

## 第6章

### 実現に向けた取り組み

(令和3年7月時点 素案)

## 1. マネジメント

---

### [1] P D C Aサイクルの適用と市民参画の拡充

都市計画基本方針では、計画の実現を目指して、「P D C Aサイクル」の適用と、市民参画の拡充を図ります。

P D C Aサイクルを適用することにより、計画に基づく各種施策の状況の把握と、その結果である都市・地域の状況を点検・評価し、都市整備分野の施策・方針の見直しや、他の関係分野との調整などを通じて、都市計画基本方針の見直しを行いながら、まちづくりの着実な推進を目指します。

また、計画の策定、事業実施、実行内容や達成状況の評価、改善の検討など、まちづくりの各段階において、市民、事業者、N P Oなどの各種団体の参画を拡充することにより、市民との協働によるまちづくりの推進を目指します。

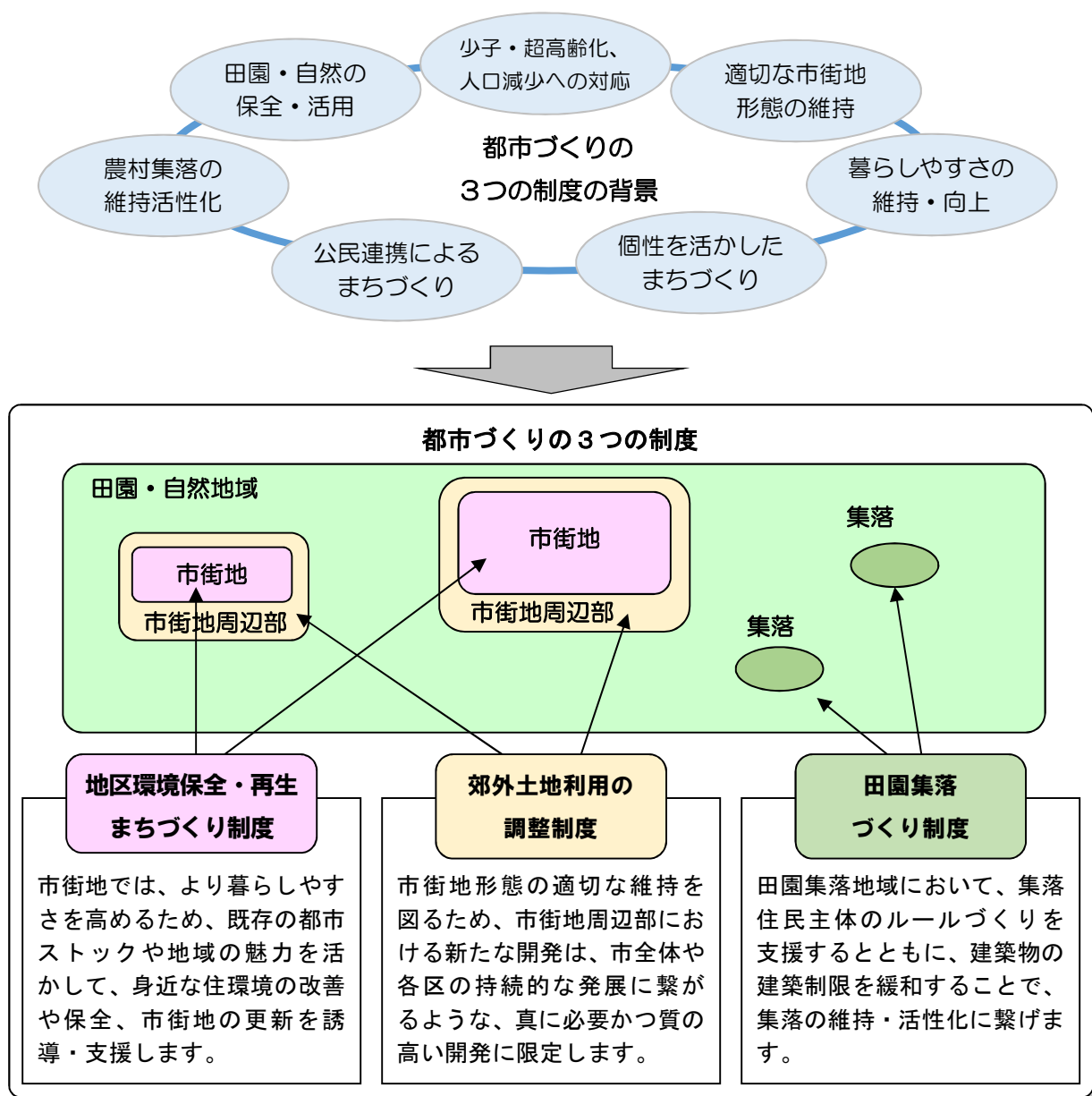
## 2. 実現に向けた取り組み

### [1] 都市づくり推進のための制度

人口減少や少子・超高齢化の進展を見据え、市街地形態の適切な維持を図っていく必要があります。

市街地内では、居住環境の改善や地域コミュニティの活性化など成熟した都市づくり・地域づくりを行っていくとともに、広大な田園を維持する農村地域においては、農地の保全とともに地域の維持・活性化を考えていく必要があります。

都市計画基本方針が目指す「田園に包まれた多核連携型都市」を実現するため、これまで取り組んできた3つの土地利用に関する制度について、より効果的な制度となるよう必要に応じて見直しを行うなど、適切な運用を図っていきます。



## (1) 地区環境保全・再生まちづくり制度

### 【基本的な考え方】

- 市街地の更新、身近な暮らしの環境の改善・保全を促進させ、都市活力の向上とともに、市街地の暮らしやすさを高める

市街地においては、都心やまちなかの機能強化を図り都市活力を生み出すとともに、より暮らしやすさを高めるために、地区住民、事業者、まちづくり団体等と行政との協働のもと、既存の都市ストックや地域の魅力を活かしながら、市街地の更新や身近な住環境の改善や保全を進めます。

