

第5章 誘導施策

1 誘導施策について

(1) 誘導施策の構成

立地適正化計画において居住や都市機能施設を誘導する方策として、以下に示す各誘導区域における事項の各々が誘導する意味を持っています。

また、立地適正化計画区域全域においては、本計画制度に関連する都市全体を対象として位置づけるものを示しています。

立地適正化計画区域

市民や民間事業者、各分野の関連計画等と連携した、各区域の位置づけや地域特性を踏まえた生活環境の確保等

- 主な関連分野
- 市民福祉サービス（子育て支援、高齢者支援、障害者支援）
 - 商業・サービス業
 - 公共施設整備（道路などのインフラ等の整備、公共施設再編）
 - 住宅施策（定住促進、空き家対策）
 - 公共交通施策（基幹的な公共交通軸のサービス確保、地域間交通の確保）

居住誘導区域

生活に必要な都市機能施設を確保するための人口密度を維持・確保

- ・居住を誘導する各種施策の検討・推進
- ・一定規模以上の開発行為または建築行為を対象とした届出制度の運用による、区域外における住宅開発等の立地動向を把握と立地促進

都市機能誘導区域

誘導施設を踏まえた、民間の都市機能施設の誘導

- ・既存施策の位置づけ見直し又は新規施策の実施により民間の都市機能を誘導
- ・公共施設再編の実施事業と連携
- ・民間事業者の動向により、国の支援を活用して、民間による公共サービスの提供などを行う施設立地の検討
- ・区域内外における誘導施設を対象とした届出行為の運用による、都市機能の立地動向の把握と、立地促進



(2) 分野別の誘導施策の基本的な考え方

将来都市像である「多世代が健康で安心して暮らせるまち」（次世代を担う子どもたちを安心して育てることができるまち、高齢者が可能な限り自立し豊かに生活できるまち、若い世代により活気のあるまち）を実現するためには、様々な関係者が連携した取組が必要です。

関連する分野において、以下の基本的な考えの下、誘導施策を推進します。

【誘導施策の基本的な考え方】

① 市民福祉サービスについて（子育て支援、高齢者支援、障害者支援）

子育て支援、高齢者支援、障がい者支援における具体的な取り組みは、現状の生活環境で求められている市民福祉の行政サービスが主なものです。

これらについては、居住誘導区域又は都市機能誘導区域における誘導施策として捉えるのではなく、市域全域である立地適正化計画区域で行う施策として位置づけ、居住環境の向上につながる施策とすることを基本とします。

この考えを基本としつつ、誘導施策に位置づけるべきものは、誘導施策として示すこととします。

② 商業・サービス業について

商業・サービス業に関する施策は、民間事業者による都市機能の立地と密接に関係します。本計画に関連施策を位置づけて、都市機能の充実を図ります。

③ 公共施設整備について

（道路、市街地整備、公園・緑地、学校教育・財政（公共施設再編））

市街地整備などのインフラに関する公共施設整備については、上水道や下水道など市民生活を営む上で必要な施設は、市域全域である立地適正化計画区域で行う事業とすることを基本とします。また、事業中の土地区画整理事業と、子育て環境の向上や高齢者の健康増進に資する公園事業などの施設整備については、居住誘導区域内で行う事業として位置づけ、本計画の趣旨を踏まえた整備目的とすることで事業の必要性を高めます。

「蒲郡市公共施設マネジメント実施計画」で示す公共施設の再配置については、本計画において本市の地域特性を踏まえた整理を行い、再配置の検討段階における考え方と本計画とを連携させます。また、事業実施段階において国の支援を活用できる事業については、本計画に位置づけて戦略的に事業実施することを検討します。



④住宅施策について

住宅施策は、快適な生活を営む環境を確保する上で、定住化促進や高齢者に関する福祉関係の施策などに関連する施策です。

空き家の利用促進や除去後の土地利用促進、定住化促進施策と連携して、居住誘導区域の人口密度を確保します。これらは、生活に必要な都市機能施設の誘導につながる施策でもあります。

⑤公共交通施策について

公共交通施策は、住宅施策と同様に、快適な生活を営む環境を確保する上で、定住化促進や高齢者に関する福祉関係の施策などに関連する施策です。

本計画で示す中心拠点及び各地域拠点を核として、居住及び都市機能施設を誘導して持続可能なまちを形成していく中で、各拠点間を結ぶ基幹的な公共交通軸の役割が重要であり、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する必要があります。なお、公共交通体系の変化が生じた場合においても、各拠点間を結ぶ公共交通機能の確保が必要になります。

