

# 第5章 これからの都市づくりの進め方

ここまで、第2章では、都市づくりの基本理念や基本目標、将来都市構造を示し、これらの実現に向けて、第3章では分野別基本方針、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、これからの都市づくりを進めるにあたり**地域・企業・行政の協働による都市づくり**や、**各種制度を活用した都市づくり**について示していきます。

## 1 協働による都市づくり

ここでは、地域・企業・行政の協働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. 協働による都市づくりの必要性

これからの都市づくりは、人口減少や少子高齢社会が進展する中でも、地域の価値や魅力、活気を向上させ、住みよい都市、選ばれる都市となるため、各地域の課題や資源を知り、地域に愛着を持つ住民と企業・行政が協働し、それぞれの地域の個性を活かした都市づくりを進めることが必要となります。このような取組が都市をつくり上げ、本計画の基本理念である「住みたくなる 住んで良かったと実感できるまち 活力あふれる ふるさと ふくろい」の実現に向けた原動力となります。

また、これまで本市においては、高齢化の進行、多様化する市民ニーズへの対応等の社会構造の変化や地域コミュニティの希薄化等に対応するため「市民と行政のパートナーシップの推進」を掲げ、さらに2018年（平成30年）度からは「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、これまで以上に協働による地域づくりを進めていきます。

こうした中で、今後は、都市づくりにおいても地域の取組と連携を図りつつ検討を進めていく必要があります。



## 2. 求められる役割

協働による都市づくりを進めるため、地域・企業・行政のそれぞれの役割について示していきます。

### 2-1. 地域の役割

地域は、これまでのように公園や河川、街路樹等の愛護活動等を継続することで、自らの住む地域の住環境を適切に維持管理することが求められています。さらには、自らの住む地域を快適で暮らしやすい環境に整えていくため、都市づくりの主演として、自らができることを考え、積極的に都市づくりに参加することが必要となります。そのため、都市づくりに関する意見交換会や説明会に積極的に参加し、地域の課題を共有するとともに、これからの都市づくりの方向性について合意形成を図り、行政や企業と一体となってまちづくりを推進していくことが期待されています。

### 2-2. 企業の役割

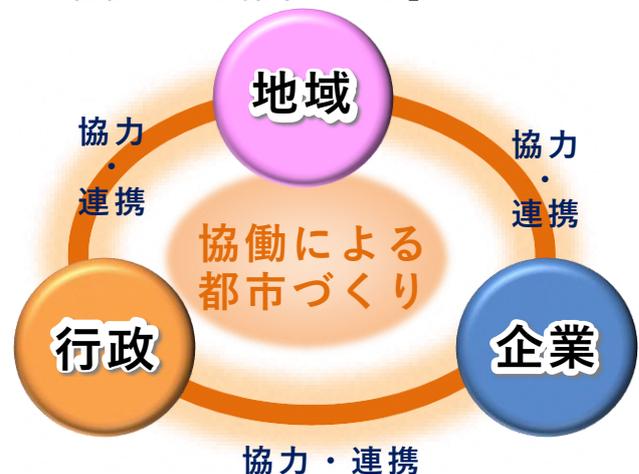
企業は、地域と同様に本市の一員であり、自らの事業活動や経済活動を通じて、都市づくりに大きな影響を持っていることから、地域の産業や経済の発展に貢献することが期待されています。そのため、企業が持つ人材や技術、知識等の活用を図り、地域活動への支援、公共空間（道路、河川、公園等）の維持管理等、良好な環境整備や地域の価値の維持、向上に向けて、行政と連携を図りながら積極的に都市づくりへ参加することが求められています。

### 2-3. 行政の役割

行政は、良好な住環境を維持するため地域や企業と連携を図りながら、公共空間（道路、河川、公園等）の維持管理を行い、都市の魅力を高めるため公共空間を活用した活動等に取り組む必要があります。

また、地域が主体となった都市づくりが進められるよう、コーディネーターとしての役割が求められています。このため、都市づくりの手法等の情報提供に努めるとともに、地域の価値や魅力、活気の向上に向けて、それぞれの地域の都市づくりの必要性や実施方法、その進め方等について話し合い、必要な支援を行いながら、地域・企業と協力・連携した都市づくりを進めます。

