

第5章

誘導施策

第5章 誘導施策

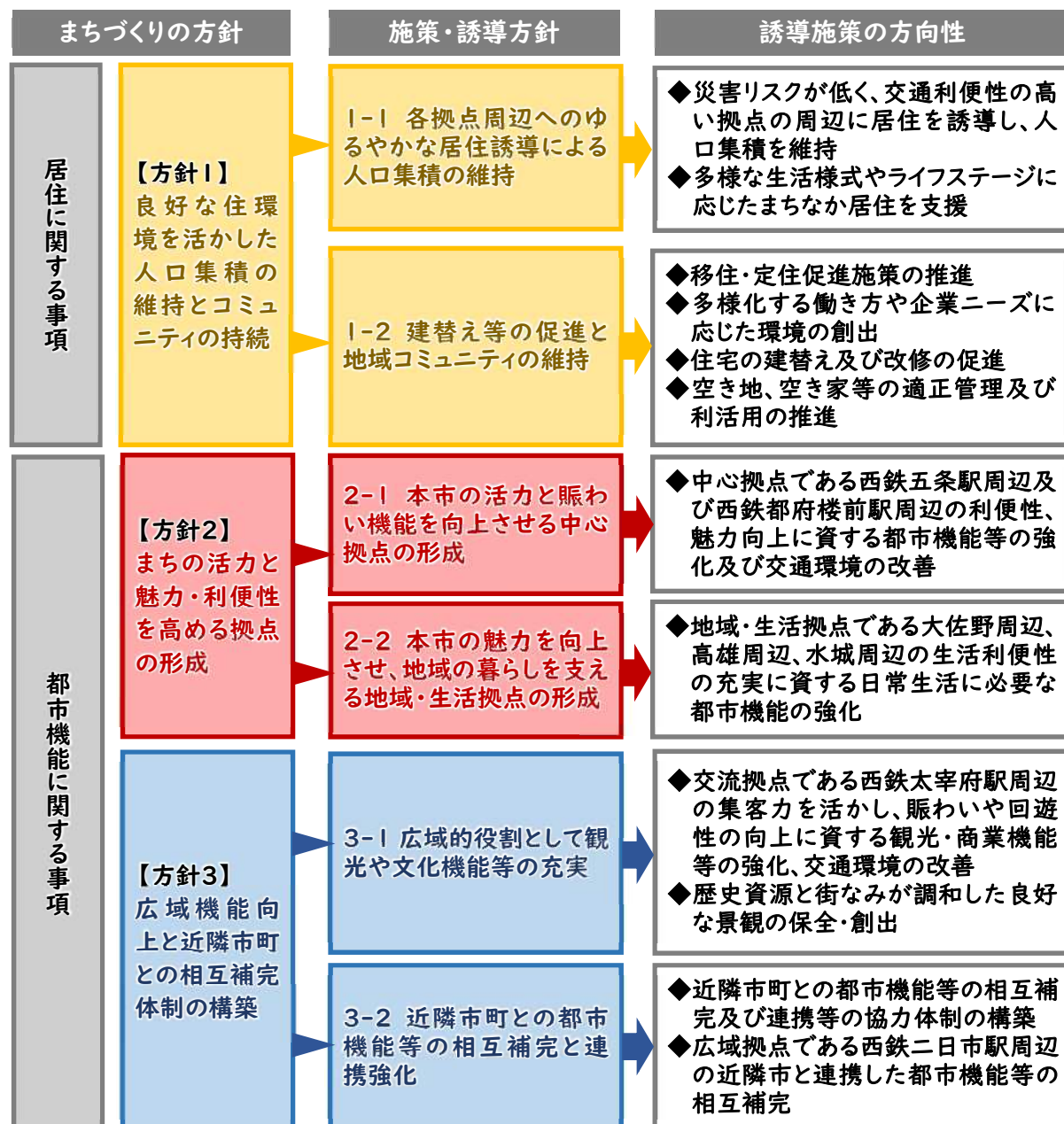
本章では、第3章で整理した方針を具体化するため、居住誘導区域及び都市機能誘導区域等で講じる施策を整理します。

