

## 第5章 実現化方策の検討

都市計画マスタープランに基づいて地区別の将来像を実現するため、適切な都市づくりの手法の選択、事業の概ねのスケジュール及び市民・企業等・行政の役割分担を明確にしておく必要があります。

ここでは、都市づくりに関する実現化に向けた整理を行います。

### 1. 実現に向けた基本的な考え方

- ▶市民・企業等・行政の協働と適切な役割分担
- ▶適切な都市づくりの手法の選択
- ▶都市づくりにおけるスケジュールの明確化と進行管理
- ▶都市づくりの推進体制の整備

- 都市計画マスタープランに定めた都市づくりの内容は、市民・企業等・行政が協働して、それぞれが適正な役割分担のもとで進めます。都市づくりを進めるにあたっては、事業の目的や地区の状況等を十分に考え、適切な都市づくりの手法を選択し、または組み合わせで進めます。
- 都市づくりを展開するにあたっては、事業の熟度や財政の裏付け等の条件が整ったうえで、順序よく進めていく必要があります。そのためには、すぐ着手すべき事業や長期的な視点で取り組む事業を明確にし、事業スケジュールに沿って進めます。
- 都市づくりを円滑に進めていくための体制整備に努めます。

#### (1) 市民・企業等・行政の協働と適切な役割分担

- 将来像を実現するためには、今回の都市計画マスタープラン改定のように、市民と行政が協働して進めていく形に変えていく必要があります。
- 都市づくりは行政の責任のもと、市民や企業・団体のニーズに対応し、創意工夫しながら市民主体の都市づくりを基本とするよう努めます。
- 行政の役割は、市民とともに考え、協働して都市づくりを進めることです。

#### (2) 適切な手法の選択

- 都市づくりを進めるにあたり、適切な都市づくりの手法を選択する必要があります。道路、公園等の施設を整備するための事業や土地利用、建築に関する規制・誘導するための制度や条例等、さまざまな手法があります。
- これらの手法の中から、それぞれの目的に応じた適切なものを選択し、また、組み合わせることにより、よりよい都市づくりを進めます。

