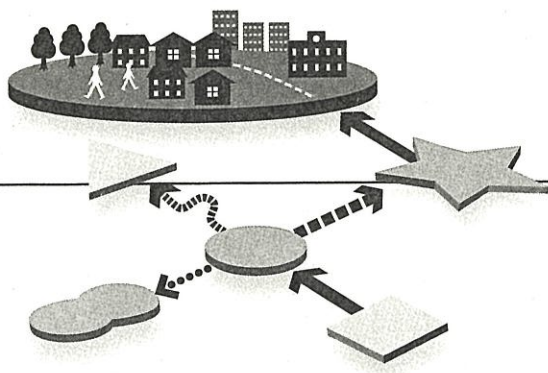


どのような 都市づくりを進めて いくのか。

新潟県では、これからどのような都市づくりを目指していけばいいのでしょうか。そのためには、どのようなことに取り組んでいく必要があるのでしょうか。これらの都市づくりを進めていく上での目標像やそれを実現するための方策について考えてみました。



一、目標像の基本的な考え方

この都市政策ビジョンでは、県内の各都市が共通に目標としていくべき都市の姿を想定し、その実現のための方策について考えていきます。

(1) 共通目標像としての「コンパクトな都市」

各都市が共通に目指す目標像を、従来の拡大・拡散型の都市づくりに対して、「コンパクトな都市」づくりとします。そして、求心性、自律性、持続性、文化・地域個性、安全・安心・防災性の観点から、9つの備えるべき要件を設定し、その実現のための7つの方策（89頁以下に示すⅠ～Ⅶ）について基本的な考え方を整理しました。

『求心性』

① 多くの人が集まり、活力と賑わいがあること

○都市の再構築により新たな住まいと新たな産業の拠点となる環境が整えら

「コンパクト（な都市）」
ぎっしり詰まっていること。質が密であること。小さいという意味ではない。都市論として「コンパクトシティ」という言葉があるが、都市を小さくするということではなく都市が充実しているという意味で使われることが多い。本書では、「コンパクトな都市」として新潟県が目指すべき目標像の中で使っている。

れ、多くの人が集まる基盤が整備されています。

- ・都市の中心部を生活・交流の場として再生し、活力と賑わいを取り戻すため、街なかの核づくりを行う方策を検討します。また、街なかでの居住のあり方や住宅供給を誘導する方策を検討します。(Ⅰ・土地利用コントロール(Ⅲ・居住と住まい)「*関連する7つの諸方策89頁以下参照

- ・人や物の交流など様々な都市活動を支え、都市の活力と賑わいを持続させるための交通のあり方を検討します。(Ⅳ・交通

- ・歴史的・伝統的な資源の保存活用や新たな都市デザイン^{*}の導入を図り、活力と賑わいのある都市の顔づくりを検討します。(Ⅴ・空間文化資源

- ・人、モノ、情報が行き交う都市の交流資源が積極的に活用されるよう、都市環境整備の方策を検討します。(Ⅵ・交流資源

- ・市街地及び周辺集落に住む人々が幅広く交流し、互いに連携し、広域的な視点で都市づくりに携わっていく方策を検討します。(Ⅶ・パートナーシップ

② 快適な交通サービスが提供されていること

- 都市における移動が快適に行われるよう、歩行者・自転車^{*}が共存できる安全な道路がつくられ、併せて公共輸送サービスが適切に提供されています。

「都市デザイン」

都市全体の設計。都市空間を構成する道路や広場、公園、河川等都市基盤施設、建築物等を総合的に捉えて、都市全体を美しく快適にするための設計のこと。都市景観が都市空間の表層を美しくする取組みであることに対し、賑わいの創出、都市活力の涵養等、総合的な都市づくりという広義な意味でも用いる。

- ・公共公益施設の適切な配置や居住密度に配慮した公共輸送サービスの導入を検討していくとともに、都市内の通過交通流入抑制やパークアンドライドなどの公共輸送の強化につながる方策を検討します。(Ⅳ・交通)
- ・歩行者にとっても、自動車にとっても快適で安全に通行ができる道路にするため、道路機能を向上する方策を検討します。(Ⅳ・交通)
- ・市街地周辺部の土地利用策と連動して、市街地と周辺部の集落とを結ぶ道路や公共交通機関などの交通ネットワークのあり方を検討します。(Ⅳ・交通)

『自律性』

③ 居住者や地域のニーズにあった産業が発達で、

雇用の場が創出されていること

- 居住者や地域のニーズ、地域の特徴を活かした内発型産業が活性化し、新たな雇用が生み出されています。

- ・地域のまちづくり活動を通じて、地域のニーズや特色を活かした内発型産業の創出及び活性化のための支援策について検討します。(Ⅶ・パートナーシップ)

ーシップ

「パークアンドライド」
交通混雑を解消するため
に、自家用車を都市郊外の
鉄道駅やバスターミナル・
停留所付近の駐車場に停め
て、鉄道やバスに乗り換え
て目的地向かう方式のこ
と。

・地域のニーズを反映した福祉事業や文化事業、またIT（情報通信技術）関連産業とともに、都市生活を支援する「都市型サービス産業」など、新しい産業と居住機能が共存できる市街地・住まいのあり方を検討します。

（Ⅲ・居住と住まい）

④ 地域のコミュニティを形成し、住民が主体的にまちづくりに取り組んでいること

○住民が自分たちの暮らす地域の将来を担っていくため、お互いの顔が見えるような地域のコミュニティを形成し、連帯して地域のまちづくりや文化活動に積極的に関わっています。

・地域のコミュニティ形成・維持に役立つ新たな居住形態を検討するとともに、住区・街区を再編・再生するにあたっては、地域のコミュニティを維持していけるよう、住民が主体となって進める方策を検討します。

（Ⅲ・居住と住まい）

・行政、住民等がお互いの信頼関係、パートナーシップを築き、地域のコミュニティを醸成しながら、都市づくりを進めていくための方策を検討

します。(Ⅶ・パートナーシップ)

『持続性』

⑤ 住民の多様なライフスタイルに応じた住宅が供給されていること

○自分が住みたい地域に、多様な住宅が供給されていて、多様な住まい方が選択できます。

・住みたい地域で、住宅の取得や賃借が容易に可能となるように、住宅の高耐久化・高品質化を進めて良質な住宅ストックの形成を図るとともに、中古住宅の市場形成、供給方策について検討します。(Ⅲ・居住と住まい)

・多様なライフスタイルに対応した住まいを実現するため、中心市街地の居住地としての再生や、ライフスタイルに適した新たな住まい方を検討します。(Ⅲ・居住と住まい)

⑥ 将来にわたり都市が適切に世代循環し、持続的に発展している

いつ

○市街地や田園などの都市環境、自然の生態系、そして地域社会、それらが適切に更新され、持続しています。

・既成の市街地内において、住居が将来にわたり適切に維持されていくとともに、緑と水の空間が創出・保全されていくための土地利用のあり方を検討します。(Ⅰ・土地利用コントロール)

・都市周辺部で地域の活力やコミュニティの維持のため行われる開発については、地区計画などにより、一定の秩序のもとに農地を活用していく方策を検討します。(Ⅰ・土地利用コントロール)

・安心して子育てや教育ができる環境を充実させ、今後予想される人口減少を抑制しつつ、地域のコミュニティを維持していくことを目的として、住民のニーズに沿った施設の配置、既存の都市施設の機能複合化や他の目的での利用を図る方策について検討します。(Ⅱ・大規模都市施設)

・省資源・省エネルギー、リサイクル、自然・未利用エネルギーの活用等に配慮し、自然環境と調和のとれた施設整備のあり方、住まい方を検討します。(Ⅱ・大規模都市施設)(Ⅲ・居住と住まい)

・都市の持続性の観点から郊外での大規模な商業開発、娯楽施設の開発な

どに対する対策について検討します。(Ⅱ・大規模都市施設)

『文化・地域個性』

⑦ 豊かな自然を取り込んだ市街地が形成されていること

○市街地が適切な規模とまとまりで形成され、周辺の自然環境や農地との調和が図られています。

○市街地内部にも豊かな水と緑の環境が形成・維持され、身近に自然とふれあえる環境が整っています。

○市街地周辺の集落は、適切な規模を保つことにより農業生産基盤を守るとともに、生活基盤の充実が図られています。

・無秩序に拡大した都市を、適切な規模のまとまりのある市街地に再編し、自然環境や農地・山林を保全し、緑地を再生していくための土地利用のあり方を検討します。(Ⅰ・土地利用「コントロール」)

・コンパクトな市街地を形成し、豊かな緑と水の田園環境を保全するため、大規模都市施設の配置及び大規模商業施設の立地のあり方を検討します。(Ⅱ・大規模都市施設)

⑧ 住民が誇れる地域の個性が発揮されていること

○住民が地域資源を認識し、地域の風土や風習を踏まえて歴史的な景観を守るとともに、新しい街並みを計画的に創造して、地域の個性・魅力を発揮しています。

・公共公益施設については、地域の個性を発揮する一つの手段として、地域の気候や地形、歴史及び工法等に配慮した特徴ある建築物にする方策を検討します。(Ⅱ・大規模都市施設)

・都市の文化遺産である歴史的な建造物や、街並み、風景等の空間資源を守り、また新しい市街地では一定の理念をもった街並みづくりの方策を検討します。(Ⅴ・空間文化資源)

・住民が連帯して自発的に取り組むまちづくり活動に対する支援や、住民からのまちづくりに対する提案等を施策に反映するための方策を検討します。(Ⅶ・パートナーシップ)

『安全・安心・防災性』

⑨ 安全に、安心して暮らせる生活環境が整っていること

○個人の生活に必要な施設が身近にあり、安心して快適に暮らしていただける生活環境が整っています。

○都市内の道路や施設等がユニバーサルデザイン[※]の考え方を基本に整備されており、あらゆる人が不自由なく移動し、施設や設備を利用することが出来ます。

○雪などの地域特性に配慮した環境づくりが図られており、住み良い生活空間が形成されています。

○都市の防災機能が充実しているとともに、地域の人々の連携により犯罪が起こりにくい環境づくりが図られており、誰もが安全に、安心して生活できる環境が整っています。

・暮らしやすさ、住みやすさを考え、公共公益施設を適正に配置する方策を検討します。(Ⅱ・大規模都市施設)

・雪などの地域特性を考慮するとともに、ユニバーサルデザインの考え方に基づく公共公益施設の整備方策を検討します。(Ⅱ・大規模都市施設)

「ユニバーサルデザイン」

誰にでも使いやすいように製品・建物・環境などを作るという考え方。交通面でもバリアフリーの考え方をさらに進め、多様な人々の存在とそれぞれのライフステージを前提に、すべての人が、できる限り快適に移動できるシステムづくりが求められている。

・公共公益施設の整備に当たっては、防災や防犯に配慮した施設配置や構造となるよう、その方策を検討します。(Ⅱ・大規模都市施設)

・街なかの道路空間については、車の移動空間としてだけでなく、歩行者や自転車にも優しく、冬期間などにおいても安心して快適に通行できる空間として整備し、都市全体の豊かさを創り出す方策を検討します。

(Ⅳ・交通)

・雪などの地域特性への配慮や、ユニバーサルデザインの考え方に基づく住宅のあり方を検討するとともに、公営住宅について整備、改善を図ります。(Ⅲ・居住と住まい)

・地域住民が防犯意識を高め、連帯して犯罪に強い都市づくりを進めるための支援策を検討します。(Ⅶ・パートナーシップ)

(2) 「コンパクトな都市」の空間的イメージ

各都市が共通に目指すべき目標像として、「コンパクトな都市」を設定しましたが、「コンパクト」の意味するところは、個々の自治体の区域を「小さくする」ということではなく、「質の高い生活空間を充足し、中身を濃くする」ということです。

都市政策ビジョンでは、「豊かな緑が広がる環境の中で、車に過度に依存することなく、生活しやすいように住宅・学校・商店・福祉施設などが適切に配置された歩いて暮らせる区域と、広域的、基幹的な医療、教育、商業、娯楽などの都市機能が集積した区域が結合、あるいは公共交通のネットワークで結ばれている都市、また、中心都市とその周辺都市が適切な都市機能の役割分担を担いながらネットワークで結ばれていく。」というイメージで、それを新潟県における「コンパクトな都市」と考えました。

「コンパクトな都市」の具体的な姿は、それぞれの地域の実状に即してイメージされるものであり、ひとつの固定したパターンがあるわけではありませんが、

どのように都市づくりを進めていくのか 一、目標像の基本的な考え方

〔LRT〕

P 81

Light Rail Transitの略。小型軽量化、低床車両の導入、低騒音対策の実施などを新技術の導入により実現し利便性を高めた路面電車のシステム。欧米では中規模の都市においても導入されており、日本においてもまちづくりの装置として注目されている。

次に示す3つの要素をベースとして基本的なイメージを描くことができるものと考えます。

① 地域住民の定住地（市街地と集落地）

② 都市活動の骨格となる道路

③ 地域住民の生活の足となる鉄道・バス路線と徒歩圏域

（例えば、鉄道駅から500m圏、バス停から300m圏）

これまでの都市づくりにおいては、市街地の拡大に合わせて道路網が形成されるときともに、そのことがまた市街地の拡大・拡散を可能にしてきました。

これに対して、「コンパクトな都市」においては、都市的機能が集積する中心市街地及び拠点地域並びに居住を主体とする市街地や集落地などで構成される定住地域が、それぞれ鉄道・バス等の公共交通機関からの徒歩圏を軸として構成され、かつ相互にネットワーク化した姿をイメージしています。

〔エコタウン〕

P 82

環境保全に資する取組がされている都市のこと。

〔チャレンジショップ〕

P 82

市町村や商工会議所が、小売業等を目指す人に、商業施設のスペースを一定期間、安い賃料で貸すことにより起業の支援を行う制度のこと。

〔タウンハウス〕

P 82

連棟式の接地型集合住宅。各戸が地面に接しながら共有の庭などのスペースを持っている。戸建住宅の独立性とゆとりある屋外環境あわせもつ集合住宅のこと。

自律性

④地域コミュニティを形成し、住民が主体的にまちづくりに取り組んでいること



(墨田区京島／ポケットパーク “一休”)



(多摩市／コミュニティセンター)



⑤住民の多様なライフスタイルに応じた住宅が供給されていること



(千葉市／幕張ベイタウン)



(山形県金山町／街並み景観条例による“金山住宅”)



(水戸市／六番池団地・タウンハウス (※P80))



(京都市／コーポラティブハウス・ユーコート)

③居住者や地域のニーズにあった産業が活発で、雇用の場が創出されていること



(富山市／チャレンジショップ (※P80))

求心性

②快適な交通サービスが提供されていること



(岡山市／LRT (※P79) “MOMO”)



(フライブルク／パーク&ライド)



(北九州市／コミュニティゾーン)



(武蔵野市／コミュニティバス “ムーバス”)

①多くの人が集まり、活力と賑わいがあること



(青森市／パサージュ広場)



(新潟市／ビッグスワン)



(富山市／越中大手市場)