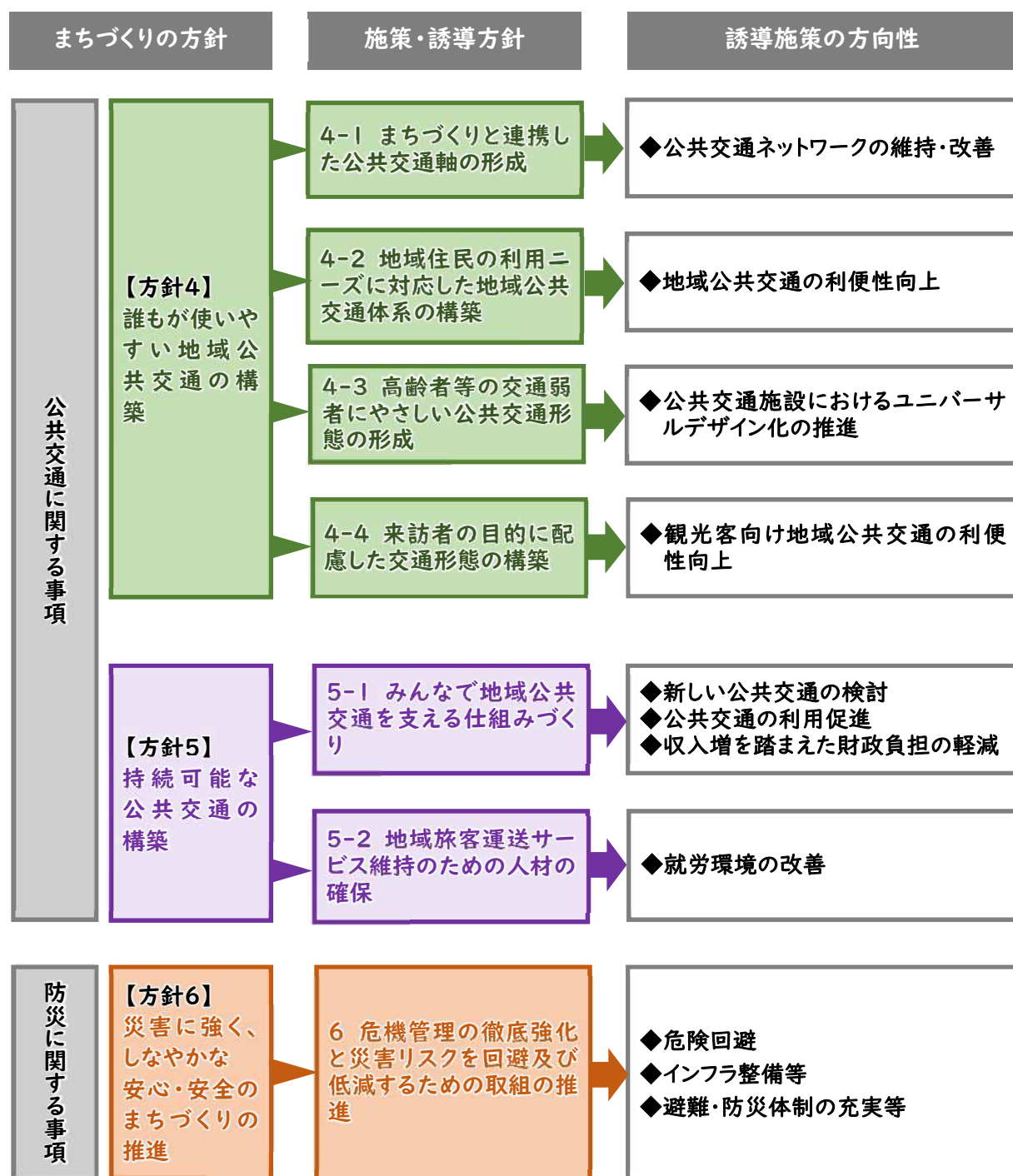
5-1 誘導施策設定の考え方

立地適正化計画では、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設の設定をもとに、届出制度に基づく居住や都市機能の誘導とともに、それらの誘導を促進するための各種施策を実施することにより、計画の実効性を高めていきます。

なお、誘導施策の設定にあたっては、「まちづくりの方針（ターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）」に基づく「施策・誘導方針」「誘導施策の方向性」を具体化する観点から、誘導施策を設定します。

【まちづくりの方針（ターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）】 ※本計画第3章に掲載した内容を再掲





※【方針6】の具体的な取組内容・施策等については、別途「第6章 防災指針」において掲載

5-2 居住誘導に係る施策

居住誘導区域への居住の誘導については、立地適正化計画制度における届出の運用に基づき、届出者に対する立地適正化計画制度の説明、支援措置の情報提供等を行うことで、居住の誘導を図っていきます。

