

第 6 章 誘導施策



第6章 誘導施策

6-1 誘導施策の設定方針

(1) 誘導施策とは

立地適正化計画が目指す将来像の実現を図るため、誘導方針（ストーリー）で定めた分野のうち、居住誘導、都市機能誘導、公共交通に係る施策について位置付けます。

(2) 誘導施策の設定方針

居住誘導、都市機能誘導、公共交通に係るまちづくりの方針と誘導施策の設定方針より、分野ごとに誘導施策を位置付けます。

誘導方針 居住誘導	人口減少、少子高齢化を見据えた居住誘導
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 居住環境が整備されているエリア（都市機能集積・交通利便性の高いエリア、インフラが整備されているエリア等）の人口密度を維持し、まちの持続可能性を向上させる。 ◆ 高齢者に配慮し、日常の暮らしを支える施設へ公共交通又は徒歩でアクセス可能なエリアへの居住を誘導する。 ◆ 用途地域外の既存住宅地（豊里地区等）にも配慮した居住誘導を検討し、多極ネットワーク型の都市構造を形成する。 	

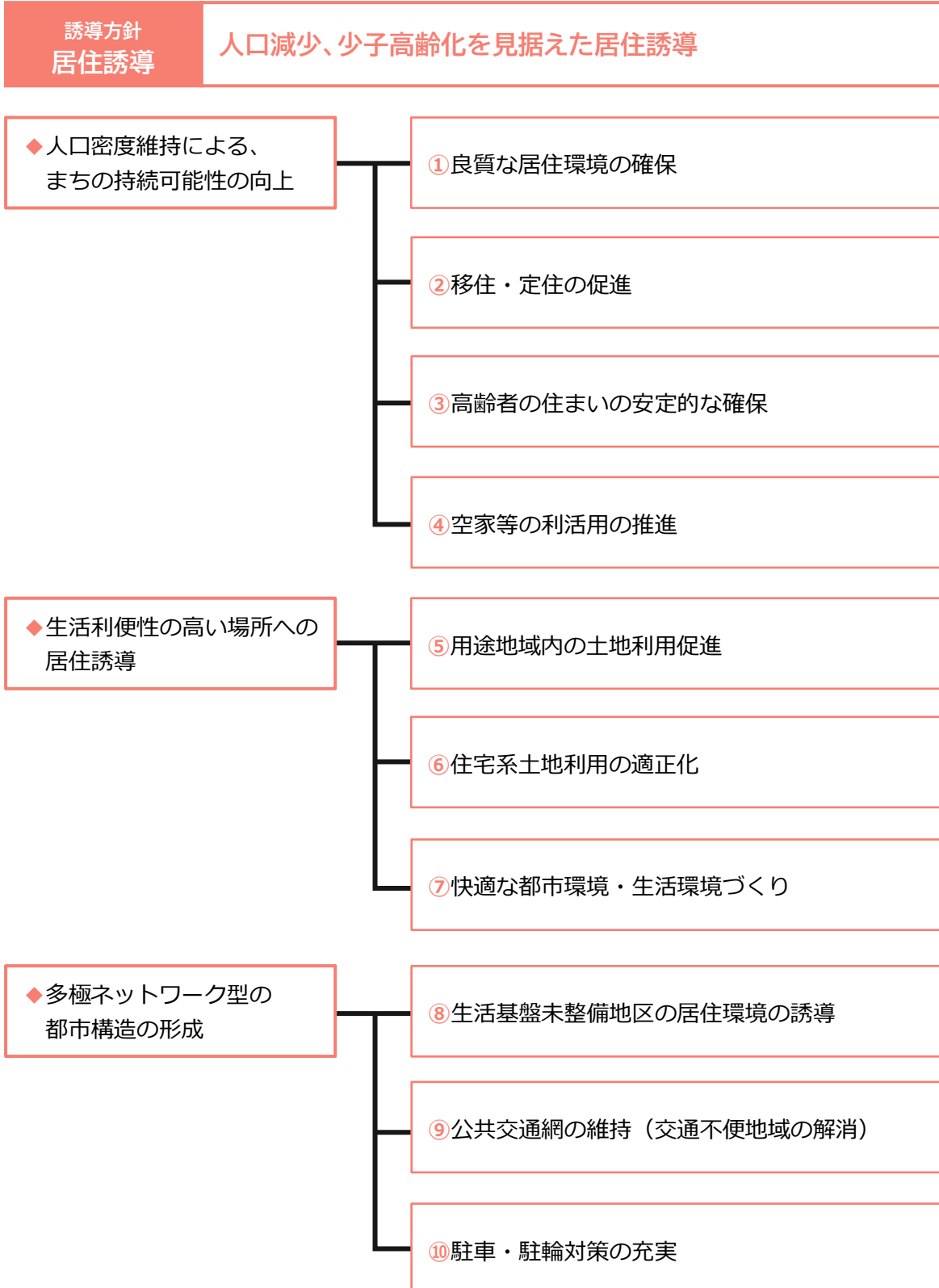
誘導方針 都市機能誘導	都市機能の集積をいかした用途地域内の人口密度及び生活サービス機能等の維持・充実
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 現況分析を踏まえ上位・関連計画と整合を図りながら、拠点の特性と役割に応じた都市機能の集約を図る。 ◆ 銚子駅・松岸駅周辺等の都市機能の集積がみられるエリアの利便性の維持や、公共施設等を都市機能誘導区域へ集約し、誰もが快適に暮らし続けられる都市づくりを進める。 ◆ 商業機能が集積する銚子駅周辺や観音駅周辺では、リノベーションまちづくりを活用し、市内における新規事業の創出、創業などの機運の醸成を図り、交流人口の拡大による賑わいのある魅力的な拠点を創出する。 	

