

池田市都市計画マスタープラン 改訂版 骨子 (案)

<目次>

はじめに 都市計画マスタープランの位置づけと役割	1
都市づくりの力点	3
都市づくりの力点1：“生活圏”を中心としたコンパクトな都市構造	4
都市づくりの力点2：住宅地の人口減少・高齢化に対応したまちづくり	6
都市づくりの力点3：池田の良好な資源をいかした景観・環境まちづくり	7
都市づくりの力点4：災害に強い安全・安心のまちづくり	9
都市づくりを支える土地利用、都市施設の方針	10
地域分権と連携した地域主体のまちづくりの推進（進め方）	12

はじめに 都市計画マスタープランの位置づけと役割

1. 都市計画マスタープランの位置づけ

- ・都市計画マスタープランは、都市計画マスタープランとは、都市計画法の規定に基づき定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、市町村が住民の意見を反映して策定するものです。
- ・都市計画を取り巻く時代潮流や、上位・関連計画（北部大阪都市計画区域マスタープラン）の動向、関連計画の動向等を注視し、その考え方を抽出の上、改訂作業へと反映させます。
- ・平成 11 年に策定された現行の都市計画マスタープランについて、進捗状況や問題点等をチェックし、改訂作業へと反映させます。

2. これからの都市計画マスタープランが果たすべき役割

- ①市の総合計画に対して、（土地利用や道路、公園、河川などによって作られる都市の）“空間面”から具体化を図る（目に見える空間に反映していく）計画
- ②これからの都市づくりのテーマに対応し、その取り組みの道筋を示す計画
- ③本市独自の取り組みである地域分権制度と連携した計画
- ④策定プロセスにおける市民との協働を重視した計画

3. 目標年次

- ・第 6 次総合計画と歩調を合わせるため、概ね 20 年程度の都市の姿を展望しつつ、「平成 34 年度」を目標年次として設定します。
- ・まちづくりの動向等の変化を見極めつつ、総合計画や北部大阪都市計画区域マスタープラン等の整合を図るため、必要に応じて見直しを行います。

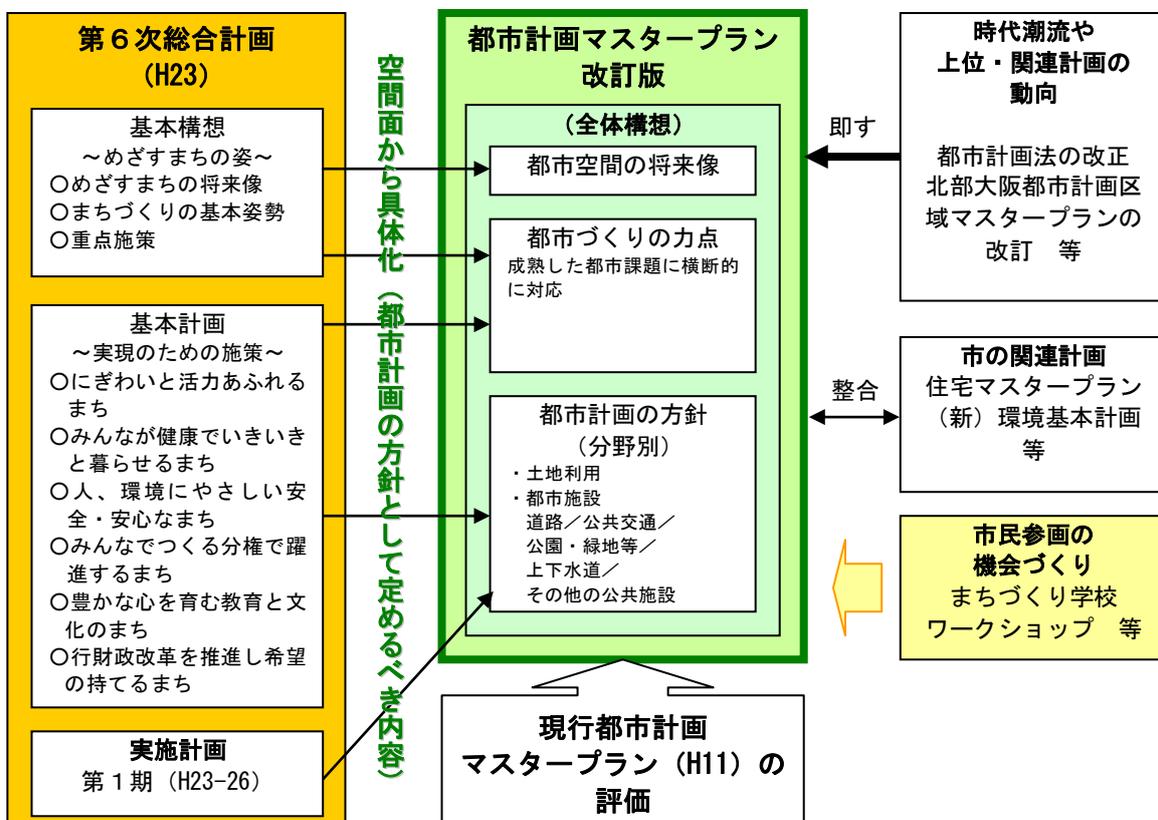


図 都市計画マスタープランの位置づけ

4. 都市計画マスタープランの構成

【全体構想】

- ・本市の現況・特性、都市づくりに関する市民意識や都市づくりの潮流を踏まえた上で、「第6次総合計画」の施策の体系をもとに、主に空間面から具体化を図っていくべきテーマとして力を入れて取り組んでいくべきものを「都市づくりの力点」として設定し、具体的な取り組みの道筋を示しました。
- ・あわせて土地利用、都市施設といった本市の都市づくりを推進していくための基礎となる分野の方針・取り組みを整理しました。
- ・最後に、都市計画マスタープランを実現していくための道筋を「計画の推進に向けて」に示しました。

