

# 事務素案追記事項に関する事務局資料

20090804

一般に都市マスタープランは、将来の都市形成のためのおおまかな見取り図や将来の方向を示すもので、具体的な事業計画まで示すものではありません。

特に本計画の場合、市民との協働により取り組むべき部分が大きく、今の段階では、具体性を欠いている面があるのは確かです。これは、社会経済の急激な変化の途上にあることや、今後の重要な施策が市民との協働に依る部分が大きいいため、避けられないことであると考えています。

しかし、市民との協働や連携の方策・仕組みづくりについては、市民、事業者、行政などが、実現すべき夢や希望を共有することが必要です。そのため、超長期的な目標に向かい、着実に少しずつでも前進するための足がかりとして、以下を事務素案に追記する方向で検討を進めています。

第一部の「ビジョンと方針」では、名張市全体の土地利用方針や都市施設の整備方針などについて述べてきました。このように市域全体での基本となる施策や、めざすべき都市像を実現するために市の役割として実施しなければならない適切な用途地域の指定や都市計画道路の見直しといった個別具体の施策については、今後市民の皆様説明し理解を得ながら、「ビジョンと方針」で掲げた方針に沿って推進します。

一方で、「ビジョンと方針」で掲げた都市像を現実のものとしていくためには、そうした市の取組みと合わせて共通の目標に向かった地域での取組みが不可欠です。

そうした観点から、ここでは地域別構想の策定を始め、計画の実施全般にわたる市民参画の推進や進行管理についての方針を明らかにすると共に、都市計画の分野を超えた取組みについても有効と考えられることについて例示することとします。

## ．地域別構想の策定

…（省略）…

## ．市民参画の推進

…（省略）…

## ．計画の進行管理

…（省略）…

## ．多様な主体との協働により計画を具体化していくための取組み

本計画は、市の現状や市を取り巻く様々な環境の変化に対応して今後進めていく必要がある取組みを整理したものです。ただし、その実現には諸条件・諸環境の成熟、とりわけ市民の参加と協力が不可欠となっています。

以下、重要な分野について市民との協働・連携のあり方・進め方について方策を整理することとします。

## 1 拠点と軸について

本計画においては、現状や将来の予測をふまえると施策化することが望ましいものでありながらも、社会・経済状況やコストへの配慮などから記載することが難しい、もしくは記載しても抽象的にしか表現できていない事項があります。以下のことは、地域の将来をイメージする上では無くてはならないことですが、今の段階で取組みの主体や目標とする時期などを明らかにすることは困難であると考えています。

歩いて暮らせるまちづくり

多様な居住環境を活かせるまちづくり

長時間滞在できるにぎわいのある市街地（市街地拠点）

都市交流拠点における都市計画道路の整備、市街地整備、基盤整備及び防災耐力の高いまちづくり

近郊型生活文化拠点及び集落居住拠点における恒久的公共交通手段や商業機能の確保など持続可能なまちづくり

観光交流拠点における交流のまちづくり（施設整備と活用の方策）

これらのことは、重要な取組みであり、今後市民の皆様との協働で実績を積み重ねることによって有効な方策を見出していけると考えられることから、当面は、社会実験やモデル事業などを導入することにより実現に向けた方策を模索していくことが必要です。

### 1) 実現の手がかり

これらの取組みを実現に導くためには、より効果が高まるように複合的な目的を持たせたり、生活スタイルや価値観を見つめ直すなどといった社会の変化が不可欠です。

そのため、当面、次のことを目標として検討を進めることとし、参考までに、他自治体などの先進事例や、有効であると思われる取組みなどについて例示します。

自転車利用や徒歩は、「脱自動車」をめざすためだけのものではなく、「市街地のにぎわいづくり」にも健康づくりにもつながっていきます。つまり「歩いて暮らせるまちづくり」は、環境保全、健康増進、市街地振興など複合的な効果に寄与できるものですが、現在のところ、中央緑道など歩行者・自転車道の利用者は少なく、そのため、自転車専用道の整備などに十分な効果が期待できないのが実情です。しかし、一人でも多くの市民が、通勤、通学、買い物、散歩などで自転車に乗ったり、歩いたりすることで、このような環境を変えていくことができます。つまり一人でも多くの市民に自転車や徒歩の楽しさ、良さを体験してもらうことが今後のための手掛かりになります。

