

## 7章 誘導施策

### 7.1 誘導施策の概要

誘導施策とは、まちづくりの基本理念の実現に向けて、「都市機能誘導区域への都市機能の誘導」、「居住誘導区域への居住の誘導」、拠点内外を結ぶ「公共交通ネットワークの形成」のために行う施策のことです。誘導施策は、「国等が講じる施策」と「市町村が講じる施策」に大きく分類され、「市町村が講じる施策」については、3章「3.3まちづくりの基本方針」に基づき、「7.3本市が講じる施策」として整理します。

### 7.2 国等が講じる施策

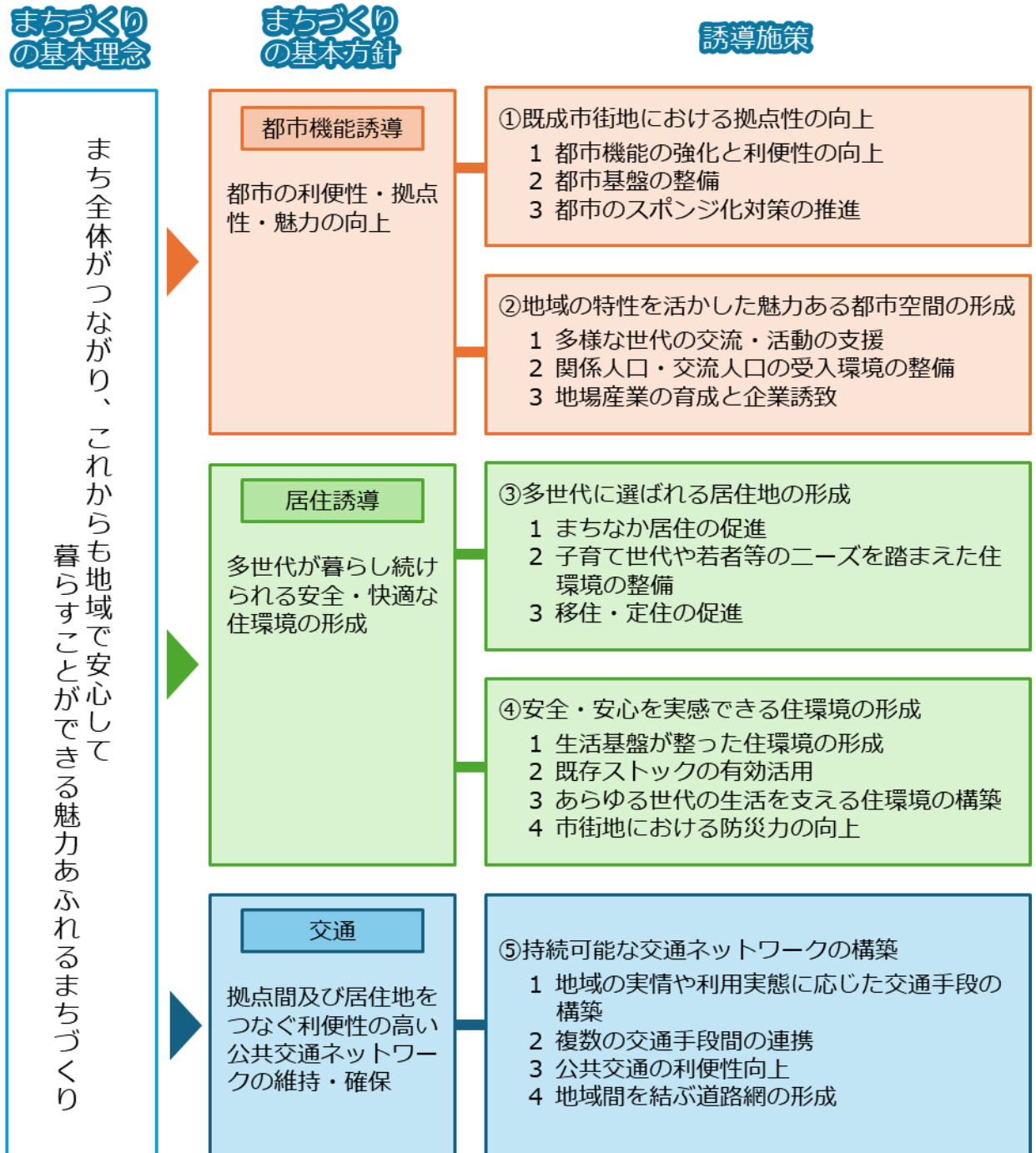
国は、コンパクトシティの形成に向けて、財政上や金融上の支援措置や税制上の優遇等の様々な支援措置を設けています。これらを有効に活用するとともに、民間に対して、国等が直接行う税制上の支援措置に関わる情報提供等により、計画を実現していきます。

