

第3章 立地適正化の基本的な考え方

3.1 まちづくりの目標と基本方針

(1) 上位計画に示された考え方や方向性

① 御代田町第5次長期振興計画

当町のまちづくり最上位の計画である『御代田町第5次長期振興計画』では、「歴史と伝統を守り 真の自立を目指す 文化・高原公園都市 御代田」を将来像に掲げ、以下5つの施策大綱のもとに、基本構想のベースとして、4つのまちづくりの考え方を示しています。

<将来像>

歴史と伝統を守り 真の自立を目指す 文化・高原公園都市 御代田

<施策大綱>

- 人と自然が共生し安全で快適なまちをつくります
- 町民誰もが希望と安心の持てるまちをつくります
- 次代・郷土を担う人を育み文化のかおるまちをつくります
- 個性あふれ競争力のある産業振興のまちをつくります
- 町民自治と効率的な行政運営のまちをつくります

<まちづくりの考え方>

- ① 「自助」「共助」「公助」をベースとしたまちづくり
- ② 「安全・安心」をベースとしたまちづくり
- ③ 「小学校区単位」をベースとしたまちづくり
- ④ 「定住・交流」をベースとしたまちづくり

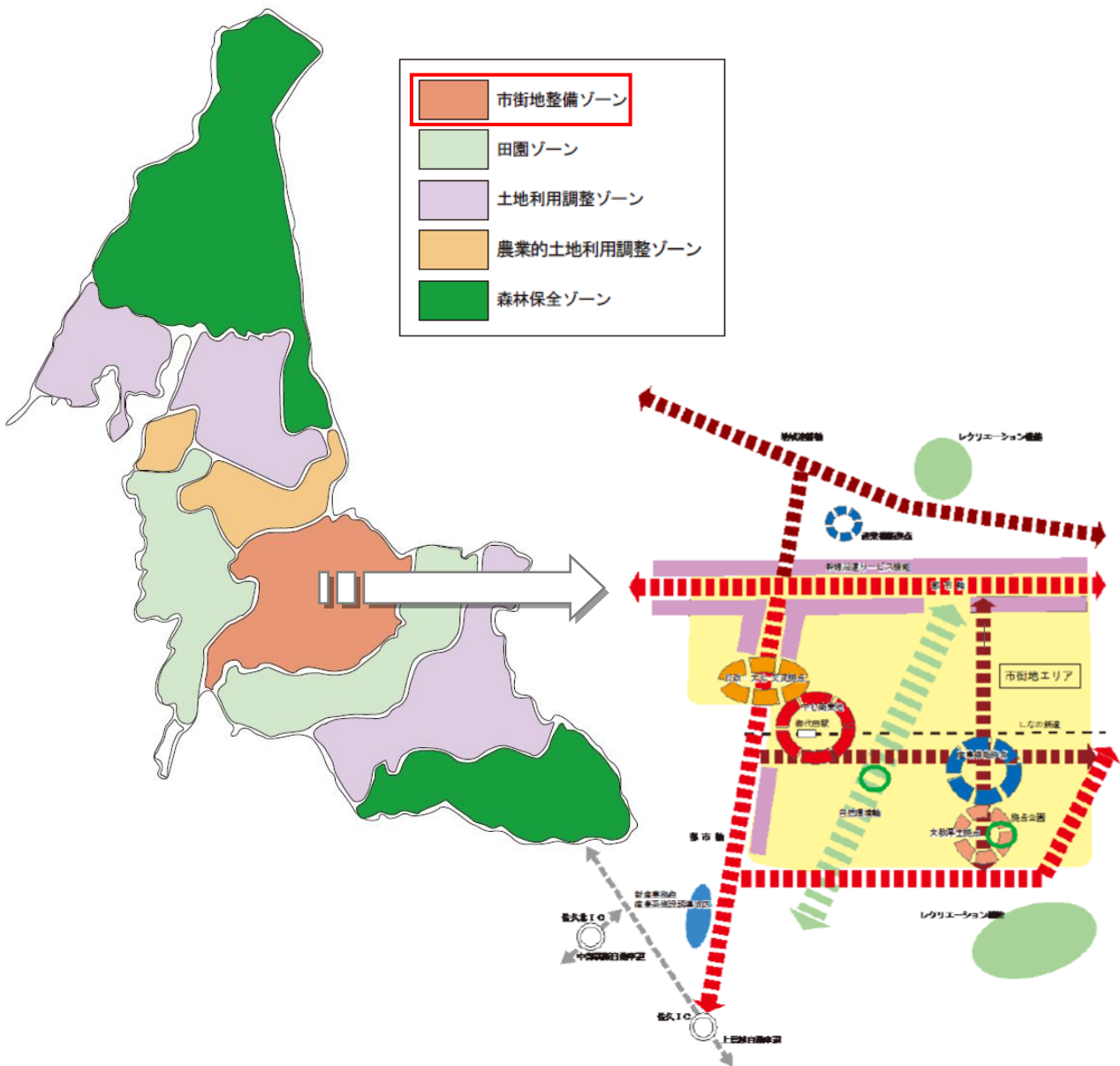
このなかで、土地利用に関しては、施策大綱の1番目に掲げた「人と自然が共生し安全で快適なまちをつくります」の第1項「土地利用計画の遵守」の第1目に「総合的・計画的な土地利用の推進」の必要性を示すとともに、第2目において、「都市計画に基づく土地利用の推進」の必要性を示し、「適正な制限のもとに土地の合理的な利用が推進され、自然との調和を図りつつ、健康で文化的な土地生活と機能的な都市活動が確保できている状態」を目指すべき姿として、この目標達成の取組として以下5つの方向性を示しています。

