

1. 優先順位の検討

1.1. 土地利用方針の内容

土地利用方針（平成 25 年 5 月公表）での各地区の位置づけ等を表 1 に抜粋する。

「中心性の高い市街地地区」は、市街地活性化に向けた事業を優先的に実施することとしており、また、「開発を推進する箇所」及び「定住を推進する箇所」では、以下の 2 点について検討をすることが求められている。

- ・ 箇所間の優先順位の検討（：STEP1 とする。）
- ・ 必要な整備内容の検討（：STEP2 とする。）

表 1 土地利用方針（平成 25 年 5 月公表）の関連部分の抜粋

【各地区の位置づけ】

◇中心性の高い市街地地区

都市計画事業、公共公益施設の維持・再整備、空き家・空き地の利活用など、市街地活性化に向けた事業を優先的に実施する地区

（土地利用方針 25 ページより）

◇開発を推進する箇所

市全体としての発展あるいは小城市都市計画マスタープランに位置づけられた拠点地区の求心性を高めるため、戦略的に整備が必要な箇所

（土地利用方針 27 ページより）

◇定住を推進する箇所

校区単位の地域コミュニティの維持に向け、定住を促進するために整備が必要な箇所

（土地利用方針 28 ページより）

【優先順位と整備内容の検討の必要性】

「開発を推進する箇所」及び「定住を推進する箇所」については、今後、詳細調査や関係機関との協議・調整を行い、整備の実現可能性や箇所間の優先性等について整理した上で、限られた行政予算の中で必要な整備の実施について検討を行います。

（土地利用方針 28 ページより）

1.2. まちづくりの方向性

(1) 中心性の高い市街地地区

中心市街地活性化基本計画、空き家バンク、定住促進補助等の既成市街地を対象とした制度を活用あるいは発展させるなど、**庁内横断的に継続性・発展性のあるまちづくり事業を実施**していく。

(2) 開発を推進する箇所、定住を推進する箇所

土地利用方針に基づき、9 箇所間の**優先順位を客観的評価に基づき決定**（：STEP1）した上で、必要な枠組みについて検討（：STEP2）を行う。評価にあたっては、**4 町の地域バランス**についても考慮する。

