

1 誘導施策の検討

1.1 基本的な考え方

誘導施策とは、居住誘導区域への居住の誘導、及び都市機能誘導区域への都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置等の方策のことです。支援措置については、国等が直接行うもの、国による支援を受けて市が行うもの、市独自により実施するものがあります。

立地適正化計画を作成することで、居住や誘導施設を誘導し、良好な都市環境を創出するため、都市再生特別措置法に基づく多様な制度が活用になります。

1.2 居住の誘導のための施策例

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、財政上、金融上、税制上の支援措置等にかかる施策としては、下記のようなものが考えられます。

① 国の支援を受けて市町村が行う施策例

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
- 立地適性化計画等に都市の骨格となる基幹的な公共交通軸として具体的かつ即地的に位置づけられている公共交通に関する施設の整備
- 公共交通の利便性の確保を図るため交通結節機能の強化・向上
- 居住誘導区域外から居住誘導区域内へ移転する者への補助

② 市町村が独自に講じる施策例

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- 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
- 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、災害リスクを分かりやすく提示するなど、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措置
※「防災指針の検討」において具体的に検討
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

1.3 誘導施設の誘導のための施策例

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置等にかかる施策としては、下記のようなものが考えられます。

また、民間による都市機能の立地を誘導するには、官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策等、投資の判断材料を事前に明示することが重要になります。

① 国等が直接行う施策例

- 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

② 国の支援を受けて市町村が行う施策例

- 誘導施設の整備
- 歩行者空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

③ 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
- 医療・福祉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

1.4 誘導施策候補の検討

上位・関連計画での位置づけ、他自治体事例を参考に誘導施策の候補を検討します。

(1) 本市における居住誘導のための施策候補

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の施策として考えられる支援措置等は下記のとおり。

表 居住誘導のための施策候補

【立適】：立地適正化計画に係る支援措置

【関連】：関係施策との連携に当たって活用可能な支援措置

【その他】：その他

誘導施策		支援措置等	
項目	内容	市	国（県）
住宅の建設・購入に対する金融措置	居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の建設・購入に対し、住宅ローン（フラット35）の金利引下げ（当初5年間、0.25%引下げ）を行います。		【立適】 ・フラット35 地域連携型（住宅金融支援機構による支援） ⇒居住誘導区域内
結婚世帯への支援	結婚に伴う新生活のスタートにかかる費用（家賃・引越費用など）の支援を行います。	・鳥羽市結婚新生活支援事業	
移住・定住に向けた情報発信及び受け入れ体制の充実	移住希望者を積極的に呼び込むとともに、民間企業等との連携のもと交流人口・関係人口の増加を促すため、本市の地域と関わりたい方と地域を結びつける制度を創出し、取り組みを推進します。また、選ばれるまちになるため市内外に鳥羽での魅力的なライフスタイルや働き方を情報発信します。	・定住促進住宅整備事業 ・鳥羽への移住・定住応援事業 ・移住相談支援事業 ・伊勢志摩移住プロモーション事業 ・鳥羽市移住促進空き家改修等支援事業費補助金 ・鳥羽市リビングシフトプロモーション基盤整備事業	【その他】 ・三重県移住支援事業補助金（県） ・地方創生推進交付金

誘導施策		支援措置等	
公共交通ネットワークの充実	鳥羽市地域公共交通計画との整合を図りながら、交通不便地域を解消し、各種都市機能への日常的な移動など誰もが利用しやすい公共交通手段の充実を鉄道やバス、タクシーなど様々な公共交通の連携を図るとともに、円滑で利便性の高い公共交通システムを構築し、各地域拠点間を移動しやすい交通体系を推進します。	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交通企画事業 ・三重県鉄道網整備促進事業 ・福祉運送事業 	<p>【立適】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市・地域交通戦略推進事業 <p>【関連】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本版 MaaS 推進・支援事業
空き家対策の推進	鳥羽市空家等対策計画に基づき、空家等の適正管理及び利活用等を図るなど、空家対策を推進します。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家活用促進事業 	<p>【関連】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策総合支援事業
低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の特例措置等の活用	低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の特例措置等の活用により、新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理、土地の有効活用を通じた投資の促進・活性化、所有者不明土地の発生予防に努めます。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家活用促進事業 	<p>【関連】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の特例措置
居住の緑化促進	市民緑地等整備事業の活用により、居住地の緑化を促進します。		<p>【立適】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民緑地等整備事業
公営住宅の整備・再編	近年の居住水準・居住形態の多様化に対応した公営住宅の計画的な修繕・改善を推進し、若い世代が入居しやすい環境整備を図るとともに、長寿命化計画に基づき、公共施設等総合管理計画に基づく再編を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅運営管理経費 	<p>【立適】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅整備事業（公営住宅の現地、非現地建替への支援） <p>【立適】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域居住機能再生推進事業 <p>【関連】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマートウェルネス住宅等推進事業

