

## 第5章 誘導施策の設定

### 5-1 誘導施策の体系

誘導施策とは、居住誘導区域に居住を誘導、都市機能誘導区域に都市機能を誘導、居住環境維持拠点の生活利便性を維持するために講じる施策のことです。

第3章で定めたまちづくりの基本方針に基づき、施策の方向性を以下のとおり、【居住の誘導】【都市機能の誘導】【公共交通ネットワークの確保】【防災力の向上】に設定し、本計画の実現を図ります。

表 誘導施策の体系

まちづくりの基本方針1：居住の促進によるにぎわいの創出	
誘導施策	(1) 居住の誘導 ① 居住誘導区域への定住促進 ② 空き家・空き地の有効活用 ③ 公園・緑地等の整備 ④ 子育て支援環境の整備 ⑤ 居住誘導に関する届出制度の活用
まちづくりの基本方針2：都市機能の充実による市民生活の向上	
誘導施策	(2) 都市機能の誘導 ① 都市基盤の整備 ② 公共施設の集約・再配置 ③ 魅力ある拠点の形成 ④ 空き店舗等を活用した雇用創出 ⑤ 居住環境維持拠点における生活利便性の維持 ⑥ まちづくり DX の推進 ⑦ 誘導施設に関する届出制度の活用
まちづくりの基本方針3：利便性の高い公共交通ネットワークの形成	
誘導施策	(3) 公共交通ネットワークの確保 ① 公共交通の利便性向上 ② 交通結線機能の強化
まちづくりの基本方針4：災害に強い安全・安心なまちの形成	
誘導施策	(4) 防災力の向上 ① 都市の防災力の向上

## 5-2 居住・都市機能を誘導するための施策

### (1) 居住の誘導

本計画に基づき、人口の集積を促進するとともに、以下の施策に取り組むことにより、居住の誘導を図ります。

施策	① 居住誘導区域への定住促進
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域内の人口集積の維持・拡大を図ります。</li> <li>・鹿児島市のベッドタウンという地理的な優位性を最大限に生かし、産業の振興及び定住人口の拡大を図ります。</li> <li>・フラット35を活用した住宅取得を支援します。</li> <li>・都市計画や用途地域の適正な見直しを行い、魅力ある商業及び居住空間を促進します。</li> <li>・公営住宅の適切な維持管理を行い、人口減少の状況に応じた供給と長寿命化に取り組みます。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フラット35地域連携型の活用</li> <li>・用途地域の見直し</li> <li>・公営住宅の計画修繕や定期点検、用途廃止の検討（「日置市公営住宅等長寿命化計画」より引用）</li> </ul>

施策	② 空き家・空き地の有効活用
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日置市空き家バンクへの登録を進め、空き家の有効活用を推進します。</li> <li>・空き家等へ居住、または空き家等を簡易宿所として活用する場合は、改修・リフォーム費用等の補助を行い、加えて地元業者による施工を行う場合は、補助の優遇を検討します。</li> <li>・低未利用土地を活用した公共空間の創出を検討します。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日置市空き家バンクの活用</li> <li>・「日置市空き家改修事業費補助金」の活用</li> </ul>

施策	③ 公園・緑地等の整備
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの遊び場や地域住民の交流機会の創出に資する都市公園の整備に取り組みます。</li> <li>・公園・広場・緑地などの老朽化対策やバリアフリー化に取り組みます。</li> <li>・都市公園を計画的に整備するとともに、必要に応じてオープンスペースを確保し、防災公園としての機能の強化を図ります。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した公園施設の計画的な改修・集約化</li> <li>・園路の幅の確保や段差・勾配の改善等、公園施設のバリアフリー化の検討</li> <li>・都市公園における防災ベンチの設置など、防災公園としての整備の推進</li> <li>・「都市構造再編集中支援事業」の活用</li> </ul>

施策	④ 子育て支援環境の整備
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援施設(地域交流センター、地域子育て支援センター等)を充実させます。</li> <li>・「日置市こどもまんなか宣言」に即して、子育て世代に選ばれるまちを目指し、環境整備を実施します。</li> <li>・子どもや保護者、高齢者が歩きやすいウォーカブルなまちづくりを目指し、歩行空間や公園の整備を推進します。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こども・子育て支援環境の充実化</li> <li>・居心地が良く歩きたくなるまちなかウォーカブルの推進</li> </ul>

【参考】日置市こどもまんなか宣言

本市は、国が推進する「こどもまんなか宣言」の趣旨に共感・賛同し、「日置市こどもまんなか」を令和5(2023)年8月に宣言しました。「子育て世代に選ばれる日置市」を実現するため、市民や事業所にこの取組への参加を呼びかけ、市全体でこどもまんなかアクションを実践しています。

