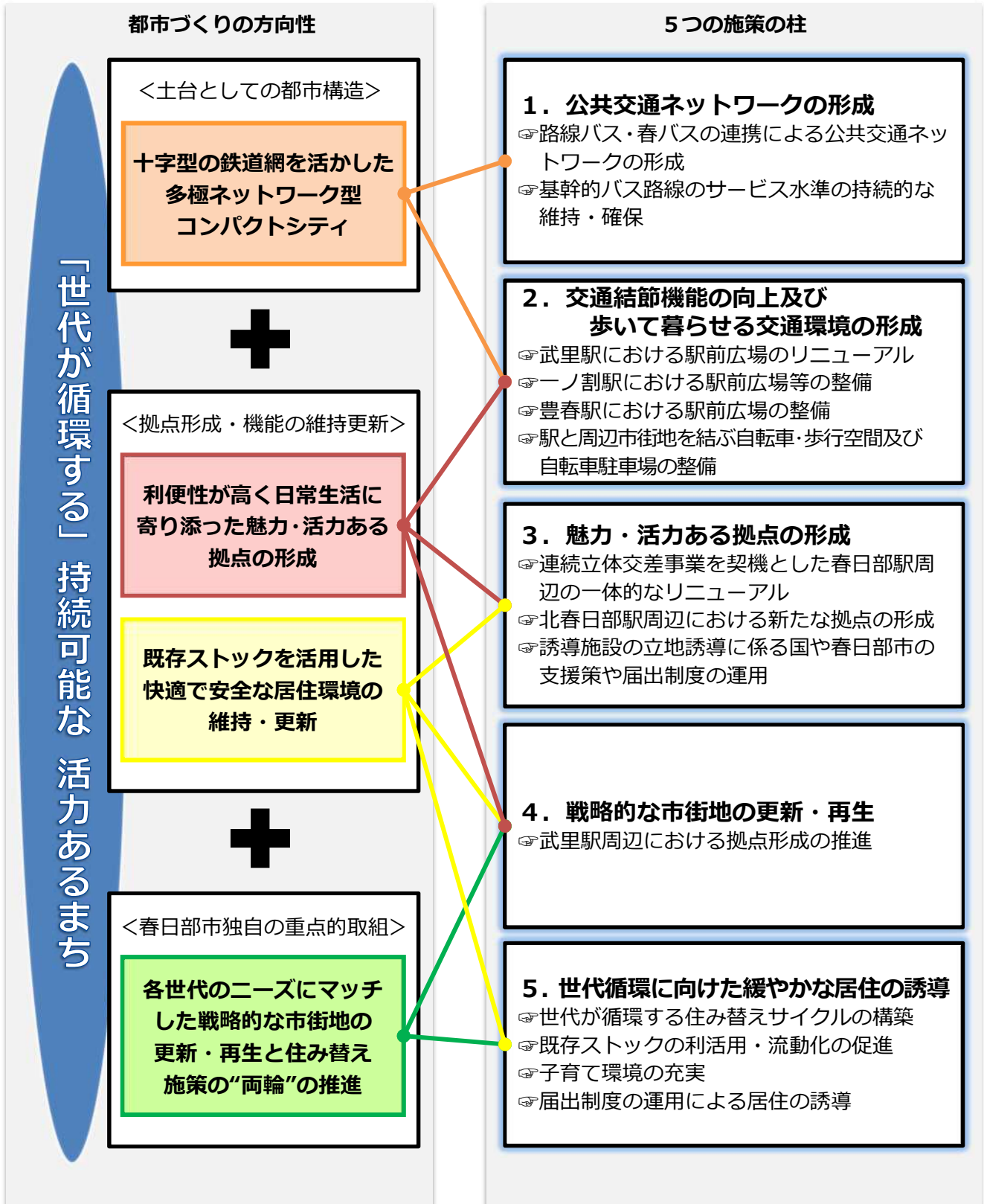


Ⅶ章 計画遂行に向けた取り組み

春日部市では、「Ⅱ章 立地適正化に関する基本的な方向性」に示した春日部市の都市づくりの方向性を踏まえた5つの施策の柱に基づき、各種施策を展開します。



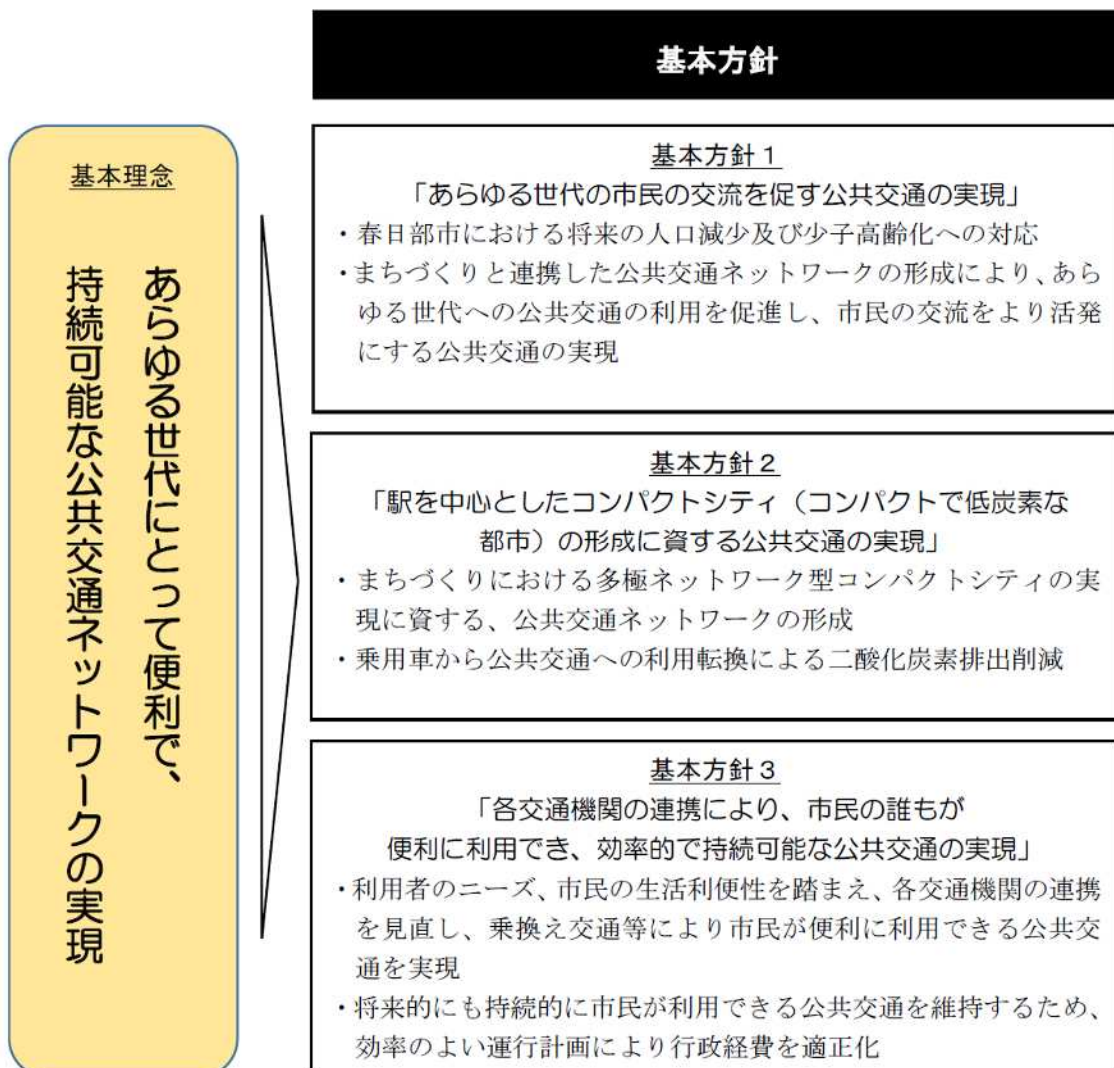
1. 公共交通ネットワークの形成

多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に資する公共交通ネットワークの構築に向けて、「春日部市地域公共交通計画（2021年（令和3年）3月）」で取り組む施策と一体となって公共交通関連施策を展開します。

当計画は、鉄道、路線バス、春バス、タクシーのそれぞれの特性を活かしたモード連携による多極型の公共交通ネットワークの形成、効率的