

### 1. 誘導施策の基本的な考え方

人口減少下における本市の今後の都市づくりにおいては、居住誘導区域や都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を緩やかに進めていくことが重要です。

本市では、人口減少下においても暮らし続けられる市街地の形成に向けて、市街地内でも生活利便性や交通利便性が高い場所に対して居住誘導区域を設定し、上位関連計画に基づく取組みと連携しながら居住誘導区域内における居住の誘導施策を展開します。

また、居住誘導区域内の都市計画上重要な場所となる拠点に対して都市機能誘導区域を設定し、上位関連計画に基づく取組みと連携しながら高次都市機能や市民の日常生活に必要な施設を維持・誘導する対策として施策を展開します。

居住誘導区域外においては、居住や都市機能の各誘導区域内への誘導を図るための施策や土地利用規制の強化等を検討します。

また、これらの取組みと合わせて佐伯市地域公共交通計画に基づく取組みと連携した持続可能な市街地形成を図ります。

## 2. 居住誘導区域内に居住を誘導するために講ずる施策

居住誘導区域では、将来においても維持し続けられる市街地として区域内での住宅開発の誘導を促進し、人口密度の維持を図るため、以下のような施策に取り組みます。

### (1) 都市基盤の整備等による良好な居住環境の形成

- 良好な居住環境の維持、創出に向けて、幹線・生活道路の整備・改良や公園・緑地等のオープンスペースの整備、上下水道の整備等を計画的に推進します。
- 道路ネットワークやオープンスペースが充分でない地区や木造住宅が密集する地区など、都市基盤整備が不十分な地区においては、地域住民の意向や地区の状況を踏まえながら、土地区画整理事業や地区計画などの手法を用いて、建物のセットバックや道路・公園等の基盤施設の整備による居住環境の改善・向上に努めます。
- 空き家や空き店舗などの低未利用地の活用を推進するとともに、バリアフリーやユニバーサルデザイン等に配慮した誰もが利用しやすい市街地形成を推進します
- 良好な居住環境の維持、創出に向けて、地域の特性や将来の土地利用方針を踏まえ、必要に応じて用途地域の見直しや地区計画等の活用について検討します。

活用可能な  
国の支援例

都市構造再編集中支援事業、市街地開発事業、都市公園ストック再編事業 等

### (2) 健やかに暮らせる住環境の整備

- 集合住宅や子育て、高齢者福祉施設の整備など居住環境の向上を図り、まちなか居住を促進します。
- 医療、介護、生活支援・介護予防、住まいが包括的に提供される地域包括ケアシステムの構築・強化を図ります。
- 少子高齢化に対応するため、医療・保健・福祉機能の充実はもとより学校教育施設の配置見直し、交通安全対策、バリアフリー化、防犯対策などの充実を図り、子どもから高齢者までが安心して暮らせるまちを目指します。

活用可能な  
国の支援例

住宅市街地総合整備事業、地域居住機能再生推進事業 等

### (3) 移住・定住の促進

- 居住誘導区域内への居住の誘導を促進するため、居住誘導区域内において新築・建替えを行う場合における建築費用等に対する補助制度について検討します。
- 移住者や子育て世帯を対象とした住宅の取得・改修に対する支援を検討し、移住・定住の促進を図ります。
- 高齢者世帯に対するリフォーム支援や三世帯同居に対するリフォーム支援を周知し、まちなか居住の促進を図ります。
- 空き家・空き地を利活用した民間住宅の整備促進を図ります。また、お試し居住滞在施設の実証実験や、市街地のPR、市内・市外からの移住・定住者の支援等を強化します
- 本市が有する既存の移住・定住施策については、居住誘導区域や都市機能誘導区域と連動した要件の見直しを検討します。

活用可能な国の支援例	公営住宅整備事業、住宅市街地総合整備事業、地域居住機能再生推進事業 等
活用可能な市の支援例	佐伯市移住応援給付事業、佐伯市空き家利活用促進事業、空き家バンク事業、佐伯市お試し滞在補助、高齢者世帯リフォーム支援事業、佐伯市三世帯同居リフォーム支援事業 等

