

## 第4章

# まちづくりの推進に向けて

---

1. まちづくりの推進に向けた基本的な考え方	149
2. 協働によるまちづくりの進め方	150
3. まちづくりの各種制度の活用	154
4. 都市計画マスタープランの進行管理と見直し	166



～親水公園～

# 1. まちづくりの推進に向けた基本的な考え方

本計画は、本市の目指すべきまちのすがたやまちづくりの方針を示したものであり、今後はこれらの方針に沿って推進していく必要があります。

本計画のまちづくりの基本理念の一つに、『市民協働によるまちづくり』を掲げていますが、これは、今後の本市のまちづくりの推進に向けて、また、まち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付けられるものです。

本計画の推進に向けて、市民や事業者、行政が協働してまちづくりが進められるよう、まちづくりに対する理念や方針を共有するとともに、互いの役割を分担し、それぞれの良さを生かしながら、あらゆる場面において、連携してまちづくりを進めていくものとします。

## ※「市民」とは…

本市で暮らす個人や市内の事業所等に勤務または市内の学校に通学する個人をはじめ、町内会等の地域活動を行う団体やNPO等の市民団体、学校等を含みます。

## 「事業者」とは…

熱海市内で事業活動をする企業等のことです。

## (再掲)

### まちづくりの基本理念4 市民協働によるまちづくり

本市には、豊かな自然環境のもと、様々な人の関わりにより育まれてきた良好な居住環境や豊富な地域資源等があります。

今後も市民と行政が互いに知恵と力を出し合いながら、本市の持つ魅力を有効活用することで、市民生活の向上と地域の発展に寄与する市民協働によるまちづくりを推進します。

## 2. 協働によるまちづくりの進め方

### 2 - 1 協働によるまちづくりと役割

本市では、「市民」、「事業者」、「行政」が、互いに認め合いながら、対等な立場で連携・協力するとともに、互いの役割を理解しまちづくりに責任を持つ「協働によるまちづくり」を基本として進めます。

#### ①市民の役割

市民は、一人ひとりがまちづくりの主体として、自分たちの住むまちを見直し、本計画に示された将来の本市の目指すまちのすがた（まちづくりのテーマ）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。

また、まちづくりに関心を持ち、まちづくりの理解を深め、まちづくりに積極的に参加することが求められます。

#### ②事業者の役割

事業者は、市民と同様に本市の一員であり、自らの事業活動や経済活動を通じて、まちづくりに大きな影響を持っており、まちづくりの活性化に貢献することが期待されています。

地域の特性やまちづくりのルール等に対する理解を深め、市民、行政との連携・協力のもと、まちづくりの主体として積極的に活動を行っていく役割を担います。

#### ③行政の役割

行政は、本計画に基づき、具体的なまちづくり事業の主体としての役割に加え、市民、事業者との協働のもと、総合的かつ効率的なまちづくりを着実に実施していく役割を担います。

このため、まちづくりに関する情報提供や市民のまちづくり参画の機会の提供のほか、市民主体の自主的なまちづくり活動に関する支援等を推進します。

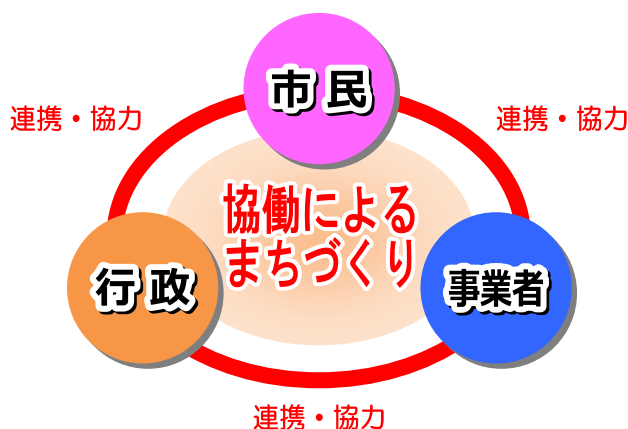


図 「協働によるまちづくり」のイメージ

## 2 - 2 協働によるまちづくりの進め方

まちづくりは、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、計画決定の段階」、計画に基づいてまちづくりを進める「実施の段階」、「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」等を経て進められます。

本市では、市民、事業者、行政が、互いに認め合いながら、対等な立場で連携・協力するとともに、互いの役割を理解しまちづくりに責任を持つ「協働によるまちづくり」を基本として進めます。

それぞれの段階において、市民、事業者、行政の「協働によるまちづくり」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。