な運行による民間活力の活用などにより「あらゆる世代にとって便利で、持続可能な公共交通ネットワークの実現」を基本理念としています。

立地適正化計画と連携し、拠点（鉄道駅）へのアクセス利便性の向上や、拠点間を結ぶ基幹的バス路線沿線への緩やかな居住の誘導を図ることにより、拠点間ネットワーク及びバス路線のサービス水準の持続的な維持・確保を目指します。

■ 地域公共交通計画の基本理念と基本方針



出典：春日部市地域公共交通計画(2021年(令和3年)3月)

2. 交通結節機能の向上及び歩いて暮らせる交通環境の形成

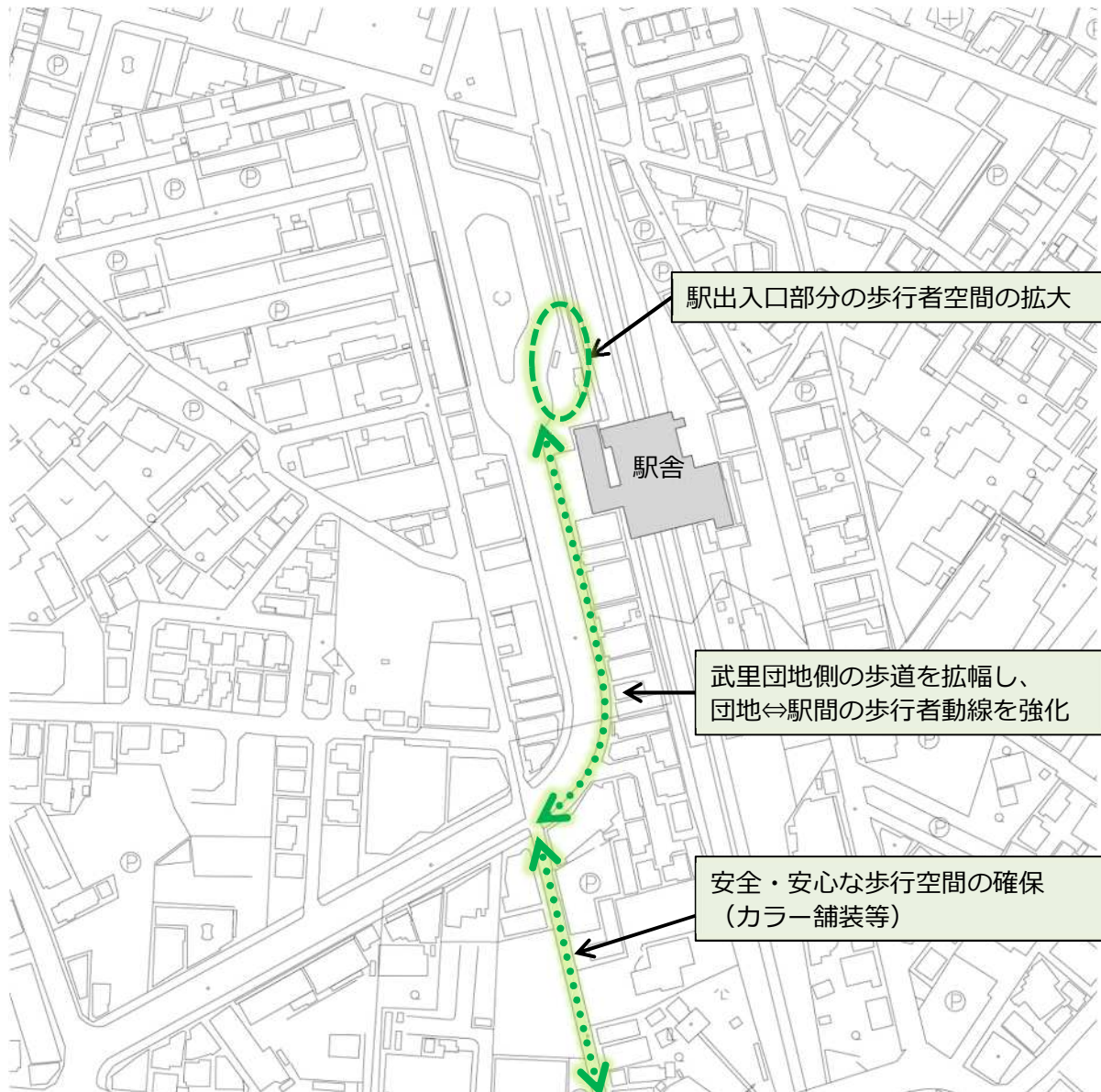
都市拠点や地域拠点における交通結節機能の整備・改善を推進し、拠点へのアクセス利便性や乗継の利便性向上を図り、利便性の高い公共交通ネットワークや歩いて暮らせる交通環境の形成を図ります。

