

## 第5章 誘導施策の検討

### 1 基本的な考え方

誘導施策は、「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」、「都市機能誘導区域内に都市機能の誘導」を図るために講ずる施策です。

本市では、国等の財政上、金融上、税制上の支援措置等を活用するとともに、関係部署と連携を図り、市独自の施策を組み合わせる誘導を推進していきます。

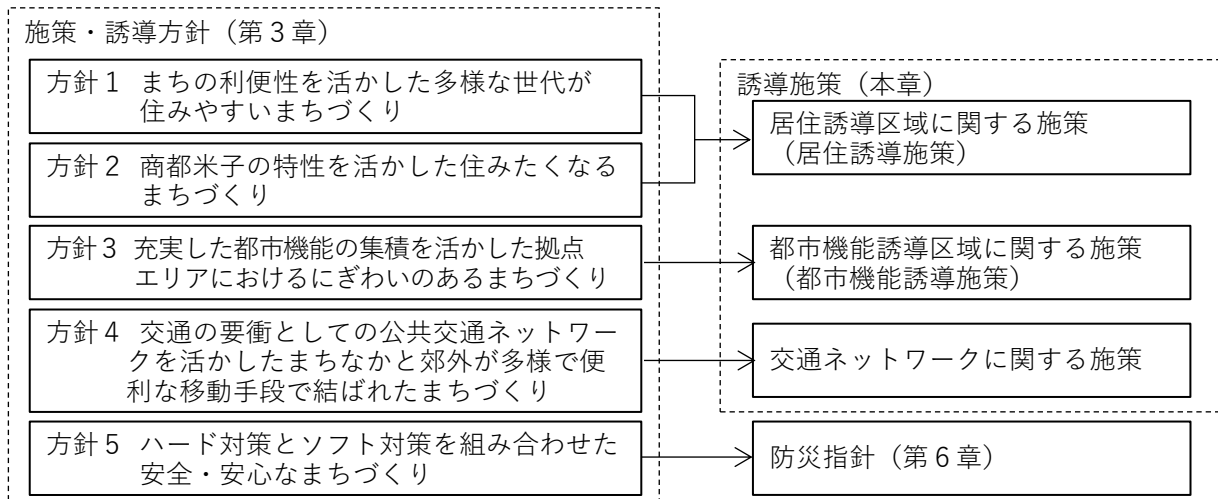
(参考) 「立地適正化計画作成の手引き」(令和4年4月改訂)における誘導施策について

<p><b>○居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策(都市再生特別措置法§81②2)</b></p> <p>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に、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。</p>	
<p><b>○国の支援を受けて市町村が行う施策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 居住者の利便の用に供する施設の整備 例) 都市機能誘導区域へアクセスする道路整備 等</li> <li>➢ 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上 等 例) バスの乗換施設整備</li> </ul>	<p><b>○市町村が独自に講じる施策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置 例) 家賃補助、住宅購入費補助 等</li> <li>➢ 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 等</li> <li>➢ 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、災害リスクをわかりやすく提示する等、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の措置</li> <li>➢ 都市のスポンジ化対策のための制度活用</li> </ul>
<p><b>○都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策(都市再生特別措置法§81②3)</b></p> <p>都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。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など投資の判断材料を<b>事前明示</b>することが重要である。</p>	
<p><b>○国等が直接行う施策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 誘導施設に対する税制上の特例措置</li> <li>➢ 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置</li> </ul>	<p><b>○市町村が独自に講じる施策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策</li> <li>➢ 市町村が保有する不動産の有効活用施策 等 例) 公有地の誘導施設整備への活用</li> <li>➢ 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和</li> <li>➢ 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成</li> <li>➢ 金融機関との連携による支援</li> <li>➢ 都市のスポンジ化対策のための制度活用</li> </ul>
<p><b>○国の支援を受けて市町村が行う施策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 誘導施設の整備</li> <li>➢ 歩行空間の整備</li> <li>➢ 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策</li> </ul>	111

### 2 米子市における誘導施策の考え方

本市における誘導施策は、まちづくりの理念や施策・誘導方針を踏まえて設定します(方針5「ハード対策とソフト対策を組み合わせた安全・安心なまちづくり」については、防災指針で設定)。

