
第5章 小城市都市計画マスタープランの実現に向けて

1. 協働によるまちづくりの推進

「小城市都市計画マスタープラン」に掲げる将来都市像及び全体構想、地域別構想を実現していくためには、行政による取組はもちろんのこと、市民、事業者、行政などがまちづくりの将来像を共有し、各々が適切な役割分担のもとに協力し合う「協働」によるまちづくりを推進していくことが重要です。

(1) まちづくりの役割分担と相互支援

①市民の役割

市民は、行政が進めるまちづくりに対する理解や協力にとどまらず、生活の場である地域活動への参加をはじめ、地区計画や建築協定などのルールの特結とその遵守などにより、地域の環境の改善、または保全に主体的に関わっていくことが大切です。

また、協働によるまちづくりの推進に向け、都市計画の提案など、制度の理解と積極的な活用を図ることが期待されます。

②事業者の役割

事業者とは、主として民間事業者のほか、NPOや大学など、まちづくりに関わる団体を指します。

事業者は、事業活動などを通して地域産業・経済の活性化に貢献するとともに、まちづくりに関する必要な情報を積極的に公開し、地域住民との信頼に基づいた協力関係を構築することが不可欠です。

また、地域の構成員として、行政や市民が進めるまちづくり活動への積極的な参加・協力が求められます。

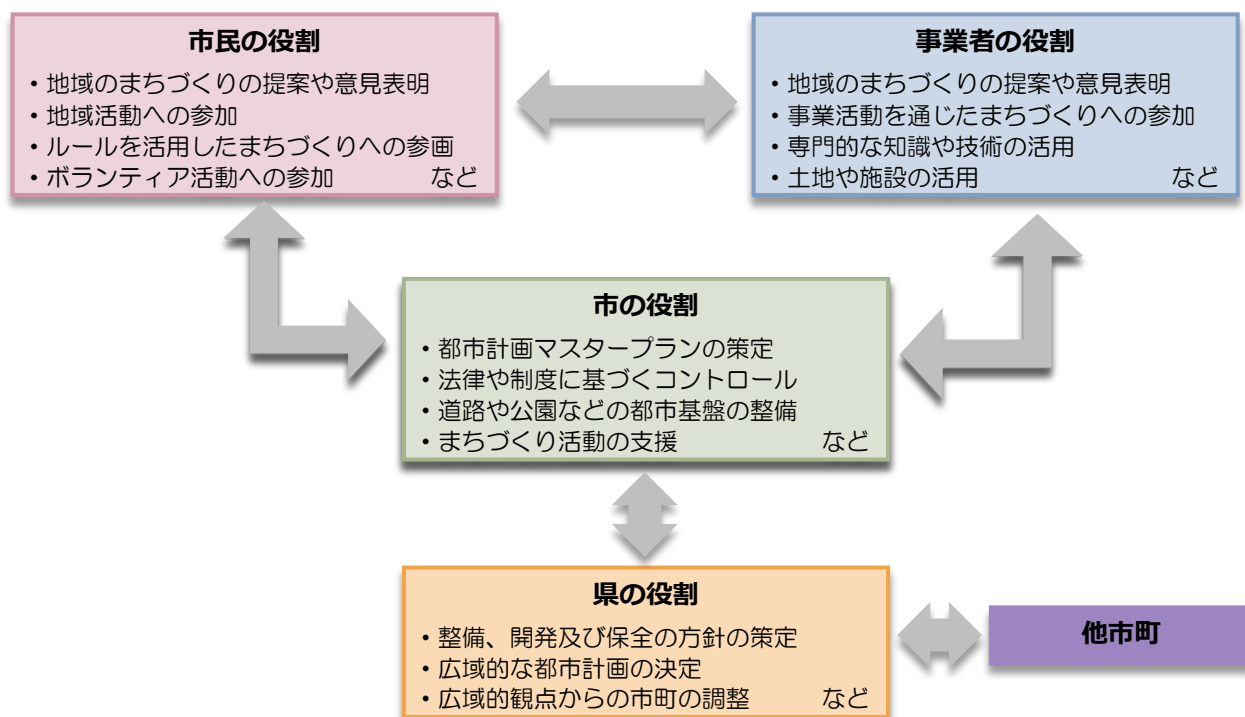
③本市の役割

本市は、都市計画に関わる公共事業の主体的な事業者として、市の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）に位置づけられた方針に基づき、都市計画の決定や見直し、地域地区などの指定や都市基盤整備の実施など、行政が担うべき公正の立場での取組を行います。

