

第5章

まちづくりの実現に向けて

- 1 ねらい・構成
- 2 まちづくりの推進に向けた基本的な考え方
- 3 協働のまちづくりの考え方
- 4 まちづくりの実現に向けた施策の展開
- 5 都市計画マスタープランの進行管理・見直しの考え方

第5章

まちづくりの実現に向けて

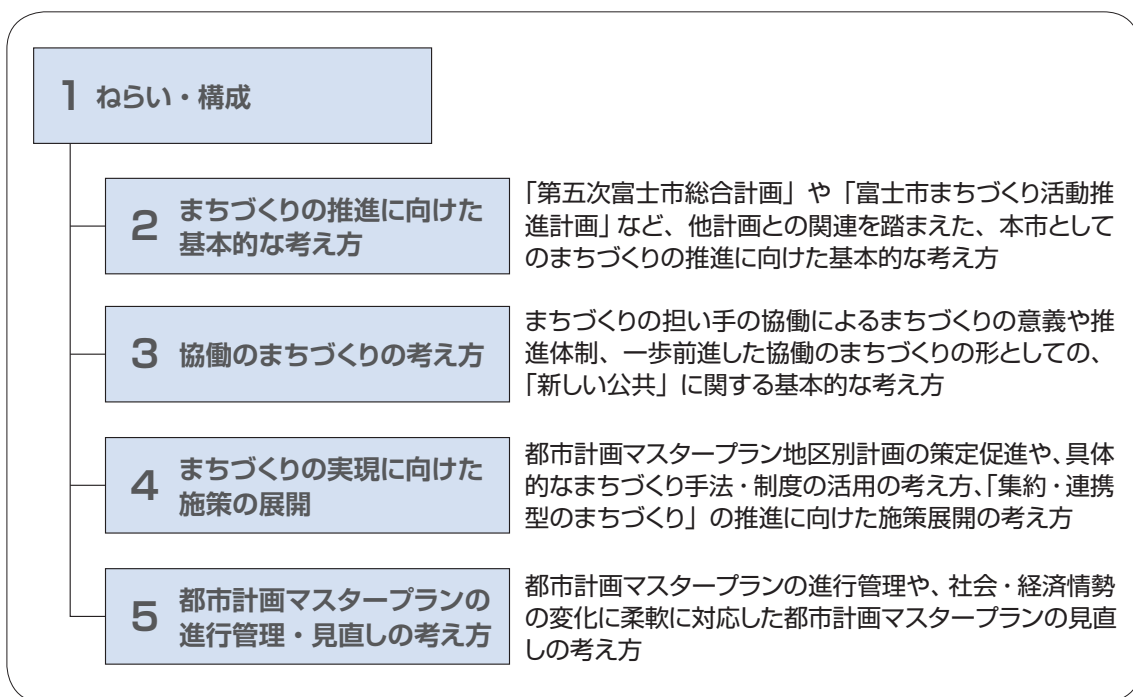
1 ねらい・構成

本章は、今後、本マスタープランに基づくまちづくりを推進する上で、まちづくりの担い手となるすべての人の「まちづくりガイドライン」として活用されることを目的として定めたものです。

具体的には、市民、事業者及び行政等のまちづくりの担い手が果たすべき役割や、相互のパートナーシップによる協働のまちづくりの考え方、まちづくりを推進していくための体制や取り組みに関する基本的な考え方のほか、具体的な都市計画・まちづくりの手法や制度の活用方策についても示しています。

また、本マスタープランが「まちづくりガイドライン」として活用され、効率的かつ効果的なまちづくりが推進されるよう、進行管理や見直しなどについて、基本的な考え方を示しています。

(本章の構成と概要)



2 まちづくりの推進に向けた基本的な考え方

今日、わが国では、少子高齢化や人口減少、また地域コミュニティの希薄化などの社会・経済情勢の変化に伴って、これまでの画一的な方法では解決できない多様な市民ニーズや地域課題が多く発生しています。そして、これらの市民ニーズや地域課題に対応するため、まちづくりの進め方やまちづくりに関わる主体の多様化が進んでいます。

このような中、本市では、第五次富士市総合計画において目指す都市像を「富士山のふもと しあわせを実感できるまち ふじ」と掲げており、市民、事業者、行政の連携と協働によりまちづくりを進めていくこととしています。