その長期的な取組とあわせて、行政における施策・事業を複合的に活用するとともに、民間等の多様な主体との連携、新しい技術やテクノロジーの導入など、新しい公共の視点を交えながら、居住の誘導や、良好な住環境の形成を図っていきます。

1-1 各拠点周辺へのゆるやかな居住誘導による人口集積の維持	
誘導施策の方向性	◆災害リスクが低く、交通利便性の高い拠点の周辺に居住を誘導し、人口集積を維持 ◆多様な生活様式やライフステージに応じたまちなか居住を支援
内容	届出制度等に基づく居住誘導区域内へのゆるやかな誘導 土砂災害等の災害リスクが高い地域については、本計画の届出制度や移転支援制度を活用し、ゆるやかに居住誘導区域へ誘導する。
活用が想定される制度等	○立地適正化計画制度の運用 ○がけ地近接等危険住宅移転事業 ○スマートウェルネス住宅等推進事業
実施箇所	居住誘導区域外の災害リスクが高い地域、居住誘導区域内

1-2 建替え等の促進と地域コミュニティの維持	
誘導施策の方向性	◆移住・定住促進施策の推進 ◆多様化する働き方や企業ニーズに応じた環境の創出 ◆住宅の建替え及び改修の促進 ◆空き地、空き家等の適正管理及び利活用の推進
内容	移住・定住人口の増加に向けた全世代が望む住環境の整備と働く環境の創出 地域住民の世帯の多様化を図りながら、将来にわたる人口維持を目指し、若年層や子育て世代を惹きつける環境整備や居住を支援することで、高齢者の暮らしやすさの向上にもなり、子育てのしやすさにもつながる三世代同居や近居する場合の住宅取得に対する補助を検討する。 多様化する暮らし方・働き方のニーズに応え、移住・定住人口を増加していくため、職住近接が可能となるよう、サテライトオフィスやシェアオフィス、コワーキングスペース等といった新たな働く環境の創出を図る。また、本市が有する多彩な歴史・自然資源を活かし、ワーケーションの場としての受け皿づくりについて検討する。 魅力的で快適な住環境・住宅ストックの維持・活用 全世代が将来にわたり本市に暮らし続けたい、暮らしてみたいと思えるように、本市を特徴づける歴史的景観を保全・活用するなど、地域の特性に応じた住環境を形成するとともに、住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、魅力や快適性、安全性をより一層高めていく。

	空き地や空き家等の有効活用 居住誘導区域内に点在する空き地や空き家の把握に努めるとともに、適正な管理を促進し、住まいや新たな賑わい、コミュニティ醸成に繋がる地域の居場所として受け皿となるような有効活用を図る。
活用が想定される制度等	○長期優良住宅等の普及・啓発 ○近居・同居住宅取得等支援事業（仮称）の検討 ○若年・子育て世帯住宅取得支援事業（仮称）の検討 ○住宅金融支援機構との連携による「フラット35地域連携型」導入検討 ○サテライトオフィス整備支援事業 ○起業・創業支援事業 ○用途地域等の見直し検討 ○官民連携まちなか再生推進事業 ○街なみ環境整備事業 ○木造戸建て住宅性能向上改修等補助事業 ○住宅改修費給付事業及び住みよか事業 ○ブロック塀等撤去促進事業 ○住宅市街地総合整備事業 ○空き家の予防・管理・活用・流通の促進 ○関係機関と連携した空き家相談窓口の充実 ○空き家再生等推進事業 ○空き家対策総合支援事業 ○立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）制度
実施箇所	市内全域

5-3 都市機能誘導に係る施策

都市機能誘導区域への都市機能の誘導については、立地適正化計画制度における届出の運用に基づき、届出者に対する国土交通省等の支援措置の情報提供等を行うことで、誘導施設を主とした都市機能の誘導を図っていきます。

その長期的な取組とあわせて、行政における施策・事業を複合的に活用するとともに、民間等の多様な主体との連携、新しい技術やテクノロジーの導入など、新しい公共の視点を交えながら、誘導施設の誘導や、拠点内及び周辺市街地の環境形成を図っていきます。

