

第3章

まちづくりの実現に向けて

1 | 本市が目指す「コンパクト+ネットワーク」の特徴

長期的な国土づくりの考え方では、「コンパクト+ネットワーク」とは、まちの中心部や、駅、主要なバス停などの交通結節点に、都市機能や居住機能を誘導して再整備を図るとともに、これらを多様な交通ネットワークで連携することとされています。

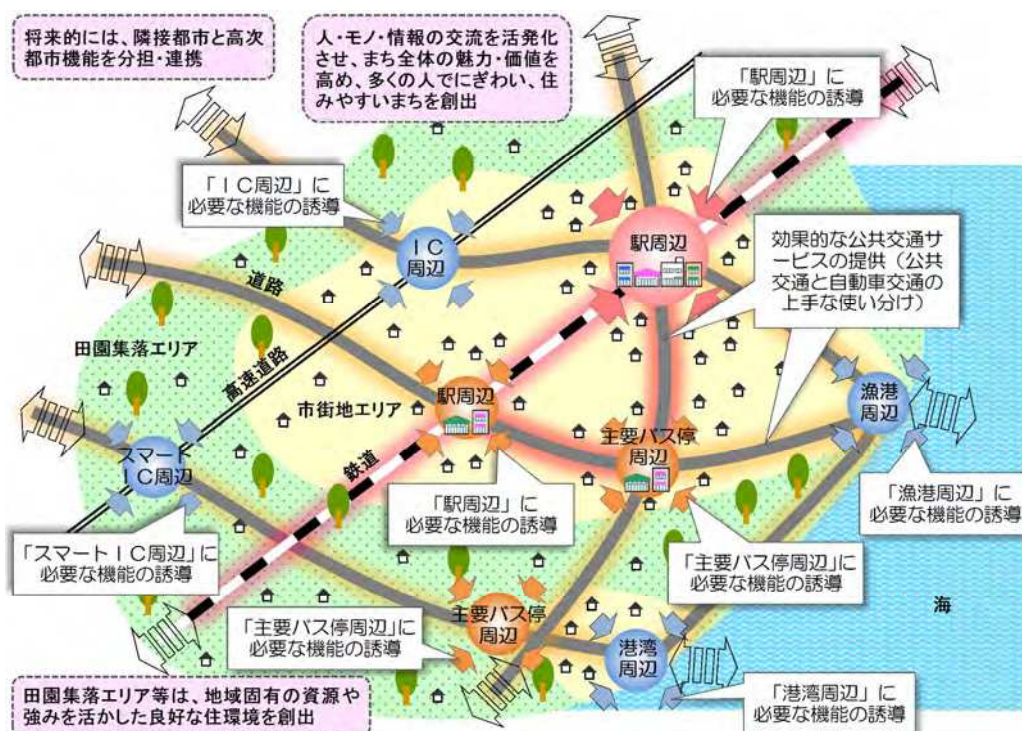
この考え方に基づき、令和6年3月に「焼津市立地適正化計画」を策定したため、本市においても「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを進めていきます。

「コンパクト」については、一か所にすべての機能を誘導するのではなく、現在のまちの構造や既存機能の立地状況など、本市の特性や実情を勘案して、適切な箇所に必要な都市機能等を誘導していきます。特に、都市拠点である焼津駅周辺においては、中心市街地に必要な都市機能の誘導を図ります。また、「コンパクト」化を進める過程において、「焼津市公共施設等総合管理計画」に基づき、将来の人口規模等に応じた公共施設の再編（統廃合・機能連携・複合化など）を推進していきます。

「ネットワーク」については、（都）志太東幹線や（都）小川島田幹線など、本市の骨格を形成する幹線道路等の整備・維持管理を図るとともに、地域公共交通関連施策の展開により効果的な公共交通サービスの提供を図るなどして、公共交通と自動車交通を上手に使い分けことができる、利便性の高い交通環境を創出します。

本市では、「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを進めることにより、人・モノ・情報の交流を活発化させながら、まち全体の魅力・価値を高め、多くの人でにぎわい、住みやすいまちを創ります。

