第５章 実現化方針

第５章 実現化方針

5-1　各種事業の進捗管理、計画の見直し

社会情勢がめまぐるしく変化するなか、新たな都市づくりの課題や多様な市民ニーズへ対応するためには、事業を精査・検証し、より効果的な手法を採択して実行するといったＰＤＣＡサイクルによるマネジメントが必要です。

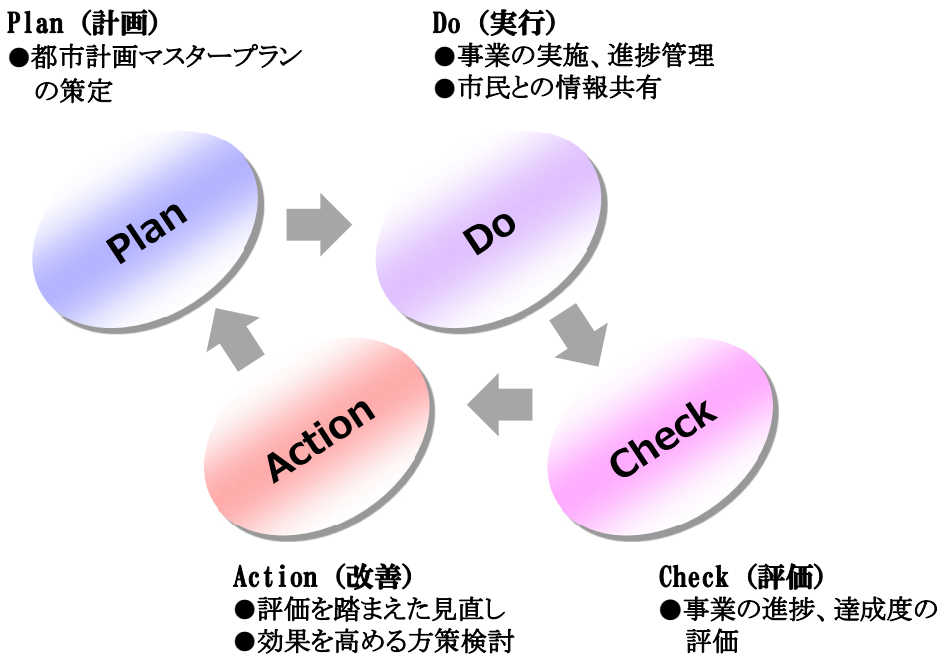
そのため、庁内関係部局の連携を図りつつ各種事業の進捗状況を把握･管理するとともに、事業を評価・検証しながら必要に応じて本計画を見直します。

全体構想については行政区域の大幅な変更、人口の状況や産業の動向といった社会経済情勢に応じ、定期的な見直しが必要です。

また、地域別構想については今後期待される市民や事業者の積極的な参加により、それぞれの生活圏における地区単位（場合によっては自治会単位）でのまちづくりの進展に伴い、地域の情勢も日々変化していくことが考えられます。その変化にあわせて更新をすることにより、地域別構想を介し都市計画マスタープラン全体と実際のまちづくりとの関連をチェックが可能となります。

このため、全体構想は都市全体のまちづくりの方向性を示すものとし、社会経済情勢の変化や目標年次への到達による見直しを基本とします。一方、地域別構想は都市計画マスタープランの実現に向けたチェック機能を果たすものと位置づけます。更新の都度、地域におけるまちづくりの活動状況を多くの地域住民へアピールするとともに、他地域の住民に対するまちづくりへの活力や参加意欲の刺激につながるような計画としていくものとします。

