

# 第6章

## 実現化方策

1. 将来都市像の実現に向けた施策展開の方向性
2. 多様な主体との協働・連携による都市づくり
3. 都市計画マスタープランの管理と見直し

## 第6章 実現化方策

### 1. 将来都市像の実現に向けた施策展開の方向性

本市のまちづくりは、総合的なまちづくりの計画となる鴨川市総合計画で掲げられた将来像『活力あふれる健やか交流のまち鴨川 ～みんなが集い 守り育む 安らぎのふるさと～』の実現に向けて、都市計画だけではなく、産業や教育、医療・福祉など、まちづくりに係る様々な分野が、それぞれの立場で求められる施策を展開しながら進められていくことになります。

本章で示す実現化方策は、都市計画の将来都市像『地域が輝く拠点連携型の環境共生都市・鴨川 ～鴨川版コンパクトシティの創出～』の実現に向けて、本計画で掲げた各種方針を具体的に進めていくための“都市計画としての方策”を位置付けたもので、これからの都市づくりの柱となる重点方策について、今後の施策展開の方向性を示しています。

#### (1) 県と連携した都市計画区域の再編及び見直し

千葉県「都市計画見直しの基本方針（平成26年7月）」では、「市町村合併に伴う都市計画区域の統合等については、新たな市町村の総合計画等との整合を図りつつ、実質的に一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するために適切な区域となるよう、地域の実情に応じた見直しを進めるものとする。」とされていることから、本市に併存して指定されている鴨川都市計画区域と天津小湊都市計画区域の2つの非線引き都市計画区域の統合・再編を促進し、一体的な土地利用誘導に基づく質の高い都市づくりを目指します。

具体的には、山間部を含む全域が都市計画区域となっている天津小湊地域について、隣接する鴨川都市計画区域では山間部を除外する形で都市計画区域が指定されていることや、県が定める千葉県土地利用基本計画において、天津小湊地域の都市地域（一体の都市として、総合的に開発し整備し及び保全する必要がある地域（都市計画区域に相当））は山間部が除外されて設定されていることなどを踏まえ、上位関連計画との整合性の確保に向けて、天津小湊地域の山間部を都市計画区域から除外する方向で見直し検討を進めます。

また、現在の鴨川都市計画区域についても、都市的土地利用が進む都市計画区域外エリアの一部編入など、必要な見直しを検討します。

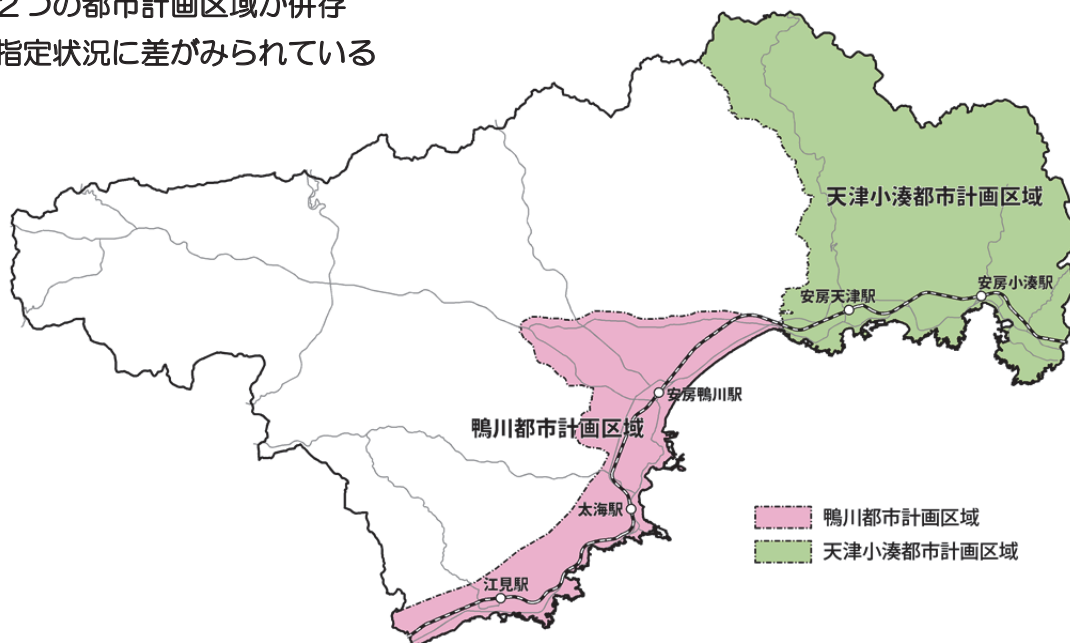
都市計画区域の除外エリアにおいては、併せて建築基準法第6条第1項第4号による指定区域の指定についても検討し、建築物の安全性を確保することとします。

なお、都市計画区域の統合・再編は県の決定事項となることから、本市の現状や将来的な見通しのもと、県をはじめとする関係機関との調整を図りながら、必要な検討・手続きを進めるものとします。