施策	⑤ 居住誘導に関する届出制度の活用
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域外で行う一定規模以上の住宅地の開発行為や建築行為等について、立地適正化計画に基づく届出制度を活用し、土地開発業者等に対して災害リスクに関する情報や本計画の趣旨等を説明します。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出制度の活用(⇒次項「5-3 届出制度の運用」にて説明)</li> </ul>

## (2) 都市機能の誘導

本計画に基づき、都市機能の立地を促進するとともに、以下の施策に取り組むことにより、都市機能の誘導を図ります。

施策	① 都市基盤の整備
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行空間のバリアフリー化などにより歩きたくなるまちなかづくりを推進します。</li> <li>・都市機能誘導区域の誘導施設を維持・充実するため、事業者・関係団体等に対し、継続的に立地適正化計画の趣旨等の周知を行い、協力を働きかけます。</li> <li>・居住環境維持拠点において、都市機能施設の維持管理を行い、生活利便性の維持に努めます。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR湯之元駅周辺地区のバリアフリー化の実施</li> <li>・既存道路における歩道の設置や段差の解消等の推進</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロックの設置等の推進</li> <li>・住民や観光客が歩いて周遊できる歩行環境の整備の検討</li> <li>・老朽化した道路施設の計画的な改修、生活道路の改善等</li> <li>・商業、医療、介護福祉等の都市機能施設の維持</li> </ul>

施策	② 公共施設の集約・再配置
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した公共施設は改修・再整備等を検討し、適切に維持管理します。</li> <li>公共施設は機能の複合化も考慮しつつ、都市機能誘導区域内における整備を基本として検討します。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の再配置、維持管理（「日置市公共施設等総合管理計画」より引用）</li> <li>公的不動産の効果的な活用</li> <li>国、県等と連携した公有地等の賃貸、売却等</li> </ul>

施策	③ 魅力ある拠点の形成
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の中心部である伊集院地域は、行政、医療、介護・福祉、子育て、教育・文化、商業などの誘導施設を集積させ、都市機能の利便を享受できる中心拠点の形成を図ります。</li> <li>東市来地域は、医療、商業、金融など日常生活に必要な誘導施設を集積させ、居住環境や公園・道路網など利便性と安全性が確保された市街地整備を図り、安全で安心なまちを目指します。</li> <li>吹上地域は、住民と観光客の利便性の向上を図るまちづくりを進め、豊かな自然に包まれた地域の生活と観光交流が継続する、うるおいあるまちを目指します。</li> <li>日吉地域は、各地域と連携しながら、現在の機能を維持するまちづくりを展開するとともに、自然と共生した暮らしのあるまちを目指します。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存都市計画の見直し</li> <li>「都市構造再編集中支援事業」の活用</li> </ul>

施策	④ 空き店舗等を活用した雇用創出
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内の空き店舗や空き家等を活用し、積極的な企業誘致を図ることにより、雇用創出につなげます。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業誘致促進のための税制優遇の活用</li> <li>「日置市新規創業者スタートアップ支援事業費補助金」の活用</li> </ul>

施策	⑤ 居住環境維持拠点における生活利便性の維持
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住環境維持拠点（吹上地域、日吉地域）において、都市機能の維持管理を行い、生活利便性の維持に努めます。</li> <li>都市機能誘導区域（伊集院地域、東市来地域）と繋がる公共交通サービスの維持や利便性の向上を図ります。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業、医療、介護福祉等の都市機能施設の維持</li> <li>乗合送迎サービス「ひお吉号」による都市機能誘導区域へのアクセス確保</li> </ul>

施策	⑥ まちづくりDXの推進
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少の抑制のため、DXの推進により、快適で利便性の高い都市を構築し、市外からの移住促進を図ります。</li> <li>・「日置市わくわくデジタル革新宣言」に即して、デジタル技術を取り入れた持続可能なまちづくりを推進します。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画基本図のデジタル化</li> <li>・3D都市モデルの整備や人流データの活用等の推進</li> <li>・行政手続きのオンライン化をはじめとした、市民サービスの利便性向上を目指したデジタル化の推進</li> </ul>

#### 【参考】まちづくり DX

まちづくり DX とは、国土交通省が提唱するデジタル技術を活用して地域の課題を解決し、持続可能で豊かな暮らしを実現するための取組を指します。DX は「デジタルトランスフォーメーション」の略で、これまでのアナログなやり方を見直して、デジタル技術を使った新しい方法に変えていくことです。

具体的には、IoT や AI などデジタル技術を用いて、地域のインフラや生活サービスを最適化し、住民の生活品質を向上させる都市(スマートシティ)を目指します。

まちづくり DX の具体例としては、スマートシティの構築やデジタルツイン※技術を用いた都市計画の最適化などがあげられます。これらにより、リアルタイムでのデータ収集と分析が可能となり、迅速で的確な意思決定を行えるようになります。

