

誘導施策・目標値の検討

2023年2月2日

安芸高田市 企画部 政策企画課

1. 誘導施策の検討方法	..... 2頁
● 誘導施策とは	..... 2頁
● 誘導施策の設定の流れ	..... 3頁
2. 本市における誘導施策の設定	..... 4頁
● 施策概要	..... 4頁
● 取組スケジュール	..... 5頁
● 居住の誘導に係る施策	..... 6頁
● 都市機能の誘導に係る施策	..... 14頁
● 公共交通に関する施策	..... 20頁
3. 目標値の検討	..... 21頁

1. 誘導施策の検討方法

■ 誘導施策とは

- 誘導施策は、**居住誘導区域**及び**都市機能誘導区域**への誘導を促進するために講ずる施策である。
- 施策は国等が直接行う施策、国等の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講ずる施策に分類される。

居住誘導区域内に居住を誘導するために
市町村が講ずる施策
(都市再生特別措置法§81②2)

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することが可能

国の支援を受けて市町村が行う施策

- ✓ 居住者の利便の用に供する施設の整備
例) 都市機能誘導区域へアクセスする道路整備 等
- ✓ 公共交通の確保を図るための交通結節点機能の強化・向上等
例) バスの乗換施設整備

市町村が独自に講じる施策

- ✓ 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
例) 家賃補助、住宅購入費補助 等
- ✓ 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策等
- ✓ 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
- ✓ 都市のスポンジ化対策のための制度活用

出典：立地適正化計画作成の手引きより

都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために
市町村が講ずる施策
(都市再生特別措置法§81②3)

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することが可能

国等が直接行う施策

- ✓ 誘導施設に対する税制上の特例措置
- ✓ 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

国の支援を受けて市町村が行う施策

- ✓ 誘導施設の整備
- ✓ 歩行空間の整備
- ✓ 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援措置

市町村が独自に講じる施策

- ✓ 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- ✓ 市町村が保有する不動産の有効活用施策 等
例) 公有地の誘導施設整備への活用
- ✓ 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- ✓ 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- ✓ 金融機関との連携による支援
- ✓ 都市のスポンジ化対策のための制度活用

1. 誘導施策の検討方法

■ 誘導施策の検討の流れ

○これまでに整理した課題及び目指すべきまちの方向性に基づき、都市機能及び居住の誘導に係る施策を検討する。



安全・安心な居住環境の確保 (居住の誘導) に関する施策

コンパクトな都市機能の構築 (都市機能の誘導) に関する施策

交通アクセスの確保 に関する施策

2. 本市における誘導施策の設定

■ 施策概要

○各誘導区域への都市機能及び居住の誘導を促進するため、以下の誘導施策に取り組む。

目指すべきまちの方向性	誘導施策
<p style="text-align: center;">安全・安心な 居住環境の確保 (居住の誘導)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 安全な地域への居住誘導 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 居住誘導区域内の災害リスクが低いエリアにおける田畑を活用し、基盤整備を行うことにより移住・定住を促進 (関連事業：防災集団移転促進事業、空き家バンク、安芸高田市がけ地近接等危険住宅移転事業、広島型ランドバンク事業、優良住宅団地開発事業・優良住宅団地開発支援補助金、広島県住宅耐震化促進支援制度) ② 防災のためのインフラ整備 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 吉田町中心部で想定される洪水浸水等の災害を防ぐため、堤防の整備などのハード対策を推進 (関連事業：都市構造再編集中支援事業) ③ ソフト対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 浸水深の深いエリアでは定期的に避難訓練を実施するなど、避難場所や避難経路を把握しておくための取組を推進 (関連事業：都市防災総合推進事業)
<p style="text-align: center;">コンパクトな 都市機能の構築 (都市機能の誘導)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ④ 都市機能の集約・施設の適正配置 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 届出制度を活用することにより、都市機能誘導区域外（かつ都市計画区域内）への施設の立地に対するハードルを設け、誘導施設の都市機能誘導区域内への集約を促進 ✓ 将来的な公共交通の利便性向上を見据え、吉田町中心部に交通結節点を移転・整備 (関連事業：届出・勧告制度、都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業 安芸高田市地域公共交通計画 ※作成中)
<p style="text-align: center;">交通アクセスの確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⑤ 地域住民の交通手段の確保 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 今後の高齢化の進展や、東広島高田道路（吉田～向原）の整備状況を踏まえ、公共交通利用者の増加が見込まれることから、主に路線バスなどの公共交通の路線や便数などを見直し交通アクセスを向上 (関連計画：安芸高田市地域公共交通計画 ※作成中) ⑥ 交通結節点の利便性確保 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 公共交通の再編にあたっては、利用者へ乗り継ぎを求める可能性もあり、乗り継ぎ拠点となる交通結節点についても待ち時間の有効活用が可能な施設の整備や風雨をしのぐことのできる施設の構築などを検討 (関連計画：安芸高田市地域公共交通計画 ※作成中)

