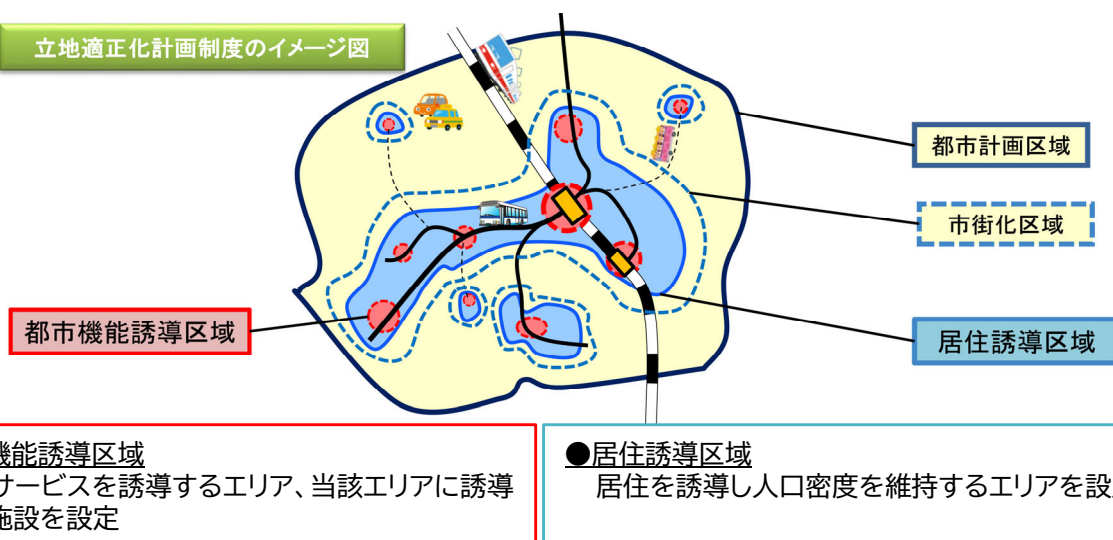


1. はじめに

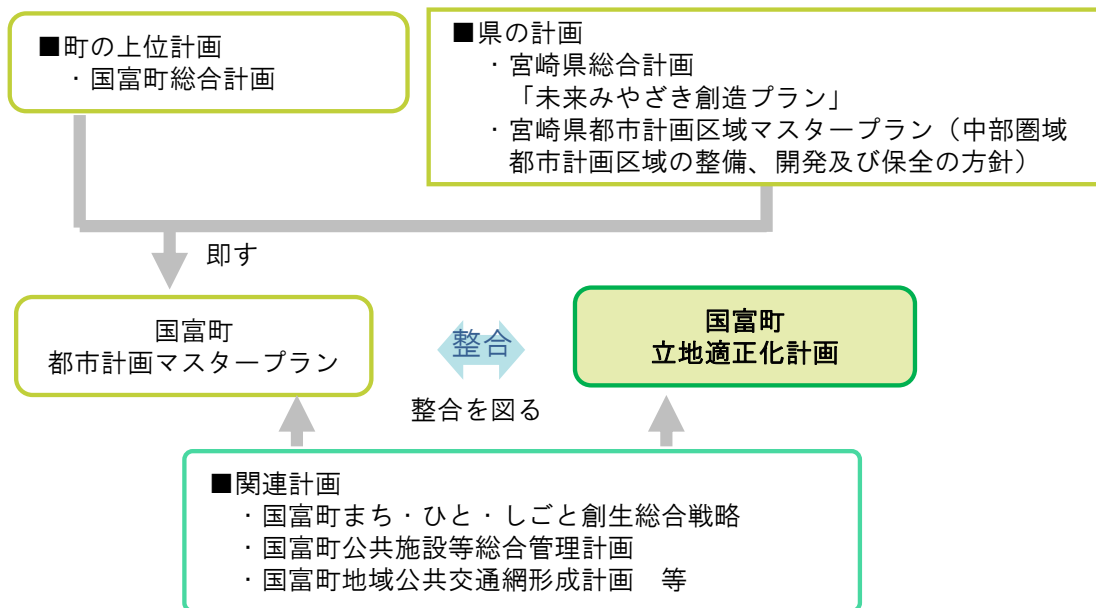
■目的

- 平成26年(2014年)8月、今後の人口減少等を見据え、都市の持続化(集約化)を推進することを目的に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化された。
- 全国的に進行する急速な人口減少と高齢化は、税収の減少、社会福祉にかかる費用の増加による財政の圧迫につながるだけでなく、住宅地の低密度化、地域活力の低下を招き、まちづくりにも大きな影響を与えると想定される。
- 将来的に持続可能なまちを実現するためには、**まとまったエリアに日常生活を支えるサービス機能と人口密度を維持するとともに、各エリアを公共交通でつなぐコンパクトなまち**を実現することが必要である。
- このような都市構造の実現を目的に、本計画を策定し、持続可能なまちづくりに取り組む。

立地適正化計画制度のイメージ図



■計画の位置付け



■目標年次

- 国富町都市計画マスタープランの目標年次との整合を図り、**令和17年(2035年)**とする。

■対象区域

- 都市計画区域**を対象とし、用途地域内に居住誘導区域・都市機能誘導区域及び誘導施設を設定する。

2. 立地適正化計画の基本的な方針

- 本町の現況と課題を踏まえ、まちづくり方針となるまちづくりの方向性及び目指す将来都市像、将来都市像の実現に向けての誘導方針を示す。

