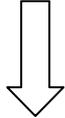


名張市都市マスタープラン改定の要点

都市マスタープランの位置づけなど

総合計画

〔将来都市像〕 〔まちづくりの基本方向〕 〔施策目標〕



(都市計画に関する部分について)

都市マスタープラン

今回の改定で目指すこと

1. まちを造るマスタープランから、賢くまちを使いこなすマスタープランへ
・資本投資によるまちづくりから、新しい公の社会形成へ

2. 自立都市から、自律都市へ、集中と選択による各地域の質的向上

明確な中心市街地の形成 郊外部での秩序ある土地利用調整の検討

- ・希中央、鴻之台の機能向上
- ・都市計画白地地域での地域との連携による土地利用調整施策の展開

都市効率の向上 複合機能の付加

- ・名張地区 誰もが暮らしやすい居住区へ
- ・桔梗が丘地区 より懐の深い成熟した居住区へ

各生活拠点別の整備、開発、保全の概ねの方針

- ・魅力ある選択肢 (市街地居住へのインセンティブ)
大規模住宅地での地域特性に応じた、用途地域、地区計画の検討
農村集落などにおける生活環境の保全

3. 都市間、都市内の補完機能確保のための軸の整備



個別都市計画の検証

〔土地利用〕

- ・地域地区(用途地域など)
- ・地区計画など

〔都市施設〕

- ・都市計画道路
- ・公園など

〔市街地開発事業〕

- ・土地区画整理事業など

1. 見直しの背景（社会・経済の大きな転換点）

～ 少子高齢化、人口減少に伴い、都市経営のコストが上昇します～

1 人口及び年齢構造

「見直しの背景」（事務素案p7）のうち特に留意すべきものとして、今後の人口推移及び年齢構造の変化を挙げなければなりません。

国の推計でも今後人口は減少を続け、また、高齢化率も増加を続ける見通しとなっています。（実際には、この推計値よりも厳しいものとなることも予想されます。¹⁾

また開発団地においては、年齢構造の偏りが大きく、高齢化が一挙に進む時期を迎えることとなるほか、市域周辺部の山間地でも過疎化・高齢化が進んでいる状況にあり、予断を許しません。

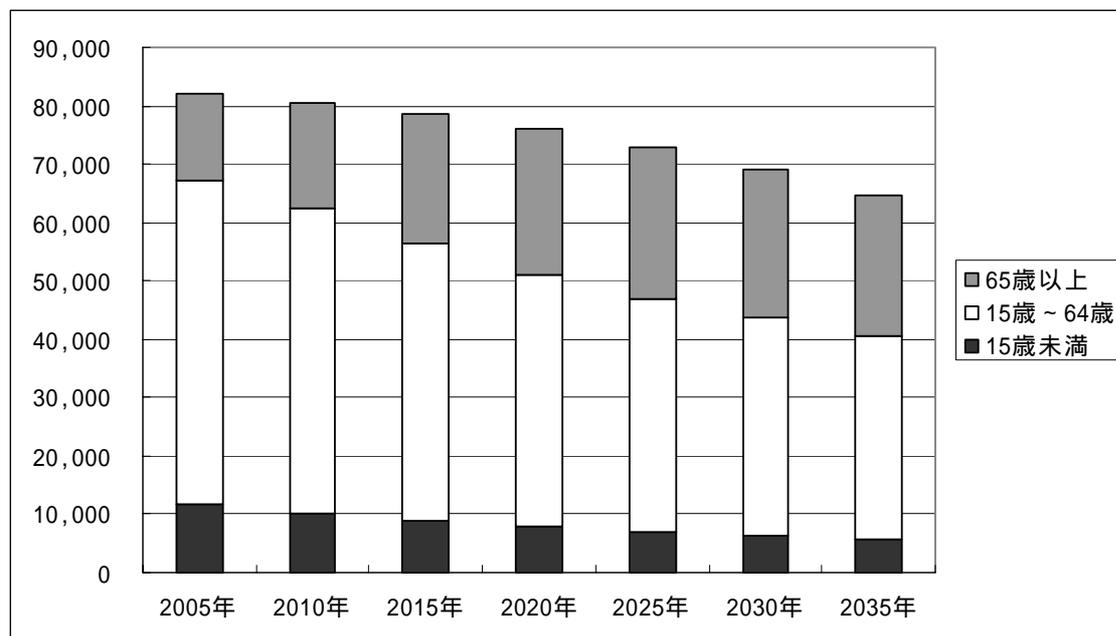


図1 人口推計資料

数値資料：国立社会保障人口問題研究所

2 都市経営コスト

定量的な指標としては明らかになっていませんが、団地の造成に伴って整備された上下水道施設については、市管理とする予定となっていますが、これらの施設が今後更新期を迎えるものと考えられます。

さらに、既成市街地からのスプロールが進むと、スプロール地域における新規社会基盤整備や生活に必要な公共サービスの必要性も高まり、今後の高齢化や人口減少に対応するための投資と併せて膨大なものになると考えられます。

¹ 国の推計は、平成7～平成12（増加）および平成12～平成17（減少）の両方を組み込んで行われていますが、平成12～平成17の変化が継続した場合、この推計値よりも厳しいものとなる可能性があります。

II. 見直しの背景（都市形成の基本的な流れ）

～持続可能な都市づくりが求められています～

1 コンパクトシティ

人口減少、高齢化に対応していくためには、社会基盤の集中的な整備が高い効果をもたらす集約型都市への移行が大きな課題となっています。

ただし集約型都市といっても、本市の場合には、市内に農村集落や開発団地が分散している状況にあるため、一極集中ではなく「まとまりのある市街地と集落を形成する」ことを目指し、それぞれの拠点でまとまりを形成していく必要があります。

2 シビルミニマム

このような集約型都市形成を図ると同時に、高齢化や人口減少によって利便性の低下した地域においても暮らしを継続することができるよう、公共交通等のシビルミニマムの確保を目指す必要があります。

III. ビジョンと方針

～持続可能な名張市型コンパクトシティの創造～

「ビジョンと方針」（事務素案p10）は、今後ますます厳しさをます都市環境への対応を図ることを強く意識したもので、以下のことを含意しています。

1 2つの方針

～集中と連携～

まとまりのある市街地と集落の整備

本市は線引き都市（市街化区域と市街化調整区域とを区分し、市街化調整区域において強い土地利用規制を行っている都市）ではないため、用途地域外、特に農振白地地域において容易にスプロールが進む恐れのある地域です。

このようなスプロールは、長期的に見て当該地域における暮らしの利便性を低下させること、都市の拡散をもたらすこと、都市経営コストの拡大につながるなどから抑制すべきであるととらえています。