(1) 武里駅における駅前広場のリニューアル

武里駅は春日部駅、一ノ割駅に次いで駅利用者数が多く、路線バスが乗り入れる交通結節点となっています。高齢化の進展が著しい武里駅周辺において、歩いて暮らせる交通環境の形成を図る上で、交通広場が果たす役割はますます重要となっています。

高齢者をはじめ誰もが快適・安心に利用できる駅前空間の確保を目指し、駅前広場のレイアウトを車中心から歩行者中心に見直すとともに、駅から武里団地の歩行者動線を強化し、武里駅周辺一帯の交流促進を図ります。

■駅前広場のリニューアルイメージ

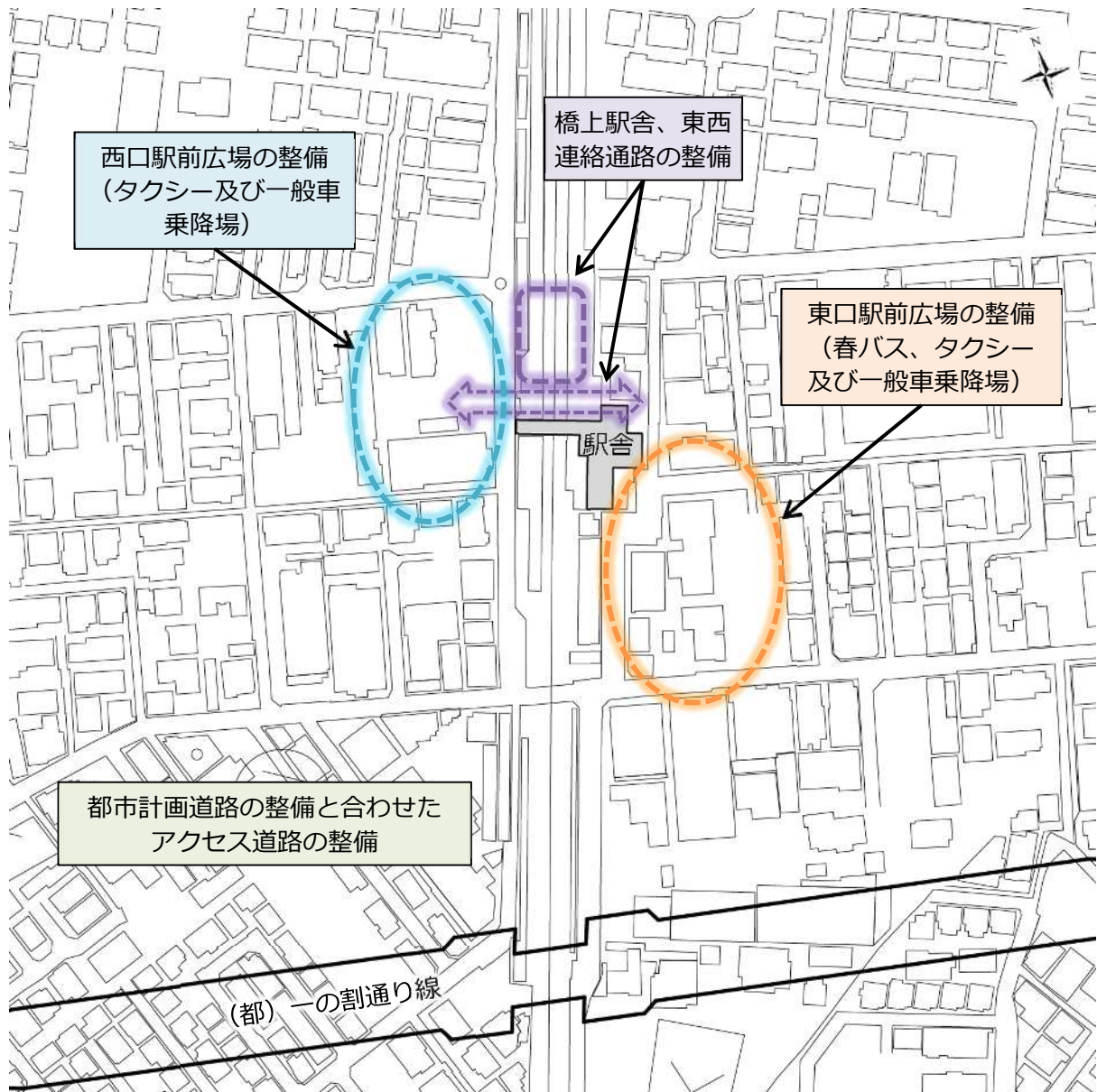


(2) 一ノ割駅における駅前広場等の整備

一ノ割駅は、春日部駅に次いで利用者が多い駅であるものの、駅周辺の道路基盤が脆弱で、交通結節機能もないため、バス、タクシーの乗り入れや、送迎のためのスペースの確保が課題となっています。また、東側からの鉄道利用に限定される駅舎構造のため、西側の居住者の駅アクセスの改善も課題となっています。

