

第5章 プランの実現に向けて

1	プランの実現に向けた考え方	5-1
1-1	都市づくり（まちづくり）の最も基本となる考え方	5-1
1-2	都市づくりへの市民参加のあり方	5-2
1-3	都市づくりへの市民参加の方針	5-3
2	都市づくりの実現化方策	5-6
2-1	都市計画の内容	5-6
2-2	まちづくりの実現化方策	5-8

第5章 プランの実現に向けて

1 プランの実現に向けた考え方

1-1 | 都市づくり（まちづくり）の最も基本となる考え方

本プランの全体構想・地域別構想は、将来の富士吉田市のあるべき姿や都市づくり・地域づくりの方針を示したものであり、今後はその実現を図っていく必要があります。

本プランの「都市づくりの基本理念」の一つに、『市民参画による持続可能な都市づくり』を掲げていますが、これは、今後の富士吉田市の都市づくりの実現に向けて、また、都市づくりのあらゆる場面において、最も基本的であり、かつ重要な考え方として位置づけられるものです。

本プランの実現に向けて、市民、事業者、行政等が協働して都市づくりが進められるよう、都市づくりに対する理念や将来像を共有するとともに、互いに役割分担をし、それぞれの良さを活かしながら、あらゆる場面において、連携して都市づくりを進めていくものとしします。

《都市づくりの基本理念》【再掲】

⑤市民参画による持続可能な都市づくり

本市においても都市づくり、まちづくりにおける課題の解決には、様々な人がまちづくりに関わり、お互いを尊重しながらパートナーシップを深めることが求められ、住民同士の助け合いや道路・公園の維持といった公共サービスへの市民・事業者の協力等、市民・事業者・行政等の協働による都市づくりを推進します。

また、今後の少子高齢化の進展に伴う財政的な制約を見据え、市民や周辺市町村と協力しながら、都市機能の役割分担や事業の優先順位の整理等を行い、効率的な都市運営を推進します。

※本プランにおける「まちづくり」・「都市づくり」・「地域づくり」とは

まちづくり：

主体や対象（全市や地域・地区）を問わず、まちを良くしたい、こうありたいという思いなどから、ソフト面も含む総合的・自治的な取組のこと

都市づくり：

おもに都市計画法に基づく、行政主体の全市的な都市整備等のまちづくりのこと

地域づくり：

都市づくりが全市的であることに対して、地域・地区レベルの限定的なエリアでの都市づくりのこと（主に地域別構想で使用）

1－2 | 都市づくりへの市民参加のあり方

地方分権が進み、地方主体の都市づくりが求められている今日、生活者である市民の視点から都市づくりを効果的かつ効率的に進めていくことが必要です。このため、市民・事業者・行政等が都市づくりに対する共通認識を持ち、それぞれの役割と責任を自覚しつつ協働で都市づくりに取り組んでいきます。

①市民の役割（市民には、自治会やNPO等を含みます。）

- 市民は、それぞれ一人ひとりが都市づくりの主体として、自分たちの住むまちを見直し、本プランに示された将来の富士吉田市のあるべき姿や、まちづくりの方針に基づいて、自らできることを考え、自発的に進めていく役割を担います。
- 地域における市民の積極的な都市づくりの取り組みが、きめ細やかな質の高い都市空間をつくりあげていくことにつながります。
- そのため、市民は身近な地域を見直し暮らしやすくするための地域活動から、市全域を対象とした様々な都市づくりへの参画まで、幅広い範囲の中で都市づくりについて出来ることから関わっていくこととします。

②事業者の役割

- 事業者は、市民と同様に富士吉田市の一員であり、本市の経済発展を支えてきた市内の事業者には多様な情報・技術・人材の集積があります。
- そのため、こうした資産を活用した企業活動や地域活動を通じて、都市の活力を高めていくこととします。

