



第5章

誘導施策

第5章 誘導施策

本章では、立地適正化計画が目指す将来像の実現を図るため、都市機能、居住誘導、防災及び公共交通に係る施策について位置付けます。

1 誘導施策の一覧

将来像である「拠点の魅力と生活利便性の向上により、多世代に選ばれる居住地の形成」を実現するために、目標ごとに誘導施策を位置付けます。

| 将来像 | 目標 | 施策 |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 拠点の魅力を多世代に選ばれる生活利便性の居住地の形成により、 | 多世代が集い、巡り楽しめる都市空間の形成 | 白岡駅周辺地域の拠点性の向上 |
| | | 新白岡駅周辺地域における地域が主体となった賑わいづくり |
| | | オープンスペースの活用などによる回遊性の向上 |
| | | 各拠点における誘導施設の立地誘導 |
| | 若い世代も魅力を感じる利便性の高い住環境の形成 | 都市基盤整備等の推進による快適な居住環境の形成 |
| | | 生活利便性の高い拠点周辺への居住・住み替えの促進 |
| | | 居住誘導区域外の無秩序な開発の抑制と既存集落の維持 |
| | 自助・共助・公助の力が連携した災害に強い地域づくり | 治水対策の推進 |
| | | 大規模盛土造成地の対策の推進 |
| | | 地震対策の推進 |
| | | 避難・防災体制の充実 |
| | | 災害リスクの周知 |
| | 誰もが拠点に移動できる環境づくり | 円滑な移動を実現する公共交通ネットワークの推進 |
| | | 拠点周辺の移動環境の改善 |

2 誘導施策の内容

(1) 「多世代が集い、巡り楽しめる都市空間の形成」に関する施策

施策

白岡駅周辺地域の拠点性の向上

白岡駅東部中央土地区画整理事業をはじめ、駅前広場や都市計画道路の整備を推進し、白岡駅周辺地域の拠点性の向上を図ります。

[主な取組]

- ・白岡駅東部中央土地区画整理事業の推進 **継続**
- ・白岡駅西口線の整備 **継続**
- ・白岡宮代線・白岡駅東口線の整備 **継続**
- ・白岡駅の駅前広場の整備・改良 **継続**

新白岡駅周辺地域における地域が主体となった賑わいづくり

新白岡駅周辺地域の良い住環境の維持や地域の価値向上のため、住民・事業者等が主体となった地域の賑わいづくりを検討していきます。

[主な取組]

- ・エリアマネジメントによるまちづくりの検討 **新規**

オープンスペースの活用などによる回遊性の向上

道路や広場・空き地などのオープンスペースや、空き店舗等を活用し、白岡駅・新白岡駅周辺地域の回遊性の向上を図り、賑わいづくりを推進します。

[主な取組]

- ・イベント開催など商店街の活性化に向けた取組の支援 **継続**
- ・空き店舗の改修に対する補助・賃料補助・出店支援 **拡充**
- ・オープンスペースや道路空間を活用した賑わいづくりの検討 **新規**
- ・空き地等を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯などを個人や地権者、まちづくり団体等が共同で整備・管理することを定める「立地誘導促進施設協定」の検討 **新規**

<立地誘導促進施設協定に関する事項>

(1) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域
都市機能誘導区域、居住誘導区域

(2) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うことを義務付けられる。

種類：広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの。

各拠点における誘導施設の立地誘導

誘導施設の立地を誘導するため、届出制度を適正に運用するとともに、国等の補助事業等の活用を検討します。

また、公的不動産を有効に活用することで、各種都市機能の強化や不足する都市機能の補完を図ります。

[主な取組]

- ・市有地の有効活用 **継続**
- ・国・民間都市開発推進機構等の支援事業・特例制度を活用した都市機能の誘導検討 **新規**
- ・届出制度の適正な運用 **新規**

(2) 「若い世代も魅力を感じる利便性の高い住環境の形成」に関する施策

施策

都市基盤整備等の推進による快適な居住環境の形成

居住誘導区域内において、公園・道路・下水道などの都市基盤整備の推進を図るとともに、都市計画制度の活用等により、快適な居住環境の形成を促進します。

[主な取組]

- ・白岡駅東部中央土地区画整理事業の推進 **継続**
- ・公園施設の維持管理 **継続**
- ・公共下水道事業認可区域の汚水幹線・枝線の整備 **継続**
- ・地区計画制度等の活用によるゆとりある良好な住環境の形成 **継続**
- ・店舗等の日常生活に必要な施設について容積率・用途制限を緩和する「居住環境向上用途誘導地区」の検討 **新規**

生活利便性の高い拠点周辺への居住・住み替えの促進

空家バンク制度等のマッチング制度や支援制度等により、居住誘導区域への住み替えを促進します。

[主な取組]

