

第4章 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を実現していくためには、行政による取り組みはもちろんのこと、住民、行政、企業等が将来目標を共有し、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

市の役割

市は、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）を定め、市の都市計画に関する事業の決定や見直し、地域地区等の指定や都市基盤整備など、行政でなければできない公正の立場での取り組みを担います。

また、市は都市計画を進めるに当たり、中心的な主体となりますが、法制度上必要な市の区域を超える特に広域的・根幹的な都市計画については、県及び関係機関との連携・調整を図ります。

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

住民の役割

住民は、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締結とその遵守などにより、地域の環境の改善又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て、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ています。

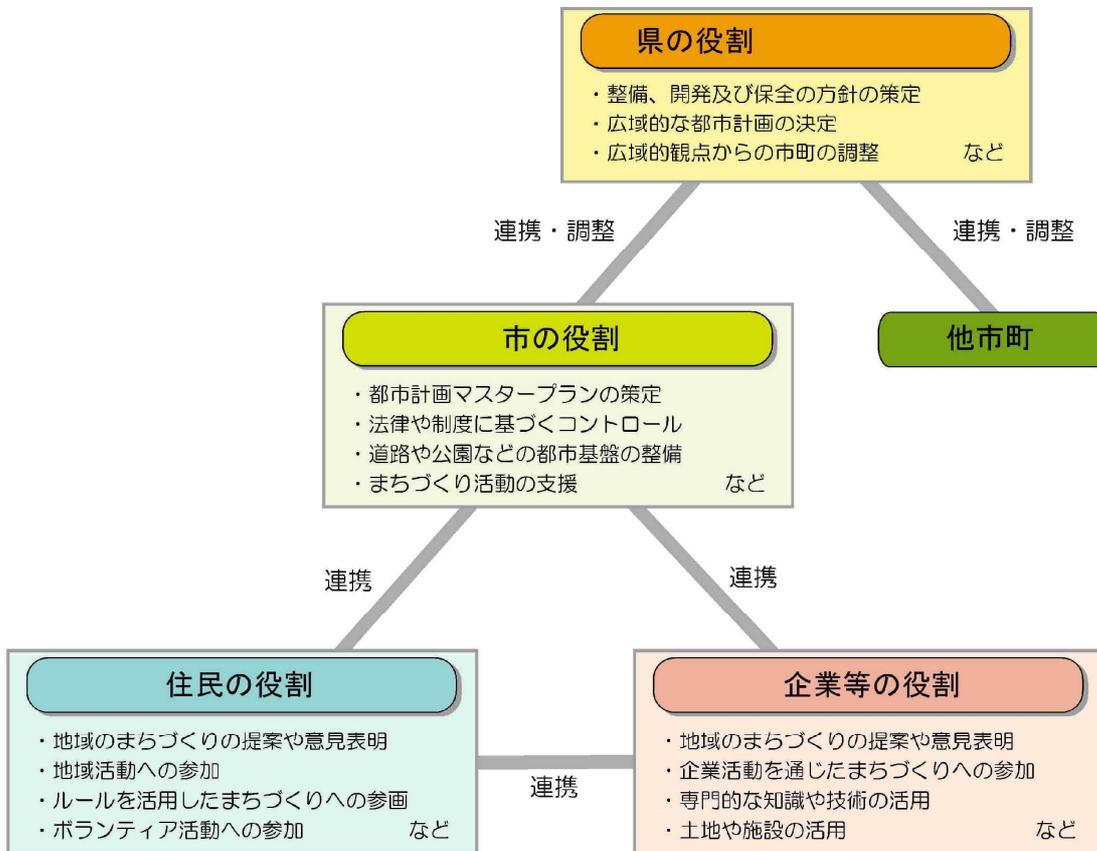
企業等の役割

企業等とは、主として民間企業のほか、NPOや大学等、まちづくりに関わる団体を指します。

企業等は事業活動等を通して地域産業・経済の高揚に貢献するとともに、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、行政や住民が進めるまちづくり活動への積極的な参加・協力が求められています。

