

佐賀県の都市計画

第5章 市街地開発事業

第6章
都市計画に関する
調査・計画

第7章
景観に
関すること

第4章
都市施設

第8章
その他

OUTLINE OF TOWN PLANNING 2022

第3章
土地利用に関する計画

第1章
佐賀県のすがた

第2章
都市計画の概要

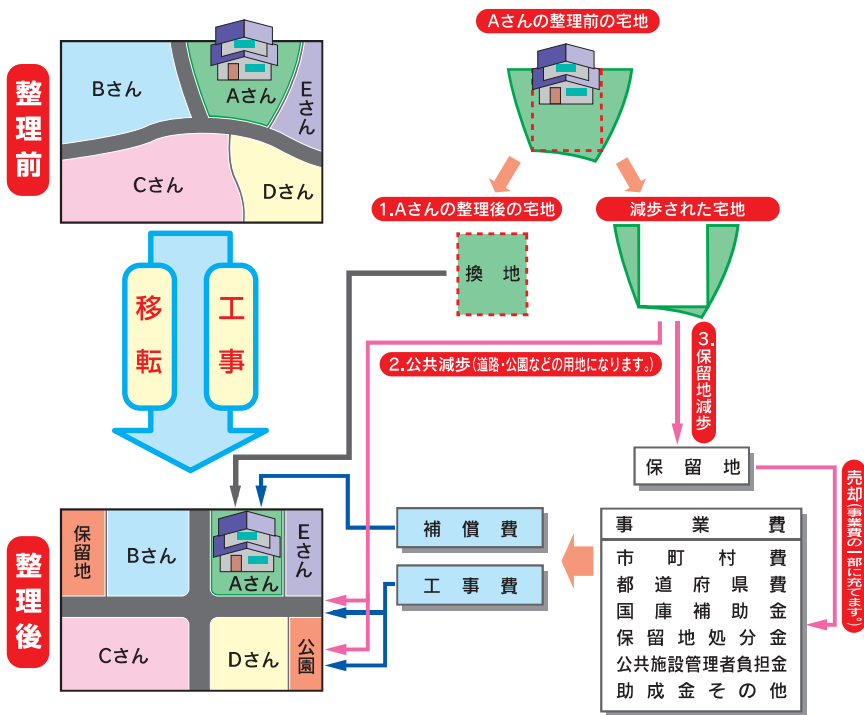


市街地の整備

1 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路や広場等の公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する事業であり、既成市街地から新市街地まで多様な地域で、多様な課題に応じて活用される総合的な市街地整備の手法で、土地区画整理法に基づいて行われます。

〈事業の仕組み〉



〈兵庫土地区画整理事業（佐賀市）〉



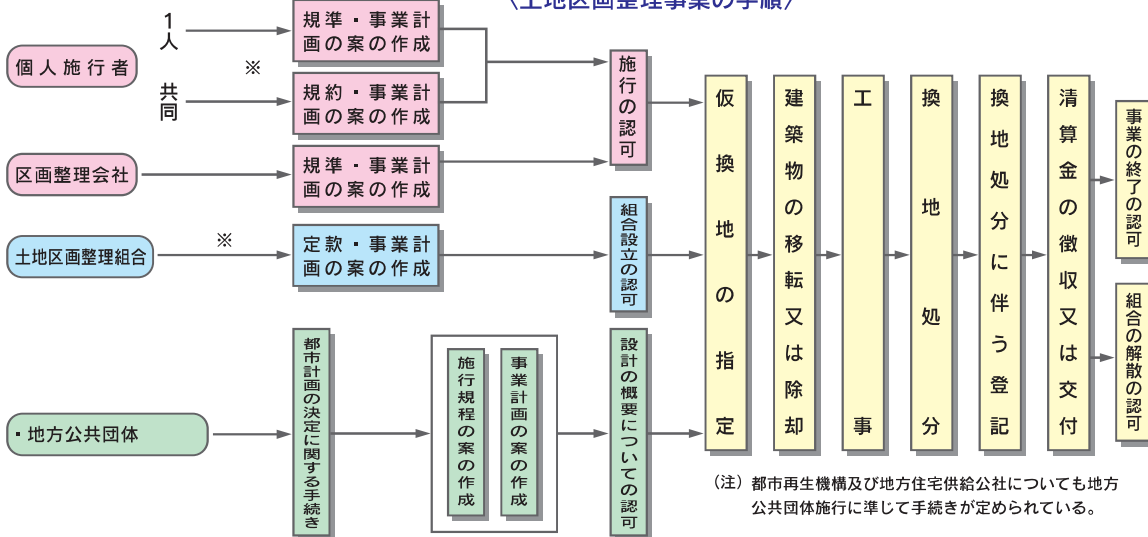
●施行後



●施行前

- 換地 …………… 整理後の個々の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに応じて適正に定めます。
- 公共減歩 …………… 地区内に新たに必要となる道路、公園などの用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合うことによって生み出されます。
- 保留地減歩 …………… 事業費の一部をまかなうため、減歩により生み出された保留地を売却します。

