

第8章 誘導施策

第8章 誘導施策

8-1. 誘導施策の基本的な考え方

(1) 誘導施策の一覧

第3章で定めた「まちづくりの方針(ターゲット)」の実現を図るため、誘導方針(ストーリー)で示した4つの視点のうち、居住及び都市機能の2つの視点に関する各施策を以下のとおり設定します。

なお、公共交通、防災の施策や取組の詳細については、「第6章 公共交通ネットワーク形成の考え方」、「第7章 防災指針」で記載しています。

《表8-1 大泉町立地適正化計画(まちづくりの方針)》

誘導方針		施策
居住	地域特性に応じたゆとりある居住環境の形成	施策① 各種支援制度等による住民の誘導、地域課題の解消
		施策② 多様な暮らし方や地域特性を尊重した住環境の形成
都市機能	都市機能の集積と賑わいある快適な空間の形成	施策① 新庁舎建設に伴う公共施設の集約・再編
		施策② 生活利便施設の維持・充実による賑わいのある拠点の形成

各施策に取り組むにあたっては、国からの支援措置(財政、金融、税制)等を積極的に活用していきます。

《参考 国からの支援措置(抜粋)》

都市構造再編集中支援事業

「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的として、令和2年度において都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)のうち立地適正化計画に基づく事業と都市機能立地支援事業を統合し、個別支援制度として創設。

対象区域：都市機能誘導区域内等、居住誘導区域内等

担当課：国土交通省 都市局 市街地整備課

まち再生出資【民都機構による支援】

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。

対象区域：都市機能誘導区域内

担当課：国土交通省 都市局 まちづくり推進課 都市開発金融支援室

8-2. 具体的な誘導施策

(1) 居住誘導に関する施策

《 表8-2 居住誘導に関する施策 》

施策

施策①各種支援制度等による住民の誘導、地域課題の解消

快適で住みやすいコンパクトなまちを形成するとともに、空き家の解消や災害リスクへの対応等の地域課題を解消するため、国や県・町等が行う各種補助制度を活用し、居住誘導区域内への居住を誘導していきます。また、今後想定される事業については、財源の確保も合わせて検討を行っていきます。

実施事業

1. 「大泉町空家等バンク」活用による売却・賃貸意向のある空き家等の利活用の推進(対象：居住誘導区域内)
「大泉町空家等バンク」を活用し、売却や賃貸の意向のある空き家及びその敷地並びに空き地について情報発信を行い、利用希望者とのマッチングを支援し、空き家の利活用を推進しています。

今後想定される事業

1. 都市再生特別措置法に基づく届出制度の適切な運用(対象：居住誘導区域外)
居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、届出制度を適切に運用します。
2. 災害リスクが高いエリアの居住者を対象とした居住誘導区域内への移転に係る支援の検討(対象：防災指針の洪水のリスクパターン③に該当するエリア⇒P190参照)
災害リスクが高いエリアにおいて、地域が一体となって、災害リスクの高いエリアから居住誘導区域内への住居の集団的移転を行うため、住宅団地の整備、住居の移転、移転元地の買取等の事業費の一部を補助することを検討します。
3. 災害ハザードエリアからの移転促進のための税制上の特例措置の検討(対象：防災指針の洪水のリスクパターン③に該当するエリア⇒P190参照)
防災移転支援計画(※)に基づき、災害ハザードエリアに居住中の人々が居住誘導区域内に移転した際に土地建物に係る税制上の特例措置を行うことを検討します。
※ 防災移転支援計画
災害の発生するおそれのある区域から、居住誘導区域又は、都市機能誘導区域への防災移転を支援するための計画です。事業実施にあたっては、地域の状況に応じ、適切な計画内容や事業実施の流れを検討し、立地適正化計画(防災指針)に当該事業の実施について記載し、防災移転支援計画を作成・公告することが必要です。
4. 中古住宅の流通促進を図るため、国の施策等と連携した取組の検討(対象：居住誘導区域内)
中古住宅の流通促進を図るため、住宅のインスペクション(※)など国の施策等と連携した取組について検討します。
※ 住宅のインスペクション
購入希望者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に行う住宅の検査・調査のこと。
5. 居住誘導区域内で住宅を建設又は取得した人に対する工事費又は購入費の一部助成の検討(対象：居住誘導区域内)
居住誘導区域内に自ら居住する住宅を取得するために金融機関と住宅ローンを契約した人に対し、工事費又は購入費の一部を助成することを検討します。
6. 居住誘導区域内の空き家所有者へのローン補助、賃借人とのマッチングの支援の検討(対象：居住誘導区域内)
居住誘導区域内の空き家の所有者が空き家を賃貸物件として活用する際に、行政・

