

## 第6章 都市づくりの実現に向けて

### 1 将来像の実現に向けた基本的な考え方

本町の都市づくりは、『松田町第5次総合計画』や『松田町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略』など、本町の上位計画で示された将来像の実現に向けて、都市計画をはじめ産業や教育、医療・福祉などの各分野が、相互に連携を図りながら多様な施策を展開していくことで進められます。

本町の都市計画における将来像である“「ツナグ」松田 ～人・まち・コトを繋ぐまち～”を実現していくためには、中心拠点となる鉄道駅周辺での環境整備や松田地区と寄地区とのハード・ソフト両面での連携強化をはじめ、国土強靱化に資する交通ネットワークの充実、効率的・効果的な行財政運営に資する老朽施設の更新・長寿命化、健康寿命の延伸に向けた「未病」に対応した機能の提供など、様々な視点からの取組みが求められますが、本章においては、本計画で掲げた各種方針について、都市計画としてどのように取り組んでいくべきか、具体的な都市計画手法や都市づくりにおける協働のあり方を位置付けます。

今後、本町の都市計画に係る具体的な取組みについては、本計画に即して、各種事業や施策ごとにより詳細な個別計画等を作成し、具体的な取組みを進めていくこととなります。その推進にあたっては、緊急性や費用対効果、計画の熟度や地域住民との協働の状況など、多面的な側面から優先順位を定め、計画的かつ効率的な施策の執行を目指します。



## 2 都市計画としての取組み

### (1) 都市計画手法の活用

松田都市計画区域内においては、区域区分を基本とした都市計画制度の下、地域が抱える課題の解消や、目指すべき将来像の実現に資する土地利用誘導、都市基盤整備に向けて、都市計画手法の適切かつ積極的な活用を図ります。

#### ■ 用途地域の見直し

- 松田地区の市街化区域に指定されている用途地域については、指定用途地域の制限に基づいた土地利用の整序を促進するとともに、都市基盤整備の進捗など、周辺環境の変化も踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。
- 特に、本町においては、鉄道駅周辺における一体的な環境整備を予定していることから、鉄道駅周辺における事業進捗に併せて、更なるにぎわいの創出に資する商業系施設の立地促進に向けて、小田急小田原線新松田駅南口の用途地域の見直しについて検討します。
- さらに、新たな用途地域の類型として、都市農地の保全・活用に資する「田園住居地域」が創設されることから、本町においても農地と調和した良好な居住環境の形成が求められる地区等を対象に、用途地域変更の必要性について検討していきます。

