

小城都市計画区域の変更ならびに小城都市 計画区域マスタープランの変更について

平成22年3月29日 19:00～ ドウイング三日月にて

- ・旧小城町は昭和25年に、また旧牛津町は昭和31年にそれぞれ行政区域の全域を都市計画区域に指定
- ・平成17年3月1日 小城郡4町合併により小城市誕生
- ・平成19年3月 「小城市総合計画」策定
- ・平成19年3月 小城市都市計画基礎調査
- ・平成20年8月 市民アンケート、パブリックコメントを踏まえ、検討委員会、小城市都市計画審議会の議を経て「小城市都市計画マスタープラン」を策定
- ・平成21年7月 旧芦刈町の全域、旧三日月町の一部(山間部)を除く区域を準都市計画区域に指定(佐賀県の広域的な準都市計画区域指定)

※小城市都市計画マスタープランにおいては

「2つの都市計画区域の一本化や、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する」とされている。

小城都市計画区域の変更について



都市計画 とは

都市計画法第4条

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画のことをいう。

都市計画区域 とは

都市計画法第5条

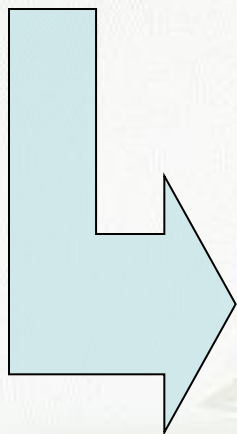
一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定する。