③行政の役割

- 行政は、本プランや各種計画に基づき、自ら都市づくりを担う一方で、都市づくりに関する情報の提供、都市づくりに参加する市民・事業者等の意識啓発や都市づくり活動への支援などを進めていきます。
- 市民にとって住みやすい都市づくりを進めていくために、都市計画部門だけでなく、様々な庁内関係部署との情報共有・連携を強化します。

1-3 | 都市づくりへの市民参加の方針

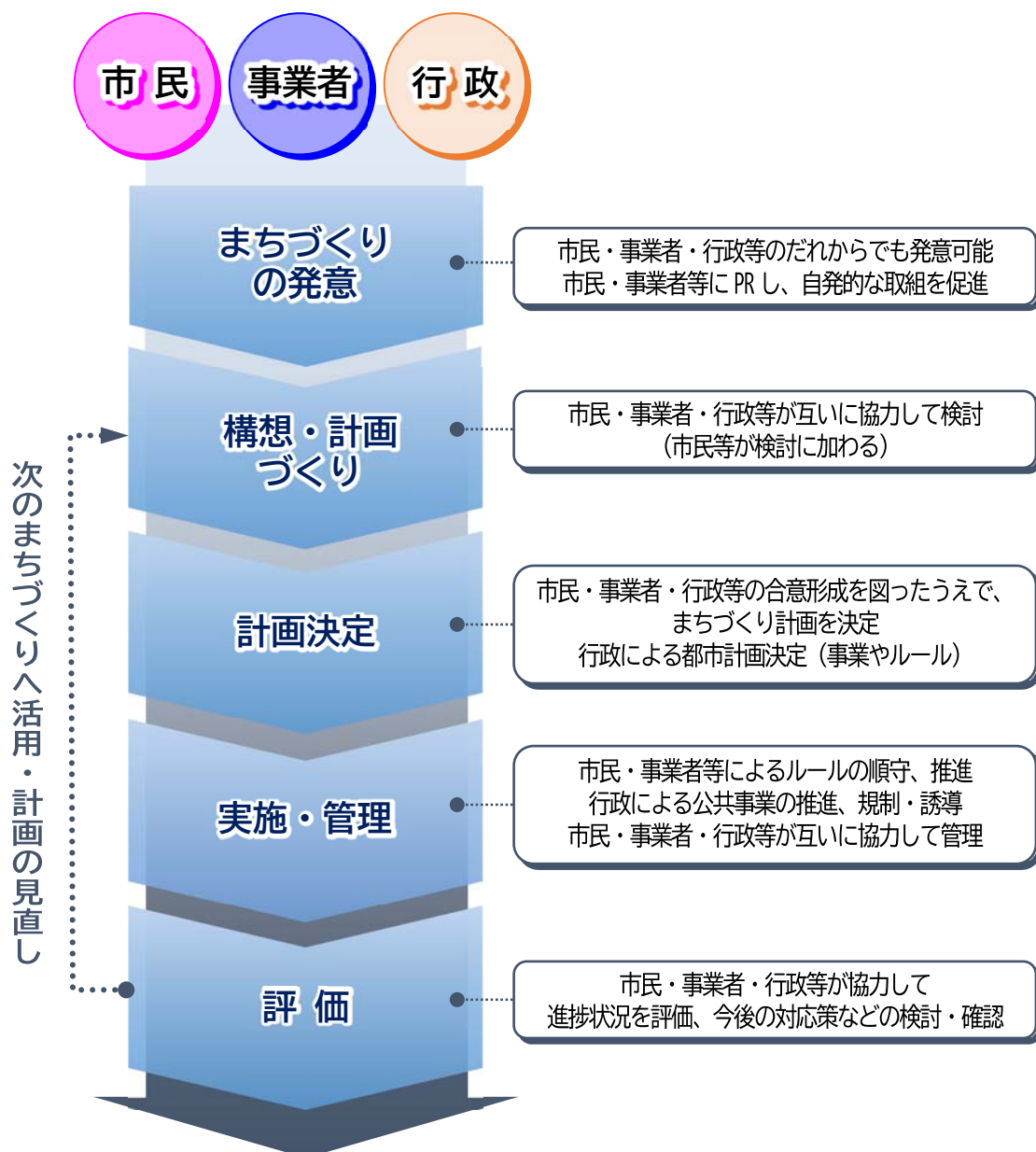
(1) 協働による都市づくりの進め方

都市づくりは、まちづくりをしようと思いつく「発意の段階」から、「構想・計画づくりの段階」、「計画決定の段階」、計画に基づいてまちづくりを進める「実施・管理の段階」、進捗状況について評価し必要に応じて見直す「評価の段階」などを経て進められます。

本市では、これらのあらゆる段階において、市民、事業者、行政等が互いに対等な立場で、協力・役割分担し責任を持つ「協働による都市づくり」を進めていきます。

それぞれの段階ごとに、市民、事業者、行政等の「協働による都市づくり」を以下のように、段階的かつ計画的に進めていくことを基本とします。

■「協働による都市づくり」の進め方のイメージ（まちづくりの各段階における協働の推進策）



①まちづくりの発意の段階

- まちづくりの発意は、行政からだけでなく、市民、事業者等からも積極的に行います。まちや地域が抱えるまちづくりの課題について認識し、課題解決に向けたまちづくりについて積極的な発意に努めます。
- 行政は、まちづくりに関する情報を積極的に公開し、提供を図り、市民や事業者等との共有を図る場の提供に努めます。また、市民、事業者等に対してまちづくりの重要性をPRし、自発的・自主的な取組を促進するとともに、市民、事業者の主体的なまちづくり活動を支援するための庁内体制を整えます。
