

第 V 章 都市づくりの 実現に向けて

1. 実現に向けての枠組み・・・・・・・・・・129
2. 重点プロジェクトの実現・・・・・・・・・・132
3. 市民参画と官民連携の実現・・・・・・・・・・143

1. 実現に向けての枠組み

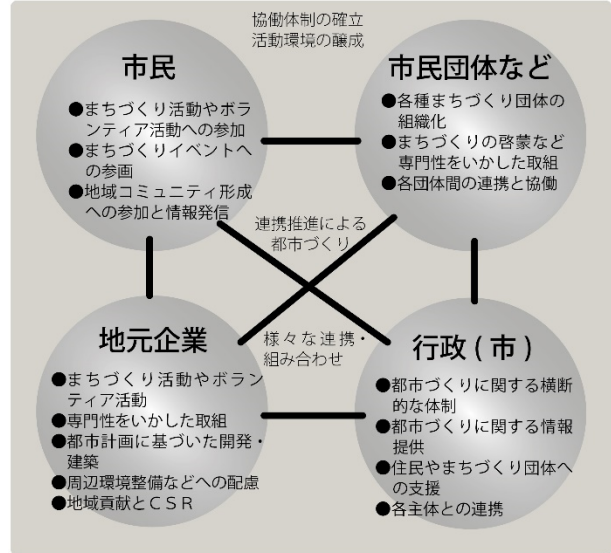
ア. 官民連携の枠組みと役割

将来に向けた少子・高齢化の進行、人口減少、これに伴う本市の財政負担の増大などが予測される中、都市づくりにおいては、市民や民間企業などの果たす役割が重要になってきます。

そのため、右図に示すような各主体が、自主的な参画やまちづくりに果たす役割を担い、相互に連携し、まちづくりを推進する協働体制や活動環境の醸成を図ることが必要です。

具体的な都市づくり（都市計画、地域形成、住環境形成、都市基盤整備、地域交通など）においては、市民や市民団体など、地元企業、行政が一体となる官民協働のまちづくりを推進します。

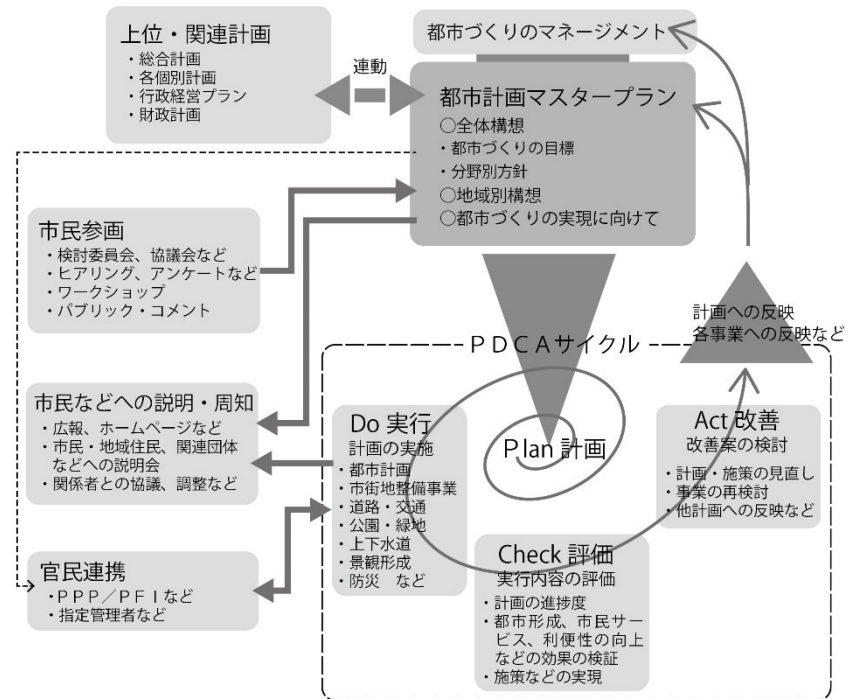
■官民連携の枠組みと役割



イ. 施策運営のサイクル

本計画の実現に向け、上位・関連計画との整合・調整を図りつつ、計画の短期、中長期などの各段階において、計画の内容とその進捗、効果などを評価・検証し、その検証結果をいかしつつ、計画の遂行の各段階において、その取組にフィードバックするなど、右図に示すPDCAサイクルによる検証及び改善に努めながら持続的に計画推進を図ります。

■施策運営のサイクル



ウ. 市街化調整区域における計画的な土地利用コントロール

本市の市街化調整区域では、特色となる良好な田園環境が形成されているとともに、本市の発展を支える産業拠点や地区拠点（周辺市街地）が点在しています。今後は、これらの良好な環境を維持し、本市の将来の発展に必要な産業拠点や交流などの拠点などを配置するために、次のような市街化調整区域における地区計画制度の導入や区域指定制度の適正な運用を図ります。

○地区計画による適正なコントロールで土地利用を誘導

既存集落の維持活性化や産業拠点周辺における適正な産業の誘導を図ることが都市づくりのひとつの課題となっています。そのためには、次のような市街化調整区域における地区計画制度の有効な活用が必要です。

■市街化調整区域における地区計画の類型

地区計画（類型）	
①	計画開発適正誘導型
	流通業務施設立地型
	工場施設、研究開発施設及び研修施設等立地型 住宅開発立地型
②	大規模集客施設立地型
③	既存集落維持活性型
④	既存工業等維持活性型

資料：「市街化調整区域における地区計画」の知事同意又は協議にあたっての判断指針
茨城県土木部都市局都市計画課

《既存集落維持活性型における区域の要件など》

対象となる主要施設、区域の要件及び面積

対象となる主要な施設	既存集落の維持活性を目的とした施設
区域の要件	下記の1又は2のいずれかに適合すること。 1 市街化調整区域において、自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている既存集落及びその隣接区域であること。 2 鉄道若しくは軌道の駅、市町村役場若しくはこれらの支所などの公共施設又は公共施設跡地（廃校となった学校跡地を含む。）が存する既存集落及びその隣接区域であること。
区域の面積	おおむね1ha以上

地区計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園などの地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること。
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限については、第一種低層住居専用地域内、第二種低層住居専用地域内、第一種中高層住居専用地域内、第二種中高層住居専用地域内、第一種住居地域内、第二種住居地域内、準住居地域内及び田園住居地域に建築することができる建築物のうちから、市町村都市計画マスタープランに位置づけられている土地利用の方針を十分に踏まえたうえで、建築することができる建築物を選定していること。 ただし、公共施設跡地の敷地（一体的な利用が想定される隣接地を含む。以下同じ。）については、周辺の道路及び主要な交差点における交通渋滞や交通事故、既存集落の住環境の保全、その他周辺環境への対策が十分講じられる場合に限り、準工業地域内に建築することができる建築物とすることができる。 また、地区計画の区域を区分して、それぞれの区分ごとに、異なった用途の制限を定めることができるものとする。 ただし、原則として、次のものは建築してはならないように定めていること。 ・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これに類するもの ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの 等

資料：「市街化調整区域における地区計画」の知事同意又は協議にあたっての判断指針
茨城県土木部都市局都市計画課

○区域指定制度の活用で既存集落の維持保全（本市における区域指定制度の概要）

本市では、集落が形成されている市街化調整区域内の既存集落においては、集落の維持・保全を図るために、区域指定制度が活用されています。また、区域指定制度の活用により、既存集落のコミュニティ維持のため、一定の開発需要の受け皿となることが期待できます。

■区域指定できる地域

40戸以上の建築物が連たんしている、道路や下水を処理する施設が配置されている、公営水道の給水区域である、指定区域の境界を明確に区分できるなどの地域が指定の対象となります。ただし、災害発生の恐れのあるところや農地として保全すべきところについては指定することはできません。

