

第5章 誘導施策

第3章で整理したまちづくりの方針（ターゲット）、施策方針（ストーリー）に基づき、誘導施策を検討します。

1 誘導施策の検討

1-1 誘導施策の基本的考え方

誘導施策とは、第2章8で整理した都市構造上の重点課題の解決を図る取組です。重点課題の解決を図る手段と具体的な取組として、手段Ⅰ～Ⅴ及び取組1～10を以下に示します。なお、取組10は取組1～9を促進させるための補助・支援事業になります。

手段Ⅰ 都市機能増進施設や居住の誘導を促進させる

取組1 移住・定住を促進させるための支援

取組2 空き地・空き家の有効活用

取組3 公共施設の集約・再編、長寿命化

手段Ⅱ 都市機能増進施設や居住の適正立地を図る

取組4 郊外の開発に対する管理

取組5 誘導区域と誘導施設の適正化

手段Ⅲ ネットワークの編成を改善させる

取組6 公共交通の再編等によるニーズへの対応

手段Ⅳ 都市における暮らしの質を向上させる

取組7 運動しやすく、滞在・回遊性の高いまちづくりの形成

取組8 除雪対策の効率化

手段Ⅴ 災害に対して安全・安心なまちを形成する

取組9 防災指針に基づくハード・ソフトの防災・減災対策

補助・支援事業

取組10 現行の他計画との連携、国・県・民間の支援事業の活用

1-2 誘導施策の取組内容

以下では各取組について、対象となるエリア、解決を図る重点課題（第2章8 重点課題①～⑤）、関連する課題解決の方針（第3章2 方針 1-1～5-4）、課題解決の手段Ⅰ～Ⅴ、具体的な内容を整理します。

取組1 移住・定住を促進させるための支援	
対象エリア	居住誘導区域
解決を図る重点課題	① まちなかへの都市機能・居住の集約による人口密度の低下抑制
課題解決の方針	1-2 まちなかへの子育て世代の移住・定住の促進
課題解決の手段	Ⅰ 都市機能増進施設や居住の誘導を促進させる
具体的な内容	<p>➔ 住宅の新築・改修や若者 U・I ターン、子育て世帯の移住・定住に関わる市の支援事業について、居住誘導区域内における優遇措置を検討する。</p> <p>≪市の支援事業≫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・みんな住マイル住宅改修補助金（都市計画課） ・中古住宅リフォーム補助金事業（都市計画課） ・南魚沼市創業支援補助金（商工観光課） ・長期優良住宅に係る固定資産税の軽減（税務課） ・南魚沼市移住支援金（U&I ときめき課） ・U・I ターン促進住宅支援事業補助金（U&I ときめき課） ・南魚沼市空き家バンク制度（U&I ときめき課） ・介護人材確保緊急5か年事業（令和3～7年）介護人材新規・移住定住就職支援金（介護保険課） <p>➔ 民間の移住・定住に関わる支援制度の活用に向けた情報提供を行う。（フラット35 地域活性化型（独立行政法人 住宅金融支援機構）、マイホーム借り上げ制度（社移住・住み替え支援機構）等）</p>