<施策の方向性>

- ① 土地利用との調整を図り、関係法令の適正な運用に努め、現在の都市計画区域を堅持します。
- ② 都市計画道路の見直しを実施し、現行の都市計画の変更を行います。
- ③ 都市施設等の都市基盤の整備を促進します。
- ④ 御代田駅前周辺の面的な整備を検討します。
- ⑤ 浅間山の景観を保全し、良好な自然景観を将来に残すために、現行の風致地区の規制を堅持します。

② 御代田町都市計画マスタープラン

御代田町第5次長期振興計画に示された土地利用の施策に関連する個別計画である『御代田町都市計画マスタープラン』では、将来の土地利用の構想として町全体を以下5つのゾーンに区分するなかで、将来都市構造図において、町全体を都市軸・地域連携軸と自然環境軸でつなぎつつ、「市街地」として位置づけるエリアに、中心商業地や行政・文化・交流拠点、文教厚生拠点などの主要な生活拠点の集積を図る方向性を示しています。



出典：御代田町都市計画マスタープラン

図 土地利用ゾーニング（左）と将来都市構造図（右）

(2) まちづくりの目標と基本方針

本計画は、上記計画に示された考え方や方向性を踏まえつつ、『御代田町都市計画マスタープラン』の次期改定も見据えて、今後のまちづくりの基本的な考え方や展開像を改めて示した『御代田町まちづくり基本計画』に掲げられたまちづくりの目標の実現を目指すものとします。

またこの目標の実現に向け、今後まちづくりにおいて具体的な施策展開を図る際に重視すべき基本的な考え方としてまとめた3つの基本方針に沿ったまちづくりの推進を図るものとします。

<まちづくりの目標>

究極的に住みやすい・居住者に選ばれるまち

<まちづくりの基本方針>

方針1 グリーン・ベイストなまちづくり

浅間山麓の地形や地質、水系、植生など自然基盤の機能や魅力を引き出すことにより、自然環境や公園などのみどりの力を最大限に活かす。

方針2 コミュニティ・ベイストなまちづくり

地域内外の人々をつなぐ場やしくみをつくり、文化や産業の創出と継承を図ることにより、地域内外の人々のまちへの主体的な関わりと多彩な交流を生み出す。

方針3 セイフティ・ベイストなまちづくり

グリーン・ベイストやコミュニティ・ベイストなまちづくりのもとに、ハード・ソフトの両面から生活上必要な安全性や利便性の確保を図ることにより、暮らし全体でいざというときのリスクを低減し、居住者の安全・安心をもたらす。