## 【都市計画区域の再編及び見直しイメージ】

### 本市の現状の都市計画区域

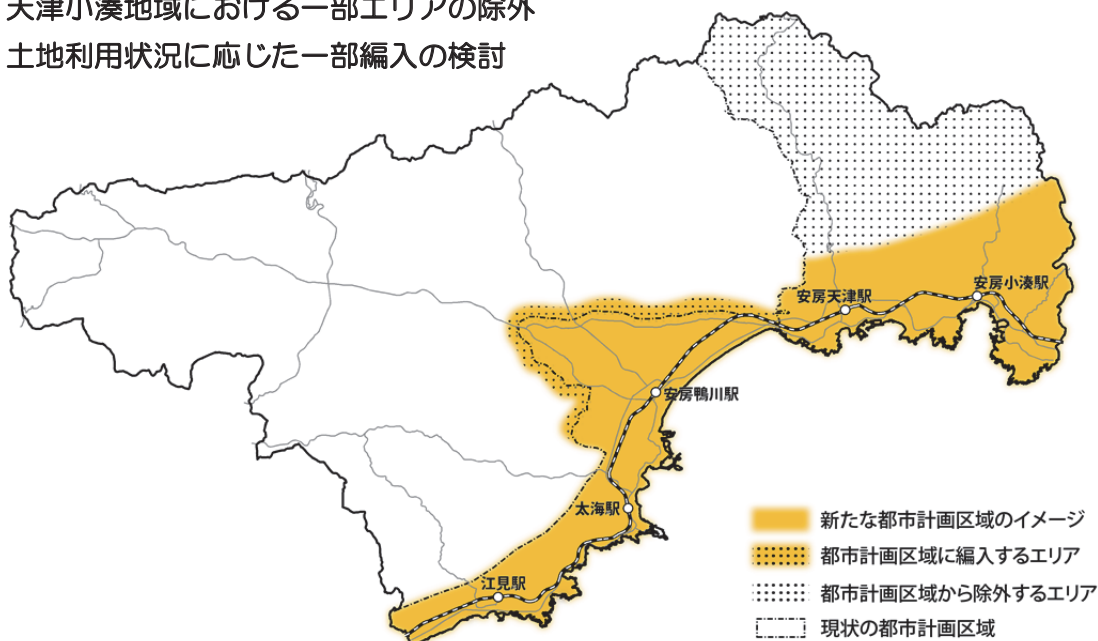
- 2つの都市計画区域が併存
- 指定状況に差がみられている



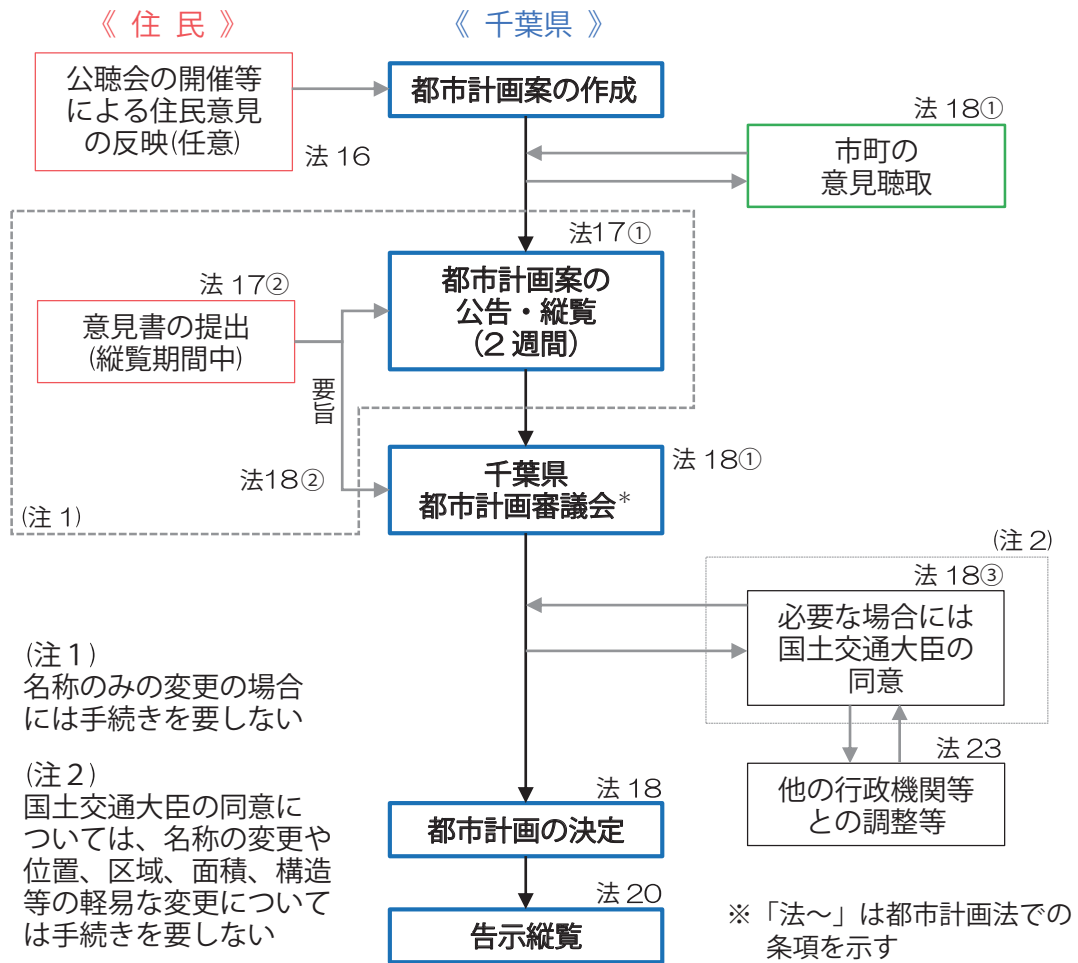
関係機関との協議・調整

### 本市が目指す都市計画区域のイメージ

- 1つの都市計画区域に統合・再編
- 天津小湊地域における一部エリアの除外
- 土地利用状況に応じた一部編入の検討



【千葉県が都市計画決定をする場合の手続きフロー】



(2) 地域地区の見直し及び導入の検討

■ 用途地域の点検・見直し