誘導施策	施策の概要
届出制度による機能誘導 〔4章「4.3 (64ページ)」〕 〔5章「5.3 (72ページ)」〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 居住誘導区域外での住宅に関わる開発・建築等の届出</li> <li>● 都市機能誘導区域内での誘導施設に関わる休廃止の届出、区域外での開発・建築の届出</li> </ul>
誘導施設に対する税制上の特例措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能誘導区域外から区域内への事業用資産の買換えの特例措置</li> <li>● 誘導施設の整備のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置</li> <li>● 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置</li> </ul>
民間都市開発推進機構による金融上の支援措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能誘導区域内において民間事業者が実施する誘導施設の整備に対して出資</li> </ul>

※上表は令和8（2026）年3月時点

## 7.3 本市が講じる施策

本計画では、以下の体系に基づき施策を実施していきます。



## 7.4 誘導施策の設定

### 1. 都市機能誘導に関する施策

3章「3.3 まちづくりの基本方針」に示す方針①「都市の利便性・拠点性・魅力の向上」に向けて、各拠点の地域価値の向上や魅力創出、安全確保を図り、拠点の特性に適した施設の立地を促進する支援策を実施するなど、誘導施設を戦略的に誘導するための取組が求められます。

そのため、「①既成市街地における拠点性の向上」及び「②地域の特性を活かした魅力ある都市空間の形成」により、各地域の特色を活かしつつ、都市機能の誘導・強化、公共施設の再配置等を通じて、魅力ある都市機能誘導区域の形成を目指します。

#### ①既成市街地における拠点性の向上

##### 誘導施策①-1 都市機能の強化と利便性の向上

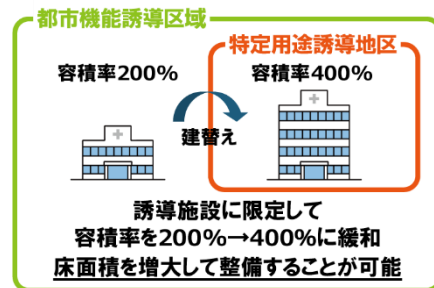
暮らしを支える生活サービス施設の誘導や公共施設の再編・整備を図ることで、都市機能の強化を図るとともに、都市計画の地域地区（用途地域等）の見直しや特定用途誘導地区※の指定の検討により、民間施設の立地を促し、日常生活における利便性の向上を図ります。

##### 具体的な取組

- 生活サービス施設の立地支援（立地や経営に対する相談支援・助成 等）
- 公共施設の再編・整備（施設の統廃合・集約化等による有効活用 等）
- 都市計画制度の効果的な運用（用途地域等の見直し、特定用途誘導地区の指定の検討 等）

##### ※特定用途誘導地区

都市機能誘導区域内において誘導施設を有する建築物の容積率や用途制限を緩和することで、土地の有効活用（土地の高度利用化）と誘導施設の効率的な誘導を図る都市計画制度



##### 誘導施策①-2 都市基盤の整備

都市計画道路をはじめとする都市計画施設について、将来的な必要性や実現性を考慮し、計画の存続、変更、廃止等を見直しを図るとともに、計画的な整備を実施し、安全で快適な都市空間の形成を推進します。

##### 具体的な取組

- 都市計画施設（都市計画道路・下水道・都市公園 等）の計画的な整備・見直し

### 誘導施策①-3 都市のスポンジ化対策の推進

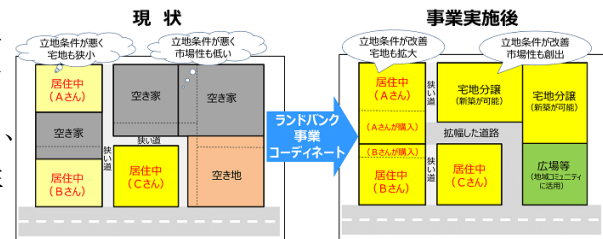
既存の空き家・空き店舗を資源として捉え、既存ストックの改修や利活用を進めるとともに、関係団体と連携し、空き家・空き店舗の流動化を促進します。また、都市機能誘導区域内において、ランドバンク事業※の実施を検討し、既成市街地の再生と活性化を図ります。

