
第三次みやき町国土利用計画

令和6年度（2024年度）▶ 令和15年度（2033年度）

みやき町管理構想

（20年～30年後の姿）

みやき町所有者不明土地対策計画

みやき町

目次

前文	1
1章 町の概況	2
(1) 地勢・気候	2
2章 市町村管理構想	3
3章 土地利用・管理に関する基本構想	4
(1) 土地利用の現状と課題	4
(2) 土地利用・管理の基本理念	7
(3) 土地利用・管理の基本方針	8
(4) 利用区分ごとの土地利用・管理の基本方向	10
4章 利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要	13
(1) 利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	13
(2) 地域別の概要	15
(3) 市町村管理構想図	20
5章 計画を達成するために必要な措置の概要	21
(1) 土地利用関連法制等の適切な運用	21
(2) 土地の有効利用・転換の適正化	21
(3) 町土の保全と安全性の確保	21
(4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保	22
(5) 多様な主体による町土利用・管理の推進	23
(6) 町土に関する調査の推進	23
(7) 計画の効果的な推進	23
6章 所有者不明土地対策（所有者不明土地対策計画）	24
(1) 基本的な方針	24
(2) 所有者不明土地対策に関わる取組	25
資料編	28
(1) 諮問及び答申	28
(2) 計画策定の経緯	29
(3) みやき町国土利用計画審議会委員名簿	30
(4) 町民アンケートの結果	31

前 文

第三次みやき町国土利用計画（以下、「本計画」とする。）は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、長期にわたって安定した均衡ある土地利用を確保することを目的として、みやき町（以下、「本町」とする。）の区域における土地の利用に関して必要な事項を定める計画であり、また、佐賀県の区域における県土の利用に関する基本的事項が定められた国土利用計画（佐賀県計画）を基本として、みやき町総合計画と整合を図り作成したものである。

本計画は、本町の土地利用の指針を示すものであり、その実現に向けて農業振興地域整備計画や都市計画マスタープラン等の策定、町独自のまちづくりに関する基準等の整備を行いながら、魅力あるまちづくりを実践していくものとする。また、本計画の期間については10年とし、社会・経済の変化により変更の必要が生じた場合には適宜検討・見直しを行う。

なお、本計画は、「市町村管理構想（2～4章）」と「所有者不明土地利用対策計画（6章）」を包含するものとして策定している。

1章 町の概況

(1) 地勢・気候

本町は、佐賀県の東部に位置し、北は福岡県那珂川市、東は鳥栖市、南は福岡県久留米市、西は上峰町、神埼市、吉野ヶ里町に接している。

中核市である久留米市、佐賀県東部の主要都市である鳥栖市と接しており、また県都佐賀市に近いことから、それらの都市との協力や連携等のあり方を検討していくことが求められている。

本町は東西約8.3km、南北約15.2kmで、総面積51.92km²の町域を有しており、北部は山林で中南部は平野を形成している。令和2年(2020年)における土地利用の現況は、田の占める割合が36.7%と最も高く、次いで森林の17.6%、宅地の12.3%、水面・河川・水路の11.7%となっている。

農地は平野部を中心として圃場整備工事が完了し、農業生産の効率化や生活環境の改善が図られているが、北部の中山間部は小集落や棚田等が点在しており、農業生産の面からは不利な地形条件となっている。

本町の北部は標高754mの石谷山を最高峰として脊振山系に連なり、その稜線をもって福岡県と境界をなしている。この山系を源流とする寒水川や切通川が南北に貫流し筑後川に注ぎ、その流域に台地や低平地を形成している。地質は、北部山地や東部の丘陵地は火成岩(花こう岩類)、中部の台地はれきや砂からなる洪積層(洪積台地)、南部の低平地は砂や粘土を主とした沖積層からなっている。

本町の気候は内陸型気候で、年平均気温が16℃前後の温和な気候となっている。年平均降水量については町北部の山間部で多く2,500mmを超え、町南部の平野部では1,800mm前後となっている。農業の主要産物は米・麦・大豆となっているが、乾田化が可能になった圃場では、米・麦作に替わる作目として、イチゴ、タマネギ、トマト、コネギ、アスパラガス等の野菜が積極的に取り入れられている。

2章 市町村管理構想

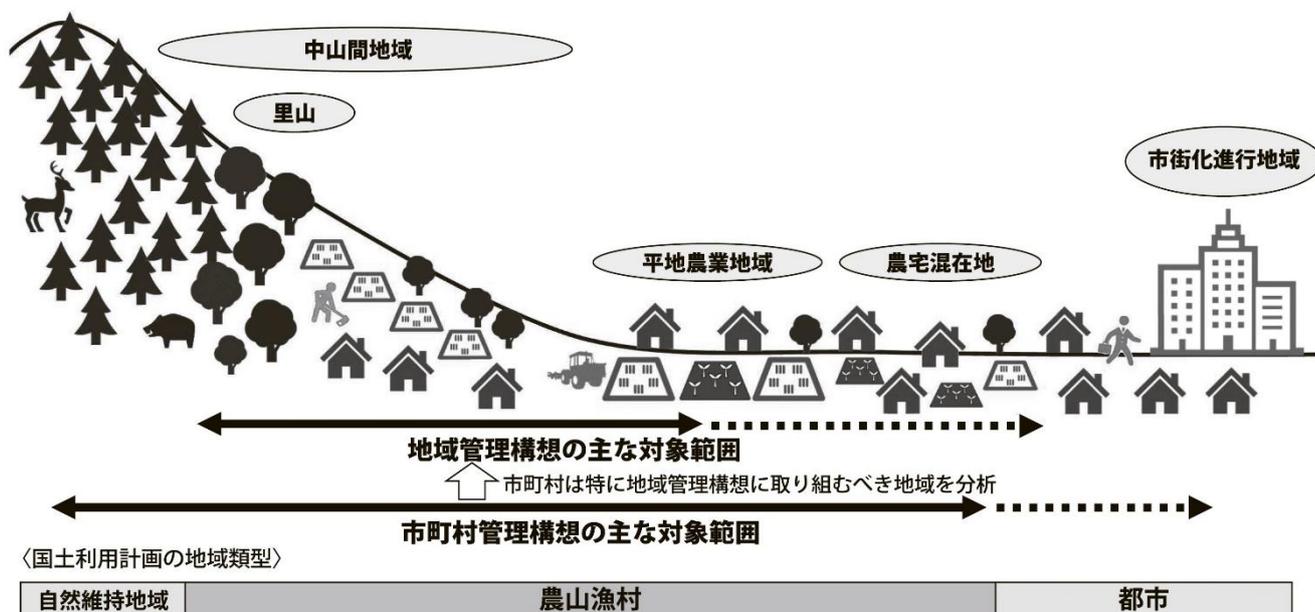
本計画では、3章、4章を「管理構想」としても位置づけることとする。

「管理構想」とは、令和3年（2021年）6月に国土交通省がとりまとめた「国土の管理構想」に基づき、都道府県・市町村・地域の各レベルで、人口や土地の管理状況等について現状把握・将来予測を行い、目指すべき将来像と土地の管理のあり方を示すものである。各レベルで策定が推奨され、特に中山間地域などを中心に、市町村や地域における取組みが進むことを期待されている。なお、「国土の管理構想」とは、人口減少下において分野横断的・統合的に国土全体の管理のあり方を示すとともに、都道府県・市町村・地域の各レベルの国土管理の指針を示すものである。

「市町村管理構想」は、市町村や集落の現状や地域資源を見つめ直しその在り方を示すものであり、国土利用計画（市町村計画）の実行計画としての役割が期待されるものとされている。市町村計画とは別に策定し、紐付け等により位置づけることを想定しているが、市町村計画と一体のものとして策定することも可能となっている。なお、市町村管理構想を、市町村計画や関連計画と一体化する場合は、本章冒頭のとおり、どの部分が管理構想にあたるか明確にすることが必要となっている。

また、市町村管理構想は、20年から30年後の市町村土全体として目指す管理のあり方や、市町村及び地域として管理すべきエリアと対応すべき課題等を示し、市町村管理構想図として地図化することが大きな目標となる。

■市町村管理構想・地域管理構想の対象範囲のイメージ



国土交通省「国土管理構想の計画体系について」を参照

3章 土地利用・管理に関する基本構想

(1) 土地利用の現状と課題

本町は、全国的に人口減少が進む中で、転入超過により人口を維持している自治体であり、それをけん引しているのは、民間事業者による宅地開発である。しかし、開発行為の許可が必要ない小規模の宅地開発は、土地の貯水能力を弱め、近年多発する想定外の大雨による内水氾濫を引き起こしやすくしているとも考えられる。

また、持続可能な地域となるための要因として産業の振興が必要であり、そのためには工業団地等の事業用地の確保が不可欠となるが、一方で、本町の重要な産業である農業を支えるため、優良農地の保全にも努めていく必要がある。

① 土地利用の現状

■市街地及び集落

本町は国道や主要地方道沿道を中心として自然発生的に宅地が開発され、行政機関や病院、福祉施設が集積し、市街地が形成されている。また、中南部の広大な平野や北部山地・丘陵地の谷あいに農地が整備されており、農村集落が点在している。

しかしながら、自然発生的な宅地化は、農地や山林の無秩序な侵食、都市基盤整備の非効率化、農村景観の悪化、内水氾濫等を招く結果となるため、計画的な誘導を図る必要がある。