また、高齢化の進行に伴い、移動手段の選択肢が減少することで生活環境への影響が懸念される市街化調整区域及び居住誘導区域外などにおいては、地域間交通の確保を行う必要があります。



2 都市機能誘導区域における誘導施策

都市機能誘導区域では、国の各種支援制度を活用しながら、特に商業、サービスに係る施策や公共施設整備（公共施設再編）に係る施策を重点的に実施するとともに、都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用します。

（1）商業・サービス業に係る施策

① 開業支援事業

都市機能誘導区域における都市機能の充実を図るために、蒲郡市中心市街地活性化基本計画に基づく各種事業及び創業支援関連事業と連携し、生活に必要な施設の立地やまちのにぎわいに資する施設などの誘導につながるよう支援策を検討します。

（2）公共施設整備に係る施策

① 公共施設再編

- 取り組みを進めている公共施設再編について、都市再構築戦略事業（社会資本整備総合交付金）の活用を検討します。
- 公共サービスを民間施設で提供する方策の検討が具体化した際には、その事業の支援を検討します。
- 市民会館の耐震化及び他の施設との複合化の検討を行い都市機能の強化を図ります。
- 図書館の機能移転や他の施設との複合化は、中心拠点周辺の都市機能誘導区域内で検討を行います。

（3）国の税制上の支援制度の活用

都市機能誘導区域へ都市機能の立地を誘導するために設けられている、誘導施設に対する税制上の各種の特例措置を活用します。

【国による税制上の特例措置】

- 都市機能誘導区域の外から区域内への特定の事業用資産の買換え等の特例
- 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
- 都市再生推進法人等に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例

（4）蒲郡市による特例措置の検討

都市機能誘導区域内において、民間事業者が誘導施設の整備にあわせて整備する公共施設、都市利便施設について固定資産税等の課税標準の軽減を検討します。

(5) 届出制度の適切な運用

都市再生特別措置法に基づく、都市機能誘導区域内外における届出制度を適切に運用し、誘導施設の立地動向を把握するとともに、都市機能誘導区域内での立地を促進します。

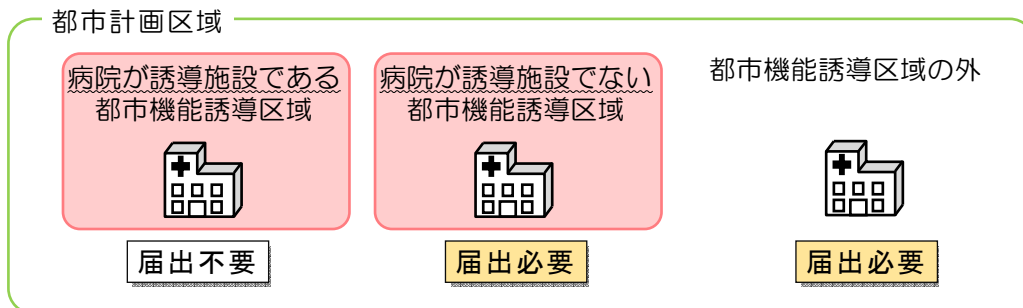
誘導施設を整備する場合の届出について

都市機能誘導区域外において、以下の誘導施設を有する建築物の開発行為、誘導施設を有する建築物の新築・改築または用途変更を行う場合は、行為に着手する30日前までに市長への届出が義務づけられます。

届出対象の行為

- 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** ● 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

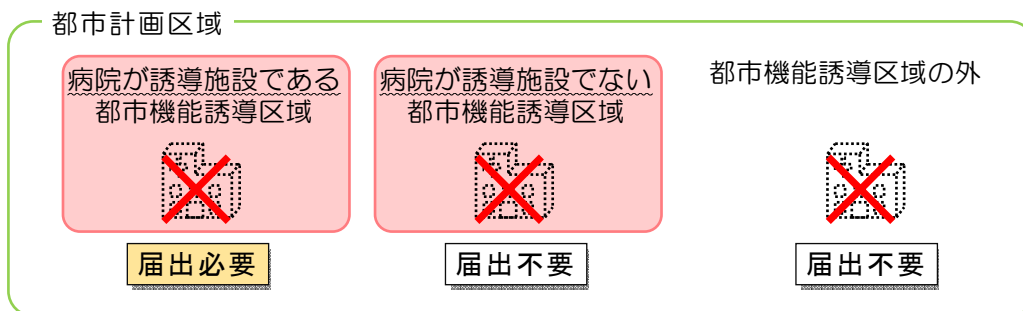
届出例 病院の場合



誘導施設を休廃止する場合の届出について

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、行為に着手する30日前までに市長への届出が義務付けられます。

