

(2) 地域コミュニティゾーンの設定

1) 地域コミュニティゾーンとは

本市では、市域の約 89%を主に市街化調整区域及び都市計画区域外で構成される地域コミュニティゾーンが占め、総人口の約 26%が居住しています。同ゾーンにおいては、居住密度の低下に伴う生活サービス機能や移動手段・公共交通サービスの確保といった課題が顕在化しており、現状をそのまま放置すると、地域コミュニティの継続的維持が困難となるおそれがあります。

こうした課題の解決を図り、今後とも地域コミュニティを維持していくためには、立地適正化計画における集約エリア（都市機能誘導区域・居住誘導区域）と同等の仕組みによって、生活機能や居住を誘導することが望まれます。

以上により、地域コミュニティゾーンでは、将来的にも持続可能な生活圏として生活サービス機能及び居住の誘導を行うゾーンを設定します。なお、地域コミュニティゾーンは、居住誘導区域、都市機能誘導区域のように法令で定める区域ではなく、本市独自に設定する区域です。

2) 地域コミュニティゾーンの考え方の整理

地域コミュニティゾーンは、以下の2つのゾーンにより構成します。

小さな拠点ゾーン

【区域の考え方】

- ・周辺地域の生活圏の維持を図る為に、拠点として生活サービス機能の維持を行い、利便性の高いゾーンとして居住の誘導を行うゾーン
- ・主にふるさとセンターを拠点施設と想定し、拠点施設から 500m 圏域内

【誘導の考え方】

- ・周辺地域の拠点ゾーンとして、生活サービス機能の維持や新たな立地の支援、居住の誘導を図る（市街化区域内の「都市機能誘導区域」と同様の位置づけ）

居住誘導ゾーン

【区域の考え方】

- ・既存集落のまとまりを基本として、一定の居住密度を維持していく為に居住の誘導を行い、併せて現在の生活サービス機能の維持に努めるゾーン
- ・ふるさとセンター（小さな拠点ゾーンの拠点施設）から 1 km 圏域、または、町内集会所から 500m 圏域にかかる既存集落地
- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、家屋倒壊等氾濫想定区域での居住誘導は行わない

【誘導の考え方】

- ・地域コミュニティゾーンにおいて一定の居住者を確保し、生活サービス水準・居住環境の維持を図る（市街化区域内の「居住誘導区域」と同様の位置づけ）

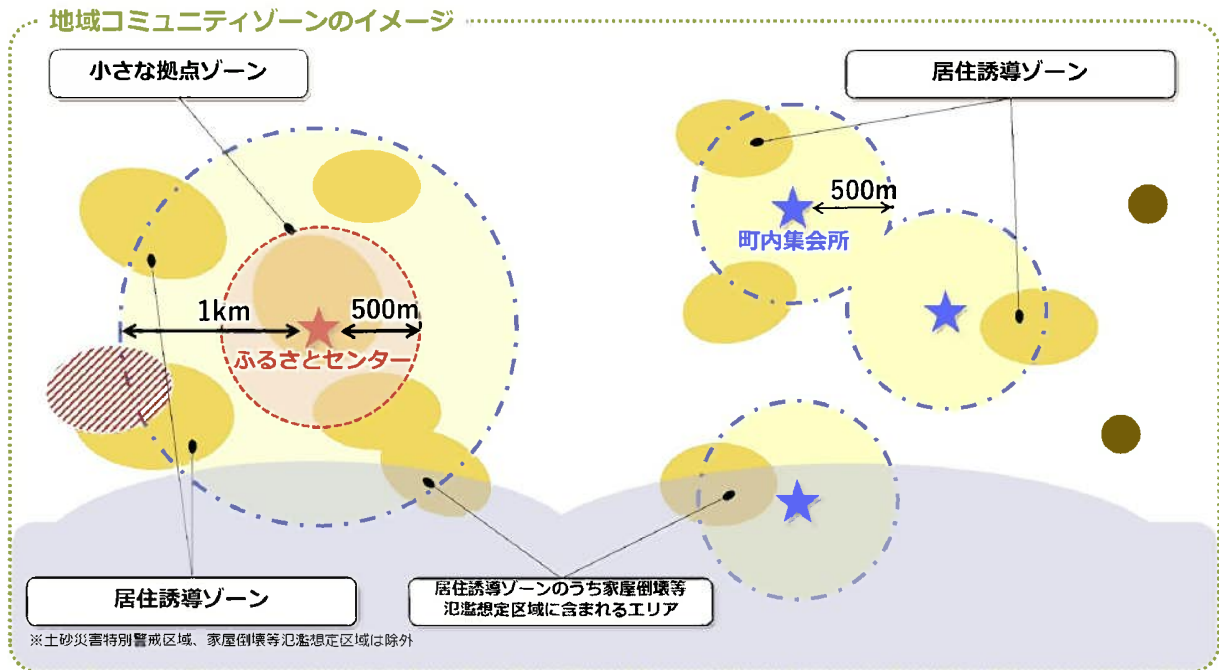
※家屋倒壊等氾濫想定区域での居住の誘導は行わないが、この区域内に生活のために必要なサービス機能が立地する場合には当面の間それらの現状の機能の維持には努める

【区域設定の考え方】

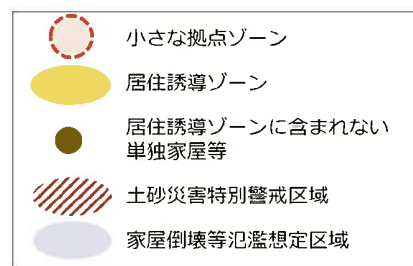
小さな拠点ゾーンとして生活サービス施設の維持や誘導を図る区域はふるさとセンター等の拠点施設から 500m 圏内すべてとなりますが、そのうち居住を維持・誘導する範囲は、居住誘導ゾーンとして設定する区域内のみとなります。具体的には以下の地域コミュニティゾーンの設定イメージのとおりです。

表ー地域コミュニティゾーンの区域設定の考え方

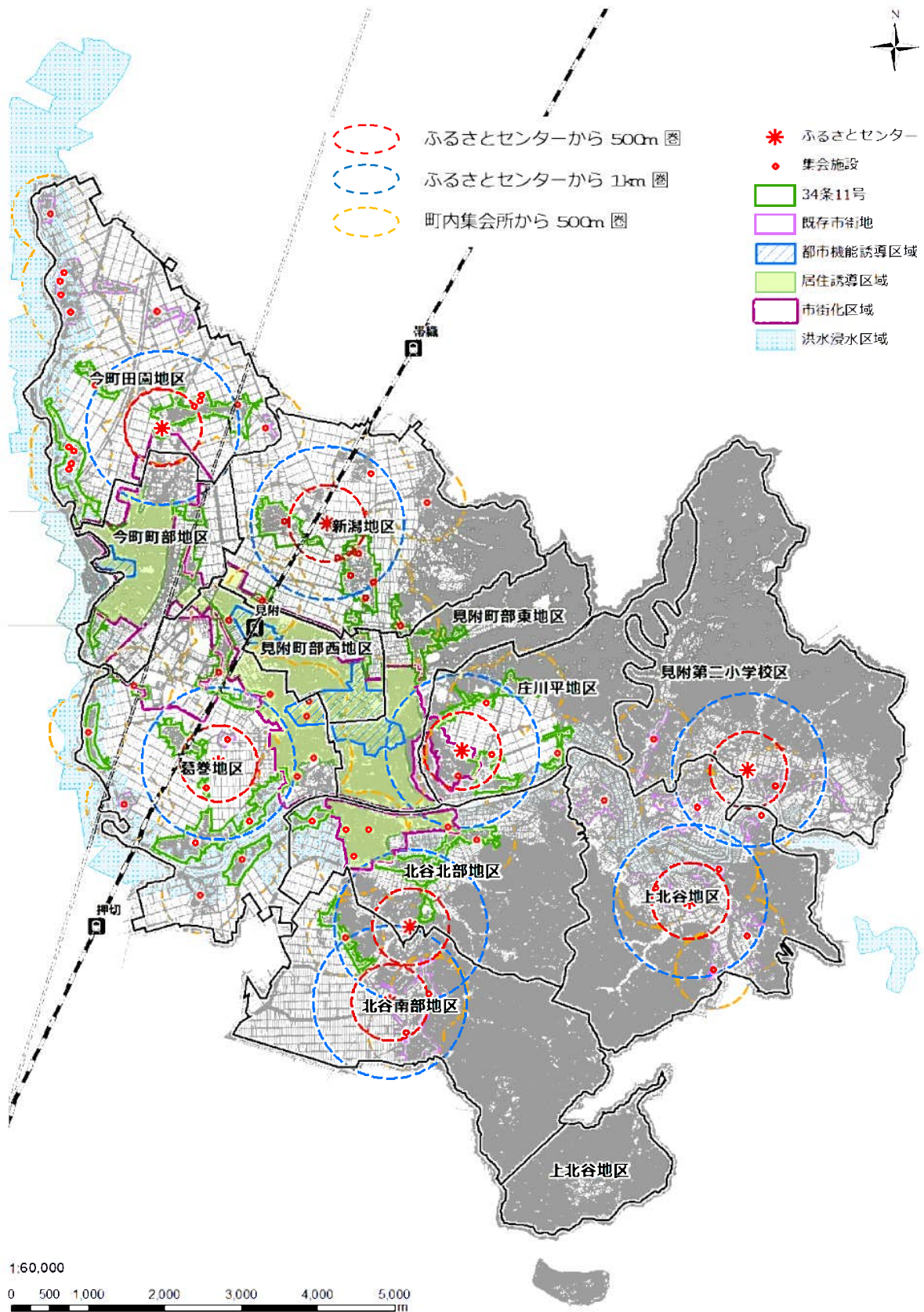
区域		設定の考え方	新たな誘導に向けた考え方	
			生活サービス機能	居住
地域コミュニティゾーン	小さな拠点ゾーン	ふるさとセンターから 500m 圏	誘導する	誘導する
	居住誘導ゾーン	ふるさとセンターから 1 km 圏、町内集会所から 500m 圏にかかる既存集落地	現状の機能の維持に努める	誘導する
※上記ゾーンのうち家屋倒壊等氾濫想定区域		誘導しない		



図ー地域コミュニティゾーンの設定イメージ



【地域コミュニティゾーンを設定する範囲のイメージ】



3) 地域コミュニティゾーンの具体的な設定手順

地域コミュニティゾーンのうち小さな拠点ゾーンは、居住誘導区域外にあるふるさとセンターから500m圏の区域すべてとなります。

居住誘導ゾーンは、居住誘導区域と同様の考え方で設定します。具体的には、居住誘導区域外において一定の居住密度を維持すべきと考える区域Aから、地域コミュニティゾーンの考え方に当てはまらない区域Bを除いた区域とします。

【小さな拠点ゾーンの設定手順】

地域コミュニティの拠点の設定

地区名	拠点となる施設
葛巻	葛巻地区 ふるさとセンター
新潟	新潟地区 ふるさとセンター
上北谷	上北谷地区 ふるさとセンター
今町田園	今町田園地区 ふるさとセンター
北谷南部	北谷南部地区ふるさとセンター
見附第二小学校	見附第二小学校区 ふるさとセンター
北谷北部	北谷北部地区 ふるさとセンター
庄川平	庄川平ふるさとセンター

※今町町部地区、見附町部東地区、見附町部西地区のふるさとセンターは都市機能誘導区域が設定されているため小さな拠点ゾーンの設定は行わない。

上記8か所のふるさとセンターから半径500mの円を描き、その区域を「小さな拠点ゾーン」とする。

※但し、地形的な条件でふるさとセンターの周囲に生活サービス機能の誘導が難しい場合は、任意の位置に設定することが想定される。

【居住誘導ゾーンの設定手順】

A. 一定の居住密度を維持すべきと考える区域
=下記(1)・(2)のいずれかにかかる既存集落地
 (1) ふるさとセンターから1kmの範囲
 (2) 町内集会所等から500mの範囲



B. 居住誘導ゾーンの考え方に当てはまらない区域
=下記(1)～(3)のいずれかに該当する区域
 (1) 土砂災害特別警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域
 (2) 農用地区域
 (3) 上記「A」の区域の範囲内に位置する場合であっても、連たんする既存集落の端から200m以上離れている単独又は少数の住宅等(宅地化された敷地、空き家等も含む)
 ※但し、将来的な居住等の誘導の可能性のある区域等も考慮して総合的に判断する。



