

■立地適正化計画(案)の変更箇所一覧

ページ	該当箇所		変更内容
19	—	第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定	1 誘導区域の設定方針 (1) 本市で設定する誘導区域の種類と位置付け →「車を利用した郊外でのゆとりあるライフスタイルを尊重」を加筆
32	—	〃	3 都市機能誘導区域 (2) 都市機能誘導区域の区域及び境界の設定 都市機能誘導区域(地域生活拠点：福岡)の図中 →「福岡健康保険センター」を誘導区域に追加
38	—	〃	5 誘導施策 誘導施策の検討に当たっての考え方に関して、 →「居住支援策と合わせて、環境の整備を行う観点」を加筆
39-40	—	〃	5 誘導施策 (2) 低未利用土地等指針 →「居住誘導区域内での都市のスポンジ化(※)への対策に関する指針」を加筆 ※ まちの中に空き家・空き地(≒低未利用地)がランダムに発生していくことを指す
41	—	〃	6 届出制度 届出制度の運用に関して、届け出の機会を通じて、 →「届出者に対して居住支援策の情報の提供や対話を行うなど制度を活用する方針」を加筆
44	—	第5章 計画の進行管理	1 目標値の設定 2 計画の進行管理 →「自治会や各種団体との意見交換、ご意見を反映」を加筆 →「地域住民によるまちづくりの検討体制づくり」を加筆
—	巻末	参考資料	→「用語集」の加筆

※将来像など、都市計画マスタープランと同様の修正箇所は記載せず。

新

第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定

1 誘導区域の設定方針

(1) 本市で設定する誘導区域の種類と位置付け

本市の居住誘導区域と都市機能誘導区域は、車を利用した郊外でのゆとりあるライフスタイルを尊重しつつも、「コンパクト・アンド・ネットワーク」型の都市構造に向けて、都心エリアと周辺市街地エリアのそれぞれに設定します。

このうち、居住については、市街化区域（もしくは用途地域）の中で特に居住を維持・誘導する区域に「居住誘導区域」を設定します。

「都市機能」については、都心エリアと周辺市街地エリアのそれぞれの特性に応じて、居住誘導区域の中に設定し、「広域都市拠点」と「地域生活拠点」で機能分担をします。

本市で設定する誘導区域の区分とそれぞれの位置付けを次に示します。

表 区域の区分と設定の考え方（※1）

区分	区域の位置付け
市街化区域（※2）	日常生活に必要な施設を確保しつつ、自動車や自転車での移動を主体としながら、良好な住環境を保全する区域
居住誘導区域	特に居住を維持・誘導すべき区域で、日常生活に必要なサービス機能（生鮮食品や日用品を取り扱う店舗）や一定の公共交通の利便性を確保し、将来にわたって一定の人口密度を確保する区域
都市機能誘導区域	様々な都市機能（医療、商業、行政など）を各市街地の拠点に集積し、都市生活における各種サービスの持続的・効率的な提供を図る区域
広域都市拠点	本市のみならず県西部地域の中核的都市にふさわしい「まちな顔」として、都心軸を中心に高次都市機能を集約し、賑わいと魅力ある空間を創出する区域
地域生活拠点	住民が身近な地区内（地域生活圏内）で快適な生活を送ることができるよう、周辺市街地ごとに日常生活を支えるサービス機能（医療、商業、行政など）を配置する区域

※1 本市の強みである「ものづくりを中心とした産業」に関して、産業を戦略的に維持・誘導する「(仮称)産業誘導区域」について将来的に設定することを検討します。

※2 福岡都市計画区域においては、市街化区域を用途地域と読み替える。

旧

第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定

1 誘導区域の設定方針

(1) 本市で設定する誘導区域の種類と位置付け

本市の居住誘導区域と都市機能誘導区域は、「コンパクト・アンド・ネットワーク」型の都市構造に向けて、都心エリアと周辺市街地エリアのそれぞれに設定します。

このうち、居住については、市街化区域（もしくは用途地域）の中で特に居住を維持・誘導する区域に「居住誘導区域」を設定します。

「都市機能」については、都心エリアと周辺市街地エリアのそれぞれの特性に応じて、居住誘導区域の中に設定し、「広域都市拠点」と「地域生活拠点」で機能分担をします。

本市で設定する誘導区域の区分とそれぞれの位置付けを次に示します。

表 区域の区分と設定の考え方

区分	区域の位置付け
市街化区域（※）	日常生活に必要な施設を確保しつつ、自動車や自転車での移動を主体としながら、良好な住環境を保全する区域
居住誘導区域	特に居住を維持・誘導すべき区域で、日常生活に必要なサービス機能（生鮮食品や日用品を取り扱う店舗）や一定の公共交通の利便性を確保し、将来にわたって一定の人口密度を確保する区域
都市機能誘導区域	様々な都市機能（医療、商業、行政など）を各市街地の拠点に集積し、都市生活における各種サービスの持続的・効率的な提供を図る区域
広域都市拠点	本市のみならず県西部地域の中核的都市にふさわしい「まちな顔」として、都心軸を中心に高次都市機能を集約し、賑わいと魅力ある空間を創出する区域
地域生活拠点	住民が身近な地区内（地域生活圏内）で快適な生活を送ることができるよう、周辺市街地ごとに日常生活を支えるサービス機能（医療、商業、行政など）を配置する区域

