

## 第6章

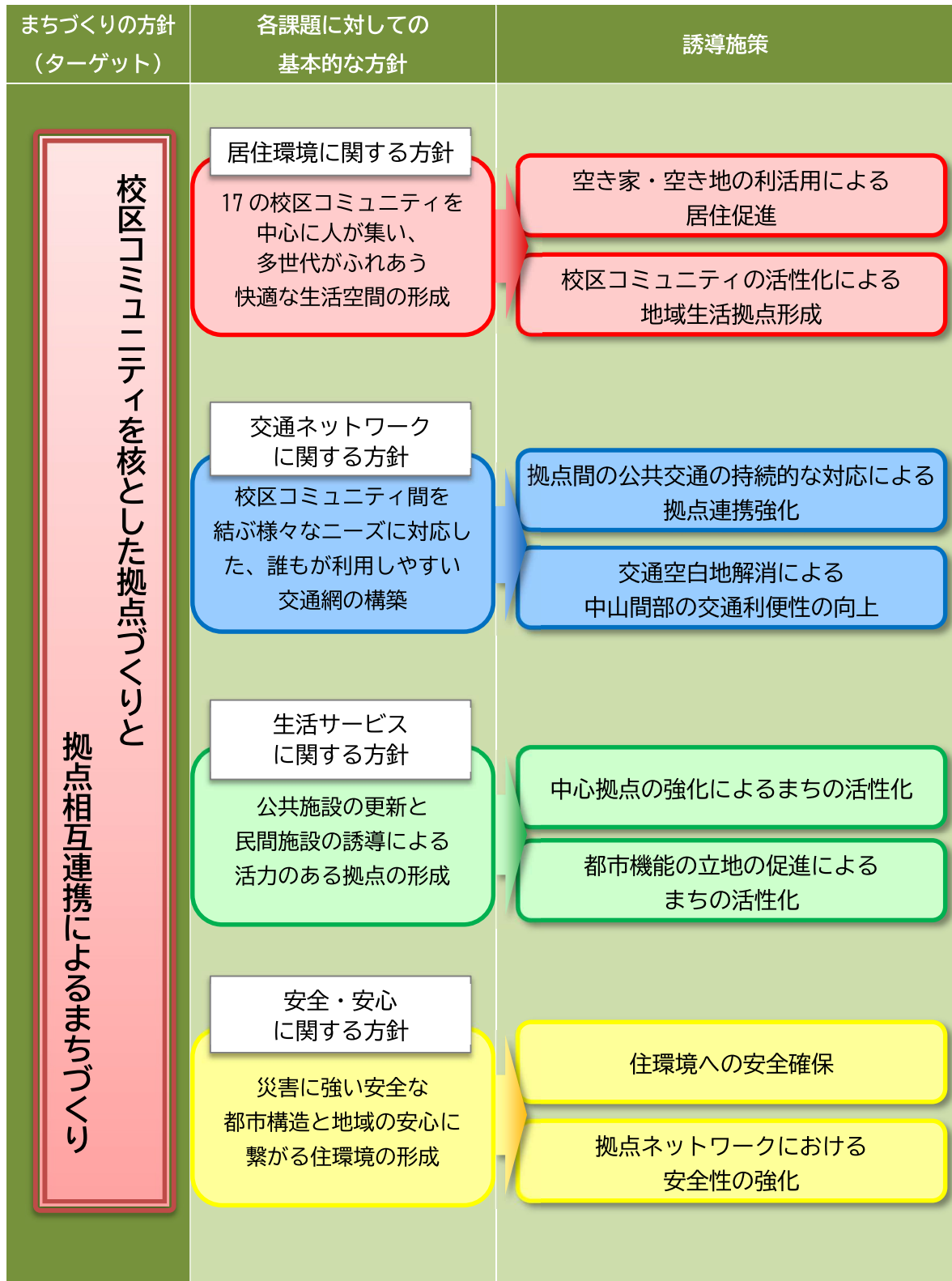
### 誘導施策の設定



# 1. 誘導施策の設定

## 1.1 誘導施策の考え方

立地適正化計画の都市の骨格構造の実現のため、課題に基づいて設定した方針に対応し、各誘導区域への都市機能及び居住を誘導するための誘導施策の設定を行います。



はじめに

第1章 現状と将来見通しにおける都市構造上の課題

第2章 方針 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

第3章 居住誘導区域の設定

第4章 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

第5章 設定 始良市の独自区域の設定

第6章 誘導施策の設定

第7章 防災指針

第8章 目標値の設定

第9章 届出制度

参考資料

## 1.2 誘導施策の内容

都市構造上の課題を解決するための誘導施策について、各項目の具体的な事業内容を以下の表に整理します。

### (1) 居住環境に関する誘導施策

誘導施策	事業内容
空き家・空き地の利活用による居住促進	<b>【不動産、低未利用土地の活用】</b> 空き家・空き地等の低未利用土地について、集約等による利用の促進により居住環境の向上を図ります。
	<b>【空き家への居住誘導】</b> 空き家バンク制度を通じて、空き家物件の情報を居住希望者に紹介し、空き家の有効活用を促進します。
	<b>【公営住宅の再配置】</b> 老朽化した市営住宅等については、建替又は、用途廃止を進めるとともに、居住誘導区域への再配置・集約を検討します。
校区コミュニティの活性化による地域生活拠点形成	<b>【ふるさと移住定住促進】</b> 補助対象地区への移住を促進するために助成を行うことにより居住を促進し、校区コミュニティの維持を図ります。
	<b>【校区コミュニティ支援】</b> 各校区コミュニティのまちづくり計画に則した地域づくりが実現するように支援することにより、地域生活拠点の形成を図ります。
	<b>【子育て・福祉支援等の地域生活拠点の形成】</b> 子育て支援や福祉活動をはじめとした地域活動の活性化を促進するため、子育て・福祉支援環境の充実や機能の複合化に向けた整備など、地域生活拠点の形成を図ります。

## (2)交通ネットワークに関する誘導施策

誘導施策	事業内容
拠点間の公共交通の持続的な対応による拠点連携強化	<b>【路線バス、コミュニティバスの路線見直し】</b> 市役所や大型商業施設等を経由する路線の見直しを行い、拠点間の連携を維持します。
