

第4章

町民を主体とした 都市づくりの実現へ向けて



塔之澤の紅葉

第4章のポイント

本章では、町民主体の都市づくりに向け、その考え方や具体的な取組、さらには町民、事業者、行政の役割分担を明確にするとともに、プランを着実に推進するための環境づくりや町民参加による進行管理についてまとめています。

第4章インデックス



宮ノ下交差点付近

1 町民主体の都市づくり

P79

2 都市計画マスタープランの着実な推進

P85

1 町民主体の都市づくり



駅伝の碑

1 町民主体の都市づくりの考え方

これからの都市づくりは、地域に住んでいる町民が、地域の特性に応じたきめ細かな課題に主体的に取り組み、主役として推進することが大切です。

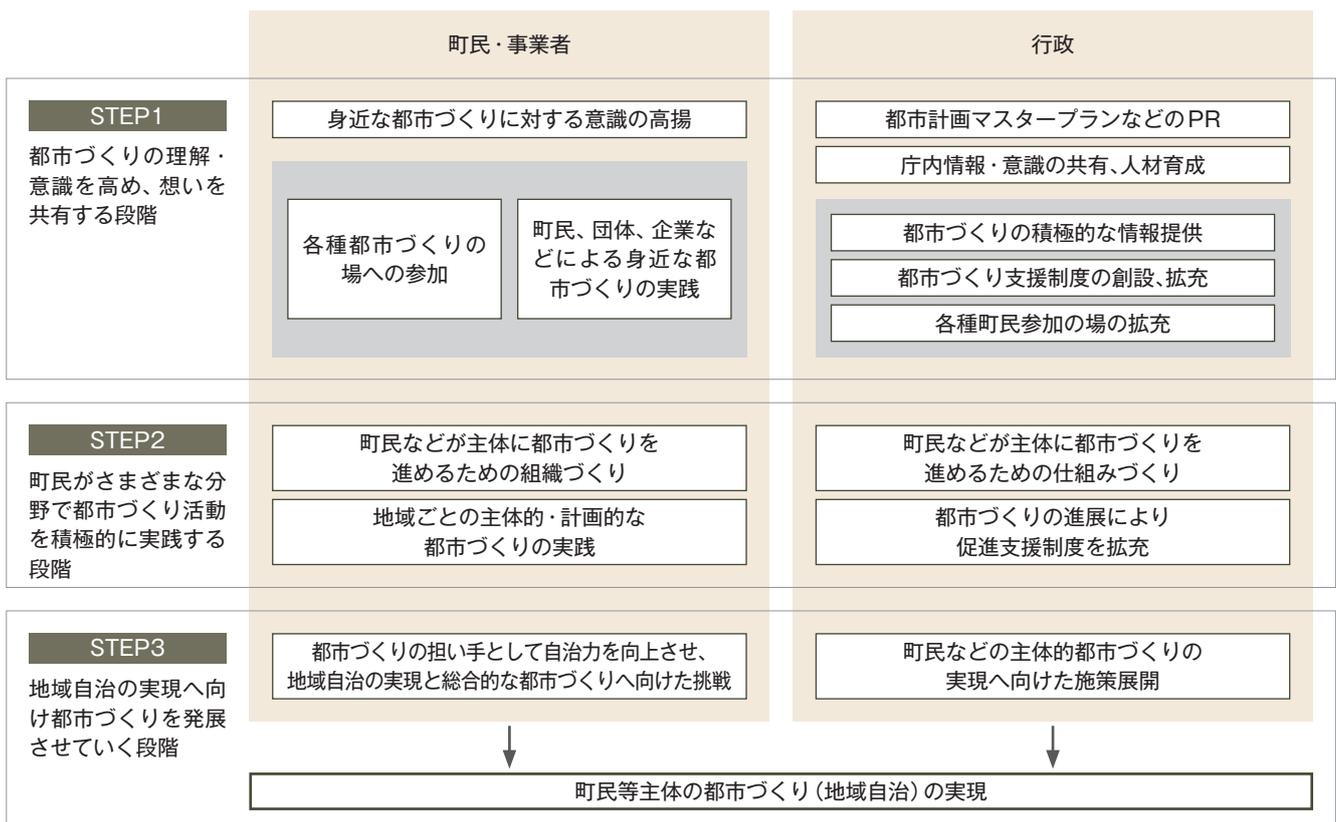
そこで、第3次都市計画マスタープランにおいて都市づくりの課題としている「防災力の強化」、「住居環境の維持向上と地域コミュニティの再構築」、「超高齢社会への対応」、「観光地としての魅力の向上」、「自然環境の保全」、「景観の保全と形成」、「町民参加の都市づくり」、「近隣の県、市町との連携」をさまざまな立場や分野との連携・協働により取り組むことが重要です。