■現況と課題

人口・世帯に係る課題

- 市街化区域内における人口減少対策
- 市街化区域内において、公共交通施設、生活サービス施設を維持し、歩いて暮らせるまちづくりを推進
- コミュニティの維持のため市街化調整区域内の既存
- 集落における居住を許容しながら、若い世代を市街化区域内に誘導

土地利用に係る課題

- 計画的な土地利用
- 市街化区域の空洞化の抑制

公共交通に係る課題

- 人口分布を踏まえた適切なコミュニティバス路線の設定
- 市街化区域、および市街化調整区域の既存集落における交通空白地域の解消

高齢者の福祉、健康に係る課題

- 市街化区域内への都市機能の集積による拠点性向上
- 歩いて暮らせるまちづくりの推進

災害等の安全性に係る課題

- 被災リスクのあるエリアに対するハード・ソフト両面からの対策
- 市街化区域内の安全なエリアへの居住の誘導

財政に係る課題

- 健康寿命延伸に向けた歩く機会が増加するまちづくりの推進
- 公共施設の集約や既存施設の有効活用

都市機能施設(生活利便施設)に係る課題

- 市街化区域内における生活サービス施設の維持と、アクセス経路の改善
- 市街化調整区域の既存集落における生活サービス施設の維持

■将来都市像

- 市街化区域内外でそれぞれの暮らしを守りつつ、県道沿道への都市機能の強化により、中心市街地への居住回帰の流れをつくり、多世代で暮らすことのできる“災害に強いコンパクトなまちづくり”を目指す