	<b>【都市計画道路、駅前広場、交通結節点の整備】</b> 駅へのアクセス道路である都市計画道路と駅前広場の整備により、公共交通の利便性の向上を図ります。また、シェアモビリティの導入を踏まえた面的整備、システム整備を検討します。
交通空白地の解消による中山間部の交通利便性の向上	<b>【デマンドタクシー・コミュニティ輸送でのDX活用】</b> 交通空白地に対し、デマンドタクシーやコミュニティ輸送の運行を維持するとともに、人手不足解消を図るため、DXを活用した予約システムの導入を検討します。 また、公共交通の利便性の向上を図るため、複数の公共交通を活用した市街地へのアクセスについて、MaaS <sup>※33</sup> の導入を検討します。

※33 MaaS（マース）とは、地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるものです。出典：国土交通省

### (3)生活サービスに関する誘導施策

誘導施策	事業内容
中心拠点の強化によるまちの活性化	<b>【土地利用規制の見直し】</b> 都市機能の誘導を図るため、用途地域等の見直しを行い、中心拠点の都市的土地利用の強化を図ります。
	<b>【公共施設の複合化】</b> 老朽化した公共施設を建て替える際には、複数の機能を備えた施設を整備し、利用者増加による各拠点周辺の活性化を図ります。
	<b>【子育て支援の拠点施設の活用】</b> 子育て支援施設については、子育て世帯等の交流拠点として、人の流れを呼び込み、まちの活性化を図ります。
	<b>【クールシェアスポット・クーリングシェルターの設置】</b> クールシェアスポット※34・クーリングシェルター※35は、適正な配置を検討するとともに、場所や利用方法等情報の周知を行います。
	<b>【公共施設等への再生可能エネルギーの導入】</b> 誘導区域等における公共施設について、再生可能エネルギーを導入します。
都市機能の立地の促進によるまちの活性化	<b>【空き店舗活用】</b> 空き店舗の解消と地域経済の活性化を目的に、店舗利用や集客につながる施設等を開設する事業者等に、賃借料の一部を補助することにより、空き店舗の活用による地域の活性化を図ります。
	<b>【特定創業支援】</b> 民間の創業支援事業者と連携し、ワンストップ相談窓口の設置や創業セミナーを開催し、起業を促進するなど、創業支援による地域の活性化を図ります。
	<b>【官民連携による公共施設整備】</b> 公共施設について、賑わい創出や利便性の向上、財政負担の軽減を図るため、民間活力を導入した官民連携による整備を検討します。