既存の市街地、集落については都市施設等の整備を図りまとまりのある（スプロールしない）市街地や集落の形成を図るとするのがこの項の要点です。

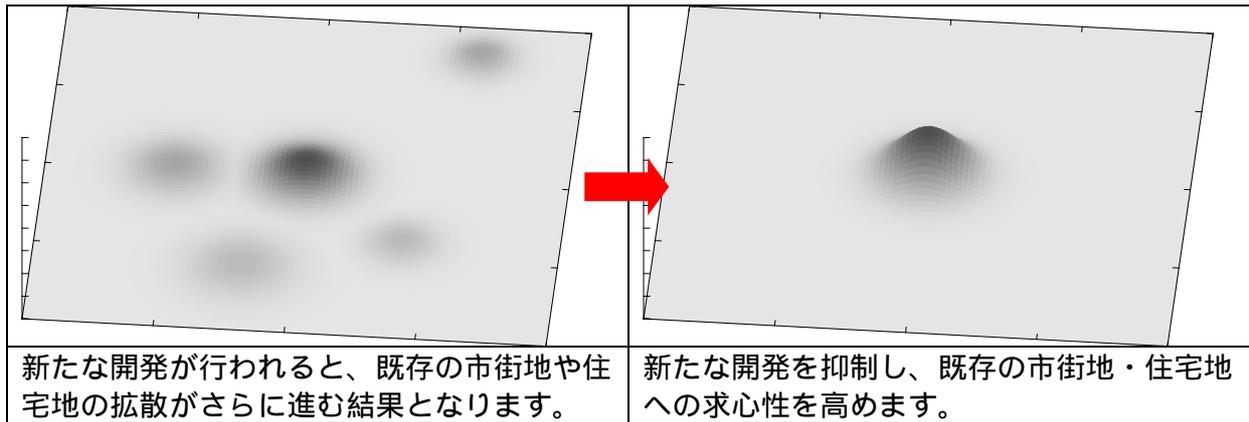
ただし、現状では、用途地域外における開発の抑制手法が限られており、今後どのようにして「郊外部での開発抑制」を図るのが大きな課題として残されています。

軸の整備と市内連携の充実

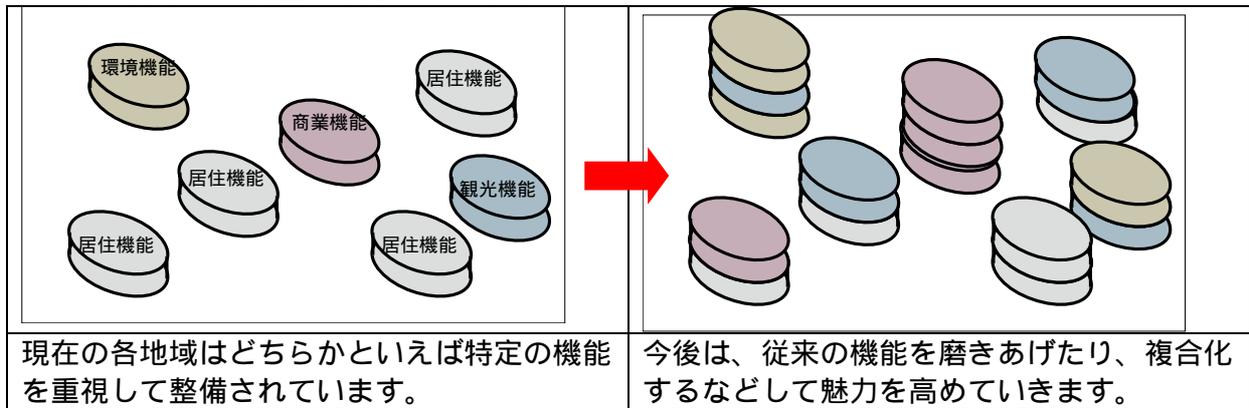
本市の特性として拠点が分散しているという点を挙げることができますが、それぞれの拠点においてまとまりを形成してだけでなく、拠点間をつなぐ軸の整備を図ることが不可欠となっています。

