

第6章 届出制度及び誘導施策の設定

6-1 届出制度

本計画を策定することによって、都市再生特別措置法に基づき、本町の都市計画区域内において以下の行為に着手する場合には事前の届出が必要となります。

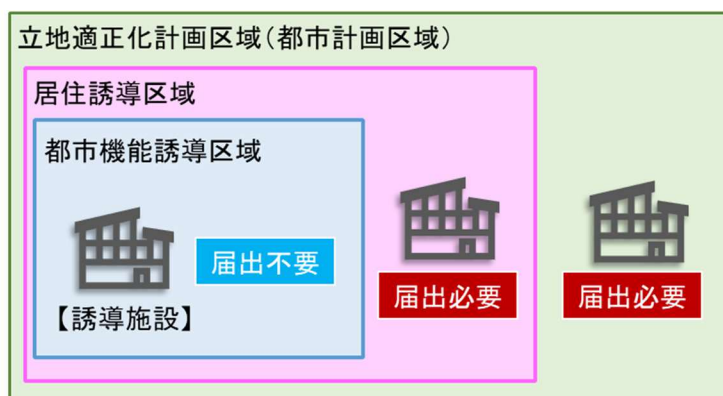
本計画の策定に当たって発生する届出制度を運用していきながら、都市機能誘導区域並びに居住誘導区域への誘導を進めていきます。

(1) 都市機能誘導に係る届出

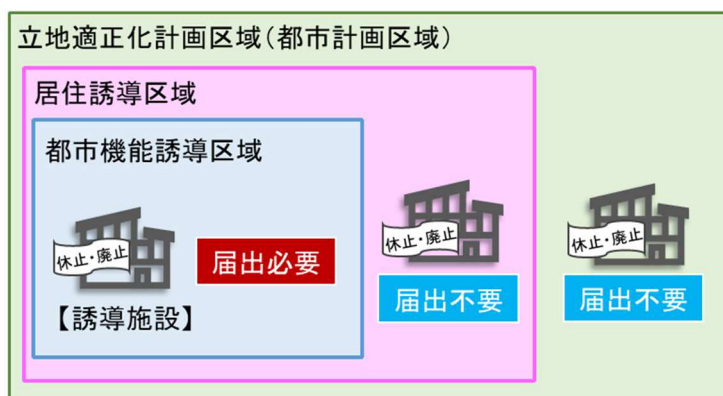
都市機能誘導区域外における誘導施設の立地状況を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築を行う場合は、着手する30日前までに本町へ届出が必要です。(都市再生特別措置法第108条)

また、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止・廃止しようとする場合は、休止・廃止する30日前までに本町へ届出が必要です。(都市再生特別措置法第108条の2)

<新たに誘導施設を立地する場合>

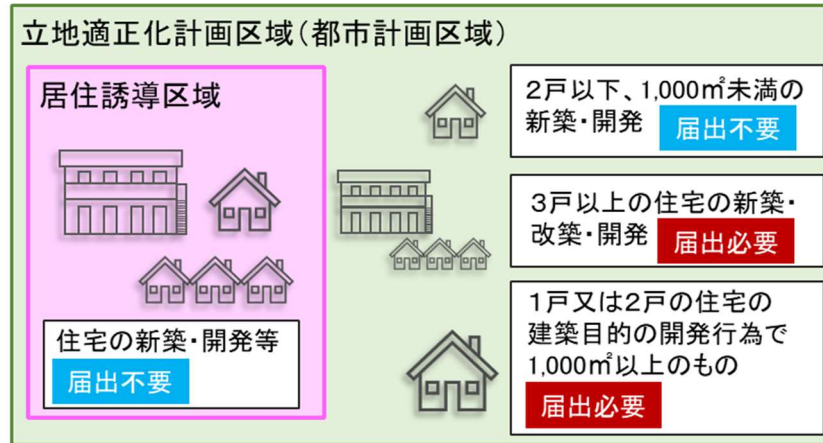


<既存の誘導施設を休止・廃止する場合>



(2) 居住誘導に係る届出

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発等を行う場合は、着手する 30 日前までに本町へ届出が必要です。(都市再生特別措置法第 88 条)



6-2 誘導施策の体系

居住や都市機能、交通の観点を含むまちづくりは、暮らしの基盤となります。暮らしの質、地域の活力向上とともに地域の持続可能性の確保に向けては、環境負荷の軽減を図る必要があります。本町では、令和 4(2022)年に「ゼロカーボンシティ」を宣言し、脱炭素に向けた様々な取組を推進しています。

本計画により実現を目指すコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造及び、それを実現するための拠点の形成や公共交通に係る取組は、脱炭素型(ゼロカーボンシティ)のまちづくりにもつながっています。そのため、「ゼロカーボンシティの実現に係る施策」はその他の「都市機能誘導、居住誘導、交通に係る施策」を包含する施策の体系となります。

