

## 第6章 立地適正化計画の推進

### 1. 届出制度について

#### (1) 都市機能誘導区域

届出制度は、誘導施設の立地動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域外や都市機能誘導区域内であっても誘導対象でない区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、着手する30日前までに市長への届出が義務付けられます。

##### 1) 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おうとする場合

##### 2) 建築等行為

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 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

〈届出を受けた場合〉

当該時点において誘導対象となる都市機能誘導区域について、事業者に情報提供するとともに、当該区域内の立地について適正を確認します。

届出内容が、当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判断したときは、届出者に対して、誘導施設の立地等について勧告をすることがあります。また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります。

※勧告について

＜都市再生特別措置法：第108条＞

第3項：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。

第4項：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。

「誘導型」「維持型」「補完型」施設の考え方と届出制度との関連を以下に整理します。

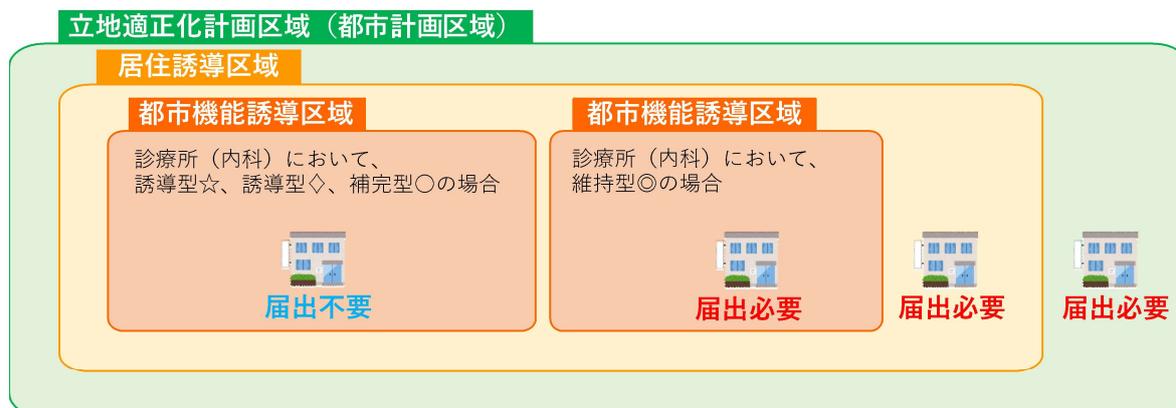
〈届出が必要な施設の整理〉

届出時の位置づけ	都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外
誘導型 ☆ 誘導型 ◇ 補完型 ○	不 要	必 要
維持型 ◎	必 要 <sup>※</sup>	必 要

※既存の誘導施設において、同じ用途で建替えする場合や同じ都市機能誘導区域内で移動する場合は、届出は不要です。また、既存の誘導施設において、休止又は廃止しようとする場合は、休止の届出が必要です。

〈届出が必要な施設のイメージ〉

(例) 診療所 (内科)  を新築する場合



※届出制度については、法改正等により変更となる場合がありますので、窓口やホームページで情報を提供します。

## (2) 居住誘導区域

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度で、居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、着手する 30 日前までに市長への届出が義務付けられます。

### 1) 開発行為

- ① 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上のもの

### 2) 建築等行為

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、3 戸以上の住宅とする場合
- ③ 建築物の用途を変更して、3 戸以上の住宅とする場合



■ 居住誘導に関する届出

資料：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省、平成 27 年 6 月 1 日時点版）より一部編集

### 〈届出を受けた場合〉

当該時点において誘導対象となる居住誘導区域について、事業者へ情報提供するとともに、当該区域内の立地について適正を確認します。

届出内容が、当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判断したときは、届出者に対して、住宅等の立地等について勧告をすることがあります。また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります。

※勧告について  
<都市再生特別措置法：第 88 条>  
第 3 項：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。  
第 4 項：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。

