

# 第6章 まちづくりの実現に 向けて

- 1 基本的な考え方
- 2 実現に向けた推進方針
- 3 都市計画マスタープランの効果的な運用



# 1 基本的な考え方

## 1-1 まちづくりの実現に向けた基本的な考え方

まちづくりは、そこに生活する様々な人々が主体的かつ、継続的に推進していく取り組みです。そのために、まちに関わるすべての主体が連携して、協働で目指すべき都市像を実現していくことが必要です。

本市ではこれまでも「都留市まちづくり市民活動支援センター※」の設立をはじめ、各地域で協働のまちづくり推進会が設立される等、市民主体の活動が活発に行われており、平成21年(2009年)4月には、本市に住み、学び、働き、活動するすべての人が協働してまちづくりを進めることを明文化した「都留市自治基本条例」が施行されました。本市のまちづくりは、このような市民主体の取り組みを基調としつつ、まちづくりに関わる主体（市内に住み、学び、働き、活動するすべての市民・事業者・市民活動団体等（以降、「市民等」とします。）・大学・議会・行政）のそれぞれが主体的な役割を認識するとともに、まちづくりの理念や目標を共有し、相互の適切な役割分担と協働により進めていきます。

また、まちづくりは、施設整備等のハード施策だけでなく、ソフト施策との連携が不可欠です。

そのため、まちづくりの体制を強化すること、まちづくり活動を充実させること、本プランを効果的に運用し実行性のあるまちづくりを推進することを通して、ハードとソフトの両輪でまちづくりを進めていきます。

## 1-2 まちづくりの主体と役割

まちづくりに関わる主体（市民等・大学・議会・行政）の役割を整理します。

### ●市民の役割（都留市自治基本条例第7条）

- ・市民は、まちづくりの主体であることを認識するとともに、互いに尊重し、積極的にまちづくりに参加及び参画するよう努めるものとします。
- ・市民は、まちづくりに参加及び参画するに当たっては、自らの言動に責任を持って取り組むものとします。
- ・市民は、行政サービスに伴う負担を分任する義務を果たすものとします。

### ●事業者の役割（都留市自治基本条例第10条）

- ・事業者は、地域社会を構成する一員としての権利とともに責務を有するほか、社会的責任を認識し、環境及び市民生活に配慮した事業活動の推進、公益的な活動への積極的な参加等を行い、健全な地域社会づくりに寄与するものとします。

### ●市民活動団体の役割（都留市自治基本条例36条）

- ・市民公益活動を行う法人その他の団体は、協働によるまちづくりの重要な担い手としての認識のもと、その活動が広く市民から理解されるよう努めるものとします。

※都留市まちづくり市民活動支援センター☞都留市市民活動推進条例の基本理念に基づき、市民活動を推進する拠点として平成15年(2003年)7月に設置された。

●大学等の役割（都留市自治基本条例第12条）

- ・大学等は、各主体と連携及び協働するものとします。
- ・大学等は、その知的資源を活用し、教育首都を目指したまちづくりに寄与するものとします。
- ・大学等は、市民と学生の交流を積極的に進め、地域の活性化に努めるものとします。