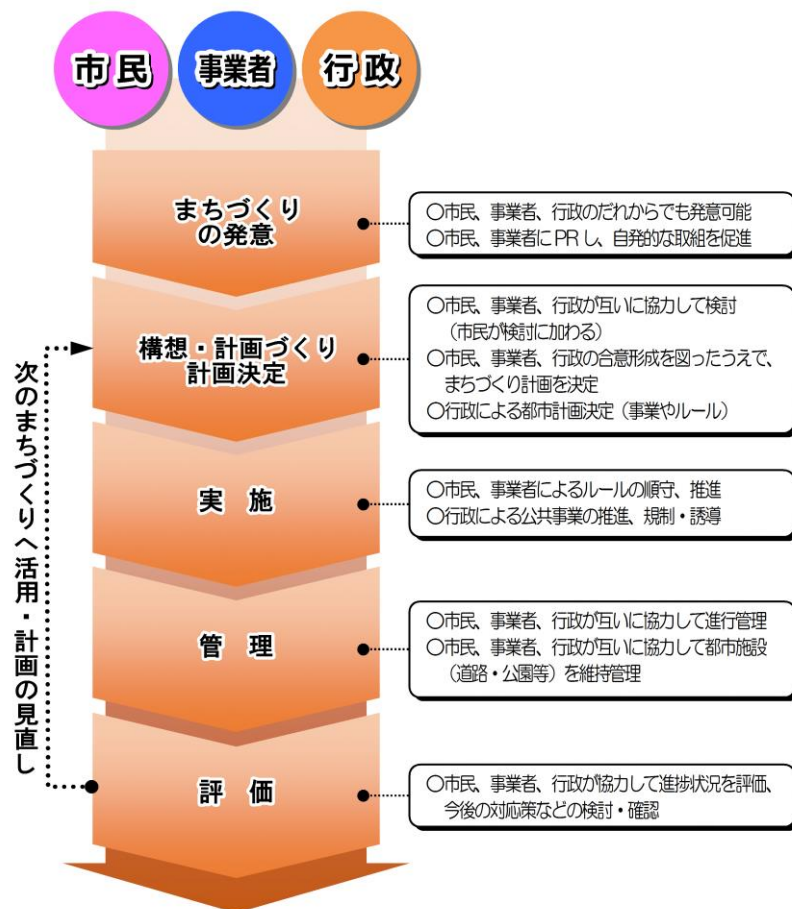


図 「協働によるまちづくり」の進め方のイメージ  
（まちづくりの各段階における協働の推進策）

### ①まちづくりの発意の段階

- 市民、事業者、行政それぞれのまちづくりの主体が、本計画について理解を深めるとともに、本計画に示された本市の「まちづくりの基本理念」や「まちづくりのテーマ」、「まちづくりの柱」、「地域のまちづくりの方針」等について理解し、共有化を図ります。
- 市民、事業者は、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等、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。
- まちづくりの発意は、行政からだけでなく、市民、事業者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、市民や事業者との共有を図る場の提供に努めます。また、市民、事業者に対してまちづくりの重要性を PR し、自発的・自主的な取り組み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。

## ②構想・計画づくり、計画決定の段階

- 市民、事業者は、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り組みで解決できるものについては、積極的に実践します。なお、行政の協力が必要な場合には、町内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、本計画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、事業者が加わり、一緒に検討を進めます。特に大規模な公共事業では、市民、事業者による利用者の視点でのチェックの実施に努めます。
- 市民、事業者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等を踏まえ、専門家の派遣等、必要な支援策を講じることにより、構想・計画づくりを積極的に支援します。
- 市民、事業者、行政が連携して、十分な検討・議論を重ねた上で合意形成を図り、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等、様々な手法があります。そのため、市民、事業者、行政が互いに連携し、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上で、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」等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。

## ③実施の段階

- 市民、事業者は、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。
- 行政は、市民、事業者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。

## ④管理の段階

- 行政は、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、適正に管理を行います。
- 市民、事業者は、公共事業等により整備された公園や道路等の都市施設について、行政との

協働によって維持管理を進めます。

## 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等について明らかにし、次のまちづくりに生かすとともに、必要に応じてまちづくり計画の見直しを行います。

## 2 - 3 協働によるまちづくりの仕組み

市民の主体的なまちづくり活動を促進するため、まちづくり活動やそれに対する支援を円滑に進めるためには、その仕組みづくりが必要となります。

本市では、まちづくりが市民の主体的参加のもとに行われ、市民や熱海を訪れる人たちが心の豊かさを実感できるにぎわいあるまちづくりを実現するため、平成 17(2005)年 3 月に「熱海市まちづくり条例」を制定（一部施行：平成 17(2005)年 4 月、全面施行：平成 17(2005)年 7 月）しました。本計画の実現に向けて、協働のまちづくりの推進、計画的なまちづくりの推進、住み良いまちづくりの推進の仕組み等について定めています。

協働のまちづくりの推進にあたっては、「まちづくり条例」により、まちづくりの提案を受け入れるための体制が整えられており、これらの仕組みのさらなる周知と適切な運用を図ります。

