

第5章 實現化方策

第5章 実現化方策

1 基本的な考え方

本市の人口は、平成27(2015)年に43,269人となっており、平成22(2010)年をピークに、減少しています。



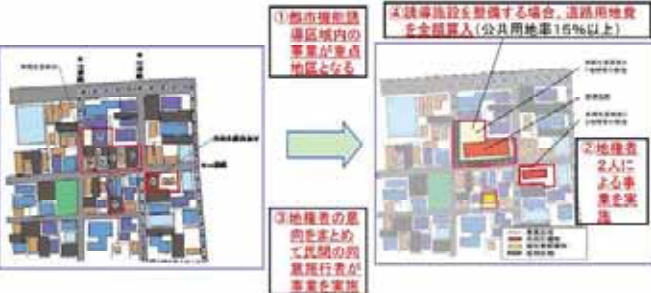
そのため、今後の人口減少、高齢化が進展しても、市民が便利・快適に暮らせるコンパクトな都市づくりを目指していくため、本計画で定めた「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」における取組を推進します。

(1) 都市機能誘導区域における誘導施策

都市機能誘導区域内で活用可能または、かさ上げなどのある支援措置は、国土交通省の「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」を基に整理すると下記に示す通りです。

【予算措置】-都市機能誘導区域の複合的事業

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
集約都市形成支援事業	<p>都市機能の集約地域への立地誘導のため、都市の集約化等に関する計画策定支援、都市のコアとなる施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援し、都市機能の移転促進を図る。</p> <p>また、立地適正化計画に跡地等管理区域として位置づけられた区域における建築物の跡地等の適正管理に必要な経費（調査検討経費、専門家派遣経費、敷地整備経費）について補助を行う。</p>  <p>出典：国土交通省 集約都市形成支援事業より</p>	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/2 1/3
都市機能立地支援事業	<p>人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。</p>  <p>出典：国土交通省 都市機能立地支援事業より</p>	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接	1/2等

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
都市再生整備計画事業	<p>都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす事業について、国費率の嵩上げ等を行い、都市の再構築に向けた取り組みを促進する。</p> <p>令和元年度においては、国費率の嵩上げ（40%→45%）を2023年度まで5年延長する。</p>  <p>出典：国土交通省 都市再生整備計画事業より</p>	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接 間接	4.5/10 3/10
都市再構築戦略事業	<p>人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。</p>  <p>出典：国土交通省 都市機能再構築戦略事業より</p>	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接 間接	1/2等 1/3等
都市再生区画整理事業	<p>防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再生・整備による都市機能更新、低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備等を推進するため施行する土地区画整理事業等の支援を行う。</p> <p>また、都市機能誘導区域内の事業について、交付率の嵩上げ等により都市構造の再構築に向けた取り組みの支援を強化する。</p> <p>平成30年度より、「空間再編賑わい創出事業」（事業計画において誘導施設整備区を定め、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業）を交付対象に追加。</p>  <p>出典：国土交通省 都市再生区画整理事業に対する支援より</p>	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/2 1/3

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
市街地再開発事業	<p>土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を行う。</p> <p>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業を補助対象に追加し、面積要件の緩和や交付対象額の嵩上げ等により支援を行う。</p>	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/3
防災街区整備事業	<p>密集市街地の改善整備を図るため、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う。</p> <p>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業等について、交付対象額の嵩上げ等により支援を行う。</p>	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/3
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	<p>防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。</p> <p>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加。</p>	都市機能誘導区域内	直接	3・5・7%
優良建築物等整備事業	<p>市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業に対する支援を行う。</p> <p>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加する。また、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業について、交付対象事業費の嵩上げ等の支援を行う。</p> <p>令和元年度においては、複数棟改修型を創設し、良好な市街地環境の整備を推進するもので、一定のエリアで集中的に行われる、複数棟の住宅・建築物を改修する事業を支援。</p> <p>既存ストック再生型について、要件を見直し、期限を延長。</p> <div data-bbox="352 1220 991 1507"> <p>The diagram illustrates five types of urban regeneration projects:</p> <ul style="list-style-type: none"> 優良再開発型 (優良市街地の再開発を促進): Includes sub-types like '共同化タイプ (任意の再開発)', '市街地環境形成タイプ', and 'マンション建替タイプ'. 市街地住宅供給型 (住宅の供給を促進): Focuses on '中心市街地共同住宅供給タイプ'. 既存ストック再生型 (既存ストックを、既存の居住ニーズ等に応じたストックに改修): Includes '区分所有建築物エリア別変更する場合' and '階数にエレベーターを設置'. 都市再構築型 (都市機能の誘導): Includes '活用して誘導施設を整備'. 複数棟改修型 (一定エリア内における市街地環境の改善): Includes '市街地環境の形成に資する改修と同時に複数の建築物ストックを改修する'. </div> <p>出典：国土交通省 優良建築物等整備事業の概要より</p>	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/2 1/3
住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	<p>既存市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業に対する支援を行う。</p> <div data-bbox="389 1644 967 2011"> <p>The diagram shows five integrated urban development types:</p> <ul style="list-style-type: none"> 拠点開発型の施設整備: Focuses on '商業・公共施設・月14等の整備'. 居住性住宅の供給: Focuses on '優良住宅の供給'. 地区内の公共施設の整備: Focuses on '公園・公園の整備' and 'コミュニティ施設の整備'. 事業に関連する公共施設の整備: Focuses on '公園・公共施設・月14等の整備'. 優良住宅の整備: Focuses on '優良住宅の供給'. </div> <p>出典：国土交通省 住宅市街地総合整備事業の概要より</p>	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/2等 1/3