基準項目	市街化区域に近接している集落（1km以内） 【都市計画法第34条第11号区域】	市街化区域から離れている集落（1km超） 【都市計画法第34条第12号区域】
宅地率※	おおむね40%以上	30%以上
集落性	40戸以上の建築物が連たんしていること	
道路	地域内に道路幅員4m以上の道路、地域外に車道幅員4m以上（歩道が整備されている）の道路が配置されていること	
排水施設	下水を排出する施設が適切に配置されていること	
給水施設	水道事業の給水区域であること	
除外区域	災害発生の恐れがある区域、農用地として保全すべき区域、環境上保全すべき区域	

※宅地率＝建築物が建っている敷地面積の総計÷区域指定面積×100%

資料：宅地開発課

■区域指定の集落分類及び建築物用途制限など

区域指定された地域については、第1種集落～第6種集落到に区分されており、それぞれの集落に応じて建てることのできる用途が制限されています。

集落分類 項目		第1種集落	第2種集落	第3種集落	第4種集落	第5種集落	第6種集落
		*沿道型	*既設団地	*市街化区域 依存型	*独立型	*大規模 集落型	*その他
種別	11号区域	○	○	○	—	—	—
	12号区域	○	○	—	○	○	○
用途制限	第1種低層 住居専用地域	○	○	○	○	○	○
	第2種低層 住居専用地域	○	×	○	○	○	○
	事務所・作業所 (200㎡以下)	○	×	×	○	○	×
その他	最低敷地面積	300㎡以上					
	高さ・階数など	高さ10m以下、建蔽率60%以下、容積率200%以下					

資料：宅地開発課

2. 重点プロジェクトの実現

「全体構想」の「都市づくりの目標」において、本計画を具体化するために設定した3つの「都市づくりの重点プロジェクト」について、都市づくりの実現に向けた展開を次のように検討しました。

ア. 内環状整備を契機とした連携拠点形成ゾーンの展開

① 既存拠点の充実・強化

「連携拠点形成ゾーン」において、既に「緑・歴史・文化の交流拠点」として道の駅「グランテラス筑西」と、「産業拠点」として「茨城県西部メディカルセンター」が既設の施設として運営されています。

これらの拠点の充実・強化を図り、「連携拠点形成ゾーン」としてのネットワークの形成を図ることにより、都市づくりの実現を推進します。

<p>●道の駅「グランテラス筑西」</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和元年7月11日開設 <p>〈施設内容〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 物産・直売・レストラン・カフェ棟/雑貨・ベーカーリー棟/体験・交流・テナント棟/イベント広場/屋外スペース（芝生広場、遊具、ステージ、ドッグラン、バーベキューなど）/トイレ・情報提供施設棟 駐車場361台（大型43台） 営業時間9:00～18:00（6～8月19:00まで） 休館日毎月第3水曜日（1月1～2日） <p>資料：道の駅「グランテラス筑西」ホームページ</p>	<p>●茨城県西部メディカルセンター</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成30年10月1日開院 <p>〈診療内容〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 内科、小児科、外科、整形外科、形成外科、脳神経外科、小児外科、眼科、耳鼻咽喉科、リハビリテーション科、放射線科、皮膚科、泌尿器科、婦人科、救急科、麻酔科 <p>〈許可病床数〉</p> <p>一般病床 250床</p> <p>〈諸指定〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 茨城県災害拠点病院 茨城県DMAT指定医療機関 臨床研修病院（協力型） 救急告示病院
<p>〈拠点としての課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 北関東最大級の道の駅であり、県内の観光ルートの取り込みなど集客力のアップ 本市を活性化する拠点として、中心市街地や関連する周辺の資源との連携と活用 道の駅としての核（特色）となる魅力形成 市街化調整区域における適正な土地利用 	<p>〈拠点としての課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域とのつながりや医療を核とした拠点としての機能展開 健康の維持などをテーマとし、レクリエーションやスポーツなども含めた幅広い展開 交通弱者を含めた利用しやすい交通手段の確保 市街化調整区域における適正な土地利用
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺を含めた拠点機能強化の可能性の検討（田園環境と調和した新たな土地利用などの展開、既存の農地などとの連携、拠点形成における規制誘導など） 交流拠点としてふさわしい周辺を含めた景観形成や環境の醸成の検討 広域的な観光ルートの招致の検討 「連携拠点形成ゾーン」としての機能連携や周辺とのネットワークの形成の検討 	<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺における医療・福祉を含めた拠点機能の強化の可能性の検討（田園環境と調和した新たな土地利用などの展開、拠点形成における規制誘導など） 医療・福祉に関連した機能とともに、医療・福祉の産業展開を見据えた拠点形成の検討 近接する県西総合公園や民間の関連機能との連携の検討 「連携拠点形成ゾーン」としての機能連携や周辺とのネットワークの形成の検討

② 新たな拠点の形成

「連携拠点形成ゾーン」においては、既存の拠点のほかに、拠点構想として「玉戸東地区」、「下館駅南地区」、「横塚南地区」の3地区を位置づけています。この3つの地区の具体的な実現に向けて、次のような検討を図ります。

<p>●玉戸東地区</p>	<p>●下館駅南地区</p>
<p>〈方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国道 50 号（バイパス）玉戸合流部における交通状況の把握と交通処理の検討 ● 地元関係者の意向と調整を図りつつ、新たな産業拠点の土地利用計画などの検討 ● 広域的な産業用地需要、都市機能や商業の立地動向などを見据えた立地機能の検討 ● 土地利用イメージと想定規模の検討 	<p>〈方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 筑西幹線道路をいかした複合産業機能の立地促進 ● 下館駅南地区の商業業務・公共施設などの土地利用促進 ● 「連携拠点形成ゾーン」における下館市街地と役割分担した都市機能の立地誘導
<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 良好な農用地区域としての基盤整備がなされており、農業関係との調整 ● 計画されている筑西幹線道路（内環状）への円滑なアクセス ● 良好な交通アクセスと大規模にまとまった用地の有効な活用 ● 隣接する集落や河川（大谷川）などの田園環境と調和した土地利用 	<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現在立地している広域的な行政機能をいかした機能立地 ● 下館市街地と連携した都市機能の分担（商業業務・公共施設など） ● 下館市街地と整合した都市基盤整備 ● 既存の良好な環境をいかした施設計画など
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地への近接性や広域交通への良好なアクセスなどをいかした物流業や製造業の誘致の検討 ● 「連携拠点形成ゾーン」としての交流、商業・サービス機能の導入の検討 ● 中心市街地や「連携拠点形成ゾーン」、各拠点を結ぶ円滑な公共交通網の検討 ● 本市の特色である田園環境と調和した景観や環境形成などの検討 	<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地と連担する商業業務・公共施設などの土地利用促進と都市基盤整備の検討 ● 「連携拠点形成ゾーン」と連携し中心市街地と結ぶ都市機能の導入の検討 ● 中心市街地や「連携拠点形成ゾーン」、各拠点を結ぶ円滑な公共交通網の検討 ● 本市の特色である田園環境と調和した景観や環境形成などの検討
<p>●横塚南地区</p>	
<p>〈方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国道 50 号への新たな内環状整備路線の検討と J R 水戸線の立体交差の検討 ● 地元関係者の意向と調整を図りつつ、新たな産業拠点の土地利用計画などの検討 ● 広域的な産業用地需要、都市機能や商業の立地動向などを見据えた立地機能の検討 ● 土地利用イメージと想定規模の検討 	<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 計画地及び周辺環境の把握と計画に向けた前提の整理 ● 新たな内環状整備路線の線形と J R 水戸線の立体交差及び都市計画決定 ● 地元関係者の意向のとりまとめや立地企業などの動向、進出意向の把握 ● 都市構造を支える各拠点との機能分担や連携
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地への近接性や広域交通への良好なアクセスなどをいかした物流業や製造業の立地促進の検討 ● 「連携拠点形成ゾーン」としての役割及び近接する県西総合公園、茨城県西部メディカルセンターなどをいかした、交流、商業・サービス、医療・福祉の導入の検討 ● 中心市街地との連担性を維持しつつ、本市の特色である田園環境と調和した景観や環境形成などの検討 	