誘導方針 公共交通	既存の公共交通基盤をいかした公共交通利用者の確保や安心して暮らせる住環境の形成
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 用途地域内を中心とした一定程度以上の人口が保たれているエリアと、都市機能の集積がみられるエリアをつなぐ公共交通路線の維持により、高齢者を始めとした公共交通利用者が安心して外出できる環境・手段の確保を図る。 ◆ 用途地域外においても用途地域内と結び、公共交通でつなげることで多極型ネットワーク型コンパクトシティ形成を図る。 	

6-2 誘導施策

(1) 居住誘導に係る誘導施策

1) 居住誘導に係る施策体系



2) 居住誘導に係る誘導施策の詳細

① 良質な居住環境の確保

- ・ 居住の安定につながるよう、子育て家庭のニーズに対応した情報提供や住宅のリフォーム助成に引き続き取り組む。

② 移住・定住の促進

- ・ 移住・定住に関する総合窓口で、市内の空き家に関する情報を提供するなど、移住・定住を希望する方へのサポートを強化する。

③ 高齢者の住まいの安定的な確保

- ・ 高齢者自身の生活状況やその変化に対応した住まいを選択できるような多様な居住環境の確保に努める。施設の関連情報を把握するとともに、利用者や相談などに対する情報提供を行う。

④ 空家等の利活用の推進

- ・ 銚子市空家等対策計画に則り、空家等の発生抑制と予防、地域資源としての利活用の推進、安心・安全な生活環境の維持・保全を図る。

⑤ 用途地域内の土地利用促進

- ・ 居住環境の維持と定住人口の増加に向けて、用途地域に合った土地利用の推進と適正な施設整備を図る。

⑥ 住宅系土地利用の適正化

- ・ 用途地域指定のない地域の既存住宅地は、用途地域の指定などにより、良好な居住環境の維持保全を図る。

⑦ 快適な都市環境・生活環境づくり

- ・ 市街化動向に配慮した適正な下水環境の整備や上水道・ごみ処理施設の整備の効率的な整備・更新を進める。

⑧ 生活基盤未整備地区の居住環境の誘導

- ・ 必要に応じた狭あい道路の解消やオープンスペースの確保などにより都市の防災性を高めるとともに、緑化の推進、景観誘導などにより、良好な居住環境の維持・誘導を図る。