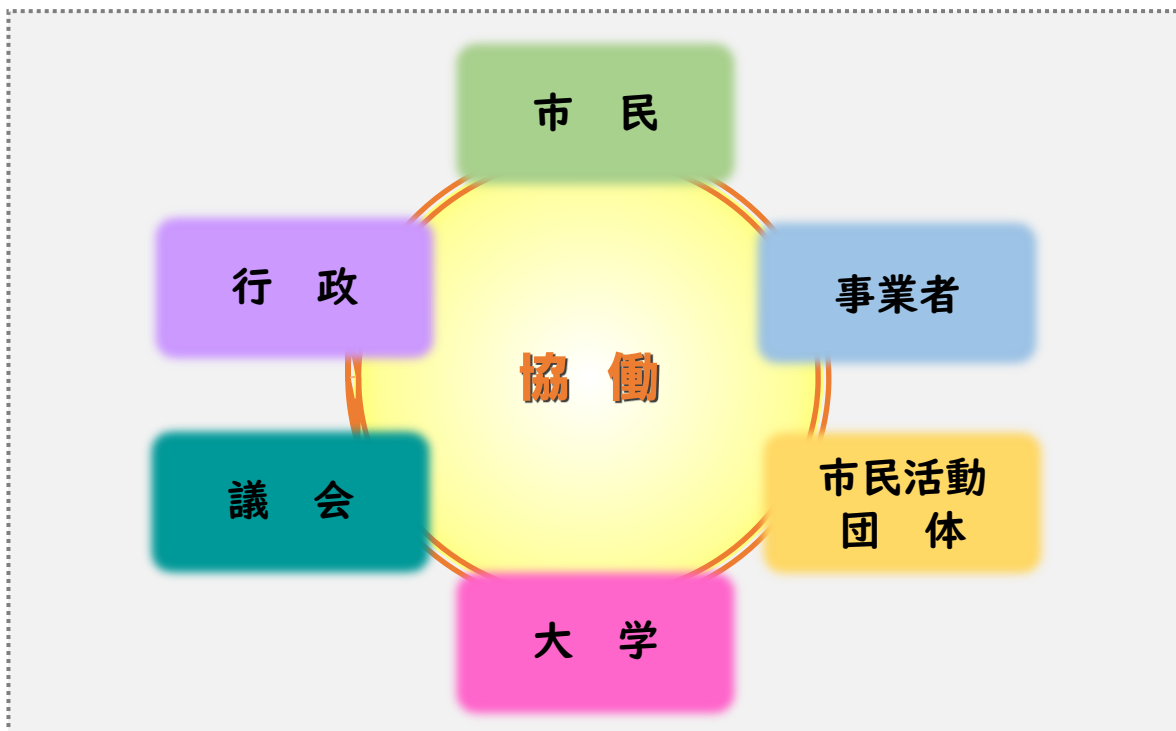
●議会の役割（都留市自治基本条例第13条）

- ・議会は、条例の制定又は改正及び廃止、予算の決定、決算の認定その他法令等に定められた事項について議決し、市の意思を決定するものとします。
- ・議会は、市政運営が適正に行われているかを監視し、及びけん制するものとします。
- ・議会は、会議の公開を原則とするとともに、積極的に情報を提供し、市民と情報を共有するよう努めるものとします

●行政の役割（都留市自治基本条例第22. 24. 26. 28条）

- ・市は、市民の権利及び利益の保護に努めるとともに、行政運営の公正の確保及び透明性の向上を図るため、別に条例で定めるところにより、市が行う処分、指導、届出等の手続に関し必要な事項を明らかにするものとします。
- ・市は、市の政策を推進するため、法令等の自主的かつ適正な解釈及び運用のもと、関係法令等との整合性を図りながら、条例、規則等を整備するものとします。
- ・市は、広報紙、ホームページその他の媒体を活用し、市政に関する情報を、市民に積極的に分かりやすく提供するものとします。
- ・市は、市の政策の立案、実施及び評価のそれぞれの過程において、その経過、内容、効果等について市民に分かりやすく説明するものとします。

●協働のまちづくりの主体と連携のイメージ



## 2 実現に向けた推進方針

### 2-1 まちづくりの体制強化

まちづくりを効率的に推進していくためには、それを支える行政内部の体制づくりや人材育成、協働の仕組みづくりを強化していくことが重要です。また、国、県をはじめとする関係機関との連携を強化するとともに、計画の進捗状況の把握、施策や事業の取り組みの評価等について、その仕組みづくりを検討していきます。

#### (1) 協働の仕組みづくり

まちづくりには、市民等、大学、議会、行政と多様な主体が関わってきます。円滑に協働のまちづくりを進めていくためには、これらの主体を連携づける組織や体制が必要です。

都留市自治基本条例に謳う基本理念のもと、まちづくりへの市民参加を促進するため、個人が地域コミュニティや都市づくり団体に主体的に関わり、相互に連携しながら、行政とともに手を携えてまちづくりの課題に対応していくことのできる、参加しやすい市民参加のシステムを構築していきます。

#### (2) 国・県、関係機関との連携の強化

本プランの実現にあたっては、各種関係機関との連携が不可欠です。そのため、国、県をはじめ関係機関との連携を強化していきます。特に幹線道路や河川等の整備については、国・県へ早期の実現を働きかけていきます。

また、周辺市町村、富士急行等の民間の交通事業者、警察等、多様な関係機関との協力・調整のもと、まちづくりを推進していきます。

#### (3) 政策評価のしくみづくり

本プランは、都市計画における総合指針となる計画ですが、マスタープラン自体は具体的な事業や規制等の拘束力を有するものではありません。今後、本プランの指針に沿ってまちづくりを推進していくためには、施策の中から優先順位を定め、継続的な実施を図るとともに、その進捗状況を把握し、未解決の課題を常に把握しておくことが重要です。

そのため住民の参加を得て、施策や事業の推進について評価できる仕組みづくりを検討していきます。

#### (4) まちづくり推進体制の強化

本プランに基づきまちづくりを推進していくためには、都市計画や建設分野だけでなく福祉、商工、観光、教育、文化、農政等の分野とも連携しながら総合的に進めていく必要があります。そのため、個々のまちづくりに関連する計画や事業を相互に調整し、まちづくりを推進する横断的な行政組織の検討等、体制を整えていきます。

## 2-2 まちづくり活動の充実

本市のまちづくりに当たっては、ハードだけでなくソフトについても充実を図り、多様なまちづくり活動を展開していきます。そのためには、まちづくりに関わるすべての人々が基本的な考え方を共有していく必要があります。そこで、情報公開や PR 等を活発に行い、普及啓発に努め、まちづくりを進めるために基本となる人づくりを進めます。

市民等の自主的なまちづくり活動に対しては、積極的な支援を行っていきます。また、それらの活動が有効かつ継続的に行われ、まちの活性化につながる支援策や仕組みづくりを検討していきます。

### (1) まちづくりの普及・啓発と人材育成支援

まちづくりには、市民等、大学、議会、行政と多様な主体が関わってきます。円滑に協働のまちづくりを進めていくためには、これらの主体を連携づける組織や体制が必要です。まちづくりを実践していくためには、目指すべき将来像を皆で共有し、まちづくりへの意識を醸成していく必要があります。