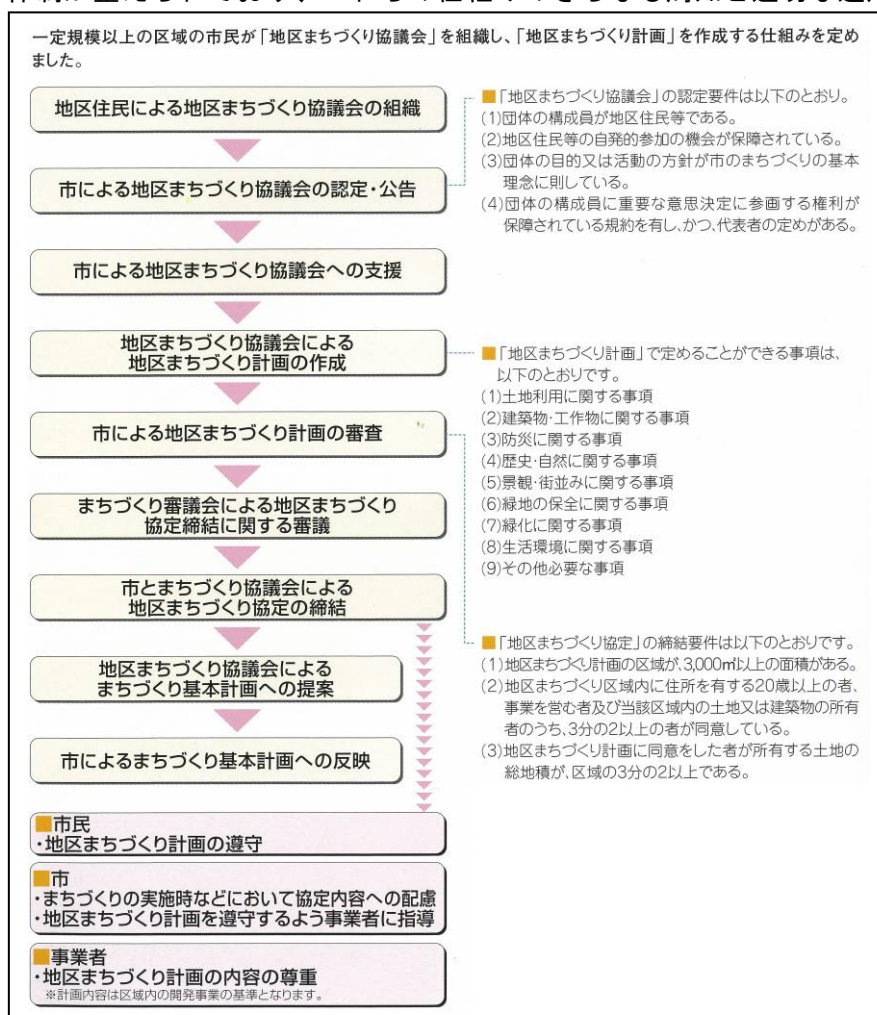


図 熱海市まちづくり条例によるまちづくりの一例（地区まちづくり計画の仕組み）  
（資料：熱海市まちづくり条例）

# 3. まちづくりの各種制度の活用

## 3 - 1 都市計画の内容

まちづくりの実現化にあたっては、都市計画法に基づく適正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、現在本市で推進されている都市計画について示します。

