

## 第6章

### 都市計画マスタープランの実現に向けて

- 6-1 都市計画マスタープランの実現に向けた取組方針
- 6-2 多様な主体との協働による取組の実施
- 6-3 着実なまちづくりの実施に向けた重点施策の設定
- 6-4 計画の適切な進行管理及びモニタリングの仕組みの構築

...

SHIME TOWN CITY PLANNING MASTER PLAN





## 6-1 都市計画マスタープランの実現に向けた取組方針

「志免町都市計画マスタープラン」に掲げる本町の将来像を実現するため、以下の取組方針により、施策を実行していきます。

### (1) 多様な主体との協働による取組の実施

計画に掲げる将来都市像や基本方針の実現化を図るために行政の取組のみでは困難であり、町民や企業等の多様な主体で協働して取組むことが重要です。

協働のまちづくりを推進するためには、まちづくり計画や制度に対する町民や企業等の理解と協力を得ることが不可欠であり、更には、まちづくりの課題や目指すべき将来像を町民や企業等と共有することが大切です。

そのため、都市計画マスタープランの積極的な周知等による本町のまちづくりに対する理解や共有を図る機会の創出、まちづくりにおけるそれぞれの役割の明確化等の取組を実施します。

※多様な主体とは、町民をはじめ、町内会、NPO<sup>\*</sup>法人、ボランティア団体などの地域で活動されている団体や企業や行政など、まちづくり活動に関わる様々な方々のこととします。

### (2) 着実なまちづくりの実施に向けた重点施策の設定

本計画は、将来都市像を実現していくために、土地利用や交通体系、公園緑地、景観、都市生活環境、都市防災の都市計画の分野ごとに、整備の方向性を示しています。概ね 20 年後の令和 22 年を目標年次とした長期的な計画であることから、計画に位置づけられる施策等は膨大です。

人口減少や少子高齢化に伴う財政状況の切迫等を踏まえると、全ての施策を同時に実施していくことは現実的ではありません。

このため、計画に掲げる本町の将来都市像を着実に実現していくため、重点的かつ優先的に実施していくべき重点施策を 4 つの観点で設定し、分野に関わらずそれぞれの目標時期等をまとめます。

また、着実なまちづくりの実施にあたり、活用が考えられる諸制度を整理します。

### (3) 計画の適切な進行管理及びモニタリングの仕組みの構築

本町の今後のまちづくりは、この都市計画マスタープランの方針に基づき、各種の制度や事業を活用しながら進めていくこととなります。進捗状況を定期的に把握し、計画の適切な進行管理を行っていくことが大切です。

また、計画の目標年次である令和 22 年までの間には、町民生活や産業活動などの社会情勢や行政運営のあり方などが、さらに大きく変化することが予想されます。こうした社会の動向に柔軟に対応していくため、定期的なモニタリングの実施及びそれに基づく計画の見直しを行う仕組みの構築を進めます。

## 6－2 多様な主体との協働による取組の実施

### (1) まちづくりの役割分担と相互支援

#### ①行政の役割

行政は、都市計画に関する各種計画の作成及び都市計画決定、都市基盤の整備など、行政でなければできない公平な立場で関係機関との連携を図りつつ取組を行います。

また、計画やまちづくりに関する町民や事業者等への積極的な周知や情報提供、意向把握、町民主体のまちづくり活動の支援、町民参加の仕組みづくりなどに努めるとともに地域住民や企業等の制度理解を深める活動を実施します。

#### ②町民の役割

町民は、行政が進めるまちづくりに対する理解や協力にとどまらず、生活の場である地域活動への参加をはじめ、地区計画や建築協定などのルールの締結とその遵守などにより、地域の環境の改善又は保全に主体的に関わっていくことが大切です。

