

第6章 誘導施策

まちづくりの方針に掲げる「ゆったりとした時間と空間で 心身ともに健康的に暮らし続けられるまち」の実現に向けて、ここでは、「都市機能誘導」、「居住誘導」、「公共交通ネットワーク形成」に係る施策を設定します。

誘導施策の実施にあたっては、国等が行う財政・金融上の支援制度、税制上の支援制度を必要に応じて活用し、官民連携のもと、様々な施策を組み合わせることで総合的な取組を進めていきます。

(1) 居住誘導に係る施策

■多世代の交流促進、健康増進のための公園整備

- ・市役所周辺において、イベント開催や市民や来街者の休息、憩いの空間として活用できる交流広場の整備を図り、街なかへの来街機会の創出と多世代の交流促進につなげます。
- ・田深川沿岸部においては、遊歩道と一体となった市民の健康づくりに寄与する施設の整備等を図り、かわまちづくり支援制度の活用を検討し、自然と調和した市民のゆとりの空間の創出を図ります。
- ・既存の鼻山児童公園において、市民の利用増進を図るため、公園周辺の遊歩道や街路灯等の環境整備を推進します。

■新たな産業立地や移住・定住を促す都市基盤整備

- ・老朽化した市営住宅の更新や戸建て住宅用地の整備を推進し、定住促進につなげます。
- ・都市計画道路の整備とあわせて、産業立地や定住促進を促す基盤整備を図ります。

■良好な景観形成と自然・歴史・文化を活用した交流の場づくり

- ・国東市景観計画に基づく届出制度の適切な運用や景観重要建造物・樹木の指定等により、賑わいやもてなしの心が感じられる良好な景観形成を図ります。
- ・既存の自然・歴史・文化資源や生活利便施設等をネットワーク化した交流・回遊ルートを設定することで、市民や来街者の歩行促進や交流の場としての有効活用を図ります。

■空き地、空き家の有効活用【都市のスポンジ化への対応】

- ・居住誘導区域内の空き地や空き家等を活用し、地域の魅力を高める公園や駐車場等の都市施設や、市民の活動の拠点となる施設等としての利活用の促進を図ります。
- ・商店街において、低未利用地等も活用し、公園や駐車場の整備や、空き家をチャレンジショップ等として活用する等、地域に身近な商店街の再生を推進します。
- ・空き地、空き家の適正管理や、街灯の整備等により、防犯対策を強化します。

■居住誘導区域内への住み替えの促進

- ・居住誘導区域外や市外からの居住誘導区域内への住み替えを支援するため、住み替え費用の助成制度や既存建物のリフォーム等に対する補助金の上乗せ等を検討します。
- ・区域外からの居住を誘導するため、居住誘導区域内の低未利用地を活用し、居住誘導区域内の人口密度の維持につなげます。

(2) 都市機能誘導に係る施策

■ 都市拠点における多様な都市機能の維持・誘導

- 市役所周辺を含めた都市拠点において、医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、商業施設等、多様な都市機能について、民間活力も活用しながら、維持・誘導を図ります。

■ ライフスタイルに応じたサービスの提供

- 多様な都市機能の誘導とともに、子どもや高齢者の見守りや宅配サービス等、子育て世帯や高齢者等、様々な世代が安心して暮らし続けられるよう、ライフスタイルやライフステージに合わせたサービスの提供を、行政と民間の連携により推進します。

■ 商店街の再生

- 商店街の利便性と魅力向上のため、舗装の美装化や電線類の地中化等の安全で快適な歩行者優先の道路整備を図るとともに、駐車場やトイレのリニューアル等の整備を図ります。
- 商店街における空き店舗への新規出店を支援する等により、まちなかの賑わい創出や空き店舗活用とのマッチングを図ります。

■ 空き地、空き家、空き店舗等の有効活用【都市のスポンジ化への対応】

- 都市機能誘導区域内の空き地や空き家、空き店舗等を活用し、誘導施設の立地や、広場、駐車場等、地域の利便性を高める施設としての利活用の促進を図ります。
- 中心市街地内に発生した空き家を活用して、福祉活動やまちづくり活動の拠点となる施設へのリニューアルを推進します。

■ 歴史文化資源を活かした魅力形成

- 桜八幡神社、興導寺、地主神社、空也池等の既存の歴史文化資源を保全・活用するとともに、案内板等の整備を図ることで、まちの魅力形成・情報発信を図ります。
- 国東半島の観光の起点となる観光交流センターの整備を検討し、観光交流の拡大による産業活動の活性化と定住人口の確保につなげます。

(3) 公共交通ネットワーク形成に係る施策

■公共交通サービスの利用促進

- 既存のバス路線を活用しつつ、市中心部への運行延伸社会実験事業等の実施を検討します。

■公共交通網の維持

- 路線バスについては、都市間をつなぐ交通需要に対応するため、現行サービス水準の維持を図ります。

■交通結節機能の強化

- 鶴川交差点周辺に、バスターミナル、レンタサイクル拠点、自転車駐輪場、駐車場等、複合的な交通施設の集約を図り、交通結節機能の強化を図ります。

■公共交通利用に関する情報提供

- バスターミナルや各バス停における案内表示の充実を図ります。
- 分かりやすい公共交通マップや路線別の時刻表、利用方法等について、インターネットや広報誌等からの情報提供の充実を図ります。

