

6 まちづくりの重点戦略

6.1.まちづくりの重点戦略

- (1)コンパクトなまちづくりへの対応
- (2)都城志布志道路の全線開通を見据えたまちづくりへの対応
- (3)今後の国の動向を踏まえたまちづくりへの対応

本市のまちづくりにあたって、今後優先して取り組むべき主要な課題を明確にし、重点的に実施すべき施策を整理します。

第6章 まちづくりの重点戦略

6.1.まちづくりの重点戦略

まちの将来像「居心地いいまち都城」の実現に向けて、第2章から第5章を踏まえ、優先的に取り組む重点施策を設定します。

特に、人口減少等の社会の変化や都城市の都市構造に大きく影響する都城志布志道路の開通を踏まえ、今後、優先して取り組むべき課題として、「本格的な人口減少社会に備えたコンパクトなまちづくり」と「都城志布志道路の全線開通による都市構造の変化を見据えたまちづくり」と捉え、優先的に取り組む重点施策を検討します。

それぞれ迅速に対応した施策を推進することで、効率的・効果的なまちづくりの実現を目指します。

また、アフターコロナや近年の激化する災害、IT等の新たな技術等を踏まえた新たなまちづくりについては、今後の国の動向を踏まえつつ、必要に応じて本市における関連計画の見直しを検討します。

