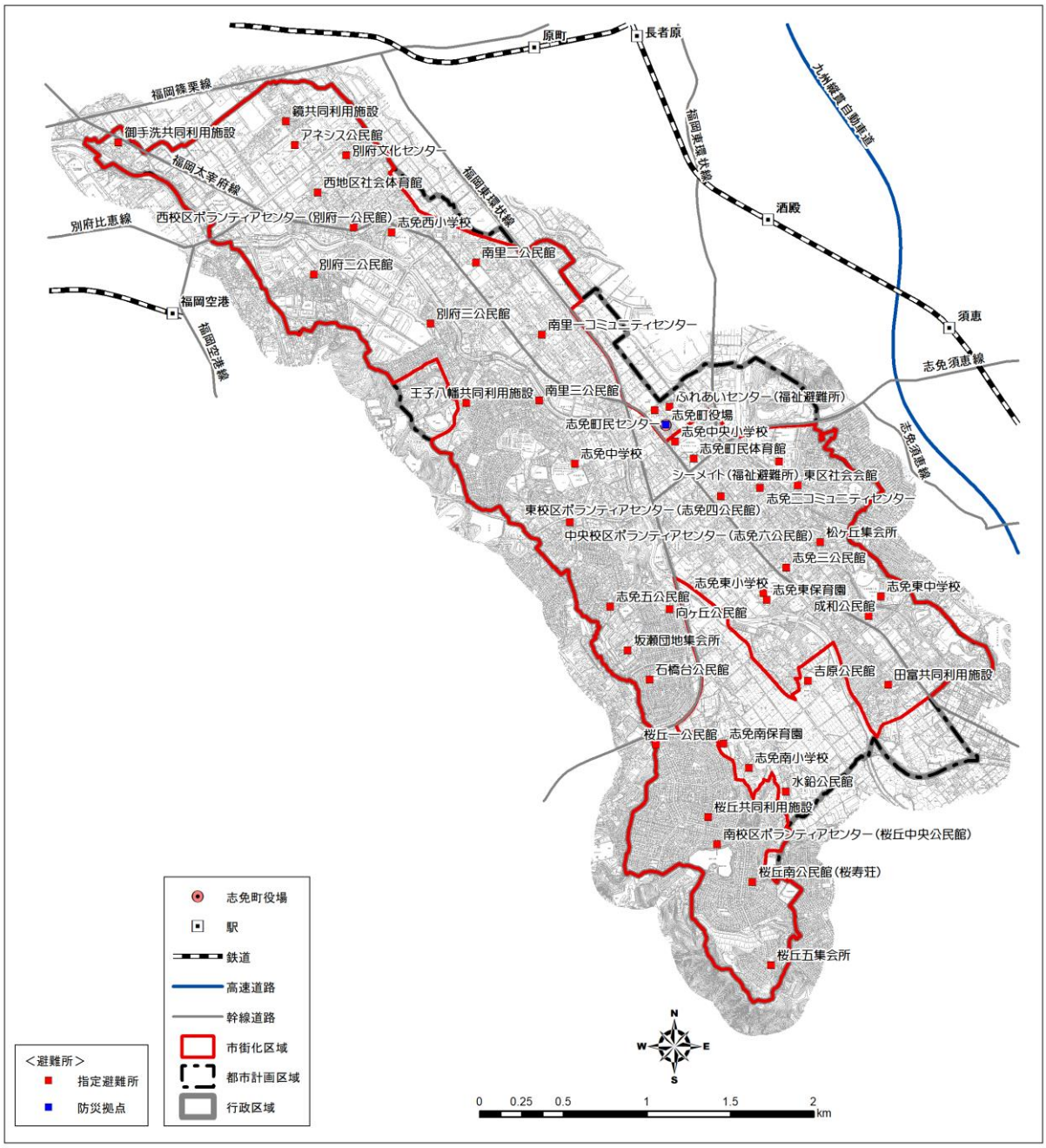


図　防災拠点・避難所の分布

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査

２－３　町民意向の把握

（１）町民アンケート調査概要

調査期間	令和２年８月 27 日～9 月 11 日の２週間
調査対象者	町内在住の 18 歳以上の町民 2,000 人
有効回収数（回収率）	752 票（37.6%）

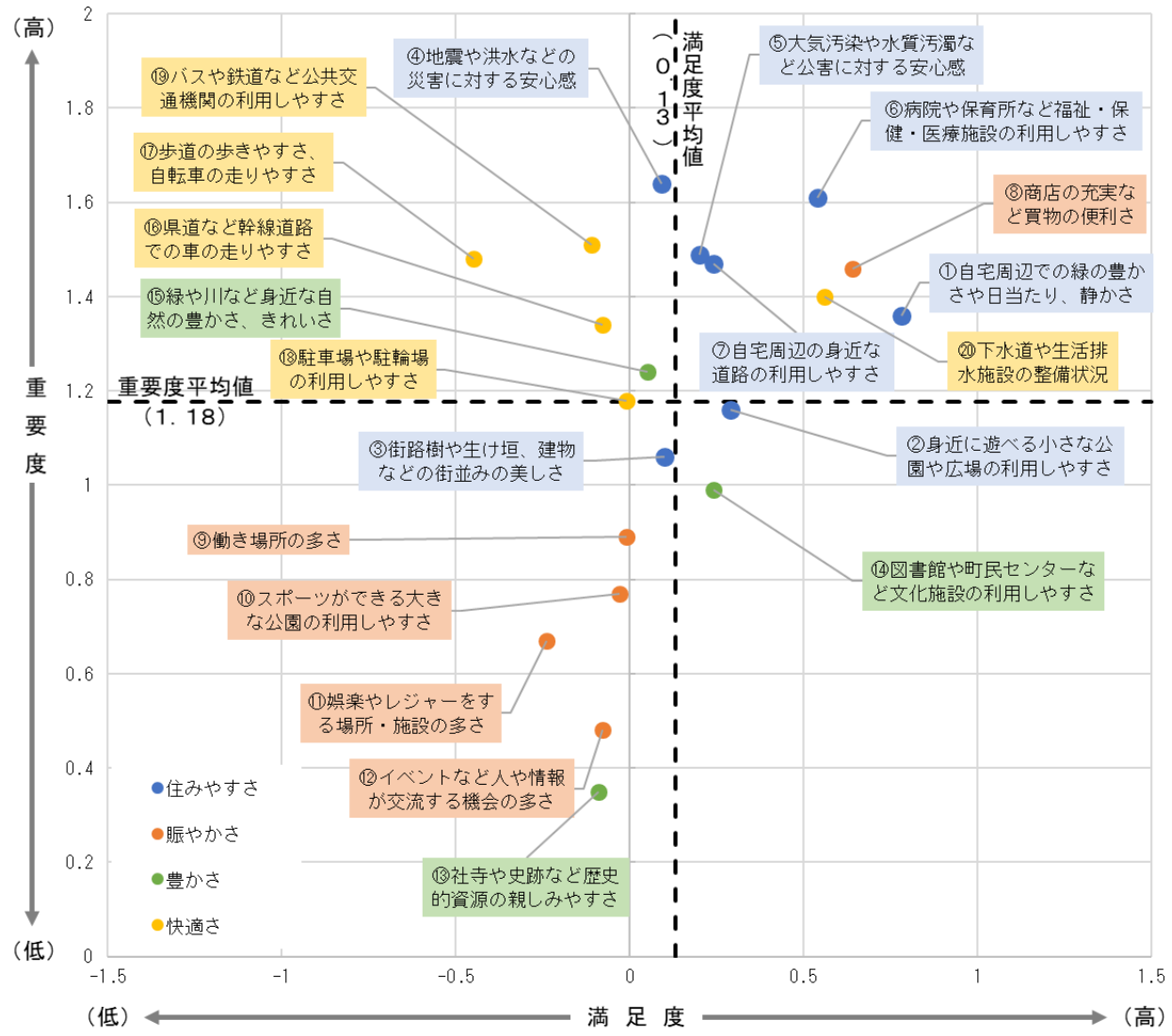
（２）町民アンケート調査結果

①居住校区に対する満足度・重要度（全校区集計）

・「住みやすさ」に関する項目の多くは、満足度・重要度ともに高くなっています。一方で、「賑やかさ」に関する項目は、「⑧商店の充実など買物の便利さ」を除き、満足度・重要度ともに、比較的低くなっています。

・「快適さ」に関する項目の多くは、重要度は高いものの、満足度は比較的低くなっています。

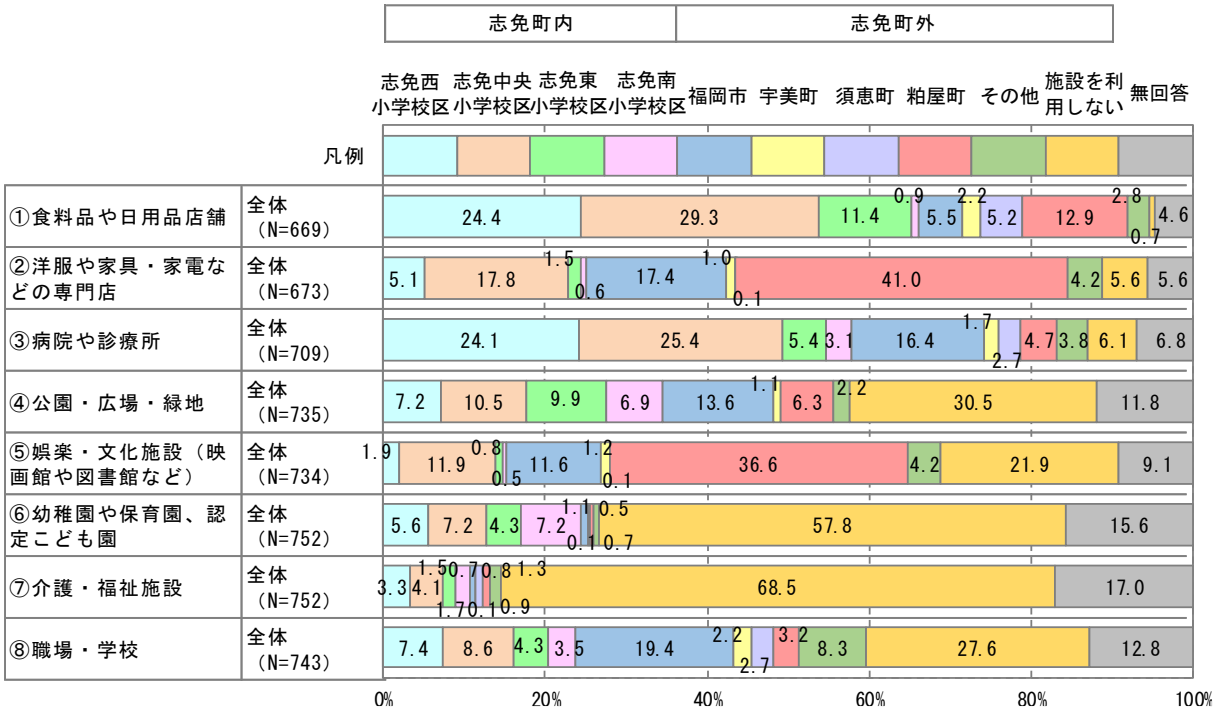
・「豊かさ」に関する項目は、内容毎に、満足度・重要度のばらつきが見られます。



②日常生活で利用する施設の場所

・「食料品や日用品店舗」や「病院や診療所」では、志免西・志免中央小学校区内の施設の利用割合が高くなっています。

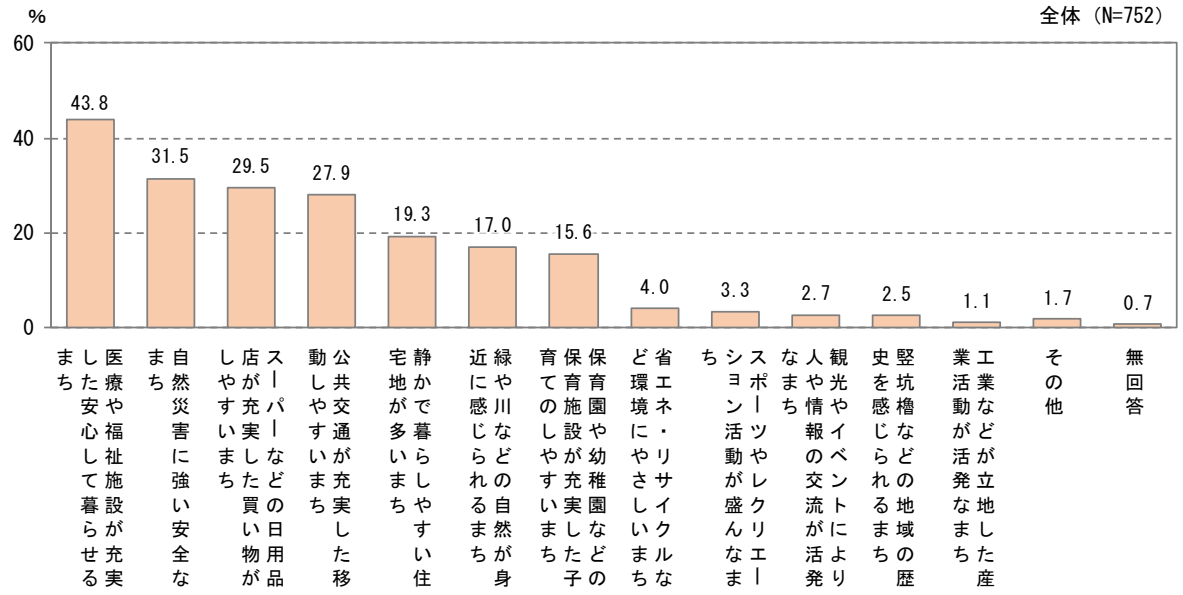
・「洋服や家具・家電などの専門店」や「娯楽・文化施設」では、粕屋町の施設の利用割合が高くなっています。



※小数点第2位で四捨五入しているため、割合の合計値が100%にならないことがあります。

③将来のまちの姿

・将来のまちに求める姿は、「医療や福祉施設が充実した安心して暮らせるまち」が最も多く、次いで「自然災害に強い安全なまち」、「スーパーなどの日用品店が充実した買い物がしやすいまち」となっています。



（3）中学生アンケート調査概要

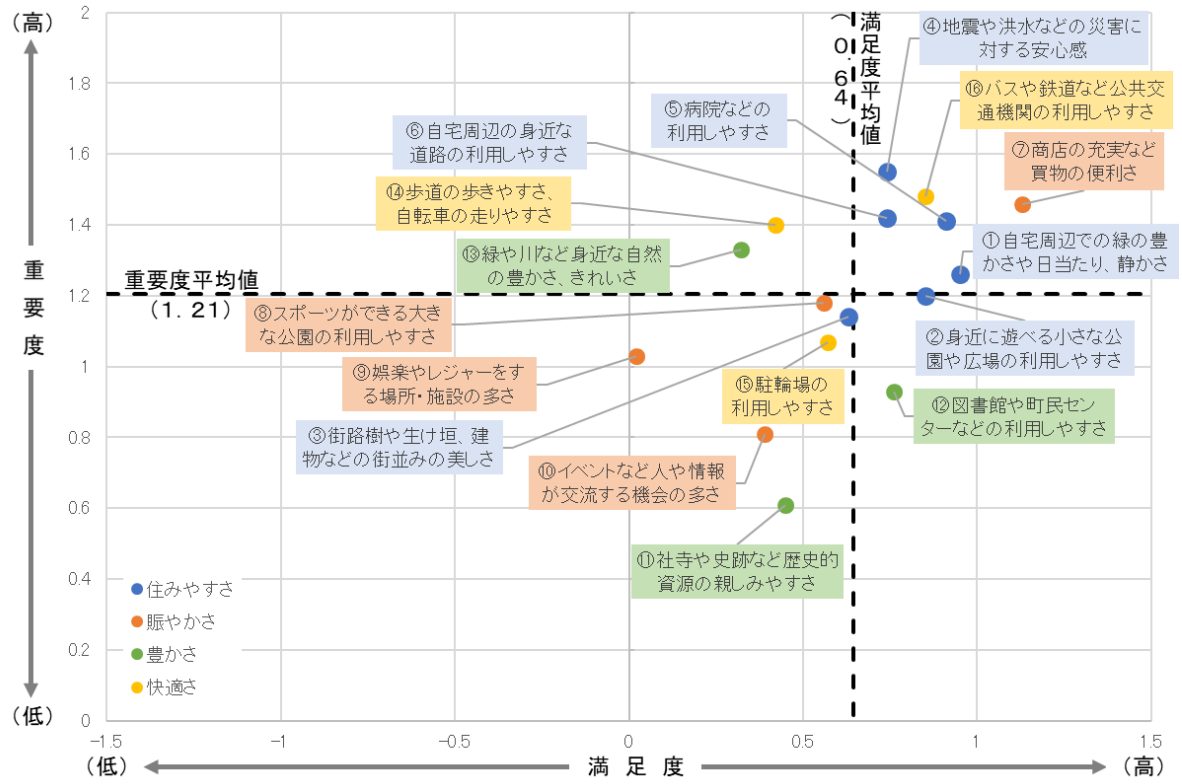
調査期間	令和２年８月下旬
調査対象者	志免中学校・志免東中学校３年生
回収数	434 票（志免中学校：284 票、志免東中学校：150 票）

（4）中学生アンケート調査結果

①居住校区に対する満足度・重要度（全校区集計）

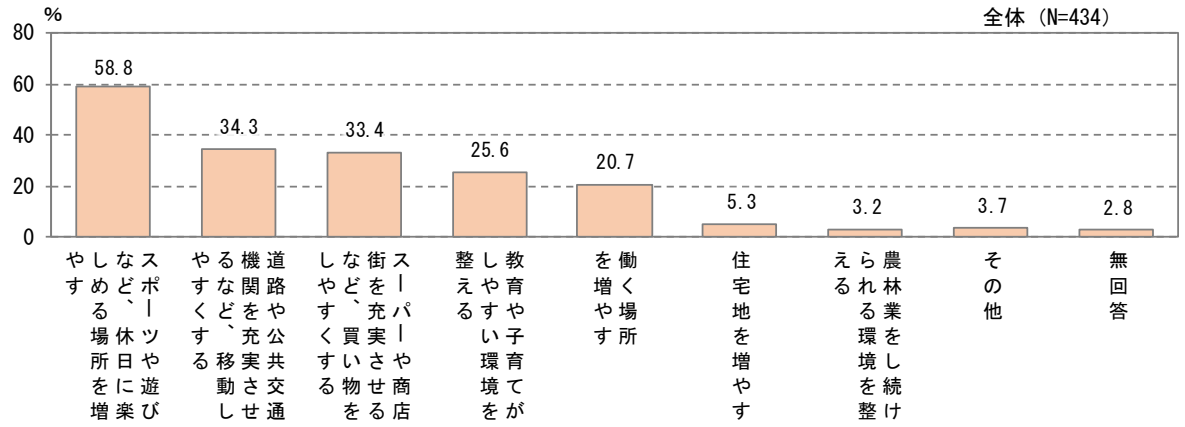
・「住みやすさ」に関する項目の多くは、満足度・重要度ともに高くなっています。一方で、「賑やかさ」に関する項目は、「⑦商店の充実など買物の便利さ」を除き、満足度・重要度ともに、比較的低くなっています。

・「豊かさ」や「快適さ」に関する項目は、内容毎に満足度・重要度のばらつきが見られます。



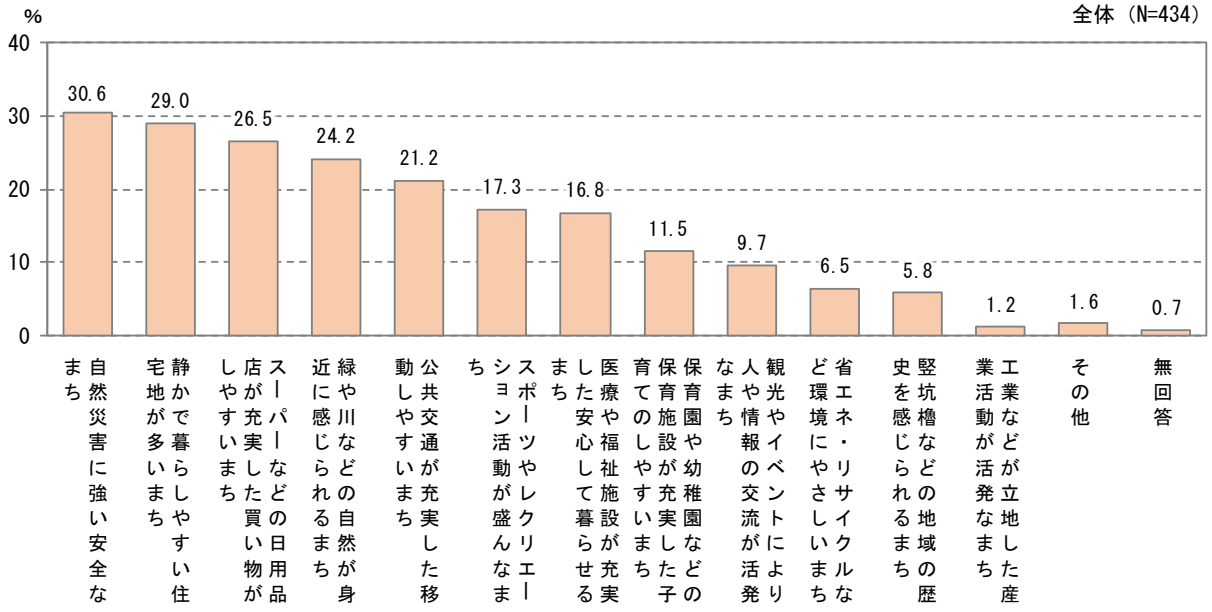
②若い世代の定住促進に向けた取組

・「スポーツや遊びなど、休日に楽しめる場所を増やす」が最も多く、次いで「道路や公共交通機関を充実させるなど、移動しやすくする」、「スーパーや商店街を充実させるなど、買い物をしやすくする」となっています。



③将来のまちの姿

・将来のまちに求める姿は、「自然災害に強い安全なまち」が最も多く、次いで「静かで暮らしやすい住宅地が多いまち」、「スーパーなどの日用品店が充実した買い物がしやすいまち」となっています。



2－4　志免町の特性と課題

≪上位関連計画の改定等からの課題≫

- **「福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」**⇒「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりが必要。
- **「第６次志免町総合計画」**⇒計画的な土地利用政策による効率的なまちづくりや防災対策、事前防災の取組等による災害に強いまちづくり、町民と行政による協働のまちづくりが必要。
- **「志免町まち・ひと・しごと創生総合戦略」**⇒定住促進に向けた子育て環境の充実等の子育てに配慮した取組が必要。
- **「志免町公共施設等総合管理計画」**⇒都市基盤※や公共施設のバリアフリー※化等の福祉面に配慮した社会資本整備が必要。