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
住宅市街地総合整備事業(都市再生住宅等整備事業)	<p>快適な居住環境の創出、都市機能の更新等を目的として実施する住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等(住宅、店舗、事務所等)を失う住宅等困窮者に対する住宅等の整備を行う事業に対する支援を行う。</p> <p>出典：国土交通省 住宅市街地総合整備事業の概要より</p>	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/2等 1/3等
バリアフリー環境整備促進事業	<p>高齢者・障害者に配慮したまちづくりを推進し、高齢者等の社会参加を促進するため、市街地における高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備等を促進する。</p> <p>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加。</p> <p>出典：国土交通省 バリアフリー環境整備促進事業の概要より</p>	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/3
民間まちづくり活動促進・普及啓発事業	<p>民間の知恵・人的資源等を引き出す先導的な都市施設の整備・管理の普及を図るため、都市機能誘導区域等における計画・協定に基づく社会実験等を支援し、持続可能なまちづくり活動の実現と定着を図る。</p>	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/2 1/3
都市再生コーディネート等推進事業(都市再生機構による支援)	<p>都市再生機構において、低未利用地の有効利用の促進及び都市再生に民間を誘導するための条件整備として行う既存市街地の整備改善のため、土地区画整理事業や防災公園街区整備事業等の手法により低未利用地の有効利用や都市の防災性の向上を図るべき地区等において、計画策定、事業化に向けたコーディネート等を行う。また、立地適正化計画制度によるコンパクトなまちづくりの推進に向けた都市機能誘導の促進のため、都市機能の立地に至るまでのコーディネート等を行う。</p>	都市機能誘導区域内	直接	1/2等

【予算措置】-都市機能誘導区域の単体施設等の事業

○健康・医療・福祉

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
スマートウェルネス住宅等推進事業	「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業については補助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援する。	都市機能誘導区域内	間接	新築 1/10 改修 1/3
多機関の協働による包括的支援体制構築事業	福祉ニーズの多様化・複雑化を踏まえ、単独の相談機関では十分に対応できない、いわゆる「制度の狭間」の課題の解決を図る観点から、複合的な課題を抱える者等に対する包括的な支援システムを構築するとともに、高齢者などのボランティア等と協働し、地域に必要とされる社会資源を創出する取組をモデル的に実施する。	-	-	-
都市機能立地支援事業	拡大した市街地において、人口密度の低下等により都市の生活や企業活動を支える機能（医療・社会福祉・教育文化・子育て）の維持が困難となるおそれがある中、民間事業者が実施する都市の生活を支える機能の整備を支援することで、まちの拠点となるエリアへ医療・福祉等の都市機能を誘導し、都市の活力の維持・向上（都市の再興）、持続可能な都市構造への再構築の実現を図る。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接	1/2等
都市再生整備計画（都市再構築戦略事業）	拡大した市街地において、人口密度の低下等により都市の生活や企業活動を支える機能（医療・社会福祉・教育文化・子育て）の維持が困難となるおそれがある中、民間事業者が実施する都市の生活を支える機能の整備を支援することで、まちの拠点となるエリアへ医療・福祉等の都市機能を誘導し、都市の活力の維持・向上（都市の再興）、持続可能な都市構造への再構築の実現を図る。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接	1/2等
医療提供体制施設整備交付金※医療計画制度による支援措置	良質かつ適切な医療を効率的に提供する体制の確保を図るとともに、医療施設における患者の療養環境及び医療従事者の職場環境の改善等を図る観点から、医療施設等の施設整備について支援を行う。 なお、本交付金は、医療計画制度の実行性を確保するため、都道府県において作成した「医療計画に基づく事業計画」により都道府県が自主性・裁量性を発揮できるよう助成することとしている。	-	-	-
医療計画（医療提供体制確保に関する基本方針等）※医療計画制度による支援措置	医療機能の分化・連携を推進し、地域において切れ目のない医療の提供を実現することにより、良質かつ適切な医療を効率的に提供する体制の確保を図るため、国は基本方針を示している。都道府県においては、この基本方針に即して、かつ、それぞれの地域の実情に応じて、当該都道府県における医療計画を定めている。	-	-	-
地域公共交通確保維持改善事業	高齢者、障害者をはじめ誰にとっても暮らしやすいまちづくり、社会づくりを進めるため、鉄道駅、旅客ターミナル（バス・旅客船・航空旅客）のバリアフリー化や公共交通の利用環境改善（LRT、BRTの導入等）等を一体的に支援するとともに、市町村が実施する地域におけるバリアフリー化の促進を図るための移動等円滑化促進方針の策定に係る調査に要する経費について支援を行う。	-	直接	解消 1/3等 調査 1/2

