

VI まちづくりの実現に向けて

VI-1 計画実現に向けた視点

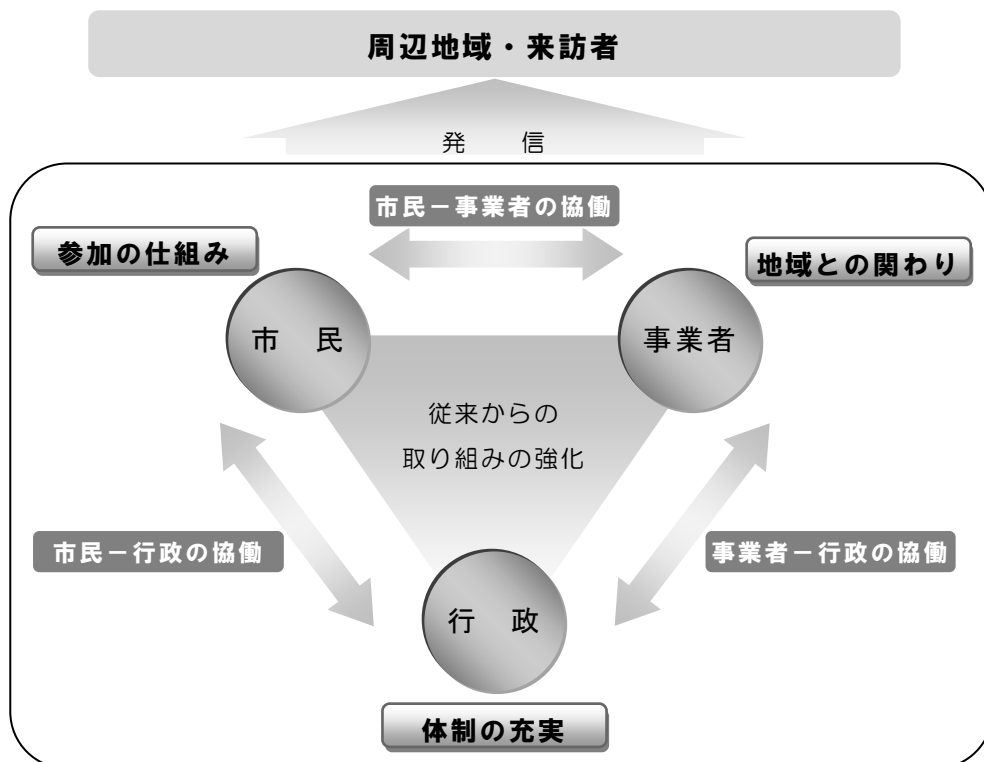
都市計画マスタープランに示した方針に基づきまちづくりを進めるためには、具体的な都市計画制度の策定や既存都市計画の精査、詳細計画が必要になります。

まちづくりの実現においては、市民や事業者との関わりの重要性が増しており、従来からの「周知」という取り組みの充実に加え、「協働」関係の構築が必要であり、住民参加の仕組みづくり、事業者の地域への関わり等を具体化していくことが重要です。

また、笠間市の特性である観光・交流の振興や歴史・文化資源の活用等を図りながら、地域づくり・まちづくりを進めていくためには、「発信」という視点も重要になると考えられます。

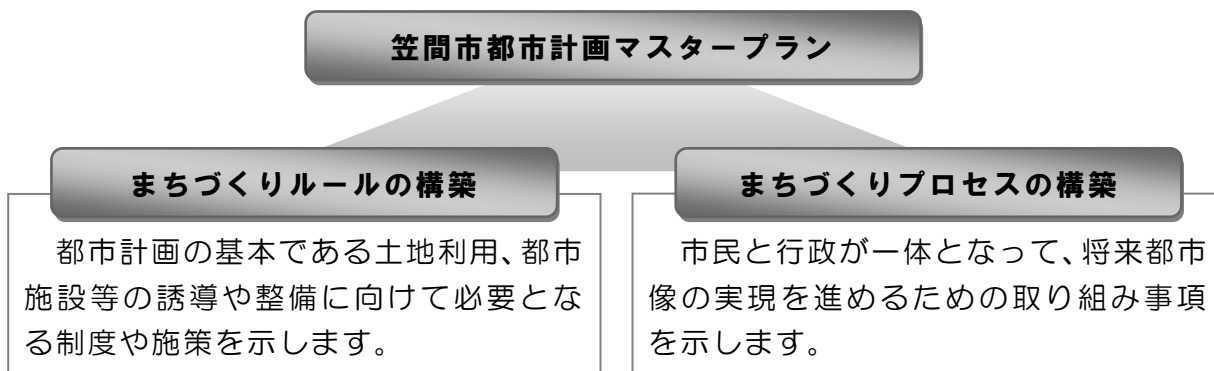
さらに、現在進められている都市計画や開発の分野での市町村への権限等の委譲を考慮すると、行政においては「体制の充実」が重要になると考えられます。

図－計画実現に向けた視点



VI-2 計画実現のための取り組み

本計画で示した方針に基づき将来都市像の実現に向けた取り組みを進めるため、「まちづくりルール」と「まちづくりプロセス」の構築を図ります。



1. まちづくりルールの構築

(1) 土地利用誘導ルールの構築

本計画で示した「非線引き都市計画区域」を基本とした将来像の実現に向け、土地利用や建築物等の誘導に関する制度の導入を図るため、庁内及び関係機関との合意形成、利害関係者への背景や必要性の浸透を図ります。

