

## 第5章 實現化方策

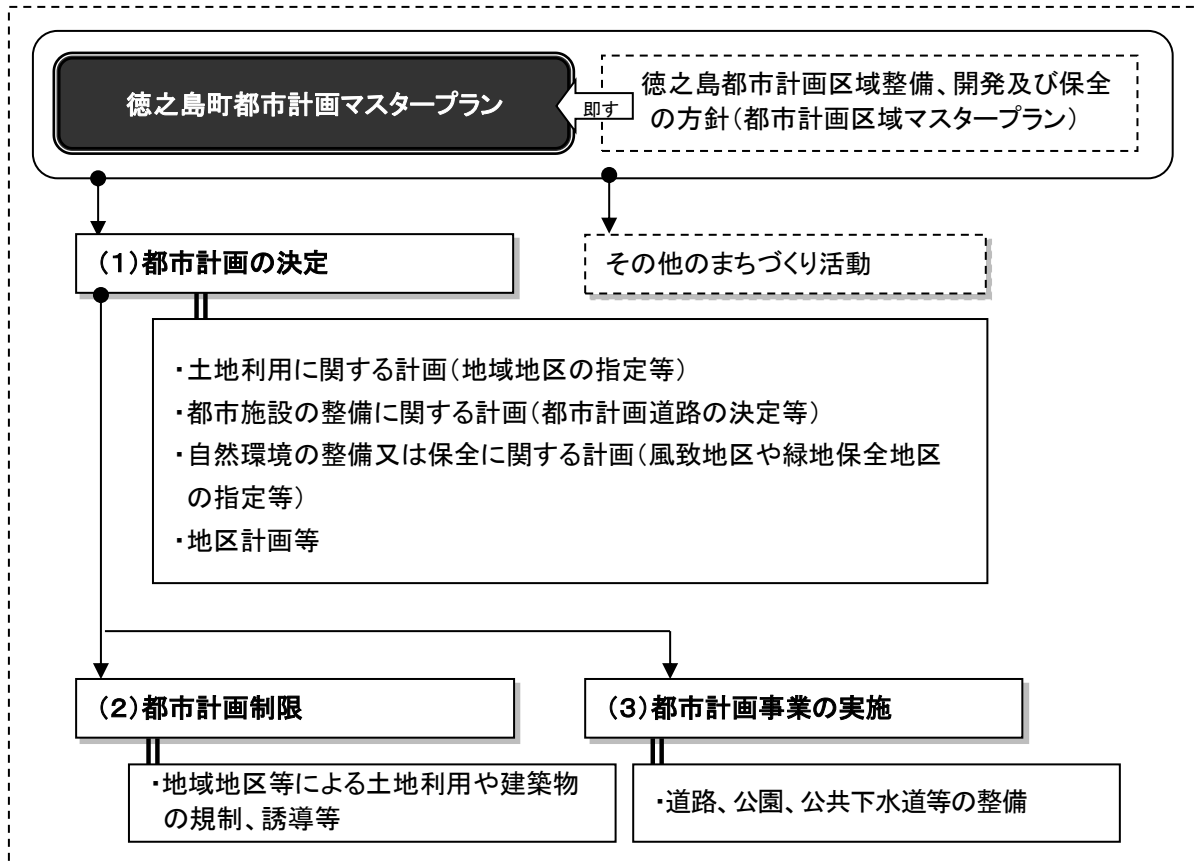
## 第5章 実現化方策

### 5-1 実現に向けての都市計画の役割

都市計画マスタープランで位置づけた将来像の実現へ向けて、今後は本計画に基づき、具体的な都市計画を展開していくことになります。

ここでは、都市計画マスタープランに基づく都市計画のプロセスを整理します。

#### 【都市計画のプロセス】



#### 1) 都市計画決定

都市計画制限、都市計画事業実施へ向け、法的に位置づけます。例えば、良好な市街地形成を図るための各種地域地区の指定、幹線道路の整備推進を目指した都市計画道路の決定などがあります。

#### 2) 都市計画制限

都市計画の決定を受け、定められたルールに基づき、土地利用や建築物についての規制・誘導策を展開します。

#### 3) 都市計画事業の実施

都市計画の決定を受け、幹線道路や公園を個別に整備する部分的整備を実施します。

## 5-2 都市計画によるまちづくりの推進

---

ここでは、実際にまちづくりを推進していくための、都市計画手法の取り組み方針について整理します。

### 1) 土地利用

---

#### 〔用途地域指定〕

徳之島町では現在、用途地域の指定はありません。今後は、計画住宅地や既成市街地について、良好な市街地像の実現するため、土地利用及び建築物用途の形態等を規制、誘導の導入を検討します。

### 2) 都市施設

---

幹線道路や公園等の主要な都市施設については、関連計画との役割分担に留意しながら、都市計画によりその整備を担保すべきものについて都市計画決定を行います。

#### 〔都市計画道路〕

幹線道路が交わる市街地において、将来の都市構造に対応した道路網の再検討を行い、南北と東西の幹線道路のしっかりとした結びつきを確保します。

また、町道亀津池田線（未整備区間）、町道蔵越線（延長接続）、町道亀津中央線についても順次整備に取り組み、都市における幹線道路網の形成を図ります。

なお、長期未着手路線・区間については、整備の必要性の再検討を行うこととします。

#### 〔都市計画公園〕

今後整備を図るべき公園については、都市計画により整備を担保すべき箇所を選定し、都市計画公園としての整備を検討します。また、市街地整備を行う地区においては、街区公園等の身近な公園を適正に配置します。

