

第6章 誘導施策

6-1 誘導施策の設定

1 基本的考え方

誘導施策については、総合計画の基本理念や都市計画マスタープランでの将来像のもと、本計画の基本方針である「**玖珠町に生まれ、育ち・働き・家族を築き・終焉する**」という人の**ライフスタイルを玖珠町で持続的に確立させる**ため、拠点集約とネットワーク型の都市構造の実現に向け、まちづくりにおける3つの目標に基づき、都市機能の確保及び人口密度を維持するための具体的な施策を設定します。

施策の設定として、都市機能及び居住誘導区域における賑わいと交流の創出に向け、地域特性に応じた拠点整備や公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、低未利用地の活用による居住空間の向上や誘導に資する支援策など様々な取り組みを進めていきます。

これらの誘導施策を計画的かつ効率的に実施することにより、魅力ある拠点形成と生活利便性が維持されるよう取り組みます。なお各拠点の方針は次のとおりです。

◆中心市街地周辺エリア(帆足地域)

ひと・情報・自然歴史資源が交流・連携し、賑わいと活力のあるまち

～まちの魅力を創出・牽引するまちなかづくり～

【まちづくりの方針】

- ・まちなかの都市機能集積を活かした親しみのあるまちづくり
- ・各産業の活性化による賑わいと交流のあるまちづくり
- ・暮らしやすさを感じられる快適な居住環境の整備

◆森市街地周辺エリア(森地域)

「歴史・文化資産を活かした空間」と「地域での住みやすい暮らし」が調和したまち

～日本一小さな城下町を活かしたまちづくり～

【まちづくりの方針】

- ・豊かな歴史文化資産を活かした「童話の里の学び拠点」と交流あるまちづくり
- ・地域周辺の自然・歴史資源と連携した魅力づくり
- ・生活環境の維持・改善による趣のあるまちづくり

◆塚脇市街地周辺エリア(塚脇地域)

産業・居住と自然が共生し、いきいきした暮らしを育むまち

～伐株山・田園風景と豊かな暮らしが調和したまちづくり～

【まちづくりの方針】

- ・産業等の維持・拡充による多様な交流の創出
- ・多様なニーズに対応した快適な居住環境の創出
- ・豊かな自然環境の保全・活用とやすらぎのあるまちづくり

●人口減少や高齢化などに対応した「ひと」「地域コミュニティ」の再構築への課題

●「ひと」「しごと」「コミュニティ」によるまちの活性化・賑わいの創出への課題

●豊かに暮らせる持続可能な都市経営への課題

●次世代へ繋ぐ地域資源の保全・継承と有効活用への課題

《まちづくりのターゲット》 人口減少などの社会情勢がありつつも
「玖珠町に生まれ・育ち・住み・家族を築き・終焉する」
という人のライフサイクルを玖珠町で持続的に確立させる
 ～「拠点集約+ネットワーク」都市構造の構築～
 「暮らす」・「つなぐ」・「導く」

まちづくりの目標

◆特性と強みを活かしたまちなかの魅力づくり

・将来を見据え、拠点集約とネットワーク型の都市構造の構築に向けた取り組みを進め、町の玄関口でもある豊後森駅や玖珠ICなどを中心とした拠点を形成するとともに、各拠点の位置づけや地域の特性に応じた都市機能の維持・強化を推進します。

◆まちなかの環境改善による居住の維持・誘導

・良好な住環境や都市基盤の充実したエリア、駅周辺等の公共交通の利便性の高いエリアへ居住を推進するとともに、空き家・空き地、低未利用地の活用、安全に安心して歩ける空間づくりなどにより、子育て世代や高齢者など多様な世代が安心して暮らせるまちなか居住を推進します。

◆公共交通によるまちなかと各地域との連携強化

・まちなかの公共交通の利用しやすいように改善させるとともに、各拠点や地域とまちなかを結ぶ公共交通網の維持・改善を図り、相互の連絡性や回遊性の向上を推進します。

①低未利用地の適正管理と有効活用

・市街地のスポンジ化への対応
 ・空き家等の適正管理と積極的な活用による居住の推進
 ・防犯、環境対策など

玖珠町空家等対策計画などに基づく低未利用地の有効活用と適正管理への支援 他

②拠点におけるまちづくり

・中心拠点及び生活拠点における都市機能集約
 ・幅広い世代が交流できる施設誘導
 ・各種施策の一体的な整備による居住地の魅力向上 など

都市計画事業の導入や土地利用の規制・誘導による拠点整備 他

③公共交通ネットワークの維持・充実

・拠点へのアクセス性の維持、向上
 ・広域交通と地域交通との連携強化
 ・利用者ニーズに応じた利便性の向上と利用促進など

地域公共交通網形成計画に基づく事業の実施 他

④ソフト対策とその他主な取り組み

・都市計画の見直しと土地利用
 ・身近に移動できる環境づくり（まちなか回遊性の改善）
 ・まちなか景観づくり
 ・住み替え支援
 ・災害に強いまちづくり など

都市機能及び居住を誘導するための施策の取り組み 防災都市づくりへの取り組み 他

図 誘導施策の枠組みと方向性

2 誘導施策

① 低未利用地の適正管理と有効活用

誘導施策	玖珠町空家等対策計画などに基づく低未利用地の有効活用と適正管理への支援
<ul style="list-style-type: none"> • 空き家・空き地等が散在する都市のスポンジ化に対応するため、「玖珠町空家等対策計画」や町や国の各種支援事業と連携しつつ、地権者や周辺住民等に対し低未利用地の有効な利用及び適正な管理を促すとともに、居住誘導区域の人口密度を維持する居住誘導に努めます。 • 低未利用地が存続することにより土地の有効活用が妨げられている場合は、土地の利用権等の交換・集約や区画再編等を通じて、土地の活用促進が図られるよう検討を行います。また、土地の有効活用につながる場合、低未利用地の地権者等と利用希望者とをコーディネートすることなどを検討します。 	

