

VI 計画遂行に向けた取組

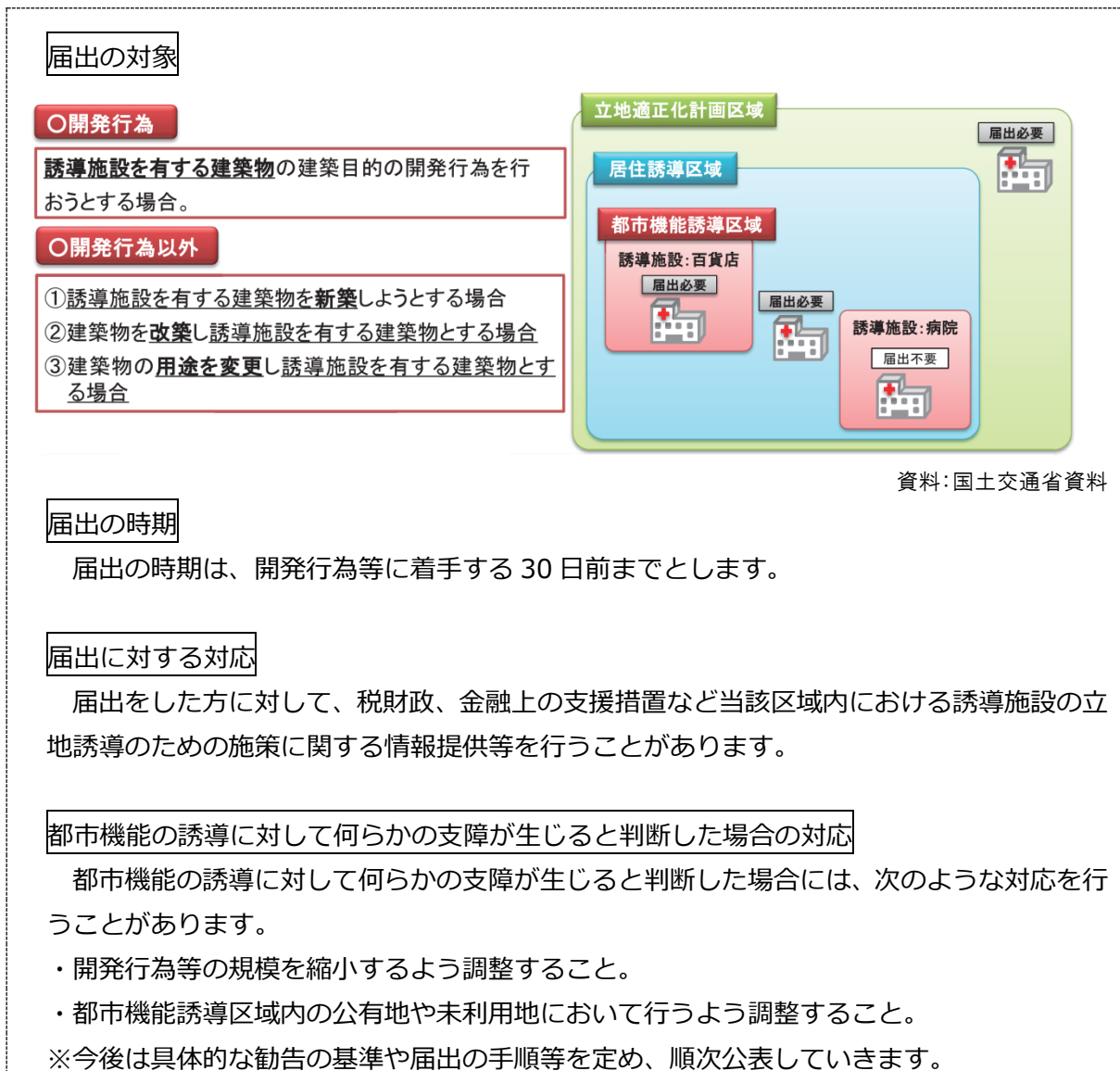
1 都市機能誘導施策

(1) 都市機能を誘導するための届出・勧告

市が都市機能誘導区域外における誘導施設整備の動きを把握し、各種支援措置等の情報提供等を通じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地が促進されるように、都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に次の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要となります。

