

第5章 誘導施策の設定

誘導施策とは、都市機能誘導区域内へ誘導施設の立地を誘導する、あるいは居住誘導区域内へ居住を誘導するための施策です。

誘導施策は、国等の実施する支援と市の実施する支援・施策に分類します。市の実施する支援・施策は、第3章で検討した3つの施策方針に基づき、施策方針への関連性を整理します。

また、福祉（高齢者福祉、子育て支援）や健康づくり、産業の活性化など、誘導施策の実施効果を高めるために他分野の施策（事業、施策、補助金等）と連携が必要となる場合は、関連する施策を示します。

1 国等の実施する既存の支援

1-1 国等が直接実施する支援

都市機能誘導区域内に立地する誘導施設に対して、税制上の特例措置や都市再生法において規定される民間都市開発推進機構による金融上の優遇措置があります。

〈国による税制措置・支援措置〉

施策	概要
〈税制措置〉	(1) 誘導区域外から区域内への事業用資産の買換特例 (2) 誘導施設の整備に要する土地等を譲渡した場合の買換特例 (3) 誘導施設と合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の特例措置

〈民間都市開発推進機構による金融措置〉

施策	概要
〈金融措置〉	● 民間事業者が実施する誘導施設の整備費用への支援

1-2 市の施策に対して国が実施している支援事業の例

都市機能誘導区域内の誘導施設の整備や、居住誘導区域内の居住者の利便性向上を図る施策に対し、国は様々な支援措置を実施しています。

施策	概要
都市機能誘導施策	● 都市構造再編集中支援事業 →都市機能誘導区域の誘導施設とそれに連担する整備の費用を助成 ● 市街地再開発事業 →木造建築物の密集解消や不燃化共同建築物の建築の整備の補助等 ● スマートウェルネス住宅等推進事業 →サービス付き高齢者向けに併設される高齢者生活支援施設の供給促進のため、一定の要件を満たす事業について補助限度額を引き上げ 等
居住誘導施策	● 都市構造再編集中支援事業 ● 住宅市街地総合整備事業 →住宅等の建設、公共施設の整備等に対して総合的に費用を助成 ● 防災・省エネまちづくり緊急促進事業 →防災性能や省エネルギー機能の向上のため必要性の高い施設の整備について費用を助成 等

2 市の実施する支援・施策

第3章で検討したストーリーの3つの施策方針に基づき誘導施策を整理します。

施策方針1

●住宅地や都市機能の集積によるコンパクト・プラス・ネットワークの推進

【施策のポイント】

- 1-1 水原駅前道路の整備及び沿道の都市機能・生活サービス施設の立地誘導
- 1-2 都市機能増進施設の適正な配置・整備
- 1-3 空き家・空地の有効活用等による居住の誘導
- 1-4 自然・観光スポットへの回遊性の向上、歩きたくなる空間の整備
- 1-5 利便性の高い公共交通ネットワークの形成

■ 都市機能誘導施策

施策1 水原駅前道路（3.4.4 水原停車場線）沿道におけるまちづくりの推進	関連するポイント	1-1
〈内容〉水原駅前道路（3.4.4 水原停車場線）の拡幅を機に、沿道の水原駅前商店街へ、集客力の向上を目的とした誘導施設の誘致や商業・サービス機能の充実を図ることで、魅力ある沿道まちづくりを推進します。		
施策2 基幹的な都市機能増進施設を中心とした一体的な施設整備の推進	関連するポイント	1-2
〈内容〉都市機能誘導区域内へ高度利用を目的とした誘導施設を整備する際は、誘導区域内の空洞化の抑制や拠点性の向上を図るため、整備する施設を中心に位置づけた周辺施設の整備計画を作成し、事業を推進することを検討します。また、誘導施設周辺に案内掲示やアクセス道路の整備等により、誘導施設を利用しやすい環境整備を図ります。		
〈関連する事業〉都市再生整備計画事業（国の補助事業）		
施策3 空き家の誘導施設としての活用	関連するポイント	1-3
〈内容〉空き家を地域交流拠点や、売買又は貸借を目的として活用する者に対して交付している「阿賀野市空き家リフォーム支援事業補助金」について、現在は定住促進に向けた支援制度となっていますが、都市機能誘導区域内に発生する空き家の都市機能増進施設として活用も対象とするよう制度の拡充を検討します。		
〈関連する事業〉阿賀野市空き家リフォーム支援事業補助金（市の補助金）、空き家・空き地バンク制度（市の制度）		