それぞれの暮らしを守るまちづくり

「都市軸強化・居住回帰型都市構造」の実現

■将来都市像実現に向けた誘導方針

【都市軸への都市機能の集積】都市機能誘導

基本方針1 市街地の求心力の高い、活力あるまちづくり

まちへのくらしの回帰に向け、都市軸への既存施設やストックの有効利用による機能更新や、新たな都市機能の強化を図る。

【都市軸沿線への居住誘導】居住誘導

基本方針2 多世代が活動しやすく、災害に強いまちづくり

生活利便性の高い暮らしの環境整備を推進し、都市軸沿線への居住誘導を図る。また、災害危険性の低い区域への居住誘導や、各種災害に備えた防災・減災対策を図る。

【郊外と都市の暮らしの連結】ネットワーク

基本方針3 豊かな暮らしと交流を支える公共交通の構築

流通、観光などの各種産業や暮らしを支える交通体系を形成する。

■本町の都市軸強化・居住回帰型都市構造

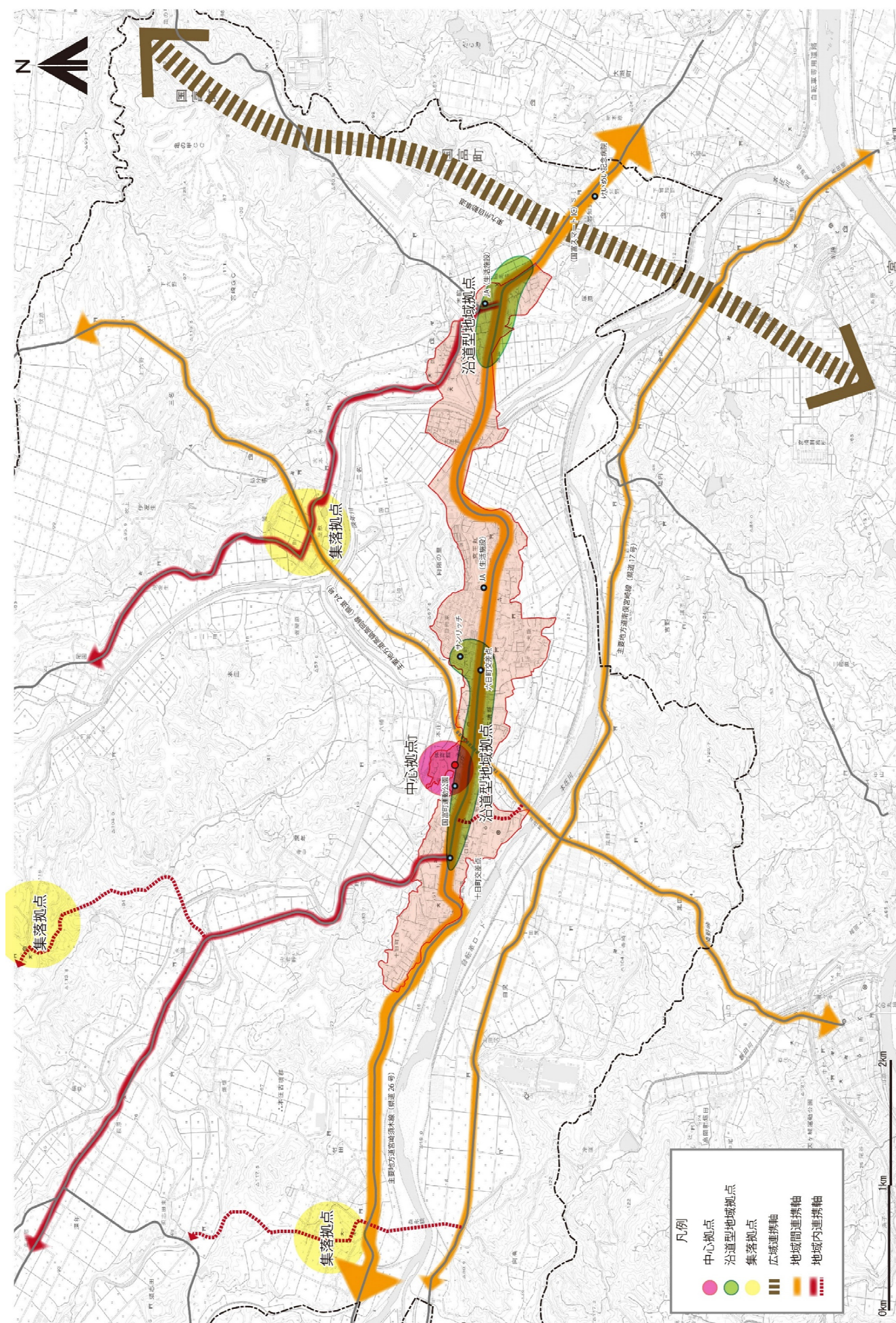
- 居住誘導区域としての「居住回帰ゾーン」と、農地・山林等の自然環境の保全やハザードエリアなどを有する「田園ゾーン」に区分。
- 主要地方道宮崎須木線（県道26号）沿道の中心市街地一帯は、都市軸強化のエリアとして、都市機能誘導区域を設定。
- 都市機能誘導区域は、「中心拠点」（※「市街地機能拠点」）と「沿道型地域拠点」（※「地域拠点」）から構成。

