

第4章 将来都市像を実現するための方法

この章では、前章までに紹介した都市づくりの目標（第2章）や都市計画に関する基本的な方針（第3章）に従って、将来都市像を実現していくための手順や方法等を整理しています。

1. 基本的な方針と各主体との関係

都市計画マスタープランでは「国や県」の管理する施設や土地、「事業者や市民」の所有する土地や施設に対する基本的な方針を示しています。

都市計画マスタープランを定めるに当たって、国や県、事業者や市民等の各主体と、個別・具体的に「詳細な調整」を図っているわけではありません。

基本的な方針と各主体との関係は、各主体において、個別・具体的な事業等を検討する段階で、調整していくこととなります。その際には、都市計画マスタープランを、伊東市全体と地域ごとのまちづくりの方向性を示す「重要な指針」として、活用していくこととなります。

2. 将来都市像の実現に向けた調整

都市計画マスタープランに示す将来都市像を実現していくためには、個別・具体的な事業等を実施していく必要があります。

また、事業等に着手する順番を検討し、事業等を「実施していくこと」を上位計画等に位置付けていく必要があります。

1) 「基本的な方針」に基づく、「個別・具体的な計画」の検討

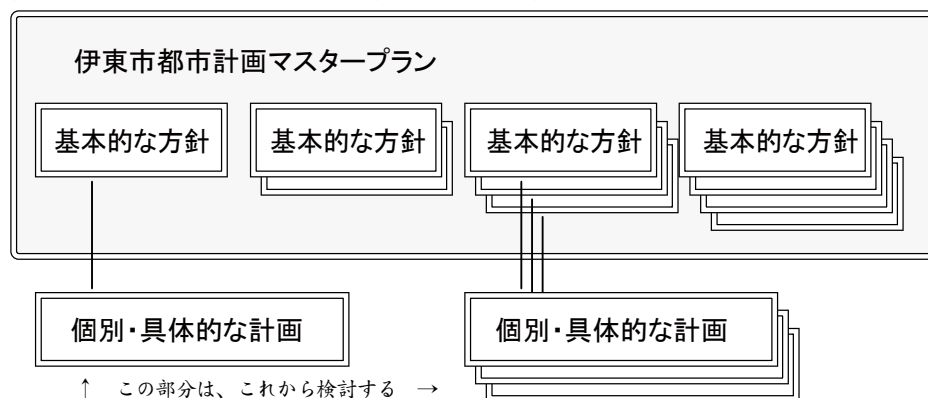
(1) より具体的な計画を描く

都市計画マスタープランに示す内容は、いずれも将来都市像を実現するための、「都市計画に関する基本的な方針」です。

基本的な方針には、将来の市街地等のあり方を描いていますが、今後、この基本的な方針に基づいて、具体的な内容や実現の方法等を示す個別・具体的な計画を検討していく必要があります。

将来都市像は、個別・具体的な計画を描き、それを実施することによって、徐々に形づくられていきます。

都市計画マスタープランと個別・具体的な計画との関係



将来都市像は、個別・具体的な計画の検討を経て、より現実的な姿で示されます。

個別・具体的な計画は、既に検討されているものもありますが、基本的な方針のうちの多くは、今後、具体的な計画を検討する必要があります。

(2) 個別・具体的な計画の内容に関する調整

個別・具体的な計画を実施していくためには、その計画に関係する各主体（市民・事業者・行政等）が、計画内容を十分理解している必要があります。

このため、個別・具体的な計画を検討する際には、検討段階から関係者の意向を反映し、事業等の実施段階でも合意が得られるような計画づくりが求められます。

合意が得られた計画が、事業等の実施へと移行します。

(3) 将来、確実に実現するために

すぐに事業化が困難な計画であっても、都市計画法に基づいて、計画を徐々に実施し、確実に実現していく方法があります。

例えば、土地の使い方（利用用途、建築物の用途や規模・形態等）や道路・公園等の配置や規模を、都市計画法に基づいて定めることができます。

また、一定規模の区域の市街地で、道路・公園等と宅地を一体的に整備する事業や、中心市街地等で道路と沿道の市街地を一体的に再整備する事業を、都市計画法に基づいて、「実施すること」を定めることができます。

住宅地等で、今までの良い環境を守っていく、あるいは、今後、地区住民が協力して緑豊かな環境や潤いのあるまち並みを創出していく場合も、都市計画法に基づいて、実現の確実性を高めることができます。

この場合にも、関係者の理解と協力・合意形成が不可欠です。

2) 順番を検討・調整し、実施計画を位置付ける

(1) 整備優先順位の検討

都市計画マスタープランには、多くの方針が定められています。これらを一時に実現することは、容易ではありません。

2030年に将来都市像が実現するように、一つ一つの方針に基づく整備事業等に、順番に、丁寧に取り組んでいく必要があります。

このため、基本的な方針に基づく整備事業等の「緊急性」や「効果」、「合意形成の容易性」等を検討・調整し、「当面取り組む基本的な方針」と「長期的に取り組む基本的な方針」等、取り組むべき方針の順番を決定していきます。

