

第4編

まちづくりの推進に向けて

第4編 まちづくりの推進に向けて

1. 実現に向けた取組の基本的考え方

都市計画マスタープランに示すまちづくりの実現に向け、「多様な手法」「多様な主体」によるまちづくりを実現します。また、都市計画マスタープランの進行管理を進めます。

(1) 多様な手法によるまちづくり

まちづくりの実現に向け、地区計画や開発許可制度の適切な運用等による、計画的な土地利用の誘導を進めます。

また、町の貴重な都市ストックである公共施設等をはじめ、大規模施設跡地等の長期的な未利用地・遊休地化につながるおそれがある土地、空き家・空き地の有効活用によるまちづくりを進めます。

(2) 多様な主体によるまちづくり

まちづくりの実現に向け、「鳩山町まちづくり基本条例」で定めたまちづくりの原則及び基本施策等に基づき、町民と町による協働のまちづくりを進めます。

民間企業や大学等と町がそれぞれの資源や特色を生かしながら、多岐にわたる分野において町民サービスの向上と地域の活性化を図ることを目的に、「連携協定」に基づくまちづくりを進めます。

(3) 都市計画マスタープランの進行管理

まちづくりの実現に向け、計画内容の情報公開と町民意向の反映に努めます。また、行政内の連絡調整体制を整えていきます。

都市計画マスタープランの見直しに関しては、「第6次総合計画」での行政評価シートをはじめとする庁内での施策実施状況の評価結果を活用しつつ、都市計画マスタープランの進捗状況を定期的に評価するとともに、適切な運用を行っていきます。

また、社会経済情勢や町民ニーズ、行政需要の変化に対応して見直しを行っていきます。

2. 多様な手法によるまちづくりの実施

都市計画マスタープランに示すまちづくりの実現に向けた手法としては、計画的な土地利用を誘導する手法と、公共施設等や未利用地・遊休地化につながるおそれがある土地、空き家・空き地等の既存の都市ストックを有効に活用していく方法、公共施設の更新等にあたり民間活力を導入する方法があります。これらを地域の状況等により適宜使い分け、効果的・効率的にまちづくりを進めます。

(1) 計画的な土地利用の誘導

1) 用途地域と開発指導による誘導

用途地域は、住環境の保全や業務の利便増進など、地区ごとの目指すべき市街地像に応じた建築規制を行うために定められています。また、用途地域に応じた建築による土地利用であっても、無秩序な土地利用が進むことのないように開発指導を行っています。

① 用途地域による誘導

用途地域について、役場窓口での案内、広報・ホームページでの周知や説明会など、様々な機会を捉えて町民や事業者に対して広く案内することで、用途地域に応じた適切な土地利用を誘導します。

② 開発指導による誘導

無秩序な開発を防止し、良好な市街地形成を図るため、「埼玉県による開発許可基準」「鳩山町都市計画法に基づく協議に関する要綱」に基づき、開発を行う事業主に対して道路や下水道等の整備について適切に指導するとともに、周辺環境に配慮した整備や土地利用を誘導します。



鳩山ニュータウンの街並み

2) 建築協定・地区計画の活用

地区計画は、地域住民の生活に結びついた一定の区域を対象として、建築物の形態や公共施設その他の施設の配置等からみて、一体として地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、建築物等に関する制限等を定める制度です。

① 建築協定・地区計画による誘導

町において、鳩山ニュータウンでは建築協定、今宿東土地区画整理事業区域では地区計画が定められています。建築協定や地区計画の定めにより、地区特性にふさわしいまちづくりを誘導します。

② 開発許可制度の適切な運用

新たに都市的土地利用を進める際には、開発許可制度の適切な運用により、周辺の自然環境との調和に配慮した計画的な土地利用を図ります。

市街化調整区域においては、都市計画法第 34 条第 11 号や第 12 号の規定に基づく、県条例の適切な運用により、良好な都市的土地利用を図ります。

3) 産業施設の立地誘導

町内への産業施設の立地を促進するために、埼玉県企業立地に関する優遇制度等を活用し、産業誘導エリア等への産業施設の立地を誘導します。

① 土地情報の提供

町内への立地を希望する企業に対し、立地に適した土地に関する情報について、不動産事業者との連携により情報提供を行い、企業立地の促進、土地の有効活用を図ります。

② 企業誘致の促進

町内に新たに進出する製造業や運輸業等を営む事業者に対して、不動産取得税相当額を補助する「埼玉県産業立地促進補助金」を活用し、優良企業の誘致を進めます。

(2) 都市ストックの効率的な利活用

町内の既存の都市ストックを効率的に利活用する方法としては、公共施設等をはじめ、大規模施設跡地等の長期的な未利用地・遊休地化につながるおそれがある土地、空き家・空き地等を有効活用する方法があります。

1) 公共施設等の有効活用

町では、町の経営資源である公共施設等について、行政サービスにかかるコストと行政サービスを行う財産としての両面から実態をふまえ、公共施設等の総合的なマネジメントを進めるための方針として、「鳩山町公共施設等総合管理計画」を定めています。

2) 未利用地・遊休地化につながるおそれがある土地の有効活用

町では、県立工業高校跡地を活用した産業施設の立地が進められています。こうした長期的な未利用地・遊休地化につながるおそれがある土地の有効活用にあたっては、他自治体での活用事例等を参考としながら、周辺環境と調和した計画的な土地利用の誘導に資する手法の検討・活用を図ります。