そして、このうち公共交通などは、シビルミニマムとして提供していく必要があることを含意しています。

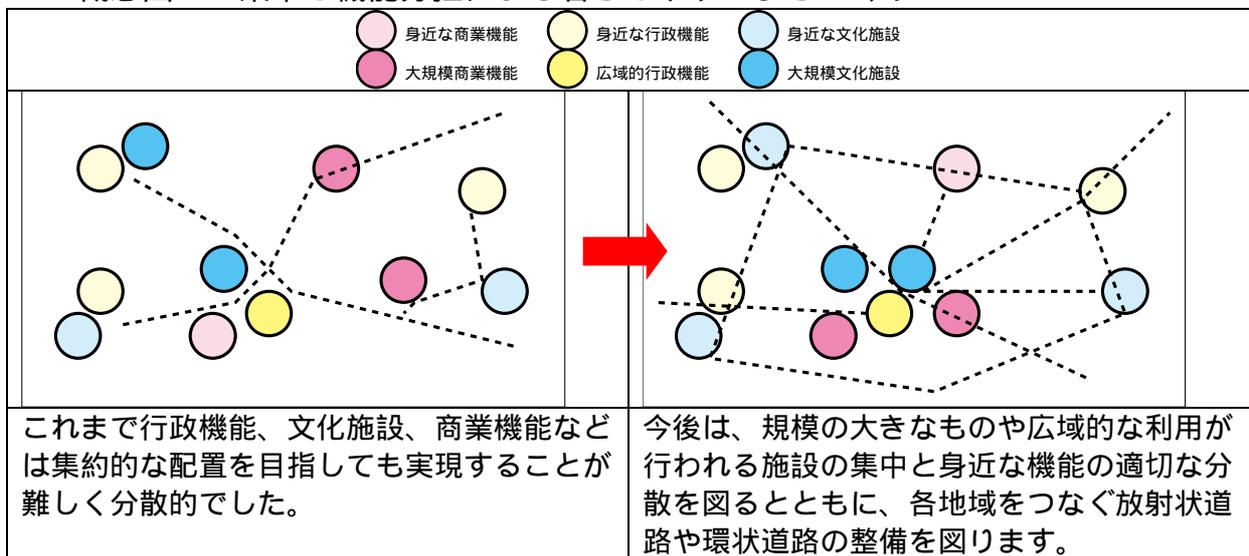
概念図1 新たな開発の抑制による拡散の防止



概念図2 個性を活かした地域づくり



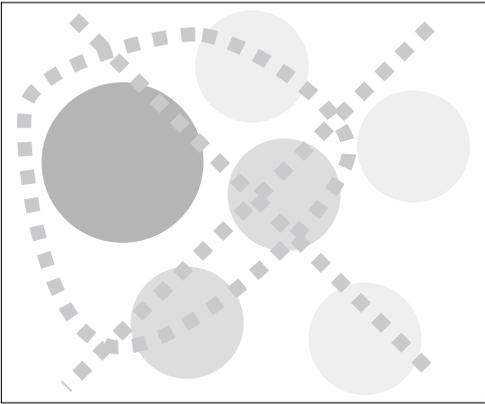
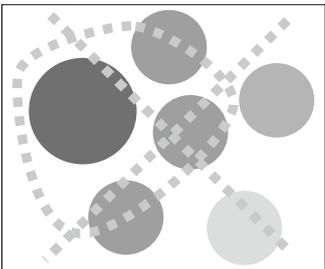
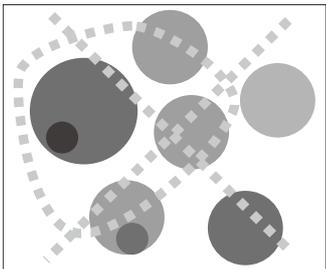
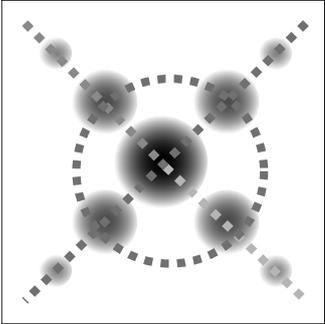
概念図3 集中と機能分担による暮らしやすいまちづくり



集約型都市構造への転換に関しては、計画期間である20年間では対応しきれない地域が残されるおそれがあります。そのため、公共交通などを中心として、シビルミニマムの確保を図っていきます。

- ・市内各拠点と中心市街地との交通ネットワーク（道路、公共交通機関、コミュニティ交通など）をシビルミニマムとして確保していく。
- ・都市型居住機能の向上
- ・市域内住替えシステムの検討（都市型居住選択のインセンティブ²等）

概念図 時系列イメージ

	各拠点の活力	課題と取組みの方向
現状	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の都市の構造 	<ul style="list-style-type: none"> ・本市は住宅団地の開発が続くことにより人口の増加を続けてきたが、人口減少社会へと推移したことにより市内各拠点の持続可能性は大幅に低下している。 ・住宅団地は居住機能のみに偏っており、雇用創出機能など他の都市機能はほとんど整っていない。 ・また、農村や山村も農業・林業の衰退により厳しい環境に置かれている。 ・中心市街地においてもスプロールの進行による求心力の低下が続いており、全体として各拠点が相互の魅力を活かしきれていない状況となっている。 ・また、各拠点をつなぐ軸についても十分な整備が行われていない箇所も残されている。 ・まず、各拠点の個性を活かす仕組みづくりが不可欠であるといえる。
集約型都市のための取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外部での開発抑制と明確な中心市街地の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の個性を活かした活力の創造 
集約化とシビルミニマムの確保による都市形成	<ul style="list-style-type: none"> ・まとまりのある都市の実現 ・高齢化や人口減少等への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地への多様な都市機能の集積をさらに促進することにより都市機能の効率化を高める ・中心市街地を基点とした市域交流軸の重点的な整備を行う。 ・各拠点から中心市街地への移動手段の確保を図る。 ・市内の多様な居住機能を楽しむことができるよう、住まい方の選択を容易にするシステムを検討する。これにより、各拠点における人口減少に対応するとともに全体としてバランスのとれた人口分布を実現していく。 ・今後市内の各拠点においては、高齢化と人口の減少が続くと考えられる。それぞれの拠点においてまとまりのある拠点形成を図るとともに、歩いて暮らせるまちの実現を目指す。

² 人々の意思決定や行動を変化させるような誘因のこと

2 都市のビジョン

～負のスパイラルから正のスパイラルへ～

本市が持続可能な都市となるためには、次の3つを強力に推進しなければならないという考え方で整理しています。

多様な居住

農村集落、宿場町、開発団地など多様な居住を選択できるという利点を積極的に活かせるまちづくりが必要であること。（本市は例えば観光都市のような強い個性を持った都市ではありません。また、産業基盤もどちらかといえば脆弱で就労はかつては大阪市、現在は伊賀市に大きく依存しています。）

