

益子町立地適正化計画 Q&A

1 立地適正化計画

Q1: 立地適正化計画は、どのような計画ですか？

A1: 立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、公共交通の結節点(駅やバス停など)の徒歩圏に「居住誘導区域(居住を誘導するエリア)」、「都市機能誘導区域(都市機能を誘導するエリア)」、「誘導施設(誘導する都市機能施設)」を定め、居住や商業、医療などの都市機能を誘導するものです。

また、将来の人口減少・少子高齢化を見据えた持続可能なまちづくりを行っていくものであり、長い時間をかけてゆっくり緩やかに都市施設や住宅等の誘導を行っていくものです。また、これに公共交通によるアクセスを加えた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の方針の下、将来、いつまでも益子町で生活し続けられるように、行政負担の少ないコンパクトなまちづくりを進める計画です。

Q2: 立地適正化計画を策定するとメリットはあるのですか？

A2: 都市のコンパクト化や適正な公共交通ネットワークの構築により、**住民の方の生活利便性の維持、向上**、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化による**行政コストの削減**などを行うことができます。

Q3: 立地適正化計画が策定されることでデメリットはありますか？

A3: 立地適正化計画が策定・公表されますと、以下の行為を行おうとする場合には、その行為に着手する**30日前までに、町へ届出が必要**となります。

- ・**3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為**
- ・**1戸または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戸以上の住宅を新築する場合
- ・建築物を改築し、または新築の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
- ・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
- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・誘導施設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
- ・都市機能誘導区域内で誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合

2 居住誘導区域

Q4: 居住誘導区域とはどのような区域ですか。

A4: 人口減少社会であっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することで、生活サービスと地域コミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導しようとする区域です。

Q5: なぜ、居住誘導区域が必要なのですか？

A5: 商店や医療、交通などの多くのサービスは、利用者がいなければ成り立ちません。このため、人口減少が進む中でも生活関連サービス施設やコミュニティが維持できるように、一定のエリアにおいて人口密度を維持していく必要があるからです。

Q6: 居住誘導区域に、全ての町民を誘導するのですか？

A6: 農業従事者が農村部に居住することは当然のことであり、**全ての町民を強制的に居住誘導区域に集約するものではありません。**

しかし、今後、転入者等の住む場所として、町も施策を打ち出し、**人口密度の維持を図るため**、ゆっくり緩やかに居住誘導区域内へ誘導していきます。

Q7: 居住誘導区域外のところはどうなるのですか？

A7: 人口が減少しても、その地域に暮らす住民(居住誘導区域外も含む)がいる限り、道路や水路等のインフラや、下水や水道等のライフラインの維持等、町が行っているサービスは、行政の責務として継続して行われます。

しかしながら、人口は減少します。仮に、50年先、もしも人口が半分になっていると、単純に税収は半分になります。税収は半分でも維持するインフラやライフラインは今と同じ規模ということになれば、行政サービスの低下のおそれは十分に予想されます。

50年先、そのまた先の話ではありますが、将来に渡って益子町に住み続ける子どもたちのために、町民・行政が一体となって知恵を絞り、新たなまちづくりへ歩みを進めて行くことが求められています。

また、居住誘導区域を設定することで、町全体の暮らしを守っていけるのではないかと考えています。商店や医療は民間のサービスなので利用者が少なくなれば撤退する可能性があります。そのような事態にならないよう商店や医療の周りに人口を維持・誘導するエリアを設定することで町全体の暮らしを守っていくために区域を設定しています。

つきましては、町としても居住誘導区域外から都市機能誘導区域へのアクセス(公共交通)を強化し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」へのまちづくりを展開していきます。

※ 居住誘導区域外の今後の土地利用方針は、下記のとおりです。

エリア	産業用地(産業拠点)	市街地内住宅地	集落地・自然地
方針	既存工業団地である星の宮工業団地は、町の活力となる産業構造を形成する拠点として、利便増進を図ります。	既に市街化している用途地域内の住宅地は安全・快適な居住環境を今後とも継続するため、必要な都市基盤の整備や維持保全を図ります。	既存の集落地については、居住者のための生活環境の維持保全を図ります。また、山林、農用地、河川空間など、地域が有する自然環境は引き続き保全します。

