

第5章 宇城市の都市計画の基本方針

本章においては、前章で整理した問題や課題を踏まえつつ、第1次宇城市総合計画を念頭に置いて「まちづくりの理念」や「将来の市街地の規模や都市基盤整備の必要量の見通しの前提となる基本目標（将来人口フレーム）」を設定するとともに、住民と行政が協働し実現を目指すべき宇城市の「将来都市像」を掲げます。

また、それらを踏まえつつ、次章の具体的な方針策定に先立ち、都市計画施策の母体となる都市計画区域の設定について検討します。

1 まちづくりの理念と基本目標

1-1 まちづくりの理念

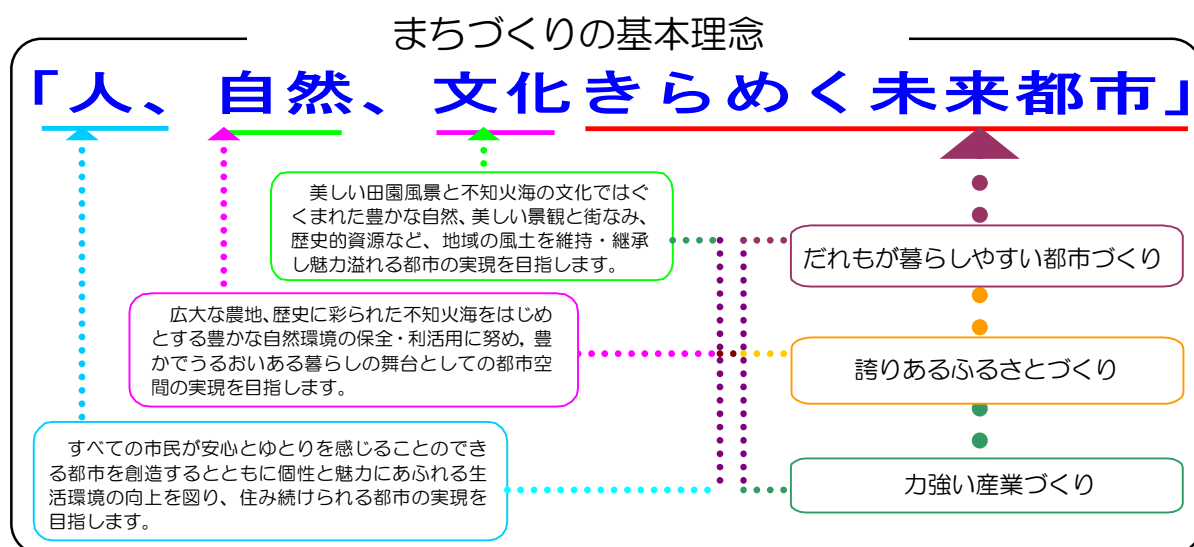
本市には、不知火海に面した変化に富む海岸線、緑豊かな山々・農地など多種多様な自然環境が存在し、それらのもとで自然・歴史・文化・風土を育んできました。

また、合併により本市には、松橋不知火・小川の二つの都市計画区域が存在することとなり、これまで以上に多様な都市機能・役割を担うこととなりました。近年、市街地中心部における商店街の空洞化や土地利用の混在、市街地縁辺部や幹線道路沿道における都市化の進行、都市基盤整備の遅れなど都市構造に関わる課題が発生しており、本市の都市環境・都市基盤・都市機能についての見直しが必要となっています。

これらを踏まえて、合併前の各町が培ってきた豊かな自然・歴史・文化・風土を受け継ぎ、また活かしつつ一体的な都市づくりを目指し、快適で安全・安心な暮らしを支援しつつにぎわいと魅力にあふれる都市の形成を図ることとします。

第1次宇城市総合計画ではその趣旨と目的のなかで、宇城西部五町合併協議会による協議と合意のもとに策定された「新市建設計画」において定められた「ひと、自然、文化きらめく未来都市」を基本理念として掲げており、急速に進展する時代背景の中で、多様化・高度化する市民ニーズをまちづくりに反映して、市民と行政が協働し、より発展的かつ具体的にまちづくりに取り組むこととしています。

人口の停滞傾向や高齢化の進展は避けることが困難な状況であり、その将来的な推移を直視することも重要です。このような社会経済情勢の変化や都市整備の課題等に対応し、成熟した都市の時代に向けた都市づくりを推進していくためには、これからも住み続ける「誰もが暮らしやすい都市づくり」を知恵と協力によって「持続可能なやり方」でつくりあげていくことが必要です。



