

第8章 計画実現に向けた取り組み

第8章 計画実現に向けた取り組み

8-1. 誘導施策の基本体系

◆4つの方針に沿って誘導施策を総合的に展開

立地適正化計画で掲げるまちづくりの方針「暮らし満足 No.1 に向けた、拠点と軸によるコンパクトな都市づくり」を推進するため、都市機能誘導区域内における生活利便施設の維持・誘導、居住誘導区域内における一定の人口密度の維持・集積、各拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの充実などを総合的に展開します。

8-2. 誘導施策

方針 1

都市機能の維持・拡充による拠点形成

広域拠点・医療拠点・生活拠点の機能強化を行い、まちなかの利便性を図ります。

施策 1-1

市域のどこからでも利用しやすい場所への高次な都市機能の誘導

- ・福祉や子育て等一本化された相談しやすい窓口など、利便性の高い庁舎フロアの改修・再配置を検討していきます。
- ・都市の利便性を図るため、特定用途誘導地区をはじめとした容積緩和に関する各種政策を複合的に活用し、都市機能の誘導を促進します。

施策 1-2

定住自立圏の中心市にふさわしい都市機能の維持・拡充

- ・市街地の避難誘導の強化や市民が文化・芸術活動に親しみやすい環境づくりを考えて、施設の複合化や集約化を検討していきます。
- ・市街地の基盤となる施設である公共下水道の整備(支線等の面整備)を進めます。
- ・下水道認可区域外については、合併処理浄化槽設置を推奨し市域全体の環境整備に努めます。
- ・都市計画道路・市道・下水道・公園等の都市基盤の長寿命化や改修を行います。
- ・周辺都市と広域的に繋がる産業軸・広域連携軸となる道路の整備を推進します。(中津日田道路等)

施策 1-3

交通結節点への生活利便施設の誘導・機能維持

- ・中津駅周辺の交通結節機能の強化に向けた取組の検討を進めます。(中津市地域公共交通計画との整合)

方針 2

安全で暮らしやすい場所への居住誘導による人口密度・コミュニティ維持

誘導施策の提示、既存ストックの利活用、職住近接環境の整備を行い、にぎわいを創出します。

施策 2-1 居住誘導区域内の定住促進、居住誘導

- ・空き家への住み替えに対する支援(家財処分や改修費用等)を行い居住誘導を推進します。
- ・子育て世代が安心して妊娠・出産・育児をすることができる子育て環境の充実を図ります。
- ・高齢者や障がい者等を含む幅広い人が自立生活を営むことができるユニバーサルデザインに配慮した環境の充実を図ります。

施策 2-2 空き家・空き地の再生等低未利用地を活用した居住促進

- ・空き家の利活用を促進するため、不動産業者等と連携し、空き家所有者と移住希望者等のマッチング支援や情報管理及び情報発信を推進し(空き家バンク)、既存ストックの有効活用を誘導します。
- ・空き家バンクを活用した移住に対する支援(家財処分や改修費等)を行います。
- ・倒壊の恐れのある空き家の解体費用を補助し、老朽危険家屋の除去を促進します。
- ・空き店舗等を有効活用し、商店街の再生を推進します。

施策 2-3 工業地域へアクセスが良い地域への誘導、土地利用の検討

- ・中津駅周辺や東中津駅周辺の土地利用を見直し、交通結節機能の強化に向けた取組の検討を進めます。

方針 3

利便性の高い公共交通ネットワークの形成

公共交通軸の設定、公共交通の持続的な運営を行い、アクセス性の向上を図ります。

施策 3-1 拠点間をつなぐ公共交通軸の維持・形成

- ・広域拠点、医療拠点、生活拠点を結ぶ公共交通の維持のため、路線の再編や運行に係る助成等既存路線バス運営のサポートに努めます。
- ・地域の実情に合った公共交通手段の検討を行い、交通手段の維持を図ります。

施策 3-2 公共交通軸沿線への居住誘導区域の設定による居住誘導

- ・「中津市地域公共交通計画」と整合を図り、駅周辺における案内機能の強化や住民の行動特性を踏まえた鉄道・バスの運行など、公共交通を利用しやすい環境づくりに取り組みます。
- ・公共交通空白地の解消に向け、既存バス路線の再編や新たな交通手段の導入も含め検討します。

方針 4

災害に強いまちづくりの推進

防災・減災対策の拡充、避難計画の作成、低リスク地域への居住誘導を行い、安心・安全なまちを目指します。

施策 4-1

災害対策の推進(ハード・ソフト施策)

