

第4章 都市づくりの戦略

- (1) 戦略の位置づけ..... 4 0
- (2) 5つの戦略..... 4 2
- (3) 将来の土地利用方針..... 4 5

(1) 戦略の位置づけ



1) 都市計画マスタープラン策定の3つの意義

五泉市の定める都市計画マスタープランには、次の3つの意義が必要であると考えています。計画は、その実行主体である市民や企業そして行政が、それぞれの立場や役割を認識し、将来都市像の実現に向け何をすべきかを理解できる“わかりやすさ”が必要です。わかりやすい計画にするためには、実行主体の視点に立って、取り組むべき方向や具体的な施策を整理する必要があると考えます。

1. 都市像を示す ~こういう都市を目指す~

時代の趨勢(少子高齢化・合併・コンパクトシティ)を踏まえながらも、地域の個性を開花・成長させるもの

2. 都市づくりの指針を示す ~こういうことに取り組む~

様々な個別の都市計画を進めていくにあたって、五泉市の都市づくり全体の決まり事・方針を示すこと

3. 参加協働の仕組みを示す ~それぞれが何をすべきか~

市民・事業者・行政の合意のもとに、計画から実行、達成度の評価までを1つのサイクルとして協働していくための方針を示すこと

2) 戦略の必要性

都市づくりには、土地利用計画や道路・公園などの都市施設計画だけでなく、産業振興、医療、福祉、教育、防災など様々な分野の計画がありますが、それぞれの取組が横断的に関係し合いながら、常に同じ目標に向かって取り組んでいく姿が必要と考えます。五泉市の行政組織は、そうした様々な分野を担当する組織によって構成されていますが、今後は各部署による横断的な協働体制を一層構築していくことが求められます。

また、都市づくりの実行主体である市民や民間事業者等にとっても、分野に応じた縦割り型の取組でなく、ある特定のテーマについて様々な分野での取組が横断的に重なり合う形の方がわかりやすいと考えます。

五泉市の都市づくりには、取り組むべきことが山積しています。その全てを1つひとつ解決しなければいけませんが、施策の緊急性や必要性、限られた予算内での投資効率性などを考慮すると、具体的な都市づくりのテーマを掲げ、そのテーマに応じて取組（施策）を束ねていくことが必要であると考えます。

そこで、本計画では、具体的な都市づくりの戦略を5つ掲げ、この戦略に応じた具体的な都市づくり施策を位置づけ、効率的かつ戦略的に都市づくりを展開していくものとします。

なお、各戦略に位置づけられる施策には、都市計画の枠を越えた取組も含まれますが、こうした施策については、それぞれの分野別方針（マスタープラン）との調整を図りながら、実施していく必要があります。

(2) 5つの戦略



1) 5つの戦略

本計画の標榜する「コンパクトシティ」には、都市機能の拡散防止、中心市街地への都市機能集約、都市と農村地域との調和・連携、の3つの考え方があることを説明しました。

本計画では、これを実現するための戦略として、以下の5つの戦略を掲げるものとします。

- 戦略1：都市の魅力向上
- 戦略2：街なかの再生
- 戦略3：農村集落環境の維持と保全
- 戦略4：移動環境の改善
- 戦略5：参加・協働の仕組み

図表 - 5つの戦略のねらい

	戦略	ねらい
1	都市の魅力向上	五泉市の都市としての価値を高め、都市生活者だけでなく来訪者にとっても魅力的で住みたい・住み続けたいと思える都市をつくるための取組。
2	街なかの再生	五泉市版コンパクトシティ実現の核となる中心市街地の活性化について、市民や商工団体、NPO行政が一体となって推進するまちを目指すための取組。
3	農村集落環境の維持と保全	市街地の拡大をコントロールしながら、これを取り囲む水・緑・農地・集落などの環境や機能を維持保全し、互いに連携するまちを目指すための取組。
4	移動環境の改善	高齢者や障がい者をはじめ、誰もが自由に移動できる交通サービスの充実を図り、歩行も含めたあらゆる移動環境の円滑化を目指すための取組。
5	参加・協働の仕組み	多様なコミュニティの維持強化と相互連携により、まちづくりに地域自らが主体的に取り組むことで、愛着心や新たな活力が生まれるまちを目指すための取組。

