
第 6 章

実現化方策

第6章 実現化方策

6-1. 実現化方策

都市づくりの実現に向けて、立地適正化計画において定める居住誘導区域及び都市機能誘導区域を対象に、施策や土地利用に関する手法等の検討を行うとともに、計画の推進体制や進捗管理の在り方について整理します。

(1) 誘導施策

本町では、主に以下の施策を推進することにより、居住誘導及び都市機能誘導を図ります。

1) 居住誘導区域における誘導施策

立地適正化計画の基本方針	主な施策
防災・減災の先進地として安全・安心な基盤を確立する都市づくり	
○居住誘導区域内における防災・減災対策の推進	・防災指針における防災施策の推進
○老朽化施設や耐震化が必要となる施設の更新	・緊急性や重要性の高い施設の更新
多くの交通軸により、小さな生活圏で軽やかな暮らしができる都市づくり	
○だれもが居住地と拠点及び拠点間を移動でき、快適に暮らせる公共交通ネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通計画に基づく取組の推進 →持続可能な生活交通の確保に向けた再編・効率化 →移動に困っている方が無理なく・簡単に利用しやすい環境づくり →多様な主体との協働・連携による資源を総動員したサービス体制づくり ・JR常磐線を生かしたパークアンドライドの利用促進 ・既存道路の維持管理
だれもが「ここに住みたい」と思える安心して定住できる都市づくり	
○公共施設の適正配置による機能充実や財政負担の軽減による公共サービスの維持・拡充	・公共施設等総合管理計画等に基づく公共施設の適正配置
○人口密度の維持による都市のスポンジ化を防止し、良好な都市環境を維持	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画に基づく空き家、空き店舗など既存ストックの活用支援及び低未利用地の活用検討 ・住宅地整備の促進 →土地利用の検討や道路の新設 →町営住宅跡地の宅地化検討 ・移住・定住支援の継続
人がつどい、にぎわいが日常になる都市づくり	
○まちなのにぎわい向上につながる各拠点の発展	・都市機能誘導区域周辺の住宅地整備の促進

2) 都市機能誘導区域における誘導施策

立地適正化計画の基本方針	主な施策
だれもが「ここに住みたい」と思える安心して定住できる都市づくり	
○都市機能を維持し、住み続けられる住環境の維持	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の再編事業の推進 ・公的不動産の有効活用の促進 ・届出制度を活用した都市機能誘導施設の維持・誘導
人がつどい、にぎわいが日常になる都市づくり	
<ul style="list-style-type: none"> ○まちなにぎわい向上につながる各拠点の発展 ○新たな産業の展開や交流人口の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活動や交流の機能を有する誘導施設を活用し、世代を超えた人々の多様な交流の創出 ・商業施設の立地誘導の検討 ・JR 坂元駅周辺に立地する農水産物直売所及びインキュベーション施設の活用促進及びPR強化

(2) 土地利用誘導及びコントロール対策

人口減少及び急速な高齢化の進展に対応し、暮らしやすく安全・安心な市街地の形成を図るため、立地適正化計画における居住誘導区域の位置付けを踏まえながら、土地利用の適正化を目的とした用途地域の指定等について検討します。

用途地域 検討概要	<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内に用途地域の指定(住居系を基本)を検討します。 ・それ以外の区域は、現在と同じ用途地域の指定がない地域(白地地域)となります。
--------------	--

(3) 推進体制の構築

1) 関連する分野別計画の一体的な推進及び関係部署との定期的な調整

都市計画マスタープランに関連する分野別の各種計画については、都市空間と一体となって相乗効果を発揮できるよう連携を図ります。総合計画、産業振興基本計画、地域防災計画、道路整備計画、下水道基本計画、住生活基本計画等の策定や見直しにあたっては、都市計画マスタープランの方針と整合を図ります。

また、実現化に向けて、複数の分野にまたがる多様な施策を推進する必要があることから、関係部署間の情報共有が不可欠です。このため、庁内において調整会議を開催するなど、横断的な連携体制を構築し、事業の円滑な推進を図ります。

