

# 第6章

## 誘導施策

## 1. 居住を促進するための施策

- ・居住促進区域においては、居住を促進することで、一定の人口密度を維持した賑わいを感じられる市街地の形成を目指し、国・県をはじめとする各種制度の活用や関連計画と連携を図りながら、以下のような施策に取り組みます。

施策	内容
居住促進区域の活性化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの人が集まる賑わいと利便性に満ちた商業環境や快適な暮らしの実現につながる住環境の形成により、居住の推進を図ります。</li> <li>・「歩きたくなるまちなか」を目指し、歴史・文化・特産品等を活かした取組みの推進や、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、観光・商業施設との連携を図ります。</li> </ul>
居住促進区域への居住の誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出制度を適正に運用することにより、新たな開発の分散を抑制すると共に、居住の集積を図る施策を検討します。</li> </ul>
空き家等の活用、適正管理の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の老朽度や危険度に応じた、利活用の促進のため、老朽危険家屋等の適正管理や除却を優先的に推進する仕組みづくりを検討します。</li> <li>・空き家対策総合支援事業等による施策と連携した居住の集積を図ります。</li> </ul>
新規定住者への支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住促進区域への定住を促進するため、財政的な支援策を検討します。</li> </ul>
定住人口の確保に向けた市内外への広報	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シティプロモーションに関する施策と連携し、特に市外居住者のイメージの向上と定着により、新たな定住人口の確保を図ります。</li> </ul>
持続可能な公共交通網の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「鹿沼市地域公共交通網形成計画」に基づき、拠点を担う市街地と居住促進区域内外をネットワークする路線の確保や幹線と地域内支線の連携等により、持続可能な公共交通網の形成を図ります。</li> </ul>
主要な幹線道路や生活道路の整備による安心・安全な住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常生活を支える主要な幹線道路や生活道路では、バリアフリー化等による歩行者の安全性向上や緊急車両の円滑な通行に資する道路環境の整備、改善を図ります。</li> </ul>
居住促進区域外でのゆとりある住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然共存型居住区域では、緑化地域をはじめとする地域地区等の活用や、開発許可制度における最低敷地面積の設定等により、緑豊かなゆとりある住環境を形成する等の自然や田園集落と調和した土地利用につながる仕組みを検討します。</li> </ul>

施策	内容
災害に対応した防災体制の充実	• 災害応急体制の充実や、ハザードマップの更新及び周知、避難所等の見直し、防災意識の普及啓発、危機管理体制の充実に向けた取組みを進めます。

## 2. 誘導施設の立地を促進するための施策

- 都市機能誘導区域において、誘導施設の立地を維持・促進することにより、拠点を担う賑わいある中心部の形成を目指し、国・県をはじめとする各種制度の活用や関連計画と連携を図りながら、以下のような施策に取り組みます。

施策	内容
JR 鹿沼駅周辺における道路ネットワークの整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR 鹿沼駅東側では、都市再生整備計画事業に基づき、円滑な交通環境の形成に向けた都市施設の整備を図り、沿道における新たな土地利用の集積と交通ネットワークの形成による賑わいの創出を図ります。</li> </ul>
誘導施設の整備支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>国による誘導施設に係る、新規補助メニュー又は嵩上げ等のある支援メニューの活用を検討します。</li> </ul>
公有不動産の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域外に立地している誘導施設については、建替え等の機会を有効活用し、誘導を図ります。</li> <li>また、「鹿沼市公共施設等総合管理計画」に基づく公共施設の再編による公有不動産における余剰地の有効活用を図ります。</li> </ul>
各種手続きと連携した立地適正化計画の周知	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築確認申請や開発許可申請等の手続きの機会を活用し、本計画の周知を図ります。</li> </ul>
空き家や空き店舗等の利活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心部等における機能流出や人口減少に伴い、空き家や空き店舗等が発生することは、市街地の衰退要因の一つであることから、都市機能誘導区域のこれら物件におけるリノベーション等を推進することにより、既存ストックの利活用を図ります。</li> </ul>
民間施設の維持・誘導に向けた支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者による都市機能の維持・充実のための支援策を検討します。</li> </ul>
災害に対応した防災機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域に立地する公共施設の多くは、災害時に市民の安全を確保する施設となることから、「鹿沼市公共施設等総合管理計画」に基づく公共施設の再編と連携を図りながら、防災機能の強化を図ります。</li> </ul>

### 3. 都市のスポンジ化への対応

- ・今後、人口減少が進行することが予想され、それに伴い都市の内部では空き家（空き店舗含む）や空き地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「都市のスポンジ化」※が深刻化することが懸念されます。
- ・このような低未利用土地に対しては適切な管理を促し、有効な土地利用を促進していくことが必要であり、都市機能の誘導や居住を促進する上でも、これらを有効に活用していくことが不可欠となっています。

