
第Ⅴ章 計画遂行に向けた取組

1. 都市機能誘導施策

（１）基本的な考え方

都市機能誘導区域においては、誘導施設として位置づけた施設が立地していない場合には、その立地を区域内へ誘導していく必要があります、また現在誘導施設が立地している場合には、区域内での立地を維持する必要があります。

この場合、誘導は制限や規制によるものではなく、事業者がメリットを最大限享受できるような施策を講じることで立地を促進していくことが重要であると考えます。

そのため、誘導施設の立地促進に向けて、拠点へのアクセス利便性の向上や施設用地の確保などの課題に対応した取組や、民間事業者へのインセンティブとして、施設立地コスト等を軽減し、都市機能誘導区域への施設立地が促進されるよう誘導施策が重要となります。

中心拠点ゾーン（牛久駅周辺）では、商業施設の撤退等が顕在化している地域であり、市民の生活利便性の確保のため、広域的なニーズに対応した都市機能の維持・誘導が必要です。

また、地域拠点ゾーン（ひたち野うしく駅周辺）では、今後も人口増加が見込まれ、新たな施設需要に対応した都市機能の誘導・充実が必要です。

以上より、都市構造再編集中支援事業を始めとした国等の既存制度を活用するとともに、財政、税制、金融上の支援について重点的に取り組む必要があります。

（２）都市機能を誘導するための支援等

都市機能誘導区域内における民間事業者による誘導施設の整備等に対して、次表のとおり国等の支援策を受けることが可能となります。牛久市では、誘導施設の届出に際して、これらの支援策について活用検討を行い、民間事業者等と連携を図りながら、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導に努めます。

■国等による主な支援策

誘導施設の整備主体となる民間事業者が受けられる税制上の特例措置	
■誘導施設を整備した事業者が当該施設とともに整備した公共施設に係る特例措置 民間事業者が誘導施設の整備に併せて整備した道路、公園等の公共施設についての固定資産税等の課税標準の軽減措置	(関連税目) 固定資産税・都市計画税
資産譲渡者が受けられる税制上の特例措置	
■都市機能誘導区域外から区域内への事業用資産の買換え等の特例措置 都市機能誘導区域外の資産を譲渡し、誘導施設用資産に買い替える場合の、譲渡資産の譲渡益に対する税制上の特例措置	(関連税目) 所得税、法人税
■誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の特例 誘導施設整備のため、事業者が土地等を取得する場合の、当該土地等を譲渡した者に対する税制上の優遇措置	(関連税目) 所得税、法人税、住民税
■都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 立地適正化計画に係る取組に参画する都市再生推進法人への、優良住宅地の造成等または公共施設の整備を目的とした事業に対する土地等の提供に伴う税負担の軽減措置	(関連税目) 所得税、法人税、住民税
誘導施設の整備に係る国から民間事業者への直接補助（都市機能立地支援事業）	
- 生活に必要な都市機能（医療・社会福祉・子育て支援・教育文化）を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。（補助率 1/2、ただし補助基本額 2/3 のうち、専有部整備費の 23% 相当に限る。） - 交付金事業の間接交付とは異なり、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税の減免額等を市町村の支援額として取り扱うことにより、民間事業者に対して国から直接支援を行うことが可能。 「低・未利用地の活用」「複数の敷地の集約・整序」「既存ストックの有効活用」「都市機能の複合整備」等を行う事業は、交付対象事業費のかさ上げ（設計費・賃借料を除いた額に係数 1.20 を乗じる措置）を行い、民間負担を軽減。 - 都市機能誘導区域の外から中へ誘導施設を移転する場合、土地負担の増分の一部を支援。 - 地域特性に応じ、「人口密度維持タイプ」の他、「高齢社会対応タイプ」がある。	
都市構造再編集支援事業	
「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う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、災害からの復興、居住の誘導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する事業 - 国費率：都市機能誘導区域内等 50%、居住誘導区域内等 45% - 市町村、市町村都市再生協議会に対しては → 都市再生整備計画*に基づき実施される事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。 - 民間事業者等に対しては → 都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備に対して支援。	

