

## 第4編

# 都市づくり・

# 地域整備の方策





# 1 基本原則

将来都市像の実現を目指して望ましい土地利用や都市施設整備、都市環境形成を進めていくためには、市内各地域で様々な方策を駆使して都市づくり、地域整備への取組を着実に進める必要がある。

下松市の都市づくり、地域整備は、次の原則に従い、適切な整備方法を選択して進めることとする。

## 「市民の参加と協働」の原則

都市づくり、地域整備は、行政からの一方的な推進だけではなく、そこに住み、関係する市民や民間事業者等からの発意と主体的行動意欲をエネルギーとしたものであることが望ましく、行政と役割分担しながら協働により、相互の合意形成のもとで進めることを原則とする。

## 「総合的な整備の重視」の原則

都市づくり、地域整備は、道路や個々の建築物単体の整備の積み重ねでなされるものであるが、それらが総合的な整合性をもってひとつの地域像を作り上げていくという視点を見失ってはならない。従って、できる限り面的な視野を持った総合的観点からの整備を重視することを原則とする。

この原則を確かなものにするためには、以下のプロセスを踏むことが重要となる。

### ①市民・事業者への情報提供

市民からの都市づくり、地域整備の発意を促すため、まずは行政から都市の問題点やその解決方法等に関する情報を積極的に提供し、市民や事業者の問題意識を喚起することである。



### ②市民・事業者の問題意識の形成

市民や事業者は、行政からの情報を得て自らが住み、活動する場としての都市、地域の現状や問題点、それに対応する都市計画制度等について学習し、総合的な整備の視点を育みながら問題意識を高めていくことが肝要である。



### ③行政との協働体制の形成

問題意識を高めた市民や事業者は、その解決への行動に移るため、組織的な体制づくりを進めることが必要となる。この体制により行政と情報交換し合い、問題意識を共有化し、市民・事業者が自らできることと行政が行うべきことの役割分担関係など、協働体制を形成していくことである。



#### ④現実的な整備手法の選択

問題解決のために、財政の制約のもとで取り得る可能性のある整備手法等の中から、地区の実情に即した現実性の高い手法を選択し、それによる実施プログラムを協働で作成する。



#### ⑤役割分担による整備の実施

行政と市民・事業者が、それぞれ自ら行うべきことを自覚して協力し合い、必要な手続きを経て整備の事業化、その実施を図ることである。

## 2 都市づくり・地域整備の方策

### (1) 整備方策の動向と方向

道路・公園整備や公共施設整備などは、街路事業などそれぞれ単独の整備事業の適用により実現されることも多いが、特に、「総合的な整備の重視」の視点から、線的、面的にまとまった範囲内で、基盤整備から土地利用、都市施設整備、都市環境整備などを一体的に行う手法や制度がある。

こうした市街地整備手法は、従来は制度的に確立した市街地再開発事業や土地区画整理事業が代表的であったが、人口減少時代にはこれらの手法は事業成立の困難性が増すことから、より柔軟な運用や個別事業の段階的組み合わせ等の工夫が求められる。

国においても、国土交通省の「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」（令和2（2020）年3月「とりまとめ」公表）で、市街地整備の進め方の転換として、「市街地整備2.0『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新へ』』との提唱がなされ、公民連携でビジョンを共有し、多様な手法・取組を組み合わせ、**「スピーディーで柔軟な機能更新型市街地整備手法の連鎖的展開」**を図ることを、今後の市街地整備手法のあり方の基本として示している。

市内の豊井地区で進めている「豊井地区まちづくり整備計画」に基づく整備は、この流れのひとつのモデルとも言えるが、各地区の特性や課題の内容に応じて独自の手法検討が求められる。

そこでは、基本原則に則した「エリアマネジメント」の考え方が重要となり、地域主体のエリアマネジメント活動を軸に、市民と行政との協働により事業手法を検討、選択し、適用していくべきである。また、これらの整備は長期にわたることが多く、時代環境の変化に応じて内容を適宜見直しつつ進める姿勢も必要とされる。

