

小城市立地適正化計画(案)の論点等の整理について

平成29年1月12日
小 城 市
まちづくり推進課

目 次

1 小城市都市計画区域の変更（平成22年10月）について

2 立地適正化計画とは

- ① 立地適正化計画のポイント（意義と役割）
- ② 立地適正化計画におけるコンパクトシティの考え方

3 立地適正計画の位置付けについて

（小城市総合計画と都市計画マスタープラン・立地適正化計画の関係（時間軸））

4 今後のまちづくりの方向性について

- ① 多極ネットワーク型の都市構造の形成
- ② 階層構造の拠点の形成
- ③ まちづくりの基本的な方針

5 居住の促進について

（居住誘導区域の設定の考え方）

6 都市機能の維持・確保について

- ① 都市機能誘導区域の設定の考え方
- ② 都市機能誘導区域の設定
- ③ 誘導施設の基本的な考え方

7 拠点別の施策の方向性について

8 誘導施設の維持・確保の考え方について

9 事前届出について

小城市立地適正化計画(案)の論点等の整理表

	論点等	市の考え方	備考 (立適)
1	小城市都市計画区域の変更について	<p>本市の都市計画区域の変遷は、小城都市計画区域は昭和25年に小城町の全域を、また、牛津都市計画区域は昭和31年には牛津町の全域を指定し、都市的土地利用と農業的土地利用を区分しながら、都市計画事業(まちづくり)に取り組んできました。一方で、三日月町及び芦刈町は、農業的土地利用を基本に農業政策を進めてきました。</p> <p>(略)</p> <p>その後、平成22年10月には、小城町、三日月町、牛津町及び芦刈町の4町を一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全するため、小城市全域を対象として都市計画区域の変更を行いました。</p>	P 7
2 ー ①	立地適正化計画とは 立地適正化計画のポイント(意義と役割)	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少の進む都市において、高度経済成長期の右肩上がりの人口増加に合わせ拡大した市街地を将来的な人口規模や人口構造を見据え、緩やかな市街地の集約化を図り、一定の人口密度を維持します。 ○超高齢化の進む都市において、医療や福祉、介護といった都市機能のコンパクト化と公共交通によるネットワーク形成を図ります。 ○都市の集約化に当たっては、短期間の強制的な集約ではなく、届出制度による緩やかな誘導を図ります。 ○居住や都市機能を誘導すべき区域とその誘導に向けた施策の方向性を定めて、必要な取り組みを推進します。 ○居住を誘導すべき区域の設定に当たっては、将来的な人口動態や災害等に対する安全性を考慮します。 ○都市機能を誘導すべき区域の設定に当たっては、都市の中心的な拠点だけの一極集中ではなく、市民の身近な生活拠点も含めた多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指します。 	P 9
2 ー ②	立地適正化計画とは 立地適正化計画におけるコンパクトシティの考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○立地適正化計画では、全ての人口を居住誘導区域への集約を図るものではありません。 ○市街地の拡散と人口減少・少子高齢化による負のスパイラル(人口密度の低下→各サービス事業者や公共交通事業者の経営悪化→サービス水準の低下→市街地からの流出→人口密度の低下→…)からの脱却を目指し、20年後の将来を見据えて、「誘導による緩やかな土地利用のコントロール」を進めるものです。 (後段は省略) 	P 11

