

第6章

計画推進のための誘導施策

-
- ▶ 6-1 誘導施策の基本的な考え方
 - ▶ 6-2 誘導施策
 - ▶ 6-3 届出制度の運用
-

6-1 誘導施策の基本的な考え方

- 居住誘導区域における居住の誘導及び都市機能誘導区域における誘導施設の立地誘導を図るため、「3-4 課題解決のための施策・誘導施策方針(ストーリー)」で示した方針に沿って、以下に示す各種施策の実施により、本計画を推進します。
- 誘導施策の着実な実行に向けて、国の支援事業の活用を検討します。

図 | 誘導施策の体系

【誘導方針】	【誘導方針の視点】	【誘導施策】
誘導方針① 良好な居住環境の提供	子育て世代や若者・UIターナー等のニーズを踏まえた居住環境整備	①子育て世代等のニーズを踏まえた居住環境の提供
		②UIターナー者への情報提供・交流促進
	歩いて暮らせるまちづくり、誰もがいきいきと暮らしやすい市街地の形成	③空き家・空き土地の活用促進
		④新たな交流スペースの創出
		⑤空き家・空き店舗を活用した開業支援制度の検討
		⑥安全で歩きやすい道路整備
誘導方針② 公共施設の再編	多様化する町民ニーズへの対応と効率的で効果的な行政サービスの提供	⑦公共施設の利用形態等の見直し・更新
	遊休化している公共施設・用地の有効活用	④新たな交流スペースの創出【再掲】
		⑧民間活力の活用による活性化
誘導方針③ まちなかの再生による賑わい創出	まちなかの面的整備による中心市街地の再生整備	⑨小学校施設の跡地活用の検討
	空き家の居住以外の多様な活用・取り組みの支援	⑩三成中心市街地再開発の方針検討・事業推進
		⑪まちなかチャレンジショップの整備
誘導方針④ 安心・安全な市街地形成	防災・減災対策に関するソフト・ハードの総合的な取り組みの推進	⑤空き家・空き店舗を活用した開業支援制度の検討【再掲】
		⑫防災指針による取り組みの推進
誘導方針⑤ 公共交通ネットワークの維持・充実	多様な主体の協働・共創によるまちづくりと一体となった持続可能な公共交通の形成	⑬地域の実情に応じた予約型乗合交通の導入
		⑭地域で交通を支える仕組みづくりの検討
	まちなかの利便性向上や活性化につながる取り組みの検討	⑮まちなかでの利用環境・回遊性の向上

6-2 誘導施策

(1) 良好な居住環境の提供に関する施策

子育て世代や若者・UI ターン者等のニーズを踏まえた居住環境整備

施策1 子育て世代等のニーズを踏まえた居住環境の提供

- 町や町土地開発公社が所有する土地を活用した区画造成、宅地分譲を進め、子育て世代をはじめとする新築希望者に対して土地の提供を行います。
- また、子育て世帯が住宅を取得するまでの間の定住を支援するため、新たな世帯向け賃貸住宅の整備を行います。

施策2 UI ターン者への情報提供・交流促進

- 移住定住に関する相談や支援・交流体制を充実させるとともに、移住希望者については、居住誘導区域内への居住・移住を推薦し、まちなか居住への誘導を行います。

施策3 空き家・空き土地の活用促進

- 奥出雲町空き家バンクの利用促進を図るため、町広報やホームページにおいて制度の周知を図るとともに、自治会などの協力を得て、空き家の掘り起こしと物件登録の促進を図ります。
- 現行の空き家バンク制度における利用登録の条件について、空き家への定住以外の利用希望者なども登録でき、空き家を活用できるよう、制度変更の検討を行います。

歩いて暮らせるまちづくり、誰もがいきいきと暮らしやすい市街地の形成

施策4 新たな交流スペースの創出

- 既存の公共施設等を有効活用し、雨天でも親子で過ごせる・遊べる場の創出や、中高生の学習支援の場、高齢者の憩いの場等として活用できる交流スペースを創出し、多様な町民ニーズへの対応を図ります。

施策5 空き家・空き店舗を活用した開業支援制度の検討

- 空き家・空き店舗について、起業・出店等のビジネス、まちなかサロン等の福祉活動などの多様な活用を促進させるため、店舗賃借料補助や改修費補助等の新たな補助金制度の検討を行います。

