

第6章 計画の推進に向けて

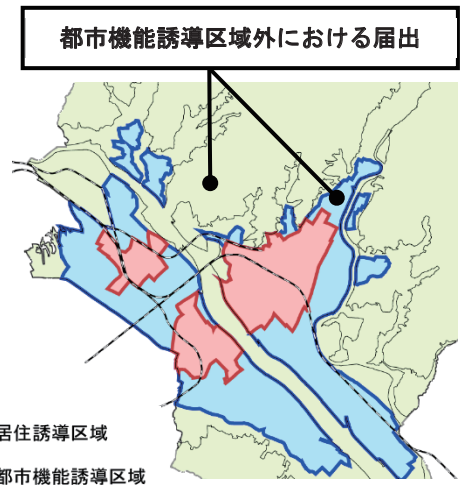
1 届出制度

1-1 誘導施設の建築等における届出

都市機能誘導区域外で誘導施設を設置しようとする場合、以下の開発行為[※]や建築等行為[※]については、原則として市長への届出が必要です。（法第108条第1項）

都市機能誘導区域内であっても、定められていない誘導施設を設置する場合は届出が必要です。

届出対象行為に該当する場合には、できるだけ早い時期に市に事前相談を行うとともに、届出期限については、行為に着手する日の30日前までに届出なければなりません。



【届出対象となる行為】

- 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
- 建築等行為
 - 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