#### (4) 災害リスクの残存するエリアにおける防災性の向上

- 居住誘導区域内に残る災害リスクの高い場所においては防災指針に基づく防災対策を講じることで、誰もが安全で安心して住み続けられる市街地環境を創出します。

活用可能な国の支援例	宅地耐震化推進事業、防災・省エネまちづくり緊急促進事業、防災集団移転促進事業、都市防災総合推進事業、防災街区整備事業 等
------------	--

#### 【国の支援制度例】都市構造再編集中支援事業

都市再生整備計画に位置づけられた事業のうち立地適正化計画に基づく事業に対して総合的・集中的な支援を行う個別支援制度「都市構造再編集中支援事業」を創設されています。施行地区は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域であり、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組み等に対して支援を受けることが可能です。

### 都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等  
 国費率：1/2（都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内）、45%（居住誘導区域内等）

#### 対象事業

<市町村、市町村都市再生協議会>

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。 ※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

#### 【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、エリア価値向上整備事業 等

#### 【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

#### 【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理 等

<民間事業者等>、<都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。）>

○都市再生整備計画に位置づけられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

※民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいづれが低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

#### 施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

○立地適正化計画に位置づけられた「地域生活拠点（都市計画区域外、都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）※」

ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含んでいる市町村、市街地調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例を制定し、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置づけられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置づけられている事業
- ・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
- ・①居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街化区域を市街地調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

#### 市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

#### 市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



出典：国土交通省ホームページ

### 3. 都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために講ずる施策

都市機能誘導区域では、都市の骨格構造に位置づけた拠点形成に必要とされる都市機能の維持・誘導を図るため、以下のような施策に取組みます。

#### (1) 拠点地区における都市形成

- 大手前・市役所周辺及び JR 佐伯駅・港周辺においては佐伯市市街地グランドデザインと連携し、市街地としての再生を図るため、都市構造再編集中支援事業などの市街地再生に向けた事業の導入を検討します。
- 鶴岡西町周辺では郊外型大規模店舗や病院などの立地を活かした商業・サービス施設の立地や整備促進を図り、市民の生活利便を支える拠点の活性化を図ります。
- 都市機能誘導区域内においては、民間施設の立地条件を向上させるため、都市計画法や建築基準法などの法的制限の緩和を検討します。

活用可能な  
国の支援例

都市構造再編集中支援事業、市街地再開発事業、都市再生区画整理事業 等

#### (2) 都市機能の維持・集積

- 「佐伯市市街地グランドデザイン」に基づく都市機能の充実を図り、市民が活躍できる市街地となるよう、魅力向上や更なる活性化に向けて取組みを図ります。
- 都市機能の維持・充実を図るため、民間の活力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について、国の支援制度等の周知を図るとともに活用に対する支援を検討します。
- 教育文化施設や福祉施設等については、少子高齢化等の社会情勢や地域の特性を考慮し、「佐伯市公共施設等総合管理計画」等に基づき、規模や配置の適正化を進めながら施設の長寿命化や耐震改修、有効利用などを図ります。
- 都市機能が立地しやすい環境とするため、必要に応じて誘導区域と連動した用途地域等の見直しを検討します。

活用可能な  
国の支援例

都市構造再編集中支援事業、集約都市形成支援事業 等

#### (3) 駅や主要なバス停等の交通結節機能の強化

- 大手前・市役所周辺、JR 佐伯駅・港周辺、鶴岡西町周辺等の市街地の拠点については多様な交通手段による来訪を可能とするため、佐伯市地域公共交通計画と連携し交通結節機能の強化を図ります。
- JR 佐伯駅周辺についてはバリアフリー化や複数の交通手段の乗り換え等に配慮した駅前広場の機能充実を図るとともに、駅前ロータリーや周辺の道路整備などによる交通拠点性の強化を図ります。
- 鶴岡西町周辺地区については、公共交通での利便性向上を図るため、JR 上岡駅と連携した交通結節拠点のあり方を検討します。