そのため、広報、ホームページでの情報公開、パンフレット等による PR、シンポジウム、まちづくりセミナーの実施等を通してまちづくりの普及・啓発を進めていきます。また、「都留市市民活動推進条例」を活用して、都留市まちづくり市民活動支援センターとの連携を図りながら、まちづくり活動の普及・啓発やまちづくりに関わる人材の育成を支援していきます。

### (2) 自主的なまちづくり活動への支援

市民等が自分たちの住むまちを良くしようと自発的に取り組む地域のまちづくり活動に対し、必要な情報提供、まちづくり専門家の派遣等の支援策を検討していきます。

NPO（民間非営利組織）やボランティア団体等の活動やその中から出てくる積極的な提案は、まちづくりを進める上で重要な役割を果たします。このような活動が広がり、活力あるまちづくりにつながるようまちづくり活動拠点の確保・充実を検討していきます。また、市民等との協働事業（セーフコミュニティ活動、子育て支援サークル等）の実施やそれらの活動を支援する組織、本市独自の仕組みについて検討していきます。

### (3) まちの活性化に向けた支援

まちなかの活性化は全国的な課題ですが、本市においてもまちづくりの主要な課題のひとつです。こうした問題は、単発的な施策や事業で解決できるものではなく、ハード・ソフトを含め、総合的な対応が求められ、協働による取り組みが必要です。

そのため、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、市民、民間の主体的な取り組みである「エリアマネジメント※」の取り組みを支援します。

※エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等によるまちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行おうという主体的な取り組み。

### 3 都市計画マスタープランの効果的な運用

#### 3-1 適切な都市計画の決定・変更

本プランの目指すべき都市像の実現に向けて、各方針に沿うだけでなく、上位計画である「都留都市計画区域マスタープラン」との整合を図りつつ、用途地域等の地域地区や都市計画道路等の都市施設を具体的に決定、運用し、計画的な都市づくりを展開していきます。

##### (1) 規制・誘導制度や都市施設整備事業の決定・変更

本プランで定めた基本方針に基づき、地域地区等の規制・誘導制度の活用、道路や公園等の都市施設整備事業等、様々な制度・事業の活用・実施を図るため、必要な都市計画の決定を行います。

既に都市計画決定されたものについては、経済・社会情勢等の変化や土地利用・建築物立地の変化、都市計画道路等の都市基盤整備の進捗等に応じて、目指すべき将来像との整合性等を適切に判断したうえで、市民等の協働により、地域住民の意見を十分に踏まえながら、地域地区等の規制・誘導制度や必要に応じて都市施設の決定・変更を行います。

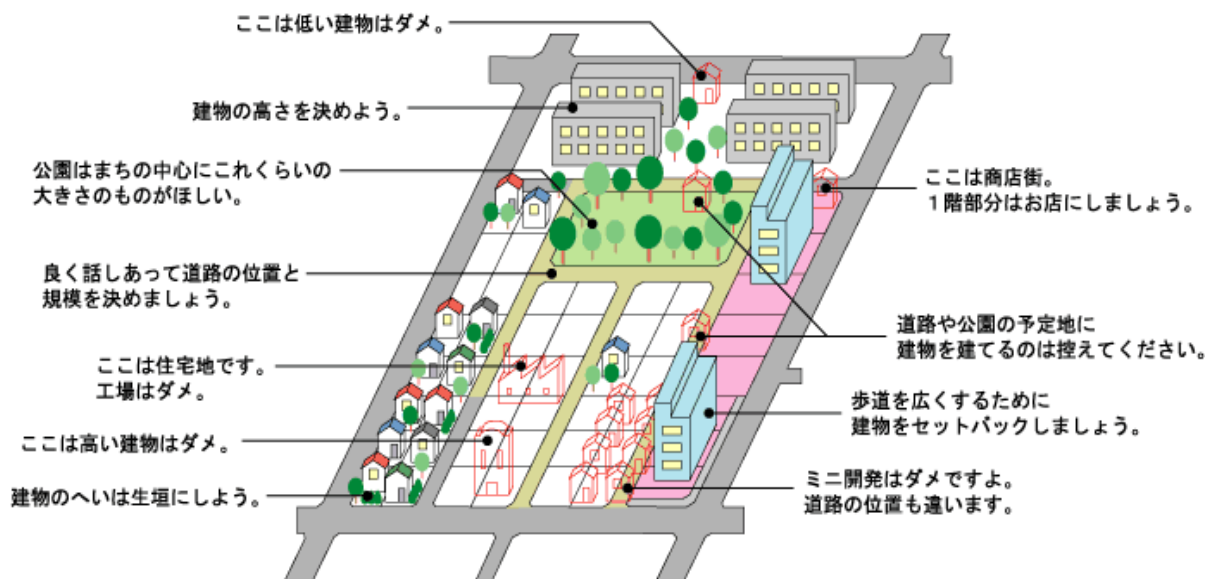
##### (2) 地区計画制度等による地区単位のまちづくりの推進

地区計画は、用途地域等の規制・誘導制度と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定めるものであり、計画策定の段階から、地区住民等の意向を十分に反映することが義務づけられているため、住民参加のまちづくりを目指す最適な方法の一つでもあります。

