

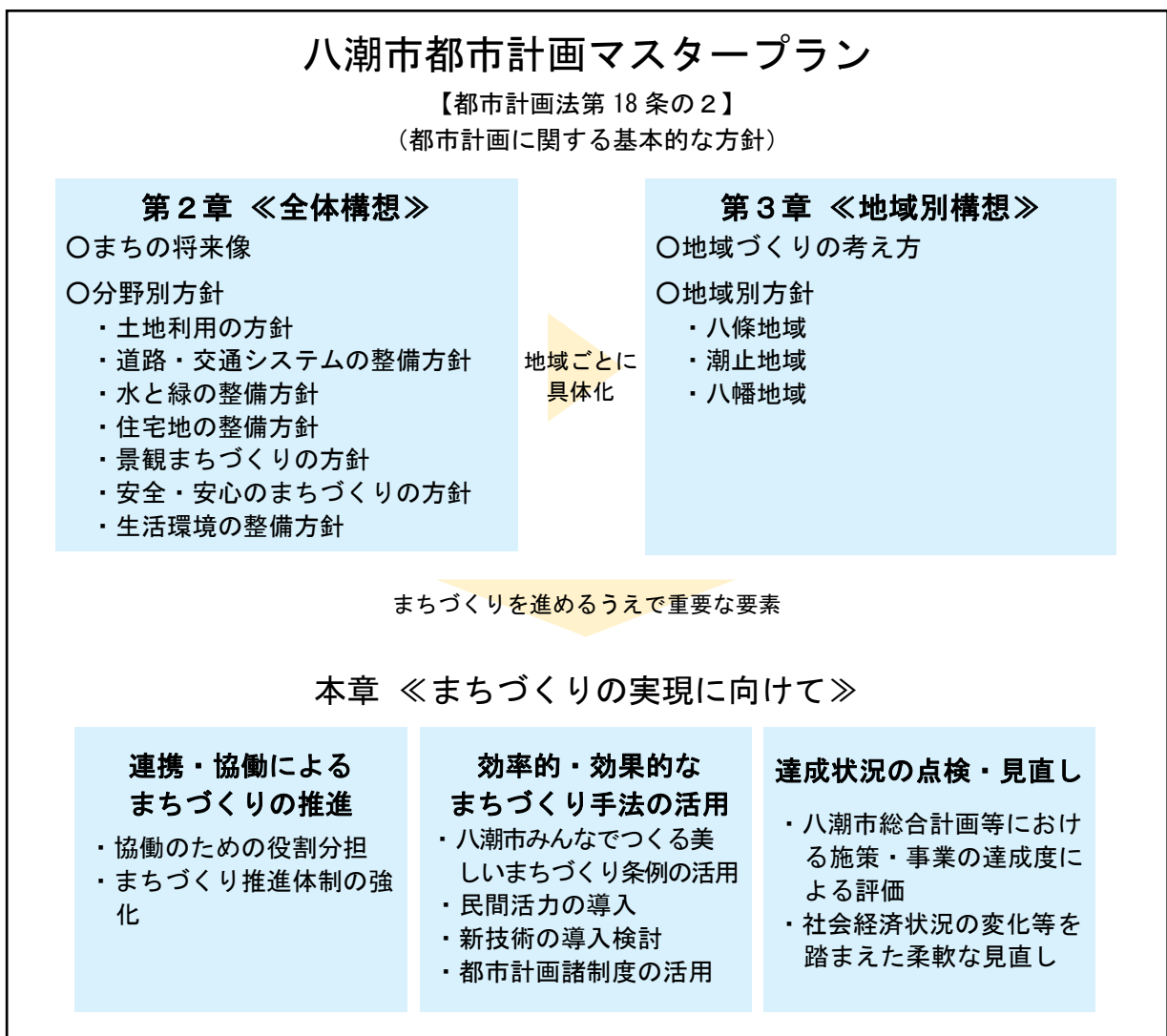
# 第4章

## まちづくりの実現に向けて

# 1 まちづくりの実現に向けた基本的な考え方

全体構想、地域別構想を実現するためには、幅広い分野での事業・施策の展開が必要であり、そのためには様々な主体と連携しながら計画的にまちづくりに取り組む必要があります。

