

## 第8章 誘導施策・届出制度

---

### 8-1. 誘導施設の設定

#### (1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な行政、医療、福祉、教育、文化、情報、商業、交通、レジャーなどの施設で、都市機能誘導区域に立地を誘導、あるいは維持すべき都市機能施設です。

誘導施設の設定にあたっては、当該区域及び都市全体における施設の充足状況や配置、地域特性、まちづくりの方針を勘案し、必要な施設を定めていきます。

具体的な施設は「第12版 都市計画運用指針」（令和5年12月28日一部改正、国土交通省）において、以下の様な施設を定めるとされています。

- 行政施設：行政サービスの窓口機能を有する支所等
- 商業施設：集客力のあるスーパー、金融機関
- 医療施設：病院・診療所
- 教育・文化・体育施設：図書館、博物館など
- 保育・子育て施設：保育所、幼稚園等、小学校等
- 福祉施設：地域包括支援センター、デイサービス、居宅介護事業所など

## (2) 設定方針

- ①都市機能誘導区域内に立地し、今後も区域内で機能を維持し続けることが求められる施設は、誘導施設に位置づけます。
- ②本計画の区域は、市街地形成過程や河川・鉄道など地形地物に基づき都市計画マスタープランで位置づけられている東部地区、中部地区、西部地区の3地区からなり、中心拠点、地域核拠点及び2つの生活拠点を設定していますが、コンビニエンスストア、診療所などの施設は用途地域全域に配置される身近にあるべき都市機能であるため、基本的には誘導施設には位置づけません。
- ③誘導施設は各種機能の集約・複合化に配慮し設定していきます。
- ④都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為等を行う場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設の休止・廃止を行う場合には、原則として町長への届出（詳細は 87P：届出制度を参照）が義務付けられますので、必要に応じて施設規模等も併せて決めていきます。



## (3) 誘導施設の設定

本計画で定められた、誘導方針を実現するため、東部、中部、西部の誘導区域ごとに「必要な都市機能施設」を分類し、立地状況を勘案して誘導施設に設定する理由、位置づけについて整理します。

●東部地区（中心拠点・生活拠点）

東部地区には、都市を支える中心拠点（JR余市駅東部）と日常生活を支える生活拠点（まほろばの郷地区）があり、都市機能施設の立地状況と各拠点の役割等を踏まえ、必要な誘導施設を定めます。

都市機能誘導区域内には、商業施設が11店あり、内訳は総合スーパーが1店、食品や医薬品、家電等の各種小売店舗が7店、コンビニエンスストアは日用品などのほか、銀行や証明書の交付など行政サービス機能も持ち合わせており、主要な道路の沿線に3店が立地しています。