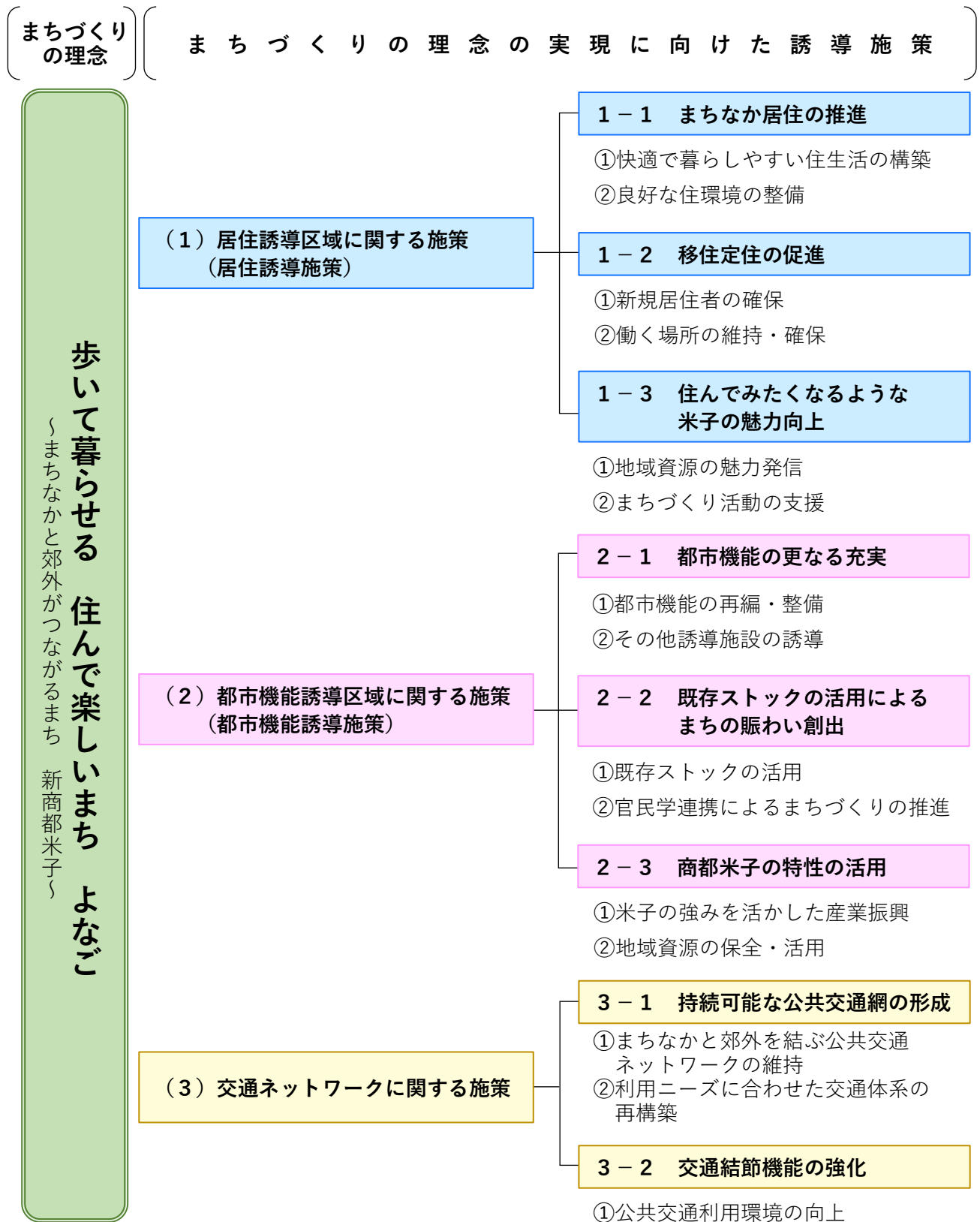
#### ■ 施策・誘導方針と誘導施策、防災指針との関係



### 3 誘導施策

誘導施策の考え方を踏まえ、3つの分野ごとに誘導施策をとりまとめました。誘導施策の体系は以下に示すとおりです。

#### ■ 誘導施策の体系



## (1) 居住誘導区域に関する施策（居住誘導施策）

### 1-1 まちなか居住の推進

#### ① 快適で暮らしやすい住生活の構築

まちなか居住を推進するためには、若者世代、子育て世代、高齢者を含めた多様な世代が安心して健やかに暮らせる住生活を構築する必要があります。

米子市では、これまで多様な世代が快適に暮らせるための取組を実施してきましたが、今後も継続して取組を行います。

#### ■ 主な取組一覧（快適で暮らしやすい住生活の構築）

- ・フレイル対策拠点事業
- ・総合相談支援センターを中心とした包括的相談支援体制の整備
- ・地域子育て支援センター事業
- ・保育園統合建て替え
- ・子どもの居場所づくり事業
- ・セーフティネット住宅供給促進事業
- ・バリアフリー改修推進事業（小規模な改修）
- ・バリアフリー環境整備促進事業（大規模な改修）

#### ② 良好な住環境の整備

市民の生活環境に悪影響を及ぼすものを取り除くとともに、良好な住環境を整備することで、まちなか居住を推進します。

そこで、著しく管理が不適切な空き家等の除却や優良な建築物等整備の支援、狭い道路の改善や公園遊具の更新、衛生環境の改善などに取り組み、住環境の向上を図ります。

また、若者世代、子育て世代、高齢者を含めた多様な世代のまちなか居住を推進するための支援を検討します。

#### ■ 主な取組一覧（良好な住環境の整備）

- ・特定空家等除却支援事業
- ・優良建築物等整備事業
- ・狭あい道路拡幅整備事業
- ・公園施設長寿命化事業
- ・公共下水道整備事業
- ・まちなか住宅支援の検討
- ・まちなか共同住宅建築促進の検討

## 1-2 移住定住の促進

### ①新規居住者の確保

米子市は日常生活の利便性に併せて、豊かな自然環境や便利な交通アクセス、医療機能の充実など、都市部と地方部の両面を兼ね備えた暮らしやすいまちとなっています。

このような市への移住・定住を推進するため、お試し住宅の提供や移住定住に関するきめ細やかな相談体制を構築します。また、活用可能な空き家については、物件情報の蓄積や移住希望者等への情報提供を通じて新規居住者の確保に取り組みます。

