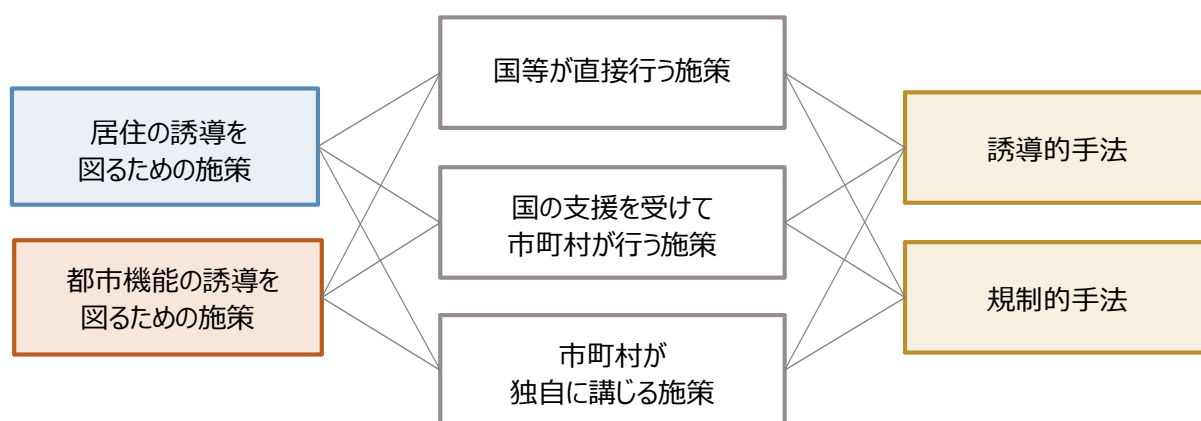


第 5 章 誘導施策と目標値の設定

1. 誘導施策

誘導施策には都市の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策（居住の誘導を図るための施策）と、必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策（都市機能の誘導を図るための施策）があります。また、国などが直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策の3種類があり、手法としては、誘導的手法と規制的手法があります。



（1）金融支援・税制措置

〔金融支援の例〕一般財団法人民間都市開発推進機構によるまち再生出資

立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業（誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備）であって国土交通大臣認定を受けた事業に対し、一般財団法人民間都市開発推進機構が出資等を実施。また、当該認定事業（誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）については、公共施設等+誘導施設の整備費を支援限度額とする。

出典：国土交通省ホームページ「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集（令和4年度）」

〔税制措置の例〕固定資産税の減額措置の適用除外

新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置について、災害レッドゾーン（※1）区域内で一定の住宅建築（※2）を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき適正な立地を促すため市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅（※3）を適用対象から除外した上で2年延長する。

出典：総務省自治税務局『令和4年度地方税制改正・地方税務行政の運営にあたっての留意事項等について』

（※1）次ページを参照してください。（※2）居住誘導区域外での3戸以上の住宅建築。
（※3）勧告に従わなかったことにより、その旨を公表された事業者が建築した住宅。

(2) 届出制度の運用

① 居住誘導区域に係る届出制度

居住誘導区域外で下表のような住宅開発等に係る開発行為又は建築等行為を行う場合は、事前に届出が必要になります。

この届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握するためのものですが、当該行為が行われた場合に立地誘導を図る上で大きな支障が生じると判断した場合は、協議・調整の上、勧告を行う場合があります。特に、災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域）に係る区域において、勧告を受けたものがこれに従わなかったときは、届出者の主たる事務所の所在地や開発区域に含まれる地域の名称等を公表する場合があります。

【届出の対象となる行為】

開発行為	建築等行為
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㎡以上のもの <届出対象の有無の例示> ①の例示 3戸の開発行為  届 ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届 800㎡ 2戸の開発行為  不要 出典：国土交通省『改正都市再生特別措置法等について』	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 <届出対象の有無の例示> ①の例示 3戸の建築行為  届 1戸の建築行為  不要 出典：国土交通省『改正都市再生特別措置法等について』

