

## 8 誘導施策

### (1) 誘導施策の考え方

誘導施策とは、居住誘導区域及び都市機能誘導区域への機能の誘導を促進するため講ずる施策とされており、本市の目指すコンパクトでネットワーク化されたまちづくりの実現へ向け、立地適正化計画のまちづくりの方針である以下の3つの観点から取り組みを講じます。

立地適正化計画で目指すまちづくりの方針

- ◆ 安心・快適に生活できるコンパクトなまちづくり
- ◆ 魅力・賑わい・活力を感じる中心市街地の形成
- ◆ 市全体が持続的に発展するネットワークづくり

また、都市再生特別措置法に基づく届出制度を着実に運用するとともに、国による支援施策の活用も含めた各種施策の取り組みにより、居住及び都市機能の緩やかな誘導を図ります。

### (2) 本市が実施する施策

#### 1) 居住誘導に関する施策

一定のエリアにおいて人口密度を維持し、安心して快適に生活できるコンパクトな中心市街地の形成を目指すため、良好な居住環境の形成や住宅の取得等に対する支援を行います。

#### 施策1 良好な居住環境の形成

##### ◆適切な土地利用の推進

都市計画制度による適切な土地利用の推進により、良好な居住環境の形成を図ります。また、地区計画制度等の活用による、地域の特性に応じた住民主体のまちづくりを支援します。

##### ◆都市基盤の整備

###### ・道路整備

中心拠点周辺の主要な幹線道路や、災害時において緊急車両の通行を確保すべき重要な路線である緊急輸送道路の優先的な機能維持を図ります。

###### ・公園管理

適切な維持管理を行い、市民の憩いの場となる良好な緑地空間を提供します。また、災害時の一時的な避難場所として防災機能の確保に努めます。

## 施策2 中心市街地のスポンジ化への対策

### ◆空き家等の利活用の促進

広報紙やホームページ、チラシの配布等により、広く所有者等に対し啓発を行い、空き家等問題に関する意識の向上を図り、空き家等の発生を予防します。

また、登米市空き家情報バンク及び登米市空き家等利活用促進プラットフォーム事業によるマッチングや、空き家改修事業等の既存事業の活用により、空き家等の利活用を促進します。

## 施策3 利便性の高い公共交通の確保

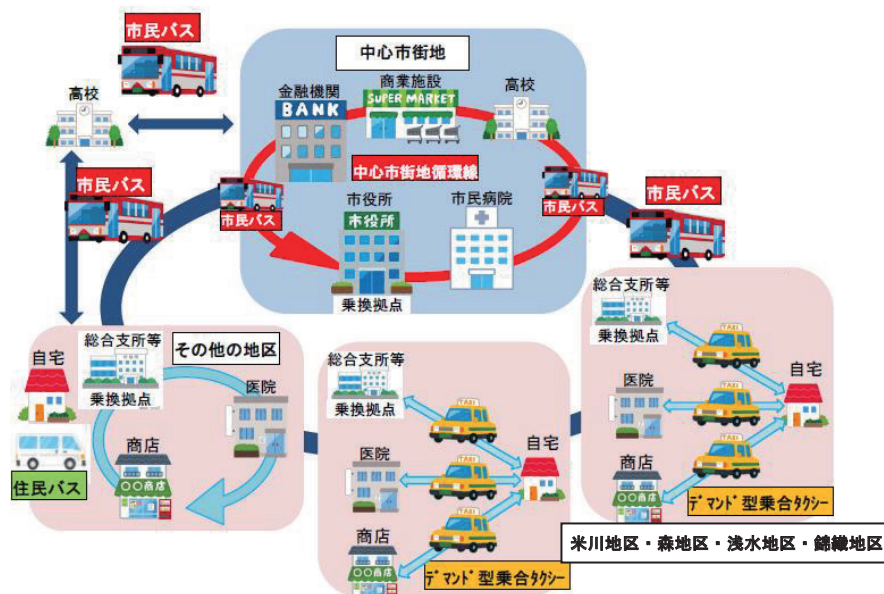
### ◆地域間の公共交通サービスの維持

本市の主な公共交通手段である市民バスは、利用者が減少している傾向にあります。今後想定される高齢化社会では、必要性が高まるものと考えられます。年々変化する市民ニーズを考慮した上で、高齢者等の通院や買物、高校生の通学等を支えるため、運行路線やダイヤの見直しを行い、持続可能な公共交通の構築を目指します。

