

第5章 まちづくりの進め方

本章では、社会潮流の変化、市民ニーズの多様化、都市課題の複雑化等に対応するとともに、主要テーマの達成をめざすため、市民や民間事業者、行政が連携して取り組むまちづくりの考え方、制度や手法の一例を示しています。

第5章 まちづくりの進め方

本章では、第3章で示した主要テーマの達成をめざすため、市民、民間事業者、行政など地域で活動している各主体が連携して取り組むまちづくりの考え方を示すとともに、市民協働・公民連携の取組みに関連する制度や手法の一例を記載しています。

関連する SDGs



5-1 各主体が連携したまちづくりの必要性

(1) 各主体による連携の必要性

近年における情報通信技術の進展や、人口減少・少子高齢化社会の進行、感染症拡大予防の考え方（新しい生活様式）の広がりなどを背景に、人びとのライフスタイルや価値観の多様化が進むと同時に、地域をとりまく都市課題はますます高度化、複雑化しています。変化の予測が困難なこれからの時代においては、行政による長期計画などに基づく空間整備だけでなく、市民や民間事業者など、あらゆる主体が連携し、強みや弱みを共有しながら、まちづくりを進めることで市民ニーズや社会潮流の変化に柔軟に対応することができ、都市課題解決の可能性が高まることから、まちづくりにおける各主体連携の重要性が高まっています。

本計画では、第3章で設定した主要テーマの実現に向け、中長期的な計画に基づく行政主体の取組みや、第4章で示した分野別の方針だけでなく、各主体が有する技術やノウハウ、知識等を活かした、各主体が連携した柔軟な取組みの展開を想定しています。

（２）本計画における各主体の役割

各主体が連携し、まちづくりを進めるにあたっては、それぞれの役割を明確にイメージしておくことで、それぞれの強みを活かした「マルチパートナーシップ」の関係を築くことができ、まちづくりの課題解決に向けた取組みを効果的に進めることができます。

役割	
市民・市民団体	<自治会等の自治組織> - 自治会等、地区単位の自治組織においては、行政やその他各主体と連携しながら、地区ごとのまちづくりに関する取組みや一定規模の開発および建築行為等に対する地域の意向の反映など、地域住民の暮らしの維持向上に取組む。 <各テーマに関する NPO やサークル、市民を中心としたコミュニティ等> - 身近な地域の課題や自身の関心を元に、パブリックマインド をもち、できることを主体的に進め、さまざまな地域の活動に参加する。
民間事業者	<市内に立地している事業所、市外の企業、大学等> 専門的な技術やノウハウ、アイデア、スピード、資金力等を活かすことや、新たなビジネスモデルの構築や市場の創造を通じて、持続的にまちづくりに関わる。
行政	<大阪狭山市等> - 都市の状況や課題の提示、都市ビジョンの提示、課題解決手法の提示など、各主体との情報及び方向性の共有を行う。 - 各種制度の適正な運用、地域特性を踏まえた規制及び緩和の柔軟なコントロール、市民や民間事業者との連携機会の創出等により、市民ニーズ、社会潮流の変化に対応した都市空間を形成する。

表 5-1 各主体の役割

（３）連携における基本的な考え方

各主体が連携したまちづくりを進めるにあたり、以下の視点で取組みを展開することで、各主体の活動や地域課題への対応、将来像の実現に向けた様々な効果を望むことができます。

課題やめざす将来像の共有

- 各主体で共通する活動目的や、活動を展開する地域の課題及び将来像を相互に共有することで、それぞれの強みを活かし、弱みを補い合いながら、各主体の取組みを地域の課題解決や将来像の実現に役立てることができます。また、共通する取組みを主体間で連携し展開するなど、活動の幅が広がります。

全市的視点をもったまちづくり

- 地域の課題解決や将来像の達成に向けて、全市的かつ公平な視点によるパブリックマインドをもった取組みを進めていくことで、各主体の活動が社会貢献につながります。

主体間の相互理解と役割分担

- 各主体との対話を尊重し、まちづくりの方向性や各主体の役割や能力、立ち位置などを理解するとともに、分担と責任の所在を明確にし、各主体がもつ個人情報や知的財産等の保護に留意することで、対等なパートナーとしての信頼関係を築くことができます。