○子育て支援

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
保育対策総合支援事業費補助金	小規模保育等の改修等に対して補助。 ・小規模保育改修費等支援事業 ・家庭的保育改修費等支援事業	-	-	-
都市機能立地支援事業	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接	1/2等
都市再生整備計画（都市再構築戦略事業）	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接 間接	1/2等 1/3等
待機児童解消を確実なものとするための保育所の整備等	市町村が策定する整備計画等に基づき、保育所等に係る施設整備事業の実施に要する経費に充てるため、市町村に交付金を交付する。 意欲のある自治体に対しては、補助率の高上げ（1/2→2/3）を行い、保育所等の整備を推進する。	-	直接	1/2 ↓ 2/3
賃借料加算の充実（公定価格の改善事項）	保育所等の用に供する建物が賃貸物件である施設について、一定の要件を満たす場合、公定価格において加算（賃借料加算）がなされているところ。 平成28年度においては、平成27年度までの公定価格における賃借料加算を実勢に対応した水準に見直した。	-	-	-
保育の受け皿拡大・多様な保育の充実 ・民有地マッチング事業のための地域連携コーディネーター配置支援 ・サテライト型小規模保育事業	待機児童の解消に向け、「待機児童解消加速化プラン」に基づき平成29年度末までに必要となる保育の受け皿を確保するため、保育園等の整備などによる受入児童数の拡大を図る。 平成29年度においては、保育園等の設置等の際に地域住民との合意形成等を進める自治体・保育園等における「地域連携コーディネーター」の配置を支援する。 また、3歳児以降の継続的に保育を提供するため、3歳以上の子どもの受入れに特化した保育園等における3歳未満対象の「サテライト型小規模保育事業所」の設置を支援する。	-	間接 直接	民マ 1/2 サテ 1/2
保育の受け皿の整備等を促進するための税制上の所要の措置（企業主導型保育）	平成29年4月1日から平成31年3月31日までの間に、子ども・子育て支援法に基づき、企業主導型保育事業の運営に係る政府の補助を受けた事業者等が、一定の保育に係る施設を設置する場合の当該施設の用に供する固定資産に係る固定資産税及び都市計画税について特例措置。課税標準について、5年間、市町村の条例で定める割合（価格の1/2を参酌して1/3～2/3の範囲内）とする。 また、企業主導型保育事業の運営費に係る補助を受けた者が当該事業の用に供する施設に係る事業所税について特例措置。課税標準については、価格の1/4とする。 さらに、給食用の輸入脱脂粉乳を無税とする減税措置の対象として、企業主導型保育事業が追加。	-	税制措置	固定資産税、都市計画税、事業所税等
保育の受け皿の整備等を促進するための税制上の所要の措置（家庭的保育事業、居宅訪問型保育事業または事業所内保育事業）	家庭的保育事業、居宅訪問型保育事業又は事業所内保育事業（利用定員が1名以上5人以下）の用に直接供する家屋及び減価償却（他の用途に供されていないものに限る。）に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例制度。 平成29年度においては、課税標準について、市町村の条例で定める割合（価格の1/2を参酌して1/3～2/3の範囲内）とする。 また、家庭的保育事業、居宅訪問型保育事業又は事業所内保育事業（利用定員が1名以上5人以下）の用に直接供する家屋（他の用途に供されていないものに限る。）に係る不動産取得税の課税標準の特例措置。 平成29年度においては、課税標準について、都道府県の条例で定める割合（価格の1/2を参酌して1/3～2/3の範囲内）とする。	-	税制措置	固定資産税、都市計画税、事業所税、不動産所得稅等

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
<p>まち再生出資 (民都機構による支援)</p>	<p>立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業（誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備）であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構（民都機構）が出資を実施。</p> <p>また、当該認定事業（誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）については、公共施設等+誘導施設の整備費を支援限度額とする。</p> <p>令和元年度においては、現行の支援限度額の一つである公共施設等整備費に、インキュベーション施設の整備費を加算する等の拡充を行う。</p>  <p>出典：国土交通省 まち再生出資の概要より</p>	<p>都市機能誘導区域内</p>	-	-
<p>共同型都市再構築 (民都機構による支援)</p>	<p>[1]地域の生活に必要な都市機能の増進又は[2]都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する。</p> <p>都市機能誘導区域内で行われる認定事業（誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）については、公共施設等+誘導施設の整備費を支援限度額とする。</p> <p>平成30年度より、建物竣工後に事業者へ譲渡せず、民都機構が公共公益施設等の持分を一定期間保有しながら自治体等へ賃貸する、「公民連携促進型」を同機構の業務に追加。これにより、自治体の費用負担を平準化させ、民間事業者のリスクを軽減することで、民間都市開発事業による公共公益施設等の更新・再編等を加速化。</p>  <p>出典：国土交通省 公共公益施設の再編等への金融支援より</p>	<p>都市機能誘導区域内</p>	-	-
<p>都市環境維持・改善事業資金 金融資</p>	<p>地域住民・地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う、地方公共団体に対する無利子貸付制度</p>	<p>都市機能誘導区域内</p>	-	-
<p>(都市再生機構出資金) 都市・居住環境整備推進出資金 <まちなか再生・まちなか居住推進型></p>	<p>都市再生機構において、まちの拠点となる区域での土地の集約化等権利調整を伴う事業を行うことにより、まちなか再生やまちなか居住の用に供する敷地の整備及び公益施設等の施設整備を促進。</p>	<p>都市機能誘導区域内</p>	-	-
<p>(都市再生機構出資金) 都市・居住環境整備推進出資金 <居住環境整備型></p>	<p>大都市圏等の既成市街地において、大規模工場跡地等の用地先行取得や民間事業者による良質な賃貸住宅の供給支援等により、都市再生に必要な市街地住宅の整備を推進し、民間を都市再生に誘導するとともに、リニューアル、建替等を複合的に活用したストックの再生や、地域施策と連動したストックの有効活用を行い、都市再生機構の既存賃貸ストックの有効活用を図る。</p>	<p>都市機能誘導区域内</p>	-	-

本市の都市機能誘導区域における誘導施設の立地を促進するための施策は、次のような施策を推進します。

【計画的な誘導施設の整備や民間開発等による誘導施設の立地支援】

- ・都市再構築戦略事業(社会資本整備総合交付金)や都市機能立地支援事業(民間事業者等への直接補助)を活用し、誘導施設の計画的な整備や民間開発等による整備に際しての支援を行います。