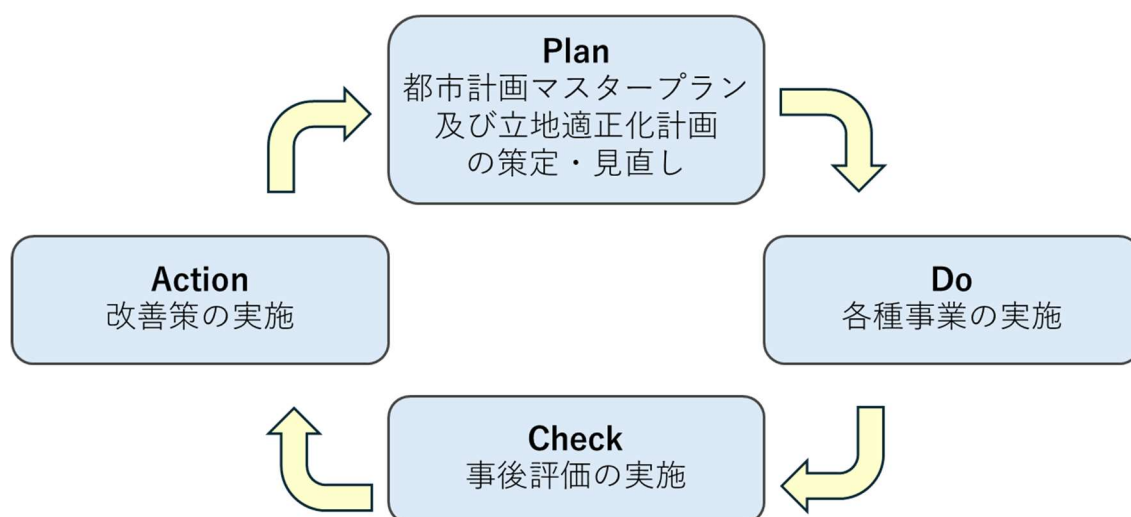
2) 国や県、関係機関との連携

本町は、国道や県道のほか、国が管理する海岸、県が管理する河川、土地改良区が管理する基幹排水路を有していることから、交通軸や防災をはじめとするまちづくり分野において、国、県及び関係機関との連携や協力体制の強化に努めます。

また、計画の推進にあたっては、国が制度化する各種支援制度を積極的に活用し、都市機能の集約や居住環境の向上を、効率的かつ効果的に進めていきます。

(4) PDCAサイクルの実施による進捗管理

施策の進行管理を適切に行うため、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画においては、PDCAサイクルを採用します。関係機関や町民等との協力のもと、定期的に施策の進捗状況を確認し、必要に応じて見直しを行います。その結果、改善が必要と判断される施策については、具体的な対策を検討した上で、施策の方向性を適切に修正します。



(5) 選択と集中による効率的・効果的な事業の推進

都市施設に関する各種事業については、政策的な位置付けや必要性を勘案し、優先度の高い事業を選定した上で、限られた財源を重点的に配分することにより、効率的かつ効果的な事業の推進を図ります。

(6) 町民との連携による計画の推進

本計画では、土地利用の規制・誘導や各種施設整備など、計画の理念を実現する上で、町民との協働が不可欠な分野が多く含まれています。これらの計画を具体化していくためには、町民、事業者及び行政が相互に連携・協力して取り組むことが重要です。このため、啓発活動の実施や協議の場の充実に努めるとともに、住民参加型のまちづくりを推進していきます。

6-2. 目標値

(1) 指標の設定

計画の実行性を確保するため、目標指標を設定し、定期的な評価を行います。立地適正化計画については、概ね5年ごとに施策の進捗状況に関する調査、分析及び評価を行うよう努める必要があることから、目標指標は、客観的かつ定量的に把握可能な指標とします。

各指標については、下記の区分及び役割に基づき設定します。

区 分	役 割
目標指標	計画が目指すものを示す指標
効果指標	目標指標の達成により期待される効果を示す指標
評価指標	施策の進捗を確認するための「計測手段」となる指標

(2) 目標指標及び目標値

目標指標については、都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの方向性及び、立地適正化計画における基本方針を踏まえ、「居住誘導」「施設誘導」「公共交通」「防災」「財政」の5つの視点から設定します。

1) 居住誘導に係る目標

目標指標	基準値(2020年)	目標値(2045年)
○居住誘導区域の人口密度		
つばめの杜・山下地区	23.54人/ha	基準値以上
桜塚・合戦原地区	11.68人/ha	基準値以上
町・下郷地区	15.98人/ha	基準値以上

