

# **小城市土地利用方針**

**平成 25 年5月  
小 城 市**

## 目 次

1.	基本事項	1
1.1.	名称	1
1.2.	背景と目的	1
1.3.	計画の位置づけ	2
1.4.	対象範囲	2
1.5.	目標年次	2
1.6.	方針策定までの検討フロー	3
2.	社会情勢の変化	4
2.1.	人口減少・少子高齢化と厳しい財政状況	4
2.2.	地域コミュニティの活力の低下	6
3.	上位計画の整理	7
3.1.	佐賀県の目指す都市づくり	7
3.2.	小都市の目指す都市づくり	9
3.3.	目標人口	11
4.	市民意向の把握	12
4.1.	市民アンケート調査	12
4.2.	区長アンケート調査	14
4.3.	校区別まちづくり懇談会	16
5.	校区別の課題の整理	21
6.	市街地形成の方向性	24
6.1.	将来の市街地設定の前提	24
6.2.	将来の市街地形成の基本方針	25
6.3.	土地利用構想図	31
6.4.	今後の実施方針	34
6.4.1.	農政部局との土地利用調整	34
6.4.2.	土地利用区分毎の方針	36
6.4.3.	地域との合意形成	41
6.4.4.	地域コミュニティの維持・活性化	42
6.4.5.	土地利用方針の管理と継続的改善	42

# 1. 基本事項

## 1.1. 名称

小城市土地利用方針

## 1.2. 背景と目的

近年、わが国は、少子高齢化の進展とともに本格的な人口減少社会を迎え、更には、長引く景気低迷などにより、国、自治体の財政状況は悪化しており、これまでの社会経済のあり方の抜本的な見直しが迫られています。

このような社会情勢を踏まえ、国においては、従来の都市の拡大成長を前提としたまちづくりから、既存の社会資本のストックを有効に活用しつつ、都市機能を集約した“集約型のまちづくり”への転換を図るべく、平成 18 年 5 月に都市計画法の改正を行いました。このような流れを受けて、佐賀県においても、地域全体の活力と秩序を維持する集約型のまちづくりに向けて、「人口減少・超高齢社会に対応した佐賀県に適した都市のあり方(基本方針)」を平成 19 年 3 月に決めました。

本市においても、小城市総合計画（平成 19 年 4 月）では、「計画的な土地利用の推進」や「市街地の整備」を施策として位置づけ、都市計画区域や農業振興地域などの総合調整による適正な土地利用への誘導や、住環境の向上と都市施設の整備、都市機能の集積を進めることとしています。

また、平成 20 年 8 月には小城市都市計画マスタープランを策定し、小城市のまちづくりの基本理念や将来都市像といった、市全体として目指すべき総合的なまちづくりの基本方針を決めました。

本方針は、小城市都市計画マスタープランを補完するものであり、本市の将来都市像の実現に向けて、主として市街地形成の考え方や範囲を明確化することで、市民、事業者、行政とが目指すべき方向性を共有し、適切かつ合理的な土地利用を推進する運用指針として利用することを目的とします。

### 1.3. 計画の位置づけ

本計画は、国、県、本市が策定している都市分野の上位計画や農業等の関連分野の計画の方向性と整合・調整を図りながら策定しました。

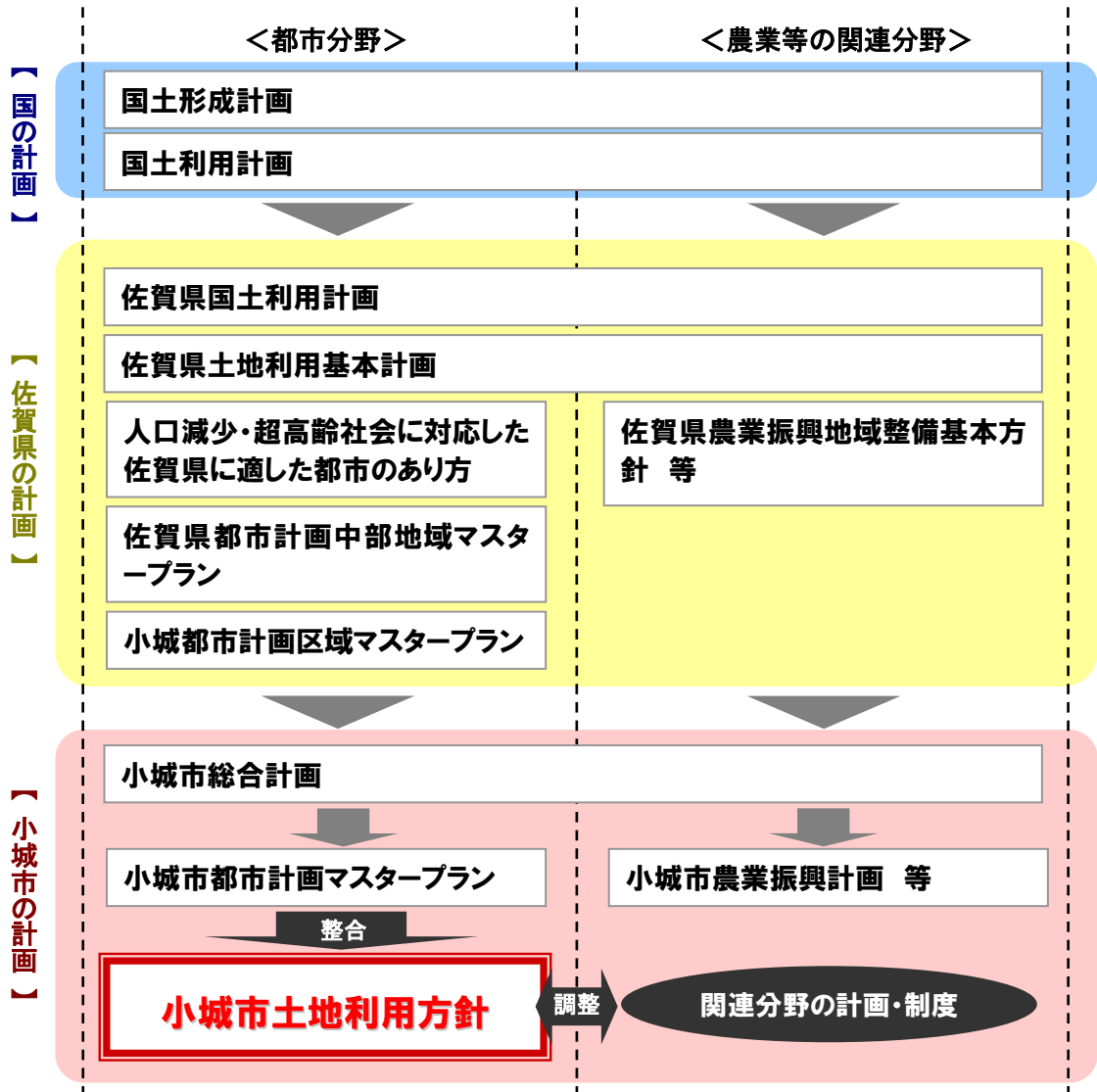


図 1 本方針の位置づけ

### 1.4. 対象範囲

本方針の対象範囲は、小城市全域とします。

### 1.5. 目標年次

小城市都市計画マスタープランと整合を図り、平成 37 (2025) 年を目標年次とします。

## 1.6. 方針策定までの検討フロー

### (1) 検討期間

本方針の内容は、平成23年9月から平成25年3月まで、およそ1年半かけて検討を行いました。

### (2) 策定体制

策定に必要な調整や協議を行うため、市長を本部長とし関係部長級以上の職員を構成員とする「小城市まちづくり推進本部」を設置するとともに、その下部組織として「土地利用検討部会」を設置し、検討を重ねました。

また、専門的な視野から意見を述べてもらうため、「小城市都市計画審議会」に本市の課題、本方針の内容等を提示しました。

### (3) 市民意向の反映

本方針に市民の意向を反映させるため、平成23年2月に実施した市民アンケートを校別に分析しました。また、平成24年5月に区長アンケート、平成24年7・8月に校別まちづくり懇談会を開催しました。

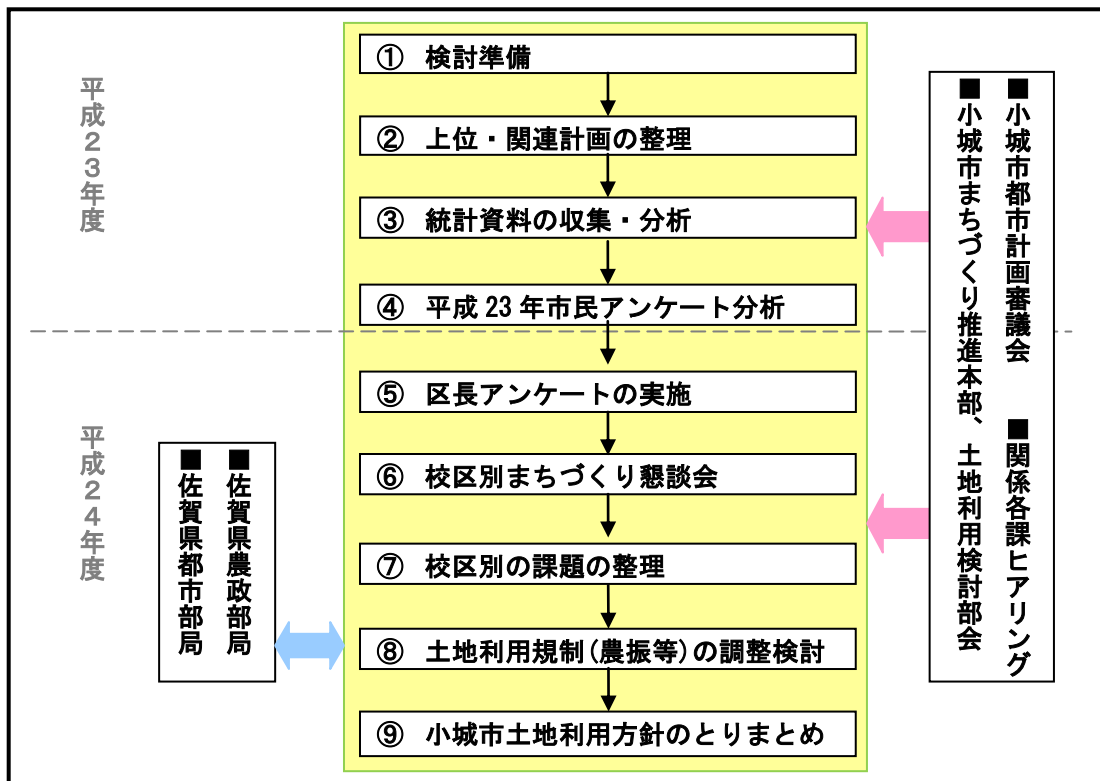


図2 方針策定までの検討フロー

## 2. 社会情勢の変化

### 2.1. 人口減少・少子高齢化と厳しい財政状況

本市における財政状況は長引く景気低迷により税収・地方交付税等が伸び悩む中で、義務的経費や公債費残高は増加を続け、今後更に投資的経費に充てる財源が減少し、財政構造の硬直化が進むものと思われます。財政構造の弾力性を判断する経常収支比率<sup>\*</sup>も平成23年度普通会計決算においては、87.6%という数値を示しています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口によると、約20年後の平成42年には約4.36万人まで減少（平成22年比：4.8%減少）するとされています。

そんな中、将来的な人口構造の変化を見据え、限られた予算の中で、高齢者も暮らしやすいコンパクトな都市づくり等を進めていくことが望まれています。

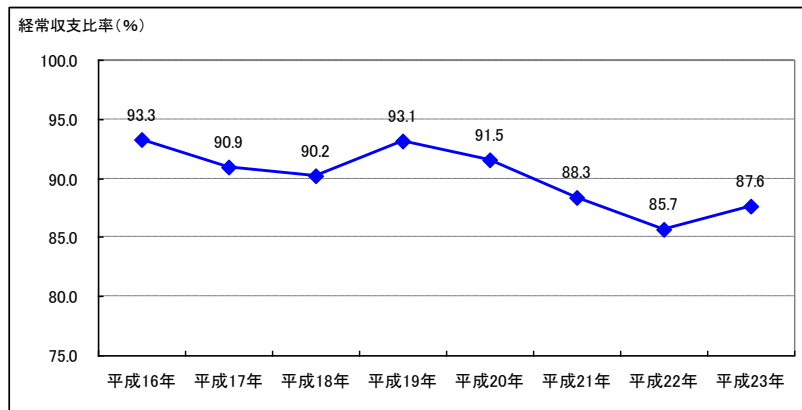


図3 本市の経常収支比率の推移

<出典>市町村別決算状況調(総務省自治財政局)

※経常収支比率とは、税などの一般財源を、人件費や扶助費、公債費など経常的に支出する経費にどれくらい充当しているかをみることで、財政の健全性を判断します。この比率が高くなる程、公共施設の整備など投資的な経費に充当する財源の余裕が少なくなり、財政運営が厳しくなります。この比率が75%を超えないことが望ましいとされています。