【都城市において今後優先して取り組むべき主要な課題】

- 本格的な人口減少社会に備えたコンパクトなまちづくり
- 都城志布志道路の全線開通による都市構造の変化を見据えたまちづくり



【主要課題への対応】

（1）コンパクトなまちづくりへの対応

- ① 生活利便性向上を図る環境整備
- ② 居住の誘導
 - ア) 空き家情報の適正な管理
 - イ) 空き家の解体・リノベーション

（2）都城志布志道路の全線開通を見据えたまちづくりへの対応

- ① 幹線道路網の再構築
- ② インターチェンジ周辺等の土地利用規制見直し

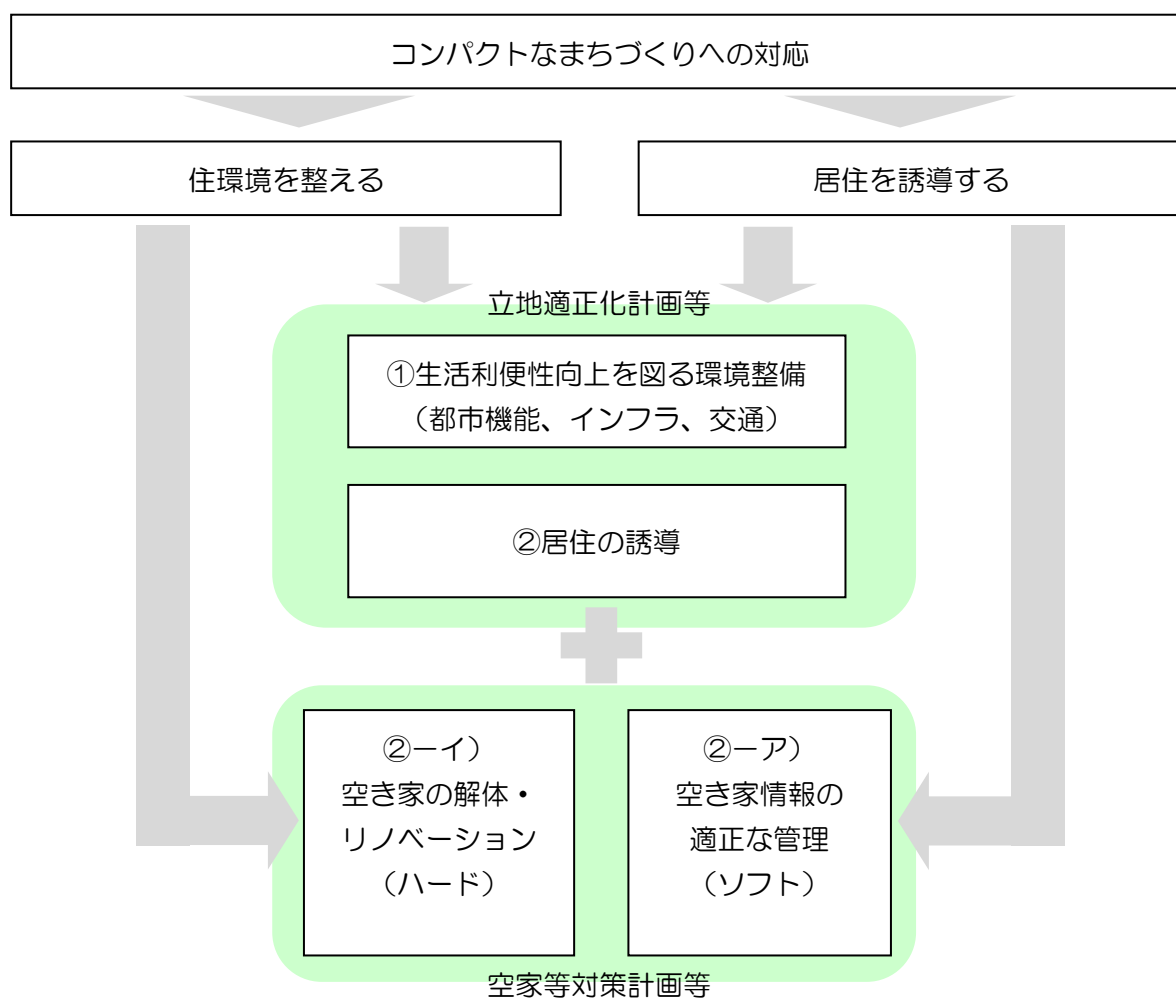
（3）今後の国の動向を踏まえたまちづくりへの対応

- ① アフターコロナ時代のまちづくりの検討
- ② 新たな道路整備や公共交通等の検討
- ③ 新たな国の考えに基づく立地適正化計画等の見直し検討

(1) コンパクトなまちづくりへの対応

コンパクトなまちづくりにあたっては、まず、「住みたい」と思ってもらうことが重要です。住民が居住地を選択する場合は、生活利便性が整っていることが大きな要因であり、住む場所が確保されていることも重要です。

したがって、生活利便性向上を図るとともに、空き家対策を進める必要があります。また、居住を誘導するため適正な地域に「住んでもらう」ためには、土地利用の規制・誘導策を見直していく必要があります。



▲コンパクトなまちづくりへの対応イメージ

① 生活利便性向上を図る環境整備

【戦略の方向性】

立地適正化計画、公共交通網形成計画、公共施設等総合管理計画の推進とともに、居住誘導区域等における施設の誘導、基盤整備の優先的な検討と今後の新たな公共交通等のあり方を検討します。

【今後の取組】

- 都市機能誘導区域への誘導施設（生鮮三品取扱店、病院・診療所等）の維持・誘導を図る立地適正化計画のさらなる推進と改善を図るため、既存施設へのアンケート調査を検討します。【都市計画課】
- 公共施設等については、公共施設等総合管理計画に基づく適正な維持とともに、居住誘導区域の利便性向上に向けた集約等の検討を行います。【管財課、住宅施設課】
- インフラの整備方針（用途地域内を重点的に整備）を明確にし、居住誘導区域内の居住魅力を高めるための道路、公園、下水道の計画見直しを行います。【都市計画課、道路公園課、維持管理課、下水道課】
- 公共交通網形成計画の推進とともに、次世代に向けた新たな公共交通等のあり方を検討します。【総合政策課】
- 都市機能の誘導を図るため、市街地の防火性能を評価した上で、防火地域、準防火地域の縮小等を踏まえた見直しを検討します。【都市計画課、建築対策課】
- まちなかにおいて、空き店舗の解消を図るため、リノベーションを促進するための補助金等の支援を行います。【商工政策課】

