

ここまで、第2章では目指す都市像や将来都市構造図を示し、第3章では基本方針、第4章では地域別構想を示してきました。

ここでは、これら都市づくりの方針の実現に向けて必要となる、地域、事業者、行政による協働と共創の考え方や、各種制度の活用について示していきます。

## 1 協働と共創による都市づくり

ここでは、地域、事業者、行政の協働と共創による都市づくりの必要性やそれぞれの役割、そして協働と共創による都市づくりの進め方について示していきます。

### (1) 協働と共創による都市づくりの必要性

本市では、2018年（平成30年）度から「生涯学習の拠点である公民館」を「地域づくり・まちづくりの拠点となるコミュニティセンター」に移行し、協働による地域づくりを進めてきました。社会が成熟期を迎え、人口減少・少子高齢化が進み、地域が抱える課題が多様化、複雑化していく中で、本市の目指す都市像である「変化を捉え 将来へとつなげる 持続可能な都市」を実現していくためには、これまで以上に、行政のみならず、地域や事業者などの様々な主体が、時代の変化に柔軟に対応し、それぞれが責任を持って都市づくりに向き合っていく必要があります。

このため、「協働」による取組に加え、地域、事業者、行政などが、それぞれの役割や責務を認識して互惠関係を築き、お互いの強みを発揮しながら、地域ならではの豊かさや暮らしよさを共に考え、地域の新たな価値や魅力、活気を向上させていく「共創」の取組も進めていく必要があります。

### (2) 目指す理想の役割

協働と共創による都市づくりを進めるため、地域、事業者、行政のそれぞれが目指す理想の役割について示していきます。

#### (ア) 地域の役割

地域が持つ誇りや郷土愛は、都市づくりにおいて必要不可欠な要素です。地域の歴史文化や伝統、住環境などを守るため、住民が自ら都市づくりに参加し、意見やアイデアを出していくことで、より魅力的で住みやすいまちが形成されていきます。

また、住民が積極的に都市づくりへ参加することで、コミュニティが強化され、協力する文化も育まれます。

このため地域では、地域の誇りや郷土愛を育み、地域の担い手の育成とともに、地域が主役となって積極的に都市づくりに参加していく風土を形成し、質の高い持続可能な都市づくりを進めていくことが重要です。

#### (イ) 事業者の役割

事業者は地域経済を支える重要な基盤です。地域のニーズや課題を理解し、地域資源を活用することで地域の経済振興に寄与することができます。

また、地域発展の取組は、地域住民との信頼関係を築く基盤となり、地域イベントへの参加やボランティアなどを通じて、事業者の社会的価値を高めることができます。

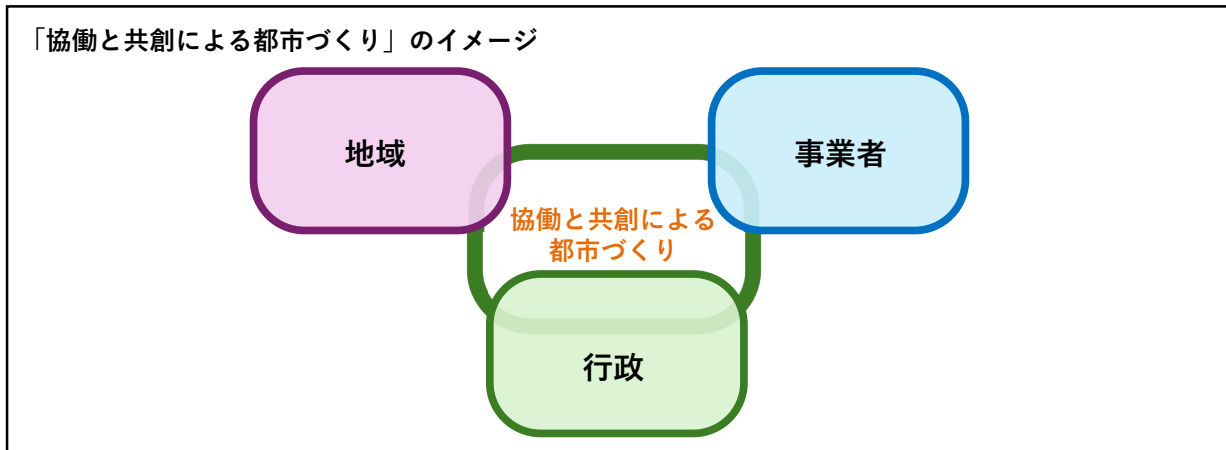
このため事業者は、人材、技術や知識などを活用して地域活動への提案や支援を行うことで、豊かさがある持続可能で魅力的な都市づくりに貢献していくことが重要です。

