

第4章 計画実現に向けた方策

1 多様な主体が協働・連携する推進体制の構築

本市が掲げる「都市の将来像」を実現するための具体的な取組を推進するにあたっては、市民、企業、行政などまちづくりに関わる多様な主体が「都市の将来像」を共有し、主体間で協働・連携を図ることが重要となります。

このため、各主体がそれぞれの立場・役割から力を出し合い、それらが相互に組み合わさることで効果的にまちづくりが進むよう、多様な主体が協働・連携する推進体制の構築を目指します。

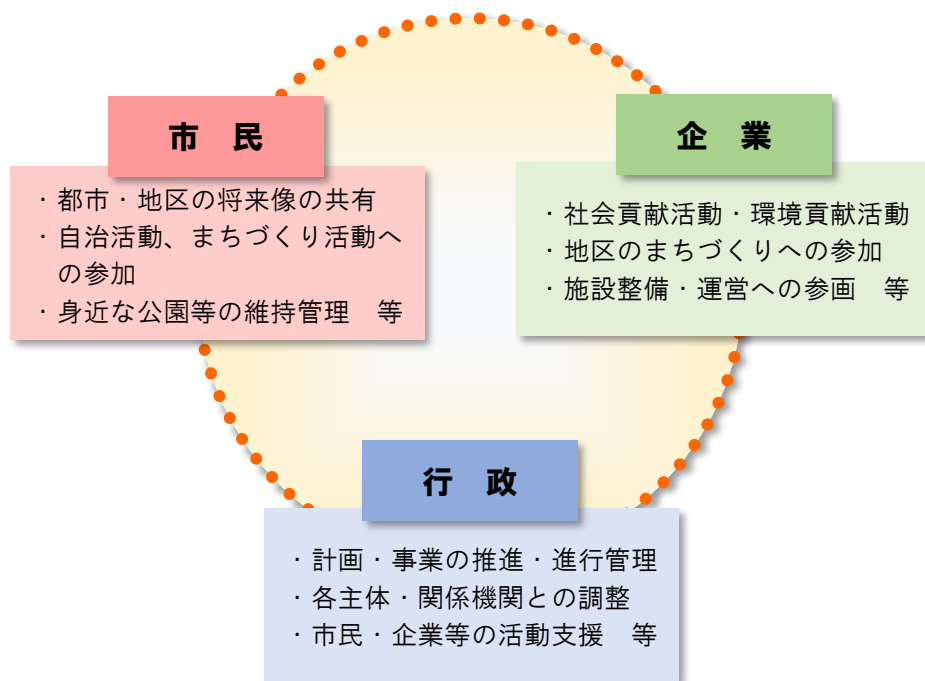


図 協働・連携で進めるまちづくりのイメージ

(1) 地区や市民が主体となったまちづくりとの協働

本市では、市民と市がともに「自分事」ではじめる取組が多様な人材や組織をひきつけ、共創が加速すると考えています。

都市計画マスタープランをはじめ、本市の都市計画・まちづくりの考え方を地区や市民と共有するため、市ホームページへの計画の掲載、広報紙やパンフレットの配布などを通じて、都市計画マスタープランの周知を図ります。

また、身近な地区のまちづくりへの関心を高めるため、ホームページやSNS等を活用した情報発信を行うほか、まちづくりに関心を持った地区の要望に応じて、都市計画やまちづくりに関する勉強会や出前講座等を開催するなど、地域の要望に応じたきめ細かな情報提供に努めます。

その他、地区の課題解決に向けて重要となる各種制度（空き家補助金や空き家バンク制度、地区計画制度等）についても積極的に広報・周知に努めるなど、市民や企業の主体的な取組に対して、市として技術的支援やまちづくり活動を担う人材育成に努めます。

(2) 民間事業者や各種団体との連携

都市公園や公共施設の整備又は再整備にあたっては、民間事業者のノウハウや資金を有効に活用できるよう、PPP（PFI）や指定管理者制度などの導入を検討することとします。また、民間事業者との対話を通して広く意見や提案を求める市場調査（サウンディング市場調査）を取り入れるなど、多様化するニーズに対応しつつ、実現性の高い事業実施が可能となるよう努めます。