例えば

- ・自転車通勤のための社会実験（特定道路を特定時間自転車・歩行者専用とする社会実験）を行い、本市における自転車利用や徒歩の交通手段としての代替性を検証する。
- ・休日・祭日に自転車歩行者回廊（環状型の路線）を設定し自転車歩行者専用として開放し、併せて、沿線店舗と協力してスタンプラリーなどのイベントを行い、自転車・徒歩の市街地交通手段としての有用性を検証する。
- ・自転車利用者、徒歩移動者のニーズに合わせた歩行者・自転車道の整備
- ・歩いて楽しい道についてのモデル事業の実施

本市には実に様々な「住まい方」があります。市街地の町屋、市街地の中層マンション、街中の戸建住宅、郊外の戸建住宅、農村や山村での暮らしなどですが、年齢やライフステージ、趣味や関心に応じて暮らしの場を変えることはさほど自由ではなく、また、費用もかかります。

本市では、できるだけ多様な暮らしを享受できるまちづくりを進めていく考えですが、実際の建替えや、住替えのための手法については、模索の段階にあります。

一方、それぞれの地域において地域の特徴を活かした住宅環境を整えていくこと、円滑な建替えや住替えを促すことが、市内定住や地域における均衡ある年齢構成の実現などの、今後の手掛かりになります。

さらに、住宅だけでなく、産業の立地に関しても従来の固定観念に捉われず、地域の価値を高めるため、周辺環境に配慮しつつ適切な立地を促進することが今後の手掛かりになります。

例えば

- ・市街地の町屋を利用した借り上げ市営住宅
- ・空き家の郊外団地を借り上げた市営住宅
- ・農山村の空き家を活用したセカンドハウス
- ・市街地の空き家を活用した高齢者向けアパート
- ・建替え、住替えに対する金融支援や情報提供の実施
- ・町屋暮らしや田舎暮らしに関して、貸す側と借りる側のニーズを繋ぐ、お見合いシステムの構築
- ・近郊型生活文化拠点等においては未利用宅地の適切な管理の一助として、地域づくりや地域の方々がファームिंगの場所として利用できるよう、地権者と地域との管理協定など、未利用宅地の有効利用システムの構築。

都市機能拠点には市役所、図書館などの施設が集中しているだけでなく、中央緑道なども併せて整備されていますが、自転車や徒歩での利用者は非常に少ないのが実情です。また、商店も沿道型のものが多く、地域ににぎわいを形成するには至っていません。しかし、利用の仕方を工夫すれば、今後、地域のにぎわいづくりを進め、長時間楽しく過ごすことのできる地域づくりは可能であると考えています。

そのためには、地域や商業者と連携したにぎわいづくりを進めていく必要があります。

例えば

- ・中央緑道、公園を利用したオープンカフェ等の社会実験
- ・中央緑道沿道に屋台やテントなどでの出店が可能となるイベントを催し、市街地におけるにぎわいづくりのための方向を検証する。
- ・都市機能拠点内の未利用地を活用した社会実験（実験店舗など）
- ・建替え、住替えに対する金融支援や情報提供の実施
- ・魅力ある商業空間など、良質な賑わいを演出する景観づくり

都市交流拠点においては、社会基盤の整備が遅れ災害耐力の強いまちづくりや都市計画道路の整備などが充分には進んでいない状況にあります。

しかし、立地環境を考えれば、利便性の高い住宅地としてのポテンシャルが高いばかりか、町屋などを利用した多様な居住も可能となる地域です。

大規模な面的整備事業の見通しが立たない現状では、都市計画道路の見直しとこれに合わせた沿道型土地区画整理事業の検討や共同建替えによる借り上げ民間借家方式の市営住宅の確保（市街地内市営住宅の実現）などが手掛かりになります。

