

※赤字かつ黄色で着色した箇所が改定箇所です。

美祢市立地適正化計画 改定案

－美祢市立地適正化計画－

第1章 立地適正化計画の概要	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 立地適正化計画の記載事項.....	2
3 計画の位置づけ.....	3
4 計画区域と目標年次.....	4
5 立地適正化計画の必要性.....	5
第2章 立地の適正化により解決すべき課題	6
1 美祢市の概況.....	6
2 立地の適正化により解決すべき課題.....	7
3 地域別の課題を踏まえた美祢市全体のまちづくりの考え方.....	11
第3章 立地適正化計画の基本的な方針等	13
1 まちづくりの方針（ターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）	13
2 目指すべき都市の骨格構造.....	15
3 居住・都市機能誘導の考え方.....	16
第4章 居住誘導区域の設定	18
1 居住誘導区域の考え方.....	18
2 居住誘導区域の設定.....	19
3 居住誘導区域外の考え方.....	29
第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定	31
1 都市機能誘導区域の考え方.....	31
2 都市機能誘導区域の設定.....	32
3 誘導施設の設定.....	39

第6章 計画を実現化するための施策等 43

- 1 施策の方向性..... 43
- 2 都市機能・居住を誘導するための施策..... 46
- 3 届出制度の運用..... 53

第7章 防災指針 55

- 1 基本的な考え方..... 55
- 2 災害ハザード情報等の収集・整理..... 56
- 3 災害リスクの高い地域等の抽出..... 71
- 4 地域ごとの防災上の課題の整理..... 90
- 5 防災まちづくりの将来像・取組方針..... 94
- 6 具体的な取組・スケジュール..... 95

第8章 目標値の設定 98

- 1 目標値の設定..... 98
- 2 立地適正化計画の見直し..... 101

参 考 資 料 102

- 1 計画策定の経緯..... 102
- 2 用語集..... 104

第Ⅰ章 立地適正化計画の概要

Ⅰ 計画の背景と目的

近年、多くの地方都市では急速な人口減少と高齢化に直面し、地域産業の停滞等もあって活力が低下してきている。また、住宅や店舗等の立地による宅地化が市街地縁辺部や幹線道路の沿道等で拡散的に進行し、市街地の低密度化が進む一方で、自治体の財政状況は厳しく、拡散した居住者の生活を支える医療・福祉・子育て支援、商業等の生活サービスの提供が将来困難になる状況が懸念される。

本市においても、平成 20（2008）年 3 月の合併以降、各地域の特色を活かしたまちづくりを進めてきたが、人口減少と高齢化は着実に進んでおり、人口構造の変化やこれまで整備されてきた道路・下水道等の社会資本の老朽化等により、今後の市の財政状況は一層厳しくなることが予想される。

こうした状況下で、安心して暮らせるまちをつくるためには、人口規模や経済規模に見合ったまとまりのある市街地を形成し、医療・福祉・子育て支援、商業等の都市機能が集積した生活利便性の高いまちづくりを進めるとともに、市内での消費や就労を促す必要がある。

また、市内各地と市街地を結ぶ重要な交通手段となっている公共交通は、利用者の減少により運行サービスが低下し、さらに利用者が減少するといった悪循環を余儀なくされる路線が多くみられる。今後も、鉄道駅やバス停周辺の人口減少が続いた場合、公共交通の利用者が減少し、現状のサービス水準を維持し続けることが困難になることも懸念される。一方で、高齢化の進展に伴い、自動車を運転できない交通弱者が増加することが予想されるなかで、まちの活力を維持するためにも重要な移動手段である公共交通サービスは不可欠といえる。

このような状況を踏まえ、本市では、平成 30（2018）年 1 月に「美祢市都市計画マスタープラン」を策定し、目指す将来都市構造を「将来にわたって誰もが住みたいと思う、便利な都市機能が集約され、ネットワークされた“集約型都市構造”」としている。さらに、令和 5（2023）年 3 月に美祢市地域公共交通計画を策定し、持続可能な公共交通ネットワークの形成及び市民の移動手段の維持・確保に向けた各種取組を実施している。

全国の各市町村においても同様の課題が深刻化しており、対応策を強化するため、都市再生特別措置法の一部改正（平成 26(2014)年 8 月施行）により、市町村が立地適正化計画を策定できることとなった。立地適正化計画は、人口減少や少子高齢化の更なる進行を背景に、一定の人口密度に支えられた生活サービス機能の維持による安心で快適な生活環境の実現と、インフラ費用の抑制等による持続可能な都市経営の実現を図ることを目的として策定するので、都市全体の観点から、①居住の誘導、②医療・福祉等の都市機能の誘導、③公共交通の充実により「コンパクト＋ネットワーク」の都市づくりを目指したマスタープランといえる。

本市においても、美祢市都市計画マスタープランに基づき、都市拠点（本庁周辺）及び地域拠点（各総合支所周辺）のそれぞれの特性に合った便利な都市機能が集積する市街地を形成し、市内各地を公共交通等のネットワークで結ぶことで、誰もが住みたく、住み続けたいと思う、持続可能なまちの実現を目指すために、本計画を策定する。

2 立地適正化計画の記載事項

立地適正化計画では、都市再生特別措置法の規定（第 81 条第 2 項）に基づき、区域や基本的な方針、防災指針等、主に次に示す事項について定めることとなっている。

本市では、都市計画区域・用途地域の指定状況と既存の市街地や集落の形成状況を鑑み、立地適正化計画の区域を市域全体とし、法定の居住誘導区域、都市機能誘導区域とは別に、本市独自の地域拠点エリアを設定する。

表 1-1 立地適正化計画の記載事項

記載事項		法定の 記載内容	美祢市立地適正化計画の 記載内容
立地適正化計画の 基本事項	区域	都市計画区域内（原則）	市域全体
	基本的 な方針	住宅及び都市機能増進施設（＝誘導施設）の立地の適正化に関する基本的な方針	
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域	
	施策	居住環境の向上、公共交通の確保、居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策	
地域拠点エリア 【本市独自】	—	—	地域拠点の居住者の居住及び都市機能を有する施設を誘導する区域
都市機能誘導区域	区域	都市機能増進施設（＝誘導施設）の立地を誘導すべき区域	
	施設	都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設（＝誘導施設）	
	施策・ 事業	誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策及び必要な事業・事務	
防災指針		居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する指針	

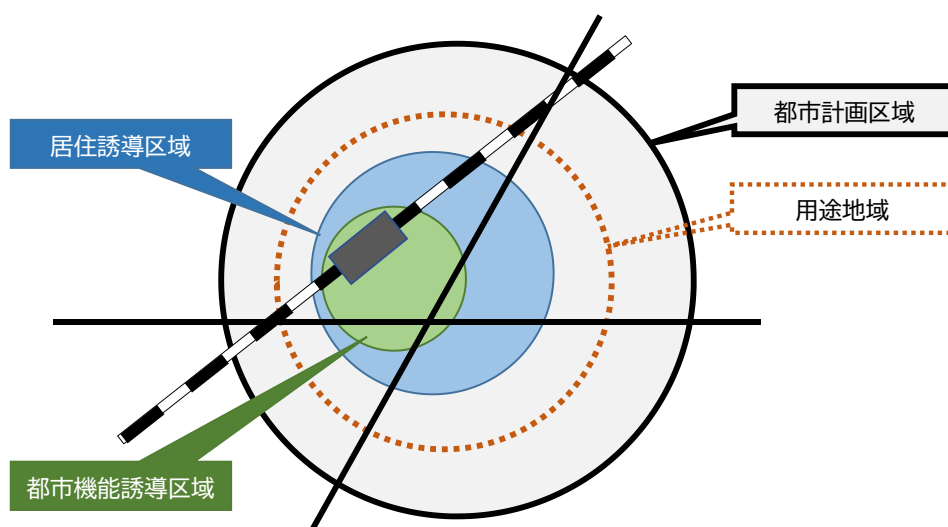


図 1-1 立地適正化計画の法定の記載事項（イメージ）

3 計画の位置づけ

本計画は、本市の都市計画の基本的な方針である「美祢市都市計画マスタープラン」の一部となるものである。なお、都市計画マスタープランは、上位計画である「第二次美祢市総合計画」や山口県が定める「美祢都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定されている。

立地適正化計画が目指す「コンパクト＋ネットワーク」の都市づくりに向けては、住宅や医療・福祉、公共交通等といった多様な分野との連携が必要となることから、各種関連計画との整合を図りながら取組を進めていく必要がある。

なお、本市においては令和元（2019）年度に、都市拠点と地域拠点における都市機能の集積とネットワークでの連携に関する「美祢市都市・地域拠点活性化計画（令和6（2024）年3月廃止）」を策定していることから、その内容も踏まえつつ、本計画の策定を行った。

その後、令和5年のJR美祢線の被災を受け、山口県、美祢市、長門市及び山陽小野田市が共同で設置した法定協議会である美祢線沿線地域公共交通協議会で、JR美祢線をBRTとして整備する方針が示されたことから、公共交通整備方針について改定するものである。

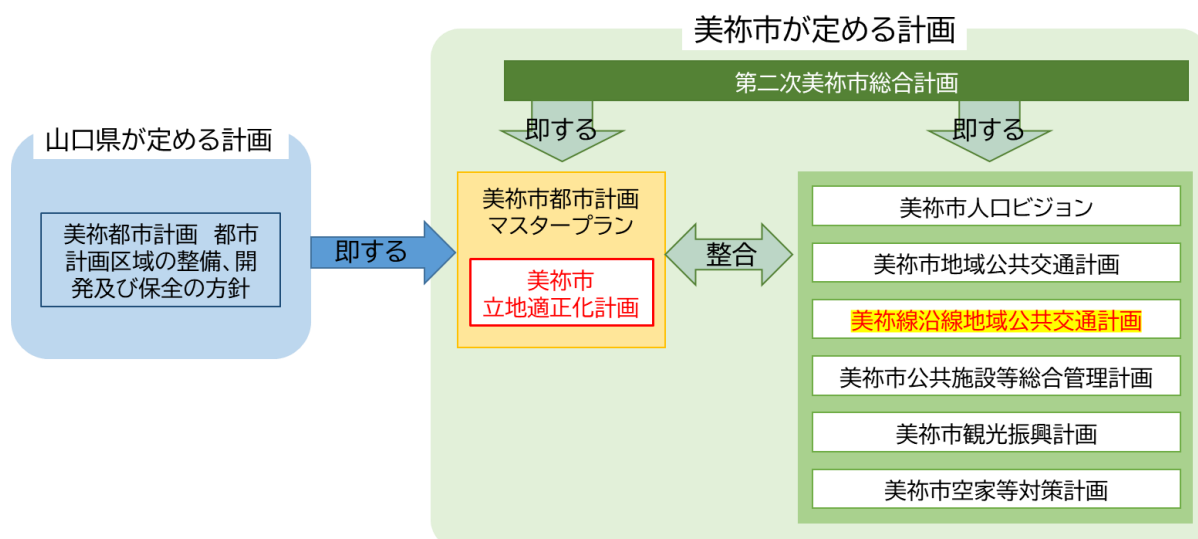


図 1-2 計画の位置づけ

4 計画区域と目標年次

4.1 計画区域

立地適正化計画の区域は、都市再生特別措置法（第81条第1項）において、原則として都市計画区域内とされている。しかし、本市の都市計画区域は市域の一部に限られ、一方で都市計画区域外にある秋芳地域の一部及び美東地域にも、現に生活を営む市民がおり、地域の拠点となる庁舎や学校等が存在することから、都市全体を見渡す観点により、本計画の区域は市域全体とする。

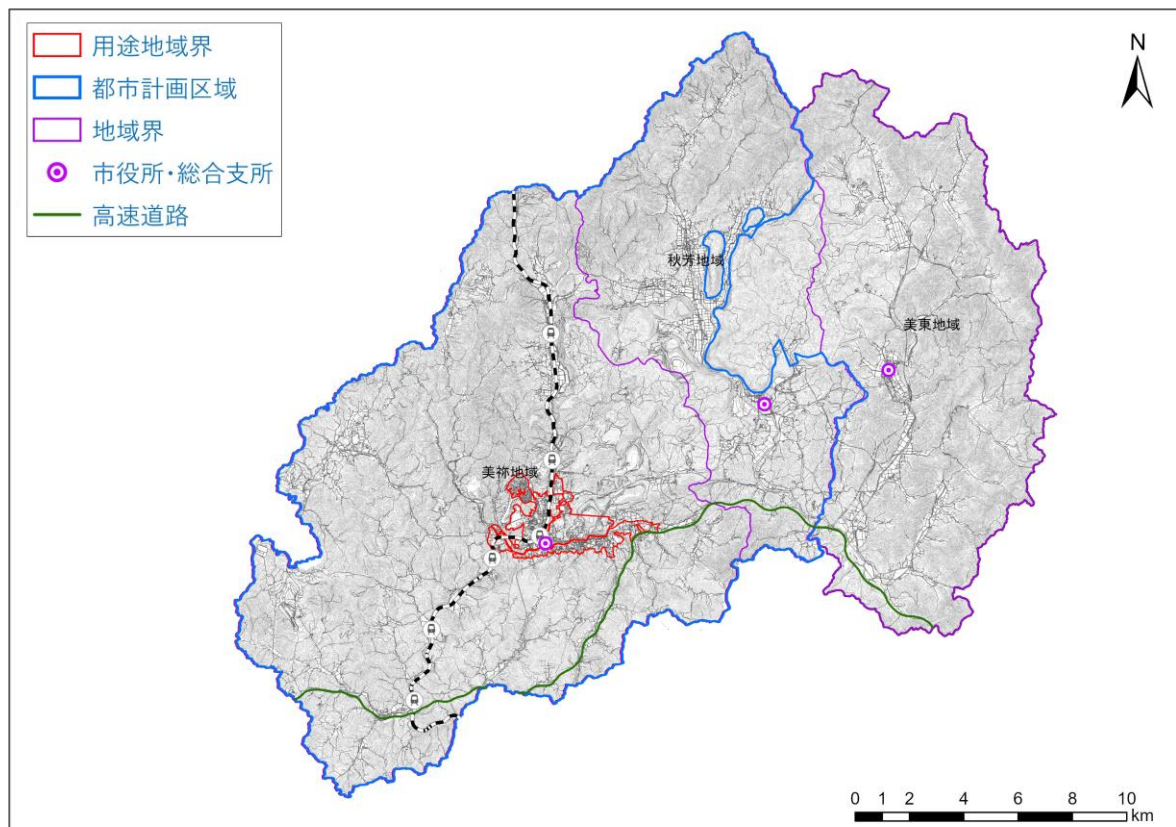


図 1-3 都市計画区域

4.2 目標年次

本計画は、都市の姿を中長期的な視点で展望する計画であり、目標年次は令和 25（2043）年度と設定する。

集約型都市構造を実現するためには、人口の集積を維持し、暮らしに必要な都市機能確保することが必要であり、中長期的な視点で、ゆるやかに居住や都市機能の維持・誘導を進める。

本計画策定後は、概ね 5 年ごとに計画の効果や実効性を評価し、必要に応じて計画を見直す。

目標年次：令和 25（2043）年度

計画期間：令和 6（2024）年度～令和 25（2043）年度

5 立地適正化計画の必要性

全国的にも人口減少が進行し、本市においても人口減少が続いていくことが予想されている。人口減少により、社会情勢や市民生活に様々な影響が出ることが想定されるため、将来の人口規模を考慮しながら、持続可能なまちづくりに向けた対策を講じていくことが必要である。

人口減少は、本市の財政にも影響を与えるものであり、税収の減少にはじまり、高齢化による社会保障関係費の増大、公共施設の老朽化に伴う維持管理費の増大も見込まれる。限られた財源のなかで集約型都市構造の構築を進め、効率的な都市経営を行うことが求められる。

これらのことから、コンパクト＋ネットワークの実現に向け、立地適正化計画を策定し、各種対策を計画的に講じていくことが必要である。

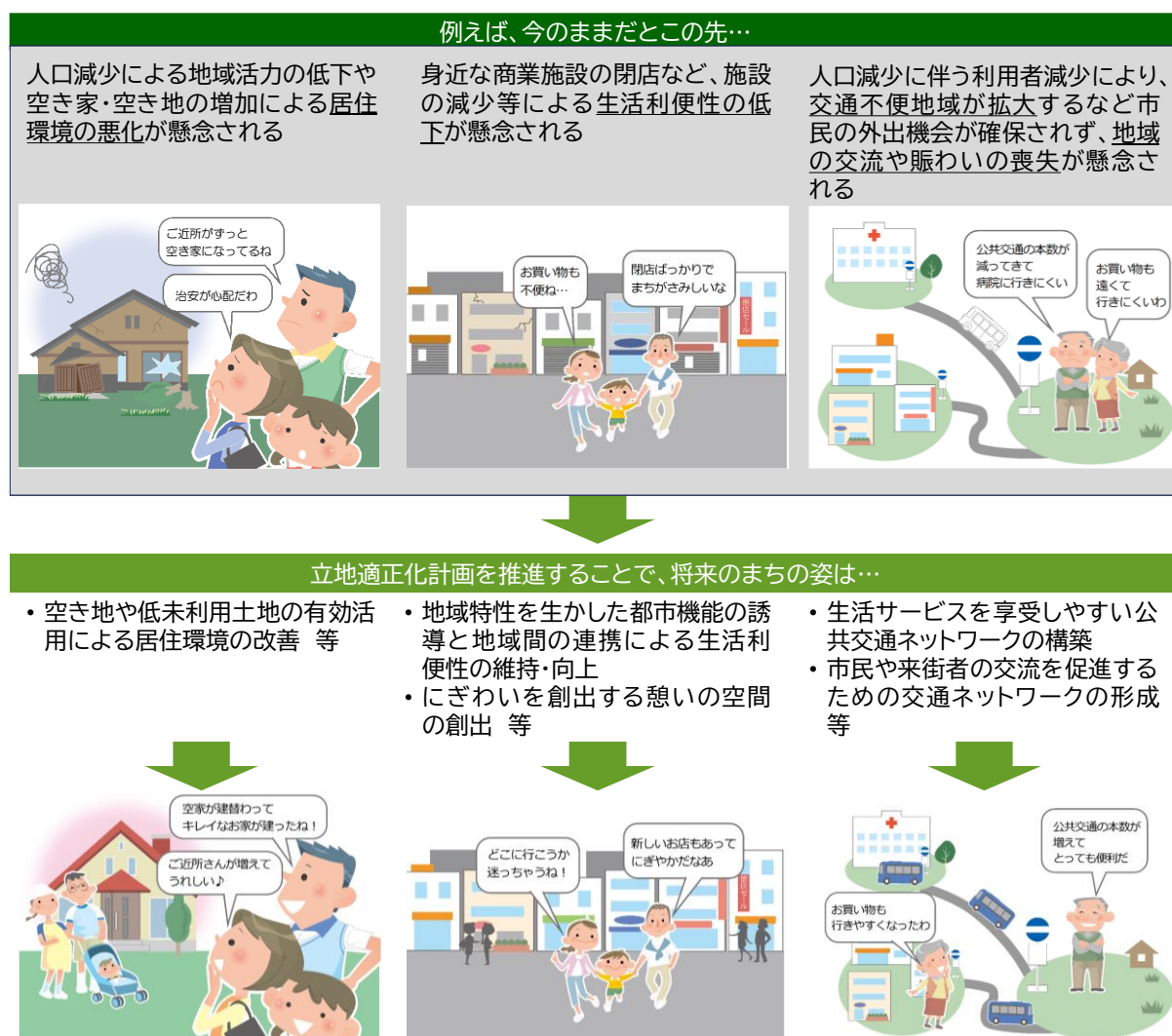


図 1-4 人口減少により懸念される将来のまちの姿と立地適正化計画が目指す将来のまちの姿

第2章 立地の適正化により解決すべき課題

1 美祢市の概況

1.1 地勢

本市は、山口県の西部のほぼ中央に位置し、面積472.64 km²で、西は下関市、北は長門市、萩市、東は山口市、南は宇部市、山陽小野田市に接している。本市の地形は、北側と東側は中国山地にかかり標高が高くなっており、秋芳地域には日本最大級のカルスト台地「秋吉台」と大鍾乳洞「秋芳洞」を有している。