5 2 各主体が連携したまちづくり手法

5 1 各主体が連携したまちづくりの必要性を踏まえ、実際に連携してまちづくりを進める際に活用できる具体的な手法を以下のとおり記載します。

(1) 都市計画制度

都市計画提案制度

地域のまちづくりを進めるにあたり、地域に必要とする都市計画の内容を、土地の所有者や NPO 団体等が一定の条件を満たしたうえで、都道府県又は市町村に提案することができる制度です。

【提案できる都市計画】

市府が定める都市計画（区域区分・用途地域、道路・公園等の都市施設、地区計画など）の決定または変更。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「都市再開発の方針等」は対象外。

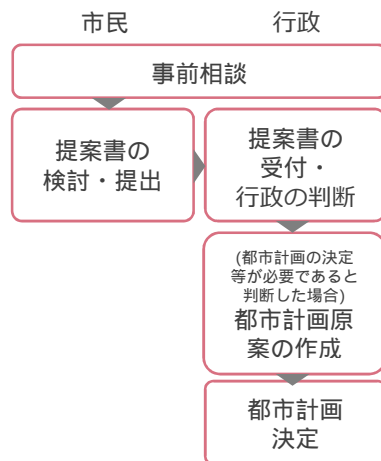


図 5 1 手続きの流れ
(都市計画提案制度)

地区計画制度

住民の生活に身近な地区を単位として、道路・公園などの配置や、建築物の建て方等について、地区の特性に応じたきめ細かなルールを市の都市計画として定めることができる制度です。

【地区計画で定める内容例】

- ・地区計画の目標、方針
- ・地区施設に関する事項(道路公園等の配置・規模)
- ・建築物に関する事項(用途、容積率、建ぺい率、建築面積、高さ、意匠の制限等)

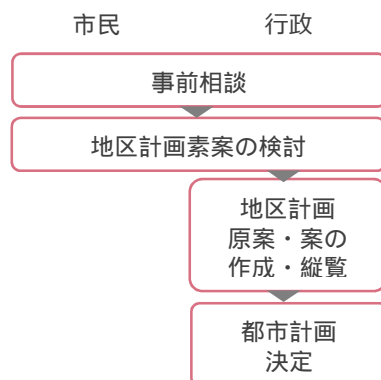


図 5 2 手続きの流れ
(地区計画制度)

<制度の活用例>

良好な住環境を保全する

- ・住宅地において、良好な居住環境の維持・形成・誘導を図るために地区計画を策定する。

自然環境を保全しつつ、定住環境を整える

- ・市街化調整区域において、自然環境と調和した定住環境を整え、地域まちづくりの活性化を図るために地区計画を策定する。

地域の新たなニーズに対応して、施設を立地できるようにする

- ・地域の高齢化や新しい生活様式の広がりによる地域ニーズの変化(徒歩圏内の医療・福祉などのサービス施設や、コワーキングスペースなどへのニーズの高まり)などを踏まえ、施設が立地できるように地区計画を策定する。



生産緑地制度及び特定生産緑地制度

・生産緑地制度

市街化区域 にある農地等を生産緑地地区に指定し、30年間の営農義務、土地利用の制限等を設定することで、農地等を計画的に保全し良好な環境の形成を目的とした都市計画上の制度。生産緑地地区に設定することで、土地所有者は税制の優遇措置や相続税の納税猶予等を受けることができる。

・特定生産緑地制度

生産緑地地区の指定から30年経過後においても、都市農地の計画的な保全を図るための制度。生産緑地地区の指定から30年経過するまでに、当該農地における農地等利害関係人の同意を得て、特定生産緑地に指定することで、これまでの生産緑地地区としての効力を10年延長することができる。

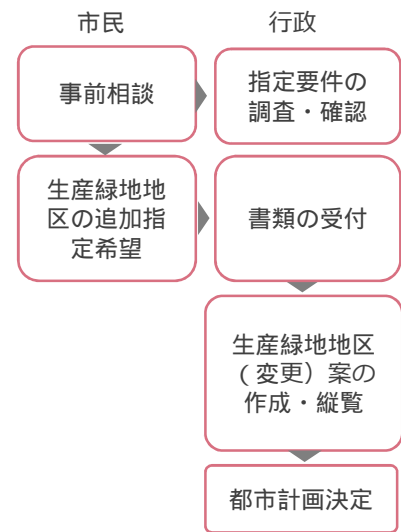


図5-3 手続きの流れ
(生産緑地制度)