【地域別構想】

- ・現行の都市計画マスタープランでは、全市を4つに区分しそれぞれに「地域別構想」を設定していましたが、「第6次総合計画」では、地域分権による校区単位でのまちづくりの進展を踏まえ、「地域が主体となって地域毎にまちづくりの将来像（「地域ビジョン」）を描いていく」ことが明確に位置づけられました。
- ・そのため、都市計画マスタープランでもその考え方を踏まえ、各地域の将来像は地域が主体的に描いていくことが基本であると考え、本計画では「地域別構想」はあえて策定せずに、地域の発意により「地域ビジョン」が策定された場合、随時見直しの対象となるものとして位置づけ、「空間」面にかかる内容を「地域別構想」として本計画に位置づける形を採ることとします。
- ・加えて、「地域ビジョン」の策定に向けた地域での熟議が促進するよう、地域分権の取り組みと連携した「地域のまちづくりの促進方策」を位置づけることとしました。

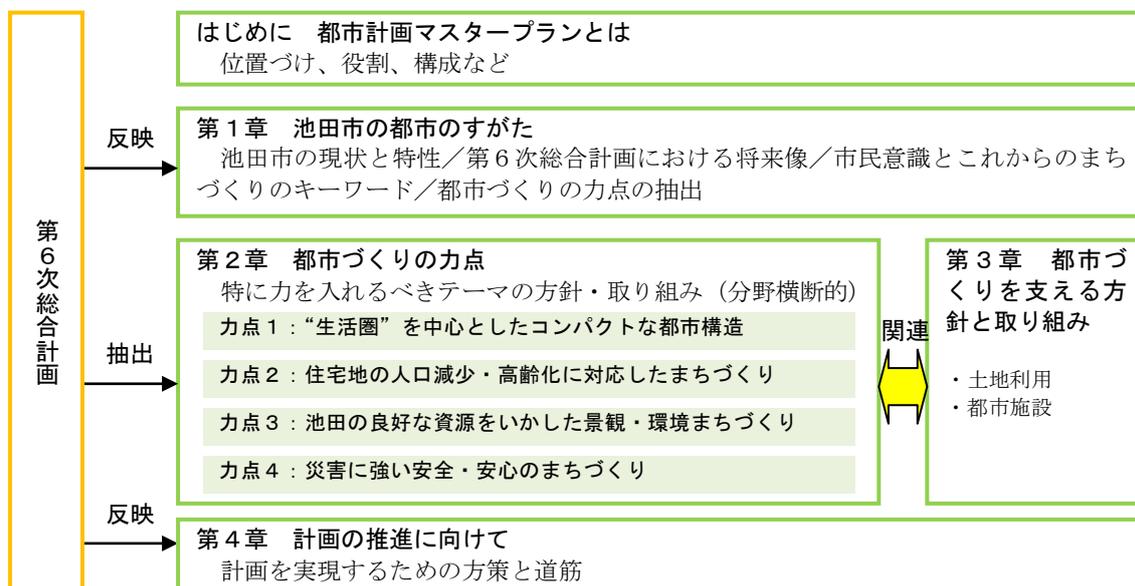


図 全体構想の構成

都市づくりの力点

第6次総合計画の施策体系や、時代潮流・上位・関連計画等をもとに、本市における都市づくりの力点を設定しました。

第6次総合計画

都市づくりの力点

池田市のこれからのまちづくりのキーワード

【基本構想】
めざすまちの将来像

- 将来都市像
「私」が創る「地域」と育てる誇りに思えるまち
豊かな自然を守り、遊ぶ歴史に学び、集うにぎわいが人と人をつなぎ、豊かで美しい心が育まれるまち
- 人口と財政フレーム
- 都市機能構想 土地利用の基本方針
／ゾーン別の土地利用方針



将来像達成のための重点施策

地域分権で進めるまちづくり／環境にやさしいまちづくり／世界に誇れる安全で安心なまち／「教育のまち池田」の推進／細河地域の活性化

【基本計画】
まちづくりの方向性と施策の体系

1. にぎわいと活力あふれるまち
 - ・ 駅周辺を中心とした市街地の整備
 - ・ 大阪国際空港の活用
 - ・ 道路網の整備
 - ・ 細河地域の活性化
 - ・ 住宅の充実
 - ・ 農園芸の振興
 - ・ 商業の活性化
 - ・ 工業の振興
 - ・ 観光の振興
2. みんなが健康でいきいきと暮らせるまち (略)
3. 人、環境にやさしい安全・安心なまち
 - ・ 災害に強いまちづくり
 - ・ 消防・救急救助体制の強化
 - ・ 環境にやさしいまちづくり
 - ・ 良好な自然環境を生かしたまちづくり
 - ・ 安心して快適に移動できるまちづくり
 - ・ 上水道事業の充実
 - ・ 下水道事業の充実
4. みんなでつくる分権で躍進するまち
 - ・ 地域分権の推進
 - ・ コミュニティの活性化
 - ・ 公益活動の促進
5. 豊かな心を育む教育と文化のまち (略)
6. 行財政改革を推進し希望の持てるまち (略)