※34 クールシェアスポットとは、地球温暖化対策のひとつとして、涼しい場所をシェアできるように登録された施設です。出典：広報あいら

※35 クーリングシェルター（指定暑熱避難施設）とは、熱中症による人の健康に係る被害の発生を防止するため、「熱中症特別警戒アラート」等が発表されたとき、本市が指定した施設を一般開放し、暑さをしのぐ場所になります。出典：始良市HP

(4)安全・安心に関する誘導施策

誘導施策	事業内容
住環境への安全確保	<b>【空家解体補助】</b> 倒壊や火災などに対する防災、空き巣や不法投棄などに対する防犯のため、危険がある空き家の解体撤去費用を補助することで、危険空き家を解消し、安全の確保を図ります。
	<b>【住宅耐震化への促進】</b> 地震による木造住宅の倒壊等の被害を防ぎ、安全な建築物の整備を促進するため、住宅耐震化の支援を進めます。
拠点ネットワークにおける安全性の強化	<b>【都市機能施設を結ぶ生活道路の安全性の強化】</b> 駅、公共施設、福祉施設等を結ぶ、歩行空間のバリアフリー化やユニバーサルデザインを行います。 また、防犯灯、防犯カメラの設置等、防犯対策を行います。
	<b>【公共施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン】</b> 公共施設について、バリアフリー化やユニバーサルデザインを行い、誰もが利用しやすい施設整備を推進します。
	<b>【誰もが利用しやすい公園整備】</b> 身近な公園について、ユニバーサルデザインの導入等、誰もが安心して遊べる公園整備を行います。



トイレのバリアフリー化



スロープの設置



ローカウンターを設置

出典：国土交通省

はじめに

第1章 現状と将来見通しに  
おける都市構造上の  
課題

第2章 立地適正化計画に  
おけるまちづくりの  
方針

第3章 居住誘導区域の設定

第4章 都市機能誘導区域・  
誘導施設の設定

第5章 始良市の独自区域の  
設定

第6章 誘導施策の設定

第7章 防災指針

第8章 目標値の設定

第9章 届出制度  
参考資料

## 2. 低未利用土地利用等指針

### 2.1 低未利用土地利用指針

都市機能誘導区域内及び居住誘導区域内の低未利用土地等を対象として、土地の有効利用や適正管理を図るため、低未利用土地利用指針を定めます。

#### (1) 定義

本計画における低未利用土地等の定義は次のとおりとします。

- ① 始良市空家等対策計画の対象物件のある土地
- ② 宅地、雑種地のうち建築物、工作物が建築されていない土地
- ③ 農地で耕作されていない土地(遊休農地、耕作放棄地)

#### (2) 有効利用

都市機能誘導区域においては、商業施設や公共施設等の生活利便施設の利用者の利便を高める場として、居住誘導区域内においては、コミュニティ活動の活性化の拠点として、また、市民が集う憩いの場としての利用促進を図ります。

#### (3) 適正管理

低未利用土地等の管理者は、次の事項に留意し、適正な管理に努めなければなりません。

- ① 樹木については適宜剪定を行うとともに、樹木の枯損等がある場合は、伐採等を行うこと。
- ② 雑草等が繁茂しないよう適宜除草等を行い、適切に除去をすること。
- ③ 土地、建物又は工作物及びこれらの周辺を清潔に保ち、みだりに空き缶、吸い殻等その他のごみが捨てられないようにすること。
- ④ 建築物、工作物については、屋根、軒、壁、柱等の破損、汚損及び腐食(以下「破損等」という。)を防ぐこと。破損等があった場合は、速やかに復旧に努めること。