※「国富町都市計画マスタープラン（平成31年1月改定）」における位置づけ

都市構造		考え方
市街化区域	居住誘導区域 (居住回帰ゾーン)	・日常生活に必要なサービス機能や一定水準の公共交通サービスの確保 ・流出する若者や女性や、町内からの緩やかな居住回帰の場として、一定規模の人口密度の維持 ・それぞれの暮らしを守るゾーンであり、若い世代から多世代の居住等への緩やかな誘導
	都市機能誘導区域 (都市軸強化)	・日常生活に必要なサービス機能や一定水準の公共交通サービスを確保 ・多様な都市機能(商業・業務、行政・文化、交流・レクリエーション等)と人口を集積
	中心拠点	・歴史・文化を含めた観光の玄関口としての機能強化 ・国富スマートICからの求心力のある拠点
	沿道型地域拠点	・地域サービスを主体とした沿道型の機能強化 ・日常生活に必要な施設の多くが身近な場所にある便利な暮らしを提供
	本庄地区	・商業・金融等の商業・業務機能等が集積し、地域住民の生活を支える拠点
	木脇地区	・地域住民の生活を支える場として、新たな拠点形成の可能性検討を図る地域
市街化調整区域	田園ゾーン	・農地・山林等の自然環境の保全 ・ハザードエリアからの居住回帰ゾーンへの緩やかな居住誘導
	集落拠点	・「小さな拠点」による自立した暮らしを形成する日常生活圏

■都市軸強化・居住回帰型都市構造の位置づけ・形成方針

- 先に示す将来都市像実現に向けて都市軸強化・居住回帰型都市構造を形成する。
- 都市軸強化・居住回帰型都市構造の形成方針は、将来都市像実現に向けた誘導方針を踏まえ、「1. 拠点・都市軸の形成」「2. 交流ネットワークの形成」「3. 暮らし・交流のゾーン形成」から構成する。

