

平成 2 5 年度小城市市街地整備推進調査

## 調査の実施方針

平成 2 6 年 1 月

小城市 建設部 都市整備推進室

---

---

－ 目 次 －

1.	調査の基本事項 .....	1
1.1.	調査の目的 .....	1
1.2.	対象範囲 .....	3
1.3.	調査の実施フロー .....	4
2.	調査の実施方針 .....	5
2.1.	優先順位の検討 .....	5
2.2.	まちづくり推進エリアの現況整理 .....	5
2.3.	まちづくり推進エリア別の必要機能・規模の検討 .....	5
2.4.	実施事業、土地利用規制の検討 .....	5
2.5.	報告書 .....	5

---

# 1. 調査の基本事項

## 1.1. 調査の目的

### (経緯)

小城市では、平成 19 年 3 月に策定した**総合計画**の政策 1「県央に光る交流拠点のまち」、  
「土地利用の基本方針」及び施策「計画的な土地利用の推進」に基づき、**小城市都市計画  
マスタープラン**の策定及び**都市計画区域の見直し**を進めてきたところである。

今後は、より一層進むことが予見される人口減少・少子高齢化時代の到来を鑑み、限ら  
れた事業予算の中で、市全域において一体的かつ効率的な土地利用を推進するため、都市  
事業やその他関連事業の「選択と集中」を図っていく必要がある。そんな中、平成 23 年  
度から平成 24 年度にかけて、小城市都市計画マスタープランに位置づけられた地域拠点  
等への市街地や都市機能の集約化を検討し、**小城市土地利用方針**の作成を行った。

### (目的)

**土地利用方針の実現**に向けて、市内横断的な取組が行われているところであるが、開  
発・定住を推進する箇所については、箇所間の優先性や必要なまちづくりの枠組みについ  
て協議・検討がされていない。そこで本調査では、土地利用方針に定められた各地区の特  
性を踏まえつつ、**優先順位検討を実施**し、限られた予算の中で**必要な整備を行うため調査**  
及び**将来の望ましいエリア像について検討**を行うことを目的とする。

