

第8章 計画を実現するための施策の方針

8-1 施策の基本方針

(1) 誘導施策の基本的な考え方

今後のまちづくりにおいては、誘導区域を活用した様々な施策の展開によって、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立地を緩やかに進めていくことが重要であり、誘導区域内の居住性を高めることで、人口減少下においても持続し続けられる市街地形成を進めます。

本町は、持続的に発展する都市形成を進めるため、拠点形成が必要とされる重要な場所に拠点を配置し、都市機能誘導区域を設定することで、生活利便施設の誘導を図るための施策に取組みます。

都市機能誘導区域の周辺においては、生活利便に優れた居住地として、居住誘導区域の設定を行い、新たな定住人口の確保や車を利用しなくても生活できる市街地とするため、新規定住者に対する支援や空き家の再生など、居住誘導区域と連動した居住の誘導施策を展開します。

(2) ゾーン分類別の施策の方針

誘導施策の考え方は、既定の区域区分（市街化区域）と各誘導区域の内外で異なるため、ゾーン分類ごとのまちづくりの方向と新たに導入される手続きを整理すると以下のようになります。

ゾーン分類	まちづくりの方向	立地適正化計画による新たな手続き
都市機能誘導区域	将来都市構造の実現を図るため、拠点形成に必要とされる都市機能の維持・充実を図る。	他の誘導区域で指定され、当該誘導区域の誘導施設に指定していない施設を建てる場合は届出が必要。
居住誘導区域	数十年先を見据え、将来においても維持し続けられる市街地として、区域内への住宅開発を推進して、人口密度の維持を図る。	都市機能誘導区域外で誘導施設に指定された施設を建てる場合には届出が必要。
その他のゾーン	既存の市街地を維持しつつも、町の持続可能な市街地形成を実現するため、一定規模以上の住宅開発の抑制に努める。	一定規模以上（3戸以上等）の住宅開発を行う場合には、市への届出が必要。

◆ゾーン分類別の施策方針

ゾーン分類	施策方針
都市機能誘導区域	<p>■方針1：都市機能の集約による拠点の形成</p> <p>1-① 拠点形成に必要とされる都市機能の整備</p> <p>1-② 誘導施設の立地誘導</p> <p>■方針2：にぎわい創出に資する市街地環境の形成</p> <p>2-① 都市機能誘導区域内への居住誘導</p> <p>2-② 歩きたくなるまちなかの創出</p>
居住誘導区域	<p>■方針1：都市機能誘導区域と一体となった居住環境の形成</p> <p>1-① 公的不動産及び低未利用地を活用した居住環境の整備</p> <p>1-② 公共空間の質的向上等による暮らしやすい居住地の形成</p> <p>■方針2：安全な居住地の形成及び誘導</p> <p>2-① 防災対策等による安全な居住地の形成（防災指針）</p> <p>2-② 移転施策等による居住の誘導</p>
その他のゾーン	<p>■方針1：都市機能及び居住の誘導</p> <p>1-① 都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導</p> <p>1-② 居住誘導区域内への居住の誘導</p> <p>■方針2：地域活力の維持・向上</p> <p>2-① 地域活力の維持に向けた地域福祉の推進</p> <p>2-② 地域コミュニティの維持に向けた居住の確保</p> <p>■方針3：公共交通網による交通手段の確保</p> <p>3-① 生活利便性の向上に向けた公共交通網の形成</p>

### 8-2 誘導施策

#### (1) 誘導区域と連動した誘導施策

誘導施策とは、都市機能誘導区域や居住誘導区域に該当する施設を誘導するために講じる事業・支援策のことであり、施設に関連する関係部署の施策や国・県の支援制度を活用して誘導の実現を図るものです。

#### 《都市機能誘導区域での施策検討が必要な項目》

- ・ 中心市街地活性化基本計画などと連携した事業の実施
- ・ 民間施設が誘導区域内に移転しやすくするための直接的・間接的な支援制度を実施
- ・ 誘導区域内において誘導施設が立地しやすくするための都市計画の活用及び変更
- ・ 誘導区域内の公的不動産については立地候補地として積極的に活用
- ・ 届出制度を活用した誘導区域内への積極的な立地誘導
- ・ 税制面の優遇措置による誘導の斡旋
- ・ 誘導区域内に公共施設を積極的に配置
- ・ 誘導区域内への誘導を実現するための各種関係団体等との連携

#### 《居住誘導区域の人口密度の維持を図るための施策検討が必要な項目》

- ・ 誘導区域内の良好な居住空間の確保
- ・ 誘導区域内の洪水浸水想定区域における事前防災対策の実施
- ・ 利用されていない土地の活用
- ・ 空き家等のリフォームの推進
- ・ 届出制度を活用した誘導区域内への積極的な開発誘導
- ・ 税制面の優遇措置による誘導の斡旋
- ・ 定住促進策との連携

#### 《居住誘導区域外の対策》

- ・ 洪水浸水想定区域内の居住の抑制
- ・ 居住誘導区域内への居住移転の誘導

#### 《その他の誘導のために必要な関連施策》

##### ○まちづくり協議会を活用したまちづくり事業の推進

- ・ まちづくり協議会への進捗報告と意見収集
- ・ まちづくり協議会によるまちづくり事業の推進

##### ○関連計画による施策展開

- ・ 中心市街地活性化基本計画による中心市街地の総合的な取り組み
- ・ 地域公共交通網形成計画との連携によるコンパクト・プラス・ネットワークの実現
- ・ 企業誘致等の産業振興策による雇用の確保

## 第8章 計画を実現するための施策の方針

### ◆施策方針に基づく具体的な誘導施策

区域	誘導施策 上段：実施予定 下段：今後制度の検討が必要な施策
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・復興区画整理による都市機能及び交通施設等の導入</li> <li>・中心市街地活性化基本計画による中心市街地の商業機能の再生</li> <li>・医療・福祉・子育て支援などの誘導施設に対する支援</li> <li>・公的不動産の活用（誘導区域内の土地活用の斡旋）</li> <li>・民間都市開発推進機構による金融上の支援措置（支援要件有）</li> <li>・公共交通による移動円滑化のための交通結節機能の強化（⇒誘導区域内での重点整備の検討）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設に対する税制上の特例措置（⇒特例対象施設の検討）</li> <li>・既存都市機能に対する支援施策の拡充（⇒誘導区域内での嵩上げ検討）</li> </ul>
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画に基づく届出（各都市機能誘導区域に指定した誘導施設）</li> <li>・土地区画整理事業の推進（⇒誘導区域内での補助の嵩上げ）</li> <li>・居住を誘導するための洪水浸水想定区域内での事前防災対策</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世代の定住促進を図るための住み替え支援（⇒支援内容の検討）</li> <li>・空き家リフォーム住み替え支援（⇒支援内容の検討）</li> <li>・居住誘導区域内で建替える場合の支援（⇒支援内容の検討）</li> </ul>
その他のゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画に基づく届出（各都市機能誘導区域に指定した誘導施設）</li> <li>・立地適正化計画に基づく届出（3戸以上・1,000㎡以上の住宅開発）</li> <li>・空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等における跡地等管理区域等の検討</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域内居住者に対する居住誘導区域への移住推進（⇒他の移住者よりも手厚い支援の検討）</li> <li>・危険家屋等除却促進事業（⇒支援内容の検討）</li> <li>・居住誘導区域内に住み替えを行う場合の住み替え支援（⇒支援内容の検討）</li> <li>・都市機能誘導区域内に施設を移転する場合の移転支援（⇒支援内容の検討）</li> <li>・農村集落の活力維持のための県条例による区域指定（⇒制度変更の検討）</li> </ul>