平成20（2008）年3月21日に美祢市、秋芳町、美東町の1市2町が合併し、現在の美祢市が誕生した。

美祢地域の特徴

本市の中心的な市街地を形成する地域

秋芳地域の特徴

日本最大級のカルスト台地である秋吉台を有し、農業と観光を基幹産業とする地域

美東地域の特徴

農業を中心とする地域



図 2-1 本市の地域

出典：美祢市都市計画マスタープラン

1.2 美祢市の都市計画の概要

上位計画である美祢市都市計画マスタープランにおいては、今後の都市づくりを展開していくための基本的な枠組みとして、将来都市構造を設定している。

本市の将来都市構造は、長期的な高齢化の進行等を念頭に置き、将来にわたって誰もが住みたいと思う、便利な都市機能が集約され、ネットワークされた「集約型都市構造」を目指すもので、美祢地域の市役所周辺に都市拠点、秋芳地域、美東地域の総合支所周辺に地域拠点を設定している。

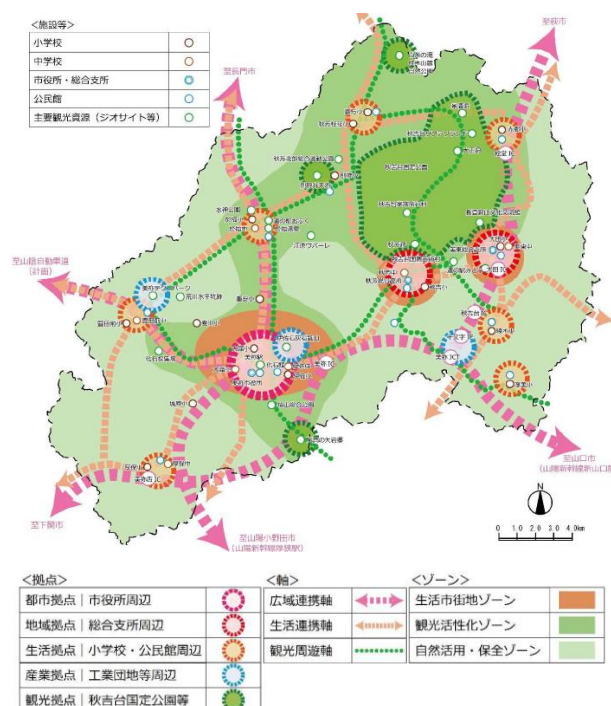


図 2-2 将来都市構造

出典：美祢市都市計画マスタープラン

2 立地の適正化により解決すべき課題

課題Ⅰ 人口集積の維持、都市の持続性向上

本市の総人口は減少傾向にあり、美祢地域、秋芳地域、美東地域の3地域ともに、今後も減少することが予測されている。高齢化率は令和2（2020）年時点で3地域ともに約40%～50%となり、急激に高齢化率が上昇している。

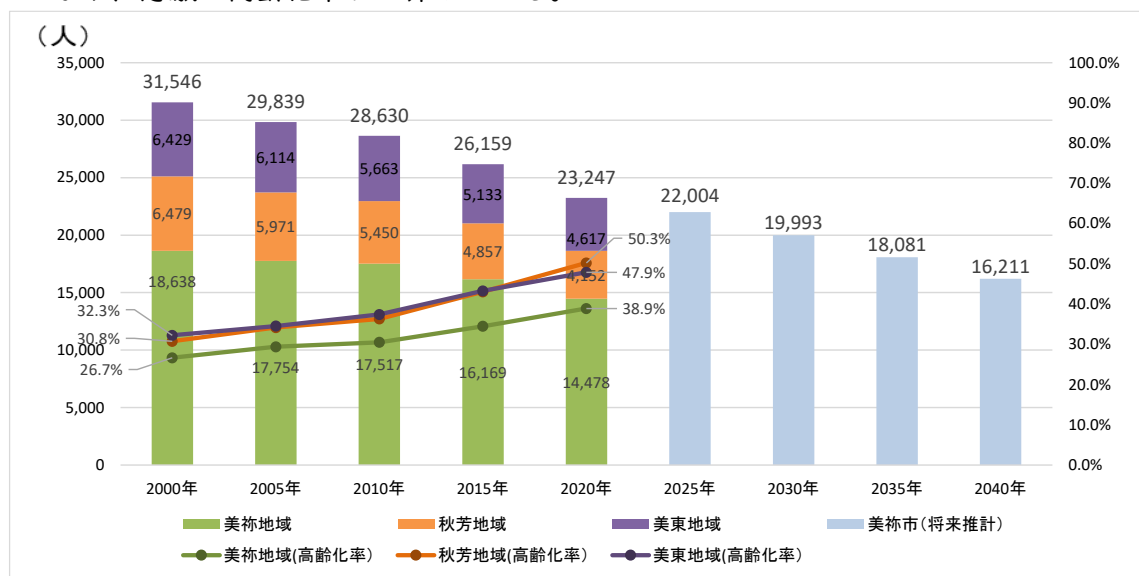


図 2-3 地域別人口・高齢化率の推移

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 推計

令和2（2020）年から令和22（2040）年の人口増減分布をみると、用途地域内の人口減少が顕著になる一方、郊外で人口が増加するメッシュが存在する推計となっている。人口が低密度に広く分散すると、地域の中心的役割を担う都市拠点・地域拠点においても生活サービスが低下する懸念があることから、都市拠点・地域拠点の拠点性の向上や居住環境の整備を推進し、人口集積を維持することで、引き続き生活サービス施設の立地を確保していくことが必要である。

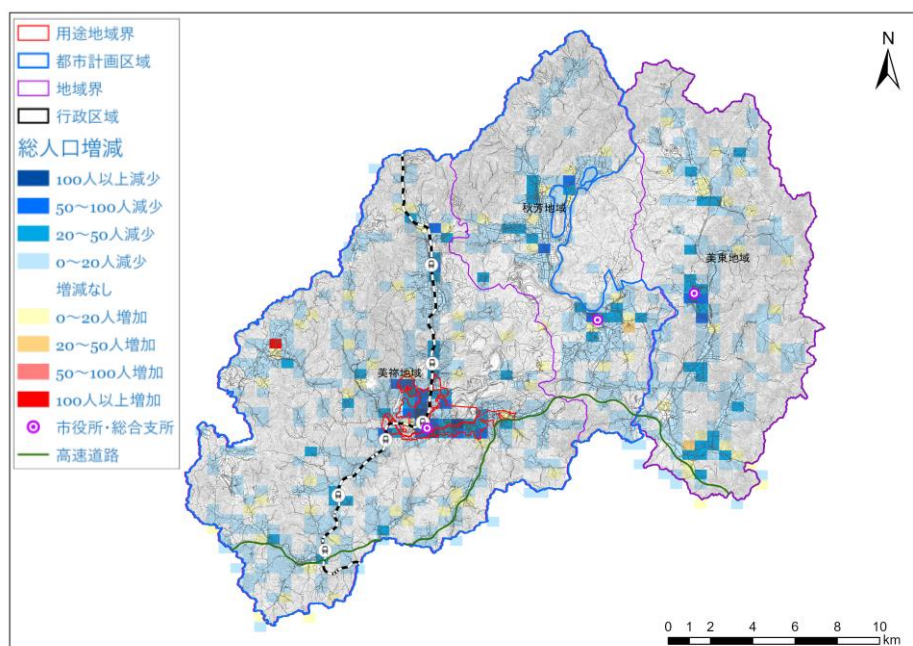


図 2-4 総人口の人口増減分布図（2020年～2040年）

出典：国勢調査（2020年）、国土数値情報（将来推計人口）

本市の空き家数は平成 29（2017）年時点で 1,337 件となっており、分布状況をみると、美祢地域内に多く分布し、用途地域内にも多数みられる。都市拠点、地域拠点において賑わいを創出し、まちの魅力や活力を向上させるためには、既存ストックである空き家や低未利用土地の利活用を推進することが必要である。

また、美祢地域、秋芳地域、美東地域にはそれぞれ異なる歴史・文化・自然・産業等に係る地域資源が存在している。これらの地域資源を始めとした地域の特性をまちの魅力として拠点形成に活かすことにより、地域活力の維持・回復に取り組むことが求められる。

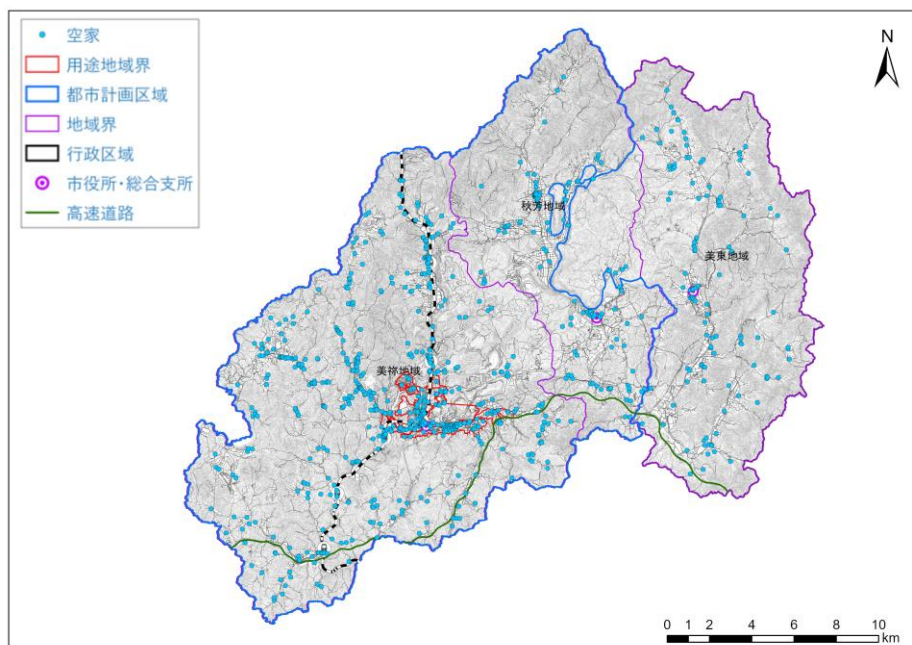


図 2-5 空き家分布図

出典：空き家等実態調査（2017 年度）

合併して誕生した本市は、合併前の市町単位の施設を含め、約 400 の公共施設を有している。昭和 56（1981）年以前に建てられた旧耐震基準の施設が約 8.9 万㎡（全体の 34.9%）となっており、施設の老朽化・耐震化への対策が必要な施設が多くみられる。現在保有しているハコモノ施設のすべてをそのまま更新、保全とした場合、これまでにかった費用と比較しても多額の更新費用が必要となることから、財政の持続性の観点から、公共施設の統廃合・複合化による再配置や長寿命化の推進が必要である。

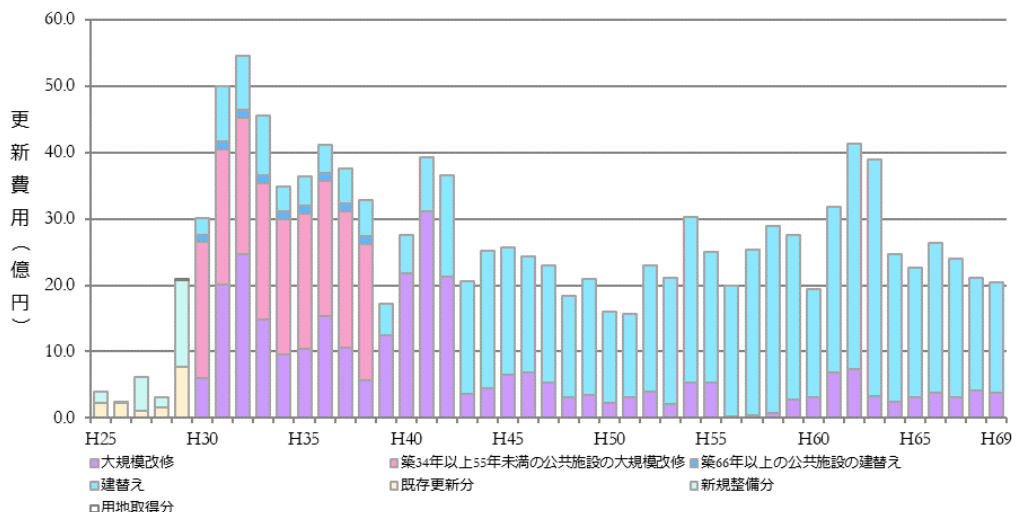


図 2-6 公共建築物（ハコモノ）の更新費用

出典：公共施設等総合管理計画基本方針（2019 年 3 月）

課題2 公共交通ネットワークの確保・維持

通勤・通学の利用交通手段は、自動車の割合が約71.1%と最も高く、山口県平均の約70.7%を上回っている。鉄道駅別乗降客数では市内6駅で微減傾向にあり、路線バス利用者数も減少している路線がある。

自動車を運転して移動することが難しい高齢者や学生等の若者の移動手段の確保をはじめとして、利用者ニーズを踏まえながら、公共交通の利便性の向上を推進し、公共交通の利用促進を図ることが必要である。また、各拠点の都市機能の役割分担の観点からも、都市拠点と地域拠点、また地域拠点同士のアクセス性を高める公共交通ネットワークの確保・維持が求められている。

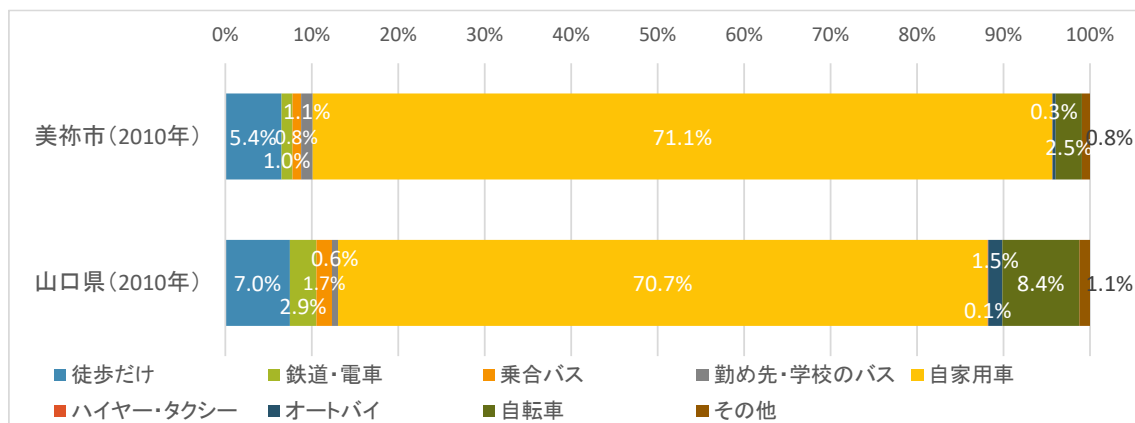


図 2-7 通勤・通学の利用交通手段分担率

出典：国勢調査（2010年）

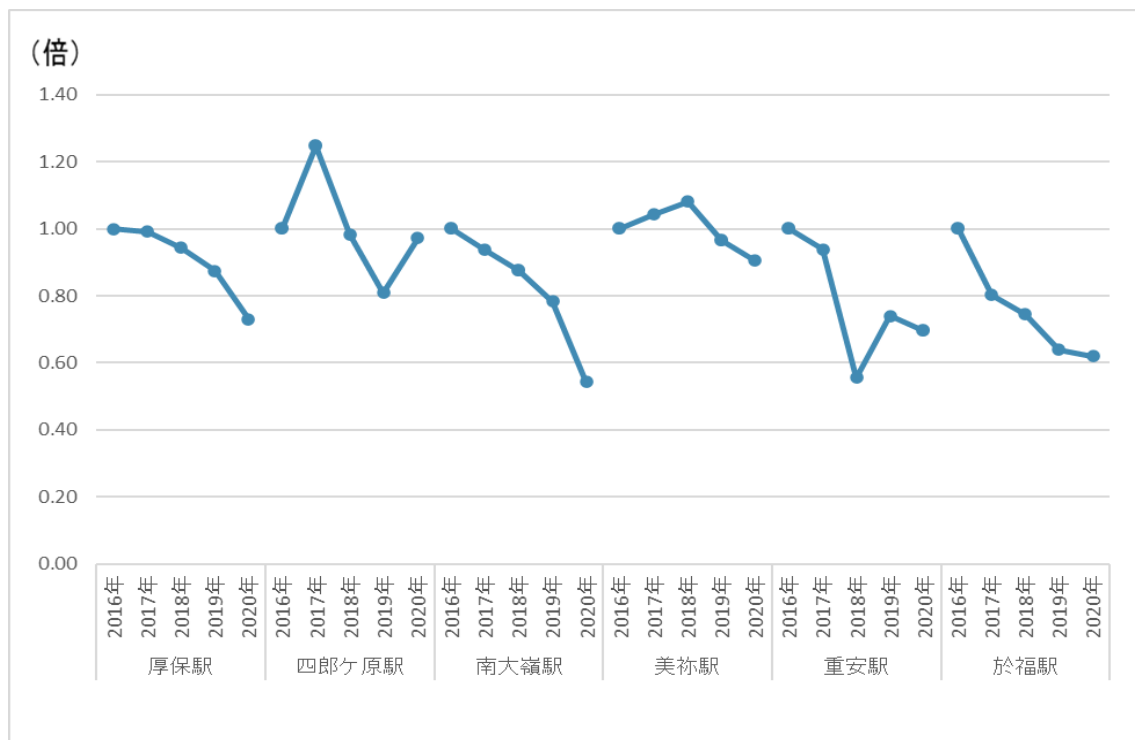


図 2-8 駅別利用者数の推移（2016年を1.00とした割合）

出典：美祢市統計書（2021年8月）

課題3 災害による危険性の低減

本市の3地域すべてにおいて、市役所、総合支所が洪水浸水想定区域に含まれ、人口が比較的多い場所も含まれている。

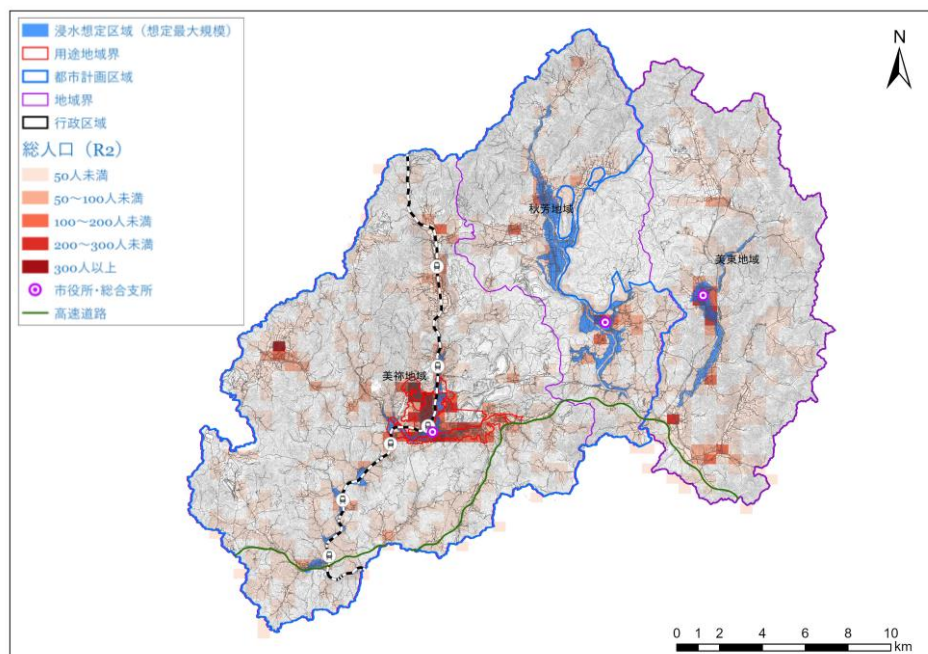


図 2-9 洪水浸水想定区域と人口分布

出典：美祢市資料、国勢調査（2020 年）、国土数値情報

土砂災害警戒区域は、本市全域に分布しており、人口分布との重なりをみると、用途地域や比較的人口の多い地域も含まれる。安全・安心に暮らし続けられる居住環境を形成するためには、災害リスクの低い地域に居住を誘導するとともに、災害リスクの高い地域において災害対策を推進することが必要である。