2) 5つの戦略の関係

今回掲げた5つの戦略は、それぞれが相互に連携し、実行されるべきものであると考えます。

戦略2~4については、まず五泉市街地と村松市街地それぞれの中心にあたる『街なかの再生』(戦略2)と、両市街地を取り囲む『農村集落環境の維持・保全』(戦略3)を図りながら、それぞれを有機的に結ぶための『移動環境を改善』(戦略4)するという関係にあります。

また、そうした施策に取り組む上で、五泉市ならではの「都市の価値や魅力」を高めること(戦略1)そして市民をはじめとした様々な主体の「参加・協働の仕組みをつくる」(戦略5)ことで、より総合的かつ一体的に実現していくという構図をイメージしています。(次頁図表参照)

戦略1:都市の魅力向上

(1)都市の個性磨き

「五泉市」の特徴や個性を「資源」として磨き活かすこと

(2)雇用環境の充実

魅力的な「働き場」がある環境をつくる取組

(3)美しい都市づくり

清らかで美しいまちをつくる取組

(4)安全・安心の生活確保

安全・安心で健康に暮らすことのできるまちをつくる取組

(5)環境にやさしい都市

身近な生活から地球環境にやさしいまちをつくる取組

戦略2:街なかの再生

(1)中心商店街の活性化

- ①魅力的な中心商店街づくり
- ②空き店舗の有効活用
- ③空き地の活用

(2)郊外型店舗との調和

- ①市街地郊外での商業施設立地のコントロール
- ②郊外型店舗と共存するための方策

(3)街なか居住の推進

- ①職住近接の環境づくり
- ②街なかの住環境の魅力向上
- ③多様なニーズに応じた住宅・宅地の供給

(4)都市施設の集積・配置

- ①街なかへの積極的な公共公益施設の配置
- ②公園緑地や水辺の整備と維持管理
- ③生活基盤施設の整備充実
- ④処理施設の適正配置

(5)地域産業の活用

- ①繊維産業の積極活用
- ②城下町の歴史を活かした新たな産業の育成
- ③地域資源や地場産業との連携による魅力向上

(6)都市防災・防犯対策の推進

- ①密集市街地における防災・防犯体制の強化
- ②計画更新と情報開示
- ③市民参加の防災・防犯体制づくり

(7)個性ある市街地景観の形成

- ①街なかの居住景観の魅力向上
- ②地域特性・産業特性を活かした景観づくり
- ③協働による景観づくり

戦略4:移動環境の改善

(1)移動手段を選択できる都市づくり

- ①多様なニーズに応じた地域公共交通サービスの充実
- ②自動車を利用しない市民のための円滑な移動手段の確保
- ③公共交通利用に対する市民意識の啓発

(2)道路整備による交通円滑化

- ①市街地環状道路の整備促進
- ②基幹都市軸の整備充実
- ③広域交流連携軸の整備充実
- ④まちづくりと一体となった都市計画道路整備
- ⑤長期未着手の都市計画道路の取扱い

(3)交通の規制誘導

- ①通行規制による通過交通の抑制
- ②市街地内の駐停車対策

(4)歩く環境づくり

- ①安全で快適な歩行空間の確保
- ②自転車利用推進の環境づくり
- ③歩いて楽しい道づくり
- ④徒歩・自転車による移動の普及促進

(5)安全・安心な道路空間づくり

- ①交通安全対策
- ②交通混雑のない円滑な道路環境
- ③冬期の快適な道路環境

(6)交通結節点の機能強化

- ①鉄道駅及び駅周辺環境の整備
- ②情報発信拠点づくり
- ③五泉駅南口の利用環境について

戦略3:農村集落環境の維持と保全

(1)市街地拡大のコントロール(調整)

