

## 第7章 施策

## 7-1 誘導施策

### 7-1-1 誘導施策の概要

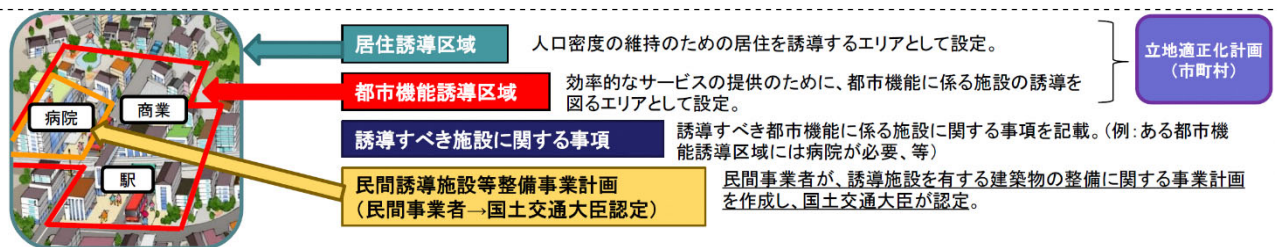
居住や都市機能の誘導を推進するため、国が直接行う施策、国の支援を受けて上越市が行う施策、上越市が独自に行う施策の方針を本計画に示します。

なお、具体的な施策については、別冊施策集に定めます。

### 7-1-2 国が直接行う施策

#### ①国土交通大臣が認定した認定事業者等に対する支援

民間事業者が、誘導施設を有する建築物の整備に関する事業計画を作成し、国土交通大臣が認定した場合に、税制特例等の支援を行います。



出典:「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」(国土交通省)

- 都市機能誘導区域の外から区域内への事業用資産の買換え等の特例  
(所得課税額の80%について繰延べされます)
- 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  
(居住用財産の買換えを行う場合、100%繰延べされます)
- 誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る課税標準の特例 (固定資産税について5年間軽減されます)  
⇒地域決定型地方税特例措置 (わがまち特例)  
固定資産税・都市計画税の課税標準1/5控除 (5年間)  
対象: 認定誘導事業者が整備した公共施設 (道路・公園等)  
適用期限: 令和8年3月31日までに認定を受けること

#### ②都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

民間事業者等が、誘導施設等の整備等に関する事業のために都市再生推進法人 (都市再生特別措置法に基づき市町村が指定した団体) に土地等を譲渡する場合、所得税等の軽減を受けることができます。

- 個人の場合  
所得税は15%→10%に、個人住民税は5%→4%に税率を軽減
- 法人の場合  
5%重課適用を除外

### 7-1-3 国の支援を受けて上越市が行う施策

国の支援を受けて上越市が行う施策のうち、「代表的な施策」及び「活用可能な施策」は、以下のとおりです。

#### 代表的な施策

##### ○居住環境の整備

空き家再生等推進事業や市街地再開発事業等を活用し、居住環境の整備改善を図ります。

##### ○都市機能の施設整備

都市拠点においては、都市構造再編集中支援事業等を活用し、誘導施設の整備及びこれらの整備と併せて都市の再編に必要な道路・公園等の整備を進めます。

##### ○都市公園の機能再編

居住環境向上のため、都市公園ストック再編事業を活用した公園の整備・再編を進めます。

#### 活用可能な施策

##### ○居住を誘導するための住宅整備や居住環境の向上を図る各種施策

- ・優良建築物等整備事業
- ・都市・地域交通戦略推進事業
- ・集約促進景観・歴史的風致形成促進事業
- ・ストック再生緑化事業
- ・公営住宅整備事業（公営住宅の非現地建替えの支援）
- ・低未利用土地権利設定等促進計画（事業区域：誘導重点区域内）
- ・立地誘導促進施設協定（対象区域：居住誘導区域又は都市機能誘導区域内） など

