

うきは市管理構想  
(素案)

令和5年12月



## 目次

第1章 構想の目的等.....	1
1. 策定の背景.....	1
2. うきは市管理構想の位置付け等.....	2
3. うきは市の土地の状況.....	3
第2章 市土の土地の利用・管理に関する基本構想.....	6
1. 目指す将来像と基本的な考え方.....	6
2. ゾーン・エリア別の土地の利用・管理の方針.....	9
3. 土地利用方針図.....	11
第3章 市土の利用・管理に関する現状・将来予測、課題と必要な措置の概要.....	12
1. 集落機能の維持.....	13
2. 宅地・インフラ.....	17
3. 農地.....	22
4. 森林.....	27
5. 歴史文化・町並み、自然環境・景観.....	30
6. 管理構想図.....	34
第4章 計画の実現に向けて.....	35
1. 計画の評価・見直しと推進体制.....	35
2. 今後10年間の主要な取組の行動計画.....	35

# 第1章 構想の目的等

## 1. 策定の背景

- ・ 今後、市土を取り巻く状況が厳しさを増す一方で、状況の変化は逆に新たなチャンスをもたらす可能性がある。
  - ・ 担い手である市民、地域、事業者、団体、行政等が同じ方向を向いて市土の利用・管理を進めるために、互いに共有できるビジョンを示す必要がある。
  - ・ 守るべきものの認識を共有し、優先度をつけ、意識的に守り、利用していくことがこれまで以上に重要となる。
  - ・ 今までのやり方を継続していくことが必ずしも正解とは言えない。これからの10年、どう取り組んでいくかについて、ともに考え意識を共有する必要がある。
- 
- ・ 管理構想の策定に当たり、土地の利用・管理上の課題に対する対応策にスポットをあてていく。
  - ・ 主な柱は、集落機能の維持、宅地、インフラ、農地、森林、歴史文化・町並み、自然環境・景観の保全と活用について、などである。
  - ・ 今後どのように取り組むかを明確にし、従前どおりの管理ができなくなる部分について担い手たちが意識を共有し、課題を明確にする必要がある。一方で、従前どおりの管理ができなくなる部分をうまく活用したいという人にとって、本構想はひとつの有用な指針となる。

## 2. うきは市管理構想の位置付け等

### (1) 位置付け

- ・ 「国土の管理構想」(国土交通省、令和3年6月策定)に基づいて定めるうきは市の市町村管理構想である。
- ・ うきは市が今後策定する他の関連計画と連携し、調整・整合を図る。

### (2) 役割

- ・ 市町村管理構想は、市土全体として目指す管理のあり方、市として対応すべき課題、管理すべきエリア等を示し、市町村管理構想図として地図化する。
- ・ 持続可能なまちづくりを実現するため、20～30年先の将来を見据え、市全体の土地利用と土地の管理のあり方を示す。
- ・ 管理構想の策定を通じて、各部署や地域等が行っている取組について、具体的なエリアを想定しながら、その連携・調整を進める。
- ・ 市又は地域が土地の利用・管理に向けた取組を進める際の指針とする。

### (3) 計画期間

- ・ 令和6年度から令和15年度までの10年間

### 3. うきは市の土地の状況

#### (1) 暮らし・環境を支える土地の管理と人口減少による影響

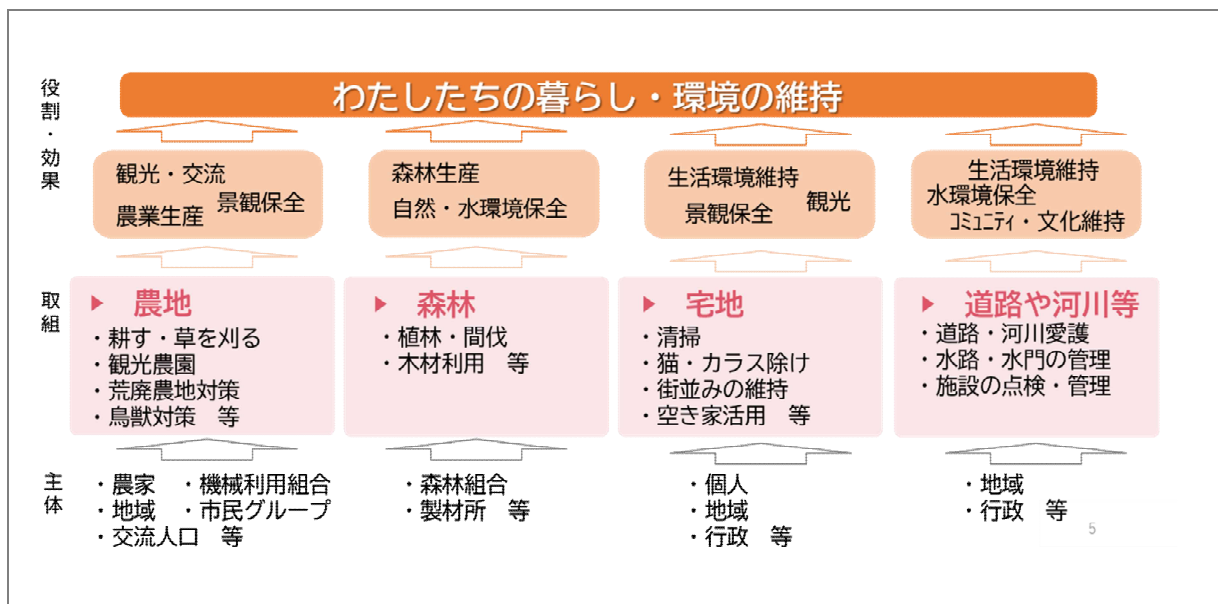
- ・ 人口減少により、これまで守られてきた農地、森林、インフラ、景観等の管理ができなくなる事が予想される。
- ・ 土地の利用・管理について行政と市民などが課題を共有し、対応すべき課題、管理すべきエリア、その管理のあり方について検討していく。

#### ① 管理の効果・役割（必要性）

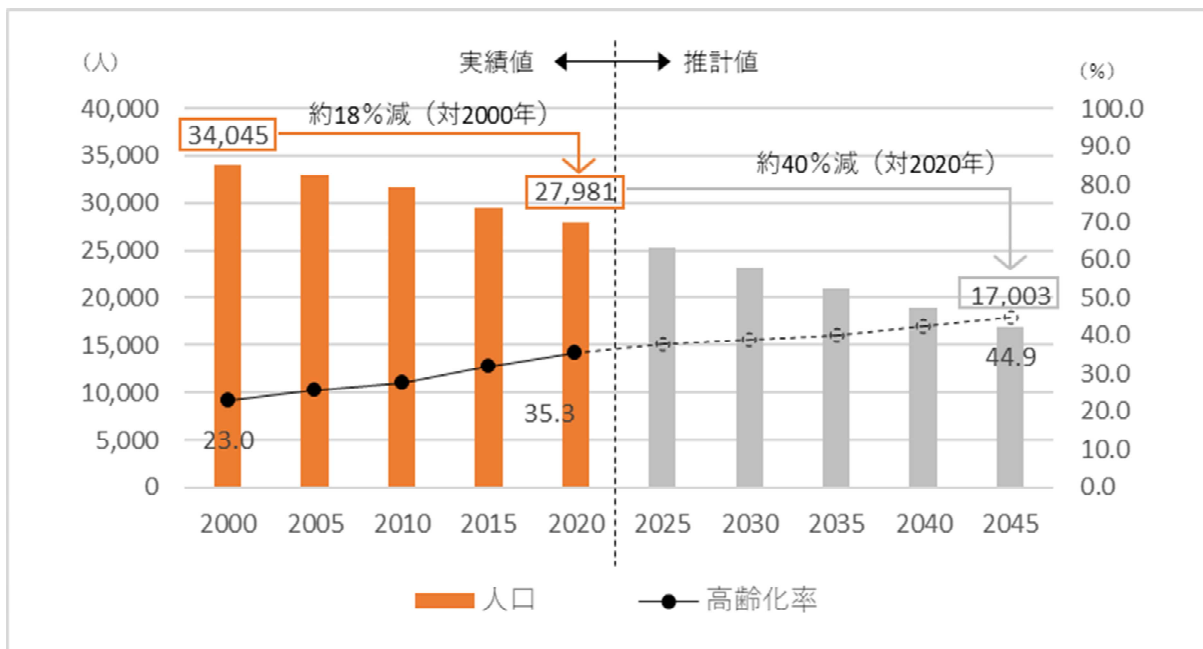
- ・ 人口が減少すると、農地・森林、インフラ、景観等の管理まで手が回らなくなり、従前どおりに暮らすことが厳しくなっていく。
- ・ その結果、その地域から更に人口が流出し、手が回らなくなるという悪循環に陥る。
- ・ 人々が安心して暮らし続けるには、適正に管理を行うことが必要である。

#### ② 人口減少・高齢化の進展による影響

- ・ 国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）の将来推計によると、うきは市の人口は2045年には17,003人となり、今後20年で今より約40%減少すると予測されている。第2期うきは市ルネッサンス戦略の人口ビジョンでは、2045年に19,292人の将来展望を出している。人口減少対策を行っても減少傾向にあり、市の税収は減少し、行政運営は厳しさを増していく。  
土地の利用・管理にかけられる費用や労力も減少していく。
- ・ 土地管理の担い手不足が進行し、土地の管理水準は低下し、遊休地は増加する（担い手一人当たりの負担は増大する）。
- ・ 全ての土地をこれまでどおりに利用・管理することは不可能である。
- ・ 農林業など地域を支える産業への影響は必至である（地域資源の縮小・消失、生産活動の停滞）。
- ・ 町並みの維持や道路・上下水道等のインフラの維持・管理も困難になる。