- 市民・事業者等は、まちづくりの主体として自覚し、日頃からまちづくりに関心を持ち、まちづくりの理解を深め、行政から発信されるまちづくりの情報など、積極的に受信することに努めます。また、まちづくりに関するイベント、学習に積極的に取り組みます。

②構想・計画づくりの段階

- 市民、事業者等は、まちづくりの発意の段階で認識したまちづくりの課題について、個人単位や地区単位での取組で解決できるものについては、積極的に実践します。なお、行政等の協力が必要な場合には、自治会等を通して相談するほか、都市計画提案制度等に基づく提案が可能な場合には、本プランで示されたまちづくりの方針等に基づくまちづくりの提案・相談を積極的に行います。
- 行政が主体となって行うまちづくり（公共事業）がある場合には、できる限りその計画内容等について広く情報提供を行うとともに、構想・計画づくりの初期の段階から、市民、事業者等が加わり、一緒に検討を進めます。
- 市民、事業者等から、まちづくりの提案等がされた場合には、行政は速やかに提案内容について検討を行うとともに、まちづくりの内容や性格などを踏まえ、専門家の派遣などの必要な支援策を講じながら、構想・計画づくりを積極的に支援し、連携を図ります。

③計画決定の段階

- 市民、事業者、行政等が連携して、十分な検討・議論を重ねたうえで合意形成を図り、まちづくりの実現手法を含め、まちづくりの計画を定めます。
- まちづくりの実現には、規制・誘導等による方法や、道路や公園等の都市施設の整備事業、また地区計画のような地区単位のきめ細かなルールづくりなど、さまざまな手法があります。そのため、市民、事業者、行政等が互いに連携し、まちづくりを行う地域や地区の自然的・社会的条件、周辺の環境に十分に配慮するとともに、関係者の意見を十分に踏まえたうえで、最適なまちづくりの実現手法を選択します。
- 行政は、都市施設や市街地開発事業、地区計画などの都市計画に定める事項について決定の手続きを進めます。