誘導施策		支援措置等	
			(子育て支援型共同住宅推進事業)
道路施設の整備・充実	都市計画道路やその他市道の着実な整備に努めるとともに、狭隘な生活道路については車両通行規制による安全な通行の確保や道路の拡幅、側溝の改良等を推進します。また、安全な車両通行の確保と犯罪防止のため、カーブミラー等の交通安全施設や防犯灯の増設・修繕を進めます。	<ul style="list-style-type: none"> ・市単道路改良事業 ・地方道路整備(交付金)事業 ・交通安全対策施設整備事業 ・道路維持業務 	【関連】 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなかウォークブル推進事業 【その他】 <ul style="list-style-type: none"> ・地方道路等整備事業債 ・道路改良事業費寄付金
都市公園の再編・集約化	地域のニーズを踏まえた新たな利活用や都市の集約化に対応し、都市公園の機能や配置の再編に取り組めます。	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園整備(交付金)事業 ・中央公園施設整備事業 ・都市公園整備事業 	【関連】 <ul style="list-style-type: none"> ・都市公園ストック再編事業 【その他】 <ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金 ・都市公園等整備事業債
上下水道施設の整備・充実	鳥羽市水道事業ビジョンに基づき、上下水道施設の整備・充実を目指します。	<ul style="list-style-type: none"> ・安心な給水体制の確保事業 ・適正な浄水処理事業 ・良好な水質の確保事業 ・浄化槽設置整備補助金 	

誘導施策		支援措置等	
居住誘導区 域内での防 災・減災対策	防災指針に掲げる具体的な 取組を推進します。		

(2) 本市における誘導施設の誘導のための施策候補

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るための施策として考えられる支援措置等は以下のとおり。

表 誘導施設の誘導のための施策候補

【立適】：立地適正化計画に係る支援措置

【関連】：関係施策との連携に当たって活用可能な支援措置

【その他】：その他

誘導施策		支援措置等	
項目	内容	市	国（・県）
鳥羽駅周辺の再生	鳥羽駅周辺エリア 2040 将来ビジョンにおける各種取組の推進により「PorTOBA」の実現を目指します。	・鳥羽駅周辺エリア再生事業 ・地域交通企画事業	【立適】 ・官民連携まちなか再生推進事業
	鳥羽駅周辺における、民間事業者が主体となって行う再開発事業を支援し、空きビル等の解消及び跡地の利活用、土地の高度利用、商業施設等の都市機能の集約、駐輪場の整備、歩道の改良等を図ることにより、市民の利便性の向上や関係人口の増加を促進させます。	・地域交通企画事業	【立適】 ・都市構造再編集中支援事業 【立適】 ・官民連携まちなか再生推進事業 【関連】 ・まちなかウォークブル推進事業
鳥羽駅周辺の滞在快適性等向上	鳥羽駅周辺において、歩きたくなる・佇みたくなる空間の創出により、海側と市街地側の一体的な賑わいを創出します。	・地域交通企画事業	【関連】 ・まちなかウォークブル推進事業
バリアフリー化の推進	鉄道駅や公共施設等のバリアフリー化により、市民や観光客の移動を円滑化します。	・地域交通企画事業 ・ホスピタリティ戦略事業	【立適】 ・都市構造再編集中支援事業 【立適】 ・バリアフリー環境整備促進事業
旧鳥羽小学校の活用	旧鳥羽小学校について、市民や観光客が集う施設としての活用を検討します。	・文化財保存推進事業	【その他】 ・登録有形文化財建造物修理事業費補助金（総務省） ・文化財保存推進事

