

第4章 誘導施策

1. 都市機能誘導区域及び居住誘導区域における誘導施策

課題解決のための施策・誘導方針で設定した3つのストーリー「ものづくり産業の活性化」、「働き盛り世代の定住・移住の促進」、「まちなか居住の促進」に基づき、都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導を図るための施策、また、居住誘導区域内に居住を誘導するための施策を総合的に展開します。なお、それらの施策に関しては、刻々と変わる社会経済情勢等を踏まえ、時代が求める社会的ニーズに柔軟にかつ的確に対応していくほか、国の政策等を踏まえつつ、より効果の高い取り組みの実現に向けて、不断の見直し・検討を推進していくものとします。

また、誘導施策に位置づけた誘導施設や都市基盤等の整備については、社会資本整備総合交付金や空き家対策総合支援事業などの国の支援メニューを積極的に活用していきます。なお、立地適正化計画を作成することで、誘導施設（都市再構築戦略事業等の要件に合致する一部の施設）の整備について、国の支援が受けられる可能性があるほか、都市再生整備計画事業等についても交付額の嵩上げ等の支援措置を受けることができます。

（参考）活用が想定される社会資本整備総合交付金の基幹事業

- ・道路事業
 - ・都市公園等事業
 - ・都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業等）
 - ・地域住宅計画に基づく事業
 - ・バリアフリー環境整備促進事業
 - ・街並み環境整備事業
- など

このほか、誘導施設の整備に関しては、燕市公共施設等総合管理計画の基本方針に基づき、公共施設の統廃合や複合化、民間活力の導入による遊休資産の利活用をあわせて推進することで、都市機能の拡散防止に努めるほか、利用者の利便性の向上、各種サービスの高度化、整備・運営コストの軽減などに取り組むものとします。

(1) ものづくり産業の活性化

ものづくり産業に係る新たな基盤づくりや産業連携による新たな魅力の創出、人材育成等により、職住近接の環境が整う居住誘導区域内への働き盛り世代の定住・移住を促進します。

主な施策の内容	都市機能	居住
働き盛り世代の就業機会を創出し、定住・移住を促進する新たな産業基盤づくり <ul style="list-style-type: none"> ●工業専用地域内等に点在する農地等の低未利用地を工業用地として供給 <ul style="list-style-type: none"> ・企業立地促進補助制度による支援 ・工場等建設資金利子補給制度による支援 		●
<ul style="list-style-type: none"> ●空き工場の活用促進 <ul style="list-style-type: none"> ・空き工場等活用促進補助制度による支援 		●
産業基盤を支える安全で円滑な輸送網の整備 <ul style="list-style-type: none"> ●産業の活性化に資する道路整備 		●
ものづくり産業の新たな魅力を創出し、働き盛り世代の定住・移住を促進する産業連携の推進 <ul style="list-style-type: none"> ●新分野進出支援（産・学・官・民・金の連携による医療機器産業等への参入支援） 		●
<ul style="list-style-type: none"> ●産業観光（体験・オープンファクトリー）の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・産業観光受入体制整備事業による支援 		●
<ul style="list-style-type: none"> ●農商工連携の強化による産業の活性化 		●
<ul style="list-style-type: none"> ●三条市との産業連携の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・燕三条地場産業センターをプラットフォームにした産業連携の推進 		●
ものづくりに係る人材育成・人材確保による働き盛り世代の定住・移住の促進 <ul style="list-style-type: none"> ●ものづくり産業を支える若い人材の確保（産・学・官・金の連携によるインターンシップ等の推進）による働き盛り世代の定住促進 <ul style="list-style-type: none"> ・つばめ産学協創スクエア事業 		●

(2) 働き盛り世代の定住・移住の促進

まちなかでの住宅取得に係る支援の重点化、まちなかを中心に点在する空き家の紹介サービスや利活用の促進、密集市街地の改善による良好な住宅市街地の形成、子育て支援の充実、就業機会の充実等により、働き盛り世代のまちなか居住に係る住まい・生活・就業を支えることで居住誘導区域内へ居住を誘導します。

主な施策の内容	都市機能	居住
定住・移住の促進 ●居住誘導区域内への居住の誘導に係るインセンティブの付与（既存補助金などのメリハリのある運用） ・「移住家族支援事業」、「まちなか居住支援事業」の居住誘導区域内での重点化 ・「フラット35 地域活性化型」の活用による居住誘導区域内での住宅ローンの金利引き下げ		●
●まちなかを中心に点在する空き家・空き地の利活用による居住誘導区域内への住み替え等の促進 ・地域（自治会）等との連携による情報把握の推進 ・「空き家・空き地活用バンク事業」の活用促進、機能充実 ・「住宅リフォーム助成事業」、「空き家改修費助成事業」の活用による空き家の流通促進 ・ランドバンク事業 [※] 等の導入に係る検討（密集市街地の改善とまちなかにおける良好な住宅基盤の形成）による居住誘導区域からの転出抑制と居住誘導区域内への住み替えの促進		●
子どもを産み育てやすい環境の創出 ●働き盛り世代のまちなかでの生活を支える子育て支援施設等の整備・充実 ・子育て世代包括支援センターの整備	●	●
●働き盛り世代のまちなかでの生活を支える幼・保一体型の施設整備等による柔軟な保育体制の推進 ・幼稚園・保育園適正配置実施計画に基づく既存園の統廃合	●	●
ものづくりに係る人材育成・人材確保による働き盛り世代の定住・移住の促進 ●ものづくり産業を支える若い人材の確保（産・学・官・金の連携によるインターンシップ等の推進）による働き盛り世代の定住促進 ・つばめ産学協創スクエア事業		●

