

第7章 計画を実現するための施策の方針

1. 施策の基本方針

(1) 誘導施策の基本的な考え方

本市が目指す「未来につなぐ安全な住みやすいまちづくり」を実現するには、各誘導区域への居住や誘導施設の立地誘導を緩やかに進めていくことが必要です。各誘導区域内の利便性や環境性の向上を図ることで、人口減少が進んでも持続可能な市街地形成に取り組みます。

居住誘導区域及び準居住誘導区域では、高齢者などの交通弱者が自家用車に依存しない生活ができる住環境づくりや、子育て世代の移住定住につながる施策を展開します。

都市機能誘導区域では、居住誘導区域及びその周辺地区の住民、準都市機能誘導区域では、準居住誘導区域及びその周辺地区の住民が日常的に利用する生活利便施設の立地を集約し、利便性を高めるための施策を展開します。

(2) 誘導施策の方針

誘導施策は、各誘導区域で異なるため、区域毎のまちづくりの方向性、誘導施策の方針、計画に基づく手続きを整理すると、下記ようになります。

区域分類	まちづくりの方向	誘導施策の方針	計画に基づく手続き
居住誘導区域	中長期的視点で、住み続けられる市街地として、宅地開発を推進し、区域人口の維持を図ります。	住宅建築や宅地開発の整備・誘導や移住定住の促進などを推進します。	誘導施設の建築には、届出が必要です。
都市機能誘導区域	市街地の拠点として、生活利便施設や歩行空間の充実を図ります。	市民が日常的に利用する生活利便施設の整備・誘導や快適な歩行空間の整備を推進します。	各地区で設定した誘導施設以外の建築には、届出が必要です。
準居住・準都市機能誘導区域	郊外部の生活利便性を確保するため、地域を支える地域拠点の形成を図ります。	地域の維持に必要な住宅、宅地の整備・誘導や生活利便施設を確保します。	届出は不要です。
上記以外の区域	自然環境の荒廃を防ぐため、農地や森林の大規模な開発の抑制を図ります。	一次産業の振興や生活支援と合わせて、居住誘導区域や準居住・準都市機能誘導区域への移住に必要な住宅や宅地斡旋を行う。	都市計画区域内では、一定規模以上の宅地開発や建築には、届出が必要です。

2. 誘導施策

(1) 方針に基づく施策

各区域の方針に基づく施策は、施策を行う関連部署との連携を図り、国や県の支援制度を活用して持続可能な都市の実現をめざします。

■誘導方針に基づく誘導施策の例

区域区分		誘導施策等		
		実施済	実施予定	必要に応じて実施
居住誘導区域	民間	<ul style="list-style-type: none"> 定住促進支援（UIJター向け） リフォーム支援 	<ul style="list-style-type: none"> 開発の届出と用地の斡旋 	<ul style="list-style-type: none"> 浸水想定区域への低層住宅の建築制限 定住促進支援拡充（UIJター向け） 定住促進支援（住替・建替） リフォーム支援拡充
	杵築市	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の結節機能の強化（リフト） 	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の結節機能の強化（ハート） 拠点施設の整備 バリアフリー化の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業
都市機能誘導区域	民間	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の整備・保全 	<ul style="list-style-type: none"> 空家の利活用 公共施設の充実 歩道の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 民間誘導施設の助成 誘導施設の税制優遇
	杵築市	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家の除却促進 	<ul style="list-style-type: none"> 開発の届出と用地の斡旋 MINTO 機構からの金融支援 	
準居住・準都市機能誘導区域	民間	<ul style="list-style-type: none"> 定住促進支援（UIJター向け） リフォーム支援 特定空家の除却促進 	<ul style="list-style-type: none"> 開発の届出と用地の斡旋 	<ul style="list-style-type: none"> 定住促進支援拡充（UIJター向け） 定住促進支援（住替・建替） リフォーム支援拡充
	杵築市	<ul style="list-style-type: none"> 小さな拠点づくりの推進 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティセンターの整備 	<ul style="list-style-type: none"> 空家の利活用
誘導区域外	杵築市	<ul style="list-style-type: none"> 移住支援（お試し移住体験・空家バンク） コミュニティバス運行 移動販売支援 農福連携支援（生涯生産者のまちづくり） 	<ul style="list-style-type: none"> 開発の届出と用地の斡旋（条例制定） 用途地域の指定解除 	<ul style="list-style-type: none"> 移転跡地の保全支援 ドローソ活用（買物支援）

(2) 区域別の誘導を実現するために必要な取組み

① 居住を誘導するための取組み

【業界団体との連携】

居住の誘導には、主に民間活力の活用による宅地開発が重要になります。そのため、不動産事業者との連携を図り、土地建物の取引情報の把握や空家・空地の解消に向けた取組みを積極的に行います。

【公的不動産の活用】

居住の誘導には、民間活力の活用による宅地開発に限らず、未利用となっている公有地の活用も必要になります。また、居住誘導区域外の公営住宅は、居住誘導区域内へ再配置を計画的に進めることも必要になります。そのため、「杵築市公共施設等総合管理計画」との整合を図りつつ、土地の有効活用を積極的に行います。