2 段階的な取組

町民が主役となり都市づくりを効果的・計画的に進めるため、3つのステップにより段階的に取り組みます。

都市づくりへの理解を深め、想いを共有する段階(STEP1)、町民がさまざまな分野で都市づくり活動を実践する段階(STEP2)、(仮)都市づくり協議会など地域単位での都市づくり段階(STEP3)とし、町民、事業者、行政が継続的に取り組みます。

都市づくりの段階的な進め方のイメージ



3 町民、事業者、行政の役割分担の明確化

都市づくりを、多様な主体の協働によって進めるためには、地域に住む人々が自分たちの地域であるという強い意識と自覚のもと、将来像の実現に向けて、行政とさまざまな分野で相互に協力することが重要です。

本町では、計画を推進するにあたり、町民、事業者と行政の役割分担を明確にし、協働で都市づくりに取り組んでいきます。

町民・事業者、行政の役割

	主体	内容
STEP1	町民 事業者	<ul style="list-style-type: none"> ●都市づくりの意味と必要性の理解 ●ボランティア、地域活動などへの積極的な参加 ●宅地内の緑化や生垣、清掃など周辺環境への配慮 ●土地利用や景観形成の方針に遵守した開発・建築 ●パブリック・コメントなどによる提言 ●町民相互の意見交換の場の創設 ●企業活動を通じた都市づくりへの取組
	行政	<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画マスタープランのPR、情報発信（ホームページや回覧などによる情報発信） ●都市づくり懇談会などによる事務事業の実施予定と結果の報告、意見交換 ●町民など、都市づくり活動に対する技術的、経済的支援（アドバイザーの派遣、景観修景に係る助成など） ●都市づくり学習機会の創設 ●庁内情報の共有と人材の育成 ●都市づくり、景観形成などのモデル地区等による先導的取組
STEP2	町民 事業者	<ul style="list-style-type: none"> ●各種団体のネットワーク化と都市づくりの積極的な推進（地域整備協議会などの組織） ●地域コミュニティの再生と都市づくりのルール化 ●地域における都市づくり計画の作成と提案
	行政	<ul style="list-style-type: none"> ●各種制度を活用した都市づくりの促進（都市計画提案制度、地区計画、建築協定など） ●地区、地域の都市づくりに係る提案制度創設（町独自制度） ●専門家体制の構築（大学、NPO、コンサルタントとの連携）
STEP3	町民 事業者	<ul style="list-style-type: none"> ●地域における都市づくりの拡充 ●新たな手法による都市づくりの展開（「パブリック・マネジメント*1」、「新たな公」など） ●地域自治による都市づくりの推進
	行政	<ul style="list-style-type: none"> ●地域における都市づくりの拡充へ向けた積極的な施策展開 ●各種都市づくり手法の情報提供と促進 ●地域自治による都市づくりの推進

4 「町民が主役の都市づくり」を支える環境づくり

「町民が主役の都市づくり」を実現するためには、町民が積極的に身近な都市づくり活動を実践できる環境を整え、その活動を波及させながら、身近な都市づくり活動が町内全体に浸透していくことが重要です。