届出例 病院の場合





3 居住誘導区域における誘導施策

居住誘導区域では、特に市民福祉サービスや公共施設整備（インフラ整備）、住宅に係る施策を重点的に実施するとともに、都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用します。

（1）市民福祉サービスに係る施策

① 低年齢児保育事業

共働き家庭の増加などにより保育ニーズが高まっている低年齢児保育について、保育ニーズを充足させるための受け皿を確保していきます。

② 一時預かり事業

一時預かり事業について、利用者ニーズを踏まえ利用しやすい制度の充実を図ります。

（2）公共施設整備に係る施策

① 土地区画整理事業

事業中の土地区画整理事業を着実に進めて、良好な住環境の整備を行い人口密度の確保を図ります。

② 公園整備事業

土地区画整理事業と合わせて、利用しやすい公園整備を計画的に実行して良好な住環境の整備を行います。

③ 生活道路の整備

道路拡幅や事業中の区画整理事業による市街地整備などにより、良好な市街地を形成します。

④ 人にやさしい歩道整備事業

人にやさしい市内の移動環境を整備するため、歩道の切り下げ等を推進する事業を順次進めて、段差の解消に努めます。

（3）住宅施策

① 定住化促進事業

定住化促進に関する施策は、居住誘導区域における人口密度の維持・確保と密接に関係するものです。本計画と連携して居住の誘導が効率的に進む施策の検討を行います。

② 高齢者住宅等安心確保事業（シルバーハウジング）

高齢者の安心な住まいを確保するため、公営の高齢者世話付き住宅を確保する事業を継続します。

③ 民間事業者による居住環境の確保

本計画で居住誘導区域を設定することにより、他の誘導施策と合わせて、民間事業者による宅地整備や集合住宅など居住環境の確保を推進します。

（４）検討する誘導施策

① 低未利用地の活用促進

居住誘導区域内における低未利用地の活用を促す施策を検討します。

② 準工業地域の見直し

居住誘導区域内における良好な住環境の確保を図るため、土地利用状況を踏まえながら住居系用途地域への見直しに取り組みます。取り組みのはじめとして、総合計画と都市計画マスタープランの改定を行う際、本計画を踏まえた検討を行います。

③ 多様な利用ニーズに合わせた都市公園の長寿命化

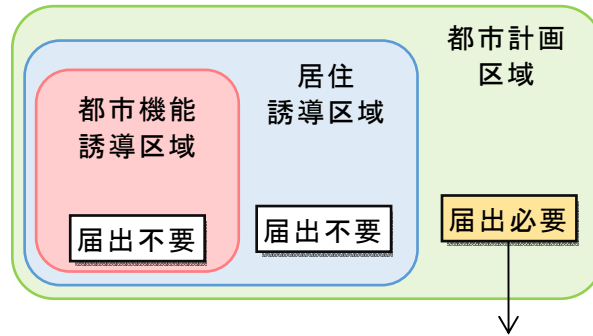
施設の老朽化が進行している都市公園について、子育て世代の利用ニーズに合わせた施設への更新や高齢者の健康増進につながる施設整備などを行いつつ長寿命化を計画的に進めていきます。

（５）届出制度の適切な運用

都市再生特別措置法に基づく、居住誘導区域外における届出制度を適切に運用し、住宅立地等動向を把握するとともに、居住誘導区域内での立地を促進します。



居住誘導区域外において、下記のような住宅の建築目的の開発や建築、用途変更等の行為を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が義務づけられます。



届出対象の行為

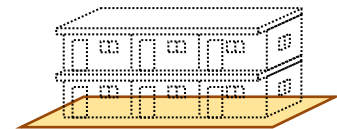
開発行為

- 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 m²以上の規模のもの (例 3)