どのように都市づくりを進めていくのか

一、目標像の基本的な考え方

第三章

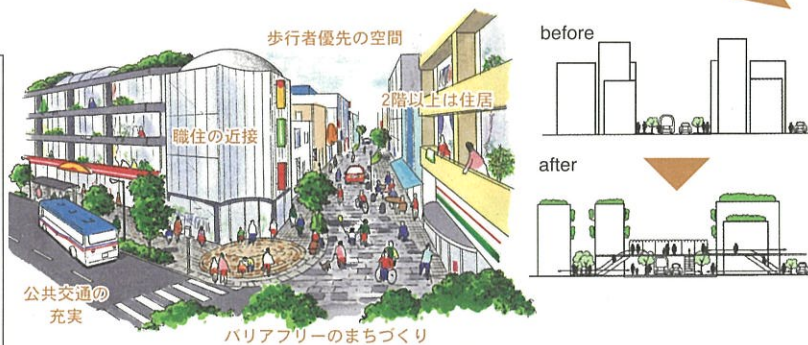
82

81

「コンパクトな都市」の目標イメージ

将来 2 コンパクトな都市を目指した場合

●街なか居住による中心部のにぎわい



●副次元的な都市核の形成

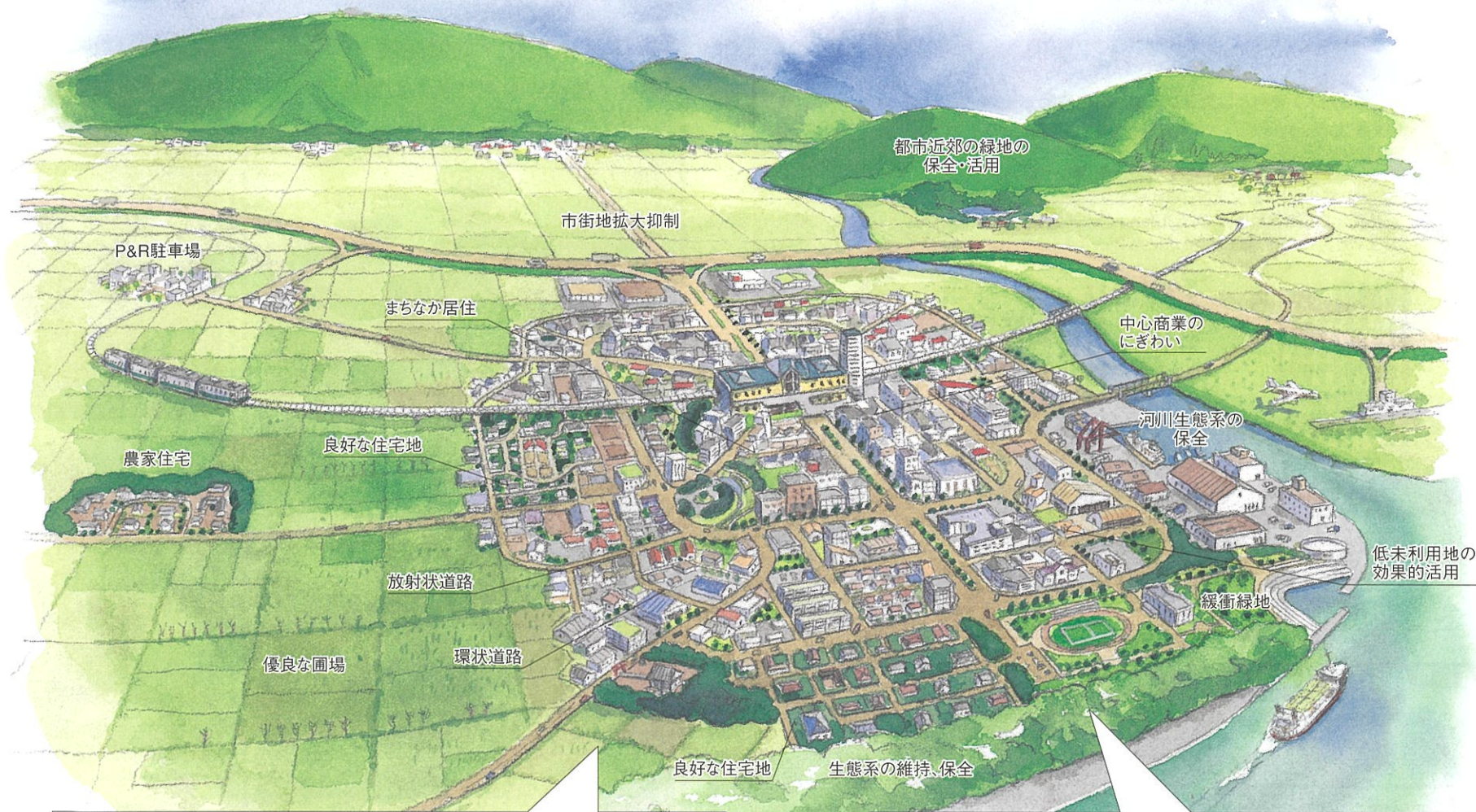


現在

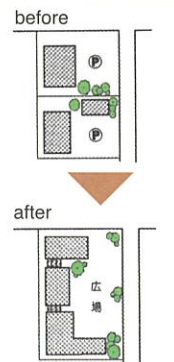


将来 1 今のままのまちづくりが続いた場合

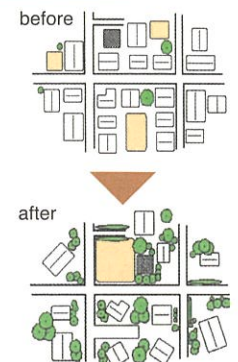




●中心部での施設集積による交流空間づくり

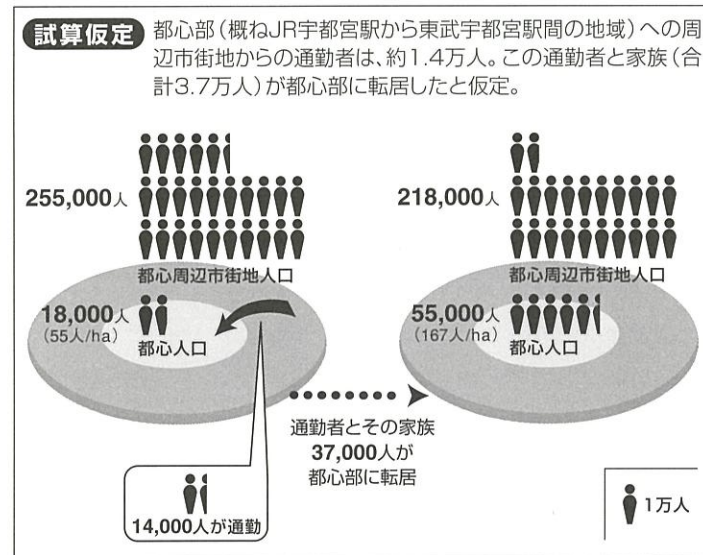


●ゆとりある住宅地



■宇都宮市（人口約45万人）を例としたコンパクト化の効果

宇都宮市の市街地（概ね市街化区域）において都心居住を進めることによる自動車の総走行距離の短縮効果を試算した。



試算結果 ○自動車の総走行距離が約11.6%程度削減。
○これは京都議定書でのCO2削減目標である6%よりも大きな数値である。

自動車の総走行距離	278万台キロ	→	自動車の総走行距離	246万台キロ (約11.6%減)
			①都心居住の効果	-7万台キロ (約2.6%減)
			②都市機能の集積効果	-25万台キロ (約9.0%減)

<効果の解説>

- 例えば、転居前の通勤者1.4万人のうち、6千人が自動車で平均3.4kmの距離を通勤していたが、転居後は自動車利用者が2千人に減り（徒歩等に転換）、その移動距離が平均1.2kmになること等による短縮効果である。
- 都心人口の増加（昼間人口は1.4倍）に伴い都市機能が都心部に集積することにより、例えば、買い物等のために都心以外に自動車で移動していた1万1千トリップ（平均移動距離6.8km）のうち、2千トリップが徒歩等に転換し、自動車移動として残る9千トリップの移動距離も平均3.2kmになること等による短縮効果である。

（平成4年宇都宮都市圏パーソントリップ調査結果より試算）

【コンパクトシティづくりによる効果検討事例】

どのように都市づくりを進めていくのか

一、目標像の基本的な考え方

第三章

88

87

文化・地域個性

⑦豊かな自然を取り込んだ市街地が形成されていること



（レッチワース）



（仙台市／定禅寺通）



（徳島市／新町橋東公園）

⑧住民が誇れる地域の個性が発揮されていること



（高岡市／山町筋の御車山）



（神奈川県真鶴町／「美の基準」に基づくまちづくり）

持続性

⑥将来にわたり都市が適切に世代循環し、持続的に発展していること



（京都市／町屋型集合住宅・北野洛邑館）



（金沢市／市民芸術村）



（北九州市／門司港・旧三井倶楽部）

安全・安心・防災性

⑨安全に安心して暮らせる生活環境が整っていること



（横浜市／緩衝緑地（環境事業団建設事例））



（相模原市／住宅+サービスセンター+保育所の合築施設）

二、諸方策（案）

目標像を実現するためには、さまざまな方策が必要になってきます。このビジョンでは、都市政策として特に重点的に展開していくべき施設等を、土地利用コントロール、大規模都市施設、居住と住まい、交通、空間文化資源、交流資源、パートナーシップの7つの視点に大別し、整理しました。

I 土地利用コントロール

(1) 緑が香り水がきらめく空間の創出・保全

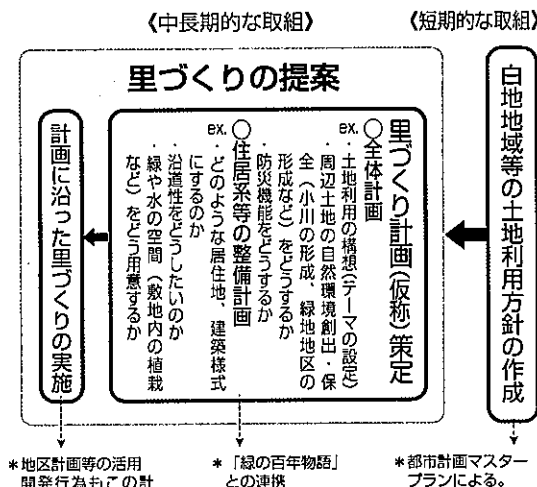
市街化区域内における農地や緑地については、市街化を促進する区域内にあることを理由とした開発対象区域としての位置付けにとらわれることなく、都市内における貴重な水と緑の空間として保全することも視野に入れた土地利用を誘導します。

また、市街化調整区域を含む用途地域の指定のない地域については、これまでどおり、原則として開発を抑制しつつ、農地又は水と緑の空間として保全し、都市と農村の交流の場としても活用を図ることとします。ただし、現に住居地として土地利用が進んでいる地域については、地元との協働により住環境の改善等を図ることとします。

「実現に向けたプログラム」

① 白地地域等

白地地域等（市街化調整区域を含む用途地域の指定のない地域）については、無秩序な市街地の広がりを防止するため、土地利用の基本的な方針を示すとともに、地元と協働して土地利用に関する「里づくり計画（仮称）」を策定し、良好な自然環境保全と高水準な居住環境形成へと誘導します。



「用途、用途地域」

生活環境や業務の利便が図られるように、目的の違った土地利用ごとにできるだけ同一の地域にまとめ、新たに建物建てる場合に守らなければならない最低限のルールを定めた区域のこと。現在、12種類の用途地域がある。

「緑の百年物語」

新潟県における県民運動。22世紀へ「緑の遺産」を残すことを目的に、すべての地域ですべての世代が協力して、木を植え守り育てることを推進している。

「高度地区」

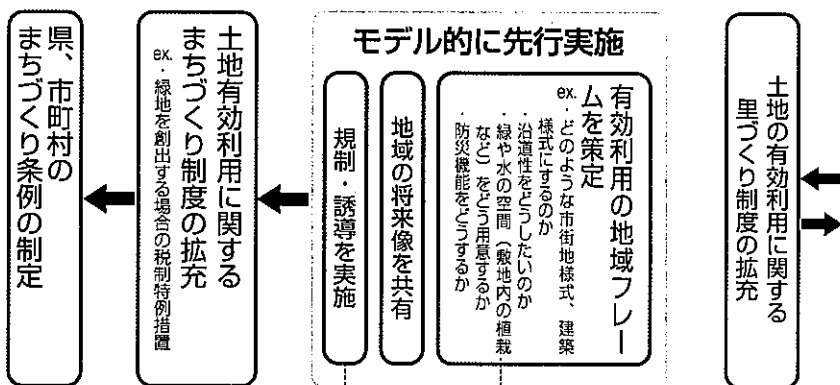
土地の効率的な利用や市街地の環境を維持するために、用途地域内において建築物の高さの最高限度または最低限度を定める制度のこと。

*無秩序な開発が農土に広く拡散していくことを防止するために、広域的な視点から都市計画区域外においても、右記の方針を適用していく方向で検討します。

② 用途地域内（居住の用に供して use only）

用途地域内において、住民自ら住環境の改善を望む地域について、地域地区や地区計画などの活用により、また「緑の百年物語」とも連携して、水と緑の空間の創出・保全と適切な規模の市街地形成へと誘導します。

《長期的な取組》 《中期的な取組》



*高度地区、特別用途地区、地区計画、建築協定などの手段を動員
*制度の検討

*地元は、水と緑に関するテーマを設定（ex.小川の再生、街区内のグリーンベルト（緑地帯）形成など）※P92
*行政は、居住密度や必要なオープンスペースなどの枠組みを提案

【特別用途地区】

用途地域内において地域の特殊性に対応するため、用途地域の制限を強化または緩和する制度のこと。

【地区計画】

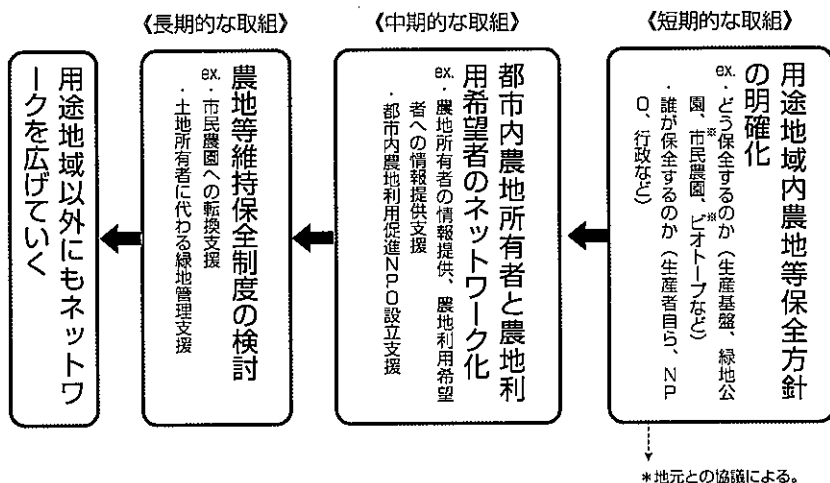
都市計画法と建築基準法に基づく制度で、建築物の形態や用途、公共施設の配置などを詳細に定める計画のこと。その地区に暮らす住民の方々の同意により、地区の将来像、建築物の建て方のルール等をきめ細かく定めることができるため、地区の住環境を守り、地区にあったまちづくりを進めることができる。

【建築協定】

市町村の建築協定条例に基づき、一定の区域内の関係権利者全員の合意のもとに、建築物の構造・用途・

③ 用途地域内（農地等）に供している（いん）

都市内において豊かな水と緑の空間を創出し、保全するため、市街化区域を含む用途地域内の農地等については、極力開発の対象とせず、公園整備や水路・河川・湖沼などの環境改善と併せて、将来的にも農地や市民農園、或いは緑地、生物生息空間として活用できるよう誘導します。



形態・意匠などに関する基準を定める協定のこと。

「オープンスペース」 P.91

一般的には、公園、広場、河川、湖沼、山林、農地など建物の建つてない土地の総称だが、快適な居住環境などを創出することを目的に、誰でも利用できるような都市内の公共空間を言うことが多い。また、大規模な公共施設や商業施設の施設内の共用空間もオープンスペースという。

「市民農園」

自然とのふれ合いを求める都市に住む住民が余暇活動として行う作物栽培のための農園のこと。農地を一定区画に区分して一定期間貸し付ける。

「ビオトープ」

小川や池などの自然の生態系を人工的に再現したもの。生物の生息空間。

新しい土地利用コントロール の仕組みの必要性

《都市計画の根本となる

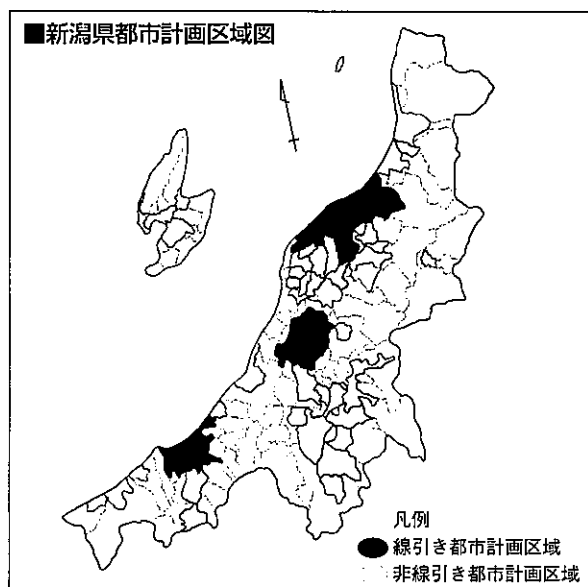
都市計画区域》

・都市計画には、県土のうち必要な部分に都市計画区域を設定し、一体の都市として総合的に整備、開発、保全しながら秩序ある都市づくりを進めていく仕組みがあります。新潟県の場合、県土面積の約3割を対象として44の都市計画区域が指定されています。

・都市計画区域には、「線引き都市計画区域」と「非線引き都市計画区域」とがあります。一般に、市街化

圧力が高い都市圏においては、より厳格な土地利用コントロールが必要となるため「線引き都市計画区域」が指定されることが多く、新潟県の場合、新潟県・長岡圏・上越圏の3圏域が「線引き都市計画区域」となっています。

■新潟県都市計画区域図



「市街化コントロール」の

実際

・「線引き都市計画区域」にあつては、今後10年をめぐに市街化を促進する「市街化区域」と、原則として市街化を抑制する「市街化調整区域」とを区分し、市街化区域内には適切な用途地域を指定します。また「非線引き都市計画区域」にあつては、必要と思われる区域に適切な用途地域を指定します。

・「線引き都市計画区域」における市街化区域や「非線引き都市計画区域」における用途地域については、将来的に必要な住宅や工場等の用地を

推計し、それに基づき指定します。しかし、現実的には市街化区域内にも農地や緑地などが多く残されているのが通常です。一方、市街化調整区域を含む用途地域の指定のない区域（白地地域等）では、市街化を完全に抑制する仕組みがないため、緩やかながらも開発が行われ、農地や里山、林地などの豊かな環境が失われる場面も散見されています。



開発による里山や林地の喪失

用途地域の指定のない区域における開発による里山や林地の喪失



農地と宅地の混在

農地の部分的な宅地化（三二開発）による農地と宅地の混在

【線引き（制度）】P 93
都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。現在、本県では新潟都市計画区域、長岡都市計画区域、上越都市計画区域の3区域（18市町村）で定めている。

《既存制度の限界を補完する新しい土地利用コントロールの仕組みの必要性》

・用途地域等の指定による土地利用コントロールにより、計画的な都市づくりにより一定の成果を上げていますが、市街化を完全

にコントロールすることはできず、また水や緑の環境を創出・保全しながら都市づくりを進める面では必ずしも十分ではありません。このような部分を補える新しい土地利用コントロールの仕組みが求められています。