小城市立地適正化計画(案)の論点等の整理表

	論点等	市の考え方	備考 (立適)																																																																																															
3	立地適正化計画の位置付けについて 小城市総合計画と都市計画マスタープラン・立地適正化計画の関係について(時間軸)	<p>小城市総合計画(H29.4)と小城市都市計画マスタープラン(H20.8)との関係は次のとおりです。なお、都市計画マスタープランは、概ね20年間の計画となっていますので、平成29年度以降において一部見直しを検討する必要があると考えています。</p> <table border="1" data-bbox="386 325 1696 635"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>19</th> <th>~</th> <th>23</th> <th>24</th> <th>~</th> <th>28</th> <th>29</th> <th>~</th> <th>33</th> <th>34</th> <th>~</th> <th>37</th> <th>38</th> <th>~</th> <th>~</th> <th>~</th> <th>~</th> <th>〇〇</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総合計画</td> <td colspan="6">第1次総合計画(10年間)</td> <td colspan="6">第2次総合計画(9年間)</td> <td colspan="6">第3次総合計画(〇年間)</td> </tr> <tr> <td>年度</td> <td></td> <td>20</td> <td>~</td> <td>~</td> <td>~</td> <td>28</td> <td>29</td> <td>~</td> <td>~</td> <td>~</td> <td>~</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>~</td> <td>~</td> <td>~</td> <td>~</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>都市マス</td> <td colspan="12">小城市都市計画マスタープラン(概ね20年間)</td> <td colspan="6">第2次都市マス(概ね20年間)</td> </tr> <tr> <td>・立適計画</td> <td colspan="6"></td> <td colspan="12">公表 小城市立地適正化計画(概ね20年間)</td> </tr> </tbody> </table>	年度	19	~	23	24	~	28	29	~	33	34	~	37	38	~	~	~	~	〇〇	総合計画	第1次総合計画(10年間)						第2次総合計画(9年間)						第3次総合計画(〇年間)						年度		20	~	~	~	28	29	~	~	~	~	37	38	~	~	~	~	47	都市マス	小城市都市計画マスタープラン(概ね20年間)												第2次都市マス(概ね20年間)						・立適計画							公表 小城市立地適正化計画(概ね20年間)												P15
年度	19	~	23	24	~	28	29	~	33	34	~	37	38	~	~	~	~	〇〇																																																																																
総合計画	第1次総合計画(10年間)						第2次総合計画(9年間)						第3次総合計画(〇年間)																																																																																					
年度		20	~	~	~	28	29	~	~	~	~	37	38	~	~	~	~	47																																																																																
都市マス	小城市都市計画マスタープラン(概ね20年間)												第2次都市マス(概ね20年間)																																																																																					
・立適計画							公表 小城市立地適正化計画(概ね20年間)																																																																																											
4 ①	今後のまちづくりの方向性について 3.3 まちづくりの基本的な方針 3.3.1 基本的な考え方	<p>○多極ネットワーク型の都市構造の形成 生活利便性や賑わいが確保され、持続的な都市経営が可能な都市であるためには、都市機能や一定の人口の集積が必要です。しかしながら、本市の人口が減少基調であることから、その集積は全市的に低下していくものと想定されます。</p> <p>そこで、その影響を最小限にとどめるため、既存ストックの活用や公共交通の維持の視点も踏まえ、既に都市機能や人口が集積している拠点やその周辺の比較的公共交通の利便性の高い既成市街地において、集積の維持・向上を進めていきます。</p> <p>このような多極ネットワーク型の都市構造の形成が進むことで、まちなかにおいても、郊外部においても、誰もが暮らしやすいまちの実現を図ります。</p>	P41																																																																																															
4 ②	今後のまちづくりの方向性について 3.3.1 基本的な考え方	<p>○階層構造の拠点の形成 (P41) 4つの拠点の考え方については、都市計画マスタープランの拠点の考え方を踏まえ3つの階層に区分しています。</p> <p>①小城中心拠点 人口集中(DID)地区で小城市の顔となる都市機能が集積している地域 ②牛津地域拠点 小城中心拠点機能を補完するとともに市の南部地域に都市機能が集積している地域 ③三日月・芦刈拠点 旧役場等の行政区単位で都市機能が集積している地域</p> <p>○階層構造の拠点の形成 (P42の2行目から6行目) このため、中心拠点、地域拠点、既に地域に密着した生活サービスを提供している生活拠点といった階層構造の拠点形成を図ることとし、中心拠点及び地域拠点では今後さらに都市機能の維持・集積を図り、都市としての魅力を備えていくための施策事業の展開を、生活拠点では地域の魅力を高め、生活利便施設等の維持・確保を図ります。</p>	P41 ~ P42																																																																																															