役割分担のイメージ



(2) 協働のまちづくり制度の活用

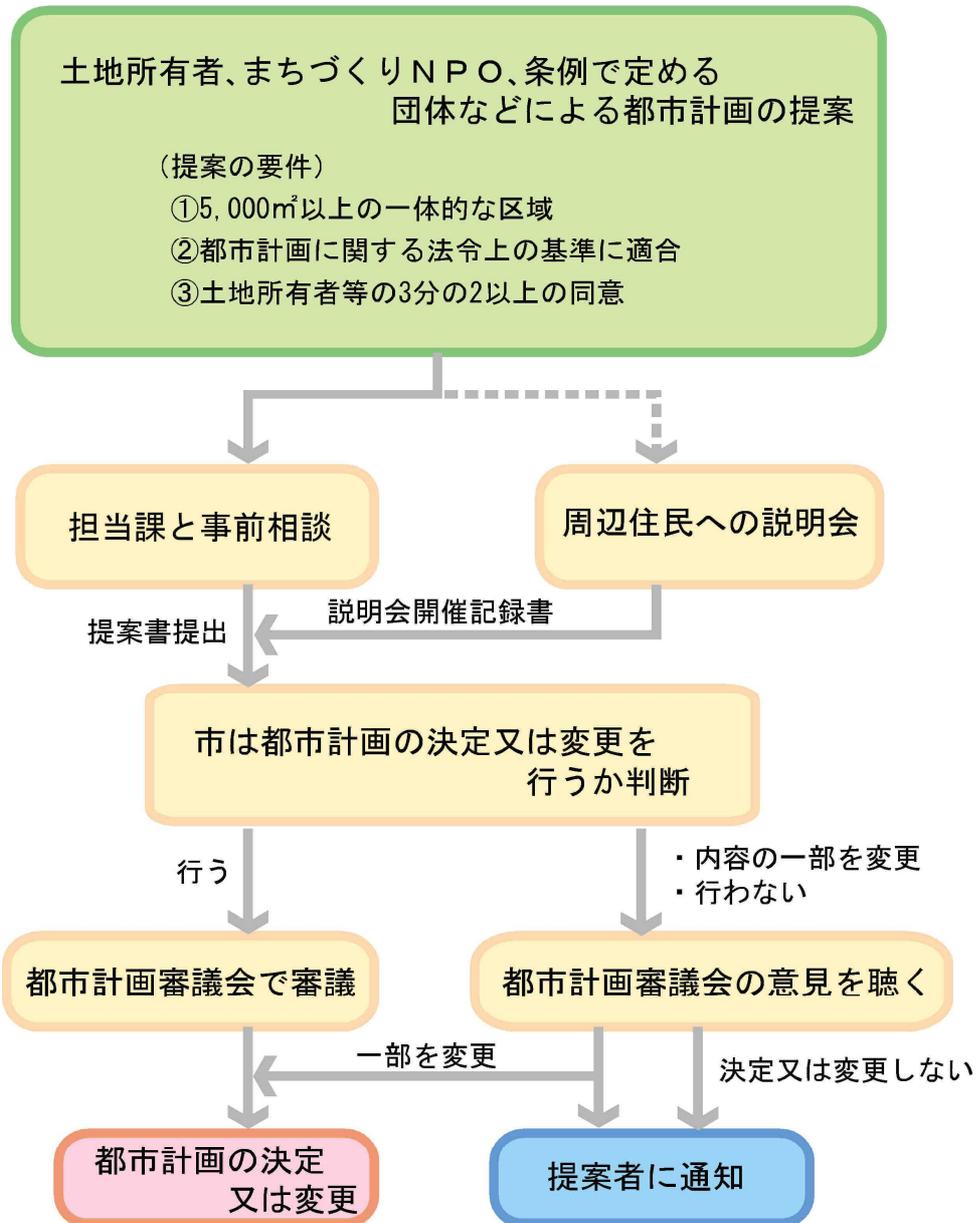
近年、まちづくりへの関心が高まるなかで、住民やNPO等が主体となったまちづくりに対する多くの取り組みが見受けられるようになりました。