- ①市街地の拡大と用途地域の見直しについて
- ②市街地内の農地の取扱い

(2)街なかとの連携・交流

- ①街なかとの交流の持続的発展
- ②道路網の整備
- ③新たな居住スタイルの場づくり
- ④農業と他産業との連携促進

(3)優良生産地としての環境保全

- ①優良農地の保全
- ②環境保全型農業の推進
- ③地産地消のサイクルづくり

(4)農村集落の居住環境及び景観の保全

- ①集落内の居住環境整備
- ②集落内の景観保全
- ③河川・山林の保全
- ④水環境、花環境、農環境の活用とPR

(5)集落コミュニティの維持

- ①集落コミュニティ活動の充実
- ②集落活力の維持

(6)田園・河川・山林の社会的環境的役割の維持

- ①農地や山林の多面的機能の保全
- ②河川の自然資源の保全と適正管理
- ③河川や山林資源の積極活用

戦略5:参加・協働の仕組みづくり

(1)都市づくりに関わる各主体の自律と連携

- ①自立と連携
- ②効率的・効果的な行政サービスの展開
- ③情報の共有化と意識の醸成

(2)持続的発展が可能なマネージメント体制づくり

- ①循環向上的な取組
- ②マスタープランの維持管理体制の構築

(3)地域コミュニティの維持・発展



(3) 将来の土地利用方針

1) 将来の土地利用

将来土地利用の方針

五泉市の将来の土地利用は、以下の考え方を基本に進めていきます。

図表 - 五泉市の将来土地利用の考え方

五泉と村松の両地域の中心商業機能の維持と活性化とともに、周辺や郊外の新たな商業地との調和に努めます。

それぞれの町割りや集落の形成過程(歴史的経緯等)を尊重し、住宅と商・工業の混在をある程度許容することで、経済活動と生活環境の調和がとれた個性的で魅力ある土地利用の形成に努めます。

少子高齢化等による家族構成やコミュニティの多様化、職と住の近接性など、様々な生活スタイルに応じて、市民が居住地を選択できる都市を目指します。

現行の用途地域に隣接又は近接して市街化が進み、住宅のほか医療施設や小規模工場・店舗等が既に立地されている地区のほか、将来的な道路網整備により都市的土地利用のニーズが高まる地区については、将来市街地として位置づけます。

将来市街地は、都市全体の将来の発展動向を見据え、既成市街地とのバランスをとりながら、必要な箇所から計画的に都市的土地利用への転換を図ることとします。

市街地や集落地をとりまく優良な農地は、原則としてその保全に努めます。

山林や河川などの豊かな自然環境は、永続的な保全と活用を図り、都市及び生活者の貴重な資源として位置づけます。

五泉市の現況土地利用及び将来像を踏まえ、土地利用の区分を以下のとおり設定します。

表 五泉市の土地利用区分の設定

区 分		土地利用の概要	
商工 業務系	中心商業 業務地区	市街地中心にふさわしいにぎわいや街並みを有し、商業や業務をはじめ様々な都市的サービス機能の利便向上を図る地区	
	近隣商業 業務地区	中心商業業務地区との分担・調和を図りながら、主に商業業務の施設を許容し、日常生活の利便性を向上する地区	
	工業地区	専ら工場や倉庫などの立地を誘導し、工業の利便性の高い操業環境の保全充実を図る地区	
	温泉地区	専ら温泉宿泊に供する建物が集積し、観光活動の利便を図る地区	
住居系	街なか 居住地区	市街地において、居住を主とした土地利用としつつ、小規模な商工業施設との混在や中層建築物の立地を許容することで、個性的で調和のとれた住環境や街並みを形成し、多様な生活者のニーズに対応した居住環境を提供する地区	< 特別住区 > 都市発展の過程で形成され、特定の用途建物が混在立地し、特徴的な街区形態や街並み景観を有する住区
	ゆとり 居住地区	市街地において、専ら低層の専用住宅を誘導し、ゆとりのある良好な居住環境の形成と保全を図る地区	
	農村集落	農村集落地域において、屋敷林や田畑と一体となり優れた景観を形成する集落地	
農 用 地		原則として、新たな開発を抑制し、優良な生産緑地の保全を図る地区	
河川・山林・その他まとまった緑地		自然環境や景観の保全及び育成を図る地区	