### ◆制度概要

#### 1 市街地の更新や身近な環境の改善のためのしくみ

##### ① 市街地の更新

- 大規模な建築物の建て替えや土地利用転換などについて、計画の早い段階から、地区住民、事業者、まちづくりNPO等と行政との協議のもとで、より暮らしやすく質の高い市街地へ更新されるよう誘導する。
- 都心をはじめとするまちなかにおいて、高次都市機能の導入や強化、機能集積など、市街地の質を高める建て替え等を促進する。

##### ② 身近な住環境の改善

- 空き家や空き地といった低未利用地の活用促進、緑化の促進など、身近な住環境をより快適で暮らしやすく改善する取り組みを進める。
- 地域の魅力を活かし、都市機能や公共交通が集積した利便性の高い市街地へのゆるやかな居住誘導を図る。

#### 2 良好な環境の保全のためのしくみ

- 地区レベルのまちづくりルールの策定や住環境の保全活動など、現在の良好な住環境を維持・保全しようとする住民主体の取り組みを支援する。  
例) 地域住民主体による地区計画や高度地区などの策定への支援
- 既存都市インフラの適正な管理と計画的な更新を図るとともに、頻発化・激甚化する水災害をはじめとする自然災害に備え、防災・減災のまちづくりを進める。

## (2) 郊外土地利用の調整制度

### 【基本的な考え方】

- 市街地拡大は抑制することを基本としつつ、これまで以上に真に必要かつ質の高い開発のみに限定する

本市はこれまで、市街地規模を維持することを基本とし、市街地の拡大を伴う新たな開発については、事業実施の確実性があり、市全体・各区の持続的な発展につながる質の高い開発に努めてきました。

今後の都市づくりは、これまでに築いてきた広大で美しい田園環境と都市基盤を土台に、持続的に発展するコンパクト・プラス・ネットワークの実現に取り組む必要があります。

そのため、これまで以上に市街地拡大を抑制することを基本としつつ、雇用・交流人口の創出、地域の拠点施設の機能強化、持続可能な公共交通ネットワークの形成、防災・防犯力の向上、環境に配慮した取組みなど、市全体や各区が抱える課題解決や機能向上につながる真に必要かつ質の高い開発を適切に判断した上で実施します。

### ◆郊外土地利用の調整制度の進め方

- ・開発用途ごとに必要性・妥当性など、基本となる考え方を踏まえた詳細な評価基準を設定する。
- ・開かれた手続きにより、個々の開発計画について詳細な基準に基づき評価し、開発計画の適否を判断する。
- ・真に必要かつ質の高い開発のみ都市計画の手続きを進める。

#### 郊外土地利用の調整制度

開発計画の作成  
(事業者)

適否判断  
(市)

意見照会  
(都市計画審議会)

※真に必要となる開発

都市計画の手続へ  
(市+関係機関)

#### 【適否判断の考え方】

- ・主に以下の5つの事項について「評価基準」を定め、適否の判断を行う

- ① 必要性 → 関連上位計画などとの整合性を確認
- ② 妥当性 → 周辺の土地利用状況を踏まえた位置、規模、都市と農業環境への影響などを確認
- ③ 貢献度 → 市全体や各区の課題解決や機能向上につながるかを確認
- ④ 防災対策 → 地震、水害、土砂災害、津波に対するハード・ソフト対策などを確認
- ⑤ 確実性 → 権利者の同意状況、関係機関との事前相談の状況、事業実施の方法や体制状況などを確認

※評価基準については、社会・経済状況の変化等により必要に応じて見直します。

(3) 田園集落づくり制度

【基本的な考え方】

- 農村集落の定住人口や就業の場を増やし集落の維持・活性化につなげる
- 市街化調整区域の原則は保持し、無秩序な市街化は防止する
- 農用地区域においては農業振興を基本とする

農業の厳しい経営環境などに加え、農村集落は少子・超高齢化の進展や担い手不足などにより、その維持が難しい状況にあります。また、農地の適正な管理は浸水被害の軽減などの防災・減災や新潟らしい景観形成など、都市づくりの上でも大きな意義があります。

そのため、安全・安心な食料の供給と収益性の高い農業の確立などの農政分野の振興策とともに、農村集落内及び隣接する地区においては、その維持・活性化を図ることを目的とした建築物など、一定の条件を満たす場合には、建築の条件を緩和するなど、農村集落の維持・活性化を図ります。

◆制度の概要

【主な制度】

- 制度1 農村集落における住宅等の建築許可要件の緩和
- 制度2 農業振興に資する建築物の建築
- 制度3 地区計画による集落に隣接する宅地の開発

【制度1】

農村集落における住宅等の建築許可要件の緩和

土地利用を緩和する条例を制定  
↓  
集落内や既存宅地において住宅等の建築が可能

【制度3】

地区計画による集落に隣接する宅地の開発

地元住民が主体となって、まちづくりの計画案をとりまとめ  
↓  
都市計画法の「地区計画」を決定  
↓  
開発を伴う住宅等の建築が可能

緩和する区域①  
概ね50戸以上の家屋で構成される集落とします。  
〔原則、農用地区域は、含めないものとします。〕

緩和する区域②  
区域区分（線引き）した際、既に宅地であった土地とします。

規模は・・・必要最小限の範囲とします  
〔原則、農用地区域は、含めないものとします。〕

【制度2】 農業振興に資する建築物の建築

農業振興に資する建築物の「許可基準」を制定  
↓  
「直売所」の建築や、「農家レストラン」の農用地区域での建築が可能

