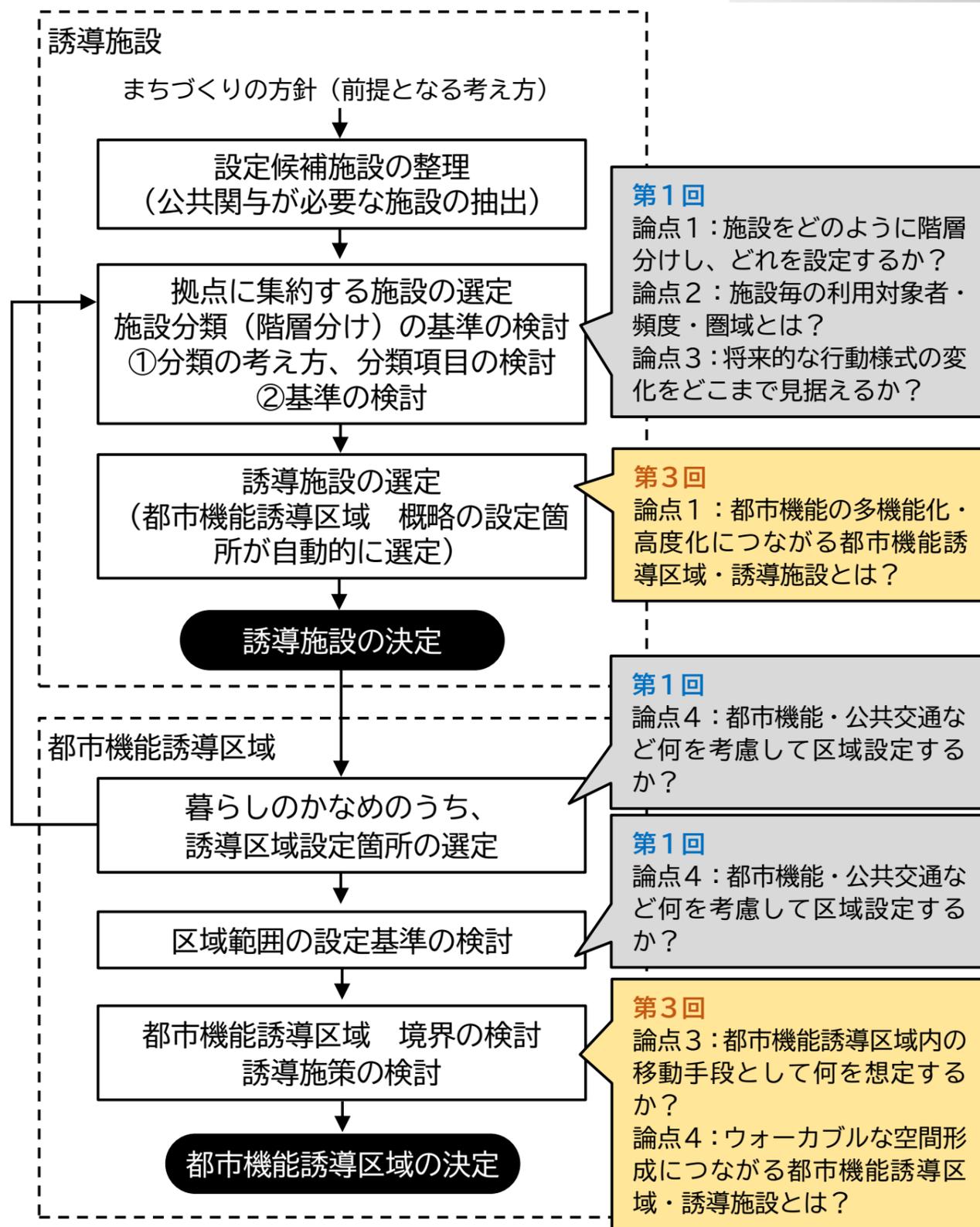
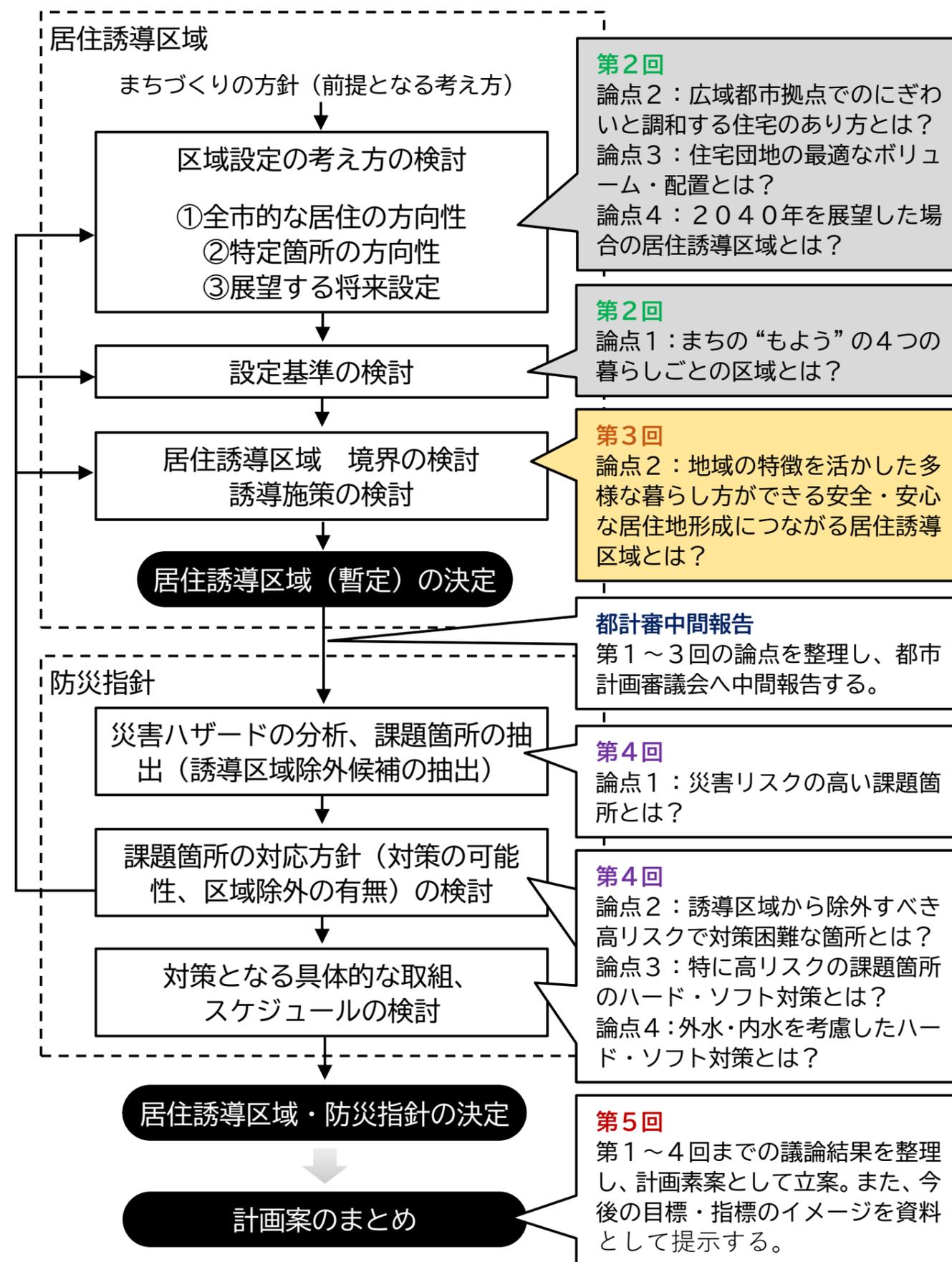