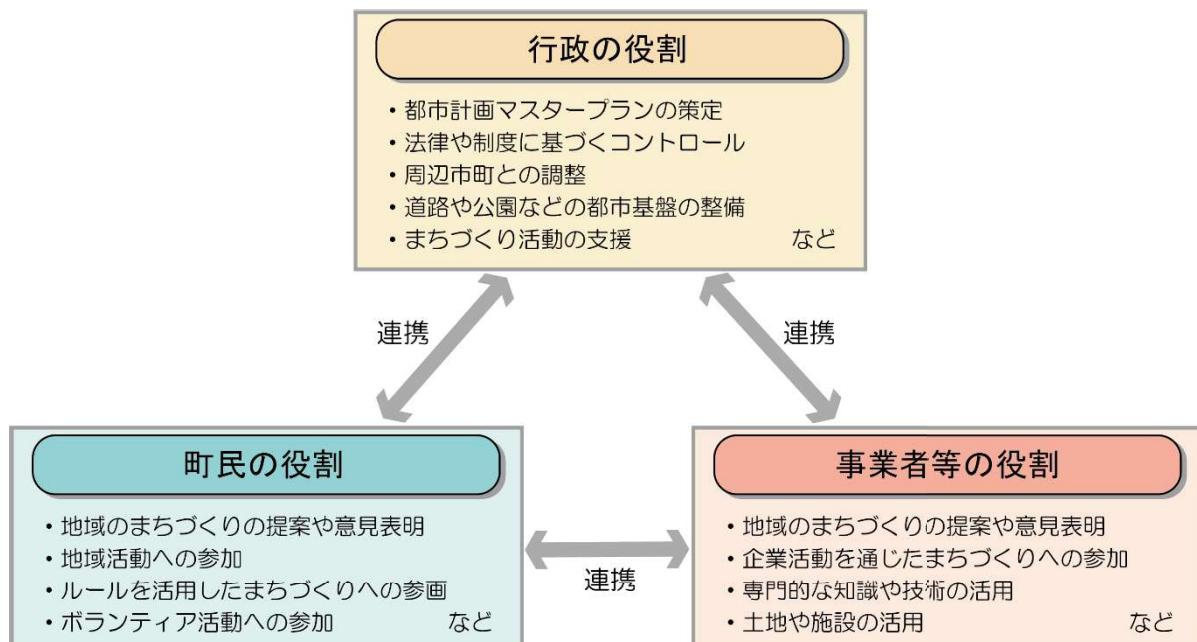
また、協働によるまちづくりの推進に向けて、まちづくり団体やNPO等の組織化を進め、都市計画制度の理解と積極的な活用を図ることが期待されています。

#### ③事業者等の役割

事業者等は、事業活動を通して地域産業・経済の高揚や各種計画等を踏まえた事業活動によるまちづくりへの貢献とともに、必要な情報を積極的に公開し、地域住民との信頼に基づいた協力関係を構築することが不可欠です。

また、地域の構成員として、行政や町民との連携を図りながら、まちづくり活動への積極的な参加・協力が求められています。

### ■まちづくりの役割分担のイメージ



## (2) 協働によるまちづくりの実践の仕組み

志免町では、多様な主体との協働によるまちづくりの推進に向けて、以下の5つのSTEPで取組を進めます。

取組ステップ	町民・事業者等	行政
<b>STEP1 まちづくりを 知る</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町の計画を見てみる</li> <li>・まちづくりについて調べる</li> </ul>	<b>まちづくりの情報発信</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスター プランを周知する</li> <li>・SNS等を活用した情報発信の仕組みを検討する</li> <li>・まちづくりに関する「出前講座」等を実施する</li> </ul>
<b>STEP2 まちづくりに 参加する</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり活動に参加し、議論する</li> <li>・会議等に参加し、意見を言う</li> </ul>	<b>まちづくりへの参加機会の創出</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり会議等を実施する</li> <li>・計画策定等における説明会や意見交換会を実施する</li> </ul>
<b>STEP3 まちづくりを 考える</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活動の主体となる組織をつくる</li> <li>・まちづくりの計画やルールを作成する</li> </ul>	<b>活動への支援・協力</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり団体の育成を支援する</li> <li>・まちづくりに関するアドバイスを行う</li> </ul>
<b>STEP4 まちづくりを 実践する</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画に基づく活動を実施する</li> <li>・ルール等を共有し、守る</li> </ul>	<b>計画やルールの認定及び支援</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画を位置づける</li> <li>・まちづくりをサポートするためのルールの変更を行う</li> </ul>
<b>STEP5 まちづくりを 振り返り、 ひろげる</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な活動を共有する</li> <li>・他の活動団体と協力する</li> </ul>	<b>まちづくりの進捗状況の報告</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりの進捗状況を把握し、町全体で共有する</li> </ul> <b>まちづくり活動の周知</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・活動を町全体に広げる</li> </ul>