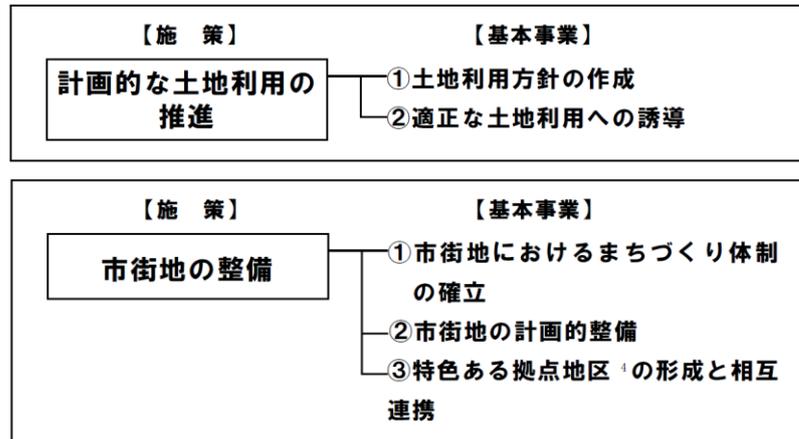
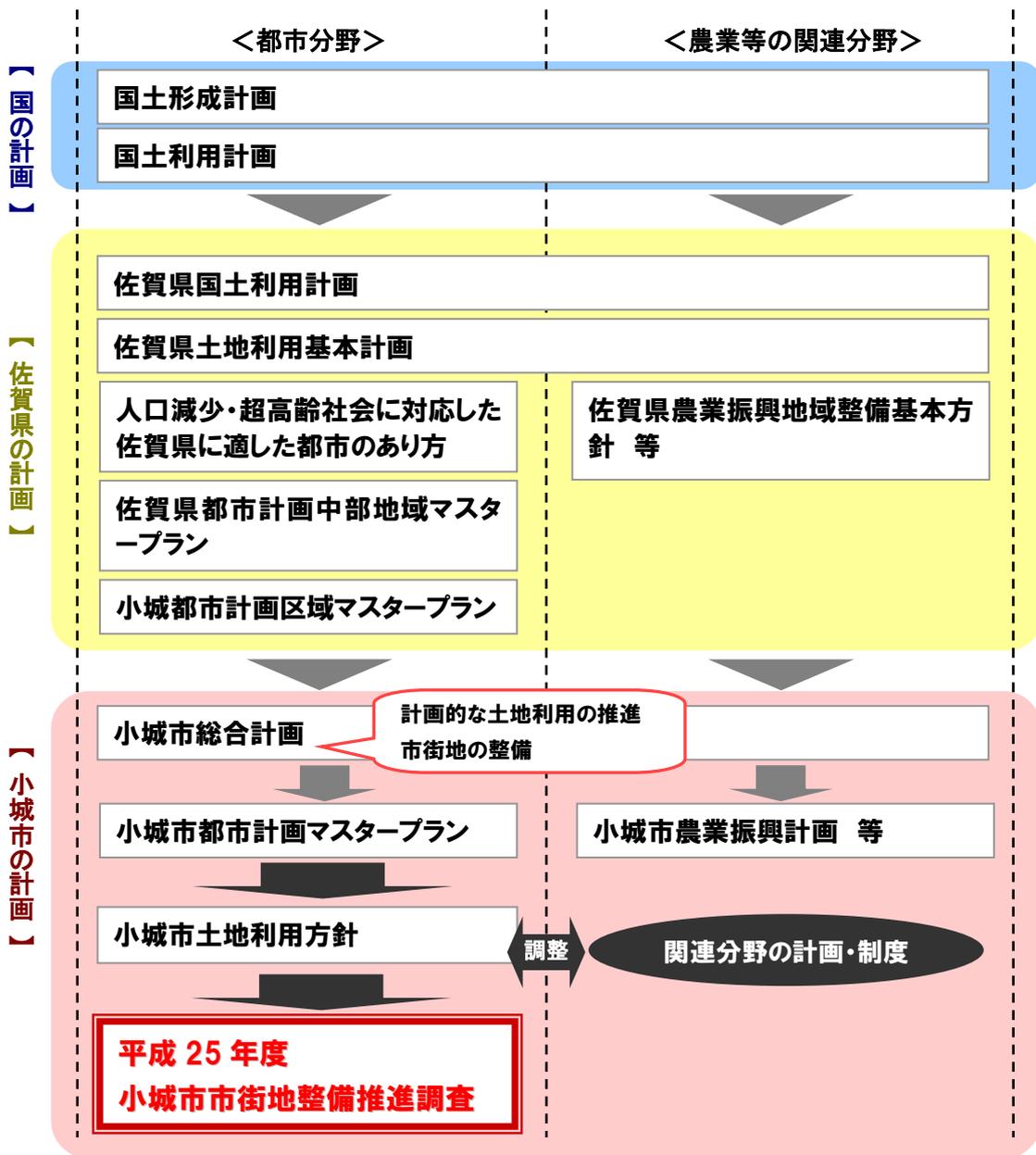


図 1 総合計画の体系（関連する施策部分抜粋）

(出典)小城市総合計画 後期基本計画(平成 24 年 4 月、小城市)