現在、小城都市計画区域・牛津都市計画区域など県内で18区域を指定

・佐賀県の都市計画に関する基本方針・・・平成18年度策定
集約拠点・地域ネットワーク型の都市づくりを目指します。

・小城市都市計画マスタープラン・・・平成20年度策定

2つの都市計画区域の一本化や、都市計画区域の拡大など、適切な都市計画区域の指定に向けた変更を検討する。

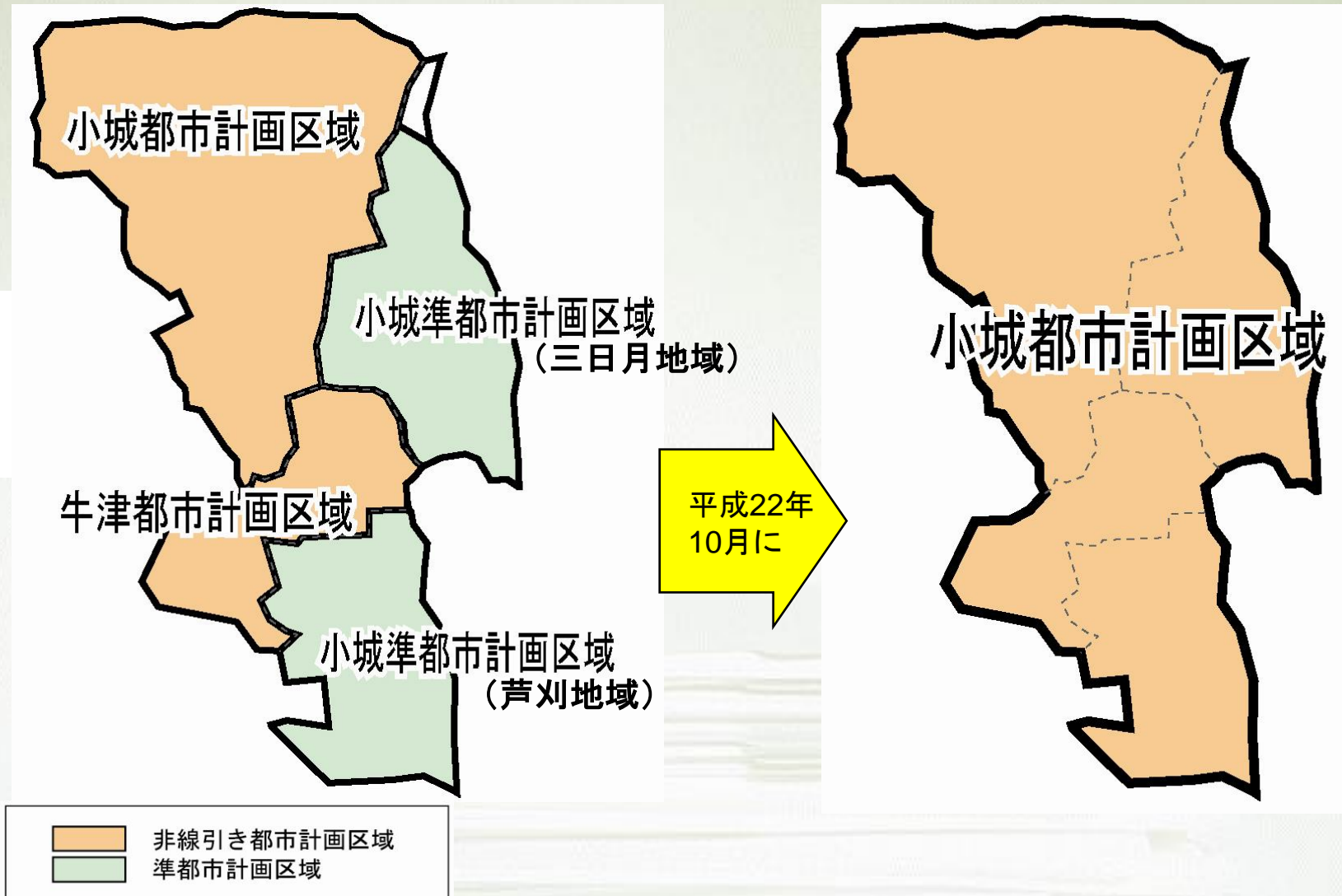


平成22年10月に

・小城市の全域を小城都市計画区域に
指定します。

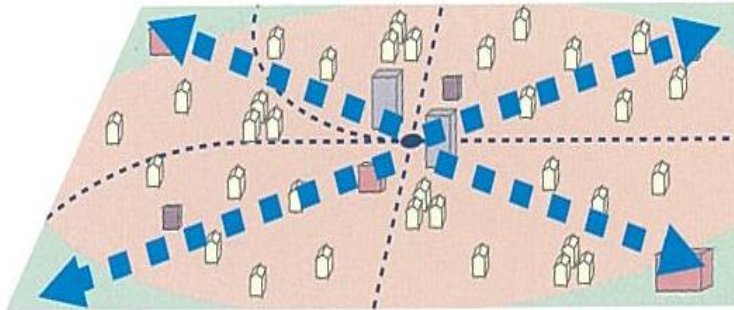
【変更前】

【変更後】



土地利用の考え方①（まちづくりの方針）

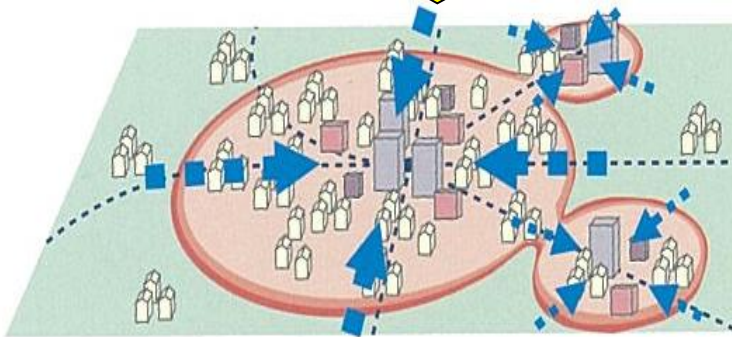
■低密度になった拡散市街地



メリハリのない市街地の拡大

これまでのような拡大成長
を前提としたまちづくり
（郊外拡大型）

■求めるべき市街地像



コンパクトな拠点市街地を結合して形成

人口減少、少子高齢社会に
ふさわしい、**生活に必要な
都市機能がコンパクトに
まとまったまちづくり**
（都市機能集約型）

土地利用の考え方②（都市計画区域）

都市計画区域を指定するための5つの視点

- ① 土地利用の状況及び見通し
- ② 地形等の自然的条件
- ③ 通勤・通学等の日常生活圏
- ④ 主要な交通施設の設置状況
- ⑤ 社会的、経済的な区域の一体性

小城市においては・・・

① 土地利用の状況及び見通し

市街地や集落地の周辺部では、旧4町とも農業を中心とした土地利用が一体的になされており、今後とも周辺農地や自然的環境との調和に配慮した適正な土地利用を行っていく必要がある。