また、市民、事業者、市民活動団体と行政との相互協力の中で、市民協働をさらに進める体制づくりとして、協働のあり方についての基本的理念や各主体の責務を定め、目指す市民協働の姿を明確にするため、「富士市市民協働推進条例」を制定しました。

さらに、本市のまちづくり活動のさらなる活性化を目指すため、富士市まちづくり活動推進計画（地域の力こぶ増進計画）では、「社会情勢の変化に柔軟に対応できる、足腰の強い、将来にわたって持続可能な地域コミュニティづくり」を基本方針として定め、行政と地域コミュニティとの関わり方などについて、基本的な指針と具体的な方策を示しています。

本マスタープランにおいても、第五次富士市総合計画や富士市まちづくり活動推進計画（地域の力こぶ増進計画）における考え方を踏襲し、本マスタープランに基づく本市のまちづくりの推進に向けた基本的な考え方を「市民・事業者・行政の協働によるまちづくり」と設定します。

富士市のまちづくりの推進に向けた基本的な考え方

市民・事業者・行政の協働によるまちづくり

第5章 まちづくりの 実現に向けて

1 ねらい・構成

2 まちづくりの
推進に向けた
基本的な考え方

3 協働の
まちづくりの
考え方

4 まちづくりの
実現に向けた
施策の展開

5 都市計画マスタープラン
の進捗管理・見直しの
考え方

3 協働のまちづくりの考え方

3-1 協働のまちづくりの基本的考え方

(1) 協働のまちづくりの意義・考え方

「協働」とは、「まちづくりの担い手となる市民、事業者、行政など、さまざまな立場の人々が共通の目標を持って、知恵を出し合い、力を合わせて目標の実現に向けた活動に取り組んでいくこと」を意味します。

本市では、市民、事業者及び行政などの社会の構成員が、公共空間の整備・開発・保全を推進するまちづくりの担い手として、本マスタープランに掲げられている基本理念や目標を共有し、それぞれが出し得る力を最大限に発揮して、魅力のあるまちを創造していきます。

(2) 協働のまちづくりの推進体制

まちづくりの担い手は、市民、事業者、行政など多岐に渡ります。ここでは、「協働のまちづくり」を推進するための、まちづくりの担い手に求められる役割について、基本的な考え方を示します。

①市民の役割

市民とは、個人としての市民のほか、町内会（区）、地区ごとに組織された生涯学習推進会やまちづくり協議会、また学校、NPOやボランティア団体など、主として本市で生活を営んでいる個人や社会的団体等をいいます。

市民は、本マスタープランに掲げられた、まちづくりの基本理念や目標、また基本方針について理解した上で、自分たちの「ふるさと」である本市に、誇りと愛着を持ち続けることができるようなまちづくりを主体的に考え、発意・提言し、実践することが求められます。

また、「協働のまちづくり」を推進するため、市民一人ひとりの意識と行動がまちづくりにつながるという自覚を持つことや、都市や地域全体の公共の福祉を優先するため、個々の利害にとらわれない考え方を持つことが重要です。

具体的には、まちづくりに関する制度などの情報を積極的に得ようとする心掛けを持つことや、伝統行事や祭事など自発的なまちづくりのきっかけづくりとなる、地域を主体としたさまざまな活動に積極的に参画することが重要です。

②事業者の役割

事業者とは、主として本市で事業を営む民間企業や、商工業団体のことをいいます。

市民と同様、本マスタープランに掲げられた、まちづくりの基本理念や目標、また基本方針について理解するとともに、まちづくりを実現するための方策について主体的に考え、発意・提言し、実践することが求められます。

「協働のまちづくり」を推進するため、事業者は自らが行う活動が都市や地域に大きな影響を与えているという自覚・責任と、魅力的なまちづくりに貢献しようとする積極的な考え方を持つ必要があるとともに、市民や行政との信頼に基づいた協力関係を築き上げていくことが重要です。

