

## 第5章 誘導施策



## 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誘導施設の誘導を図るため、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、居住や誘導施設の誘導を図り、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できます。

## 2. 居住誘導のための施策

上位・関連計画での位置づけ等を踏まえた居住誘導のための施策は下表のとおりです。

図 居住誘導のための施策

| 項目               | 内容                                                      | 実施主体  |
|------------------|---------------------------------------------------------|-------|
| 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)の金利引下げを行います。 | 国     |
| 移住・定住の促進         | 移住・定住に向けた情報発信及び受け入れ体制の充実を行います。                          | 県・市   |
| 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連携し、各拠点間を移動しやすい交通体系を推進します。                  | 市     |
| 空家対策の推進          | 鳥羽市空家等対策計画と連携し、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。          | 市     |
| 新たな支援措置の検討       | 居住誘導区域における新たな施策の検討や既存施策の拡充を検討します。                       | 市     |
| 居住誘導区域内での防災・減災対策 | 防災指針に掲げる“具体的な取り組み”を推進します。                               | 国・県・市 |

### 3. 誘導施設の誘導のための施策

上位・関連計画での位置づけ等を踏まえた誘導施設の誘導のための施策は下表のとおりです。

図 誘導施設の誘導のための施策

| 項目                    | 内容                                                                                          | 実施主体  |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 鳥羽駅周辺の再生              | 鳥羽駅周辺エリア将来ビジョンにおける各種取り組みの推進により「PorTOBA」の実現を目指します。                                           | 市     |
|                       | 鳥羽駅周辺における、民間事業者が主体となっていく再開発事業を支援し、市民の利便性の向上や関係人口の増加を促進させます。                                 | 市     |
| 鳥羽城跡とその城下町のまちなみの活用    | 歴史的建造物の修復・修景などにより、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。                                             | 市     |
| 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。                     | 市     |
| 空家等の利活用               | 民間主導による空家等を活用した取り組み等に対し、必要な支援を行い、中心市街地における商業・観光業の振興につなげます。                                  | 市     |
| 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、都市機能誘導区域への誘導施設の誘導を促進します。 | 国     |
| 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、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。                                       | 市     |
| 観光資源の魅力向上と旅行者の受入環境の充実 | 令和8年(2026年)4月1日から課税を開始した宿泊税を充当し、観光資源の魅力向上、旅行者の受入環境の充実その他の市民生活と調和した持続可能な観光まちづくりの施策を推進します。    | 市     |
| 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“具体的な取り組み”を推進します。                                                                   | 国・県・市 |



## 4. 老朽化した都市計画施設の改修に関する施策

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予想されます。

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利便性や安全性の維持・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。

令和8年度(2026年度)から鳥羽駅周辺エリア将来ビジョンに基づく事業計画を策定予定であり、そのエリアが鳥羽市立地適正化計画の広域交流中心拠点になっていることから、老朽化した都市計画施設を改修することで、エリアの魅力や価値を高め、都市機能の増進や周辺部の居住誘導に資することが可能になると考えています。

鳥羽中央公園や市民の森公園、池上公園については、居住誘導区域内に位置しており、老朽化した公園施設を改修することで、周辺部の居住誘導に資することが可能になると考えています。

表 対象となる都市計画道路(市道)

| 名称           | 車線数 | 幅員(m) | 計画道路延長(m) |
|--------------|-----|-------|-----------|
| 3.4.3 鳥羽駅臨港線 | 2   | 16    | 約 300     |
| 3.5.6 岩崎樋の山線 | 2   | 12    | 約 650     |

表 対象となる都市計画公園

| 名称           | 計画面積(ha) | 供用済面積(ha) | 摘要        |
|--------------|----------|-----------|-----------|
| 6.4.1 鳥羽中央公園 | 約 9.8    | 約 9.8     | 運動公園(整備済) |
| 4.4.1 市民の森公園 | 約 4.0    | 約 4.0     | 地区公園(整備済) |
| 3.3.1 池上公園   | 約 2.2    | 約 2.2     | 近隣公園(整備済) |
| 2.2.1 城山公園   | 約 0.79   | 約 0.79    | 街区公園(整備済) |
| 7.2.1 佐田浜東公園 | 約 0.40   | 約 0.40    | 風致公園(整備済) |
| 7.2.2 佐田浜西公園 | 約 0.19   | 約 0.19    | 風致公園(整備済) |

表 対象となる都市計画下水道

| 名称      | 位置      | 計画面積(m <sup>2</sup> ) | 摘要                                   |
|---------|---------|-----------------------|--------------------------------------|
| 鳥羽都市下水路 | 鳥羽四丁目地先 | 約 990                 | 毎分 153 立方メートル<br>口径 2,800 ミリメートル、2 台 |

