

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第7章 誘導施策

第7章 誘導施策

本町の拡散した居住を徐々に集約し、一定のエリアにおいて人口密度を維持するとともに、各種都市機能を集約することにより、人口減少下においても生活サービスやコミュニティの持続的な確保を図ることが重要です。

立地適正化計画を策定し、集約と連携のまちづくりを推進する市町村は、国などから様々な支援を受けることが可能となります。

本町においては、これらの国の支援策を積極的に活用するほか、町の課題に的確に対応した町独自の施策を居住誘導区域及び都市機能誘導区域内で重点的に展開することで、区域内への住宅及び都市機能の立地を誘導し、コンパクトシティの実現を図ります。

なお、国などの支援策は随時更新されており、以降に示す支援策はその一例です。

1. 居住誘導に関する施策

居住誘導区域において、住宅などの立地や集積を促進するため、以下の施策を推進していきます。

■ 国などの支援策

事業名称	事業概要
フラット35 地域活性型 (住宅金融支援機構による支援)	コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット35の金利を引き下げる。 【支援内容】居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の取得に対し、住宅ローン(フラット35)の金利引下げ(当初5年間、0.25%引下げ) 【支援対象】住民
宅地耐震化推進事業	大地震時等における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を図るとともに、対策工事等に要する費用について支援。 【補助率】直接：1/2等 【支援対象】自治体
空き家対策総合支援事業	「空き家等対策計画」に基づき民間事業者等と連携を行う総合的な空き家対策への支援等を行う。令和2年度においては、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす一方で自主的対応が困難である空き家を行政代執行により除却する場合等を支援対象に追加。 【支援対象】自治体
住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)	良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を行う事業に対し、国が必要な費用の一部を支援。 【補助率】1/3等 【支援対象】自治体
都市・地域交通戦略推進事業	都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を行う。(居住誘導区域内で、人口密度が40人/ha以上の区域で行う事業、居住誘導区域外で行う施設整備で、都市機能誘導区域間を結ぶバス路線等の公共交通にかかるもの等) 【補助率】直接：1/2等 間接：1/3 【支援対象】自治体
居住誘導区域等権利設定等促進事業	災害ハザードエリアからの住宅又は施設の移転に対して、市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う。