図表 管理の効果・役割のイメージ



図表 人口・高齢化率の推移 (2005~2045年)

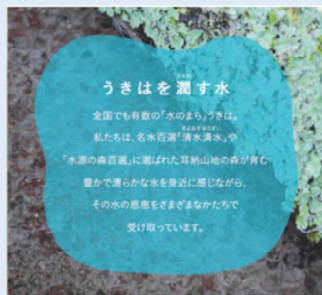
出典

(2005~2015年)国勢調査(総務省)、(2020~2045年)将来人口メッシュ(国土交通省)  
2000年以前は、吉井町と浮羽町の人口の合計値

## (2) 土地と関わりをもつうきは市の資源

- ・ うきは市の豊かな水資源、暮らしや自然が織りなす多彩な町並み・風景、九州でも有数の農業生産は、地域の人々が暮らしを営み、日常的に管理を行い、農林業等の活動を行うことによって良好な状態で維持されている。
- ・ 人々の営みがうきは市らしさを生み出し、うきは市の経済活動を支えている。
- ・ 人口減少が進む中、何の対策も講じなければ、これらの資源は縮小衰退し、市の産業や日々の暮らしにも負の影響が生じる。

### 豊かな水資源



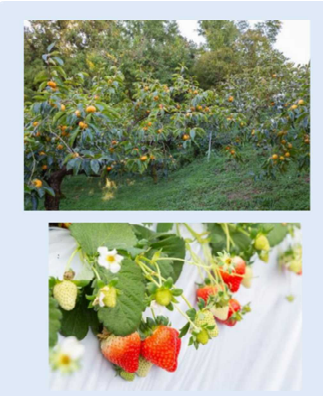
- ・ うきは市は「水のまち」
- ・ 生活用水は地下水
- ・ 森林は都市圏の水源地帯
- ・ 地下水を潤す森づくりや田んぼ（稲作）が、地域の産業を支え、市民の暮らしを守っている

### 暮らしや自然が 織りなす 多彩な町並み ・ 風景



- ・ 歴史や文化を感じる町並み
- ・ 棚田の景観、田園風景、ホテル
- ・ 景観や町並みにひきつけられた人々がまちに活気をもたらす

### 九州でも有数の農 業生産



- ・ 平野に広がる水田と小麦畑
- ・ フルーツ王国
- ・ 地元の新鮮で多彩な農産物が並ぶ「道の駅うきは」は九州の道の駅ランキング1位
- ・ 地元産フルーツを使ったスイーツ店が多い

出典

(写真)うきは市テロワールホームページ、うきはフィルムコミッションホームページ、うきは市観光みらいづくり公社ホームページ

## 第2章 市土の土地の利用・管理に関する基本構想

### 1. 目指す将来像と基本的な考え方

#### (1) 目指す将来像

- ・ 今後、市土を取り巻く状況の変化を見据え、土地の利用・管理の担い手である市民、地域、事業者、団体、行政等が同じ方向を向いて市土の利用・管理を進めるためのビジョンを以下のとおり示す。

#### 住み続けたい、住み続けられるまち

- ① 年代に関係なく、人と人とのつながりを感じられるまち
- ② 働きやすく、子どもから大人、高齢者まで誰もが暮らしやすいまち

#### ポテンシャルが発揮されるまち

- ① フルーツ王国・観光地としてのブランド力があるまち
- ② 美しい景観・町並み、豊かな自然を活かした生活の営み、土地利用ができるまち
- ③ 地下水と共生するまち
- ④ 土地・資源の持つ可能性を顕現化させ交流が進むまち



## (2) 土地利用・管理の方向性

- ・ 目指す将来像を実現するために、今後の土地利用・管理の基本となる（基本とすべき）考え方を示す。
- ・ この管理構想を踏まえて、都市計画や上下水道の計画の検討を進めるとともに、次期総合計画、総合戦略、過疎計画等の見直しにつなげる。

### ① 自然環境と歴史・文化を基本とした地形や地域特性にあった利用

- ・ 地域特性に合った土地利用は、うきは市らしさを生み出す礎となっている。
- ・ 耳納連山に抱かれた筑後川流域の豊かな自然環境、歴史ある美しい町並みなど郷土の魅力をより高めていくため、自然環境と歴史・文化の保全・活用を基本に多様な施策を展開する（地域の担い手の活動を支援する）。

### ② 荒廃させず良好な状態で管理

- ・ 土地の荒廃は、市民の生活や産業活動に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の資源の縮小・消失につながる。
- ・ 市土をより良い形で次世代に渡すため、土地の荒廃を抑制し、土地を良好な状態で維持・保全する。

### ③ 地域づくり、まちづくりへの展開を意識

- ・ 既存の土地・資源を最大限に生かす（可能性を具現化する）。
- ・ 課題への対応（土地の利用・管理の推進）を産業育成、ブランド化、暮らし向上、定住人口・交流人口の確保につなげる。

### (3) 取組の方向性

- ・ (2) を踏まえた上で、具体的な取組を進める際の方向性を示す。

#### ① 土地の使い方を選ぶ

- ・ 全ての土地を従来どおりに利用・管理することは困難であるという現実を直視する。
- ・ 市場等の流れに任せた無秩序な開発ではなく、規制・協議等によって適切な土地利用となるよう誘導していく。さらに、人口減少、DX（デジタルトランスフォーメーション）の進展等を踏まえ、管理コストを抑えた手法への転換を進める。

※ DXとは、進化したデジタル技術で社会や生活をより良いものへ変革する、という意味です。

#### ② 適切な都市・生活機能の配置を進める

- ・ 暮らしやすいまち、活力あるまちをつくるためには、産業、公共サービス、生活に関する諸機能、インフラが整っていることが重要である。
- ・ 一方で、これらの維持・管理には、多くのコストや労力がかかる（特にインフラ）。このことを市民にもっと知ってもらう必要がある。
- ・ 将来の需要と供給を見極めつつ、まちの活力や生活を維持するための必要な機能の再配置を進める。

#### ③ 立場やエリア、分野を超えた連携

- ・ 地域の課題は単一ではない。土地・資源の利用を進めるためには関連分野との連携が重要である。
- ・ 人手が限られる中、一人一人ができることに取り組むことはもとより、適切な役割分担の下で効率的・効果的に土地の利用・管理に取り組むことが重要である。また、こうした活動を通じて、関係各方面とのつながりをつくり、地域の一員として各員の意識を高めていく。
- ・ 担い手が限られることで、土地の利用・管理を維持することが難しくなる状況が今後ますます増えていく。地域や属性を越えて協力する（協力を求める）ことで、土地の利用・管理の維持につなげる。

#### ④ 変化やチャンスに機動的かつ柔軟に対応する姿勢の構築

- ・ 土地利用・管理については様々な問題が発生しつつあるものの、現時点ではまだ対応可能なものも多い。
- ・ まだ余力がある今のうちに、将来起こるであろう問題に備えて、取組を進める（先手を打つ）ことが大事である。
- ・ 今後の労力、費用、需要の変化等を見据え時代に合った方法に変える等の発想の転換が必要である（最新技術の活用、土地の利用・管理に関する社会の新たな動き、制度の創設等）。

## 2. ゾーン・エリア別の土地の利用・管理の方針

- ・ 土地の管理の方向性を踏まえ、本市の地域特性に合った利用を進めるために、3つのゾーン及び4つのエリアに分けてそれぞれの方向性を示す。

### (1) 3つのゾーン

#### ① 田園交流ゾーン（平野部）

- ・ 無秩序な宅地化を抑制し、優良農地は保全する。農地と宅地のバランスの取れた土地利用を推進する。
- ・ 道路、上下水道等のインフラ等を維持・充実させる。
- ・ 河川、水路、温泉、歴史等の地域資源を保全・活用する。
- ・ 河川・水路の管理を推進し、水害リスクへの対応を進める。

#### ② 丘陵フルーツゾーン（山麓部）

- ・ 優良農地を保全し、果樹の生産を維持する。
- ・ 土砂災害等への対応を進める（特に西側傾斜地）。
- ・ 都市と自然の境界部として環境保全に努める（無秩序な宅地化を抑制し、土砂災害リスクへの対応を進め、鳥獣害対策を講じ、農地を保全する。農地を保全できない場合は、（放置せず）適切に自然に還すなど、現実に即して用途の転換を進める。）
- ・ 湧き水、神社等の地域資源を保全し、その活用に取り組む。
- ・ 道路（農道、林道等含む）、橋梁等を適切に維持・管理する。

#### ③ 森林交流ゾーン（山間部）

- ・ 歴史的・文化的景観や棚田等の地域資源を適切に保全し、観光資源として活用する（特に新川・田籠地域）。
- ・ 空き家を放置せず、その利活用を図るなど、集落の課題に適切に対応する。
- ・ 道路、橋梁、棚田等を適切に維持し、土砂災害リスクへの対応を進める。
- ・ 森林を適切に保全し、活用する。

