

第4章 実現方策

1. 基本的な考え方 …………… 175
2. 市民・事業者・行政の役割 …………… 175
3. まちづくりの意識高揚と活動の支援 … 176
4. 都市計画諸制度の活用 …………… 177
5. まちづくり推進体制の充実 …………… 179

第4章 実現方策

1. 基本的な考え方

「三郷市都市計画マスタープラン」で掲げたまちづくりの目標や方針の実現に向け、市民・事業者・行政がまちづくりに対する役割と責任を認識し、パートナーシップに基づいた、みんなで支え合うまちづくりを進めます。

2. 市民・事業者・行政の役割

「三郷市都市計画マスタープラン」に沿って、よりよいまちづくりを進めていくために、市民・事業者・行政が担うべき役割として以下のようなことが挙げられます。

市民

- まちづくりの主演として、まちのあり方や知識を身につけ、よりよいまちづくりへの理解を深めます。
- 市民一人ひとりがまちの一員としての認識をもち、さまざまな考えやアイデアをもった市民相互の話し合いの中から、必要なことを見出し、よりよいまちづくりにつながる活動を積極的に実践していくことが求められます。

事業者

- 地域社会の構成員として、市民と同様にまちづくりの重要な役割を担います。
- 地域に貢献する活動を行うとともに、本市のまちづくりの計画を十分に理解し、行政及び市民との協力関係を築きながら、よりよいまちづくりを支援する役割が求められます。

行政

- まちづくりを牽引する総合的な役割を担います。
- 各種事業を進めるための手法などの調査・研究や推進体制の充実、開発や建築行為の指導を通して、効果的なまちづくりを進めていきます。
- 必要に応じて、地域の課題を市民や事業者に提起しながら、よりよいまちづくりに向けた活動を支援するための方策を整えます。

3. まちづくりの意識高揚と活動の支援

(1) まちづくりへの意識高揚

ホームページやSNSなどのソーシャルメディアによる情報提供やセミナー及びまち歩きなどの各種イベントの開催を通じ、市民や事業者のまちづくりに関する意識の高揚に努めます。

特に、ホームページやSNSによる情報提供は、スマートフォンやタブレットなどの利用者の急激な増加により、まちづくり意識の高揚に重要な役割を果たします。このため、都市計画制度の基本的な解説や既に定められている都市計画に関する情報提供、説明会などの開催日時、都市計画案の縦覧の期間、場所等都市計画決定手続についての情報提供、現在定めようとしている都市計画の案の内容についての情報提供など、積極的にホームページ等を活用します。

さらに、多様な意見・提案をよりよいまちづくりに活かすことを目的に、情報の双方向性を確保する手法としても、ソーシャルメディアの活用を検討します。

また、社会教育や学校教育において、まちづくりに関する教育・講座を取り入れ、人材の育成・発掘や質の高いまちづくりの実践に結びつけていきます。

(2) まちづくり活動への支援

市民自らが、自分達のまちを良くしていこうという熱意を持ち、さまざまな世代や立場の方々が協力して行うまちづくりの地域活動に対し、まちづくりの専門家の派遣や交流の機会の提供などの支援について検討します。

4. 都市計画諸制度の活用

(1) 都市計画諸制度の活用

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保することを基本としています。

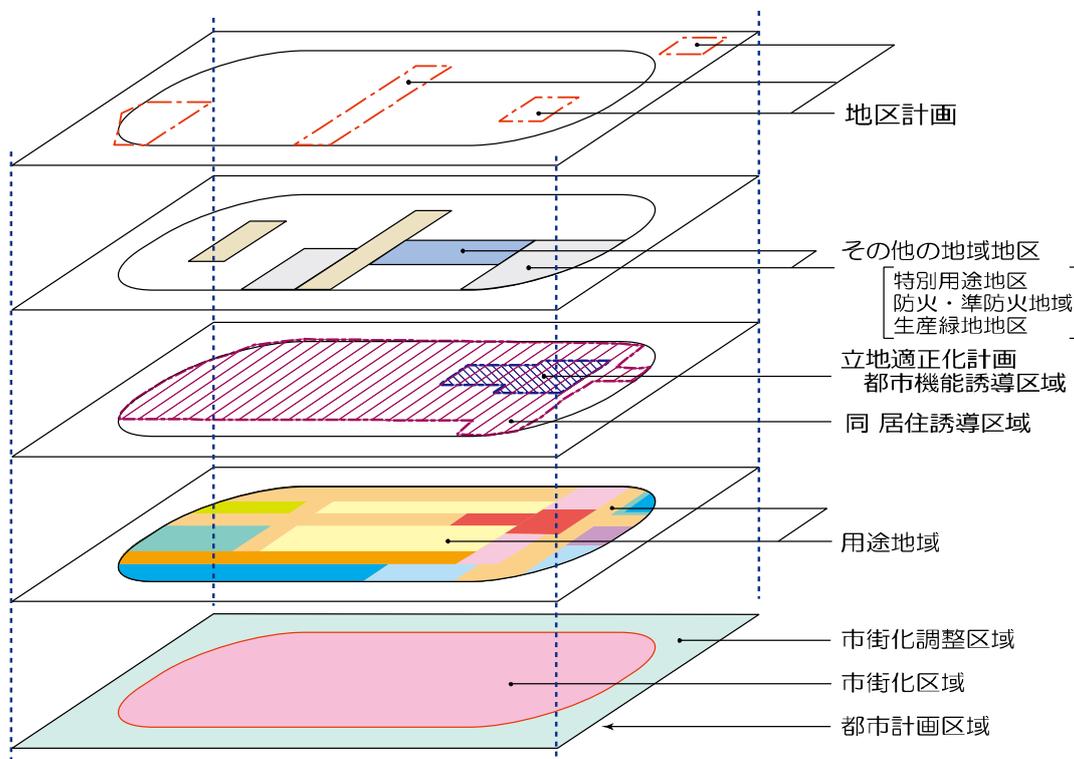
その展開を図る手段として、土地利用の誘導・制限など都市計画に必要な多くのことがらについて都市計画法に基づく都市計画決定を行い、実現の担保性を高めています。

