

第8章

誘導施策

1. 届出制度
2. 誘導施策の基本的な考え方
3. 誘導施策

1 届出制度

(1) 届出の目的

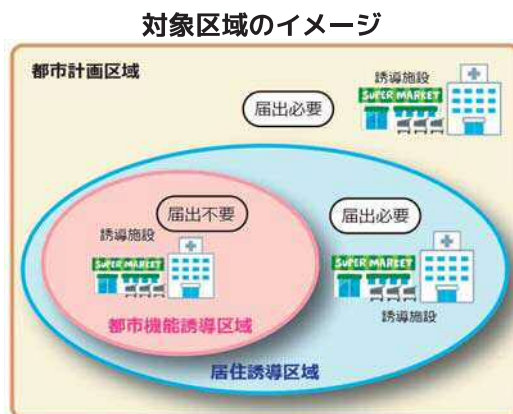
本市では、都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用により、誘導区域外における建築物等の開発及び建築行為の動向を把握するとともに、届出者に対して誘導区域内での誘導施策に関する情報提供等を行うことにより、時間をかけて緩やかに誘導を図ります。

(2) 届出の必要な建築等の行為

都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条の規定により届出の必要な建築等の行為については、次のとおりです。

① 都市機能誘導区域外で行う行為（行為に着手する 30 日前までに届出）

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為^{*34}
- ・ 誘導施設を有する建築物の新築、改築、もしくは建築物の用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする建築行為





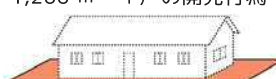
※各都市機能誘導区域により、設定している誘導施設が異なるため、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設を設置する場合は届出が必要となります。

【P72 誘導施設一覧を参照】



② 居住誘導区域外で行う行為（行為に着手する 30 日前までに届出）

- ・ 3 戸以上の住宅の建築、もしくは 1 戸又は 2 戸の住宅の建築で、その規模で 1,000 ㎡以上の開発行為
- ・ 住宅等の新築、もしくは建築物を改築・用途変更して住宅等とする建築行為(3 戸未満の住宅に係るものを除く)

届出の対象となる開発行為（例）

- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- (例 1) 
- (例 2) 
- 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 ㎡以上の規模のもの
- (例 3) 

届出の対象となる建築等行為（例）

- 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 戸以上の住宅を新築しようとする場合 

*34 開発行為：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する主として建築物の建築等を目的とした土地の区画形質の変更のこと。

