

# 第4章

## まちづくりの実現 に向けて

1. 市民協働のまちづくりの推進
2. 都市計画制度等の活用
3. 都市計画マスタープランの進行管理・  
見直し

# 第4章

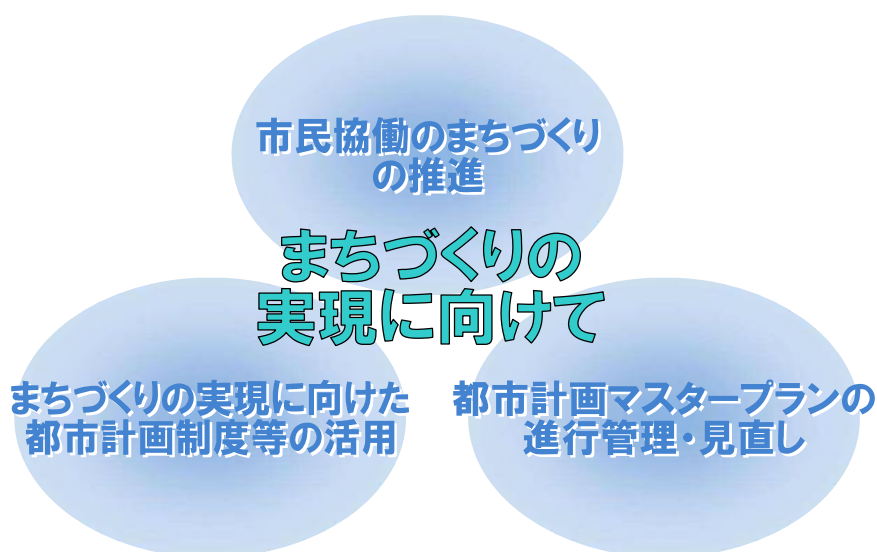
## まちづくりの実現に向けて

### ○「まちづくりの実現に向けて」のねらい・構成

本章は、本市において今後、全体構想及び地域別構想に基づくまちづくりを推進する上で、まちづくりに関わる人々のまちづくりへの関わり方などについて必要な事項を示し、「まちづくりガイドライン」として活用されることを目的として定めています。

具体的には、市民、事業者、自治会等、市民活動団体及び行政のまちづくりの担い手が果たすべき役割や、相互のパートナーシップによる、いわゆる「市民協働のまちづくり」の考え方など、まちづくりを推進していくための体制や取り組みに関する基本的な考え方を定めています。

また、まちづくりの実現に向けた都市計画制度・手法等の活用の考え方や、都市計画マスタープランの進行管理の考え方、また社会・経済情勢の変化に柔軟に対応するための、都市計画マスタープランの見直しの考え方などについても定めています。



# 1. 市民協働のまちづくりの推進

## 1-1 基本的な考え方

少子高齢化や人口減少、地域コミュニティの希薄化などの社会・経済情勢の変化に伴い、まちづくりの進め方や、まちづくりに関わる主体は多様化してきています。

本市では、これまで「自分たちのまちは、自分たちでつくる」という意識のもと、自治会を中心にまちづくりが推進されてきましたが、今日では、従来の画一的な方法では解決できない市民ニーズや地域課題が多く生じています。そのため、今後は、これまでの経験を活かしながら、「みんなで一緒に住み良いまちをつくる」という意識のもと、より多くの市民がまちづくりに関わることを求められています。

このような中、本市では、新・湖西市総合計画に掲げた将来像『市民協働で創る「市民が誇れる湖西市」』を踏まえ、平成25年3月に湖西市市民協働指針を策定しています。この指針では、まちづくりの担い手となるさまざまな立場の人が共通の目標を持ち、知恵を出し合い、力を合わせてまちづくりを推進するための基本的な考え方を定めています。

湖西市都市計画マスタープランにおいても、この考え方を踏襲し、市民、事業者、自治会等、市民活動団体及び行政などの多様な主体が積極的に関わり、互いの理解・協力のもとで、まちづくりを推進していくことを基本的な考え方とします。