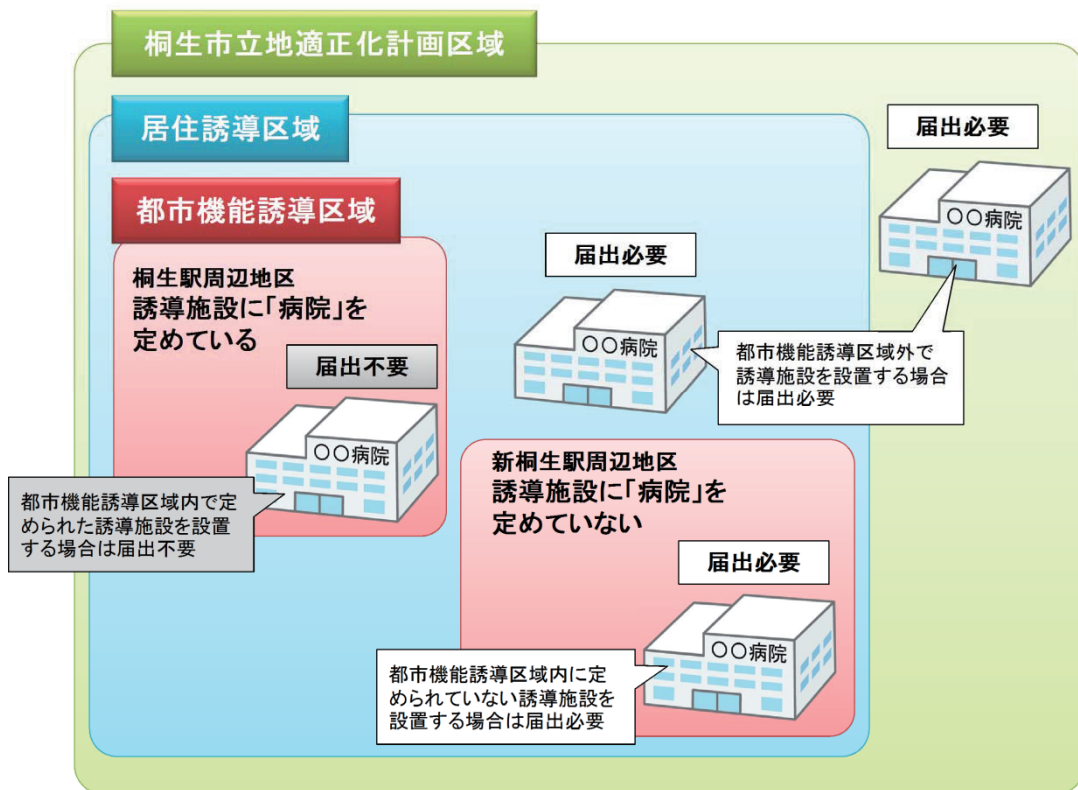


図 誘導施設の設置における届出イメージ

この届出は立地を制限するものではなく、届出の機会に市と事業者が都市づくりの観点から協議を行うことで、コンパクトシティの推進に資する事を目的としています。

このため、本市では誘導施設が都市機能誘導区域内に立地しやすいよう、都市機能誘導区域内の都市基盤整備の推進等に努めます。

市長は届出に際し、何らかの支障が生じると判断した場合、以下の対応を行う場合があります。

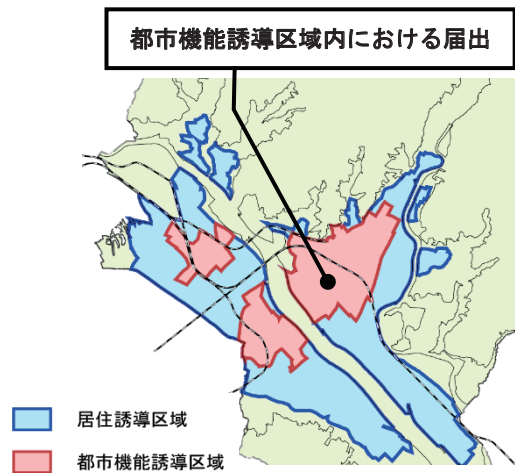
- ・ 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整する
 - ・ 開発行為等自体を中止するよう調整する
 - ・ 開発行為等の規模を縮小するよう調整する
- 等

1-2 誘導施設の休廃止における届出

都市機能誘導区域内でそれぞれ定められた誘導施設について休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が必要です。(法第108条の2第1項)

休止又は廃止する場合には、できるだけ早い時期に市に事前相談を行うとともに、休止又は廃止しようとする日の30日前までに届出なければなりません。

市長は届出に際し、休止又は廃止しようとす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る場合、以下の対応を行う場合があります。



- ・ 休止又は廃止しようとする施設への入居候補者を紹介する
 - ・ 新たな誘導施設の入居先に活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請する
- 等

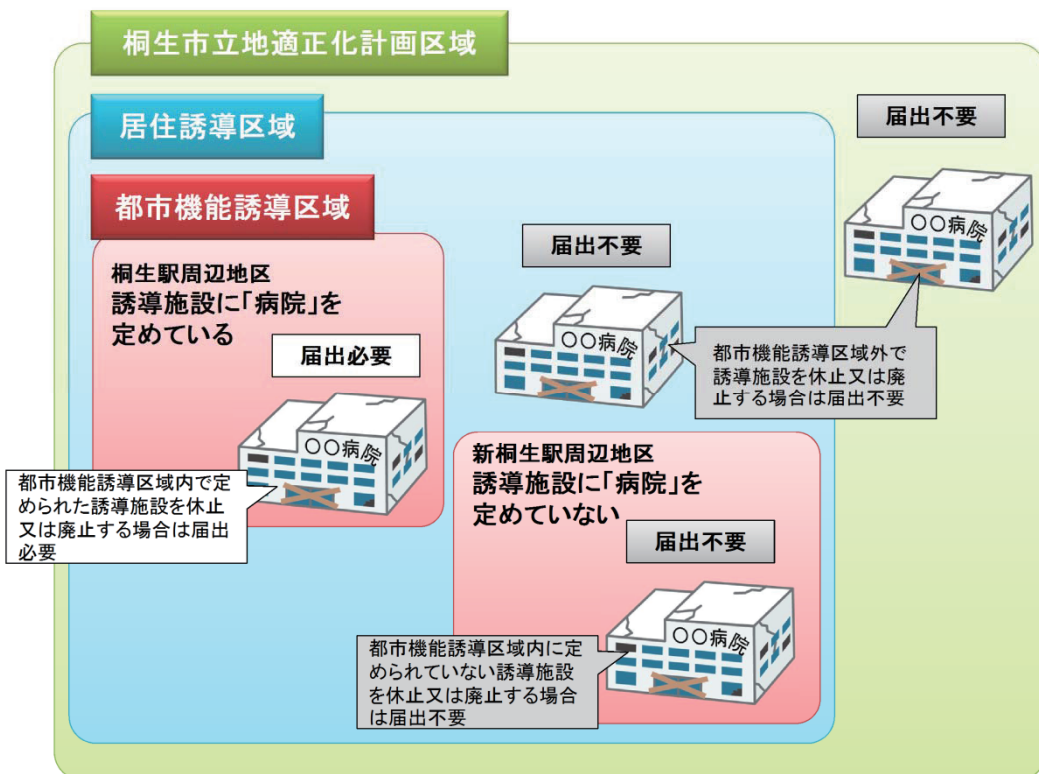


図 誘導施設の休止又は廃止における届出イメージ

機能	維持・誘導する施設	届出の有無			
		都市機能誘導区域			都市機能誘導区域外
		桐生駅周辺	新桐生駅周辺	相老駅周辺	
行政	本庁舎	○	●	●	●
介護福祉	地域包括支援センター	○	○	○	●
子育て	保育所・幼稚園・認定こども園	○	○	○	●
	子育て支援センター	○	●	●	●
商業	スーパーマーケット等の大型商業施設 (店舗面積 1,000 m ² 以上)	○	○	○	●
医療	病院 (内科・外科のある20床以上の施設)	○	●	○	●
教育・文化	図書館	○	●	●	●
	博物館(美術館)	○	●	●	●
	公民館	○	○	○	●
観光交流	観光交流センター	○	●	●	●