	«志免町の現状»	«都市の現況把握、人口の将来見通し、町民意向の把握に関する分析に基づく課題»
人口・産業	・本町の将来人口は、令和 22 年まで年々増加する予測。 ・町外への就業者の流出及び周辺市町からの就業者の流入が半数を占める。 ・商業及び農業の衰退が見られ、工業従業者数と製造品出荷額等は近年やや増加傾向。	・人口増加に対応した新たな居住地の確保が必要。 ・就業人口の確保に向けた周辺市町との交通連携の強化や地域特性に応じた産業促進が必要。 ・耕作放棄地対策等の取り組みが必要。
土地利用及び都市機能	・本町の土地利用は住宅用地が最も多くを占める。 ・県道福岡東環状線及び県道福岡太宰府線の沿道に商業施設や医療施設等の都市機能※が集積。 ・準工業地域内には工業のみならず商業や住居系施設が混在。 ・市街化区域内の未利用地は、比較的小規模なものが各地に点在。	・土地利用状況に応じた適正な土地利用転換が必要。 ・交通環境を活かした新たな産業立地の促進による企業が参入しやすい環境の創出が必要。 ・地域活力の維持に向けた商業地域の魅力づくりや都市機能の集約による拠点性の向上が必要。 ・将来的な居住地の確保に向けた低未利用地※の有効活用が必要。
交通	・路線バス及び福祉巡回バスの運行により、市街化区域の多くは町内の公共交通圏域に含まれる。 ・町内の道路の多くは、4m以上 12m未満の幅員となっているが、4m未満の道路も各所に見られる。	・町内の拠点間や周辺市町村との連携強化に向けた公共交通ネットワークの更なる充実が必要。 ・都市計画道路の整備や幹線道路の機能強化、歩行者空間の確保が必要。 ・既成市街地内の狭あい道路の解消等、市街地の再整備による生活環境の改善が必要。
その他都市施設	・下水道は、市街化調整区域と市街化区域内の一部を除き、ほとんどの地区で供用開始している。 ・本町の都市公園は、町役場より南部の地域の整備率が高い等、地域によって差が見られる。 ・本町の中央部を南東から北西に宇美川と須川が流れる。	・下水道等の都市施設の計画的整備及び、持続性や安全性、強靭性のある都市施設の整備が必要。 ・アクセス性の向上など公園の利便性の向上に向けた取組が必要。 ・河川における治水対策の推進及び親水性のある水辺環境整備の推進が必要。
都市景観・都市生活環境	・町の中央部を流れる宇美川は、町に潤いとゆとりを与える重要な地域資源である。 ・炭鉱時代の象徴であるボタ山や竪坑櫓が見られる他、町内各地に古墳群等の歴史的資源が点在。	・屋外広告物等の規制や沿道の緑化等による幹線道路沿道の街並み景観の形成が必要。 ・市街地内緑化、景観に配慮した街並み形成など、街の個性を活かした取組が必要。 ・竪坑櫓などの地域の文化・歴史的資源を活用した地域活性化の取組が必要。
都市防災	・災害ハザードエリア※（洪水浸水、土砂災害、高潮浸水等）が町内に指定されている。 ・避難所は、公共施設を中心に 43 箇所の避難所が指定されている。	・災害に強いまちに向けた防災対策が必要。 ・災害時の避難に関する情報の周知の徹底や避難経路の整備等、避難時の対策が必要。
町民意向	・交通環境などの「快適さ」に関して、将来の重要度は高いものの、現在の満足度は比較的低くなっている。 ・小学校区別の満足度では、地域毎に現状の満足度の高い項目が異なっている。 ・今後の取組では、福祉・保健・医療施設や歩いて利用できるスーパー等の充実、周辺市町村への移動を含めた公共交通の充実、災害への対応を望む意見が多い。	・地域特性に応じたまちづくりの対応が必要。 ・各地域に日常の買物ができる近隣商業地を確保することが必要。 ・公共公益施設のバリアフリー化や福祉・保健・医療施設の充実等が必要。 ・歩行者空間の確保や狭あい道路の解消等の道路空間の環境改善、公共交通の充実が必要。 ・防災対策による安全・安心なまちづくりが必要。

第３章

都市の将来像

3-1 将来都市像

3-2 都市づくりの基本方針

3-3 将来都市構造

都市の将来像では、本町が目指すまちの姿を示し、それを実現するために都市づくりの基本となる方針を設定します。

３－１　将来都市像

本町は、九州最大の都市である福岡市に隣接し、都市近郊に町が立地することによる利便性の高さと、ゆとりある住環境が魅力のまちです。こうした魅力から、福岡県では３番目に小さな町（総面積8.69k ㎡）でありながら、人口は４万６千人を超え、人口密度は 5,337 人/ｋ㎡（令和２年国勢調査）で全国の町村では第１位と、町の面積に対して人が密集した非常にコンパクトな町です。

全国各地で人口減少が進行する中、本町は今後しばらくの間人口が増加することが見込まれており、多様な世代や様々なライフスタイルを持った町民の誰もがより一層快適な生活を送ることができるよう、「住みごこちの良い」都市づくりを推進します。

また、少子高齢化※やこれに伴う人口減少、頻発・激甚化する自然災害などが起こりうる中で、国際目標である SDGｓ※（持続可能な開発目標）の考えを踏まえながら、将来においても「住み続けられる」都市づくりを併せて推進していきます。

一方、その他町の計画に目を向けると、本町における最上位計画である第６次志免町総合計画では、「志免町に生まれ育った人、志免町に移り住んできた人、志免町に関わりのあるすべての人が笑顔でつながり、元気に輝き続け、10 年後に『住んで良かった』『住み続けたい』と思えるまちづくりを進めていく」こととし、以下のような将来像を掲げています。

第６次志免町総合計画

【志免町の将来像】

『みんなで未来をつくるまち～手と手を取り合い住みつづけたい　しめ～』

本計画では、第６次志免町総合計画の将来像を踏まえ、「住みごこちのよい都市づくり」及び「住み続けられる都市づくり」の推進により、下記将来都市像の実現を目指します。

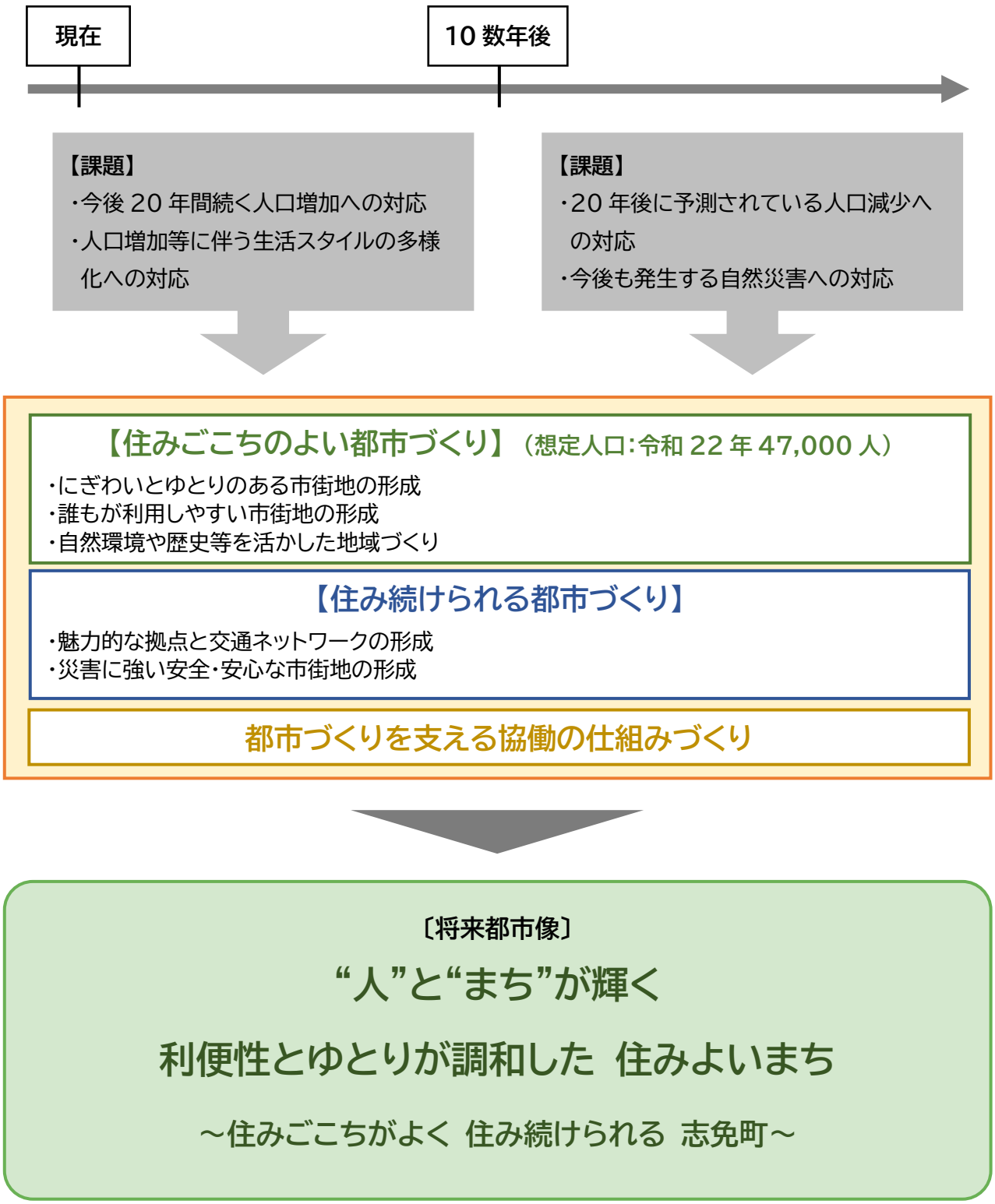
〔将来都市像〕

“人”と“まち”が輝く

利便性とゆとりが調和した 住みよいまち

～住みごこちがよく 住み続けられる 志免町～

【体系図】


現在
10 数年後
【課題】
・今後 20 年間続く人口増加への対応
・人口増加等に伴う生活スタイルの多様化への対応
【課題】
・20 年後に予測されている人口減少への対応
・今後も発生する自然災害への対応
【住みごこちのよい都市づくり】（想定人口：令和 22 年 47,000 人）
・にぎわいとゆとりのある市街地の形成
・誰もが利用しやすい市街地の形成
・自然環境や歴史等を活かした地域づくり
【住み続けられる都市づくり】
・魅力的な拠点と交通ネットワークの形成
・災害に強い安全・安心な市街地の形成
都市づくりを支える協働の仕組みづくり
〔将来都市像〕
“人”と“まち”が輝く
利便性とゆとりが調和した 住みよいまち
～住みごこちがよく 住み続けられる 志免町～

3－2　都市づくりの基本方針

都市づくりの基本方針は、3-1 で示した将来都市像の実現に向けた都市づくりを進める上で、基本となる考え方を示したものです。この方針に従って、具体的な施策を検討します。

基本方針①：市街地整備の推進による“にぎわい”と“ゆとり”のある住みごこちのよいまちをつくる

本町で予測されている今後 20 年間の人口増加に対し、居住地や就業の場が不足する恐れがあるなか、既成市街地内の低未利用地だけでは、そのような場の確保は困難であると予測されています。

そのため、市街地における低未利用地の積極的な活用により人口密度を維持しながら、既成市街地以外の場所においても新たに市街地を形成することで居住地の確保と産業振興を進め、にぎわいとゆとりのあるまちを目指します。

基本方針②：多様なライフスタイルに応じた“ひとにやさしい”住みごこちのよいまちをつくる

近年の社会情勢の変化に伴い暮らし方が多様化しているため、多様なライフスタイルに応じた誰もが快適に生活を送ることのできるまちづくりを進め、ひとにやさしいまちを目指します。

基本方針③：“みどりと文化”が感じられる住みごこちのよいまちをつくる

本町を縦断する宇美川や川沿いの桜並木、炭鉱時代の歴史を伝える竪坑櫓等は、本町を象徴し、町に対する愛着や誇りの醸成につながる重要な資源です。このため、これらの資源を活かしたまちづくりを進め、みどりと文化が感じられるまちを目指します。

基本方針④：魅力的な拠点とネットワークの形成による“便利”に住み続けられるまちをつくる

人口減少が進行した場合においても、都市機能と生活利便性の維持を図るため、町の要所を拠点として定め、都市機能を集積しながら、各拠点を結ぶ公共交通ネットワークの構築によって持続可能な都市を目指す「コンパクト・プラス・ネットワーク※」の考え方に基づき、便利なまちを目指します。

基本方針⑤：災害に強く“安全・安心”に住み続けられるまちをつくる

近年の集中豪雨の頻発化により宇美川を中心とした河川氾濫や土砂災害等の災害リスクが高くなっています。町民の生命・身体・財産を守るために自然災害に強いまちづくりを進め、安全・安心に住み続けられるまちを目指します。

基本方針⑥：都市づくりの土台となる “町民との協働”の仕組みをつくる

まちづくりを推進していく上では複雑・多様化する地域課題や多様なニーズに対応し、町民の思いを反映していくことが重要です。このため、町民と行政の協働によるまちづくりを進めていくための仕組みの構築を目指します。

3－3　将来都市構造

将来都市構造では、本町が目指す将来の都市の姿を「**点：拠点**」、「**線：軸**」、「**面：土地利用**」の3つの要素で表現します。

■将来都市構造の要素と位置づけ

要　素	空間的位置づけ
拠点	町の経済活動や産業活動を支える機能や人を集約する空間
軸	町内外における拠点間を結び都市の骨格となる空間
土地利用	拠点や軸の配置に応じた面的な広がりやまとまりを形成する空間

（1）拠点

都市拠点 **…　役場周辺**	店舗や企業などの商業業務施設と公共公益施設の立地を促進し、都市としての機能が集積した本町の中心的役割を担う都市拠点を、志免町役場から志免東商業地にかけてのエリアに設定します。
地域拠点 **…別府地区、田富地区**	地域住民の生活利便を支える商業・業務機能や都市拠点を補完する機能が集積する地域拠点を、地域住民の交流の場として人々が集う別府地区や田富地区に設定します。
公共交流拠点 **…　役場周辺**	町民が集い、交流を深める公共施設の集積や公共交通と連動した交通結節※機能の強化を図る公共交流拠点を、文化施設である町民センター、スポーツ施設である志免町民体育館に加え、交番や公園が立地する志免町役場周辺に設定します。
文化交流拠点 **…シーメイト・竪坑櫓周辺**	地域特有の文化にふれることができ、町内外・年代を問わず人が訪れ交流できる文化交流拠点を、町の総合福祉施設であるシーメイトや竪坑櫓周辺に設定します。

（2）骨格となる軸

公共交通軸	本町の公共交通網の骨格となる路線である、県道福岡太宰府線から県道志免須恵線は、「福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を踏まえ、公共交通軸に位置づけます。 公共交通軸では、沿道における居住や生活サービス機能の誘導を図るとともに、県内の広域的な都市間や本町の都市拠点と地域拠点間の連携を強化するため、公共交通と連動した道路整備等による移動の円滑化を図ります。
都市連携軸	本町の都市形成の骨格となる路線である、県道福岡太宰府線や県道福岡東環状線、県道志免須恵線、(都)博多駅志免線、(都)志免宇美線、(都)坂瀬片峰線は、都市連携軸に位置づけます。 都市連携軸では、都市間及び地域間の連携を強化するため、道路整備等による移動の円滑化を図ります。
幹線道路	公共交通軸や都市連携軸を補完し、都市拠点や地域拠点と各居住地を結ぶ地域間連携を確保するための路線を幹線道路に位置づけます。 幹線道路では、未整備区間の整備や交差点改良、歩道整備など、道路機能の拡充を図ります。

（3）土地利用特性

【市街化区域】

市街化区域は、既に市街地を形成し、今後も計画的に市街化を図るべき区域です。この区域では、市街地全体のバランスをとりながら、地域ごとに設定された用途地域に従った土地利用や機能の誘導を図ります。

このことから、以下に定める５つの区分に応じた土地利用を図ります。

商業・業務地	商業・業務地は、各地域の特性に応じた都市機能の誘導と生活に必要な商業施設の立地促進を図り、利便性の高い商業地の形成を進めます。
沿道サービス地	公共交通軸や都市連携軸である県道福岡東環状線、(都)博多駅志免線の沿道は、周辺の住宅地等に配慮しつつ、沿道サービス地として交通の利便性を活かした商業機能の立地を促進します。
流通・工業地	町北部の準工業地域と亀山工業団地は、既存産業の維持を図るとともに、立地環境を活かした流通関連企業や技術先端型業種の工場、研究所の立地を促進します。
住宅市街地	低層住宅地を除く住居系の用途地域が設定された区域は、店舗や事務所等も立地する住宅地としながら、住環境を保全するために各土地利用の調和を図ります。
低層住宅地	低層住居系用途地域が設定された区域は、戸建て住宅を中心とした閑静な居住環境の維持を図るとともに、時代のニーズと地域の特性に見合う住宅を建築できるよう建築規制の見直しなど改善を図ります。

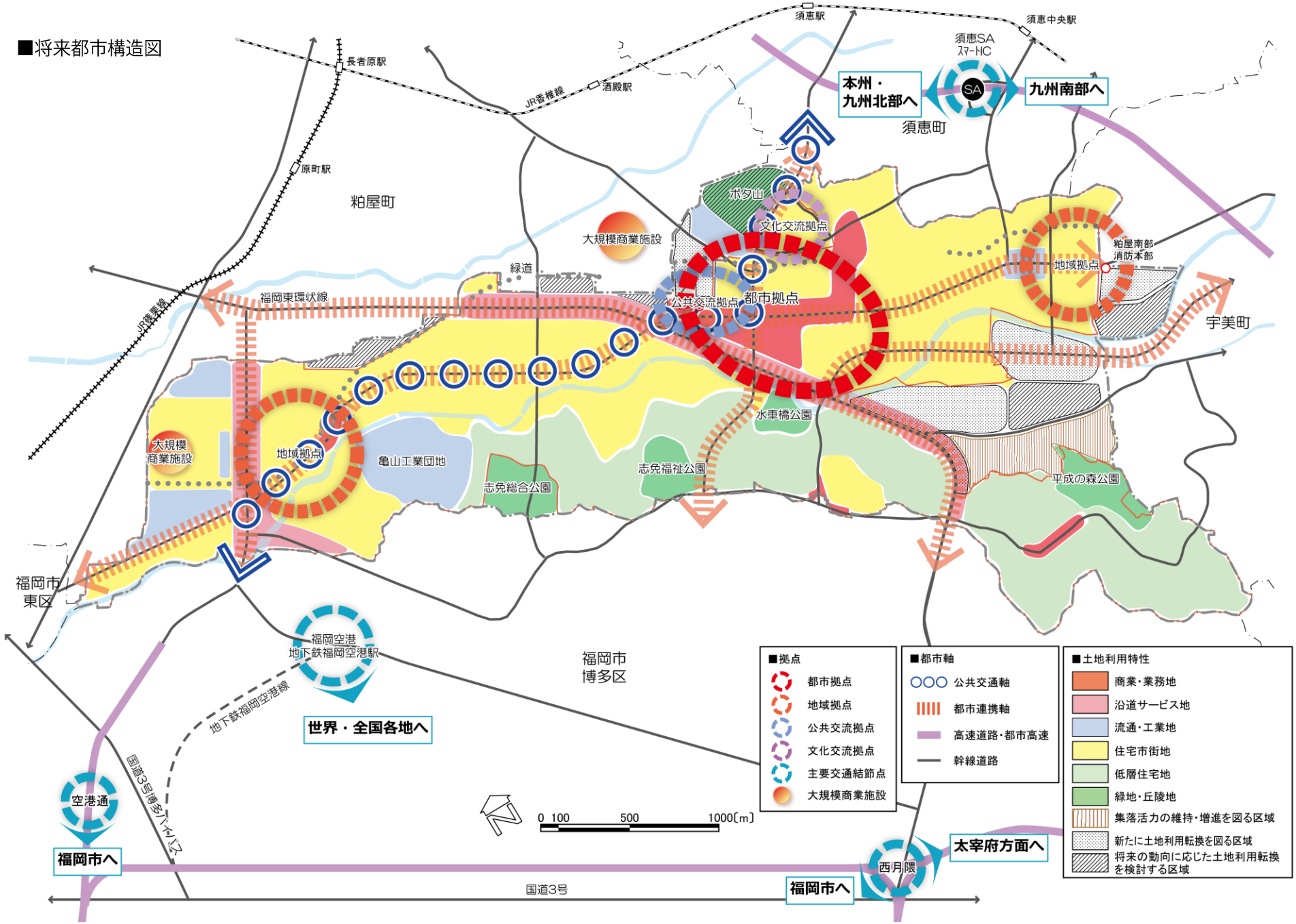
【市街化調整区域】

市街化調整区域は、無秩序に市街地が拡大することのないように、良好な自然環境や農地等を保全し、市街化を抑制する区域です。この区域では、原則として市街化を抑制しつつも、地域の特性やまちの課題に応じ、住環境の改善や活力維持・増進等を図る必要がある場所にあっては、秩序ある土地利用を図ります。

このことから、以下に定める３つの区分に応じた土地利用を図ります。

集落活力の維持・増進を図る区域	町南部の吉原地区の一部は、既存の集落活力や地域コミュニティの維持・増進に向け、集落環境の保全を図る区域とします。
新たに土地利用転換を図る区域	吉原地区の一部や志免迎田地区、田富地区、町役場北側は、今後も続く人口増加等に対応するため、地域の実情に応じて、農地や緑地等の周辺環境に配慮しながら、土地利用の転換を図る区域とします。
将来の動向に応じた土地利用転換を検討する区域	本町北部の県道福岡東環状線沿道や南部の吉原地区の一部は、周囲の土地利用動向や人口、産業の長期的な需要等の将来の動向を踏まえながら、必要に応じた土地利用の転換を検討する区域とします。 また、粕屋町、須恵町にまたがるボタ山は、関係町と連携し、将来の動向やニーズを踏まえながら、まちづくりへの活用を検討していきます。

■将来都市構造図


須恵駅
須恵中央駅
須恵SA
スマートIC
本州・
九州北部へ
SA
九州南部へ
須恵町
長者原駅
JR香椎線
酒殿駅
原町駅
粕屋町
ボタ山
文化交流拠点
大規模商業施設
緑道
粕屋南部
消防本部
地域拠点
福岡東環状線
JR篠栗線
公共交流拠点
都市拠点
宇美町
水車橋公園
大規模
商業施設
地域拠点
亀山工業団地
志免総合公園
志免福祉公園
平成の森公園
福岡市
東区
福岡空港
地下鉄福岡空港駅
福岡市
博多区
地下鉄福岡空港線
世界・全国各地へ
空港通
国道3号博多バイパス
福岡市へ
国道3号
西月隈
太宰府方面へ
福岡市へ
0 100 500 1000[m]
■拠点
都市拠点
地域拠点
公共交流拠点
文化交流拠点
主要交通結節点
大規模商業施設
■都市軸
公共交通軸
都市連携軸
高速道路・都市高速
幹線道路
■土地利用特性
商業・業務地
沿道サービス地
流通・工業地
住宅市街地
低層住宅地
緑地・丘陵地
集落活力の維持・増進を図る区域
新たに土地利用転換を図る区域
将来の動向に応じた土地利用転換
を検討する区域

第４章

全体構想

4-1 土地利用

4-2 交通体系

4-3 公園緑地

4-4 景観

4-5 都市生活環境

4-6 都市防災

全体構想では、第３章で示した将来都市構造を実現していくために、基本方針で示した考え方に従い、土地利用、交通体系、公園緑地、景観、都市生活環境、都市防災の項目に分け、整備の方向性を示します。

【将来都市像】

“人”と“まち”が輝く
利便性とゆとりが調和した 住みよいまち
～住みごこちがよく 住み続けられる 志免町～

【まちづくりの基本方針】

①市街地整備の推進による“にぎわい”と“ゆとり”のある住みごこちのよいまちをつくる

②多様なライフスタイルに応じた“ひとにやさしい”住みごこちのよいまちをつくる

③“みどりと文化”が感じられる住みごこちのよいまちをつくる

④魅力的な拠点とネットワークの形成による“便利”に住み続けられるまちをつくる

⑤災害に強く“安全・安心”に住み続けられるまちをつくる

⑥都市づくりの土台となる “町民との協働”の仕組みをつくる

【全体構想（分野別方針）】

土地利用	交通体系	公園緑地	景観	都市生活環境	都市防災

４－１　土地利用

（１）土地利用の基本的な考え方

本町は、住宅開発やマンション立地によって、町北部を中心に既成市街地内の人口は増加しており、全国的に人口減少社会へと移行した現在においても、今後しばらくは人口増加の傾向にあることが予測されています。これに伴い、本町の住宅需要は、今後も高い水準を維持することが想定されるものの、既成市街地内の低未利用地だけでは増加に対する居住地を賄えないことが予測されています。