◆低未利用地の有効活用と適正管理における指針

利用指針	<p>【都市機能誘導区域内】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地域の集会所として「いきいき サロン」、「宿泊体験施設」、「移住希望者の住居」としての活用のほか、除却後の跡地については、地域住民の「駐車場」や「公園」としての活用の推奨を行います。 • オープンカフェなどの商業施設、医療施設等の利用者の利便・魅力を高める施設として活用の推奨を行います。 <p>【居住誘導区域内】</p> <ul style="list-style-type: none"> • リフォームやリノベーションによる空き家の再生及び良好な居住環境整備のための適切な利用の推奨を行います。
管理指針	<p>【空き家】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 空き家の所有者又は管理者が、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、建物に保安上適切な対策を講じるとともに、日常的に衛生状態を保つことや景観や生活環境の保全と美化、建物に防犯上必要な対策を講じることとします。 <p>【空き地等】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 空き地等の所有者又は管理者が、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により管理を行うこととします。

◆低未利用地の集約イメージ



◆低未利用土地権利設定等促進計画

対象区域	居住誘導区域又は都市機能誘導区域
促進すべき権利設定	地上権、賃借権、所有権等
誘導施設等	都市機能誘導区域内の誘導施設、居住誘導区域内の住宅等

◆空き家・空き店舗に対する支援

玖珠町移住者居住支援事業補助金（町による補助）	
事業概要	• 人口減少の緩和及び地域活力の向上を目的に、県外からの移住者を対象に、住居の確保に要する経費の一部支援を行う。
適用対象	• 県外からの移住者
措置の内容	<ul style="list-style-type: none"> • 仲介手数料補助：不動産（賃貸借・売買契約）仲介手数料（上限 5 万円） • 空き家購入補助：新たに空き家を購入するための費用（上限 100 万円） • 空き家改修補助：空き家に居住するために必要な改修費用（上限 100 万円） • 空き家家財処分補助：空き家及び敷地内に散在する家財等の撤去処分費用（上限 10 万円） • 引越し補助：住居移転に必要な引越し費用（上限 20 万円） • 移住補助金：移住を完了した方に対する推奨金（定額 10 万円）

玖珠町空き家等に対する事業及び補助金（町による補助）・創業に対する事業	
事業及び措置の内容	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家バンク事業：町の空き家バンクに登録された物件を移住者向けに広く周知 ●空き家活用準備補助金：空き家バンク登録物件を活用する方に20万円を支給 ●空き家リフォーム事業：空き家バンク登録物件を活用し、居住するために必要な改修費用の1/2を補助（上限50万円、18歳以下の扶養親族がいる場合上限80万円） ●創業支援事業補助金：新規に創業を行う方に1/2を補助（上限額50万円）
空き家再生等推進事業（国による直接（間接）補助）	
事業概要	・老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。
適用対象	・居住誘導区域内（除却タイプ・活用事業タイプ）
措置の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・除却タイプ：（除却工事費＋除却により通常生じる損失の補償費）×8/10 ・活用タイプ：空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用等×2/3
【今後検討が必要な支援】	
空き家等に関する税制措置	
検討概要	空き家等の除却が進まない要因の一つとして、除却後に固定資産税の住宅用地特例から外れ税負担が急増することが考えられるため、今後は除却後の土地に対する税制措置について国への働きかけとともに支援策を検討する。また、国などが直接行う税制上の支援措置に関わる情報提供に努める。
誘導区域内への居住誘導助成及び空き店舗対策への取り組み等	
検討概要	玖珠町では、都市計画区域外から区域内への緩やかな人口移動が発生しています。そのため各住民世代のニーズに合わせた快適な住環境を提供するため、町内対象者向けの補助制度などを検討します。また、更なる空き店舗対策なども幅広く検討します。

誘導施策	低未利用地等を活用した地域の利便増進に寄与する施設整備への支援
	<ul style="list-style-type: none"> ・空き地や空き家等の低未利用地の発生は、地権者の利用動機乏しさなどによるものです。地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間「現代のコモンズ」を創出し、安定的に運営することが必要となります。 ・都市機能や居住を誘導すべき区域で空き家・空き地を活用して、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（コモンズ）について、地権者合意による協定制度への取り組みを支援します。
◆立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）	
対象区域	居住誘導区域又は都市機能誘導区域
対象者	一団の土地の所有者及び借地権等を有する者
支援措置	（固定資産税・都市計画税） 協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・通路、公園、緑地、広場）の用に供する土地・償却資産について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減 （5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）
◆活用のイメージ	