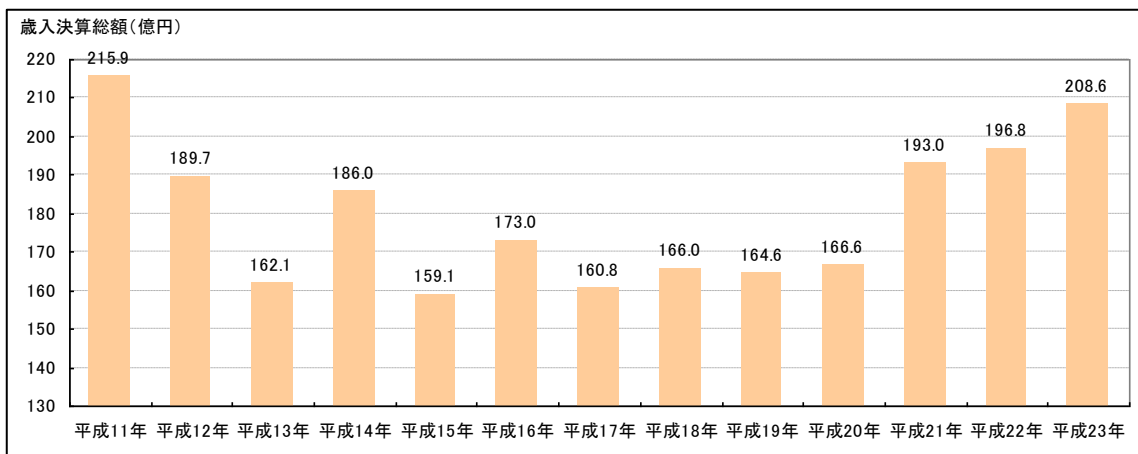


図4 本市の歳入決算総額の推移

<出典>市町村別決算状況調(総務省自治財政局)

※平成15年以前は旧4町の合算値

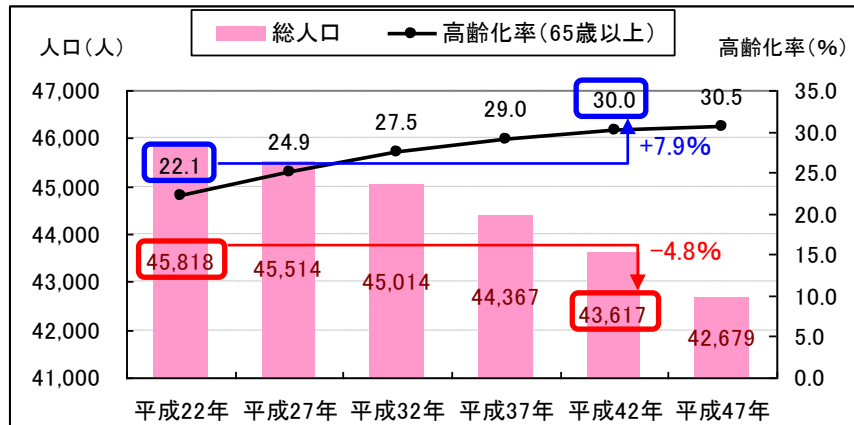


図 5 本市の将来推計人口の推移

<出典>市区町村別将来推計人口(平成 20 年 12 月公表、国立社会保障・人口問題研究所)

また、校区別に見ると、三里校区で最も人口減少及び高齢化が進行しており（図 6）、芦刈校区、砥川校区においても同様に、人口減少及び高齢化が進行しています。これらの地域では、定住促進による地域コミュニティの維持・活性化が求められています。

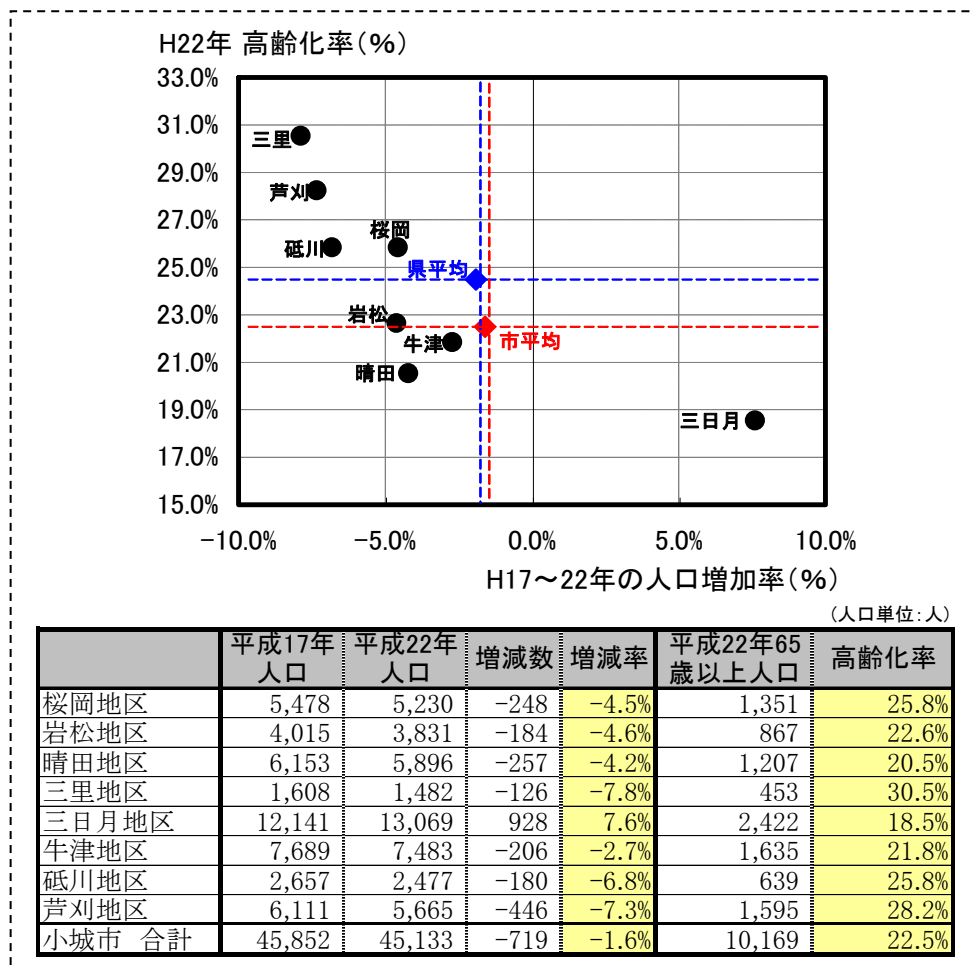


図 6 校区別の人口増加率と高齢化率の状況

<出典>国勢調査(平成 17・22 年、総務省統計局)

## 2.2. 地域コミュニティの活力の低下

我が国では、都市の拡大を前提としていた時代（高度経済成長期）は、無秩序な市街化を抑制し、計画的な市街化を図る目的から、強い開発圧力による都市周辺部へのしみ出しを抑制することに主眼が置かれてきました。

しかし近年では、急激な人口減少に伴い、共助による地域活動の持続性が失われることによる地域コミュニティの活力の低下や、世帯の転出により、空き家・空き地等の低・未利用地が発生するなど、自律的に土地利用をできない諸問題が生じる傾向にあります。特に高齢化の進展が著しい地域では、「無秩序な市街化の抑制」に対する施策よりも「地域の存続・再生」に向けた、コミュニティ再生のための定住促進と土地利用を同時に推進する処方箋が必要と考えられます。

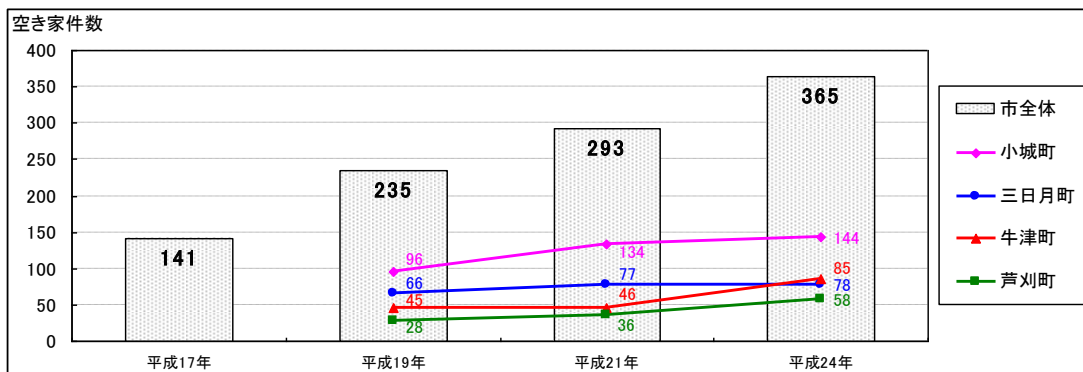


図 7 本市の空き家件数の推移

<出典>木造建物の空家調査結果表(小城消防署) ※平成17年の旧町別の内訳は不明

表 1 地域コミュニティに関する意見(校区别まちづくり懇談会より)

- ▶ 高齢化と人口減少の影響により、祇園祭の開催にあたっては人手を借りてきている状況です。(桜岡校区)
- ▶ 区長会のほか、地区単位の会議を今後定期的に行なっていくべきと思います。(岩松校区)
- ▶ 支館はコミュニティ施設として機能している重要な施設であるため、存続させて下さい。(晴田校区)
- ▶ 高齢者ばかりとなり、斜面整備等の地域の維持管理が困難になってきました。独居老人も増加傾向にあります。(三里校区)
- ▶ 消防団も若者がなかなか入ってこないため、高齢者が脱退できない状況。組織の新陳代謝が滞っています。(三里校区)
- ▶ 火つけ祭り(男の子の祭り)などの地域行事は子供減って、なかなかできません。結局、母親が参加している状況です。(三日月校区)
- ▶ 芦刈に県道江北芦刈線が開通すれば、牛津の商店街も厳しい状況となるが、コミュニティがあればなんとかできると思います。(牛津校区)
- ▶ 区長会と宮総代とが話し合い、秋祭りを砥川地区全体で取り組み始めました。人材確保が難しく、持ち回り当番となる部落の負担が大きいことがその理由です。(砥川校区)
- ▶ 区長会は年4回開催しているが、芦刈全体のコミュニティでの意見交換を行う場はありません。(芦刈校区)

<出典>小城市校区别まちづくり懇談会(平成24年7・8月、小城市)



### 3. 上位計画の整理

#### 3.1. 佐賀県の目指す都市づくり

佐賀県が策定している「人口減少・超高齢社会に対応した佐賀県に適した都市のあり方（基本方針）（平成19年3月）」では、コンパクトな市街地形成と地域ネットワークづくり等の必要性について示されています。

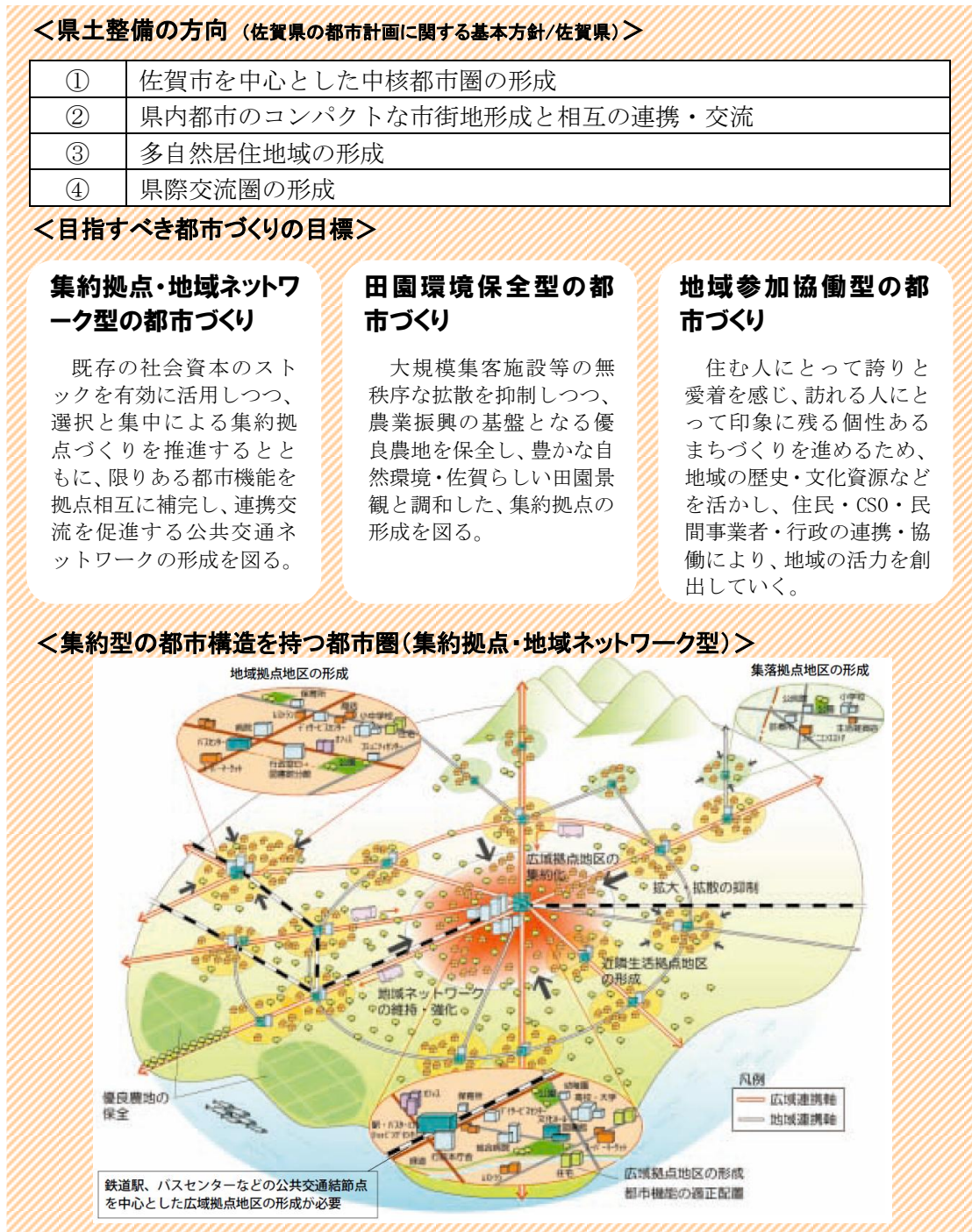


図 8 佐賀県が目指すべき都市づくりの方向性

<出典>人口減少・超高齢社会に対応した佐賀県に適した都市のあり方（基本方針）（平成19年、佐賀県県土づくり本部）

本市は非線引き都市計画区域ですが、「佐賀県都市計画 中部地域マスタープラン（平成 21 年 12 月）」では、非線引き都市計画区域で発生しやすい問題点として、騒音・振動等による生活環境の悪化、良好な田園景観の喪失等について指摘しています（表 2）。