③行政の役割

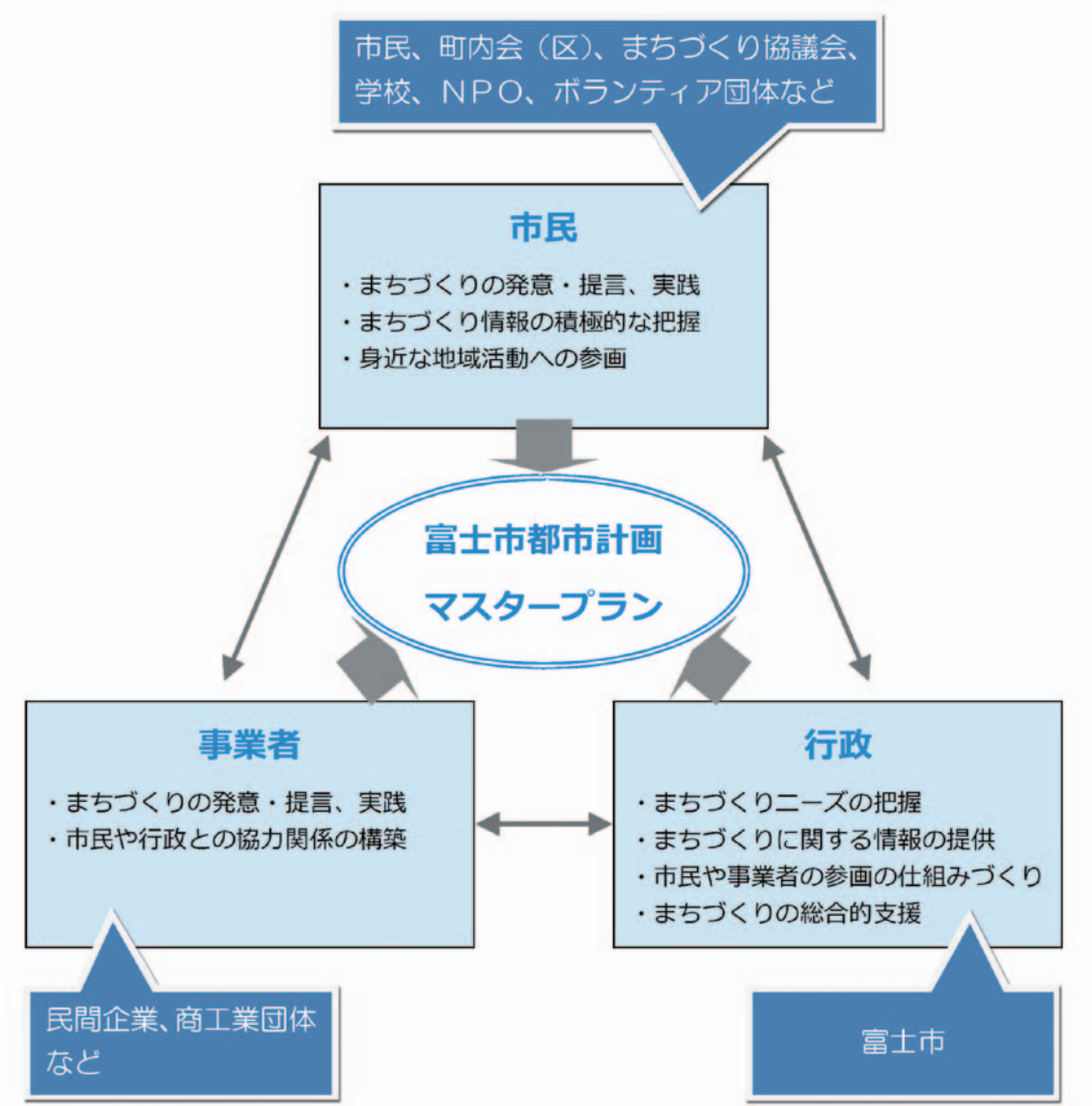
「協働のまちづくり」を推進する上で行政は、都市計画やまちづくりに関する情報を、さまざまな手段で市民や事業者に正確に提供していくとともに、行政、市民及び事業者が相互に連携し、協働の分野を広げ、相乗的な効果が得られるようなネットワークの構築に努めます。