また、法制度上必要な市の区域を超える都市計画の場合、特に広域的・根幹的な都市計画の場合は、県及び関係機関との連携・調整を図りながら取組を行います。

加えて、本市は市民に最も身近な自治体として、市民への情報提供や意向把握、市民主体のまちづくり活動の支援、市民参加の仕組みづくりなどに努めます。

■役割分担のイメージ



(2) 協働のまちづくりの推進体制

① 市民・事業者・行政の協力体制の強化

協働によるまちづくりを進めていくためには、市民・事業者・行政それぞれのまちづくりの主体が互いに理解し、協力することが求められます。そのためには、各まちづくりの主体がともに知恵を出しあい、協働しやすい仕組みづくりに努めます。特に、都市計画事業の推進にあたっては、市は市民や事業者などとの意見交換などを十分に行うことにより、納得感のある事業推進に努めます。

② 国・県・周辺市町との連携強化

広域幹線道路などのネットワーク整備や広域的な拠点施設の整備、都市機能の広域連携などについては、国・県・周辺市町との連携・協力が求められます。そのため、国・県・周辺市町それぞれの役割を明確にし、事業内容調整や財政面での支援など、必要に応じて働きかけを進めます。

③ 庁内関係部署との横断的な連携体制の強化

近年、都市計画分野においては、都市計画関係部署のみならず、建築、産業、福祉、教育、観光、農政部局など、様々な部署との情報共有や連携・協力を行うことが求められています。

本市では、小城市都市計画マスタープランの改定にあたり、関係する部局との協力により検討を進めてきましたが、小城市都市計画マスタープランに基づく取組の実施にあたっても引き続き、関係部局との相互調整を行いながら、まちづくりの将来像の実現に取組みます。