#### ■ 主な取組一覧（新規居住者の確保）

- ・ 空き家利活用流通促進事業
- ・ 米子市空き家バンク設置事業
- ・ 移住定住推進事業（お試し住宅）
- ・ 移住定住相談窓口の設置

### ②働く場所の維持・確保

地域の雇用・経済を支える中小企業においては、経済活動のグローバル化、少子高齢化の急速な進行により経済的・社会的環境が大きく変化するなか、その多くは、経営資金の調達、人材の確保、新たな設備投資、販路の拡大などの様々な領域において厳しい状況に置かれています。

そこで、地域経済の活性化と雇用の創出を図るため、企業誘致の促進や進出企業の設備拡大、地元企業の設備投資を支援することで、働く場所の維持・確保に取り組みます。

#### ■ 主な取組一覧（働く場所の維持・確保）

- ・ 中小企業の振興に資する制度融資による支援
- ・ 情報通信及び事務管理関連企業立地促進補助金による支援
- ・ 企業立地促進補助金による支援

## 1-3 住んでみたくなるような米子の魅力向上

### ①地域資源の魅力向上・情報発信

米子市には、大山や中海といった豊かな自然環境のほか、歴史や伝統、特色ある風土に育まれた数多くの文化財を有していますが、近年、体験型・交流型の要素を取り入れた旅行が注目されているため、種々の特定分野に対し強い関心を持つコアな層をターゲットにした取組を充実させることにより、コアな米子の魅力の発掘・発信を図ります。

また、今後も引き続き、市民やNPOなど、民間主体によるまちづくり活動を実施する団体による地域の課題解決や、よりよい市民生活の実現のために、市民の自主的なまちづくり活動を活性化するための情報発信や創意工夫して行なう活動に対して助成を行うなど、米子の魅力向上に資する取組を支援します。

#### ■ 主な取組一覧（地域資源の魅力発信）

- ・コアな米子の魅力の発掘・発信
- ・まちづくり活動支援交付金事業

## (2) 都市機能誘導区域に関する施策（都市機能誘導施策）

### 2-1 都市機能の更なる充実

#### ① 都市機能の再編・整備

市民の日常生活の機能を担う場所として、中心市街地に集積する都市機能の維持や利用ニーズに合わせた更なる充実により、にぎわいや活力を確保する必要があります。

人口減少や限られた財源のなかで、行政サービスを維持・強化するため、計画的な維持更新や統廃合、官民連携の施設経営など、公共施設の多機能化や施設総量の適正化等を図ります。

