

## 第7章 誘導施策

「5-2 3.施策実施方針」に基づき、都市機能誘導区域や居住誘導区域において実施する施策を示します。

### 7-1 都市機能誘導区域での取組

#### 1. 誘導施設の届出

##### (1) 誘導施設

誘導施設は、居住誘導区域内居住者や、広域的な生活圏の居住者の公共の福祉や利便性を確保していくために都市機能誘導区域内に維持、確保すべき、日常生活に必要な施設です。

本市における誘導施設は、以下の施設とします。

項目	誘導施設	備考
医療	診療所、病院※ <sup>1</sup>	・ 医療法第1条の5
社会福祉	高齢者福祉施設 (通所介護)	・ 介護保険法第8条第1項に定める居宅サービス (うち通所介護、通所リハビリテーション)
	子育て支援施設	・ 幼稚園：学校教育法第1条 ・ 保育所：児童福祉法第39条第1項 ・ 認定こども園：就学前の子どもに関する教育、 保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条
商業	スーパー ドラッグストア	・ 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設等含む)
金融	銀行、郵便局	・ 銀行：銀行法第2条 ・ 長期信用銀行：長期信用銀行法第2条 ・ 信用金庫：信用金庫法 ・ 郵便局：日本郵便株式会社法第2条第4項 ・ JAバンク

※1 病院：医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所で、20人以上の患者の入院が可能な施設

診療所：医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所で、19人以下の患者の入院が可能な施設又は入院施設の無い施設

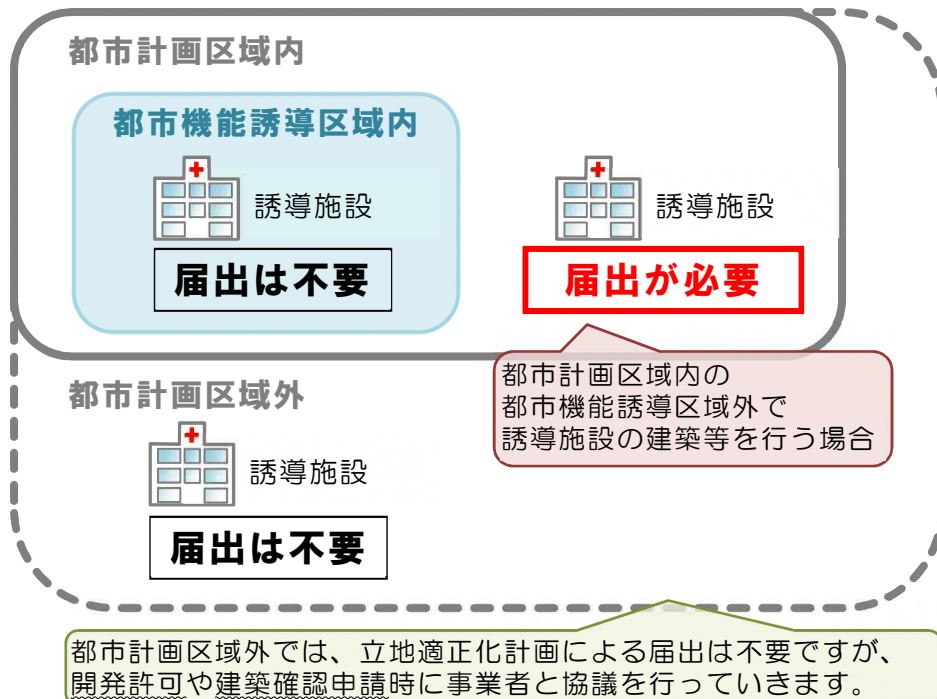
**(2) 届出の対象となる行為**

都市計画区域内の都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合は、その行為に着手する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)

届出は義務付けとなりますが、これは対象となる行為を禁止することを目的としてい  
るのでなく、市がその動向を事前に把握し、整備場所について事業者と協議する機会を  
つくろうとするものです。

都市計画区域外では、立地適正化計画による届出は不要ですが、開発許可や建築確認  
申請時に事業者と協議を行っていきます。

開発行為	建築行為
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	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
<p><b>届出の対象とならない行為</b></p> <p>一 軽易な行為その他の行為で以下のもの</p> <p>① 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</p> <p>② 前号の住宅等の新築</p> <p>③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の住宅等とする行為</p> <p>二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為</p> <p>三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める 行為</p>	