※デジタルツイン:現実空間のモノやシステムを仮想空間に再現する技術。

#### <スマートシティのイメージ>



#### 筆記用アイコン

- ・行政サービスのデジタル化や交通の最適化などにより、安全で快適な都市環境を実現
- ・生産性向上、新産業の創出などによって、都市の運営コストを削減
- ・再生可能エネルギーの活用やエネルギー管理技術の導入により、CO2 排出量を最適化

施策	⑦ 誘導施設に関する届出制度の活用
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止の動きの把握など、本計画に基づく届出制度を活用します。</li> <li>・事業者等が活用できる支援措置については、事業者等に向けて情報提供を行い、都市機能誘導区域内への立地の促進を図ります。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出制度の活用(⇒P82「5-3 届出制度の運用」にて説明)</li> </ul>

### (3) 公共交通ネットワークの確保

本計画及び地域公共交通計画に基づき、公共交通ネットワークの維持・充実のために、以下の施策に取り組みます。

施策	① 公共交通の利便性向上
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用実態やニーズ、高齢者の免許返納などを踏まえ、交通事業者、行政、市民、関連団体等で組織する日置市地域公共交通会議で協議を行い、誰もが利用しやすい交通体系を構築し、過ごしやすく訪れやすいまちを目指します。</li> <li>・都市機能誘導区域と繋がる公共交通ネットワークの維持や利便性の向上を図ります。</li> <li>・乗合送迎サービス「ひお吉号」の充実を図り、移動手段の確保に努めます。</li> <li>・現在の路線バスについて、利用者の利便性向上並びに持続可能な運行を図るため、地域公共交通計画に基づき、運行支援を行います。</li> <li>・市民や観光客など誰にとっても分かりやすい公共交通情報の提供に努めます。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・乗合送迎サービス「ひお吉号」</li> <li>・公共交通網の維持(日置市地域公共交通計画)</li> <li>・駅舎のバリアフリー化、バス停の待合環境の改善(「日置市地域公共交通計画」より引用)</li> <li>・鉄道駅やバス停における運行情報提供</li> </ul>

施策	② 交通結線機能の強化
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR 伊集院駅をはじめとする公共交通の乗継ポイントとなる鉄道駅の利用環境改善を図り、交通結線点としての機能を高めます。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道とその他交通手段との連携強化促進</li> <li>・JR 湯之元駅周辺土地区画整理事業</li> </ul>

### (4) 防災力の向上

本計画及び地域防災計画に基づき、災害に強い安全・安心なまちを形成するために、以下の施策に取り組みます。

施策	① 都市の防災力の向上
施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の耐震診断、耐震化に係る補助を行います。</li> <li>・既設の指定避難所へ備蓄倉庫の防災機能の追加整備を検討します。</li> <li>・災害の危険性が高い区域に居住する住民の防災意識を高めるため、地区防災計画の策定推進や自主防災組織の結成推進を行います。</li> </ul>
関連する取組・事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「日置市木造住宅耐震診断・耐震改修工事補助」の活用</li> <li>・「都市構造再編集中支援事業」の活用</li> <li>・ハザードマップの広報・周知</li> </ul>

## 5-3 届出制度の運用

本計画の公表以降、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において一定規模以上の住宅や誘導施設の開発・建築等を行う場合は、行為に着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。

また、都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、休廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要となります。

### 【届出が必要な行為】

- ①居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・建築等
- ②都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等
- ③都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

※届出義務に関する規定は宅地建物取引業法(第35条)の重要事項説明の対象となります。

### (1) 居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外における届出制度は、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す。居住誘導区域外で行われる一定規模以上の開発行為または建築等行為を行おうとする場合、市長への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第88条第1項)

※1 開発行為とは、主として、「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます。(都市計画法第4条第12項)

※2 住宅には共同住宅(住戸)を含みます。

### 例：居住誘導区域外における届出

➤ 居住誘導区域外で、下図の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要。

#### <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1,000m<sup>2</sup>以上のもの

#### ①の例示

3戸の開発行為



#### ②の例示

1,300m<sup>2</sup>で1戸の開発行為



800m<sup>2</sup>で2戸の開発行為



#### <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、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

#### ①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



#### ②の例示

3戸にする建築行為



図 居住誘導区域外において届出の対象となる行為の概要

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

## (2) 都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外で誘導施設として位置付けられた施設を対象に開発行為または建築等行為を行おうとする場合、市長への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第108条第1項)

### 【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おうとする場合
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>・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</li> </ul>