誘導施策		支援措置等	
			業債（県）
鳥羽城跡とその城下町のまちなみの活用	城下町として発展してきた市街地において、空き家の活用や歴史的建造物の修復・修景などを図り、人が憩える町並みの形成に努め、関係人口の増加を促進します。		【関連】 ・景観改善推進事業
都市のスポンジ化対策	立地誘導促進施設協定、低未利用土地権利設定等促進計画などの導入を検討し、空き家・空き地・低未利用地等の活用と併せ、道路や公園の整備を検討します。		【関連】 ・立地誘導促進施設協定 【関連】 ・低未利用土地権利設定等促進計画 ⇒居住誘導区域及び都市機能誘導区域が対象区域
空き家等の利活用	まちなかの空き店舗等を改修して、商業施設や観光案内所等へと利活用し、まちの賑わいを生み出します。	・空き家活用促進事業	【関連】 ・空き家対策総合支援事業
土地等の譲渡所得にかかる税制措置の活用	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や、都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例により、民間事業者による都市機能誘導区域での誘導施設の整備等を促進します。		【関連】 ・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 【関連】 ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例

誘導施策		支援措置等	
産業振興 及び地域 活性化	新たに市内で創業等を行う個人または法人に対し創業等に係る経費の一部を支援します。 また、空き店舗・空き地・遊休地の情報提供、相談窓口の設置、空き店舗等の所有者と出店希望者のマッチング運営等を促進します。	<ul style="list-style-type: none"> ・企業誘致促進事業 ・起業育成支援事業 ・地域活性化起業人推進事業 ・鳥羽市創業支援事業計画 ・創業支援事業補助金 	【その他】 <ul style="list-style-type: none"> ・地方創生推進交付金
公共施設 の適正配 置	鳥羽市公共施設等総合管理計画と連携し、都市機能の効率化に向けて、市が保有する公共施設の適正規模・適正配置化や複合化・多機能化・再配置を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・保育所施設整備事業 ・介護予防施設管理運営事業 	【立適】 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等適正管理推進事業
宿泊施設 等の維持	宿泊施設等の維持に係る費用の補助を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊税システム整備費補助金 ・鳥羽市宿泊施設等バリアフリー改修工事補助金 	
都市機能 誘導区域 内での防 災・減災対 策	防災指針に掲げる具体的な取組を推進します。		

(3) 老朽化した都市計画施設の改修に関する施策について

本市の既に整備された都市計画道路や都市計画公園等の都市計画施設は、今後急速に老朽化することが想定されます。

居住誘導区域や都市機能誘導区域では特に都市計画施設の改修や更新による生活の安全性や利便性の維持・向上が求められます。

そのため、下表の都市計画施設の改修事業は、都市再生特別措置法第 109 条の 2 及び第 109 条の 3 の規定に基づき認可があったものとみなされる都市計画法第 59 条第 1 項の都市計画事業として実施し、都市計画法の規定に基づき認可を受けて実施する都市計画事業と同様に都市計画税を充当して改修を進めることとします。

また、老朽化対策に活用できる国の補助・交付金事業等の活用を図り、事業効率の検討を行います。

表 事業一覧

施行者の名称	都市計画事業の種類及び名称	事業地	事業概要	事業施行期間		新たな土地の収用又は使用	備考
				自	至		
鳥羽市	鳥羽都市計画道路事業 3.3.1 国道 167 号線	鳥羽一丁目 鳥羽三丁目	道路・高質空間形成施設	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	新規社会資本整備総合交付金 (都市構造再編集集中支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画道路事業 3.4.3 鳥羽駅臨港線	鳥羽一丁目	道路・高質空間形成施設	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	新規社会資本整備総合交付金 (都市構造再編集集中支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画道路事業 3.5.6 岩崎樋の山線	鳥羽一丁目 鳥羽三丁目	道路・高質空間形成施設	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	新規社会資本整備総合交付金 (都市構造再編集集中支援事業)

施行者の名称	都市計画事業の種類及び名称	事業地	事業概要	事業施行期間		新たな土地の収用又は使用	備 考
				自	至		
鳥羽市	鳥羽都市計画公園事業 6.4.1 鳥羽中央公園	大明東町	安全・安心対策 長寿命化対策	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	継続・新規 社会資本整備総合交付金 (安全・安心、長寿命化対策事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画公園事業 4.4.1 市民の森公園	大明東町	長寿命化対策	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	新規 社会資本整備総合交付金 (公園施設長寿命化対策支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画公園事業 3.3.1 池上公園	池上町	長寿命化対策	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	新規 社会資本整備総合交付金 (公園施設長寿命化対策支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画公園事業 2.2.1 城山公園	鳥羽三丁目	公園・高質空間形成施設	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	新規 社会資本整備総合交付金 (都市構造再編集中支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画公園事業 7.2.1 佐田浜東公園	鳥羽一丁目	公園・高質空間形成施設	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	新規 社会資本整備総合交付金 (都市構造再編集中支援事業)