○具体的な事業

＜弥富駅周辺都市機能誘導区域＞

■総合的事業：都市機能立地支援事業または都市再構築戦略事業

- ・弥富駅の自由通路等整備により快適で安全・安心できる駅周辺を空間として創出することにより、駅周辺における民間開発等を中心とした誘導施設の立地誘導を図ります。

■誘導施設に対する個別で想定される事業(総合的事業で示す事業を除く)

介護福祉機能：「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給促進

(対象事業：スマートウェルネス住宅等推進事業)

子育て機能：待機児童解消を確実なものとするための保育所の整備等

(対象事業：保育園緊急整備事業、認定こども園整備事業(幼稚園型)、小規模保育整備事業、保育園防音壁設置事業)

保育の受け皿拡大・多様な保育の充実

(対象事業：民有地マッチング事業のための地域連携コーディネーター配置支援、サテライト型小規模保育事業)

保育の受け皿の整備等を促進するための税制上の所要の措置

(対象：企業主導型保育、家庭的保育事業、居宅訪問型保育事業または事業所内保育事業)

商業機能：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備

(対象事業：市街地再開発事業)

医療機能：医療計画制度の実効性を確保し、医療提供体制強化を図る観点から、都道府県の作成した「医療計画に基づく事業計画」により、都道府県が自主性・裁量性を発揮できる助成制度の仕組みとして、救急医療施設、周産期医療施設等の施設整備を支援

(対象事業：医療提供体制施設整備交付金)

＜佐古木駅周辺都市機能誘導区域＞

■総合的事業：都市機能立地支援事業または都市再構築戦略事業

- ・佐古木駅周辺においては、今後の国道1号の整備などを鑑みて、地域としての具体計画を立案し、誘導施設の立地誘導を図ります。

※誘導施設に対する個別で想定される事業は、弥富駅周辺都市機能誘導区域にて「介護福祉機能」、「子育て機能」、「商業機能」を参照。

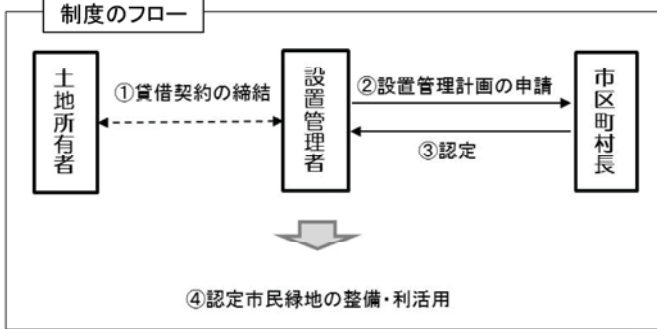
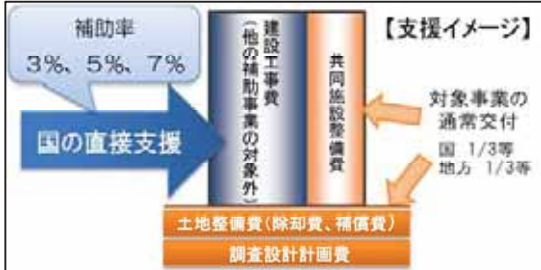
【都市計画制度の運用】

- ・今後の土地利用転換などを踏まえ、必要に応じた用途地域等の変更を検討します。

(2) 居住誘導区域における誘導施策

居住誘導区域内で活用可能または、かさ上げなどのある支援措置は、国土交通省の「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」を基に整理すると下記に示す通りです。

【予算措置】

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
市民緑地等整備事業	<p>地方公共団体等が市民緑地契約等に基づく緑地等の利用又は管理のために必要な施設整備を行うことで、低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、低・未利用地を公開性のある緑地とするための取組に対して支援を行う事業である。原則面積要件は2ha以上であるが、居住誘導区域等においては0.05ha以上に緩和している。</p> <p>平成29年度より、都市公園が未だ不足している地域において、土地所有者の協力の下、民間主体が空き地等を公園的な空間として整備・公開する取組を推進する市民緑地認定制度を活用し、緑地保全・緑化推進法人が行う園路・広場等の施設整備に対しても支援を実施。</p>  <p>出典：国土交通省 市民緑地認定制度の概要より</p>	居住誘導区域内	直接 間接	1/2 1/3
ストック再生緑化事業	<p>既設建築物等のストックを活用した都市環境の改善を図るため、公共公益施設の緑化や、公開性を有する建築物等の緑化に対して支援を行う。</p> <p>また、平成28年度より、広場空間における地域防災計画等に位置づけられた機能に必要な施設の整備や空き地等における延焼防止のための緑地整備に対しても支援を実施。</p>	居住誘導区域内	直接 間接	1/2 1/3
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	<p>防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。</p> <p>支援対象区域に居住誘導区域内において一定の要件を満たす区域を追加。</p>  <p>出典：国土交通省 防災・省エネまちづくり緊急促進事業より</p>	居住誘導区域内	直接	3・5・7%