小城市立地適正化計画(案)の論点等の整理表

	論点等	市の考え方	備考 (立適)
4 ー ③	<p>今後のまちづくりの方向性について</p> <p>3.3.2 まちづくりの基本的な方針</p>	<p>(1) 地域の特性を生かした拠点地区の形成と相互に連携・補完するまちづくり 都市機能施設や人口が集積し、豊かな生活環境の中で、活力あふれるコンパクトな4つの拠点地区が相互に連携・補完し、一体の都市構造の構築を図ります。</p> <p>(2) 日常生活圏を考慮した多極ネットワーク型のまちづくり 既存の都市基盤の有効活用を基本に、必要な都市機能が集約した生活圏を形成する拠点間を連絡する公共交通網が整備された多極ネットワーク型の都市構造を目指します。</p> <p>(3) 小城らしさの継承による魅力と活力あるまちづくり コンパクトな市街地や拠点地区と農山漁村（中山間地を含む）集落との連携・交流による魅力ある地域の再生と創造を図ります。</p> <p>(4) 多様なライフスタイルを可能とする多自然居住型のまちづくり 新しいライフスタイルの実現や生活利便性の維持、地域の誇りの醸成を図るため、天山から有明海まで広く点在する小規模な集落や自然空間と隣接するスプロール市街地においても多様で豊かな生活環境の持続性を確保していきます。</p>	P 42
5	<p>居住の促進について</p> <p>3.4.2 居住誘導区域の設定の考え方</p>	<p>居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、公共交通などを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営を効率的に行うことを目指すものです。</p> <p>また、居住誘導区域は、市民の暮らしに必要な日常生活サービス機能やある程度の公共施設等の集積しているエリアを含み、居住を誘導する区域を明示することにより定住促進につなげていくものであり、中長期的な視点から、居住を誘導する区域を設定し、日常生活サービスの都市機能と一定の利用圏人口を維持・確保することにより、都市の持続的なまちづくりを進めるものです。</p> <p>なお、居住誘導区域の設定は「平成29年度末まで」に定める予定です。</p>	P 43

小城市立地適正化計画(案)の論点等の整理表

	論点等	市の考え方	備考 (立適)
6 - ①	都市機能の維持・確保について 3.5.2 都市機能誘導区域の設定の考え方	<p>都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市の主要な中心部のみならず、例えば、市町村合併前の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた地域拠点や生活拠点など、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて、それぞれの都市機能誘導区域に維持・確保する誘導施設を定めることとします。</p> <p>また、例えば、鉄道に近い業務、商業など集積する地域や周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など都市の拠点となるべき区域を設定することとし、都市機能誘導区域の規模は、一定の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できると範囲で定めることが考えられます。</p> <p>こうしたことから、都市機能誘導区域は、小城市都市計画マスタープランに位置づけた中心拠点、地域拠点及び生活拠点の4箇所を基本として都市機能誘導区域を設定します。</p>	P 46
6 - ②	都市機能の維持・確保について 3.5.3 都市機能誘導区域の設定	<p>都市機能誘導区域の設定は、「小城市都市計画マスタープランの4つの拠点」と「階層構造の拠点の形成(本編P41)」を踏まえ、かつ、「市町村合併前の中心部や歴史的に集落の拠点として役割を担ってきた区域」として、次の視点に基づき設定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 小城中心拠点、牛津地域拠点及び三日月生活拠点、芦刈生活拠点の公共交通の結節点である鉄道駅やバスセンターから概ね1,000m以内又はバス停の中心点から概ね500m以内 ○ 医療・福祉・商業等の日常生活サービス施設の都市機能が集積し拠点性を有する区域 	P 46 ～ P 47
6 - ③	都市機能の維持・確保について 3.5.4 誘導施設の基本的な考え方	<p>誘導施設とは、人口減少社会においても、都市の活力の維持・増進のために日常生活に最低限度必要な機能を有する施設です。</p> <p>国の都市計画運用指針においては、次のような施設が示されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設 ○ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設 ○ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設やスーパーマーケット等の商業施設 ○ 行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所等の行政施設 <p>一方で、都市機能誘導区域以外の区域において、当該施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直します。</p> <p>なお、誘導施設については、本編P49の「表4 誘導施設一覧表」を参照してください。</p> <p>また、都市機能の立地状況については、本編P61の「表6 都市機能の立地状況のまとめ」を参照してください。</p>	P 48 ～ P 49 ・ P 61