2-1 本市の活力と賑わい機能を向上させる中心拠点の形成	
誘導施策の方向性	◆中心拠点である西鉄五条駅周辺及び西鉄都府楼前駅周辺の利便性、魅力向上に資する都市機能等の強化及び交通環境の改善
内容	駅周辺の一体的・総合的な整備とあわせた多様な都市機能の誘導 本計画の届出制度を活用することで、誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致すること等により、利便性、魅力向上に資する都市機能の強化・充実に向けて必要な都市機能の誘導を図る。 西鉄五条駅周辺及び西鉄都府楼前駅周辺における市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と公共施設の整備・改善や都市機能の更新とあわせて、住まう人と訪れる人の利便性や賑わいの向上に資する多様な都市機能の誘導や、居住環境の形成を図るとともに、全世代交流の居場所づくりを創出する。また、周辺地域から拠点へのアクセス性を高めるため、道路、踏切、交差点等の改良及び整備等、多様化する市民ニーズに応えつつ持続可能な行政運営を堅持するため、複数の事業を通じて検討する。
活用が想定される制度等	○立地適正化計画制度の運用 ○用途地域等の見直し検討 ○地域公共交通計画の推進 ○総合交通計画の推進 ○都市構造再編集集中支援事業 ○都市再生整備計画事業 ○コンパクトシティ形成支援事業（集約都市形成支援事業） ○都市再構築型優良建築物等整備事業 ○優良建築物等整備事業 ○官民連携まちなか再生推進事業 ○都市・地域交通戦略推進事業 ○渋滞が発生する交差点の改良及び整備の検討 ○まちなかウォークアブル推進事業 ○スマートウェルネス住宅等推進事業 ○鉄道駅総合改善事業 ○都市再生区画整理事業 ○市街地再開発事業 ○公共施設等適正管理推進事業 ○民間都市開発推進機構の金融上の支援措置 ○住宅市街地総合整備事業
実施箇所	中心拠点（西鉄五条駅周辺、西鉄都府楼前駅周辺）

2-2 本市の魅力を向上させ、地域の暮らしを支える地域・生活拠点の形成	
誘導施策の方向性	◆地域・生活拠点である大佐野周辺、高雄周辺、水城周辺の生活利便性の充実に資する日常生活に必要な都市機能の強化
内容	日常生活に必要な都市機能の維持及び生活利便性の充実に向けた都市機能の誘導 本計画の届出制度を活用することで、誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致すること等により、主に日常生活に必要な都市機能を維持するとともに、生活利便性の充実に向けて必要な都市機能の誘導や、居住環境の形成を図る。
活用が想定される制度等	○立地適正化計画制度の運用 ○用途地域等の見直し検討 ○地域公共交通計画の推進 ○総合交通計画の推進 ○都市構造再編集集中支援事業 ○都市再生整備計画事業 ○都市再構築型優良建築物等整備事業 ○優良建築物等整備事業 ○都市・地域交通戦略推進事業 ○渋滞が発生する交差点の改良及び整備の検討 ○民間都市開発推進機構の金融上の支援措置
実施箇所	地域・生活拠点（大佐野周辺、高雄周辺、水城周辺）

3-1 広域的役割として観光や文化機能等の充実	
誘導施策の方向性	◆交流拠点である西鉄太宰府駅周辺の集客力を活かし、賑わいや回遊性の向上に資する観光・商業機能等の強化、交通環境の改善 ◆歴史資源と街なみが調和した良好な景観の保全・創出
内容	歴史資源と街なみが調和した多様な都市機能の誘導 貴重な歴史・観光資源との調和に配慮しつつ、本計画の届出制度を活用することで、誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致すること等により、住まう人も訪れる人もともに慶び合い、関係人口・交流人口拡大に向けて人々を惹きつける相互発展の交流拠点となるための都市機能の強化・充実や、居住環境の形成を図るとともに、交通環境の改善等により、周辺地域を含めた回遊性の向上を図る。
活用が想定される制度等	○立地適正化計画制度の運用 ○用途地域等の見直し検討 ○地域公共交通計画の推進 ○総合交通計画の推進 ○街なみ環境整備事業 ○宿泊・ナイトタイムエコノミー等への支援検討 ○都市・地域交通戦略推進事業 ○太宰府天満宮周辺の交通処理の検討 ○渋滞が発生する交差点の改良及び整備の検討 ○都市構造再編集集中支援事業 ○都市再生整備計画事業

	○都市再構築型優良建築物等整備事業 ○優良建築物等整備事業 ○官民連携まちなか再生推進事業 ○まちなかウォークアブル推進事業 ○民間都市開発推進機構の金融上の支援措置
実施箇所	交流拠点（西鉄太宰府駅周辺）