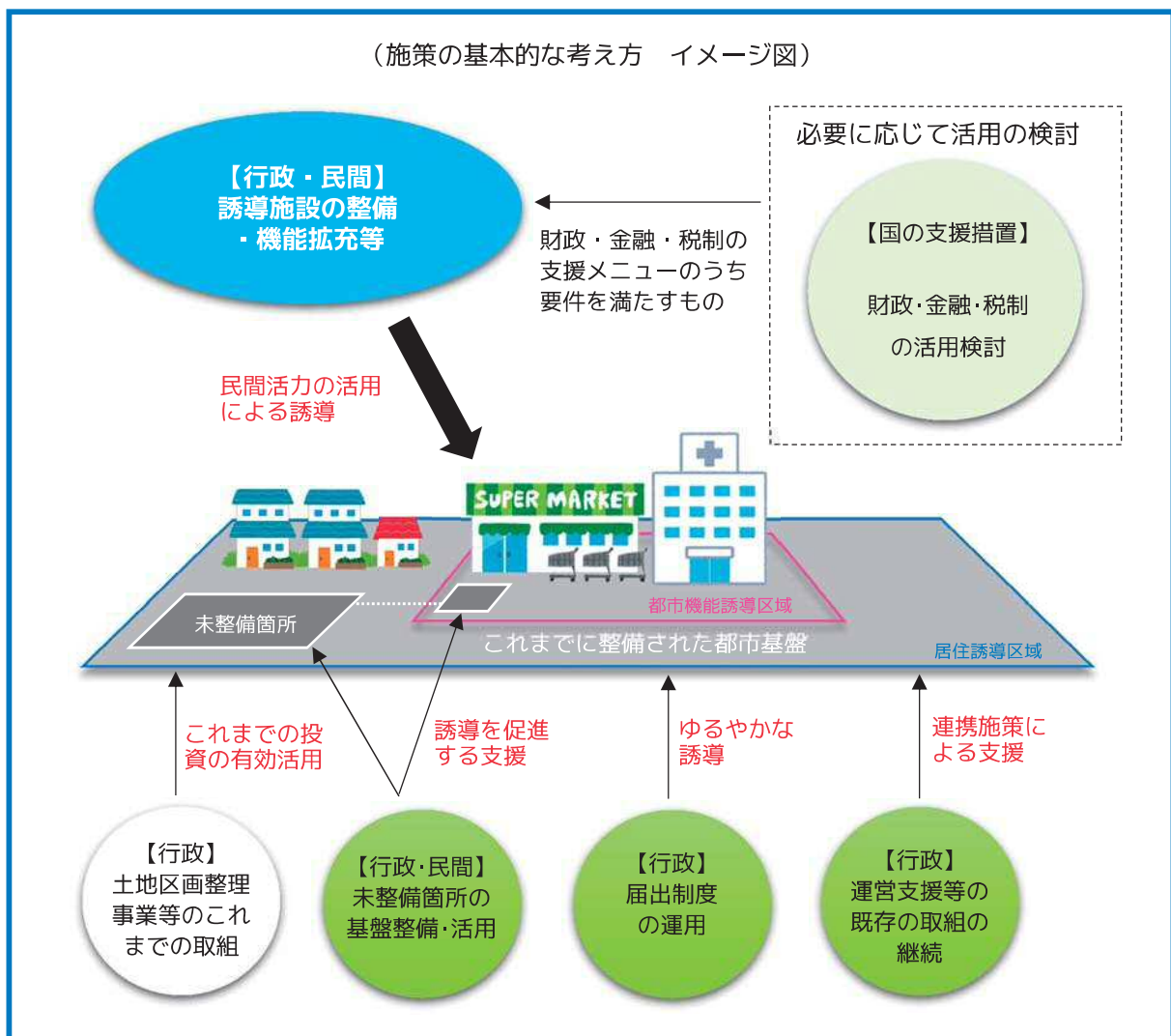
2 誘導施策の基本的な考え方

本市では、都市の持続的な発展を図るため、これまでに市街地整備や JR 駅周辺の整備等を実施してきました。2020 年には(仮称)JR 磐田新駅の開業を予定しており、今後は、これらの整備された都市基盤を有効活用する視点が重要となります。

また、都市計画運用指針(国土交通省)では、都市機能誘導区域内に誘導を図る誘導施設に対して財政上、金融上、税制上の支援策等を本計画に記載することができ、国の支援施策等の活用が検討できることとされています。

これらを踏まえ、都市機能の誘導に向けては、民間活力の活用に主眼を置き、誘導型的手法・手段により緩やかに誘導を図ることを施策の基本的な考え方とします。

行政においては、前述の届出制度の運用に加え、未整備の都市基盤等の整備の推進や民間活力に対しては、国の支援施策等を基に側面から支援していくとともに、居住の誘導に関する施策については、既存の助成制度の活用や国の動向を注視し活用できる施策については検討していきます。



3 誘導施策

誘導施策については、都市機能誘導区域・居住誘導区域・公共交通ごとに「国等が直接行う施策」、「国の支援を受けて市が行う施策」、「市の取り組み」の3つに大別します。

都市機能の誘導のための施策

①国等が直接行う施策

- 金融支援
 - ・民間都市開発推進機構^{*35}による金融上の支援措置
- 税制支援
 - ・都市機能誘導区域の外から中への事業用資産の買換特例
 - ・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
 - ・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
 - ・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等の特例措置

②国の支援を受けて市が行う施策

- 財政支援
 - ・社会資本整備総合交付金の活用による都市機能誘導区域に誘導すべき施設の設置に対し、国と市が実施する財政支援等(都市機能立地支援事業、都市再構築戦略事業等)
- 都市計画制度の特例
 - ・指定エリア内の誘導施設の容積率・用途制限を緩和する特例

③市の取り組み

- (仮称)JR 磐田新駅の設置
 - ・新駅の設置を推進し、新たな都市拠点として位置づけ、広域から多くの人を受け入れる都市機能を誘導
- JR 磐田駅・JR 豊田町駅周辺の既存ストックの活用
 - ・駅前広場や土地区画整理事業で整備された魅力ある都市基盤を活用して、都市機能を誘導
- まちなぎわいづくりの推進
 - ・「軽トラ市」などのイベント開催や既存商店、開業者への支援
 - ・遊休不動産等の活用策を検討

*35 民間都市開発推進機構：民間事業者による都市開発事業を推進するために設立された財団法人のこと。MINTO 機構とも呼ばれる。

居住の誘導のための施策

①国の支援を受けて市が行う施策

- 土地区画整理事業の推進
 - ・(仮称)JR 磐田新駅周辺の新貝・鎌田第一土地区画整理事業の推進による定住促進

②市の取り組み

- 土地区画整理事業の側面支援
 - ・見付美登里地区の民間土地区画整理事業の側面支援による住宅基盤の整備
- 交流センターの機能拡充
 - ・多世代の交流や健康づくり、介護予防、相談など地域活動の拠点となる交流センターの機能充実
- 憩いの場の提供
 - ・既存公園の適切な維持管理や改修・再整備を行うことで公園の魅力向上を図り、居住者へ憩いの場を提供
- 中古住宅リフォーム補助制度
 - ・新たな定住者を確保し、健全な地域コミュニティの保持及び空き家の有効活用等を図るため、空き家を購入しリフォーム工事を行う者に対して工事費の一部を助成
- 空き家対策
 - ・空家等対策特別措置法に基づく「特定空家^{*36}」に該当する建築物等の解体に要する工事費の一部を助成し、新たな土地活用を促進

公共交通の維持・充実のための施策

①国の支援を受けて市が行う施策

- (仮称)JR 磐田新駅周辺整備の推進
 - ・社会資本整備総合交付金等の財政支援を活用して、アクセス道路や歩行空間、駐輪場等の整備による交通結節機能の充実

②市の取り組み

- 公共交通網の充実
 - ・磐田市地域公共交通網形成計画（(仮)磐田新駅周辺地域編）に基づき、新駅周辺の公共交通網の見直し
- 既存公共交通の維持
 - ・民間バス事業者及び天竜浜名湖鉄道への財政支援
- 継続性の高い公共交通手段の確保
 - ・デマンド型乗合タクシーの維持・充実により高齢者や交通弱者の移動手段を確保

*36 特定空家：空家等対策特別措置法に基づくもので、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態及び著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められた空家等をいう。