

第5章 居住・都市機能を誘導するための施策

- ・今後、居住誘導区域内への居住誘導や都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を推進していくため、以下に示す施策を展開していきます。
- ・各施策の実施にあたっては、国の支援メニューを積極的に活用するほか、庁内関係部局とも連携しながら、坂井市独自の支援メニューの充実・創設を検討します。

5-1 居住を誘導するための施策

(1) 居住誘導区域に係る届出・勧告

- ・居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握し、居住誘導区域内へ緩やかな居住誘導を図るため、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為、建築等行為を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき、原則として着手する30日前までに市長への届出が必要になります。
- ・また、届出により、誘導施設や居住の誘導などに何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告を行う場合があります。

【開発行為※¹】

- ① 3戸以上の住宅の建築（例：アパートやマンションなど）
- ② 1戸又は2戸の住宅でその規模が1,000㎡以上（例：二世帯住宅など規模の大きい住宅）
- ③ 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（例：社員寮や有料老人ホームなど）

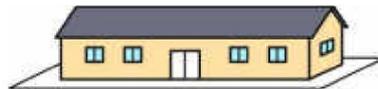
①の例示
3戸の開発行為

届



②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

届



800㎡
2戸の開発行為

不要



【建築等行為※²】

- ① 3戸以上の住宅の新築（例：アパートやマンションなど）
- ② 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新築（例：社員寮や有料老人ホームなど）
- ③ 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

届



1戸の建築行為

不要



※1 開発行為とは、建築物の整備にあたって宅地造成（道路や水路の整備など）等を伴うもの

※2 建築等行為とは、建築物を新築、改築、又は移転するもの

(2) 坂井市が実施する施策

■都市計画法に基づく土地利用制度の活用・見直し

- ・居住誘導区域内の居住環境の維持・向上を図るとともに、用途地域外の良好な環境を保全し居住誘導区域への居住の誘導を図るため、必要に応じて、地域地区や地区計画など、都市計画法に基づく土地利用制度の活用・見直しを行います。
- ・居住誘導区域に指定されている地区の中で、工業系用途地域に指定されており、工業以外の用途の土地利用が進んでいる地区においては、地区内や周辺の土地利用状況および都市基盤の整備状況を考慮して、住居系または商業系の用途地域への変更、地区計画や居住環境を保全するための特別用途地区の指定などを検討します。

《施策例》 ・用途地域の見直し
・地区計画、特別用途地区の指定

■まちなか居住の推進

- ・各市街地の個性を活かした多様な住まい方を提供し、まちなか居住の魅力をアピールするとともに、安全安心な歩行空間の整備により、歩いて暮らせる“まちなか居住”を推進します。

《施策例》 ・空き家リノベーション
・景観に配慮した建築物の新築・改修に伴う補助
・住宅の取得や改築費用の一部支援

■安全で快適な居住環境の創出

- ・坂井市空家等対策計画に基づく適正管理指導などにより、その発生を抑制するとともに、危険な空き家を解消し、利活用できる空き家については、公・民・学が連携した活用などにも取り組みます。
- ・既存の木造住宅の耐震化への補助制度の周知に努め、若者や子育て世代、高齢者などが生活しやすい住環境の整備を推進します。

《施策例》 ・老朽空き家等の除去に対する支援
・空き家の利活用の促進（空き家バンクの充実、窓口相談など）
・空き家化の予防（予防に向けた意識啓発、管理不全な空き家所有者に対する指導）
・木造住宅の耐震化の推進

■災害リスクの低減、地域防災力の向上

- ・居住誘導区域のほとんどが浸水想定区域に指定されているため、浸水対策の推進により災害リスクを低減するとともに、市街地内の特に災害リスクの高い地区を中心として、身近な地域での災害リスクの共有・周知、地域防災力の向上を図ります。

《施策例》	・災害リスクの低減に向けたハード対策（土砂災害対策、指定避難所の計画的改修など） ・各種ハザードマップを活用した災害リスクの周知 ・地区防災計画の作成
-------	---