(2) 都市計画制度以外のまちづくりの制度

建築協定

土地所有者全員の合意により、用途地域等の基準より高度な基準、きめ細かいルール等を定め、互いに守りあっていくことについて協定を結ぶ制度です。合意した当事者だけでなく、協定区域内の土地を購入するなどして新たに権利者になった人にも効力が及びます。

【建築協定で定める内容例】

- ・建築物に関する事項(用途、容積率、建ぺい率、建築面積、高さ、意匠の制限等)

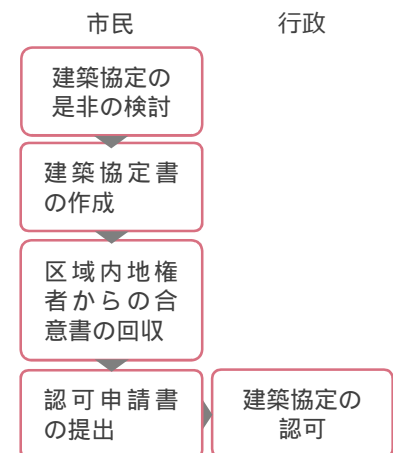


図5-4 手続きの流れ
(建築協定)

<制度の活用例>

良好な住環境を保全する

- ・良好な住宅地において、その環境を維持するために、建築物の用途を限定する、ある程度の敷地の広さを保つなどのために建築協定を締結する。



(3) 空家や空地などの活用促進制度

空家バンク制度

所有している空家等の売買や賃貸、活用などを希望にする方に対して当該物件の情報を市のホームページに掲載し、空家等の所有者と利用希望者の結びつきの支援を行う制度です。空家等の売買や賃貸、活用を希望する場合、空家バンク制度を利用する前に、市と協定を結んでいる専門事業者に相談をし、その上で空家バンクの利用を希望する場合は、空家バンクに登録することが可能です。

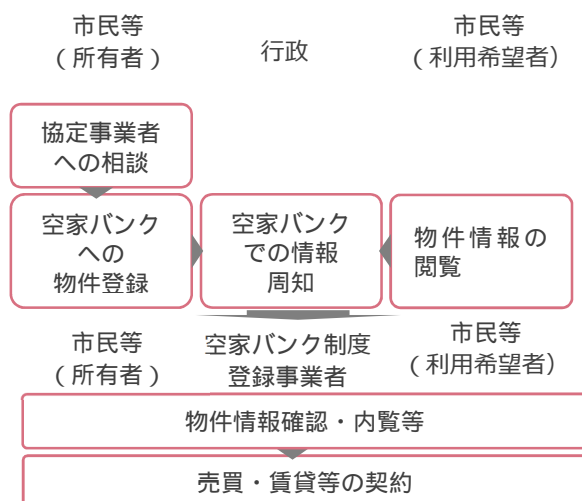


図 5 5 手続きの流れ
(空家バンク制度)



図 5 6 空家バンク制度パンフレット

防災協力農地登録制度

災害時における住民の安全確保や復旧活動の円滑化を図る用地を確保するため、農地所有者の方の協力により避難空間や仮設住宅建設用地、復旧用資材置場等として活用できる農地をあらかじめ登録する制度です。

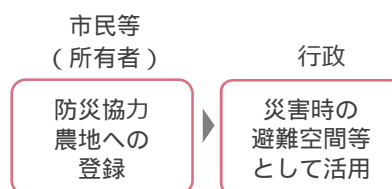


図 5 7 手続きの流れ
(防災協力農地登録制度)

（４）公共空間の活用手法

公園占用許可、河川占用許可

公園や河川敷において、行事やイベントのために、工作物や車両等を設けて一部区域を占用することを、施設管理者が許可することができる制度です。占用する際は、原則として占用料が発生します。

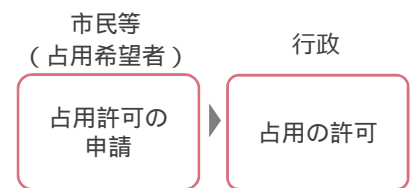


図 5 8 手続きの流れ
(占有許可制度)

歩行者利便増進道路（ほこみち）

市が特定の道路を歩行者利便増進道路に指定し、特例区域を定めることで、道路空間を活用する際に必要となる道路占用許可条件が緩和され、カフェやベンチ等の設置が可能となる制度です。また、本制度によって、道路空間を活用する者を公募により選定することで、事業期間を最長 20 年とすることが可能となり、初期投資のかかる施設を設置する民間事業者も参入しやすくなります。