○ 南魚沼市によるフラット35活用〔地域活性化型〕と連携した事業

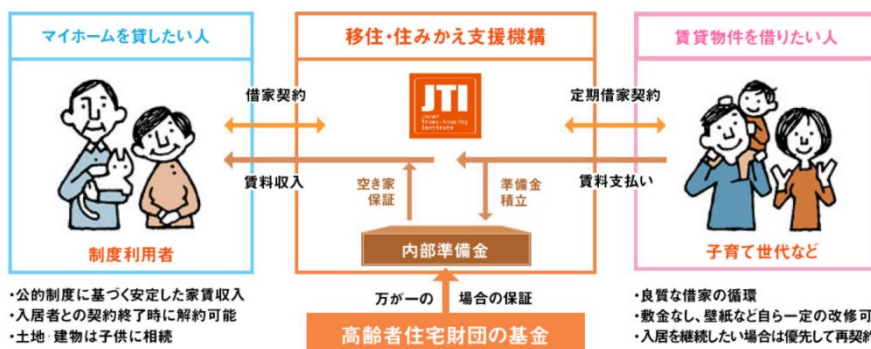
≪南魚沼市克雪すまいづくり支援事業補助金≫

以下のいずれかに該当する者に対して建築工事費を一部補助する事業

- ① 市内において既存の住宅を克雪化する、又は克雪住宅を新築若しくは改築する者
- ② 市内において克雪住宅である建売住宅を購入する者
- ③ 地下水採取規制重点区域内において既存の事業所等を克雪化する、又は克雪化された事業所等を新築若しくは改築する者

○ マイホーム借り上げ制度

国土交通省が支援する一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営する制度。マイホームをJTIを経由して第三者に貸すことができ、JTIから終身にわたって賃料が支払われます。

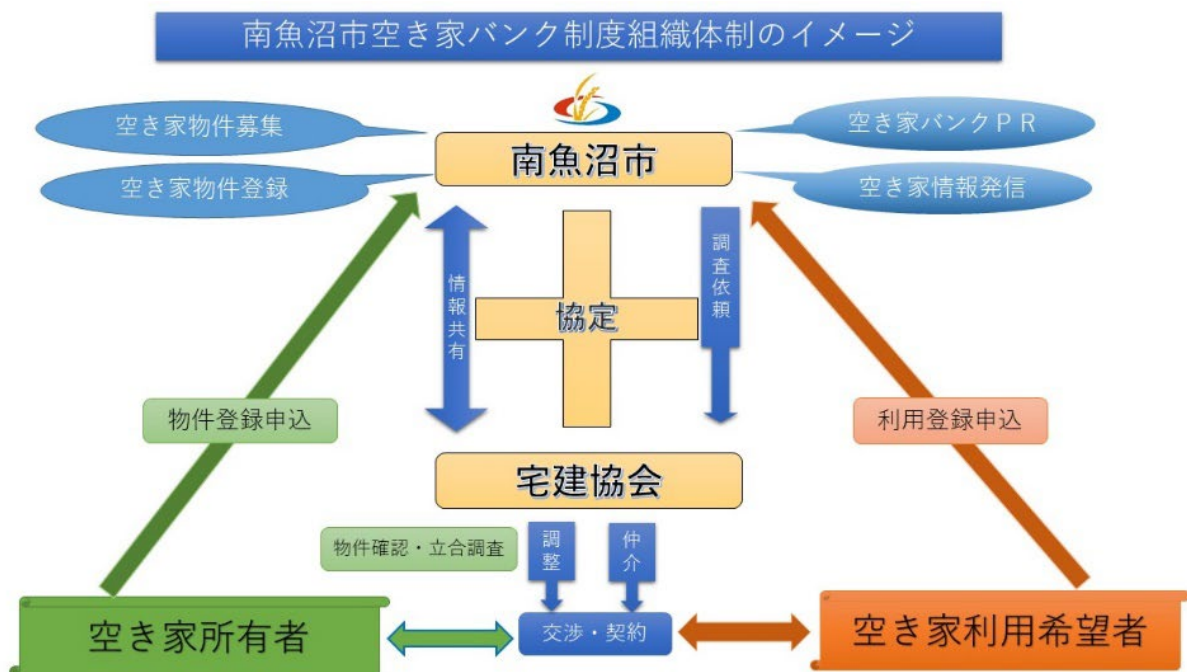


出典：(社)移住・住みかえ支援機構（JTI）

取組2 空き地・空き家の有効活用	
対象エリア	都市機能誘導区域、居住誘導区域
解決を図る重点課題	① まちなかへの都市機能・居住の集約による人口密度の低下抑制
課題解決の方針	1-3 空き家の管理や有効利用の推進
解決の手段	I 都市機能増進施設や居住の誘導を促進させる
内容	<p>→ 国の支援事業「空き家対策総合支援事業」を活用した空き家・不良住宅の除却、有効利用を推進する。</p> <p>→ 市が取り組む現行の制度・事業を推進する。</p> <p>＜市の支援事業＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南魚沼市空き家バンク制度（U&Iときめき課） ・南魚沼市空家等除却事業補助金（総務課） <p>→ 低未利用土地利用等指針に基づき、空き地・空き家の利用・活用の徹底とともに、立地誘導促進施設協定により、空き地・空き家の第三者利用を促進する。（第5章2 低未利用土地利用等指針）</p>

