

第3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、自治会、事業者、市民活動団体、行政など、まちづくりの担い手が果たすべき役割や相互の連携と共創によりまちづくりを進めていくための体制や取組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、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。

湖西市における「共創」とは

これまでの「市民協働」を基本としつつ、目標設定の段階から多様な主体が連携し、異なる視点を活かして「新たなまちの魅力や地域の価値を共に創り上げていく」こととします。

1. 多様な主体との連携・共創 によるまちづくりの推進

1-1 基本的な考え方

少子高齢化や世帯数の減少、地域コミュニティの希薄化など、社会・経済情勢の変化により生じる地域課題等は多様化・複雑化してきており、これに伴い、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「自分たちのまちを、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、また、「みんなで一緒に住みよいまちをつくる」という意識のもと、湖西市市民協働指針に基づき、より多くの市民がまちづくりに関わってきました。

今後は、これまでの「市民協働」を基本としつつ、「新たなまちの魅力や地域の価値を共に創り上げていく」ということに主眼を置いて、市民、自治会、事業者、市民活動団体、行政など多様な主体が相互に連携し、主体的にまちづくりを進めていくことが求められます。

湖西市都市計画マスタープランにおいても、こうした考えのもと、市民、自治会、事業者、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合い、互いの理解・協力のもと、連携・共創による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。

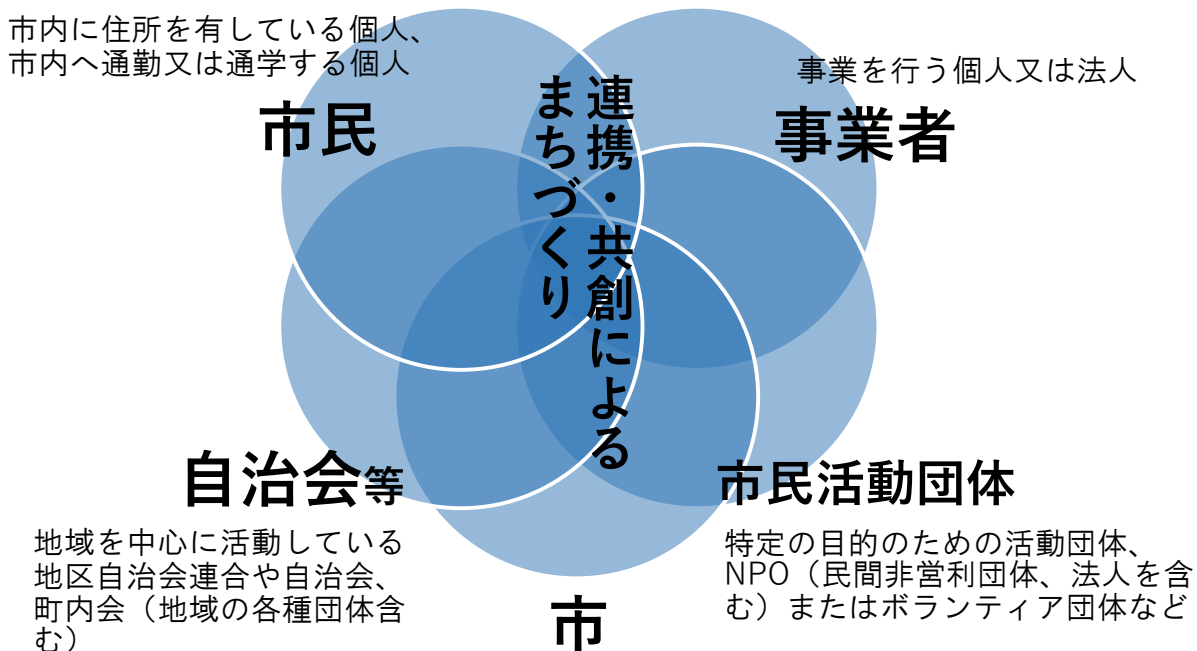


図. 市民協働のイメージ（出典：湖西市市民協働指針 R3.3、一部加筆）

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、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、多様な主体との連携・共創による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、市民等と同様、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。

