

第8章 誘導施策

1. 都市機能誘導施策

都市機能誘導区域において誘導施設の立地を誘導し、にぎわいのある拠点を形成するため本市が講ずべき施策について以下に整理します。

(1) 西鉄小郡駅周辺の活性化

- 西鉄小郡駅周辺の東西市街地において、エリア毎の特性と課題を踏まえ、既存ストックの有効活用及び民間活力の活用を図りつつ、必要な都市機能の維持・集積を図るため、都市のリノベーションに係る取組みを推進します。
- 駅東側地区においては、既存の医療・福祉機能や行政機能を生かし、地域内外の人々の利用に供する都市機能の集積を図るとともに、西鉄小郡駅へのアクセス性の向上、市庁舎北側の密集市街地の改善、老朽化した庁舎の建替えなどを行うため、市街地整備事業による新たな土地利用を検討します。
- 駅西側地区においては、暮らしに根ざした商業機能の集積や歴史ある神社・仏閣、古民家などを生かしたまちなみ形成、空き店舗や空き家・空き地を活用した各種交流空間の創出など、個性ある市街地形成を推進します。
- 本市の玄関口である西鉄小郡駅は、駅前広場や東西自由通路、アクセス道路の整備などによる交通結節機能の強化を図ります。
- 都市基盤の整備と併せ、住民・事業者などが主体となったエリアマネジメントの取組みなど、ハード・ソフトの施策を一体的に進め、質の高い都市空間の形成を進めます。
- 子どもから高齢者まで、元気に住み続けられるまちなかを形成するため、まちなかを歩きたくなる環境整備や多世代が交流しふれあう居場所づくりを進めます。
- 高齢化が一層進行するなか、高齢者等のまちなか居住の促進に向けて、高齢者向け住宅とともに医療・福祉機能の維持・誘導を図ります。
- 駅西側の区画整理未実施地では、高度利用を図るための手法を検討し、駅周辺の居住を促進させることで駅前のにぎわいの創出を図ります。

(2) 都市機能の集積を促進する都市基盤整備

- 民間事業者による都市機能の整備を促進するため、道路・橋梁・河川・上下水道・ため池等の整備・改修、既存施設の耐震化等を進めます。
- 地域拠点では、駅周辺における地区計画制度等を活用した計画的な都市基盤整備や交通結節機能の強化を推進します。

（３）アセットマネジメントによる公共施設の適正配置

- 「小郡市公共施設等総合管理計画」との連携を図り、将来ニーズを見据えた公共施設の複合化、多機能化、統廃合等を進めるとともに、廃止となった誘導区域内の公共施設跡地については、公共や民間による誘導施設整備の事業用地として有効活用を図ります。
- 小郡市体育館及び武道場、弓道場について、スポーツや文化イベント、コミュニティ活動などによる、交流やイベントの拠点となる施設として整備を推進します。

（４）誘導施設の整備に対する支援

- 民間事業者による誘導施設整備について、国等が行う様々な財政・金融上の支援制度、税制上の支援制度の周知を図ります。
- 民間事業者による誘導施設整備の促進のため、用途地域の変更や特定用途誘導地区の指定等を検討します。

2. 居住誘導施策

(1) 良好な居住環境の形成に向けた都市基盤の整備

- だれもが安全・安心に暮らせる居住環境の形成に向けて、道路・橋梁・河川・上下水道・ため池等の必要な整備・改修、既存施設の耐震化等を進めます。
- 都市構造において拠点に位置づけた西鉄駅周辺においては、交通利便性を生かした活力ある拠点の形成に向けて都市機能の更新とともに都市型住宅の供給による土地の高度利用を促進します。

(2) 高齢者等のまちなか居住の促進

- 今後の高齢化のさらなる進展に対応するため、自家用車の運転が困難な高齢者等が徒歩圏域で生活することができる「まちなか居住」を推進し、民間事業者による高齢者向け住宅などの整備を促進します。
- 高齢者や障がい者等、だれもが徒歩または公共交通を利用してどこへでも円滑に移動ができるバリアフリー環境整備を推進します。
- 高齢になっても地域で健康に暮らせる社会を実現するため、快適な歩行空間の整備とともに、公園・緑地などのオープンスペースの確保を図り、歩きたくなるまちづくりを推進します。
- 高齢者等が住み慣れた地域で生活を続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築、医療・福祉施策との連携を図ります。

(3) 空き家・空き地等既存ストックの有効活用

- 市内の空き家・空き地に関する情報を提供する「小郡市空き家バンク」等の制度充実やさらなる周知により、既存ストックの有効活用及び定住促進を図ります。
- 丘陵部の住宅団地では、住み替え支援や空き家・空き地対策とあわせて、交通対策、良好な景観形成、多世代交流の場づくり等による居住環境の向上を図ります。