① 地域・地区ごとのルールづくり

都市づくり情報の提供・発信や助言を行うほか、必要に応じ都市づくりに係る講習会などの開催や都市づくりの専門家を派遣するなど、町民の主体的な都市づくり活動を支援していきます。

また、身近な地域や地区の将来像を町民自らが考え、土地利用や建築の独自基準、景観づくりなどに関するルールづくりに取り組む環境を整えます。

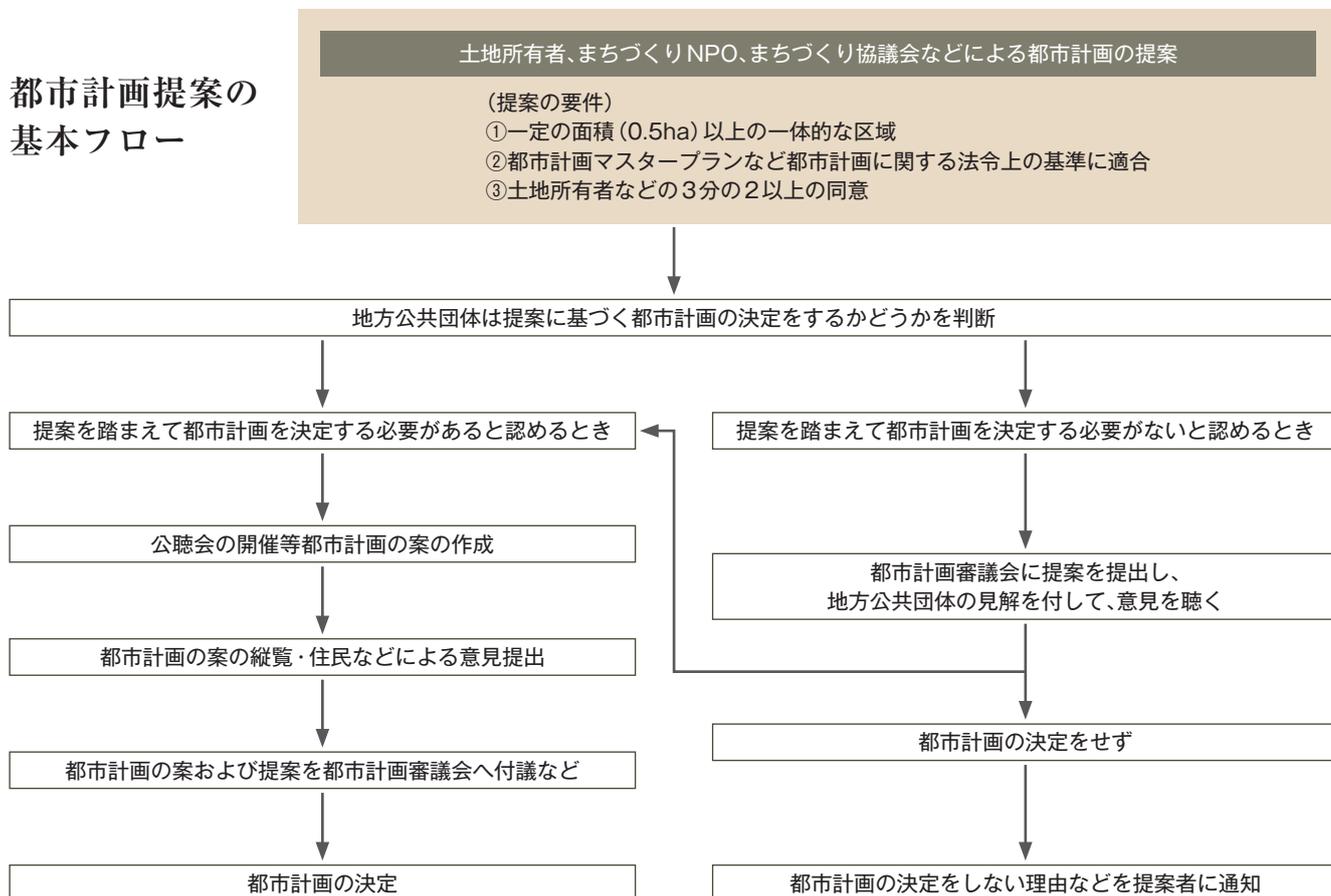
② 各種制度の活用

土地利用や建築行為の規制・誘導など、身近な視点から生活環境を高めるため、町民や関係者の理解と合意形成を得ながら、必要な各種法制度の活用を図ります。

ア 都市計画提案制度(都市計画法)

都市計画の提案制度は、地域住民などのまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り込むことを目的として創設され、一定の要件を満たす場合には、土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会等は地方公共団体に対して、都市計画の提案を行うことができるというものです。

都市計画提案の 基本フロー



イ 地区計画(都市計画法)

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことがらを市町村が定める、「地区計画レベルの都市計画」です。地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」とからなり、町民等の意見を反映して、街なみ等その地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。

地区計画で定められるまちづくりのルール

1. 地区施設(生活道路、公園、広場、遊歩道など)の配置
2. 建物の建て方や街なみのルール(用途、容積率*1、建ぺい率*2、高さ、敷地規模、セットバック*3、デザインなど)
3. 保全すべき樹林地など

ウ 建築協定制度(建築基準法)

建築協定制度は、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準(建築基準法による最低基準を超えた高度な基準)に関する一種の契約を締結するときに、公的主体(特定行政庁)がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効*を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度です。

*契約当事者以外の第三者が当該契約の目的となっている土地などを取得したときに、当該第三者をも拘束する効力。

● 制度の内容

建築協定として締結できる内容は、その区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」に関する基準のほか、協定の目的となっている土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置となります。