(2) 整備事業等の実施について、行政計画と整合を図る

個別・具体的な計画を実施していく（＝整備事業費を投資していく等）ためには、総合的な行財政計画を定める「伊東市総合計画」等と、整合を図る必要があります。

**「個別・具体的な計画」
とは…**

たとえば、「ゆとりある住宅地を形成する」という基本的な方針では、

(1) まず、該当する地区で、具体的なイメージを描きます

「個々の宅地の規模は、最低でも〇〇坪はほしい」とか、「宅地内の植栽は、道路沿いに生け垣、庭木に高木を必ず〇本植える」とか、「生活道路の幅員は、4mを標準として、6mの区間も造る」、「地区内の建築物は、戸建て住宅を主体として、コンビニエンスストア程度はあってもよい」等々、具体的なイメージを描く必要があります。

関係者間で「ゆとりある住宅地」のイメージが共有できるまで、この検討を続ける必要があります。

(2) 次に、イメージを実現する方法を検討します

関係者が共有できるイメージを、実現していく方法の検討が必要となります。

イメージどおりの市街地が徐々に造られるように、関係者間で「申し合わせ」や「協定」を結び、地区内の約束ごととしておく方法があります。

都市計画法では、伊東や宇佐美、吉田に指定されている「用途地域」や「高度地区」のように、建築物の用途や規模、高さ等を規制することができます。

たとえば、住宅の隣に工場が建築されたり、閑静な住宅地の中に大きな商業施設が建築されたりすることがないように、各地域の土地利用の目標にあわせて、あらかじめ規制をすることができます。

また、生活道路を整備していくためには、地区内で約束に従って道路分の土地を出しあっていく必要があります。

都市計画法では、土地区画整理事業等により、関係者全員で公平に負担して整備していく方法もあります。また、地区計画制度により、将来、生活道路としていく区間を、法律で定めることもできます。

(3) 「具体的なイメージ」と「実現する方法」に関する合意を形成していきます

以上は、「ゆとりある住宅地を形成する」という基本的な方針にそった、「個別・具体的な計画」の例示です。

「具体的なイメージ」に関して、関係者の合意が得られるまで話し合う必要がありますし、「実現する方法」に関しても同様です。

「具体的なイメージ」は合意できるが、「実現する方法」には合意できないといった場合もあるかもしれません。この場合は、合意が得られる「方法」を話し合い、それによって実現できる「イメージ」は、「当初とは少し異なるけれども、よしとする」といった結論があるかもしれません。