## (2) 4つのエリア

### ① 筑後川親水エリア

- ・ 河川、水路、温泉、歴史等の資源を適切に保全し、活用する。

### ② 市街地エリア

- ・ 商業施設、公共施設等を効果的に配置・維持し、都市機能の充実を図る。

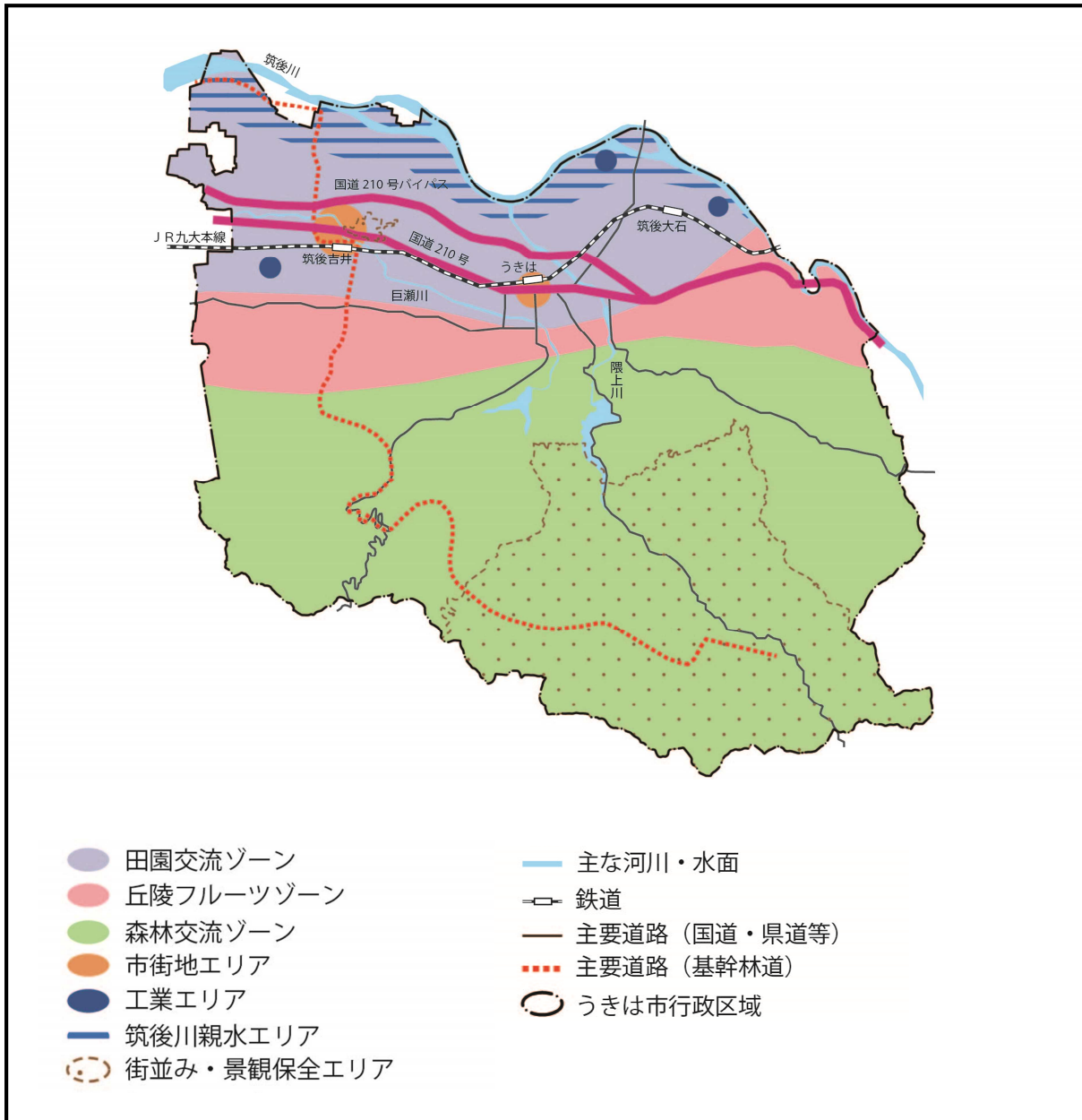
### ③ 工業エリア

- ・ 時代に即した産業を育成し、都市機能の維持・充実を図る。

### ④ 町並み・景観保全エリア

- ・ うきは市の歴史的文化的町並みを保全し、その活用を図る。

### 3. 土地利用方針図



#### 【参考】道路や橋梁の維持管理費用について

市の管理する道路（農道・林道含む）はR4年度時点で総計約788,969m（市道709,069m、農道8,895m、林道71,005m）で、その維持管理費は市道（1億2千万円/年、24億円/20年）、農道（約3,000万円/年、6億円/20年）、林道（4,000万円/年、8億円/20年）である。

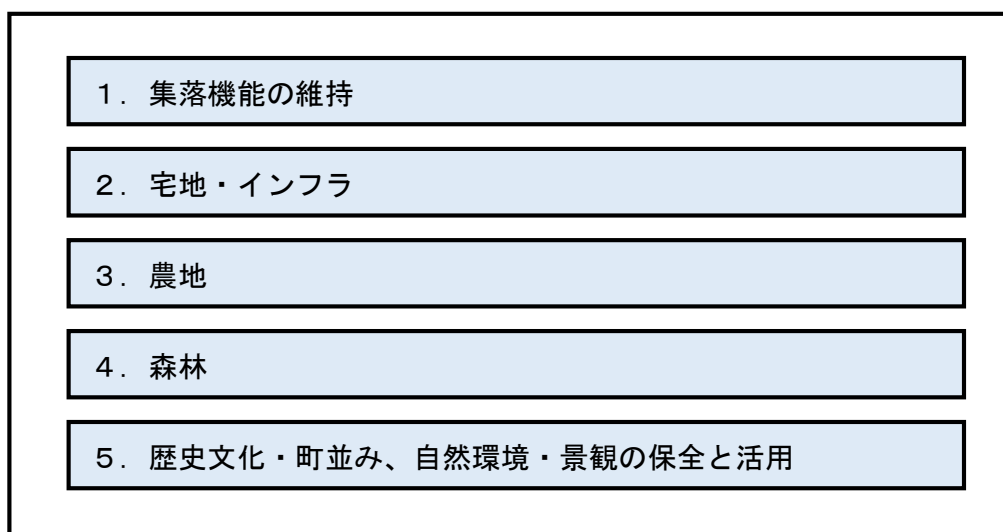
同様に市の管理する橋梁（農道橋、林道橋を含む）は605本あって（市道585橋、農道3橋、林道17橋）、その維持・管理費は市道橋（8,000万円/年、16億円/20年）農道橋（575万円/年、1億1,500万円/20年）林道橋（3,000万円/年、6億円/20年）である。

※ これら道路・橋梁のインフラの維持・管理は緊急性の高いものから順に対応している（緊急性の低いものは後回しにしているため、将来的にはリスクが顕在化するおそれがある（特に市道））。道路・橋梁の維持・管理に今後20年で60億円以上かかると見込まれる。（なお、橋梁を架け替えることとなった場合、このコストは更に膨らむ。）

## 第3章 市土の利用・管理に関する現状・将来予測、課題と必要な措置の概要

### ■ 5つの柱で構成

- ・ 第3章では、第2章で掲げた基本構想を念頭に置きつつ、土地の利用・管理に関わる課題に対する対応策にスポットをあてていく。
- ・ 主な柱は、「集落機能の維持」、「宅地・インフラ」、「農地」、「森林」、「歴史文化・町並み、自然環境・景観の保全と活用」の5つである。



### ■ 状況把握→対応の2段階で提示

- ・ 第3章で取り上げる5つの柱で示す事柄については、人口減少をはじめとした様々な社会状況の変化を受けることが予測される。今後の土地の利用・管理を持続的に進めていくためには、従来の方法の見直しも含めた戦略的な対応が求められる。
- ・ そのため、それぞれの柱では、まずは「(1) 現状と将来予測」で人口や土地の管理状況等の現状や将来について客観的なデータ等を踏まえて様々な角度から状況を把握・予測した上で、「(2) 対応すべき課題、エリア及び措置の概要」で、今後対応が必要な課題や、対応が必要なエリア、具体的に対応を進めていく内容(措置)を明らかにした。