○ 南魚沼市空き家バンク制度

南魚沼市内の使用していない、または、近く使用しなくなる住宅等を所有し、売買や賃貸による空き家等の活用を考えている方から提供された空き家等情報をウェブサイト等で公表し、南魚沼市内への移住、都会との二地域居住や南魚沼市内での起業等を希望する方に幅広く情報を紹介するシステムです。



取組3 公共施設の集約・再編、長寿命化	
対象エリア	都市機能誘導区域、居住誘導区域
解決を図る重点課題	④ コンパクトなまちの形成を通じた投資の集中による財政のひっ迫への対応
課題解決の方針	4-1 ニーズを見据えた公共投資の選択と集中による投資的経費の効率化
解決の手段	I 都市機能増進施設や居住の誘導を促進させる
内容	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 南魚沼市公共施設等総合管理計画との連携により、誘導施設に設定する公共施設（総合福祉センター、小学校・中学校等）について、誘導区域内における新設、複合化・統廃合、長寿命化を図る。 ➔ 誘導施設に設定する公共施設について、誘導区域内への新設、複合化・統廃合の際は、国の支援事業「都市構造再編集中支援事業」の活用により積極的な立地の誘導を図る。



図 5-1 老朽化した公共施設

取組4 郊外の開発に対する管理	
対象エリア	誘導区域外
解決を図る重点課題	① まちなかへの都市機能・居住の集約による人口密度の低下抑制
課題解決の方向性	1-1 無秩序な市街地の拡大防止
解決の手段	II 都市機能増進施設や居住の適正立地を図る
内容	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 届出制度により、都市機能誘導区域外への誘導施設の建設行為や、居住誘導区域外への一定規模以上の住宅の建築行為について、市がその動向を把握することで誘導区域内への緩やかな立地誘導や住環境の充実等を図る。（第5章3 届出制度） ➔ 市街地の辺縁部に位置する一団の農地について、優良農地の保全の観点から、居住誘導区域からの除外を検討する。（第4章2 居住誘導区域の検討） ➔ 居住誘導区域外のうち、特に都市機能増進施設や居住に関する開発圧力が高いエリアに対しては、必要に応じて居住調整区域等の土地利用規制を検討する。

取組5 誘導区域と誘導施設の適正化	
対象エリア	都市機能誘導区域、居住誘導区域
解決を図る重点課題	② 都市機能増進施設の立地誘導とアクセス性の向上による利用人口の確保
課題解決の方針	2-1 拠点ごとの流出・撤退の抑制を図る施設の明確化 2-2 徒歩による施設利用が可能な範囲への居住の誘導 2-3 拠点特性を踏まえた都市機能増進施設及び公共交通の充足
解決の手段	II 都市機能増進施設や居住の適正立地を図る
内容	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 目指すべき都市の形成に向けて必要な都市機能増進施設を誘導施設に設定する。(第4章1 都市機能誘導区域と誘導施設の検討) ➔ 誘導施設の集約を図る範囲に都市機能誘導区域を設定する。(第4章1) ➔ 誘導施設の徒歩圏及び公共交通の利便性が担保される範囲に居住誘導区域を設定する。(第4章2 居住誘導区域の検討) ➔ 都市機能増進施設や居住の立地の動向や人口減少、社会情勢等を鑑み、必要に応じて誘導施設及び誘導区域の変更を検討する。(第7章2 進行管理) ➔ 誘導区域の機能に併せた用途地域の変更を検討する。
解決を図る重点課題	④ コンパクトなまちの形成を通じた投資の集中による財政のひっ迫への対応 ⑤ 治水対策事業に応じた段階的な災害リスクの回避・低減策の推進
課題解決の方針	4-2 除雪路線の縮減、消雪パイプへの切り替えによる除雪費用の削減 5-3 災害リスクに応じた誘導区域の設定
解決の手段	II 都市機能増進施設や居住の適正立地を図る
内容	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 農地保全、除雪効率の向上、水害・土砂災害のリスク回避について十分留意した範囲に居住誘導区域を設定する。(第4章1及び2)

