

## **第7章 誘導施策**

- 1. 誘導施策の取組み**
- 2. 届出制度**
- 3. 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等**

# 1. 誘導施策の取組み

「まちづくりの基本方針」(p. 33)を踏まえ、都市機能や居住を誘導するため、上位計画である「東海村第6次総合計画」をはじめとした関連計画との整合を図りながら、関係部局や民間事業者と連携して進めていきます。

## 1-1 都市機能の誘導施策

### (1) 都市拠点の魅力度向上

施策の方針	施策の概要
中央土地区画整理事業の推進	■「東海中央土地区画整理事業」を推進し、事業地内に位置する都市機能誘導区域に誘導施設の立地を促します
東海駅東口周辺再整備の推進	■JR東海駅東口周辺の利便性及び安全性の向上を図るため、駐輪場や駐車場の整備を検討します
高齢者の生きがい支援	■高齢者が生きがいをもって日々の生活が送れるよう、健康で快適に暮らせる環境づくりと、さまざまな人との交流の場や機会の充実に取り組みます
地域公共交通の充実	■既存の地域公共交通（鉄道、路線バス、デマンドタクシー）の利便性向上に努めるとともに、新たな移動手段の導入について検討を進めます
公共公益施設の適正配置	■将来の人口動向や財政状況を見据え、公共公益施設の改修などの際は施設の集約・再編も視野に入れた適正配置について検討します
民間事業者への情報提供	■国の支援制度や税制上の特例措置等、都市機能誘導区域への立地促進を図るため、民間事業者に対する情報提供に努めます ■近年頻発する大規模自然災害時における安全性確保のため、本村の避難所や土砂災害警戒区域などの情報提供に努めます

## 1-2 居住の誘導施策

### (1) 誰もが生活しやすい居住環境の形成

施策の方針	施策の概要
機能性と質の高い都市環境の充実	■ 本村の特性を活かし、居住環境や都市機能、自然環境等が共存したまちづくりを推進します
中央土地区画整理事業の推進	■ 「東海中央土地区画整理事業」を推進し、良好な居住環境の形成に努めます
空き家対策の推進	■ 空き家の増加に伴う居住環境の悪化防止のため、「東海村空家等対策計画」に掲げる施策を推進します
子育てしやすい環境の形成	■ 妊娠～出産～子育てまでの包括的な支援体制（経済的支援、教育・保育環境の充実等）の充実に努めます
高齢者を支える地域づくり	■ 地域住民やNPO、ボランティア、民間事業者等が高齢者を見守り、支援する体制の構築を推進します
安全な歩行空間の整備	■ すべての人が安全に移動できるよう、歩道の整備や路面のバリアフリー化を推進します
地域公共交通の充実	■ 日常生活における過度な自家用車依存を防ぐため、地域公共交通網の維持・確保に取り組みます

### (2) 居住誘導区域への誘導

施策の方針	施策の概要
村の魅力発信	■ 本村への居住推進を図るため、本村の魅力の効果的な発信に努めます
空き家の活用	■ 空家バンクを活用し、居住誘導区域内の空き家の流通促進に努めます
立地適正化計画に関する情報提供	■ 国等の支援制度や税制上の特例措置等、居住誘導区域への居住促進を図るため、情報提供に努めます

## 2. 届出制度

居住誘導区域外における住宅地開発などの動向や、村内の誘導施設の整備などの動向を把握するための制度です。

本計画の公表に伴い、都市再生特別措置法に基づく届出が必要となります。

### 2-1 都市機能誘導区域に関する届出

#### (1) 都市機能誘導区域外

- 都市機能誘導区域外において誘導施設の **開発行為** 又は **建築行為等** を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに本村への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第 108 条)
- 都市機能誘導区域外における開発行為又は建築行為等が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導を図る上で支障がある場合、助言や勧告などを行うことがあります。

