

パブリック・コメント「北本市立地適正化計画（案）」に対する意見と市の考え方

No.	意見	市の考え方（回答）
1	<p>駅を中心にした開発視点が欠落している。路線バスも駅への移動・駅からの移動が主軸であるので、猶更駅周辺開発をないがしろにしてはいけないと考える。北本駅を中心とした駅ビル開発は、交流人口・関係人口増加に大きく貢献する。JRとの協議・議会への開発金積立の予算提案を出していただきたい。</p>	<p>駅周辺については、目指すべき骨格構造において、本市の中心的な拠点として、公共交通の利便性を維持し、都市機能の維持・充実を図ることとしています。このため、東口駅前広場の駅シェルター整備事業等の都市基盤整備や用途地域の見直しの検討等を行い、現在充実している駅周辺の都市機能の維持と適切な誘導を行い、魅力ある中心拠点の形成を図りたいと考えております。</p> <p>なお、ご提案いただいた駅ビル開発につきましては、立地適正化計画の関連計画である北本市公共施設マネジメント実施計画&lt;北本市公共施設適正配置計画編&gt;において、北本駅西口ビル(共用部分)は築後80年まで延命化することとしていることから、立地適正化計画においても北本駅西口ビルの改築は想定しておりませんので、御理解をお願いいたします。</p>
2	<p>居住誘導は、大型集合住宅建設で検討してください。また、誘導していく具体的な方法についても言及してください。空き家対策・低未利用地対応だけでは不十分。</p>	<p>大型集合住宅建設については、大きく分けて市施行の市街地再開発事業、組合施行の市街地再開発事業、民間開発の3パターンがあります。</p> <p>現在市では、久保特定土地区画整理事業を施行しており、本事業を優先的に進める必要があること、上位計画等に市街地再開発事業に関する位置づけもないため、検討は行っておりません。組合施行の市街地再開発事業及び民間開発については、対象区域の要件もありますが、地権者をはじめ、地区の気運も重要であるため、その状況を見極めつつ、適切に対応してまいりたいと考えております。</p> <p>居住誘導に関する施策としては、空き家対策・低未利用地対応の他、公園や道路等の都市基盤の整備、都市再生特別措置法を活用した届出制度の適切な運用や若者の移住・定住・交流促進事業の実施等、様々な施策を組み合わせたいと考えております。</p>
3	<p>立地適正化計画については、今回総合振興計画と同時に策定になると思うが、上位計画との整合をどの様に図っているのか。例えば、立地適正化計画の指標の一つである「北本市を住み良いと感じている市民の割合」については、総合振興計画の指標の「北本市が住みやすいと思う市民の割合」と同じものと推察するが、パブリックコメント手続き案の総合振興計画では目標値が令和12年度に80%であるのに対し、立地適正化計画では令和27年度に現状値以上（73.5%以上）となっている。整合が取れていないのではないか。</p>	<p>立地適正化計画は、市の最上位計画である総合振興計画に位置付けられた将来都市像を実現するためのまちづくりの個別計画として、都市計画の視点から策定するものであり、総合振興計画の内容に即して定める必要があります。</p> <p>このため、立地適正化計画では、総合振興計画で位置付けた「土地利用構想」に基づく都市計画マスタープランの「将来都市構造」をベースに、行政施設や福祉施設、商業施設等の都市機能の状況や将来の人口密度等の分析結果を考慮し、計画の核となる本市の目指すべき骨格構造や誘導区域の検討を行いました。</p> <p>目標値については、いただいたご指摘を踏まえ、『「北本市が住みやすいと思う市民の割合」、目標値80%以上』に改めます。</p>