そのため、様々な住まい方ができるという特徴を活かすこと重要であると考えています。

連携の強化

拠点間の連携強化がシビルミニマムとして求められる都市であるということ。

美しい都市

自然環境、田園環境など残り少ない美観の保全なくしては都市の魅力形成がままならないこと。

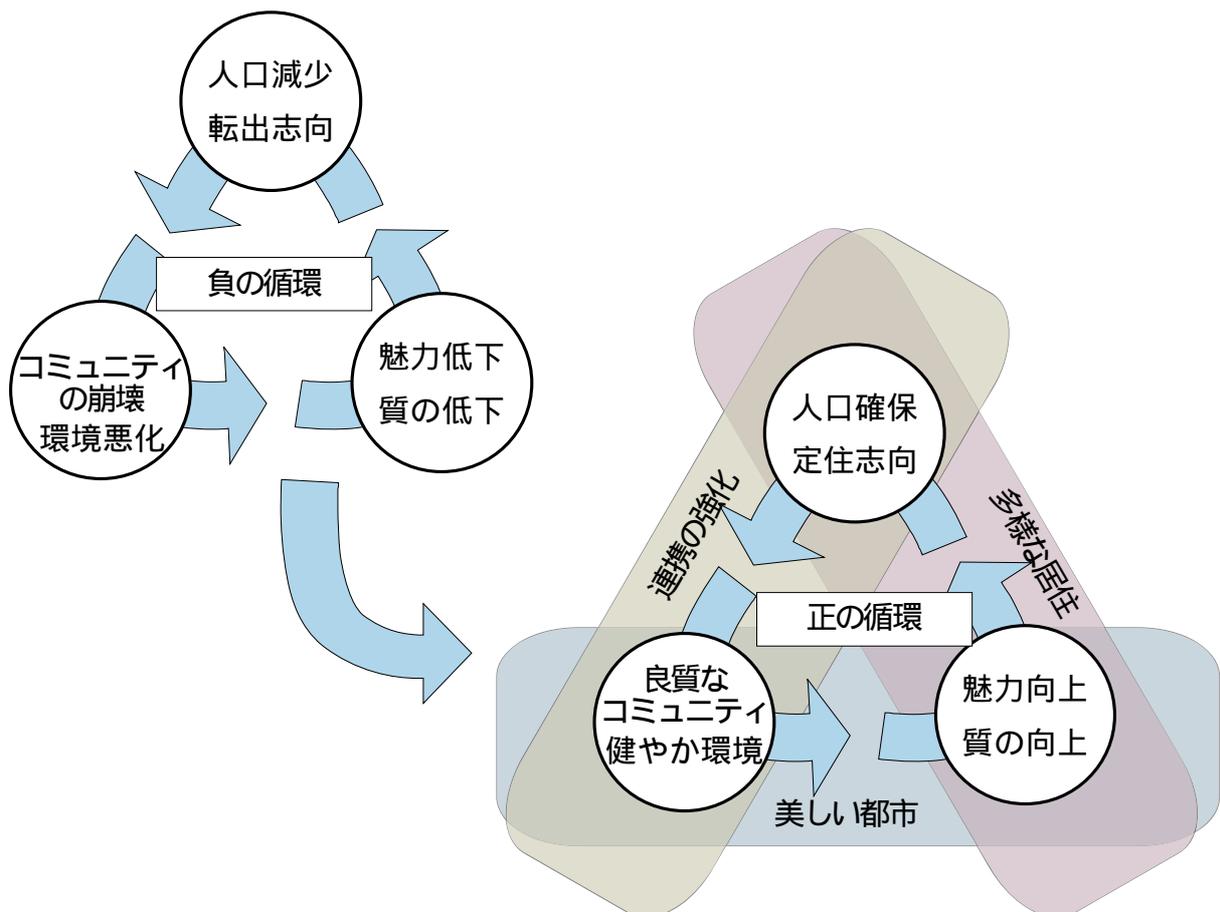


図2 転換期における都市づくり戦略（概念図）

この図は、左上の想定される負の循環をどのような観点から正の循環へと転換させていくのかを整理したものです。

今、本市は2つのシナリオの分岐点にあると考えています。

3 将来の都市構造とまちづくりの方針

1) 拠点の形成（～魅力ある選択肢を創造するため～）

本計画においては、以下の拠点を位置付けています。

既存の拠点をいくつかの類型により性格づけると同時に、これら以外での開発やスプロールを計画の基本的な考え方としてできる限り排除したいという意図に基づいています。

また、名張地区を中心市街地ではなく都市交流拠点として位置付け、都市機能拠点への都市機能の集積を明確にしたこと、生活文化拠点（開発団地）の区分を行ったことなどがこれまでの都市計画行政から新たな段階へとシフトするためには不可欠のものであったことをご理解頂きたいと思えます。

表1 拠点の区分と位置付け

市街地拠点	都市機能拠点	本市の中心となる都市機能 ³ の集積をさらに図る地域	希中央、鴻之台など
	都市交流拠点	既存の資源を活用し、にぎわい、交流機能の充実を図る地域	名張地区など
	都市居住拠点	土地利用の高度化を図り利便性の高い居住環境を創出する地域	桔梗が丘など
生活文化拠点	都市型生活文化拠点	優れた居住環境を活かしてさらに暮らしやすい地域づくりを進める地域	梅が丘、百合が丘、富貴ヶ丘、春日丘
	近郊型生活文化拠点	豊かな自然環境や周辺地域との連携を活かしつつ暮らしやすい地域づくりを進める地域	つつじが丘、すずらん台
集落居住拠点	公民館、市民センター、小学校、郵便局などがあり、生活基盤施設の集積を図り地域のセンターとなる拠点		
産業拠点	工業団地などとして開発された地域や今後の市内各地域における活力維持、雇用創出のための拠点となる地域		
観光・交流拠点	観光施設、交流施設（体験型施設、滞在型施設など）などにより拠点的な性格を有する地域		

施策形成の視点からは、以下がポイントとなります。

- ・都市機能拠点における都市機能の集積
都市機能拠点は、都市機能の集積した市の中心として位置付け、整備を進めていく必要のあるエリアです。従来、都市交流拠点との役割分担が不明確で曖昧でしたが、都市機能の集積を図るエリアとしては、本エリアを明確化しました。
- ・都市交流拠点における整備方針の明確化
都市交流拠点は、歴史的には本市の中心としての役割を果たしてきましたが、面整備（従って道路整備等）の遅れから都市機能の集積を図るための十分な基盤が整っていないのが実情です。そして、地域の特性を考慮すればむしろ、まちなみ、歴史資源、等身大でにぎわいを感じられるまちなか空間の魅力などを活かした交流拠点としての役割を果たすことのできる地域へと脱皮していく必要があります。
そのため、にぎわい創出エリア、まちなみ創出エリアおよびくらし創出エリアを区分し、エリアにふさわしい整備方向を明確化しました。
- ・都市居住拠点の特性に応じた都市計画制度の実現
これまで本市においては、開発団地においては建築協定による規制が行われてきたこと、開発団地を一樣なものと捉える視点が強かったことなどから、柔軟な都市計画制度の導入には至っていませんでした。

³ 本計画においては、都市機能として市役所・図書館などの公共公益機能の集積、商業店舗の集積、主要鉄道駅や幹線道路の集中していることなどを指しています。

しかし、桔梗が丘については、他の開発団地にはない成熟した都市の性格を有しており、地域の成熟に応じた都市計画制度の導入が求められていました。

- ・また、生活拠点及び集落拠点において、それぞれの性格の違いにより取組みの方向を明記しました。

2) 軸の形成 (~ 円滑な移動と各拠点機能の相互補完を支えるため ~)