(3) 都市機能を誘導するための届出

牛久市が都市機能誘導区域外における誘導施設整備の動きを把握し、各種支援措置等の情報提供等を通じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地が促進されるよう、届出制度を活用します。

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられています。

■誘導施設に係る届出制度の概要

届出対象となる行為	
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
開発行為以外 (建築等行為)	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
休止または廃止	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
届出の時期	
対象行為等に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。	
届出に対する対応	
届出をした方に対し、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。	
届出制度の運用イメージ	
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 Supermarket 誘導施設 Supermarket 誘導施設 届出が必要 届出が必要 都市機能誘導区域内で誘導施設を整備する場合は、届出は不要 都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合は、届出が必要	

（４）都市機能を誘導するために講ずべき施策の考え方

都市機能誘導区域においては、誘導施設として位置づけた施設の立地を推進し、集約と連携によるまちづくりを推進する必要があります。

中心拠点ゾーン（牛久駅周辺）は、商業施設の撤退等が顕在化している地域であり、市民の生活利便性の確保のため、広域的なニーズに対応した都市機能の維持・誘導が必要となっており、また、地域拠点ゾーン（ひたち野うしく駅周辺）は、今後も人口増加が見込まれ、それに対応し都市機能の誘導・充実が必要となっています。

◆主な施策

- ・都市再生整備計画に基づく都市構造再編集中支援事業等の活用により、高次都市機能を提供する民間施設の立地を支援するとともに、高次都市機能を提供する公共施設等の整備を行い、まちの魅力や活力の向上を図ります。
- ・民間施設の立地を促進するための市独自の支援制度等の新設を検討し、都市の拠点性を高め、まちの魅力や活力の向上に資する取組を検討します。
- ・「牛久市地域公共交通計画」に基づく公共交通施策と連携し、公共交通によって中心市街地へ快適にアクセスできるような取組を推進し、まちの活性化に繋げていきます。
- ・「牛久市公共施設等総合管理計画」との整合を図り、将来のまちづくりを見据え、地域特性、市民ニーズ、財政状況を勘案し、施設の機能を重視し、必要となる公共サービスの水準を確保しながら、公共施設等の配置や規模の適正化を検討します。

2. 居住誘導施策

(1) 基本的な考え方

本市では、今後も既存の住宅等の老朽化や少子高齢化の進行等に伴い、空家等が増加していくものと予想されることから、空家の適切な管理と活用、届出制度による居住誘導の促進を図り、現在の居住環境や、地域コミュニティ、生活サービス機能を支える一定の人口集積の維持を図ることが必要です。

このような課題認識を踏まえ、本市の空家等の実態を把握したうえで、総合的な空家等対策をより一層推進するため、第2次牛久市空家等対策計画を策定しており、空家等活用策として、空家等の流通・活用促進を目的に本市に適した支援制度の導入を検討します。

(2) 居住を誘導するための届出

牛久市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、各種支援措置等の情報提供を通じて居住誘導区域内への居住の誘導が促進されるよう、届出制度を活用します。

■住宅に係る届出制度の概要

届出対象となる行為	
開発行為	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㎡以上のもの ①の例示 3戸の開発行為 ②の例示 1戸の開発行為 (合計敷地面積 1,500㎡) 2戸の開発行為 (合計敷地面積 800㎡)   
開発行為 以外 (建築等行為)	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 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 ①の例示 3戸の建築行為 1戸の建築行為  
届出の時期	
開発行為、建築行為等に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。	
届出に対する対応	
届出をした方に対して、住み替え施策等当該区域内における居住誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。	

(3) 居住を誘導するために講ずべき施策の考え方

居住誘導区域内においては、良好な居住の維持・向上に向けた取組を推進することで暮らしやすさを確保することが前提となります。そのうえで、誘導区域内に居住を促進するために、既存ストックを活用し、居住ニーズに沿った誘導策を今後検討することとします。

