

議 題 ・ 課 題 等 提 案

都 市 整 備 部

目 次

- I. 桑名市立地適正化計画の策定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1～4
- II. 空家等対策の推進に関する対応について・・・・・・・・・・・・・・・・ 5～7

I. 桑名市立地適正化計画の策定について

1 現状

○背景

今後の日本の人口は減少し、高齢者の急速な増加が見込まれることを背景として、高齢者や子育て世代にとって、安全・安心で快適な生活環境を実現すること、また、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要であり、国においては平成26年8月に都市再生特別措置法の一部を改正する法律が施行され、コンパクトシティの実現に向けた具体策である「立地適正化計画」が制度化されました。

市におきましては、平成27年度より計画策定に取り組んでいます。

➤立地適正化計画とは

- ・市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。
- ・「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の両方を定める必要があります。

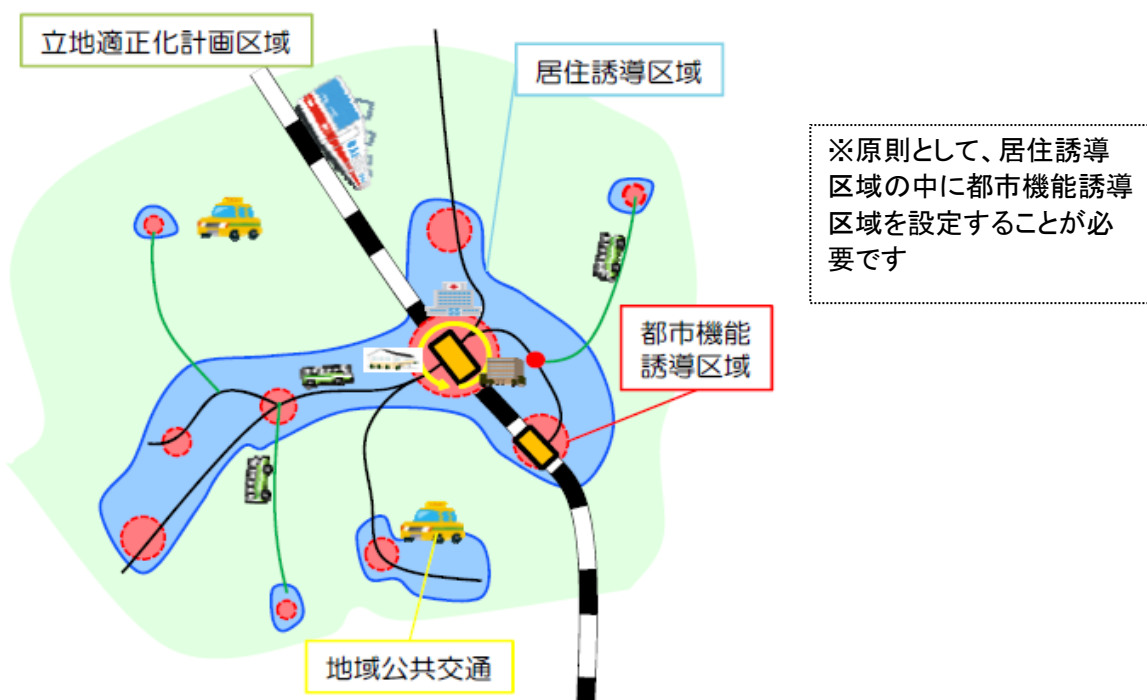
都市機能誘導区域	生活サービス施設を誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定
居住誘導区域	居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

※目標年次:概ね20年を見据える

※改定時期:概ね5年毎に検証し、10年毎に改定

※対象範囲:都市計画区域

【立地適正化計画のイメージ】



(1) 関連する計画や他部局の関係施策等の整理

コンパクトシティ形成に向けた取組は、都市全体の観点からまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、相乗効果等を考慮し、検討することが必要となります。