■新交通システムの導入による安全性・利便性の向上

- 公共交通の安全性、利便性向上のため、路線バスや、コミュニティバスの自動運転化や MaaS のサービス導入等、新たな交通システムの導入を検討します。

(4) 短期的に取組む誘導施策

本市においては、下図に示す「都市再生整備計画」を作成し、都市拠点の形成に向けた取組を推進していきます。

中心部の拠点整備に係る事業を優先的に実施する予定としていますが、事業の進捗状況を見ながら、都市再生整備計画の見直しを順次実施する予定です。中心部周辺の鶴川地区や安国寺地区、田深地区についても、魅力あるまちづくりにつながるよう、事業の検討を推進していきます。

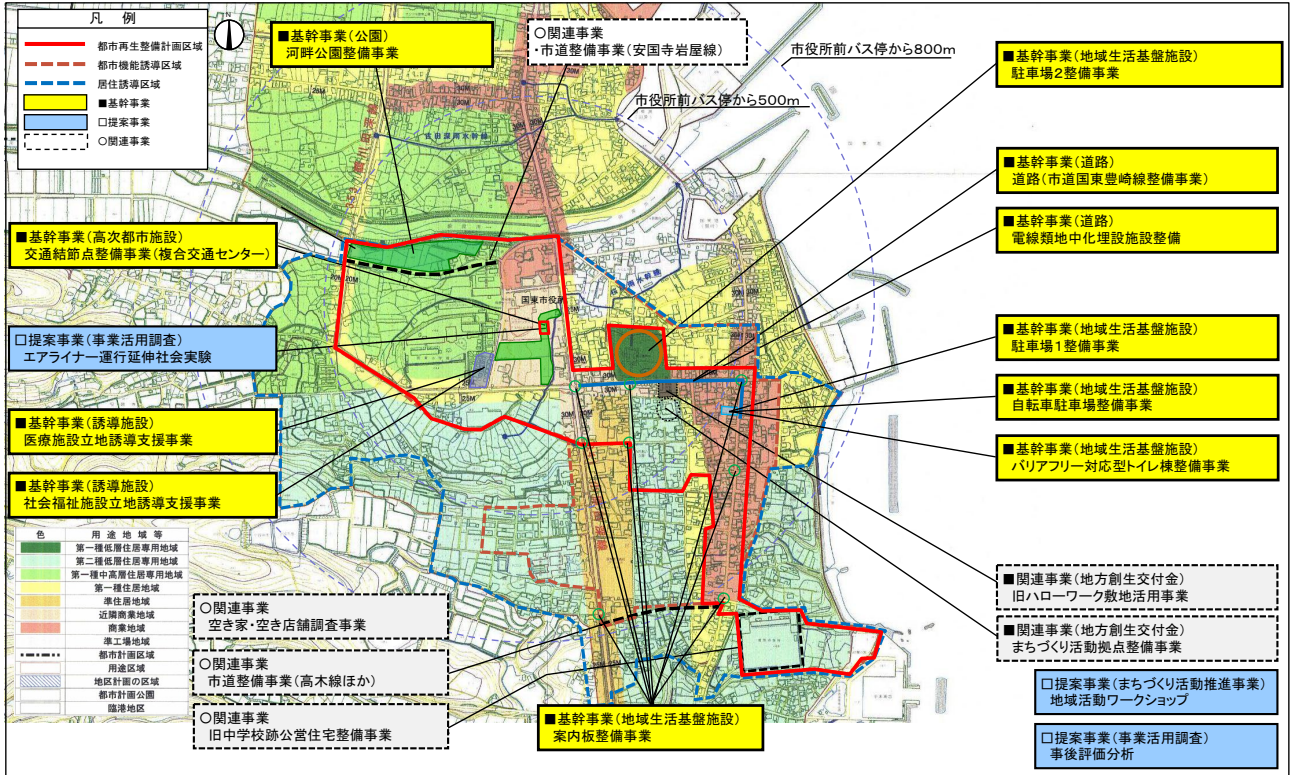


図 都市再生整備計画事業位置

(注) 上記計画は、令和4年(2022年)3月時点の計画となっています。事業の範囲や規模、路線の内容については、変更となる場合があります。

(4) 届出制度の運用

居住誘導区域外における一定規模の開発動向や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備状況を把握するため、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等を行う際には、都市再生特別措置法に基づく届出が必要となります。

①都市機能誘導区域外における事前届出

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、行為の種類や場所等について、市長への届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。

なお、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）

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

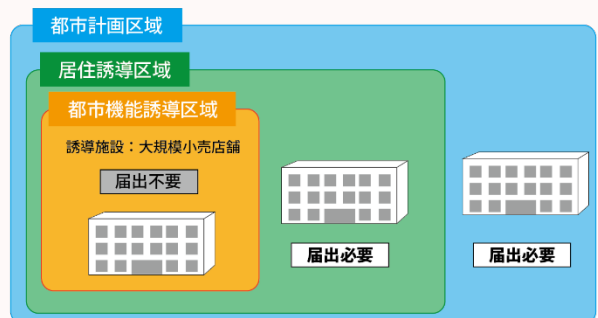
【開発行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- ・ 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

(例) 市内に大規模小売店舗を建築する場合



資料：国土交通省

②誘導施設の休廃止に係る事前届出

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には、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)

なお、市長は、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、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、必要に応じて、届出をした者に対し、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）



資料：国土交通省

③居住誘導区域外における事前届出

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）

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）

なお、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）

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 m²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

- 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 1000m²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、寄宿舎や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為  届

②の例示
1,300m²
1戸の開発行為  届

800m²
2戸の開発行為  不要

○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、寄宿舎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

①の例示
3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

資料：国土交通省