

第7章 目標指標と進行管理及び届出制度

7-1 目標指標

本計画では、まちづくりの方針を掲げ、それを実現するため都市機能誘導・居住誘導・公共交通ネットワークに係る施策の展開により、「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を目指します。計画の推進にあたり進捗・達成状況を分析・評価するため、まちづくりの方針ごとに目標指標と目標を達成することにより期待される効果の定量化を行います。

なお、目標値は、長期を展望したまちの姿を定めていく観点から、目標年度である2040年度を見据えた長期目標値を定めます。また、本計画はおおむね5年ごとに評価を行うことが望ましいとされていることから、策定から5年後の2025年度を見据えた短期目標値も定め達成状況を評価します。

(1) 目標指標の設定

1) まちづくりの方針①に対する目標指標

【誘導施策の方向】

- ・ 広域的な来訪を見込めるような魅力ある本市の“顔づくり”
- ・ 街なか居住の促進
- ・ 地域拠点の形成
- ・ 新都心の形成
- ・ 都市機能の誘導支援
- 等

● 定量的な目標値の指標

【目標指標①】 まちなか（都市機能誘導区域内）の居住人口の増加

指標	基準値 (2015年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
小山駅周辺都市機能誘導区域内の人口密度	52人/ha	55人/ha 以上	60人/ha 以上
間々田駅周辺都市機能誘導区域内の人口密度	34人/ha	36人/ha 以上	40人/ha 以上

【指標の設定について】

- ・ 各都市機能誘導区域面積当たりの人口を確認します。
- ・ 小山駅周辺で推進されている市街地再開発事業や駅東口土地利用の促進により、まちなかの魅力を向上し、まちなか居住を誘導することで人口密度を高めます。
- ・ 間々田駅周辺における空き家や未利用地などの既存ストックの活用や街なか居住促進事業の導入により都市機能誘導区域内への人口誘導を図ります。

【参考】

都市機能誘導区域	面積	区域内人口		
		2015年	2025年	2040年
小山駅周辺都市機能誘導区域内	341.6 ha	17,803人	18,815人	20,080人
間々田駅周辺都市機能誘導区域	260.9 ha	8,828人	9,417人	10,635人

2) まちづくりの方針②に対する目標指標

【誘導施策の方向】

- ・人と企業を呼び込む施策の推進
 - ・都市のスポンジ化対策
 - ・安全安心な住環境の整備
 - ・市街化調整区域における自然と調和したゆとりある住環境の形成
- 等

●定量的な目標値の指標

【目標指標②】 居住誘導区域内の人口密度の維持

指標	基準値 (2015年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
居住誘導区域内における人口密度	43人/ha	43人/ha以上	

【指標の設定について】

- ・居住誘導区域面積当たりの人口を確認します。
- ・現状のまま推移した場合、2040年の居住誘導区域内の人口密度は41.8人/haと現況値と比較して約1.1人/ha低下する見込みですが、各種サービスの施設の充実や街なか居住の促進、防災力向上等の居住誘導に係る施策の推進により、居住誘導区域外から区域内への緩やかな人口移動、また、市外からまちなかへの移住・定住を促し、人口密度の維持を目指します。

3) まちづくりの方針③に対する目標指標

【誘導施策の方向】

- ・利便性の高い公共交通環境の維持と拠点へのアクセス性の向上
 - ・誰もが安心・快適に利用できる交通環境の構築
 - ・公共交通のさらなる充実に向けた検討
- 等

●定量的な目標値の指標

【目標指標③】 コミュニティバスの利用者数の増加

指標	基準値 (2017年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
コミュニティバスの年間利用者数	660,009人	873,000人以上	1,000,000人以上

【指標の設定について】

- ・小山市統計年報における小山市コミュニティバス利用人員を確認します。
- ・現在、コミュニティバスの利用人員は年々増加傾向にありますが、将来的な人口減少に伴い利用者が減少し、採算の確保の観点から公共交通網の維持が難しくなることが懸念されるため、利用環境のさらなる向上や支援策の推進によりコミュニティバスの利用者数増加を目指します。

(2) 期待される効果の定量化

●期待される効果① まちなかの賑わいの創出

指標	基準値 (2018年)	効果	
		短期(2025年)	長期(2040年)
小山駅周辺の歩行者数	2,479人	2,620人以上	2,860人以上

【指標の設定について】

- ・市が計測している小山駅周辺交通量調査(3月期調査)全体歩行者量を確認します。
- ・街なか居住の推進や商業店舗出店による都市機能誘導区域及び居住誘導区域内の人口密度の上昇とあわせ、公共交通網の充実により市内のどこからでも拠点へアクセスしやすい環境が形成されることで、まちなかにおける交流人口の増加(賑わいの向上)が期待されます。