力点1. “生活圏”を中心としたコンパクトな都市構造の形成

- ・ 総合計画を踏まえ、都市空間面の将来像（都市構造）を具体化する必要があります。
- ・ 市の人口は減少に転じつつあり、高齢化も進む中で、持続的に暮らすことのできる都市像が求められています。
- ・ 社会潮流においても、低炭素社会に対応した集約型都市構造の形成といった都市像の議論も進められています。

● “生活圏”（暮らしの範囲）の考え方を導入し、生活圏の段階に応じてバランス良く拠点を配置するなどそれぞれの機能を強化し、利便性の高い人に優しいまちを形成していきます。

● 公共交通のネットワークを軸として各拠点を結び、都市全体としてネットワーク化されたコンパクトな都市構造をめざします。

力点2. 住宅地の人口減少・高齢化に対応したまちづくり

- ・ 住宅地での居住者の高齢化、空き家の増加、住宅の更新によるまちなみの変化等の問題が顕在化しつつあります。
- ・ 今後、生産人口の大幅な減少が見込まれる住宅地もあります。

● 来るべき高齢化・人口減少（シュリンク）に備え、住宅政策と連携した住宅地のあり方を検討していきます。

● あわせて、良好な住宅地における環境保全の取り組みについても位置づけを図っていきます。

力点3. 池田の良好な資源をいかした景観・環境まちづくり

- ・ 本市は、五月山・猪名川に代表される豊かな自然や、私鉄沿線住宅地の先駆けである室町など、良好な景観を多数有しており、それらの価値を活かしたまちづくりに取り組んでいく必要があります。

● 五月山・猪名川に代表される自然豊かなイメージを伸長すべく、市街地における緑の保全・創出等に取り組めます。

● 池田の個性でもある豊かな歴史・文化の蓄積を活かした、景観のまちづくりに積極的に取り組みます。

力点4. 災害に強い安全・安心のまちづくり

- ・ 大規模災害を契機に防災への関心が高まりつつある中、課題を有する市街地もあり、災害に備えたまちづくりを考える必要があります。

● 「減災」をキーワードに、建築物の耐震化・不燃化とともに、防災拠点や避難所、緊急輸送路網などの体系的な整備に取り組めます。

● 市民一人一人の防災意識の啓発に取り組むとともに、地域コミュニティで災害に備える体制づくりに取り組みます。

分野別の方針（土地利用／都市施設）
現行都市計画マスタープランの評価を踏まえ、総合計画の実施計画や各分野別計画との整合を図りながら記載していきます。

地域分権と連携した地域主体のまちづくりの推進（進め方）
「地域分権」の取り組みが進展し、今後はより地域が主体性を発揮しようとしている中で、地域が主体となり都市空間づくりを進める道筋を示していきます。

(1) 人口減少にも対応した、便利で、快適で、暮らしやすいコンパクトな都市づくり

- ・ 高い利便性、便利で快適な住環境を享受できるまち、自然環境に触れられるまちとして高い評価(参考:市民アンケート結果より)
- ・ その一方で、人口推計によれば今後は人口減少社会の本格的な到来も予測、ライフスタイルも大きく変わることが予想される
→本市の特性を活かして、便利で、快適で、暮らしやすいコンパクトな都市づくりを志向することが望まれる

(2) 保全・修復型の都市づくり(開発型の都市づくりからの転換)

- ・ これまでは主に道路・鉄道の整備や住宅団地の造成、市街地再開発事業の展開など、都市の基盤整備を進めてきた
→今後は自然環境の保全や良好なまちなみの継承、密集市街地の更新など、今ある市街地を前提とした保全・修復型の都市づくりへと移行することが望まれる

(3) 他にはないまちの資源(自然、歴史・文化、まちなみ)をいかした都市づくり

- ・ 五月山・猪名川の自然や、城下町や在郷町、郊外住宅地の歴史・文化、美しいまちなみが本市の大きな資源(ワークショップより)
→まちの資源を中心市街地活性化や観光といった市外の来訪者との交流や、市内の地域相互の交流に活かしていく方向が望まれる

(4) 環境問題に対応した都市づくり

- ・ 新環境基本計画の策定、「環境にやさしいまち池田」の実現に向けて都市づくりと関連した取り組みも位置づけ
→都市構造・土地利用など、都市づくりにも踏み込んだ面的な対策や、環境を意識した都市づくりを新たなブランドへ

(5) 災害に備えた安全な都市づくり

- ・ 東日本大震災の発生をきっかけに市民生活の安全・安心をいかに確保するかが大きなテーマに(アンケート結果より)
→災害に備えた安全な都市づくりという視点も欠かすことができない

(6) 真に必要なものを作りつつ、適切な維持・管理(ストックマネジメント)を行う都市づくり

- ・ 整備計画の必要性や効果、地域の事情、財政的な制約、全市のバランスを考慮していく必要
→都市基盤については真に必要なものを作りつつ、今後老朽化が進んでいく施設の適切な維持・管理を行っていく都市づくりへ

(7) 地域の実情に応じた、地域・住民が主体となった都市づくり

- ・ 行政が主導する時代から、地域・住民と行政が協働する時代へ
・ 「地域分権」の取り組みにより、地域が主体となった取り組みが進みつつあるが、その一方で地域活動への参加は十分ではない
→地域分権の取り組みと合わせて、より地域に近い住民が主体となって自分たちのまちの空間のあり方を考える都市づくりへ