1-2 基本目標（将来人口フレーム）

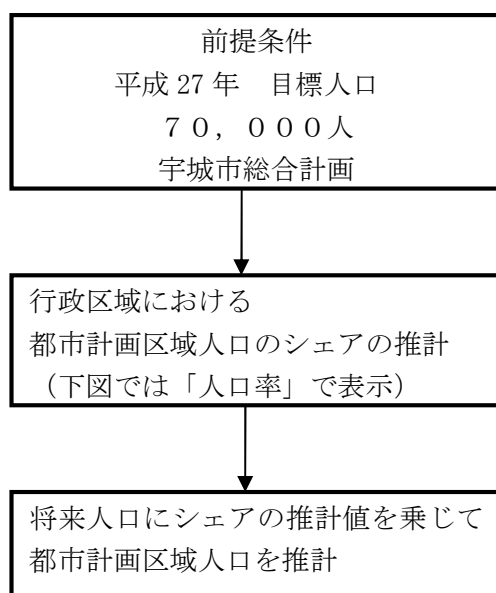
都市計画マスタープランにおいては、将来の市街地規模や都市基盤整備の必要量の見通しの前提となる本市の将来人口を、第1次宇城市総合計画との整合を図り、平成27年で約70,000人と設定します。

また、都市計画区域人口については、住民基本台帳によると長期的に増加傾向を続け平成20年3月31日現在で約37,000人を数えます。これは、宇城市（旧5町）の中でも交通利便性といった居住環境として優位性の高い都市計画区域を中心に人口増加が続いている状況が推測されるものであり、この傾向は今後も継続することが予想されます。

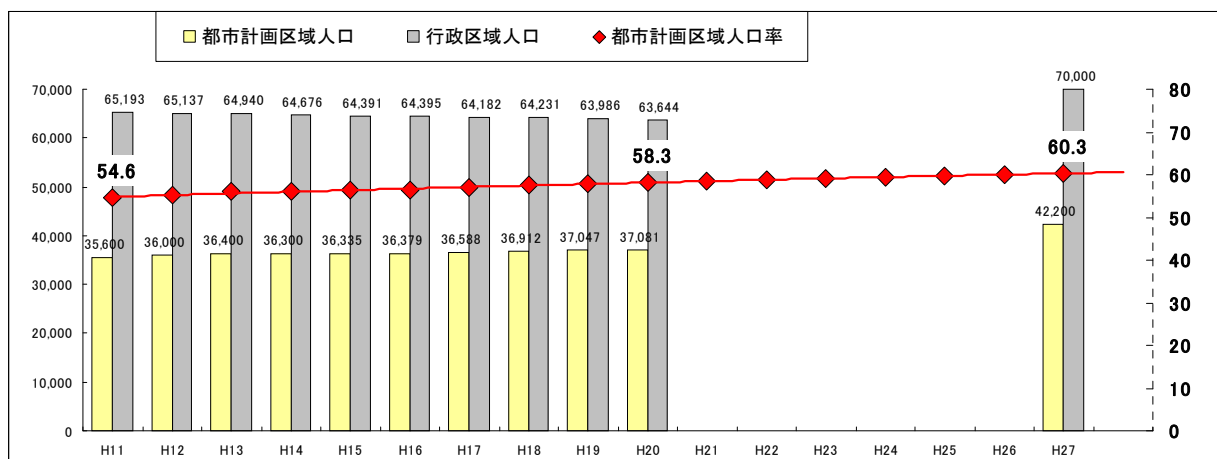
これらを踏まえ、最近10年間の「行政区域人口に占める都市計画区域人口の割合」について関数分析を行った結果、平成27年では約60.3%と推計されることから、都市計画区域の目標人口については約42,200人と設定します。

推計のフローは以下のとおりです。

都市計画区域人口予測フロー



■ 人口予測図



資料：住民基本台帳

2 将来都市像

■ 第1次宇城市総合計画における将来都市像

第1次宇城市総合計画ではまちづくりの将来都市像を以下のように定めています。

美しい田園風景と不知火海の文化に彩られた 未来に輝くフロンティアシティ・宇城

また、そのためのミッションとして、次の5つの協働目標を掲げています。

Mission 1	自然と共生するエコタウンの構築	～みんなで築く循環社会の形成～
Mission 2	白寿へいざなうセルフケアの確立	～QOL向上を目指す健康社会の形成～
Mission 3	安定した生活・産業のインフラ構築	～活力と魅力あふれる快適社会の形成～
Mission 4	安全で安心できるライフサポート	～助け合い支え合う共生社会の形成～
Mission 5	ユニークな文化と心とひとづくり	～役割を担い合う協働社会の形成～