●期待される効果② 若い世代の転入超過

指標	基準値	効果	
		短期(2025年)	長期(2040年)
転入者数 - 転出者数 (15~49歳の社会増加数)	150人	150人以上	

【指標の設定について】

- ・住民基本台帳の5歳階級別別転入超過数のうち、15~49歳※人口の数値を確認します。
- ・まちなかの多様な都市機能の集積や公共交通利便性の向上が図られることにより居住地としての魅力が向上し、今後全国的な人口減少が見込まれる中、若者世代から住みたいまちとして選ばれることが期待されます。

※学生にあたる世代と子育て世代にあたる世代(30~40歳代)を対象とした

●期待される効果③ 居住誘導区域内の地価の維持

指標	基準値 (2018年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
居住誘導区域内の地価公示平均価格 (住宅地)	43,404 千円/㎡	43,404 千円/㎡以上	

【指標の設定について】

- ・直近の地価公示（住宅地（国土交通省））を基に居住誘導区域内の地価公示平均価格を算出し、確認します。
- ・各誘導区域内の人口密度の維持・増加や公共交通を利用しやすい都市構造への転換が図られることで、まちの魅力向上とにぎわい創出が図られ、人口減少下にあっても居住誘導区域内における地価が維持されることが期待されます。

●期待される効果④ まちなか（小山駅周辺都市機能誘導区域）内の

空き地面積の減少

指標	基準値 (2016年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
小山駅周辺都市機能誘導区域内の 空き地面積	37.2ha	35.3ha 以下	33.0ha 以下

【指標の設定について】

- ・都市計画基礎調査の土地利用現況データを基に、小山駅周辺都市機能誘導区域内のその他の空き地面積を確認します。
- ・街なか居住の促進や各種都市機能の維持・誘導等の取り組みにより、人口流出の抑制や新たな居住者の流入を促進し、既存の空き地の活用により街なかの空き地面積が減少することが期待されます。

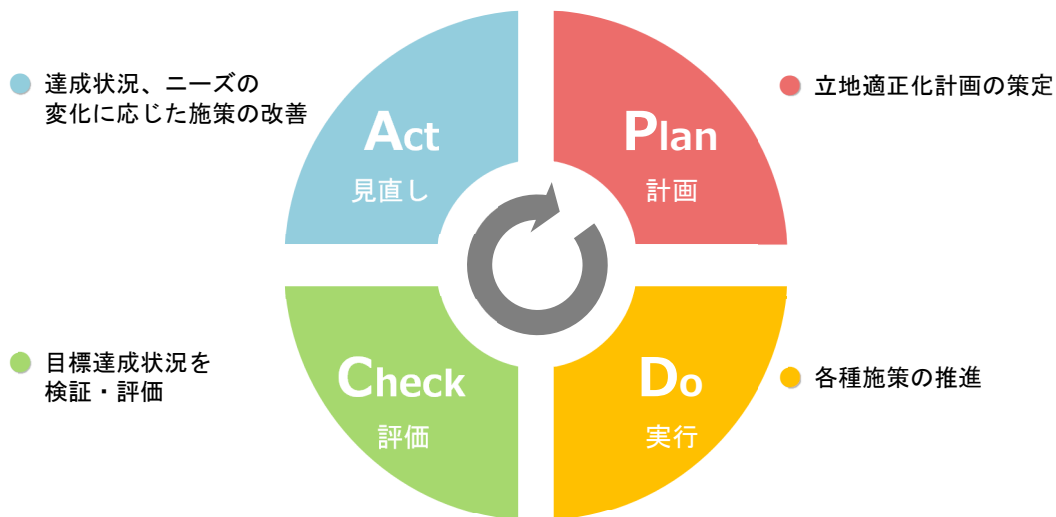
7-2 進行管理

立地適正化計画は、おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況を調査・及び分析評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査・検討することが望ましいとされています。