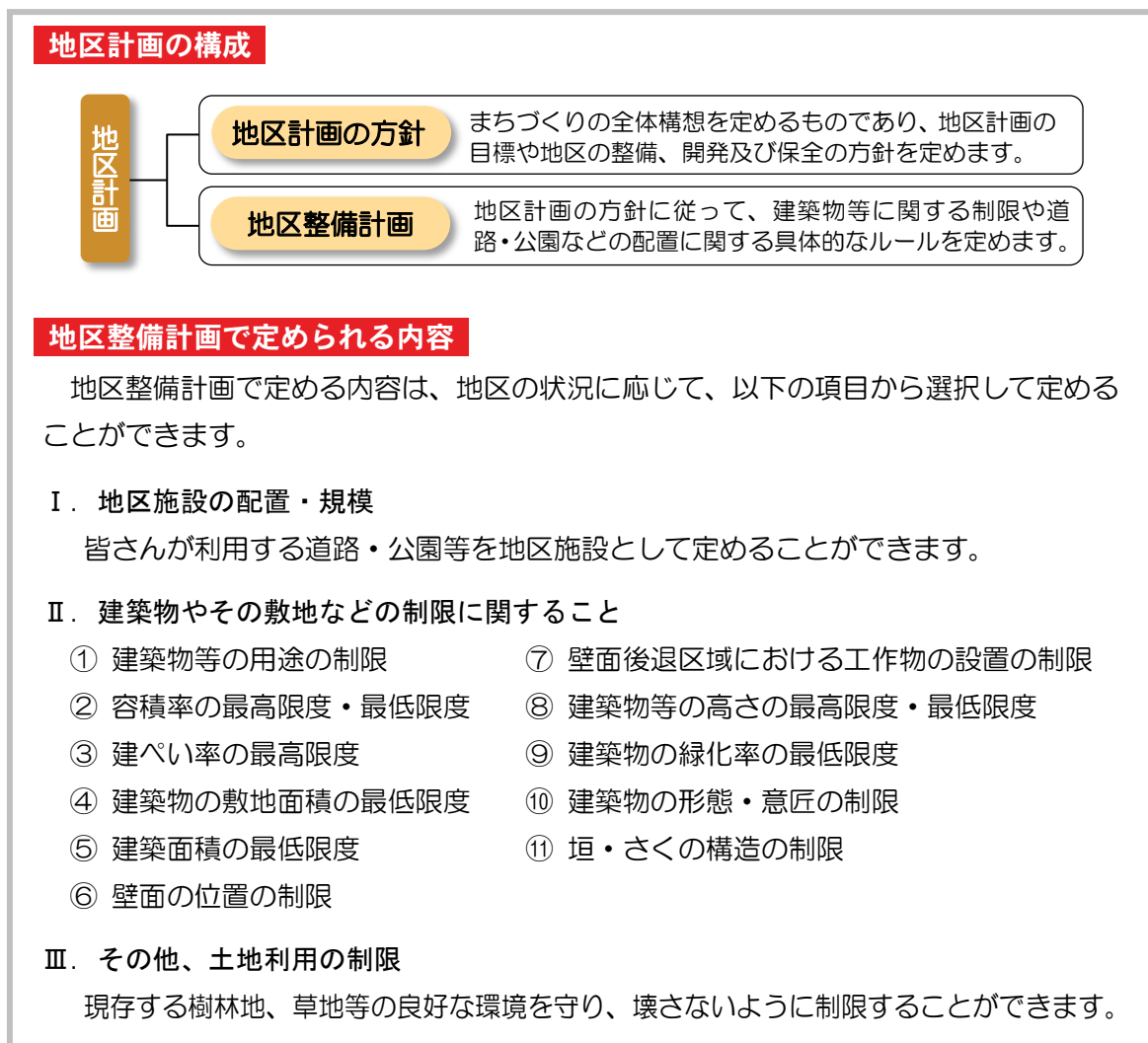
#### ■ 防火・準防火地域の見直し

- 鉄道駅周辺の商業地域及び近隣商業地域には、市街地における火災の危険を防ぐため、準防火地域が指定されており、一定規模以上の建築物については、耐火建築物若しくは準耐火建築物にすることが義務付けられています。
- 同じく鉄道駅周辺地域にある第一種住居地域においては、準防火地域の指定がされていないことから、鉄道駅周辺の市街地については、これからの環境整備の進捗を踏まえながら、災害に強い市街地づくりに向けて、用途地域と並行して防火・準防火地域の見直しも検討します。

## ■ 地区計画の活用

- 地区計画制度は、地区の特性や実情に応じて、建築物の建築形態や、道路・公園の配置等きめ細やかな計画を定め、地区内の生活環境を保全・整備していくための計画です。
- 地区計画を定め、その内容を建築条例に位置づけることにより、従来のルールである建築基準法等の制限の一部が地区計画の内容に置き換えられ、建築行為や開発行為を行う際に守らなくてはならない地区独自のルールが決定されることとなります。
- 本町では、松田惣領地域の工業地である宮下地区と住宅地である下原地区において地区計画が指定されており、「松田町宮下地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」と「松田町下原地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の運用によって、地区計画で定められたルールに基づく計画的なまちづくりが進められています。
- 今後は地域住民との協働の下で、地域特有の歴史・文化を活かした良好な街並みの形成、民間活力の導入による生活基盤の充実した住宅地整備、既成住宅地における狭あい道路の解消など、地区の特性や目的に応じた地区計画の導入について検討し、質の高い市街地環境の形成を図ります。

