

## 第6章 誘導施策

1. 誘導施策とは

1) 基本的な考え方について

「総合型のまちづくり政策の推進による賑わい溢れる、快適で安全安心なコンパクトシティの実現」の実現に向けて、都市機能の誘導に関する施策、居住の誘導に関する施策、その他移動ネットワークに関する施策を検討します。

2) 誘導のために講じるべき施策の設定

① 都市機能の誘導に関する支援

都市機能誘導区域の誘導方針は、「まちの賑わいと利便性をもたらす、拠点への都市機能の集積」としています。

都市機能の誘導に関する施策として、「国等の支援・制度により市が行う施策」と「市が独自に講じる施策」で実施、検討します。

| 国等の支援・制度により市が行う施策                                                                                                                                                                                                                                                                    | 市が独自に講じる施策                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>◆誘導施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公共施設予定地を活用した誘導施設の整備・検討を進めます。</li><li>・誘導施設の整備のため、特定用途誘導地区等の活用を検討します。</li></ul> <p>◆届出制度の運用</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・都市機能誘導区域外における、誘導施設整備時の届出制度を運用します。</li><li>・都市機能誘導区域内における、誘導施設休廃止時の届出制度を運用します。</li></ul> | <p>◆既存施策との連携</p> <p>根室市総合計画、根室市創生総合戦略と整合をとりながら、既存の支援制度を活用しながら都市機能の誘導・維持に努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・根室市中小企業創業等支援</li><li>・企業誘致促進事業</li></ul> |

●根室市中小企業創業等支援補助金

市内における新規事業の創出を促進し、産業の活性化及び振興を図るため、市内で創業する者に対し、予算の範囲内において補助金を交付するもの。

●補助対象者

- (1) 根室市民であり、市内において事業を営んでおらず、新たに事業を開始する者
  - (2) 根室市民であり、市内において事業を営んでおらず、市内で営まれている既存事業を承継する者
  - (3) 根室市民であり、市内において既に事業を営んでおり、自ら営んでいる事業の全部又は一部を継続して実施し、かつ異なる事業を市内で開始する者
- 〈UIターン者については、開業準備費について補助上限額の上乗せ措置あり〉

●補助対象経費

- (1) 開業準備費
- (2) 賃借料等

図 根室市中小企業創業等支援の概要

## ●立地適正化計画の作成により活用可能な制度の検討

都市機能誘導区域内の公共施設予定地の用途地域は、第一種住居地域であり誘導施設の仕様・規模によっては、整備できない可能性があるため、特定用途誘導地区の導入の可能性等を検討します。

## 都市計画法

## 第六款 特定用途誘導地区

第百九条 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域(都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域が定められている区域に限る。)については、都市計画に、特定用途誘導地区を定めることができる。

- 2 特定用途誘導地区に関する都市計画には、都市計画法第八条第三項第一号及び第三号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 建築物等の誘導すべき用途及びその全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度
  - 二 当該地区における土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあっては、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度
  - 三 当該地区における市街地の環境を確保するため必要な場合にあっては、建築物の高さの最高限度



## 都市計画運用指針(第12版 令和6年3月)・・・抜粋

## 12. 特定用途誘導地区

## (1)趣旨

特定用途誘導地区は、都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区である。

本制度は、誘導施設について、新築・建替え等の個別具体的な構想がない段階で、特定用途誘導地区に当該施設を誘導したいという趣旨を事前明示するために設定することが想定されるが、個別具体的な構想が決まってから当該地区を設定することも可能である。

## (2)基本的な考え方

## 1) 建築物等の誘導すべき用途

特定用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途については、建築基準法第60条の3第3項の規定に基づく条例により、同法第48条第1項から第13項までの規定による制限を緩和することも可能である。