⑨ 公共交通網の維持（交通不便地域の解消）

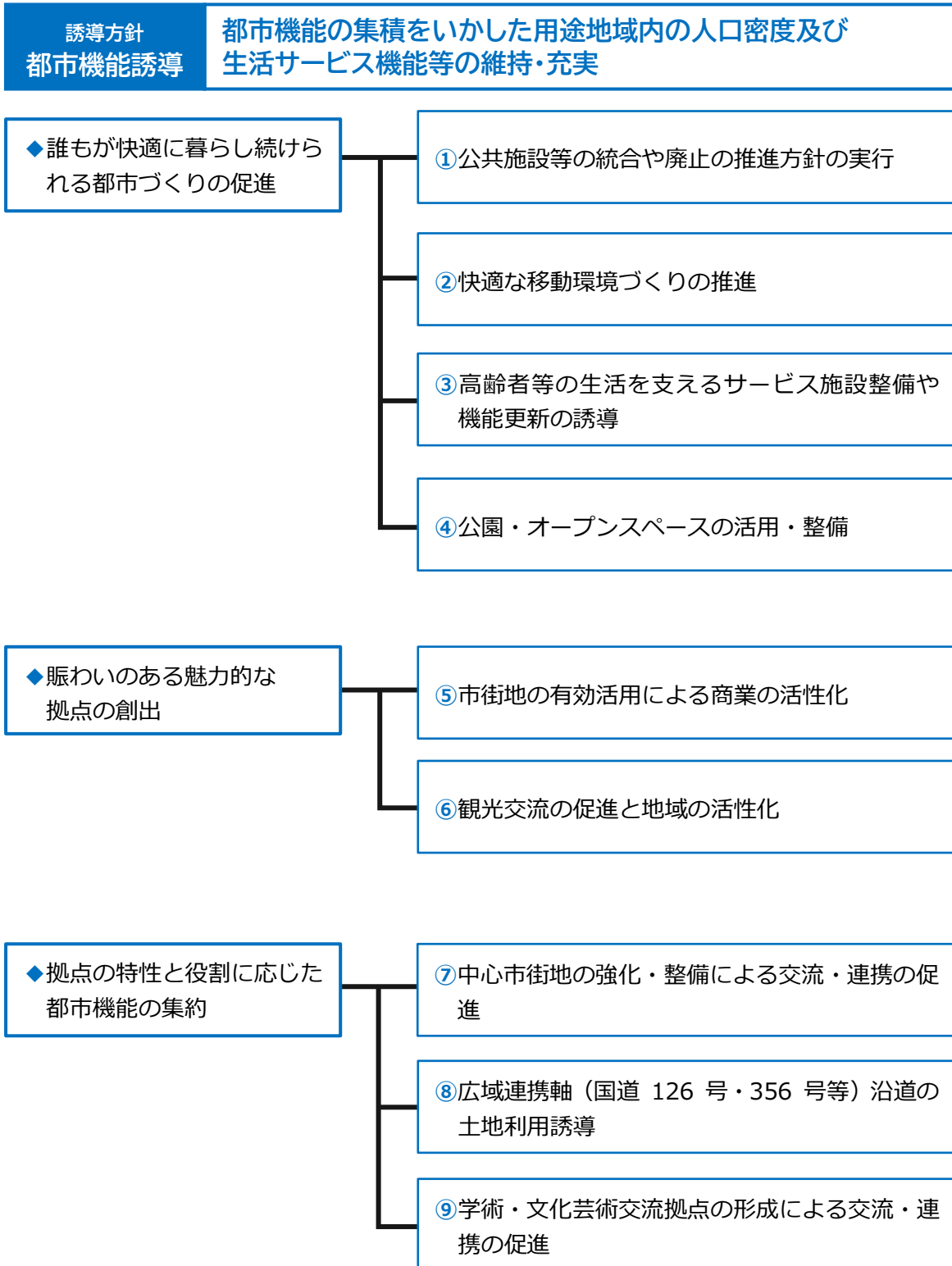
- ・ 市民の日常生活における移動手段の一つである公共交通機関の維持を図り、交通不便地域の解消に努める。