②都市機能誘導区域に係る届出制度

都市機能誘導区域外で次のような開発行為又は建築等行為を行う場合、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合は事前に届出が必要になります。

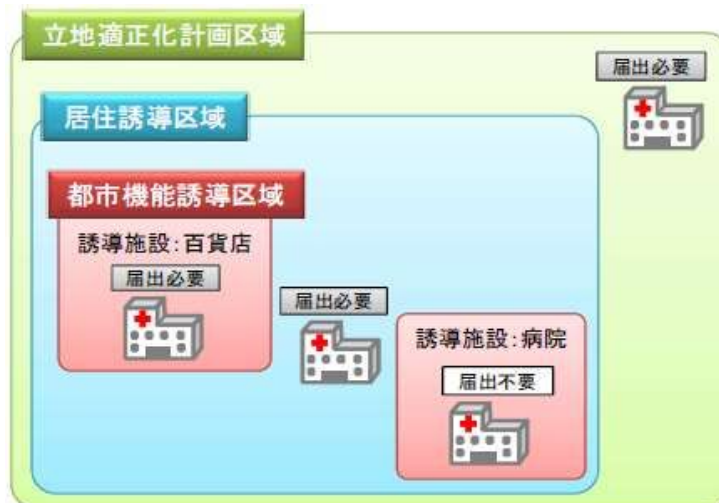
この届出制度は、都市機能誘導区域内外における誘導施設の動きを把握するためのものですが、当該行為等が行われた場合に立地誘導を図る上で大きな支障が生じると判断した場合は、協議・調整の上、勧告を行う場合があります。

【届出の対象となる行為】

○都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為又は建築等行為

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
建築等行為	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

<届出対象の有無の例示>病院を新築等する場合



出典：国土交通省『改正都市再生特別措置法等について』

○都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止

休止・廃止	誘導施設を有する建築物を休止し、又は廃止しようとする場合
-------	------------------------------

（３）用途地域等の見直し

本市は、集約連携型の持続可能な都市づくりのため、２０１４（平成２６）年に『用途地域等の見直し方針』を作成し、用途地域等の指定等を進めています。適切な土地利用の規制を通じて居住環境の魅力を高め、誘導の推進を図ります。