協定の内容は、当然ながら、建築基準法の規定に違反するものであってはならず、また、土地や建築物の利用を不当に制限するものであってはなりません。

● 建築協定の対象地域

建築協定の対象地域は、区市町村が条例で定める区域内に限られます。

● 建築協定の要件

建築協定を締結するためには、原則として、区域内の土地所有者、借地権者の全員合意(借地については、借地人のみの合意)に基づき、特定行政庁の認可を受けることが必要です。

● 建築協定の効果

建築協定は、建築物の用途形態などに関する土地所有者等の自主的協定です。

協定の締結後は、新たな土地所有者なども協定の内容に拘束されます(第三者効)。

エ 景観協定(景観法第81条)

一定の区域に住む人や店舗・事務所などを持っている人たちが、地域の状況に応じて、自ら建築物等の規模や形態、壁面の位置や色彩、緑化等についてのルールを定め、良好な景観の形成に関する協定を結ぶことができる制度です。協定の締結には、協定区域内の土地所有者などの全員の合意が必要です。

*1 容積率…建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のこと。

*2 建ぺい率…建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のこと。

*3 セットバック…敷地に接している道路が建築基準法に基づいた道路(4m幅)に満たない場合は、敷地の一部を道路として提供することで道路幅4mを確保すること。

景観協定に定める内容など

1. 協定の目的となる土地の区域
2. 良好な景観形成のための必要な事項(建築物の形態意匠などの工作物、緑化、屋外広告物等に関する基準等)
3. 有効期間
4. 協定に違反した場合の措置

オ 緑地協定制度(都市緑地法第45条、54条)

土地所有者などの合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度です。地域の方々の協力で、街を良好な環境にすることができます。

関係者で話しあいを行い、街ぐるみで緑化を行うため、計画的な緑化が図られ地域の環境・景観レベルが向上するメリットがあります。

緑地協定に定める内容など

1. 協定の種類
 - 45条協定(全員協定) 既にコミュニティの形成がなされている市街地における土地所有者などの全員の合意により協定を締結し、市町村長の認可を受けるものです。
 - 54条協定(一人協定) 開発事業者が分譲前に市町村長の認可を受けて定めるもので、3年以内に複数の土地の所有者などが存在することになった場合に効力を発揮します。
2. 目的となる土地の区域
3. 緑化に関する事項(保全または植栽する樹木などの種類・場所、かきやさくの構造等)
4. 有効期間
5. 協定に違反した場合の措置