## (2) 都市機能誘導区域の施策

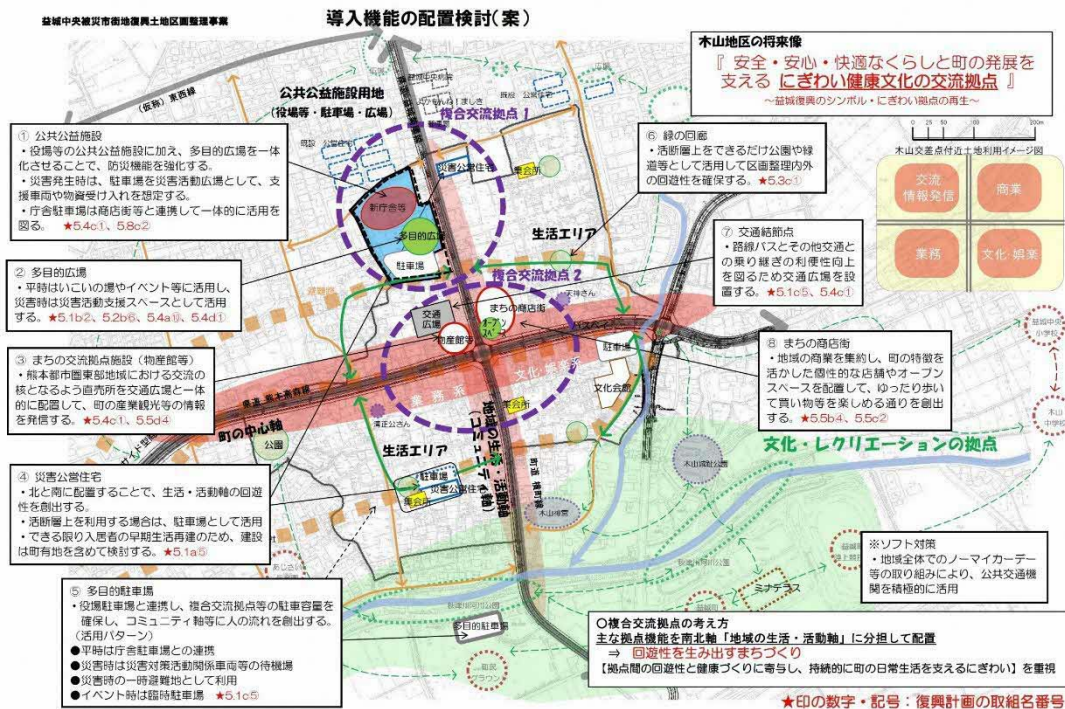
### 方針1: 都市機能の集約による拠点の形成

#### 1-① 拠点形成に必要とされる都市基盤の整備

##### 《木山地区における市街地再編》

都市拠点となる木山地区においては、復興区画整理が進められており、市街地再編による都市拠点にふさわしい新たな市街地が形成されつつあります。

#### ◆復興区画整理における将来市街地



# 第8章 計画を実現するための施策の方針

## 《中心市街地のにぎわい創出》

本町では、認定中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地の活性化に向けた取組を進めています。

### 熊本県上益城郡益城町 中心市街地活性化基本計画

【1期計画: 令和3年4月～令和8年3月】

・昭和29年に1町4村が合併し現在の益城町となる。熊本市の東隣に位置し、阿蘇くまもと空港や九州自動車道のインターチェンジを有するという地理的な特性を活かし、熊本市のベッドタウンとして発展。平成28年熊本地震で大きな被害を受け、人口減少や中心市街地の活力衰退等に直面。現在、復興に向けたハード・ソフト両面の取組を進めている。  
・人口33,128人(令和2年3月末(住民基本台帳))、面積65.67km<sup>2</sup>

#### 【中心市街地の課題等】

◆都市基盤の再整備を契機とした「新たな活動」の創出  
自らの体力・気力不足や後継者不足を懸念する事業者が存在する状況において、「賑わいのあるまち」を持続させていくためには、「新たな活動」が生まれ続けるための取組が重要。  
※「体力的・気力的に厳しくなっている」:18.9% (町内事業者アンケート)

◆歩行空間整備を基礎とした「街中を歩いている人」の増加  
「賑わいのあるまち」においては、人の姿が「見える」ことが重要。そのため、歩いて移動できる範囲内での魅力的な店舗・施設の集積、歩行空間の整備、公共交通ネットワーク整備等、来街者の歩行を促す取組が必要。  
※「(今現在)歩きたくない街並みがある」:6.9% (町内居住者アンケート)

◆「中心市街地で生活する人(特に若い世代や女性)」の増加  
平成28年熊本地震以降、中心市街地の人口が急激に減少し、未だ回復できていない状況。賑わいのある中心市街地の実現のためには、中心市街地で生活する人(特に若い世代や女性)の増加は必要不可欠。  
※中心市街地居住人口:6,469人(H27・震災前)⇒6,108人(R2)

#### 【新計画目標】

目標	目標指標	基準値	目標値
地域資源を活用した新たな活動の創出	新規事業開始件数(件/累計)	0件(R1年度)	12件(R7年度)
中心市街地内での回遊行動の創出	歩行者・自転車通行量(平日・休日平均)(人/日)	2,600人/日(R1年度)	3,100人/日(R7年度)
中心市街地内生活人口の増加	中心市街地居住人口(人)	6,108人(R2年度)	6,500人(R7年度)

#### 【目指す中心市街地の都市像】

人が活動し、人が行き交い、人が暮らし続ける中心市街地

##### 地域資源を活用した新たな活動の創出

【主要事業】  
・創業支援事業(チャレンジショップ・ coworkingスペース事業)(R3～R7)  
・サードプレイス推進事業(R3～R7)  
・「農産品×商工業」連携拠点事業(R3～R7)  
・“食べあるき名物”開発事業(R3～R7) など

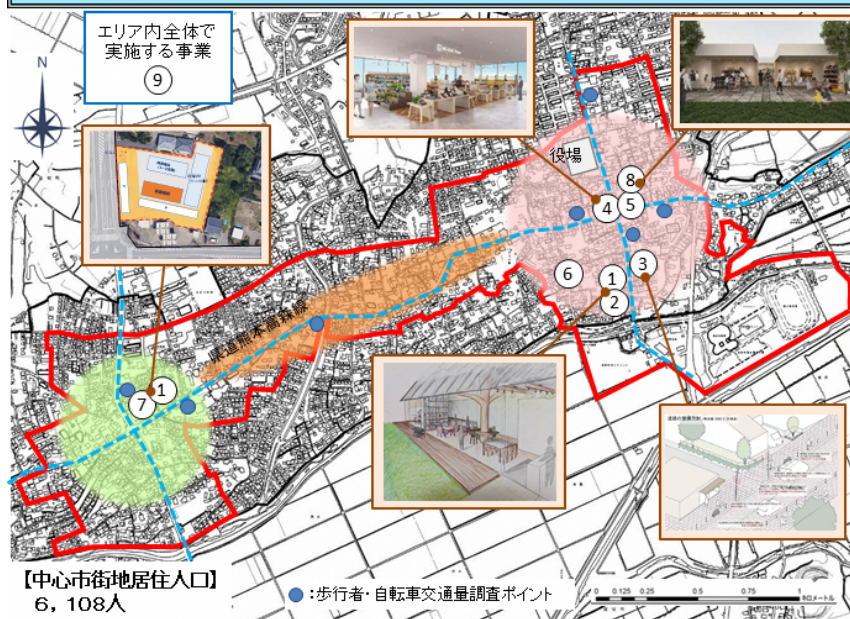
##### 中心市街地内での回遊行動の創出

【主要事業】  
・横町線高質化事業(R3～R7)  
・「物産館等」整備事業(R5)  
・「まちの商店街」整備事業(R5)  
・オンリーワン商店支援事業(R3～R7)  
・景観形成支援事業(R3～R7) など

##### 中心市街地内生活人口の増加

【主要事業】  
・益城中央被災市街地復興土地区画整理事業(R3～R7)  
・「惣領にぎわい拠点」整備事業(R3)  
・子育て世代活動支援事業(R3～R7)  
・市街地循環バス等推進事業(R5～R7) など

### 益城町中心市街地活性化基本計画の事業概要



#### 中心市街地内での回遊行動の創出

- ③横町線高質化事業  
木山地区の歴史を今に伝える横町線を、町と地元住民でより美しく整備し、来街者が「歩きたくない街並み」を創出する。
- ④「物産館等」整備事業  
木山地区において、「町の情報発信拠点」を整備・運営し、町の魅力発信の強化を図る。
- ⑤「まちの商店街」整備事業  
木山地区において、町内外の店舗が集まる「商店街」を形成し、買い物客の集積を図る。