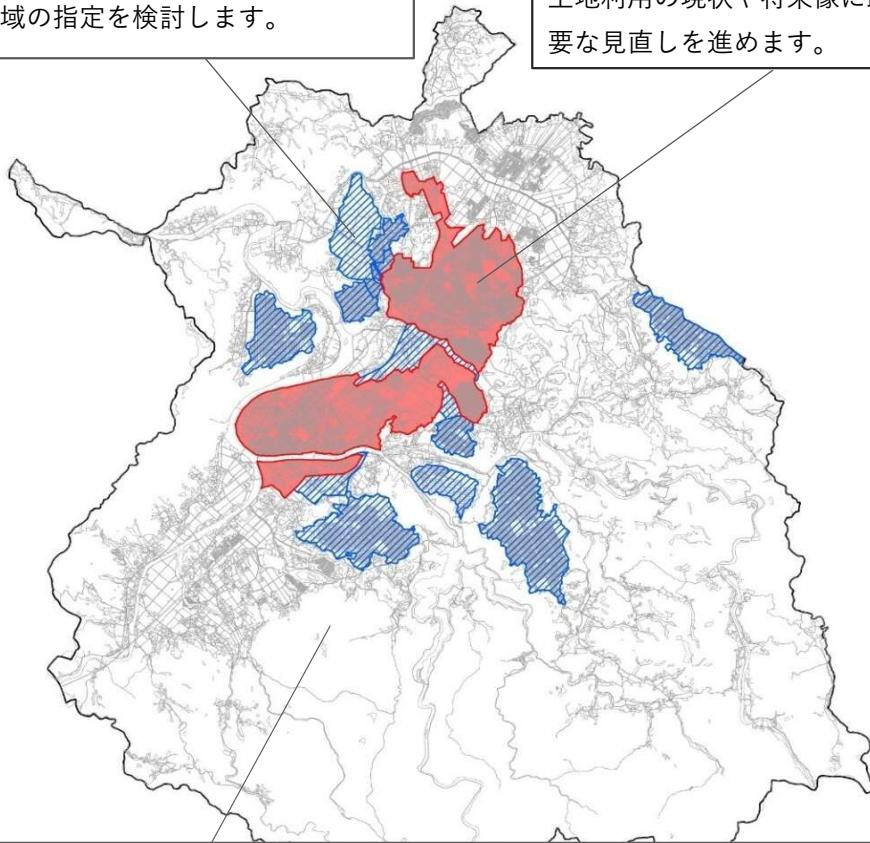
土地利用のルール見直しの概要

①用途地域等の指定検討

- ・用途地域の指定のない区域における住宅地・工業団地について、用途地域等の指定を進めます。
- ・都市の連担性や機能向上に向けて、必要な用途地域の指定を検討します。

②既存の用途地域の見直し

用途地域が指定された区域において、土地利用の現状や将来像に即して、必要な見直しを進めます。



③特定用途制限地域の導入

用途地域を指定しない区域については、無秩序な市街化を抑制するため、立地可能な用途や規模などを制限するルール（特定用途制限地域※）の導入を進めます。

※特定用途制限地域…用途地域が定められていない土地の区域で、その良好な環境の形成又は保持のため、大規模な店舗など特定の用途の建築物等の立地を制限するもの。

出典：名張市『用途地域等の見直し方針』

（４）公共交通等移動手段の充実

利便性の高い公共交通の充実により居住環境の魅力を高め、誘導の推進を図ります。

『名張市地域公共交通計画』の基本方針に基づく主な事業

○市内外へのアクセスを確保するための公共交通網を維持し、鉄道、路線バス、コミュニティバス、タクシーが円滑に連携したネットワークの充実を図ります。

〔主な事業〕市街地循環バス（ナッキー号）の継続運行と見直し、地域交通（コミュニティバス）の継続運行と再編、商業施設等への乗入れの強化

○交通結節点における乗継環境の改善や情報提供の充実等環境整備を進め、誰にとってもわかりやすく使いやすい公共交通を目指します。

〔主な事業〕乗継拠点の一体的整備（待合環境の整備、施設の美化等）、乗継拠点における総合案内板の充実等わかりやすい運行情報・乗継情報の提供

○持続可能な公共交通を目指し、関係団体と協働による事業の実施やバスへの愛着の醸成、新たな移動モードの導入検討などを進めます。

〔主な事業〕乗継割引制度の導入、転入者への公共交通に関する情報提供、関係機関との連携による鉄道・バス利用促進

【参考】新たな移動手段の例

○MaaS（マース：Mobility as a Service）

地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。

出典：国土交通省ホームページ「新モビリティサービスの推進」

○グリーンスローモビリティ

時速20km未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービスで、その車両も含めた総称。導入により、地域が抱える様々な交通の課題の解決や低炭素型交通の確立が期待されます。



出典：国土交通省『グリーンスローモビリティとは』・ホームページ「グリーンスローモビリティ」

（５）低未利用土地の活用等検討

都市のスポンジ化を防ぐ方策として、空き地や空き家などの低未利用土地（※）の適切な管理や有効利用の促進が必要です。そこで、居住誘導区域及び都市機能誘導区域内の低未利用土地について次のような方針を定め、活用等に係る検討を進めていくこととします。