- ①地域公共交通施策との連携
- ②医療・福祉施策との連携
- ③都市農業施策との連携
- ④公共施設再編施策との連携
- ⑤防災施策との連携等

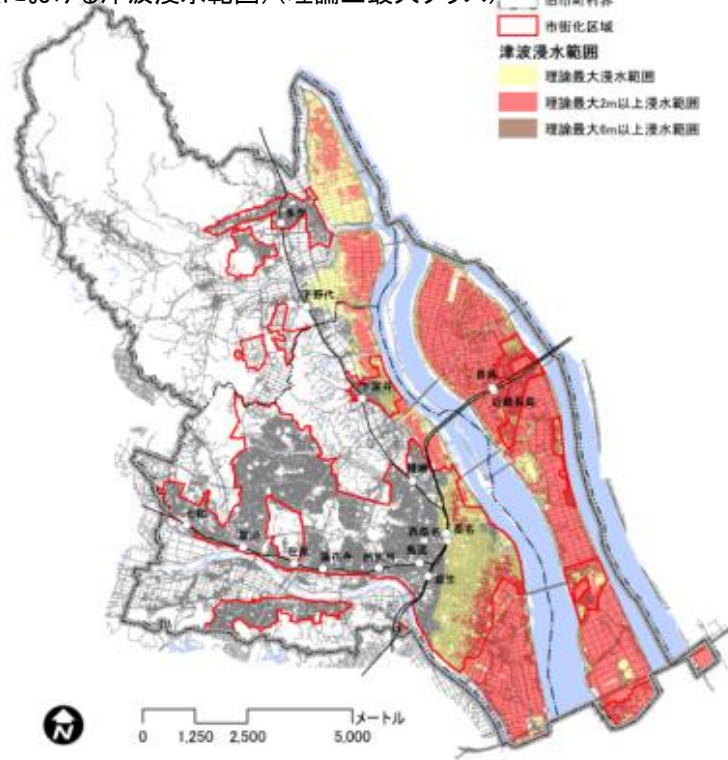
(2) 桑名市における集約型都市構造の必要性

- ①中心市街地の活性化
- ②公共交通の利便性・持続可能性
⇒利用者の確保による公共交通の維持：人口減少及び人口構造の変化に伴い、鉄道やバスなどの公共交通の利用者数の減少が見込まれるため、市民の日常生活の移動手段である北勢線や養老線、バス路線などの公共交通の利便性維持・活性化が必要。
- ③生活サービス施設の利便性・持続可能性
- ④丘陵地の住宅団地におけるコミュニティ形成
- ⑤インフラの既存ストックの有効活用
- ⑥災害に対する市街地の安全性

⇒災害危険性の高い地域への対応：安全・安心な暮らしのためには、引き続き堤防等の防災施設整備を進め、長期的な視点の中で、災害危険性の低い地域への居住を促すことも必要。

⇒三重県では、地震・津波に対応した都市づくりの考え方を示す「三重県 地震津波災害の低減に向けた都市計画指針」を策定(8月公表予定)しており、立地適正化計画への整合性が必要とされる。