また、線引き(区域区分)については、土地利用や宅地化動向等を把握しながら、導入が必要になる事象の想定を行います。

項目	取り組み内容	実施事項
非線引きを基本とした将来像の実現	<input type="checkbox"/> 特定用途制限地域 <input type="checkbox"/> 地区計画	<input type="checkbox"/> 庁内・関係機関の合意形成 <input type="checkbox"/> 利害関係者への浸透(背景、必要性等)
区域区分実施の事象の想定	<input type="checkbox"/> 区域区分	<input type="checkbox"/> 土地利用・宅地化動向の把握 <input type="checkbox"/> 制度が必要となるケースの想定

(2) 都市計画の再検討

都市計画については、合併に伴う一体的な都市計画の構築とともに、従来とは異なる社会・経済環境に対応した再検討の実施に向けた取り組みを行います。

項目	取り組み内容	実施事項
合併に伴う都市計画の再検討	<input type="checkbox"/> 新市都市計画の構築	<input type="checkbox"/> 都市計画手続き
社会・経済環境に対応した再検討	<input type="checkbox"/> 既定都市計画の再検討	<input type="checkbox"/> 用途地域の変更 <input type="checkbox"/> 都市計画道路の再検討

(3) 個別計画、制度の策定

本計画に示した方針の実現に向けては、各分野において個別に計画や施策の位置づけが必要となることから、必要な個別分野における計画策定を進めます。

項目	取り組み内容	実施事項
個別計画の策定	<input type="checkbox"/> 施策別計画の策定	<input type="checkbox"/> 景観分野 <input type="checkbox"/> 地区レベルでの整備計画 <input type="checkbox"/> 中心市街地活性化
制度の策定	<input type="checkbox"/> 市民参加の制度 <input type="checkbox"/> まちづくり活動支援 <input type="checkbox"/> 歴史・文化資源の保全・活用	<input type="checkbox"/> 市民・事業者との協議の場の創設 <input type="checkbox"/> 条例・規則等の制定

2. まちづくりプロセスの構築

本計画に基づく将来都市像の実現にあたっては、市民の理解と関わりが不可欠であり、市民と行政が一体となってまちづくりを進める体制づくりが必要です。また、計画推進や費用対効果の把握等も重要となっていることから、このような計画の進行を管理する視点も必要となります。

さらに、地方への権限委譲に伴い市町村における事務量も増加することから、前述のようなまちづくりプロセスを実行するに際しては、都市計画行政の体制づくりが必要です。

(1) 市民との協働体制づくり

市民との協働体制づくりを進めるため、以下の3つの取り組みを進めます。

市民参加に向けた制度の充実

都市計画においては、市民意向の把握や反映等が重要な要素となっていますが、市民と行政の協働体制づくりを実現するため、これらの仕組みの制度化を進めます。

市民参加における制度としては、条例等により市民参加の分野や支援体制について定めることが考えられ、地区単位での計画づくりや特定分野の計画に対する参加の仕組みづくりとして、「協議会」等による参加の仕組みが考えられます。

一方で、協定による組織等、条例等によらない活動も想定されることから、参加のレベルや検討内容を考慮しながら、段階的な参加を可能とする仕組みづくりが望まれます。

考えられる制度	概 要	
まちづくり条例	<ul style="list-style-type: none"> 市民参加の分野や支援体制を明確にするため、条例で定めるものです。 〇〇地区まちづくり協議会等の形態によって活動します。 	【分 野】 <ul style="list-style-type: none"> 任意地区でのまちづくり活動 特定分野でのまちづくり活動 都市計画手続き、開発手続き等での住民参加 【支援体制】 <ul style="list-style-type: none"> 協議の場の設置 専門家の派遣等
まちづくり協定	<ul style="list-style-type: none"> 住民が主体で身近な環境づくりを進めるため、既存のルールに制限や規制を加えるものです。 	【分 野】 <ul style="list-style-type: none"> 身近な地域の緑化 街並み形成(商店街、住宅地) 地域資源の保全・活用 コミュニティ活動

□まちづくりへの事業者参加の推進

まちづくりを進めていくうえでは、地域における事業者の活動も重要です。特に、産業の活性化や地域環境と調和した開発の実現、景観等の分野においては、笠間市の将来像とまちづくり方針を理解し、積極的な参加が不可欠であり、まちづくりにおいて事業者が担う役割と責務を明確にすることが重要です。また、事業者と一般市民・行政との関係強化は、地域への企業定着を促進することも期待されます。

そのため、前述の市民参加制度において事業者の位置づけを明確にするとともに、事業者の意向を把握する機会などの創出が重要です。

□協働テーマの設定

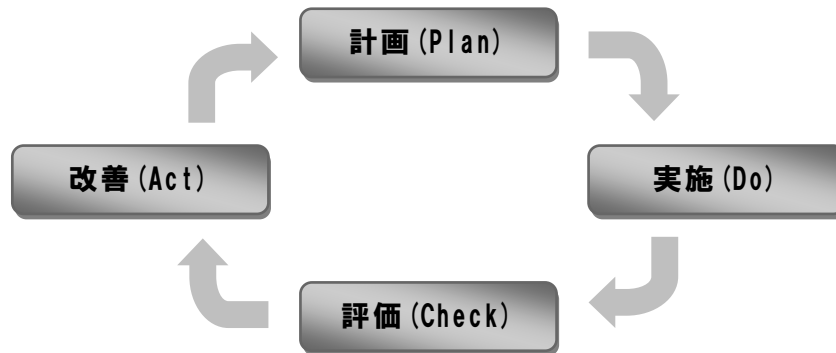
市民と行政による協働を具体化するため、市民の関心が高い事項や市民参加が不可欠な分野について協働テーマを設定します。