用途地域の指定地域においては、制限に基づいた土地利用の整序を促進するとともに、社会情勢や周辺環境の変化等を踏まえながら、定期的な点検・見直しを行います。

特に、安房鴨川駅周辺を中心市街地や幹線道路の沿道地域においては、地域の活性化や沿道の適正利用に向けて、用途地域の見直しについて検討することとします。

■ 土地利用誘導施策の新規導入の検討

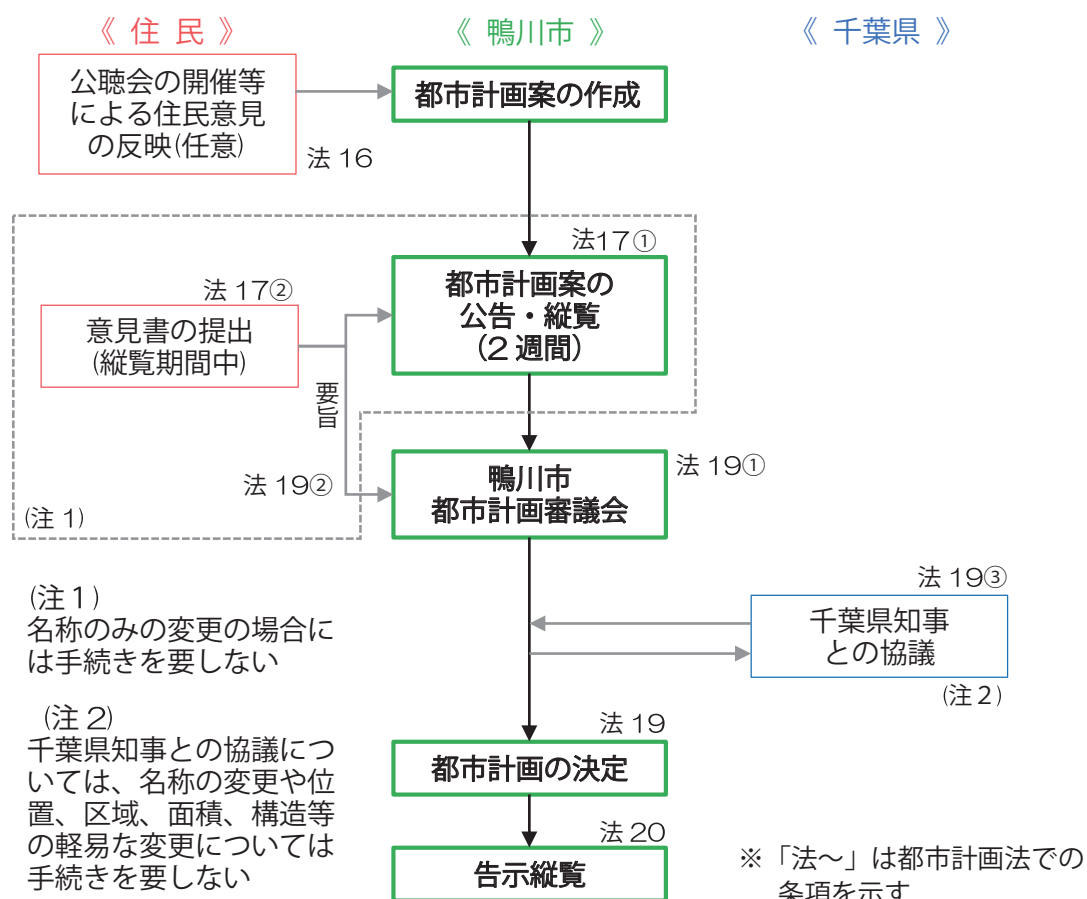
江見・太海・天津・小湊地区など、土地利用誘導に係る都市計画制度が導入されていない既存市街地においては、現状の市街地環境の維持・保全に向けて、特定用途制限地域等の新規導入について検討します。

