第６章　実現化方策

第６章では、第５章までに示したまちづくりの方針の実現化方策として、「適切なまちづくり手法の活用」「推進体制整備」「都市計画マスタープランの進行管理」についての方針を示します。

1 適切なまちづくりの手法の活用

全体構想や地域別構想に示した各方針を具体化するために、各種都市計画制度や、都市基盤の整備、民間活力の導入等、様々なまちづくりの手法を活用していきます。

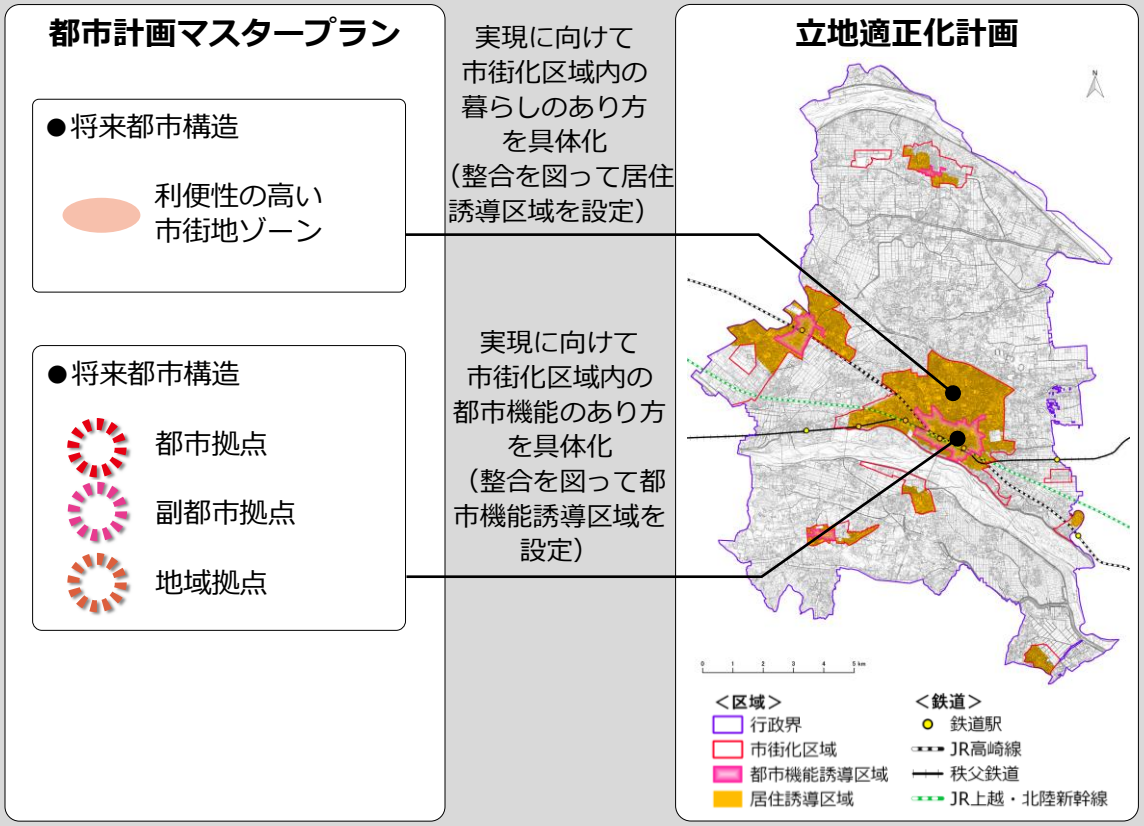
（1）個別計画や立地適正化計画による具体化

都市計画マスタープランは、長期的な視点におけるまちづくりの基本的な方針を示すものであり、その具体化に当たっては各分野の個別計画等をもとに実践されます。必要に応じてこれら個別計画の見直しを図るとともに、実現手法として連携・活用を図ります。

参考：都市計画マスタープランと立地適正化計画の関連性

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの実現に向けた手法の１つとなるよう、共通のまちづくりの目標を掲げています。また、都市計画マスタープランの将来都市構造との整合を図り、拠点の位置付けや属性等に応じて誘導区域を設定しています。

