

第 7 章

計画の実現に向けた取組

1. 誘導施策の基本体系

本計画で掲げた「文化的でゆたかな中心拠点と安心して暮らせる拠点間の交流を公共交通ネットワークで支える連携型のコンパクトな都市構造」の構築を推進するため、都市機能誘導区域内における生活利便施設の維持・誘導、居住誘導区域内における一定の人口密度の維持・集積、各拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの充実などを総合的に展開します。

具体的な施策の実施については、地域の現状や特性に応じて、下記に示す体系で展開していきます。

【目標とする将来都市構造】

文化的でゆたかな中心拠点と安心して暮らせる拠点間の交流を公共交通ネットワークで支える
連携型のコンパクトな都市構造

【基本方針】

基本方針 1：
都市の活力を高める都市機能
を向上させる

基本方針 2：
拠点の人口集積を高める

基本方針 3：
誰もが使いやすい公共交通
の利用環境を整備する

基本方針 4：
徒歩や自転車で移動しやすい
環境を整備する

基本方針 5：
自然災害に対応するために
安全性を高める

基本方針 6：
歴史的な魅力を活用した
美しい都市環境をつくる

【取組み施策】

【都市機能誘導に係る施策】

- 都市機能立地の環境整備
- 誘導施設の維持・誘導

【居住誘導に係る施策】

- まちなか居住の推進
- 地域環境の整備
- 子育て環境の整備
- 高齢者の安全な生活環境の整備

【交通に係る施策】

- 公共交通軸の維持・強化
- 公共交通の利用促進

2. 誘導施策

(1) 都市機能誘導に係る施策

都市機能誘導区域において、周辺に居住する市民が集まり、にぎわいのある拠点形成に向けた都市機能の立地を誘導するための施策として、以下の取り組みを進めます。

①都市機能立地の環境整備

都市機能誘導区域における都市機能の集積を促進するため、まずは土地利用の見直しや技術者の育成等により誘導施設の受入環境整備の推進を図ります。

No	施策	概要	事業主体	関連計画
1	都市計画の基本方針に基づく計画的な土地利用の推進事業	福岡県都市計画基本方針との整合を図りながら、将来の用途地域の見直しが必要な地域の検証を行い、都市機能の充実を図ります。	八女市 建設課 企画政策課	第5次八女市 総合計画
2	伝統工芸等継承者育成事業	市が定めた伝統工芸品等に携わる事業所が、既存従業員の技術継承を目的に概ね40歳未満の若者を雇用し、その技術を習得させる場合等に事業者に対して奨励金を交付します。	八女市 商工振興課	八女市の定住 支援・施策 一覧

②誘導施設の維持・誘導

届出制度（本章第4項参照）により誘導施設の動向（休止・廃止、都市機能誘導区域外への建築）を踏まえつつ、誘導区域内における誘導施設の維持・誘導の推進を図ります。

No	施策	概要	事業主体	関連計画
1	八女市庁舎の建替え	本庁舎の老朽化に加え、市町村合併等の社会情勢の変化に伴う施設の機能不全が生じている状況を踏まえ、庁舎の建替えを計画しています。	八女市 新庁舎建設課	八女市新庁舎 建設基本計画
2	新規創業・新規事業展開補助制度	市内で新規創業を目指す創業希望者や新規事業展開を目指す個人事業者や法人に対して、経費の一部を補助金として交付します。	八女市 商工振興課	八女市の定住 支援・施策 一覧