都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域、防災指針の検討は、以下のフローで進めていきます。また、各検討段階における特別委員会の論点は以下のとおりです。

I 都市機能誘導区域・誘導施設



II 居住誘導区域、防災指針



(1) 国が示す望ましい誘導施策像 ～都市計画運用指針から～

誘導施策は、都市計画運用指針で財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載する考え方が示されています。

【居住誘導区域内に居住を誘導するための施策】

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
- 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上等

【市町村が独自に講じる施策】

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策等
- 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

【都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策】

【国等が直接行う施策】

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 誘導施設の整備
- 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施策

【市町村が独自に講じる施策】

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策等
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- 金融機関との連携による支援
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

(2) 町田市が目指す方向性 ～町田市立地適正化計画 策定の方向性から～

【基本的な考え方】

- 人口減少局面に入っていない町田市の誘導施策は、従来の都市計画手法を引き続き活用しつつ、都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用によって、中長期的な視点で緩やかな都市機能・居住の誘導を図ることを基本としますが、居住環境の向上のために住宅地内に都市機能を誘導する必要がある場合は、都市計画の変更等を検討します。
- これに合わせて、都市機能誘導の観点で機能更新が必要となる高次の都市拠点については、国の支援措置の活用を検討しつつ、民間事業者との連携を図りながら誘導施設の整備・機能拡充等を推進します。また、居住誘導の観点で居住機能の最適化が必要となる大規模団地については、都市づくりのマスタープランの団地再生基本方針で重点的な再生対象とした団地を中心に、団地事業者と連携した機能更新や適正配置の取組を推進します。
- 都市づくりのマスタープランのまちの構造や機能を再設定する分野横断的なリーディングプロジェクトについては、立地適正化を推進するうえで重要性が高いことから、様々な制度活用も視野に検討を行います。

【分野横断的なリーディングプロジェクト（3つのプロジェクト）の考え方】

- 町田駅周辺は、広域都市拠点にふさわしい都市機能誘導の方針に基づく再開発を促進し、商業地を多機能化・ウォークアブルなまちへ再編していきます。また、広域都市拠点としての居住誘導の方針に基づいて再開発に伴う住宅機能の導入をコントロールし、適切な住商共存を推進していきます。
- 木曽山崎団地は、多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う地域交通の拠点づくりや、センター機能・居住機能の再配置により、コンパクトな団地への再生を促進していきます。
- 忠生・北部は、みどり空間と調和した都市機能誘導の方針を示すことで、地域の中心地となる拠点形成を促進していきます。

(3) 他都市の設定事例

【八王子市】

八王子市の誘導施策は、下記の重点的な取組のみが示されています。取組の概要まで記載せず、実際に事業が動き出した後に内容が多少変化しても対応しやすい位置付け方になっています。