② 地形等の自然的要件

小城市は北部と西部に山地、丘陵地を有するものの、ほとんどが平坦地であり、地形等の阻害要素は見受けられない。

③ 通勤通学等の日常生活圏

隣接する県都佐賀市との流入・流出が最も多い（通勤状況）ものの、市域内における日常生活圏としての結びつきも大きい。

④ 主要な交通施設の設置状況

小城市の旧4町の中心部は、鉄道や主要な幹線道路により結ばれており、芦刈地区においては、新たな地域高規格道路（有明海沿岸道路）の整備が進められている。

⑤ 社会的、経済的な区域の一体性

平成17年3月の合併で広域的行政を行うこととなり、社会的、経済的な区域の一体性がさらに高まったことから、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある。



小城市の全域を小城都市計画区域に指定します

区域マスタープランの変更について



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）

都市計画法
第6条の2

都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のとおり定めるものとする。

【区域マスタープランで定める事項】

1. 都市計画の目標
2. 区域区分（線引き）の決定の有無
3. 主要な都市計画の決定方針

1. 都市計画の目標 ①

【課題】

- 小城市小城町を中心に、牛津、三日月、芦刈地区と連携した日常生活機能の維持・充実
- 既成市街地や集落地の周辺に広がる田園環境、天山山系、有明海沿岸の保全
- 伝統産業や歴史・文化資源、自然的資源を活かした広域的な交流の促進

【都市づくりの基本理念と整備の方向】

特色ある伝統産業や歴史、文化
を活用した連携・交流を育むまち



ゆとりある住環境のある
スローライフのまち



歴史・文化や自然
を感じるまち

1. 都市計画の目標 ②

【集約拠点地区・市街地の市街地像】

a. 小城市中心部(地域拠点地区)

- 効率よい都市サービスの提供を目的に、日常生活を支える医療・保健・福祉、教育・文化、消費など多様な都市機能の集積を図る。
- また、固有の地域資源を守り育て、心の豊かさと活発な交流のある豊かな暮らしが育まれる拠点地区の形成を図る。

b. 牛津・三日月・芦刈地域 (集落・近隣生活拠点地区)

- 周辺に形成された基礎コミュニティの維持を目的に、医療、教育、消費など日常生活の暮らしを支えるサービスの集積を図る。
- また、自然の豊かさをはじめとする地域資源の継承を図るとともに、中核拠点地区や地域拠点地区との円滑な連携・交流を図る。

< 将来地域構造 >



2. 区域区分(線引き)の決定の有無

小城都市計画区域においては、「区域区分」を行わない。

理由

- 当該都市計画区域は、佐賀県における生活及び産業などの広域的な拠点性を有する区域などではないこと、用途地域が指定されていないこと及び現在も区域区分が行われていないことなどを総合的に勘案し、区域区分は行わない。