取組6 公共交通の再編等によるニーズへの対応	
対象エリア	市域全体
解決を図る重点課題	② 都市機能増進施設の立地誘導とアクセス性の向上による利用人口の確保
課題解決の方針	2-3 拠点特性を踏まえた都市機能増進施設及び公共交通の充足 2-4 南魚沼市地域公共交通網形成計画と連携した公共交通網の適正化
解決の手段	III ネットワークの編成を改善させる
内容	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 南魚沼市地域公共交通網形成計画との連携により、市民バスの路線・運行本数の再編、鉄道との乗り継ぎの改善等を図る。 ➔ 誘導区域内の医院・スーパーマーケット等におけるバスの停留所の増設を検討する。 ➔ 誘導区域を軸に交通利便性の維持・向上を図る。 ➔ デマンド交通の実証実験の結果に基づき、経費の増加を抑えたバスの増便が可能か検討する。 ➔ 牧之通り等の観光エリアにおける交通利便性の改善を図る。また、誘導区域間(六日町⇄塩沢)について、デマンド交通の導入を検討する。

取組7 運動しやすく、滞在・回遊性の高いまちづくりの形成	
対象エリア	都市機能誘導区域、居住誘導区域
解決を図る重点課題	③ 運動しやすく、徒歩・自転車による滞在・回遊性の高いまちなかの整備
課題解決の方針	3-1 屋内運動施設の整備 3-2 公園の集約再編による誘致圏の適正化 3-3 歩行空間や自転車の利用環境の整備 3-4 ウォーキングやサイクリングの推進
解決の手段	IV 都市における暮らしの質を向上させる
内容	<p>【ハード】南魚沼市公共施設等総合管理計画や個別施設計画等に基づく、公園・広場の更新・長寿命化や、スポーツ施設の集約・更新を推進する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ 都市公園等の機能集約・再編により立地場所に即した公園機能の構築を推進する。 ➔ 駅の徒歩圏内において冬期間でも活用可能な屋内運動施設の整備を検討する。また、誘導区域内において、冬期間の歩行空間や交通量の多い道路の安全性の確保に向けた取組を推進する。 <p>【ソフト】南魚沼市健康増進計画（第2次）や第3次南魚沼市スポーツ推進計画と連携した運動空間の活用を促進する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ ウォーキングロードを周知し、活用を促進する。 ➔ サイクリングルートの拠点として、誘導区域内にサイクリングステーションやレンタサイクル施設の整備を検討する。 ➔ 国の支援事業「まちなかウォークブル推進事業」の活用により、まちなかの歩行・交流空間の整備を検討する。