③ 連携拠点形成ゾーンにおけるネットワークの形成

中心市街地（都市拠点）を核として、「連携拠点形成ゾーン」において展開される既存の拠点や様々な機能を有する新たな拠点を結ぶ交通網の形成を図ることが、中心市街地を活性化し、「連携拠点形成ゾーン」の機能を最大限にいかすためには重要です。

さらに、この「連携拠点形成ゾーン」と中心市街地（都市拠点）から地区拠点、産業拠点などに伸びるネットワークを検討することにより、都市全体に中心市街地と「連携拠点形成ゾーン」の都市機能の波及効果を広げます。

●ネットワークの形成	
<p>〈現状〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 下館駅と道の駅「グランテラス筑西」を結ぶ「筑西市道の駅循環バス」の実証実験運行開始 ● 高速バス桜川・筑西ライナー（岩瀬駅～東京駅鍛冶橋）が道の駅「グランテラス筑西」と下館駅南口に停車 ● 「茨城県西部メディカルセンター」は「筑西市広域連携バス」や「筑西市地域内運行バス」が経由 ● 交通手段に困っている市内在住者を、予約にあわせて自宅や指定場所から目的地まで送迎するデマンドタクシー「のり愛くん」 ● 下館駅や道の駅「グランテラス筑西」などをステーションとしたコミュニティサイクルなどの実証実験 	<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「連携拠点形成ゾーン」としての連絡や周辺からのアクセスの向上（機能立地の促進など） ● 利用状況を把握し、ニーズにあった交通網の構築 ● 高齢者など交通弱者に対応した交通環境の構築 ● 実証実験中のコミュニティバスの事業化 ● デマンドタクシー「のり愛くん」の活用 ● コミュニティサイクルの活用の検討
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「連携拠点形成ゾーン」を連絡する内環状の完成に向けた、未整備区間の都市計画決定の検討 ● 「連携拠点形成ゾーン」及び下館駅などの交通結節点や周辺の地区拠点などをネットワークする交通網や交通環境などの重層的（運営主体の多様化（公共及び民間など）、連携する施設の多様化など）な検討 	

■連携拠点形成ゾーンへの展開例（既存）

●道の駅「グランテラス筑西」

道の駅「グランテラス筑西」は、国道50号下館バイパス東端に立地し、基本コンセプトを「fun! fan! fan!～みんなが楽しい道の駅～」として、オープンしている。基本的な道の駅の機能（休息・情報発信など）のほか、農産物の加工施設やコミュニティ施設、体験施設を備え、防災機能もあわせ持った施設となる。



●茨城県西部メディカルセンターなど

「茨城県西部メディカルセンター」は、急性期の入院治療と緊急性が高く入院や早期の手術が必要となる二次救急医療を地域内で完結させることを目指している。これらにより、地元医師会、医療機関、行政との強い連携・協働のもとに、地域の中核病院の役割を果たす。



〈市街地内施設との連携例〉

「筑西診療所」は、旧筑西市民病院所在地に設置される無床診療所で、主として訪問診療を行うとともに、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅介護支援、外来診療を行う。



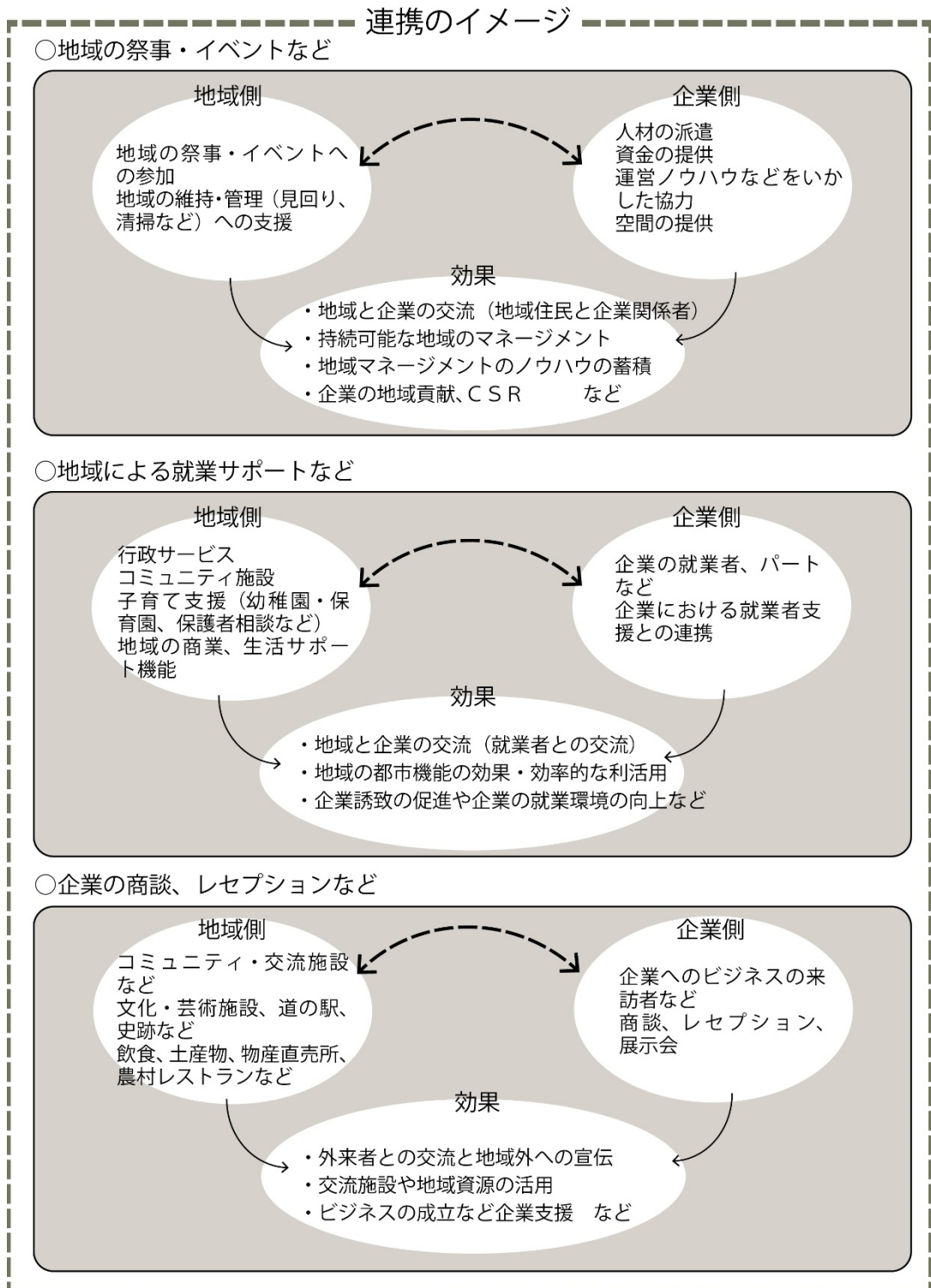
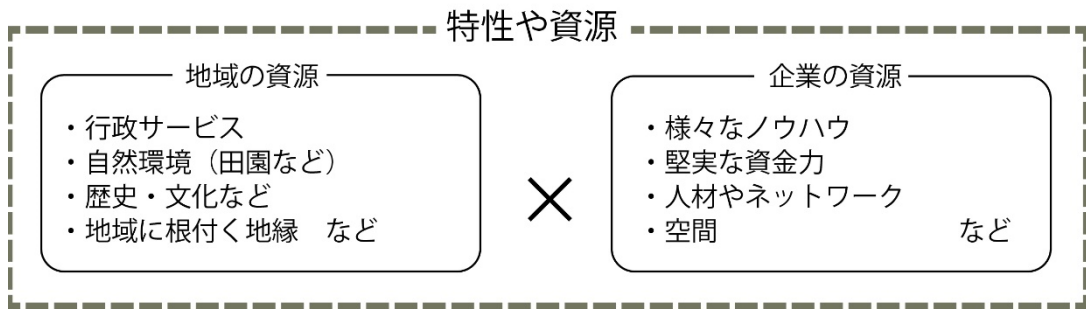
イ. 産業拠点と連動した地域形成