例えば神戸市では独自の「人と自然の共生ゾーン条

例」に基づく里づくりが進められています。また、

大分県湯布院町では、「潤

いのあるまちづくり条例」

を制定し、宅地分譲やマ

ンション建設などで独自

の開発基準等を定めています。

ます。

・新潟県においても、都

市計画などの各種土地利

用計画を運用していくに

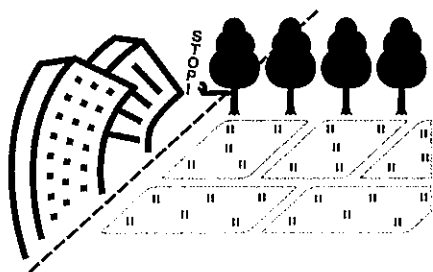
当たって、水や緑の空間

を創出し、保全するとい

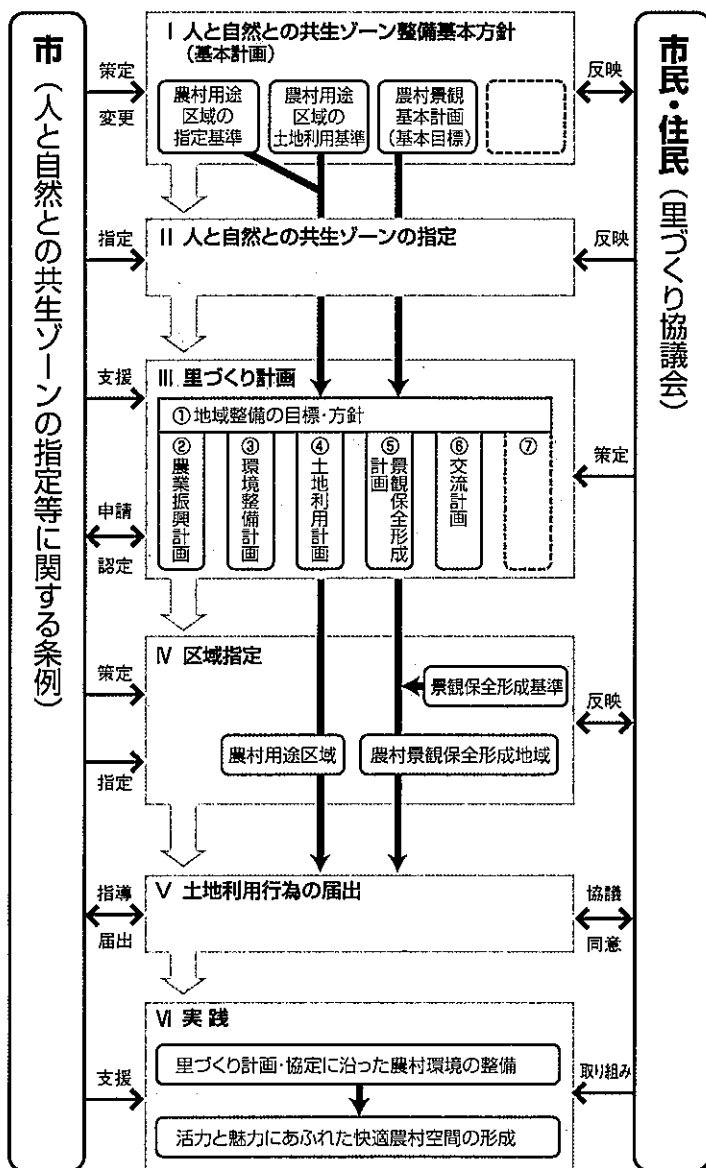
う視点での土地利用コン

トロールの仕組みを考え

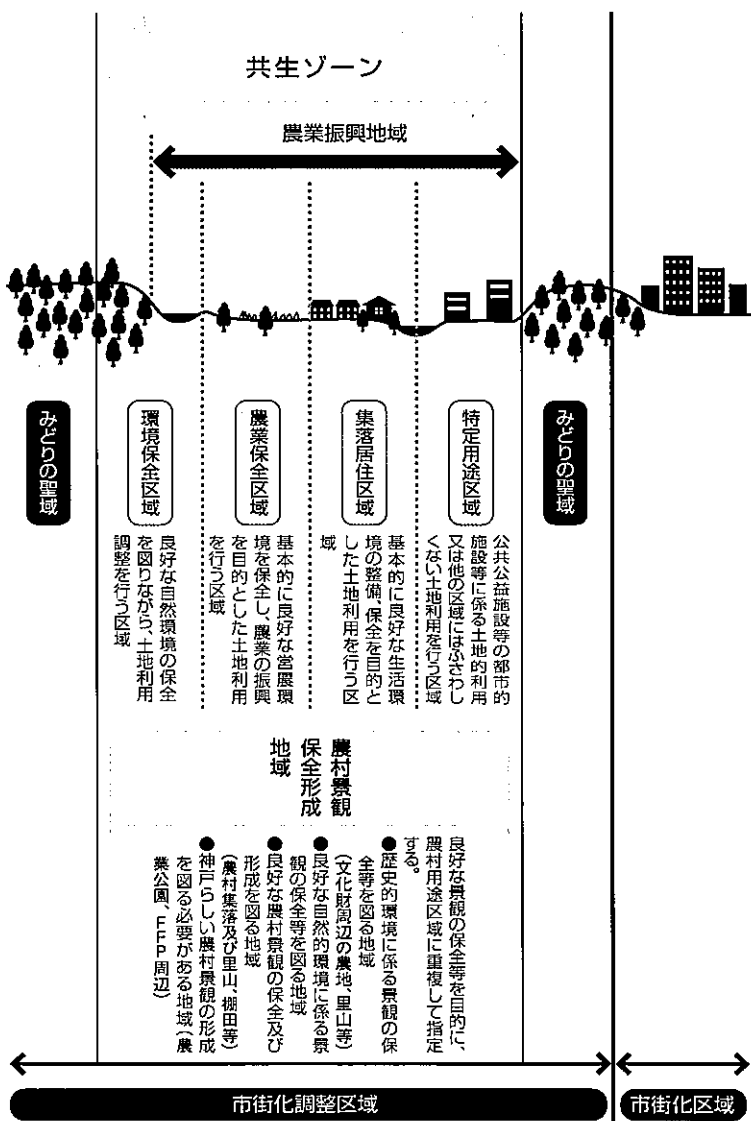
ていく必要があります。



■行政と里づくり協議会の協働の流れ



■共生ゾーン図



■開発基準等

(a)リゾートマンション

		区画面積	駐車場	空地率	高さ	壁面 後退
都市計 画区 域内	1低・2低	2000㎡	戸数 の 2/3	60%	10m	1.5m
	2中高・1住・準住			60%	15m、 4階	
	近商・商業			50%		2.0m
	無指定 (未線引き白地)			60%		
区域 外	川上・川南地区など	3000㎡	戸数 の 2/3	60%	15m、 4階	2.0m
	上記以外				18m、 5階	

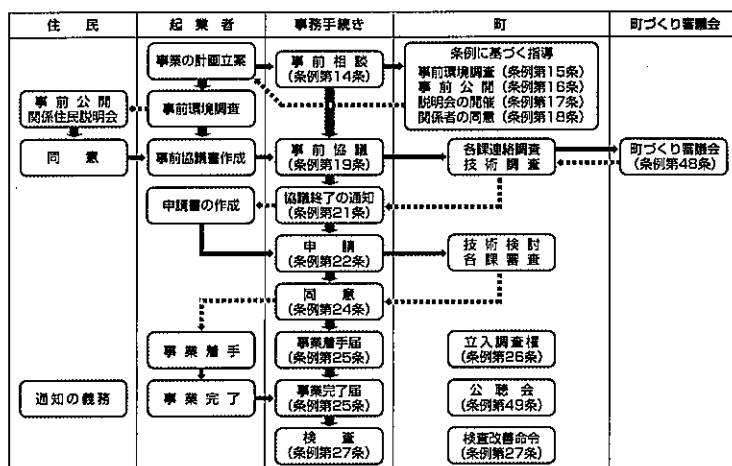
注) 施行規則第16条に基づく別表の一部を掲載。

(b)宅地分譲

		区画面積	駐車場	空地率	高さ	壁面後退
都市計画区域内	1低・2低	500㎡	宅地数	60%	10m	1.5m
	2中高・1住・準住	400㎡		60%	12m、3階	
	近商・商業	300㎡		50%		3.0m
	無指定 (未線引き白地)	500㎡		60%		
区域外	川上・川南地区など	500㎡	宅地数	60%	12m、3階	3.0m
	上記以外			50%		

注) 施行規則第16条に基づく別表の一部を掲載。

■条例の手続きに基づくフローチャート



(2)大規模な遊休地等の利活用

工場、流通施設などで既に遊休地化している土地について、新たな産業立地の可能性を十分検討するとともに、将来の都市再生・再構築等に活用する方策を検討し、当面利用が見込めない土地については、基本的には緑地等としたうえで暫定的な利用を認め、有効な土地利用を進めます。

〔実現に向けたプログラム〕

●遊休地等利活用のイメージ

恒久的な有効利用の検討

ex. 大規模施設（学校、病院）の検討、
街なか居住プロジェクトの検討など

解説

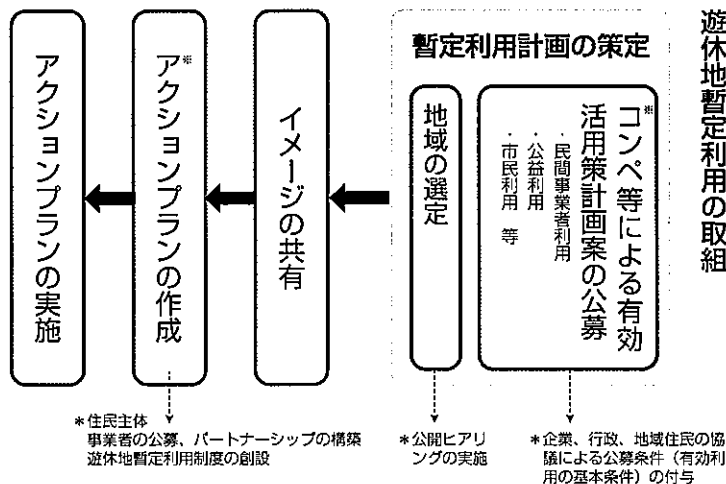
市街地内における 大規模な遊休地の発生

- ・大規模商業施設や工場などの閉鎖によって、市街地内に大規模な遊休地が発生しています。特に、中心市街地における大規模な遊休地は、市街地の荒廃や既存の都市インフラの非効率化をもたらすこととなります。
- ・県内にもいくつかの事例が見られますが、この跡地利用をいかに進めるかは、当該都市にとって大きな課題となっています。

どのように都市づくりを進めていくのか 二、諸方策

● 暫定利用の実現に向けた プログラム

遊休地暫定利用の取組



都市整備と産業振興の両面から検討していくことが重要です。

・恒久的な土地利用可能性を検討することは重要ですが、遊休地が適切に管理されない状況が続くことは、周辺の居住環境や土地利用に悪影響を及ぼすおそれがあるため、暫定利用も含めできるだけ早期の利用を促す必要があります。

・すなわち、当面本格的な転換が見込めない工場跡地等については、その規模、周辺の土地利用や交通アクセスの状況、当該土地に対する需要等に応じて、駐車場、倉庫、スポーツ施設、店舗、娯楽施設、公園・緑地、防災空地等として適切に暫定利用することが効果的と考えられます。

【コンペ】

コンペティション(competition)の略。競技設計。施主が複数の人に設計案を提出してもらい、その中から条件に合致した優秀な作品を選ぶこと。

【アクションプラン】

行動計画や年次計画のこと。

●事例

高知市「ひろめ市場」 中心市街地内の遊休地の暫定利用

・地元商店街振興組合の提案により、高知市の中心商店街の一面にあった約4,000㎡の遊休地を地元の建設会社が借り受け、5年間という期間限定で1998年にオープンした複合商業施設で、整備は全て民間事業者の負担で行われました。

・核となる集客機能が弱い商店街だったため、「駐車場機能を併せ持った地域の食文化・地場産業の発信基地」を「コンセプト」に、集客の核を形成しようと企画されたものです。

・施設構成は、1階が「ひろめ市場」（店舗60区画）で、2・3階が自走式立体駐車場（2122台）になっています。「ひろめ市場」の内部は7つのブロックに区分されており、産地直送の食材販売店や飲食店、郷土料理店、

雑貨店等が入居しています。フリーマーケットやパーティ等のイベントも頻繁に行われており、平日に1万人前後、休日には3〜5万人の出入があります（2000年末頃のデータ）。

・1階部分の運営は、「ひろめ市場」を企画提案した地元商店街振興組合の関係者が代表を務める「（有）ひろめカンパニー」が担当しています。駐車場の運営は、土地を借り受けている企業の子会社が行っています。

(3) 賑わい空間形成による街なかの核づくり

生活の場としての賑わいに加えて、活動の場としての賑わいを創出するため、温泉、祭り、観光、コンベンション[※]などの交流施設や活動を生かしつつ、新しい交通システムとも連携しながら、街なかの核づくりを誘導します。

また、街なかの再生にあたっては、地域住民や市町村等を主体として水辺の交流空間形成、花と緑のふれあい空間形成などテーマを設定して、取り組みます。

〔実現に向けたプログラム〕

にぎわい空間形成プロジェクトの実施

〈短期的な取組〉

エリアの指定



街なかの核づくり の進め方

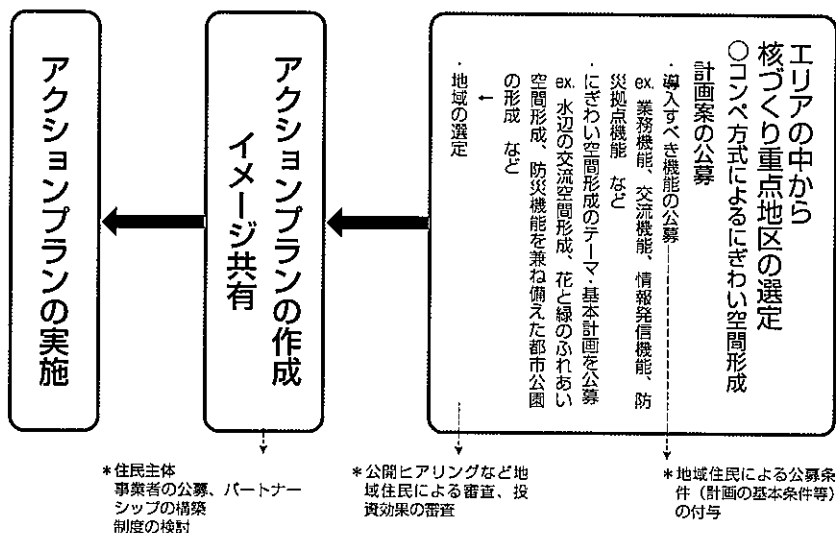
・都市の中心部は、生活の場であると同時に、人々が交流する賑わいの場でもあります。街なかに核を形成し、交流の

〔コンベンション〕

集会 (convention) のこと。日本では、一般的に国際会議や見本市など大規模な集会を意味することが多い。

〔新しい交通システム〕

既存の交通システムの抱える問題点を新しい技術を取り入れることによりハード及びソフト面で改善した中量規模の輸送力を持った交通システムの総称。



拠点とすることは、都市の活力を高め、都市の個性を育むことにもつながります。

・そのような活動の拠点、街なかの核となる空間は、住民や商業者など、地域の人たちの手により運営・維持・管理されることが、都市の個性や地域のコミュニティを豊かに醸成する上でも重要なことです。そこで活動する人たちに大切にされなければ、交流も生まれませんし、都市の財産として将来に引き継がれていくこともないでしょう。

・街なかの核づくりは、住民や商業者と市町村が協働して、テーマの設定や実現するための仕組みづくりなどを考え、取り組んでいく必要があります。

●事例

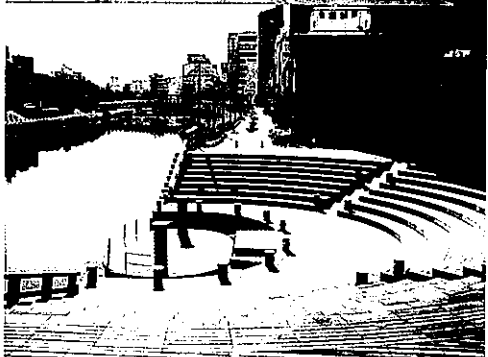
水辺空間の活用 しんまちボードウォーク（徳島市）

・徳島市街地を流れる新町川沿いに1996年木材敷きの遊歩道「しんまちボードウォーク」が整備されました。川沿いの地権者や商店主達が1994年に設立した東船場商店街振興組合が国、県及び市の補助を受け、自らも約2億円を拠出して整備を行ったものです。

その後、県及び市がそれぞれ両端の橋詰めに広場を設置しました。ボードウォーク沿いには、レストランやフティックなども立地していますが、毎週土・日曜日には、直径3・7メートルの白い傘が並び、パラスルシヨップが開かれます。出店は公募で、雑貨やアクセサリー、工芸品、カフェなどがあり、春から秋にかけては30本近くの傘が並びます。ちなみに出店料は1日3,000円です。運営は新町地区の10商店街でつくる「しんま

ち・21世紀まちづくりユニオン」が行い、水辺でのコンサートやファッションショーなども企画されています。

・川沿いは、かつて殺風景な駐車場でしたが、そこに賑わいの場をつくろうと10年前、川から約100メートル離れた東新町二丁目商店街振興組合がボードウォークのプランを作成したことが発端でした。駅前の新興商業地に客の流れが移り、一帯の老舗商店街はどこも地盤沈下が著しかったことがこのようなプランが作られる原動力となりました。新町川の河岸は徳島県の管理地であったため、民間が商業目的の施設を造れるかどうかが問題となりましたが、県、市および商店街振興組合の協議により、市の河岸公園としたうえで、商店街が市の許可を受けて遊歩道を設置すると



いうことで決着しました。

・一方、住民サイドの動きも活発であり、市が89年に水際公園を整備した翌年、有志約10人が「新町川を守る会」を結成し、月2回清掃を行っています。また、新町川と助任川

に囲まれた通称「ひょうたん島」の周遊船を、一部市の委託を受けて毎日、無料で運航しています。99年にはNPO法人（特定非営利活動法人）となり、会員は250人に増えています。

どのように都市づくりを進めていくのか 二、諸方策

Ⅱ 大規模都市施設

(1) 大規模公共公益施設の立地ルール設定

大規模公共公益施設（行政施設、医療施設、文化施設、教育施設、福祉施設、大規模工業団地など）は、立地位置により都市構造に重大な影響を与えるため、周辺環境への配慮など、環境面等からの判断に加え、配置のバランスや交通利便性などの都市政策的な判断からも立地適地を定めることとします。

「実現に向けた

プログラム」

〔短期的な取組〕

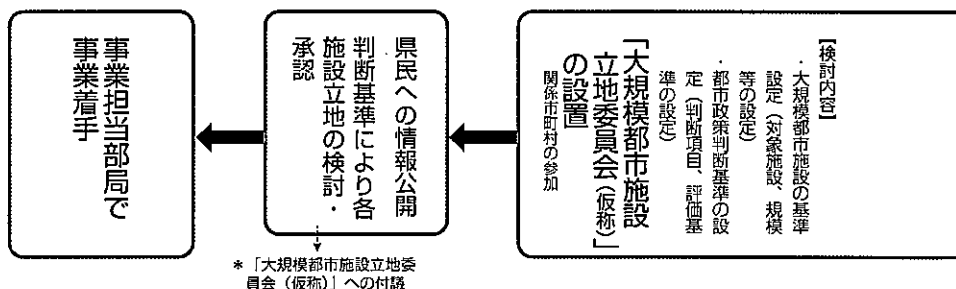
「大規模都市施設
立地委員会（仮称）
設立準備委員会
設置（行政関係者）」

解説

大規模な公共公益施設の郊外移転、立地

・行政庁舎、総合病院、文化ホール、大学・高等学校、老人福祉施設などの大規模な公共公益施設が、施設の拡充や駐車場確保などの理由から、安価な土地を求めて郊外に移転あるいは立地した事例が数多く見られます。