#### (4) 既存ストックの有効活用

- 市街地の賑わいを形成するため、民間事業者と連携して誘導区域内の空き家・空き地を活用した再整備を支援するとともに、様々な飲食店の誘導、来訪者を集めるイベントの開催を推進します。
- 誘導区域内に点在する空き家や空き地、空き店舗等や遊休化した公有地の有効活用を図り、都市空間の魅力を高めます。

活用可能な国の支援例	都市構造再編集集中支援事業、立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）、低未利用土地権利設定等促進計画 等
------------	--

#### (5) 歩きたくなる市街地環境の整備

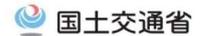
- 大手前を拠点として山際通り、仲町周辺、船頭町周辺を通る8の字回遊動線を形成するため、回遊動線のバリアフリー化、サイン整備、駐車場の適正配置を図ります。
- 佐伯市景観計画による歴史的景観の保全、活用を図るとともに、城下町の町割りに関する案内看板等を設置するなど、広がりをもった回遊の形成を図ります。
- 三余館の再整備にあわせ大手前交差点の更なるスムーズな歩行空間を形成し、大手前交差点周辺の広場配置と利活用を図ります。
- 公共駐車場の整備や公共施設駐車場の休日開放、民間駐車場の設置誘導を進めます。

活用可能な国の支援例	まちなかウォーカブル推進事業、まちなか公共空間等活用支援事業 等
------------	----------------------------------

#### 【国の支援制度例】まちなかウォーカブル推進事業

まちなかウォーカブル推進事業は、まちなかの歩いて移動できる範囲で、まちなかでの滞在快適性の向上を図るため、市や民間事業者等が実施する道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業です。

### まちなかウォーカブル推進事業



○車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業

**事業主体等** ●市町村、市町村都市再生協議会（社会資本整備総合交付金） ●都道府県、民間事業者等（都市再生推進事業費補助） いずれも国費率：1/2

**施行地区** 次のいずれかの要件に該当する地区、かつ、都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域（当該区域の周辺整備に係る事業が実施される地区を含む）

- ① 立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村の、市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄※から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内の区域等 ※ピーク時間運行本数が片道で1時間あたり3本以上あるものに限る。
- ② 観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる市街化区域等外の区域
- ③ 立地適正化計画、広域的な立地適正化の方針等に位置づけられた都市計画区域外の地域生活拠点

#### 対象事業

- 【基幹事業】**  
道路、公園、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、既存建築物活用事業、滞在環境整備事業、エリア価値向上整備事業、計画策定支援事業※ 等  
※都市再生整備計画にグリーン化、デジタル活用、データの活用、子ども・子育て支援等の取組が指定する重点的取組テーマ）及びテーマ別に目標・指標を設定した場合に実施可能
- 【提案事業】**  
事業活用調査、まちづくり活動推進事業、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

#### 事業のイメージ

- **歩きたくなる空間の創出 Walkable**
  - 街路空間の再構築
  - 道路・公園・広場等の整備及び既存ストックの改修・変更
  - 道路の美装化、芝生化、植栽・緑化施設や水上デッキの整備等による公共空間の高質化
  - 滞在快適性等向上区域を下支える周辺環境の整備（フリッジ駐車場、外周道路等の整備）
- **歩行者目線の1階をまちに開放 Eye Level**
  - 沿道施設の1階部分をリノベーションし、公共空間として開放
  - 1階部分のガラス張り化等の修景整備
- **既存ストックの多様な主体による多様な利活用 Diversity**
  - 官民の土地・施設を一体的に改修し、自由に利活用できるまちなかハブや公開空地として開放
  - 公共空間にイベント等で利用できる給電・給排水施設等を整備
  - 利活用状況を計測するセンサーの設置や、データを分析・見える化し、まちの情報を発信するシステムの整備
- **開かれた空間の滞在環境の向上 Open**
  - 屋根やトイレ、照明施設、ストリートファニチャー等の整備
  - 滞在環境整備に関する社会実験やコーディネート等の調査