●Aの区域からBの区域を除外した区域を「居住誘導ゾーン」とする。
 ※家屋倒壊等氾濫想定区域内にある、生活サービス機能(集会所等)は現状維持には努めるが、新たな居住の誘導は行わない。

【居住誘導ゾーンの区域境界の定め方について】

- ・基本的には居住誘導区域と同様に地形地物等による。
- ・居住誘導ゾーン該当区域のうち、見附市都市計画法施行条例で指定された区域(いわゆる都市計画法第34条第11号区域)についてはその区域界を居住誘導ゾーン区域界とする。
- ・農用地にかかる区域については農用地界を居住誘導ゾーン区域界とする。

【参考】地域コミュニティゾーン内に点在する虫食い状、飛び地状の農地をゾーンに含める理由

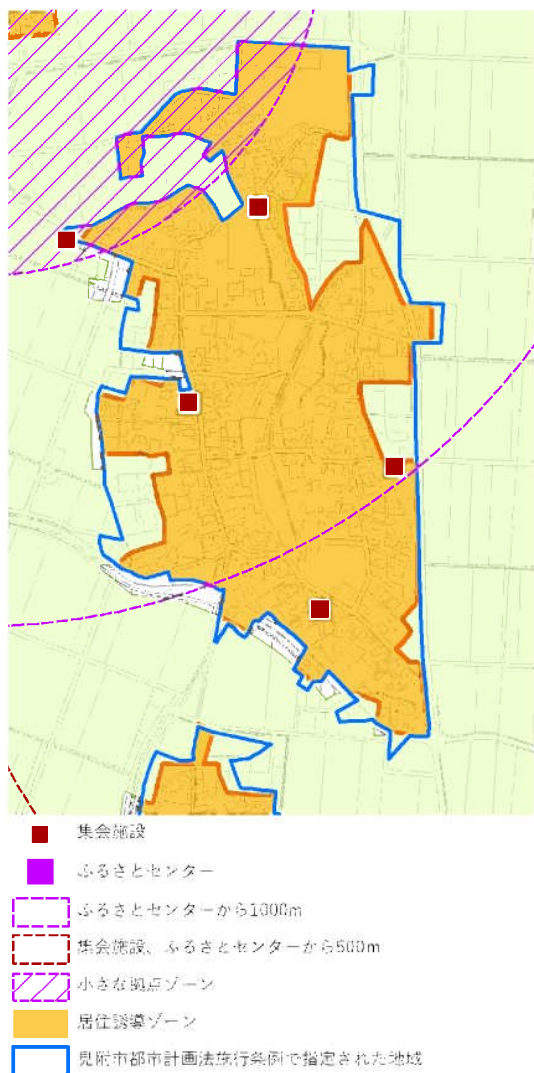
集落内の住宅に囲まれた農地（虫食い状農地）や住宅と住宅の間の農地（飛び地農地）などは、営農上の土地生産性および労働生産性が低い農地と考えられます。

農業振興地域整備計画においては、「農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年七月一日）（法律第五十八号）」第 13 条第 2 項の要件をすべて満たし、住民、農業協同組合、土地改良区等の意見、また、農用地区域内にある土地所有者、その他の土地に関し権利を有する者からの異議申出などの状況を総合的に判断し、県から農業振興地域整備計画の変更について同意のもと、市が農業振興地域整備計画の変更をすることが可能となります。

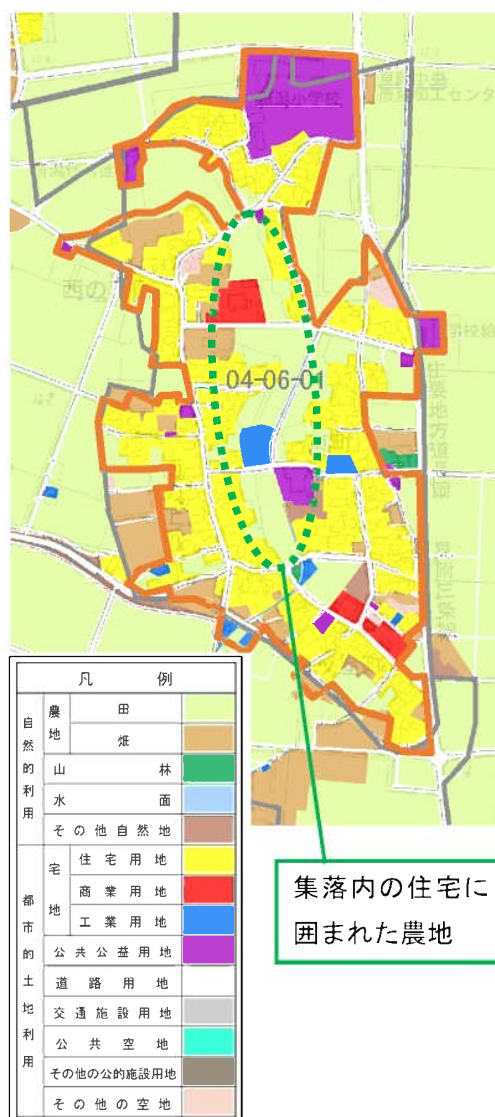
以上のことから、これらの虫食い状、飛び地状の農地などは、危険なエリアからの自主的な移転先や付近の営農者の居住誘導先の 1 つと考えられるため、地域コミュニティゾーンに含めることとします。

集落内の住宅に囲まれた農地を居住誘導ゾーンに含めている例

（地域コミュニティゾーン設定図）



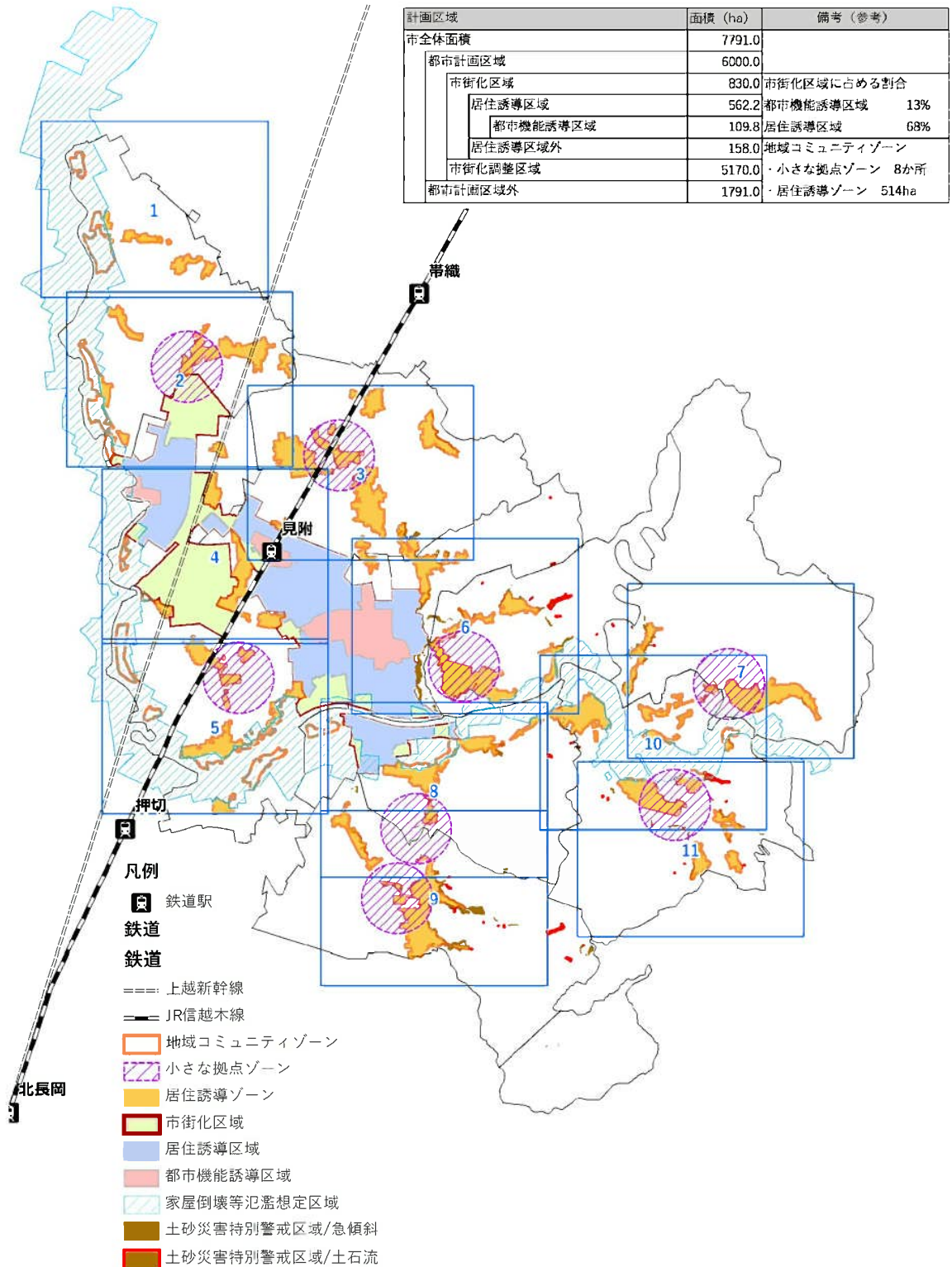
（土地利用現況図）



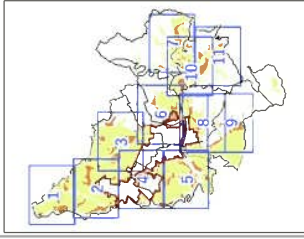
4) 地域コミュニティゾーンの設定

以上の検討を踏まえ、見附市立地適正化計画に基づく地域コミュニティゾーンを設定しました。小さな拠点ゾーンは8箇所、居住誘導ゾーンは514haです。

図一地域コミュニティゾーン区域図（全体案内図）



地域コミュニティゾーン
区域案 (1/11)