前項で設定したまちづくりの理念および第1次宇城市総合計画における将来都市像やミッションを踏まえ、住民と行政が協働し実現を目指すべき宇城市の将来都市像を。以下に掲げます。

■ 水と緑豊かな環境を未来につなぐ都市づくり

宇城市の将来像として市民意識に深く根ざす「自然都市」は、広大な田園地域や周辺の山々の緑豊かな自然や不知火海に対する市民の思いであり、市民主体で取り組んできている様々な活動等、「環境」に対する市民活動に対する施策をさらに充実していく必要があります。

このため、不知火海、緑豊かな東部山地、広大な優良農地、市内を流れる大野川砂川等の水と緑の環境を保全するとともに、環境負荷の少ない循環型都市づくりを推進するとともに、恵まれた自然を生かした美しい都市景観の形成やうるおいある都市環境の創出を目指した都市づくりを進めることが求められます。



ロマンの火「不知火」

■ 質の高い居住環境を創出し魅力と活力に満ちた都市づくり

都市として存続・発展していくためには、若者及び生産年齢人口の流出防止と新規流入の促進を図ることが重要です。そのためには「住みたい、住み続けたいまち」としての魅力が必要であるとともに、その基盤としてそこに住み・働き・学び・遊ぶ人々が安全で安心して暮らせる都市づくりが重要になります。

道路・公園・下水道等の「インフラ」を計画的に整備するとともに安全で防災性の高いまちづくりを進め、施設整備において誰もが安心して快適に利用できるよう「ユニバーサルデザイン」による整備を進めることも必要です。

さらに、医療・福祉施設の充実や障害者が自立して生活するための支援施設、女性の社会進出に対応した子育て支援施設等の整備推進により、安心して暮らせるための基盤づくりを進めることも重要です。

このため、居住環境や公共交通、防災対策等が充実し、幼児から高齢者まですべての市民が安全・安心・快適に生活できる都市環境づくりを目指した都市づくりを進めることが求められます。

また、市内を縦横に走る国道や松橋ICなどの交通機能を活かした活力ある産業を支える都市基盤整備を推進するものとします。



■ 伝統文化に彩られ、活発な交流を育む市民が主役の都市づくり

地方分権時代におけるまちづくりには、今ある資源を有効に活用する方策について、自ら考え、自ら責任を持って取り組むことが必要です。

生活の利便性や、経済性等の一般的な「都市の魅力」を本市のみで備えていくことには限界があると考えられることから、これからの本市が備えるべき魅力は、市民一人ひとりが日常生活の中で「生き生き」と暮らしていける「仕組み」や「場」を知恵を出し合って作り上げてい



くことです。例えば、空洞化が進みつつある中心市街地を、市民参画のもとで愛着が持てるまちとして再構築することや、ボランティア等の地域活動に対する情報提供や支援・補助策をさらに充実していくこと等があります。

それぞれの地域において、まちづくりに対して自主的かつ主体的に取り組むことが重要であり、身近な地域の将来についてみんなで話し合う「まちづくり勉強会・懇談会」等への参加を通じ「わがまち、わが地域の将来について自ら考え、その実現のために自ら責任を持って参画する」取り組みが必要になります。

このため、景観形成、バリアフリー整備や歴史・文化等の地域資源の活用による質の高い都市空間の形成を図るとともに、市民が主体となった活気ある都市づくりを目指し、宇城市の都市としての個性・魅力にさらに磨きをかけ、多くの人々が訪れ、交流が広がる都市づくりを進めます。