#### (1) 現状と将来予測

土地の現状や将来の状況を、様々な角度から予測



#### (2) 対応すべき課題とエリアと措置の概要

(1) を踏まえて、今後対応すべき課題やエリア、対応を進めていく内容を設定

## 1. 集落機能の維持

### (1) 現状と将来予測

#### ① 現状

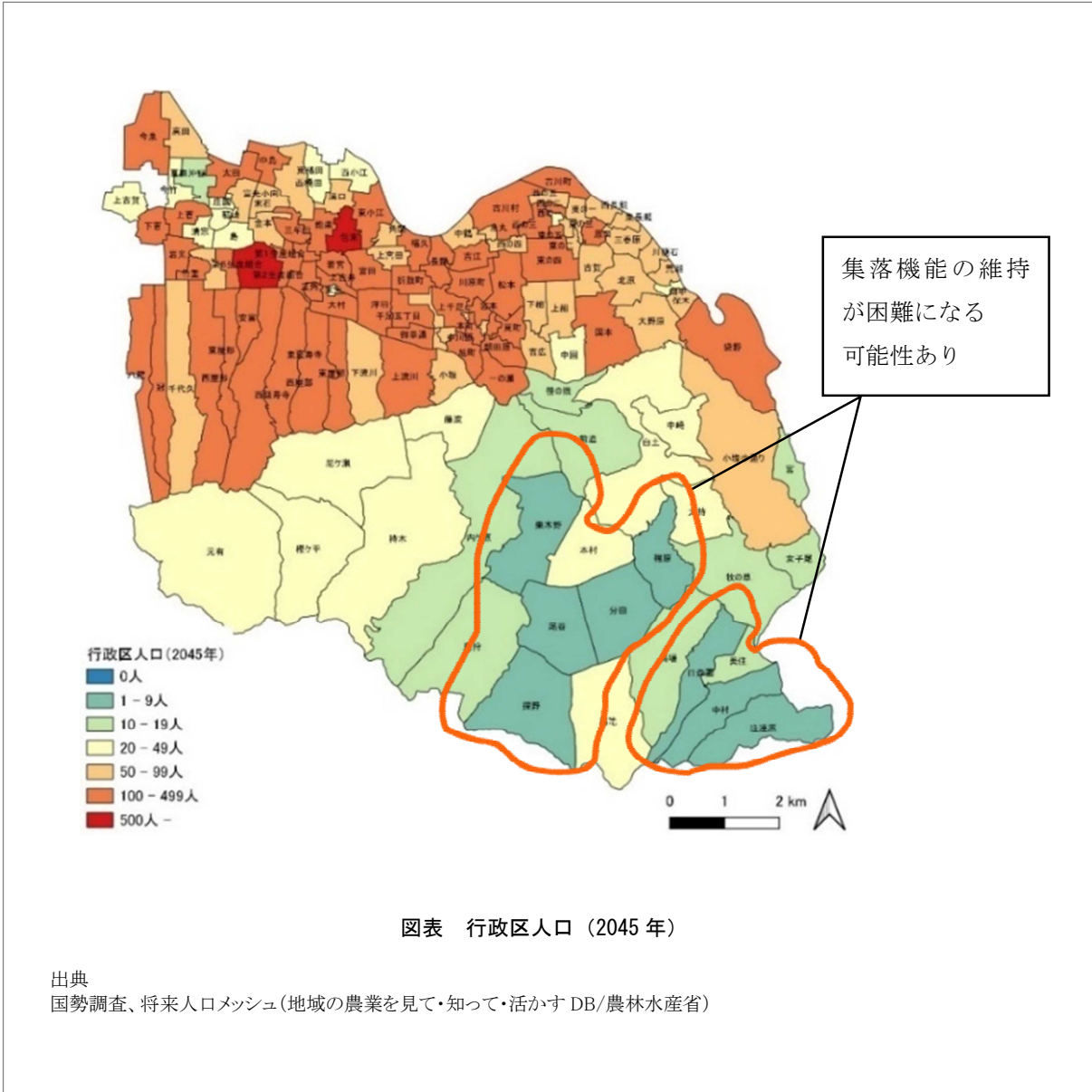
- ・ 市の人口は27,981人で(2020年)、20年前と比べて約18%減少し、人口減少、高齢化が進んでいる(特に山間部)。一方、千年地域等では若い世代が増えている地区もある。
- ・ 高齢化は市全体で進行し、山間部に行くほど高くなる傾向がある。
- ・ 子どもの出生数は合併後(平成17~19年度)平均260人から比べて、令和2~4年度の平均165人で40%近く減少している。
- ・ 平成24年の豪雨被害がきっかけとなり、山間部から平野部への人口移動が進んでいる。
- ・ 人口減少や高齢化、居住者意識の変化等により、地域活動の維持や、祭り・地域行事等の伝統的な行事の継続が困難になってきている。

#### ② 将来予測

- ・ 市の人口は、社人研の予測によると2045年には17,003人、今後20年で今より約40%減少する見込みである。
- ・ 山間部で過疎化や高齢化率50%以上の地区が拡大する。集落の維持が困難になることが予測される地区が18集落にのぼる見込みである。(人口が1桁となる見込みが8集落、10~19人になる見込みが10集落)。
- ・ 特に新川、田籠等の山間部の集落の状況は深刻で、集落機能の更なる低下が懸念される。
- ・ コミュニティに対する住民の意識も変化している(地域活動への参加、地域への帰属意識等)。

#### ③ 近年の変化や将来への期待

- ・ 近年の価値観の多様化や新型コロナウイルス感染症を契機とした地方移住の関心の高まりなども見られ、各地区の強みを活かした取組を推進することで、移住者や交流人口の増加、地域づくりにつなげていける可能性がある。
- ・ 自治協議会、営農組合、中山間営農組織等を一本化して地域課題に向き合い始めた地域もある。今後の取り組みについては地域一体で考えていくことが必要である。





## (2) 対応すべき課題、エリア及び措置の概要

### ① 定住人口の確保

#### 【対応すべき課題】

- ・ 今まで取り組んできた地域活動やコミュニティの維持が難しくなっている地域も出ている。市外から転入しやすい条件整備（空き家・土地（農地も含む）の紹介等）を地域側が行うことで、定住につながる可能性がある。
- ・ 転出者のうち、15～29歳の若年層の転出者が全体の40%弱を占めており（R4）、若年層の転出抑制が課題となっている。なお、転出者の割合は男63%、女37%である。

#### 【対応が求められるエリア】

- 市街地・集落全般
  - ・ 地域を担う人材や農林業等の担い手・後継者を確保する。

#### 【措置の概要】

- 若い世代が暮らしやすい環境づくり
  - ・ 産業の振興、働く場の確保、医療の充実、U I Jターンの促進、まちの利便性向上、子育て環境・居場所づくり、ICT等を活用した人手不足を補う対策
  - ・ 若年層の転出抑制と、U I Jターン等の移住者の促進を図るための具体的な施策として、市では奨学金返還支援補助金、結婚新生活支援補助金、子育て世帯マイホーム補助金を支給している。
- ※ U I Jターンとは、Uターン、Iターン、Jターンの総称で、一般的に大都市から地方への移住を指します。Uターンは生まれ育った場所から都市部等に移住し再び地元へ戻ってくる。Iターンとは生まれ育った場所とは別の地域に移住すること。Jターンとは生まれ育った場所から都市部等に移住した後、地元に近い場所に移り住むことを言います。
- シビックプライドの醸成
  - ・ 若者への投資・支援・教育（まちに帰ってきたいと思える雰囲気醸成する）
  - ・ 町並みや風景の維持・保全（まちに帰ってきたいと思える景色を守る）

## ② 地域活動やコミュニティの維持

### 【対応すべき課題】

- ・ 市内の旧小学校区に11の自治協議会があり、特色ある活動を行っている。しかし新型コロナウイルス感染拡大で大人数で集まる機会が少なくなり、地域の運動会が開催できない等の交流不足が生じた。令和5年度からは自治協議会内での講座やイベントも復活してきているが、人口減少等もあいまって、一度中止にしたイベントを元の形で復活することができないものも見られる。
- ・ 地域活動やコミュニティの維持については、自然の成り行きに任せるままでは維持が難しい面がある。地域に入るための条件整備（空き家・農地・土地等の斡旋）を地域側が行い、地域の魅力を発信することで、地域の思いに合致した人が入ってくる可能性がある。

### 【対応が求められるエリア】

- 既存市街地・集落（平野部～山麓部）
  - ・ 空洞化が懸念される中で今後の地域運営のあり方を検討する。
- 既存市街地・集落の周辺部（平野部～山麓部）
  - ・ 新規住民等の居心地を考慮した新しい地域運営のあり方を検討する。
- 山間部の集落
  - ・ 過疎化が進む中で今後の地域運営のあり方（存続の可否を含む）を検討する。
  - ・ 交流人口の方々の協力を得て棚田保全ができる可能性はあるものの、そのための運営組織を整え資金を確保していく。（集落の人々の採算を度外視した過度のサービスは持続しない。）

### 【措置の概要】

- ・ 地域活動の枠組みを見直す（行政区の再編、地域間連携など）。
- ・ 地域活動等の必要性について理解醸成・意識啓発を進める。
- ・ 地域の課題解決や新しい取組を積極的にサポートする（行政の縦割りを越えて）。
- ・ 山間部等の集落で発生した（今後発生する）空き家を活用できる仕組みを構築する。  
（例）所有者と調整して、移住希望者等に貸せる仕組みをつくる。
- ・ 市、自治協議会ともに地域の現状の把握する場・機会をつくり、優先順位を考慮しながら必要に応じた取り組みを行っていく。

## 2. 宅地・インフラ

### (1) 現状と将来予測

#### ① 現状

##### ○宅地動向

- ・ 人口は減少しているが、戸数（住宅の数）は以下のような動向が見られる。  
戸建て：8,124世帯 H12～R2の20年間で56世帯減少  
長屋建て：1,84世帯 H12～R2の20年間で465世帯減少  
共同住宅：1,580世帯 H12～R2の20年間で1,156世帯増加  
（国勢調査 住宅の建て方別世帯数）
- ・ 農振法や森林法などにより土地利用規制がかけられているが、規制が比較的緩い「白地」地域もあり、宅地のスプロール現象が発生している。
- ・ 平野部では宅地開発が継続し、戸数は増え、平地から山麓部周辺で宅地の拡散がみられる。
- ・ 山間部では農地保全を優遇してきたため宅地は少なく、再建築又は新築を検討する際には平野部へ下る傾向がみられる。

##### ○空き家

- ・ 吉井地区の伝建地区では、事業所や住宅へ活用が進んでいるものの、新しく空き家になる数も増えている。
- ・ 平成28年度の空き家等実態調査結果による推定空き家の件数が776件であったが、令和4年度の同様の調査結果によると179件が空き家から解消され、解体・建築中が111件となり、486件が継続して空き家状態である。しかし、新たに確認した推定空き家が256件出ており、空き家のリフォーム・危険空き家の除却に対する補助金を設定している成果も一部見られるが、新たな空き家を止める施策も検討する必要がある。
- ・ 管理されていない空き家で不法投棄や不審火なども発生している。
- ・ 自治協議会の中には空き家所有者との連絡・調整を積極的に担い、移住者の受入を行っているところもあるが、地域組織に加入する際の施設の加入金・負担金等が地域によって差があるため、一概には順調に進まない難しさもある。