3. 持続可能な地域公共交通体系の構築に向けた施策

(1) 地域公共交通計画等の策定

- 地域公共交通計画は、国が定める基本方針に基づき、地方公共団体が協議会を開催しつつ、交通事業者等との協議の上で策定するもので、まちづくりと連携しながら、公共交通体系を再構築するために実施する事業を記載します。
- その後、地域公共交通計画の実施計画となる地域公共交通利便増進実施計画を事業者等の同意のもとに策定し、地域全体の公共交通体系の全面的な再編に取り組みます。
- 地域公共交通計画・利便増進実施計画は、本市の今後の交通政策のあり方を示す宣言文となるもので、計画に事業の位置付けが明確化されることによって、事業実施の根拠となり、予算化や補助申請、庁内での協議がスムーズとなります。

(2) 本市における地域公共交通体系形成に向けた取組み

- 持続可能な公共交通体系を構築するためには、地域公共交通計画は必要不可欠であり、立地適正化計画において定める都市機能誘導区域間の連携や補完関係を補うため、全市的な公共交通体系の見直しを行います。
- 本市においては、都市の骨格構造を踏まえた都市拠点と地域拠点、生活拠点を結ぶ基幹公共交通軸の強化と、日常生活を支える新たな交通手段として、居住地と各拠点や施設を結ぶデマンドタクシーの導入等に取り組みます。
- 新たな魅力創出を図る生活拠点では、周辺の既存集落の都市拠点へのアクセス性の向上や、公共交通と一体となった市街地の形成を図るとともに、定住人口、交流人口の拡大を図るため、新駅設置に取り組みます。
- 地域公共交通計画の施策の実現に取り組むにあたっては、法定協議会を設置し、行政と民間交通事業者が共働して新たな課題解決策を話し合うことで、関係者間の連携の強化や公共交通の正のスパイラルへの転換のきっかけづくりに繋がります。
- 市・まちづくり協議会・地域住民の共働で運行している自治会バスについては、運行支援を行います。

4. 市域全体で展開する施策

(1) 計画的な土地利用の推進

- 西鉄津古駅東側や西鉄三国が丘駅の西側では、隣接する都市機能誘導区域と一体となった拠点形成が進行しています。本地区では、地区計画を決定し、線引き見直しに向けた検討も進んでいることから、市街化区域に編入された際には、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定を行います。
- 大保地区周辺は、市民の日常生活を支え、人々が集い交流する、賑わいの核となる拠点となっています。本地区では、地区計画を決定していることから、定期線引き見直しによる市街化区域編入を図るとともに、将来的には都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定を検討します。

(2) 農村集落環境の維持

- 市街化調整区域では、無秩序な市街地の拡大・拡散を抑制し、優良な農地の保全と既存集落の活力維持を図るため、浸水リスクを考慮した上で都市計画法第34条第11号及び第12号に基づく区域指定または地区計画制度の活用を検討します。
- 市街化区域内の農地については、良好な景観の形成や防災機能の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場としての機能を有していることから、生産緑地制度の活用を図るとともに、農業振興施策と連携した農地の有効活用を促進します。

(3) 防災・減災対策の強化

- 土砂災害や浸水害等の危険性の高い地域では、災害情報を提供・周知するとともに、災害防止のための整備等を進め、ハード・ソフトに係る防災・減災に関する対策を強化します。

5. 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

空き家・空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化に対応するため、「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を定め、地権者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促します。

また、既に発生したスポンジ化への対処として低未利用土地の解消に向けた取り組みや、いまだ顕在化していない地域での予防措置としてエリア価値の維持・向上に向けた取り組みなどを積極的に推進するため、今後、居住誘導区域内において「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用についても検討します。

（１）利用指針

- 民間事業者との情報共有や連携により、空き家の利活用及び中古住宅の流通促進を図ります。
- 空き家を地域の活性化に資する体験宿泊施設や交流施設として活用することや、空き地を菜園等地域コミュニティの場として活用するなど、住居以外の用途への活用を図ります。
- 空き家などの遊休資産、未利用・低利用物件を活かして店舗等への再生を推奨します。
- 居住誘導区域内では、良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨します。

（２）管理指針

土地所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、また、管理する土地等が周辺の良好な生活環境の保全や景観に支障を及ぼさないよう、常に自らの責任において適切な管理に努める必要があります。

- 建物の腐朽が進み、壁に亀裂が入っていたり、屋根の一部が剥がれていたりする場合は、建築材が崩落や飛散しないよう、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じます。
- 廃棄物投棄や衛生動物等の大量発生、悪臭・異臭の原因となる恐れがあるため、敷地内の草木が一定以上繁茂しないよう定期的に除草、伐採を行うなど、日頃から衛生状態を保ちます。
- 定期的な除草や、散乱した空き缶や吸い殻等の除去、毀損行為による破損箇所の修理や落書きの消去などにより、景観や生活環境の保全と美化に努めます。
- 火災など周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、不特定の第三者が侵入できないよう建物の窓や扉に施錠し、破損している場合は修繕するなど防犯上必要な対策を講じます。

6. 届出制度の運用

(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）

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

(2) 都市機能誘導区域内における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場合、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）

(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)

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	○建築等行為
①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの	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)	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戸の開発行為  届	①の例示 3戸の建築行為  届
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届	1戸の建築行為  不要
800㎡ 2戸の開発行為  不要	

資料：国土交通省「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」