

第6章 誘導施策

誘導施策については、「居住誘導のための施策」、「都市機能誘導のための施策」とともに、「交通ネットワークのための施策」、「地域振興のための施策」により、計画の実現を図ります。

1. 居住誘導のための施策

居住の誘導のために、以下の施策に取り組めます。

項目	取組の内容
届出制度の活用※	居住誘導区域の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は、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。
居住誘導区域への定住促進	<p>高齢者等も安心して暮らすことができ、若い世代にも魅力が感じられるまちづくりにより居住誘導区域内への定住促進に努めます。</p> <p>近鉄・JR 御所駅周辺等の拠点市街地においては、中層階の集合住宅や賃貸住宅、ワンルームマンション等の住宅供給を促進するとともに、御所まちや商店街にみられる歴史的風情が残る古民家等の建築意匠や景観の保全、空き家の活用等に努めます。</p> <p>また、民間からの市街地開発の提案がある場合、将来にわたり良好な市街地環境を維持できるような計画・事業へと誘導しつつ、地区計画等を活用し、支援していきます。</p> <p>公営住宅については、管理戸数の適正化及び快適な住環境の整備に向けて、集約化の検討や適正な維持管理を進めます。</p>
空き家や低未利用土地の有効活用	<p>御所市空き家等対策計画に基づいた総合的な空き家対策を進めます。</p> <p>また、民間事業者および地元住民主体のまちづくり団体を設立し、リノベーションして店舗・住宅等として賃貸するといった手法でまちづくりを進め、家守会社との連携体制を構築します。</p> <p>低未利用土地については、適切な管理や集約等による利用の促進を図るために、低未利用土地を活用した公共空間の創出方策等について検討します。</p>
快適で安全な街なか環境の整備	<p>都市計画道路については、今後も定期的に見直しを行うとともに、必要な路線については整備を推進します。また、歩行空間のバリアフリー化や自転車通行帯の整備、交通量の多い道路の歩道整備などの歩行空間の整備を進めます。</p> <p>広域避難所等の防災機能を有する公園の整備を検討します。</p>

※P69 参照

2. 都市機能誘導のための施策

都市機能の誘導のために、以下の施策に取り組めます。

項目	取組の内容
様々な機能が融合した 新庁舎の建設	御所地域にある現在の市役所庁舎は、様々な機能を有する利便性の高い公共施設として、市の玄関口である近鉄・JR 御所駅周辺への移転を進めます。
防災交流館（Mimoro） の整備・活用	防災施設として市民の安全・安心な暮らしを守りつつ、地域交流センターとしての役割も担い、市民活動の場の提供と市民生活の向上を図り、様々な活動の拠点となる施設づくりを目指します。
御所駅周辺の機能の充実	近鉄・JR 御所駅周辺には、商業施設、市民交流スペースなどと庁舎が一体となった複合施設を整備し、生活機能（買い物、医療、行政機関、銀行等）が維持された、にぎわいを生み出す空間づくりを進めます。また、誰もが訪れやすい快適で魅力的な駅前環境整備により、その効果をより高めます。 市民の地域活動や観光客等との交流の拠点として、ごせまちセンターや観光案内所を活用します。 また、駅を拠点に商店街や御所まちへと観光客が歩いて周遊、滞在できる環境づくりを商店街の再生や、歴史的な町並みの保全を進めます。
誘導施設に関する届出 制度の活用※	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・廃止の動きを把握し、民間事業者等に対して誘導施設の立地誘導の施策に関する情報提供や調整等を行う機会として届出制度を活用します。
公的不動産の有効活用	公共施設の再配置に伴い発生する公的不動産については、新たな都市機能の整備地等として有効活用に努めます。公有地等の賃貸及び売却等の斡旋については、国・県等とも連携し、効率的かつ効果的に進めます。