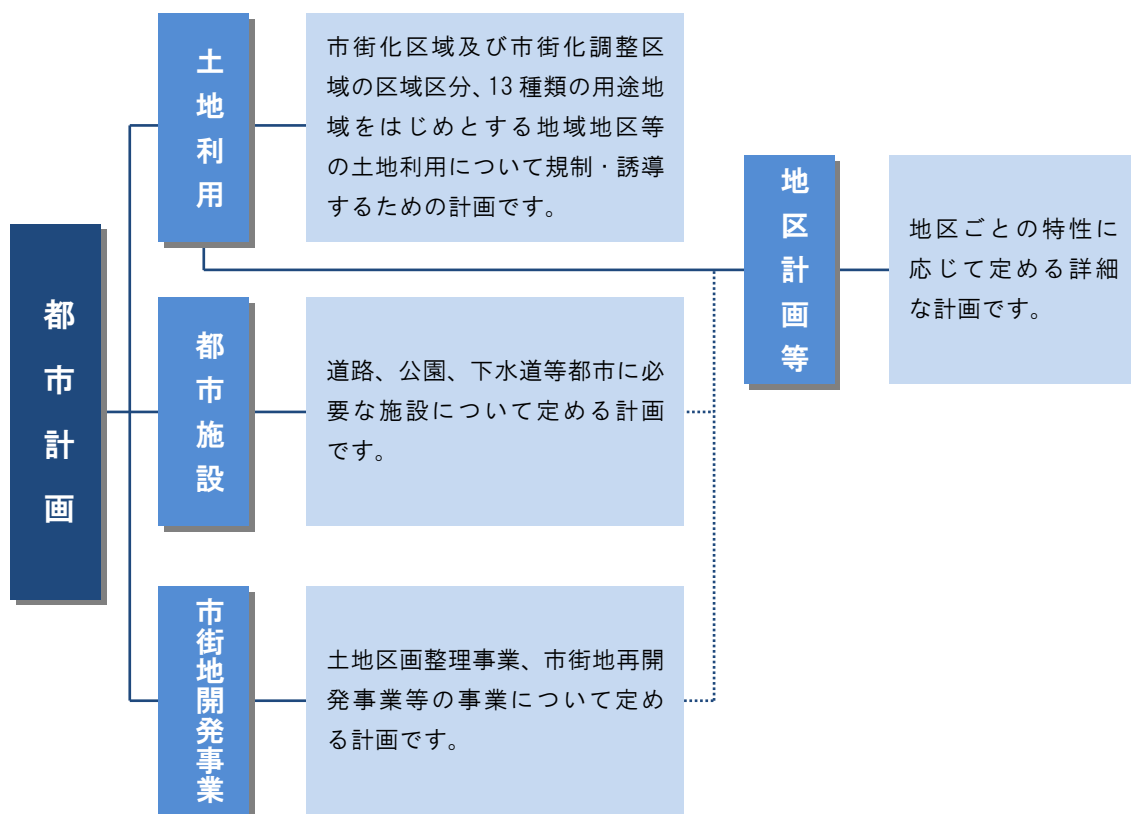


図 都市計画として定めることができるもの（一般的な都市計画の体系）



表 主要な都市計画の内容と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	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	公共空地	その他交通施設
	・第2種中高層住居専用地域		公園
	・第1種住居地域		緑地、広場、墓園
	・第2種住居地域	供給施設又は処理施設	その他の公共空地
	・準住居地域		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	水路	その他の供給施設又は処理施設
	・商業地域		河川
	・準工業地域		運河
	・工業地域	教育文化施設	その他の水路
	・工業専用地域		学校
	特別用途地区		図書館
	・特別工業地区	医療施設又は社会福祉施設	研究施設
	・娯楽レクリエーション地区		その他の教育文化施設
	・特別業務地区 (観光にぎわい商業地区)		病院
	・大規模集客施設制限地区	市場、と畜場又は火葬場	保育所
	・特定規模集客施設制限地区		その他の医療施設又は社会福祉施設
	・住環境保全型工業地区		市場
	特定用途制限地域	一団地の住宅施設	と畜場
	特例容積率適用地区		火葬場
	高層住居誘導地区		一団地の官公庁施設
	高度地区、高度利用地区	一団地の津波防災拠点市街地形成施設	
	特定街区	流通業務団地	
都市再生特別地区、居住調整地域、特定用途誘導地区	一団地の復興拠点市街地形成施設		
防火地域、準防火地域	その他政令で定める施設		
特定防災街区整備地区			
景観地区			
風致地区			
駐車場整備地区			
臨港地区			
緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域			
流通業務地区			
生産緑地地区			
伝統的建造物群保存地区			
		<b>市街地開発事業</b>	
促進区域	市街地再開発促進区域	土地区画整理事業	
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	新住宅市街地開発事業	
		市街地再開発事業	
遊休土地転換利用促進地区		防災街区整備事業	
被災市街地復興推進地域			
<b>地区計画等</b>		<b>市街地開発事業等予定区域</b>	
地区計画		新住宅市街地開発事業の予定区域	
防災街区整備地区計画		区域面積が20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域	
歴史的風致維持向上地区計画		一団地の官公庁施設の予定区域	
沿道地区計画		流通事業団地の予定区域	
集落地区計画			

…本市で都市計画決定されているもの。(平成29(2017)年3月31日現在)

## 3 - 2 まちづくりの各種制度の活用

まちづくりの実現化にあたっては、土地利用や建築物の立地を規制・誘導するための制度・条例や道路・公園等の施設を整備するための事業等、様々な手法があります。

これらの手法の中から、まちづくりの目的に応じた適切な手法を選択し、または効果的に組み合わせることによって、よりよいまちづくりを進めます。

### ① 規制・誘導制度や都市施設整備事業の決定・変更

本計画で定めた基本方針に基づき、地域地区等の規制・誘導制度の活用、道路や公園等の都市施設整備事業等、様々な制度・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。

また、既に都市計画決定されたものについては、社会・経済情勢の変化や土地利用・建築物の立地状況の変化、都市計画道路等の都市基盤整備の進捗等に応じて、本市の目指すまちのすがたとの整合性等を適切に判断した上で、市民、事業者との協働により、地域住民の意見を十分に踏まえながら、必要に応じて変更を行います。

また、都市施設の整備にあたっては、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した誰にでも快適に利用しやすい施設の整備に努めます。

### ■現在本市で定められている土地利用又は建築物等の建築に係る規制・誘導

#### (地域地区)

- 用途地域【第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域】
- 特別用途地区【娯楽・レクリエーション地区、観光にぎわい商業地区】
- 高度地区
- 防火地域・準防火地域
- 景観地区【東海岸町景観地区】
- 風致地区
- 臨港地区【商港区】

#### (条例等)

- 熱海市娯楽・レクリエーション地区建築条例及び施行規則
- 熱海国際観光温泉文化都市建設計画観光にぎわい商業地区建築条例及び施行規則
- 熱海国際観光温泉文化都市建設計画高度地区における適用の緩和及び除外に関する規則及び基準
- 熱海市風致地区条例及び施行規則
- 熱海市まちづくり条例及び施行規則
- 熱海市景観条例及び施行規則
- 熱海市屋外広告物条例及び施行規則
- 熱海市宅地造成等規制法施行細則
- 熱海市斜面地における建築物の容積率緩和の制限に関する条例

## ■都市施設の整備に係るプログラム、見直し等の取り組み

- 「都市計画道路必要性再検証」の検討
- 「都市計画道路整備プログラム」の策定
- 「熱海市公共施設等総合管理計画」に基づく維持管理等の推進 等

## ■バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

- 熱海市移動等円滑化基本構想及び特定事業計画
- 静岡県福祉のまちづくり条例 等

## ② 立地適正化計画等の策定による集約・連携の都市づくり（コンパクトシティ）の推進

立地適正化計画制度は、平成 26(2014)年に都市再生特別措置法の改正により新たに定められた制度で、都市全体を見渡した中で、住宅や医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）や都市機能誘導区域（居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域）の設定のほか、これらの区域において講ずべき施策等について定める計画です。

集約・連携の都市づくり（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）を進めるためには、住宅や医療、福祉、商業等の民間施設や活動が重要であることから、都市全体を見渡しながらかつ、その誘導を図るとともに、居住地と都市機能への交通アクセスの維持・充実を図ることが必要となります。

本市において、全体構想のまちづくりの基本理念で掲げた「持続可能なまちづくり」の実現に向け、「立地適正化計画」の制度活用を検討するとともに、「都市・地域総合交通戦略」や「地域公共交通網形成計画」等の計画策定により、総合的かつ計画的に集約・連携の都市づくりの推進を図ります。