本市は外環状の周辺における工業団地整備により積極的な産業誘致を図り、本市の発展を支えてきました。また、この外環状の周辺は、本市の特色である良好な田園環境と地区拠点となる関本、黒子、海老ヶ島、村田、新治などの市街地が点在しています。

この豊かな資源を持つ田園環境を背景として、地区拠点が再生され、産業拠点と連動した地域形成を図ることにより、都市づくりの実現を推進します。

<p>●地区拠点（周辺市街地）</p>	<p>●産業拠点</p>
<p>〈現状〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 人口の減少、少子・高齢化の進行 ● 各市街地が本市の周縁部に分散 ● 市街地の空洞化、商業などの停滞、生活サービス機能の低下、空き家・空き地の増加など ● 良好な田園環境（農地と河川、緑地など）の形成 ● 自然、歴史・文化などが点在 	<p>〈現状〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 7つの工業団地が本市の周縁部に点在 ● 全ての工業団地が分譲済み ● 一定の本市への企業進出のニーズはある ● 市外からの工業団地への就業者があり、県内においては産業の求心性が高い ● 地域との関係があまりない
<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 良好な周辺環境や新たな「農」の展開、工業団地就業者などを対象とした移住・定住促進 ● 地域の生活拠点としての商業や生活サービス機能の集約化による維持と充実、利便性の向上 ● 産業の利便性を支える都市基盤整備（道路・公園・上下水道など）の推進 	<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 既存の工業団地の空きはなく、新たな産業の誘致を図る用地の確保 ● 産業の変化・転換に対応した都市基盤の確保 ● 市外からの就業者の地域への取り込み ● 地域との関係性の構築
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設の集約化、再配置などと連動した地域の生活サービス機能の集約化による快適に歩いて暮らせるまちづくりの検討 ● 空き家や空き地を活用した「住」の提供や市街地環境の向上、産業拠点と連携した業務機能の提供の検討 ● 地域の利用向上を図る公共交通の結節点づくりの検討（コミュニティ施設、福祉施設などとの併設） 	<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 良好な田園環境や地域の資源に配慮した「地域未来投資促進法」の基本計画に基づく、企業誘致用地の検討 ● 企業立地に対応した都市基盤整備の検討 ● 地域との連携（地域貢献）と就業者への利便向上の検討 ● 産業機能のサテライトや来訪者との交流やおもてなしの検討
<p>●地区拠点と産業拠点の相互の連携と都市づくりへの相乗効果</p>	
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域が有する資源と企業が有する資源の連携検討 ● 田園環境を背景とし、スポーツ・レクリエーション、歴史・文化資源、「農」による地元の「食」など、工業団地の就業者と地域との交流や工業団地を訪れる様々な外来者へのおもてなしの提供の検討 ● 地区拠点と産業拠点における相互の空間利用による企業の地域貢献と地区の未利用都市空間の活性化の検討 	

■産業拠点と連動した地域形成のイメージ





■工業団地と市街地との連携事例

企業の地域貢献例

<p>●〈日産自動車株式会社 栃木工場〉NISSAN しらさぎ祭りの開催（栃木県上三川町）</p>		
<p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 「地域の皆様とのコミュニケーションを図る」ことを目的に「NISSAN しらさぎ祭り」を開催。毎年、福祉施設 15 団体が出店料無料で参加 日産ブースではボランティア・NPO団体を応援するバザーを開催 従業員がバザー品を提供・販売し、売上金を寄付する活動及び、従業員の募金による車椅子の寄贈活動も平成9年から継続実施 		
<p>〈各種見学会の開催〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 日産栃木工場では、クルマづくりをより多くの人に知ってもらうため、各種の見学会を開催 「ふれあい見学会」は、社会福祉施設の利用者と一緒に従業員が工場見学と懇談会を通じて交流を深める見学会 平成5年度開始以来、59 団体 1,349 名、従業員 221 名が見学会に参加し、従業員に対するボランティア機会の提供と実践の場となっており、平成22年度は8団体、227名が参加予定 地域の方々や各種団体を対象に日産栃木工場内の環境施設を見学してもらう「環境施設見学会」も開催 		
<p>地域の賑わいづくりの応援</p>  <p>社員 100 名が日産神輿で地域の夏祭りに参加し上三川町の町神輿とともに元気よく練り歩き、地元企業として、地域祭りを盛り上げています。</p>	<p>地域の福祉事業・福祉団体への支援</p>  <p>社員の募金により地域の必要品を寄付しています。また、福祉施設支援バザー益金を寄付しています。</p>	<p>栃木工場産カブト虫・手作りサンタクロースプレゼント</p>  <p>緑豊かな工場で育てた元気なカブト虫を地域のみなさまにプレゼントしています。従業員ボランティアによる手作りのサンタクロースを福祉施設にプレゼントしています。</p>

資料：とちぎボランティアNPOセンターホームページ

農家レストランの事例

<p>●〈有限会社森ファームサービス〉レストラン「ゆるりの森」（茨城県古河市）</p> <p>「来る人には楽しみを！帰る人には喜びを！」里山の景観が自慢のレストランでゆとりの空間を提供</p>	
<p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 自社生産のそばや野菜を活用し、レストランでそばを中心としたメニューを提供 ※雇用者数：32名（平成30年）（パート含む） 	 <p>自然林、畑、田んぼの広がる風景</p>
<p>〈取組の経緯〉</p> <ul style="list-style-type: none"> これまで農業体験、そば打ち体験など楽しみを創造してきたが、イベント参加者からの飲食施設を望む声に応えレストラン事業を計画 既存顧客を含む女性客をターゲットに「食べる楽しみ」、「見る楽しみ」を提案 	 <p>レストラン「ゆるりの森」店内～時を忘れる空間～</p>
<p>〈取組の効果〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 雇用者数（パート含む）18名（平成23年）→32名（平成30年） ※そばの打ち手は地元そば打ちの会から雇用 月間来客数（イベントなど含む）約1,300人（平成25年）→約1,500人（平成30年） 	<p>〈今後の展望〉</p> <ul style="list-style-type: none"> そばレストランを中心とし市民農園を整備 <p>〈活用した支援施策〉</p> <ul style="list-style-type: none"> （農林水産省）6次産業化推進整備事業（加工・販売施設）（平成23年）