本市においては、地区計画制度の運用実績はありませんが、地区の特性や実情、また地区住民等の意向を十分に踏まえながら、必要に応じて地区計画を策定し、本プランの実現に向けたまちづくりの推進を目指していきます。

地区計画の活用は、「良好な住環境を守りたい」、「災害に強いまちにしたい」、「美しいまちなみをつくりたい」等、地区のまちづくりへの関心の高まりがスタートです。地区のまちづくりをどのようにしていくか、地区住民と行政で一緒に考えていきます。

##### ●地区計画によるまちづくりのイメージ



資料：国土交通省資料



また、地区計画のように法に基づく制度のほかにも、住民が自分たちのまちづくりのためにつくる「建築協定」や「まちづくり協定」等、自主的なまちづくりのルールを定めることができます。

本市では、これらのルールづくりをまちづくり推進の重要なきっかけと考え、こうした制度の活用に向けて、必要な情報の提供やアドバイス等の支援を積極的に行っていきます。

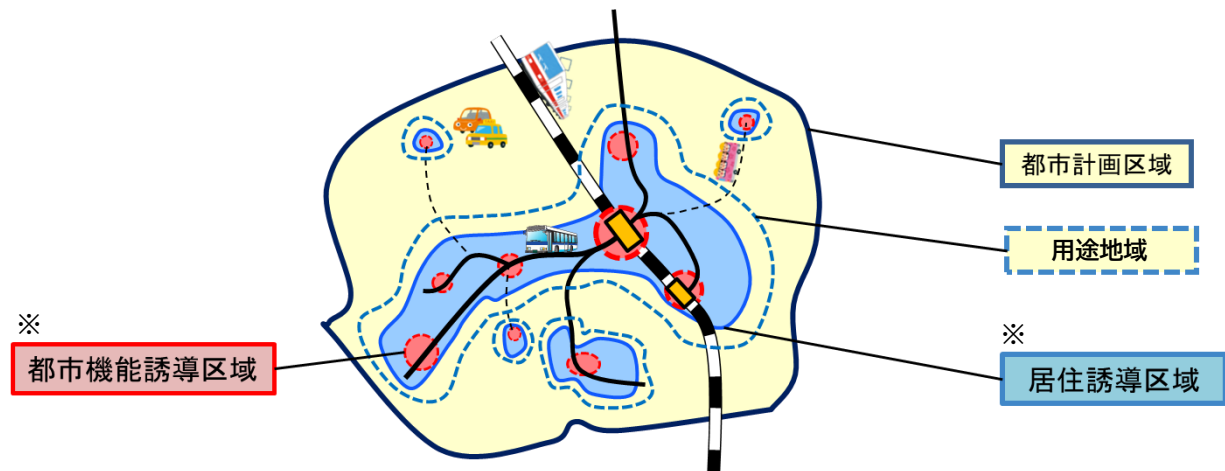
## 3-2 多様な制度の活用によるまちづくりの推進

### (1) 立地適正化計画制度による都市機能及び居住の誘導

立地適正化計画は、持続可能なまちづくりを実現するために、さらなる人口減少・高齢化社会の進行に対応した「歩いて暮らせるコンパクトな集約型都市構造」を目指すための計画です。

本プランの将来都市構造で示した「自然と市街地の調和を目指し、桂川沿いの平坦地に都市機能をコンパクトに集約し、各地域の谷筋に立地する既存の集落をもとに良好な田園集落を形成」するため、「立地適正化計画制度」の活用を検討し、都市拠点における都市機能の誘導と地域生活拠点における居住の誘導を推進します。

#### ●立地適正化計画制度のイメージ



資料：国土交通省資料

### (2) 開発許可制度等の適切な運用

開発許可制度は、無秩序な市街化の防止を図るとともに、開発行為の適正な水準を確保するために設けられている制度となっています。

開発面積や予定建築物の用途等に応じて、道路・公園・排水施設等が一定の技術基準に適合している場合にのみ許可となり、「都留市開発行為指導要綱」に基づき、開発区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の一定規模以上の開発行為について、適切な指導を引き続き行っていきます。

また、市民等については、開発指導要綱等に基づく申請を行い、本プランに掲げられた目指すべき将来像と整合した適正な土地利用を図ります。

※都市機能誘導区域☞医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域  
 ※居住誘導区域☞人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域



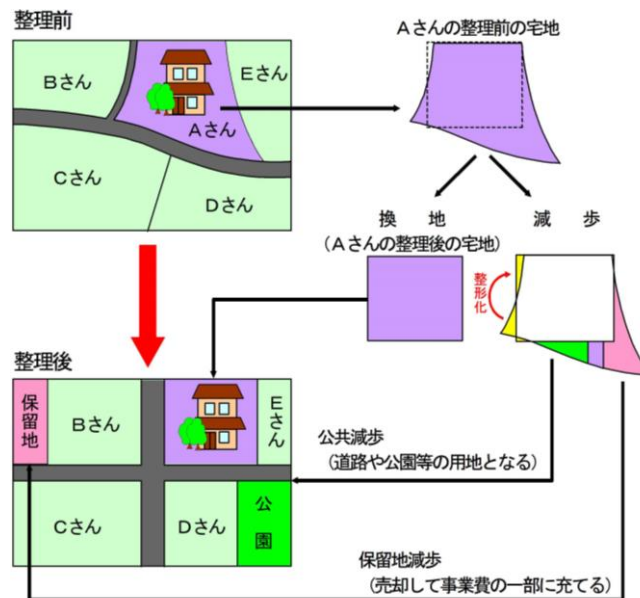
### (3) 市街地開発事業の活用

市街地開発事業は、計画的な市街地形成を図るため、道路、公園等の公共施設の整備と併せて、土地の利用増進、建築物の整備を一体的に進める事業で、土地区画整理事業や市街地再開発事業等があります。