また、小湊地区のうち大型ホテルや商店などが集積しているエリアにおいては、観光機能の保全を図るため、特定用途制限地域の導入を検討します。検討にあたっては、土地利用や建物の立地状況の詳細調査を行った上で、地域住民や事業者の意向を踏まえながら、当該エリアに最もふさわしい土地利用方策を選択します。

### ■ 防火地域・準防火地域の新規指定の検討

火災の発生や延焼の拡大防止に資する防火地域及び準防火地域については、現状の指定区域に加え、江見・太海・天津・小湊地区などの沿岸市街地においても、土地利用誘導施策の導入に併せた準防火地域の新規指定について検討し、災害に強い市街地の形成を目指します。

【鴨川市が都市計画決定をする場合の手続きフロー】



### (3) 計画的な道路整備の展開

鴨川版コンパクトシティの形成に向けては、地域や拠点間をつなぐ道路ネットワークの充実によって“移動に係る時間の短縮”を実現していくことが求められます。

そのため、本計画で掲げた交通体系に関する基本方針を踏まえ、関係機関との調整を図りながら、道路整備に向けた計画の具体化及び事業化を促進し、計画的な道路網の形成を進めます。

なお、道路整備にあたっては、計画の熟度や整備にかかる予算状況、土地所有者との調整など、具体化するまでに多くの手続き等が必要となるため、その整備時期を明確に示すことはできませんが、本市の整備目標として、その概ねの目安を以下のように設定します。

#### ■ 短期的な整備・改良を目標とする路線（概ね5年以内）

- 国道 128 号の実入バイパス事業
- 主要地方道市原天津小湊線の道路改良事業
- 一般県道天津小湊田原線の坂下バイパス事業
- 市道具渚大里線

#### ■ 中期的な整備・改良を目標とする路線（概ね 10 年以内）

- (仮) マリーナ線
- (仮) 駅東口線
- (仮) 海岸通り線

#### ■ 長期的な整備・改良を目標とする路線（概ね 20 年以内）

- 地域高規格道路 館山・鴨川道路
- 地域高規格道路 鴨川・大原道路
- (仮) 広場線
- (仮) 東町貝渚線
- (仮) 東町線
- (仮) 駅西口線

### (4) 既存市街地における狭あい道路の整備及び建物更新の促進

#### ■ 建物更新に伴うセットバックによる道路空間の確保

沿岸部の既存市街地では、狭あい道路が連続しており、建物の更新や新築が困難なエリアが多くみられることから、引き続き、狭あい道路整備事業を活用しながら、建物の建て替えに伴うセットバックにより、市街地内における道路空間の確保を促進します。

## ■ 共同化による建て替え促進

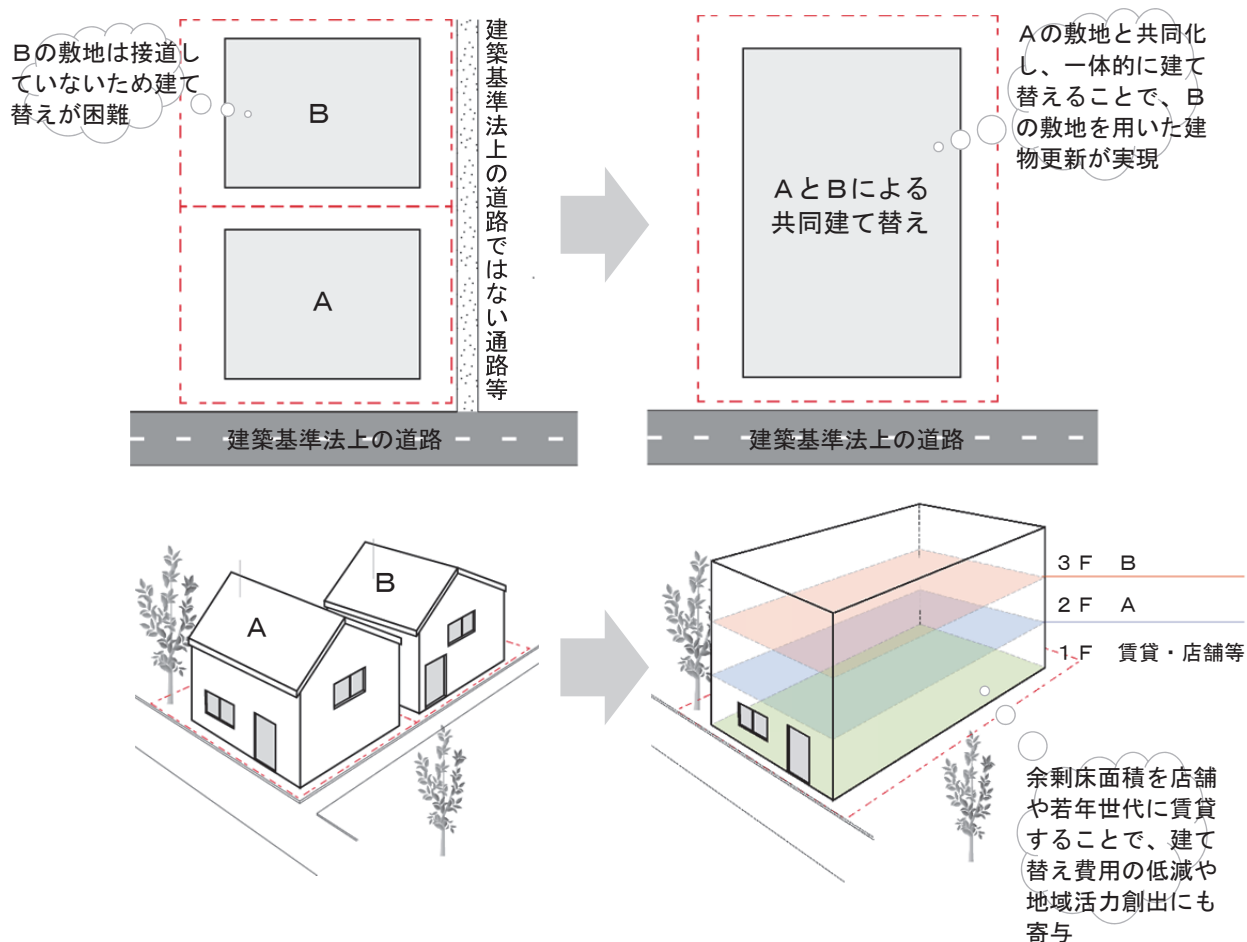
老朽化等によって建て替えの必要性が生じている建物であっても、道路に接していない敷地においては、建て替えそのものが困難です。市街地内の安全性を確保していくためにも、狭あい道路の整備と併せて、建物の更新を促進していくことが重要となります。