<本市における「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりのイメージ>



2 | 協働のまちづくり

(1) まちづくりの推進に向けた基本的な考え方

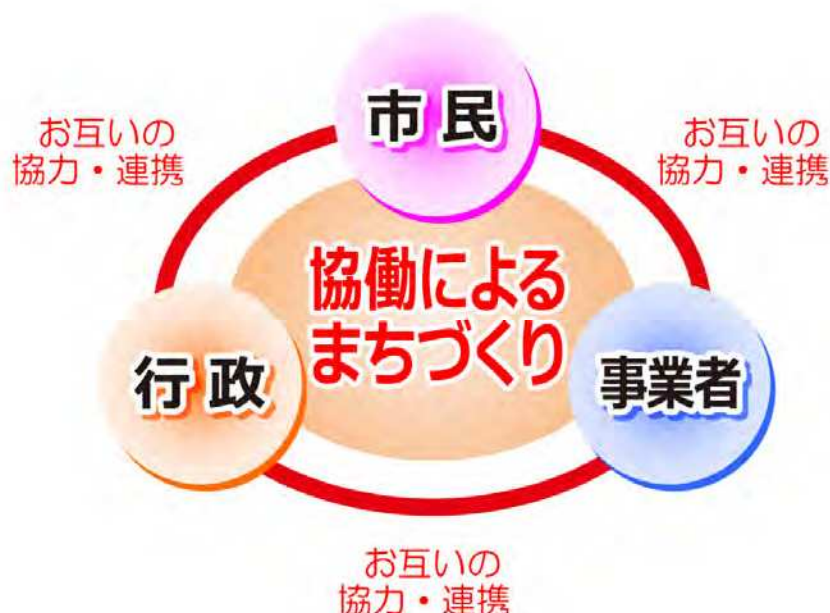
今日、わが国では、少子高齢化や人口減少、地域コミュニティの希薄化、東日本大震災などの社会・経済情勢の変化に伴って、これまでの画一的な方法では解決できない多様な市民ニーズや地域課題が多く発生しています。そして、これらの市民ニーズや地域課題に対応するため、まちづくりの進め方や、まちづくりに関わる主体の多様化が進んでいます。

このような中、本市では、誰もがいつまでも住み続けたいと思えるまちにしていくためのルールとして、「情報の共有・協働・対話による合意形成」を軸とする「焼津市自治基本条例」を平成26年3月に制定しました。

本マスタープランでは、この「焼津市自治基本条例」の考え方を踏まえ、「市民・事業者・行政の協働によるまちづくり」を本市のまちづくりの推進に向けた基本的な考え方とし、市民・事業者・行政の相互協力・連携のもと、より良いまちづくりを進めていきます。

まちづくりの推進に向けた基本的考え方

市民・事業者・行政の協働によるまちづくり



(2) 協働のまちづくりの意義・考え方

「協働」とは、「まちづくりの担い手となる市民、事業者、行政など、さまざまな立場の人々が共通の目標を持って、知恵を出し合い、力を合わせて目標の実現に向けた活動に取り組んでいくこと」を意味します。

本市では、市民、事業者、行政などの社会の構成員が、公共空間の整備・開発・保全を推進するまちづくりの担い手として、本マスタープランに掲げられている基本理念や目標を共有し、それぞれが出し得る力を最大限に発揮して、魅力のあるまちを創造していきます。

(3) 協働のまちづくりの推進体制

まちづくりの担い手は、市民、事業者、行政など多岐に渡ります。ここでは、「協働のまちづくり」を推進するための、まちづくりの担い手に求められる役割について、基本的な考え方を示します。

① 市民の役割（市民には自治会やNPO、学校等を含む）

市民は、それぞれ一人ひとりがまちづくりの主体として、自分たちの住むまちを見直し、「焼津市都市計画マスタープラン」に示された将来のまちのあるべき姿を考え、まちづくりに関心を持ち、まちづくりの理解を深め、まちづくりに積極的に参加することが求められます。