■町の独自施策

次の施策について、居住誘導区域において先行的あるいは優先的に取組むことを検討し、居住機能を誘導していくことを目指します。

施策名称	施策内容
地区計画制度	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画制度により、地域の特性を踏まえたきめ細やかなルールを定めることで、居住環境の向上を図る。 ●前田・長岡地区地区計画においては、必要な都市基盤の整備を進め、宅地化を促進するなど都市的な土地利用を積極的に誘導する。
道路等の計画的な基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> ●国道や県道の整備を、国・県に対して積極的に要請する。 ●都市基盤の骨格となる都市計画道路について、関係機関との調整を進め、早期の整備完了に努める。 ●「茨城町道路計画」に基づき、また地域の要請を踏まえながら、町道の整備を計画的・効率的に進めるとともに、定期的な点検・補修を行い、長寿命化に努め、町民参加型の維持管理の促進を図る。
持続可能な地域公共交通網の再編	<ul style="list-style-type: none"> ●路線バスについて、バス事業者に対し、維持に向けた働きかけを行う。 ●関係機関との連携や広域的連携のもと、交通弱者対策として地域の実情に合った公共交通サービスについて検討する。
木造住宅耐震診断及び住宅リフォーム支援	<ul style="list-style-type: none"> ●安全・安心・快適な住環境づくりに向け、木造住宅の耐震診断及び住宅リフォームの支援を行う。
空き家・空き店舗の利活用	<ul style="list-style-type: none"> ●「茨城町空き家バンク制度」の利用を促進し、転入者の増加につなげていくため、ホームページをはじめとする様々な媒体を活用し、積極的な情報発信に努めるとともに、制度内容の充実について検討・推進する。 ●空き店舗を利活用する個人や事業者に対して支援補助事業を推進する。
定住・移住に関する支援	<ul style="list-style-type: none"> ●町の知名度の向上と定住・移住希望者の掘り起こしに向け、定住・移住に特化したウェブサイトやパンフレット等の内容充実を図るとともに、様々な媒体の活用や東京圏等におけるイベントへの参加を通じ、町の情報発信の強化を図る。 ●定住・移住に関する相談に効果的に対応し、一貫したサポートが行えるよう、相談体制の強化を図る。 ●定住・移住希望者の不安や悩みの軽減、町の風土・風習にふれる機会の提供を図るため、東京圏等における移住相談会や移住体験ツアーを開催する。 ●転入者に対する住宅リフォームの支援を引き続き行うとともに、定住・移住希望者のニーズを的確に把握しながら、さらなる効果的な支援施策を検討・推進する。
防災対策	<ul style="list-style-type: none"> ●河川整備や堤防の維持管理、排水機場の改築、避難路の整備など、安全性向上に向けた各種整備事業を推進する。 ●ハザードマップによる周知や自主防災活動の支援など、町民の防災意識の向上に向けた支援を推進する。
子育て支援・保育サービスの充実	<ul style="list-style-type: none"> ●民間事業者とのネットワークの構築を図り、子育て中の保護者のニーズを的確に把握し、支援活動の充実に努める。 ●民間事業者の保育サービスと連携し、病児保育事業など保育内容の充実や低年齢児の受け入れ枠の確保に努め、子育てと就労が両立できる環境の整備を図る。 ●町内のすべての子どもとその家庭（里親及び養子縁組）及び妊産婦等を対象に、その対象者が社会的自立に至るまでの包括的・継続的な支援を目的とした「子ども家庭総合支援拠点」の整備に努める。
多文化共生の環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ●外国人が安心して暮らせるよう、広報紙やホームページの生活関連情報について、やさしい日本語や多言語での表現に努め、言語や文化、価値観の違いにより、地域における孤立などの問題が生じない環境づくりを推進する。

2. 都市機能に関する施策

都市機能誘導区域において、誘導施設の立地や集積を促進するため、以下の施策を推進していきます。

■ 国などの施策

事業名称	事業概要
集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）	都市機能の集約地域への立地誘導のため、都市の集約化等に関する計画策定支援、都市のコアとなる施設の移転に際した旧建物の除却（延床面積 1,000 ㎡以上※の医療・福祉等施設等の誘導施設）・緑地等整備を支援し、都市機能の移転促進を図る。また、立地適正化計画に跡地等管理区域として位置づけられた区域における建築物の跡地等の適正管理に必要な経費（調査検討経費、専門家派遣経費、敷地整備経費）について補助を行う。令和 2 年度からは、人口 10 万人未満かつ人口減少率が 20%以上の都市については、延床面積 500 ㎡以上へ緩和。 【補助率】直接：1 / 2 間接：1 / 3 【支援対象】自治体
都市構造再編集集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的として、R2 年度において、都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）のうち立地適正化計画に基づく事業と都市機能立地支援事業を統合し、個別支援制度として創設。 ○事業主体：市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等 ※民間事業者等については、誘導施設整備が対象 ○対象事業：誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)、公共公益施設の整備 等 ※誘導施設整備は都市機能誘導区域内に限る 【補助率】直接：1 / 2 【支援対象】自治体
住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業に対する支援を行う。 【支援対象】自治体
居住誘導区域等権利設定等促進事業	災害ハザードエリアからの住宅又は施設の移転に対して、市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う。