また、平成 26 年には、都市再生特別措置法の改正による「立地適正化計画」制度が創設され、各種の都市機能に着目して、これらを都市計画の中に位置づけ、居住を含めた都市の活動を適切に「誘導」することで都市をコントロールする新たな仕組みが構築されました。

今後の安定、成熟した都市型社会では、限られた都市空間について、都市の防災性を高めつつ、地域の実情にあわせていかに土地利用の適正な配分を確保するかが重視されることから、これまで以上に都市計画の総合性・一体性の確保に努め、都市計画諸制度の活用を図ります。

本計画の方針に基づき、地域の実情を考慮しながら、将来都市像の実現に向け、用途地域等の地域地区の都市計画決定や変更等について検討を行います。

《地域地区等の構成》



(2) 地区計画制度の活用

「地区計画制度」は、それぞれの地区の特性に応じた、地区レベルのきめ細かなルールを定める制度です。

地区の問題解決に向けて、どのような計画手法が適しているかを検討する初期の段階から住民の参加の機会を用意し、地区計画制度を理解してもらうとともに、地区計画の円滑な運用を図るために、住民の合意を得た内容をルール化することが必要となります。

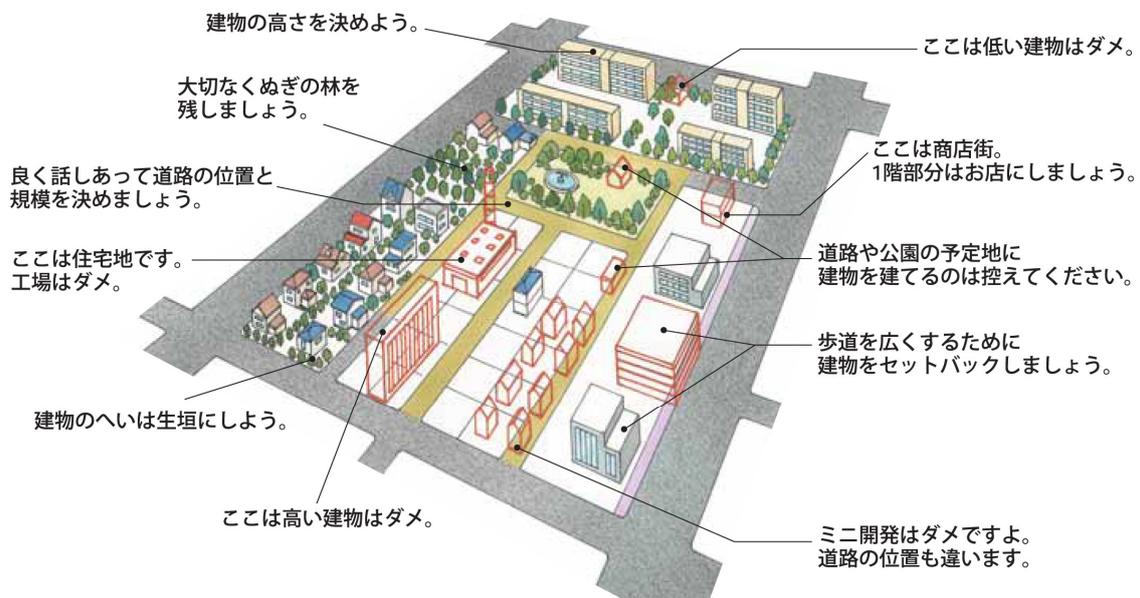
さらに、用途地域の見直しや、土地区画整理事業の実施などと組み合わせることで、より安全・快適なまちづくりの実現につながります。