② 拠点におけるまちづくり

誘導施策	都市計画事業の導入や土地利用の規制・誘導による拠点整備
<p>拠点におけるまちづくりは都市計画事業による拠点整備の他に、関連計画と連携した取り組みが重要です。そのため次の施策を柱として都市機能の維持・発展を推進します。</p> <p>また、各拠点においては今後の人口動向や高齢化率など、各エリアで10年後・20年後に求められる住民ニーズが異なります。そのため将来的な動向も視野に入れた整備等を実施します。</p> <p>◆公共施設等の適正配置</p> <ul style="list-style-type: none">・広域対応型公共施設については、「公共施設等総合管理計画」及び「公共施設個別管理計画」に基づき、公共施設の統廃合や複合化・多機能化を図り、各拠点となるエリアや利便性向上、公的サービスの継続的な提供を考慮し、誘導区域内への適正配置に努めます。 <p>◆公的不動産の有効活用</p> <p>学校跡地の有効活用（学校等跡地施設利活用基本計画に基づく拠点機能導入）</p> <ul style="list-style-type: none">・本町では、人口減少に伴う学校施設の統廃合が進められ、学校等跡地について、「まちづくりの拠点となる学校跡地等施設の活用」と「人口減少を見据えた質の高い公共施設・サービスの確保」の視点から施設の利活用基本計画の策定が行われています。・この基本計画に基づき、森地域の旧森中跡地においては、校舎の一部が民間オフィスとして活用されることとなっています。・塚脇地域の旧玖珠中も同様の対象であり、旧森中のグラウンドを含め、多世代の人々の憩いや集いや健康増進、多様な生業創出など、様々な交流を創出する多目的機能を有するエリア拠点として、地域ニーズを踏まえた同計画方針や都市計画マスタープランに基づき、地域の振興と活性化、これからの地域を支える若い世代や高齢者世代が住みやすい居住誘導などエリア価値向上の取り組みを進めます。・その他公的不動産遊休施設についても、地域ニーズに対応した利活用を推進します。 <p>◆都市再生整備計画事業（都市構造再編集中支援事業）等による拠点づくり</p> <ul style="list-style-type: none">・本町の中心拠点及び生活拠点では、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あるまちづくりを実施し、将来像の実現に向けた都市の再生を推進し、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図っていく必要があります。・このため、必要に応じた都市再生整備計画事業等の導入を検討し、まちづくりの目標を実現するための各種事業の実施を進めます。・また、快適な居住エリアの創出・誘導のため町道などの整備についても併せて検討します。 <p>◆民間活力の導入</p> <ul style="list-style-type: none">・公共施設の整備においては、民間事業者のノウハウや資金を導入し、民間事業者の創意工夫を最大限生かすとともに、新たな賑わい創出・エリア価値向上により周辺地域への波及効果をもたらすよう、PPP/PFI事業等の活用を検討します。また、民間事業者による誘導施設の整備事業を促進するため、国の支援制度等の活用を促進します。	

◆まちづくりの拠点整備と低未利用地との施策連携

・公共施設等の適正配置から民間活力の導入までの取り組みを促進するとともに、当該エリアでの低未利用地を活用した居住誘導が行えるように施策連携を推進させます。

◆中心拠点及び地域拠点の拠点機能の強化

(まち・ひと・しごと玖珠町総合戦略と連携した環境整備と情報発信)

・玖珠町総合戦略では、整備されてきた観光施設を活かし、施設の管理運営を確立し、各施設の特性を活かしたソフト面の充実、基盤づくりの展開が方向づけられています。

→森の街並み、旧豊後森機関庫周辺、切株山などの観光資源を点から線に結びつけ、観光客の滞在時間を延長

→町外からの観光客の増加

→町外への魅力を発信

→近隣市町村と連携した広域的な観光圏のネットワークの構築

・これらと連動した都市施設の改善・整備や低未利用地の有効活用、土地利用の規制・誘導などにより、拠点の賑わいと活性化の創出に努めます。

PFI方式での官民連携による管理運営と機能の充実	公共施設等の建設・維持管理・運営等を民間の資金・経営能力及び秘術的能力を活用して行うPFI(プライベート・ファイナンス・イニシアチブ)方式を採用することにより、効率的かつ効果的に、より質の高い公共サービスの提供を図ります。
地区計画の導入による地区施設の整備	JR 豊後森駅の南側の都市的土地利用と農業地が混在する地域等において、地域の特性にふさわしい良好な街区の誘導を図るため、土地利用規制と公共施設整備(道路、公園などの整備)を組み合わせるまちづくりを誘導する制度である地区計画の導入を検討し、駅や玖珠川(童話祭会場)などとの回遊性や中心拠点の機能強化(都市機能充実)に向けた対応を図ります。

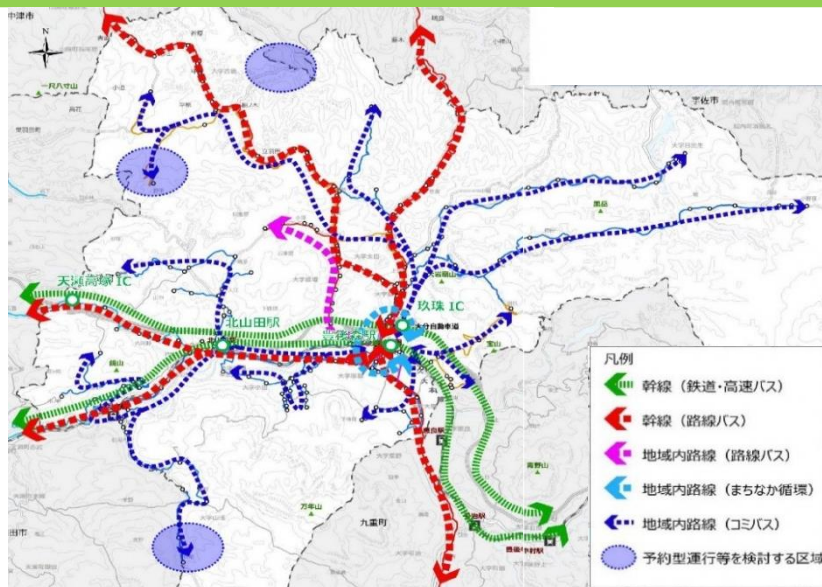
③ 公共交通ネットワークの維持・充実

誘導施策	地域公共交通網形成計画に基づく事業の実施
<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画の方針や誘導施策と連携し、地域公共交通網形成計画に基づく施策、事業の推進に努めます。 	