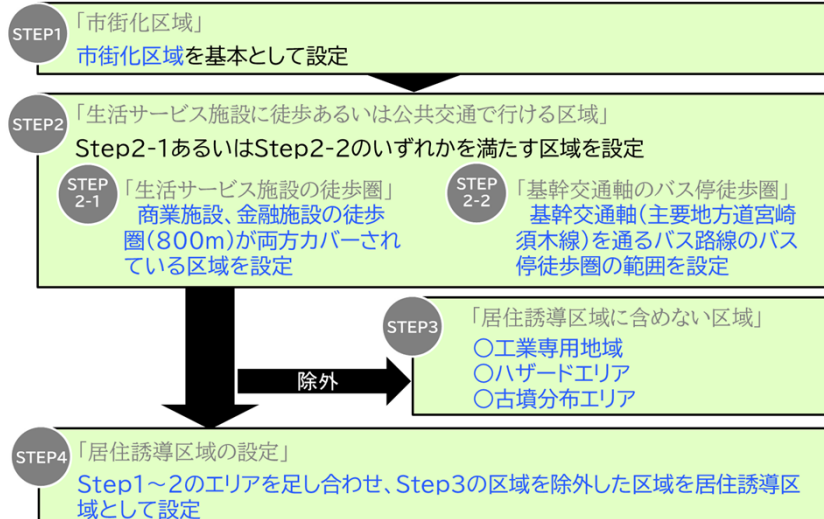


3. 誘導区域の設定

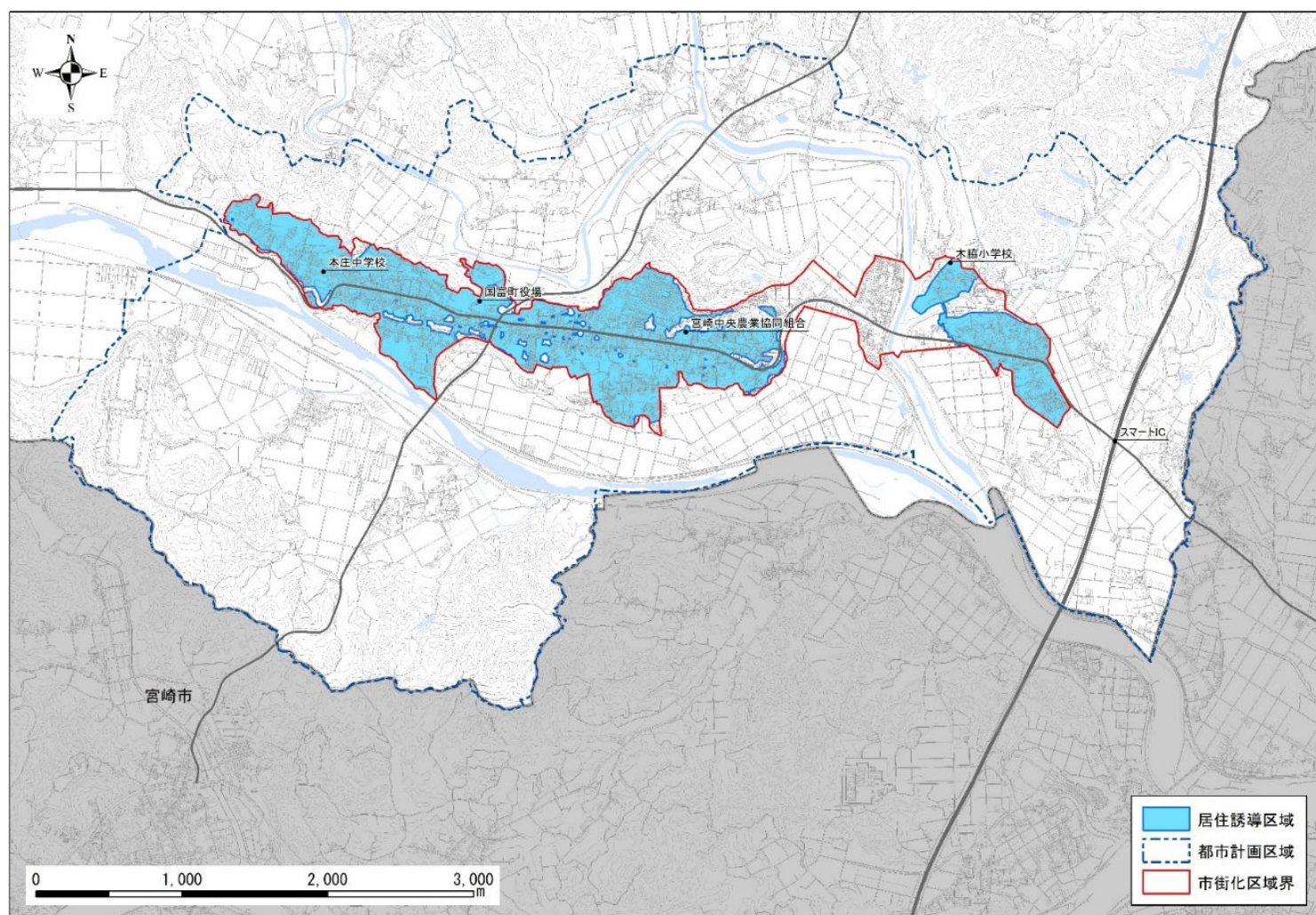
■居住誘導区域の設定

- 市街化区域のうち、都市機能や居住が集積している国富町役場などの立地する中心拠点、町の骨格軸となる主要地方道宮崎・須木線（県道26号）沿道の地域拠点並びにその周辺の区域を含み、公共交通や徒歩により生活サービス施設に容易にアクセスできる利用圏として一体的な区域を設定。