宇城市役所



市花（コスモス）



市木（桜）

都市計画からみた重視すべき視点

◎自然環境の保全、循環型社会の形成等

- ・自然との共生
- ・環境への配慮
- ・居住環境の質的向上

◎コンパクトシティ化、バリアフリーの推進等

- ・少子高齢化社会に対応した基盤整備
- ・中心市街地の再生
- ・地域の拠点性を高め、集約型都市構造への転換

◎土地利用の純化等産業振興に資する土地利用の推進

- ・産業振興に資する土地利用の展開
- ・交通環境の充実

◎都市施設整備、防災対策等

- ・都市施設の整備充実
- ・快適で安全性高い都市空間の整備

◎個性や魅力創生、観光・景観形成、広域交通機能強化等

- ・交流基盤の強化
- ・自然歴史文化等の地域資源の活用
- ・市民参画のまちづくり推進

都市づくりの方向

① 宇城市の広域的な位置と役割

- ◆広域的な交通結節点
- ◆熊本市、八代市の中央に位置する住宅都市
- ◆自然に恵まれた田園都市

② 宇城市の都市の現状や時代潮流、上位計画を踏まえた都市づくりの課題

- ◆ 人口の停滞と少子高齢化への対応
 - ・コンパクトシティ化
 - ・中心市街地の活性化
 - ・市街地のバリアフリー化 等

- ◆ 豊かな自然環境を活かした都市環境の形成
 - ・良好な自然環境の保全
 - ・水と緑を活かした居住環境の質的向上 等

- ◆ 暮らしの安全性と快適性の向上
 - ・都市施設の整備充実
 - ・交通環境の充実
 - ・市街地の防災性向上 等

- ◆ 宇城市の個性・魅力づくりと交流推進
 - ・自然や歴史文化資源の活用
 - ・地域資源の活用による交流人口の拡大
 - ・産業基盤の整備と賑わいの創出 等

将来都市像

■ 水と緑豊かな環境を未来につなぐ都市

不知火海、緑豊かな東部産地、広大な優良農地、市内を流れる大野川砂川等の水と緑の環境を保全するとともに、環境負荷の少ない循環型都市づくりを推進する。

また、恵まれた自然を生かした美しい都市景観の形成やうまい都市環境の創出を図る。

- ・豊かな自然環境の保全、美しい自然景観の形成、資源循環型都市の構築 等

■ 質の高い居住環境を創出し魅力と活力に満ちた都市

居住環境や公共交通、防災対策等が充実し、幼児から高齢者まですべての市民が安全・安心・快適に生活できる都市環境づくりを推進する。

また、市内を縦横に走る国道や松橋ICなどの交通機能を活かした活力ある産業を支える都市基盤整備を推進する。

- ・コンパクトシティ化、良好な居住環境の形成、道路交通体系の構築、中心市街地の活性化、工業団地の整備 等

■ 伝統文化に彩られ、活発な交流を育む
市民が主役の都市

宇城市の都市としての個性・魅力にさらに磨きをかけ、多くの人々が訪れ、交流が広がる都市づくりを推進する。

また、景観形成、バリアフリー整備や歴史・文化等の地域資源の活用による質の高い都市空間の形成を図るとともに、市民が主体となった活気ある都市づくりを推進する。

- ・市民参加のまちづくり、歴史文化的資源の継承、観光交流促進 等

3 都市計画区域の設定に関する検討

3-1 都市計画区域指定の効果

都市計画法による「一都市一都市計画区域の原則」を踏まえつつ、宇城市として公正で円滑な都市計画施策を施行していくために、拡大を含めた都市計画区域設定を検討することとしますが、そのためにまず、新たに都市計画区域に設定（編入）された場合の効果を整理しておきます。

■ 都市計画区域設定（編入）の効果

法律名	条項	内容
建築基準法	6 条	建築物の建築は建築主事の確認をうけなければならない
	3 章	第3章の規定が適用される － 主要かつ一般的な規定 －
	43 条	接道義務
	44 条	道路内の建築制限
	48 条	用途地域が定められた場合の建築物用途の制限
	52 条	容積率
	53 条	建ぺい率
	56 条	斜線制限
土地区画整理法	2 条	土地区画整理事業は区域内で行わなければならない
都市再開発法	2 条	市街地再開発事業は区域内で行わなければならない
都市公園法	2 条	区域内において設置する公園・緑地を都市公園にできる
国土利用計画法	12 条	土地取引に関する許可を必要とする規制区域の指定要件が緩和される
	28 条	遊休土地の規定規模が 3,000 ㎡となる（区域外は 5,000 ㎡）
公有地拡大の推進に関する法律	4 条	道路の区域として決定された土地等を有償譲渡するとき は、知事に届け出なければならない
	5 条	200 ㎡以上の土地を所有する者は、知事に買取り希望を申し出ることができる
都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律	2 条	市町村長は、樹木又は樹木の集団を保存樹又は保存樹林として指定することができる
地価公示法	2 条	区域内の標準地について価格の判定及び公示が行われる
住宅地区改良法	4 条	改良地区の申出は都市計画審議会の議を経てしなければならない
土地改良法	125 条の2	事業計画を審査する場合において、公共施設を廃止する等の場合は、都市計画審議会の意見を聞かなければならない
駐車場法	12 条	500 ㎡以上の有料駐車場を設置する場合は、知事に届け出なければならない
地方税法	702 条	市町村は、次の区域内に所存する土地及び家屋に対し都市計画税を課することができる ① 市街化区域 ② 市街化調整区域のうち条例で定める区域 ③ 区域区分を定めていない場合は、都市計画区域の全部又は一部の区域で条例で定める区域
	595 条	特別土地保有税の免税面積が、都市計画区域を有する市町村の区域は 5,000 ㎡となる（その他の市町村は 10,000 ㎡）