3. 主要な都市計画の決定方針 ①

3—① 土地利用の方針

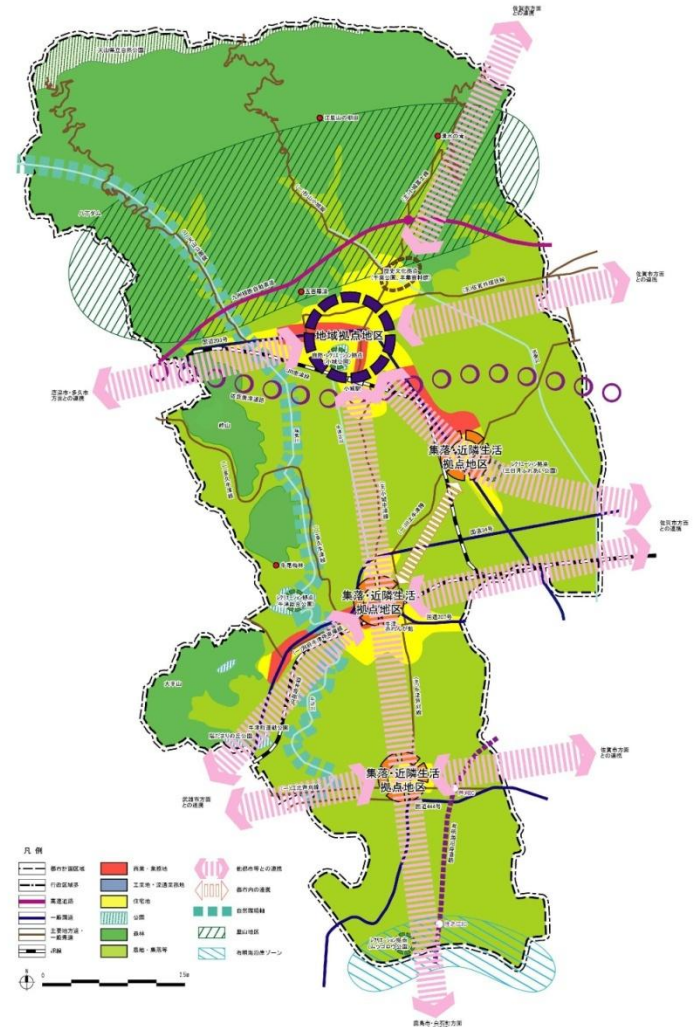
【市街地】

- JR小城駅周辺の市街地は、本区域の地域拠点として都市サービス施設の集積・強化を図る。
- 既存商店街等と小城公園や、文化施設、周辺の観光資源等との連携や回遊性の強化を図るため、街路や駐車場等を整備しつつ、魅力ある商業・業務地の形成を図る。
- JR牛津駅周辺においては、日常生活を支援する近隣型の商業地の形成を図り、中心市街地を補完する市南部の拠点として利便性の高い市街地の形成を図る。
- 三日月・芦刈地区の中心部では、公共公益機能を有する市街地の形成を図る。
- 東部の国道34号沿道においては、周辺環境との調和を図りながら土地利用の適正な誘導を図る。

【市街地外】

- 優良な農地を形成している地区では、その保全を図る。
- 既存集落等では、必要な生活基盤の整備等により、居住環境の改善を図る。
- 北部に広がる良好な森林空間の保全を図るとともに、レクリエーションの場として活用を図る。

参考附図（整備、開発及び保全の方針図）



3. 主要な都市計画の決定方針 ②

3—② 都市施設の整備方針

【道路】

- 市街地を形成する都市計画道路については、市街地内における円滑な交通処理、良好な市街地環境の形成等に向けて、適切な配置を考慮し整備を図る。
- 長期間事業未着手の都市計画道路については、必要に応じて見直しを行う。
- 長崎県や熊本県方面とのアクセスを向上する有明海沿岸道路の整備を促進する。
- 佐賀市及び多久市・唐津市方面との都市間連携を強化する佐賀唐津道路の整備を促進する。

【河川】

- 自然環境に配慮した多自然川づくりを基本として、生態系の保全や地域住民が身近に自然にふれあい、親しめるような整備を図る。

【下水道】

- 既成市街地を中心に公共下水道の事業計画を策定し、事業着手、早期供用開始を目指す。

3—③ 市街地開発事業の方針

- エリアマネジメントの実践等を通じて、住民・地権者・行政が一体となって良好な市街地の維持・向上に取り組む。
- 地区計画制度等の活用により計画的な市街地形成を図る。

3—④ 自然的環境の整備又は保全の方針

- 公園・緑地等の自然的環境の充実を図る。
- 公園・緑地等については、適正な配置を図りながら都市公園等の整備水準を高め、防災性や生活利便性の向上を図る。
- 緑地の保全及び緑化の推進を総合的かつ計画的に実施するため、積極的な取組みを図る。

都市計画区域の変更に伴う、都市施設の名称変更



都市計画区域の変更に伴う都市施設の名称の変更

牛津都市計画区域が新たに小城都市計画区域となるため、都市施設（道路、公園、下水道）などの名称が変わります。

牛津都市計画区域内の都市施設等

《道路》

牛津都市計画道路

- ・ 国道34号線
- ・ 立町西町線
- ・ 十町礮江津線
- ・ 小城牛津線
- ・ 牛津駅友田線
- ・ 牛津駅前線
- ・ 天満町線
- ・ 新宿友田線
- ・ 友田天満町線
- ・ 友田線