交通軸の形態としては、市の中心部へと広域幹線道路及び鉄道が通じており、効率的なネットワークを形成しています。

このような交通軸の利便性を更に高めるため、拠点集積の規模と密度に応じてネットワークの整序を図ることや環状道路の形成などが求められています。

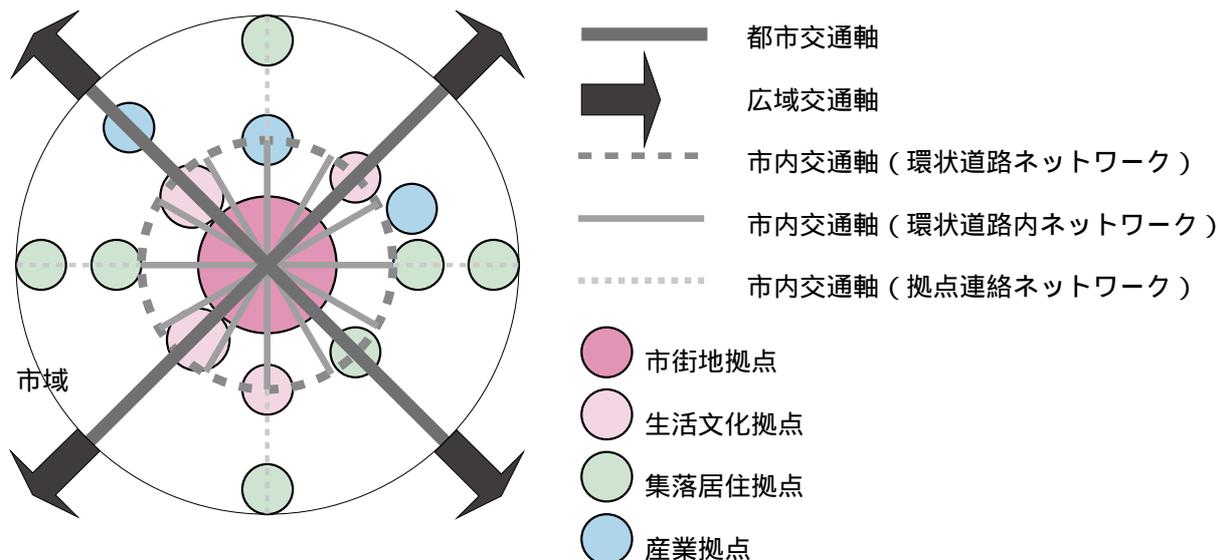


図3 本市の交通軸概念図

4 土地利用

土地利用について要点となるのは、以下の点です。

- ・用途地域と想定用途地域における方針をまず明確にし、その他の地域における開発については抑制することを明確にしました。(ただし、後者の手法については、今後さらに検討の必要がありますが、同時にこのことの実現には広く市民の理解と協力が不可欠となっています。)
- ・本市は非線引き都市であり、用途白地地域におけるスプロールを規制することが容易でない状況にあります。
- ・低迷する経済状況のなか、規制を緩和し自由な開発を促すことが本市の活力創出に繋がるといった意見がありますが、今後の人口推移を考えてみても、「計画なければ開発なし」を前提に、無秩序な開発を抑制していくことが重要であると考えています。
- ・ただし、開発抑制を基本とはしつつも、地域が主体となって策定する地域ビジョン(総合計画の地区別計画)での位置付けや、市民、住民がその開発について判断できる手続きを踏んだものは、認めていくシステムを考えています。
- ・開発抑制の手法としては、農地や山林の保全を図ることがスプロールを抑制することにつながっていきます。(ただし、その手法として挙げた「特定用途制限地域」や「景観法」による規制については、実現に至るまでに多くの課題が残されています。)

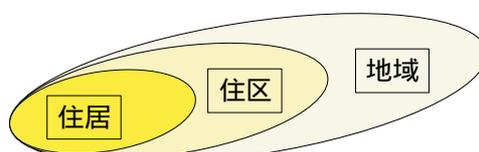
IV. <多様な居住>のイメージ

本市が活かしていくべき特質としての「多様な居住」についてより具体的なイメージに結び付けていくための作業として拠点類型ごとの「居住イメージ」を設定します。

1 考え方

居住イメージを設定する上では、イメージの拠り所となる空間の広がり、を、まず、次のように区分しています。

住居	居住イメージと最も密接に関連する住居のイメージ 具体的には、住宅と敷地空間である。
住区	住居をとりまく広がりの中で最も身近な住区のイメージ 具体的には、市街地であればブロック、集落であれば集落の範囲と考えられる。
地域	住区をとりまく意味的な広がりである地域のイメージ 具体的には、字や旧村などの地勢的、歴史的、文化的な広がりや小学校区などの範囲と考えられる。



居住のイメージは、これらが複合的に組み合わせられたものと考えます。

2 特性の抽出

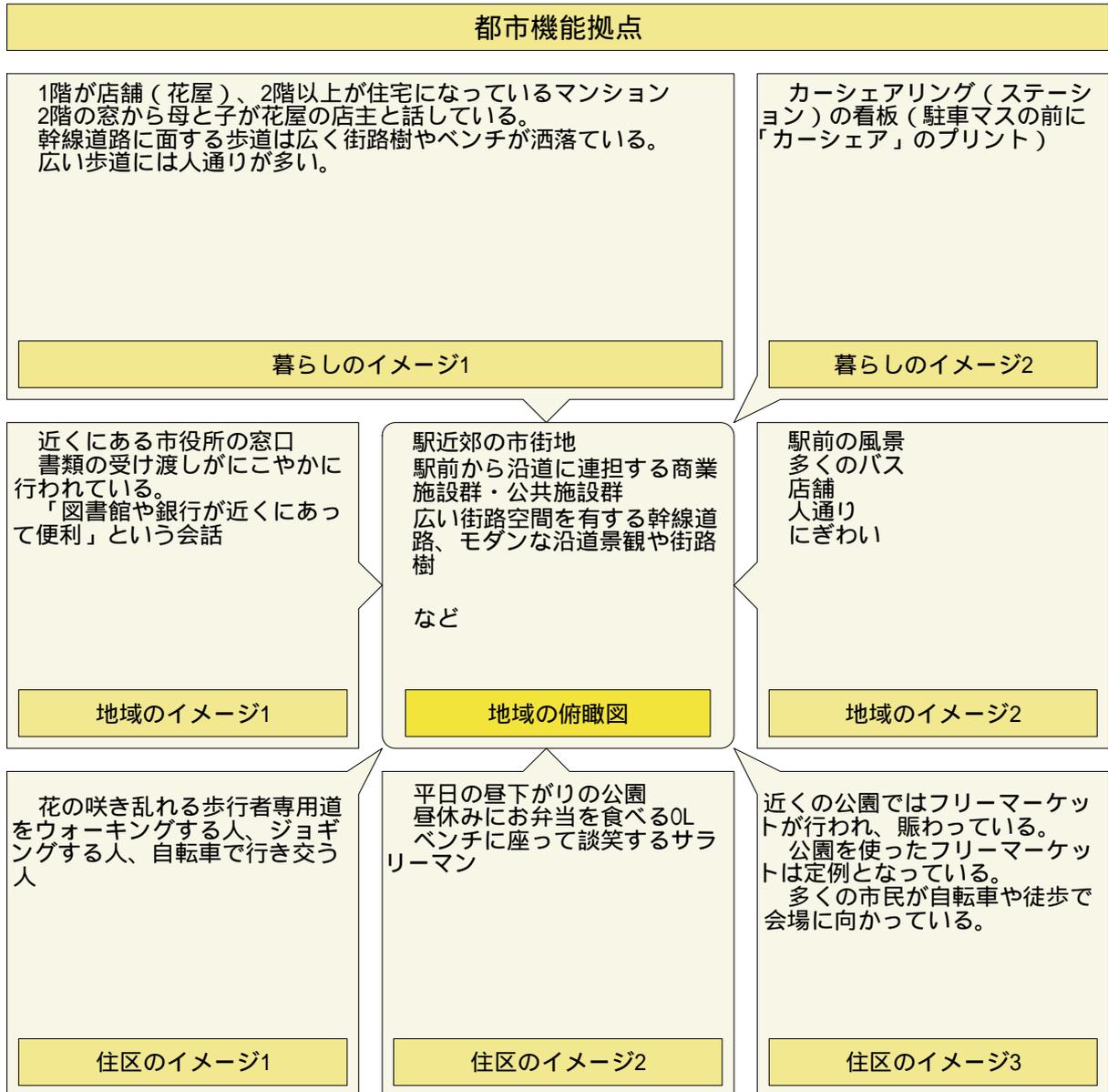
本計画で設定している市内の各拠点のうち、産業拠点と観光・交流拠点を除いた拠点について、住居・住区・地域のモデルケースを設定しました。

