

美祢市立地適正化計画 Q & A

1 立地適正化計画

Q 1 : 立地適正化計画は、どのような計画ですか？

A 1 : 立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、公共交通の結節点の徒歩圏等に「居住誘導区域（居住を維持・誘導するエリア）」、「都市機能誘導区域（商業・医療・福祉などの生活サービスを維持・誘導するエリア）」、「誘導施設（都市機能誘導区域に維持・誘導を図る生活サービス機能を有する施設）」等を定め、居住や商業・医療・福祉などの生活サービスを維持・誘導するものです。

また、将来の人口減少・高齢化等を見据えた持続可能なまちづくりを行っていきものであり、長い時間（20年程度）をかけてゆっくり緩やかに居住や生活サービス等の誘導を行っていきものです。また、これに公共交通によるアクセスを加えた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、将来、いつまでも美祢市で生活し続けられるように、持続可能で住みやすく、行政負担の少ないまちづくりを進める計画です。

Q 2 : なぜ、立地適正化計画を策定するのですか？

A 2 : 本市では人口減少や高齢化等の進展が予測されており、将来的な空き家の増加による居住環境の悪化や身近な商業施設の閉店などによる生活利便性の低下、地域の交流や賑わいの喪失が懸念されます。人口構造の変化に伴い、税収が減るなど、市の財政状況も一層厳しくなっています。更には、近年、激甚かつ頻発化する自然災害に対応したまちづくりが求められており、こうしたことを背景に、長期的な時間軸で将来を見据えたまちづくりの更なる推進が必要であるため立地適正化計画を策定します。

Q 3 : 立地適正化計画を策定するとどのような効果がありますか？

A 3 : 都市のコンパクト化や適正な公共交通ネットワークの構築により、住民の方の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化による行政コストの削減などを行うことができます。

また、立地適正化計画を策定することにより、当該計画において定める誘導区域内で実施する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、居住の誘導の取組等への支援を対象とした国の支援策の活用が可能となります。

さらに、立地適正化計画の策定にあたり、防災指針を検討することにより、市街地の防災力の向上を推進することにも繋がります。

Q 4 : 立地適正化計画を策定するとどのような手続きが必要ですか？

A 4 : 立地適正化計画が策定・公表されますと、以下の行為を行おうとする場合には、その行為に着手する30日前までに、市へ届出が必要となります。

- ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・ 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㎡以上のもの
- ・ 3戸以上の住宅を新築する場合
- ・ 建築物を改築し、または新築の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
- ・ 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
- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 誘導施設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
- ・ 都市機能誘導区域内で誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合

上記に基づき、一定規模以上の開発・建築を行う事業者等には、届出の手間をかけることとなります。しかし、届出の機会に、予定地の変更の検討や防災対策の検討等を働きかけるなど、立地適正化計画に基づき、本市の意向を伝えることが可能となります。また、届出により、開発動向を把握できるようになり、今後のまちづくりのために重要な情報収集の機会にもなります。届出については、別途「届出の手引き」をご参照ください。

Q 5：立地適正化計画を公表後、住民生活が急激に変わるものですか？

A 5：市民の生活が急激に変化するものではございません。しかしながら、この計画は、長い時間（20年程度）をかけてゆっくり緩やかに居住誘導区域、都市機能誘導区域に誘導をし、人口減少等が原因で今まで通りの生活が低下することのないように定めるものであります。したがって、現状の商業・医療・福祉などの生活サービスの維持ができるように市も施策を設け実施していきます。

2 居住誘導区域

Q 6：居住誘導区域とはどのような区域ですか？

A 6：人口減少社会においても一定のエリアにおいて人口密度を維持することで、生活サービスや地域コミュニティ等が持続的に確保されるように、居住を誘導しようとする区域です。

Q 7：なぜ、居住誘導区域が必要なのですか？

A 7：商業・医療・福祉、交通などの多くのサービスは、利用者がいなければ成り立ちません。このため、人口減少が進む中でも生活サービスやコミュニティが維持できるように、一定のエリアにおいて人口密度を維持していく必要があるからです。また、自家用車に過度に依存することなく、徒歩などにより生活できるような場所を確保することにもつながります。

Q 8：居住誘導区域に、全ての市民を誘導するのですか？

A 8：全ての市民を強制的に居住誘導区域に集約することを意図した計画ではありません。農業従事者が農村部に居住することは当然のことであり、生業等に応じて生

活しやすい場所に住むことが望ましいです。そのため、今後、転入者等の住む場所として選ばれるよう、市も施策を打ち出し、ゆっくり緩やかに居住誘導区域へ誘導し、人口密度の維持を図っていきます。

Q 9 : 居住誘導区域に移住することで、住民にメリットはあるのですか？

A 9 : 居住誘導区域内では、各種施策を積極的に講じるため、身近な場所でのにぎわいが創出される空間の整備や店舗等が立地することにより生活サービスを受けやすい環境の維持・向上等が期待できます。