そこで、本章ではまちづくりを進めるうえで重要な要素である「役割・体制に関する基本的な考え方」や「主なまちづくり手法」、「本計画の評価・見直し方法」について示します。



整合・連携を図りながら  
まちづくりを進める

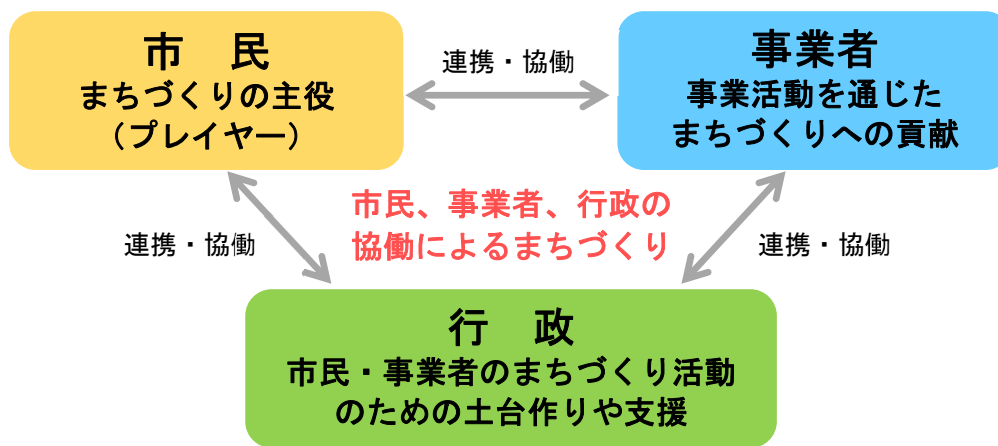
**八潮市立地適正化計画**  
【都市再生特別措置法第 81 条】

## 2 連携・協働によるまちづくりの推進

### (1) 協働のための役割分担

本計画を推進するには、市民・事業者・行政等が「まちの将来像」について共通認識を図ったうえで、協働によるまちづくりに取り組むことが重要です。

そこで市民・事業者・行政等がまちづくりを進めていく段階に応じ、それぞれの役割を認識しながら相互に連携し、まちづくりの取組を推進していきます。



#### 1) 市民の役割

- ▶市民は、一人ひとりがまちづくりの主役(プレイヤー)であることを認識したうえで、地域レベルのまちづくりや話し合いの場に積極的に参加し、主体的なまちづくり活動を展開していくことが必要となります。
- ▶また、町会や自治会、その他まちづくり団体等の地域コミュニティが自治の担い手であることを認識し、積極的に参加・協力することが求められます。

#### 2) 事業者の役割

- ▶事業者は、地域社会の構成員として、本計画に即した適正な事業活動に努め、誰もが住みやすいまちの実現に向けて取り組むことが必要です。
- ▶また、本市のまちづくりへの理解を深めるとともに、まちづくりへの参加等の地域貢献が求められます。

#### 3) 行政の役割

- ▶行政は、社会経済状況の変化や市民ニーズの把握に努めながら、住みたい・住み続けたいと思えるまちの実現に向けて計画の策定・見直しや事業の実施を図ります。
- ▶また、市民や事業者等が主体的にまちづくりに参加できる体制の構築や機会の拡大、活動の支援に努めます。

## ■まちづくりの段階に応じた、市民・事業者・行政の役割イメージ

【段階】

【役割】

まちづくりの準備

### ■市民（プレイヤーとしての自覚）

- まちづくりの主角としての意識醸成
- まちづくりに関する情報取得、共有

### ■事業者（地域社会の構成員としての自覚）

- 地域への協力意識の向上

### ■行政（担い手の発掘・育成）

- 都市計画マスタープランの積極的なPR
- まちづくりに関する制度・支援等の情報発信（出前講座や勉強会の開催、SNS等の情報発信ツールの活用）
- 最新のまちづくり手法に関する調査・研究



まちづくりの計画

### ■市民（計画段階からの主体的な参加）

- 計画検討への主体的・積極的な参加と協力
- 行政に対する意見・要望の発信
- まちづくりの実践における市民の役割の認識

### ■事業者（計画段階からの主体的な参加）

- 計画検討への主体的・積極的な参加と協力
- 行政に対する意見・要望の発信
- 専門性を活かしたまちづくりへの提案
- まちづくりの実践における事業者の役割の認識