土地利用の整備方針

今後の人口や世帯数の増減状況、産業の発展動向、既成市街地の状況等を考慮し、将来市街地の適正な範囲を定めていきます。

【商工業務系の土地利用】

a：中心商業業務地区

- ・JR五泉駅前及び本町通り商店街周辺は、五泉地域の顔として、子育て世代や高齢者等の多様な世代がコミュニケーションしながら安心して買い物できる商業機能と歩行者空間整備のほか、社会教育、文化、福祉、医療、行政サービスなど多様な都市機能の充実と交通結節点としての環境改善を図ります。
- ・村松商店街及びその周辺は、村松地域の顔として、商業業務機能及び文化、福祉、医療、行政サービスなど都市機能の充実を図るとともに、イベント開催など活性化に向けた地域主体の多様な取組を支援できる環境整備を図ります。

b：近隣商業業務地区

- ・三本木・太田や小新保周辺など、郊外型商業店舗のほか事業所等が立地集積する地区は、中心商業業務地区の機能との調和を十分に図りながら、周辺の環境や景観に配慮した土地利用を誘導します。
- ・五泉及び村松の両市街地内において、国道290号や主要地方道新津村松線、一般県道猿和田五泉線などの主要な幹線道路沿道や鉄道駅前などでは、中心商業業務地区の機能を補完し、地域の生活拠点として地域住民の日常生活に必要な近隣商業機能を許容します。

c：工業地区

- ・村松工業団地、中川新・切畑などの工業集積地は、工業専用地としての機能の保全を図りつつ、周辺環境や景観に配慮した土地利用を誘導します。
- ・また、これら地区では、今後とも企業誘致を推進し、付加価値の高い産業の導入を目指します。

d：温泉地区

- ・咲花温泉のホテルや旅館など宿泊施設等が集積する地区は、温泉地としての商業機能や街並みを維持保全しつつ、安全性に配慮した土地利用形成に努めます。

【住居系の土地利用】

e：街なか居住地区

- ・中心商業業務地区を取り囲む地区は、中心部の地理的な利便を活かし、既存の低層住宅との関係に配慮しつつ、商業や軽工業建物の立地や共同住宅などの立地を許容し、多様な都市生活パターンに対応した街なか居住の推進を図る地区とします。
- ・また、用途地域に隣接して住宅のほか医療施設や小規模工場・店舗等が既に立地された地区は、交通アクセスの利便を活かし、都市の住宅地需要に対応する新たな都市的居住の推進を図る地区として位置づけます。

f：ゆとり居住地区

- ・市街地中心の周囲にあって住居に特化した既存市街地、あるいはそうした都市的土地利用への転換が可能な将来市街地については、道路や下水道等の都市基盤が整った専用住宅地としての整備を図り、低密度でゆとりある住宅地の形成に努めます。
- ・農地や空き地などの低未利用地については、市街地としての適正な密度を確保するため、原則として、新たな宅地として積極的な利用を促します。
- ・市街地内居住地としての都市機能を維持しながら、居住環境が悪化する恐れのある施設の立地を抑制するとともに、水と緑の豊かな質の高い住宅地の形成を目指します。

【特別住区】

住居系土地利用において、五泉市の個性を示す次の2つの住区については、市街地の防災性に配慮しながら、歴史的特性や景観、既存ストックなどを積極的に守り活かした土地利用や建築誘導に努めるものとします。

産業が共存する職住一体型の住区（五泉市街地）

- ・古くから絹織物・ニット産業が立地する住宅地一体は、繊維工場や蔵のほか、屋敷や洋館、アーケード街など歴史的な価値が残されています。一方、産業構造の変化に伴い、空き工場も多く発生しています。当地区は、魅力的な建物の価値を活かすとともに、空き工場への積極的な企業誘致を図り、住宅と多様な職場が共存する地区としての育成を図ります。

村松城下町の街並みを活かす住区（村松市街地：東丁、西丁、丸の内界限）

- ・村松市街地において、東丁、西丁、丸の内など城下町としての街区形状や街並みを色濃く残す地区一体は、個々の建物の意匠形態や色彩等に配慮するほか、通りや街区が一体となり、歴史的景観を創出する住区として位置づけ、生活者のみならず来訪者も意識した土地利用や建築の誘導に努めます。

[東丁] 町通りをはさんで東側の根木町・宝町周辺、[西丁] 滝谷川の西、御徒士町・長柄町・本堂周辺、[丸の内] 新丁・中丁・新道界限

g：農村集落

- ・周辺集落地域各所に存在する農村集落については、日常生活に必要な環境施設の整備充実を計画的に進めるとともに、特に市街地に近接する集落においては、無秩序なミニ開発などを可能な限り抑制し、良好な居住環境の維持に努めます。
- ・市固有の景観を形成する貴重な資源として、集落内の屋敷林や社寺林、農村家屋などの保存継承に努めます。