■町の独自施策

次の施策について、都市機能誘導区域において先行的あるいは優先的に取り組むことを検討し、都市機能を誘導していくことを目指します。

施策名称	施策内容
公共施設等の総合的な管理	●「茨城町公共施設等総合管理計画」に基づき、全体的かつ長期的な視点から、公共施設等の効率的な維持管理や建替え、再配置等を計画的に進める。
医療機能の維持・向上に向けた支援	●町内外の医療機関との連携や、休日夜間緊急診療所の広域的連携を図るなど、地域医療体制の充実にに向けた取り組みを進める。
商業機能の維持・向上に向けた支援	●商工業振興の中核的役割を担う商工会の育成・強化を図り、小規模事業者への支援活動を促進する。 ●商工会との連携により、経営基盤の強化と地域に密着したサービスの展開を促進する。 ●町民や事業者との協働により、継続的にぎわい創出につながる新たな取り組みについて検討・推進する。 ●商工会や金融機関、大学等の関係機関・団体と連携し、新規創業や起業を支援する取り組みについて検討・推進する。 ●空き店舗を利活用する個人や事業者に対して支援補助事業を推進する。
その他の都市機能の維持・向上に向けた支援	●すべての町民が文化に触れる機会を創出し、新しい文化の創造のための拠点、また住民の相互交流を促進し、地域活性化の拠点となる新たな文化的施設（地域交流センター）の整備を推進する。 ●空き地を活用したポケットパークや、防災広場などを整備し、イベント等の開催により多世代の交流機会の拡充を図る。
防災対策	●河川整備や堤防の維持管理、排水機場の改築、避難路の整備など、安全性向上に向けた各種整備事業を推進する。 ●ハザードマップによる周知や自主防災活動の支援など、町民の防災意識の向上に向けた支援を推進する。
持続可能な地域公共交通網の再編	●路線バスについて、バス事業者に対し、維持に向けた働きかけを行う。 ●関係機関との連携や広域的連携のもと、交通弱者対策として地域の実情に合った公共交通サービスについて検討する。
デマンド交通による公共交通の補完	●公共交通の不便な地域や交通弱者の移動手段を確保するため、デマンド型乗合タクシーを活用して、公共交通サービスの拡充を図る。
自転車利用環境の整備	●「茨城町自転車活用推進計画」に基づき、サイクルサポートスポットや自転車通行空間に矢羽根型路面標示等を整備し、自転車利用を推進する。

3. 届出制度の運用

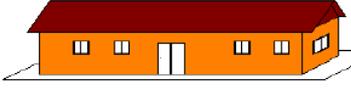
居住誘導区域外において一定規模以上の住宅を開発又は建築する場合や、都市機能誘導区域外において各種誘導施設の開発又は建築を行う場合、都市機能誘導区域内の各種誘導施設が休廃止する場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、市町村への届出が必要となります。

立地適正化計画における届出により、住宅等や都市機能の誘導を緩やかなにコントロールしていくほか、届出を受ける茨城町では、居住誘導区域外における住宅開発等の動きや、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握することができます。

(1) 居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

開発行為 (着手する 30 日前までに届出)

- 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 m²以上**のもの
- 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
（※本町では計画策定時点（令和 4 年 3 月）において条例の制定は予定していません。）

<p>【①の例示】</p> <p>◆ 3 戸の開発行為⇒届出必要</p>  	<p>【②の例示】</p> <p>◆ 1 戸の住宅・1,300 m²の開発行為⇒届出必要</p>  <p>◆ 2 戸の住宅・800 m²の開発行為⇒届出不要</p> 
---	--

建築行為 (着手する 30 日前までに届出)

- ① **3 戸以上の住宅**を新築しようとする場合
- 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
（※本町では計画策定時点（令和 4 年 3 月）において条例の制定は予定していません。）
- 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>【①の例示】</p> <p>◆ 3 戸の建築行為⇒届出必要</p>  	<p>◆ 1 戸の建築行為⇒届出不要</p> 
---	---

(2) 都市機能誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為（都市再生特別措置法第108条第1項）**開発行為**（着手する30日前までに届出）

- ① 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

建築行為（着手する30日前までに届出）

- 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

【立地条件別の届出のイメージ：病院が立地しようとする場合】**立地適正化計画区域（都市計画区域）****居住誘導区域****都市機能誘導区域**

病院が誘導施設に
設定されていない

届出**必要**届出**必要****都市機能誘導区域**

病院が誘導施設に
設定されている

届出**不要**届出**必要****(3) 都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為**（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

- ① 都市機能誘導区域内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合
 （休止・廃止しようとする30日前までに届出）