	施策のねらい	重点的な取組
居住	適切な市街地密度を維持した利便性の高い住環境の実現	1) 多様な世代が暮らしやすい住宅市街地への更新 2) 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進
	農とみどりと調和したゆとりある住環境の実現	3) 住宅市街地と調和した都市農地の保全 4) まとまりのある身近なみどりの保全
	多様なライフスタイルを支える住環境の実現	5) 地域の特性を活かした働きやすい環境づくり 6) 子育てしやすい環境づくり 7) 高齢者が生きがいを持ち安心して暮らせる環境づくり 8) 災害に備え、安心して暮らせる環境づくり 9) 地域の特色を生かした住環境づくり
公共交通	移動のしやすさを長期的に維持する地域公共交通の実現と都市基盤のマネジメント	1) 利便性の高い公共交通ネットワークの構築と路線 バス利用環境の向上
		2) 地域に応じた多様な交通手段の確保
		3) 都市機能誘導区域における交通結節機能の強化
		4) 道路ネットワークと交通環境の充実
都市機能	民間投資を促す基盤整備と民間活力を活かした都市拠点の形成	1) 賑わいと都市の魅力の核となる中心拠点づくり
		2) 身近な生活圏を支える地域・生活拠点づくり
		3) 既存の公共施設の有効利用と複合化・多機能化によるサービスの充実
	市民ニーズに対応した行政サービスの安定的な提供	

【松戸市】

松戸市の誘導施策は、下記の施策について概要まで示されており、活用する事業名称まで記載されているものもあります。居住誘導・都市機能誘導は、直接的な誘導手法に加え、間接的な誘導手法となる周辺環境整備についても位置付けられています。

	施策（見出しのみ抜粋）※計画書内では概要を記載
都市機能誘導	①都市機能立地を促進するための基盤整備の推進
	②拠点内の回遊性・快適性向上のための環境整備
	③駅前・駅中の利便性を生かした子育て支援施設の誘導
	④既存商業施設の維持・充実のための支援
	⑤拠点性の強化に資する公共施設の適切な整備
居住誘導	①更なる人口流入のための子育て機能の充実、居住者の利便性確保のための高齢者向け機能・医療機能の充実
	②大規模団地等の既存住宅ストックの再生
	③多様な世代が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり
	④緑の量と質の確保によるゆとりある住環境の創出
	⑤拠点周辺におけるまちなか居住の推進
	⑥防災対策による安全・安心な住環境形成
	⑦北部市場跡地に整備される商業施設の活用
公共交通	①鉄道駅等へアクセスする公共交通ネットワークの維持・拡充
	②公共交通不便地域の解消に向けた取組の推進
	③バスロータリーの整備、改良等によるバス交通の拡充

(3) 他都市の設定事例

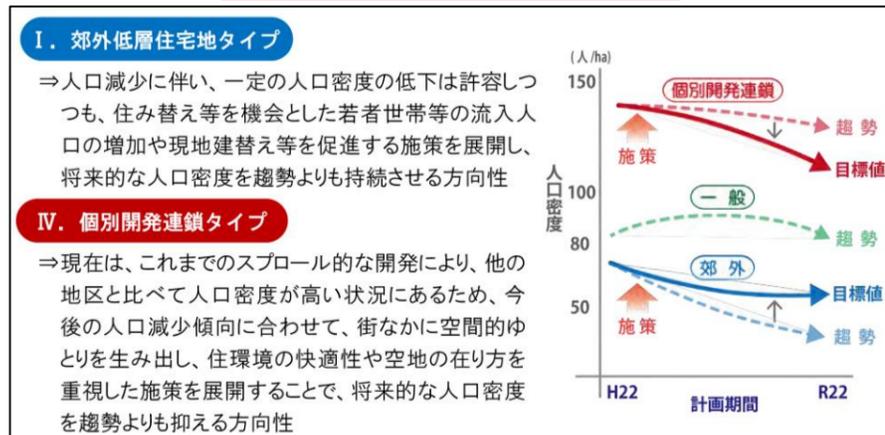
【柏市】

柏市の誘導施策は、章の冒頭で基本的な考え方を示しており、その中では居住タイプごとの誘導の方向性が記載されています。施策は概要及び該当地区まで示されており、活用する事業名称まで記載されているものもあります。居住誘導・都市機能誘導は、低未利用地を活用する施策が多くなっています。

●誘導施策の設定方針

(1) 居住誘導に係る施策設定の考え方 ・誘導の基本的な考え方 ・居住タイプごとの人口密度の考え方
(2) 都市機能誘導に係る施策設定の考え方 ・誘導の基本的な考え方
(3) 公共交通に係る施策設定の考え方 ・基本的な考え方
(4) 都市のスポンジ化への対応 ・基本的な考え方 ・低未利用土地利用等方針

(居住タイプごとの人口密度の考え方)