■ 居住誘導施策

施策4 空き家を活用した居住の誘導	関連するポイント	1-3
〈内容〉阿賀野市空き家リフォーム支援事業補助金について、居住誘導区域内に発生する空き家の住居としての活用に対し<u>優遇措置</u>を検討します。		
〈関連する事業〉阿賀野市空き家リフォーム支援事業補助金、空き家バンク制度		

施策5 住宅取得に対する住宅ローンの金利低減策	関連するポイント	1ー3
〈内容〉 住宅金融支援機構と連携し、新築住宅・既存住宅の取得に対し、住宅ローン（フラット35）の金利低減策を推進します。		
○金利引下げ期間・引下げ幅		
金利引下げ期間	当初 <u>5年間</u>	
金利引下げ幅	【フラット35】の借入金利から年 <u>0.25%</u> 引下げ	
子育て支援型（子育て支援） ～「希望出生率1.8」に向けた近居・同居等の実現～  地域活性化型（Uターン） ～潜在的希望者の地方移住・定着の実現～  出典：住宅金融支援機構		
〈関連する事業〉 フラット35子育て支援型・地域活性化型		

施策6 公営住宅を活用した移住定住の推進	関連するポイント	1-3
〈内容〉公営住宅について、入居条件の見直し等により、UIターンを検討する若者や子育て世代等の移入者の定住促進を図ります。また、老朽化が進む公営住宅は、居住誘導区域内へ再編集集中させることを検討します。		
〈関連する事業〉公営住宅整備事業（国の補助事業）		

施策7 マイホーム借上げ制度の周知	関連するポイント	1-3
〈内容〉本市への移住を考える子育て世代や物件を所有する50歳以上の世帯に対し、(社)移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施するマイホーム借上げ制度を周知し、若者・子育て世代の移住促進や空き家の発生を抑制します。		
マイホームを貸したい人 移住・住みかえ支援機構 賃貸物件を借りたい人 制度利用者 子育て世代など 借家契約 定期借家契約 賃料収入 賃料支払い 空き家保証 準備金積立 内部準備金 万が一の場合の保証 高齢者住宅財団の基金 ・公的制度に基づく安定した家賃収入 ・入居者との契約終了時に解約可能 ・土地・建物は子供に相続 ・良質な借家の循環 ・敷金なし、壁紙など自ら一定の改修可 ・入居を継続したい場合は優先して再契約 出典：(社)移住・住みかえ支援機構(JTI)		
〈関連する事業〉マイホーム借上げ制度(社)移住・住みかえ支援機構(JTI))		

施策8 ウォーキングによる健康づくりの推進	関連するポイント	1-4
〈内容〉市街地内外におけるウォーキングルートを周知し、まち歩きによる市民の健康増進を推進します。		
〈関連する事業〉あがのシャキ！いき！ウォーキングMAP		

施策9 安全安心に楽しく歩ける道路空間の整備	関連するポイント	1-4
〈内容〉市街地内の道路について、歩行者が安全安心に歩けるよう道路空間の整備を推進し、楽しく歩けるための情報を掲示した案内板等の整備を検討します。		