また、将来を見通すと、いずれは本町においても人口減少が予測されています。そのため、そのような状況にあっても、生活利便性を確保し、都市の機能を維持するための取組が必要です。

既成市街地内では、都市機能の分散立地や工業系用途地域でのマンション立地など、機能や用途の集約がなされていない地区において、地域に応じた土地利用の誘導が必要です。

これらのことから、以下の方針に基づいて土地利用施策を進めます。

＜土地利用の施策方針＞

①まちの顔となる拠点の土地利用の誘導

②既成市街地における土地利用の誘導

③市街化調整区域における秩序ある土地利用の推進

▲志免町役場からみた市街地

▲閑静な低層住宅地

（２）土地利用の施策方針

①まちの顔となる拠点の土地利用の誘導

・本町の顔となる都市拠点や地域拠点では、商業・業務施設や公共公益施設など都市機能の集積を図るため、商業系用途地域の適正な配置を進めるとともに、建築の形態に関わる規制の緩和により土地の高度利用※や低未利用地の有効活用を促すことで、市街地としての密度を高めます。

・志免町役場周辺の公共交流拠点では、公共公益機能の集積や公共交通の中心となる拠点形成及び市街化を目指した取組を進め、町民が利用しやすく、訪れやすい拠点形成を進めることで、行政サービス機能を通した町民交流の促進によるまちのにぎわいの向上を図ります。

・町の文化的なイメージを象徴する総合福祉施設（シーメイト）や竪坑櫓周辺の文化交流拠点では、周辺一帯でのまちづくりにより、地域の固有性を引き出し、まちの魅力を高めます。

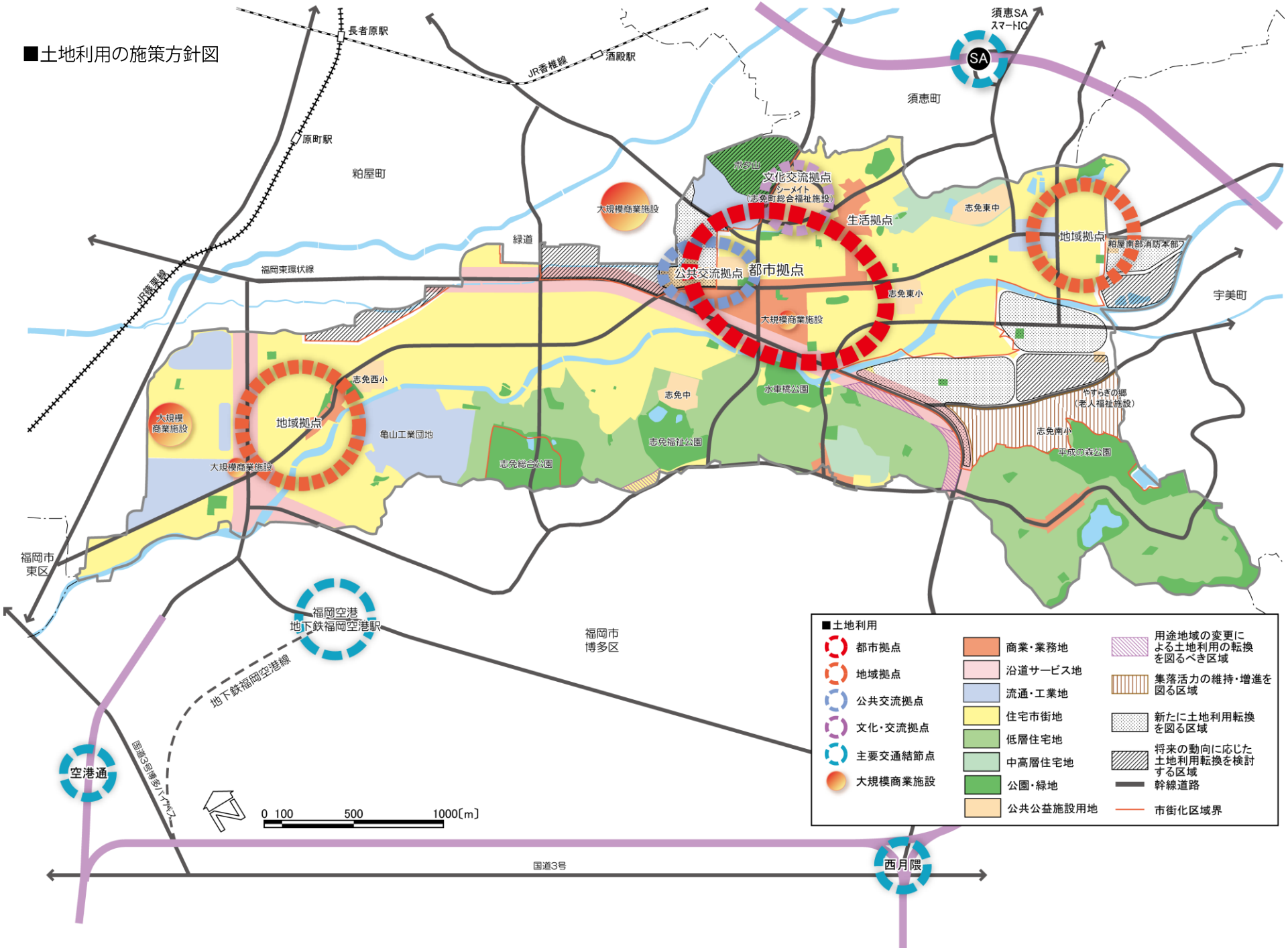
②既成市街地における土地利用の誘導

・商業・業務地は、各拠点の特性に応じ、都市機能の集積した商業・業務地を形成するための土地利用施策を図ります。
・既成市街地内の低未利用地、空き家・空き店舗等は、土地利用の更新や既存建物の積極的な利活用を図り、市街地の密度を高めます。
・町北部の準工業地域の一部と亀山工業団地は、流通・工業地として既存産業の維持を図ります。
・周囲に住宅地等が立地する既存の工業地では、工業系土地利用を維持しつつ、周辺の住宅地等に配慮し、緩衝緑地の設置等の促進を図るなど、居住環境と調和した流通・工業地の形成を図ります。
・中高層住居系の用途地域が指定されている区域は、中高層住宅を中心とした居住環境の保全と形成を図ります。
・低層住居系の用途地域が指定されている区域は、戸建て住宅を中心とした閑静な居住環境の保全と形成を図ります。
・高齢化が進む戸建ての住宅団地において、閑静な居住環境を維持しつつ多世帯住宅やバリアフリー住宅などを建築しやすくするなど、時代のニーズと地域特性にあった建築規制の見直しを行います。
・低層住宅地や中高層住宅地を除く住居系用途地域は、住宅市街地として集合住宅や戸建住宅の立地促進を図り、住宅以外の用途との共存を進めつつ、住環境に悪影響を及ぼす用途混在の解消や狭あい道路の解消など居住環境の改善を図ります。
・開発された住宅団地の中で、用途地域が分かれることにより、同じ住宅団地であっても制限の内容が異なる地域があるため、用途地域の変更により規制を統一することで、住宅団地の中で一体的なまちなみの形成を図ります。

③市街化調整区域における秩序ある土地利用の推進

・粕屋町に隣接する別府地区及び南里地区の市街化調整区域は、県道福岡東環状線沿道や粕屋町における土地利用動向等を踏まえながら、地域特性に応じた土地活用を図ります。
・(都) 志免宇美線の整備が進んでいる周辺の吉原地区の一部の市街化調整区域では、交通環境に優れたエリアとなるため、交通利便性を活かし、市街化を目指した取組を進めます。
・田富地区の市街化調整区域のうち、県道福岡太宰府線側では、既存の都市基盤や様々な公共公益施設等の立地を維持するため、市街化を目指した取組を進めます。
・田富地区の宇美川側の農地が多く残る区域では、地区北東側と一体として市街化を目指した取組を進めるものの、一体的な整備が困難な場合には、将来の動向を見定めながら、必要に応じて個別での土地利用転換を検討します。
・志免町役場北側の市街化調整区域は、公共サービスや集落等の集積を維持するため、市街化を目指した取組を進めます。
・志免迎田地区及び吉原地区の一部の市街化調整区域は、既存集落等を中心に市街化を目指した取組を進めます。
・一団の農地が残されている吉原地区の市街化調整区域の一部は、周囲の土地利用動向や人口、産業の長期的な需要等の将来の動向を踏まえながら、必要に応じて土地利用の転換を検討します。
・粕屋町、須恵町にまたがるボタ山は、関係町と連携し、将来の動向やニーズを踏まえながら、まちづくりへの活用を検討します。
・その他の市街化調整区域は、農地や緑地等の周辺環境に配慮しながら、集落環境の維持・保全に努めます。

■土地利用の施策方針図


長者原駅
JR香椎線
酒殿駅
須恵SA
スマートIC
SA
須恵町
原町駅
粕屋町
ボタ山
文化交流拠点
シーメイト
(志免町総合福祉施設)
大規模商業施設
緑道
生活拠点
志免東中
地域拠点
粕屋南部消防本部
JR篠栗線
福岡東環状線
公共交流拠点
都市拠点
志免東小
宇美町
大規模商業施設
志免西小
水車橋公園
志免中
やすらぎの郷
(老人福祉施設)
大規模
商業施設
地域拠点
亀山工業団地
志免南小
志免福祉公園
平成の森公園
大規模商業施設
志免総合公園
福岡市
東区
福岡空港
地下鉄福岡空港駅
福岡市
博多区
地下鉄福岡空港線
空港通
国道3号博多バイパス
0 100 500 1000[m]
国道3号
西月隈
■土地利用
都市拠点
地域拠点
公共交流拠点
文化・交流拠点
主要交通結節点
大規模商業施設
商業・業務地
沿道サービス地
流通・工業地
住宅市街地
低層住宅地
中高層住宅地
公園・緑地
公共公益施設用地
用途地域の変更による土地利用の転換を図るべき区域
集落活力の維持・増進を図る区域
新たに土地利用転換を図る区域
将来の動向に応じた土地利用転換を検討する区域
幹線道路
市街化区域界

４－２　交通体系

（１）交通体系の基本的な考え方

本町における自動車交通量は、町の人口増加だけでなく、町の位置と周辺市町での人口増加、それに伴う通過交通の影響などによって近年一層増加しており、慢性的な交通渋滞や生活道路への車の侵入など、日常生活に影響が見られます。そのため、交通の円滑化を図るとともに、歩行者が安全に通行できるよう対処を行う必要があります。

また、本町の公共交通は、路線バスと町が運行している福祉巡回バスがありますが、高齢化社会に対応した、更なる交通の円滑化や持続可能で移動しやすい環境を整えるために、各地域に見合った交通手段の検討を図る必要があります。

これらのことから、以下の方針に基づいて交通施策を進めていきます。

＜道路の施策方針＞

①広域幹線道路網の構築による都市間連携の強化

②町内循環を円滑にする幹線道路の整備

③都市連携軸を補完する地区幹線道路の整備

④安全・安心な生活道路の整備

⑤自転車・歩行者の利用環境の向上及びユニバーサルデザインの推進

＜公共交通の施策方針＞

①都市間・拠点間を結ぶバス路線の連絡強化

②地域のニーズに応じた持続可能な公共交通網の形成

③福岡市営地下鉄の延伸に向けた取組

（２）道路の施策方針

①広域幹線道路網の構築による都市間連携の強化

・福岡都市圏の主要な交通軸で、町の骨格基盤である県道福岡東環状線のうち、粕屋町内の未整備区間については、継続して関係機関へ働きかけを行い、整備の推進を図ります。
・町内の中心的な道路で、都市連携軸である県道福岡太宰府線は、公共交通軸として、公共交通との連動により地域間交流の促進や拠点間の連携強化を図ります。
・本町と宇美町とを結ぶ主要な道路である（都）志免宇美線は、県道福岡太宰府線の慢性的な渋滞の解消や道路沿道の土地活用を図るためにも、早期実現に向けた働きかけを行います。
・その他の広域幹線道路では、都市間及び地域間交流の促進を図るため、道路整備と連携強化を図ります。
・福岡都市高速道路の延伸について、周辺市町と連携しながら実現に向けた働きかけを行います。

②町内循環を円滑にする幹線道路の整備

・本町と須恵町とを結ぶ主要な道路である（都）吉原須恵線は、須恵町との調整を図りつつ、整備推進を図ります。
・（都）席田浦田線は、福岡市側に残る未整備路線の整備推進に向けた働きかけを行います。

③都市連携軸を補完する地区幹線道路の整備

・その他の都市計画道路及び主要な生活道路は、地区幹線道路として位置づけ、広域幹線道路及び幹線道路を補完し、各地区への移動を円滑にする路線として未整備路線の整備を推進します。

④安全・安心な生活道路の整備

・生活道路は、自動車交通の円滑な処理と歩行者空間の確保による安全・安心な道路網の形成を図るため、「志免町通学路交通安全プログラム」や「志免町道路整備計画」に基づき、地域住民の理解と協力のもと、必要な幅員の確保や歩道整備を進めます。

⑤自転車・歩行者の利用環境の向上及びユニバーサルデザインの推進

・各拠点内の道路では、歩行空間の確保や沿道の建物の修景などにより、歩きやすい歩行者空間の整備に努めます。
・幹線道路や歩行者空間ネットワークを形成する路線及び河川沿いのサイクリングロードは、ユニバーサルデザイン※による安全・安心な道路環境の整備を進めます。
・小学校や中学校の通学路は、安全な歩行者空間を確保するための整備を積極的に進めます。

（３）公共交通の施策方針

①都市間・拠点間を結ぶバス路線の連絡強化

・都市間や拠点間を結ぶバス路線の連絡強化を図り、公共交通の利便性の向上と運行本数の維持を図るために、関係機関への働きかけを行います。

・町内の拠点間を結ぶ重要な路線である主要連携路線は、関係機関への働きかけに加え、公共交通と連携した道路環境の改善を図ります。

②地域のニーズに応じた持続可能な公共交通網の形成

・時代やニーズにあった町内の交通手段について調査・研究を行い、地域のニーズに応じた公共交通網の形成を図ります。

・都市拠点や地域拠点までの公共交通の移動が困難である王子地区、桜丘団地商業地、一定の都市機能が集積し、地区の中心的な役割を担う坂瀬商業地内に、地域コミュニティの維持を図るコミュニティ拠点を位置づけ、都市拠点等までのバス路線の維持・確保に向けた関係機関への働きかけや公共交通の充実を図ります。

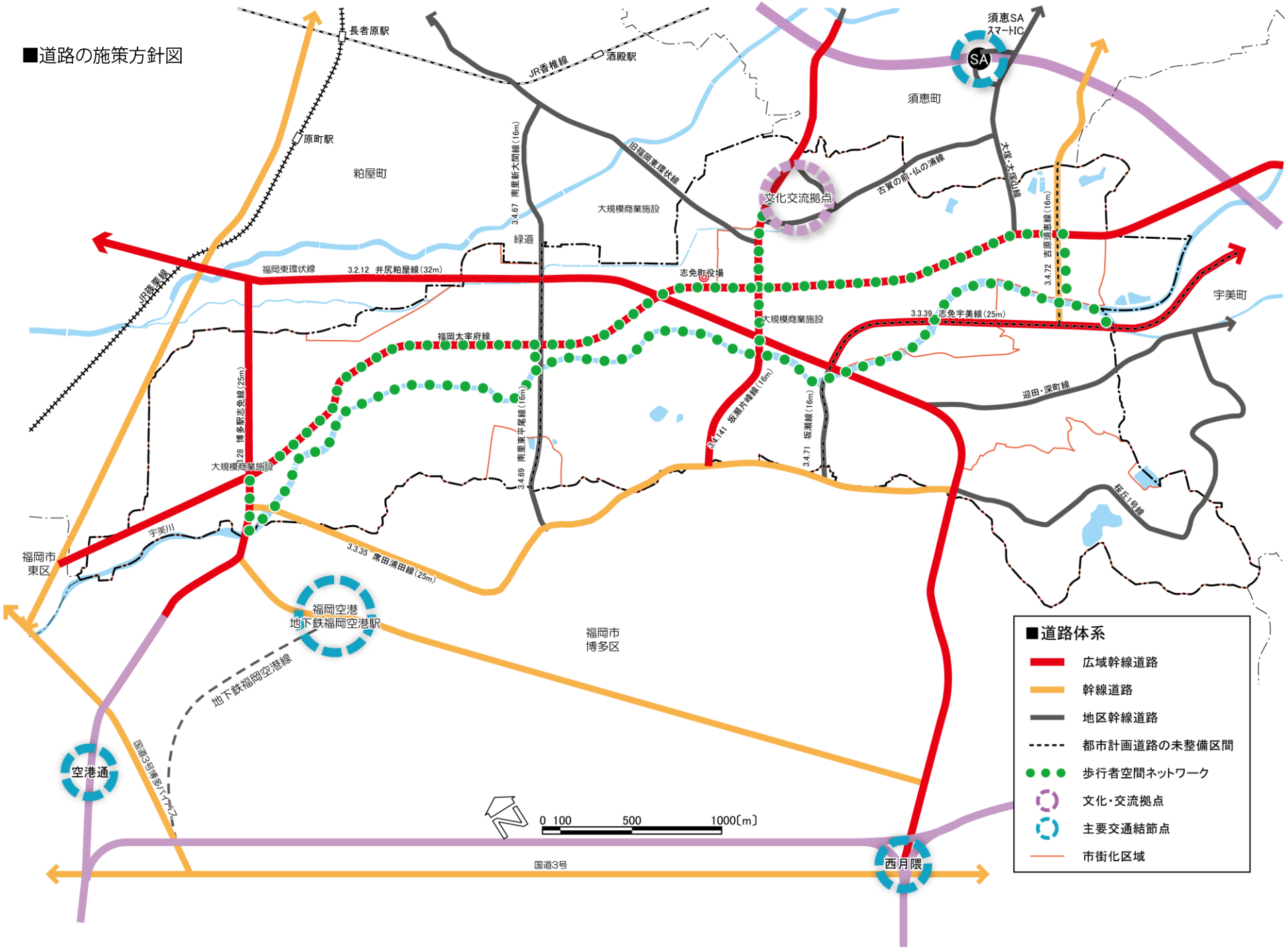
③福岡市営地下鉄の延伸に向けた取組

・福岡市営地下鉄の延伸は、周辺市町と連携しながら実現に向けた働きかけを行います。

▲新屋敷南交差点

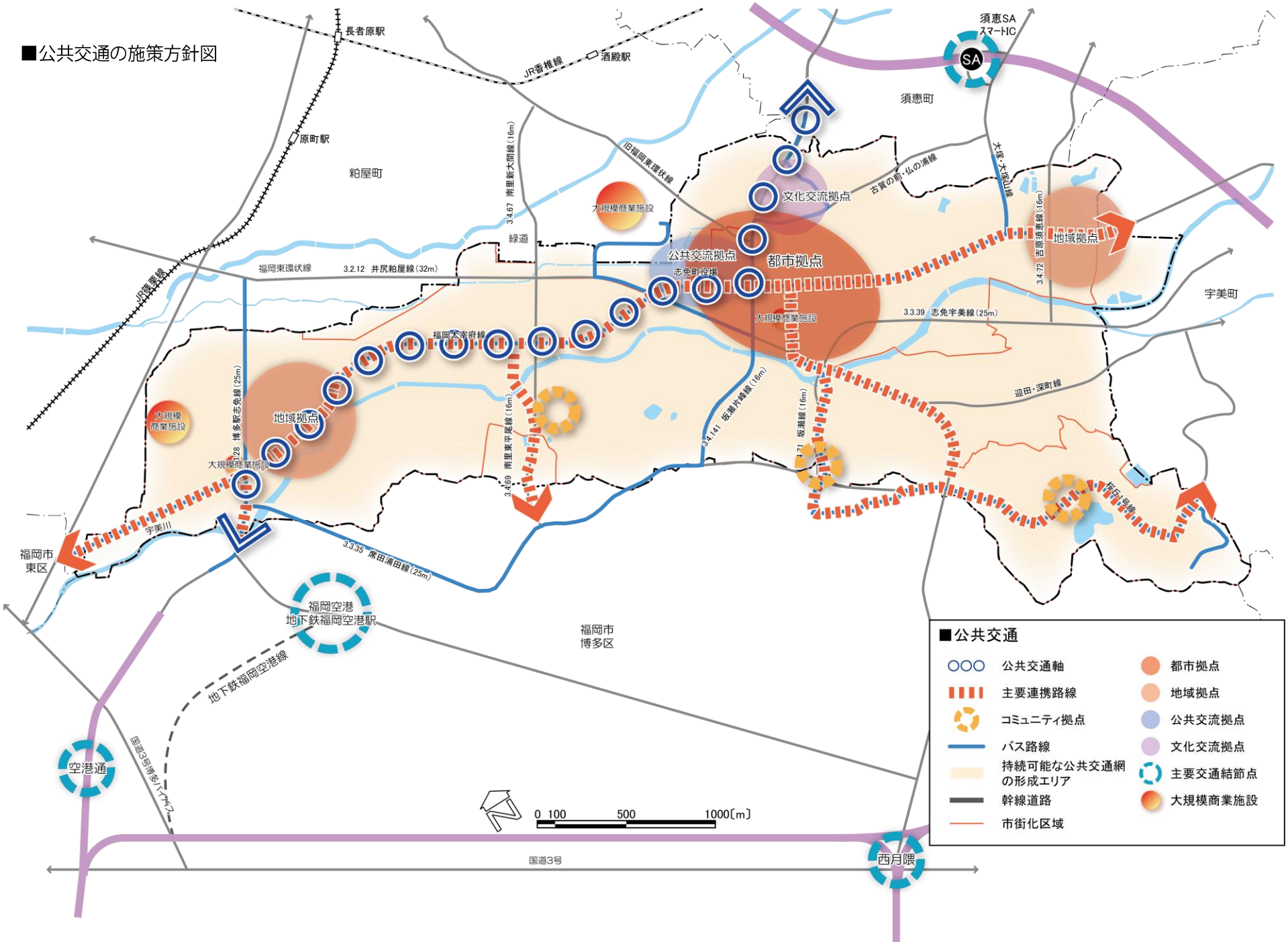
▲県道福岡太宰府線

■道路の施策方針図



長者原駅
JR香椎線
酒殿駅
須恵SA
スマートIC
SA
須恵町
原町駅
粕屋町
旧福岡東環状線
大規模商業施設
文化交流拠点
古賀の前・仏の浦線
大塚・大塚山線
3.4.67 南里新大間線(16m)
緑道
福岡東環状線
3.2.12 井尻粕屋線(32m)
志免町役場
3.4.72 吉原須恵線(16m)
宇美町
JR篠栗線
大規模商業施設
3.3.39 志免宇美線(25m)
福岡太宰府線
3.3.28 博多駅志免線(25m)
3.4.69 南里東平尾線(16m)
3.4.141 坂瀬片峰線(16m)
3.4.71 坂瀬線(16m)
迎田・深町線
大規模商業施設
桜丘1号線
宇美川
福岡市
東区
3.3.35 席田浦田線(25m)
福岡空港
地下鉄福岡空港駅
福岡市
博多区
地下鉄福岡空港線
国道3号博多バイパス
空港通
0 100 500 1000〔m〕
国道3号
西月隈
■道路体系
広域幹線道路
幹線道路
地区幹線道路
都市計画道路の未整備区間
歩行者空間ネットワーク
文化・交流拠点
主要交通結節点
市街化区域

