

■ 都市づくりの実現に向けて ■

1 協働による都市づくりの推進

1-1 協働による都市づくりの基本理念

1-2 協働による都市づくりの体制と基本的な姿勢

2 将来都市構造の実現に向けて

2-1 都市づくりの担い手の基本的な役割

2-2 将来都市構造の実現に向けたシナリオ

3 各種制度の運用・活用

3-1 都市計画の内容

3-2 土地利用、施設立地の誘導のための制度の活用

3-3 その他の都市づくり関連制度の活用

4 進行管理と計画の見直し

『都市づくりの実現に向けて』は、全体構想や地域別構想に基づく都市づくりを実現するための、今後の取り組み方針などについて整理したものです。

「1 協働の都市づくりの推進」は、全ての都市づくりの場面に共通する重要な考え方や、市民・企業・行政等の役割を示しています。

「2 将来都市構造の実現に向けて」は、多極ネットワーク型の都市構造を実現するために市民・企業・行政の基本姿勢や、各関係主体の取り組みの進め方を示しています。

「3 各種制度の運用・活用」は、多様な地域資源を有効活用した活力とるおいのある持続可能な都市を実現するため、活用する代表的な制度について整理しています。

「4 進行管理と計画の見直し」は、本計画が持続可能な都市づくりに向けて効果を発揮する計画でありつづけるよう、見直しに対する考え方を示しています。

1 協働による都市づくりの推進

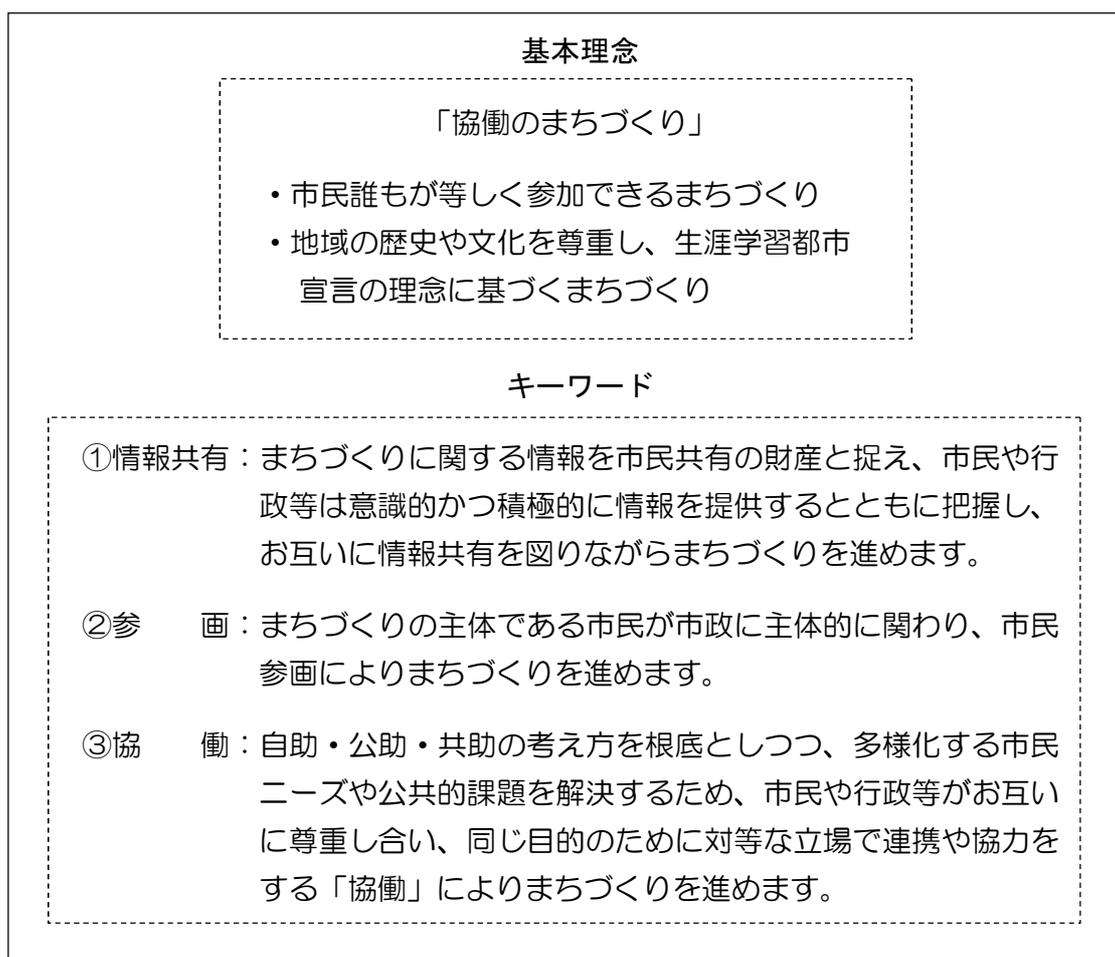
1-1 協働による都市づくりの基本理念