■ ネットワークに関する施策

施策10 公共交通によるアクセス性の向上	関連するポイント	1-5
〈内容〉阿賀野市地域公共交通網形成計画に基づき、都市機能・居住誘導区域内における公共交通のアクセス性の向上を図ります。また、特に都市機能増進施設間の移動が容易になるよう路線網や運航頻度の調節を検討します。		
〈関連する計画〉阿賀野市地域公共交通網形成計画		

施策11 バスと鉄道との接続改善	関連するポイント	1-5
〈内容〉バスの運行時刻とJR羽越本線の運行時刻を調整することで接続の改善を図り、水原市街地とのアクセス性の向上を図ります。		

施策方針 2

●若者・子育て世代が快適に暮らせる魅力あるまちの構築

【施策のポイント】

- 2-1 子育てのしやすいまちづくり
- 2-2 高齢者が健康に暮らせるまちづくり
- 2-3 都市機能・生活サービスの充足
- 2-4 災害リスクの回避・低減

■ 居住誘導施策

施策 12 子育て世代及び多世代の定住化に向けた支援	関連するポイント	2-1
〈内容〉子育て世代及び多世代の定住化を促進するとともに、地域経済の活性化を図るため、市内に住宅を取得する者に対し、住宅取得への支援を実施します。また、支援の際に居住誘導区域内への誘導が促進されるように支援の拡充を検討します。		
〈関連する事業〉虹の架け橋住宅取得支援事業（市の事業）		

施策 13 新婚世帯の住宅の賃貸や引っ越しに対する支援	関連するポイント	2-1
〈内容〉結婚に伴い賃貸住宅や新居への引っ越しを考えている世帯に対し、賃貸の入居費や新居への引っ越し費用を補助します。		
〈関連する事業〉阿賀野市結婚新生活支援事業（市の事業）		

施策 14 優良住宅取得推進事業の実施	関連するポイント	2-1
〈内容〉子育て世帯の住宅の取得に対する経済的負担軽減により定住促進を図るため、新築の長期優良住宅に居住する子育て世帯に対して、固定資産税を減免する優良住宅取得推進事業の実施を検討します。		
〈関連する事業〉優良住宅取得推進事業（市の事業）		

施策 15 サービス付き高齢者向け住宅の整備支援	関連するポイント	2-2
〈内容〉高齢者や障害者が安全で健康的に暮らすことのできる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備に対する支援を検討します。		
〈関連する事業〉スマートウェルネス住宅等推進事業（国の補助事業）		

施策 16 阿賀野型地域包括ケアシステムの構築	関連するポイント	2-2
〈内容〉阿賀野市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画に基づき、地域包括支援センターと医療・高齢者福祉施設との連携強化や、老人クラブやNPO等の活動を通じた地域共生社会の実現を図ることにより阿賀野型地域包括ケアシステムを構築します。		
〈関連する計画〉阿賀野市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画		

施策 17 児童関連施設（こども園等）整備の適正化	関連するポイント	2-3
〈内容〉 市街地内及び市街地周辺における児童関連施設の整備について、関係課と協力しながら居住誘導区域内の適切な場所に整備されるよう調整します。		
〈関連する事業〉 保育園舎等改修補助事業（社会福祉課）		

施策 18 一時避難場所としての公園整備の検討	関連するポイント	2-4
〈内容〉 居住誘導区域内の居住環境の向上や災害における一時避難場所の確保のため、利用しやすい公園の整備を検討します。		

施策 19 防災に関する施策の推進（第7章 防災指針を参照）	関連するポイント	2-4
〈内容〉 阿賀野市地域防災計画に基づき災害に強い防災まちづくりを推進します。（誘導区域内における防災・減災に関する取組等は第7章防災指針に記載）		
〈関連する計画〉 阿賀野市地域防災計画		

施策方針3

●産業の賑わう職住近接のまちづくり

【施策のポイント】		
3-1	東部産業団地への企業誘致	
3-2	地場産業の活性化	
3-3	起業に対する支援	
3-4	職住間のネットワークの向上	

■産業活性化のための施策

施策 20 東部産業団地への新規進出事業者に対する優遇措置	関連するポイント	3-1
〈内容〉 東部産業団地へ新規に進出する事業者に対し、各種助成金等を支援します。		