また、点在する農村集落では、人口の減少や高齢化の進行に対して、自立したコミュニティ活動を展開できるように、生活基盤の一層の整備を推進するとともに、集落間の交流・協力体制の仕組みづくりを検討する必要がある。

■農地

農地は、筑後川、寒水川、切通川等の流域平野と、北部山地・丘陵地に階段状に開かれている。

中南部の平坦で広大な農地は、生産性の高い“土地利用型農業”を目指す必要がある。

一方で、北部山地・丘陵地に開かれている農地は、土地利用型農業には不利な地域であるが、水源のかん養、自然環境の保全、また、山田地区の棚田等の良好な景観形成等の多面的機能を有していることから、適切な利活用を検討する必要がある。

■交通

本町を東西に長崎自動車道、国道34号、264号、主要地方道佐賀川久保鳥栖線、北茂安三田川線が走り、鳥栖・久留米方面と佐賀・長崎方面、福岡都市圏を結んでおり、これらの国道や主要地方道を軸としつつ、一般県道や町道等が整備され、住民の生活や経済活動を支えている。

これらの国道や主要地方道等は、本町の基幹道路にふさわしい沿道景観を形成するとともに、交通安全性の向上や周辺に点在する集落を結ぶ生活道路とのスムーズな接続を実現することで、安全で快適なアクセスを確保する必要がある。また、町内ネットワークの強化によるまちの活性化のため、本町を東西に走る幹線道路の改良と、町内の各地区を結ぶ南北の幹線道路の整備を促進する必要がある。さらに、高速道路や九州佐賀国際空港、九州新幹線新鳥栖駅へのアクセス道

路の整備等を関係機関に要請していく必要がある。

鉄道は、町内にJR長崎本線中原駅があるほか、JR鳥栖駅・久留米駅、西鉄久留米駅・大善寺駅等も町民の日常生活の足として利用されている。路線バス及びコミュニティバスも含めて、有効に利用できるダイヤ編成を関係機関に要請していく必要がある。

■地域資源（施設、自然公園等）

公共公益施設は国道及び主要地方道の沿道並びに各庁舎周辺に集中している。今後想定される施設の更新の際には、機能の集約や複合化等を検討していく必要がある。

本町には、山田水辺公園や中原公園等、様々な公園・レクリエーション施設等があり、町内だけでなく、町外の人々にも親しまれている。今後は、広大な田園がつくる農村景観や北部の緑豊かな山林の自然景観を資源として、グリーンツーリズム等、都市部にはない体験機会の提供を推進していく必要がある。

北端の脊振山系の稜線は、脊振山（標高1,055m）を最高峰に、九千部山、石谷山等が東西に連なる脊振・北山県立自然公園の一部となっている。この山林は、緑豊かな景観、水源のかん養、災害からの町土保全、生物の貴重な生息域として、後世に確実に受け継いでいく必要がある。

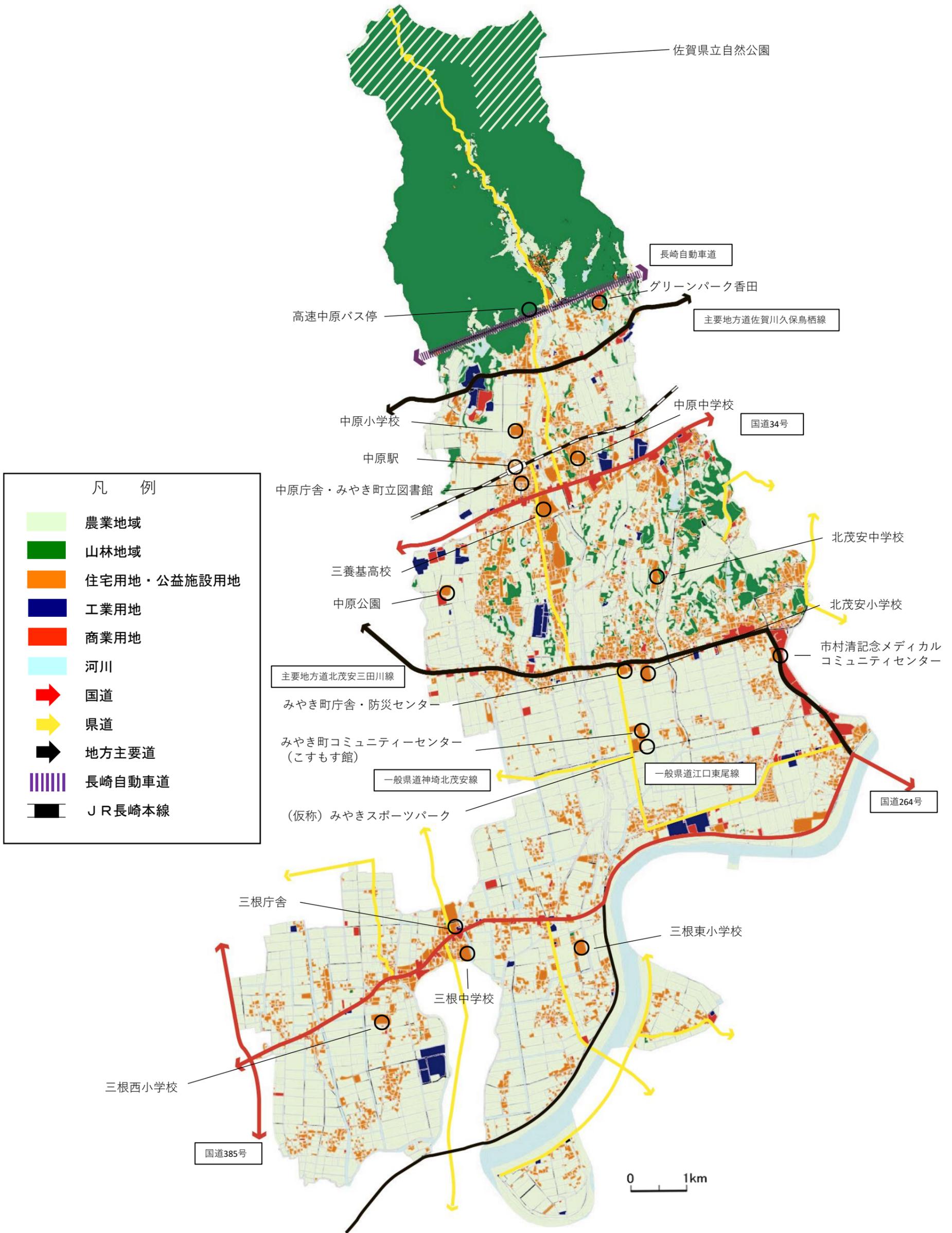
また、子どもの健全育成や憩いの空間の創出のため、自然環境を保全しながら、人と自然のふれあいの場として整備することも検討していく必要がある。

② 土地利用の課題

開発が進んだことにより都市機能の充実は図られているが、もう一方の側面として、近年多発する想定外の大雨により、場所によっては一時的に道路の冠水等が起きている。

こうした問題の背景には、「開発」と「防災・減災」、そして「自然環境保全・生態系の保護」、これらのバランスをどのように取るのかという非常に難しい課題が横たわっている。今後の土地利用や管理を検討するにあたって、これらの相克している課題の間に適切な均衡点を見つけることが非常に重要となっている。豊かな緑にあふれている本町の良さを失わないよう各種開発を進め、またその一方で安全・安心な暮らしを両立させること、また、環境領域・経済領域・社会領域の間でシナジーを起こすことのできる「持続可能なまち」へと本町が進化していくためにも、次世代へ向けて総合的な観点から町土利用についてのマネジメントを行っていくことが求められる。

土地利用状況図



(2) 土地利用・管理の基本理念

本町では、令和5年(2023年)1月に「未来に躍動する『共感』『協働』のまち」を基本理念とする「第三次みやき町総合計画」を策定した。この中で、「めまぐるしく社会が変化する中で、みやき町がこれからも活力にあふれ、賑わいのあるまちであり続けるためには、わたしたちのかけがえのない財産である、住民同士の強いつながり、豊かな里山・田園景観、水辺環境、先人によって培われてきた暮らしのぬくもりと歴史・文化を守り、活かしていくことが大切」であることを謳っている。この総合計画の基本理念やその根底にある考えを鑑みると、地域どうしの交流が欠かせない。そのため、アクセスの利便性を向上させ、地域ごとの特性を活かしながら、それぞれの持続可能な発展を目指すことを土地利用・管理の基本とする。

また、これまでに整備してきたまちづくりや土地利用に関する関係法令等に則り、郷土の景観保全と魅力ある土地利用に努めるものとする。

(3) 土地利用・管理の基本方針

【基本方針】

町全体の適正な土地利用を展開していくためには、開発と自然環境の保全との最適なバランスを考え、社会の変化や自然災害など不確実な事象へも柔軟に対応しながら、安定した住民の生活を守り、これまでのまちづくりで形成された暮らしの豊かさを継承していくことが求められる。

町土は、町民のための限られた貴重な資源であるとともに、生活及び生産を通じた諸活動を営むうえで不可欠な基盤である。そのため、これからの町土利用については、人口や産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況など、自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮し、安全・安心で快適に暮らせる生活環境を確保するため、本計画では次のような基本方針を設定する。