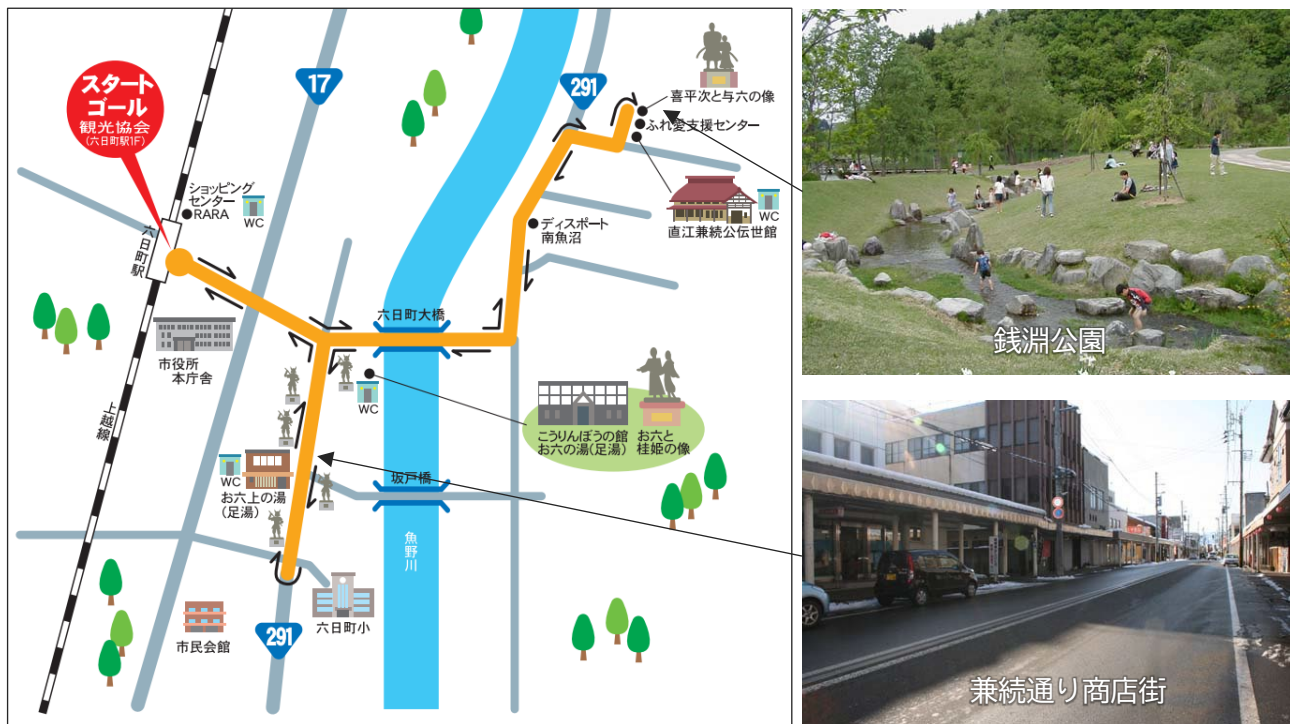


図 5-2 新潟県健康ウォーキングロード 六日町駅前通り・兼続地区 まち歩きコース

取組8 除雪対策の効率化	
対象エリア	居住誘導区域
解決を図る重点課題	④ コンパクトなまちの形成を通じた投資の集中による財政のひっ迫への対応
課題解決の方針	4-2 除雪路線の縮減、消雪パイプへの切り替えによる除雪費用の削減
解決の手段	IV 都市における暮らしの質を向上させる
内容	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 居住誘導区域の検討に際し、新潟県除雪計画に定める第3種除雪区間（積雪時に通行止めの可能性がある区間）の除外を検討する。（第4章2 居住誘導区域の検討） ➔ 誘導区域内の機械除雪路線について消雪パイプへの切り替えを検討する。 ➔ デジタル技術を活用した除雪体制の強化及び効率化を検討する。

取組9 防災指針に基づくハード・ソフトの防災・減災対策	
対象エリア	居住誘導区域
解決を図る重点課題	⑤ 治水対策事業に応じた段階的な災害リスクの回避・低減策の推進
課題解決の方針	5-1 災害リスクの高いエリアのうち既設の居住エリアに対するリスク低減策の検討 5-2 流域治水プロジェクトとの連携 5-4 南魚沼市地域防災計画と連携した防災・減災対策の推進
解決の手段	V 災害に対して安全・安心なまちを形成する
内容	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 国や県との連携強化により、流域治水プロジェクトの進捗状況を把握し、居住誘導区域内における災害リスクの状況変化に応じて誘導区域の見直しを検討する。 ➔ 南魚沼市地域防災計画と連携した避難場所の機能強化や必要な備蓄の見直し、避難体制の強化を図る。また、自主防災組織や要配慮者利用施設における情報伝達訓練、避難訓練を実施する。（第6章 防災指針）