本市では低層住宅地などの一部区域を土地利用検討地区としており、誰もが日常生活を安心して暮らせる環境の実現を目指し、地域コミュニティの活性化や徒歩圏内で日常的な購買活動等ができる生活利便性の向上など、地域住民のニーズに沿った持続可能なまちづくりを検討することとしています。

このような都市計画マスタープランで掲げる目標に向けて、市街化区域において地区計画制度の積極的な活用を図り、良好な市街地の形成をめざします。

●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、小公園、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、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など）
3. 保全すべき樹林地等



資料：国土交通省

(3) 土地区画整理事業の推進

一定の広がりをもつ区域内において、道路や公園、下水道などの都市基盤を一括して整備を行うとともに、宅地の利用増進を図る面的な整備の代表的な手法として土地区画整理事業が挙げられます。

本市では、早稲田土地区画整理事業、三郷中央地区や三郷インターA地区、三郷インター南部地区および三郷インター南部南地区では事業が完了するとともに、三郷北部地区において良好な都市空間の形成に向け事業が進められています。

今後、産業拠点の都市基盤整備と拠点づくりに向けて、土地区画整理事業の特性を活かした事業の検討などを行いながら、市民生活を支える活力あるまちづくりをめざします。

(4) 補助金制度を使ったまちづくりの推進

まちなかの徒歩圏の範囲を対象に、官民の公共空間を一体的に捉え、人中心のウォークアブルな空間へと総合的に取り組むことの重要性を背景として、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」や「賑わいのある道路空間」の形成に向けた整備等の補助金の活用などの検討を行います。

5. まちづくり推進体制の充実

(1) 庁内組織体制の充実と職員の育成

都市計画マスタープランを推進するためには、庁内のさまざまな分野との横断的な連携を通じて、ハードとソフトが融合した総合的かつ一体的なまちづくりの展開が必要です。

また、地方分権の進展や、複雑かつ多様化するまちづくりの課題に取り組むため十分な知識や技術、よりよいまちづくりを実現しようとする熱意が必要です。

このため、調整組織の確立、弾力的で柔軟な組織づくりに努めるとともに、研究会や研修会の開催など、あらゆる機会をとらえながら政策立案能力を高める人材の育成に努めます。

(2) 計画的なまちづくりの推進と財源の確保

まちづくりは、長い時間と労力、多大な費用が必要です。

また、持続性あるまちづくりを進めるためには、安定した財源の確保が欠かせません。

今後のまちづくりは、これまで整備されてきた施設や都市基盤の十分な維持・活用を図りつつ、限られた財源と人材を有効かつ効果的に投資していくために、整備の必要性や緊急性、事業化への熟度や効果など、あらゆる角度から検討し、計画的かつ持続可能なまちづくりを進めていきます。

さらに、長期的な展望を見据えながら公共施設等の効率的な維持管理と行政運営に努めつつ、多様な方策により安定した財源の確保に努めます。

(3) 国・県などの関係機関との連携強化

公共事業の推進や土地利用の誘導規制、防災・減災への対応などについて、広域的な対応をとる必要性が高まっていることから、国や県、周辺市町及び関係機関との連携強化を図ります。

(4) 各種計画・事業等の把握

まちづくりや防災・減災に関わる各種計画や公共事業の進捗状況、各地域における土地利用・開発事業の動向、市民ニーズを詳細に把握・整理し、都市計画マスタープランで掲げる目標や方針に沿ったまちづくりを進めます。

(5) 市独自のまちづくり制度の創出

都市計画マスタープランは、アンケートや地域別ワークショップ、パブリック・コメント手続などの市民参加を経て策定したものであり、今後の将来都市像の実現化に向けて、市民等がより主体的かつ積極的にまちづくりに関わることができるように、市民等との協働によるまちづくりをめざした市独自の制度の創出を図ります。

また、市街地整備、景観形成、開発許可が不要な資材置き場等の土地利用の調整などについて、条例の制定などを検討します。

(6) 都市計画マスタープランのめざすまちづくりの検証

都市計画マスタープランで定めたまちづくりの目標や各種方針については、「第5次三郷市総合計画」による数値目標などを活用し、実現に向けた取組・達成状況を検証していきます。

さらに、近年の社会経済状況が変化するスピードの速さに対応するため、まちづくりの方向性に大きな変化が生じた時には、部分的な見直しを含め、計画の見直しを適宜行なうものとします。