なお、管理構想における本町が管理すべきエリアは「町域全体」とする。

① 「開発」と「保全」のバランスが取れた持続可能な地域づくり

●町の均衡ある発展

北部地区、中部地区、南部地区がそれぞれの特性に応じた発展が可能となるよう町土利用を推進する。

●住宅地や工業用地・商業用地の開発

宅地開発により転入者数が増加傾向にあり、引き続き民間による開発を誘導する。産業活動を活性化させるため工業用地の適地について調査・検討・開発を進める。商業用地については、主要道路沿いに拠点化を進める。

●優良農地の保全

農地は徐々に減少しているが、農業は本町を支える重要な産業の一つである。農業を維持し、優良農地の保全を推進する。

●景観の保全と環境の保護

多様な自然、歴史・文化的な景観を守り、景観まちづくりを推進する。あわせて、自然環境への配慮、生態的なまとまりを考慮した生態系ネットワークの形成、生物の多様性が確保された自然の保全・再生・創出等の総合的な対策を図り、自然と共生可能な町土利用を進める。

② 町全体で取り組む防災・減災の地域づくり

●流域治水の考え方に基づくそれぞれの地域の特性に応じた治水対策

河川流域が一体となり、減災に取り組む。河川・水路環境の維持・管理を進め、農地の保水機能等を活用し、治水効果を高めながら、流域治水の観点から総合的に治水対策を行う。

●ハザードマップを考慮した適切な町土利用

総合的に防災・減災に関わる取組みを進めながら、適切な町土利用に努める。

●開発に伴う治水対策

住宅地や工業用地の開発規模に関わらず、開発地やその周辺地域に対する治水対策を進める。

③ 生活の利便性を高める地域づくり

●南北軸の充実

人の交流を促し町全体の活性化を図れるよう、コミュニティバスの運行ルート等、地域公共交通の維持改善に努め、住民の移動手段の確保、利便性の向上を図る。

●交通環境の整備促進

流通機能や地域経済の活性化を目的として、基幹となる施設につながる道路の整備を国や県に対して要請する。町道は、道路及び沿道の緑化、災害を想定した整備を主としながら、誰にとっても使いやすくなるよう整備に努める。

●交通弱者に配慮した移動手段の確保

高齢者や障がい者にやさしい交通環境を整えるとともに、誰もが安全に鉄道が利用できるよう駅のバリアフリー化を進める。

(4) 利用区分ごとの土地利用・管理の基本方向

① 農地

農地については、農業従事者・農地所有者とともに町民・企業の農業・農地への関わり方に関する意向を把握しながら、農地の担い手への利用集積や水田利用の高度化を図るとともに、農業・農地の有する町土保全、田園集落景観保全、貯水等の多面的な機能が発揮されるよう、受益者の意向に即した有効利用を促進する。環境保全型農業への転換を促す一方で、農業用排水路、農業施設の維持管理・整備を図り、優良農地の保全に努める。

② 森林

森林については、町土の保全、生態系の維持、水源のかん養、保健休養等の多様な公益的機能を有しており、このような多面的機能の維持・増進に必要な森林を保全するとともに、脊振山系を共有している周辺自治体との連携を推進する。開発等による森林の利用転換については、環境との調和及び森林の果たす機能の保全に留意し、適正に行う。

また、本町の急傾斜地崩壊危険箇所は、93カ所（令和5年（2023年）3月現在）存在しており、必要な対策を進めていく。

③ 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、水資源の確保、水害防止、河川及び農業用排水路の整備に要する必要な用地の確保を図るとともに、管理施設の適切な維持管理・更新及び整備を通じて、既存用地の持続的な利用を図る。

特に、多発化する大雨による水害の発生防止及び被害の軽減に向け、国や県との調整のもと、生態系や周辺の自然環境にも配慮しながら、ハード・ソフトの両面から必要な防災・減災に向けた取り組みとして河川改修等を要請するなど、流域治水の観点から総合的な治水対策を進め、安全な町土の形成を図る。なお、重要水防箇所は10カ所（令和5年（2023年）3月現在）あり、早急な対応が求められている。

水路については、農業の生産性向上を図るため、農業用排水路の適正な維持管理に努める。

④ 道路

一般道路については、町民生活及び経済活動の根幹をなす資源として、非常に重要な役割を担っており、南北の縦軸を中心とし、そこから東西へ延びるネットワークを充実させ、町全体の活性化を図る。また、各地域を有機的に結びつける体系的な道路網の整備に向けて必要な用地の確保を図るとともに、選択と集中による効果的な投資や既存ストックの適切な維持管理・更新に取り組む。

特に、町内を縦横に走る道路については、景観に配慮した整備を進め、それによる新たな経済圏の創出を目指す。佐賀県東部と福岡・久留米エリアが縦横の基幹道路整備により一つの経済圏としてまとめられるよう、国や県と協議していく。

町道については、適切な維持管理と計画的な整備・改良を行い、安全・安心・快適な道路環境整

備を進める。

農道及び林道の整備にあたっては、周辺の農地や森林などの自然環境に与える影響に十分配慮しながら、農林業の生産性の向上、農地及び森林の適正な管理に向けて必要な用地の確保を図るとともに、既存施設の適切な維持管理・更新に取り組む。

⑤ 宅地

■住宅地

住宅地については、移住定住を積極的に進めるため、民間の住宅・宅地開発を誘導・促進し、開発地区については、良好な環境が形成されるよう、適切な指導を行う。

また、人口減少や超高齢社会の到来を踏まえ、既存住宅ストックの活用や適切な土地利用の誘導により住宅地の集約化を推進していく。

■工業用地

工業用地については、本町の活力を支える重要な事業用地であるとともに、町民の雇用の場としての役割も果たしていることから、既存用地の活用を基本とした工業用地における操業環境の維持と向上を進めるとともに、本町の産業構造のバランス、環境への影響等を踏まえながら、工業団地の造成を進めていく。

■その他の宅地

その他の宅地としての商業・業務地については、都市生活の利便性を高め、まちの魅力を創出する基本となる都市機能として、周辺居住者の生活利便性の向上に向けて、サービス機能の充実と誘導を推進し、商業機能の充実を図る。

幹線道路における沿道サービス施設については、周辺の拠点地域が有する商業機能とのバランスや後背に広がる住宅地への影響に十分配慮したうえで、適切かつ計画的な立地誘導を図る。

⑥ その他

■公共・公益施設用地

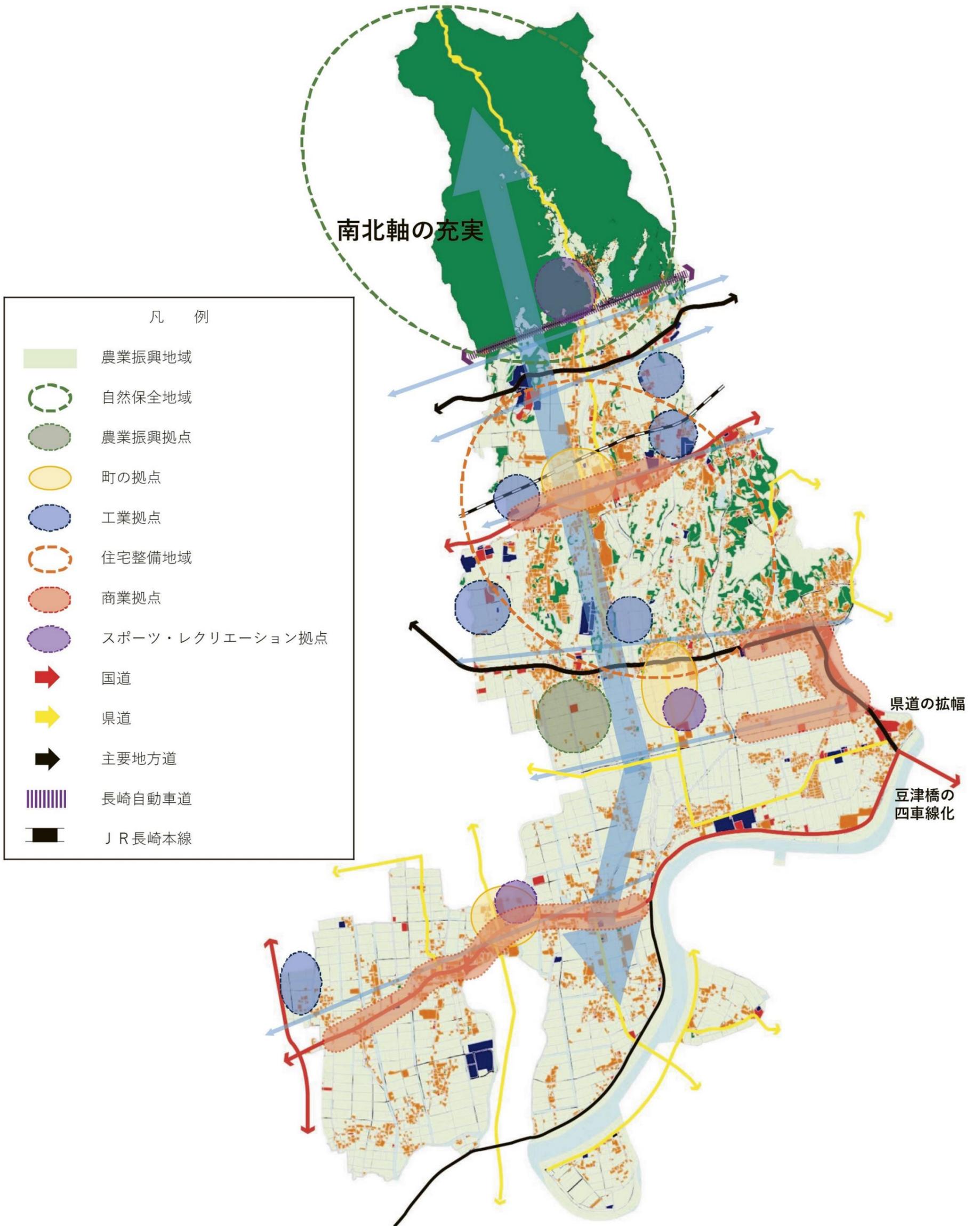
公共・公益施設の用地については、既存施設の積極的な活用及び機能集約を基本とし、各地域の特性や課題、環境の保全、防災対策などに十分に配慮しながら、必要に応じて適切な場所と規模の確保を図る。