《 拠点と誘導区域の関連性 》



（２）各種都市計画制度の活用

①区域区分や用途地域等の見直し

本市の発展に必要な区域区分の変更について、県と調整を図りながら見直しを推進します。

また、用途地域をはじめとする各種都市計画については、まちづくりの目標を実現するために、適切な指定・見直しを行います。

特に、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、積極的に推進します。

②地区計画等による規制・誘導

地区計画制度は、それぞれの特性に応じた良好なまちづくりを行うため、地区レベルでのきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

本市では、土地区画整理事業や市街地再開発事業等と組みあわせた 10 地区（令和４年３月末現在）で決定され、快適で魅力的な都市空間の保全に寄与しています。今後、都市計画マスタープランに掲げた都市の実現に向け、更なる制度の活用を図ります。

市街化区域では、個別の建築行為の誘導や、道路の幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地における生活環境の改善及び防災性の向上等を図る手法として活用を促します。

市街化調整区域では、「市街化調整区域の整備及び保全の方針」に位置付ける拠点づくりや、計画的な土地利用誘導及び集落における浸水対策等の手法として活用を促します。

③面的整備手法の活用

面的な整備手法として、土地区画整理事業や市街地再開発事業があります。これらは、新市街地の建設又は既成市街地の再開発により良好な市街地を形成し、都市機能の増進を図ることを目的とした都市計画事業です。

本市の土地区画整理事業は、令和４年３月末現在、23 地区で事業が完了し、３地区（上之地区、上石第一地区、籠原中央第一地区）で進行中です。市街地再開発事業は、１地区で事業が完了しています。