※P69 参照

3. 公共交通ネットワークのための施策

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めます。

項目	取組の内容
地域的特性と利用者ニーズに応じた公共交通網の再編	本市の北部は南部に比べて人口が多く、主要な公共施設や商業施設、病院などが集積しています。一方、南部は北部に比べて人口が少なく、集落が点在しています。これらの特性を踏まえ、デマンドタクシー等の新たな交通体系を含めて公共交通網を再編し、将来にわたって持続可能な公共交通の構築を目指します。
交通結節機能の強化	近鉄とJRの御所駅を1つの駅として利用できるように駅前広場の整備を行い、交通結節点としての機能を高めます。 駅前広場には、バスやタクシーなどの公共交通、観光バス、企業の送迎バス、自家用車などが利用できる乗降場、公共交通利用者の待合施設を整備し、交通拠点、交通結節点の機能を強化します。 また、近鉄とJRを結ぶ安全な歩行者専用のバリアフリー動線（自由通路、ペDESTリアンデッキ）、歩行空間の整備や、人が集うことのできる環境空間、駅前駐車場・駐輪場等の整備を行います。
路線バスの運行支援とコミュニティバスの適切化	現在の路線バスについて、利用者の利便性向上ならびに持続可能な運行を図るため、「地域公共交通計画」と連携した運行支援を行います。 コミュニティバスについては、利用者の利便性向上と持続可能な運行を図るため、地域特性やニーズに応じた運行路線の見直し及び移動時間の短縮、便数については、適宜見直しを進めます。
公共交通の利用促進	市と公共交通事業者が協同して市民に対し公共交通の利用を促す啓発活動を実施します。 また、運転免許証を自主返納いただいた方に対する公共交通利用料金割引制度をはじめとした優遇措置の導入等により、公共交通の利用促進に努めます。

4. 地域振興のための施策

居住誘導区域外や市街化調整区域における地域振興のために、以下の施策に取り組めます。

項目	取組の内容
生活を支えるサービス施設の配置	市街化区域で居住誘導区域外となる地域や市街化調整区域では、コンビニ等の小型店や診療所といった身近な生活圏に必要な施設・機能や地域活動の場を集約・確保するとともに、拠点となる地域と地域公共交通ネットワークで結び、地域の維持・再生を進めます。
企業誘致や沿道サービス施設の立地促進	京奈和自動車道のインターチェンジや国道沿道などにおいては、市外からのアクセス性が高いことから、市内外から利用者や働く方が集まる店舗の立地を認めつつ、新しい工場などの誘致に努めます。 御所 IC 周辺の工場が集積している地域は、広域交通の結節点という高い利便性を活かし、周辺の土地利用に配慮した工場等の立地を促進します。 国道 24 号沿道の沿道サービスゾーンでは、沿道型商業サービス施設の立地を促進します。
田園集落の維持や農山村の保全・活用	田園集落においては、集落地と優良な農地が調和した心豊かな田園景観が残る集落地の基盤整備と農地の保全を行います。また、既存集落の活力を維持するために、地区計画制度等の活用を検討します。 豊かな自然の残る山地や丘陵地等の緑は、重要な緑地として保全・保護に努めるとともに、自然や歴史を活かし、観光客の誘致にもつながるまちづくりを進めます。

5. 届出制度

1) 届出制度の目的と対象となる行為

居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発や、都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築の動向等を把握することを目的としています。

届出が必要な行為は下記のとおりです。

届出が必要な行為

- ・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
- ・都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等
- ・都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

2) 居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要です。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

<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 1,000 m²以上のもの

①の例示

3 戸の開発行為



②の例示

1,300 m²で 1 戸の開発行為



800 m²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



3) 都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外の区域で、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には、市への届出が必要です。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

4) 都市機能誘導区域内における届出

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も市への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）

※誘導施設についてはP.63参照

5) 届出の時期

開発、建築、休廃止等の行為に着手する 30 日前までに届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項、108 条の 2 第 1 項）