更には、集約・連携の都市づくりにより、低炭素まちづくりの実現を目指します。

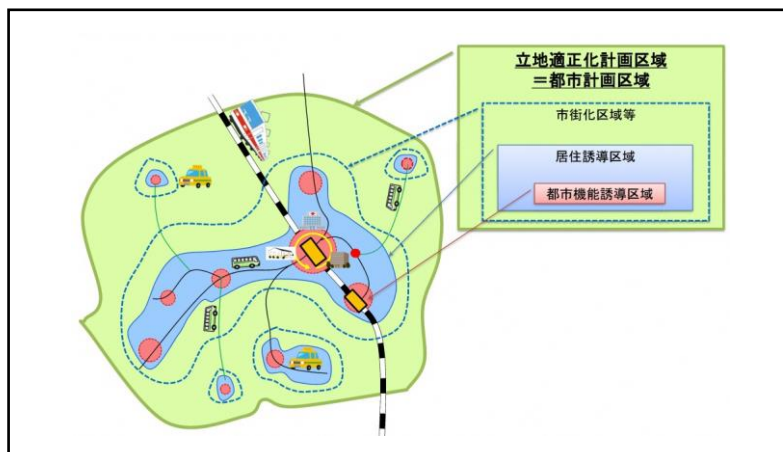


図 立地適正化計画のイメージ（出典：国土交通省資料）

## ■集約・連携の都市づくり（コンパクトシティ）の推進に係る制度等

- 立地適正化計画
- 都市・地域総合交通戦略
- 地域公共交通網形成計画
- 低炭素まちづくり計画 等

## ③市街地開発事業等の活用

「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併せて、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等があります。

本市では、大火復興のため昭和 35(1960)年に完了した土地区画整理事業によって、都市基盤整備が進められました。また、市街地再開発事業の前身となる市街地改造事業と防災建築街区造成事業が行われました。熱海駅前地区で、昭和 38(1963)年から昭和 42(1967)年にかけて、駅前広場・街路等の整備と併せて建築物の整備が行われ、昭和 30、40 年代に咲見町地区で、都市計画道路熱海駅和田浜通り線改良事業と並行して、防災建築街区の整備が行われました。

今後は、中心市街地等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等で防災上の問題がある市街地環境の改善を図る場合のほか、密集市街地を通過する都市計画道路の整備と沿道のまちづくりを同時に行うことができる沿道整備街路事業等の活用について、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。

#### ■市街地開発事業等の種類

- 土地区画整理事業（土地区画整理法）
- 新住宅市街地開発事業（新住宅市街地開発法）
- 市街地再開発事業（都市再開発法）
- 防災街区整備事業（密集市街地における防災街区整備の促進に関する法律）
- 優良建築物等整備事業（任意の再開発事業） 等

#### ■都市計画道路（街路）の整備手法

- 沿道区画整理型街路事業
- 沿道整備街路事業 等

### ④開発許可制度等の適正な運用

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等に応じて、道路・公園・排水施設等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、都市計画法に基づき、3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為について、制度の適正な指導を行っていきます。同時に、「まちづくり条例」に基づき、適正な指導を行っていきます。

市民・事業者については、開発許可等に関する規則・要領に基づく申請を行い、本計画に掲げられた「まちづくりの基本理念」や「まちづくりのテーマ」等と整合した適正な土地利用を図ります。

#### ■開発に係る規則等

- 開発許可制度（都市計画法）
- 熱海市まちづくり条例
- 熱海市太陽光発電設備設置事業指導要綱 等

### ⑤災害に備えるまちづくりに向けた取り組みの推進

災害に強い安全・安心なまちづくりを目指し、相模トラフ沿いの最大クラスの地震や極度の異常気象による風水害等、自然災害に対する備えの充実を図るとともに、特に甚大な被害が想

定される大規模地震が発生した場合には、速やかな復旧、復興の取り組みが不可欠であるため、事前に被災後のまちづくりの検討や復旧・復興の推進に必要な取り組みを推進します。

#### ■災害に備える事前の取り組み

- 「事前復興計画」の策定
- 「防災都市づくり計画」の策定
- 「地籍調査」の推進 等

### ⑥景観計画等による良好な景観形成

景観法は、平成 16(2004)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。

本市では、平成 4(1992)年に制定した「熱海市都市景観条例」により、熱海らしい景観形成に取り組む仕組みを独自に構築し、建築物や工作物の景観誘導に取り組んできました。

平成 16(2004)年に景観法が制定されたことを契機に、平成 19(2007)年 3 月、景観法に基づく景観計画である「熱海市景観計画」を静岡県内で初めて策定し、平成 19(2007)年 3 月、熱海市景観条例を制定（施行：平成 19(2007)年 5 月）しました。今後は、景観条例の適正な運用を図るとともに、本市の景観形成上、重要な役割を持つ建造物や樹木を指定し、積極的に保全・活用に努めます。また、公共施設についても指定し、良好な景観形成のための整備に取り組めます。

屋外広告物については、景観に配慮した規制・誘導を進めるために、平成 20(2008)年 12 月に「熱海市屋外広告物条例」を制定（施行：平成 21(2009)年 4 月）し、本市の特性を踏まえた本市独自の条例によってルールを定め、広告物の色彩や大きさを規制し、良好な景観の形成を進めます。

更に、本市の特徴的な景観を構成する重要な要素となっている、市街地を囲む斜面緑地の景観を保全するため、平成 27(2015)年 4 月より（平成 27(2015)年 3 月まで「静岡県風致地区条例」）「熱海市風致地区条例」を施行しています。

また、静岡県において、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の自転車競技開催地の決定等を契機として、平成 29(2017)年 3 月に「ふじのくに景観形成計画」と「伊豆半島景観形成行動計画」を策定し、魅力的な沿道景観、美しい眺望景観、個性豊かな愛着の持てる地域景観の 3 つを基本方針とし、「静岡県屋外広告物条例」による規制と併せて、伊豆半島全体の景観形成に取り組んでいます。

市民・事業者は、「熱海市景観計画」や「熱海市屋外広告物条例」等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、順守に努めるとともに、行催事やイベント、あるいは美化活動や花壇づくり等の市民活動に参加し、協働による美しい景観づくりを進めます。行政においては、市民、事業者の景観形成に係る活動を支援していきます。