⑩ 駐車・駐輪対策の充実

- ・ 市街地や鉄道駅周辺では、駐車場・駐輪場の適正な配置や利便性の向上に努める。

(2) 都市機能誘導に係る誘導施策

1) 都市機能誘導に係る施策体系

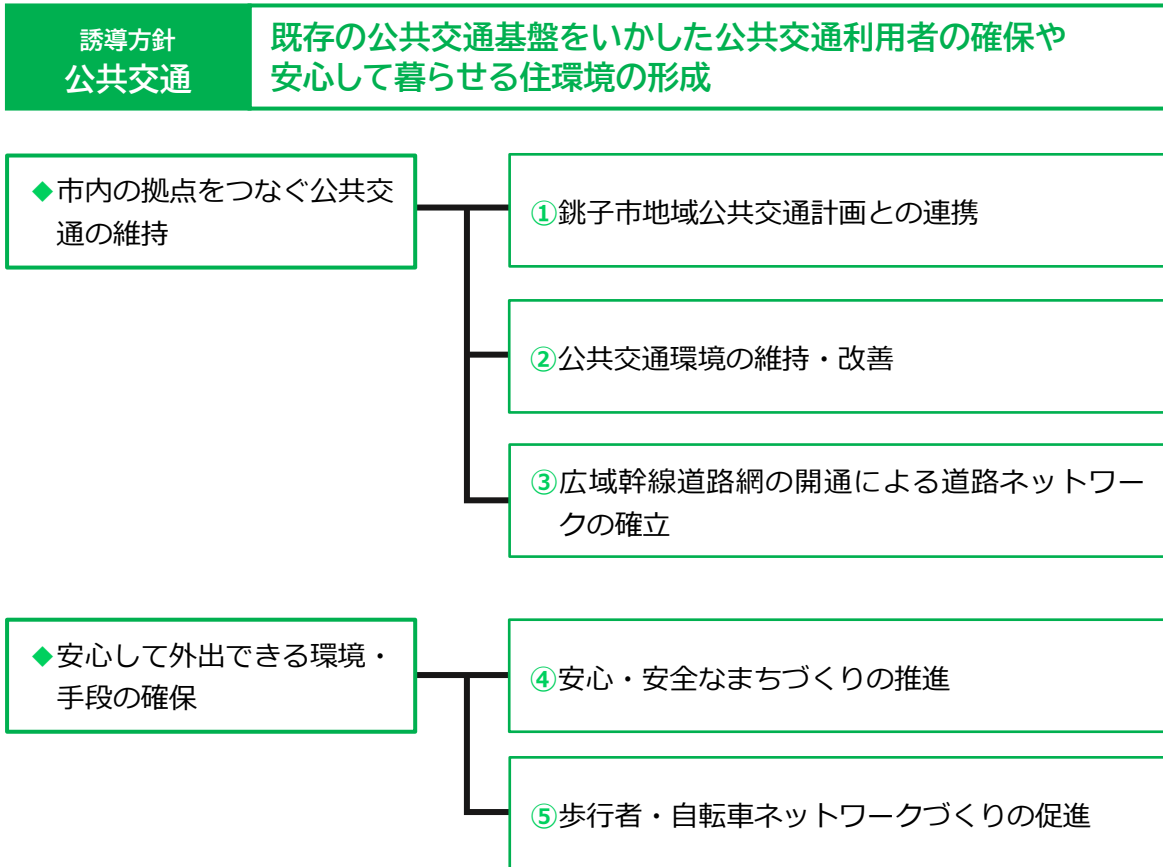


2) 都市機能誘導に係る誘導施策の詳細

<p>①公共施設等の統合や廃止の推進方針の実行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・銚子市公共施設等総合管理計画に基づき、施設の点検や維持管理、更新等を進め、持続可能な施設の適正管理を行う。
<p>②快適な移動環境づくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩道のバリアフリー化や街路灯整備などによる、日常生活圏における安全で安心な移動環境づくりを推進する。
<p>③高齢者等の生活を支えるサービス施設整備や機能更新の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の生活支援や託児・子育て支援による女性が働きやすい環境づくりなどの施設整備や機能更新を誘導し、快適に暮らせる環境づくりに努める。
<p>④公園・オープンスペースの活用・整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園や緑地の計画的な整備、利用環境の充実を図る。
<p>⑤市街地の有効活用による商業の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・銚子漁港第一卸売市場から銀座通り周辺の商店街は、既存の商業施設、道路・公園、水辺空間を有効に活用し、継続的な商業の活性化を進める。 ・商店街情報、イベント情報の充実や空き店舗の地域ニーズに応じたコミュニティ施設としての活用など、市民との協働により、まちの賑わいや魅力の創出を図る。
<p>⑥観光交流の促進と地域の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・観光資源の魅力の向上を図るため、自然環境・観光資源の保全とともに、景観を通じた観光交流人口の拡大を図る。
<p>⑦中心市街地の強化・整備による交流・連携の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・銚子駅周辺に形成された市街地は、都市機能の更なる集積による魅力の向上を図り、既存市街地を有効に活用して商業の活性化や居住を促進し、交流人口の拡大による賑わいのある魅力的な拠点の創出に努める。
<p>⑧広域連携軸（国道 126 号・356 号等）沿道の土地利用誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道や主要地方道等の沿道は、拠点間や周辺都市との多様な連携を創出するため、集客力のある商業施設や広域的な業務施設など、周辺環境との調和を図りながら適正な土地利用を誘導する。
<p>⑨学術・文化芸術交流拠点の形成による交流・連携の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学術・文化芸術施設の周辺は既存施設を有効に活用し、機能の充実を図り、より利用しやすい環境づくりと交流人口の拡大、増加、流入による地域の活性化に努める。

(3) 公共交通に係る誘導施策

1) 公共交通に係る施策体系



2) 都市機能誘導に係る誘導施策の詳細

① 銚子市地域公共交通計画との連携

- ・銚子市地域公共交通計画と連携し、鉄道や路線バス等の公共交通手段の利用実態に応じた施策の実行を図る。

② 公共交通環境の維持・改善

- ・今後の居住誘導・都市機能誘導や高齢化の進展により、公共交通の必要性がさらに高まるものと予想されるため、需要に応じた鉄道や路線バス交通の維持・輸送力の確保を図る。

③ 広域幹線道路網の開通による道路ネットワークの確立

- ・広域幹線道路の早期の整備促進に努め、成田空港や羽田空港、首都圏、北関東とのアクセス向上により企業活動の効率化・活性化を促進するとともに、交通アクセス向上による観光客の増加（観光業の活性化）を図る。

④ 安心・安全なまちづくりの推進

- ・在宅生活における様々な不安を解消又は緩和し、快適な環境づくりに向けた支援を推進するとともに、気軽に安心して外出できる環境や手段の確保、公共交通機関を活用した移動手段の確保について引き続き検討を行う。

⑤ 歩行者・自転車ネットワークづくりの促進

- ・まちなか歩き観光や観光施設相互を連絡する歩行者・自転車道の整備を進める。
- ・また、海岸や利根川沿いの歩道・自転車道の延伸整備を促進し、観光資源、自然資源等をより安全で快適に回遊できる歩行者・自転車道のネットワーク形成を図る。