・このような事例の中には、計画的な市街地の拡大に合わ



解説

せた郊外移転又は新規立地のケースもありましたが、これらの大規模な都市施設の郊外への立地が市街地のスプロール化の一因となったことも否定できません。また、公共公益的な都市施設の郊外立地は、サービス、利便性を向上させたケースも見られる一方で、中心市街地の空洞化を助長するとともに、都市の機能的、空間的な秩序を乱しているという指摘もあります。

広域的視点による大規模都市施設立地誘導の必要性

・大規模な都市施設の無秩序な郊外移転及び新規立地を規制するためには、これらを誘導する仕組みづくりが必要となります。また、各市町村がそれぞれ独自に目的の類似した公共公益施設を建設する非効率から脱却し、近隣市町村と連携した広域的視点からの立地の誘導を行うための仕組みづくりも併せて必要となります。その役割を担う機関が、「大規模都市施設立地委員会（仮称）」です。

・「大規模都市施設立地委員会（仮称）」では、「大規模都市施設基準（対象となる施設や規模等を設定）」、「都市政策判断基準（判断項目や評価基準を設定）」などに基づいて審査を行い、適切な施設立地の誘導を推進します。

「市街地スプロール」

小規模な開発などにより市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地が形成されてしまっている。

(2) 公共公益施設の計画誘導

公共公益施設の計画に際しては、雪などの地域特性を踏まえつつ、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れるとともに、環境への負荷を配慮した整備を誘導します。また、必要に応じてその都市の風景、景観、ランドマークとしての役割に配慮し、都市や地区の特徴を生み出す話題性のある施設とします。

「実現に向けたプログラム」

〈短期的な取組〉

公共公益施設の計画ルール

の検討

○デザインルールの設定

・ユニバーサルデザイン事例集の作成
・アドバイザー（建築家、デザイナー等）
制度の創設



都市づくりにおける 公共公益施設の役割

・都市の魅力を高めるには、公共公益施設（行政施設、医療施設、文化施設、教育施設、福祉施設など）の本来の内容・機能等が誰にでも利用しやすいものであるとともに、都市のイメージをつくる上で個性的なものである必要があります。

「ユニバーサルデザイン」

誰にも使いやすいように製品・建物・環境などを作るという考え方。交通面でもバリアフリーの考え方をさらに進め、多様な人々の存在とそれぞれのライフステージを前提に、すべての人が、できる限り快適に移動できるシステムづくりが求められている。

「アドバイザー」

助言や顧問のこと。本書の中では、まちづくりに関して専門的な見地から助言をする人のことを指している。

○エコルールの設定

・省エネルギー型建築物(省雪・利雪化)
自然エネルギー活用、廃棄物再利用システムなど)の検討

事業担当部局での公共公益
施設計画ルールの活用

解説

計画誘導の必要性

・デザイン性の高い都市づくり、環境に配慮した都市づくりを進める上で、公共公益施設の計画的整備の誘導が重要になってきます。これらの取組を先導的に行うことによって、一般建築物のデザインなどの質的向上を誘発することが可能となります。

例えば、雪などの自然エネルギーの活用等、自然環境に配慮した新たな取組は、多額の経費を必要とし、一般への普及が容易でないため、公共公益施設の整備の際に先導的に取り組む意義は大きいと考えます。

国際ユニバーサルデザイン宣言

2002年11月30日から2002年12月4日の5日間、パシフィコ横浜において、「人間(ひと)のために、一人一人のために暮らしの明日を考える……まち、もの、そして情報」をテーマに『国際ユニバーサルデザイン会議2002』が開催されました。

その最終日、閉会式において、以下の「国際ユニバーサルデザイン宣言2002」が宣言されました。

ユニバーサルデザインの原則

・ユニバーサルデザインとは、世代、性別、国籍等を通じてすべての人にとつて利用可能であるように製品、建物、空間、環境をデザインすることであり、次のような7つの原則が定義されています。

国際ユニバーサルデザイン宣言2002

2002年12月4日

私たちはここ横浜に集い、「人間(ひと)のために一人一人のために」をテーマに議論を重ねてきました。

私たちの社会は発展、高度化していく中で効率と引き換えに、知らず知らずのうちに使い手の多様性を軽視してきたのかも知れません。ここで、あらためて使い手と作り手の関係を再構築することが必要です。

私たちは一人一人の人間性を尊重した社会環境づくりをユニバーサルデザインと呼び、それを強力に推進していきたいと考えます。

まず、使い手中心のしくみを作ることを急がなければなりません。これは単にものづくりにとどまらず、社会のすべての面に適用されるべきだと考えます。

私たちはユニバーサルデザインが即座に全ての問題を解決できる魔法の杖だとは考えていません。しかし、時間をかけて目標に向かっていくことは可能だと思っています。そのためには、使い手が積極的に声を出すこと、そしてそれをきちんと受けとめ、応える社会のしくみが必要です。

文化・習慣の違いを認め合いながら、真のグローバリゼーションを模索していきます。

ユニバーサルデザインの考え方が、限りある地球資源を尊重し、持続可能な社会を築く礎とならなくてはなりません。

私たちは前進します。人間(ひと)がその個性を発揮しながら、いつまでも生き生きと暮らしていける社会を目指します。

目標は、すべての人の参画と自立の実現です。

世界からここに集まった参加者とその理念を共有し、この会議の成果としてここに宣言いたします。

ユニバーサルデザイン7原則

原則	定義	ガイドライン
原則1： 誰にでも公平に利用できること	誰にでも利用できるように作られており、かつ、容易に入手できること。	1a.誰もが同じ方法で使えるようにする：それが無理なら別の方法でも仕方ないが、公平なものでなくてはならない。 1b.差別感や屈辱感が生じないようにする。 1c.誰もがプライバシーや安心感、安全性を得られるようにする。 1d.使い手にとって魅力あるデザインにする。
原則2： 使う上で自由度が高いこと	使う人のさまざまな好みや能力に合うように作られていること。	2a.使い方を選べるようにする。 2b.右利き、左利きどちらでも使えるようにする。 2c.正確な操作がしやすいようにする。 2d.使いやすいペースに合わせられるようにする。
原則3： 使い方が簡単ですぐわかること	使う人の経験や知識、言語能力、集中力に関係なく、使い方がわかりやすく作られていること。	3a.不必要に複雑にしない。 3b.直感的にすぐに使えるようにする。 3c.誰にでもわかる用語や言い回しにする。 3d.情報は重要度の高い順にまとめる。 3e.操作のためのガイダンスや操作確認を、効果的に提供する。
原則4： 必要な情報がすぐに理解できること	使用状況や、使う人の視覚、聴覚などの感覚能力に関係なく、必要な情報が効果的に伝わるように作られていること。	4a.大切な情報を十分に伝えられるように、絵や文字、手触りなど異なった方法を併用する。 4b.大切な情報は、(例えば大きな文字で書くなど)できるだけ強調して読みやすくする。 4c.情報をできるだけ区別して説明しやすくする(やり方が口頭で指示しやすくなるように)。 4d.視覚、聴覚などに障害のある人が利用しているさまざまなやり方や道具でも、情報がうまく伝わるようにする。
原則5： うっかりミスや危険につながらないデザインであること	ついうっかりしたり、意図しない行動が、危険や思わぬ結果につながらないように作られていること。	5a.危険やミスのできる限り防ぐ配慮をすること：頻繁に使うものは最もアクセスしやすくし、危険なものとはくっきりと、隔離したり、覆うなどする。 5b.危険なときやミスをしたときは警告を出す。 5c.間違っても安全なように配慮をする(フェイルセーフ)。 5d.注意が必要な操作を意図せずしてしまうことがないように配慮する。
原則6： 無理な姿勢をとることなく、少ない力でも楽に使用できること	効率よく、気持ちよく、疲れないで使えるようにすること。	6a.自然な姿勢のままでも使えるようにする。 6b.あまり力を入れなくても使えるようにする。 6c.同じ動作を何度も繰り返すことを、できるだけ少なくする。 6d.体に無理な負担が持続的にかかることを、できるだけ少なくする。
原則7： アクセスしやすいスペースと大きさを確保すること	どんな体格や姿勢、移動能力の人にも、アクセスしやすく、操作がしやすいスペースや大きさにすること。	7a.立っていても座っていても、重要なものは見えるようにする。 7b.立っていても座っていても、あらゆるものに楽に手が届くようにする。 7c.さまざまな手や握りの大きさに対応する。 7d.補助具や介助者のためのスペースを十分に確保する。

この原則は、以下のユニバーサルデザイン提唱者により編集されました。

Betty Rose Connell, Mike Jones, Ron Mace, Jim Mueller, Abir Mullick, Elaine Ostroff, Jon Sanford, Ed Steinfeld, Molly Story, Gregg Vanderheiden

省エネルギー型建築物（安塚町・雪のまちみらい館）

雪国の新しい知恵

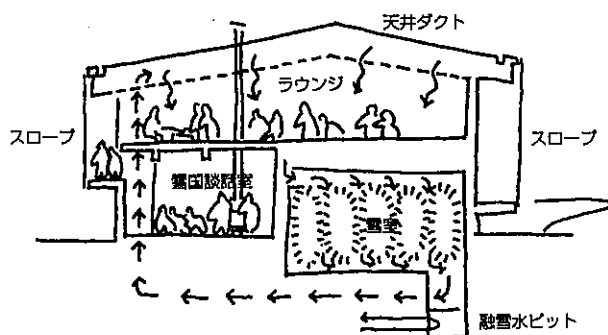
「冬に降った雪を夏の冷房に使えたら、自然からの恵みをエネルギーにします。」

●「雪室」による雪冷房

建物の基礎部分に雪室を抱えた最初の建物とも言える「雪のまちみらい館」。

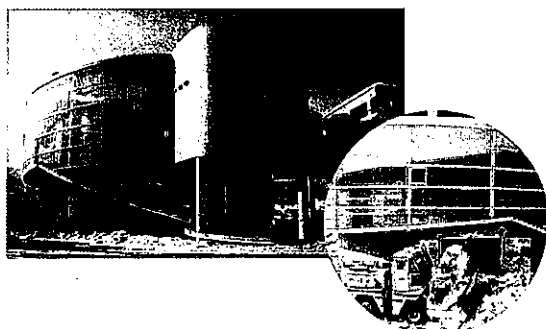
500mの雪に水を使って孔を開け、そこに空気を直接通す。雪は空気を冷やすとともに、空気中のガスやほこりを吸着するフィルターの役目もある。冷やされた空気は外気と混合され、ちょうどいい温度になって建物の天井に給気され、室内は輻射冷房される。また、融雪水もくみ上げられ冷房に用いられる。

この建物の雪冷房の設置コストは通常の電気冷房の約2倍だが、電気料金は4分の1で済む。



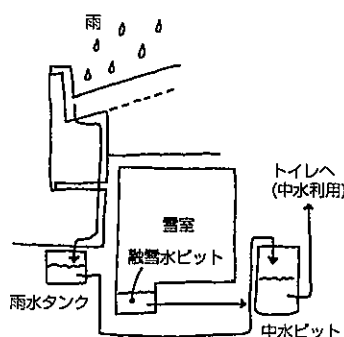
雪のまちみらい館

建物の基礎部分に500立方メートルの雪室を抱え、雪で冷やされた空気と融雪水を利用して冷房しています。また、雨や融雪水をトイレなどの中水利用しています。



●雨水を中水として利用

降ってきた雨や冷房に使われたあとの融雪水は集められて、トイレなどの中水として再利用される。



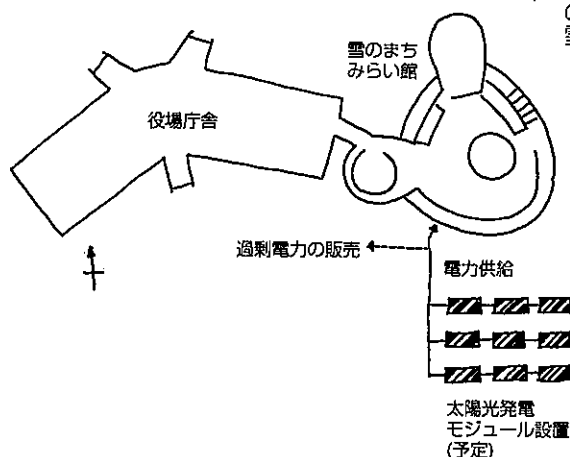
●「廃材利用」薪ストーブという発想

林業や製材所から出される間伐材や廃材も立派なエネルギー源となる。将来なくなる事が心配されている化石燃料とちがひ、再生エネルギーとして今後一般家庭でも普及が考えられ、その将来性も期待される。

●「雪国」だからこそ「ソーラーエネルギー」

地表にとどく太陽エネルギーを利用する太陽発電や太陽熱給湯は全国的には広く普及しているが、雪国では降雪や冬季の日照不足のために設置はまだ少ない。設置の角度や雪面反射などを考慮し、今後の雪

国でのソーラーエネルギー利用の可能性を探るために、今後太陽光発電モジュールも設置される。



(3) 大規模商業施設等の立地要望に対する対策

大規模商業施設の立地に関しては、予め適地を想定するとともに、具体的な施設の立地にあたっては、省資源・省エネルギー型開発など環境負荷への配慮はもちろんのこと、商業施設の配置、駐車場の一体化、歩行者動線の確保、賑わいの場としての広場や公共機関の窓口及び近隣住民のための集会施設の設置などにより、バランスのとれた新たな市街地形成の核となるように誘導します。

「実現に向けたプログラム」

〈短期的な取組〉

立地適地を都市計画マスタープランで想定

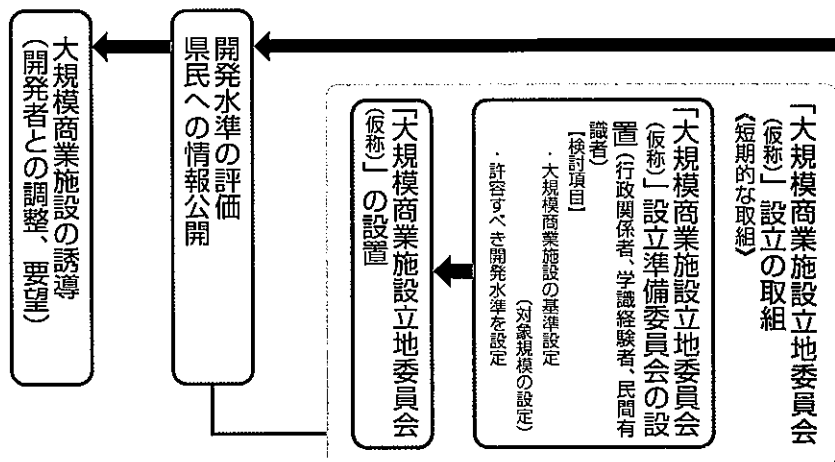
広域の見地から施設立地の調整

*広域圏で調整できる仕組みの検討



大規模商業施設等の立地誘導の必要性

近年、大規模商業施設の郊外立地や、幹線道路の整備に伴う沿道利用型の店舗の立地が増加しています。日常生活における自動車利用の利便性を考慮すると、郊外における大規模商業施設等の立地を



一概に否定することはできませんが、これらの施設の立地によって交通処理等周辺環境に大きな影響が及ぶことになりま

すので、都市政策的な観点からの対策が必要となります。

・ 企業の経営状況によつては、地域の実情に關係なく、閉鎖、撤退する店舗も見受けられますが、大規模商業施設の閉店・撤退は、地域経済や雇用状況に重大な影響を及ぼし、また、大規模な遊休地や未利用施設の発生を招くことになり、この面からも都市政策的な対策が必要になってきます。

・ 大規模商業施設の立地が計画的な市街地形成と調和するよう、適切な立地誘導の仕組みが必要です。「大規模商業施設立地委員会(仮称)」が、広域的見地から施設立地のあり方を検討し、適切な誘導を図ることにより、この役割を果たします。

どのように都市づくりを進めていくのか 二、諸方策

【近隣商業地域】 P 119
用途地域の一つで、近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域のこと。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。

【商業地域】 P 119
用途地域の一つで、銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域のこと。住宅や小規模の工場も建てられる。

「商業集積ガイドプラン」(京都市)

・商業集積の現状や地域特性を考慮して、商業とまちづくりの観点から市内を7ゾーンに区分し、地域毎のまちづくりと商業集積の方向、大型店の誘導・規制の考え方について示しています。

・このガイドラインは「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」において、まちづくりの方針の一つとして位置づけられていることから、運用に当たって、開発構想の事前協議の手順(構想の届け出、住民への周知、審査会の開催など)

ゾーン区分毎の方向性

職住共存ゾーン	特化型商業誘導ゾーン	近隣型商業育成ゾーン	地域型商業集積ゾーン	広域商業集積ゾーン	指定エリア
都心商業地域(丸太町通、河原町通、七条通、堀川通の幹線道路沿いの街区に囲まれた内部地区)、西陣地域など	特化型の商店街を中心とする地域(粟川通、嵐山地域など)	近隣型の商店街を中心とする地域	地域型の商店街を中心に拠点性を持つ地域(JR山科駅周辺、四條大宮周辺など)	四條河原町界隈京都駅界隈	
特色ある商業や伝統産業などと居住機能とが一体となった、職住共存の市街地を形成することが考えられる。 *都心部の幹線道路沿いの街区に囲まれた内部地区では、「職住共存地区整備ガイドプラン」を策定している。	地域特性や特定の品目を扱う店舗群などの集積特性を生かし、魅力ある市街地を形成することが考えられる。	居住機能と生活関連サービス機能の向上を図り、生活利便性を確保して暮らしやすい市街地を形成することが考えられる。	交通拠点などの利便性を生かした商業・業務・文化などの機能の充実を図り、地域の文化としての市街地を形成することが考えられる。	都心にふさわしい、広域的な商業・業務・文化などの機能向上と、にぎわいと魅力ある都市環境の市街地を形成することが考えられる。	まちづくりの方向
京都の歴史・文化に裏打ちされた豊富な地域ストックを活用した商業施設の立地を図る。	地域(京都)の特性を生かした専門店の集積を図る。	地域コミュニティの核として、地域に根ざした近隣型商業の集積を図る。	大型店と専門小売店の連携強化による、地域二層にわたることができると高い魅力ある商業の集積を図る。	京都を代表する商業機能の高度集積拠点として、都市間競争に負けない魅力づくりのため、回遊性を高めるとともに一層の集積を図る。	商業集積の方向
1,000㎡ ただし、幹線道路(*)沿いは3,000㎡	1,000㎡以上 ただし、寺町通(四条通～高辻通)及び粟川通(烏丸通～寺町通)沿いは3,000㎡	1,000㎡ ただし、幹線道路(*)沿いは3,000㎡	特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模	特に定めない	大型店の誘導・規制の考え方(※新しい店舗集積の上限の目安)