事業名	事業概要	対象区域	補助率
<p>公営住宅整備事業(公営住宅の非現地建替えの支援)</p>	<p>公営住宅を除却し、居住誘導区域内に再建等する場合、公営住宅整備事業において、除却費等に対する補助を行う。</p>  <p>出典：国土交通省 公営住宅の非現地建替えに対する支援より</p>	<p>居住誘導区域内</p>	<p>直接 原則 50%等</p>
<p>市民農園等整備事業</p>	<p>居住誘導区域外や、居住誘導区域内(教育・学習又は防災に係る計画等の位置づけがある生産緑地の買取り申出に基づき農地の買取りを行う場合に限り)において市民農園整備の交付対象事業要件の緩和(原則面積0.25ha以上を0.05ha以上に引き下げ)を行い、まちの魅力・居住環境の向上を図ることや郊外部において都市的土地利用の転換を抑制し、緑と農が調和した低密度な市街地の形成に寄与する。</p> <p>平成29年度においては、生産緑地法の改正による生産緑地地区の面積要件の緩和に伴い、生産緑地を買取り市民農園等となる都市公園を整備する場合の面積要件を緩和する。</p>	<p>居住誘導区域内外</p>	<p>直接 施設 1/2 用地 1/3</p>
<p>地域居住機能再生推進事業</p>	<p>多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。公的賃貸住宅の管理戸数の要件は、原則概ね1,000戸以上としているが、整備地区が三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域内等に存する場合には、管理戸数の合計が概ね100戸以上であることに緩和している。</p>  <p>出典：国土交通省 地域居住機能再生推進事業より</p>	<p>居住誘導区域内</p>	<p>直接 1/2等</p>
<p>空き家再生等推進事業</p>	<p>老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。</p>	<p>(除却事業タイプ) 居住誘導区域外 (活用事業タイプ) 居住誘導区域内</p>	<p>直接 間接 除却 1/2 1/2 活用 1/2 1/3</p>

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
既存住宅・リフォーム市場活性化による住み替えの促進	既存住宅の質の維持・向上等により既存住宅・リフォーム市場の活性化を図り、ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えの円滑化を図る。  出典：国土交通省 既存住宅・リフォーム市場活性化による住み替え促進より	-	-	-
スマートウェルネス住宅等推進事業	「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業については補助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援する。	都市機能誘導区域内	間接	新築 1/10 改修 1/3
住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	既存市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業に対する支援を行う。	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/2等 1/3
住宅市街地総合整備事業(都市再生住宅等整備事業)	快適な居住環境の創出、都市機能の更新等を目的として実施する住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等(住宅、店舗、事務所等)を失う住宅等困窮者に対する住宅等の整備を行う事業に対する支援を行う。	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/2等 1/3等
空き家・空き地等の流通の活性化の推進	全国の空き家・空き地等の検索が可能な全国版空き家・空き地バンクの活用を促進するとともに、関係者が連携して空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産団体等への支援を行う。	-	-	-
クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生の推進	新たに創設された小規模不動産特定共同事業の円滑な推進と投資家保護を図るため、事業者向けの実務手引書等を作成。	-	-	-
不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特性措置	不動産特定共同事業を活用した民間投資を一層推進するため、特例事業者が取得する不動産について、登録免許税及び不動産取得税の特例措置を講じる。 令和元年度においては、特例事業者及び適格特例投資家限定事業者にかかる特例措置の要件の内、「対象不動産の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃、取得要件の見直し(借地上の建物の追加)を行う。	-	-	-
フラット35地域活性化型(住宅金融支援機構による支援)	平成29年度より、コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット35の金利を引き下げる。 【支援内容】居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の取得に対し、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)  出典：国土交通省 フラット35子育て支援型及び地域活性化型の概要より	居住誘導区域内	-	-

本市への新たな定住先を見出す若い世代や、居住誘導区域外で生活する市民にとって、魅力ある居住環境を促進するため、次のような施策を推進します。

【計画的な生活基盤の整備】

- ・都市機能誘導区域の施策で位置つけた弥富駅周辺の快適で安全・安心できる空間創出とともに、その周辺における居住誘導区域内における利便性の高く良好な居住環境の整備を進めます。

○具体的な事業

■公共下水道事業の促進

- ・民間活力を活かした開発等による整備に際しての支援を行います。

【空き地、空き家の有効活用】

- ・将来的に増加が想定される空き家、空き地などについて、新たな定住先を見出そうとする若い世代などへ、情報提供を含め、円滑に活用される仕組みづくりを検討します。

○具体的な事業

■空き家・空き地等の流通の活性化の推進

■空き家再生等推進事業

【新たな居住に向けた支援】

- ・既存住宅の質の維持・向上、適正な建物評価ルールの定着等により既存住宅・リフォーム市場の活性化を図り、ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えの円滑化を図ります。

○具体的な事業

■既存住宅・リフォーム市場活性化による住み替えの促進

<p>既存住宅の質の維持・向上</p>	<p>○既存住宅の長期優良住宅化に係る認定制度の普及促進、長期優良住宅化リフォームの支援 ○買取再販で扱われる住宅の取得に係る税制特例措置 ○良質な住宅ストックが市場において適正に評価される流通・金融等の仕組みの開発・普及等の支援 等</p>
<p>既存住宅・リフォームの質に対する安心の付与</p>	<p>○住宅リフォーム事業者団体登録制度、住宅性能表示制度、瑕疵保険の普及促進 ○流通時のインスペクションの活用促進 ○消費者が安心して購入できる物件の広告に国土交通省が商標登録したロゴマークの使用を認める「安心R住宅」制度 等</p>
<p>消費者への適時適切な情報提供の推進</p>	<p>○全国版空き家・空き地バンクの活用促進 ○不動産取引価格情報の整備・提供 等</p>

- 住み替えの促進（住み替えのための住宅取得資金に係るリバースモーゲージ型民間住宅ローンの供給支援、フラット35におけるリフォームを含めた既存住宅の取得に対する融資等）