■都市計画施設（都市インフラ）の計画的な整備・更新

- ・都市計画道路や都市公園、下水道などの都市インフラは、整備後の年月の経過とともに老朽化が進行しているため、計画的に改修や更新を進めます。
- ・未整備の都市計画施設については、必要性を再検討したうえで、必要な施設については整備を促進します。

《施策例》	・上下水道などのライフラインの適正な維持管理 ・橋りょう長寿命化、安全対策など ・身近な公園の適正な維持管理
-------	--

(1) 都市機能誘導区域に係る届出・勧告

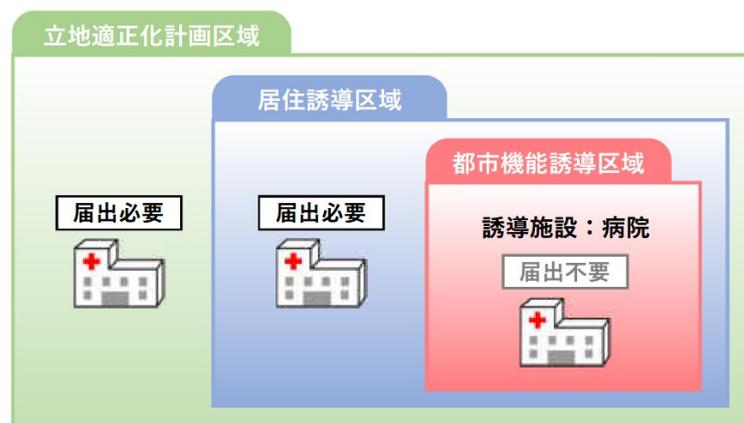
- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の区域外流出を抑制するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の新築や改築等を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき、原則として着手する30日前までに市長への届出が必要になります。
- ・また、届出により、誘導施設や都市機能の誘導などに何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告を行う場合があります。

【開発行為】

- ・誘導施設を有する建築物

【開発行為以外】

- 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



(2) 坂井市が実施する施策

■都市計画法に基づく土地利用制度の活用・見直し

- ・都市機能誘導区域内で誘導施設の新築、建替えがしやすくなるよう、必要に応じて用途地域等の変更を行います。
- ・用途地域外への都市機能の流出を抑制し、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導を図るため、必要に応じて特定用途制限地域の設定を検討します。

《施策例》 ・用途地域の見直し
・特定用途制限地域の指定

■将来のまちのあり方、都市機能の誘導を見据えた公共施設のマネジメント

- ・本計画における居住・都市機能誘導区域も踏まえながら、公共施設総合管理計画、公共施設個別計画に基づく公共施設のマネジメントを推進します。
- ・誘導施設に位置づけられる公共施設の統廃合や新規立地を行う場合は、都市機能誘導区域内への適正配置を図ります。
- ・都市機能誘導区域内で公共施設の統廃合などにより公有地が発生する場合は、新たな誘導施設の用地としての活用を検討します。
- ・公共施設の中長期的な維持管理・更新などに必要なコストを見直し、適正な施設運営を図ります。

《施策例》 ・民間サービスの活用も含めた公共施設の統廃合・再編
・誘導施設の都市機能誘導区域への適正配置
・都市機能誘導区域内の公有地の有効活用

■中心市街地のにぎわいの創出

- ・歩きたくなるまちなか環境、ゆとりと潤いを感じることができる生活環境を創出するため、自然環境や歴史、文化などの受け継いできた地域資源を活かしつつ、魅力ある景観の創造を図ります。
- ・公共サインの充実と統一ある整備、特定景観計画区域などにおける景観に配慮した建築物への補助などにより、景観の向上を誘導します。
- ・市街地における商店街等については、「商店が集まるまち」から「生活を支えるまち」へと位置づけが変化しています。商業機能の提供とコミュニティの中心となるよう、空き店舗等を活用した、中小商業者等による地域の新たなニーズに対する取り組みを後押ししつつ、地域の商店街等の持続的な発展を図ります。