また、市民や事業者の自発的なまちづくりを促すため、まちづくりのきっかけづくりや、まちづくりへの参画の仕組みづくりを推進します。

そして、市民や事業者が考えるまちづくりに対して尊重し理解を示すとともに、実現方策についての多角的な検討や、まちづくりアドバイザーなどの人材の派遣、また必要な財政措置など、まちづくりの性格や種類に応じた適切な支援を行います。

なお、都市計画事業の決定や見直し、また用途地域等の地域地区の指定や土地区画整理事業・再開発事業等の都市基盤整備など、行政が中心となって行うまちづくりについては、必要な負担や得られる効果について明確に説明して透明性を確保した上で、公平かつ合理的に推進することが必要であるとともに、P I（パブリック・インボルブメント）などの活用により、事業の計画段階から完了まで、市民や事業者のまちづくりへの継続的な参画が可能となるような体制づくりを推進します。

(協働のまちづくりの推進体制のイメージ)



第5章
まちづくりの
実現に向けて

1 ねらい・構成

2 まちづくりの
推進に向けた
基本的な考え方

3 協働の
まちづくりの
考え方

4 まちづくりの
実現に向けた
施策の展開

5 都市計画マスタープラン
の進行管理・見直しの
考え方

3-2 「新しい公共」の推進に向けて

「新しい公共」とは、行政、市民、市民活動団体及び事業者の各主体が、対等の関係で連携・協力することにより、地域の課題を地域の力で解決できる、高い地域力を持った市民協働社会を構築していこうとするものです。

近年、PPPという概念や、PFIという制度を活用して、まちづくりの場において、個人、NPO、企業等の民間主体が公的な機能を担う気運が高まっており、今後は多様な担い手が地域の生活を支え、活力を維持する機能を果たしていくことが期待されています。

本市においても、従来から町内会（区）などの伝統的な地縁組織を中心に、地域での助け合いや相互扶助という形で、一定の公益的なサービスを行う役割を担ってきました。

今後は、これまでの地縁型コミュニティによるまちづくりの一層の充実を図りながら、まちづくりの種類や目標に応じて、多様な主体が関わる目的型コミュニティの形成も促進し、まちづくりを実現するための個別の施策や事業ごとに、最適な「新しい公共」の形態を検討していきます。

（「新しい公共」の形態と特徴）

形態	特徴
PPP (Public・Private・Partnership)	<ul style="list-style-type: none"> 何らかの政策のために行われる事業を、官民が連携・役割分担して実施する概念
PFI (Private・Finance・Initiative)	<ul style="list-style-type: none"> PPPの代表的な手法の一つ。民間の創意工夫やノウハウを公共施設に活かすため、民間の資金を活用し、施設の設計から建設、運営などをまとめて民間に任せる制度
エリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 住民や地権者、事業者等が主体となって、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上するためのさまざまな取り組み

4 まちづくりの実現に向けた施策の展開

本市では、「市民・事業者・行政の協働によるまちづくり」の考え方のもと、以下に掲げるような、まちづくりの実現に向けた多様な施策を展開していきます。

まちづくりの実現に向けた施策の展開

4-1 都市計画マスタープラン地区別計画の策定促進

地区別計画策定の意義及びメリット

4-2 まちづくりの手法・制度の活用

- ①規制・誘導制度や都市施設整備事業の都市計画決定・変更
- ②まちづくりの目的に見合った市街地開発事業の推進
- ③地区計画によるきめ細かなまちづくり
- ④開発許可制度の適切な運用
- ⑤都市計画の提案制度の活用

