

第5章

実現化方策と計画の進行管理

第5章 実現化方策と計画の進行管理

1 今後の都市計画制度の運用方針

(1) 都市計画区域等の見直し

① 都市計画区域の拡大に関する検討

本市では、平成24年度に静間地区を対象とした都市計画区域の拡大を行い、現時点で新たに都市計画区域の拡大を必要とする箇所は特にみられません。

ただし、都市計画区域外には道路等の交通条件の良い集落も多数分布しているため、今後の開発動向を継続的に把握しつつ、以下のような状況が生じた場合は、都市計画区域の拡大を検討することとします。

■ 都市計画区域の拡大を検討するケース

- 都市計画区域に隣接するエリアで無秩序な開発が進む場合
- 無秩序な開発を抑制するために、開発許可、建築確認（集団規定）による規制が必要かつ有効な場合
- 一体の都市として、計画的な土地利用配置や都市施設整備が必要な場合

② 準都市計画区域の指定に関する検討

斑尾高原をはじめとする都市計画区域外の観光拠点エリアでは、宿泊・観光・物販施設などの開発・建設が進んだ場合、周囲の自然環境や自然景観を阻害する恐れや、これら新たな施設の入居者等によるインフラや行政サービスへの過度な負担が生じる恐れがあります。

このため、今後の開発動向を継続的に把握しつつ、以下のような状況が生じた場合は、準都市計画区域の指定を検討することとします。

■ 準都市計画区域の拡大を検討するケース

- 都市計画区域から隔てられたエリアで無秩序な開発が進む場合
- 無秩序な開発を抑制するために、開発許可、建築確認（集団規定）による規制が必要かつ有効な場合
- 周囲の景観を保全するために、建築物の高さ、形態・意匠、色彩等を規制する必要がある場合

(2) 用途地域の見直し

① 用途地域の拡大（新規指定）

現在用途地域を指定されていない飯山駅周辺の「一般住宅地」については、計画的な住宅開発に向けた用途地域の指定拡大を検討します。

なお、新たに用途地域に編入する範囲のうち、まちなか居住推進区域の指定条件を満たす場合は、併せてまちなか居住推進区域の指定も検討することとします。

② 用途地域の縮小

高齢者社会に対応する居住誘導の観点から、丘陵部の新たな住宅整備は控えることとします。

③ 用途地域の種別変更

準工業地域が指定されている範囲のうち、大規模な工場が立地し、かつ、今後も工業系土地利用の継続が必要と判断される範囲については、工業地域や工業専用地域への見直し、又は特別用途地区による工業系用途以外の立地規制を検討することとします。

その他、都市機能集積区域内において、誘導施設等の立地のために用途見直しや形態規制緩和が必要な場合、周囲の土地利用との一体性や連続性に留意しつつ、適切な用途地域への見直し又は特定用途誘導地区の指定を検討することとします。

(3) その他地域地区、地区計画の活用

飯山駅周辺など中心市街地では、市街地からの山並みの眺望保全と土地の高度利用促進の両方が求められることから、必要に応じて高度地区、景観地区、地区計画等による建築物の高さ規制の導入を検討します。

また、計画的な土地利用転換を進めるべき飯山駅周辺や城南中跡地等に関しては、今後検討される土地利用計画とも整合を図りつつ、必要に応じて地区計画による計画的な土地利用規制及び地区施設配置について検討します。