2. 本市における誘導施策の設定

■ 取組スケジュール

○これまでに整理した課題及び目指すべきまちの方向性に基づき、都市機能及び居住の誘導に係る施策を検討する。

分類	誘導施策	施策・事業名	実施主体	実施時期		
				短期 (5年以内)	中期 (10年以内)	長期 (20年以内)
①	安全な地域への居住誘導	防災集団移転促進事業	市（国による支援）	→		
①	安全な地域への居住誘導	空き家バンク	市	→		
①	安全な地域への居住誘導	安芸高田市がけ地近接等危険住宅移転事業	市（県による支援）	→		
①	安全な地域への居住誘導	広島型ランドバンク事業	市（県による支援）	→		
①	安全な地域への居住誘導	優良住宅団地開発事業・優良住宅団地開発支援補助金	市	→		
①	安全な地域への居住誘導	広島県住宅耐震化促進支援制度	県	→		
②	防災のためのインフラ整備	都市構造再編集中支援事業	市（国による支援）	→		
③	ソフト対策の推進	都市防災総合推進事業	市（国による支援）	→		
④	都市機能の集約・施設の適正配置	届出・勧告制度の活用	市	→		
④	都市機能の集約・施設の適正配置	都市構造再編集中支援事業（※再掲）	市（国による支援）	→		
④	都市機能の集約・施設の適正配置	都市再生整備計画事業	市（国による支援）	→		
④	都市機能の集約・施設の適正配置	地域公共交通計画	市	→	※計画策定以降も5年おきに計画内容を見直し	
⑤	地域住民の交通手段の確保					
⑥	交通結節点の利便性確保					

2. 本市における誘導施策の設定 居住の誘導に関する施策

■ 防災集団移転促進事業

○ 災害危険地において、地域が一体となって居住に適当でない地域からの住居の集団的移転を促進することを目的とした制度で、住宅団地の整備、住居の移転、移転元地の買取等に対し事業費の一部を補助。

【事業の概要】

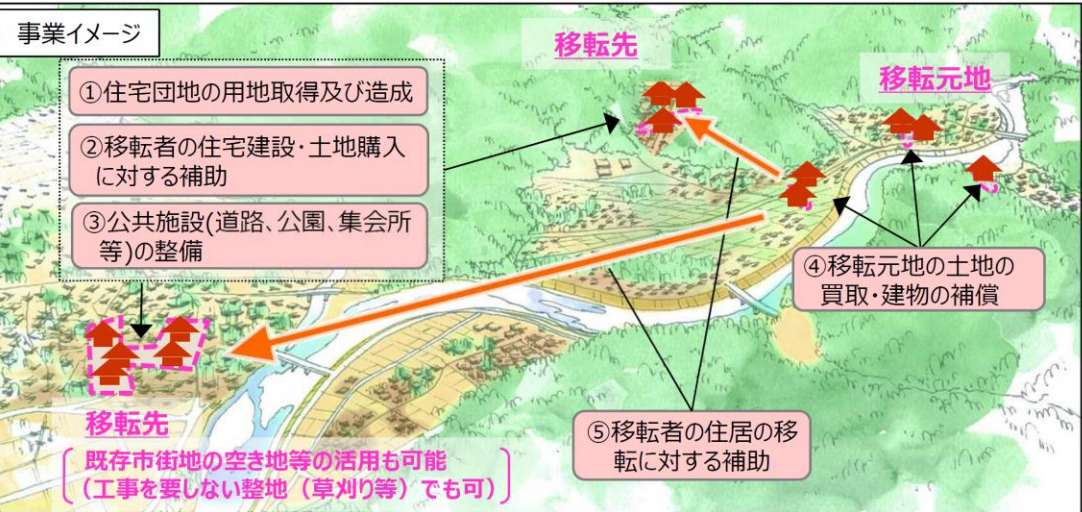
施行者
市町村、都道府県（市町村からの申出に基づく）、都市再生機構（自治体からの委託に基づく）

移転元地（移転促進区域）
自然災害が発生した地域又は災害のおそれのある区域（※）
※災害危険区域、浸水被害防止区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域

移転先（住宅団地）
5戸以上（※）かつ移転しようとする住居の数の半数以上
※ただし、災害ハザードエリア外からの移転については10戸以上

【国庫補助の対象となる主な経費】（補助率 3 / 4）

- ① 住宅団地の用地取得及び造成
（住居の移転に関連して移転する要配慮者施設に係る土地の整備を含む。なお、分譲の場合は補助対象外。）
- ② 移転者の住宅建設・土地購入に対する補助
（住宅ローンの利子相当額）
- ③ 住宅団地に係る公共施設の整備
- ④ 移転元地の土地の買取・建物の補償
（やむを得ない場合を除き、移転促進区域内のすべての住宅の用に供する土地を買い取る場合に限る。）
- ⑤ 移転者の住居の移転に対する補助
- ⑥ 事業計画等の策定に必要な経費（補助率 1 / 2）



補助基本額における財源内訳

国庫補助金 3/4	一般補助施設整備等事業債 (充当率90%)	一般財源
元利償還の80%を特別交付税措置		
■	■	■
■：国の負担分		■：地方の負担分
50%を特別交付税措置		