- ・空家バンク制度の推進 **継続**
- ・民間事業者等と連携した空家流通のための仕組みづくり **継続**
- ・住宅リノベーションなど空家等を利活用するための事業の検討 **新規**

居住誘導区域外の無秩序な開発の抑制と既存集落の維持

居住誘導区域外については、開発許可制度の適正な運用により無秩序な開発を抑制しつつ、既存集落では小さな拠点づくりを推進し、居住環境を維持していきます。

[主な取組]

- ・開発許可制度の適正な運用 **継続**
- ・既存集落の生活利便性を確保するための小さな拠点づくり **継続**

※居住環境向上用途誘導地区 第1種低層住居専用地域（新白岡1丁目～3丁目で指定）では、病院や小規模店舗等の建築が制限されているが、都市計画で「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設について、容積率、用途制限の緩和が可能となる。

(3) 「自助・共助・公助の力が連携した災害に強い地域づくり」に関する施策

| 施策 |
|---|
| <p>治水対策の推進</p> <p>土地区画整理事業の推進（一部の地区）や下水道（雨水幹線）の整備、河川改修・浚渫などの治水対策を推進し、浸水被害の低減を図ります。</p> <p>[主な取組]（第4章 防災指針 具体的な取組・スケジュール参照）</p> |
| <p>大規模盛土造成地の対策の推進</p> <p>大規模盛土造成地の安全性を把握し、安心して居住できる環境を確保します。</p> <p>[主な取組]（第4章 防災指針 具体的な取組・スケジュール参照）</p> |
| <p>地震対策の推進</p> <p>建物の耐震化・不燃化の促進や、オープンスペースの確保等により地震による被害の低減を図ります。</p> <p>[主な取組]（第4章 防災指針 具体的な取組・スケジュール参照）</p> |
| <p>避難・防災体制の充実</p> <p>避難所・避難場所の確保や、緊急輸送道路・避難路の整備を推進し、災害時に安全に避難できる環境をつくります。</p> <p>また、様々な主体が連携して被害を軽減する体制を構築します。</p> <p>[主な取組]（第4章 防災指針 具体的な取組・スケジュール参照）</p> |
| <p>災害リスクの周知</p> <p>多様な伝達手段を用いて、各種ハザード情報の周知を行い、防災意識の向上を図ります。</p> <p>[主な取組]（第4章 防災指針 具体的な取組・スケジュール参照）</p> |

(4) 「誰もが拠点に移動できる環境づくり」に関する施策

| 施策 |
|--|
| <p>円滑な移動を実現する公共交通ネットワークの推進</p> <p>拠点や主要な施設などに移動できる公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、高齢化に伴い増加する交通弱者などの移動手段として、それらの方々のニーズに合った利便性の高い公共交通手段の確保を図ります。</p> <p>[主な取組]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通計画の策定 新規 |
| <p>拠点周辺の移動環境の改善</p> <p>駅前広場や歩道の整備などにより、誰もが安全に拠点周辺にアクセスできる環境を目指します。</p> <p>[主な取組]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・白岡駅及び新白岡駅の駅前広場の整備・改良 継続 ・都市計画道路の整備に合わせた歩道整備 継続 ・駅周辺のバリアフリー化の推進 継続 |

3 届出制度

立地適正化計画が策定されると、都市機能誘導区域外に誘導施設を建てる場合、都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合、及び居住誘導区域外に一定規模以上の住宅等を建てる場合には、都市再生特別措置法に基づく事前の届出が義務付けられます。

1. 都市機能誘導区域外に誘導施設を建てる場合

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を整備しようとする場合には、原則として、市長への届出が義務付けられます。

(例) 1,000㎡以上のスーパーマーケットを建てる場合

| | |
|-------|---|
| 行開為発 | 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 |
| 建築等行為 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |



2. 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合

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、市長への届出が義務付けられます。

(例) 「保育所・幼稚園」を休止・廃止する場合



3. 居住誘導区域外に一定規模以上の住宅等を建てる場合

居住誘導区域外の区域で一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合には、原則として、市長への届出が義務付けられます。

| | | |
|-------|--|--|
| 開発行為 | <ul style="list-style-type: none"> ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 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1,000㎡以上のもの | <p>(例) 3戸の開発行為 届出必要 </p> <p>(例) 1,300㎡ 1戸の開発行為 届出必要 </p> <p>(例) 800㎡ 2戸の開発行為 届出不要 </p> |
| 建築等行為 | <ul style="list-style-type: none"> ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 | <p>(例) 3戸の建築行為 届出必要 </p> <p>(例) 1戸の建築行為 届出不要 </p> |