3-2 近隣市町との都市機能等の相互補完と連携強化	
誘導施策の方向性	◆近隣市町との都市機能等の相互補完及び連携等の協力体制の構築 ◆広域拠点である西鉄二日市駅周辺の近隣市と連携した都市機能等の相互補完
内容	都市機能の維持及び近隣市との相互連携による機能充実 本計画の届出制度を活用するとともに、自治体の広域連携の前進に向けた近隣市との相互連携によって誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致すること等により、広域的な拠点となるための都市機能の強化・充実や、居住環境の形成を図る。
活用が想定される制度等	○立地適正化計画制度の運用 ○用途地域等の見直し検討 ○地域公共交通計画の推進 ○都市構造再編集集中支援事業 ○都市再生整備計画事業 ○都市再構築型優良建築物等整備事業 ○優良建築物等整備事業 ○官民連携まちなか再生推進事業 ○都市・地域交通戦略推進事業 ○まちなかウォークアブル推進事業 ○民間都市開発推進機構の金融上の支援措置
実施箇所	広域拠点（西鉄二日市駅周辺） ※市域部分のみ

5-4 公共交通に係る施策

拠点への居住や都市機能の誘導を図る集約型都市構造の実現にあたっては、拠点間や周辺地域との公共交通によるアクセス性を確保していくことが重要です。

また、今後さらなる高齢化の進展等により、公共交通への需要の高まりが予測されることから、交通事業者との協議・連携のもと、行政における施策・事業を複合的に活用するとともに、民間等の多様な主体との連携、新しい技術やテクノロジーの導入など、新しい公共の視点を交えながら、誰もが利用しやすい持続可能な公共交通の構築を図っていきます。

4-1 まちづくりと連携した公共交通軸の形成	
誘導施策の方向性	◆公共交通ネットワークの維持・改善
内容	バス路線・ダイヤの見直し等による運行の適正化 利用者の集中する時間への便数の振り分けや、利用の少ない始発便や最終便を減便する等、時間帯や便数の見直しを行い、バス運行の適正化を図ることで公共交通ネットワークの維持・改善を目指す。 公共交通の広域連携強化 近隣市町との調整を図ることで広域的な移動の利便性を高め、公共交通ネットワークの維持・改善及び利便性の向上を目指す。 まちづくり計画との連携 利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまちへ都市構造を転換し、公共交通ネットワークの維持を目指す。
実施箇所	市全域

4-2 地域住民の利用ニーズに対応した地域公共交通体系の構築	
誘導施策の方向性	◆地域公共交通の利便性向上
内容	公共交通の広域連携強化 ※再掲 近隣市町との調整を図ることで広域的な移動の利便性を高め、公共交通ネットワークの維持・改善及び利便性の向上を目指す。 デマンド交通やMaaS等の導入の検討 地域住民や観光客の移動ニーズ等に対応し、地域にあったモビリティサービスの導入や、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスの提供を検討することで、地域公共交通の利便性向上を目指す。 乗り継ぎ利便性及びバス待ち環境の向上 各鉄道における鉄道とバス、バス同士の乗り継ぎを強化し、公共交通の利便性向上を目指す。 バス待ち環境の向上により、公共交通の利便性向上を目指す。
実施箇所	市全域

4-3 高齢者等の交通弱者にやさしい公共交通形態の形成	
誘導施策の方向性	◆公共交通施設におけるユニバーサルデザイン化の推進
内容	移動等円滑化促進方針やバリアフリー基本構想の検討 高齢者等が利用しやすいよう、施設のユニバーサルデザイン化の推進を目指す。
実施箇所	市全域

4-4 来訪者の目的に配慮した交通形態の構築	
誘導施策の方向性	◆観光客向け地域公共交通の利便性向上
内容	デマンド交通やMaaS等の導入の検討 ※再掲 地域住民や観光客の移動ニーズ等に対応し、地域にあったモビリティサービスの導入や、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスの提供を検討することで、地域公共交通の利便性向上を目指す。 回遊促進の検討 来訪者の回遊性を向上させるため、回遊を促すフリーパス乗車券等の導入を検討し、観光客向けの地域公共交通の利便性向上を目指す。 交通情報案内システムの維持・充実 既存の交通情報案内システムの認知度向上と機能強化を行うことで、渋滞リスクの発信や公共交通機関の活用案内に関する情報提供を行い、観光客に向けて地域公共交通の利便性向上を目指す。 パークアンドライドの推進 観光客に向けたパークアンドライドに関する情報提供を継続することで、観光時の移動の円滑性確保や生活交通への影響の抑制を目指す。 観光地移動 MAP 等パンフレット作成検討および情報発信活動の実施検討 観光客に向けた観光施設までの交通情報や、荷物を抱えた来訪者を想定した駅の設備紹介、バリアフリー情報、自転車利用者のための駅の駐輪場情報などの情報を発信し、観光時の地域公共交通の利便性向上を目指す。
実施箇所	市全域