例えば

- ・都市計画道路の整備を市街地整備と連動させ、路線間競合方式で実現を図る。（沿道型土地区画整理事業などの市街地整備につながる事業手法を導入できる路線ほど実現のためのしきいが低いと考える。）
- ・市営住宅については借り上げ民間借家とする方針があり、若者世代や子育て世代の居住を促す。
- ・都市交流拠点を耐震改修重点地区として位置づけ、「高齢者向け返済特例制度」などの活用や、多世代住宅の耐震改修に関する補助の上積みなど、建替え、住替えに対する金融支援や情報提供の実施
- ・町屋暮らしに関して、貸す側と借りる側のニーズを繋ぐ、お見合いシステムの構築

近郊型生活文化拠点及び集落居住拠点においては、十分な公共交通が確保されていないこと、また、商業機能など日常の暮らしの面でも不便な点があることは大きな問題であるといえます。しかし、モータリゼーションが進展する状況で、これまで公共交通が十分に利用されていないこと、大規模商業施設の利用が進み地域の身近な店舗の利用が低調であることなども事実であり、これらを日常生活を支えるサービスとして恒久的に提供していくのは困難な状況にあります。

公共交通については、既にコミュニティバスが運行されている地域もありますが、このような取り組みを持続可能なものとするためにも、従来のライフスタイルの見直しや、若い世代の定住などによる活力ある地域づくりを進めていく必要があります。車に依存する必要のない地域で積極的に公共交通を利用することが促進されれば公共交通全体の幅や厚みが増し、結果として公共交通全体の維持に繋がります。

カーシェアリングなどによる脱マイカー、通勤・通学でのバス利用の推進、コミュニティやNPOなどが主体となって実現するコミュニティビジネスとしての交通・商業サービスの実現などが今後の手掛かりになります。

例えば

- ・カーシェアリングの導入について検討を進める。
- ・通勤、通学などにおいて自家用車から公共交通機関の利用に移行するための社会実験の実施
- ・NPOなどによる、相乗り希望者紹介システムなど、新たなデマンド交通システムの検討。
- ・建替え、住替えに対する金融支援や情報提供の実施

本市にはいくつもの魅力ある地域と資源が遺されており、本計画においては、地域交流拠点としてこれらを位置付けています。また、必要に応じて交流のための都市施設などの整備も進めていく予定です。

しかし、施設整備は実際の利用に即して行われるべきもので、特に、交流施設の場合には、このような事前の検証が不可欠です。

まず、さまざまな実験的取り組みを行い、交流拠点としての質を高めるとともに、PRも併せて行うなどの取り組みが手掛かりとなります。

例えば

- ・赤目四十八滝や美旗古墳群などと農業体験をセットにしたバスツアー企画（無料のモニター参加）などにより交流拠点としての充実度の検証を行うとともに、名張の魅力をPRする機会とする
- ・地域に交流拠点形成のための核となる人材育成を促進する。
- ・町屋暮らしや田舎暮らしに関して、貸す側と借りる側のニーズを繋ぐ、お見合いシステムの構築
- ・市民による市内観光をイベントとして実施するなど、市内からの誘客を促進する。

## 2 土地利用について

### 1) めざすところ

本計画の土地利用方針は、超高齢化・人口減少社会にふさわしい土地利用をどのように図っていくのかに主眼を置いて整理しています。

具体的には、自然公園区域、農振農用地区域、用途地域など、法的な規定根拠のある区域・地域については、細かな規定が定められていますが、その他の地域、特に農振白地地域（農業振興地域内の非農用地）については、大規模な集客施設を除けば、概ね建築・開発が可能であり、建築形態の規制に関してもゆるやかなものであるのが実情です。

