

## 6. 誘導施策

### (1) 基本的な考え方

誘導施策とは、都市機能誘導区域に都市機能を誘導するため、また、居住誘導区域内に居住を誘導するために講じる施策です。

コンパクトシティの形成に向けて、公共交通の充実、公共施設の再編、医療・福祉、中心市街地活性化、子育て支援等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策・計画との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に誘導施策に取り組むことが必要です。

また、交通事業者や誘導施設を整備する民間事業者等と連携して課題解決に取り組む必要があります。



様々な関係施策との連携イメージ

### (2) 誘導施策の設定方針

都市機能及び居住の誘導にあたっては、点在する空き地・空き家・空き店舗などの低未利用ストックを効果的に活用しながら、区域内の魅力づくりに取り組むことで、市内外から「行きたい」「住みたい」と思えるまちをつくれます。

都市機能誘導区域においては、市民の生活を支える生活サービス施設の立地誘導に加えて、郊外部に住む市民も生活サービス施設を利用できるよう、限られた公共交通をうまく配置して利便性を高めます。

居住誘導区域においては、公共交通や生活サービス施設を維持できるよう、財政上・金融上・税制上の支援により、居住を促進します。

以上の取組を一体的に行うことで、まちづくりの基本方針「～限られた公共交通と生活サービス施設を効率よく利用できる～ まとまりがある、持続可能で活力のあるまちを作る」を実現します。

### (3) 誘導区域内における特例措置・税制措置等

#### ① 都市機能誘導区域における特例措置

都市機能誘導区域内における都市機能の集約化を推進するための誘導手法として、誘導施策を講じて時間をかけながら誘導を図ることが重要です。誘導手法として、容積率の緩和等を行う「特定用途誘導地区」の活用が考えられます。また、歩行者の利便性・安全性の向上を図るための「駐車場配置適正化区域」の設定が可能です。

特定用途誘導地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>●誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和することが可能</li> <li>●老朽化した施設の建て替え、増築や新築など個別具体の構想が決定した後に設定することも可能</li> </ul>
駐車場配置適正化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>●歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のために、駐車場の配置の適正化を図るべき区域</li> <li>●駐車場配置適正化区域内において、路外駐車場の配置及び規模の基準を定めることが可能で、条例で定める一定規模以上の路外駐車場については、市町村長への事前届出・勧告の対象</li> <li>●駐車場配置適正化区域内の駐車施設の機能を集約するために、条例により集約駐車施設等への駐車施設の設置を義務づけることが可能</li> </ul>

#### ② 居住誘導区域における特例措置

居住誘導区域内における居住を誘導するための誘導手法として、民間事業者等が都市計画及び景観計画の提案制度を活用し、良好な居住環境の創出を図ることにより、居住を誘導することが考えられます。

都市計画等の提案の特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>●居住誘導区域内における一定規模以上の住宅整備事業を行う者が、事業を行うために必要な都市計画及び景観計画の提案をすることが可能 (例：低層住居専用地域への用途変更)</li> </ul>
-------------	--

#### ③ 税制措置

国等が直接行う施策として、以下の税制上の特例措置があります。

- 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例（80%課税繰り延べ）
- 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例（軽減税率、居住用資産の100%課税繰り延べ）
- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例（軽減税率、1,500万円特別控除）
- 誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置（5年間4/5に軽減）

#### ④ 居住誘導区域内等で活用可能又は嵩上げ等のある金融措置

市民が居住誘導区域内への居住を誘導するための支援施策として利用可能な、住宅金融支援機構による支援は以下があります。

フラット35地域活性化型	<p>コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット35の金利を引き下げる。</p> <p>【支援内容】居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の取得に対し、住宅ローン（フラット35）の金利引下げ（当初5年間、0.25%引下げ）（住宅金融支援機構による支援）</p>
--------------	--

#### (4) 市が実施する施策

本市独自の施策として、都市機能及び居住を誘導するため、以下の施策に取り組みます。

施策		都市機能誘導区域内	居住誘導区域内
方針1 まとまりがあるまちを作る			
1-1	藤岡市公共施設等総合管理計画と調整して、公共施設等の更新・統廃合の際に、まちなかへの誘導を検討します。	●	
1-2	旧公立藤岡総合病院や古桜町広場等については、民間活力の導入も検討しながら、有効活用を図ります。	●	●
1-3	藤岡市公営住宅等長寿命化計画と調整して、市営住宅の居住誘導区域内への集約を検討します。		●
1-4	市内の空き家情報を発信する空き家バンクの充実や、群馬県空き家活用・住みかえ支援事業の活用により、空き家の流通と利活用を促進します。	●	●
1-5	空き家（土地を含む）を取得した場合に、一定期間固定資産税の免除・減免を検討します。	●	●
1-6	「空き家バンクリフォーム補助金」を誘導区域内で活用する場合に、補助金や融資額の拡充を検討します。	●	●
1-7	誘導区域内で空き家を除却する場合に、補助金や融資額の拡充を検討します。	●	●
1-8	誘導区域内で「勤労者住宅建設資金の融資」を活用する場合に、補助金や融資額の拡充を検討します。	●	●
1-9	居住を誘導するため、土地区画整理事業等により都市基盤の整備を推進します。	●	●
1-10	行き止まり道路や狭あい道路の解消により住環境の改善に努め、利便性の向上や宅地利用の増進を目指します。	●	●
方針2 限られた公共交通と生活サービス施設を効率よく利用する			
2-1	群馬藤岡駅を乗り換えターミナルとし、郊外からのバス利用者が市内循環線を円滑に利用できるようなバスの運行ルートやダイヤの見直しを検討します。	●	

