

第4章 まちづくりの実現に向けて

1	まちづくりの基本的な進め方	98
2	市民参加によるまちづくり	99
3	まちづくりの手法	102
4	まちづくり推進体制	105
5	進行管理	106

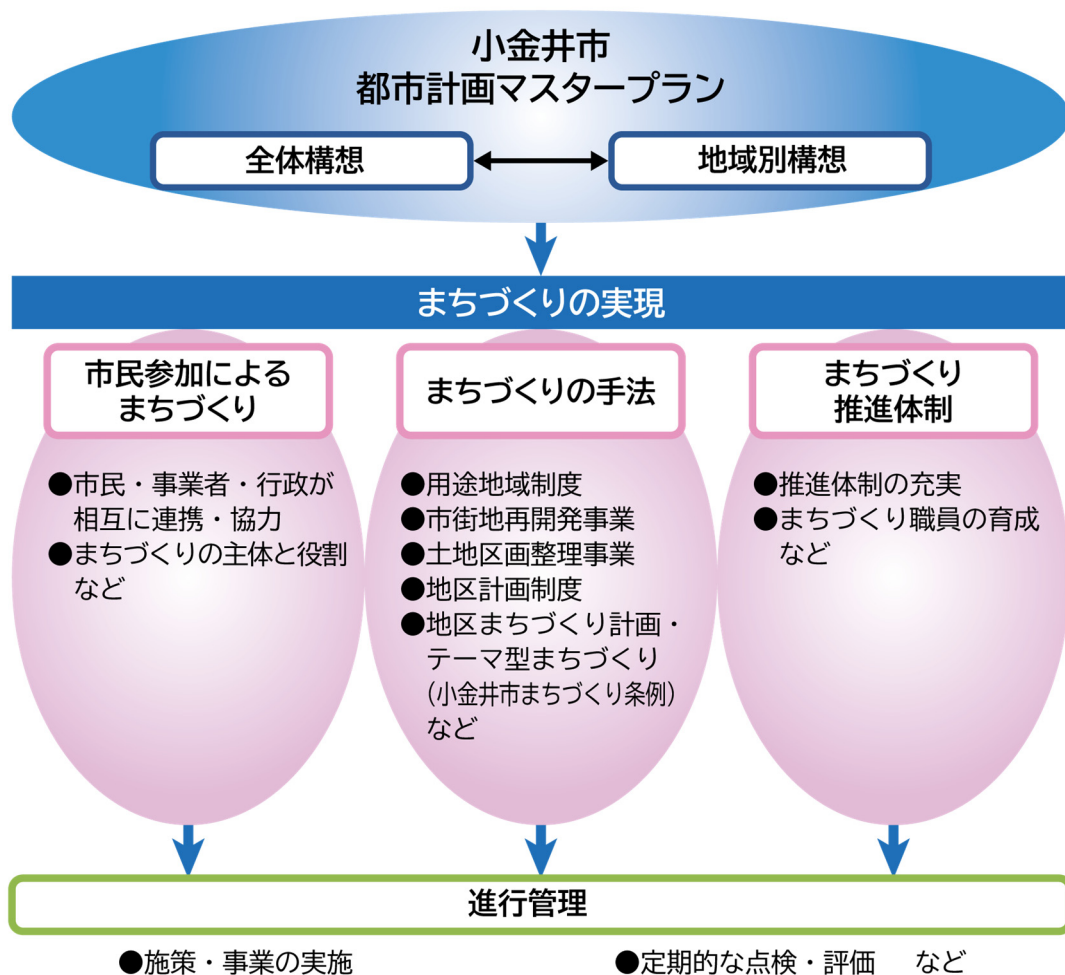
1 まちづくりの基本的な進め方

都市計画マスタープラン*は、多様な市民参加を経て策定された、まちの将来像を示すものです。まちづくりのテーマ・基本目標の実現に向けて、都市計画マスタープラン*で示した考え方を踏まえ、各個別計画に基づき施策・事業を推進していきます。

都市計画マスタープラン*が目指すまちの将来像を実現するためには、市民、事業者及び行政が相互に連携・協力して、市民参加によるまちづくりを推進していくことが必要です。

さらに、まちづくり手法の活用及びまちづくり推進体制の充実を図るとともに、施策・事業の実施及び定期的な点検・評価を行い、計画的なまちづくりを推進し、社会経済情勢及び上位計画の変化などを踏まえ、都市計画マスタープラン*を見直していきます。