カ エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者などによる主体的な取組のことで、個人活動や従来の行政サービスによっては得られにくい、地域による地域全体の公益的な価値を創造する取組といえます。

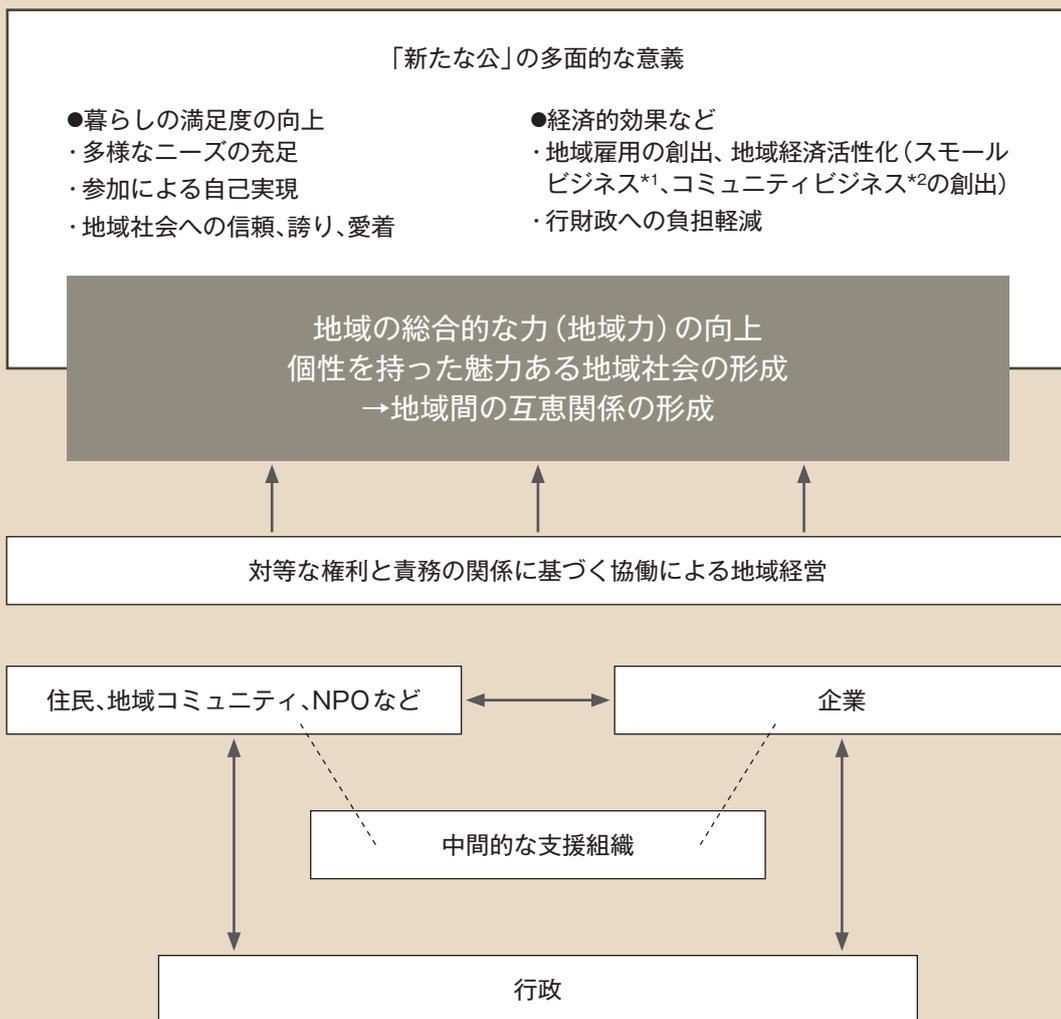
エリアマネジメントの特徴

1. 「つくること」だけでなく「育てること」
維持管理・運営(マネジメント)の方法までを考え、行うこと
2. 行政主導ではなく、住民・事業主・地権者などの地域の担い手が主体的に地域づくりを進めること
3. 多くの住民・事業主・地権者などが関わりあり、必要に応じて行政や専門家・他の組織等と進めていく
4. 一定のエリアを対象にしている