平成12年の都市計画法の改正により、住民または利害関係人による地区計画の申し出制度が創設され、また平成14年の都市計画法の改正及び都市再生特別措置法の創設により、住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするために、土地所有者、まちづくりNPO、民間事業者による都市計画の提案制度が創設されました。

このような都市計画の制度を活用しながら、積極的に住民参加のまちづくりを推進していくために、行政は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る必要があります。

また住民等は、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）



(3) 協働のまちづくりの推進

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住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住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、また積極的に住民や各種団体との対話を進めることとします。

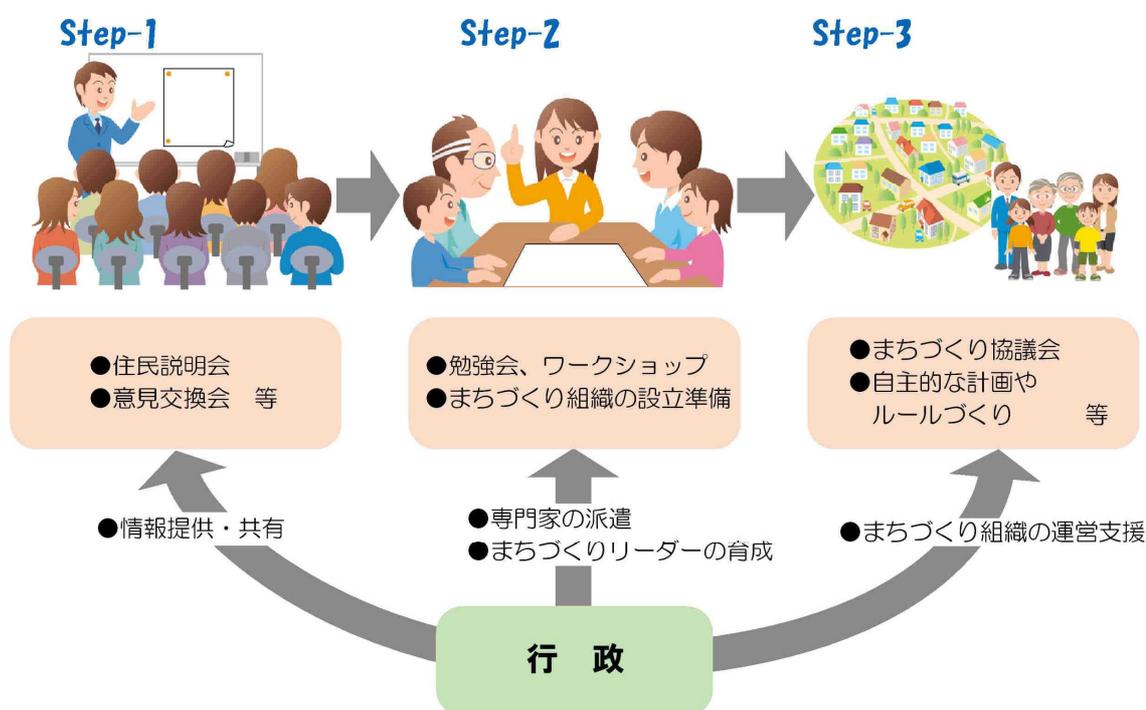
まちづくりリーダーの育成

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、行政は各種団体等を通じて人材の発掘と育成に取り組みます。

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に、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って、情報提供や助言、専門家の派遣などの支援に取り組みます。

協働のまちづくりの例（イメージ）



2. 実現化の方策

(1) 都市計画区域の変更

都市計画区域は、都市計画制度を適切に運用することにより「一体の都市として整備、開発及び保全」を図る区域に指定されるもので、適切に区域を定める必要があります。

本市では、小城地区に『小城都市計画区域』が、また牛津地区に『牛津都市計画区域』がそれぞれ指定されており、三日月地区及び芦刈地区には都市計画区域が指定されていません。

今後、一体の都市としてバランスの取れた発展と保全を実現していくために、2つの都市計画区域の一体化や、都市計画区域の拡大など、適切な区域の指定に向けた変更を検討していきます。