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         | 改修事業の概要 | 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<br>4.4.1号 市民の森公園 | 鳥羽市 大明東町 地内 | 長寿命化対策  | 事業認可の告示日 | 令和13年(2031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<br>3.3.1号 池上公園   | 鳥羽市 池上町 地内  | 長寿命化対策  | 事業認可の告示日 | 令和13年(2031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) |



## 5. 届出制度

### (1) 居住誘導に係る届出

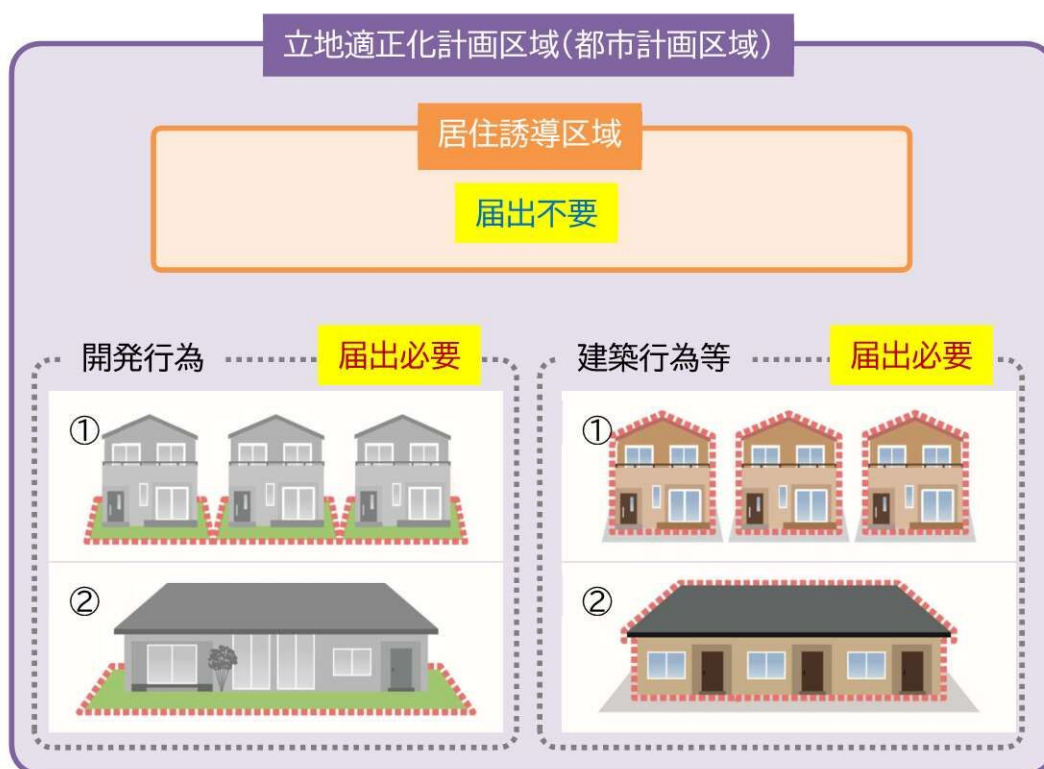
#### 1) 基本的な考え方

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

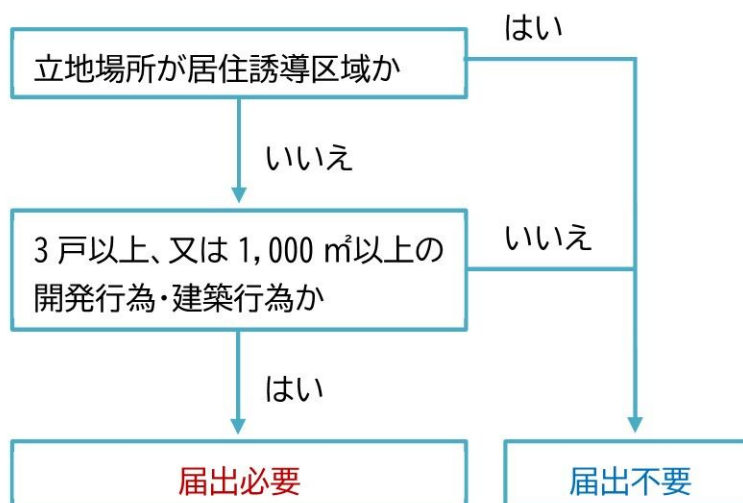
| 開発行為                                                                             | 建築行為等                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為<br>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 <sup>2</sup> 以上のもの | ①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合<br>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 居住誘導区域外に関する届出対象のイメージ