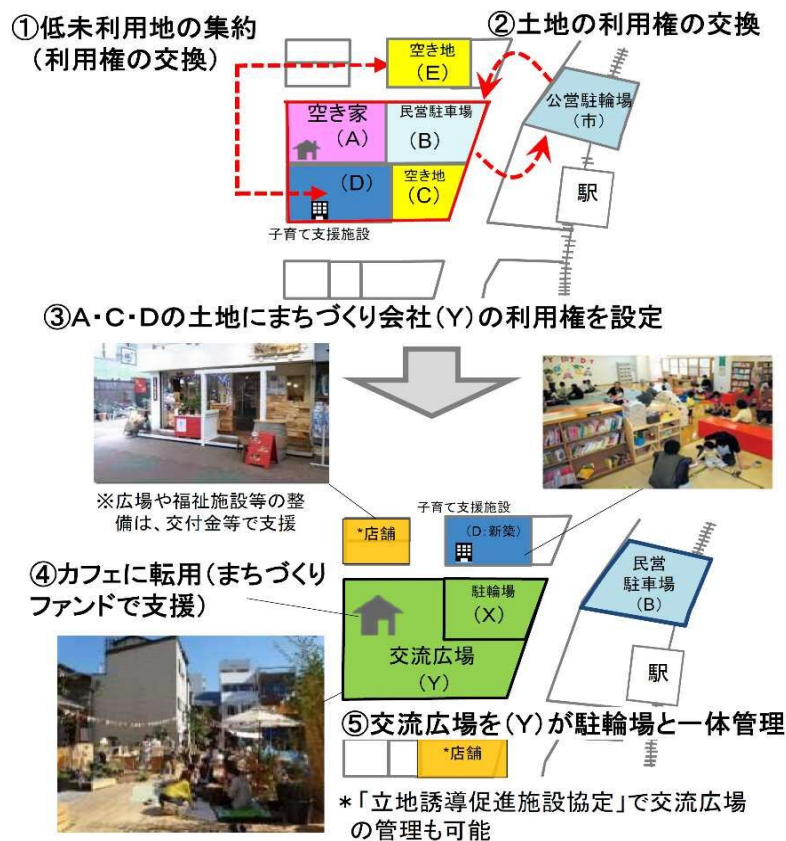
※低未利用土地とは、居住の用、事業の用その他の用途に利用されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に利用されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っている土地のこと。具体的には、空き地や、空き家・空き店舗等の存する土地、暫定的に路外駐車場等として使用している土地のことです。

①利用について

居住誘導区域においては、活力あるコミュニティの維持に向けた活用を推奨し、都市機能誘導区域においては、利便性を高める施設としての利用を推奨します。ついでには、低未利用土地権利設定等促進計画制度や立地誘導促進施設協定制度的活用を検討します。

○低未利用土地権利設定等促進計画制度

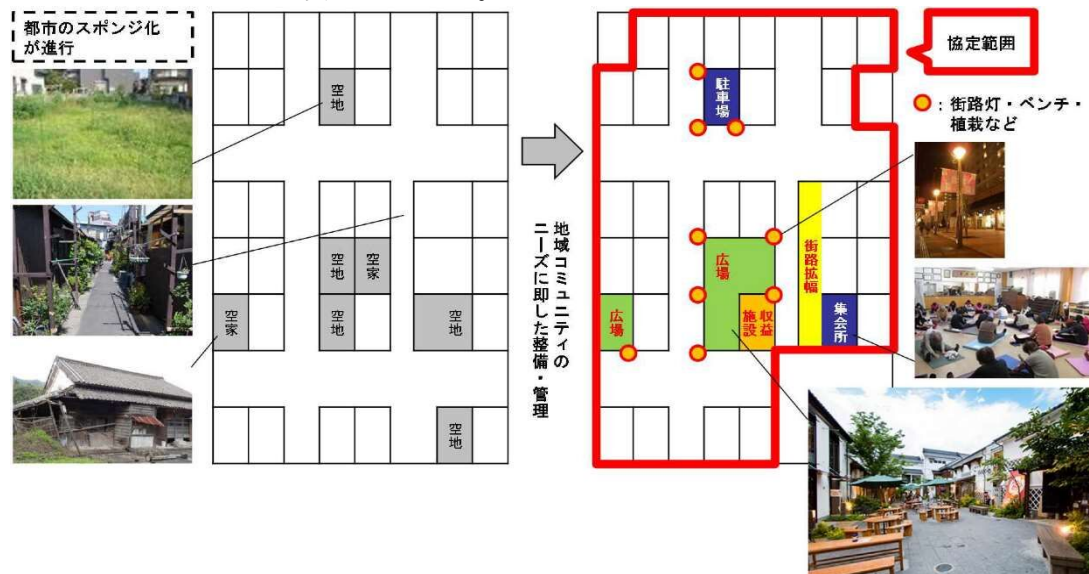
低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成することができる制度のことです。