●誘導施策の設定内容

	施策（見出しのみ抜粋）※計画書内では概要、対象地区を記載
居住誘導	①マッチング制度等を利用した空地活用施策の推進
	②空家の管理・活用施策の推進
	③移住・住み替え支援施策の推進
	④移住・住み替え支援施策の推進
	⑤団地ストック等の活用・再編施策の推進
	⑥安心して健康に暮らせる住環境整備
	⑦マッチング制度等を活用した空地活用施策の推進
	⑧空地等を利用した基盤整備の推進
	⑨都市農地活用等を含めた適正な空地コントロール
都市機能誘導	①市街地再開発事業等の進捗に合わせた都市機能の誘導（柏駅周辺）
	②柏駅周辺における歩いて暮らせるまちづくりの推進
	③柏の葉国際キャンパスタウン構想の具現化（柏の葉キャンパス駅）
	④土地区画整理事業の進捗に合わせた生活拠点への都市機能の誘導（柏たなか駅周辺、北柏駅周辺）
	⑤地域包括ケアシステムの具現化（在宅医療・介護サービス拠点整備推進）（暮らしの小拠点）
	⑥空地・空家を活用した施設（高齢者が集う場所）の適正配置（暮らしの小拠点）
	⑦立地許可基準や都市計画の見直しに基づく生活利便施設の拠点等への適切な誘導
公共交通	①利便性を向上させる公共交通網の構築
	②交通結節点の強化に資する駅前広場の整備
	③バスや乗合ジャンボタクシーのルート再編
	④拠点形成と連動した転回広場等の交通環境整備

【藤沢市】

藤沢市の誘導施策は、下記のみが示されており、主に立地適正化計画に基づく新たな取組に限定した記載になっています。まちづくりの方向性は別途前章に記載し、誘導施策の中では具体的な取組内容や事業名称のみを1ページで簡潔に記載しています。

施策	
防災・減災に対する支援（居住誘導区域・防災対策先導区域）	<ul style="list-style-type: none"> 民間建築物に対し、屋上フェンス設置工事、外付け階段設置工事、屋上デッキ設置工事等の津波避難施設整備に対する補助の実施 耐震性が不十分な住宅及び耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の促進 避難路の安全性の確保に向けた狭あい道路の解消事業や倒壊の危険性のあるブロック塀等の安全対策工事に対する補助の実施
基幹的な公共交通サービスレベル等の維持・向上（居住誘導区域・防災対策先導区域）	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢市都市交通計画等に基づく公共交通の整備 藤沢市道路整備プログラム等に基づく都市計画道路の整備
藤沢型地域包括ケアシステムの推進（居住誘導区域・防災対策先導区域）	<ul style="list-style-type: none"> 地域の身近な居場所となる地域の縁側事業の推進 地域の総合相談支援機能の充実（13地区それぞれを担当するコミュニティソーシャルワーカー（CSW）の維持・充実に向けた検討等）
公有地等の有効活用（居住誘導区域、都市機能誘導区域）	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の再整備時における都市機能誘導の検討 公共施設の機能集約・複合化等により発生した余剰地等の有効活用 公共施設等の機能集約・再編によるストック効果の向上
都市拠点・地区拠点の整備等（都市機能誘導区域）	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺の再活性化（駅前広場再整備や南北自由通路の拡幅整備、市街地再開発事業等による民間施設の機能更新の促進等） 拠点駅（藤沢駅、辻堂駅、湘南台駅）周辺の現状調査の実施及び各商店街が商業集積及び周辺商業の活性化に向けて実施する取組への支援 地区の拠点となる市民センター・公民館の再整備 多目的ホール併設ホテルの立地に対する税制の支援

【川越市】

川越市の誘導施策は、下記の施策について概要まで示されています。関連計画と連携して取組む施策が多く位置付けられており、観光・商業振興・居住誘導区域外の土地利用など幅広い分野に渡る内容になっています（具体的な関連計画名称まで記載）。

	施策（見出しのみ抜粋）※計画書内では概要、対象地区を記載	
目標①	1-1：交通戦略と連携した市街地内の移動利便性の確保	●交通戦略の推進
	1-2：居住誘導区域内の人口密度の維持	●良好な住環境の維持・創出 ●公有地利活用の推進 ●社会資本マネジメントの推進
	1-3：災害のおそれのあるエリアの防災体制の整備	●治水事業の推進 ●防災体制の整備
目標②	2-1：都心核の形成	●中心市街地の活性化 ●観光の振興 ●川越市中心三駅周辺地区整備の推進
	2-2：地域核の形成	●新河岸駅周辺地区整備の推進 ●南古谷駅周辺地区整備の推進
	2-3：都市機能施設の維持・誘導	●都市機能施設の維持・誘導 ●広域的な連携の推進 ●生活に密着した商店街の維持と活性化 ●公有地利活用の推進 ●社会資本マネジメントの推進
目標③	3-1：地域の特性に応じた持続可能な交通ネットワークの構築	●公共交通路線の維持と整備 ●交通空白地域等における交通手段の確保 ●地域の特性に応じた乗継拠点の整備 ●公共交通の利用促進
	3-2：都心核・地域核間及び隣接する都市を結ぶ基幹的交通軸の維持・強化	●交通円滑化のための道路ネットワークの整備 ●基幹的公共交通の維持と強化
	3-3：都心核の特性に応じた移動環境の確保	●歩行環境の改善と多様な移動手段の確保 ●中心市街地における交通渋滞の緩和 ●拠点性を高める交通結節機能等の充実
目標④	4-1：田園と調和した生活環境の維持	●集落地における生活環境の向上 ●豊かな自然環境の保全・育成 ●田園環境と調和した土地利用
	4-2：集落地へのアクセス確保	●公共交通路線の維持と整備 ●交通空白地域等における交通手段の確保

(4) 誘導施策案

町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークの実現、都市機能誘導区域・誘導施設の誘導、居住誘導区域への誘導の実現に向けて、以下の施策に取り組んでいきます（施策の詳細は次頁以降参照）。