### ■行政（計画・手法の検討）

- 市民・事業者の意見・要望の収集と把握
- 効率的・効果的なまちづくり手法の検討
- 事業・規制に対する市民・事業者への理解と協力の要請



まちづくりの実践

### ■市民（プレイヤーとしてのまちづくりへの参加）

- 町会、自治会による地域レベルのまちづくりの実施
- まちづくり活動団体による地域性を活かしたまちづくりの実施

### ■事業者（事業活動を通じたまちづくりへの参加）

- 計画に即した事業活動の展開
- 専門的な技術やノウハウを活かしたまちづくり活動への参加・協力

### ■行政（まちづくり活動のための土台作り）

- 計画に即した秩序だったまちづくりの推進
- 都市インフラ等の整備・更新
- 市民・事業者が実施する継続的なまちづくり活動への支援（八潮市自主まちづくり活動等支援助成制度等）
- 国や県、近隣自治体等の関係機関との連携・調整



まちの運営

### ■市民（プレイヤーとしてのまちの運営）

- 都市インフラの活用・運営
- 地域レベルでの街並みの維持・管理
- 継続的なまちづくり活動の実施・継承
- 市内外へのまちづくりに関する情報の発信

### ■事業者（事業活動を通じたまちの運営）

- 都市インフラの管理・運営
- 市民・行政が実施するまちづくり活動への継続的な参加・協力
- 市民の満足度や地域の魅力の向上に繋がる地域貢献の実施

### ■行政（市民・事業者のまちづくり活動の支援）

- 都市インフラ等の維持・修繕
- 事業や計画の評価・見直し
- 市民・事業者が実施する継続的なまちづくり活動への支援（八潮市自主まちづくり活動等支援助成制度等）
- 市内外へのまちづくりに関する情報の発信・PR（まちづくり人材の育成、魅力向上）



将来都市像の実現

【例：北部拠点まちづくり推進地区におけるまちづくり】

- 北部拠点まちづくり推進地区では、各事業段階において主体ごとの役割分担のもと、北部拠点の形成に向けた取組みが進められています。

まちづくりの準備

- 平成元年3月に策定された第3次八潮市総合計画において、北部地区のまちづくりが位置づけられたことを契機として、地域住民のまちづくりの機運の醸成が図られました。
- また、平成12年に当時の日本道路公団が本市を高速外環状道路の休憩施設の建設計画地としたことで、当該地区におけるまちづくりの機運は一層高まり、その後、市民を主体とする組織が設立され、北部地域のまちづくり手法に関する調査や研究が進められる等、地域住民の強い当事者意識のもとでまちづくりの検討を進めるための土台が形成されていきました。



北部地区  
まちづくり検討会

まちづくりの計画



北部拠点まちづくり推進地区  
まちづくり協議会

- 市では、地元のまちづくり意識の高まりを捉え、平成25年に八潮市みなでつくる美しいまちづくり条例に基づき、八条地域の約44haを北部拠点まちづくり推進地区に指定するとともに、平成26年に北部拠点まちづくり推進地区まちづくり協議会を設置しました。
- この協議会は、対象地区内の土地所有者や住民、関係町会の推薦者、まちづくりの識見者、本市職員等で構成されており、それぞれの立場から検討を行い、「まちづくりの基本方針」、「まちづくりのルール」、「開発事業等の基準と協議」、「地域のまちづくりの取り組み」の4項目からなる『北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画』を策定しました。

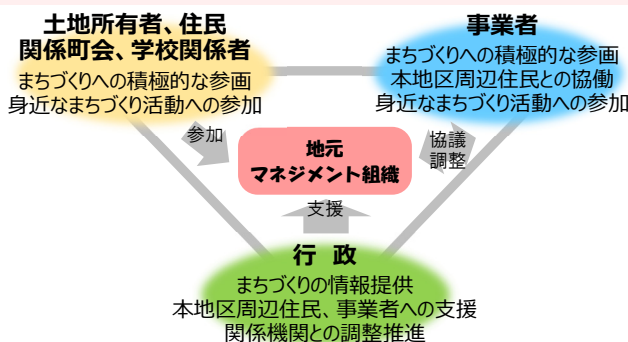
まちづくりの実践

- 『北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画』では、「(仮称)外環八潮パーキングエリア」、「(仮称)外環八潮スマートインターチェンジ」、「入谷東西線」といった道路施設の整備を目指すとともに、住居等が立地するエリアに配慮しながら産業施設の立地による拠点形成を目指しています。
- 道路施設の整備では、東日本高速道路株式会社や国・県等の関係機関との緊密な連携・調整のもと事業を進めており、今後、産業施設の立地に向けて地元住民や事業者等の意向を踏まえながら、土地利用誘導の仕組みについて検討を進めていく予定です。