都市づくりの力点1：“生活圏”を中心としたコンパクトな都市構造の形成

<基本的な考え方>

- “生活圏”（暮らしの範囲）の考え方を導入し、生活圏の段階に応じてバランス良く拠点を配置するなどそれぞれの機能を強化し、利便性の高い人に優しいまちを形成していきます。
- 公共交通のネットワークを軸として各拠点を結び、都市全体としてネットワーク化されたコンパクトな都市構造をめざします。

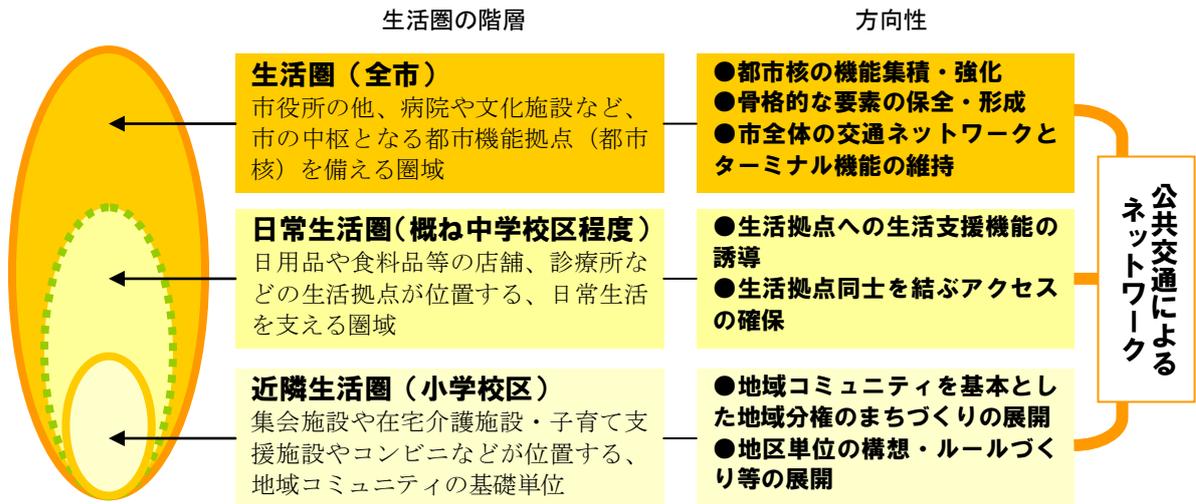


図 生活圏の考え方

<都市づくりの方針>

●生活圏（全市）レベル

（1）市街地の拡大の抑制と骨格を形成する自然環境の保全

- ・現在の区域区分を基本として市街地の拡大を抑制、北部の田園環境の保全
- ・本市の骨格を形成する北摂山系（五月山）・猪名川・余野川等の自然環境の保全

（2）都市核の特性を活かした機能の集積・強化

- ・総合計画で位置づけられた本市の都市核（池田駅周辺、石橋駅周辺、大阪国際空港）において、それぞれの拠点の特性を活かした機能の集積・強化

（3）市全体の交通ネットワークとターミナル機能の維持

- ・公共交通による市全体の交通ネットワークと、広域の交通を担う都市核のターミナル機能を維持

●日常生活圏（概ね中学校区程度）レベル

（1）生活拠点への生活支援機能の誘導

- ・概ね中学校区の範囲を基本に、校区の特性に応じた生活機能や交通結節機能が集積した生活拠点を設定、機能を誘導

（2）生活拠点を結ぶ交通ネットワークの維持

- ・都市核と生活拠点、生活拠点同士を結ぶ公共交通を軸とした交通ネットワークを維持
- ・生活拠点へのアクセスの向上（歩道の改修、バリアフリー化）

●近隣生活圏（小学校区）レベル

（1）地域コミュニティを基本とした地域分権のまちづくり

- ・小学校区単位での地域コミュニティ推進協議会による地域分権の取り組みを推進

（2）地区単位のルールづくり

- ・地区の環境を自らが守る取り組み（自主的なルールづくりなど）を支援し、必要に応じて地区計画などの活用を促進

都市づくりの力点2：住宅地の人口減少・高齢化に対応したまちづくり

<基本的な考え方>

- 来るべき高齢化・人口減少（シュリンキング）に備え、住宅政策と連携した持続可能な住宅地のあり方を検討していきます。
- あわせて、良好な住宅地における環境保全の取り組みについても位置づけを図っていきます。

<都市づくりの方針>

（1）生活拠点への生活支援機能の誘導

生活拠点において周辺の暮らしを支える生活サービス機能等を誘導する

- ・生活サービス機能等に対する導入方策の検討（地区計画などの活用、地域コミュニティ推進協議会による取り組みの支援など）

（2）生活拠点を結ぶ交通ネットワークの維持

都市核と生活拠点、あるいは生活拠点同士を結ぶ交通ネットワークを維持、拠点周辺の利便性を確保する

- ・生活拠点を結ぶバスなど公共交通ネットワークの維持
- ・生活拠点へ接続する歩道等の整備（バリアフリー化）の推進
- ・モビリティ・マネジメント（多様な交通施策を活用し、個人や組織・地域のモビリティ（移動状況）が社会にも個人にも望ましい方向へ自発的に変化することを促す取組み）の継続

（3）地区単位でのルールづくり

地区単位での環境保全のルールづくり等まちづくり活動を進めるための支援のしくみづくりを検討する。特に、地域分権で地域ビジョン策定が進められていることを踏まえて、それらと協調した取り組み方策を検討する

- ・市民向けの研修の機会づくり（出前講座の開催等）
- ・まちづくりの専門家の派遣等、支援制度の検討
- ・地域で定められたルールを市の計画に位置づけ、実現を担保するしくみづくりの検討（桜憲章、室町地区の申し合わせなど）

