

第7章 誘導区域内の低未利用地活用検討

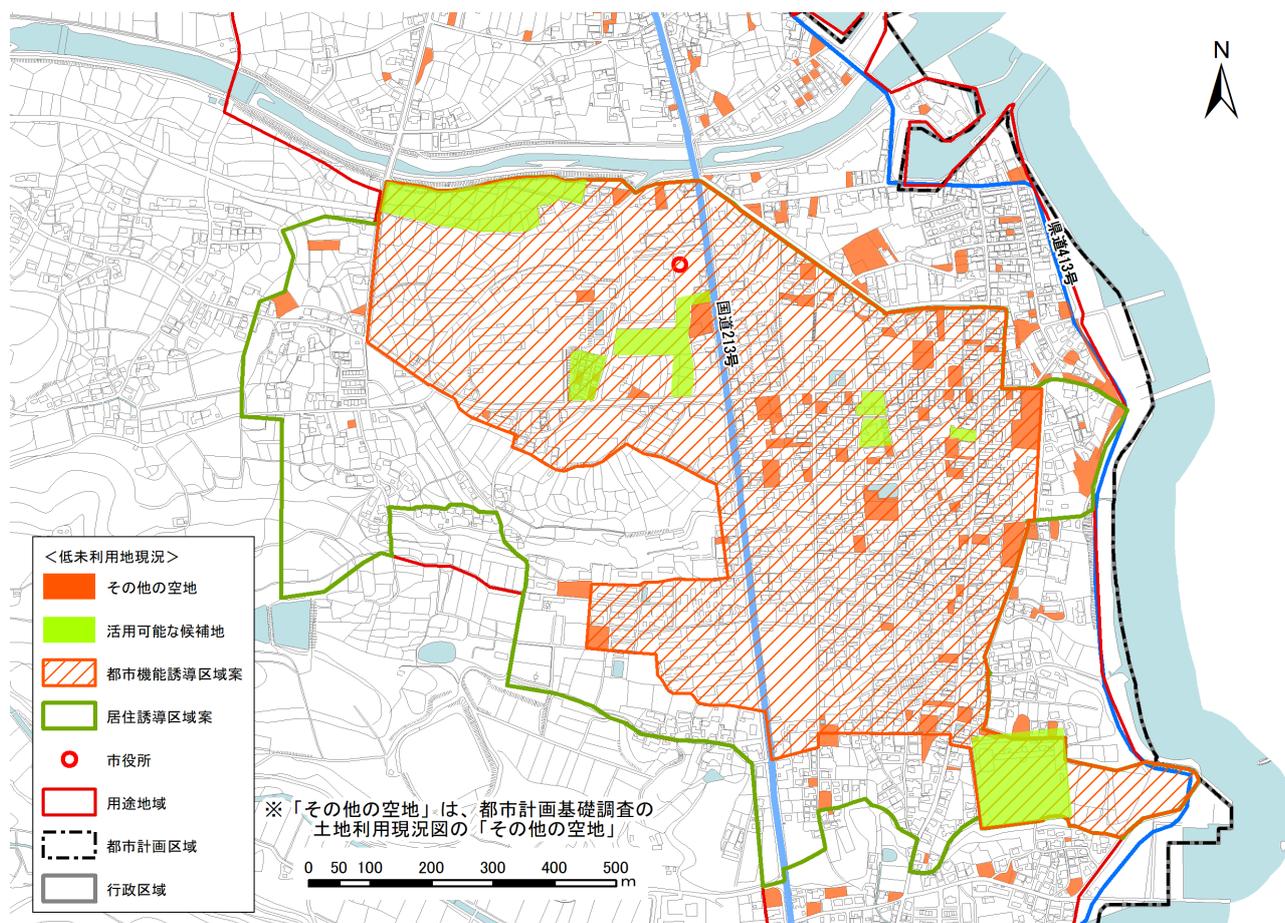
空き地・空き家等の低未利用地が小さな敷地単位で不規則に発生する「都市のスポンジ化」が、本市においても進行しつつあります。

低未利用地は管理が放棄され、器物損壊や廃棄物の不法投棄等の問題が生じやすく、「都市のスポンジ化」が進行すると、生活利便性の低下や治安・景観の悪化等、市街地全体の活力低下につながると思われることから、低未利用地の適切な管理や有効利用を促す必要があります。このため、低未利用地の利用及び管理に関する指針（低未利用地利用等指針）や、必要に応じて「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用に向けた検討を行います。

