

第7章 誘導施策の検討

第7章 誘導施策の検討

7-1 誘導施策の体系

居住及び都市機能の誘導に当たっては、居住誘導区域に居住を誘導し、都市機能誘導区域に都市機能を誘導、地域生活拠点においては、生活利便性を維持するために講じる施策を検討します。

第3章で定めた都市構造の基本方針に基づき、誘導施策の方向性を【居住の誘導】及び【都市機能の誘導】に整理するとともに、菊池市地域公共交通計画と連携した【公共交通ネットワークの確保】を加え、本計画の実現を図ります。

表 7-1 誘導施策の体系

誘導方針1： 居住の促進による賑わいの創出(居住の誘導)	
誘導施策	<ul style="list-style-type: none"> ① 居住誘導区域への定住促進 ② 空き家・空き地の有効活用 ③ 公園・緑地等の質の向上 ④ 子育て支援環境の整備 ⑤ 高齢者等が安心して暮らせる環境 ⑥ 居住誘導に関する届出制度の活用
誘導方針2： 都市機能の充実による市民生活の向上(都市機能の誘導)	
誘導施策	<ul style="list-style-type: none"> ① 都市基盤の整備 ② 公共施設の集約・再配置 ③ 魅力ある拠点の形成 ④ 空き店舗等を活用した賑わい創出 ⑤ データに基づいたまちづくりの推進 ⑥ 誘導施設に関する届出制度の活用
誘導方針3： 利便性の高い公共交通ネットワークの形成(公共交通ネットワークの確保)	
誘導施策	<ul style="list-style-type: none"> ① 交通体系の見直しと公共交通の利便性向上

7-2 居住・都市機能等を誘導するための施策

(1) 居住の誘導に関する施策

本計画に基づき、人口の集積を促進するとともに、以下の施策に取り組むことにより、居住の誘導を図ります。

施策	① 居住誘導区域への定住促進
施策の内容	・居住誘導区域内の人口集積の維持・拡大を図ります。 ・公営住宅の適切な維持管理を行い、人口動向や財政状況等を見据え、長寿命化に取り組み、既存の民間賃貸住宅の借上げによる住宅供給を検討します。
関連する取組・事業等	・公営住宅の計画的な改修や統合、建替等の検討(「菊池市公共施設等総合管理計画」より引用) ・既存の民間住宅の借上げによる住宅供給の検討

施策	② 空き家・空き地の有効活用
施策の内容	・菊池市空き家バンクへの登録を進め、空き家の有効活用を推進します。 ・空き家バンクを利用して空き家を購入した場合は、改修・補修費用等の補助を行います。 ・空き家バンクを利用して空き家を購入又は、空き地を購入して住居を新築した場合には、奨励金を交付します。
関連する取組・事業等	・菊池市空き家バンクの活用 ・「菊池市空き家改修補助金」の活用 ・「菊池市移住定住推進事業奨励金」の活用

施策	③ 公園・緑地等の質の向上
施策の内容	・公園・広場・緑地などの老朽化対策やバリアフリー化を検討します。 ・公園の計画的な維持保全を行うとともに、防災機能の強化を図ります。 ・子どもや保護者、高齢者等、多様な方々が利用できる公園の整備を推進します。
関連する取組・事業等	・老朽化した公園施設の計画的な改修 ・園路の幅の確保や段差・勾配の改善等、公園施設のバリアフリー化の検討 ・公園における防災機能の強化 ・「都市構造再編集中支援事業」の活用

施策	④ 子育て支援環境の整備
施策の内容	・子育て世代に選ばれるまちを目指し、子育てしやすい環境づくりに取り組みます。 ・子育て世帯の移住・定住を促進するために住居の新築や購入を補助します。
関連する取組・事業等	・子ども・子育て支援環境の充実 地域子育て支援拠点事業、放課後児童クラブ、病児病後児保育事業等 ・「子育て世帯移住支援事業補助金」・「子育て世帯定住支援事業補助金」による補助

施策	⑤ 高齢者等が安心して暮らせる環境の整備
施策の内容	・高齢者等が安心して歩きたくなる歩道空間の整備を行います。 ・高齢者等が利用しやすい公共施設のバリアフリー化を推進します。 ・買い物弱者や交通弱者に向けた対策を行います。
関連する取組・事業等	・道路空間のバリアフリー整備 ・公共施設のバリアフリー化の検討 ・移動販売区域の拡充の検討や「きくちべんりカー」等の運行ルートの見直し

施策	⑥ 居住誘導に関する届出制度の活用
施策の内容	・居住誘導区域外で行う一定規模以上の住宅地の開発行為や建築行為等について、立地適正化計画に基づく届出制度を活用し、土地開発業者等に対して災害リスクに関する情報や本計画の趣旨等を説明します。
関連する取組・事業等	・届出制度の活用