施策6 安全で歩きやすい道路整備

- まちなかの道路について、歩道部の段差解消や路肩スペースの有効活用を行い、安全で歩きやすい道路整備を行うとともに、ウォーキングコースを設定するなど、安全で歩きやすい・歩いて楽しい道路整備を推進します。

(2) 公共施設の再編に関する施策

多様化する町民ニーズへの対応と効率的で効果的な行政サービスの提供

施策 7 公共施設の利用形態等の見直し・更新

- 行政サービスの維持向上と効率化を進め、公共施設等の有効活用や適正化を図るため、「奥出雲町公共施設等総合管理計画」に基づき、誘導区域内に立地する公共施設について、機能の集約化・複合化や多用途への転用など、使用形態・利用形態の見直しや更新を行い、施設の最適配置の推進を図ります。

施策 4 【再掲】新たな交流スペースの創出

- 既存の公共施設等を有効活用し、雨天でも親子で過ごせる・遊べる場の創出や、中高生の学習支援の場、高齢者の憩いの場等として活用できる交流スペースを創出し、多様な町民ニーズへの対応を図ります。

遊休化している公共施設・用地の有効活用

施策 8 民間活力の活用による活性化

- 遊休施設を活用した起業・創業施設の整備による IT 企業の誘致を行い、産業基盤の強化を図るとともに、子育て世代の隙間時間を利用した就業支援、町内企業と入居企業との交流・連携支援を行い、新規事業の創出や雇用の創出を図ることで、若者の町内就職への支援を行います。
- 国道 314 号沿線の商業集積地における遊休施設については、その立地特性を活かし、商工業関連企業の工場等の誘致や住宅整備の可能性等について検討し、町内雇用の確保や移住定住の促進に資する有効活用を図ります。

施策 9 小学校施設の跡地活用の検討

- 小学校施設の統合再編後における小学校跡地の利活用については、今後の「健全な町民生活の維持」と「将来的な財政負担の軽減」を図る必要があり、「奥出雲町公共施設等総合管理計画」等との整合性を図りながら、総合的に判断します。
- 施設の現状を十分に把握し、地域の意向も考慮した上で、長期的な視点で活用方針を検討し、有効活用を図ります。

(3) まちなかの再生による賑わい創出に関する施策

まちなかの面的整備による中心市街地の再生整備

施策10 三成中心市街地再開発の方針検討・事業の推進

- 三成中心市街地における公共施設の再編と併せて、将来の土地利用を町民とともに検討していき、面的なハード整備を含む三成中心市街地再開発に関する基本方針を定めます。
- 三成中心市街地の再生に向けて、町民の理解と協力のもと、計画的な事業の推進を図ります。

空き家の居住以外の多様な活用・取り組みの支援

施策11 まちなかチャレンジショップの整備

- 創業者の育成と空き家の有効活用を目的としたチャレンジショップを整備し、開業前に一定期間試験的な営業経験を積める場を創出するとともに、空き家の有効活用モデルとして示すことで、将来のまちなかでの創業や新たなチャレンジを支援します。

施策5 【再掲】空き家・空き店舗を活用した開業支援制度の検討

- 空き家・空き店舗について、起業・出店等のビジネス、まちなかサロン等の福祉活動などの多様な活用を促進させるため、店舗賃借料補助や改修費補助等の新たな補助金制度の検討を行います。

(4) 安心・安全な市街地形成に関する施策

防災・減災対策に関するソフト・ハードの総合的な取り組みの推進

施策12 防災指針による取り組みの推進

- 防災指針で整理したソフト・ハードの総合的な取り組みを推進し、安心・安全な居住環境の形成を図ります。
- ※防災指針は「第7章 防災指針」に整理しています。

(5) 公共交通ネットワークの維持・充実に関する施策

多様な主体の協働・共創によるまちづくりと一体となった持続可能な公共交通の形成

施策13 地域の実情に応じた予約型乗合交通の導入

- 路線バスは、持続可能な運行形態へのシフト化を図るための運行見直しを行うとともに、見直した路線バスを補完する交通サービスとして、ドアツードアによる予約型乗合交通の導入を検討し、各地区から中心市街地までの移動の確保・充実に努めます。