出典：国土交通省ホームページ

## 4. 公共交通ネットワーク形成の施策

立地適正化計画区域においては、公共交通ネットワークを形成するため、「佐伯市地域公共交通計画」と連携し、以下のような施策に取組みます。

### (1) 公共交通ネットワークの強化と利便性向上

- 市民の利用ニーズに合った鉄道、航路、コミュニティバス等の運行を促進し維持存続を図るとともに、地域の状況に応じた多様な交通手段の組み合わせを検討し、市街地内の各拠点や地域生活拠点を結ぶ効果的かつ効率的な公共交通網の構築を推進します。
- 市街地循環バスや自動運転サービスの導入については、実験運行等を用いた検討を行います。
- コミュニティバス及びデマンドバスについては、交通不便地域におけるモビリティ（移動性）を確保する路線の維持に努めるとともに、利便性の確保に取組みます。
- 居住機能誘導区域内の主要なバス停については、現行サービス水準の維持・確保のための環境整備を検討します。

### (2) 交通利便性の向上と利用促進

- 路線バス、コミュニティバス、タクシー、航路等の市内を運行する地域公共交通サービスの円滑化な乗継手法を検討するとともに、将来的なゾーン制運賃の最適化を必要に応じて検討します。
- 交通不便地域対策として、ICTを活用したオンデマンド型の運行システムへの導入を検討します。
- 自家用車から公共交通利用、自動車運転免許証自主返納への行動変容を促すため、自家用車を運転する高齢者を対象として、健康づくり施策と連携したモビリティ・マネジメントを実施します。
- 主に教育機関が運行するスクールバスについては、公共交通と輸送資源の統合を検討します。

活用可能な  
国の支援例

都市構造再編集集中支援事業、都市・地域交通戦略推進事業 等

### 【国の支援制度例】都市・地域交通戦略推進事業

人口減少、少子高齢化への対応や、集約型都市構造への再編に向けたまちづくりの取組みとして、多様な交通モードの連携による持続可能なコンパクトなまちづくりへの展開を図る事業です。

#### 都市・地域交通戦略推進事業

・交付金（社会資本整備総合交付金  
防災・安全交付金）  
・補助金

目的：人口減少、少子高齢化への対応や、集約型都市構造への再編に向けたまちづくりの取組として、多様な交通モードの連携による持続可能なコンパクトシティへの展開を図る。

○徒歩、自転車、自動車、公共交通など多様なモードの連携が図られた、自由通路、地下街、駐車場等の公共的空間や公共交通などからなる都市の交通システムを明確な政策目的の下、都市・地域総合交通戦略等に基づき、パッケージ施策として総合的に支援

○補助対象者：交付金 ～ 地方公共団体<sup>※1</sup>

・補助金 ～ 法定協議会<sup>※2</sup>、都市再生推進法人、認定地域来訪者等利便増進活動実施団体、独立行政法人都市再生機構

※1 交付金については、地方公共団体からの補助金を受けて、民間事業者等（独立行政法人都市再生機構や特定非営利活動法人等を含む）も事業実施可能

※2 整備計画の作成に関する事業については、法定化を見据えた任意協議会も対象

○補助率：1/3、1/2（立地適正化計画に位置付けられた事業、潜在快適性等向上区域へのアクセス等に寄与する都市交通施設整備に係る事業、地区交通戦略に位置づけられた滞在快適性等向上区域等で行われる事業、脱炭素先行地域において実施する事業）



出典：国土交通省ホームページ

## 5. 居住誘導区域外及び都市計画区域外における施策

本計画の誘導区域外の区域及び都市計画区域外においても、「第2次佐伯市都市計画マスタープラン」や関連計画等に基づく取組を推進し、市全体で持続可能なまちづくりに取組みます。