施設の整備にあたっては、災害時における防災拠点としての活用にも配慮し、緊急時の避難所機能や火災、水害等に対する耐災性の確保など、防災機能の充実を図る。

■観光・レクリエーション等施設用地

観光・レクリエーション用地については、町民はもちろん、町外との交流促進による地域振興を見据え、貴重な歴史や文化、豊かな自然を有する本町の特性をいかにしながら、来訪者のニーズを踏まえた適切な整備・維持管理を図る。

土地利用計画図



4章 利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

(1) 利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

① 目標年次等

本計画の基準年次を令和6年(2024年)とし、目標年次は令和15年(2033年)とする。

② 社会フレームの想定

目標年次に想定される本町の社会フレームは、次表のとおりである。

■ 目標年次における年齢区分別人口の推計値

	令和2年 調査年次	令和15年 目標年次
	実績値	推計値
人口(人)		
総数	25,511※	24,407
0～14歳	3,337	3,107
15～64歳	13,258	12,500
65歳以上	8,882	8,800
構成比(%)		
0～14歳	13.1	12.7
15～64歳	52.1	51.2
65歳以上	34.8	36.1
世帯数(世帯)	9,229	10,612
平均世帯人員(人)	2.7	2.3

※総数には年齢不詳を含むが、年齢階級別には含まない。

※実績値：令和2年国勢調査

③ 利用区分

土地の区分は、農地、森林、宅地等の用途別の区分とする。

④ 目標設定の方法

土地の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の土地の利用の現況と変化についての調査に基づき、将来人口等を前提とした利用区分の土地の需要を予測し、土地利用の実態との調整を行い定めるものとする。

⑤ 目標値

土地利用の基本構想に基づく、令和15年(2033年)の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりである。

なお、以下の数値については、今後の社会・経済の不確定要素等を考慮し、弾力的に見ていく性質のものである。

■利用区分ごとの町土利用の規模の目標

面積 利用区分	現状値	目標値	
	令和2年(ha)	令和15年(ha)	構成比(%)
農地	1,951	1,841	35.5
田	1,840	1,736	33.4
畑	111	105	2.0
森林	914	914	17.6
原野	0	0	0.0
水面・河川・水路	606	606	11.7
道路	419	423	8.1
一般道路	234	238	4.6
農林道	185	185	3.6
宅地	622	675	13.0
住宅地	410	428	8.2
工業用地	49	69	1.3
その他の宅地	163	178	3.4
その他	680	733	14.1
合計	5,192	5,192	100.0

※構成比は利用区分ごとに算出し、小数点以下第二位を四捨五入している。

(2) 地域別の概要

地域区分は、町全体をみて地域の地理的特徴及び社会的・経済的条件等を勘案して、北から「北部地域」、「中部地域」、「南部地域」の3つの地域とする。

■北部地域

山林が大部分を占める中山間地域で、棚田や水辺公園など自然環境に恵まれている地域

■中部地域

丘陵地から平地に伸びる地域で、主要な幹線道路や鉄道が通っており利便性が高い地域

■南部地域

平地が広がる地域で、優良農地が多く農業の大規模化など農業経営に適している地域

地域区分



① 北部地域

現状と課題

本地域は、標高 754 m の石谷山を最高峰として脊振山系に連なる山林地域とその山麓平野からなっており、中央部を流れる寒水川流域の傾斜面や谷間から平坦地にかけて水田や畑が点在し、そこに集落が形成されている。

山麓部には長崎自動車道、南端には主要地方道佐賀川久保鳥栖線が東西に走っており沿道及びその周辺に集落が形成されているが、未利用地も多い。また、一般県道早良中原停車場線が寒水川沿いに南北に走り、緑豊かな山林の中を通過して福岡市、那珂川市へとつながっている。

本地域のほとんどが町の貴重な山林・山麓地域であり、脊振・北山県立自然公園の一部となっているため、豊かな自然の保全及び有効活用が求められている。

本地域の山間地の地区では、人口減少、高齢化が進んでおり、将来、コミュニティの維持が困難な状況になる可能性がある。そのため、土地の管理水準の低下が懸念される。また、その周辺の山林は地形や傾斜度等の関係から土石流危険渓流に指定されており、山林の健全化も含めた総合的な防災・減災対策が求められている。

土地利用・管理の方向性

- 主要地方道佐賀川久保鳥栖線沿道の適正な土地利用の誘導を図る。
- 南北軸となる一般県道早良中原停車場線の充実を図る。
- 農業集落の生活基盤及び快適な生活環境を整備するとともに、農地保全や農業振興を図る。
- 本地域の自然景観を保全し、山林地域の特性に応じて資源を有効活用して、自然体験・学習の場としての利用を図る。
- 傾斜地の土砂崩れ等の災害に対する安全性の向上を図る。
- 地域資源を活用して、魅力的なまちとしてのイメージづくりを図る。

整備・管理方針

- 主要地方道佐賀川久保鳥栖線沿道及びその周辺の未利用地の適正な土地利用を誘導する。
- 南北軸の充実の一環として一般県道早良中原停車場線の利便性向上を図る。
- 荒廃農地の有効利用に努めるとともに、優良な農地の維持・保全に努める。
- 関係機関と連携した獣害対策を強化する。
- 農村集落では、生活排水処理施設等をはじめとした生活基盤の整備や防災対策の推進により、居住環境の向上に努める。
- 美しい棚田や丘陵地といった優れた景観・歴史資源を保全しながら、それらを有効活用し、観光農業の振興等に努める。
- 緑豊かな山林や渓谷の自然を保全・維持管理しながら、それらを有効活用し、いこいの場や環境学習の場として整備する。
- 鷹取山、白坂公園、綾部八幡神社等の自然・歴史・文化資源を保全するとともに、それらの一体的な活用を図る。
- 地域住民、事業者、NPO、行政の協働により、景観を守り、整備できる人を育てる取組みを推進する。

② 中部地域

現状と課題

本地域は、北端を東西に走る主要地方道佐賀川久保鳥栖線と主要地方道北茂安三田川線、及び寒水川以東の丘陵地や平坦地に水田や畑が広がり、そこに市街地や農村集落が形成されており、南端を走る国道 264 号及び一般県道江口東尾線沿道には工業団地が形成されている。

また、JR 長崎本線が東西に走り、JR 中原駅を核とした本町の交通の中心地でもある。

みやき町庁舎・防災センターを中心とし、国道 34 号や主要地方道北茂安三田川線沿道及びその周辺で市街化が進んでおり、土地利用の適正な誘導が求められる。

本地域の南部には、コミュニティーセンター（こすもす館）や児童館（こども未来センター）、保健センター、東部にはメディカルコミュニティーセンター等があり、コミュニティ施設や保健施設等の集約がなされている。

土地利用・管理の方向性

- みやき町庁舎・防災センターは町の行政の中心地として、中原庁舎及びJR 中原駅周辺は本地域の交通の中心地として整備に努める。
- 国道 34 号や主要地方道北茂安三田川線沿道等をはじめとした市街化の進行に対応して、適正な土地利用の誘導、未利用地の積極的な活用を図る。
- 優良農地の維持・保全に努め、農業の振興を図る。
- 農業集落の生活基盤及び快適な生活環境の整備を図る。
- 本町の新たな就業の場の確保を図る。
- 歴史・文化、身近な自然、伝統産業等の特性を踏まえた生活環境の整備を図る。

整備・管理方針

- 中原庁舎及びJR 中原駅周辺は交通の中心地であり、生活排水処理施設等をはじめとした生活基盤の整備による居住環境の向上に努める。
- 本地域東部の主要地方道北茂安三田川線沿道及びその周辺は沿道型商業施設の集積が進んでおり、国道 34 号周辺は適正に開発を誘導して、未利用地の有効利用に努め、宅地利用等のニーズに対応する。
- 農地の流動化や集約化を図り、優良農地の維持・保全に努める。
- 点在する農村集落を結ぶ道路や生活排水処理施設等をはじめとした生活基盤の整備により、居住環境の向上に努める。
- 工業立地を促進し、新たな就業の場の確保に努める。
- 主要道路沿いに商業拠点の整備を進める。
- 本地域東部の里山の貴重な緑の保全と多面的機能の活用を図る。
- 姫方遺跡、高柳大塚古墳、中津隈前方後円墳、東尾大塚古墳、白石神社、千栗八幡宮、千栗土居公園、風の館、旧長崎街道中原宿等の歴史・文化資源の保全や、白石焼等の伝統産業の振興とともに、それらの一体的な活用を図る。
- 緑豊かな公園を整備し、ゆとりある住宅地の景観形成や地域の緑化に努める。