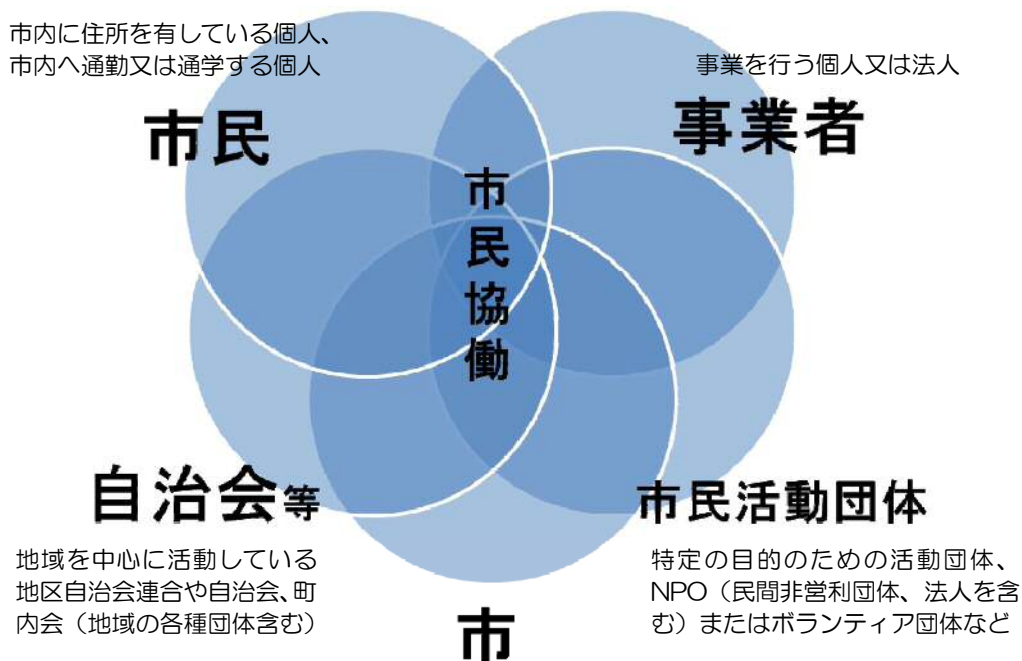


図. 市民協働のイメージ（出典：湖西市市民協働指針 H25.3）

## 1-2 まちづくりの担い手に求められる役割

### (1) 市民・自治会等・市民活動団体に求められる役割

市民、自治会等及び市民活動団体（以下「市民等」という）は、湖西市都市計画マスタープランに示された将来都市像やまちづくりの基本方針を理解した上で、自分たちの「ふるさと」である本市に、誇りと愛着を持ち続けることができるようなまちづくりを主体的に考え、発意し、実行に移す役割が求められます。

また、「市民協働のまちづくり」を推進するため、市民等一人ひとりの意識と行動がまちづくりにつながるという自覚を持つことが重要です。

具体的には、まちづくりに関する制度や実現方策などの情報を積極的に得ようとする心掛けを持つことや、伝統行事や祭事・イベントなど、自発的なまちづくりのきっかけとなる、さまざまな活動に積極的に参加することが重要です。

### (2) 事業者求められる役割

事業者とは、主として事業を行う個人又は法人のことを言い、市民と同様、湖西市都市計画マスタープランに示された将来都市像やまちづくりの基本方針について理解し、実現するための方策について主体的に考え、実行に移す役割が求められます。

「市民協働のまちづくり」を推進するため、事業者は自らが行う活動が都市や地域に大きな影響を与えているという自覚・責任と、魅力的なまちづくりに貢献しようとする積極的な考え方を持つ必要があるとともに、市民等や行政との信頼に基づいた協力関係を築き上げていくことが重要です。

### (3) 行政が果たすべき役割

「協働のまちづくり」を推進するため、行政は市民等や事業者のまちづくりのニーズについて常に意識し把握する姿勢を持ち、都市計画やまちづくりに関する情報を、さまざまな手段で正確に提供する役割が求められます。

また、市民等や事業者の自発的なまちづくりを促すため、まちづくりのきっかけづくりや参加の仕組みづくりを行うことが求められます。市民等や事業者が考えるまちづくりに対して尊重し理解を示すとともに、具体的には、実現方策や、まちづくりプランナーなどの人材の派遣、また必要な財政措置など、まちづくりの性格や種類に応じた適切な支援を総合的に行うことが必要です。