(3) 公共交通利用促進

地域公共交通に関する事業に活用できる支援措置は、国土交通省の「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」を基に整理すると下記に示す通りです。

【予算措置】

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
地域公共交通確保維持改善事業	<p>多様な関係者の連携により、地方バス路線などの生活交通の確保・維持を図るとともに、ノンステップバス等の導入やLRT・BRTの整備など、快適で安全な公共交通の構築に向けた取組を支援。</p> <p>交通圏全体を見据えた地域公共交通ネットワーク再構築に、都道府県・市町村・交通事業者等が協働して役割分担の明確化を図りつつ、先行的に取り組む場合、都道府県等に対し、実証運行費等の支援を拡充。</p> <p>また、交通圏全体を見据えた持続可能な地域公共交通ネットワークの実現に向け、都道府県と複数市町村を含む協議会が主体となった協働による先行的な取組に対し、バス等の運行への支援の特例措置により後押し。</p>	—	直接	1/2 1/3等
新モビリティサービス推進事業	<p>MaaS※などの新たなモビリティサービスにより、都市部における道路混雑や、地方部における少子高齢化に伴う交通サービスや移動そのものの縮小、更にはドライバー不足など、交通サービスの様々な課題を解決することを目指し、多様なサービスを結合し、地域間・業種間の垣根を越えた日本型MaaSの共通基盤の実現に向けた検討や実証実験の支援、オープンデータ化の推進に向けた実証実験を行う。</p> <p>※MaaS(マース。Mobility as a Service)：出発地から目的地までの複数の移動手段等を一つのサービスとして捉える概念。シームレスでニーズに最適な移動(経路、運賃、時間等)を提供する。</p>	—		
都市・地域交通戦略推進事業	<p>コンパクトシティの形成に向け、徒歩、自転車、自動車、公共交通など多様なモードの連携が図られた、駅の自由通路等の公共的空間や公共交通などからなる都市の交通システムを都市・地域総合交通戦略等に基づき、パッケージ施策として総合的に支援。</p>  <p>出典：国土交通省都市・地域交通戦略推進事業より</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・通常 ・立地適正化計画に位置づけられた事業等 	直接	1/3 1/2
街路事業	<p>都市内交通の円滑化や市街地の形成等を図る街路等の整備(交通結節点の整備等も含む)に対して支援。</p>	—	—	—

事業名	事業概要	対象区域	補助率	
都市再生整備計画事業	<p>都市再生特別措置法に基づいて市町村が作成する都市再生整備計画に位置付けられた高次都市施設（バスターミナルなどの複合交通センターを含む）などについて支援</p> <p>令和元年度においては、</p> <ul style="list-style-type: none"> -立地適正化計画等の国の施策に合致した都市再生整備計画事業について、国費率の高上げ特例措置（40%→45%）の延長。 -民間まちづくり団体等の資金調達の結果に応じて国・地方公共団体・民間まちづくり団体等の負担割合を弾力的に変動できる仕組みの構築。 -スマートシティの推進に寄与する公共施設等の情報化の実現に向け、都市インフラと一体的に整備する技術が確立し汎用性の高い基盤施設整備に対し支援を実施。 <p>※都市機能誘導区域の都市再生整備計画事業と同様</p>	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内	直接	概ね4割
住宅市街地総合整備事業（拠点開発型、街なか居住再生型）	<p>市街地住宅等整備事業において、駅施設整備に対する住宅等整備事業者の負担について支援</p> <p>※都市機能誘導区域の住宅市街地総合整備事業と同様</p>	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/2等 1/3
次世代ステーション創造事業（鉄道駅総合改善事業費補助）	<p>まちづくりと一体となった駅の改良、駅の改良にあわせて行うバリアフリー施設や生活支援機能施設、観光案内施設、地域交流拠点施設等の駅空間の高度化に資する施設の整備に対して補助を行っている。</p>	-	直接	1/3
都市鉄道利便増進事業（速達性向上事業）	<p>以下の項目について支援を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の都市鉄道ネットワークを有効活用した連絡線の整備、相互直通化 ・列車が追越しを行うために必要となる都市鉄道施設の整備に要する経費 <div data-bbox="347 1086 1007 1422" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>速達性向上計画</p> <p>交通結節機能高度化計画</p> <p>計画認定</p> <p>出典：国土交通省 都市鉄道利便増進事業より</p> </div>	-	直接	1/3

本市においては、平成28(2016)年3月に策定された「弥富市地域公共交通網形成計画」に基づき、計画内容の変更などを踏まえながら、事業等を推進します。

【公共交通ネットワークの充実】

- ・鉄道からバスへの円滑で快適な乗り換え環境の整備を弥富駅及び佐古木駅周辺で実施します。

○具体的な事業

■佐古木駅の交通結節機能の強化（駅前広場の整備、駅施設及び周辺のバリアフリー化、駅周辺道路の歩道整備）＜佐古木駅周辺都市機能誘導区域＞

■弥富駅自由通路等整備事業＜弥富駅周辺都市機能誘導区域＞

- ・弥富駅南北それぞれに分布する生活サービス機能を効率的に利用できるようにするとともに、鉄道利用者の安全で安心して利用できる空間とするため、分断要素となっている鉄道の駅部における自由通路等の整備