さらに、各地区に根差したきめ細やかなまちづくりを推進するため、NPOなどの市民団体、コミュニティ団体など、地域のまちづくり団体等と連携して施策の推進に努めます。特に、地区の住民が利用する身近な公園・広場や道路等については、地区のニーズにきめ細かく対応するだけでなく、住民が愛着を持って長く利用できるよう、地区の住民やまちづくり団体が整備や改修、維持・管理に主体的に参画できるような支援を検討します。

(3) 関係課・関係機関との横断的連携

都市計画マスタープランで掲げた将来像や各種方針を実現するには、都市計画だけでなく、商工業、農林業、教育・福祉など様々な分野と連携しながら、総合的・一体的な取組を進めていくことが重要となります。このため、総合計画に基づき計画的に実行される各分野の施策・事業間の調整を図りながら、全庁横断的にまちづくりを進めます。

また、生活圏の広域化に伴って、周辺市町村との広域調整や広域連携が重要な役割を果たすようになっていきます。行政界を跨ぐ土地利用や都市施設、広域的に利用される都市機能などについては、周辺市町村との広域連携により、効率的かつ効果的な配置が行われるよう努めます。

広域幹線道路・幹線道路など、国や県が事業者となる都市基盤施設に関しても、これら関係機関との連携・協力を密にししながら早期の整備を働きかけるものとします。

2 都市計画制度の運用について

(1) 区域区分の見直し

昭和46年(1971年)に導入した区域区分(線引き)については、本市におけるコンパクトな市街地形成と計画的な基盤整備に大きく貢献してきた制度であり、今後も区域区分の指定継続を基本とします。

また、「無秩序な市街地の拡大を防止し、計画的な市街地の形成、優良な農地との健全な調和」という区域区分制度の目的を達成するため、土地利用の現況及び見通し、産業や開発の動向等を勘案し、必要に応じて市街化区域・市街化調整区域の範囲の見直しを検討します。

特に、「計画的に都市的土地利用への転換を図る区域」に関しては、計画的な開発を調整・誘導する中、隣接する市街化区域と一体的に整備・開発を進める必要が高いと判断される場合、関係機関との協議を行いながら市街化区域への編入について検討します。

(2) 地域地区に係る決定又は見直し

① 用途地域

用途地域は、都市の土地利用規制の根幹を担う制度であり、住民等の建築・開発に対して大きな影響を及ぼす制度であることから、現在の土地利用の実態と実現すべき土地利用の方向性の両方から必要かつ効果的な規制内容を勘案し、適切な用途地域の決定又は見直しを検討します。

特に、住宅と工場等が混在する住工複合地においては、おおむね5年ごとに実施される都市計画基礎調査の結果も踏まえつつ、必要に応じて住居系又は工業系への用途純化を検討することとします。

その他、都市機能誘導区域内において、誘導施設等の立地のために用途見直しや形態規制緩和が必要な場合、周囲の土地利用との一体性や連続性に留意しつつ、適切な用途地域への見直しを検討することとします。

② その他の地域地区

用途地域による規制だけではきめ細かい形態規制や防火規制等が困難な場合、用途地域を補完するその他の地域地区の指定を検討します。

【防火・準防火地域】

中心商業業務地や北部商業業務地など、高い容積率・建ぺい率を指定することで高い建築密度を実現しようとする地区においては、防火・準防火地域の指定による建築物の不燃化を通じて市街地の防災性向上を図ります。

【高度利用地区】

中心商業業務地や北部商業業務地など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る必要がある場合、容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度等を定める高度利用地区の指定を検討します。

【特別用途地区】

用途地域による用途規制を基本としつつ、よりきめ細かい用途純化や用途複合化を進める必要がある場合、立地が望ましくない建物用途を制限する特別用途地区の指定を検討します。

(3) 地区計画制度の決定又は見直し

本市は、点在する宿場町と農村から町村が誕生し、これら旧町村が合併することで現在の市が成立したルーツを持つ都市であるため、区域区分（線引き）は維持しつつ、各地区の既存集落も維持する必要があります。