(仮称)外環八潮パーキングエリア及び  
(仮称)外環八潮スマートインターチェンジの  
イメージパース 出典：NEXCO 東日本

まちの運営



- 北部拠点の形成のためには、東日本高速道路株式会社や行政が行うインフラ整備だけでなく、土地所有者や住民、関係町会、学校関係者、事業者等の主体的、日常的なまちづくり活動が必要となることから、まちづくりをマネジメントするための「地元マネジメント組織」の立ち上げに向けて取組み、各主体の連携のもとで持続的・継続的なまちづくりを進めていく予定です。

---

## (2) まちづくり推進体制の強化

まちづくりは長期的な取組であることから、継続的かつ効果的に施策・事業を進めていくため、市内の横断的な協力体制の構築や国や県及び近隣自治体等の関係機関との連携・協働を図ります。

### 1) 市内体制の充実

- 本計画を推進するため、都市整備に関する部局だけでなく、様々な分野にて横断的な取組が求められます。市内関係部署間で情報共有や連携を図り、総合的・効果的に施策・事業等を推進します。

### 2) 関係機関との連携・調整

- 本計画を推進するため、引き続き、国や県、近隣自治体等の関係機関と連携・調整を図ります。
- また、国や県、近隣自治体等の関係機関の事業を促進するため、必要に応じ要望活動や事業協力等を行っていきます。

### 3) 計画的な財政運営

- 本計画の推進にあたっては、長期的に多大な費用を要することから、限られた財源と人的資源を効率的・効果的に活用する必要があるため、事業の熟度や必要性、緊急性等から優先度を付け、計画的にまちづくりを推進していきます。その際、公共投資にあたっては、国や県における補助事業等の各種まちづくり制度を適切に活用し、計画的な財源の確保に努めます。

### 3 効率的・効果的なまちづくり手法の活用

まちづくりに向けた具体的な事業検討にあたっては、関連計画と整合・連携を図りながら、都市計画法等による規制・誘導や、関係法令に基づく新たな制度・事業手法を地域の特性に応じて適切に活用することで、効率的・効果的なまちづくりを推進します。

ここでは、「全体構想」及び「地域別構想」の実現に向けた、効率的・効果的なまちづくり手法の例を示します。

関連の強いまちづくり主体  
市民 事業者 行政

#### (1) 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例の活用

➤ 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例は、公共の福祉を高め、誰もがこのまちに生涯住み続けたいと思える安心して暮らせる快適都市の実現を目的とし定めたものです。本条例は、まちづくりに関する様々な条例の内容を統合したものであり、望ましい土地利用や景観等の実現に向け、八潮市まちづくり・景観推進会議や公共施設等のデザイン協議等、様々な仕組みを活用し、行政による土地利用の調整・誘導や市民等との協働によるまちづくり等を推進しています。

➤ このうち、市民等との協働によるまちづくりの推進として、「八潮市自主まちづくり活動等支援助成制度」をはじめとした本市独自の制度を展開しており、様々な支援を受けながら、市民や事業者等の各種まちづくり活動を継続的に進めることができます。