③ 南部地域

現状と課題

本地域は、北端を東西に走る主要地方道北茂安三田川線以南、及び寒水川以西に位置しており、広大な平坦地に水田や畑等の優良農地が広がり、道路沿道市街地や農村集落が形成されている。

中心部にある三根庁舎周辺では、国道 264 号沿道を中心として市街化が進んでおり、複数の地区で人口の増加がみられる。また、同国道は本町への佐賀市、神崎市からの南の玄関口となっている。

この地域の大部分では、大雨時の浸水が想定されおり、国や県と連携した治水対策が求められている。

土地利用・管理の方向性

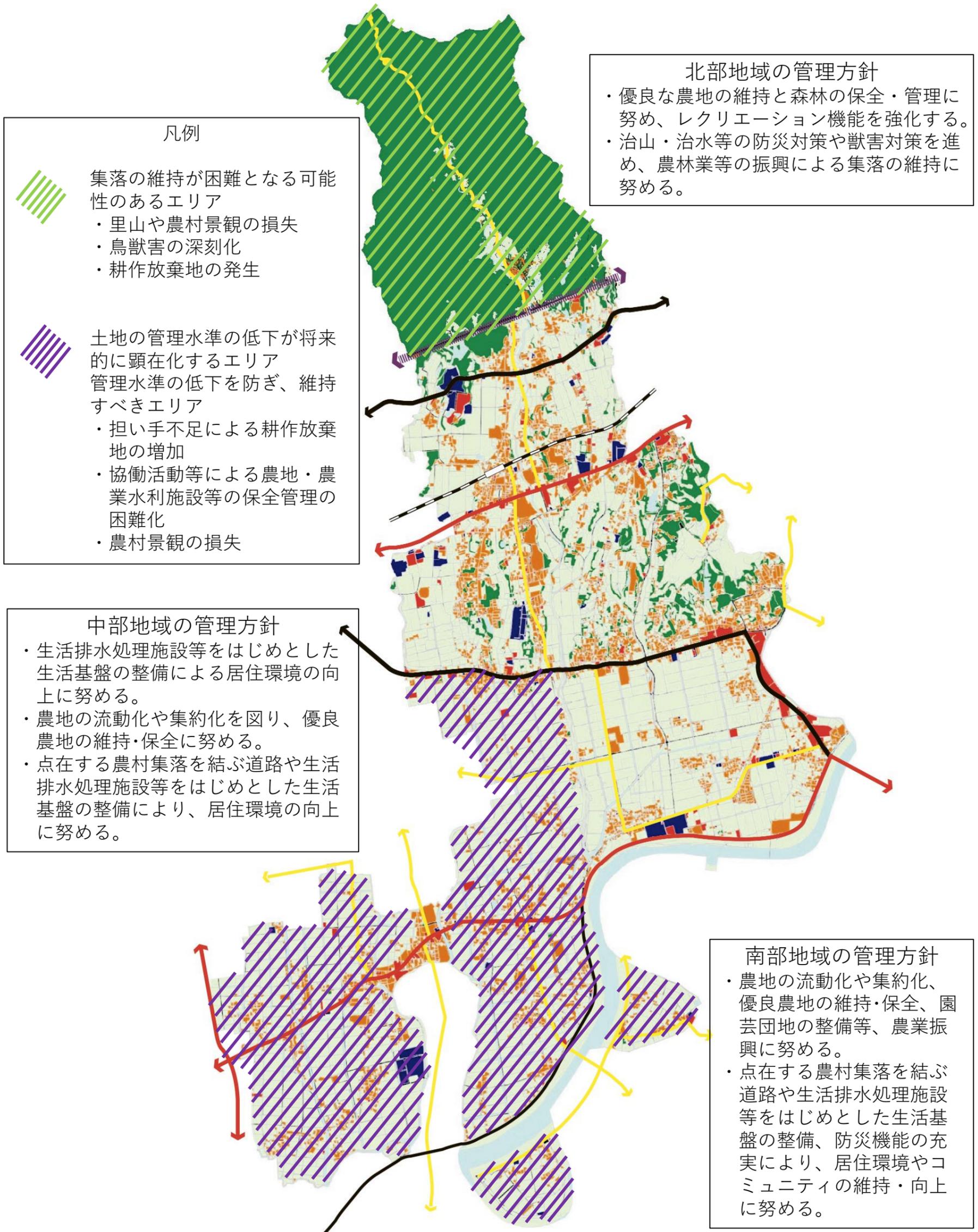
- 国道 264 号や主要地方道北茂安三田川線沿道等をはじめとした市街化の進行に対応して、適正な土地利用の誘導、未利用地の積極的な活用を図る。
- 優良農地の維持・保全に努め、農業の振興を図る。
- 農業集落の生活基盤及び快適な生活環境の整備を図る。
- 国道 385 号に隣接する本地域西部で新たな就業の場の確保を図る。
- 流域治水の観点から、総合的な治水対策を図る。

整備・管理方針

- 久留米市と接する地域や国道 264 号、主要地方道北茂安三田川線及び一般県道西島筑邦線や、一般県道神埼北茂安線の周辺は、適正に開発を誘導して農地との共存を図るとともに、未利用地の積極的な活用に努める。
- 農地の流動化や集約化、優良農地の維持・保全、園芸団地の整備等、農業振興に努める。
- 点在する農村集落を結ぶ道路や生活排水処理施設等をはじめとした生活基盤の整備、防災機能の充実により、居住環境やコミュニティの維持・向上に努める。
- 工業拠点や商業拠点の整備を進め、町の均衡ある発展を図る。
- 成富兵庫茂安公記念碑、矢俣八幡神社、宇佐八幡神社、西乃宮八幡神社、天建寺橋、江見津等の歴史・文化・観光資源を保全するとともに、それらの一体的な活用を図る。
- 水辺の景観を楽しむことができる親水空間を整備する。また、農村環境改善センター周辺の緑化を促し、自然公園を整備する等まちの緑化を進め、レクリエーションの場としての活用を図る。

(3) 市町村管理構想図

市町村管理構想図 (20年～30年後の姿)



5章 計画を達成するために必要な措置の概要

(1) 土地利用関連法制等の適切な運用

土地基本法、国土利用計画法及びこれに関連する都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法等の土地利用関連法の適切な運用により、土地利用の総合的かつ計画的な調整を推進し、適正な土地利用の確保と町土資源の適切な管理を図る。なお、広域的な影響のある課題等については、周辺自治体と連携して適正な土地利用となるよう調整する。

(2) 土地の有効利用・転換の適正化

農地や森林の利用転換を行う場合には、その転換の不可逆性や食糧生産の確保、災害の防止、農業経営の安定、水資源の確保、環境の保全などに及ぼす影響に十分に留意したうえで、農業以外の土地利用との計画的な調整を図りながら、無秩序な農地転用を抑制し、優良な自然環境と美しい田園景観の確保に努める。

また、空き家・空き地などの低未利用土地が増加している状況を踏まえ、低未利用土地の有効活用により、自然的土地利用の無秩序な転換の抑制を図る。(6章「所有者不明土地対策」)

大規模な土地利用の転換を行う場合は、地域に与える自然的、社会的な影響が広範に及ぶ可能性があることから、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、町土の保全、安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、地域の合意形成を図りながら、町土の安全性の確保や周辺環境の保全等に配慮した適正な土地利用を図る。

なお、農地、住宅、工場などの土地利用の混在が進む地域においては、土地利用の転換が地域の維持や活性化に寄与する反面、営農環境や住環境、操業環境に影響を及ぼすおそれがあることから、各種施策と十分に調整を図りながら、秩序ある土地利用を誘導する。

(3) 町土の保全と安全性の確保

自然環境の保全、公害の防止、歴史的風土の保存及び文化財の保護等を図るため、関係法令を適切に運用し、無秩序な開発行為を防止する。特に、周辺に大きな影響を与えるような大規模な開発行為等については、環境影響評価の適切な実施など、環境保全に配慮した開発指導に努める。

また、近年多発する水害や地震などの自然災害から町民の生命と財産を守るために、治水施設をはじめとする防災施設の整備や、公共施設の防災機能の確保を推進するとともに、町民の主体的な避難の促進に向け、安全な避難地及び避難路の確保や、ハザードマップ等による災害リスクの高い地域の公表を積極的に行い、知識と心構えを共有して様々な災害に備える。

あわせて、地域の状況等を踏まえつつ、自然災害リスク等を考慮した土地利用の規制・誘導を図るなど、実情に合わせて柔軟に対応できる災害に強い安全な土地利用を目指す。

(4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

① 自然環境の維持・形成

野生生物の生息・生育、自然景観、希少性などの観点から見て優れている自然については、適正な保護・保全を図る。また、民間・NPO法人等による保全活動の促進や支援の仕組みづくり、必要な施設の整備等を通じて自然環境の維持・形成を図り、あわせて、自然の再生・創出を図る。