地域拠点として、快適・安心・便利な日常生活を支える拠点形成を目指し、地域のまちづくり組織や鉄道事業者と連携を図りながら、段階的に駅前広場及びアクセス道路の整備や、駅舎の橋上化及び自由通路の整備を推進します。

■駅前広場等の整備イメージ

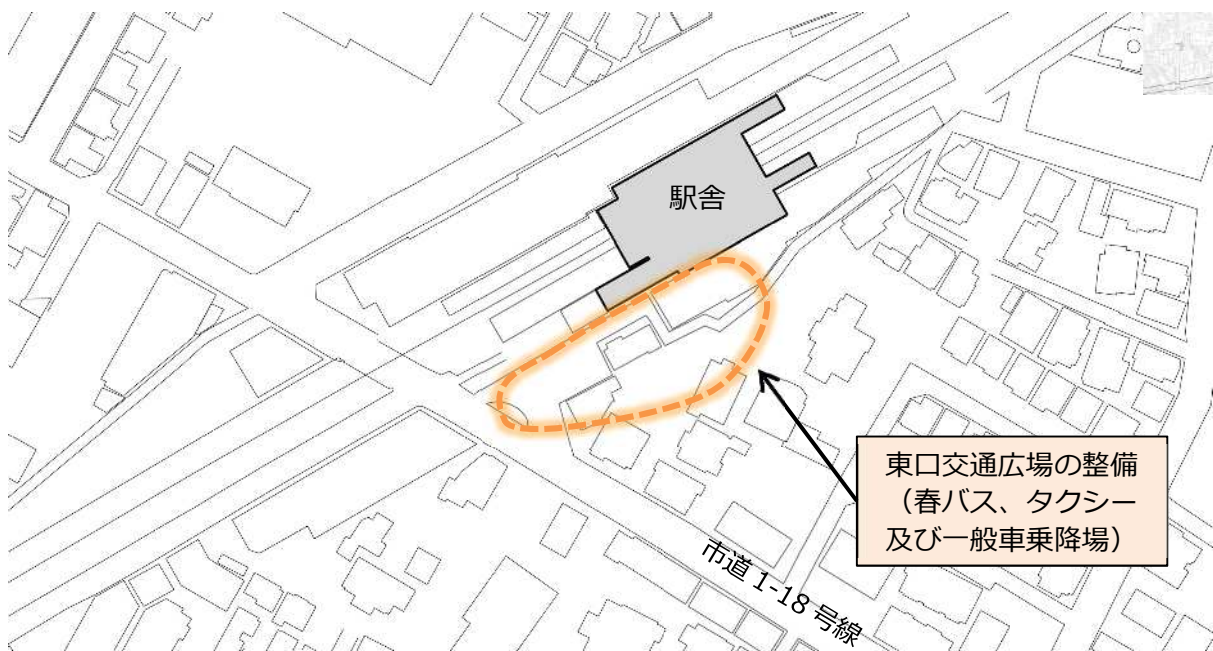


(3) 豊春駅における駅前広場の整備（2022年（令和4年）3月完了）

豊春駅の交通結節機能は、東側にロータリーがあるものの、以前は狭小でバスの乗り入れができず、比較的交通量の多い市道に接道しているが十分な歩行空間が確保できていないなど、交通結節機能の向上と駅周辺の安全性確保が課題となっていました。

そこで、「誰もが快適・安全・安心・便利な日常生活を支える地域の拠点」を目指し、東口駅前広場の拡張整備を行い、春バスの乗り入れによる豊春駅周辺の公共交通の利便性向上や、駅周辺の安全・安心な歩行者空間の確保を図りました。

■交通広場の整備



(4) 駅と周辺市街地を結ぶ自転車・歩行空間及び自転車駐車場の整備

歩行者、自転車や自動車が集まる都市拠点や地域拠点を中心に、駅へのアクセス利便性の向上や健康で暮らせる生活環境を目指し、徒歩や自転車で移動しやすい交通環境整備を推進します。

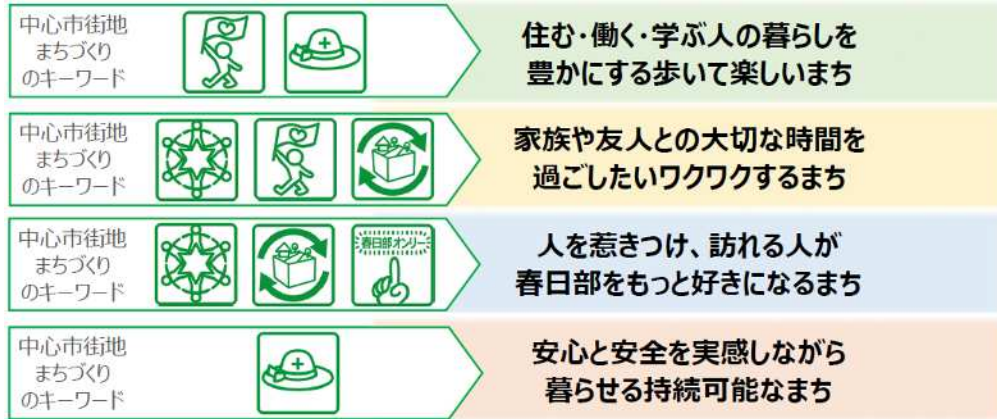
| 徒歩や自転車で移動しやすい交通環境整備に向けた施策 | |
|---------------------------|--|
| 自転車・歩行空間の整備 | 駅と周辺市街地を結ぶ安全で快適な歩行者・自転車の利用空間の確保を図ります。 |
| 自転車駐車場の整備 | 駅周辺においては、需要を踏まえた駐車場や駐輪場の整備・適正配置を進め、買い物等の利便性の向上を図ります。 |
| 電動アシスト自転車購入への助成 | 保育園や幼稚園への送り迎えなど、就学前子育てを支援するため、電動アシスト自転車購入への助成を検討します。 |