町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク
～町田市立地適正化計画 策定の方向性から～



1) 誘導施策の基本的な考え方

人口減少局面に入っていない町田市の誘導施策は、従来の都市計画手法を引き続き活用しつつ、都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用によって、中長期的な視点で緩やかな都市機能・居住の誘導を図ることを基本とします。

これに合わせて、都市機能誘導の観点で機能更新が必要となる高次の都市拠点については、国の支援措置の活用を検討しつつ、民間事業者との連携を図りながら誘導施設の整備・機能拡充等を推進します。

また、居住誘導の観点で居住機能の最適化が必要となる大規模団地については、団地事業者と連携した機能更新や適正配置の取組を推進します。

本計画に位置付ける誘導施策は、民間における誘導区域内での居住・都市機能の誘導を具体的に図る手法に特化したもので、都市づくりのマスタープランに基づく施策等と連携を図りながら展開していきます。

2) 誘導施策

① 居住地形成

①-1 住戸の適正配置

主な対象地	エリアA	エリアB	エリアC
-------	------	------	------

①-2 ボリュームの最適化

主な対象地	エリアA	エリアB	エリアC
-------	------	------	------

①-3 大規模団地の再生

主な対象地	エリアA	エリアB	エリアC
-------	------	------	------

①-4 日常生活を支える都市機能の維持・充実

主な対象地	エリアA	エリアB	エリアC
-------	------	------	------

② 拠点形成

②-1 都市機能の多機能化・高度化

主な対象地	都市機能誘導区域 (広域都市拠点)	都市機能誘導区域 (にぎわいとみどりの都市拠点)
-------	----------------------	-----------------------------

②-2 ウォーカブルな空間形成

主な対象地	都市機能誘導区域 (広域都市拠点)	都市機能誘導区域 (にぎわいとみどりの都市拠点)
-------	----------------------	-----------------------------

③ 交通ネットワーク

③-1 多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う交通ネットワーク再編

(4) 誘導施策案

① 居住地形成

①-1 住戸の適正配置

施策概要	・市街化区域全体を居住誘導区域の対象とすることを原則としつつ、災害リスクが特に高く対策が困難な箇所を居住誘導区域から除外します。そのような箇所は随時変更していく可能性があるため、適宜指導や情報提供等を行っていきます。		
主な対象地	エリアA	エリアB	エリアC
事業イメージ	届出制度の運用	・都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用	

①-2 ボリュームの最適化

施策概要	・都市づくりのマスタープランの『まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）』に示す4つの暮らしごとに多様な居住地を形成していきます。 ・居住誘導区域をエリアA～Cに分類し、住宅地の特性に応じた居住誘導の方針を示すことで、住宅の適正配置を推進していきます。		
主な対象地	エリアA	エリアB	エリアC
事業イメージ	市民主体の住宅地形成の支援 ● 町田市住みよい街づくり条例を活用した事業者との協議 居住の受け皿整備に向けた支援 ● 優良建築物等整備事業 ● 駅へのアクセスが良く多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅の供給		

【施策事例：多様な世代やライフスタイルに対応した都市型住宅（ネウボーノ菊川Ⅱ、墨田区）】

ネウボーノ菊川Ⅱは、子育てのしやすさに配慮された整備と取り組みを行う「サービス付き子育て向け賃貸住宅」で、東京こどもすくすく住宅認定制度に認定されている集合住宅です。下表の認定基準にあるとおり、子育て関連施設に近い立地にあり、住宅内は子育てに配慮された住戸内設備になっています。子育て・保育専門資格を持つ管理人が常駐するキッズスペース、菜園と砂場を併設したキッズガーデン、在宅勤務に便利なコワーキングスペース等の共用部が充実しており、託児サービス・子育て相談・イベント開催などのソフト面の支援サービスも確保されています。また、周辺地域とのコミュニティも形成していきたいという考えから、1階のスペースを地元のまちづくり会社に賃貸し、まちのフードコートとして、シェアキッチン・シェアショップを展開しています。



《東京こどもすくすく住宅認定制度の認定基準》

※認定モデルにより下記のうち満たす必要がある基準が異なる

基準	
立地に関する基準（子育てひろばや保育所、小学校、学童クラブなどの周辺立地等）	
住戸内に関する基準	基本性能等に関する基準（段差解消、転落防止・落下物による危険防止、防犯対策等） 単位空間別の基準（玄関、浴室、トイレ、台所、建具等）
共用部分に関する基準	基本性能等に関する基準（転落防止・落下物による危険防止、転倒防止等） 単位空間別の基準（共用廊下、エレベーター、共用玄関、自転車置場等）
子育て支援施設やキッズルーム等に関する基準	
管理・運営に関する基準（住宅計画、募集から入居までの配慮、コミュニティ醸成等）	
区市町村からの意見の反映に関する基準	

【施策事例：優良建築物等整備事業（国土交通省）】

優良建築物等整備事業の概要



市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

補助対象		補助要件	
型	タイプ	概要	新築・改修
優良再開発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業（任意の再開発）	新築
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協力的な建築物を整備する事業等	新築
市街地住宅供給型	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築
	中心市街地共同住宅供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築
既存ストック再生型	—	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネ性能等の向上のための改修を行う事業	改修
都市再構築型	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療等の施設を整備する事業	新築・改修
	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・改修
複数棟改修型	—	一定のエリア内で市街地環境の形成に寄与する改修と併せて行われる複数の建築物ストックの改修を行う事業	改修