5-1 みんなで地域公共交通を支える仕組みづくり	
誘導施策の方向性	◆新しい公共交通の検討 ◆公共交通の利用促進 ◆収入増を踏まえた財政負担の軽減
内容	デマンド交通やMaaS等の導入の検討 ※再掲 地域住民や観光客の移動ニーズ等に対応し、地域にあったモビリティサービスの導入や、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスの提供を検討することで、地域公共交通の利便性向上を目指す。 地域に必要な移動手段確保等の検討 地域で安心して暮らし続けることができるよう、バスやタクシーで十分な移動サービスが提供されない場合において、「新しい公共」の視点に立って通院や買い物等に必要な移動手段を確保することを目指す。 公共交通の利用促進活動の実施 公共交通の利点として挙げられる「交通渋滞の緩和」「事故リスク回避」「運動量向上」「環境保護」等に関する周知・啓発関係の情報発信を実施し、公共交通の利用促進を目指す。 運賃補助制度の検討 高齢者、障がい者、妊産婦等へ運賃助成制度の導入等を検討し、移動手段の確保と公共交通の利用促進を目指す。 転入者向けパンフレット作成・配布活動の実施検討 太宰府市へ転入する際の行動（移動）パターンが確立していない時に、公共交通移動に関する情報提供を行うことで、公共交通の利用促進を目指す。 まほろば号料金体系の検討 コミュニティバス（まほろば号）の料金体系について見直しを行い、料金収入増を踏まえた財政負担の軽減を目指す。 運賃外収入の検討 バス路線維持のため、運賃収入以外の収入を得る活動を行うことで、収入増を踏まえた財政負担の軽減を目指す。
実施箇所	市全域

5-2 地域旅客運送サービス維持のための人材の確保	
誘導施策の方向性	◆就労環境の改善
内容	高校や大学等・公共交通事業者と連携した就職支援の検討 高校生や大学生へ運転士の仕事内容等を説明する機会を創出するとともに、転職を考える人、過去に勤務経験があるがブランクがある人、資格はあるが未経験の人と企業を結ぶことを目指す。 ライフスタイルに応じた働きやすい環境整備の検討 公共交通の担い手不足に歯止めをかける対策を実施することにより、公共交通の維持を目的に労働環境の改善を目指す。
実施箇所	市全域

5-5 低未利用土地利用等指針

空き家や空き地等の低未利用土地が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するうえで、居住や都市機能の誘導に大きな支障となることが懸念されます。

そのため、居住誘導区域を中心に点在する低未利用土地の適切な管理と有効利用の促進を目指して、「低未利用土地利用等指針」を定めます。

低未利用土地利用等指針

空き家・空き地等の低未利用土地について、複数の土地の利用権等の交換・集約・区画再編等を通じて、一体的な敷地とすることにより活用促進につながる場合は、「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（コモンズ協定）」等の制度の活用を検討します。

【利用及び管理指針】

種別	指針
利用指針	《居住誘導区域》 ◇リノベーション等による既存住宅の再生及び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。 ◇地域コミュニティの活動を促すため、広場やイベント開催の場等として、空き地の利用を推奨する。 《都市機能誘導区域》 ◇リノベーション等による空き家や空き店舗等の活用を推奨する。 ◇土地の交換等により整備用地を確保したうえで、誘導施設等の利用者の利便性を高める施設としての利用を推奨する。
管理指針	土地・建物所有者等は、近隣住民や地域の居住環境に悪影響を及ぼさないように、以下のような適切な管理を行う必要がある。 ☞樹木や雑草の繁茂及び病虫害の発生を予防するため定期的なせん定や除草等を行うこと。 ☞ゴミ等の放置、不法投棄、落書きなどを予防するために適切な措置を講じ、衛生上有害な状態や景観を損なわないよう適切な管理を行うこと。 ☞建物の腐朽により、倒壊や建築部材の剥落、飛散などしないよう、保安上適切な管理・対策を行うこと。 ☞火災や犯罪の温床にならないよう、必要な対策を行うこと。