本市では、これまでに土地区画整理組合の施行により、田原地区及び井倉地区で土地区画整理事業が実施されました。

今後、市街地等の土地の高度利用と機能更新を図る場合における市街地再開発事業の活用や、既存市街地等で防災上の問題がある市街地環境の改善を図る場合等における土地区画整理事業の活用について、地域住民の発意、事業に対する意向や気運の高まり等を踏まえながら検討します。

#### ●土地区画整理事業のイメージ



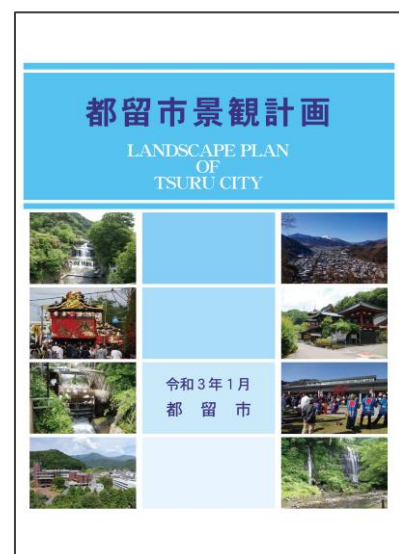
資料：国土交通省資料

### (4) 景観法に基づく良好な景観形成

景観法は、平成16年(2004年)6月に制定された良好な景観の形成を促進するための我が国で初めての景観に関する総合的な法律で、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制等を定めています。

本市では、令和3年(2022年)1月に「都留市景観計画」を告示し、令和3年(2022年)4月に「都留市景観条例」を施行しました。本市独自の景観誘導の仕組みとして、大規模な建築物や工作物の建築・設置にあたって届出制度を設けています。

市民等は、「都留市景観計画」に基づく良好な景観形成のために守るべき事項についてよく理解し、遵守に努めるとともに、美化活動や、身近な空間の緑を維持増進、良好なまちなみづくりに心がける等、協働による景観まちづくりを進めます。行政においては、公共施設管理者として、先導的な施設整備や維持

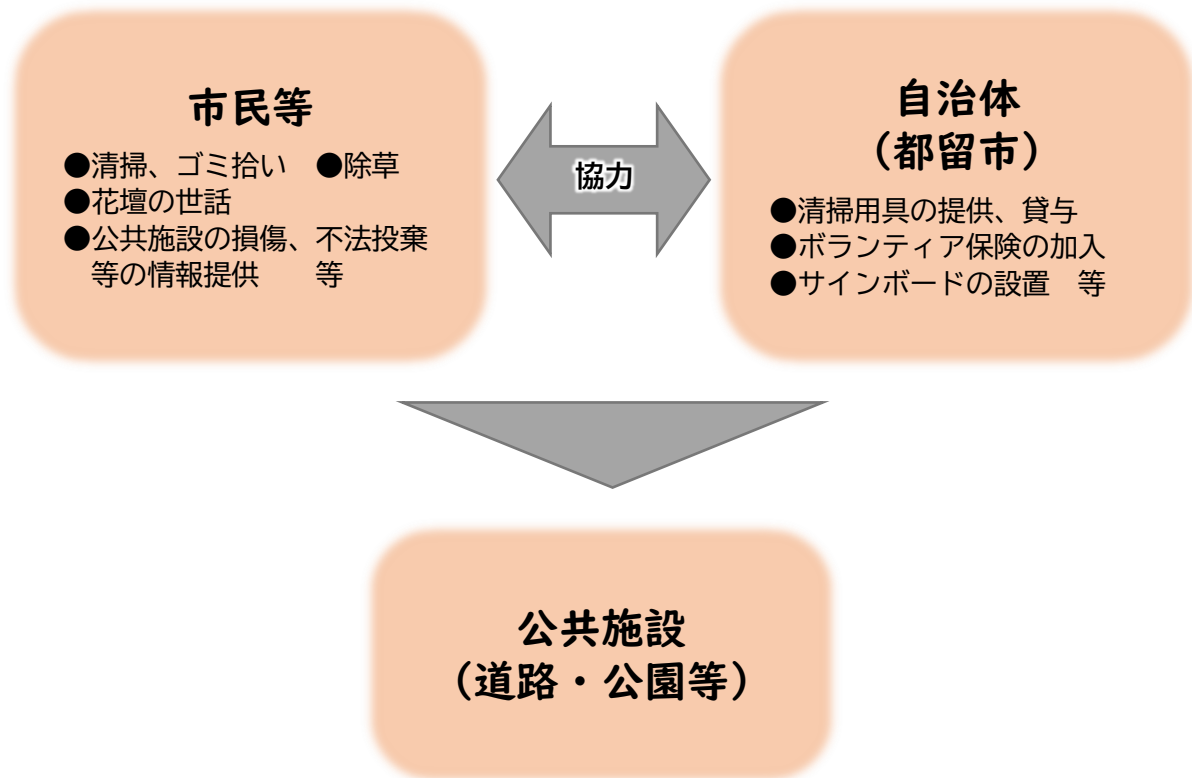


に努め、市民等の景観形成に係る活動を支援するとともに、取り組みの進展や課題、社会状況等の変化を踏まえながら、目指すべき将来像にふさわしい景観まちづくりのため、必要に応じて景観計画等の充実を図ります。

