

平成30年度
第3回 龍ヶ崎市立地適正化計画
策定委員会 資料

次第

1. 誘導施設について	3
2. 都市機能を誘導するための施策の方針について	5
3. 都市機能を誘導するための施策	7
4. 居住を誘導するための施策	10
5. 公共交通ネットワーク構築のための施策	13
6. 今後のスケジュール	14

1. 誘導施設について

誘導施設の設定①

- 誘導施設については、庁議での指摘を受けて関係課と調整を行った結果、以下のとおりとした。

【誘導施設として位置づける施設（新規に誘導または既存施設を維持）】

都市機能		龍ヶ崎 市街地	佐貫 市街地	北竜台 市街地	龍ヶ岡 市街地
行政	本庁舎	○			
	窓口機能		○	○	○
健康福祉	複合型保健福祉施設 (保健センター、総合福祉センター)	○			
	地域包括支援センター	○	誘導施設として明確な位置づけは行わないが、 将来的に各市街地ごとに配置を検討		
	健康増進施設 (フィットネスクラブ等)	○	○	○	○
子育て	子育て支援センター		○		○
	駅前送迎ステーション		○		
医療	総合病院				○
商業	大型複合商業施設 (店舗面積10,000㎡以上)	○	○	○	○
	商業施設 (店舗面積3,000㎡以上)	○	○	○	○
	まちなか商業施設 (地域のにぎわいに資する商業施設)	○			
交流	多目的ホール (コンベンションホール想定)	○			

1. 誘導施設について

誘導施設の設定②

- 誘導施設については、庁議での指摘を受けて関係課と調整を行った結果、以下のとおりとした。

【誘導施設には位置づけない施設】

- 人口密度を維持し、日常生活圏内において立地を維持していくべき施設
- 関連計画や施策等を考慮して、立地を検討すべき施設

健康福祉	介護施設（通所・訪問・多機能）
子育て	保育所（こども園、幼稚園）
医療	診療所・クリニック
金融	銀行・信用金庫
	郵便局

教育文化	学校
	図書館
	文化会館
	総合運動公園
交流	コミュニティセンター
	交流サロン (高齢者の居場所、小さな拠点)

2. 都市機能等を誘導するための施策の方針

(1) 施策の方針 (H29年度検討事項)

■ 誘導施策については、これまでに検討した施策の方針 (H29年度検討事項) を踏まえて設定する。

まちづくりの方針

将来にわたって快適に暮らし続けられる、魅力と生活利便性の高い多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

課題解決のための必要な施策・誘導方針

方針1
地域特性等を踏まえた、拠点地区の形成

地域の特性等を踏まえながら、拠点となるエリアへの都市機能の集積することで、地域の魅力向上や賑わいの創出、定住促進を図る。

施策の具体例

- ・新都市拠点開発エリアの整備
- ・常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想に基づく、佐貫駅周辺整備
- ・空き地・空き家等の活用促進
- ・まちなか居住・定住の支援
- ・公的不動産の活用検討 など

方針2
安全で、生活利便性の高いエリアへの緩やかな居住の誘導

生活サービス機能等が充足しているエリアや公共交通の利用圏域等への居住誘導を行い、人口密度を維持して、生活環境の維持・向上を図る。

施策の具体例

- ・緩やかな居住誘導
- ・スプロールの抑止
- ・市街地内における既存ストック活用
- ・住宅取得、住みかえ支援
- ・子育て・医療・福祉機能の維持
- ・災害ハザードを考慮した居住誘導 など

方針3
拠点形成や居住誘導と連携した公共交通ネットワークの構築

拠点形成や基幹的交通軸沿線等への居住誘導と連携しながら、交通結節点を強化し、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークを構築する。

施策の具体例

- ・交通結節点の整備
- ・関東鉄道竜ヶ崎線、民間路線バスの利便性向上
- ・コミュニティバスの再編 など

コンパクトシティ

+プラス

ネットワーク

龍ヶ崎市地域公共交通網形成計画 (H29.3策定)