日常的な診療が受けられる医院・診療所は都市機能誘導区域内に7か所立地しています。

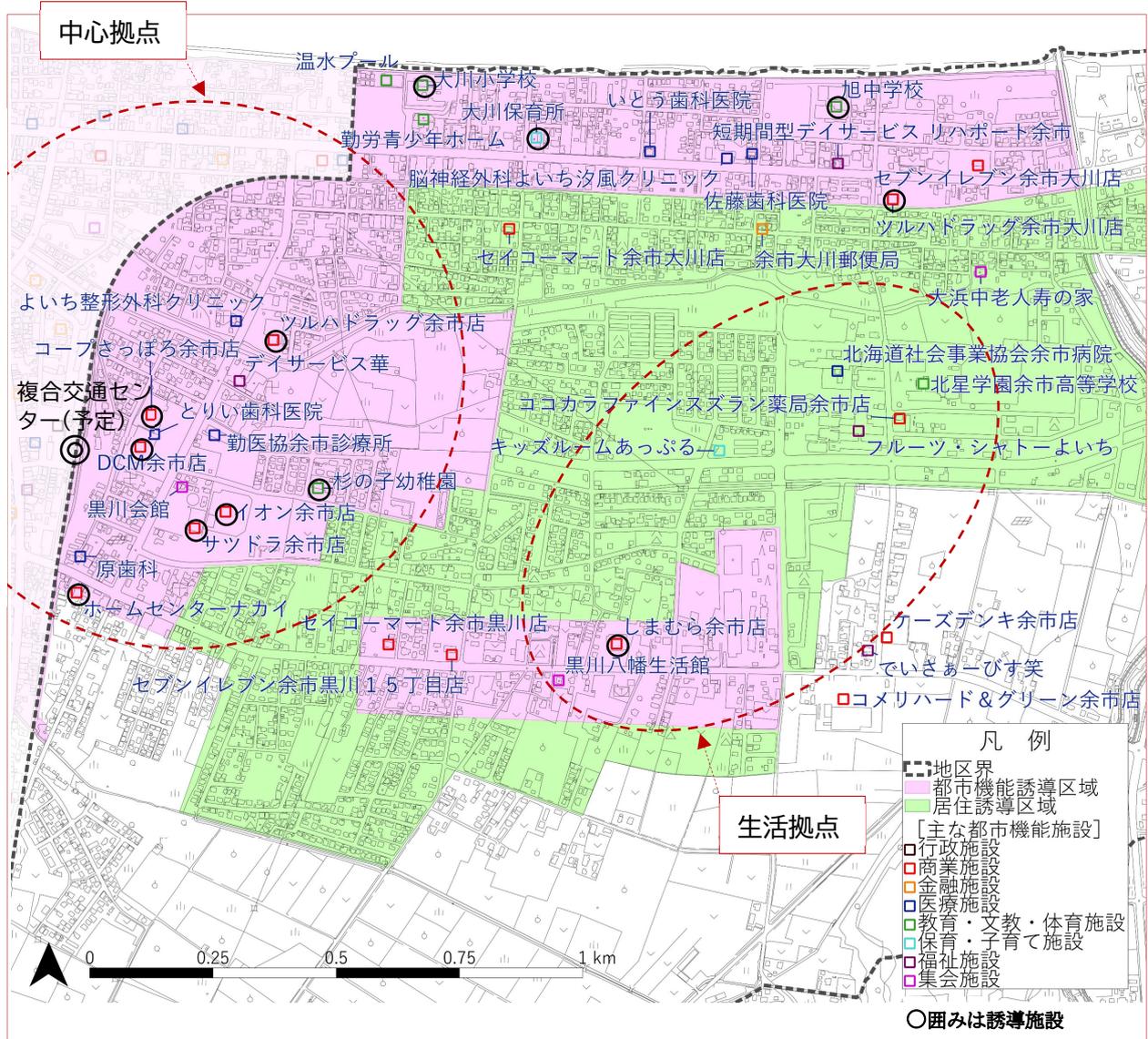
教育施設は都市機能誘導区域内に3か所、体育・文化施設が各1か所ずつ立地しています。保育施設が1か所、介護施設が2か所、会館等が2か所立地しています。

都市機能	都市機能施設	立地状況		都市機能誘導区域に誘導する／しない理由	誘導施設の位置づけ
		都市計画区域内	都市機能誘導区域内		
行政機能	—	—	—	—	—
商業機能	・総合スーパー	1店	1店	・イオン余市店は中心的な商業施設として、既存施設を維持するため誘導施設に位置づけます。	○
	・各種小売店舗	10店	7店	・各種小売店舗は地域、あるいは町内に必要な商業施設であり、誘導施設に位置づけます。	○
	・コンビニエンスストア	4店	3店	・ある程度、分散されていることで利便性が高まるため、誘導施設には位置づけません。	×
	・金融	1店	0店	—	—
医療機能	・病院	1か所	0か所	・新たな病院は誘導施設に位置づけます。	◎
	・診療所	7か所	7か所	・ある程度、分散されていることで利便性が高まるため、誘導施設には位置づけません。	×
教育・文化 体育機能	・幼・小・中学校	3か所	3か所	・大川小学校、旭中学校などは、教育機能のほか避難所として防災機能を有する施設で誘導施設に位置づけます。	○
	・高等・特別支援	1か所	0か所	—	—
	・体育施設	1か所	1か所	・廃止を検討している施設であり、誘導施設には位置づけません。	×
	・文化施設	2か所	1か所	・廃止を検討している施設であり、誘導施設には位置づけません。	×
保育・子育て機能	・保育園、保育所	1か所	1か所	・大川保育所は、統廃合を含めた検討を進めているため、誘導施設に位置づけます。	○
	・児童施設	1か所	0か所	—	—
介護福祉機能	・通所介護	4か所	2か所	・ある程度分散されていることで、利便性が高まるため誘導施設には位置づけません。	×
交流機能	・コミュニティ施設	5か所	2か所	・ある程度分散されていることで、利便性が高まるため誘導施設には位置づけません。	×
交通機能	・複合交通センター	—	—	・JR並行在来線の廃止後の、新たな公共交通網の拠点となる施設であり、誘導施設に位置づけます。	◎