#### 〔公共下水道〕

公共下水道については、今後も「徳之島町下水道基本計画」に基づき整備を図るものとなりますが、町の財政や住民の理解に十分配慮するとともに、市街地整備を踏まえた段階的な整備に配慮するものとなります。

### 3) 市街地整備

---

#### 〔密集市街地〕

密集住宅地の改善と目標とする将来の都市構造に適切に対応できる新しい市街地の形成を目指します。

具体的には、道路や公園整備などの個別整備手法や地区計画及び建築協定等の検討、住環境の改善、都市サービス機能の集積と良好な市街地環境の形成を目指します。

## 〔計画住宅地〕

新しい住宅地の形成を位置づける計画住宅地においては、市街地からのアクセス道や身近な公園等の都市基盤を先行して整備し、良好な住環境の形成を目指します。

### 5-3 まちづくりのシナリオ

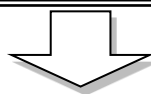
都市計画マスタープランは目標年次が令和 22 年（2040 年）とされているように、長期的な対応が必要となります。ここでは整備の優先性や緊急性を勘案しつつ、まちづくりの段階的な推進を図るため、概ねの整備プログラムのあり方について整理します。

#### ステップ1 まちの中心拠点の形成と都市の骨格となる道路の整備

徳之島町の中心となる「まちの中心拠点（都市機能形成エリア）」の整備を優先的に推進し、効率的で利便性の高い都市拠点を形成します。また、市街地の快適性を高め、市街地と集落を結ぶ幹線道路の整備により、コンパクトな都市の骨格を整備します。

##### 《展開すべき施策》

○都市計画道路整備 ○補助幹線となる町道整備 など

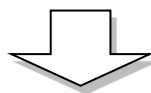


#### ステップ2 各拠点の形成と主要都市施設の整備

「まちの中心拠点」を含めたステップ1の展開に合わせ、関連する都市施設や市街地の整備を進めます。また、施設整備の進捗と連携し、都市内の各拠点及び主要な都市施設についても段階的に整備します。

##### 《展開すべき施策》

○各拠点の整備 ○都市計画道路等整備 ○都市公園整備 など



#### ステップ3 補完的な都市施設の整備とネットワークの構築

各拠点を有機的に連携させ、その機能を発揮させるため、交通ネットワーク及び公園・緑地等のネットワーク形成を図ります。また、各地区における生活利便性を向上させるため、補完的な都市施設の整備を推進し、将来像を実現させます。

##### 《展開すべき施策》

○水と緑のネットワーク整備 ○生活道路整備 ○景観形成 など

上記に示す整備プログラムは、基本的な都市づくりの流れであり、各施策の展開については、庁内調整や財政フレーム等を勘案しつつ、効率的かつ効果的な実施に努めるものとします。また、各地区の都市基盤施設の整備や生活環境の改善については、地区住民の意向や要望にも配慮しつつ、随時進めていきます。

## 5-4 各種都市計画制度の活用

### 1) 計画的な土地利用に関する制度の活用

地域特性を活かした持続可能な都市を実現するためには、区域区分制度、地域地区制度、地区計画制度等の土地利用計画制度の活用により、地域の実情に応じた計画的な規制・誘導を図る必要があります。

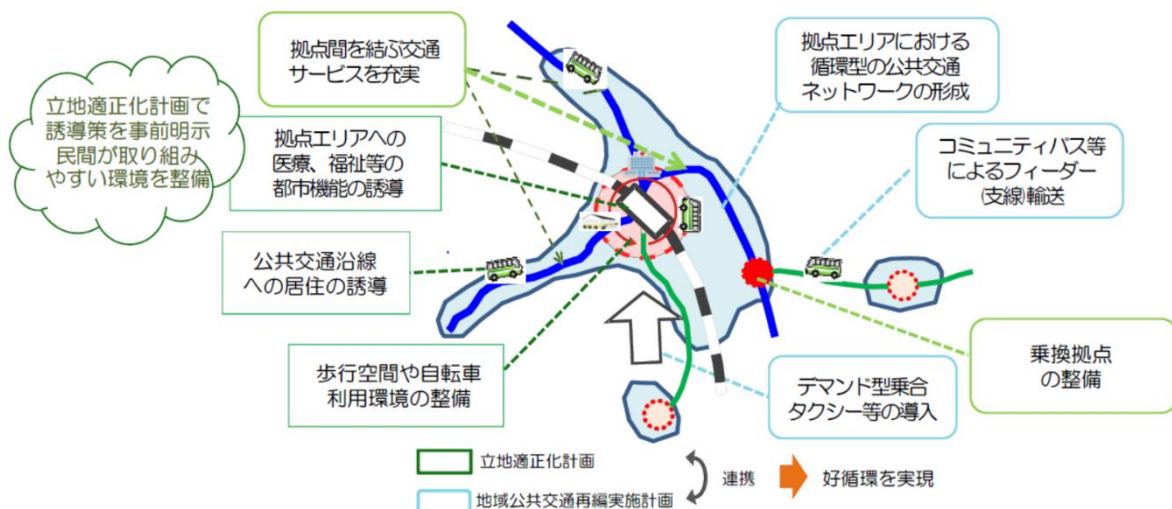
自然環境の保全や市街地における人口密度等を踏まえながら、開発許可等の区域指定制度を引き続き活用し適切な運用を図ります。