④実施・管理の段階

- 市民、事業者等は、定められたルール等を守るとともに、まちづくりの計画に沿って自

らが主体的にまちづくりを進めます。

- また、公共事業や規制・誘導策の実施段階においても、市民、事業者等との協働によって、定められた事業計画やルールに基づいたまちづくりが実施されているのか、適切に管理を行います。
- 行政は、市民、事業者等のまちづくりの支援や、まちづくりの計画に基づいて規制・誘導するとともに、公共事業を進めます。

⑤評価の段階

- 実践されたまちづくりについて、市民、事業者、行政等が互いに振り返り、評価を行います。
- また、評価の過程において、まちづくりの実施に伴う効果や課題などについて明らかにし、次のまちづくりに活かすとともに、必要に応じてまちづくり計画の見直しを行います。

(2) 協働による都市づくりを進める仕組みづくり

①情報の共有

- これからの都市づくりでは、都市ストックや地域資源を「活用する」ことが重要になります。そのためには、都市づくりに関する情報を積極的に市民に提供したり、市民が主体になった提案が活発化するように、都市づくり情報の共有化を図っていきます。
- 都市づくりに関する情報の発信にあたっては、市広報、パブリックコメント、ホームページなどによる情報の共有化のほか、意見交換会やワークショップの開催などの取り組みも活用していきます。

②都市づくりを支える人づくり

- 都市づくりに関する学習機会の場や情報提供の充実により、市民の都市づくりに関わる意識の啓発を図ります。また、シンポジウムなどのイベントの開催を推進し、都市づくりへの参加意識の高揚を図ります。

③参加のシステムづくり

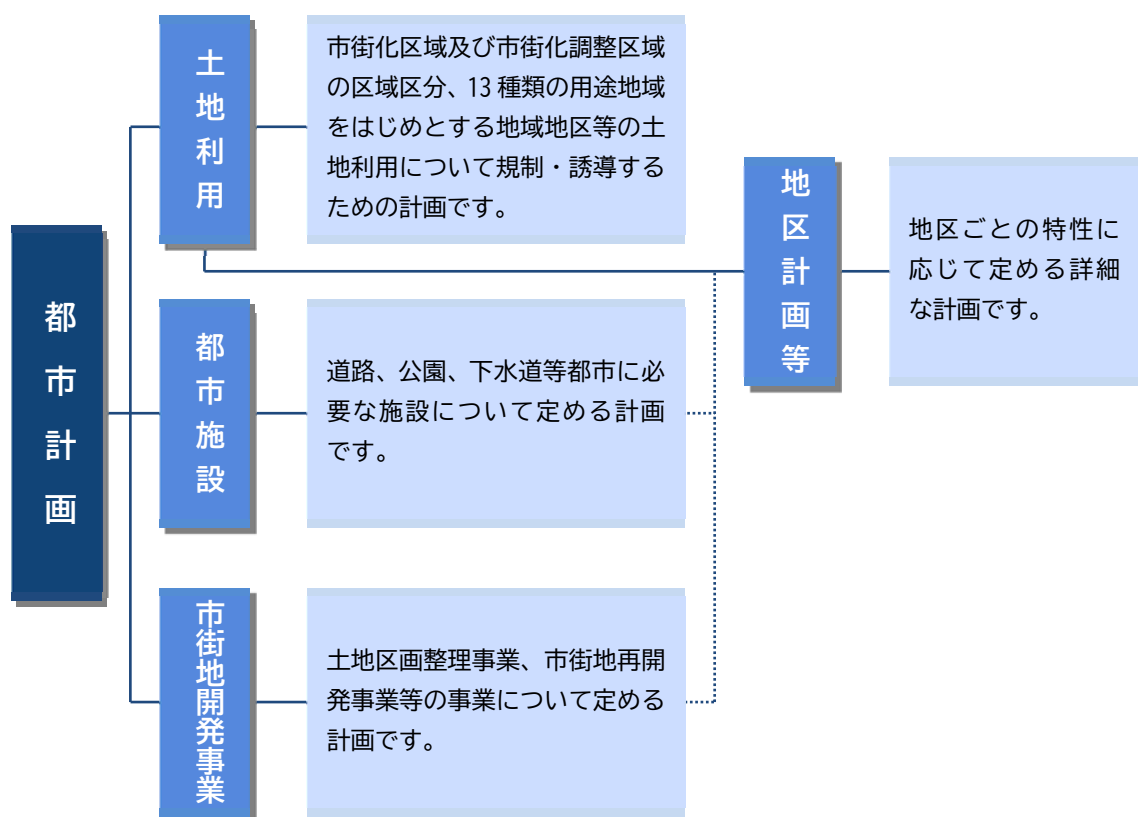
- 都市づくりへの市民参加を促進するため、個人が地域コミュニティや都市づくり団体に主体的に関わり、相互に連携しながら、行政とともに手を携えて都市づくりの課題に対応していくことのできる、参加しやすい市民参加のシステムを構築します。