## 町民との協働による都市計画を進める制度

### 【都市計画提案制度：都市計画法第21条の2】

都市計画提案制度は、地域住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に携わっていくことを可能とするための制度であり、土地の所有者等が一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更を地方公共団体に提案することができるものです。

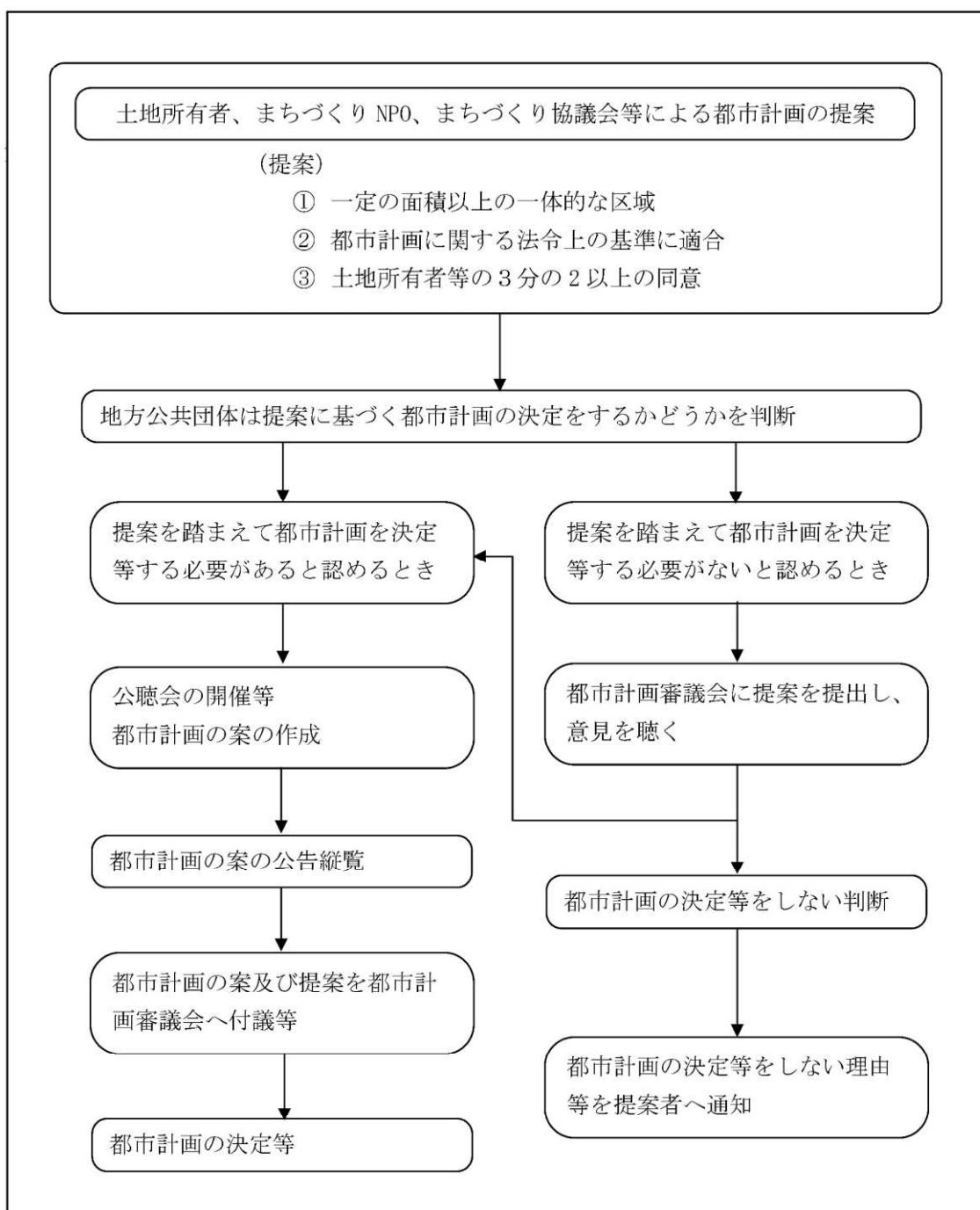
#### 《提案できる都市計画》

市街化区域及び市街化調整区域の区分（区域区分※）、地域地区、都市施設、

市街地開発事業、地区計画

等

### ■まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー



出典：福岡県都市計画の運用指針（2-9 都市計画提案制度マニュアル）

【地区計画等の案の申出：都市計画法第16条の3、志免町地区計画等の案の作成手続に関する条例】

地区計画等の案の申出は、地域住民にとって最も身近な都市計画である地区計画等について、地域住民又は利害関係人の発意によって、地区計画等に関する都市計画の決定や変更等を地方公共団体に提案することができるものです。