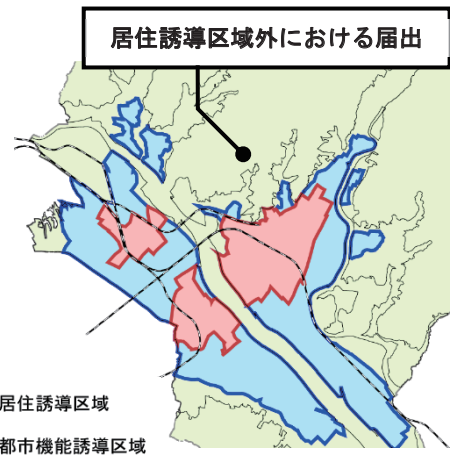
- ：誘導施設を設置する場合、届出が必要
○：誘導施設を休止又は廃止する場合、届出が必要

表 届出が必要な誘導施設

1-3 住宅の建築等における届出

居住誘導区域外で以下の開発行為や建築等行為を行う場合には、原則として市長への届出が必要です。(法第88条第1項)

届出対象行為に該当する場合には、できるだけ早い時期に事前相談を行うとともに、届出期限については、行為に着手する日の30日前までに届出なければなりません。



【届出対象となる行為】

●開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合

(例) 3戸の開発行為



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

(例) 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、改築又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

(例) 3戸の建築行為



1戸の建築行為



*住宅とは、戸建住宅及び共同住宅に供する建築物等をいい、寄宿舍や有料老人ホームは届出の対象外となります。

資料：国土交通省資料を編集

図 住宅の建築等における届出イメージ

市長は、届出に際し何らかの支障が生じると判断した場合、以下の対応を行う場合があります。

- ・ 居住誘導区域内において行うよう調整する
- ・ 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
- ・ 開発行為等自体を中止するよう調整する
- ・ 開発行為等の規模を縮小するよう調整する

等

2 都市機能誘導区域における施策

都市機能誘導区域内では、以下の施策について検討・実施します。

①拠点（都市機能誘導区域）の環境整備に関する取り組み

拠点周辺の都市基盤や既定計画の見直し、回遊性の向上により拠点周辺の環境整備を行うことで、拠点機能の強化を図ります。

- 拠点となる駅周辺の駅前広場や道路等の都市基盤整備の促進
→新桐生駅前広場整備、赤岩線現道拡幅、幸橋線現道拡幅、小規模区画整理事業等の検討・実施
- コンパクトなまちづくりに向けた既定計画の見直し
→都市計画道路の見直し、土地区画整理事業の見直し等の検討・実施
- 多様な移動手段を活用した回遊性の向上
→低速電動コミュニティバス事業、貸出自転車などの実施



資料：群馬県

図 新桐生駅駅前広場の整備イメージ

②誘導施設等の配置に関する取り組み

誘導施設の立地や公共施設の再編においては、施設の用途に応じた都市機能誘導区域内への維持・誘導を検討します。

- 誘導施設の維持や誘導に関する検討
→既存の誘導施設は原則として維持するとともに、利便性向上のため新規の誘導施設の誘導。
- 公共施設の再編による最適配置の実現
→公共施設等総合管理計画及び同計画の個別計画に基づき、都市機能誘導区域内に立地することで都市機能の増進に寄与する施設は、立地を検討

③公的不動産等の有効活用に関する取り組み

公的不動産や空き店舗等を有効活用し、都市機能の誘導を図ります。

- 公共施設の再編等により生み出された公的不動産の有効活用の検討
→公共施設跡地を有効活用するため、生活サービス施設等の誘導の検討
- 空き店舗情報の紹介や空き店舗等の活用に対する支援
→中心市街地の空き店舗情報の提供や空き店舗等を活用した機能充実・魅力向上などの推進に対する支援

○国等が行う取り組み

コンパクトなまちづくりに寄与する事業については、国等が行う税制上や金融上の支援措置などの活用を図ります。また、民間による事業については、国等が行う税制上や金融上の支援措置などの情報提供に努めます。