※届出制度については、法改正等により変更となる場合がありますので、窓口やホームページで情報を提供します。

## 2. 誘導施策

---

### (1) 都市機能の維持・誘導に関する施策

中心拠点区域に計画されている（仮称）市民文化交流センター、市民図書館の整備とあわせて、若者を中心に、人々の交流や地域での活動が活発に行われ、様々な世代から住みたい、訪れたいと思われる魅力あるまちづくりを進めます。さらに、子育て施設、医療施設、大規模商業施設の誘導を図ります。

「学生のまち・若者のまち」を促進するために、公的不動産、民間活力を活用して、若者が集まり、交流を促進するための施設として、まちなかに大学を誘致します。また、空き店舗、空き家等を民間主導で活用していくための事業計画の立案やリノベーションの取組を進めます。

#### 1) まちなか再生・地域拠点の整備

- ・まちなかの公共施設の再編や新たな都市機能の立地
- ・市街地再開発等によるまちなか居住の促進、まちなか再生
- ・まちなかでのイベントを開催
- ・まちなかの空き店舗等を活用した創業等支援、空き家、空き地の有効活用
- ・駐車場の配置適正化（※）

#### 2) 企業誘導

##### ①企業誘致の推進

- ・地域間の円滑な移動と経済・産業の活性化や企業誘致のためのインフラの整備
- ・企業立地のための用地確保などを総合的に支援する体制の構築、企業立地促進奨励金制度の活用や地方税の軽減措置、立地に係る規制緩和などの検討

##### ②創業支援の強化

- ・創業に伴う費用の軽減、創業できる人材育成や新規開業に向けた金融支援

##### ③既存企業への支援

- ・企業ニーズを踏まえたマッチングの機会の提供（産学金のコーディネート）
- ・企業の収益性向上のため、地域資源を活用した“わかやましブランド”の育成

#### 3) 高等教育機関等の充実

- ・大学等の高等教育機関の充実・誘致
- ・大学等の持つ知的資源を有効活用、地域課題の解決
- ・市内就職の促進

## (2) 居住誘導に関する施策

市街化区域では、人口密度を維持するための施策を実施するとともに、主要な鉄道駅、バス停周辺地区に地域拠点としての都市機能区域を設定し、必要な生活サービスを維持・誘導する取組を進めます。一方、市街化調整区域では無秩序な拡散を抑制し、鉄道駅や小学校等（避難所）周辺などの生活拠点に居住と日常生活に必要な施設を緩やかに誘導します。

### 1) 居住環境の整備

#### ①開発誘導

- ・市街化調整区域における開発規制と居住誘導区域への開発誘導
- ・地域拠点への日常生活を支える機能誘導
- ・開発許可制度の理解促進と適切な運用
- ・多様なニーズに応じた住宅供給の情報提供
- ・田園住居地域を含めた用途地域の見直し
- ・居住調整地域設定の検討
- ・低未利用土地の有効活用（※）

#### ②公共インフラの最適化

- ・公共施設の統廃合など、公共施設等の最適化
- ・公共インフラの戦略的な維持管理と、適時適切な老朽化対策

### 2) 暮らしの基盤確保

#### ①防災対策の充実

- ・災害時の情報伝達体制の強化、各地区の避難計画の策定
- ・避難路、避難場所、広域防災活動拠点等の整備、災害用備蓄の確保
- ・河川改修や下水道整備
- ・住宅、施設等の耐震化や危険空家の除却
- ・建築物更新時の狭あい道路の拡幅・整備の促進

#### ②良好な治安の確立と交通安全の確保

- ・防犯灯の設置
- ・幹線道路網の整備、歩行者空間・自転車通行空間の整備

## (3) 公共交通ネットワークの形成に関する施策

地域公共交通網形成計画の策定により、都市機能を誘導する拠点間の公共交通ネットワークを形成し、広域的な都市機能の利用等をスムーズにすることで沿線の人口集積を維持し、持続可能なまちづくりを具体化します。