道路に接していない敷地での建て替え手法としては、隣接する複数の土地所有者が共同して一つの建物に建て替える“共同化”という手法の活用が考えられます。

共同化することで、個別に建て替えを行うよりも広い建物空間を確保することも可能となるため、既に接道している敷地の土地所有者にとってもメリットがあります。

ただし、共同化の活用にあたっては、まずは地域住民の強い結びつきや共同化に向けた土地所有者間での調整が必須となることから、積極的な情報提供を行いながら、実現に向けた支援に取り組みます。

【共同化による建て替えイメージ】





## ■ 連坦建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）の導入検討

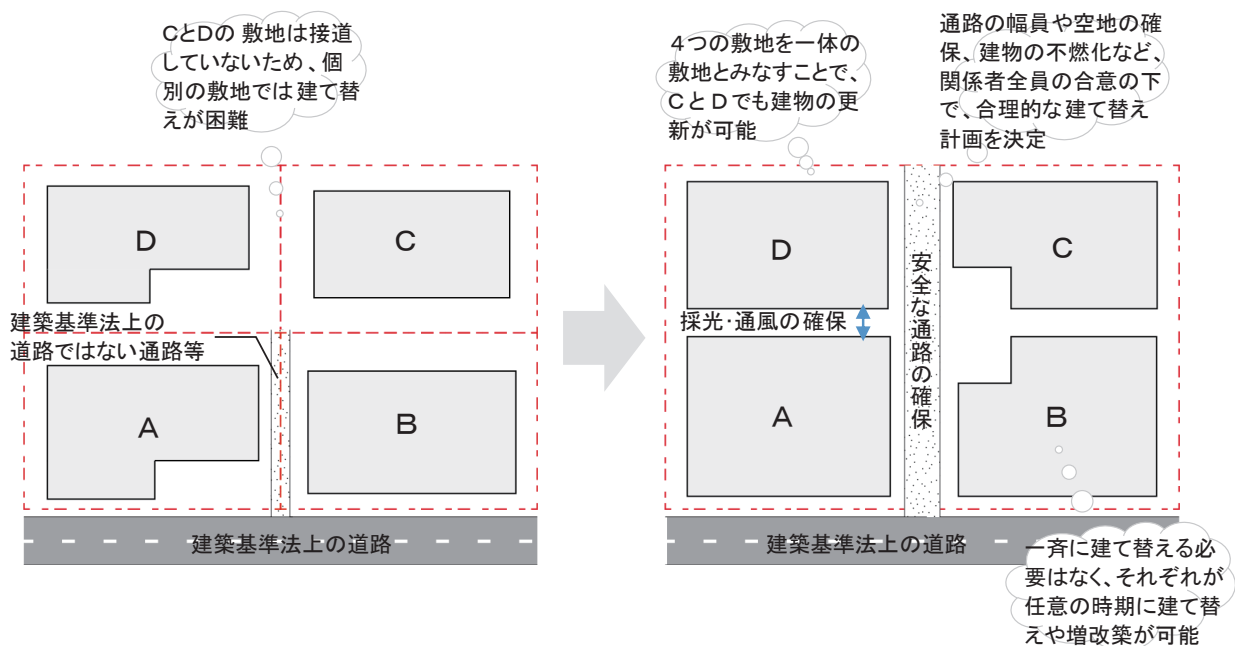
「連坦建築物設計制度」とは、建築基準法に位置付けられた制度で、既存の建物を含む複数の敷地・建物を一体として合理的な設計を行う場合に、特定行政庁\*の認定により、これら複数の敷地を一つの敷地とみなして、接道義務\*、容積率・建ぺい率、斜線制限\*や日影規制\*等を適用できる制度です。