都市計画分野において考えられる協働のテーマとしては、計画・制度づくりへの参加や施設の維持・管理への参加が考えられます。

協働テーマ	内 容
畜産試験場跡地の利活用	<ul style="list-style-type: none"> 跡地利用案の策定 利用促進に向けた市民意識の醸成
「かさま魅力軸」の形成	<ul style="list-style-type: none"> 基盤整備と合わせたソフトの充実
景観まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 景観資源の抽出や保全活動
歴史・文化資源活用	<ul style="list-style-type: none"> 歴史・文化資源の保全活動 交流資源としての活用
開発行為・土地利用等	<ul style="list-style-type: none"> 地域のまちづくり計画の検討 事業者の計画と地域環境との調整・協議
地域の美化・緑化活動	<ul style="list-style-type: none"> 地域の清掃・緑化活動
公園等の管理	<ul style="list-style-type: none"> 公園施設や植栽等の管理

(2) 計画の進行管理

将来都市像実現のための施策については、都市計画マスタープランとともに上位計画である総合計画等に基づき実施しますが、計画的かつ効果的な施策実施が重要となっていることから、計画の進行管理が重要であり以下のような「P-D-C-A サイクル」に沿った計画管理が考えられます。



また、これらを円滑に実行するため、各段階において以下のような点に留意する必要があります。

段 階	留 意 点
計画 (Plan)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上位計画との整合性 ・ 施策の必要性、他施策との関連 ・ 実現可能性の検証
実施 (Do)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利害関係者との合意形成 ・ 費用対効果の検証 ・ 執行体制の充実
評価 (Check)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存評価手法の活用 ・ 市の特性に合わせた評価手法の構築
改善 (Act)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 改善手法の構築

3. まちづくり事例

(1) 山形県金山町 街並み(景観)づくり100年運動

金山町は、山形県の東北部に位置し、北と西は真室川町、東は秋田県湯沢市、南は新庄市に接する面積 161.79km²、人口約 6,800 人(平成 20 年 3 月)の町です。

金山町では、昭和 58 年度策定の「新金山町基本構想」で『街並み(景観)づくり 100 年運動』を基幹プロジェクトとして位置づけ、林業等の地場産業の振興や人と自然の共生を図りつつ、100 年をかけて自然(風景)と調和した美しい街並み形成を目指しています。

この運動は、自然(風景)と調和した美しい居住環境の構築運動であり、林業振興さらには美しい町づくりのためにも効果的な戦略であり、地域住民の過去、現在、未来を担う子供たちに、本当に美しいものは何かを教示する「街並みの美学」として捉えることができます。

【街並み(景観)づくり 100 年運動が目指すもの】

- 1) 人と自然との関わりづくり、さらには人と自然との共生(調和)づくりの推進。
- 2) 美しい街並みの形成とC I(コーポレート・アイデンティティ)化、地域の個性化を推進する。
- 3) 地域風土、地域材、在来工法等、杉を中心とした地域資源の有機的結合を図る。

この街並み(景観)づくり 100 年運動の実現のため、昭和 61 年 3 月に「金山町街並み景観条例」が制定され、「街並み形成基準」とともに、街並みの基本となる「金山型住宅」の基準と、金山型住宅を建てた場合の助成制度が定められています。



金山型住宅と金山大工

「金山町街並み景観条例」の前文には、100 年以上も前にイサベラ・バード女史が観て感じた金山町の印象を記した紀行文が引用されています。

【金山町街並み景観条例(抜粋)】

“険しい尾根を越えて非常に美しい風変りな盆地に入った。ピラミット型の杉の林で覆われ、その麓に金山の町がある。ロマンチックな雰囲気のある場所である。私はここ 2、3 日ここに滞在したいと思う・・・”（明治 11 年 7 月）

ーイサベラ・バード女史（英国地理学会特別会員）の「日本奥地紀行」の一節よりー

わたしたちの町金山は、羽州街道沿いに開けた宿場町で、白壁造の土蔵、住いが周囲の山々の緑に映える落ちついた街並みはバード女史が訪れて一世紀過ぎた今もあまり変わりなく“常緑杉山四方にめぐらして光静けき水清き町”を形づくっている。

わたしたち町民は、この町民の共有する貴重な財産である金山らしい街並みや自然を保ち、さらにつくり上げて後世に引き継ぐことがわたしたちに課せられた重大な責務と考える。しかし、近年必ずしも町の風土、環境になじまない家並みが目立ち始める等、ふるさとのよさが失われつつある。

いまこそ、わたしたちは、先人が伝えてくれた金山らしい文化、自然を生かし、地域経済の活性化を促しながら、街並み景観づくりを進めていかなければならない。

わたしたち町民は、英知と総意を結集し、永遠に居住するこの金山町を、より美しく誇り高い郷土につくり上げることを決意し、この条例を制定する。

（目的）

第 1 条 この条例は個性豊かな街並み、自然の美観の維持及び増進並びに新しい街並み景観の形成に関する必要な事項を定め、もってわたしたちが自らの手でより快適で誇り高い郷土につくり上げることを目的とする。