• 誘導施設に対する税制上の特例措置

○都市機能と合わせて整備される公共施設・都市利便施設（道路、公園、下水道、緑地、緑化施設通路等）を民間事業者が自発的に整備・管理することを促すため、固定資産税・都市計画税の課税標準の特例措置（5年間4/5等に軽減）

• 民間都市開発推進機構[※]による金融上の支援措置

○共同型都市再構築業務

地域の生活に必要な都市機能の増進や都市の環境・防災性能の向上に資する民間事業に対し、民間都市開発推進機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する制度（誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る）

• 都市再構築戦略事業[※]

○医療、社会福祉、教育文化施設、子育て支援施設等の整備についての支援

• 都市機能立地支援事業[※]

○公的不動産の有効活用等により、「誘導施設」を民間事業者が整備する際に、市町村による支援に加え、国が民間事業者に対して直接支援

3 居住誘導区域における施策

居住誘導区域では以下の施策を検討・実施します。

①健康で快適な生活環境に関する取り組み

車を使わず歩いて暮らせる環境の形成を図ります。

- 住み慣れた地域で自立した日常生活が継続できるような環境の推進
→「桐生市高齢者保健福祉計画」との連携による地域包括ケアシステム^{*}の推進
- 歩きたくなる歩行空間整備の推進
→「桐生市健康増進計画」との連携による歩行空間整備の推進
- 自転車利用環境の整備
→自転車路面表示(ピクトグラム)や矢羽根マークの設置等

②住宅等の立地誘導に関する取り組み

居住誘導区域内への住宅立地を支援し、安全で安心な環境への誘導を図ります。

- 居住誘導区域内の居住に関する優遇制度の検討
→都市機能誘導区域や居住誘導区域内へ居住を誘導するための段階的な優遇制度の検討
- 空き家等の紹介や利活用に対する支援
→まちなかに多くある空き家等の紹介や活用に対する支援により、居住誘導区域内へ居住を誘導
- サービス付き高齢者向け住宅^{*}への対応
→居住誘導区域外に整備される場合などへ適切に対応する体制の整備
- 防災(水害対策)の検討、地域防災体制の強化や防災知識の普及
→「地域防災計画」と連携した安全対策の推進、水害ハザードマップの活用、周知

③公共交通サービスに関する取り組み

拠点間や隣接市との公共交通サービスの向上や公共交通利用者の増加を図ります。

- バス路線網の再編等
→高校統廃合に合わせた路線見直し等と本計画との整合
- 公共交通利用の啓発
→「おりひめバス体験乗車ツアー」の実施などによる公共交通利用の推進
- 地域公共交通網形成計画等の策定の検討
→鉄道、コミュニティバス、デマンドタクシー等の各役割や事業の見直しによる総合的な交通体系の整備検討

○国等が行う支援措置

コンパクトなまちづくりに寄与する事業については、国等が行う税制上や金融上の支援措置などの活用を図ります。また、民間による事業については、国等が行う税制上や金融上の支援措置などの情報提供に努めます。

• フラット35 地域活性化型に係る金融措置

○地方公共団体が、居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の取得等に対して、一定の補助金等の財政支援を実施し、住宅金融支援機構^{*}と協定を結んだ場合にフラット35の金利が引き下げられる(当初5年間、▲0.25%引き下げ)。

4 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等

空き家・空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。そのため、都市機能誘導区域や居住誘導区域内の低未利用土地の利用促進を積極的に図り、民間事業者・地域・行政の連携による有効活用に向けた区域や土地利用等について検討を行います。

法第81条第9項に基づき「低未利用土地利用等指針」を以下に定め、低未利用土地が存続することにより土地の有効活用が妨げられている場合は、土地の利用権等の交換・集約や区画再編等を通じて、土地の活用促進が図られるよう検討を行います。また、土地の有効活用につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とをコーディネートすることなどを検討します。