3-2 都市計画区域の指定基準

都市計画法による都市計画区域とは、「市又は人口、就業者数その他の事項が政令（下記）で定める町村の中心の市街地を含み、かつ自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、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（都市計画法第5条第1項）」とされています。

- ① 当該町村の人口が1万人以上であり、かつ商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者の50%以上であること。
- ② 当該町村の発展の動向、人口及び産業の将来の見通しからみて、概ね10年以内に前号に該当することが認められること。
- ③ 当該町村の中心の市街地を形成している区域の人口が3,000人以上であること。
- ④ 温泉やその他の観光資源があることにより多数人が集まるため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。
- ⑤ 火災、震災その他の災害により当該町村の市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合において、当該町村の市街地の健全な復興を図る必要があること。

宇城市については、以下の通り、上記基準は十分に満たしている状況です。

宇城市（行政区）人口	63,089 人 > 10,000 人（基準①）
全就業者数	23,530 人
第1次産業就業者数	3,544 人
第2次産業就業者数	5,972 人
第3次産業就業者数	13,912 人
2・3次産業就業者数	19,884 人
2・3次産業就業者率	84.5 % > 50% （基準①）
中心市街地（D I D：人口集中地区）	6,280 人 > 3,000 人 （基準③）

資料：H17 国政調査

3-3 都市計画区域の設定の考え方

これまでに整理した現況や課題、理念や将来像及び都市計画区域の指定効果や指定基準を踏まえ、（新）宇城都市計画区域の設定の考え方を以下の通り定めます。

- ① 現行2都市計画区域の統合を基本としつつ、現行都市計画区域外の土地についても、都市の形成（都市計画区域の設定）において重要な要素である既存の幹線道路や施設等の立地状況を踏まえて編入の検討を行います。とくに、広域かつ市域の重要な南北幹線道路である国道3号の沿道区域については、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うために必要不可欠な区域であることから、都市計画区域への編入を図ります。
- ② 編入区域としては、市としての重要なプロジェクト等を勘案し、「当該プロジェクトの区域」及び「当該プロジェクトに起因する開発圧力等が想定される周辺の区域」で、土地利用の適正な規制・誘導を図るべき区域を設定します。
- ③ 早急で過大な拡大は、編入区域住民等にとっては大きな法規制の変化をもたらすことや、都市計画施策全体から見ても財政とバランスのとれない公共投資等が要求されるといった可能性もあります。したがって、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するための理想的な形状を最終目標としつつ、そこに至る段階的な区域設定を目指すこととします。