【まちづくりの基本的な進め方】



2 市民参加によるまちづくり

(1) 協働によるまちづくりの考え方

都市計画マスタープラン*が目指すまちの将来像を実現するため、市民・事業者・行政それぞれが相互に連携・協力することにより、協働によるまちづくりを推進していきます。

(2) まちづくりの主体と役割

まちづくりの主体である市民・事業者・行政のそれぞれの役割を明確にした上で、相互の連携・協力により、その取組が相乗的な効果を得ることが求められます。

① 市民の役割

市民一人ひとは、周辺の環境に配慮した住まいづくりなど、まちづくりに対する関心を持ち、地域の課題を認識することが求められます。より良いまちにしていけるためには、その課題解決に向けて自らできることからまちづくり活動に取り組み、自分たちの身近なまちを見直し、地域の人々とともに考え、実行することが求められます。

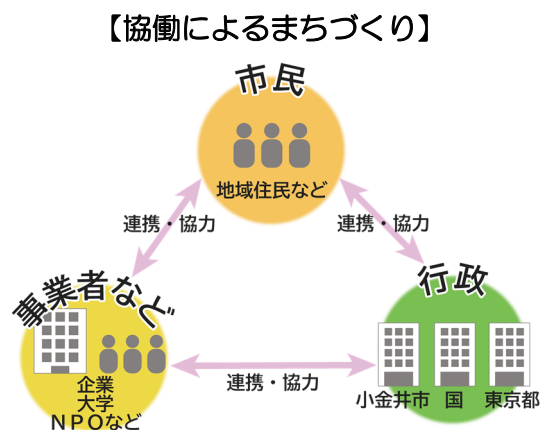
② 事業者などの役割

事業者などは、事業活動が、地域に大きな影響を与えるという自覚と責任を持ち、市民が目指すまちづくりに協力し、良好な環境が確保されるよう努めることが求められます。

③ 行政の役割

市は、国・東京都などの行政機関と連携して、まちづくりの主体である市民及び事業者の様々な活動を支えるため、情報提供及び意識啓発などのまちづくり活動に関する支援をしていきます。

また、都市計画マスタープラン*の周知を図るとともに、市民の意見を尊重し、庁内の関係部署との連携を図り、都市計画マスタープラン*に基づく施策・事業を展開していきます。

