



第8章

誘導施策



8-1. 誘導施策の概要

(1) 市の施策

「第2期庄原市長期総合計画・後期実施計画」では、市全域において居住及び都市機能に関する事業を実施しています。今後もこれらの施策を推進し、多極型の「コンパクト・プラス・ネットワーク」に取り組みます。

| 施策体系 | 都市機能に関する施策 | 居住に関する施策 |
|-----------------------------------|--|---|
| “絆”が実感できるまち (自治・協働・定住) | ■公共施設の機能充実 <ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎整備事業 ・支所庁舎改修整備事業 ・公共施設適正管理推進事業 ・自治振興センター改修/整備事業 | ■移住・定住の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンク ・定住促進奨励事業 ・移住・定住トータルサポート事業 ・移住支援金交付事業 |
| “にぎわい”が実感できるまち (産業・交流) | ■にぎわいを創出する事業者への支援 <ul style="list-style-type: none"> ・企業立地助成/促進活動事業 ・サテライトオフィス誘致事業 ・中小企業振興助成事業 ・最寄り買い店舗改装支援事業 ・地域商業機能複合化推進事業 | ■快適な居住環境の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・花と緑のまちづくり推進事業 ・住宅リフォーム支援事業 |
| “快適な暮らし”が実感できるまち (環境・基盤・交通・情報) | ■まちなか整備の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなか活性化補助事業 ・庄原駅周辺土地区画整理 ・都市再生整備計画事業 ・脱炭素地域促進事業 | ■生活基盤として必要な機能の維持・向上 <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅整備事業 ・生活道整備補助金 ・市民タクシー/生活交通バス等運行補助事業 ・公共下水道/合併浄化槽整備事業 ・木造耐震改修促進事業 ・空き家対策推進事業 |
| “あんしん”が実感できるまち (保健・福祉・医療・介護) | ■医療・福祉・子育て施設の強化・充実 <ul style="list-style-type: none"> ・西城市民病院整備事業 ・救急医療運営補助事業 ・介護人材確保・定着支援事業 ・子育て支援センター事業 | ■市民の健康な生活や子育てへのサポート <ul style="list-style-type: none"> ・休日診療事業 ・高齢者等生活支援事業 ・障害者支援事業 ・出産祝金交付事業 |
| “学びと誇り”が実感できるまち (教育・文化) | ■教育・文化施設の強化・充実 <ul style="list-style-type: none"> ・私立幼稚園支援事業 ・市民会館整備事業 ・田園文化センター改修事業 ・総合体育館整備事業 | ■教育・文化活動へのサポート <ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習推進事業 ・芸術文化振興事業 ・スポーツ推進事業 |

(2) 国の支援施策

市が国の支援により行う都市機能及び居住に関する事業の例

| 都市機能に関する施策 | 居住に関する施策 |
|---|--|
| <p>○都市構造再編集集中支援事業 立地適正化計画に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の促進の取組等に対し集中的に支援。</p> <p>○都市再生整備計画事業 市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援。</p> <p>○集約都市形成支援事業(コンパクトシティ形成支援事業) 誘導区域外に立地する一定規模以上の医療・福祉・教育文化・商業施設を都市機能誘導区域内へ移転する場合、除却及び跡地の緑地等整備を支援。</p> <p>○都市防災総合推進事業 避難地・避難路等の公共施設整備や、避難場所の整備、周辺建築物の不燃化等、地区レベルの防災性向上を図る取組を支援。</p> | <p>○公営住宅整備事業(公営住宅の現地、非現地建替えに対する支援) 既存の公営住宅を除却し非現地への建替えを行う場合、新たに建てられる公営住宅の土地が居住誘導区域内であれば、除却費・移転費への補助率を引き上げる。</p> <p>○空き家対策総合支援事業 「空き家対策計画」に基づき実施する空き家・不良住宅の除却、活用、関連事業など総合的な空き家対策に対して支援。</p> <p>○スマートウェルネス住宅等推進事業 サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地における福祉施設の整備、住宅確保要配慮者専用住宅への改修等に対して支援。</p> <p>○住環境整備事業(住宅・建築物安全ストック形成事業) 地震による建築物の倒壊の被害から市民を守るため、新耐震基準に満たない木造住宅の耐震診断及び耐震改修工事に対して支援。</p> |