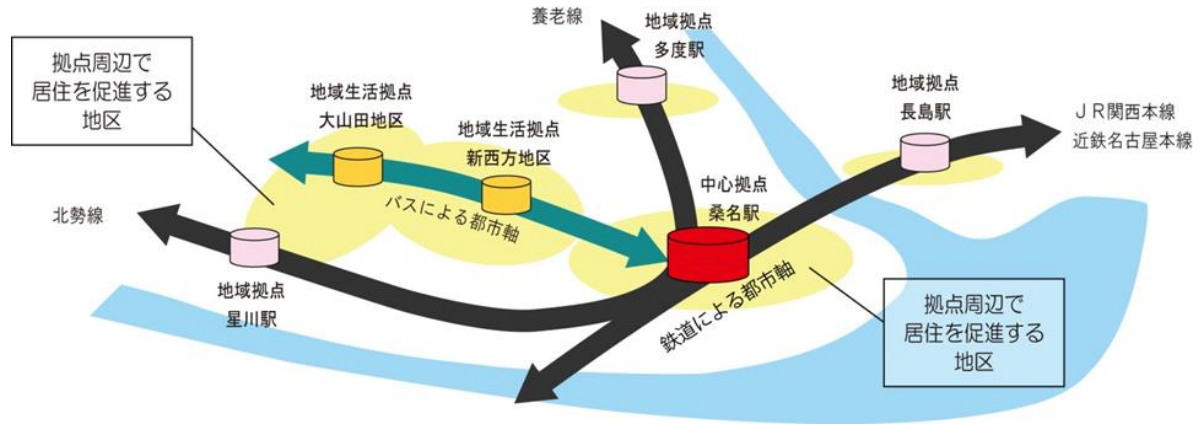
(南海トラフ地震における津波浸水範囲)(理論上最大クラス)



3

桑名市立地適正化計画の基本方針（集約型都市構造の構築の基本的な考え方）

- (1) 地域の日常生活圏域を踏まえた拠点の配置 ⇒ 都市機能誘導区域（6拠点案）
- (2) 拠点周辺への居住機能の誘導 ⇒ 居住誘導区域
- (3) 公共交通による都市軸の形成



4

立地適正化計画に係る予算上の支援措置

※都市機能誘導区域内で活用可能である代表的な支援措置

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率	
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・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。	都市機能誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)
都市機能立地支援事業	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉・商業等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接	1/2等
都市再生整備計画事業	都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす事業について、国費率の嵩上げ等を行い、都市の再構築に向けた取り組みを促進する。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接 (間接)	4.5/10 (3/10)
都市再構築戦略事業	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、地域に必要な都市機能（医療・福祉・商業等）等の整備について支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接 (間接)	1/2等 (1/3等)
空き家再生等推進事業	老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。	(除却事業タイプ) 居住誘導区域外 (活用事業タイプ) 居住誘導区域内	直接 (間接)	除却タイプ 1/2 (1/2) 活用タイプ 1/2 (1/3)
都市公園ストック再編事業	地域のニーズを踏まえた新たな利活用や都市の集約化に対応し、地方公共団体における都市公園の機能や配置の再編を図る。	立地適正化計画策定都市	直接	1/2

- ※本市においては、桑名駅周辺地区都市再生整備計画を策定し、経過措置により立地適正化計画の策定を前提に、都市再構築戦略事業として、次の事業が採択されています。
- ・ 基幹事業（中心拠点誘導施設）（仮称）桑名駅西社会福祉施設整備事業
 - ・ 基幹事業（地域生活基盤施設）桑名駅東駅前広場施設整備事業

5

今後の方針

○策定までのスケジュール

- ・ 平成27年度：計画策定のための基礎調査・基本方針の設定
（調整会議（3回、約30課室参加）、個別ヒアリング（15課室）を実施）
- ・ 平成28年度：主に都市機能誘導区域の設定と及び誘導施設の設定
（検討委員会、パブリックコメント、都市計画審議会で見聞聴取を予定）
- ・ 平成29年度：主に居住誘導区域の設定及び取りまとめ
（検討委員会、パブリックコメント、住民説明会、都市計画審議会で見聞聴取を予定）

○届出制度の開始

都市機能誘導区域、居住誘導区域を設定、公表によりそれぞれ届出義務が発生します。（各区域ごと）

(1) 都市機能誘導区域以外で行う以下の開発行為と建築行為

(開発行為)

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

(建築等行為)

- ・ 誘導施設を有する建築物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誘導施設を有する建築物とする場合

(2) 居住誘導区域以外で行う以下の開発行為と建築行為

(開発行為)

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為。
- ・ 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。
- ・ 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られたものの建築目的で行う開発行為。