（4）住宅地の環境保全に向けた予防的措置の検討

住宅地の将来的な建て替え・更新を想定し、住環境が大きく損なわれることのないよう保全の手だて（予防的措置や対応方策）を検討する

- ・現在指定されている高度地区を検証し、必要に応じて高度地区の指定見直しを検討
- ・面的整備が予定されている地区での地区計画の導入の検討
- ・今後発生する空き地・空き家等に対する対応方策の検討

（5）住宅施策と連携した住宅ストックのマネジメントの推進

現在策定中の住宅マスタープランに位置づけられた住宅施策と連携を採り、多様な住宅ニーズに対応した住宅ストックのマネジメントを推進する

<参考：住宅マスタープランで検討されている重点プロジェクト>

- ①住宅地における住環境マネジメントプロジェクト
- ②市営住宅の再編による多世代居住の促進プロジェクト
- ③市民の住まいづくりを支援する情報・相談プロジェクト

都市づくりの力点3：池田の良好な資源をいかした景観・環境まちづくり

<基本的な考え方>

- 五月山・猪名川に代表される自然豊かなイメージを伸長すべく、市街地における緑の保全・創出や河川の保全・活用に取り組みます。
- 池田の個性でもある豊かな歴史・文化の蓄積を活かした景観のまちづくりに積極的に取り組みます。
- 低炭素都市づくりを長期的な目標に据えつつ、その具体化に向けた検討・研究を進めていきます。

<都市づくりの方針>

(1) 五月山に代表される豊かな市街地内の緑の保全と創出

五月山に代表される緑豊かな市街地イメージを大切にするため、引き続き五月山の景観保全に取り組むとともに、市街地内の緑の保全・創出に取り組む。また、猪名川・余野川といった広がりある河川空間も本市の大きな特徴であり、これらの保全・活用に取り組む。

ア 五月山の緑の保全・活用

- ・近郊緑地保全区域、風致地区等の運用を継続
- ・五月山景観保全条例の点検、必要に即した見直し（景観計画策定と合わせて）

イ 市内の緑のネットワークの形成

- ・国道176号沿道地域における「みどりの風促進区域」の指定と沿道緑化の促進
- ・街路樹や緑地帯による緑のネットワークの確保（特に、五月山との連たんや、五月山を背景とした斜面の見通しを重視）
- ・既存樹林地の保全（保存樹木、保存樹林等）

ウ 市街化区域内に点在する農地の保全・活用

- ・生産のみならず環境・防災など多面的機能を有する市街化区域内農地等の保全・活用（生産緑地地区の指定に加え、緑地機能の確保の検討）

エ 緑化の推進

- ・敷き際等敷地内緑化に加え、屋上緑化、壁面緑化等による緑の量の確保
- ・開発指導要綱による緑化の推進（緑化協定の締結等）

オ 猪名川・余野川等の河川の保全・活用と沿川景観の形成

- ・市街地内を流れる河川を保全・活用するとともに、広がりある沿川景観の適切な誘導等を図る。
- ・水面や河川敷・堤防等の自然空間の保全と活用（温暖化対策にも資する）、水質保全、親水性の確保等
- ・広がりある沿川景観の確保と建築物等の誘導、河川整備等における配慮

(2) 景観をいかしたまちづくりの推進

市内の都市ストックをいかし、中心市街地活性化や観光などと連携して、景観上重要な地域等における景観まちづくりに取り組む。

ア 本市独自の景観形成の取り組みの推進～景観計画の策定

- ・本市独自の景観形成を図るため、景観法に基づく景観計画を策定（五月山景観保全条例等との整合を図る）

イ 中心市街地活性化・観光等と連携したにぎわいの景観形成

- ・インスタントラーメン発明記念館～池田駅～サカエマチ商店街～栄本町～池田文庫等～池田城跡公園をつなぐ歩行者ネットワークの形成
- ・まちなみ保存整備事業による歴史あるまちなみの保全・活用

ウ 良好な住宅地の景観形成

- ・私鉄沿線住宅地の発祥である室町など、古くからの沿線戸建て住宅地のまちなみ形成
- ・地域の自主的なまちなみルールづくりの促進（建築協定、室町憲章や桜憲章などの運用）
- ・既存のルールの担保方策の検討（景観計画、景観条例ほか）