② 事業者の役割

事業者は、市民と同様に焼津市の一員であり、自らの事業活動や経済活動を通じて、まちづくりに大きな影響を持っており、まちづくりの活性化に貢献することが期待されています。

地域の特性やまちづくりのルール等に対する理解を深め、市民、行政との連携・協力のもと、まちづくりの主体として積極的に活動を行っていく役割を担います。

③ 行政の役割

行政は、「焼津市都市計画マスタープラン」に基づき、具体的なまちづくり事業の主体としての役割に加え、市民、事業者等との協働のもと、総合的かつ効率的なまちづくりを着実に実施していく役割を担います。

このため、まちづくりに関する情報提供や市民のまちづくり参画の機会の提供などのほか、市民主体の自主的なまちづくり活動に関する支援等を推進します。

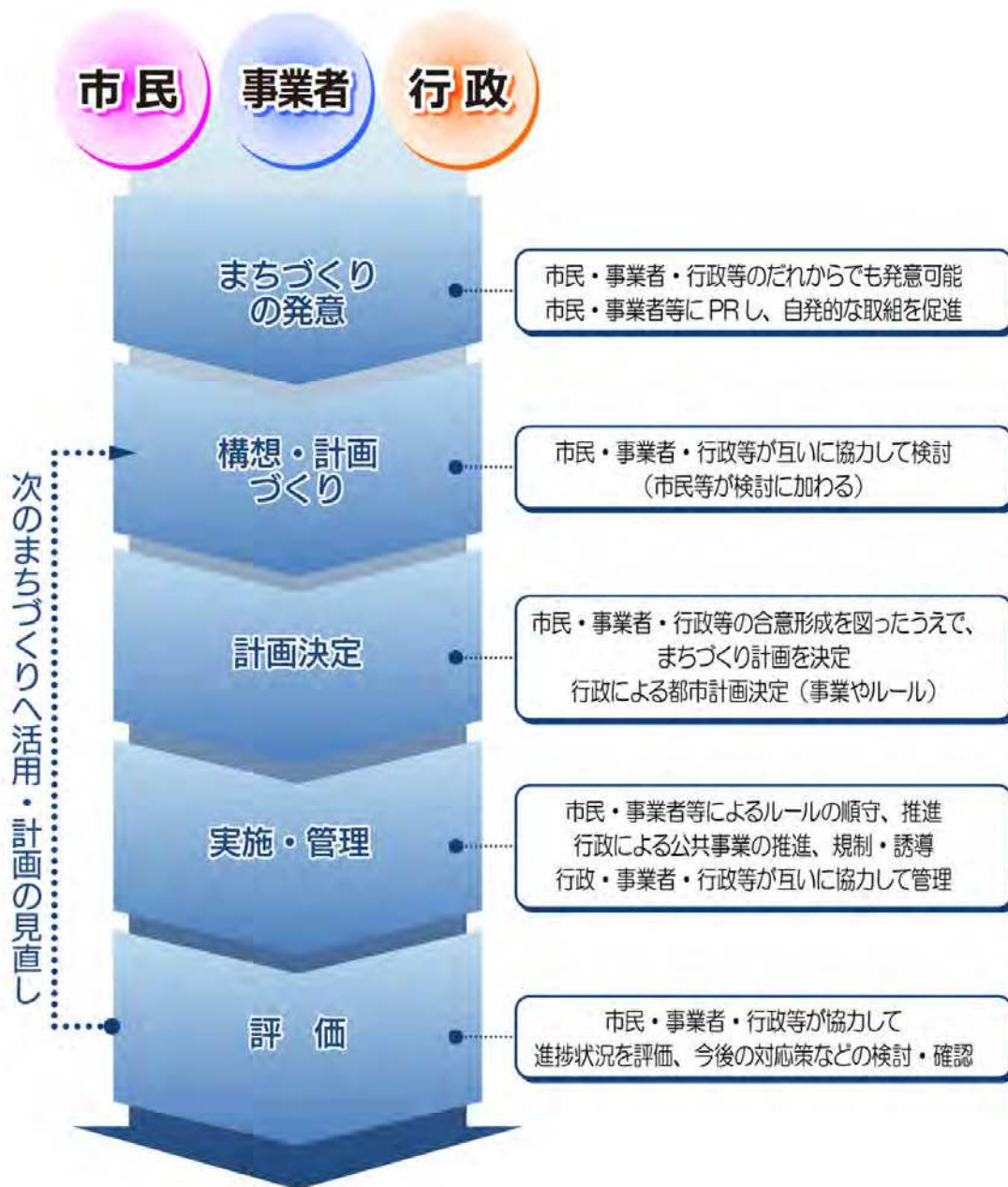


(4) 協働のまちづくりの進め方

まちづくりは、まちづくりをしようと思いつく「発意の段階」から、「構想・計画づくりの段階」、「計画決定の段階」、計画に基づいてまちづくりを進める「実施・管理の段階」、進捗状況について評価し必要に応じて見直す「評価の段階」などを経て進められます。

焼津市では、これらのあらゆる段階において、市民、事業者、行政等が互いに対等な立場で、協力・役割分担し責任を持つ「協働によるまちづくり」を進めていきます。

それぞれの段階ごとに、市民、事業者、行政等の「協働によるまちづくり」を以下のように、段階的かつ計画的に進めていくことを基本とします。



3 | まちづくりの実現に向けた各種施策の展開

(1) 都市計画制度の活用

① 規制・誘導制度や都市施設整備事業の都市計画決定・変更

地域地区等の規制・誘導制度の活用や道路・公園等の都市施設整備事業などを実施するため、必要な都市計画の決定を行います。

また、既に都市計画決定されたものについては、社会・経済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 面的開発事業※

本市は、土地区画整理事業により市街地の都市基盤整備を積極的に推進してきた経緯があります。現在、会下ノ島石津地区において事業中であり、完成間近に向かっております。