#### 具体的な取組

- 空き家・空き店舗の活用（中古住宅取得支援、空家等改修支援 等）
- 低未利用地の活用（ランドバンク事業の検討 等）

#### ※ランドバンク事業

空き家や空き地等の未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、土地に付加価値を与えることで、市場性のあるストックを生み出す事業



## ②地域の特性を活かした魅力ある都市空間の形成

### 誘導施策②-1 多様な世代の交流・活動の支援

日常生活を支える公共施設の再編・整備を通じて、世代を超えた人々が交流できる空間の整備により、市民活動の支援と活性化を図ります。また、地域の賑わい創出に向けて、複合施設の整備等も検討します。

#### 具体的な取組

- 公共施設の再編・整備（施設の統廃合・集約化等による有効活用 等）【再掲】
- 複合施設の整備

### 誘導施策②-2 関係人口・交流人口の受入環境の整備

地域の魅力を効果的に発信するシティプロモーションの強化と地域資源を活用した観光まちづくりの推進により、関係人口・交流人口の増加を促進し、地域経済の活性化を図ります。

#### 具体的な取組

- プロモーションサイト等を活用した情報発信（SNSの活用強化 等）
- 宿泊型・体験型観光の拡大（観光産業の育成、観光拠点施設の整備 等）

### 誘導施策②-3 地場産業の育成と企業誘致

事業展開支援や事業資金調達支援等の地場産業の育成や都市機能誘導区域内への事業所の立地支援等の取組により、既存産業の成長支援と新たな働く場の創出を図ります。

#### 具体的な取組

- 基幹産業と中小企業の成長支援（立地や経営に対する相談支援・助成 等）
- 都市機能誘導区域内への事業所の立地支援（創業・開業に対する相談支援・助成 等）

## 2. 居住誘導に関する施策

3章「3.3 まちづくりの基本方針」に示す方針②「多世代が暮らし続けられる安全・快適な住環境の形成」に向けて、災害リスクへの的確な対応を図りつつ、住民ニーズに対応した住環境の整備や住み替え支援の充実等が求められます。

そのため、「③多世代に選ばれる居住地の形成」及び「④安全・安心を実感できる住環境の形成」により、緩やかな居住誘導を図り、一定の人口密度を維持することで、住民の生活を支える身近な生活サービス施設の持続的な維持と新規立地の促進を目指します。

### ③多世代に選ばれる居住地の形成

#### 誘導施策③-1 まちなか居住の促進

居住誘導区域内における不動産取得等の支援により、まちなかへの転入・転居の促進を図ります。また、居住環境の向上を図るため、地域の実情に応じて都市計画の居住環境向上用途誘導地区※の指定を検討します。

##### 具体的な取組

- 不動産取得等の支援（住宅取得に対する助成 等）
- 都市計画制度の効果的な運用（居住環境向上用途誘導地区の指定の検討 等）

※居住環境向上用途誘導地区

居住誘導区域内において居住環境向上施設を有する建築物の容積率や用途制限を緩和することで、居住環境の向上を図る都市計画制度



#### 誘導施策③-2 子育て世代や若者等のニーズを踏まえた住環境の整備

多様な世帯の住まいのニーズを把握し、子育て世代への住宅取得支援や既存ストックの改修を促進するとともに、地域の特色を活かした多様な就業機会の創出により、若い世代が安心して暮らし続けられる環境を整備します。

##### 具体的な取組

- 子育て世代の住宅取得支援（住宅取得に対する助成 等）
- 就業機会の創出（相談窓口の運用、UIJ ターン就職支援 等）

#### 誘導施策③-3 移住・定住の促進

移住定住コンシェルジュの設置や市内の関係団体と連携した移住相談体制の充実を図ることにより、移住・定住に必要な情報を幅広く発信するとともに、移住者の受皿として、空き家・空き店舗の流動化を促進します。

##### 具体的な取組

- 移住・定住の支援（相談窓口の運用、移住に対する助成 等）
- 空き家・空き店舗の活用（中古住宅取得支援、空家等改修支援 等）【再掲】

## ④安全・安心を実感できる住環境の形成

### 誘導施策④-1 生活基盤が整った住環境の形成

都市インフラの計画的な整備や適切な維持管理、都市計画の地域地区（用途地域等）の見直し等により、住民が日常生活を快適に送ることができる良好な住環境の形成を図ります。

#### 具体的な取組

- 都市インフラ（都市計画道路・上下水道・都市公園 等）の計画的な整備・維持管理
- 都市計画制度の効果的な運用（用途地域等の見直し、居住環境向上用途誘導地区の指定の検討 等）