〈土地区画整理事業の手順〉



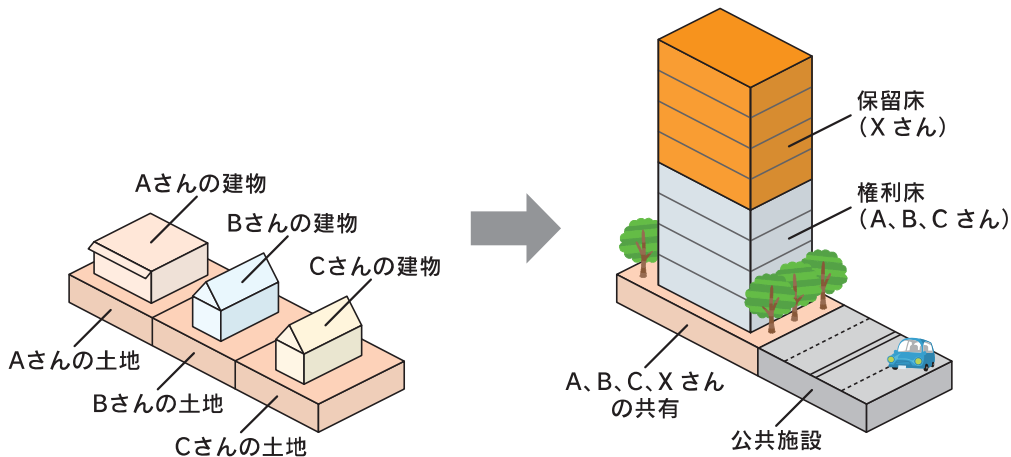
※都市計画事業として施行する場合は、都市計画の決定に関する手続きが必要です。

2 市街地再開発事業

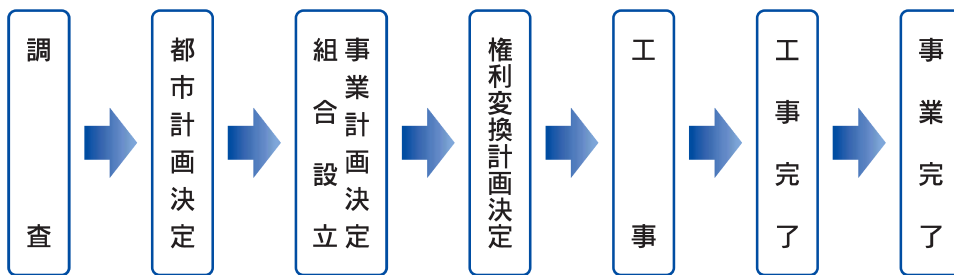
市街地再開発事業は、低層で老朽化した木造家屋等が密集し、生活環境が悪化した市街地において、細分化した敷地を広く統合して共同利用することにより、耐火建築物に立て替え、併せて道路、公園、緑地などの公共施設と有効なオープンスペースを確保し、快適で安全な都市環境の整備、土地の高度利用を図る事業で、都市再開発法に基づき行われます。

●事業の仕組み

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる



●事業の流れ





3 流通業務団地造成事業

流通業務団地は、市街地における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を推進するため、市街地に不規則に集中して立地する流通関連施設の集約を図ることを目的に、「流通業務市街地の整備に関する法律」に基づいて行われます。

本県では、鳥栖流通業務地区及び団地が平成16年8月24日に都市計画事業として認可を受け、流通業務団地造成事業として整備を進めました。平成18年度より分譲を始め、平成24年度には完売し、多くの企業に利用されています。

●鳥栖流通業務団地<グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖>の概要

位 置	鳥栖市幡崎町、姫方町、原町、飯田町 (鳥栖ジャンクション南西部の国道500号、九州縦貫自動車道及び県道鳥栖朝倉線に 囲まれた地域)
規 模	67.6ha 複合流通施設(運輸施設、倉庫施設、卸売施設)……46.3ha 業務支援施設……1.2ha 公共施設……20.1ha
施 工 者	佐賀県
総 事 業 費	約136億円

〈鳥栖流通業務団地周辺航空写真〉【完成後】



〈鳥栖流通業務団地周辺航空写真〉【事業前】



〈複合流通施設完成予想図〉



4 都市再生整備計画関連事業(旧まちづくり交付金)