第7章

目標指標と進捗管理及び届出制度



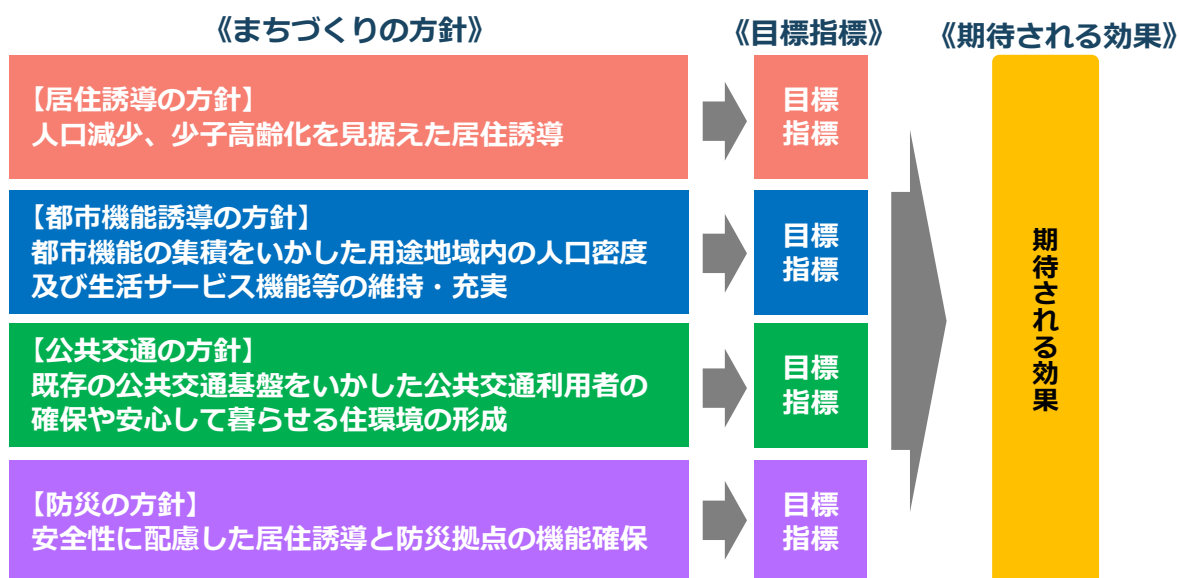
第7章 目標指標と進捗管理及び届出制度

7-1 目標指標の設定方針

(1) 目標指標の基本的な考え方

目標指標は、本計画の方針に基づく施策の効果を定量的に確認できるものであることが必要です。

そのため、4つの方針と対応した目標指標を設定し、目標を達成することによって期待される効果を設定します。



(2) 指標の設定

【居住誘導の目標指標】

指標	現状値 (令和 2 年)	目標値 (令和 27 年)
居住誘導区域内の人口密度	29.5 人/ha	計画を推進することで… 16.0 人/ha 以上 <hr/> このままだと… 14.8 人/ha

【指標の説明】

- ・居住誘導と都市機能の誘導・充実により、国立社会保障・人口問題研究所による将来見込みよりも居住誘導区域内の人口密度の低下が抑制されているかを確認します。
- ・平成 27 年、令和 2 年ともに市全域の人口に対し居住誘導区域に約 50.0%の人口が居住しています。そのため、人口減少が進む中で令和 27 年においても、その割合を維持することを目標に居住誘導区域の人口密度数値を 16.0 人/ha と設定します。

	平成 27 年 (2015 年)	令和 2 年 (2020 年)	令和 27 年 (2045 年)
市全域の人口 (人)	64,415	57,911	29,749
居住誘導区域の人口 (人)	31,465.0	28,590.7	14,307.4
居住誘導区域の人口割合	48.8%	49.4%	48.1%→50.0%以上へ
居住誘導区域の人口密度 (人/ha)	32.5	29.5	14.8→15.4≒16.0*へ
※令和 27 年の人口密度を 16.0 人/ha とした場合、居住誘導区域へ推計値よりも約+1,190 人増加させる必要があります。 人口密度を 16.0 人/ha とした場合、市全域の人口に対する居住誘導区域の人口割合は 50.0% となります。			

- ・また、都市構造の評価に関するハンドブック (平成 30 年国土交通省) の指標事例によると、公共交通沿線地域の人口密度についておおむね 5 万人都市では 16.0 人/ha を平均値としていることから、公共交通利用圏では 16.0 人/ha の人口密度を維持することで、生活利便性の維持が可能であることが考えられます。
- ・以上のことから本市においても 16.0 人/ha 以上を目指すこととし指標を設定します。(千葉県全域の都市計画区域の人口密度 16.0 人/ha(令和 2 年度)出典：都市計画年報)

【指標の算出】

- ・居住誘導区域人口 (推計値：約 14,307.4 人+人口誘導数：約 1,190 人)
 \div 居住誘導区域 968.2ha \div 16.0 人/ha

【推計値】居住誘導区域の人口は平成 27 年、令和 2 年は国勢調査の人口メッシュを基に算出、令和 27 年は平成 27 年の国勢調査を基にした国立社会保障・人口問題研究所の推計値を基に算出

【都市機能誘導の目標指標】

指標	拠点名称	現状値 (令和 6 年)	目標値 (令和 26 年)
各都市機能誘導区域内に立地する 誘導施設の機能数	銚子駅周辺	5 機能	6 機能
	観音駅周辺	3 機能	4 機能
	明神町地区周辺	0 機能	1 機能
	松岸駅周辺	2 機能	2 機能

【指標の説明】

- ・都市機能誘導区域内で、誘導施設の維持・誘導が適正に行われているかを確認します。

【指標の設定】

- ・各都市機能誘導区域において、誘導施設に設定している施設が都市機能誘導区域に充足することを目指す数値を設定します。

《誘導施設》

- …誘導型（都市機能誘導区域内に立地しておらず、新規誘導により機能充実を図る）
- ◇ …維持型（誘導施設が都市機能誘導区域内に既に立地しており、機能の維持を図る）