#### 中心市街地内生活人口の増加

- ⑥益城中央被災市街地復興土地区画整理事業  
行政・商業・サービス・交通結節等、高次の都市機能を誘導すると共に、道路や公園等、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図る。
- ⑦「惣領にぎわい拠点」整備事業  
惣領地区において、県道拡幅事業で移転を余儀なくされる店舗が入居できるテナントビルを整備し、地域生活の拠点整備を行う。
- ⑧子育て世代活動支援事業  
小さい子供を持つ親が、日常的な用事等を安心して行うことができるよう、一時託児機能導入等の取組を実施・支援する。
- ⑨市街地循環バス等推進事業  
民間事業者と連携して、中心市街地を循環するバス等を運行し、生活者の中心市街地内における移動利便性の向上を図る。

#### 地域資源を活用した新たな活動の創出

- ①創業支援事業(チャレンジショップ・ coworkingスペース事業)  
木山地区(横町線付近、「まちの商店街」「物産館等」)及び「惣領にぎわい拠点」において、新たに事業を始める人が入居できる場の整備や支援の提供を行い、創業者の誘致を図る。
- ②サードプレイス推進事業  
木山地区において、将来のまちの担い手である中・高・大学生の活動の拠点(サードプレイス)を整備・運営し、若い世代の継続的な活動の発生を支援する。

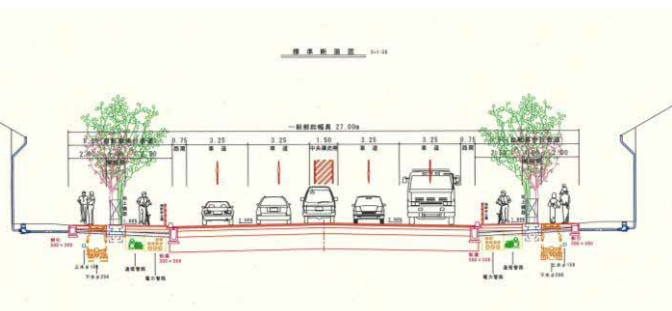
# 第8章 計画を実現するための施策の方針

## 《県道熊本高森線の4車線化事業》

本町の都市間連携軸となる県道熊本高森線は、都市計画道路として幅員27mの4車線道路としての整備が進められており、沿道における土地利用の更新が見込まれます。

道路整備に合わせて、サイクル&ライド用の駐輪場整備等による公共交通の充実に向けた取組を進めます。

### ◆県道熊本高森線（都市計画道路益城中央線）の4車線化事業



### ◆サイクル&ライド用駐輪場整備

連携パッケージ		基本施策 No.	施策名	実施主体・関係者	実施時期			
パッケージ	基本施策				短期 2020年度	中期 2021年度	中長期 2022年度	以降 2023年度
①基幹公共交通の機能強化	益城・空港方面 熊本高森線の4車線化と併せて、交通結節点やバス停付近への駐輪場整備を行います。併せて、コミュニティ交通の導入検討を行うなど、基幹公共交通のさらなる機能強化を図ります。	公共交通	9 交通結節点の整備(益城町木山地区)	熊本県	[Progress bar]			
		公共交通	19 バス路線網再編と交通結節点整備の検討・実施(益城・空港方面)	熊本市 バス事業者 熊本県	[Progress bar]			
		公共交通	30 コミュニティ交通の導入検討(益城町)	益城町	[Progress bar]			
		公共交通	37 サイクル&ライド用の駐輪場整備(益城町:県道熊本高森線沿線)	益城町	[Progress bar]			
		道路	72 県道熊本高森線他(都)益城中央線他 益城町広崎~寺迫)4車線化等整備	熊本県	[Progress bar]			
		道路	73 県道熊本高森線(都)水前寺秋津線熊本市東区沼山津)4車線化整備	熊本県	[Progress bar]			
		公共交通	20 バス路線網再編と交通結節点整備の検討・実施(嘉島方面)	熊本市 バス事業者 熊本県	[Progress bar]			
	嘉島方面 嘉島方面のバス路線網再編や交通結節点の整備と併せて、バス路線の道路整備を行い、基幹公共交通のさらなる機能強化を図ります。	道路	91 国道266号(熊本市南区出仲間8丁目~熊本市南区田井島2丁目田井島交差点)改良	熊本市	[Progress bar]			
		道路	184 県道熊本浜線(熊本市中央区萩原町~南区田井島2丁目)バス走行環境改善	熊本市	[Progress bar]			
		公共交通	12 交通結節点の整備(松橋駅前広場)	宇城市	[Progress bar]			
	宇土・宇城方面 宇土・宇城方面の交通結節点の整備と併せて、アクセス道路の整備を行い、基幹公共交通のさらなる機能強化を図ります。	道路	86 国道266号(松橋工区 宇城市松橋町松橋松橋交差点)改良	熊本県	[Progress bar]			
		道路	159 仮称・松橋駅西線(宇城市不知火町高良)整備	宇城市	[Progress bar]			
		公共交通	22 バス路線網再編と交通結節点整備の検討・実施(田崎・城山方面)	熊本市 バス事業者 熊本県	[Progress bar]			
	田崎・城山方面 田崎・城山方面のバス路線網再編や交通結節点の整備と併せて、バス路線の道路整備を行い、基幹公共交通のさらなる機能強化を図ります。	道路	93 県道熊本高森線(熊本市西区田崎1丁目田崎町交差点)改良	熊本市	[Progress bar]			
道路		120 県道熊本高森線(都)熊本駅城山線(熊本市西区田崎本町~田崎2丁目)整備	熊本市	[Progress bar]				

出典:熊本都市圏総合交通戦略

### 1-② 誘導施設の立地誘導

#### 《誘導施設に対する支援》

医療、社会福祉、教育文化、子育て支援施設などの町が指定する誘導施設に対しては、国の支援制度を活用するほか、誘導を円滑に行うための町独自の支援内容についても併せて検討を行い、誘導施設の維持・集約を積極的に行います。

#### 《誘導区域内の土地活用》

誘導施設に対する都市機能誘導区域への誘導を果たすには、誘導区域内に施設立地が可能な土地を提供する必要があるため、公的不動産の活用を図ります。

#### 《都市計画の緩和による立地支援》

都市機能誘導区域内では、都市計画などによる法的制限を緩和することで民間施設の立地条件が向上する場合については、積極的に都市計画の変更に取り組みます。

#### 《関係団体との連携》

誘導施設のうち医療・福祉施設等については、医師会や社会福祉協議会などとの連携によって、誘導施策等の検討を行います。

## ■方針2:にぎわい創出に資する市街地環境の形成

### 2-① 都市機能誘導区域内への居住誘導

#### 《まちなかの居住誘導》

本町の中心市街地では、土地の高度利用が進まず、共同住宅等の立地が非常に少ない状況にあることから、まちなか居住を進めるため、施策として、建蔽率・容積率の緩和を図るなど都市計画に係る規制緩和策を検討し、共同住宅や併用住宅等の立地を促進します。

### 2-② 歩きたくなるまちなかの創出

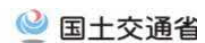
#### 《歩行空間の整備》

木山地区の中心市街地及び県道熊本高森線（都市計画道路益城中央線）においては、各拠点をネットワーク化する歩行者空間について、道路の無電柱化等による安全で快適な歩行空間の確保、良好な景観の形成を図ります。

国土交通省は、歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、まちなかウォークアブル推進事業を新たに創設しており、本町の中心市街地での導入について検討を行います。