#### ■良好な景観形成に係る法・制度

- 熱海市景観計画（熱海市景観条例及び施行規則）
- 熱海市屋外広告物条例及び施行規則
- 風致地区（熱海市風致地区条例及び施行規則）
- 景観地区【東海岸町景観地区】

- 景観重要建造物・景観重要樹木の指定
- 景観重要公共施設の指定
- みどりを育て守る条例及び施行規則 等

## ⑦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の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、桜木町地区、東海岸町医療福祉集積地区の2つの地区に定められておりますが、今後も地区の特性や実情、また地区住民等の意向を十分に踏まえながら、「地区計画」による地区単位のまちづくりを推進します。

「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。

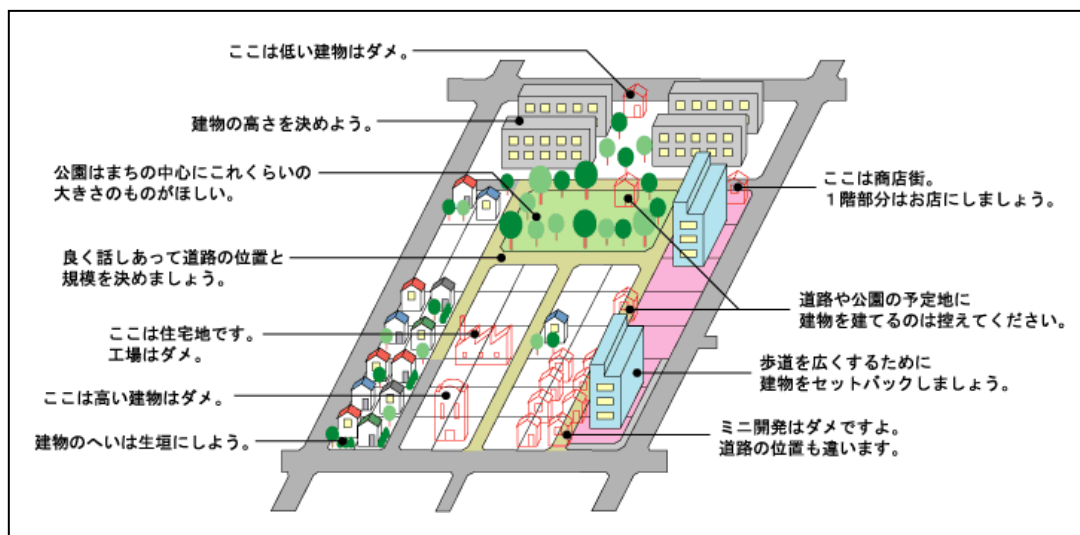


図 地区計画によるまちづくりのイメージ（出典：国土交通省資料）

### ■地区計画が導入されている地区

- 桜木町地区
- 東海岸町医療福祉集積地区（熱海国際観光温泉文化都市建設計画東海岸町医療福祉集積地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）

