

10 構想・方針の実現に向けて

本章では、「都市全体構想」及び「地域別構想」を実現するための方策を示す。

10-1 都市・地域づくりの実現方策

(1) 施策の選定にあたっての基本的な考え方

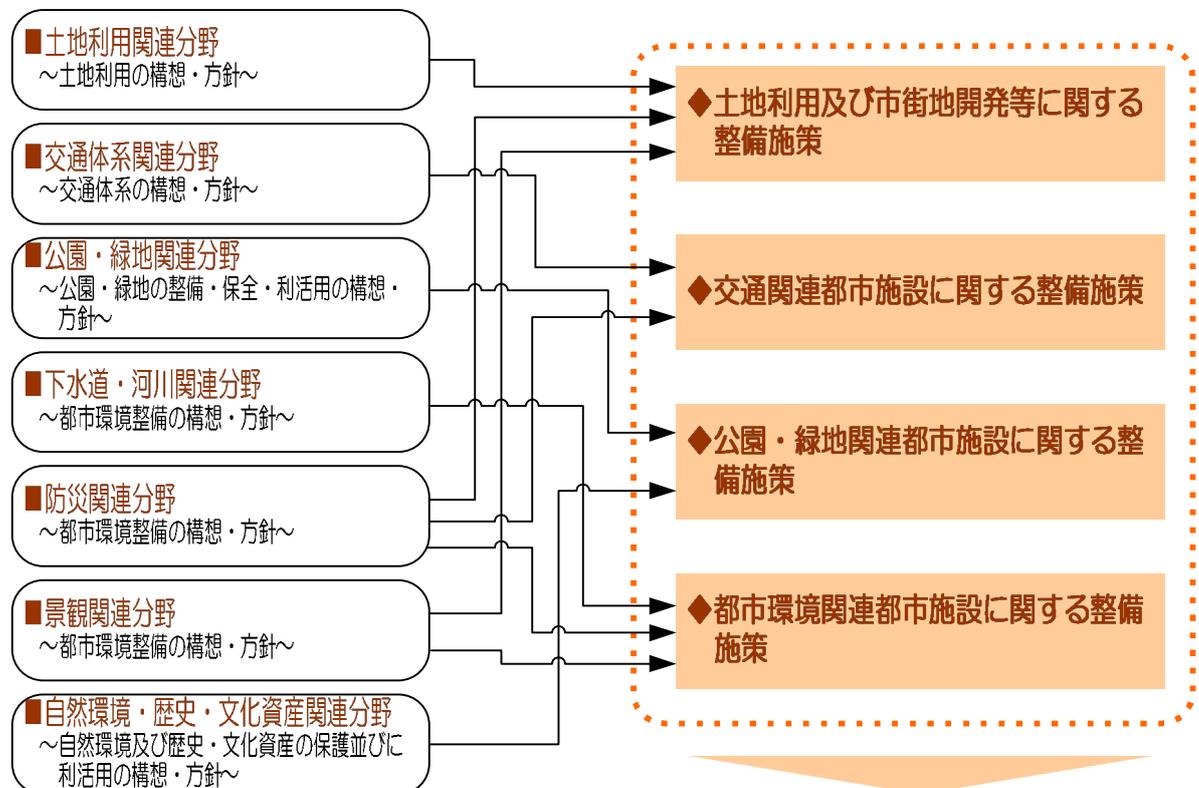
都市計画マスタープランに位置づけた「都市全体構想」や「地域別構想」の実現に向けて、考えられる個別整備・保全施策の整理を行う。

整備施策の選定にあたっては、「全体構想」において系統づけた7分野について、以下に示す4分野に分類した上で、本市にあって適切な手法を抽出する。

ただし、近年は個別事業・制度といった視点ではなく、個別事業・制度を統合(パッケージ)した地区一括での事業採択に変化しつつあることから、地区づくりにとって最適な組み合わせを念頭に置くことが求められる。

【全体構想（7分野）】

【整備・保全施策（個別4分野）】



パッケージ

(2) 個別整備・保全施策の整理

【土地利用及び市街地開発等に関する整備施策】

①地区計画

- ・一体的に整備又は保全を図るべき地区を対象に、当該地区の居住者等の利用に供される道路、公園等の地区施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に定め、地区計画の内容に従った秩序ある開発行為、建築物の建築等が行われるように、開発許可制度及び建築確認制度とあいまって、これらの行為の規制・誘導により、それぞれの区域特性に合った良好な環境を有する街区の整備及び保全を図るための都市計画制度である。
- ・タイプとしては、大きく「良好な市街地環境の維持・保全」「劣悪な市街地環境の改善」に分類されるが、一般的には土地区画整理事業や市街地再開発事業等によって都市基盤整備が完了した後の開発・建築行為の規制・誘導に係わる事項を定め、良好な市街地環境を維持するための手法として用いられることが多い。
- ・用途地域内の既存住宅地についても、市街地全体の整備方針を踏まえながら、一定規模のまとまりの中で、面整備と同等の良好な市街地形成を行う場合には、街区単位での適用が考えられる。