### 誘導施策④-2 既存ストックの有効活用

公共施設の耐震改修や既存住宅の耐震化等の改修促進と併せて、不動産関係団体や地域組織と連携した空き家や空き地等の流動化を図ることにより、既存ストックを活用した住みやすい環境の整備に取り組みます。

#### 具体的な取組

- 空き家・空き店舗の活用（中古住宅取得支援、空家等改修支援 等）【再掲】
- 低未利用地の活用（ランドバンク事業の検討 等）【再掲】

### 誘導施策④-3 あらゆる世代の生活を支える住環境の構築

住宅の質の向上やバリアフリー化など、子育て世代や高齢者等のニーズを踏まえた住まいの確保や高齢者の在宅生活を支える見守りサービス、介護・医療サービス等の充実を図り、多世代が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる包括的な住環境を構築します。

#### 具体的な取組

- 市営住宅の計画的な整備・維持管理（市営住宅長寿命化計画による改修 等）
- 地域包括ケアシステムの充実（相談支援体制の強化 等）

### 誘導施策④-4 市街地における防災力の向上

大規模災害への備えとして、防災関連施設の整備、避難路の確保、自主防災組織の活動促進等により、地域全体の防災・減災対策を図り、災害に強い安全なまちづくりを推進します。

#### 具体的な取組

- 土砂災害・水害対策の推進（防災関連施設の整備 等）
- 地域防災力の強化（防災リーダーの育成 等）

※具体的な取組は「8章 防災指針」を参照

### 3. 交通に関する施策

3章「3.3 まちづくりの基本方針」に示す方針③「拠点間及び居住地をつなぐ利便性の高い公共交通ネットワークの維持・確保」に向けて、まちづくりと連動した『⑤持続可能な交通ネットワークの構築』により、拠点間や拠点内外を結ぶアクセス性を充実させることで、都市機能の利便性の向上を目指します。

#### ⑤持続可能な交通ネットワークの構築

##### 誘導施策⑤-1 地域の実情や利用実態に応じた交通手段の構築

効率的で持続可能な交通体系のあり方や地域の実情や利用実態にあった移動手段の検討により、市民生活に欠かすことのできない地域公共交通の維持・確保を図ります。

###### 具体的な取組

- 公共交通ネットワークの維持・確保（交通機能維持に向けた事業者への支援等）
- 利用状況に応じた移動手段の見直し（支線系統のデマンド交通等への転換の検討、車両等の見直し等）

##### 誘導施策⑤-2 複数の交通手段間の連携

鉄道や路線バス、航路を基幹とし、自家用有償旅客運送やデマンド交通等で連携・補完しながら、持続的な地域公共交通の提供を図ります。あわせて、地域間をつなぐ交通ネットワークの要となる拠点整備を進めることで、複数の交通手段間の連携の強化を図ります。

###### 具体的な取組

- 交通結節点の環境整備（複合機能化、待合環境整備等）
- 公共交通に係る情報発信の促進・改善（バス停案内や行き先表示等の改善等）

##### 誘導施策⑤-3 公共交通の利便性向上

交通事業者のデジタル化の取組を促進し、交通系 IC カードの利用環境の拡大、案内表示の多言語化等による利便性の向上を図ります。

###### 具体的な取組

- 交通事業におけるデジタル化の推進（キャッシュレス決済の導入、拡充等）
- デジタル化による利便性向上（パスロケーションシステムの導入、多言語対応等の機能拡充等）

##### 誘導施策⑤-4 地域間を結ぶ道路網の形成

都市計画道路をはじめとする幹線道路の計画的な整備等により、広域的な交通ネットワークの強化を図ります。

###### 具体的な取組

- 都市計画道路の計画的な整備

(参考)

各施策や具体的な取組の推進にあたっては、以下の国や県等の支援事業・制度の活用を検討し、取り組むこととします。

- 都市構造再編集中支援事業
- まちなかウォークアブル推進事業
- 都市再生区画整理事業
- 都市防災総合推進事業
- 宅地耐震化推進事業
- 公営住宅整備事業
- 空き家対策総合支援事業
- 都市・地域総合交通戦略推進事業
- 都市再生整備計画事業
- 集約都市形成支援事業  
(コンパクトシティ形成支援事業)
- 市街地再開発事業
- 優良建築物等整備事業
- スマートウェルネス住宅等推進事業
- 地域公共交通再構築事業
- 都市公園ストック再生事業
- フラット35地域連携型