（参考図にも示すように、開発事案の2/3はこのような地域で行われています。）

そのため、本計画においては、超高齢社会・人口減少社会においても市民の暮らしが持続可能なものとなるよう集約連携型都市の実現をめざすとともに、白地地域については、特定用途制限地域などにより適切な土地利用調整を行う方針を定めていますが、このような土地利用調整の実現には、地域の理解と協力が不可欠です。

そこで、土地利用のあり方については、次の点をめざしていきます。

- ・超高齢化・人口減少社会にふさわしい集約連携型都市の実現をめざします。
- ・農地や森林など、環境保全の観点から不可欠な土地利用規制（農地法、森林法、自然公園法など）の行われている地域については、適切な保全をめざします。
- ・用途地域や想定用途地域については、地域毎の土地利用の実情を踏まえ、より適切な用途の指定をめざします。
- ・地域の特性に応じたきめ細やかな土地利用を実現するため、地区計画制度の積極的な活用をめざします。
- ・白地地域については、この計画をガイドラインとして、特定用途制限地域の指定や景観法の活用などを含む、総合的な取組みをめざします。
- ・地域において、市民が共通の認識をもって地域ビジョンや地区計画を定めることにより、めざすべき地域の姿や、地域での土地利用のあり方の共有化をめざします。
- ・原則的には、新たな開発を抑制していきますが、地域ビジョンや地区計画と整合のとれたものなど、地域の魅力や質を高めるためのまちづくりに関しては、都市計画制度を活用した、開かれた手続きのなかで実現できる仕組みづくりをめざします。

## 2) 役割分担とそのための工夫

地域別構想において地域ごとの実情をふまえた土地利用方針を定めていくために、次のような役割分担を定めます。

### 地域の役割

- ・用途地域など市全体の土地利用の方針を基に、地域の魅力や質を高めるため、地域ビジョンや地区計画の策定など、地域における適切な土地利用の方針を検討します。
- ・地域における開発事案などについて地域の意向を取りまとめます。

### 市の役割

- ・親しみやすい都市計画制度の運用をめざし、出前トークやまちづくり懇談会など、都市計画制度の普及に努めます。
- ・都市計画に関する市民参画機会の増大と、地域のまちづくりを支援、促進するため、公聴会や地域が主体となって地区計画の案を定めることが出来る条例の制定など、必要な仕組みづくりを進めます。
- ・市の計画における基本となる考え方を、分かりやすく整理するとともに必要な資料の提供を行います。
- ・全市的な観点から必要な助言等を行います。
- ・市の事業を行う際には、地域における土地利用の方針を尊重します。