エ 里山の暮らしと一体となった景観形成

- ・細河地域の植木産業や農業が育む良好な田園景観の保全（産業振興とあわせて）
- ・開発に対しての適正な誘導

(3) 低炭素都市づくりを長期的な目標に据えた具体化に向けた検討・研究

環境政策と連携し「エネルギー効率の良いまちづくり」の具体化に向けた検討・研究を進める。

ア 環境に配慮した建築物の誘導

- ・太陽光発電など環境に配慮した建築物の誘導と、大規模な開発地での環境技術の面的対策導入

イ 低炭素都市づくりに向けた検討・研究

- ・低炭素都市づくりに資する各種データ等の収集・検討

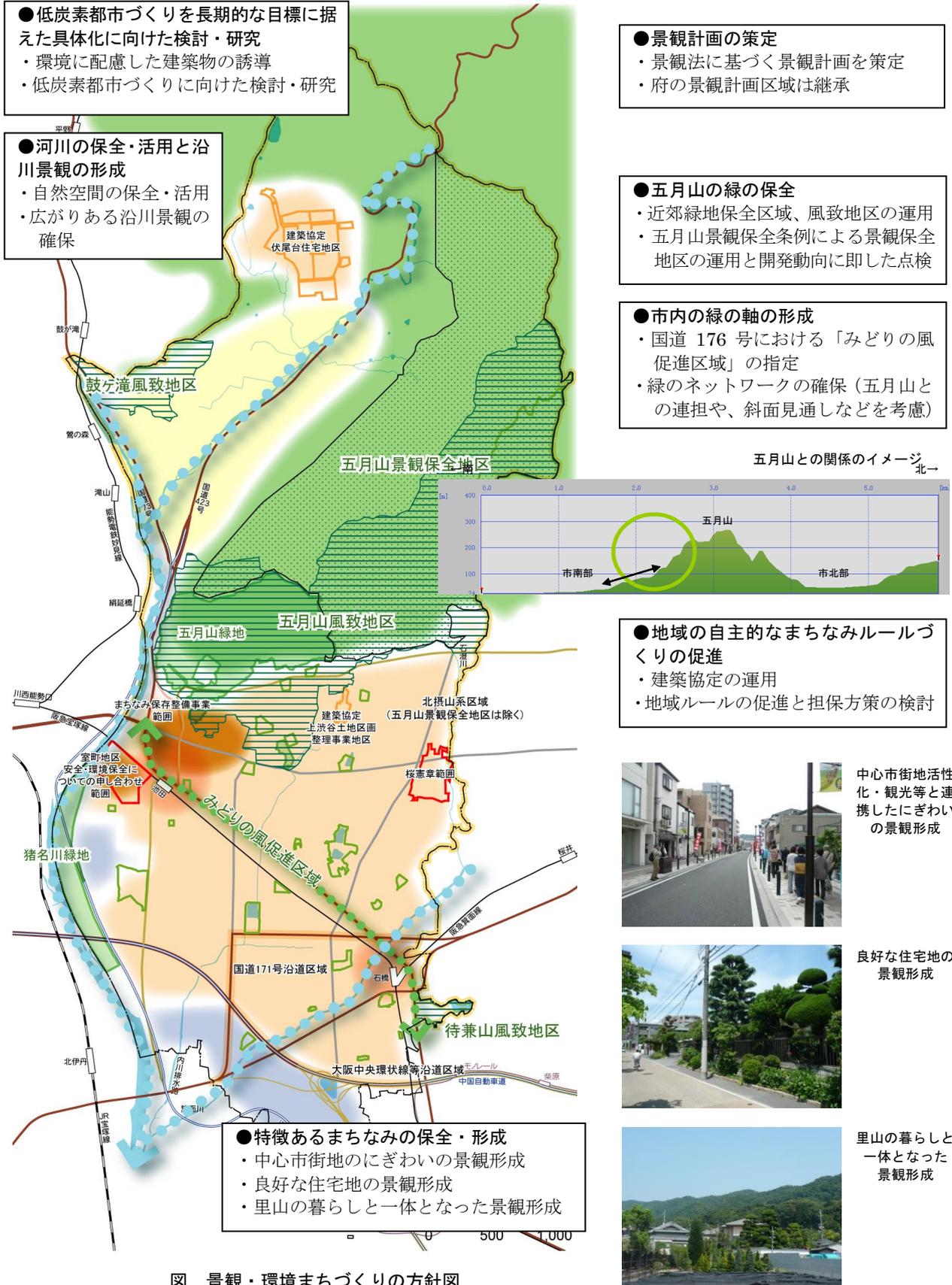


図 景観・環境まちづくりの方針図

都市づくりの力点4：災害に強い安全・安心のまちづくり

<基本的な考え方>

- 「減災」をキーワードに、建築物の耐震化・不燃化とともに、防災拠点や避難所、緊急輸送路網などの体系的な整備に取り組みます。
- 市民一人一人の防災意識の啓発に取り組むとともに、地域コミュニティで災害に備える体制づくりに取り組みます。

<都市づくりの方針>

(1) 防災基盤の充実・強化

災害に強い都市構造を作るため、地域防災計画に基づき、防災基盤となる緊急交通路、避難地、避難施設等の防災基盤を充実・強化する。

ア 被害を抑制する「減災」の視点からの防災対策の推進

- ・緊急交通路、避難地、避難施設等の防災空間を整備
- ・都市公園等を効果的に配置、防災公園の整備を段階的に推進
- ・公共施設整備とともに消火栓や防火水槽等の防災設備の設置を推進
- ・緊急交通路以外の避難ルート、避難場所（民間施設含む（避難ビル））の確保
- ・市街地及びその周辺の農地について、防災的な活用を推進
- ・上下水道事業における非常時対応、事前対策などの計画を策定

イ 土木基盤施設における災害予防対策の実施

- ・河川・ため池における水害予防対策の実施
- ・地滑り・山崩れ・土石流等の土砂災害における災害防止対策の実施

(2) 建築物の耐震化・不燃化の促進

地震に備え、建築物の耐震化・不燃化を一層進める。

ア 不燃化の促進～防火・準防火地域の指定拡大ほか

- ・府の方針に基づき、災害危険度判定調査結果を活用の上、防火・準防火地域の指定拡大を検討

イ 耐震化の促進

- ・池田市住宅・建築物耐震改修促進計画に基づき、池田市既存民間建築物耐震診断・設計・改修補助制度を活用し、建築物の耐震化を促進
- ・主要公共施設（学校等）の耐震化の推進
- ・特に、緊急交通路や避難地近傍における耐震化を重点的に推進