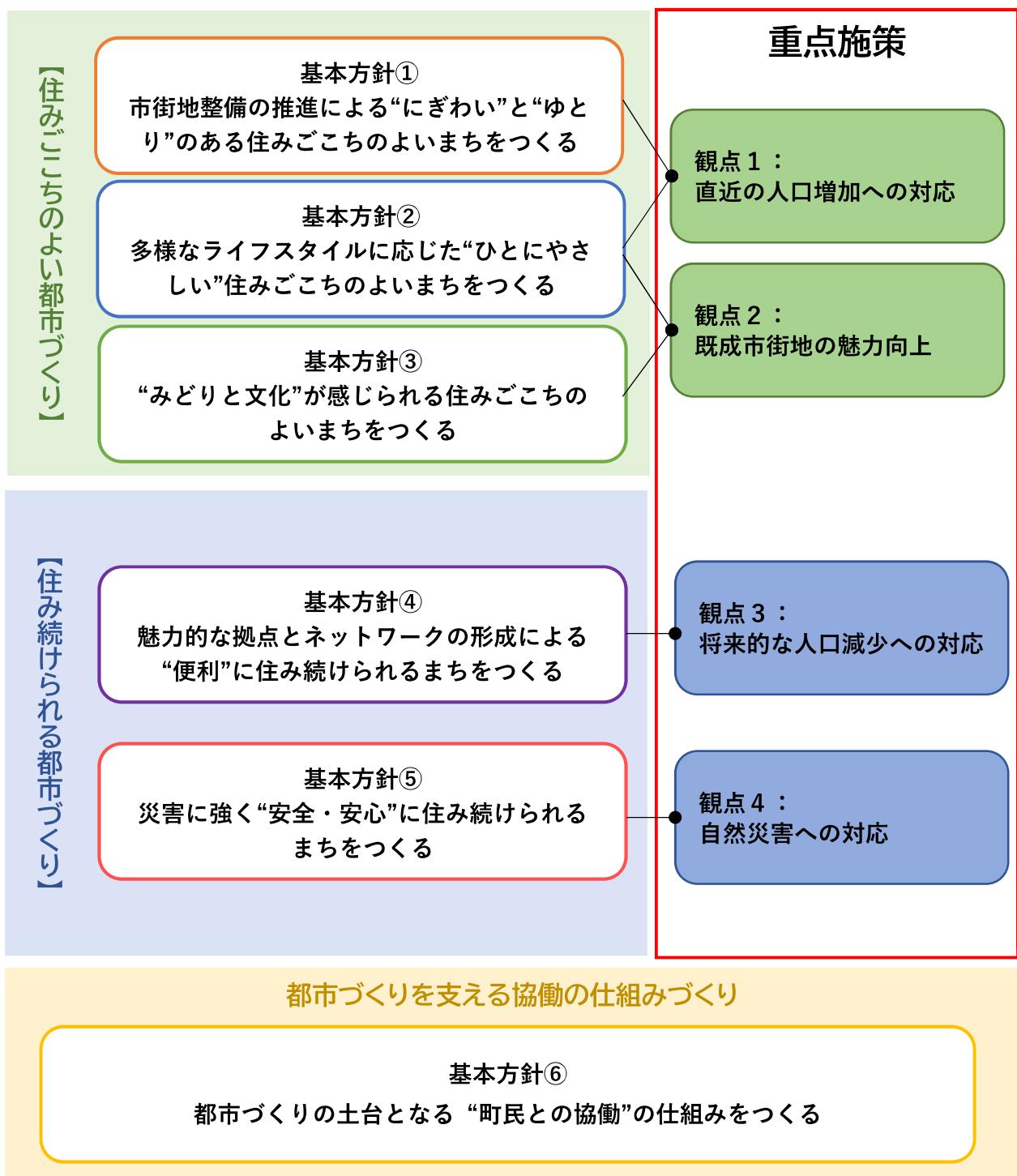
■都市計画の提案制度と地区計画等の案の申出の比較

項目	都市計画の提案制度	地区計画等の案の申出
提案（申出）の主体	土地所有者等 まちづくりの推進を図る活動を行うこととして設立された特定非営利活動法人、公益法人又はこれらに準じるものとして条例で定める団体、まちづくりの推進に関し経験と知識を有し一定の開発事業の実績等を有する団体	住民又は利害関係人
提案（申出）のできる都市計画	都市計画マスター プラン等を除く全ての都市計画	地区計画等に限定
提案（申出）の要件	一団の土地の区域（原則0.5ha以上） 土地所有者等の2/3以上の同意 都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準への適合 希望する期限等の提出も可能	条例に委ねられている（全員同意とするか、一人でも申出を可能とするか、面積要件を設けるか等全て条例に委ねられている。）
提案（申出）を受けた都市計画決定権者の対応	【提案を踏まえた決定等をする場合】 都市計画の案に併せて提案に係る都市計画の素案を都市計画審議会に提出 【提案を踏まえた決定等をしない場合】 都市計画の素案を都市計画審議会に提出し、意見を聴取したうえで、提案者に対し、都市計画の決定等をしない旨及びその理由を通知	特になし (ただし、事実上尊重することが要請されている。)
その他	条例が制定されなくても、法定手続に従い、提案が可能	条例が制定されない限り申出は不可能

出典：福岡県都市計画の運用指針（2-9 都市計画提案制度マニュアル）

## 6-3 着実なまちづくりの実施に向けた重点施策の設定

本計画に基づく、まちづくりを着実に実施していくため、「直近の人口増加への対応」、「既成市街地の魅力向上」、「将来的な人口減少への対応」、「自然災害への対応」の4つの観点で重点施策を設定します。



## (1) 4つの観点に基づく重点施策

### 観点1：直近の人口増加への対応

本町では、直近の人口増加に対応した住みごこちのよい居住地を形成するために、市街化調整区域への土地利用誘導を推進します。