(2) 居住誘導に係る施策

居住誘導区域において、居住を維持・誘導するための施策として、以下の取り組みを進めます。

① まちなか居住の推進

都市機能が集積している各地区の居住誘導区域への移住、定住の推進を図ります。

N o	施策	概要	事業主体	関連計画
1	若年世帯家賃支援補助金	市内の賃貸住宅に転入もしくは転居する若年世帯に対して、家賃の一部を補助します。 ※補助上限、年齢要件、申請期限あり。 新婚、転入、出生加算あり。	八女市 定住対策課	八女市の定住 支援・施策 一覧
2	新築マイホーム取得支援補助金	市内に住宅の新築等をした人に対し、取得する家屋の固定資産税相当額等を3年間支給します。 ※補助上限、取得期限あり。 転入、新婚、子育て加算あり。	八女市 定住対策課	八女市の定住 支援・施策 一覧
3	中古住宅取得支援補助金	市内に中古住宅を取得した人に対し、購入に要する経費の5%を支給します。 ※補助上限、取得期限、申請期限あり。 転入、新婚、子育て加算あり。	八女市 定住対策課	八女市の定住 支援・施策 一覧

【参考】

○本市では、移住を促進するため、特設サイト「八女移住計画」の開設や八女市の魅力を紹介する動画を公開するなどの定住人口増加に向けた積極的な取り組みが行われています。

◆特設サイト



◆公開動画の一例



②地域環境の整備

安全・安心が確保された住環境が提供できるように空き家や都市施設等の適正な管理や機能充実の推進を図ります。

N o	施策	概要	事業主体	関連計画
1	空き家バンク制度	定住や二地域居住などで空き家の利用を希望する人に情報提供を行います。	八女市 定住対策課	八女市の定住 支援・施策 一覧
2	公園に関する施設等総合管理計画	公園の管理棟やトイレなど老朽化している箇所については、その時点で必要性を判断して、長寿命化のための改修を行います。	八女市 建設課	八女市公共施設等総合管理 計画
3	公共施設のバリアフリー化	公共施設等における「バリアフリー化」および「子育てバリアフリー化」を推進します。	八女市 関係各課	八女市子ども・子育て支 援事業計画
4	八女市まちなみ家賃補助金	伝統的建造物（建築物）を住居・店舗・宿泊施設として活用する人に対して実質家賃負担額の1/2を補助します。 ※補助上限、取得期限、申請期限あり。	八女市 定住対策課	八女市の定住 支援・施策 一覧

③子育て環境の整備

若い世代の市内への定着を図るため、子育て世帯向けの支援の推進を図ります。

N o	施策	概要	事業主体	関連計画
1	子ども・子育て支援事業	子どもや保護者が交流を行う場所を開設し、子育てに関する相談、情報の提供、助言その他援助等を行います。	八女市 子育て支援課	八女市子ども・子育て支 援事業計画
2	やめU I ターン子ども応援手当	転入された中学生までのお子さまの小・中学校、保育所、幼稚園等にかかる費用の一部を援助します。	八女市 子育て支援課	八女市の定住 支援・施策 一覧

④高齢者の安全な生活環境の整備

高齢化社会に対応し、外出しやすい環境の整備や安心して暮らせる住まいの普及の推進を図ります。

N o	施策	概要	事業主体	関連計画
1	介護保険等における施設・居住系サービスの基盤整備	介護保険サービスにおける施設・居住系サービスは、自宅以外の高齢者の住まいとしての役割も果たしていることから、今後もニーズを的確に把握しながら、供給体制の確保・維持と利用促進に努めます。	八女市 介護長寿課	八女市高齢者 福祉計画
2	在宅支援住宅改修事業	要介護（支援）認定を受けていない在宅の高齢者が、住み慣れた地域でいつまでも安心して生活ができるよう、介護予防の観点から手すりの取り付けや段差解消をする住宅改修の費用を補助することで、転倒予防や動作の容易性の確保等を図っていきます。	八女市 介護長寿課	八女市高齢者 福祉計画

(3) 交通に係る施策

車に頼らなくても生活しやすい「歩きたくなる空間」の実現に向けた施策として、以下の取り組みを進めます。

①交通軸の維持・強化

中心拠点・生活拠点や周辺都市間を結ぶ交通軸の維持・強化の推進を図ります。

N o	施策	概要	事業主体	関連計画
1	国道3号バイパスの整備促進	渋滞緩和による円滑な移動の確保等を目的とした幹線道路網の整備を計画しています。	国土交通省	第5次八女市総合計画
2	鉄道・高速バスと路線バス等他の公共交通機関との連携強化	福岡都市圏等市域外との移動における鉄道・高速バス利用の促進を図ります。	八女市 商工振興課	八女市地域公共交通網形成計画