3. 魅力・活力ある拠点の形成

(1) 連続立体交差事業を契機とした春日部駅周辺の一体的なリニューアル

連続立体交差事業は、春日部駅周辺を一体的にリニューアルし、駅周辺の魅力・活力向上を図る上での起爆剤となる事業です。駅前広場・道路などの基盤整備、市街地整備事業、既存ストックの活用など、公民連携+学による一体的なまちづくりを、「春日部市中心市街地まちづくり計画」(2021年(令和3年)3月)と連携して推進します。

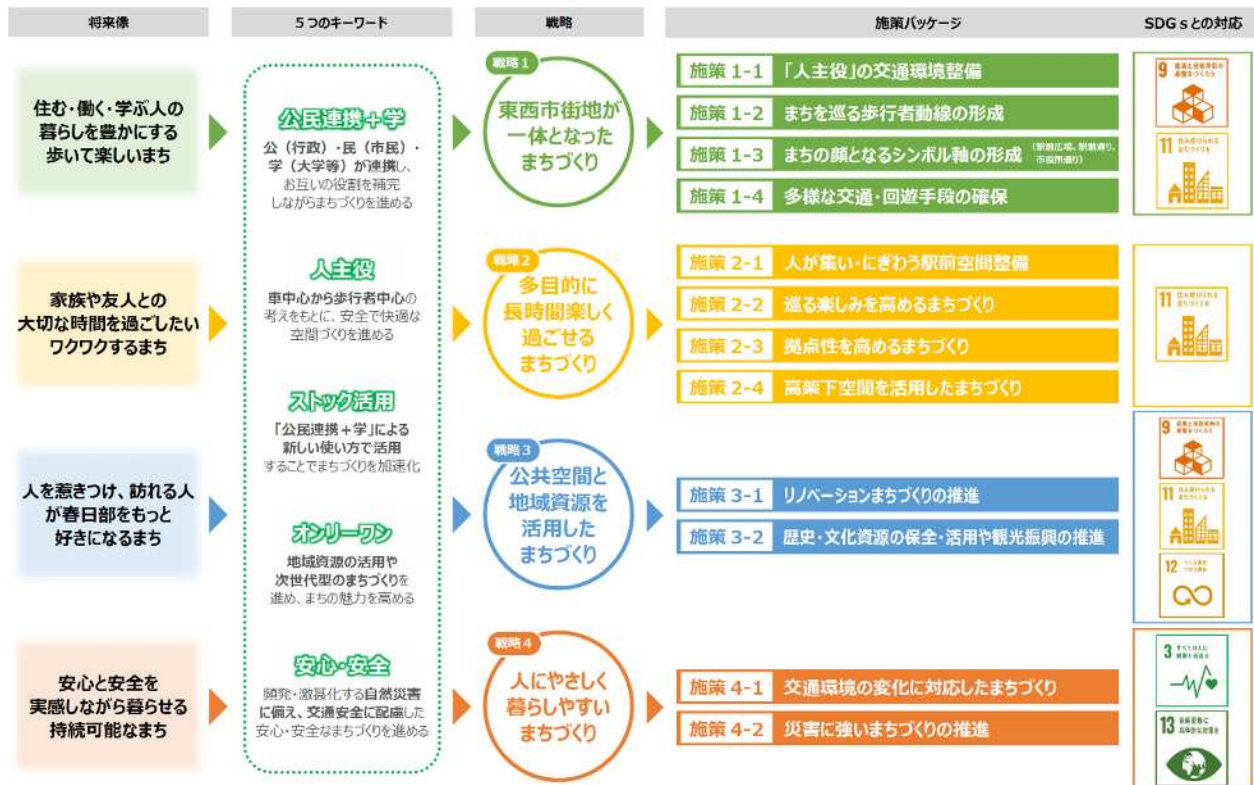
■ 中心市街地まちづくりが目指すまちの将来像



中心市街地まちづくりのキーワード



■ 中心市街地まちづくりの戦略



出典：春日部市中心市街地まちづくり計画(2021年(令和3年)3月)

また、これらの取り組みに加えて、春日部駅周辺の魅力・活力を高める以下の取り組みについて検討します。

| 春日部駅周辺の魅力・活力を高める取り組みの方向性 | |
|--------------------------|--|
| 道路や河川などの公共空間を活用した賑わいの創出 | 駅前広場や道路の歩道部、河川堤防などの公共空間を活用したオープンカフェなどの取り組みは、都市の魅力や活力を高めるために有効な手段のひとつです。春日部駅周辺においても特に若者世代が魅力を感じる中心市街地とするため、道路占用許可の特例制度等を活用し、公共空間を活用した賑わいの創出を図ります。 |
| まちなか居住の推進 | 春日部駅周辺において、一層のまちなか居住を推進します。集合住宅などの住まいを供給する事業者と、住まう住民の双方に対する支援（一定の要件を満たす住宅整備や住宅取得、賃貸への助成等）を行うことを検討していきます。 |
| 多様な関係者が連携したまちづくり組織の形成 | 春日部駅周辺の魅力・活力を持続させるには、春日部市、鉄道事業者、民間商業事業者、市民など多様な関係者が連携してまちづくり組織を形成し、地域をマネジメントしていくことが有効です。マネジメント等の形成に向け関係者との意見交換を深めていきます。 |

（２）北春日部駅周辺における新たな拠点の形成

北春日部駅の徒歩圏に位置する梅田地区については、その交通利便性を生かした“歩いて暮らせる”コンパクトな市街地の形成を目指すとともに、緑豊かな環境を生かした魅力ある良好な居住環境を形成し、子育て世代等を中心に居住の誘導を図ります。