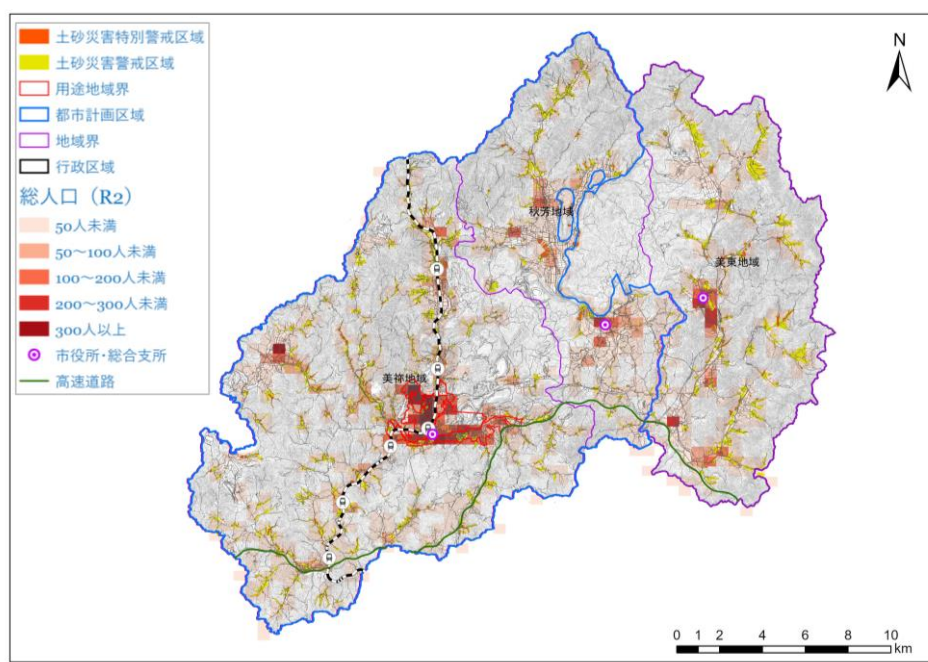


図 2-10 土砂災害警戒区域・特別警戒区域と人口分布

出典：美祢市資料、国勢調査（2020 年）、国土数値情報

3 地域別の課題を踏まえた美祢市全体のまちづくりの考え方

美祢市立地適正化計画では、都市計画区域外も含めた本市全域を計画区域とし、多極が連携する集約型都市構造を目指すため、美祢地域、秋芳地域、美東地域の3地域別の課題も整理したうえで、本市全体のまちづくりの考え方を示す。

美祢地域の課題

- 本市の過半数の人口を有するが、今後の人口減少・高齢化の進行による人口密度の低下に対応するため、用途地域内に多く存在している空き家や低未利用土地の活用、鉱業や観光等の産業の振興、将来的にもある程度の人口集積が維持される市役所周辺への生活サービスの集約等、本市の中心として人口集積や都市機能を維持していくための方策が必要
- 市内外の移動手段となる鉄道やバス等の公共交通は、必要な人が利用しやすく、また交流を生む装置として効果的に利用されるための方策が必要
- 浸水や土砂災害のリスクの高いエリアにおける安全確保策が必要

秋芳地域の課題

- 今後の人口減少・高齢化の進行による人口密度の低下に対応するため、秋芳洞・秋吉台等の市を代表する観光産業や農業の振興、支所周辺の空き家や低未利用土地の活用、将来的にも一定程度の人口集積が維持される支所周辺への生活サービスの集約等、本市の観光産業を牽引する地域として、交流人口を維持・拡大するための方策が必要
- 来街者に加え、公共交通の利便性の低いエリアの居住者や高齢者、学生等の移動手段を確保するための方策が必要
- 支所周辺や嘉万等の特に浸水リスクの高いエリアや、その他の災害リスクの高いエリアにおける安全確保策が必要

美東地域の課題

- 今後の人口減少・高齢化の進行による人口密度の低下に対応するため、観光・農業・林業等の産業振興、支所周辺の空き家や低未利用土地の活用、将来的にも一定程度の人口集積が維持される支所周辺への生活サービスの集約等、東部の近隣自治体との交流を牽引する地域として、交通アクセス性の高さを活かした、まちの活性化のための方策が必要
- 公共交通の利便性の低いエリアの居住者や高齢者、学生等の移動手段を確保するための方策が必要
- 3地域のなかでも特に人口分布と広く重なっている、土砂災害のリスクの高いエリアや、その他の災害リスクの高いエリアにおける安全確保策が必要

美祢地域、秋芳地域、美東地域のいずれも、人口減少・高齢化の進行が予測され、また交通、経済、防災等各分野の課題を有する。これらの課題に対応するためには、生活サービス施設の集積状況や特有の産業、自然・歴史・文化資源といった地域の持ち味を活かし、3つの地域が協力して対策を講じていくことが必要である。

そのため、本市では3つの地域に役割を設け、地域ごとに中心となる拠点を形成し、居住や生活サービス施設をある程度集約し利便性を確保しながら、3地域の連携を強化することで、本市全体としてコンパクトで持続性のあるまちづくりを進める。

都市計画マスタープランにおける都市拠点、地域拠点の位置づけも踏まえながら、美祢市立地適正化計画における各地域の役割を設定した。



美祢地域が担う役割	秋芳地域が担う役割	美東地域が担う役割
都市活動の中核を担う 美祢市の中心	美祢市の観光の玄関口	美祢市東部の圏域間交流の ゲートウェイ

図 2-1-1 美祢市立地適正化計画において3つの地域が担う役割

第3章 立地適正化計画の基本的な方針等

Ⅰ まちづくりの方針（ターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）

Ⅰ.Ⅰ まちづくりの方針（ターゲット）

第二次美祢市総合計画においては、まちの将来像を『若者・女性・地域がかがやきこどもの笑い声が響く「誇れる郷土・秋吉台のまち」』、基本理念を『秋吉台の魅力を活かし、みんなの力で創り出す！「未来につなげる共創CITY」』と設定し、将来にわたる持続可能なまちづくり推進している。

また、美祢市都市計画マスタープランにおいては、都市づくりの理念を「市民が『夢・希望・誇り』をもって暮らす 住みたいと思うまち・交流拠点都市 美祢市」と掲げ、将来都市構造として「集約型都市構造」を目指すこととしている。

立地適正化計画においては、人口減少社会を見据えた持続可能なまちづくりに焦点を当て、立地の適正化により解決すべき課題を踏まえて、以下の通り、まちづくりの理念、目標、方針（ターゲット）を定める。

■まちづくりの理念

市民が「夢・希望・誇り」をもって暮らす
住みたい・住み続けたいまち 交流拠点都市 美祢市

■まちづくりの目標

みんなが元気にかがやき つどえる いつまでも
住み続けられるまちづくり ～コンパクトなまち～

■まちづくりの方針（ターゲット）

1. 育（はぐくむ）

～市民の快適で生きがいのある生活を守り、市民と本市を訪れる人や市民同士の交流を促進するまち～

- 店舗や飲食、公共施設等の活動の場や日常的な居場所が一体的に利用しやすい場所にあるとともに、自然を感じてやすらげる環境や家族・友人等といつでもつどい憩える環境が身近にある、幅広い世代が暮らしやすいまちを目指す。

2. 繋（つなぐ）

～市民と本市を訪れる人が、地域内及び地域間を便利に安心して移動できるまち～

- 徒歩又は公共交通を利用することで、自家用車に頼りすぎなくても一定の生活サービスを享受でき、市民や来街者が不自由なく移動できるとともに、各地域内を歩いて安全に回遊できるまちを目指す。

3. 備（そなえる）

～本市に暮らす人たちが相互に協力し、安全に安心して住み続けられるまち～

- 災害リスクの低い地域や、災害リスクが危惧されても発災時の避難場所や避難体制が確保できている地域に、安全に安心して暮らすことができ、市民同士が共助の心構えて柔軟に対応できる、災害に強いまちを目指す。

1.2 施策・誘導方針（ストーリー）

課題の解決及びまちづくりの方針の実現に向けて必要となる誘導方針（ストーリー）を以下に示す。

■課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）

やすらぎと活力に満ちた地域への愛着を育むまちづくり

- 美祢地域では高次の都市機能、秋芳地域、美東地域では交流、産業、健康、日常生活を支える都市機能を誘導することにより、3地域の特性を活かした拠点を形成するとともに、相互の連携を強化し、生活利便性の維持・向上を図る。
- 空き家や低未利用土地の有効活用を促進することにより、市街地の低密度化を抑制しつつ、良好な居住環境の形成を図る。
- 公共施設の再編等や公共交通ネットワークの拠点施設整備、豊かな自然とふれあえる環境の整備等により、訪れたくなる居心地の良い空間を形成することで、賑わい創出を図る。

くらしと交流を支える持続可能な交通ネットワークの構築

- 路線バス以外の交通モードも組み合わせた柔軟な公共交通ネットワークを構築することにより、公共交通の利便性を高め、各地域内で不足する生活サービスを他の拠点で補完する環境の整備を図る。
- 美祢地域、秋芳地域、美東地域間のつながりの強化に向けて、交通結節点の機能向上等により、市民や来街者の交流を促進する交通ネットワークの構築を図る。
- 快適な歩行空間の整備等により、安全・安心に歩いて楽しめるまちなかの形成を図る。

力を合わせて災害に備えるまちづくり

- 災害リスクの低いエリアへの住居の移転を促進し、安全な居住環境を実現する。
- 災害に強い都市基盤を整備し、安心して暮らせるまちづくりを推進する。
- 都市拠点及び地域拠点周辺の人口集積を維持することにより、災害発生時の共助に資する地域コミュニティ機能を強化する。

2 目指すべき都市の骨格構造

まちづくりのターゲットとストーリー、美祢市都市計画マスタープランに示される将来都市構造を踏まえ、誘導区域や施策検討の前提となる、本市の目指すべき都市の骨格構造を以下に示す。

表 3-1 拠点と軸の形成方針

拠点と軸の形成方針		機能
拠点	都市拠点	本市のまちの中心となる生活サービス提供基地の役割を担う拠点として、商業、行政等の中枢的な機能が集積し、公共交通等の利便性に優れている、 美祢駅 から市役所周辺を位置づける。 公共交通の結節点としての機能、行政、文化・交流、商業・業務、サービス、医療・福祉機能等、高次の都市機能の集積を図る。
	地域拠点	地域コミュニティを醸成しながら、拠点間及び東部の近隣自治体間をつなぎ循環を生むハブの役割を担う拠点として、公共施設や店舗、病院等の生活サービスが集積し地域の日常生活と地域活動を支えている、秋芳、美東の各地域の総合支所周辺を位置づける。 交流人口の受け入れ、観光産業の振興、健康の増進及び日常生活に必要な都市機能の集積を図る。
	生活拠点	田園集落地において、農林業に携わる市民等の生活の場を担う拠点として、地域の集会所である公民館等の周辺地域を位置づける。 生活環境、地域の活力・コミュニティの維持を図る。
軸	基幹的交通軸	広域連携を支える役割を担う軸として、本市西側から北側を結ぶ JR 美祢線（令和 5 年の被災後は代行バス） 、都市拠点と地域拠点を結ぶ路線バス、市内と市外を結ぶ路線バス等を位置づける。 本市の都市拠点、地域拠点と隣接市町をつなぐ交流・物流の強化を図る。
	地域内交通	日常生活に欠かせない移動を支える役割を担う軸として、生活拠点と都市拠点、生活拠点と地域拠点をつなぐバス路線等を位置づける。 地域間の移動を伴う日常生活における利便性・アクセス性の向上を図る。

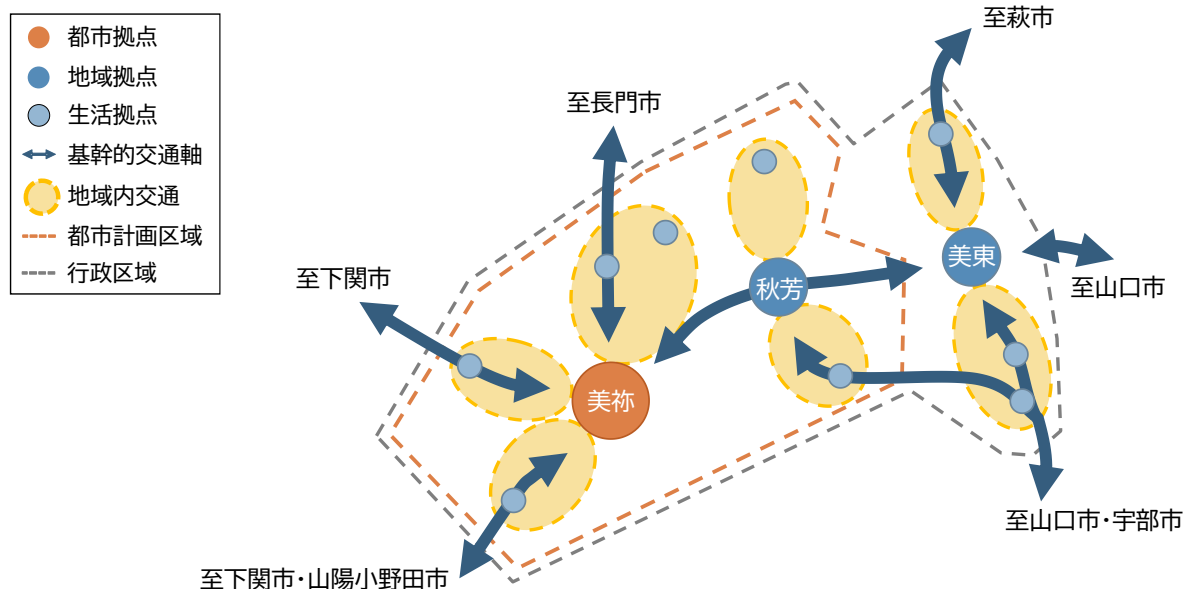


図 3-1 目指すべき都市の骨格構造

3 居住・都市機能誘導の考え方

今後さらなる人口減少・高齢化の進行が予測され、効率的なまちづくりが求められるなかで、持続可能なまちを実現するためには、ある程度絞った地域に焦点を当て、求心力・賑わいのあるまちを形成することが必要である。そして、そのエネルギーを交通ネットワークで他の拠点へとつなぎ、拠点間の相乗効果で波及させていくことを考える必要がある。

そのため本市では、美祢、秋芳、美東の3地域の役割を踏まえ、本市の中心を担う「都市拠点」として位置づけた美祢地域に、居住・都市機能を誘導することを考える。

秋芳地域、美東地域は「地域拠点」として、現在居住している市民の居住環境を維持しつつ、拠点周辺では利便性の向上を図る。なお、都市再生特別措置法において、都市計画区域外は立地適正化計画の区域外となることから、本市独自の区域として、地域拠点エリアを設定する。

■目指すべき将来像「コンパクトなまち」を実現するために必要なこと

- ・ 効率的なまちづくりのためには、ある程度絞った地域に焦点を当て、まちの中心を形成すること
- ・ 中心となるまちと他の地域を交通ネットワークでつなぐこと

■美祢地域

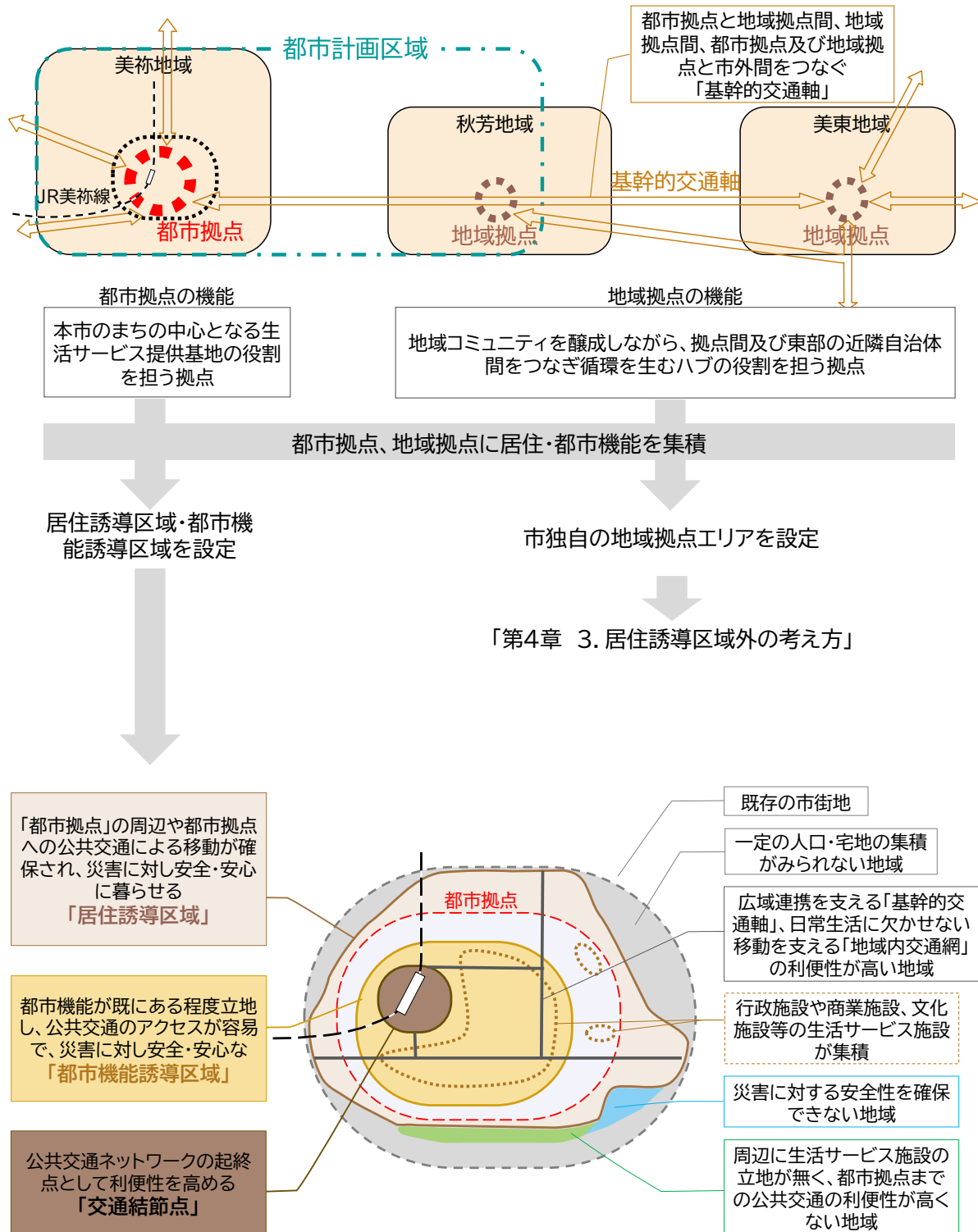
- ・ 美祢市都市計画マスタープランで「都市拠点」に位置づけられている
- ・ 市役所等の中枢機能が立地しているほか、鉄道駅等の公共交通の利便性にも優れており、市民が暮らしを営む上で重要な機能が集積している

■誘導区域の設定の考え方

美祢市の中心を担う美祢地域に、居住・都市機能を誘導する

図 3-2 美祢市における居住・都市機能誘導の考え方

≪美祢市における居住・都市機能誘導の考え方のイメージ≫



第4章 居住誘導区域の設定

1 居住誘導区域の考え方

居住誘導区域は、人口が減少していくなかでも一定の人口集積を維持することで、生活サービスを確保し続けられるよう、居住をゆるやかに誘導していく区域とする。

徒歩や公共交通を利用して「都市拠点」にアクセスしやすい場所では、様々な生活サービスを受けることが比較的容易で、ある程度便利に暮らすことができる。そのため、居住誘導区域は、都市拠点の周辺や、都市拠点に公共交通による移動が確保される区域に設定する。

また、居住誘導区域での安全・安心な暮らしを担保するため、災害に対する安全を確保できる区域に設定する。

■居住誘導区域

- 一定の人口集積を維持することで、生活サービスを確保し続ける区域
- 集合住宅等の一定規模以上の住宅開発をゆるやかに誘導する区域
- 生活サービスを受けるための徒歩・公共交通等によるアクセスが容易な区域
- 災害に対して、安全な暮らしをある程度担保される区域

■都市拠点

- 既に一定程度の人口集積がみられ、生活サービスを維持し続けるための土台がある
- 既に一定程度の生活サービス施設等が立地・集積しており、比較的便利に暮らしを営むことができる
- 鉄道駅や路線バス等の公共交通が確保されており、市内外の移動が比較的容易である