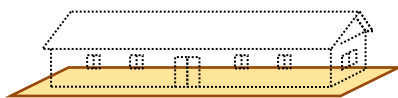
例 1 3 戸以上の戸建て住宅



例 2 3 戸以上の集合住宅



例 3 1 戸・1,200 m²



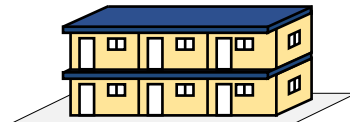
建築等行為

- 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 戸以上の住宅とする場合

例 1 3 戸以上の戸建て住宅



例 2 3 戸以上の集合住宅

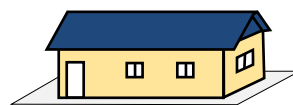


※届出が不要な行為の例

◆ 800 m²・2 戸の開発行為



◆ 1 戸の建築行為



4 立地適正化計画区域における施策

都市機能誘導区域や居住誘導区域の外の区域を含めた計画区域については、関連計画等と連携し、地域特性を踏まえた生活環境の確保等を推進します。

(1) 市民福祉サービスに係る施策

① 子育て支援施策

子育てに関する市の既存施策は、「蒲郡市子ども・子育て支援事業計画」で示す教育・保育提供区域が市域全域としていることを踏まえて、立地適正化計画区域内の施策に位置づけることを基本とします。

この中で、子育て環境の充実を図る施策を検討し、居住環境の向上を図ります。

② 高齢者支援施策

高齢者に関する市の既存施策は、「蒲郡市第8期高齢者福祉計画」において、高齢者福祉の推進に地域包括ケアの考え方を取り入れて、地域の実情に応じて、高齢者が可能な限り住み慣れた地域でその有する能力に応じて自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制で取組む姿勢が示されています。これらの取り組みは、市域全域を対象として2025年（平成37年）を見据えた計画です。現状において短期的に取組むべき施策であることを踏まえて、立地適正化計画区域内の施策に位置づけることを基本とします。

この中で、居住誘導区域及び都市機能誘導区域における他分野の誘導施策により、高齢者が暮らしやすい住環境の構築につながる考えです。

③ 障がい者支援施策

障がい者に関する市の施策は、「蒲郡市第3次障害者計画」において、全ての市民が社会を構成する一員として、共に生きていく社会の実現を目指して、計画期間を平成30年から平成35年までの6か年としています。また、「蒲郡市第5期障害福祉計画・第1期障害児等福祉計画」においては、障がい者が地域で暮らせる社会を目指して、サービス提供体制の確保を中心とし、計画期間を平成30年から平成32年までの3か年としています。

これらは、現状において短期的に取組むべき施策であることを踏まえて、立地適正化計画区域内の施策に位置づけることを基本とします。

この中で、居住誘導区域及び都市機能誘導区域における他分野の誘導施策により、障がい者が地域で自立した生活に移行した際にも、暮らしやすい住環境の構築につながる考えです。



(2) 公共施設整備に係る施策

① 都市計画道路の長期未整備に関する取り組み

人口減少・少子高齢化社会により、財政規模の縮小が懸念されます。その中で、未整備の都市計画道路の建設に必要な事業費は多額を要することが予測されます。本市で課題となっている長期未整備の都市計画道路に関する見直しに取り組んで、将来の財政負担の軽減を図ります。

② 幹線道路の整備

都市計画道路を中心とした主要な道路整備の推進は、交流人口の増加が期待できるほか、物流などの交通が市街地を介さずに円滑に処理することにより、歩いて便利に生活できる生活環境の確保につながります。

(3) 住宅施策

① 空家等対策事業

人口減少に伴い増加が懸念される空家等の対策として、危険な空家等の除去や利活用の促進に関する方策を検討します。空家等対策事業は、定住化促進にも関連する重要な施策です。

5 公共交通に関する施策

公共交通機能は、本計画と密接な関係があるため、公共交通に関する施策は本計画と連携を図りながら検討を行います。

- ① 名鉄利用促進事業
- ② 特定区画バス運行事業
- ③ 支線バス運行事業
- ④ 高齢者タクシー運賃助成事業

6 公的不動産の活用

本市では、「蒲郡市公共施設マネジメント実施計画（平成29年3月）」を策定し、将来を見据えた維持可能な施設規模に適正化を目的とした公共施設マネジメントを進めています。

この中で、市が保有している未利用地や施設の統廃合等により生じた土地は、公共用としての活用を検討するだけでなく、一時的な貸付、企業や住宅の誘致なども合わせて検討するとしています。

この考えに基づき、市が保有する公的不動産を活用して民間事業者が生活に必要な都市機能施設を整備する際には、その支援を検討します。