さらに、高校卒業後の学びの場所となる高等教育機関の充実や子育てを支援する施設の整備を通して、若い世代や子育て世代の居住を誘導する取組を推進します。



西部総合事務所新棟整備イメージ

#### ■ 主な取組一覧（都市機能の再編・整備）

- ・ 専修学校開校に係る支援策
- ・ 西保育園・ねむの木保育園統合建て替え（医療的ケア児受入れ施設）
- ・ 新体育館整備事業
- ・ 西部総合事務所新棟・米子市糞町庁舎整備等事業
- ・ 米子駅南北自由通路等整備事業

#### ② その他誘導施設の誘導

その他、今後、整備又は更新する誘導施設については、都市機能誘導区域内への立地を促進します。

#### ■ 主な取組一覧（その他誘導施設の誘導）

- ・ 誘導施設の整備・誘導促進

## 2-2 既存ストックの活用によるまちの賑わい創出

### ① 既存ストックの活用

ニューノーマルやそれに伴う意識や価値観の変化・多様化を踏まえ、今後は、市民一人ひとりのニーズに的確に応じて、これを迅速に実現していく機動的なまちづくりが求められます。

そこで、公共施設やインフラ施設、低未利用地等の既存ストックを活用し、都市生活の質や都市活動の利便性向上に資するように柔軟に利活用を図ります。

また、「居心地が良く歩きたくなる」まちなか施策など、公共的主体が所有・管理するインフラ施設だけではなく、民間施設も含めて利活用を図ります。



米子市公会堂のスペースを活用したイベント

#### ■ 主な取組一覧（既存ストックの活用）

- ・ 公会堂利用促進事業
- ・ 元町パティオ広場管理運営事業
- ・ 米子駅北広場ウォーカブル推進事業
- ・ 角盤町周辺地区歩いて楽しいまちづくり推進事業（ウォーカブル推進事業）
- ・ 米子駅周辺地区歩いて楽しいまちづくり推進事業（ウォーカブル推進事業）
- ・ 米子港周辺整備事業
- ・ 山陰歴史館整備事業
- ・ リノベーションまちづくり事業の検討
- ・ 低未利用土地権利設定等促進計画活用の検討

### ② 官民学連携によるまちづくりの推進

まちづくり活動のうち、特に中心市街地で行われる取組については、地域をよく知る店舗や工場、NPO 団体等の民間と行政が連携した官民連携のまちづくりを推進する必要があります。

加えて、先端的な知識や新たな発想等を有する学校等とも連携し、地域活性化に資する官民学連携のまちづくり活動の実施を検討します。

#### ■ 主な取組一覧（官民学連携によるまちづくりの推進）

- ・ 地方創生に向けて“がんばる地域”応援事業
- ・ よなごまちなかコミュニティ活性化支援事業
- ・ よなごまちなか遊休施設活用事業
- ・ 民間事業者による再開発への支援の検討

## 2-3 商都米子の特性の活用

### ①米子の強みを活かした産業振興

就職時の市外への転出を抑制し、他都市からの移住を受け入れるため、医療・バイオ産業などの先端技術を活かした官民学連携などによる競争力の高い産業の育成など、働く場所の増加を図ります。

また、皆生温泉地区については、「皆生温泉まちづくりビジョン」を基に、海・砂浜を活かした持続可能な観光拠点づくりを推進します。

#### ■ 主な取組一覧（米子の強みを活かした産業振興）

- ・皆生温泉地区街なみ環境整備事業
- ・仕事の種（シーズ）づくりなど産学連携研究への支援
- ・まちなか振興ビジネス活性化支援事業
- ・住んで楽しいまちづくりファンド事業
- ・商店街等イベント集客促進事業補助金

### ②地域資源の保全・活用

中心市街地内には、米子城や城下町、皆生温泉などの有力な観光資源が分布し、また、米子城や町並みの保存再生、加茂川・中海遊覧など、地域資源を活かした観光客誘致に向けた取組も進みつつあります。