### ◆まちなかウォークアブル推進事業

#### まちなかウォークアブル推進事業の創設（都市再生整備計画事業の拡充）



○都市再生整備計画事業等において、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業。

<b>事業主体等</b>	【交付金】市町村、市町村都市再生協議会 国費率：1/2	【補助金】都道府県、民間事業者等
<b>施行地区</b>	①都市再生整備計画事業の施行地区、かつ、 ②まちなかウォークアブル区域（周辺環境整備に係る事業を含む）	
<b>対象事業</b>	<p>○ウォークアブルな空間整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道路、公園、広場等の既存ストックの改修・改変</li> <li>まちなかウォークアブル区域を下支える周辺環境の整備 例) 街路の広場化、バリアフリー環境の創出、公共空間の芝生化・高質化 等</li> </ul> <p>○アイレベルの刷新</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>沿道施設の1階部分をリノベーションし、市民に開かれた民間による公共空間の提供</li> <li>1階部分の透明化等の修景整備 例) 沿道施設の1階部分の開放、市民に開かれた公共空間の提供 等</li> </ul> <p>○滞在環境の向上</p> <p>『滞在環境整備事業』を新たに基幹事業として創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>滞在環境の向上に資する屋根やトランジットモール化に必要な施設等の整備</li> <li>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 例) 社会実験の実施、デザイン検討・利活用施設の導入 等</li> </ul> <p>○景観の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観資源の活用 例) 外観修景、照明施設の整備、道路の美装化 等</li> </ul>	

出典：国土交通省

#### 《公園・オープンスペースの有効活用》

県道熊本高森線（都市計画道路益城中央線）の歩道空間や沿道残地、都市機能誘導区域内の公園や広場、緑地等を有効活用し、子どもから高齢者まで快適に移動・休憩・交流ができる空間づくりを図ります。



### (3) 居住誘導区域の施策

#### ■方針1:都市機能誘導区域と一体となった居住環境の形成

##### 1-① 公的不動産及び低未利用地を活用した居住環境の整備

###### 《公的不動産の活用》

居住誘導区域内に居住を誘導するためには、居住の受け皿となる住宅用地の確保が必要となるため、居住誘導区域内の低未利用地化した町有地については、都市機能誘導区域の誘導用地とともに民間活力の活用による定住促進用地としての活用を図ります。

町営住宅については、将来にわたる入居者の暮らしやすさの観点から、居住誘導区域外から居住誘導区域内への再配置を段階的に進め、居住の安定の確保に努めます。

###### 《空き家への対応》

人口減少を背景に増加が見込まれる空き家は、今後の取り扱いが非常に重要となります。本町においても、50件程度が市街化区域内に点在しており、これらの活用等が重要になります。

一旦、空き家の再生を行ってしまうと、新たな居住が数十年継続されることになるため、空き家の再生を支援するゾーンや空き家の除却を支援するゾーンを設定するなど、空き家への支援制度を誘導区域内外のゾーン分類に応じて活用していく必要があります。

###### 《低未利用地の有効活用と適正管理のための指針等》

居住誘導区域に点在する空き家や空き地、駐車場等の低未利用地の有効活用に向けて、複数の土地の利用権等の交換、集約及び区画再編等が可能となる「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」制度の活用が想定されることから、低未利用地の地権者に有効利用や適正な管理を促すための低未利用地の利用及び管理に関する指針（低未利用地利用等指針）を定めます。

##### ①低未利用地の利用及び管理に関する指針（低未利用地利用等指針）

###### ■対象区域

都市機能誘導区域及び居住誘導区域

###### ■利用指針

###### <都市機能誘導区域>

- ・誘導施設の立地やオープンカフェ、公園、広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用とともに、地域住民と連携したにぎわいづくりに資する施設としての利用を推奨します。

###### <居住誘導区域>

- ・リノベーション等による既存住宅の再生やゆとりある居住空間の形成に向けた敷地の統合等を推奨するとともに、公園や広場等の良好な居住環境の形成、集会施設等の地域コミュニティの維持形成を図るための施設としての利用を推奨します。

###### ■管理指針

- ・空き地については、害虫の発生を予防するため定期的な除草を行うとともに、雑草の繁茂による不法投棄の誘発、犯罪などを防止するための適切な措置を講ずるよう促します。
- ・空き家については、定期的に建物等の空気の入替えや清掃を行い、不具合を発見した場合は適切な措置を講ずるなど、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を促します。

# 第8章 計画を実現するための施策の方針

## ②低未利用土地権利等促進計画制度の活用

低未利用土地権利設定等促進制度は、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定することで集約し、柔軟な活用を促す制度です。

### ■低未利用土地権利設定等促進事業区域

都市機能誘導区域及び居住誘導区域

### ■低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

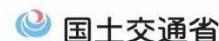
#### <促進すべき権利設定等の種類>

- ・地上権、賃借権、所有権等

#### <立地を誘導すべき誘導施設など>

- ・低未利用土地利用等指針に即した事業（施設）であること。
- ・複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながるものであること。

## 低未利用土地権利設定等促進計画制度



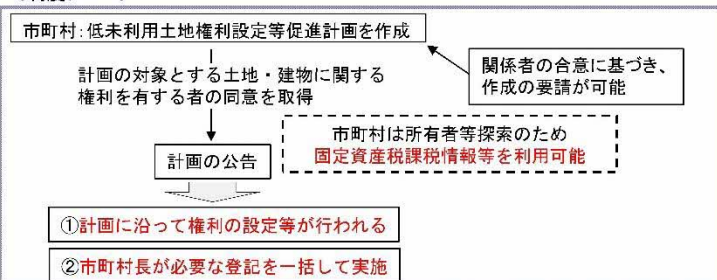
### 概要

- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待つ規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設。

### 低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

<概要> (立地適正化計画の誘導区域が対象)  
低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、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する計画を市町村が作成することができる。

#### <制度フロー>



#### 支援措置

##### 【税制】

(登録免許税)計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減  
⇒ 地上権等の設定登記等(本則1%→0.5%)  
所有権の移転登記(本則2%→1%)  
(不動産取得税)計画に基づく一定の土地の取得について軽減(課税標準の1/5控除)

#### <制度活用イメージ>



出典:国土交通省HP

## 第8章 計画を実現するための施策の方針

### ③立地誘導促進施設協定制度の活用

立地誘導促進施設協定制度は、空き地・空き家等の低未利用地を活用し、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などが共同で整備・管理する空間・施設についての土地所有者等の全員同意により締結できる協定制度です。

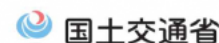
#### ■対象区域

都市機能誘導区域及び居住誘導区域

#### ■立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

- 区域内の一団の土地の所有者等は、居住者、来訪者等の利便の増進に寄与し、良好な市街地環境を確保するために、地誘導促進施設の一体的な整備又は管理を適切に行うものとする。
- 立地誘導促進施設は、居住者、来訪者等の利便の増進に寄与し、住宅や誘導施設の立地誘導を促進させる施設であることとする。

## 立地誘導促進施設協定制度



### 概要

- 空き地や空き家等の低未利用地の発生は、地権者の利用動機の乏しさなどによるもの。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。
- 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、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(承継効付)を創設。

### 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

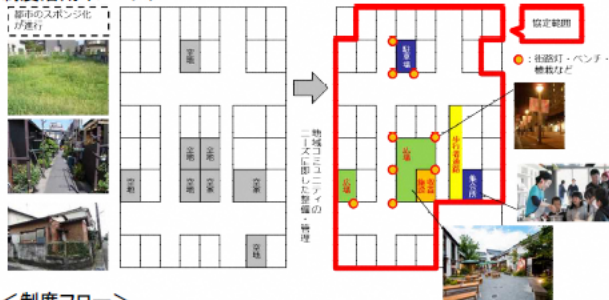
○ 市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置

#### 支援措置

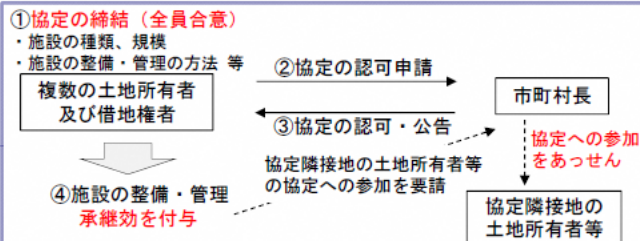
都市再生推進法人が、協定の目的となる土地及び償却資産を有料で借り受けたもの以外で、管理する場合には、その用に供する土地・償却資産に係る固定資産税・都市計画税について、課税標準を2/3に軽減(5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間)