施行者の名称	都市計画事業の種類及び名称	事業地	事業概要	事業施行期間		新たな土地の収用又は使用	備 考
				自	至		
鳥羽市	鳥羽都市計画公園事業 7.2.2 佐田浜西公園	鳥羽一丁目	公園・高質空間形成施設	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	新規 社会資本整備総合交付金 (都市構造再編集集中支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画下水道事業 鳥羽都市下水路 鳥羽ポンプ場	鳥羽四丁目	長寿命化対策	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	新規 社会資本整備総合交付金 (ストックマネジメント)
鳥羽市	鳥羽都市計画下水道事業 鳥羽公共下水道 (雨水) 大明川ポンプ場	大明東町	ポンプ場新設	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	継続 社会資本整備総合交付金 (通常の下水道事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画博物館事業 市立鳥羽歴史博物館	鳥羽三丁目	博物館新設 (既存建造物活用)	立地適正化計画の公表の日	令和 13 年 3 月 31 日	該当しない	新規 社会資本整備総合交付金 (都市構造再編集集中支援事業)

1.5 届出制度

(1) 居住誘導区域に関する届出・勧告

1) 基本的な考え方

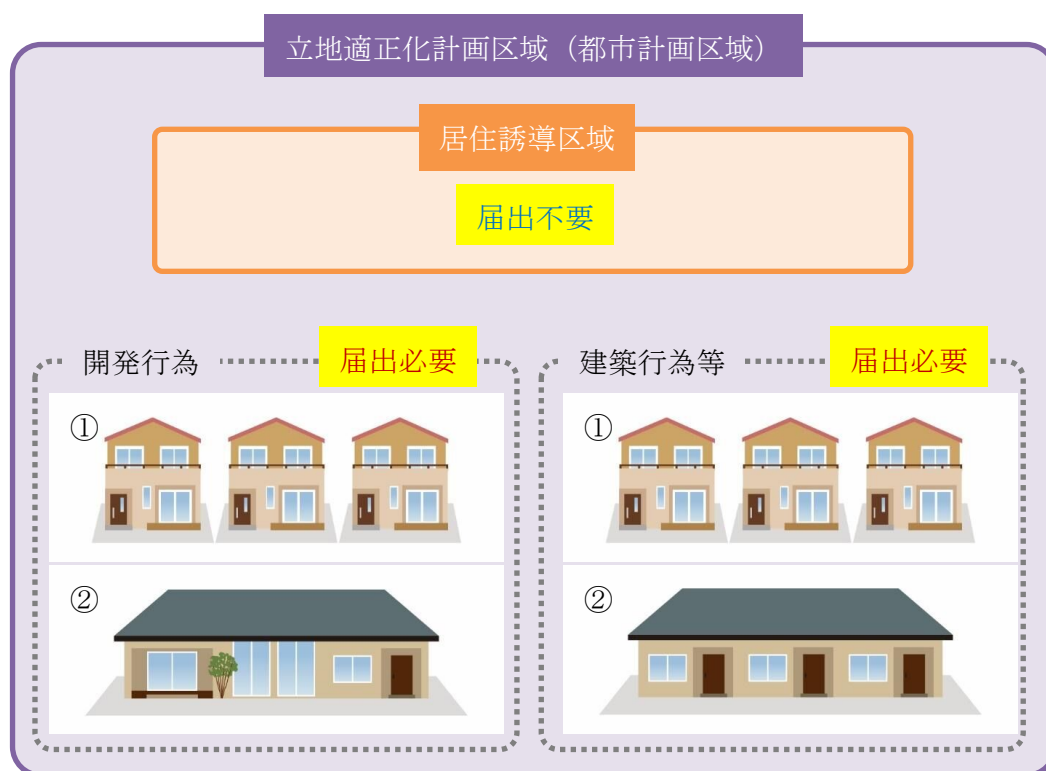
居住誘導区域外（都市計画区域内）において一定規模以上の開発行為と建築等行為を行う場合、原則として、開発行為等に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

この届出制度は、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握し、情報提供等による居住誘導区域内への居住の促進を図るためのものです。

2) 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 m ² 以上のもの	①3 戸以上の住宅を新築しようとする場 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場合

※「住宅」の定義は、建築基準法における住宅とする。



※立地適正化計画区域外（都市計画区域外）は届出不要

図 居住誘導区域に関する届出対象のイメージ

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、必要に応じて届出をした者に対して、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います。