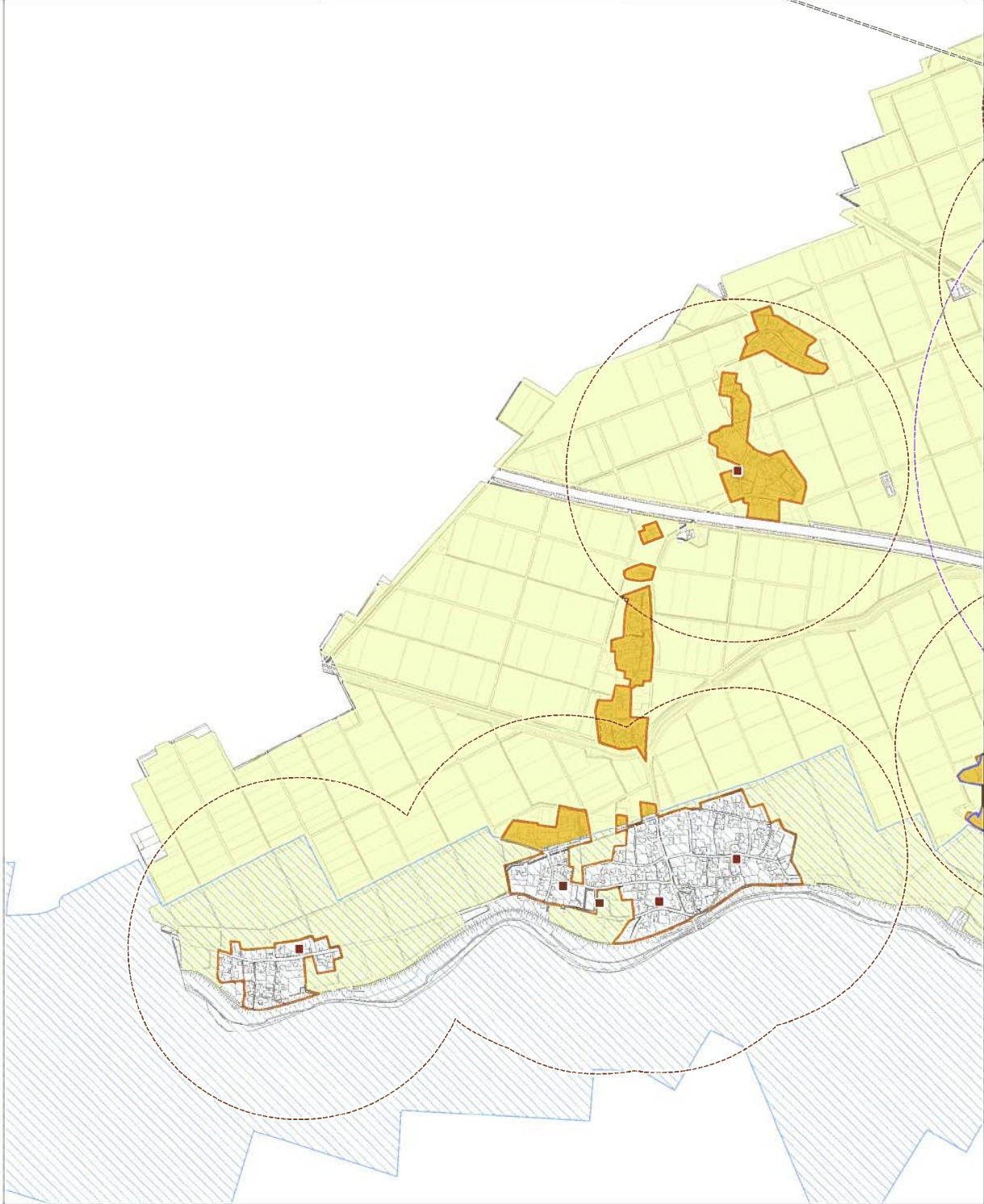


- 凡例**
- 集会施設
 - ふるさとセンター
 - ふるさとセンターから1000m
 - 集会施設、ふるさとセンターから1000m
 - 小さな拠点ゾーン
 - 居住誘導ゾーン
 - 県府市都市計画法施行条例で指定された地域
 - 家屋倒壊等危険想定区域
 - 市街化区域
 - 土砂災害特別警戒区域 / 急傾斜
 - 土砂災害特別警戒区域 / 土石流
 - 農用地区域

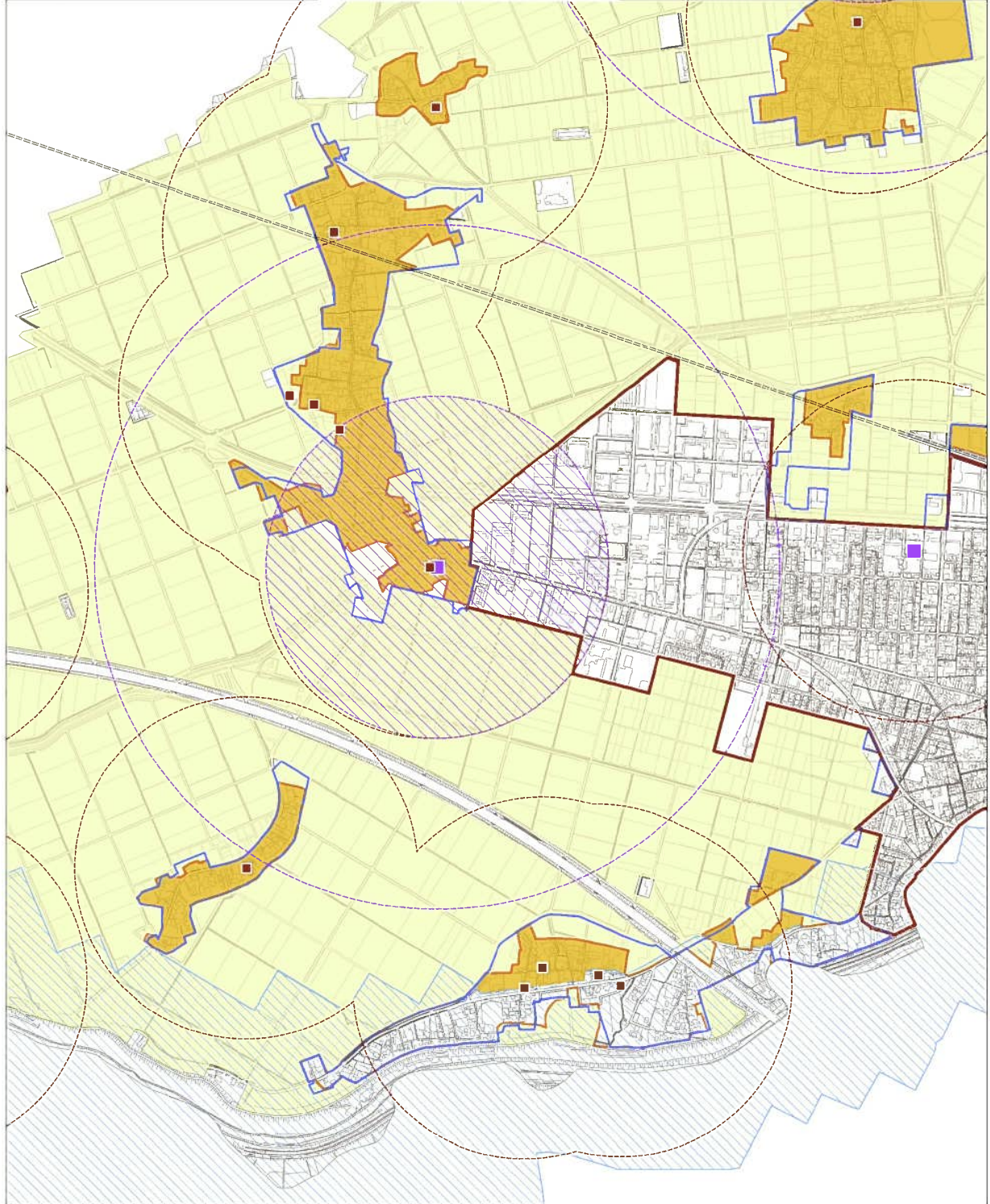
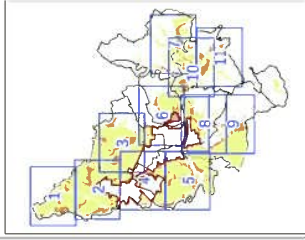
注意事項

この区域図は県府市立地適正化計画に基づく積極的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。

この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。開発や建築により土地利用を変更したい場所は所定の手続が必要となる場合があります。



地域コミュニティゾーン
区境界案 (2 / 11)



凡例

- 真会施設
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1000m
- 真会施設、ふるさとセンターから1000m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 見附市都市計画法施行条例で指定された地域
- 家屋倒壊等危険箇所区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域 / 急傾斜
- 土砂災害特別警戒区域 / 土石流
- 農用地区域

注意事項

この区境図は見附市立地適正化計画に基づく個別的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。

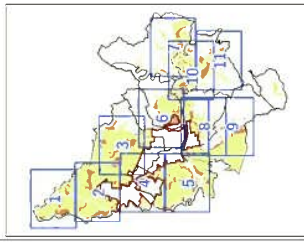
この区境図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。

開発や建築により土地利用を変更したい場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 50 100 200 300 400 500 m

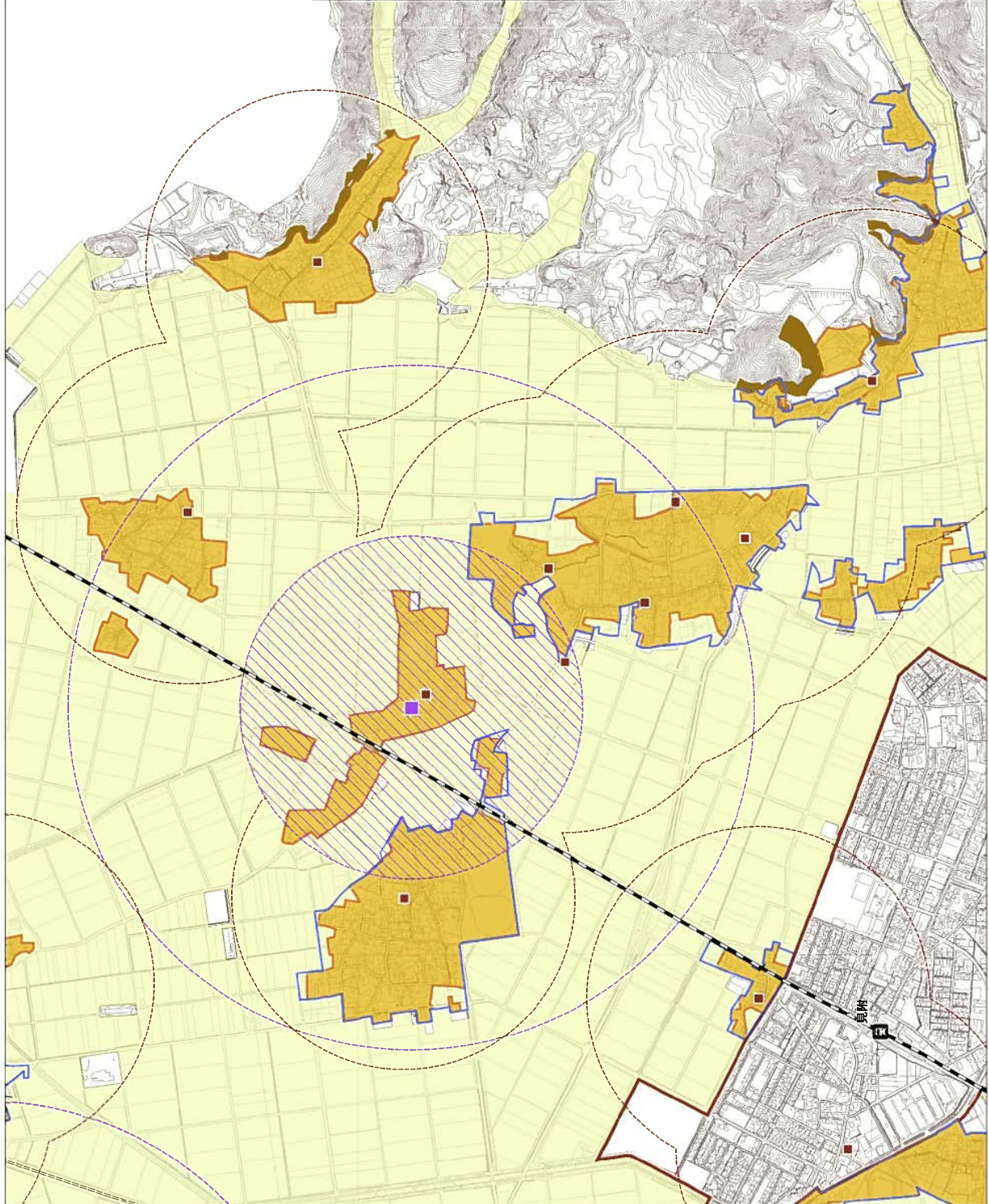
地域コミュニティゾーン
区域案 (3 / 11)