#### 【まちづくり活動の紹介】

・ここでは、市民やまちづくり団体等が行う多様なまちづくり活動を紹介します。

交通利便性の良さを活かしたまちづくりが進むと良いよね！



そうだね！  
八潮市の取組と合わせて、一緒に考えていけると良いね！

まちづくりを協働で取組むための仕組みの1つとして「**推進地区まちづくり活動**」があります！

身近な町会や自治会単位で自主的にまちづくりを行うと街に愛着が湧くと思うんだ！



地域の特徴を活かせるより良いよね！

自主的にまちづくりに取組むための仕組みの1つとして「**地域まちづくり活動**」があります！

農地を持っていないんだけど将来は農園をやりたいと考えているんだ！



農地を貸したい人もいないんじゃないかな

農地の活用を図ることを目的とした「**ガーデンコミュニティ制度**」があります！

「八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例」に定めている身近なまちづくり活動の一例

■ 参加と協働のまちづくり	
○ 協働のまちづくり	・ 駅周辺まちづくり活動 ・ 産業・住環境共生まちづくり活動 ・ 推進地区まちづくり活動
○ 自主まちづくり活動	・ 地域まちづくり活動 ・ ご近所まちづくり活動 ・ 施設管理型まちづくり活動 ・ テーマ型まちづくり活動
■ 環境と緑のまちづくり	
○ 緑と花いっぱい運動	
○ ガーデンコミュニティ制度	

支援

市ではまちづくり活動に対し、助成金や専門家の派遣等の支援を行います。

## (2) 民間活力の導入

- 本計画の推進にあたっては、多様化する市民ニーズへの対応や、多大な費用を要する事業、維持管理等の継続的に費用を投資する事業が必要となることから、PPP や PFI 等の手法により民間事業者のノウハウや資本等を活用する等、民間事業者との連携や民間活力の導入に努め、限られた財源の中においても質の高い市民サービスの提供及び効率的・効果的な事業の推進に努めます。
- 特に、やしお駅前公園については、駅前の賑わいの創出に向けて、官民連携の手法の活用について検討を進めます。
- また、にぎわい交流軸においては、市内外の人々の活動や施設間の交流によるにぎわいの創出を図るため、民間活力の導入も視野に入れながら検討を進めます。

### 【官民連携に係る制度例】

#### ■ Park-PFI による公園整備

- 都市公園において、飲食店や売店等の公園施設の設置又は管理を行う民間事業者を公募により選定する制度です。
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備や維持管理に還元することを条件として、事業者には都市公園法の特例措置が適用されます。



出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

関連の強いまちづくり主体

市民	事業者	行政
----	-----	----

### (3) 新技術の導入検討

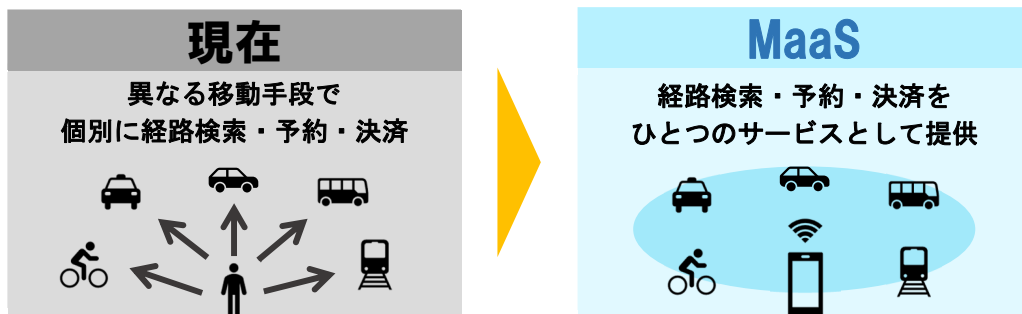
- AIやIoT、ビッグデータ等の先端技術の進歩に対応しながら、本市のまちづくりにおける課題に対応していくため、情報通信技術（ICT）やDX等のデジタル技術の積極的な導入・活用による施策の展開を検討します。
- 現在公開している都市計画に関する地理情報システムについて、各種インフラ情報やハザード情報等、都市計画以外の情報も掲載することを検討するとともに、まちづくりをはじめとする様々な分野における地域課題に対応するため、3D都市モデルの構築について調査・研究を進めていきます。
- MaaSについては、令和元年10月1日に本市を含む近隣の6市1町にて『新たなモビリティサービスによる「まち」づくり協議会』を発足し、あらゆる人がどこへでもシームレスで、安全で自由に外出や移動することができる社会の実現に向け、行政主導で行う「P-MaaS」の導入等について検討を進めていることから、本市においても、都市核への都市機能の集約や地域核の形成と併せたMaaSや自動運転等の導入について調査・研究を進めていきます。

#### 【まちづくりにおけるデジタル技術の活用例】

##### ■新たなモビリティサービス（MaaS）の推進

- ・MaaS（マース：Mobility as a Service）とは、地域住民や旅行者一人ひとりの移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるものです。