今後は、これらの取組を継続するとともに、さらに関係人口の増加を図るため、市内に残る町家を活用するなど、地域の魅力づくりを推進します。

#### ■ 主な取組一覧（地域資源の保全・活用）

- ・米子城・魅せる！プロジェクト事業
- ・米子城跡整備事業
- ・皆生温泉地区街なみ環境整備事業（再掲）
- ・中海・錦海かわまちづくり計画の推進
- ・町家の利活用支援の検討



### (3) 交通ネットワークに関する施策

#### 3-1 持続可能な公共交通網の形成

##### ① まちなかと郊外を結ぶ公共交通ネットワークの維持

米子市では、都市機能が集積した交通の結節点であるまちなかと、地域ごとの特色ある郊外を結ぶことで、市全体が一体的に発展するまちづくりを推進しています。

今後も引き続き、利便性の向上などの鉄道・バス利用者の増加に向けた取組や利用ニーズに合わせたバス路線の再編を検討し、まちなかと郊外をつなぎ、持続的に運行可能な公共交通網の構築を推進します。



米子市循環バス「だんだんバス」

##### ■ 主な取組一覧（まちなかと郊外を結ぶ公共交通ネットワークの維持）

- ・生活路線運行対策事業
- ・循環バス（だんだんバス）運行事業

##### ② 利用ニーズに合わせた交通体系の再構築

米子市は、山陰地方の陸海空の交通の要衝となっていますが、現在は多くの市民が自家用車で移動を前提とした生活を営んでいます。

その一方で、今後、高齢化により自家用車の運転が困難になる人が増加し、公共交通のニーズが高まることが想定されます。

そこで、利用ニーズに合わせたバス路線の運行を引き続き実施するとともに、交通の要衝としての立地や利便性の高い公共交通網を活かした、スマホによる電子チケットを導入することで移動をスムーズにする取組を検討します。



米子市淀江町巡回バス「どんぐりコロコロ」

##### ■ 主な取組一覧（利用ニーズに合わせた交通体系の構築）

- ・巡回バス（どんぐりコロコロ）運行委託事業
- ・Y-MaaS実証実験

## 3-2 交通結節機能の強化

### ①公共交通利用環境の向上

現在、米子駅では、駅の南北をつなぐ自由通路や南広場の整備などが進められています。このことにより、駅南・駅北地区の連携や移動の円滑化、歩行者の回遊性などが向上、駅周辺の渋滞解消などが期待されます。

これらの事業を推進するとともに、その整備効果を中心市街地全体や市全体に及ぼすため、駅までのアクセス強化や公共交通の利用者増加に向けた事業に取り組みます。また、自家用車や公共交通などを補完するため、徒歩や自転車で移動しやすい環境の整備に取り組みます。

#### ■ 主な取組一覧（公共交通利用環境の向上）

- ・ 快適な待合環境応援補助事業
- ・ 駐車場管理運営事業（万能町及び米子駅前地下駐車場）
- ・ 米子駅前簡易駐車場管理運営事業
- ・ 米子駅南北自由通路等整備事業（再掲）
- ・ 米子駅北広場ウォークアブル推進事業（再掲）
- ・ 米子レンタサイクルの拡充・情報発信
- ・ サイクリングコースの魅力向上・情報発信
- ・ 自転車走行環境の整備促進の検討



米子駅南北自由通路・南広場等の整備イメージ

## 4 低未利用地の利用と管理のための指針

### 4-1 低未利用土地利用等指針

本市では、人口減少や高齢化の進行に伴って、空き地・空き家等の低未利用地が増加しつつあります。低未利用地は、管理放棄や器物損壊、不法投棄等の問題が生じやすく、生活利便性の低下、治安・景観の悪化等を招き、誘導施設や住宅の立地誘導を図る上での障害となる可能性があることから、地権者や周辺住民等による低未利用地の有効な利用や適正な管理を促すことが必要です。

このため、本計画では、低未利用地の利用と管理の指針として「低未利用土地利用等指針」を定めることとします。

#### (1) 利用指針

##### <居住誘導区域>

- ・住宅の立地を推奨すること
- ・空き家の住宅への再利用を推奨すること
- ・良好な居住環境整備のための広場や施設等の利用を推奨すること

##### <都市機能誘導区域>

- ・地域への来訪者や居住者の利便性を高め、にぎわいを創出するための広場や施設等の利用を推奨すること

#### (2) 管理指針

地権者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう以下の管理を行い、自らの責任において空き地及び空き家等の適切な管理に務めること