2 都市づくりの実現化方策

2-1 | 都市計画の内容

都市づくりの実現化・推進にあたっては、都市計画法に基づく適切かつ効率的な運用を図ることが求められています。ここでは、都市計画の内容について整理するとともに、現在富士吉田市で推進されている都市計画について示します。

■都市計画として定めることができるもの（一般的な都市計画の体系）



■主要な都市計画の内容と現在の本市で都市計画決定されているもの

土地利用		都市施設	
区域区分	市街化区域、市街化調整区域		道路
地域地区	用途地域（13 種類）	交通施設	都市高速鉄道
	・ 第 1 種低層住居専用地域		駐車場
	・ 第 2 種低層住居専用地域		自動車ターミナル
	・ 第 1 種中高層住居専用地域		その他交通施設
	・ 第 2 種中高層住居専用地域	公共空地	公園
	・ 第 1 種住居地域		緑地、広場、墓園
	・ 第 2 種住居地域		その他の公共空地
	・ 準住居地域	供給施設又は処理施設	水道、電気供給施設、ガス供給施設
	・ 田園住居地域		下水道、汚物処理場、ごみ焼却場
	・ 近隣商業地域		その他の供給施設又は処理施設
	・ 商業地域	水路	河川
	・ 準工業地域		運河
	・ 工業地域		その他の水路
	・ 工業専用地域	教育文化施設	学校
	特別用途地区		図書館
	特定用途制限地域		研究施設
	特例容積率適用地区		その他の教育文化施設
	高層住居誘導地区	医療施設又は社会福祉施設	病院
	高度地区、高度利用地区		保育所
	特定街区		その他の医療施設又は社会福祉施設
	都市再生特別地区、居住調整地域、特定用途誘導地区、居住環境向上用途誘導地区	市場、と畜場又は火葬場	市場
	防火地域、準防火地域		と畜場
	特定防災街区整備地区		火葬場
	景観地区	一団地の住宅施設	
	風致地区	一団地の官公庁施設	
	駐車場整備地区	一団地の津波防災拠点市街地形成施設	
	臨港地区	流通業務団地	
	緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域	一団地の復興拠点市街地形成施設	
	流通業務地区	その他政令で定める施設	
	生産緑地地区	市街地開発事業	
	伝統的建造物群保存地区	土地区画整理事業	
	航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区	新住宅市街地開発事業	
		工業団地造成事業	
促進区域	市街地再開発促進区域	市街地再開発事業	
	土地区画整理促進区域	住宅街区整備事業	
	住宅街区整備促進区域	防災街区整備事業	
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	市街地開発事業等予定区域	
		新住宅市街地開発事業の予定区域	
	遊休土地転換利用促進地区	工業団地造成事業の予定区域	
	被災市街地復興推進地域	新都市基盤整備事業の予定区域	
地区計画等		区域面積が 20ha 以上の一団地の住宅施設の予定区域	
地区計画		一団地の官公庁施設の予定区域	
防災街区整備地区計画		流通事業団地の予定区域	
歴史的風致維持向上地区計画			
沿道地区計画			
集落地区計画			