施策14 地域で交通を支える仕組みづくりの検討

- 鉄道や路線バス、予約型乗合交通等については、各地区の小さな拠点づくり組織との連携も視野に入れ、高齢者の外出目的を創出しながら利用促進を進めることのできるような仕組みを検討します。

まちなかの利便性向上や活性化につながる取り組みの検討

施策15 まちなかでの利用環境・回遊性の向上

- 中心市街地内の商業施設や病院等における待合環境の整備・改善を検討し、利用環境の向上を図ります。また、利用者の目的に応じた分かりやすい情報提供を行うとともに、自動運転等の新しい技術の活用による周遊手段の確保について検討します。

(6) 居住や都市機能の誘導を支援する国の支援事業の活用

- 上記(1)～(5)に示す誘導施策については、国の「都市構造再編集中支援事業」等の予算制度を活用し、着実な事業の推進を図ります。

6-3 届出制度の運用

- 居住誘導区域外・都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為、建築行為等を行おうとする場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合には、都市再生特別措置法に基づく事前の届出が必要となります。

(1) 居住誘導区域に関する届出・勧告

①届出の対象となる行為

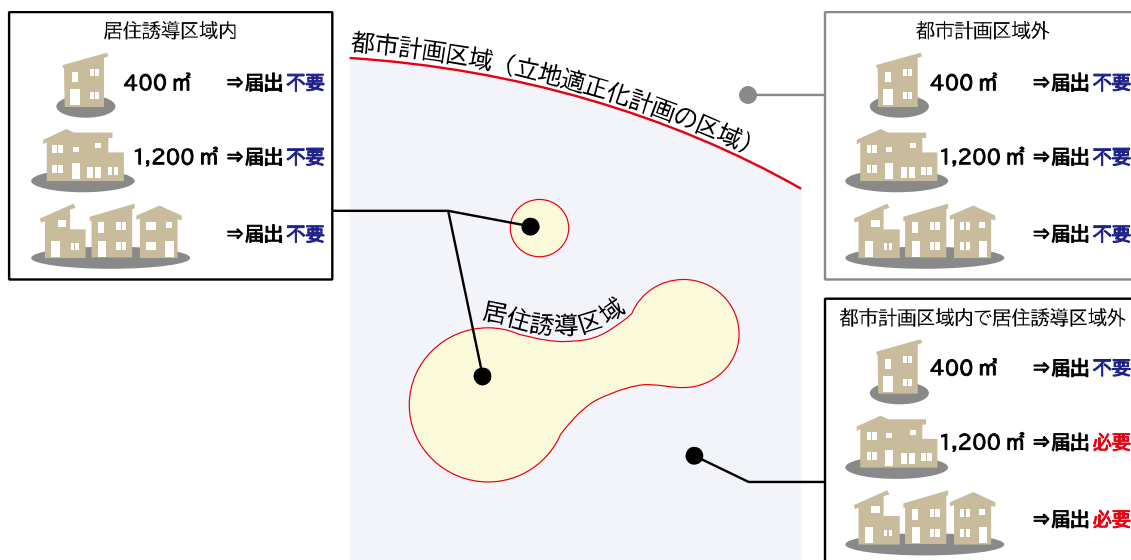
- 居住誘導区域に関する届出(都市再生特別措置法第88条)は、町が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。居住誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で以下の行為を行おうとする場合には、町長への届出が義務づけられます。
- なお、都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。

表 | 居住誘導区域に関する届出の対象

開発行為	建築行為等
①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は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 ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

※「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にすることが考えられます。

図 | 届出の対象例



②届出の時期

- 開発行為等に着手する30日前までに届出を行う必要があります。

③届出に対する対応

- 居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合は、届出をした者に対して、必要な場合には当該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考えられます。
- 居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合は、以下のような対応が考えられます。

⇒開発行為等の規模を縮小するよう調整
⇒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
⇒居住誘導区域内において行うよう調整
⇒開発行為等自体を中止するよう調整 など

- 上記の調整が不調となった場合、届出をした者に対して、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。なお、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等の措置を行うよう努めなければなりません。