※◎は新たに位置づける誘導施設、○は既存のものを維持する誘導施設。

※複合交通センターは東部、中部の両地区に表示しています。

都市機能施設 東部地区



※各施設は主に誘導区域内にあるものを表示しています。

●中部地区（中心拠点・地域核拠点）

中部地区には、都市を支える中心拠点（JR余市駅西部）と役場をはじめとする行政機能等が集積する地域核拠点があり、都市機能施設の立地状況と各拠点の役割等を踏まえ、必要な誘導施設を定めます。

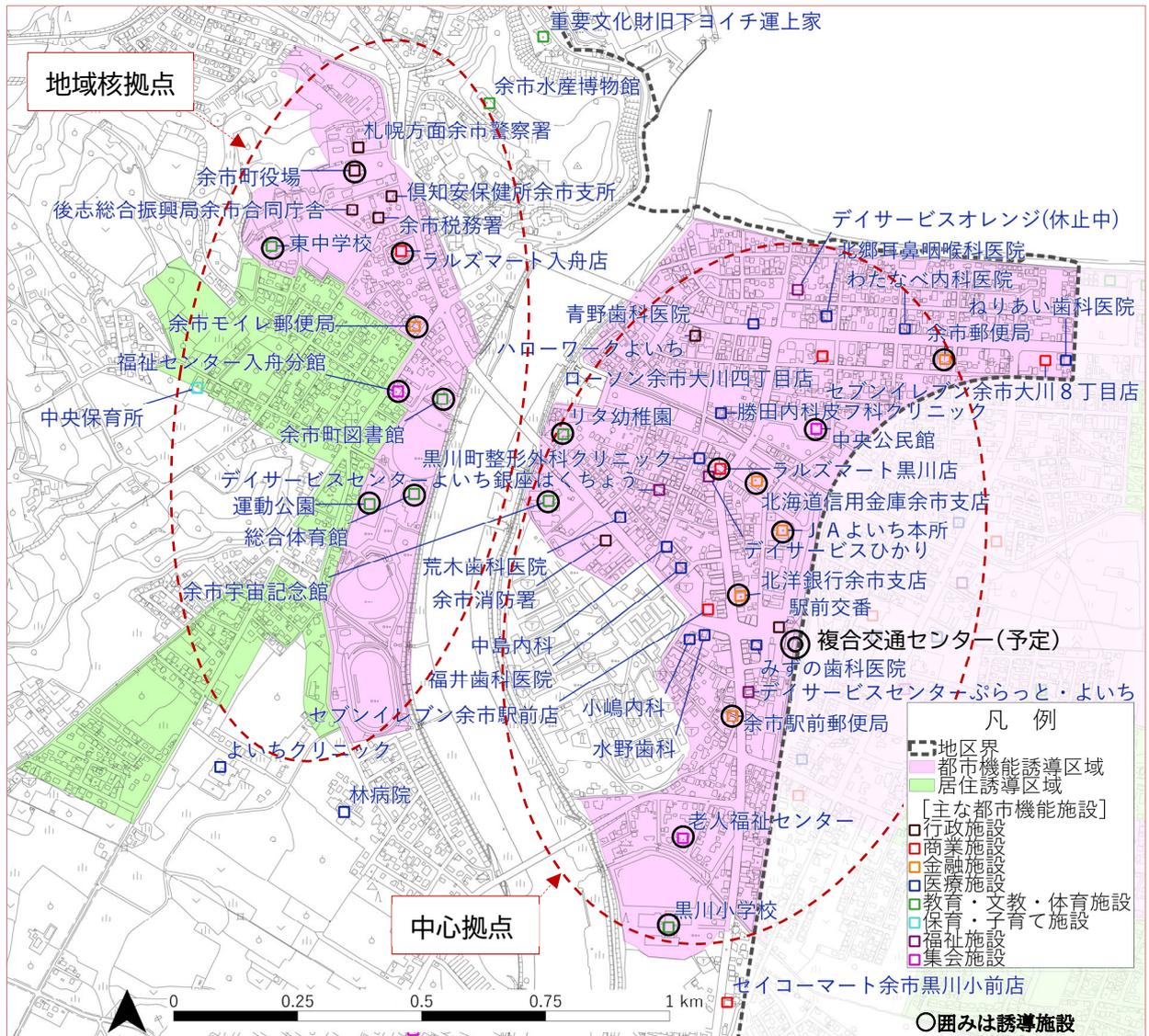
都市機能誘導区域内には、役場をはじめとして国・道の機関など行政施設が8か所あります。また商業施設では食品スーパーが2店、コンビニエンスストアは3店、さらに金融機関は6店が立地しています。日常的な診療が受けられる医院・診療所は都市機能誘導区域内に12か所立地しています。教育施設は都市機能誘導区域内に3か所、体育・文化施設が各2か所ずつ立地しています。そのほかに高齢者福祉施設が2か所、介護施設は4か所、会館等が2か所立地しています。