■公共交通の施策方針図


長者原駅
JR香椎線
酒殿駅
須恵SA
スマートIC
SA
須恵町
原町駅
粕屋町
旧福岡東環状線
南里新大間線（16m）
3.4.67
緑道
大規模商業施設
文化交流拠点
古賀の前・仏の浦線
大塚・大隈山線
公共交流拠点
都市拠点
志免町役場
地域拠点
吉原須恵線（16m）
3.4.72
JR篠栗線
福岡東環状線
3.2.12 井尻粕屋線（32m）
大規模商業施設
3.3.39 志免宇美線（25m）
宇美町
福岡太宰府線
博多駅志免線（25m）
3.2.8
大規模商業施設
地域拠点
大規模商業施設
南里東平尾線（16m）
3.4.69
3.4.141 坂瀬片峰線（16m）
坂瀬線（16m）
3.2.1
迎田・深町線
宇美川
福岡市
東区
3.3.35 席田浦田線（25m）
福岡空港
地下鉄福岡空港駅
福岡市
博多区
地下鉄福岡空港線
空港通
国道3号博多バイパス
0 100 500 1000[m]
国道3号
西月隈
■公共交通
公共交通軸
主要連携路線
コミュニティ拠点
バス路線
持続可能な公共交通網の形成エリア
幹線道路
市街化区域
都市拠点
地域拠点
公共交流拠点
文化交流拠点
主要交通結節点
大規模商業施設

４－３　公園緑地

（１）公園緑地の基本的な考え方

公園緑地等は、町民生活を快適にする重要な要素であり、自然や緑と身近に触れあえる場所であるというだけでなく、地域コミュニティの拠点や災害時の避難所等の多様な機能を有しています。そのため、公園緑地の維持・充足に加え、地域に応じた活用を図ることが重要です。

これらのことから、以下の方針に基づいて公園緑地の施策を進めていきます。

＜公園緑地の施策方針＞

①町民ニーズに応じた公園整備と活用及び緑地の維持管理

②水と緑のネットワークの形成

③市街地の緑化推進

④身近な緑の保全

（２）公園緑地の施策方針

①町民ニーズに応じた公園整備と活用及び緑地の維持管理

・志免総合公園、志免福祉公園、平成の森公園、水車橋公園は、健康づくりやコミュニティ増進など多様な需要に対応できるよう、既存施設の維持・充実と適正な管理を図ることにより利便性の向上を図ります。また、災害時に避難場所として活用できるよう防災機能の充実を図ります。

・多様化する町民ニーズに対応するため、既存の公園を活用しながら、地域に応じた公園の再編や集約について検討します。

②水と緑のネットワークの形成

・本町を縦断する宇美川や鉄道跡地に整備された緑道を活用した水と緑のネットワーク化により、エコロジカルネットワーク※（生物の生息環境の保全と生態系を考慮したネットワーク）の形成を図ります。

・宇美川の治水対策を進めつつ、身近に自然とふれあえる場所として、河川環境の保全を図ります。

③市街地の緑化推進

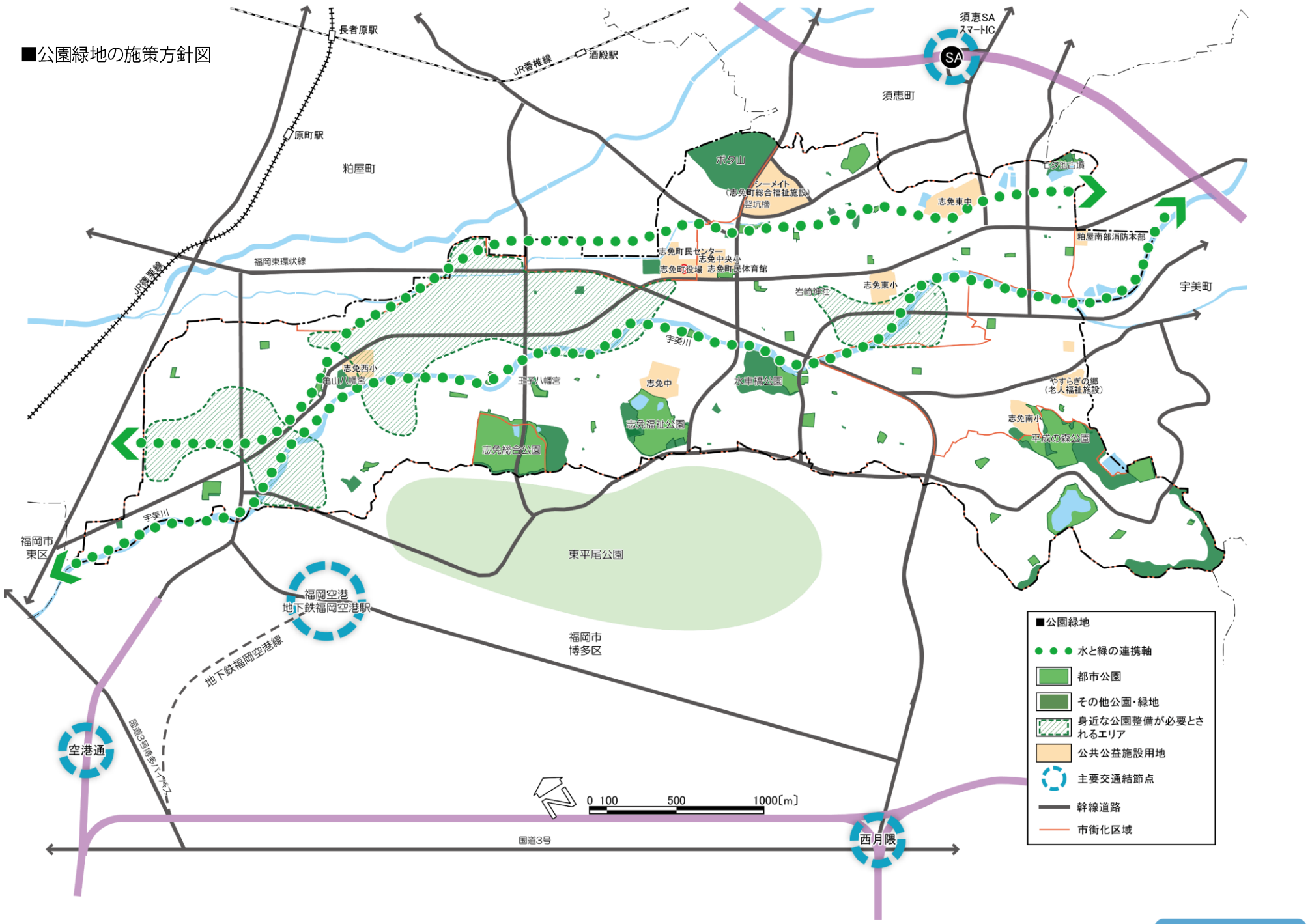
・街路樹の整備や公共施設の緑化を推進し、緑豊かなまちなみ形成を図ります。

・開発行為により農地等から住宅地などに土地利用転換する場合は、緑地確保に関する指導を継続して実施し、緑豊かな市街地の形成を促進します。

④身近な緑の保全

・町の中央部に残る宇美川沿いのまとまった斜面緑地と、志免総合公園周辺、志免福祉公園周辺、平成の森公園周辺、水車橋公園周辺の緑地は、緑地の保全を図りつつ町民の憩いの空間としての活用を図ります。

■公園緑地の施策方針図


長者原駅
JR香椎線
酒殿駅
須恵SA
スマートIC
SA
須恵町
原町駅
粕屋町
ボタ山
シーメイト
(志免町総合福祉施設)
竪坑櫓
ボタ山古墳
志免東中
粕屋南部消防本部
志免町民センター
志免中央小
志免町役場
志免町民体育館
福岡東環状線
JR篠栗線
岩崎神社
志免東小
宇美町
宇美川
志免西小
宮山八幡宮
王子八幡宮
志免中
水車橋公園
やすらぎの郷
(老人福祉施設)
志免南小
志免福祉公園
平成の森公園
志免総合公園
東平尾公園
福岡市
東区
福岡空港
地下鉄福岡空港駅
地下鉄福岡空港線
福岡市
博多区
空港通
国道3号博多バイパス
0 100 500 1000[m]
国道3号
西月隈
■公園緑地
水と緑の連携軸
都市公園
その他公園・緑地
身近な公園整備が必要とされるエリア
公共公益施設用地
主要交通結節点
幹線道路
市街化区域

４－４　景観

（１）景観の基本的な考え方

良好な景観を形成することは、美しいまちなみを創出する一端を担い、市街地の魅力を高めることや地域の固有性を引き出すことに寄与します。

本町には、町の歴史や文化を象徴する竪坑櫓・ボタ山や宇美川沿いの桜並木など、本町固有の景観資源があります。町の個性を引き出し市街地の魅力を高めるためには、これら資源を守りつつ、まちづくりに活用することが有効です。

また、普段の生活の中で感じられるような雑多のない美しい景観は、人々の心にゆとりと心地よさをもたらします。

これらのことから、以下の方針に基づいて景観施策を進めていきます。

＜景観の施策方針＞

①美しいまちなみの形成

②地域資源を活かした景観形成の推進

（２）景観の施策方針

①美しいまちなみの形成

・都市拠点や地域拠点など多くの人が集う場所は、景観に配慮したまちづくりにより、魅力的なまちなみの形成を誘導します。

・まちなみのイメージを印象づける本町の主要な幹線道路では、沿道における屋外広告物や電柱の立地による雑多な見晴らしを避け、緑化推進などにより、良好な沿道景観の形成を図ります。

・住宅地及び新たに住宅地形成を図る地区は、地区計画制度の活用や建築協定などにより秩序あるまちなみの形成を促進します。

②地域資源を活かした景観形成の推進

・町の歴史や文化を象徴する竪坑櫓・ボタ山や宇美川沿いの桜並木など、本町固有の景観資源を活用し、これを中心として周辺地域と一体となった景観形成を図ります。

▲竪坑櫓

▲宇美川沿いの桜並木

4－5　都市生活環境

（1）都市生活環境の基本的な考え方

誰もが安心して快適な生活を送るためには、生活環境が整っていることが重要です。生活環境は、衛生面、防犯面、福祉、子育てなど、多岐にわたる事項に関連します。

衛生的で環境負荷※の少ない住環境は、本町での生活の快適性を高め、住みやすさの向上につながります。

また、多様化するライフスタイルへ対応し、誰もが安心して生活を送ることのできる環境を創ることは、生活の質やまちの魅力を高めます。

これらのことから、以下の方針に基づいて都市生活環境の施策を進めていきます。

＜環境に関する施策方針＞

①居住環境の悪化の抑制

②低炭素まちづくりの推進

③上・下水道の整備及び維持管理

＜安心と福祉のまちづくりに関する施策方針＞

①地域の自主的な安全活動の促進

②子育て環境の充実

③ユニバーサルデザインの推進

（2）環境に関する施策方針

①居住環境の悪化の抑制

・ごみの不法投棄、野焼き、ペットの糞害、野良猫への無責任な餌やり、空地の雑草の繁茂など生活環境を悪化させる事象に対し啓発や指導を行い、居住環境の悪化の抑制に努めます。

②低炭素まちづくりの推進

・地球温暖化の原因となる温室効果ガスの削減に向けて、市街地内の緑化の推進や自家用車から公共交通機関や自転車の利用促進など、温室効果ガス排出量を削減させる取組を行います。

③上・下水道の整備及び維持管理

・公共下水道の未整備区域については、新たな市街地形成を見据えた整備計画を策定し、計画的に整備を行います。

・効率的な水道事業経営を行うとともに、広域的な水源の確保や施設の耐震化を行い、水道水の安定供給に努めます。

（３）安心と福祉のまちづくりに関する施策方針

①地域の自主的な安全活動の促進

・防犯灯の設置など、犯罪が起きにくい環境づくりを推進します。

②子育て環境の充実

・子育て支援施設の充実等を図ることにより、若い世代の居住意欲を高め、安心して子育てできる環境の形成に努めます。

・各地域にある公共施設等を活用し、子どもの交流活動の実践などを通じてさまざまな世代の町民が子どもや保護者と日常的に交流できる場を創出するなど、地域で子育てを応援する環境づくりを進めます。

③ユニバーサルデザインの推進

・高齢者、障がい者等が安全かつ快適に利用できるよう町が設置、管理する施設等について、ユニバーサルデザインによる整備に努めるとともに、民間施設等に対して普及啓発や指導に努めます。

▲緑あふれる住宅地

▲シーメイト

４－６　都市防災

（１）都市防災の基本的な考え方

安全・安心なまちを作るためには、近年の台風の大型化や集中豪雨、全国で頻発している地震などの災害に強いまちづくりと災害時における対応の整備が必須です。

これらのことから、以下の方針に基づいて施策を進めていきます。

＜災害に強いまちづくりの施策方針＞

①強靭な都市づくり

②災害時に強い体制づくり

（２）災害に強いまちづくりの施策方針

①強靭な都市づくり

・市街地などにおける浸水等を防止するため、河川管理者や周辺市町村と連携しながら、河川の治水能力の強化や排水事業への取組を進めます。

・木造住宅等の建物が密集している区域は、火災による被害を防ぐため、防火地域の指定等により建物の不燃化を図ります。

・集中豪雨による道路冠水等の被害を軽減するため、雨水排水路の新設や改良を行うなど排水機能の向上を図ります。

・防災上重要な公共施設では、災害時においても防災機能が発揮されるよう適切な維持管理を行うとともに、耐震化等を進め、防災機能の向上を図ります。

②災害時に強い体制づくり

・災害時の避難場所となるように公園や広場等の整備を推進します。

・広域幹線道路等の道路網の整備推進により、災害に強い道路ネットワークの強化を図ります。

・狭あい道路の解消などにより、避難所までの避難路の確保を図ります。

・消防水利施設の充足や更新を図ります。

・地域活動や防災ハザードマップ※を通して、災害危険箇所や避難路、避難所の周知を図ります。

▲粕屋南部消防本部防災センター

▲中の坪公園

第５章

地域別構想

5-1 志免西地域

5-2 志免中央地域

5-3 志免東地域

5-4 志免南地域

地域別構想は、町全体の将来都市構造や全体構想を受け、地区ごとの特性に応じたまちづくりの方向性を示すものです。

地域別構想の地域区分は、小学校区を基本とし、「志免西地域」、「志免中央地域」、「志免東地域」、「志免南地域」とします。

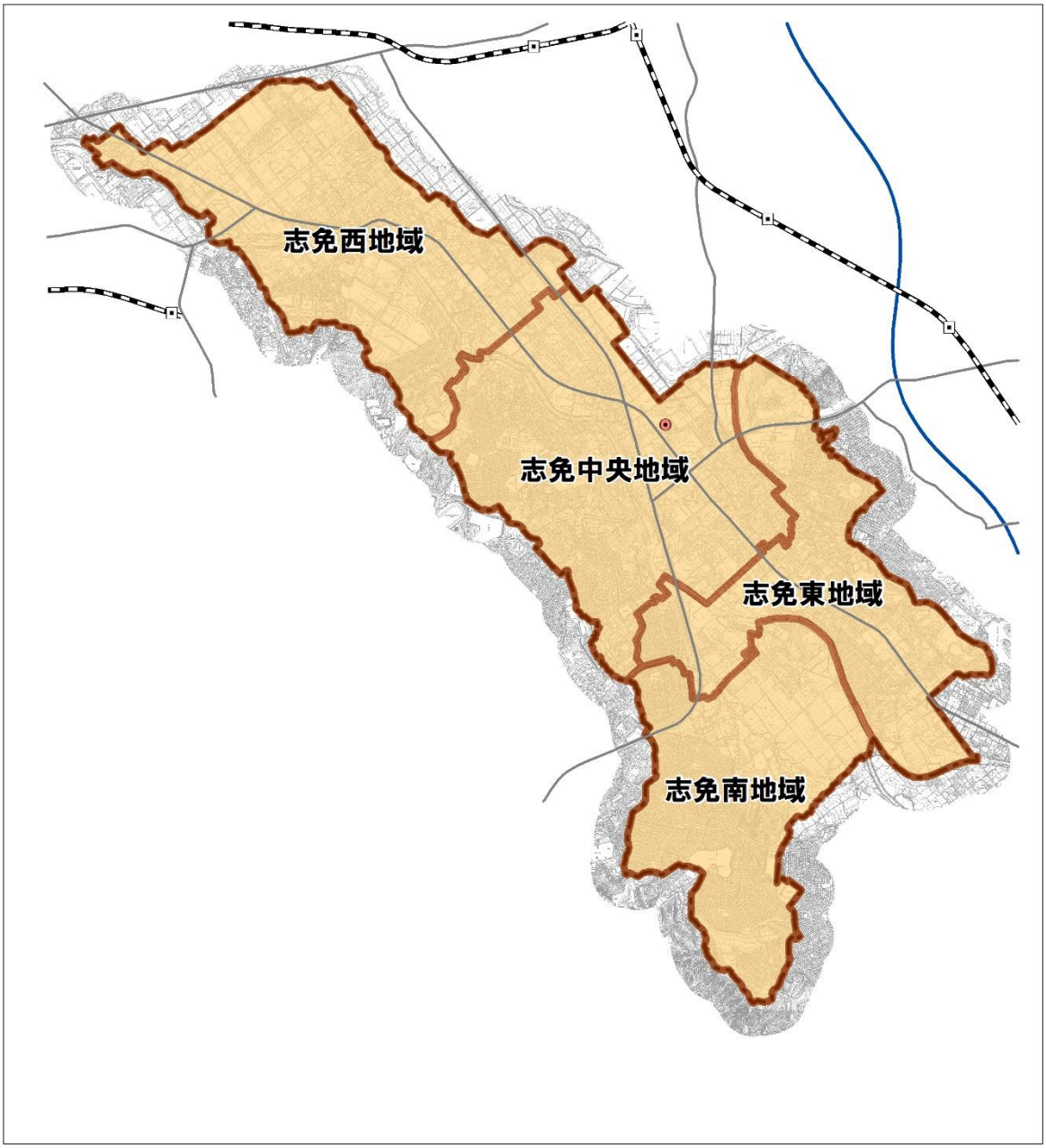


図　地域区分（小学校区）

志免西地域

SHIME TOWN CITY PLANNING MASTER PLAN

５－１　志免西地域

（１）地域の特性

【地域の概況】

・志免西地域は、福岡市や粕屋町と一体となった広大な工業地が形成されてきましたが、近年では第二次産業の衰退や流通業務の総合化、効率化等が進んだことで、工業地における工業利用が減少しています。

・地下鉄福岡空港駅への近接性から、集合住宅が多く立地する住宅需要の高い地域であるほか、広域幹線道路の整備によって沿道における店舗立地が増加しており、住商工が混在する地域となりつつあります。

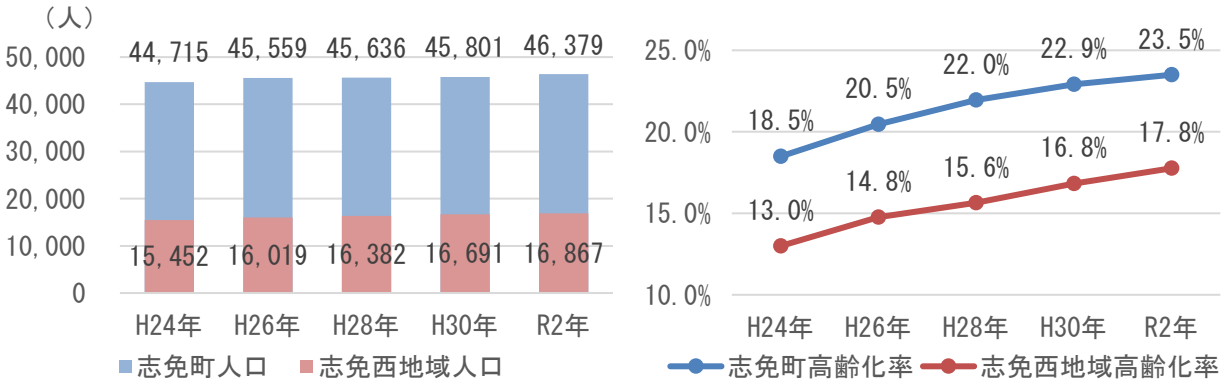
・地域のほぼ中心にある亀山商業地は、昔から地域の生活拠点となっていましたが、幹線道路の整備に伴う沿道への商業施設等の立地が進むにつれ、県道福岡太宰府線の沿道を含めた亀山商業地の北側に地域の拠点が広がりつつあります。

・地域南部にある亀山工業団地は、工業専用地域として企業が集積し、本町における重要な産業拠点となっています。

《人口》

・本地域は町内で最も人口が多い地域であり、特に福岡空港駅に近いエリアの人口密度が高くなっています。

・近年の人口はやや増加傾向にあり、高齢化率※も増加傾向にあります。



資料：住民基本台帳（各年 10 月）

（２）まちづくりの目標

上記を踏まえ、志免西地域では、福岡空港や地下鉄への近接性や広域幹線道路など優れた交通環境を活かし、道路沿道と工業地において様々な産業の集積を図り、生活利便性の高い居住地を形成する「都市型居住」のまちづくりを目指します。

「優れた交通環境を活かした産業と都市型居住のまちづくり」

（3）地域の主要課題

土　地　利　用
・県道福岡太宰府線の沿道の地域拠点では、地域の生活利便性を確保するため、都市機能を維持・充実させる必要があります。 ・亀山工業団地や工業施設が集積する地区は、既存産業の維持・増進のため、工業地に適した環境づくりが必要です。 ・準工業地域が指定されている別府北地区及び南里地区では、既存の土地利用による地区のにぎわいを維持するため、商業や工業、住宅等が複合した土地利用を進める必要があります。 ・地域南部の別府東の低層住宅地では、地域住民の快適な生活を維持するため、良好な居住環境の維持や多様化するライフスタイルに対応した住宅地の形成を進める必要があります。 ・地域東側の粕屋町に隣接する市街化調整区域では、人口増加等への対応のため、土地活用の必要性を検討する必要があります。

交　通　体　系
・(都) 博多駅志免線と県道福岡太宰府線が交差する五斗蔵交差点は、広域交通が集中する場所で朝夕には渋滞が見られるため、円滑な交通処理を行うための対策が必要です。 ・地域拠点内の道路では、歩きたくなるような魅力的な拠点とするため、歩行者の安全性の確保と合わせて歩行者空間の整備が必要です。 ・県道福岡太宰府線等の幹線道路を通行する路線バスでは、地域間の移動の促進を図るため、バス路線の維持及び利便性の向上を図る必要があります。 ・地域内の公共交通の利便性を確保するため、路線バスの利用が不便な地区の解消に向けた取組が必要です。 ・福岡市との連携強化のため、都市高速等の広域交通の利便性向上を図る必要があります。

そ　の　他　都　市　施　設
・志免総合公園は、更なる利用促進のため、公園の魅力の向上を図る必要があります。 ・準工業地域に指定されている南里地区や別府北地区は、生活に身近な公園が不足しているため、住宅地周辺における公園の確保が必要です。 ・地域拠点など多くの人が集う場所は、地域を印象付ける魅力的な拠点とするため、拠点内における景観形成を図る必要があります。 ・県道福岡太宰府線や県道福岡東環状線は、本町の顔となる道路であるため、電線や看板等によって雑然とした道路景観の改善による沿道の景観形成への取組が必要です。

都　市　防　災
・亀山八幡宮周辺と志免総合公園内外の土砂災害警戒区域、宇美川右岸側の洪水浸水想定区域、地域北部の高潮浸水想定区域等の地域内の危険区域における防災対策や災害発生時の避難のための対策が必要です。

（4）地域のまちづくり方針

土　地　利　用　方　針
・県道福岡太宰府線の沿道及び亀山商業地を含む別府地区では、地域拠点として、商業・業務や医療・福祉施設等の生活利便施設※の立地促進や都市拠点を補完する行政サービス機能や文化交流施設等の充実を図ります。 ・県道福岡東環状線、(都)博多駅志免線及び(都)席田浦田線の一部区間における沿道では、交通の利便性を活かした商業機能や生活サービス機能等の誘導を図ります。 ・準工業地域の一部と亀山工業団地は、既存産業の維持・増進を図ります。 ・準工業地域に指定されている別府北地区及び南里地区では、土地利用ごとのルールを定めるなど、住宅・商業・工業等が調和された複合的な土地利用を推進します。 ・地域南部の別府東の低層住宅地では、閑静な居住環境を維持しつつ多世帯住宅やバリアフリー住宅などを建築しやすくするなど、時代のニーズと地域特性にあった建築規制の見直しを行います。 ・地域東部の市街化調整区域は、県道福岡東環状線沿道や隣接する粕屋町における土地利用動向等を踏まえながら土地活用を図ります。