出典：国土交通省『立地適正化計画作成の手引き』

○立地誘導促進施設協定制度（通称：commons協定）

交流広場など、地域コミュニティやまちづくり団体（土地所有者等）が共同で整備・管理する空間・施設について、地権者合意により協定を締結し、都市再生推進法人などが管理する制度のことです。

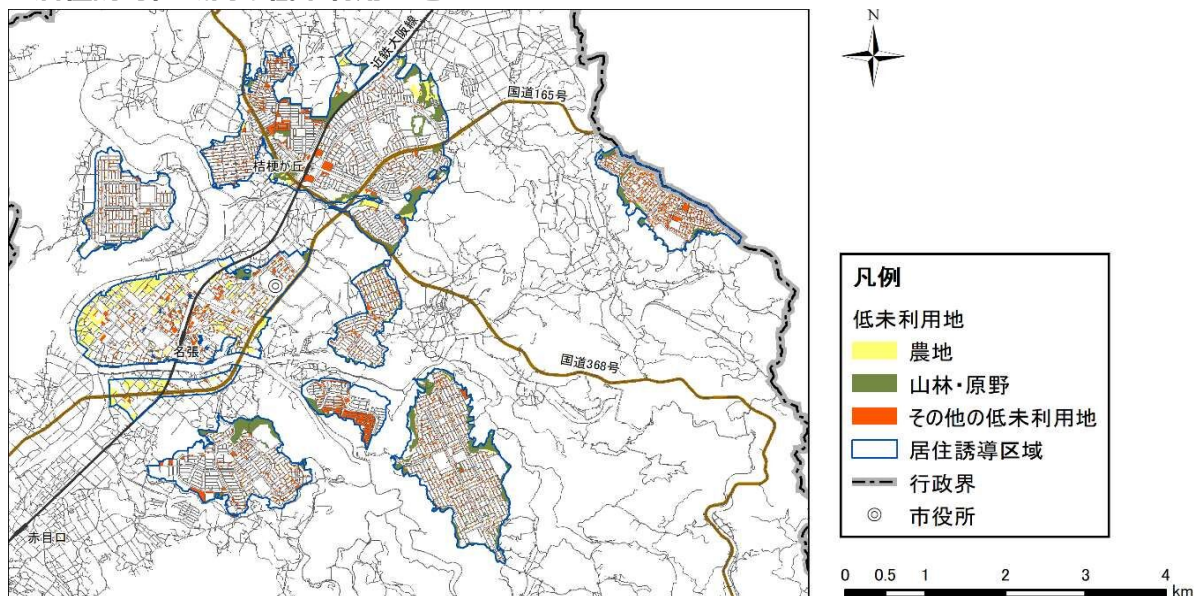


出典：国土交通省『都市のスポンジ化対策(低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定)活用スタディ集』

②管理について

空き地や空き家などの適正な管理が行われず放置されることで、景観の悪化など周辺の生活環境に影響を及ぼすだけでなく、建物等の倒壊等により事故が発生し、他人や隣家に被害を与えるおそれや、雑草等の繁茂により様々な問題が発生するおそれがあります。所有者に対して、このような不良状態とならないよう適正な管理を呼び掛けるとともに、必要に応じて適切な指導等を行います。