今後、こうした事業を有効活用し、中心市街地、既成市街地の再構築や新市街地の形成を図ります。

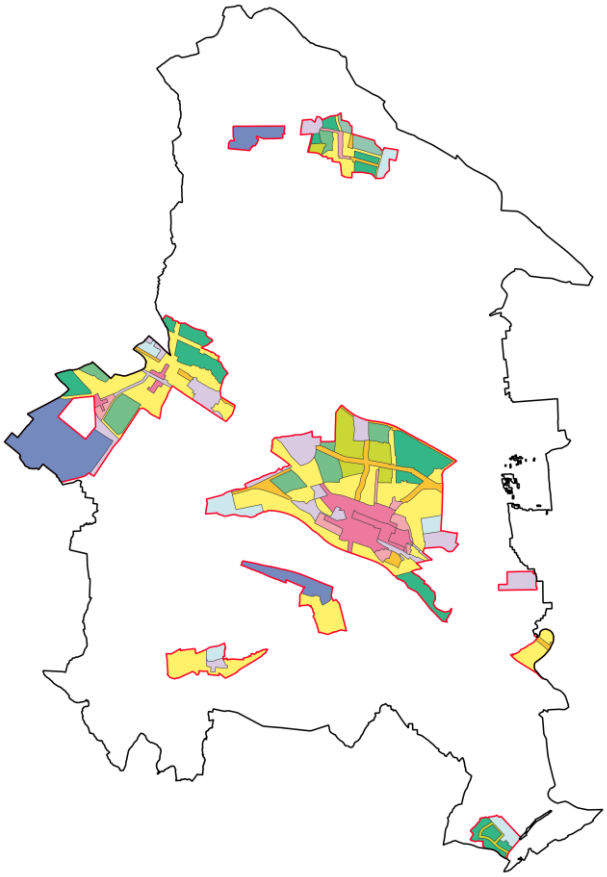
④開発許可制度の運用

開発許可制度は、良好な宅地水準の確保と無秩序な市街地の拡大を防止し計画的な土地利用を図るため、開発行為を行う際に一定の要件を定めた制度です。

市街化調整区域においては、自然環境や営農環境の保全、集落の無秩序な拡大を抑制するため、開発許可制度の運用を図ります。

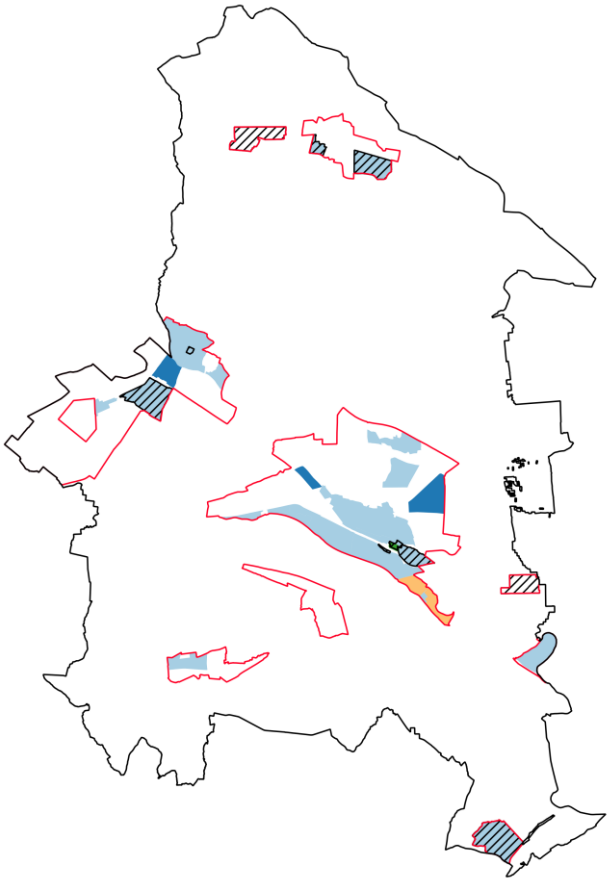
なお、近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、安全なまちづくりに向けて都市計画法第 34 条第 11 号等の区域などを見直していきます。