■居住誘導区域の設定イメージ

都市拠点の周辺や、都市拠点への公共交通による移動が確保される場所のうち、災害時にも一定程度の安全が確保できる場所に設定する

図 4-1 美祢市における居住誘導区域の考え方

2 居住誘導区域の設定

2.1 居住誘導区域の設定の流れ

本市における居住誘導区域の考え方を踏まえ、居住誘導区域の設定の流れを以下に整理した。

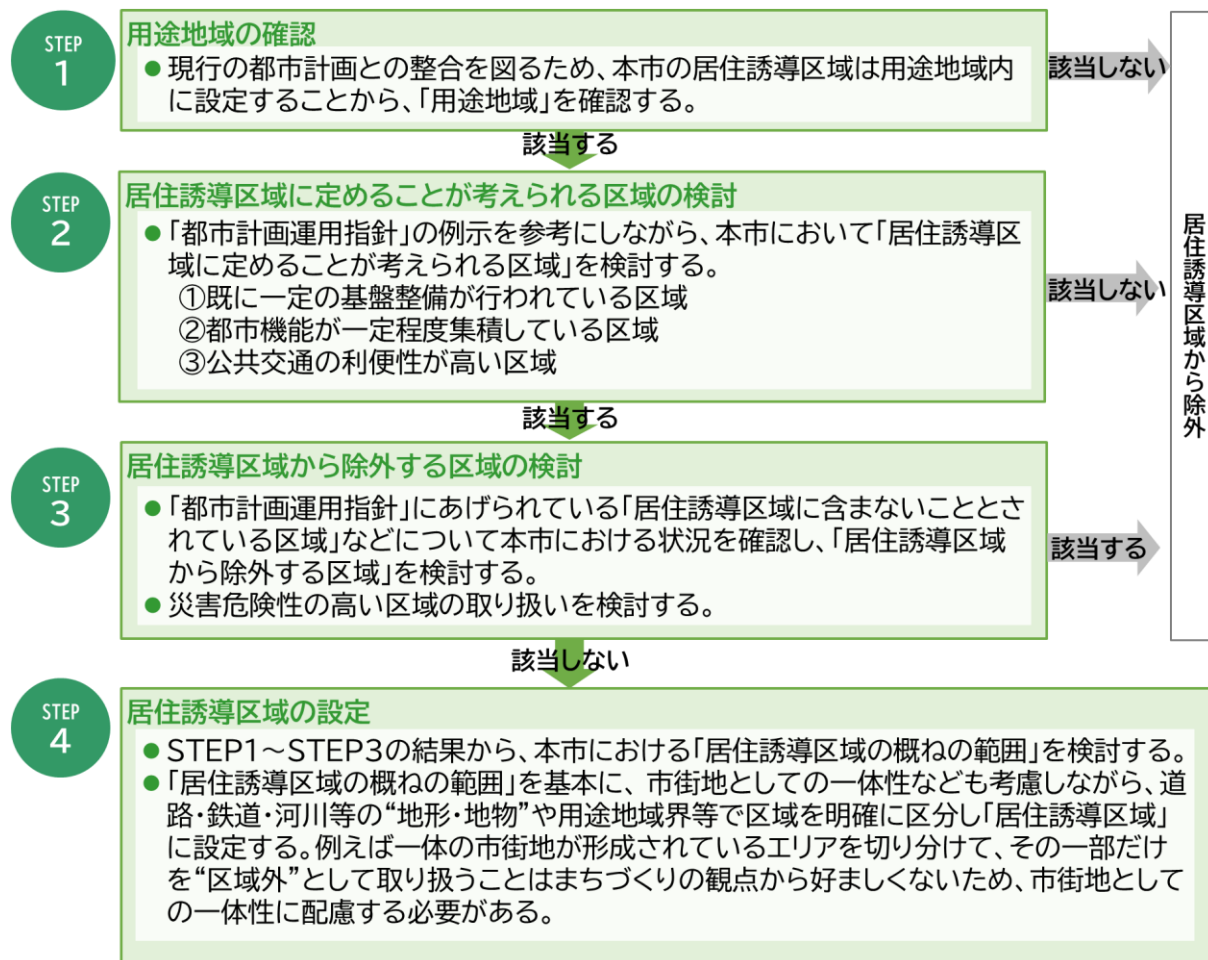


図 4-2 美祢市における居住誘導区域の設定の流れ

2.2 用途地域の確認

STEP1として、現行の都市計画との整合を図るため、本市の居住誘導区域は用途地域内に設定することから、「用途地域」を確認した。

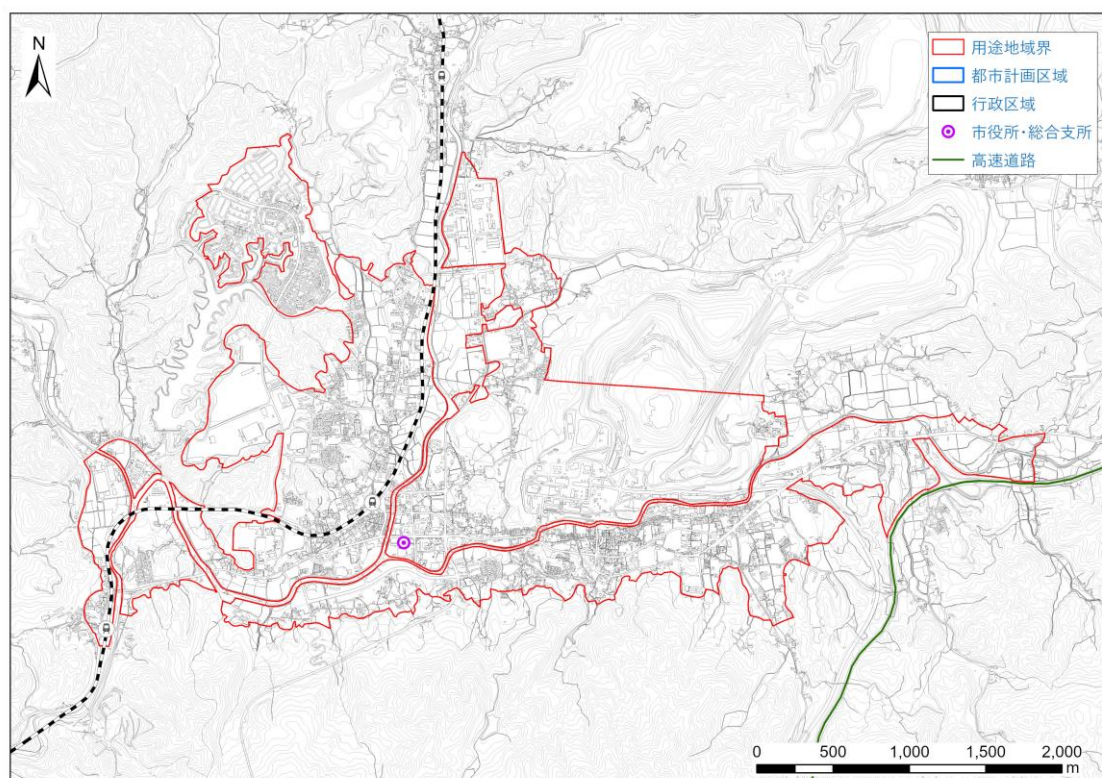


図 4-3 用途地域図

2.3 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の検討

(1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の考え方

STEP2として、「都市計画運用指針」に例示されている「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」を参考に、本市における居住誘導区域設定の考え方（居住誘導区域の設定要件）を以下の通り整理した。

1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域－その１－

本市では、生活サービスを維持するための土台となる「①既に一定の基盤整備が行われている区域」のうち、生活利便性を確保するため、「②都市機能が一定程度集積している区域」又は「③交通利便性が高い区域」を満たす区域を「居住誘導区域に定めることが考えられる区域－その１－」とする。

①既に一定の基盤整備が行われている区域

既に一定程度の住宅及び宅地が立地するための基盤整備が行われている区域として、下水道整備区域

かつ

②都市機能が一定程度集積している区域

日常生活での利用が多い生活サービス施設（医療施設・商業施設・金融施設）が徒歩圏内（半径800m）に2施設以上含まれる区域

又は

③公共交通の利便性の高い区域

運行頻度が高い（往復1日10本以上）鉄道駅及びバス停の徒歩圏（鉄道駅半径800m/バス停半径300m）の区域
※美祢駅については運行頻度の条件を満たさないが、路線バス、コミュニティバスの停留所が存在し交通結節点としての機能を有することから、駅徒歩圏（800m）をアクセスの利便性が高い区域に設定した。

図 4-4 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の考え方－その１－

2) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域－その２－

既に都市基盤整備が行われている区域は、今後も住宅や都市機能の立地が進むことが見込まれる区域であることから、居住誘導区域に含めることが望ましい。

本市では、都市再生整備計画における「美祢市中心市街地地区」、まとまった住宅及び宅地が整備されている「来福台地区」を「居住誘導区域を定めることが考えられる区域－その２－」に設定する。

①都市基盤整備が推進されている区域（これまでのまちづくりの蓄積を有効活用する区域）

本市の中心としてこれまで継続的にまちづくりを進めてきた経緯があることから、これまでの取組による蓄積を有効に活用することを目的として、以下の区域を「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」に設定する。

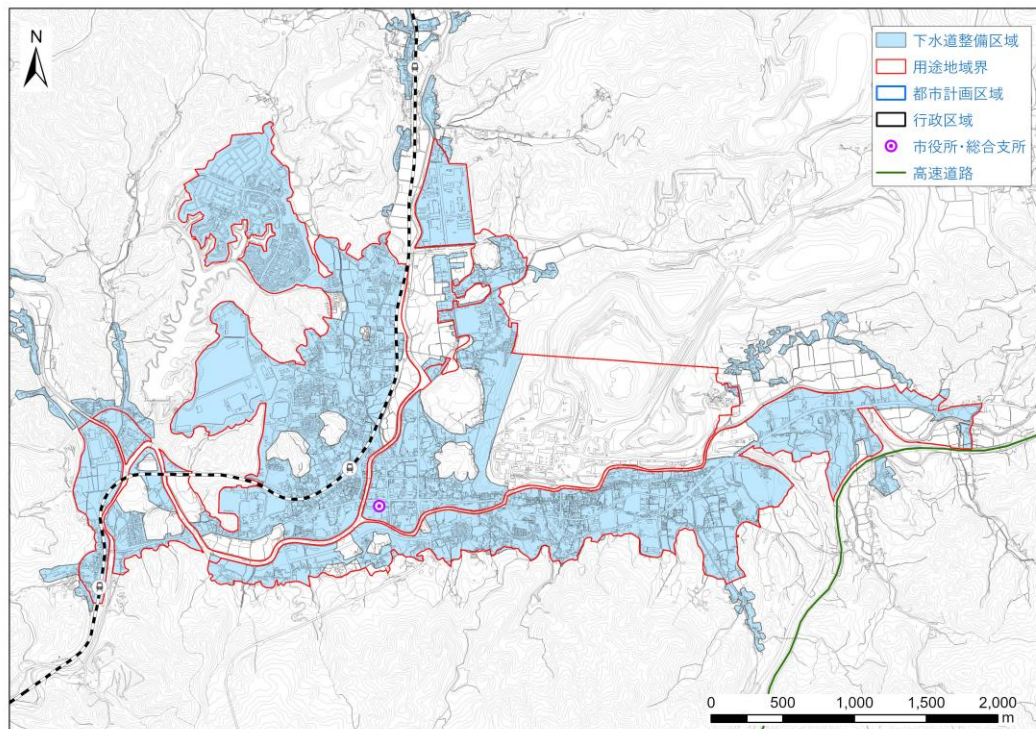
- ・「美祢市中心市街地地区」（都市再生整備計画）
- ・「来福台地区」

図 4-5 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の考え方－その２－

(2) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の抽出

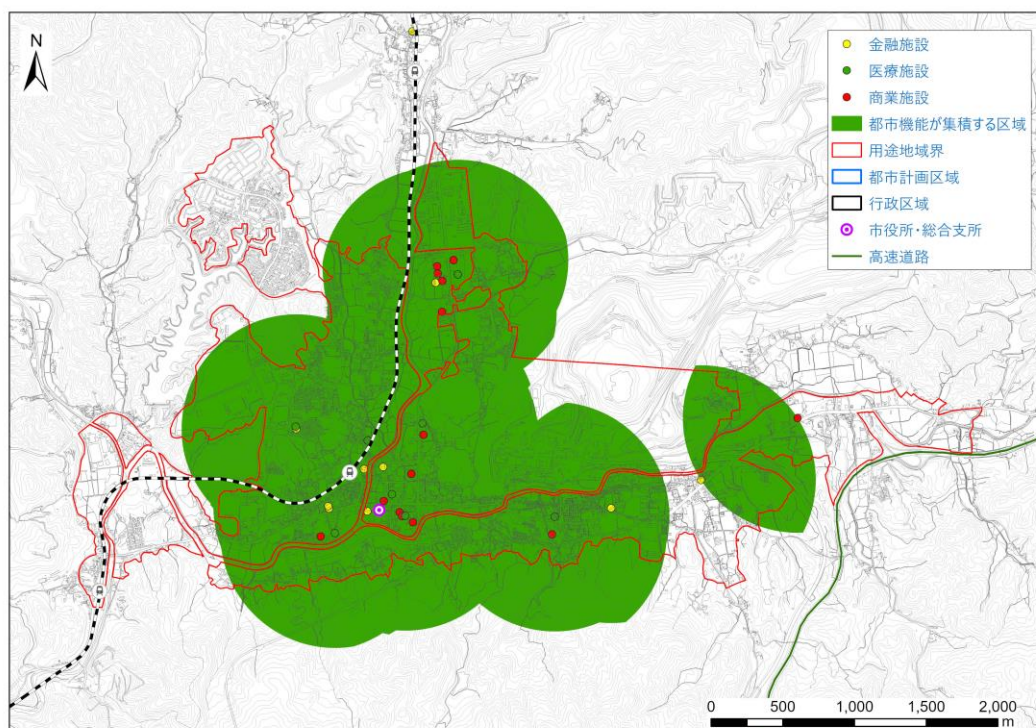
1) 既に一定の基盤整備が行われている区域

既に一定の基盤整備が行われている区域は、既に一定程度の住宅及び宅地の整備が行われているほか、今後も人口集積が見込まれる区域であることから、下水道整備区域を抽出した。



2) 都市機能が集積している区域

日常生活での利用が多い生活サービス施設(医療施設・商業施設・金融施設)が徒歩圏内(半径 800m) に 2 施設以上含まれる区域を、都市機能が集積している区域として抽出した。



3) 公共交通の利便性の高い区域

運行頻度が高い（往復1日10本以上）鉄道駅及びバス停の徒歩圏（鉄道駅半径800m/バス停半径300m）の区域を、公共交通の利便性の高い区域として抽出した。

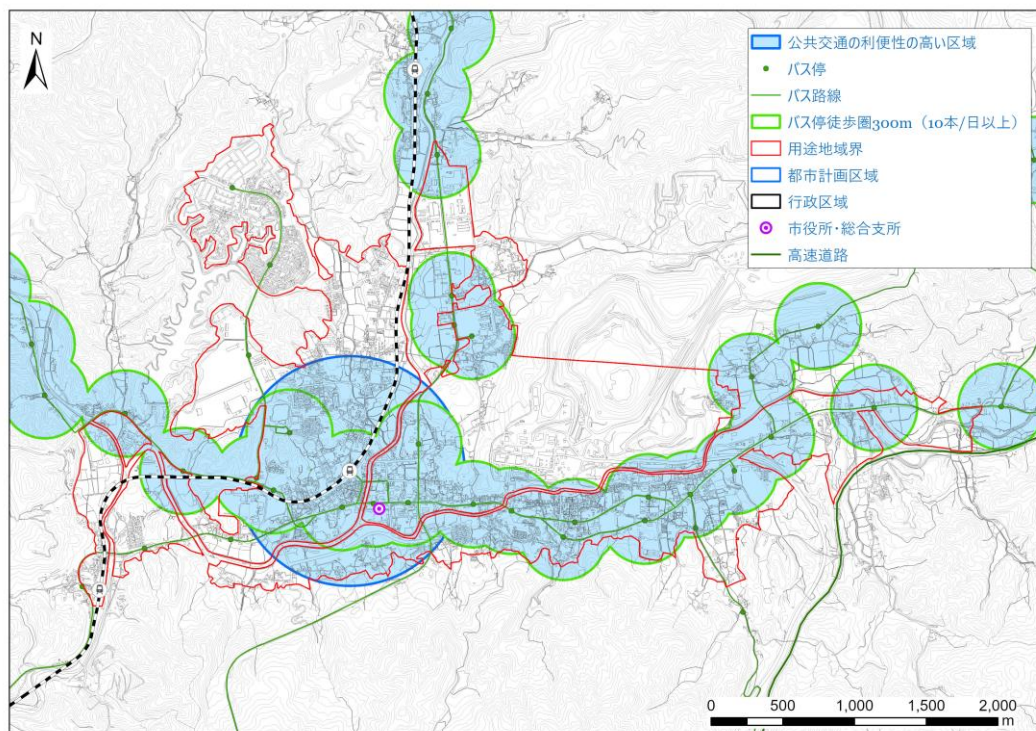


図 4-8 公共交通の利便性が高い区域

4) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域—その1—

「既に一定の基盤整備が行われている区域」のうち、2)「都市機能が集積している区域」又は3)「公共交通の利便性が高い区域」に含まれる区域を抽出した。

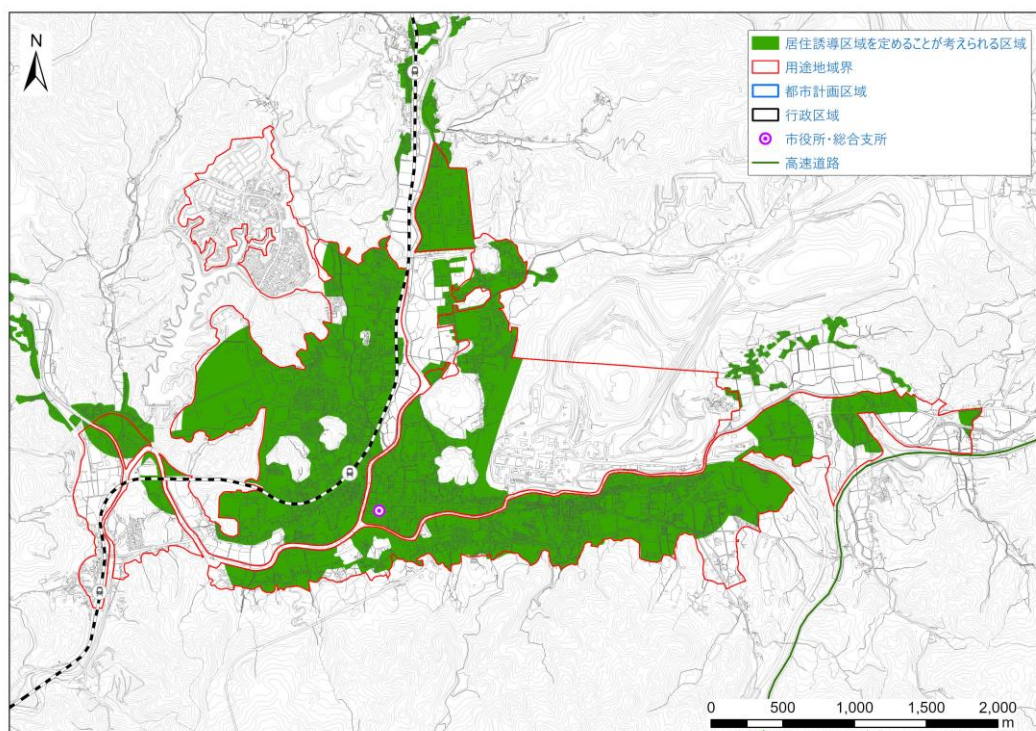


図 4-9 居住誘導区域を定めることが考えられる区域—その1—

5) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域－その２－

これまでに本市の事業として都市基盤が整備されている区域は、まちづくりの蓄積を市の財産として今後も有効活用することが効率的であるため、「美祢市中心市街地地区」（都市再生整備計画）と「来福台地区」は居住誘導区域を定めることが考えられる区域に含めた。