### (5) アダプト制度の活用

実施・実現された公共施設の維持・管理を図るため、行政による維持・管理策に加えて、市民等の協力を得ながら、自主的な清掃活動等の美化活動といった身の回りの活動を促進するとともに、維持・管理について協働により推進するためのアダプト制度の有効活用を図っていきます。

#### ●アダプト制度のイメージ



## (6) 公共空間の利活用

近年、協働による公共空間の活用を促進する法改正等が進められており、道路占用許可（歩行者利便増進道路（ほこみち）制度）、河川占用許可、公園占用許可の特例等、制度の充実が図られました。

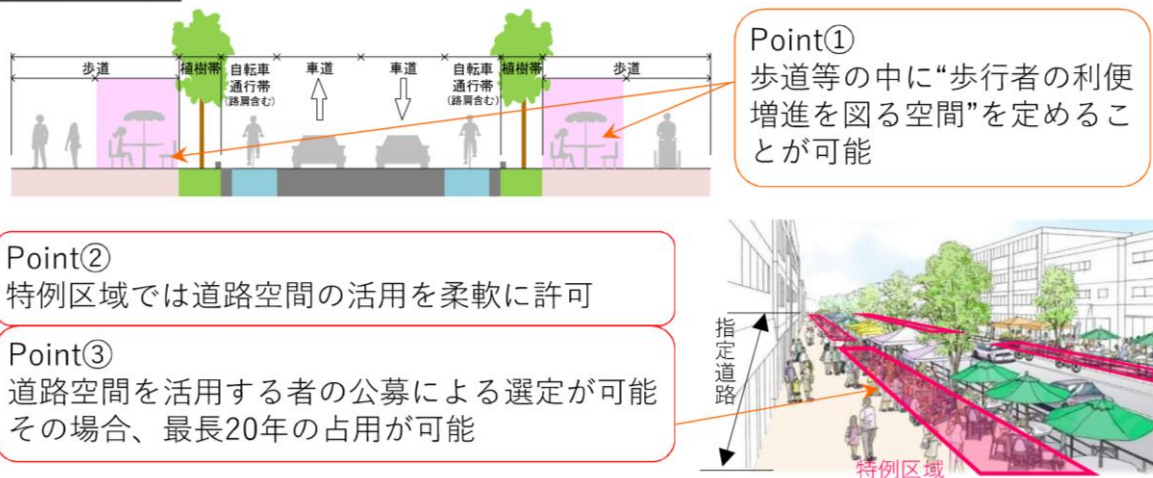
これらの制度の活用により、地域の特徴となる資源を活かしながら、市民等が連携して課題解決を図り、にぎわいづくりや活力の増進につながる取り組みを支援します。

### ●歩行者利便増進道路（ほこみち）制度

ほこみちとは

賑わいのある道路の構築のための道路の指定制度です。

制度のPoint



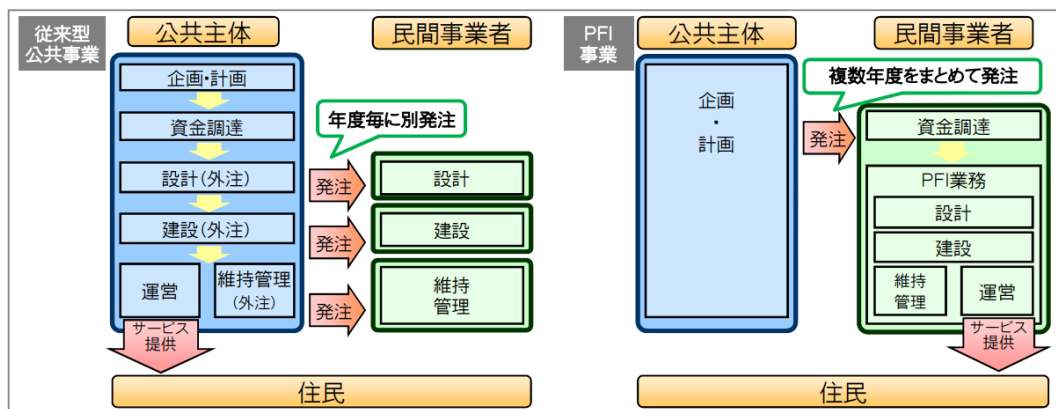
※本市においては、幅員の広い道路が少ないため一方通行化等によるほこみち制度の活用が考えられます。

資料：国土交通省資料

## (7) 民間活力の導入

財源負担の軽減化や事業の効率化のため、民間のノウハウや資金等を有効に活用する等、積極的な民間活力の導入を図ります。(EX：PPP/PFIの活用、指定管理者制度、包括的民間委託の実施等)