表 2 土地利用の混在による問題（例）

視点	問題の例
生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗や工場などが住宅地に混在することによる<u>工場からの騒音・振動</u>等により生活環境が悪化する恐れがある。</li> <li>・店舗の来店者、工場の業務用車両などによる<u>騒音や交通事故、交通混雑</u>等により生活環境が悪化する恐れがある。</li> </ul>
産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地が蚕食的<sup>さんしょく</sup>に住宅地となる場合、<u>耕作しにくい農地の発生</u>等、農業振興上問題となる場合がある。</li> <li>・農地の中に大規模な店舗や工場が立地した場合、<u>日照、光害、工場排水</u>等により、営農環境が阻害される恐れが生じる場合がある。</li> <li>・農地の中に、住宅や店舗、工場などが無秩序に立地すると、<u>良好な田園景観の喪失</u>につながる恐れがある。</li> </ul>

<出典>佐賀県都市計画 中部地域マスタープラン(平成 21 年 12 月、佐賀県)



図 9 土地利用の混在の事例

<出典>佐賀県都市計画 中部地域マスタープラン(平成 21 年 12 月、佐賀県)

## 3.2. 小城市の目指す都市づくり

「小城市都市計画マスタープラン（平成 20 年 8 月、小城市）」では、土地利用の課題と基本方針について、次のように整理しています。

表 3 本市の土地利用の課題と基本方針

<p><b>&lt;土地利用の課題&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 市街地は、JR 小城駅北及び JR 牛津駅周辺に形成されていますが、国道や主要地方道等の主要な幹線道路に沿って、市街地の拡大が見られます。</li><li>○ 都市計画区域外である三日月地区において、農地の転用による宅地化が進行しています。</li><li>○ 国道や主要地方道等の幹線道路沿道において、大型小売店の立地が多く見られます。</li><li>○ 市全体の一体的かつ計画的な市街地の形成と産業活動における活力の維持・増進のために、都市計画区域の再編及び用途地域の指定を検討する必要があります。</li><li>○ JR 小城駅北や JR 牛津駅周辺など、多様な機能が集積する市街地の活性化が必要です。</li><li>○ 豊かな自然や農業振興の基盤となる田園環境の保全と活用が求められています。</li></ul> <p><b>&lt;土地利用・拠点地区形成の基本方針&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>拠点地区の充実及び連携・ネットワーク型のまちの形成</b> 環境負荷の抑制や効率的な社会資本投資を可能とするために、中心拠点、地域拠点、三日月拠点、芦刈拠点に生活に必要な都市の機能が集積し、充実した拠点地区の形成や市街地の拡散防止による集約化を図ります。また、農林漁業集落地の生活環境の保全と地域コミュニティの活力維持に努めながら、各拠点地区が相互連携・補完するネットワーク型のまちの形成を図ります。</li><li>○ <b>適正な土地利用の誘導による暮らしやすいまちの形成</b> 都市計画区域の一体化・拡大と併せて用途地域の指定も検討し、住・商・工の用途の適正な配置による土地利用の誘導を図り、住みやすい住環境や活力ある産業の発展など、暮らしやすいまちの形成を目指します。</li><li>○ <b>豊かな田園環境・自然環境の保全と活用</b> 本市が有する広大な農地と田園環境、北部の山地・丘陵地、祇園川や晴気川、牛津川などの水と緑、有明海の干潟などの豊かな自然環境は、良好な都市環境を形成する要素であることはもとより、重要な産業基盤でもあることから、これらを保全するとともに、レクリエーションや観光資源としての活用を図ります。</li></ul>
--

<出典>小城市都市計画マスタープラン(平成 20 年 8 月、小城市)



■土地利用・拠点地区形成の方針図

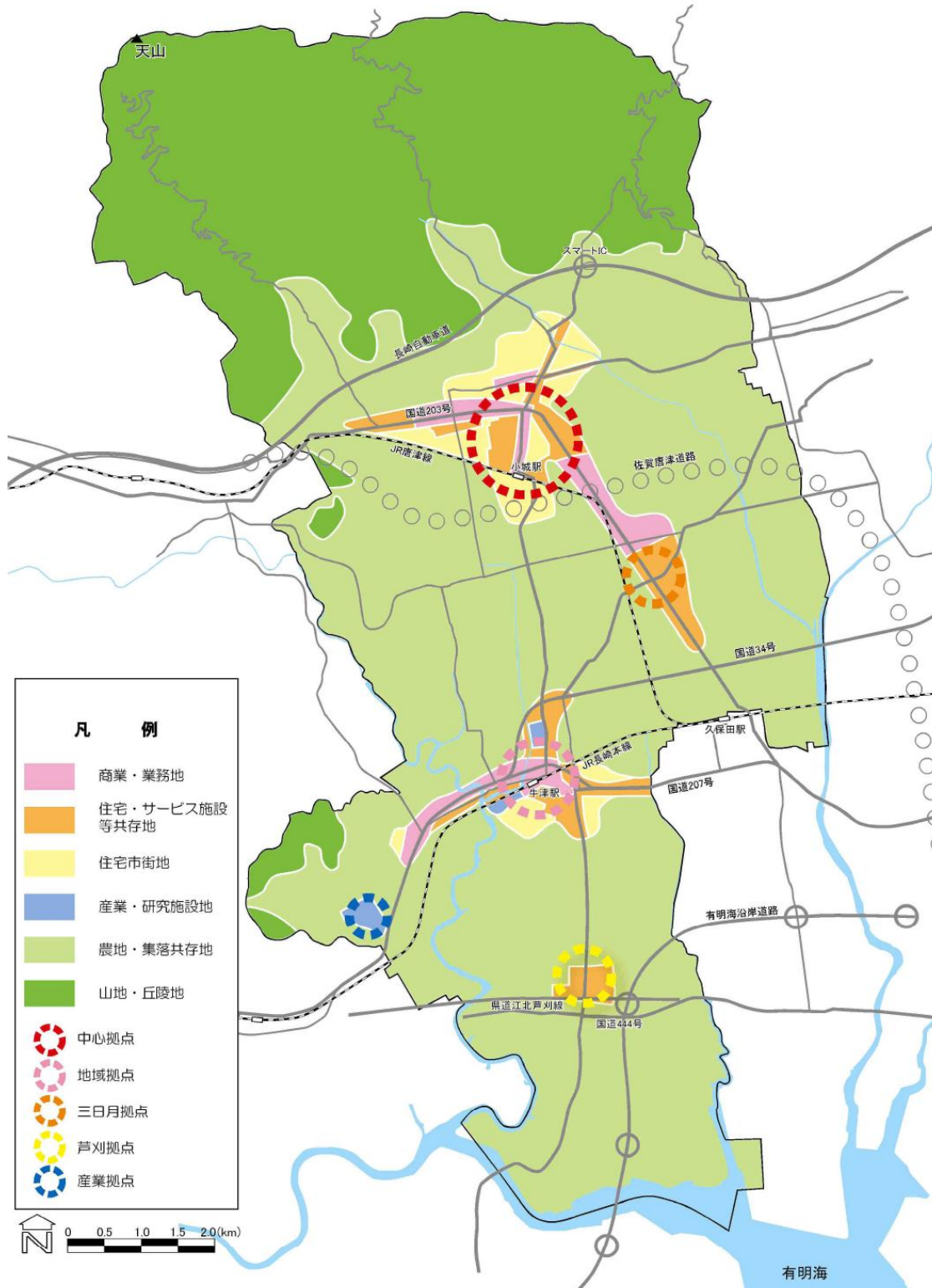


図 10 土地利用・拠点形成の方針図

<出典>小城市都市計画マスタープラン(平成20年8月、小城市)

### 3.3. 目標人口

「小城市都市計画マスタープラン（平成 20 年 8 月、小城市）」では、平成 37（2025）年の目標人口を 47,200 人としています。

表 4 将来目標人口

	基準年次(H17)	中間年次(H28)	目標年次(H37)
総人口	47,080 人	48,000 人	47,200 人
世帯数	14,326 世帯	15,950 世帯	17,000 世帯
一世帯当り人数	3.29	3.01	2.78

<出典>小城市都市計画マスタープラン(平成 20 年 8 月、小城市)

本方針では、小城市都市計画マスタープランとの整合を図り、平成 37（2025）年における目標人口を 47,200 人と設定します。

## 4. 市民意向の把握

### 4.1. 市民アンケート調査

総合計画後期基本計画で実施した市民アンケート調査（平成23年2月）の校区別再集計を行い、校区別に市民意向を把握しました。

市民満足度の低い施策の3位から5位は、市街地の整備、計画的な土地利用の推進、住宅環境の充実であり、土地利用方針に関連の深い施策の満足度が低いことが把握されました。

表5 満足度の低い施策上位5つ（市全体）

1位	雇用促進と勤労者福祉の充実
2位	商工業の振興と新産業の育成
3位	市街地の整備
4位	計画的な土地利用の推進
5位	住宅環境の充実

表6 満足度の低い施策上位5つ（校区別）

<p>&lt;桜岡校区&gt;</p> <p>1位 下水道の整備 2位 商工業の振興と新産業の育成 3位 雇用促進と勤労者福祉の充実 4位 計画的な土地利用の推進 観光の振興</p>	<p>&lt;三日月校区&gt;</p> <p>1位 雇用促進と勤労者福祉の充実 2位 道路・交通網の整備 3位 商工業の振興と新産業の育成 4位 観光の振興 5位 市街地の整備</p>
<p>&lt;岩松校区&gt;</p> <p>1位 雇用促進と勤労者福祉の充実 2位 下水道の整備 3位 商工業の振興と新産業の育成 4位 市街地の整備 5位 計画的な土地利用の推進</p>	<p>&lt;牛津校区&gt;</p> <p>1位 雇用促進と勤労者福祉の充実 2位 市街地の整備 3位 商工業の振興と新産業の育成 4位 情報化の推進 農林業の振興 観光の振興</p>
<p>&lt;晴田校区&gt;</p> <p>1位 下水道の整備 2位 雇用促進と勤労者福祉の充実 3位 商工業の振興と新産業の育成 4位 計画的な土地利用の推進 5位 市街地の整備</p>	<p>&lt;砥川校区&gt;</p> <p>1位 雇用促進と勤労者福祉の充実 2位 観光の振興 3位 住宅観光の充実 商工業の振興と新産業の育成 5位 高齢者福祉・介護の充実</p>
<p>&lt;三里校区&gt;</p> <p>1位 下水道の整備 2位 計画的な土地利用の推進 3位 市街地の整備 4位 住宅環境の充実 5位 道路・交通網の整備 商工業の振興と新産業の育成</p>	<p>&lt;芦刈校区&gt;</p> <p>1位 雇用促進と勤労者福祉の充実 2位 計画的な土地利用の推進 3位 市街地の整備 住宅環境の充実 5位 商工業の振興と新産業の育成</p>

※詳細は図 11参照

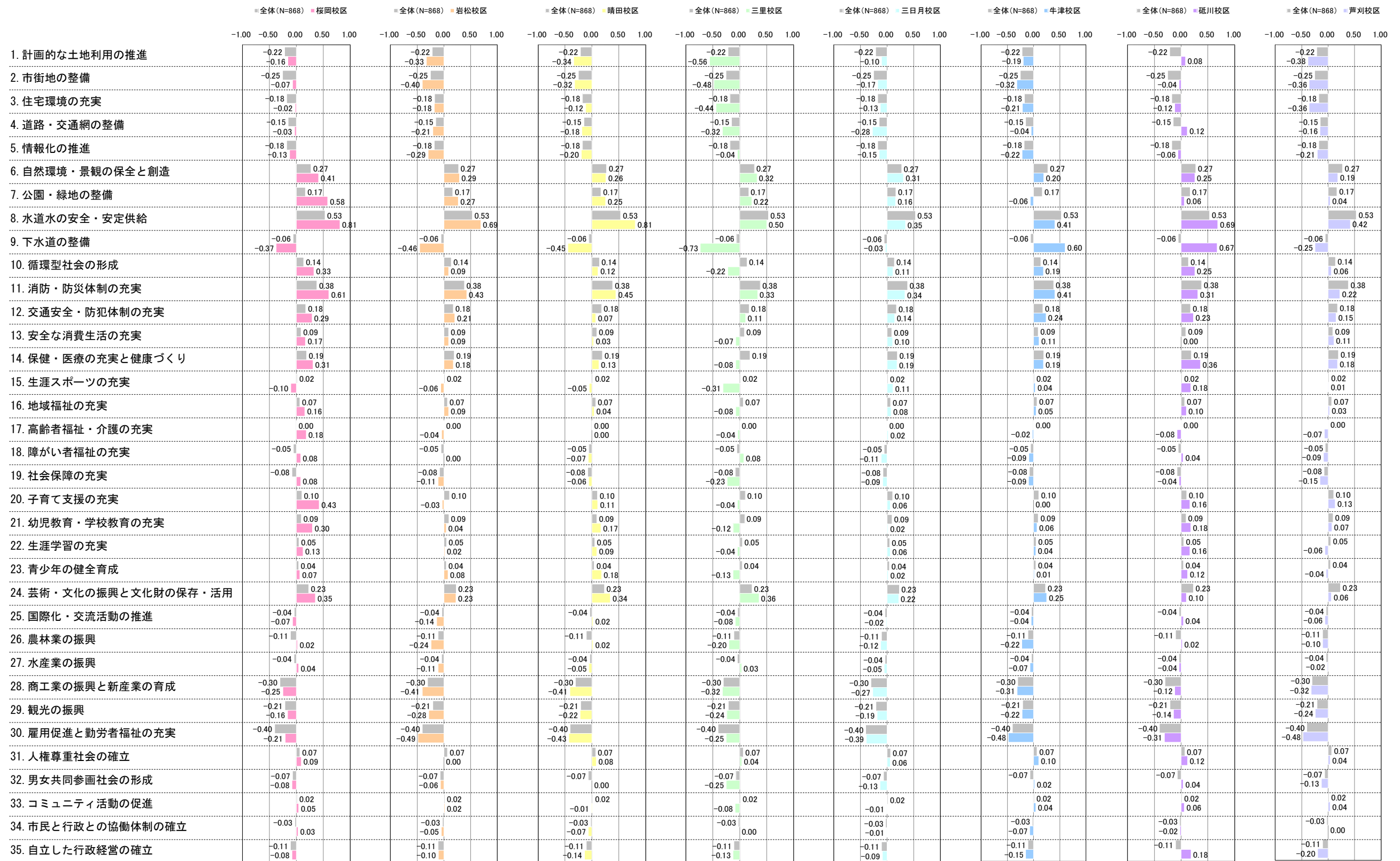


図 11 施策の満足度（35の施策別）

<出典>小城市市民アンケート(平成 23 年、小城市)