このため、一定のまとまりを持った「地区」を単位として、地区の特性や課題に応じてよりきめ細かい建物や道路・公園等のルールを定める必要がある場合、地区計画制度の活用を検討します。

地区計画については、都市計画マスタープランの全体構想や地区別構想を踏まえつつ、土地や建物の所有者など住民の合意形成を基本に具体的な内容を決定することとします。

【市街化区域内】

市街化区域内で土地区画整理事業等によって整備された良好な住宅地等については、地区計画制度の活用により現在の良好な住環境の保全に努めます。

また、道路や公園等の基盤整備が進んでいない既成市街地や、住宅と工場等が混在する住工複合地においても、地区計画制度の活用により、狭あい道路の改良や用途混在の解消に努めます。

【市街化調整区域内（工業地）】

市街化調整区域において工業団地などの大規模な開発を行う際には、地区計画制度の活用により、周辺の自然環境や営農環境に配慮し、良好な操業環境の創出を図ります。

【市街化調整区域内（集落地）】

市街化調整区域の集落地においては、市街化調整区域の地区計画の決定・運用を通じて、柔軟な土地利用の推進を図ることで、地域コミュニティの維持に努めます。

(4) 都市施設・市街地開発事業に係る決定又は見直し

【既決定の都市施設】

現在都市計画決定されている都市計画道路、都市計画公園及び緑地、公共下水道等に関しては、今後の市街化の進展状況や利用状況等を考慮して計画的かつ段階的に整備を進めます。

なお、長期にわたって未整備のままとなっている都市施設に関しては、今後の整備の必要性や実現性等を検証・評価した上で、必要に応じて計画の見直しも検討します。

【新規決定の都市施設】

道路、公園及び緑地、その他の都市施設（火葬場、一般廃棄物処理施設など）について、今後、新規整備や施設更新に係る構想や計画が具体化する施設に関しては、計画的な整備を担保する観点から、新たに都市計画決定を行う必要性について検討を行います。

なお、ごみ焼却場、最終処分場などの一般廃棄物処理施設に関しては、建築基準法第 51 条により、都市計画において決定している施設以外は、都市計画審議会による審議を経た許可を得なければ設置できないことを踏まえ、原則都市計画決定を行うものとします。

【新規決定の市街地開発事業】

今後、基盤整備と一体的に計画的な開発を検討する地区については、現在の土地利用状況や地権者意向等を踏まえつつ、土地区画整理事業による市街地形成を進めます。

また、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を検討する地区については、現在の土地利用状況や地権者意向等を踏まえつつ、市街地再開発事業による市街地形成を進めます。

なお、新たな市街地開発事業に関しては、原則として都市計画決定を行うものとします。

(5) その他のまちづくりに関する制度

【建築協定・まちづくり協定】

建築物の敷地や壁面の位置の制限等により、良好な住環境を形成していくため、建築協定やまちづくり協定などの取組を住民とともに進めます。

【景観育成住民協定・緑地協定】

建築物等の位置や形態、デザインなど外観に関することや生垣の緑化の基準を定め、地域の特性を活かした良好な景観づくりを行うとともに、緑豊かな町並みを形成していくため、景観育成住民協定や緑地協定などの取組を住民とともに進めます。

3 計画の進行管理と見直し

(1) 継続的な計画進行管理

都市計画マスタープランで位置づけた取組の中には、早期に実施されるべき事業のほか、長期的な検討や調整を必要とする事業などもあります。このため、各種取組に必要な施策や事業の進捗状況・検討状況を関係課間で共有するほか、総合計画に基づく実施計画と調整することで、継続的な計画の進行管理を行います。

(2) 社会潮流の変化に対応したまちづくり

今後、人口減少・少子高齢化が進むことにより、生産活動や地域活動を担う若い世代の減少、自家用車を利用できなくなる高齢者の増加、社会福祉費の増大に伴うインフラの整備・維持更新費の縮減といった様々な影響が生じることが想定されます。また、地球温暖化等の気候変動により、災害の激甚化及び頻発化が予想されるほか、農林業や生態系への影響も懸念されています。