（定義）

第 2 条 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 街並み景観の形成、金山らしい優れた街並み景観を保ち、さらにつくり上げることをいう。
- (2) 建築物等、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物及び建築物以外の工作物で別に定めるものをいう。
- (3) 町民及び事業者等、町民及びその他の施主又は施行、設計を業として行う者をいう。

（町の責務）

第 3 条 町は、この条例の目的を達成するための基本的かつ総合的な施策を策定するよう努めるとともに、これを実施しなければならない。

- 2 町は、前項の施策の策定及びその実施に当たっては、町民及び事業者等（以下「町民等」という）の意見が十分反映されるよう努めるものとする。
- 3 町は、公共事業等の施行に際し、街並み景観の形成に先導的役割を果たすよう十分配慮する。
- 4 町は、町民等が街並み景観の形成に寄与することができるよう街並み景観の形成に関する調査、研究、知識の普及、啓発を図る等の必要な措置を講じなければならない。

（町民等の責務）

第 4 条 町民等は、自ら進んで街並み景観の形成に寄与するよう努めるとともに、街並み景観の形成に関する町の施策に協力するよう努めるものとする。

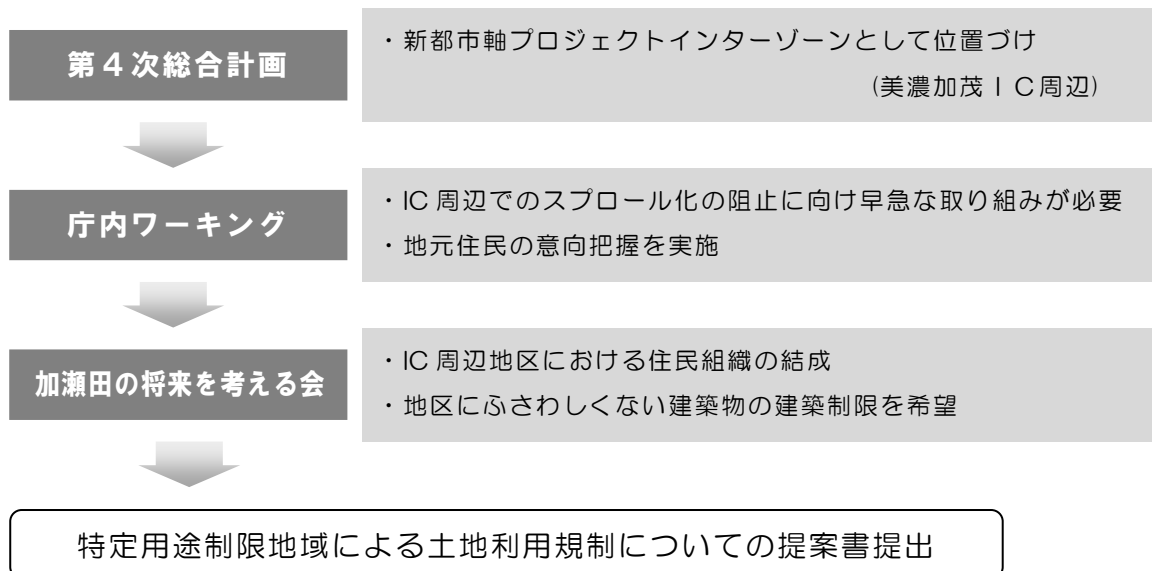
- 2 町民等は、街並み景観の形成に寄与するため相互に協力するものとする。

(2) 特定用途制限地域の活用事例－岐阜県美濃加茂市美濃加茂 IC 周辺

岐阜県美濃加茂市では、平成 17 年 3 月 19 日に東海環状自動車道が開通し新たな道路交通ネットワークができました。この IC 周辺地区は、市の将来計画において、恵まれた交通条件を生かした土地利用の整備とともに、緑豊かな自然環境を保全し、まちに対する愛着や誇りを感じられる都市空間を目指していますが、この地区の土地利用制限は農業振興地域のみで、農地転用がされた場合には、風俗関連施設等地区に好ましくない建築物が建築されるおそれがありました。

このため、地元住民の方々とともに将来のまちづくりについて検討を重ね、周辺環境の悪化をもたらすような建築物の建築を制限することが必要であるとして、「特定用途制限地域」の指定を進めることとなりました。

〔特定用途制限地域導入までの経緯〕



【都市計画手続きの経緯】

都市計画説明会	平成 16 年 12 月 1 日
都市計画案の縦覧	平成 17 年 1 月 4 日～18 日
美濃加茂市都市計画審議会	平成 17 年 1 月 21 日
岐阜県知事同意	平成 17 年 3 月 30 日
都市計画決定	平成 17 年 4 月 1 日
条例	平成 17 年 4 月 1 日施行

理 由 書

将来計画において美濃加茂インターチェンジ周辺は、恵まれた交通条件を生かし、圏域の中心都市として土地利用の整備を図るとともに、緑豊かな自然環境の保全により、まちに対する愛着や誇りを感じられる都市空間づくりを図ることとしている。

しかし当該地域の農地は、概ね農振農用地区域内の農地ではあるものの農業後継者不足などの問題から農地の都市的土地利用への転換の進行による無秩序な用途の混在や良好な里山景観の喪失が予想される。

このようなことから、地元住民とともに将来のまちづくりについて検討を重ねたところ、周辺環境の悪化をもたらすような建築物等の用途を制限し、無秩序な土地開発を未然に防止する措置を講じることが必要であるとされた。

