

第7章 誘導施策の検討



第7章 誘導施策の検討

1 誘導施策の方針

1-1 誘導施策の基本的な考え方

今後のまちづくりにおいては、誘導区域を活用した様々な施策の展開によって、居住や都市機能の立地を緩やかに進めていくことが重要であり、誘導区域内の居住性を高めることで、人口減少下においても持続し続けられる市街地形成を進めます。

本市では、持続可能な都市形成を図るため、都市拠点内の重要な場所に都市機能誘導区域を配置することで、“街暮らし”での生活利便を高めるための施策を展開します。

都市機能誘導区域の周辺に指定する居住誘導区域内においては、生活利便に優れた居住地を形成するため、新規住者に対する支援や空き家の再生を行うなど、区域と連動した居住の誘導施策を展開します。

居住誘導区域外においては、都市機能や居住を誘導区域内に誘導するため、用途白地地域での規制の強化や開発の進行が懸念される場所での都市計画区域の拡大を図るなどの対策を検討します。

1-2 ゾーン別の施策の方針

誘導施策の考え方は、各誘導区域及び用途地域の内外で異なるため、ゾーン分類ごとの土地利用施策と新たに導入される手続きを整理すると以下のようになります。

▼ゾーン分類ごとの土地利用施策と新たに導入される手続き

ゾーン分類	土地利用施策	立地適正化計画の策定による新たな手続き
都市機能誘導区域	将来都市構造の実現を図るために、拠点形成に必要とされる都市機能の維持・充実を図る。	他の都市機能誘導区域に指定された誘導施設を建てる場合は届出が必要。
誘導区域外	居住誘導区域	数十年先も持続し続けられる市街地として、区域内への住宅開発を推進し、人口密度の維持を図る。
	用途地域内	用途地域の見直しによる誘導区域内への都市機能や住宅開発の誘導を図る。
	用途白地地域	開発の進行が見られる用途白地地域における特定用途制限地域の指定を行う。
	都市計画区域外	開発の進行が懸念される場所での都市計画区域の拡大を行う。

2 都市機能誘導区域に係る誘導施策

都市機能誘導区域では、都市機能の誘導を促進するため、以下のような施策に取り組みます。

2-1 民間事業者への支援

- ・都市機能誘導区域に指定された誘導施設の民間事業者に対しては、郊外での施設立地よりも誘導区域内での立地が魅力的になるように、税制優遇措置や施設整備の補助などの市の支援方法について検討を進めます。
- ・都市機能誘導区域内に既に立地している誘導施設に対しては、誘導区域外への移転や事業停止などを抑制するため、新規誘導と合わせて市の支援策を検討します。

2-2 空き地、空き家、空き店舗等の有効活用【都市のスポンジ化への対応】

- ・都市機能誘導区域内の空き地や空き家、空き店舗等については、誘導施設の立地を促すため、土地の集約化や利活用の推進を図るとともに、広場、駐車場等の地域の利便性を高める施設としての活用を図ります。

2-3 松橋駅周辺の都市再生

- ・松橋駅周辺においては、都市基盤の改善を含めた既成市街地の再生を図り、土地の集約化や高度利用を推進します。
- ・都市計画などの法的制限を緩和することで、民間施設の立地条件が向上する場合には、積極的に都市計画の変更に向けた検討を行います。

2-4 関係団体との連携

- ・誘導施設のうち医療・福祉施設等については、医師会や社会福祉協議会などの連携を図ることで、施設立地の動向を事前に把握し、民間事業者に対して誘導区域内への立地を誘導します。

2-5 歩きたくなる市街地環境の整備

- ・国土交通省は、歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、まちなかウォーカブル推進事業を新たに創設しています。本市の都市機能誘導区域内においても、賑わいのある商業空間を創出するため、事業導入に向けた検討を行います。

3 居住誘導区域に係る誘導施策

居住誘導区域では、住宅開発の誘導を促進するため、以下のような施策に取り組みます。

3-1 公的不動産の斡旋

- ・居住を誘導するためには、居住の受け皿となる住宅用地の確保が必要となるため、居住誘導区域内の土地の利用用途が定まっていない市有地などを積極的に斡旋し、都市機能誘導区域の誘導用地とともに民間活力の活用による定住促進用地としての活用を図ります。

3-2 空き家・空き地の再生

- ・居住誘導区域内に発生した空き家については、空き家バンクへの登録を促すことにより、市場に流通させ、空き家の利活用促進に取り組みます。また、老朽危険空き家については、除却を促進することにより住環境の改善に加え、跡地を空き地バンクに登録することにより新たな宅地として市場供給を促します。
- ・将来的には、所有不明空き家の活用を含め、ランドバンク事業などを検討し、更なる空き家の再生に取り組みます。
- ・居住誘導区域内に点在する空き家や空き地、駐車場等の低未利用地については、有効活用に向けて、複数の土地の利用権等を交換、集約及び区画再編等をすることができる「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」制度の活用が想定されることから、低未利用地の利用及び管理に関する指針（低未利用地利用等指針）に基づき、低未利用地の地権者に有効利用や適正な管理を促進します。

3-3 良質な市街地整備

- ・居住誘導区域内では、居住地としての魅力向上を図る必要があるため、不足する公園や緑地などの整備や道路・給排水施設などの改善を行うことで、良質な市街地環境の形成を図ります。