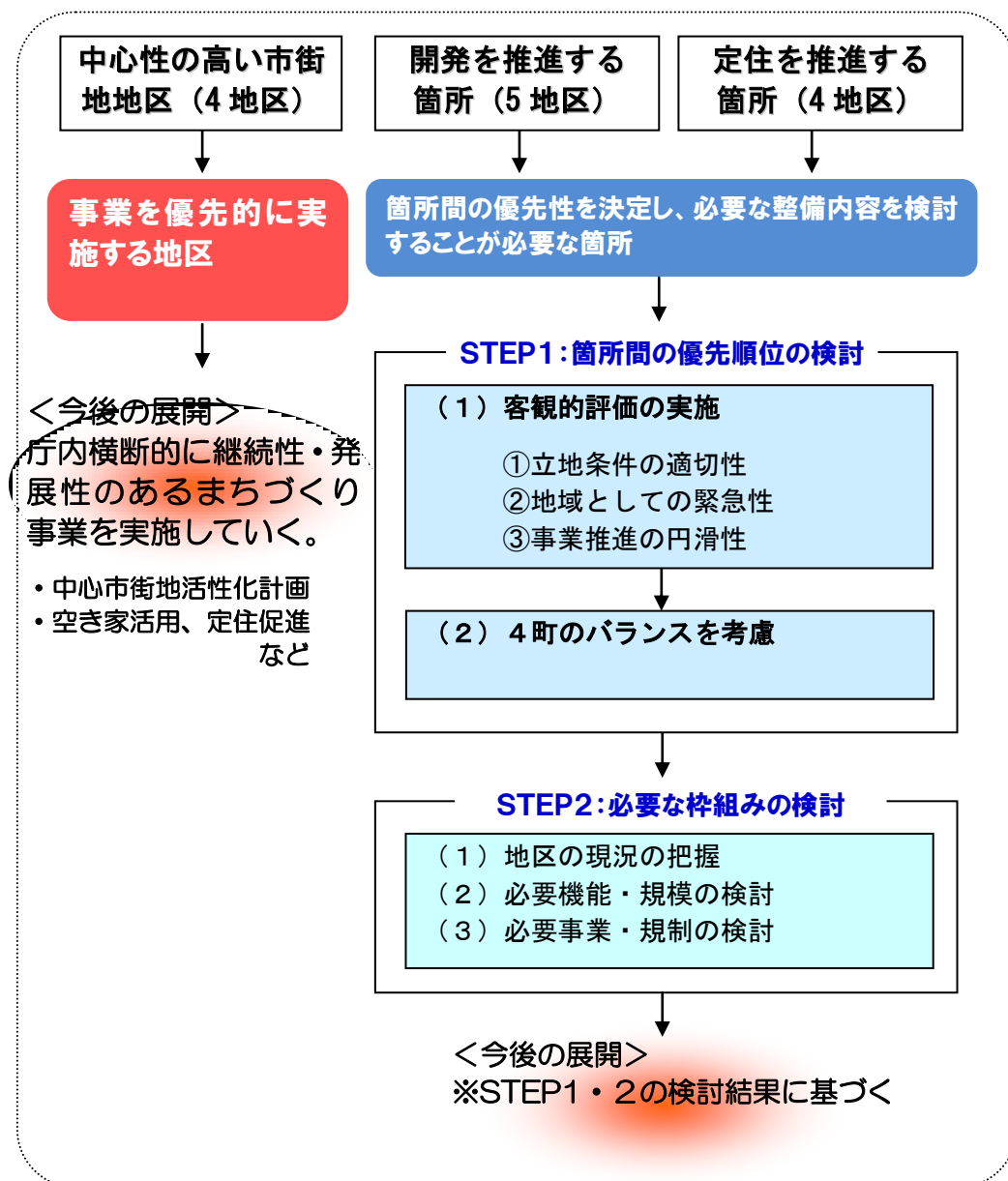


図 1 土地利用方針に基づく地区別のまちづくり方向性

1.3. 客観的評価の方法

優先順位検討の評価項目として、以下のとおり①立地条件の適切性、②地域としての緊急性、③事業推進の円滑性の3項目を設定する。

①立地条件の適切性

まちづくりを検討する地区としての立地条件の適切性を評価する。関連する小項目として、周辺の社会基盤整備、土地の安全性、文化財の保全、及び上位計画や国・県事業の事業進捗主要事業との整合より評価を行う。

小項目	適正又は必要性が「低（△）」	→→→→	適正又は必要性が「高（◎）」
幹線道路との接続	幹線道路（国道等）に接続していない	→→→→	幹線道路（国道等）に接続している
公共交通の利用性	鉄道駅に近接していない	→→→→	鉄道駅に近接している
下水道の有無	下水道区域に該当しない	→→→→	下水道区域に該当する
浸水区域の有無	敷地範囲内に浸水区域を含む	→→→→	敷地範囲内に浸水区域を含まない
文化財の有無	敷地範囲内に文化財区域を含む	→→→→	敷地範囲内に文化財区域を含まない
上位計画との整合	小城市都市計画MPの拠点地区と一体性を有さない	→→→→	小城市都市計画MPの拠点地区と一体性を有する
主要事業との整合	主要事業の影響範囲内に位置しない	→→→→	主要事業の影響範囲内に位置する

②地域としての緊急性

地域（主に校区単位）の活力維持に向けた行政的支援の必要性を評価する。関連する小項目として、人口減少・高齢化の状況、市民アンケート（平成23年2月）、区長アンケート（平成24年5月）より得られた住民意向より地域としてのまちづくりの緊急性を評価する。

小項目	適正又は必要性が「低（△）」	→→→→	適正又は必要性が「高（◎）」
人口減少・高齢化の進行	近年の人口減少・高齢化率が低い	→→→→	近年の人口減少・高齢化率が高い
市民アンケート	「市街地の整備」に関する満足度が高い	→→→→	「市街地の整備」に関する満足度が低い
区長アンケート	「居住継続」に関する不安が小さい	→→→→	「居住継続」に関する不安が大きい

③事業推進の円滑性

まちづくりを検討する地区として選定した場合に、事業が円滑に進むか（実施されるか）について予測的に評価する。関連する小項目として、土地利用規制、地価、敷地範囲内の地権者の状況、民間事業者の開発意向（＝民間ヒアリング調査結果）より評価を行う。

小項目	適正又は必要性が「低（△）」	→→→→	適正又は必要性が「高（◎）」
土地利用規制の状況	敷地範囲内に青地農地を含んでいる	→→→→	敷地範囲内に青地農地を含んでいない
地価	最寄りの公示地価又は都道府県地価が高い	→→→→	最寄りの公示地価又は都道府県地価が低い
筆数	敷地範囲内の筆数が多い	→→→→	敷地範囲内の筆数が少ない
筆あたりの平均地積	敷地範囲内の筆あたりの平均地積が小さい	→→→→	敷地範囲内の筆あたりの平均地積が大きい
公共用地率	敷地範囲内の公共用地率が低い	→→→→	敷地範囲内の公共用地率が高い
宅地面積率	敷地範囲内の宅地面積率が高い	→→→→	敷地範囲内の宅地面積率が低い
民間開発意向（住宅）	ヒアリングの結果、民間開発の可能性が低い	→→→→	ヒアリングの結果、民間開発が見込める
民間開発意向（工業）	ヒアリングの結果、民間開発の可能性が低い	→→→→	ヒアリングの結果、民間開発が見込める
民間開発意向（商業）	ヒアリングの結果、民間開発の可能性が低い	→→→→	ヒアリングの結果、民間開発が見込める