よって、良好な景観及び自然環境の保全を図るため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう特定用途制限地域を指定する。

美濃加茂都市計画特定用途制限地域の決定（美濃加茂市決定）

都市計画特定用途制限地域を次のように決定する。

種 類	区 域	面 積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備 考
特定用途制限地域	美濃加茂インターチェンジ周辺地区 ただし、次の区域を除く。 (1) 農用地区域 (2) 保安林 (3) 農地法第5条第2項第1号に掲げる農地又は採草放牧地の区域	約 168 ha	1. 危険性や環境を悪化させるおそれのある一定規模以上の工場、貯蔵施設など 2. 一定規模（1,500㎡）を超える店舗、事務所など 3. ホテル、旅館 4. 遊戯施設（ボーリング場、カラオケボックス、劇場、映画館など） 5. 風俗施設（性風俗店、ぱちんこ屋、マージャン屋など） 6. 倉庫業を営む倉庫 7. 畜舎（床面積が15㎡を超えるもの）	

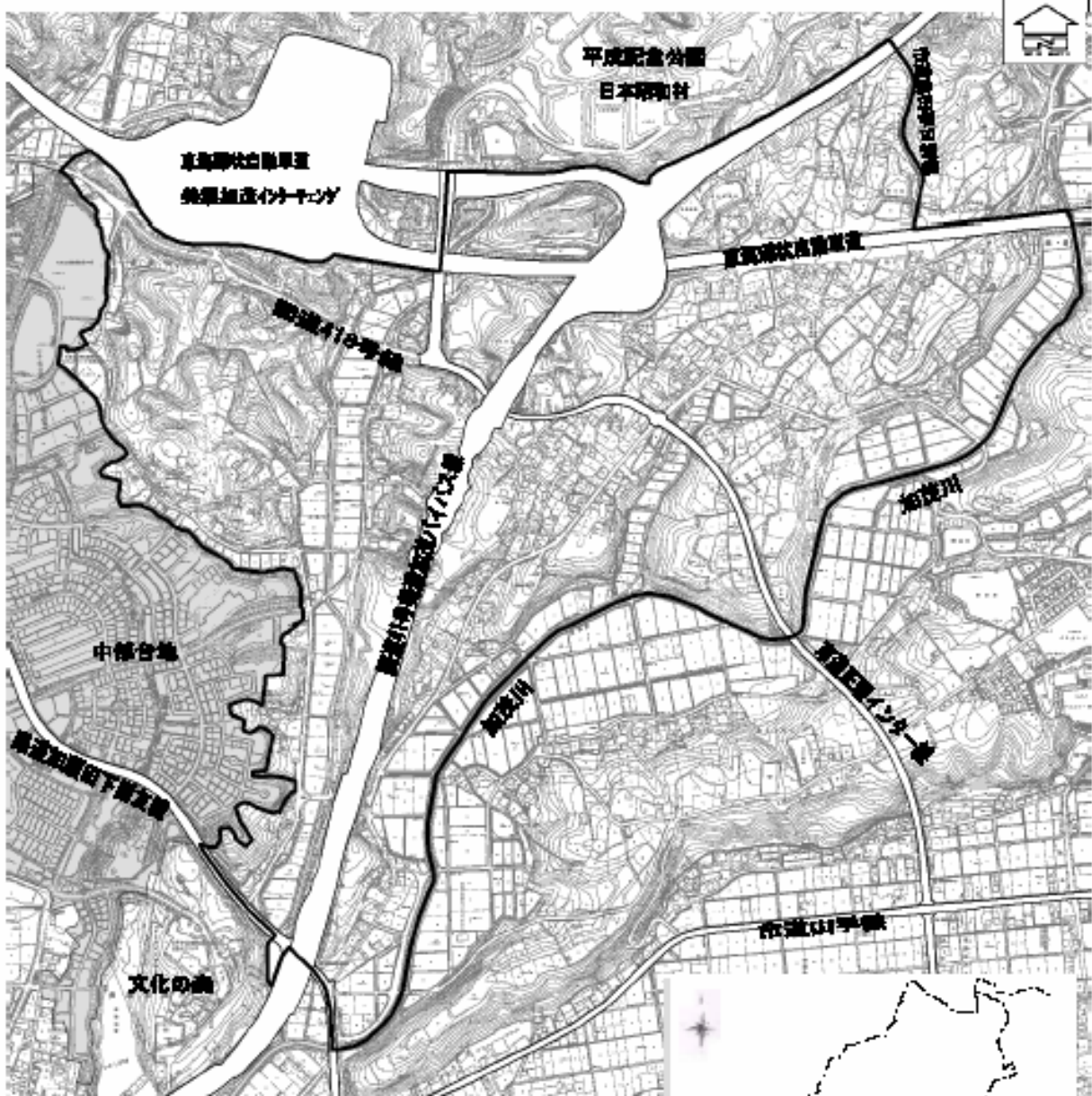
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

平成17年4月1日美濃加茂市告示第39号

美濃加茂市特定用途制限地域

面積約168ha

※ 農用地区域、保安林を除く。



制限する建築物の用途の概要

危険性や環境を悪化させるおそれのある一定規模以上の工場、貯蔵施設など

一定規模（床面積1,500㎡）を超える店舗、事務所など

ホテル、旅館など

遊戯施設（ボーリング場、カラオケボックス、劇場、映画館など）

風俗施設（性風俗店、ぱちんこ屋、マージャン屋など）

倉庫業を営む倉庫

畜舎（床面積が15㎡を超えるもの）



(3) 市民を交えた検討組織の例 岐阜県可児市市民参画と協働のまちづくり条例

岐阜県可児市では、まちづくりの基本理念とまちづくりの主体となるものの責務を明らかにするとともに、まちづくりへの市民参画の基本となる事項を定め、市民、事業者及び市の協働によって、地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第4項の規定により定めた可児市基本構想に定めるまちの将来像の実現を図ることを目的として、「可児市市民参画と協働のまちづくり条例」を定めています。