### ●従来型公共事業とPFI事業の違い



資料：官民連携事業（PPP/PFI）のすすめ

### 3-3 重点推進施策

本プランに基づき、全体構想や地域別構想で掲げた目指すべき将来像等の実現に向けて、今後重点的に取り組むプロジェクトや事業を「重点推進施策」と位置づけ、計画期間における積極的な取り組みと早期の実現を目指していきます。

#### ●谷村町駅周辺市街地の活性化

まちの賑わい軸となる道路沿道（都留市駅～市役所～ミュージアム都留～谷村町駅）について、城下町の歴史的環境を活かし、「街なみ環境整備事業」等の活用により、修景整備を推進するとともに、道路上へのテラス席設置やフリーマーケット等のイベントが可能となる「道路占用許可（歩行者利便増進道路（ほこみち）制度）」の活用等による道路空間の有効活用を図り、まちの賑わいを創出します。

また、空き店舗等の情報提供や補助金の交付等により、新規店舗の立地への支援を推進し、商店街や飲食店の再生を図るとともに、まちなか居住を促進するため、サービス付き高齢者向け住宅をはじめとするコレクティブハウス等の立地を促進します。

#### 【参考】街なみ環境整備事業

### 街なみ環境整備事業

住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、ゆとりとうるおいのある住宅地区を形成する

**【街なみ環境整備促進区域】**  
面積1ha以上かつ、①～③のいずれかの要件に該当する区域

① 接道不良住宅\*率70%以上かつ、住宅密度30戸/ha以上  
\*接道不良住宅とは、幅員4m以上の道路に接していない住宅をいう。

② 区域内の幅員6m以上の道路の延長が区域内の道路総延長の1/4未満であり、かつ、公園、広場及び緑地の面積の合計が区域の面積の3%未満である区域

③ 景観法による景観計画区域又は景観地区の一部又は全部を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域の一部又は全部を含む区域及び条例等により景観形成を図るべきこととされている区域

**【街なみ環境整備事業地区】**  
街なみ環境整備促進区域において、地区面積0.2ha以上かつ、区域内土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている地区

**協議会の活動の助成**

協議会の活動の助成  
勉強会、見学会、資料収集等(交付率:1/2)

---

**空家住宅等の除却**

空家住宅等の除却  
(交付率:1/2)

**地区内の公共施設の整備**

道路・公園等の整備

生活環境施設の整備  
(集会所、地区の景観形成のため設置する非営利的施設等)

公共施設の修景  
(道路の美化、街路灯整備等)  
電線地中化

(交付率:1/2)

**街なみ景観整備の助成**

住宅等の修景  
(外観の修景の整備)

景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の活用  
(修理、移設、買取等)

(交付率:1/2、1/3)

資料：国土交通省資料



### ●「生涯活躍のまち・つる事業」複合型居住プロジェクトの推進

田原四丁目地内の都留文科大学周辺における約10,000㎡の市有地に、民間企業を誘致してサービス付き高齢者向け住宅を整備するとともに、市が子育て支援施設やシェアオフィス等を兼備した地域交流拠点施設、都留文科大学が関連施設を整備する等、複合的な展開をしていくことで、多世代が楽しみながら生活できるエリアとして、官民連携をしながら整備を進めていきます。



複合型居住プロジェクトのイメージ

### ●憩いと賑わいの場の創出

市民ニーズの高い「まちなかで利便性の優れた公園」、「子育て世代が利用しやすい公園」、「多世代が交流できる公園」として、複合型居住プロジェクトと連携して都留市総合運動公園の一部の再整備を行い、子育て世代を含め学生や高齢者等、多世代交流を促進し、憩いとにぎわいの場を創出します。

### ●都留 IC 周辺の産業拠点の整備

都留 IC 周辺については、産業の活性化と都市活力の創出のため、交通利便性を活かした新たな産業立地を目指し、厚原牛石地区等において、周辺の自然環境や営農環境への調和を図りながら、地域未来投資促進法等を活用し、工業系用地への土地利用転換を推進します。

### ●都市計画道路の見直しと幹線道路ネットワークの検討

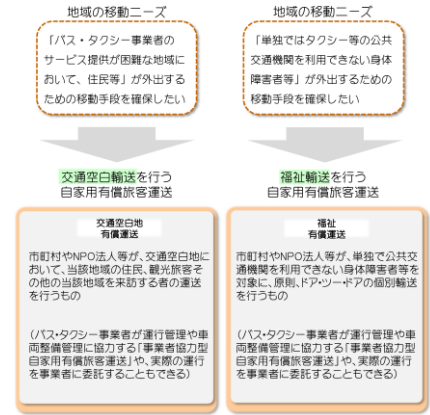
人口減少・少子高齢化の進展等、近年の都市構造の変化や幹線道路等の整備状況等を踏まえ、都市計画道路の全面的な見直し（変更・廃止）を行うとともに、幹線道路ネットワークの検討を行います。

●新たな公共交通政策の推進

今後のさらなる高齢化の進行を踏まえ、行政・交通事業者等と地域の関係者と連携しつつ、自家用車有償運送、MaaS等の地域に適した新たな公共交通システムの導入の検討に併せた公共交通網の見直しを検討していきます。