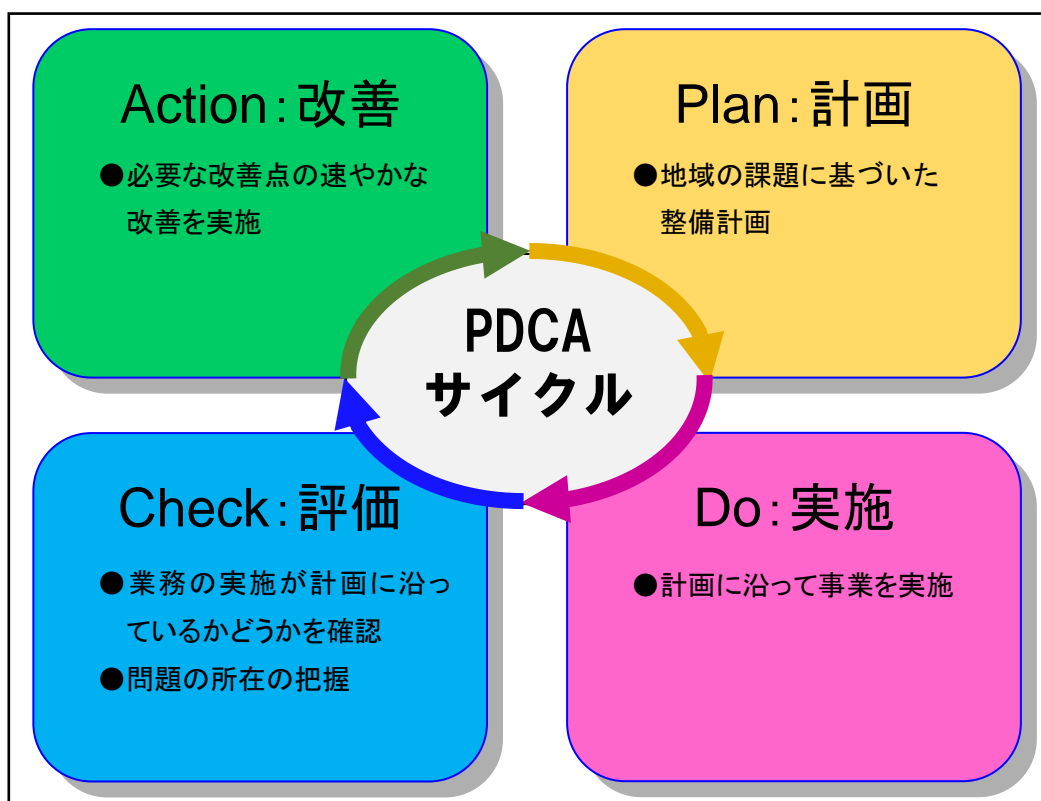
### (3) スケジュールの明確化と進行管理

- 都市計画マスタープランに記載した都市づくりの内容をすべて実現することは、それぞれの事業での合意形成や財源（事業費）の確保等が必要であり、難しい状況にあります。
- このような状況のなかで、都市づくりを円滑に効率よく推進していくためには、事業の優先度を明らかにし、都市づくりのスケジュールを設定しておく必要があります。
- 都市計画マスタープランにおいて、すぐに着手すべき事業と長期的な視点で取り組んでいく事業に区分し、都市づくりのスケジュールを示します。
- 実施する都市づくりの事業については、都市計画マスタープランの基本方針に基づき、道路、公園等の個別計画を策定し、これをもとに事業を実施します。
- 事業については計画に沿って実施されているか評価し、改善の必要がある場合は計画を修正し実施します。さらに、事業目的にあった効果が得られるよう事業の進行管理を実施します。（PDCAサイクル<sup>※39</sup>の実施）

### (4) 推進体制の整備

複雑化している都市づくりの課題に対応しながら施策を円滑に進めるために、庁内の横断的な体制整備と、都市づくりに関連する市民組織や事業者組織の強化に努めます。

図 5-1 PDCAサイクル



## 2. 適切な手法の選択

都市づくりを推進していくための手法には、大きく次の3つに区別することができます。将来像を実現するため、これらを活用して都市づくりを進めます。

- 土地区画整理事業<sup>※8</sup>、街路事業等のように、資金を投入して宅地開発や都市施設を整備する都市づくりプロジェクト
- 建築協定、開発許可制度等のように、建築や開発のルールを決めて望ましい姿の実現を担保する都市づくりルール
- 都市づくりに関連する教育、情報提供等のように、ソフト<sup>※10</sup>面から都市づくりを推進する都市づくりソフト施策

### (1) 都市づくりプロジェクト

行政機関がプロジェクト資金を投資して、道路、公園等の都市施設や宅地整備を行い、まちの姿を変えていきます。主な事業として土地区画整理事業、街路事業、任意の買収整備・借り上げによる事業があります。

また、本市の歴史、文化等の既存ストックを生かし、個性ある都市づくりを進める事業もあります。

#### ① 土地区画整理事業

都市基盤整備の遅れが目立つ区域、住宅と農地が混在している区域等では、土地区画整理事業による都市づくり手法が一般的です。市内では中部地区、西川、西川第二、横山、下宿、山寺、須賀川駅前、諏訪町の全8地区で事業が完了しています。

##### ◆土地区画整理事業◆

- ・敷地形状が不整形で、都市基盤整備が遅れた地区等において、道路や公園といった都市基盤の整備や環境の改善を行う事業です。
- ・地権者のそれぞれの土地を都市基盤整備と合わせ、整形化して権利変換する事業です。
- ・事業目的等により、様々な種類の国庫補助事業が用意されています。

#### ② 街路事業

都市計画区域内の幹線道路<sup>※25</sup>の整備は、街路事業によるものが一般的です。国道118号、県道須賀川二本松線をはじめとする県管理道路については福島県、その他地域に密着した道路については須賀川市が事業主体となります。

未整備の都市計画道路<sup>※9</sup>については将来の土地利用や交通需要等を検討し、道路網体系を形成するために必要な街路は、重要性、熟度等を考慮し、順次整備を進めます。