##### ○インフラ

- ・ 宅地の拡大に伴い、下水道の範囲も広がっている。また、塵芥収集のルートが複雑になるなどの影響もある。
- ・ 下水道区域外の住宅に設置された浄化槽にかかる市の維持管理費が増大している。さらに、1世帯当たりの人員の減少に伴い1人当たりのコストも増大している。
- ・ 市負担により浄化槽を設置した場合、売買・賃貸が制限されるため、新川・田籠地区の

伝建地区等では空き家の活用に支障が出ている。(要制度改善)

- ・ 生活用水は地下水でまかなわれている。しかし、市内の一部で水質の悪いところや地下水を取水しづらいところがある。また、降水量の少ない時期に井戸枯れが生じる地域がある。
- ・ 上水道による消火栓がないため防火水槽を整備するが、消防水利が脆弱な地域が多いため行き届いてはいない。
- ・ 公園は立地や整備状況が悪く十分に活用されていない。
- ・ 各地域で道路愛護(草刈り・補修等)や河川愛護の活動が行われている。これらの活動は地域コミュニティの維持や景観保全にもつながっている。しかしながら、人口減少・高齢化等を背景に今後10年後もこうした活動を維持できるかは不透明な状況である。

#### ○災害リスク

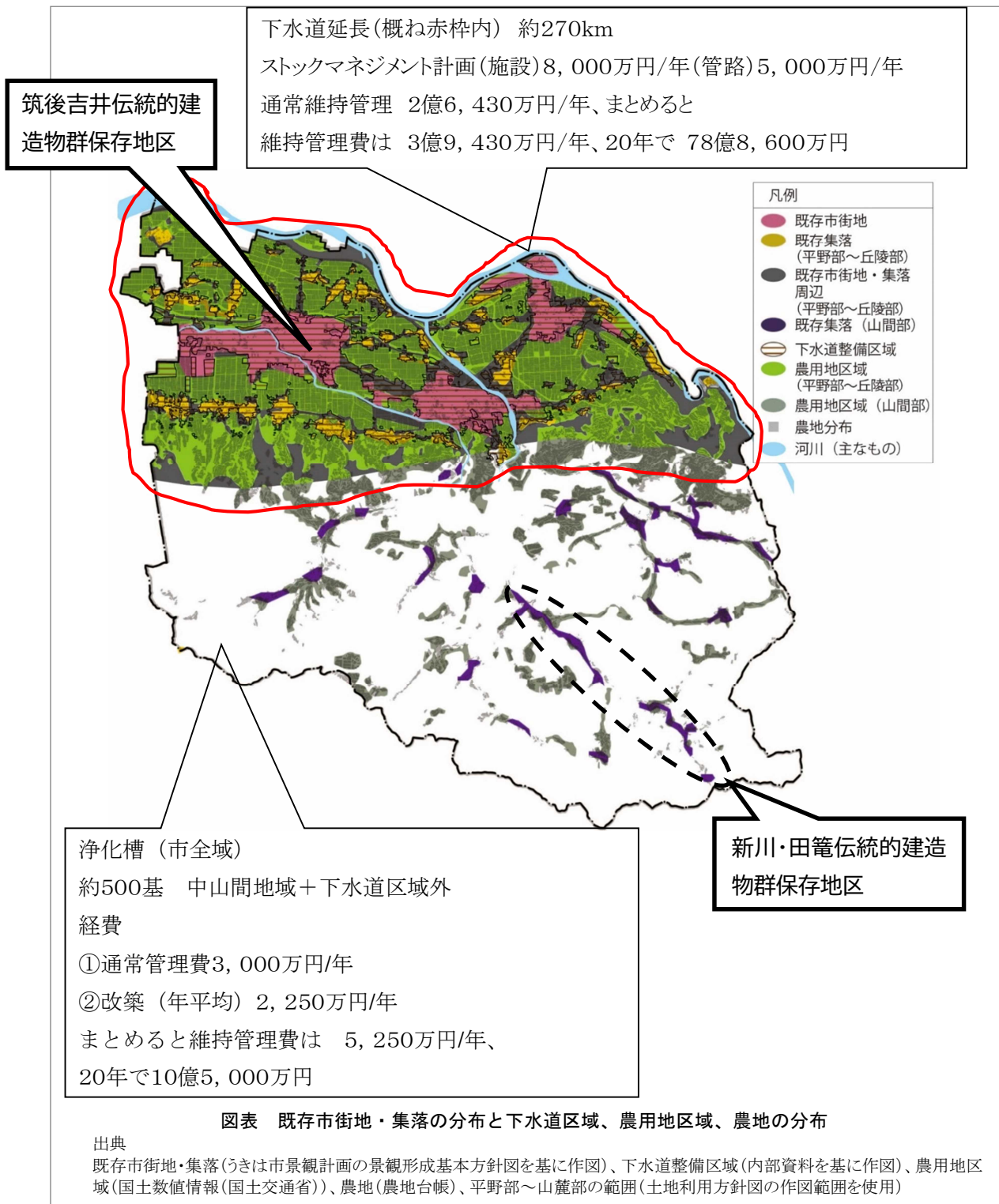
- ・ 平野部の多くが浸水想定エリアにある。近年は異常気象が多く、浸水被害が毎年のように発生している。
- ・ 山間部の集落や山麓部では土砂災害リスクが高い。

#### ② 将来予測

- ・ 空き家の発生に拍車がかかり、治安・景観等に悪影響が生じる。
- ・ 危険空き家が増え、相談・苦情件数が増加する。特定空き家として所有者に解体を促しても、なかなか進まない。
- ・ このまま無秩序に宅地拡大が続くと、上下水道等の整備・維持管理が更に非効率なものとなり、費用が増加する。市内で居住誘導区域を設定し、その地域にインフラの再整備や住宅支援の補助を導入するなど、秩序ある開発を促進する。
- ・ 既存集落が低密化し、地域意識が希薄化し、コミュニティが機能しなくなる。
- ・ 担い手不足及び高齢化により、道路・河川の管理活動が困難になる(特に山間部)。これまでどおりに道路・橋梁等を維持することは不可能となり、優先順位を明確化する必要がある。
- ・ 大雨による浸水や土砂災害が昔より増え、農林業への被害等が懸念される。

#### ③ 近年の変化や将来への期待

- ・ 山間部への浄化槽設置により、水質改善やホタルの保全が進んだ。
- ・ 自主的に空き家活用の取組をしている地域がある(小塩など)。それらの地域では空き家の実態を調査し所有者との連絡体制を構築し、移住希望者との調整を行っている。今後、他地域でも同様の取組が期待される。



【参考】上下水道、浄化槽の維持管理費用について

下水道(約270km)は上図の概ね赤枠内に敷設されている。浄化槽(約500基)は山麓部から山間部へ広範囲に設置されている。また、赤枠内でも下水道が敷設されていないところは浄化槽が設置されている。下水道と浄化槽を合わせて、その維持・管理に今後20年で必要な額は約89億円である。なお、今後、上水道計画等に基づいて上水道が整備されると、建設後には、その維持管理費が加わる。

## (2) 対応すべき課題、エリア及び措置の概要

### ① 人口減少等に対応した市街地及び集落基盤の再構築

#### 【対応すべき課題】

- ・ 人口減少に対応した市街地及び集落の基盤の再構築、環境の形成が必要である。
- ・ 居住地へと誘導するエリア等を想定して、エリアごとにどう管理していくか、どうインフラを整備していくか議論していく必要がある。
- ・ 現在の課題、近未来の課題に向けてどう対処するのか、各計画に織り込んでいく必要がある。
- ・ 居住地等を誘導するエリアを見据えた都市計画を準備する過程で、下水道や上水道等のインフラ整備・保全の費用対効果についてもよく議論する必要がある。
- ・ 今後の市財政を考慮すると、無秩序なエリア拡大はあり得ず、思慮深い検討が必要である。

#### 【対応が求められるエリア】

- 既存市街地・集落の周辺部（平野部～山麓部の範囲内）

#### 【措置の概要】

- ・ 都市計画を導入し、都市機能の集約化や居住地へと誘導していくエリアを明らかにする。
- ・ 都市計画区域と連動しながら、上水道区域の構想、下水道区域の見直しを進める。
- ・ 浄化槽については、山間部における状況も考慮しつつ、設置基準を明確化し、速やかに課題への対応・解決を図る（制度の見直しを含む）。

## ② 居住地として選ばれる安全で安心して暮らせる生活環境の形成

### 【対応すべき課題】

- ・ 空き家・空き地が増加しており、速やかに適切な策を講じる必要がある。
- ・ 道路・河川等の維持管理活動は継続しなければならないが、山間部の集落ではそれが困難になってきている。
- ・ ライフラインである安全な水の確保はもとより、消防水利の確保も必要である。
- ・ 今後更に拡大すると見込まれる風水害・土砂災害リスクに備える必要がある。
- ・ 時代のニーズに即した利用される公園を実現する。

### 【対応が求められるエリア】

- 既存市街地及び山間部の集落

### 【措置の概要】

- ・ 山間部等の集落で発生した（今後発生する）空き家を活用できる仕組みを構築する。
- ・ 上水道の整備について、整備後に見込まれる利用者の費用負担を市民に提示し、市民の意向を把握しながら検討を進める。上水道を整備することで、現在、消防水利が脆弱な地域にも消火栓等の設置が可能になる。
- ・ 水源かん養機能を有する山間部の森林を保全する。
- ・ テーマ型民間事業者提案制度やパーク PFI など既存の公園の活性化について民間事業者に提案してもらい取組を進めながら、市民のニーズを考慮し、場合によっては既存公園の廃止や新規整備（都市公園）について検討する。（費用対効果を勘案の上、効果的にスクラップ&ビルドする。）
- ・ 都市計画の導入に併せて都市公園と公共施設の再編にも取り組んでいく。

