

第7章 誘導の方針

1 基本的な考え方

本計画における都市機能の誘導や居住の誘導に当たっては、強制力や規制的手法をもって誘導を図るのではなく、誘導施策を段階的に検討・実施しながら、また、後述の届出制度の活用により、時間をかけて事業者や市民の意識の醸成を図っていくことで、緩やかに誘導を図っていくものとします。

2 都市機能誘導区域における施策

本計画で設定した3つの都市機能誘導区域では、都市の拠点としての魅力づくりのため、下記の施策に取り組みます。

(1) 津駅・江戸橋駅周辺区域

- 津駅・江戸橋駅周辺については、本市の都市核として、住民生活に不可欠な行政サービス機能や生活利便施設などの適切な維持・誘導を図ります。
- 津駅東口周辺については、津駅前北部土地区画整理事業の早期完了に向けて整備を推進するとともに、土地区画整理事業完了後より基盤整備が整った区域の土地利用の促進に向けて、津駅前北部地区第一種市街地再開発事業の事業化に向けた取組を進めます。
- 津駅東口から江戸橋駅にかけての地区については、駅周辺の良好な立地条件を活かして都市機能の集積を図るとともに、地域住民の生活利便性の向上や安全・安心の確保のため、当該地域周辺で進む社会基盤整備の効果を踏まえ、地域住民と協議しながら住環境の改善に向けた市街地の整備を進めます。
- 津駅西口周辺については、津偕楽公園、三重県立美術館、三重県総合文化センター、三重県総合博物館などの施設集積の特性を活かし、周辺環境に配慮した利便性の高い住宅地や、教育・文化水準の高い市街地ゾーンの維持、形成を図ります。
- 津駅周辺の市街地の慢性的な渋滞を緩和し、歩行者、自転車の安全を確保するため、大谷踏切の拡幅整備を進めます。
- (都) 豊里八町線沿道のまちなか住宅エリア、(都) 津駅一身田上津部田線沿道の低層住宅エリアは、住環境を保全しつつ生活利便性の向上を図るため、沿道土地利用を促進するよう、用途地域の見直しを検討します。
- 江戸橋駅から国道23号の区間については、江戸橋上浜町線の整備の中で、安全性の確保と利便性の向上に努めるなど、道路空間などの環境整備を進めます。
- 三重県総合文化センター周辺については、文化的な機能が集積している歴史・文化拠点として、公共公益施設の活用を促進します。

(2) 津新町駅周辺区域

- 津新町駅・大門・丸之内周辺については、本市の都市核として、住民生活に不可欠な行政サービス機能や生活利便施設などの適切な維持・誘導を図ります。また、豊富な歴史・文化資源や、商業・業務系施設が多く立地するなど、多様な交流機能を有する地域性を活かし、回遊性の向上や滞留環境の充実など、にぎわいの創出に努めます。
- 津新町駅については、都市拠点の交通結節点として、関係機関と協議しながら、利便性や安全性の向上、利用促進に向けて検討します。
- 津城跡（お城公園）については、石垣の修理を進めるなど、史跡の適切な維持管理を行い、魅力的な都市空間の形成を進めます。

(3) 久居駅周辺区域

□久居駅周辺地区については、都市再生整備計画事業により文化ホール、駅前広場、駐輪場、駐車場、市道新町野口線など、公共施設の一体的な整備を進めることで、土地の高度・複合利用を促進し、副都市核として生活利便施設を維持・誘導し、にぎわいの創出につなげます。

(4) 届出制度の内容

都市機能誘導区域の外側の区域において、立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為、誘導施設を有する建築物の新築・改築または用途変更を行う場合は、原則として開発行為等に着手する30日前までに市町村長への届出が義務付けられています。

届出を受けた市町村は届出をした者に対して、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供などを行うほか、届出内容のとおりの開発行為等が行われると何らかの支障が生じると判断した場合には、規模の縮小や別の区域での開発や、開発の中止を行うよう調整するなどの措置を講じ、調整が不調に終わった場合は勧告などを行うこととされています。

【届出が必要な場合】

○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

○開発行為以外

- 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

[対象となる誘導施設]

- 行政サービス施設：行政上の各種手続きの窓口機能を有する行政サービス施設
- 医療施設：「内科」の診療科目を含む医療施設
- 商業施設：床面積1,000m²以上の食品スーパー
- 金融施設：全ての金融施設

立地適正化計画区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

誘導施設：行政サービス施設、医療施設、商業施設、金融施設

(医療施設の建築)



届出不要

(医療施設の建築)



届出必要

(医療施設の建築)



届出必要

■都市機能誘導区域外における届出対象行為のイメージ(医療施設の場合の例示)