平成25年4月に掛川市のまちづくりに関する最高規範として、「掛川市自治基本条例」が施行されています。自治基本条例では、掛川をさらに成長させ、成熟した社会を構築するために、市民主体のまちづくりの実現を目指し、「協働のまちづくり」を進めることとしています。その基本的な考え方は、市民等が等しく主体的に参加できることと、生涯学習都市宣言の理念に基づくまちづくりを行うことにあります。また、協働のまちづくりを進めるためのキーワードとして、①情報共有、②参画、③協働を基本原則としています。

また、都市計画マスタープランの上位計画である第2次掛川市総合計画の基本理念や将来像についても、自治基本条例と共通した考え方が示されています。

このため、掛川市都市計画マスタープランでも、これに倣い「協働のまちづくり」の基本原則に基づく都市づくりを推進します。

(第2次掛川市総合計画におけるまちづくりの基本理念)

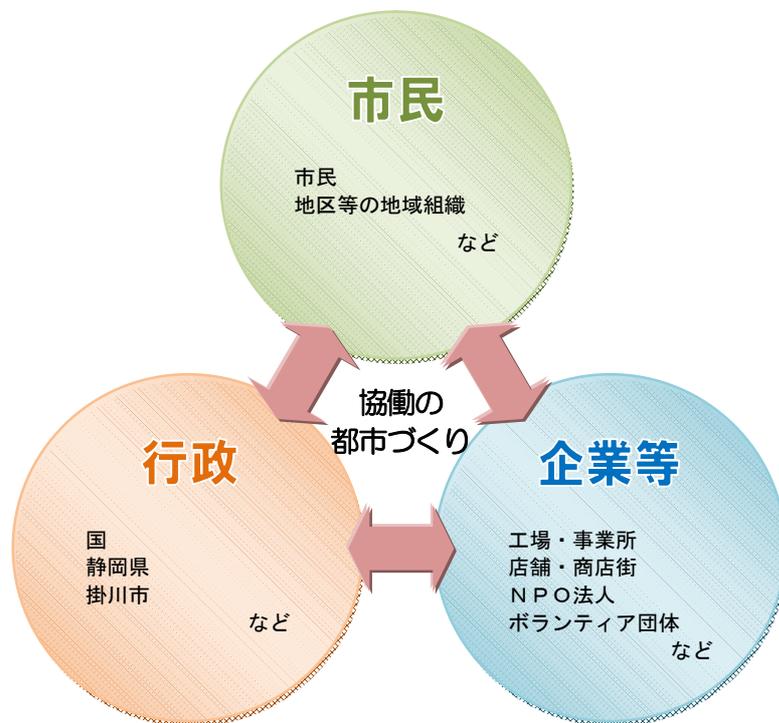


1-2 協働による都市づくりの体制と基本的な姿勢

都市づくりは、市民や行政のみでなく、企業や個人事業者、NPO法人といった市民生活を支え、都市を活性化する多様な主体が協働で進める必要があります。

都市づくりのテーマや将来都市構造の実現には、行政や市民に加え、企業等を含めた都市づくりの担い手が目標を共有し、それぞれが出し得る力を最大限に発揮し、誇りと魅力のある都市や地域を創造していくことが重要です。

このため、都市づくりの担い手である「市民等」、「企業等」及び「行政」の立場に求められる姿勢に基づき、協働で「希望が見えるまち・誰もが住みたくなるまち掛川」の実現を目指します。



