

第6章

誘導施策

The background features a warm, light orange gradient. It is decorated with several thin, white, curved lines that sweep across the page. Scattered throughout are various-sized circles in shades of orange and white, some appearing as solid colors and others as soft, glowing halos.

第6章 誘導施策

1. 誘導施策の基本方針

第3章で示した立地適正化の方針、施策・誘導方針を実現するためには、都市機能や居住の誘導、公共交通ネットワークの形成のための施策を総合的に展開する必要があります。

そのため、関係部署の施策・事業との連携や国等の支援制度の活用を図りながら、誘導施策の取組を進めます。

表 誘導施策の体系

施策・誘導方針	取組方針	誘導施策
施策・誘導方針1： 多様な交流の活性化と地域の特性を活かした魅力ある拠点の形成	1-1： 地域特性やまちの形成過程を大切にしたい拠点整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 歩きたくなる市街地環境の整備 ● 中心市街地の都市再生 ● 既存ストックの有効活用 ● 都市基盤の整備等による良好な居住環境の形成
	1-2： 生活利便性の維持・強化	<ul style="list-style-type: none"> ● 歩きたくなる市街地環境の整備（再掲） ● 都市機能の維持・集積
	1-3： 人口密度を維持するための住み替えや転入の促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 移住・定住の促進 ● 都市機能の維持・集積（再掲）
施策・誘導方針2： 公共交通基盤の強化と誰もが歩いて暮らせる市街地の形成	2-1： 市民の生活や交流を促進する持続可能な公共交通体系の確立	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅や主要なバス停等の公共交通結節機能の強化
	2-2： 交通弱者にやさしい誰もが歩いて暮らせるまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通ネットワークの強化と利便性向上 ● 利用者ニーズ等に応じた持続可能な公共交通体系の構築
施策・誘導方針3： 市民の命と財産を守る安全で安心して暮らせる市街地の形成	3-1： 誰もが安全に安心して住み続けられる秩序ある土地利用の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 防災性の向上
	3-2： 地域コミュニティを維持する定住の促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 安心して健康に暮らせる住環境の整備

2. 都市機能誘導区域における誘導施策

(1) 歩きたくなる市街地環境の整備

- 市街地の魅力の向上やまちなかの賑わいの創出を図るため、「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりを進めます。
- 都心や交流拠点においては、多くの人々が歩きたくなる空間形成を目指し、憩いの場や交流の場となる公園・広場の整備等を検討します。
- 宇佐勅使街道、四日市門前地区等においては、「宇佐市景観計画」に基づく建築物等の修景とあわせて、歴史的建造物の活用等により、歴史的なまちなみ景観の保全や交流の場の形成を図ります。

(2) 中心市街地の都市再生

- 本市の中心市街地である四日市・駅川地区の商業集積地においては、中心市街地としての賑わいを回復し、商業の活性化と連携した都市の再生を図るため、都市構造再編集中支援事業等の市街地再生に向けた事業の導入を検討します。
- 中心市街地においては、民間施設の立地を促進するため、都市計画法や建築基準法等の法的制限の緩和を検討します。

(3) 駅や主要なバス停等の公共交通結節機能の強化

- 本市の玄関駅であるJR柳ヶ浦駅については、駅前広場や駐車場の整備・充実、アクセス道路の改善による利便性の向上を図るとともに、鉄道とバスの接続性向上による都心や周辺の観光資源との連携強化に努めます。
- 都市機能誘導区域内の駅および主要なバス停については、現行サービス水準の維持・確保に努めるとともに、駅やバス停の待合環境の充実等を図ります。

(4) 都市機能の維持・集積

- 民間事業者による都市機能の整備を促進するため、国の支援制度等の周知を図るとともに、道路や上下水道等の整備・改修等を進めます。
- 公共施設の適正な維持・管理に向け、「宇佐市公共施設等総合管理計画」と連携を図り、施設の長寿命化および施設更新時の複合化等を進めます。
- 都市機能が立地しやすい環境とするため、誘導区域と連動した用途地域等の見直しを検討します。