この制度を活用することにより、個別の敷地ではクリアできなかった制限等について、緩和や適用除外を受けることが可能となり、接道していない敷地や狭小敷地であっても、周囲の建築物とともに環境改善（通路や防火性、空地等の確保）を図りながら、建物の更新を行うことができるようになります。

また、敷地内に立地する個々の建物については、それぞれ任意の時期に建て替えや増改築を行うことが可能です。

ただし、将来の建て替え計画について、関係権利者全員の合意が必要となることから、積極的な情報提供により地域住民の理解を深めるとともに、導入に向けた検討や体制構築に取り組みます。

### 【連坦建築物設計制度の概要】





## (5) 空き家の管理・活用

市内で増えつつある空き家の管理・活用に向けて、市内の空き家の状況を調査し、どのような物件が、どこに、どれだけあるのかをデータベース化します。

そのデータベースを元に、実際に空き家がどのような状態にあるのかを確認し、建物の倒壊・破損等により周辺の建物や住民に被害を及ぼす恐れのあるもの、侵入者などにより犯罪を誘発する恐れのあるもの、樹木の繁茂やねずみ・害虫の発生により周辺の生活環境の保全に支障を与える恐れがあるものなどについては、それぞれの空き家に対して必要な管理や処置のあり方を検討します。

また、管理の行き届いた優良な空き家については、鴨川市ふるさと回帰センターのホームページ等を通して広く情報提供することで、新たな定住人口の受け皿としての活用を目指します。

## (6) 都市公園の整備

総合運動施設の周辺一帯は、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会を契機としたスポーツツーリズムによる地域振興を定着させるための拠点としての役割が期待されます。今後は、多目的施設を含めた施設周辺を都市公園法に基づく都市公園へ移行し、南房総全体を対象とした広域的な公園として、ふさわしい公園整備を進めます。

## (7) 雨水排水路の整備

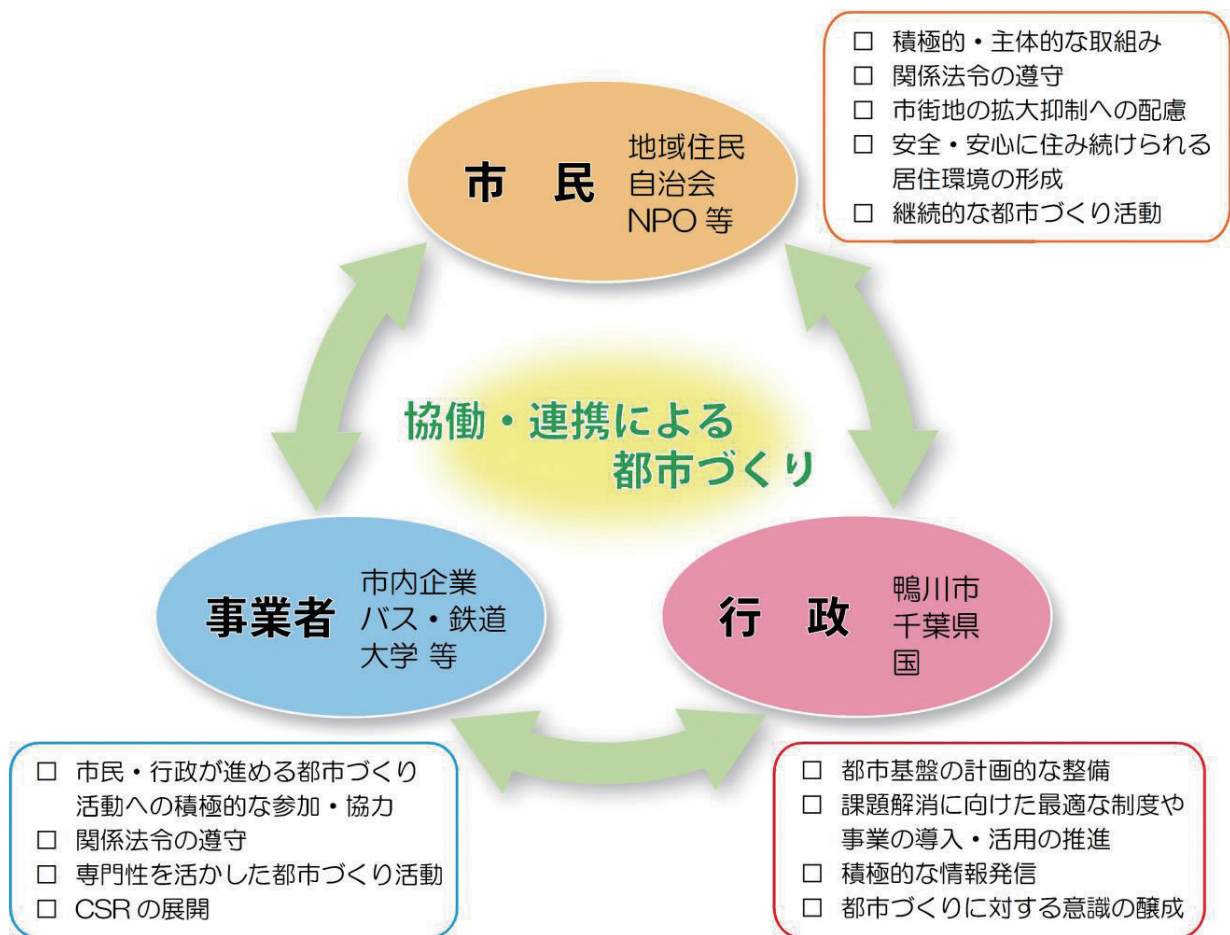
雨水排水を目的に設置されている都市下水路4路線については、適切な維持・管理に基づく機能の長寿命化を図るとともに、浸水被害が多くみられる前原・横渚地区における排水機能の強化を図ります。