なお、各都市機能誘導区域において、設定している誘導施設が異なるため、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設を設置する場合は、都市機能誘導区域内であっても届出が必要となります。

▼誘導施設に係る届出・勧告制度の概要



(2) 都市機能誘導施策の基本的な考え方

誘導施設の立地促進に向けて、拠点へのアクセス利便性の向上や施設用地の確保などの課題に対応した取組や民間事業者へのインセンティブが必要となることから、郊外部等と比較した施設立地コスト（用地費、賃料、固定資産税等）を軽減し、都市機能誘導区域への施設立地が促進されるよう誘導施策を展開します。

特に、都市の活力をけん引し、広域的・高次商業業務機能が集積した市街地に配置する「広域拠点・地域拠点」における誘導施設の整備には、「立地適正化計画」の制度化に伴い新設・拡充された税制・金融・都市計画制度などの活用に加え、財政上の支援を含めた誘導施策を検討します。また、既存補助制度については、活用状況や課題認識等に基づき、拡充必要性等を検討します。

上記施策の展開と合わせて、誘導区域内への移転後の跡地活用への支援（除却等）などの誘導区域外の施策を検討します。

都市機能誘導区域	誘導に向けた課題	誘導施策の考え方
広域拠点 （那須塩原駅周辺地区）	<ul style="list-style-type: none"> ・那須塩原駅周辺地区は、広域交通の結節点であり、県北地域の玄関口に位置付けられますが、拠点性の一層の向上が求められているため、広域ニーズに対応した高次都市機能の維持・誘導が必要です。 ・そのため、財政、税制、金融上の支援について重点的に取り組むことが必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間施設の立地・整備に対する支援方策 ⇒都市機能立地支援事業、市街地整備に関する補助制度等 ○民間施設の事業成立性を高める支援策・土地の流動化を図るための支援策 ⇒都市再構築戦略事業（都市再生整備計画事業）、税制上の特例措置、金融上の支援、都市計画法上の支援（特定用途誘導地区、容積率の緩和等）等
地域拠点 （黒磯駅周辺地区・西那須野駅周辺地区）	<ul style="list-style-type: none"> ・黒磯駅周辺地区・西那須野駅周辺地区は、生活圏の人口規模が大きく、商業施設や行政施設、文化施設等が集積する中心拠点であるため、将来にわたって高次都市機能の維持・誘導が必要です。 ・そのため、財政、税制、金融上の支援について重点的に取り組むことが必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ○拠点へのアクセス性の向上 ⇒公共交通関連施策との連携 ○その他市独自施策の展開 ⇒既存補助・支援制度の見直し、許認可権限施設の基準緩和等の見直し、公共施設の再編・統合（公共施設等総合管理計画と整合を図り、公共施設の立地は当該区域内の市有地の有効活用を基本として、施設保有量の最適化）等

(3) 都市機能を誘導するための支援等

本市では今後、都市機能の誘導を推進するため、誘導施設の立地に対して支援や助成をすることを検討します。国が直接行う施策、国の支援を受けて本市が行う施策は次のとおりです。

①国が直接行う施策

誘導施設に対する税制上の特例措置が次のとおり設けられています。また、民間都市開発推進機構による金融上の支援措置も講じられており、都市機能誘導区域内の誘導施設を対象に、支援限度額が引き上げられています。