#### 開発行為

- 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

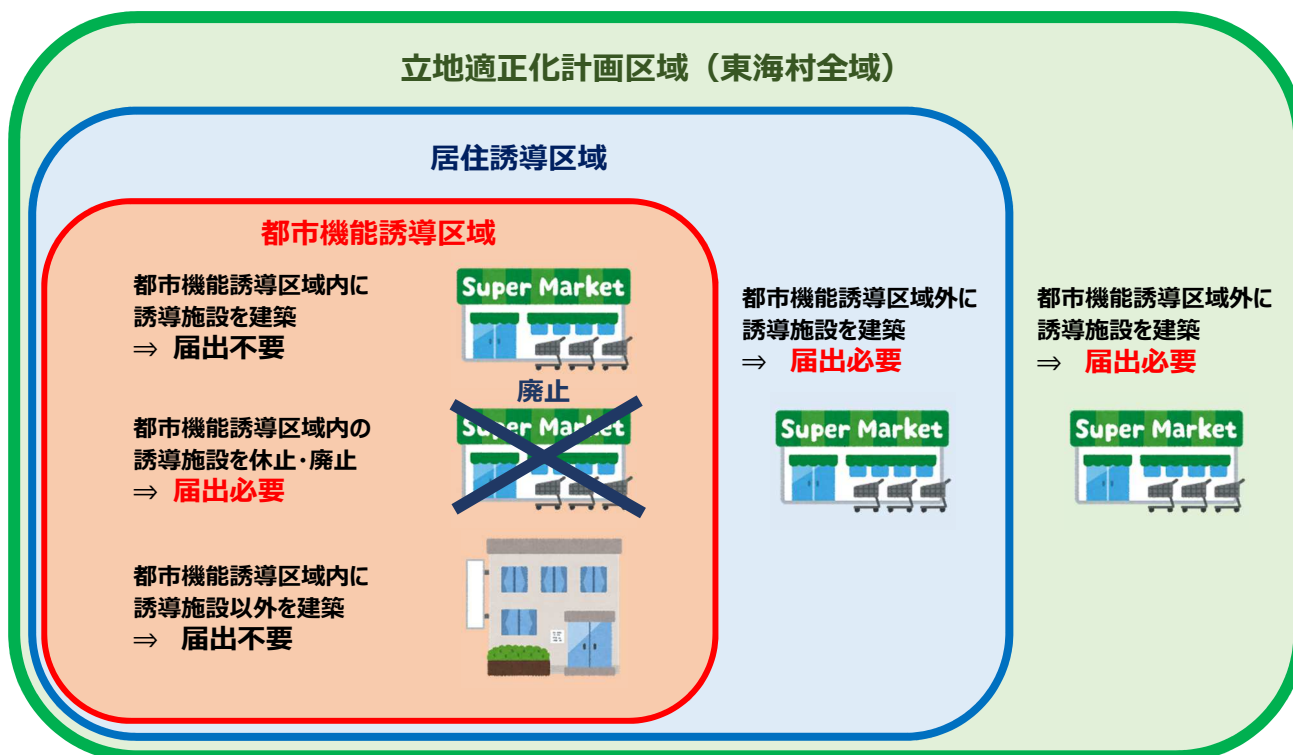
#### 建築行為等

- 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にしようとする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物にしようとする場合

#### (2) 都市機能誘導区域内

- 都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、これらの行為をしようとする 30 日前までに本村への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

【都市機能誘導区域における届出対象のイメージ】



【届出対象となる誘導施設】

分類	施設	定義
商業施設	スーパーマーケット	■大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設（共同店舗・複合等含む）で、生鮮食料品取扱施設
	ドラッグストア	■日本標準産業分類におけるドラッグストア（6031）
金融施設	銀行	■銀行法第2条に規定する銀行
	共同組織金融機関 （信用金庫、労働金庫、 農業協同組合）	■信用金庫法に基づく信用金庫、労働金庫法に基づく労働金庫、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業を行う金融機関
教育・文化・交流施設	高等学校	■学校教育法第1条に規定する施設
	高等教育機関	■学校教育法第1条（大学・高等専門学校）、第124条（専修学校）、第134条（各種学校）に規定する施設
	運動型健康増進施設 （スポーツクラブ、フィットネス クラブ）	■日本標準産業分類におけるフィットネスクラブ（8048）

※村の施設については、村でコントロールが可能なため、届出の対象外とします

## 2-2 居住誘導区域に関する届出

### (1) 居住誘導区域外

○居住誘導区域外において、以下のような一定規模を超える **開発行為** 又は **建築行為等** を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに本村への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条)

○市街化調整区域は居住誘導区域外となるため、以下のような一定規模を超える開発行為又は建築行為等を行なおうとする場合には、届出に加え開発許可も必要となります。

○居住誘導区域外における開発行為又は建築行為等が、居住誘導区域内における居住誘導を図る上で支障がある場合、助言や勧告などを行うことがあります。

#### 【居住誘導区域外における届出対象のイメージ】

##### 開発行為

① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為

①の例示

3戸の開発行為

届



② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

②の例示

800㎡

2戸の開発行為

不要



##### 建築行為等

① 3戸以上の住宅の新築

①②の例示

3戸の建築行為

届



② 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

②の例示

1戸の建築行為

不要



### 3. 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等

#### 3-1 低未利用土地利用等指針

- 低未利用土地※は管理が放棄され、器物損壊や廃棄物の不法投棄等が行われやすく、治安や居住環境・景観の悪化等を生じさせるなど、市街地全体の活力の低下につながるものであるため、計画的な対策と管理の推進が必要とされています。
- 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針を以下の通り定めます。

#### 【低未利用土地の利用指針及び管理指針】

種別	対象	内容
利用指針	都市機能誘導区域・ 居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>■都市機能増進施設等の利便性を高める利用を推奨</li> <li>■リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合などの利用を推奨 (例：イベント空間、防災広場、地域サロン 等)</li> </ul>
管理指針	空き家	<ul style="list-style-type: none"> <li>■定期的な空気の入れ換えなど、適切な清掃の実施</li> </ul>

※低未利用土地：

居住や業務等の目的として利用されていない土地や、利用されているものの周辺地域における同利用の土地と比較して、その利用程度が著しく劣っていると認められる土地（土地基本法第13条第4項）

#### 3-2 本村の対応

- 本村では、「東海村空家等対策計画」に基づき、生活環境の保全や空き家等の活用の促進等に向けて取り組んでいます。
- 低未利用土地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散などにより、都市機能や居住の誘導に著しい支障があるときは、勧告の実施や利用促進を図るために有識者の派遣・相談等の支援を行います。