進捗管理・見直しのイメージ



5-2　市民協働の推進・民間活力の活用

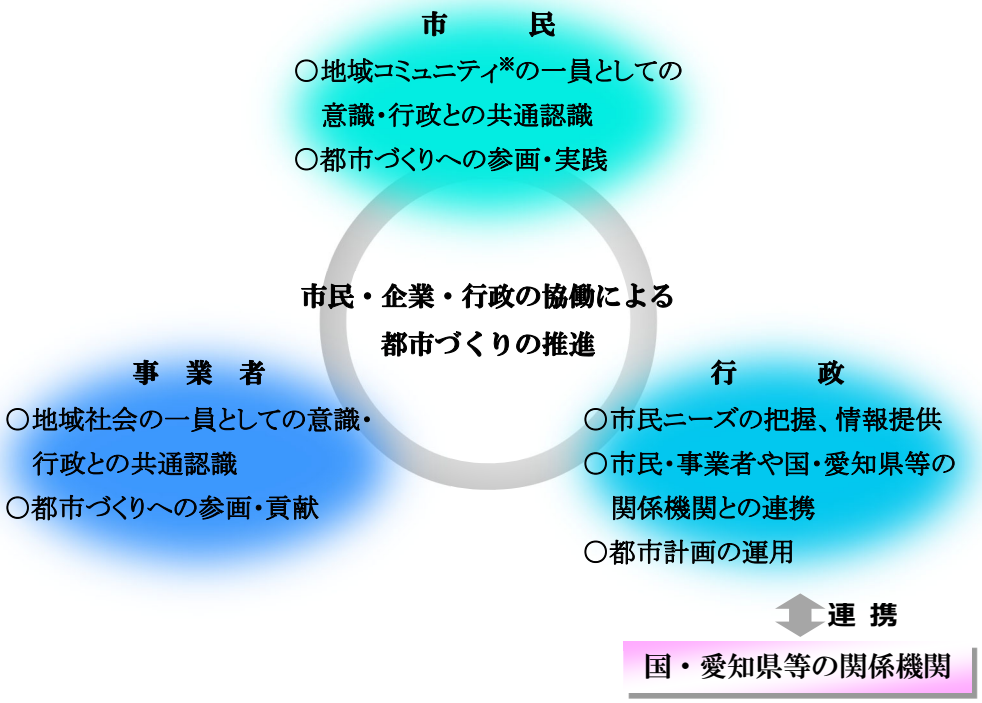
本計画は都市の将来像を明確にし、その実現に向けた個別の都市計画の決定や変更等の方針としての役割を果たしますが、実現に向けては都市づくりに関わる多様な関係者が協力し、それぞれの特徴を活かしながら、具体的な協働の仕組みをつくりあげていくことが重要となります。また、2018年（平成30年）4月より企画政策課内に市民協働係を新設しており、様々な形で市民の皆様の市政への参加・市民協働の取り組みが期待されます。

本市においては「清須アダプト・プログラム※」による道路や公園等の清掃・植栽といった活動を進めています。そのほか、公共施設の管理に民間活力を活用するための指定管理者制度を導入する等、行政と市民・事業者等との協働による取組みを実践してきました。

今日、都市づくりに関する価値観やニーズがますます多様化するなか、より良い都市を実現するためには、多くの意見を集約・調整し合意形成を図りながら施策・事業を推進していくことが求められています。

そのため、市民・事業者・行政はそれぞれの役割の下で、これまで以上に相互の連携を強化し、都市の将来像を実現するための協働の取組みを推進します。

清須市都市計画マスタープランの推進に向けた取組み



※用語集参照

○ 市民参加のまちづくり

市民はまちづくりの主体であり、まちづくりを計画的に行っていくためには市民の理解と協力が欠かせません。

そのために、まちづくりを行う上で市民と行政が知恵を出し合い、考え、行動できる、市民と行政の協働のための市民参加の仕組みを構築するとともに、市民と行政との連携・協働体制の強化を図ります。

地域の中のまちづくりのリーダーとなる人材を育成するとともに、町内会等の地域に根ざした市民組織やＮＰＯ法人※等の組織を支援し、市民参加のまちづくりの実現を図ります。

※用語集参照

○ 事業者・企業の協力・参加によるまちづくり

市民や行政が進めるまちづくりにおいて事業者・企業が地域のまちづくり活動を理解し、それぞれがもつ特性を活かし、自らもまちづくりに参加し地域に根ざした活動ができるよう支援・協力を要請します。

また、事業者・企業の土地利用の動向は計画的な土地利用に大きな影響をおよぼすことから、早期の情報提供を要請します。計画的な土地利用への理解・協力を求めるとともに、より良いまちづくり実現に向けて協働・連携を図ります。

○ 市の取り組み

都市計画マスタープランは、まちづくりに関する総合的な方針です。都市計画マスタープランの実現には、都市計画部門だけでは対応できない分野も含んでいます。このことから計画実現のために幅広い関係部署との連携を図ります。

公共事業の推進、計画的な土地利用の規制・誘導は市単独では不可能なこともあり、国、県、周辺市町及び関係機関などとの調整・連携を強化します。

5-3　防災・減災力の強化

東日本大震災※の発生によって「災害には上限がない」ということを改めて認識させられました。さらに、これまでは自然災害の発生確率が極めて小さいことだけを見て、楽観的にリスクの規模や存在までも過小評価してきた傾向があり、早急に対策を実施する必要があります。