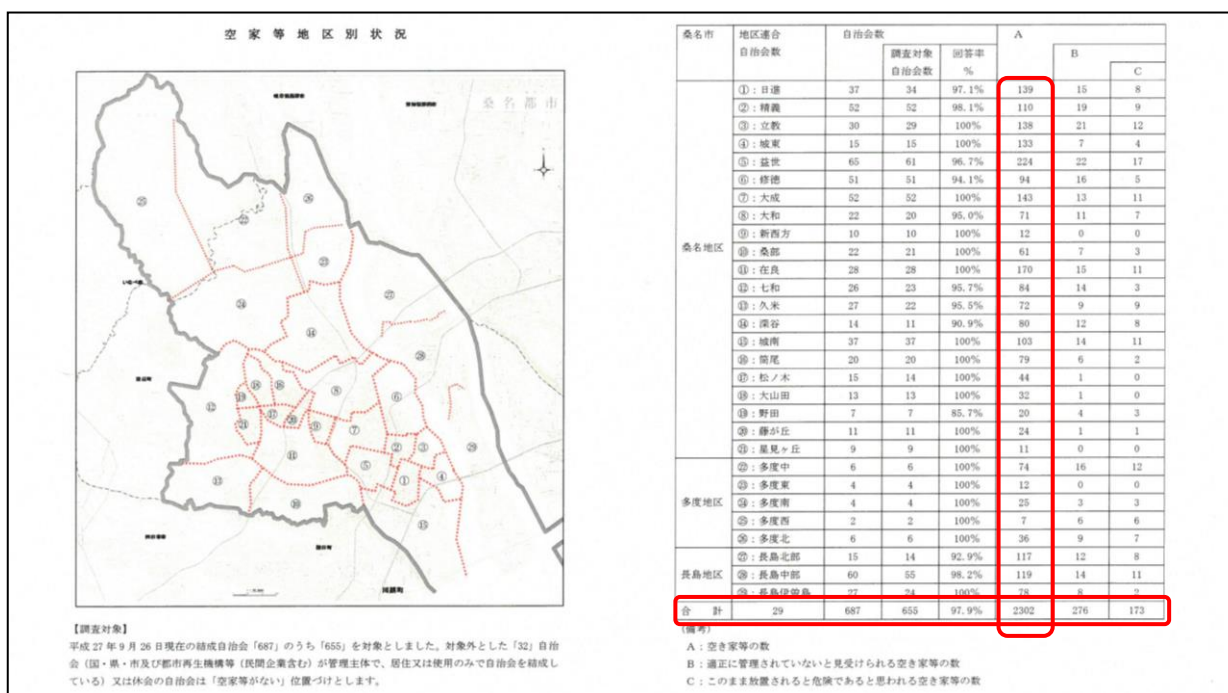
(建築等行為)

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合。
- ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定められたもの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住宅等とする場合。

Ⅱ. 桑名市空家等対策の推進に関する対応について

1 現状

- 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行され、本市の空き家数は総務省統計局の「住宅・土地統計調査」平成 20 年の結果では「5,510 戸」、平成 25 年は「6,560 戸」と、5 年間で「1,050 戸」増加している結果から、現状を把握するため、平成 27 年 10 月 6 日に自治会に協力をお願いし、空家等状況調査を実施し、市内に「2,302 戸」の空家等が存在することが判りました。



また、本市の空家等対策は、庁内 8 部 19 課による検討ワーキング会議を適宜開催し、空家法に基づく対策計画策定のための骨子案や実施機関となる所管が共通して使用できる指導要綱策定の検討を重ねつつ、自治会の調査結果を踏まえて、所有者等の特定を行いながら所有者等への意向等状況調査を実施しています。

調査状況	送付数 (a)	返信数 (b)	返信率 (D/a)	宛名不明による返戻数
平成 28 年 7 月 12 日時点	1,135 件	531 件	46.78%	114 件