(5) 既存ストックの有効活用

- 商店街の空き店舗等への新規出店に対する支援や関係団体との連携の強化等により、まちなかの賑わい創出を図ります。
- 誘導区域内の空き地や空き家については、誘導施設や広場等、地域の利便性や魅力を高める施設用地としての活用を促進します。
- 誘導区域内の利用用途が定まっていない公有地については、誘導施設の施設用地としての活用を促進します。

■ 関連する国の支援制度・市の事業

国の支援制度	まちなかウォークアブル推進事業
	都市構造再編集中支援事業
	市街地再開発事業
	都市再生区画整理事業
	都市・地域交通戦略推進事業
	集約都市形成支援事業
	立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）
	低未利用土地権利設定等促進計画
市の事業	街なみ環境整備地区空き家空き店舗対策事業

※2022（令和4）年時点の支援制度・事業の例

3. 居住誘導区域における誘導施策

(1) 都市基盤の整備等による良好な居住環境の形成

- 快適に暮らせる居住環境の維持・創出に向けて、幹線・生活道路の整備・改良や公園・緑地等オープンスペースの整備、上下水道の整備等を計画的に進めます。
- 良好な居住環境の保全・形成に向けて、地域の特性や将来の土地利用方針を踏まえた用途地域の見直しや地区計画等の活用について検討します。

(2) 安心して健康に暮らせる住環境の整備

- 高齢化が進む中、誰もが住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けられるよう、医療、介護、生活支援、介護予防、住まいが包括的に提供される地域包括ケアシステムの構築・強化を図ります。
- 高齢者等の外出機会の創出や健康寿命の延伸を促進するため、居心地がよく、外出したくなる環境づくりを図ります。
- 誰もが安心して生活できる住環境の形成のため、市街地における防犯機能の向上を図ります。

(3) 移住・定住の促進

- 移住者や子育て世帯を対象とした住宅の取得・改修に対する支援等により、移住・定住を促進します。
- 居住誘導区域における住宅の新築・建替えの費用等に対する支援について検討します。
- 空き地・空き家については、定住促進に関する施策や空き家情報提供事業等の取組と連携して有効活用を図ります。

(4) 防災性の向上

- 居住誘導区域内の災害リスクの残る場所においては、防災指針に基づく防災対策を講じることにより、誰もが安全で安心して住み続けられる市街地環境の創出を図ります。

■ 関連する国の支援制度・市の事業

国の支援制度	都市構造再編集中支援事業
	市街地再開発事業
	都市公園ストック再編事業
	地域居住機能再生推進事業
	公営住宅整備事業
	宅地耐震化推進事業
	防災・省エネまちづくり緊急促進事業
	防災集団移転促進事業
	都市防災総合推進事業
	防災街区整備事業
市の事業	宇佐市住宅在宅高齢者改造助成事業
	宇佐市子育て・高齢者世帯リフォーム支援事業
	宇佐市防犯カメラ設置支援事業
	宇佐市空き家バンク成約促進事業
	うさ暮らし定住支援事業
	宇佐市定住促進子育てホーム新築奨励事業
	宇佐市安全安心まちづくり事業
	宇佐市自主防災組織活性化事業
	宇佐市木造住宅耐震化促進事業
	宇佐市老朽危険家屋等除却促進事業
	宇佐市危険ブロック塀等除却促進事業
	宇佐市がけ地近接等危険住宅移転事業

※2022（令和4）年時点の支援制度・事業の例

4. 公共交通ネットワーク形成の施策

(1) 公共交通ネットワークの強化と利便性向上

- 立地適正化計画区域（都市計画区域）の各駅において、バス、自家用車、自転車等との乗り換えの円滑化を図るため、駅利用者数等を踏まえつつ、必要に応じて、駐輪場や駐車場の併設等、交通結節機能の強化を図ります。
- 公共交通機関相互の連携等、利用環境の改善を図ることにより、公共交通の利用促進および利便性の向上に努めます。
- 駅やバス停の案内表示、市ホームページ等の掲載情報の充実を図るなど積極的な情報提供に向けた取組を進めます。