【参考】自家用車有償運送とは

- ・バス・タクシー事業が成り立たない場合であって、地域における輸送手段が必要な場合に、必要な安全上の措置をとった上で、市町村やNPO法人等が、自家用車を用いて提供する輸送サービス。
- ・旅客から収受する対価は実費の範囲内※
- ※ガソリン代・道路通行料・駐車場料金のほか、人件費・事務所経費等の営利を目的としない妥当な範囲内



資料：自家用有償旅客運送ハンドブック（国土交通省）

【参考】MaaSとは（MaaSのサービスイメージ）

- ・MaaS（マース：Mobility as a Service）とは、地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位で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、さらには移動の目的地におけるサービスとも連携し、検索・予約・決済等を一括で行うサービスのことを言います。サービス手段としてはスマートフォンアプリを活用する例が多くみられます。
- ・新たな移動手段（シェアサイクル等）や移動目的に関連したサービス（観光地や飲食店のチケットの購入等）も組み合わせて提供することが可能です。



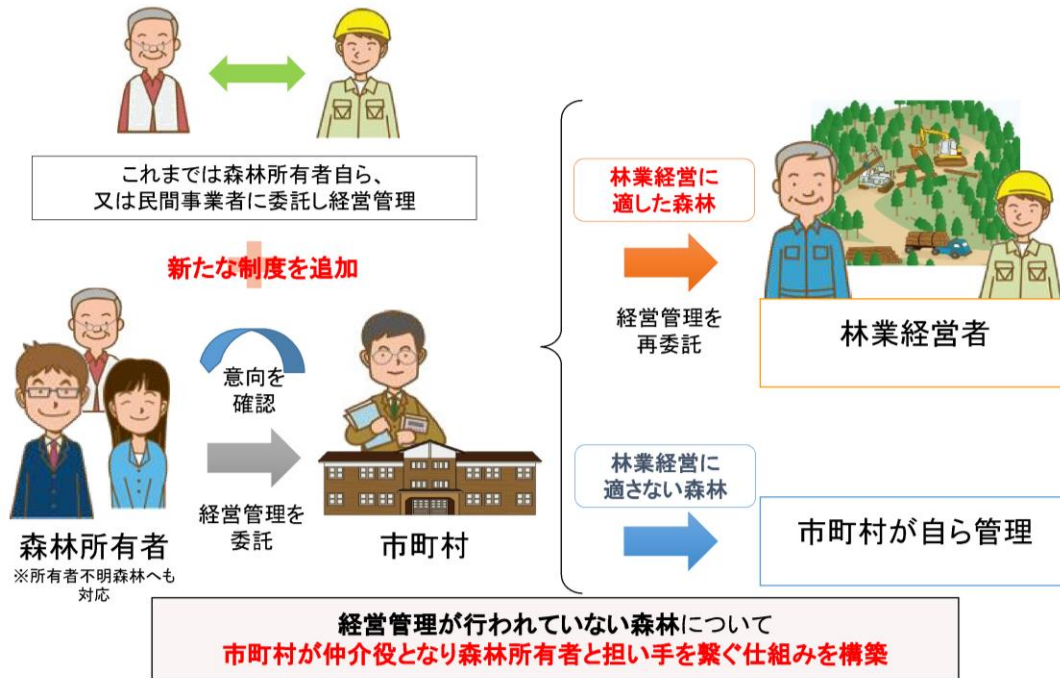
資料：地域公共交通計画等の作成と運用の手引き【詳細編】



●山地災害に強い森林づくりの推進

近年の集中豪雨等による大規模な山地災害は全国各地で頻発しており、総面積の8割以上を森林が占める本市においては、森林の持つ水源涵養機能や土砂災害防止機能等の様々な公益的機能を高度に発揮させることが、地域の安全・安心を確保する上で重要な課題となっています。

そのため、森林所有者に対する経営管理の意向調査を計画的に実施し、森林経営管理制度に基づく、適切な森林施業を継続していくことで、山地災害に強い森林づくりを推進します。



森林経営管理制度イメージ

資料：農林水産省

### 3-4 都市計画マスタープランの適正な見直し

今後のまちづくりは、本プランで掲げられた方針等に基づき、様々な事業や制度を活用して推進していくことになりますが、まちづくりの進捗の把握と計画の適切な管理を行っていく必要があります。また、本プランは、「第6次都留市長期総合計画」、「都留市国土強靱化地域計画」や「都留都市計画区域マスタープラン」等の上位計画を踏まえて策定しています。したがって、上位計画や経済・社会状況の今後の動向や変化に応じて、Plan（計画）、Do（実行）、Check（検証・評価）、Action（改善・見直し）のPDCAサイクルによる適正な見直しをするとともに、計画内容の充実を図っていく必要があります。

また、本プランの策定後、都市活動の状況や動向、具体的な都市計画や事業の進捗状況、地域のまちづくりの動き等について、定期的に検証・評価を行います。

そして、検証・評価の結果を踏まえ、必要に応じて、都市計画マスタープランに反映します。さらに、見直しにあたっては、協働により、市民等の意見を幅広く収集し、計画に反映させます。

#### ●都留市都市計画マスタープランのPDCAサイクル