取組 10 現行の他計画との連携、国・県・民間の支援事業の活用

市の現行施策や国・県・民間の支援事業の最大限活用により、取組 1～9 の取組効果の促進を図ります。

区分	国・県の支援制度	既存施策、民間の事業
都市環境整備、居住環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 集約都市形成支援事業 ➢ 都市構造再編集中支援事業 ➢ 都市再生区画整理事業 ➢ 公営住宅整備事業 ➢ 優良建築物等整備事業 	
子育て、福祉支援		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 幼児教育・保育施設の適正運営・配置指標に基づく統合整理 ➢ 地域生活支援事業(福祉課)
空き家対策	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 空き家対策総合支援事業 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 南魚沼市空き家バンク制度(U&Iときめき課) ➢ 中古住宅リフォーム補助金事業(都市計画課)
住み替え、移住定住促進	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 住宅セーフティネット制度 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ みんな住マイル住宅改修補助金(都市計画課) ➢ 長期優良住宅に係る固定資産税の軽減(税務課) ➢ U・I ターン促進住宅支援事業(U&Iときめき課) ➢ 介護人材新規・移住定住就職支援金(介護保険課) ➢ フラット 35 地域活性化型(独立行政法人 住宅金融支援機構) ➢ マイホーム借り上げ制度(社)移住・住み替え支援機構) 等
若者支援		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 若者向け無料帰省バスの運行((一社)まちづくり推進機構)
公共交通利用促進	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域公共交通確保維持改善事業 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 市民バスフリー降車制度(都市計画課)
歩きたくなるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ➢ まちなかウォークアブル推進事業 ➢ バリアフリー環境整備促進事業 	
産業の活性化		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 南魚沼市チャレンジ支援事業補助金(商工観光課) ➢ 南魚沼市ハッピー・パートナー企業支援事業(企画政策課)
防災・減災	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 都市防災総合推進事業 ➢ 宅地耐震化推進事業 ➢ 防災・省エネまちづくり緊急促進事業 ➢ 居住誘導区域等権利設定等促進事業(防災移転支援事業) ➢ 防災集団移転促進事業 ➢ 新潟県介護基盤整備事業費補助金 ➢ 地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 克雪すまいづくり支援事業(都市計画課)

2 低未利用土地利用等指針

第4章に定めた誘導区域（都市機能誘導区域・居住誘導区域）の区域内に立地する低未利用地を対象に、低未利用地の利用や管理に関する指針を以下のように定め、低未利用地の利用及び管理に関する情報の提供、指導、助言その他の援助を行います。（都市再生特別措置法第109条の14）