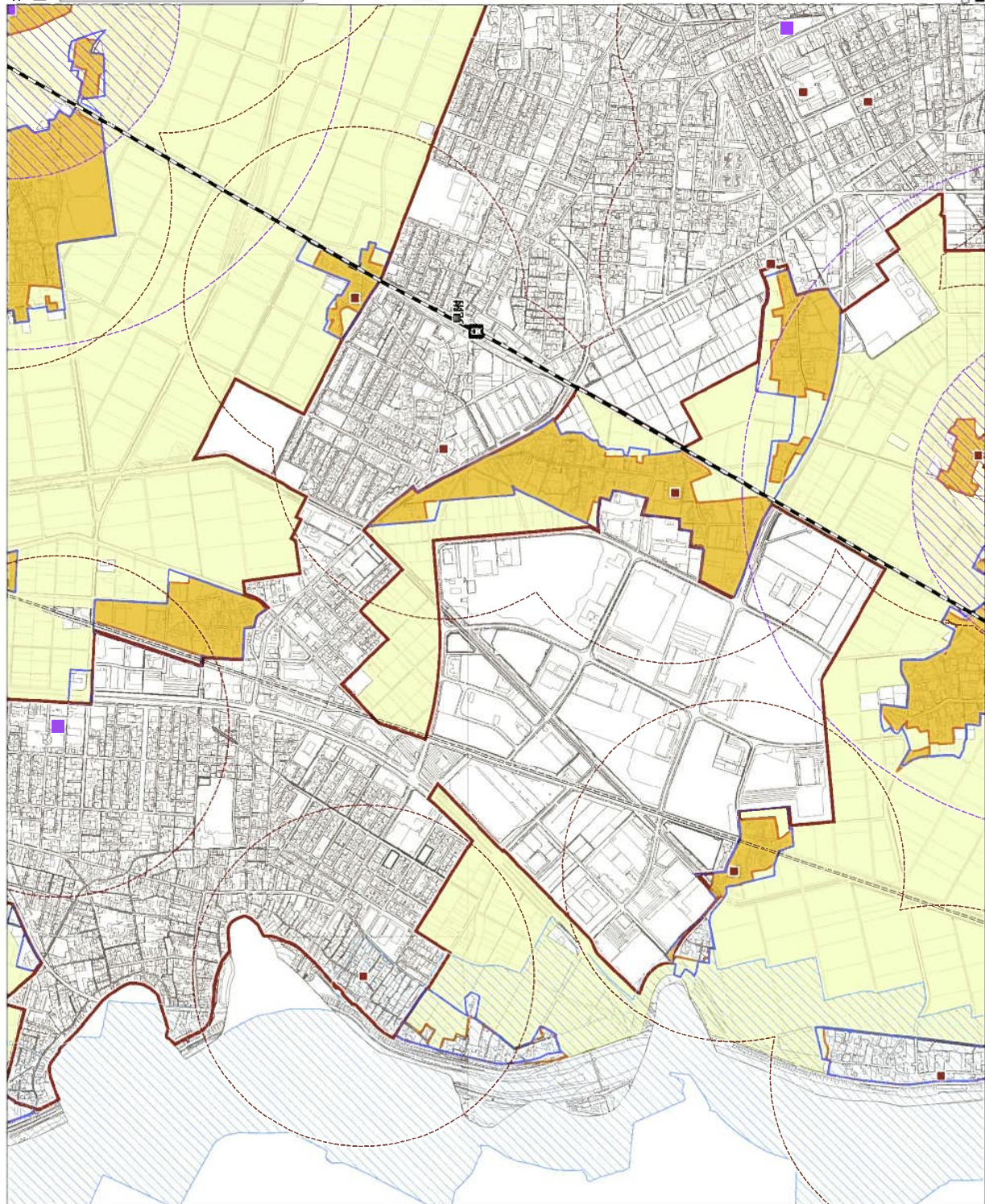
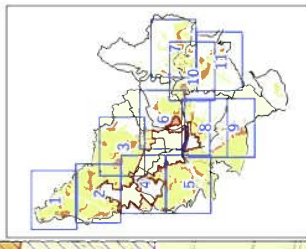
- 凡例**
- 集会施設
 - ふるさとセンター
 - ふるさとセンターから1000m
 - 集会施設、ふるさとセンターから1000m
 - 小さな拠点/ゾーン
 - 居住誘導ゾーン
 - 泉附市都市計画法施行条例で指定された地域
 - 家屋倒壊等危険想定区域
 - 市街化区域
 - 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
 - 土砂災害特別警戒区域/土石流
 - 農用地区域

注意事項

- ・この区域図は泉附市立地適正化計画に基づく積極的な居住誘導策の対象となる区域の概案を示しているもので、詳細な位置は現地確認により判断します。
- ・この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・開発や建築により土地利用を変更した場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



地域コミュニティゾーン
区域案 (4/11)



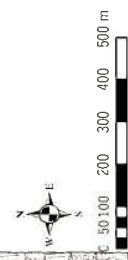
- 凡例**
- 集会所設
 - ふるさとセンター
 - ふるさとセンターから1000m
 - 集会所設、ふるさとセンターから1000m
 - 小さな拠点ゾーン
 - 居住誘導ゾーン
 - 民営市部市画法施行条例で指定された地域
 - 家屋倒壊等危険地域
 - 市街化区域
 - 土砂災害特別警戒区域 / 急傾斜
 - 土砂災害特別警戒区域 / 土石流
 - 農用地区域

注意事項

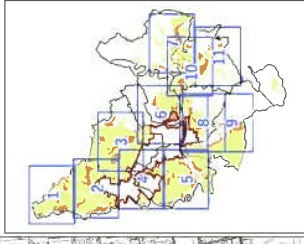
この区域図は見附市立地適正化計画に基づく具体的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により御座ります。

この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。

開発や建設により土地利用を定めた場所が所定の準拠となる場合があります。



地域コミュニティゾーン
区域案 (5 / 11)



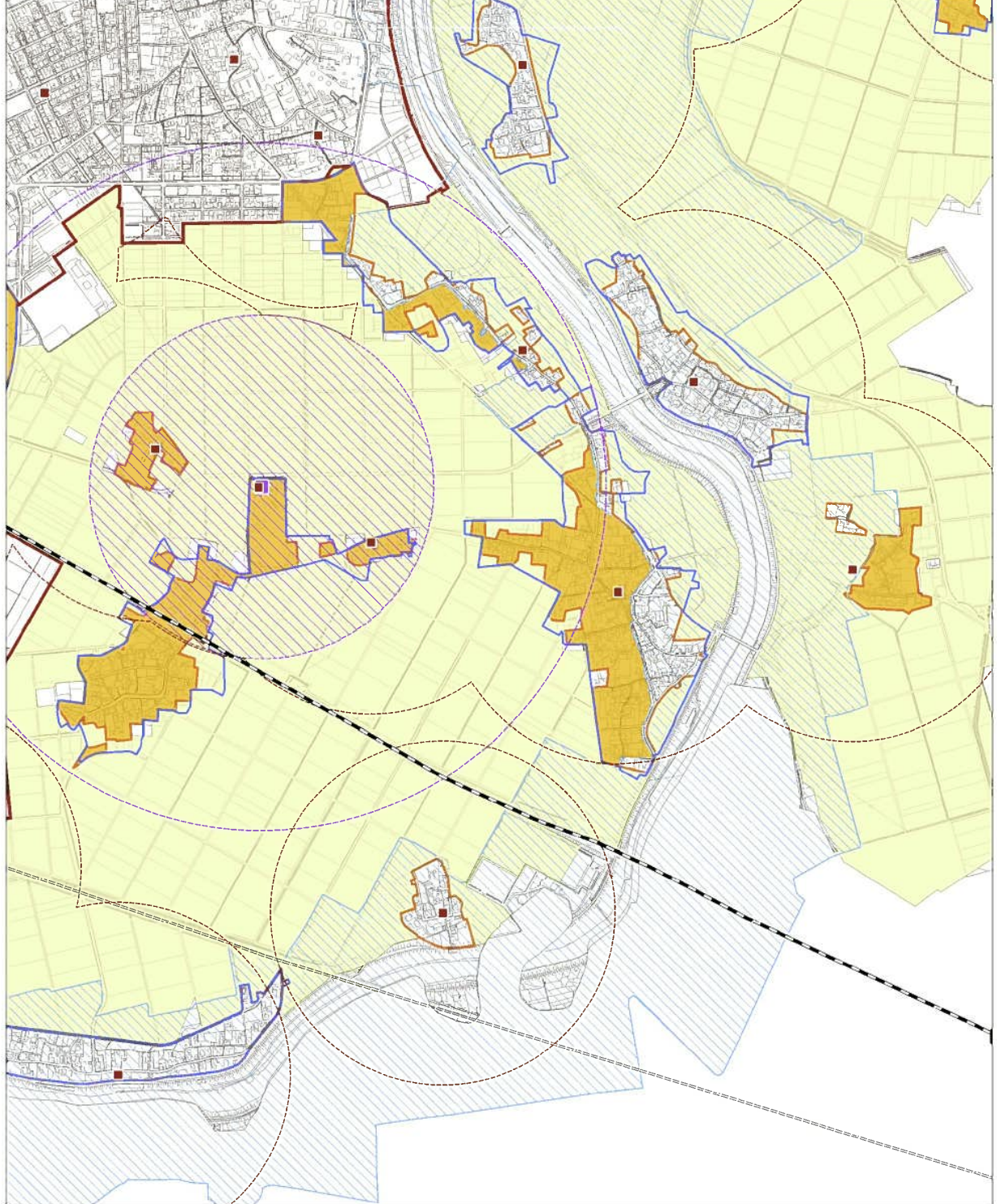
- 凡例**
- 集会所
 - ふるさとセンター
 - ふるさとセンターから1000m
 - 集会所、ふるさとセンターから1000m
 - 小さな拠点ゾーン
 - 居住誘導ゾーン
 - 旧附市都市計画法施行条例で指定された地域
 - 家屋倒壊等危険想定区域
 - 市街化区域
 - 土砂災害特別警戒区域 / 急傾斜
 - 土砂災害特別警戒区域 / 土石流
 - 農用地区域

注意事項

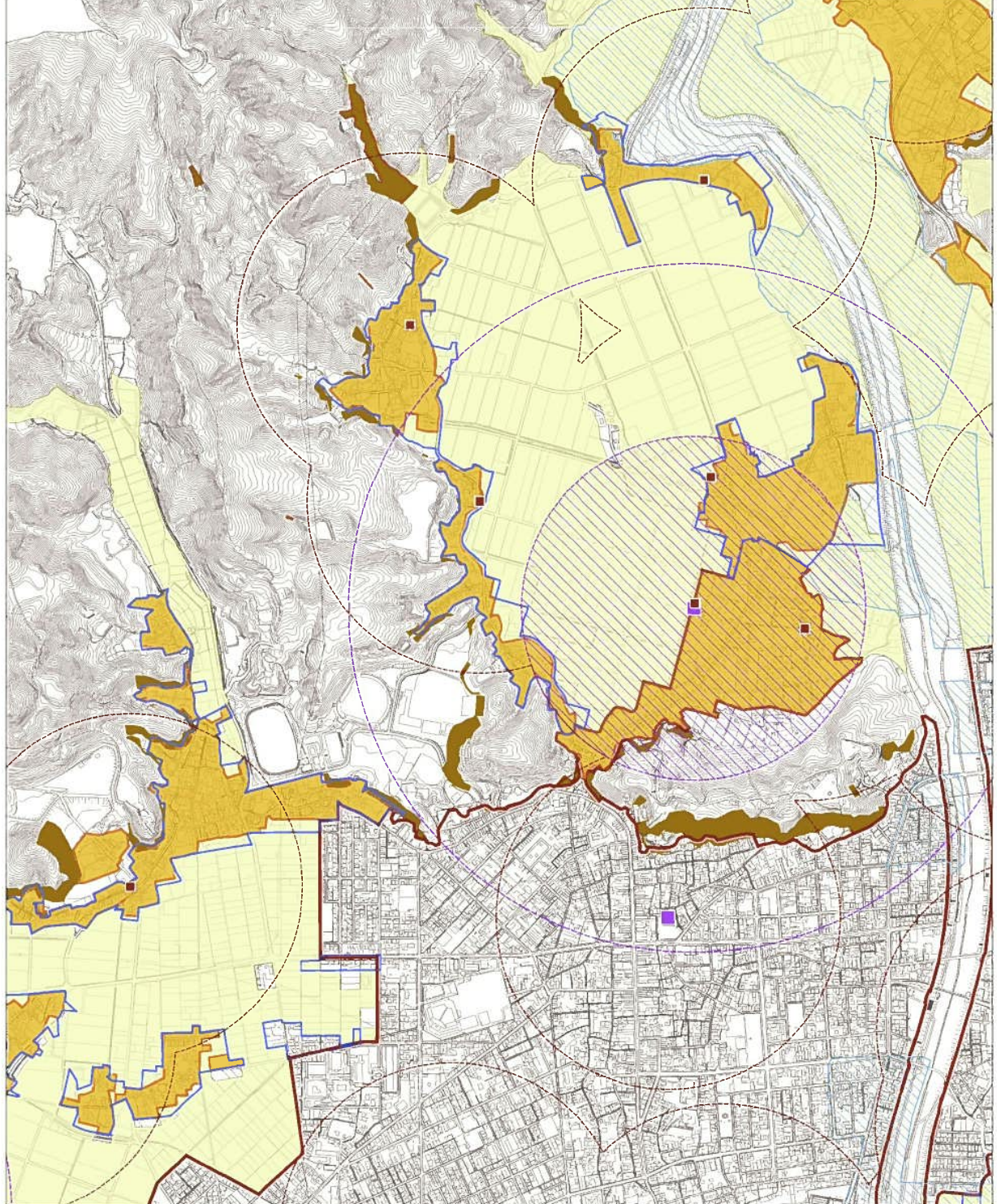
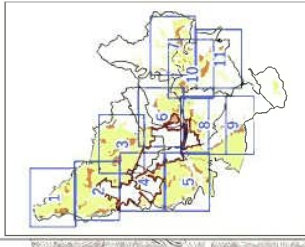
この区域図は息州市立地適正化計画に基づく積極的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。