人とまちを元気にする持続可能な地域公共交通ネットワークの構築

暮らしを支える地域公共交通網の構築

地域公共交通の充実及び持続性強化による円滑な移動の実現

ニーズを踏まえた地域公共交通ネットワークの構築

地域公共交通への市民の理解や関心を高める取組みの推進

2. 都市機能等を誘導するための施策の方針

(2) 誘導施策の体系

課題解決のための施策・誘導方針

誘導施策の体系

方針 1

地域特性等を踏まえた、
拠点地区の形成

地域の特性等を踏まえながら、拠点となるエリアへ都市機能を集積することで、地域の魅力向上や賑わいの創出、定住促進を図る。

1. 都市機能の誘導に係る施策

都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導していくための施策

施策の内容

- 中心市街地における商業等機能の向上や、公共施設再編成・佐貫駅周辺整備による都市機能の向上等の施策を位置づける。

方針 2

安全で、生活利便性の高い
エリアへの緩やかな居住の誘導

生活サービス機能等が充足しているエリアや公共交通の利用圏域等への居住誘導を行い、人口密度を維持して、生活環境の維持・向上を図る。

2. 居住の誘導に係る施策

居住誘導区域内に市民の居住を誘導していくための施策

施策の内容

- まちなか居住の促進や住宅ストック循環利用の促進、未利用地等の活用促進等の施策を位置づける。

方針 3

拠点形成や居住誘導と連携した
公共交通ネットワークの構築

拠点形成や基幹的交通軸沿線等への居住誘導と連携しながら、交通結節点を強化し、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークを構築する。

3. 公共交通の充実に係る施策

拠点間を連携した、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの構築を図るための施策

施策の内容

- 龍ヶ崎市地域公共交通網形成計画に位置づけられた施策を中心に、多極ネットワーク型コンパクトシティを支える公共交通施策を位置づける。

3. 都市機能を誘導するための施策

(1) 都市機能の誘導に係る施策（市が独自に行う施策等）

誘導施策	具体的内容
<p>中心市街地における商業等機能の向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・（仮）まちなか再生プランの策定 ・空き店舗などの既存ストックの有効活用 ・まちなか商業施設の立地促進 ・商工業者への支援 ・にぎわい広場の拡張と活用策検討 ・新たなにぎわいを創出する多目的ホールの設置
<p>公共施設再編成の取組による都市機能の向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等マネジメントの取組の推進（新保健福祉施設の整備）
<p>佐貫駅周辺整備による都市機能の向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 短期 <ul style="list-style-type: none"> ・ 佐貫駅東口ロータリー改修 ・ 都市計画道路佐貫3号線の延伸 ● 中長期 <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業、行政機能の拡充 ・ 子育て支援機能の拡充 ・ 駅前こどもステーションの充実 ・ 常磐線佐貫駅駅名改称 ・ 県道佐貫停車場線の活用促進（シンボルロード化）と国道6号方面へのアクセス道路の整備検討
<p>（都市再生特別措置法に基づく）届出制度の運用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 届出制度による都市機能の立地の誘導

3. 都市機能を誘導するための施策

(2) 届出制度の運用

- 都市機能誘導区域外での開発等行為の届出制度の運用により、緩やかな都市機能の立地の誘導を図るとともに、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握する。

都市機能誘導区域外における開発等に係る届出

■届出の対象となる行為(§108①)

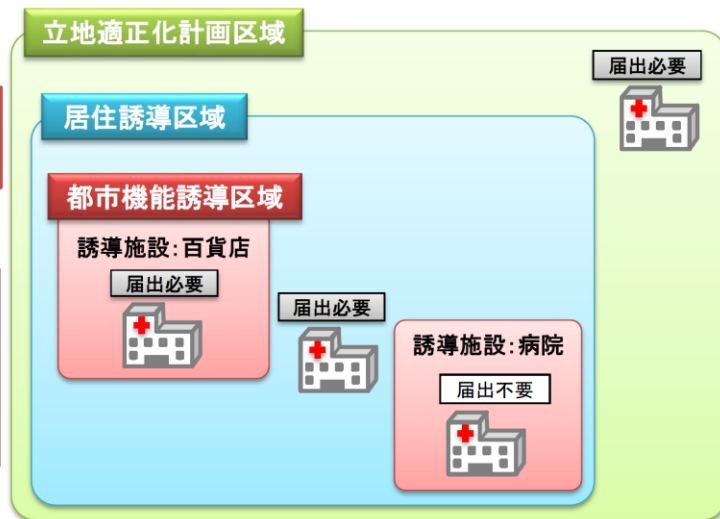
都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

■届出の対象となる行為(§108の2①)

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられている。

○届出義務が生じる誘導施設であることを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

■届出の時期(§108の2①)

誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行うこととされている。

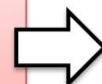
○誘導施設を休止する場合の届出をする際に、その後、当該誘導施設を廃止する可能性がある場合には、その旨を休止の届出と併せて市町村長に届け出ることできます。