優良再開発型（既存市街地の再開発を促進）

- 共同化タイプ（任意の再開発）
- 市街地環境形成タイプ
- マンション建替タイプ

市街地住宅供給型（住宅の供給を促進）

- 中心市街地共同住宅供給タイプ

既存ストック再生型（既存ストックを、現在の居住ニーズ等にあったストックに改修）

- バリアフリー改修する場合
- 階段室にエレベーターを設置

都市再構築型（都市機能の誘導）

- 活用して誘導施設を整備

複数棟改修型（一定エリア内における市街地環境の改善）

- 市街地環境の形成に寄与する改修と同時に複数の建築物ストックを整修する

補助要件

- 事業要件
 - ・地区面積が概ね1,000㎡以上
 - ※1 市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
 - ・一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
 - ・既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等
 - ・一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 等
- 補助対象費用
 - ①調査設計計画
 - ②土地整備（除去費等）
 - ③共同施設整備（共用通行部分、空地等の整備）
 - ※2 都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。

施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

補助率

国：1/3、地方：1/3、民間事業者等：1/3 等
 長期優良住宅の整備を含む場合は、
 国：2/5、地方：2/5、民間事業者等：1/5

(4) 誘導施策案

① 居住地形成

①-3 大規模団地の再生

施策概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地ごとの地域特性や団地事業者の意向を踏まえ、周辺地域の人口推移や多摩都市モノレール延伸などの環境変化から居住ニーズや将来の需要に応じた再配置を推進していきます。 ・ 多様な都市機能や、多様な種類の集合住宅・住戸の誘導を図るため、適時適切に都市計画を見直します。 		
主な対象地	エリアA	エリアB	エリアC
大規模団地の再配置の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発事業等による都市型住宅の供給 ● 住宅市街地総合整備事業【国】 ● 優良建築物等整備事業【国】 ● マンションストック長寿命化等モデル事業【国】 ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業【国】 ● スマートウェルネス住宅等推進事業【国】 		
団地再生に向けた都市計画の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 都市計画の一団地の住宅施設の廃止（地区計画への移行） 		
ライフステージに応じた住宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発事業等による都市型住宅の供給 ● スマートウェルネス住宅等推進事業【国】 		

【施策事例：住宅市街地総合整備事業（ひばりが丘団地）】

事業イメージ

ひばりが丘団地は、建物の老朽化、生活スタイルの変化、居住者ニーズの多様化等を背景に、住宅市街地総合整備事業の活用によって団地の建て替えが段階的におこなわれました。時代の要請や需要を踏まえ、住戸数・面積を縮小しており、建て替えによって生み出された敷地には、従来からあった保育園、児童館等の公共施設や商業施設の建替え・再配置の他、民間事業者による高齢者福祉施設、分譲住宅等が建設され、多様な世代が安心して生き生きと住み続けられるまちづくりが進められています。

住宅戸数/敷地面積
建替え前（1959年）
2714戸/33.9ha

- 凡例
- ☆ スターハウス
 - テラスハウス
 - 中層板状住棟
 - 運動公園、飛行機公園
 - お祭り広場
 - たんぽぽ幼児教室
 - アカマツの雑木林
 - けやしき並木
 - さくら並木
 - 井戸
 - 給水塔（ランドマーク）



住宅戸数/敷地面積
建替え後（2004年-2012年）
1504戸/約15.0ha

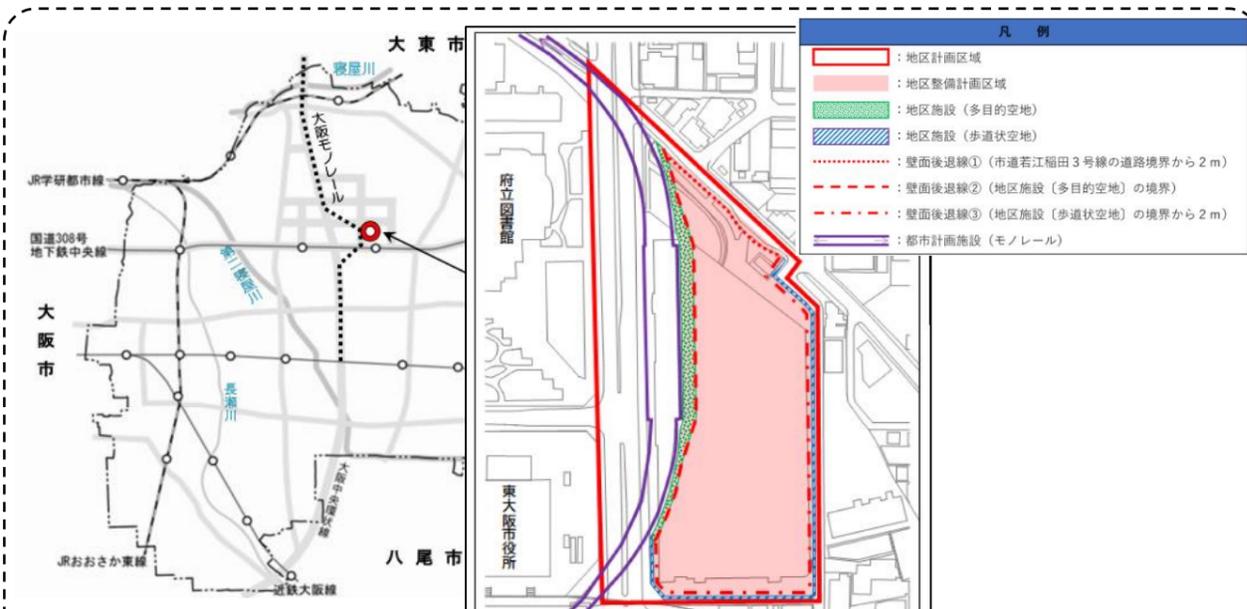
- 凡例
- UR賃貸住宅
 - 民間住宅
 - 商業施設
 - 公共公益施設等
 - 公園・広場
 - 景観軸（無電柱化）