1.4. まちづくり推進エリアの選定検討

前項までの考え方にに基づき、各地区の評価を行った結果を以下に示す。

なお、「項目別評価」は、小項目の評価が各町の中で最も高い地区について○を示している。

1. 立地条件の適切性

	岩松定住地区	晴田定住地区	三里定住地区	小城駅南開発地区	本庁舎西開発地区	三日月IC周辺開発地区	牛津駅南開発地区	砥川定住地区	芦刈IC周辺開発地区
項目別評価	○	○		○			○		○

<評価の内訳>

小項目	評価	岩松定住地区	晴田定住地区	三里定住地区	小城駅南開発地区	本庁舎西開発地区	三日月IC周辺開発地区	牛津駅南開発地区	砥川定住地区	芦刈IC周辺開発地区
幹線道路との接続	◎				●		●		●	●
	○			●		●				
	△	●	●					●		
公共交通の利用性	◎				●			●		
	○		●				●			
	△	●		●		●			●	●
下水道の有無	◎	●	●				●		●	
	○				●	●		●		●
	△			●						
浸水区域の有無	◎	●					●			
	○		●		●	●				
	△			●				●	●	●
文化財の有無	◎		●	●	●	●		●	●	●
	○						●			
	△	●								
上位計画との整合	◎				●	●		●		●
	○									
	△	●	●	●			●		●	
主要事業との整合	◎					●				●
	○	●			●		●			
	△		●	●				●	●	

(※再掲)

小項目	適正又は必要性が「低(△)」	→→→→ 適正又は必要性が「高(◎)」
幹線道路との接続	幹線道路(国道等)に接続していない	→→→→ 幹線道路(国道等)に接続している
公共交通の利用性	鉄道駅に近接していない	→→→→ 鉄道駅に近接している
下水道の有無	下水道区域に該当しない	→→→→ 下水道区域に該当する
浸水区域の有無	敷地範囲内に浸水区域を含む	→→→→ 敷地範囲内に浸水区域を含まない
文化財の有無	敷地範囲内に文化財区域を含む	→→→→ 敷地範囲内に文化財区域を含まない
上位計画との整合	小城市都市計画MPの拠点地区と一体性を有さない	→→→→ 小城市都市計画MPの拠点地区と一体性を有する
主要事業との整合	主要事業の影響範囲内に位置しない	→→→→ 主要事業の影響範囲内に位置する

2. 地域としての緊急性

	岩松定住 地区	晴田定住 地区	三里定住 地区	小城駅南 開発地区	本庁舎西 開発地区	三日月IC 周辺開発 地区	牛津駅南 開発地区	砥川定住 地区	芦刈IC周 辺開発地 区
項目別評価			○	○	○	○		○	○

<評価の内訳>

小項目	評価	岩松定住 地区	晴田定住 地区	三里定住 地区	小城駅南 開発地区	本庁舎西 開発地区	三日月IC 周辺開発 地区	牛津駅南 開発地区	砥川定住 地区	芦刈IC周 辺開発地 区
人口減少・高齢 化の進行	◎			●					●	●
	○	●	●					●		
	△				●	●	●			
市民アンケート	◎	●		●						●
	○		●		●	●	●	●		
	△								●	
区長アンケート	◎		●							
	○			●					●	●
	△	●			●	●	●	●		

(※再掲)

小項目	適正又は必要性が「低(△)」	→→→→	適正又は必要性が「高(◎)」
人口減少・高齢化の進行	近年の人口減少・高齢化率が低い	→→→→	近年の人口減少・高齢化率が高い
市民アンケート	「市街地の整備」に関する満足度が高い	→→→→	「市街地の整備」に関する満足度が低い
区長アンケート	「居住継続」に関する不安が小さい	→→→→	「居住継続」に関する不安が大きい

3. 事業推進の円滑性

	岩松定住 地区	晴田定住 地区	三里定住 地区	小城駅南 開発地区	本庁舎西 開発地区	三日月IC 周辺開発 地区	牛津駅南 開発地区	砥川定住 地区	芦刈IC周 辺開発地 区
項目別評価			○	○			○		○