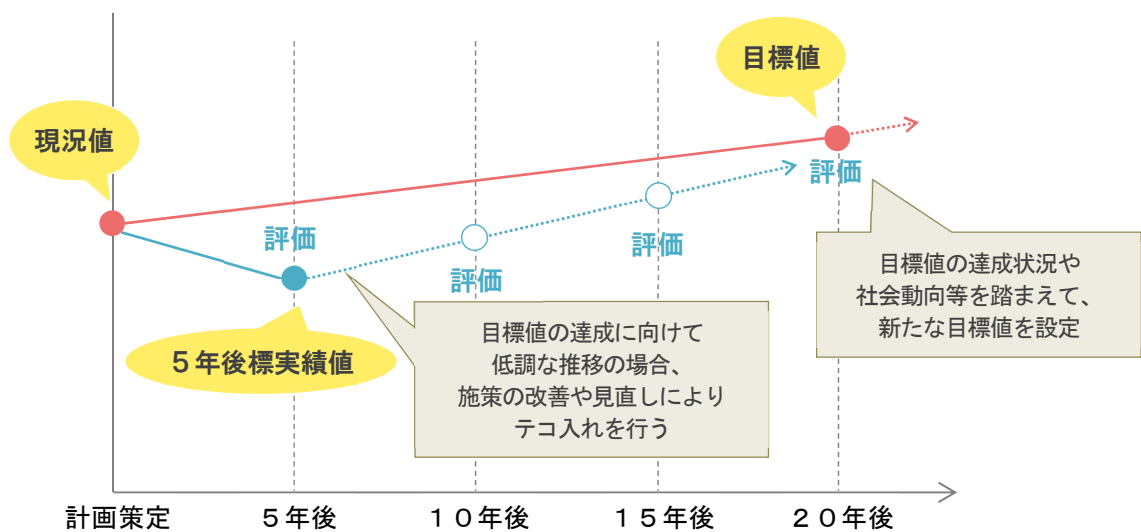
計画の運用にあたっては、PDCAサイクルの考え方にに基づき、施策の進捗状況や社会情勢の変化を踏まえながら、総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画との整合を図りつつ、必要に応じて計画や施策の見直しを行います。

また、計画の見直しが必要である場合には、小山市都市計画審議会などからの意見を聞きながら、見直し内容を検討するとともに、必要に応じて計画を修正します。

■本計画でのPDCAサイクルによる進行管理イメージ



■評価・検証による計画推進イメージ



7-3 届出制度

都市再生特別措置法第 88 条または、第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外において以下の開発行為、建築行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所などについて、市長への届出が義務付けられます。また、届出内容に支障がある場合は、必要に応じて勧告を行う場合があります。

さらに、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、施設を休廃止しようとする日の 30 日前までにその旨を市長へ届ける必要があります。

届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動き、居住誘導区域外における住宅開発の動きの把握を把握するために行うものです。

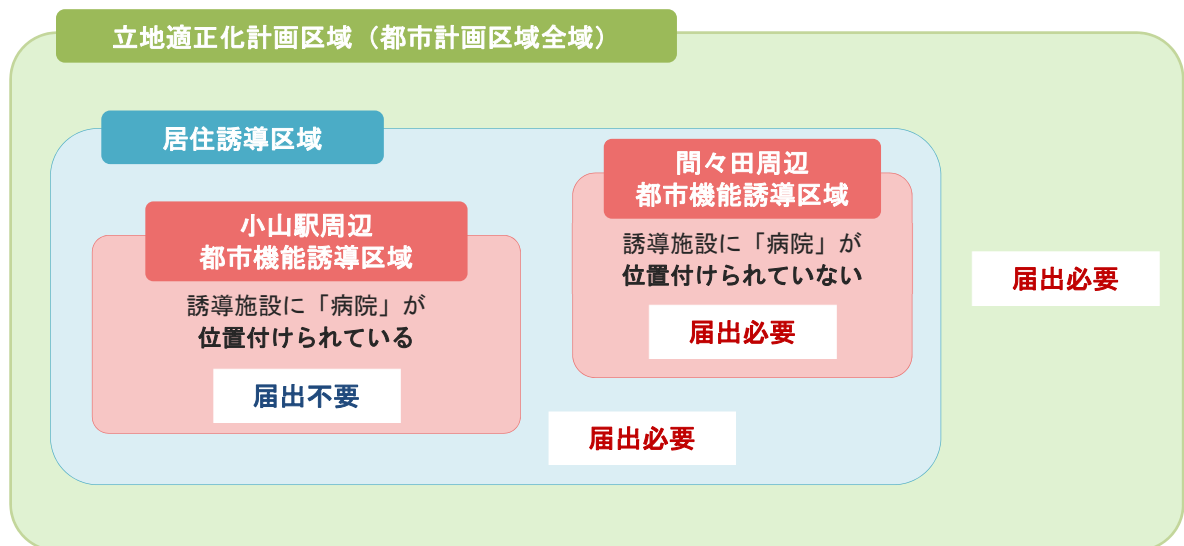
(1) 都市機能誘導区域外における届出・勧告（都市再生特別措置法第 108 条）

■届出の対象となる行為

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	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

■届出のイメージ

(例) 誘導施設として病院を設置する場合



■勧告

届出に係る行為が誘導施設等の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、届出に係る事項について勧告を行う場合があります。