■協働による都市づくりの体制

市民に求められる基本的な姿勢

市民は、「掛川市都市計画マスタープラン」で示された将来都市像や都市づくりの基本的な方針に対し、自分たちの「ふるさと」である掛川市に、誇りと愛着を持ち続けることができるような都市づくりを主体的に考え、発意し、実行に移すことが重要です。

特に、人口減少、少子高齢化の情勢下においては、市民一人ひとりの意識と行動が都市づくりにつながるという自覚を持ち、自助・公助の考え方を根底としつつ、本市や各地域での暮らしを将来にわたり継承するため、公共の福祉に配慮することが重要です。

また、都市づくりのきっかけづくりとなる、地域を主体とした伝統行事や祭事・イベントなどの、様々な活動に積極的に参加することが重要です。

企業等に求められる基本的な姿勢

企業等とは、主として民間企業のほか、NPO法人やボランティア団体など、まちづくりに関わる団体のことを言います。そのため、市民と同様、「掛川市都市計画マスタープラン」で示された将来都市像やまちづくりの基本的な方針について理解するとともに、まちづくりを実現するための方策について主体的に考え、まちづくりを発意し、実行に移すことが重要です。

「協働のまちづくり」を推進するため、企業等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、活動を通して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。

行政に求められる基本的な姿勢

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します。

市民や企業等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市民参加の仕組みづくりを行うことが重要です。そして、市民や企業等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、実現方策についての多角的な検討や、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。

また、効果的に都市づくりを進めるためには、周辺市町や国・静岡県等との連携・調整が必要不可欠です。広域的な交通ネットワークの整備や観光振興策については、十分に意思疎通を図りながら各種施策を進めます。

2 将来都市構造の実現に向けて

2-1 都市づくりの担い手の基本的な役割

本市では、目指す将来都市構造として、人口減少、少子高齢化が進行する状況下においても、市内の各居住地の生活利便性を確保するため、将来都市構造を「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を設定しました。

今後、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を形成していくためには、既存ストックを有効活用しながら、市民、企業等、行政が各役割を認識し、協働することが必要となります。

(将来都市構造の実現に向けた都市づくりの担い手の基本的な役割)

市民

- 自助・共助の考え方を根底とし、各地区、各地域のまちづくりに参画する。
- 公共交通機関を積極的に利用する。

企業等

- 地元事業者は、都市拠点や地域拠点のにぎわいの創出や、市民生活を支援するための取り組みを可能な範囲で実施する。
- 交通事業者等は、拠点間、主要施設間の移動の足を維持・確保する。

行政

- 各拠点の機能や拠点間連携を維持・拡充するための取り組みを実施する。
- 市民や企業等の意向を確認しながら、各主体が実施する多極ネットワーク型コンパクトシティの実現に向けた取り組みを積極的に支援する。

2-2 将来都市構造の実現に向けたシナリオ

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向けて、立地適正化計画に基づく各種制度等を活用しながら、行政が中心となって、都市拠点や地域拠点における市民生活の利便性を維持・向上を図ります。また、市民や企業等は既存のまちづくり制度等を活用しながら、できることから自助・公助の取り組みを進めていくこととします。

市民が生活しやすい都市づくりに留意しながら、市外からの来訪者等にとっても、より魅力的と感じられる、持続的に発展する都市を形成します。

●短中期的な都市づくり：多極ネットワーク型コンパクトシティに向けた素地づくり

市民

- ・31の地区まちづくり協議会で、地域づくりのコンセプトに基づき、必要に応じてまちづくり計画を見直ししながら、継続的にまちづくり活動を推進します。地区単位の取り組みから始め、最寄り拠点への移動手段の確保など、地区間で連携した取り組みへと発展させていきます。
- ・現在行われている、中学校区学園化構想に基づく地域づくりを推進します。
- ・公共交通機関を積極的に利用します。

企業等

- ・他の都市づくりの担い手と連携しながら、産業振興を図ります。
- ・拠点間や主要施設間における移動の足の維持・確保を図ります。また、医療、福祉、商業など、市民の生活利便性の向上を図ります。