	住居イメージ	住区イメージ	地域イメージ
都市機能拠点	1階が店舗で2階以上が住宅になっている中層のマンション	<ul style="list-style-type: none"> 中層を主体とした住宅、オフィスビル、公共施設等が連担する住区 ゆとりのある歩道空間（緑道）、整った公園、イベント広場など 	<ul style="list-style-type: none"> 駅近郊の市街地 駅前から沿道に連担する商業施設群・公共施設群 広い街路空間を有する幹線道路、モダンな沿道景観や街路樹など
都市交流拠点	町屋を改装したアトリエ風住宅	<ul style="list-style-type: none"> 密集した木造住宅群 旧街道に面していない住宅には新しい意匠の住宅も見られるが、街道沿いは町屋が連担している。 古くからの商店も見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な町なみを基調とした伝統・文化を感じさせる地域 神社、仏閣などが多く、公園などの整備は遅れているが歩行者空間は等身大の身近な空間となっている
都市居住拠点	3階建の2世代住宅	<ul style="list-style-type: none"> 2階建から3階建の住宅が連担する住宅地 道路に面した住宅には商店となっているものも見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> 都心の開発団地 成熟した市街地であり、単純な住宅団地から脱皮しつつある地域

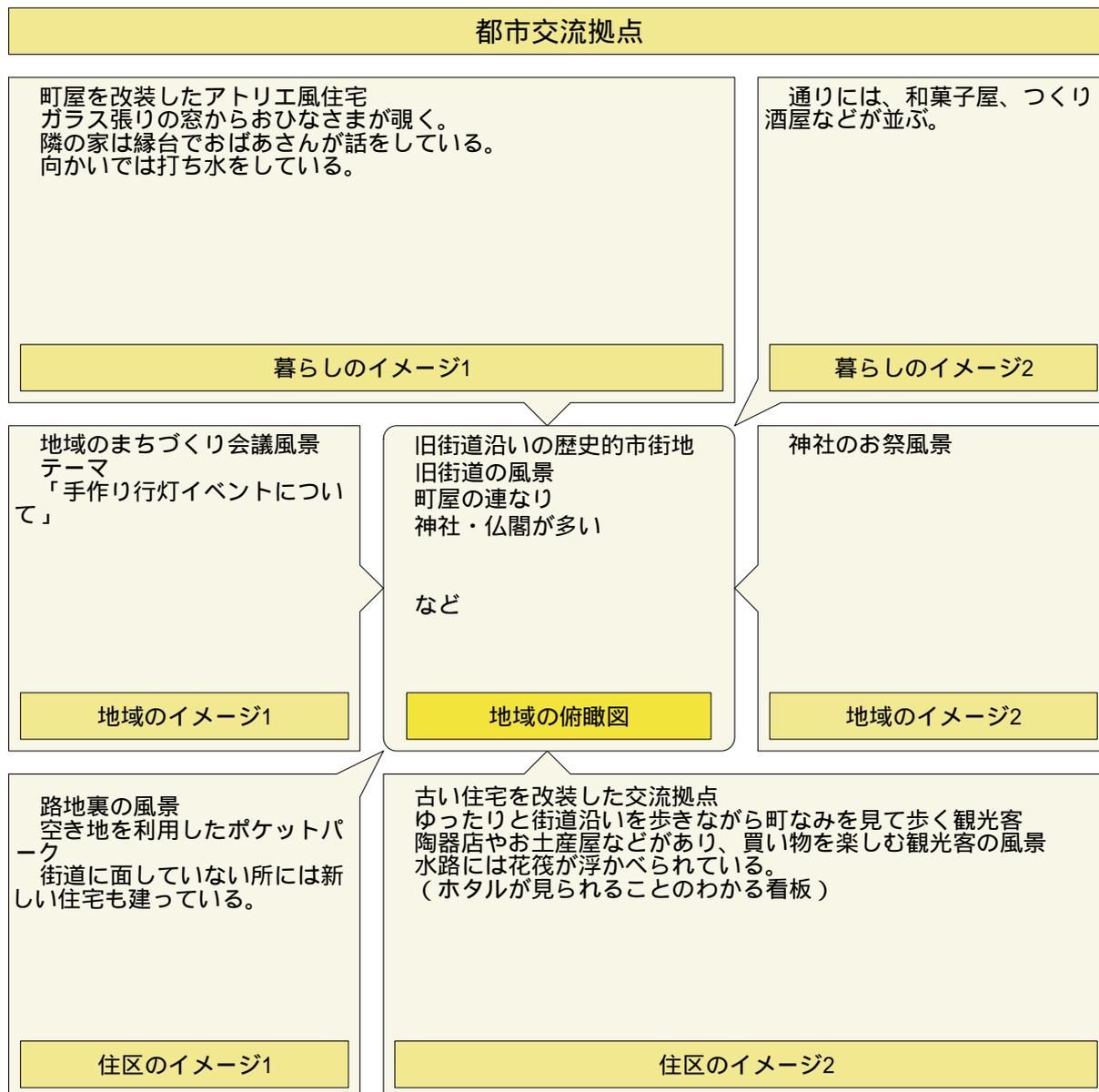
		<ul style="list-style-type: none"> ・歩道はゆとりがあり、公園なども整備されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園、道路、歩行者空間などの基盤は十分に整っている。 <p>など</p>
都市型生活文化拠点	2階建の戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・2階建の住宅が連担する住区 ・住宅は高質で景観面からも質の高い住宅地となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都心への利便性の高い開発団地 ・単層の住宅地であり、住宅地内での商業施設の立地は僅かである。 <p>など</p>
近郊型生活文化拠点	広い庭をもつ2階建のログハウス風戸建住宅など	<ul style="list-style-type: none"> ・2階建の住宅が連担しているが区画が広く、また、空区画は農地や公園として利用されている。 ・住宅の意匠は様々で景観面での統一性は見られないが、住区にゆとりがあるため、違和感はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市近郊の開発団地 ・都心への利便性は低い豊かな自然環境が団地と地続きとなっている。 ・周辺の農村集落との交流もある。
集落居住拠点	農業集落に立地する空き家となった農家屋を改装した田舎暮らし住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・中山間の谷地に立地する農業集落 ・平地の圃場は整備されているが、棚田も残されている。 ・畔や土手の手入れは行き届いており、農村の美しさを感じさせる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都心への利便性は低く、コミュニティバスが運行されている。 ・集落の中心に集会所があり、公民館として活用されている。 ・商業施設はない。 ・神社の祭礼や体験イベントには周辺から多くの来訪者がある。 <p>など</p>