大規模な地震災害発生後の対処としては、発災直後の応急対策段階、本格的な復旧対策段階、被災前からの質的向上を目指す復興対策段階の３段階となります。また、復興対策は主に「都市の復興」、「生活の復興」、「住宅の復興」及び「産業・経済の復興」により構成されます。特に「都市の復興」については、都市計画上も非常に重要な対策です。さらに、「都市の復興」は被災した都市の再建に向けた根幹となり、居住地の選択や住宅再建において大きな要件・制約となります。このことから、先行着手と被災住民との調整や周知などに関する手続きが重要となります。

震災予防対策として安全まちづくりを着実に進める一方で、甚大な被害が生じた場合に「震災復興都市計画」を行うための準備を整えることで、被災後の円滑な復興を図ることが可能となります。「震災復興都市計画」とは、地震の発生により都市基盤※が脆弱な密集市街地が大規模に被災した場合などに、早急に市街地を復興するための市街地整備事業などを緊急かつ円滑に進めることを目的として建築行為の制限を行いながら、地域住民とともに詳細な復興計画を定めることにより事業の実施につなげるものです。

特に自然災害については被害を完全になくすことは容易ではない点を踏まえると、予防対策とともに発災時の応急的な対策を準備しておく必要があります。また、この応急対策が速やかに行われることによって、後の復旧・復興にも影響を与えることから、応急対策及び復旧計画を含めた対策を十分に検討する必要があります。

以上のことから、地域防災計画※などの各種計画と連携を図りながら事前復興の取り組みに加え、発災後に速やかに「震災復興都市計画」を行う準備を進めます。

※用語集参照

5-4　都市基盤整備等の実施

都市計画マスタープランの実現にあたって、さまざまな施策・事業を地域の実情等に応じて適宜組み合わせながら実施するとともに、市民、事業者・企業、行政の協力の下、計画的なまちづくりを行っていきます。

実現化の方策として市街地開発事業等による事業の実施、及び用途地域※等の地域地区の適切な指定や地区計画※等の策定による規制・誘導策の活用に努めます。また、市独自の条例や要綱等策定の検討や、まちづくりに関する市民活動への支援を行っていきます。

○ 事業の実施について

清須市では合併前から土地区画整理事業※を積極的に実施してきました。基盤整備の基本は土地区画整理事業※であることから、今後とも住民の理解と協力を得ながら推進していきます。

これまで市街地整備手法は画一的な運用がなされている実態がありましたが、今後は公共減歩を伴わない事業や地域の状況に応じた区域設定、街路による一定・一体の施行地区にとらわれない事業等、地区の実情に即し柔軟な市街地整備手法の活用による「柔らかい区画整理」や「空間再編賑わい創出事業」等の実施も考えられます。したがって、今後の区画整理事業等の施行にあたっては、地区によって段階的な活用の検討を行います。

骨格となる道路は地域住民の理解と協力を得ながら、関係機関と協力し街路事業※による整備を進めます。

また、地区の特性に即した街並み環境整備事業等の検討や社会資本整備総合交付金などを活用した総合的な整備を検討するとともに、建築協定や地区計画※の設定により地域住民に配慮したまちづくりを推進します。

土地区画整理事業における既成概念

○　土地区画整理事業※は減歩を伴う
○　道路に囲まれるなど一定･一体の施行地区が必要
○　「照応の原則」により現位置での換地が基本である　　等

↓

柔らかい区画整理

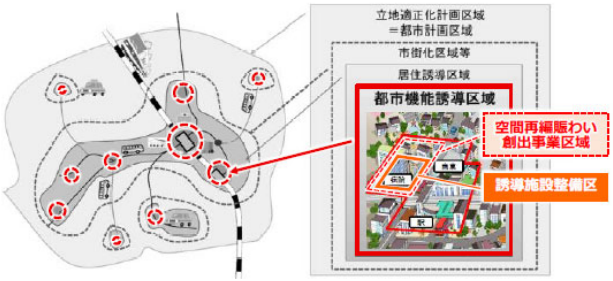
【小規模・短期間・民間主導の事業展開】

○　公共施設の再配置と土地の交換分合を主体とした事業（公共減歩を伴わない事業）
○　敷地規模に応じた保留地減歩と負担金を柔軟に選択
○　事業目的や地域の状況に応じた柔軟な区域設定と集約換地　　等

※用語集参照

空間再編賑わい創出事業

人口減少社会を迎えた我が国では、地方都市をはじめとした多くの都市において空き地等の低未利用地※が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行し、持続可能な都市構造への転換に向けた「コンパクト+ネットワーク※」の取組みを進める上で重大な障害となっていることを受け、空き地等の利用促進によるまちの賑わい創出に向けて立地適正化計画に定める都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に、都市のスポンジ化対策を総合的に推進する「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 22 号）」が平成 30 年 7 月 15 日に施行されました。「空間再編賑わい創出事業」は、この総合施策のひとつとして都市機能誘導区域に主眼を置いて創設された新たな制度である「誘導施設整備区」を活用した土地区画整理事業※手法の通称です。