…本市で都市計画決定されているものです。（2021 年（令和 3 年）3 月 31 日現在）

2-2 | まちづくりの実現化方策

(1) 適切な都市計画の決定・変更

本プランに示された将来都市像、都市づくりの理念に向けて、各方針に沿うだけでなく、プランの考え方を踏まえて、「都市計画区域マスタープラン」との整合を図りつつ、用途地域などの地域地区や都市計画道路など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

富士の自然環境を守り、活かす都市づくりを積極的に進めるため、富士北麓地域の町村と連携しながら、自然公園法や森林法等に基づく土地利用規制区域と調整しつつ、都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図ります。

また、地域地区等の規制・誘導制度の活用や、道路や公園等の都市施設整備事業など、さまざまな制度・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、将来都市像との整合性などを適切に判断したうえで、市民、事業者等との協働により、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、都市施設について、必要に応じて決定・変更を行います。

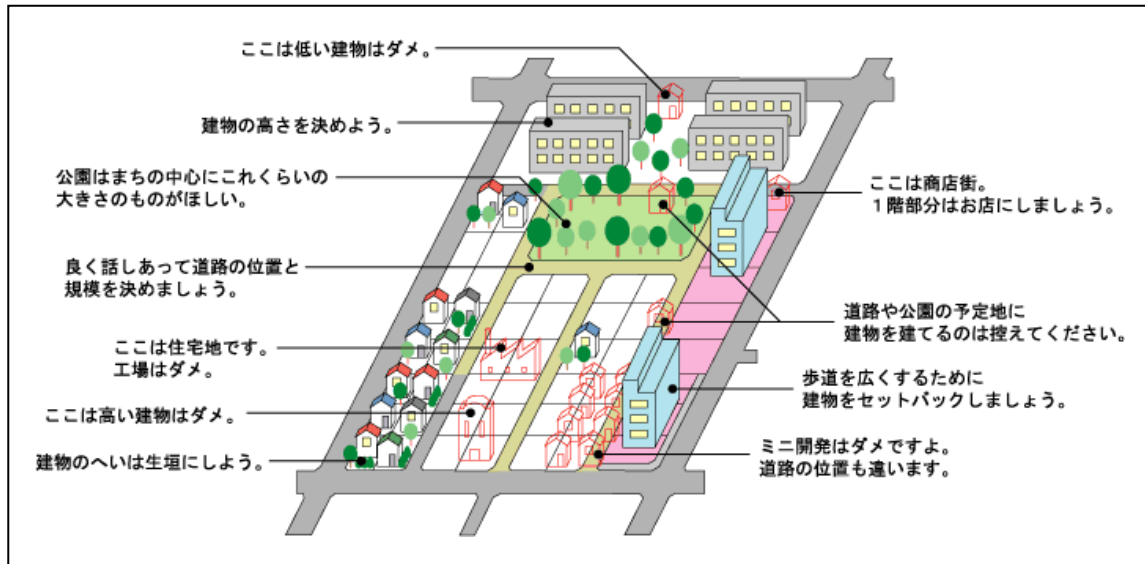
②地区計画による地区単位のまちづくりの推進

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、地区計画による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」、「美しい街並みをつくりたい」等、地域のまちづくりへの関心の高まりがスタートです。地域のまちづくりをどのようにしていくか、地域住民と行政が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（出典：国土交通省資料）



(2) 多様な制度の活用によるまちづくりの推進

①開発許可制度等の適切な活用

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であり、開発面積や予定建築物の用途などに応じて、道路・公園・排水施設など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ます。