国による支援施策の例

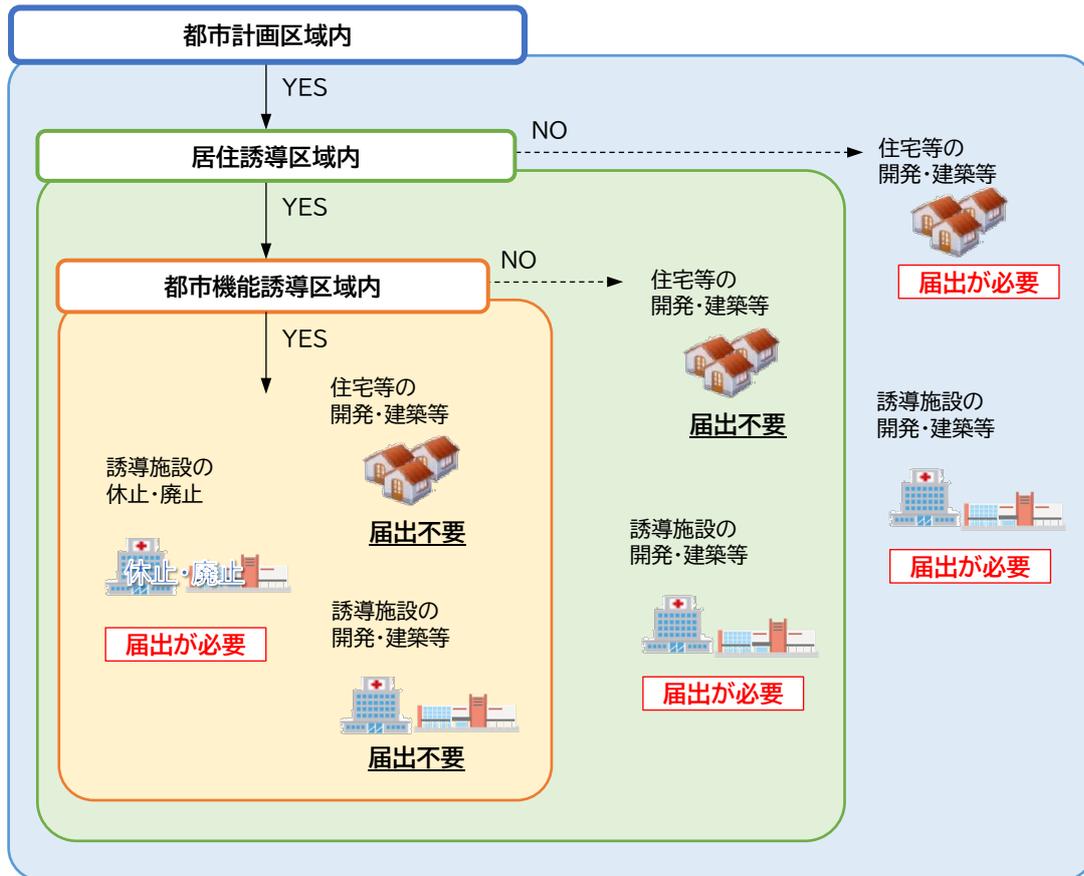
| 都市機能に関する施策 | |
|--|--|
| <p>○以下の課税における軽減・繰り延べ等の特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域の外から、区域内へ土地・建物等を買換えた場合の譲渡益に係る所得税・法人税 ・誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の所得税・法人税 ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の所得税・法人税 ・事業者が誘導施設と併せて整備した公共施設等に係る固定資産税 | <p>○民間都市開発推進機構(MINTO 機構)による以下の金融支援を活用可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同型都市再構築業務 ・マネジメント型まちづくりファンド支援業務 ・クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務 |

8-2. 届出制度

都市再生特別措置法の規定により、本計画の計画区域において、以下の行為を行おうとするときは、着手する（休止又は廃止する）30日前までに、市への届出を行うことが義務付けられています。