##### ◆街路事業◆

- ・都市計画道路の整備は、国からの補助や市単独で行う事業です。
- ・都市計画道路の用地を買収することにより事業を進めます。
- ・土地区画整理事業等に合わせたり、シンボルロード<sup>※31</sup>形成のための事業等の別途補助金を得て進めることも想定されます。

### ③ 任意の買収整備・借り上げによる事業

公園・広場等の整備、道幅が狭い道路に歩道を設置し拡幅するなど、様々な都市づくりを行う上で、行政が予算を確保し、地権者から事業対象となる土地を買収して事業を進めることが一般的です。場合によっては、事業対象となる土地を借り上げて、特定目的に利用することも考えられます。

市では、それぞれの都市づくりが具体化した段階で、その適用を検討します。

### ④ 都市再生整備事業

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を生かした、個性あふれるまちづくりを実施し、都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上、地域経済や社会の活性化を図ります。

また、地方再生モデル都市として市役所を中心とした地区の「須賀川市中心市街地活性化基本計画（第2期計画）」を実施しています。「また遊びに来たくなる 魅力にあふれた街」を目標に、様々な事業により中心市街地の活性化を図ります。

### ⑤ 歴史的環境形成総合支援事業

魅力的な歴史的風致を持つまちづくりを推進することにより、地域の誇りを育み、活性化を図るため、歴史的風致形成建造物の復元・修復等を中心とした、ハード<sup>※13</sup>・ソフト<sup>※10</sup>両面にわたる取り組みを総合的に支援します。

## (2) 都市づくりのルール

都市づくりのルールを定め、市民や事業者がそれに従うことにより、望ましい姿を保全または改善していく手法です。都市づくりのルールは、次の考え方で適用を図ります。

### ① 地域地区制度

都市計画法及び建築基準法を根拠にした用途地域制度があります。用途地域が定められた地区における建築や開発は、制度に沿ったものでなければならないとされています。

本市では、今後もこの適正な運用を続けるとともに、本計画で定めた将来像にあったものとなるよう必要に応じ見直しを進めます。

また、特別用途地区という、よりきめ細かいゾーニング<sup>※40</sup>を重ねて指定する手法もあります。

#### ◆用途地域◆

- ・市街地が、住居系の地区（7種）、商業系の地区（2種）、工業系の地区（3種）の12種類の用途に色分けされ指定されます。
- ・土地の利用用途、建物の高さ、建ぺい率<sup>※41</sup>、容積率<sup>※42</sup>等に関する規制が働きます。

#### ◆特別用途地区◆

- ・用途規制に加え、市町村がより詳細なゾーニングを指定できる制度です。
- ・大規模商業専用地区、小売店舗専用地区、特別工業地区等が市町村の裁量で定めることができます。

## ② 開発許可制度

民間の大規模な開発行為のあり方を行政が審査・指導する制度です。制度の基準をよりきめ細かく補完するため、県の開発指導要綱に基づき、引き続き適正に運用していきます。

### ◆開発許可制度◆

- ・一定規模以上の民間による開発行為が行われる場合、その内容を行政が審査し、必要に応じて指導する制度です。

## ③ 地区計画<sup>※7</sup>制度

都市づくりの詳細計画として、地区の視点で定める地区計画制度があります。市の権限で定めることができ、市民からの要請による指定も可能です。市内では、山寺地区、須賀川駅前地区、花岡地区等 9 箇所に指定されており、建築の用途や高さの最高限度、最低敷地規模等を定めて地区の環境を守っています。

合意形成を必要とするため、市全域での広い指定は困難ですが、地区特性が類似している地区については、なるべく広い範囲での指定に努めていきます。

### ◆地区計画制度◆

- ・地区からの発想で、きめ細かな地区の特性に応じた都市づくりを進めるための制度です。
- ・建物の高さ、壁面位置等をきめ細かに定めることで、地区の環境保全・改善を目指しています。規制強化のみによる実現の困難さを考慮して、容積率<sup>※42</sup>等の緩和を合わせて行う場合もあります。また、地区施設の整備計画による道路やオープンスペース<sup>※35</sup>の確保も目指しています。

