

## 6章 誘導施策

### 6-1 誘導施策の方針

本市がめざす「持続可能な都市構造」の実現に向け、居住や都市機能等の都市構造の集約化を図るため、以下の取組を総合的に展開します。なお、取組に当たっては、他の関連分野と連携を図り、関連計画・施策と一体的に進めます。



#### 基本方針Ⅰ：高次な都市機能を集積し、萩市民全体の都市活動を守る

都市拠点において医療や商業などの高次な都市機能を維持・集積し、公共交通との連携により、市民全体の都市活動の場を維持します。



#### 施策 1-1 公的な誘導施設の維持・整備

- ◆萩市公共施設等総合管理計画と連携し、各施設の老朽度や利用状況等をふまえながら、施設の統廃合・複合化・多目的化等を検討するとともに、PPP/PFI 等による民間活用の検討や都市機能誘導区域内への公共施設の再配置を検討します。
- ◆都市機能誘導区域内にある空き家・空き地等は、良好な都市景観を損なわないよう、所有者等による適切な管理を促進するとともに、都市機能施設等の利用者の利便を高める施設として活用することを検討します（都市のスポンジ化対策）。

#### 施策 1-2 民間の誘導施設の維持・誘導

- ◆特定用途誘導地区の導入等による規制緩和や国の支援措置等の活用により、商業、医療、福祉、子育て支援等の民間の誘導施設を都市機能誘導区域内に維持・誘導します。
- ◆低未利用・遊休化した公的不動産は、エリアマネジメント等による民間利用も含めた地域の賑わい創出や都市の魅力向上につながる活用方法を検討します。

#### 施策 1-3 都市拠点へアクセスする公共交通の利便性向上

- ◆萩市地域公共交通網形成計画と連携し、生活拠点や地域拠点から都市拠点へアクセスするための公共交通ネットワークを構築します。
- ◆交通結節点の機能強化や乗継ぎ環境の向上を図るなど、利便性が高く、誰もが安心して快適に公共交通機関を利用できる環境整備に取り組みます。

## 基本方針Ⅱ：産業施策と連携した都市空間形成により、都市の活力を向上させる

人口の定住化や若い世代の流出を抑制するには、働く場の確保が重要であり、地場産業の再生や新たな産業の創出等、地域産業振興に関する施策と連携した都市空間の形成を図り、都市の活力を向上させます。



### 施策 2-1 空き家や低未利用地を活用した産業活動空間の確保

◆都市機能誘導区域内の空き家・空き地等を活用した、新たな店舗や事務所等の設置への支援に取り組みます。

### 施策 2-2 産業交流支援拠点の整備

◆新たな産業の創出や起業支援、IT人材の育成、市民や企業の交流拠点を整備するなど、都市機能誘導区域内での雇用の場の創出や、起業・創業、産業人材育成の支援に取り組みます。

### 施策 2-3 若者等の人口定住化に向けた雇用の確保

- ◆若い世代のビジネスマインドの醸成や、社会人の学びなおしの機会など人材育成の機会をつくとともに、求人企業と就職希望者のマッチングを図ることで、移住・就業の促進に努めます。
- ◆都市機能誘導区域内でサテライトオフィスの設置や新たに事務所を設置するなど、新たな雇用が創出される事業への支援に取り組みます。
- ◆シェアオフィスやコワーキングスペースの設置等を促進し、多様な働き方に対応した環境整備を促進します。



## 基本方針Ⅲ：まちなかの人口を維持し、暮らしやすい生活環境を守る

三角州を中心とした市街地（＝まちなか）の人口や生活利便施設を維持し、車がなくても日常的な買い物や通院等が身近で容易に行える便利な暮らし環境を維持します。



### 施策 3-1 居住誘導区域内への移住・定住促進支援

- ◆居住誘導区域内への移住・定住者に対するマッチングサポートを行い、住宅購入や賃借費、空き家撤去費用等の支援に取り組みます。

### 施策 3-2 歩いて暮らせるまちづくりの推進

- ◆居住誘導区域内の公共交通の利便性を向上させ、自家用車から公共交通への転換等による公共交通利用の促進を図ります。
- ◆居住誘導区域内における公共施設、歩行空間のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化を促進し、誰もが移動しやすく、出かけたい環境づくりを推進します。