なお、この制度は、住宅の整備並びに誘導施設の整備又は休廃止の動きを把握し、必要に応じた助言・勧告を行うことにより、本計画を推進することを目的としています。

《届出が必要な行為》



※上図は、病院、大型商業施設が誘導施設に設定されている場合の例です



- 都市計画区域外は、本計画の対象外となるため、届出は不要です。
- 届出義務は、宅地建物取引業法に規定される重要事項説明の対象となります。
- 虚偽の届出や、届出せずに開発行為等を行った場合は、都市再生特別措置法に基づく罰則規定があります。
- 詳しい条件は、P. 8-4～P. 8-5 をご参照ください。

①居住誘導区域について（都市再生特別措置法第 88 条）

《居住誘導区域外における以下の行為》

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1,000m²以上のもの

[必要書類]

- ◆届出書
- ◆添付図書
 - ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の1以上）
 - ・設計図（縮尺 100 分の1以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

建築等行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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

[必要書類]

- ◆届出書
- ◆添付図書
 - ・敷地内における住宅地の位置を表示する図面（縮尺 100 分の1以上）
 - ・住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の1以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

上記2つの届出内容を変更する場合

[必要書類]

- ◆届出書
- ◆添付図書 上記と同様

《届出の対象とならない行為》

都市再生特別措置法（第88条第1項）及び都市再生特別措置法施行令（第34条、第35条）の規定により、以下の行為については届出が不要です。

- ・住宅等で、仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ・同上の住宅等の新築
- ・建築物を改築し、又はその用途を変更して同上の住宅等とする行為
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・都市計画事業の施行として行う行為又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

②都市機能誘導区域について（都市再生特別措置法第108条）

《都市機能誘導区域外における以下の行為》

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

[必要書類]

◆届出書

◆添付図書

- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1,000分の1以上）
- ・設計図（縮尺100分の1以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書

建築等行為

- 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

[必要書類]

◆届出書

◆添付図書

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上）
- ・建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書

上記2つの届出内容を変更する場合

[必要書類]

◆届出書

◆添付図書 上記と同様

《都市機能誘導区域内における以下の行為》

誘導施設の休止又は廃止

[必要書類]

◆届出書

《届出の対象とならない行為》

都市再生特別措置法（第108条第1項）及び都市再生特別措置法施行令（第42条、第43条）の規定により、以下の行為については届出が不要です。

- ・誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ・誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ・建築物を改築し、又はその用途を変更して、誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・都市計画事業の施行として行う行為又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

8-3. 都市のスポンジ化への対応

本市では、空き地・空き家が増加しており、生活利便性の低下や、治安・景観の悪化等を招く「都市のスポンジ化」が進行するおそれがあります。そこで、空き地・空き家の利用促進や発生の抑制等に向けた以下の指針等を定めます。

①低未利用土地の利用と管理のための指針

低未利用土地の適切な利用や管理を促進するとともに、必要に応じて、土地利用の方法に関する知識を有する者の派遣や相談等の支援を実施します。

| | 都市機能誘導区域 | 居住誘導区域 |
|------|--|--|
| 利用指針 | <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便を高める誘導施設の立地の推進 ・リノベーションによる空き家、空きビル、空き店舗の利活用の推進 ・オープンカフェや広場など、市街地の高質化に向けた利活用の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・リノベーション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の推進 |
| 管理指針 | <ul style="list-style-type: none"> ■空き家 <ul style="list-style-type: none"> ・定期的な空気の入換え等の適切な清掃 ■空き地等 <ul style="list-style-type: none"> ・雑草の繁茂を予防するための定期的な除草、病害虫の駆除 ・樹木の枯損が発生した場合の伐採等 ・不法投棄等を予防するための適切な管理 | |

②低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用

複数の低未利用地に一括して利用権等を設定し、集約的な土地利用を促進することにより、新たな利用価値の創出を図る「低未利用土地権利設定等促進計画」について、必要に応じて作成を検討します。

| | |
|---------------|--|
| 対象区域 | ・居住誘導区域及び都市機能誘導区域 |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域における住宅 ・都市機能誘導区域における誘導施設 等 |

③立地誘導促進施設協定制度の活用

交流広場やコミュニティ施設、防犯灯等、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間や施設について、地権者の合意に基づく「立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）」の締結を支援します。

| | |
|-----------------------------------|---|
| 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要になると認められる区域 | ・居住誘導区域及び都市機能誘導区域 |
| 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・施設の種類：広場、広告塔、並木等、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域における住宅の立地、都市機能誘導区域における誘導施設の立地の促進に資するもの |