## 2. 多様な主体との協働・連携による都市づくり

少子高齢化や人口減少、行財政運営の安定化など、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化する中で、これからの都市づくりには、従来の「行政主導」による取組みだけではなく、市民や事業者、NPO等の多様な主体との「協働・連携」に基づいた取組みが求められます。

本計画でも、市民・事業者・行政の協働・連携による都市づくり活動を軸として、各方針や具体施策を位置付けていることから、本市の将来都市像の実現に向けて、それぞれの主体がお互いに果たすべき役割を認識した上で、自身の立場でできることに積極的に取り組んでいく意識・姿勢が重要となります。

### 【多様な主体との協働・連携イメージ】



## (1) 市民の役割

自らの生活の場となる都市を、より安全・安心で快適な環境にしていくことは、都市づくりの主役である市民の権利であり、責務でもあることから、これからの都市づくりにおいては、市民の積極的かつ主体的な取組みが期待されます。

特に、都市構造に影響を与える開発・建築行為については、本市の将来都市像である鴨川版コンパクトシティの実現に向けて、関係法令を遵守するとともに、周辺環境との調和や道路、上下水道施設、空き家などの既存ストックの有効活用に配慮し、市街地の無秩序な拡大の抑制に努めます。

狭あい道路の整備にあたっては、建て替えなどの建築更新に伴うセットバックによる道路空間の確保を促進するとともに、地域全体で整備に対する方策の相互理解を深めながら、安全・安心に住み続けられる居住環境の形成に努めます。

また、本市の豊かで美しい自然環境を将来にわたって保全していくために、農地や山林の積極的な利用に基づく適切な管理を図りながら、その「量」と「質」を確保していくとともに、まちなかや沿道での日常的な美化活動、公共交通の積極的な利用によるマイカーでの移動距離の低減など、市民の立場から継続的な都市づくり活動に取り組んでいくことが求められます。

更に、NPOなどの市民活動団体へ積極的に参加することで、事業者や行政が継続的に取り組むことが困難な分野において、より専門的な立場から、市民による都市づくり活動をけん引していくことも期待されます。

## (2) 事業者の役割

企業や大学等の事業者は、自らがまちづくりの受益者であり、都市づくりを担う一員であることを認識し、日ごろの事業活動を通じて、市や周辺地域の活性化に貢献するとともに、市が掲げる将来都市像を理解した上で、市民や行政が進める都市づくり活動に積極的に参加・協力していくことが期待されます。

事業所等の開発・建築行為にあたっては、関連法令の遵守や既存ストックの有効活用に努めるとともに、周辺の居住環境や営農環境の保全に向けて、より一層の配慮が求められます。

また、積極的なCSR活動の展開により、市内の農地や山林、道路などの管理・美化活動や、低炭素社会に資するCO<sub>2</sub>の排出抑制に取り組むとともに、独自の専門性を活かした都市づくり活動の実施など、事業者ならではの視点から、市民や行政を巻き込んだ都市づくり活動に取り組んでいくことが求められます。



### (3) 行政の役割

行政は、本計画で掲げた将来都市像の実現に向けて、効果的・効率的な都市づくりを着実に進めていく責務があります。

特に、市民生活に必要な道路や公園等の都市基盤については、関係機関との協議・調整や市民の理解・協力を得ながら、その必要性や緊急性に配慮した計画的な事業の推進に努めます。

また、本市が抱える都市的課題の解消に向けて、国・県が定める上位関連計画や市民意向等を踏まえながら、関係法令の適切な運用による土地利用の管理・保全・誘導を図るとともに、最適な制度や事業の導入・活用に向けて、関係機関への積極的な働きかけに取り組みます。