交　通　体　系　方　針
・福岡都市圏の主要な交通軸かつ町民生活や産業活動を支える骨格基盤である県道福岡東環状線のうち、粕屋町内の未整備区間については、継続して関係機関へ整備の推進の働きかけを行います。 ・町内の中心的な道路である県道福岡太宰府線は、公共交通との連動による地域間交流の促進と拠点間の連携強化を図ります。 ・(都)博多駅志免線は、都市間交流の促進を図るため、公共交通との連動や沿道景観の改善などの道路整備等により、周辺市町との連携強化を図ります。 ・地域拠点内の道路は、歩行空間の確保と連続性や開放感のある建物デザインの配慮などにより、歩きやすい歩行者空間の整備に努めます。 ・県道福岡太宰府線や(都)博多駅志免線等の主要連携路線は、公共交通の利便性向上とこれに応じた道路環境の改善を図ります。 ・地域のニーズに応じ、将来にわたって持続的に運行可能な公共交通網の形成を図ります。 ・福岡市営地下鉄や福岡都市高速道路の延伸は、周辺市町と連携しながら実現に向けた働きかけを行います。

その他の施設方針

・志免総合公園では、既存施設の維持・充実と適正な管理とあわせ、周囲の緑を活かした公園施設の整備により利便性の向上を図るとともに、周辺緑地の保全を図ります。

・公園の不足する地区では、地域住民の意向やニーズに応じ、身近な公園の確保を図ります。

・街路樹の整備や公共施設の緑化に加え、民間敷地の緑化を推進し、緑豊かなまちなみ形成を図ります。

・地域拠点では、連続性のある建物のデザインや街路樹の配置などにより、歩きたくなるような歩行空間を創出するなど拠点内における景観形成を推進します。

・県道福岡太宰府線や県道福岡東環状線等の広域幹線道路は、電線の地中化や屋外広告物等の規制などにより、良好な沿道景観の改善を検討します。

都市防災方針

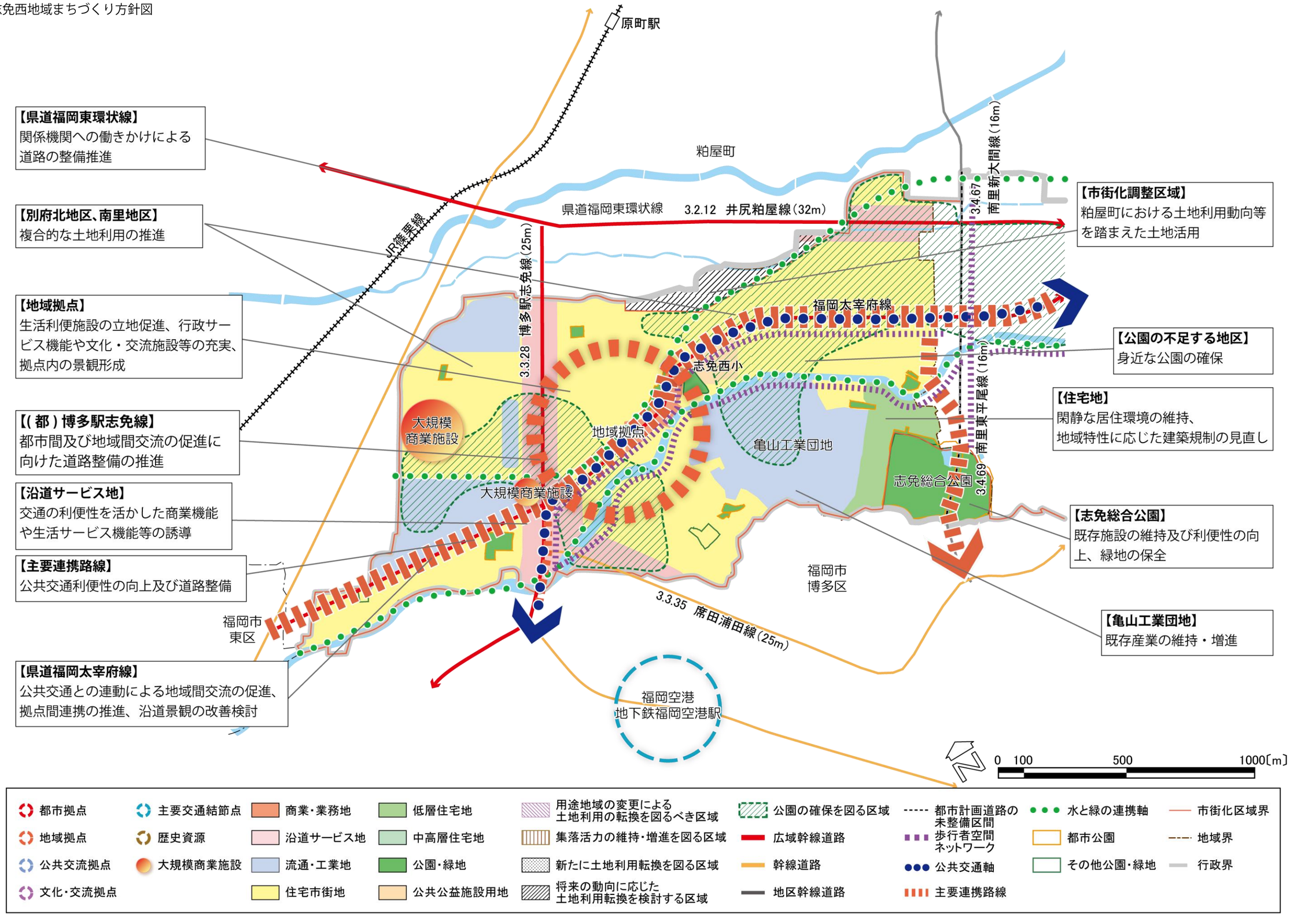
・洪水や高潮による浸水被害が想定される宇美川右岸側では、浸水等を防止するため、河川管理者や周辺市町村と連携しながら、河川の治水能力の強化や排水事業への取組を進めるとともに、避難路や避難所の確保を図ります。

・亀山八幡宮周辺と志免総合公園内外の土砂災害警戒区域では、周辺住民への情報の周知の徹底を図ります。

▲（都）博多駅志免線の沿線

▲中高層住宅地

■志免西地域まちづくり方針図



志免中央地域

SHIME TOWN CITY PLANNING MASTER PLAN

５－２　志免中央地域

（１）地域の特性

【地域の概況】

・志免中央地域は、町役場周辺に公共公益施設が集積し、県道福岡太宰府線や県道福岡東環状線の沿道及び志免東商業地には商業・業務施設が集積する町の中心的地域です。

・粕屋町における大規模商業施設の立地によって、県道福岡東環状線の交通が増加しており、沿道の市街化調整区域の農地において店舗立地が進んでいます。

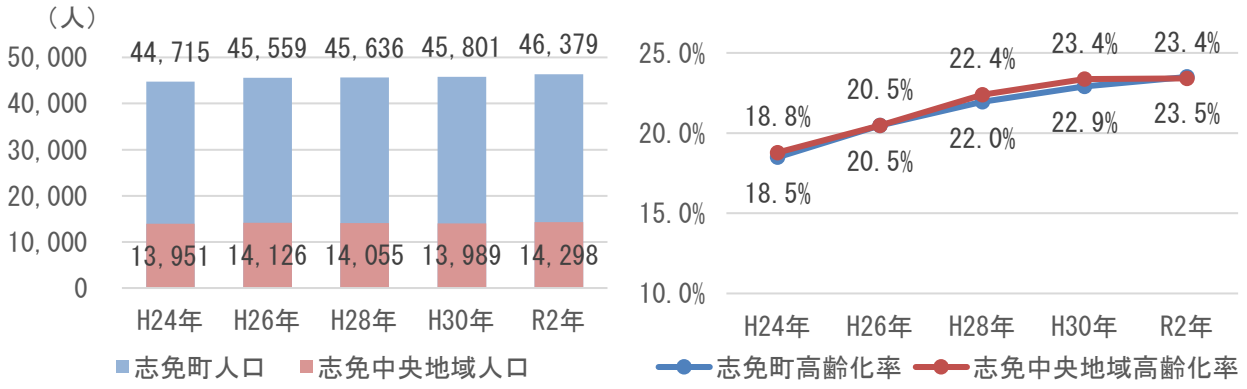
・炭鉱採炭時から栄えた志免東商業地は、炭鉱閉山やモータリゼーション等の進展によって空き店舗が増えるなど、商業の衰退が進んでいます。

・宇美川から南側の丘陵地には、戸建て住宅中心の大規模な住宅地が形成されています。

《人口》

・本地域は、２番目に人口の多い地域となっており、人口密度も高く、特に集合住宅群が立地する坂瀬地区の人口密度が高くなっています。

・近年の人口は、やや増加傾向にあります。高齢化率も増加傾向にあります。



資料：住民基本台帳（各年 10 月）

（２）まちづくりの目標

上記を踏まえ、志免中央地域は、町内全域からのアクセス向上につながるネットワークの強化と都市機能の集積を図ることで交流空間の形成を進め、にぎわいのあるまちづくりを目指します。

「多様な交流が生まれるにぎわいのあるまちづくり」

（3）地域の主要課題

土　地　利　用

・町役場から志免東にかけての都市拠点では、町民全体の生活を支えるため、都市機能を維持・充実させる必要があります。

・公共公益施設等が集積する町役場周辺は、行政サービス機能や公共交通の利便性を確保するため、これらを更に向上させる必要があります。

・志免東商業地は、地域住民の日常生活を支えるため、商業の衰退からの再生を図る必要があります。

・準工業地域が指定され、商業や住居を中心に小規模な工業が混在する南里地区では、住環境の悪化を防ぐため、適切な土地利用誘導が必要です。

・王子地区や片峰地区等の低層住宅地では、地域住民の快適な生活を維持するため、良好な居住環境の維持や多様化するライフスタイルに対応した住宅地の形成を進める必要があります。

・坂瀬団地等の中高層を中心とした住宅地では、快適な生活環境や利便性を維持するため、交通環境の充実や良好な居住環境の維持を図る必要があります。

交　通　体　系

・県道福岡太宰府線は、志免町役場付近から宇美町にかけて慢性的な渋滞が発生しているため、円滑な交通処理を行うための対策が必要です。

・県道志免須恵線の県道福岡太宰府線及び県道福岡東環状線との交差部である大的及び片峰新橋交差点は、朝夕時には渋滞が発生するため、円滑な交通処理のための対策が必要です。

・町内の交通渋滞や県道福岡太宰府線の慢性的な渋滞は、粕屋町や須恵町からの通過交通も一因となっているため、都市計画道路の整備によって、交通渋滞の解消を図る必要があります。

・町内の道路網を構築し円滑な移動を確保するため、一部未整備となっている（都）席田浦田線の整備実現に向けた取組を進める必要があります。

・都市拠点内の道路では、歩きたくなるような魅力的な拠点とするため、歩行者の安全性の確保と合わせて歩行者空間の整備が必要です。

・地域内の公共交通の利便性を確保するため、路線バスの利用が不便な地区の解消に向けた取組が必要です。

・福岡市との連携強化のため、都市高速等の広域交通の利便性向上を図る必要があります。

そ　の　他　都　市　施　設

・志免福祉公園や水車橋公園周辺は、地域内交流の場として十分に活用できるよう、既存施設の維持・充実を図る必要があります。

・準工業地域が指定されている工業地は、生活に身近な公園が不足しているため、住宅地周辺における公園の確保が必要です。

・町の中央部に残る宇美川沿いのまとまった斜面緑地や志免福祉公園周辺、水車橋公園周辺の緑地は、本町の貴重な自然資源であるため、保全・活用を図る必要があります。

・都市拠点など多くの人が集う場所は、町を印象付ける魅力的な拠点とするため、拠点内における景観形成を図る必要があります。

・県道福岡太宰府線や県道福岡東環状線は、本町の顔となる道路であるため、電線や看板等によって雑然とした道路景観の改善による沿道の景観形成への取組が必要です。

都　市　防　災

・本地域西側の王子地区と片峰地区の土砂災害警戒区域、宇美川左岸側の一部と右岸側の洪水浸水想定区域等の地域内の危険区域における防災対策や災害発生時の避難のための対策が必要です。

（４）地域のまちづくり方針

土　地　利　用

・町役場周辺から志免東商業地（東公園台～志免一丁目～志免四丁目周辺）にかけての都市拠点は、土地の高度利用や低未利用地の有効活用を図りながら、商業・業務・医療・福祉施設等の生活利便施設の立地促進や、行政サービス機能、文化交流施設等の充実を図ります。

・公共交流拠点である町役場周辺では、公共公益機能の集積や公共交通の中心となる拠点形成を図るため、地区計画等によるまちづくりのルールを定めながら、市街化を目指した取組を進めます。

・自動車交通量の最も多い路線である県道福岡東環状線の沿道は、交通の利便性を活かした商業機能や生活サービス機能等の誘導を図ります。

・坂瀬商業地では、地域住民の憩いや交流のできる場の充実を図ります。

・ボタ山周辺の工業地は、既存産業の維持を図ります。

・準工業地域に指定されている南里地区では、土地利用ごとのルールを定めるなどにより、住宅・商業・工業等が調和された複合的な土地利用を推進します。

・地域西部の丘陵地に形成された王子地区や片峰地区等の低層住宅地では、公共交通の充実や道路の改良などによる交通環境の改善・向上を図りつつ多世帯住宅やバリアフリー住宅などを建築しやすくするなど、時代のニーズと地域特性にあった建築規制の見直しを行います。加えて、一体の住宅地内で用途地域が異なる地域については、用途地域の統一を図り、戸建て住宅を中心とした閑静な居住環境の保全と一体的なまちなみの形成を図ります。

・坂瀬団地の中高層住居系の用途地域が指定されている区域では、公共交通の充実などによる交通環境の改善・向上を図るとともに、中高層住宅を中心とした居住環境の保全と形成を図ります。

・地域北東部の市街化調整区域は、県道福岡東環状線沿道や隣接する粕屋町における土地利用動向等を踏まえながら、地域特性に応じた土地活用を図ります。

交　通　体　系

・福岡都市圏の主要な交通軸かつ町民生活や産業活動を支える骨格基盤である県道福岡東環状線のうち、粕屋町内の未整備区間は、継続して関係機関へ整備の推進の働きかけを行います。

・町内の中心的な道路である県道福岡太宰府線は、公共交通軸として、公共交通との連動により地域間交流の促進や拠点間の連携強化を図ります。

・(都) 志免宇美線は、県道福岡太宰府線の慢性的な渋滞の解消や道路沿道の土地活用を図るため、早期実現に向けた働きかけを行います。

・(都) 席田浦田線は、幹線道路として福岡市側に残る未整備路線の整備推進に向けた働きかけを行います。

・都市拠点内の道路では、歩行空間の確保と連続性や開放感のある建物デザインの配慮などにより、歩きやすい歩行者空間の整備に努めます。

・県道福岡太宰府線や県道福岡東環状線等の主要連携路線は、公共交通の利便性向上とこれに応じた道路環境の改善を図ります。

・地域のニーズに応じ、将来にわたって持続的に運行可能な公共交通網の形成を図ります。

・福岡市営地下鉄や福岡都市高速道路の延伸は、周辺市町と連携しながら実現に向けた働きかけを行います。

その他都市施設

・志免福祉公園や水車橋公園周辺では、地域内交流やレクリエーションの場として十分に活用できるよう、既存施設の維持・充実と適正な管理による利便性の向上を図ります。

・公園の不足する町役場より北側の南里地区では、地域住民の意向やニーズに応じ、身近な公園の確保を図ります。

・町の中央部に残る宇美川沿いのまとまった斜面緑地や志免福祉公園周辺、水車橋公園周辺の緑地は、緑地の保全を図りつつ町民の憩いの空間としての活用を図ります。

・都市拠点では、落ち着きのある景観を活かした歩きやすい歩行空間の整備、ライトアップ等の演出など、本町の顔としてふさわしい魅力的な景観形成を推進します。

・県道福岡太宰府線や県道福岡東環状線等の広域幹線道路は、電線の地中化や屋外広告物等の規制などにより、良好な沿道景観の改善を検討します。

都市防災

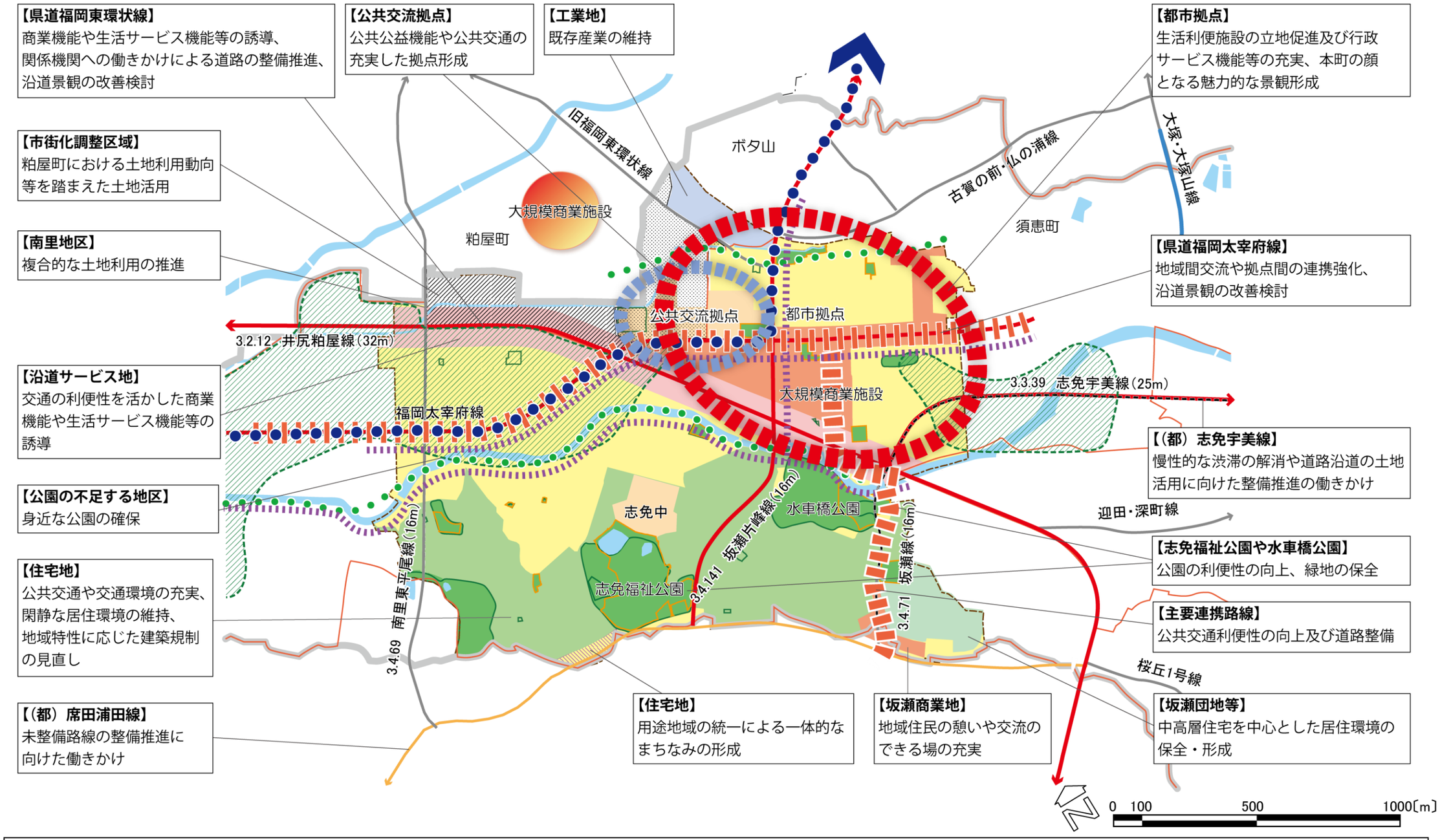
・洪水による浸水被害が想定される宇美川沿岸では、浸水等を防止するため、河川管理者や周辺市町村と連携しながら、河川の治水能力の強化や排水事業への取組を進めるとともに、避難路や避難所の確保を図ります。

・本地域西側の王子地区と片峰地区の土砂災害警戒区域では、周辺住民への情報の周知の徹底を図ります。

▲都市拠点

▲志免町役場

■志免中央地域まちづくり方針図



志免東地域

SHIME TOWN CITY PLANNING MASTER PLAN

５－３　志免東地域

（１）地域の特性

【地域の概況】

・志免東地域は、志免東商業地（東公園台、志免一丁目～４丁目周辺）や県道福岡太宰府線沿道に商業施設や事業所等が多く点在し、ボタ山や竪坑櫓、七夕池古墳などの歴史的資源を多く有しています。

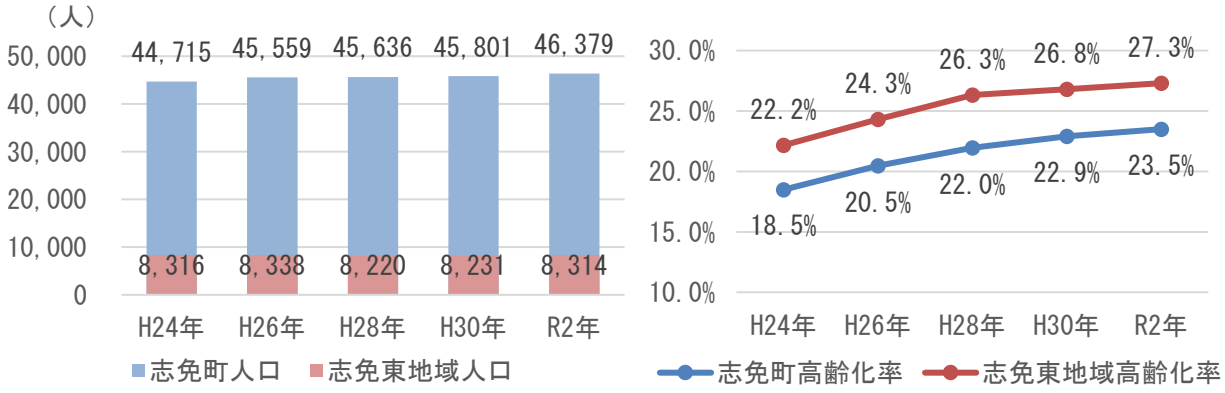
・田富地区の市街化調整区域では、消防署や医療施設、郵便局などの公共公益施設などが集積しています。

・田富地区の九州自動車道須恵スマート IC※に近接するエリアでは、交通環境が大きく向上しています。

《人口》

・本地域の人口は、令和 2 年時点で町全体の約 18％を占め、農地や公共施設が集積するエリア以外は人口密度が高く、特に松ヶ丘団地の人口密度が高くなっています。

・近年の人口は、横ばいの状況にあります。また、高齢化率は、増加傾向にあります。



資料：住民基本台帳（各年 10 月）

（２）まちづくりの目標

上記を踏まえ、志免東地域は、ボタ山や竪坑櫓などの「歴史的資源」、福祉・医療などの「公共公益施設の立地」、九州自動車道須恵スマート IC が近接した「交通環境」の 3 つの特徴を活かし、暮らしを豊かにするまちづくりを目指します。