が定められています。

産業機能集積ゾーン			生活環境保全・共生ゾーン		
局状エリア	郊外エリア	高度集積地区	既成市街地内工業地域	既成市街地内準工業地域	住居系用途地域
住居系地域に点在する工業系用途地域(原谷、梅津など)	久世、淀地域などの郊外エリア	東高瀬川、国道1号、十条通、宇治川で囲まれた地域	既成市街地内工業地域(山ノ内地域など)	既成市街地内準工業地域(唐橋周辺など)	住居系用途地域(西京極地域など)
工場の転出等にに合わせて、快適な住宅市街地へと展開していくまちづくりや、伝統的な職と住とが共存するまちづくりが考えられる。	工業、流通、業務等の多様な都市機能集積と計画的な住宅市街地が共存するまちづくりが考えられる。	「高度集積地区整備ガイドプラン」を策定し、豊かな自然・歴史的環境と新しい活力が調和した先端的創造都市の形成を目指している。	ものづくり機能が立地し、持続的な都市活力が維持される住工共生のまちづくりが考えられる。	地域環境に十分配慮した、近代産業と都市居住の共存する住工共生のまちづくりが考えられる。	生活環境に配慮した、個性豊かな住宅地を形成することが考えられる。
周辺地域を勘察した取組を進める。	拠点地域への立地を促進するとともに地域に密着した商業振興を図る。	「高度集積地区整備ガイドプラン」に即し、先端産業の集積に合わせた商業施設の立地を誘導する。	大規模な土地利用の転換が行われる場合は、周辺環境に配慮した商業集積の形成を図る。	生活環境に配慮しつつ、地域に密着した商業機能の向上を図る。	生活環境に配慮しつつ、地域に密着した商業機能の向上を図る。
3,000m ²	3,000m ²	特に定めない	20,000m ² 以内で、かつ、立地条件を考慮した店舗規模	1,000m ² ただし、幹線道路(*)沿いは3,000m ²	1,000m ² ただし、幹線道路(*)沿いは3,000m ²

注：以上のゾーン以外の地域で、都市計画において近隣商業地域又は商業地域に指定されている地域では、店舗面積の上限は、3,000㎡を上限とする。

*幹線道路とは、都市計画において商業地域など(第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域)に指定されている地域で、概ね幅員11m以上の道路をいう。

ドイツにおける大型店立地の広域的視点

・大規模商業施設の立地を都市計画でコントロールしているドイツでは、圏域の中心地は「上位中心、中位中心、下位中心、小中心」の4段階で構成され、このうち、高い中心性を示す上位中心都市と中位中心都市については、次表のような基準が合意されており（連邦と州の地域計画担当大臣で構成される委員会MKROの1968年の決定による）、これが立地規制に当たっての重要な役割を果たしています。

■上位中心都市と
中位中心都市

	圏域の規模等	施設の例
上位中心	50万人以上の圏域を対象とし、中心都市の人口は10万人以上を原則とする。圏域から車で1時間。公共交通で1時間半程度で到達できる。	大学、専門的な図書館、拠点病院、美術館、劇場、会議場のあるホテル、多目的ホール、スタジアム、大規模デパート、専門店街
中位中心	4万人（少なくとも2万人）以上の圏域を対象とする。圏域から公共交通で1時間以内で到達できる。	各種高校、図書館、病院、陸上競技場、室内競技場、室内プール、デパート、ショッピングセンターや専門店などの多彩な買物の機会

注 MKROの1972.6.15および1983.6.16決定による。これにより下の段階は「下位中心—小中心」が原則だが、呼称や段階数を含め、州によって違いがある。

(4) 防災・防犯に配慮した都市施設整備の誘導

都市施設の構造・配置については本来の機能や目的に加え、防災・防犯に配慮したものとし、安全に、安心して暮らせる生活環境を整えます。

「実現に向けたプログラム」

〈短期的な取組〉

防災・防犯の観点から都市施設の現状整理

〈短期的な取組〉

防災・防犯の観点から都市施設構造指針・配置計画の策定

事業担当部局での施設整備の実施



都市型災害に強い施設の必要性

平成7年の阪神・淡路大震災は、多くの都市施設に甚大な被害を及ぼし、円滑な災害対策活動に支障が生じました。特に、官庁施設や病院などが機能不全に陥ると、災害対策活動にも重大な支障を生じます。地域住民が安全に、安心して暮らせる生活環境を維持・形成するには、地震、火災、水害等の結果もたらされる、建物の倒壊やライフラインの寸断などの都市型災害に強い施設の整備が必要不可欠です。

「ライフライン」

水道・電気・ガス・通信などの施設や交通施設など、人間の生命や社会的生活の維持に直結した線上の施設のこと。災害などの際、これらの機能の停止は生活に大きな支障となる。

●事例

「官庁施設の総合耐震計画基準」(平成8年、旧建設省)

官庁施設の多くは、地震災害時に、応急復旧、復旧・復興等の重要な地震防災機能を果たす防災拠点としての役割を期待されている。

建設省では、阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、建築審議会の答申を受けて、官庁施設の耐震性能に関する「官庁施設の総合耐震計画基準」を、平成8年10月24日、新たに制定した。

そのポイントは次のとおりである。

①地震による災害に対して、施設の用途に応じ、構造体、非構造部材、建築設備等について、防災上の重要度に応じた安全性の目標を定め、官庁施設に必要な機能確保

②施設の位置の選定及び構造体・建築非構造部材・建築設備等の設計に関する技術基準を策定し、総合的な耐震安全性を確保

③平時からの施設・設備の適切な維持管理により、耐震安全性を確保

④免震構造・制振構造等の新技術にも対応

⑤新築だけでなく、既存施設についても適用

⑥官公庁施設だけでなく、公共性の高い民間建築物にも活用可能

【免震構造】

構造物と基礎との間に、ローラーや積層ゴムなどの装置を設置することにより、地震時に地盤から伝わる振動を絶縁、吸収して、地震の揺れを低減するように設計した建築物の構造のこと。

【制振構造】

地震時に建築物に生じる揺れを、基礎と建築物の間にバネやゴムのような弾性体等を用いることにより、機械的に抑制・軽減する構造のこと。

(5) 既存施設の有効利用

機能の再配置等により、全て又は一部に空きスペースが生じた公共施設（学校、幼稚園等）については、機能の複合化や多目的な利用（住宅、福祉施設等）を進めるとともに、市町村間での相互利用を図る方向で施設の有効活用を進めます。

「実現に向けた

プログラム」

〈短期的な取組〉

有効活用支援制度の構築

（検討内容）

- ・ ニーズの把握（要望の集約、整理、分類体系化）
- ・ 施設を有効利用するための条件、手続きの整理
- ・ 住民との活用方針検討の仕組みづくり
- ・ 有効利用する際の施設や設備の改善に対する支援策の検討

有効活用支援制度を活用した機能の複合化、多目的利用

解説

既存施設の有効利用の必要性

・ 低成長経済への移行が予測される中、公共投資に費やせる財源も少なくなると見込まれます。都市づくりにおいても、限られた財源の中で、公共投資を行わざるを得ません。これまで、新たな利用を行う場合、既存の建物を取り壊し、建て替えを行う場合もありましたが、これからはより一層の効率的・効果的な公共投資が求められることから、既存施設を最大限有効に活用することが必要です。

・ そのため、地域のニーズを的確に把握することにも、施設を有効利用するための条件や手続きの整理、地域住民と連携する仕組み、支援策などの検討が必要となります。

どのように都市づくりを進めていくのか 二、諸方策

●事例

閉校した小学校跡を利用した体験型工房 (神戸市旧北野小学校)

・神戸市立北野小学校は、少子化による児童数の減少や平成7年の阪神・淡路大震災により校舎が一部使用不能になったことなどから他校に統合され、平成8年3月に閉校となりました。そして、産業の振興を目的として、その活用方法が検討されることになりました。

・平成9年4月に地元住民団体、

商工会議所、神戸市等をメンバーとする「北野小学校暫定活用検討懇話会」が設置され検討された結果、残された校舎を工房として暫定的に活用することが適切であるとの判断に至りました。

・最終的な暫定活用案では、神戸の地場産業・観光産業振興のために、震災でも残った校舎を工房及び多目的ホールとして使用し、震災で瓦解した校舎を解体撤去し、グラウンドと合わせて観光バス駐車場とすることになりました。その後、整備が進められ、平成10年7月にオープンしました。



大型バスも駐車可能な駐車場



紙漉の工程

(施設概要)

- ・合計21工房
- ・ひとつの工房は、教室を半分に間仕切りした約8坪の広さで、半分が作業所、半分が販売スペース
- 1階：工房（和・洋菓子、パン、コーヒー等）
- 2階：工房（手作り靴、和紙、押し花等）、ギャラリー
- 3階：講堂（地域活動やイベントに使用）



施設内の様子

(6) 廃棄物処理施設の計画的誘導

不法投棄等の不適正処理により廃棄物処理に対する住民の不信感が増大しているため、廃棄物の発生抑制、循環的な利用の推進、適正処理の確保といったシステムの構築と併せて、都市づくりにおいても適切な処理施設の整備に取り組みます。

「実現に向けたプログラム」

・一般廃棄物は、市町村（一部事務組合）の自区内処理を原則とし、このことが可能となるよう適切な施設整備の検討を行う。

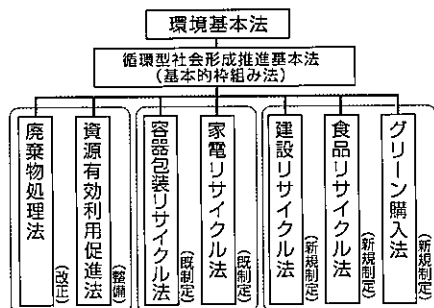
・リサイクルの推進と環境負荷の軽減及び廃棄物処理の効率化等の観点から、より広域的な処理を行うことが



廃棄物の発生抑制、循環型社会の形成

・「循環型社会形成推進基本法」が平成12年6月に施行されました。これは、国内廃棄物の削減・再利用対策に関する基本的枠組みを定めた法律で、「排出者責任」の他に、「拡大生産者責任（企業が生産した製品等について廃棄物となった後まで一定の責任を負う）」が明記されました。循環型社会の形成に向けて、廃棄物の減量化と再生利用の取組が必要となります。

どのように都市づくりを進めていくのか 二、諸方策



■循環型社会形成のための法体系

適切なものについては、市町村の区域を越えた広域的な処理体制の検討を行う。

・大規模施設の設置に当たっては、設置者が講ずるべき措置等について、当該施設の設置者と関係市町村が、計画段階から相互に調整を行う仕組みづくりの検討を行う。

・廃棄物処理施設設置の計画段階から住民が参加する地元合意形成システムの検討を行う。

・従来の廃棄物処理施設の概念では律しきれない新規・成長産業に対する立地誘導のあり方の検討を行う。

解説

リサイクル・廃棄物処理施設の 適正配置の必要性

・リサイクル施設では、より経済的な廃棄物処理を行うため、性状の同じ廃棄物を大量に集める必要があります。また、焼却場のようなごみ処理施設では、ダイオキシンの削減対策、熱エネルギーの有効利用、処理費の削減などの観点から広域化、大型化が必要となっています。

これらの施設について、広域的な視点から適正な配置を誘導するシステムを構築し、循環型社会の形成に寄与することが必要となります。

解説

新規・成長産業の立地誘導

・これまでの廃棄物処理施設の範疇に収まりきれない新規・成長産業（リサイクル関係、バイオ産業等）については、これまでの工業系土地利用にこだわらず、住民の利便性や環境教育上の配慮等を考慮しながら、適正な施設配置を検討していくことが必要となります。

Ⅲ 居住と住まい

(1) 多様性に対応した良質な住宅ストックの形成

少子・高齢社会に対応した新たな住まい方、雪をはじめとした気候・風土、街並みなど、地域のニーズや環境等に対応した、良質で多種多様な住まいのあり方や供給方策を検討するとともに、ライフスタイルやライフステージの変化による住み替え需要に対応するため、ストックを有効に活用できる仕組みをつくります。

「実現に向けたプログラム」

① 多様な住宅供給の検討（短・中期的な取組）

様々な住宅様式の提案

ex・様々な価値観への対応（都市内集合住宅、田園戸建住宅など）

・様々な所有形態への対応（定期借地権付き住宅、コーポラティブ住宅など）

「定期借地権付き住宅」

定期借地権で借地した土地に建設する住宅のこと。定期借地権とは、契約時にあらかじめ借地期間を定めて、期間満了時に更地にして返却することが義務づけられる借地権のこと。更新がなく、当初定められた契約期間で借地関係は終了する。借地することで土地代金が抑制されることになり、住宅建設コストの低下が期待される。

「コーポラティブ住宅、コーポラティブハウス」

共同住宅などを建てるために入居希望者が組合を結成し、土地の取得、建物の設計、工事発注及び管理などを共同で行う。

- ・高齢者住まいへの対応（グループホーム、多世代住宅など）
- ・就労との関わりへの対応（街なか居住、SOHOなど）
- ・地域固有の住環境との関わりへの対応（克雪住宅など）
- ・安全・安心面への対応（ホームセキュリティ、耐震・不燃化など）
- ・環境への配慮（省エネルギー型住宅、コンポスト等ごみ処理システム、廃水処理など）

モデルの創設（ex.コンパ方式）

住宅様式のコンセプト募集→モデル住宅の建設 公共住宅 民間住宅 再開発等による官民共同建設

様々な住宅様式の周知・PR

②住宅ストック流動化の検討 （短・中期的な取組）

中古住宅の流通促進策

住宅の品質確保・保証制度の普及促進
定期借地権付きの住宅などの普及促進

改修への対応策

可変性確保の導入（リフォームしやす



多様な住宅供給の 必要性

・人々の価値観やライフスタイルの多様化、少子高齢化の進行など、社会経済情勢の変化に伴い、

①都市の文化と利便性を享受できる街なかの集合住宅

②豊かな自然環境の中で伸びやかに暮らす優良田園戸建住宅

「グループホーム」

少人数の知的障害者や高齢者が、一般の住宅においてスタッフとともに家事を行い生活することにより、自立した生活を目指すこと。

【SOHO】

Small Office Home Officeの略。直訳では従業員10人程度の小規模な事業者や個人事業者のことであるが、一般的には、事務所などを離れて（情報通信技術）を活用したネットワークを利用して仕事をする形態をいう。

【コンポスト】

堆肥（compost）の略。家庭のごみ、都市ごみや下水汚泥などを原料とした発酵腐熟させた肥料をさす。

い住宅（高齢者、標準化部局）の普及
マンション建て替えの仕組み（建て替
えの円滑化）



県民への周知・PR

③住宅ストック形成支援制度 の検討（長期的な取組）

ex・住まいの情報バンク設置
（ストック関連情報の一元化・総合化）

③歴史と伝統が息づく町屋

④IT（情報通信技術）インフラを活用
したSOHO型住宅

⑤高齢者がお互いに助け合い交流を楽し
むグループホーム

など、多様な形式の住宅が求められてい
ます。また、その所有形態や供給方式に
ついても、これまで主流であった土地付
分譲だけでなく、定期借地権付分譲、コ
ーポラティブハウス方式など、様々な選
択肢が必要となっています。また、賃貸
住宅に住み続けたいという人たちも増え
てきています。

しかし、これらの多様な住宅ニーズに
対応した具体的な住宅供給は、まだ十分
とは言えませんし、情報も不足していま
す。適切な住宅情報と、求められている
住宅の良質なモデルを供給しながら、21
世紀を生き抜く多様で良質な住宅ストッ
クを形成する必要があります。

どのように都市づくりを進めていくのか 二、諸方策

多様な住宅形式

SOHOとしても活用できる個
性的な賃貸住宅

(新潟市・パンビル)



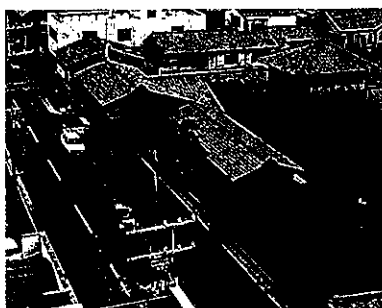
豊かな緑の中でゆったりと住ま
う田園戸建住宅

(上越市・アーバンビレッジ)



歴史と伝統が息づく町屋

(新潟市)



(2) 街なか居住の再構築

都市の中心として機能してきた中心市街地に生活者を呼び戻し、中心部ならではの利便性を享受することができるとして生活空間として再生するため、住民を主体としつつ、民間等との連携により、計画的な居住空間形成に取り組みます。

〔実現に向けたプログラム〕

〈短期的な取組〉

街なか居住モデルプロジェクトの実施

居住系再生地区の設定

地区再生計画策定

(関係市町村、住民等との協議による)