3) 空き家・空き地の有効活用

近年増加する空き家の中には、適切な管理がなされていない空き家があることから、町では町民が安全で安心して暮らせるまちづくりのために、「鳩山町空家等対策計画」を策定し、空き家等に関する施策を効果的かつ効率的に推進することとしています。

また、空き地に関しても、地権者の意向を勘案しつつ、その有効活用について検討していきます。

(3) 民間活力の導入

財政負担を軽減しながら、多様な町民ニーズに対応した質の高いサービスの提供を図る手法として、PFIによる公共施設の更新等が考えられます。

公共施設の整備・更新等にあたっては、こうした企業や NPO 等の民間活力を積極的に導入し、民間のノウハウの有効活用を進めます。

3. 多様な主体によるまちづくりの実施

(1) 町民と行政の協働や各種連携によるまちづくり

1) 町民と行政の協働

町では、厳しい財政状況の中で持続可能な町政運営を行うにあたり、地域課題の解決に向けて、町民と行政が一体となって地域を創る「協働のまちづくり」を進めていくことが必要と認識しています。この理解のもと、今後のまちづくりの原則や基本施策を定めた「鳩山町まちづくり基本条例」を定めています。

「鳩山町まちづくり基本条例」では、町民と行政で取り組む「まちづくりの基本施策」として、以下の5つの施策を掲げています。

- 基本施策1：環境と共生するまちづくり
- 基本施策2：人権を尊重するまちづくり
- 基本施策3：文化創造のまちづくり
- 基本施策4：健康と福祉のまちづくり
- 基本施策5：安全で潤いのあるまちづくり

さらに、上記のまちづくりの基本施策を推進するために、施策の推進状況や意思決定の過程の公表、町民意識調査やパブリックコメント等による町民の意見を求める機会を確保する「開かれたまちづくり」を進めることとしています。

都市計画マスタープランに示すまちづくりの実現に向けては、同条例に基づく協働のまちづくりの取組を進めていくものとします。

2) 産学官連携

町では、民間企業や大学等と町がそれぞれの資源や特色を生かしながら、市民サービスの向上と地域の活性化を図ることを目的に「包括連携協定」を締結しており、「包括連携協定」の内容は、まちづくりに関する多岐にわたるものとなっています。

都市計画マスタープランに示すまちづくりの実現に向けては、同協定に基づく多様な主体との連携によるまちづくりの取組を進めていくものとします。

(2) 関係機関との連携

都市計画マスタープランを実現していくためには、町が主体となって町民の協力の下にまちづくりを推進していくことが基本となります。

しかし、多くの計画を実施するにあたっては、財政面等において町単独での実現が困難なものも多いことから、国・県との連携を強化しつつ、積極的な協力を要請していきます。

また、道路網など、町だけでなく、隣接市町村を含めた広域的な視点からの整備が重要となる計画も数多く存在することから、隣接市町村との連携や協力体制をより充実したものとしていきます。

(3) 支援体制の充実

まちづくりをよりスムーズに、より良いものにしていくためには、町民同士が互いに話し合い、協力し合ってまちづくりに対する共通認識の下で合意形成を図っていくことが重要です。

そのために、町内の地域ごとに町民の自主的なまちづくり組織の形成を促進し、コンサルタント等の専門家の派遣や活動費の助成など、様々な支援体制を充実させていきます。

4. 都市計画マスタープランの進行管理

都市計画マスタープランは、おおむね 20 年後を目標としたまちづくりの方針を示すものであり、今後はこの方針に基づき都市計画が進められます。このため、都市計画マスタープランを確実に推進していくためには、次のような取組が求められます。

(1) 情報公開と町民意向の反映

都市計画マスタープランを町民や企業・大学等に広く公表するとともに、計画の進行状況等をわかりやすく、定期的に公開していきます。

町民意向に関しては、上記情報公開時により寄せられた意見、都市計画審議会における町民や団体代表の意見、各事業の個別説明会での意見等をふまえ、施策の実施に反映させていきます。



説明会の様子

(2) 庁内組織体制の確立

都市計画マスタープランの内容は、様々な分野に及んでおり、総合的なまちづくりを推進していくためには、特定の部局のみで対応するには限界があります。

そのため、都市計画マスタープランの推進にあたっては、庁内の各部局間の密な連携が必要であることから、『都市計画マスタープラン庁内検討委員会』等により庁内のコンセンサスを得ながら、取組を進めていきます。

また、組織体制の確立のみでなく、町職員が計画の推進に向けて共通認識の下で計画を実践していくことが重要であり、庁内における研修等を通じて、町職員の都市計画マスタープランの内容の理解と周知、まちづくりに対する意識の啓発等を推進していきます。

(3) 都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープランは、目標年次が 20 年後という長期にわたる計画です。そのため、社会経済情勢や町の状況によっては、計画内容を変更する必要性が生じます。

今回（令和 4 年度）は、町の最上位計画である「第 6 次総合計画」の策定に合わせ、施策等の内容の整合を図るとともに、平成 28 年度以降の町を取り巻く状況変化や都市計画の実施状況等をふまえ、見直しを行いました。

今後は、「第 6 次総合計画」の中間見直しの時期に、状況に応じた見直しを検討し、より実効性のある計画としていきます。

また、PDCA サイクルの考え方をふまえ、「第 6 次総合計画」での行政評価シートなど庁内での施策実施状況の評価を活用しつつ、地域の状況や町民の意向を的確に把握し、都市計画マスタープランの進捗状況を定期的に評価するとともに、社会経済情勢や市民ニーズ、行政需要の変化に対応して見直しを行っていきます。