## 4.2. 区長アンケート調査

本市の全自治会の区長にアンケート調査（平成24年5月）のご協力を頂き、コミュニティの状況、地域資源、生活不安、今後の土地利用の対する要望等について質問することで、校区の実態や課題等を把握しました。

### (1) 居住を継続する上での不安

「近くに働く場がなくなっている」、「山林、田畑の管理がままならなくなっている」、「鳥獣被害等が増加している」といった職場、農業に関する不安の割合が高いことが分かります（図12）。そのほか、「狭い道路が多く、安全面や防犯面で問題がある」、「土砂崩れ、崖崩れ等の発生の危険性が高い場所がある」や「共同作業を営むことができなくなっている」といった地域の安全性やコミュニティに関する不安も比較的割合が高い傾向にあります。

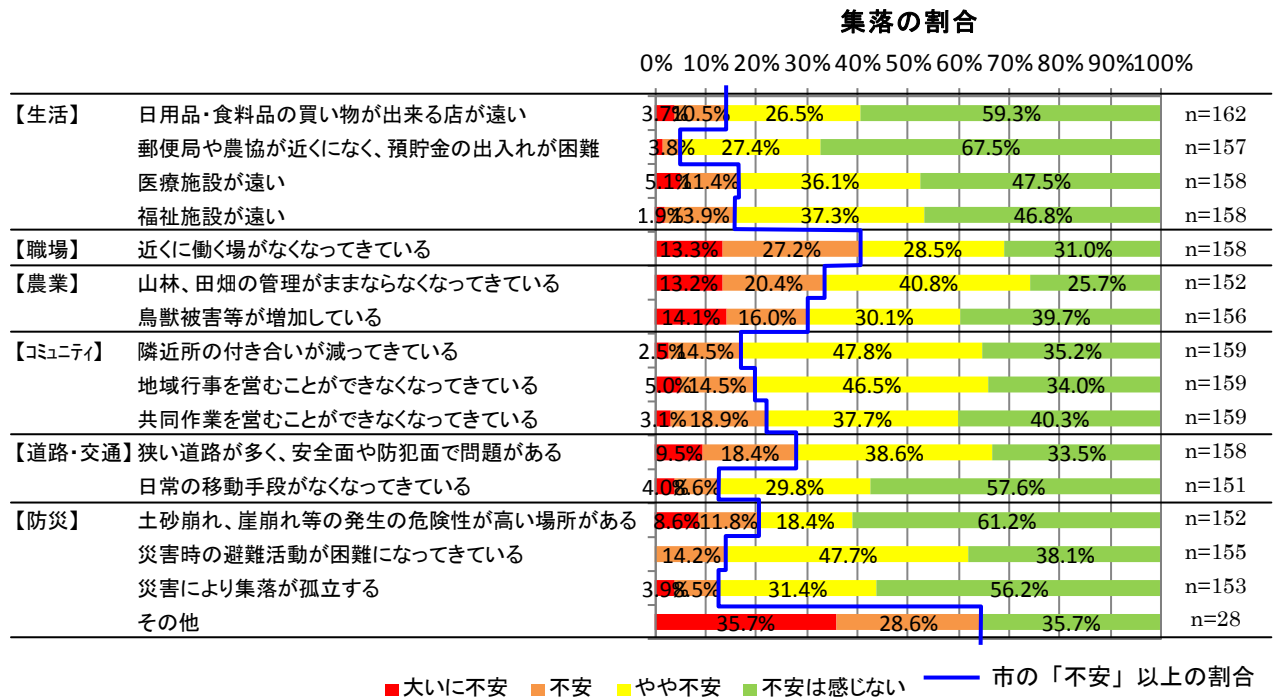


図12 居住を継続する上での不安の度合い（項目別）

＜出典＞小城市区長アンケート（平成24年5月、小城市）



(2) 土地利用や施設整備面で必要と考える施策

「身近な生活道路を拡幅するなど、道路環境を整える」(62 票) が最も多く、次いで「優良な農地の保全や、耕作放棄地の対策を推進する」(51 票)、「公共下水道や合併処理浄化槽等を整備し、生活排水処理の環境を整える」(48 票) が多く、概ね、「(1) 居住を継続する上での不安」の割合が高かった項目に関連する施策の割合が高いことが分かります (図 13)。

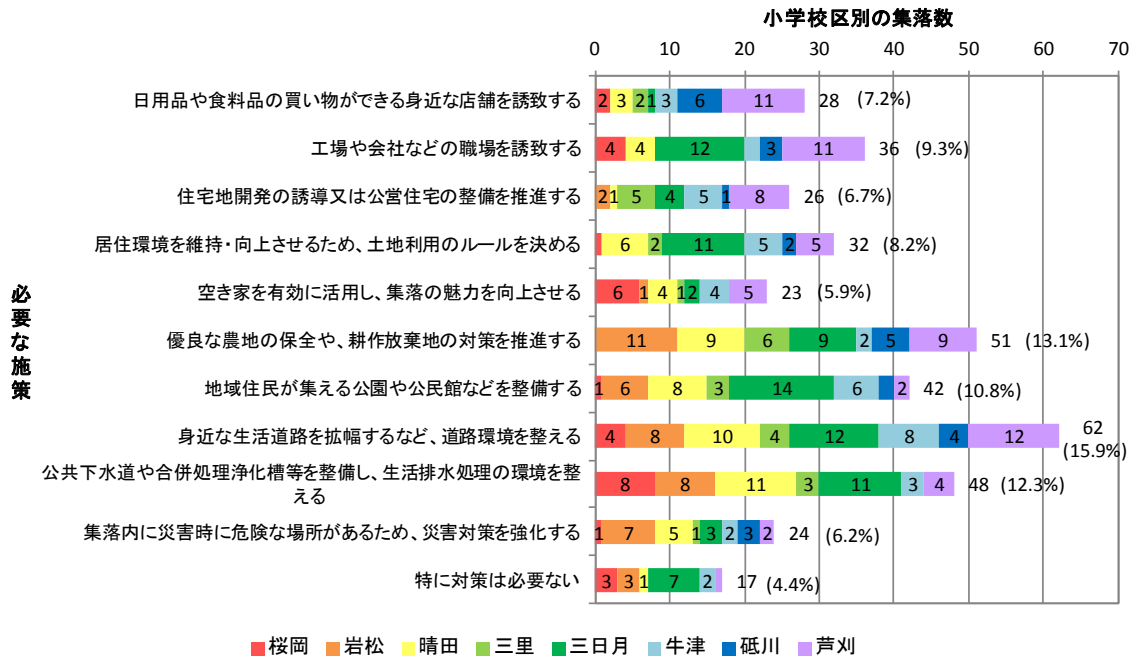


図 13 土地利用や施設整備面で必要と考える施策 (項目別)

<出典> 小城市区長アンケート(平成 24 年 5 月、小城市)

### 4.3. 校區別まちづくり懇談会

各校区の代表者（区長会、商工会議所、婦人会、農政審議会、男女共同参画ネットワーク等の代表者）に集まって頂き、校区の状況（現状、課題、望まれる方向性）についてご協議頂きました。（平成24年7・8月）。

#### (1) 市共通の意見

各校区のまちづくり懇談会を行った結果、共通の意見として、次のような特徴が把握されました。

- ▶ 各校区の中心は、庁舎、支館等の周辺との認識が高い
- ▶ 運動公園跡地、庁舎跡地や空き家、空き地の有効な利活用が求められている
- ▶ 開発エリアと保全エリアの区分と農振など土地利用規制の調整が求められている
- ▶ 若者等の定住に向けた住宅政策と雇用促進が求められている
- ▶ 適切な避難所、避難路の配置など防災対策が求められている

以下では、各校区のまちづくり懇談会で得られた意見の概要を整理しています。

#### (2) 桜岡校区まちづくり懇談会

- ① 小城高校への通学者など多くの利用があるJR小城駅や小城公園周辺が桜岡地区の核となるエリアであり、また、旧小城町の中でも桜岡校区は歴史的・地理的・心理的に住民が集まりやすい中心地区である。
- ② 桜岡校区は小城市の中心拠点であるため、小城の歴史・文化を活かしつつ、小城市全体に対して拠点性の高い施設・空間が必要であり、また、小城公園といった既存の都市施設の利用性を高めることが求められている。
- ③ 1年を通じて祭りがあり、子供が主役になることで地域継承がうまくいっていたが、新たな住民の転入、地域活動と地区区分の不整合、人口減少・高齢化の影響により、地域コミュニティに支障をきたすようになっている。



【桜岡校区まちづくり懇談会の様子】



【小城駅周辺の町並み】

### (3) 岩松校区まちづくり懇談会

- ① 岩松校区内の中心拠点は岩松支館周辺であり、小城市中心市街地、三日月の商業地区、平松病院等に近接していることから利便性は高く、住宅系の開発エリアとして適している。
- ② 地域振興や農業振興のためには、若者の流出を食い止めることが最優先であり、そのためには市内に職場を確保すべき。スマート I C の周辺の田園環境に配慮しつつ、小城蛍の郷ファクトリーパーク等への企業誘致、市内外のネットワークづくりへとスマート I C を活用することが必要。
- ③ コミュニティ維持のための中心は祭りであるが、新旧の住民が混住することで、祭りに対する意識の差が生じている。本日の校区懇談会のように、地域コミュニティを醸成・活動する機会を継続して確保していくことが必要。



【岩松地区まちづくり懇談会の様子】



【岩松支館周辺の新興住宅地】

### (4) 晴田校区まちづくり懇談会

- ① 生活利便施設（スーパー等）の誘致や観光開発を進めるため、景観面や防災面に配慮しつつ、県道天山公園線等の主要な道路沿線、拠点地区、I C 周辺での農振解除が必要である。
- ② 晴田支館は地域コミュニティを支える重要な施設であり、また、支館周辺地区は晴田の中心拠点でもあることから、支館及び周辺の機能（生活面、コミュニティ面、防災面）を充実化させるべきである。
- ③ 晴田校区は、災害の多い地区であり、避難場所の適正配置、設備の充実、避難路の整備・明確化が必要。あわせて、災害発生時に住民がとるべき行動が具体的に分かるよう、行政からの的確な避難指示も必要。



【晴田地区まちづくり懇談会の様子】



【天山公園線沿道】

#### (5) 三里校区まちづくり懇談会

- ① 市内でも特に人口減少が著しい三里校区では、ファミリー層の定住促進が必要であり、住宅購入に対する優遇策、空き家バンクの活用に加え、集約拠点内での居住や教育（児童一時預かり所等）の機能強化が求められる。
- ② 例えば、下右原や河川合流部付近などにおいて、晴気川と牛津川に起因する水害が多く発生しており、国や県行政とも連携して、地域防災を強化することが求められている。
- ③ 子供や若者が減少する中、伝統ある祭りの存続、地域の維持管理活動が困難になりつつあり、また、地域にある団体（消防団、婦人会、老人会等）の活動性が低下している。地域としては、三里支館といった場を活用しつつ、三里独自の活動・事業を行なっていきたいという意向を有している。



【三里校区まちづくり懇談会の様子】



【三里小学校周辺の様子】

#### (6) 三日月校区まちづくり懇談会

- ① 田園風景などの保全するエリアと地域の生活利便性を高めるためのエリアをしっかりとゾーニングし、土地利用の混在は避ける必要がある。開発したいが農振によって規制されている地区がある一方で、白地地域でも長年開発がされていない地区もあり、国、県と調整しつつ、農振の見直し、組み換えが必要である。
- ② 三日月校区の中心は庁舎周辺であり、新庁舎の移転に合わせて、庁舎周辺に金融機関など生活利便施設を集約させるまちづくり（面整備）が必要である。
- ③ 三日月校区は新住民が多いが、自治会が主体となり、一緒になって伝統文化に取り組むことができている。しかし、アパートが多い集落では、アパートの方々との地区運営が難しく、コミュニティを維持するためには定住割合を高める必要がある。



