

# 序章 都市計画マスタープランの策定にあたって

01 市民意向調査

02 都市づくりの課題

03 全体構想

04 ゾーン・拠点別方針

05 分野別方針

06 実現に向けて

参考 佐賀市の現況



## 第6章 実現に向けて

### 6-1 まちづくり手法の活用

本計画に示す将来都市構造やゾーン・拠点別方針、分野別方針の実現に向けて、活用が想定されるまちづくりの手法を紹介します。

#### (1) 都市計画の決定・変更など

魅力的な拠点形成や地域特性に応じた土地利用を推進するため、地域地区等の土地利用規制・誘導手法のほか、地域の実情に合わせた地区計画制度や協定制度等きめ細かなまちづくりルールを活用するなど、必要に応じて都市計画制度の運用や事業の実施を検討します。また、立地適正化計画で定める都市機能や居住の誘導に資する都市計画の決定・変更についても、積極的に推進します。

#### 土地利用など

##### ① 地域地区制度

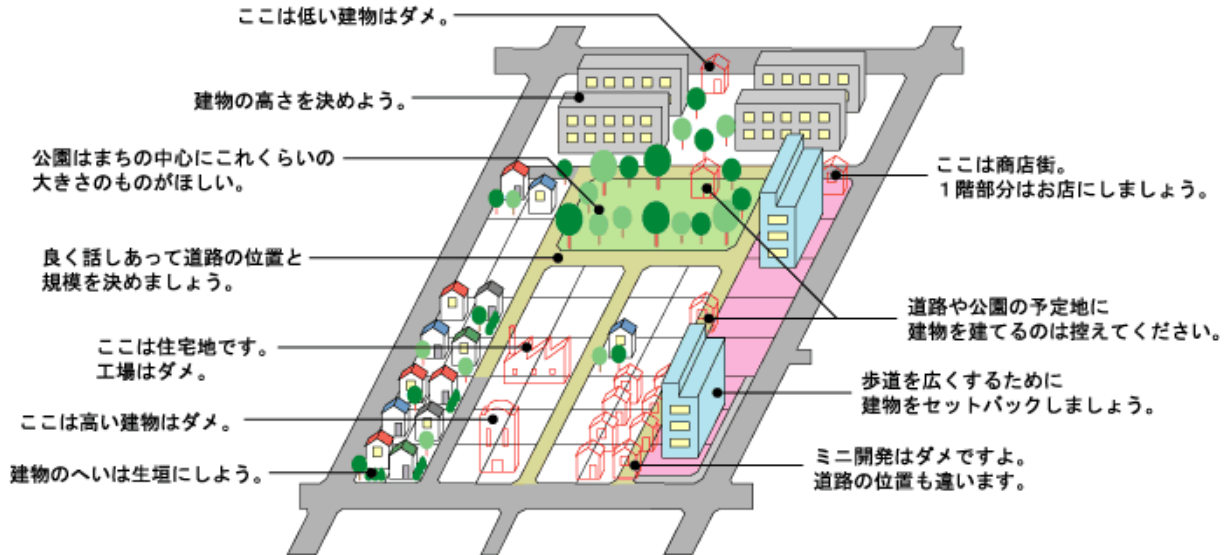
地域地区制度は、都市計画上の代表的な規制・誘導手法であり、市民意向を十分に反映させた上で、積極的な活用を図ります。

地域地区制度	制度の概要と今後の方向性
用途地域	<ul style="list-style-type: none"><li>・良好な市街地環境の形成や住居・商業・工業などの適正配置による機能的な都市活動の確保を目的として指定するものであり、本市では12種類の用途地域を指定しています。</li><li>・今後は、土地利用の実情や市街地整備、道路整備等と併せて、新たな指定や見直しを図ります。</li><li>・また、用途地域と併せて指定している建蔽率や容積率についても必要に応じて新たな指定や見直しを図ります。</li></ul>
特別用途地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・用途地域内の一定の地区において、環境保全等の実現を図ることを目的に指定するものであり、本市では5地区を指定しています。</li><li>・きめ細かな規制・誘導を図る観点から、必要に応じて新たな地区の指定を検討します。</li></ul>
防火地域・準防火地域	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街地において火災の危険性を防ぐため、建物の建築材料や構造等の規制を行うものです。</li><li>・市街地の防災性の向上とともに伝統的なまちなみの保存など総合的な観点から、市街地の実情に応じて新たな指定や指定範囲の見直しを検討します。</li></ul>
高度地区、風致地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・高度地区は、市街地の居住環境の維持などを図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定めるものであり、本市では城内地区周辺に指定しています。</li><li>・佐賀らしい個性の喪失や住環境の悪化が懸念される場合は、必要に応じて高度地区の適用を検討します。</li><li>・風致地区は、良好な自然景観を維持するために定める地区であり、本市では神野公園、松原公園の2箇所を指定しています。</li><li>・佐賀らしい郷土的景観を維持していくため、都市景観形成地区の指定などと調整しながら、新たな地区の指定を検討します。</li></ul>