この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法等による現況が異なります。

開発や建築により土地利用を変更したい場所は所定の手続きが必要となる場合があります。



地域コミュニティゾーン
区域案 (6 / 11)



- 凡例**
- 集会所
 - ぶらさとセンター
 - 集会所、ぶらさとセンターから1000m
 - 集会所、ぶらさとセンターから1000m
 - 小さな拠点/ゾーン
 - 居住誘導ゾーン
 - 自治市町村計画法施行条例で指定された地域
 - 家屋倒壊等危険指定区域
 - 市街化区域
 - 土砂災害特別警戒区域 / 急傾斜
 - 土砂災害特別警戒区域 / 土石流
 - 農用地区域

注意事項

この区域図は息附市立地適正化計画に基づき積極的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。

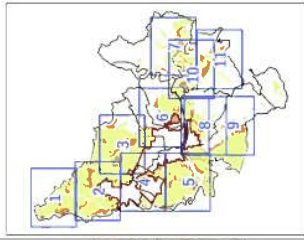
この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。

開発や建築により土地利用を変更したい場所は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 50 100 200 300 400 500 m

地域コミュニティゾーン
区域案 (7/11)



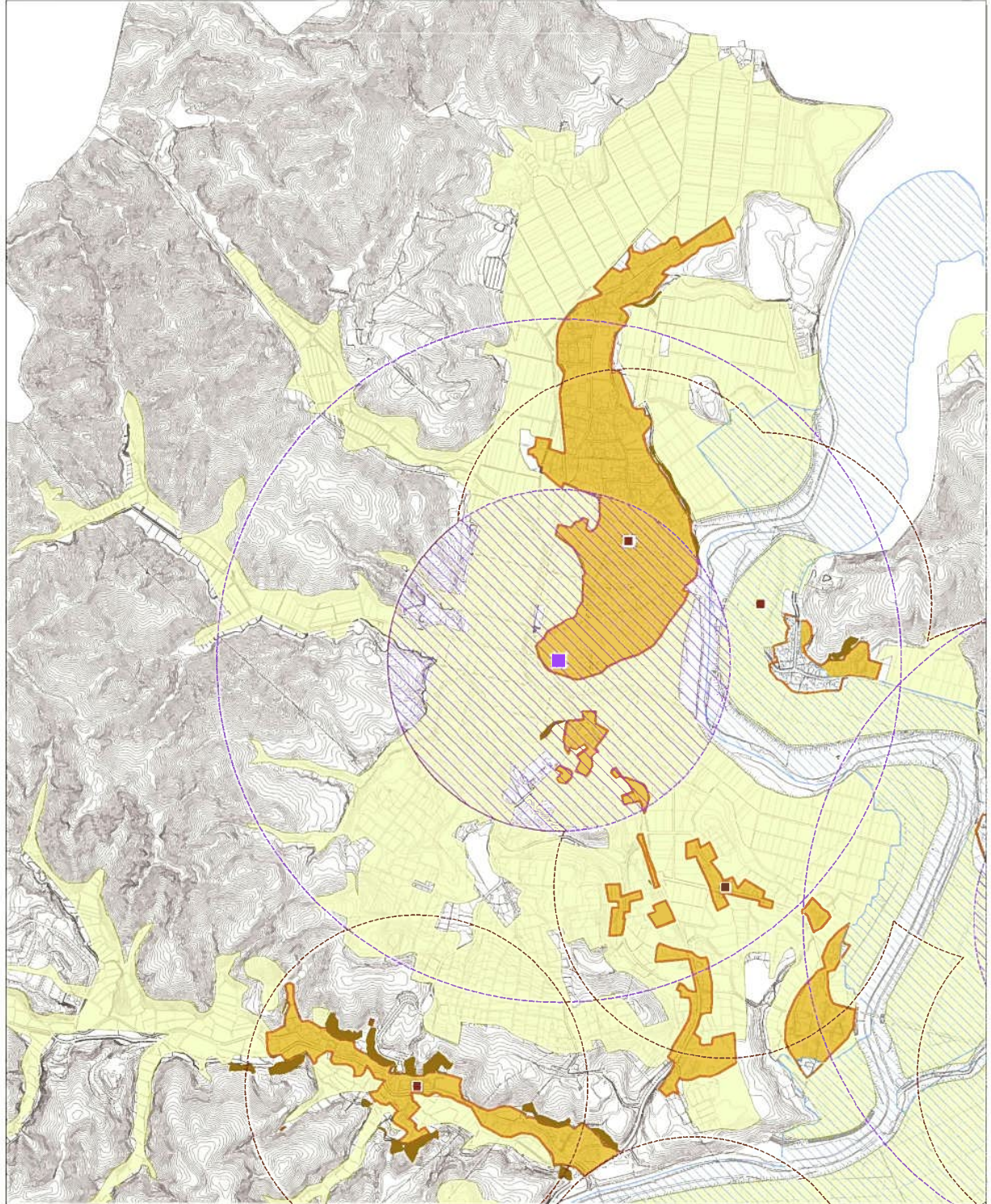
- 凡例**
- 集会所
 - ぶらさとセンター
 - ぶらさとセンターから1000m
 - 集会所、ぶらさとセンターから1000m
 - 小さな拠点ゾーン
 - 居住誘導ゾーン
 - 県庁市町村計画法施行条例で指定された地域
 - 家屋倒壊等危険指定区域
 - 市街化区域
 - 土砂災害特別警戒区域 / 急傾斜
 - 土砂災害特別警戒区域 / 土石流
 - 農用地区域

注意事項

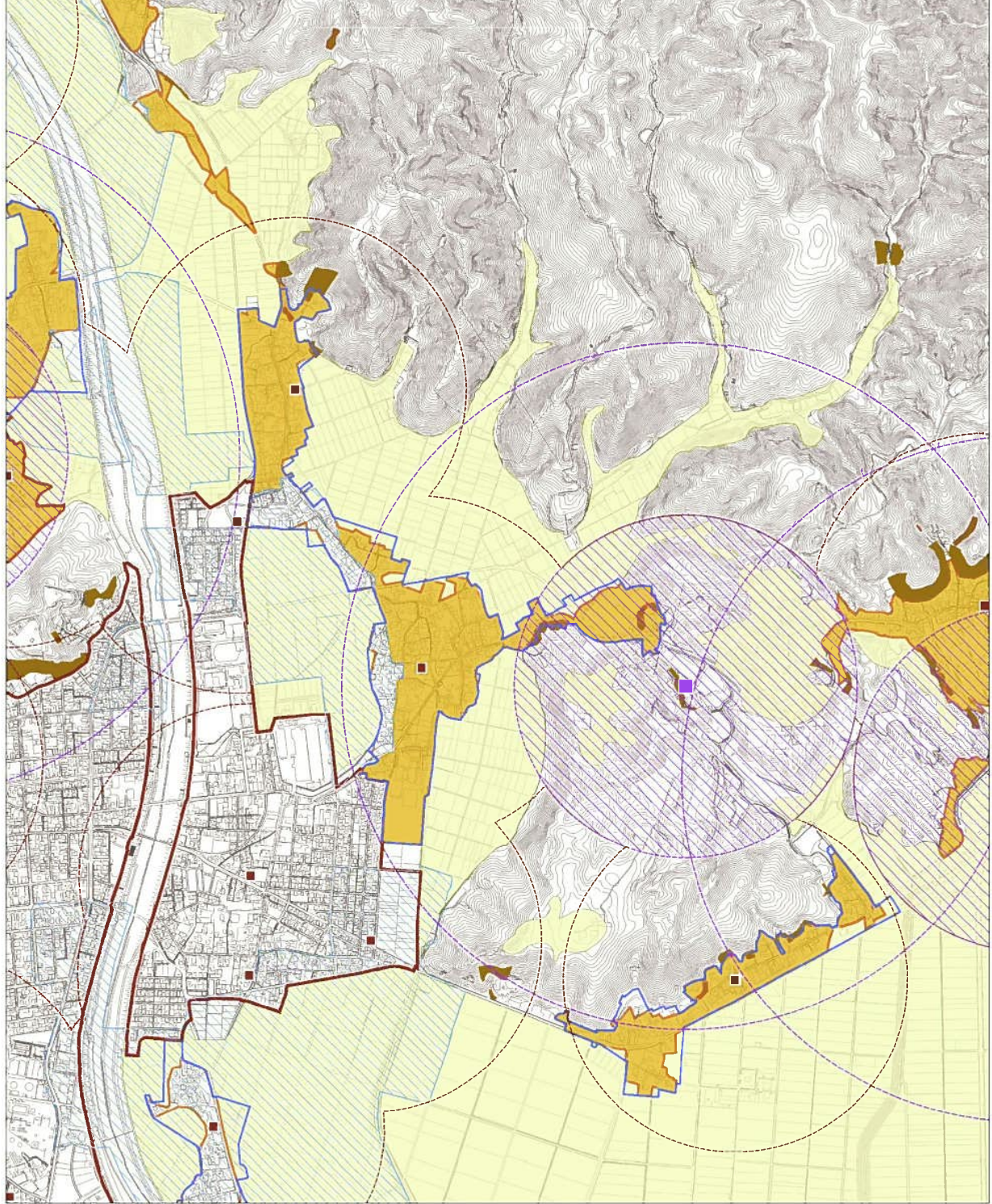
この区域図は豊前市立地適正化計画に基づく積極的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認により判断します。

この区域図の農用地やハザードエリアについては倒壊法令による規制があります。

開発や建築により土地利用を変更したい場所は所定の手続きが必要となる場合があります。



地域コミュニティゾーン
区域案 (8 / 11)



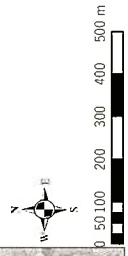
- 凡例**
- 県会施設
 - ふるさとセンター
 - ふるさとセンターから1000m
 - 県会施設、ふるさとセンターから1000m
 - 小さな拠点ゾーン
 - 居住誘導ゾーン
 - 県庁市郡市計画法施行条約で指定された地域
 - 家屋倒壊等危険想定区域
 - 市街化区域
 - 土砂災害特別警戒区域 / 急傾斜
 - 土砂災害特別警戒区域 / 土石流
 - 農用地区域

注意事項

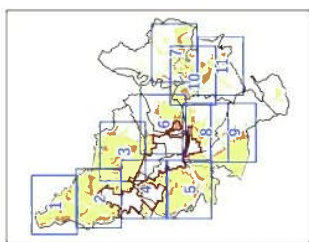
この区域図は豊前市立地適正化計画に基づく積極的な居住誘導策の対策となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。