施策 21 安田瓦の普及促進	関連するポイント	3-2
〈内容〉 安田瓦の普及促進を図るため、新築建物、リフォーム工事に利用する安田瓦の費用を一部助成します。		
〈関連する事業〉 令和3年度安田瓦普及助成事業		

施策 22 40歳以上の起業家に向けた支援	関連するポイント	3-3
〈内容〉 就業機会の創出と生涯現役社会の実現に向けて、起業を行う、または事業を開始して間もない40歳以上の起業家を対象に募集・採用、教育訓練に関する費用を助成します。		
〈関連する事業〉 生涯現役起業支援助成金（国の補助事業）		

■ネットワークに関する施策

施策 23 安田市街地の居住誘導区域と東部産業団地との接続の向上	関連するポイント	3-4
〈内容〉 安田市街地の居住誘導区域と東部産業団地とのバスによるアクセス性の向上を図ります。		

3 低未利用地土地利用等の指針

3-1 阿賀野市の低未利用地の利用・管理指針

都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導や居住誘導区域内への居住の誘導に大きな支障をきたす都市のスポンジ化に対応するため、低未利用地の利用促進や発生抑制について適切な対策を推進します。

地権者や周辺住民による低未利用地の適切な利用及び管理を促すため、低未利用土地利用等の指針を定めます。

①低未利用地の利用指針

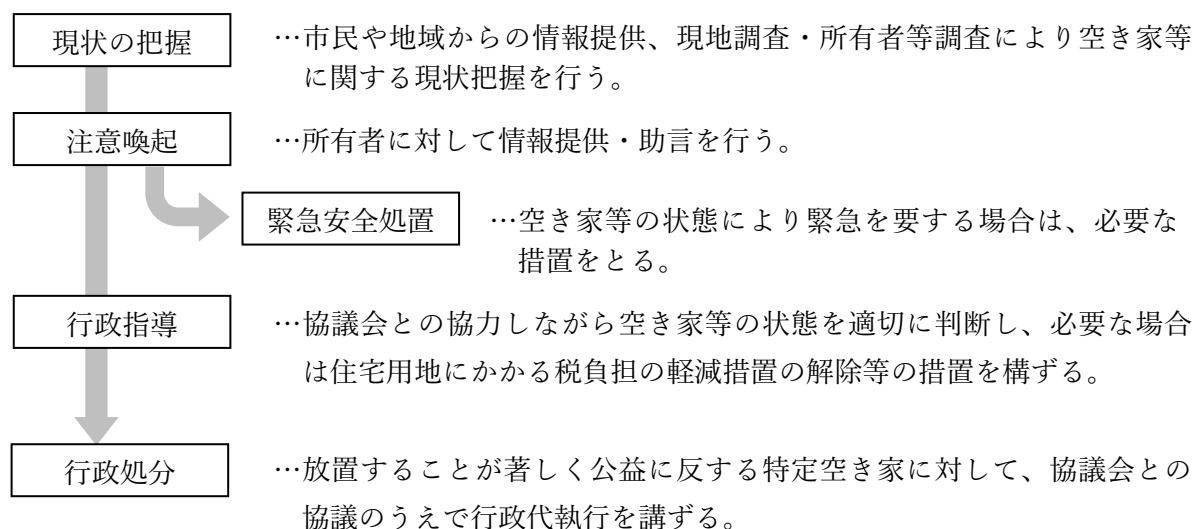
空き家・空き地等の低未利用地の利用を促進するため、阿賀野市空家等対策計画に基づき、空き家等の流通・活用を促進します。また、老朽化により活用が困難な空き家等については、流通・活用を可能にするために、阿賀野市空き家リフォーム支援事業の活用を検討します。