■設定の手順



■居住誘導区域



■都市機能誘導区域の設定

- 商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域であるとともに、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等、都市の拠点となるべき区域を設定。

- ①中心拠点：国富町役場、図書館、文化会館、国富町運動公園等が集積し、本町において求心力のある国富町役場周辺を設定。
- ②沿道型地域拠点：町の骨格となる主要地方道宮崎・須木線（県道26号）沿道のうち、生活サービスの集積する本庄地区を設定。

※木脇地区は、今後のIC周辺の開発動向について不確定要素が多いため、これらの動向が明らかになった段階で都市機能誘導区域の設定を予定。

■設定の手順

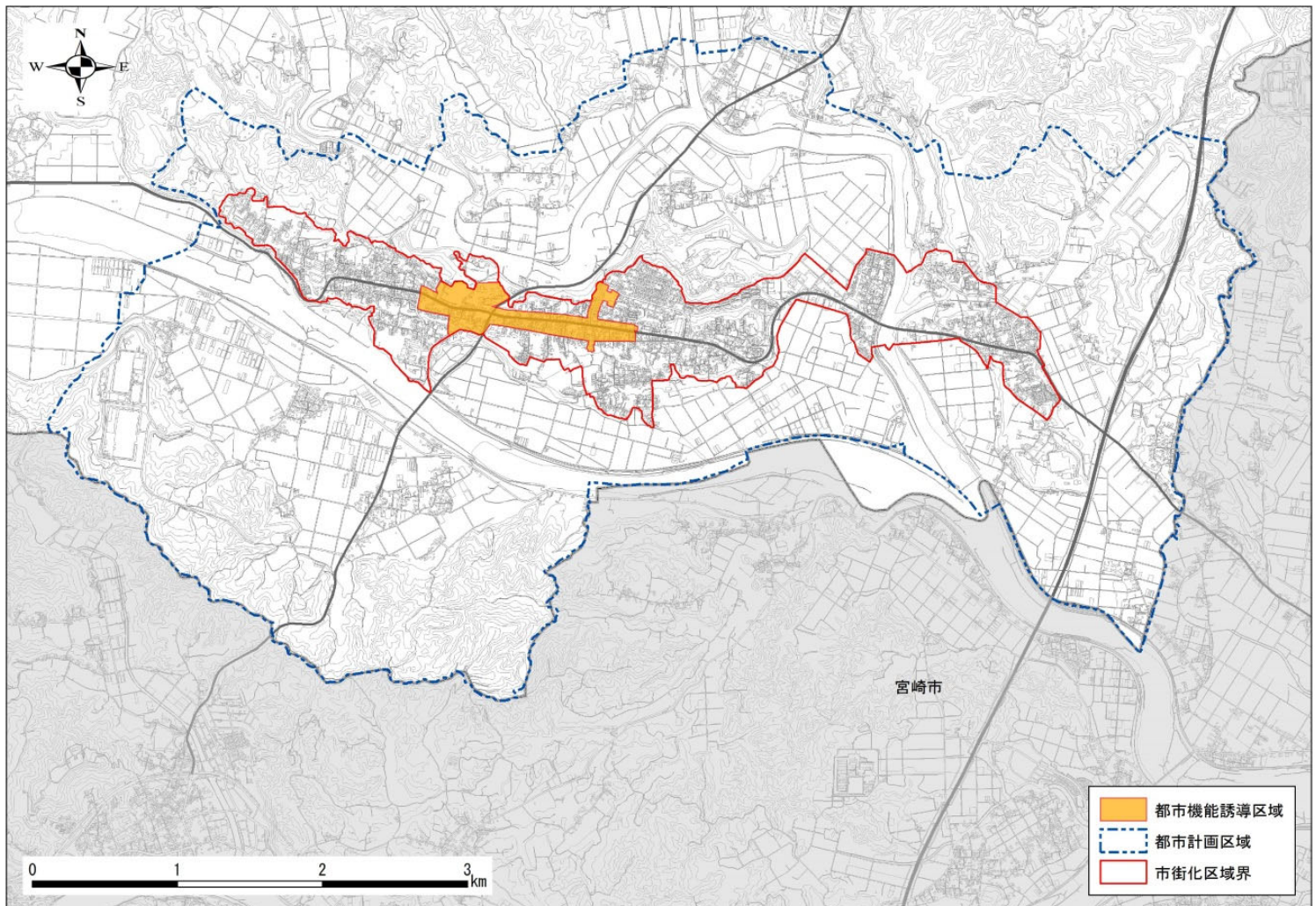
STEP1 「交通利便性を考慮した区域」
本町の基幹的交通軸（都市軸）である「主要地方道宮崎須木線沿線」を設定