- ・雑草の繁茂及び病害虫の発生を予防するための定期的な除草や清掃を行うこと
- ・交通上の支障や隣地への越境を防止するための定期的な樹木の剪定を行うこと
- ・不法投棄を予防するための柵の設置などの措置を行うこと
- ・家屋の倒壊や外壁の剥落等による周辺住環境への悪影響を防止するための定期的な維持・管理を行うこと

### 4-2 低未利用土地権利設定等促進事業区域

「低未利用土地権利設定等促進事業区域」は、都市機能誘導区域や居住誘導区域のうち低未利用地が相当程度存在する区域について定めるものです。本市では、市街化区域内の広い範囲にわたって低未利用地が分布しているため、居住誘導区域を区域として設定します。

#### (1) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

居住誘導区域

#### (2) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

促進すべき権利設定等の種類：所有権、地上権、賃借権等

立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設、  
居住誘導区域における住宅等

## 5 届出制度の運用

居住誘導区域外において一定規模以上の住宅の開発等を行おうとする場合や、都市機能誘導区域外において誘導施設の開発等を行おうとする場合、又は都市機能誘導区域において誘導施設を休止・廃止しようとする場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、あらかじめ届出が必要となります。

### (1) 居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外における住宅の立地動向を把握するため、居住誘導区域外において、次のいずれかに該当する開発行為や建築行為をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

#### 【開発行為】

ア 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

イ 1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㎡以上のもの

アの例 3戸の開発行為



イの例

1,300㎡で1戸の開発行為



800㎡で2戸の開発行為



#### 【建築等行為】

ア 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

イ 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

アの例

3戸の建築行為



1戸の建築行為



※届出をしない又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。

## (2) 都市機能誘導区域外における届出

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において誘導施設の開発行為や建築行為をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

### 【開発行為】

ア 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

### 【建築等行為】

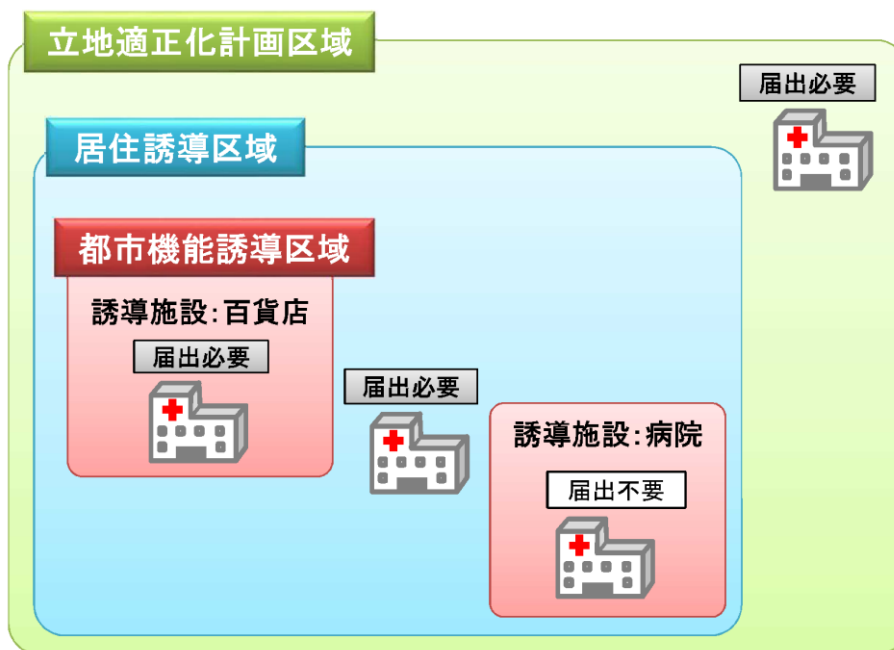
ア 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

イ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

ウ 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

※届出をしない又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。

### ■ 届出が必要となる場合のイメージ



## (3) 都市機能誘導区域内における届出

都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止又は廃止をしようとする場合には、市への届出が必要となります。