②低未利用地の管理指針

空き家・空き地の管理不全により、周辺の良好な生活環境や景観等へ影響を及ぼす、あるいは空き家の倒壊等により他人へ被害を与えた場合は、空き家・空き地の所有者が責任を問われる可能性があります。そのため、所有者は空き地・空き家の適切な管理を行う必要があります。

所有者へ空き地・空き家の適切な管理を促すため、阿賀野市空家等対策計画に基づいた対応を推進します。

●適切に管理されていない空き家等への対応



3-2 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）

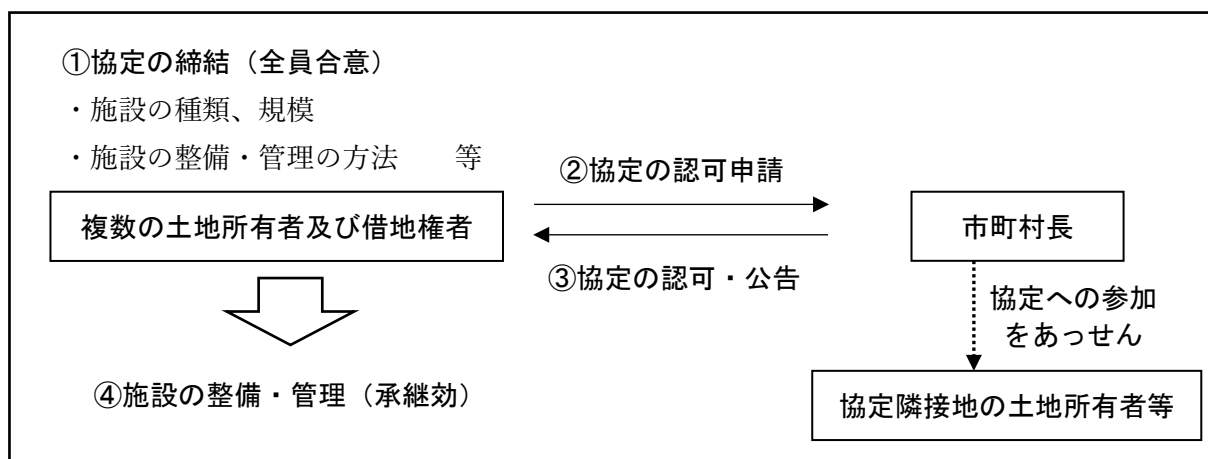
空き地・空き家当の低未利用地の発生は、地域コミュニティにとって必要な、身の回りの公共空間を創出する大きなチャンスです。

都市機能・居住誘導区域内の空き地・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街づくり団体が共同で整備・管理する空間・施設についての地権者同意による協定制度（コモンズ協定）が創設されました。

コモンズ協定の創設により、地域コミュニティが公共性を発揮し、住民のニーズに対応した必要な施設を一体的に整備・管理できるようになりました。当協定を締結した後に地権者になった者へも効力を及ぼす「承継効」が付与されます。

また、取組をさらに広げるため、市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みも併せて措置されています。

○制度フロー



○支援措置

【税制特例】

（固定資産税・都市計画税）

協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・通路、公園、緑地、広場）の用に供する土地・償却資産について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を 2/3 に軽減（5 年以上の協定の場合は 3 年間、10 年以上の協定の場合は 5 年間）

○制度のポイント

1. 地域コミュニティによる公共空間の創出・安定的運営を促進
 2. 民間の任意の活動を公認し、まちづくり活動の意欲アップ
- 協定対象となる施設が法令で限定されていないことから、コミュニティで整備・管理する共同利用施設の安定的（居住者や商店主の変動に影響を受けない）維持に広く活用可能。また、複数の施設を一体的に整備・管理することも可能。
 - 相続による通路等の滅失回避、団地開発業者が整備した広場の住民管理、商店街による賑わい施設の共同運営等の幅広い活用が想定される。