※補助基本額には個別限度額、合算限度額あり。
※都道府県が実施する場合は、特別交付税措置対象外。

地方財政措置

- 1) 地方負担分については一般補助施設整備等事業債の対象（充当率90%）。その元利償還金の80%を特別交付税措置。
※事業計画等の策定に必要な経費の適償性に関しては、財政部局と協議すること。
- 2) 一般財源分についても50%を特別交付税措置。
※⑥事業計画等の策定に必要な経費についても同様。

2. 本市における誘導施策の設定 居住の誘導に関する施策

■ 空き家情報バンク

○ 所有者から情報提供を受けた空き家について、市のHP等を通して利用希望者に周知する制度。

● 手続きの流れ

1. 空き家所有者（空き家を売りたい・貸したいと思っている方）が「空き家情報バンク物件登録（変更）申込書」を管理課に提出。

※申込書は下記でダウンロードできます。

内容を確認し市のホームページ等に掲載させていただきます。

月に2回、15日前後と月末に情報を更新しています。



2. 空き家利用希望者（空き家を買いたい・借りたいと思っている方）が「空き家情報バンク利用希望者登録（変更）申込書」を管理課に提出。

※申込書等は下記でダウンロードできます。



3. 空き家利用希望者（空き家を買いたい・借りたいと思っている方）が、ホームページの物件をご覧になって興味を持たれた場合には、詳細情報に記載されているお問い合わせ先にご連絡してください。

（ホームページをご覧になることができない方には希望条件に合った情報を郵送等で提供させていただきます。）



4. 空き家所有者と空き家利用希望者の当事者間で交渉や契約を行っていただきます。場合によっては、不動産業者が媒介（仲介）されます。

※市の職員は、空き家の内見のご案内や媒介（仲介）を行いません。空き家情報の一部を提供することしかできません。

2. 本市における誘導施策の設定 居住の誘導に関する施策

■ がけ地近接等危険住宅移転事業

○ がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転に対して支援する制度。

補助対象

- (1) 除却等費
 - 危険住宅の除去などに要する費用で撤去費、動産移転費、仮住居費、跡地整備費等(限度額:975千円/戸)
- (2) 建設助成費
 - 危険住宅に代わる新たな住宅の建設(購入を含む。)及び改修のため、金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額(借入利率:年8.5%を限度)
 - 限度額:【通常】 4,210千円/戸 (建物3,250千円/戸、土地960千円/戸)
 - 【特殊地域】 7,318千円/戸 (建物4,650千円/戸、土地2,060千円/戸、敷地造成608千円/戸)
 - ※特殊地域～特殊土壌地帯、地震防災対策強化地域、保全人家10戸未満の急傾斜地崩壊危険区域、出水による災害危険区域
- (3) 事業推進経費
 - 事業計画の策定、対象地域の調査等に要する費用

補助要件

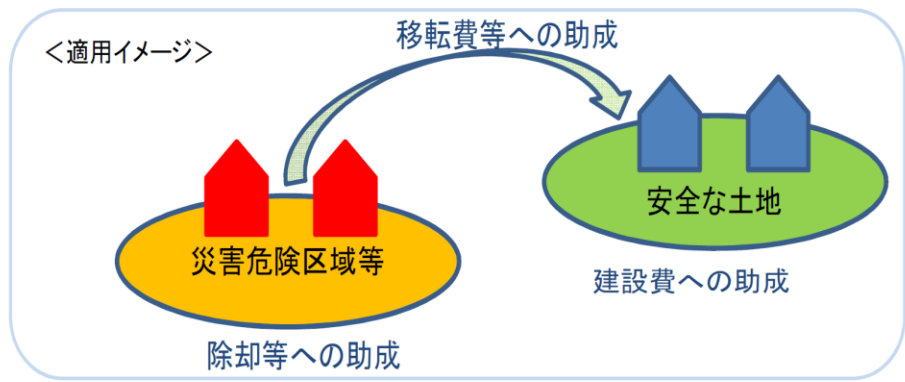
- (1) 対象地区要件
 - 地方公共団体が条例で指定した災害危険区域 (建築基準法第39条第1項)
 - 地方公共団体が条例で建築を制限している区域 (建築基準法第40条)
 - 都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域 (土砂災害防止法第9条)
 - 土砂災害特別警戒区域への指定が見込まれる区域 (土砂災害防止法第4条)
 - 都道府県知事が指定した浸水被害防止区域 (特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
 - 地区計画(浸水被害に関する建築制限を定めているものに限る)の区域(都市計画法第12条の4)
 - 過去3年間に災害救助法の適用を受けた地域 (災害救助法第2条)
- (2) 対象住宅要件
 - 既存不適格住宅[※]
 - ※浸水被害防止区域にあっては、許可基準に適合しない既存住宅
 - 建築後の大規模地震、台風等により安全上若しくは生活上の支障が生じ、地方公共団体が移転勧告、是正勧告、避難指示[※]等を行った住宅
 - ※ただし、避難指示については、当該指示が公示された日から6月を経過している住宅に限る