## ■地区計画の種類

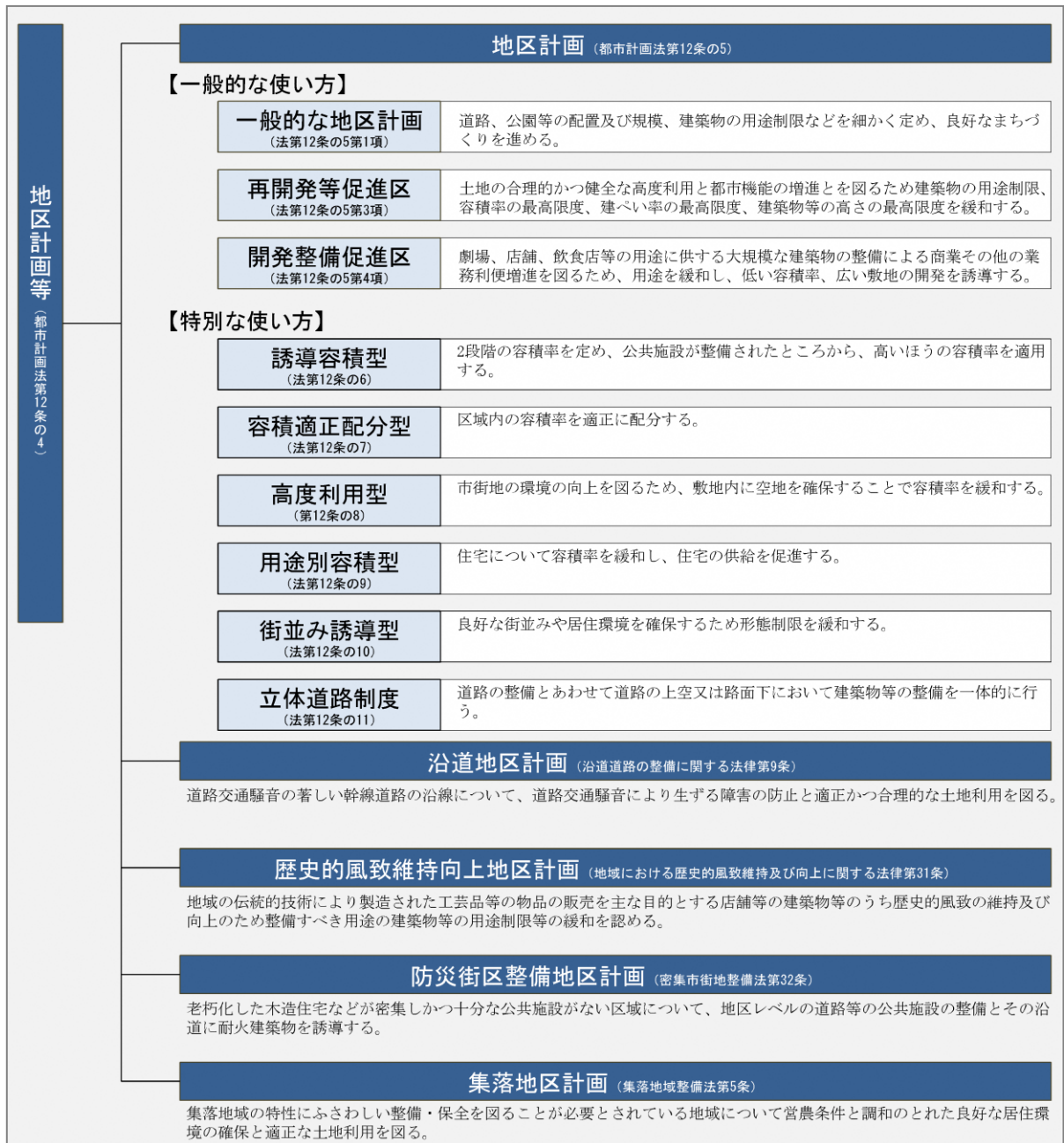


図 地区計画の種類 (出典：静岡県都市計画ガイドブック 2017)

### ⑧熱海市まちづくり条例による協働のまちづくりの推進

熱海市では、本市のまちづくりが市民の主体的参加のもとに行われ、市民や熱海を訪れる人たちが心の豊かさを実感できるにぎわいあるまちづくりを実現するため、平成17(2005)年3月に「まちづくり条例」を制定(一部施行：平成17(2005)年4月、全面施行：平成17(2005)年7月)しています。本計画の実現に向けて、協働のまちづくりの推進、計画的なまちづくりの推進、住み良いまちづくりの推進の仕組み等について定めています。

協働のまちづくりの推進に向けた条例に基づく「地区まちづくり計画」、「テーマ型まちづくり計画」の策定に係る「まちづくり協議会」の認定と支援、提案制度等について定めるとともに、計画的なまちづくりの推進に向けた「都市計画提案制度」や「地区計画」等の手続きについて定めています。また、住み良いまちづくりの推進に向けた開発事業に係る指導等につ

いても定めています。

今後も条例の適正な運用を図り、市民との協働により、本市の特性に合わせたルールを定める等、計画的で住み良いまちづくりを推進していきます。

#### ■熱海市まちづくり条例による地域のまちづくりの手法

○地区まちづくり計画

【仲見世通り地区まちづくり計画（仲見世通りまちづくり協議会）】

【清水町まちづくり協議会、熱海銀座まちづくり協議会】

○テーマ型まちづくり計画

○まちづくり推進地区計画

【渚地区まちづくり推進地区計画】

#### ⑨提案制度（都市計画、景観計画）の活用

「都市計画提案制度」は、平成14(2002)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等が、一定の条件を満たした上で、よりよいまちづくりを進めるために、都市計画の決定または変更を提案できる制度です。本市では、「まちづくり条例」において、都市計画の提案に関する手続きについて定めています。

また、景観計画についても同様の提案制度があり、例えば、優れた景観を形成している地区を景観計画重点地区として提案する等、本市が定める景観計画について提案することができます。

本市では、これらの提案制度の活用促進に向けて、必要な情報提供やアドバイス等の支援を積極的に行っていきます。

#### ■提案制度

○都市計画提案制度（都市計画法）

○景観計画提案制度（景観法）

#### ⑩地域・地区の特性に応じた自主的なまちづくりルールの活用

「地区計画」や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」のほか、「建築協定」、「緑地協定」、「景観協定」等のように、法や条例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」や「まちづくり申し合せ」、「まちづくり協定」等、自主的なまちづくりのルール（紳士協定）を定めることができます。

本市では、これらのルールづくりの促進に向けて、必要な情報提供やアドバイス等の支援を積極的に行っていきます。

#### ■協定の例

○建築協定

【熱海市泉ゆずり葉地区 建築協定】

【熱海自然郷熱海台別荘分譲地 建築協定】

【下多賀中野分譲地 建築協定】

【南熱海月見ヶ丘分譲地 建築協定】

○緑地協定



○景観協定

■自主的なまちづくりルール（紳士協定）の例

- まちづくり憲章
- まちづくり申し合せ
- まちづくり協定
- まちなみ協定 等

⑪まちなかのにぎわい創出に向けた取り組みの推進

熱海駅・市役所周辺の商業地は、観光・商業・業務機能が集積し、また居住機能も共存する本市の中心市街地となっています。増加する空き家・空き店舗、空き地に対し、地域の活性化やにぎわいのあるまちづくりに資する有効活用を促進するため、空き家・空き店舗、空き地の情報提供や利活用のための支援を行っていきます。

また、平成 29 (2017) 年 6 月、都市緑地法の改正により創設された「市民緑地認定制度」では、空き地等を活用して公園と同等の空間に整備・公開ができるようになり、制度活用を図ります。

■まちなか（中心市街地）のにぎわい創出の取り組み

- 「立地適正化計画」に基づく都市機能の誘導（集約都市形成支援事業、都市機能立地支援事業等）
- 「都市再生整備計画事業」の活用【熱海中央地区（第 1 期（H16-H20）・第 2 期 H21-H25）】（活用事例）
  - 一都市利便増進協定
  - 一道路・河川の占用許可特例制度
  - 一都市再生歩行者経路協定
  - 一低未利用土地利用促進協定
- 「リノベーションまちづくり」の促進
- 「空家等対策計画」に基づく適正な管理と有効活用
- 「街並み環境整備事業」の活用
- 「市民緑地認定制度」の活用（都市緑地法）
- 「中心市街地活性化計画」の策定（中心市街地の活性化に関する法律） 等