◆地域公共交通網形成計画の概要

目指す将来像

持続可能な公共交通網により、町民や来訪者の移動手段を確保し、
交通を通じて元気で豊かな健康長寿のまちづくり



【基本方針】

- 基本方針1：地域に愛される地域公共交通網の維持・改善
- 基本方針2：効率的で持続可能な公共交通事業の運営
- 基本方針3：公共交通の新たな利用者の獲得
- 基本方針4：広域につながる公共交通網を活かした町内外の往来の円滑化

今後の高齢率などを考慮すると交通施策が重要となります。そのため公共交通を利用して歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

【拠点等に関わる施策及び予定事業（抜粋）】

◆各拠点間の移動利便性向上させる取り組み

- 路線バス・コミュニティバスの相互の接続を考慮したダイヤの変更
- 利用ニーズの即したまちなか循環バスルート変更及び鉄道・高速バス接続の改善
- ふれあい福祉バス・小型乗合バスの豊後森駅構内への乗り入れ

◆分かりやすく親しみのある交通対策

- 免許返納者に対する支援策の充実及び公共交通利用体験会・公共交通案内講座開催
- バス停待合環境の向上及びバス停表示の充実

◆その他の対策

- 交通結節点における公共交通乗継情報の掲示、外国語対応の促進
- コミュニティバス等の車両の見やすさ（ラッピング等）の向上
- 公共交通マップ・総合時刻表の作成・配布 等

④ ソフト対策とその他の主な取り組み

誘導施策

都市機能及び居住を誘導するための取り組み（町の取り組み）

◆都市計画の見直しと土地利用

- ・拠点整備に係る誘導施設の設置にあたり、必要に応じて用途地域、または都市施設（都市計画道路・都市公園等）の見直しを行います。
- ・本町では盆地型地形と農業振興地域によりコンパクトなまちが形成されています。そのため農業振興地域との連携と保全の取り組みを行います。
- ・居住地の生活利便性を維持するため、限られた土地の有効活用を図るなど、安全・安心で誰にでもやさしい住環境を形成に努めます。

◆身近に移動できる都市環境づくり（まちなか回遊性の改善）

- ・既存の都市基盤施設の改築や新たに整備される施設に対し、歩行者空間の充実や回遊性の向上に配慮します。
- ・本町では、歩行者割合が県内より比較的に高いため、歩行空間の充実や空間デザインなどにも考慮し、居心地が良く歩きたくなるまちなか創出の取り組みも検討します。
- ・健康増進や観光振興、地域活性化に資する自転車利用の普及・拡大に努めます。
- ・高齢者の移動手段の確保や市街地へ人の流れを引き込む仕組みづくりなど、新たな交通サービスの提供（自動運転システムなど）について検討します。

◆まちなか活性化と景観づくり

- ・「豊後森機関庫公園」等の拠点施設と商店街等との連携を図り、空き店舗の有効活用や核となる機能の導入、関係人材の確保・育成や情報発信の強化、イベントの開催、インバウンド対策等、日常の需要や地域外からの取り込みはもとより、県内外からの観光客やインバウンドなど新たな需要を効果的に取り込み、中心市街地における活性化と消費の喚起につなげます。
- ・「日本一小さな城下町」に相応しい街並みの景観形成を図るため、「まちなみ景観形成計画」等をはじめ景観に関する検討を進めます。

◆住み替え支援（居住誘導）

- ・都市のスポンジ化のなかで居住誘導区域の人口密度を維持するために、移住者に対する各種の支援事業による取り組みを進めます。
- ・また、居住誘導区域外に居住している町民に対しての支援事業の構築を進めます。
- ・空き家等の実態を把握するため、継続的な調査に努めます。

◆公共施設等の再編・長寿命化及び有効活用

- ・持続可能な都市経営の実現には公共施設の再編が不可欠です。よって、「公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設の最適な配置はもとより長期的な視点において更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行います。

◆災害に強いまちづくりの推進

- ・災害に強い安全安心な居住地の形成に向け、地域防災計画ならびに後述する防災まちづくりに基づき、防災ガイドブック等による災害危険箇所や避難所・避難場所の周知徹底、指定避難所のバリアフリー化等とともに、避難体制の強化（避難行動要支援者の個別計画作成等）を図ります。

都市機能を充実させ、居住を誘導するための取り組みを推進するために、関連計画と連携した取り組みが重要となります。特に都市機能を維持させるための人口減少・少子高齢化対策に繋がる施策は重要です。