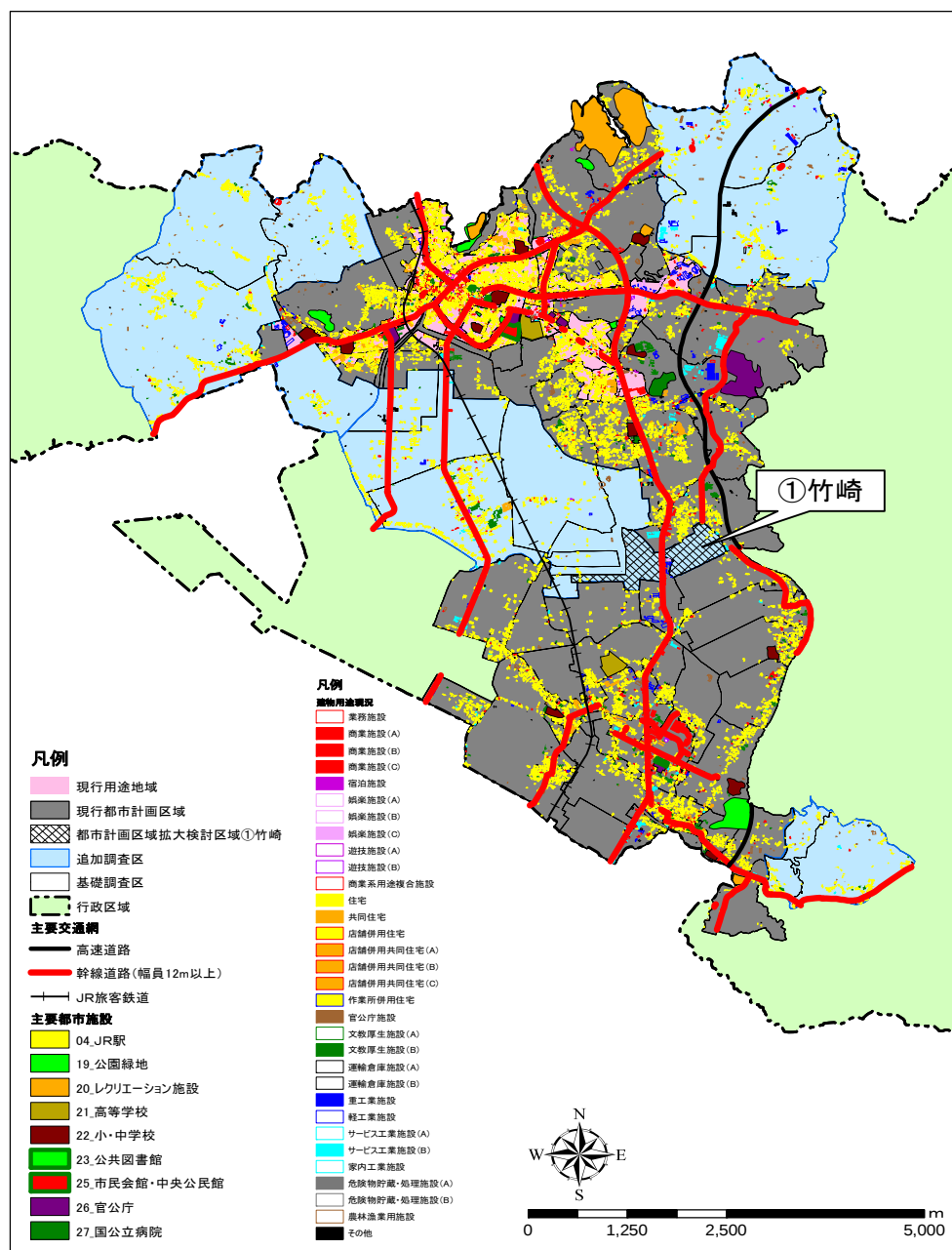
なお、上記の「現行2都市計画区域の統合を基本としつつ、幹線道路や施設等の立地状況、市としての重要なプロジェクト等を勘案し、段階的な区域設定を目指す」という考え方の根幹は長期に渡って持続されるものとして策定しますが、5年毎の都市計画基礎調査の結果を踏まえた都市計画マスタープランの改訂時等には、その時点の各種状況を踏まえて、設定の考え方について再検討・微調整等を行うことは必要です。

見直しの契機となることが予想される土地利用に関する事業としては、松橋駅周辺整備構想、（仮称）蓮仏工業団地整備、道の駅構想をはじめとして、市総合計画【まちづくり長期戦略プロジェクト】（本報告書P17）に多くの事業が掲げられています。

【注】 次頁以降に整理する段階的な区域設定は平成18年度都市計画基礎調査における調査区をもとに検討しているため、実際の都市計画区域の設定にあたっては、個々の調査区の詳細の状況から、道路や河川等の適切な地形・地物による境界設定を行う必要があります。

都市計画区域設定：短期目標

現行の2都市計画区域（松橋不知火、小川）の接続部分について、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うための最低限の形状を確保しつつ、広域幹線道路である国道3号沿道の土地利用規制を担保する観点から拡大を行うパターン。