### (1) 居住誘導区域外における施策

#### ① 居住誘導区域外の用途地域における土地利用施策

- 居住誘導区域外の用途地域においては、将来的な市街地の縮退を踏まえ、ダウンゾーニングを前提とした用途地域の見直しを検討します。
- ただし、用途地域の指定解除については、用途白地地域での規制を行わなければ逆効果となってしまうため、用途白地地域の対策と同時に検討を行います。

#### ② 用途無指定地域における土地利用施策

- 佐伯インターチェンジ周辺は、住環境の保護を図るため、用途地域の指定などを検討し、無秩序な開発や環境にそぐわない用途の建築を抑制します。
- 用途地域の指定のない地域において生活環境を悪化させる施設等の立地を抑制する必要がある場合には、良好な環境の形成又は保全を図るため、特定用途制限地域の指定の検討を行います。

### 【国の支援制度例】 都市構造再編集中支援事業（基幹事業：居住誘導促進事業）

居住誘導促進事業は、居住誘導区域外等から同一市町村内の居住誘導区域へ移転する者に対して補助する事業に要する費用等を支援するものであり、都市構造再編集中支援事業の基幹事業として新たに位置づけられています。

本事業は、居住誘導区域面積が用途地域の面積の1/2以下の市町村における、居住誘導区域外の区域や防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外の区域等に対して、元地の土地や既存ストックの適正管理、住宅移転支援を行うことができます。

### 【拡充】 都市構造再編集中支援事業(基幹事業：居住誘導促進事業)【施行地区要件の追加】

- ・居住誘導区域外等から同一市町村内の居住誘導区域へ移転する者に対して補助する事業に要する費用等を支援
- ・都市再生整備計画の区域に関わらず実施可能。

- ・都市再生整備計画に居住誘導方針を位置付け
- ・防災指針に災害リスクを踏まえた居住人口等、定量的な目標設定を行っていること又は確実に実行見込み

#### 居住誘導促進事業 国費率：50%

- ① 居住誘導区域面積が市街化区域等※の面積の1/2以下の市町村における、居住誘導区域外※※の区域  
または
- ② 防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外※※の区域  
または
- ③ 市街化区域から市街化調整区域編入を行った区域

※区域区分が定められていない都市計画区域の用途地域を含む  
※※都市計画区域外を含む

移転希望者の  
住居の移転  
最小戸数制限なし

居住誘導区域

R5追加(赤字箇所)

支援対象となる移転希望者は  
居住誘導方針で定めることができる

#### 元地の土地や既存ストックの適正管理（元地は居住の用に供しないこと）

##### 住宅の除却

- ・住宅の除却



##### 整地

- ・除却跡地の整地
- ・隣接する区域における安全対策等



##### 広場・緑地等の整備

- ・除却跡地を広場として整備（用地費含む）



##### 既存建造物活用（誘導施設を除く）

- ・リノベーションによるコミュニティ化



#### 住宅移転支援

##### 移転費用支援

- ・移転者の移転費用助成
- ・住宅建設・購入等に伴う資金を借入れた場合の利子助成

##### コーディネート

- ・対象地域の適正化にむけたコーディネート活動

③市街化区域から市街化調整区域編入を行った区域に限る

出典：国土交通省資料（都市行政の最近の話題／令和5年5月）

## (2) 都市計画区域外における施策

### ① 地域生活拠点における「地域管理構想」の検討

- 地域生活拠点においては、日常生活に必要な生活機能や農林業関連施設等の集約、都市基盤等の維持に向けて、地域生活拠点及びその周辺の居住者等とともに、生活と一体である土地利用・管理を一体的に話し合い、将来の土地利用の方向性や管理構想を示す「地域管理構想」の作成を検討します。

#### 【参考】 地域管理構想の概要

「地域管理構想」とは、人口や土地の管理状況等についての現状把握・将来予測を行い、目指すべき将来像と土地の管理のあり方を示すとともに、これを地図上に見える化したものです。