(4) 都市全体における防災施策

本計画では、P2-23の本市の将来像及び基本方針に示したように、「市民及び来訪者の生命を守る都市づくり」を基本方針の一つと掲げています。

そして、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」の設定に際しては、津波災害警戒区域、津波浸水想定区域、洪水想定区域及び高潮浸水想定区域への対応を本市全体で対応していくことを前提に「都市機能誘導区域と居住誘導区域の指定、都市機能と居住を誘導することが妥当ではない」という判断をしないこととしました。

以上のことから、本市は、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」のみならず、都市全体で「地域防災計画」や「津波避難計画」に基づき、「津波・高潮緊急時避難場所等」となる建物指定への協力を含めた、様々な防災に対する対策を講じていくものとします。

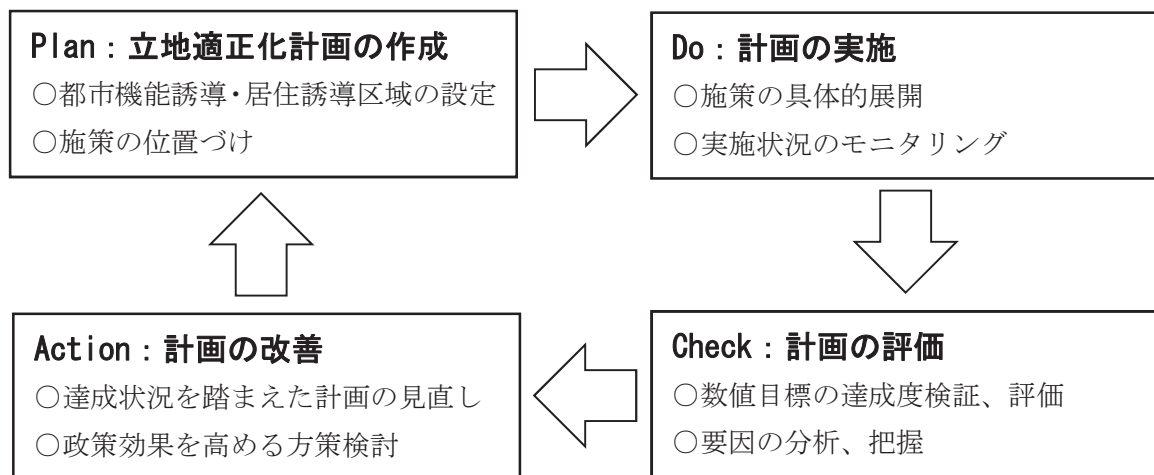
2 進行管理・数値目標

(1) 進行管理

都市再生特別措置法では、立地適正化計画策定後、概ね5年ごとに計画に位置づけた施策・事業の実施状況について、調査・分析及び評価を行い、進捗状況や計画等の妥当性を精査・検証することが望ましいとしています。

このため、本市においても、策定後5年が経過した時点（国勢調査や国立社会保障・人口問題研究所の最新データが公表される時期）で都市機能や居住状況を分析・評価した上で、必要に応じた見直しを行うものとします。

なお、本計画については、Plan・Do・Check・Action(PDCA)サイクルの考えに基づき、生活サービス機能等に対する施策、商業施策、住宅施策及び公共交通施策など必要な分野との連携を図りながら、継続的に計画を評価し、管理し、そして見直しを行っていくものとします。



以上の考えに基づき、本計画の達成度を客観的に評価することを目的に、数値目標を設置します。なお、本計画は、集約型都市構造の実現を目指すものであるため、概ね20年後の令和17(2035)年度を目標年度としていますが、概ね5年後の令和7(2025)年度を中間時点としての数値目標を設定します。

(2) 数値目標

本市の令和17(2035)年における将来推計人口は、約40,000人と予想しており、平成27(2015)年の約43,300人から約3,300人の減少が見込まれています。

また、65歳以上の高齢化率は平成27(2015)年の25.0%から令和17(2035)年の29.6%と4.6%増加が想定されています。今後は、高齢化の進行に伴う自動車中心による日常生活が困難になることが想定されるため、公共交通のニーズは高まっていくことが考えられます。

以上のことから、本計画において設定する数値目標としては、生活利便性が高く、都市基盤が充実する居住誘導区域において、現状の人口密度を維持することにより、生活サービス等による利便性の高い区域の継続を図ります。

居住誘導区域などにおいては、都市構造の分析で示したように、医療、福祉、商業等の生活サービス等による利便性の高い区域となっています。このため、現状の維持を基本にします。

また、65歳以上の公共交通のニーズへの対応及び上記の利便性を享受する居住誘導区域・都市機能誘導区域の利用を向上させるため、本市の鉄道駅を中心に、鉄道・バスのネットワークの維持・向上を図ります。

【数値目標1：居住誘導区域の人口密度】

- ・本市の人口は、平成22(2010)年以降、減少しています。居住誘導区域・都市機能誘導区域におけるコンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを推進し、可能な限り人口の減少を抑制していくものとします。

このような中、居住誘導区域としては、前章で示した都市計画道路等の整備が今後も計画的に実施していくことにより、居住誘導区域内の歩行者等の安全性を向上させ、さらに居住誘導区域外とのネットワークを向上させ、利便性を高めていくものとします。

- ・このため、居住誘導区域においては、交通利便性を高めつつ、子育て環境の充実・高齢者施設の維持などによる生活サービス機能の向上を図るなどにより、人口密度の維持を目標とします。

現状・推計値		目標
現状 平成27(2015)年	88.70人/ha	
中間目標 令和7(2025)年	88.01人/ha	88.70人/ha
目標 令和17(2035)年	84.55人/ha	88.70人/ha