都市機能	都市機能施設	立地状況		都市機能誘導区域に誘導する／しない理由	誘導施設の位置づけ
		都市計画区域内	都市機能誘導区域内		
行政機能	・役場	1か所	1か所	・余市町役場は全町的な行政サービス機能を維持するため、誘導施設に位置づけます。	○
	・労働	1か所	1か所	・国の施設であり、誘導施設には位置づけません。	×
	・保健・福祉等	3か所	2か所	・道の施設であり、誘導施設には位置づけません。	×
	・税務	1か所	1か所	・国の施設であり、誘導施設には位置づけません。	×
	・警察	2か所	2か所	・北後志を管轄する施設であり、誘導施設には位置づけません。	×
	・消防	1か所	1か所	・北後志を管轄する施設であり、誘導施設には位置づけません。	×
商業機能	・各種小売店舗	2店	2店	・ラルズマートは中部地区に必要な商業施設で誘導施設に位置づけます。	○
	・コンビニエンスストア	5店	3店	・ある程度、分散されていることで利便性が高まるため、誘導施設には位置づけません。	×
	・金融	6店	6店	・銀行、信金などは地域経済に密着した施設として、誘導施設に位置づけます。	○
医療機能	・病院	1か所	0か所	・新たな病院は誘導施設に位置づけます。	◎
	・診療所	15か所	12か所	・ある程度、分散されていることで利便性が高まるため、誘導施設には位置づけません。	×
教育・文化 体育機能	・幼・小・中学校	3か所	3か所	・黒川小学校、東中学校などは、教育機能のほか避難所として防災機能を有する施設で誘導施設に位置づけます。	○
	・体育施設	3か所	2か所	・総合体育館などは、全町的な体育施設であり、誘導施設に位置づけます。	○
	・文化施設	5か所	2か所	・余市町図書館などは、全町的な文化施設であり、誘導施設に位置づけます。	○
保育・子育て機能	・保育園、保育所	1か所	0か所	—	—
介護福祉機能	・高齢者福祉施設	2か所	2か所	・福祉の拠点として、引き続き機能を維持するため誘導施設に位置づけます。	○
	・通所介護	6か所	4か所	・ある程度、分散されていることで利便性が高まるため、誘導施設には位置づけません。	×
交流機能	・コミュニティ施設	4か所	2か所	・本町の中心的なコミュニティ施設として、既存施設を維持するため誘導施設に位置づけます。	○
交通機能	・複合交通センター	—	—	・JR在来線の廃止後の、新たな公共交通網の拠点となる施設であり、誘導施設に位置づけます。	◎

※◎は新たに位置づける誘導施設、○は既存のものを維持する誘導施設。

※複合交通センターは東部、中部の両地区に表示しています。

都市機能施設 中部地区



※各施設は主に誘導区域内にあるものを表示しています。

●西部地区（生活拠点）

西部地区には、日常生活を支える生活拠点（沢・富沢地区）があり、都市機能施設の立地状況と各拠点の役割等を踏まえ、必要な誘導施設を定めます。

都市機能誘導区域内には、消防施設が1か所あります。また商業施設では食品スーパーが1店、コンビニエンスストアは2店、さらに金融機関が2店立地しています。

日常的な診療が受けられる医院・診療所は機能誘導区域内に2か所立地しています。教育施設は都市機能誘導区域内に1か所、児童施設が1か所、高齢者福祉施設は1か所、会館等が1か所立地しています。