◆主な施策

- ・道路・公園・下水道等の生活基盤施設の整備水準を確保し、都市生活の利便性や快適性の増進を図ります。
- ・低所得者や若い世代が活用できるよう、空家・空地バンク*制度により、所有者等と購入及び賃貸希望者のマッチングを行い空家等の流通を促進します。
- ・市内への移住定住を促進するため、新たな移住施策や、増加している空家の購入・改修に対する補助制度等を検討します。
- ・市内で親と同居または近居するための住宅（新築・中古）購入やリフォームに対する助成や、金融機関と連携した住宅資金借入に対する優遇制度の運用を検討します。
- ・「牛久市公共施設等総合管理計画」に基づき、既存の未利用施設や未利用スペースを積極的に活用するとともに、未利用施設のうち、老朽化して活用が見込めない施設は積極的に処分します。

■市有地の活用事例（子育て施設・福祉施設の立地促進）	
(1)ふたばランド保育園 運営形態：民設民営（社会福祉法人） 土地：市区画整理による換地（公共用地） （2,690㎡） 開園：H19.4.1／認可定員：120人	(2)つつじが丘ふたばランド保育園 運営形態：公設民営（社会福祉法人） 土地：市が民地を取得（4,457㎡） 開園：H21.4.1／認可定員：200人
(3)牛久二小地区社会福祉協議会 運営形態：公設民営（自主組織） 土地：市が民地を取得（建物付き）（672㎡） 開設：H22.6	(4)子育て広場（すくすく広場） 運営形態：公設公営（市） 土地：市が民地を取得（建物付き）（1,246㎡） 開設：H16.7（※H24.10空家改築利用により移転） ※当初は商工会館の一部を借用して開設、近隣の空家を市が取得して移転した

(4) 公共交通に関する取組等

市内では、鉄道、バス、タクシー、その他の多様な公共交通機関が運行されています。立地適正化計画においては、本市と近隣市を結ぶ広域的な路線を中心に一部のバス路線を中心拠点と地域生活圏を結ぶ公共交通軸として、サービス水準の維持・向上を図る路線に位置づけています。暮らしやすさの観点から、買い物等のために地域生活圏から中心拠点に簡単にアクセスできる環境を確保するため、公共交通の充実が重要です。

公共交通に関する社会情勢の変化について、平成30年（2018年）に働き方改革関連法が改正され、令和6年度（2024年度）から自動車運転業務に対しての時間外労働の上限規制が適用されるとともに、「自動車運転者の労働時間等の改善のための基準」の改正も適用されました。これに加え、運送業界全体の運転士不足により、民間業者が運行する路線バスのほか、本市が運行するかつぱ号やうしタクの運行においても、大きな影響がありました。

このような中、公共交通全体での検討を行い、新たな交通手段の導入など、これまでの利用実績、今後の利用者の見込み、市内各地域の特性、国で検討を進めているライドシェア*の動向を含め、様々な観点から全体的な見直しを進めていくことが求められています。

◆主な施策

- ・「牛久市地域公共交通計画」に基づき、居住誘導区域における鉄道・バスサービス圏域の割合の維持により、まちづくりと整合した階層的な公共交通ネットワークの維持・充実に努めます。
- ・公共交通における安全性や利便性の向上、運転士不足や定時性等の問題の解決、利用者数の増加、事業者の負担減少、環境負荷の低減のため、国や他地域での導入事例や実証実験の動向を注視しながら、本市の実情に合わせ、自動運転等の新技術の導入可能性について検証します。
- ・公共交通の利便性を向上させるため、かつぱ号のバスロケーションシステムのサービス提供を継続するとともに、検索・予約・決済等を一括で行うことのできるMa a S*アプリの導入や、スマートフォンによる運行情報や経路検索の提供など、オンデマンド交通におけるAIの活用を本市の実情に合わせて検討します。
- ・駅やバス停から自宅や目的地までのラストマイルの移動手段を確保し、公共交通の利便性を高め、移動のしやすさを向上させるため、グリーンスローモビリティについて、他地域の実証実験の動向に着目し、本市における導入可能性について検討します。
- ・誰もが利用しやすい公共交通の環境をつくるため、駅のホームドアの設置、視覚障がい者誘導用ブロックの整備、ユニバーサルデザイン*タクシーの導入等、バリアフリー化*に向けた取組を推進します。
- ・公共交通利用の増加や市民の外出機会の増加を図るため、鉄道と路線バスや、路線バスとうしタク、路線バスと施設送迎バス等の複数交通機関間の乗り継ぎ利便性を向上させる取組を検討します。また、病院バス・スクールバスの活用についても、適宜検討します。
- ・公共交通を利用しやすくするため、バス停に屋根やベンチを設置したり、商業施設内をバスを待つ空間として活用したりすることで、バス待ち環境の改善を図ります。