そのため本町では、下記の関連計画（総合計画等）と歩調を併せた施策を実施します。

◆移住・定住と就農支援の促進

- ・移住定住を促進する観点からも、住宅の確保に関する魅力的な制度や空き家情報バンク制度を充実させます。
- ・移住フェアやセミナー等に参加をし、積極的に移住希望者との接点を持ちます。また移住者の不安の軽減につながるよう、移住支援の拡充に努め、お試し住宅を活用した移住施策に取り組みます。
- ・玖珠町で生活できる体制を支援するため、創業・就業の支援や玖珠町が推進する農産品の栽培・経営技術習得や、ファーマーズスクール等による就農支援を実施します。

◆地域経済と雇用対策の推進

- ・地元企業への就職につなげるために、町内に立地する企業間の連携を促進する等、産業振興の継続的な取り組みを行います。また町内企業の事業活動が、町内外の若者をはじめ、UIJターンにつながる取り組みになるように、企業の魅力、技術等を積極的に情報の発信を行います。
- ・町内の業種に関連する企業をはじめ、多様な職種に対する誘致に向けて、産業用地の紹介や、産業用地確保のための関係計画の調整を行い、立地環境を整備します。特にIT関連企業の事業所やサテライトオフィス等の誘致を推進し、新たな雇用の創出を図ります

◆子育て環境の充実

- ・妊娠、出産、子育てに係る保護者の心身の不安や負担を軽減するために、多様な子育て相談の機会を創出し、安心して子どもを産み、育てられる環境づくりを推進します。
- ・乳幼児の保育料の負担軽減や子ども医療費助成、玖珠町出産祝金の支給等、子育て世帯に係る経済的負担の軽減を図ります。
- ・子育て世代を中心に、若者や子どもの希望をかなえる環境づくりを推進します。
- ・放課後児童クラブ等と協議しながら、地域資源を活用した放課後の居場所づくり、遊び場の確保を進めます。
- ・地域に唯一の高校である大分県立美山高校の魅力化向上を関係機関と連携し、推進させます。地域内での高校存続を行うことにより、生徒や保護者の子育て・教育環境を維持させます。

◆地域福祉の充実

- ・見守り・声かけ等、誰もが参加しやすい活動を通じて、多様な主体が地域での支え合いに参加する機会を推進します。
- ・複雑な福祉課題や制度の狭間にある方、生活困窮者等に対して、必要な支援が確実につながるよう、保健・医療・福祉をはじめ、多様な分野において連携を図り、切れ目のない包括的な支援体制を構築します。
- ・災害時の安全を確保できるよう、地域での日常的な見守り活動等を通じて、災害時の避難支援や安否確認等の円滑な実施体制を構築します