資料：6次産業化取組事例集 農林水産省 平成31年2月

ウ. 未利用都市空間の活用

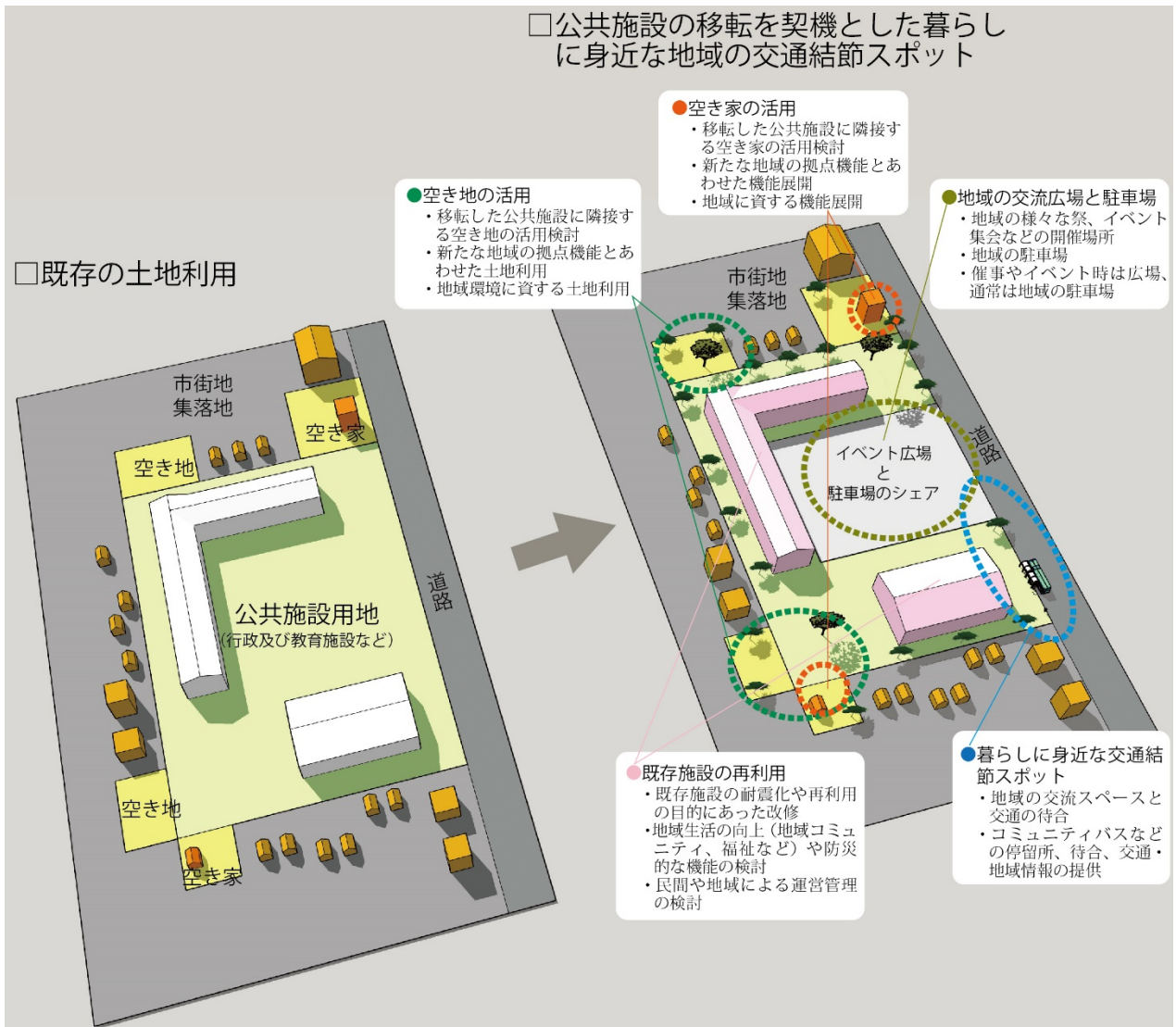
① 公共施設などの移転を契機とした地域づくりモデルの検討

本計画では、「市街地整備の方針」と「交通体系整備の方針」では下表のような方針を掲げています。これらの方針に基づき、公共施設の移転後の施設や土地利用及び周辺の未利用都市空間などの活用を次のようなモデルにおいて検討することにより、空き地や空き家の活用、民間事業者との連携や活用など、より具体的な都市づくりの実現を推進します。

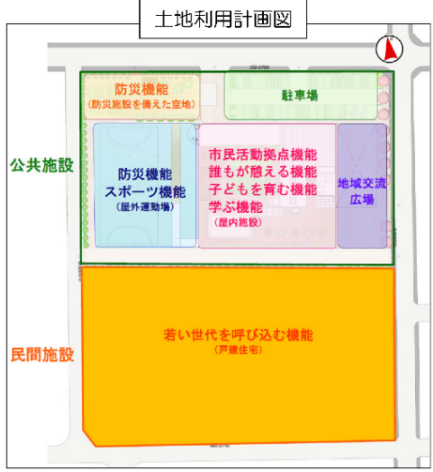
■都市づくりの方針

市街地整備の方針： 地区拠点	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設などの統廃合や再配置に伴い関連施設の集約化を図り、快適に歩いて暮らせる生活環境を整える。 公共施設の跡地などを活用した交通結節スポットを検討する。
交通体系整備の方針： 公共交通の充実に向けた方針	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点などにおける関連機能の集約化に伴い、公共施設の跡地や未利用都市空間などを活用し、暮らしに身近な（小さなネットワーク）交通結節スポット（交通の乗り換え、バスの待合所など）を検討する。

■公共施設の移転を契機とした地域づくりのモデル検討



■公共施設の跡地利用事例

●新松戸地域学校跡地有効活用事業（千葉県松戸市）			
<p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃校となる松戸市立の小学校、中学校の両跡地を対象に、PPP手法の導入による公共的施設整備と民間施設の導入の一体的活用跡地の一部売却による市が負担する事業費（公共的施設の整備費など）を確保し、民間ノウハウを活用するための工夫を採用 	<p>〈跡地利用の基本的な考え方〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域の防災拠点の機能維持と積極的に地域において防災活動を行うための基盤となるように跡地活用 ● 今後の少子・高齢化を見据え、未来を担う子どもたちが元気に楽しく過ごせ、高齢者とも交流でき、双方がいきいきとすごせるような場所の設置 ● 若い世代が積極的に松戸市に住むことを選択するような魅力のある子育てしやすい施設と仕組みの整備 ● 若い世代の市への定住化、その子どもたちもその地域で生活できる住環境の整備 ● 跡地の活用に民間の提案をいかし、松戸市の財政負担の軽減を図る効果的な利活用 		
<p>〈跡地概要〉</p> <table border="0"> <tr> <td> <p>新松戸北小学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃校年月 平成 17 年 3 月末 ● 所在地 松戸市新松戸七丁目 192 番地 ● 敷地面積 13,372 ㎡ </td> <td> <p>新松戸北中学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃校年月 平成 21 年 3 月末 ● 所在地 松戸市新松戸五丁目 179 番地 ● 敷地面積 19,820 ㎡ </td> </tr> </table>	<p>新松戸北小学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃校年月 平成 17 年 3 月末 ● 所在地 松戸市新松戸七丁目 192 番地 ● 敷地面積 13,372 ㎡ 	<p>新松戸北中学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃校年月 平成 21 年 3 月末 ● 所在地 松戸市新松戸五丁目 179 番地 ● 敷地面積 19,820 ㎡ 	<p>資料：新松戸地域学校跡地有効活用基本計画</p>
<p>新松戸北小学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃校年月 平成 17 年 3 月末 ● 所在地 松戸市新松戸七丁目 192 番地 ● 敷地面積 13,372 ㎡ 	<p>新松戸北中学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃校年月 平成 21 年 3 月末 ● 所在地 松戸市新松戸五丁目 179 番地 ● 敷地面積 19,820 ㎡ 		
<p>〈実施事業者提案〉 シダックス大新東ヒューマンサービスグループ</p> <p>【事業コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域の魅力を大幅に向上させる新しい防災拠点、市民活動拠点 ● 両事業用地における公共的施設と民間施設（戸建住宅）の開発 <p>【公共的施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小学校跡地は周辺住宅との相性、中学校跡地は川沿いの空間の開放性を意識して公共的施設を配置し、機能的に2つの事業用地を連携 ● 多様な市民活動のニーズに対応した市民活動拠点機能と空間 ● 市民活動支援のソフトプログラムの展開による施設の利用率の向上 ● 子どもを育む機能として成長段階に応じた機能を細かく検討 <p>【民間施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小学校跡地に戸建の子育て支援モデル住宅を提供し、市内外への波及を図るとともに、景観協定を締結し、市の「景観条例適用第1号」を目指す発展性のある提案 ● 地域への戸建住宅の提供と既存地域も含めたワークショップやイベントなどを通じた地域のコミュニティ形成の支援 	<p>土地利用計画図</p>  <p>※図はイメージであり、今後変更される場合があります。</p>		