②公共交通の利用促進

誰もがわかりやすく利用しやすい公共交通とするため、運賃体系の見直しや乗り継ぎ利用のしやすい環境づくり等の推進を図ります。

N o	施策	概要	事業主体	関連計画
1	公共交通を利用しやすい運賃体系の導入	路線バス運賃について、上限額の設定や割引運賃の導入など、運賃負担を軽減し、市内のどこからでも中心部へ公共交通で行きやすくする運賃体系の導入を検討します。	・八女市 商工振興課 ・交通事業者	八女市地域公共交通網形成計画
2	ふる里タクシーと路線バスの乗り継ぎ利便性の向上	路線バス沿線の商業施設や公共施設などを活用して、ふる里タクシーが乗り入れ、バス利用者が施設内で安全・快適にバスを待つことができる拠点を設定します。	・八女市 商工振興課 ・交通事業者・ ・商業等民間事業者	八女市地域公共交通網形成計画
3	バスの待合環境の改善	利用者の多い主要バス停の上屋・ベンチの整備を交通事業者や地域住民と協力しながら進めます。	・八女市 商工振興課 ・交通事業者	八女市地域公共交通網形成計画

3.都市のスポンジ化対策

(1) 低未利用土地利用等指針

空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題への対策として、低未利用地を有効活用するための利用指針と適正な管理を進める上での管理指針を以下のように定めます。

①利用指針

都市機能誘導区域	・商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設（オープンカフェやマルシェ等の広場等）としての利用を推奨
居住誘導区域	・雨天時でも親子が安心して遊べる空間を確保するため、子どもの遊び場や親がゆっくりできる空間を有する施設としての利用を推奨 ・良好な居住環境を形成するため、リノベーションによる空き家の再生や、狭い敷地の集約・統合により、現代のニーズに応じた住宅・宅地へと再生・利用することを推奨
伝統的建造物群保存地区	・古民家等の歴史的建造物である空き家は、観光客の増加に向けたゲストハウスや民泊等の宿泊施設として利用することを推奨 ・伝統工芸品等の技術・技法を引き継いでいくため、継承者育成に向けた研修施設や研修生の下宿先としての利用を推奨

②管理指針

空き家	・住宅の劣化の進行を抑制するため、適的な清掃や修繕等を行うこと ・所有者等は八女市空き家等対策計画（平成31年3月策定）に基づき、適切に管理すること
空き地等	・雑草の繁茂および害虫の発生を予防するため、所有者等による定期的な除草を行うこと ・不法投棄等を予防するため、所有者等による柵等の設置や不法投棄の有無確認等の適切な措置を講じること

(2) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画（低未利用土地権利設定等促進計画）を市町村が作成し、一括して権利設定等を必要に応じて行います。

対象区域	都市機能誘導区域、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

(3) 立地誘導促進施設協定に関する事項

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が共同で整備・管理する空間・施設についての、地権者合意による協定制度（立地誘導促進施設協定）の活用を必要に応じて行います。

対象区域	都市機能誘導区域、居住誘導区域
立地誘導促進施設の一体的な整備・管理に関する事項	・居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者および借地権等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。 <都市機能誘導区域> ・居住者や来訪者、滞在者等の利便の増進に寄与する空間・施設であり、誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの。 （広場、交流施設、産業関連施設等） <居住誘導区域> ・居住者等の利便の増進に寄与する空間・施設であり、住宅の誘導の促進に資するもの。 （交流広場、集会所、子どもの遊び場等）