## 《地区計画制度の概要》



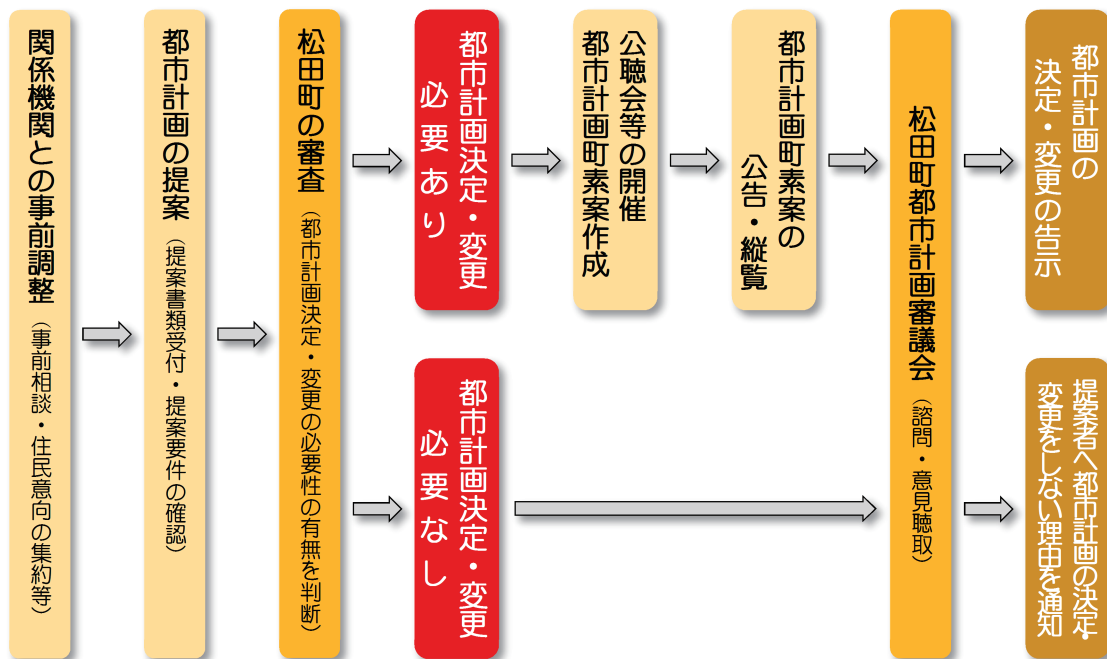
## ■ 市街地開発事業の活用

- 鉄道駅周辺における環境整備においては、駅前広場やアクセス道路の整備、生活利便施設等の適切配置など、快適で利便性の高い鉄道駅前空間の形成に向けた一体的な市街地整備手法の導入が必要となります。
- 市街地開発事業の実施にあたっては、地権者や本町で活動する企業等の協働が必須となることから、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの事業手法について、最も効果的かつ効率的な手法を丁寧に検討したうえで、事業実施を目指します。

## ■ 都市計画提案制度の活用

- 都市計画の提案制度は、地域住民やまちづくり組織等が主体的にまちづくりに参加できるよう、土地所有者やまちづくりNPO、民間事業者等が、一定規模以上の一団の土地について、土地所有者などの3分の2以上の同意など一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更を提案することができる制度です。
- 本町においても、多様な主体の協働によるまちづくりを実現していくため、提案制度の周知に取り組むとともに、適切な運用のもとで活用の推進を図ります。

### 《都市計画提案制度のフロー》



## (2) 計画的な道路整備の実行

都市の将来像として「ツナグ」松田 ～人・まち・コトを繋ぐまち～を掲げる本町においては、各地域や拠点間を繋ぐ道路網の更なる充実を図り、移動に係る時間・距離の短縮を実現していくことが求められます。

そのため、交通体系の整備方針での位置づけを踏まえながら、地権者や国・県などの関係機関との調整を推進し、道路整備計画の具体化及び事業化に取り組みます。

また、新規住宅地の開発や居住環境の向上につながるような生活道路についても、引き続き、周辺住民との協働に基づいた円滑な整備に取り組みます。

なお、道路整備については、計画の熟度や地権者との調整、予算の確保など、実現化に至るまでの手続きに長い期間を要するため、町の整備目標として、主要計画路線の整備時期の目安を以下のように設定します。