(1) 誘導区域内の低未利用地の状況

都市機能誘導区域及び居住誘導区域内には、国道 213 号より東側に多くの空地が見られます。特に鶴川商店街においては、規模の小さな空地が多く、都市のスポンジ化の進行による環境悪化が懸念されます。

また、農地として活用されていないまとまった遊休農地、中学校やハローワーク等の公共施設の跡地等、今後、都市機能誘導区域内へ必要な都市機能の誘導、整備にあたり、活用可能な未利用地も存在します。



資料：国東市資料、都市計画基礎調査

(2) 低未利用地の有効活用と適正管理のための指針等（都市のスポンジ化への対応）

①低未利用地の利用及び管理に関する指針（低未利用地利用等指針）

空き地や空き家等の低未利用地がランダムに発生し、小さな多数の穴のあるスポンジのように都市の密度が低下する都市のスポンジ化への対応として、低未利用地の地権者に具体的な対策の進め方を案内し、適正な管理を促すため、低未利用地の利用及び管理に関する指針（低未利用地利用等指針）です。

対象区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
利用指針	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設の立地や、医療施設、商業施設、広場、駐車場等、地域の利便性を高める施設としての利用を推奨する。 空き家や空き店舗を活用し、誘導施設やチャレンジショップ、市民活動の拠点となる施設等として整備し、まちの活性化を促進する。 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図る。
管理指針	<ul style="list-style-type: none"> 空き地については、害虫の発生を予防するため定期的な除草を行うとともに、雑草の繁茂による不法投棄の誘発、犯罪等を防止するため、必要な措置を講ずるよう促す。 空き家については定期的に建物等の確認・清掃を行い、不具合を発見した場合は適切な措置を講ずる等、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を促す。

②低未利用土地権利等促進計画制度の活用

低未利用土地権利設定等促進制度は、複数の低未利用地を一括して利用権等を設定することで集約し、柔軟な活用を促す制度です。

低未利用土地権利設定等促進事業区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 低未利用土地利用等指針に即した事業であること。 複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながるものであること。 促進すべき権利設定等の種類については、地上権、賃借権、所有権等とする。 立地を誘導すべき誘導施設等は、都市機能誘導区域における誘導施設、居住誘導区域における住宅等とする。

③立地誘導促進施設協定制度の活用

立地誘導促進施設協定制度は、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯等地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する空間・施設についての協定制度で、土地所有者等の全員同意により締結できます。

立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域	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又は管理に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 立地誘導促進施設は、広場、街路樹、防犯灯等、居住者や来訪者等の利便の増進に寄与し、居住誘導区域における住宅、都市機能誘導区域における誘導施設の立地誘導を促進させる施設であること。 区域内の一団の土地の所有者等は、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理を適切に行うものとする。