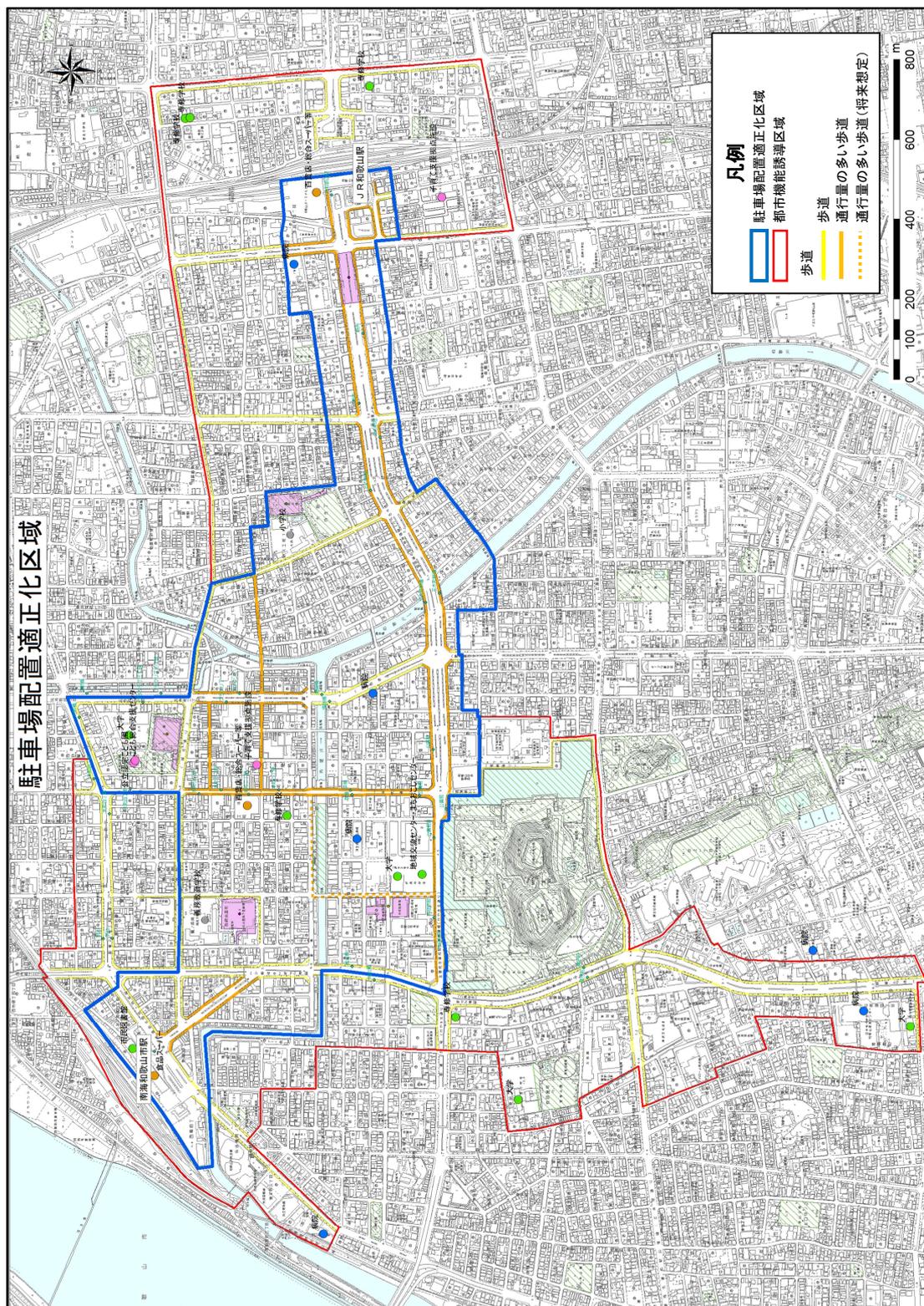
- ・既存バス路線の見直し、新規路線の開設や地域バス等の導入の検討、新交通システムの導入の可能性等についての検討
- ・駅へのアクセス向上や駅前広場の整備