また、スクールバス等を活用した住民バスやデマンド型乗合タクシーとの連携を図り、市全域から中心市街地への移手段の維持に努めます。

### ◆中心市街地循環線の運用

令和2年4月より、都市機能が集積している市街地を循環し、通院や買い物等、日常生活の足となる中心市街地循環線を運行開始しています。想定される施設の営業時間等に合わせ、毎日4便（1便あたり2周）運行していますが、今後の利用動向を踏まえた、効率的な運行に努めます。



出典：登米市地域公共交通再編計画

#### 施策4 居住に関する支援

◆移住定住者向け市営住宅の整備

移住定住の促進及び若者世代の流出を抑制するため、移住定住希望者の受け皿となる住宅の整備を目指します。

◆移住・定住する方に対する支援

居住誘導区域内へ移住・定住を促進するため、既存事業の要件緩和等の可能性も含め、独自の支援実施を検討します。

また、公共交通の沿線上等の利便性の高い地域への居住の促進に努めます。

#### 施策5 安全な居住地の形成

◆中心市街地の防災に関する施策

居住誘導区域内にある災害リスクを整理し、その災害リスクを回避・低減するための取り組みを示し、安全・安心して住み続けられる住環境を目指します。 ※具体的な取組については「9防災指針」の79ページへ記載

◆空き家等の発生の抑制及び適正な管理の促進

個人の財産である土地・建物等の適正な管理は、所有者等が自らの責任において行うことが原則となりますが、空き家等が発生し、相続人が不明及び所有者が遠方に居住しているなど、様々な事情により適正な管理が行われない事案が増加しています。

そのため、空き家に関する相談体制の整備や情報提供、定期的な空き家調査を実施しながら、管理不全のまま放置される空き家の抑制に努めます。

#### 2) 都市機能誘導に関する施策

都市機能誘導区域内において、魅力・賑わい・活力を感じる中心市街地の形成を目指し、国等の支援施策の活用や各種計画との連携を図り、都市機能の維持・誘導や、中心拠点の魅力向上に取り組めます。

#### 施策6 魅力ある中心市街地の創出

◆公共施設再編による都市機能誘導施設の整備

市が主体となって整備する誘導施設は、施設の特性などを考慮しながら、公共施設等の長寿命化、多機能・複合化等を推進し、既存の公共建築・公共用地の活用を含め、都市機能誘導区域内への維持または整備を目指します。

また、ゼロカーボンシティの実現に向けた取り組みとして、省エネルギー化や再生可能エネルギーを活用した施設の整備を目指します。

#### 【本庁舎】

3庁舎（迫・中田・南方庁舎）に分散する本庁舎機能は、市全域を対象としてサービスを提供する機能であることから、集約による市民の利便性向上や、防災拠点としての安全性を確保するため、本庁舎の整備を目指します。

#### 【図書館】

市内にある3図書館（室）の蔵書冊数は、県内の他市町村と比較して低い水準となっており、市民が幅広く、数多くの図書の中から選択ができない状況です。また、自習するフリースペース等も少ないことから、市民の余暇時間の充実や生涯学習の取組意欲を高め、まちの活力の維持・増進に繋げる市民ニーズや人口規模に合った図書館の整備を目指します。

