

## 第4章 計画の実現化に向けて

今後のまちづくりは、本計画に基づいて進める必要があります。本章では、全体構想、ゾーン別まちづくり構想の実現に向けて、市民・事業者・大学・行政等が、それぞれの役割分担に基づき、本計画をどのように運用・活用していくのか、その具体的方法や考え方を示します。

## 1. 多様な主体の連携によるまちづくりの推進

まちづくりの理念である「健幸と共生社会を目指し、多様な連携を図るコンパクトなまちづくり」の実現に向けて、行政だけでなく、まちの主役である市民との協働や事業者、大学等との連携によるまちづくりを推進していきます。

### 1-1 まちづくりに関する情報の共有

市民や事業者等との協働によるまちづくりを進めるためには、共通認識を持つことが前提となります。このため、広報誌やホームページ、SNSの活用のほか、パンフレットやチラシの作成などにより、まちづくりに関する情報の共有に努めます。

また、学生がまちづくりに参加しやすくなるような情報提供やきっかけづくりに努めます。

### 1-2 市民協働のまちづくり

市民・市民団体は、地域コミュニティの一員として、まちづくりに関心を持ち、地域課題の解決や更なる魅力づくりに向けて、まちづくりに積極的に参加することが期待されます。

こうした中、本市では、各地域においてまちづくり協議会が主体となった活動が行われています。また、環境、福祉、防犯など様々な分野においても、多様な団体が活発に活動しています。

多様な主体の参画により多様化する地域課題を解決していくため、市民意見を聞く場を広く設けます。また、コミュニティの基礎となる自治会への加入促進に取り組むとともに、より多くの市民の身近なまちづくり活動への参加促進や民間活力の更なる活用を図っていきます。

#### (1) 意見反映の場への参加促進

住民説明会やワークショップなどへの参加を広く呼びかけ、市民からのまちづくり意見を集約し、まちづくりへの反映に努めます。

#### (2) 身近なまちづくり活動への参加促進

地域の課題解決や特性を活かしたまちづくりを進めていくために、市民や地域の自治会・まちづくり協議会・NPO法人・まちづくり団体・企業などの団体が、それぞれの特性やノウハウを活かして活動できる身近なまちづくり活動への参加促進を図ります。

#### (3) 都市計画提案制度の活用

都市計画区域において、土地所有者やNPOなどが市に対して都市計画の決定または変更を提案できる「都市計画提案制度」があります。この制度は、まちづくりや都市計画に対する市民等の関心を高め、主体的かつ積極的にまちづくりへの役割を果たすことが期待されており、協働のまちづくりにおいて、制度活用に向けた周知を図ります。