## ②地区計画制度

地区の特性に応じてきめ細かなまちづくりを行うため、その地区独自のルールとして建築物の用途や高さ等の制限、生活道路や公園の配置などを定める制度です。良好な都市環境の整備のため、地域住民の合意の下、必要に応じて積極的な活用を図ります。

### 【地区計画で定められるまちづくりのルール(例)】



出典：国土交通省（みんなで進めるまちづくりの話）

## ③協定制

建築基準法や都市緑地法などに基づき、合意の上で地区独自の基準をつくり、地域住民の協力により、良好な住環境を形成する制度です。

協定制には、建築物や敷地等に関して制度を設ける建築協定、緑地の保全や緑化に関する緑地協定などがあります。

### 【建築協定制度の概要】

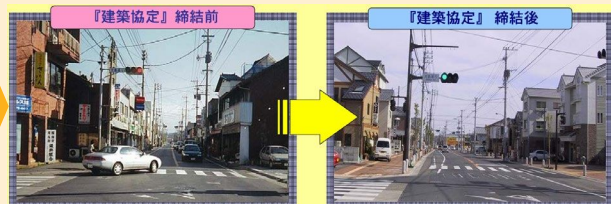
#### ～協定の概要～

- ・対象地域は、自治体が条例で定める区域内に限られます。
- ・協定を締結するためには、原則として、区域内の土地所有者、借地権者の全員合意（借地については、借地人のみの合意）に基づき、特定行政庁（本市）の認可を受ける必要があります。

#### 建築協定区域内の建築物を制限

- **建物の高さや回数を定める**  
⇒例えば・・・建築物の高さは10m（または3階建て）以下としなければならない。など
- **建物の用途を限定する**  
⇒例えば・・・風俗店は建築できない。など
- **外壁と隣地境界線との距離を定める**  
⇒例えば・・・建物の外壁と隣地境界線までの距離は1m以上としなければならない。など
- **建物の外壁の色を定める。**  
⇒例えば・・・建物の外壁の色に、3原色（赤・青・緑）を使用してはならない。など

- ✓家のデザインは洋風レトロモダン
- ✓屋根は勾配を付けて、色は黒～グレー系
- ✓外壁は中間色及び無採色
- ✓窓はたて長で格子状 など



出典：国土交通省「建築協定」、佐賀県「建築協定制」を基に作成

## 都市施設

道路、公園、下水道等の都市施設は、既に都市計画決定している施設の計画的な整備を進めるとともに、長期未着手となっている施設の必要性や実現性等を勘案し、廃止や変更について柔軟に検討します。