特例措置項目		特例措置の内容
都市機能の外から内（まちなか）への移転を誘導するための税制		都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例：80%課税繰延べ
都市機能を誘導する事業を促進するための税制	敷地の集約化など用地確保の推進	<p>【誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例】</p> <p>①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合 買換特例 所得税 100%</p> <p>②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税（個人住民税）の軽減税 原則 15%（5%）→6,000万円以下 10%（4%）</p> <p>③長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所得税（個人住民税）：軽減税率 原則 15%（5%） →2,000万円以下 10%（4%） ・法人税：5%重課→5%重課の適用除外 <p>【都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例】</p> <p>①長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ</p> <p>②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合 1,500万円特別控除</p>
	保有コストの軽減	都市機能と合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課税標準の特例（5年間 4/5 に軽減）

②国の支援を受けて行うことができる施策

国は社会資本整備総合交付金の活用等により、誘導施設の整備や歩行空間の整備、民間事業者による誘導施設の整備に対する支援等を実施します。

<p>都市機能立地支援事業</p> <p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の整備する都市機能誘導区域内の一定の誘導施設（医療・福祉・子育て支援・教育文化） ※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設 複数市町村で連携して立地適正化計画作成の場合、支援を拡充 <p>○支援方法</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町村は公的不動産の賃料減免等による支援 国は民間事業者に対する直接支援 <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> 低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5相当 民間1/5（三大都市圏の政令市、特別区を除く） その他の場合 国1/3 地方1/3相当 民間1/3 	<p>民都機構による金融支援</p> <p>○支援対象</p> <p>都市機能誘導区域内の誘導施設</p> <p>○支援方法</p> <p>出資又は事業への参加</p> <p>○支援限度額※</p> <p>公共施設等十誘導施設の整備費（通路、緑地、広場等）</p> <p>※ただし、総事業費の50%（出資の場合は、総事業費又は資本の50%）のいずれか少ない額</p>
<p>社会資本整備総合交付金 (都市機能誘導関係)</p> <p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内の一定の誘導施設（医療・福祉・子育て支援・教育文化） ※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設 複数市町村で連携して立地適正化計画作成の場合、支援を拡充 <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> 低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5 民間1/5（三大都市圏の政令市、特別区を除く） その他の場合 国1/3 地方1/3 民間1/3 公共施行の場合 国1/2 地方1/2 	<p>社会資本整備総合交付金 (公共交通施設関係)</p> <p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> 生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設（LRT、駅前広場、バス乗り換えターミナル・待合所等） 複数市町村を結ぶ公共交通への支援を拡充 バス利用促進に係る駐輪場、駐車場への支援を拡充 <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内等 国1/2 地方1/2 その他の場合 国1/3 地方2/3

居住誘導区域	通常は...	誘導区域では...
都市・地域交通戦略事業 補助率	1/3	1/2 (都市機能誘導区域内も1/2)
都市機能誘導区域		さらに、位置付けがあれば... 都市機能立地支援事業(新規) 補助率50% 国が民間に直接補助 自治体は賃料や税減免等で負担 (都市再興戦略事業) 50% + 補助対象も拡充
まちづくり交付金 補助率	通常は... 40%	誘導区域では... 45% → 50% + 補助対象も拡充
都市再生区画整理事業 補助率 道路用地費算入率	1/3 2/3	1/2 → 1/2 100% → 100%
市街地再開発事業 面積要件 (都市) (住宅) 補助対象額	1.0ha 0.5ha	0.5ha → 0.2ha 0.5ha → 0.1ha ×1.2倍 → ×1.35倍
民都機構 (出資)面積要件 (共同型)延床面積	0.2ha 2000㎡	0.1ha → 500㎡ 1000㎡ → 制限なし + 支援限度額も拡充
UR都市機構(再開発・土地有効利用事業等) 施行区域	一定の要件	対象区域 + 出資金充当 → 対象区域 + 出資金充当(充当率嵩上げ)





資料：国土交通省資料

2 居住誘導施策

(1) 居住を誘導するための届出・勧告

市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、情報提供等を通じて居住誘導区域内への居住の誘導が促進されるように、居住誘導区域外の区域で、3戸以上又は1,000㎡以上の住宅等に係る開発行為や3戸以上の住宅等の建築行為等を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要となります。