なお、都市計画事業の決定や見直し、また用途地域等の地域地区の指定や土地区画整理事業・市街地再開発事業等の都市基盤整備など、行政が中心となって行うまちづくりについては、必要な負担や得られる効果について明確に説明して透明性を確保した上で、公平かつ合理的に推進することが必要であるとともに、PI（パブリック・インボルブメント）などの活用により、事業の計画段階から完了まで、市民や事業者等のまちづくりへの継続的な参画が可能となるような体制づくりを推進することが必要です。

## 2. 都市計画制度等の活用

### 2-1 都市計画の内容

まちづくりの実現に向けては、法定都市計画の適切かつ効率的な運用を図ることが求められます。ここでは、都市計画の一般的な体系を示すとともに、現在の本市で推進されている都市計画の内容について整理します。

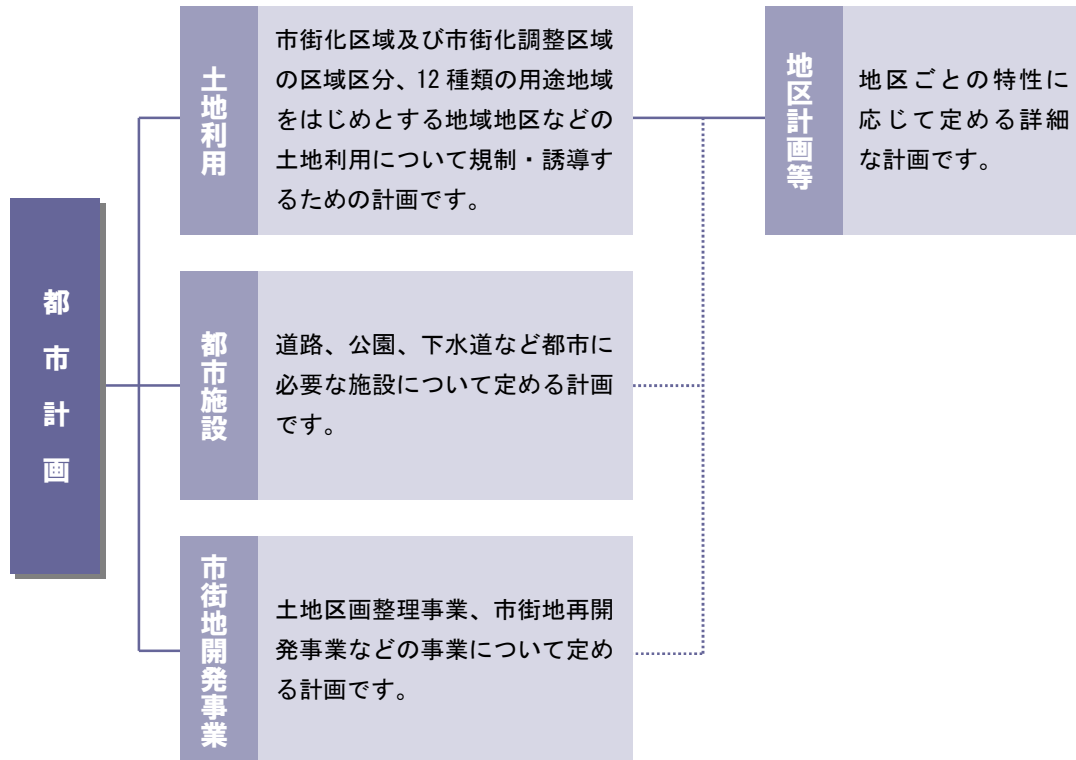


表. 主要な都市計画の内容と現在の湖西市で定められているもの

土地利用		都市施設		
区域区分	市街化区域、市街化調整区域		道路	
地域地区	用途地域 ・ 第1種低層住居専用地域 ・ 第2種低層住居専用地域 ・ 第1種中高層住居専用地域 ・ 第2種中高層住居専用地域 ・ 第1種住居地域 ・ 第2種住居地域 ・ 準住居地域 ・ 近隣商業地域 ・ 商業地域 ・ 準工業地域 ・ 工業地域 ・ 工業専用地域	交通施設	都市高速鉄道	
			公共空地	駐車場
				自動車ターミナル
			供給処理施設	空港
				港湾、軌道等
		公園		
		緑地、広場、墓園、運動場等		
		水道、電気供給施設等		
		下水道、都市下水路		
		特別用途地区 ・ 特別工業地区 ・ 娯楽レクリエーション地区 ・ 特別業務地区 ・ 大規模集客施設制限地区 ・ 住環境保全型工業地区	水路	汚物処理場
				ごみ処理場
			教育文化施設	その他の処理場（産廃処理場など）
				ごみ焼却場
				河川
	運河等			
	医療施設		学校	
			図書館	
			研究施設	
	特定用途制限地域 特例容積率適用地区 高度地区 高度利用地区 特定街区 都市再生特別地区 防火地域 準防火地域 特定防災街区整備地区 景観地区 風致地区 駐車場整備地区 臨港地区 緑地保全地域 特別緑地保全地区 緑化地域 流通業務地区 生産緑地地区		市場、と畜場又は火葬場	その他の教育文化施設
				病院
			一団地の住宅施設	保育所
		その他の医療施設等		
		一団地の官公庁施設	市場	
			と畜場	
		流通業務団地	火葬場	
			その他政令で定める施設	
促進区域		市街地再開発促進区域		
地区計画等		市街地開発事業		
地区計画			土地区画整理事業	
防災街区整備地区計画			市街地再開発事業	
			防災街区整備事業	
沿道地区計画			新住宅市街地開発事業	
集落地区計画				

…現在の湖西市で都市計画決定されているもの。(平成25年3月31日現在)