(2) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

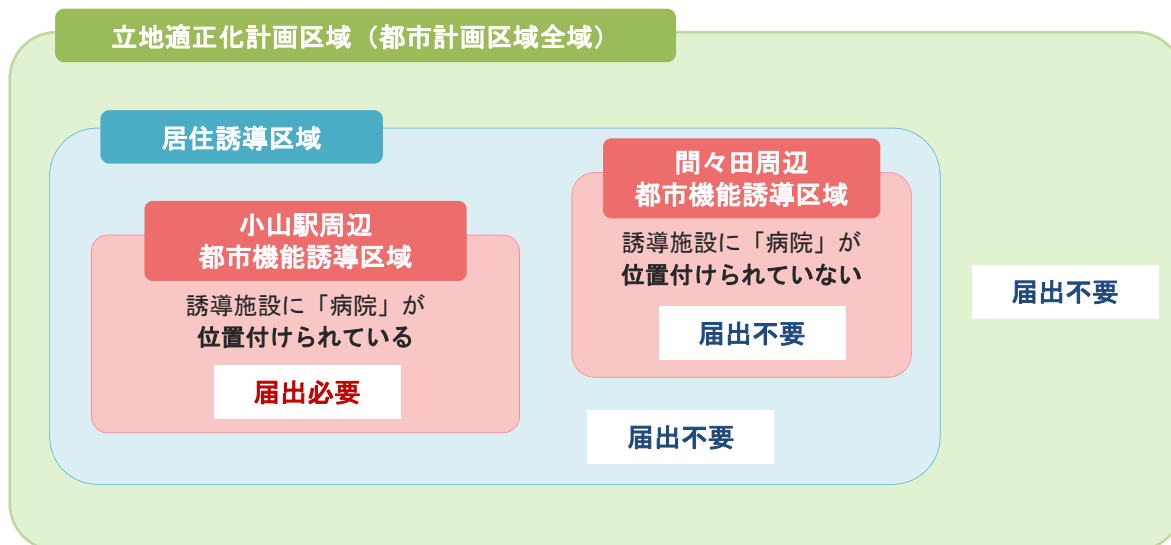
(都市再生特別措置法第108条の2)

■届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休廃止しようとする場合

■届出のイメージ

(例) 誘導施設である病院を休止又または廃止する場合

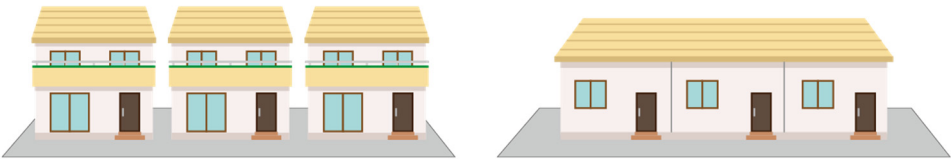
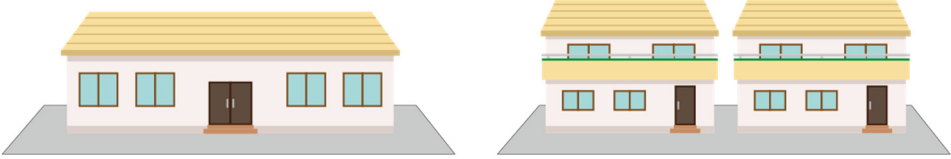
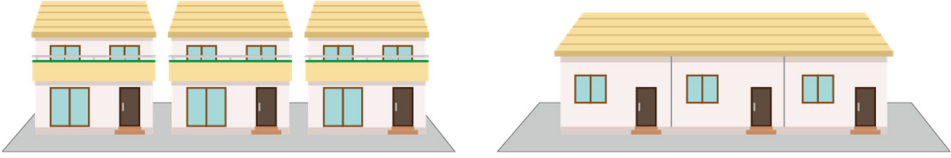



■助言・勧告

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、届出に係る誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる場合には、届出をした者に対して、建築物の存置その他の必要な助言又は勧告を行う場合があります。

(3) 居住誘導区域外における届出・勧告（都市再生特別措置法第88条）

■届出の対象となる行為

<p>開発行為</p>	<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 (例) 3戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;"> 届出必要 届出必要 </p>  <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの (例)</p> <p style="text-align: center;"> 届出必要 届出不要 </p> <p style="text-align: center;"> 1,300㎡、1戸の開発行為 800㎡、2戸の開発行為 </p> 
<p>建築行為等</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 (例) 3戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;"> 届出必要 届出必要 </p>  <p>②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 (例) 1戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;"> 届出不要 </p> 

■勧告

届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときには、届出に係る事項について勧告を行う場合があります。