(2) 都市計画の決定・変更

都市計画マスタープランで定めた方針に従い、地域地区等の規制・誘導制度の活用、街路や公園等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・実施していくために、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にあっても、社会・経済情勢等の変化を見据えて、適宜見直し・変更を行います。

(3) 法に基づく規制・誘導制度

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、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、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に、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、形態等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、今後は集約型の都市づくりに向けて指定を検討していきます。

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

土地利用のイメージ	想定される用途地域
ゆとりある住宅地の形成を図る地域	・第一種・第二種低層住居専用地域 ・第一種中高層住居専用地域
高密度な住宅地の形成を図る地域	・第二種中高層住居専用地域 ・第一種・第二種住居地域
住環境に配慮しながら、サービス施設等の立地を誘導する地域	・第一種・第二種住居地域 ・準住居地域、近隣商業地域
地域に密着した商業機能の集積を図る地域	・近隣商業地域
地域の核となる商業地として機能充実に図る地域	・近隣商業地域 ・商業地域

その他の地域地区による規制（一部抜粋）

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の保全を図る必要がある区域について指定されます。

特定用途制限地域・用途白地地域において、良好な環境の形成等を行うために、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のもので、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。

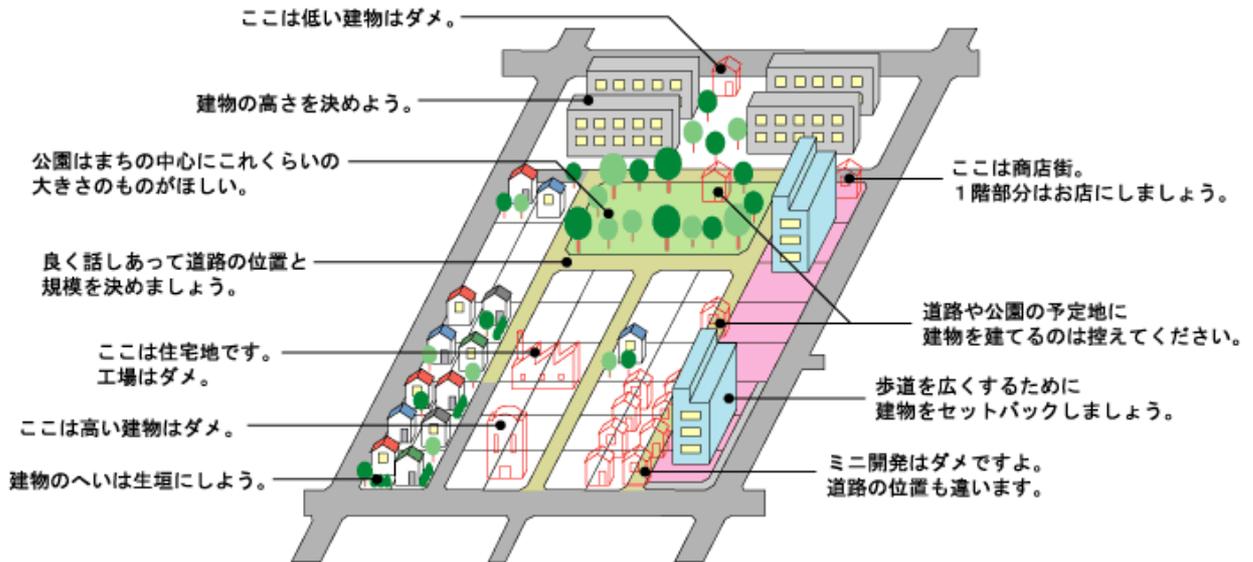
地区計画

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に、都市計画法に基づき、地区の将来像、建物の用途や建て方、道路や公園の作り方などについて、住民の合意に基づき、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、歴史的な町並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街並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ていきます。

【参考】地区計画で定められるルール

- 地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道など）の配置
- 建物の建て方や街並みのルール（用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、など）
- 保全すべき樹林地など