《焼却場》

牛津都市計画 天山地区共同塵芥処理場

《下水道》

牛津都市計画下水道

《土地区画整理事業》

牛津都市計画 牛津中央土地区画整理事業

名称
変更

小城都市計画区域内の都市施設等

《道路》

小城都市計画道路

- ・ 国道34号線
- ・ 立町西町線
- ・ 十町礮江津線
- ・ 小城牛津線
- ・ 牛津駅友田線
- ・ 牛津駅前線
- ・ 天満町線
- ・ 新宿友田線
- ・ 友田天満町線
- ・ 友田線

《焼却場》

小城都市計画 天山地区共同塵芥処理場

《下水道》

小城都市計画下水道

《土地区画整理事業》

小城都市計画 牛津中央土地区画整理事業

都市計画道路の車線数の明示について

都市計画法の政令及び省令の改正（平成10年11月20日施行）により、道路構造に係る都市計画決定事項の明確化、並びに地方分権の推進を図るため、車線の数を定める必要があり、車線数が未決定である小城都市計画道路 3・4・1号 小城駅千葉公園線について、車線の数を2と定めます。

都市計画区域の建築物の規制について



全域が都市計画区域になると... (建築物の規制はどう変わる?)

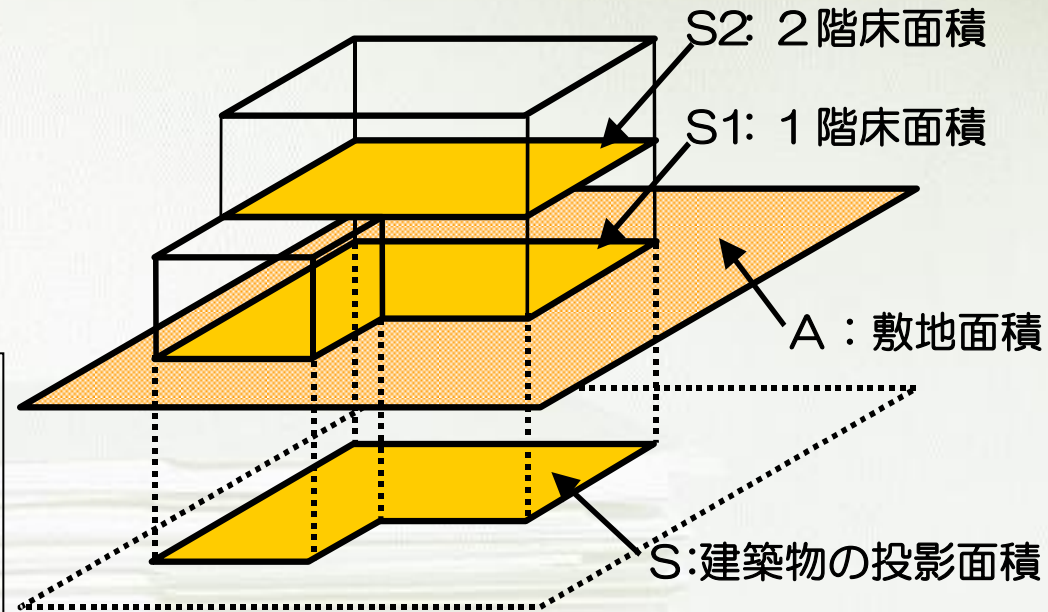
- ①現在の都市計画、準都市計画区域内（三日月地域北部を除く小城市全域）の建築物の規制は変わりません。（③のみ変更）
※形態規制値【床面積や高さの制限（容積率・建ぺい率・道路斜線・隣地斜線）】は、現在と同じ値を指定します。
- ②現在都市計画、準都市計画区域外の三日月地域北部の地域については、他の地域と同様に建築物への規制が行なわれます。【敷地と道路の関係、建築物の形態規制など】
- ③現在の準都市計画区域（北部を除く三日月地域・芦刈地域）では、市場や産業廃棄物処理施設などの都市施設は、都市計画決定をしないと新たに建築できなくなります。（例外許可の規定あり）