4. 国の支援制度等について

本計画で定める誘導区域において、主に国土交通省が所管する支援措置のほか、各省庁が連携した分野間を横断する支援措置を有効活用し、立地適正化計画を推進します。

国が掲げる4項目の支援措置は以下のとおりです。

なお、各支援措置の詳細、その他の国等の支援措置については、随時拡充・更新がされることから国土交通省のホームページ等でご確認ください。

(国土交通省HP：https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html)

1) 都市機能誘導区域関連の支援

- ・主な支援には、誘導施設（医療施設・社会福祉施設等）の移転に際して発生する施設除去や跡地の緑地整備、都市機能誘導区域内での整備支援などがあります。

～令和3年度時点の支援措置（一例）～

- ・集約都市形成支援事業
- ・都市構造再編集集中支援事業

2) 居住誘導区域関連の支援

- ・主な支援には、空き地等を活用した緑地を整備する際の施設整備の補助や、将来空き家になることが見込まれる住宅団地のリフォーム等の支援などがあります。

～令和3年度時点の支援措置（一例）～

- ・市民緑地等整備事業
- ・住宅市街地総合整備事業

3) 立地適正化計画の区域内で活用可能な支援措置

- ・主な支援には、交通関連整備（バス停整備やパークアンドライド用の駐車場整備等）の支援があります。

～令和3年度時点の支援措置（一例）～

- ・都市・地域交通戦略推進事業

4) 各省庁が連携した総合的な支援

- ・子育て、都市農業、防災などの多岐にわたる分野と連携した支援措置があります。

～令和3年度時点の支援措置（一例）～

- ・市民農園等整備事業
- ・想定最大規模の洪水、内水、高潮、津波の浸水想定区域指定およびハザードマップ作成の推進

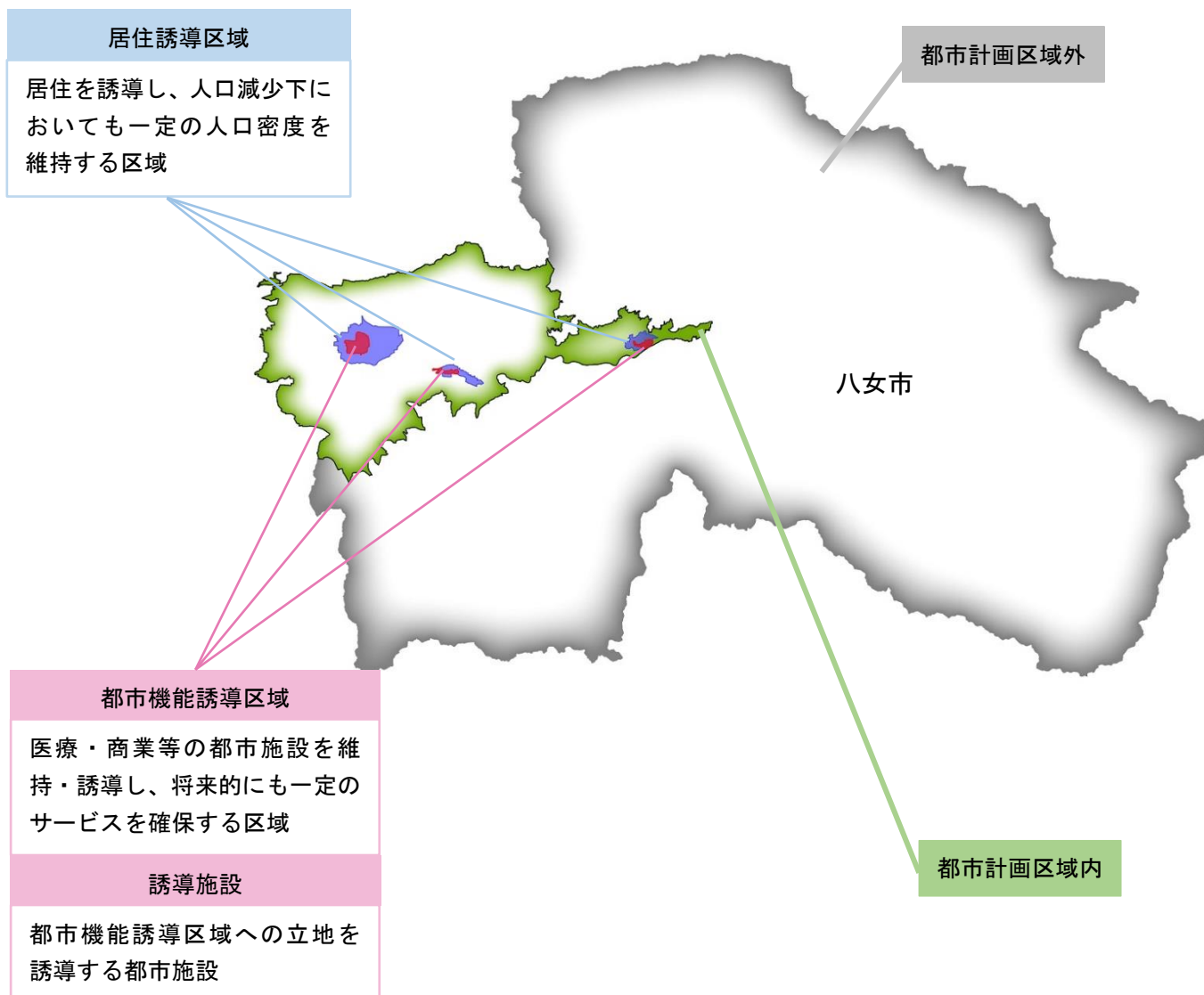
5.届出制度等の運用

(1) 届出制度

誘導施設の立地動向や住宅開発等の動向を把握するため、立地適正化計画区域内（都市計画区域内）における開発・建築行為等を行う場合は、事前の届出が必要となります。

＜届出制度の対象区域＞

立地適正化計画区域内（都市計画区域内）



▲届出制度の対象区域

(2) 都市機能誘導区域外での事前届出制度

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地状況を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築を行う場合は、着手する30日前までに本市へ届出を行うことが義務づけられています。（都市再生特別措置法第108条）

なお、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られるときは、事前調整を行った上で、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行うことがあります。

＜届出が必要な行為＞

○開発行為：誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うとする場合

○開発行為以外：

- ①誘導施設を有する建築物を新設しようとする場合
- 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

＜届出対象となる施設（誘導施設）＞

4.2 節で誘導施設として設定した各種施設（P103～参照）

【参考】都市再生特別措置法 第108条

立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による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る。