## ④ 条例・要綱制度

①②③の法制度では地域の特性を生かした都市づくりが十分できない場合、市独自の条例を定めたり、協力を得るための基準となる要綱を定めることが可能です。

本計画の将来像を実現するために、都市づくり条例の制定に向けた検討を行う必要があります。

## ⑤ 協定制度

行政が定めるルールを市民や事業者が遵守するものが一般的ですが、市民または事業者同士が都市づくりに関する任意の協定を締結し、これに基づいて都市づくりを進めることもあります。

### ◆緑化協定◆

- ・建物の回りの樹木、植栽、緑地等の保全や整備のあり方を市民が話し合い、区域のルールとして定める制度です。
- ・協定を定めるためには地権者の同意が必要です。

#### ◆建築協定◆

- ・ 建物の高さ、壁面の位置、デザイン、生垣や柵の種類等を市民が話し合い、区域のルールとして定める制度です。
- ・ 協定を定めるためには地権者の同意が必要です。

#### ◆景観協定◆

- ・ 南部地区<sup>※12</sup>の「軒の栗通り」「本町通り」「大町通り」の3団体が進めている、歴史・文化を生かしたより良い景観の形成のための、風流で潤いのあるまち並み整備を実現するといった、通りの連続性を確保するための協定です。
- ・ 南部地区まちづくり協定のように、地域の景観形成に有意義な協定については、申請により福島県の「優良景観形成住民協定」の認定を受けることができ、協定により実施される景観づくりには支援が行われます。

### (3) 都市づくりのソフト<sup>※10</sup>施策

現在の法制度によって進める都市づくりに加え、個性ある都市づくりを展開するためには、市独自のソフト面での都市づくり方策を検討していく必要があります。都市計画マスタープラン策定で実施した市民参加を今後も継続し、市民と行政が協働して個性ある新生須賀川市を形成する必要があります。

#### ① 都市づくり学習の展開

都市づくりは市民が中心となり気軽に取り組むべきものです。そのためには、都市づくりに対して幼いときから親しみ、自然に身につけていく必要があります。学校での都市づくりに関する学習の充実や、一般市民に対する生涯学習の中にも拡大していきます。

その際、都市づくりの専門家や学識者の活用と同時に、地域の状況をよく知る人の参加についても大切にしていきます。

#### ② 情報共有

都市づくりを市民と協働で展開していくうえで、都市づくりに関する十分な情報共有が大切です。そのためには、市のホームページや広報紙の活用、マスコミとの連携が必要です。

### 3. 推進体制と財源確保

都市づくりの推進にあたって、庁内の体制の整備と財源の確保を図っていきます。都市づくりは、市民や事業者との連携、協働による作業であることから、民間の都市づくり組織の育成を図ります。

#### (1) 効果的で効率的な事務の執行

- ウルトラ窓口（ウ：受付の、ル：ルートがわかりやすく、ト：届け出を、ラ：楽に）の充実を図ります。
- 市民の情報を守るため、情報システムの強靱化を図るとともに、情報セキュリティポリシー<sup>※43</sup>に基づく運用を徹底します。

#### (2) 持続可能な行政経営の推進

- 歳入規模に応じた予算編成と事業執行により、健全な財政運営を行います。
- 総合計画に基づく計画的な市政経営を行います。

#### (3) 開かれた行政の推進

- 広報すかがわや市ホームページの充実と SNS<sup>※44</sup>などを活用した双方向の情報媒体を通じて、効果的な情報発信に努めます。
- 市民と行政との情報共有化を図り、市民の市政に対する参加意識の高揚に努めます。
- 市の魅力を発信するためのシティプロモーション<sup>※45</sup>を組織的に行います。






## 4. 全体構想実現化計画

都市づくりの基本方針に基づき、土地利用、都市機能、交通体系、景観形成などの分野ごとに、効果的・効率的に事業を推進していくための実現化計画になります。

都市づくりのテーマ	『誇りと愛着が持てる 都市づくり』
都市づくりの基本目標	○安全・安心な都市づくり ○循環型の都市づくり ○協働の都市づくり ○元気な都市づくり
都市づくりの基本方針	土地利用、道路・交通、都市施設（公園・緑地・上下水道）、景観形成と環境保全、防災、市街地整備
目標年次	2030年(令和12年)