4-3 「集約・連携型のまちづくり」の推進に向けた施策の展開

- ①都市機能の集積施策
- ②市街地の拡散防止施策
- ③拠点間の連携促進施策
- ④ICTを活用した地域連携・生活関連施策

第5章 まちづくりの 実現に向けて

1 ねらい・構成

2 まちづくりの
推進に向けた
基本的な考え方

3 協働の
まちづくりの
考え方

4 まちづくりの
実現に向けた
施策の展開

5 都市計画マスタープラン
の進行管理・見直しの
考え方

4-1 都市計画マスタープラン地区別計画の策定促進

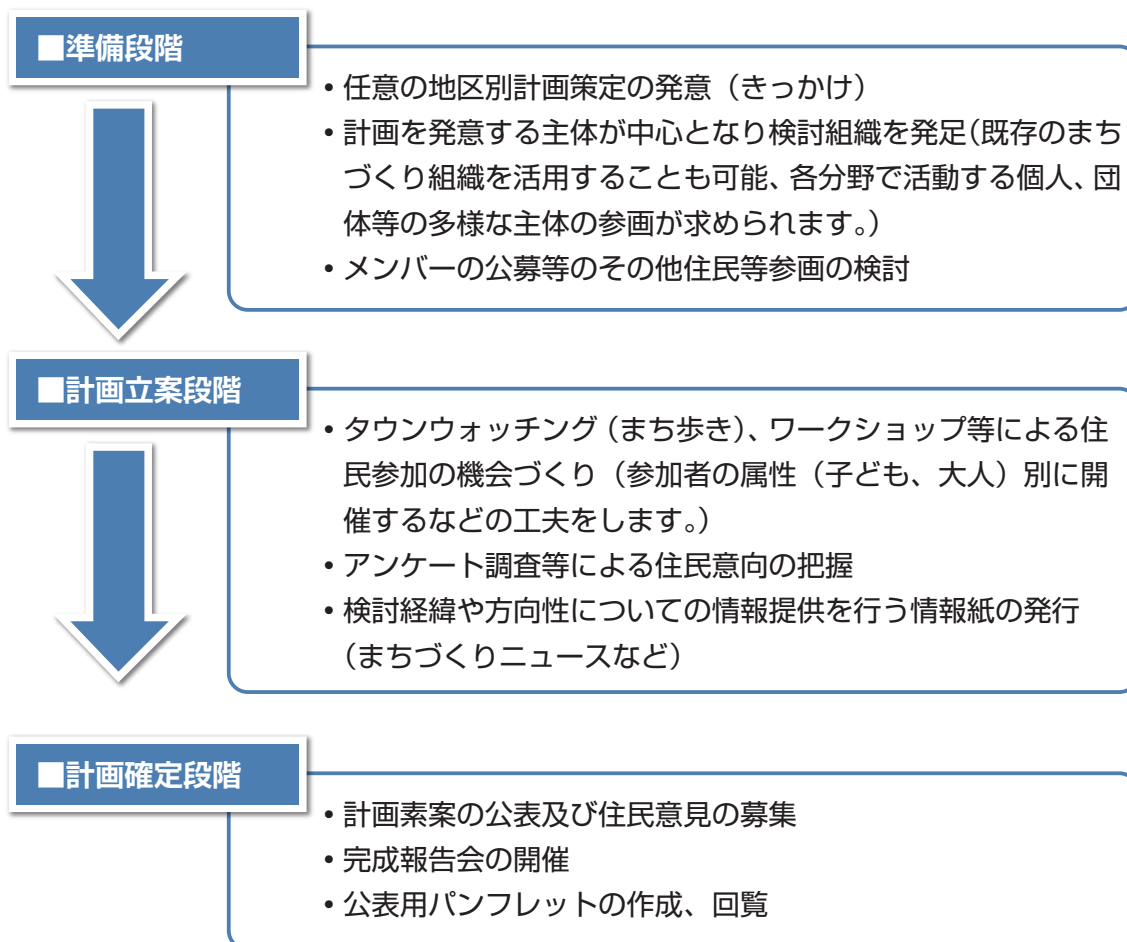
本マスタープランの地域別構想は、全市を6つのブロックに区分し、それぞれのブロックを「地域」と捉え、地域全体のまちづくりの指針を示しています。この地域の規模は、全体構想との関係が分かりやすく、住民の皆さんにも理解しやすい範囲として設定したものです。

地域のまちづくりは、この地域別構想に基づいて推進されることとなりますが、地域別構想の熟度を住民の皆さんになじみの深い「地区」レベルの詳細な計画にまで高めていくことができれば、まちづくりの実現性がさらに高まります。

そこで、本市では、地区ごとの詳細なまちづくり計画である地区別計画の策定をお勧めしています。

地区別計画の策定によって、地域別構想よりも一歩進んだ、より実効性の高いまちづくり計画が確立されることとなります。また、地区別計画の策定に係る合意形成プロセスを通じて、住民の皆さんの理解や、「まちをこうしたい」「こういうまちづくりを実践したい」という思いも深まり、納得のいく、より良いまちづくりが実現するものと考えています。