資料：松戸市「新松戸地域学校跡地有効活用事業整備に向けて事業がスタート！」

■公共施設の跡地利用事例

●芳賀町東部住宅団地（栃木県芳賀町）	
<p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 宇都宮市と芳賀町が申請していた「地域再生計画」が内閣府地方創生推進事務局により認定 ● 芳賀町の計画内容は、「LRT導入による鉄道のないまち躍動プロジェクト」と、「LRTを活用した魅力的な生活拠点形成構想」 	<p>〈基本的な考え方〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「LRT導入による鉄道のないまち躍動プロジェクト」は、LRT整備とあわせて、新住宅地の開発や工業団地アクセス道路の拡幅を行うことで、新しい人の流れの創出とその定住化、雇用機会の創出、労働人口の流入増加につなげ、人口減少に歯止めをかけることを目的としている。 ● 事業期間は、平成 28 年 12 月～令和 2 年 3 月 ● 芳賀高校は、校庭が東日本大震災時のがれき置き場に使われた影響などから計画進展はずれ込んだが、町が市街化調整区域のまちづくりルール「地区計画」を定め平成 16 年度に着工 ● 旧芳賀高校跡地の約 5 ha、約 120 区画（1 区画約 230～260 ㎡）の分譲 ● 現在、県が町内で開発事業を進める新産業団地で働く人の住まいの受け皿となることも想定
<p>〈跡地概要〉</p> <p>芳賀高校</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃校年月 平成 17 年 3 月末 ● 所在地 芳賀町大字祖母井 1664-7 他 ● 敷地面積 約 5 ha 	
<p>〈物件概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 芳賀町東部住宅団地「祖陽が丘」 ● 総区画数 124 区画 ● 分譲価格 569～799 万円 ● 土地面積 229.35～295.45 ㎡ ● 交通 JR 宇都宮駅から約 18km 	

資料：日刊建設新聞栃木版（平成 28 年 12 月 29 日）、下野新聞（平成 31 年 2 月 1 日）、芳賀町ホームページ

② 公営住宅の再編や有効活用などにおける取組

市営住宅は、「筑西市住生活基本計画」、「筑西市営住宅長寿命化計画」に基づき、市営住宅の計画的な維持管理を行い、住宅に困窮する世帯への供給を基本に、公平かつ的確な供給及び老朽化した施設の改修などにより維持補修に努めています。また、老朽化の著しい市営住宅について、計画的に解体工事を実施し、解体後の敷地については民間への払い下げなど、低未利用地の有効活用を図ることとしています。

これらの公営住宅の再編や跡地、空き家の利活用などについて、本市において適用の可能性がある取組を整理します。

■ 公営住宅の再編や有効活用などにおける取組

取組イメージ

○ 公営住宅全体の再編及び集約化

- 行政区域全体における公営住宅の再編及び集約化によるコンパクトなまちづくりの検討
- 行政区域全体における公共施設の再編・集約化との連動、少子・高齢化への対応、防災や福祉などの機能の強化

○ 個別の公営住宅団地の建替えなど

- 建替えなどによる高層・集合化による居住ニーズにあわせた機能導入（バリアフリーなど）と余剰地の創出
- 立地する地域の特性や地域ニーズにあわせた余剰地の活用（子育てや高齢者福祉など）
- 民間活力の活用

○ 廃止した公営住宅の跡地利用など

- 空き家、空き地となった公営住宅の利活用の検討
- 立地ポテンシャルにあわせた商業、産業、住宅地などの開発と連動した地域の活性化や地域ニーズにあわせた公的機能の導入（民間開発した住宅の借り上げ、公共施設の再編と連動したコミュニティ、福祉、子育て機能など）

など

○ 民間活力の活用

〈PPP/PFIなどの手法導入〉
設計・建設・管理、余剰地の活用など
(BT方式、BTO方式)
〈維持管理・家賃徴収〉
指定管理者の導入又は会社などによる管理代行

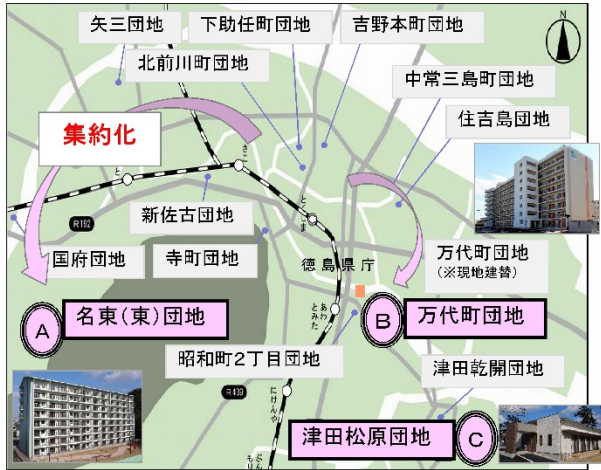
〈民間による自由提案〉
民間のノウハウをいかした、集約化などに伴う防災性の向上、地域の活性化などの計画や公的資金の縮減に対応した事業スキームの提案など

■公営住宅における取組事例

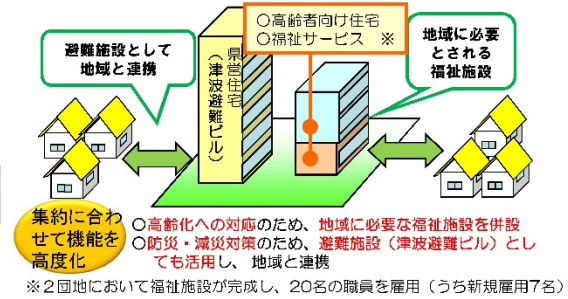
●公営住宅の集約化による福祉や防災機能の強化（徳島県）

〈概要〉

- 集約建替えに伴い、余剰地を活用した高齢者向けの住宅の整備や福祉施設の設置を行うとともに、県営住宅に津波避難機能も備え、地域の居住・まちづくりニーズに対応



建替前	12団地 / 県営住宅：645戸（うち入居戸数…約360戸）
建替後	3団地 / 県営住宅：300戸、高齢者向け住宅：60戸＋福祉施設
① 名東(東)団地	県営住宅 88戸 ・高齢者向け住宅16戸 ・福祉施設
② 万代町団地	県営住宅 112戸 ・高齢者向け住宅44戸 ・福祉施設
③ 津田松原団地	県営住宅 100戸 ・福祉施設



●地域ニーズに対応した建替えによる余剰地の活用（大阪府枚方市）

〈概要〉

- PFI手法を活用し、府営住宅の建替え（建物の高層化）によって創出された余剰地に、地域ニーズに沿って戸建住宅やサービス付き高齢者向け住宅を一体的に整備

従前敷地面積 2.36ha
↓
・建替え後の敷地面積 0.95ha（府営住宅）
・創出余剰地など面積 1.41ha
（戸建住宅、サービス付き高齢者向け住宅など）
※市道など 0.44ha を含む
※余剰地活用の対価として約3.2億円が大阪府の収入



資料：公民連携による公的住宅整備の取組（国土交通省住宅局）平成27年5月第4回公民連携セミナー

3. 市民参画と官民連携の実現

ア. 都市づくりへの市民参画の取組

本計画に関わる都市づくりや都市施設の整備、管理運営などにおける市民参画の取組とその内容を次のように整理しました。本計画では、市民や高校生、団体アンケートや「地域づくり会議」などにより、市民の方々からご意見をお聞きし、計画の策定にいかしています。