	主な事業等	箇所	後期
土地利用及び 都市機能整備	用途地域の見直し	国道4号沿道、駅西側地区、滑川地区 等	→
	地区計画 <sup>※7</sup> の検討	市街化区域に隣接した市街化調整区域 等	→
	流通業務地の適正化	須賀川インターチェンジ周辺、国道4号沿道	→
	工業用地整備の検討	市街化区域に隣接した市街化調整区域	→
	牡丹台アメニティゾーンの整備	道の駅を核とした産業情報発信拠点の整備	→
	JR須賀川駅周辺地区整備	東西幹線道路、東西自由連絡通路整備 等	→
	市街化区域周辺 既存集落地の維持・向上	市街化調整区域の対象集落	→
	須賀川テクニカルリサーチガーデン事業の推進	虹の台地内	→
	公園事業	(仮称)上人壇麿寺跡史跡公園	→
	下水道事業	計画区域	→
河川事業	阿武隈川、釈迦堂川、滑川、江花川 等	→	
都市と農村及び 広域連携の形成	幹線道路 <sup>※25</sup> 整備	関下一里坦線、大町浜尾線、丸田翠ヶ丘線、栄町下江持橋線、須賀川駅並木町線 等	→
	乗合タクシー、循環バスなどの公共交通の再編	市内全域	→
	都市計画道路 <sup>※9</sup> の見直し	五月雨松木平線、南駅寺田線 等	→
	にぎわい軸・親水軸の整備と景観形成	第2期須賀川市中心市街地活性化基本計画区域	→



	主 な 事 業 等	箇 所	後 期
協働による まちづくり	中心市街地再生事業	130.8ha	
	街路や建物による歴史、文化、にぎわいを感じさせる景観事業	須賀川駅周辺、須賀川駅並木町線沿道	
	ふるさとづくり支援事業	市内全域	
	浜尾遊水地の利活用	浜尾地区	
	景観維持	市街地の都市景観形成を中心に、田園景観・自然景観ゾーン、新生活産業景観ゾーン、交流エントランス景観ゾーン（歴史的・文化的・自然的特性を生かした都市景観の形成）	

・後期（都市計画マスタープラン目標年次である2030年(令和12年)とする

## 用語解説

### ※1 須賀川市まち・ひと・しごと創生総合戦略

人口減少社会に向き合い、地域経済縮小などを克服するため、本市における「まち・ひと・しごと」の好循環を具体化していくための戦略的ビジョン。

### ※2 奥州街道

東京日本橋から青森県津軽半島の三厩までつづく日本一長い街道。

### ※3 核家族化

夫婦のみの家庭やその未婚の子供で構成される家族が増えていること。

### ※4 年少人口

年齢構造において 15 歳未満の人口。

### ※5 老年人口

年齢構造において 65 歳以上の人口。

### ※6 総生産

商品やサービスの産出額から原材料や部品代などの中間投入を差し引き、新たに生み出された付加価値。

### ※7 地区計画

道路等の公共施設の計画や建築の制限を定め、地区にふさわしい町並みが形成されるよう誘導する計画のこと。

### ※8 土地区画整理事業

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

### ※9 都市計画道路

都市計画法に基づき、都市施設として定められる道路。

### ※10 ソフト

人材や技術、意識、情報といった形のない要素のこと。

### ※11 公募設置管理制度 (Park-PFI)

公園内に民間の店舗などを設け、その収益を活用し公園の維持管理をしていくことにより、行政と民間の力を合わせてより良くしていく仕組みのこと。

### ※12 南部地区

本町、大町、馬町、八幡町地内を対象とした地区のこと。

### ※13 ハード

施設や設備、機器、道具といった形のある要素のこと。

### ※14 激甚化

非常に激しくなっていく様子。はなはだしくなっていくさま。

### ※15 生産年齢人口

年齢構造において 15 ～ 64 歳の人口。

### ※16 ライフスタイル

衣・食・住に関する生活様式・行動様式や人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。

### ※17 すかがわの宝

総合戦略の基本となる 4 つの柱の一つで、他地域にはない、本市が誇りうる独自の地域資源の総称。須賀川牡丹園、松明あかし、特撮文化などが挙げられる。

### ※18 ICT

「Information and Communication Technology」の略のこと。情報 (information) や通信 (communication) に関する技術の総称。