(地区別計画策定の各段階での住民合意形成、住民参加方法)



4-2 まちづくりの手法・制度の活用

本マスタープランや、地区別計画に掲げられた方針に基づくまちづくりを推進するため、都市計画法に基づく個別のまちづくりの手法・制度を積極的に活用していきます。

また、まちづくりの手法・制度の活用にあたっては、国や県のほか、富士宮市をはじめとする隣接市等と連携しながら、計画的・効率的に取り組んでいきます。

①規制・誘導制度や都市施設整備事業の都市計画決定・変更

まちづくりの基本方針に基づき、地域地区等の規制・誘導制度の活用や道路・公園等の都市施設整備事業などを実施するため、必要な都市計画の決定を行います。

また、既に都市計画決定されたものについては、社会・経済情勢等の変化や土地利用・建築物立地の変化等を踏まえて、必要に応じて変更を行います。

②まちづくりの目的に見合った市街地開発事業の推進

本市は、土地区画整理事業により市街地における都市基盤整備を積極的に推進してきた経緯があります。現在、新富士駅南地区、第二東名IC周辺地区、神戸地区が事業中であり、早期の完了を目指します。

また、富士駅周辺や吉原周辺などの「まちなか」では、老朽化した建築物の機能更新にあわせ、土地の高度利用と都市基盤の整備とを一体的に行う再開発事業が計画されています。新たな都市機能の導入により「まちなか」での生活利便性の向上のほか、住環境整備により定住人口の増加が期待されています。

③地区計画によるきめ細かなまちづくり

地区計画は、用途地域等の規制・誘導制度と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールについて定めるものであり、計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映することが義務づけられているため、住民参加のまちづくりを目指す最適な方法の一つです。

本市においては、これまで、土地区画整理事業が行われた地区などを中心に地区計画が決定・運用されていますが、今後も地区の特性や実情、また地区住民等の意向を十分に踏まえながら、地区計画によるまちづくりを推進していきます。

④ 開発許可制度の適切な運用

開発許可制度は、無秩序な市街地の拡大の防止を図るとともに、開発行為の適正な水準を確保するために設けられている制度であり、技術基準や立地基準など、開発に係る各種基準が定められています。

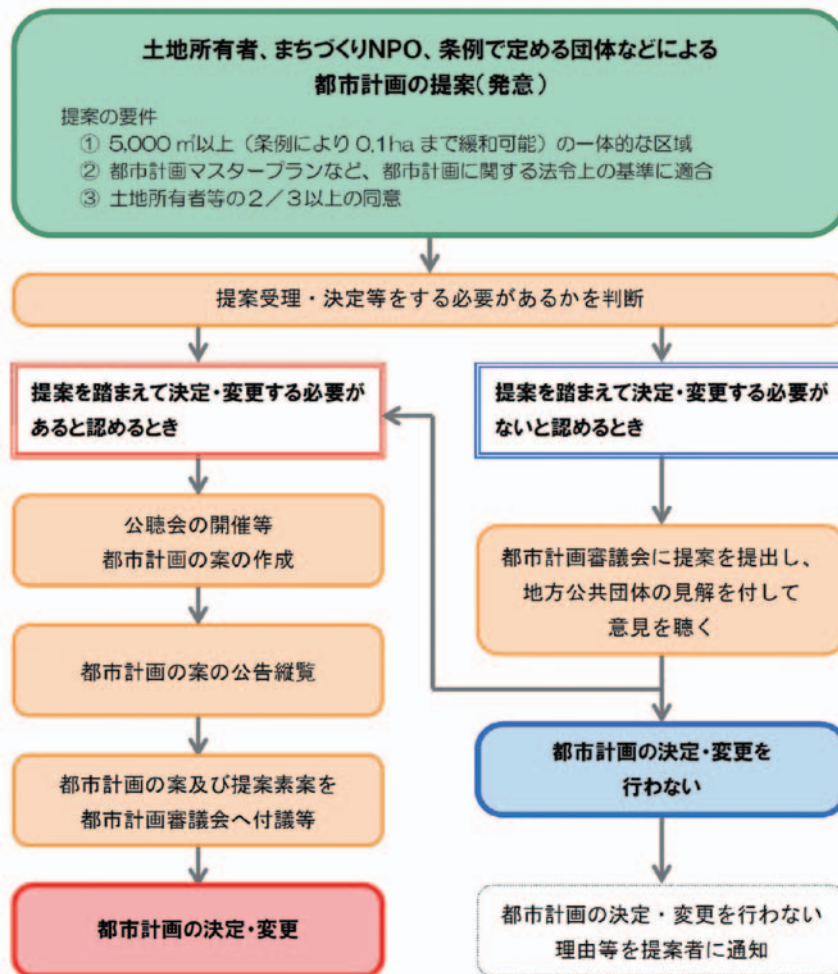
本市では区域区分（市街化区域・市街化調整区域の区分）を定めているため、市街化区域においては、1,000㎡以上の開発行為について開発許可制度を適用するとともに、市街化調整区域の開発行為は、適切な運用を図っていきます。