### 施策 3-3 健康・医療・福祉のまちづくりの推進

- ◆誰もが住み慣れた地域で安心して生活できるよう、医療や介護、生活支援などのサービスが一体的に切れ目なく提供される地域包括ケアシステムの構築・深化に取り組みます。
- ◆健康・保健・福祉サービスの利用などについては、関係機関の機能を集約し、ワンストップサービスを図るための体制を構築するなど、相談・支援ができる総合的な相談体制の構築を図ります。
- ◆高齢者等の外出機会の創出や健康寿命の促進を図るため、都市機能の配置を工夫するなど、利便性が高く、出かけたい環境づくりに取り組みます。

### 施策 3-4 子ども・子育て支援の推進

- ◆萩市子育て世代包括支援センター「HAGU（ハグ）」を核とし、妊娠・出産・育児における不安に対する相談体制の充実を図るとともに、必要な支援が受けられる体制を整備します。
- ◆子どもや親同士が交流できる場として、子育て支援拠点（萩市立児童館）の機能維持・向上を図ります。

### 施策 3-5 高齢者や子育て世代が暮らしやすい住宅環境の整備

- ◆高齢者が住みやすい住宅環境や子育てに適した良質な住宅環境の整備を促進します。



**施策 3-6 空き家・空き地の有効活用等による良好な居住環境の形成**

- ◆居住誘導区域内にある空き家・空き地は、所有者等による適切な管理を促進するとともに、リノベーションによる既存住宅の再生や敷地統合等による低未利用土地の有効活用を促進し、良好な居住環境の形成を図ります（都市のスポンジ化対策の推進）。
- ◆景観や歴史文化といった地域資源をいかした魅力ある地域づくりを推進します（良好な景観形成）。

**施策 3-7 災害リスクの少ないまちづくりの推進**

- ◆安心・安全な生活環境の実現に向け、誘導施設の分散配置による災害リスク軽減、ハザードマップによる災害リスク・避難場所の事前明示等を継続的に推進することにより、土砂災害、洪水、高潮、津波等の自然災害からの危険性と被害の軽減に取り組みます。

**基本方針Ⅳ：歴史的まちなみを活用した、魅力と賑わいあふれる観光拠点形成**

浜崎、堀内地区をはじめとした歴史的景観が良好に残る地区の居住人口を維持し、人々の暮らしと歴史文化が調和した萩らしいまちなみ景観を保全するとともに、観光資源を活用した交流の場と賑わいを創出し、魅力ある観光拠点の形成を図ります。



**施策 4-1 伝統的建造物群保存地区・史跡「萩城城下町」への定住・住替え促進**

- ◆伝統的建造物群保存地区内または史跡「萩城城下町」内へ住替える際、既存制度等を活用した定住・住替え支援に取り組みます。

**施策 4-2 観光資源を活用した交流の場と賑わいの創出**

- ◆観光・交流拠点を周遊する新たな観光ルートについて検討します。
- ◆歴史的建造物である公的施設については、公開に加え、その価値や魅力をいかし、交流・体験等を含めた多様な活用について検討します。
- ◆古民家等の民間所有の歴史的建造物については、民泊やレストラン等の観光交流機能を付した住宅等としての利活用を推進します。
- ◆観光客の周遊性の向上を図るため、歩行空間の確保やレンタサイクル等移動手段の確保・利便性向上に取り組みます。

## 6-2 低未利用土地利用等指針等（都市のスポンジ化対策）

萩市街地では、人口減少などにより、空き家や空き地等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しつつあります。

「都市のスポンジ化」が進むと、生活利便性の低下や治安・景観の悪化、地域の魅力が失われる等の問題が発生すると考えられることから、所有者等による空き家・空き地の適正な管理と有効活用を図るための指針を次のように定めます。

### 6-2-1 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

#### （1）低未利用土地利用等指針

誘導施設や住宅の立地誘導を図るために、所有者等が低未利用土地を有効に活用し、または適正に管理する上での留意点や適正な管理の水準を以下のように定めます。

#### 利用指針

##### <都市機能誘導区域内>

- 中心市街地の賑わいを創出するため、空き地をオープンカフェやマルシェ等の広場として利用することを推奨
- 産業活性化を図るため、空き家をオフィス等の産業活動空間として利用することを推奨

##### <居住誘導区域内>

- 単身高齢者や移住者等、居住者同士の交流を促進し、地域コミュニティの維持・形成を図るため、空き家を集会施設・交流施設として利用することを推奨
- 雨天時でも親子が安全に安心して遊べる場所を確保するため、空き家を子供の遊び場や親子の交流施設として利用することを推奨
- 良好な居住環境を形成するため、リノベーションによる空き家の再生や、狭小な敷地の集約・統合により、現代のニーズに応じた住宅・宅地へと再生・利用することを推奨