②まちづくり協定

- ・地域住民の発意のもと、協定書に対する市長の認可又は地域住民と市長との協定の締結をもって建物の用途や周辺環境への配慮などについてのルールを定め、まちづくり計画を実現する手法であり、法律に基づく建築協定や法律に基づかない任意協定がある。
- ・まちづくり協定は法的拘束力がなく、有効期限付きのルールとなるため、その内容がまちづくりのルールとして確実に守られるようにするため、地区計画として都市計画決定することも可能である。

③土地区画整理事業

- ・都市施設が未整備であり、低・未利用地が広がるエリアを対象に、減歩・換地方式によって公共施設用地を創出し、良好な市街地を形成する手法である。
- ・事業にあたっては、施行区域、事業により達成される公共施設の配置方針、宅地の利用計画などを定めなければならない。

④街なみ環境整備事業

- ・生活道路等の地区施設が充足していない区域や住宅等が良好な美観を有していない区域など、住環境の整備改善を必要とする区域において、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、地区住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る手法である。

⑤市街地再開発事業

- ・公共施設が未整備であり、宅地の細分化、老朽木造住宅の密集化等、土地利用が著しく不健全で都市の機能が低下している地区において、建物の共同化と敷地の整備及び公共施設の整備を一体的に行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る手法である。
- ・権利変換方式による第一種市街地再開発事業と、管理処分方式による第二種市街地再開発事業とに区分される。

⑥工業団地造成事業

- ・各種の工場を計画的、集团的に立地させる工業団地の造成を目的として、工場の敷地造成のほか、道路・排水施設・倉庫、その他の施設の整備を行う手法である。

【交通関連都市施設に関する整備施策】

①道路・街路事業

- ・道路(街路)、駅前広場、駐車場など、個別の道路施設を整備するための事業であり、幹線道路または都市計画決定された施設の個別整備手法として一般的である。
- ・他の整備基盤を伴わない都市計画道路の整備等に適している。

②交通安全施設整備事業

- ・歩行者空間整備、地区交通計画に基づく生活道路の整備、駐車場など、個別の交通安全施設を整備するための事業であり、一体的な広がりを持つ地区での一括整備も可能である。
- ・幹線道路及びその他の都市基盤整備が進んでいる地区における生活道路の整備等に適している。

【公園・緑地関連都市施設に関する整備施策】

①公園事業

- ・住民の日常生活に定着し、コミュニティ形成の場、災害時の避難地として多様な機能を有する公園の整備手法として、総合公園や運動公園、近隣公園等の都市公園を整備する、都市計画公園整備事業がある。
- ・その他の公園整備事業として、各省庁のコミュニティ形成、あるいはスポーツ振興のための空間づくりがある。

②緑化推進事業

- ・基本的には市街地整備が完了した用途地域内の宅地について検討を行うべきであり、面整備の未整備地区や用途地域外については、地区計画による位置づけや基盤整備時における協定締結等が考えられる。

③緑地保全制度

- ・緑地の保全・利活用については、市内に分布する緑地ごとにその必要性の高さや公共性について評価した上で、あるべき姿の構築及び事業計画を明確化することが必要である。
- ・これらの中で特に緑地保全が必要な地区においては、緑地保全に関する法制度等を活用することが考えられる。

(緑地保全に関する法制度等の概要)

	名称	根拠法令・条例	目的	指定要件 (対象・面積基準)	指定主体	行為規制
都市計画制度	緑地保全地域	都市緑地法	都市における緑地の保全	都市計画区域内	県	許可
	特別緑地保全地区			都市計画区域内	県(10ha以上)市	許可
	風致地区	都市計画法	都市の良好な風致の維持	都市計画区域内	県(10ha以上)市	許可
	緑地協定	都市緑地法	市街地の良好な環境の確保	都市計画区域内の一団の土地	土地所有者等の全員の合意による締結	—
	市民緑地契約	都市緑地法	都市に残された貴重な緑地の保全・活用	都市計画区域内300㎡以上	土地所有者と地方公共団体又は緑地管理機構との契約	—
環境保護制度	国定公園普通地域	自然公園法	優れた自然風景地の保護及びその利用の増進	—	環境省	届出
	国定公園特別地域			—	環境省	許可