多様な主体との連携・共創による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・責任を持つとともに、自らが持つ資源を活用して、地域の価値を向上させる積極的な考え方を持つ必要があります。また、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も重要です。

(3) 行政が果たすべき役割

多様な主体との連携・共創による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、連携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、実施方策や、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いく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、P I（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、市民等や事業者のまちづくりへの継続的な参画が可能となるよう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ています。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。

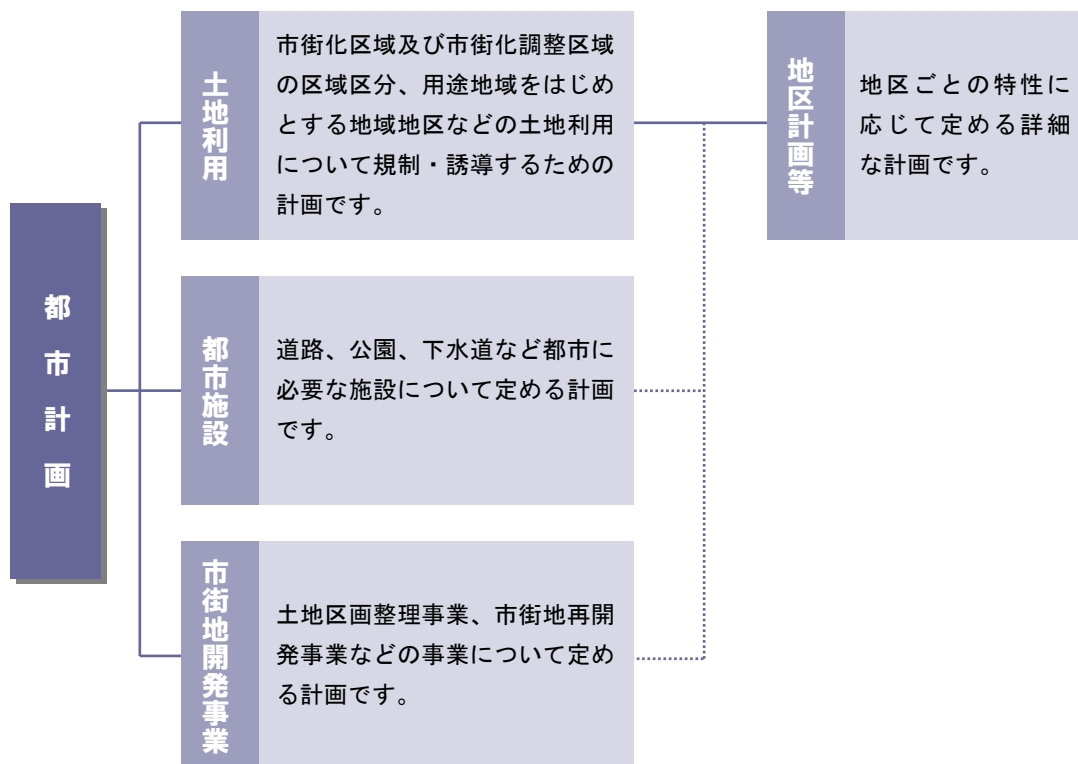


表 主要な都市計画の内容と現在の湖西市で定められているもの

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	交通施設	都市高速道路
	・第1種低層住居専用地域		駐車場
	・第2種低層住居専用地域		自動車ターミナル
	・第1種中高層住居専用地域		空港
	・第2種中高層住居専用地域		港湾
	・第1種住居地域	公共空地	公園
	・第2種住居地域		緑地、広場、墓園、運動場等
	・準住居地域	供給処理施設	水道、電気供給施設等
	・田園住居地域		下水道
	・近隣商業地域		汚物処理場
	・商業地域		ごみ焼却場
	・準工業地域		ごみ処理場
	・工業地域		その他の処理場
	・工業専用地域	水路	河川
	特別用途地区		運河、その他の水路
	・特別工業地区	教育文化施設	学校
	・娯楽レクリエーション地区		図書館