暮らしの場全体で、いざというときのリスクを低減し、居住者の安全・安心をもたらす

※「～ベイストな」とは「～を重視した」と「～を大事にした」という意味で用いている。

3.2 立地適正化の方向性

第2章で整理した当町の課題も踏まえて、前ページに示したまちづくりの目標を念頭に、3つのまちづくりの基本方針に基づく立地適正化の方向性を以下に示します。

●基本方針1（グリーン・ベイストなまちづくり）に基づく方向性

- ・風致地区等の制度により守られてきた良好な緑の保全を図りながら、低未利用地を有効活用し、公園など高水準で整備された都市施設の集積するまちなかへの居住誘導を図ります。
- ・浅間山や八ヶ岳連峰を望む良好な景観や自然環境、優良農地の保全等を図る一方で、無秩序な開発や建築は抑制し、ゆとりある敷地で周囲の景観や環境と調和した良好な住環境の保全・継承を図ります。

●基本方針2（コミュニティ・ベイストなまちづくり）に基づく方向性

- ・駅や役場周辺などのまちなかの拠点となる場所には、町内各方面からの円滑なアクセスの確保を図り、まちなかの居住者のみならず、町内外の人々が日常的に集い、交流やにぎわいの生まれる場づくりを進めます。
- ・それぞれの暮らしの場で、いまある住環境の魅力を住民同士が互いに共有し、新たな人材も受け入れながら、その魅力を担保する良好なコミュニティや生活文化、生業の維持・継承を図ります。

●基本方針3（セイフティ・ベイストなまちづくり）に基づく方向性

- ・日常生活における移動の安全性を確保し、必要な道路や駐車場の整備等を進めながら、車がなくても安心して暮らせる持続可能で利便性の高い公共交通のしくみの構築を図ります。
- ・浅間山の火山災害や土砂災害など広域的な視点で災害リスクを捉え、リスクの程度に応じて適切な開発の誘導と抑制を図るとともに、必要な防災・減災対策を講じます。
- ・災害発生時に安全に避難できる経路や場所の確保を図るとともに、いざというときに互いに助け合えるコミュニティの醸成につながる住環境形成を促します。

3.3 目指す都市構造と今後の居住形態のあり方

前項までに示したまちづくりの目標や基本方針、立地適正化の方向性を踏まえ、当町が目指す都市構造と今後の居住形態のあり方を以下のように整理しました。

当町は、駅や町役場などのある拠点的なエリアから半径約4km圏内にほとんどの居住地が収まるコンパクトな構造で、農村集落や旧街道沿いの集落、森林内の住宅地など、そのなかにある多彩な住環境（居住地選択の多様性）を維持することが、まちづくりの目標である「究極的に住みやすい・居住者に選ばれるまち」の実現につながるものと考えられます。

本計画では、都市計画区域の拡大も念頭に置きながら、当該区域及びその周辺部の集落一帯を「居住保全・調整区域」と位置づけ、災害リスクの回避又は共存を図ることで、それぞれの暮らしの場で、自然環境や農地、景観と調和して生活文化を育んできた良好な住環境の維持と次代への継承を図る一方、持続可能なまちづくりに向けて、より高度な都市施設の集積する用途地域内（まちなか）の都市機能を最大限に活かし、町民みんなの日常的な居場所や町内外の人々の交流の場として魅力を高めるとともに、まちなかに円滑かつ安全にアクセスできる交通軸を強化することにより、その魅力を町民みんなが享受できる都市構造を目指します。