重点施策方針	土地利用：施策方針③市街化調整区域における秩序ある土地利用の推進 道 路：施策方針①広域幹線道路網の構築による都市間連携の強化		
市民との協力イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用誘導を想定するエリアにおけるまちづくり方針やルール等に関する行政への提案</li> <li>まちづくり方針やルールに沿った整備及び維持</li> </ul>		
事業者等との協力イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民及び町の意向を踏まえた整備</li> </ul>		
重点的に実施・検討する期間	短 期 (0~10年)	中 期 (10~15年)	長 期 (15年以降)

### 観点2：既成市街地の魅力向上

本町の大きな魅力である既成市街地内の暮らしやすさを向上・維持するため、快適な居住環境への改善に向けた公共空間の整備を推進します。

重点施策方針	土地利用：施策方針②既成市街地における土地利用の誘導 道 路：施策方針④安全・安心な生活道路の整備 施策方針⑤自転車・歩行者の利用環境の向上及びユニバーサルデザインの推進 公園緑地：施策方針①市民ニーズに応じた公園整備と活用及び緑地の維持管理 施 策 方 針③市街地の緑化推進 景 觀：施策方針①美しいまちなみの形成		
市民との協力イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画制度の活用による建物の建て方等のまちづくりルール等に関する行政への提案</li> <li>建物の建て方等のまちづくりルール等に沿った整備及び維持管理</li> <li>住宅地内の緑化</li> </ul>		
事業者等との協力イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住環境に配慮した建設、整備</li> <li>事業所内の緑化</li> </ul>		
重点的に実施・検討する期間	短 期 (0~10年)	中 期 (10~15年)	長 期 (15年以降)