今後は、既存市街地で面的開発事業が未整備である地区において、都市機能の更新、土地利用の混在解消、居住環境の改善、道路のネットワーク化等を実現するため、地域の実情や特性を勘案しながら、柔らかい土地区画整理事業、沿道区画整理型街路事業、沿道整備街路事業※等の活用について、必要に応じて検討を行っていきます。

また、中心市街地においては、新たな都市機能の導入とまちなか居住の促進による活性化を図るため、土地の高度利用と機能更新を目的とした市街地再開発事業を推進するとともに優良建築物等整備事業※などの再開発事業について、必要に応じて検討を行っていきます。

③ 地区計画

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を定めるものであり、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最適な方法の一つです。

本市の市街化区域では、駅北二丁目三丁目地区及び会下ノ島石津地区において地区計画を決定・運用しており、新たに栄町第一地区を都市計画決定しました。今後も他地区において、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。

また、本市の市街化調整区域では、宗高中央地区において地区計画を決定・運用しています。今後は、あらためて都市全体の観点から、良好な住環境の形成と地域活力の維持・向上を図るべき既存集落地等において地区計画の決定・運用を目指すため、「市街化調整区域の地区計画適用についての基本的な方針」を策定しました。

④ 開発許可制度

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、技術基準や立地基準など、開発に係る各種基準が定められています。

本市では区域区分（市街化区域・市街化調整区域の区分）を定めているため、市街化区域においては、1,000 m²以上の開発行為について開発許可制度を適用するとともに、市街化調整区域の開発行為は、適切な運用を図っていきます。



⑤ 都市計画提案制度

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を目的として設立されたNPO法人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。