【空家対策】

世帯数の減少を背景に増加が見込まれる空家は、助成制度を活用し再生を行った場合、使用方法や保存期間に制限が加わることがあります。そのため、区域毎の誘導施策の方針に応じた支援を行います。

【浸水想定区域の立地制限】

既存市街地には、南海トラフ地震をはじめとする地震による津波の浸水想定区域が含まれています。そのため、住民の生命と財産の保護を図るため、居住誘導区域への移転を緩やかに誘導します。

② 都市機能を誘導するための取組み

【商業地の賑わい創出】

本市の商業地は、人口減少や経済活動の低迷により、賑わいが低下しています。

商業機能の維持には、拠点となる施設の魅力や民間活力の向上が必要となり、事業者の理解と協力が重要になります。そのため、事業者と協働による活性化施策の実施によって賑わいの創出を推進します。

【誘導施設と一体となった居住誘導】

生活利便施設の維持には、利用者となる周辺地区の居住人口の確保が重要になります。そのため、都市機能誘導区域及びその周辺での集合住宅の建設や宅地開発を推進します。

【空地の集約】

生活利便施設は、誘導区域内に立地可能な纏まった用地の確保が重要になります。そのため、未利用となっている民有地や公的不動産の集約を図ることで開発を誘導します。

【規制緩和】

民間の生活利便施設の立地には、都市計画をはじめとする法的制限が障壁となっていることがあります。そのため、都市環境が悪化しないものに限って、制限の緩和を積極的に行います。

【利害関係者との連携】

生活利便施設は、人口規模に見合った適正な規模の立地が重要です。そのため、既存事業者をはじめとする各種業界団体との協議・連携を行ったうえで、誘導施策を行います。

③連携した取組み

【各種計画との連携】

課題解決には、中長期的視点での対策が必要です。都市計画マスタープランや地域公共交通網形成計画など各種計画との連携によって「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の形成に取り組めます。

また、城下町エリアのうち居住誘導区域外となる区域においても、引き続き各種計画との連携によって、コミュニティ活動の支援や空家・空地の保全や活用など良好な住環境の形成に取り組めます。

【大分県や近隣市町との連携】

立地適正化計画による誘導施策は、財源の確保が難しくなることが予想され、本市単独での立地誘導ができなくなる恐れがあります。大分県が示す別府広域都市圏における杵築市の役割を踏まえながら、隣接市町との補完関係の構築や公共交通網を活用した連携強化に取り組めます。

3. 届出制度等の運用

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備を行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

(1) 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行うとする場合には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、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

届出の対象となる行為は、次頁のとおりです。

【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

【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築使用とする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



図：国土交通省作成資料抜粋

市長は、建築等の届出があった場合において、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ます。(都市再生特別措置法第88条第3項)

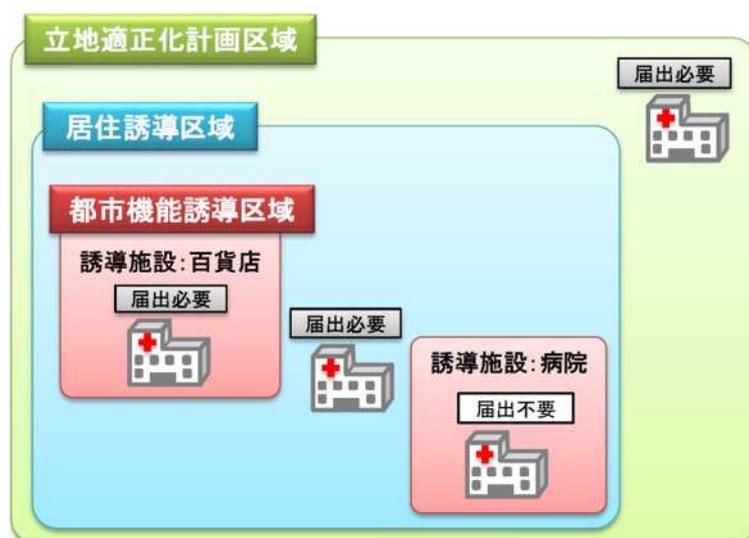
市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第88条第4項)

(2) 都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、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、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条第3項)

【届出対象行為】

- ・ 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
- ・ 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、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 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



※市内に設定された都市機能誘導区域のうち、何れかの都市機能誘導区域に設定された誘導施設を新築する場合には、当該施設が誘導施設に設定された都市機能誘導区域内でなければ、たとえ都市機能誘導区域であっても届け出が必要となります。

市長は、建築等の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ます。(都市再生特別措置法第108条第3項)

市長は、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っせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第108条第4項)

(3) 宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されています。(宅地建物取引業法第35条第1項第2号)

宅地建物取引において、宅地建物取引主任者は、取引の相手方に対し、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。(宅地建物取引の重要事項説明の項目に建築等の届出に関する事項を追加)

4. 空き地の利活用

本市の居住誘導区域内には、小規模な低未利用土地が多数存在しており、居住や生活利便施設を誘導する上で、大きな障害となることが予想されます。

低未利用土地の利用促進を図るため、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を対象に「低未利用土地権利設定等促進計画」の策定など実効性のある施策の導入を検討します。

■低未利用土地権利設定等促進計画の概要（国土交通省ホームページから抜粋）

□ 活用イメージ



(パターン例)