これからは多様な主体との協働・連携に基づいた都市づくりが求められますが、行政はそのけん引役も担っていることから、各主体の自発的な取組みが促進されるように、積極的な情報発信により都市づくりに対する意識の醸成を図りながら、育成・支援体制の充実に努めます。特に、鴨川版コンパクトシティを推進していく上では、本計画をはじめとする市全体を対象とした計画を踏まえつつ、より生活に密着した地区単位で、コンパクトシティ化やコミュニティの活性化に向けた具体方策を検討していくことが必要となることから、コミュニティレベルでの具体的な展開に努めます。



### 3. 都市計画マスタープランの管理と見直し

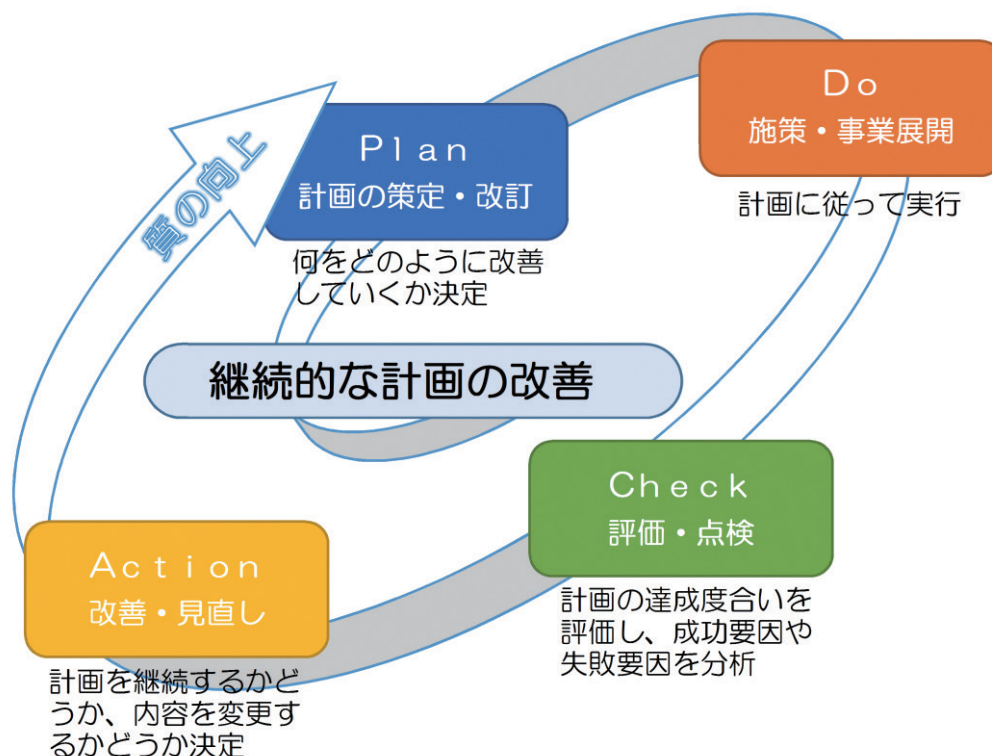
#### (1) 都市計画マスタープランの管理

本市の都市づくりは、本計画で掲げられた都市計画の基本方針に基づいて、様々な制度・事業等を活用しながら進めていくことになることから、計画の適正な進行管理を図り、具体施策を効果的に展開していくことが重要となります。

本計画で掲げる鴨川版コンパクトシティを実現していくためには、交通・医療・教育など、様々な分野が連携した施策展開が求められます。計画の進捗状況を定期的に点検するため、関係各課との密な情報共有を図りながら、本市の最上位計画である鴨川市総合計画で位置付けられた成果指標や市民意識調査の結果などを活用し、関連計画と一体となった総合的な進行管理を図ります。

また、計画の実効性を高めていくため、位置付けられた各施策の進捗状況について、多様な主体が様々な視点から継続的に確認・評価できる体制を構築し、計画（Plan）を、実行に移し（Do）、その効果を評価・点検し（Check）、必要に応じて改善し（Action）、さらに次の計画（Plan）へとつなげていく「PDCA サイクル」によって、計画の進行管理と質の向上を図ります。

【PDCAサイクルのイメージ】





## (2) 都市計画マスタープランの見直し

---

本計画は、計画策定から20年後となる平成47年（2035年）を目標とした計画となりますが、時間の経過とともに、本市における人口動態の変化や新規プロジェクトの立ち上げなど、都市を取り巻く状況の変化や、都市計画法をはじめとする関係法令の見直しなどが予想されることから、状況に応じた柔軟な見直しを行います。

特に、本計画の上位計画となる鴨川市総合計画の目標年次が平成37年（2025年）となっていることから、本計画の中間年となる平成37年を目安に、計画の方向性や進捗状況等の検証を行った上で、必要に応じて計画内容の充実を図っていくものとします。