【都市環境関連都市施設に関する整備施策】**①下水道事業**

- ・生活環境改善と水質浄化のため、計画処理区域内は公共下水道事業、その他の地区については、浄化槽を主体とする下水道事業がある。

②河川事業

- ・冠水等の水害の解消を目的とした改修事業や河川本来の自然環境の整備・保全や周辺景観との調和を図りつつ、地域整備と一体となった整備を行う河川環境整備事業等がある。

③景観計画

- ・身近な地域やまち全体の魅力を高めるため、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成するために定めるものである。

(3) 施策の統合（パッケージ）・整理**【中心市街地の活性化に関する法律に基づく基本計画と連携した支援措置】**

- ・衰退や空洞化が進行している中心市街地の活性化を図り、物流効率化を支援するため、交通環境の改善、駐車対策、面整備等を推進する総合的な事業であり、道路、駐車場、面整備、歩道、ポケットパーク等の魅力空間づくりなど、各種事業に対応している。
- ・空き家及び空き店舗の活用、建築物の意匠の統一といった商店街の活性化に係わる事業にも適している。

【まちづくり交付金事業】

- ・地域の創意工夫を活かしたまちづくりを進めるため、道路、公園、下水道や土地区画整理事業などの各種事業をパッケージして策定した都市再生整備計画に対して国が支援を行う制度である。
- ・地域の特性を踏まえ、都市の再生に必要な公共公益施設の整備を一体的かつ重点的に実施する場合に適している。

10-2 整備目標・方針の検討

これまで整理してきた整備・保全施策を総括し、整備目標・方針（段階的整備方針）を以下に示す。ここで示す施策については、都市整備分野に該当するものに限定している。

なお、整備目標・方針については、概ね5年ごとに達成状況を検証し、必要に応じて見直しを行うこととする。

また、地域住民のまちづくりへの意識が高まり、個別の地域や方針に限定して事業が実施できる場合は、適宜適切に整備・保全施策を実施していくこととする。

【整備目標・方針】

分野	施策	対象	実現化方策(整備・保全施策) ^{※1}	整備目標	
				短期 ^{※2}	中・長期 ^{※2}
土地利用及び市街地開発等に関する整備施策	市街地における居住環境・商業環境の整備	・市街地 ・既存の公共公益施設周辺	◆地区計画（地区施設整備、街区の整序化、公共公益空間の創出等）	○……………→	
			◆街なみ環境整備事業		○
		・館山駅東口側周辺	◆街なみ環境整備事業		
			◆市街地再開発事業 ◇中心市街地活性化事業 ◇まちづくり交付金事業		○
	・用途地域縁辺部等	◆地域地区制度（用途地域、特定用途制限地域）	○		
		◆地区計画（地区施設整備、街区の整序化、公共公益空間の創出等）	○……………→		
	既存集落地における居住環境の整備	・集落地 ・既存の公共公益施設周辺	◆地区計画（地区施設整備、街区の整序化、公共公益空間の創出等）	○……………→	
			◆街なみ環境整備事業 ◇まちづくり交付金事業		○
	新たな工業地の整備	・館山工業団地	◆工業団地造成事業		○
	新たな宅地の整備	・農業振興地域における農用地区域外の地域のうち、宅地需要が認められる地区	◆地区計画（地区施設整備、街区の整序化、公共公益空間の創出等）	○……………→	
沿道商業地の配置	・一般国道127号、一般国道128号などの主要幹線道路沿道	◆地域地区制度（用途地域）	○		
		◆地区計画（地区施設整備、街区の整序化、公共公益空間の創出等）	○……………→		

※1 ◆：個別整備・保全 ◇：パッケージ事業

※2 短期：概ね5年以内 中・長期：5年以降(20年を超えるものも含む)