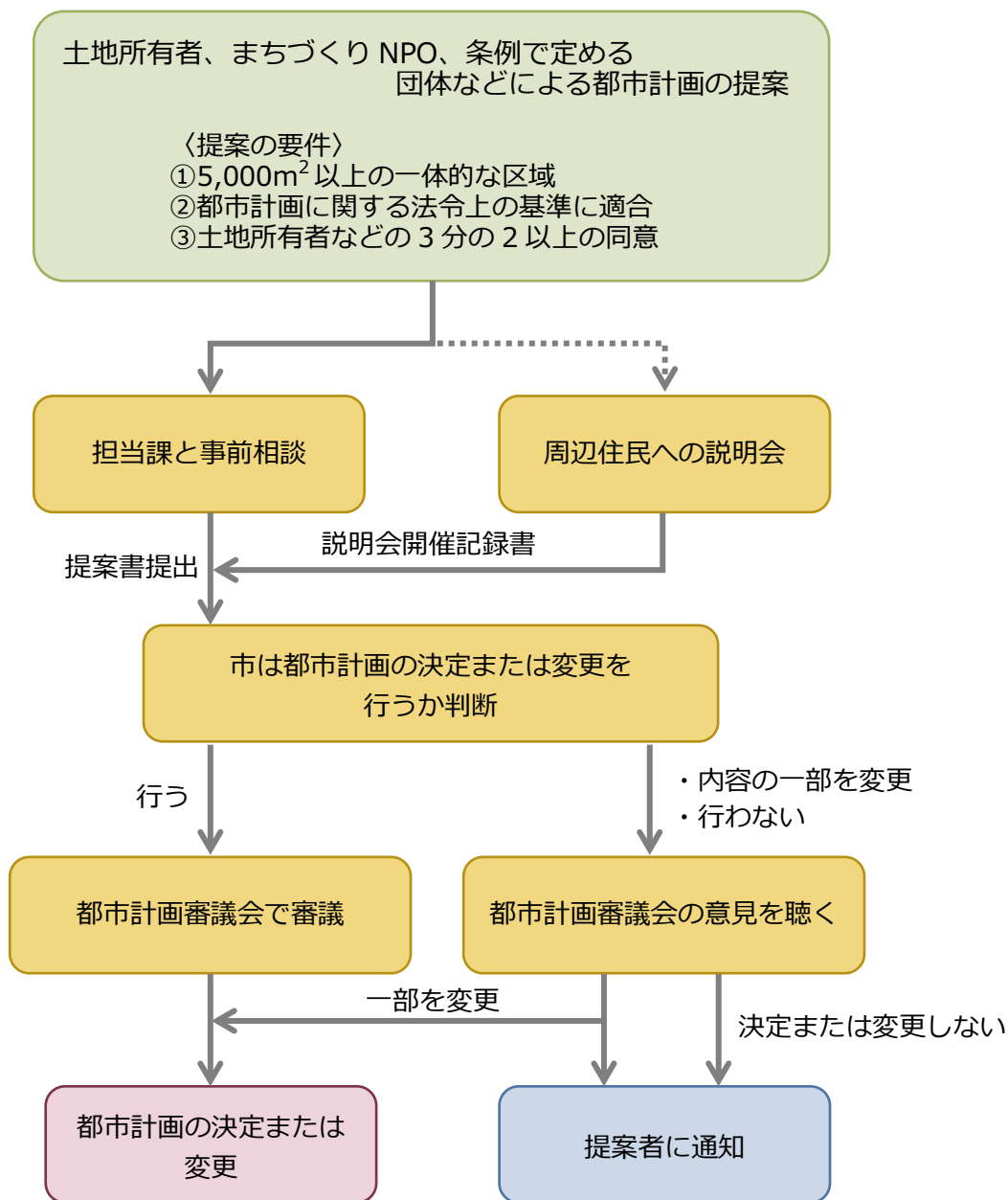
(3) 協働のまちづくり制度の活用

まちづくりへの関心が高まるなかで、市民や NPO などが主体となったまちづくりに対する多くの取組が見受けられるようになりました。市民が行政に都市計画に関する提案ができる制度として、「都市計画提案制度」の活用が挙げられます。

本市では、このような都市計画の制度を活用しながら、積極的に市民参加のまちづくりを推進していくため、必要な情報の提供に努めるとともに、条例の整備など仕組みを整えます。

市民などは、制度の目的や趣旨を十分に理解し、都市計画への積極的な参加と協力のもとにまちづくりを推進していくことが求められます。

■都市計画提案の手続きの流れ（例）



(4) 協働のまちづくりの仕組みづくり

①積極的な情報提供と認識の共有

協働のまちづくりを推進するためには、まちづくり計画や制度に対する市民の理解と協力を得ることが不可欠であり、更には、まちづくりの課題やビジョンに関する認識を市民と共有することが大切です。