機能区分	施設名称	中心拠点	地域拠点		
		①銚子駅周辺	②観音駅周辺	③明神町地区 周辺	④松岸駅周辺
行政	市役所	◇			
子育て	子育て世代包括支援センター	◇			
商業	大規模小売店舗	●			
	スーパーマーケット	●	●	●	◇
医療	病院	◇	◇		
金融	銀行	◇	◇		◇
文化	文化ホール		◇		
	図書館	◇			
現状値の合計機能数 (機能ごとに◇をカウント)		5	3	0	2



《市役所》



《青少年文化会館》

【公共交通の目標指標】

指標	都市機能誘導区域の鉄道駅	現状値 (令和3年)	目標値 (令和26年)
都市機能誘導区域に含まれる 鉄道駅の利用者数	銚子駅 JR・銚子電気鉄道	約 2,800 人/日	3,000 人/日以上
	松岸駅	約 380 人/日	450 人/日以上

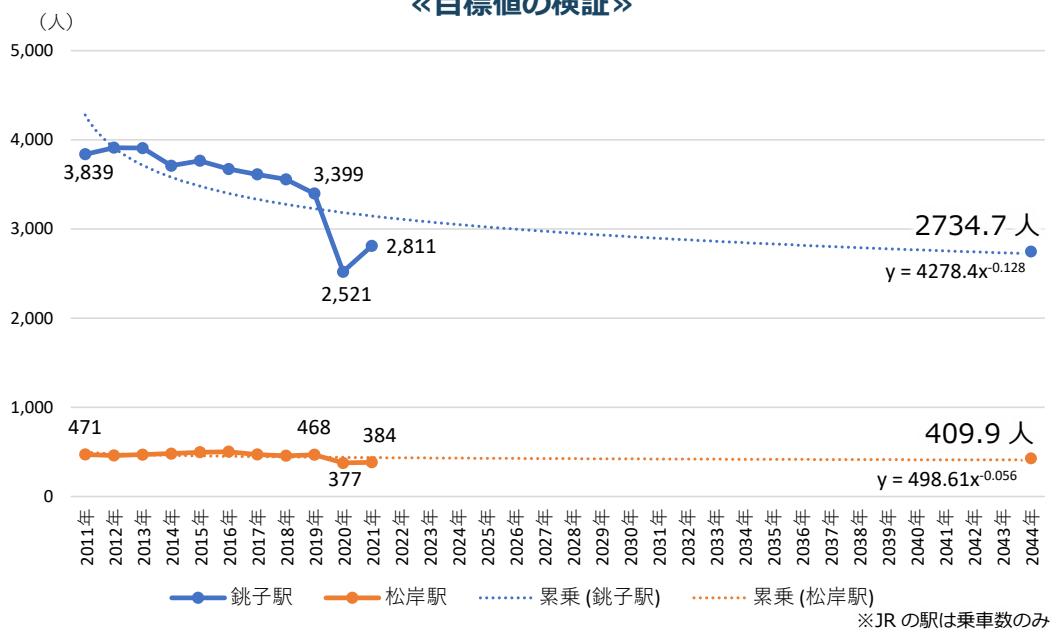
【指標の説明】

- ・周辺地域からの移動手段として活用するとともに、交流人口の流入を促し、都市機能誘導区域内のにぎわい向上のため、鉄道駅の利用者数の状況を確認します。

【指標の算出】

- ・両駅ともに累乗近似曲線による推計値を検証しつつ、新型コロナウイルス感染症拡大前に近い数値を目標値とし数値を設定します。

《目標値の検証》



【防災の目標指標】

指標	現状値（令和4年度）	目標値（令和26年度）
用途地域内の浸水深 3.0m以上（想定最大規模）に立地する建物棟数	21 棟	21 棟以下

【指標の説明】

- ・用途地域内の浸水深 3.0m以上（想定最大規模）に立地する建物の増加を抑制し、災害リスクの低減を図ります。

【指標の算出】

- ・浸水想定区域（想定最大規模）のハザードと都市計画基礎調査における建物利用現況データの重ね合わせにより、浸水深 3.0m以上の場所にある建物棟数を確認します。

【期待される効果の目標指標】

指標	現状値（令和3年度）	目標値（令和26年度）
これからも銚子市に住み続けたい市民の割合	75.5%	75.5%以上

【指標の説明】

- ・計画が進捗することにより、住みやすさが向上し、住み続けたい市民の割合が向上するかを確認します。
- ・令和3年度の値は令和3年度新型コロナウイルス感染症による市民生活への影響調査より【あなたは、これからも銚子市に住み続けたいと思いますか。】について「ずっと住み続けたい」「どちらかといえば住み続けたい」と回答した市民の割合。