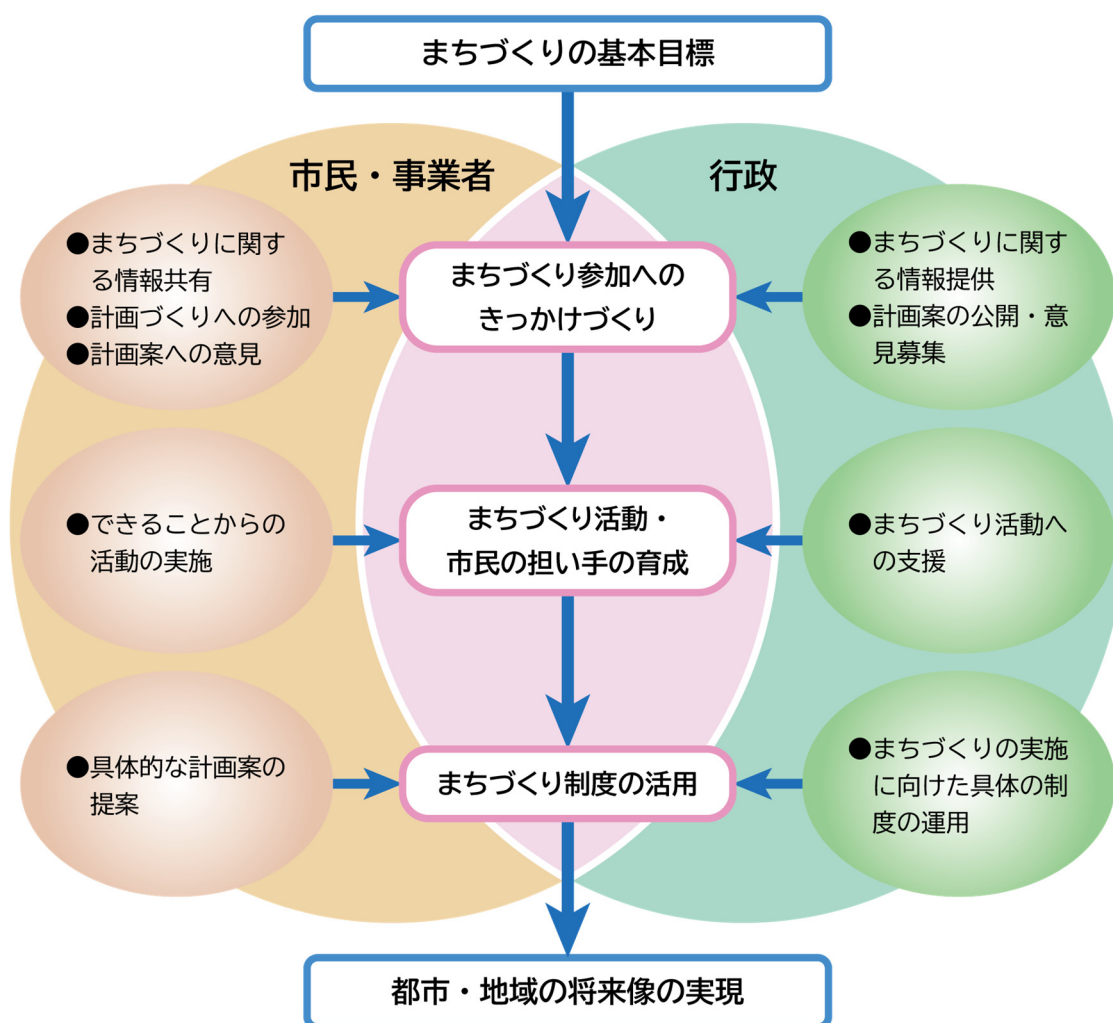


(3) まちづくりの推進方法

都市計画マスタープラン*に基づき、まちづくりを推進していくためには、市民・事業者などの理解・協力とともに、まちづくりへの市民の自主的な活動及びこれに対する行政の支援など、市民・事業者・行政の協働によるまちづくりが必要です。

協働によるまちづくりを推進していくためには、「まちづくり参加へのきっかけづくり」、「まちづくり活動・市民の担い手の育成」及び「まちづくり制度の活用」という各段階において、市民・事業者・行政がお互いの役割を認識して、実践していくことが求められています。

【まちづくりの推進方法】



① まちづくり参加へのきっかけづくり

市民のまちづくりに対する気運を波及させていくため、様々な広報媒体を活用し、まちづくりに関する情報提供のシステムの確立を図るとともに、まちづくりに関連したイベントなどを通して、市民だけでなく、本市で働き集う人々も対象とした啓発活動を展開していきます。

また、市民が様々な分野の計画づくりに携わることは、その後の市民が主体となったまちづくりへの大きなきっかけになることから、各種計画の策定における積極的な市民の参加を推進していきます。

② まちづくり活動・市民の担い手の育成

市民がまちづくりを自主的に進めていくため、まちづくりの相談機能の充実、まちづくり条例に基づく自主的なまちづくり活動をする協議会などへの支援及びエリアマネジメント※活動の支援をしていきます。

まちづくりを推進するため、地域のリーダーとなる人の存在が不可欠であることから、地域のリーダーとして活躍するための情報・場の提供など、人づくりへの支援をしていきます。

③ まちづくり制度の活用

地区の特性に応じたきめ細やかなまちづくり及び特定のテーマに基づいたまちづくりを実現するため、市独自の制度である小金井市まちづくり条例※を活用したまちづくりを推進していきます。

小金井市まちづくり条例※は、市民、事業者及び市による協働の精神を基にそれぞれの責務などを明らかにするとともに、まちづくりの仕組み、都市計画法の規定に基づく都市計画の手続、建築基準法の規定に基づく建築協定及び開発事業などに伴う手続を定めることにより、安心して暮らせる活力に満ちたまちづくりの実現に寄与することを目的として制定されています。

3 まちづくりの手法

都市計画マスタープラン*に基づき、まちづくりを推進していくため、都市計画の決定・変更及び地区計画など、まちづくり制度の活用によるきめ細やかなまちづくりを展開していきます。

なお、まちづくりの展開に当たっては、市民の様々な参加機会を設けるとともに、市民への丁寧な説明及び情報提供をしていきます。

(1) 土地の合理的な利用を図るために

都市計画区域内の土地をその利用目的により区分し、建築物などに必要な制限をすることにより、土地の合理的な利用を図るための制度として、用途地域*制度があります。

● 用途地域*制度

土地利用の混在防止、地域の環境に応じた土地利用の誘導、良好な生活環境の保護及び業務の利便増進などを図るため、住居系、商業系及び工業系の土地利用を定めるもので13種類あります。これらの種類ごとに、都市計画法に基づき、建ぺい率及び容積率などが定められており、建築基準法に基づき、建築できる建物の用途などの建築規制が定められています。