▼住宅に係る届出・勧告制度の概要

届出の対象	届出の時期
<p>○開発行為</p> <p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1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</p> <p>③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、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p>	<p>○建築等行為</p> <p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②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、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③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</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p>
<p>届出に対する対応</p> <p>届出をした方に対して、必要な場合には居住誘導区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。</p>	<p>居住の誘導に対して何らかの支障が生じると判断した場合の対応</p> <p>居住の誘導に対して何らかの支障が生じると判断した場合には、次のような対応を行うことがあります。</p> <ul style="list-style-type: none">・開発行為等の規模を縮小するよう調整すること。・当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整すること。・居住誘導区域内において行うように調整すること。 <p>※今後は具体的な勧告の基準や届出の手順等を定め、順次公表していきます。</p>

資料:国土交通省資料

(2) 居住誘導施策の基本的な考え方

居住誘導区域内においては、良好な居住の維持・向上に向けた取組を推進することで暮らしやすさを確保することが前提となります。そのため、居住誘導区域内への居住促進に向けて、以下のような内容を中心として既存ストックを活用し、居住ニーズに沿った誘導施策を今後検討します。

○公的不動産の有効活用

- ・居住誘導区域内の低未利用地化した市有地について、居住の受け皿となる住宅用地や、子育て世代や高齢者等にとって快適で暮らしやすい環境を支える施設用地等としての有効活用を検討します。
- ・この場合、民間活力の活用による効果的・効率的な活用方策についても検討します。

○空き家・空き地の活用

- ・居住誘導区域内の定住促進及び地域の活性化に向けて、空き家・空き地の有効活用を図るため、既存の空き家バンク制度（所有者が売却又は賃貸を希望する空き家の情報を、市が希望者に対して情報提供する制度）の活用等を基本とした誘導施策について検討します。

3 計画の評価

(1) 進捗管理の評価指標

立地適正化計画の進捗は、主に2つの視点から評価するものとします。

【立地適正化計画の進捗に関する評価の視点】

- ①立地適正化計画に基づき都市機能施設が適切に誘導されたか
- ②立地適正化計画に基づき居住が適切に誘導されたか

【①立地適正化計画に基づき都市機能施設が適切に誘導されたか】

誘導施設は「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」（都市再生特別措置法第81条）であることから、それら施設が都市機能誘導区域内に不足なく適切に誘導されたかどうかを評価するものとします。

【②立地適正化計画に基づき居住が適切に誘導されたか】

那須塩原都市計画区域内の人口に対する居住誘導区域内の人口割合を高めることができたかどうかを評価するものとします。

以上により、立地適正化計画の評価指標は「都市機能誘導区域内で高次都市機能のうち、新規誘導が必要な施設の立地誘導」と「那須塩原都市計画区域内人口に対する居住誘導区域内人口の割合」の2つとします。

▼立地適正化計画の評価指標と現況値・目標値

評価指標	現況値（平成27年（2015年））	目標値（平成50年（2038年））
評価指標1 高次都市機能のうち、新規誘導が必要な施設（P.34の凡例：□）の立地誘導	那須塩原駅周辺地区： 3施設が現在立地していない （商業、文化・交流、福祉機能）	3施設全ての誘導実施
評価指標2 那須塩原都市計画区域内人口に対する居住誘導区域内人口の割合	41% 都市計画区域内人口：116,000人 居住誘導区域内人口：48,000人 （平成27年国勢調査等に基づく人口）	50%以上 都市計画区域内人口：110,000人※ 居住誘導区域内人口：55,000人以上 （人口ビジョン将来人口等に基づく人口）

※那須塩原市まち・ひと・しごと創生総合戦略準拠（人口ビジョン）の平成47～52年の将来人口を基に直線回帰により平成50年の市全域人口を算出し、平成27年の市全域人口に対する都市計画区域内人口の比率（99%）を乗じて算出