施策		都市機能誘導区域内	居住誘導区域内
方針3 活力あるまちを作る			
3-1	都市機能を誘導するため、都市基盤の整備を推進します。	●	
3-2	低未利用地を有効活用するために、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の活用、土地交換等により点在する低未利用ストックを集約するなど、活用策を検討します。	●	●
3-3	市民の生活に密着した個店や商店街が、地域の特性や資源などを生かしながら環境の変化や消費者ニーズに適切に対応し、魅力ある店づくりに取り組めるよう支援します。	●	
3-4	誘導区域内で「空き店舗等活用事業補助金」を活用する場合に、補助金の拡充を検討します。	●	
3-5	多世代が集える魅力的な街角を創出するため、市民団体や地元の学生と協働して、オープンガーデンや空き地の緑化の促進を検討します。	●	●
方針4 持続可能なまちを作る			
4-1	まちなかを歩いて安全に移動・回遊できるよう、誘導区域内の歩道幅や段差解消など安全な歩道空間確保のための整備を推進します。	●	
4-2	子育て世代が外出しやすい環境を整えるため、児童館や保育園に併設された地域子育て支援センターに加え、その他保育園や幼稚園、公共施設、民間施設等において「赤ちゃんの駅※」整備を推進します。 ※誰でも自由に入出りできる授乳やおむつ交換ができる場所	●	
4-3	高齢者の生きがいつくりや閉じこもり防止を図るため、空き家や空き店舗を活用して、市民との協働による高齢者サロンの開設を検討します。	●	
4-4	バリアフリー改修を促進するため、「住宅のバリアフリー改修に係る固定資産税の減額」制度を居住誘導区域内で実施する際に、減額期間延長など拡充を検討します。	●	●

## (5) 届出制度

本市は居住誘導区域や都市機能誘導区域への住宅や誘導施設の維持・誘導を図るため、届出制度により事前に居住誘導区域外での開発、都市機能誘導区域外での誘導施設の立地、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止等の動向を把握します。

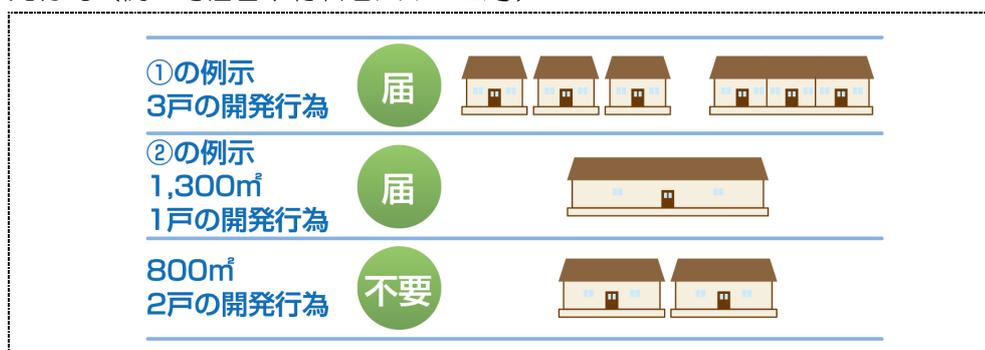
届出がされた際には、誘導区域内での開発や誘導施設の立地がなされるよう各種支援措置の情報提供を行うほか、誘導施設の休廃止前に他の事業者の誘致に努めます。

### ① 居住誘導区域外において届出対象となる行為

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定により、居住誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合は、開発行為等に着手する30日前までに、原則として市長への届出が義務づけられています。

#### 1) 開発行為

- 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
- ③ 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（例：寄宿舍や有料老人ホーム等）



#### 2) 建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 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しようとする場合（例：寄宿舍や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合



② 都市機能誘導区域外において届出対象となる行為

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定により、都市機能誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合は、開発行為等に着手する 30 日前までに、原則として市長への届出が義務づけられています。

1) 開発行為

- ① 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

2) 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

③ 都市機能誘導区域内において届出対象となる行為

都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定により、都市機能誘導区域内において、保育所や一定規模の商業施設等の誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、休廃止の 30 日前までに、市長への届出が義務づけられています。

④ 罰則

都市再生特別措置法第 130 条の規定により、①、②に関する届出を怠った場合や、虚偽の届出をした場合は、30 万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。