都市機能	都市機能施設	立地状況		都市機能誘導区域に誘導する／しない理由	誘導施設の位置づけ
		都市計画区域内	都市機能誘導区域内		
行政機能	・警察	1か所	0か所	—	—
	・消防	1か所	1か所	・沢町コミュニティ消防センターは地域の安全を維持するため、誘導施設に位置づけます。	○
	・水産	1か所	1か所	・道の施設であり、誘導施設には位置づけません。	×
	・自衛隊	1か所	0か所	—	—
商業機能	・各種小売店舗	1店	1店	・ラルズマートは西部地区に必要な商業施設で誘導施設に位置づけます。	○
	・コンビニエンスストア	2店	2店	・ある程度、分散されていることで利便性が高まるため、誘導施設には位置づけません。	×
	・金融	3店	2店	・信金沢町支店、沢町郵便局などは地域経済に密着した施設として、誘導施設に位置づけます。	○
医療機能	・病院	0か所	0か所	・新たな病院は誘導施設に位置づけます。	◎
	・診療所	2か所	2か所	・ある程度、分散されていることで利便性が高まるため、誘導施設には位置づけません。	×
教育・文化 体育機能	・幼・小・中学校	3か所	1か所	・沢町小学校は、教育機能のほか避難所として防災機能を有する施設で誘導施設に位置づけます。	○
	・高等・特別支援	2か所	0か所	—	—
	・体育施設	1か所	0か所	—	—
保育・子育て 機能	・保育園・保育所	1か所	0か所	—	—
	・児童施設	1か所	1か所	・沢町児童館は、機能の複合化をめざしている施設であり、誘導施設に位置づけます。	○
介護福祉機能	・高齢者福祉施設	1か所	1か所	・福祉センター（公民館分館）は、機能の複合化をめざしている施設であり、誘導施設に位置づけます。	○
	・通所介護	1か所	0か所	—	—
交流機能	・コミュニティ施設	2か所	1か所	・福祉センター（公民館分館）は、機能の複合化をめざしている施設であり、誘導施設に位置づけます。	○

※◎は新たに位置づける誘導施設、○は既存のものを維持する誘導施設



## 8-2. 誘導施策

### (1) 居住誘導に関する施策

まちづくりの方針に基づき「快適で安全な生活を享受できるまちづくり」を推進するため、以下の誘導施策に取り組みます。

#### ①町が実施する居住誘導区域への誘導施策

誘 導 方 針	施 策 内 容
①都市構造の再編による都市・生活機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活拠点である「沢・富沢地区」、土地区画整理事業で整備した「まほろばの郷地区」への居住誘導を進める</li> <li>・「余市町空き家等対策計画」に基づき、増加する空き家など「既存ストック」の積極的・有効的な活用を進める</li> <li>・比較的新しい空き家所有者に対しては住宅の流動化を図るべく、しりべし空き家BANKへの登録を促し、売り手・買い手のマッチングをサポートする</li> <li>・不良住宅の空き家所有者に対しては、第三者の生命及び財産に危害を与えぬよう適正な管理又は除却を要請し、まちなみ景観の保全に努める</li> <li>・「余市町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、既存の公営住宅は、改修等による住宅の長寿命化を図ることにより安定したストックの供給を図るとともに、老朽化が著しい公営住宅の再編整備等の検討を図る</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災指針に基づき、安全な地域への誘導を行い、「防災・減災」に対応する</li> </ul>
②公共交通ネットワークの再構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「余市町地域公共交通計画」に基づき、町民のニーズや、利便性を向上し、公共交通の維持を図る</li> </ul>

#### ②居住誘導区域で活用可能な国の制度

事 業	内 容
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
宅地耐震化推進事業	大地震時等における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を図る
公営住宅整備事業 (公営住宅の現地、非現地建替えの支援)	公営住宅の事業主体が既存の公営住宅を除却し非現地への建替えを行う場合、新たに建てられる公営住宅の土地が立地適正化計画に基づく居住誘導区域内であれば、除却費・移転費を助成する
地域居住機能再生推進事業	多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組を総合的に支援する。公的賃貸住宅の管理戸数の要件は、原則概ね1,000戸以上としているが、整備地区が三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域内等に存する場合には、管理戸数の合計が概ね100戸以上であることに緩和している