(4) 誘導施策案

① 居住地形成

①-4 日常生活を支える都市機能の維持・充実

<p>施策概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 暮らしのかなめや主要な幹線道路沿道では、後背地に位置する住宅地の日常生活を支える商業、福祉・医療等を維持・充実を図るための適切な土地利用を誘導します。 多摩都市モノレール沿道及びモノレール新駅周辺では、地域特性に応じて商業等の暮らしを支える施設と住居が共存する複合的な土地利用を誘導します。 		
<p>主な対象地</p>	<p>エリアA</p>	<p>エリアB</p>	<p>エリアC</p>
<p>適切な土地利用誘導 複合的な土地利用誘導</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 建築基準法第48条ただし書き許可、特別用途地区等の柔軟な運用 ● 都市地域交通戦略推進事業【国】 		
<p>事業イメージ</p>	<p>【施策事例：モノレール新駅整備に伴う地区計画の変更（東大阪市）】</p>  <p>東大阪市では、新たな駅前拠点の整備を進める中、中心拠点にふさわしいにぎわいを創出する商業施設等の立地誘導を図るため、地区計画の変更や特定用途誘導地区の設定を行っております。これにより、モノレール駅舎側で多目的空気を整備すること、ゆとりある歩行者空間を創出することを可能としています。</p> <p>※特定用途誘導地区：立地適正化計画で定める都市機能誘導区域内で、指定した誘導施設に限り、容積率の緩和を行い、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地区です</p>		

(4) 誘導施策案

② 拠点形成

②-1 都市機能の多機能化・高度化

<p>施策概要</p>	<p>・各拠点におけるこれまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積状況などに応じ、新たに「働く・学ぶ・交流する・憩う・楽しむ・体験する」などの多様な都市活動を実践できる高度な集積と土地の高度利用を誘導を図ります。</p>	
<p>主な対象地</p>	<p>都市機能誘導区域 (広域都市拠点)</p>	<p>都市機能誘導区域 (にぎわいとみどりの都市拠点)</p>

<p>届出制度の運用による都市機能誘導</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用
<p>都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発事業の推進 ● 都市開発諸制度等の活用 ● 地区計画の指定検討（開発諸制度の活用に含まれるため） ● 駅前街区の更新による新たな魅力の追加 ● 町田市中心市街地活性化奨励制度 ● 市街地再開発事業 ● 都市構造再編集集中支援事業
<p>エリア一帯のマネジメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● にぎわいの維持、向上のための空地の活用手法の検討

事業イメージ

【施策事例：市街地再開発事業、高度利用地区の指定（小金井市）】

武蔵小金井駅南口では、高度利用地区を活用しながらの市街地再開発事業の実施により、街区再編と土地の高度利用、道路等の公共施設整備、住宅と商業が調和した市街地整備が図られています。駅直近の隣接する第1地区では、主に交通結節点整備、大規模店舗や公益・商業業務施設の誘導が図れ、背後地となる第2地区は、にぎわいと調和する住宅誘導が図られ、総合拠点にふさわしい良好な市街地が形成されています。



【 施策事例：地域の拠点形成に向けた都市機能の誘導（大和市）】

立地適正化計画と合わせて市北部の中央林間地区のまちづくりを推進するため、届出制度による民間施設の維持・誘導、都市再生整備計画事業を活用した市民交流拠点施設や図書館の整備等を行っています。



大和市民交流拠点 ポラリス
(高次都市施設:地域交流センター)



大和市立中央林間図書館
(既存建造物活用事業、誘導施設(図書館))

(4) 誘導施策案

② 拠点形成

②-2 ウォーカブルな空間形成

施策概要	<ul style="list-style-type: none"> 歩行・滞留空間やオープンスペース、沿道店舗の誘導などによるウォーカブルな空間形成で、新しい空間活用を促し、多様な都市活動が展開される拠点を促進していきます。 	
主な対象地	都市機能誘導区域 (広域都市拠点)	都市機能誘導区域 (にぎわいとみどりの都市拠点)
ウォーカブルな空間形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 拠点駅周辺のまちづくりと合わせた魅力ある都市空間の形成 ● 都市計画道路等の整備と合わせた魅力ある景観の形成 ● みどりとにぎわいを身近に感じることができるつながりづくり (芹ヶ谷公園～町田駅～境川) ● まちなかのオープンスペース活用 ● 快適なペDESTリアンデッキの構築 ● 駅前からまちへのシームレスな歩行者動線整備 ● 地区計画の検討 ● 都市構造再編集集中支援事業 ● まちなかウォーカブル推進事業 	
新しい空間活用を進める体制づくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 官民連携まちなか再生推進事業 ● 一体型滞在快適性等向上事業 ● ウォーカブル推進税制 	