そのため、行政はまちづくりの構想や計画の案をできる限り公表・説明し、また積極的に市民や各種団体との対話を進めることとします。

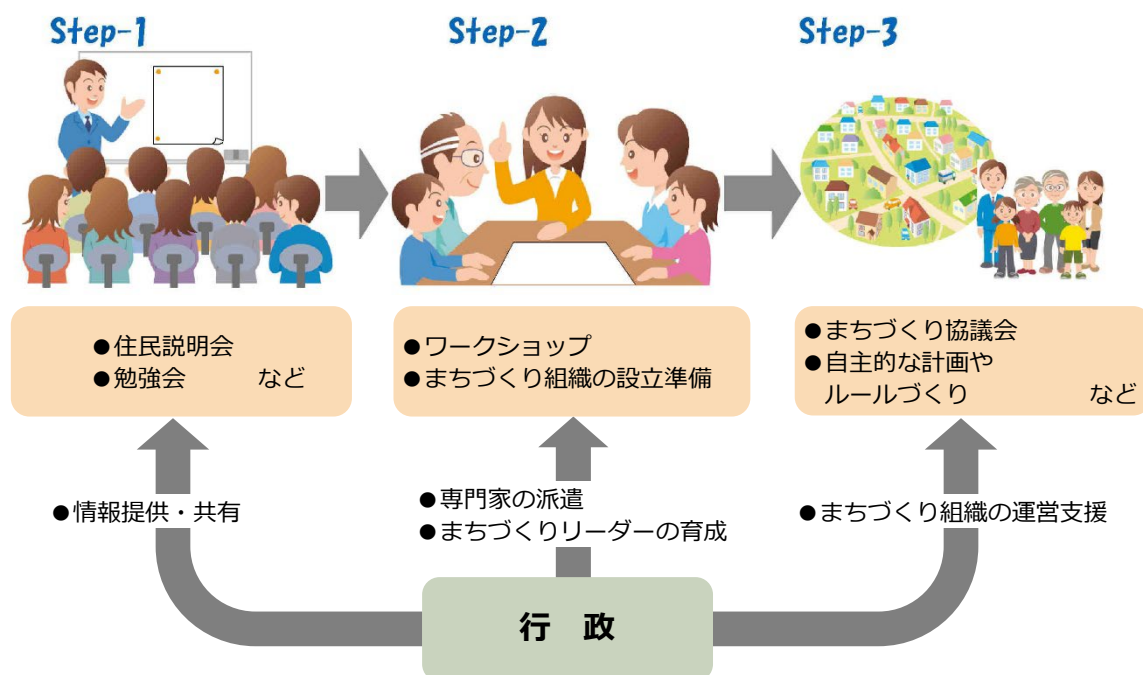
②まちづくりリーダーの育成

まちづくりの推進には、地域住民の意見調整や意識啓発、行政とのパイプ役を担い、地域のまちづくりの中心となるリーダーの存在が不可欠であり、行政は各種団体などを通じて人材の発掘と育成に取り組めます。

③まちづくり活動の支援

地域住民によるまちづくり活動を推進していくため、行政はまちづくり協議会などの組織の立ち上げや運営にあたり、情報提供や助言、専門家の派遣などの支援に取り組めます。

■協働のまちづくりの例（イメージ）



2. 実現化の方策

(1) 都市計画の決定・変更

小城市都市計画マスタープランで定めた方針に従い、地域地区などの規制・誘導制度の活用、街路や公園などの都市施設整備事業など、多様な都市計画の制度・事業を活用・実施していくため、法に基づいた都市計画の決定手続きを行います。

また、都市計画決定されたものであっても、社会経済情勢などの変化を見据え、適宜見直し・変更を行います。

(2) 法に基づく規制・誘導制度

① 地域地区

地域地区は、都市計画法に基づき、都市計画区域内の土地の利用目的に応じて必要な制限または誘導を図るために定めるものであり、代表的なものとして用途地域が挙げられます。

用途地域は、市街地における土地利用のベースとなるものであり、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るため、現在の土地利用状況及び将来都市像を勘案したうえで、住宅・商業・工業などの建築物の用途、密度、形態などに関する規制を設定するものです。本市では現時点では定められていませんが、今後は集約型のまちづくりに向け、小城市立地適正化計画における誘導区域との整合を図りながら、指定を検討します。

その他、用途地域と併せて特別の目的のために用途地域の規制を条例により強化又は緩和する特別用途地区や、都市内の良好な自然的景観を維持するための風致地区、用途白地地域における良好な環境の形成または保持のための特定用途制限地域などがあり、将来都市像を実現するために必要な手法を適切に運用していくこととします。

■ 用途地域の種類

用途地域	概要
第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域で、小規模な店舗や事務所を兼ねる住宅、小中学校などが建てられます。
第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域で、小中学校などのほか、150 m ² までの一定の店舗などが建てられます。
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域で、病院、大学、500 m ² までの一定の店舗などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域で、病院、大学などのほか、1,500 m ² までの一定の店舗や事務所など必要な利便施設が建てられます。
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域で、3,000 m ² までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域で、店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
田園住居地域	農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域で、住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。
近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域で、住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域で、住宅や小規模の工場も建てられます。
準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域で、危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
工業地域	どんな工場でも建てられる地域で、住宅や店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
工業専用地域	工場のための地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