(2) 関係法令に基づくまちづくり計画の策定

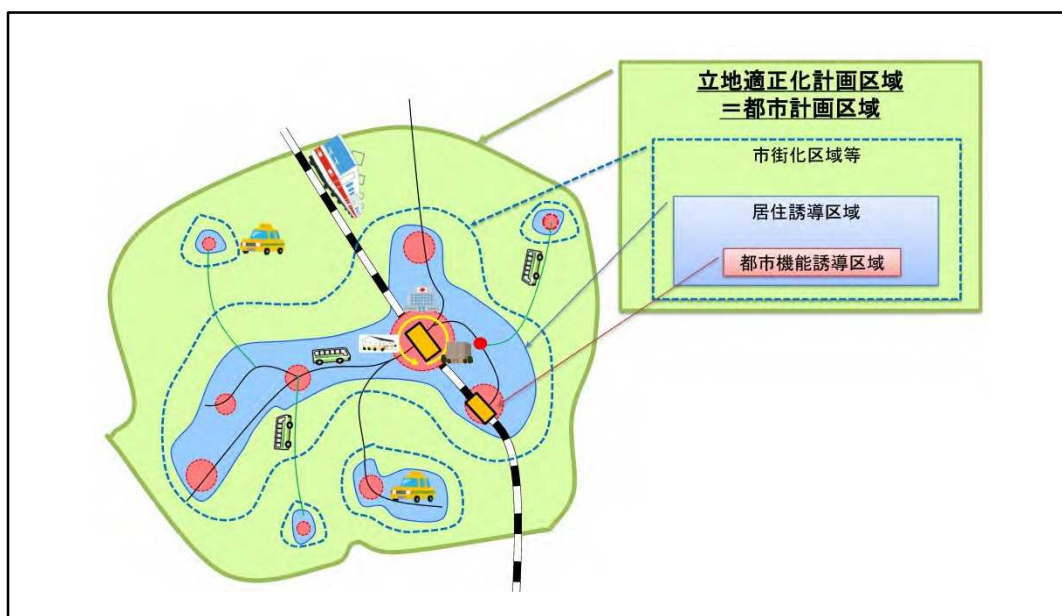
● 立地適正化計画《都市再生特別措置法》

立地適正化計画制度は、平成26年に都市再生特別措置法等の改正により新たに定められた制度で、住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）や都市機能誘導区域（居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域）の設定のほか、これらの区域において講ずべき施策等について定める計画です。

「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを進めるためには、居住や医療、福祉、商業などの民間施設を集約・誘導することが重要であることから、都市全体を見渡しなが、その誘導を図ることが必要となります。

さらに、令和2年の都市再生特別措置法等の改正により、防災の観点強化されたため、立地適正化計画を策定し、防災・減災まちづくり計画編を定めました。

本市においては、将来都市像で掲げた「市民とともに「にぎわい」を創り、地域の「暮らし」に必要な機能をコンパクトにまとめた住みやすいまち 焼津」の実現に向け、立地適正化計画制度の活用を検討し、「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを推進します。



4 | 都市計画マスタープランの進行管理・見直しの考え方

(1) 都市計画マスタープランの進行管理の考え方

本市では今後、本マスタープランに基づく多様なまちづくりを推進していきますが、適切な段階でまちづくりの状況を把握することにより、本マスタープランの進行管理を行います。

具体的には、焼津市総合計画で掲げられている、施策の達成目標等について達成状況を確認するほか、市民意識調査により、市民のまちづくりに対する意識や意向の変化について確認するなどして、本マスタープランに基づくまちづくりの進行状況を把握・評価し、必要に応じて適切な対応策を展開していきます。

また、本マスタープランの基本方針に基づくまちづくりの進行状況や、状況に応じた対応策などについて市民等に対して広く説明する機会を設けるとともに、まちづくりに関する情報提供やPRを行うなど、市民のまちづくりに対する理解を高めるための周知・啓発活動に努めます。

(2) 都市計画マスタープランの見直しの考え方

都市計画マスタープランは長期的な方針であることから、その成果が得られるまでに一定の期間が必要と考えられますが、今後、法制度が大きく改正された場合、人口・産業動向をはじめとする社会・経済情勢に大きな変化が認められた場合、総合計画や国土利用計画など、関連する他計画との整合が必要となった場合などにおいて、必要に応じて都市計画マスタープランを適切に見直すこととします。