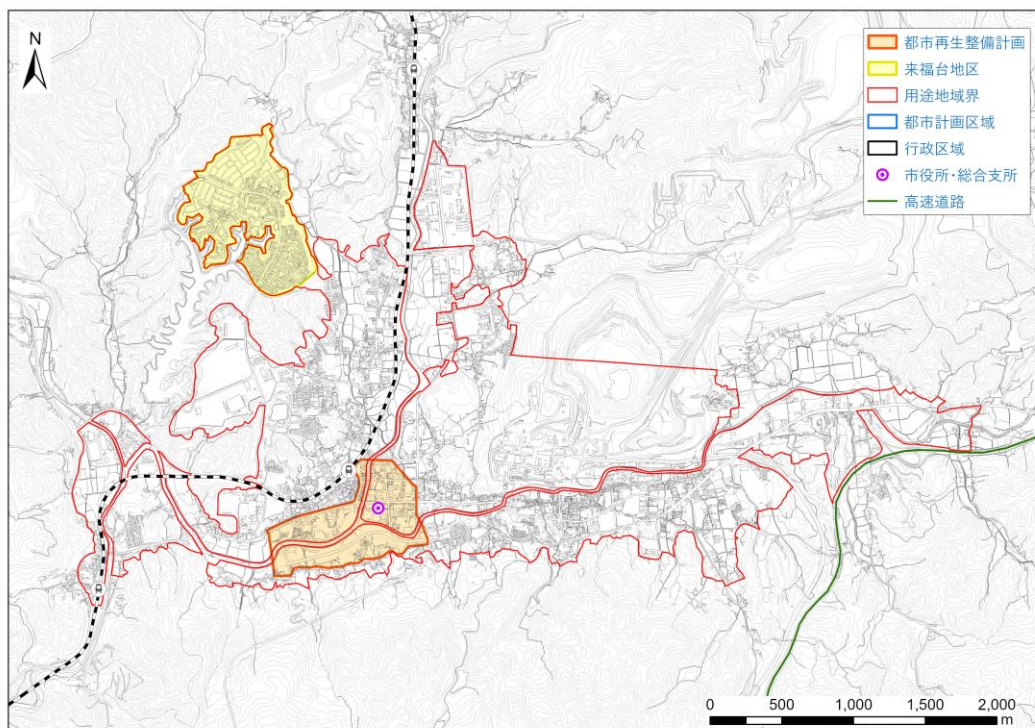


図 4-10 居住誘導区域を定めることが考えられる区域－その２－

6) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

4)、5)を重ね合わせ、居住誘導区域を定めることが考えられる区域を抽出した。

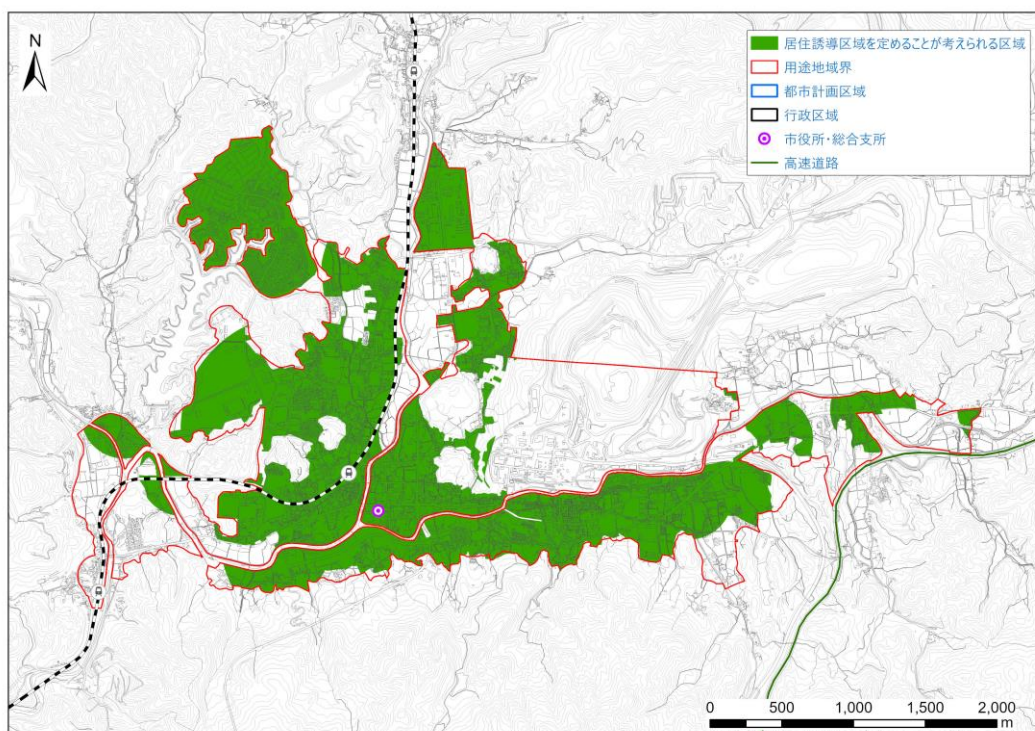


図 4-11 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

2.4 居住誘導区域に含めない区域

居住誘導区域は、居住を誘導する以上、一定の防災上の安全を担保されていることが必要である。そのため STEP3 として、以下の区域は、居住誘導区域に含むことが相応しくない区域として、2.3 で設定した区域から除外する。

なお、災害の危険性が高い区域の取り扱いについては、次ページに整理する。

- 居住誘導区域に含まないこととされている区域：土砂災害特別警戒区域
- 原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域：該当なし
- 居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域：土砂災害警戒区域（地すべり）、浸水想定区域（浸水深 3.0m 以上）、家屋倒壊等氾濫想定区域
- 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域：工業地域

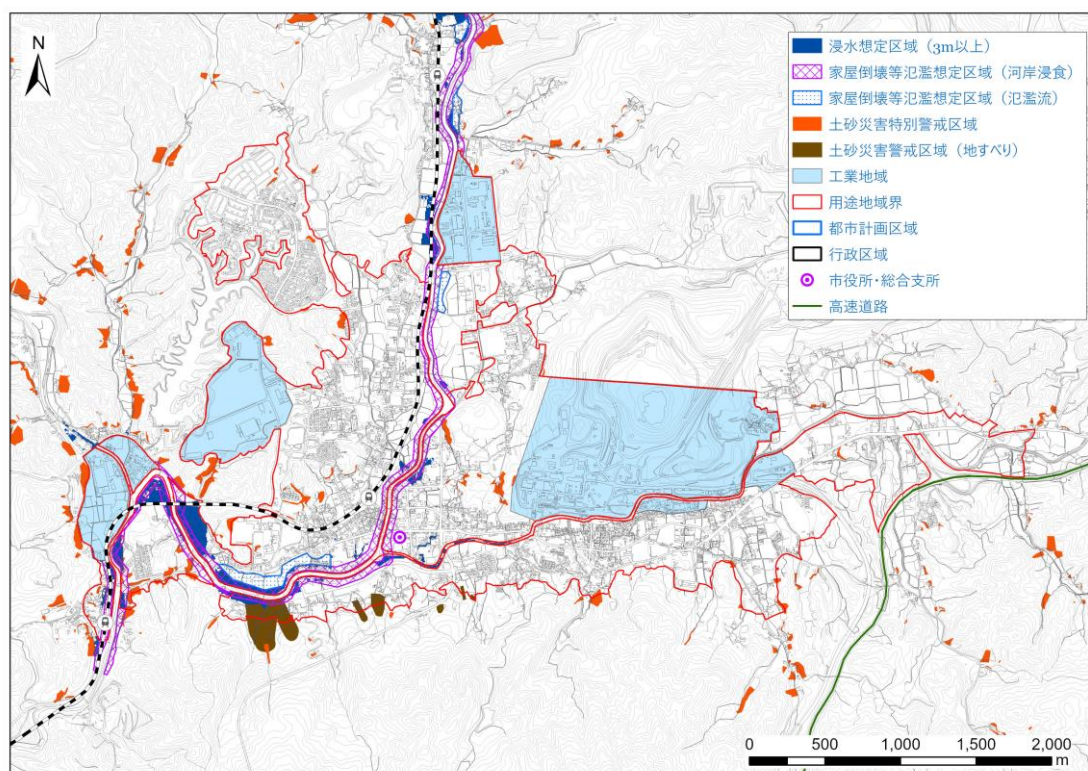
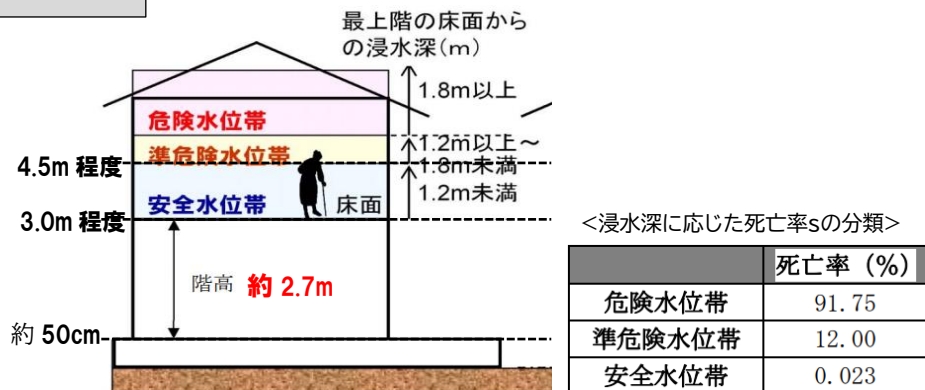


図 4-12 居住誘導区域に含めない区域

<居住誘導区域の設定における洪水浸水想定区域の考え方>

- 本市では、浸水想定区域内に都市機能が集積している区域が含まれるため、災害リスク情報の周知をはじめとして、防災対策の充実を図ることを条件に居住機能誘導区域に含める。ただし、浸水深 3.0m 以上では 1 階部分が水没し、2 階以上への垂直避難も困難となることから、想定最大規模（L2）において浸水深 3.0m 以上の区域は居住誘導区域から除外する。

65 歳以上の場合



出典：水害の被害指標分析の手引き（2013 年）

（参考）

- 計画規模（L1）：洪水防御に関する計画の基本となる降雨に伴う洪水による浸水想定で、その規模を超える洪水が発生する確率は 1/50（厚狭川）、1/100（厚東川、大田川）（厳密には、毎年 1/50（約 2%）、1/100（約 1%）の確率で発生すると予測されるものである。）程度となる。
- 想定最大規模（L2）：想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水による浸水想定で、その規模を超える洪水が発生する確率は 1/1,000 程度となる。
- 浸水深が 0.5m を超えると徒歩による避難が困難になる可能性
- 浸水深が 3.0m を超えると垂直避難による対応が困難
- 浸水深が 4.5m を超えると高齢者等の安全水位帯を超え、死亡率が増大

<居住誘導区域の設定における家屋倒壊等氾濫想定区域の考え方>

- 本市では、河川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域が存在する。家屋倒壊等氾濫想定区域は、浸水深に関わらず、「垂直避難」では危険を回避することは困難であり、生命・財産への甚大な被害が懸念されることから全面的に居住誘導区域から除外する。



出典：家屋倒壊等氾濫想定区域について（国土交通省 2016 年）

（参考）

- 家屋倒壊等氾濫想定区域：洪水時に家屋が流失・倒壊等のおそれがある範囲で、洪水時における水平避難が必要な区域・垂直避難が可能な区域の判断等に有効な情報となる。
- 氾濫流：氾濫水の流れの力が大きく家屋倒壊の危険がある区域
- 河岸浸食：河川の流れにより土地が浸食され流失する危険がある区域

<居住誘導区域の設定における土砂災害警戒区域・特別警戒区域の考え方>

- 本市では、一部の家屋等が土砂災害警戒区域、又は土砂災害特別警戒区域内に含まれる。土砂災害特別警戒区域は、土砂災害の種類（土石流・地すべり・急傾斜地の崩壊）を問わず、生命・財産への甚大な被害が懸念されるもので、いわゆる「災害レッドゾーン」に分類されており、“原則として居住誘導区域には含めない”こととされているため、全面的に居住誘導区域から除外する。
- 土砂災害警戒区域は、災害の種類や予見の困難さを考慮し、「地すべり」に該当する土砂災害警戒区域は居住誘導区域から除外する。各種災害の種類の概要を下表に整理する。

災害の種類	概要
土石流	山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が一体となって流下する自然現象であり、主として豪雨等に伴って発生することから予見が比較的容易で、円滑な情報提供・迅速な避難等により被害を抑制しやすい。
地すべり	土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象であり、予見は困難である。
急傾斜地の崩壊	傾斜度 30° 以上である土地が崩壊する自然現象であり、地震動等により引き起こされる可能性もあることから、予見は困難である。 ただし、山口県建築基準法施行条例第 7 条（擁壁の設置）では、「高さが 2m をこえるがけの上又は下に建築物を建築する場合において、当該建築物が次に掲げる範囲内にあることとなる時は、擁壁を設けなければならない。」とされていることから、結果的に「土砂災害警戒区域」内においては土砂災害に耐えうる構造物等と認められる建築物等のみが許可されることとなり、人的被害等の甚大な被害が発生する可能性は高くない。

2.5 居住誘導区域の設定

2.1～2.4の結果から本市における「居住誘導区域の概ねの範囲」を設定したうえで、市街地としての一体性等を考慮し、居住誘導区域を設定した。

居住誘導区域の面積は、370.0ha（用途地域の46.1%）である。

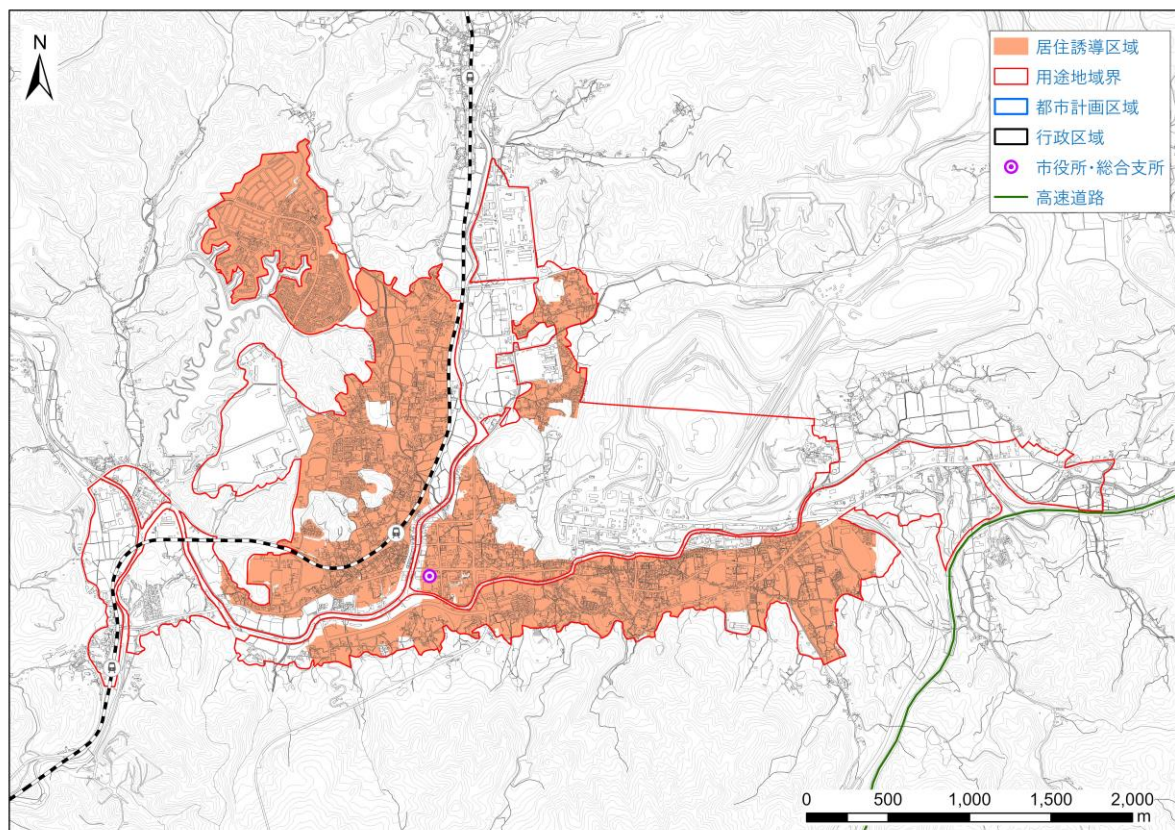


図 4-13 居住誘導区域

3 居住誘導区域外の考え方

3.1 地域拠点エリアの考え方

本市の誘導区域設定の考え方に基づくと、秋芳地域、美東地域は対象外となる。また、立地適正化計画は、都市計画区域内を対象としているため、秋芳地域の一部と美東地域全域は都市再生特別措置法に基づく誘導区域や誘導施設の設定対象外である。

一方、秋芳地域、美東地域は、比較的人口が集積している地域が存在するだけでなく、中心部には、地域住民の生活を支える都市機能が立地し、地域拠点を形成していることから、これらを維持し、現在居住している市民の居住環境や交通利便性を確保する区域として「地域拠点エリア」を設定する。なお、地域拠点については、P6 及び P15 に掲載している。

地域拠点は、地域コミュニティの醸成や拠点間をつなぎ循環を生むハブの機能を有するものとして設定している。そのため、地域住民等が往来・交流し、地域拠点を訪れれば日常生活の用事を済ませることができるところ、なおかつ、地域住民等の暮らしや地域活動での安全を担保するため、災害時に安全が確保できる場所に、各地域拠点が担う役割を踏まえながら「地域拠点エリア」を設定する。

秋芳地域が担う役割	美東地域が担う役割
美祢市の観光の玄関口	美祢市東部の圏域間交流のゲートウェイ
秋芳地域が目指す姿	美東地域が目指す姿
秋芳地域の地域拠点は、 ①日常生活の基本的な用事を済ませることができ、 ②安全に安心して ③人々が集まって活動したり、体を動かしたりして、 心と身体の健康を維持できるとともに、 ④居住者と来街者の交流が絶え間なく生まれる場所	美東地域の地域拠点は、 ①日常生活の基本的な用事を済ませることができ、 ②安全に安心して ③人々が集まって活動したり、体を動かしたりして、 心と身体の健康を維持できるとともに、 ④近隣市町村との往来や交流が日常に根付いた場所

図 4-14 地域拠点の役割・目指す姿

3.2 地域拠点エリアの設定

地域拠点エリアの考え方を踏まえ、以下の設定要件に基づき、地域拠点エリアを設定した。

なお、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）については、河川空間も含めた一体的なまちづくりを推進していく観点から、誘導施設の立地は許容する。

表 4-1 地域拠点エリアの設定要件

	地域拠点エリアの設定要件(秋芳地域)	地域拠点エリアの設定要件(美東地域)	
人口密度・都市機能	■地域コミュニティを醸成する地域拠点として、既存集落が形成されている区域 ・令和2年国勢調査基本単位区の人口密度5人/ha以上の地区 ■公共施設や店舗、病院等の生活サービスが集積し地域の日常生活を支える区域を設定 ・支所を中心に都市機能が2つ以上集積している区域とその周辺	■地域コミュニティを醸成する地域拠点として、既存集落が形成されている区域 ・令和2年国勢調査基本単位区の人口密度5人/ha以上の地区 ■公共施設や店舗、病院等の生活サービスが集積し地域の日常生活を支える区域を設定 ・支所を中心に都市機能が2つ以上集積している区域とその周辺	要件に基づきエリアを設定
公共交通	秋吉台などの観光地や拠点間をつなぎ循環を生むハブ機能を担う拠点として、交通利便性の高い区域を設定 ・一定の運行本数(往復10本/日)以上のバス徒歩圏(バス停留所:300m)とその周辺	拠点間をつなぎ循環を生むハブ機能を担う拠点として、交通利便性の高い区域を設定 ・一定の運行本数(往復10本/日)以上のバス徒歩圏(バス停留所:300m)とその周辺	
安全・安心	災害に対する安全性が確保される区域として、以下の災害の危険性が高い区域を除外 ・浸水想定区域(浸水深3.0m以上) ・土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域 ・大規模盛土造成地 ・家屋倒壊等氾濫想定区域	災害に対する安全性が確保される区域として、以下の災害の危険性が高い区域を除外 ・浸水想定区域(浸水深3.0m以上) ・土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域 ・大規模盛土造成地 ・家屋倒壊等氾濫想定区域	エリアから除外