都市機能誘導区域

誘導施設: 病院



休止・廃止



届出必要

3. 都市機能を誘導するための施策

(3) その他都市機能の誘導に係る施策の例 (国が直接行う施策・活用可能性のある国の支援メニュー)

誘導施策	具体的内容
<p>国が直接行う施策 (誘導施設立地に係る施策税制支援・金融支援)</p>	<p>(税制支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域の外から中への事業用資産の買換特例 ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例 ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 ・誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の特例措置 <p>(金融支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
<p>活用可能性のある国の支援メニュー</p>	<p>(財政支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>都市再構築戦略事業、都市機能立地支援事業</u> →社会資本整備総合交付金および民間事業者等への直接補助による、都市機能誘導区域への誘導施設の設置に対する支援 ・<u>優良建築物等整備事業</u> →土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備 ・<u>集約都形成支援事業</u> →誘導施設等の移転促進の支援、建築物跡地等の適正管理支援等 ・<u>都市再生区画整理事業</u> →都市基盤の整備と併せた街区の再編

4. 居住を誘導するための施策

(1) 居住の誘導に係る施策（市が独自に行う施策等）

誘導施策	具体的内容
まちなか居住の促進	<ul style="list-style-type: none">・ 龍ヶ崎市若者・子育て世代住宅取得補助 （居住誘導区域内へ住み替えした際の加算額検討）・ 住み替え相談会等の実施・ まちなか居住の積極的PR
住宅ストック循環利用の促進	<ul style="list-style-type: none">・ 空家バンク制度の運用・ 空家等活用に関する相談窓口の設置・ 空家等の活用促進のための経済的支援・ 地域での空家等の活用支援
未利用地等の活用促進	<ul style="list-style-type: none">・ 空家バンク制度の運用（再掲）・ 空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金事業）の活用
災害ハザードへの対応	<ul style="list-style-type: none">・ 河川洪水避難計画の策定と適正運用 （小貝川・利根川・牛久沼周辺）
（都市再生特別措置法に基づく）届出制度の運用	<ul style="list-style-type: none">・ 届出制度による居住の立地の誘導

4. 居住を誘導するための施策

(2) 届出制度の運用

- 居住誘導区域外での開発等行為の届出制度の運用により、緩やかな居住の立地の誘導を図るとともに、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握する。

■届出の対象となる行為(§88①)

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
- 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為



②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為



800㎡
2戸の開発行為



○建築等行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示
3戸の建築行為



1戸の建築行為



4. 居住を誘導するための施策

(3) その他居住の誘導に係る施策の例 (活用可能性のある国の支援メニュー)

誘導施策	具体的内容
活用可能性のある国の支援メニュー	<p>(税制支援)</p> <ul style="list-style-type: none">・ <u>低未利用土地権利設定等促進計画制度</u> →低未利用地の利用と管理のための指針の作成により、利用権等の交換・集約、区画再編を通じて低未利用地を活用・ <u>立地誘導促進施設協定制度</u> →空き地や空き家を活用して、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など。「コモンズ」）について、地権者合意により協定 <p>(財政支援)</p> <ul style="list-style-type: none">・ <u>住宅市街地総合整備事業【拠点開発型・街なか居住再生型】</u> →既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う・ <u>住宅市街地総合整備事業【密集市街地整備型】</u> →密集住宅市街地において、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

5. 公共交通ネットワーク構築のための施策

- 公共交通の充実に係る施策としては、龍ヶ崎市地域公共交通網形成計画（H29）の施策を中心に、多極ネットワーク型コンパクトシティの都市構造を支える公共交通網の形成に係る施策を位置づける。

誘導施策	具体的内容
交通利用環境の充実	<ul style="list-style-type: none">・ 路線バス昼間割引制度の実施・ コミュニティバス路線の再編・ コミュニティバス割引制度の充実・ 乗合タクシーの充実・ バス待ち環境の向上・ バスロケーションシステムの導入
交通結節点の利便性向上	<ul style="list-style-type: none">・ 交通結節点を結ぶ移動手段の連携強化・ 佐貫駅東口ロータリー改修（再掲）・ 龍ヶ崎駅の待合機能の充実・ サイクル&ライド推進のための駐輪場の維持・確保

3. 今後のスケジュール

- 次回の策定委員会では、その他の制度の活用可能性、立地適正化計画の進捗を評価するための方法について協議する。

