

政策会議付議事案書 (令和3年12月9日)

提案課名 産業振興課

報告者名 磯崎 篤

<p>事案名</p>	<p>小田急4駅周辺にぎわい創造に向けた中心市街地活性化推進方針及び秦野市商業地における企業立地推進条例を制定することについて</p>	<p>① 資料 無</p>
<p>目的・必要性</p>	<p>小田急4駅周辺が、駅を拠点に広がる市街地の中心として、人が動き交流し、活発な経済活動へと導く事業環境と、安心して住み続けられる快適な住環境を有し、温泉、大学、歴史・文化、山岳と4駅それぞれの特徴を生かした都市の拠点として魅力を高め、それにより市域全体が誰もが訪れたいまち、住みたいまちとなる暮らしやすいまちとなることを目指し、小田急4駅周辺にぎわい創造に向けた中心市街地活性化推進方針及び秦野市商業地における企業立地推進条例を制定する。</p>	
<p>経過・検討結果</p>	<p>平成31年4月 産業振興課ににぎわい創造担当設置。地域経済の好循環を生み出す仕組みづくりを中心とした「秦野にぎわい創造プロジェクト」に取り組む。 令和2年12月 商業地における企業立地の推進策についての検討を始める。 令和3年4月 小田急線4駅周辺のにぎわい創造プロジェクト推進骨子をまとめる。 令和3年7月 市街地の構造再編を含む中心市街地の活性化に向けた施策の検討を始める。</p>	
<p>決定等を要する事項</p>	<p>小田急4駅周辺にぎわい創造に向けた中心市街地の活性化を図るため、次の2点を定めること。 1 小田急4駅周辺にぎわい創造に向けた中心市街地活性化推進方針を定めること。 2 方針に基づき、商業地における企業立地推進条例を制定すること。</p>	
<p>今後の取扱い</p>	<p>令和4年3月 令和4年3月第1回市議会定例会に条例制定案を提出 " 4月 条例施行及び制度の周知 " 5月～ 中心市街地の活性化に向けた市民意識の醸成を図る事業の実施 秦野駅北口周辺地区から具体的な取り組みを進める。 秦野駅南口周辺及び他の3駅周辺地区については、秦野駅北口周辺地区の進捗に応じ、地域の状況を踏まえ、順次並行して取り組みを進める。</p>	

小田急 4 駅周辺にぎわい創造に向けた中心市街地活性化推進方針

1 目的

この方針は、小田急 4 駅周辺が駅を拠点に広がる市街地の中心として、人が動き交流し、活発な経済活動へと導く事業環境と、安心して住み続けられる快適な住環境を有し、温泉、大学、歴史・文化、山岳と 4 駅それぞれの特徴を生かした都市の拠点として魅力を高めることを目的として定めます。

これにより市域全体が、誰もが訪れたい都市、住みたい都市となることを目指します。

2 現状の課題

市街地に「にぎわいや交流」を醸成する人が集まるところが不足しています。駅周辺に人が集まる理由は、交通結節点である鉄道駅の利用が主な理由です。

3 取組方針

駅周辺市街地を利用する住民、商業者、企業、関連事業者等と行政が一体となって取り組む機運の醸成と体制の構築を進め、ハードとソフトの両面から魅力ある都市の実現を図ります。

- (1) 企業の新規立地、既存施設の再整備等による投資の誘導
- (2) 低未利用地の活用の推進及び便利に暮らせる街並みの形成
- (3) 公共施設の再配置と連動した公共・公益サービスの充実

4 市街地活性化の指標

駅周辺市街地における歩いて楽しい、歩いて暮らせるまちづくりの推進
主な指標：歩行者交通量、小田急線 4 駅の乗降者数

5 取り組むべき事項

- (1) 都市の諸活動を支える「賑わい・交流の場」の整備
人が集まり交流する活動拠点づくり、イベントスペースや安心して歩ける歩行空間などの整備、人にやさしいデジタル社会づくりなど
- (2) 誰もが安心して利用できる交流機会の創出と運営
住民や若者の語り合いの場づくり、地域の未来を話し合う組織の構築と効果的な活用策の検討など
- (3) 都市の拠点としての特色づくり・魅力づくり
個性ある商店街づくり、店舗の魅力向上、歴史的文化の維持向上、文化的活動の促進、都市の持続的な発展を支える人材の育成など