### 都市のスポンジ化とは？

人口減少に伴い、都市部で空き地や空き家等がスポンジの穴のようにランダムに発生する現象のことを「都市のスポンジ化」と呼んでいます。

スポンジ化は個人的・家庭的事情で生じるため、ゆっくりと小さな規模で起きることから、オーナーがその気になれば変わるという意味で「柔らかく」、いい方向、悪い方向のいずれにも一斉に大きくは変わらないという意味で「しぶとい」都市空間であると言われています。このような都市のスポンジ化に対応するため、改正都市再生特別措置法（平成30年7月）が施行され、空き地・空き家等の利用促進によるまちのにぎわい創出に向けた取組みが全国的に進められています。



### <伝統的建造物群保存地区内>

- 移住者等の新たな居住者と既居住者との交流や、観光客との交流を促進するため、空き地や空き家を交流空間として利用することを推奨
- 交流人口、関係人口の増加に向けた“お試し暮らし”を促進するため、空き家をお試し暮らし用住宅として利用することを推奨
- 古民家等の歴史的建造物である空き家については、民泊やレストラン等の観光交流施設として利用することを推奨

### 管理指針

#### <空き家>

- 住宅の劣化の進行を抑制するため、所有者等による定期的な清掃、修繕などを行うこと
- 所有者等は、萩市空き家等対策計画に基づき、適切に管理すること

#### <空き地>

- 病害虫の発生を予防するため、所有者等による定期的な除草や害虫駆除等を行うこと
- 不法投棄等を予防するため、所有者等による柵等の設置や定期的な不法投棄の有無確認等、適切な措置を講じること

## (2)行政による支援方策

- 空き家等の実態調査を行い、所有者等に情報提供するとともに、空き家等の適切な管理は所有者等の責務であることを理解してもらうため、広報や説明会の開催等により市民へ広く周知する。(萩市空き家等対策計画 P15 参考)
- 老朽化して倒壊等の恐れのある老朽危険空き家を除却する者に対し、除却費用の一部を支援する。
- その他、誘導施策に基づき、空き地・空き家の有効活用に対する各種支援を行う。
- 都市機能誘導区域または居住誘導区域において「低未利用土地権利設定等促進計画」を必要に応じて作成し、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを市が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する。
- 都市機能誘導区域または居住誘導区域において、空き地・空き家を活用し、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)について、地権者合意による「立地誘導促進施設協定(通称:コモンズ協定)」の活用を促進する。なお、「立地誘導促進施設協定」の許可申請があった場合は、適切な判断の上、市長が許可・公告を行うとともに、要請に応じて周辺地権者等に対し協定への参加をあっせんする。

**(3)所有者等に対する措置・勧告**

- 低未利用土地が適切に管理されず、都市機能や居住の誘導に著しく支障がある場合は、市長が所有者等に勧告を行うことがある。
- 倒壊の恐れのある空き家や衛生、景観、生活環境面で危険な状態にある特定空き家等については、萩市空き家等対策計画に基づき適切な措置を行う。

**6-2-2 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項****(1)低未利用土地権利設定等促進事業区域**

- 都市機能誘導区域または居住誘導区域  
※詳細区域は、別途「低未利用土地権利設定等促進計画」にて個別に設定

**(2)低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項****<促進すべき権利設定等の種類>**

- 地上権、賃借権、所有権等

**<立地を誘導すべき誘導施設等>**

- 都市機能誘導区域における誘導施設、居住誘導区域における住宅  
※詳細は、別途「低未利用土地権利設定等促進計画」にて個別に設定

**(3)立地誘導促進施設協定に関する事項****<立地誘導促進施設の一体的な整備・管理が必要となると認められる区域>**

- 都市機能誘導区域または居住誘導区域

**<立地誘導促進施設の一体的な整備・管理に関する事項>**

- 居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、以下の施設の一体的な整備または管理を適切に行うこと。

**<都市機能誘導区域>**

居住者や来訪者、滞在者等の利便の増進に寄与する空間・施設であり、誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの（広場、並木、交流施設、産業関連施設等）

**<居住誘導区域>**

居住者等の利便の増進に寄与する空間・施設であり、住宅の誘導の促進に資するもの（交流広場、集会所、子どもの遊び場、駐車場等）