【施策事例：歩いて暮らせるまちづくり/街路整備 (愛媛県松山市)】

松山市では、人口減少や少子高齢化など、取り巻く環境が急激に変化する中、持続可能な都市づくりを目指し、都心部の機能強化や生活拠点の形成など、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成に取り組んでいます。このような中、商業・業務機能などが集積する中心市街地では、安全に歩いて、健康で、生き生きと暮らせる、そして「賑わい」を生み出す空間の創出を目的に、都市機能を高める拠点とネットワークの整備を進めていきました。

<歩行者にやさしい空間となった花園町通り>



事業イメージ

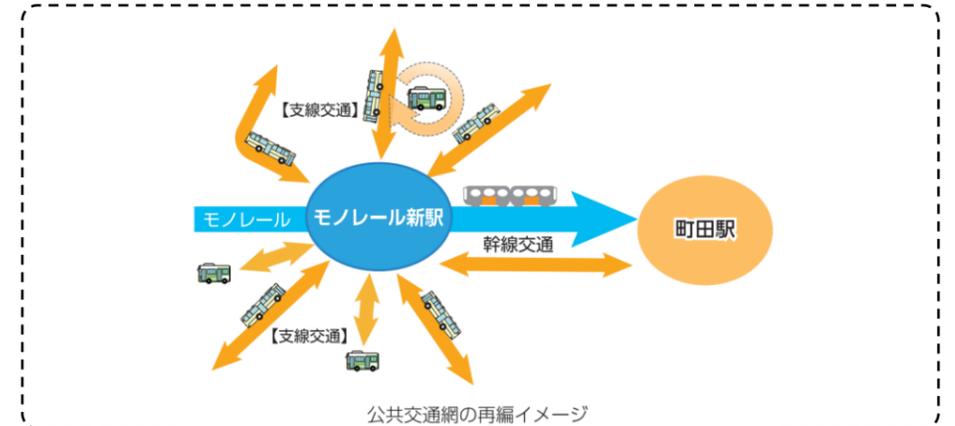
③ 交通ネットワーク

③-1 多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う交通ネットワーク再編

施策概要	<ul style="list-style-type: none"> モノレールとバス路線等を併せた輸送の効率化、都市機能・居住誘導による需要確保でサービス水準が確保された持続的な公共交通網を推進していきます。 地域需要に応じた多様な移動ニーズに合致した公共交通網を推進していきます。
------	--

- | | |
|---------------|--|
| 持続可能な公共交通網の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通網の再編及び交通広場の整備 ● 地域公共交通に関する計画の策定 |
|---------------|--|

【施策事例：モノレール沿線まちづくり構想 (町田市)】



事業イメージ

【施策事例：地域公共交通計画 (国土交通省)】

コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

国土交通省

- 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見直しながら、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携して、公共交通の改善と地域の輸送資源の総動員による**持続可能な移動手段の確保・充実**を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

立地適正化計画 (市町村が作成)
【改正都市再生特別措置法】(平成26年8月1日施行)

都市機能誘導区域
生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を誘導

- 都市機能 (福祉・医療・商業等) の立地促進
 - 誘導施設への税財政・金融上の支援
 - 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
 - 公的不動産・低未利用地の有効活用
- 歩いて暮らせるまちづくり
 - 歩行空間や自転車利用環境の整備
- 区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール
 - 誘導したい機能の区域外での立地について 届出、市町村による働きかけ
 - 誘導したい機能の区域内での休廃止について 届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域
居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

- 区域内における居住環境の向上
 - 住宅事業者による都市計画等の提案制度
- 区域外の居住の緩やかなコントロール
 - 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

地域公共交通計画 (市町村・都道府県が作成)
【改正地域公共交通活性化再生法】
(公布: 令和2年6月3日、施行: 公布から6ヶ月以内)

- ◆ まちづくりとの連携
- ◆ 地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成の促進

① 地域公共交通利便増進実施計画

- 路線等の見直し
- 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービス促進等

② 地域旅客運送サービス継続実施計画

- 路線バス等の維持が困難な場合に、地方公共団体が、関係者と協議の上、公費により代替する輸送サービス (コミュニティバス、デマンド交通、タクシー、自家所有旅客運送、福祉輸送等) を導入

国土交通大臣の認定
関係法令の特例・予算支援の充実¹⁵

好循環を実現

(4) 誘導施策案

届出制度の概要

都市再生特別措置法第88条及び第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外又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、誘導施設や住宅等の立地の誘導を図るうえで支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

更に、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は、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。また、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、届出のあった建築物を有効に活用する必要がある場合は、必要に応じて助言又は勧告をすることができます。

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。

都市機能誘導区域に係る届出制度

開発行為	都市機能誘導区域外で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
開発行為以外	都市機能誘導区域外で以下のいずれかを行う場合 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
誘導施設の休止・廃止	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

【例1：エンタメ施設（映画館）を整備する場合】



【例2：コンビニエンスストアを整備する場合】



居住誘導区域外における届出制度

開発行為	・3戸以上の住宅建築が目的の開発行為 ・1戸又は2戸の住宅建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの
建築等行為	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