(2) 都市機能の誘導に関する施策

本計画に基づき、都市機能の立地を促進し、以下の施策に取り組むことで、都市機能の誘導を図ります。

施策	① 都市基盤の整備
施策の内容	・都市機能誘導区域の誘導施設を維持・充実するため、事業者・関係団体等に対し、継続的に立地適正化計画の趣旨等の周知を行い、協力を働きかけます。 ・都市機能誘導区域における歩行環境やインフラ整備などの都市基盤の整備による誘導施設の維持・誘導を行います。
関連する取組・事業等	・老朽化した道路施設の計画的な改修、生活道路の改善等 ・商業、医療、介護福祉等の誘導施設の維持

施策	② 公共施設の集約・再配置
施策の内容	・老朽化した公共施設は改修・再整備等を検討し、適切に維持管理します。 ・都市機能誘導区域・地域生活拠点内における公共施設は機能の複合化も考慮しつつ、区域内での整備を基本として検討します。 ・地域コミュニティの核となる学校施設は、老朽化に伴い長寿命化改修等を進めます。
関連する取組・事業等	・公共施設の再配置、維持管理(「菊池市公共施設等総合管理計画」より引用) ・公的不動産の効果的な活用 ・国、県等と連携した公有地等の賃貸、売却等 ・学校施設の長寿命化改修等

施策	③ 魅力ある拠点の形成
施策の内容	・本市の中心部である菊池地域は、行政、教育・文化、商業などの誘導施設を集積させ、都市機能の利便を享受できる中心拠点の形成を図ります。また、住民や観光客が歩いて回遊できるまちなかウォークアブルシティ実現に向けた取組を推進します。 ・泗水地域は、行政、医療、商業などの日常生活に必要な誘導施設を集積させるとともに、居住環境や公園・道路網など利便性と安全性が確保された市街地の形成を図ります。 ・七城地域は、住民の利便性の向上を図るまちづくりを進め、地域住民の生活と農業の持続的な発展を両立するうるおいあるまちを目指します。 ・旭志地域は、近隣自治体や各地域と連携しながら、計画的なまちづくりを展開するとともに、農業と共生するまちを目指します。
関連する取組・事業等	・既存都市計画の見直し ・菊池市まちなかウォークアブルシティ基本構想の推進 ・「都市構造再編集中支援事業」の活用 ・「新しい地方経済・生活環境創生交付金」の活用

施策	④ 空き店舗等を活用した賑わい創出
施策の内容	・都市機能誘導区域内の空き店舗や空き家等を活用し、積極的な商業誘致を図ることにより、まちなかの賑わい創出につなげます。
関連する取組・事業等	・「創業支援事業補助金」の活用 ・空き店舗等を活用し、新規出店する事業者に対する補助金

施策	⑤ データに基づいたまちづくりの推進
施策の内容	・人口減少社会に対応するため、デジタル化の推進によって、データに基づいた快適で利便性の高い都市を構築します。 ・「菊池市デジタル化推進基本方針」に即して、デジタル技術を取り入れた持続可能なまちづくりを推進します。
関連する取組・事業等	・デジタルツールを活用したデータに基づく実効性の高い政策立案

施策	⑥ 誘導施設に関する届出制度の活用
施策の内容	・都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止の動きの把握など、本計画に基づく届出制度を活用します。 ・事業者等が活用できる支援措置については、事業者等に向けて情報提供を行い、都市機能誘導区域内への立地の促進を図ります。
関連する取組・事業等	・届出制度の活用

(3) 公共交通ネットワークの確保に関する施策

本計画及び菊池市地域公共交通計画に基づき、公共交通ネットワークの維持・充実のために、以下の施策に取り組みます。

施策	① 交通体系の見直しと公共交通の利便性向上
施策の内容	・利用実態やニーズ、高齢者等の免許返納などを踏まえ、交通事業者、行政、市民、関連団体等で組織する菊池市公共交通会議で協議を行い、誰もが利用しやすい新たな交通体系を構築し、過ごしやすく訪れやすいまちを目指します。 ・都市機能誘導区域と住宅地をつなげる公共交通ネットワークの維持や利便性の向上を図ります。 ・乗合送迎サービス「きくちあいのりタクシー」の充実を図り、移動手段の確保に努めます。 ・きくちべんりカーや路線バスについて、利用者の利便性向上並びに持続可能な運行を図るため、地域公共交通計画に基づいた運行支援を行います。 ・市民や観光客など誰にとっても分かりやすい公共交通情報の提供に努めます。 ・他自治体と連携し、熊本空港から市内へのバス路線を誘致し、市民や観光客の利便性向上を図ります。
関連する取組・事業等	・「きくちあいのりタクシー」や「きくちべんりカー」の運行支援 ・公共交通網の維持(菊池市地域公共交通計画) ・みんなの福祉車両(菊池市カーシェア)の活用