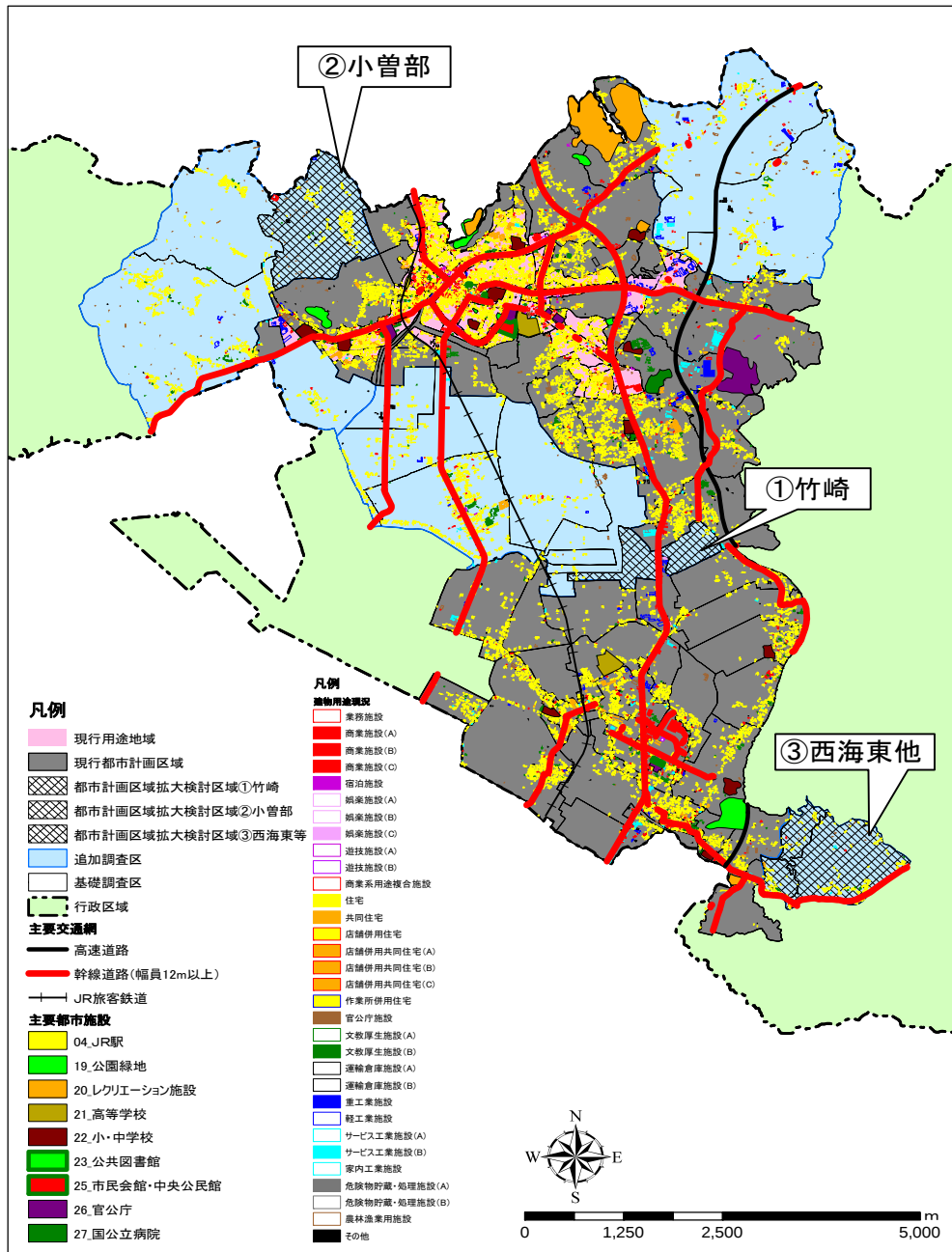


	面積 (ha)	うち可住地 面積(ha)	人口 (人)	可住地人口 密度(人/ha)
現行 都市計画区域	3,402.00	2,717.48	34,479	12.7
拡大後都市計画区域	3,469.37	2,781.86	34,509	12.4
うち拡大検討地区合計	67.37	64.38	30	0.5
①竹崎 松-82 竹崎	67.37	64.38	30	0.5