《 用途地域の指定状況 》



<区域>
行政界
市街化区域
<用途地域>
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域

《 地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業の状況 》



<区域>
行政界
市街化区域
<土地区画整理事業>
完了
実施中
計画
<市街地再開発事業>
完了
<地区計画>
指定済み

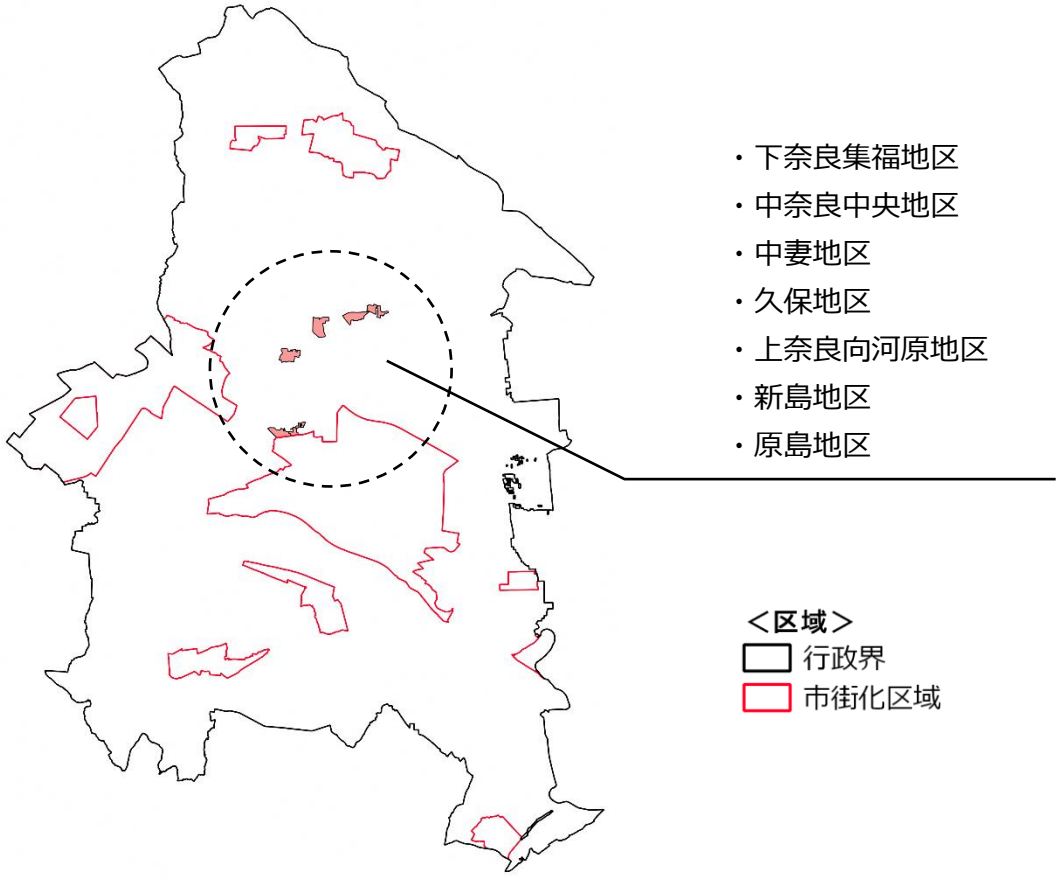
⑤熊谷市田園地区まちづくり条例の運用

本市では、住民等の参画により、文化、歴史、自然等の資源を生かし、個性豊かで住みよいまちづくりを目的とする、熊谷市田園地区まちづくり条例を制定しています。

本条例では、地区住民の発意によりまちづくり協議会を設立し、条件が整った地区については、都市計画法第 34 条 11 号区域の指定を市長に要請できます。令和４年３月末現在、７地区が指定されています。

このため、同条例に基づくまちづくり計画の策定や取組の発展による地区計画の作成に関して支援を行っていきます。

《 田園地区まちづくり認定区域の状況 》



（３）効果的な事業実施

人口減少・少子高齢化が進む本市では、今後、限られた財源のもと行政運営を行う必要があります。特に、都市計画事業等のまちづくりに大きな影響を与える事業は、事業効果を明確にしつつ重点的に推進していきます。

そのため、様々な補助制度の活用により必要な財源を確保するとともに、公的不動産の有効活用や民間活力の導入検討を進めます。

2 推進体制の整備

全体構想や地域別構想に示した各方針を具体化するために、多様な主体とまちづくりを進める協働体制や、関係機関、庁内部署との横断的な連携体制を整備します。

（１）多様な主体との協働によるまちづくりの推進

地域の特性を生かしたまちづくりを推進していくためには、地域を良く知る市民、専門的知識を有する企業（事業者）・大学等の研究機関、まちづくり関係団体等の参加が不可欠となります。関係者への説明会の場や都市計画提案制度※等を活用しながら、それぞれの団体が共通認識を持ち、役割と責任を担う「協働のまちづくり」を進めます。

※都市計画提案制度：住民等がより主体的に都市計画に関わることを可能にする制度で、一定条件を満たした土地所有者等が都市計画の提案を行うもの。

（２）協働のための環境づくり

協働のまちづくりを進めるためには、行政による十分な情報提供が必要です。

広報紙をはじめ、ホームページ、SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）等の多様な媒体を活用し、市民が必要とする情報を迅速かつ効果的に発信します。

また、より分かりやすい情報提供や産学官連携の促進等を実現するため、行政情報のデジタル化や、３D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を推進します。