※ 福岡都市計画区域においては、市街化区域を用途地域と読み替える。

新

第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定

3 都市機能誘導区域

(2) 都市機能誘導区域の区域及び境界の設定

都市機能誘導区域面積 39ha

図 都市機能誘導区域（地域生活拠点：福岡）

P33

旧

第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定

3 都市機能誘導区域

(2) 都市機能誘導区域の区域及び境界の設定

都市機能誘導区域面積 39ha

図 都市機能誘導区域（地域生活拠点：福岡）

P32

新

第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定

5 誘導施策

(1) 誘導区域で実施する誘導施策

- 誘導施策については、**居住支援策（空き家・空き地の活用など）と合わせて、環境の整備（拠点の形成・公共交通の維持など）を行います。**ターゲット（計画により目指すもの）とストーリー（誘導（実現）に向けたシナリオ）で掲げた「集める」（都市機能とそれを支える居住人口を集める）、「繋ぐ」（拠点内を徒歩で、拠点間を公共交通で繋ぐ）、そして「増やす」（集積と連携から新たな民間投資を呼び込む）の3区分ごとに、居住誘導区域、都市機能誘導区域（広域都市拠点、地域生活拠点）ごとで、次のとおり施策に取り組みます。
- 次に掲げた施策については、総合計画や中心市街地活性化基本計画等において既に取り組んでおり継続（改善）する施策、新たに取り組む施策や、今後検討を要する取組を含めて一体的に展開します。
- 居住や都市機能の誘導に大きな支障となっている低未利用地の活用（都市のスポンジ化対策）については、別途「低未利用土地利用等指針」定めます。

P38

旧

第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定

5 誘導施策

- 誘導施策については、ターゲット（計画により目指すもの）とストーリー（誘導（実現）に向けたシナリオ）で掲げた「集める」（都市機能とそれを支える居住人口を集める）、「繋ぐ」（拠点内を徒歩で、拠点間を公共交通で繋ぐ）、そして「増やす」（集積と連携から新たな民間投資を呼び込む）の3区分ごとに、居住誘導区域、都市機能誘導区域（広域都市拠点、地域生活拠点）ごとで、次のとおり施策に取り組みます。
- 次に掲げた施策については、総合計画や中心市街地活性化基本計画等において既に取り組んでおり継続（改善）する施策、新たに取り組む施策や、今後検討を要する取組を含めて一体的に展開します。

P38

新	旧
<p>第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定</p> <p>5 誘導施策</p> <p>(2) 低未利用土地利用等指針</p> <p><u>「コンパクト・アンド・ネットワーク」のまちづくりの推進にあたり、居住や都市機能の誘導に大きな支障となっている都市のスポンジ化に対応するため、特に空き家・空き地の割合が多い居住誘導区域を対象に「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を定め、地権者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促します。</u></p> <p><u>また、既に発生したスポンジ化への対処として低未利用土地の解消に向けた取組や、いまだ顕在化していない地域での予防措置としてエリア価値の維持・向上に向けた取組などを積極的に推進するため、今後、居住誘導区域内において「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用についても検討します。</u></p> <p>① 利用指針</p> <p><u>・高岡市空き家・空き地情報バンクへの登録を推奨します。</u></p> <p><u>「空き家・空き地情報バンク」に空き家、空き地を登録し、流通を促進します。</u></p> <p><u>・空き家・空き地の住居以外の用途への活用を推奨します。</u></p> <p><u>空き家を地域の活性化に資する体験宿泊施設や交流施設として活用することや、空き地を菜園等地域コミュニティの場として活用するなど、住居以外の用途への活用を図ります。</u></p> <p><u>・空き家などの遊休資産、未利用・低利用物件を活かして店舗等への再生を推奨します。</u></p> <p><u>空き家や空き店舗などの遊休資産、未利用・低利用物件を活かして店舗等に再生し、これを自立経営していくまでの手法を学ぶ「リノベーションスクール」を開催するなど、民間主体の“リノベーションまちづくり”を促して、まちの魅力を高めます。</u></p> <p>② 管理指針</p> <p><u>土地所有者等は、空き家等が管理不全な状態（※）にならないよう、また、管理する土地等が周辺の良好な生活環境の保全と美化に支障を及ぼさないよう、常に自らの責任において適切な管理に努める必要があります。</u></p> <p><u>・建物に保安上適切な対策を講じる。</u></p> <p><u>建物の腐朽が進み、壁に亀裂が入っていたり、屋根の一部が剥がれていたりする場合は、建築材が崩落や飛散しないよう、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じる。</u></p> <p><u>・日常的に衛生状態を保つ。</u></p> <p><u>廃棄物投棄や衛生動物等の大量発生、悪臭・異臭の原因となる恐れがあるため、敷地内の草木が一定以上繁茂しないよう定期的に除草、伐採を行うなど、日頃から衛生状態を保つ。</u></p> <p><u>・景観や生活環境の保全と美化に努める。</u></p> <p><u>定期的な除草や、散乱した空き缶、吸い殻等の除去、毀損行為による破損個所の修理や落書きの消去などにより、景観や生活環境の保全と美化に努める。</u></p> <p><u>・建物に防犯上必要な対策を講じる。</u></p> <p><u>火災など周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、不特定の第三者が侵入できないよう建物の窓や扉に施錠し、破損している場合は修繕するなど防犯上必要な対策を講じる。</u></p> <p>※管理不全な状態</p> <p><u>・老朽化、自然災害その他の事由により、建築物又はこれに附属する工作物が倒壊し、又はその部材</u></p>	<p>(新規)</p>