交付率

国:1/2、地方公共団体:1/2

事業実施主体

市町村
(市町村が事業主体となりがたい事情がある場合は都道府県)



2. 本市における誘導施策の設定 居住の誘導に関する施策

■ 安芸高田市がけ地近接等危険住宅移転事業

○ 現在の本市での支援制度の概要・補助内容は以下の通り。

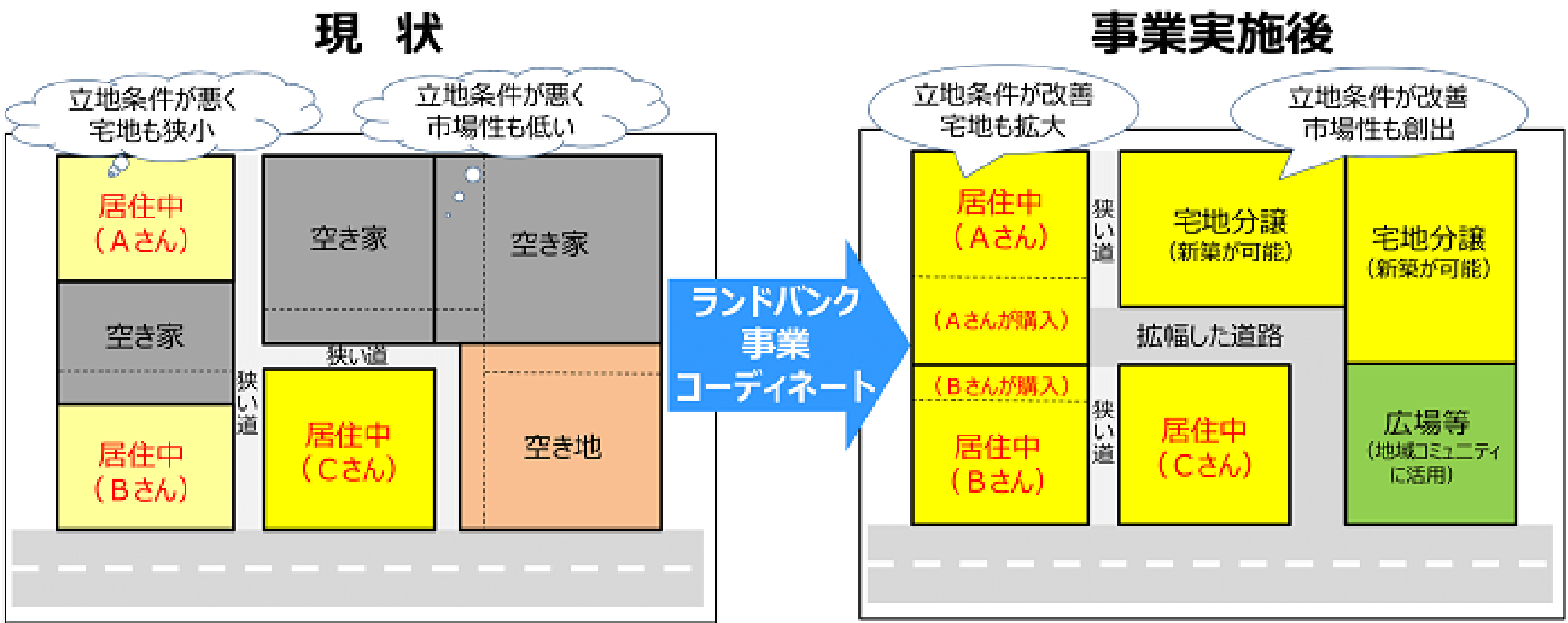
(令和4年4月1日時点)

市町名	事業名	概要	補助内容
安芸高田市	安芸高田市がけ地近接等危険住宅移転事業	土砂災害特別警戒区域等の既存住宅の除去費や移転先の住宅の建設費は購入費（借入金利子相当額）に要する費用の一部を補助	<ul style="list-style-type: none"> ■ 除却費に対する補助額の上限 97万5千円 ■ 移転先住宅購入の借入金の利子に対する補助額の上限 <ul style="list-style-type: none"> 1) 特殊土壌地帯の場合 建物465万円、土地206万円、敷地造成60万8千円 2) その他 建物325万円、土地96万円

2. 本市における誘導施策の設定 居住の誘導に関する施策

■ 広島型ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）

○ 空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることにより、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業。



2. 本市における誘導施策の設定 居住の誘導に関する施策

■ 優良住宅団地開発事業・優良住宅団地開発支援補助金

- 優良住宅団地開発事業とは、適正な施工を確保することにより、開発区域及びその周辺の地域における良好な居住環境の整備と災害の防止を図り、定住促進に寄与することを目的に、民間事業者が住宅団地の整備にあたり市の支援を受けられる制度。
- 認定を受けた住宅団地開発の公共施設整備に対し、予算の範囲内で補助金を交付することが可能である。