【三日月校区まちづくり懇談会の様子】



【農地と住宅地とが混在する地域】



## (7) 牛津校区まちづくり懇談会

- ① 牛津庁舎がなくなると、牛津校区では、牛津駅北口から踏切を渡って南側へと繋がる商店街が校区の中心地であり、牛津駅南地区は開発エリアとして整備を推進することが必要である。途中で途切れている道路の延伸、住宅地（市営住宅）開発、駅南口の新設等の整備を進めるべき。
- ② 牛津庁舎跡地は、長崎本線の JR 牛津駅、2つの国道に近接している一等地であり、市民の交流拠点、公共公益拠点、福祉・医療拠点など、立地の有意性を最大限活かした土地利用が求められる。跡地問題は住民の関心が高いため、優先的に整備推進が求められる。その際、庁舎跡地利用検討委員会の設置が望まれる。
- ③ 区長会や商店街の要望など、市民意向を行政に伝える機会や、市民同士のコミュニティ活動の場が必要。本日のような協議を地区単位で継続して開催していくことが望まれる。



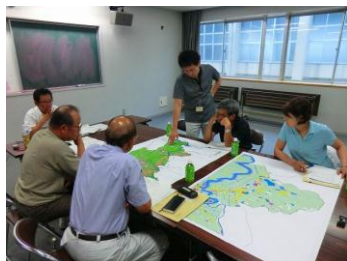
【牛津校区まちづくり懇談会の様子】



【途中で途切れた牛津駅南の道路】

## (8) 砥川校区まちづくり懇談会

- ① 若者が流出することで、農業や地域コミュニティの担い手が不足している。定住人口を増加させることが喫緊の課題であり、分譲住宅の開発、地元採用のある企業の誘致等の施策が必要である。
- ② 砥川校区内の中心地が明確ではなく、校区全体としての地域活動の機会も少ないため、自立的に地区運営を進めるための体制や拠点整備が必要である。
- ③ 砥川校区は水害が発生し、例えば、九州北部豪雨では、牛津川のポンプ場の故障によって、国道 34 号付近あるいは国道よりも南側の地域が浸水した。そのため、避難所の適正配置や建物構造の工夫が必要である。



【砥川校区まちづくり懇談会の様子】



【石工の里 ふれあい夕市】

## (9) 芦刈校区まちづくり懇談会

- ① 開発するエリアと農地や自然環境を保全するエリアを区分する必要がある。  
開発を誘導すべきエリアとして、例えば、県道牛津芦刈線と国道 444 号バイパスの交差点から芦刈 IC までの区間が考えられ、農振解除等の対応を検討するなど、拠点地区形成との整合を図る必要がある。
- ② 国道 444 号バイパスの開通により交通量が増加し、また、有明海沿岸道路工事も進んでいるので、事故の増加が心配である。交通安全対策に関して、地元住民の意向を汲み取る仕組みが必要である。
- ③ 人口減少をこのまま待つのではなく、漁業・農業をいかしたまちづくりを進めるべき。例えば、海苔やムツゴロウ等の特産物を生かした情報発信や物産施設整備などが考えられる。



【芦刈校区まちづくり懇談会の様子】



【整備中の芦刈ICと周辺に広がる農地】

## 5. 校区別の課題の整理

前項までに整理した社会情勢の変化、上位計画・統計データの整理、市民・区長アンケート結果、校区別まちづくり懇談会の結果等を踏まえ、土地利用に関する課題を整理しました。土地利用に関する課題は、「整備」面での課題を中心とし、関連する項目として「保全」、「安全」、「コミュニティ」の課題についても項目別に抽出しました。

抽出した校区別の課題を図 14に示します。

また、図 14に示す「整備」に関する課題については、図 15に図示しています。

## <個別検討>

### ①社会情勢の変化

- 人口減少・少子高齢化社会が到来し、小城市は今後20年間で人口4.8%減、高齢化率7.9%増と予測されている（人口問題研究所予測）
- 税収減等に伴う**厳しい財政状況**
- 地域を担う人材不足等による**地域コミュニティの低下**

### ②上位計画・統計データの整理

#### 【上位計画】

- **集約拠点・地域ネットワーク型**の都市づくり
- 田園環境保全型の都市づくり
- 地域参加協働型の都市づくり
- **非線引き都市計画区域の問題**（生活環境悪化、優良農地減少等）の未然防止
- 数値目標：**総人口4.8万人**(H28)、中心市街地商店街の年間小売販売額**24.7億円**（H26）等の達成

#### 【統計データ】

- 人口減少、少子高齢化の進行
- 低い下水道整備率
- 災害危険エリアの居住人口割合が高い

### ③市民アンケートの分析(H23)

#### 【市民満足度の低い施策】

- 1位：雇用促進と勤労者福祉の充実
- 2位：商工業の振興と新産業の育成
- 3位：**市街地の整備**
- 4位：**計画的な土地利用の推進**
- 5位：**住宅環境の充実**

### ④区長アンケートの実施(H24)

- 集落内の**活用可能な資源として「空き家」**と回答する割合が高い
- 誇るべき資源、守りたい伝統文化として**神社、寺、祭り**等が多く存在
- 居住継続の不安要素として「**職場の減少**」、「**農業面での管理**」、「**コミュニティの継続**」の割合高い
- 必要な施策として「**道路環境の整備**」、「**農地の保全**」、「**生活排水処理環境の整備**」の割合高い

### ⑤地区別懇談会の実施(H24)

- **各校区の中心は、庁舎、支館等の周辺**との認識が高い
- **運動公園跡地、庁舎跡地や空き地、空き家の有効な利活用**が求められている
- **開発エリアと保全エリアの区分**と農振など**土地利用規制の調整**が求められている
- 若者等の**定住に向けた住宅政策と雇用促進**が求められている
- 適切な**避難所、避難路の配置など防災対策**が求められている

### ⑥その他(市長と語る会等)

## <市全体の課題>

- **全般**
  1. 人口減少・高齢化を見据えた整備・保全、まちづくりの推進
  2. 中心性の高い市街地の維持・活性化
  3. 地域活力を維持する校区単位の集約拠点の形成
  4. 市の一体性を強化する交通ネットワーク（南北方向軸や拠点地区間のネットワーク）の構築
  5. 主要開発（多久佐賀道路、有沿道路IC周辺等）の整備推進
  6. 空地・空家、運動公園跡地など低・未利用地の有効活用
- **安全**
  7. 保全エリアと開発エリアとのゾーニング、農振との調整
  8. 天山山系、河川（祇園川、晴気川、牛津川等）、有明海の干潟など小城市を特長づける自然資源・景観の保全
  9. 生活排水処理施設の整備促進
- **安全**
  10. 災害危険箇所における対策強化、居住地域の規制誘導
  11. 地域の実態や被災を想定した避難所・避難路の適正配置
  12. 道路拡幅、歩道設置、交差点改良など交通安全対策強化
- **コミュニティ**
  13. 地域を支える新しいコミュニティ組織体制の構築
  14. 地域の次世代を担う若年人口の定住に向けた雇用機会の創出
  15. コミュニティ単位の整理・調整

## <地区別の課題>

### 1. 桜岡地区

- **整備**
  1. 中心市街地への都市・商業機能の集積、拠点施設（交流プラザ等）の整備推進
  2. JR小城駅のアクセス性、利便性向上（駅前広場整備等）
  3. 小城公園の整備推進
  4. 小城駅南地区における計画的な住宅地開発の誘導
  5. 城下町としての趣ある景観の形成（石畳の舗装等）
- **保全**
  6. 小城公園等を中心とした花や緑豊かなまちなみの保全・形成
- **安全**
  7. 狹隘道路改良による安全性・防犯性の確保
- **コミュニティ**
  8. 年齢バランスのとれた定住人口の確保とコミュニティの形成
  9. 新旧住民間のコミュニティ形成、支館の維持充実

### 2. 岩松地区

- **整備**
  1. 岩松支館周辺における良好な住宅地の維持、開発誘導
  2. 小城スマートICと拠点地区とのネットワーク形成
- **保全**
  3. 小城スマートIC周辺の田園環境の保全
  4. 千葉公園や須賀神社を中心とした景観形成
  5. 天山山麓に形成された棚田の保全、耕作放棄地対策強化
- **安全**
  6. 交通増加を見据えた道路拡幅等の安全性の確保
  7. 土砂崩れなど災害危険箇所での対策強化
- **コミュニティ**
  8. コミュニティを醸成する機会・活動の継続的確保
  9. コミュニティ拠点としての支館の維持充実

### 3. 晴田地区

- **整備**
  1. 晴田支館周辺等における生活利便施設の誘導
  2. 空き家など低・未利用地の有効活用
  3. 八丁ダムの利活用
- **保全**
  4. 山間部でみられる耕作放棄地への対応
- **安全**
  5. 避難場所の適正配置、設備の充実、避難路の整備及び明確化
  6. 天山公園線の歩道設置
- **コミュニティ**
  7. コミュニティ拠点としての支館の維持充実
  8. 地域コミュニティ維持に向けた空き家対策の推進

### 4. 三里地区

- **整備**
  1. 三里支館周辺など集約拠点での居住・教育機能の強化
  2. 旧広域農道の県道への昇格検討及び整備
- **保全**
  3. 都市の風致を形成する緑（丘陵地）の保全
  4. 優良農地の保全、鳥獣被害への対応
- **安全**
  5. 晴気川、牛津川に起因する水害への対応
- **コミュニティ**
  6. 三里小学校の児童数の維持
  7. 伝統行事の存続や地域活動、地域産業の活性化
  8. 地域団体（消防団、婦人会等）を担う人材の確保
  9. コミュニティ拠点としての支館の維持充実

### 5. 三日月地区

- **整備**
  1. 本庁舎整備に伴う生活利便施設の集積、居住エリア形成
  2. 開発圧力の強いエリアへの対応検討
- **保全**
  3. 優良農地保全に向けたゾーニングの実施
- **安全**
  4. 交通安全面を考慮した狹隘道路及び交差点等の改良
  5. 福所江の管理道路の維持管理
  6. 地域の実態に合わせた避難所の配置
- **コミュニティ**
  7. 集合住宅の住民を含めた円滑なコミュニティ運営
  8. 地域コミュニティ維持に向けた空き家対策の推進

### 6. 牛津地区

- **整備**
  1. 牛津駅南地区での土地利用規制の調整と計画的な整備推進
  2. 牛津庁舎周辺のポテンシャルを最大限活かした拠点空間創出
  3. JR牛津駅へのアクセス性、利便性向上
- **保全**
  4. 赤れんが館や牛津会館などの歴史的な建造物の保存
  5. 歴史的建造物のまちづくりへの活用、商店街との連携
- **安全**
  6. 主要道路における歩道の設置、交差点改良
  7. 豪雨時の浸水対策強化
- **コミュニティ**
  8. 地域づくりに住民が参加できる仕組みの構築
  9. セリオの場等を利用したコミュニティづくり

### 7. 砥川地区

- **整備**
  1. 日常生活を支える集約拠点の配置検討・形成
  2. 定住人口の確保に向けた住宅地開発の検討
- **保全**
  3. 都市の風致を形成する緑（丘陵地）の保全
- **安全**
  4. 地域の被災経緯を踏まえた避難所、避難路の適正配置
  5. 満神ポンプ場の維持管理強化
- **コミュニティ**
  6. 地域行事の存続に向けた担い手の確保
  7. 集合住宅の住民を含めた円滑なコミュニティ運営

### 8. 芦刈地区

- **整備**
  1. 芦刈庁舎周辺における生活利便施設、交流施設の集積
  2. 芦刈IC完成を見据えた計画的な市街化誘導
  3. 芦刈の強みである漁業、農業を活かした地域振興の推進
- **保全**
  4. 干潟などの良好な自然環境の保全
  5. 優良農地保全に向けたゾーニングの実施
- **安全**
  6. 交通量増加に伴う交通事故防止に向けた安全性強化
  7. 高潮対策の実施、孤立集落化の防止
- **コミュニティ**
  8. 地域コミュニティ維持に向けた空き家対策の推進

図 14 土地利用関連課題の整理





## 6. 市街地形成の方向性

前項までに整理した課題への対応に向けて、今後、本市が目指すべき市街地形成の方向性について整理します。

### 6.1. 将来の市街地設定の前提

将来の市街地設定の前提は次のとおりとします。

#### **小城市都市計画マスタープランとの整合を図り、拠点集約型のまちづくりを進める**

将来的な本市の人口動向、財政状況（4ページ参照）や、「人口減少・超高齢社会に対応した佐賀県に適した都市のあり方（基本方針）（佐賀県県土づくり本部）」で示される「都市づくりの目標」（7ページ参照）を踏まえ、沿道型の市街化を抑制し、拠点集約型のまちづくりを推進することとします。

また、本方針は、小城市都市計画マスタープランを補完する計画にあたることから、土地利用・拠点形成の方針図（10ページ参照）に示される市街地の範囲や4つの拠点地区（中心拠点、地域拠点、三日月拠点、及び芦刈拠点）との整合を図ります。

## 6.2. 将来の市街地形成の基本方針

将来の市街地形成の基本方針は、以下の4点とします。

- 【基本方針1】 中心性の高い市街地における都市機能の集積
- 【基本方針2】 既成市街地内の低・未利用地の有効活用
- 【基本方針3】 市の発展やコミュニティ維持に向けた開発・定住の推進
- 【基本方針4】 将来にわたっての山林・優良農地の保全