「歴史・文化資産を活かした空間」と「地域での住みやすい暮らし」が調和したまち
 ～日本一小さな城下町を活かしたまちづくり～

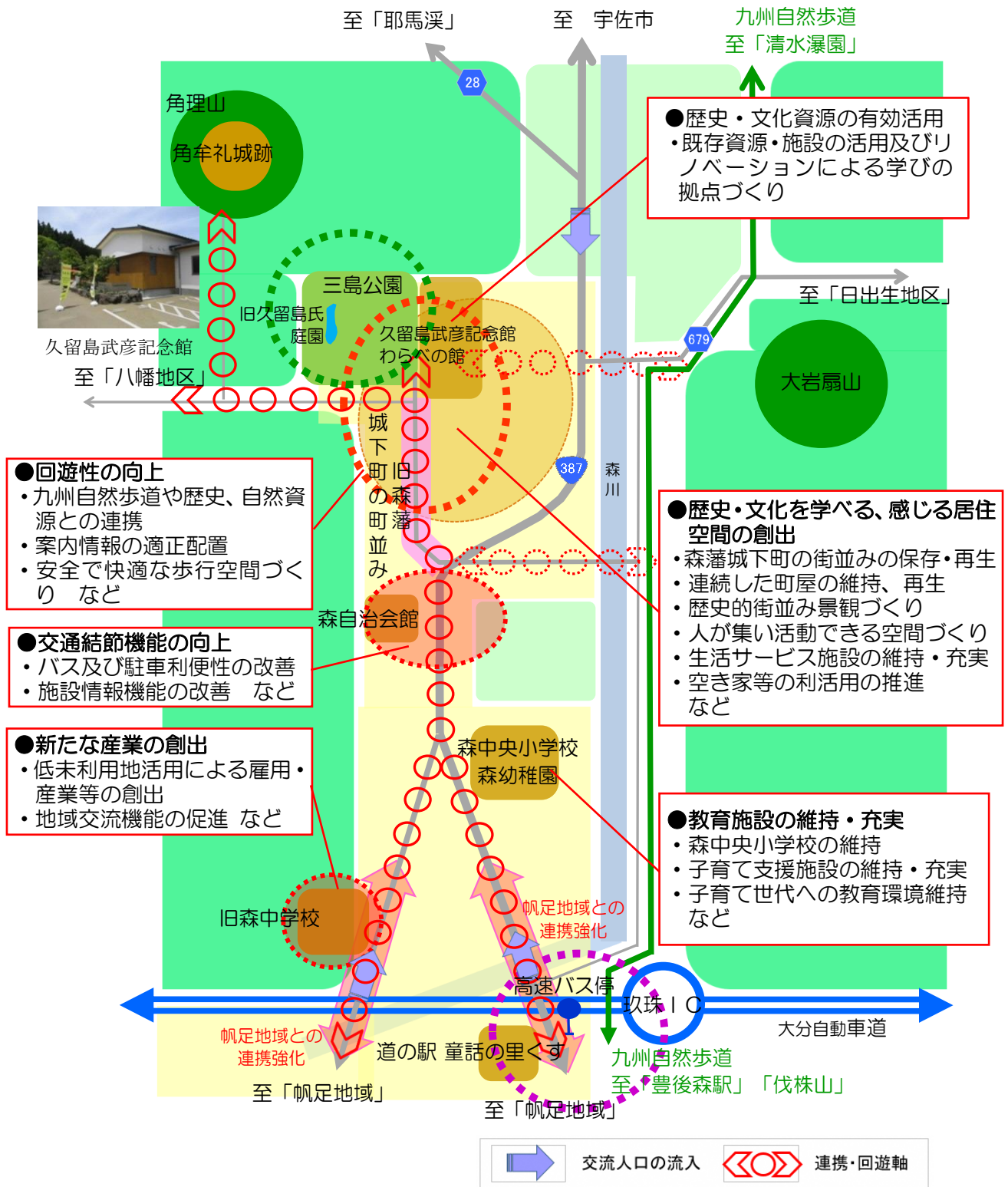


図 森地域（地域拠点）の都市機能・居住区域の方向性

- ◆ 森藩城下町の歴史があり童話の里を学べるエリア
- ◆ 子ども園から高校通学まで、徒歩圏内で通える居住空間エリア

ひと・情報・自然歴史資源が交流・連携し、賑わいと活力のあるまち

～まちの魅力を創出・牽引するまちなかづくり～

●空き店舗等の活用による都市機能の維持・改善

- ・人が集まり活動できる空間づくり
- ・商業機能の維持、充実
- ・子育て、高齢者支援機能の充実 など

●「道の駅くす」や「森地域」との連携

- ・幹線道路における歩行・賑わい空間の充実
- ・まちなか循環バスとの連携強化 など

●文化・芸術発信機能の充実

- ・住民ニーズに対応した文化施設のリニューアル

●都市基盤施設の改善

- ・歩行・賑わい空間の充実
- ・交通結節点機能の拡充 など

●新たな都市基盤の整備

- ・駅等へのアクセス環境の改善
- ・案内情報の適正配置と回遊空間づくり
- ・塚脇地域との回遊性推進強化 など

●新たな都市機能の導入

- ・住民が憩える空間づくり
- ・医療・商業などの都市機能の更なる充実や回遊性を高める施設の設置
- ・効率的な運用が行える防災・減災機能の検討
- ・居住機能の導入 など