JTI(※)・金融機関が連携し、ローンの金利優遇や安定した賃料収入の保証、賃貸物件と賃借人とのマッチング等を行う支援について検討します。

※ JTI(一般社団法人移住・住みかえ支援機構)

住宅の借り上げ・転貸を行い、住宅所有者へ安定した家賃収入の提供、借り手に住宅の提供を行う法人

7. 低未利用土地権利設定等促進計画の導入の検討(対象：居住誘導区域内)

低未利用地(※)活用のため、対象区域や土地の活用方針、土地・建物の利用のために必要となる権利設定(地上権、賃借権などの移転等)、支援措置の内容等を定める低未利用土地権利設定等促進計画の導入を検討し、行政がこれまで民間事業者による開発・建築行為を待つ受動的な関与となっていた低未利用地の利用に向けて、能動的な働きかけが可能となります。

※ 低未利用地

適切な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、十分に利用されていない土地のこと。

施策②多様な暮らし方や地域特性を尊重した住環境の形成

市街化区域のほとんどの地区で都市基盤の整備が行われており、便利で快適な居住空間が形成されています。一方で古海地区では生産緑地等が身近にあり、自然と共生した居住空間が形成されています。このような様々な住環境や既存の地域固有のコミュニティを尊重した住環境の形成により居住誘導を後押ししていきます。また、今後想定される事業については、財源の確保も合わせて検討を行っていきます。

また、災害のリスクが存在しているエリアについては、安全性を高める取組を行っていきます。

実施事業

1. 地区計画の活用による宅地内緑化・景観形成等に関するルールづくりの支援(対象：居住誘導区域内)

より良好な生活環境を創出するため、住民主体の取組を促す観点から、地区計画制度の普及啓発に努めて、建築物の建て方や形態制限・宅地内緑化・景観形成等に関するルールづくりを支援しています。

2. 地域特性や住民の意向を踏まえた公園整備の推進(対象：町全域)

まちなかの緑地確保や良好な住環境の形成のため、地域特性や住民の意向を踏まえた、地域にふさわしい公園の整備を推進しています。

3. 公共下水道の整備の推進(対象：下水道整備区域内)