② 生態系ネットワークの形成

本町の生態系ネットワークを調査し、結果を踏まえたうえで、各主体間・施策間の連携を促進し、生態系と暮らしの両面からこの生態系を保全・再生する。また、ネイチャーポジティブ（自然再興）を基本的な視点としながら、低未利用土地についても自然再生等により活用する。また、農地・荒廃農地等においても、生態系に配慮した土地利用を推進する。

③ 自然生態系が有する防災・減災対策

自然生態系が有する非常時の防災・減災機能や、その機能の利用による長期的なコストの検証等を行い、自然生態系を積極的に活用した防災・減災対策を推進する。

④ 自然生態系の利活用

自然の風景地や地域固有の自然生態系、自然に根ざした地域の文化は、観光資源として極めて高い価値を有している。これらの自然資源を生かした地域づくりの推進に加え、地域で採れる食材、地域の自然から育まれた伝統・文化等を活用することにより、観光をはじめとした地域産業を促進する。

⑤ 低炭素社会の構築

低炭素社会の構築をめざすため、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、急激に増加している太陽光発電設備については、景観や自然環境、生活環境等への影響にも配慮した土地利用を図る。

公共交通機関の整備・利用促進や円滑な交通体系の構築等、環境負荷の少ない都市構造や経済社会システムの形成に向けて適切な土地利用を図る。

また、二酸化炭素の吸収源となる森林や都市における緑地等の緑の適切な保全・整備を図るとともに、廃棄物の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）を推進し、廃棄物の処理施設等の適正な運営や不法投棄対策等を図る。

⑥ 開発における環境への配慮

良好な環境を確保するため、開発行為等には適切な指導を行う。

(5) 多様な主体による町土利用・管理の推進

町土の適切な管理に向けては、所有者等による適切な管理のほか、国、県、町等の公的な役割に加え、町民、企業、NPO法人等の多様な主体による河川・池沼、農地、その他自然環境の保全・管理活動等の直接的な取組みや、地元農産品の購入、緑化活動に対する寄附等の間接的な取組みを強化する。

(6) 町土に関する調査の推進

町土の適正な利用を図るため、必要に応じて、町土に関する基礎的な調査の実施に努め、調査結果の総合的な利用を図る。特に、地籍調査による土地境界の明確化は、町土基盤整備や防災・減災対策、土地取引、民間開発の円滑化に貢献することから計画的な実施に努める。

また、希少種等の生物の分布情報は、自然環境の保全・再生に当たり重要な情報となるため、様々な主体により実施された調査結果の集約に努める。

(7) 計画の効果的な推進

本計画の推進等に当たっては、総合計画とあわせて本計画がその目的を達するよう、庁内の横断的な進捗管理など計画推進上の課題を把握し、持続可能で安定的な町土利用に向け、効果的な施策を講じる。進捗管理については、町土の現状と動向、土地利用上の施策の現状と課題、目標値の達成状況などの管理運営を適切に行うことにより、計画の総合的な点検を行う。

6章 所有者不明土地対策(所有者不明土地対策計画)

本計画の目的に鑑み、「所有者不明土地対策計画」を一体的に策定する。本章を「みやき町所有者不明土地対策計画」として位置づける。

(1) 基本的な方針

① 背景・目的

近年、高齢化や相続件数の増加等に伴い、低未利用土地や不動産登記簿だけでは所有者が分からない土地（いわゆる所有者不明土地）が増加している。これらの土地は、地域の活性化や必要な事業の実施を阻害するほか、適正な管理が実施されないことで、防災・防犯・安全・環境・景観等の多岐にわたる問題を生じさせるおそれがある。本町では、今後更なる増加が見込まれる所有者不明土地や低未利用土地に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、「みやき町所有者不明土地対策計画」（以下、「本対策計画」とする。）を作成する。

② 計画の位置づけ

本対策計画は所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下、「所有者不明土地法」）第45条第1項の規定による「所有者不明土地対策計画」であり、「所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針（令和4年法務省・国土交通省告示第1号）」に基づき作成するものである。

また、みやき町総合計画を最上位計画とし、関連計画と連携を図りながら所有者不明土地・低未利用土地対策に取り組む。

③ 取組方針

本町では、空き地等の低未利用土地の実態を踏まえ、次の（1）～（2）の課題に重点的に取り組んでいく。

- （1）適切に管理されず周辺に悪影響を与えている低未利用土地の管理の適正化
- （2）所有者不明土地の利活用及び管理適正化の促進のための体制整備

④ 施策の対象とする地域

管理不全状態の土地は町内全域で発生する可能性があることから、本対策計画では、町内全域を対象地域と定める。

⑤ 施策の対象とする土地

対象とする土地は、所有者不明土地法第2条第1項に規定する所有者不明土地、土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する土地とする。

⑥ 計画期間

本対策計画の計画期間は、令和6年（2024年）4月から令和16年（2034年）3月までの10年間とする。

（2）所有者不明土地対策に関わる取組

① 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供

＜地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の利用の円滑化を図るために講ずべき施策に関する事項＞

地域の中で活用したい意向があるにも関わらず所有者が不明のため活用されていない所有者不明土地を、地域福利増進事業により活用できることを周知し、相談や支援の体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促進する。

【主な取組み】

- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
- ・地域福利増進事業の制度や手続、支援措置等の周知
- ・地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地所有者等関連情報の提供
- ・地域福利増進事業を実施する者に対する事業費の一部の助成

② 所有者不明土地の管理の適正化

＜所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべき施策に関する事項＞

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促すとともに、町の支援制度等の情報提供を行う。

また、管理不全状態の所有者不明土地・低未利用土地については、行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号に規定する助言・指導を行う。

所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、所有者不明土地法第42条各項に基づく裁判所に対する管理命令の発令等の請求を行うことについても検討する。なお、管理状態の改善が図られない場合には、所有者不明土地法第38条各項の措置を行うことを検討する。

【主な取組み】

- ・固定資産税納税者への所有者不明土地等対策に関するチラシの送付
- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備（再掲）
- ・広報紙等を利用した支援制度の周知

③ 土地所有者等関連情報の利用・提供を円滑に行える体制の整備

＜地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地に係る土地所有者等の効果的な探索を図るために講ずべき施策に関する事項＞

所有者不明土地法第 43 条に基づく土地所有者等関連情報の利用・提供を円滑に行える体制を整備する。

【主な取組み】

- ・所在が分からない所有者の探索方法の流れ及び手続の周知
- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備（再掲）

④ 低未利用土地の適正な利用

＜低未利用土地（土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 13 条第 4 項に規定する低未利用土地をいう。）の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策に関する事項＞

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家バンクを活用した活用希望者とのマッチング、住宅用地情報登録制度を活用した開発や土地購入希望者とのマッチングを行う。また、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組みを進めることを検討する。

【主な取組み】

- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備（再掲）
- ・空き家バンクの運営及び周知
- ・住宅用地情報登録制度の周知
- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の検討

⑤ 所有者不明土地の利用の円滑化等を推進する体制整備

＜所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項＞

相談窓口の充実を図るとともに、横断的な連携を図り、本対策計画を推進する。

⑥ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発

＜所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項＞

所有者不明土地・低未利用土地の利用の円滑化や管理の適正化を推進するため、土地の利活用を希望する者や土地所有者に対して、適切に情報提供を行う。

【主な取組み】

- ・広報紙や各種セミナーの場を通じた土地の適正な管理や積極的な利活用の呼びかけ
- ・土地の適正な管理や利活用の方法・支援内容をまとめた冊子の作成・配布

⑦ その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な取組

＜その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項＞

本対策計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。また、本対策計画の見直しに合わせて、町内における所有者不明土地・低未利用土地の管理状況について把握することを検討する。

資料編

(1) 諮問及び答申

① 諮問書

み 総 第 9 7 7 号
令和5年8月17日

みやき町国土利用計画審議会 会長 様

みやき町長 岡 毅

第三次みやき町国土利用計画について（諮問）

第三次みやき町国土利用計画の策定について、みやき町国土利用計画審議会条例第2条の規定により、貴審議会の意見を求めます。

② 答申書

令和6年2月1日

みやき町長 岡 毅 様

みやき町国土利用計画審議会
会長 五十嵐 勉

第三次みやき町国土利用計画について（答申）

みやき町国土利用計画審議会条例第2条の規定により、令和5年8月17日付けみ総第977号をもって諮問された第三次みやき町国土利用計画については、当審議会において審議した結果、別冊のとおり答申いたします。

(2) 計画策定の経緯

日付	内容
令和5年8月17日	第1回みやき町国土利用計画審議会
令和5年9月14日 ～令和5年9月27日	町民アンケート調査
令和5年11月17日	第2回みやき町国土利用計画審議会
令和5年12月15日 ～令和5年12月28日	パブリックコメント
令和6年2月1日	第3回みやき町国土利用計画審議会

(3) みやき町国土利用計画審議会委員名簿

(順不同)