※農用地区域、国定公園の特別地域、地域森林計画対象の民有林はエリアから除外

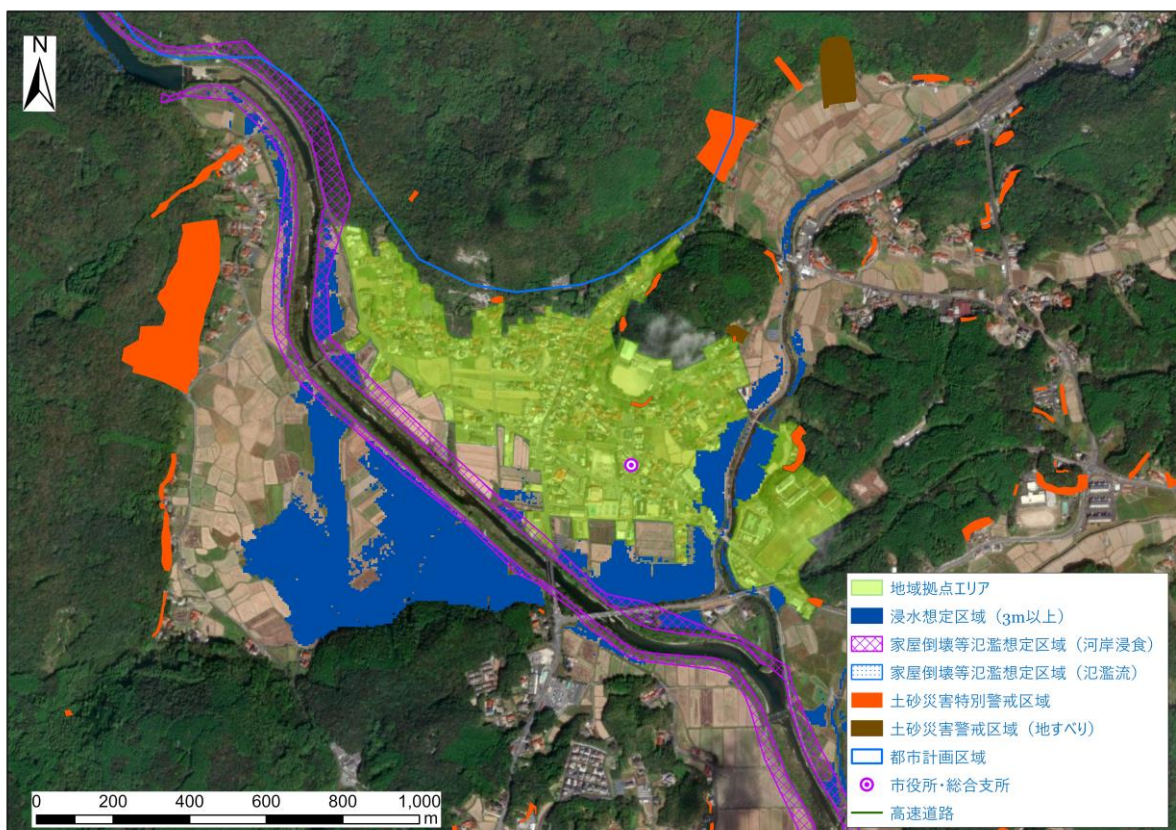


図 4-15 地域拠点エリア【秋芳地域】

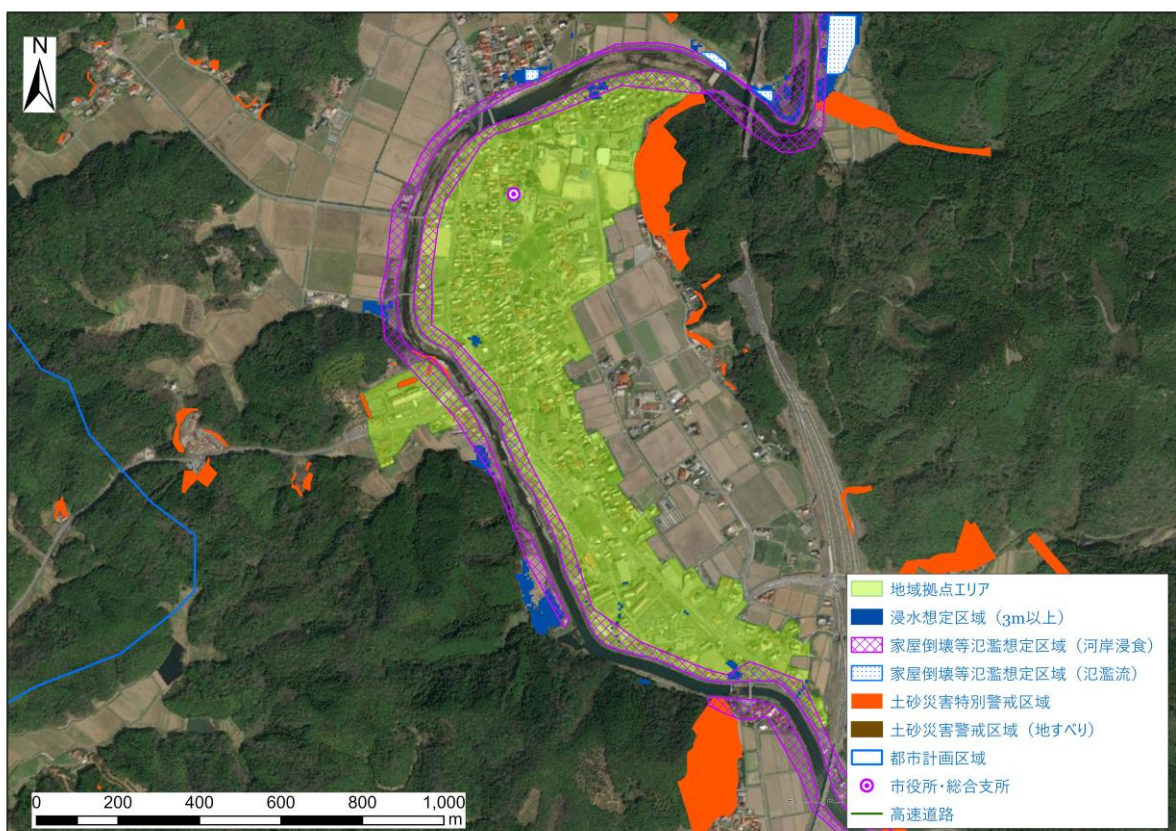


図 4-16 地域拠点エリア【美東地域】

第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

Ⅰ 都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、商業施設、文化施設、市役所等の市民が利用する都市機能を有する施設を「誘導施設」として、その立地や集積を図ることで、様々な生活サービスを充実させる区域である。

生活を支えるサービスは様々あり、これらを充実させるにあたって、現状で立地していないエリアに新たに都市機能を誘導・集積することは現実的ではない。そのため、現状である程度都市機能が立地・集積しているエリアに都市機能誘導区域を設定する。

また都市機能として、市民や市外の方が利用する文化施設等の中核的な都市機能も想定するため、公共交通でのアクセスが容易なエリアにある必要がある。

さらに、都市機能の利用者の安全を担保するため、災害に対する安全を確保できるエリアに設定する。

なお、都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定するものであり、都市機能の周辺にある程度の人口集積を維持することで、生活サービスを効率的に提供することにもつながる。

以上のことから、都市機能誘導区域は都市拠点を中心に設定する。

■都市機能誘導区域

- ・ 都市機能の立地・集積を図り、様々な生活サービスを充実させる区域
- ・ 公共交通で容易にアクセスできる区域
- ・ 居住誘導区域内に設定することで、生活サービスを効率的に提供できる区域
- ・ 都市機能の利用者の安全・安心をある程度担保する区域

■都市拠点

- ・ 既に一定程度の都市機能が立地・集積している
- ・ 鉄道駅や路線バス等の公共交通が確保されている
- ・ 居住誘導区域は都市拠点の周辺等に設定されている

■都市機能誘導区域の設定イメージ

都市拠点を中心に設定する

図 5-1 都市機能誘導区域の考え方

2 都市機能誘導区域の設定

2.1 都市機能誘導区域の設定の流れ

本市における都市機能誘導区域の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域の設定の流れを以下に整理した。

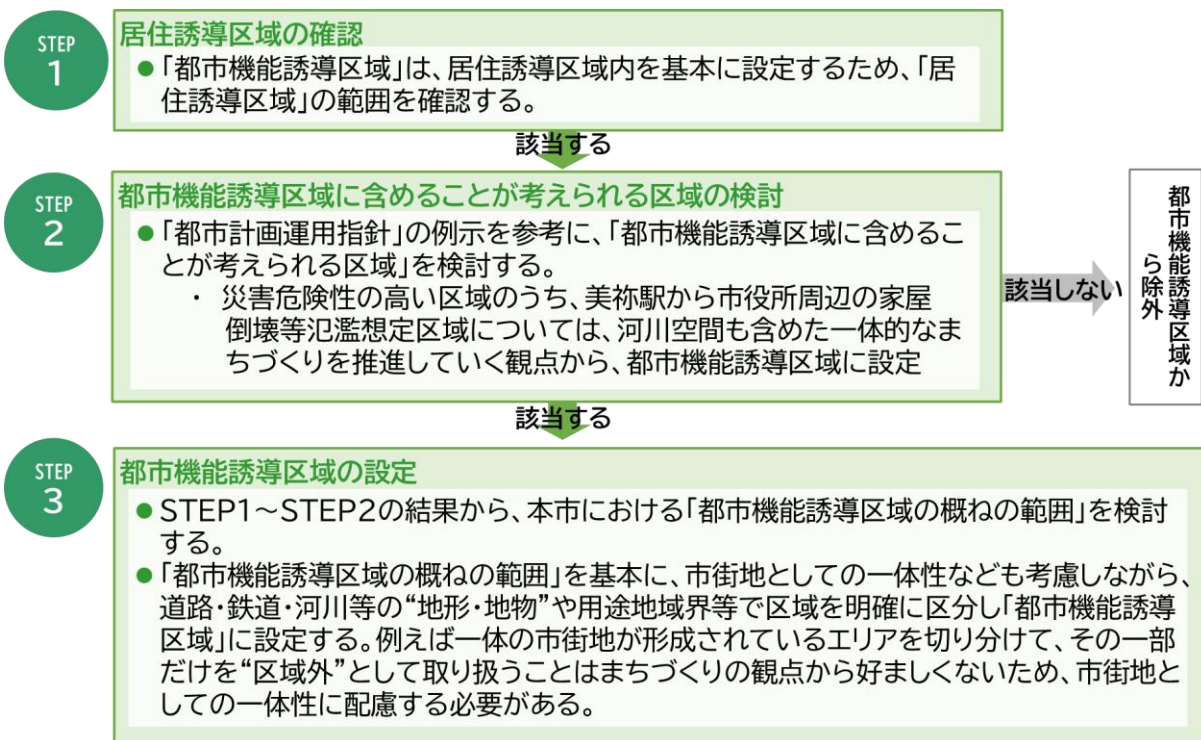


図 5-2 美祢市における都市機能誘導区域の設定の流れ

2.2 居住誘導区域の確認

STEP1として、「都市機能誘導区域」は原則として居住誘導区域内に設定するため、「居住誘導区域」の範囲を確認した。

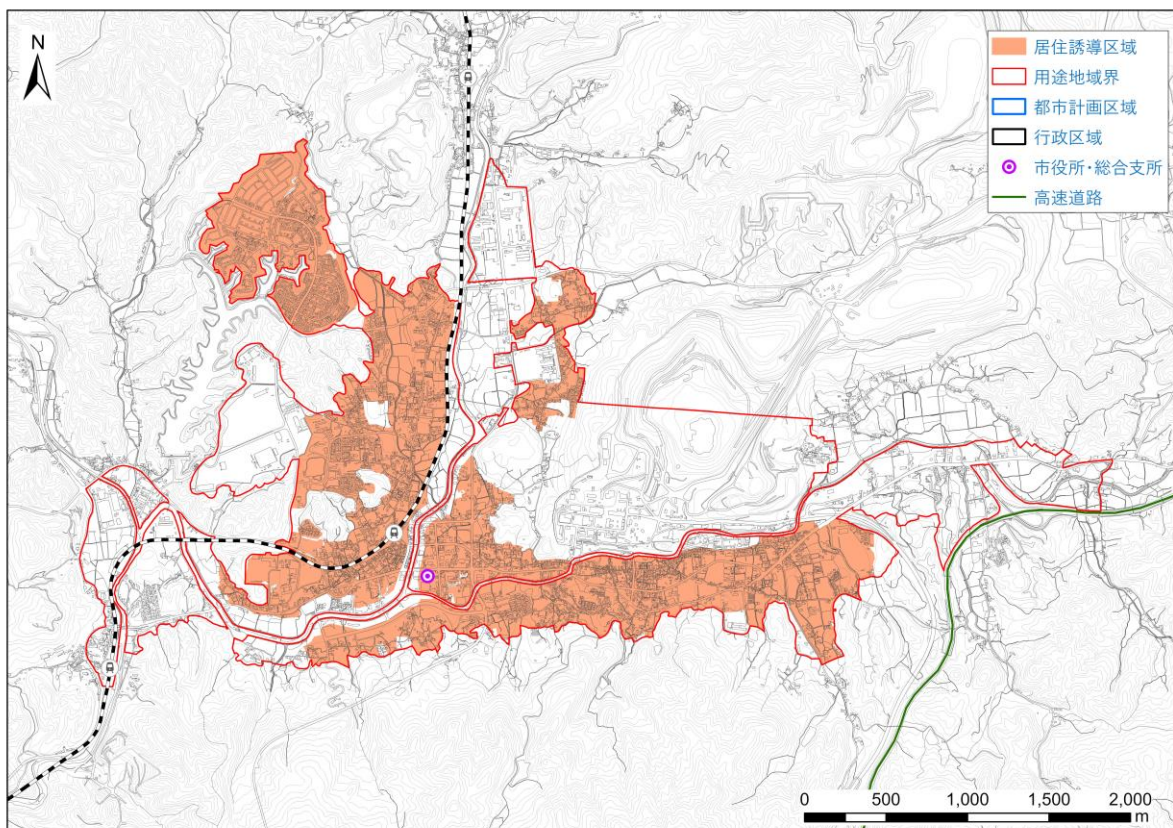


図 5-3 居住誘導区域

2.3 都市機能誘導区域に含めることが考えられる区域の検討

(1) 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域の考え方

STEP2として、「都市計画運用指針」に例示されている「都市機能誘導区域を設定することが考えられる区域」を参考に、本市における都市機能区域設定の考え方（都市機能誘導区域の設定要件）を以下の通り整理した。

地域住民が利用する都市機能と市民全体で利用する高次の都市機能が複数組み合わせることによって利便性が特に高い区域となる「①都市機能が充実している区域」と、市内外から行きやすい「②周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域」の両方を満たす区域を「都市機能誘導区域に含めることが考えられる区域」に設定する。

また、これまで継続的にまちづくりを進めてきた経緯があることから、「③都市基盤が一定程度整備されている区域」も「都市機能誘導区域に含めることが考えられる区域」に設定する。

①都市機能が充実している区域(都市機能が集積している区域)

市役所(行政機能)の徒歩圏を基本とし、加えてその他の都市機能(教育施設、商業施設、医療施設、金融施設、通所系高齢者福祉施設、子育て支援施設、文化・交流施設)が徒歩圏内(半径800m、通所系高齢者福祉施設は半径500m)に5種以上含まれる区域

かつ

②周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

市内各所からのアクセスの利便性が高い区域として、運行頻度の高い(往復1日20本以上)、「バス停の徒歩圏(バス停半径300m)」

又は

③都市基盤が一定程度整備されている区域(これまでのまちづくりの蓄積を有効活用する区域)

本市の中心としてこれまで継続的にまちづくりを進めてきた経緯があることから、これまでの取組による蓄積を有効に活用することを目的として、「美祢市中心市街地地区(都市再生整備計画)」を設定

図 5-4 都市機能誘導区域に含めることが考えられる区域の考え方

(2) 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域の抽出

1) 都市機能が充実している区域（都市機能が集積している区域）

市役所（行政機能）の徒歩圏を基本とし、加えてその他の都市機能（教育施設、商業施設、医療施設、金融施設、通所系高齢者福祉施設、子育て支援施設、文化・交流施設）が徒歩圏内（半径 800m、通所系高齢者福祉施設は半径 500m）に 5 種以上含まれる区域を抽出した。