② 居住の誘導

【戦略の方向性】

居住誘導区域内が居住する場として選ばれるための、行政が主体となる誘導施策を検討します。

【今後の取組】

- まちなか居住を推進するため、中心市街地における新たな共同住宅等の整備に対し支援を行います。【商工政策課】
- 居住誘導区域への住替えや旧耐震基準家屋の建て替え等に対する補助金制度創設を検討します。【建築対策課、都市計画課】
- 居住誘導区域への誘導施策とともに、誘導を促進するための居住誘導区域外での開発抑制策を検討します。【都市計画課、建築対策課】

②-ア) 空き家情報の適正な管理

【戦略の方向性】

本市においては、令和2年（2020年）4月の組織改編により、建築対策課に空き家対策担当を設置しました。

空き家に関する総合的な調整を行いながら空き家対策を推進するとともに、居住誘導を図る一つの手段としても空き家対策を進めていきます。

今後は、建物所有者や地域、宅建業協会等と連携し、管理されていない空き家を発生させない、また、空き家になった場合に迅速に対応できる仕組みづくりを検討します。

【今後の取組】

- 空き家対策のさらなる推進と関連計画等との整合のため、空家等対策計画（平成29年（2017年）4月策定）の見直しを行います。【建築対策課】
- 建築対策課の空き家対策担当では、空き家に関する市民相談対応窓口を一本化しており、今後さらなる充実を図ります。【建築対策課】
- 空き家発生時に早急な対応を図るため、地域との連携による高齢者世帯の住宅管理など円滑な情報収集の出来る仕組みづくりを検討します。【建築対策課、コミュニティ文化課、市民課、福祉課】
- 空き家の管理や相続人調査が円滑に行われるような仕組みを検討します。【建築対策課】
- 宅建業協会等の民間との連携について、より迅速な情報提供等を行えるよう、さらなる体制の充実を検討します。【建築対策課】
- 現在行っている地域での説明会や空き家相談会などを継続的に行い、空き家に関する市民の意識向上を促進します。【建築対策課】



②-イ) 空き家の解体・リノベーション

【戦略の方向性】

特定空家等の不良空家の解体に向けた取組推進とともに、解体後における空き地の取り扱いを検討します。また、居住推進のため、居住誘導区域内や用途地域内の活用可能な空き家のリノベーションを促進する施策の検討を行います。

居住誘導区域等における空き家・空き地等を活用した生活利便性向上に向けた各地域での公園、集会施設等の不足を解消する施策については、第4章4.3【住】-3③1）(p.110)で示していますが、その他、特に空き家の解体・リノベーション施策を推進します。

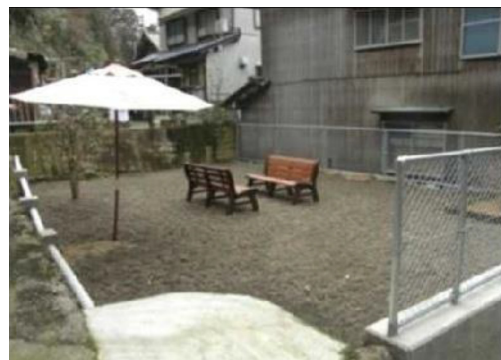
【今後の取組】

- 市全域において、特定空家等の不良空家については原則解体を行うものとして、調査や情報発信等の取組を推進します。【建築対策課】
- 空き家のリノベーションについて、空き家バンク等の活用や民間との連携により推進し、その対象については、低コスト・長寿命化の観点から新耐震基準の住宅とします。【建築対策課】
- 解体及びリノベーション促進のため、その費用に対する補助金制度の新設や拡充を検討します。また、民間の金融機関による融資制度の情報提供を積極的に行います。【建築対策課】
- 補助金制度については、居住誘導区域や用途地域内外など、居住誘導の方針に沿ったものを検討します。【建築対策課】
- 空き家解体後に空き地になる土地については、空き家・空き地バンクや民間との連携による流通促進の仕組みづくりを検討します。【建築対策課】