### 観点3：将来的な人口減少への対応

本町は、幹線道路沿道に商業等の都市機能が点在することで町全体が便利な状況にあります。一方で、人口減少や少子高齢化が進んだ場合、これらの都市機能の衰退や自動車での移動が困難になり、不便な場所が増えしていくことが懸念されるため、将来的な人口減少を見据え、生活利便を確実に維持していく拠点形成及び持続可能な公共交通網の形成を推進します。

重点施策方針	土地利用：施策方針①まちの顔となる拠点の土地利用の誘導 道 路：施策方針⑤自転車・歩行者の利用環境の向上及びユニバーサルデザインの推進 公共交通：施策方針①都市間・拠点間を結ぶバス路線の連絡強化 景 観：施策方針①美しいまちなみの形成		
市民との協力イメージ	<ul style="list-style-type: none"><li>公共空間によって形成される景観に配慮した住宅等の形成</li><li>拠点形成に向けたまちづくり検討の機会への参画</li><li>町が主導する公共交通に対する協力、支援</li><li>公共交通機関の積極的な利用</li></ul>		
事業者等との協力イメージ	<ul style="list-style-type: none"><li>公共空間の景観に応じた施設整備</li><li>計画内容を踏まえた施設等の整備</li><li>拠点形成や公共交通を考慮した施設整備の協力</li></ul>		
重点的に実施・検討する期間	短 期 (0~10年)	中 期 (10~15年)	長 期 (15年以降)
			→

### 観点4：自然災害への対応

本町は、丘陵地における土砂災害や宇美川沿岸における洪水浸水等の災害リスクを有しています。近年では、集中豪雨等の水災害が頻発・激甚化している状況にあるため、災害に対して強靭な都市基盤の整備を推進します。

重点施策方針	道 路：施策方針④安全・安心な生活道路の整備 環 境：施策方針③上・下水道の整備及び維持管理 都市防災：施策方針①強靭な都市づくり 施策方針②災害時に強い体制づくり		
市民との協力イメージ	<ul style="list-style-type: none"><li>自主防災組織への参加</li><li>災害時の避難等における地域の連携体制の構築</li></ul>		
事業者等との協力イメージ	<ul style="list-style-type: none"><li>災害リスクを踏まえた施設整備の協力</li><li>自主防災組織等への協力</li></ul>		
重点的に実施・検討する期間	短 期 (0~10年)	中 期 (10~15年)	長 期 (15年以降)
			→

## (2) 法に基づく規制・誘導方策

### ①地域地区

地域地区は、都市計画法に基づき都市計画区域内の土地の利用目的に応じて必要な制限または誘導を図るために定められるもので、代表的なものに用途地域があります。

用途地域は、市街地の土地利用のベースとなるもので、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るために、住宅・商業・工業などの建築物の用途、密度、形態等に関する規制を設定するもので、13種類の用途に分類されています。

市街化区域には、用途地域を必ず定めることとされており、新たに市街化区域へ編入される区域では用途地域の検討が必要となります。

この他、用途地域と併せて特別の目的のために用途地域の規制を条例によって強化又は緩和する特別用途地区や特定の用途の建築物の誘導を図る特定用途誘導地区、都市内の良好な自然的景観を維持する風致地区などがあります。

### ■用途地域の種類と土地利用分類

土地利用分類		対象用途地域または対象地域
大分類	中分類	
居住系土地利用	住宅市街地	第一種居住地域、第二種居住地域
	低層住宅地	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域
	中高層住宅地	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
商業・業務系土地利用	商業・業務地	商業地域、近隣商業地域、第二種居住地域
	沿道サービス地	準居住地域、第二種居住地域
産業系土地利用	流通工業地	準工業地域、工業地域、工業専用地域

## ②地区計画等

### 【地区計画】

地区計画は、生活に密着した身近な地区における良好な都市環境を形成するため、都市計画法に基づいて、地区の将来像や建物、道路・公園などに関するルールを定める地区レベルの都市計画です。土地や建物の所有者などの地域住民が主体となって話し合い、考えを出し合いながら、地区の目標や将来像、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどの地区独自のまちづくりのルールを詳細に定めます。

#### ■地区計画のイメージ



出典：国土交通省資料

#### 《地区計画で定められるルール》

1. 地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道など）の配置
2. 建物の建て方や街並みのルール（用途、容積率※、建ぺい率※、高さ、敷地規模、デザイン、生垣化、など）
3. 保全すべき樹林地