⑤ 都市計画の提案制度の活用

都市計画提案制度は、平成14年の都市計画法改正により創設されたまちづくりの仕組みであり、都市計画区域または準都市計画区域において、土地所有者やまちづくりを目的として設立されたNPO法人などが一定の条件を満たしたもとの、都市計画の決定または変更の提案をすることができる制度です。

本市では、都市計画の提案制度を協働のまちづくりを推進する一つの有効な手段として位置づけ、積極的な活用を促進するための市民への周知に努めていきます。

(都市計画の提案制度によるまちづくりの流れ)



1 ねらい・構成

2 まちづくりの
推進に向けた
基本的な考え方

3 協働の
まちづくりの
考え方

4 まちづくりの
実現に向けた
施策の展開

5 都市計画マスタープラン
の進捗管理・見直しの
考え方

4-3 「集約・連携型のまちづくり」の推進に向けた施策の展開

本マスタープランでは、まちづくりの基本理念や目標の実現に向けた将来のまちの骨格形成の考え方を、「富士山の恵みを活かした、集約・連携型のまちづくり」としています。

人口減少・超高齢社会が本格的に到来することが予想されている中、「集約・連携型のまちづくり」は、本市が将来にわたって社会面・経済面・環境面で持続するための重要な考え方であり、まちづくりの手法・制度を幅広く、かつ適切な箇所でも活用することが必要です。

本市では、「集約・連携型のまちづくり」を推進するため、多様なまちづくりの手法・制度を活用し、都市機能の集積、市街地の拡散防止及び拠点間の連携促進に寄与する施策を積極的に展開していきます。さらに、安全性や利便性など、生活の付加価値を高める施策として、ICT（情報通信技術）を活用した地域連携・生活関連施策を展開していきます。

①都市機能の集積施策

富士駅周辺地区、新富士駅周辺地区及び吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区の3つの都市生活・交流拠点を含む「まちなか」において、居住機能、商業機能及び公共公益機能の都市機能の集積施策を展開していきます。

(まちなかにおける都市機能の集積施策)

都市機能の種類	施策内容
居住機能	<ul style="list-style-type: none"> 再開発事業等の市街地開発事業の推進 地域優良賃貸住宅制度や借上市営住宅制度の活用による賃貸住宅の供給促進 空き家の有効活用 地区計画等による居住機能の改善
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> 商業事業者の立地意欲を掻き立てるインセンティブ施策 空き店舗の有効活用 地区計画等による容積率緩和
公共・公益機能	<ul style="list-style-type: none"> 建替えや機能更新等に合わせた、まちなかへの公共公益施設の立地推進

②市街地の拡散防止施策

本市では、商業施設等の大規模な集客施設が拡散立地するおそれのある地域について、特別用途地区（特定規模集客施設制限地区）を導入し、立地できる集客施設の床面積の規模を定めています。

また、周辺環境にそぐわない高さの建築物が無秩序に立地することを抑制し、良好な居住環境や工場の操業環境の維持・保全及び良好な市街地景観の形成を図るため、地域の状況に応じて高度地区を導入し、建築物の高さの最高限度を定めています。