こうした現時点では予想可能な社会潮流変化だけでなく、予想不可能な社会潮流変化にも柔軟に対応し、効果的かつ効率的な行政サービスを維持していくため、都市計画分野における DX（デジタルトランスフォーメーション）・GX（グリーントランスフォーメーション）の推進を図ります。

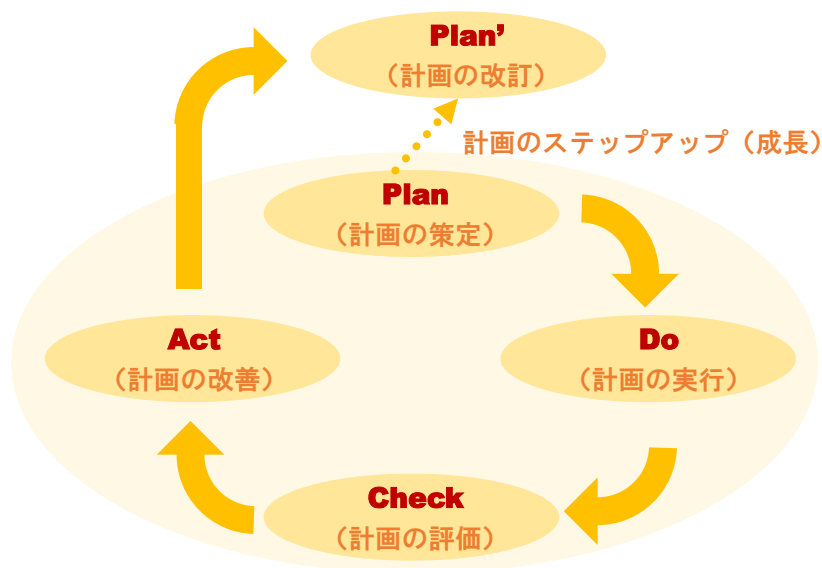
(3) 定期的又は柔軟な計画見直し

本市の都市計画マスタープランは、おおむね 20 年後の令和 25 年（2043 年）を目標とする長期的な計画ですが、今後の社会経済情勢の変化や、まちづくりの進捗状況に応じて、計画策定当初とは異なる対応が必要となることが想定されます。

このため、おおむね 5 年ごとに実施される都市計画基礎調査の結果や、立地適正化計画及び地域公共交通計画の見直し状況などを踏まえつつ、おおむね 10 年後の令和 15 年（2033 年）頃に中間見直しの必要性を検討します。

なお、今後、総合計画など上位計画の改定等により目指すべき将来像や都市構造が大きく変更された場合や、不測の災害等により土地利用や都市施設の配置そのものを大きく見直す必要がある場合は中間又は目標の年次によることなく計画を見直すこととします。

また、地域の特性を活かして高い付加価値を創出し、地域に相当の経済的効果を及ぼす事業が期待されるために産業立地の方針を変更する必要がある場合であっても、地域経済牽引事業の円滑な実施に向け、中間又は目標の年次によることなく計画を見直すこととします。



| | |
|--------------|--|
| Do | <p>・・・施策・事業等の具体化・実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市施設、市街地開発事業等の推進 ○用途地域や地区計画等の決定又は変更 ○国・県管理の事業実施への要請・調整等 ○その他各整備方針に位置づけた具体的取組の実施・推進 |
| Check | <p>・・・計画進捗や都市の実態評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市計画基礎調査の実施及び課題の抽出 ○各種取組（施策・事業等）の進捗確認 ○最新の社会潮流変化等の確認 |
| Act | <p>・・・施策・事業等の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ○各種施策・事業内容の見直しの検討 ○都市計画決定内容見直しの検討 ○各種支援制度や体制等の見直しの検討 |
| Plan | <p>・・・実行性・実効性のある計画へ改訂</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市が抱える課題の再検証 ○都市の将来像や将来都市構造の見直し ○各整備方針の見直し |

図 PDCA サイクルによる計画の改善