【その他の土地利用】

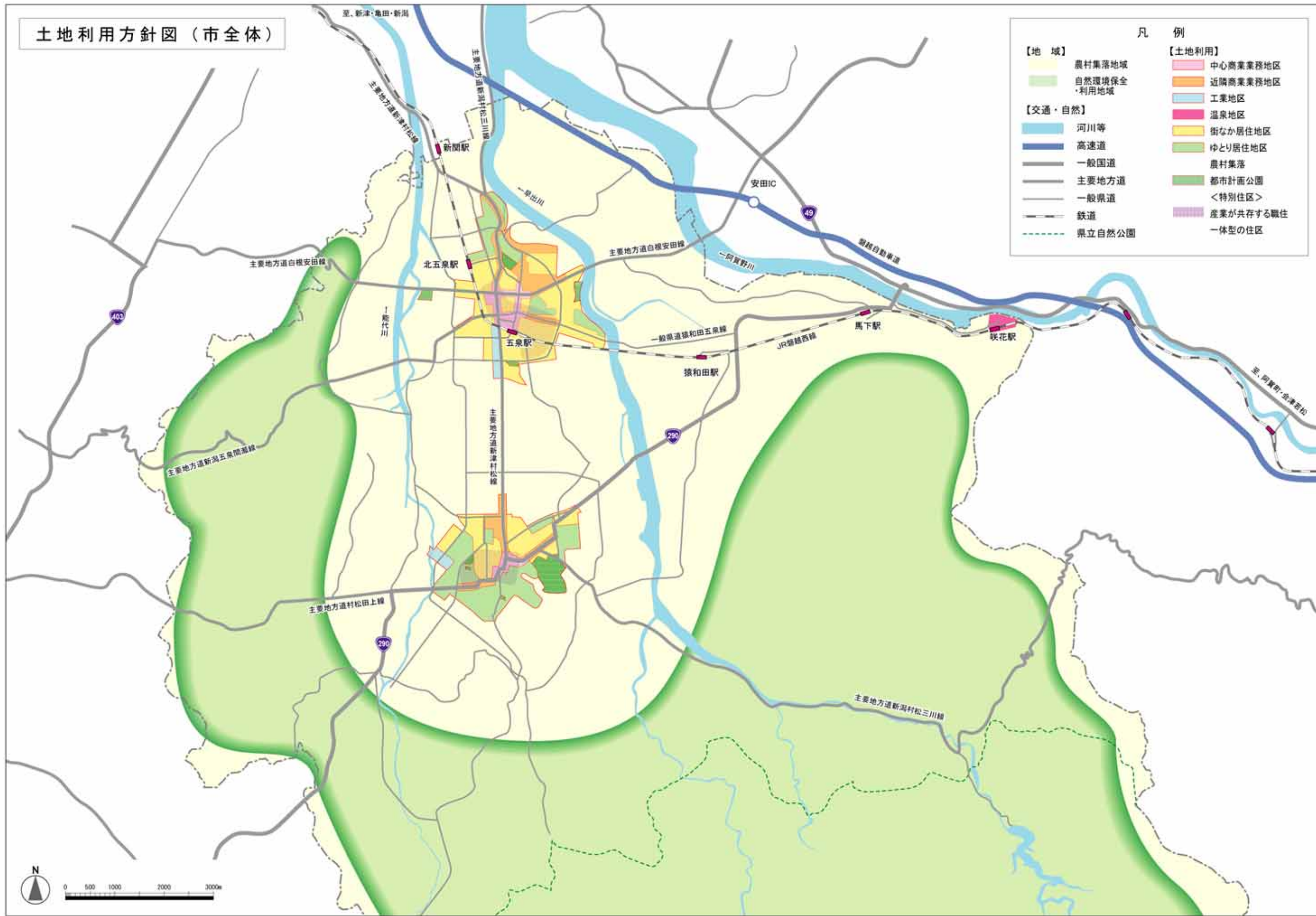
h：農用地

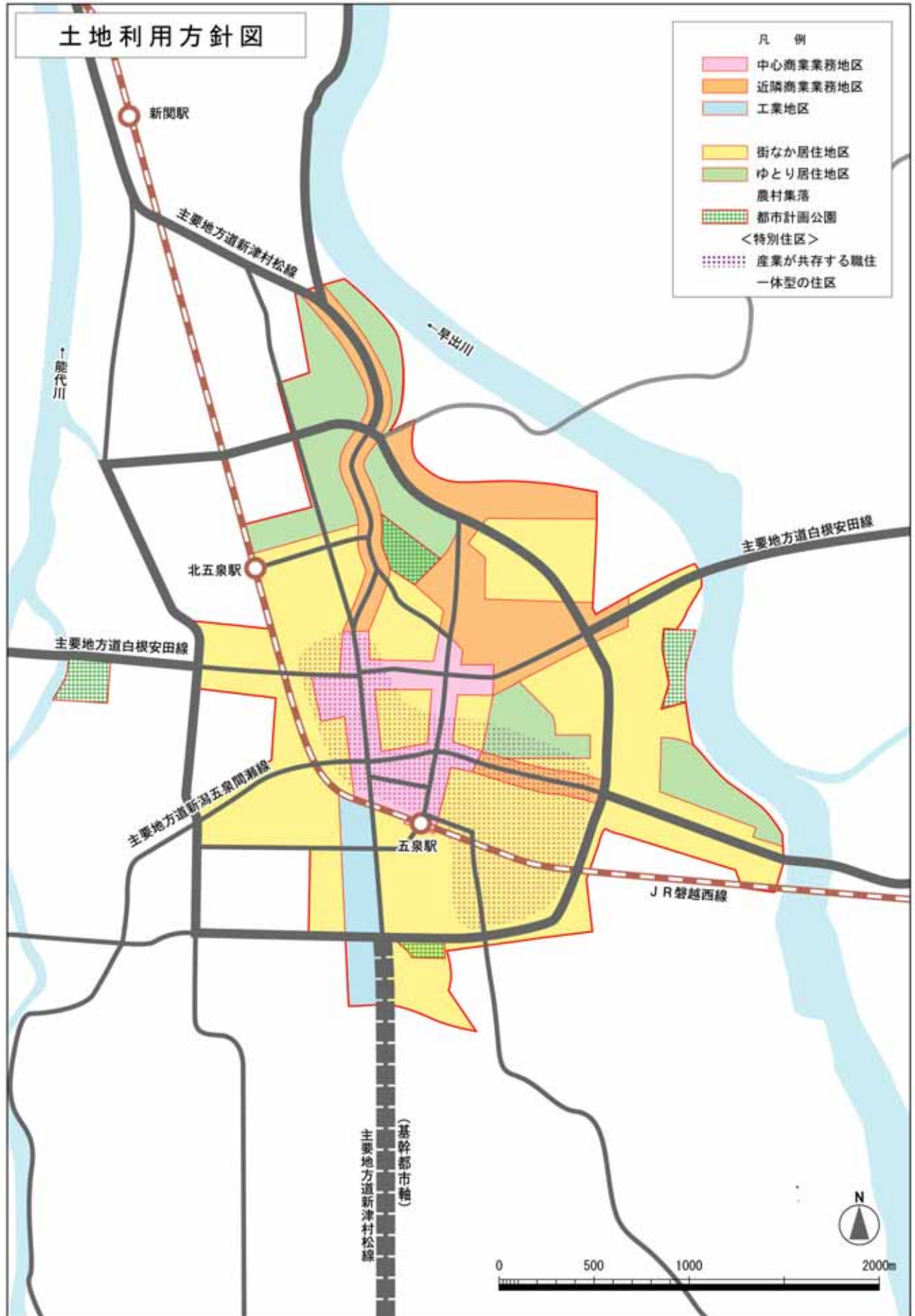
- ・将来の農林業の動向を注視しながら、農用地以外の土地利用との調整を計画的に図り、無秩序な用途転換の防止に努めます。
- ・五泉市の主産業の1つである農林業の生産地として、優良農地の保全に努めるとともに、遊休農地の活用や農地の集約化に努めます。