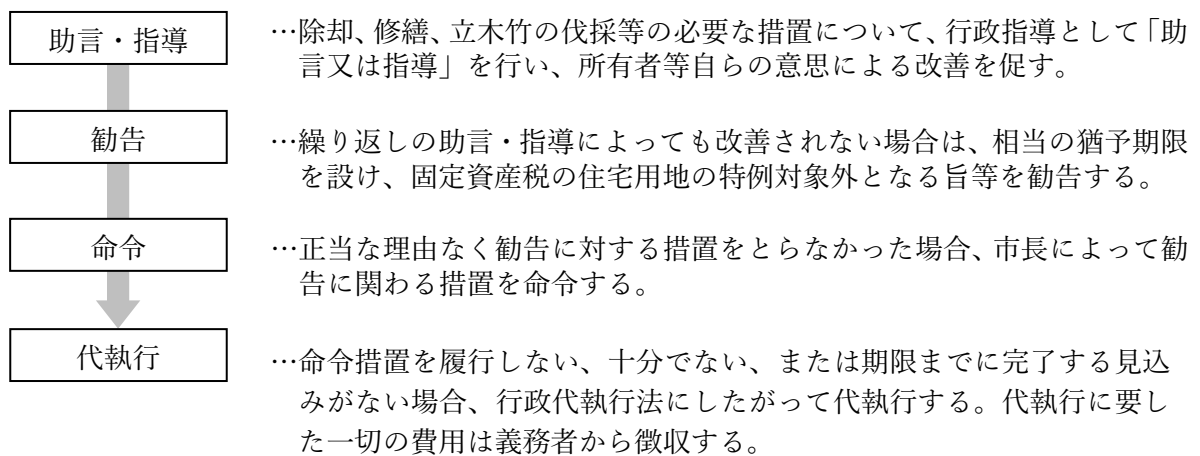
① 低未利用地の利用に関する指針

空き地・空き家等の低未利用地の利用を促進するため、南魚沼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、空き家等の活用を促すため、「南魚沼市空き家バンク」の周知を行います。

また、空き地・空き家を活用して、交流広場や防犯灯などを地域コミュニティや街づくり団体が協働で整備・管理する場合に、地権者との合意形成に関する協定（立地誘導促進施設協定）を活用することで、地域のニーズへの対応を図ります。

② 低未利用地の管理に関する指針

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定する「特定空家等」が適切に管理されていない結果、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合、所有者等に対し南魚沼市空家等対策計画に定める以下のフローに基づき処置を講ずるものとします。



〈参考〉固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率 固定資産税
小規模住宅用地	住宅用地のうち一戸当たり 200 m ² 以下の部分	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

コラム 立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）

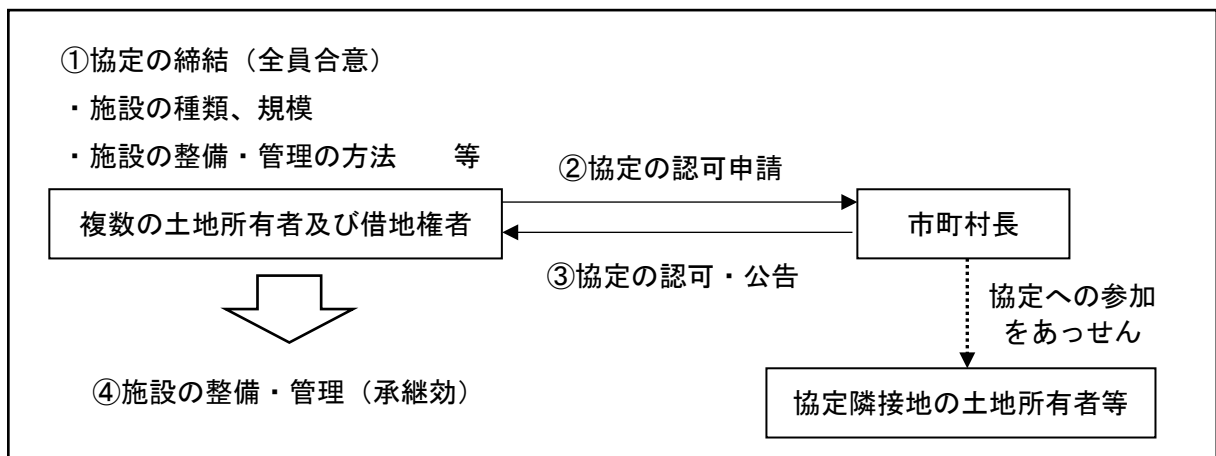
空き地・空き家等の低未利用地の発生は、地域コミュニティにとって必要な、身の回りの公共空間を創出する大きなチャンスです。

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）

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です。
 - 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ます。

3 届出制度

改正都市再生特別措置法第 108 条及び第 88 条により、都市機能誘導区域外・居住誘導区域外において以下の開発・建設行為を行う、あるいは誘導施設の休止・廃止を行う場合、行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

届出が出された際、住宅及び誘導施設の適切な立地誘導を図る上で支障が生じると判断された場合、市は必要な調整や勧告を行うことができるようになります。

また、届出を行わなかった場合や、虚偽の届出を行った場合には罰金を科せられることがあります。

3-1 届出の対象となる行為

I. 「都市機能誘導区域」外で誘導施設を整備する（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

(1) 開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為（誘導施設は第 4 章 1-3 を参照）

(2) 建築行為

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 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