「大泉町公共下水道事業」に基づき、公共下水道の整備を推進し、快適な居住空間を形成しています。

今後想定される事業

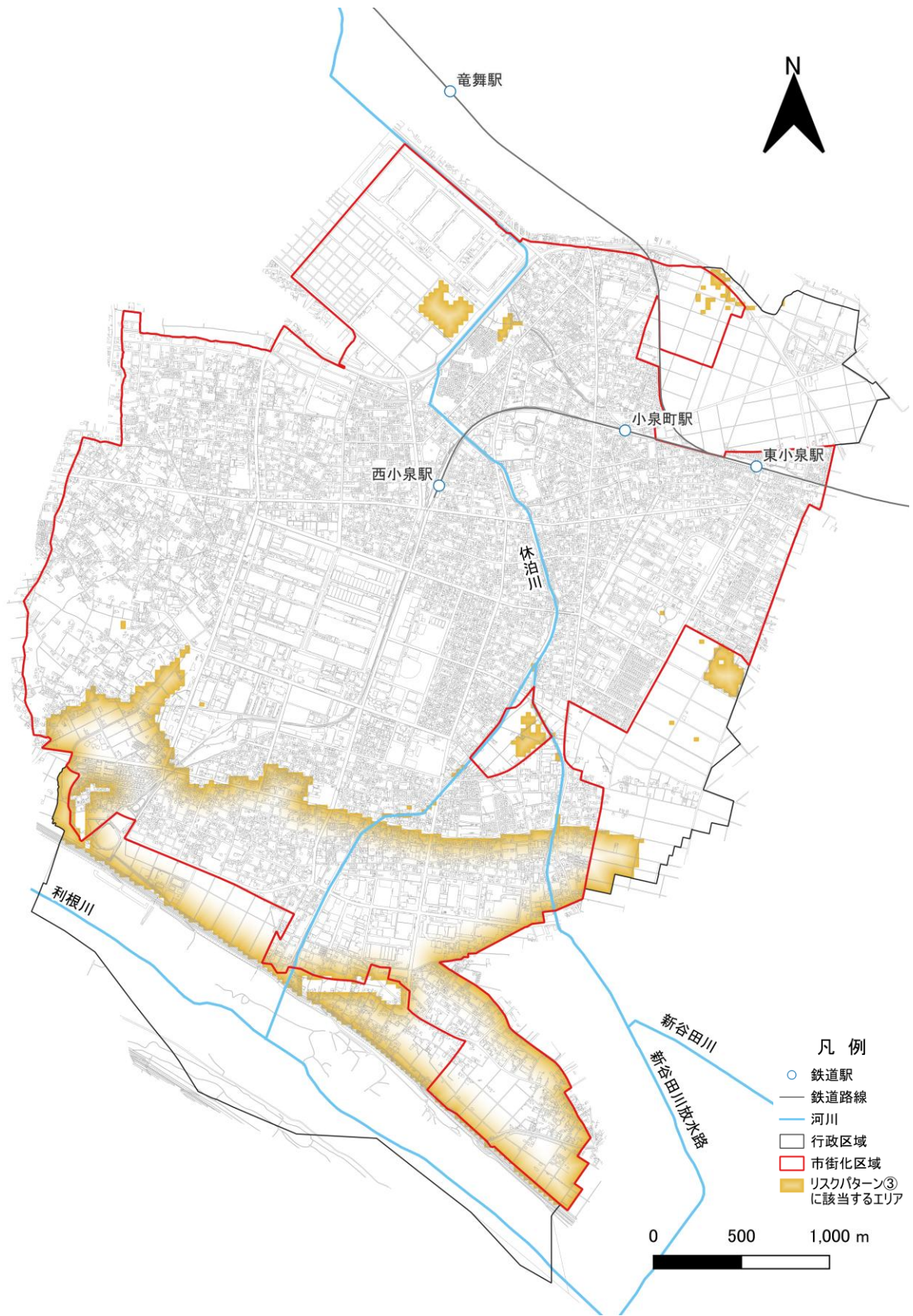
1. 雨水貯留浸透施設の設置助成制度の検討(対象：居住誘導区域内の災害ハザードエリア)

特定都市河川流域において、雨水を貯留又は浸透させ、河川への流出を抑制するために、住民や民間事業者等が実施する雨水貯留浸透施設に対して、工事費の一部を補助することを検討します。

2. 住宅の嵩上げ補助の検討(対象：居住誘導区域内の災害ハザードエリア)

浸水による家屋の被害を防止又は軽減するため、住宅の嵩上げ工事等を行う方に対し、工事費の一部を補助することを検討します。

《 図8-1 防災指針の洪水のリスクパターン③に該当するエリア 》



(2)都市機能誘導に関する施策**《表8-3 都市機能誘導に関する施策》****施策****施策①新庁舎建設に伴う公共施設の集約・再編**

町内の中心的な拠点となる西小泉駅周辺から役場庁舎周辺にかけての地域では、新庁舎建設事業と合わせて公共施設の集約や再編により利便性を向上させるとともに、公有地の有効活用により、活気ある快適な拠点の形成を目指します。また、今後想定される事業については、財源の確保も合わせて検討を行ってまいります。

実施事業

1. 新庁舎建設に向けた取組(対象：大泉町新庁舎)
活気ある快適な拠点の形成を目指し、新庁舎の建設と庁舎建設に伴う周辺の公共施設の整備等に取り組んでいます。
2. 既存の公共施設の機能の複合化・集約化の検討(対象：図書館、公民館等)
既存の公共施設について、新庁舎建設用地周辺での複合化・集約化を検討しています。
3. 大泉町中心拠点地区での都市再生整備計画の推進(対象：大泉町新庁舎周辺)
新庁舎の建設に併せた周辺環境の整備を軸とし、賑わいのあるまちづくりの推進を目指した「大泉町中心拠点地区都市再生整備計画」を推進しています。
4. 災害活動拠点としての防災機能の向上(対象：大泉町新庁舎)
新庁舎において非常用発電機の設置など、災害活動拠点として防災機能を向上させるための取組を行っています。