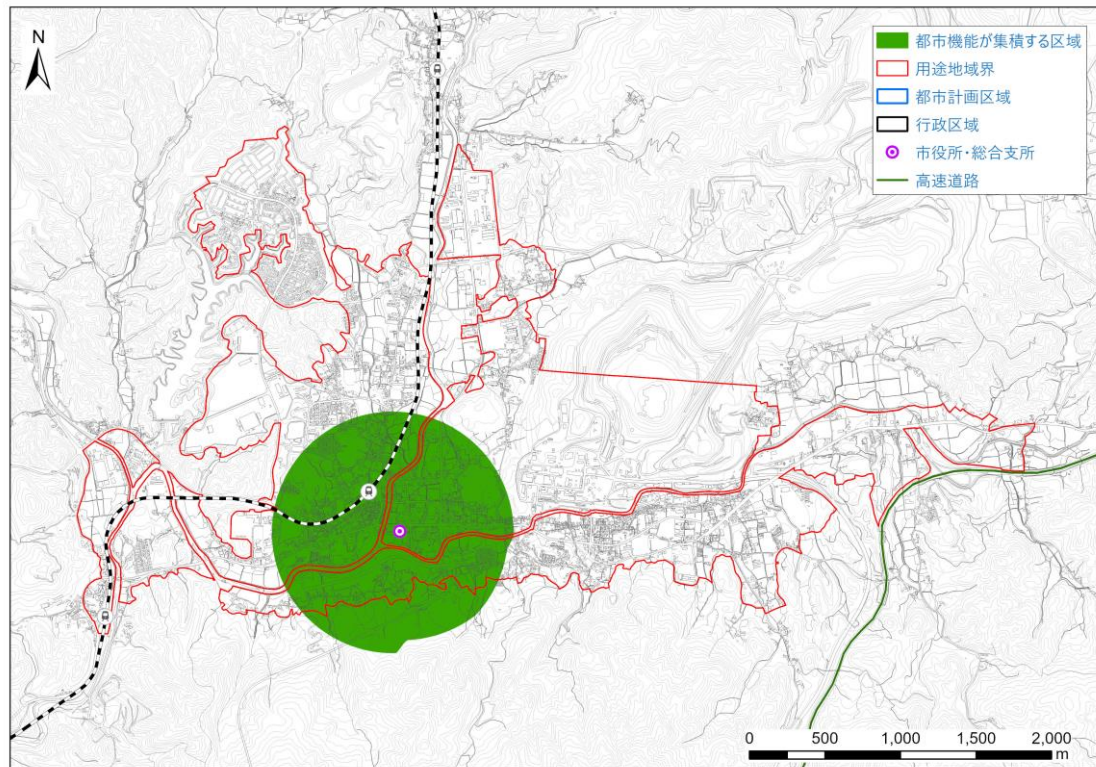


図 5-5 都市機能が充実している区域

2) 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

市内各所からのアクセスの利便性が特に高い区域として、「運行頻度の高い（往復1日20本以上の）バス停の徒歩圏（バス停半径300m）」を抽出した。

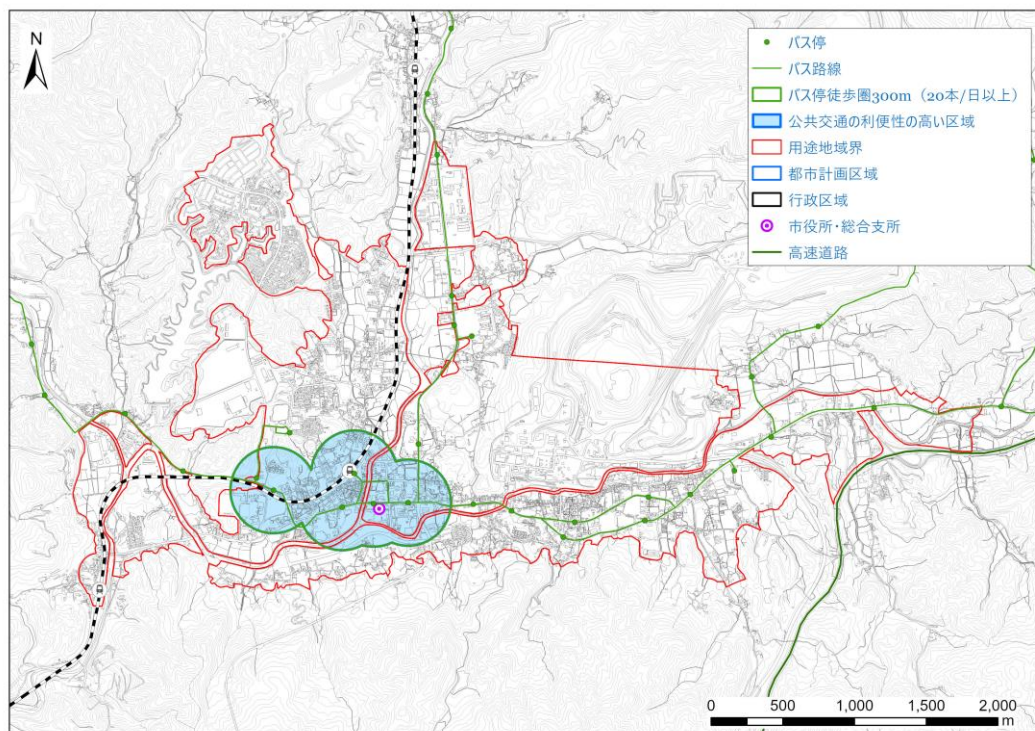


図 5-6 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

3) 都市基盤が一定程度整備されている区域

都市再生整備計画事業が実施済みである「美祢市中心市街地地区」を抽出した。

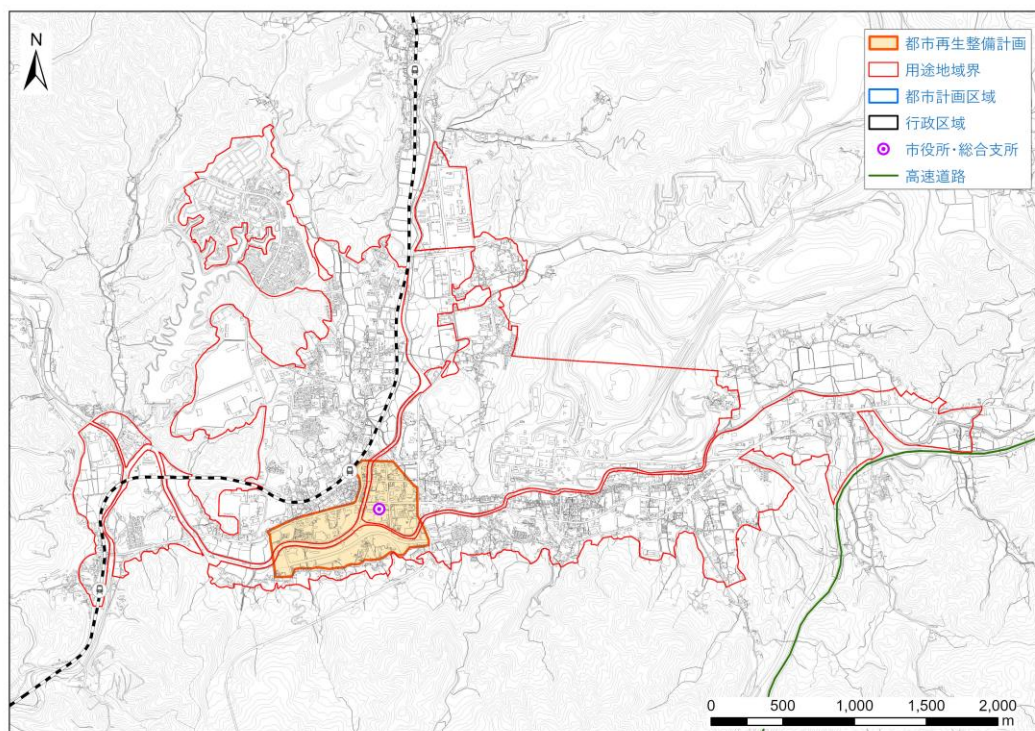


図 5-7 都市基盤が一定程度整備されている区域

4) 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

1) ～3) を重ね合わせ、都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域を抽出した。

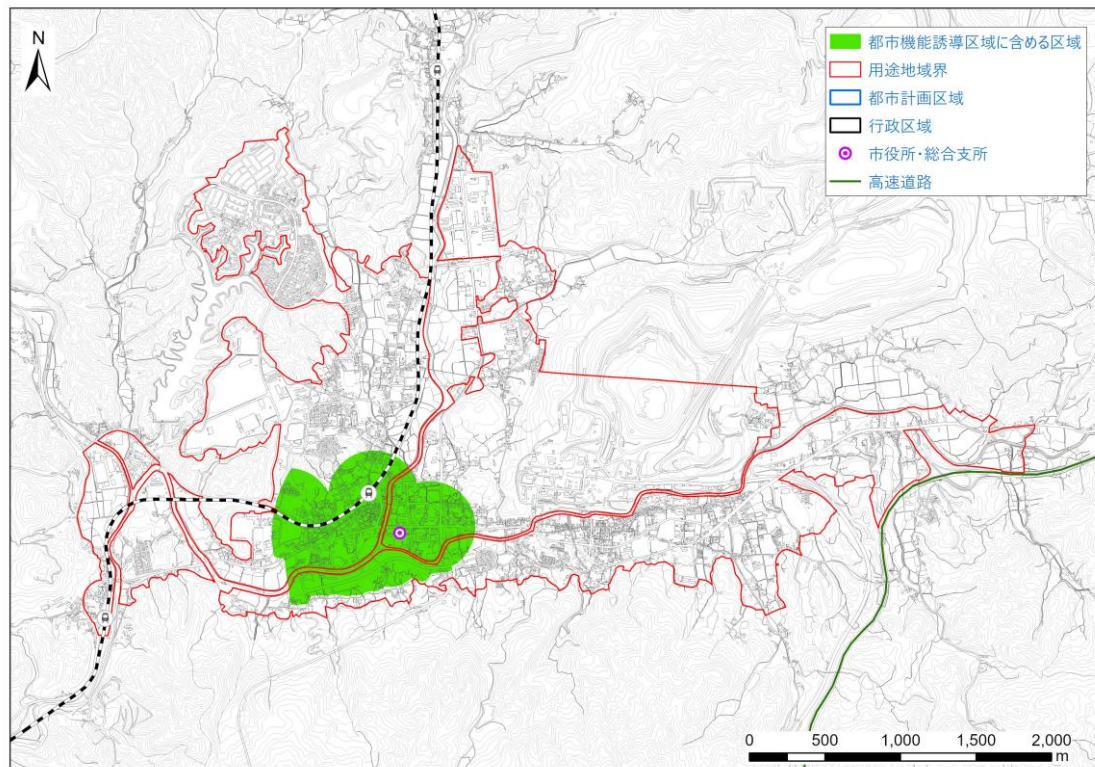


図 5-8 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

2.4 都市機能誘導区域の設定

2.1～2.3の結果から、本市における「都市機能誘導区域の概ねの範囲」を設定したうえで、市街地としての一体性等を考慮し、都市機能誘導区域を設定した。

都市機能誘導区域の面積は、51.2ha（用途地域の6.4%）である。

なお、居住誘導区域において除外した災害危険性の高い区域のうち、美祢駅から市役所周辺の家屋倒壊等氾濫想定区域については、河川空間も含めた一体的なまちづくりを推進していく観点から、都市機能誘導区域に含める。

なお、美祢青嶺高校（青破線）は平成30(2018)年以降、一部の路線バスが乗り入れており、今後、新路線として市内主要幹線の一部路線の乗り入れも検討していることから、将来的に公共交通の確保・維持が図られる場所である。そのため、当該区域は今後、立地適正化計画の見直しの際に都市機能誘導区域への編入を検討する。

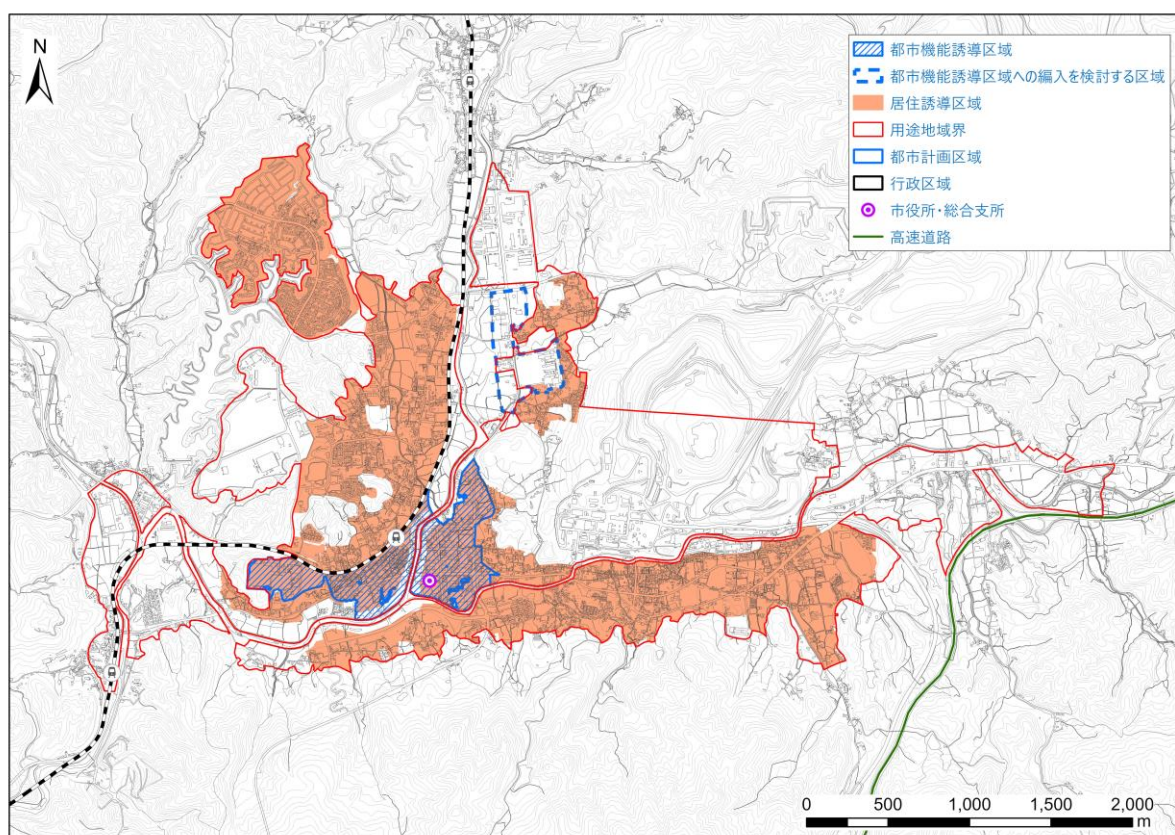


図 5-9 都市機能誘導区域

3 誘導施設の設定

3.1 誘導施設の考え方

本市が目指すまちづくりの方針、将来都市構造を実現するためには、都市拠点及び地域拠点に、商業、医療、文化、市役所等の生活サービス施設を集積させていくことが必要である。

そこで、美祢地域に設定した都市機能誘導区域と秋芳地域、美東地域に設定した地域拠点エリアへ維持・誘導を図っていく都市機能を有する施設、すなわち誘導施設を設定する。

このうち、都市機能誘導区域を設定する都市拠点（美祢地域）に誘導する施設が、法に基づく「誘導施設」に該当し、地域拠点エリアに維持・誘導する施設については、計画策定時点では法に基づく誘導施設には含まれない本市独自のものとなる。

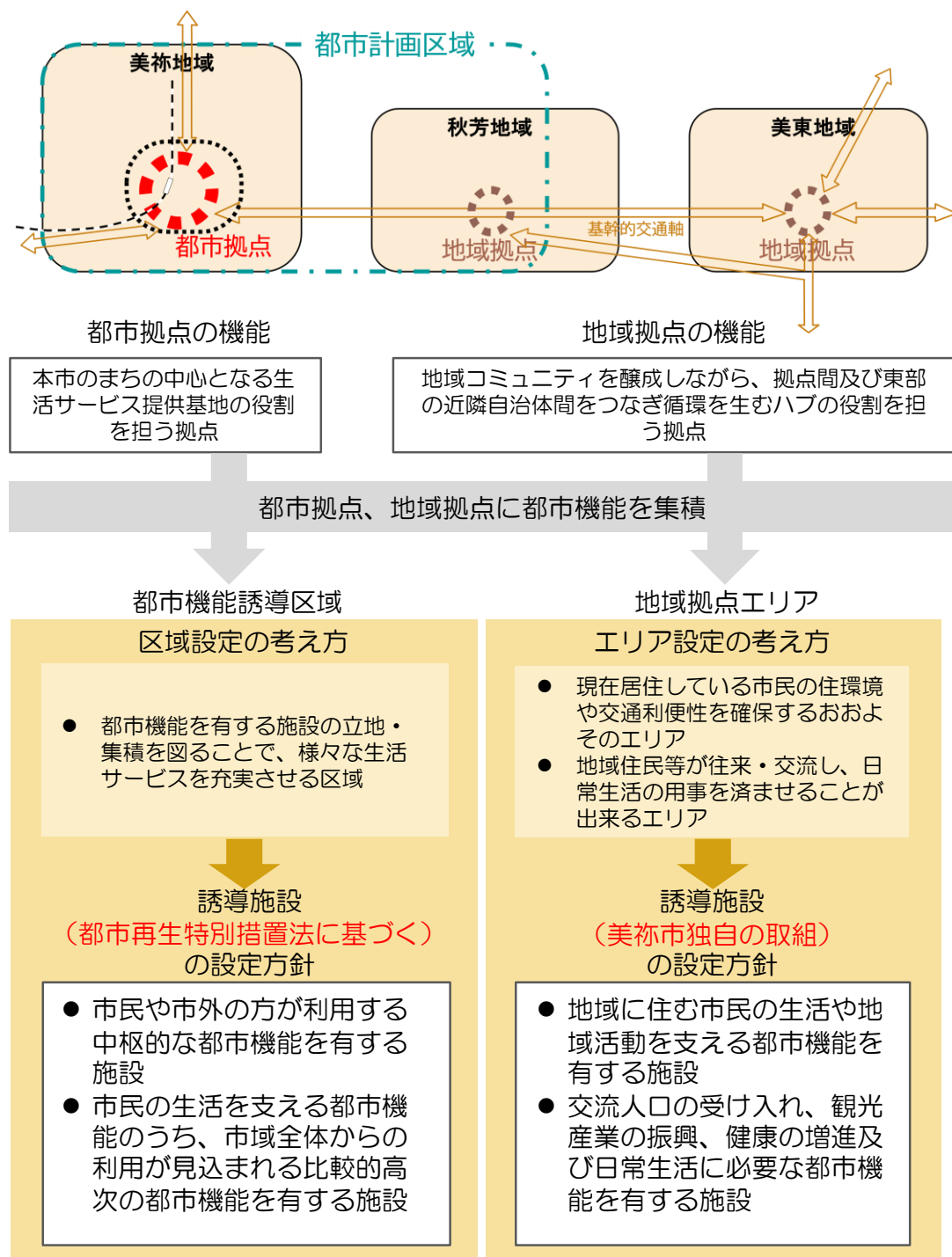


図 5-10 誘導施設の設定方針

3.2 誘導施設の設定

拠点の役割や誘導施設の設定方針を踏まえるとともに、「立地適正化計画作成の手引き」に例示されている「拠点類型ごとに想定される誘導施設の例」を参考に、拠点別の誘導施設を以下の通り設定した。

表 5-1 誘導施設

都市機能	誘導施設	都市拠点 【都市機能誘導区域】	地域拠点 【地域拠点エリア】
行政機能	市役所	○	—
	総合支所	—	○
	消防防災センター	○	—
	県の出先機関	○	○
介護福祉 機能	地域包括支援センター	○	○ ※美祢東地域包括支援 センター（秋芳）は美 東も対象エリアに含む
	総合福祉施設	○	○
	保健センター	○	○
	子育て支援施設※ ¹	○	—
商業機能	大規模小売店舗	○	—
教育文化 機能	図書館	○	○
	市民会館	○	—
	地域交流・生涯学習 施設※ ²	○	—
公共交通 結節機能	交通拠点施設	○	○

※¹：子育て世代の生活や文化・社会活動等を支援するための施設のうち、市全域からの利用を想定するものを指す。

※²：地域住民の相互の交流を促進するとともに、生涯にわたって社会教育、文化活動、レクリエーション活動、ボランティア活動等を通じて学習を行うための施設のうち、市全域からの利用を想定するものを指す。

表 5-2 【参考】拠点類型ごとに想定される誘導施設の例

区分	都市拠点	地域／生活拠点
行政機能	中枢的な行政機能 例：本庁舎	日常生活を営むうえで必要となる行政窓口機能等 例：支所、福祉事務所等、各地域事務所
介護福祉機能	市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター	子どもを持つ世代が子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例：延床面積〇㎡以上の食品スーパー
医療機能	総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例：病院	日常的な診療を受けることができる機能 例：延床面積〇㎡以上の診療所
金融機能	決済や融資等の金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	日々の引き出し、預け入れ等ができる機能 例：郵便局
教育文化機能	市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター

出典：立地適正化計画作成の手引き（2023年11月）

都市拠点（都市機能誘導区域）における誘導施設の定義を以下に示す。

表 5-3 都市機能誘導区域における誘導施設の定義

都市機能	誘導施設	定義
行政機能	市役所	・ 地方自治法第 4 条に定める施設
	総合支所	・ 地方自治法第 155 条に定める施設
	消防防災センター	—
	県の出先機関	・ 地方自治法第 156 条第 5 項に定める施設（警察署、土木建築事務所等）
介護福祉機能	地域包括支援センター	・ 介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に定める施設
	総合福祉施設	・ 社会福祉法第 7 条に定める社会福祉協議会 ・ 社会福祉法第 14 条第 1 項に定める福祉事務所
	保健センター	・ 地域保健法第 18 条第 2 項に定める施設
	子育て支援施設	・ 子育て世代の生活や文化・社会活動等を支援するための施設のうち、市全域からの利用を想定するもの
商業機能	大規模小売店舗	・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 1 項に定める店舗面積 1,000 ㎡以上の施設のうち、日本標準産業分類で「5621 総合スーパーマーケット」又は「5811 食料品スーパーマーケット」に該当する施設
教育文化機能	図書館	・ 図書館法第 2 条に定める図書館
	市民会館	・ 地方自治法第 156 条第 5 項に定める施設
	地域交流・生涯学習施設	・ 地域住民の相互の交流を促進するとともに、生涯にわたって社会教育、文化活動、レクリエーション活動、ボランティア活動等を通じて学習を行うための施設のうち、市全域からの利用を想定するもの
公共交通結節機能	交通拠点施設	・ 市内主要幹線から民間路線バス等のその他の複数の交通モードへの接続・乗り換えの主要結節点となる施設

第6章 計画を実現化するための施策等

Ⅰ 施策の方向性

まちづくりの方針（ターゲット）を踏まえた施策・誘導方針（ストーリー）に基づいて、居住・都市機能を誘導するための施策の方向性を以下の通り整理した。

なお、「施策・誘導方針Ⅰ：やすらぎと活力に満ちた地域への愛着を育むまちづくり」については、都市機能・居住誘導区域を設定する美祢地域と、本市独自の地域拠点エリアを設定する秋芳地域・美東地域で活用可能な国の支援措置等が異なることから、2つに分けて整理している。

また、「施策・誘導方針Ⅲ：力を合わせて災害に備えるまちづくり」については、基本的な事項のみを本章に記載し、詳細な取組は「第7章 防災指針」で整理する。

■施策の方向性

方向性①

都市機能誘導区域・居住誘導区域（美祢地域）において都市機能・居住を誘導するための施策

都市拠点に設定した美祢地域において、その役割に応じ、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを進めることにより、都市機能誘導区域、居住誘導区域に都市機能・居住を誘導する。

方向性②

地域拠点エリア（秋芳地域、美東地域）において都市機能・居住を誘導するための施策

地域拠点に設定した秋芳地域、美東地域において、その役割に応じ、地域の歴史・文化・豊かな自然を活かした活力ある地域づくりを進めることにより、地域拠点エリアに都市機能・居住を誘導する。