補助対象経費	算定基準	補助金額
道路の舗装（路盤工）に要する経費	道路の舗装面積 1㎡につき、4,000円を乗じて得た額	補助金額は、対象経費の実支出額と算出基準により、各々算定した額の合計額とのいずれか低い額に2分の1を乗じて得た額とする。 ただし、補助金の額は、1住宅団地について500万円を限度とする。
道路側溝及び共用水路の整備に要する経費	水路の延長 1mにつき、8,000円（蓋無）12,000円（蓋有）を乗じて得た額	
配水管（給水管）布設	管の延長 1mにつき、4,000円（単独）3,000円（下水道管共）を乗じて得た額	
仕切弁	1箇所あたり 141,000円	
給水装置	1箇所あたり 116,000円	
排水管（下水道管）布設	管の延長 1mにつき、9,000円を乗じて得た額	
1号マンホール	1箇所あたり 270,000円	
小型マンホール	1箇所あたり 100,000円	
その他市長が公共性があると認めた施設	種別毎に別途積算を行う	

2. 本市における誘導施策の設定 居住の誘導に関する施策

■ 広島県住宅耐震化促進支援制度

○ 地震による住宅の倒壊等の被害を防止するため、耐震改修に係る費用の一部を補助する制度。



補助対象とする住宅の役割分担のイメージ

補助対象とする市町	① 国が実施する、住宅への耐震改修補助制度「総合支援メニュー」による制度を創設していること ② 「総合支援メニュー」による耐震改修と建替え補助に加え、非現地での建替えや除却のみの工事も補助対象とした制度であること ③ 居住を誘導し人口密度を維持するエリアを明示することができること			
補助内容	耐震改修	現地建替	非現地建替	除却
補助対象とする住宅	旧耐震基準 ^{※1} で建てられた木造戸建て住宅で、耐震性能が不足しているもの (長屋又は共同住宅は含まない) 現に居住の用に供する住宅であること ※ 中古住宅等の場合は、工事完了時に居住の確認が必要			
	居住を誘導する区域内	移転建替後の住宅が居住を誘導する区域内	居住を誘導する区域の内外を問わない	
国が実施する補助制度の適用区分	総合支援メニュー		従来の補助制度	
補助対象	設計費及び工事費		除却工事費	
補助額 ^{※2}	補助対象のうち工事費の80%かつ1戸あたり100万円を限度		補助対象の23%かつ1戸あたり83.8万円を限度	
負担率 ^{※2}	国 1/2, 県 1/4, 市町 1/4			

※1 旧耐震基準とは、昭和56年5月31日以前に着工した住宅のこと
 ※2 国が実施する補助制度の負担率をもとにした率（令和3年度4月時点）

昭和56年5月31日以前建築の木造一戸建てにお住まいの方へ 広島県

様々な用途で利用できる、**補助金最大 100万円**

耐震改修補助金

をご活用ください！ 期限があるのでお早めに！

リフォームに併せた耐震改修 建て替え
 建て替え引越し 解体・撤去 etc...

広島県では、地震による住宅の倒壊等の被害を防止するため、耐震改修に係る費用の一部を補助する制度を各市町とともに創設しています。**耐震化に関する工事であれば、リフォームに併せた耐震改修、建て替えなどにも利用できますので、ぜひご利用ください。**

補助・対象について

- 申請者が所有又は居住しているものであること。
- 昭和56年5月31日以前に着工された一戸建て木造住宅であること。
- 地階を除く階数が2以下であること。
- 構造は在来軸組構法又は伝統的構法であること。
- 現に居住の用に供するもので、販売を目的とするものではないこと。
- 耐震診断をした結果、耐震基準を満たしていないもの。

補助金最大 100万円

活用例

- リフォームに合わせて耐震改修をしたい。
- 老朽化した住宅を建替えたい。
- 郊外の住宅を解体して、便利の良い場所に転居したい。
- 誰も住まなくなりそうなので、解体したい。
- 中古住宅を購入し、耐震改修をして住みたい。etc...

※施工内容により補助金額は異なります、詳しくはお住まいの市町窓口やホームページでご確認ください。



ご不明な点はお問い合わせ、またはホームページをご覧ください。

2. 本市における誘導施策の設定 居住の誘導に関する施策

■ 都市防災総合推進事業

○ 避難地・避難路等の公共施設整備や避難場所の整備、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取組を支援する事業。