#### 【（仮称）地域交流センター】

子どもから高齢者まで、幅広い世代への生活サービスの提供や、地域住民の交流を促進するため、市民活動等の新たな拠点となる（仮称）地域交流センターの整備を目指します。

#### 【病院】

将来的な高齢化や人口減少、多様化する医療需要に対応し、地域医療教育の拠点、災害拠点病院等の機能の確保を想定した、地域医療の拠点となる病院の整備を目指します。

#### ◆定期的なイベント開催に対する支援

公園・道路をはじめとする公共空間を使ったイベントの開催等を支援し、賑わいづくりの創出に努めます。

### 施策7 民間企業への支援

#### ◆遊休公有財産の情報提供

遊休状態となっている公共建築・公共用地の利活用を図るため、民間事業者への情報提供に努めます。

また、公共交通の沿線上等の利便性の高い地域への立地を促すため、遊休状態となっている土地の利活用を推進する取組に努めます。

#### ◆商業施設等の整備に対する支援

民間事業者による誘導施設の整備を推進するため、既存事業の支援要件の緩和等を含め、独自の支援実施を検討します。

### 3) 市が実施している関連事業【令和5年4月時点】

事業名	事業概要	対象者	備考
登米市住まいサポート事業 (住宅取得補助金)	移住・定住人口を創出し、市の持続的な発展を図ることを目的として、市内に移住・定住するために住宅を新築、または購入(中古住宅を含む。)した方に補助金を交付する。	市内に住宅を新築または購入により取得し入居した転入者 ※条件有り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅を新築または購入 住宅本体の取得経費総額(500万円以上)の1/10 世帯区分により、 【35万円~50万円】</li> <li>・中古住宅を購入 住宅本体の取得経費総額(300万円以上)の1/10 世帯区分により、 【17万5千円~25万円】</li> <li>・条件により補助金の加算あり</li> </ul>
登米市空き家改修事業	市内にある空き家を有効に活用し、移住及び定住の促進による本市の活性化を図ることを目的として、登米市空き家情報バンクに登録された空き家の改修等に要する費用の一部を補助する。	登米市空き家情報バンクに登録された空き家の所有者及び入居者 ※条件有り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修費等の1/2、上限額50万円</li> </ul>
登米市結婚新生活支援事業	経済的な理由で結婚に踏み出せない男女を後押しすることを目的に、市内で新生活を始める新婚世帯に対して、住居費及び引越費用の一部を補助する。	令和4年4月1日から令和6年3月31日までの間に婚姻届を提出し、受理された夫婦 ※条件有り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1世帯あたり上限額30万円</li> </ul>
登米市ビジネスチャンス支援事業(空き店舗活用支援)	空き店舗の利活用の促進及び地域商店街の活性化を図るため、市内の空き店舗を利用して新規に出店される方に補助金を交付する。	新規出店者または既に市内に主たる事業所を有する個人若しくは法人 ※条件有り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改装、設備、設計経費の1/3以内、上限額50万円</li> </ul>
水道加入金の免除	用途地域内及び区画整理地内で給水装置を新設する場合に納める水道加入金を免除する。	用途地域内及び区画整理地内の住宅 ※条件有り	制度等の見直しにより変更する場合あり



### (3) 国による支援施策

居住や都市機能の誘導にあたっては、国による支援施策を活用します。以下に活用可能な主な支援施策を示します。

#### 1) 居住誘導区域内で活用可能な国の主な支援施策

##### ■ 予算措置・金融措置

【令和5年度時点】

事業名	事業概要	備考
集約都市形成支援事業	居住誘導区域外に立地する一定規模以上の医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設を移転するときに、移転跡地の緑地等整備を支援する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域内外</li> <li>補助率は直接 1/2、間接 1/3</li> </ul>
フラット35地域連携型	コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・購入に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット35の金利を引き下げる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域内</li> <li>新築住宅、既存住宅の建設、購入に対し、住宅ローン（フラット35）の金利引き下げ</li> <li>※当初5年間、▲0.25%引き下げ（住宅金融支援機構との協定が必要）</li> </ul>

#### 2) 都市機能誘導区域内で活用可能な国の主な支援施策

##### ■ 予算措置・税制措置

【令和5年度時点】

事業名	事業概要	対象者	備考
都市構造再編集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行う。	地方公共団体 民間事業者 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者等に対しては、都市機能誘導区域内の誘導施設整備を支援。</li> <li>補助率は 1/2（都市機能誘導区域内）、45%（居住誘導区域内）</li> <li>補助対象事業費 21 億円上限 / 1 事業当たり</li> </ul>
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）。	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生推進法人に譲渡する場合 長期保有（5年以上）の土地等 （個人の場合）2,000万円以下部分 所得税 15%→10%、個人住民税 5%→4% （法人の場合）5%重課適用除外</li> <li>地方公共団体または都市再生推進法人に買い取られる場合 1,500万円特別控除</li> </ul>	

#### 3) 立地適正化計画に関連する地方財政措置

##### ■ 地方財政措置

【令和5年度時点】

事業名	事業概要	対象者	備考
公共施設等の適正管理に係る地方財政措置（公共施設等適正管理推進事業債）	公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業であって、 ①個別施設計画に位置付けられた公共施設等の集約化・複合化事業、転用事業 ②立地適正化計画に基づく地方単独事業等に対し、元利金の償還に対し地方交付税措置のある地方財政措置等を講じる。	地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>【集約化・複合化事業】 ⇒充当率 90%、 ※交付税算入率 50%</li> <li>【転用事業・立地適正化事業】 ⇒充当率 90% ※交付税算入率 30%～50%等</li> </ul>