3 居住イメージのイラスト・写真によるコラージュ風展開

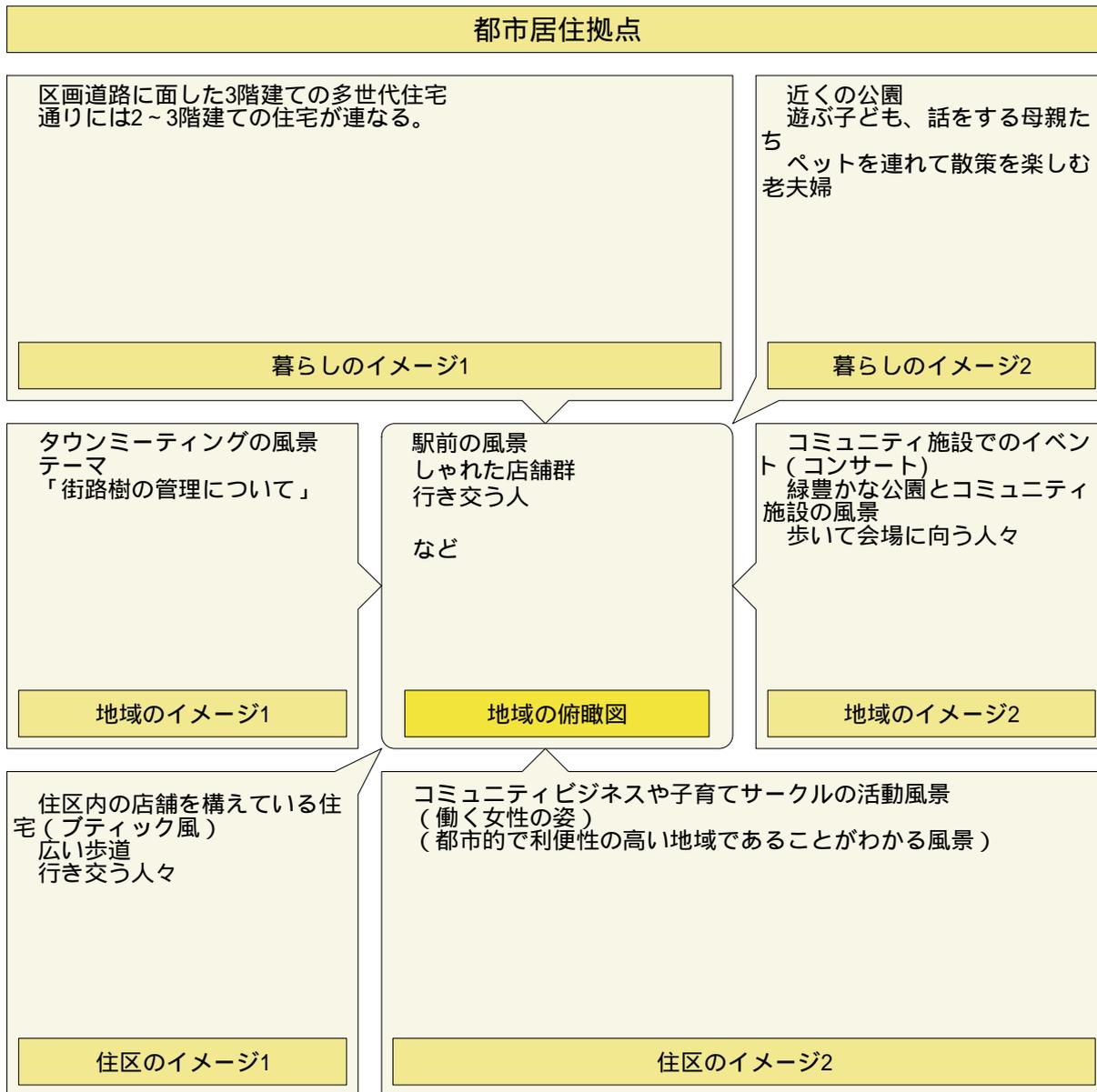
1) <都市機能拠点>



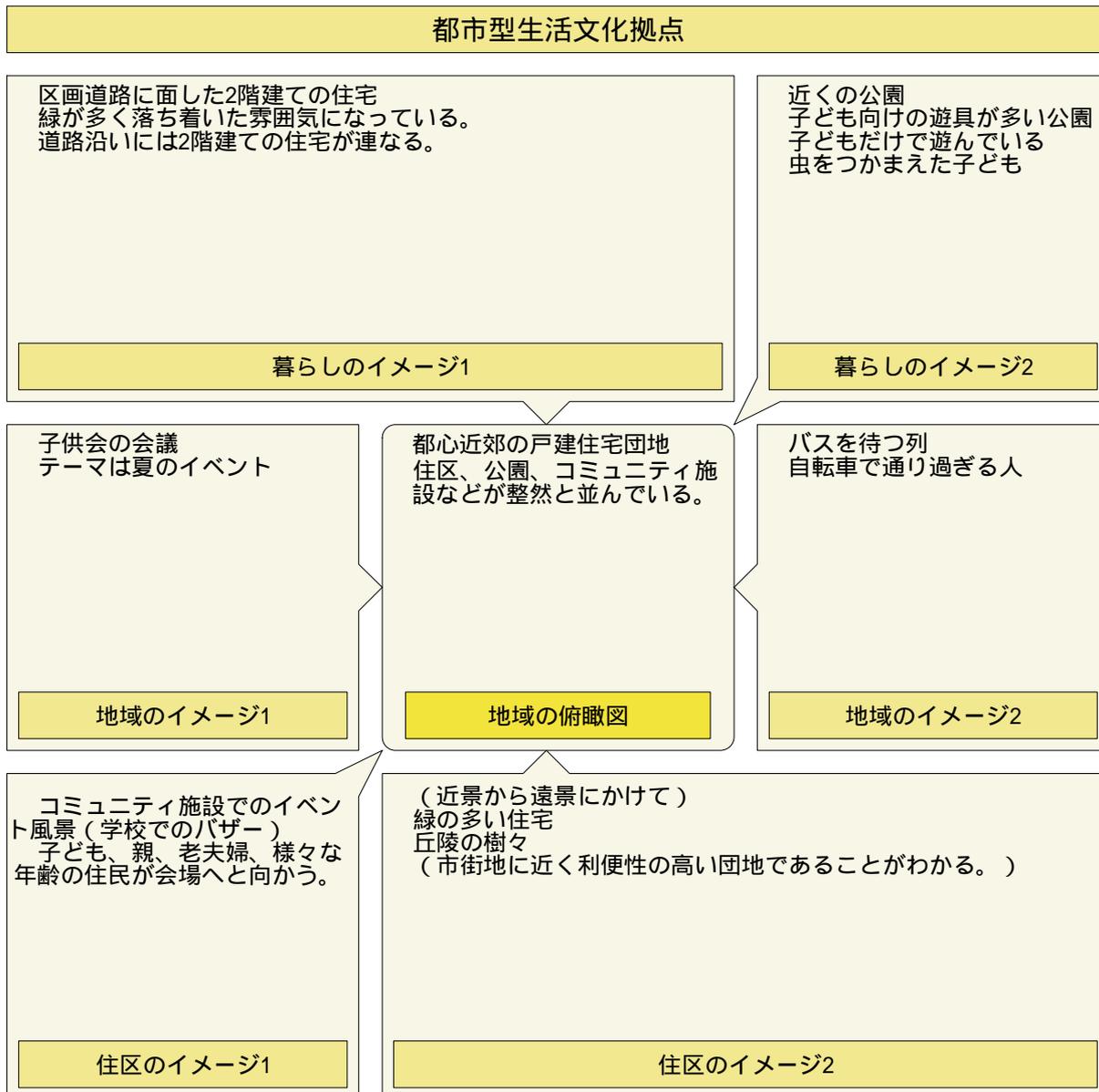