居住誘導区域内の低未利用土地



※空き家・空き店舗等を除きます。

出典：2019（平成31）年度都市計画基礎調査より一部加工

（６）都市構造再編集集中支援事業の活用

「都市構造再編集集中支援事業」とは、立地適正化計画に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う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、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へと再編を図ることを目的とする事業です。民間事業者等への情報提供及び協働により当該事業の効果的な活用を検討し、必要な都市機能及び居住の誘導を図ります。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1／2（都市機能誘導区域内等）、45％（居住誘導区域内等）

施行地区：立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」等

対象事業：市町村…

都市再生整備計画に基づき実施される事業等のうち、立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援

民間事業者等…

都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設等の整備

（例）



出典：国土交通省『都市構造再編集集中支援事業（個別支援制度）の概要』より一部加工

（2023（令和5）年4月1日現在の情報）

■名張駅西エリアでの検討

隣接する名張川の改修事業により創出される親水空間と、名張地区の歴史・文化・自然等の地域資源との相乗効果により、まちの活性化・にぎわいを創出して魅力を高めることで居住誘導を促進し、都市中心部の空洞化対策を図るため、本事業の活用を検討しています。

（7）まちなかウォーカブル推進事業の活用

「まちなかウォーカブル推進事業」とは、車中心から人中心の空間へと転換を図り、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施し、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援することにより、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業です。当該事業の効果的な活用を検討し、魅力的なまちづくり・にぎわいの創出等につなげます。

事業主体：市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1／2

施行地区：立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村の市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内の区域等で、都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域等

対象事業：道路、公園、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、既存建造物活用事業等

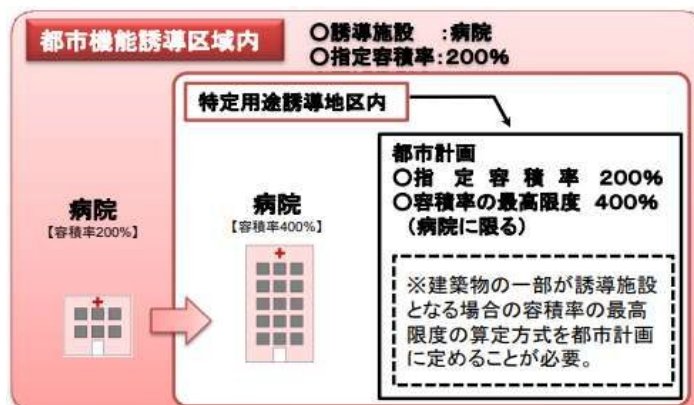
（2023（令和5）年4月1日現在の情報）

（8）特定用途誘導地区の活用

「特定用途誘導地区」とは、都市機能誘導区域内で当該地区を都市計画に定めることにより、誘導施設を有する建築物について、容積率と用途制限を緩和するものです。民間事業者等への情報提供及び協働により、当該地区の効果的な活用を検討して必要な都市機能の誘導を図り、居住の誘導にもつなげます。

都市計画に定める事項：

- ・建築物の容積率の最高限度
- ・建築物等の誘導すべき用途
- ・建築物の高さの最高限度（必要な場合）



出典：国土交通省『都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要』

（2023（令和5）年4月1日現在の情報）

2. 目標値の設定

本計画の進捗や施策の効果を定量的に把握するために、評価指標及び本計画の対象期間である概ね20年後の目標値を次のとおり設定します。

また、概ね5年ごとに施策の実施状況などについて調査、分析及び評価を行い、目標達成に向けて進捗状況を検証します。

目標指標	基準値	目標値
市の総人口に対する 居住誘導区域内人口の割合	73.8%	基準値以上

※基準値は2020（令和2）年国勢調査による値とします。

目標指標	基準値	目標値
市内の公共交通に対する満足度	37.1%	基準値以上

※基準値は2023（令和5）年度の名張市総合計画に係る市民意識調査の値とします。

目標指標	基準値	目標値
名張市の住み心地についての市民満足度	80.3%	基準値以上

※基準値は2023（令和5）年度の名張市総合計画に係る市民意識調査の値とします。