STEP2 「都市マスに位置づけられている商業・業務ゾーン」
中心商業業務ゾーン及び沿道商業業務ゾーンを設定
⇒商業系用途地域（近商）を設定

STEP3 「高次都市施設が集積している区域、開発が見込まれる区域」
①役場を中心とした区域
⇒役場、体育館、図書館、運動公園等を含む道路に囲まれた区域を設定
②大規模病院、商業施設、銀行
⇒海老原病院（病院）、サンリッチ（商業施設）、宮崎銀行、宮崎太陽銀行、高鍋信用金庫（銀行）の敷地を含むエリアを設定

STEP4 「都市機能誘導区域の設定」
Step1～3のエリアを足し合わせた区域を都市機能誘導区域として設定

■都市機能誘導区域



4. 誘導施設の設定

■誘導施設とは

- 誘導施設とは、「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定」するものとして、都市再生特別措置法に規定されている。

■本町における誘導施設

- 本町の都市機能を担う施設を対象に、それぞれの特性や求められる役割、町民ニーズ、立地の現状等を勘案した上で、誘導施設を設定した。

都市機能	対象施設	根拠法
行政機能	役場	地方自治法第4条第 項に規定する施設
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項に規定する施設
	総合福祉センター	国富町総合福祉センターの設置及び管理に関する条例 第2条
	老人福祉館	(老人福祉センター)老人福祉法 第20条の7
	社会福祉協議会	
	子育て支援センター、児童館	
商業機能	大規模小売店舗(店舗面積1,000㎡以上)	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗
医療機能	病院(20床以上)	医療法第1条の5第1項に定める病院
金融機能	銀行	銀行法第2条に規定する銀行
	信用金庫	信用金庫法
文化・交流機能	図書館	図書館法第2条に定める図書館
	総合文化会館	国富町総合文化会館の設置及び管理に関する条例 第2条
健康増進機能	保健センター	

5. 誘導施策の検討

- 都市機能誘導区域への誘導施設の立地誘導及び居住誘導区域への居住の誘導を図るため、将来都市像実現に向けた誘導方針（機能・方針）を踏まえた誘導施策を検討した。

■都市機能誘導施策の検討

都市機能誘導施策	具体的な事業等
①既存施設やストックの有効利用による機能更新	中央体育館跡地利用事業 店舗リフォーム事業 立地誘導促進施設協定の締結(コモンズ協定) 低未利用土地の利用促進検討(スポンジ化対策)
②新しいにぎわいの創出	地域資源を活かした観光開発事業

■居住誘導施策の検討

居住誘導施策	具体的な事業等
①生活利便性の高い暮らしの環境整備の推進	空家バンク制度 空き家再生等推進事業
②災害危険性の低い区域への居住誘導	ハザードマップの周知
③各種災害に備えた防災・減災対策	狭あい道路整備事業 防災士資格取得の促進