行政

- ・他の都市づくりの担い手と連携しながら、中心市街地の活性化を推進します。
- ・立地適正化計画等の運用等により、都市拠点や地域拠点における都市機能の集積を図るとともに、安全でまとまりのある居住地の形成を図ります。
- ・拠点間を連絡する公共交通サービスの確保・維持を図ります。
- ・市民、企業等の取り組みを積極的に支援します。

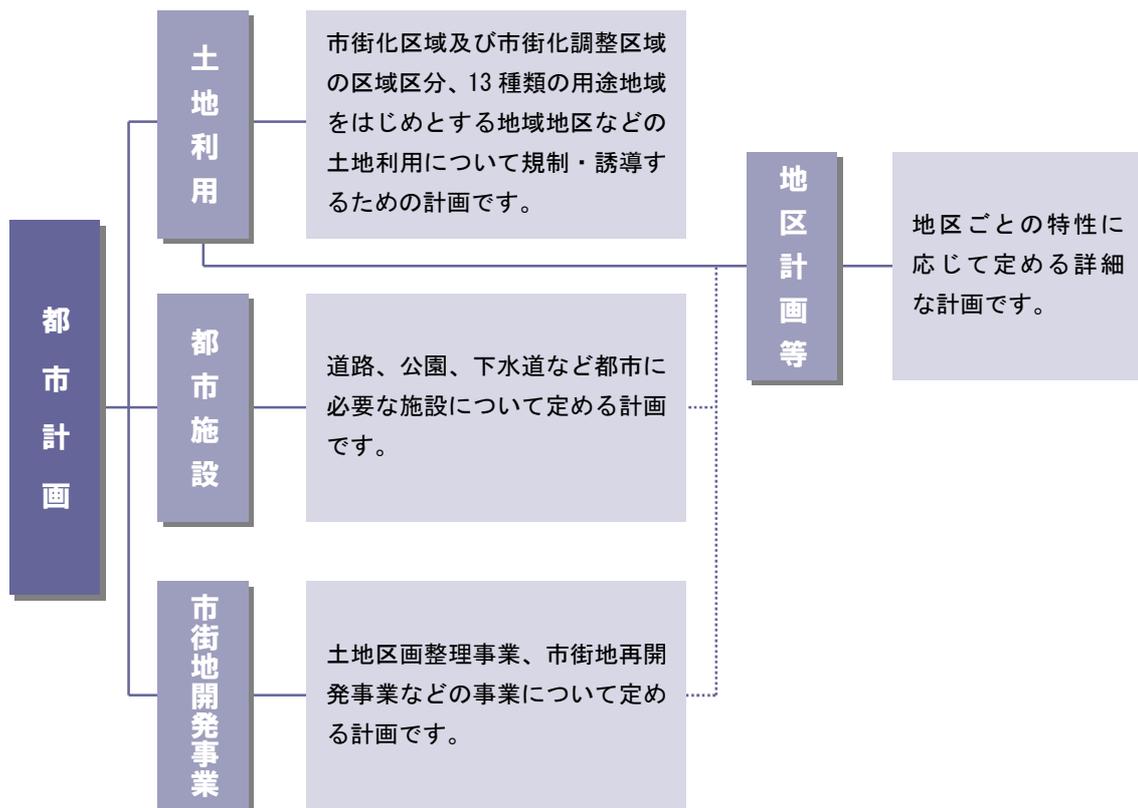
●長期的な都市づくり：多極ネットワーク型コンパクトシティの中で、「希望が見えるまち・誰もが住みたくなるまち 掛川」の形成

- ・拠点の充実と連携促進による交流盛んな持続的に発展する都市
- ・暮らし・生活を支える産業が力強く発展する都市
- ・安全・安心・快適な都市
- ・地域資源を活かした個性的で魅力ある都市
- ・環境共生の都市
- ・市民・企業・行政等の協働が支える都市