出典：国土交通省資料



地区計画による良好な街並みの事例 左：高見住宅（北九州市）右：アストピア（宇部市）

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に、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等との間で、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 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、良好な街並み形成が進められることとなりました。

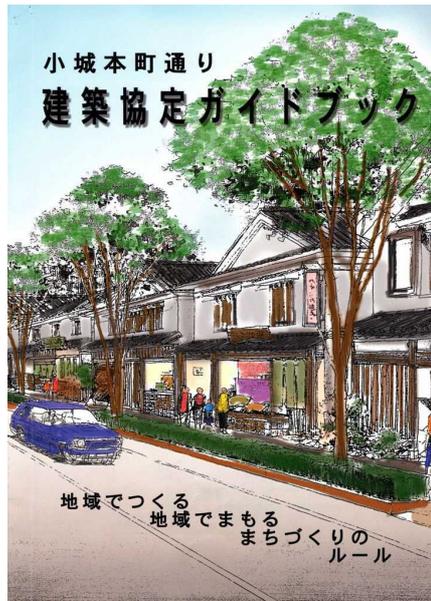
今後も、歴史的な町並みを保全していくことや、市街化が進みつつある地区における秩序ある街並み形成を図る場合などにおいて、建築協定の締結を地域住民とともに推進します。

【参考】小城本町通り建築協定

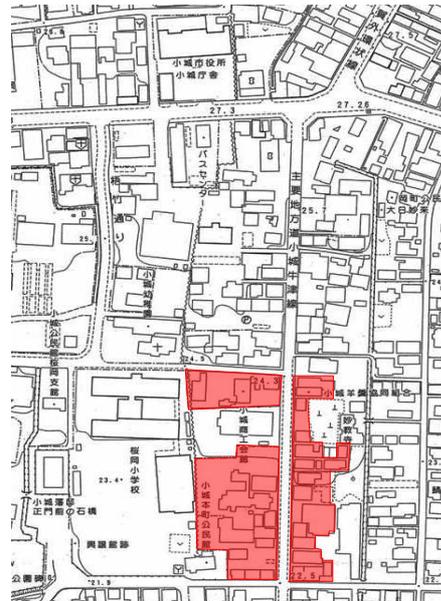
小城本町開発組合による建築協定で、本町通りの建物を和風作りで統一し、魅力ある街並み形成を図るために、以下のようなルールが盛り込まれています。

前面道路に面した建築物の外観は、和風の切妻、寄棟、数寄屋作りで統一
 外壁は白、ベージュを基本とした漆喰の白壁をイメージしたもの
 建築設備は、化粧屋根等で景観に配慮

・・・など



建築協定ガイドブック
 (和風作りのイメージ図)



建築協定の区域

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、集約型の都市づくりの実現に向けて、「小城市開発行為に関する指導要綱」等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ぺい率・容積率の最高限度、緑化率などの技術基準を定めることで、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るものとします。

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等の行為を届出・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。

本市においては、今後景観行政団体となり、景観計画を策定することによって、良好な都市や農山漁村部の景観の維持・創出を図っていくこととします。

景観法の対象地域のイメージ



(出典:国土交通省資料)

(4) 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他にも、住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、行政においては、これらのルールづくりの促進に向けて、情報提供やアドバイスなど支援を行います。

(5) 住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になります。

公共施設はみんなの財産であるという考え方のもとに、維持管理を住民や企業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、地域住民や地元企業などに“親代わり”になって清掃活動や緑化活動をしていただく「アドプトプログラム」(里親制度)の導入を検討します。

3. 都市計画マスタープランの管理と継続的改善

本市の今後のまちづくりは、この都市計画マスタープランの方針に基づき、各種の制度や事業を活用しながら進めていくこととなりますが、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。

また都市計画マスタープランは、計画期間が長期にわたることから、法制度等の改正など社会経済情勢の変化や、住民の意向等をふまえて適宜見直しを行う必要があります。

さらに、課題への対応策の評価や、新たに生じた課題を整理し、計画へフィードバックすることで、計画を継続的に改善・育成していくことも大切です。