4つの基本方針の内容と、基本方針に基づく各土地利用区分の選定条件及び対象範囲は、次のとおりとします。

### 【基本方針1】 中心性の高い市街地における都市機能の集積

集約拠点型のまちづくりを進めるため、本市の中心市街地や庁舎周辺の地域を「中心性の高い市街地」と位置づけます。「中心性の高い市街地」では、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します。

#### <「中心性の高い市街地」の選定要件>

「中心性の高い市街地」の選定要件は、次のとおりとします。

- ・ 小城市中心市街地活性化基本計画の対象区域
- ・ 本庁舎、旧牛津庁舎、及び旧芦刈庁舎を中心として、人口や公共公益施設等の都市機能が集積する範囲

#### <「中心性の高い市街地」の対象範囲>

「中心性の高い市街地」の対象範囲は、33ページの土地利用構想図に示すのとおりとします。（4箇所）

- 小城市中心市街地 ……約 104ha
- 旧牛津庁舎周辺の市街地 …約 28ha
- 本庁舎周辺の市街地 ……約 22ha
- 旧芦刈庁舎周辺の市街地 …約 21ha

## 【基本方針2】 既成市街地内の低・未利用地の有効活用

基盤整備の伴わない無秩序な市街化を抑制し、道路、公園、下水道など既存の社会資本を有効に活用した健全な都市経営を進めるため、既成市街地内の低・未利用地から市街化を推進します。また、既成市街地内に民間活力を適切に誘導します。

### <「既成市街地」の選定要件>

本市は、一般に既成市街地の基準として考えられている区域区分や用途地域の指定を行っておらず、また、人口集中地区（DID）も一部にしか存在しません。そこで、本市における既成市街地の選定要件は、上位計画である小城市都市計画マスタープランにおける「市街地」の範囲や、平成 22 年国勢調査の小地域集計による人口密度、都市計画基礎調査による宅地等の分布データを活用し、次のとおりとします。

- ・ 小城市都市計画マスタープラン（平成 20 年 8 月）の「市街地」に含まれる範囲内で、一定の人口密度（概ね 20 人/ha 以上）を有し、宅地が連たんする範囲

また、地域コミュニティの維持・活性化の必要性から、次の要件に合致する範囲を既成市街地と位置づけます。

- ・ 上項に該当する範囲が存在しない校区の場合、小学校を中心とする一定の範囲（概ね 1～2ha 程度）

### <「既成市街地」の対象範囲>

「既成市街地」の対象範囲は、33ページの土地利用構想図に示すとおりとします。

### 【基本方針3】市の発展やコミュニティ維持に向けた開発・定住の推進

拠点地区（中心拠点、地域拠点、三日月拠点、及び芦刈拠点）の更なる求心力向上のために整備が必要な箇所や、現在行われている国・県などの主要事業の進捗を視野に入れつつ、本市の将来の発展に向けて、戦略的な投資を検討する箇所を「開発を推進する箇所」と位置づけます。

#### <「開発を推進する箇所」の選定要件>

「開発を推進する箇所」の選定要件は、次のとおりとします。

- ・ 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

#### <「開発を推進する箇所」の対象範囲>

「開発を推進する箇所」の対象は、33ページの土地利用構想図に示すとおりとします。（5箇所）

- JR 小城駅の南側
- JR 牛津駅の南側
- 小城市役所本庁舎の西側
- （仮称）三日月インターチェンジの周辺
- 芦刈インターチェンジの西側 ※具体的な場所は33ページ参照

また、校区単位の人口減少・高齢化の進行状況を鑑み、地域コミュニティの維持・活性化のために定住促進対策が必要と考えられる箇所を「定住を推進する箇所」と位置づけます。

#### ＜「定住を推進する箇所」の選定要件＞

「定住を推進する箇所」の選定要件は、次のとおりとします。

- ・ 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

#### ＜「定住を推進する箇所」の対象範囲＞

「定住を推進する箇所」の対象は、33ページの土地利用構想図に示すとおりとします。（4箇所）

- 岩松校区のうち、松尾地区の一部
- 晴田校区のうち、畑田地区の一部
- 三里校区のうち、池上地区の一部
- 砥川校区のうち、上砥川地区の一部      ※具体的な場所は33ページ参照

「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。

#### 【基本方針4】将来にわたっての山林・優良農地の保全

本市には、平野部を中心とした広大な優良農地や、美しい山林が存在します。農地は、食料の重要な生産基地であることから、無秩序な開発から守り、将来にわたって優良農地、山林を保全していきます。

##### <「優良農地」の選定要件>

優良農地の要件は、第1種農地の要件を参考に、次のとおりとします。

- ・ 10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地
- ・ 土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている農地



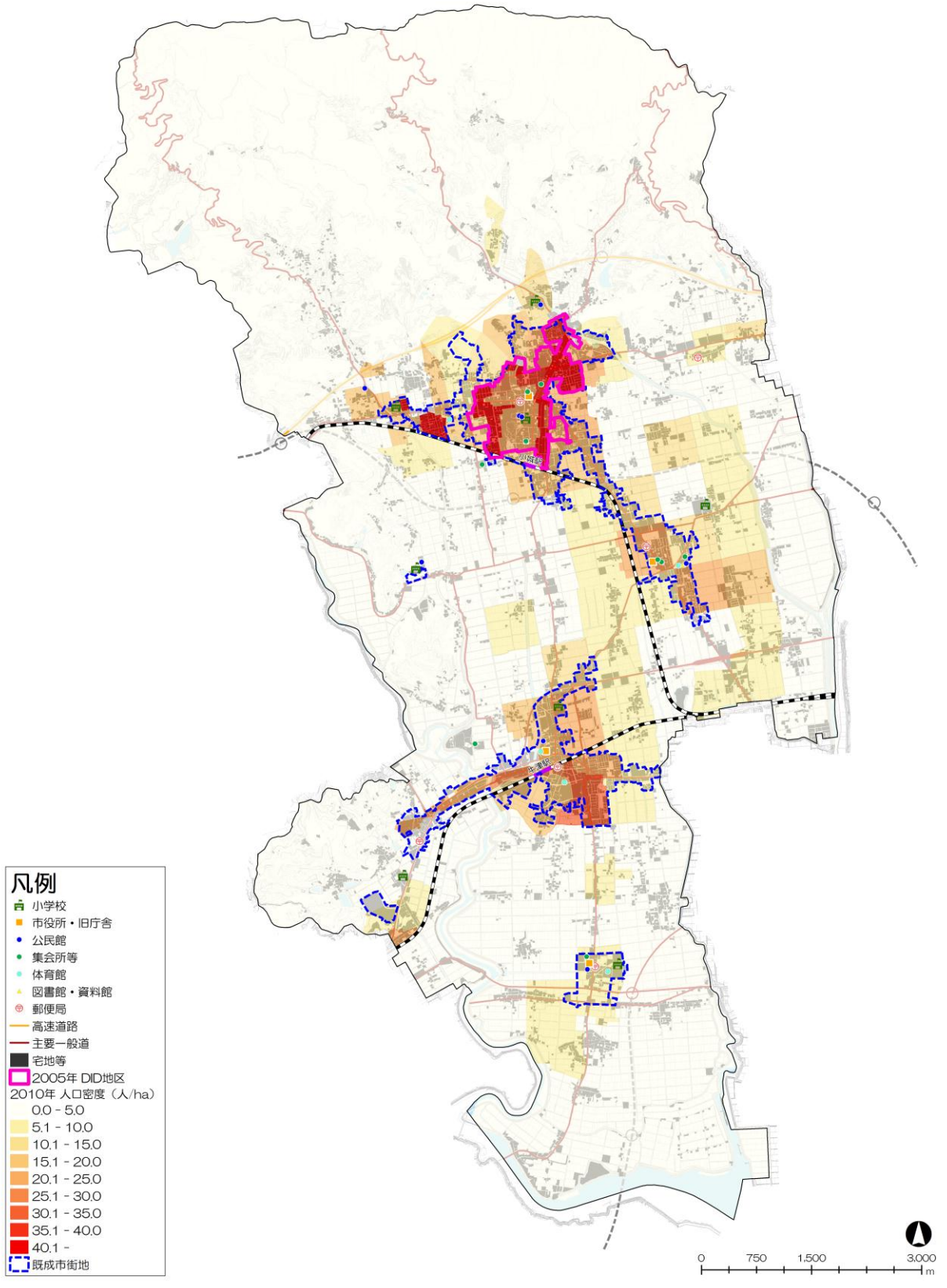


図 16 〔参考〕 現況の市街地集積の関連データ



### 6.3. 土地利用構想図

6.1及び6.2に示した考え方に基づき、将来の土地利用構想図を図 18のとおりとします。

表 7では、現況図（図 17）と将来構想図（図 18）のそれぞれの市街地面積を示しています。

表 7 現況と将来の市街地面積（概数）

□	市街地面積(ha)		現況と将来の差 (ha)
	現況	将来	
小城町	325	364	39
三日月町	294	317	23
牛津町	255	267	12
芦刈町	159	173	14
市全体	1,033	1,121	88