i：河川・山林・その他まとまった緑地

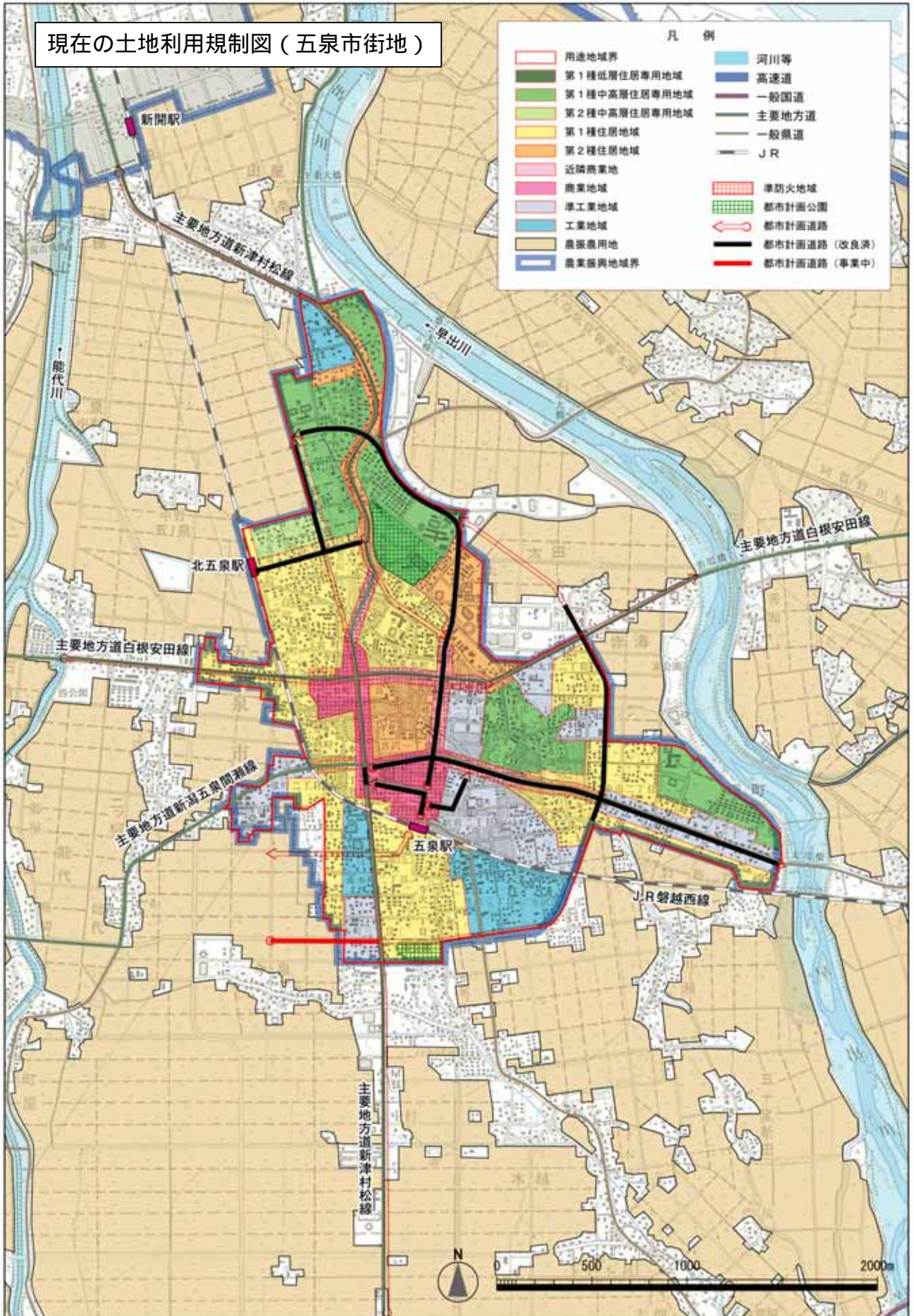
- ・早出川、能代川や背後に広がる山林地などは、五泉市の都市環境形成に欠かすことのできない貴重な資源です。これら資源の永続的な保全とともに、観光・レクリエーション空間として市民あるいは来訪者の憩い場として積極的に活用して行きます。
- ・また、こうした地域での景観及び生態系へ大きな影響を与える開発行為や建築行為については極力控え、現在の自然的機能の維持と保全に努めます。