名 称	役職名等	氏 名	備 考
議会代表	みやき町議会 総務文教常任委員長	目野さとみ	
	みやき町議会 産業建設常任委員長	牟田 秀文	
	みやき町議会 民生福祉常任委員長	益田 清	
教育委員会代表	みやき町教育長	一木 徹也	
農業委員会代表	みやき町農業委員会 会長	寺田 一義	
農協代表	佐賀県農業協同組合 理事	丸野 隆司	
区長代表	中原校区区長会 会長	碓 啓二	
	北茂安校区区長会 会長	服部 洋	副会長
	三根校区区長会 会長	北島 重樹	
商工会代表	みやき町商工会 会長	原 佳彰	
	みやき町商工会 副会長	中村 忠昭	
	みやき町商工会 副会長	今村 光男	
民生委員代表	みやき町民生委員児童委員協議会 会長	中島美砂子	
学識経験を有する者	国立大学法人 佐賀大学名誉教授	五十嵐 勉	会長
	NPO法人山田の風 理事長 (東京農業大学名誉教授)	麻生 恵	
	佐賀県土地利活用課 課長	古賀 武文	

(4) 町民アンケートの結果

「第三次みやき町国土利用計画」の策定にあたり、みやき町総合計画の進捗状況・施策評価を行うために行った町民アンケートの中に、土地利用に関する設問を設け、町土の利用に関する町民の意見を伺った。

●調査概要 調査対象者：町内在住の15歳以上の方（無作為抽出）

調査期間：令和5年9月14日～27日

調査方法：郵送配布・郵送回収による本人記入方式またはWebでの回答

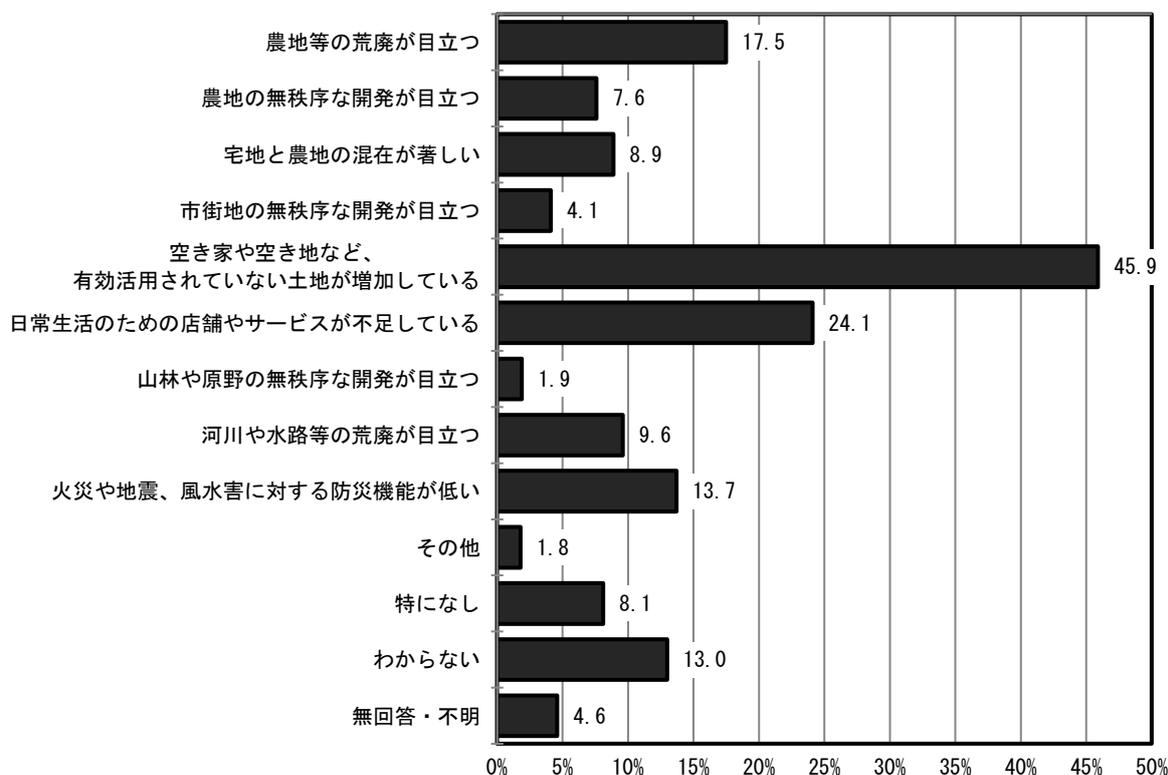
●回収結果

配布数	回収票数	回収率	有効数	有効回収率
2,000件	852件	42.6%	852件	42.6%

問 町の現在の土地の利用について、あなたはどのように思いますか。（2つまで○）

「空き家や空き地など、有効活用されていない土地が増加している」が45.9%で最も高くなっています。次いで「日常生活のための店舗やサービスが不足している」が24.1%、「農地等の荒廃が目立つ」が17.5%となっています。

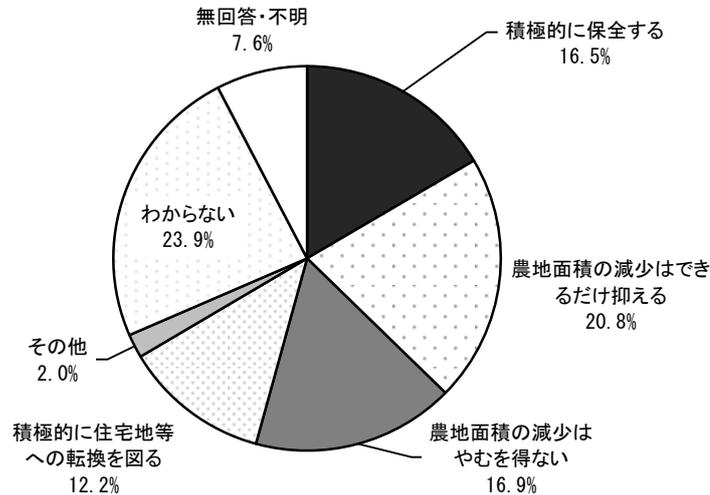
N=852



問 農地について、今後どのように土地利用を進めていくべきだと思いますか。(1つに○)

「わからない」が23.9%で最も高くなっています。次いで「農地面積の減少はできるだけ抑える」が20.8%、「農地面積の減少はやむを得ない」が16.9%となっています。

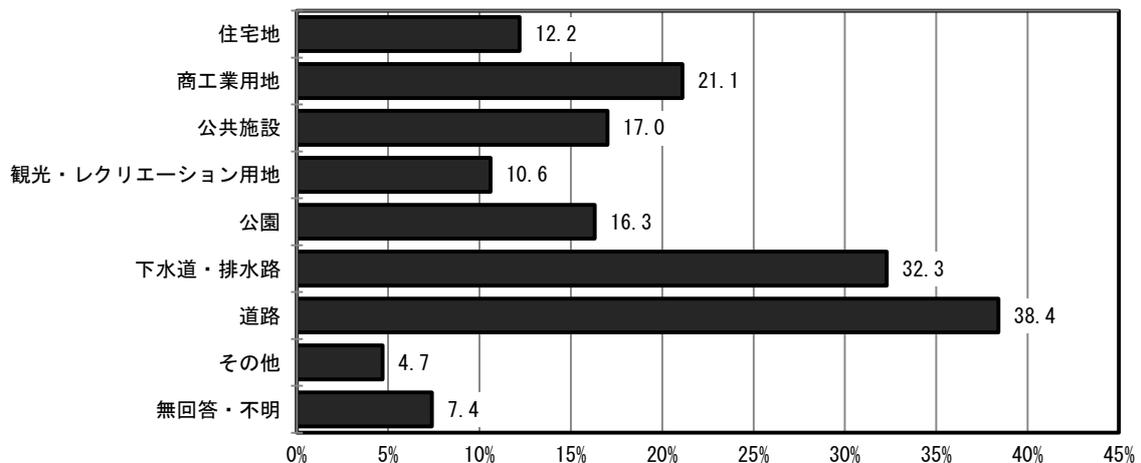
N=852



問 あなたが優先的に整備していくべきだと思う用地はどれですか。(2つまで○)

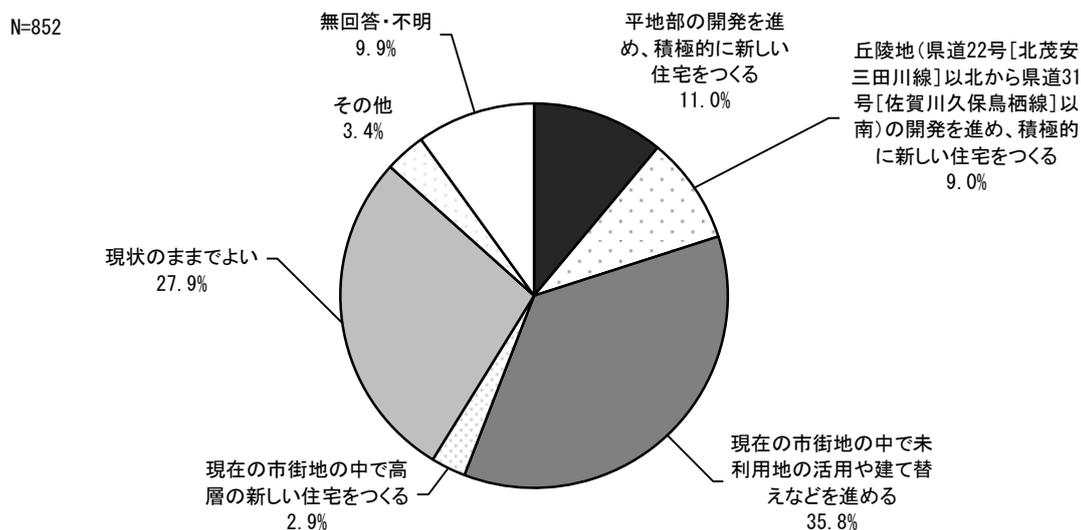
「道路」が38.4%で最も高くなっています。次いで「下水道・排水路」が32.3%、「商工業用地」が21.1%となっています。