	・特別業務地区		その他の教育文化施設
	・大規模集客施設制限地区	医療施設	
	・住環境保全型工業地区		病院
	特例容積率適用地区		保育所
	特定用途制限地域	市場、と畜場又は火葬場	その他の医療施設
	高度地区		市場
	高度利用地区		と畜場
	特定街区		火葬場
	都市再生特別地区	一団地の住宅施設	
	居住調整地域		
	防火地域		
	準防火地域	一団地の官公庁施設	
	特定防災街区整備地区		
	景観地区	流通業務団地	
	風致地区	その他	防潮堤
	駐車場整備地区		河岸堤防
	臨港地区		地すべり防止施設
	歴史的風土特別保存地区		砂防施設
	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		
促進区域	市街地再開発促進区域		
市街地開発事業		地区計画等	
土地区画整理事業		地区計画	
市街地再開発事業		防災街区整備地区計画	
新住宅市街地開発事業		沿道地区計画	
防災街区整備事業		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。(令和4年3月31日)

2-2 都市計画制度の活用の方

（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、地域地区等土地利用の規制・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 20 地区の事業が完了しています。現在、浜名湖西岸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、新たな住宅地や工業地の創出を図るため、境田地区やバッテリーロード周辺地区等において、土地区画整理事業の検討を進めます。

（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。

また、市街化調整区域においては、集落地の地域コミュニティや地域活力の維持・向上の観点から、「市街化調整区域における地区計画の適用の基本方針」を策定し、地区計画の導入を促進します。

（4）開発許可制度等の適正な運用

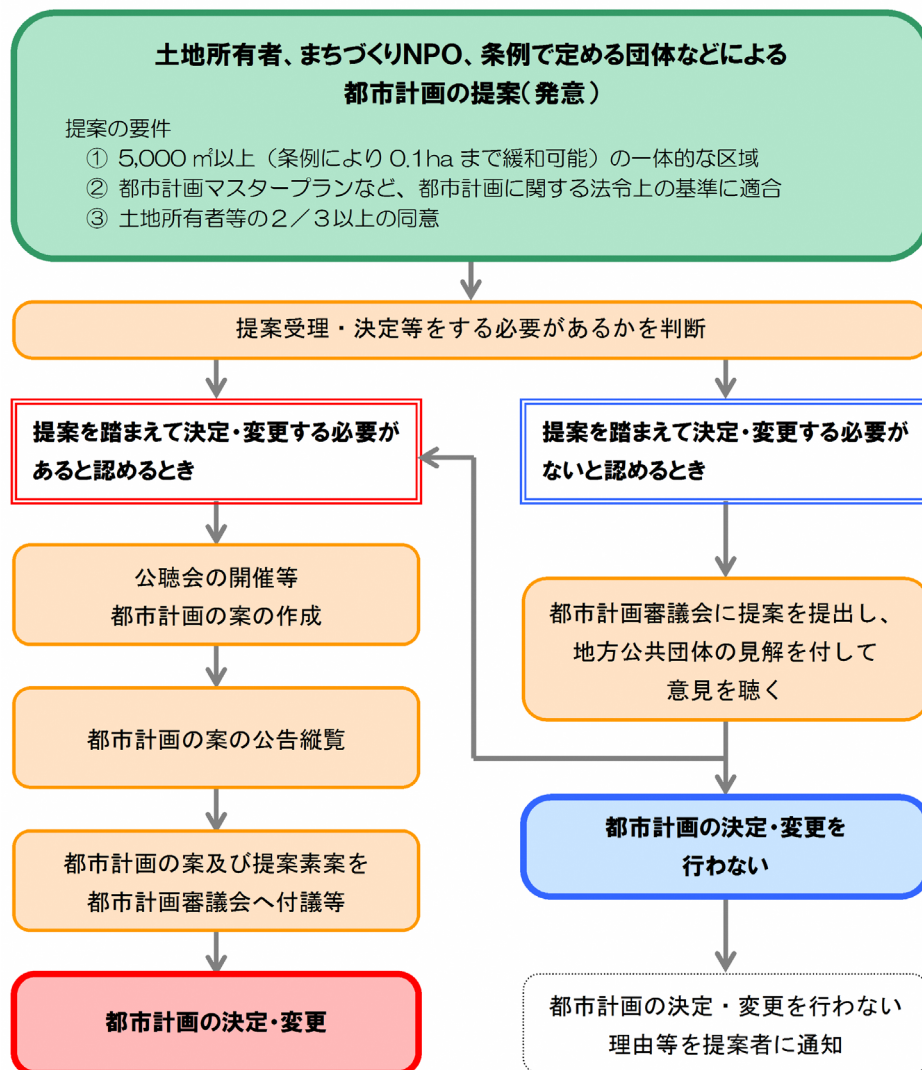
開発許可制度は、無秩序な市街地の拡大の防止を図るとともに、開発行為の適正な水準を確保するために設けられている制度であり、技術基準や立地基準など、開発に係る各種基準が定められています。