2) 施設誘導に係る目標指標

目標指標	基準値(2025年)	目標値(2045年)
○都市機能誘導区域の誘導施設数		
つばめの杜・山下地区	22施設	基準値の維持または増加
桜塚・合戦原地区	11施設	基準値の維持または増加
町・下郷地区	11施設	基準値の維持または増加

3) 公共交通に係る目標指標

地域公共交通計画において設定されている指標及び目標値を、本計画の指標・目標値として位置付けます。

4) 防災にかかる目標指標

目標指標	基準値(2025年)	目標値(2045年)
第一種津波防災区域から居住誘導区域への転入世帯数	21世帯	3世帯

5) 財政に係る目標指標

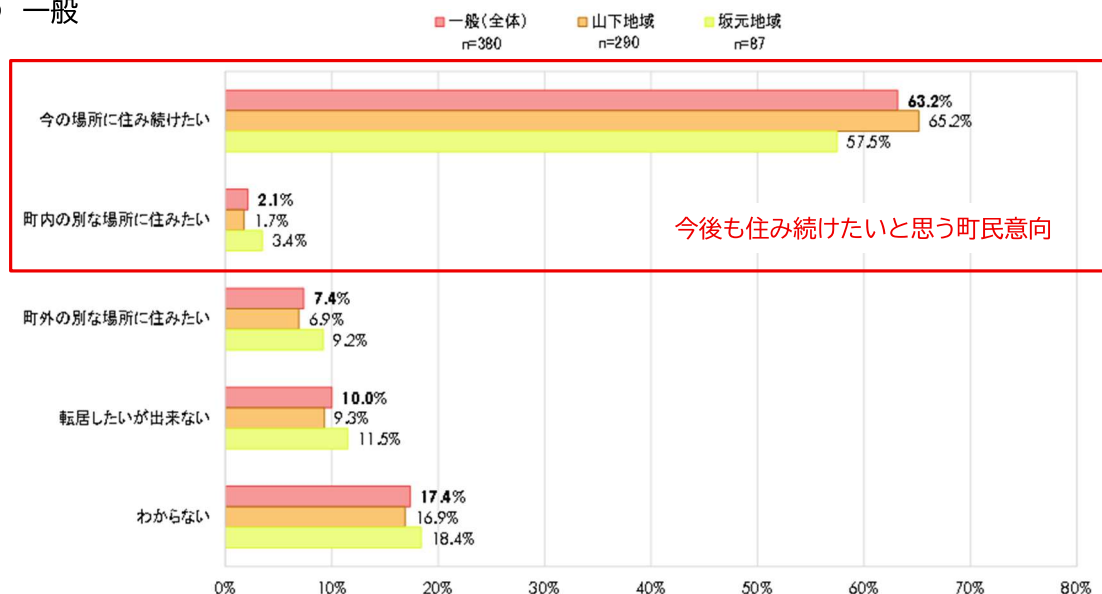
目標指標	基準値(2020年)	目標値(2045年)
居住誘導区域内の人口の維持(税込減少の抑制)	3,861人	基準値以上
町民バス等運行事業の人口あたりの延べ利用者1人あたりの運行経費(地域公共交通計画より)	2,242円/人	基準値以下

(3) 効果指標

効果指標については、都市計画マスタープランにおける将来都市像である「快適で安心できる 住みごこちの良いまち 山元町」の実現につながる指標として、「今後も住み続けたいと思う町民の割合」を設定します。