## (3) 届出書類

開発行為	建築行為
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出書[様式第 18 (都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係)]</li> </ul> <p>【添付書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• 設計図 (縮尺 100 分の 1 以上)</li> <li>• その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出書[様式第 19 (都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 2 号関係)]</li> </ul> <p>【添付書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• 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)</li> <li>• その他参考となるべき事項を記載した図書</li> <li>• 位置図 (縮尺 1, 000 分の 1 以上)</li> </ul>
<p><b>上記 2 つの届出内容を変更する場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出書[様式第 20 (都市再生特別措置法施行規則第 55 条第 1 項関係)]</li> <li>• 添付図書 上記のそれぞれの場合と同様</li> </ul>	

## 2. 都市機能の誘導促進

前述した届出制度に併せ、都市機能誘導区域内における未利用公共用地や空地、補助事業・税制に関して民間事業者へ情報提供を行い、施設の誘導を促進します。また、用途地域外への誘導施設の分散立地を抑制するため、特定用途制限地域の指定についても検討します。

都市中核拠点での立地が望ましい公共施設については、都市中核拠点への機能集約を図ります。

また、都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するための税制上の特例が設けられており、これらの制度についても周知し都市中核拠点への誘導を行います。

### 〔活用可能な制度の例〕 誘導施設\*整備に関する課税の特例（策定時点）

- 都市機能誘導区域の外から区域内への事業用資産の買換特例

制度等の根拠	租税特別措置法第37条、第65条の7、第68条の78
制度等の概要	都市機能誘導区域外の資産を、国土交通大臣が認定した民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合の課税の特例措置 【税制措置】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譲渡所得の課税の特例

制度等の根拠	租税特別措置法第31条の2、第37条の5、第62条の3、第68条の68 地方税法附則第34条の2
制度等の概要	都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のために事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対する課税の特例措置（特定民間再開発事業及び特定の民間再開発事業） 【税制措置】所得税、法人税

※P91 に示す誘導施設

## 3. 都市基盤の構築

公共交通を利用して都市中核拠点へ訪れた方や居住誘導区域内居住者が、各都市機能を快適に利用できるように、土地区画整理事業や都市再生整備計画事業等において、自転車や歩行者の通行空間、休息の場となる広場等の整備を推進します。特に、本市の中心商業地となる本通りについては、住民だけでなく観光客にとっても快適に回遊できる環境を構築します。

## 7-2 居住誘導区域での取組



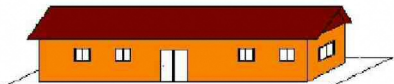


### 1. 住宅等の届出

#### (1) 届出の対象となる行為

都市計画区域内の居住誘導区域外で以下の行為を行う場合は、その行為に着手する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88条)

届出は義務付けとなりますが、これは対象となる行為を禁止することを目的としておらず、市がその動向を事前に把握し、整備場所について事業者と協議する機会をつくろうとするものです。

都市計画区域外では、立地適正化計画による届出は不要ですが、開発許可や建築確認申請時に事業者と協議を行っていきます。

開発行為	建築行為
<ul style="list-style-type: none"> <li>3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> </ul>   <ul style="list-style-type: none"> <li>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1000㎡以上のもの</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> </ul>   <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<p><b>届出の対象とならない行為</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 軽易な行為その他の行為で以下のもの <ul style="list-style-type: none"> <li>① 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</li> <li>② 前号の住宅等の新築</li> <li>③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の住宅等とする行為</li> </ul> </li> <li>二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為</li> <li>三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為</li> </ul>	

都市計画区域外では、立地適正化計画による届出は不要ですが、開発許可や建築確認申請時に事業者と協議を行っていきます。

(2) 届出書類

開発行為	建築行為
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出書[様式第 10 (都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 1 号関係)]</li> </ul> <p>【添付書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• 設計図 (縮尺 100 分の 1 以上)</li> <li>• その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出書[様式第 11 (都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係)]</li> </ul> <p>【添付書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 敷地内における住宅等の位置を表示する図面 (縮尺 100 分の 1 以上)</li> <li>• 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)</li> <li>• その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>
<p><b>上記 2 つの届出内容を変更する場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出書[様式第 12 (都市再生特別措置法施行規則第 38 条第 1 項関係)]</li> <li>• 添付図書 上記のそれぞれの場合と同様</li> </ul>	