また、機能的かつ計画的に施設配置を行う必要がある場合には、新たに都市計画決定を行い、計画的な整備を進めます。

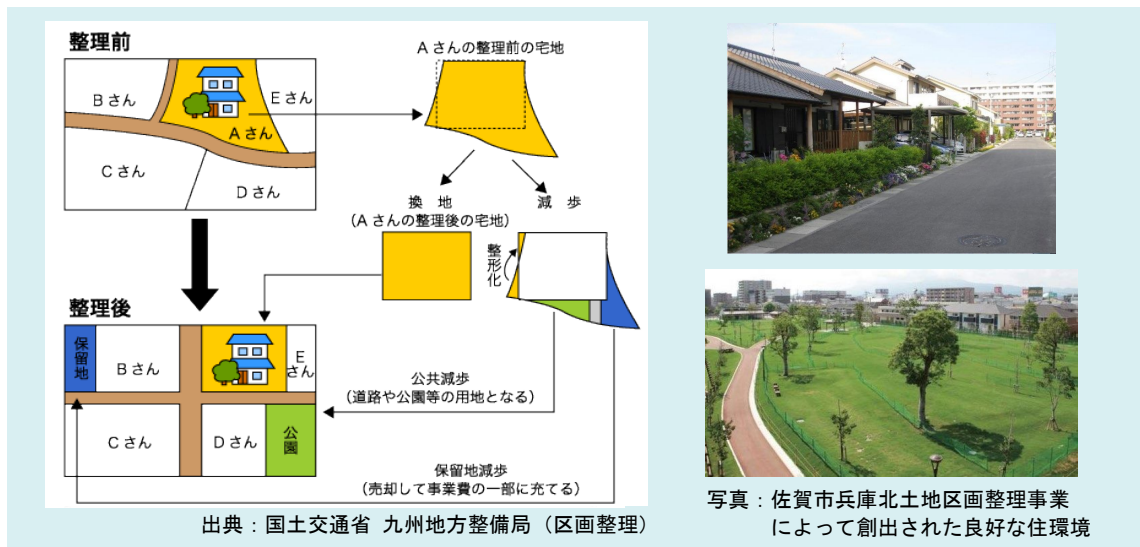
## 市街地開発事業

### ①土地区画整理事業

良好な市街地形成のため、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整えて宅地の利用増進を図る事業です。既成市街地の再編や新たな産業基盤の創出などに有効な手法であり、本市では13地区で事業を実施しています。

今後も新たな市街地形成の実現など、必要に応じて本事業の活用を検討していきます。

#### 【土地区画整理事業の仕組み】

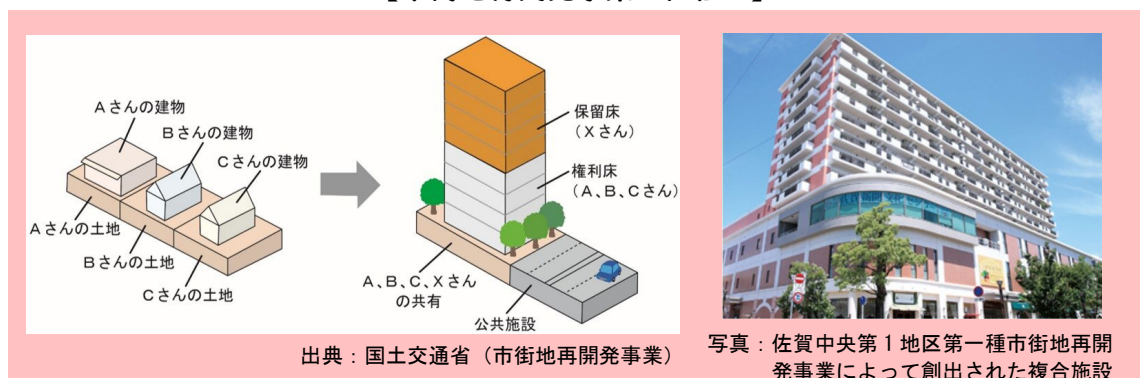


### ②市街地再開発事業

市街地における土地の高度利用と都市機能の更新を図る事業手法です。市街地の機能性や居住性を向上し、快適で安全なまちにつくりかえるために有効な手法であり、本市では1地区で事業を実施しています。

今後も都市機能の集積や土地の有効的な高度利用に向けて、本事業の活用を検討していきます。

#### 【市街地再開発事業の仕組み】



## (2) DXを活用したまちづくりの検討

近年、まちの課題解決や新たな価値の創出のために、基盤となるデータ整備やデジタル技術を活用してまちづくりの実現を目指す「まちづくりDX」の取組が進められています。

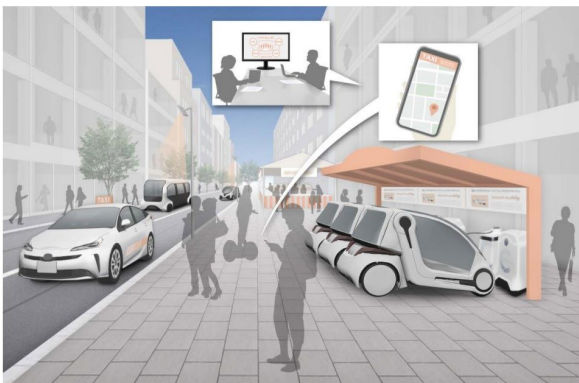
本市においても、DXを活用したまちづくりを検討します。

### まちづくりの調査・検討における活用

都市計画基礎調査に基づくGIS(地理情報システム)データ、ビッグデータなど都市に関わる様々なデータを都市計画決定など事業の事前調査・検討段階から活用し、業務の効率化・高度化を図るとともに、市民や事業者等がこれらのデータを容易に収集・活用できるようにすることで、多様な主体がまちづくりに参画しやすい環境づくりを検討します。