## (ウ) 行政の役割

行政は、地域の発展と住民の生活の質の向上を図るため、地域のニーズに基づいた住民参加型の行政運営を行う必要があります。

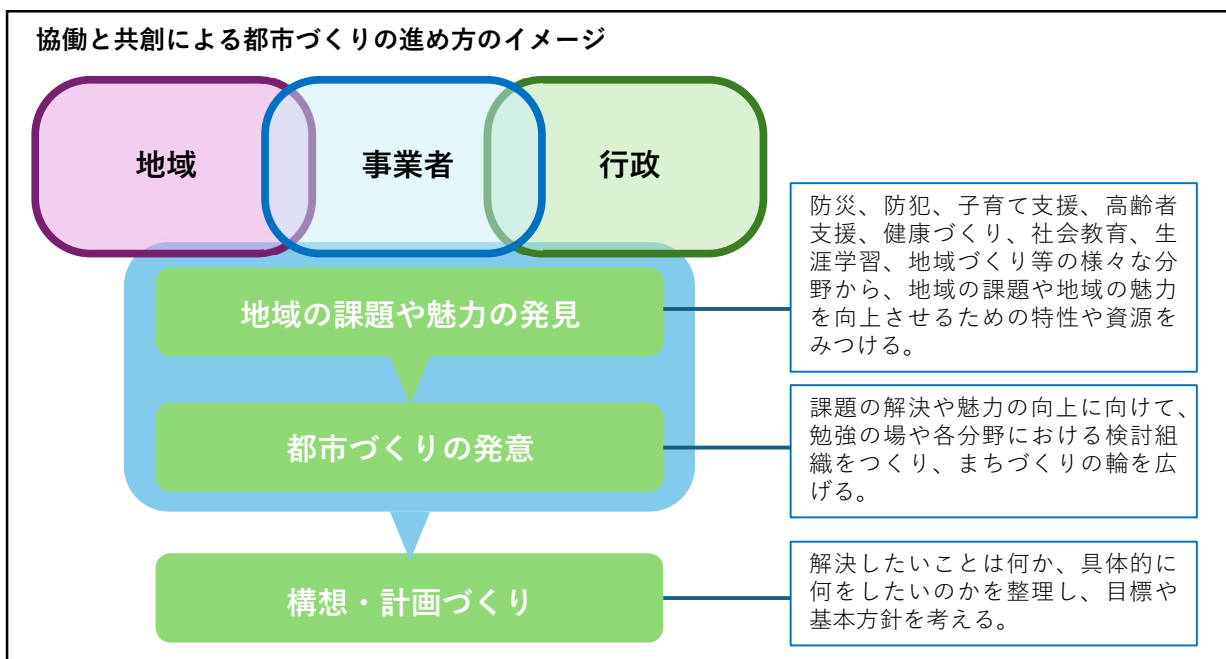
このため、地域の歴史文化や伝統などを尊重し、地域住民の誇りや郷土愛を高めるとともに、地域の課題解決に対して高い専門性や豊富な経験を持つ人材を確保するなど、地域が主体となった都市づくりを進められるよう施策の展開を図ります。

また、地域の価値や魅力、活気の上を目指し、地域や事業者のほか、様々なステークホルダーとの連携を深め、住民が誇りを持てる魅力的な都市づくりを進めていきます。



## (3) 協働と共創による都市づくりの進め方

協働と共創による都市づくりの進め方としては、まずは、地域や事業者による地域の課題や魅力の発見から始まり、都市づくりをしようと思いつく発意、そして、地域での都市づくりの方向性の共有化が必要です。その上で、地域、事業者、行政が連携を図りながら、具体的に、その都市づくりを実現化していくための手段や方法を話し合い、構想、計画づくりを進めていきます。



## 2 各種制度を活用した都市づくり

都市づくりには、土地利用や建築物の立地、形態等を規制誘導するための制度や、道路や公園等の整備、維持管理するための制度等の様々な手法があります。

これらの手法の中から、都市づくりの目的に応じた適切な手法を選択し、または組み合わせることによって、より効率的、効果的にこれからの都市づくりを進めることとします。

### (1) 地区計画・建築協定等を活用した魅力ある地域づくり

地区計画は、地域の特性に応じたきめ細やかな地域づくりのルール（建物の用途、形態、敷地面積、高さ、壁面位置、工作物制限、道路幅員等）を定めるものです。計画策定の段階から、地域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、協働のまちづくりを目指す最適な方法の一つでもあります。