## (※) 誘導施策の取り組み

### 1) 駐車場の配置適正化

市内中心部が居心地が良く歩きたくなる「まちなか」を実現するために立地適正化計画を活用して駐車場配置適正化区域を設定し、歩行者の移動上の利便性及び安全性を向上していきます。駐車場配置適正化区域では駐車場を設置する場合に届出が必要になり、配置基準を定めることで無秩序な駐車場の設置を抑制していきます。

- ・ 駐車場配置適正化区域の設定



・路外駐車場配置等基準の設定

規模	条例で定める規模以上の路外駐車場を届出の対象とする。
配置基準	<p>&lt;区域全体&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心部への過度な自動車流入を助長しないこと。</li> <li>・自動車交通量が多い交差点近傍部に駐車場の出入口は設けない。</li> <li>・周辺との景観に配慮し、調和を図ること。</li> </ul> <p>&lt;歩行者交通量が多い歩道に面する路外駐車場&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者交通量の多い歩道に面した駐車場の出入口は、原則設けない。ただし、やむを得ない場合、歩行者の安全性を阻害しない構造とすること。</li> <li>・駐車マスから前面道路へ直接出入りできる構造等（ハーモニカ型構造）の駐車場は設置しないこと。</li> </ul>

## 2) 低未利用土地の有効活用

低未利用土地は小さく散在しており、管理が放棄されることで治安や景観を悪化させるため、低未利用土地の利用や適切な管理を促すために立地適正化計画により低未利用土地に関する制度を活用していきます。

・低未利用土地利用等指針の設定

区域	都市機能誘導区域及び居住誘導区域
管理指針	<p>&lt;空き家・空き地等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・草木の繁茂及び害虫の発生を予防するために定期的な除草・伐採を行うこと</li> <li>・不法投棄等を予防するための措置を講じ、適切な管理を行うこと</li> <li>・空き家については、定期的な空気の入換え等の適切な清掃を行うこと</li> </ul>
利用指針	<p>&lt;都市機能誘導区域（中心拠点区域）内&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンカフェや広場など商業施設等の利用者の利便性を高める施設への利用を推奨すること</li> <li>・空き家、空き店舗等についてリノベーション等による再生を推奨すること</li> </ul> <p>&lt;居住誘導区域内&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること</li> <li>・公園等が不足している地域で、住民が集う緑地としての利用を推奨すること</li> </ul>

### 3. 公的不動産の活用施策

#### (1) 公的不動産の活用方針

現在の公共施設の規模を、今後も長期的に維持していくことは困難であるとともに、公共施設に求められる役割も変化しているため、本市では、総合的な公共施設マネジメントの方針として、「和歌山市公共施設マネジメント基本方針」を策定しています。

ここでは、次の3項目を基本方針としています。

##### **基本方針① 「量から質」への転換による市民サービスの質の向上**

将来の更新財源不足が予想されるため、長期的な人口推計などに基づく施設規模の適正化、近隣施設との複合化、既存施設の転用などといった「量から質」への転換を図り、持続可能な財政運営と市民サービスの質の向上を目指します。

##### **基本方針② 効率的で効果的な管理運営**

公共施設の長寿命化と維持管理費の縮減により、総更新費用の平準化や抑制を実施していく、同時に公共施設の機能を維持し、市民の安心・安全を守る必要があることから、日常維持管理業務を効率的に実施し、効果的な修繕を行うことに努めます。