※ テーマ型民間事業者提案制度は、令和4年度よりうきは市で実施している官民連携の取組である。パーク PFI は、都市公園法に基づいて公園の整備・活用等を行う民間の事業者を公募し選定する制度である。

### 3. 農地

#### (1) 現状と将来予測

##### ① 現状

###### ○農業

- ・ 農業産出額（推計）は73億7千万円で県内の3.6%、うち41億2千万円は果樹生産で全体の56%（令和3年市町村別農業産出額（推計））である。
- ・ 耕地面積は2,600haで県の3.2%、農業に60日以上従事した人は1,746人である。総農家数1,619戸（うち自給的農家523戸、販売農家1,096戸）、果樹農家796戸、野菜農家421戸、米麦大豆など971戸となっている。（2020年農林業センサス）
- ・ 地形に合わせた農業が行われ、平野部は基盤整備が完了した優良農地で米麦大豆の生産が盛んである。
- ・ 平野部では多面的機能支払交付金、山間部で中山間地域等直接支払交付金が活用されている。
- ・ 棚田の景観は観光資源となっており、棚田で収穫された米は棚田米として（平野部の米とは区別され）販売されているものの、売価は概ね500～700円/kgであり、投入する労力に見合った価格が実現しているとはいえない。
- ・ 市内に製菓店が多く、市産の果樹も多く使われている。（令和5年8月で44店舗）
- ・ 農産物の直売所は好調で「道の駅うきは」は、令和5年度「好きな道の駅総選挙2023」（九州じゃらん）で1位を獲得している。また、にじ農業協同組合が運営する「にじの耳納の里」にも都市圏等から集客が来ている。
- ・ 農業生産資材、機械等の高騰に伴い、これまでどおりの経営を行っても実所得は減少しているケースが多い。
- ・ 有害鳥獣が増え、農産物の被害が増加しているが、対策に従事する者の高齢化が進み人数が不足している。

###### ○農地

- ・ 耕地面積は減少傾向にある。
- ・ 山麓部は県内有数の果樹生産地帯で、「フルーツ王国」と認知されている。
- ・ 山間部には多くの棚田があり、住民のほか市民団体等の協力で管理・保全活動が行われている。
- ・ 荒廃農地は全農地面積の約10%である。
- ・ 荒廃農地は果樹園の集まる山麓部や山間部に多い。
- ・ 大規模農家や法人等の団体が経営する条件の良い農地は、適正な管理がされているが、小規模で条件の良くない農地では、管理放棄や、後継者不在が常態化してきている。



- ・ 中山間地域等直接支払交付金を継続しなかった農地で荒廃農地が発生している。
- ・ 平野部では空き家に付帯している農地が荒廃する傾向にある。
- ・ 耕作されない農地が増え、景観の維持が困難になっている。

#### ○担い手

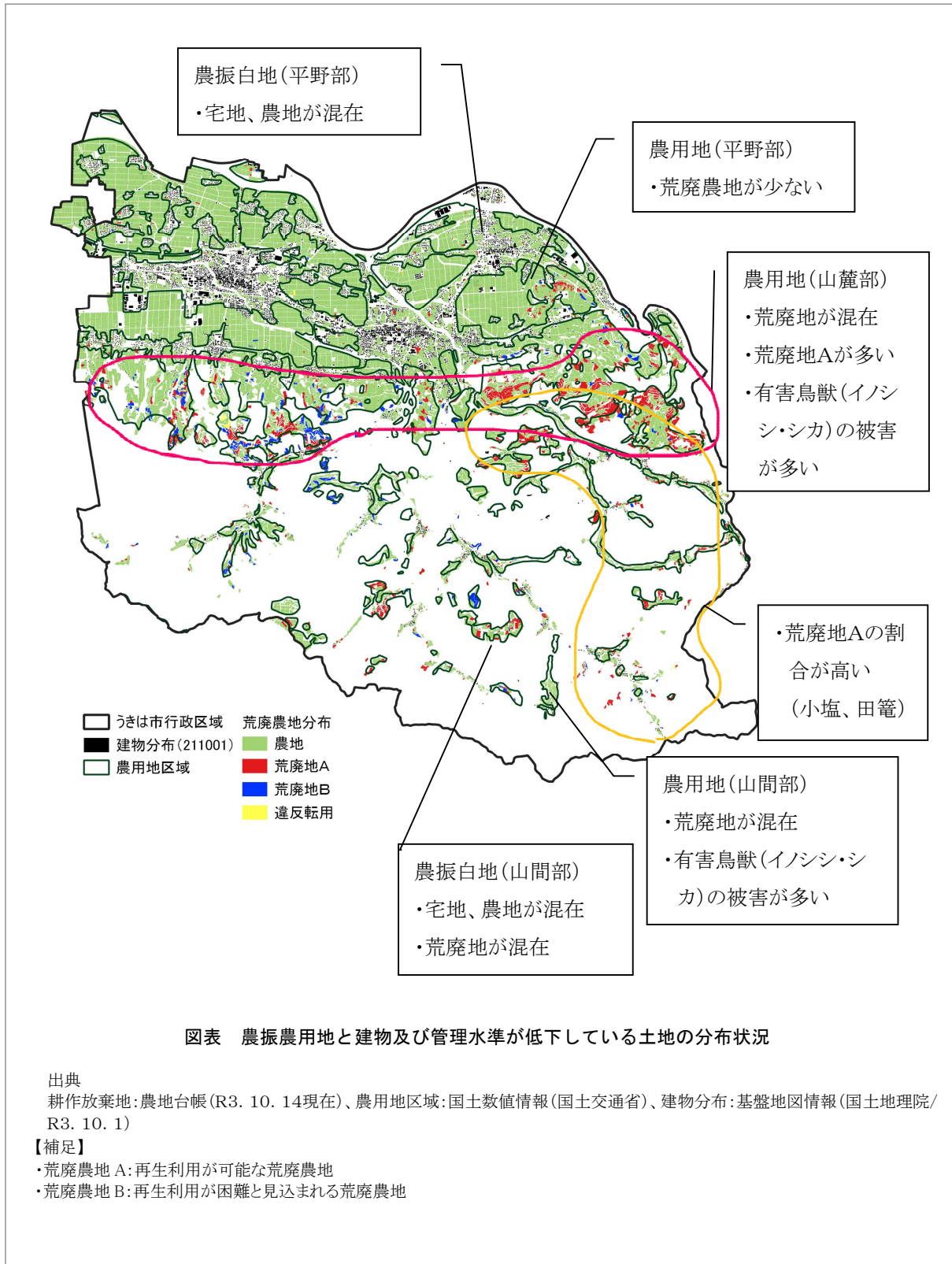
- ・ 農業者の高齢化や就農者の減少に伴い、農家数も就農人口も減少している。
- ・ 総農家数は1,619戸、うち販売農家数は1,096戸で総農家数の68%を占める。
- ・ 農地の所有者の69%が65歳以上（農地台帳（R3.10.14現在）
- ・ 5年以内の後継者を確保していない農業経営体の割合は78%（2020年農林業センサス）
- ・ 農業適地では、法人や担い手への農地の集積は増えている。
- ・ 機械、施設等の初期投資の大きさが新規就農の妨げになっている。

#### ② 将来予測

- ・ 農業者の高齢化が更に進み、後継者不足が深刻化することで果樹産地の維持が困難となる。
- ・ 有害鳥獣対策に従事する者が更に減少し、鳥獣被害が増える。
- ・ 担い手が確保できない農地、立地条件が厳しい農地、生産性が低い農地から荒廃する。
- ・ 棚田の継続は困難さを増し、観光農園でさえ後継者が確保できず、うきは市の資源が縮小・消失していく。現状は問題ないものの、将来的には地域の製菓店や道の駅等の関連産業にも悪影響が及ぶ可能性がある。

#### ③ 近年の変化や将来への期待

- ・ スマート農業など技術向上による作業効率の向上が進む。
- ・ 市民団体等の管理・保全活動により交流人口が増える。
- ・ 持続可能な農業が脚光を浴びはじめ、新たな価値創出につながる可能性。



## (2) 対応すべき課題、エリア及び措置の概要

### 【対応すべき課題】

- ・ 適地における担い手を確保する必要がある。
- ・ 産業基盤や観光資源としての価値・重要度を考慮した上での、農地の維持・保全が必要である。
- ・ 狩猟者の担い手を確保する必要がある。(高齢化)
- ・ 山麓部に鳥獣対策のための緩衝地が必要。
- ・ 高齢化や後継者不足という厳しい状況を踏まえ、今後も守るべき農地か否かの仕分(ゾーニング)が必要。
- ・ 守るべき農地は荒廃地となる前に担い手につなぐ取組が必要である。

### 【対応が求められるエリア】

- 農用地、農振白地(平野部)
  - ・ 農業基盤の維持
- 農用地、農振白地(山間部)
  - ・ 農地の維持・保全

### 【措置の概要】

- 担い手の確保・育成
  - ・ 市内外から新たな農業従事者を確保・育成すべく大胆な支援策を講じる必要がある。
  - ・ 令和5年度からの農地取得の下限面積の撤廃を踏まえ、集落周辺の小規模農地は家庭菜園等への活用を促す。
  - ・ 農業体験・食育教育に力を入れる。
- 農業経営の安定化・高度化
  - ・ 農地の集積・集約に向けて、各地域に目標地図作成の話し合いを促し、うきは市地域計画を取りまとめる。
  - ・ ICT技術等の活用による農業の省力化・高品質化を図り、スマート農業を推進する。
  - ・ 特産品の開発を促すだけでなく、6次産業化やプロモーションを支援し、ブランド力の強化を図る。
- 管理手法の縮小・転換
  - ・ 担い手不足やこれまでどおりの利用・管理が難しい山間部の農地については、粗放的な管理への移行や(山林に隣接する箇所では)林地化への移行を検討するよう地域に促す。