※市街地面積: 中心性の高い市街地及び宅地等

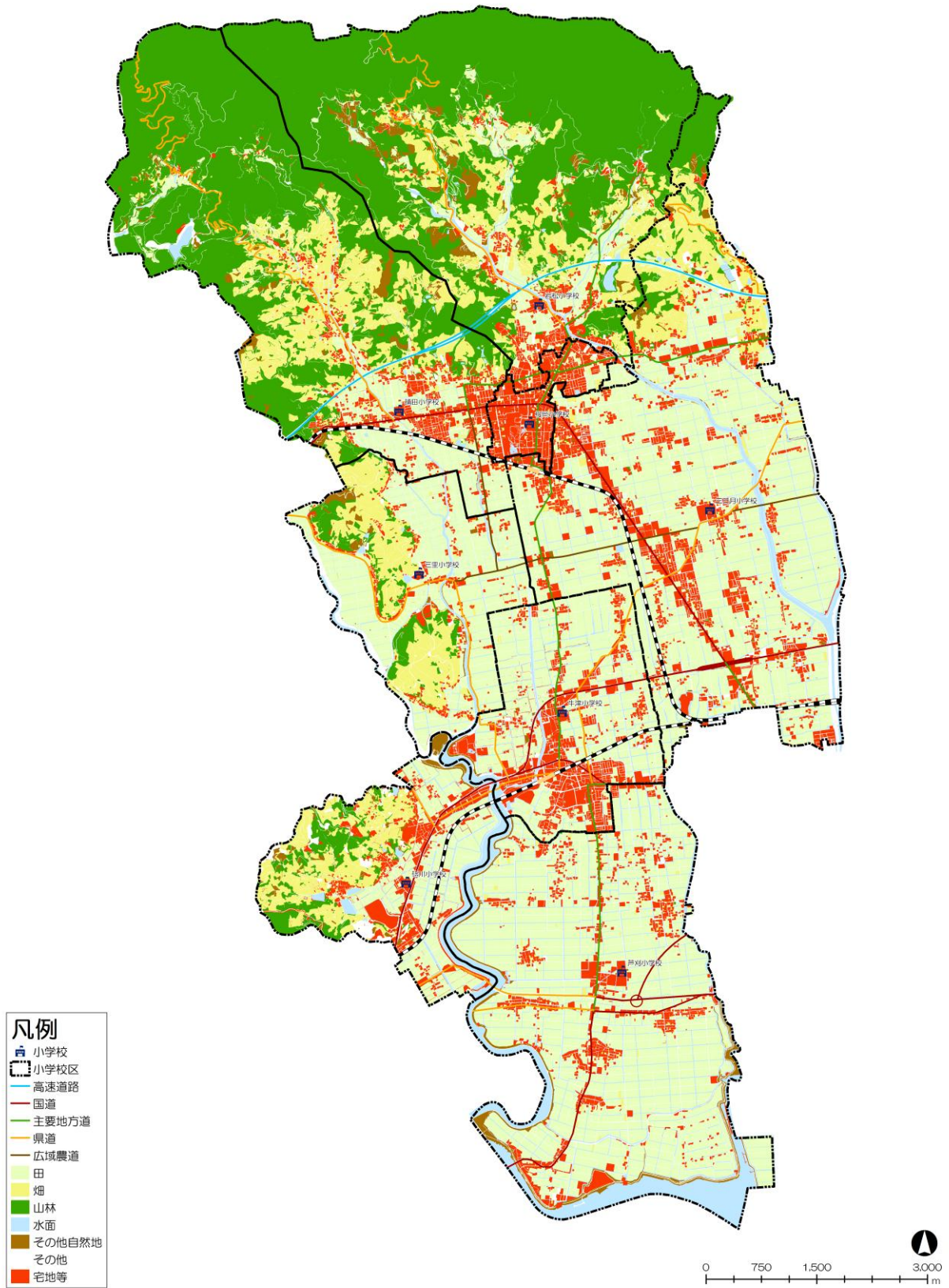


图 17 土地利用概略図（現況図）

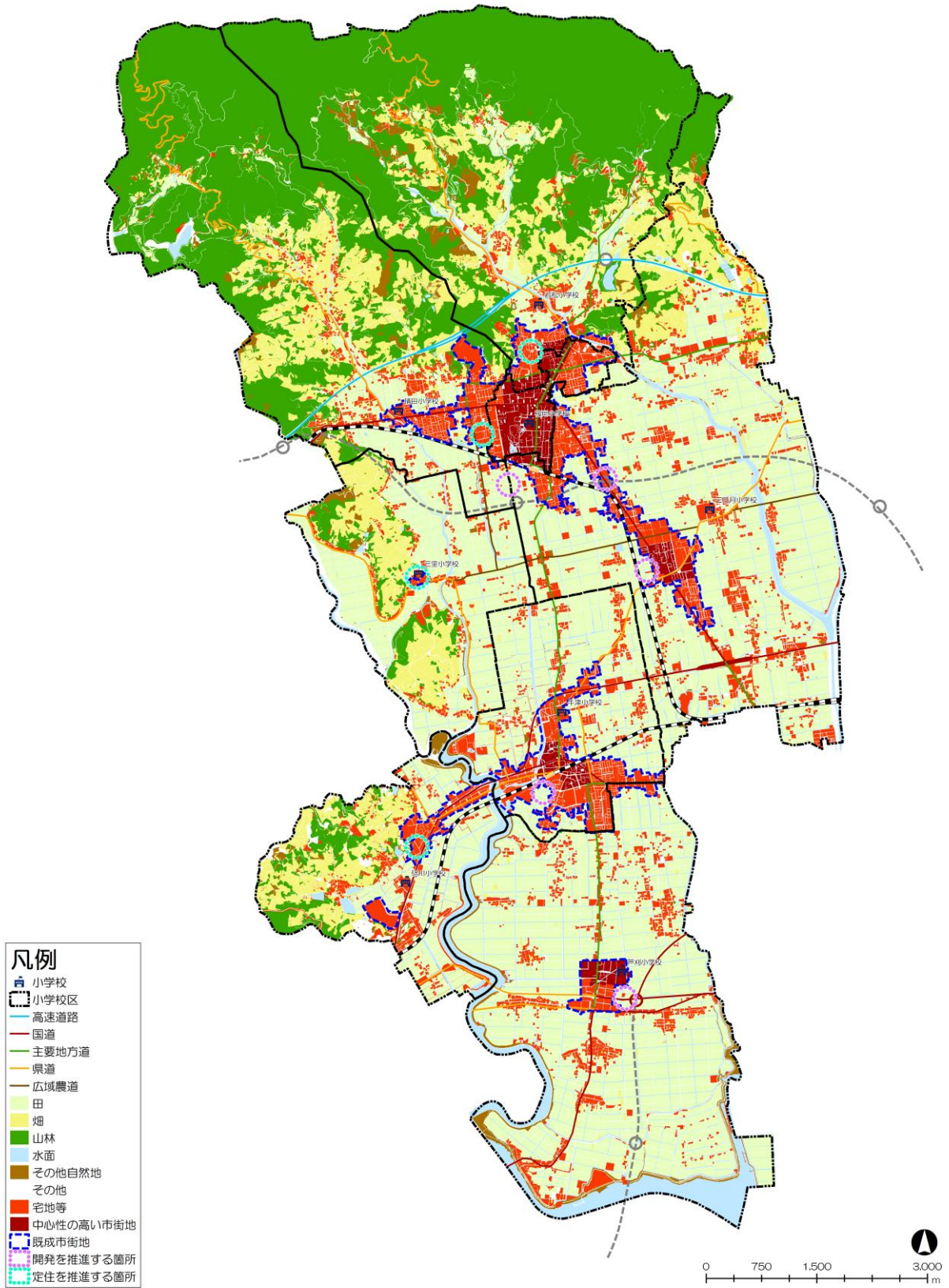


図 18 土地利用概略図（土地利用構想図）



## 6. 4. 今後の実施方針

### 6. 4. 1. 農政部局との土地利用調整

図 18の土地利用構想図に従って、計画的に良好な市街地の整備を進めるにあたり、当該範囲に農地を含む場合、農業関連法令との土地利用調整が必要になります(参考:図 19～図 21)。

今後、本市では、庁内の都市関連部署と農業関連部署とで連携しつつ、県の農業関連部署と協議・調整を図り、土地利用構想図の実現に向けて、具体的な都市計画、事業計画の検討を進めます(6.4.2参照)。

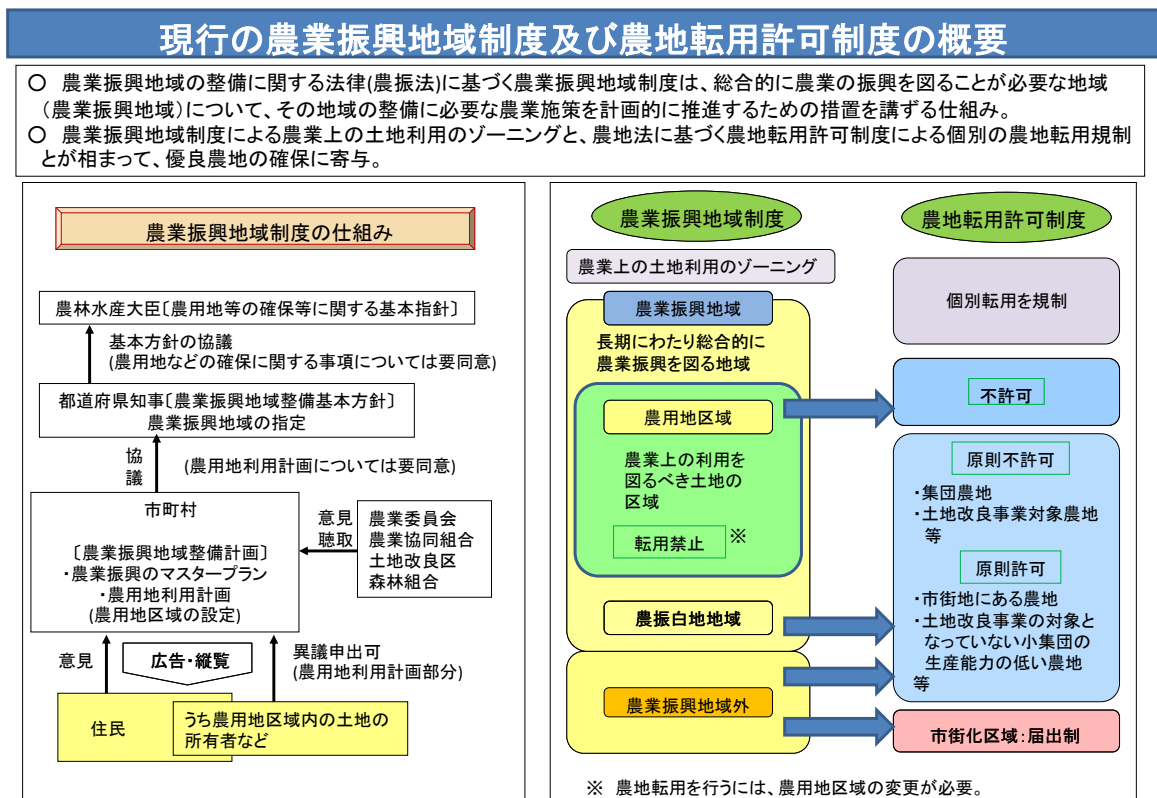


図 19 [参考] 農業振興地域制度及び農地転用許可制度の概要

<参考>農林水産省資料

農業振興地域制度の概要 — 農振法(昭和44年制定) —

目的: 農業を振興すべき地域の指定と当該地域の農業的整備のための施策の計画的推進を図り、農業の健全な発展と国土資源の合理的利用に寄与する。

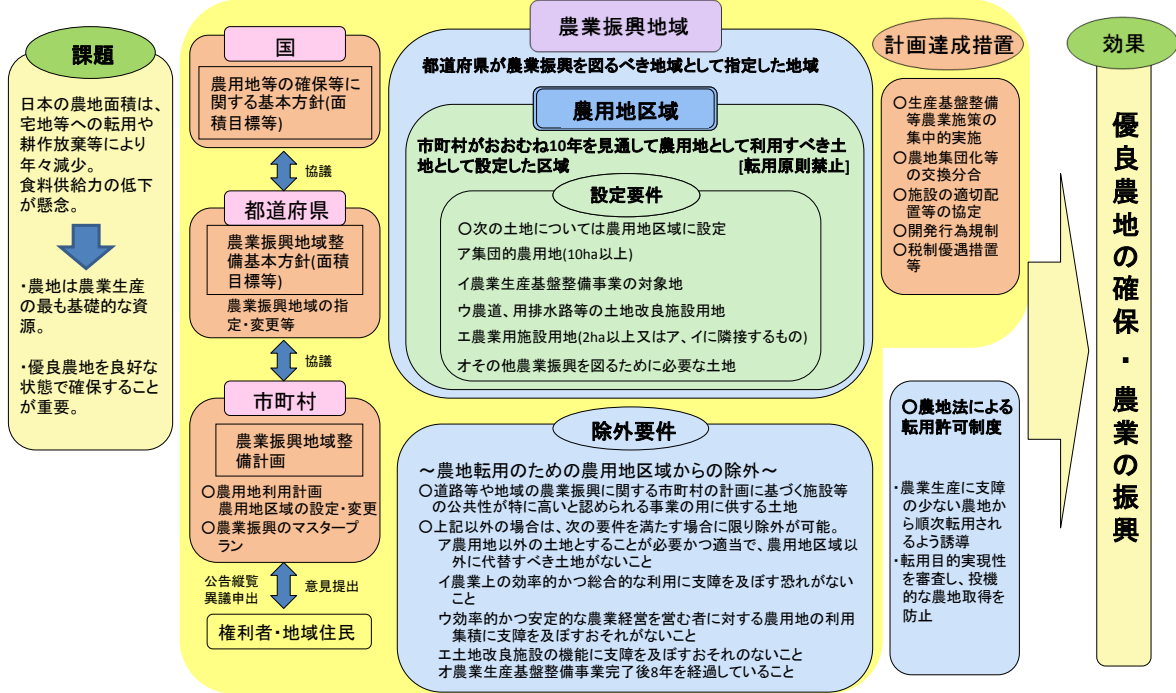


図 20 [参考] 農業振興地域制度の概要

農地転用許可制度の概要 — 農地法(昭和27年制定) —

農地転用許可制度では、優良農地を確保するため、農地の優良性や周辺の土地利用状況等により農地を区分し、転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導するとともに、具体的な転用目的を有しない投機目的、資産保有目的での農地の取得は認めないこととしている。

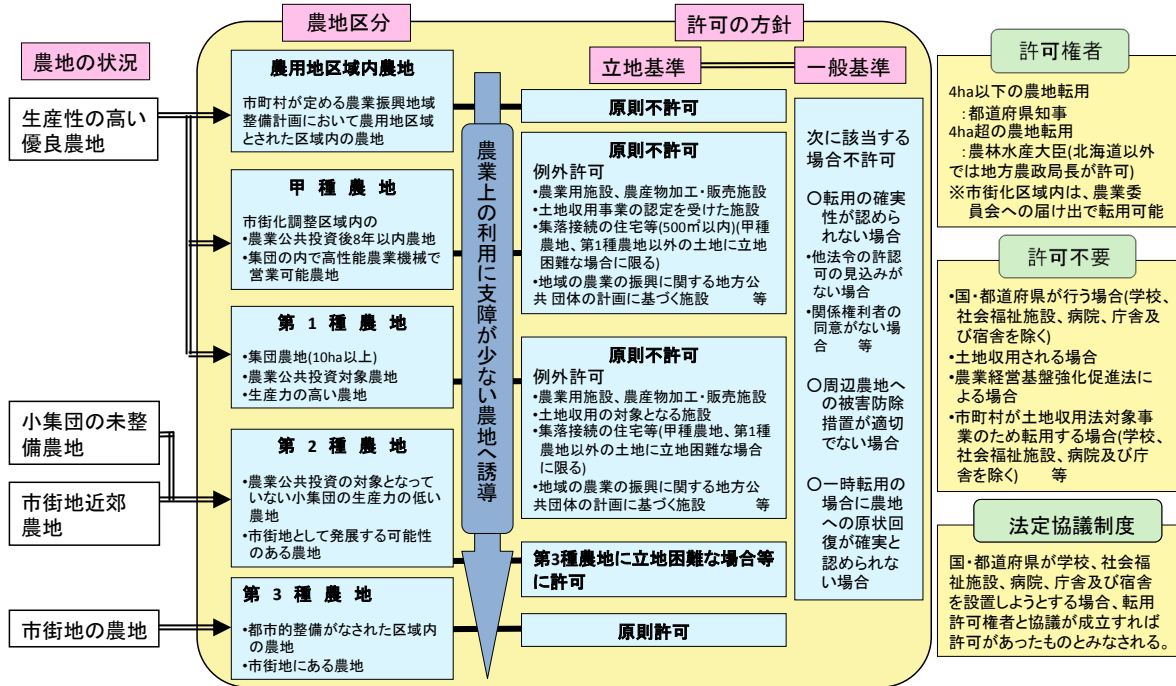


図 21 [参考] 農地転用許可制度の概要

<参考> 農林水産省資料

## 6.4.2. 土地利用区分毎の方針

各土地利用区分（図 18 土地利用構想図参照）における「開発の方針」及び「土地利用の規制・誘導の方針」は、次のとおりとします。

### (1) 中心性の高い市街地

#### 【開発の方針】

- ・ 人口や公共公益施設等の都市機能が集積した地区形成を目指し、水準の高い都市基盤の維持・整備や高密度な市街化を推進します。
- ・ 小城市中心市街地では、中心市街地活性化基本計画の計画期間が平成 27 年 3 月で満了となることから、現行計画の目標達成度の評価を行ったうえで、今後更なる賑わいの創出と本市の顔としての風格の醸成に向け、必要な事業計画を検討します。
- ・ 本庁舎、旧牛津庁舎、及び旧芦刈庁舎周辺の市街地では、地域の核としての求心性を高めるため、都市基盤や都市施設等の整備に向けた事業計画を検討します。