3-4 公共交通ネットワークの形成

- ・松橋駅では、バスや自家用車、自転車などとの乗り換えの円滑化を図るため、自転車駐輪場や駐車場などを併設した複合的な交通結節機能の強化を図ります。
- ・路線バスについては、拠点間をつなぐバス路線の維持・充実を図り、公共交通ネットワークの構築を図ります。
- ・公共交通の安全性、利便性向上のため、路線バスやコミュニティバスの自動運転化やMaaSのサービス導入等、新たな交通システムの導入を検討します。

3-5 災害リスクの解消

- ・居住誘導区域内に残る災害リスクの高い場所では、防災指針に基づく防災対策を講じることで、誰もが安全で安心して住み続けられる市街地環境を創出します。

【低未利用地の利用及び管理に関する指針（低未利用地利用等指針）】

■対象区域

都市機能誘導区域及び居住誘導区域

■利用指針

<都市機能誘導区域>

- ・誘導施設やオープンカフェ、公園など、商業、医療施設、公共空間等の利用者の利便を高める施設としての利用、地域住民と連携したにぎわいづくりに資する施設としての利用を推奨します。

<居住誘導区域>

- ・既存住宅の再生や敷地の統合等による良好な居住空間の形成を推奨するとともに、公園や広場等の良好な居住環境の形成、集会施設等の地域コミュニティの維持形成を図るための施設としての利用を推奨します。

■管理指針

- ・空き地については、定期的な除草を行うとともに、不法投棄の誘発、犯罪などを防止するための適切な措置を講ずるよう促します。
- ・空き家については、定期的に建物等の空気の入れ替えや清掃を行い、不具合を発見した場合の適切な措置の実施など、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を促します。

4 居住誘導区域外の対応

居住誘導区域外においては、用途地域内、用途地域外、都市計画区域外で以下のようないくつかの取組を進めます。

4-1 居住誘導区域外の用途地域

- ・居住誘導区域外の用途地域においては、将来的な市街地の縮退を踏まえた用途地域の見直しを検討します。
- ・ただし、用途地域の指定解除については、用途白地地域での規制を行わなければ、無秩序な開発を促進させてしまう恐れもあるため、用途白地地域の対策と同時に検討を行います。

4-2 用途白地地域

- ・小川地域では、居住や都市機能の集積がみられるため、今後、適正な土地利用規制に向けた用途地域の指定などを検討します。加えて、土地利用を適正に規制できる状況となった場合に、都市機能誘導区域の設定を検討します。
- ・本市の用途白地地域では、用途地域からの市街地の滲みだしによって、無秩序な開発が拡大しているため、特定用途制限地域の導入を検討し、市街地の拡大の抑制を図ります。

4-3 都市計画区域外

- ・現在の都市計画区域は、松橋地域から小川地域にかけて既に都市的土地区域への転換が進んだ地域を中心に指定しています。一方で、不知火海沿岸に広がる広大な田園地域においても宅地開発が進んでいることから、豊川地区においては適正な土地利用に向けた検討を進めます。

5 届出制度の運用

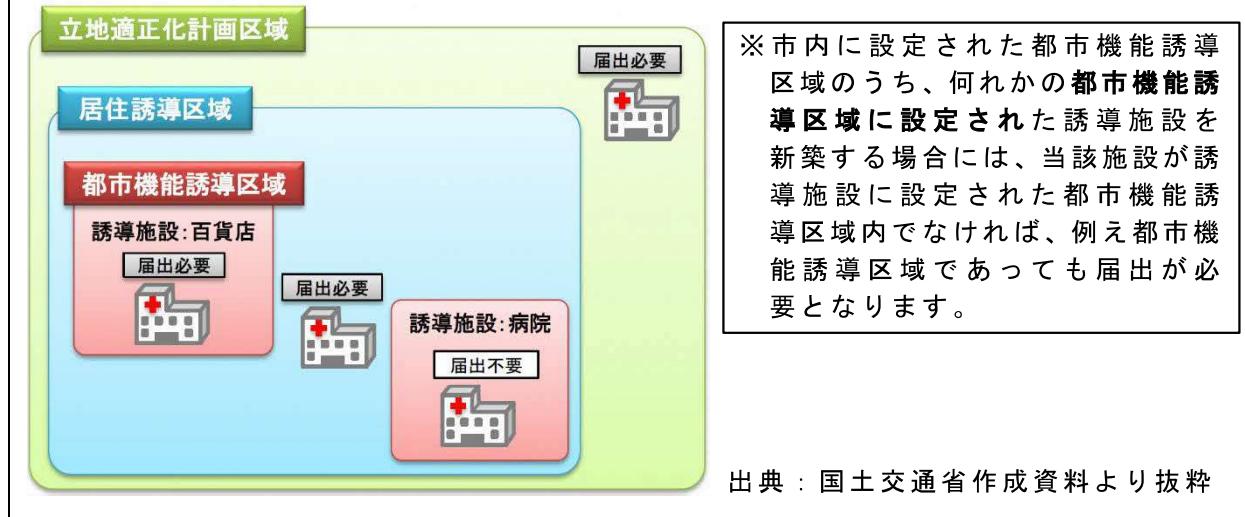
居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等を行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

5-1 都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条第1項）

【届出対象行為】

- ・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
- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・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



市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第108条第3項）

市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。（都市再生特別措置法第108条第4項）

5-2 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行おうとする場合にはこれらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への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）

【開発行為】

- ・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 m³以上のもの

【建築等行為】

- ・3 戸以上の住宅を新築使用とする場合
- ・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



市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第 88 条第 3 項）

市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。（都市再生特別措置法第 88 条第 4 項）

5-3 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の事前届出

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、市長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）

市長は、届出があった場合において、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るために、当該休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 2 項）