今後想定される事業

1. 都市再生特別措置法に基づく届出制度の適切な運用(対象：都市機能誘導施設)
都市機能誘導区域における誘導施設の整備の動向を把握するため、届出制度を適切に運用します。
2. 災害リスクのあるエリア内において、公共施設を新築又は建て替えの際に雨水貯留施設の建設による防災機能の向上(対象：今後新築・建て替えを想定している公共施設)
災害リスクのあるエリアで今後、公共施設の新築や建て替えを行う際には、雨水貯留施設の建設等を行い、防災機能を向上させます。

施策②生活利便施設の維持・充実による賑わいのある拠点の形成

既に立地している生活に身近な施設である商業、福祉施設等について施設の維持・充実を図り、賑わいのある拠点の形成を目指します。また、今後想定される事業については、財源の確保も合わせて検討を行ってまいります。

実施事業

1. 既存店舗の改装や空き店舗の活用に対する事業者支援(対象：町内全域)
町内事業者の既存店舗の改装や空き店舗の活用に係る改装費用の一部を補助しています。
2. 保健福祉総合センターを地域福祉の拠点としたサービスの提供(対象：町内全域)
住民の孤立・孤独の防止を図るため、支援が必要な人への相談・支援に取り組んでいます。
3. 子育てに対する不安を軽減する支援の検討(対象：町内全域)
子育て世代包括支援センター(令和8年4月1日～こども家庭センター)や子ども家庭総合支援拠点において、子どもとその家族及び妊産婦に対して相談支援を実施しています。

今後想定される事業

1. 新たな店舗の進出や既存店舗の魅力向上のための支援(対象：都市機能誘導区域内の商業施設)
引き続き、既存施策の活用促進を図るとともに、人材確保や事業承継等事業者の課題に寄り添った経営支援のほか、新たな企業進出による消費需要の増加に対応するため、新たな店舗の進出や既存店舗の魅力向上のための支援に取り組み、賑わいあるまちづくりの核として商業の振興を推進していきます。
2. 地域における包括的な相談支援体制の充実(対象：都市機能誘導区域内の施設)
高齢者や障害のある人などが、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けられるよう、地域包括支援センターや障害者相談支援センターをはじめとする関係機関が連携し、地域全体での見守り体制の充実と、相談しやすい仕組みづくりに取り組んでいきます。
3. 子育て家庭への支援の充実(対象：都市機能誘導区域内の施設)
新たに設置される「こども家庭センター」において、専門職等による総合的な子育て支援に取り組んでいきます。

8-3. 居住・都市機能を誘導するための届出・勧告

(1) 居住を誘導するための届出・勧告

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、以下の行為を行おうとする場合には、原則として町への届出が義務付けられています。

■届出の対象

【開発行為】

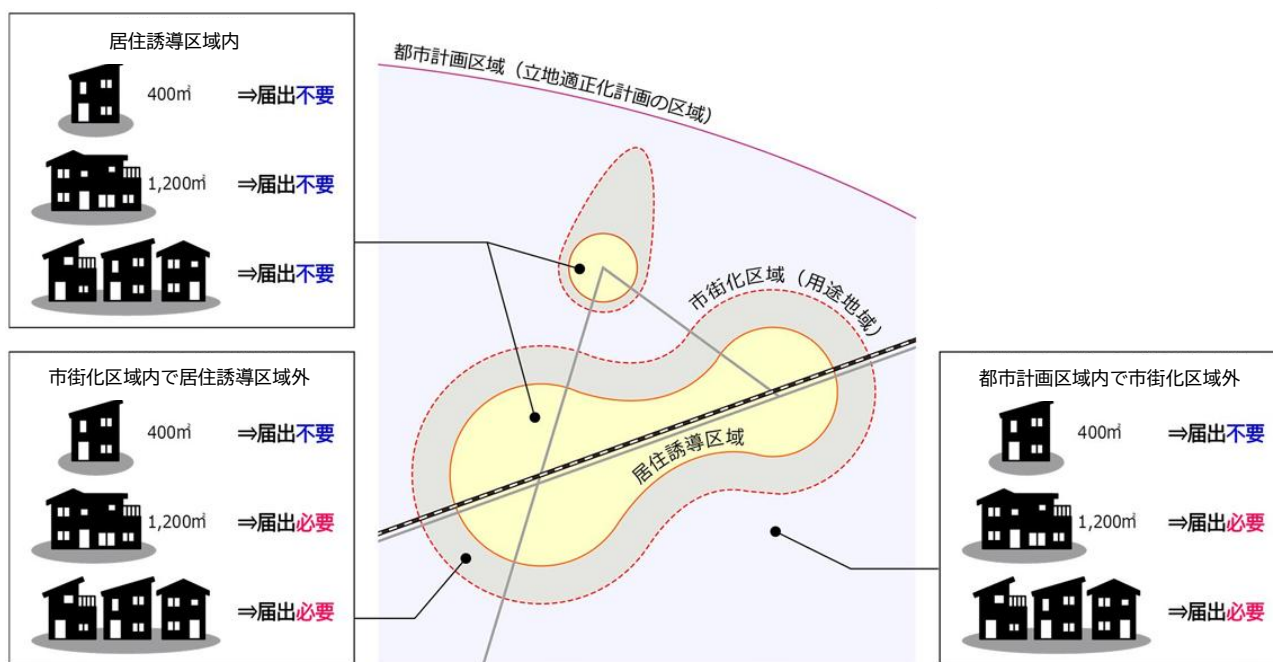
- ① 3戸以上の住宅を建築目的とする開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅を建築目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築行為等】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合