《施策例》 ・統一感のある公共サインの充実・整備促進
・景観に配慮した建築物の新築・改修に伴う補助
・空き家リノベーション

■主要駅、バスターミナルを核とした、市内外へのスムーズな移動の実現

- ・交通結節点である春江駅や丸岡駅、三国駅、西長田ゆりの里駅、新たに整備された丸岡バスターミナル交流センターを拠点に、各公共交通機関の役割分担及び連携強化によるネットワーク形成を図り、市内外へ円滑に移動しやすい環境を整備します。
- ・コミュニティバス接続ルートについては、利用されていないバス停や利用が少ない路線があるため、AIやIoT等の新たな技術を活用した次世代型地域交通サービスの導入を図り、運行の効率化と利便性向上を図ります。

- 《施策例》
- ・鉄道や路線バスとコミュニティバスとの円滑なダイヤ接続
 - ・市民ニーズに基づいたコミュニティバス路線の再編
 - ・次世代型地域交通サービスの導入検討
 - ・駅周辺での一時停車スペースの整備および駐車場や駐輪場の確保
 - ・駅舎や駅周辺の道路などのバリアフリー化、歩道等の整備の推進

■分かりやすさの抜本的改善と使いやすさ、親しみやすさの向上による利用増進

- ・公共交通を中心としたまちづくりを展開するため、路線や運行ルート等の一元的な情報提供を行うほか、公共交通の利用頻度が高い市民等を対象としたお得な定期券販売等による使いやすさの向上や意識啓発に関するイベント・情報発信を通じた公共交通への親しみの醸成を図り、利用増進を図ります。

- 《施策例》
- ・双方向・ダイレクトコミュニケーションの促進（アプリ開発、フェイスブック等の活用）
 - ・MaaS（Mobility as a Service）構築に向けた検討
 - ・キャッシュレス決済導入の検討
 - ・コミュニティバスの乗り継ぎサービスの継続実施

■周辺市町を含む交通まちづくりと連携した公共交通環境の充実

- ・公共交通は、児童生徒の通学手段の確保や高齢者・障がい者の外出機会の創出だけでなく、まちづくり分野における様々な活動を支える機能を有しています。
- ・これらの機能をさらに高めるため、周辺の福井市やあわら市および交通まちづくりとの連携を強化し、市民および来訪者が多様な目的で快適に移動しやすい公共交通環境の充実を図ります。

- 《施策例》
- ・北陸新幹線敦賀開業に応じた運行内容の見直し、鉄道施設の維持修繕
 - ・運行事業者への支援
 - ・レンタサイクル、サイクルトレインとの連携
 - ・高校通学などのえちぜん鉄道、路線バス等の利用促進

(1) 公的不動産の活用方針

- ・都市機能の維持・誘導および充実を図るうえで、分散して形成される4つの市街地に居住および都市機能がコンパクトに集積する坂井市においては、まとまった一定規模の用地を確保することが課題といえます。また、都市機能の誘導にあたっては、公共によるものだけでなく、民間の力を活用し、公民連携で推進することが望まれます。
- ・既存の公的不動産や、施設の複合化などによって新たに生み出される公的不動産の活用にあたっては、将来を見据えた適正な公共施設の配置を進めていく必要性から、「坂井市公共施設等総合管理計画」、「坂井市公共施設 個別施設計画」とも連携・整合を図り、都市機能の充実・拡散防止に努めるほか、利用者の利便性の向上、各種サービスの高度化、整備・管理・運営コストの軽減などに取り組むものとします。

(2) 都市のスポンジ化への対応方針

① 低未利用地の有効活用と適正管理の方針

- ・空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」による生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力の喪失等の問題に対応するため、低未利用地の集約等による利用の促進、地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出を検討していきます。

ア) 利用方針

都市機能誘導区域内	・商業施設、医療施設、オープンカフェや広場など、利用者の利便性を高める施設としての利用を図ります。
居住誘導区域内	・リノベーションによる既存住宅の再生および良好な居住環境整備のための敷地統合などによる利用を図ります。