(4) 都市計画道路の見直し

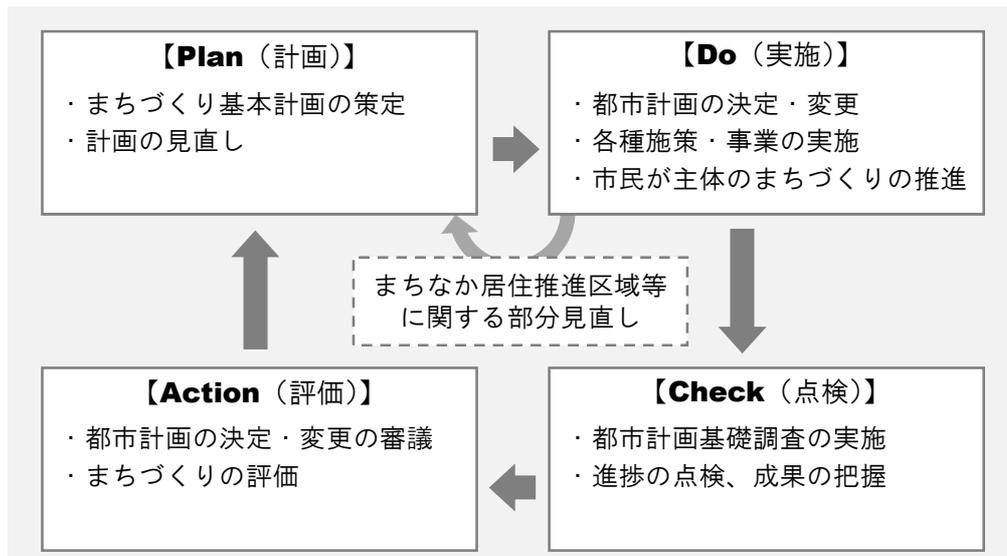
都市計画決定後未整備のままとなっている都市計画道路については、今後の市街地形成の見通しや自家用車及び歩行者等の通行量の見直しなども十分考慮しつつ、今後の整備の必要性及び方向性について検討を行います。

2 計画の進行管理と見直しについて

『飯山市まちづくり基本計画』の目標年次はおおむね 20 年後ですが、本市が目指す将来像に変化が生じた場合や、社会情勢等の変化により施策・事業の見直しが必要となる場合には、適宜計画内容の見直しを行います。

計画の進行管理・見直しに当たっては、次図のとおり P（計画）・D（実施）・C（点検）・A（見直し）サイクル（＝マネジメントサイクル）を基本に進めます。

図 5-1 計画見直しにおける PDCA サイクル



① まちなか居住推進区域等や誘導施策に関する部分見直し

都市機能集積区域の範囲、誘導施設の種類については、誘導施設の立地又は廃止の状況を踏まえて適宜見直しを行います。また、まちなか居住推進区域の範囲についても、今後の市街地形成の予定や見込み、区域内の人口集積状況等を踏まえて適宜見直しを行います。

都市機能集積又は居住推進に向けた施策については、新たに実施可能となった施策の追加、実施見通しの立たない施策や実施効果の低い施策の見直しなど、柔軟に追加・見直しを行います。

なお、区域や施策に関する見直しに関しては、見直しが必要なタイミングで随時行い、市のホームページ等で公表します。なお、これら部分見直しについては、中間年次の時点で、計画書への反映を行うことを検討します。

② その他必要が生じた場合の計画見直し

今後、上位計画の改定等により目指すべき将来像や都市構造が大きく変更された場合や、不測の災害・事故等により土地利用や都市施設の配置そのものを大きく見直す必要がある場合は、中間年次・目標年次によることなく計画を見直すこととします。

なお、都市計画法等の改正により、都市計画マスタープランや立地適正化計画の構成や内容等が大きく変更された場合は、原則として中間年次・目標年次のタイミングを捉えて計画を見直すこととします。

③ 中間年次における計画見直し

計画策定後おおむね10年が経過した段階で、施策・事業の実施状況を確認するとともに、中間時点での目標値の達成状況を評価します。

その結果、目標を大きく下回っている場合には、施策・事業内容を見直すなど、目標達成に向けた見直しを実施します。逆に、目標を上回って計画が順調に進捗している場合は、より高い人口密度を設定する、まちなか居住推進区域等の範囲や誘導施設の種類を追加するなど、目標値そのものの上方修正も含めた見直しを検討します。

また、中間年次の段階で、社会情勢の変化や住民意向の変化を勘案し、必要があると判断される場合には計画内容全体について見直すこととします。

3 まちづくりの推進体制

(1) 住民主体のまちづくりの推進

① 都市計画やまちづくりに関する手法や制度の周知

地域主体のまちづくりで中心のかつ効果的な手法となる地区計画や各種協定が積極的に活用されるよう、制度の概要や優良事例等について情報発信します。また、都市計画提案制度についても、今後積極的に活用されるよう情報発信に努めます。