### 1-3 事業者・大学等との連携

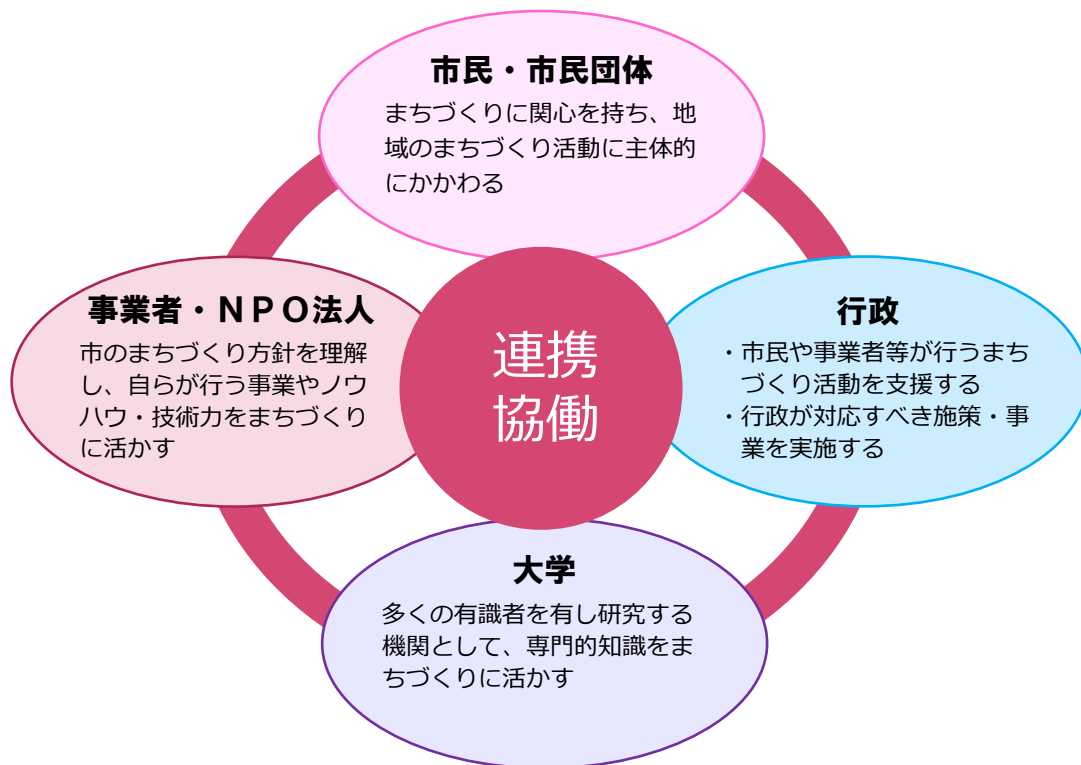
事業者や大学等は、まちづくりへの関心を深め、自らの持つノウハウや知見等を活かして、まちづくりの活性化に貢献することが期待されます。

こうした中、本市では現在、住民サービスの向上や業務の効率化、地域経済の活性化を図るため、産業、医療・福祉、子育て、環境、防災など様々な分野において連携協定を締結しています。

まちづくりに向けては、事業者や大学等の持つ技術力や知見を活かしながら、連携して多様な取り組みを進めていくものとします。

### 1-4 広域的な取組における調整・連携

福岡県や近隣市町などとの広域的なまちづくり(筑豊都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針など)を進める場合、本計画を活用して調整・連携を図ります。



■ 各主体の役割分担と協働のイメージ

## 2. 実現化のための手法

本計画に基づいたまちづくりを進めるため、長期的な視点に立ち、計画的な土地利用の推進や都市施設の見直しを図りながら、都市計画制度を活用していきます。また、地域特性を踏まえ、柔軟で効果的・効率的なまちづくりを進めるため、まちづくりに関連する諸制度の活用も図ります。

### 2-1 計画的な土地利用の推進

暮らしやすいまちづくりを進めるため、分野別方針、ゾーン別まちづくり方針に基づき、用途地域等の地域地区の見直しを行います。また、開発許可制度等と連携しながら、民間が行う開発行為や建築行為などを適切に誘導します。

#### (1)大規模集客施設の立地誘導

拠点連携型の都市構造に影響を及ぼす大規模集客施設については、本計画に位置付けられた中心拠点内への適正な誘導を図ります。

#### (2)地域地区の見直し

目指すべき土地利用の実現に向けて、建築物等の用途、密度、形態等に関する規制・誘導を図るため、用途地域や特別用途地区等の見直しを行います。

##### ■ 地域地区の見直し(例)

用途地域	現状の土地利用に合わせて計画的に市街地を誘導すべき地域等について、各ゾーンのあるべき姿に適合できるような用途地域の指定・見直しを行います。
建ぺい率・容積率	用途地域の見直しと一体的に、ゆとりある市街地、良好な居住環境の維持・向上、ふさわしい都市機能の誘導等に向けて、地域の実情に応じた見直しを行います。
防火・準防火地域	防火機能を高める必要のある区域については、市街地の実態に応じて見直しを行います。
特別用途地区	用途地域の規制を補完するもので、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進など、特別な目的を達成するため、用途地域の規制だけでは不十分な場合には、見直しを行います。