低未利用土地利用等指針

■利用指針

<都市機能誘導区域内>

低未利用土地に対し、広場やオープンカフェ、道路など誘導施設等の利便性や安全性、快適性が高められるような利用の推奨を行います。

<居住誘導区域内>

低未利用土地に対し、リノベーションによる空き家の再生及び良好な居住環境整備のための適切な利用の推奨を行います。

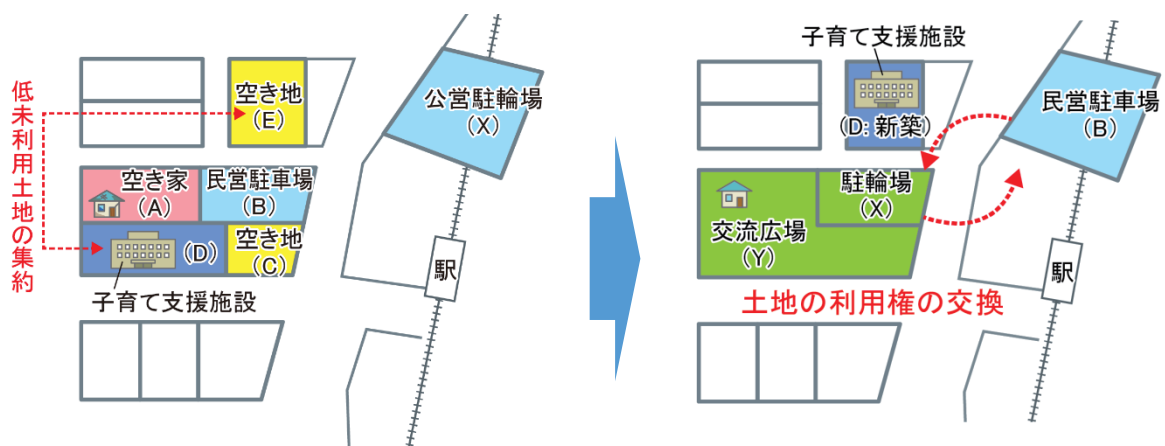
■管理指針

<空き家>

空き家の所有者又は管理者が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃や管理を行うこととします。

<空き地等>

空き地等の所有者又は管理者が、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置により管理を行うこととします。



資料：国土交通省

図 低未利用土地の集約のイメージ

5 推進体制

本計画の実現に向けた取り組みは、医療・福祉、商業及び子育て支援を含めた生活サービス機能、公共交通の充実、公共施設の再編などのまちづくりに関わる様々な関係施策との連携が不可欠です。

そのため、都市計画のみならず多様な主体が相互に連携して、本市が都市として抱えている課題を共有し、解決に向けて継続的に取り組みます。

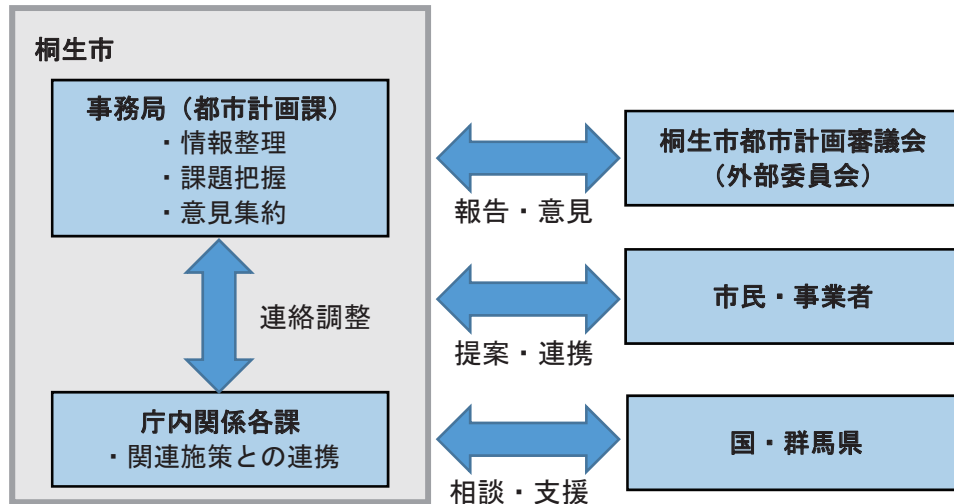


図 計画の推進体制イメージ

6 目標値の設定

本計画の目標年次である2040年度における目標値を以下のとおり設定します。

指標	基準年度 (2015年)	目標年度 (2040年)	参考：推計値 (2040年)
都市機能誘導区域の 誘導施設/機能	立地している 誘導施設/機能： 15	維持する誘導施設/機能： 15(±0) 新たに誘導する施設/機能： 4 (+4)	—
都市機能誘導区域 桐生駅周辺地区の人口密度 (桐生駅周辺地区の人口)	42.9人/ha (11,746人)	50.0人/ha (13,685人)	25.5人/ha (6,975人)
居住誘導区域の人口密度 (居住誘導区域の人口)	40.2人/ha (64,200人)	35.0人/ha (55,860人)	27.1人/ha (43,300人)
おりひめバスの 年間利用者数	393,202人	現状維持	—

表 目標値の指標

7 評価方法

本市では、概ね5年ごとに以下のPDCAサイクル※により本計画の評価・検証を実施します。また、外部検討委員会に評価・検証結果を報告し、今後の対応を協議し、必要に応じて計画の見直しを行います。