○ 都市防災総合推進事業の概要 事業主体：市町村、都道府県等

事業メニュー	主な交付対象施設等	国費率
①災害危険度判定調査	・各種災害に対する危険度判定調査	1 / 3※1
②盛土による災害防止のための調査	・盛土等に伴う災害の発生の恐れがある区域の把握のために必要な調査	1 / 3
③住民等のまちづくり活動支援	・住民等に対する啓発活動 ・まちづくり協議会活動助成	1 / 3※1
④事前復興まちづくり計画策定支援	・事前復興まちづくり計画策定	1 / 3
⑤地区公共施設等整備	・地区公共施設(避難路、避難地(避難地に設置する防災施設を含む))	用地 1 / 3 工事 1 / 2 ※1※2
	・地区緊急避難施設(指定緊急避難場所(津波避難タワー、避難センター等)、避難場所の機能強化(防災備蓄倉庫、非常用発電施設、感染症対策に資する設備等))	用地 1 / 3 工事 1 / 2 ※1※2
⑥都市防災不燃化促進	・耐火建築物等の建築への助成	調査 1 / 3
		工事 1 / 2※1
⑦木造老朽建築物除却事業	・密集市街地における木造老朽建築物の除却への助成	※1
⑧被災地における復興まちづくり総合支援事業	・復興まちづくり計画策定 ・地区公共施設、地区緊急避難施設	1 / 2
	・高質空間形成施設 ・復興まちづくり支援施設	1 / 3※1

※1：間接補助があるものについては、地方公共団体の補助に要する費用の1/2又は当該事業に要する費用の1/3のいずれか低い額とする。ただし、⑥の工事費については事業費の1/2
 ※2：南海トラフ特措法又は日本海溝・千島海溝特措法に基づく津波避難対策緊急事業計画に位置付けられ、一定の要件を満たす避難場所、避難路の整備については国費率2/3

○ 地区要件

施行地区

<事業メニュー① ③～⑤>
 災害の危険性が高い区域(浸水想定区域、土砂/津波/火山災害警戒区域(地域)等)を含む市街地、大規模地震発生の可能性の高い地域※3、重点密集市街地を含む市、DID地区
 <事業メニュー⑥>
 大規模地震発生の可能性の高い地域※3、重点密集市街地を含む市、DID地区、三大都市圏既成市街地、政令市、道府県庁所在市
 <事業メニュー⑦> 重点密集市街地
 <事業メニュー⑧>
 激甚災害による被災地等
 事前復興まちづくり計画に基づく事業を実施する市町村※4

※3：地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域
 ※4：地域防災計画や市町村マスタープラン等の上位計画に記述された事前復興の取組内容を踏まえた事前復興まちづくり計画を策定しており、当該計画に基づく事業を実施する市町村



津波避難タワー



避難センター



備蓄倉庫



避難場所に向かう避難路



避難地となる公園



沿道建築物の不燃化

2. 本市における誘導施策の設定 都市機能・居住の誘導に関する施策

■ 都市構造再編集集中支援事業

○ 地方公共団体や民間事業者等が行う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、災害からの復興、居住の誘導等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○ 都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。
 ※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】
 道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、エリア価値向上整備事業 等

【提案事業】
 事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】
 住居移転支援、元地の適正管理 等

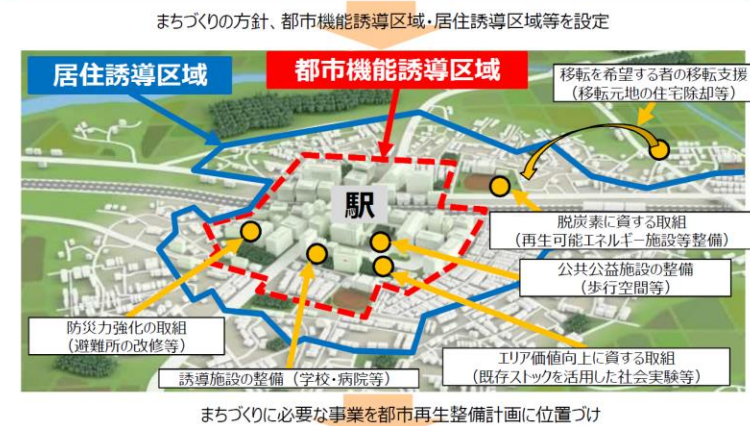
＜民間事業者等＞、＜都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限り。）＞

○ 都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備
 - 民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。
 ※誘導施設については、三大都市圏外の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

- 立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」
 - ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第1号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外
- その他、以下の地区においても実施可能
 - ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
 - ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
 - ・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
 - ・居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、または市街化区域を市街化調整区域に編入した市町村の当該編入した市街化調整区域から、居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

市町村が立地適正化計画を作成・公表



市町村が都市再生整備計画を作成・公表



2. 本市における誘導施策の設定 都市機能・居住の誘導に関する施策

■届出・勧告制度

- 届出・勧告制度とは、市町村が都市計画区域内での開発・整備の動き等を把握するための制度。
- 都市機能誘導区域外で誘導施設を開発・整備等する場合の制度概要は以下の通り。

■届出の対象となる行為(§108①) **重要事項説明(宅地建物取引業法)** 宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○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。

○開発行為以外

- 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

○都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。
 ○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替等の**一定の行為について届出対象外**とすることも可能です。

■届出の時期(§108①) **重要事項説明(宅地建物取引業法)** 宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■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

➢届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など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る。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- 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。
- 等

不 調

- 届出をした者に対して、
 - ・開発規模の縮小
 - ・都市機能誘導区域内への立地 等

勧 告
(都市再生法 § 108③)

勧告基準

○必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得についてあつせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 § 108④)