(3) 低未利用地の活用に向けた事業可能性検討

ここでは、都市機能誘導区域内の低未利用地を活用した事業化の可能性について、活用可能な候補地別に現況や事業の方向性、具体的な事業手法等を整理します。

①活用可能な候補地における事業可能性の検討

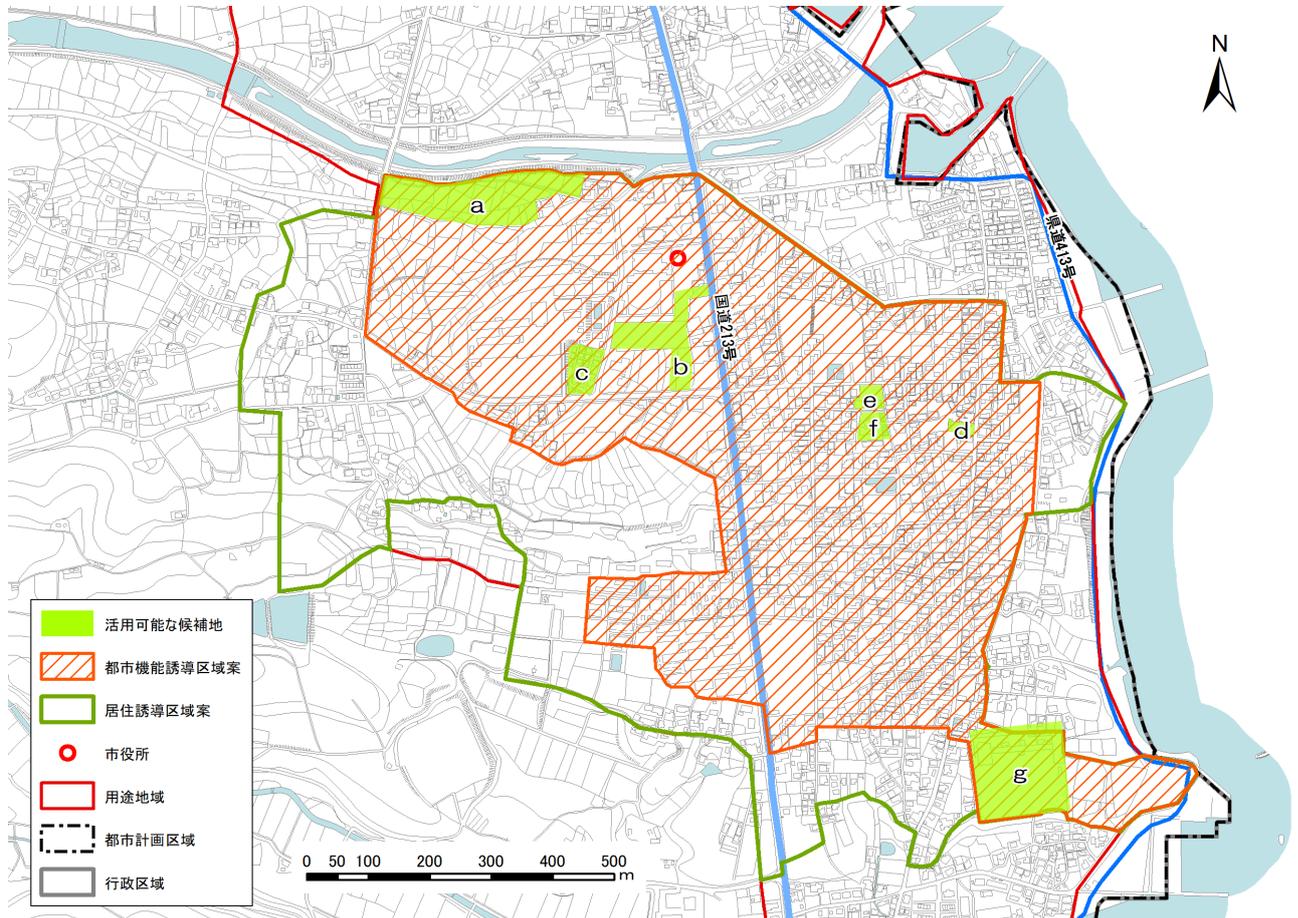


図 活用可能な候補地

a 田深川右岸の遊休農地

現況	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域内農地としての土地利用が行われているものの遊休農地も多い。 新たに市道が整備されたことで、沿線は都市的土地利用への転換が期待されるが、洪水浸水想定区域となっている。
方向性	<ul style="list-style-type: none"> 河畔公園として、田深川の親水空間と一体となり市民が憩える空間を整備する。
事業内容(案)	<ul style="list-style-type: none"> 公園内には、駐車場、トイレ、東屋、通路等の公園施設に加え、小さな子どもが遊べるアスレチック遊具等を整備。 田深川沿いの遊歩道と一体となった市民の健康づくりに寄与する健康増進器具を設置。

b 市役所周辺の駐車場等

現況	<ul style="list-style-type: none"> 市役所に隣接する市有地（駐車場）となっている。
方向性	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道を有しない本市において、バスの利用促進による公共交通利用者の割合を高めるため、市役所に隣接する市有地を活用し、自動車や自転車、タクシー等の乗り換えの円滑化を図るための交通結節点を形成する。
事業内容 (案)	<ul style="list-style-type: none"> 複合交通施設（バス待合室、事務室、観光案内所、自転車駐車場、レンタサイクル置場、トイレ等）整備。 駐車場整備。 公共広場再整備。

c 市職員駐車場

現況	<ul style="list-style-type: none"> 市役所職員駐車場（市有地）として利用されている。
方向性	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地に不足する医療・福祉施設を誘導するための斡旋用地として活用する。
事業内容 (案)	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設のうち、医療・福祉施設を対象とした市役所周辺立地を誘導するため、施設整備費、緑地・広場・通路等の共用空間の土地購入費等を支援。