< 定量的な目標値の設定 >

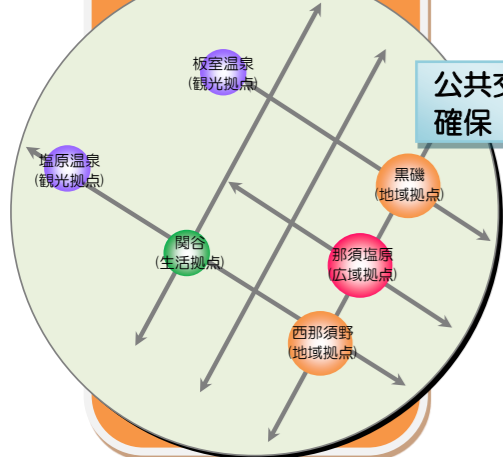
那須塩原市立地適正化計画は、コンパクトシティ施策を具体的に推進するための基礎となる計画であることから、以下のとおり目指す目標を明確化し、定量的な目標値の設定や効果の定量化を行うことにより、市民等の関係者の方々の理解を得るとともに、適切な進行管理（評価と見直しのサイクル）を行います。

1. 那須塩原市が目指す将来都市構造

【集約型都市構造の実現】

日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する
多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

集約型都市構造のイメージ



2. 立地適正化計画により目指す目標

定量的な目標値

高次都市機能の計画的誘導
鉄道駅を中心とした広域拠点・地域拠点に高次都市機能の立地誘導

都市機能誘導区域内への誘導施設（高次都市機能）の立地誘導

現況値 (H27年)	目標値 (H50年)
那須塩原駅周辺地区（広域拠点）： 3施設が現在立地していない （商業、文化・交流、福祉機能）	3施設全ての誘導実施
黒磯駅周辺地区、西那須野駅周辺地区（地域拠点）： 誘導施設が全て立地	施設の維持

人口密度の維持
生活サービス水準を維持・充実しながら人口密度の確保

那須塩原都市計画区域内人口に対する居住誘導区域内人口の割合

現況値 (H27年)	目標値 (H50年)
41%	50%以上

※平成 27 年国勢調査人口に対して、都市計画区域内及び居住誘導区域内の住宅用地割合を乗じてそれぞれの人口を算出し、割合を算出

公共交通の確保
誰もが安全でスムーズに移動できる公共交通ネットワークの構築

公共交通（ゆーバス）の利用者数

現況値 (H28年)	目標値 (H34年)
3.64人/km	4.71人/km

※那須塩原市地域公共交通網形成計画で市街地部におけるキロ当たり輸送人員目標値

那須塩原市地域公共交通網形成計画と整合を図り、公共交通と連携した方針について調整

3. 目標達成により期待される効果

期待される定量的な効果

都市機能誘導区域内に位置づけられた広域拠点・地域拠点において誘導施設が立地することにより、来訪者が増加し、それに誘発されて当該拠点内への民間事業所の進出が期待されます。また、にぎわいが創出されることにより、中心市街地の活性化に対する市民満足度の向上が期待されます。

① 都市機能誘導区域内への民間事業所の立地件数

現況値 (H26年)	目標値 (H50年)
1,194件	1,300件

※平成 26 年経済センサスより、都市機能誘導区域にかかる小地域を対象として、第 3 次産業（公務を除く）の事業所を算出（該当区域内の面積により按分して算出）

② 「中心市街地の活性化」に対する市民満足度

現況値 (H27年)	目標値 (H50年)
14.2%	25%以上

※市民アンケート調査結果報告書（平成 27 年度）より、「満足している」と「やや満足している」の合計割合

都市機能誘導区域内への中心的な公共施設の立地誘導、居住誘導区域内への日常生活を営む上で必要となる公共施設の集約化・複合化等により、市全体の公共施設の統廃合が進み、保有総量（延床面積）の削減が期待されます。