### (2) 立地適正化計画の策定

平成26（2014）年の都市再生特別措置法の改正では「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目標とし、公共交通を軸としつつ、市街化区域の中でも「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」を設定し、居住機能や各種都市機能の立地の集約化を図ることとされ、その指針として市町村による「立地適正化計画」の策定が求められている。この計画に基づき、機能集約型の都市づくり・地域整備に対し国からの様々な支援が受けられることとされており、下松市においても、地域の実情に見合った形での策定を行う。

### (3) 整備手法例

以下に、都市づくり・地域整備に係る整備手法や制度例を、いくつかのグループに集約して示す。

#### 都市づくり・地域整備の事業手法例

| 面的な整備手法グループ              | 概要                                                                                                                                                      |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 都市再生整備関係手法               | 立地適正化計画の策定を前提として、各種都市機能の集約立地誘導を目指すもの（都市再構築戦略事業）や、民間事業者に補助するもの（都市機能立地支援事業）等。また、一定の範囲内のハード、ソフトにわたる事業を基幹事業、関連事業等の組み合わせとして一括で対象とし、国の支援を受けられるもの（都市再生整備計画事業）。 |
| 再開発型手法                   | 市街地再生のため、建築物を一体的に建て替えると同時に道路等の公共施設を整備するもの。法定の市街地再開発事業のほか、小規模な範囲での各種類似手法がある。法定再開発は、下松駅前地区で実施実績あり。                                                        |
| 区画整理型手法                  | 土地区画の形状を整えながら道路等の公共施設が整った市街地を権利者の協力によりつくるもの。土地区画整理事業は市内でいくつかの実施例があり、最近では中部土地区画整理事業が行われた。                                                                |
| 個別整備誘導型手法                | 単体や複数の建築物の建築や建替え時に、一定の条件下で規制を緩和するなどにより良好な整備を誘導し、市街地環境の改善を目指すもの。                                                                                         |
| 開発誘導型手法                  | 良好な市街地形成のため、民間の宅地開発等の開発行為に対して、要綱に基づき整備を誘導するもの。                                                                                                          |
| 沿道整備型手法                  | 幹線道路等の沿道での秩序ある良好なまちなみ形成、周辺住宅地の環境保護等のため、沿道地区計画等による事業により適正な建築物の整備誘導や街路整備等を行うもの。                                                                           |
| 協力・協調型の整備・誘導手法（まちづくり協定等） | 一定範囲内の住民等が、建築物の仕様やデザイン、緑化などまちづくりに関する協定を結ぶなどして、協調して良好な市街地環境の形成を目指すもの。                                                                                    |
| 特定範囲の総合的整備手法（地区計画等）      | 一定の地区単位できめ細かな基盤施設整備や土地利用誘導を住民合意により定めるもので、市街地形成の状況に応じて様々な内容を定めることができる。市街化調整区域でも適用可能。                                                                     |
| 中心市街地活性化型手法              | 中心市街地として定めた範囲や商店街などにおいて、協議会などを組織し法律の適用等を受けてハード、ソフトにわたる条件整備、環境づくりを総合的に行うもの。                                                                              |
| 農住両立の整備計画手法              | 営農の継続と住宅地等への土地利用転換を両立させ、緑豊かな地区形成を目指すもので、整備組合設立等、権利者や住民の合                                                                                                |

|                |                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                | 意により計画される。                                                                              |
| 集落整備型手法        | 農業環境の保全や向上と、一定限度内の建築行為等を両立・調和させながら良好な集落環境形成を図るもの。地元合意による計画に基づく（地区計画の一類型も含む）。            |
| 農業基盤・農村環境整備型手法 | ほ場整備や土地改良事業等の農業基盤整備により農地の保全と生産性の向上を図るとともに、集落の居住環境向上等に関する事業も盛り込んで対応するもの。                 |
| 環境保全型手法        | 開発許可制度や農業振興地域制度、地域森林計画、自然公園法などの的確な運用や緑地保全地区等の法的指定により開発や環境破壊を抑制し、農業環境、自然環境、里山環境等を保全するもの。 |
| 景観形成型手法        | 景観行政団体が景観計画を策定したり景観条例を制定するなど、景観についての一定の指針やルールを設け、良好な都市景観の形成を目指すもの。                      |