ただし、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、以下のような対応を行う可能性があります。

- 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

等

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行う可能性があります。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つせん等の措置を行います。

市長は、災害レッドゾーンに係る区域において、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を公表する可能性があります。

(2) 都市機能誘導区域に関する届出・勧告（開発行為等）

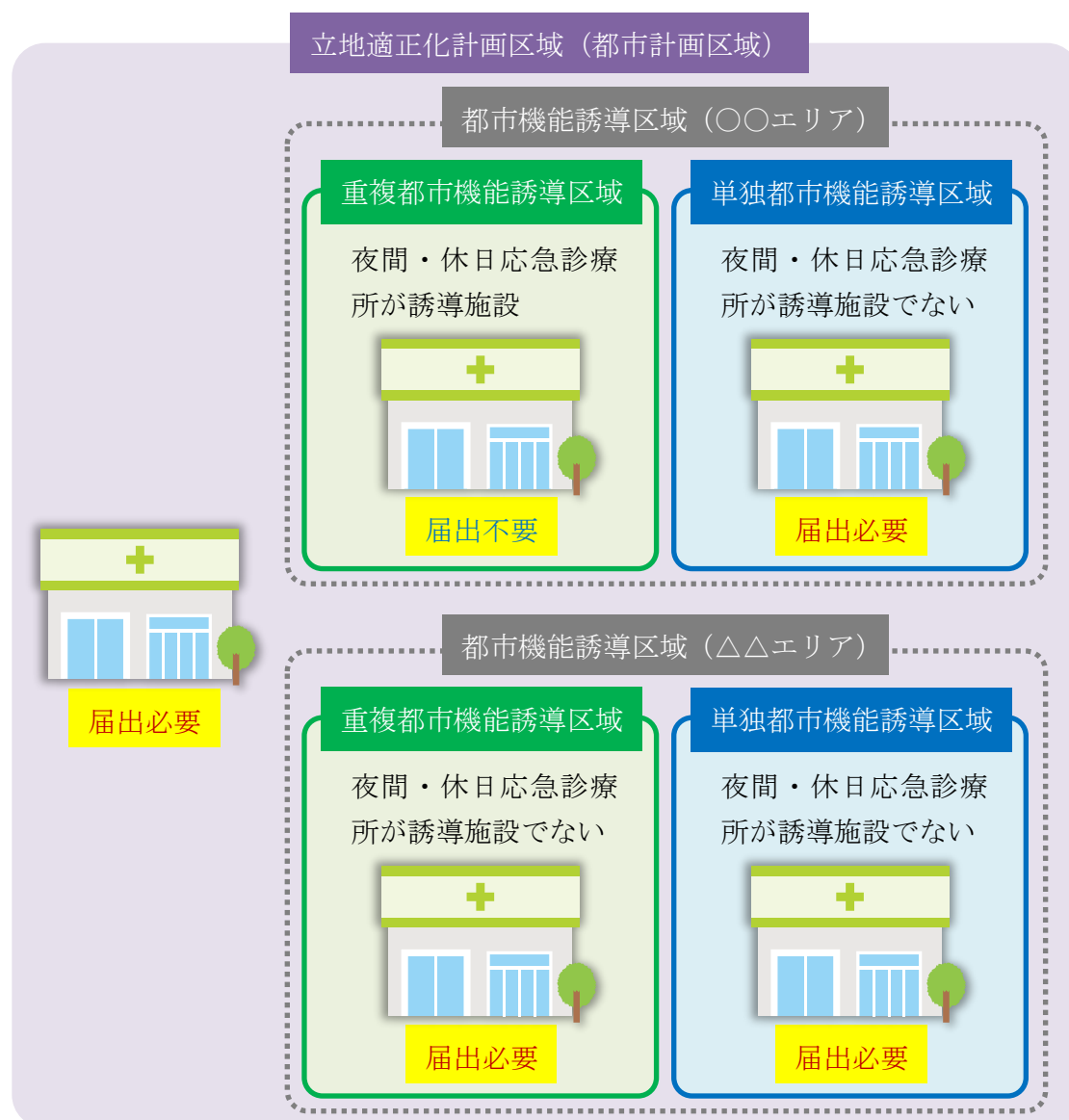
1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域外（都市計画区域内）において誘導施設の建築等を行う場合、原則として、開発行為等に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

この届出制度は市が、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握し、各種支援措置の情報提供等を通じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の促進を図るためのものです。