7-3 届出制度の運用

本計画では、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において一定規模以上の住宅や誘導施設の開発・建築等を行う場合は、行為に着手する30日前までに市への届出が義務付けられています。

また、都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、休廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要となります。

【届出が必要な行為】

- ① 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・建築等
- ② 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等
- ③ 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

※届出義務に関する規定は宅地建物取引業法(第35条)の重要事項説明の対象となります。

(1) 居住誘導区域外における建築等の届出等

居住誘導区域外における届出制度は、居住誘導区域外における住宅^{※1}開発等の動きを把握するための制度です。居住誘導区域外で行われる一定規模以上の開発行為^{※2}又は建築等行為を行おうとする場合、市長への届出が義務付けられています。(都市再生特別措置法第88条第1項)

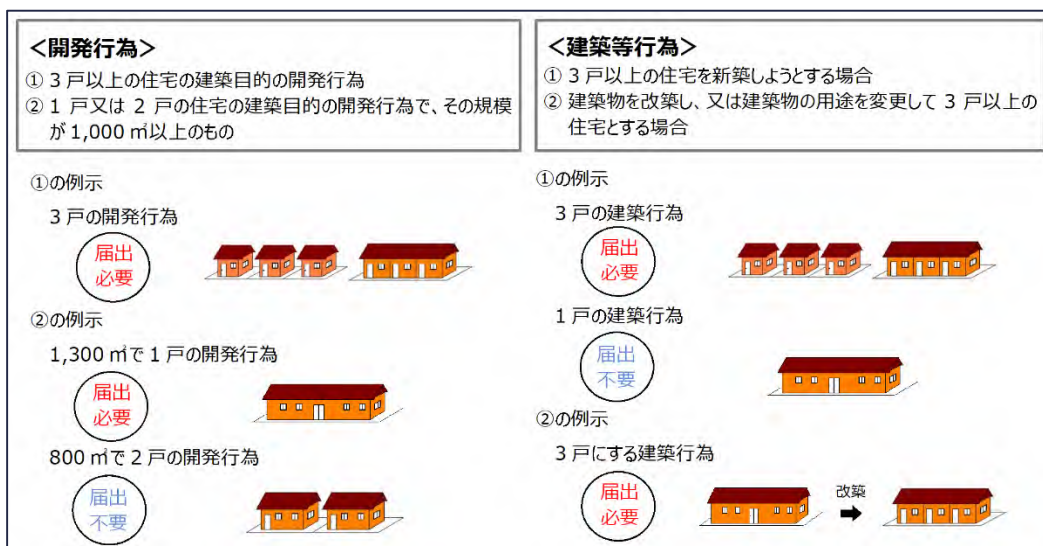


図 7-1 居住誘導区域外において届出の対象となる行為の概要

出典:改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

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)

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、その勧告を受けたものに対し、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)

※1 住宅には共同住宅(住戸)を含みます。

※2 開発行為とは、主として、「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます。(都市計画法第4条第12項)

(2) 都市機能誘導区域外における建築等の届出等

都市機能誘導区域外で誘導施設として位置付けられた施設を対象に開発行為又は建築等行為を行おうとする場合、市長への届出が義務付けられています。(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項)

【届出が必要な行為】

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
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