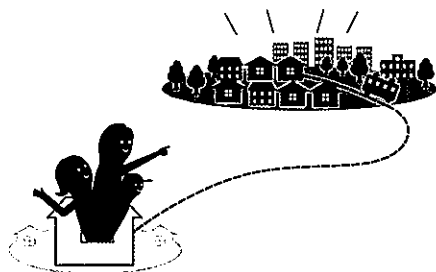
〔検討項目〕

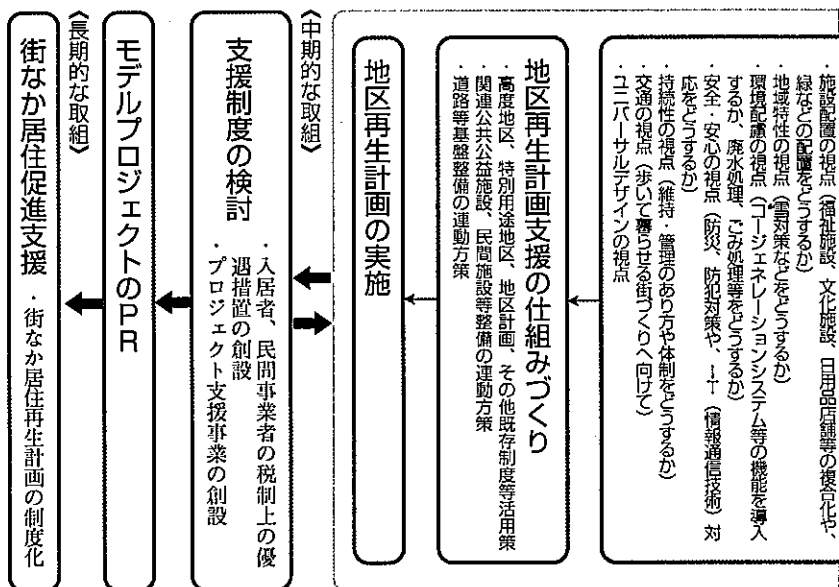
・農地の複合(2)のような市街地、建築様式にするのか。何階くらい
この街並みにするのかな



街なか居住
推進の必要性

・多くの都市の中心市街地では、世帯分離等による人口流出により、居住人口の減少と高齢化が進行しています。また、街なかには密集する既存の木造住宅は、その居住環境や住宅性能などの面で子育て世代のニーズに合わ





ない点が多く、外部から若年ファミリー世帯を呼び込むことは難しい状況となっています。

しかし、街なかには、その都市が長い時間をかけて築き上げてきた独自の文化があり、また、道路や上下水道、公共交通機関など都市基盤も充実しています。それら文化の享受・継承や、充実した都市基盤の有効利用という観点からも、街なかの居住を推進する必要性は高くなっています。また、中心市街地の活性化を図るには、商業の活性化だけでなく居住人口の呼び戻しが欠かせないものとなっています。

「ソージェネレーション」システム

一種のエネルギー源から複数のエネルギーを取り出すこと。とくに、発電の際に生じる熱エネルギーを再度発電に利用することを言う。廃熱発電。熱電併給。熱併給発電。

まちなか定住促進事業（金沢市）

金沢市では、多くの人が中心市街地（まちなか）に住めるよう、『金沢市まちなかにおける定住の促進に関する条例』に基づき美しいまちなみを残しながら定住を促進するための事業を進めています。

■金沢市のまちなか居住支援制度の概要

種別		補助・支援の対象	補助・支援の内容
戸建住宅	改修	●まちなか住宅リフレッシュ支援事業制度 戦前に建築された木造の住宅・併用住宅で、本来の伝統的な外観が良好に維持された建築物の改修	①全体工事費が100万円以上の以下に示す工事 ○外観保全 ○構造補強 ○居住性向上 ②補助金額は①の1/2以内、上限100万円 ③指導助言のためのアドバイザー派遣
	新築	●まちなか住宅建築奨励金制度 以下に該当する住宅の新築・購入資金の借入 ①自己居住用の住宅 ②床面積が50～240㎡以下 ③金沢らしい環境への配慮	・通常の住宅…借入金10・0%、上限200万円 ・高耐震住宅…借入金12・5%、上限250万円 ・二世帯住宅…借入金15・0%、上限300万円
共同住宅		共同建替 ●「まちなか住まい共同計画」の支援制度 まちなかで住み続けるための隣接宅地を合わせた共同建替えの計画立案・実施設計の支援	①計画アドバイザーの派遣 ②実施設計補助（補助金額は実施設計必要経費の1/2以内、上限100万円）

種 別	共同住宅	その他
補助・支援の対象	建設 ●まちなか共同住宅建設費補助制度 以下の要件を満たす2戸以上の分譲・賃貸・共同建替 ①住戸面積50㎡以上 ②バリアフリー基準に適合 ③地域の周辺景観と調和 ④駐車場、緑地の設置など 中堅所得者用 賃貸建設 ●まちなか特定優良賃貸住宅建設費補助制度 中堅所得者向けの優良賃貸住宅の建設費・家賃の補助 ①住戸面積50～125㎡ ②地域の周辺景観と調和 ③入居者に所得制限あり 高齢者用 賃貸建設 ●まちなか高齢者向け優良賃貸住宅建設費補助制度 5戸以上の高齢者向け優良賃貸住宅の建設費・家賃の補助 ①住戸面積25㎡以上 ②バリアフリー（加齢対応構造） ③入居者は60歳以上	定借活用 ●定期借地権活用支援制度 定期借地権を活用して住宅を建築した場合に必要な手 続き等の諸費用を土地所有者に対して援助 団地造成 ●まちなか住宅団地整備費補助制度 面積500㎡以上の開発行為で金沢市まちなか住宅 建築奨励金交付要綱による奨励金の交付対象となる一 戸建て住宅を建築し販売するものに補助
補助・支援の内容	・1戸あたり100万円（定額） ・併設店舗1㎡当たり1万円 ・セフトバック市道整備（進入路含む） ・景観整備費（2/3） ・通路、駐車場、ELEV等の共用部分（2/3） ・セフトバック市道整備費（進入路含む） ・景観整備費（2/3）	①公正証書作成費・公正証書作成に係る弁護士相談 料・定期借地権設定登記に係る登録免許税・定期借 地権設定登記に係る司法書士報酬 ②補助金額は①の1/2以内で、限度額は戸建住宅で 20万円、共同住宅で150万円 ・道路・公園等の整備費（1/2） ・ごみ集積場等の整備費（1/2） ・道路用地費相当額（1/2）

まちなみ空間創出整備支援事業（新潟県）

街路事業や、土地区画整理事業などの公共事業の実施等を契機に、民間土地所有者が、沿道等の建築物整備について、「まちなみルール」の策定」や「官民境界からのセットバック」を行い、地域の特性に応じた個性豊かで魅力あふれるまちなみの形成を行います。

補助の対象

③デザインルールの作成に関する助

成

①ワークショップのコード

ィネートに関する市町村

負担金

【まちなみ空間の整備に関する助

成

①セットバック部分の整備

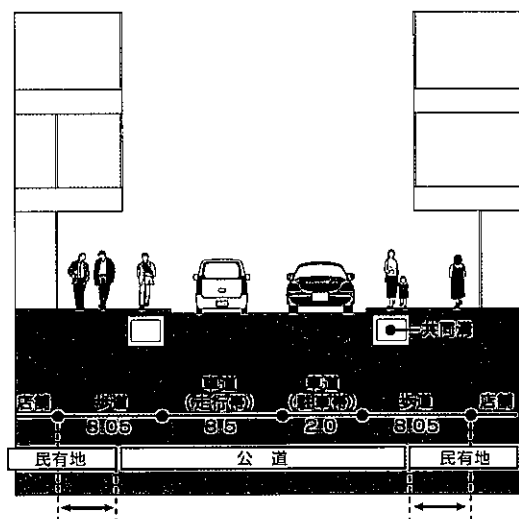
に関する市町村負担金

②セットバック部分に係る

建築物除却に関する市町村補助金

③住民のコンセンサスによる統一の景観によるまちなみを形成する建築物整備に関する市町村補助金

■整備イメージ



「ワークショップ」
研修集会。参加者が専門家の
助言を受けて、共同研究や創
作などを行う集まりのこと。

IV 交通

(1) 人にも環境にも優しい交通への転換

自動車交通と公共交通の適切な分担による、人にも環境にも優しい円滑な都市交通を実現するため、効果的な道路整備を図るとともに、公共交通の利用促進を図ります。

市街地においては、冬期間の快適な移動はもちろんのこと、誰でも安心して移動できる歩行者空間のネットワーク化を図ります。また、まちづくりと連携して、賑わいと魅力ある街路空間の創出や歩いて暮らせるまちづくりの実現に努めます。

「実現に向けたプログラム」

① 都市交通体系マスタープランの策定



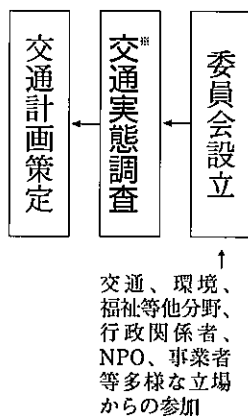
過度な自動車利用依存からの転換の必要性

・自動車利用に過度に依存することは、二酸化炭

〔TDM〕

Transportation Demand Management 交通需要管理もしくは交通需要マネジメントと訳される。パークアンドライドや時差出勤などに

・自動車交通と公共交通の適切な役割分担、公共交通のあり方、TDM施策の実現及びこれらを踏まえた道路網整備計画等、自動車交通、公共交通を含めた総合的交通計画の策定



② 人にも環境にも優しい交通への転換方策の実施

・総合的都市交通計画策定時の委員会とも継続的に関わりを持ち、効果を検証していくことが必要です。

素排出やエネルギー消費など環境に対する負荷を増大させることになりま
す。また、高齢者や障害者の日常生活にも大きな不便を来すことになりま
す。このため、自動車交通と公共交通の適切な役割分担による、人にも環境にも優しい交通への転換が必要となつています。
・人にも環境にも優しい交通を実現するため、自動車交通から公共交通利用への転換の促進、効果的な道路ネットワークの形成、歩行利便性の向上、交通利便性のためのIT（情報通信技術）の活用などの取組が期待されています。

より交通需要の調節を行うこと。これからの高齢化社会や環境問題等の課題に対応した交通のあり方を考えたとき、道路整備により交通容量を拡大するだけでは限界があるため、この考え方が重要になつてきている。

【総合的交通計画】

自動車交通だけでなく公共交通、徒歩や自転車など、多くの交通手段を総合的に捉え、その適切な役割分担を検討した上で作成する交通計画のこと。

【交通実態調査】

都市圏の交通実態を総合的に把握し、交通計画策定のための基礎資料を得ることを目的として実施する調査のこと。

・各都市の将来像によって、重点施策や施策の組み合わせは異なっていますが、概ね次のような施策メニューが想定されます。

● 転換政策のメニュー

① 公共交通利用促進に向けた取組

○ 公共交通結節点の整備

駅、バスターミナルなどの主要な交通結節点の整備

・パークアンドライド用の駐輪場、駐車場整備

・公共交通乗り換え時の歩行者動線の確保

○ 公共交通サービスの強化

公共交通への利用転換をより積極的に進めるため、交通事業者と行政が協力しながら公共



「歩いて暮らせる街づくり」 関連の取組

・生活に身近な都市環境を見直しつつ、望ましい都市社会を構築していく基本的な方策として、「歩いて暮らせる街づくり」構想が、経済新生対策（平成11年11月11日経済対策閣僚会議決定）において位置づけられました。国では、この構想を積極的に推進するため、関係省庁連絡会議を設置し、平成11年12月に「歩いて暮らせる街づくり」推進要綱を定め、全国からモデル地区を選定し、

「フンステップバス」

床面地上高を350mm程度まで引き下げることにより乗降口の階段を解消し、容易に乗降できるバスのこと。

「低公害型バス」

環境保全のため、低公害エンジンを搭載したバスのこと。現在、窒素酸化物、二酸化炭素などの削減に効果のある「ハイブリッドバス」（ディーゼル・電気商用エネルギーバス）やCNGバス（圧縮天然ガスを動力源とするバス）などが低公害バスとして導入されている。

交通サービスを強化

・医療施設、文化施設、教育施設などへのアクセス性の向上が図られるような、既存の公共交通ネットワークの再編成

・ノンステップバスなど誰にも使いやすく快適な公共交通の導入

・天然ガス利用による低公害型バスなど環境にやさしい公共交通の導入

・公共交通優先策（優先信号の設置等）による定時性の確保

○基幹的公共交通軸の整備

中心市街地や都市拠点間を結ぶ基幹的な公共交通軸については、有識者や交通事業者と連携しながら新しい公共交通軸の導入検討

・新たなバス交通システムの導入

・軌道系交通システムの導入

モデルプロジェクトを実施しました（新潟県では上越市の高田地区がモデル地区として選定されています）。推進要綱には、「歩いて暮らせる街づくり」の4つの基本的な考え方が示されていますが、ここからも、人にも環境にも優しい交通への転換が必要不可欠であることが窺えます。

【公共交通軸】

都市中心部において、公共交通の輸送力の強化、利便性の向上を図るために設定する公共交通を優先した交通軸。移動性の向上とともに、さらなる都市機能の集積を誘導する効果が期待できる。

【新たなバス交通システム】

①（情報通信技術）、低公害化、低床化などの新たな技術、運行方法の導入により、輸送力アップ、定時性の確保、利便性の向上を図ったバスシステム。デマンドバス、基幹バス、ガイドウェイバス、二連バスなどがある。

【軌道系交通システム】

路面電車、モノレール、新交通システムなど軌道をもった交通システムのこと。

② 効率的で効果的な道路ネットワークの形成に向けた取組

市街地に流入する通過交通を適切に分担する環状道路、バイパス道路並びに放射状道路等の骨格的道路網を重点的に整備し、効率的で効果的な道路ネットワークを形成

また、都市内の交通混雑の解消や、公共交通の利便性向上に向けて、橋梁部、交差点、踏切などボトルネックを解消

③ 歩行者及び自転車利用の利便性向上に向けた取組

○歩行者空間と自転車走行空間のネットワーク化

歩行者や自転車が安心して通行できる歩行者空間と自転車走行空間の充実

・ユニバーサルデザイン空間（計画から実施段階まで多様な人々の意見反映機会を確保）

《「歩いて暮らせる街づくり」の基本的な考え方》

（生活の諸機能がコンパクトに集合した暮らしやすい街づくり）

高齢者でも自宅から歩いて往復できる範囲の中に、オフィス、商店街、公共サービス機関、医療機関、学校、保育所を始めとする福祉施設、文化・娯楽施設など、通常の生活者が暮らしに必要な用を足せる施設が混在する街づくり

（安全・快適で歩いて楽しいバリアフリーの街づくり）

子どもから高齢者まで安心して移動できるよう、自宅から街中まで連続したバリアフリー空間の確保された夜間も明るく安全で快適な歩行者、自転車中心の街づくり

【ボトルネック】

道路網又は道路の一部区間において、交通容量が前後の区間に比べて小さいために、そこに流れる交通のさまたげとなっている地点又は区間のこと。

- ・冬期間の快適性の確保
- ・にぎわいと魅力ある街路空間の創出

④TDM（交通需要マネジメント）施策の推進

- 都市圏の交通混雑を緩和するため、自動車利用者の交通行動の変更を促すTDM施策の推進
- ・自動車利用時間の変更（時差出勤、フレックスタイムなど）
- ・自動車利用経路の変更（高速道路の利用促進、渋滞情報の提供など）
- ・交通手段の変更（パーク＆ライドによる公共交通の利用、バスレーンの設置、自転車利用の促進、ノーマイカーデーなど）
- ・自動車の効率的利用（相乗り、共同バスの運行、共同集配など）
- ・その他

（街なかに誰もが住める街づくり）

子育て世帯、高齢者世帯、独身者など幅広い世代の住民からなるコミュニティの再生につながる多様な住まいを選べる街づくり

（住民との協働作業による持続性のある街づくり）

段階的な建替え等を通じた施設整備にとどまらず、計画構想段階から施設整備後の維持管理や広場等における祭り、イベントなどの地域活動等も含めて、住民、NPOや企業と行政の連携・協働作業で魅力ある街を育てていく、住民主役の持続性のある街づくり

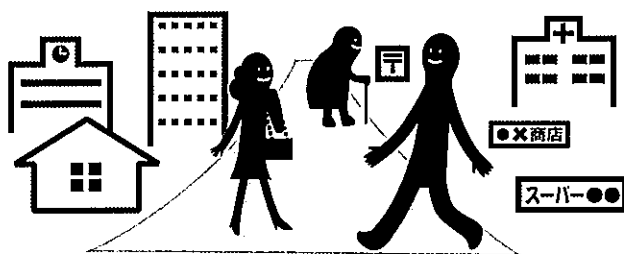
【共同集配】

貨物輸送の効率化を図るとともに、貨物車の積載効率を高めるために、個別に行われていた物資の集配を共同集配センターで行ったり、各店舗への集配を共同集配用のトラックを運行して行う仕組みのこと。

⑤ 交通利便性向上のためのＩＴ（情報通信技術）の活用

都市圏や都心部と周辺地域間の交通利便性の向上、ニーズに応じたサービスを提供するためのＩＴの活用

- ・ 外来者や高齢者、障害者など誰でも、どこでも安心安全に移動することを支援するＩＴ（公共交通支援、歩行者支援、大規模イベント対応、など）
- ・ 交通需要に応じた交通サービスの提供を可能とするＩＴ（デマンドバス等）
- ・ 異なる交通手段間の連携を強化するためのＩＴ（鉄道バスの運賃共通運用化）
- ・ ＩＴを用いた各交通機関の運行ダイヤ、運行状況、道路状況などの乗継ぎ情報を提供する情報盤の設置



「デマンドバス」

基本路線の他に迂回ルートを設定し、利用者がいる場合には迂回ルートを走行するなど、利用者の要望に応じて運行ルート・時間・乗降場所などを対応させる仕組みのバスのこと。近年では、GPS（全地球無線測位システム）で得られるバスの位置情報や、専用端末などで得られる乗車希望の情報などをリアルタイムに処理し、運行ルートを決定するようなバスも登場している。

TDM施策の推進

交通渋滞の
緩和環境負荷の
軽減交通弱者の
交通手段の
確保

道路の整備には長い時間と費用がかかります。
道路網整備と併せて、交通需要の調節を体系的に進めましょう。

●交通容量拡大策

- ・環状道路、放射状道路整備による道路ネットワークの形成
- ・ボトルネック解消、道路の拡幅

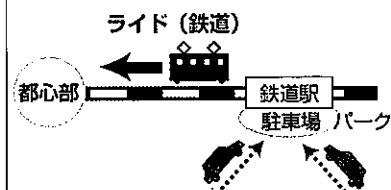
●交通需要マネジメント
(TDM) 施策

- ・出発時刻の変更
(時差出勤、フレックスタイム制)
- ・公共交通機関や自転車の利用促進
(パークアンド・ライド、バス専用レーン、自転車ネットワーク等)
- ・自動車の効率的利用
(相乗り、共同配送)
- ・経路の変更
(高速道路の活用、渋滞情報の提供等)