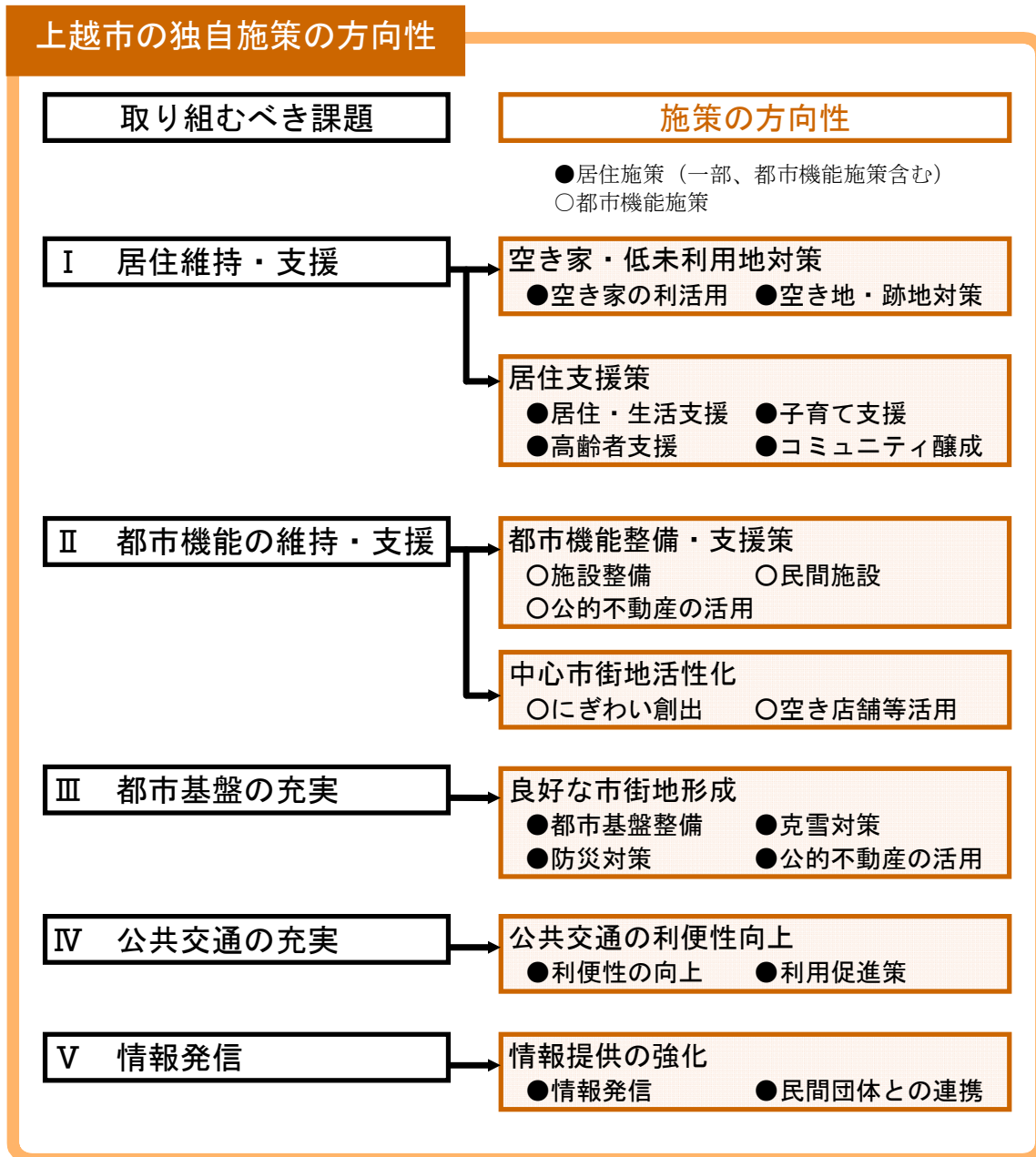
##### ○魅力ある拠点の形成や都市の再構築を図るための各種施策

- ・優良建築物等整備事業
- ・集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）
- ・都市構造再編集中支援事業
- ・都市再生整備計画事業
- ・都市再生区画整理事業
- ・防災街区整備事業
- ・防災・省エネまちづくり緊急促進事業
- ・住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）
- ・住宅市街地総合整備事業（都市再生住宅等整備事業）
- ・バリアフリー環境整備促進事業
- ・スマートウェルネス住宅等推進事業
- ・民間まちづくり活動促進普及啓発事業
- ・都市再生推進事業
- ・都市再生総合整備事業
- ・都市再生コーディネート等推進事業 など

上記施策の活用を検討し、居住・都市機能の誘導を進めます。

## 7-1-4 上越市が独自に行う施策

上越市が独自に行う施策の方向性は、以下のとおりです。



## 7-1-5 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

### 低未利用土地利用等指針

上越市は、空き地及び空き家等の低未利用土地の管理について、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことがないように、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対して、自らの責任において適切に管理するよう協力を依頼しています。また、空き家等については、適切な管理と合わせ、空き家情報バンクの運用等による利活用の促進にも取り組んでいます。

これらの取組に加え、立地適正化計画では居住や都市機能の誘導を推進するための具体的な施策として、複数の土地の利用権等を交換、集約及び区画再編等を行うことができる「低未利用土地権利設定等促進計画」及び「立地誘導促進施設協定」制度の活用も見込まれることから、低未利用土地の利用促進や発生抑制等に向けて適切な対策を図るため、低未利用土地の利用及び管理指針について、次のとおり定めます。

#### ○利用指針

##### ＜居住誘導区域＞

住宅の立地を推奨すること

居住者の利便を高める広場や施設等の利用を推奨すること

##### ＜都市機能誘導区域＞

医療・福祉・商業等の都市機能誘導施設又は住宅の立地を推奨すること

都市機能誘導施設の利用者又は居住者の利便を高める広場や施設等の利用を推奨すること

#### ○管理指針

適切な管理がなされていない空き地及び空き家等は、火災等の防災上の課題や、犯罪の温床となるおそれがあるなど、防犯上の問題も懸念されます。また、立木、雑草等の繁茂による地域の生活環境の悪化を助長するだけでなく、地域の魅力をも失うことにつながることから、所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう定期的な除草等を行い、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努めること。

### 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の設定 誘導重点区域内

#### ○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：住宅又は都市機能誘導施設の立地等

### 7-1-6 施策の推進に向けて

上越市都市計画マスタープランでは、将来都市像を実現するため、市民や事業者、行政がそれぞれの役割に応じて協働しながら、まちづくりを進めるものとしています。

立地適正化計画の施策の推進においても、市民、事業者、行政の「協働」が必要です。



図一各主体の役割と協働のイメージ

資料：上越市都市計画マスタープラン