Q8： 居住誘導区域外の資産価値が下がるのではないですか？

A8： 地価への影響については、都市計画の市街化区域、市街化調整区域の設定（線引き）をするわけではないため、当町においては居住誘導区域内・外だからと地価が大きく影響するとは考えておりません。

3 都市機能誘導区域

Q9： 都市機能誘導区域とはどのような区域ですか。

A9： 原則として居住誘導区域内の都市の中心部などに行政・商業・医療機能などの誘導したい都市機能施設を明示することで、生活サービス施設の誘導を行い、サービスの効率的な提供を図る区域です。

Q10： なぜ、都市機能誘導区域が必要なのですか？

A10： 各地域にお住まいになっている方が、それぞれ効率よく生活関連サービスを享受できるように、集まりやすい区域に生活関連サービス施設を維持していく必要があるからです。

4 誘導施設

Q11： 誘導施設とはどのような施設ですか？

A11： 医療、社会福祉、教育、文化、商業、行政等の居住者の共同の福祉や利便性の向上に資する施設です。当町では、下記の施設を定めています。

【誘導施設】

町役場・図書館・幼稚園・保育所等・子育て支援センター・中学校・スーパーマーケット等・コンビニエンスストア・医院・診療所・クリニック等・地域福祉施設・児童福祉施設・障がい者福祉施設・高齢者福祉施設・銀行等

5 届出制度

Q12: この届出制度の目的は何ですか。

A12: 町が開発や建築の動向を把握するとともに、届出者や事業者の方々に対して施策などの情報を提供し、今後のまちづくりの取り組みに生かすことを目的としています。

Q13: どのような場合が届出の対象となるのですか。

A13: 【居住誘導区域】

居住誘導区域外において、一定規模以上の開発及び建築行為を行おうとする場合には、法律により町への届出が義務付けられています。

【都市機能誘導区域】

都市機能誘導区域外において、誘導施設を含む開発及び建築行為を行おうとする場合には、法律により町への届出が義務付けられています。

※ 具体的な届出対象は、A3の回答のとおりです。

Q14: 届出対象区域と対象外の区域の両方を含めた敷地の場合、届出は必要ですか。

A14: 届出の対象となる敷地が誘導区域の内外に渡る場合、一部でも誘導区域内にある場合については、届出は不要です。

Q15: 一部に誘導施設を含む複合施設の場合、届出は必要ですか。

A15: 届出の対象となります。

Q16: 都市機能誘導区域外には、医療や商業施設は立地できなくなりますか？

A16: 都市機能誘導区域を設定することにより、都市機能誘導区域外への誘導施

設を立地する場合は、届出の対象となりますが、規制が生じるものではありません。

Q17: 届出義務は、いつから発生しますか？

A17: 「益子町立地適正化計画」が公表される、2023年3月31日から届出が必要となります。

Q18: 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A18: 届出をしない、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき、30 万円以下の罰金に科せられる場合があります。

6 進行管理

Q19: 今後、区域や誘導施設が変更になることはありますか？

A19: 本計画は、2033年度までの計画であり、2023年4月の公表・運用を予定しています。また、計画はおおよそ 5 年毎に見直しを行います。例えば、駅周辺で開発が進み、人口が増加傾向になることができれば、区域変更もあり得ます。

また、これに伴い、届出の対象も変わることも考えられます。見直しを行った場合、町の広報誌やホームページ等で変更内容を速やかにお知らせいたします。

7 その他

Q20: 立地適正化計画を公表後、住民生活が急激に変わるものですか？

A20: 町民の生活が急激に変化するものではございません。しかしながら、この計画は、長い時間をかけてゆっくり緩やかに居住誘導区域、都市機能誘導区域に誘導をし、人口減少等が原因で今まで通りの生活が低下することのないように定めるものであります。従いまして、現状の生活サービスの維持ができるように、町も施策を設け、実施していきますので、ご理解とご協力をお願いいたします。