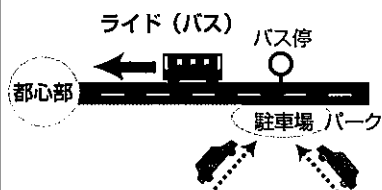
パーク・アンド・レールライド (P&R)、
パーク・アンド・バスライド (P&BR) とは

一般に、自動車を利用して直接目的地に行くのではなく、郊外の鉄道駅またはバス停まで自家用車を利用し、駅・バス停付近に駐車して鉄道・バスに乗り換えて目的地まで行くシステムです。

●パーク・アンド・レールライドの概念



●パーク・アンド・バスライドの概念



(2) 都市の活力を支える交通ネットワーク

港湾、空港などの拠点間や都市間を結ぶ道路や高速鉄道のネットワークの強化とともに、インターチェンジ周辺における物流拠点の開発誘導など、沿道沿いの適切な活用を図り、都市の活力を支えます。

「実現に向けたプログラム」

高速道路や高規格道路、高速鉄道のネットワーク強化

○港湾、空港などの拠点施設やその他の交流施設と県内外の都市間のネットワーク強化を進めるため、高速道路及び高規格道路や高速鉄道の整備を促進

○既存の高速道路及び高規格道路については、これらが都市内及び都市間を結ぶ交通軸として活用されるよう、有効な利用に向けた取組を促進

解説

拠点のネットワーク化による

都市の活力の

創出

・都市の活力を創出する
観点から、港湾や空港など、地域内外との交流の
拠点と各都市を連携する
交通のネットワークを形

(取組の視点)

・沿道開発の誘導

例えば、インターチェンジ周辺など

適切な位置への計画的開発誘導

沿道沿いの乱開発防止

・ポテンシャル（その道路の本来的な価値）の強化

例えば、

平行道路との交通流分担による

物流、人流の効率化

開発計画と合わせた新たな

インターチェンジ設置による

利便性の向上

・鉄道駅を中心とした都市づくり

例えば、新幹線駅を中心とした市街地

整備や他の交通機関との連携

在来線の高速化・新幹線直通化の

取組と合わせたパークアンドライ

ドの推進や個性あるまちづくり

成することが必要です。

特に、高速道路や高規格道路、高速鉄道の整備において、効果的・効率的な公共投資の視点から必要な整備を促進していくことが求められます。

・また、幹線道路沿いの乱開発を防止するとともに、インターチェンジ周辺などの開発に当たっても、長期的な視点から計画的な開発を誘導していくことが必要です。

V 空間文化資源

(1) 歴史的・伝統的な建造物や街並みの継承

都市の特色を表す歴史的・伝統的な建造物や街並みなどの空間文化資源が極めて少なくなってきたという現状を住民とともに認識します。また、保存することが適当と考えられるこれらの資源が道路計画や周辺の建築計画などによって損なわれるおそれがある場合は、既存計画の見直しや資源の移転などにより、その資源保存の配慮を促します。

〔実現に向けたプログラム〕

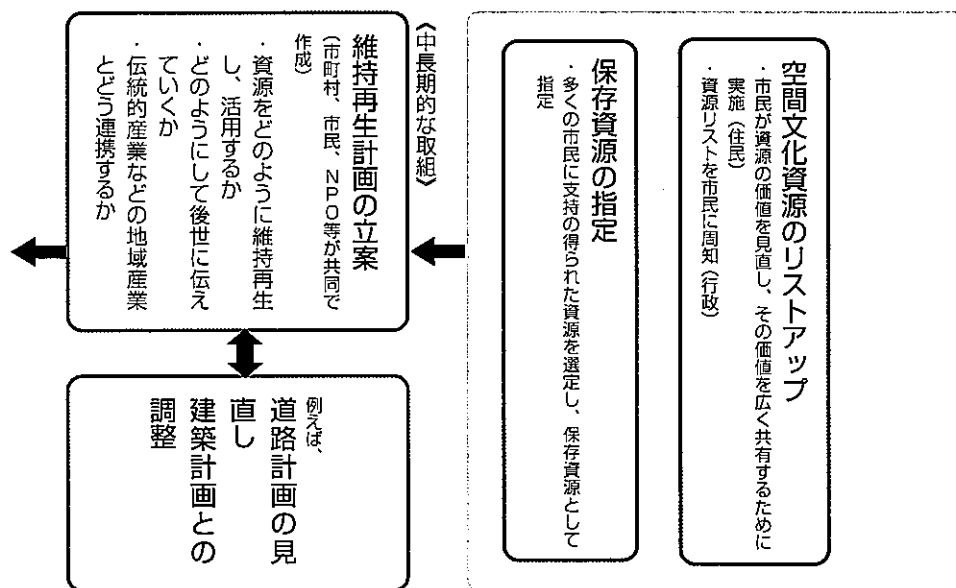
〈短期的な取組〉

住んでいる街を知る

- ・街歩きの仕事づくり（行政、NPO、大学等）
- ・歴史、成り立ちを学習する機会の提供（行政、NPO、大学等）



・歴史的な建造物や、地域に長く根づいてきた伝統的な街並みなどは、その都市らしさを表す貴重な



な空間文化資源ですが、建物の使いにくさ、道路の狭さなど、さまざまな要因により、減少してきているのが実情です。歴史的な建造物や街並みが消滅していくことは、都市の没個性、文化の消滅につながると言えますし、また、一度消滅させてしまうと、その再生は非常に困難です。そのような状況を地域が認識した上で、都市の個性として将来にわたり継承すべき歴史的・伝統的な建造物・街並みを見つけ出し、地域自らが保全・再生していく取組が求められています。

維持再生計画の実施

・地域住民、地主、商店街、商工会議所など市民の自主的な活動による。

（資源の維持再生運動「保存会、まちづくり協議会」、地域の紳士協定、地区計画、建築協定などの手段を活用）

資源保存の制度的支援

- ・県、市町村の条例、要綱など
- ・自治体の実施する公共事業
- ・街並み形成に寄与する助成制度の制定
- ・建築物補修費補助制度の制定

県内に残る歴史的・伝統的な街並み例 （景観形成推進地区）

（上より）

新潟市／寺町地区

栃尾市／栃尾城址・秋葉公園地区

村上市／越後村上城下町地区

出雲崎町／海岸地区

関川村／越後下関米沢街道地区

津川町／日本町地区

【景観形成推進地区】

良好な景観づくりを重点的に進めていく地区のこと。新潟県の場合、上越市、栃尾市、村上市、出雲崎町、津川町、関川村の6市町村が指定されている。



(2) 新しい街並みの形成

市町村及び民間事業者が計画的な市街地を形成する事業に取り組む場合や、大規模工場・店舗跡地などの遊休地を活用する場合等においては、将来にわたって他に誇れるような質の高い空間と良好な景観を兼ね備えた開発が行われるよう支援します。

〔実現に向けたプログラム〕

〈短中期的な取組〉

計画的市街地の形成

（土地区画整理事業、市街地再開発事業、シンボルロード整備、民間宅地開発等）

大規模遊休地の利活用

（大規模工場・店舗の撤退）

商店街の再生

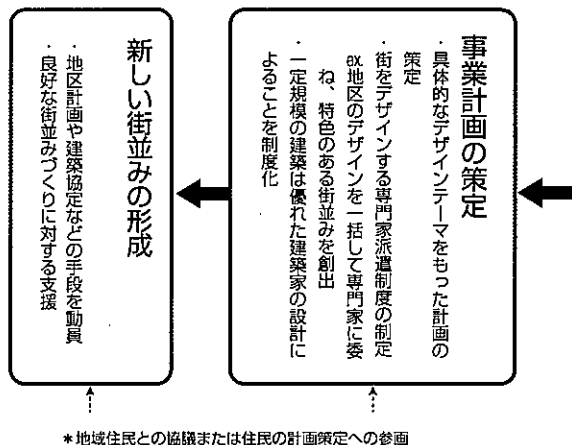


新規開発等における

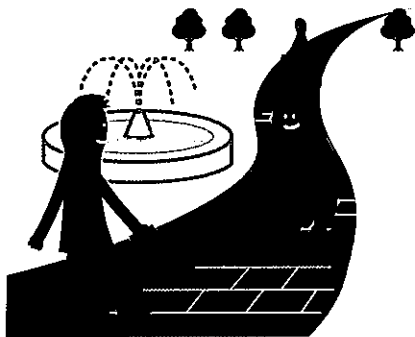
良好な街並み形成の必要性

・新たな住宅地の開発やシンボルロードの整備など新しい市街地を計画的に形成する場合、及び大規模遊休地を活用して新たな空間を形成する場合などには、デザインテーマを持った設計を行い、将来にわたって他に誇れるような質の高い空間や良好な街並みの形成を目指すことが

〔シンボルロード（整備）〕
地域の顔（シンボル）となる道路の整備のこと。



必要です。これによって、その都市の個性を強め、地域住民の都市への愛着や一体感などを醸成することが可能となります。

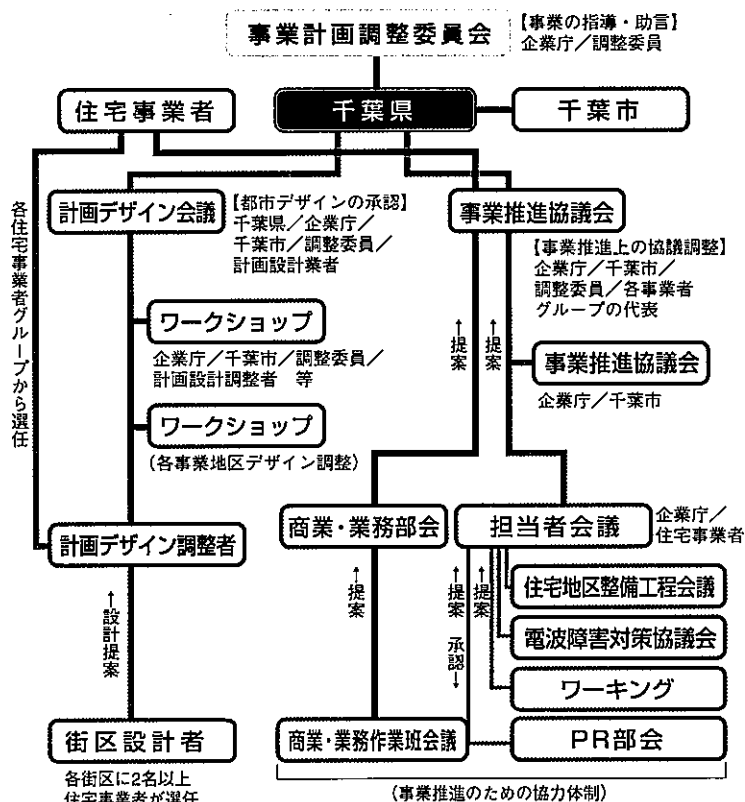


街並み形成例

■様々な手法

良好な街並み形成に向けた計画的な景観誘導の主な実施システムとして次のような手法があります

事例	内容	実施システム
小布施町	まちづくり条例や協定等により委員会や審査会を設置する場合、組織に特定の専門家が長期間参加することで、街並みデザインの主導・調整を図る方式のこと。	専門家 主導方式
ベルコリーヌ 南大沢彦根四 番町 スクエアさい たま新都心	個別建築物の設計者とは別に、まちづくりの構想や全体計画を担当し各設計者の意見調整を行う専門家(マスターアーキテクト)を配して計画的な都市づくりを行う方式のこと。	マスター アーキテクト 方式
幕張 ベイタウン	都市全体のデザインを計画設計調整者等による会議の協議により決定する方式のこと。計画設計調整者は、街区単位等で選任された街区設計者の設計提案を受けて個別の調整を行う。多様で長期にわたる都市づくりを計画的に行う方式のこと。	計画デザイン 調整会議方式



VI 交流資源

(1) 交流施設を支援する都市環境整備

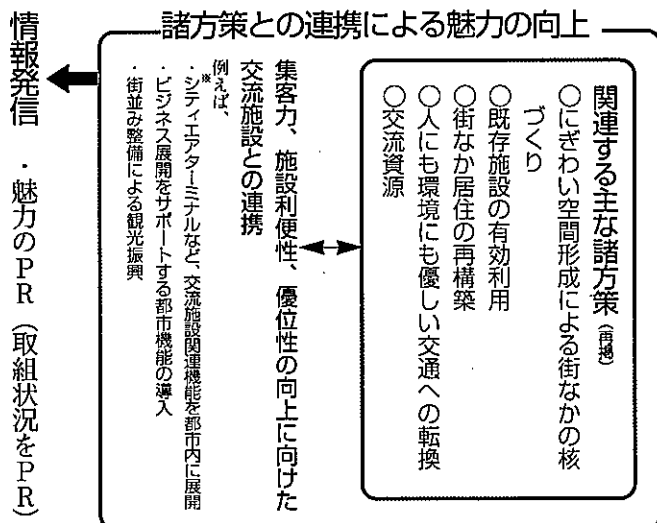
空港・港湾・駅舎などの拠点施設、大規模な公園やコンベンション施設などは、都市における拠点性を高めるための重要な交流施設です。
都市づくりにおいては、これら交流施設の整備だけではなく、これらの施設が積極的に活用されるよう、必要な環境の整備に取り組みます。

〔実現に向けたプログラム〕

(取組の視点)

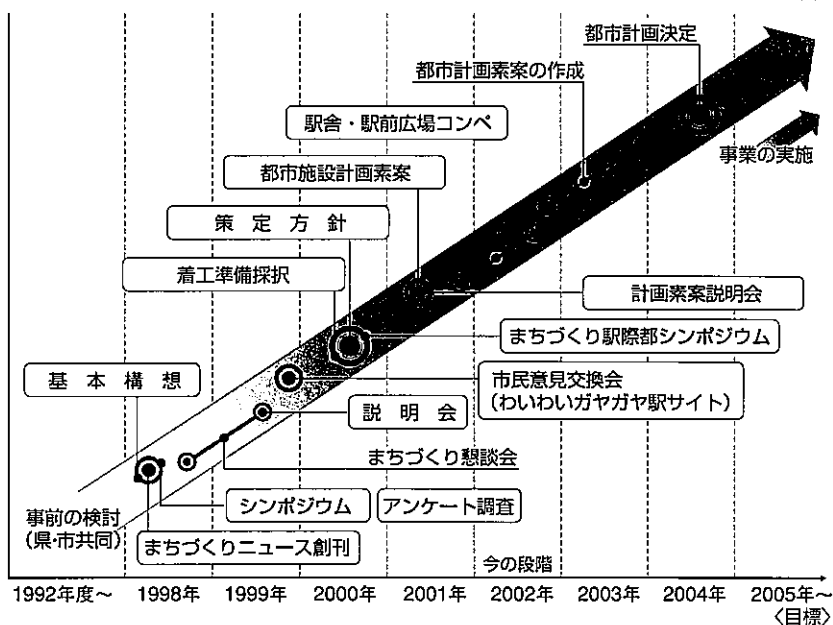
- 人を惹きつける魅力の向上と情報発信
- ・交流資源が積極的に活用される都市環境とは、街並みやコミュニティ、その都市ならではの特長を、人々を惹き付けるレベルまで向上させ、それをアピールしていくことにより形成されるものです。世界的に見ても唯一そこだけという施設や活動を構築していく気概が重要であり、それは、都市政策ビジ

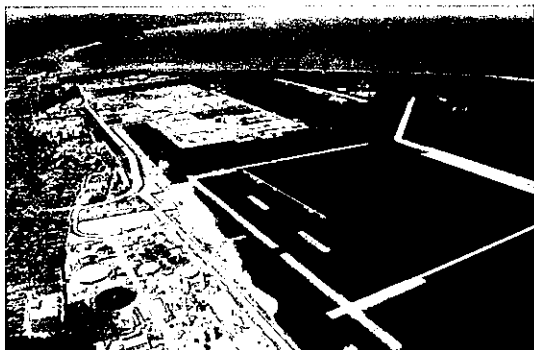
ヨンの諸方策で提案している事柄を複合的・積極的に進めていくことによって可能になってくると考えます。



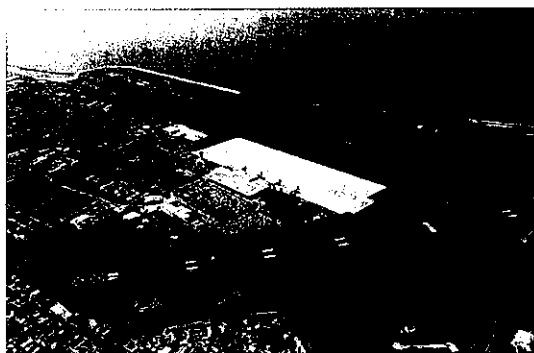
・空港や港湾、鉄道駅など多くの人が集散する交通結節点や、大規模な公園、コンベンション施設などの交流施設は、都市の魅力や拠点性を高める上で重要なものです。これからの都市づくりにおいては、それらの施設と他機能との複合・連携を進めたり、ソフトの強化・充実を図るなど、交流資源としての個々のポテンシャル(その施設が併せ持つ潜在的な価値)をより一層活用できるような都市環境整備を、住民や利用者の参画を得ながら進めることが必要です。