3 都市機能誘導区域

Q 10 : 都市機能誘導区域とはどのような区域ですか？

A 10 : 原則として居住誘導区域内の都市の中心部などに商業・医療・福祉など維持・誘導したい生活サービス施設を明示することで、生活サービス施設の維持・誘導を行い、サービスの効率的な提供を図る区域です。

Q 11 : なぜ、都市機能誘導区域が必要なのですか？

A 11 : 各地域にお住まいになっている方が、それぞれ効率よく生活関連サービスを受容できるように、集まりやすい区域に生活サービスを維持していく必要があるからです。

Q 12 : 都市機能誘導区域には、本当に店舗や子育て支援施設等が来るのですか？何か手法はあるのですか？

A 12 : 集落からの公共交通の整備や区域内での基盤整備、更には居住を積極的に誘導するなど、人が集まりやすく、生活サービス施設が持続的に経営できる環境を整えます。また、民間事業者による誘導施設の立地を誘導するため、立地に必要な費用の補助など適切な支援について検討します。

Q 13 : 都市機能誘導区域外には、誘導施設として定められた店舗等は立地できなくなるのですか？

A 13 : 都市機能誘導区域外へ誘導施設を立地する場合には、法に基づく事前の届出が必要となります。届出内容を踏まえ、予定地の変更の検討や防災対策の検討等を働きかける等、立地適正化計画に基づき、本市の意向を伝える場合がありますが、都市機能誘導区域外への立地を規制または禁止するものではありません。

4 居住誘導区域外

Q 14 : 各総合支所周辺も居住誘導区域指定はできないのですか？

A 14 : 各総合支所周辺は、用途地域や都市計画区域の指定が現在ないことから、都市再生特別措置法上の居住誘導区域には定めることができません。しかし、当該地区は、市内でも生活利便性の高い地区でもあることから、本市が独自に設定する

「地域拠点エリア」に位置付け、居住誘導区域を設定する美祿地域と同様の考え方のもとで拠点の形成を進め、地域住民の日常生活と地域活動を支えるまちづくりを進めていきます。

Q 1 5：居住誘導区域外のところはどうなるのですか？

A 1 5：人口が減少しても、その地域に暮らす住民がいる限り、道路や水路等のインフラや下水や水道等のライフラインの維持等、市が行っているサービスは、行政の責務として継続して行われます。そのため、居住誘導区域外であっても、生活サービスがすぐに行き渡らなくなることはありません。

しかしながら、本市では人口の減少が予測されています。仮に、50年先、もしも人口が半分になっていると、単純に税収は半分になります。税収は半分でも維持するインフラやライフラインは今と同じ規模ということになれば、行政サービスの低下の恐れは十分に予想されます。50年先、そのまた先の話ではありますが、将来に渡って美祿市に住み続ける子どもたちのために、市民・行政等が一体となって知恵を絞り、新たなまちづくりへ歩みを進めて行くことが求められています。

市としても居住誘導区域外から都市機能誘導区域へのアクセス（公共交通）を強化し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」へのまちづくりを展開していきます。

5 届出制度

Q 1 6：3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象になりますか？

A 1 6：届出者と着工日が同じで、隣接する土地に建築する場合には届出の対象となります。2戸と1戸の住宅を建設する場合なども届出対象となる場合がありますので、届出の必要性の有無について、事前に建設課にご相談ください。

Q 1 7：開発行為の着手から30日前までに届出を行った場合でも、建築行為の着手から30日前までに、建築行為に係る届出が必要ですか？

A 1 7：開発行為、建築行為のそれぞれについて、届出が必要です。変更が生じた場合にも、変更に係る行為に着手する30日前までに変更の届出が必要です。

Q 1 8：開発許可や確認申請との提出時期の関係に決まりはありますか？

A 1 8：立地適正化計画の届出制度は、開発許可や確認申請と連動していませんが、住宅開発等の動向を把握することが主旨であることから、開発許可申請や確認申請等に先立ち、提出をお願いします。法令上は前後関係の定めはありません。

Q 1 9：届出が受理された後に通知等がありますか？

A 1 9：正本副本2部を受理し、届出者に受理印を押した副本を返却します。その他の書類による通知はありません。

Q 2 0：届出は郵送でも可能ですか？

A 2 0：郵送前に届出書と添付図書一式をメール等で建設課に送付ください。建設課で

提出物の不備が無い等、基本的な事項を確認後、郵送での提出を受け付けます。
また、副本の返却を郵送でご希望の場合は、副本分の重さの切手を貼った返信用封筒をご同封ください。

Q 2 1 : 届出は代理人でも可能ですか？

A 2 1 : 代理人により届出を提出する場合は、委任状が必要となります。参考様式は別途「届出の様式」をご参照ください。