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 m²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、多様な主体による連携・共創によるまちづくりを推進する有効な手段として、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、社会・経済情勢の変化に合わせて適切かつ柔軟に見直します。

また、計画改定の検討に際し参考とした減災計画の方向性決定、（仮称）浜松湖西豊橋道路の具体的な計画決定、災害想定の見直し等がなされた場合も適宜見直しを行います。

【計画の見直しタイミング】

- ①減災計画の方向性が示された場合
- ②（仮称）浜松湖西豊橋道路の具体的な計画案が示された場合
- ③災害想定の見直し等がなされた場合

巻末

1. 用語の解説
2. SDGs との対応表

1. 用語の解説

【オ】	
温室効果ガス	・ 二酸化炭素など、地球温暖化の原因とされているガス。
【カ】	
合併処理浄化槽	・ し尿と生活雑排水を合わせて処理する浄化槽のこと。
【キ】	
狭あい道路	・ 道路幅員が 4mに満たない狭い道路のこと。
【ク】	
グリーンインフラ	・ 社会における様々な課題解決に活用可能な機能を有する緑地や水辺地など。
【ケ】	
景観計画	・ 景観法に基づき、景観行政団体が定める「良好な景観の形成に関する計画」のこと。計画で定められた景観計画区域内では、建築される建築物等に対して、その形態や色彩、意匠などを規制することができる。
【コ】	
公共下水道	・ 主に市街地における下水を処理するために地方公共団体が管理する下水道のこと。
耕作放棄地	・ 所有している農地のうち、過去1年以上作付けせず、今後も再作付けする考えのない農地のこと。「遊休農地」とほぼ同様の意味だが、一般的には、「耕作放棄地」は統計用語として、また「遊休農地」は法令用語として用いられる。
国土利用計画	・ 国土利用計画法に基づき、国、県、区市町村がそれぞれの区域について定める国土の利用に関する計画のこと。
コミュニティ	・ 地域共同体、地域共同社会のこと。
コミュニティバス	・ 既存の路線バスのみではカバーできない公共交通空白地域等において、主に地方公共団体の主体的な関わりのもとで運行される乗合バスのこと。
【サ】	
再生可能エネルギー	・ エネルギー源として持続的に利用できると認められるもので、太陽光、太陽熱、風力、水力、地熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスをいう。
【シ】	
市街化区域	・ 都市計画区域のうち、市街地として積極的に整備・開発する区域で、既に市街地を形成している区域と、概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。
市街化調整区域	・ 都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域のこと。
市街地開発事業	・ 都市計画法に規定されている事業で、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の総称。一定の地域について、総合的な計画に基づき、公共施設、宅地や建築物などの整備を一体的に行い、健全な市街地を形成することを目的とする。
【セ】	
生活雑排水	・ 家庭からの排水のうち、台所や洗濯・風呂などの排水。下水道整備や合併処理浄化槽の設置が行われていない場合、河川等に直接排水される。
【ソ】	
総合計画（市町村が定める総合計画）	・ 市町村が、その地域全体について、総合的かつ効率的な行政・財政の運営を目的として策定する最も基本的な計画で、市町村の将来の姿や実現に向けた政策等について示したもの。
【チ】	
地域公共交通	・ 地域住民の日常生活や社会生活における移動、また観光客の移動のための交通手段として利用される公共交通機関のこと。
地域地区	・ 都市計画法に基づく都市計画の種類の一つであり、都市計画区域内の土地をその利用目的に応じて区分し、建築物等の制限を設けることによって、健全かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの。代表的な地域地区として、以下のものがある。 ■用途地域 ■特別用途地区 ■高度地区 ■防火地域、準防火地域 ■景観地区