(2) まちの骨格となる都市施設を整備するために

都市計画道路*、都市計画公園及びごみ処理施設などの都市の骨格を形成し、市街地を性格付ける都市施設の計画を、都市計画法に基づき都市計画決定する制度があります。都市計画決定は、その都市計画の実現を担保するものであり、土地利用に一定の制限がかかります。また、都市施設を整備に当たっては、市民の理解を深めるため、丁寧な説明・対応に努めていきます。

(3) 面的な市街地の改善のために

都市基盤を面的に改善していく市街地整備制度として、市街地再開発事業*及び土地区画整理事業*などがあります。

● 市街地再開発事業*

土地の細分化、老朽化した木造建築物の密集及び十分な公共施設がなく都市機能の低下が見られる区域において、都市機能の更新のため、建物及び公共施設を整備する事業であり、居住者の各々の土地及び建物を、事業後の再開発ビルの床に権利変換する手法です。

● 土地区画整理事業*

敷地の形状が不整形であり、道路基盤整備の遅れなど公共施設が不十分な区域などでは、道路及び公園などの都市基盤を整備・改善するとともに、居住者の各々の土地を、これら都市基盤整備にあわせて整形化し、面的にまちをつくりかえる手法です。

(4) きめ細やかなまちづくりのために

市民の参加と協力のもと、重要な生活道路の整備及びより細やかな土地利用・建物の誘導など、地域特性に配慮したきめ細やかなまちづくりを実現する制度として、地区計画制度、建築協定及び小金井市まちづくり条例*における地区まちづくり計画*などがあります。

● 地区計画制度

地区計画制度は、同じような特徴を持つ地区単位で、生活道路、公園、土地利用及び建物に関する整備及び誘導の方針を、きめ細やかにかつ実現性の高い計画として定めることができる手法です。地区計画制度は、都市計画法により計画策定の段階から地区住民及び地権者の意向を十分に反映することが義務付けられており、市民参加のまちづくりを目指すことができます。地区計画制度には、まちづくりの目的に応じて、規制の強化だけでなく緩和する場合もあります。

● 建築協定

建築協定は、建築基準法に基づき、住宅地としての環境及び商店街としての利便性を維持増進し、地域の環境を保全、改善することを目的に土地所有者全員の合意により、建築物の敷地、位置、構造、用途及び形態意匠などに関する基準を定める、市民発意によりまちづくりの促進ができる手法です。

● 地区まちづくり計画*・テーマ型まちづくり（小金井市まちづくり条例*）

小金井市まちづくり条例*における地区まちづくり計画*は、一定の要件を満たすことにより、地区まちづくり協議会又はテーマ型まちづくり協議会を設置し、市民発意のまちづくりを進めることができる手法です。計画内容に対して、一定の地区住民の理解を得られたものは、市長に計画を提案できる仕組みになっています。

(5) 適切な開発などを誘導するために

小金井市まちづくり条例*は、一定規模以上の民間による宅地開発などが行われる場合、必要に応じて市が指導又は助言する仕組みがあります。

● 大規模土地取引行為

周辺のまちづくりに及ぼす影響が大きい大規模土地取引を行う者からの届出により、市は土地利用転換の動向を早期に把握し、土地取引に際して予めまちづくりの方針などを届出者へ伝えることにより、取引後の適正な土地利用を誘導します。

大規模土地取引行為を締結しようとする者は、契約を締結しようとする3か月前までに市長に届け出が必要です。

● 大規模開発事業

特に周辺環境への影響が大きい大規模開発事業では、大規模開発事業の構想を早期に周辺住民などに周知するとともに、新たな土地利用構想に対する市の考え及び要望を具体的な計画が固まる前の段階で事業者などに伝えることにより、周辺環境との調和及び計画的な土地利用を誘導します。

大規模開発事業を行おうとする者は、構想段階早期からの手続きが必要です。

● 指定開発事業

一定規模の宅地開発などを行う事業者に対し、近隣住民に対する事業内容の周知及び整備基準に沿った公共施設の整備などに係る指導・助言を行うことにより、無秩序な開発による環境の悪化を防止し、良好な市街地の形成を推進します。