【指標の算出】

- ・現状値を算出した調査は以下の条件で実施しました。

概要			
調査地域	銚子市全域	調査方法	郵送配布・郵送回収 またはオンライン回答による回収
調査対象	市内に居住する 満 18 歳以上の男女	調査期間	令和3年6月22日（火） ～令和3年7月12日（月）
標本数	2,500 件	実施主体	銚子市企画財政課企画室
標本抽出	住民基本台帳からの 無作為抽出	回答数	1,580 件（63.2%）

7-2 計画の進捗管理

(1) 進捗管理の考え方

都市計画運用指針第12版（令和5年12月一部改正）では、本計画の進捗管理について、以下のような考えが示されています。

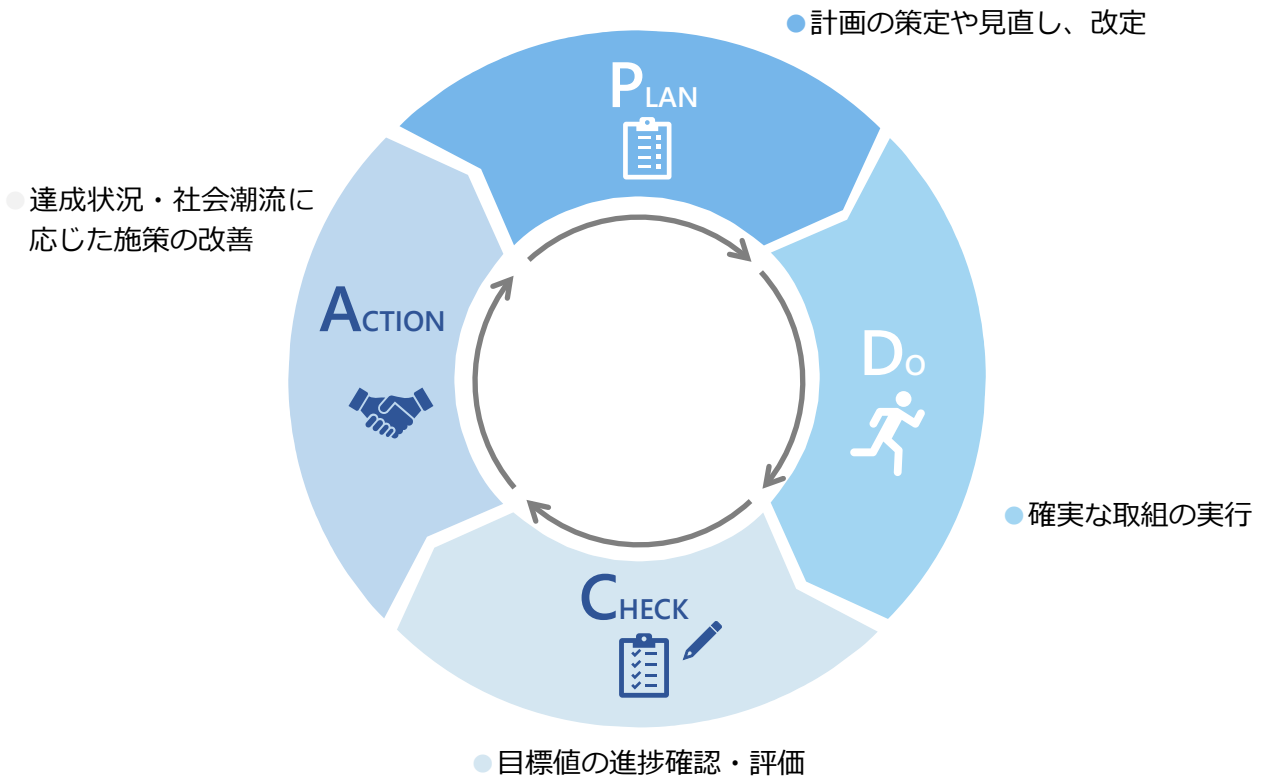
市町村は、立地適正化計画を策定した場合には、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討すべきである。

立地適正化計画の計画期間内（令和6年度（2024年度）からおおむね20年間）においては、施策の進捗状況、国の経済情勢、法制度の改正、国・県の施策の見直し、上位関連計画の見直しなど、様々な変化が想定されます。

そこで、PDCAサイクルの考え方に基づき、適切な進捗管理を行い、おおむね20年後の目標年次に向けて継続的な取組を行っていきます。

進捗管理に当たっては、おおむね5年ごとに目標指標の達成状況や誘導施策の進行状況の評価・検証を行い、その結果や社会情勢・上位関連計画等の改定状況や災害ハザードの更新状況を踏まえ、必要に応じ本計画の見直しを行います。

《PDCAサイクルのイメージ》



7-3 届出制度

(1) 届出制度について

届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動き、居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握するために行うものです。

都市再生特別措置法第 88 条または、第 108 条の規定により、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外において以下の開発行為や建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所などについて、市長への届出が義務付けられます。また、住宅等の立地の誘導を図る上で支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