【整備目標・方針】

分野	施策	対象	実現化方策（整備・保全施策）※1	整備目標	
				短期※2	中・長期※2
交通関連施設等に関する整備施策	幹線道路の整備	・都市計画道路 ・都市計画道路以外の幹線道路	◆街路（道路）事業〔他の都市基盤整備を兼ねる場合は地区計画〕	○※3	
		・(仮称)船形バイパス	◆街路（道路）事業	○	
		・(仮称)北条国分線	◆街路（道路）事業		○
	生活道路の整備	・生活道路	◆街路（道路）事業〔他の都市基盤整備を兼ねる場合は地区計画〕 ◆交通安全施設整備事業	○※3	
	バス交通の充実	・バス停の整備・充実	◆交通安全施設整備事業（バス停部分）	○	
	交通結節点の整備	〈館山駅、那古船形駅、九重駅〉 ・パーク・アンド・バスライド駐車場の整備 ・バスターミナル機能の配置	◆交通安全施設整備事業 ◇中心市街地活性化事業	○※3	
〈渚の駅〉 ・駐車場		◆海岸環境整備事業 ◇みたと振興交付金 ◇まちづくり交付金事業	○		
公園緑地関連都市施設等に関する整備施策	街区公園の整備	・館山駅西口地区土地 区画整理事業区域内	◇まちづくり交付金事業	○	
	身近に利用できる公園の整備	・市街地及び集落地	◆地区計画	○	→
	地区の活動拠点	・各地区の公民館等及びその周辺	◆バリアフリー化事業	○	
	道路の緑化	・海と緑のネットワークに位置つけた路線	◆交通安全施設整備事業	○	
	風致地区、緑地保全地区の指定	・市域南部等の森林	◆風致地区または緑地保全地区		○
	建物緑化の推進	・宅地	◆緑地協定		○
	田園環境の保全	・優良農地(農用地区域)及び社寺林・屋敷林	◆農用地区域（継続） ◆保安林 ◆風致地区または緑地保全地区		○
都市環境関連施設等に関する整備施策	下水道の整備	・下水道計画処理区域内	◆公共下水道事業 ◆排水路整備事業	○※4	
		・下水道全体計画区域外	◆浄化槽事業 ◆排水路整備事業	○※4	
	河川の改修	・平久里川、汐入川等の河川	◆河川事業		○
	良好な景観の形成	・市域全域	◆景観計画 ◆景観地区	○	

※1 ◆：個別整備・保全 ◇：パッケージ事業

※2 短期：概ね5年以内 中・長期：5年以降(20年を超えるものも含む)

※3 用地確保の状況などによる

※4 必要な区域から随時整備を図る

10-3 重点的に取り組む施策

(1) 短期的に取り組む施策

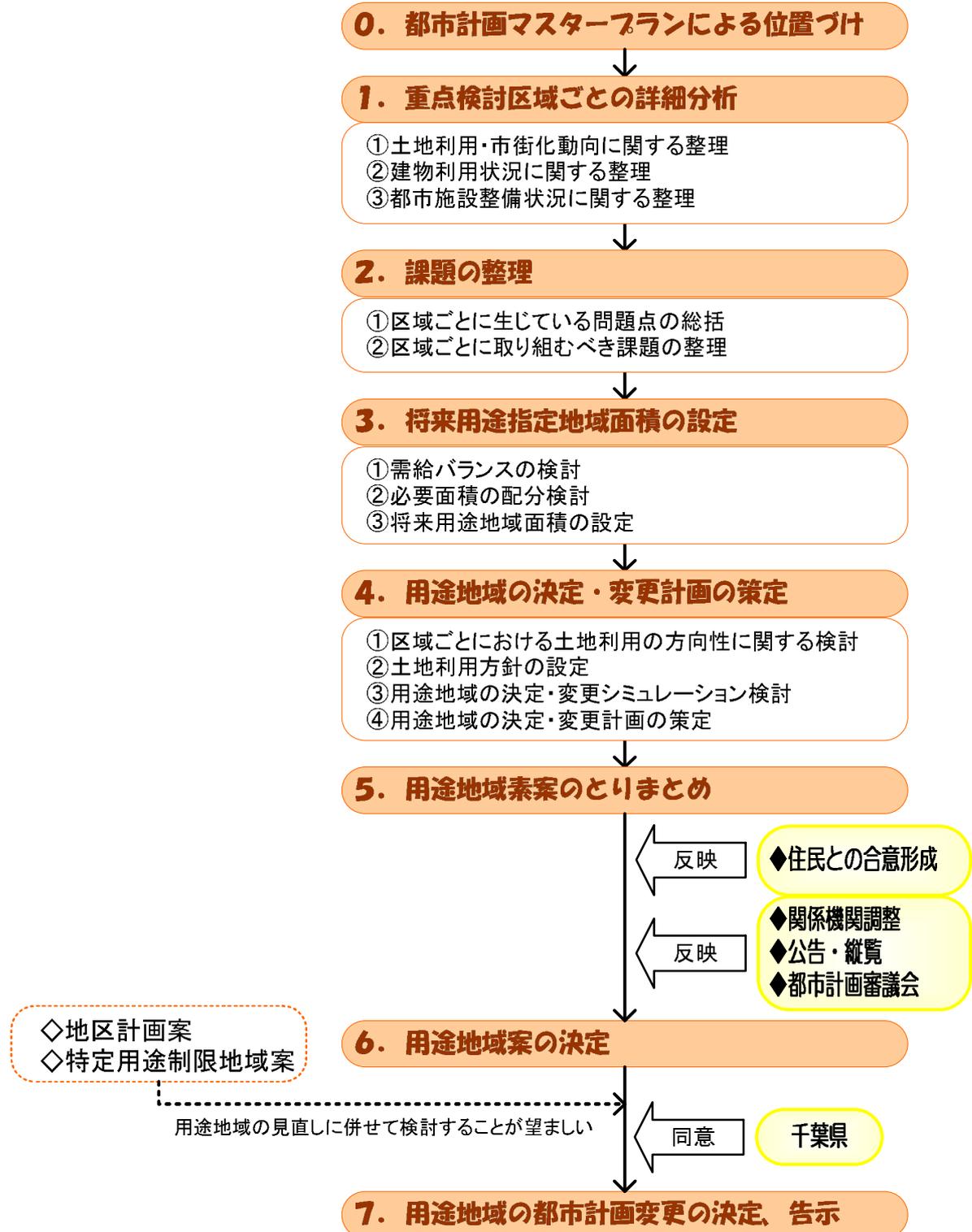
前項に示した整備目標・方針のうち、下表に示す施策については、短期的に取り組む施策として、重点的に取り組むものとする。