### ※19 モータリゼーション

自動車が生活必需品として普及する現象、自動車の大衆化。

### ※20 スポンジ化

都市において、空き地や空き家がランダムに数多く発生し、多数の穴を持つスポンジのように都市密度が低下すること。

### ※21 生活道路

幹線道路以外の市道で、地域住民の日常生活に利用される道路。

### ※22 NPO

「Non-Profit Organization」の略で非営利団体のこと。特に政府や企業などではできない社会的な問題に、営利を目的とせずに取り組む民間組織（民間非営利団体）をいう。

### ※23 スマート農業

ロボット技術や情報通信技術 (ICT) を活用して、省力化・精密化や高品質生産を実現する等を推進している新たな農業のこと。

#### ※24 産業の6次化

生産者（1次産業者）が加工（2次産業）と流通・販売（3次産業）も行い、経営の多角化を図ること（1次×2次×3次=6次産業）。

#### ※25 幹線道路

主要な地点を結び、道路網の骨格を形成する道路。

#### ※26 居住誘導区域

都市施設周辺に居住を誘導し、人口密度を維持するエリア

#### ※27 レクリエーション

仕事・勉強の疲れを、休養や楽しみで回復すること。

#### ※28 再生可能エネルギー

化石燃料（石油や石炭など）などの枯渇性エネルギーと異なり、太陽光や地熱、風力、バイオマスなど、太陽や地球の活動により生み出されるエネルギー。

#### ※29 グリーンツーリズム

緑豊かな農山漁村地域において、その自然、文化、人々との交流を楽しむ余暇、ゆとりある休暇のこと。

#### ※30 ビオトープ

自然またはそれに近い動植物の生息空間のこと。

#### ※31 シンボルロード

都市の顔となる街路。都心の賑わいのある通りのこと。

#### ※32 公共下水道

主として市街地の下水を排除又は処理するために地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するもの。

#### ※33 農業集落排水施設

農村世帯の生活環境の向上・農業用水の水質保全などを目的として、各家庭の汚水を処理場に集め、きれいにして川に戻す施設。

#### ※34 特撮

本来、特殊撮影技術を指す略称であるが、特撮技術が大きな役割を果たし製作された作品群も合わせて総称される。

#### ※35 オープンスペース

都市で生活する人々の憩いの場、レクリエーションの場であり、災害時には避難場所、自然災害の緩和・防止等の役割を有した場所。

#### ※36 都市機能誘導区域

都市施設を誘導し、集約することで各種サービスの効率的な提供を図るエリア

#### ※37 マレットゴルフ

木づちを使ってボールを打ち、ゴルフのルールで楽しむ競技。

#### ※38 特撮アーカイブセンター

特撮文化本来のもつ固有の価値を高めるため、特撮関連作品の保存・修復・展示・研究等を推進する観光施設。

#### ※39 PDCA サイクル

Plan（計画）→Do（実施）→Check（評価）→Action（改善）の4段階を繰り返す、事業などを継続的に改善する手法。

#### ※40 ゾーニング

各地区の機能や用途に着目していくつかの部分に分けること。

#### ※41 建ぺい率

敷地面積に対する建築面積の割合のこと。

#### ※42 容積率

敷地面積と、建物の延べ床面積（全フロアの合計床面積）の割合のこと。

#### ※43 情報セキュリティポリシー

市で預かっている様々な情報を適切に管理し、利活用を図っていくための具体的な対策や手順を定めたもの。

#### ※44 SNS

「Social Networking Service」の略。人と人とのつながりを促進・サポートする、コミュニケーション型のWebサイト。

#### ※45 シティプロモーション

地域住民の愛着度の形成と、地域の売り込みや知名度向上などの営業活動の総称。地域再生、観光振興など様々な概念が含まれる。

# 須賀川市都市計画マスタープラン 2021

－都市計画の基本方針－

発行 須賀川市

〒962-8601 福島県須賀川市八幡町 135 番地

TEL 0248-75-1111 (代表)

URL <http://www.city.sukagawa.fukushima.jp>