○ 市内の公共施設の保有総量（延床面積）

現況値 (H29年)	目標値 (H50年)
—	18%削減

※那須塩原市公共施設等総合管理計画では、平成 29～58 年度の 30 年間において施設保有総量の 25%削減を基本方針として規定

居住誘導区域内で一定割合に保たれた人口を背景として、生活サービス機能等が維持・充実することにより、当該区域内において住みやすいと思う住民の割合の増加が期待されます。

○ 居住誘導区域内における「住みやすい」の割合

現況値 (H27年)	目標値 (H50年)
32.3%	40%以上

※市民アンケート調査結果報告書（平成 27 年度）を基に、居住誘導区域内の住宅用地割合を用いて割合を算出

市内の公共交通利用者数が増加することにより、公共交通（ゆーバス）の収支バランスの改善が期待されます。また、提供される公共交通サービスの質が向上することにより、市民満足度の向上が期待されます。

< 指標 >

① 公共交通（ゆーバス）の収支バランスの改善

② 「公共交通網と交通安全対策の充実」に対する市民満足度

※市民アンケート調査結果報告書（平成 27 年度）によると、「満足している」と「やや満足している」の合計割合は 30.0%

(2) 進行管理方策

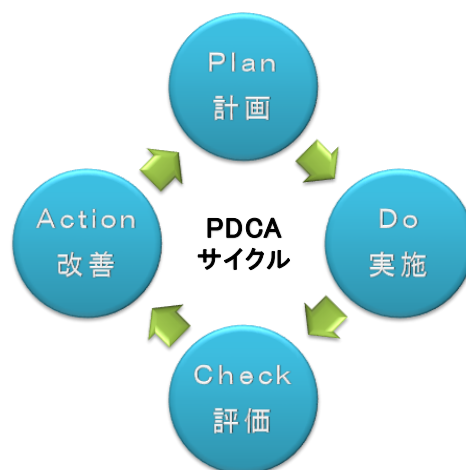
①評価と見直しのサイクル

第8版都市計画運用指針（平成28年6月改訂版）では次のように記述されています。

【第8版都市計画運用指針の抜粋】

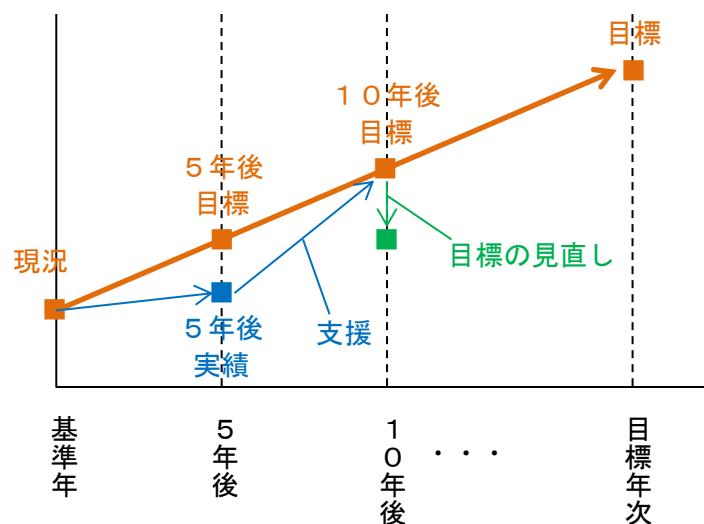
おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。

本市においてもPDCAサイクルに基づき、おおむね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況や評価指標の状況について、関連計画や関連施策と連携を図りながら調査及び評価を実施し、目標を下回る場合など必要に応じて、支援又は目標の見直しを行います。



【PDCAサイクル】

PLAN（計画）、DO（実施）、CHECK（評価）、ACTION（改善）の4つの視点をプロセスの中に取り込み、継続的な改善サイクルを推進するマネジメント手法



②市民・事業者・行政の『協働』

立地適正化計画においては、将来都市像を実現するため、市民や事業者、行政がそれぞれの役割に応じて協働しながら、まちづくりを進めることが不可欠であることから、協働によるまちづくりを推進します。