イ) 管理方針

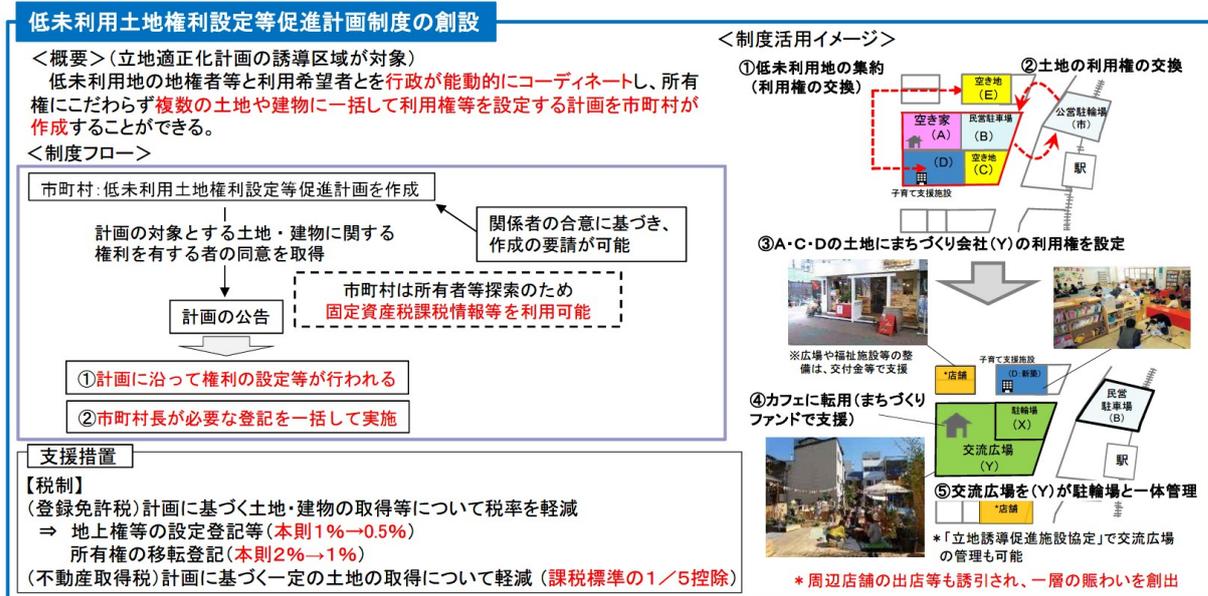
空き家	・所有者等に対して、定期的な空気の入れ換えなど、適切な管理を行うよう促します。 ・空き家等の適正管理に対する支援を行います。
空き地等	・所有者等に対して、雑草の繁茂および害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な管理など、適切な管理を行うよう促します。

② 低未利用土地権利設定等促進事業区域

ア) 低未利用地の集約等による利用の促進

- ・低未利用地の地権者等と利用希望を行政がコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定します。
- ・賑わい創出に向けた店舗・事業所等の誘致のほか、密集市街地改善に向けた住環境の整備を図るため、次の設定を検討します。

- 事業区域の設定：居住誘導区域、都市機能誘導区域
- 促進すべき権利設定等の種類：地上権、借地権、所有権等
- 立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設
：居住誘導区域における住宅 等



(出典：立地適正化計画作成の手引き)

③ 立地誘導促進施設協定に関する事項

ア) 身の回りの公共空間の創出

- ・居住の利便性を増進し、良好な市街地環境を確保するための施設について、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理を適切に行うため、一団の土地の所有者及び借地権等を有する者が協定を結ぶことができる制度の検討をします。

- 対象区域の設定：居住誘導区域、都市機能誘導区域内
- 種類：広場、広告塔、並木、防犯灯など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、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の誘導の促進に資するもの

立地誘導促進施設協定制度の創設

<概要> (立地適正化計画の誘導区域が対象)
レクリエーション用の広場(交流広場)、地域の催しの情報提供のための広告塔(インフォメーションボード)など、地域コミュニティやまちづくり団体(土地所有者等)が**共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)について、地権者合意により協定を締結(都市再生推進法人などが管理)**