## 1.2. 対象範囲

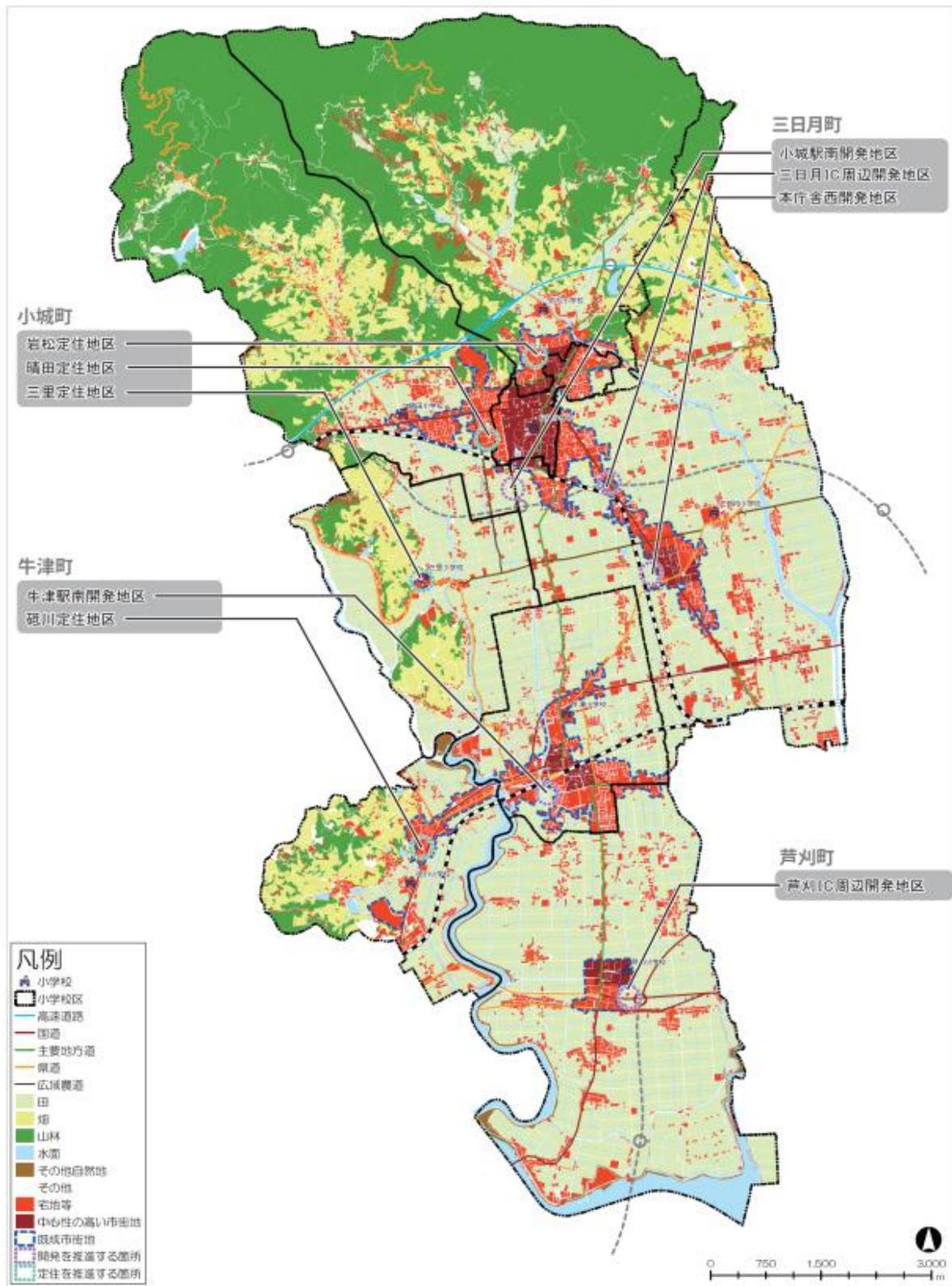


図 2 調査対象地

<出典>小城市土地利用方針（平成 25 年 5 月、小城市）

### 1.3. 調査の実施フロー

本調査の実施フローを図 3 に示す。

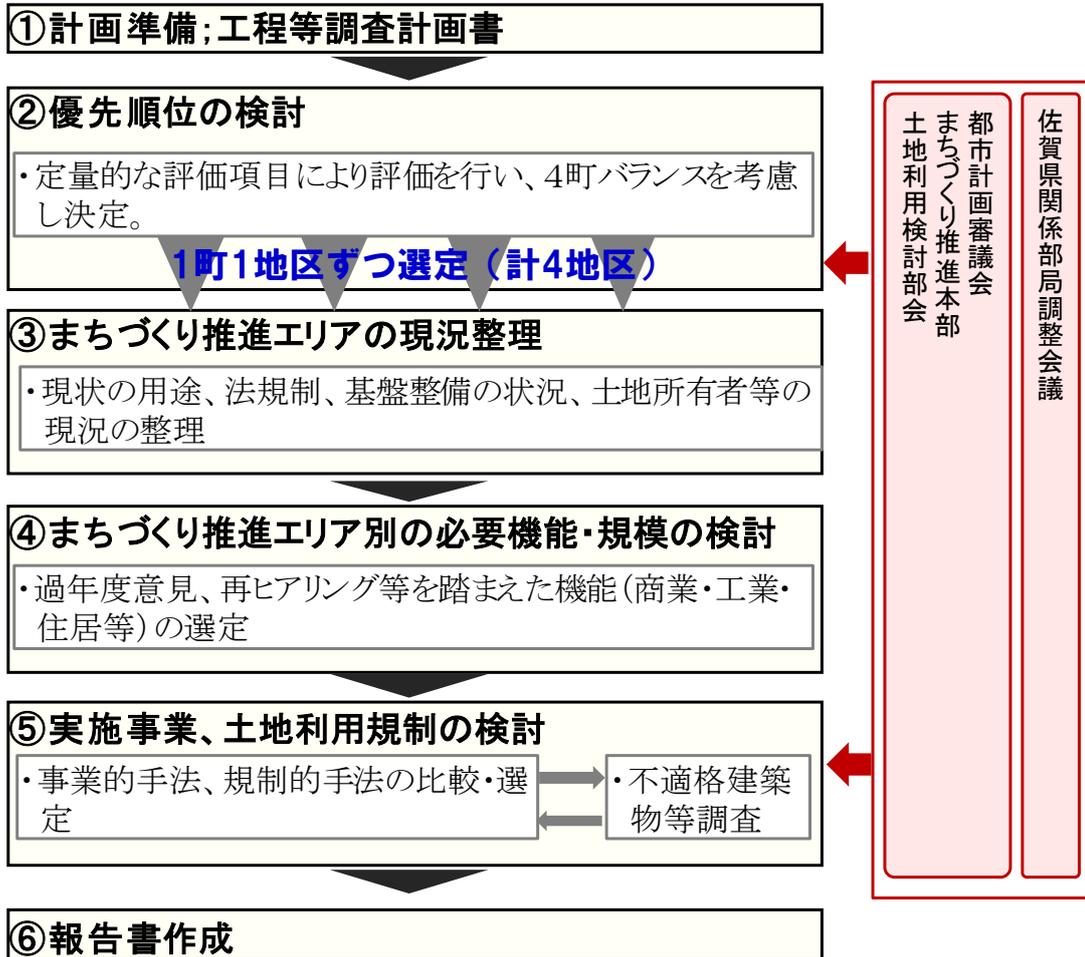


図 3 調査の実施フロー

---

## 2. 調査の実施方針

### 2.1. 優先順位の検討

整備優先順位は、周辺の社会基盤整備、国・県事業の事業進捗との整合など①**立地条件の適切性**、人口減・高齢化、地域要望など②**地域としての緊急性**、地権者状況、民間開発意向など③**事業推進の円滑性**の3点の評価項目に考慮して決定する。このとき地域バランスを考慮し、**町毎に1地区ずつ**最も評価の高い地区を選定する。

また、優先順位検討にあたっては、**民間事業者の意向を把握するためのヒアリング調査**を実施し、③の評価にて考慮する。

### 2.2. まちづくり推進エリアの現況整理

選定した**4エリアを対象**に、現況用途、法規制、土地所有者、基盤整備の状況、主要施設、景観、危険箇所、その他開発を進める上での留意点を**現地踏査**等によって把握する。