-
- ・市内の公共交通に関する情報を網羅した牛久市公共交通マップの作成・配布や、通学先・病院・観光地との連携により、公共交通の情報発信に取り組みます。
 - ・公共交通の利用を促進するため、かっぱ号のお試し乗車やイベントでの公共交通利用促進キャンペーンなど、公共交通の意識の醸成に効果的な施策を随時実施します。

(5) 低未利用土地利用等指針

空家・空地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化*」に対応するため、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を対象として、「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を定めます。

◆管理指針

低未利用土地を管理する上での留意点	所有者等による望ましい管理内容
・低未利用土地の所有者等が、敷地内の雑草の繁茂や害虫の発生、その他周囲の生活環境への悪影響を予防するために適正に管理すること。 ・空家等が長期化・劣化の進行により利活用が困難となることを防止するために適正に管理すること。 ・空家等が保安、衛生、景観、生活環境のいずれの観点からも著しく不良な状態とならないよう適正に管理すること。	・定期的な見回り ・定期的な除草 等

◆利用指針

低未利用土地を利用する上での留意点	所有者等による望ましい利用内容
・まちづくりに資するように配慮すること。 ・低未利用土地の利活用や流通を図ること。	・空家等のリノベーション等による利活用 ・「空家・空地バンク」の活用による流通促進 等

◆行政による支援等

- ・低未利用土地については、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正な管理を促すため、管理者意識の向上に向けた周知や意識啓発に努めます。
- ・低未利用土地の雑草の繁茂を防止し、良好な周辺環境の維持を図るため、低未利用土地所有者等による定期的な除草が困難な場合は、市内の専門業者との協定締結により除草を委託する「あき地の雑草除去委託制度」の活用を推奨します。
- ・低未利用土地が適正に管理されず、雑草の繁茂や不法投棄、悪臭、建物の倒壊など、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念される場合には、所有者等に対して是正等を求める指導等を実施します。
- ・空家等の発生予防と抑制のため、市内の空家等所有者及び管理者、将来空家等になることが見込まれる住宅の所有者を対象として、専門団体との協定締結による空家等無料相談会を実施します。
- ・低未利用土地の所有者と購入・賃貸希望者をマッチングする「空家・空地バンク」制度により低未利用土地の流通を促進します。
- ・空家等の流通・活用促進を図るため、空家等所有者等または利用者に対する支援制度について、本市に適した支援制度の導入を検討します。

（６）市街化調整区域の土地利用方針

牛久市都市計画マスタープランにおいては、各小学校周辺地区のほか、周辺地域の生活利便性の維持・向上を図るため、店舗や集会施設など一定程度の生活関連機能が集積し、周辺を含めた生活圏を形成している地域として、市街化調整区域のおくの義務教育学校周辺地区、小坂団地の中心地のエリアを地域コミュニティ拠点に位置づけ、生活利便施設の誘導や、情報通信、交通手段、上下水道等、地域生活環境の基盤整備の推進をめざしています。市街化調整区域においては、こうした方針に基づき、公共施設等の整備・維持により地域コミュニティ拠点の形成を図るとともに、道路や公園等の生活基盤施設の維持を図ることにより、持続的なコミュニティ拠点等の環境の維持・充実を図ります。

また、全市民を対象としたデマンド型乗合タクシーである「うしタク」のサービス拡充や、地域の支えあいにより住民主体で運営されているボランティア移送サービスに対する支援などを通して、市街化調整区域の移動性を確保します。