ウ 密集市街地における防災対策の検討と不燃化等の誘導

- ・密集市街地での防災力強化の検討の重点的な推進
- ・地域の実情に応じて防災街区整備地区計画等の活用、耐火・準耐火建築物への建て替えの誘導と避難地・避難路等の地区防災施設整備の促進

(3) 道路・橋りょう・上下水道の適切な維持・管理・更新

今後、順次老朽化が進む道路・橋りょう・上下水道などの公共施設の適切な維持・管理・更新を進めていくとともに、災害時に対する予防策を講じていく。

ア 道路、橋りょうの維持・管理・更新

- ・延焼防止効果や耐震化の観点も含めた維持・管理・更新を実施（沿道の不燃化、倒壊物対策の推進、避難路の確保等）、道路橋、高架道路等の長寿命化の推進

イ 上下水道の維持・管理・更新

- ・災害時の断水・漏水等の防止、耐震化の観点も含めた維持・管理・更新を実施

(4) 防災に関する市民意識の向上・啓発活動の推進

市民が地域において防災活動を推進していくための意識の向上・啓発活動を推進する。

ア 自主防災組織の充実・強化

- ・自主防災組織の組織化を進め、訓練活動等を充実
- ・防災リーダーの養成などの人材育成を推進

イ 啓発活動の推進

- ・防災マップ（ハザードマップ）などを活用した情報の周知と防災意識の高揚

ウ 事業所との連携の推進

- ・地域の事業所等との連携策の推進（災害時の支援協定の締結など）

都市づくりを支える方針と取り組み

<基本的な考え方>

●力点で記載した以外の分野別方針（土地利用、都市施設）は、現行都市計画マスタープランの評価を踏まえ、総合計画の実施計画や各分野別計画との整合を図りながら記載していきます。

分野		方針（骨子）
土地利用	住居系	<p>●住居系土地利用の保全・形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の住環境維持を基本とし、引き続き用途地域等による誘導を図る。 ・歩いて暮らせる範囲での生活圏の形成に向け生活拠点への機能の誘導を進める。 ・市街地内の緑の保全・創出に取り組む。 ・今後10年間に住宅地の建て替え・更新が発生することをあらかじめ想定し、住環境が大きく損なわれることのないような保全の手だて（予防的措置や対応方策）を検討する。
	商業系	<p>●商業系土地利用の集約・強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅周辺や近隣センターを中心に指定されている商業系土地利用について、引き続き商業機能を集約し、市内での過度な分散を抑制する。 ・幹線道路沿道での適切な土地利用誘導を図る。
	工業系	<p>●工業系土地利用の保全と住工調和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模で位置する工業系の土地利用については引き続き保全し、本市の産業を牽引するための操業環境の確保を進める。 ・大阪中央環状線沿道の豊島北交差点付近においては、交通の結節点となっており、隣接する大規模工場敷地と一体的な土地利用を形成していることから、工業系土地利用を誘導すべく、工業系用途地域への変更と地区計画の導入を検討する。 ・住宅と工場が密に混在し、隣接地の環境の悪化などの問題が顕在化している地区においては、地区計画の活用などによる住工の調和に向けた誘導を進める。
	保全系	<p>●自然的土地利用の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近郊緑地保全地区や風致地区等を引き続き運用するほか、五月山景観保全条例等も活用しながら、自然系土地利用の保全を図る。 ・市街地内に残る緑地、農地等の保全を図る。 <p>●市街化調整区域の環境保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内において法に基づく開発・建築行為の適切な誘導を進めるとともに、緑化などを進め、周辺の田園環境との調和を進める。
	その他	<p>●地区レベルでのきめ細かな土地利用の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区レベルでのルールづくりなど、きめ細かな土地利用の誘導を進めていく。
都市施設 ・道路 ・公共交通 ・公園・緑地等 ・上下水道 ・その他の 公共施設	<p>●都市施設の計画的な整備と必要性の吟味</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路、鉄道・駅前広場・駐車場、公園・緑地、上下水道・河川、その他の公共施設などの都市施設について、それぞれの事業計画に即して必要性や効果、地域の事情、財政的な制約、全市のバランスなどを総合的に考慮した優先付けをした上で、着実な整備を行っていく。 ・都市計画道路の見直しを行う。 ・公園が充足していない地域においては、空地等の暫定的な利用方法の検討や地域分権での事業での推進など、代替機能の確保方策を検討する。 <p>●都市施設の適切な維持・管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備済みの都市施設については、順次老朽化が進んでいくことから、今後、適切な維持・管理や長寿命化の取り組みを適切に進めていく、ストックマネジメントに取り組む。 <p>●市民・事業者等との協働による維持・管理方策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域分権制度とも連携しながら、市民・事業者との協働による都市施設の維持・管理の方策（アドプト制度ほか）を検討する。 	