■届出の対象例

《 図8-2 居住に係る届出の対象例 》



出典：立地適正化計画の手引き(令和7年4月改訂)を一部加工

(2)都市機能を誘導するための届出・勧告

町が都市機能誘導区域における誘導施設の整備の動向を把握するため、都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、原則として町への届出が義務付けられています。

また、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には、原則として町への届出が義務付けられています。

この届出は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するために行うものです。

■届出の対象

【開発行為】

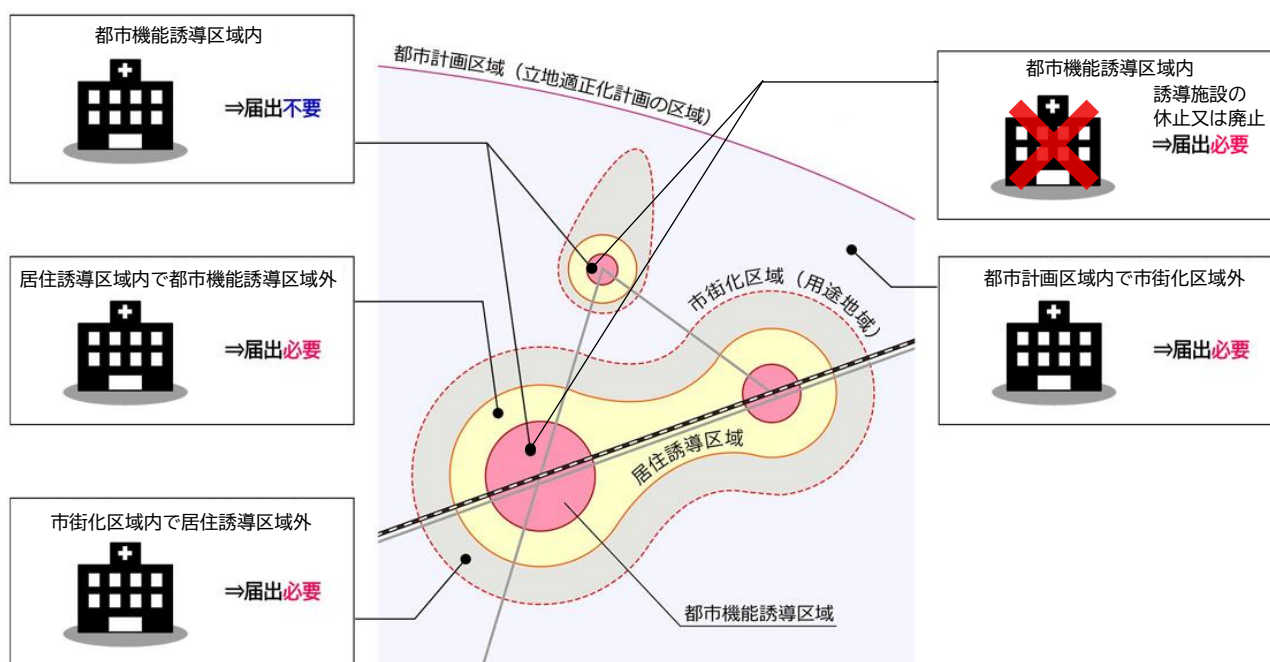
- ・誘導施設を有する建築物を建築目的として開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 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

■届出の対象例(病院を誘導施設としている場合)

《 図 8 - 3 都市機能に係る届出の対象例 》



出典：立地適正化計画の手引き(令和7年4月改訂)を一部加工