このなかでは、まちづくりを進める上で、「市民参画」「協働」「土地利用」の3つの理念を定め、まちづくりにおける市民、事業者、市の具体的な協働のあり方（組織や支援策等）を定めています。

〔市民、事業者、市の責務〕

（市民の責務）

第4条 市民は、まちづくりの主体者として、市の施策に協力し、市民公益活動に積極的に参画するとともに、良好な地域環境を保全するためにルールやまちづくりに関する計画をつくり、守り育てていくよう努めます。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、事業活動を行うにあたり、地域社会の一員として、良好な都市環境の形成と環境負荷の軽減に配慮するとともに、まちづくりに関する市の施策及び市民公益活動に協力するよう努めます。

（市の責務）

第6条 市は、まちづくりを推進するための総合的な計画を策定し、事業を実施するとともに、計画の策定にあたっては市民の意見を反映するよう努めます。

2 市は、まちづくりに関する情報を市民に提供し、情報の共有化に努めます。

3 市は、まちづくりに関する知識の普及とその活動環境の整備を行い、市民公益活動を活発にするとともに、まちづくりへの市民参画の機会を設けるよう努めます。

4 市は、事業者の行う事業活動に対して、まちづくりを推進する立場から必要な措置を講じます。

さらに、地区ごとのまちづくり組織や計画の策定プロセスを定め、重点的にまちづくりを進める地区を「まちづくり推進地区」として定めることとし、積極的な支援を行うこととしています。

〔まちづくり推進地区〕

- 優先して市街地の形成を進めるべき地区
- 急激な開発が予想される地区
- 自然、景観、歴史的遺産などを保全すべき地区

一方、事業者が行う一定規模の土地利用行為（開発行為や建築等）について、周辺の住民に対して説明を行うことを義務づけ、必要な場合に行政によるあっせん、調停等の手続きを定めています。

まちづくりは あなたから！

あなたが
主役のまちづくり

市民参画と協働のまちづくり条例

わたしたちの暮らす可児市は、豊かな自然環境と長い年月をかけて育まれた歴史・文化に恵まれたまちです。

わたしたち市民は、このまちが、いつまでも暮らしやすく、文化の薫りにあふれた魅力あるまちであってほしいと願っています。

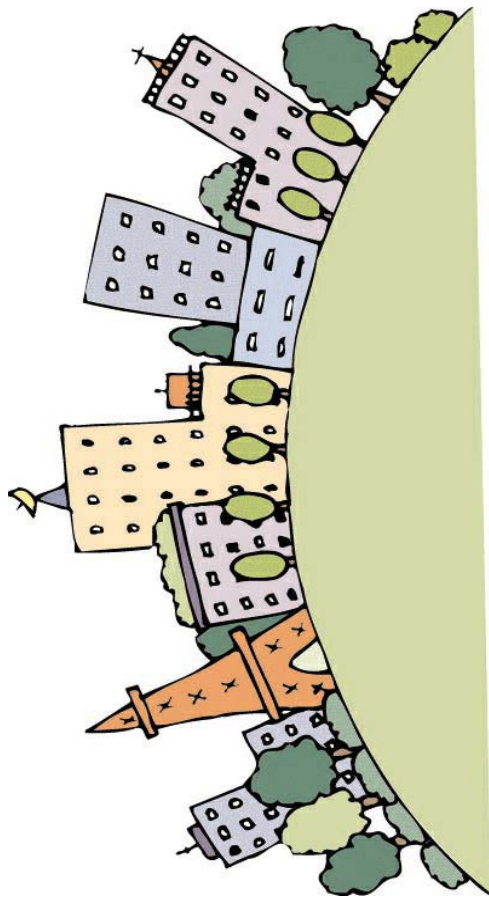
そのためには、わたしたち一人ひとりがまちのことについて考え自ら行動することが必要です。そして、市民、事業者、市がそれぞれお互いの立場を尊重し、話し合い、協力していかなくてはけません。

可児市では、平成16年7月に「市民参画と協働のまちづくり条例」を施行し、市民のみなさんが主体となり協働で行う、まちづくりを推進しています。

さあ、この条例を活用し、共にまちづくりをしましょう。



平成18年2月
可児市



まちづくりってどのように進めるの？

『まちづくり』は、次のような考え方に基づいて進めます。

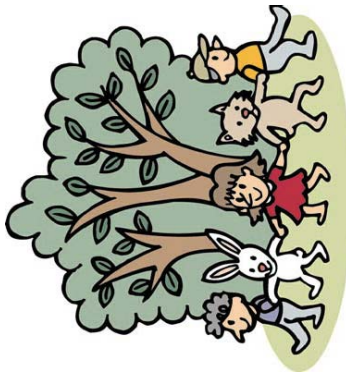
〈 市民参画 〉

まちづくりは、わたしたち市民の提案と参画によって行われることが基本です。
自分たちの住むまちを自分たちの手でより暮らしやすいまちにするため、市民にはまちづくりに参画する権利とともに責務があります。