2. 居住者の誘導促進

前述した届出制度に併せ、住み替えに対する総合的な窓口の開設、居住誘導区域内における住宅用地や空き家に関する情報の提供等により、誘導区域内への誘導を促進します。

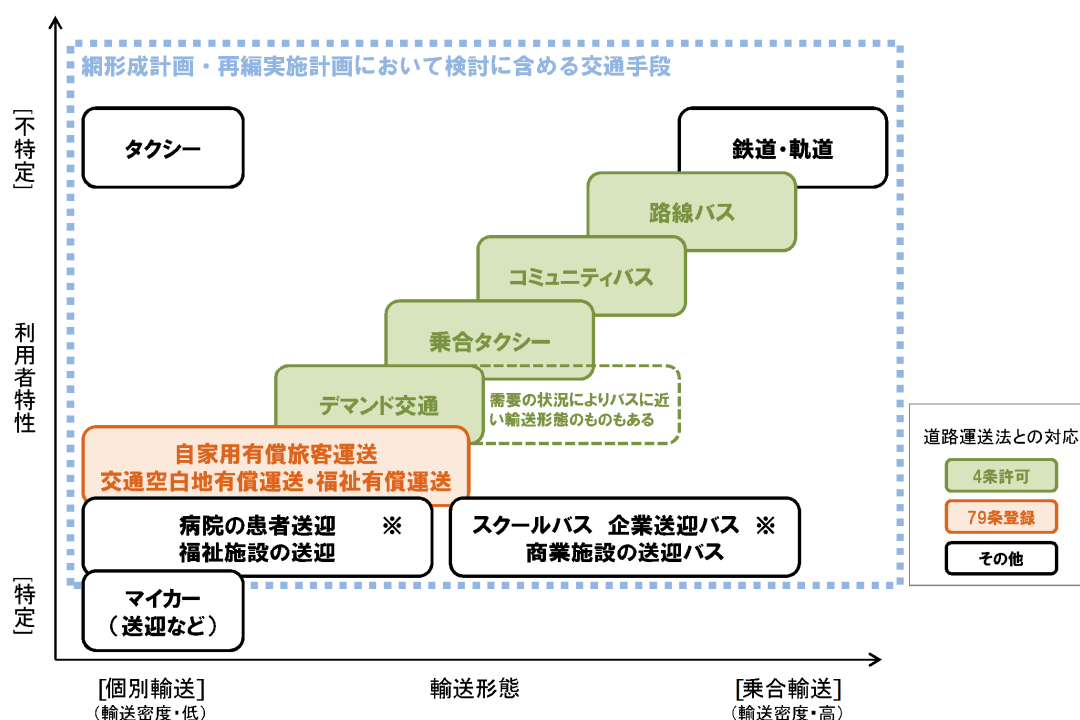
3. 住環境の構築

自転車や歩行者の通行空間や広場などの公共空間を整備するとともに、建築物の景観誘導や宅地内緑化等を促進し、魅力的な住環境を構築します。

**参考1** 公共交通に関する取組

市内各集落から、各拠点及び周辺市の都市機能集積地をつなぎ、居住者や観光客が円滑に移動できる、持続可能な公共交通ネットワークの形成（交通空白地帯の解消）を目指し、事業者や地域と協力しながら地域公共交通網形成計画を策定します。

こうした利便性の高いネットワークの構築と併せ、乗り継ぎの利便性やバリアフリー化の推進等により利便性を高めるとともに、これらの取組について周知し、公共交通の利用を促進します。