- ・市内で浸水する箇所への解消に向けて、雨水幹線(排水路等)を整備します。(上宮永、牛神湯屋雨水幹線等)
- ・角木雨水ポンプ場の整備を行い、市街地の浸水被害の低減を図ります。
- ・自主防災組織の強化を目的として、防災士の養成を行うとともに、各防災組織での防災訓練実施に向けた相談やサポートを充実させます。
- ・防災マップ Web 版の更新を行うことでハザードエリアを周知し、被害の最小化を図ります。

施策 4-2

各種支援による災害ハザードエリアからの居住移転促進

- ・空き家バンクを活用した住み替えに対する支援(家財処分や改修費等)を検討します。
- ・土砂災害(特別)警戒区域内にある危険住宅に対する支援(移転経費)を行います。

その他の誘導施策

居住誘導区域外での地域の施策

- ・立地適正化計画は、居住誘導区域内へ全ての住宅や都市機能の集約を進めるものではなく、将来にわたり市全体の住民が住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくりを目指して策定するものです。そのため、誘導区域を定めない地域においても既存の集落機能が維持されるように、従来の都市計画マスタープランや関連計画の考え方にに基づき、移住定住の促進、生活利便施設の維持・確保、駅や市街地へ繋がる公共交通の維持・充実等に取り組み、市全体で持続可能な都市構造を構築していきます。

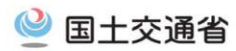
その他の誘導施策

用途地域の見直し

- ・必要に応じて用途地域の見直しや、特定用途誘導地区の設定を検討します。

【参考】特定用途誘導地区

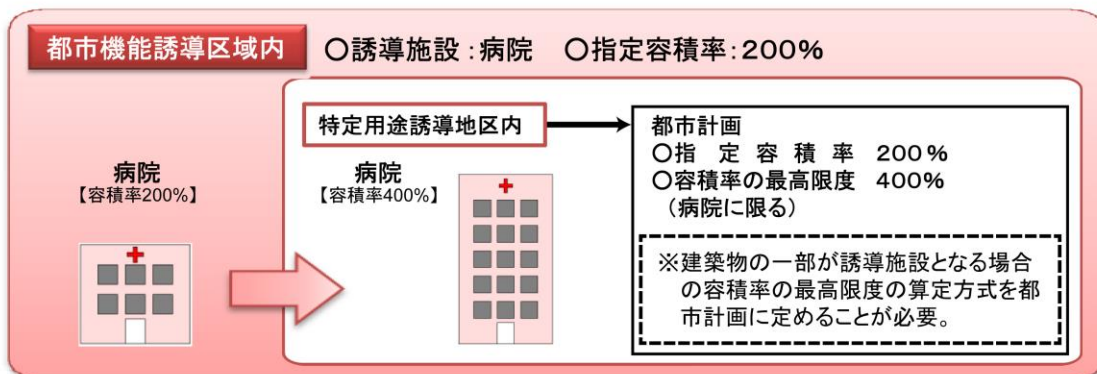
特定用途誘導地区



- 都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区(§ 109)を定めることにより、**誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和**。
- 例えば、老朽化した医療施設等の**建替え、増築や新築**の際に本制度を活用することが想定される。

特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
 - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
 - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
 - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



容積率規制や用途規制の緩和

[例：誘導施設として病院を定めた場合]

エリアを指定



老朽化した病院

[例：容積率200%のところを病院に限定して400%に] 容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備

エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和



※複合施設とすることも可能

出典：国土交通省

8-3. 都市のスポンジ化対策

◆低未利用地や老朽化への対策

(1) 低未利用土地利用等指針

空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題への対策として、低未利用地を有効活用するための利用指針と適正な管理を進める上での管理指針を以下のように定めます。

① 利用指針

都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none">● 商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨● 既存住宅の再生を推奨● 良好な居住環境整備のための広場や施設等の利用を推奨● 空き家(空き店舗)、空きビル等に対するリノベーション等による利活用の推奨● 都市機能施設利用者や居住者の利便性を高め、にぎわいを創出する広場や施設等の利用を推奨
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none">● 良好な居住環境を形成するため、リノベーションによる空き家の再生や、狭い敷地の集約・統合により、現代のニーズに応じた住宅・宅地へと再生・利用することを推奨● 道路と一体となった低未利用地を活用し、歩行者の休憩スペースや案内板等の整備により、魅力的な歩行空間の形成を推奨● 空き家バンクへの登録等を通じて流通を促すことを推奨

② 管理指針

空き家	<ul style="list-style-type: none">● 住宅の劣化の進行を抑制するため、定期的な空気の入替え、適的な清掃や修繕等を行うこと● 周辺地域に防災・防犯・衛生等の面から悪影響を与えないような空き家の管理を行うこと
空き地等	<ul style="list-style-type: none">● 雑草の繁茂および害虫の発生を予防するため、所有者等による定期的な除草を行うこと● 不法投棄等を予防するため、所有者等による柵等の設置や不法投棄の有無確認等の適切な措置を講じること