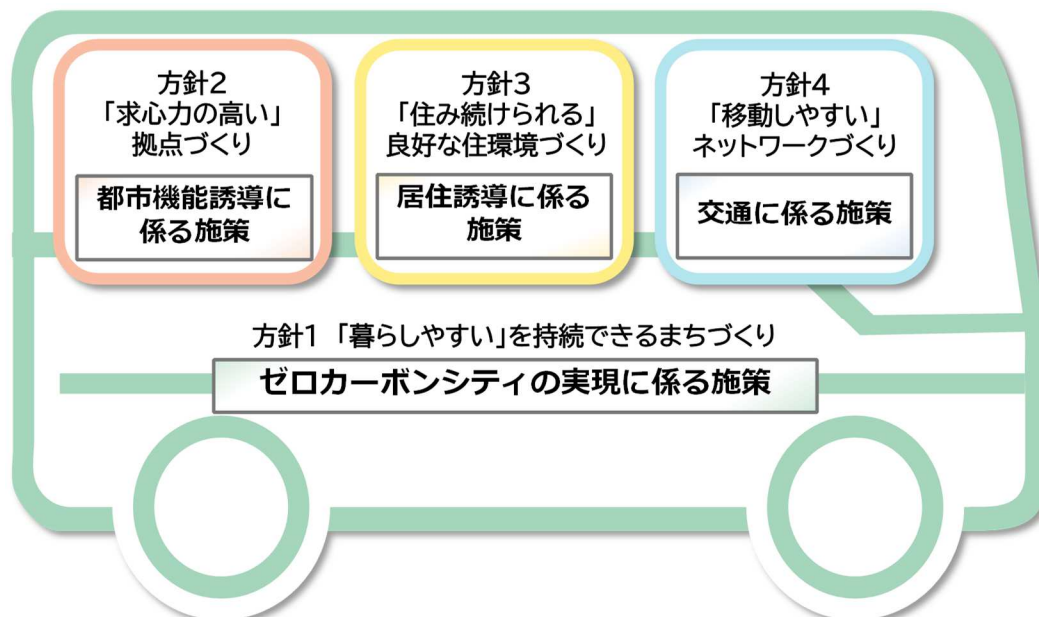


図 誘導施策の体系イメージ

6-3 誘導施策の設定

(1) ゼロカーボンシティの実現に係る施策

コンパクトな都市・居住機能とそれらの拠点を公共交通ネットワークで結ぶ、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造のまちづくりの推進により、ゼロカーボンシティの実現に寄与します。

都市機能の誘導、居住の誘導、交通に係る施策の中で、特に「ゼロカーボンシティの実現」に関連の深い施策については、各取組のところに「●」で表します。

(2) 都市機能誘導に係る施策

求心力の高い拠点の形成に向け、都市機能誘導区域内における都市機能の維持や誘導に向けた施策は以下のとおりです。

また、各施策においては、国等が行う財政・金融上の支援制度、税制上の支援措置等の活用検討や情報発信を行うことで、その推進を図ります。

施策	誘導施設の維持・機能強化、誘導
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設への Wi-Fi 設置 ・公共施設等総合管理計画に基づく適正な維持管理 ・公共施設のユニバーサルデザイン化

施策	都市機能立地の環境整備
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 沖田中央公園を中心とした公園・緑地の緑化推進 ・拠点となる施設周辺の歩道の整備 ・駅周辺の駐輪場の適正な維持管理

施策	拠点の魅力向上
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ・地域団体や民間企業の賑わいづくり活動に対する支援

(3) 居住誘導に係る施策

居住誘導区域内において、人口密度の維持を図り、便利で快適な居住の維持や誘導に向けた施策は以下のとおりです。

施策	居住誘導の推進
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 下府・湊地区、三代地区(土地区画整理地区)における地域マイクログリッドの促進を検討 ※下府・湊地区については、市街化区域編入後に取り組む ● 空き家バンクの活用促進 ・ 定住促進に向けた企業ガイダンスの実施

施策	良好な居住環境の形成
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 新築建築物における ZEH の推進 ● 太陽光発電設備の導入推進 ・ 公共下水道事業計画区域内の污水管渠整備 ● 緑地空間の積極的な保全、緑化の推進 ● 新宮海岸や立花山などの自然環境の保全

施策	子育てしやすい環境の形成
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安心して子育てできる環境の整備(相談、指導、情報提供等) ・ 子育て支援センターの充実