※対象施設 道路、通路、公園、緑地、広場の土地及び償却資産

#### <制度活用イメージ>



#### <制度フロー>



出典:国土交通省HP

### 1-② 公共空間の質的向上等による暮らしやすい居住地の形成

#### 《低層高密市街地の市街地再編》

益城町の市街地は、土地の高度化が図られていないにも関わらず高密な人口密度を有し、市街地内の公共用地率も他都市に比べて極端に低く、災害に対して脆弱な低層高密な市街地であることから、居住誘導区域内の良好な市街地を確保するため、市街地再編事業や土地区画整理事業等の都市基盤整備の推進による市街地再編を図ることで、メリハリのある土地利用を推進します。

#### 《生活利便施設等の立地誘導》

生活利便の向上に資する施設等の立地を誘導し、暮らしやすい居住地の形成を図るため、用途規制や容積率の緩和を図るなど都市計画に係る規制緩和策を検討し、日用品の扱う店舗やコワーキング施設等の立地を促進します。

#### 《公共施設の適正配置》

誘導施設に位置付けられる公共施設に関して、建替等の機会を有効活用し、都市機能誘導区域に誘導を図るとともに、財政状況等を踏まえた統廃合や複合化を図るなど、公共施設の適正配置を進めます。

#### 《公共空間の整備・確保》

本町の公共空間は、他市町村と比べて少ない状況にあり、ゆとりある居住地の形成に向けて、公共空間を整備・確保していくことが重要となります。

そのため、都市計画道路・木山宮園線、惣領木山線、横町線、益城東西線、南北線、第二南北線の整備や狭あい道路等に解消による移動しやすい道路整備の確保、災害時の活用を踏まえた避難路としての道路空間、避難地としての公園等の公共空間の整備及び確保を進めます。

## ■方針2:安全な居住地の形成及び誘導

### 2-① 防災対策等による安全な居住地の形成（防災指針）

#### 【河川氾濫】

##### 《治水対策》

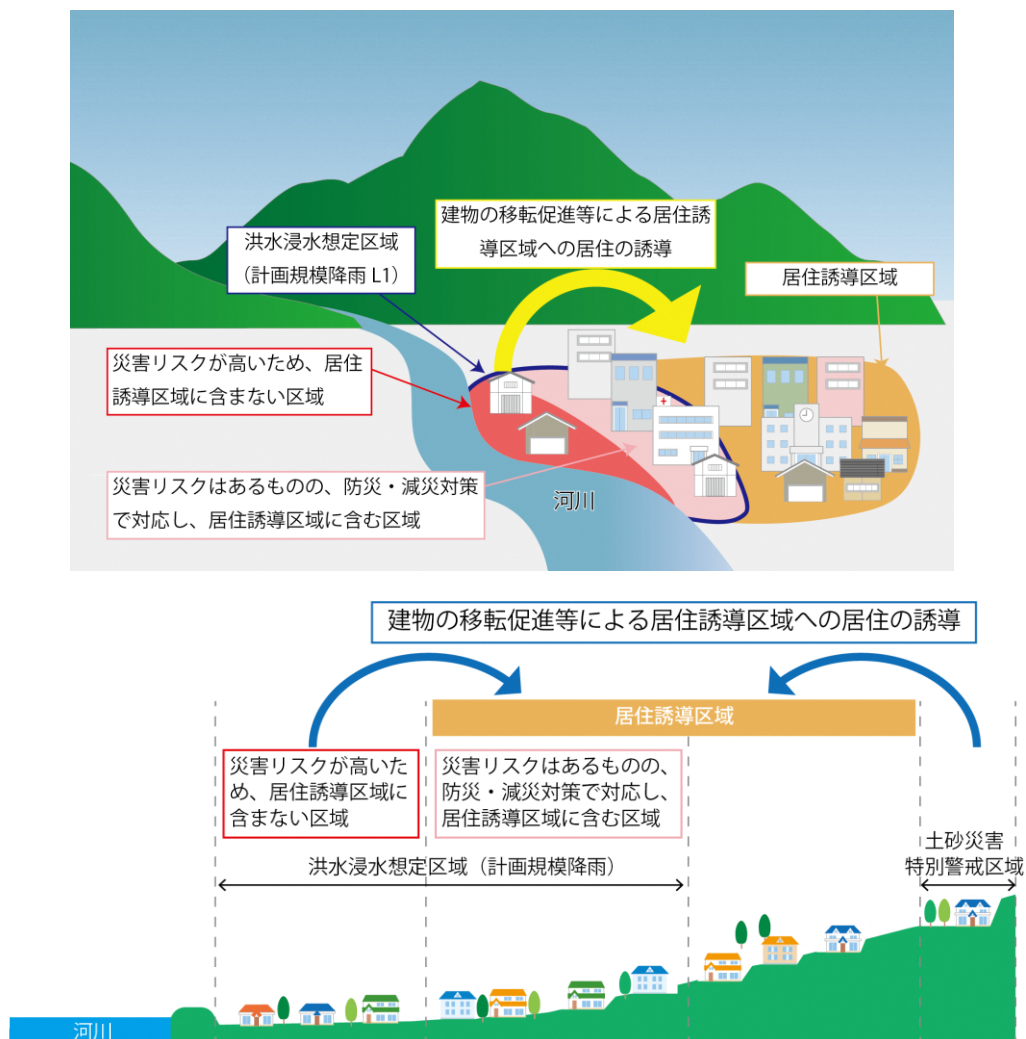
本町の市街地に接する秋津川や木山川は、緑川水系に属します。令和2年度に白川・緑川水系流域では、国が主導し、県や流域市町村によって構成される「白川・緑川水系流域治水協議会」において、流域での水害発生を抑制するための対策が検討され、緑川水系流域治水プロジェクトが取りまとめられています。

プロジェクトには、益城町の市街地内における下水道排水施設の整備や内水排水設備（常設ポンプ）・仮設排水設備（ポンプ）の設置による内水排水の強化など流域の水田等を活用して市街地への浸水を抑制するための対策や、自主防災対策などのソフト面の対策などが位置付けられ、順次取組みが進められています。

##### 《洪水浸水想定区域を考慮した居住の誘導》

居住誘導区域設定においては、災害リスク分析により、危険な区域を除外することとします。その上で、危険な区域にお住まいの方に対しては、居住誘導区域への居住を誘導していきます。