(2) 老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項

既に整備された都市計画道路、都市計画公園等の都市計画施設は、老朽化の状況を考慮した上で、生活の安全性や利便性の維持、向上を図る観点から、都市計画事業として計画的な改修を進めます。

対象区域	都市機能誘導区域、居住誘導区域
老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 既に整備された都市計画道路、都市公園等の都市施設計画施設は、老朽化の状況を考慮したうえで、生活の安全性や利便性の維持、向上を図る観点から、都市計画事業としての計画的な改修や長寿命化、バリアフリー化を進めます。

(3) 立地誘導促進施設協定に関する事項

空き地・空き家等の低未利用地を活用し、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設についての、地権者合意による協定制度(立地誘導促進施設協定)の活用を必要に応じて行います。

対象区域	都市機能誘導区域、居住誘導区域
立地誘導促進施設の一体的な整備・管理に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者および借地権等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。 <p><都市機能誘導区域></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 居住者や来訪者、滞在者等の利便の増進に寄与する空間・施設であり、誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの (広場、交流施設、産業関連施設等) <p><居住誘導区域></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 居住者等の利便の増進に寄与する空間・施設であり、住宅の誘導の促進に資するもの (交流広場、集会所、子どもの遊び場等)

8-4. 国の支援制度について

◆各省庁の支援措置を有効活用

本計画で定める誘導区域において、主に国土交通省が所管する支援措置のほか、各省庁が連携した分野間を横断する支援措置を有効活用し、立地適正化計画を推進します。

国が掲げる4項目の支援措置は以下のとおりです。

①都市機能誘導区域関連の支援

主な支援には、誘導施設(医療施設・社会福祉施設等)の移転に際して発生する施設除去や跡地の緑地整備、都市機能誘導区域内での整備支援などがあります。

令和3年度時点の支援措置(一例)

・集約都市形成支援事業 ・都市構造再編集中支援事業

②居住誘導区域関連の支援

主な支援には、空き地等を活用した緑地を整備する際の施設整備の補助や、将来空き家になることが見込まれる住宅団地のリフォーム等の支援などがあります。

令和3年度時点の支援措置(一例)

・市民緑地等整備事業 ・住宅市街地総合整備事業

③立地適正化計画の区域内で活用可能な支援措置

主な支援には、交通関連整備(バス停整備やパークアンドライド用の駐車場整備等)の支援があります。

令和3年度時点の支援措置(一例)

・都市・地域交通戦略推進事業

④各省庁が連携した総合的な支援

子育て、都市農業、防災などの多岐にわたる分野と連携した支援措置があります。

令和3年度時点の支援措置(一例)