【倒壊の危険性がある特定空き家を除却した事例】



【空き家等を除却して、ポケットパークとして利用した事例】

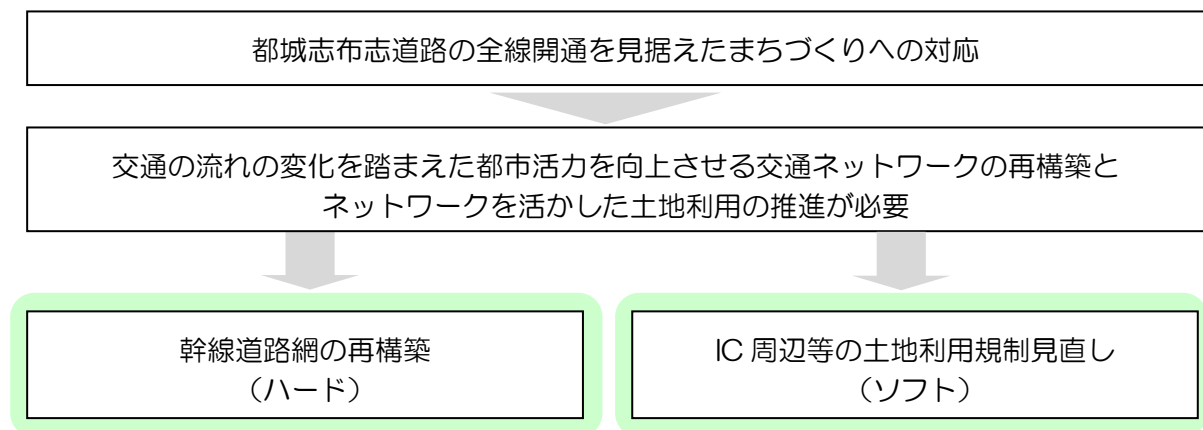


出典：国土交通省資料から抜粋加工

(2) 都城志布志道路の全線開通を見据えたまちづくりへの対応

都城志布志道路の全線開通を見据えたまちづくりにあたっては、交通の流れの変化を踏まえ、都市活力を向上させるための新たな交通ネットワークへの再構築とネットワークを活かした土地利用の推進が必要です。

したがって、都城志布志道路整備効果を最大化させるための、便利で快適な市街地形成、産業力強化の推進に向けた更なる広域ネットワークの構築を行うとともに、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道等においては、土地利用規制の見直しを検討します。



① 幹線道路網の再構築

【戦略の方向性】

時代の要請に応じ、今後の本市の“地の利の進化”に向けて、「道路整備計画」を策定します。

【今後の取組】

- 都城志布志道路整備便益の最大化を図るため、産業力強化の推進に向けたさらなる広域ネットワークの構築を検討します。【都市計画課、道路公園課、維持管理課】
- 限られた財源で効率的な事業を執行していくため、必要性の高い路線・事業の優先整備を図っていきます。【都市計画課、道路公園課、維持管理課】
- 目指すべき都市像に対応した都市計画道路の見直しを検討します。【都市計画課】
- 国道 10 号の交通量減少を踏まえ、まちなか居住の魅力を増大させるため、歩行者・自転車にやさしいみちづくりの検討を行います。【都市計画課、道路公園課、維持管理課】

② インターチェンジ周辺等の土地利用規制見直し

【戦略の方向性】

都城志布志道路の整備インパクトを最大限に発揮するため、新たな雇用の場創出に向けて、企業が進出しやすい環境づくりのための土地利用規制の見直しを行います。

【今後の取組】

- ネットワークを活かした産業力強化を見据え、インターチェンジ周辺整序型地区（特定用途制限地域）の区域見直しを検討するとともに、各インターチェンジ周辺の土地利用等の特性を踏まえ規制内容の見直しを検討します。【都市計画課、農政課、農業委員会】
- インターチェンジへのアクセス道路周辺において、更なる企業立地推進を図るため、新たな工業流通業務保全型地区（特定用途制限地域）を検討します。【都市計画課、農政課、農業委員会】

（3）今後の国の動向を踏まえたまちづくりへの対応

①アフターコロナ時代のまちづくりの検討

新型コロナウイルス感染症の世界的流行により、まちづくりを取り巻く環境が大きく影響を受けています。国においても、新たな生活様式の実践が進められており、今後は国の動向等を踏まえつつ、新型コロナ危機を契機とした新しいまちづくりについて検討を行っていきます。

新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性(イメージ)