#### ■ 「協働による都市づくり」のイメージ

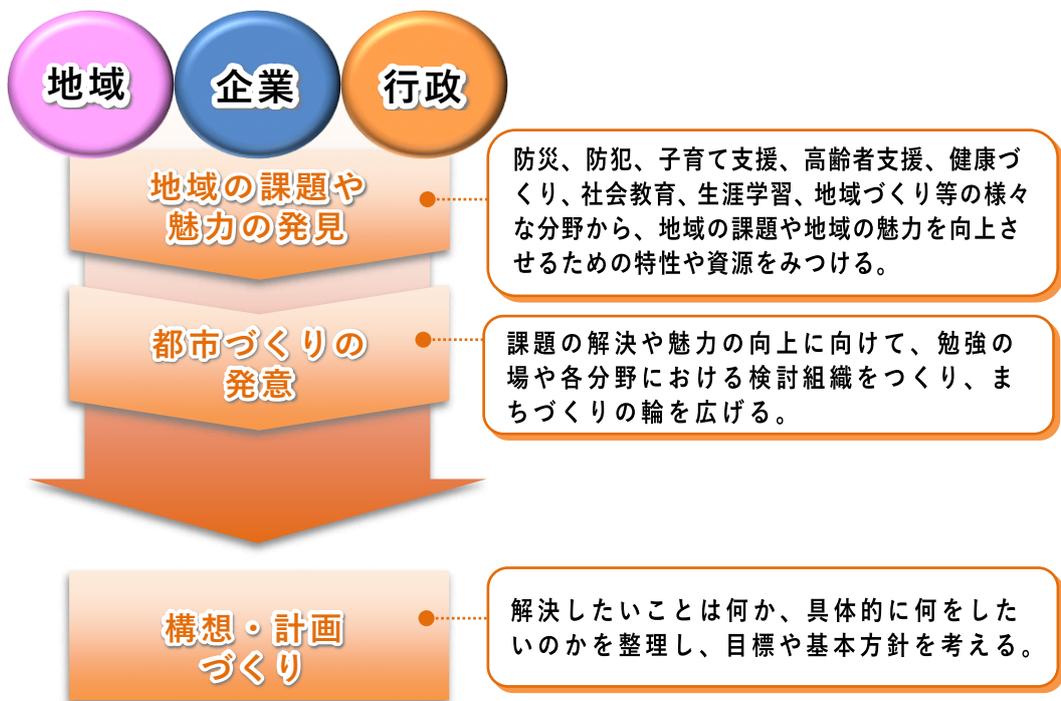


### 3. 協働による都市づくりの進め方

協働による都市づくりの進め方としては、まずは、地域や企業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・企業・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。



#### ■協働による都市づくりの進め方のイメージ



## 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

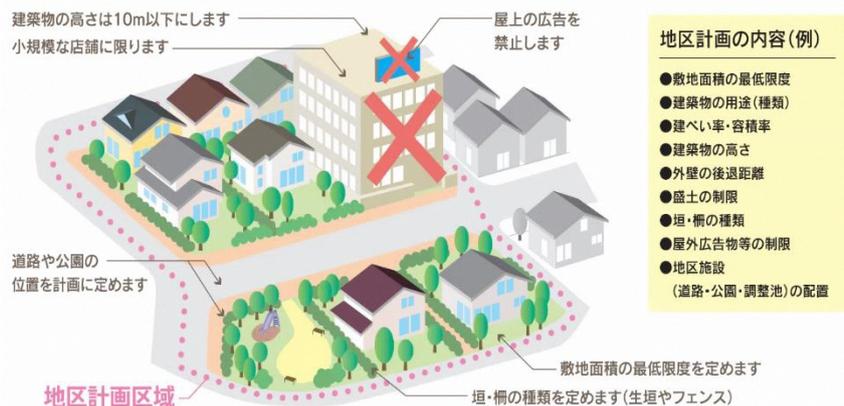
**地区計画**は、地域の特性に応じたきめ細やかな地域づくりのルール（建物の用途、形態、敷地面積、高さ、壁面位置、工作物制限、道路幅員等）を定めるものです。計画策定の段階から、地域等の意向を十分に反映することが義務づけられているため、協働のまちづくりを目指す最適な方法の一つでもあります。本市においては、既に用途地域内等の15地区に定められており、地区計画を活用した良好な住環境の確保と魅力ある地域づくりが進められています。

しかしながら、用途地域外において地区計画を定める場合には、**市街化調整区域等における地区計画適用の基本的な方針**を策定することが必要であることから、今後、この方針を策定することで用途地域外の既存集落等においても、良好な住環境の確保と魅力ある地域づくりができるよう検討していきます。

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」「美しい街並みをつくりたい」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



## 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、22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。21箇所の事業が完了しており、現在は、袋井駅南地区（袋井駅都市拠点土地区画整理事業）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・経験や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



## 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。

本市では、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、地域や企業は、「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、地域や企業の景観形成に係る活動を支援していきます。

## 4. 協働による公共空間の維持管理等

本市では、地域や市民団代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、協働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、2013年（平成25年）6月には河川法の改正により、民間団体による河川環境の保全等の活動を促進するため**河川協力団体制度**が創設され、河川環境の維持・保全活動を行う民間団体への支援が図られることとなりました。また、2016年（平成28年）3月、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、企業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。



地域にあるものは、みんなで維持管理を行い、地域の魅力を高めよう