(例)大規模小売店舗(店舗面積 3,000 m²以上)を新築する場合

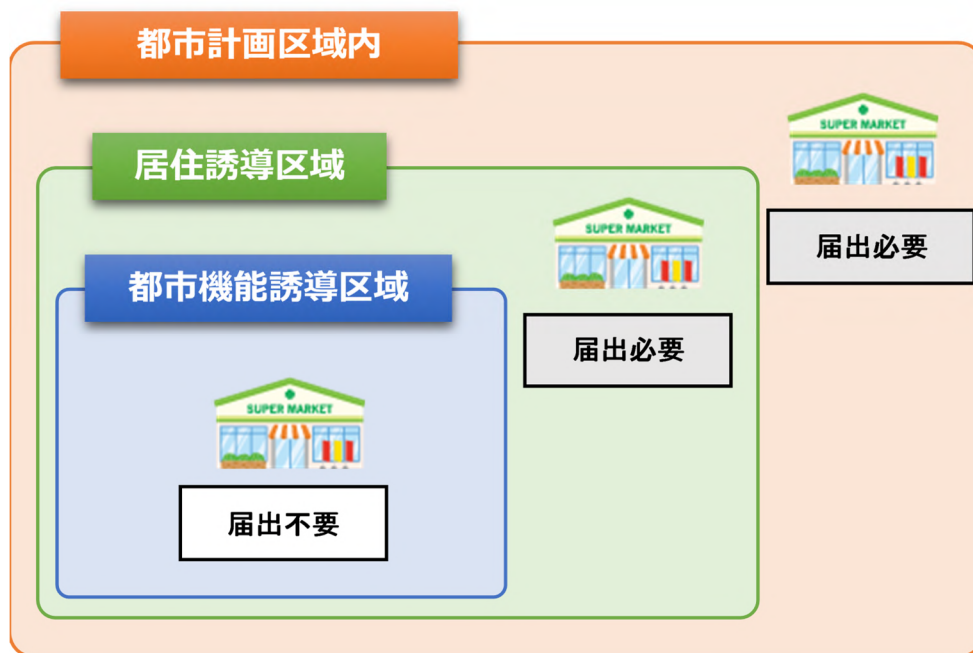
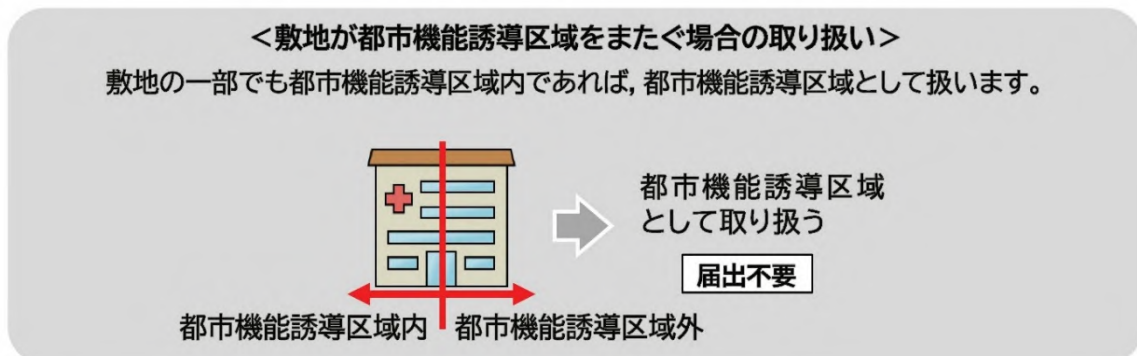


図 7-2 都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為の概要

出典:改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)



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)

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で設定されている誘導施設を休止・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)

(例)大規模小売店舗(店舗面積 3,000 m²以上)を休廃止する場合

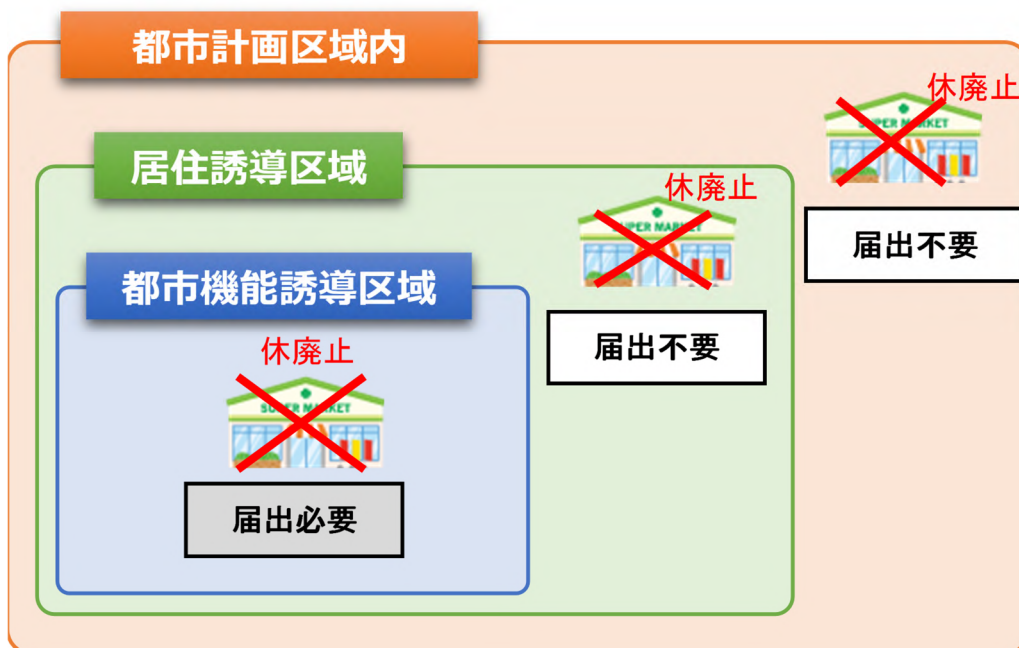


図 7-3 都市機能誘導区域内において届出の対象となる行為の概要

出典:改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

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又は立地の誘導を図るため、当該休止し、又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又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)