- 人々の働く場所・住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と、規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていく形が考えられる。
- 複数の用途が融合した職住近接に対応し、様々なニーズ、変化に柔軟に対応できるようなまちづくりが必要。

まちづくりのデジタル基盤

資料：国土交通省ホームページ

②新たな道路整備や公共交通等の検討

国や県の新たな方針も踏まえつつ、自転車通行空間の改善や居心地のよい、歩きたくなる街路づくり、パーソナルモビリティを含む公共交通等についても検討するとともに、民間企業と連携し社会実験などを積極的に推進します。

道路政策ビジョン 2040年道路の景色が変わる ～人々の幸せにつながる道路～

公園のような道路 マイカーを持たなくても
便利に安心して移動できる
モビリティサービス 店舗（サービス）の移動

中山間地域の暮らしを支える道の駅 ロボット配送によりラストマイル
輸送を自動化・省力化 BRT（バス高速輸送システム）や
自転車等を中心とした低炭素な
交通システム

資料：国土交通省ホームページ抜粋加工

③新たな国の考えに基づく立地適正化計画等の見直し検討

国の新たな方針や今後の制度改正を踏まえつつ、土地利用誘導ガイドライン、立地適正化計画の適切な見直しを実施します。

都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ概要（令和元年7月30日）
～安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指して～

参考資料 2

<中間とりまとめのポイント>

- コンパクトシティの多岐にわたる意義等をわかりやすく再整理し、住民・行政等で共有。
- まちなか等の魅力の向上、市街地の拡散の抑制を車の両輪として各々の取組を強化。
- 分野や市町村域を超えた連携を進め、コンパクトシティを効果的に推進。新たに防災対策との連携強化も開始。

コンパクトシティの意義等を改めてわかりやすく整理・共有すること（中間とりまとめ1）

- コンパクトシティの意義は、生活サービスの維持、域内投資・消費の持続的確保、生産性向上、健康増進、財政健全化、環境保全、防災力強化など多岐にわたるもの。その価値観・ビジョンをわかりやすく整理し、住民、民間事業者、行政で共有。
- 今後のまちの見直し、実施すべき政策等の可視化や効果の把握、わかりやすい形での発信により、住民等の理解を促進。

立地適正化計画の制度・運用を不断に改善し、実効性を高めること（中間とりまとめ2）

- 客観的なデータ等に基づき、目標値や居住誘導区域の範囲を適切に設定し、住民へのアクセシビリティを確保。
- 居住誘導区域において、日常生活に必要な病院等の適切な立地を促進する等により、その魅力を向上。

居住誘導区域外に目配りすること（中間とりまとめ4）

- あるべき将来像を構築し、住民と共有。
- 新たなライフスタイルなど多様なニーズを取り入れた地域づくりを促進。
- 空き地等の発生による居住環境の悪化等を経過措置的に防止する仕組みを整備。
- 地域特性に応じよりきめ細やかに緑地や農地の保全に活用できる仕組みも検討。

市街地の拡散を抑制すること（中間とりまとめ5）

- 11号条例等について、廃止や開発許可区域の限定、地区計画の活用など、コンパクトシティや開発許可制度の趣旨に則った運用に適正化。

分野や市町村域を超えた連携を進めること（中間とりまとめ3）

- 総合的なまちづくりのビジョン、様々な分野の政策の推進基盤として、関連する計画や政策分野（公共交通、住宅、健康・医療等）との連携を強化。
- 市町村の単位を超えた広域連携を促進する仕組みを整備。
- 小規模市町村に対し、都市圏全体のコンパクトシティ政策への協力の働きかけや人的支援等を実施。

立地適正化計画等と防災対策を連携させること（中間とりまとめ6）

- 災害リスク評価の環境整備等により、土砂災害特別警戒区域等の居住誘導区域からの除外を徹底。
- 防災部局と連携し、居住誘導区域の内・外で、地域特性に応じた安全確保対策や優先順位の考え方を立地適正化計画へ位置付け。
- ハザードエリアから居住誘導区域への自主的な移転を支援。
- 災害リスク情報の提供等により、不特定多数の者が利用する自己業務用建築物等の開発を抑制。