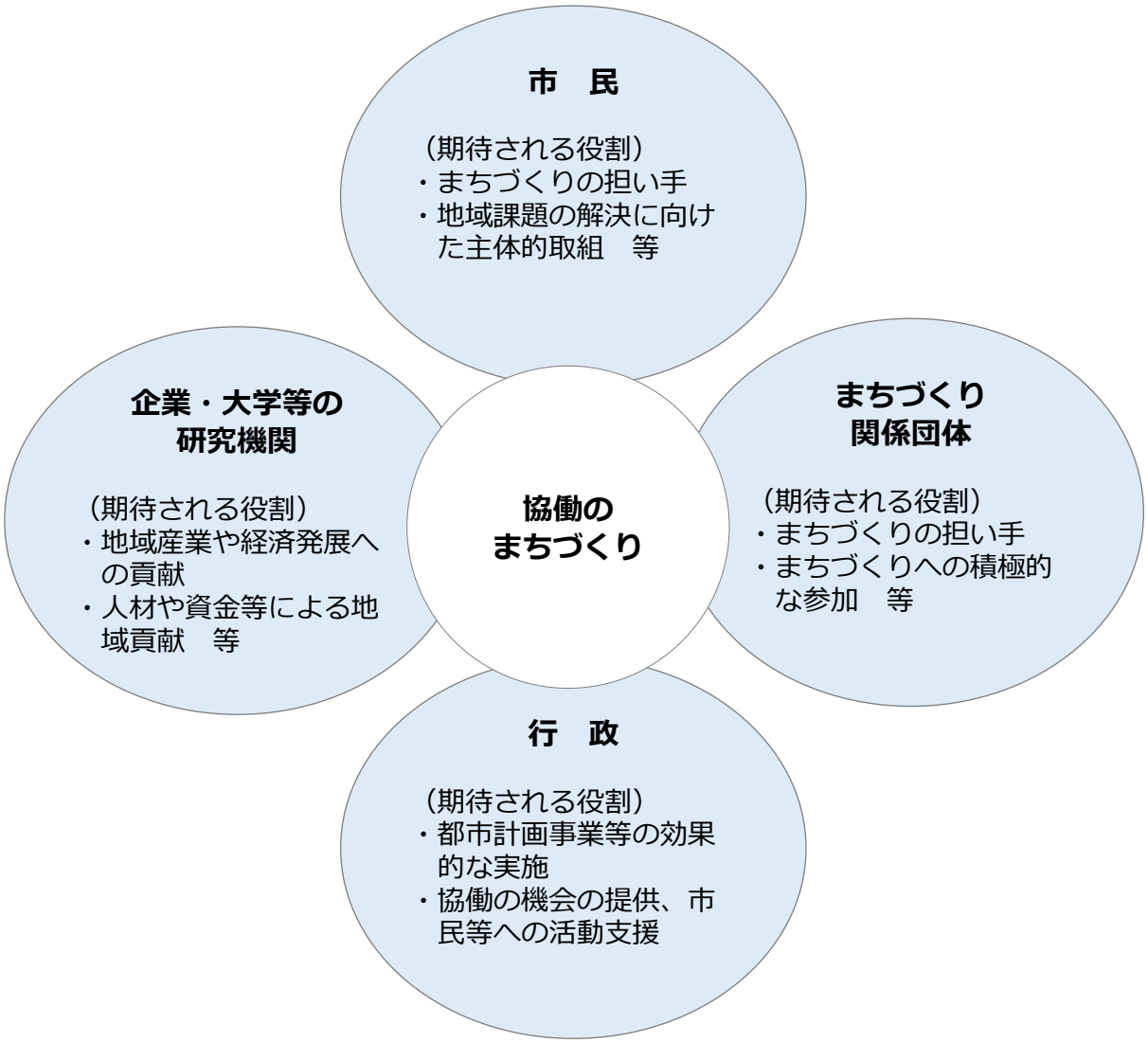
（３）関係部署・部門別計画との連携

都市計画マスタープランに掲げたまちづくりの実現に当たっては、都市計画や都市整備だけではなく、産業、防災、福祉、子育て、医療、環境等の様々な分野との連携が必要です。そのため、庁内の関係部局と都市計画マスタープランを共有し、部門別計画との連携を十分に図ります。

（４）関係機関との連携

広域的な視点から検討する事業や、様々な機関との連携が必要な事業については、近隣自治体や国、県、関係機関と調整・協議を図ります。また、まちづくり活動の推進を図るため、隣接市町や交通事業者等との情報交換を行い、将来のまちづくりに関する相互調整や理解、協力の要請に努めます。

《 協働のまちづくりの推進に向けた役割分担のイメージ 》



3 適切な進行管理

都市計画マスタープランの実現に当たっては、定期的な進捗確認と評価によって適切に進行管理を行い、評価結果に応じて見直しを検討します。

（1）進行管理の方法

都市計画マスタープランの進行管理は、下記に示す PDCA サイクルの考え方に基づき、計画の評価・改善を定期的に繰り返すことによって実行していきます。

計画の評価は、おおむね 5 年ごとの「施策・事業」の進捗確認や、国勢調査、都市計画基礎調査など定期的に行われている調査の結果等により行います。

各種数値等の推移を基に「まちづくりの目標」の達成状況を評価し、都市計画審議会に報告した上で、見直しの必要性を判断します。

また、都市計画マスタープランと関連性が強い立地適正化計画及び地域公共交通網形成計画で設定する目標値の達成状況により多角的な評価につなげます。

（2）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、長期的な視点に立ち、おおむね 20 年後の都市像を展望した上で方針を定めています。目標の中間に当たる 10 年を目途に見直しを行うのに加え、5 年ごとの「施策・事業」や立地適正化計画及び地域公共交通網形成計画の評価結果等に基づき、必要と判断された際にも見直しを行います。

《 PDCA サイクルの考え方 》