都市計画区域外かつ都市機能誘導区域から公共交通でおおむね 30 分の地域生活拠点が立地適正化計画に位置づけられた場合は、地域管理構想において、地域生活拠点を明示的に位置づけた場合に、都市構造再編集中支援事業による支援を受けることが可能となります。

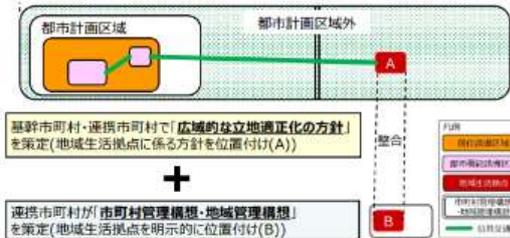
#### 【拡充】 都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業・まちなかウォーカブル推進事業 (・都市・地域交通戦略推進事業)【都市圏コンパクト化に向けた地域生活拠点の形成支援】

○都市圏全体での持続可能な都市構造の実現に向けて、市町村管理構想・地域管理構想と連携しつつ、都市計画区域外の郊外住宅地や周辺集落等における地域生活拠点の形成等のコンパクト化の取組を支援する。



基幹市町村 (都市機能誘導区域を有する市町村) ←連携→ 連携市町村 (都市計画区域を有しない市町村)

【立地適正化計画と市町村管理構想・地域管理構想の連携の例(右記に示す④のケース)】



基幹市町村・連携市町村で「広域的な立地適正化の方針」を策定(地域生活拠点に係る方針を位置付け(A))

連携市町村が「市町村管理構想・地域管理構想」を策定(地域生活拠点を明示的に位置付け(B))

#### 施行地区要件の追加

○都市計画区域外の地域生活拠点を、施行地区に追加。  
**地域生活拠点**：都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかの区域（基幹市町村の都市機能誘導区域から公共交通により概ね30分）。

【都市構造再編集中支援事業①②、都市再生整備計画事業③④、まちなかウォーカブル推進事業①～④、都市・地域交通戦略推進事業①～④】

- ① 基幹市町村の立地適正化計画において、拠点として位置づけられた区域。
- ② 基幹市町村の立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、拠点として位置づけられた区域。
- ③ 基幹市町村と連携市町村が共同して作成した広域的な立地適正化の方針において、連携市町村の拠点として位置づけられた区域。
- ④ 基幹市町村と連携市町村が共同して作成した広域的な立地適正化の方針と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、連携市町村の拠点として位置づけられた区域。

○上記①～④と都市機能誘導区域を結ぶ公共交通ネットワーク

【都市・地域交通戦略推進事業】

○「立地適正化計画」又は「広域的な立地適正化の方針」と「市町村管理構想・地域管理構想」をともに作成し、整合が図られている場合、重点配分。

【都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業、まちなかウォーカブル推進事業】

#### 支援対象の追加

○地域生活拠点において、誘導施設相当施設を新たに基幹事業に追加。

【都市再生整備計画事業】

○現行で立地適正化計画を要件としている事業\*について、地域生活拠点に位置づけられた地区で実施するものを含めて支援対象に追加。【都市・地域交通戦略推進事業】

\*交通まちづくり法整備事業、駐車場整備、歩行空間の整備、歩行活動の増進に資する施設整備、路面電車・バス等の公共交通に関する施設の整備、鉄道施設等の整備

補助率かさ上げ(1/3→1/2)【都市・地域交通戦略推進事業】

○地域生活拠点に位置づけられた地区で実施する事業及び地域生活拠点に位置づけられた地区と都市機能誘導区域を結ぶ公共交通に係る事業について、補助率をかさ上げ。

出典：国土交通省資料（都市行政の最近の話題／令和 5 年 5 月）

### ② 「小さな拠点」づくりの検討

- 地域生活拠点については、日常生活に必要な生活機能や農林業関連施設等の集約、都市基盤等の維持に向けて国の地域再生計画、地方創生推進交付金などを活用し、地域住民が、自治体や事業者、各種団体と協力・役割分担をしながら、各種生活支援機能を集約・確保したり、地域の資源を活用したりすることで、しごと・収入を確保するなど「小さな拠点」づくりを検討します。