北春日部駅周辺については、土地区画整理事業の進捗に併せて、“歩いて暮らせる”を支える都市機能を適切に誘導し、“「世代が循環する」持続可能な、活力あるまち”の実現を促進するため、都市機能誘導区域を検討します。

(3) 誘導施設の立地誘導に係る国や春日部市の支援策や届出制度の運用

都市機能誘導区域を設定する意義は下記のとおりであり、春日部市においても当該区域において都市機能を効果的に誘導するため、国等の支援制度の活用や届出制度の運用を図ります。

■ 都市機能誘導区域を設定する意義

- ☞ 都市機能誘導区域内で行う各種事業に対し国等による支援措置を受けることができます。
- ☞ 都市機能誘導区域内に誘導すべき施設についての容積率及び用途の制限を緩和する特定用途誘導地区を都市計画に定めることができます。
- ☞ 都市機能誘導区域外における誘導施設の建築が事前届出・勧告の対象となり、区域内での支援措置を紹介したり、区域内の土地をあっせんしたりすることが可能となります。
- ☞ 都市機能誘導区域内に誘導すべき施設を整備する民間事業者に対して、民間都市開発推進機構が出資等の支援を行うことができます。

① 国や春日部市の支援策

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、下記のとおり税制及び財政上の支援策を受けることが可能となります。春日部市では、誘導施設の届出に際して、これらの支援策について情報提供を行い、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。

| 資産譲渡者が受けられる税制上の特例措置 | |
|--|-------------------------|
| 【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 |
| 【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り組み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、個人住民税 |

| 誘導施設の整備に係る国から民間事業者への直接補助（都市構造再編集中支援事業） | |
|--|--|
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者等に対し、国が直接支援（補助率 1/2）※ ・ 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、土地負担の一部を支援 ※民間事業者等に対する市町村からの公的不動産活用支援等による額と補助基本額（補助対象事業費の 2/3）の 1/2 のいずれか低い額を国からの支援額とする。 ※災害ハザードエリアから都市機能誘導区域内に移転する場合、誘導施設整備に係る補助対象事業費を 1.2 倍にかさ上げ。 |
| 支援対象 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者等（独立行政法人都市再生機構、特定非営利活動法人等を含む） |
| 適合要件（全て満たす必要あり） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内における事業であること。 ・ 都市再生整備計画において都市構造再編集中支援関連事業として位置付けがあること。 ・ 市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であること。ただし、都道府県が当該支援を行う場合にあっては、市町村が財政上のその他の支援を講じる事業であること。 |

②届出制度の運用

春日部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。以下の行為を行おうとする場合には、市長への届出が必要となります。

なお、各都市機能誘導区域により、設定している誘導施設が異なるため、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設を設置する場合は届出が必要となります。

■都市機能誘導区域外での誘導施設の整備

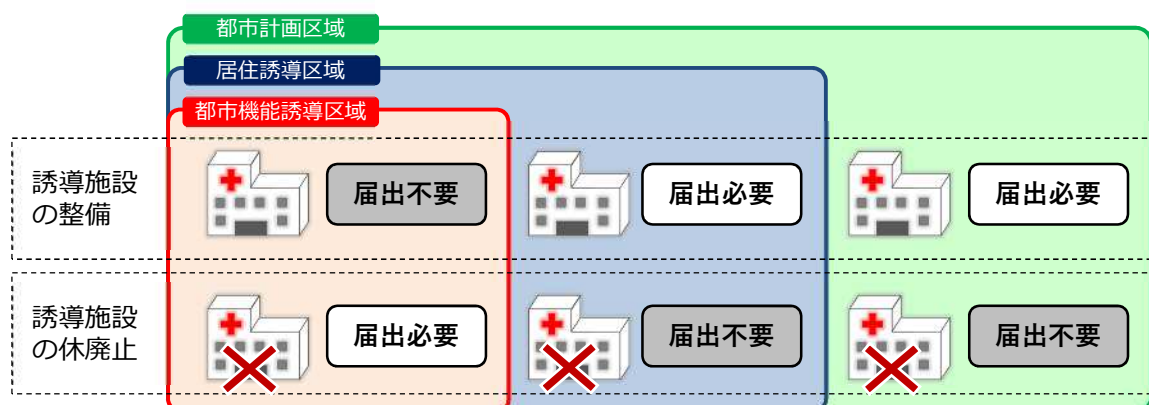
※各都市機能誘導区域で誘導施設が異なるため、当該区域で設定していない誘導施設は届出が必要

| 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 |
| 届出の時期 | |
| 開発行為、建築等行為に着手する30日前までに、市へ届出ることが必要です。 | |
| 届出に対する対応 | |
| 届出をした方に対して、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。 | |

■都市機能誘導区域に係る誘導施設の休廃止

| 届出対象となる行為 | |
|--|--|
| 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合 | |
| 届出の時期 | |
| 誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、市へ届出ることが必要です。 | |
| 届出に対する対応 | |
| 休止又は廃止しようとす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る場合、届出をした者に対して、建築物の存置等を助言 ^{※1} ・勧告 ^{※2} を行うことがあります。 | |
| ※1 助言の例：休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介 | |
| ※2 勧告の例：新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請 | |

■誘導施設に係る届出制度の運用イメージ



※都市機能区域外で誘導施設を整備する場合、都市機能区域内で誘導施設の休止または廃止する場合には、届出が必要です。

4. 戦略的な市街地の更新・再生

(1) 武里駅周辺における拠点形成の推進

武里駅周辺は、武里団地（1963年（昭和38年）竣工、総戸数約6千戸（現在の管理戸数は約5.3千戸））の竣工により、高度経済成長期に急激に人口が増加した地域です。現在でも市内有数の人口集積地となっている一方、武里団地は入居開始（1966年（昭和41年））から50年を経過しており、団地設備や住棟の老朽化、入居者の高齢化等を背景に、近年は人口減少が進展（2008年（平成20年）～2015年（平成27年）にかけて約3千人減少）しており、高齢化率は4割を超える状況となっています。