#### ◆災害リスクを考慮した居住誘導のイメージ



### 【内水氾濫】

#### 《居住誘導区域などの内水対策》

居住誘導区域等を含む内水浸水地域に対しては、排水ポンプの設置を実施し、浸水被害が発生することのないよう内水対策を図ります。

### 【地震】

#### 《既成市街地の強靱化》

熊本地震の発生によって、本町が地震に対して非常に弱く、市街地内における都市基盤整備の脆弱性が浮き彫りとなりました。

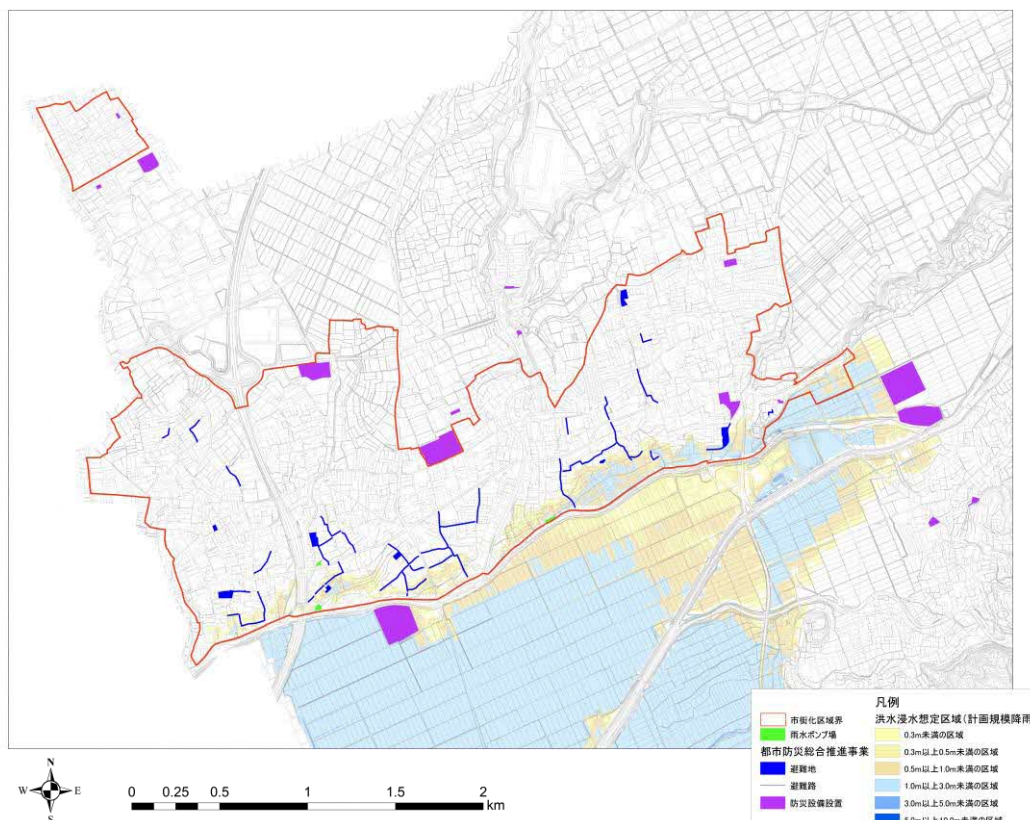
震災復興事業としては、町の中心市街地である木山地区において、震災復興のための復興区画整理が実施されているほか、県道熊本高森線（都市計画道路益城中央線）の4車線化事業が進んでいます。

その他の地震対策としては、短期的な取組みとして、全員参加の防災・減災活動を推進し、町民が一丸となって地域防災力の向上に努めていますが、長期的な視点での強靱な市街地形成への取組みが必要とされます。そのため、地震対策の観点からも、市街地再編事業や土地区画整理事業等の都市基盤整備の推進を図り、適正な公共用地率を確保するとともに、密集市街地の改善及び老朽家屋の更新を進めていきます。

#### 《避難対策》

益城町では、震災後にまちづくり協議会を地域ごとに設置し、避難場所や避難路を町民と一緒に確認し、全員参加の防災・減災活動を進めています。

防災マップについては、地震に限らず、河川氾濫に対しても対応できるよう、災害の種類に応じて検討を行っています。



### 2-② 移転施策等による居住の誘導

#### 《ハザードエリアからの移転の推進》

本町においても、河川氾濫による洪水浸水想定区域が設定され、町民の命を脅かす災害リスクの高いエリアが存在していることから、適切に防災対策を行うが、災害リスクの解消ができない場合には、災害ハザードエリアからの移転を促進するため、「居住誘導区域等権利設定等促進事業（市町村による防災移転計画の作成）」や「防災集団移転促進事業」など、新たな国の制度の活用を検討します。

#### 《定住促進及び空き家対策等との連携》

益城町では、町外からの定住を促すため、定住促進補助を実施していますが、居住誘導区域の内外における補助内容の適用要件を変更するなどの対応を検討します。ただし、市街化調整区域などの集落においては、集落コミュニティや産業維持などのための定住を妨げることをないよう配慮します。

また、町内の空き家対策についても、居住誘導区域の内外における支援対象について検討を行います。

### (4) その他のゾーン（居住誘導区域外）の施策

#### ■方針1:都市機能及び居住の誘導

#### 1-① 都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導

##### 《民間団体及び企業への周知》

都市機能誘導区域への誘導の対象となる誘導施設の業界団体や企業に対しては、誘導区域内での立地を促すため、立地適正化計画の導入及び内容について周知活動を行い、民間団体や企業の理解を求め、誘導区域外での立地の抑制を図ります。

#### 1-② 居住誘導区域内への居住の誘導

##### 《民間団体との連携》

居住誘導区域内への誘導については、不動産業界、住宅業界等との連携を図り、土地売買取引情報の把握や空き家等の解消に向けた連携の強化を検討します。

##### 《市街化区域北側の市街化調整区域における新たな市街地形成》

本町の市街化区域北側の市街化調整区域では、災害公営住宅の建設と合わせて、安全な市街地の創出に向けた新市街地の形成が進められており、市街地開発事業や地区計画等による計画的な市街地形成を図ります。

## ■方針2:地域活力の維持・向上

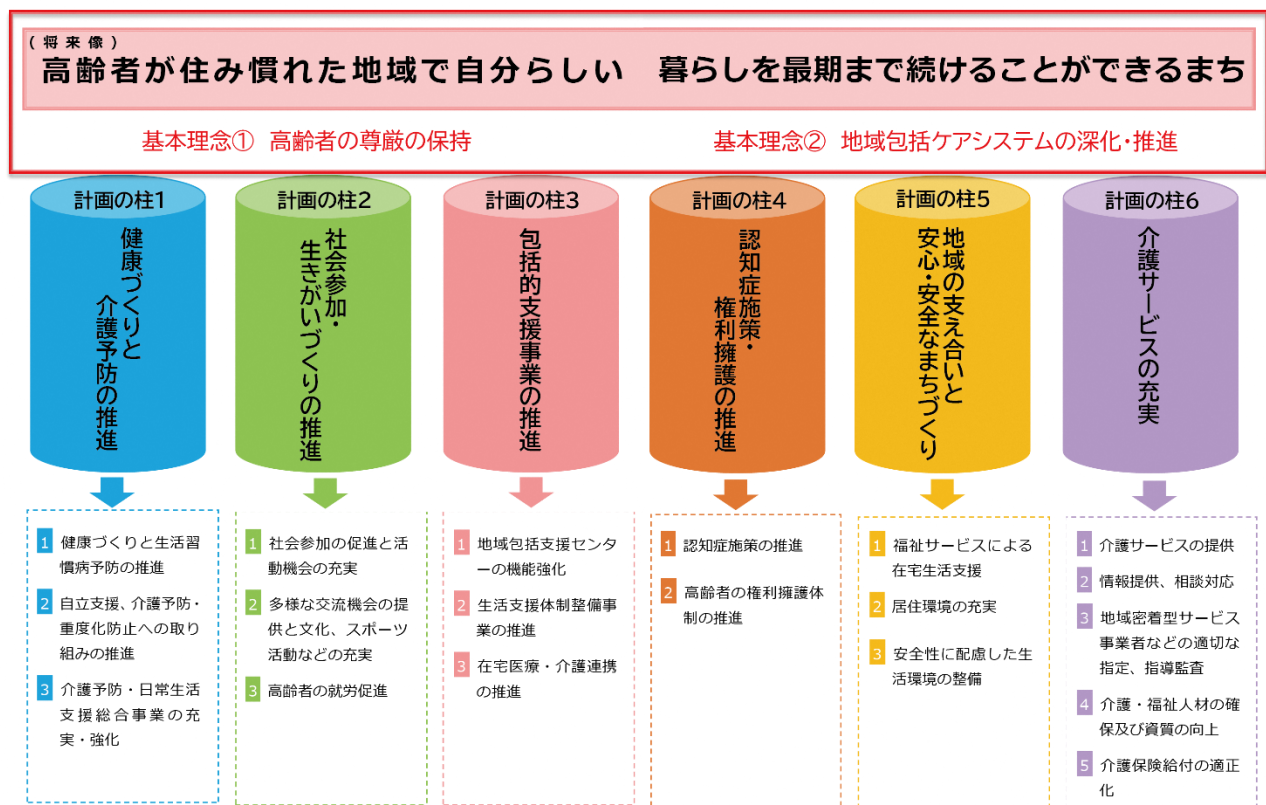
### 2-① 地域活力の維持に向けた地域福祉の推進

#### 《益城町第8期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づく地域包括ケアシステムの構築》

地域包括ケアシステムは、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、その有する能力に応じて自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活を送るための支援が包括的に確保される体制です。