秦野市商業地における企業立地推進条例の骨子

1 目的

小田急線 4 駅周辺それぞれの特色を生かしたにぎわいの創造を図るため、商業地における土地の高度利用を奨励し、企業等の立地を促進することにより、地域経済の活性化及び雇用の創出を図り、もって持続可能な都市の拠点として、生活と産業が調和した活力のあるまちづくりを推進することを目的とする。

2 指定地域

近隣商業地域、商業地域、その他企業等の立地を特に促進する地区として市長が指定する地域

3 奨励処置

(1) 固定資産税及び都市計画税の課税免除

ア 対象 立地又は施設再整備に当たり取得した土地、整備した家屋及び取得した償却資産

イ 期間 営業を開始する日の属する年の翌年度以後 4 年度分

(2) 企業立地等奨励金の交付

地方税法第 3 4 8 条及び同法 7 0 2 条の 2 の規定により固定資産税等が非課税となる場合にあつては、投下資本額に 1 0 0 分の 5 を乗じて得た額以内の額（その額が 1 億円を超えるときは、1 億円）を交付する。

(3) 雇用促進奨励金の交付

本市内に住所を有する者を従業員として営業を開始する日の前後 6 か月以内に新規に雇用し、かつ、1 年以上継続して雇用したとき。

従業員の数に 3 0 万円を乗じて得た額とする。ただし、その額が 6 0 0 万円を超えるときは、6 0 0 万円とする。

4 対象行為

(1) 立地 新たに土地を取得し、又は賃借して、事業用施設を取得し、又は建設（移設及び増設を含む。）し、事業を開始すること。

(2) 施設再整備 指定地域内で営業している企業等が、

ア その企業等の敷地内にある既存の事業用施設を改築（増築を含む。）すること。

イ その企業等の敷地に隣接する土地を取得し、又は賃借し、既存の事業

用施設を改築すること。

ウ その企業等の敷地に隣接する土地を取得し、又は賃借し、その土地に事業用施設を建設すること。

5 事業用施設の対象規模

- (1) 事業者の投下資本額の合計が3億円以上（土地の取得がない場合は、1億5千万円以上）であること。
- (2) 事業用施設の敷地面積が1,000平方メートル以上で、かつ、建築物の容積率が都市計画用途地域に定める容積率の上限の5分の3以上で地階を除く階数が3階以上であること。

6 その他の対象要件

- (1) 納期限の到来した国税、都道府県税、市町村税及び特別区税を完納していること。
- (2) 事業について近隣住民に周知され、十分に調整されたものであること。
- (3) 立地又は施設再整備に係る事業用施設の主たる用途が駅周辺のにぎわいづくり及び持続的な都市の発展につながるものとして、規則で定めるものであること。
- (4) 秦野市暴力団排除条例（平成23年秦野市条例第18号）第2条第4号に規定する暴力団員等による事業でないこと。

7 事業計画の認定

事業者は、固定資産の取得、増改築及び設置のための契約の締結の日の6か月前から契約の締結の日の前日までに、立地又は施設再整備に係る事業計画書を市長に提出し、その認定を受ける。

8 秦野市にぎわいのあるまちづくり審査会

事業計画の認定に係る事項及び指定地域における企業誘致に係る事項について、市長の諮問に応じて調査又は審議を行い、その結果を答申し、又はその意見を建議する。

9 事業の継続義務

5年間

10 施行期日等

- (1) 施行期日 令和4年4月1日
- (2) 失効等 令和10年3月31日限り、その効力を失う。ただし、同日までに決定した奨励処置については、この条例は、同日後もなおその効力を有する。