(※)権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定

⇒ 地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導(ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与)

- 協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「**承継効**」を付与
- **市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組み**を併せて措置

支援措置

【税制】協定に基づき整備・管理する公共施設等(道路・広場等)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)

<制度活用イメージ>

<制度フロー>

- ①協定の締結(全員合意)**
・施設の種類、規模
・施設の整備・管理の方法等
- ②協定の認可申請**
- ③協定の認可・公告**
- ④施設の整備・管理**
承継効を付与

Flowchart details: 複数の土地所有者及び借地権者 → ②協定の認可申請 → 市町村長 → ③協定の認可・公告 → 協定隣接地の土地所有者等. A dashed arrow from ④ points to ③ with the note '協定隣接地の土地所有者等の協定への参加を要請'. A dashed arrow from ③ points to ④ with the note '協定への参加をあっせん'.

(出典：立地適正化計画作成の手引き)

(3) 居住誘導区域外の考え方

- ・立地適正化計画で定める居住誘導区域は、区域外における居住を制限したり、区域内への移転を強制したりするものではなく、基盤整備が行われた良好な住宅地への居住を緩やかに誘導することを目的としています。
- ・このため、用途白地地域や都市計画区域外を含む居住誘導区域外においても、豊かな自然環境やゆとりある敷地条件等を活かし、既存の居住環境を保全するとともに、健全なコミュニティの維持に向けた取組を進める必要があります。
- ・居住誘導区域外に暮らす住民が安心して暮らし続けられるよう、以下の取組を実施するものとします。

■土地利用の変化や防災に関する取組の進捗に応じた居住誘導区域の見直し

- ・土地利用の変化や公共交通の利便性の変化等により、今後生活利便性が高くなる見通しのある地域に関しては、適宜居住誘導区域への編入を検討します。
- ・また、現在居住誘導区域から除外している災害リスクの高い区域に関しても、今後の防災施設の整備などにより危険区域の見直しなどが行われる場合には、適宜居住誘導区域への編入を検討します。

■住宅団地や集落地におけるコミュニティの維持

- ・居住誘導区域外の住宅団地については、地区内の道路や水道などの計画的な維持管理を図ります。
- ・えちぜん鉄道三国芦原線の用途地域外の駅周辺については、公共交通の利便性の高い地区として、居住環境の改善やコミュニティバスによる周辺集落とのネットワークなどにより、「小さな拠点」づくりを進めます。
- ・農村集落地では、優良な農地や良好な自然環境の喪失につながるような無秩序な開発は抑制しつつ、農業の新たな担い手や自然豊かな環境を求める住民を受け入れられるよう、引き続き適正な開発許可制度の運用を行います。

■住宅以外の産業系土地利用の維持

- ・工業専用地域や臨港地区等の産業系土地利用を優先する地域に関しては、周辺地域の居住者の雇用の場を確保するため、既存の企業集積の維持及び新たな企業誘致の推進を図ります。
- ・用途地域外の農地に関しては、生産性向上、農業生産基盤の安定化に向けた取組を促進するとともに、耕作放棄地の増加を抑制するため、農業の担い手となる認定農業者の育成・確保を図ります。

■公共交通やコミュニティ施設の維持

- ・居住誘導区域外においても一定の公共交通サービスが維持されるよう、地域のニーズに対応したコミュニティバスのルートおよびダイヤの設定を通じ、公共交通不便地区の解消、利用者の利便性向上を図ります。
- ・地域の実情に応じた運行方法・交通手段として、次世代型地域交通サービス（オンデマンド型交通など）の導入を検討します。
- ・自治会やコミュニティ組織等のまちづくり活動を支援するほか、地域が管理運営するコミュニティセンターの運営に対する支援を行います。

■幹線道路沿線の土地利用の適切な規制・誘導

- ・農業側として守るべき農地を明確にし、それらの保全を図るとともに、既に都市的土地利用が行われている地区については、都市側と農業側との連携・調整を図り、土地利用の持続性を確保するための仕組みについて検討します。