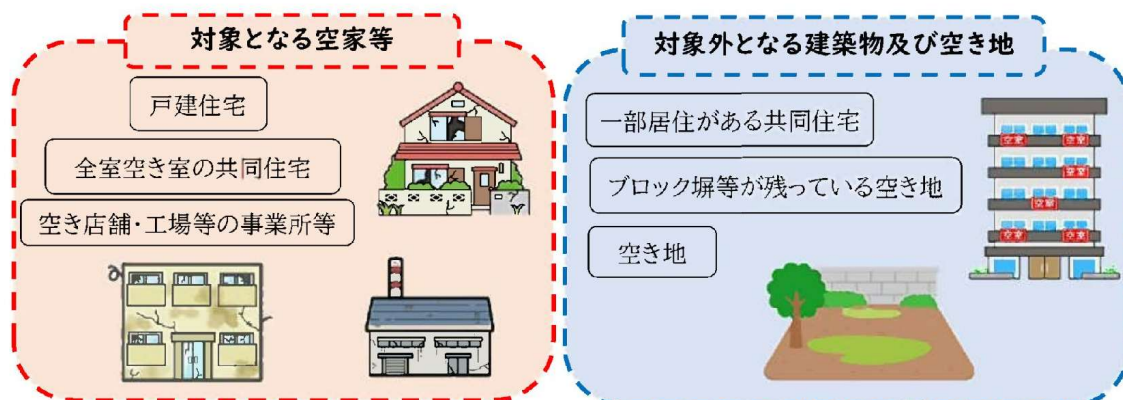


図 始良市空家等対策計画の対象物件のある土地

出典：第3次始良市空家等対策計画

## 2.2 低未利用土地権利設定等促進事業区域

### (1) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

都市機能誘導区域又は居住誘導区域を低未利用土地権利設定等促進事業の区域として設定します。

### (2) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する設定

低未利用土地権利設定等促進事業に取り組むにあたっての設定内容は、以下のとおりです。

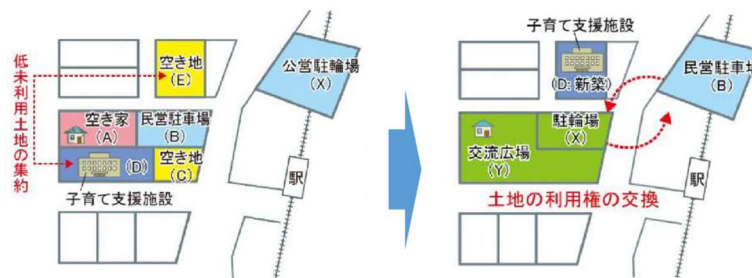
促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等

立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域内における誘導施設  
居住誘導区域内における住宅 等

#### 【参考】

##### ◆低未利用土地権利設定等促進計画

立地適正化計画の誘導区域を対象に、低未利用土地の地権者等と利用希望者を行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行います。(権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転)

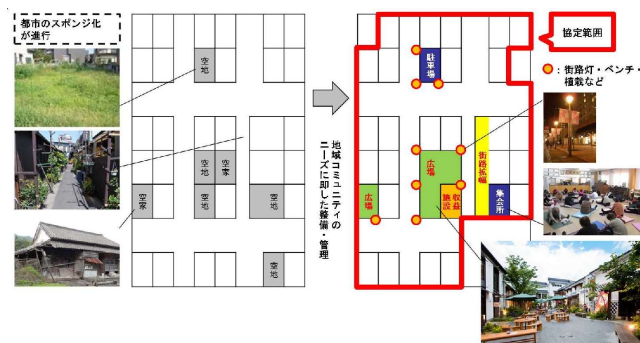


活用イメージ

出典：国土交通省

##### ◆立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)

立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、低未利用土地等の活用や、地域コミュニティの自発的な取組を促進するために、地域住民等一団の土地の地権者等の全員合意により、居住者の良好な生活環境の確保に必要な施設の整備又は管理に関するルールを決めるものです。



活用イメージ

出典：国土交通省