本項目のアウトプットとして、各エリアの現況を具体的かつ総括的にまとめた**エリアカルテ**及び**エリア現況図**を作成する。

### 2.3. まちづくり推進エリア別の必要機能・規模の検討

校区別まちづくり懇談会、区長アンケート等、**過年度得られた意見をエリア別に再整理**し、必要機能に関する**地域の要望を抽出**する。

また、目標人口の案分により試算したエリア別の概略人口を勘案しつつ、**事業性（事業費・収支等）が担保できる範囲**を検討し**住宅地面積**を設定する。地域の要望等を踏まえ、**商業地・工業地の必要の有無についても検討**する。

本項目のアウトプットとして、エリアの**コンセプト、事業・規制の方向性**等を示した**エリア別まちづくり基本方針**を作成する。

### 2.4. 実施事業、土地利用規制の検討

**都市計画年報、学術論文**等により、小城市と**類似条件**（例：用途無の非線引き都市計画区域、当該制度導入の背景等）の**先進事例調査**を行った上で、事業的手法（区画整理事業、優良田園住宅制度等）と規制的手法（用途地域、地区計画、集落地区計画等）の指定条件及び**メリットと課題**を整理したうえで、4エリア毎に**最適な事業・規制手法を選定**する。

### 2.5. 報告書

検討結果を報告書としてとりまとめを行う。