### ■ 短期的整備路線（5年以内）

- 町道 15 号線
- 町道 19 号線
- 町道寄 15 号線

### ■ 中期的整備路線（5～10年以内）

- 県道 711 号（鉄道駅周辺整備に併せて実施）
- 町道 2 号線
- 町道 3 号線（鉄道駅周辺整備に併せて実施）
- 町道 5 号線（鉄道駅周辺整備に併せて実施）
- 町道 6 号線

### ■ 長期的整備路線（10年以上）

- 県道 72 号
- 県道 712 号
- 町道 1 号線
- 町道 2-1 号線
- 町道 12 号線
- 町道 23 号線
- 町道寄 2 号線
- 町道寄 3 号線
- 町道寄 4 号線
- 町道寄 5 号線
- 町道寄 6 号線
- 町道寄 9 号線
- 町道寄 10 号線
- 町道寄 11 号線

※対象路線については 39、40 ページの「交通体系の整備方針図」を参照

### 3 多様な主体の協働に基づく都市づくり

人口減少社会の中で、これまでと同等の生活サービスを提供し、都市環境の更なる“質”の向上を図っていくためには、従来の行政主導型の都市づくりから、行政、町民、NPO、地元企業など、多様な主体が連携・協力し合う「協働」の都市づくりへと転換していくことが重要となります。

本計画においても、都市づくりの基本理念のひとつとして掲げたように、各種方針の実現に向けた方策として“多様な主体との協働”による取組みを軸に位置付けています。

それぞれの主体が、都市づくりの主役であるという意識を持ち、本町の将来像を共有しながら、それぞれの立場で積極的かつ主体的な取組みを実践していくことが何よりも大切です。

#### ■ 町民の役割

自らの暮らしの場である都市を、より安全・安心で快適な環境にしていくことは、都市づくりの主役である町民の権利であり、責務でもあります。特に、人口減少の中で効果的・効率的な行財政運営を持続させていくためには、町民や自治会、NPO 等が主役となった、積極的な都市づくり活動が期待されます。

#### 【具体的な取組内容】

- 土地利用や都市構造に影響を与える開発・建築行為については、本計画で掲げたまちづくり方針を踏まえ、関係法令を遵守するとともに、周辺環境との調和や道路、上下水道施設、空き家などの既存ストックの有効活用にも配慮しながら、質の高い市街地環境づくりに努めます。
- 湯の沢地区における地域住民の主体的な運用による地区独自の建築規約の導入や、都市計画法に基づく地区計画の指定など、地域が主体となったエリアマネジメントに取り組み、良質な居住環境の維持・形成に努めます。
- 既成市街地や郊外集落内の狭あい道路の解消にあたっては、建て替えや増改築などの建築物の更新に伴うセットバックを促進し、余裕ある道路空間の確保により安全・安心に住み続けられる居住環境を形成します。
- 本町の美しい自然景観や豊かな環境を将来にわたって保全していくために、農地や山林の積極的な利用に基づく適切な管理を図るとともに、低炭素型まちづくりへの移行に向けて、公共交通の積極的な利用を図るなど、環境に配慮した都市づくり活動に取り組みます。
- NPO や市民活動団体等については、団体間のネットワーク化を図りながら、事業者や行政が継続的に取り組むことが困難な分野において、より専門的な立場から町民による都市づくり活動をけん引します。また、町民自身も、継続的な都市づくり活動の場として NPO 等への積極的な参加を図ります。

## ■ 事業者の役割

町内企業や鉄道・バス事業者などの事業者は、自らが都市の受益者であるとともに、都市づくりを担う一員であることを認識し、日常の事業活動を通じて、町や周辺地域の活性化に貢献するとともに、町が目指す将来像を理解した上で、町民や行政が進める都市づくり活動への積極的な参加・協力が期待されます。

### 【具体的な取組内容】

- 事業所等の開発・建築行為にあたっては、町民同様、関連法令の遵守や既存ストックの有効活用に努めるとともに、周辺の居住環境や営農環境の保全に配慮した事業用地の確保を図ります。
- 住宅地内に混在して立地している工業系施設等については、本計画で掲げたまちづくり方針を踏まえ、地域住民や地権者と検討・協議を進めながら、工業施設の適正箇所への移転も含めた取組みを促進します。
- 積極的なCSR活動の展開により、町内の農地や山林、道路などの管理・美化活動、低炭素型まちづくりへの移行に向けたCO<sub>2</sub>の排出抑制活動など、事業者ならではの独自の専門性や視点を活かした取組みを推進し、町民や行政を巻き込んだ都市づくり活動をけん引します。