【数値目標2：生活サービス機能】

- ・本市の生活サービス機能による利便性の高さは、P1-84～86で分析したように、北部の市街化区域及び周辺に医療、福祉及び商業機能が立地している状況によるものとなっています。
- ・このため、将来的にも生活利便性の高い区域を維持していくため、医療、福祉及び商業施設については、現状の施設・機能を維持していくことを、目標値とします。

なお、医療施設については、地域医療サービスの根幹となる病院を維持していくことにより、地域生活者が日常的に利用する診療所も立地していくものと想定し、1施設を目標とします。

現状・推計値		目標
現状 平成27(2015)年	医療 1施設(弥富駅周辺) 福祉 5施設(弥富駅周辺4、 佐古木駅周辺1) 商業 4施設(弥富駅周辺3、 佐古木駅周辺1)	
中間目標 令和7(2025)年	現状の機能の維持	医療 1施設 福祉 5施設 商業 4施設
目標 令和17(2035)年	現状の機能の維持	

【数値目標3：鉄道駅の乗車人員】

- ・本市の主要駅である近鉄弥富駅の平成27(2015)年の乗車人員は、約233万人/年となっています。(約6,395人/日が乗車)また、佐古木駅は約52万人/年、JR弥富駅は約54万人/年、名鉄弥富駅約73万人/年となっています。
- ・このような中、本市の65歳以上人口は、平成27(2015)年の25.0%(10,702人)から上昇し、令和7(2025)年に27.2%(11,480人)、令和17(2035)年に29.6%(11,845人)となることが予想されています。

このため、65歳以上人口の増加に伴い、鉄道及びバスのネットワークで、都市内の利便性を高めるとともに、他都市への、または他都市からの連絡も向上させていくものとします。

- ・特に主要駅である近鉄弥富駅周辺においては、低・未利用地の有効活用や鉄道間、鉄道とバスの乗り換えなどの機能向上なども図っていくものとします。
- ・このため、公共交通の利用を高めるなどのまちづくりを推進し、本市の鉄道駅における乗車人員を、高齢者の増加割合の半数の方に公共交通の利用を促し、目標値とします。

現状・推計値		目標
現状 平成27(2015)年	412万人/年 (約11,300人/日)	
中間目標 令和7(2025)年	約2%増加の内約1%増加 (参考：65歳以上人口割合増加)	約416万人/年 (約11,400人/日) 約420万人/年 (約11,500人/日)
目標 令和17(2035)年	約4%増加の内約2%増加 (参考：65歳以上人口割合増加)	

3 届出制度について

(1) 都市機能誘導区域外における届出制度

本計画に位置づけられた誘導施設は、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、市への届出が義務づけられます。(都市再生特別措置法第108条第1項)

【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

【建築行為等】

- ・ 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

立地適正化計画 対象区域：弥富市全域


都市機能誘導区域で誘導施設を有する建築物の開発行為や新築行為または用途を変更する場合は、届出不要です。

弥富駅周辺地区都市機能誘導区域内

誘導施設：介護福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、教育・文化機能。

佐古木駅周辺地区都市機能誘導区域内

誘導施設：介護福祉機能、子育て機能、商業機能。



都市機能誘導区域外及び佐古木駅周辺地区（医療・教育・文化機能について）で、誘導施設に関する開発行為、建築行為または用途変更等する場合は、届出制度の適用を受けます。

※誘導施設の定義は、P5-20に示す通り。

【誘導施設の定義】

誘導施設		誘導施設の定義
介護福祉機能	通所・訪問介護事業所	老人福祉法第5条の2第3項に規定する事業を行う施設(通所介護施設) 介護保険法第8条第2項に規定する事業を行う施設(訪問介護施設) 介護保険法第8条第28項に規定する事業を行う施設(介護老人保健施設) 介護保険法第8条第20項に規定する事業を行う施設(グループホーム) 老人福祉法第5条の3に規定する老人短期入所施設、経費老人ホーム、養老老人ホーム、特別養護老人ホーム 老人福祉法第29条第1項に規定する施設(有料老人ホーム)
子育て機能	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供に関する法律第3条、第17条第1項に規定するこども園
	児童クラブ	児童福祉法第6条の3第2項に規定する施設
商業機能	スーパー、ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する施設で、同施行令第2条で定める1,000㎡以上の施設
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設で200床以上の施設
教育・文化機能	図書館	建築基準法別表第二(イ)項第4号に規定する図書館

(2) 都市機能誘導区域内における届出の対象となる行為

都市計画誘導区域内で、本計画に位置づけられた誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合には、届出が義務づけられます。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

(3) 居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の立地動向を把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅に関する建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、届出が義務づけられます。

(都市再生特別措置法第88条第1項)

【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
- ・ 1戸または2戸の住宅の建築目的で、その規模が1,000㎡以上の開発行為を行おうとする場合

【建築行為等】

- ・ 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

立地適正化計画 対象区域：弥富市全域

居住誘導区域では、届出不要です。



居住誘導区域外

居住誘導区域外での開発行為は、下記に従う届出制度の適用を受けます。

3戸以上の住宅の開発行為  ⇒この場合は届出が必要です。

1,000㎡以上1戸の住宅の開発行為  ⇒この場合は届出が必要です。

1,000㎡以下2戸の住宅の開発行為  ⇒この場合は届出が不要です。

居住誘導区域外での建築行為等は、下記に従う届出制度の適用を受けます。

3戸以上の住宅の建築行為または用途変更  ⇒この場合は届出が必要です。

1、2戸の住宅の建築行為または用途変更  ⇒この場合は届出が不要です。