### ③ 地域生活拠点と都市機能誘導区域を繋ぐ公共交通網の維持・改善

- 地域生活拠点と都市機能誘導区域を繋ぐ公共交通については、運行水準の適正化やダイヤ改正等を定期的実施することにより、路線の維持改善を図ります。

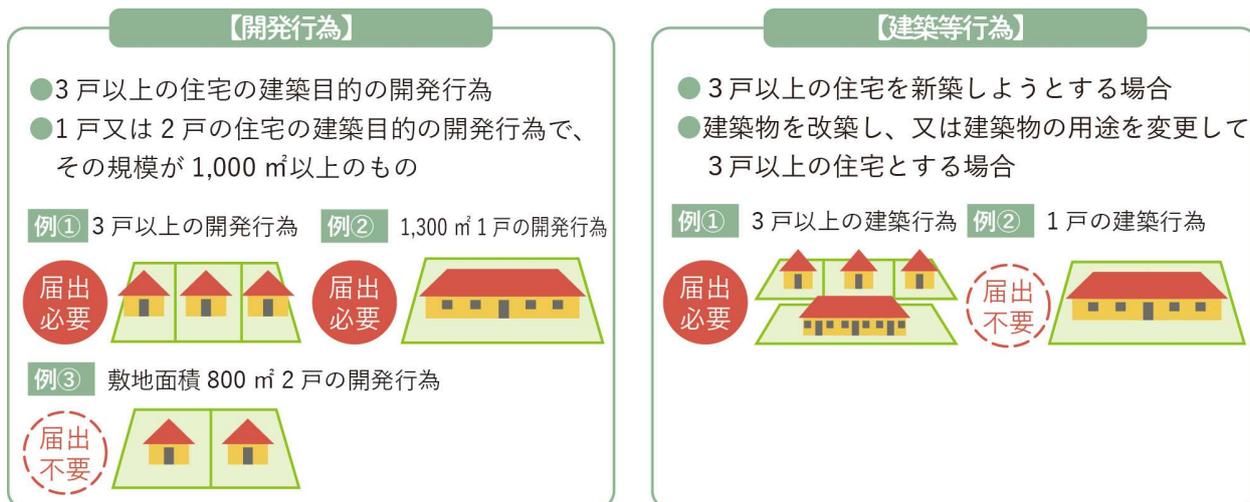
## 6. 届出制度の運用

都市再生特別措置法に基づく届出制度は、佐伯都市計画区域が対象となります。

### (1) 居住誘導区域外での建築等の届出

居住誘導区域外の区域において、下記に示す一定規模以上の住宅開発を行うとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）。