■その他の地域地区による規制（一部抜粋）

項目	内容
高度地区	建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区で、土地の高度利用を図るべき区域や建築密度が過大になるおそれのある区域、歴史的建造物の周囲などで指定されます。
風致地区	都市において、自然的な要素に富んだ土地で良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市環境の保全を図るために風致の維持が必要な区域で指定されます。
特別緑地保全地区	都市近郊の里山などにおいて、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生育地となる緑地など、保全を図る必要がある区域に指定されます。
特定用途制限地域	用途白地地域において、良好な環境の形成などを行うため、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を制限する必要がある場合に指定されます。
景観地区	市街地の良好な景観の形成を図るため、建築物の形態・意匠に関する制限を定めるものであり、既に良好な景観が形成されている区域や、今後良好な景観形成を推進していこうとする区域に指定されます。

②地区計画

地区計画は、生活に密着した身近な地区における良好な都市環境を形成するため、都市計画法に基づき、地区の将来像、建物の用途や建て方、道路や公園のつくり方などについて、市民の合意に基づき、地区の特性に応じた必要なルールを定めるものです。

本市においては、歴史的なまちなみを保全していくことや、市街化が進みつつある地区における秩序あるまちなみ形成を図る場合などにおいて、地区計画の導入を検討します。

③建築協定

建築協定は、住宅地などの良好な環境を形成するため、建築基準法に基づき、土地や建物の所有者同士、又はそれらの所有者と建設業者などとの間で、建築物に関する基準（用途、敷地、形態・意匠など）を定め、守ることを約束しあう制度です。

本市では、平成 19（2007）年にＪＲ小城駅北側の県道小城牛津線沿道において「小城本町通り建築協定」が締結され、良好なまちなみ形成が進められています。

今後も、歴史的なまちなみを保全していくことや、市街化が進みつつある地区における、秩序あるまちなみ形成を図る場合などにおいて、建築協定の締結を地域住民とともに推進します。

④開発許可制度

開発許可制度は、無秩序な市街地の拡大を防止し、計画的な市街化を図ることを目的に、都市計画法に基づき、開発行為を行う際に知事または市長の許可を得るための一定の要件を定めた制度です。

本市においては、集約型のまちづくりの実現に向け、「小城市開発行為に関する指導要綱」などに郊外部などの一定のエリア内での開発行為における最低敷地面積や建蔽率・容積率の最高限度、緑化率などの技術基準を定めることにより、無秩序な市街地の拡散防止や、優良田園住宅的なゆとりある良好な住宅の誘導を図ります。

⑤景観計画

景観計画は、景観法に基づき、景観行政団体が定めることができる良好な景観の形成に関する計画です。

景観計画を策定すると、景観計画区域内における建築物の建築などの行為を届出・勧告により緩やかに規制できるほか、景観重要建造物や景観重要公共施設の指定、景観協定など、景観法に規定する制度が活用できることとなります。

本市は、景観行政団体であり、今後、景観計画を策定することにより、良好な都市や農山漁村部の景観の維持・創出を図ります。

⑥立地適正化計画

立地適正化計画は、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定に伴い、必要な届出・勧告による緩やかなコントロール手法とインセンティブを組み合わせ、拠点の集約化に向けた居住・都市機能の誘導を図るための制度です。

本市では、平成 30（2018）年 3 月に小城市立地適正化計画を策定しており、小城市都市計画マスタープランと両輪によるまちづくりを進めます。

（３）自主的なルールづくり

まちづくりのルールとして、地区計画のように法に基づく制度のほかにも、市民が自分たちのまちづくりのためにつくる“まちづくり憲章”や“まちづくり協定”など、自主的なルールを定めることができます。行政においては、これらのルールづくりの促進に向け、情報提供やアドバイスなどの支援を行います。