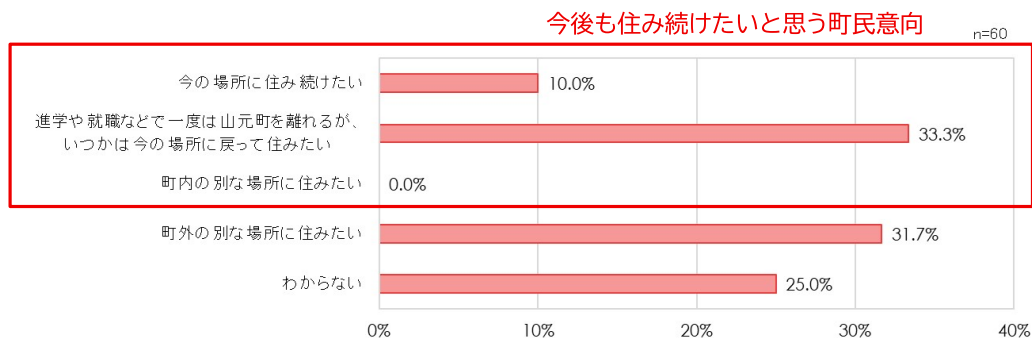
【令和6年アンケート調査結果：20年後の住まいについて】

○ 一般

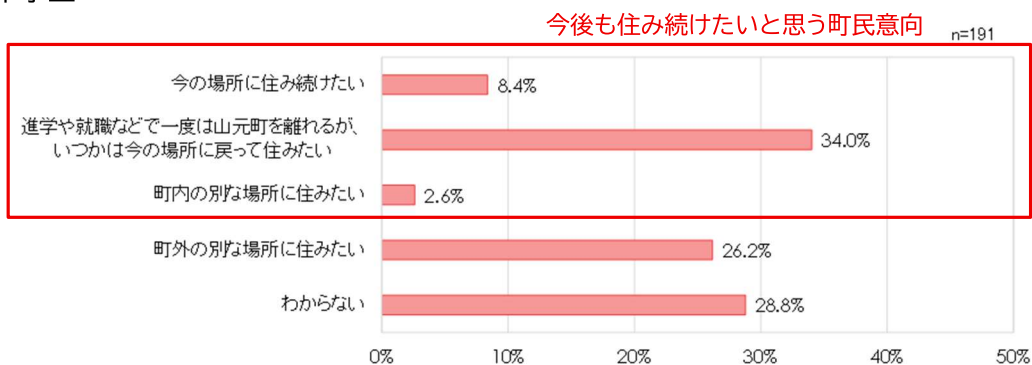


※居住地未回答者により、山下地域と坂元地域の合計は一般の値とはならない

○ 高校生



○ 中学生



(4) 評価指標

本計画においては、設定した目標指標を用いて定期的な評価を行います。

6-3. 届出制度

居住誘導区域外における住宅開発の動向や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備、並びに都市機能誘導区域内における誘導施設の休止または廃止の動向を把握するため、下記に示す行為については、事前に町への届出が必要となります。

(1) 届出の内容

1) 居住誘導区域に関する届出・勧告

居住誘導区域外における事前届出制度

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅開発を行う場合には、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、行為に着手する 30 日前までに、町への届出が行う必要があります。

○開発行為

- ・ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・ 1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

○建築行為等

- ・ 3 戸以上の住宅を新築する場合
- ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定めるものを新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅とする場合

⇒届出内容が計画の方針に適合しない場合や、何らかの支障が生じると判断された場合には、必要に応じて関係者との調整等を行った上で、勧告を行うことがあります。なお、勧告に従わない場合には、その旨が公表されることがあります。

⇒届出が必要となる行為を届出せずに行った者や、届出が必要となる行為について虚偽の届出を行った者については、都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき、罰則等の措置が講じられる場合があります。

2) 都市機能誘導区域に関する届出・勧告

都市機能誘導区域外での誘導施設の整備における届出

都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の新築、改築又は用途変更等を行う場合には、都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、行為に着手する日の 30 日前までに、町へ届出を行う必要があります。

○開発行為

- ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合

○建築行為等

- ・誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・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

⇒届出内容が計画の方針に適合しない場合や、何らかの支障が生じる恐れがあると判断された場合には、必要に応じて関係者との調整等を行った上で、勧告を行うことがあります。なお、当該勧告に従わない場合には、その旨が公表されることがあります。

⇒届出が必要となる行為を届出せずに行った者や、届出が必要となる行為について虚偽の届出を行った者については、都市再生特別措置法 130 条の規定に基づき、罰則等の措置が講じられる場合があります。

都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止における届出

都市機能誘導区域内に立地する誘導施設を有する建築物について、当該施設を休止または廃止する場合には、都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、行為に着手する日の 30 日前までに、町へ届出を行う必要があります。

⇒新たな誘導施設の立地または立地誘導を図る観点から、休止または廃止を予定している誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められた場合には、必要に応じて、届出を行った者に対し、当該建築物の存置その他必要な措置に関する助言または勧告を行うことがあります。