## 2-2 都市計画制度の活用の考え方

### (1) 規制・誘導制度や都市施設整備事業の決定・変更

「湖西市都市計画マスタープラン」で定めた基本方針に基づき、地域地区等の規制・誘導制度の活用や、道路や公園等の都市施設整備事業など、さまざまな制度・事業の活用・実施を図るため、必要な都市計画の決定を行います。

また、既に都市計画決定されたものについては、社会・経済情勢等の変化や土地利用・建築物立地の変化等を踏まえて、必要に応じて変更を行います。

### (2) 市街地開発事業の推進

本市は、土地区画整理事業により、市街地における都市基盤整備を積極的に推進してきた経緯があり、これまでに19地区の事業が完了しています。現在、内山地区が事業中であるため、早期の完了を目指します。

その上で、今後、新たな住宅地を確保し、良好な市街地環境の創出を図るため、市役所南地区や境田川地区において土地区画整理事業を推進します。

また、(仮称)浜名湖西岸地区において、新産業拠点としてふさわしい機能を確保するため、土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備手法の導入について検討します。

### (3) 地区計画によるまちづくりの推進

地区計画は、用途地域等の規制・誘導制度と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールについて定めるものであり、計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映することが義務づけられているため、住民参加のまちづくりを目指す最適な方法の一つです。

本市においては、これまで、土地区画整理事業が行われた地区や民間開発による住宅団地等を中心に地区計画が決定・運用されていますが、今後も地区の特性や実情、また地区住民等の意向を十分に踏まえながら、地区計画によるまちづくりを推進します。

特に、市街化調整区域における地区計画の具体的運用を目指し、「市街化調整区域等地区計画の適用についての基本的な方針」の策定を進めます。

### (4) 開発許可制度等の適正な運用

開発許可制度は、無秩序な市街地の拡大の防止を図るとともに、開発行為の適正な水準を確保するために設けられている制度であり、技術基準や立地基準など、開発に係る各種基準が定められています。

本市では区域区分(市街化区域・市街化調整区域の区分)を定めているため、従来どおり、市街化区域においては1,000㎡以上の開発行為について、また市街化調整区域においては原則すべての開発行為について、制度の適切な運用を図ります。

### (5) 都市計画提案制度の活用

都市計画提案制度は、都市計画区域または準都市計画区域において、土地所有者やまちづくりNPOなどが一定の条件を満たしたもとの、都市計画の決定または変更の提案をすることができる制度です。

本市では、都市計画の提案制度を「市民協働のまちづくり」を推進する一つの有効な手段として位置づけ、今後、積極的な活用を促進するための庁内の受け入れ・支援体制の構築と市民への周知に努めます。