d 鶴川商店街駐車場

現況	<ul style="list-style-type: none"> 現在、鶴川商店街利用者のための駐車場であり、地域住民や観光客等に広く利用されているが、優先駐車場（高齢者・障がい者用駐車スペース）がなく、トイレ等の設備についても高齢者や車いす利用者が使いづらいものとなっている。 近年当該地域（鶴川地区）を散策するレンタサイクル利用者が増加しているが駐輪スペースがない。
方向性	<ul style="list-style-type: none"> 地域市民や観光客等の利用者が安全・快適に駐車利用できるよう、優先駐車場や歩行者動線の確保、トイレのバリアフリー化等、高齢ドライバーや身がいの者、子ども連れ世帯等が利用しやすく、親しみやすい駐車場としての整備を行う。 貸出台数が増加しているレンタサイクル利用者も利用でき、鶴川商店街の回遊性向上のために駐輪場の整備を行う。
事業内容 (案)	<ul style="list-style-type: none"> 優先駐車場や歩行者動線の確保、As 舗装オーバーレイ、トイレのバリアフリー化、駐輪場設置、案内看板の設置。

e 旧ハローワーク

現況	<ul style="list-style-type: none"> ハローワークの跡地であり、未利用地となっている。
方向性	<ul style="list-style-type: none"> 市役所と商店街の中間点に位置し、本地区の中心的な場所となるため、新たな都市機能の導入について検討する。
事業内容 (案)	<ul style="list-style-type: none"> 新たな都市機能の整備。

f 旧医院経営者住宅（古民家）

現況	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な古民家が空き家となっており、市へ寄贈予定となっている。
方向性	<ul style="list-style-type: none"> 古民家をリノベーションし誰でも使用できるフリースペースとして開放するとともに、フリーWi-Fiを整備し、コワーキングスペースやテレワークオフィス等のリモートワークが可能な施設とする。 多世代・多文化の交流拠点として、周辺の文化財等の既存ストックを活用しながらまちづくり活動の拠点として活用する。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 古民家の外装・内装をリノベーション、フリーWi-Fiの整備等。

(案)	
-----	--

g 旧国東中学校

現況	・学校の統廃合により、旧国東中学校敷地が未利用地となっている。
方向性	・国東中学校跡地（市有地）を活用し、主に都市計画区域内にある老朽化した市営住宅の新たな建設用地として活用する。
事業内容 (案)	・老朽化した市営住宅の建替用地として活用し、市営住宅を建設。

②空き家・空き店舗・空き地の活用検討

点在する空き家・空き店舗・空き地の活用のための制度について、以下の通りに整理します。

・居住誘導促進事業（仮名称）

居住誘導区域内の空き家・空き店舗の調査を実施します。利活用可能な空き家や空き店舗を抽出し、産学官連携により、利活用案を検討します。

・立地誘導促進施設協定制度（コモンズ協定）

居住誘導区域や都市機能誘導区域において、空き家や空き地を活用した、交流広場、コミュニティ施設等の地域コミュニティを個人、地権者、まちづくり団体等が協同で整備・管理することを定め、空き家・空き地が多く点在する区域での活用を検討し、地区内のスポンジ化の改善を図るための協定制度です。

・低未利用土地権利設定等促進計画制度

空き家や空き地等について、その地権者と利用希望者を、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートを行い、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が作成し、一括して権利設定を行い、空き家・空き地が多く点在する区域での活用を検討し、地区内のスポンジ化の改善を図るための制度です。

③小規模連鎖型事業手法の導入検討

散在する空き地等の有効活用のための制度について、以下の通りに整理します。

・ランドバンク事業

地区内では、居住者の高齢化や人口減少によって、土地が有効活用されずに放置されている家や土地が増加していますが、その土地の大半が小規模なため不動産取引が難しく、土地利用の更新が進んでいないのが現状です。そのため、つるおかランドバンクやかがわランドバンクを先進事例としてランドバンク事業の実施研究を進め、くにさき版ランドバンク事業の実現に向けた取組を進め、空き家や空き地の入れ替えによる土地の集約化を行い、地区内のスポンジ化の改善を検討します。

・空間再編賑わい創出事業

空間再編賑わい創出事業は、立地適正化計画に記載された土地区画整理事業について、事業計画に

誘導施設整備区を設定し、散在する空き地等を対象として、所有者からの申出に基づき、当該空き地等の換地を誘導施設整備区内に集約して定め、空き家・空き地が多く点在する区域での活用を検討する特例制度です。