方向性③

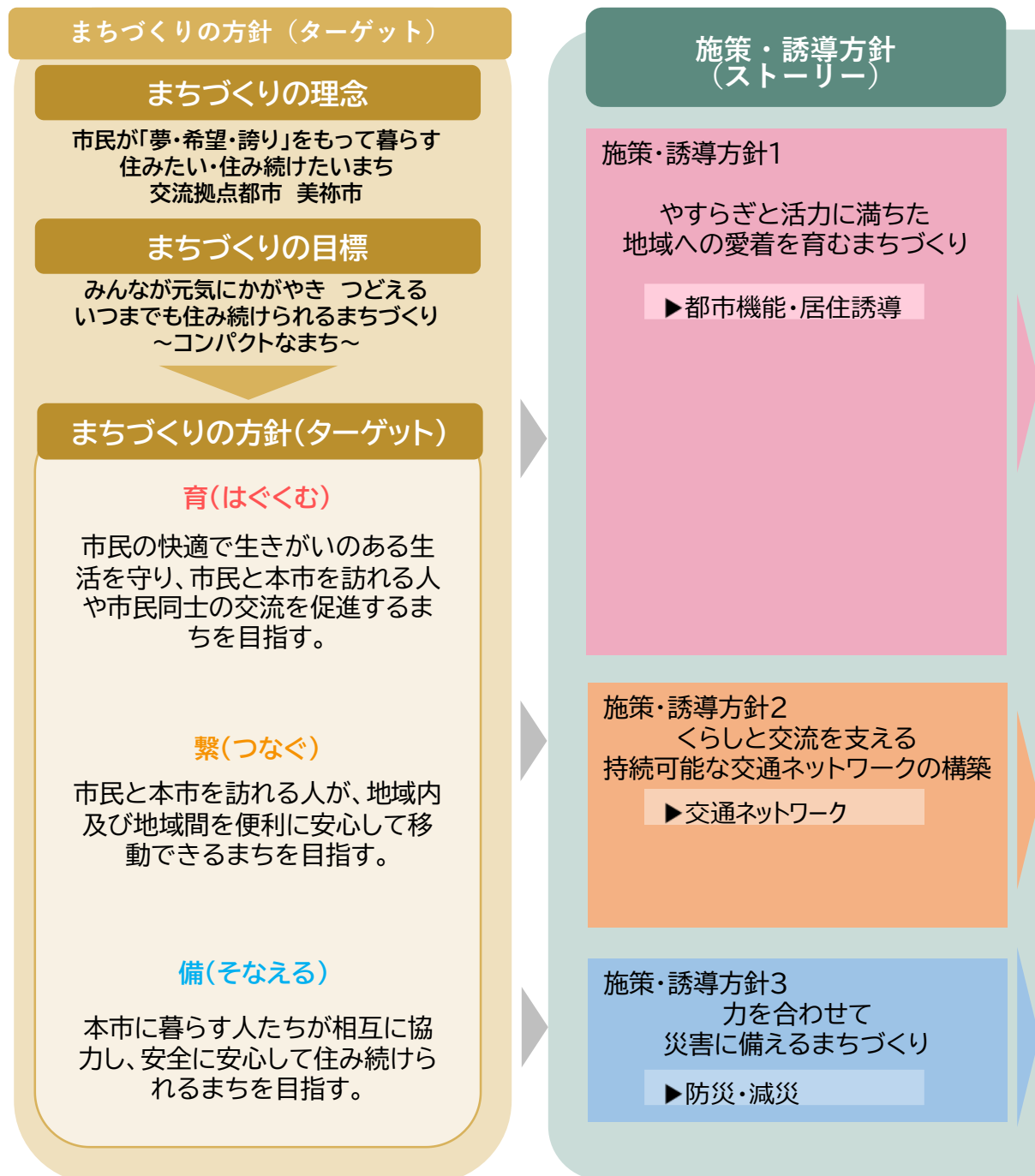
交通ネットワークを確保するための施策

本市域において、道路・交通ネットワークの維持・強化を進めることにより、都市拠点及び地域拠点へアクセスしやすい交通環境を形成する。

方向性④

防災・減災を推進するための施策

本市域において、都市基盤整備と地域の災害対応力の強化により、災害に強い居住環境・生活環境を整備する。



施策の方向性と施策（大分類）

施策の方向性	施策（大分類）
方向性① 都市機能誘導区域・居住誘導区域(美祢地域)において都市機能・居住を誘導するための施策 都市拠点 美祢地域 役割 都市活動の中核を担う美祢市の中心 居心地が良く歩きたくなるまちづくりにより、居住・都市機能を誘導する。	①都市機能の誘導 ②生活環境の充実・居住人口の維持拡大 ③交流・回遊の促進
方向性② 地域拠点エリア(秋芳地域・美東地域)において都市機能・居住を誘導するための施策 地域拠点 秋芳地域 役割 美祢市の観光の玄関口 地域拠点 美東地域 役割 美祢市東部の圏域間交流のゲートウェイ 地域の歴史・文化・豊かな自然を生かした活力ある地域づくりにより、居住・都市機能を誘導する。	④都市機能の維持・拡充 ⑤生活環境の充実 ⑥交流・回遊の促進、健康の増進
方向性③ 交通ネットワークを確保するための施策 道路・交通ネットワークの維持・強化により、都市拠点及び地域拠点へアクセスしやすい交通環境を形成する。	⑦多様な移動手段の確保 ⑧交通結節点の機能向上 ⑨安全な道路ネットワークの形成
方向性④ 防災・減災を推進するための施策 都市基盤整備と地域の災害対応力の強化により、災害に強い居住環境・生活環境を整備する。	⑩災害に強い都市基盤整備・防災性向上 ⑪地域防災力の向上

各種誘導施策

2 都市機能・居住を誘導するための施策

2.1 都市機能誘導区域・居住誘導区域（美祢地域）において都市機能・居住を誘導するための施策

(1) 都市機能の誘導

都市機能誘導区域内で活用可能な国による支援措置等を活用するとともに、空き店舗等の有効活用を図ることにより、都市機能誘導区域への都市機能集積を促進する。

●施策①—1 高次の都市機能を有する施設の確保

都市構造再編集集中支援事業等の活用により、都市機能誘導区域内へ図書館や子育て支援施設、地域交流・生涯学習施設等の高次の都市機能を有する施設を整備する。公共施設等の再編等に当たっては、都市機能誘導区域への立地を検討する。

●施策①—2 既存の都市機能の充実・拡充

既に都市機能誘導区域内で活動している事業者に対し、事業継続・拡大を支援することにより、都市機能の充実・拡充を図る。

●施策①—3 利用されていない店舗等の活用

都市機能誘導区域における空き店舗や空き家等、利用されていない場所を活用した新規出店や起業を支援することにより、新たな都市機能の誘導を図る。中心市街地にまとまって存在する空き店舗・空き家・空き地等については、地域住民の意見を踏まえながら、活用可能性について検討する。

●施策①—4 中心市街地の賑わい創出

地域住民や来街者が回遊しやすい道路・散策路等の整備や、交流しやすい広場等の整備、美しい自然景観や歴史文化を感じられる集客スポット等の整備をはじめとした、交流・回遊の促進に資する施策を実施することにより、持続的な中心市街地の賑わいの創出を図り、都市機能が立地しやすい環境づくりを推進する。

●施策①—5 都市計画制度の活用

都市計画制度の活用により、都市機能誘導区域内の都市機能の維持・充実を図る。
都市機能を有する民間の施設を都市機能誘導区域内に誘導するにあたり、必要に応じて用途制限や容積率の緩和等を検討する。

●施策①—6 公的不動産の効果的な活用

市が所有する公共施設の集約・複合化等による施設跡地や未利用地は、都市機能誘導区域内の都市機能を維持・充実するよう、地域住民の意見を踏まえながら、民間活力の導入も念頭に、効果的な活用可能性を検討する。

●施策①—7 届出制度の効果的な活用

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地や、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止は、都市再生特別措置法第 108 条に基づき届出が必要となるため、早期の情報収集、届出前の事前相談、届出時の協議・要請等を活用して都市機能誘導区域内への立地促進を図る。

●施策①—8 関係団体等に対する立地適正化計画の周知・連携促進

都市機能誘導区域内の都市機能を維持・充実するため、学識経験者、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、協力を働きかける。行政等の関係機関に対しては、各種施策の推進に向け、連携・協力を働きかける。

●施策①—9 都市機能の施設整備に対する支援

都市機能誘導区域内に民間の誘導施設を移転・新設する場合には、都市構造再編集中支援事業等の活用により、施設整備費等の一部支援について検討する。誘導施設を対象とすることを基本として、支援を行う適用基準等を十分に検討したうえで、支援制度の活用を図る。

都市機能誘導区域内の誘導施設が更新又は合築・複合化する場合、都市構造再編集中支援事業等の活用により、施設整備費等の一部支援について検討する。

(2) 生活環境の充実・居住人口の維持拡大

生活サービス施設の充実・集約を図るとともに、移住・定住促進や空き家の有効活用等による居住環境の改善により、居住人口が維持・拡大される環境を整備する。

●施策②—1 空き家等の有効活用

居住誘導区域における空き家等の有効活用を支援することにより、移住・定住を促進するための環境づくりを促進する。

●施策②—2 生活サービス施設の充実

都市構造再編集中支援事業等を活用し、図書館や子育て支援施設、地域交流・生涯学習施設等を整備するとともに、民間の商業施設や福祉施設等の立地を促進することにより、生活環境の充実を図る。

日用品等を手に入れやすい環境づくりにより生活利便性を高めるため、事業者等と連携し、物流の円滑化・高度化に向けた社会実験等を推進する。

●施策②—3 安全・安心に生活できる居住空間の確保

道路、散策路、休憩所、広場、街路灯等を整備することにより、安全に安心して外出し、快適に市街地を歩き回ることができる、公共交通にアクセスできる居住空間の確保を図る。

災害発生時の生活を支えるインフラの整備・更新等、安心して生活をするために必要な基盤整備を推進する。

●施策②—4 移住・定住の促進

居住誘導区域への移住・定住に係る一部資金の支援強化を検討するほか、移住のきっかけを提供するようなイベントやキャンペーンの実施・継続を検討し、移住を促進する。老朽化等により建て替えの必要がある市営住宅は、居住誘導区域内への整備を検討する。

●施策②—5 届出制度の効果的な活用

居住誘導区域外に一定規模以上の住宅を建築する場合は、都市再生特別措置法第88条に基づき届出が必要となるため、早期の情報収集、届出前の事前相談、届出時の協議・要請等を活用した居住誘導区域内への立地促進を図る。

●施策②—6 税制面の措置

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空き家等に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税・都市計画税の特例の対象外となることから、特定空き家等に係る必要な取組を推進する。

●施策②—7 民間団体等に対する立地適正化計画の周知・連携促進

居住誘導区域内への誘導については、不動産業界、住宅業界等に対し、継続的に立地適正化計画の趣旨等の周知を行い、協力を働きかけるとともに、土地売買取引情報の把握や空き家等の解消に向けた連携の強化を検討する。

(3) 交流・回遊の促進

文化・歴史・自然・教育・子育て等を通じて交流しやすい場を整備するとともに、都市拠点周辺の回遊性向上を図ることにより、賑わいが持続的に創出され、都市機能が立地・維持しやすい環境を形成する

●施策③—1 地域の交流を促進する場の充実

地域住民等の日常的な交流の場となるような広場、緑地、コミュニティスペース等を必要に応じて整備・更新する。また、自然景観や歴史文化を感じられるスポット等の地域の魅力を高める空間の確保、イベント等の開催支援等により、地域住民と来街者が集うきっかけづくりを推進する。

●施策③—2 歩きたくなるまちなかの魅力づくり

美祢駅から市役所本庁舎及び美祢さくら公園までの河川沿いをはじめとした、美しい自然景観を活かし、散策路、街路灯、休憩所の整備により、まちなかの回遊性の向上及び歩きたくなるような魅力創出を図る。

2.2 地域拠点エリア（秋芳・美東地域）において都市機能・居住を誘導するための施策

（1）都市機能の維持・拡充

公共施設の集約・機能拡充を図るとともに、国による支援措置等も活用しながら、地域拠点エリアへ都市機能を維持・拡充する。

●施策④—1 都市機能を有する施設の確保

都市構造再編集中支援事業等の活用可能性に留意し、地域拠点エリア内へ公共交通結節機能を有する施設や子育て支援施設等の生活サービス施設の整備について検討する。公共施設等の整備や再編等にあたっては、地域拠点エリア内への立地を検討する。

また、良好な都市環境の形成に向けた取組を支援・推進する

●施策④—2 既存の都市機能の充実・拡充

既に地域拠点エリア内で活動している事業者に対し、事業継続・拡大を支援することにより、都市機能の充実・拡充を図る。既に立地している交流・集客施設は施設・設備の更新等の推進を働きかけ、機能の維持・向上を図る。

●施策④—3 利用されていない店舗等の活用

地域拠点エリア内における空き店舗や空き家等、利用されていない場所を活用した新規出店や起業を支援することにより、新たな都市機能の誘導を図る。

●施策④—4 地域拠点エリアの賑わい創出

地域住民や来街者が回遊しやすい道路・散策路等の整備や交流しやすい広場等の整備、美しい自然景観や歴史文化を感じられる回遊ルートの整備等をはじめとした、交流・回遊の促進に資する施策を実施することにより、持続的な賑わいの創出を図り、都市機能が立地しやすい環境づくりを推進する。

●施策④—5 公的不動産の効果的な活用

市が所有する公共施設の集約・複合化等による施設跡地や未利用地は、地域拠点エリア内の都市機能を維持・充実するよう、地域住民の意見を踏まえながら、民間活力の導入も念頭に、効果的な活用可能性を検討する。

(2) 生活環境の充実

生活サービス施設の充実・集約を図るとともに、空き家や公共施設跡地等の有効活用により、良好な居住環境を整備する。

●施策⑤—1 空き家等の有効活用

地域拠点エリアにおける空き家等の有効活用を支援することにより、移住・定住を促進するための環境づくりを促進する。

●施策⑤—2 生活サービス施設の充実

都市構造再編集中支援事業等の活用可能性に留意し、交流広場や新総合支所等の整備を推進するとともに、民間の商業施設や子育て支援施設、福祉施設の立地を促進することにより、生活環境の充実を図る。

日用品等を手に入れやすい環境づくりにより生活利便性を高めるため、事業者等と連携し、物流の円滑化・高度化に向けた社会実験等を推進する。

●施策⑤—3 安全・安心・快適に生活できる居住空間の確保

道路、散策路、休憩所、広場、街路灯等を整備することにより、安全に安心して外出し、快適に市街地を歩き回ることができる、公共交通にアクセスできる居住空間の確保を図る。

また、快適な居住環境の形成に向けた取組を支援・推進する。

●施策⑤—4 移住・定住の促進

地域拠点エリアへの移住・定住に係る一部資金の支援強化を検討するほか、移住のきっかけを提供するようなイベントやキャンペーンの実施・継続、新たな宅地の整備・販売等を検討し、移住を促進する。

また、快適な居住環境の形成に向けた取組を支援・推進する。

(3) 交流・回遊の促進、健康の増進

文化・歴史・自然・教育・健康づくり等を通じて交流しやすい場を整備するとともに、地域拠点エリアの回遊性向上を図ることにより、賑わいが持続的に創出され、都市機能が立地・維持しやすい環境を形成する。

●施策⑥—1 地域の交流を促進する場の充実

公共公益施設の跡地等を活用し、地域住民等の日常的な交流の場となるような多目的広場や健康交流広場等の整備を検討する。また、美東地域においては道の駅等の地域の交流を支える主要な施設の機能向上を推進する。

●施策⑥—2 日常的な健康づくりを支える回遊性の向上

公共公益施設から交通結節点、生活サービス施設等をつなぎ、歴史・自然を感じられる回遊ルートに散策路、街路灯、案内サイン等を整備し、日常的な健康づくりの促進を図る。

2.3 交通ネットワークを確保するための施策

(1) 多様な移動手段の確保

多様な交通手段を活用して、都市拠点及び地域拠点にアクセスしやすい道路・交通ネットワークを形成するとともに、各拠点の交通結節点の機能向上により、都市機能の立地場所としての利便性の向上を図る。

●施策⑦—1 市内主要幹線の維持・利便性向上

都市拠点と地域拠点を結ぶ「あんもないと号」については、利用者ニーズを考慮しながら、増便・ダイヤ改正等の再編を行うことにより、拠点間の往來の強化、並びに通勤・通学等の日常利用の利便性向上を図る。

市内外から美祢地域にアクセスする役割を担ってきたJR美祢線を新たにBRTとして整備し、交通機能の早期回復と観光客等の利便性向上を図る。なお、美祢線BRTの整備については、「美祢線沿線地域公共交通計画」に沿って進める。

近隣市から本市間の広域的な移動手段である広域幹線の路線バスは、利用促進を図るとともに、利用者ニーズを踏まえて可能な範囲で運行改善を図る。

●施策⑦—2 補助的な公共交通手段の維持・利便性向上

市内主要幹線を補完する役割を担っている「ジオタク」等の運行区域の拡大や予約システムの利便性向上等を推進し、地域内から都市拠点・地域拠点へのアクセスの確保・強化を図る。

民間事業者と連携し、民間バス路線による都市拠点の周遊や利用システムの利便性向上等を推進し、都市機能を有する施設へのアクセス向上を図る。

●施策⑦—3 新モビリティの導入検討

国が公募する調査事業等を活用し、自動運転車両の導入に向けた実証調査を行うとともに、実用化に向けた検討及び関係団体等との連携を推進する。

(2) 交通結節点の機能向上

都市拠点、地域拠点の鉄道駅（BRT 停留所）周辺やバス停周辺等の待合環境を充実することにより、主要結節点の機能向上を図る。

●施策⑧—1 美祢駅周辺の交通結節点としての機能向上

美祢駅前には、BRTや路線バス等の複数の公共交通の主要な結節点として、また地域の交流の場として、駅前広場の再整備を推進する。

●施策⑧—2 主要なバス停における待合環境の充実

秋芳地域、美東地域の主要なバス停は、公共交通の結節点であるとともに、地域のなかで人が集まる施設のひとつとして、公共公益施設等との複合化や周辺の都市機能との連携も念頭に、トイレや待合場所の整備等、待合環境の充実を図る。

(3) 安全な道路ネットワークの形成

幹線道路等の整備・改良により、移動の円滑化及び安全性の向上を図る。

●施策⑨—1 幹線道路の整備

都市拠点と地域拠点、地域拠点間を結ぶ幹線道路の整備を推進する。

●施策⑨—2 生活を支える主要な道路の改良

都市機能を有する施設や交通結節点へのアクセス道路及び地域内の回遊ルートをはじめとした生活を支える主要な道路は、狭い道路の解消や交通安全施設の整備を推進する。
--

2.4 防災・減災を推進するための施策

(1) 災害に強い都市基盤整備・防災性向上

立地適正化計画の誘導区域・誘導施策を活用し、災害リスクの高い地域から災害リスクの低い地域へ、居住や都市機能を誘導することにより、災害時に被害が発生しないようにする（回避する）。

また、これらと同時に、河川や道路等の整備・改良、避難所や備蓄倉庫等の確保、庁舎等公共施設における災害時を想定した機能向上等、災害に強い都市基盤整備等を推進することにより、災害リスクの低減を図る。

広域的な対策が必要となる洪水対策については、流域治水の観点に基づき、国や県と連携して取組を推進する。

(2) 地域防災力の向上

災害時に円滑かつ迅速に避難できるよう、自主防災組織等をはじめとした地域における避難を牽引するリーダーの養成や、避難所の運営に必要な情報の整理・周知、避難体制の整備等を推進するとともに、ハザードマップの更新・周知や市民に対する防災教育を継続的に行うことにより、災害リスクの低減を図る。

また、市民が適切に避難行動を起こすことができるよう、迅速かつ的確に防災情報を伝達する手段を整備・周知する。

※防災・減災に関する個別の取組は「第7章 防災指針」に記載

3 届出制度の運用

都市計画区域内で、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や立地、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止、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き届出が必要である。なお、立地適正化計画の対象区域は都市計画区域であるため、都市計画区域外での開発行為などについては届出対象外である。

3.1 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度で、一定規模以上の住宅の開発又は建築等行為を行おうとする場合は、市長への届出が必要である。

■届出制度の概要

- ・ 居住誘導区域外で3戸以上、又は、1,000㎡以上の住宅等に係る開発行為や3戸以上の建築行為を行う場合は、原則として市への届出が必要（都市再生特別措置法第88条）。
- ・ 届出は、開発行為等に着手する30日前までに必要。
- ・ 必要な届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合、罰則が設けられている（都市再生特別措置法 第130条）。

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

開発行為	（下記いずれか一つに該当） ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・ 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合	例示 3戸の開発行為 ⇒【届出必要】 1,300㎡の1戸の開発行為 ⇒【届出必要】 800㎡の2戸の開発行為 ⇒【届出不要】
建築等行為	（下記いずれか一つに該当） ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合	例示 3戸の建築行為⇒【届出必要】 1戸の建築行為⇒【届出不要】

■届出内容に応じて市が実施する可能性のある対応

- ・ 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うえで支障があると認める時は、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る（都市再生特別措置法 第88条）。
- ・ 勧告をした場合において、必要があると認める時は、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らない（都市再生特別措置法 第88条）。
- ・ 勧告をした場合において、その勧告を受けた者がこれに従わなかった時は、その旨を公表することができる（都市再生特別措置法 第88条）。

3.2 都市機能誘導区域内外における誘導施設に係る届出等

都市機能誘導区域内外における都市機能の立地動向を把握するための制度であり、都市機能誘導区域の外において、本計画において設定した誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、市長への届出が必要である。

また、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止しようとする場合にも、届出が必要になる。

■届出制度の概要

- 都市機能誘導区域外に誘導施設の整備する場合は、原則として市への届出が必要（都市再生特別措置法 第108条）。
- 都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止する場合は、原則として市への届出が必要（都市再生特別措置法 第108条）。
- 届出は、開発行為等に着手する日の30日前、また誘導施設を休止・廃止する日の30日前までに必要。
※届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要。
- 必要な届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合、罰則が設けられている（都市再生特別措置法 第130条）

【都市機能誘導区域外で届出対象となるもの】

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
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 ・ 建築物の改築又は建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合

【都市機能誘導区域内で届出対象となるもの】

休止・廃止	・ 誘導施設を休止又は廃止する場合
-------	-------------------

■届出内容に応じて市が実施する可能性のある対応

- 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うえで支障があると認める時は、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る（都市再生特別措置法 第108条）。
- 勧告をした場合において、必要があると認める時は、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らない（都市再生特別措置法 第108条）。

3.3 宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方に説明しなければならない法令上の制限として、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されている（宅地建物取引業法 第35条）。