⑫協働による公共空間の維持管理

身近な公共空間である道路、公園及び河川等の環境美化運動について、市民が里親となってボランティアで管理する制度である「アダプトプログラム（里親制度）」があり、取り組みが推進されています。本市が管理する道路・公園・河川等で、環境美化運動への多様な市民参画の仕組みを検討し、協働による公共空間の維持管理を目指します。

■アダプトプログラム（里親制度）

○アダプト・ロード・プログラム

【参加団体：下多賀町内会、七尾町内会、泉三町内連合会、西部地区花のまちづくり推進員連合会】

## ○リバーフレンドシップ

【参加団体：上多賀青年団、上多賀町内会、和田木町内会、チーム里庭】

## ○花街道

【参加団体：下多賀町内会、熱海建設業協会、上多賀町内会、和田木町内会】

### ■ボランティア活動

○町内会や市民団体等による道路、河川、公園、緑地、花壇、ハイキングコース等の維持管理

## ⑬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。平成 25(2013)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。

平成 26(2014)年 6 月、海岸法の改正により創設された「海岸協力団体制度」により、自発的に海岸の維持、海岸環境の保全、海岸の管理に関する調査研究等を行う NPO 等の民間団体への支援の充実が図られました。平成 28(2016)年 5 月、港湾法の改正により創設された「港湾協力団体制度」により、港湾管理者と NPO 等が連携した港湾の管理等が可能となりました。平成 28(2016)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、事業者の主体的な取り組みである「エリアマネジメント」の推進を支援します。

### ■公共空間の活用に係る制度等

○河川協力団体制度（河川法、水防法）

○道路協力団体制度（道路法）

○海岸協力団体（海岸法）

○港湾協力団体（港湾法）

○エリアマネジメント 等

（エリアマネジメントの活動例）

－地域の将来像・プランの策定

－街並みに関するルールの策定・運用

－地域の防犯性の維持・向上

－地域の快適性の維持・向上（美化・緑化等）

－空き家・空き地等の活用促進

## ⑭まちづくりの参画に向けた意識の醸成

協働によるまちづくりを推進するためには、子どもたちからまちづくりにふれられるよう、出前講座の開催等のまちづくり教育を推進するとともに、まちづくりの担い手として、市民、事業者がまちづくりに参画する機会を創出し、協働によるまちづくりに対する意識の醸成を図ります。また、まちづくり会社や NPO 法人等の法人格をもつまちづくり団体が担う役割が拡大しており、新たなまちづくりの担い手として育成・支援を進めていきます。

更には、これらのまちづくりへ参画する機会について、広報やホームページを活用して PR し、まちづくりの参画を促進していきます。

**■まちづくりの参画を促進する取り組み**

- 熱海市ホームページ
- 広報あたま
- 社会科見学
- 出前講座、セミナー 等

**⑮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（小山臨海公園、姫の沢公園、起雲閣等）
- 包括的民間委託の実施（下水道）
- 広告掲載事業（広報あたま、封筒等） 等

**⑯広域事業の推進**

地方分権の進展や市民の多様なニーズ等に効率的・効果的に対応するためには、広域的な視点から取り組む必要があります。現在、本市では、近隣自治体と連携し、観光、交通インフラの整備、環境美化等の課題解決に取り組んでいますが、今後も継続して広域連携を推進します。

**■本市における広域事業**

- 熱海・湯河原広域行政推進協議会
- 熱海・函南広域行政推進協議会
- 熱海・箱根・湯河原広域行政推進協議会
- 富士箱根伊豆交流圏市町村ネットワーク会議（SKY 交流圏） 等

## 4. 都市計画マスタープランの進行管理と見直し

### 4 - 1 都市計画マスタープランの進行管理

まちづくりの実現化にあたっては、土地利用や建築物の立地を規制・誘導するための制度・条例や道路・公園等の施設を整備するための事業等、様々な手法があります。

これらの手法の中から、まちづくりの目的に応じた適切な手法を選択し、または効果的に組み合わせることによって、よりよいまちづくりを進めます。

本市の今後のまちづくりは、本計画で掲げられた方針等に基づき、様々な事業や制度を活用して推進していくこととなります。

運用にあたっては、まちづくりの進行状況を把握し、適切な管理を行っていく必要があります。

本計画は、熱海市総合計画に即すとともに、関連計画と整合・連携を図っていることから、熱海市総合計画に掲げられている「評価指標と目標値」について達成状況を確認するほか、本計画で掲げた「重点プロジェクト」の進行状況を確認する等して、進行管理を行っていきます。

### 4 - 2 都市計画マスタープランの見直し

本計画は、今後の法制度の改正や人口・産業動向の変化等を踏まえつつ、熱海市総合計画等の上位計画の改定や社会・経済状況の今後の動向や変化に応じて、適宜その内容について柔軟に見直しするとともに、計画内容の充実を図っていきます。

また、目標の中間にあたる概ね10年を目途に、本計画に基づくまちづくりの進行状況を把握・評価し、必要に応じて見直しを図っていくこととします。

見直しにあたっては、本計画策定にあたって実施した市民意向調査の追跡調査等により、市民のまちづくりに対する意識や意向の変化について確認する等して、市民、事業者の意見を幅広く収集し、達成状況等について評価・検証を行います。また、その達成状況等の結果に基づき、必要に応じて計画の見直し等に反映させていきます。