### 2) 立地適正化計画制度の活用

徳之島町立地適正化計画に基づき、「都市機能誘導区域」への商業、医療・福祉などの都市機能の集積、「居住誘導区域」への段階的な居住の誘導、公共交通ネットワークとの連携により、コンパクト・プラス・ネットワークの実現による利便性の高い拠点地域と質の高い居住地の形成、都市基盤整備や住民サービスの提供などに係る都市経営コストの適正化を図ります。

また、都市機能誘導区域と誘導施設の設定による各種支援や税制措置など、民間施設の整備に対する支援により、民間による都市機能の立地誘導を図ります。

立地適正化計画を活用したコンパクト・プラス・ネットワーク



「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット(国土交通省)

### 3)都市再生整備計画の活用

---

厳しい財政状況を踏まえ、施策・事業の推進にあたっては、投資効果及び国等の支援事業の有効活用を検討しながら、公共事業や民間誘導を進めます。具体的には、市街地における拠点施設や基盤整備に係る事業推進にあたって、都市再生整備計画を活用した計画的な事業実施に取り組みます。

## 5-5 実現に向けた体制の構築

---

### 1)パートナーシップによるまちづくりの推進

---

都市計画マスタープランに示す将来像を実現するためには、住民や事業者とのパートナーシップが重要となるとともに、住民が主体となったまちづくり活動の展開も望まれています。

したがって、行政・住民・事業者のパートナーシップの確立に努めるとともに、住民に対するまちづくり意識の啓発や、住民参加の促進を図り、円滑な都市計画行政の推進を目指します。

#### ①まちづくり意識の啓発と参加の仕組みづくり

今後の計画推進の前提としては、常にまちづくりに対する住民参加を促すとともに、まちづくり情報を提供し、共有化できるシステムづくりに努めます。

また、都市計画マスタープランに基づく個別の施設整備（例：身近な公園整備等）にあたっては、ワークショップ等を通じて、住民自らが考え、アイデアを生み出せる環境づくりに努めるとともに、これらを反映した施設整備に努めます。

#### ②住民主体のまちづくり活動の促進

自治会やボランティア団体、教育機関などとの連携により、地域におけるまちづくり組織の立ち上げを促進し、緑地協定等のまちづくり協定の締結や、住民の手づくりによる街なみ景観の形成等、住民主体のまちづくり活動の活性化を図ります。

本計画は、「地域特性に配慮した持続可能な都市づくり」のために、まちなかの「賑わい」と自然との「共生」によるライフスタイルが選択できる「協働」の都市づくりを目指しています。

「協働」の都市づくりのためには、町民、地域活動団体、事業者それぞれが、今後の都市づくりへの理解を深め、積極的に参加することが重要です。

各施策・事業の推進にあたっては、より多くの情報を発信するとともに、計画策定段階での住民参画を積極的に取り入れます。また、町民と行政が、それぞれ役割分担と連携を図りながら、効率的かつ効果的な都市づくりを進めます。

### ③事業者とのパートナーシップの確立

町内での開発にあたっては、都市計画マスタープランに基づいて行われる必要があるため、事業者と行政の十分な協議・調整を行い、協力体制を確立します。

行財政の効率化や多様化する住民ニーズに対応するため、町民や企業などが行政と連携して新たな公共サービスの提供を行う民間資金等の活用や、町民の生活サービスの維持・充実に向けた民間施設の誘導など、民間活力を導入した都市づくりを推進します。

特に、顕在化する空き家・空き地に関しては所有者等との連携を強化し、官民連携による課題解決に取り組みます。

## 2)関係機関との連携と庁内体制の充実

---

適正な土地利用誘導や効果的な都市施設整備の推進にあたっては、町のみでなく、広域的かつ総合的な視点も必要となってくるため、関係機関との調整を図るとともに、連携の強化に努めます。

また、都市計画マスタープランに示す長期的な将来像を実現していくため、庁内関係各課の連携強化並びに体制の充実を図ることにより、町が一体となった継続的なまちづくりの展開に努めます。

## 3)都市計画マスタープランの進行管理と見直し

---

都市計画マスタープランに示す整備方針の進捗状況を常に把握できる体制を確立し、個別具体的なまちづくりを計画的に展開し、その実践を図ります。

また、社会経済情勢の変化や新たな上位計画の策定並びに地域の実態、まちづくりの進捗状況等を踏まえ、都市計画マスタープランに示される計画内容を一定期間ごとに評価し、必要に応じて適宜見直しを行います。