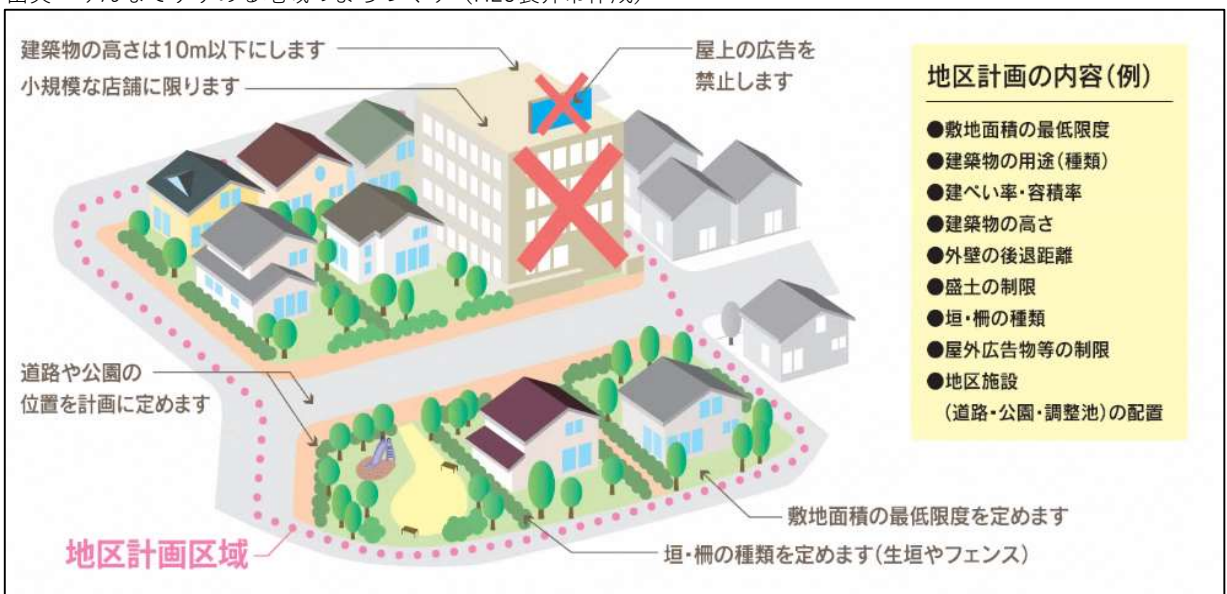
既に用途地域内等の19地区で計画が定められており、地区計画を活用した良好な住環境の確保と魅力ある地域づくりが進められていますが、用途地域外においても、「用途地域外での「地区計画」適用の基本的な方針」により、コミュニティ拠点などでの景観の保全や安全・安心な住環境の形成に向けた地区計画制度の積極的な活用について推進していきます。

また、地区計画では、地域からの「良好な住環境を守りたい」「災害に強い地域にしたい」「美しいまちなみをつくりたい」といった様々なニーズに対応するため、住民相互の合意形成や地域としての意思決定を図ったうえで、地域からの発意により、地区計画の決定や変更、案の内容となるべき事項を申し出ることができる制度があります。この制度を活用するためには、申出制度の条例が必要となることから、この制度の条例化に向けた検討を進めていきます。

その他に、建物の形態や色彩等のルールのみを定めることのできる建築協定や、地域の緑化や緑地の保全に関すること定めることのできる緑地協定があり、これらは協定の効力のおよぶ区域内住民のみの合意により定めることができるため、地区計画よりも容易に地域のルールを定めることができます。

#### 地区計画による地域づくりのイメージ

出典：みんなですすめる地域のまちづくり（H25袋井市作成）



## (2) 市街地開発事業の活用

市街地開発事業は、計画的な市街地形成を図るため、道路、公園等の公共施設の整備と合わせて、土地の利用増進、建築物の整備を一体的に進める事業で、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあります。