※開発区域又は建築物の敷地の過半の属する区域が居住誘導区域外の場合は、居住誘導区域外に属するものとし、届出の対象となります。

図 居住誘導区域外に関する届出の要否判断フロー

### 3) 届出に対する対応

居住誘導区域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っ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) 都市機能誘導に係る届出

### 1) 都市機能誘導区域外での開発行為等

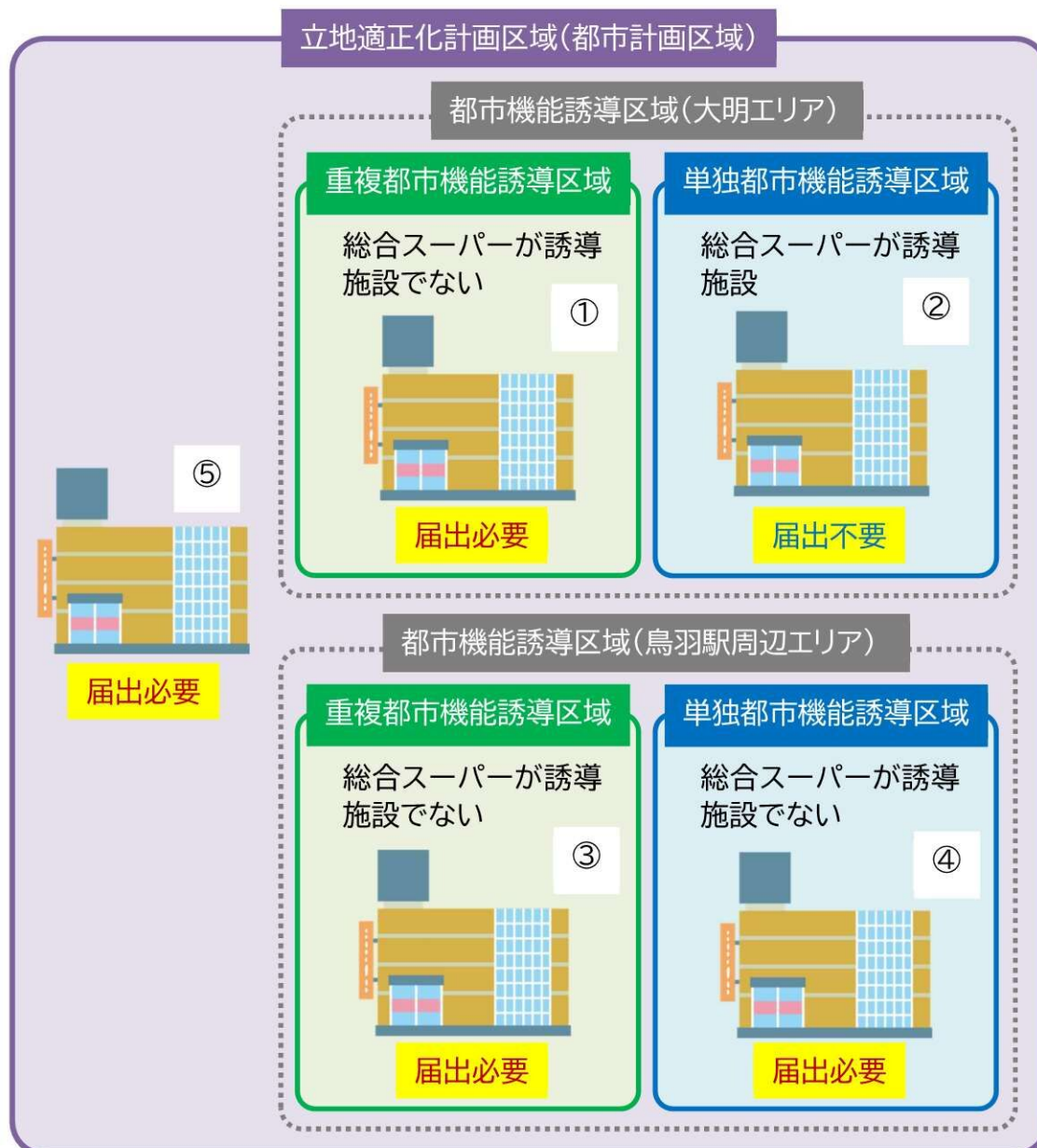
#### ① 基本的な考え方

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<br>②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合<br>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 |