- 農地の持続可能な保全
  - ・ 都市計画の策定に合わせて農振農用地のあり方についても全体的に見直す。
  - ・ 近未来を冷静に見据え農業を保全する体制・仕組みを構築する。
  - ・ 福祉等の他分野との連携についても積極的に取り組む。

うきは市発



地域で協力して農地を管理しています

#### ・ 交流人口や多様な主体による棚田保全

つづら棚田では、つづら棚田保全協議会、つづら棚田を守る会、棚田まなび隊等多様な主体による保全活動が行われており、平成11年の「日本の棚田百選」に続いて、令和4年には「つなぐ棚田遺産」（ポスト棚田百選）にも選定されている。今後も保全活動を継続していくためには、交流人口や地域内外からの参加者が必要である。



収穫時期には彼岸花が咲く棚田

#### ・ 三位一体の取り組み

小塩地区では、自治協議会、営農組織、中山間地域等直接支払交付金、それぞれの事務局が自治協議会内に拠点を構え、集落の管理・農地の管理等を行っている。

また、独自のアンケート等により地域の意見、困りごと及び課題を集約し、今後取り組む地域計画を作成し、毎年度活動に対する評価を実施している。

そのことが、空き家の情報整理・活用や農地の保全に活かされており、今後は農地のゾーニングにも取り組んでいく予定である。



米づくりも一丸となって取り組む



農道の管理・清掃も共同で行う

図表 地域レベルで営農環境の維持・保全に取り組んでいる事例

## 4. 森林

### (1) 現状と将来予測

#### ① 現状

- ・ 森林面積は5,929haで県の約3%を占め、市域の約50%に当たる。
- ・ 森林蓄積は約246万m<sup>3</sup>のうち人工林が239万m<sup>3</sup>を占める。
- ・ 素材生産量は約2万4千m<sup>3</sup>で県内の約8%で、製材出荷量は約6万5千m<sup>3</sup>で県の約25%を占める。
- ・ 約8割の森林で経営計画が策定され管理が行われている（全国平均3割）
- ・ 林業：78名、木材産業：271名と、林業・木材産業はうきは市の産業の柱のひとつ。
- ・ 市域の約50%を占める森林は、市土の保全、水源のかん養、林産物供給などの機能を発揮し、市民生活に恩恵をもたらしてきた。また豊富な資源や林業地域に隣接する立地から製材業も発達してきた。
- ・ 近年は主伐が進み年間30ha程度の適切な更新が図られ、持続可能な林業が実施されている。
- ・ 経営意欲の低下が進み、所有者不明、未登記、不在村者の森林が増えている。
- ・ 近年は高齢化や林業の衰退に伴い、関心は薄れたものの、森林組合への経営委託により管理がなされている。

#### ② 将来予測

- ・ 森林管理や木材産業の担い手が減少する。
- ・ 担い手不足により森林の施業実施が困難になるとともに、更新された森林の整備が滞るおそれがある。
- ・ 所有森林に行ったことがない等、無関心な層への代替わりが進み、産業としての林業は縮小していく可能性がある。
- ・ 気候変動に伴い、災害リスク増加の可能性がある。

#### ③ 近年の変化や将来への期待

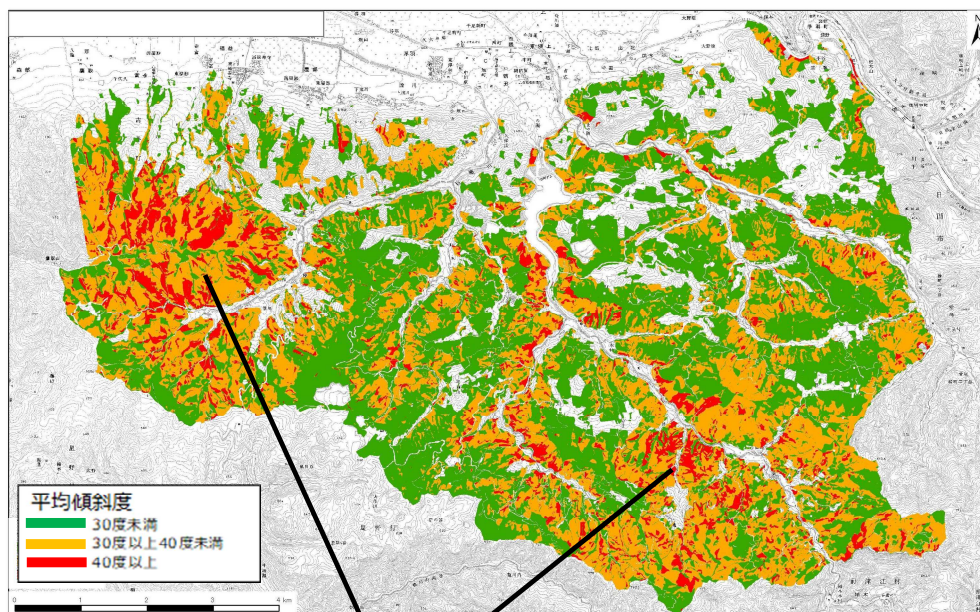
- ・ カーボンニュートラルに向けた森林吸収への期待が高まっている。
- ・ GX（グリーントランスフォーメーション）やカーボンプライシングなど森林の価値は高まる可能性がある。
- ・ 国産材への回帰が進むとともに、バイオマス発電の需要が増える可能性がある。
- ・ 森林資源の充実に伴い、収益が増える可能性がある。
- ・ 新技術の開発により、新たな産業が創出される可能性がある。
- ・ 森林環境譲与税により林業・木材産業推進予算が確保される。

※ カーボンニュートラルとは、温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させることである。



GX（グリーン転換）とは、温室効果ガスを発生させる化石燃料をできるだけ使わず、再生可能なクリーンなエネルギーに転換していく取組のことである。

カーボンプライシングとは、企業等が排出するCO<sub>2</sub>（≒炭素）に価格を付けることによって、排出者に自主的に行動の変容（=CO<sub>2</sub>の排出抑制）を促す政策手法を意味する。



耳納連山の北斜面等の急傾斜地や保全対象が近い森林等では、公益的機能の維持増進を図るための整備が必要。

図表 スギ、ヒノキ人工林の平均傾斜度分布図  
出典：森林経営計画に関する資料（うきは市）

## (2) 対応すべき課題、エリア及び措置の概要

### 【対応すべき課題】

- ・ 安心して暮らせる環境を維持することが必要である。
- ・ 林業の担い手を確保し、産業としての林業を維持することが必要である。
- ・ 将来、相続による土地の分割や境界を知らない層の増加が予想され、今後の森林整備の実施が困難になることが予想されるため集約化が必要である。
- ・ 低傾斜で生産性・経済性にも優れ、防災上制約が少ない場所では積極的な更新を図りつつ、急傾斜地等の林業経営に適さない森林については、公益的機能の維持・増進を図るための整備をする必要がある。
- ・ うきは市における製材業者は住宅と隣接しているが、製材業者同士は分散しているため、近隣の住環境向上を図りつつ、産業の効率化と競争力の向上を図る必要がある。
- ・ 木材供給量と価格の不安定化を解消するため、林業と木材産業や建築業、消費者等とをつなぐサプライチェーンを構築する必要がある。
- ・ 森林セラピー基地応援団企業と新規事業の取組を進めることが必要である。

### 【対応が求められるエリア】

- 市内全域の森林

### 【措置の概要】

- ・ 将来の担い手不足、インフラが管理不足となる事態を想定し、ゾーニングにより管理コストの低い森林を造成するとともに、管理が必要な人工林の造成を一定数に抑える長伐期化等により水源の森を維持、災害防止につなげ安心して暮らせる環境を守る。
- ・ 費用対効果を勘案の上、林業者への手厚い支援を継続する。
- ・ 林業の多様な可能性を提示し、新たな担い手を確保する(法人化、自伐型など)。
- ・ Jクレジットなど新たな収入源の確保を検討する。
- ・ 森林の所有の集約化を図る施策を検討する。
- ・ 製材業者の団地化を検討する。
- ・ 関係者との折衝や補助事業等を利用し、サプライチェーンを構築する。
- ・ 森林セラピー基地応援団企業と連携して社員研修・CSR活動を展開する。
- ・ 宿泊・自然体験を通じて、山林や棚田等のもつ力や景観の良さを伝える。

※ Jクレジットとは、省エネ設備の導入や再生可能エネルギーの活用による温室効果ガス(CO<sub>2</sub>等)の排出削減量や、適切な森林管理による温室効果ガスの吸収量を「クレジット」として国が認証する制度である。