指定開発事業を行おうとする者は、事業の計画及び工事着手・完了、公共施設の引渡しなどの際に、条例に基づく協議及び届出などが必要です。

4 まちづくり推進体制

(1) 推進体制の充実

都市計画マスタープラン*を実現するため、弾力的で、効率的な庁内組織・体制の整備が必要です。環境、防災、農業、産業、福祉及び子育てなどの各分野と情報共有するとともに、連携して総合的にまちづくりを推進します。

また、長期的な視点の中で、継続的かつ効果的に施策・事業を進めていくため、国・東京都はもとより、他自治体、警察・消防、公共交通機関、公団・公社及び電力・電話・ガスなどの諸機関との連携を強化し、まちづくりへの協力を要請していきます。

【横断的な庁内組織・体制の整備】



(2) まちづくり職員の育成

市民が主体となるまちづくりを支援していくためには、都市計画などの知識及び熱意のある職員の育成が必要です。そのため、先進的なまちづくり事例を学習する研修、市民及び関係機関との交流・意見交換などを通じて、専門的な知識を有する職員を育成していきます。

(3) 情報発信の充実

市報、ホームページ及びツイッターなど既存の広報媒体を活用するとともに、デジタル化の進展などを踏まえた技術の活用により、広く市民へ情報発信を推進していきます。

(4) 協働の拠点づくり

協働によるまちづくりに関する認知度を高め、きっかけを生み出すためには、協働の拠点づくりが必要です。

市民・事業者及び市との橋渡しをしながら、市民・事業者が主体となるまちづくりを推進していく協働の拠点として、（仮称）市民協働支援センター*を活用するとともに、コーディネートできる人材を育成することにより、取組の普及・促進を図っていきます。

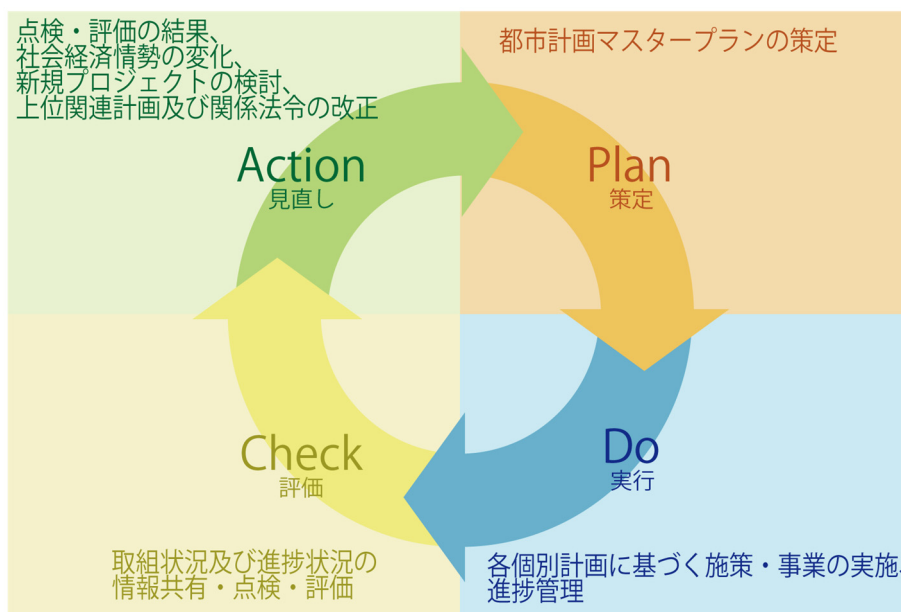
5 進行管理

都市計画マスタープラン*は、おおむね20年後のまちの将来像を示しています。その具体化に当たっては、各分野の個別計画などに基づき、施策・事業を実施していきます。さらに、分野横断的な取組については、行政の所管を超えて連携して施策・事業を進めていきます。

本市が目指すまちづくりのテーマ・基本目標を実現するため、「PDCAサイクル」のプロセスに基づき、都市計画マスタープラン（Plan）に基づく施策・事業を実行（Do）、その効果・成果を評価（Check）し、必要に応じて見直す（Action）ことにより、全体的な進行管理をしていきます。

施策・事業の取組状況及び進捗状況については、都市計画マスタープラン*を踏まえ、適宜関係部署と情報共有を図っていきます。さらに、今後の時代の変化に対応しながら、計画的なまちづくりを推進するため、おおむね5年ごとに都市計画マスタープラン*を踏まえた施策・事業の点検・評価を行い、中間期となるおおむね10年後に、点検・評価の結果、社会経済情勢、上位計画及び本市関連計画などを踏まえて、必要に応じて見直していきます。

【PDCA サイクル】



【点検・評価フロー】