2)～3):省略

## (3)配慮すべき事項

1) 特定用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途は、都市機能誘導区域に係る誘導施設について、建築確認等の際に疑義が生じないように明確に定めるべきである。この際、当該特定用途誘導地区内への立地を誘導する施設の内容について、都市計画に定める誘導すべき用途に適切に反映させるため、例えば、病院を誘導施設とする場合で、小規模なものではなく、大規模な総合病院を誘導しようとするときは、必要に応じて、病室の床面積の合計が一定規模以上であること等に関する条件を附すことが考えられる。

2) 特定用途誘導地区内において、誘導施設を有する建築物については、建築基準法第60条の3第3項の規定に基づく条例により、用途地域による建築物等の用途制限を緩和する特例措置が設けられているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

2)～5):省略

図 特定用途誘導地区の概要

表 都市計画の決定

| 検討事項                                              | 説明                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①都市計画決定手続きは、立地適正化計画策定後(R7年度～)となります                | <p>特定用途誘導地区は、立地適正化計画策定後に都市計画決定する必要がありますが、令和7年度からの手続きとなります。</p> <p>特定用途誘導地区は、市町村決定の都市計画となりますが、国や北海道との協議は必要となります。</p> <p>都市計画決定の理由(誘導施設にすることでの位置づけ)が必要であるとともに、建築基準法第60条の3第3項の規定に基づく条例を準備し、国土交通大臣の承認が必要となります。</p> |
| ②特定用途誘導地区の範囲、容積率や用途規制を緩和する建築物の内容を決める必要があります       | <p>特定用途誘導地区の範囲・施設は、都市機能誘導区域内である必要があります。</p> <p>容積率や用途規制を緩和する建築物は、立地適正化計画で設定している誘導施設である必要があります。</p>                                                                                                             |
| ③建築物等の誘導すべき用途について、建築確認等の際に疑義が生じないように明確に定める必要があります | <p>条例の設定と条例に記載する緩和内容を国・北海道と協議・確認の上、定める必要があります。</p>                                                                                                                                                             |

## ②居住誘導に関する支援

居住誘導区域の誘導方針は、「拠点周囲の日常生活の場となり、安全・安心を備えた居住エリアの形成」としています。

居住の誘導に関する施策として、「国等の支援・制度により市が行う施策」と「市が独自に講じる施策」で実施、検討します。

| 国等の支援・制度により市が行う施策                                   | 市が独自に講じる施策                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>◆届出制度の運用</b><br>・居住誘導区域外における、居住施設整備時の届出制度を運用します。 | <b>◆既存施策との連携</b><br>根室市総合計画、根室市創生総合戦略、根室市都市計画マスタープランと整合をとりながら、居住機能の誘導・維持に努めます。<br>・空き地の状況を考慮した町割りの見直し<br>・まちなか居住の推進<br>・高台活用の促進(花咲港地区)<br>・空き家等対策(空き家の利活用)<br>・市営住宅の計画的な建替え<br>・地域会館、消防分遣所の高台移転建替(花咲港地区) |