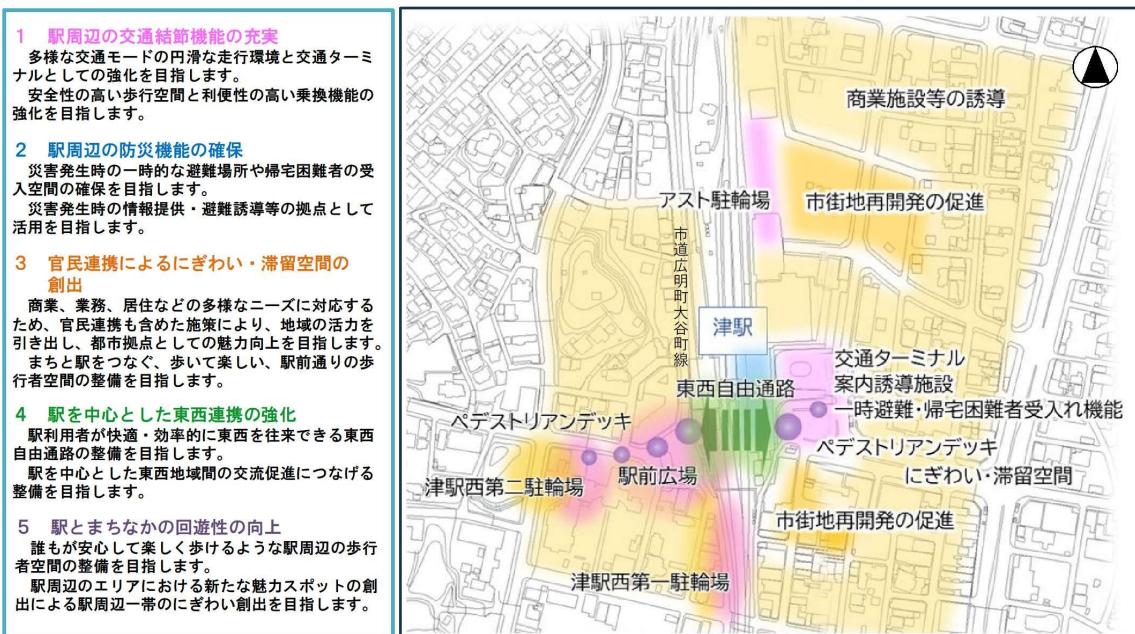
(5) その他の誘導施策

- 都市機能誘導区域としての利便性や生活環境を向上させるため、区域内及び区域間の連携に寄与する社会基盤の整備・促進を図ります。
- 現在本市では、(1)～(3)の都市機能誘導区域において不足している誘導施設はありませんが、今後、施設の廃止や移転などによって必要が生じた場合は、国の支援制度などを活用した誘導施策の実施を検討します。

【津駅周辺整備事業】

津駅周辺については、目指す将来像を示した「津駅周辺基盤整備の方向性（ビジョン）」に基づき、交通結節点の機能強化に向けた再編の取組として、津駅西口駅前広場、市道広明町大谷町線（駅前広場との接続道路）、東西自由通路、津駅周辺の公共自転車等駐車場などの整備を進めます。

■津駅周辺の将来の利用イメージ



3 居住誘導区域における施策

本計画で設定した居住誘導区域への人口の誘導は、立地適正化計画の区域（津都市計画区域）の中で、居住誘導区域（都市機能誘導区域を含む）の外側で一定規模以上の開発行為等を行う場合の届出制度の運用を行うことで緩やかに居住の誘導を図るもので、現在の居住地から強制的に移転を促すものではありません。

また、一般市街地エリアについては、南海トラフを震源とする地震発生時に津波の影響を受けることが想定される区域が含まれています。この区域に居住中の方に対しては、災害リスクの周知啓発を重点的に進めるほか、当該エリアにおいて一定規模以上の開発行為等を行う場合に必要となる届出の機会を活用し、さらなる災害に係る周知啓発を行います。

(1) 届出制度の内容

居住誘導区域の外側の区域で行われる開発行為のうち、「3戸以上の住宅の建築目的の開発行為」、「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」、「住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為」を行おうとする場合や、「3戸以上の住宅及び人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築・改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする」場合は、原則として開発行為等に着手する 30 日前までに市町村長への届出が義務付けられています。

届出を受けた市町村は届出をした者に対して、居住誘導区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供などを行うほか、届出内容のとおりの開発行為等が行われると何らかの支障が生じると判断した場合には、規模の縮小や別の区域での開発や開発の中止を行うよう調整するなどの措置を講じ、調整が不調に終わった場合は勧告などを行うこととされています。

【届出が必要な場合】

○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1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

届



②の例示

1,300 m²
1戸の開発行為

届



800 m²

2戸の開発行為

不要



○建築等行為

- ①3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住宅等（①）とする場合

①の例示

3戸の建築行為

届



1戸の建築行為 不要