### 【集落地区計画】

集落地区計画は、集落地域内の営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るために地区計画と同様に必要なルールを定めるものです。

## ③建築協定

建築協定は、住宅地などの良好な環境を形成するために、建築基準法に基づき、土地や建物の所有者同士、又はそれらの所有者と建設業者等との間で建築物に関する基準（用途、敷地、形態・意匠など）を定め、守ることを約束しあう制度です。

#### 《ルールの一般事例》

- 建築意匠の制限項目
  - ・外壁・屋根の色彩・形状
  - ・低層階部分の意匠統一
- 建築物に対する制限項目
  - ・建物の高さの最高（最低）限度
  - ・壁面位置の制限（後退）
  - ・前面空間の活用・演出
- 建物敷地に対する制限
  - ・建築物の敷地面積の最低限度
  - ・屋外駐車場・立体駐車場の緑化

## ④その他町の条例等によるもの

上記以外に、町が独自の条例等を設置して、建物用途や業種、開発指導等を行うことも可能となっており、現在志免町では「志免町開発事業指導要綱」、「志免町モーテル類似施設の建築規制に関する条例」等が設置されています。

## 6-4 計画の適切な進行管理及びモニタリングの仕組みの構築

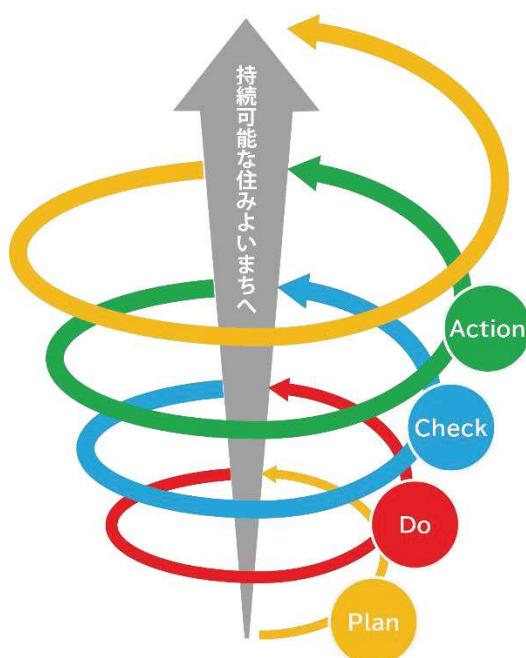
### (1) 計画的かつ柔軟な計画の更新

「志免町都市計画マスター プラン」の目標年次である令和 22 年までの間には、町民生活や産業活動などの社会情勢や行財政運営のあり方などが、さらに大きく変化することが予想されます。こうした社会の動向に柔軟に対応していくため、中間年次である令和 12 年を基本として、必要に応じて都市計画マスター プランの見直しを行うこととします。

### (2) PDCA サイクルに基づく計画の進行管理

本町の今後のまちづくりは、本計画に基づき進めていくこととなります。本計画に基づくまちづくりの推進にあたっては、定期的に進捗状況や町の現状を整理・把握し、計画の適切な管理を行っていくことが重要です。

本町では、PDCA※サイクルに基づき、計画 (Plan)、実行 (Do)、評価 (Check)、改善 (Action)、次の計画 (Plan) といった過程を繰り返すことによって、継続的な改善による計画レベルの向上を図る進行管理を進めます。



<b>Plan</b> : 計画の立案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会情勢等に応じた計画の見直しの実施</li> <li>・進行管理の状況を踏まえた計画の見直しの実施</li> </ul>
<b>Do</b> : 施策の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスター プランに基づく施策の実施</li> <li>・まちづくり実現化戦略に基づく着実な施策の実施</li> </ul>
<b>Check</b> : 施策の評価・分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画基礎調査の実施に合わせた都市現況分析の実施による定期的なモニタリングの実施</li> <li>・データの「見える化」による情報の共有</li> <li>・アンケート等を活用した町民の満足度の把握</li> </ul>
<b>Action</b> : 施策の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価・分析結果を踏まえた施策内容の見直しの実施</li> <li>・会議の開催による施策の見直しの実施</li> </ul>