小田急4駅周辺にぎわい創造に向けた中心市街地活性化推進の取組み概要

【令和4年度に取り組む業務の内容】

拡幅整備が進む県道705号の令和8年度供用開始を見据え、秦野駅北口周辺に重点を置いた次の業務を行います。

1 市有低未利用地の活用及び公共施設の更新等による公共サービス等の増進案の検討

- (1) 対象施設の候補選定 → 市民ニーズ調査、効果の検討
- (2) 適地の選定 → 行政課題の整理、権利者意向打診

関係課 総合政策課、行政経営課、財産管理課、市民活動支援課、産業振興課、まちづくり計画課、交通住宅課、道路整備課、国県事業推進課、その他公共サービス所管課

2 民有低未利用地の活用促進

- (1) 固定資産税の免除等（新規条例制定）
- (2) 市有低未利用地における事業計画検討による波及効果

関係課 市民税課、資産税課、産業振興課、まちづくり計画課、建築指導課

3 民有既存建築物の更新による資産の活用促進

- (1) 権利者意向調査
- (2) 奨励制度の検討

関係課 産業振興課、まちづくり計画課、道路整備課、国県事業推進課

4 エリアマネジメントプラットフォームの構築

住民、企業、金融機関、大学、行政などから、市街地再生に向け、一体となって取り組む人材を集結し、未来ビジョンの実現を目指します。

- (1) 人材発掘、育成
- (2) 組織構築に向けた準備

【令和5年度以降の予定】

秦野駅北口周辺地区を対象とした市街地活性化のための計画策定。

以後、秦野駅南口周辺地区、他の3駅周辺地区へと順次展開していきます。

秦野市商業地における企業立地推進条例対象施設規模イメージ

対象事例	対象外事例
 <p>中栄信用金庫 本店 [地上6階 地下1階] 敷地面積 1,292 ㎡ 建築面積 667 ㎡ 建ぺい率 52% 延べ面積 3,698 ㎡ 容積率 276% 用途地域 第1種住居(200/60) 近隣商業(300/80) 商業(400/80)</p>	 <p>関野ビル [地上2階] 敷地面積 3,839 ㎡ 建築面積 2,644 ㎡ 建ぺい率 68% 延べ面積 4,554 ㎡ 容積率 118% 用途地域 第1種住居(200/60) 近隣商業(200/80)</p>
 <p>タウンニュースビル [地上4階] 敷地面積 1,505 ㎡ 建築面積 968 ㎡ 建ぺい率 64% 延べ面積 2,594 ㎡ 容積率 172% 用途地域 近隣商業(200/80)</p>	 <p>フードワン鶴巻店 [地上2階 地下1階] 敷地面積 4,514 ㎡ 建築面積 3,956 ㎡ 建ぺい率 87% 延べ面積 8,453 ㎡ 容積率 189% 用途地域 商業(400/80)</p>
 <p>神奈中ホテルビル [地上10階 地下2階] 敷地面積 26,562 ㎡ 建築面積 2,211 ㎡ 建ぺい率 86% 延べ面積 12,796 ㎡ 容積率 499% 用途地域 商業(500/80)</p>	 <p>秦野駅前JAビル [地上5階] 敷地面積 762 ㎡ (建設時) 建築面積 421 ㎡ 建ぺい率 55% 延べ面積 2,149 ㎡ 容積率 282% 用途地域 商業(500/80)</p>

秦野市4駅周辺にぎわいづくり条例施行規則に定める主たる用途

条例第3条第2項第5号に規定する規則で定める主たる用途は、統計法（平成19年法律第53号）第2条第9号に規定する統計基準である日本標準産業分類に規定する次のいずれかに使用するものとする。

- 1 製造業（商品企画、研究開発に限る。）
- 2 情報・通信業
- 3 運輸業・郵便業（倉庫業を除く）
- 4 卸売業、小売業
- 5 金融業、保険業
- 6 学術研究、専門・技術サービス業
- 7 宿泊業（国際観光ホテル整備法（昭和24年法律第279号）第6条第1項第1号イからハマまでに掲げる基準を満たすホテルに限る。）
- 8 生活関連サービス業、娯楽業
- 9 教育、学習支援業
- 10 医療業（医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院に限る。）
- 11 各産業のうち、管理、補助的経済活動を行う事業所