●田園風景と丘陵地の景観保全と遊水機能の検討

- ・美しい自然環境が眺望と機関庫公園との調和
- ・自然の営みと防災が調和する保水・遊水機能の検討

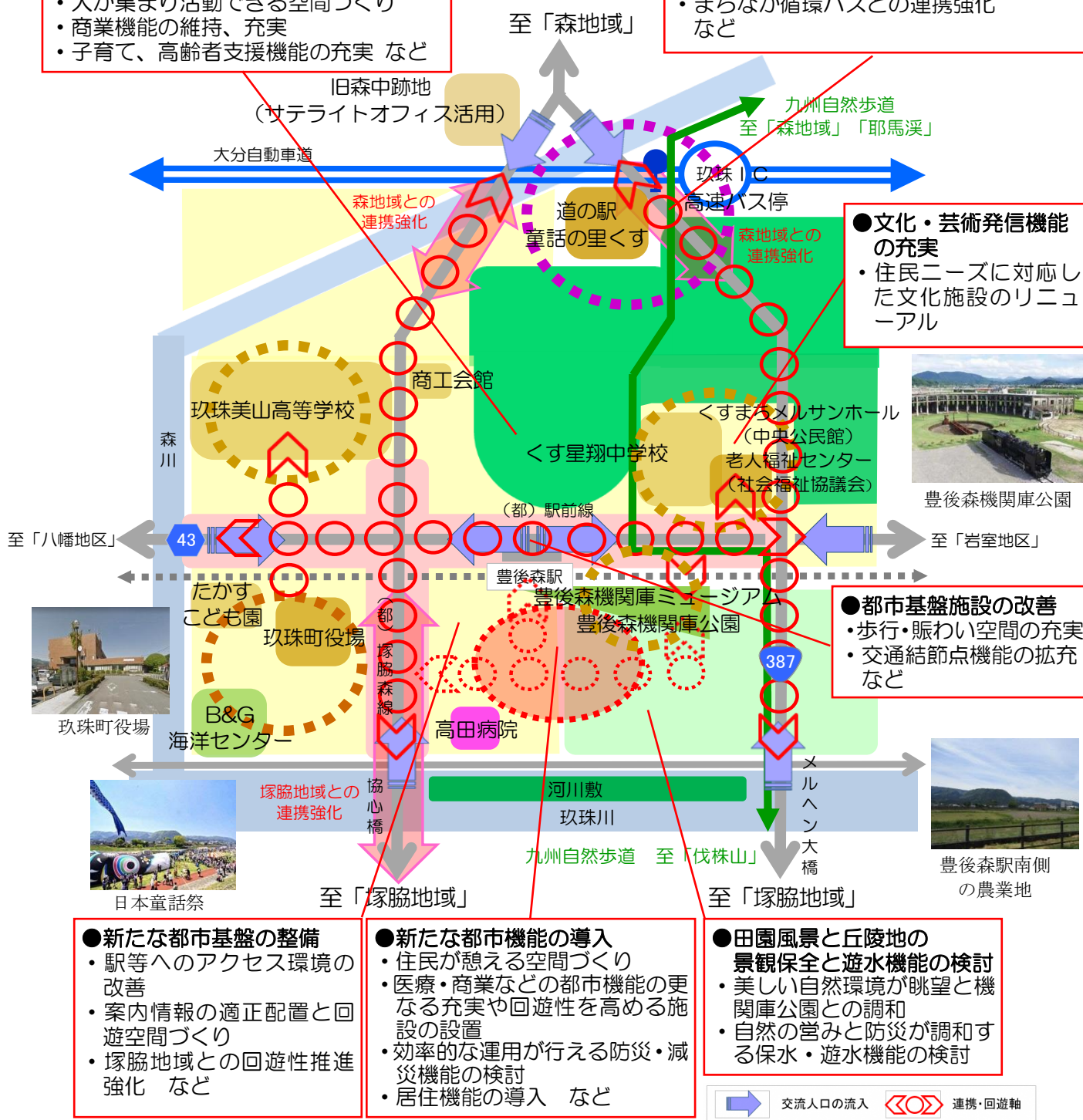


図 帆足地域（中心拠点）の都市機能・居住区域の方向性

- ◆まちの中心拠点として文化・歴史・河川資源に触れ、森・塚脇エリアの連結中心拠点
- ◆公共交通や玖珠 IC に位置し、町の玄関窓口として多様な交流創出エリア

産業・居住と自然が共生し、いきいきした暮らしを育むまち
 ~伐株山・田園風景と豊かな暮らしが調和したまちづくり~

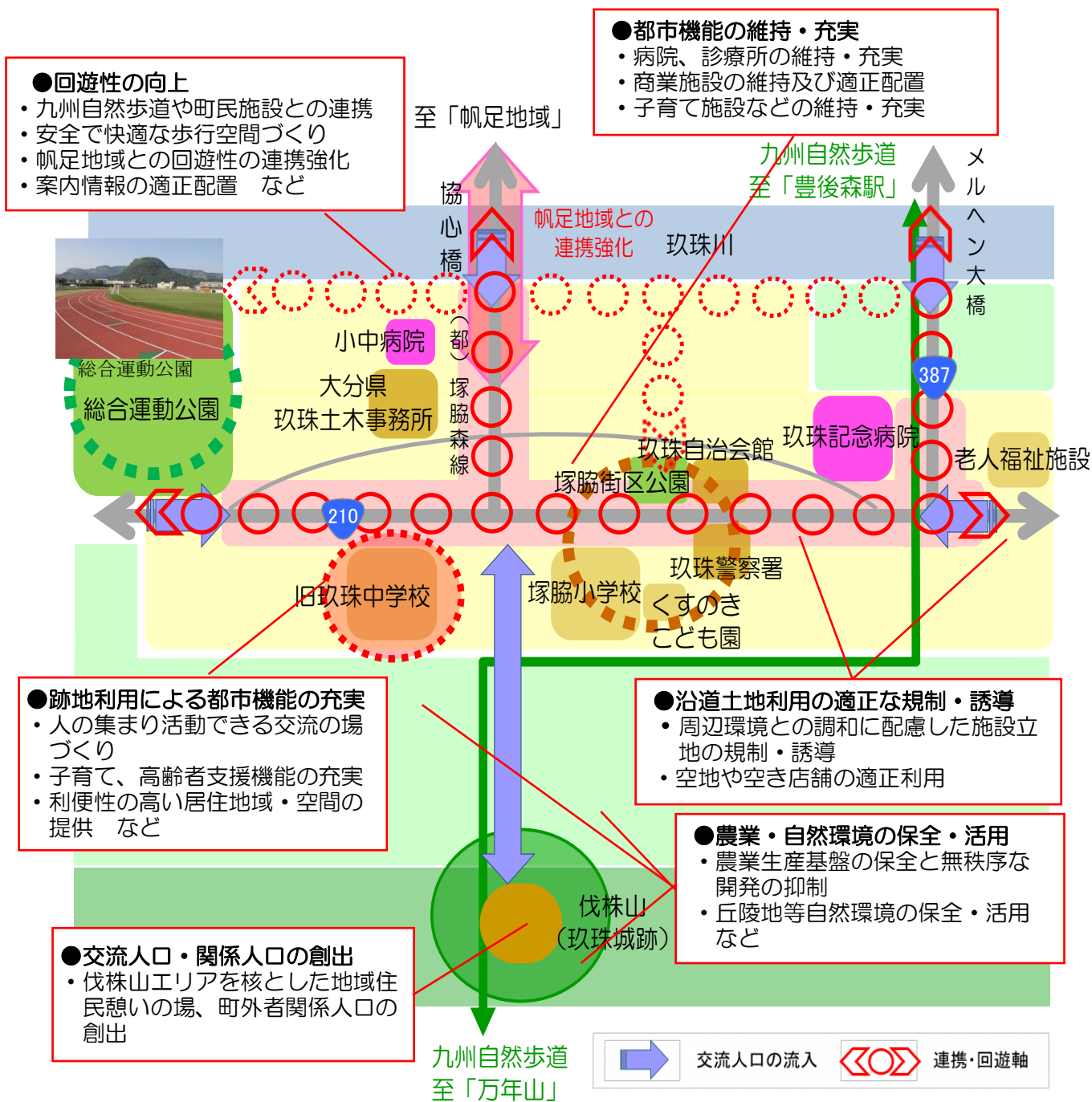


図 塚脇地域（地域拠点）の都市機能・居住区域の方向性

- ◆ 商業施設や病院立地、地域交通連結などの基盤を活かした快適な住環境エリア
- ◆ 豊かな山々と田園・河川風景が感じられる地区エリア

3 誘導施策の展開

本計画で設定した誘導施策については、その施策内容から最適な時期などを考慮し、効果的な取り組みとなるよう短期・中期・長期の3段階に区分して設定します。

なお、これらの取り組みは、必要に応じた社会（実証）実験による実現化への課題把握及び効果検証を適宜実施しながら進めます。

表 誘導施策展開スケジュール

	短期（概ね5年）	中期（概ね10年）	長期（概ね20年）
低未利用地の適正管理と有効活用	空き家・空き地、空き店舗の有効活用 ●空き家等活用事業の推進 ●空き店舗対策事業の推進 など		→
		低未利用地を活用した地域利便施設への支援 （低未利用地の集約・利用権の交換）など	→
拠点におけるまちづくり	中心拠点及び地域拠点の拠点機能の強化 ●観光施設の機能拡充 ●まちなか回遊性の改善 ●都市再生整備計画事業の検討 など		→
	学校跡地の有効活用（森地域・塚脇地域） ●旧森中の有効活用 ●旧玖珠中の有効活用 など		→
公共交通ネットワークの維持・充実	地域活性化に資する公共交通の利用しやすさの改善 ●まちなか循環バスのダイヤ、鉄道・高速バス接続の改善 など		→
	利用者の維持・増加に向けた利用環境の改善と情報提供 ●乗継情報の提示、公共交通マップの配布 など	観光客を含めた多様なニーズに応じた移動手段の検討 など	→
ソフト対策とその他取り組み	身近に移動できる都市環境づくり（まちなか回遊性の改善） ●歩行者空間の充実や回遊性の向上 ●新たな交通サービスの提供検討 など		→
	まちなか活性化と景観づくり ●豊後森駅周辺や豊後森機関庫公園等の拠点機能の強化 ●森町の街並み景観づくり など		→
	住み替え支援（居住誘導） ●空き家等対策計画に基づく適正管理と有効活用 ●居住誘導区域内への移住者誘導 など		→
	災害に強いまちづくりの推進 ●災害危険箇所や避難所・避難場所の周知徹底 ●避難体制の強化 など		→

6-2 届出制度について（都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条関係）