なお、下表に示す整備・保全施策に限らず、地域住民のまちづくりへの意識が高まり、中心市街地活性化等の個別の地域に限定した事業が早期に実施できる場合は、短期的に取り組むものとする。

土地利用及び市街地開発等に関する整備施策
<ul style="list-style-type: none"> ・市街地や集落地等における地区計画 ・用途地域縁辺部等における地域地区制度（用途地域の見直し）
交通関連施設等に関する整備施策
<ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）船形バイパスにおける街路（道路）事業 ・バス停における交通安全施設整備事業 ・渚の駅駐車場におけるみなと振興交付金事業及び海岸環境整備事業
公園緑地関連都市施設等に関する整備施策
<ul style="list-style-type: none"> ・館山駅西口街区公園におけるまちづくり交付金事業 ・各地区の公民館等におけるバリアフリー化事業 ・海と緑のネットワークに位置づけた路線における交通安全施設整備事業
都市環境関連施設等に関する整備施策
<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画の策定及び景観地区の指定

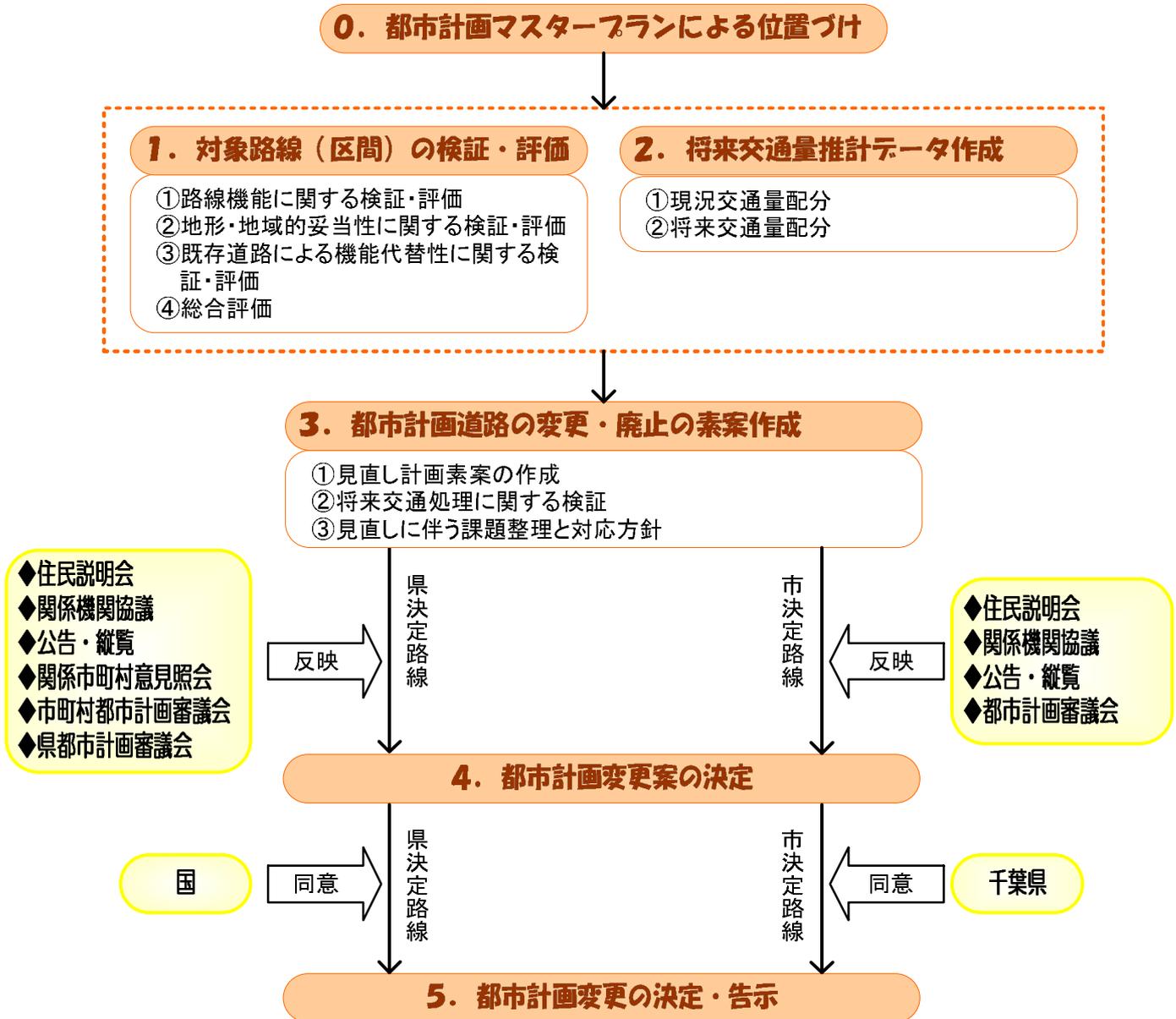
(2) 用途地域の見直しについて

用途地域の見直しについては、以下に示す手順に沿って進める。



(3) 都市計画道路の見直しについて

都市計画道路の見直しについては、以下に示す手順に沿って進める。



※千葉県都市計画道路の見直し方針による

10-4 今後のまちづくりのあり方