#### (3)開発許可制度の適切な運用

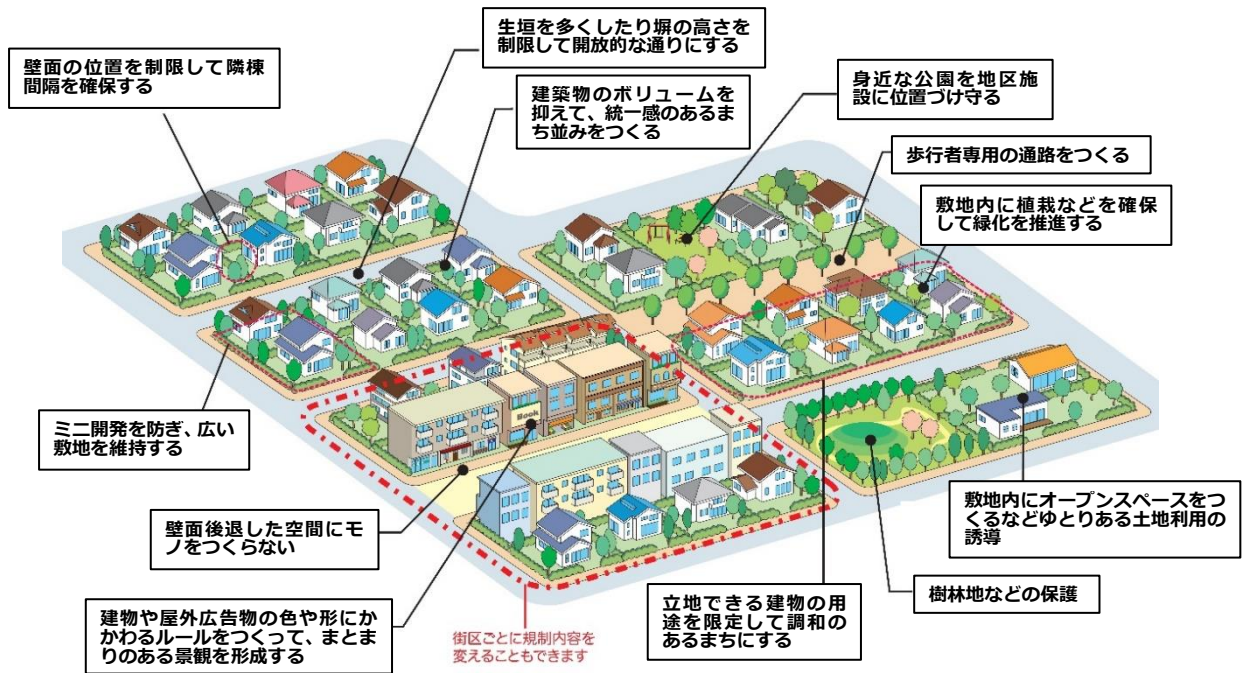
開発許可制度は、都市計画法に基づき、無秩序な市街地の拡大を防止し、公共施設や排水設備等の必要な施設を義務付け、良質な宅地水準を確保することを目的とした制度です。本市においては、拠点連携型都市の実現に向けて、今後も適切な運用を図るものとします。

## (4) 地区計画制度の活用

地区計画は、都市計画マスタープランで定めた将来像を地区レベルで実現するために、地区の方々の合意と協力を前提としたまちづくりを推進する制度です。身近な「地区」や「街区」を単位として、建築物の建て方、道路・公園等の都市施設の配置等についてきめ細かなルールを定め、地区特性に応じたまちづくりが可能となります。

本市では、10地区(※1)で地区計画が指定されています。今後も良好な居住環境の形成や、防災面、景観面に配慮したまちづくりを進めるため、地区の住民や地権者の合意に基づく地区計画制度の活用を図ります。

※1 菰田・堀池地区地区計画(約14ha)は、令和4年度地区計画決定予定。



■ 地区計画の活用イメージ

資料：全国地区計画推進協議会

### <地区計画で定めることができるもの>

- ・地区施設(生活道路、公園・広場、遊歩道等)の配置
- ・建物の建て方やまちなみのルール  
(建物の用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、壁面後退、形態・デザイン、生垣や柵等)
- ・保全すべき緑地