人口減少、高齢化の進展に対応するとともに、世代が循環するまちづくりを推進するため、武里団地を核に集積する多様な都市機能、住宅ストック及び良好な都市基盤を最大限生かし、「生活利便性の維持・確保」、「交流拠点の形成」、「多世代居住の推進」に向けた取り組みを軸とした拠点形成を図ります。

■ 武里駅周辺における拠点形成に向けた取り組みの方向性

生活利便性の維持・確保

- 現在立地する多様な生活サービス機能の持続的な維持・確保

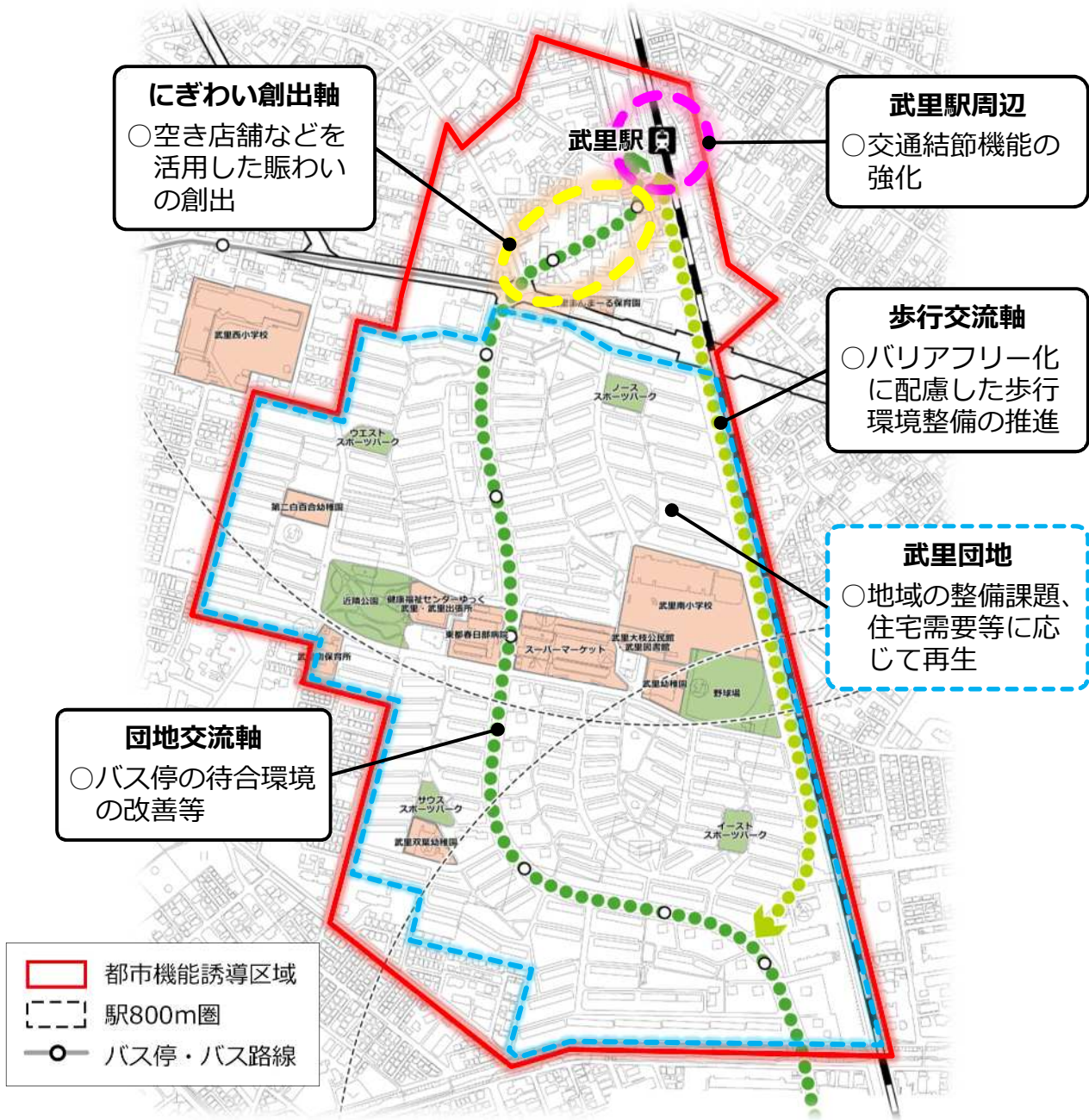
交流拠点の形成

- 多様な世代のニーズに対応した地域に開かれた交流施設の整備

多世代居住の推進

- 交通や生活の利便性を活かして、サービス付き高齢者向け住宅の導入等を図り、高齢者が安心して暮らせる環境を整備
- 保育園、幼稚園、小学校、公園が徒歩圏内に集積する立地を活かし、民間活力による魅力的な住まいづくりを推進し、子育て世代の居住を誘導