新	旧
<p>第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定</p> <p>5 誘導施策</p> <p><u>が落下し、若しくは飛散するなど、保安上危険となるおそれがある状態</u> <u>・草木の著しい繁茂又は害虫、ねずみその他の生物の著しい発生により、衛生上有害となるおそれ又は景観を損なうおそれがある状態</u> <u>・不特定の者の侵入を容易に許し、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態</u></p> <p style="text-align: right;">P40</p>	<p>(新規)</p> <p style="text-align: right;">—</p>

新	旧
<p>第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定</p> <p>6 届出制度</p> <p>居住誘導区域外、都市機能誘導区域外となる区域では、一定規模以上の住宅の建築行為又は開発行為、そして誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合、着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。</p> <p>また、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止の場合にも、休止・廃止しようとする日の30日前までに市への届出が義務付けられます。</p> <p>区域外での建築又は開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められるとき、市は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことができます。</p> <p><u>この届出の機会を通じ、届出者に対して居住支援策の情報の提供や対話を行うなど制度を活用しながら、長期的、かつ緩やかにまちづくりを進めます。</u></p> <p style="text-align: right;">P42</p>	<p>第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定</p> <p>6 届出制度</p> <p>居住誘導区域外、都市機能誘導区域外となる区域では、一定規模以上の住宅の建築行為又は開発行為、そして誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合、着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。</p> <p>また、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止の場合にも、休止・廃止しようとする日の30日前までに市への届出が義務付けられます。</p> <p>区域外での建築又は開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められるとき、市は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことができます。</p> <p style="text-align: right;">P39</p>

新

第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定

② 計画の進行管理

本計画は、おおむね20年後の平成47年（2035年）の都市の姿を展望した長期的な計画です。また、これまで半世紀をかけて拡大した都市構造を、都市の使い方を含めて適切な都市構造に見直すものであり、中長期的な人口や市街地の変容が想定されます。

このことから、今後、様々な施策・事業の段階的な推進や届出等によるモニタリングを行うとともに、次に示すPDCAサイクルの考え方にに基づき、おおむね5年ごとに施策の達成状況や施策による効果を評価し、本計画の進捗状況や妥当性を精査、検討します。その結果を踏まえ、施策の充実や強化を行うとともに、必要に応じて計画を改善することにより見直しを行います。

見直しに当たっては、近年、都市の問題が多様化している要因の一つである社会経済情勢、総合計画や都市計画マスタープランなどの上位関連計画の見直しを踏まえるほか、富山高岡広域都市計画区域・県西部地域の各自治体と考え方が共有・整合が図られるよう関係機関と調整します。

なお、市街化区域などの都市計画の変更や災害の危険な区域等の見直しが行われた際は、適宜計画を見直します。

また、計画等の情報発信に努めるとともに、地域に根差したきめ細やかなまちづくりや計画の実現を推進するため、自治会、NPOなどの市民団体、コミュニティ団体など地域のまちづくり団体等と連携し、施策の推進に努めます。