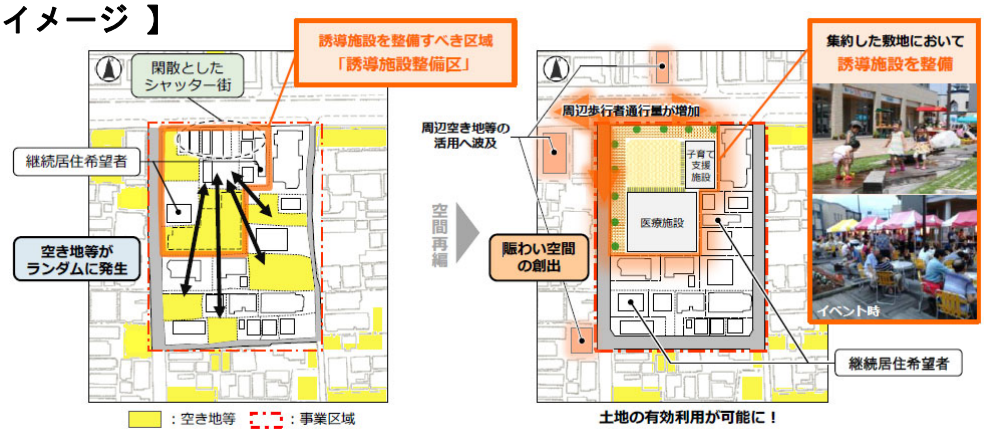
＜立地適正化計画と空間再編賑わい創出事業※の関係イメージ＞
※【注】実際の立地適正化計画には土地区画整理事業を記載
（空間再編賑わい創出事業区域、誘導施設整備区の記載は不要）

【 定 義 】

空間再編賑わい創出事業（土地区画整理事業※の手法）
事業計画に**「誘導施設整備区」**を定め、空き地等を集約し、
集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業※。

誘導施設整備区（土地区画整理事業※の集約換地の特例）
立地適正化計画に定める都市機能誘導区域をその施行地区に含む土地区画整理事業※の事業計画において「誘導施設を有する建築物の用に供すべきもの」として定めることができる土地の区域。当該区域を事業計画に定めた場合、空き地等の所有者からの申出に基づき、指定した宅地については、換地計画において換地を誘導施設整備区内に定めなければならない。
※詳細については都市再生特別措置法第 105 条の 2 から第 105 条の 4 の規定を参照

【 事業のイメージ 】



出典：「小規模で柔軟な区画整理　活用ガイドライン」2018 年（平成 30 年）　国土交通省
※用語集参照

○ 規制・誘導手法

土地利用の方針、現況土地利用及び土地利用動向等を考慮し、用途地域※の見直しが必要な地域に関しては見直しの検討を行い、計画的な土地利用の実現を目指します。また防災機能向上を図る防火地域・準防火地域の指定や、市街地環境の維持等を図る高度地区の指定により、より一層計画的な土地利用の実現を目指します。

より詳細な計画的土地利用を実現するために地区計画※を活用し、住民主体のより良いまちづくりを図ります。例えば、計画的な土地利用の規制・誘導が、用途地域※では対応できない地区に関しては、地区の実情に応じてルールを定めることのできる地区計画※を活用し、計画的な土地利用の実現を目指します。土地区画整理事業等の事業による道路や公園等の整備が困難な地区に関しては、地区計画※の地区施設の指定による整備も検討します。

○市独自の取り組み

計画的なまちづくりの実現に向けて、事業の実施、規制・誘導方策の活用を図るとともに、条例や要綱等による市独自の整備方策を検討します。例えば狭あい道路※の拡幅整備に関して市町が独自で条例や要綱を策定、個々の建築物の新築等のセットバックにより発生する４ｍの道路幅員を確保（多くは寄付又は無償での使用貸借契約）し、分筆登記から工作物の移設補償・補助、築造舗装工事等まで行政が行う事例があります。

また、市民が自分の生活する地域に関心を持ち、愛着を感じ、より良いまちづくりに積極的に参加することが、まちづくりの重要な要素となります。広報やインターネットによる情報の提供、祭り・イベントなどの開催・運営の支援、市民によるまちづくりに関する勉強会等の開催、町内会等の地域に根ざした市民組織やＮＰＯ法人※等の各種団体によるまちづくり活動への支援などを行っていきます。

※用語集参照