キ 新たな公

国土形成計画（平成20（2008）年7月閣議決定）において、今後の地域経営の機軸となるべきものと位置付けられているもので、行政が提供していたサービスを行政に代わって提供していく、というだけではなく、従来行政が行ってこなかったような公共的な仕事（過疎地有償運送など）を行っていくもの、さらには、もともと民間の仕事であったものに公共的な意味を与えて提供するもの（空き店舗を活用した活性化活動等）等、多様な活動に係る「担い手」となるものです。

「新たな公」の考え方を基軸とする地域経営システムへの転換



箱根路森林浴ウォーク

*1 スモールビジネス…小資本、少人数の起業スタイルで、人材派遣、ソフト開発などを行う優良な中小企業やベンチャー企業のこと。

*2 コミュニティビジネス…地域の課題を地域住民が主体的に、ビジネスの手法を用いて解決する取組。地域課題解決のためのビジネスの場を形成することで、地域における創業機会・就業機会を拡大する効果があり、地域住民自らが主導し実践することによって、地域社会の自立・活性化、地域コミュニティの再生などの効果が期待されている。また、活動主体たる地域住民にとっては、社会活動へ参画することで自己実現を図ったり、生き甲斐を得る機会となる。

2 都市計画 マスタープランの 着実な推進

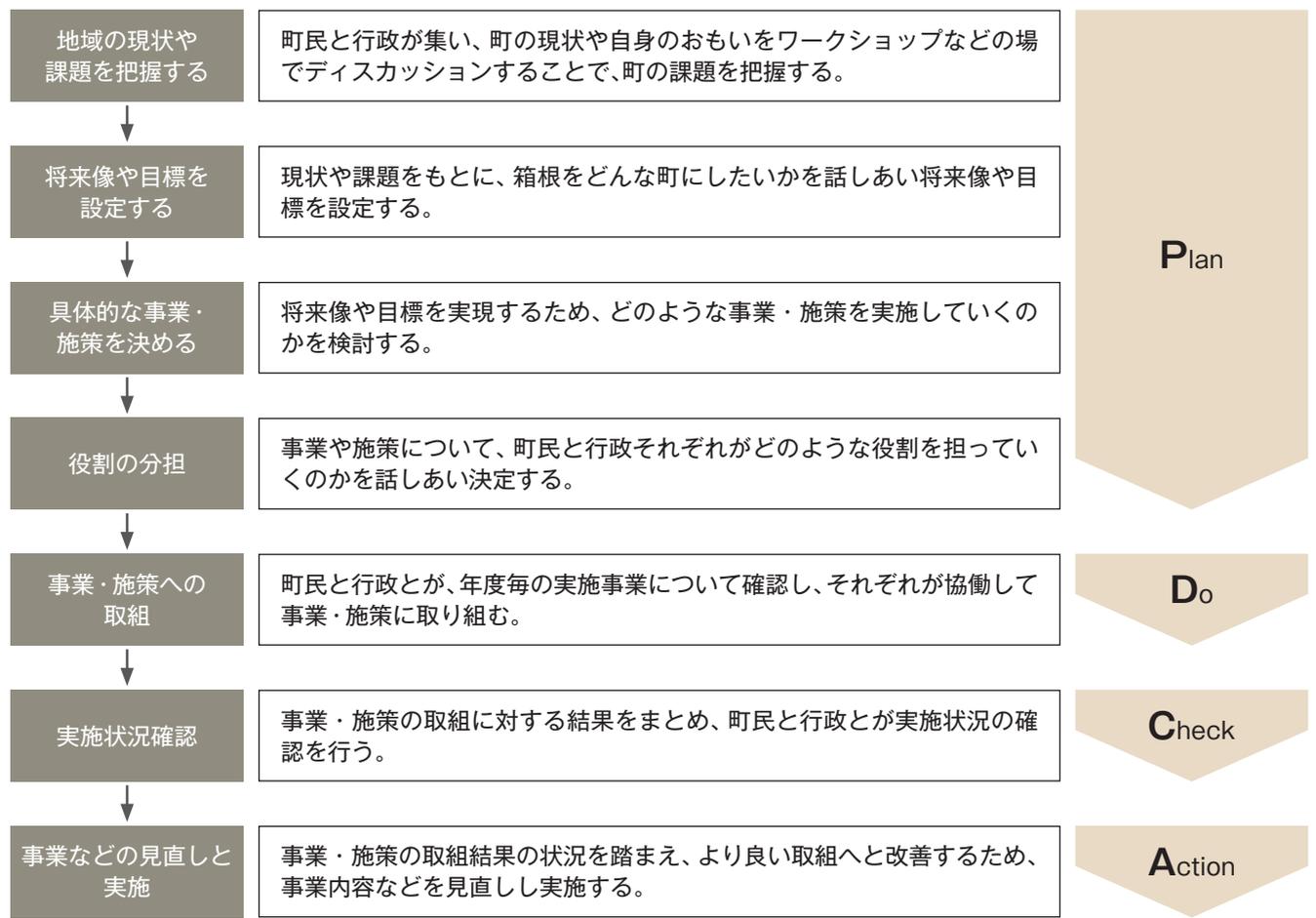


箱根ロープウェイからの紅葉

1 都市計画マスタープランの進行管理

目指すべき都市の将来像を実現するためには、本計画に基づいた息の長い取組が必要です。
そのため、事業や施策の進捗状況を適切に評価・解析するとともに、PDCAサイクル^{*3}の考えに基づいて適正な見直し・改善を図り、本計画の着実な推進に努めます。

都市づくりの進行管理