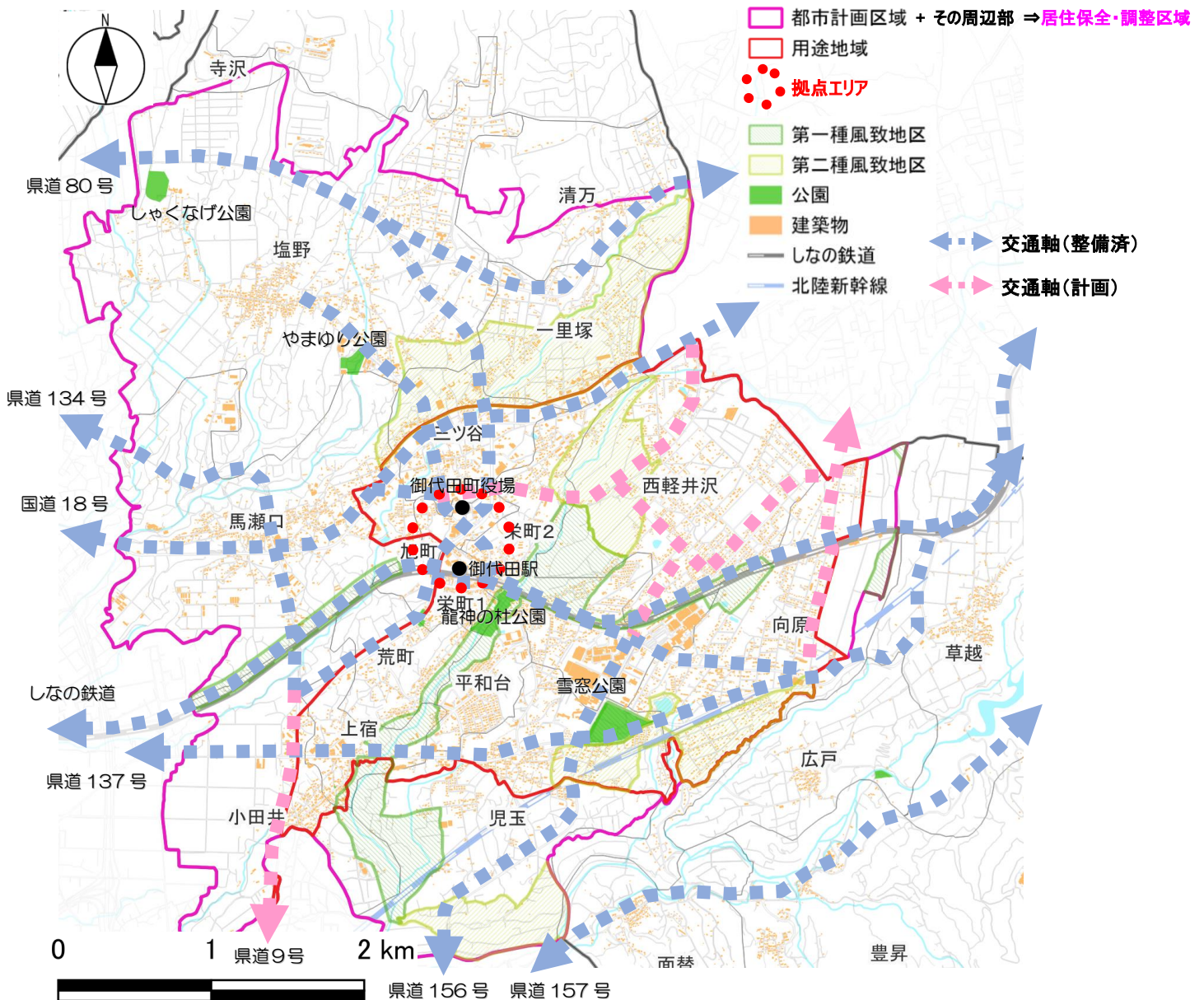


図 目指す都市構造

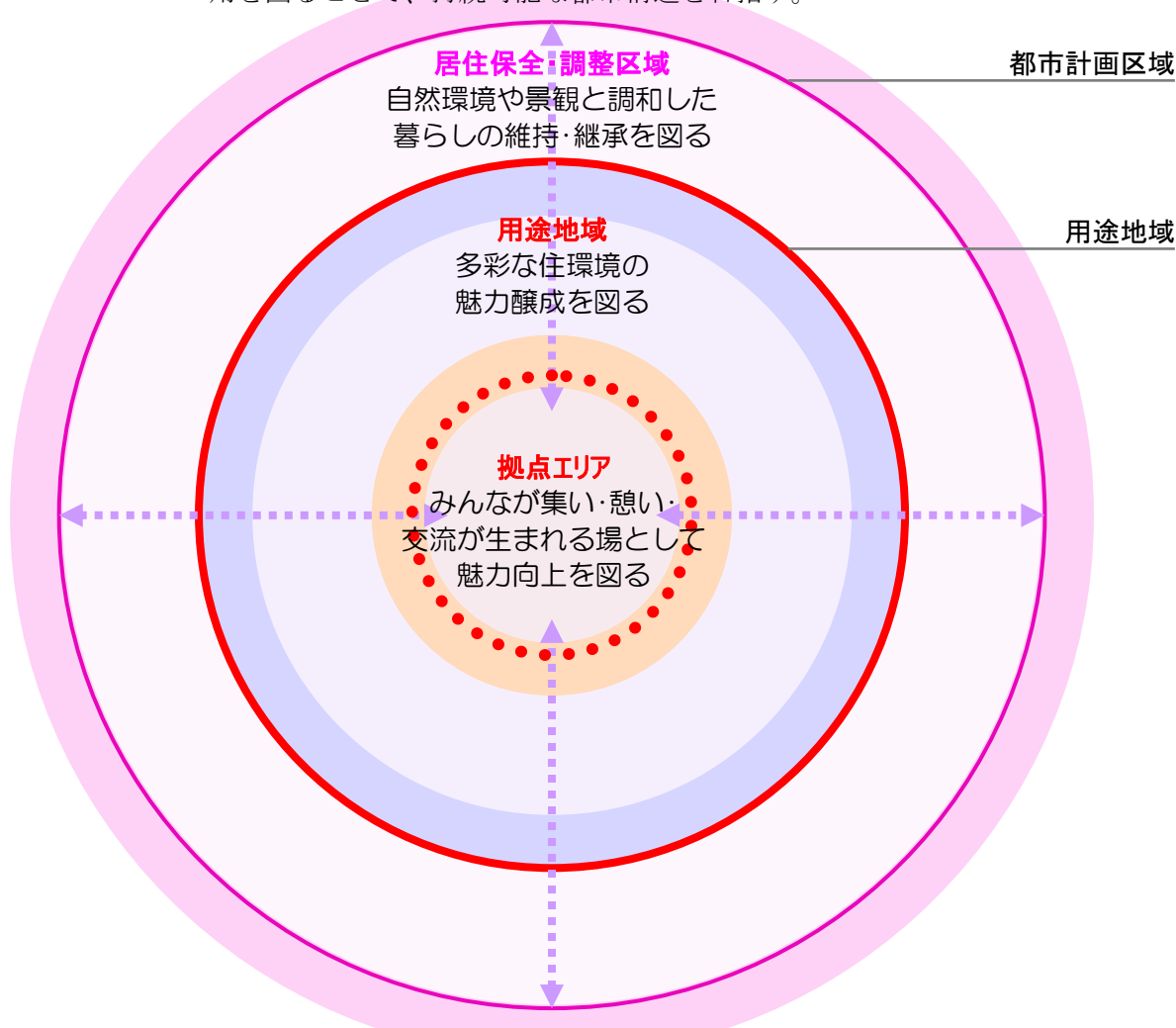
居住保全・調整区域
(都市計画区域+その周辺部)

都市計画区域外への居住の広がりも考慮し、区域外の周辺部も含めて「居住保全・調整区域」として位置づけ、自然災害のリスクと共存・共生を図りながら、自然や景観、農林業と調和した暮らし(生活文化やコミュニティ)の維持・継承を図る。

用途地域

既存の都市施設や都市基盤を活かして、比較的まとまって立地する様々な生活サービス施設等の利便性を享受できる居住地や、旧街道沿いの歴史的な風情のある集落、風致地区により守られてきた樹林と調和した居住地など、地域内にある多彩な住環境の魅力醸成を図る。

拠点エリアと居住保全・調整区域の間を結ぶ移動手段の確保は図りつつ、車がなくても生活サービス施設等の利便性を享受できる場所への移住や、自然災害のリスクを回避するための移住は奨励し、用途地域の充実した都市基盤や都市施設、より高度な生活サービス機能の有効活用を図ることで、持続可能な都市構造を目指す。



拠点エリア

交通軸によりエリア外からの円滑なアクセスの確保を図りながら、御代田町の「顔」として、駅や町役場を核に、町民はじめ町内外の人々が集い、憩える居心地のよい場として、また様々な交流を通じて地縁を超えた新たなコミュニティが生まれる場として、魅力向上を図る。

図 目指す都市構造における区域・エリア等の考え方 (概念図)