本市では、「富士吉田市宅地等開発事業要綱」に基づき、1,000 m²以上 3,000 m²未満の開発事業について、適切な指導を行っていきます。

また、市民・事業者等については、開発許可等に関する規則・要領に基づく申請を行い、本プランに掲げられた将来都市像と整合した適正な土地利用を図ります。

さらに、将来都市構造で掲げた「集約連携型都市構造」の実現に向け、「立地適正化計画」の制度活用について検討します。

②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合わせて、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などがあります。

本市では、市が施行者として実施した「富士吉田市中心通り線地区」のほか、土地区画整理組合の施行による地区が10地区完了し1地区（剣丸尾西地区）が計画中です。

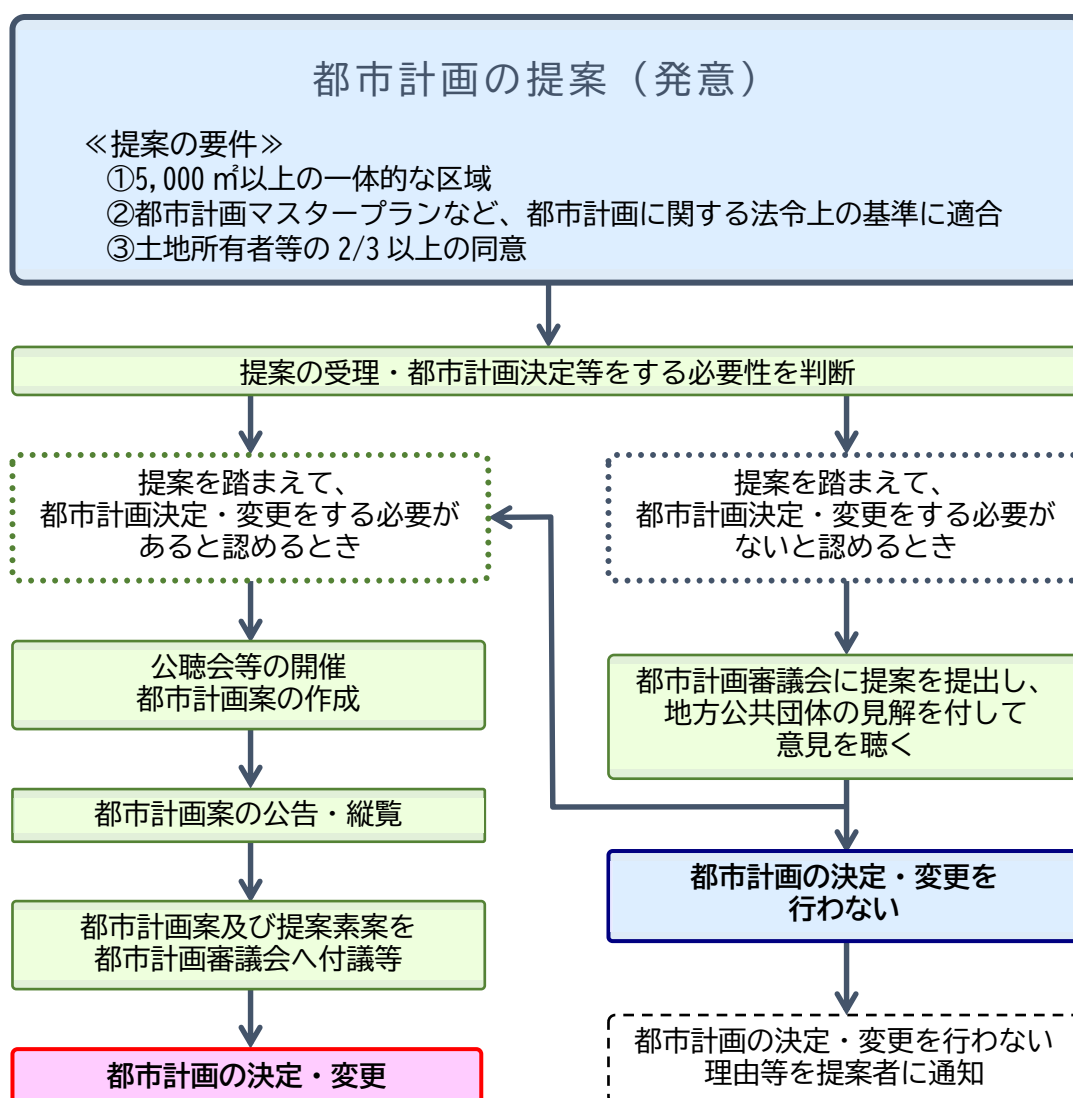
今後、中心市街地などの土地の高度利用と機能更新を図る場合における市街地再開発事業の活用や、既成市街地などで防災上の問題がある市街地環境の改善を図る場合などにおける土地区画整理事業の活用について、地域住民の発意、事業に対する意向や気運の高まり等を踏まえながら検討します。