さらに、まちづくりに関心を持った地域の要望に応じて、都市計画やまちづくりに関する勉強会や出前講座等を開催するなど、地域の要望に応じたきめ細かな情報提供に努めます。

② まちづくり団体等に対する各種支援

自治会やNPO等の組織が取り組むまちづくり活動を支援するとともに、活動の拠点となる集会所等の整備・維持に対する支援を行います。

さらに、まちづくり計画の策定、まちづくり活動の展開、まちづくりルールの導入など、各地域の自主性や独創性を活かしたまちづくりが広く展開されるよう、地域のまちづくりを担う団体の育成、創設に向けて支援を行います。

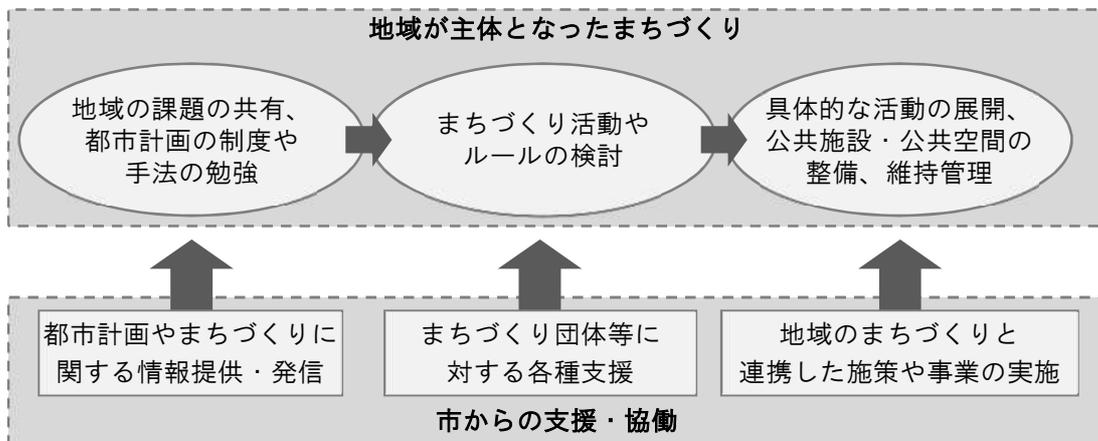
③ 地域のまちづくりと連携した施策や事業の実施

今後、各地域で展開するまちづくりに関しては、地域のまちづくり団体との連携・協働を基本として進めていきます。

特に、地域住民が利用する身近な公園・広場や道路等については、地域のニーズにきめ細かく対応するだけでなく、住民が愛着を持って長く利用できるよう、地域のまちづくり団体が主整備や改修、維持・管理に主体的に参画できる体制構築に努めます。

なお、地域性が高い公共施設や公共空間については、地域のまちづくり団体等の意向や要望等も踏まえつつ、民間への移管について検討します。

図 5-2 協働によるまちづくりのイメージ



(2) 公民連携によるまちづくりの推進

① 民間事業者と連携した公共施設整備や公有地有効活用

公共施設の整備や管理、公有地の有効活用にあたっては、民間の意向や市場の動向も踏まえつつ、民間事業者等の資金やノウハウを活用した効果的な整備・管理手法も積極的に取り入れていきます。

このため、こうした事業を検討する際には、民間事業者との対話を通して広く意見や提案を求める市場調査の手法（サウンディング市場調査）を取り入れるなど、企画・計画の初期の段階から、民間事業者との連携を視野に入れた事業スキームを検討します。

② 民間事業者のアイデアを生かしたまちづくりの推進

遊休・未利用となっている施設や土地については、まちづくり団体を含む民間事業者への売却や賃貸なども含めて、地域のまちづくりに寄与するような有効活用を検討します。

また、空き家や空き店舗などを再生することで、新しい産業や雇用、賑わいを生み出し、地域の魅力や活力を高めることができるよう、民間事業者のアイデアや工夫を生かしたりノベーションまちづくりを推進します。