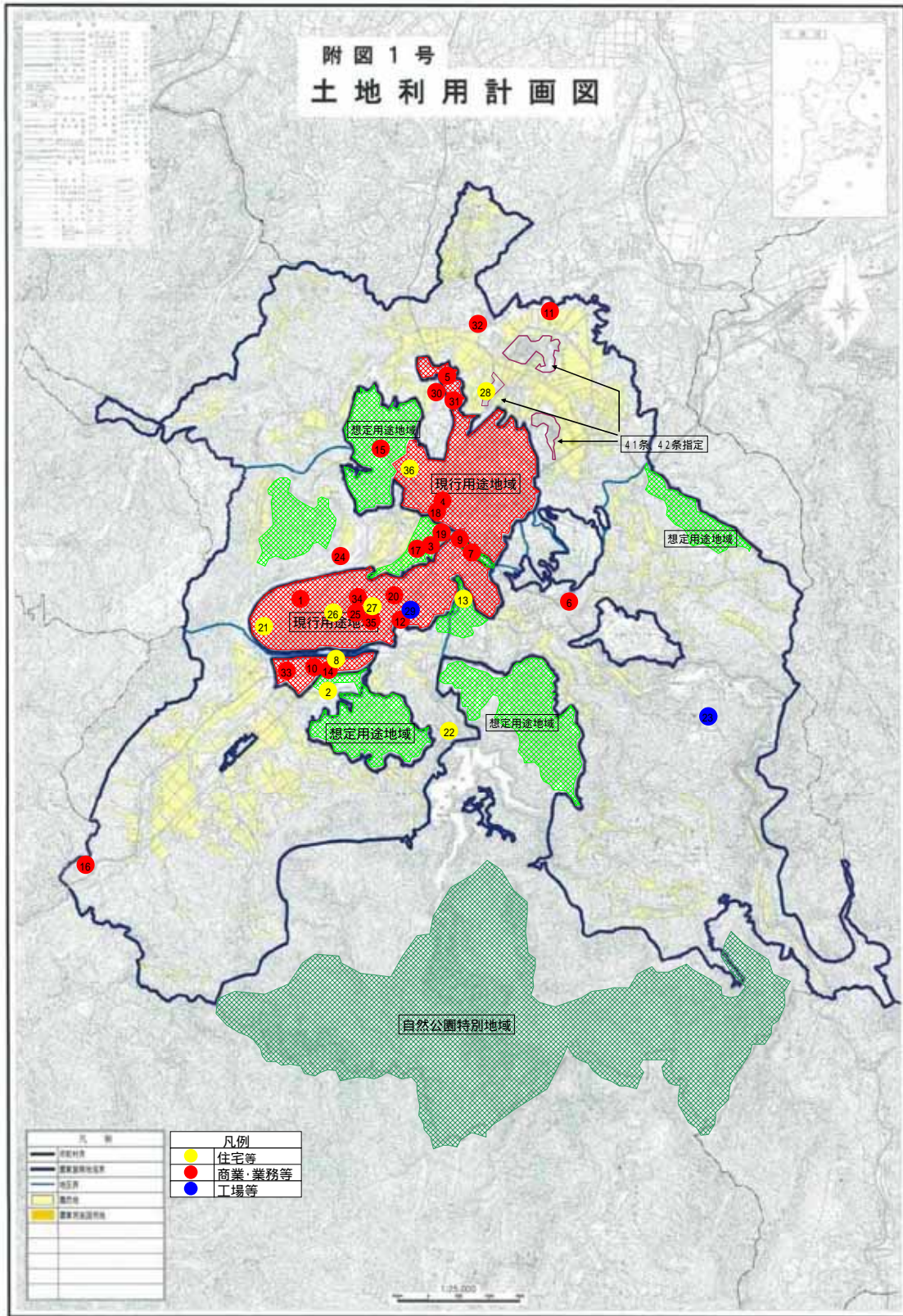
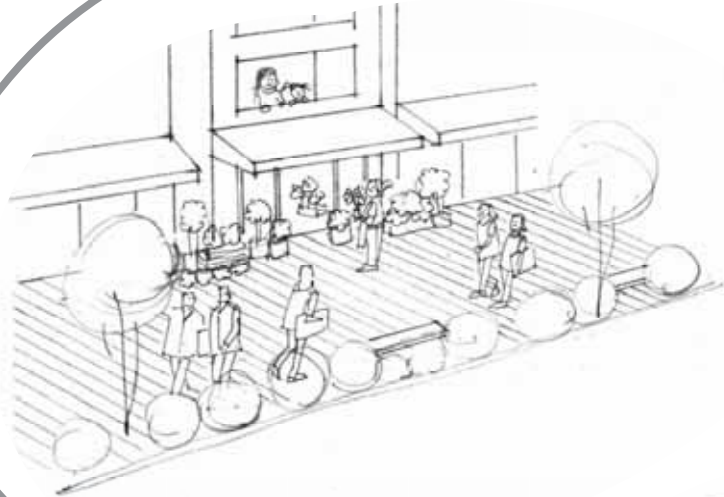


図1 (参考 H13 ~ H20の開発事案)