### ■ 地区特性に応じた地区計画の活用(例)

○既に良好な住環境が形成されている地区	現在は緑が多く雰囲気の良い住宅地であっても、今後の建替えなどにより、高い建物や事務所等が混在し、良好な住環境を維持することが難しい地区	→現在の住みよい居住環境を保全するため、建物の用途制限、高さ、形態、隣の建物との間隔、緑化率の最低限度などを定めることができます。
○道路などの基盤整備が不十分なまま市街化が進んだ地区	狭い土地に建物が密集し、公園などのオープンスペースが少なく、道路も狭く不規則で、防災面で課題がある地区	→生活道路や公園の空間を確保するため、道路の配置や幅員、公園の位置、壁面後退距離等を定めることができます。
○開発事業等により土地利用の転換が行われる地区	大規模な土地利用転換などが行われ、道路や公園等の公共施設整備とともに、計画的なまちづくりを進める必要がある地区	→公園や道路を計画的に配置するため、道路の配置や幅員、公園の位置等を定めるとともに、住宅地と商業地等の区分を明確にし、建物の用途制限、容積率、高さ、敷地面積の最低限度などを定めることができます。

## 2-2 都市施設等の見直し

道路や公園などの都市施設については、必要に応じて見直しを行い、効果的・効率的な整備を進めます。

見直しにあたっては、人口減少・少子高齢化の進行等の社会情勢の変化、土地利用・建築物の動向などに応じて、将来都市像との整合性などを適切に判断したうえで、地域住民の意見を十分に踏まえながら、必要に応じた変更を行います。

### (1) 都市計画道路

未整備の都市計画道路のうち、周辺に代替道路が整備されたことで必要性が低くなった路線や、交通需要の見込みが低い路線などを対象に、都市計画道路の存続の必要性や実現性を十分に踏まえ、市民との合意形成や関係機関との調整を図りつつ、地域の実情に応じて、計画の見直しを行います。

### (2) 都市計画公園等

緑の基本計画(改訂版)に基づき、市民との合意形成や関係機関との調整を図りつつ、都市計画公園等の見直しを行います。

また、都市公園及び都市計画法に基づいて設置された開発遊園以外のその他公園については、人口減少・少子高齢化社会に対応した公園等ストック再編計画に基づき、再整備、維持、統合集約・機能分担、用途変更等を進め、公園の再編を図ります。

## 2-3 拠点整備と地域公共交通網の確保・維持

拠点連携型のまちづくりに向けて、計画的な土地利用の誘導や都市基盤整備を勘案しつつ、拠点整備と地域公共交通網の確保・維持に努めます。

### (1) 拠点整備

将来都市構造の実現に向けて拠点地区にふさわしい都市機能の誘導を図るため、インセンティブ方策の検討や、拠点施設の整備と一体となった生活関連施設の誘導や宅地開発に取り組みます。

また、主要交通結節点である鉄道駅や拠点バス停において、駅舎・駐車場・駐輪場・待合所などを整備し、機能の確保・維持に取り組みます。

更に、交通結節機能を持つ拠点施設等のバリアフリー化を推進します。

### (2) 地域公共交通網の確保・維持

本市では、持続可能な公共交通網の構築を目指し、「第2次飯塚市地域公共交通網形成計画」(序章P4「3.計画の位置づけ」参照)を策定しています。今後、同計画に基づく施策展開を進めることにより、地域の需要や実情に応じて市民生活に必要な交通手段の確保・維持に努めます。



## 2-4 まちづくり諸制度の活用

都市やゾーンの望ましい姿の実現に向けては、立地適正化計画の見直しとともに、都市計画制度以外のまちづくりの制度・手法を柔軟に活用し、計画を進めていくことが重要となります。そのため、建築協定や緑地協定など各種協定の活用、景観計画など、都市計画以外のまちづくり諸制度の活用を図ります。