### 根室市空家等対策計画 空家等対策の推進方策 空家等の利活用

#### (1)地域課題やニーズに応じた空家等の利活用策の検討

地域には、老朽化していない活用可能な空家等があり、空家等の多様な利活用策と地域ニーズをマッチングさせるための取組みを検討します。

#### (2)一定の要件を満たす空家等の改修に対する支援等

空家等の所有者等や移住者等が空家等を改修し、再生させる場合の支援制度の検討をはじめ、金融機関と連携して、空家等の除却費用の資金融資制度の周知等をおこないます。

#### (3)空家等の公的利用に対する支援

空家等を活用した集会施設整備、地域における公共的利用への転用に対する支援制度を検討します。

図 空家等対策の推進方策

## ③その他(移動ネットワークの形成)の施策

公共交通等、移動ネットワークに関する方針は、「居住エリアと拠点、もしくは拠点内・拠点間を結ぶ、移動ネットワークの形成」としています。

公共交通等、移動ネットワークに関する取組みとして、根室市地域公共交通計画で盛り込んでいる施策を着実に実施します。

## 基本目標と施策

基本目標1 市内の公共交通体系の見直しによる移動の足の確保・維持

施策① 市街地のバス路線・ハイヤーの見直しとして、予約運行(デマンド)型による区域運行やICT活用など公共交通空白地域等への新たな公共交通体系の検討

施策② 郊外線のニーズに即した新たな運行ルートや選択と集中による運行形態等の交通弱者を支える公共交通体系の見直し検討

施策③ 乗降環境の改善による安全で安心な環境の構築

基本目標2 利用者と運転手の確保等による持続可能な公共交通体系の維持

施策④ 総合的な情報発信による路線バス、ハイヤー、JR花咲線などの利用者数の確保による公共交通サービスの維持

施策⑤ AI予約運行(デマンド)交通、MaaS、バスロケーションシステムなど、ICTの活用による効率的で効果的な輸送体系の検討

施策⑥ 住民や交通事業者・関連事業者などとの意見交換会や説明会等による継続的なニーズ把握と改善方策の検討

施策⑦ 18歳以下の公共交通の無償化、遠距離通学費の助成など、利便性の高い公共交通サービスの継続・検討

基本目標3 広域交通に係る公共交通の確保・維持

施策⑧ 利用の少ない路線の再編も含めた見直し検討

施策⑨ JR花咲線の維持に向けた改善方策の検討

施策⑩ 企画乗車券や乗継割引等による利用者確保の検討

図 根室市地域公共交通計画の基本目標と施策



## 3)届出制度

## ①届出制度について

都市再生特別措置法に基づき、立地適正化計画対象区域(=都市計画区域)内において、届出の対象となる行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への事前届出が必要となります。

この目的は、居住誘導区域外における住宅開発等の動向や、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備動向を市が把握するためのものです。