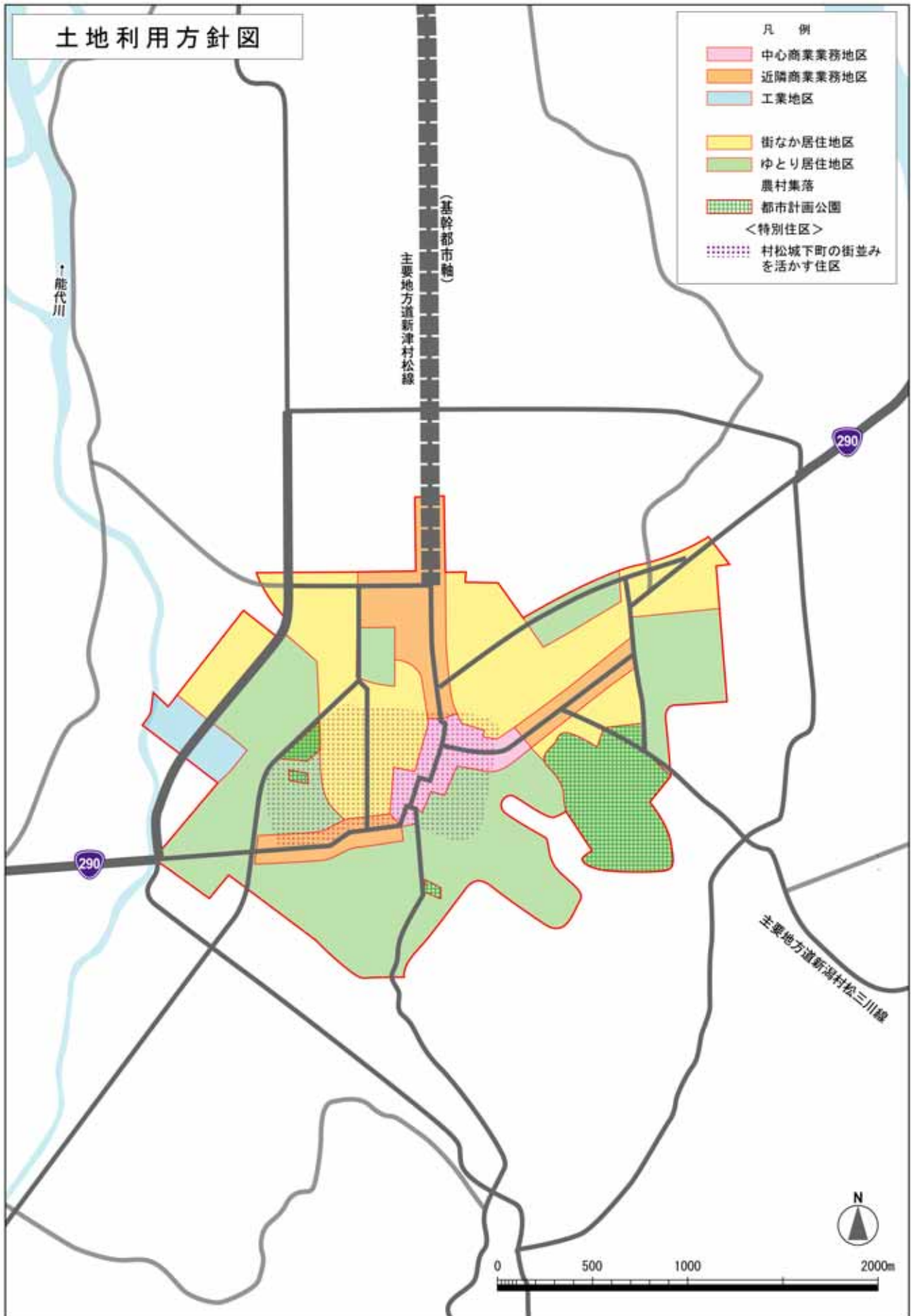
土地利用方針図（市全体）





現在の土地利用規制図（五泉市街地）





現在の土地利用規制図（村松市街地）