「歴史的資源や交通環境を活かした豊かに暮らせるまちづくり」

（3）地域の主要課題

土　地　利　用

・県道福岡太宰府線の沿道の地域拠点では、地域の生活利便性を確保するため、都市機能を維持・充実させる必要があります。

・田富地区の市街化調整区域は、地域の生活利便を確保するため、地域拠点の一部として都市機能の集積を図る必要があります。

・志免東商業地は、商業の衰退からの再生により、地域住民の日常生活を支えるため、都市機能の集積を図る必要があります。

・総合福祉施設（シーメイト）周辺では、町民の交流を促進させるため、施設内の機能や隣接する竪坑櫓を活かした取組を行う必要があります。

・志免迎田地区は、市街化調整区域であるものの、地域コミュニティや活力の維持のため、既存の居住環境を維持するための取組が必要です。

・地域拠点内の準工業地域では、既存工業と居住環境の共存を図るため、適切な土地利用誘導が必要です。

・松ヶ丘団地等の中高層を中心とした住宅地では、快適な生活環境や利便性を維持するため、交通環境の充実や良好な居住環境の維持を図る必要があります。

・向ヶ丘の低層住宅地では、地域住民の快適な生活を維持するため、良好な居住環境の維持や多様化するライフスタイルに対応した住宅地の形成を進める必要があります。

交　通　体　系

・県道福岡太宰府線は、志免町役場付近から宇美町にかけて慢性的な渋滞が発生しているため、円滑な交通処理を行うための対策が必要です。

・町内の交通渋滞や県道福岡太宰府線の慢性的な渋滞は、粕屋町や須恵町からの通過交通も一因となっているため、都市計画道路の整備によって交通渋滞の解消を図る必要があります。

・地域拠点内の道路では、歩きたくなるような魅力的な拠点とするため、歩行者の安全性の確保と合わせて歩行者空間の整備が必要です。

・地域内の公共交通の利便性を確保するため、路線バスの利用が不便な地区の解消に向けた取組が必要です。

そ　の　他　都　市　施　設

・志免東公園では、地域内交流の場として十分に活用できるよう、既存施設の維持・充実を図る必要があります。

・七夕池古墳は、地域の個性を引き出す歴史的資源であるため、保全を図る必要があります。

・地域拠点など多くの人が集う場所は、地域を印象付ける魅力的な拠点とするため、拠点内における景観形成を図る必要があります。

・本町の重要なランドマークである竪坑櫓は、町の歴史を感じさせる重要な資源であるため、保全と活用を進める必要があります。

・ボタ山では、粕屋町や須恵町を含めた３町協同による活用方策を検討していく必要があります。

・県道福岡太宰府線や県道福岡東環状線は、本町の顔となる道路であるため、電線や看板等によって雑然とした道路景観の改善による沿道の景観形成への取組が必要です。

都　市　防　災

・志免２丁目地区と松ヶ丘地区の境界付近の土砂災害警戒区域、宇美川周辺の洪水浸水想定区域等の地域内の危険区域における防災対策や災害発生時の避難のための対策が必要です。

（4）地域のまちづくり方針

土　地　利　用

・田富地区は、地域拠点として、商業・業務や医療・福祉施設等の生活利便施設の立地促進や都市拠点を補完する行政サービス機能や文化交流施設等の充実を図ります。また、市街化調整区域となっている一部区域は、市街化を目指した取組を進めます。

・志免東商業地は、都市拠点と一体として、商業・業務機能や生活サービス機能の集積・強化の誘導を図ります。

・町民が健康的で文化的な時間を共有でき、町の歴史や文化にふれあえる文化交流拠点である総合福祉施設（シーメイト）や竪杭櫓周辺は、文化施設の維持や地域文化を感じながら町民が交流できる空間づくりを進めます。

・自動車交通量の最も多い路線である県道福岡東環状線の沿道は、交通の利便性を活かした商業機能や生活サービス機能等の誘導を図ります。

・志免迎田地区では、既存集落等を中心とし、市街化を目指した取組を進めます。

・地域拠点内の準工業地域では、既存工業を維持しつつ、工業施設の操業環境と居住環境の共存を図るため、土地利用ごとのルールを定めるなどにより、住宅・商業・工業等が調和された複合的な土地利用を推進します。

・地域西部の向ヶ丘の低層住宅地では、閑静な居住環境やまちなみを維持するための用途地域の統一や多世帯住宅・バリアフリー住宅などを建築しやすくするなど、時代のニーズと地域特性にあった建築規制の見直しを行います。

・松ヶ丘団地から志免東中学校にかけての区域では、公共交通の充実などによる交通環境の改善・向上を図るとともに、中高層住宅を中心とした居住環境の保全と形成を図ります。

交　通　体　系

・町内の中心的な道路である県道福岡太宰府線は、公共交通との連動による地域間交流の促進と拠点間の連携強化を図ります。

・(都) 志免宇美線は、県道福岡太宰府線の慢性的な渋滞の解消や道路沿道の土地活用を図るため、早期実現に向け、継続して関係機関へ整備の推進の働きかけを行います。

・本町と須恵町とを結ぶ主要幹線道路である（都）吉原須恵線は、須恵町との調整を図りつつ、整備推進を図ります。

・地域拠点内の道路は、歩行空間の確保と連続性や開放感のある建物デザインの配慮などにより、歩きやすい歩行者空間の整備に努めます。

・県道福岡太宰府線等の主要連携路線は、公共交通の利便性向上とこれに応じた道路環境の改善を図ります。

・地域のニーズに応じ、将来にわたって持続的に運行可能な公共交通網の形成を図ります。

その他都市施設

・志免東公園では、地域内交流やレクリエーションの場として十分に活用できるよう、既存施設の維持・充実と適正な管理による利便性の向上を図ります。

・公園の不足する地区は、地域住民の意向やニーズに応じ、身近な公園の確保を図ります。

・七夕池古墳は、本町の重要な歴史的資源として保全を図ります。

・地域拠点では、連続性のある建物のデザインや街路樹の配置などにより、歩きたくなるような歩行空間を創出するなど、拠点内における景観形成を推進します。

・歴史を伝える重要な景観資源である竪坑櫓は、保全と周辺地域を含めた景観形成を推進します。

・粕屋町、須恵町にまたがるボタ山では、関係町と連携し、将来の動向やニーズを踏まえた上で、周囲の景観や環境に配慮しながらまちづくりへの活用を検討していきます。

・県道福岡太宰府線や県道福岡東環状線等の広域幹線道路は、電線の地中化や屋外広告物等の規制などにより、良好な沿道景観の改善を検討します。

都市防災

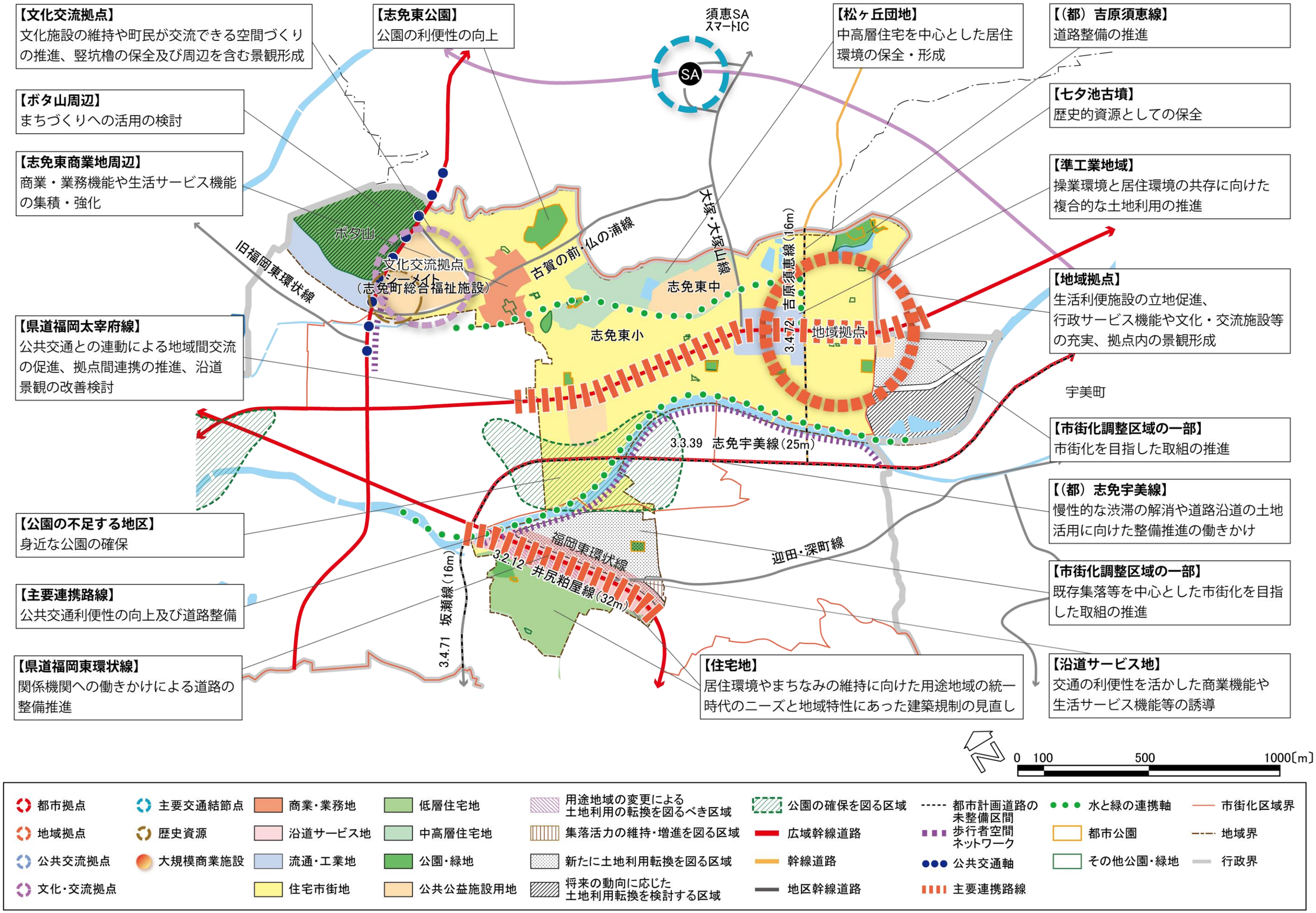
・洪水による浸水被害が想定される宇美川沿岸においては、浸水等を防止するため、河川管理者や周辺市町村と連携しながら、河川の治水能力の強化や排水事業への取組を進めるとともに、避難路や避難地の確保を図ります。

・志免２丁目地区と松ヶ丘地区の境界付近の土砂災害警戒区域では、周辺住民への情報の周知の徹底を図ります。

▲地域拠点

▲ボタ山

■志免東地域まちづくり方針図



志免南地域

SHIME TOWN CITY PLANNING MASTER PLAN

５－４　志免南地域

（１）地域の特性

【地域の概況】

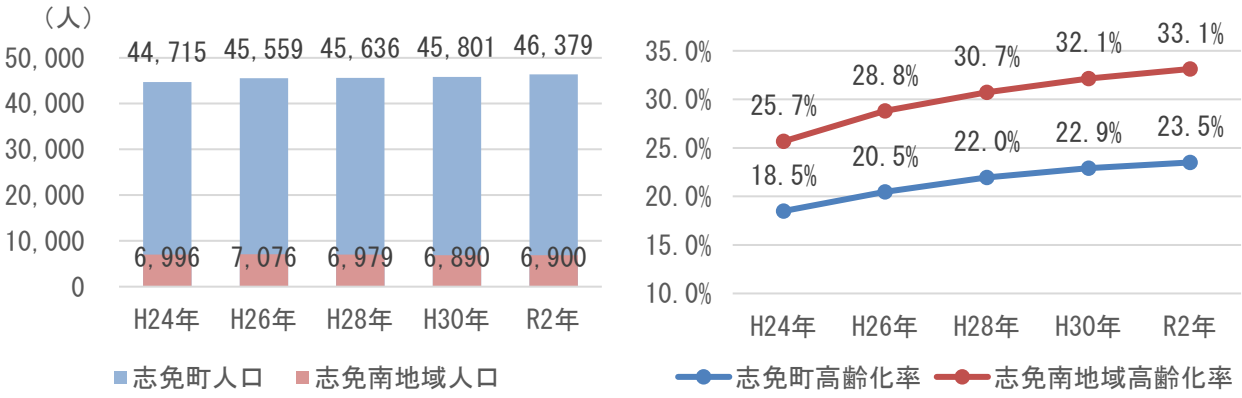
・志免南地域は、地域西側から南側にかけての丘陵地に大規模な住宅団地が形成され、地域中央部にある平成の森公園は、豊富な緑地を有する公園であり、身近に自然を感じられる場所です。

・宇美川から地区幹線道路（迎田・深町線）南側の既存集落の間にはまとまった農地が残り、のどかな田園景観が広がっていますが、農業経営の悪化や後継者不足などによる営農者の減少と、都市計画道路の整備に伴って開発圧力が高まり、近年市街地形成を望む声が挙がっています。

《人口》

・本地域の人口は、令和２年時点で町全体の約 15％を占め、農地や平成の森公園のある吉原地区やまとまった緑地を含む桜丘５丁目地区以外の住宅地は比較的人口密度が高くなっています。

・近年の人口は、横ばいの状況にあります。また、高齢化率は、他地域と比べ最も高く、増加傾向にあります。



資料：住民基本台帳（各年 10 月）

（２）まちづくりの目標

上記を踏まえ、志免南地域は、身近に自然を感じられる地域内の緑地空間を活かすとともに、新たな居住地の確保を進めることで、自然とゆとりを感じる暮らしやすいまちづくりを目指します。

「身近な緑を活かした誰もが暮らしやすいまちづくり」

（3）地域の主要課題

土　地　利　用

・桜丘商業地周辺は、周辺住民の交流の促進のための土地利用誘導を図る必要があります。

・県道福岡東環状線の沿道では、地域の生活利便性を確保するため、都市機能を維持・充実させる必要があります。

・桜丘、石橋台等の戸建て住宅の集積する住宅団地では、地域住民の快適な生活を維持するため、良好な居住環境の維持や多様化するライフスタイルに対応した住宅地の形成を進める必要があります。

・宇美川沿いの準工業地域に指定されている地区では、現在多くが住宅用地等に利用されているため、今後も住環境の維持が必要です。

・吉原地区の市街化調整区域では、（都）志免宇美線の整備により、交通環境に優れたエリアとなるため、これを活かした土地利用の誘導を検討する必要があります。

交　通　体　系

・町内の交通渋滞や県道福岡太宰府線の慢性的な渋滞は、粕屋町や須恵町からの通過交通も一因となっているため、都市計画道路の整備によって、交通渋滞の解消を図る必要があります。

・町内の道路網を構築し円滑な移動を確保するため、一部未整備となっている（都）席田浦田線の整備実現に向けた取組を進める必要があります。

・桜丘の住宅団地では、路線バスが運行しているものの、都市拠点までのアクセスに乗り換えを要する状況であるため、その解消に向けた取組が必要です。

そ　の　他　都　市　施　設

・平成の森公園と桜丘中央公園は、地域内交流の場として十分に活用できるよう、既存施設の維持・充実を図る必要があります。

・平成の森公園周辺や桜丘団地周辺の緑地は、地域内の貴重な緑地であるため、保全・活用を図る必要があります。

・県道福岡東環状線は、本町の顔となる道路であるため、電線や看板等によって雑然とした道路景観の改善による沿道の景観形成への取組が必要です。

都　市　防　災

・桜丘団地付近の土砂災害警戒区域、宇美川左岸側の洪水浸水想定区域等の地域内の危険区域における防災対策や災害発生時の避難のための対策が必要です。

（4）地域のまちづくり方針

土　地　利　用
・桜丘商業地周辺は、地域住民の憩いや交流のできる場の充実を図ります。 ・自動車交通量の最も多い路線である県道福岡東環状線の沿道は、交通の利便性を活かした商業機能や生活サービス機能等の誘導を図ります。 ・桜丘、石橋台の住宅団地では、戸建て住宅を中心とした閑静な居住環境を維持しつつ多世帯住宅やバリアフリー住宅などを建築しやすくするなど、時代のニーズと地域特性にあった建築規制の見直しを行います。加えて、一体の住宅地内で用途地域が異なる地域については、用途地域の統一を図り、一体的なまちなみの形成を図ります。 ・宇美川沿いの準工業地域に指定されている地区は、多くが住宅用地等に利用されているため、適切な土地利用誘導により、居住環境の維持を図ります。 ・(都) 志免宇美線の沿道である吉原地区の市街化調整区域の一部は、交通利便性を活かした商業や産業、住宅等の土地利用の誘導を図るため、市街化を目指した取組を進めます。加えて、吉原・志免迎田地区の一部では、既存集落等を中心に市街化を目指した取組を進めます。 ・吉原地区の市街化調整区域の一部は、一団の農地が残されていることから、周囲の土地利用動向や人口、産業の長期的な需要等の将来の動向を踏まえながら、必要に応じて土地利用の転換を検討します。

交　通　体　系
・(都) 志免宇美線は、県道福岡太宰府線の慢性的な渋滞の解消や道路沿道の土地活用を図るため、早期実現に向け、継続して関係機関へ整備の推進の働きかけを行います。 ・本町と須恵町とを結ぶ主要幹線道路である（都）吉原須恵線は、須恵町との調整を図りつつ、整備推進を図ります。 ・(都) 席田浦田線は、幹線道路として福岡市側に残る未整備路線の整備推進に向けた働きかけを行います。 ・拠点間を結ぶ桜丘１号線等の主要連携路線は、公共交通の利便性向上とこれに応じた道路環境の改善を図ります。 ・地域のニーズに応じ、将来にわたって持続的に運行可能な公共交通網の形成を図ります。

そ　の　他　都　市　施　設
・平成の森公園は、地域内交流やレクリエーションの場として十分に活用できるよう、既存施設の維持・充実と適正な管理による利便性の向上を図ります。 ・平成の森公園周辺や桜丘団地周辺の緑地は、緑地の保全を図りつつ町民の憩いの空間としての活用を図ります。 ・県道福岡東環状線等の広域幹線道路は、電線の地中化や屋外広告物等の規制などにより、良好な沿道景観の改善を検討します。

都　市　防　災

・洪水による浸水被害が想定される宇美川左岸側では、浸水等を防止するため、河川管理者や周辺市町村と連携しながら河川の治水能力の強化や排水事業への取組を進めるとともに、避難路や避難地の確保を図ります。加えて、市街化を目指した取組を進める場合には、防災対策等の実施を図ります。

・桜丘団地付近の土砂災害警戒区域では、周辺住民への情報の周知の徹底を図ります。

▲桜丘団地

▲市街化調整区域の農地

■志免南地域まちづくり方針図

【準工業地域】
適切な土地利用誘導による居住環境の維持

【（都）志免宇美線】
慢性的な渋滞の解消や道路沿道の土地活用に向けた整備推進の働きかけ

【県道福岡東環状線】
関係機関への働きかけによる道路の整備推進、沿道景観の改善検討

【（都）席田浦田線】
未整備路線の整備推進に向けた働きかけ

【沿道サービス地】
交通の利便性を活かした商業機能や生活サービス機能等の誘導

【主要連携路線】
公共交通利便性の向上及び道路整備

【桜丘、石橋台の住宅団地】
閑静な居住環境の維持、地域特性に応じた建築規制の見直し、用途地域の統一による一体的なまちなみの形成

【（都）吉原須恵線】
道路整備の推進

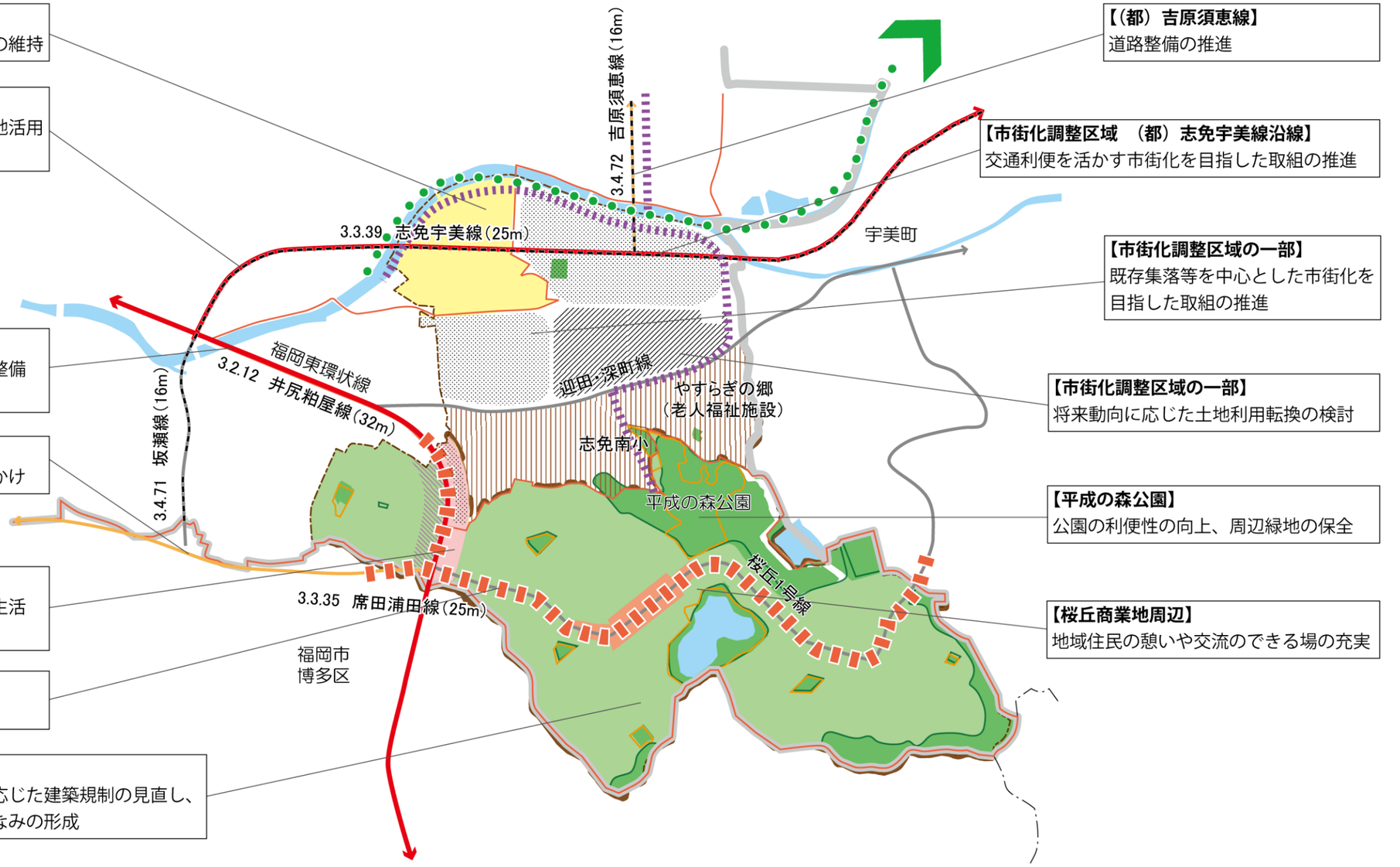
【市街化調整区域　（都）志免宇美線沿線】
交通利便を活かす市街化を目指した取組の推進

【市街化調整区域の一部】
既存集落等を中心とした市街化を目指した取組の推進

【市街化調整区域の一部】
将来動向に応じた土地利用転換の検討

【平成の森公園】
公園の利便性の向上、周辺緑地の保全

【桜丘商業地周辺】
地域住民の憩いや交流のできる場の充実



都市拠点 / 地域拠点 / 公共交流拠点 / 文化・交流拠点
主要交通結節点 / 歴史資源 / 大規模商業施設
商業・業務地 / 沿道サービス地 / 流通・工業地 / 住宅市街地
低層住宅地 / 中高層住宅地 / 公園・緑地 / 公共公益施設用地
用途地域の変更による土地利用の転換を図るべき区域
集落活力の維持・増進を図る区域
新たに土地利用転換を図る区域
将来の動向に応じた土地利用転換を検討する区域
公園の確保を図る区域
広域幹線道路 / 幹線道路 / 地区幹線道路
都市計画道路の未整備区間
歩行者空間ネットワーク
公共交通軸 / 主要連携路線
水と緑の連携軸
都市公園 / その他公園・緑地
市街化区域界 / 地域界 / 行政界