2) 届出の対象

開発行為	建築行為等
①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



※立地適正化計画区域外（都市計画区域外）は届出不要

図 都市機能誘導区域に関する届出（開発行為等）対象のイメージ

1) 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います。

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、以下のような対応を行う可能性があります。

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

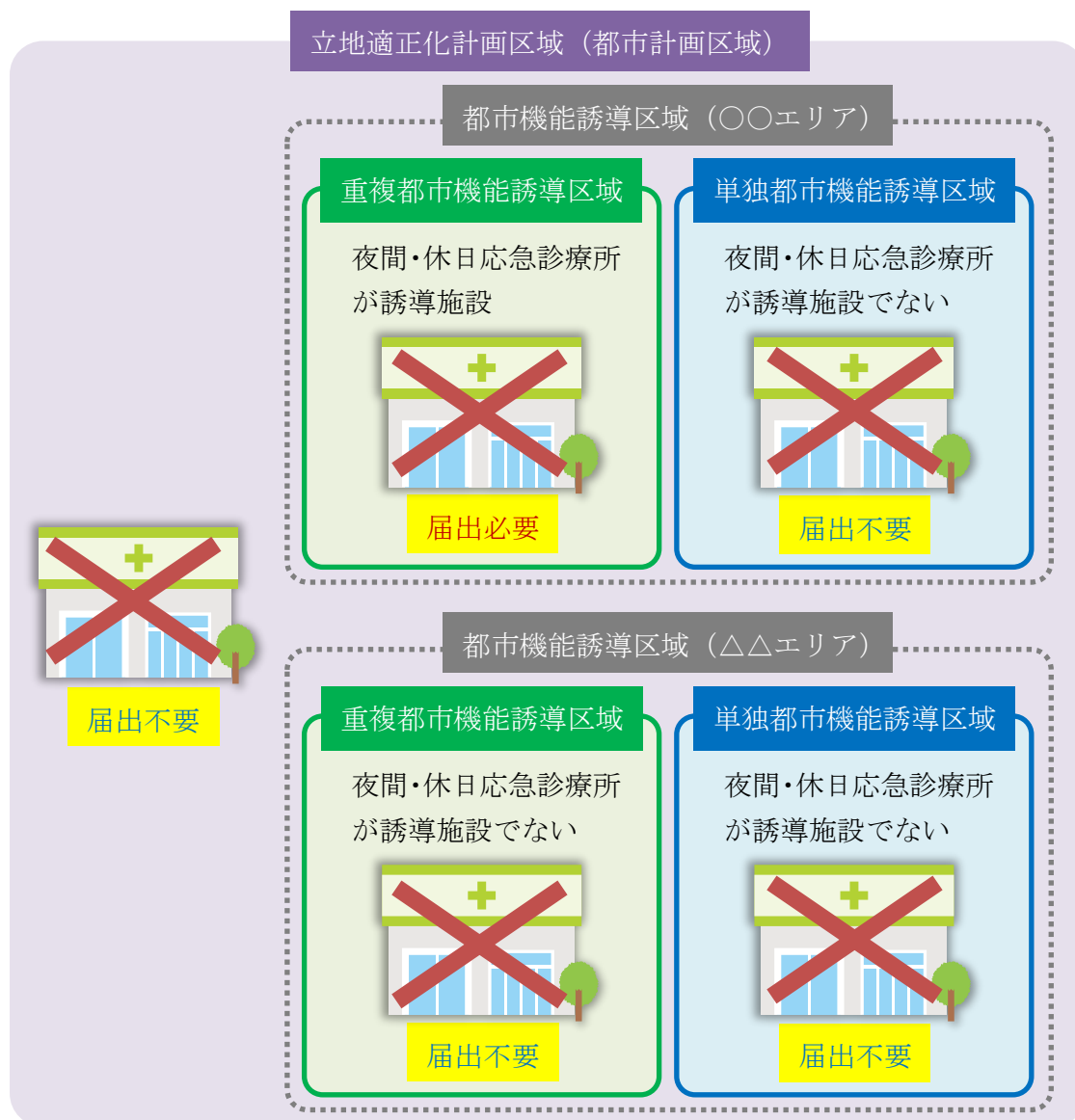
等

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行う可能性があります。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います。

(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）

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、原則として、誘導施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

この届出制度は市が、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ものです。



※立地適正化計画区域外（都市計画区域外）は届出不要

図 都市機能誘導区域に関する届出（誘導施設の休止等）対象のイメージ

1) 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・勧告を行います。

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