3 各種制度の運用・活用

3-1 都市計画の内容

都市づくりの推進にあたっては、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。



■都市計画の一般的な体系

■都市計画の内容（主要なもの）と現在の本市において推進されているもの

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	都市高速鉄道
	・ 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、軌道等
	・ 第1種住居地域		公共空地
	・ 第2種住居地域	緑地、広場、墓園、 その他の公共空地	
	・ 準住居地域	水道、電気供給施設等	
	・ 田園住居地域	下水道	
	・ 近隣商業地域	供給処理施設	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		水路
	・ 工業専用地域	運河等	
	特別用途地区	教育文化施設	学校
	・ 特別工業地区		図書館
	・ 娯楽・レクリエーション地区		研究施設
	・ 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	病院
	・ 観光にぎわい商業地区		保育所
	特定用途制限地域		その他の医療施設等
	特例容積率適用地区	市場、と畜場又は 火葬場	市場
	高度地区		と畜場
	高度利用地区		火葬場
	都市再生特別地区	一団地の住宅施設	
	特定街区		
	防火地域	一団地の官公庁 施設	
	準防火地域		
特定防災街区整備地区	流通業務団地		
景観地区	その他政令で 定める施設		
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			
伝統的建造物群保存地区			
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			

…現在の掛川市で都市計画決定されているものです。（平成29年12月現在）

3-2 土地利用、施設立地の誘導のための制度の活用

本市では、都市計画法や都市再生特別措置法に基づく、土地利用や都市機能の規制・誘導に加え、土地利用をコントロールするための本市独自の仕組みがあります。

これらの制度等を適正に運用・活用し、本市が有する、海・川・山などの豊かな自然や歴史的なまち並み、整備された住宅街などの、多様な地域資源を有効活用した都市づくりを推進します。

① 地域地区等に基づく規制・誘導、都市施設の計画的な整備推進

用途地域をはじめとする地域地区等の規制・誘導制度の活用や、道路や公園等の都市施設の整備を計画的に推進します。

また、既に都市計画決定されたものについては、経済・社会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 地区計画によるきめ細かな地域づくりの推進

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において地区計画が決定・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ていきます。

③ 開発許可制度の適切な運用

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、開発面積や予定建築物の用途などに応じて、道路・公園・排水施設などが一定の技術基準に適合している場合のみ許可となります。

本市では区域区分（市街化区域・市街化調整区域の区分）を定めない都市であるため、従来どおり、都市計画区域内においては 3,000 m²以上の開発行為を、また都市計画区域外においては 10,000 m²以上の開発行為について、制度の適切な運用を図っていきます。

④ 「掛川市生涯学習まちづくり土地条例」の適切な運用

掛川市生涯学習まちづくり土地条例は、地域住民が土地の利用方法を中心とした「まちづくり計画」を策定し、市と地元住民代表と地権者代表の3者でまちづくり計画協定を締結するもので、協定を締結した区域内では、計画以外の土地利用を認めないものです。住民参加で計画を策定するとともに、住民の相互チェックにより効果を上げることが出来るシステムとなっています。

本市では、今後もこのシステムを適切に運用し、地域の土地利用計画について、市民と行政の協働によるまちづくりを推進していきます。

⑤ 「掛川市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づく適切な指導

都市計画区域内・外に関わらず、災害を防止するとともに、良好な自然及び生活環境を確保するため、1,000㎡以上の土地利用事業について、「掛川市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づく適切な指導を行っていきます。