	■風致地区 ■臨港地区 ■緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域 など
地球温暖化	二酸化炭素などの温室効果ガスの大気中の濃度が増加することによって、地球の温度が上昇する現象のこと。
地区計画	建築物の建築形態、公共施設等の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するための地区単位の計画のこと。一般的な地区計画では、その地区にふさわしい建築物の用途の種類、建ぺい率、容積率のほか、壁面の位置や高さ、形態・意匠等の制限、垣または柵の構造等を定めることができる。
【テ】	
DID	Densely Inhabited District の略で、人口集中地区のこと。市町村の区域内で、人口密度 4,000 人/km²以上の基本単位区が互いに隣接して、人口が 5,000 人以上となる地区に設定される。設定された人口集中地区の面積をDID面積、人口集中地区内の人口を面積で除したものをDID人口密度という。
【ト】	
都市機能	都市基盤、都市施設、都市交通、ライフライン、情報通信など、都市における生活や社会活動を支えるために必要な、さまざまな機能や役割を有するものの総称。
都市の低炭素化	都市活動に伴う温室効果ガス(主として二酸化炭素)の排出を抑制する取り組みのこと。
土地区画整理事業	都市計画法に規定されている市街地開発事業の一つであり、昭和 29 年に成立した土地区画整理法に基づく事業である。事業の仕組み及び目的は、土地所有者等から土地の一部を提供してもらい(減歩)、それを道路や公園等の新たな公共用地として活用し、整然とした市街地を整備することによって居住環境を向上させ、一方で宅地を整形化して利用増進を図るものである。
【ハ】	
バリアフリー	高齢者や障がい者が社会参加する上での障壁(バリア)をなくすこと。
【ヒ】	
PI(パブリック・インボルブメント)	公共事業等において、施策の立案や事業の計画・実施の過程で、関係する住民や利用者に情報を公開した上で広く意見等を聴き、計画づくりや事業実施に反映させる手法のこと。
【フ】	
風致地区	都市計画法上の地域地区の一つであり、都市の風致を維持するために定める地区のこと。風致地区内において、建築物の建築、宅地の造成、木材の伐採などの行為を行おうとする場合には、あらかじめ市町村長(または都道府県知事)の許可を受けなければならない。
【マ】	
まちづくりNPO	営利を目的とせず、地域において公益的なまちづくり活動を行う民間団体のこと。NPOは Non Profit Organization の略。
【ミ】	
未利用地	本来、建築物等が建てられ、その土地にふさわしい利用がなされるべきと考えられる市街地において、田畑などの自然的土地利用のままになっている土地のこと。
【ユ】	
ユニバーサルデザイン	障がいの有無や、年齢、性別、人種等に関わらず、誰もが利用しやすいよう、あらかじめ都市や生活環境をデザインするという考え方。
【ラ】	
ラストワンマイル	交通においては交通結節点、特に鉄道駅、バス停から最終目的地への移動のこと。
【リ】	
リダンダンシー	「冗長性」、「余剰」を意味する英語であり、都市計画上では、自然災害等による障害発生時に、一部の区間の途絶や一部施設の破壊が全体の機能不全につながらないように、予め交通ネットワーク施設を多重化したり、予備の手段が用意されている様な性質を示す。
【ヨ】	
用途地域	都市計画法上の地域地区の一つであり、市街地における土地利用の純化を目的として定められる地域のこと。