2) <都市交流拠点>



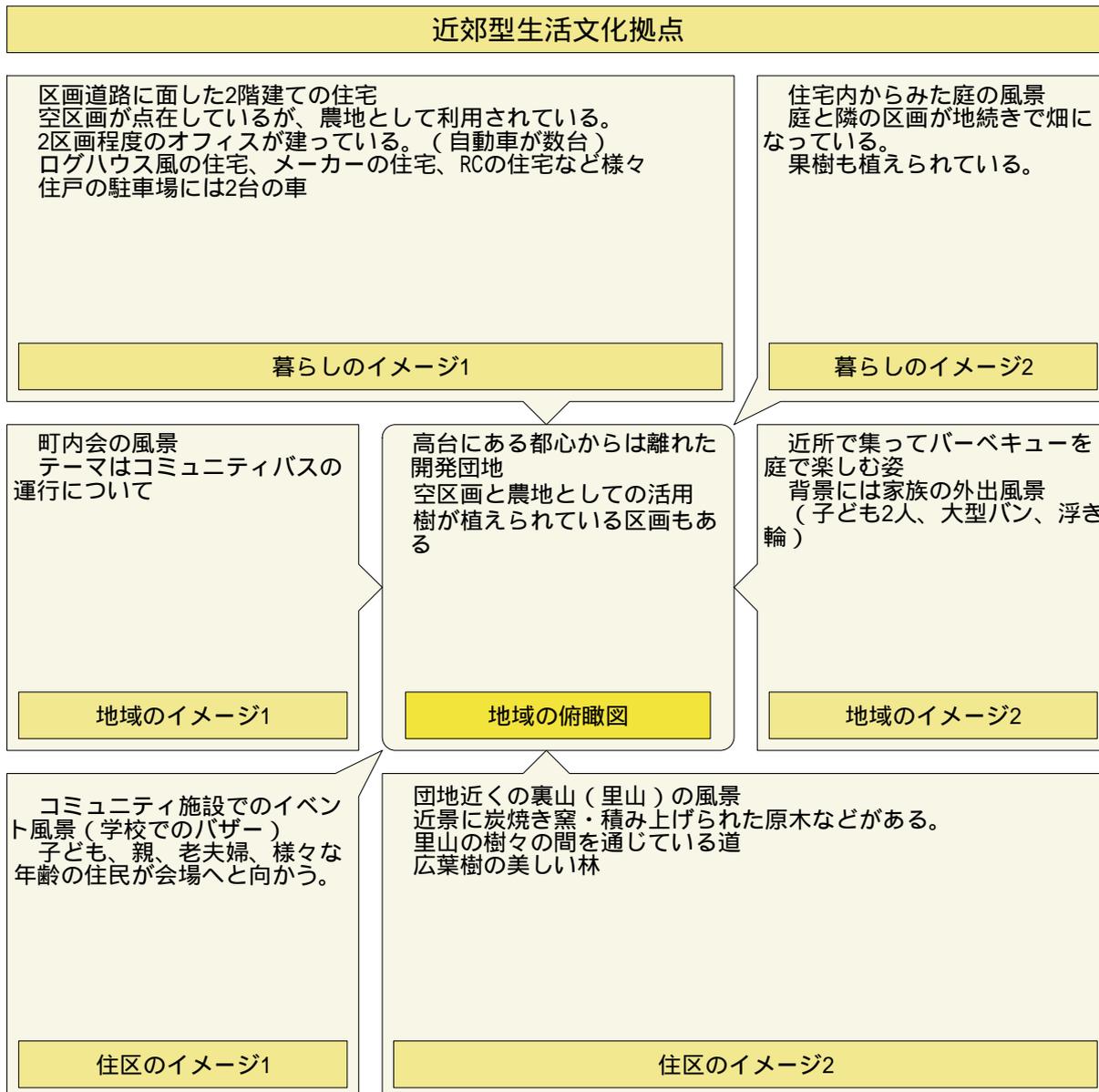
3) <都市居住拠点>



4) <都市型生活文化拠点>



5) <近郊型生活文化拠点>



6) <集落居住拠点>