自治会や各種団体との意見交換を行いながら、まちづくりに対するご意見を反映するなど市民参加による計画の見直しを行います。

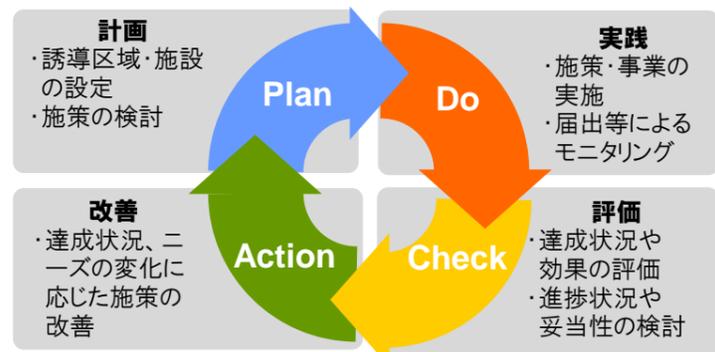


図 PDCAサイクル

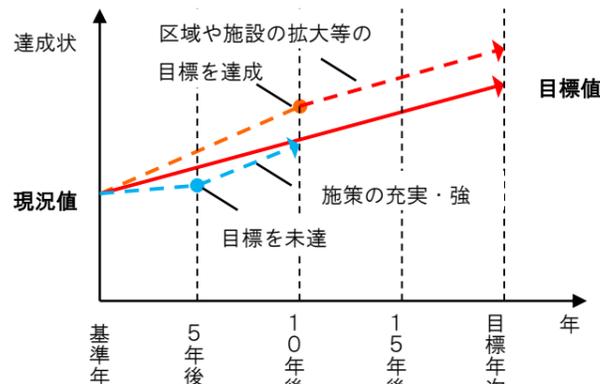


図 評価・見直しのイメージ

旧

第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定

② 計画の進行管理

本計画は、おおむね20年後の平成47年（2035年）の都市の姿を展望した長期的な計画です。また、これまで半世紀をかけて拡大した都市構造を、都市の使い方を含めて適切な都市構造に見直すものであり、中長期的な人口や市街地の変容が想定されます。

このことから、今後、様々な施策・事業の段階的な推進や届出等によるモニタリングを行うとともに、次に示すPDCAサイクルの考え方にに基づき、おおむね5年ごとに施策の達成状況や施策による効果を評価し、本計画の進捗状況や妥当性を精査、検討します。その結果を踏まえ、施策の充実や強化を行うとともに、必要に応じて計画を改善することにより見直しを行います。

見直しに当たっては、近年、都市の問題が多様化している要因の一つである社会経済情勢、総合計画や都市計画マスタープランなどの上位関連計画の見直しを踏まえるほか、富山高岡広域都市計画区域・県西部地域の各自治体と考え方が共有・整合が図られるよう関係機関と調整します。

なお、市街化区域などの都市計画の変更や災害の危険な区域等の見直しが行われた際は、適宜計画を見直します。

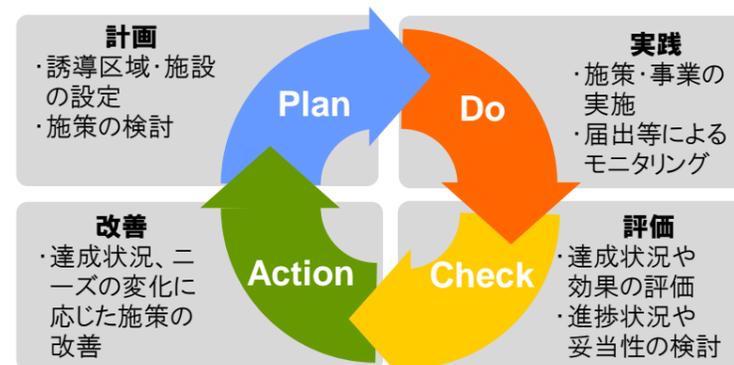


図 PDCAサイクル

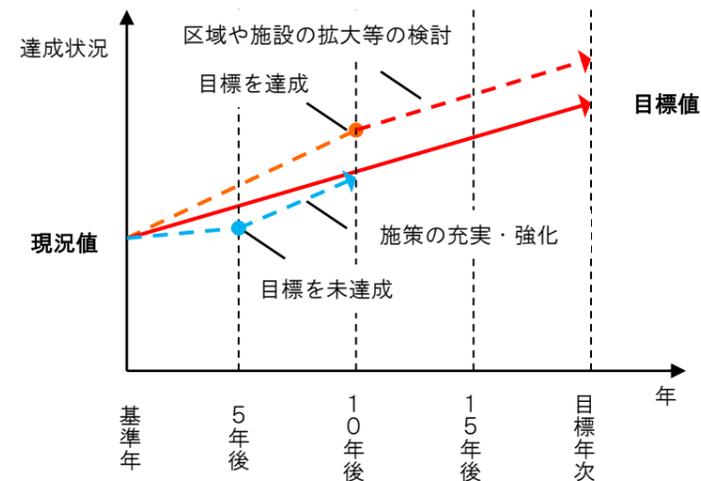


図 評価・見直しのイメージ