### (1) 立地適正化計画の見直し

本市では、都市機能や居住誘導を図るための具体的計画として、2017(平成29)年1月に「飯塚市立地適正化計画」を策定し、都市機能及び居住の誘導を進めていますが、2020(令和2)年9月に「都市再生特別措置法」が改正されたことを踏まえ、これまでの立地適正化計画に「防災指針」を加え、居住誘導区域等における防災対策・安全確保対策等を見直した上で、適正な誘導を進めます。

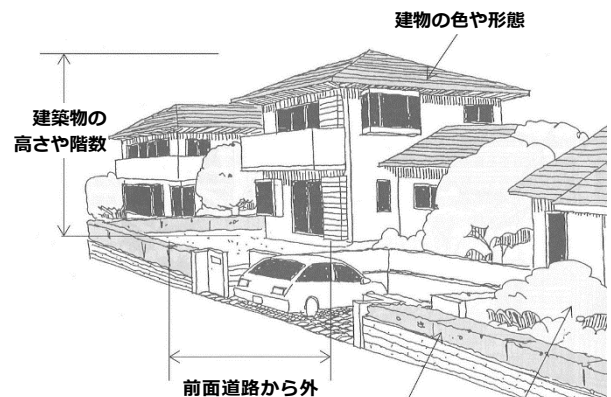
### (2) 各種協定の活用

#### ① 建築協定(建築基準法に基づく協定)

建築協定は、建築基準法に基づき、地域の方などが自らの手で建築物に関するルールを定め、お互いに守りあっていくことを取り決める制度です。協定締結後は、土地所有者が変わってもその後の土地の権利者にも協定の効力が及びます。

#### ② 緑地協定(都市緑地法に基づく協定)

緑地協定は、都市緑地法に基づき、地域の良好な環境を確保するため、土地所有者等の合意によって緑地の保全等について結ぶ協定です。建築協定と同様、協定締結後に土地所有者が変わってもその後の土地の権利者に対して協定の効力が及びます。



#### <緑地協定で定めることができるもの>

- ・ 土地の区域(緑地協定区域)
- ・ 緑地の保全または緑化に関する事項のうち必要なもの(保全または植栽する樹木などの種類・場所、管理に関する事項、保全または設置する垣または柵の構造、緑地の保全または緑化に関する事項など)
- ・ 協定の有効期間
- ・ 協定違反があった場合の措置

### (3) 景観計画策定の検討

景観計画は、景観法に基づき、景観行政団体が定める良好な景観の形成に関する計画であり、都市計画区域内外を問わず対象区域とすることができます。景観まちづくりを行うための基準を定め、届出・勧告により建築物や工作物をゆるやかに規制できることや、景観上重要な建造物や樹木を指定し、景観の保全・継承を図ることができます。今後、良好な景観の保全、創出を図るため、景観計画の策定を検討していきます。

### 3. 都市計画マスタープランの評価・見直し

都市計画マスタープランは、目標年次を 2031(令和 13)年とし、都市の将来像や都市施設の整備方針等の基本的な方向性を示したまちづくりの総合的な指針となります。

しかし、人口減少・少子高齢化の進行など社会情勢は、今後も大きく変化していくものと思われ、社会経済動向の変化や上位計画等の動向を見ながら、柔軟に計画の内容を見直していくことが重要です。

そのため、「第 2 次飯塚市総合計画」や「筑豊都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(福岡県決定)」などの上位計画、その他、都市計画マスタープランに基づく各種事業や施策の進捗状況などを照らし合わせ、必要に応じて評価・検証を行います。

また、都市計画マスタープランの一部とみなされる飯塚市立地適正化計画においては、おおむね 5 年毎に施策・事業の実施状況について評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を検証していくこととしています。

これらのことから、都市計画マスタープラン及び関連計画等の評価・検証を踏まえ、必要があると認められる時は、計画の見直しを行うものとします。