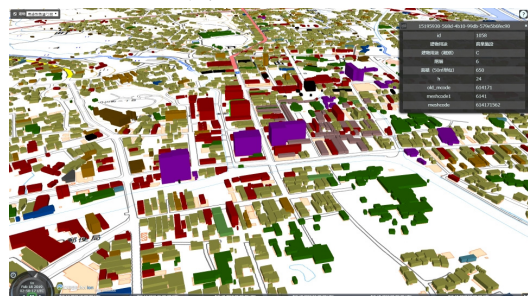
MaaSのイメージ



##### ■3D都市モデルの整備、活用

- ・3D都市モデルは、市が保有する都市計画基本図等の2D地図データに、建物の高さや用途等の情報を付与し、3次元で生成された都市空間情報プラットフォームであり、まちづくり、防災、環境、モビリティ、防犯、健康等様々な分野において活用することができます。

3D都市モデルのイメージ



出典：都市構造可視化計画

## (4) 都市計画諸制度の活用

- ▶ 今後も地域特性にあわせた土地利用の適正な配分について検討していく必要があり、将来都市像の実現に向けて、地域地区や都市施設等の都市計画決定・変更について検討を行うほか、各種都市計画制度の活用の検討を行います。
- ▶ また、コンパクトなまちの実現が求められており、都市核や地域核を中心とした都市機能の集約や住工混在地域の解消、効率的な公共交通ネットワークの構築等を目指すべく、策定した八潮市立地適正化計画と整合・連携を図りつつ、関連する支援制度の活用について検討を行います。

### 【立地適正化計画の概要】

- 人口の急激な減少と高齢化に伴う財政面及び経済面における持続可能な都市経営の必要性を背景として、平成 26 年に都市再生特別措置法の改正による「立地適正化計画」制度が創設されました。立地適正化計画は、居住を含めた都市活動に必要な機能を適切に「誘導」することで都市をコントロールする新たな仕組みであり、行政と市民や事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進する計画です。

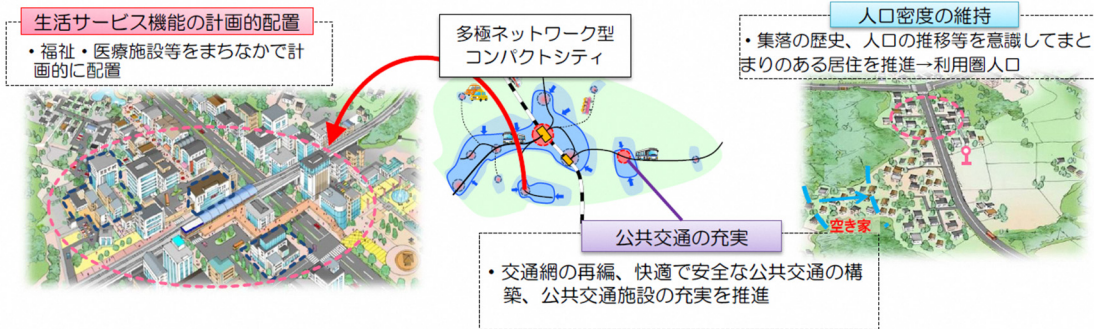
#### コンパクトシティ

- ◆ 生活サービス機能と居住機能を集約・誘導し人口を集積
- 商業・福祉サービス等の生活サービス施設のまちなかへの計画的な配置や誘導



#### ネットワーク

- ◆ まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築
- 公共交通網の再編や快適で安全な公共交通、公共交通施設の充実を推進



## 4 達成状況の点検・見直し

都市計画マスタープランは、長期的な視点に立ち、将来の都市像やまちづくりの方向性を示しています。

今後、まちづくりを進める中で、その達成度に対する定期的な検証・確認を行うとともに、必要に応じて見直しを行います。

### (1) 八潮市総合計画等における施策・事業の達成度による評価

八潮市総合計画に基づき毎年実施される事務事業評価及び施策評価による施策・事業評価を踏まえて、本計画の達成度を確認・評価することとします。

### (2) 社会経済状況の変化等を踏まえた柔軟な見直し

社会経済状況の変化をはじめ、関係法令の改正、上位・関連計画等の見直しや本計画の達成度等を踏まえ、適宜見直しを行うこととします。