なお、届出は、誘導区域外での住宅開発、誘導施設の整備を制限するものではありません。

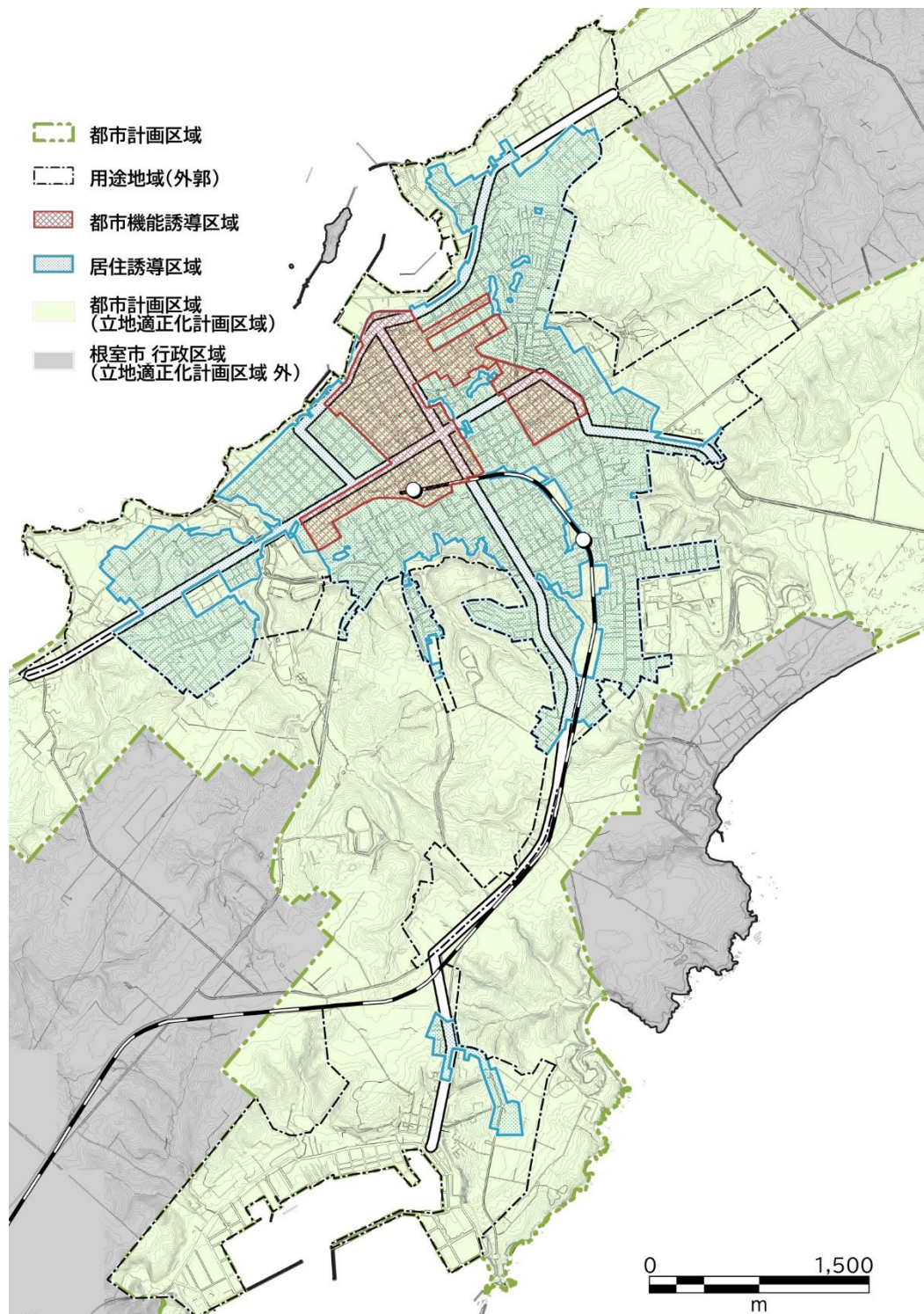


図 届出の対象となる範囲

## ②都市機能誘導区域に関する届出

## 【対象区域】

届出の対象区域は、立地適正化計画の区域のうち、都市機能誘導区域外の区域となります。  
ただし、休廃止する場合、都市機能誘導区域内となります。

## 【届出対象行為】

届出の対象となる行為は、誘導施設を有する建築目的の開発行為等をする場合、もしくは都市機能誘導区域内的の誘導施設を休止または廃止する場合が対象となります。

届出の対象となる行為を計画する際は、根室市へ事前相談の上、開発許可申請・建築確認申請に先行して、着手する30日前までに届出を行っていただきます。

表 届出の対象となる行為

| 区分      | 届出対象行為                                                                             |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 開発行為    | 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                                                    |
| 建築等行為   | 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 |
| 休廃止する場合 | ①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                                                    |