II. 「都市機能誘導区域」内の誘導施設を休止する（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

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しようとする場合、休止・廃止に取り掛かる 30 日前までに市への届出が必要となります。（誘導施設は第 4 章 1-3 を参照）

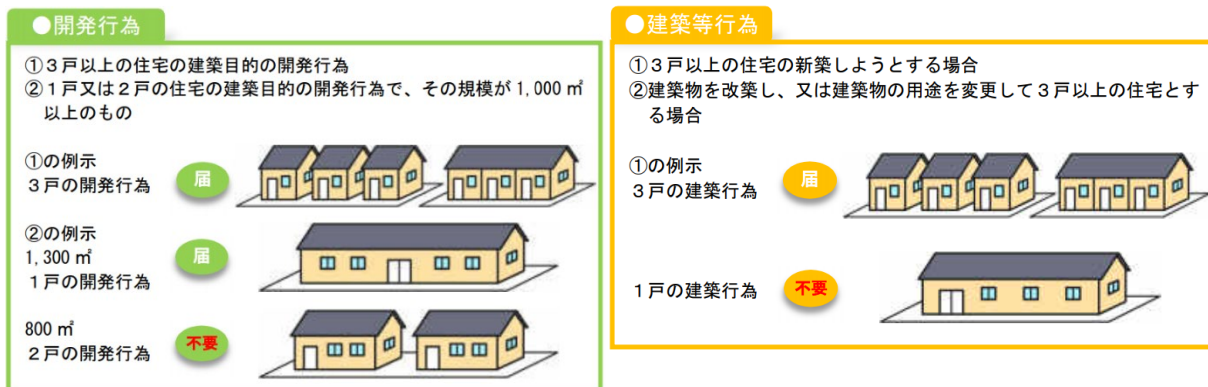
III. 「居住誘導区域」外で一定規模以上の住宅を整備する（都市再生特別措置法第 88 条）

(1) 開発行為

- 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- 1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

(2) 建築行為

- 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）の図を加工

図 5-3 誘導区域内外で届出対象となる行為のイメージ

3-2 届出の方法

都市再生特別措置法に基づき、開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行うことが義務付けられています。届出は、開発許可申請及び建築確認申請等に先行してすることが望ましいとされています。

届出の際は、下表に従い必要書類を提出していただきます。様式や添付書類の形式は南魚沼市ホームページからダウンロードできます。なお、届出に際しては以下の書類・図面 2 部（正・副 1 部ずつ）を提出する必要があります。

表 5-1 届出に必要な書類

対象となる行為	届出に必要な書類
I. 都市機能誘導区域外で誘導施設を整備する	<p>(1) 開発行為の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書：様式第十八 ・ 添付書類：当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面（位置図等：縮尺 1/1000 以上）、設計図（現況図、計画平面図：縮尺 1/100 以上）、その他参考となる事項を記載した図書 <p>(2) 建築等行為の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書：様式第十九 ・ 添付書類：敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図：縮尺 1/100 以上）、建築物の 2 面以上の立面図・各階平面図（縮尺 1/50 以上）、その他参考となる事項を記載した図書 <p>(3) 届出内容を変更する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書：様式第二十 ・ 添付書類：当初届出と同様
II. 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する	<ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書：様式第二十一 ・ 添付書類：原則不要（必要に応じて提出をお願いする場合もあり）
III. 居住誘導区域外での一定規模以上の住宅を整備する	<p>(1) 開発行為の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書：様式第十 ・ 添付書類：当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面（位置図等：縮尺 1/1000 以上）、設計図（現況図、計画平面図：縮尺 1/100 以上）、その他参考となる事項を記載した図書 <p>(2) 建築等行為の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書：様式第十一 ・ 添付書類：敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図：縮尺 1/100 以上）、建築物の 2 面以上の立面図・各階平面図（縮尺 1/50 以上）、その他参考となる事項を記載した図書 <p>(3) 届出内容を変更する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書：様式第十二 ・ 添付書類：当初届出と同様