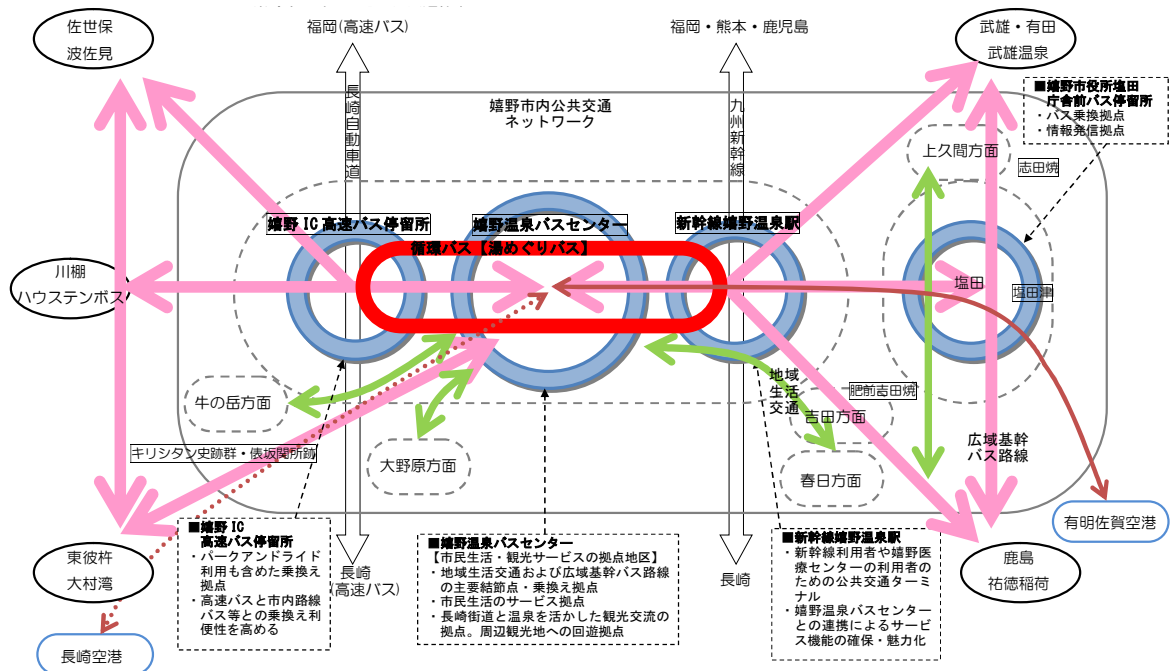


※様々な運行形態で行われている（無償の場合は道路運送法の対象外）。

資料：地域公共交通網形成計画及び地域公共交通再編実施計画作成のための手引 第3版

図 検討される公共交通の範囲

特に、広域からの中心市街地へのアクセス性の向上や中心市街地の賑わい形成は、本市における重要な課題であることから、広域交通の拠点となる嬉野温泉駅及び嬉野IC高速バス停留所と、中心市街地の嬉野温泉バスセンターとを結ぶ循環バスルートを設定し、観光客の周遊が可能で、居住者にとっても利便性の高い交通環境を構築します。



資料：嬉野市バス交通計画（平成 27 年 3 月）

図 公共交通体系のイメージ図（再掲）



**参考2 地域中核拠点、地域拠点、集落ゾーンにおける取組**

地域中核拠点や地域拠点、集落ゾーンにおいて、地域住民が主体となった運営組織による、日常生活に必要な機能・サービスの提供等の実現に向け、地域住民による検討をサポートします。

■取組（小さな拠点づくり）の導入イメージ

**施策展開  
イメージ**

**地域住民による  
取組の流れ**

**ステップ①**  
【意識の喚起－  
内発的な計画づくり】

○地域住民による集落生活圏の将来ビジョン（地域デザイン）の策定  
・今後の地域の在り方について、地域住民が主体的に参画し、地域の将来ビジョンを盛り込んだ「地域デザイン」（今後もその集落で暮らすために必要な、自ら動くための見取り図）を策定します。

**ステップ②**  
【取組体制の  
確立】

○地域住民が主体となった持続的な取組体制（地域運営組織）の形成  
・持続可能な地域づくりのために、「地域デザイン」に基づき、地域住民自らが主体となり、役割分担を明確にしなが、地域課題の解決に向けた取組を持続的に行うための組織（地域運営組織）を形成します。

**ステップ③**  
【生活サービスの  
維持確保】

○日常生活に必要な機能・サービスの集約・確保、周辺集落との交通ネットワークの確保  
・日常生活に必要な機能・サービスを集約・確保し、周辺集落との間を交通ネットワークで結ぶとともに、地域住民のニーズに対応した、地域の運営組織等が提供する生活サービスの多機能化、生活サービスを持続していくための物流システムの構築等を推進します。

**ステップ④**  
【仕事・収入の  
確保】

○地域にあった多機能型のコミュニティビジネスの振興、地域経済の円滑な循環の促進  
・コミュニティビジネスを振興し、小さくとも地域に合った自立的な事業を積み上げ、地域経済の円滑な循環を促します。（複数の事業を組み合わせる取組や横断的なビジネスを実行する人材の確保を推進する必要があります。）

出典：住み慣れた地域で暮らし続けるために 内閣府地方創生推進室