##### **基本方針③ 新たな財源の確保**

公共施設を経営資産と捉え、施設を有効活用することにより、今後の更新費用の新たな財源確保に努めます。

この方針の具体的な取組は次のとおりです。

##### **取組① 施設の現状把握**

施設を適切に管理運営していくため、施設の老朽化の状態や、維持管理経費、利用状況などの施設の情報を一元的に管理する仕組みを構築し、その情報を基に、維持管理経費の縮減方法やサービス向上の方法を検討します。

##### **取組② 施設評価の実施**

一元化した情報を基に、全体の施設を利用用途の分類別に、ハード（建物性能）とソフト（利用ニーズ）で評価し、「継続」「建替え」「廃止」「見直し」に分類します。さらに、今後、市の財産として保有していくべきかについて、利用実態や地域性、将来のニーズを考慮しながら施設のあり方を検討し、公共建築物の最適化を進めます。

##### **取組③ 計画的な保全による長寿命化**

施設評価の結果を基に、建替えや大規模改修の優先順位を定め、公共建築物の質の向上と財政負担の平準化を図りつつ、計画的に保全を行います。

##### **取組④ 公共施設マネジメントを実施する組織づくり**

全庁的な視点で判断が出来るよう、「公有財産利活用等検討委員会」を活用し、関連する施設分類間の調整や、施設分類を超えた全体的な調整を行います。

##### **取組⑤ 自主財源の確保**

公共建築物の縮減により発生した跡地については、公有財産利活用等検討委員会にて他の利活用を検討の上、売却等で施設更新の財源とします。また、公共施設内に余剰スペースが発生した場合、貸付等を検討します。

#### **取組⑥ 国・県との連携**

国・県が保有する公共施設と連携し、市民に対するサービスを補完することにより、施設保有量の最適化を図ります。

#### **取組⑦ 民間活力の活用**

PPP（官民連携）などについて継続的に調査・研究し、効果の見込める施設については積極的に導入を検討し、サービスの向上を目指します。

#### **取組⑧ 定期的な見直しの実施**

対策の結果を分析することにより基本方針のフォローアップを実施し、定期的に基本方針を見直し、改善に取り組みます。

### **（２） 都市機能拡散防止のための公的不動産活用の考え方**

中心部に存在する公共施設・公的不動産については、本市のまちなかの重要なトリガーと捉え、身の丈に応じた再編を図りながら、集約型都市構造の実現に取り組む必要があります。そのため、まちなかの活性化やまちなか居住の推進に資する、公共施設・公的不動産の利活用を図りながらの都市機能増進施設の整備を推進します。

## 4. 誘導施設の整備に関する事業等

### (1) 誘導施設の整備に関する事業

誘導施設	事業	事業種別
地域交流センター (主たる多目的ホール：800席以上)	高次都市施設 (地域交流センター)	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)
まちおこしセンター (主たる展示室面積：400㎡以上)	高次都市施設 (まちおこしセンター)	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)
図書館 (延床面積：5,000㎡以上)	中心拠点誘導施設 (教育文化施設)	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)
公立認定こども園	既存建造物活用事業 (中心拠点誘導施設(教育文化施設))	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)
こども総合支援センター	既存建造物活用事業 (中心拠点誘導施設(社会福祉施設))	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)
大学	中心拠点誘導施設(教育文化施設)	都市構造再編集中支援事業

### (2) (1)に掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業

事業	施設名	事業種別
道路	県道新和歌浦梅原線	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)
道路	市道和歌山市駅前線 (電線共同溝含む)	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)
道路	市道城北43号線	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)
地域生活基盤施設	和歌山市駅前自転車駐車場 (市民図書館との複合)	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)
地域生活基盤施設	和歌山市駅前広場	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)

### (3) 市街地再開発事業

事業	施設名	事業種別
和歌山都市計画北汀丁地区 第一種市街地再開発事業	専門学校	市街地再開発事業
和歌山都市計画友田町四丁目地区 第一種市街地再開発事業	病院・店舗・業務	市街地再開発事業
和歌山都市計画和歌山市駅前地区 第一種市街地再開発事業	店舗・サービス	市街地再開発事業