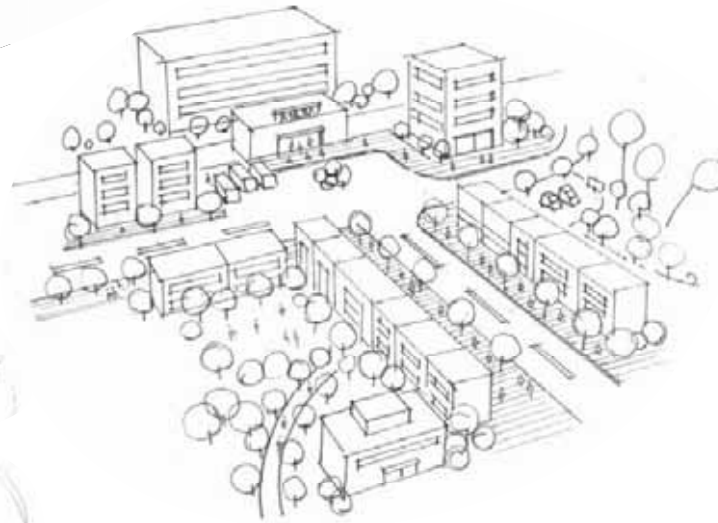
暮らしのイメージ



暮らしのイメージ



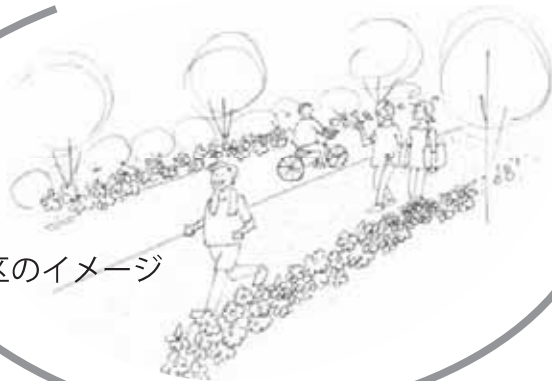
住区のイメージ



地域のイメージ



住区のイメージ



住区のイメージ



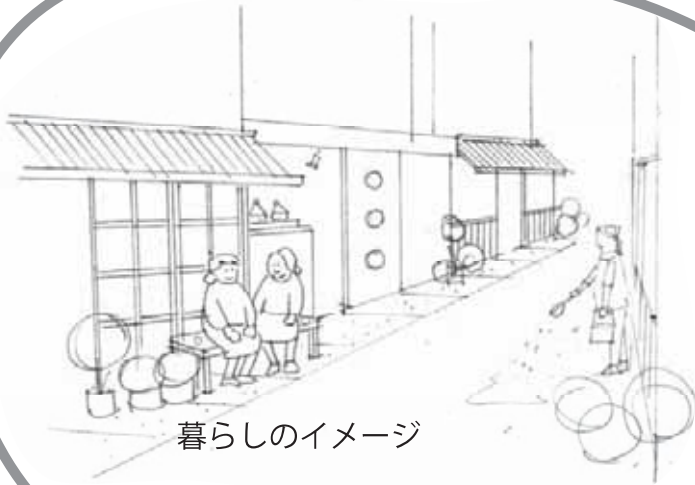
地域のイメージ



暮らしのイメージ



暮らしのイメージ



地域のイメージ



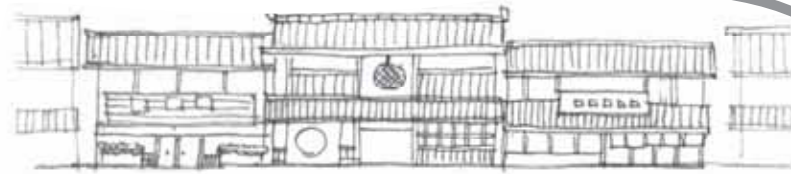
地域のイメージ



住区のイメージ



住区のイメージ



〔市街地拠点：都市交流拠点のイメージ〕