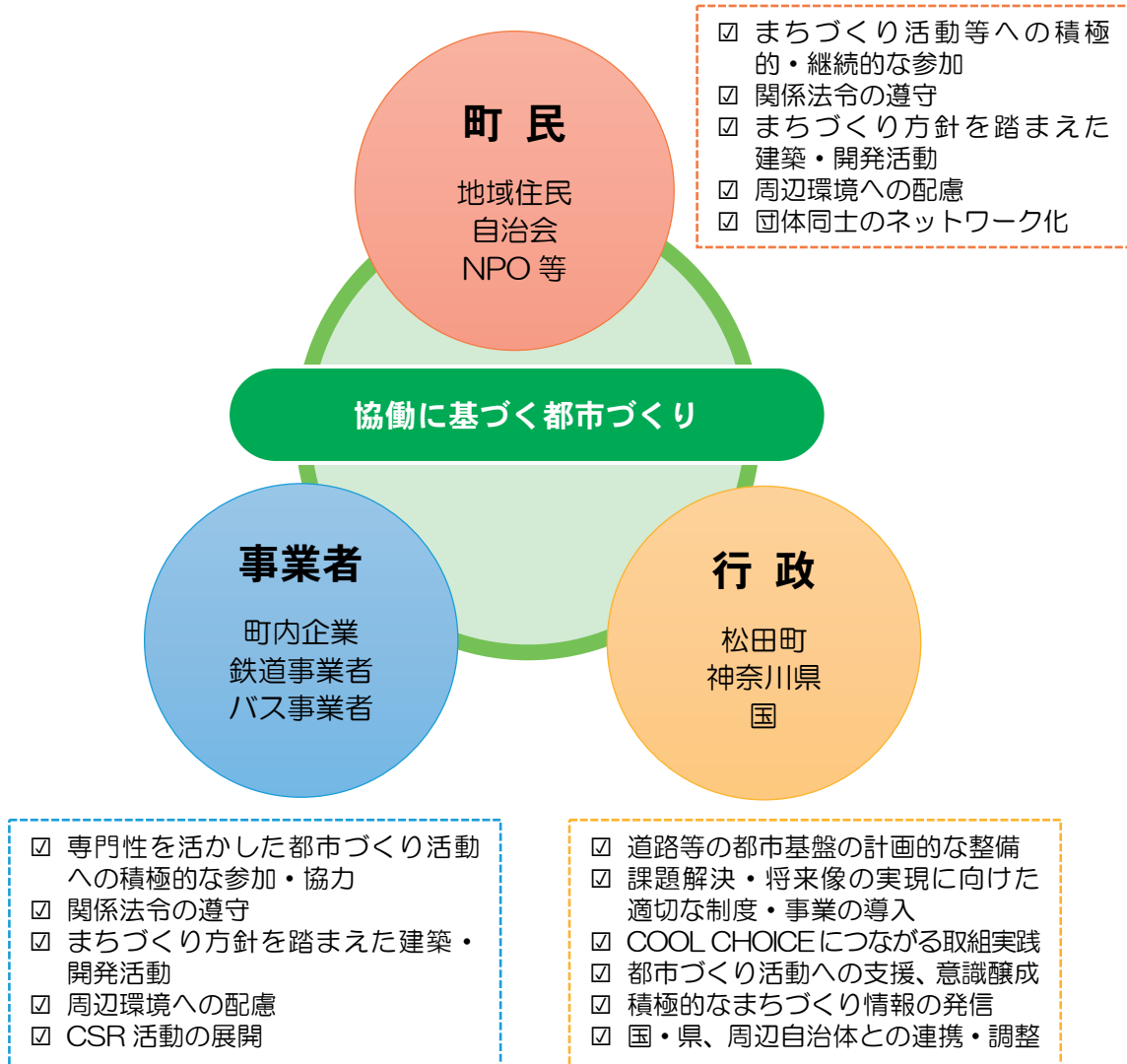
## ■ 行政の役割

行政は、本計画で掲げた将来像の実現に向けて、安定した行財政運営の下で、効果的・効率的な都市づくりを着実に進め、質の高いサービスを町民や事業者へ提供するとともに、各主体による取組みを積極的かつ継続的に支援していく責務があります。