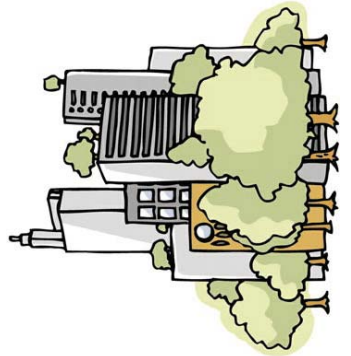
〈 協働 〉

市民、事業者、市は、お互いの立場を尊重し、話し合い、協力しながらまちづくりを進めていきます。



〈 土地利用 〉

土地利用など私権を行使するときは、公共の福祉を優先し、地域のまちづくりの目標や自然、歴史、文化、環境に配慮するよう努めます。

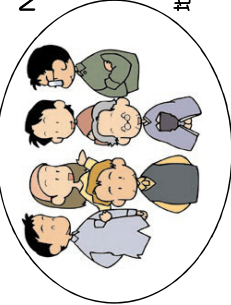


市民、事業者、市の関係は？

『市民、事業者、市』は次のようにそれぞれ役割を担いながら、まちづくりに関わっていきます。

市民参画と協働のまちづくりの推進

市民



地区まちづくり協議会
地区まちづくり協議会を立ちあげ、地区まちづくり計画をつくり、NPO（市民公益活動団体）NPOとしてまちづくりに参画、協働のまちづくり事業を提案します