■ 武里駅周辺における拠点形成イメージ



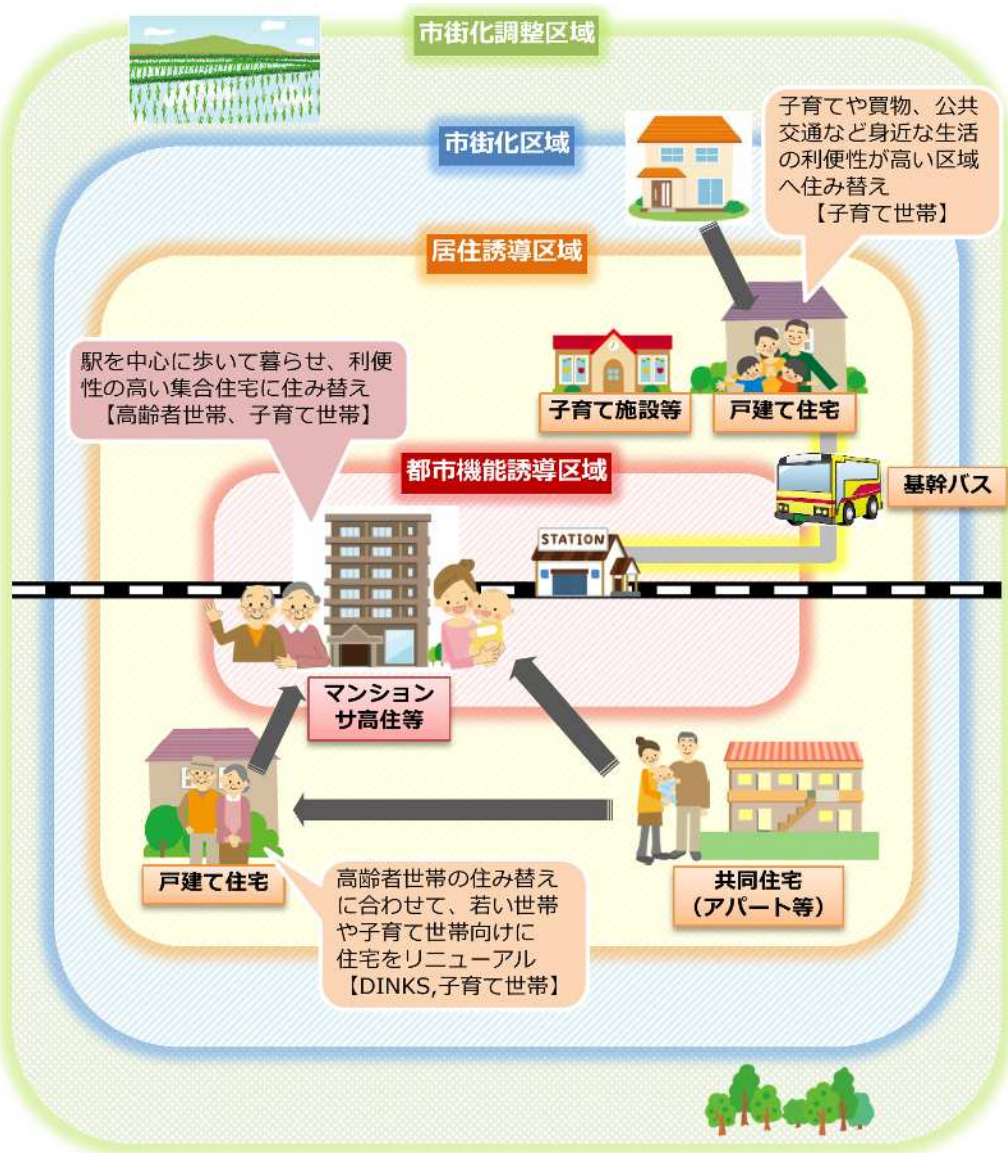
5. 世代循環に向けた緩やかな居住の誘導

(1) 世代が循環する住み替えサイクルの構築

今後、高齢化が進展するにつれて、郊外部に住む高齢者のなかには、駅に近く、歩いて暮らせる生活利便性の高い場所に住みたいというニーズが高まるものと予想されます。その一方で、子育て世代のなかには、手頃でゆとりある住まいで子どもを育てたいというニーズも存在します。

このようなニーズをマッチさせ、例えば駅周辺の高齢者向け住宅などに住み替えを希望する高齢者の住宅を子育て世帯向けにリノベーションし、市内で住み替えを促進する仕組みの構築を検討します。

■ 住み替えサイクルの構築イメージ



※サ高住：サービス付き高齢者向け住宅 の略で、バリアフリーの構造や設備等を備え、状況把握や生活相談などの高齢者を支援するサービスを提供する住宅施設のこと。

※DINKS：DINKs Double Income No Kids の略で、共働きで子どもを意図的に持たない夫婦のこと。

(2) 既存ストックの利活用・流動化の促進

人口減少、高齢化に伴い、春日部市内でも空き家は年々増加しています。空き家のなかには、軽微な改修により住み続けられる良好な既存ストックも存在します。

このような既存ストックの利活用や流動化の促進を図る支援制度を検討します。検討に当たっては、家族の支え合いにより子育てしやすい環境を整備し、子世帯の市外への流出抑制や、市外に住む子世帯の市内回帰を促進し、「世代が循環する」持続可能な、活力あるまちを実現するため、近居や三世帯同居の支援も視野に入れた検討を進めます。

■ 既存ストックを活用した子育て世帯の入居や親世代との近居の推進イメージ



(3) 子育て環境の充実

次世代が住み続け、子育てをして新たな世代に受け継ぐ、世代が循環するまちを目指し、居住誘導区域を重点に、子育て環境の充実を図ります。

| 居住誘導区域内における子育て環境の充実に係る施策 | |
|-------------------------------|--|
| 子育てふれあい公園リニューアル事業 | 子どもから高齢者まで幅広い世代がふれあえるような公園の再整備を推進します。 |
| 事業者の保育所設置の支援 | 安心して子育てができる環境の充実に向け、民間事業者による保育所設置を促進します。 |
| 「都市構造再編集集中支援事業」等を活用した子育て環境の充実 | 保育所や子ども送迎センター等の誘導施設について、「都市構造再編集集中支援事業」を活用した施設整備等を検討します。 |

(4) 届出制度の運用による居住の誘導

春日部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、情報提供等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。

■ 居住誘導区域外に係る届出の概要

| 届出対象となる行為 | |
|--|--|
| 開発行為 | <p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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</p> <p>③ 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たものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>①の例示 3戸の開発行為</p> <p>②の例示 1戸(1,500㎡)の開発行為</p> <p>2戸(800㎡)の開発行為</p> </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div> <p style="text-align: right;">出典：国土交通省資料</p> |
| 開発行為以外 (建築等行為) | <p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>①の例示 3戸の建築行為</p> <p>1戸の建築行為</p> </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div> <p style="text-align: right;">出典：国土交通省資料</p> |
| 届出の時期 | |
| 届出の時期は、開発行為、建築等行為に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて、市へ届出ることが必要です。 | |
| 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。 | |