N=852



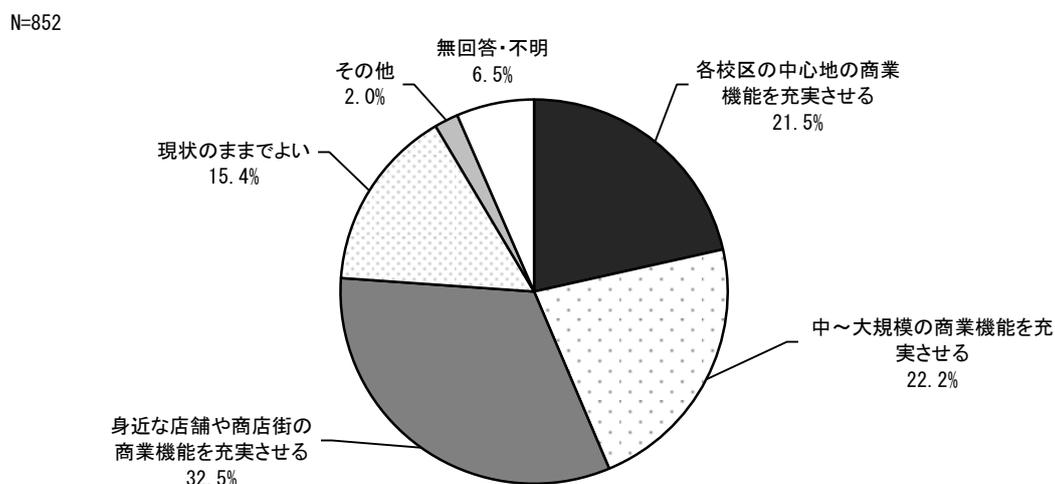
問 住宅地について、あなたが重要だと感じる施策に最も近いものはどれですか。

「現在の市街地の中で未利用地の活用や建て替えなどを進める」が 35.8%で最も高くなっています。次いで「現状のままでよい」が 27.9%、「平地部の開発を進め、積極的に新しい住宅をつくる」が 11.0%となっています。



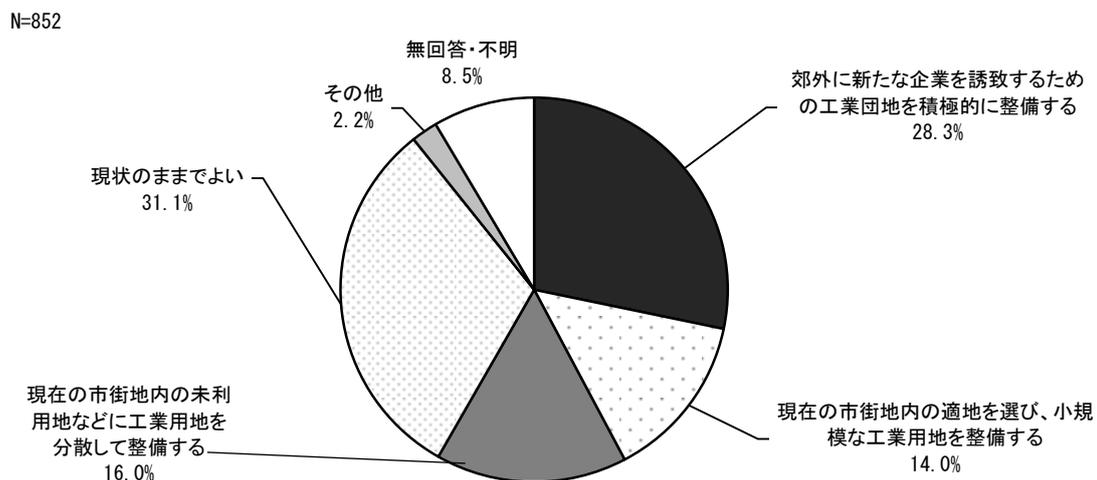
問 商業地域について、あなたが重要だと感じる施策に最も近いものはどれですか。

「身近な店舗や商店街の商業機能を充実させる」が 32.5%で最も高くなっています。次いで「中～大規模の商業機能を充実させる」が 22.2%、「各校区の中心地の商業機能を充実させる」が 21.5%となっています。



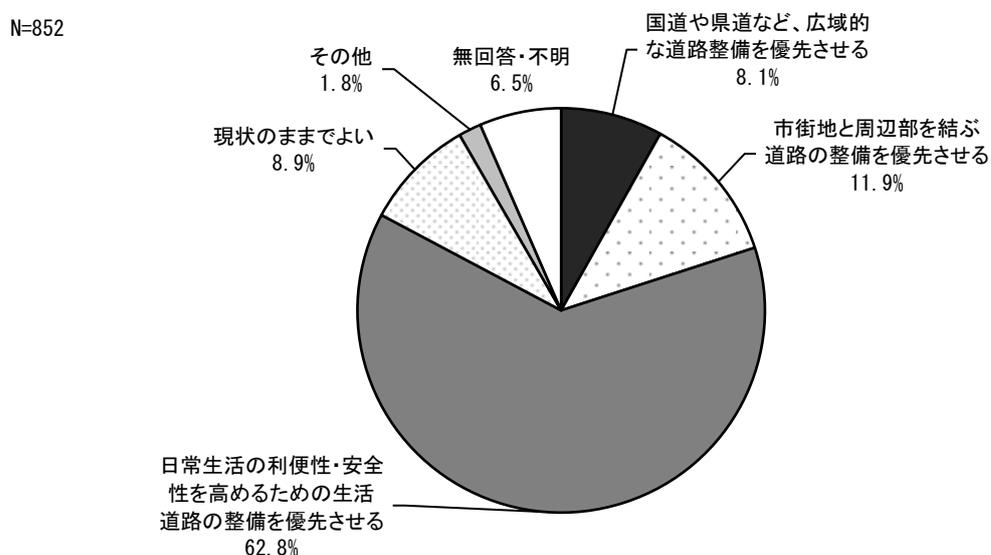
問 工業地域について、あなたが重要だと感じる施策に最も近いものはどれですか。

「現状のままでよい」が31.1%で最も高くなっています。次いで「郊外に新たな企業を誘致するための工業団地を積極的に整備する」が28.3%、「現在の市街地内の未利用地などに工業用地を分散して整備する」が16.0%となっています。



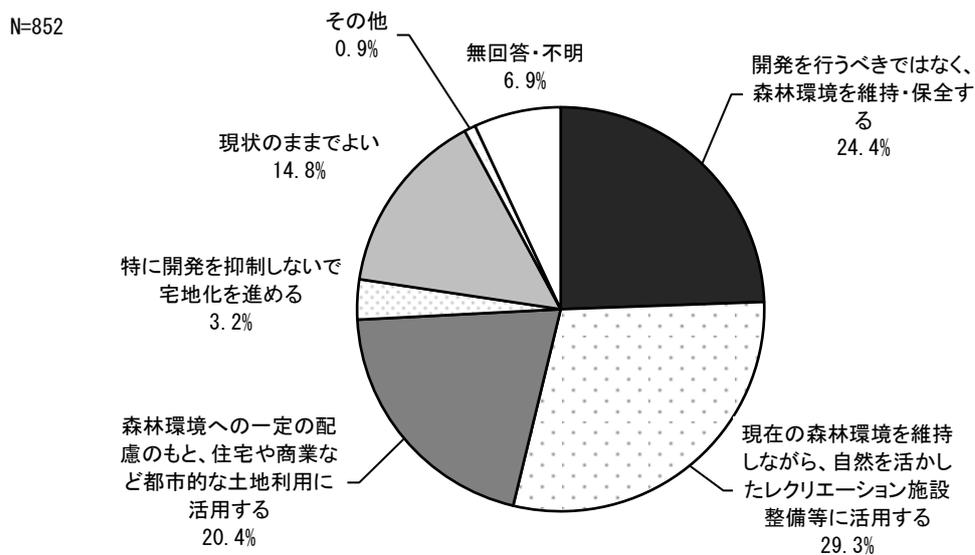
問 道路整備について、あなたが重要だと感じる施策に最も近いものはどれですか。

「日常生活の利便性・安全性を高めるための生活道路の整備を優先させる」が62.9%となっています。「市街地と周辺部を結ぶ道路の整備を優先させる」が11.9%、「現状のままでよい」が8.9%となっています。



問 森林環境について、あなたが重要だと感じる施策に最も近いものはどれですか。

「現在の森林環境を維持しながら、自然を活かしたレクリエーション施設整備等に活用する」が29.3%で最も高くなっています。次いで「開発を行うべきではなく、森林環境を維持・保全する」が24.4%、「森林環境への一定の配慮のもと、住宅や商業など都市的な土地利用に活用する」が20.4%となっています。



第三次みやき町国土利用計画
みやき町管理構想
みやき町所有者不明土地対策計画

編集・発行：みやき町総務課
〒849-0113
佐賀県三養基郡みやき町大字東尾 737-5
TEL：0942-89-1651
FAX：0942-89-1650