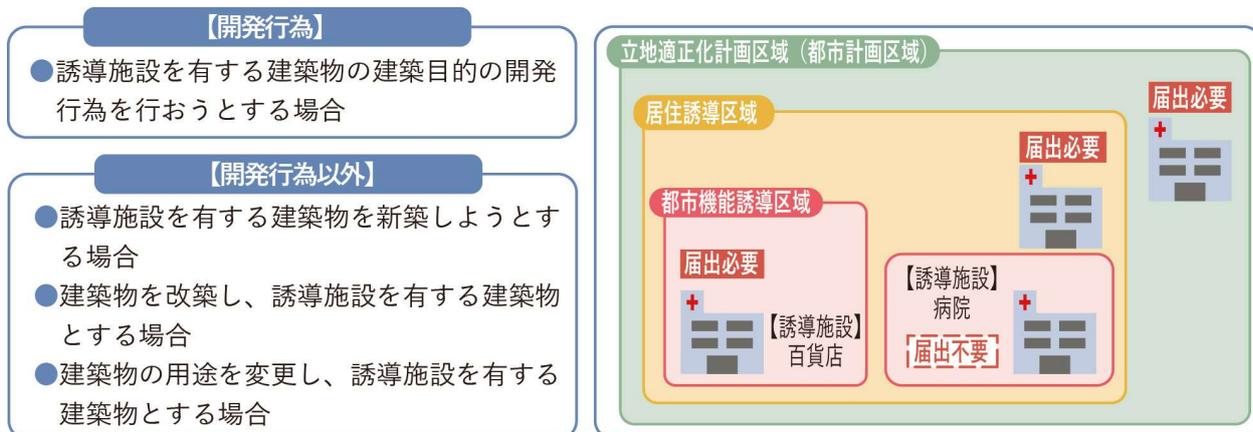
#### ■届出の対象とする行為（居住誘導区域外）



### (2) 都市機能誘導区域外での建築等の届出

都市機能誘導区域外の区域において、下記に示す誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります（都市再生特別措置法第 108 条第 3 項）。

#### ■届出の対象とする行為（都市機能誘導区域外）



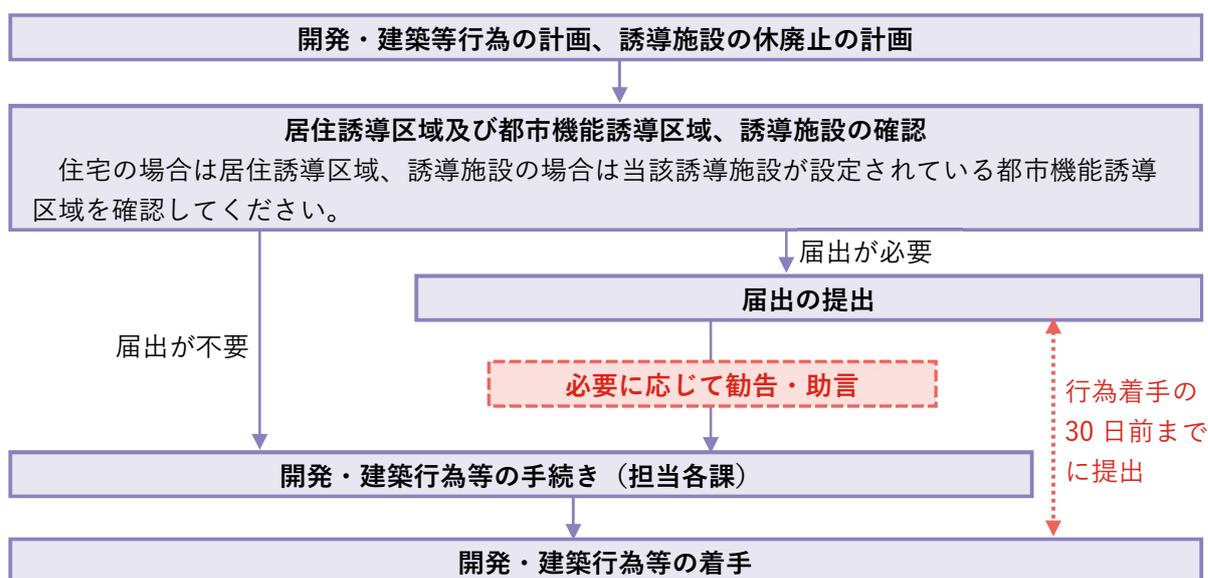
### (3) 誘導施設の休廃止に係る届出

都市機能誘導区域内において当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、市長への届出が必要となります（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）。

### (4) 届出の流れ

誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等、都市機能誘導区域外における誘導施設の建築等もしくは、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要です。

#### ■届出の流れ



#### <勧告等>

##### ■居住誘導区域外での建築等の届出

市長は、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上で支障があると認めるときは、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ます（都市再生特別措置法第 88 条第 3 項）。

市長は、勧告をした場合において必要があると認めるときは、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りません（都市再生特別措置法第 88 条第 4 項）。

##### ■都市機能誘導区域外での建築等の届出

市長は、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上で支障があると認めるときは、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ます（都市再生特別措置法第 108 条第 3 項）。

市長は、勧告をした場合において必要があると認めるときは、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りません（都市再生特別措置法第 108 条第 4 項）。