### 【具体的な取組内容】

- 本計画で掲げた計画的な土地利用の実現に向けて、関係法令の適切な運用に基づく土地利用の誘導と管理・保全を図ります。
- 本町の課題解消に向けて、国・県の上位関連計画や町民意向等を踏まえながら、最適な都市計画制度や事業の導入・活用を図り、必要な場合は、関係機関への積極的な働きかけに取り組みます。
- 生活に必要不可欠な道路や公園等の都市基盤については、関係機関との協議・調整や町民の理解・協力を得ながら、その必要性や緊急性に配慮した計画的な事業の推進に努めます。
- 「COOL CHOICE」宣言に基づいて、再生可能エネルギーの整備促進やEVバスの社会実験の実施など、温室効果ガスの排出量削減に資する多様な施策に率先して取り組むとともに、町民や事業者への周知や意識醸成、取組みに対する支援を推進します。
- 多様な主体との協働・連携に基づいた都市づくりのけん引役として、積極的な情報発信による意識の醸成を図りながら、各主体による自主的な取組みを支援・育成する体制の充実に努めます。

《多様な主体による協働体制のイメージ》





## 4 計画の進行管理と見直し

### (1) 都市計画マスタープランの進行管理

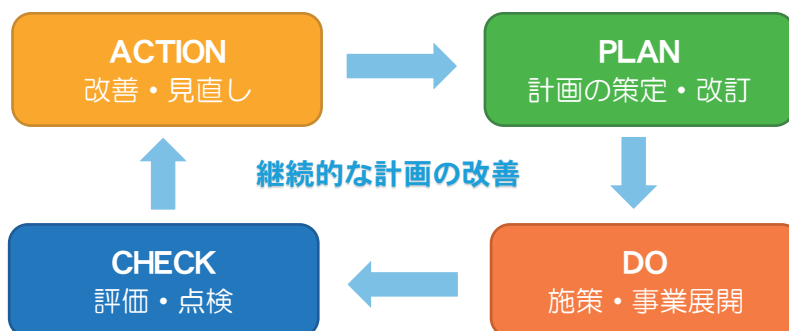
本町の都市づくりは、本計画で掲げた各種方針に基づいて、様々な制度・事業等を活用しながら進めていくことになるため、本計画の適正な進行管理を図り、実効性を高めていくことが求められます。

そのため、本計画に位置づけられた各施策の進捗状況について、庁内の関係各課をはじめ、町民や事業者が、それぞれの立場で継続的に確認・評価できる体制を構築します。

また、本計画を所管するまちづくり課が中心となって、計画（Plan）を、実行に移し（Do）、その効果を評価・点検し（Check）、必要に応じて改善し（Action）、さらに次の計画（Plan）へとつなげていく「PDCA サイクル」によって、計画の進行管理と質的向上を図ります。評価・点検にあたっては、主に本計画で掲げた主要施策の進捗状況を評価することとします。

なお、PDCA サイクルのスピードについては、実施から成果までに一定の時間を要する都市づくりの性格を踏まえ、概ね2年を目途とし、定期的な計画管理を行います。

#### 《PDCA サイクルのイメージ》



### (2) 都市計画マスタープランの見直し

本計画は、計画策定から20年後となる平成48年度（2036年度）を目標とした計画となりますが、PDCA サイクルに基づく定期的な計画管理に基づく見直し以外にも、計画期間内に本町を取り巻く環境の変化や、総合計画などの上位計画の変更、都市計画法をはじめとする関係法令の見直しなど、社会経済情勢に大きな変化が生じた場合には、状況に応じた柔軟な見直しを行います。

また、社会経済情勢に大きな変化が見られなかった場合においても、本計画の中間年となる平成38年度を目安に、計画の方向性や進捗状況等の検証を行い、必要に応じて計画内容の充実を図ります。