### まちづくりの施策推進における活用

自動運転バスなどの新たな都市交通サービスの導入やリアルタイムな災害情報の取得に基づく防災対策の展開など、まちづくりの施策推進におけるDXの活用を検討します。



「都市空間DX」の推進により、データを用いたシミュレーションや解析技術を取り入れた最適な空間再編



「エリマネDX」の推進により、まちづくり活動(エリマネジメント)へデジタル技術を導入し、エリマネの高度化

国土交通省「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン」参照

## 6-2 まちづくりの推進体制

本計画を運用する上では、官民連携によるまちづくりのほか、都市計画以外の他分野との連携を図るとともに、国や県との連携も重要となります。

以下では、協働によるまちづくりの各主体の役割やまちづくりの推進体制などの考え方を示します。

### (1) 協働によるまちづくり

#### まちづくりに関わる主体と各々の役割

##### ■市民・市民活動団体

市民や市民活動団体は、安心と快適性を兼ね備えた住み良いまちを形成していくため、まちづくりに積極的・主体的に参加するとともに、市民相互の理解と協力により、継続的なまちづくりを行っていくことが期待されます。

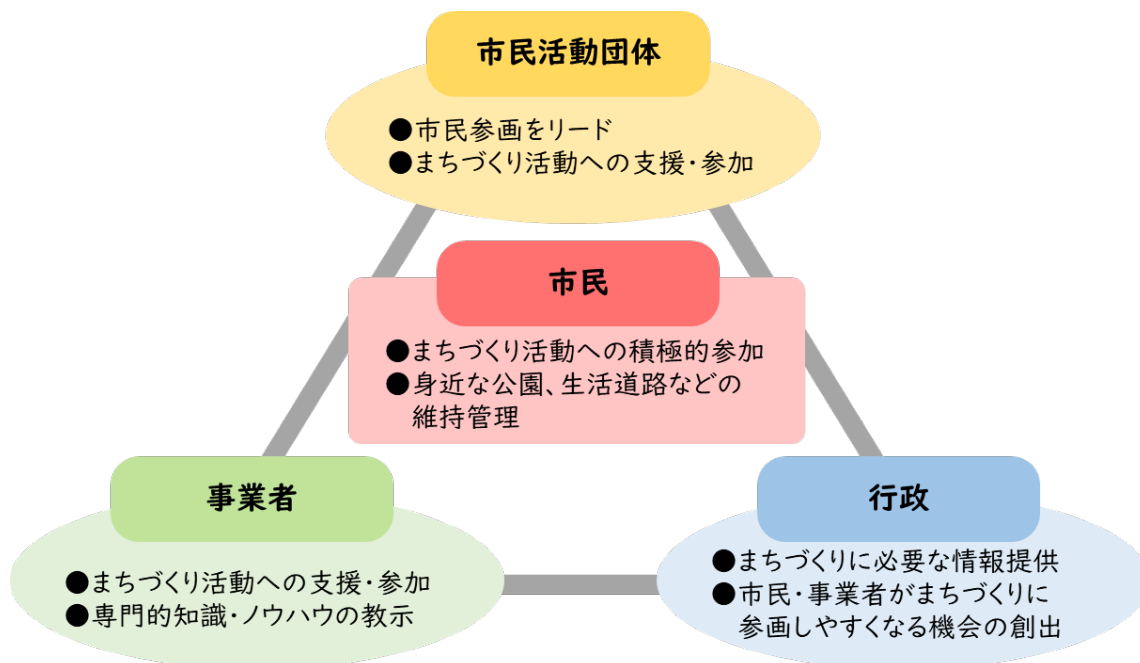
##### ■事業者

事業者は、本計画に基づくまちづくりを実現していくために、長期的な展望の下、民間による質の高いまちづくりを積極的に進めていくことが期待されます。事業者等の資金、ノウハウを活用した事業に加え、その後も地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させる推進主体として、多様な事業者の積極的参入を促すことが求められます。