少子高齢、人口減少社会の到来など、これまでの拡大傾向の社会から、維持・集積型の社会へと大きく変化する中で、多様化する住民の社会的なニーズに対応したまちづくりが求められている。また、地域における自己決定と自己責任の原則に基づく地方分権が進められており、今後は地域が自ら考え、まちづくりを実践することが必要である。

そのような中で、近年は、住民やNPO等による様々な活動が活発化し、建築物の色彩・形態・意匠のルール化、セットバックや緑化推進等によるまちづくりなど、行政との協働により成果を上げている例もある。さらに、平成14年には都市計画法の一部改正により、地域住民が一定の要件のもと、都市計画の提案を行える制度が創設されるなど、地域住民が自主的にまちづくりを行うためのシステムが整いつつある。

このような状況を踏まえ、今後のまちづくりを実践するにあたっては、「住民主体のまちづくり」を基本とし、「地域住民によるまちづくりへの発意」のもと、「創意工夫を持った取り組み」を展開する。なお、“住民主体のまちづくり”は、行政と地域住民の相互理解と協力のもと進めるものとする。

“住民主体のまちづくり”を進めるにあたり、住民やNPO等による活動の気運を高めるとともに、まちづくり組織を育て、参画を促すために支援を行う必要がある。このため、以下の取り組みを推進する。

◆まちづくり情報の共有化

- ◇まちづくり情報の広報力向上
- ◇まちづくり情報の質的向上
- ◇住民意見聴取方法の充実

◆まちづくり意識の醸成と人づくり

- ◇地区や団体、学校等への出前講座の実施
- ◇まちづくりセミナーやワークショップ等の開催

◆まちづくり活動の支援

- ◇まちづくりについて気軽に相談や情報提供を受けることのできる場づくり
- ◇まちづくりに関する専門家の派遣
- ◇まちづくりに関するNPOの立ち上げ、活動支援

◆連携の強化

- ◇NPO等のまちづくり組織との意見交換会の実施

周知・制度化