(例)大規模小売店舗(店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上)を新築する場合

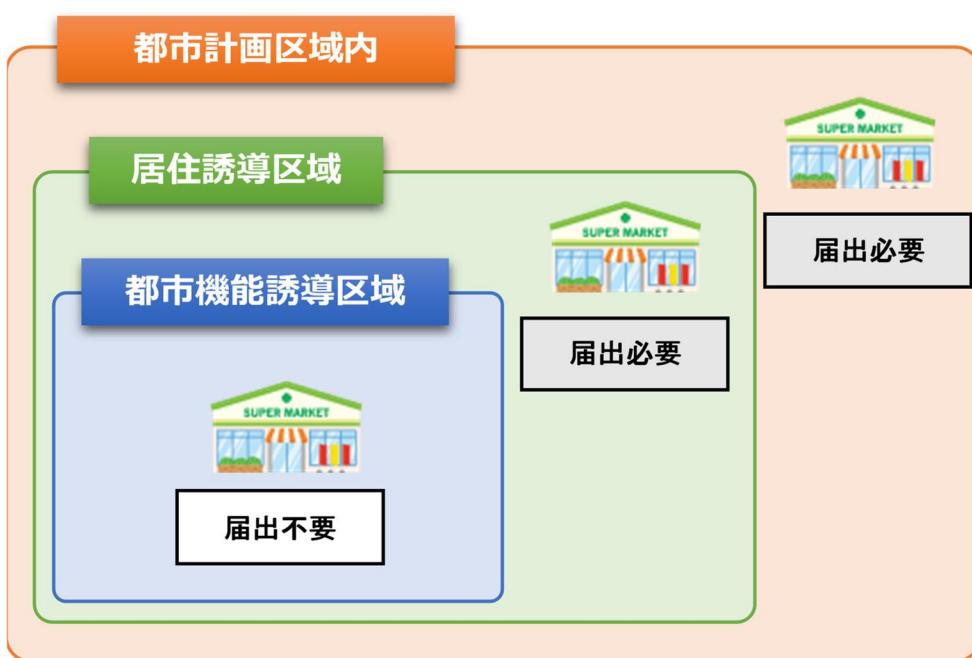


図 都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為の概要

出典:改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

### <敷地が都市機能誘導区域内をまたぐ場合の取り扱い>

敷地の一部でも都市機能誘導区域内であれば、都市機能誘導区域として扱います。



### (3) 都市機能誘導区域内における届出

都市機能誘導区域内で設定されている誘導施設を休止・廃止しようとする場合は、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)

(例) 大規模小売店舗(店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上)を休廃止する場合

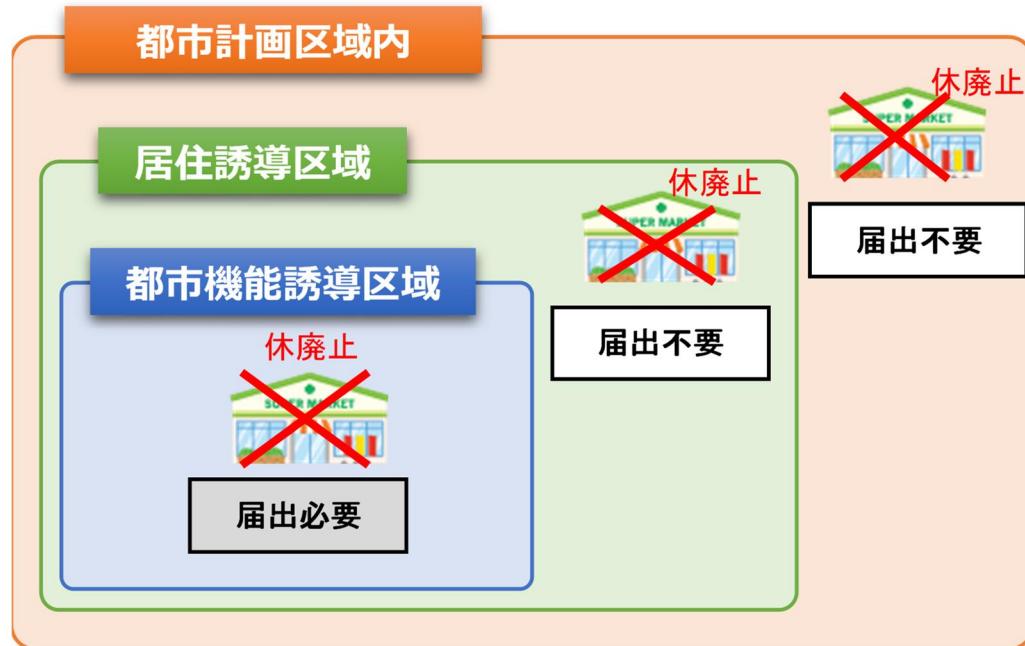


図 都市機能誘導区域内において届出の対象となる行為の概要

出典:改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)