今後、いわゆる団塊世代が75歳以上となる令和7年（2025年）、団塊ジュニア世代が65歳以上となる令和22年（2040年）を見据え、地域包括ケアシステムをより深化・推進していく必要があります。そのため、本町においては、2つの日常生活圏域（中学校区を設定）ごとに地域包括支援センターを設置し、それぞれの地域包括支援センターが中心となって地域包括ケアシステムを深化・推進していきます。

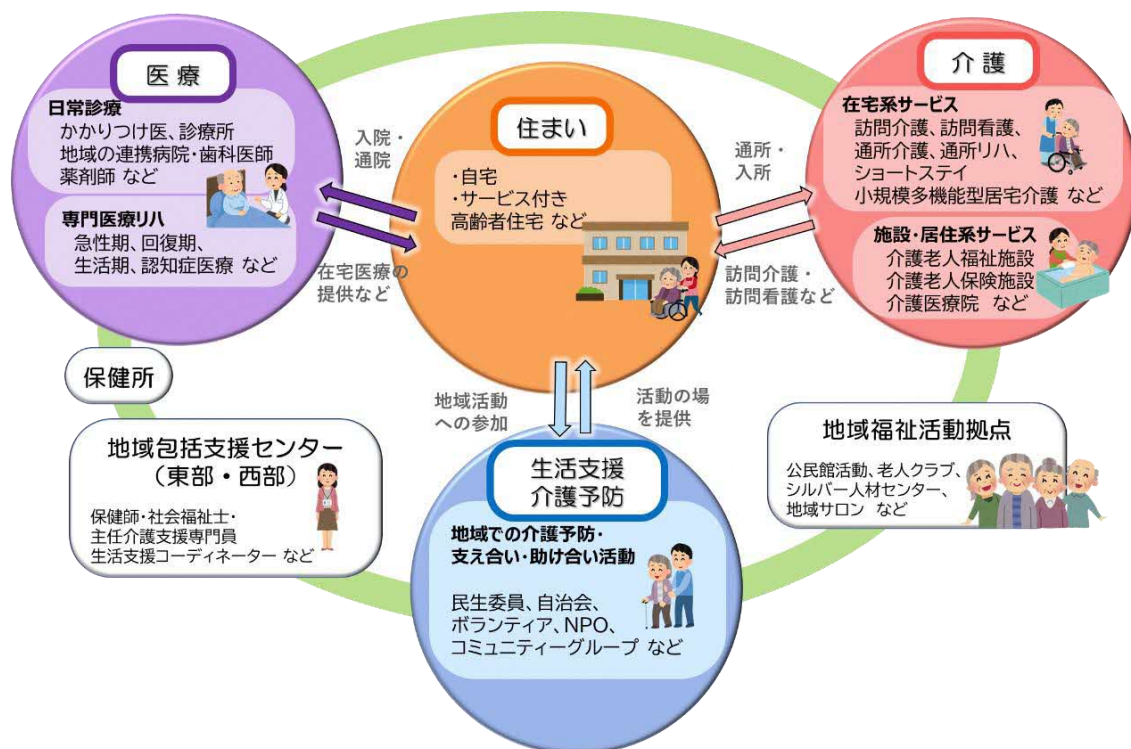
#### ◆益城町第8期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の体系





## 第8章 計画を実現するための施策の方針

### ◆益城町における地域包括ケアシステムイメージ（中学校区を日常生活圏域として設定）



#### 2-② 地域コミュニティの維持に向けた居住の確保

##### 《集落維持のための居住の維持》

本町の市街化調整区域には、基幹産業である農業振興を支える集落が点在しており、市街地の維持とは別に集落のコミュニティ維持が重要な課題となっています。

そのため、市街化調整区域の集落に対しては、都市計画法第34条11号及び12号を活用した農業振興のための定住促進や空き家対策などを実施することで、営農環境の維持に努めます。

### ■方針3:公共交通網による交通手段の確保

#### 3-① 生活利便性の向上に向けた公共交通網の形成

##### 《公共交通計画》

益城町地域公共交通計画では、平成28年熊本地震の復旧期から、新たなまちづくりを進める復興期へと進んできている本町のまちづくりにおいて、誰もが町内・町外への移動がしやすく、安心して暮らせる、また、活発な移動がまちのにぎわいづくりを加速させる、そして、今後も持続可能である、そのような安心なくらし・まちのにぎわいを支える公共交通体系の構築を目指しています。

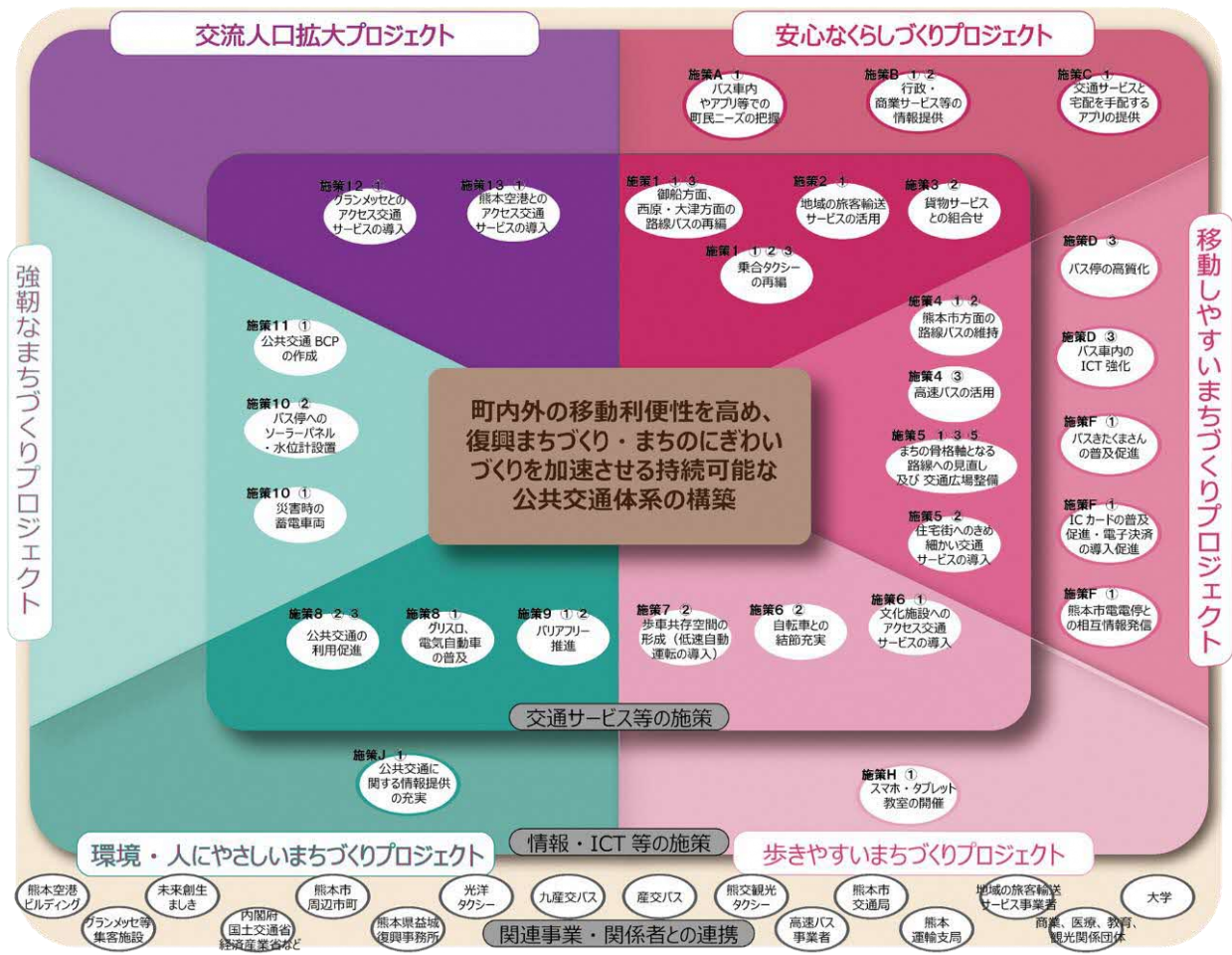
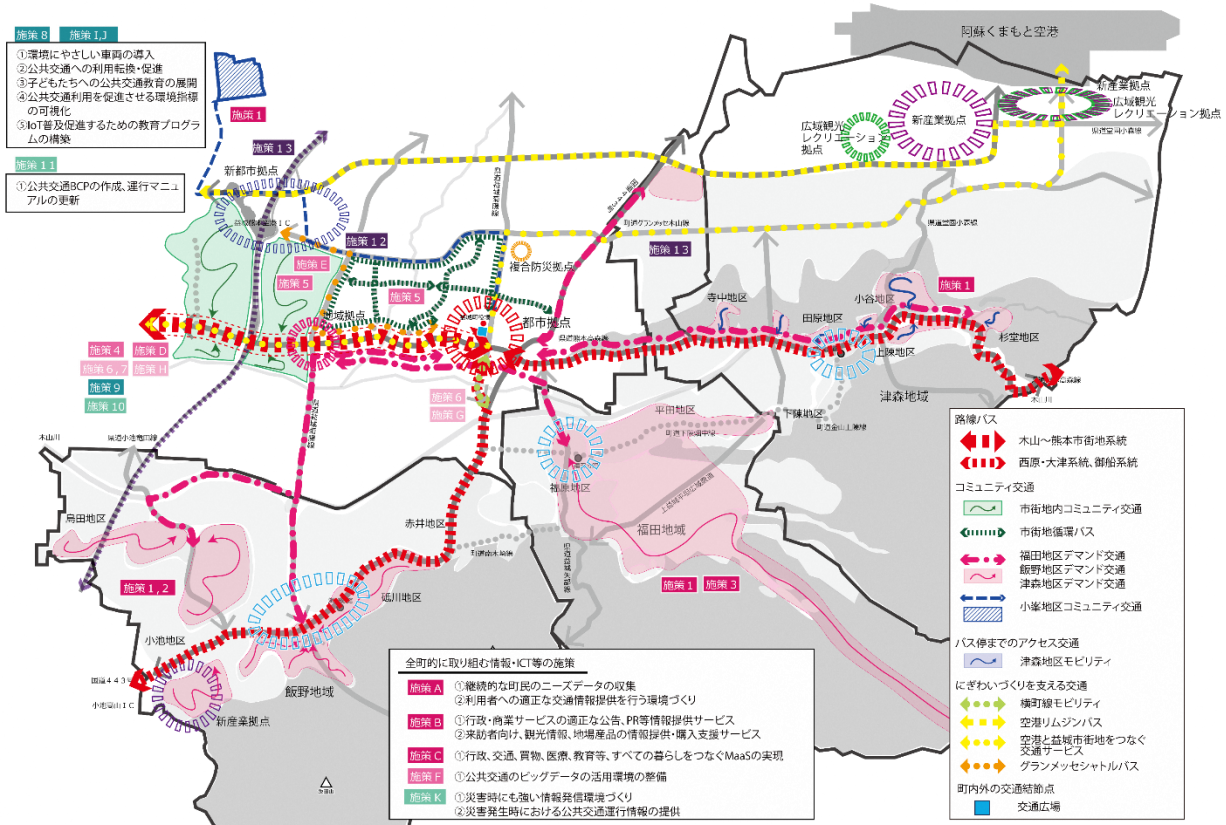
#### 益城町地域公共交通計画の目標