##### ■行政

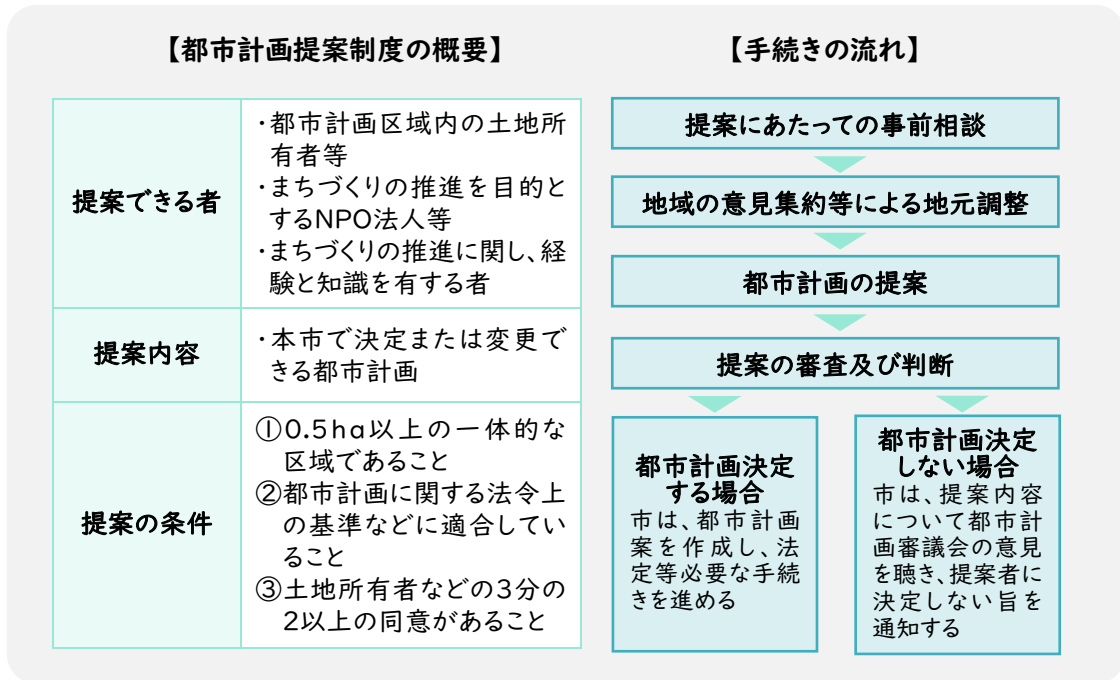
行政は、市民や事業者主体のまちづくりが円滑に進むように、必要な情報の提供、市民や事業者がまちづくりに参画しやすくなるための機会の創出や活動の支援を行います。また、多様なまちづくり手法を活用し、必要に応じて協働の環境づくりを検討します。

#### 【協働によるまちづくりの役割分担】



都市計画提案制度

土地所有者やまちづくりNPO法人などが行政に対し、都市計画を提案することができる制度です。



(2) 分野間の連携

持続可能で魅力的なまちを実現していくためには、都市計画の分野だけでなく、教育、福祉、文化、観光、産業、環境、防災など様々な分野との連携が必要不可欠です。

そのため、各分野の個別計画と整合・連携を図りながら施策展開を行うとともに、施策の検討段階から事業推進に至るまで継続的な取組が可能となるよう、庁内の横断的かつ総合的な連絡・調整体制を強化することにより、総合的に都市づくりを推進していきます。

(3) 関係機関との連携

まちづくりの取組の実施にあたっては、本計画に基づき本市が推進するもののほか、国や県が主体となって実施する取組もあります。また、本市が取組を推進する上では、国などの支援制度を効果的に活用することも考えられます。

そのため、上位機関である国・佐賀県との連携・調整を図ることで、より有効的に取組を推進していきます。

また、佐賀県の県都として、地域全体を牽引していくため、近隣市町とも連携し、広域的な観点からの都市づくりに取り組みます。