これらを踏まえて、都市づくりの実現に向けた市民参画の取組を下表に整理します。

■都市づくりへの市民参画の取組と内容

取組	内容
都市計画や各種計画づくりへの参画	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画に関連する計画策定や「景観計画」策定など、まちづくりに関連する計画策定時に意見交換、意見聴取を行うための取組を継続的に実施することによるまちづくりへの関心の向上 市民参画のための手法（まちづくり協議会、ワークショップ、委員会、アンケート調査、先進地視察、シンポジウム・講演会などの開催）の検討 よりよい街並みづくりへの意識醸成の場づくりや、住民による様々な自主的な活動の促進と支援
コミュニティバスの再編・デマンドタクシーの充実	<ul style="list-style-type: none"> 「筑西市地域公共交通網形成計画」の周知とこれに基づく施策への協力など 地域公共交通へのこまめなニーズの把握と利用者と話し合う場の設置 地域住民及び利用者のニーズを反映する運営体制づくり（利用促進、高齢者などの交通弱者への配慮、共同利用、利用環境の充実への協力、情報の周知・提供など）
道路	<ul style="list-style-type: none"> 顔となる道路の沿道環境の充実や景観形成への協力（緑化や花植え、セットバック、色彩など） 身近な生活道路の維持管理への協力（清掃活動や美化など）
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 既存の活動への支援継続、充実・強化 より効果的な維持管理のための地域ぐるみの意見交換、開催検討（環境の維持・管理、積極的な利用や安全・安心な利用など） 民間企業、公共施設などの積極的な緑化
公共施設など	<ul style="list-style-type: none"> より効果的な維持管理のための地域ぐるみの意見交換、開催検討（環境の維持・管理、積極的な利用や安全・安心な利用など） コミュニティ施設など地域の活動を支える身近な公共施設への支援と維持・管理への地域組織や民間事業者の参画促進
まちづくり活動への支援	<ul style="list-style-type: none"> 都市づくりへの多様な市民団体との連携 既存の都市づくりに関連する活動に対する支援の維持、強化・充実 まちづくりの専門家の派遣、勉強会の開催
空き家対策への参画	<ul style="list-style-type: none"> 市内の関連民間事業者などと連携した空き家情報の共有やマッチング支援体制づくり 空き家の適正な維持管理や活用可能な空き家の情報提供などへの協力
民間からの支援を促進する仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> 民間による支援（寄付、募金、公債、ファンド）を実現する仕組みづくり 企業によるまちづくり参画（PFI、ネーミングライツ、CSRなど）を実現する仕組みづくり

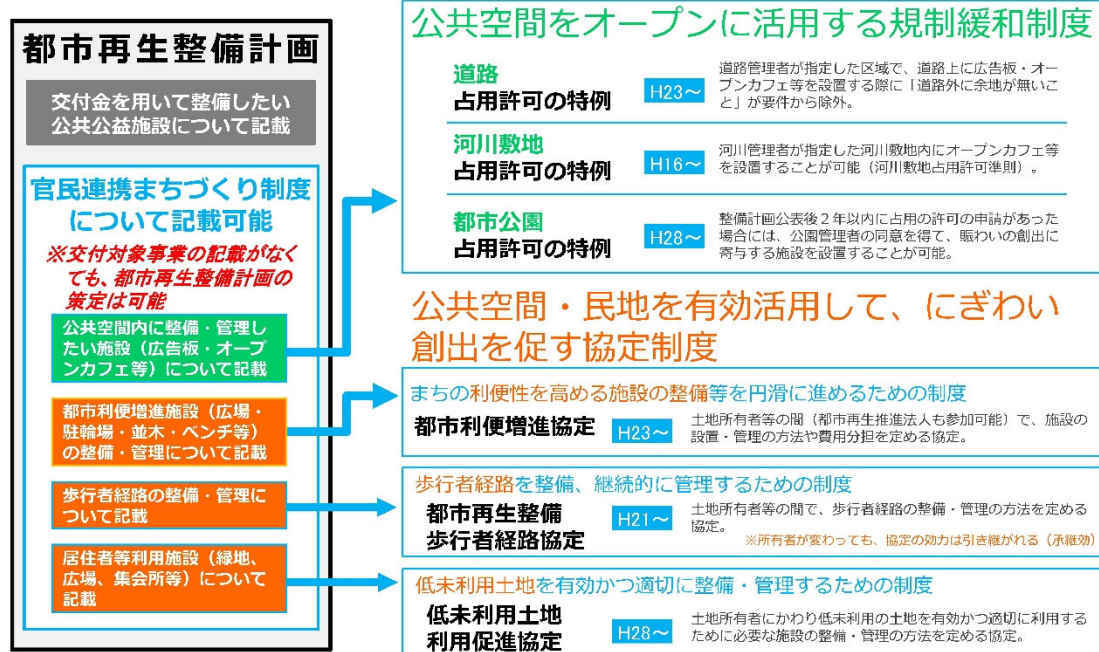
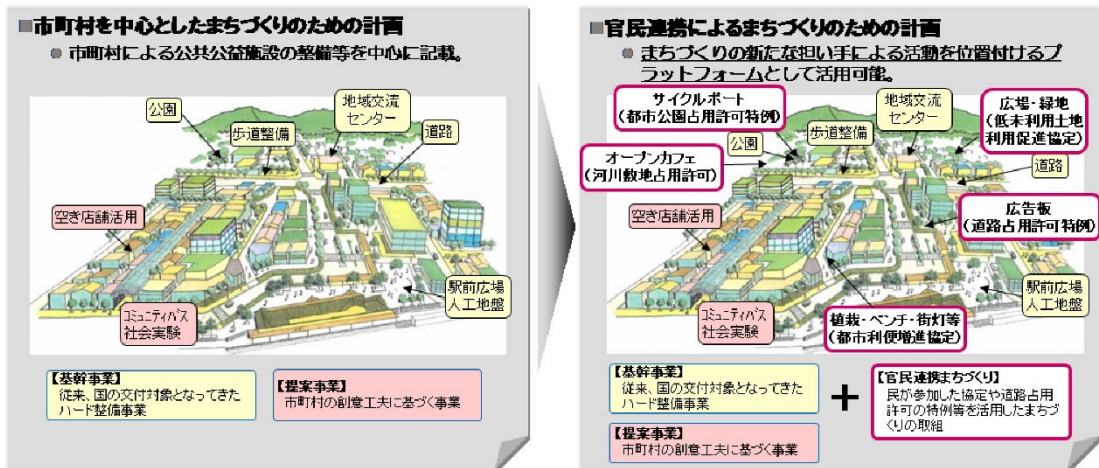
イ. 官民連携をいかした都市づくり

都市づくりにおいて、人口減少に伴う税収の減少や少子・高齢化に伴う社会保障費の増大などにより、行政の財政への負担も増大しています。今までは、都市づくりは行政が主体として担ってきました。しかし、近年、市民・企業・NPOなど、民間主体による都市づくりの取組が活発になり、まちづくりの新たな担い手としての民間主体の役割が拡大しつつあります。今後は、都市づくりという公的な範囲における民間による自主的な取組を促進することが重要となっています。

本計画において、次のような官民連携をいかした取組を検討することにより、都市づくりの実現を推進します。

① 都市再生整備計画（都市再生特別措置法第46条）における「官民連携のまちづくりの取組」

「都市再生整備計画」は、平成23年の都市再生特別措置法の改正により、「官民連携によるまちの整備・管理のための計画」として、交付対象事業だけでなく民間主体によるまちづくりの推進を図る活動も対象とすることが出来るようになりました。