この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法条による規制があります。

開発や建設計画により土地利用を変更したい場所は所定の手続きが必要となる場合があります。



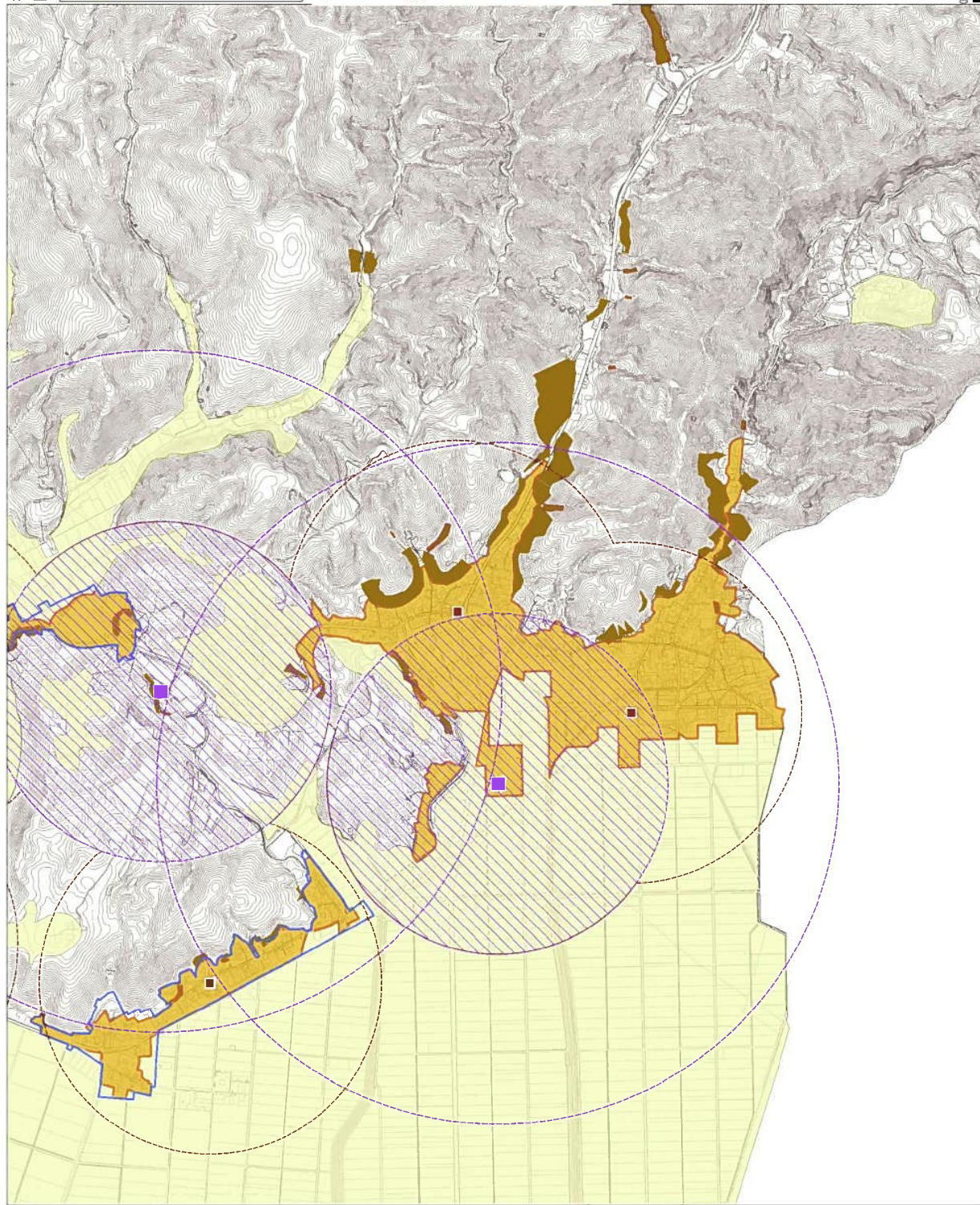
地域コミュニティゾーン
区域案 (9/11)



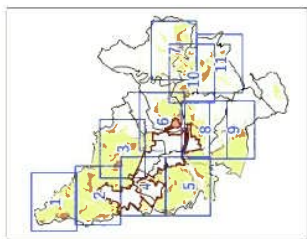
- 凡例**
- 真会施設
 - ふるさとセンター
 - ふるさとセンターから1000m
 - 真会施設、ふるさとセンターから1000m
 - 小さな拠点/ゾーン
 - 居住誘導ゾーン
 - 現行市都市計画法施行条例で指定された地域
 - 家屋倒壊等危険指定区域
 - 市街化区域
 - 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
 - 土砂災害特別警戒区域/土石流
 - 農用地区域

注意事項

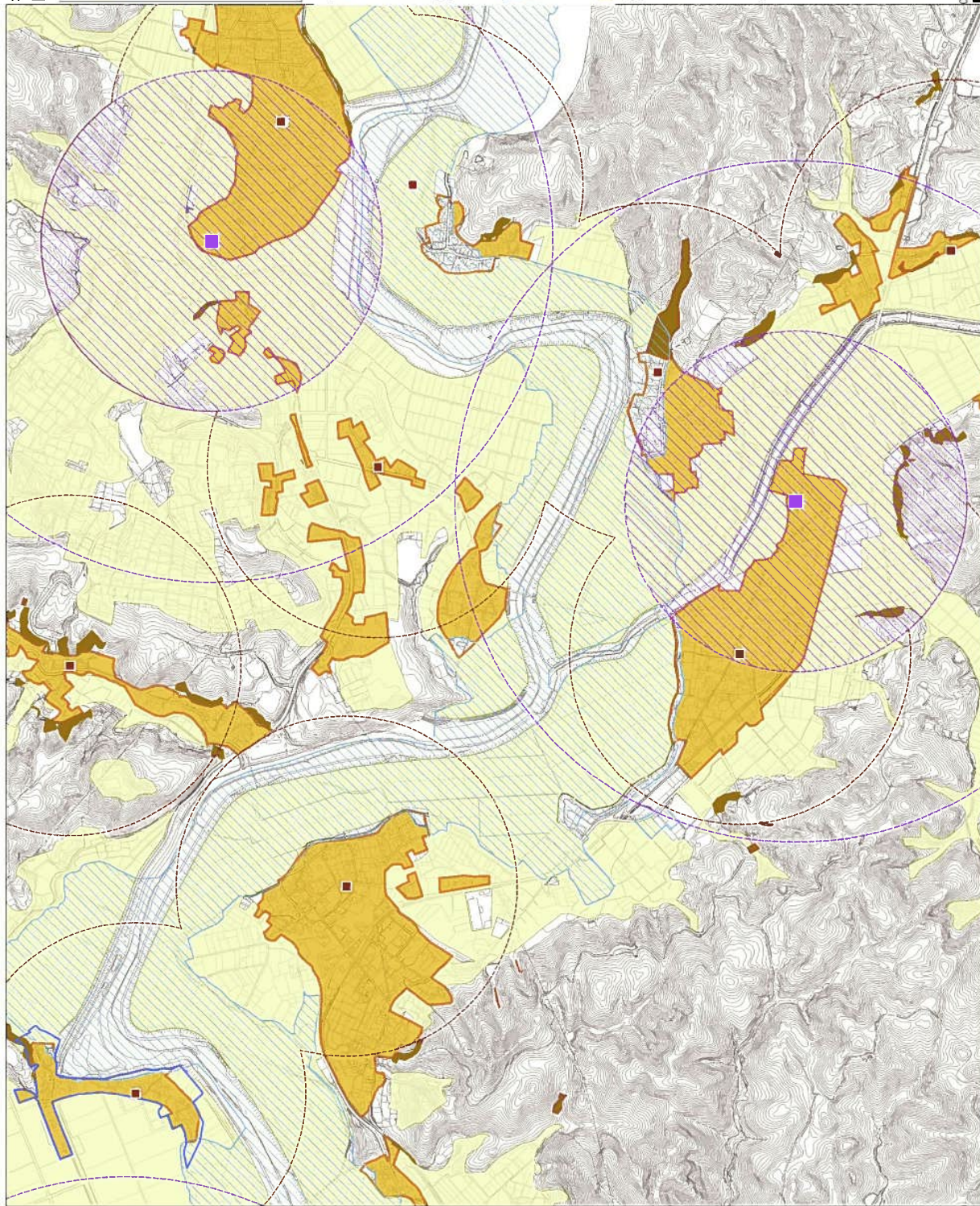
- ・この区域図は現行市立地通正北計画に基づく概略的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認により判断します。
- ・この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・開発や建築により土地利用を変更したい場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



地域コミュニティゾーン
区域案 (10 / 11)



- 凡例**
- 集会施設
 - ふるさとセンター
 - ふるさとセンターから1000m
 - 集会施設、ふるさとセンターから1000m
 - 小さな拠点/ゾーン
 - 居住誘導ゾーン
 - 鳥取市都市計画法施行条例で指定された地域
 - 家屋倒壊等危険指定区域
 - 市街化区域
 - 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
 - 土砂災害特別警戒区域/土石流
 - 農用地区域



注意事項

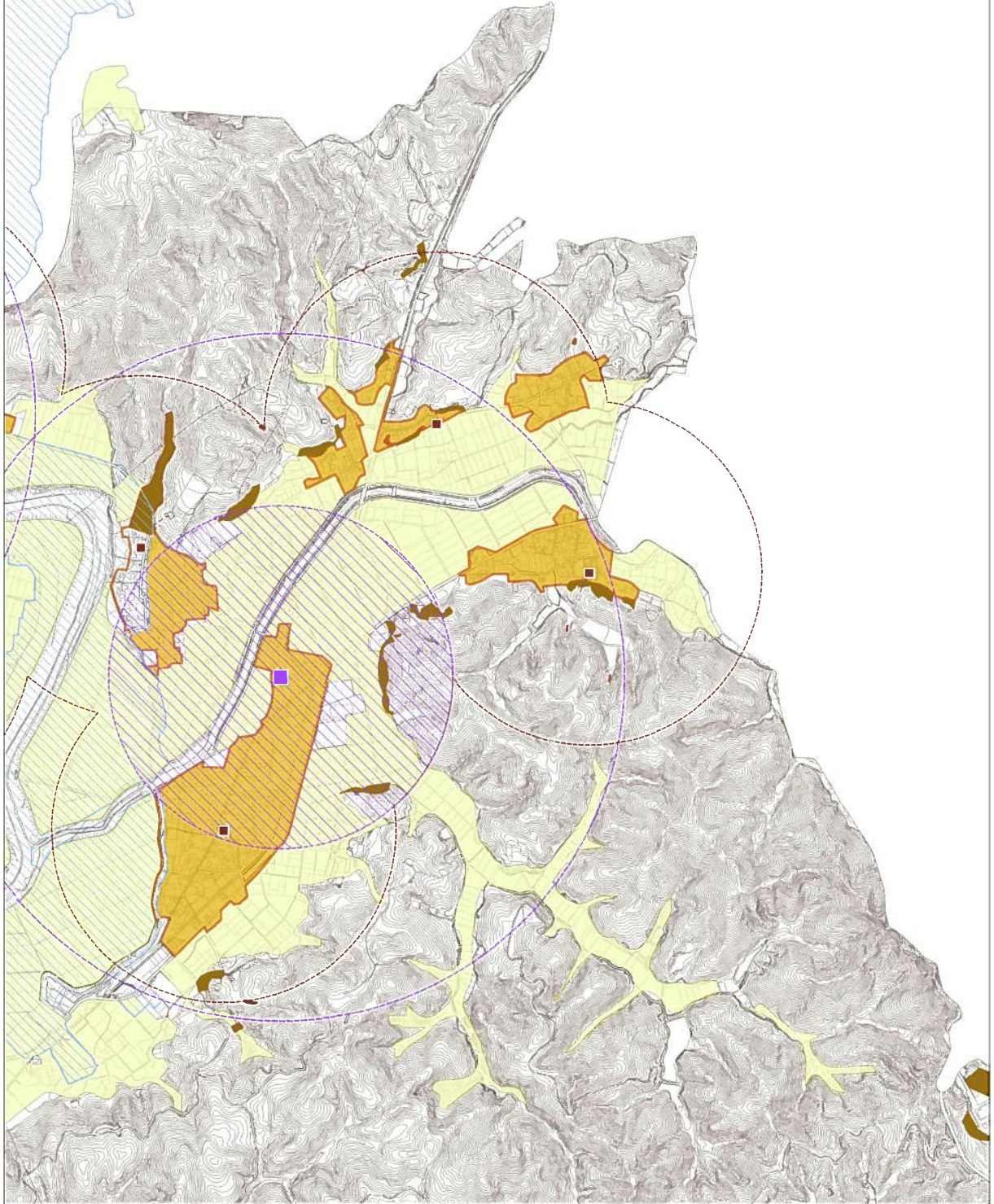
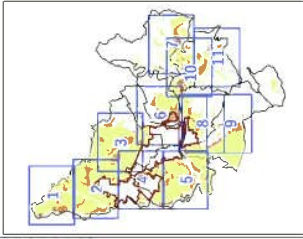
この区域図は鳥取県立地適正化計画に基づく積極的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。