**町内外の移動利便性を高め、復興まちづくり・まちのにぎわいづくりを  
加速させる持続可能な公共交通体系の構築**

#### 目標を達成していくためのプロジェクト

安心なくらしづくり プロジェクト	自動車を運転できなくても安心して快適に暮らせる環境を確保していくために、持続可能な公共交通体系を目指して、現在の公共交通サービスの見直し、地域の旅客輸送サービスの活用、貨物サービスとの組合せなど多様な取り組みを進めます。
移動しやすいまち づくりプロジェクト	熊本市にも近く、高速ICも位置する本町の地理的優位性を活かした住みやすい環境をもっと磨き上げていくために、熊本市街地をはじめとする町外との移動を支える公共交通の利用環境を向上します。また、町内の拠点間が移動しやすい骨格軸を形成する交通ネットワークを確保します。
歩きやすいまちづ くりプロジェクト	都市拠点（木山）と地域拠点（惣領）、及びその区間における、まちのにぎわいを高めていくために、また持続可能なコンパクトな市街地を形成していくために、公共交通と徒歩・自転車を使って生活できる交通環境を整えていきます。
環境・人にやさしい まちづくりプロジェ クト	地球温暖化の抑制に向けた環境にやさしいまちづくりを進めるために公共交通の利用促進や観光に優しい車両の導入などを推進します。また、障がいのある人もいきいきと暮らせるまちづくりを進めるために、公共交通の利用環境のバリアフリーを推進します。
強靱なまちづくり プロジェクト	豪雨や地震などの災害に対する強靱なまちづくりを進めていくために、バス停や車両などの公共交通の各種施設の活用を推進した、防災設備や災害情報の収集等の強化を図り、また、官民連携による災害発生時の交通サービスの確保に向けた体制の強化を推進します。
交流人口拡大プ ロジェクト	熊本空港やグランメッセなどに訪れる来訪者を市街地に呼び込み、交流人口を活発にすることでまちのにぎわい向上を推進していくために、都市拠点のにぎわいづくりや中心市街地活性化と連動した、各施設と市街地を結ぶアクセス交通サービスの確保及び情報発信の強化を図ります。

# 第8章 計画を実現するための施策の方針



### 8-3 届出制度等の運用

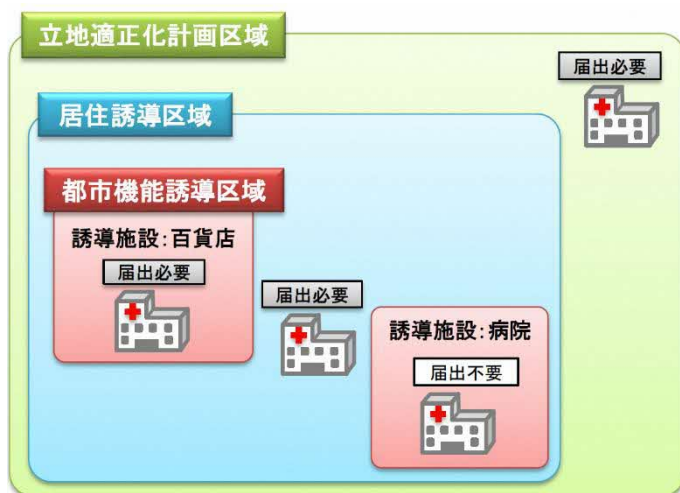
居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等を行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

#### (1) 都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市機能誘導区域外の区域において、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、町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1項)

【届出対象行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 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



※町内に設定された都市機能誘導区域のうち、何れかの都市機能誘導区域に設定された誘導施設を新築する場合には、当該施設が誘導施設に設定された都市機能誘導区域内でなければ、例え都市機能誘導区域であっても届出が必要となります。

出典：国土交通省

町長は、建築等の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)

町長は、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)

## (2) 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外の区域においては、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、町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)


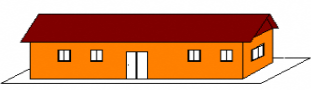


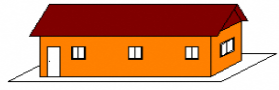
届出の対象となる行為は、次頁のとおりです。

### 【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1,000㎡以上のもの

### 【建築等行為】

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・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

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1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</p> <p>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の建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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を新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>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</p> <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

出典：国土交通省

町長は、建築等の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)

町長は、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)

### (3) 誘導施設の休廃止に係る届出等

都市機能誘導区域外の区域においては、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、町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)

なお、町長は、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第108条の2第2項)

### (4) 宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されています。(宅地建物取引業法第35条第1項第2号)

宅地建物取引において、宅地建物取引主任者は、取引の相手方に対し、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。(宅地建物取引の重要事項説明の項目に建築等の届出に関する事項を追加)