2. 本市における誘導施策の設定 都市機能・居住の誘導に関する施策

■届出・勧告制度

○ 都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合の制度概要は以下の通り。

休廃止に係る届出制は、市町村が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度。

■届出の対象となる行為(§ 108の2①)

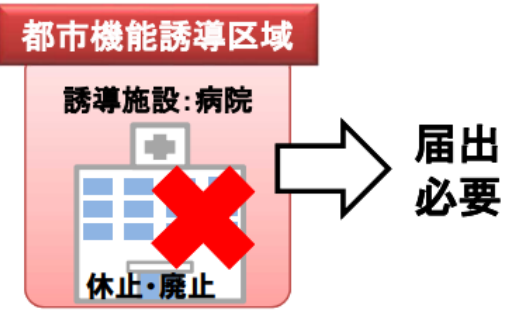
都市機能誘導区域内で、誘導施設を**休止**又は**廃止**しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられている。

○届出義務が生じる誘導施設であることを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

■届出の時期(§ 108の2①)

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、届出を行うこととされている。

○誘導施設を休止する場合の届出をする際に、その後、当該誘導施設を廃止する可能性がある場合には、その旨を休止の届出と併せて市町村長に届け出ることもできます。



■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

助言・勧告 (都市再生法 § 108の2②)

- <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> 新たな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

市町村が誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能に

2. 本市における誘導施策の設定 都市機能・居住の誘導に関する施策

■届出・勧告制度

○具体的には、前回委員会で設定した以下の誘導施設が届出の対象となる。

誘導施設（前回提示済み）	
行政機能	市役所本庁舎
介護福祉機能	総合福祉センター 地域包括支援センター 在宅系介護施設
子育て機能	子育て支援センター
商業機能	延床面積1,000m ² 以上の大型複合商業施設※ ¹
医療機能	病院
金融機能	銀行等
教育・文化機能	市民会館、図書館、文化ホール、コミュニティサロン
交通機能	バスセンター

※1：大規模小売店舗立地法の対象が建物内店舗面積1,000m²超であることに基づく

2. 本市における誘導施策の設定 都市機能・居住の誘導に関する施策

■届出・勧告制度

○ 居住誘導区域外で住宅開発等を行う場合の制度概要は以下の通り。

■届出の対象となる行為(§ 88①) 重要事項説明(宅地建物取引業法)

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡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、**寮宿舎**や**有料老人ホーム**等)

○建築等行為

- ① 3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、**寮宿舎**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る。
 ○ 都市再生特別措置法第88条第1項第4号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の**一定の行為について届出対象外**とすることも可能。

■届出の時期(§ 88①) 重要事項説明(宅地建物取引業法)

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■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
 > 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る。
- 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
 > 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。 等

不調

- 届出をした者に対して、
 ・ 開発規模の縮小
 ・ 居住誘導区域内への立地 等

勧告

(都市再生法 § 88③)

勧告基準
 例えば、居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合

○ 必要な場合には、居住誘導区域内の土地の取得についてあっせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 § 88④)

災害レッドゾーン※に係る区域において

※災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域

- 勧告を受けた者がこれに従わなかったとき
 ・ 届出者の主たる事務所の所在地
 ・ 開発区域に含まれる地域の名称 等

公表

(都市再生法 § 88⑤)

2. 本市における誘導施策の設定 都市機能・居住の誘導に関する施策

■ 都市再生整備計画事業

○ 市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とした事業。

対象事業

○ 市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

【基幹事業】
 道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業 等

【提案事業】
 事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）



施行地区

○ 次のいずれかの要件に該当する地区

【要件①：コンパクトなまちづくりの推進】
 ○ 市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、かつ、以下のいずれかの区域。

- (1) 市街化区域等内のうち、
 鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内 又は
 バス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内の区域
- (2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、
 都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

※ ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

- ただし、令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業に限り、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表していなくても、(1)の区域において実施可能
 - 立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等 (①市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等) により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