※ランドバンク事業とは、空き家・空き地の寄付を受け、周辺の道路や宅地の種地とする事業（山形県鶴岡市の事例より）

(3) まちなか居住の促進

商店街の活性化や空き店舗の活用に係る支援、誘導施設の整備、公共交通の充実による周辺からのアクセス性の向上等により生活拠点としての魅力・ポテンシャルを高めるほか、民間活力の積極的な導入を図ることで都市機能誘導区域内へ都市機能を誘導します。

また、生活拠点の魅力の向上に加え、まちなかの快適な移動を実現する公共交通の充実や公共空間のバリアフリー化、医療体制の充実など、誰もが安全・安心に生活できる環境を整えることで居住誘導区域内へ居住を誘導します。

主な施策の内容	都市機能	居住
中心市街地等の活性化による魅力の向上		
●商店街活性化事業等によるまちなかの賑わい創出 ・小売商業商店街活性化助成制度による支援 ・まちなかにぎわい創出支援事業(ツバメルシェ開催事業)	●	●
●空き店舗の活用促進 ・創業活性化支援補助制度による支援	●	●
まちなかでの快適な移動や、まちなかと周辺を結ぶ公共交通の利便性の向上	●	●
●医療機関の再編などに合わせた循環バス、路線バスの運行ルートの再編	●	●
●利用者ニーズに応じた循環バス、デマンド交通の運行形態の見直し	●	●
●鉄道とバスの乗り継ぎ改善	●	●
●ユニバーサルデザインに配慮したわかりやすい環境整備と情報提供	●	●
都市機能の中心部への立地誘導による魅力の向上		
●公共施設や生活サービス機能の維持と中心部への立地誘導 ・誘導施設の整備(都市再構築戦略事業、都市再生整備計画事業) ・都市機能誘導区域内に点在する農地等の低未利用地を都市機能用地として供給 ・納税猶予地を含む開発に向けた仕組みづくり(相続税負担を見込んだ開発者による費用負担等の仕組みづくり)	●	
●公共施設や生活サービス機能の維持と適正配置の推進	●	
●公共施設の再編と民間活力の導入による遊休資産の有効活用 ・PPP/PFI手法の導入検討	●	
誰もが安全・安心に暮らせる居住環境の充実		
●歩道空間の整備や公共施設のバリアフリー化等による歩いて暮らせる環境づくり		●
●医療機関の再編を踏まえた地域医療体制の充実		●
●空き家の発生抑制及び適切な管理の促進 ・啓発チラシ等の配布や相談会等の実施による次世代への引継ぎ ・「住宅リフォーム助成事業」、「空き家改修費助成事業」の活用による空き家の流通促進 ・関係事業者団体との連携による適切な管理		●
高齢者の社会参画の促進		
●アクティブシニアの活躍の場の充実		●
●介護予防・日常生活支援総合事業(歩いていける交流・活動の場の充実(空き家等の活用))		●

2. 燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針による

連携生活拠点区域における誘導施策

三条市が整備する施設において、両市が連携し、ものづくりに係る人材の育成・確保や地域医療体制の充実を図ります。

主な施策の内容
ものづくりに係る人材育成・人材確保 ●三条市が整備するものづくり大学の安定した運営に向けた学生確保及び、地元企業の発展に向けた卒業生の地元就職等に関する周知活動を行う。
誰もが安全・安心に暮らせる居住環境の充実 ●三条市が整備する看護学校の安定した運営に向けた学生確保及び、地域医療体制の充実に に向けた卒業生の地元就職等に関する周知活動を行う。

3. 都市機能誘導区域、居住誘導区域における届出・勧告制度

届出・勧告制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設整備の動きや居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するためのものです。都市機能誘導区域外で誘導施設に係る開発行為等を行う場合、または居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発等を行う場合には、着手する30日前までに市長への届出が必要になります。

なお、届出により、誘導施設や居住の誘導等に何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告を行う場合があります。

(1) 都市機能誘導区域に係る届出・勧告

都市計画区域内かつ都市機能誘導区域外で行われる以下の行為が対象となります。

【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

【開発行為以外】

- ・ 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


立地適正化計画区域

居住誘導区域


都市機能誘導区域

誘導施設:百貨店

届出必要




届出必要



誘導施設:病院

届出不要



(2) 居住誘導区域に係る届出・勧告



都市計画区域内かつ居住誘導区域外で行われる以下の行為が対象となります。


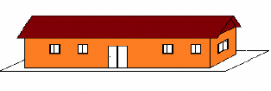
【開発行為(※1)】



- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為(①)
(例 アパートやマンションなど)
- ・ 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(②)
(例 二世帯住宅など規模の大きい住宅)

【建築等行為(※2)】

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 (例 アパートやマンションなど)
- ・ 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

①の例示
3戸の開発行為  

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為  

800㎡
2戸の開発行為  

※1 開発行為とは、建築物の整備にあたって宅地造成（道路や水路の整備等）等を伴うもの

※2 建築等行為とは、建築物を新築、増築、改築、又は移転するもの