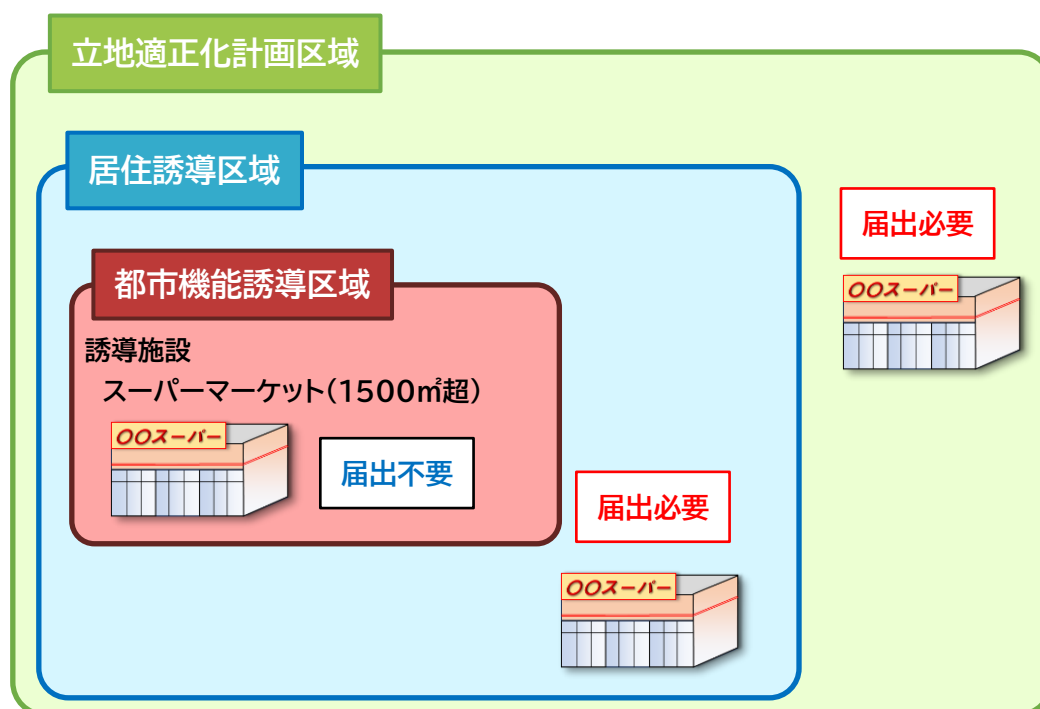


図 届出の対象

③居住誘導区域外に関する届出

【対象区域】

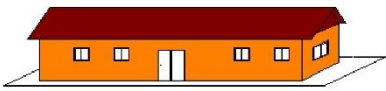
届出の対象区域は、立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外の区域となります。

【届出対象行為】

届出の対象となる行為は、3戸以上の住宅の建築、または、建築目的の開発行為等が対象となり、表に示します。

届出の対象となる行為を計画する際は、根室市へ事前相談の上、開発許可申請・建築確認申請に先行して、着手する 30 日前までに届出を行ってもらいます。

表 届出の対象となる行為

| 区分    | 届出対象行為                                                                                                          |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開発行為  | ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為<br>②1戸または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                                                 |
|       | ①の例示<br>3戸の開発行為 届             |
|       | ②の例示<br>1,300㎡<br>1戸の開発行為 届  |
|       | 800㎡<br>2戸の開発行為 不要          |
| 建築等行為 | 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                                                       |
|       | ①の例示<br>3戸の建築行為 届           |
|       | 1戸の建築行為 不要                  |

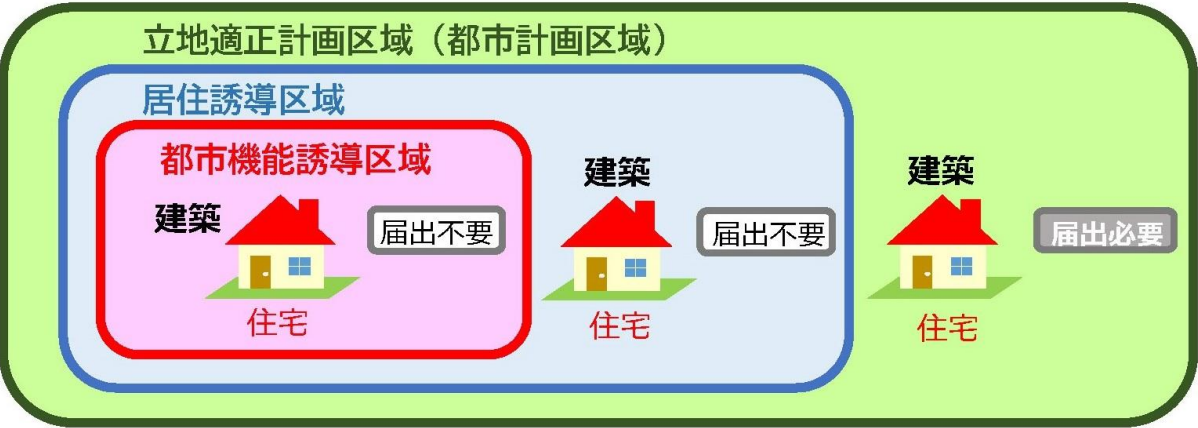


図 届出の対象