この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。

開発や建築により土地利用を更にした場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



地域コミュニティゾーン
区域案 (11 / 11)



- 凡例**
- 集会施設
 - ぶらさとセンター
 - ぶらさとセンターから1000m
 - 集会施設、ぶらさとセンターから1000m
 - 小さな拠点ゾーン
 - 居住誘導ゾーン
 - 現行市都市計画法施行条例で指定された地域
 - 家庭倒壊等危険指定区域
 - 市街化区域
 - 土砂災害特別警戒区域 / 急傾斜
 - 土砂災害特別警戒区域 / 土石流
 - 農用地区域

注意事項

- ・この区域図は現行市立地適正化計画に基づく積極的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。
- ・この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・開発や建築により土地利用を変更したい場所は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 50 100 200 300 400 500 m

(3) 居住誘導区域・地域コミュニティゾーンにおける居住誘導施策

1) 居住を誘導するための施策（居住誘導区域及び地域コミュニティゾーン）

「まち・ひと・しごとの創生 見附市総合戦略（平成 27 年 9 月）」（以下、総合戦略）では、総合戦略の 4 つの柱のうち、「地域活性化モデルケースの伸展」に基づく主要施策のひとつに総合的な住み替え施策の推進を目指しています。

本市においては単に居住誘導区域に居住を集約するだけでなく、地域コミュニティの維持についても考慮する必要があり、立地適正化計画に基づく居住誘導施策は総合戦略と連携して推進します。

居住誘導施策は、「都市の集約と周辺地域の生活圏の維持」を推進しているため、以下のような施策を講じることとします。

【必要となる施策の方向性】

- a. 安全で便利なエリアへの居住誘導の推進
- b. 住みつがれる健幸住宅の普及の推進
- c. 世代に応じた居住誘導の推進
- d. 一定の居住密度を保つ居住誘導の推進
- e. 空き家バンクを活用した空き家の発生予防の推進

【参考】総合戦略のうち、「地域活性化モデルケースの延伸」に基づく主要施策の一覧

主要施策	施策推進の重点項目
(1) ・コンパクトシティの形成と誘導 ・持続可能な集落地域づくり	①市街地を機能別に集約したまちづくりの推進 ②コミュニティが持続可能な集落地域の形成
(2) 地域公共交通の整備	①歩いて暮らせるための公共交通の整備 ②各地域コミュニティと中心市街地を結ぶ交通網の強化
(3) 中心市街地の活性化	①まちなか賑わい交流拠点の整備 ②中心市街地での集客・交流イベントの常設 ③歩かされてしまう快適な歩行空間の整備 ④駅前広場の再整備による利便性の向上
(4) 地域包括ケアシステムの構築	①在宅医療、在宅介護の基盤整備 ②高齢期も安心して暮らせるまちとひとのネットワーク化 ③介護予防、認知症対策の強化
(5) 総合的な住み替え施策の推進	①居住ゾーン誘導とスマートウエルネス住宅の普及促進 ②ライフステージに応じた住み替えを誘発する各種支援

【具体的な居住誘導施策を検討するにあたっての課題】

ここで、本市では既に住宅に関する補助金や税制優遇制度を運用していますが、これには以下のような課題があります。

- a. ハザードエリア等の居住誘導を行うことが望ましくないエリアにも補助金の支給が可能な制度となっており、立地適正化計画が目指す居住誘導との矛盾が生じている。
- b. 本市人口ビジョンに掲げる目標人口に達していない。
- c. 空き家バンク（見附市公式中古住宅紹介サイト「豊かな住まい」）等を利用して中古住宅の活用を促す必要がある。

以上の施策を推進するうえでの課題解決を図り、本市が目指す将来都市像である「都市の集約と周辺地域の生活圏の持続」の両立を図るため、住宅関連施策の見直しを行います。

具体的には、新築・中古住宅取得に対する補助制度の見直しを行います。

【見直しの検討パターン】

- パターン① 市外の方が本市内に転入して新築住宅を取得する場合
- パターン② 市外の方が転入して中古住宅を取得する場合
- パターン③ 市内居住者が市内で移転して中古住宅を取得する場合
- パターン④ 市内居住者が新築住宅を取得する場合

【パターン①】市外の方が市内に転入して新築住宅を取得する場合

現行制度では市外の方が転入して市内に新たな住宅を取得する場合、立地に関係なく一定の要件を満たせば50万円の補助が適用されます。

見直し後は、居住誘導区域または地域コミュニティゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域を除く）に新築住宅を取得する場合のみに補助が適用されます。またその住宅が健康住宅等の要件を満たすものである場合に補助額が加算されます。

立地適正化計画の策定に合わせた制度見直し【見附市への定住促進】

パターン①
市外・新築

市外からの転入

・ 市内での移転

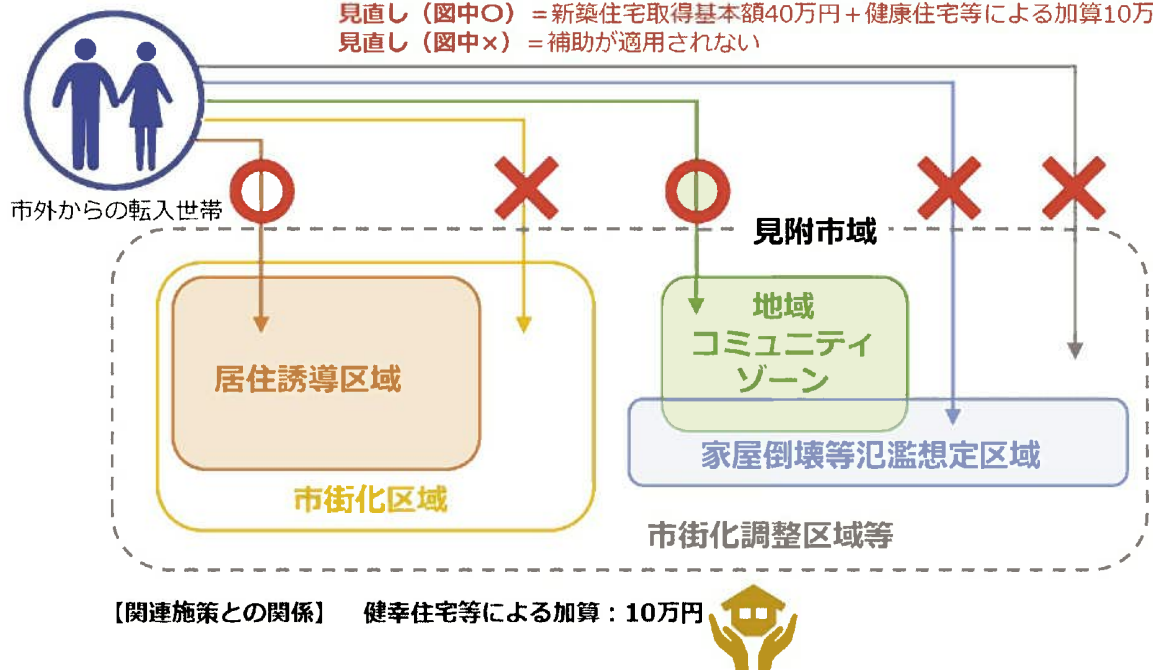
新築住宅

・ 中古住宅

現行 = 見附市内に新たに住宅を取得する者で一定の要件を満たせば50万円

見直し (図中○) = 新築住宅取得基本額40万円 + 健康住宅等による加算10万円

見直し (図中×) = 補助が適用されない



上記のパターンと関連性の深い施策

- a. 安全で便利なエリアへの居住誘導の推進
- b. 住みつがれる健康住宅の普及の推進
- d. 一定の居住密度を保つ居住誘導の推進

【パターン②】市外の方が市内に転入して中古住宅を取得する場合

現行制度では市外の方が転入して市内の中古住宅を取得する場合、立地に関係なく一定の要件を満たせば30万円の補助が適用されます。

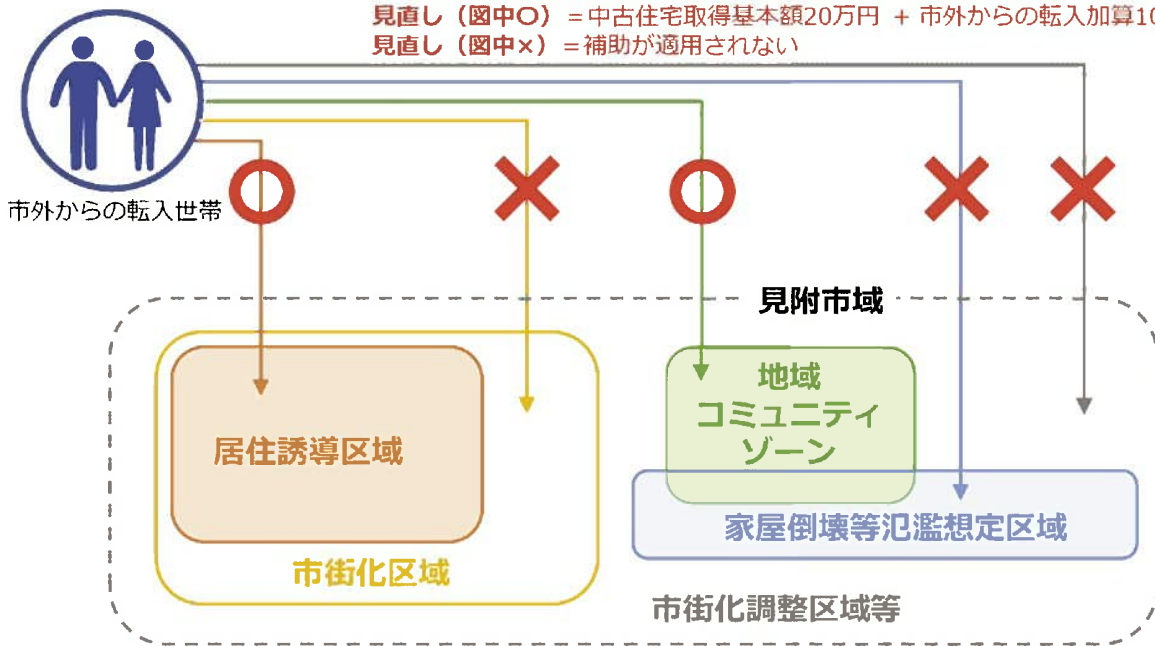
見直し後は、居住誘導区域または地域コミュニティゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域を除く）にある中古住宅を取得する場合のみに補助が適用されます。

立地適正化計画の策定に合わせた制度見直し【見附市への定住促進】

パターン②
市外・中古

市外からの転入 ・ 市内での移転 新築住宅 ・ 中古住宅

現行 = 見附市内の中古住宅を取得するもので一定の要件を満たせば30万円
見直し（図中○） = 中古住宅取得基本額20万円 + 市外からの転入加算10万円
見直し（図中×） = 補助が適用されない