## (4) 届出制度

立地適正化計画区域内（都市計画区域内）で以下の行為を行う場合は、都市再生特別措置法に基づく届出が必要となります。

この届出は、一定規模以上の開発行為等に対して義務付けるもので、住宅開発等の動向を把握するとともに、届出者に対して情報提供を行うことにより区域内への立地を検討していただくために設けている手続きとなります。

届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地及び居住誘導区域内における居住の誘導を図る上で、何らかの支障があると認めるときは、都市再生特別措置法第108条第3項または第88条第3項に基づき、当該届出に対して誘導施設や住宅等の立地を適正にするための勧告を行う場合があります。

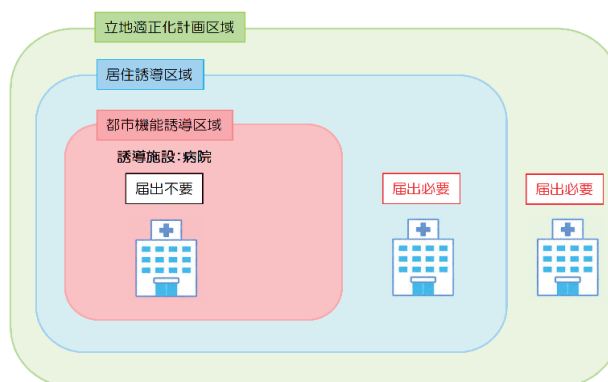
### 1) 都市機能誘導区域外において事前届出が必要な行為

都市機能誘導区域外において、誘導施設の建築目的で行う開発行為または誘導施設の新築等を行う場合、着手日の30日前までに市への届出が必要です。

（都市再生特別措置法第108条第1項）

届出対象	概要
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う場合
建築等 (開発行為以外)	①誘導施設を有する建築物を新築する場合 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

#### 届出イメージ

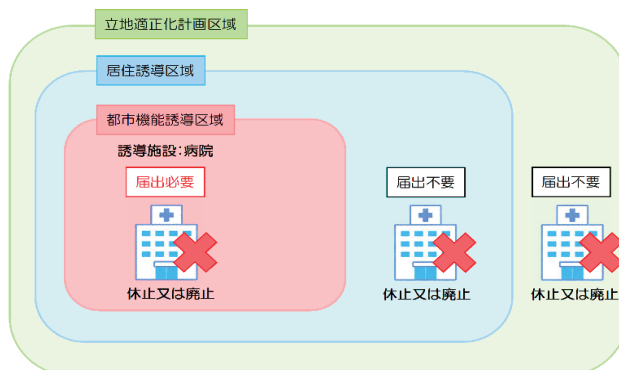


### 2) 都市機能誘導区域内での事前届出が必要な行為

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する場合、着手日の30日前までに市への届出が必要です。

（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

#### 届出イメージ




3) 居住誘導区域外において事前届出が必要な行為


居住誘導区域外において、住宅等の建築目的で行う開発行為または住宅の新築等を行う場合、着手日の30日前までに市への届出が必要です。

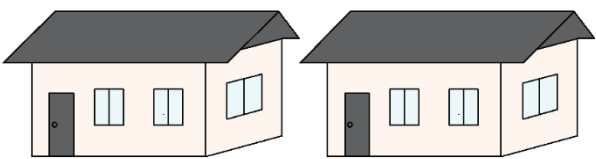
(都市再生特別措置法第88条第1項)

届出対象	概要
開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
建築等 (開発行為以外)	①3戸以上の住宅を新築する場合 ②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合


■ 開発行為

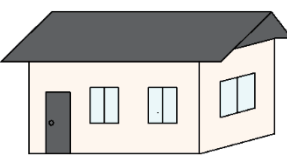
①イメージ 届出必要  3戸の開発行為

②イメージ 届出必要  1,300㎡ 1戸の開発行為

届出不要  800㎡ 2戸の開発行為

■ 建築等

①イメージ 届出必要  3戸の建築行為

届出不要  1戸の建築行為

※既に居住している場所が居住誘導区域外であっても、住居の移転を強制することや新規の住宅建築を制限することはありません。