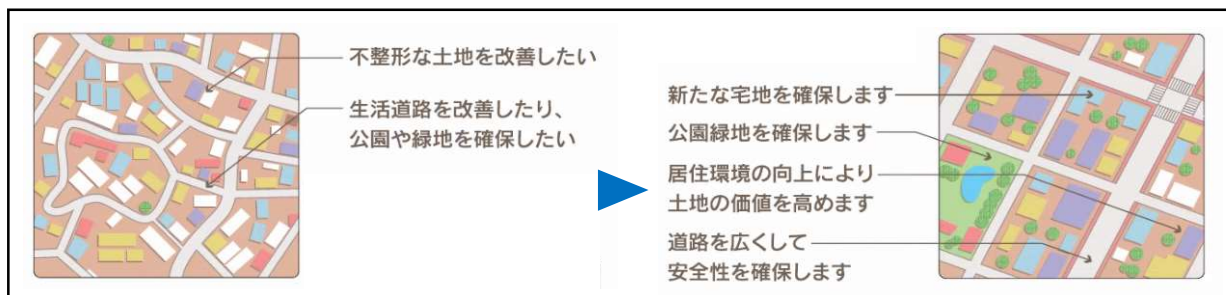
本市では、27箇所の土地区画整理事業が実施され、都市基盤整備が進められてきました。24箇所の事業が完了しており、現在は、袋井駅都市拠点土地区画整理事業、大門沿道整備土地区画整理事業、土橋土地区画整理事業の3か所が事業実施中です。

今後、中心市街地などの土地の高度利用と機能更新を図る場合における市街地再開発事業の活用や、都市構造上の問題がある既成市街地等の環境改善を図る場合等における土地区画整理事業の活用について、地域からの発意、事業に対する意向や気運の高まり等を踏まえながら検討します。

また、駐車場や空き地などの小規模かつ不整形で散在した低未利用地等の少数の敷地を対象として、土地の集約、入替えを行うことにより敷地の整序を図る小規模な土地区画整理事業である敷地整序型土地区画整理事業や、民間事業者の事業に関する知識や経験、資金調達力を活用することで、事業化の促進、資金借入に伴う負担の軽減や事業期間の短縮等を図る業務代行土地区画整理事業等の活用についても検討を進めます。

### 土地区画整理事業のイメージ

出典：袋井市資料より作図



## (3) 良好な景観形成に向けた景観法等の活用

景観法は、2004年（平成16年）に制定された良好な景観の形成を促進するための我が国で初めての景観に関する総合的な法律で、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制等を定めています。

2009年（平成21年）9月に「袋井市景観計画」を策定するとともに、「袋井市景観条例」を制定しました。市独自の景観誘導の仕組みとして、一定規模以上の建築物や工作物の建築、設置にあたって届出制度を設けています。

屋外広告物については、景観に配慮した規制誘導を進めるために、2010年（平成22年）4月より「袋井市屋外広告物条例」を施行し、本市独自の条例によって、緑豊かな自然景観や田園景観等の袋井らしい農の風景を保全するとともに、周囲の環境と調和した良好な景観の形成を進めていきます。

また、地域や事業者は、「袋井市景観計画」に基づく良好な景観形成のために守るべき事項についてよく理解し、遵守に努めるとともに、行催事やイベント、あるいは美化活動や花壇づくり等の市民活動に参加し、協働による美しい景観づくりを進めます。行政においては、地域や事業者の景観形成に係る活動を支援していきます。

#### (4) 協働と共創による公共空間の維持管理と活用

地域や市民団体等がボランティアで行う公園、緑地の維持管理や河川の愛護活動等を促進し、これらの活動等に対して支援を行っています。また、このような活動が活発になる中でアダプトプログラム等の制度を活用した美化活動も推進していきます。

これらの活動を通じて、自ら住む地域の住環境に対する意識の高揚を図るとともに、地域と行政との協働によるまちづくりを推進していきます。

さらに近年では、協働や共創による公共空間の維持管理と活用を促進する法改正等の動きが進んでおり、2016年（平成28年）、道路法改正により創設された道路協力団体制度では、指定された道路協力団体が道路の維持に協力するとともに、道路空間を活用した収益活動が可能となったほか、2017年（平成29年）には都市公園法の改正により公募設置管理制度（Park-PFI）が創設され、この制度では、地域の特性に応じた公園の設置や管理を民間などの多様な主体が行うことが可能となり、利用者のニーズに合った魅力的な公共空間の創出が期待されています。

さらに、令和2年には道路法等の改正により「歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）」制度が創設され、歩道等の中に歩行者の利便増進を図る空間を定めることができるようになり、これまでの通行を中心とした道路から、人の滞在もしやすいにぎわいのある道路空間の構築が可能となりました。

これらの制度の活用を含め、地域のにぎわいづくりや公共空間の維持管理等、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、地域、事業者の主体的な取組であるエリアマネジメントの推進を支援します。

#### 歩行者利便増進道路（ほこみち）のイメージ

出典：国土交通省資料を加工して作成