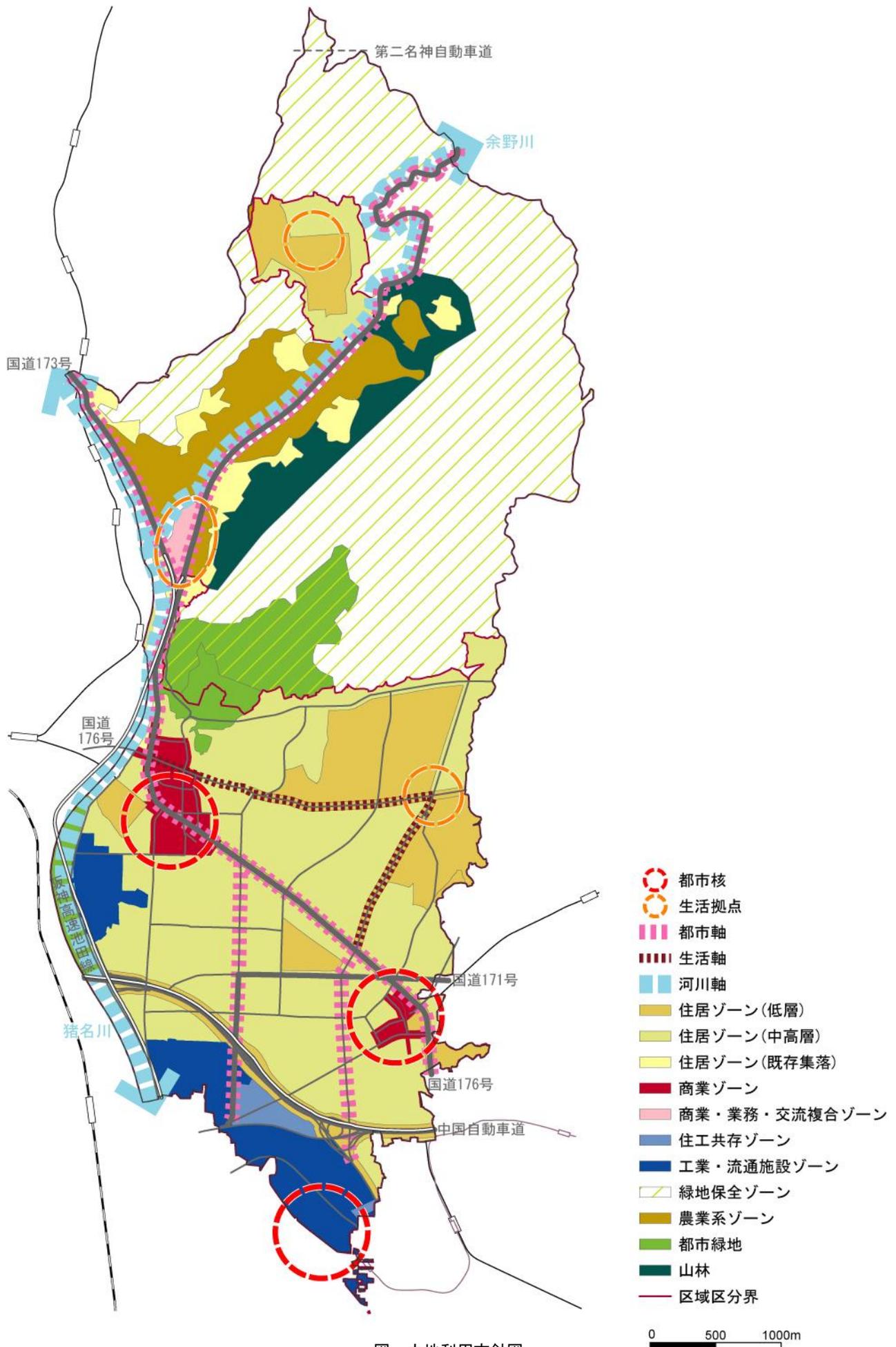


図 土地利用方針図

地域分権と連携した地域主体のまちづくりの推進（進め方）

<基本的な考え方>

- 「地域分権」の取り組みが進展し、今後はより地域が主体性を発揮しようとしている中で、地域が主体となり都市空間づくりを進める道筋を示していきます。

校区単位

地域分権による校区単位でのまちづくり

- ・各校区の実情に応じた事業等の実施（地域コミュニティ推進協議会が主体となって）

まちづくりの学習の機会づくり

- ・まちづくり学校の継続開催
- ・出前講座等の開催 など



校区での将来像（地域ビジョン）の検討

- ・各校区での地域のあるべき姿（将来像）の検討
- ・地区の現状や課題に沿った都市づくりの方針
例：住環境、地域の安全・安心、生活サービス利便性の確保 など
- ・都市づくりの方針を空間的に具体化した構想図づくり

空間面での検討の支援

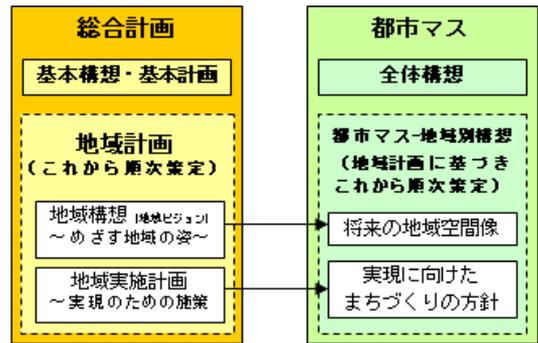
- ・地域ビジョンの検討に際しての技術的支援等

都市計画マスタープランへの反映

- ・地域ビジョンのうち都市空間や土地利用に関する構想が策定された場合は、該当する部分を地域別構想にビルト・イン
- ・地域ビジョンの内容と都市計画マスタープランとの整合を図る



イメージ



地区単位

地区単位でのルールづくりの検討

- ・ルールづくり等が必要となった場合、地区で発意のもと検討を行う

ルールづくり等への支援

- ・専門家の派遣等の支援等（アドバイザー派遣ほか）

地区単位でのルールの策定

- ・地区計画や建築協定などを用いたルールを策定する
- ・ルールを遵守する

ルールの運用

- ・開発指導要綱の手続き等と連動させながら、事業者等に開発にあたっての遵守を求める
- ・必要に応じて地区の意見の反映を求める