

令和7年度 新鳥栖駅東側まちづくり検討調査 調査結果概要（整備手法の選定・ゾーニング図について）

1 整備手法の選定

① 要整備地区の設定

●調査地区の一部（新鳥栖駅東側）市街化調整区域であり、市街化区域に編入された場合には、地区全域において市街化区域としての適正な道路や公園、排水施設などの都市基盤整備が必要となる。したがって、要整備地区は調査地区における市街化調整区域となっている新鳥栖駅東側（約13ha）を対象とする。



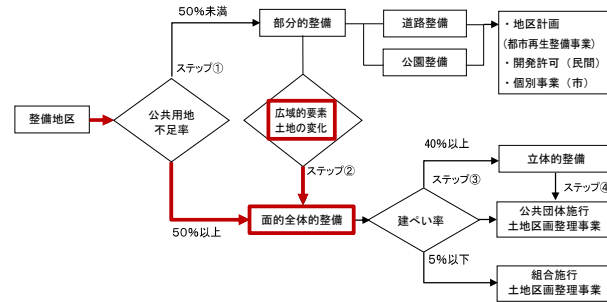
▲ 要整備地区

② 整備手法の選定

- 要整備地区は、その特性に最も適した整備手法を設定することが重要である。
- 整備手法は、以下のフローを参考に選定する。要整備地区は公共用地不足率が50%を超えている。また、広域的要素の高い地区（地区内に鉄道駅及びバス停が立地し、定住化が進めば公共交通利用者の増加が期待できる地区）である。そのため、鉄道駅を中心とした一体的なまちづくりを目指すには、最低限の整備水準を確保する手法（地区計画や開発許可等）ではなく、地区全体を対象とする「面的整備」が望ましい。

▼ 整備手法のタイプ分類

整備手法のタイプ	整備手法の内容
面的整備	○道路、公園、排水施設などの都市基盤を一体的に整備するもので、土地区画整理事業や市街地再開発事業、開発行為などがある。
線の整備	○道路、河川、排水施設などの公共事業を個別に行うもので、街路事業、河川事業などがある。
部分的整備	○地区計画を定め、道路や公園を2号施設として位置づけ、整備を行うものである。また、地区計画によって建築物の用途などの規制や誘導をあわせて行うこともある。



▲ 市街地整備手法による地区区分算定フロー

▼ 地区の公共用地不足率

地区面積	13.0ha
必要公共用地率	30% (3.9ha)
地区内の公共用地面積	1.8ha (R5都市計画基礎調査より)
公共用地不足率	53.3% (2.1ha)

2 ゾーニング図の作成



<注意>

本調査結果については、位置、形状を含め、現時点では確定したものではありません。

▼ 整備手法の比較検討

項目	土地区画整理事業 (組合・公共団体)	地区計画+開発行為 (民間事業者)
区域	区域全体の整備が可能	区域全体の整備が困難
公共施設	既存住宅も含め道路等の整備が可能	民間開発区域内の整備のみ
土地扱い	換地手法や売却などの選択が可能	民間事業者への売却のみ
農地	農地の集約ができる	農地の利用は困難
事業期間	比較的長期	比較的短期
費用負担	地権者(減歩) 行政(助成金等)	民間事業者
公的支援	市助成金 技術支援	助成金・支援なし