第６章

都市計画マスタープランの実現に向けて

6-1 都市計画マスタープランの実現に向けた取組方針

6-2 多様な主体との協働による取組の実施

6-3 着実なまちづくりの実施に向けた重点施策の設定

6-4 計画の適切な進行管理及びモニタリングの仕組みの構築

６－１　都市計画マスタープランの実現に向けた取組方針

「志免町都市計画マスタープラン」に掲げる本町の将来像を実現するため、以下の取組方針により、施策を実行していきます。

（１）多様な主体との協働による取組の実施

計画に掲げる将来都市像や基本方針の実現化を図るためには、行政の取組のみでは困難であり、町民や企業等の多様な主体で協働して取組むことが重要です。

協働のまちづくりを推進するためには、まちづくり計画や制度に対する町民や企業等の理解と協力を得ることが不可欠であり、更には、まちづくりの課題や目指すべき将来像を町民や企業等と共有することが大切です。

そのため、都市計画マスタープランの積極的な周知等による本町のまちづくりに対する理解や共有を図る機会の創出、まちづくりにおけるそれぞれの役割の明確化等の取組を実施します。

※多様な主体とは、町民をはじめ、町内会、NPO※法人、ボランティア団体などの地域で活動されている団体や企業や行政など、まちづくり活動に関わる様々な方々のことを指します。

（２）着実なまちづくりの実施に向けた重点施策の設定

本計画は、将来都市像を実現していくために、土地利用や交通体系、公園緑地、景観、都市生活環境、都市防災の都市計画の分野ごとに、整備の方向性を示しています。概ね 20 年後の令和 22 年を目標年次とした長期的な計画であることから、計画に位置づけられる施策等は膨大です。

人口減少や少子高齢化に伴う財政状況の切迫等を踏まえると、全ての施策を同時に実施していくことは現実的ではありません。

このため、計画に掲げる本町の将来都市像を着実に実現していくため、重点的かつ優先的に実施していくべき重点施策を 4 つの観点で設定し、分野に関わらずそれぞれの目標時期等をまとめます。

また、着実なまちづくりの実施にあたり、活用が考えられる諸制度を整理します。

（３）計画の適切な進行管理及びモニタリングの仕組みの構築

本町の今後のまちづくりは、この都市計画マスタープランの方針に基づき、各種の制度や事業を活用しながら進めていくこととなりますが、進捗状況を定期的に把握し、計画の適切な進行管理を行っていくことが大切です。

また、計画の目標年次である令和 22 年までの間には、町民生活や産業活動などの社会情勢や行財政運営のあり方などが、さらに大きく変化することが予想されます。こうした社会の動向に柔軟に対応していくため、定期的なモニタリングの実施及びそれに基づく計画の見直しを行う仕組みの構築を進めます。

６－２　多様な主体との協働による取組の実施

（１）まちづくりの役割分担と相互支援

①行政の役割

行政は、都市計画に関する各種計画の作成及び都市計画決定、都市基盤の整備など、行政でなければできない公平な立場で関係機関との連携を図りつつ取組を行います。

また、計画やまちづくりに関する町民や事業者等への積極的な周知や情報提供、意向把握、町民主体のまちづくり活動の支援、町民参加の仕組みづくりなどに努めるとともに地域住民や企業等の制度理解を深める活動を実施します。

②町民の役割

町民は、行政が進めるまちづくりに対する理解や協力にとどまらず、生活の場である地域活動への参加をはじめ、地区計画や建築協定などのルールの締結とその遵守などにより、地域の環境の改善又は保全に主体的に関わっていくことが大切です。

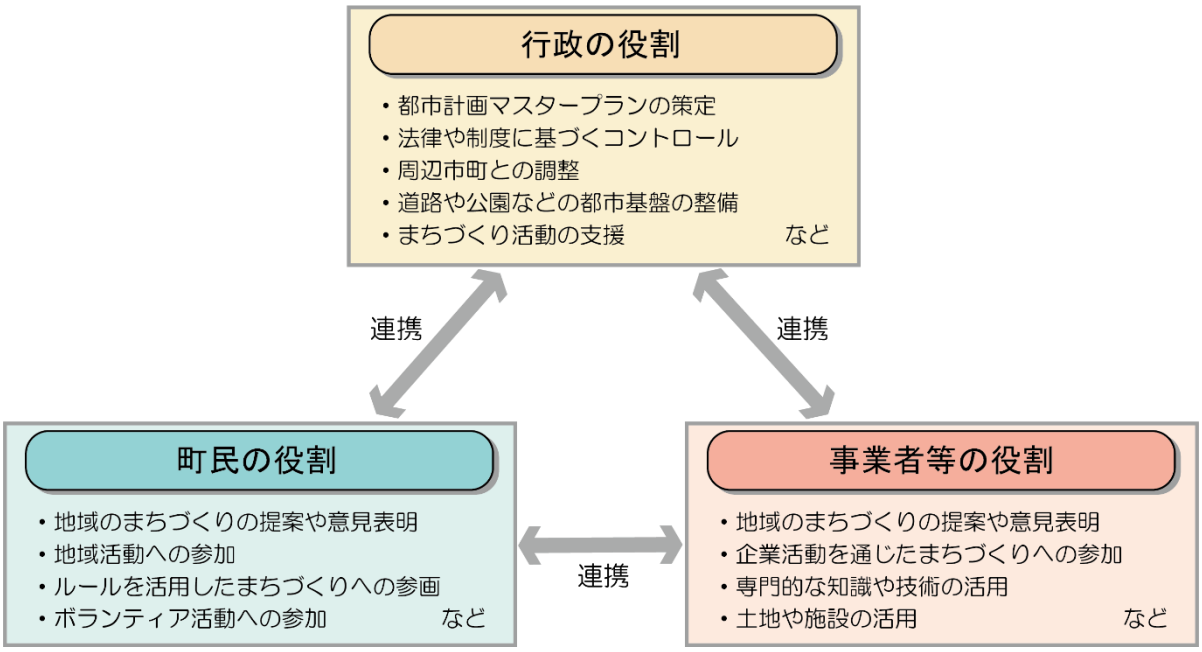
また、協働によるまちづくりの推進に向けて、まちづくり団体や NPO 等の組織化を進め、都市計画制度の理解と積極的な活用を図ることが期待されています。

③事業者等の役割

事業者等は、事業活動を通して地域産業・経済の高揚や各種計画等を踏まえた事業活動によるまちづくりへの貢献とともに、必要な情報を積極的に公開し、地域住民との信頼に基づいた協力関係を構築することが不可欠です。

また、地域の構成員として、行政や町民との連携を図りながら、まちづくり活動への積極的な参加・協力が求められています。

■まちづくりの役割分担のイメージ



（2）協働によるまちづくりの実践の仕組み

志免町では、多様な主体との協働によるまちづくりの推進に向けて、以下の 5 つの STEP で取組を進めます。

取組ステップ	町民・事業者等	行政
STEP1 まちづくりを知る	・町の計画を見てみる ・まちづくりについて調べる	**まちづくりの情報発信** ・都市計画マスタープランを周知する ・SNS 等を活用した情報発信の仕組みを検討する ・まちづくりに関する「出前講座」等を実施する
STEP2 まちづくりに参加する	・まちづくり活動に参加し、議論する ・会議等に参加し、意見を言う	**まちづくりへの参加機会の創出** ・まちづくり会議等を実施する ・計画策定等における説明会や意見交換会を実施する
STEP3 まちづくりを考える	・活動の主体となる組織をつくる ・まちづくりの計画やルールを作成する	**活動への支援・協力** ・まちづくり団体の育成を支援する ・まちづくりに関するアドバイスを行う
STEP4 まちづくりを実践する	・計画に基づく活動を実施する ・ルール等を共有し、守る	**計画やルールの認定及び支援** ・計画を位置づける ・まちづくりをサポートするためのルールの変更を行う
STEP5 まちづくりを振り返り、ひろげる	・様々な活動を共有する ・他の活動団体と協力する	**まちづくりの進捗状況の報告** ・まちづくりの進捗状況を把握し、町全体で共有する **まちづくり活動の周知** ・活動を町全体に広げる

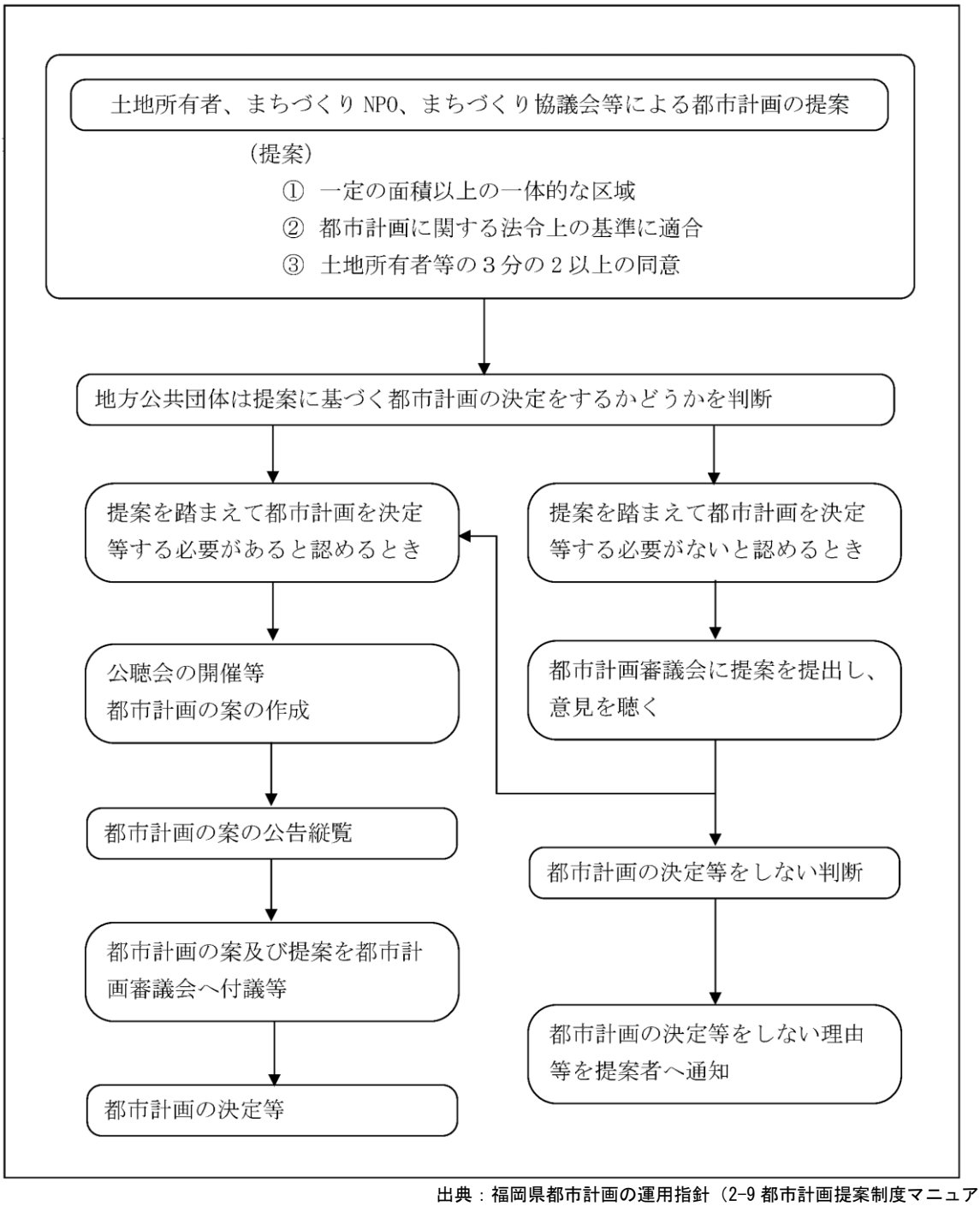
町民との協働による都市計画を進める制度

【都市計画提案制度：都市計画法第２１条の２】

都市計画提案制度は、地域住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に携わっていくことを可能とするための制度であり、土地の所有者等が一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更を地方公共団体に提案することができるものです。

《提案できる都市計画》
市街化区域及び市街化調整区域の区分（区域区分※）、地域地区、都市施設、
市街地開発事業、地区計画　　等

■まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー



出典：福岡県都市計画の運用指針（2-9 都市計画提案制度マニュアル）

【地区計画等の案の申出：都市計画法第１６条の３、志免町地区計画等の案の作成手続に関する条例】

地区計画等の案の申出は、地域住民にとって最も身近な都市計画である地区計画等について、地域住民又は利害関係人の発意によって、地区計画等に関する都市計画の決定や変更等を地方公共団体に提案することができるものです。

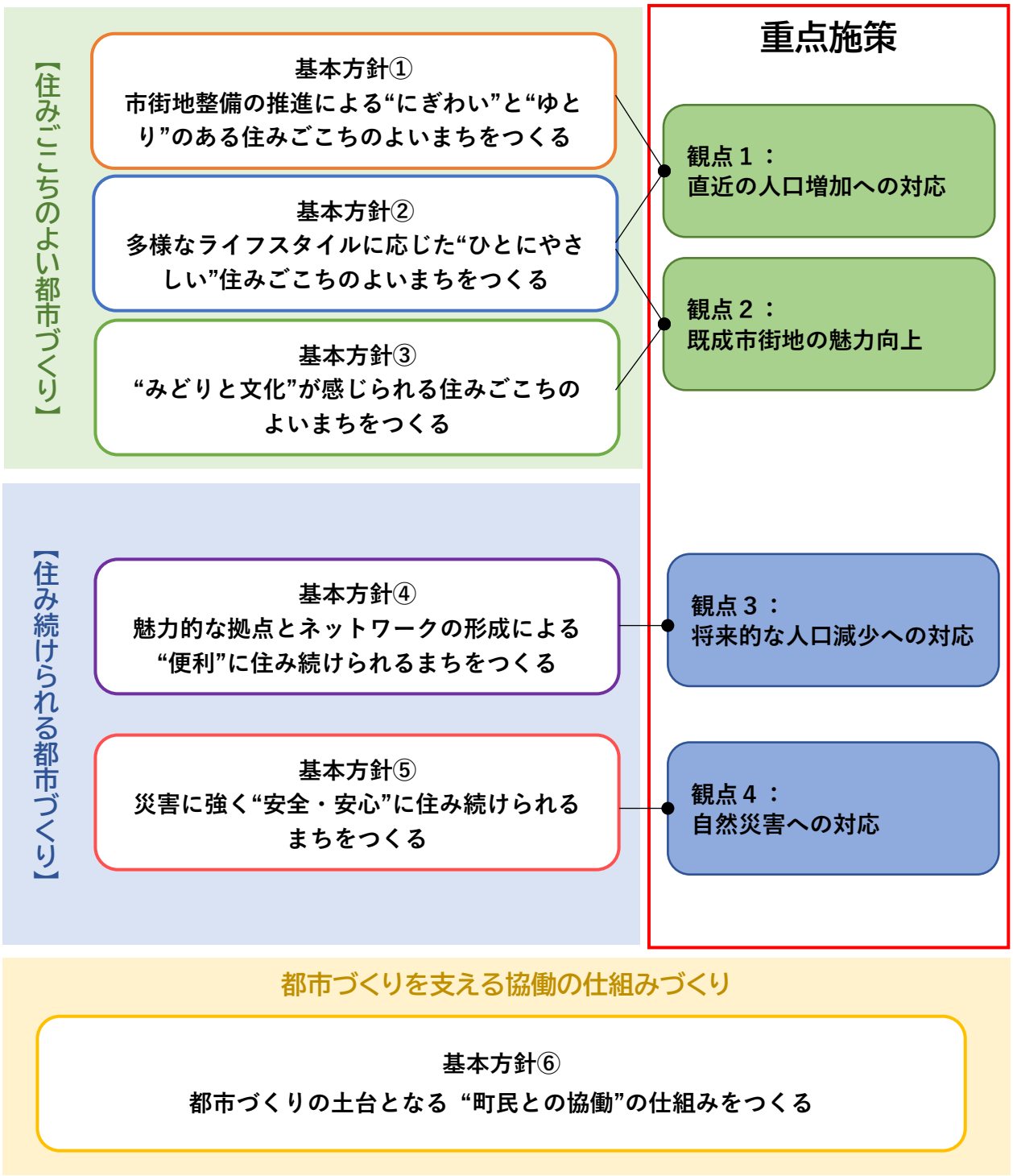
■都市計画の提案制度と地区計画等の案の申出の比較

項　　目	都市計画の提案制度	地区計画等の案の申出
提案（申出）の主体	土地所有者等 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動法人、公益法人又はこれらに準じるものとして条例で定める団体、まちづくりの推進に関し経験と知識を有し一定の開発事業の実績等を有する団体	住民又は利害関係人
提案（申出）のできる都市計画	都市計画マスタープラン等を除く全ての都市計画	地区計画等に限定
提案（申出）の要件	一団の土地の区域（原則 0.5ha 以上） 土地所有者等の 2/3 以上の同意 都市計画法第 13 条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準への適合 希望する期限等の提出も可能	条例に委ねられている（全員同意とするか、一人でも申出を可能とするか、面積要件を設けるか等全て条例に委ねられている。）
提案（申出）を受けた都市計画決定権者の対応	【提案を踏まえた決定等をする場合】 都市計画の案に併せて提案に係る都市計画の素案を都市計画審議会に提出 【提案を踏まえた決定等をしない場合】 都市計画の素案を都市計画審議会に提出し、意見を聴取したうえで、提案者に対し、都市計画の決定等をしない旨及びその理由を通知	特になし （ただし、事実上尊重することが要請されている。）
その他	条例が制定されなくても、法定手続に従い、提案が可能	条例が制定されない限り申出は不可能

出典：福岡県都市計画の運用指針（2-9 都市計画提案制度マニュアル）

６－３　着実なまちづくりの実施に向けた重点施策の設定

本計画に基づく、まちづくりを着実に実施していくため、「直近の人口増加への対応」、「既成市街地の魅力向上」、「将来的な人口減少への対応」、「自然災害への対応」の４つの観点で重点施策を設定します。



（1）4つの観点に基づく重点施策

観点1：直近の人口増加への対応

本町では、直近の人口増加に対応した住みごこちのよい居住地を形成するために、市街化調整区域への土地利用誘導を推進します。

重点施策方針	土地利用：施策方針③市街化調整区域における秩序ある土地利用の推進 道　　路：施策方針①広域幹線道路網の構築による都市間連携の強化		
町民との協力イメージ	・土地利用誘導を想定するエリアにおけるまちづくり方針やルール等に関する行政への提案 ・まちづくり方針やルールに沿った整備及び維持		
事業者等との協力イメージ	・町民及び町の意向を踏まえた整備		
重点的に実施・検討する期間	短　期 （0～10年）	中　期 （10～15年）	長　期 （15年以降）
	→	→	

観点2：既成市街地の魅力向上

本町の大きな魅力である既成市街地内の暮らしやすさを向上・維持するため、快適な居住環境への改善に向けた公共空間の整備を推進します。

重点施策方針	土地利用：施策方針②既成市街地における土地利用の誘導 道　　路：施策方針④安全・安心な生活道路の整備 施策方針⑤自転車・歩行者の利用環境の向上及びユニバーサルデザインの推進 公園緑地：施策方針①町民ニーズに応じた公園整備と活用及び緑地の維持管理 施策方針③市街地の緑化推進 景　　観：施策方針①美しいまちなみの形成		
町民との協力イメージ	・地区計画制度の活用による建物の建て方等のまちづくりルール等に関する行政への提案 ・建物の建て方等のまちづくりルール等に沿った整備及び維持管理 ・住宅地内の緑化		
事業者等との協力イメージ	・居住環境に配慮した建設、整備 ・事業所内の緑化		
重点的に実施・検討する期間	短　期 （0～10年）	中　期 （10～15年）	長　期 （15年以降）
	→	→	

観点３：将来的な人口減少への対応

本町は、幹線道路沿道に商業等の都市機能が点在することで町全体が便利な状況にあります。一方で、人口減少や少子高齢化が進んだ場合、これらの都市機能の衰退や自動車での移動が困難になり、不便な場所が増えていくことが懸念されるため、将来的な人口減少を見据え、生活利便を確実に維持していく拠点形成及び持続可能な公共交通網の形成を推進します。

重点施策方針	土地利用：施策方針①まちの顔となる拠点の土地利用の誘導 道　　路：施策方針⑤自転車・歩行者の利用環境の向上及びユニバーサルデザインの推進 公共交通：施策方針①都市間・拠点間を結ぶバス路線の連絡強化 施策方針②地域のニーズに応じた持続可能な公共交通網の形成 景　　観：施策方針①美しいまちなみの形成		
町民との協力イメージ	・公共空間によって形成される景観に配慮した住宅等の形成 ・拠点形成に向けたまちづくり検討の機会への参画 ・町が主導する公共交通に対する協力、支援 ・公共交通機関の積極的な利用		
事業者等との協力イメージ	・公共空間の景観に応じた施設整備 ・計画内容を踏まえた施設等の整備 ・拠点形成や公共交通を考慮した施設整備の協力		
重点的に実施・検討する期間	短　期 （0～10 年）	中　期 （10～15 年）	長　期 （15 年以降）
	→	→	→

観点４：自然災害への対応

本町は、丘陵地における土砂災害や宇美川沿岸における洪水浸水等の災害リスクを有しています。近年では、集中豪雨等の水災害が頻発・激甚化している状況にあるため、災害に対して強靭な都市基盤の整備を推進します。

重点施策方針	道　　路：施策方針④安全・安心な生活道路の整備 環　　境：施策方針③上・下水道の整備及び維持管理 都市防災：施策方針①強靭な都市づくり 施策方針②災害時に強い体制づくり		
町民との協力イメージ	・自主防災組織への参加 ・災害時の避難等における地域の連携体制の構築		
事業者等との協力イメージ	・災害リスクを踏まえた施設整備の協力 ・自主防災組織等への協力		
重点的に実施・検討する期間	短　期 （0～10 年）	中　期 （10～15 年）	長　期 （15 年以降）
	→	→	→

（2）法に基づく規制・誘導方策

①地域地区

地域地区は、都市計画法に基づき都市計画区域内の土地の利用目的に応じて必要な制限または誘導を図るために定められるもので、代表的なものに用途地域があります。

用途地域は、市街地の土地利用のベースとなるもので、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るために、住宅・商業・工業などの建築物の用途、密度、形態等に関する規制を設定するもので、13 種類の用途に分類されています。

市街化区域には、用途地域を必ず定めることとされており、新たに市街化区域へ編入される区域では用途地域の検討が必要となります。

この他、用途地域と併せて特別の目的のために用途地域の規制を条例によって強化又は緩和する特別用途地区や特定の用途の建築物の誘導を図る特定用途誘導地区、都市内の良好な自然的景観を維持する風致地区などがあります。

■用途地域の種類と土地利用分類

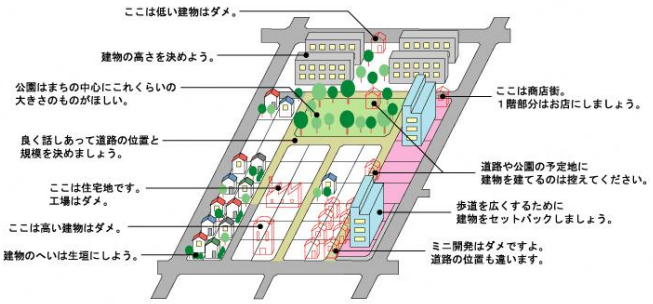
土地利用分類		対象用途地域または対象地域
大分類	中分類	
住居系土地利用	住宅市街地	第一種住居地域、第二種住居地域
	低層住宅地	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域
	中高層住宅地	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
商業･業務系土地利用	商業・業務地	商業地域、近隣商業地域、第二種住居地域
	沿道サービス地	準住居地域、第二種住居地域
産業系土地利用	流通工業地	準工業地域、工業地域、工業専用地域