建ぺい率、容積率とは

建ぺい率、容積率を指定し、建築物の規模（建築面積、
床面積）を制限（建築基準法第52条、第53条）

※建ぺい率：敷地面積に対する
建築面積の割合
建ぺい率 = $S \div A$

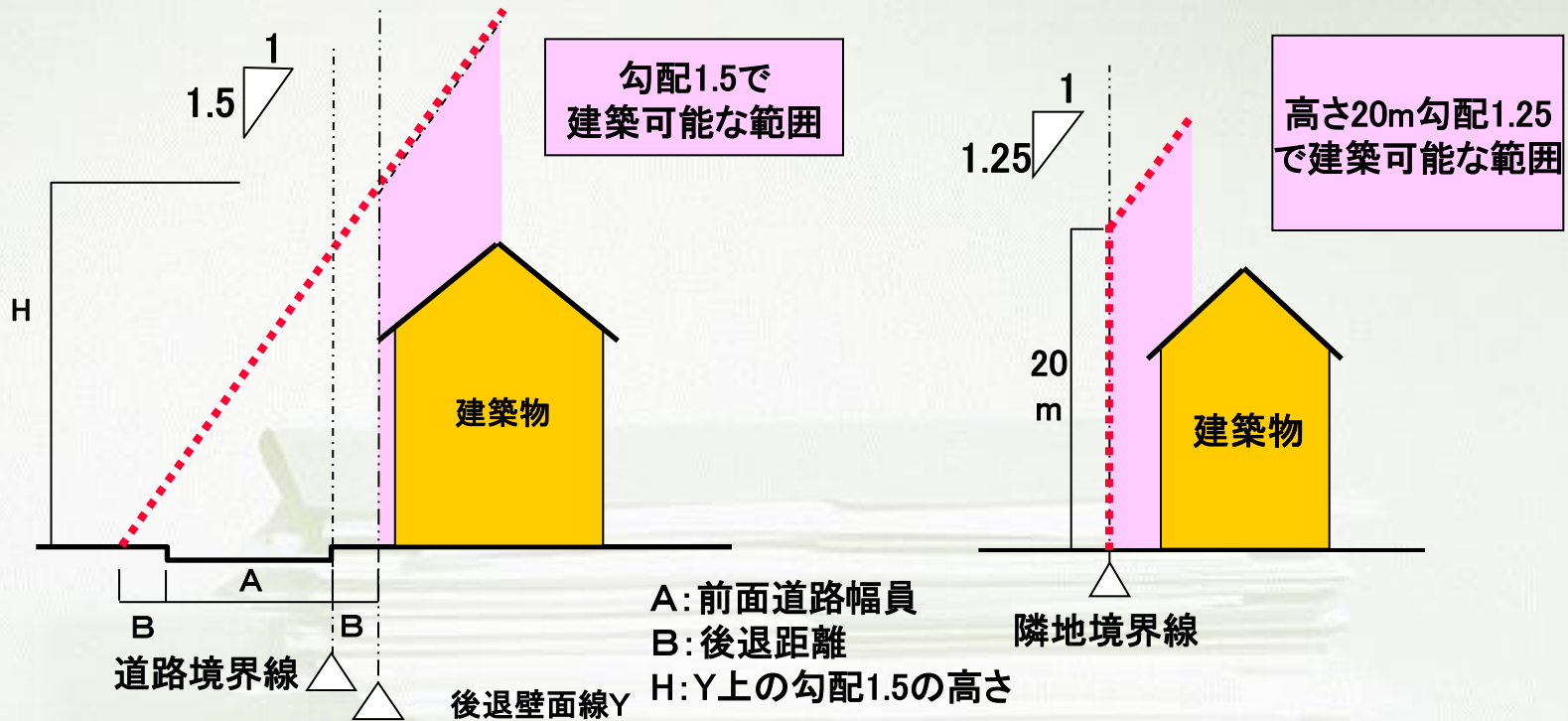
※容積率：敷地面積に対する延べ面
積の割合
容積率 = $(S1 + S2) \div A$



建ぺい率	60%	容積率	200%
(例)			
敷地面積	200㎡ (A)		
延べ面積	170㎡ (S1+S2)		
建築面積	90㎡ (S)		
建ぺい率	45%・・・O.K.		
容積率	85%・・・O.K.		