（４）市民と行政の協働による事業

長い年月に渡って住環境やまちのイメージを良好に保ち続けていくためには、住宅などの建物だけではなく、まちの骨格を成す道路や公園などの公共施設の維持管理が重要です。

公共施設はみんなの財産であるという考え方のもと、維持管理を市民や事業者などのボランティア活動により運営していくことが全国的に活発になってきており、本市においても、道路や公園を“子ども”に見立て、地域住民や地元事業者などに“親代わり”になって清掃活動や緑化活動をしていただく「アダプトプログラム」（里親制度）の導入を検討します。

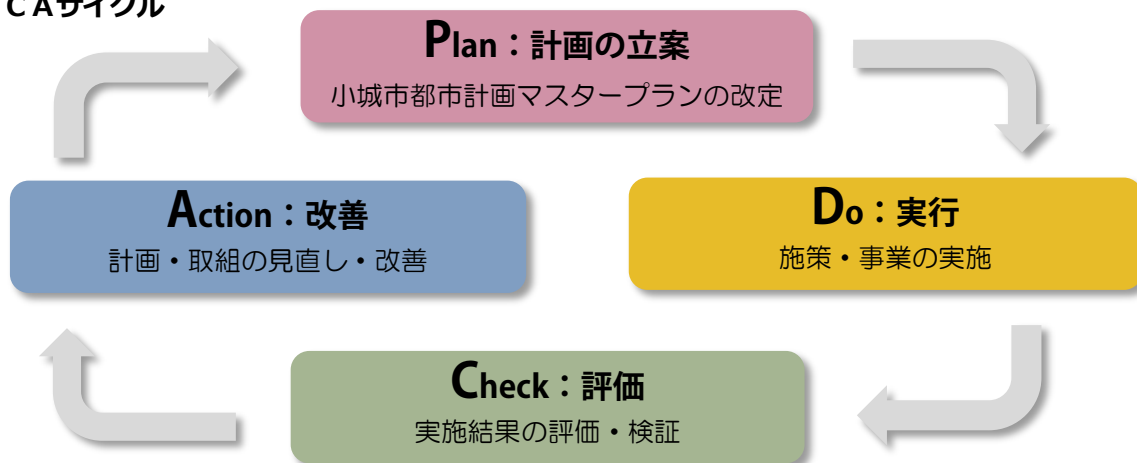
3. 小城市都市計画マスタープランの管理と継続的改善

(1) 小城市都市計画マスタープランの進行管理

本市の今後のまちづくりは、小城市都市計画マスタープランの方針に基づき、各種制度や事業を活用しながら進めていくこととなります。そのためには、進捗状況を定期的に整理し、計画の適切な管理を行っていく必要があります。

本市では、PDCAサイクルに基づき、計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、改善（Action）、次の計画（Plan）といった進行管理を進めます。

■ PDCAサイクル



(2) 小城市都市計画マスタープランの見直し

小城市都市計画マスタープランは、中長期的な展望に立って定める計画であり、現段階において望ましいと考えられるまちづくりの方針などを定めています。

しかし、人口減少・少子高齢化の進展や自然災害の頻発など、本市を取り巻く環境は目まぐるしく変化しており、このような変化に柔軟に対応していくため、本計画の部分的な改定も含めた見直しが必要です。そのため、次の場合には、見直しを行います。

① 社会経済情勢の変化による見直し

概ね5年ごとに実施される国勢調査や都市計画基礎調査の結果などに基づき、都市計画に関する動向の把握やこれに基づく将来予測を行うとともに、法制度の改正などの社会経済情勢の変化や、市民の意向の変化などを踏まえ、適宜見直しを行います。

また、課題への対応策の評価や新たに生じた課題の整理を行い、計画へフィードバックすることにより、計画を継続的に改善・育成していくことも大切です。

② 上位関連計画の策定・改定に伴う見直し

小城市都市計画マスタープランは、「小城市総合計画」や「小城都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などの上位計画に即すとともに、各種関連計画との整合を図りながら改定しています。これらの上位・関連計画についても、社会経済情勢の変化に対応した見直しが行われます。

そのため、上位関連計画の大幅な見直しにより、小城市都市計画マスタープランとの不整合が生じる場合は、これらの改定などにあわせた見直しを行います。