②地区計画等

【地区計画】

地区計画は、生活に密着した身近な地区における良好な都市環境を形成するため、都市計画法に基づいて、地区の将来像や建物、道路・公園などに関するルールを定める地区レベルの都市計画です。土地や建物の所有者などの地域住民が主体となって話し合い、考えを出し合いながら、地区の目標や将来像、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどの地区独自のまちづくりのルールを詳細に定めます。

■地区計画のイメージ



出典：国土交通省資料

《地区計画で定められるルール》

1．地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道など）の配置
2．建物の建て方や街並みのルール（用途、容積率※、建ぺい率※、高さ、敷地規模、デザイン、生垣化、など）
3．保全すべき樹林地

【集落地区計画】

集落地区計画は、集落地域内の営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るために地区計画と同様に必要なルールを定めるものです。

③建築協定

建築協定は、住宅地などの良好な環境を形成するために、建築基準法に基づき、土地や建物の所有者同士、又はそれらの所有者と建設業者等との間で建築物に関する基準（用途、敷地、形態・意匠など）を定め、守ることを約束しあう制度です。

《ルールの一般事例》

●建築意匠の制限項目
- 外壁・屋根の色彩・形状
- 看板・屋外広告物の工夫
- 低層階部分の意匠統一
- 生垣、塀、柵の設置
- 建物の緑化

●建築物に対する制限項目
- 建物の高さの最高（最低）限度
- 壁面位置の制限（後退）
- 前面空間の活用・演出

●建物敷地に対する制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 屋外駐車場・立体駐車場の緑化

④その他町の条例等によるもの

上記以外に、町が独自の条例等を設置して、建物用途や業種、開発指導等を行うことも可能となっており、現在志免町では「志免町開発事業指導要綱」、「志免町モーテル類似施設の建築規制に関する条例」等が設置されています。

6－4　計画の適切な進行管理及びモニタリングの仕組みの構築

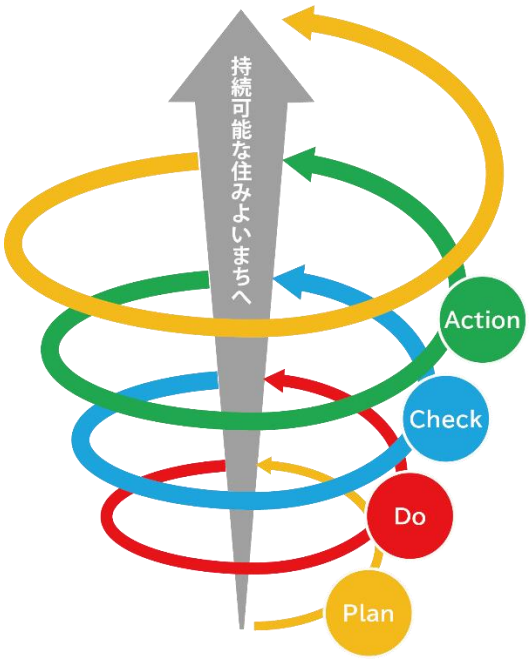
（1）計画的かつ柔軟な計画の更新

「志免町都市計画マスタープラン」の目標年次である令和 22 年までの間には、町民生活や産業活動などの社会情勢や行財政運営のあり方などが、さらに大きく変化することが予想されます。こうした社会の動向に柔軟に対応していくため、中間年次である令和 12 年を基本として、必要に応じて都市計画マスタープランの見直しを行うこととします。

（2）PDCA サイクルに基づく計画の進行管理

本町の今後のまちづくりは、本計画に基づき進めていくこととなります。本計画に基づくまちづくりの推進にあたっては、定期的に進捗状況や町の現状を整理・把握し、計画の適切な管理を行っていくことが重要です。

本町では、PDCA※サイクルに基づき、計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、改善（Action）、次の計画（Plan）といった過程を繰り返すことによって、継続的な改善による計画レベルの向上を図る進行管理を進めます。



Plan ：計画の立案	・社会情勢等に応じた計画の見直しの実施 ・進行管理の状況を踏まえた計画の見直しの実施
Do ：施策の実施	・都市計画マスタープランに基づく施策の実施 ・まちづくり実現化戦略に基づく着実な施策の実施
Check ：施策の評価・分析	・都市計画基礎調査の実施に合わせた都市現況分析の実施による定期的なモニタリングの実施 ・データの「見える化」による情報の共有 ・アンケート等を活用した町民の満足度の把握
Action ：施策の見直し	・評価・分析結果を踏まえた施策内容の見直しの実施 ・会議の開催による施策の見直しの実施

参考資料編

1 策定経緯

2 策定委員会

3 町内会アンケート調査

4 用語集

SHIME TOWN CITY PLANNING MASTER PLAN

参考資料１　策定経緯

年度	検討経緯	情報公開・意向把握
令和２年度	第１回庁内調整会議（令和２年７月15日） 第１回策定委員会（令和２年７月29日） 第２回庁内調整会議（令和２年11月14日） 第２回策定委員会（令和２年11月18日） 第３回庁内調整会議（令和３年２月12日）：各課照会 第３回策定委員会（令和３年２月２２日） 行政経営会議（令和３年３月１日）	アンケート調査 ・町民 （８月27日～９月11日） ・中学生（８月下旬）
令和３年度	都市計画審議会（令和３年４月２日） 第４回庁内調整会議（令和３年７月16日） 第４回策定委員会（令和３年７月28日） 第５回策定委員会（令和３年12月１日） 第５回庁内調整会議（令和３年12月27日） 第６回庁内調整会議（令和４年１月18日） 第６回策定委員会（令和４年１月18日） 第７回策定委員会（令和４年３月２５日）：書面開催	町内会アンケート調査 （９月１日～９月16日） パブリックコメント （２月１日～２月28日）
令和４年度	策定委員会から町長へ答申（令和４年４月６日） 行政経営会議（令和４年４月２５日） 都市計画審議会（令和４年４月２７日） 町議会報告	一般公開

参考資料２　策定委員会

（１）委員名簿

役　職	氏　名	職　名　など	期間
会長	長　　聡子	西日本工業大学デザイン学部建築学科	令和２～３年度
副会長	吉城　　秀治	福岡大学工学部社会デザイン工学科	令和２～３年度
委員	松村　　知樹	福岡県建築都市部都市計画課　課長	令和２～３年度
委員	南里　　和敏	町内会連合会（南里二町内会長）	令和２～３年度
委員	伊藤　　修子	町内会連合会（王子八幡町内会長）	令和２～３年度
委員	髙木　　元司	町内会連合会（志免三町内会長）	令和２～３年度
委員	重水　　浩也	町内会連合会（桜丘中央町内会長）	令和２年度
委員	原　　良治	町内会連合会（吉原町内会長）	令和３年度
委員	原　　信彦	農業委員会	令和２～３年度
委員	藤　　秀幸	農区長会	令和２～３年度
委員	宮田　　昌幸	商工会	令和２～３年度
委員	中山　　裕雄	商工会	令和２～３年度
委員	池田　慎太郎	町民代表（一般公募）	令和２～３年度
委員	笠松　　守	町民代表（一般公募）	令和２～３年度

（２）検討経過

開催回数	開催日	議　題
第１回策定委員会	令和２年　７月２９日	○都市計画マスタープラン策定方針について ○アンケート調査について
第２回策定委員会	令和２年 11 月 18 日	○志免町の現状と課題の整理 ○都市づくりの目標の検討
第３回策定委員会	令和３年　２月２２日	○都市づくりの目標（まちの目指すべき将来像） ○全体構想（分野ごとの取組方針）
第４回策定委員会	令和３年　７月２８日	○都市づくりの目標・全体構想の修正内容の確認 ○地域別の現状と課題の確認
第５回策定委員会	令和３年１２月　１日	○地域別構想 ○市街化調整区域の整備・保全に係る基本方針
第６回策定委員会	令和４年　１月 18 日	○市街化調整区域の整備・保全に係る基本方針 ○都市計画マスタープランの実現に向けて ○志免町都市計画マスタープラン及び市街化調整区域の整備・保全構想両計画の全体に関して
第７回策定委員会 （書面開催）	令和４年　３月２５日	○都市計画マスタープラン素案 ○市街化調整区域の整備・保全構想素案

参考資料３　町内会アンケート調査

（１）町内会アンケート調査概要

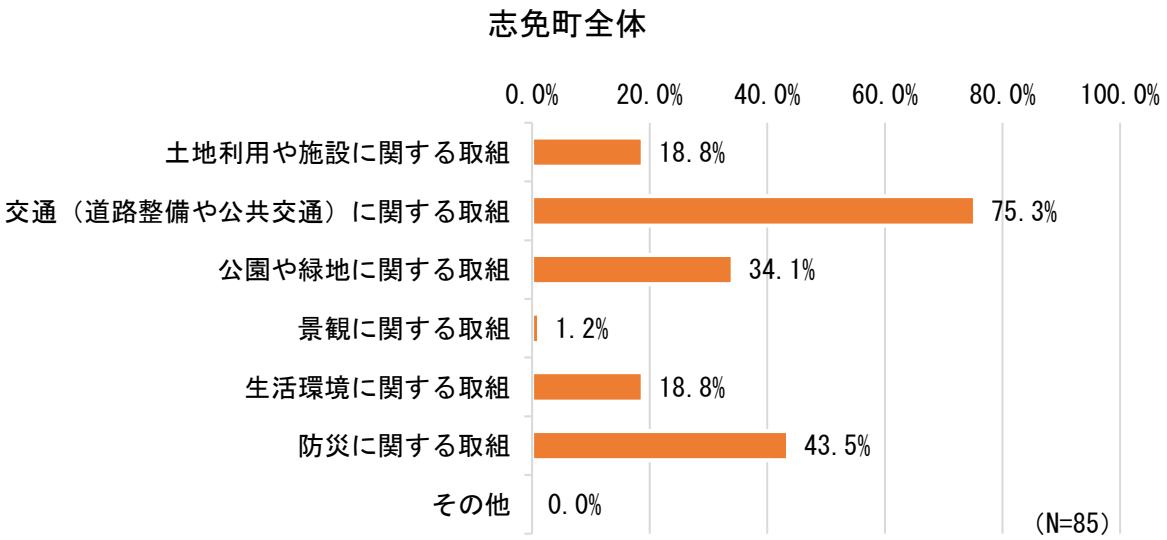
調査期間	令和３年９月１日～9月17日の２週間
調査対象者	各町内会の役職者３名
有効回収数（回収率）	90票（100%）

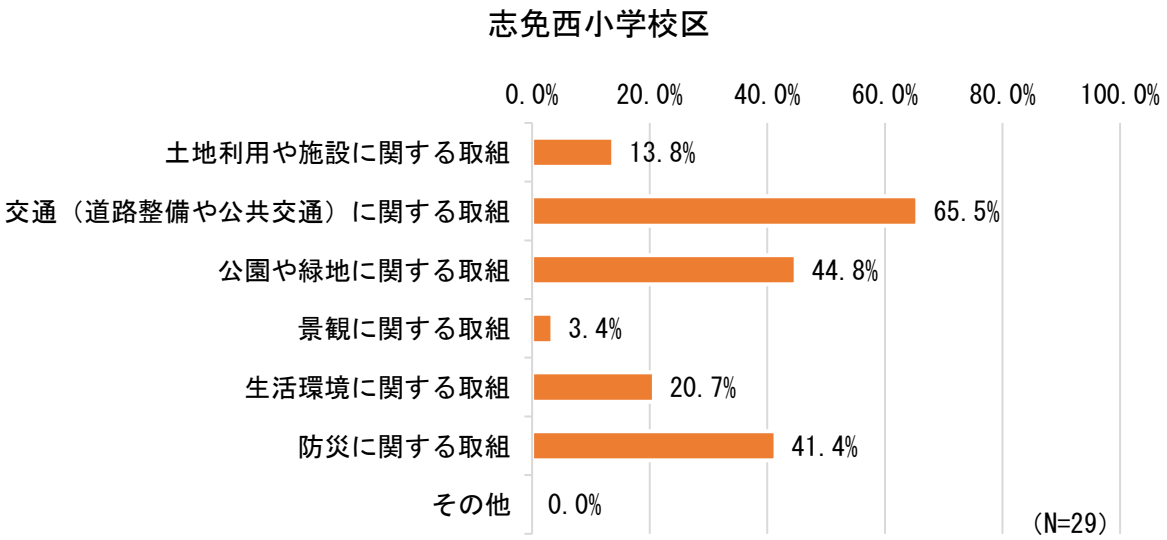
（２）町内会アンケート調査結果

○今後、校区のまちづくりにおいて、注力すべき取組

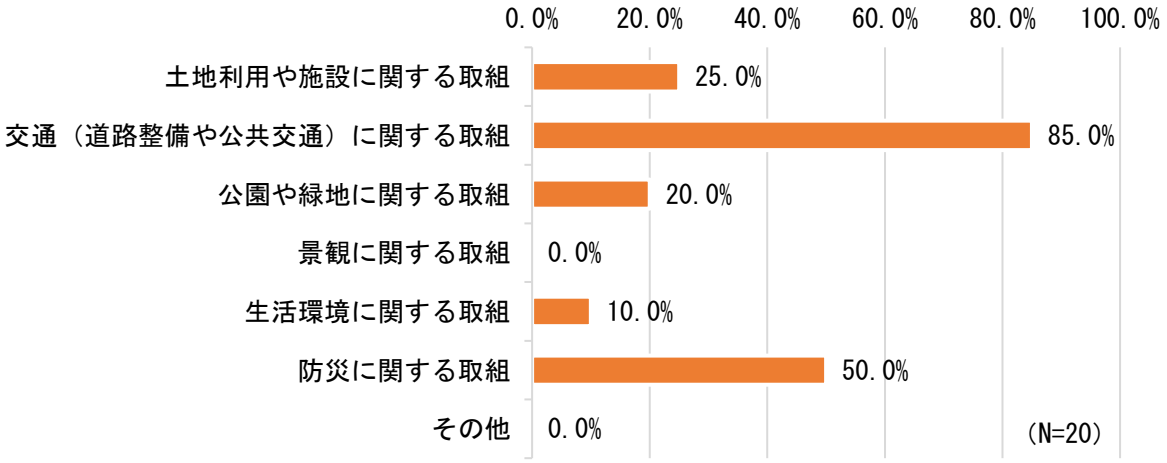
・「交通に関する取組」が、全ての校区において、最も注力すべき取組となっています。

・「防災に関する取組」は、志免南小学校区を除き、比較的高い結果となっています。

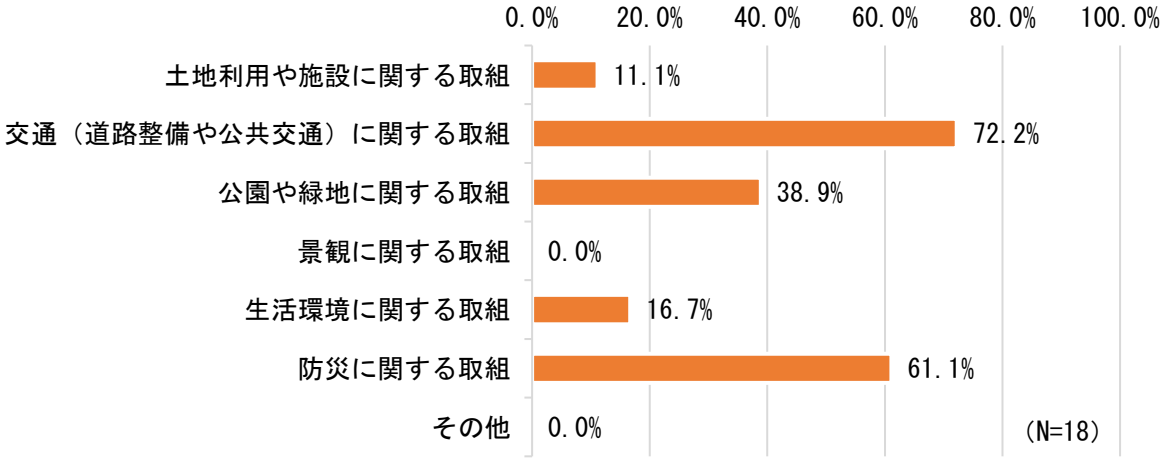




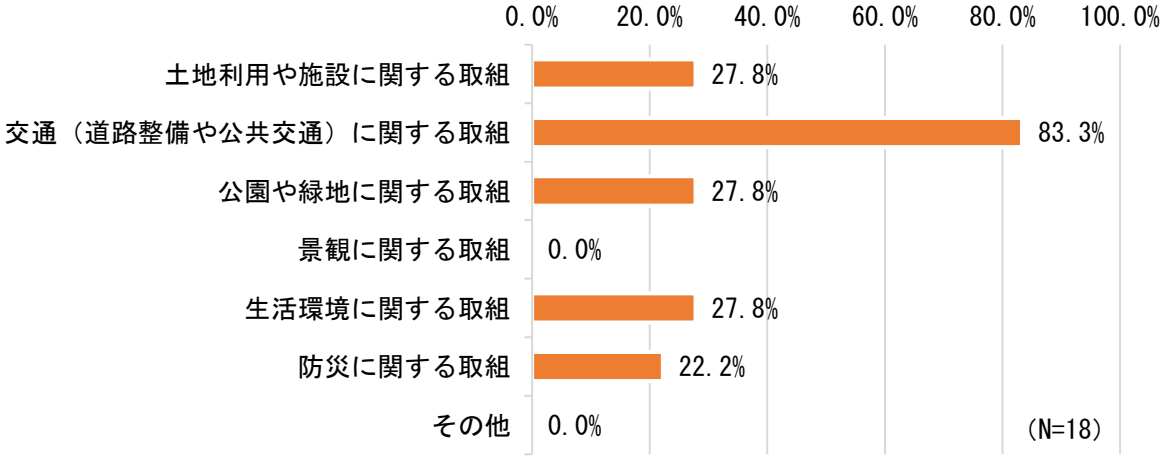
志免中央小学校区



志免東小学校区



志免南小学校区



参考資料４　用語解説

ア行

エコロジカルネットワーク

野生生物が生息・生育する様々な拠点とその拠点間を結ぶ回廊を適切に配置し、拠点間を相互に連結させることで生態系の保全を目指す考え方のこと。生態系ネットワークと呼ばれることもある。

SDGs（エスディージーズ）

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは，2015 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された，2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。

NPO（エヌピーオー）

「Non Profit Organization」の略。社会的な使命を達成することを目的にした民間の非営利型組織であり、様々な社会貢献活動を行う団体の総称。

カ行

開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のこと。

街区公園

主として街区に居住する者が利用することを目的とする公園で、面積 0.25ha が標準。

河川氾濫

大雨などにより河川の水位が上昇し、堤防を越え又は堤防が決壊し、水が溢れ出る現象のこと。

環境負荷

人の生活や都市活動が環境に与える影響のことで、例えば、大気汚染や水質汚濁などの原因となる自動車や工場からのガスの排出、家庭や工場からの排水など、環境保全上支障の原因となる恐れのあるもの。

幹線道路

道路網のうち、まちの主要な骨格としての役割を持つ道路。

近隣公園

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、面積 2 ha が標準。

区域区分

無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図ることを目的として、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。

建ぺい率

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。

交通結節

自動車から徒歩やバスから鉄道など複数の交通手段を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎの場所のこと。

高度利用

階層の高い建物を建築し、利用できる場所を増やすことで、限られた土地を効率的に活用する考え方のこと。

高齢化率

65 歳以上の高齢者人口（高齢人口）が総人口に占める割合のこと。

国勢調査

日本国内に住むすべての人と世帯を対象とし、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、統計法に基づき、５年に一度実施する統計調査のこと。

コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少や少子高齢化が進展する状況下において、持続可能な都市の形成を目的に、医療・福祉・商業などの生活機能を確保・集積し、人口を集積させる拠点形成（コンパクトシティ）と公共交通により拠点に移動しやすいネットワークを構築するまちづくりの概念のこと。

サ行

市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、既に市街地を形成している区域（既成市街地）、およびおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（新市街地）をいう。

市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、災害の恐れのある土地や優良農地として保全すべき土地など、原則として市街化を抑制すべき区域。
市街化調整区域内では、農林漁業用の建物や一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は制限される。

市街地開発事業

良好な市街地の形成を図るため、一定の地域において公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行う事業のこと。

少子高齢化

人口に占める高齢者の割合が増加する「高齢化」と、出生率の低下により若年者の人口が減少する「少子化」が同時に進行する状態のこと。

スマート IC

高速道路へのアクセスの向上を目的に、サービスエリアやパーキングエリアまたは既存のインターチェンジの間に設置された ETC 専用のインターチェンジのこと。

生活利便施設

町民の生活において日常的に利用する頻度が高い施設のこと。

総合計画

福祉・環境保全・都市基盤整備・産業振興・教育など様々な分野を一つの方向性のもとに計画的に推進していく自治体の全ての計画の基本となる計画のこと。

タ行

地域地区

都市計画として定められる各種の地域、地区、または街区の総称。用途地域、防火地域、準防火地域、臨港地区、高度利用地区、風致地区、特別緑地保全地区などがある。

低未利用地

既成市街地内の更地・駐車場など、有効に利用されていない土地のこと。

都市機能

商業や医療・福祉、子育て支援、教育文化など都市での生活を支えるサービスを提供する機能のこと。

都市基盤

道路や河川、下水道などに代表され、都市活動（生活や産業活動）を支える基幹的な施設のことをさす。

都市計画区域マスタープラン

都市計画区域ごとに都道府県が定めるもので、人口、人や物の動き、土地利用、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来に向けたまちづくりの基本的な方針を示したもの。正式には「都市計画区域の整備、開発、保全の方針」という。

都市計画道路

都市の骨格となる都市施設として、都市計画決定された道路であり、都市計画法に基づく道路整備が予定されている道路のこと。

都市施設

都市活動や良好な都市環境を維持するために必要な施設のこと。都市施設には、道路や公園、上下水道等、学校、病院、保育所などをいう。

都市構造

道路、鉄道などの根幹的な都市施設や河川などの大規模な地形・地物を骨格とし、都市の機能や土地利用等を要素に、都市を表現したもの。

土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善および宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設または変更を行う事業のこと。

ハ行

ハザードエリア

自然災害による被害が想定されるエリア。

ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図のこと。

バリアフリー

高齢者、身体障がい者などが社会生活を営む上で、支障がないように施設を設計すること。また、そのように設計されたもの。公共空間では、段差のない歩道や駅のエレベーター設置、ノンステップバスなどがバリアフリー施設となる。

パブリックコメント

行政機関等が計画や政策を定めようとする際に、事前にその案について住民から意見を募る住民意見を取り入れる手法の一つ。

PDCA サイクル（ピーディーシーエーサイクル）

計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、改善（Action）計画レベルの向上を図る進行管理の手法のこと。

福祉巡回バス

公共交通が利用しづらい地域の人々のため、志免町が主体となって運営しているバス交通。

ヤ行

ユニバーサルデザイン

障害者と健常者、高齢者と幼児、成人など分け隔てなく誰もが利用しやすいデザインのこと。

容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。

用途地域

住居や商業、工業系の各用途を適切に配置し、地域に応じた土地利用を誘導することで、建築物の用途の混在による住環境の悪化や都市機能の低下を防ぐことを目的とした都市計画法に基づく制度。各用途地域によって建築の制限が異なる。

志免町都市計画マスタープラン

令和４年５月

発　行　志免町　都市整備課　都市計画係

〒811-2292　福岡県糟屋郡志免町志免中央１丁目１番１号

TEL　092-935-1001　　FAX　092-935-2698

E-mail　keikaku@town.shime.lg.jp

調査・編集協力　株式會社 オオバ 九州支店

志免町都市計画マスタープラン

SHIME TOWN CITY PLANNING MASTER PLAN