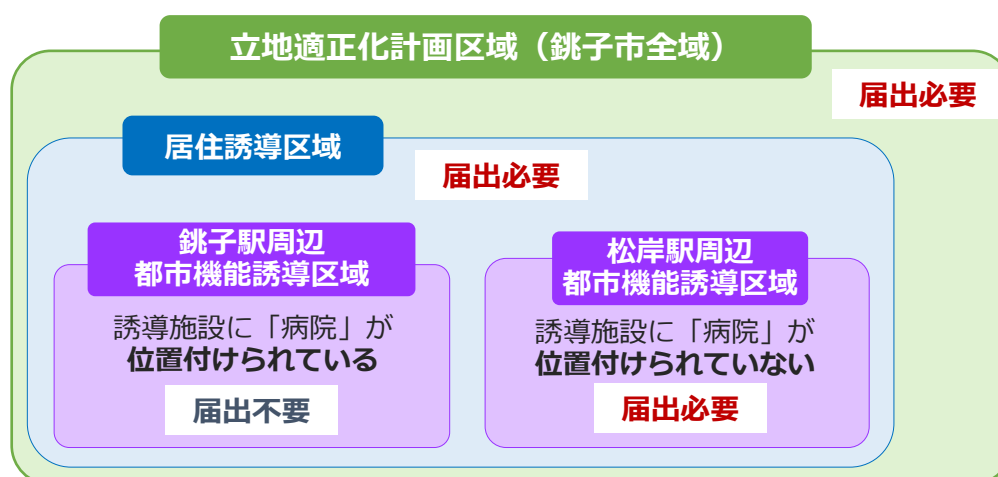
なお、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止または廃止しようとする場合も、施設を休廃止しようとする日の 30 日前までに、その旨を市長へ届ける必要があります。

(2) 都市機能誘導区域外における誘導施設の設置に係る届出・勧告 (都市再生特別措置法第 108 条)

《届出の対象となる行為》

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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ◆ 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

《届出のイメージ（誘導施設である病院を設置する場合）》



【勧告】

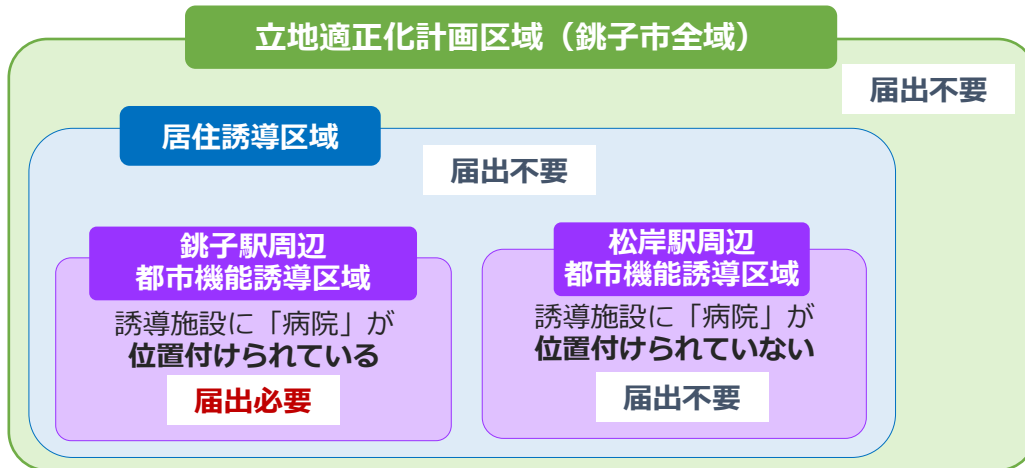
届出に係る行為が誘導施設等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる時は、届出に係る事項について勧告を行う場合があります。

(3) 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及び助言・勧告 (都市再生特別措置法第 108 条の2)

《届出の対象となる行為》

届出の対象	都市機能誘導区域内で、誘導施設を休廃止しようとする場合
--------------	-----------------------------

《届出のイメージ（誘導施設である病院を休止または廃止する場合）》


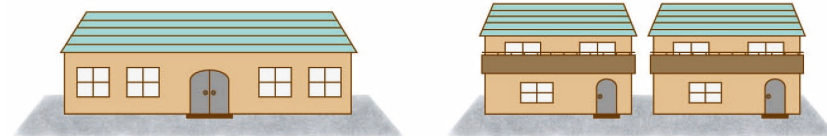

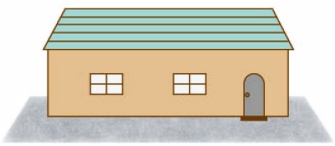


【助言・勧告】

新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、届出に係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る時は、届出をした者に対して、建築物の存置、その他の必要な助言または勧告を行う場合があります。

(4) 居住誘導区域外における届出・勧告(都市再生特別措置法第88条)

《届出の対象となる行為》

<p>開発行為</p>	<p>◆3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>届出必要 届出必要</p>  <p>◆1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの</p> <p>届出必要 届出不要</p> 
<p>建築等行為</p>	<p>◆3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>届出必要 届出必要</p>  <p>◆建築物を改築し、また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> <p>届出不要</p> 

【勧告】

届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる時には、届出に係る事項について勧告を行う場合があります。