## 5. 歴史文化・町並み、自然環境・景観の保全と活用

### (1) 現状と将来予測

#### ① 現状

- ・ 伝統的建造物群保存地区（筑後吉井、新川・田籠）は、補助金等を活用して、伝統的建造物の修理修景を実施しており、歴史的な町並み、景観の保全が図られている。
- ・ 特に、筑後吉井地区では空き店舗をカフェや宿泊施設へ改修した商業施設も増え、観光客の増加につながっていると同時に、白壁の歴史的な町並みの保全も図られ、文化財の活用と保存にバランスよく取り組んでいる。
- ・ 古墳を保全し、見学会などの歴史に親しむ活動を展開している。
- ・ つづら棚田のように棚田オーナー制度、農業体験などの保全に向けた取組により市内外から人々が訪れたり、外部の協力を得て、文化的景観を維持している地区もある。
- ・ 伝統的建造物群保存地区（筑後吉井、新川・田籠）では、制度上、建物が除却できないケースや、補助金で修景等を行うも、貸すことや売買ができず空き家を活用できないケースがある。（要制度改善）
- ・ 筑後川左岸にある大石堰は、五人の庄屋の物語とともに知られ、県内の小学生が社会科見学に訪れる場所となっている。
- ・ 市内の自然を活かし調音の滝など森林セラピー基地として活用している。
- ・ ホテルの保全活動が行われ、ホテル鑑賞会が催されている。
- ・ 国の2050年カーボンニュートラル宣言を受け、再生可能エネルギー発電設備（主に太陽光発電設備）の立地が進んでいる。

#### ② 将来予測

- ・ 新川・田籠の伝統的建造物の居住者・使用者がいなくなることにより、維持管理がなされず、町並みが保全できなくなるおそれがある。
- ・ 人口減少により地域活動が縮小すると、祭り、地域行事等の伝統的な行事の継続が困難になるだけでなく、観光等の受入れ体制や茅葺き屋根の維持ができなくなるおそれがある。
- ・ 棚田や伝建地区の茅葺き屋根等が維持できず、荒廃する。景観が悪化するだけでなく、観光資源の喪失につながる。
- ・ 太陽光発電事業者と地元住民との間にトラブルが発生するおそれがある。
- ・ 周辺環境に配慮を欠いた森林の転用が進むと、災害リスクが増大するおそれがある。

#### ③ 近年の変化や将来への期待

- ・ 吉井地区では空き家の活用が進み、空き店舗の改修も行われて、歴史的な町並み環境が整い、宿泊施設等も整備され、観光客の増加が期待される。





図表 自然・文化施設等の分布

## (2) 対応すべき課題、エリア及び措置の概要

### ① 歴史文化資源の活用と保全

#### 【対応すべき課題】

- ・ 歴史文化を育んできた地域が、これからも歴史文化資源を利用しながら育て続けられる環境、体制整備が必要である。
- ・ 自然体験や景観保全の活動は市外に対しては関係構築ができていますが、活動を継続していくには市内近隣住民の理解・賛同も必要である。

#### 【対応が求められるエリア】

- 吉井地区、新川・田籠地区
  - ・ 歴史文化資源を市内外に積極的にPRする。
  - ・ 景観や自然体験の取組に企業・団体等を巻き込み、関係人口を増やす。
  - ・ 茅葺き屋根の町並みの維持が困難化している状況を受け、伝統的建造物の空き家の解消、保全・活用を引き続き推進する。
- 朝田古墳群・若宮古墳群・屋形古墳群
  - ・ 古墳や埋蔵文化財を活用した誘客に取り組む。

#### 【措置の概要】

- ・ 歴史文化資源の活用と保全のための環境・体制を整備する。
- ・ 町並み景観を保全するため、公共工事を所管する関係部局等と情報を共有する（調整会議を開催する）。
- ・ まちづくり保存会等の組織化など、保存継承の仕組みを構築する。
- ・ 今後の集落維持、景観保全などのまちづくりを地域とともに考える機会を設ける（場の設定）。
- ・ 国指定古墳等を保存・活用するための改修や施設整備を行う。
- ・ 古墳や埋蔵文化財を更に積極的にPRする。

## ② 自然環境の保全と活用

### 【対応すべき課題】

- ・ 地域共生型・裨益型再生可能エネルギーの導入を促進するにあたり、迷惑施設と捉えられない施設にすることが必要である。
- ・ 令和3年度より行ってきた生物多様性調査（文献調査・現地調査）により、生物多様性に恵まれた地域であると確認できたが、生物多様性の保全や普及活動の取組や外来種対策が課題である。

### 【対応が求められるエリア】

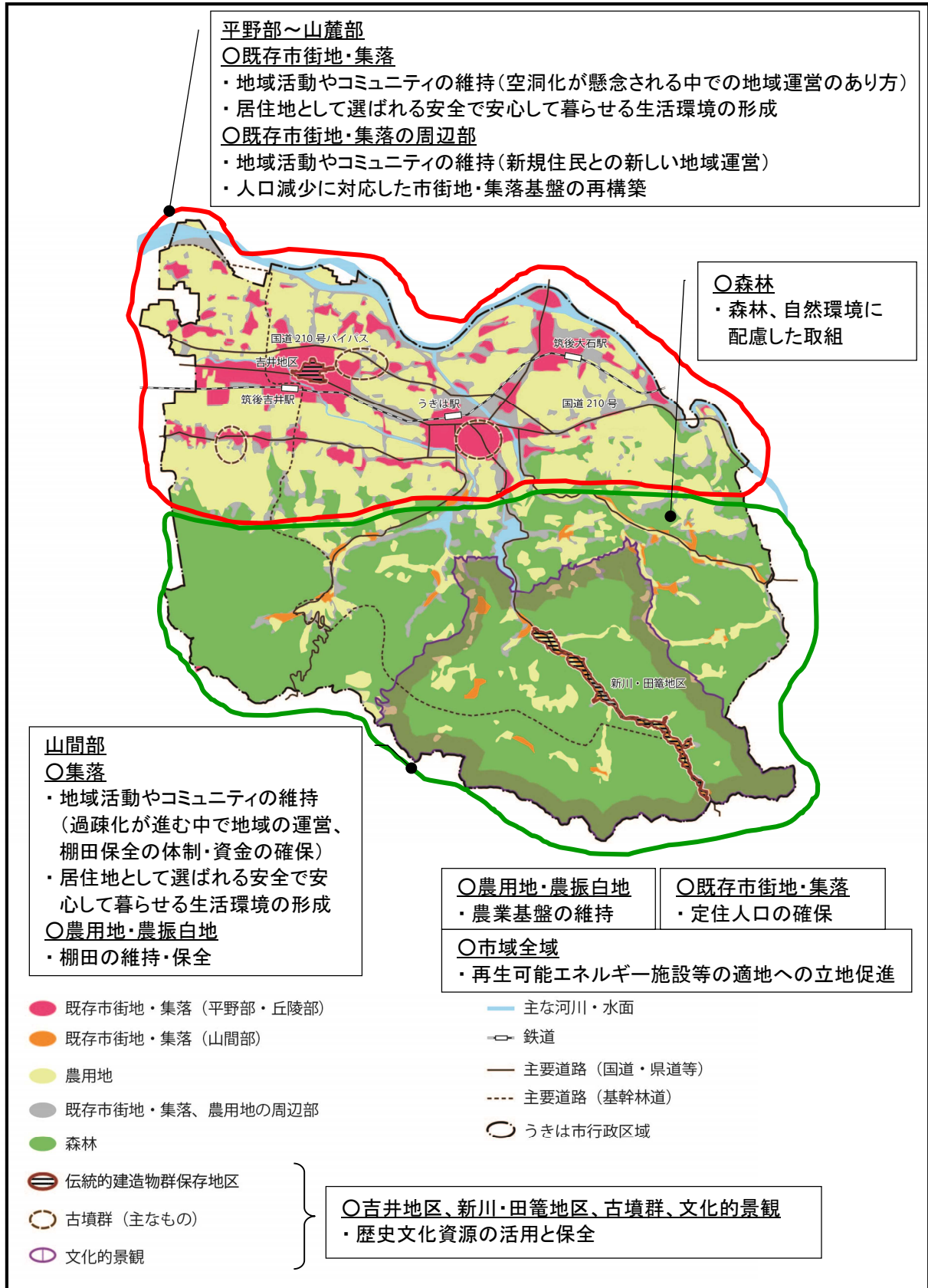
- 市内全域（山間部、山麓部、平野部それぞれに対応が必要な自然環境がある）

### 【措置の概要】

- ・ 環境保全に配慮し、地域のレジリエンス向上などに役立つ「地域共生型・裨益型再生可能エネルギー」の導入を推進する。
- ・ 生きもの観察会やワークショップの開催など、生物多様性の普及活動に取り組む。
- ・ 生物多様性を子どもたち世代にPRする。
- ・ 外来種対策の検討を行う。

## 6. 管理構想図

- これまでにあげた5つの柱の中で【対応が求められるエリア】として挙げられた内容を管理構想図として図化した。



## 第4章 計画の実現に向けて

### 1. 計画の評価・見直しと推進体制

- ・ 市役所内に管理構想推進委員会を設置して、計画がどのように進んでいるか経過を検証するとともに残されている課題への対応を協議し、構想を推進していく。必要に応じて、構想の見直しを行う。
- ・ 見直しについては、市役所内部だけではなく、地域の意見を盛り込むことが重要であるため、自治協議会等とも協議を行う。
- ・ 市がやるべきこと、自治協議会等がやるべきこと、両者で協働してやるべきことを分け、計画の実現に向けて協議を行う。
- ・ 地域においては、既に策定している自治協議会における「地域計画」の見直しの際に、地域や土地の管理状況の把握と情報共有を行うことを期待する。

### 2. 今後10年間の主要な取組の行動計画

#### 【都市計画】

福岡県と都市計画区域について協議

都市計画区域について法定手続

都市計画区域について指定及び都市計画マスタープラン・用途地域について検討

立地適正化計画の検討・策定

#### 【上水道の計画】

上水道事業に対する市民の理解を深める取組を進めながら

福岡県南広域水道企業団への加入や上水道の整備時期について検討を重ねる。

#### 【下水道計画】

屋部浄化センター統合

高田今泉浄化センター統合