③都市計画提案制度の活用

都市計画提案制度は、平成 14 年の都市計画法の改正により創設されたまちづくりの仕組みであり、都市計画区域（または準都市計画区域）において、土地所有者やまちづくり NPO などが、一定の条件を満たしたうえで、都市計画の決定または変更を提案できる制度です。

本市においては、現時点でこの制度に基づくまちづくりの実績はありませんが、都市計画提案制度に基づく地区計画の提案など、協働による都市づくりを推進する一つの有効な手段として、市民への周知を図るとともに、制度適用の際の庁内の受け入れ体制・支援体制の構築を検討します。

■都市計画提案制度によるまちづくりの流れ



④景観法に基づく良好な景観形成

景観法は、平成16年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。

富士吉田市では、平成27年12月25日に「富士吉田市景観条例」を施行し、平成28年3月に「富士吉田市景観計画」を告示しました。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。

また、市民・事業者等は、「富士吉田市景観計画」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させたり、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、施設整備や維持に努め、市民、事業者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、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公共空間の活用

近年、協働による公共空間の維持管理と活用を促進する法改正等の動きが進んでいます。2013年（平成25年）6月、水防法及び河川法の改正により創設された「河川協力団体制度」により、河川環境の維持・保全活動を行う民間団体への支援の充実が図られました。

2016年（平成28年）3月、道路法改正により創設された「道路協力団体制度」では、指定された道路協力団体が道路の維持に協力するとともに、道路空間を活用した収益活動が可能となりました。

これらの制度の活用を含め、まちのにぎわいづくりや公共空間の整備・管理等、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、事業者等の主体的な取組である「エリアマネジメント」の推進を支援します。

⑥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。

■民間活力の導入手法

- PPP/PFIの活用
- 指定管理者制度
- 包括的民間委託の実施 等

⑦その他、地域・地区の特性に応じた自主的なまちづくりのルール

その他、まちづくりのルールとして、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「まちづくり憲章」「まちづくり申し合わせ」「建築協定」など、自主的なまちづくりのルールを定めることができます。

富士吉田市では、これらのルールづくりの促進に向けて、「富士吉田市建築協定条例」やその他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) 都市計画マスタープランの適正な見直し

都市計画マスタープランは、本市を取り巻く広域的な社会情勢の変化、本市の経済、社会、土地利用動向の変化などに対応し、基本構想及び基本計画の見直し、各種行政計画の策定などと連動して、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行います。

①着実な実施

目指す都市空間やそれを支える都市構造の実現に向けて、下位の実施計画や関連分野の計画とも連携し、都市計画決定や都市計画事業などを着実に実施していきます。

②検証・評価と改善・見直し

上位計画である基本構想及び基本計画の見直しや、各種行政計画の策定・見直しなどにあわせて、都市計画マスタープランを見直します。

また、都市計画マスタープランの策定後、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、地域の都市づくりの動きなどについて、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、「協働による都市づくり」の理念に基づき、市民・事業者等の意見を幅広く収集し、計画に反映させます。

■都市計画マスタープランのPDCA サイクル