上記のパターンと関連性の深い施策

- a. 安全で便利なエリアへの居住誘導の推進
- d. 一定の居住密度を保つ居住誘導の推進

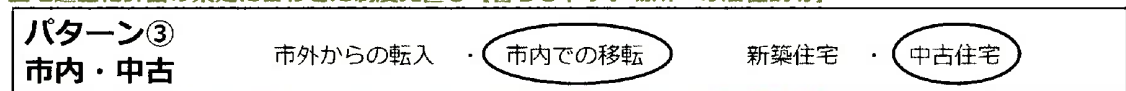
【パターン③】市民が市内で中古住宅を取得する場合

現行制度では市民が市内の中古住宅を取得する場合、立地に関係なく一定の要件を満たせば 30 万円の補助が適用されます。

見直し後は、居住誘導区域または地域コミュニティゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域を除く）にある中古住宅を取得する場合のみに補助が適用されます。また、以下の場合に補助額の加算があります。

- ・高齢者のみの世帯が居住誘導区域に移転して中古住宅を取得する場合
- ・子育て世帯が地域コミュニティゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域を除く）に移転して中古住宅を取得する場合
- ・見附市空き家バンクを活用して中古住宅を取得する場合

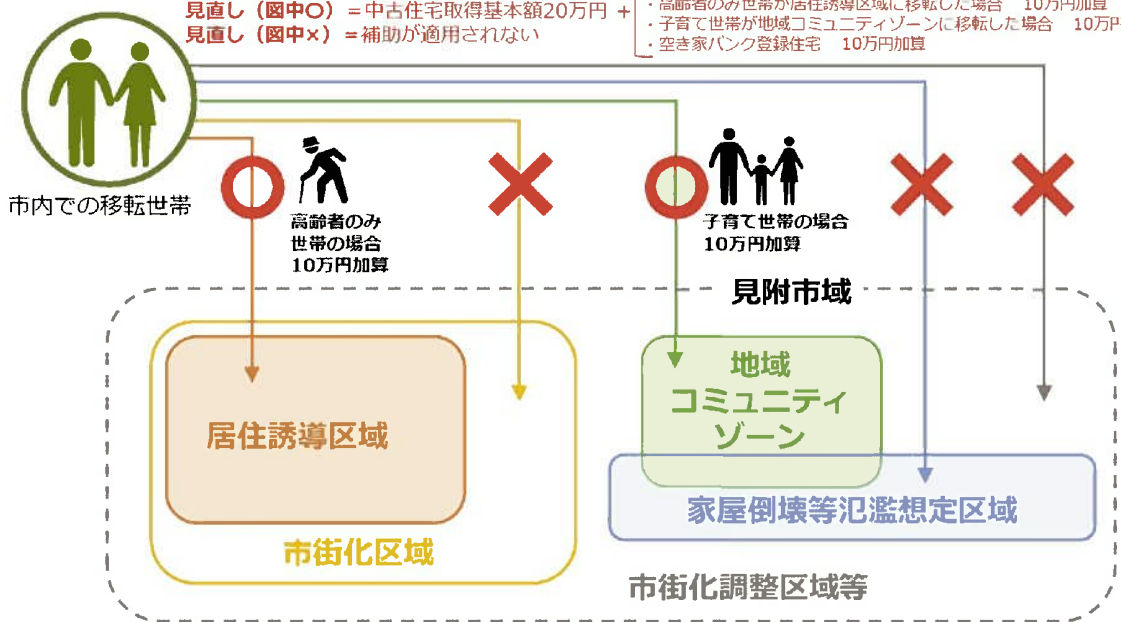
立地適正化計画の策定に合わせた制度見直し【暮らしやすい場所への居住誘導】



現行 = 見附市内の中古住宅を取得する者で一定の要件を満たせば30万円

見直し(図中○) = 中古住宅取得基本額20万円 +
見直し(図中×) = 補助が適用されない

- ・高齢者のみ世帯が居住誘導区域に移転した場合 10万円加算
- ・子育て世帯が地域コミュニティゾーンに移転した場合 10万円加算
- ・空き家バンク登録住宅 10万円加算



【関連施策との関係】

空き家バンク登録住宅取得加算：10万円



※複数の加算要件を満たす場合でも、加算は最大で10万円まで

必要な施策の方向性との対応

- 安全で便利なエリアへの居住誘導の推進
- 世代に応じた居住誘導の推進
- 一定の居住密度を保つ居住誘導の推進
- 空き家バンクを活用した空き家の発生予防の推進

【パターン④】市民が市内で新築住宅を取得する場合

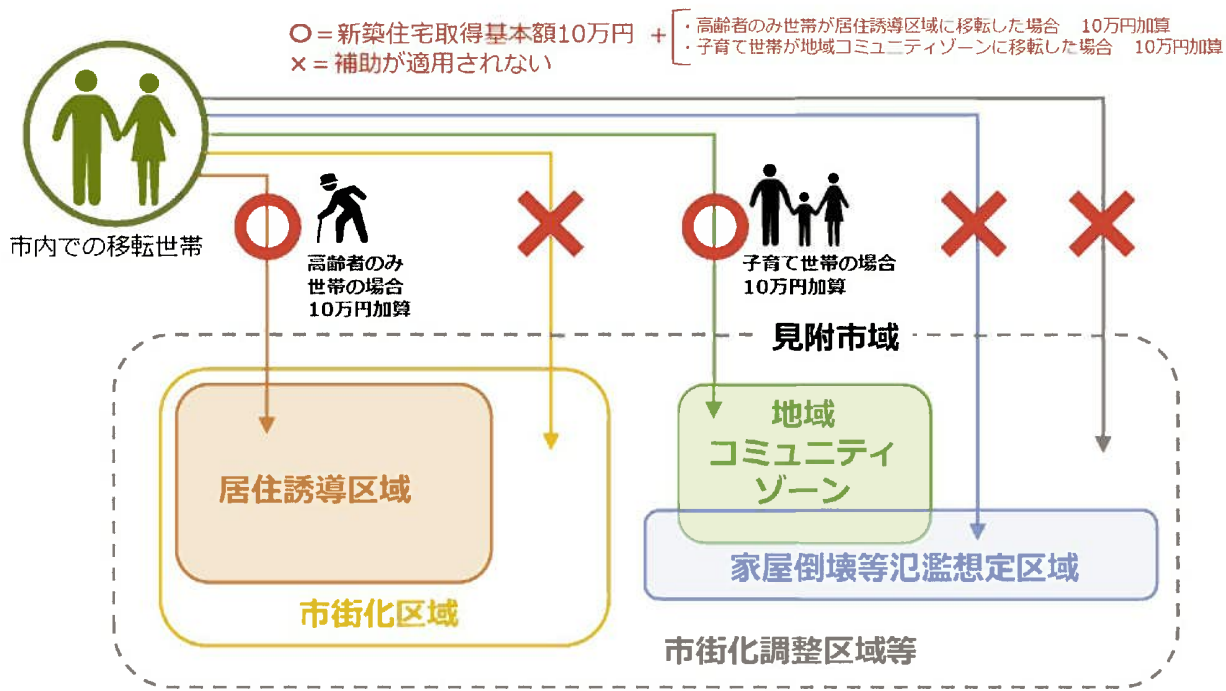
現行制度では新築住宅への補助は市外転入者向けであり、市民の新築住宅の取得そのものには補助制度がありませんでした。

見直し後は、市民が市内に新築住宅を取得する場合でも、居住誘導区域または地域コミュニティゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域を除く）の区域外からこれらの区域内に移転する場合は補助が適用されます。また、以下の場合に補助額の加算があります。

- ・高齢者のみの世帯が居住誘導区域に移転して新築住宅を取得する場合
- ・子育て世帯が地域コミュニティゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域を除く）に移転して新築住宅を取得する場合

立地適正化計画の策定に合わせた制度見直し【暮らしやすい場所への居住誘導】

パターン④ 市内・新築 市外からの転入 ・ 市内での移転 新築住宅 ・ 中古住宅



必要な施策の方向性との対応

- 安全で便利なエリアへの居住誘導の推進
- 世代に応じた居住誘導の推進
- 一定の居住密度を保つ居住誘導の推進

2) 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等（居住誘導区域）

空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する問題、いわゆる「都市のスポンジ化」に対応するため、低未利用土地に対して適切な管理を促すだけでなく有効利用を促すことが必要です。

本市では独自の取組として、商店街等における空き店舗・空き地については「まちなか賑わい支援事業補助金」の活用を推進しています。また空き家については、既存住宅紹介サイト「豊かな住まい」での紹介や、住宅取得・リフォームに対する補助を行っています。

今後はこれらの取組に加え、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編による一体利用を促すことが期待できる「低未利用土地権利設定等促進事業」や、空き地や空き家を活用して、コミュニティ施設など、まちづくり団体等が共同で創出する空間・施設（コモンズ）の整備を促すことが期待できる「立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）」といった新たな仕組みについても先進事例を参考に検討していきます。

低未利用土地の利用指針及び管理指針については以下のとおり定めます。

利用指針：＜都市機能誘導区域内＞

広場やイベント空間など、交流機能、健康・医療・福祉機能の各誘導施設の利用者の利便性を高める施設としての利用を推奨すること

＜居住誘導区域内＞

リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること

管理指針：＜空き家＞

空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において定期的な空気の入れ換え等の適正な管理を行わなければならない

＜空き地等＞

雑草の繁茂等空き地等が不良状態にならないよう定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適正な管理を行うよう努めなければならない

【低未利用土地権利設定等促進事業】

低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う

【立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）】

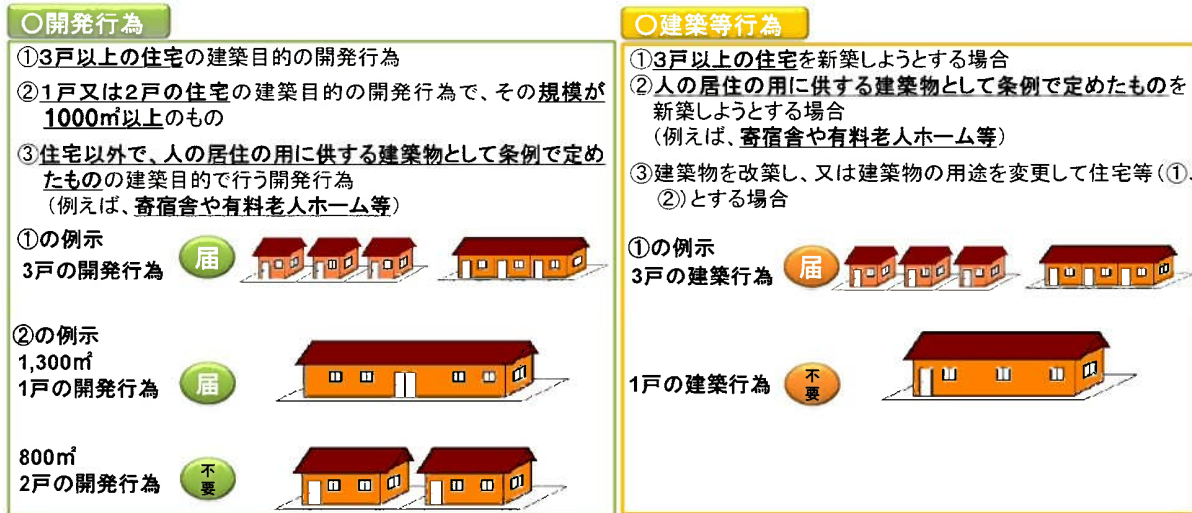
都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての、地権者合意による協定制度

＜都市のスポンジ化対策 活用スタディ集（国土交通省 HP）＞

http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_003039.html

3) 居住を誘導するための届出・勧告

立地適正化計画では、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築を事前届出・勧告の対象としています。居住誘導区域外での開発行為、建築等行為について、具体的に届出・勧告の対象となる住宅等の建築は以下のとおりです。



図一届出・勧告の対象となる住宅等の建築

出典：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省都市局都市計画課

【届出の時期】

届出の時期は、開発行為等に着手する30日前までとします。

【届出に対する対応】

届出をした方に対して、必要な場合には居住誘導区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。

【居住の誘導に対して何らかの支障が生じると判断した場合の対応】

居住の誘導に対して何らかの支障が生じると判断した場合には、以下のような対応を行うことがあります。

- ・ 開発行為等の規模を縮小するよう調整すること。
- ・ 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整すること。
- ・ 居住誘導区域内において行うように調整すること。
- ・ 開発行為自体を中止するよう調整すること。