#### （1）低未利用土地利用等指針

- ・本指針に基づき、空き家や空き地等の低未利用土地における有効利用や適正管理を促し、居住促進区域の住宅や都市機能誘導区域の誘導施設の立地等を図ります。
- ・空き家や空き地等を活用する個人や団体等への情報提供、協力等をさらに推進していきます。
- ・なお、低未利用土地が適正に管理されず、都市機能や居住の誘導に著しく支障がある場合、市長は地権者に対し勧告することがあります。（都市再生特別措置法第 109 条の 14 第 3 項）。

利用指針	<p>○都市機能誘導区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便を高める誘導施設の立地の推進。</li> <li>・空き家や空き店舗等に対するリノベーション等による利活用の推進。</li> <li>・オープンカフェや広場等、市街地の高質化に向けた利活用の推進。</li> </ul> <p>○居住促進区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リノベーション等による既存住宅の再生及び良好な住環境整備のための敷地統合等による利活用の推進。</li> </ul>
管理指針	<p>○空き家</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等による定期的な空気の入替え、清掃等の適切な管理の推進。</li> </ul> <p>○空き地等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等による雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草、害虫の駆除、枯損樹木の伐採等の適切な管理の推進。</li> <li>・所有者等による不法投棄等の予防のために適切な措置を講じる等、適切な管理の推進。</li> </ul>

※都市のスポンジ化：まちなかの商業エリア等で店舗や業務施設、住宅等の都市機能が徐々に失われ、小さな敷地単位で低未利用土地が散発的に発生することで、都市の賑わいや活力が失われていく状態。

(2) 低未利用土地権利設定等促進事業区域

- 必要に応じて、以下の事項を踏まえ区域の設定を検討します。

1) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

- 都市機能誘導区域及び居住促進区域とします。

2) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

- 促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等
- 立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設  
居住促進区域における住宅 等

## 4. 届出制度

### (1) 居住促進区域に関する届出制度

- ・居住促進区域に関する届出制度は、居住促進区域外における住宅開発等の動向を把握するための制度で、居住促進区域外で以下に示す行為を行う場合には、市長への届出が義務付けられています。

#### 1) 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 88 条）

対象区域	対象となる行為の種類	
居住促進区域外	開発行為	① 3戸以上の住宅を建築する目的で行う開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅を建築する目的で行う開発行為で、その規模が 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの
	建築等の行為	① 3戸以上の住宅の新築 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3戸以上の住宅とする行為

### 【届出対象行為の例】

#### ●開発行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合

(例) 3戸の開発行為  届

- ・ 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1,000㎡以上のもの

(例) 1,300㎡  届

1戸の開発行為


800㎡  不要

2戸の開発行為

#### ●建築等行為

- ・ 3戸以上の住宅を新築する場合

(例) 3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

参照：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

## 2) 届出期限（都市再生特別措置法第 88 条）

- ・ 対象行為に着手する 30 日前まで

## 3) 届出への対応（都市再生特別措置法第 88 条）

- ・ 市長は、届出に係る行為が居住誘導（促進）区域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、届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、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。
- ・ 市長は、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（促進）区域の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。



## (2) 都市機能誘導区域に関する届出制度

- 都市機能誘導区域に関する届出制度は、都市機能誘導区域内外において、誘導施設の整備の動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域外での誘導施設を建築する場合や、都市機能誘導区域内での誘導施設を休止又は廃止する場合等において、市長への届出が義務付けられています。

### 1) 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 108 条及び第 108 条の 2）

対象区域	対象となる行為の種類	
都市機能誘導区域外	開発行為	・誘導施設を有する建築物を建築する目的で行う開発行為
	建築等の行為	・誘導施設を有する建築物の新築 ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする行為
都市機能誘導区域内	その他	・誘導施設の休止又は廃止

### 2) 届出期限（都市再生特別措置法第 108 条及び第 108 条の 2）

- 対象行為に着手、又は誘導施設を休止・廃止する 30 日前まで

### 3) 届出への対応（都市再生特別措置法第 108 条及び第 108 条の 2）

- 市長は、届出による施設の整備に係る行為が都市機能誘導区域における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、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。
- 市長は、前記の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、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。
- 市長は、都市機能誘導区域で誘導施設を休止・廃止しようとする届出があった場合、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止・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ときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言・勧告をすることができます。

立地適正化計画区域

居住促進区域

都市機能誘導区域

誘導施設：病院

届出必要



届出必要



届出必要



都市機能誘導区域

誘導施設：百貨店

届出不要



参照：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）