このように、都市計画マスタープランの「基本的な方針」は、細部を規定するものではなく、「自然と調和した健康保養都市」の実現に向けた、基本的な方向性を示すものです。

3. 市民と行政の連携と役割分担

都市計画マスタープランには、将来あるべき伊東市の姿を示しますが、これを実現していくのは、市民であり、事業者であり、行政です。

都市づくりは、一定の区域の関係者の意向を調整する必要がある場合が多いため、計画づくりの初期の段階で、行政が先導する場面も多くあります。

しかし、計画づくりの段階や実施に移行する段階では、市民や事業者も実現主体となります。

1) 計画を検討する主体・実現する主体

都市計画マスタープランに示す基本的な方針には、市民、事業者、行政の誰もが実現できる方針と、それぞれにしか実現できない方針があります。

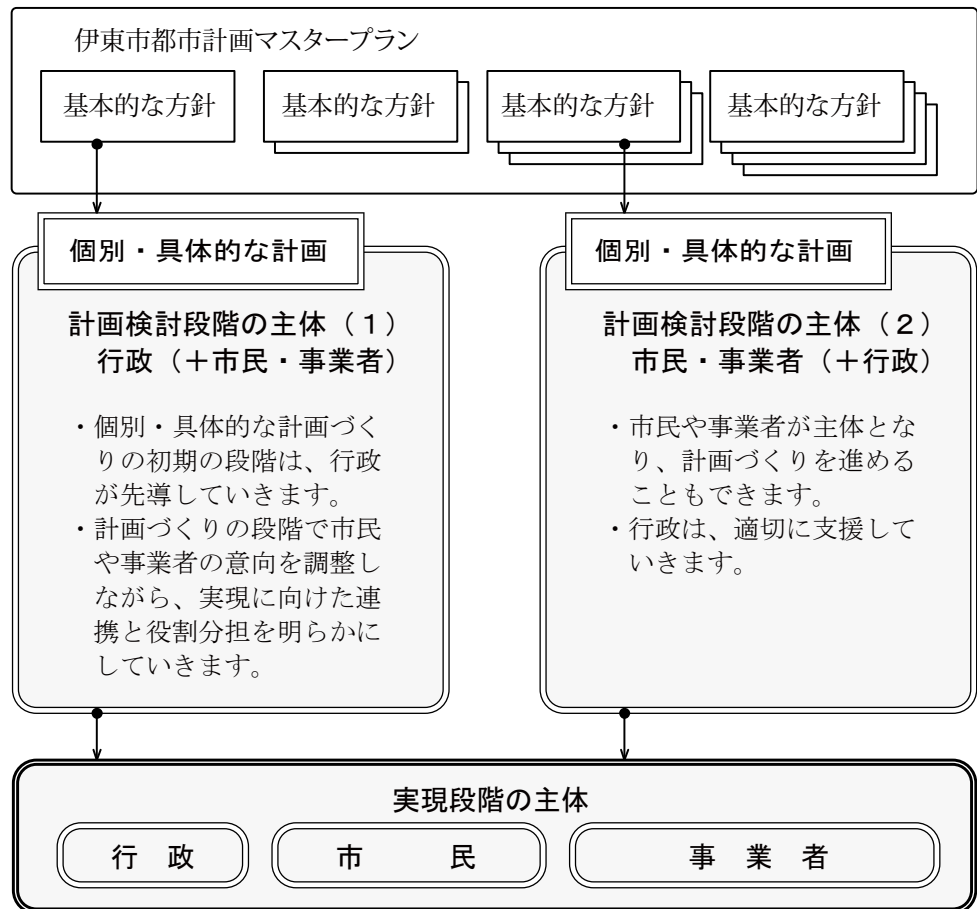
個々の「基本的な方針」を個別・具体的な計画としていくときには、誰が主体的に実現していくのかを検討・調整していく必要があります。

全市的又は複数の地区に関する規模の施設づくり等に関する計画づくりとなる場合は、行政が先導して、当事者間の意向を調整しながら、個別・具体的な計画づくりを行い、実現に向けた市民・事業者・行政の連携と役割分担を明らかにしていく必要があると考えます。

特定の地区の近隣関係に関する計画づくりとなる場合には、市民や事業者が主体となって、個別・具体的な計画づくりを進めることもできます。この場合、行政は、適切に支援していきます。

また、この場合も、具体的な計画を実現していく主体は、市民、事業者、行政の3者の連携と役割分担を検討する必要があります。

個別・具体的な計画の実現主体



2) 市民参加のまちづくりを推進する

今後のまちづくりの検討・計画及び実施においては、市民の参加をより一層重視していきます。

従来から、行政懇談会等によって、広く市民の意見を伺う機会がありましたが、今後は、この都市計画マスタープランに示す、市民と行政の共通の目標の実現に向かって、より具体的な話合いの機会を増やしていきます。

また、個別・具体的な計画の検討に当たっては、当初から市民の意見を伺いながら進めることや、計画や実施の決定段階にも、市民に参加していただけるようにしていきます。

一例として、伊東市景観条例には、住民が主体的に計画づくりや景観を向上させる活動に取り組むことを支援していく方策が示されています。

<伊東市景観条例の施策の枠組み>

本市の景観形成施策は、伊東市景観条例を柱に、伊東市景観形成基本計画及び伊東市景観計画に基づいて、推進していきます。

景観形成基本計画は、景観形成施策の基本的な考え方や方向性及び景観形成推進方策を示すもので、「市民・事業者・行政の3者の共有する指針」となります。

一方、景観計画は景観法に基づく計画となり、良好な景観形成のための方針や具体的な内容を定めています。

景観条例では、本市の個性的で魅力あふれる景観を守り、育て、つくることについて必要な事項を定めるとともに、景観法の規定に基づく手続等について必要な事項を定めています。

住民参加のまちづくり推進の一例として、伊東市景観条例に定める内容を紹介します。

【市や市民等の責務】

市及び市民、事業者その他関係者の責務を定め、市民・事業者・行政が協働で取り組んでいくものとします。

【表彰】

景観形成の貢献者等に対し、表彰することが出来ます。

【景観形成推進団体の認定】

景観形成に寄与するものと認められる、市民等が自主的に設置した団体を景観形成推進団体として認定し、良好な景観の維持や形成を推進していきます。

【助成支援】

景観形成推進団体その他景観形成に寄与すると認められる活動を行う個人又は団体に対し、必要な技術的援助を行い、又は予算の範囲内において必要な経費の一部を助成していきます。

【その他】

計画提案、景観整備機構の指定及び伊東市景観審議会の設置等、市民や事業者等と連携を図ることにより、景観施策を円滑に推進していきます。

市民や事業者は、良好な景観形成を推進する主役であり、そのために、行政は良好な景観形成の先導的役割を担うとともに、情報発信、市民活動支援及び景観法の活用により、市民や事業者の景観形成活動を支援していきます。