市



地区まちづくり協議会への支援
地区まちづくり協議会を支援し、地区まちづくり計画の認定や事業実施をします
NPOへの支援
NPOの普及啓発、環境整備をします

助言、指導、報告

開発協議により市が助言、指導、報告をします

規制・誘導

まちづくり計画による規制、誘導をします

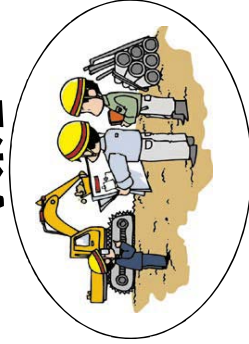
事前協議

市との間で開発事業の事前協議をします

地域・住民への協力

・地区まちづくり計画を遵守し、住民活動に協力します。
・公共の福祉を優先し、自然、歴史、文化、環境に配慮するよう努めます。

事業者

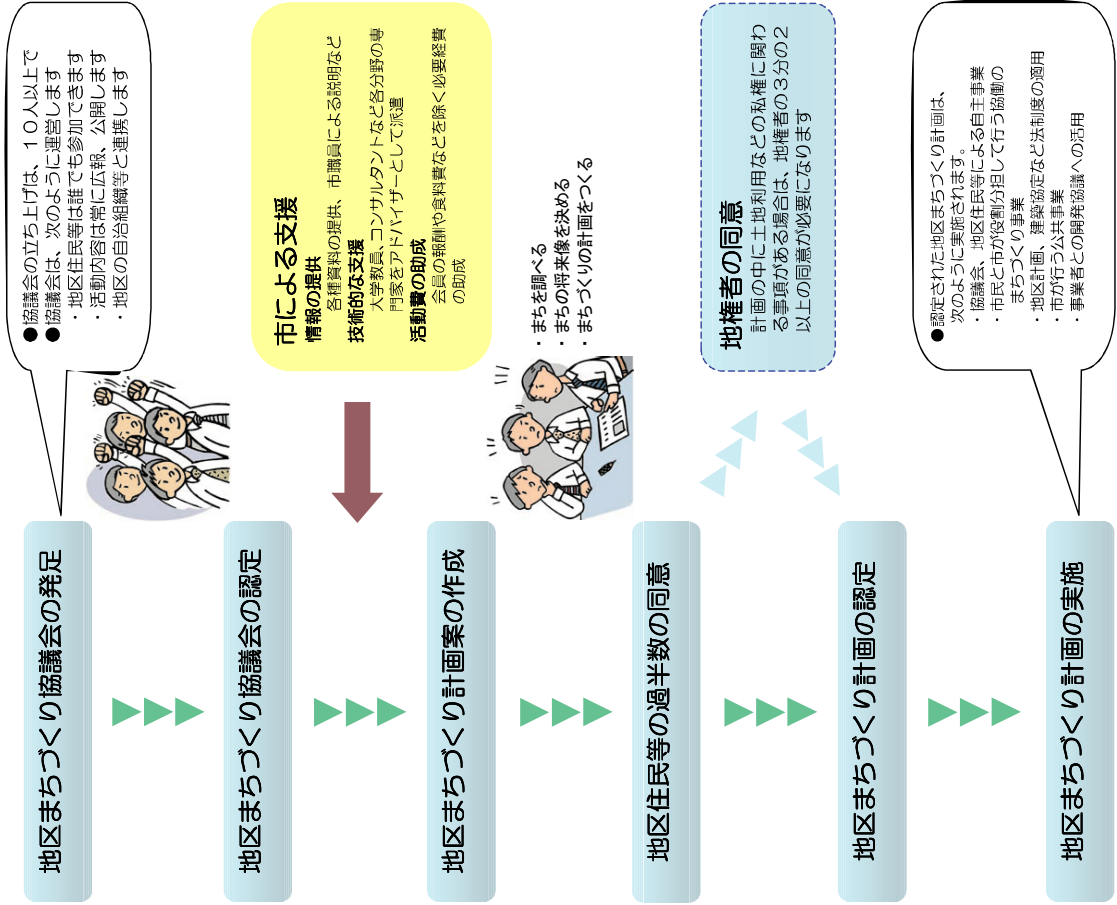


会社やお店もまちの顔です

◎事業者も地域社会の一員として、主体的にまちづくりに関わります
◎土地は限られた資源であり、まちづくりの土台です

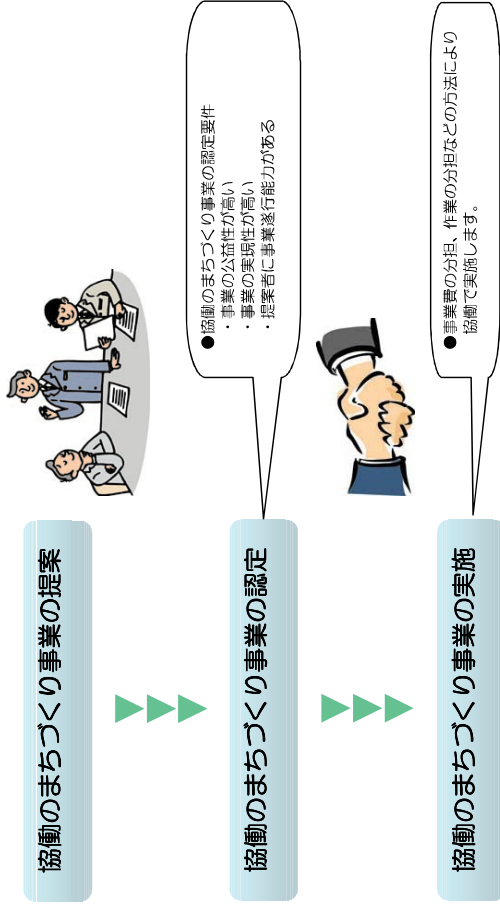
まちづくり計画はどうやってつくるの？

『地区まちづくり計画』とは、一定の区域におけるまちづくりの進め方を住んでいるみなさんが話し合いによって定め、事業者や市と連携しながら実施していく計画です。



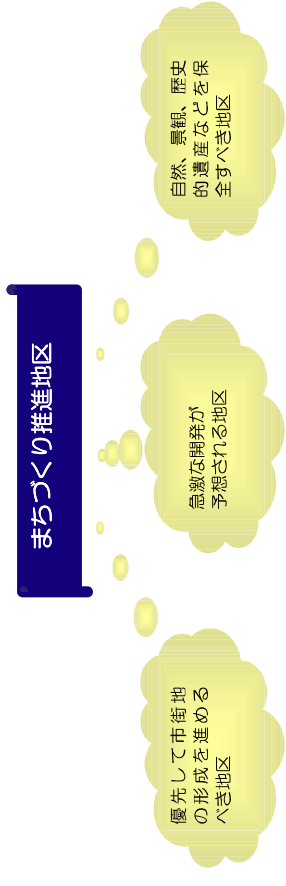
協働のまちづくり事業のすすめ方は？

地区まちづくり協議会とNPO（市民公益活動団体）は、市と役割分担しながら実施する『協働のまちづくり事業』を提案することができます。



まちづくり推進地区とは？

市長は、重点的にまちづくりを進めなければならない地区を『まちづくり推進地区』として指定することができます。まちづくり推進地区に指定されたら、地区まちづくり協議会の立ち上げ、住民による地区まちづくり計画の作成をめざし、市が積極的に支援します。



事業者によるまちづくり（開発協議）

まちづくりは、事業者の活動（開発行為や建築）が主体となって進められる場合も多くあります。この場合には、一定の規模以上の土地利用行為について、法的な手続きを行う前に市と協議を行うよう手続きを定めます。

この協議では、事業者が行う土地利用行為によって影響のある周辺住民の方々に対し、事業者が責任を持って事業の内容を説明し理解を求めるとしております（説明責任）。事業者と市民の方の協議が順調に進まない場合には、意見書の提出によりありあせん、調停といった手続きを定めています。

開発協議が必要となる土地利用行為は

- (1) 事業区域の面積が、1,000㎡以上の開発行為又は建築
- (2) 上記を除く3,000㎡以上の資材置場や駐車場の造成
- (3) (1) 未満の面積でも、建物の高さが10m以上のもの、11戸以上の集合住宅の建築、位置指定道路がある場合、5戸以上の宅
地開発
- (4) 同一事業者等が3年以内に連続して事業を行い、上記のいずれかに該当する場合



可児市市民参画と協働のまちづくり条例 に関するお問い合わせは

〒509-0292 可児市広見一丁目1番地 可児市役所
企画部 まちづくり推進課（条例全般に関すること）
建設部 建築指導課（開発協議に関すること）
電話 0574-62-1111 FAX 0574-62-1376
E-mail matidukuri@city.kani.gifu.jp（まちづくり推進課）
kentikusido@city.kani.gifu.jp（建築指導課）
URL <http://www.city.kani.gifu.jp>

事業者が行う開発協議の手続きとは？

土地利用協議（立地に関する協議）

- 協議が必要な事業のうち、次に規定するもの
- ・ 都市計画法開発許可が必要な事業のうち、3,000㎡以上のもの
 - ・ 農業振興地域内の農用地で行う事業

開発基準協議（技術基準に関する協議）

土地利用協議が必要な事業はその手続きの後で行う

開発基準協議で事業者と市がお互いに調整が成立すると、開発協定書を締結します。