■交通ネットワーク形成施策の検討

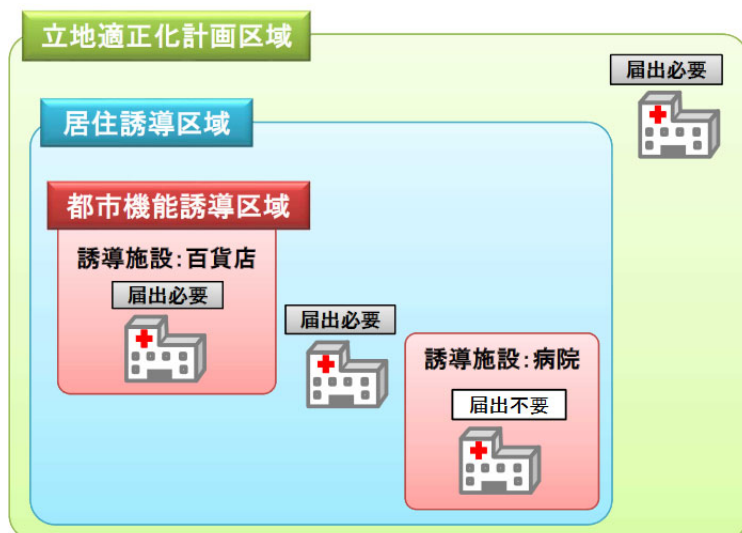
交通ネットワーク形成施策	具体的な事業等
①各種産業や暮らしを支える交通体系の形成	地域公共交通網形成計画の策定 国富スマートインターチェンジ周辺の道の駅の整備検討

6. 届出制度

■都市機能誘導区域に係る制度

○届出制度

- 都市機能誘導区域外に誘導施設を整備する場合は、原則として町への届出が必要（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、原則として町への届出が必要（都市再生特別措置法 第108条の2）。
 - 届出は、開発行為等に着手する日、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。



○一部の区域が都市機能誘導区域に含まれる場合（都市機能誘導区域境界を含む土地の扱い）

原則として、居住誘導区域内で一体的な建築行為又は開発行為を行う土地の一部が都市機能誘導区域内であれば都市機能誘導区域として扱う（居住誘導区域外を含んでいる場合は都市機能誘導区域に含まないものとして扱い、届出が必要）。

- 土地の全てが都市機能誘導区域内の場合：届出不要
- 土地の全てが居住誘導区域内、一部が都市機能誘導区域外の場合：届出不要
- 土地の一部が都市機能誘導区域内、一部が居住誘導区域外の場合：届出必要

■居住誘導区域に係る制度

○届出制度

- 居住誘導区域外で3戸以上、または、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、原則として町への届出が必要（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。

○開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
- 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



○建築等行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



○一部の区域が居住誘導区域に含まれる場合（居住誘導区域境界を含む土地の扱い）

原則として、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地の全てが居住誘導区域内でなければ、居住誘導区域に含まないものとして扱い、届出が必要。

- 土地の全てが居住誘導区域内の場合：届出不要
- 土地の一部が居住誘導区域外の場合：届出必要
- 土地の全てが居住誘導区域外の場合：届出必要

7. 定量的な目標の設定と計画の進行管理

■目標管理指標の設定

- 将来都市像（ターゲットとなるまちづくりの方針）を踏まえて、「目標管理指標（コンパクトシティ化の度合いの指標）」を設定し、将来目標を評価する。

目標管理指標と目標値

目標管理指標			現状値 令和2年 (2020年)	目標値 令和17年 (2035年)
都市機能誘導	都市機能の集積	誘導施設の立地数	8箇所	12箇所
居住誘導	コミュニティの維持	居住誘導区域内の人口密度	27.2人/ha	21.1人/ha
交通ネットワーク形成	公共交通の充実	路線バス利用者数	46万人/年	46万人/年

■計画の進行管理

- 計画の推進にあたっては、都市計画基礎調査の結果等の活用を図るとともに、おおむね5年ごとに都市機能誘導、居住誘導、交通ネットワーク等の施策の実施状況について調査、分析、評価を行い、必要があれば、計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更に結びつけていくこととする。