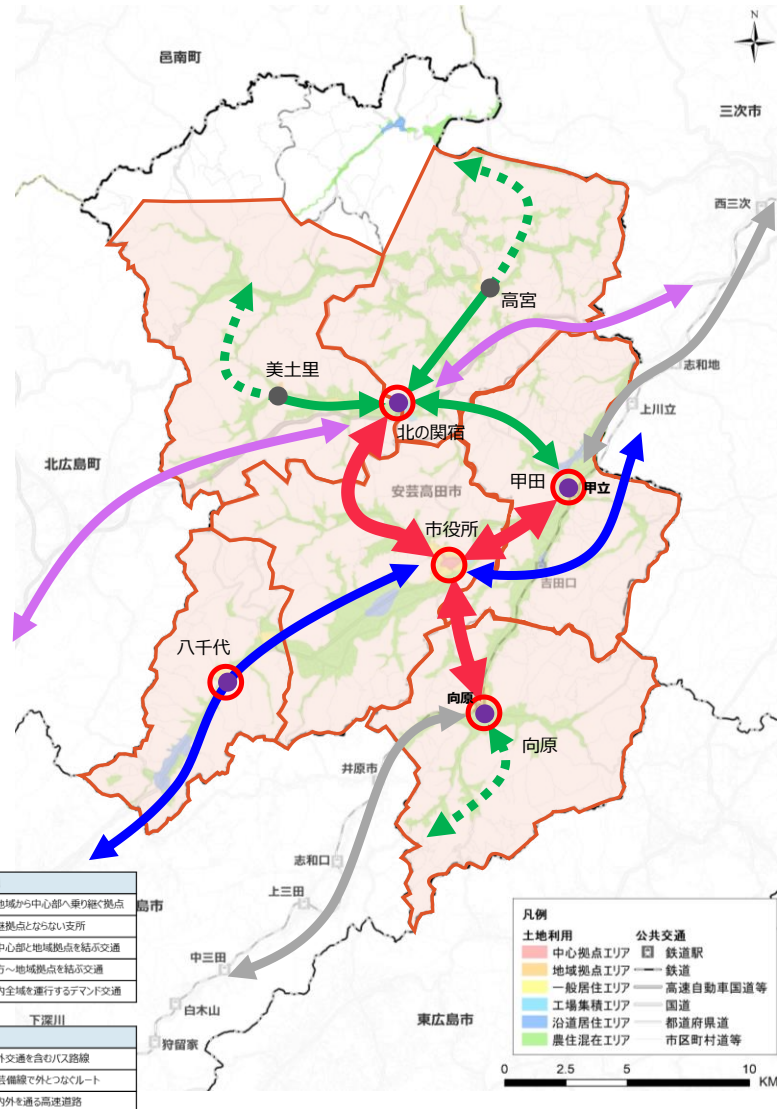
【要件②：市街化区域等の外側における観光等地域資源の活用】

- 地方公共団体において、以下のような観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域
- (1) 歴史的風致維持向上計画
 - (2) 観光圏整備実施計画
 - (3) 文化観光拠点施設を中核とした地域における
 文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画 等

2. 本市における誘導施策の設定 公共交通に関する施策

■ 地域公共交通計画

○ 公共交通に関する課題を踏まえ、目指すべき将来像と基本方針、公共交通の将来構想等を提示。



- 地域拠点から中心拠点・交通結節点までは**定時定路線による運行を確保**し、周辺地域から地域拠点までは、**デマンド交通（お太助ワゴン）による運行を確保**
- お太助ワゴンの運行範囲は、周辺地域から地域拠点までを基本とし、**利用状況を踏まえながら**今後の計画期間の5年間で**最適な交通モードへの転換を検討**
- **道の駅北の関宿は乗継拠点としての環境と規模を有しており、乗継拠点として設定**
高速バスとの乗り継ぎ効果を最大化することが必要であることから、高宮BS、美土里BSとの役割分担等について検討が必要
- JR甲立駅・向原駅に隣接する**甲田・向原の地域拠点は、乗継機能を持たせられるよう検討が必要**
- 美土里支所、高宮支所、向原支所より先の**支線については、利用状況等から運行範囲を検討**

※現時点での案であり、内容は今後の検討の中で変わる可能性があります

▲ 公共交通の将来構想案

3.目標値の検討

○本計画の実現に向け、誘導施策による計画の達成状況の進捗管理を行うため、以下の通り目標値を設定する。

	目標指標	現況値	目標値
居住誘導	居住誘導区域内の人口密度	22.9人/ha（2020年）	現状維持（2040年）
公共交通	公共交通利用者数	103,290人※1（2019年） （お太助ワゴン）	現状維持（2040年）
防災	多治比川の河道掘削、橋梁架替等	実施中（2022年）	実施完了（2027年※2）
	安芸高田市地域防災リーダーの養成	38人（2018年）	60人（2024年※2）

※1 路線別1日あたり乗車人数（330人）に、運行していない日曜日を除く年間（313日）を乗じた数

※2 国土強靱化地域計画のKPIや事業期間に合わせているため、居住誘導と公共交通の目標年次とは一致しない

■各指標の考え方

【居住誘導】

- コンパクトな都市の形成による持続的な社会を実現していくには、居住誘導区域内に一定以上の人口を保つことが重要となるため、居住誘導区域内の人口密度を目標指標とします。ただし、本市は非線引き都市であり、もともと人口が多くないため、現況の都市計画区域内の人口密度を維持することを目標として定めます。

【公共交通】

- 公共交通を効率的に運営していくためには、運賃収入をいかに増やすかという視点が重要となります。コロナ禍直前の2019年のお太助ワゴン利用者数を維持することを目標として定めます。

【防災】

- 防災のためには、ハード及びソフトの両面から対策を講じていくことが重要です。本市の都市計画区域においては、特に水害の被害が大きいとされています。そこで、ハードの対策として、多治比川の河道掘削、橋梁架替等を行い、水害被害の防止、軽減を図ります。
- また、ソフトの対策としては、安芸高田市地域防災リーダーの養成を行い、災害が発生した場合に迅速かつ適切に対処できる自主的な防災対応能力の向上を図ります。