施策	安心安全な居住環境の形成
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内水はん濫対策のための雨水渠の整備 ・ 既存の公園や広場などを利用した雨水調整池の整備検討 ・ 避難路の無電柱化 ・ 計画的な歩道整備や道路改良 ・ 通学路の安全点検・整備 ● 学校施設の長寿命化に向けた改修・維持管理 ・ 地域包括ケアシステムの推進

(4) 交通に係る施策

都市機能や居住の拠点を結び、移動しやすい交通とするための施策は以下のとおりです。

施策	交通ネットワークの強化
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路三代・的野線の早期整備に向けた取組推進 ・安全な道路環境確保のための体制構築 ●乗り継ぎ、乗り換えをしやすい交通システムの充実・向上 ・オンデマンド交通の検討

施策	公共交通の利用促進、低炭素化
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ●コミュニティバスの路線変更、ダイヤ見直しによる利便性向上 ●コミュニティバスのEV化 ●シェアサイクルの導入 ・駅周辺の駐輪場の適正な維持管理 ・運転免許自主返納者を対象とした支援事業の推進 ・待合環境の改善

6-4 市街化区域編入想定地区

下府・湊地区地区計画区域及び新宮町役場周辺の地区は、新たな市街地創出を検討する市街化区域編入想定地区として位置付けます。

これらの区域は、市街化区域内にまとまった低未利用地がない本町において、都市機能の強化や居住環境を形成する受け皿となる区域であるため、将来的に市街化区域に編入された場合は、本計画における誘導区域への編入を検討します。

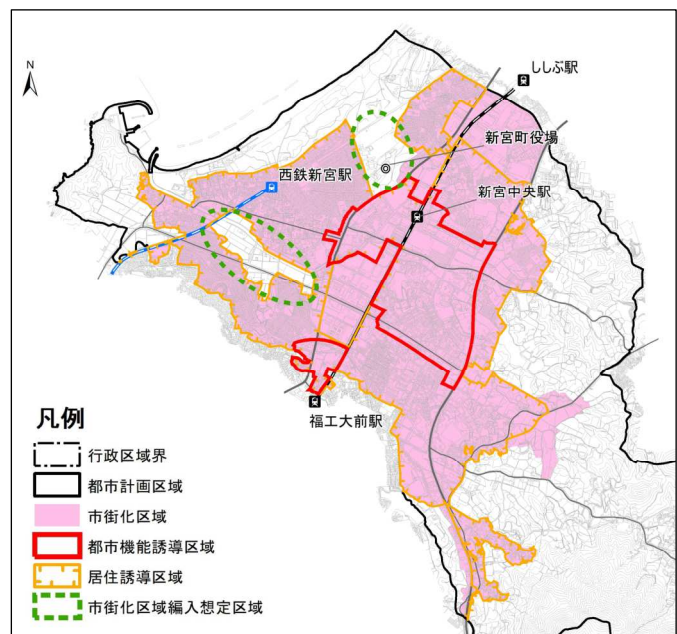


図 市街化区域編入想定地区

6-5 都市のスポンジ化対策

将来的な人口減少に伴い、空き地や空き家などの低未利用地が、時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化が懸念されます。

本町においては、市街地内における空き地や・空き家の低未利用地の発生はまだ顕在化していない状況ですが、今後、都市のスポンジ化対策として、次のように取り組みます。

(1) 低未利用土地利用等指針

低未利用地を有効活用する利用指針と適正な管理を進める上での管理指針を次のように定めます。

■ 空き地や空き家などの利用指針

都市機能誘導区域内	<ul style="list-style-type: none"> ・ オープンカフェや広場など、商業施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨する
居住誘導区域内	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交流のための広場や集会施設等として利用することを推奨する ・ 空き家バンクへの登録による不動産の流通活性化を図り、居住地としての再利用を推奨する

■ 土地の所有者及び管理者等による管理指針

空き家	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期的な空気の入替え等の適切な清掃を行う ・ 倒壊の危険がある老朽空き家の解体・撤去等を促進する
空き地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行う

(2) 低未利用地の有効活用等に関する事業

低未利用地の有効活用等に当たって、必要に応じ、以下の制度を活用します。

◆ 低未利用土地権利設定等促進事業	
概要：低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が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の作成及び一括した権利設定等	
対象区域	都市機能誘導区域又は居住誘導区域
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	都市機能誘導区域における誘導施設、居住誘導区域における住宅等
◆ 立地誘導促進施設協定	
概要：低未利用地を活用し、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設についての、地権者合意による協定制度	
対象区域	都市機能誘導区域又は居住誘導区域
一体的な整備又は管理を行う施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能誘導区域：居住者や来訪者、滞在者等の利便の増進に寄与する空間・施設であり、誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの ・ 居住誘導区域：居住者等の利便の増進に寄与する空間・施設であり、住宅の立地の誘導の促進に資するもの