都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用

誘導施策	届出制度による誘導施設及び住宅の立地誘導
	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握するため、都市機能誘導区域外での誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行う場合には、それぞれの行為の 30 日前までに届出が必要です。（誘導区域内にて誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも届出が必要） また、居住誘導区域外での一定規模以上の開発、建築等行為も届出の対象となります。

◆都市機能誘導区域外で届出対象となるもの（法第 108 条）

【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

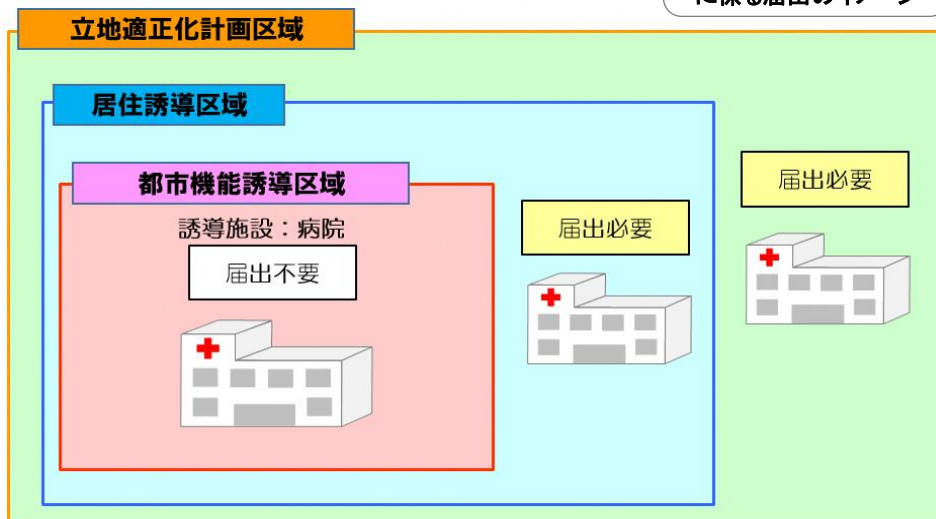
【建築等行為】

- ①誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③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届出対象となるもの（法第 108 条）

○誘導施設の休止または廃止しようとする場合

都市機能誘導区域外における開発行為等に係る届出のイメージ



注：都市機能誘導内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には届出が必要。

法第 108 条 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- (4) その他市町村の条例で定める行為

◆居住誘導区域外で届出対象となるもの(法第 88 条)
【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸以上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】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、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

居住誘導区域外における
開発行為等に係る届出のイメージ

【開発行為】	
①の例示 3戸の開発行為	届出必要 
②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為	届出必要 
800m ² 2戸の開発行為	届出不要 
【建築等行為】	
①の例示 3戸の建築行為	届出必要 
1戸の建築行為	届出不要 

(資料：国土交通省)

法第 88 条 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- (4) その他市町村の条例で定める行為