資料：「官民連携まちづくりの進め方」国土交通省 平成31年3月

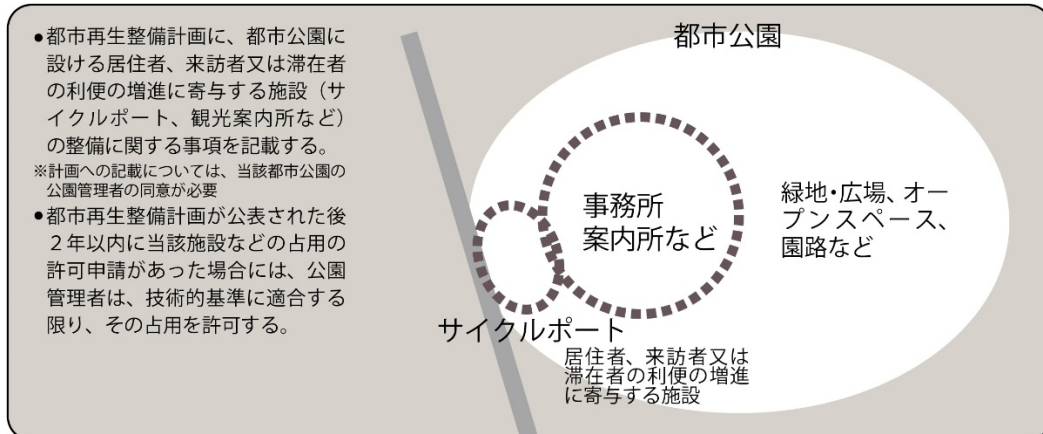
② 公共空間をオープンに活用する規制緩和制度の適用イメージ

官民連携をいかした都市づくりとして、「サイクルポートの都市公園占用許可特例」と「道路占用許可の特例」、「河川敷占用許可の特例」を適用した都市づくりのイメージを下図に示します。

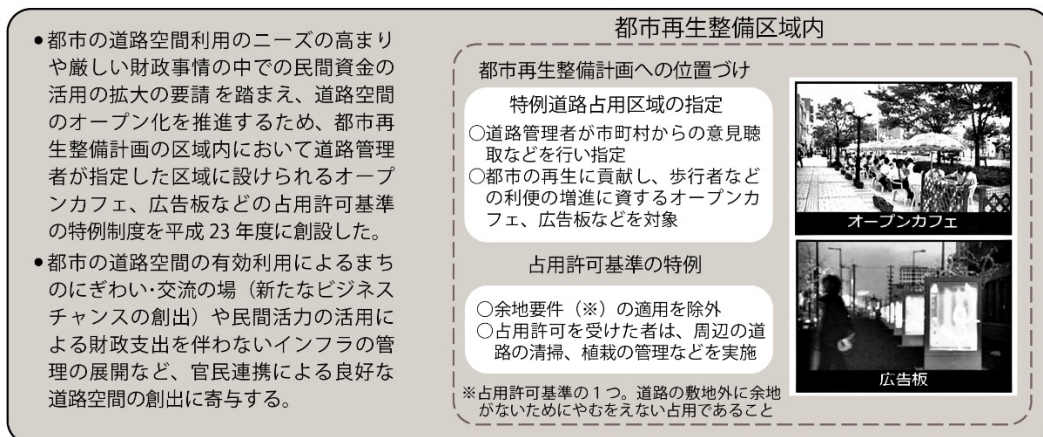
■産業拠点と連動した地域形成のイメージ

展開イメージ

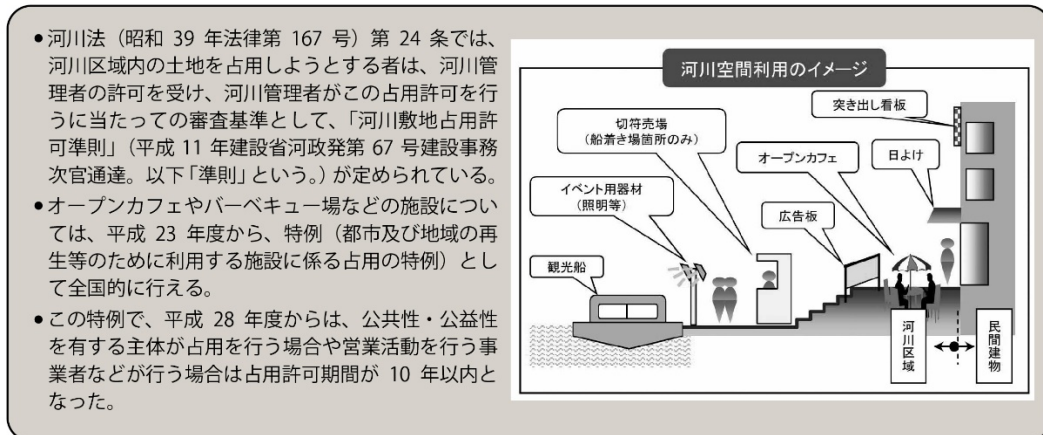
○サイクルポートの都市公園占用許可特例



○道路占用許可の特例



○河川敷占用許可の特例




資料：国土交通省ホームページ(説明資料など)

■サイクルポートの都市公園占用許可特例の事例

●回遊性の向上を まちなかの都市公園にサイクルポート（自転車駐車場）を整備（滋賀県大津市）	
〈目的〉	
<ul style="list-style-type: none"> 公園を中心としたまちなかの回遊性の向上と賑わいの創出を図る。 	
〈実施内容〉	
<ul style="list-style-type: none"> まちなかの都市公園（なぎさ公園内のなぎさのテラスやおまつり広場）にサイクルポート（自転車駐車場）を整備し、シェアサイクル事業を実施 	
〈占用主体〉	
<ul style="list-style-type: none"> 都市再生推進法人 株式会社まちづくり大津 	

資料：「都市再生整備計画（第5回変更）滋賀県大津市 平成30年10月」、滋賀県大津市ホームページ

■道路占用許可の特例の事例

●新たな賑わいを オリオン通りでオープンカフェを実施（栃木県宇都宮市）	
〈目的〉	
<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地での人の交流や憩いの場の提供を通して、新たな賑わい創出や回遊性の向上を図ることを目的に、オリオン通りに、誰でも自由に休憩や食事などに利用できるオープンカフェを設置 	
〈実施内容〉	
<ul style="list-style-type: none"> 平成29年4月29日（土曜日）から、午前11時～午前0時の間で年間を通して実施 オリオン通り（市道3号線及び市道1136号線） 店舗前に、イス、テーブル、パラソルなどを設置したオープンカフェの実施 	
〈事業主体〉	
<ul style="list-style-type: none"> 特定非営利活動法人 宇都宮まちづくり推進機構 	

資料：宇都宮市ホームページ、宇都宮まちなかオープンカフェ公式サイト「Open Cafe」、特定非営利活動法人 宇都宮まちづくり推進機構ホームページ

■河川敷占用許可の特例の事例

●隅田川河川区域においてオープンカフェを実施（東京都台東区）	
〈経緯〉	〈事業概要〉
<ul style="list-style-type: none"> 台東区の区議会において「水辺にオープンカフェなど憩いのスポットを創り出す必要があるのでは」との質問に「積極的に検討」と区長が答えたことを契機として、隅田公園の整備にも反映させるため、河川敷地占用許可準則の規定に基づき、常設施設としてオープンカフェを整備 実施場所は、区内部のオープンカフェ検討会で協議し、立地環境や今後の「公園整備計画」と整合を図った上で決定し、「隅田公園オープンカフェ協議会」にて地域の合意形成を図った。 	<ul style="list-style-type: none"> 隅田公園オープンカフェは、都内初の民間事業者による河川敷地を利用したオープンカフェとして、平成25年10月に2店舗がオープン 隅田公園オープンカフェ事業は、河川空間の規制緩和に伴う「河川敷地占用許可準則」の改正によって実現したもので、隅田川の水辺とその周辺地域に恒常的な賑わいを創出し、地域の活性化を図ることを目的としている。 地元住民が参加した「隅田公園オープンカフェ協議会」により、計画段階から地域の合意形成を図りながら進められ、東京都が推進する隅田川ルネサンスの取組の一つにも位置づけられている。
オープンカフェ	 

資料：台東区ホームページ