④届出がなされなかった場合や虚偽の届出がなされた場合の対応

- 届出をせずに届出が必要となる行為をした者や、虚偽の届出をして届出が必要となる行為をした者は、30万円以下の罰金に処することとされています。（都市再生特別措置法第130条）

(2) 都市機能誘導区域に関する届出・勧告(開発行為等)

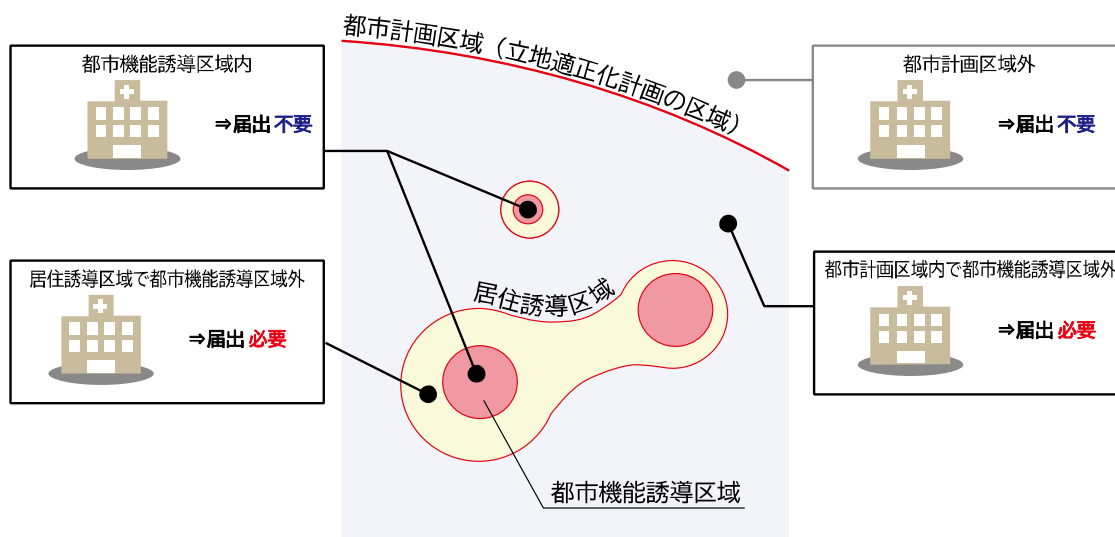
①届出の対象となる行為

- 都市機能誘導区域に関する届出(都市再生特別措置法第108条)は、町が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。都市機能誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で以下の行為を行おうとする場合には、町長への届出が義務づけられます。
- なお、都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。

表 | 都市機能誘導区域に関する届出の対象

開発行為	開発行為以外
○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	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 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

図 | 届出の対象例(病院を誘導施設としている場合)



②届出の時期

- 開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。

③届出に対する対応

- 都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合は、届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置等、当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられます。
- 都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合は、以下のような対応が考えられます。

⇒開発行為等の規模を縮小するよう調整
 ⇒都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整
 ⇒開発行為等自体を中止するよう調整 など

- 上記の調整が不調となった場合、届出をした者に対して、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。なお、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等の措置を行うよう努めなければなりません。

④届出がなされなかった場合や虚偽の届出がなされた場合の対応

- 届出をせずに届出が必要となる行為をした者や、虚偽の届出をして届出が必要となる行為をした者は、30 万円以下の罰金に処することとされています。(都市再生特別措置法第 130 条)

(3) 都市機能誘導区域に関する届出・勧告(誘導施設の休廃止)

①届出の対象となる行為

- 休廃止に係る届出(都市再生特別措置法第108条の2)は、町が既存建物・設備の有効活用等、機能維持に向けて、誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致するなどの対応機会を確保するための制度です。
- 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、町長への届出が義務づけられます。

②届出の時期

- 誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行う必要があります。

③届出に対する対応

- 新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合、必要に応じて、届出をした者に対して、建築物の存置等の助言・勧告をすることができます。

⇒助言の例)休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介

⇒勧告の例)誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請 等

④届出がなされなかった場合や虚偽の届出がなされた場合の対応

- 法令に罰則規定はありませんが、業界団体等に対して制度周知を図り、協力を依頼するなどの対応が考えられます。