以下に、都市再生整備計画関連事業の3つの事業の目的を説明します。

なお、都市再生整備計画関連事業は「※都市再生整備計画」というまちづくりの計画に位置づけることで、国費による支援を受けることが可能となる事業です。

●都市再生整備計画事業

市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業です。

施行地区：駅・バス停の周辺、観光等地域資源の活用に関する計画がある地域

●都市構造再編集中支援事業

都市の限られた資源を効果的・効率的に活用し、期間と区域を定めた一体的・集中的なまちづくりを推進するため、立地適正化計画に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共施設誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し、集中的な支援を行うことを目的とする事業です。

施行地区：都市機能誘導区域及び移住誘導区域内等

●まちなかウォーカーブル推進事業

車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業です。

施行地区：賑わい溢れるまちなかづくりに必要な施策を重点的・集中的に講じる区域として、市区町村が定めたまちなかウォーカーブル区域内

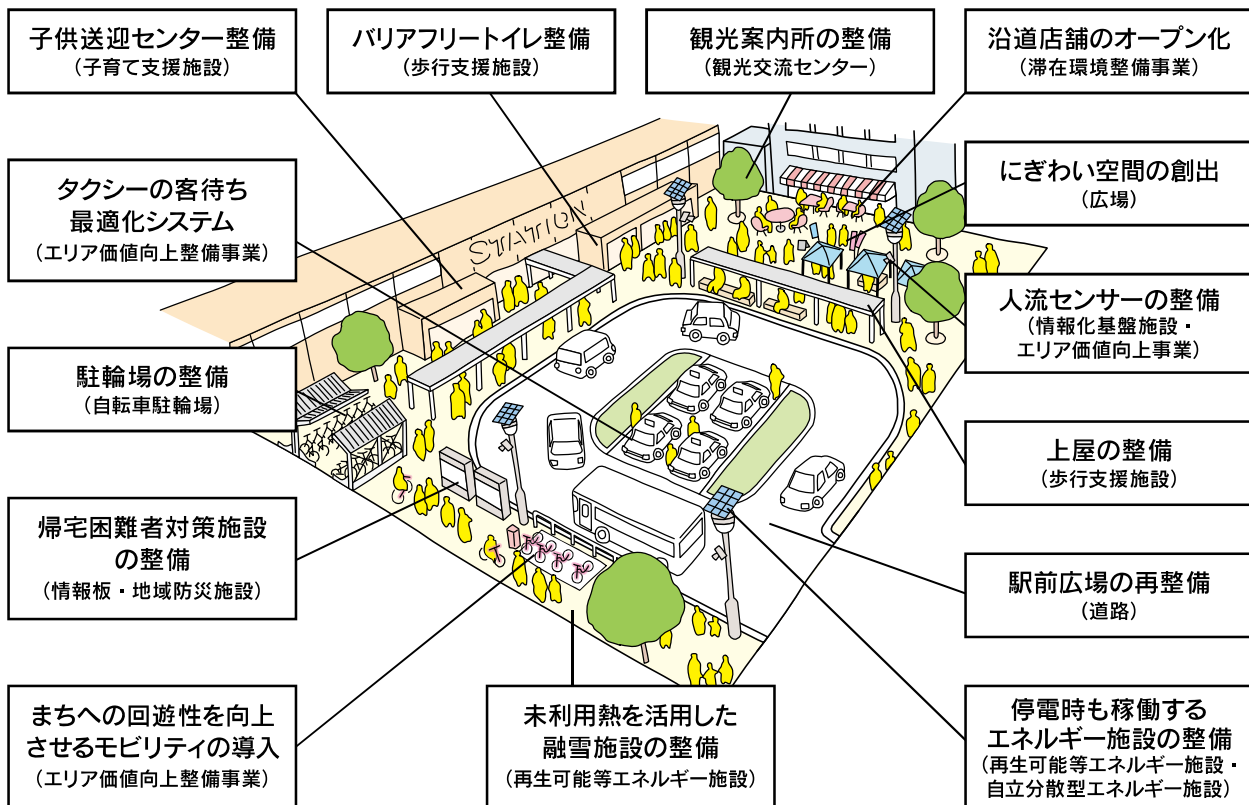
※「都市再生整備計画」とは

都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共施設整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象として、市町村が作成することができる。

道路・公園等の基盤施設整備、区画整理・再開発等の面整備事業、各種施設整備等の基幹事業等とまちづくり活動支援等のソフト事業を含む提案事業、居住誘導促進事業から、事業を選択して実施することができ、地域の状況に応じたまちづくりが可能。

●都市再生整備計画関連事業の活用例

・ウォーカブルなまちなかの実現



・交通結節点の再構築