以上のうち、特に協働による活用が望まれる手法として、「地区計画等」及び「まちづくり協定」について以下に示す。

#### ①地区計画等

地区計画は、地区住民の同意によりそれぞれの地区にふさわしい良好な環境のまちを整備し保全するために、地区にふさわしいまちづくりのルールを定めるものである。このルールは、一般的には指定されている用途地域の規制に上乗せの形で効力を発揮することになる。

具体的には、環境の悪化を招く恐れのある建物の建築の規制や、建物の壁面位置の指定、地区に必要な都市施設（地区施設）の配置を定めるなど、法令に反しない範囲で独自のルールを定めることができる。また、大規模集客施設の立地も認められる規制緩和型の地区計画（開発整備促進区）も創設されている。

|              |                                                                                                                                                                       |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画の構成      | ①地区計画の目標 まちづくりを進める上での目標を定める。<br>②地区計画の方針 地区計画の目標を実現するための方針を定める。<br>③地区整備計画 まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全域又は一部に必要な応じて道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定める。 |
| 地区整備計画で定める内容 | ①地区施設の配置及び規模<br>道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができる。<br>②建築物やその他敷地などの制限に関すること<br>ア．建築物等の用途の制限<br>イ．容積率の最高限度又は最低限度<br>ウ．建蔽率の最高限度<br>エ．建築物の敷地面積の最低限度                     |

|  |                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | オ．建築面積の最低限度<br>カ．壁面の位置の制限<br>キ．工作物の設置の制限<br>ク．建築物等の高さの最高限度又は最低限度<br>ケ．建築物等の形態又は意匠の制限<br>コ．垣又はさくの構造の制限<br>③その他、土地利用の制限<br>現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することがきる。 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

また地区計画には一般的な使い方のほかに、誘導容積型、まちなみ誘導型、容積適正配分型、高度利用型、用途別容積型といった使い方が可能である。さらにそのほかにも、沿道地区計画、防災街区整備地区計画、集落地区計画といった手法が用意されている。

## ②まちづくり協定

良好な住環境づくりや緑の環境の保全など、必ずしも行政施策だけでは実現できない地区のまちづくりを進めるために、その地区の住民が自ら建物の用途や周辺環境への配慮等についてのルールを定めることが有効な手段となる。

このルールには、法律に基づくもの（地区計画・建築協定等）と法律には基づかない任意によるもの（紳士協定的なもの等）があるが、「まちづくり協定」は、任意のルールを協定としてまちづくり推進団体と行政が締結し、これに基づいた自主的なまちづくりを進めようとするものである。

この枠組みは条例等で定められ、協定の区域の条件や協定で定めることができる内容の種類等が規定される。

協定の区域内では、住民や事業者、土地利用や開発行為等のまちづくりに関わるすべての主体に遵守することが求められるため、協定の締結内容は公表されるのが原則である。

### 協定の内容例

|                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物用途や業種等の制限   ／   垣、さく等の構造の制限   ／   壁面等の位置の制限   ／<br>敷地面積の最低限度   ／   建物高さや階数の制限   ／   周辺環境への配慮   ／<br>地域にふさわしいデザイン   ／   広告物の形態・色彩   ／   正しい生活マナーの遵守<br>／   遊休農地の有効利用   ／   市街化調整区域内の資材置場等の制限<br><div style="text-align: right;">など</div> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|