- 4 市町村長は、前項の規定による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らない。

(3) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止に係る事前届出制度

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止・廃止しようとする場合は、休止・廃止する30日前までに本市へ届出を行うことが義務づけられています。(都市再生特別措置法第108条の2)

なお、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、届出のあった建築物を有効に活用する必要があると認められるときは、当該建築物の存置等必要な助言・勧告を行うことがあります。

【参考】都市再生特別措置法 第108条の2

立地適正化計画に記載された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し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

2 市町村長は、前項の規定による届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、又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又は勧告をすることができる。

(4) 居住誘導区域外における事前届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外において一定規模以上の開発行為または建築行為を行う場合は、着手する 30 日前までに本市へ届出を行うことが義務づけられています。(都市再生特別措置法第 88 条)

なお、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られたときは、事前調整を行うとともに、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

<届出が必要な行為>

○開発行為：

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 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
- 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、寄宿舍や有料老人ホーム等）

○建築等行為：

- ① 3 戸以上の住宅を新設しようとする場合
- 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設しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
- 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



▲ 3 戸以上の在宅開発・新築
(開発行為、建築等行為①の例示)

▲ 1000 ㎡以上 1 戸の開発
(開発行為②の例示)

【参考】都市再生特別措置法 第 88 条

立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があつた場合において、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る。
- 4 市町村長は、前項の規定による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つせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。