No.	意見	市の考え方（回答）
4	<p>43頁 都市機能 空き家の有効活用について            駅、市役所周辺に駐車場等の積極的な土地利用がなされていない場所があり、空き地を有効に活用していくことが必要としていますが、85頁では「駐車場の整備等を行い」とあり、さらに都市計画マスタープラン（案）48頁では、駐車場の整備、駐輪場整備の誘導を図るとあり、どうしたいのかが読み取れません。理想は立体化等により台数を確保しつつ、商業施設や高層住宅の誘導を図ることだと思いますが、どうすべきなのか方向性を固めた上で、都市計画マスタープランと合わせて記述に一貫性を持たせてください。</p>	<p>駐車場・駐輪場については、交通結節点や公共交通施策等から、一定程度必要であると考えます。            43頁の課題については、市街化区域内の「その他の空地」の割合が約5.2%となっており、同規模の近隣自治体と比べ比較的高いことから課題として43頁に「北本駅、北本市役所周辺に駐車場等の積極的な土地利用がなされていない場所があります。」と記載しています。            都市計画マスタープラン48頁の駐車場整備、駐輪場整備の誘導については、駐車需要、駐輪需要に対応し行うこととしております。            ご指摘を踏まえ、85頁の「駅周辺の待合環境の整備や駐車場の整備等を行い」については、「<b>駅周辺の待合環境の整備や需要に応じた駐車場の整備等を行い</b>」に改めます。</p>
5	<p>47頁 公共交通の誘導方針、85頁 公共交通に関する施策について            ここは今後の地域公共交通の策定に当たり重要な部分であるにも関わらず、路線バスとデマンドバス以外の記述がほとんどなく、不十分です。特に85頁の記述は、公共交通以外は「デマンドバスで何とかする」としか読めません。</p>	<p>公共交通施策については、路線バス、デマンドバスに関する施策の他、鉄道事業者に対する利便性の向上に関する要望の実施や都市計画道路の整備（中央通線の国道17号までの整備）、駅周辺の都市基盤整備の推進（東口駅前広場でのシェルター整備事業）等を計画に位置付けております。この他、地域交通のマスタープランである地域公共交通計画の策定を位置づけており、この計画の中で、誘導区域外も含めた市全域の公共交通の基本的な方針を示すこととなります。</p>
6	<p>67頁 都市機能誘導区域の設定について            都市機能誘導施設を限定し、駅と市役所の狭い地域に都市機能誘導施設を誘導しようとする意図は理解できますが、分散型施設に分類された施設は、居住誘導区域内に必要な施設です（居住誘導区域になれば居住を誘導できない）。また、スーパーマーケットは都市機能誘導区域だけでなく、居住誘導区域にバランスよく立地することが望ましい施設です。国土交通省の『立地適正化計画の手引【基本編】』40頁にあるように、日常サービス誘導区域を設定し、その中に介護施設、子育て施設、診療所等を誘導すべきです。</p>	<p>立地適正化計画は、インセンティブを講じることで時間をかけながら緩やかに居住や都市機能を誘導するもので、誘導施設は、都市機能誘導区域外での立地を妨げるものではありません。また、スーパーマーケットにおいても、都市機能誘導区域内外への立地を誘導しますが、誘導区域外での立地を制限するものではありません。なお、誘導するスーパーマーケットは床面積が3,000㎡以上の比較的大きい施設に限っております。            日常サービス誘導区域は居住誘導区域内に設定し、日常サービス系施設を誘導するものですが、例示いただいた施設については、77頁・78頁の分散型施設として設定した理由のとおり、市街化調整区域も含めた市域全域で配置が求められると判断し、誘導施設・日常サービス系施設としては設定してしておりません。            77頁、78頁の施設については、そのほとんどが、居住地の近く立地していることが望ましい施設です。しかし、拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた福祉・子育て支援・商業等が将来的にサービスの提供が困難になりかねない状況にあり、これを解決するための手段として、立地適正化計画を策定し、市として都市機能誘導区域内に誘導したい施設を設定してしております。</p>

No.	意見	市の考え方（回答）
7	<p>84頁 都市機能誘導に関する施策について  都市再生特別措置法による措置は届出制度しかないため、強力な誘導手段にはなり得ません。税制や助成金（空き家利活用に限定しない）による誘導についても検討が必要ではないでしょうか。</p>	<p>他市においては、誘導施設の整備に際し、その整備費の補助等を行っている事例や新たに誘導施設の運営を始めた方を対象に固定資産税相当額の一部を補助している事例があります。  本市においては、現時点では実施しておりませんが、ご意見については、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>
8	<p>「居住」に関して、空き家の活用・取組として空き家になってからの取組が主体になっているように感じます。「誘導」としての観点なのでやむを得ないかも知れませんが、空き家を作らない、空き家にならないような対策も必要と考えます。空家予備軍になるであろう高齢独居者とその家族に対して、空き家にならない、させないような対策を講じるのは如何かと思います。（福井県美浜町では行っていました）  団塊J rの住居分布の把握をして今後の空家対策につなげるのも必要なのでは。</p>	<p>空き家対策については、関連計画である第二次北本市空家等対策計画にて施策を位置付けており、空き家の発生予防策として、築10年以上の建物について、現在居住している住宅のリフォームに対して補助金を交付する制度を実施しています。  また、相続や利活用に関し、近隣市や司法書士、不動産関係と連携・協力し、空き家バンクを設置して相談体制の充実を図っているほか、リーフレットや広報紙を活用した啓発活動を実施することで、問題となる空き家の発生予防に努めているところです。  他自治体の取組やいただいたご意見については、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>