<評価の内訳>

小項目	評価	岩松定住 地区	晴田定住 地区	三里定住 地区	小城駅南 開発地区	本庁舎西 開発地区	三日月IC 周辺開発 地区	牛津駅南 開発地区	砥川定住 地区	芦刈IC周 辺開発地 区
土地利用規制 の状況	◎	●	●						●	
	○				●					●
	△			●		●	●	●		
地価	◎			●						
	○	●	●			●				●
	△				●		●	●	●	
筆数	◎			●				●		
	○						●			
	△	●	●		●	●			●	●
筆あたりの平均 地積	◎					●	●	●		
	○			●	●					●
	△	●	●						●	
公共用地率	◎								●	
	○			●	●	●				●
	△	●	●				●	●		
宅地面積率	◎				●	●		●		
	○			●			●			●
	△	●	●						●	
民間開発意向 (住宅)	◎				●	●				
	○							●		
	△	●	●	●			●		●	●
民間開発意向 (工業)	◎				●		●			
	○									
	△	●	●	●		●		●	●	●
民間開発意向 (商業)	◎						●			
	○				●					
	△	●	●	●		●		●	●	●

(※再掲)

小項目	適正又は必要性が「低(△)」	→→→→ 適正又は必要性が「高(◎)」
土地利用規制の状況	敷地範囲内に青地農地を含んでいる	→→→→ 敷地範囲内に青地農地を含んでいない
地価	最寄りの公示地価又は都道府県地価が高い	→→→→ 最寄りの公示地価又は都道府県地価が低い
筆数	敷地範囲内の筆数が多い	→→→→ 敷地範囲内の筆数が少ない
筆あたりの平均地積	敷地範囲内の筆あたりの平均地積が小さい	→→→→ 敷地範囲内の筆あたりの平均地積が大きい
公共用地率	敷地範囲内の公共用地率が低い	→→→→ 敷地範囲内の公共用地率が高い
宅地面積率	敷地範囲内の宅地面積率が高い	→→→→ 敷地範囲内の宅地面積率が低い
民間開発意向(住宅)	ヒアリングの結果、民間開発の可能性が低い	→→→→ ヒアリングの結果、民間開発が見込める
民間開発意向(工業)	ヒアリングの結果、民間開発の可能性が低い	→→→→ ヒアリングの結果、民間開発が見込める
民間開発意向(商業)	ヒアリングの結果、民間開発の可能性が低い	→→→→ ヒアリングの結果、民間開発が見込める

<総括表(総合評価)>

	岩松定住 地区	晴田定住 地区	三里定住 地区	小城駅南 開発地区	本庁舎西 開発地区	三日月IC 周辺開発 地区	牛津駅南 開発地区	砥川定住 地区	声刈IC周 辺開発地 区
1. 立地条件の適切性	○	○		○			○		○
	1.71	1.71	1.29	2.57	2.29	2.29	2.00	1.86	2.29
2. 地域としての緊急性			○	○	○	○		○	○
	2.00	2.33	2.67	1.33	1.33	1.33	1.67	2.00	2.67
3. 事業推進の円滑性			○	○			○		○
	1.33	1.33	1.78	2.11	1.89	1.89	1.78	1.44	1.56

選定結果			○	○			○		○
------	--	--	---	---	--	--	---	--	---

本調査では表 2のとおり、各町から三里定住地区、小城駅南開発地区、牛津駅南開発地区、及び芦刈 IC 周辺開発地区を選定し、STEP2 の検討を行うこととする。

表 2 優先順位が高い地区（町別）

小城町	三里定住地区
三日月町	小城駅南開発地区
牛津町	牛津駅南開発地区
芦刈町	芦刈 IC 周辺開発地区

小城駅南開発地区、牛津駅南開発地区、及び芦刈 IC 周辺開発地区は、現状の大部分は農地であるが、鉄道駅や IC に隣接したポテンシャルの高い地区であり、市の将来的発展に向けて、当該地区を対象に土地の有効利用を検討する必要性は高いものと考えられる。

また、「中心性の高い市街地」とも隣接していることから、波及効果が十分に発揮されるよう検討を行うこととする。

三里定住地区は、青地農地であるうえ、第 1 種農地の条件にも合致した開発が難しい地区であるが、地域コミュニティの維持に向けた早急な行政支援が求められており、また、今後の市内のまちづくりノウハウを構築する観点からも、当該地区を対象に検討を行う意義は大きい。

岩松定住地区、晴田定住地区、本庁舎西開発地区、三日月 IC 周辺開発地区、砥川定住地区についても、上記 4 地区のまちづくり検討及び推進後、構築されたノウハウを十分に活かしつつ、今後必要に応じて検討を行っていく。