(2) 利用者ニーズ等に応じた持続可能な公共交通体系の構築

- 都市機能誘導区域へアクセスしやすい公共交通網を維持するため、公共交通事業者への支援等を推進します。
- 地域の様々な団体との協働によるデマンド型交通の導入等の取組を進めるとともに、地域の実情に応じた効率的かつ効果的な公共交通ネットワークの構築を目指します。
- 路線バスやコミュニティバスの自動運転化、MaaS等の新たな交通システムの導入を検討します。

■ 関連する国の支援制度・市の事業

国の支援制度	都市構造再編集中支援事業
	都市・地域交通戦略推進事業
	新モビリティサービス推進事業
市の事業	宇佐市バス路線運行費補助事業

※2022（令和4）年時点の支援制度・事業の例

5. 居住誘導区域外における施策

本計画は、将来にわたって市民が安全・安心で快適に暮らし続けられるまちづくりを進めるための計画です。そのため、居住誘導区域外においても、「宇佐市都市計画マスタープラン」や関連計画等に基づき、現状の生活基盤の維持・確保、移住定住、地域コミュニティ活動の促進、都市機能誘導区域へつながる公共交通の維持等、市全体で持続可能なまちづくりを進めます。

6. 届出制度の運用

都市再生特別措置法に基づく届出制度は、宇佐都市計画区域が対象となります。

(1) 居住誘導区域外における建築等の事前届出

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合は、行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について、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戸または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しようとする場合
- ・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

● 開発行為	● 建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸または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>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 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</p>
<p>①の例示 3戸以上の開発行為</p> <p>届 </p>	<p>①の例示 3戸以上の建築行為</p> <p>届 </p>
<p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為</p> <p>届 </p>	<p>1戸の建築行為</p> <p>不要 </p>
<p>800㎡ 2戸の開発行為</p> <p>不要 </p>	

出典：国土交通省資料（一部加筆）

市長は、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における建築等の事前届出

都市機能誘導区域外において、誘導施設の整備を行おうとする場合は、行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について、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1項)

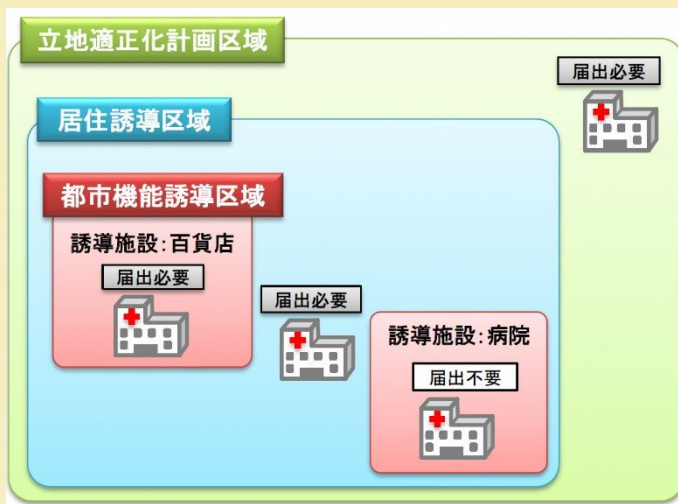
届出の対象となる行為は、次のとおりです。

【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

【建築等行為】

- ・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



※左図のように、都市機能誘導区域内に整備する場合であっても、その区域に設定された誘導施設でなく、かつ、別の都市機能誘導区域に設定された誘導施設を整備する場合は、届出が必要となります。

出典：国土交通省資料

市長は、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) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の事前届出

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または廃止しようとする場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに、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条の2第1項)

市長は、届出があった場合において、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、当該休止また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または勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第108条の2第2項)