「シティエアターミナル」都市中心部においてあたかも空港で行うのと同じようなチェックインおよび預託手荷物取り扱いなどが可能な施設のこと。

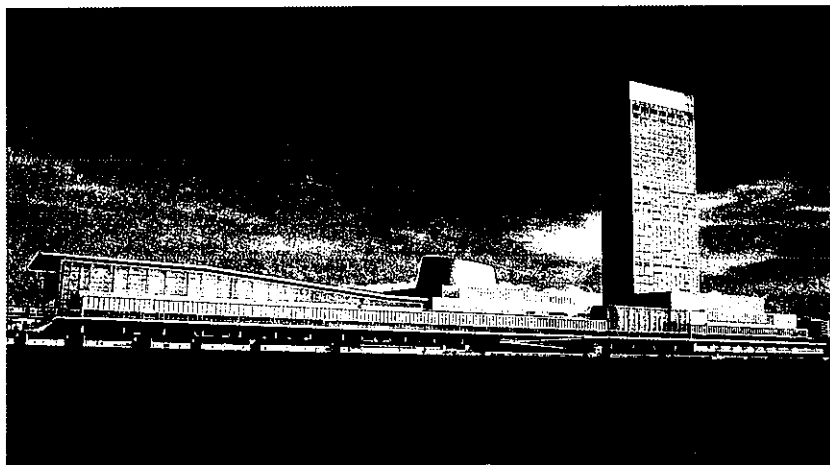




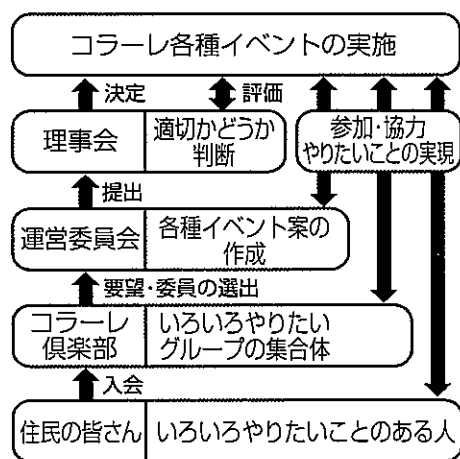
上越市・直江津港



新潟市・新潟空港



新潟市・万代島



どのように都市づくりを進めていくのか 二、諸方策

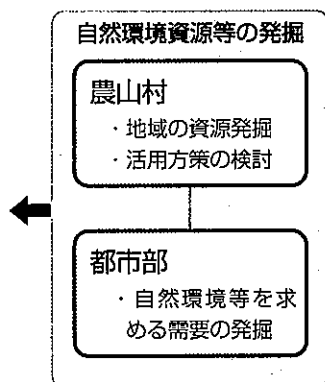
(2) 中山間地域の自然環境等の活用

中山間地域の豊かな自然環境、景観、生活文化などは、都市と農山村との交流を通じて、都市に住まう人々に自然に触れる機会を与えるなど、中山間地の自立性を育む貴重な交流資源です。

人々が豊かな自然環境などに触れ、そこから学び、あるいは癒されるための環境整備や仕組みづくりに取り組みます。

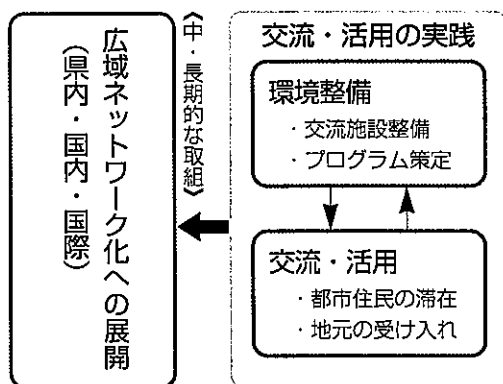
「実現に向けたプログラム」

〈短・中期的な取組〉



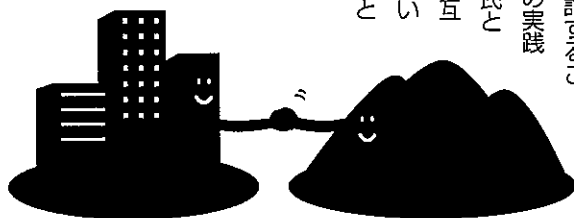
解説

・人口、経済とも右肩上がりの成長期には、農山村でも都市部のような経済的発展を目指す場面が多く見受けられましたが、人口、経済とも成熟期に入り、地域の豊かな自然環境、景観、生活文化などを貴重な財産と捉え、積極的に活用しようという動きが顕著になってきました。都市部の住民も自然が豊かに与える豊



かさを再発見しています。中山間地域を中心に豊かな自然環境などを持つ新潟県においては、それらを活用して、都市部と農村部の交流を図り、相互に豊かな暮らしを実現していくことが重要です。

・ 自然環境などの活用のあり方については、地元住民が主体的に検討することが重要です。また、交流の実践を通じて、滞在する都市住民と受け入れる地元住民とがお互いに協力しながら、よりよい活用のあり方を模索することも重要だと考えられます。



高柳町「じよんのびの里づくり」

【背景・概要】

高柳町は昭和30年の1万718人をピークに人口が減少し、一時は減少率が県下のトップクラスだったこともあります。高齢化、過疎化の中で「このままでは町がなくなってしまう」という町の存続の危機感から、町民有志が手探りの活動を始め、昭和63年「ふるさと開発協議会」の発足につながりました。「協議会」は町民約40名からなる委員と8名の助言者（専門家等）の協力により、町のこれからの地域づくりに取り組み、検討会、懇談会、現地調査、先進地視察など延べ200回を超える活動を行い、高柳の新しい交流・観光を「住んでよし訪れてよし」と提言し、「農村滞在型交流観光構想」を策定しました。農村滞在型交流観光構想では、じよんのび村を中心（「ア」に各集落（サテライト）の条件整備、施設

整備（かやぶきの里など、各種イベントなどを行っています。



【推進体制・受入体制の状況】

交流観光拠点施設

- ・じよんのび村

農家民宿

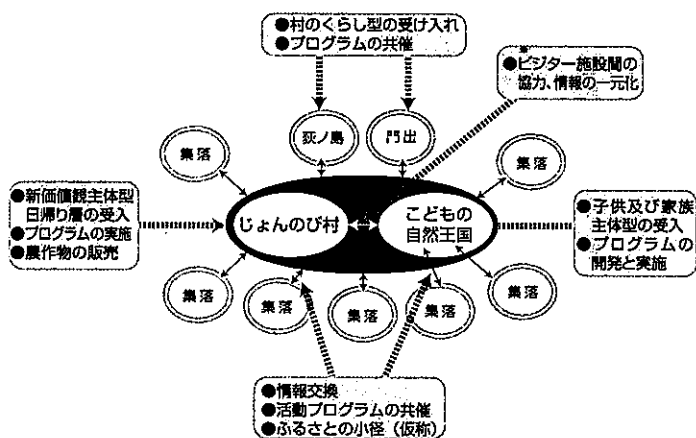
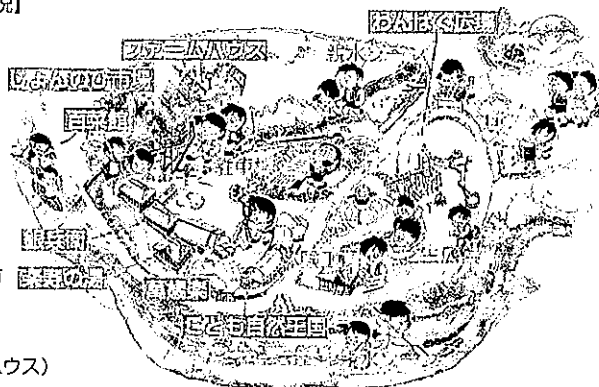
- ・門出かやぶきの宿
- ・荻ノ島かやぶきの宿

産地直売施設

- ・門出 ふりま
- ・山中 やまびこ
- ・じよんのび村 野菜市

農林漁業体験民宿

- ・じよんのび村
(萬歳楽、ファームハウス)
- ・門出かやぶきの里 (いいもち)



「ビジター施設」
観光等による訪問者のための
案内施設のこと。



VII パートナリーシップ

成熟社会を迎え、都市づくりへのニーズや考え方はますます多様化しており、行政がこれらに全て応えていくのは困難な状況となっています。未来に引き継がれる持続性のある都市や、より高次で快適な都市空間や豊かな景観を形成していくためには、行政と住民が、お互いの信頼関係、パートナーシップを築き、協力してまちづくりを考える必要があります。

成長を続ける都市を守り、育てていくためには、誰が内容を決めて、誰が実行していくのか。一つの目的に対して、みんなが力を出し合ってまちづくりを進められるように、様々な立場の人たちのまちづくりへの関わり方を明らかにした上で、都市づくり計画の策定段階から幅広く住民等が参画できる仕組みや、行政と住民等との協働システムを構築していきます。

「実現に向けたプログラム」

①まちづくり活動への支援（短中期的な取組）

- ・まちづくりの情報提供
- ・まちづくりに興味を持ってもらうための活動（まちづくりウォッチング）支援
- ・コミュニティ間の情報交換や交流機会の提供、場の整備
- ・専門家の派遣制度（アドバイザー制度創設、産学官連携）
- ・専門家・リーダー養成（まちづくり講座の開催）
- ・総合的まちづくり活動支援組織等の設置・支援



総合的まちづくり支援組織の必要性

これからのまちづくりには、行政、事業者、地域住民間の意見・方針を第三者的な立場から調整したり、既成の概念や立場にとらわれず柔軟な対応ができるような機能を備えた組織が求められます。

また、まちづくりのように息の長い取組が必要な活動においては、これに継続的な関わりを持ち続け、この間に関連する知識・ノウハウが蓄積されていく仕組みづくりが

②住民主体のまちづくりの制度化（長期的な取組）

- ・政策や計画の策定段階から幅広く住民が参加できるように、また、事業が円滑に進むように、住民参加の手続きや住民主体のまちづくりのルール[＊]の制度化・条例化
- ・まちづくり活動支援組織等に対する税制等の優遇措置制度の創設
- ・意見を述べる機会や場の提供

必要となります。

このような要請に応えるためには、一定の社会的責任を果たすことができ、かつ、組織形態、活動範囲等が明確にされた団体等の組織化が望まれることとなります。（公益法人、NPO法人等）。

期待される役割

・自らまちづくりを考える
 ↓住民組織の支援
 ↓まちづくりのための調査・計画案の作成
 ↓まちづくり支援組織、事業の実施
 （将来的な形）

【公益法人】

活動内容が祭祀、宗教、慈善、学術、技芸その他公益のみを目的とし、営利を目的としない法人をいう。公益法人の活動は限定的だが、まちづくり支援について一定の役割も期待されている。

県民・事業者・行政の関わり

① 県民の関わり（住民、各種まちづくり団体、まちづくり専門家）

【住民】

- ・まちづくりとは何かを知ること
- ・自分の住む地域を考えること（考える地域を徐々に拡大）
- ・他の街、地域（農山村）を知る、良さを知る、改めるべきを知る
- ・相互に連携する（街と街、地域と地域、都市部と農村部）
- ・「ミニミニ」の活動を通じて、まちづくりを主体性と責任を持って進める
- ・まちを守る、まちを育てる、まちを見守る（景観、伝統、防災、防犯、人づくり、都市緑化、街の歴史など）

【各種まちづくり団体等】

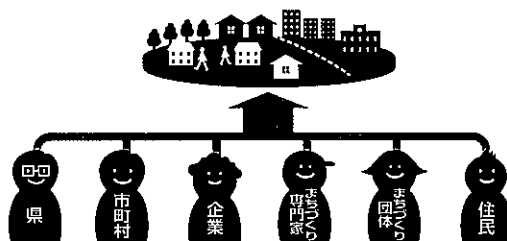
- ・事業の利害から離れた立場で、環境保全や地域福祉等、社会性のある特定分野に関する助言・提案を行うなど、まちづくり活動への参加・協力

【まちづくり専門家】（民、学、NPO）

- ・住民まちづくり学習や地域開発・活性化プラン等への助言、提案、情報提供等、専門的見地からの支援

② 企業・事業者の関わり

- ・地域住民とともにまちづくり活動へ参加
- （地域の一員として、社会貢献や社会還元の一環として、あるいは新たなビジネス機会として）
- ・地域活性化や住民合意形成に配慮した開発計画の推進



③ 行政の関わり

- ・考えてもらう、知ってもらう、比べてもらうきっかけづくり
- ・人が集まりやすい環境づくり、活動しやすい環境づくり、人づくり
- ・組織作りの支援、専門家派遣、役割分担のための仕組みづくり、体制づくり
- ・考えるための情報提供

・まちづくりを進める支援策、各種制度を活用した都市整備の実施
・継続的な参画のための仕組みや、制度、イベントなど

* パートナリーシップによる街づくりを進める上では、地域のまちづくりに密着した市町村と、広域の見地などからまちづくりを捉える立場にある県との役割分担による総合的・一体的な支援体制の確立が重要です。

○ 市町村の役割（住民に最も身近な行政機関。行政サイドのまちづくりの主体）

- ・まちづくりに関する情報提供
- ・まちづくり活動支援のための制度整備
- ・コミュニティ間の情報交換や交流機会の提供、場の整備
- ・住民主体のまちづくりのルールの制度化（条例化）

○ 県の役割（より広域の見地からの役割）

- ・まちづくりに関する情報提供
- ・総合的まちづくり活動支援のための全県的な組織（またはセンター機能）等の設置とその活動支援

- ・住民、まちづくり各種団体、専門家等のネットワーク化
- ・市町村間や広域市町村圏間にまたがる広域的な課題の調整

【地域ファンド】

地元ベンチャー企業（新技術や高度な知識を軸に、大企業では実施しにくい創造的・革新的な経営を展開する小企業）や中小企業への資金支援を目的として組成する基金のこと。

【まちづくりファンド】

まちづくりに関する住民の自発的な活動を支援する、企業や自治体の資金提供制度のこと。

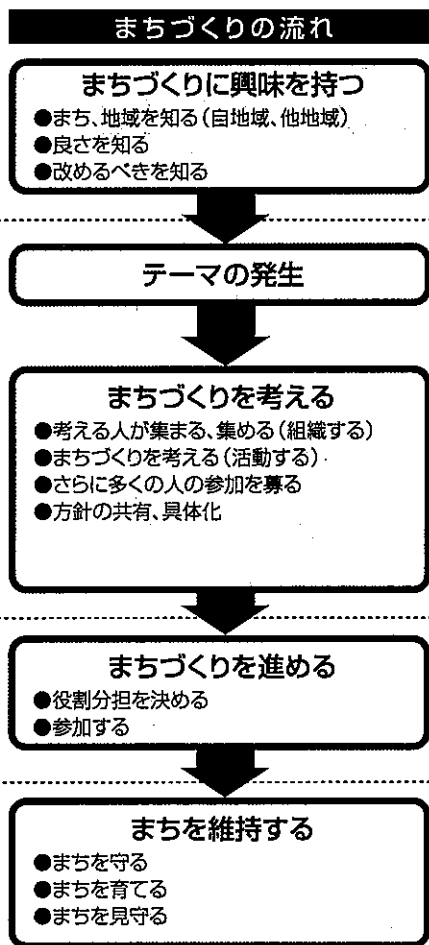
【プランナー】

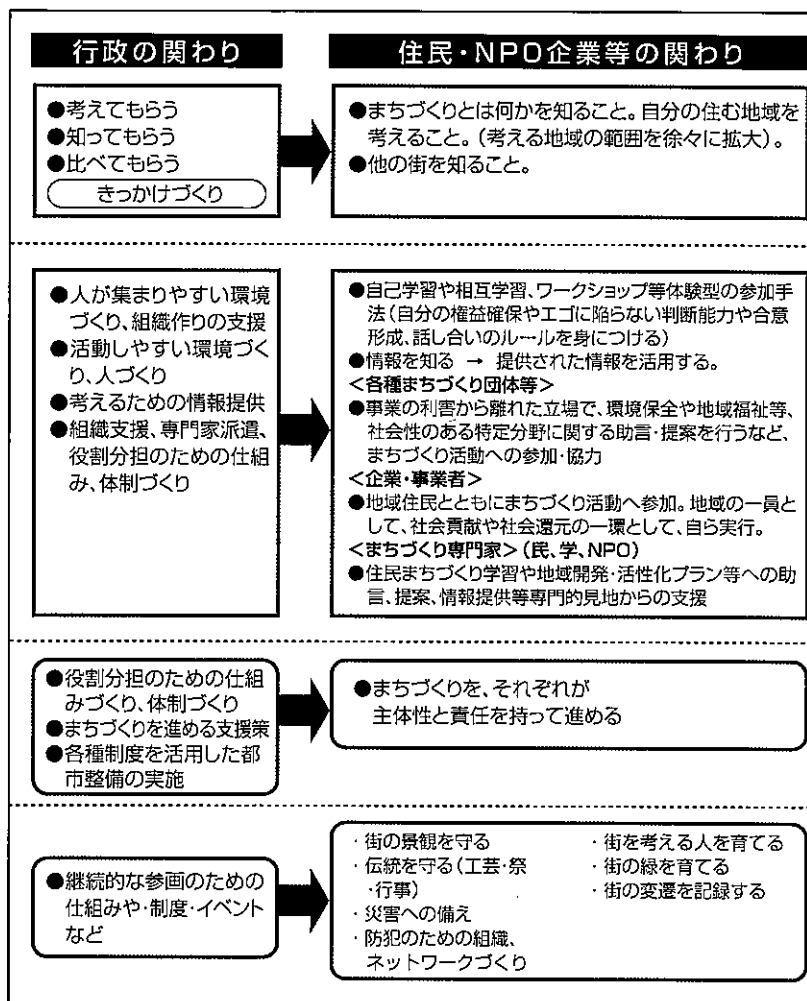
計画立案者。ここでは計画づくりの専門家という意味で用いられる。

どのように都市づくりを進めていくのか 二、諸方策



■住民参加・住民主体によるまちづくりの流れとそれぞれの関わり、役割（住民主導型・住民主体型）





【市町村の役割】… 住民に最も身近な行政機関。行政側のまちづくりの主体

- まちづくりに関する情報提供、まちづくり活動支援のための制度整備、コミュニティ間の情報交換や交流機会の提供、場の整備
- 住民主体のまちづくりのルールの制度化(条例化)

【県の役割】… より広域的見地からの役割

- まちづくりに関する情報提供、総合的まちづくり活動支援のための全県的な組織(またはセンター機能)等の設置とその活動支援、住民・まちづくりの各種団体・専門家等のネットワーク化、市町村間にまたがる広域的な課題の調整などまちづくりの補完

三、今後の取組

都市政策ビジョンの具体化に向けて、今後、概ね次の3つの方向性に沿って取組んでいくこととしています。いずれも市町村や県の関係部局との調整で進めていくことになります。

- (1) 必要な事項について、できる限り都市計画区域マスタープランに取り込み、具体の都市計画決定や開発許可の判断材料とする。
- (2) ビジョン・全体編の「諸方策」に掲げた大規模公共施設の立地コントロールなど個別のプログラムを順次具体化していく。
- (3) 今後策定する予定のビジョン・地域編において、まちなかの賑わい再生など具体の取組をビジョンプロジェクトとして位置付け、優先的に取組んでいく。

なお、県は主体的に取り組む市町村・地域を積極的に支援していくこととしますが、具体的な支援策については、個別の都市づくりの展開の過程で順次検討していきたいと考えています。

21世紀新潟県都市政策ビジョン（全体編）