2 マスタープランの見直し

計画年次の途中段階であっても、社会経済情勢や社会環境に大きな変化があった場合、都市構造に大きな影響を与える事象が生じた場合など、必要な状況に応じて本計画も適宜見直しを行っていきます。

*3 PDCA サイクル…Plan(計画)→Do(実行)→Check(評価)→Act(改善)の4段階を繰り返すことによって、業務を継続的に改善する政策のマネジメントサイクル。

第4章のまとめ

町民主体の都市づくりを進めるため、町民、事業者、行政の役割分担を明確にし、3つのステップにより段階的に推進します。

また、地域・地区ごとのルールづくりなど町民主体の都市づくりを支える環境整備に努めるとともに、町民参加のもと、適切な進行管理に努めます。

1 町民主体の都市づくり

これからの都市づくりは、地域に住んでいる町民が、地域の特性に応じたきめ細かな課題に主体的に取り組み、主役として推進することが大切です。

2 役割分担の明確化と段階的な取組

本町では、町民が主役の都市づくりを効果的・計画的に進めるため、3つのステップにより段階的に計画を推進し、町民、事業者と行政の役割分担を明確にして協働で都市づくりに取り組んでいきます。

3 町民主体の都市づくりを支える環境づくり

町民が積極的に都市づくり活動を実践できる環境を整え、町内全体に浸透させることが重要です。そのため地域・地区ごとのルールづくりに取り組むほか、都市計画提案制度や地区計画、景観協定や新たな公など身近な視点から生活環境を高める各種法制度の活用を図ります。

4 都市計画マスタープランの進行管理

目指すべき都市の将来像を実現するために、事業や施策の進捗状況を適切に評価・解析するとともに、PDCAサイクルの考えに基づいて適正な見直し・改善を図り、本計画の着実な推進に努めます。