本市では、今後も特別用途地区（特定規模集客施設制限地区）及び高度地区の制度を適切に運用し、市街地の無秩序な拡散を防止します。

（市街地の拡散防止施策）

施策の種類	施策内容
特別用途地区 （特定規模集客施設制限地区）	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域の区分に応じて、立地可能な集客施設の床面積の規模を規定
高度地区	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域の区分に応じて、建築物の高さの最高限度を規定

③拠点間の連携促進施策

現在の自動車中心のライフスタイルから、過度に自動車に依存しなくても安全・安心・便利に移動できるライフスタイルに転換するため、交通結節点の機能向上や都市機能が集積した拠点（核）を中心とした公共交通体系を構築していきます。

（拠点間の連携促進施策）

施策の種類	施策内容
交通結節点の機能向上	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅舎や駅前広場、バスターミナルの改善
公共交通体系の構築	<ul style="list-style-type: none"> バス路線の再編、新たな公共交通の導入

1 ねらい・構成

2 まちづくりの
推進に向けた
基本的な考え方3 協働の
まちづくりの
考え方4 まちづくりの
実現に向けた
施策の展開5 都市計画マスタープラン
の進行管理・見直しの
考え方

④ ICTを活用した地域連携・生活関連施策

本市では、ICTを活用して、「まちなか」と地域、また地域間の連携を促進するとともに、生活の安全性や利便性をより高める関連施策を展開していきます。

具体的には、まちづくり活動の情報交換、交流の場づくりを行うなど、地域連携を促進するとともに、交通事故や交通渋滞、また環境悪化など、さまざまな道路交通問題の解消を図るため、人・道路・車両間で情報通信を行うITS（高度道路交通システム）を活用していきます。

また、スマートエネルギーネットワークの構築、子育て支援情報の充実や高齢者の「見守り」支援を充実する施策など、まちづくりのさまざまな場面にICTを活用していきます。

(ICTを活用した地域連携・生活関連施策)

分野	施策内容
道路交通	<ul style="list-style-type: none"> • ITS（高度道路交通システム）の構築 など ◆リアルタイム渋滞情報システム ◆駐車場案内情報システム ◆バスロケーションシステム
エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> • スマートエネルギーネットワークの構築 など
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> • 防犯、防災、消防関連システムの拡充 • 子育て支援情報の充実、高齢者の「見守り」支援 など
賑わい・交流	<ul style="list-style-type: none"> • 地域SNS（ソーシャル・ネットワーキングシステム）の導入 • 観光プロモーションの推進 • コミュニティ活動情報交流支援 など
自然・環境	<ul style="list-style-type: none"> • 富士市自然環境マップの整備 • 大気汚染監視システムの活用 など

5 都市計画マスタープランの進行管理・見直しの考え方

5-1 都市計画マスタープランの進行管理の考え方

本市では今後、本マスタープランに基づく多様なまちづくりを推進していきますが、適切な段階でまちづくりの状況を把握することにより、本マスタープランの進行管理を行います。

具体的には、富士市総合計画に掲げられている「施策の達成目標（市民満足度・代表的な施策指標）」について達成状況を確認するほか、本マスタープラン策定にあたって実施した市民意向調査の追跡調査により、市民のまちづくりに対する意識や意向の変化について確認するなどして、本マスタープランに基づくまちづくりの進行状況を把握・評価し、必要に応じて適切な対応策を展開していきます。

また、本マスタープランの基本方針に基づくまちづくりの進行状況や、状況に応じた対応策などについて市民等に対して広く説明する機会を設けるとともに、まちづくりに関する情報提供やPRを行うなど、市民のまちづくりに対する理解を高めるための周知・啓発活動に努めます。

5-2 都市計画マスタープランの見直しの考え方

都市計画マスタープランは長期的な方針であることから、その成果が得られるまでに一定の期間が必要と考えられますが、今後の法制度の改正や人口・産業動向をはじめとする社会・経済情勢の変化、また市民の意向等を総合的に踏まえ、必要に応じて、適切に見直しを図っていくこととします。

第5章 まちづくりの 実現に向けて

1 ねらい・構成

2 まちづくりの 推進に向けた 基本的な考え方

3 協働の まちづくりの 考え方

4 まちづくりの 実現に向けた 施策の展開

5 都市計画マスタープラン の進行管理・見直しの 考え方