資料：H18宇城市都市計画基礎調査

都市計画区域設定：中期目標

パターン1に加えて、JR松橋駅周辺開発や蓮仏工業団地など、宇城市における今後の主要プロジェクト展開に伴う開発圧力等への対応を図る観点から拡大を行うパターン。

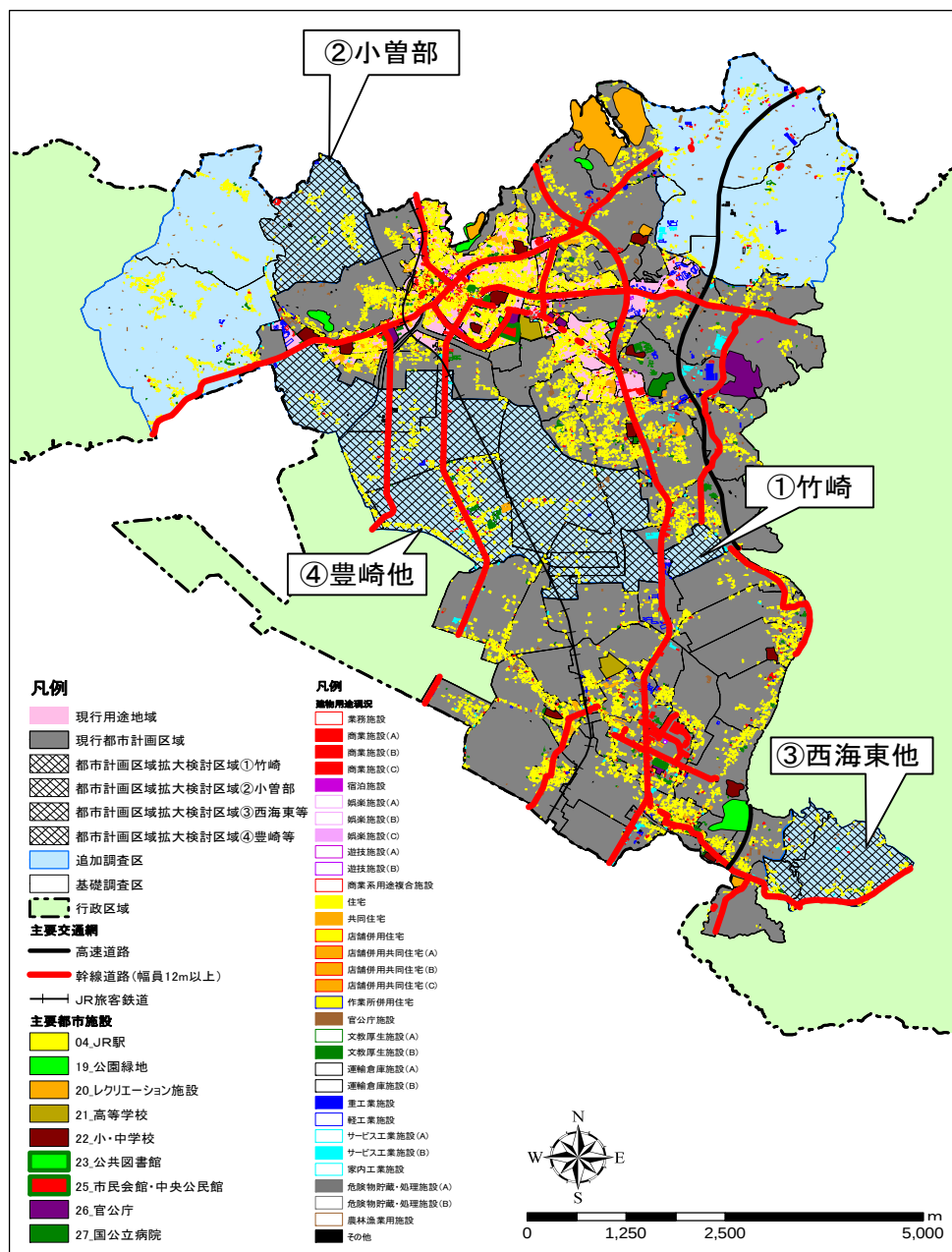


	面積 (ha)	うち可住地 面積(ha)	人口 (人)	可住地人口 密度(人/ha)
現行 都市計画区域	3,402.00	2,717.48	34,479	12.7
拡大後都市計画区域	3,805.41	3,086.26	35,822	11.6
うち拡大検討地区合計	403.41	368.78	1,343	3.6
①竹崎 松-82 竹崎	67.37	64.38	30	0.5
②小曾部 不-27 小曾部	166.77	152.75	310	2.0
③西海東他 計	169.27	151.65	1,003	6.6

資料：H18宇城市都市計画基礎調査

都市計画区域設定：長期目標

パターン2に加えて、現在でも交通量の多い県道沿道や集落の土地利用の適正な規制・誘導を図りつつ、合併新市として最も一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うことができる区域設定の観点から拡大を行うパターン。



	面積 (ha)	うち可住地 面積(ha)	人口 (人)	可住地人口 密度(人/ha)
現行 都市計画区域	3,402.00	2,717.48	34,479	12.7
拡大後都市計画区域	4,599.20	3,783.67	38,711	10.2
うち拡大検討地区合計	1,197.20	1,066.19	4,232	4.0
①竹崎 松-82 竹崎	67.37	64.38	30	0.5
②小曽部 不-27 小曽部	166.77	152.75	310	2.0
③西海東他 計	169.27	151.65	1,003	6.6
④豊崎他 計	793.79	697.41	2,889	4.1

資料：H18宇城市都市計画基礎調査