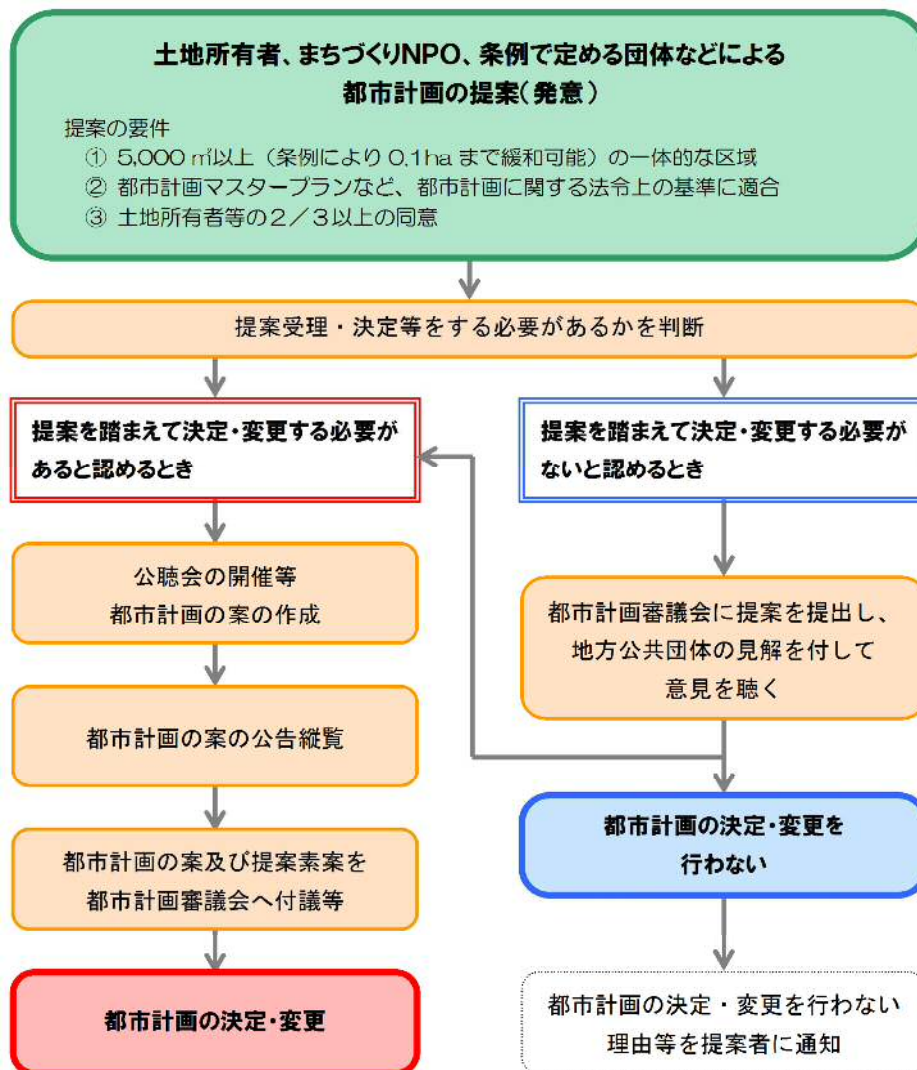


図. 都市計画の提案制度の仕組み



## 3. 都市計画マスタープランの 進行管理・見直し

### 3-1 都市計画マスタープランの進行管理

本市の今後のまちづくりは、「市民協働のまちづくり」の考え方のもと、都市計画マスタープランに掲げる基本理念や将来都市像の実現に向けて、まちづくりの基本方針に基づいて多様な制度や事業を活用しながら推進します。また、その際には進行状況を適切に整理・把握し、対応を図ります。

具体的には、湖西市総合計画に掲げられている成果指標に基づいて、個別具体のまちづくりの達成状況を確認するほか、市民に対するまちづくりアンケート調査等の機会を活用して、まちづくりに対する市民満足度について確認します。

### 3-2 都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープランは、今後の法制度の改正や人口・産業動向の変化などを踏まえつつ、湖西市総合計画の見直しに合わせた改訂を行うなど、社会・経済情勢の変化に合わせて適切かつ柔軟に対応します。

また、都市計画マスタープランの改訂の際には、「市民協働のまちづくり」の考え方に基づき、市民、事業者、自治会等及び市民活動団体の意見を幅広く収集します。