・市民農園等整備事業
・想定最大規模の洪水、内水、高潮、津波の浸水想定区域指定およびハザードマップ作成の推進

なお、各支援措置の詳細・その他の国等の支援措置については、随時拡充・更新がされることから国土交通省のホームページ等でご確認ください。

国土交通省「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」

https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html

8-5. 届出制度の運用

◆区域内外での開発・建築行為等を行う場合の届出制度

(1) 届出制度

誘導施設の立地動向や住宅開発等の動向を把握するため、立地適正化計画区域内(都市計画区域内)における開発・建築行為等を行う場合は、事前の届出が必要となります。

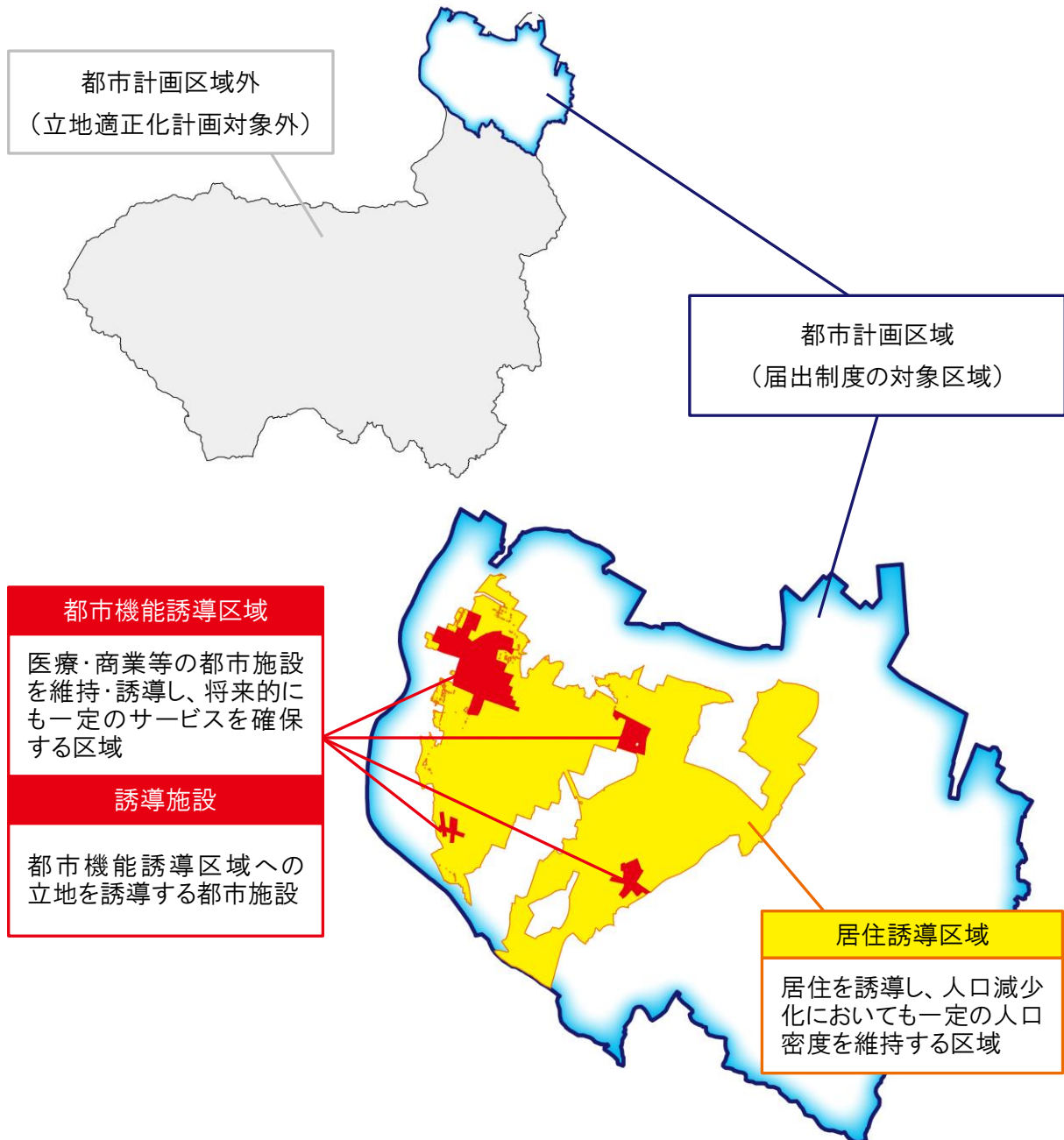


図 届出制度の対象区域

(2) 都市機能誘導区域外での事前届出制度

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地状況を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築を行う場合は、着手する30日前までに本市へ届出を行うことが義務づけられています。(都市再生特別措置法第108条)

なお、届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設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、事前調整を行った上で、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

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

届出を行えば開発は可能

- 誘導の妨げとならないと判断した場合
→ 誘導施策に関する情報提供等
- 何等かの支障が生じると判断した場合
→ 規模の縮小、区域内で行う、行為の中止などを調整

届出対象となる施設(誘導施設)

「第5章都市機能誘導区域・誘導施設」で誘導施設として設定した各種施設(P5-8参照)

【参考】都市再生特別措置法 第108

1. 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者(当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。)は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。
 - 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - 四 その他市町村の条例で定める行為
2. 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
3. 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。
4. 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(3) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止に係る事前届出制度

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止・廃止しようとする場合は、休止・廃止する30日前までに本市へ届出を行うことが義務づけられています。(都市再生特別措置法第108条の2)

なお、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、届出のあった建築物を有効に活用する必要があると認められるときは、当該建築物の存置等必要な助言・勧告を行うことがあります。

【参考】都市再生特別措置法 第108条の2

- 1.立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 2.市町村長は、前項の規定による届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、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ときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることができる。

(4) 居住誘導区域外における事前届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外において一定規模以上の開発行為または建築行為を行う場合は、着手する30日前までに本市へ届出を行うことが義務づけられています。(都市再生特別措置法第88条)

【届出の対象となる行為】

■ 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1000㎡以上のもの
- 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)

■ 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 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)
- 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



▲ 3戸以上の在宅開発・新築
(開発行為、建築等行為①の例示)

▲ 1000㎡以上1戸の開発
(開発行為②の例示)

【届出を行えば開発は可能】

- 誘導の妨げとならないと判断した場合
→ 誘導施策に関する情報提供等
- 何等かの支障が生じると判断した場合
→ 規模の縮小、区域内で行う、行為の中止などを調整

立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの(以下この条において「住宅等」という。)の建築の用に供する目的で行うもの(政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。)又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為(当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。)を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
 - 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があつた場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。
 - 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。