道路斜線・隣地斜線とは

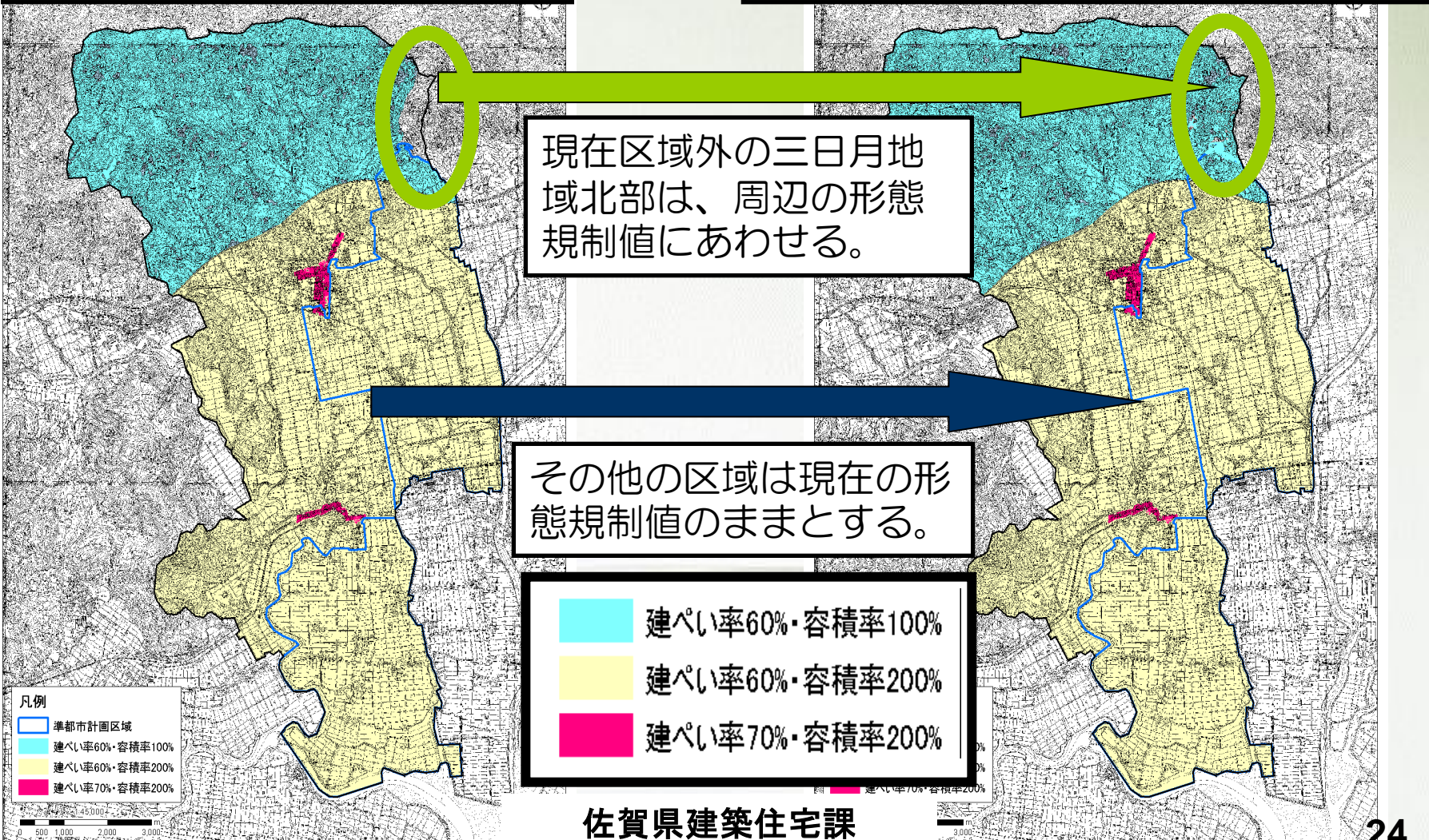
道路幅員や隣地からの離れ距離に応じ、建築物の
高さを制限（建築基準法第56条）



都市計画見直しによる形態規制値の変更（建築物の規制）

現在の形態規制値

都市計画区域見直し後の形態規制値



今後のスケジュール、公聴会、原案の閲覧について



【今後の予定】

3月29日

説明会開催

4月27日

公聴会開催→(案の作成)

5月～

国土交通省との協議

7月

都市計画案の公告・縦覧

8月

佐賀県都市計画審議会

10月

都市計画(変更)決定