小城市立地適正化計画(案)の論点等の整理表

	論点等	市の考え方	備考 (立適)
7	拠点別の施策の方向性について	<p>立地適正化計画は、小城市都市計画マスタープランの一部と位置づけられます。そのため、基本的には、小城市都市計画マスタープランに掲げる各種施策と立地適正化計画の「拠点別の施策の方向性」を合わせたところで都市計画・まちづくりに関する分野の施策を展開していきたいと考えています。</p> <p>そこで、立地適正化計画では、拠点別の施策の方向性を掲げています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○小城中心拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・高等教育機関の誘致を契機とした中心市街地の活性化 ・地域資源を大切にしたい歩きたくなる魅力的なまちづくり ○牛津地域拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・牛津駅を中心とした市街地整備の推進 ・地域の歴史と調和した賑わい拠点の創出 ○三日月生活拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・生活利便施設の適切な集積による良好な居住空間の形成 ・郊外における住宅開発への対応 ○芦刈生活拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・自然共生型のまちづくりの推進 ・地域内外の交流と定住の促進 	P 64 ～ P 65
8	誘導施設の維持・確保の考え方について	<p>誘導施設の維持・確保については、現在の市内の立地状況を踏まえ、日常生活に最低限必要な誘導施設とし、1以上の施設が立地している誘導施設は「誘導施設（維持）」に位置付け、立地していない誘導施設は「誘導施設（確保）」に位置付けます。</p> <p>また、誘導施設を維持している機能喪失が確定・確認された場合には、誘導施設として位置付けを行うなど誘導施設の見直しの検討を行います。</p> <p>なお、誘導施設の設定については、本編P66の「表7 誘導施設の設定」を参照ください。</p> <p>また、今後の検討に応じて、誘導施設については追加・変更を行う可能性があります。</p>	P 66

小城市立地適正化計画(案)の論点等の整理表

	論点等	市の考え方	備考 (立適)						
9	事前届出について	<p>事前届出は、居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、居住誘導区域以外における一定規模以上の住宅開発等や都市機能誘導区域以外における誘導施設の整備を行う場合には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。</p> <p>○居住誘導区域以外での建築等の届出等 居住誘導区域外において、一定規模以上の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります。 なお、この届出は、一定規模以上の開発行為又は建築等行為の動きを把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。 一体的な建築行為又は開発行為が行われる土地であって、居住誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は、届出が必要となります。</p> <table border="1" data-bbox="372 594 1727 782"> <thead> <tr> <th></th> <th>開発行為</th> <th>建築等行為</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>居住誘導区域以外</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 建築物を改築し又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 </td> </tr> </tbody> </table>		開発行為	建築等行為	居住誘導区域以外	<ul style="list-style-type: none"> 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 建築物を改築し又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 	P 67 ～ P 69
	開発行為	建築等行為							
居住誘導区域以外	<ul style="list-style-type: none"> 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 建築物を改築し又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 							
		<p>○都市機能誘導区域以外での建築等の届出等 都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります。 なお、この届出は、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為の動きを把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。 一体的な建築行為又は開発行為が行われる土地であって、都市機能誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は、届出が必要となります。ただし、都市機能誘導区域と居住誘導区域を含む場合は、都市機能誘導区域に含めますので、届出は必要ありません。</p> <table border="1" data-bbox="372 1183 1727 1372"> <thead> <tr> <th></th> <th>開発行為</th> <th>開発行為以外</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市機能誘導区域外</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発を行おうとする場合 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合 </td> </tr> </tbody> </table>		開発行為	開発行為以外	都市機能誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発を行おうとする場合 	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合 	
	開発行為	開発行為以外							
都市機能誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発を行おうとする場合 	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合 							