< 制度の活用例 >

地域の利便性を向上するため公園を活用する

- ・公園など公共空間を活用し、民間事業者等が運営する移動販売車（キッチンカー）の出店が可能となるよう公園占用許可を得る。



駅前のにぎわい創出に向けて道路空間を活用する

- ・駅前の道路空間を再編し、歩きやすい空間づくりを進めるとともに、道路空間を活用したオープンカフェの設置など歩いて楽しい空間づくりを進めるため歩行者利便増進道路に指定する。

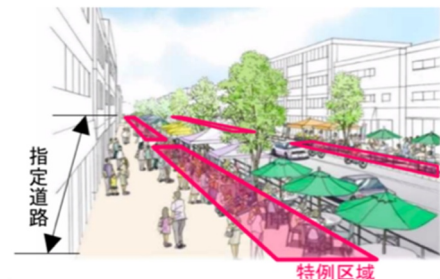


図 5 9 歩行者利便増進道路制度の活用イメージ
(出典：国土交通省 HP)

(5) 公民連携による手法

PFI 制度

民間事業者の資金・技術・経営ノウハウ等を活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を行うことができる制度です。

【制度の活用が可能な公共施設等】

- ・公共施設（道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道 等）
- ・公用施設（庁舎、宿舍 等）
- ・公益的施設（公営住宅、教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更正保護施設、駐車場、地下街 等）
- ・その他（情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く）、観光施設、研究施設）

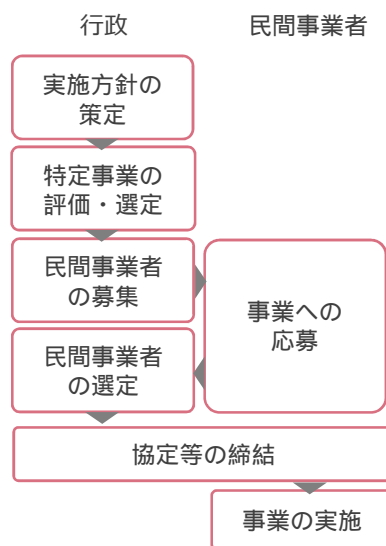


図 5 10 手続きの流れ
（ P F I 制度）

公園施設設置管理許可、公募設置管理許可制度（P-PFI）

公園管理者以外の者が都市公園に公園施設（飲食店、売店等を含む）を設置又は管理することについて、公園管理者が許可を与えることができる制度です。

公募設置管理許可制度（P-PFI）とは、都市公園において、飲食店、売店等の公募対象施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う民間事業者を、公募により選定できる制度です。

この制度を活用した場合には、計画の認定期間が最長 20 年（公園施設設置管理許可期間は 10 年）に、建ぺい率 12%（通常 2%）になるなどインセンティブとして適用されます。

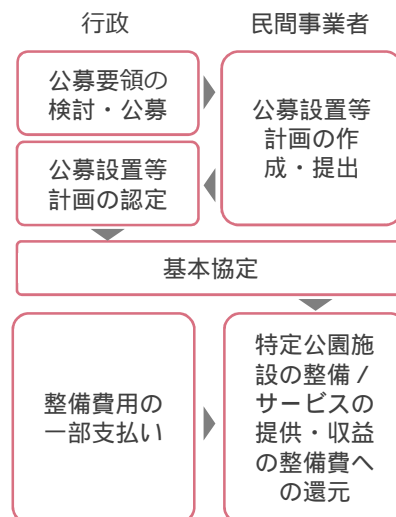


図 5 11 手続きの流れ
（ P P F I 制度）

< 制度の活用例 >

公園の魅力と利便性の向上を図る

- ・公園の整備・改修等にあわせて、カフェやショップ等の公園の魅力と利便性向上につながる公園施設の設置等を民間事業者が行えるよう設置管理許可制度を活用。



図 5 12 公募設置管理許可制度（P-PFI）の活用イメージ
（出典：国交省 H P）

エリアマネジメント

特定のエリアを単位に民間が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行う取り組み。本計画においては、狭山池周辺の魅力を持続的に高めるため、エリアマネジメントの考え方を基本とした、行政・民間事業者・市民の連携体制の構築を図り、空間の維持管理や市民の活動をサポートできる環境を整えるとともに、必要な運営方法や財源確保等についての仕組みについても検討を進めます。



図 5 13 エリアマネジメントのイメージ