なお、平成 28 年 4 月 1 日から桑名市空家等対策協議会の運営準備を開始し、空家法で定める市長を含めた業界団体等専門分野で構成する委員 15 名の協議会を、去る 7 月 11 日に第 1 回目を開催し、空家等状況の報告、対策計画案骨子及び指導要綱案骨子の説明を行い、これにより、地域住民、所有者等、行政機関、業界団体等の各視点からご意見等を伺いながら、本格的に桑名市の空家等対策に取り組む体制が整いました。

※ 調査結果や協議会開催等の取組状況は、ホームページに掲載し公表しています。

【 [ホーム](#) > [まちづくり](#) > [空家等について](#) > [空家等の対策について](#) (市の取組状況) 】

■ 桑名市空家等対策協議会（平成 28 年 7 月 11 日第 1 回開催の概要）

【 事 項 書 】

1. 会長（市長）挨拶、参加委員の紹介等
2. 議題
 - (1) 桑名市空家等対策協議会の運営等要領について
 - (2) 桑名市空家等対策協議会の部会の設置について
 - (3) 本市の空家等対策の取組状況について
 - (4) 桑名市空家等対策計画（案）について
 - (5) 桑名市空家等指導要綱（案）について
3. その他

【 開催状況 】

平成 28 年度第 1 回	委員	事務局	オブザーバー	傍聴者
会議出席者等人数	15	10	6	5



■ 第 1 回協議会での「議題(4)：桑名市空家等対策計画（案）について」の概要

桑名市空家等対策計画（案）骨子

計画の位置づけ：空家法第 6 条に基づく計画

計画期間：平成 29 年 4 月から、当初は 3 年間

桑名市総合計画の「快適な暮らしを次世代にも誇れるまち」の「魅力ある住環境の推進」との連携を図る。

空家等対策への取組方針（施策）

- ① 空家等の予防
- ② 空家等の流通活用等の促進
- ③ 管理不全な空家等の防止・解消
- ④ 空家等の跡地の活用

取組主体（内容）

- ・ 桑名市（実施機関で PDCA 確保）
- ・ 所有者等（維持管理・活用・撤去）
- ・ 地域住民（自治会等の予防・啓発）
- ・ 専門団体（不動産等の相談・流通）

2

課題

■ 空家等の所有者又は管理者への意向等状況調査の回答から

空家法に基づき、空家等の所有者等と思われる方を特定し、意向等状況調査を行っていますが、郵送の結果、あて先不明での返送が多数あり、所有者が特定できない物件については、自治会の調査結果を基に職員による現地調査を行っている現状からも、所有者等の特定作業が困難な空家等への対応が課題になります。

また、所有者等への意向等状況調査から、以下の回答などが寄せられており、その対応を対策計画に反映することも課題になります。

- ・空家になると固定資産の税率が上がるし、管理している建物であり空家ではない。
- ・子供が将来、居住する予定で定期的に泊りと清掃を行って管理している。
- ・今まで親が居住していたが、施設への入所や故人となり空家になっている。
- ・賃貸する際には、修繕するところが多く、不動産業者では受け付けてくれない。
- ・まだ使用できる建物であるが、利活用の方法が分からない。

3

今後の取組み

■ 平成 28 年度 of 取組みスケジュール

今年度の取り組みスケジュールは、空家等の現地調査を 10 月末を目途に終わらせ、市内全体の状況を取りまとめる。空家等対策協議会については、今後、3 回協議会の開催を予定しており、空家等対策計画及び指導要綱を策定し、平成 29 年 4 月から空家等関係施策の実施に向けて検討していきます。

7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	H29. 1 月	2 月	3 月	4 月
第 1 回 協議会			第 2 回 協議会	パブリックコ メント、意見取 纏め	第 3 回 協議会	議会へ の説明	第 4 回 協議会	計画 実施	

また、これまでの調査結果を反映したデータベースの構築を、今年度中に完成することが重要であり、来年度からの運用に向けて、その作業も進めていきます。