#### 【土地利用の規制・誘導の方針】

- ・ 良好な市街地環境の維持・形成に向けて、住宅・商業・工業などの建築物の用途・形態等に関する適切なルールを定めるため、用途地域の指定や地区計画の策定等を検討します。
- ・ 良好なまちなみ景観を維持・形成するため、建築行為等を届出・勧告により緩やかに規制する景観計画の策定等を検討します。

### ～コラム～ 中心市街地活性化に取り組む他市の事例（青森県青森市、広島県府中市）

青森県青森市では、居住、公共公益施設、事業所、商業等が集積した中心市街地のまちづくりが進められ、また、広島県府中市では、地域の歴史・文化やまちづくりの蓄積を活かした中心市街地のまちづくりが進められています。

#### 賑わいある「まち」



商業、公益施設等の複合開発（青森市）

#### 歴史や個性を活かした「まち」



白壁や町家による歴史的な街並み（広島県府中市）

<出典>中心市街地のまちづくり～コンパクトなまちづくりを目指して～（平成 22 年 11 月、国土交通省）

## (2) 既成市街地

### 【開発の方針】

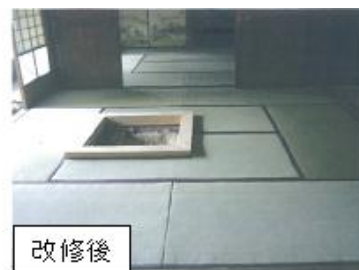
- ・ 身近な生活道路、生活排水処理施設など生活基盤の維持・整備や、安全で安心して暮らせる市街地形成に向けた防災対策、交通安全対策を推進します。
- ・ 既成市街地内の空き家や空き地といった低・未利用地を有効に活用するため、インターネット等を活用した空き家情報の提供や、市外の居住者の住み替えあるいは二地域居住を促進するため、小城市の持つ魅力（例：城下町や宿場町としての歴史的風土、県都との近接性、ゆとりある田園居住環境、山や海から得られる良質な食材、豊かな教育環境の享受等）のPR活動を推進します。

### 【土地利用の規制・誘導の方針】

- ・ 基盤整備の伴わない無秩序な開発を抑制するために、開発行為に関する現行の制度の確認・見直し等を行うなど、民間開発を適切に誘導する仕組みを検討します。

### ～コラム～ 空き家再生に取り組む他市の事例(愛知県豊田市)

愛知県豊田市では、中山間地域において新たな定住者を確保し、健全な地域コミュニティの保持と地域づくりを進めるため、空き家の再生事業が行われています。



<出典>愛知県豊田市資料



### (3) 開発を推進する箇所

#### 【開発の方針】

- ・ 市全体の発展に向けた戦略的な地区形成を進めるため、面整備等の実施により都市基盤を整えるとともに、「中心性の高い市街地」の補完あるいは市内外の交流や物流を支えるために必要な都市機能の整備を検討します。

#### 【土地利用の規制・誘導の方針】

- ・ 計画的な市街地形成を図るとともに、面整備の効果を持続させるため、住宅・商業・工業などの建築物の用途・形態等に関する適切なルールを定める地区計画の策定等を検討します。

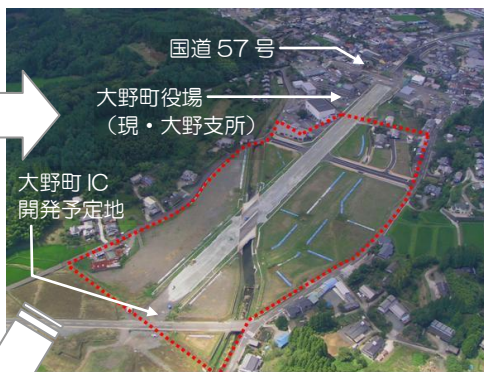
#### ～コラム～ 戦略的な地区形成に取り組む他市の事例(大分県豊後大野市)

大分県豊後大野市(※当時：大野町)では、計画的に開発適地を選定し、町の核づくりに取り組んでいます。

当時、中九州自動車道の大野町インターチェンジ(新設)と国道57号とのアクセス区間の高幅員道路事業(県道26号線)が予定される中で、沿道の土地を大野町開発公社が先行取得し、土地利用検討を進めました。これの何よりの意義は、国・県による社会資本整備(ICや県道)の完成前からその影響を見据えて、まちの発展に向けて計画的・戦略的に地区形成を進めた点と考えられます。



<事業実施前>



<事業実施中>



<地区の現況(県道26号線)>



<地区の現況(道の駅おの)>

<出典>大分県豊後大野市資料



#### (4) 定住を推進する箇所

##### 【開発の方針】

- ・ 定住人口を増加させるため、ゆとりある田園居住環境の形成に向けた事業や、宅地化する範囲を集約し、農地への影響を軽減した事業等の実施を検討します。

##### 【土地利用の規制・誘導の方針】

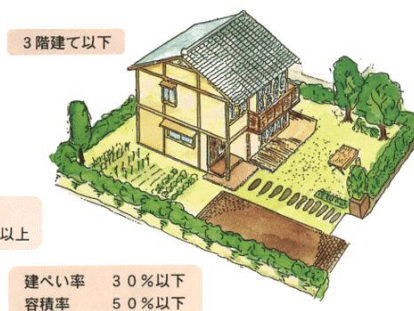
- ・ 良好な田園居住環境を維持・形成するため、建築物の用途・形態等に関する適切なルールを定める集落地区計画の策定等を検討します。
- ・ 建築行為等に対するインセンティブを付与することで、民間事業者による開発を適切に誘導します。

#### ～コラム～ ゆとりある田園居住地区づくりに取り組む他市の事例(新潟県上越市)

新潟県上越市の「アーバンビレッジ」では、ほ場整備、優良田園住宅、地区計画といった「事業」と「規制」の制度をうまく組み合わせることで、ゆとりある良質な田園居住地区を形成しています。



<上越市「アーバンビレッジ」全景>



<優良田園住宅の基準>



<横曽根・小猿屋・荒町地区の現況>



<横曽根・小猿屋・荒町地区地区計画図>

<出典>明日のゆとりを実現する優良田園住宅(国土交通省)

横曽根・小猿屋・荒屋地区地区計画(平成13年6月、新潟県上越市)

上越都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成21年3月、新潟県)

(5) 農地・山林

【開発の方針】

- ・原則として、開発行為及び建築行為を抑制します。

【土地利用の規制・誘導の方針】

- ・良好な自然環境を維持するため、優良農地の農用地域への編入や、特定用途制限地域制度を活用し、周辺環境を悪化させるおそれのある用途の建築物の立地制限を検討します。
- ・山林や河川沿いなど自然災害の発生が懸念される地域では、治山・治水といったハード面での対策や、地域住民の防災意識の高揚、防災情報の適切かつ迅速な提供など、ソフト面での対策を推進します。
- ・耕作放棄地となっている農地については、自然の山林に帰す方策を検討します。

～コラム～ 良好な集落環境の保全に取り組む他市の事例(鹿児島県薩摩川内市)

鹿児島県薩摩川内市では、新設される3箇所の各インターチェンジ（仮称：高江 IC、川内 IC、薩摩川内都 IC）周辺において、制限内容の異なる2つの特定用途制限地域を指定することで、流通・産業拠点を形成する一方、周囲の良好な集落環境の保全を図っています。

主な制限内容	①インターチェンジ周辺地区で制限する建築物等 (薩摩川内都IC・川内IC(仮称)周辺・高江IC(仮称)周辺)	②集落環境保全地区で制限する建築物等 (薩摩川内都IC、高江IC(仮称)周辺)
	店舗	事務所の床面積が1,500㎡を超えるものを制限
事務所	事務所の床面積が1,500㎡を超えるものを制限	事務所の床面積が1,500㎡を超え3階以上を制限
ホテル・旅館等	全て制限	全て制限
遊技施設・風俗施設	カラオケボックス等、麻雀屋、パチンコ店、射的場、車券券売等、キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等を制限	全て制限
自動車教習場	全て制限	全て制限
倉庫業倉庫	制限なし	全て制限
工場	・危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場を制限 ・危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場を制限	全て制限
自動車修理工場	制限なし	全て制限
火薬・石油類・ガス等の危険物貯蔵、処理	量が非常に少ない施設で1,500㎡を超え、2階を超える施設(地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類から第4石油類、7〜9号類などは除外)を制限	量が非常に少ない施設で1,500㎡を超え、2階を超える施設を制限
不適格施設の増築・改築に伴う緩和策	建築基準法施行令137条の7の適用(基準時とは、法令の規定が施行または適用された時点) ①白地地域における壁・柱、容積率の規定に適合すること ②増築後の床面積の合計が、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと ③増築後の建築基準法48条第1項から13項までの適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと ④増築後の原動機出力、台数又は容量の合計は、基準時における出力、台数、容量の合計の1.2倍を超えないこと。の緩和策を適用することとしています。	

凡例  
青 インターチェンジ周辺地区  
赤 集落環境保全地区

＜出典＞鹿児島県薩摩川内市資料

### 6.4.3. 地域との合意形成

「中心性の高い市街地」及び「開発を推進する箇所」は、市全域への波及性の高いエリアであるため、市全体の市民意見を網羅的に把握し、合意形成が図れる仕組み（市単位の協議会設立等）を検討します。

上記以外の地域においても、校区あるいは集落の市民意見を把握し、合意形成が図れる仕組み（校区単位の協議会設立等）を検討します。

#### ～コラム～ 協議会によりまちづくり検討を進める他市の事例(佐賀県嬉野市)

佐賀県嬉野市では、九州新幹線西九州ルート of 整備に伴い、「嬉野市新幹線を活かしたまちづくり協議会」を発足し、西九州地域の一体的発展を視野に、新幹線を活かしたまちづくりの検討を官民協働で行っています。

名称	嬉野市新幹線を活かしたまちづくり協議会
目的	新幹線を活かしたまちづくりについて研究し、地域振興と産業経済の活性化及び関係住民の利便性の向上を図る。
主な活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 新幹線を活かした地域振興策の調査・研究</li> <li>○ 広域連携による新幹線活用策の検討</li> <li>○ 新幹線開業効果拡大に向けた情報発信の検討</li> <li>○ 九州新幹線西九州ルート of 整備促進に関する業務</li> </ul>
会長	谷口 太一郎 嬉野市長
参加団体	嬉野市議会 行政囑託員 嬉野市商工会 佐賀県農業協同組合嬉野地区 佐賀県農業協同組合塩田地区 嬉野市婦人連絡協議会 嬉野女性ネットワーク 嬉野青年団 嬉野温泉観光協会 嬉野温泉旅館組合 嬉野温泉商店街協同組合 肥前吉田焼窯元協同組合 嬉野茶商工業協同組合 嬉野地区生産組合連絡協議会 塩田地区生産組合 嬉野町建設業協会 塩田町建設業協会 嬉野医師会

<出典>佐賀県嬉野市資料



#### 6.4.4. 地域コミュニティの維持・活性化

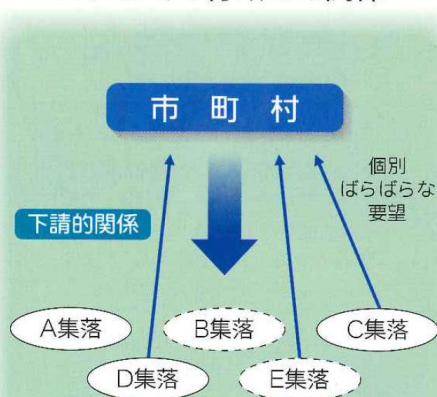
校区别まちづくり懇談会や区長アンケート調査では、地域の維持管理や地域行事を担う若者世代の人材が不足していること、少子・高齢化の進行が地域住民の不安要因となっていること、地域の繋がりを維持するために公民館や支館が重要な役割を担っていることなどが明らかになりました。

今後は、校区や集落の地域住民の意見を把握し、行政と市民の協働によりまちづくりを実現させる仕組みや、自立的で継続的な集落運営を行うことができる新しい仕組み等について検討します。

##### ～コラム～ 集落における新しい仕組みづくりに取り組む他県の事例(山口県)

山口県では、中山間地域の過疎化、高齢化を背景とした集落機能の低下等の課題を解決するため、「新たな地域コミュニティ組織づくりガイドブック」を作成し、地域住民主体の取組を進め、行政と対等な立場で、協働して地域づくり活動を進める重要性を示しています。

##### これまでの行政との関係



##### これからの行政との関係



<出典>新たな地域コミュニティ組織づくりガイドブック～「手作り自治区」をつくらう～(平成19年4月、山口県)

#### 6.4.5. 土地利用方針の管理と継続的改善

本方針は長期的な計画であり、国や県、本市の上位計画（都市計画マスタープラン等）の変更が生じた場合、本計画との整合を確認するとともに、今後の本市をとりまく社会経済環境や本市が抱える課題、市民ニーズの変化に応じて柔軟に見直しを行う進捗管理が必要となってきます。

そのため、庁内横断的な組織である「土地利用検討部会」や、市長を本部長とし関係部長級以上の職員を構成員とする「小城市まちづくり本部」において、本方針の管理・評価・改善を一定期間（5年程度）ごとに行っていきます。





## 小城市土地利用方針

発行者：小城市建設部都市整備推進室

〒845-0021

小城市三日月町長神田 2312 番地 2

TEL：0952-37-6121 FAX：0952-37-6165

URL：<http://www.city.ogi.lg.jp/>

E-Mail：[machidukuri@city.ogi.lg.jp](mailto:machidukuri@city.ogi.lg.jp)

発行年月：平成 25 年 5 月