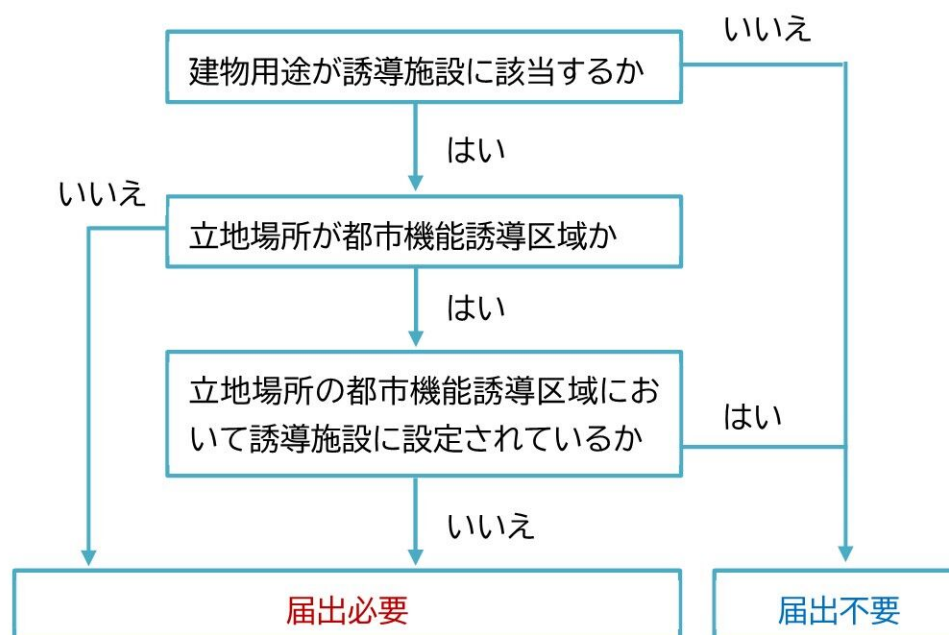


- ①都市機能誘導区域(大明エリア)のうち、重複都市機能誘導区域では総合スーパーが誘導施設ではないため、**届出が必要**。
- ②都市機能誘導区域(大明エリア)のうち、単独都市機能誘導区域では総合スーパーが誘導施設であるため、**届出が不要**。
- ③都市機能誘導区域(鳥羽駅周辺エリア)のうち、重複都市機能誘導区域では総合スーパーが誘導施設ではないため、**届出が必要**。
- ④都市機能誘導区域(鳥羽駅周辺エリア)のうち、単独都市機能誘導区域では総合スーパーが誘導施設ではないため、**届出が必要**。
- ⑤都市機能誘導区域外のため、**届出が必要**。

※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





※開発区域又は建築物の敷地の過半の属する区域が都市機能誘導区域外の場合は、都市機能誘導区域外に属するものとし、届出の対象となります。

図 都市機能誘導区域に関する届出(開発行為等)の要否判断フロー

### ③ 届出に対する対応

都市機能誘導区域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

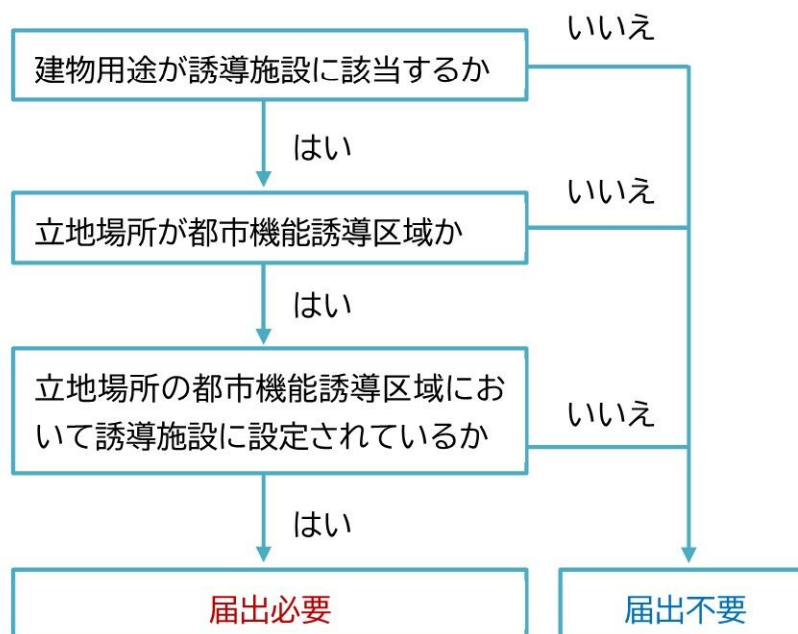
等

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、都市機能誘導区域の土地の取得についてのあっせん等の措置を行います。

## 2) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

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。



※開発区域又は建築物の敷地の過半の属する区域が都市機能誘導区域の場合は、都市機能誘導区域に属するものとし、届出の対象となります。

図 都市機能誘導区域に関する届出(誘導施設の休廃止)の要否判断フロー

### 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