2. SDGs との対応表

OSDGs の推進

SDGsとは「Sustainable Development Goals」の略で、2015年9月に国連本部で開催された「国連持続可能な開発サミット」において採択された国際社会の共通目標です。持続可能な世界を実現するため、2030年に向けた17のゴールと169のターゲットから構成されています。

あらゆるステークホルダーが参画し、経済・社会・環境の相互のつながりを意識し、統合的に取り組むことから、第6次湖西市総合計画に倣って、分野別都市づくりの方針に関連する17のゴールを表記します。

(SDGsの17の目標)

1. 貧困をなくそう
2. 飢餓をゼロ
3. すべての人に健康と福祉を
4. 質の高い教育をみんなに
5. ジェンダー平等を実現しよう
6. 安全な水とトイレを世界中に
7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに
8. 働きがいも経済成長も
9. 産業と技術革新の基盤をつくろう
10. 人や国の不平等をなくそう
11. 住み続けられるまちづくりを
12. つくる責任 つかう責任
13. 気候変動に具体的な対策を
14. 海の豊かさを守ろう
15. 陸の豊かさも守ろう
16. 平和と公正をすべての人に
17. パートナリシップで目標を達成しよう

湖西市都市計画マスタープラン改定版とSDGsの対応表

SDGs の 17 のゴール			1 貧困をなくそう	2 飢餓をゼロに	3 すべての人に健康と福祉を	4 質の高い教育をみんなに	5 ジェンダー平等を実現しよう	6 安全な水とトイレを世界中に
第2章-4. 分野別都市づくりの方針								
4-1 土地利用の基本方針	(1)市街化区域の土地利用の基本方針	①住居系土地利用の基本方針						
		②商業系土地利用の基本方針						
		③工業系土地利用の基本方針						
		④その他の土地利用の基本方針						
	(2)市街化調整区域の土地利用の基本方針							
4-2 都市施設整備の基本方針	(1)都市交通体系の整備方針	①道路交通体系の整備方針						
		②公共交通体系の整備方針						
		③移動空間の整備方針						
	(2)公園の整備方針							
	(3)その他都市施設の整備方針	①下水道の整備方針						★
		②斎場の整備方針						
		③ごみ焼却場の整備方針						
4-3 都市環境と景観の基本方針	(1)緑地環境の保全・創出	①都市の骨格を形成する緑地環境の保全・創出						★
		②生活に身近な緑地環境の保全・創出						★
	(2)良好な景観の保全・形成	①湖西市ならではの景観の形成						
		②都市の顔となる拠点のまち並み景観の形成						
		③地域特性に応じた良好な生活環境の形成						
		④自然や歴史などの地域資源を活かした景観の保全・形成						
	(3)環境負荷の軽減							
4-4 都市防災の基本方針	(1)自然災害に備えたくらし環境の創出	①地震・津波対策の充実						
		②治水対策の充実	★					
		③土砂災害対策の推進	★					
	(2)防災指針の策定							
	(3)事前都市復興計画の策定							

凡例 ★：SDGs の 17 のゴールに該当するもの

7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	8 働きがいも 経済成長も	9 産業と技術革新の 基盤をつくろう	10 人や国の不平等を なくそう	11 住み続けられる まちづくりを	12 つくも減らし つなぐ責任	13 気候変動に 具体的な対策を	14 海の豊かさを守ろう	15 陸の豊かさも 守ろう	16 平和と公正を すべての人に	17 パートナリシップで 目標を達成しよう
	★									
★	★									
							★	★		
		★								
									★	
							★			
					★					
							★	★		
				★						
				★						
★							★			
		★		★		★				
		★		★		★				
		★		★		★				
		★		★		★				

湖西市都市計画マスタープラン改定版

令和 6 年 6 月発行

編集・発行 湖西市都市計画課

〒431-0492 静岡県湖西市吉美 3268 番地

TEL : 053-576-4560

FAX : 053-576-1897

E-mail : toshikei@city.kosai.lg.jp

[http : //www.city.kosai.shizuoka.jp/](http://www.city.kosai.shizuoka.jp/)



「産業活力」と「職住近接」により持続可能な発展を目指す都市 湖西



令和6年6月 湖西市