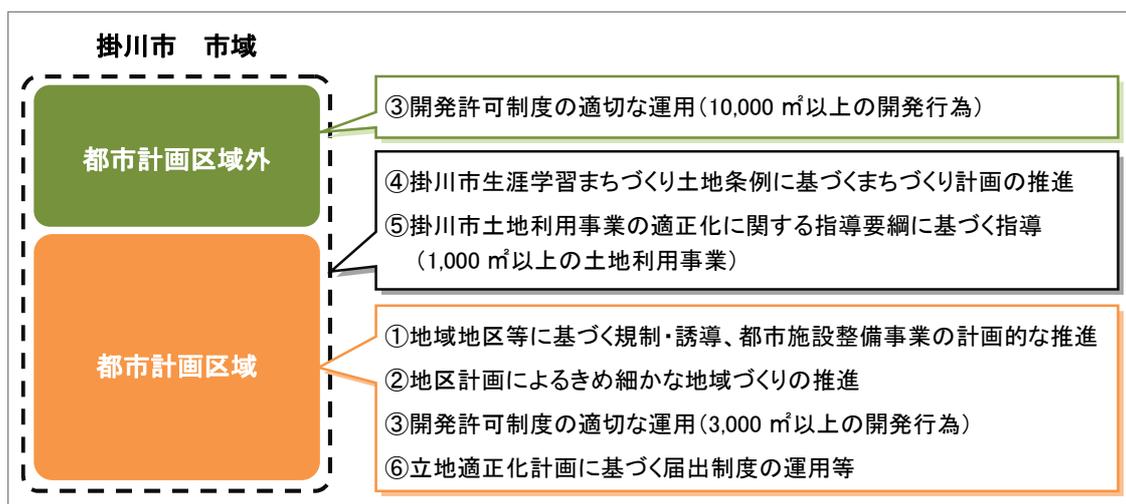
⑥ 立地適正化計画に基づく届出制度の適切な運用

立地適正化計画は、平成26年8月の都市再生特別措置法の一部改正により新たに制度化された計画であり、都市計画区域を対象として市町村が作成します。

本計画では、将来にわたって暮らしやすさを確保するため、都市機能の集積を図る都市機能誘導区域と、都市の居住者の居住を誘導すべき居住誘導区域等を定めまします。居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の建築等や、都市機能誘導区域外での都市施設の建築等に対して届出が必要となります。

本市では、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、同計画に基づく届出制度を適切に運用するとともに、都市機能誘導区域の魅力向上のための支援策等により、都市的サービスを提供する施設立地の維持・誘導を促進します。また、歴史・文化的資源や生業の継承が図られ、生活サービスやコミュニティが維持されるよう、居住誘導区域において人口密度を同水準に維持するための取り組みを推進します。

(各種制度の適用範囲)



3-3 その他の都市づくり関連制度の活用

① 都市計画の提案制度の活用

都市計画提案制度は、平成 14 年の都市計画法改正により創設された新しいまちづくりの仕組みであり、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。

本市においては、現時点ではこの制度に基づくまちづくりの実績はありませんが、「都市計画提案制度に基づく地区計画の提案」など、協働のまちづくりを推進する一つの有効な手段として、制度適用の際の庁内の受け入れ・支援体制の構築と市民への周知に努めていきます。

② 掛川市景観計画の活用

本市は、市民、事業者および市が協働して、地域資源を活かした個性的で魅力あるまちづくりを推進するため、平成 23 年 1 月 1 日に景観法に基づく「掛川市景観計画」を策定しました。あわせて、良好な景観の形成に関する基本的な事項や景観法の施行に関し必要な事項を定めた「掛川市景観条例」を制定しました。

景観計画や条例に基づき周辺景観に大きな影響を及ぼすおそれのある一定規模以上の建築物の建築行為等については、景観形成基準（行為の制限）に基づく規制・誘導を行います。また、掛川市景観計画の景観形成重点地区である「遠州横須賀街道沿道地区」では、建築物や工作物の新築等の行為を行う場合は、届出が義務づけています。

海・川・山などの豊かな自然、懐かしい里山風景、歴史的なまち並み、整備された住宅街など、郷土の良好な景観を創り、育み、守るため、景観計画や届出制度の周知や適切な運用を推進します。

4 進行管理と計画の見直し

① 社会経済情勢の経年変化を踏まえた見直し

概ね5年ごとに実施される国勢調査や都市計画基礎調査の結果などに基づき、本市の人口・世帯数、産業動向、土地利用・開発の動向、都市計画関連事業の進捗状況の他、様々なデータの更新を行い、周辺都市や静岡県、国といった広域的な、社会経済情勢の動向も見極めながら、これらを根拠とする将来予測や施策の方針について見直しを行います。

本計画が持続可能な都市づくりに向けて効果を発揮するよう、本計画の前提となる将来予測の見直しを含め、柔軟に見直しを行います。

② 上位計画等の改定に伴う見直し

「掛川市都市計画マスタープラン」は、「東遠広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「第2次掛川市総合計画」、「第2次掛川市国土利用計画」などの上位計画を踏まえて策定しています。また、「掛川市立地適正化計画」等と一体となって、持続可能な都市を形成するための計画です。従って、上位計画等の改定や施策の進捗状況に応じ、適宜その内容について柔軟に見直しながら、計画内容の充実を図っていきます。

見直しにあたっては、「協働のまちづくり」の理念に基づき、市民や企業等の意見を幅広く収集し、計画に反映させていきます。