(2) 都市機能誘導に関する施策

まちづくりの方針に基づき、以下の誘導施策に取り組みます。

①町が実施する都市機能誘導区域への誘導施策

誘導方針	施策
①都市構造の再編による都市・生活機能の集積	・都市機能誘導区域は「黒川地区」を中心に複数の拠点を設定（多核化）し、秩序ある市街地の構成を目指す
②鉄道で隔てられている東西のまちの一体による拠点化の強化	・駅周辺において、公共交通を含めた東西連絡動線を確保し、高齢者や観光客にもわかりやすいユニバーサルデザインに配慮したものとする
	・JR余市駅から役場前までの道路「リタロード」のバリアフリー化、電線共同溝等の景観整備を行い、沿道地域の活性化と、役場など行政機関が集積する朝日町へのつながりを強化する
③公共交通ネットワークの再構築	・「余市町地域公共交通計画」に基づき、現JR余市駅周辺の「バスターミナル化」を図り、地域公共交通の核となる機能を担保する
	・余市町は「小樽・札幌」「倶知安・ニセコ」「積丹」など各方面の分岐点であることから、バスによる「新幹線駅」を含む周辺市町村とのアクセス性の強化を図り、観光客の後志管内への周遊、地域住民の町外移動の利便性を向上する
④地域産業及び観光業の振興	・「道の駅」を余市IC付近に新規に計画し、まちのゲートウェイ機能を強化する
	・「DX化」の推進により、快適で利便性の高い都市を構築し、町外からの移住促進を図る
	・増加する空き家、空き店舗など「既存ストック」の積極的・有効的な活用を進める
⑤環境に対応した持続可能なまちづくり（SDGs）	・公共公益施設は、都市機能誘導区域内への移設により「集約・複合化」を行い、利便性とあわせて維持管理の効率化も図る
	・新たに建設する施設は、環境に配慮してZEB・ZEH化*を促進し、「ゼロカーボン」の達成を目指す

\*ZEBはNet Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）、ZEHはNet Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の頭文字をとったもので、ビルや住宅等の建築物において、再生エネルギー等の活用により、創るエネルギーと使うエネルギーの収支バランスをゼロ以下にする施策のこと。

②都市機能誘導区域で活用可能な国の制度

事業	内容
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
バリアフリー環境整備促進事業	高齢者・障がい者に配慮したまちづくりを推進し、高齢者等の社会参加を促進するため、市街地における高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備等を促進する
防災街区整備事業	密集市街地の改善整備を図るため、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う
住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）	良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を行う事業に対する支援を行う

**(3) 低未利用地に対する施策**

本町においては、人口の減少や少子高齢化が進行しているとともに、世帯数についても減少傾向を示しており、今後においてはこうした現状を踏まえた上で様々な機能が集積した都市構造を目指すことが必要となっていることから、市街地の拡大を抑制し、居住誘導区域での低未利用地等の有効活用を図るなど、これまで整備等を進めてきた都市基盤等の既存ストックを有効に活用したコンパクトな内部充実型の市街地形成に努めます。

### 8-3. 届出制度

#### (1) 居住誘導区域外における届出・勧告制度

都市再生特別措置法の規定に基づき居住誘導区域外では以下の行為を行う場合は、住宅開発等の動向把握のため、その行為に着手する30日前までに町長への届け出が必要となります。

町長は、この届け出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出者に対し必要に応じ、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。

<b>【開発行為】では</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 3戸以上の住宅建築目的の開発行為</li> <li>② 1戸又は2戸の住宅建築目的の開発行為で面積規模が1,000㎡以上のもの</li> <li>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物（例えば寄宿舍、有料老人ホームなど）として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為</li> </ul>
<b>【建築等行為】では</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>② 人の居住の用に供する建築物（例えば寄宿舍、有料老人ホームなど）として条例で定めたものを新築しようとする場合</li> <li>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して①②とする場合</li> </ul>

#### 【開発行為の例】



資料：国土交通省

#### 【建築等行為の例】



資料：国土交通省

(2) 都市機能誘導区域外における届出・勧告制度

都市再生特別措置法の規定に基づき都市機能誘導区域外では以下の行為を行う場合は誘導施設整備の動向把握のため、その行為に着手する30日前までに町長への届け出が必要となります。

町長は、この届け出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出者に対し必要に応じ、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。

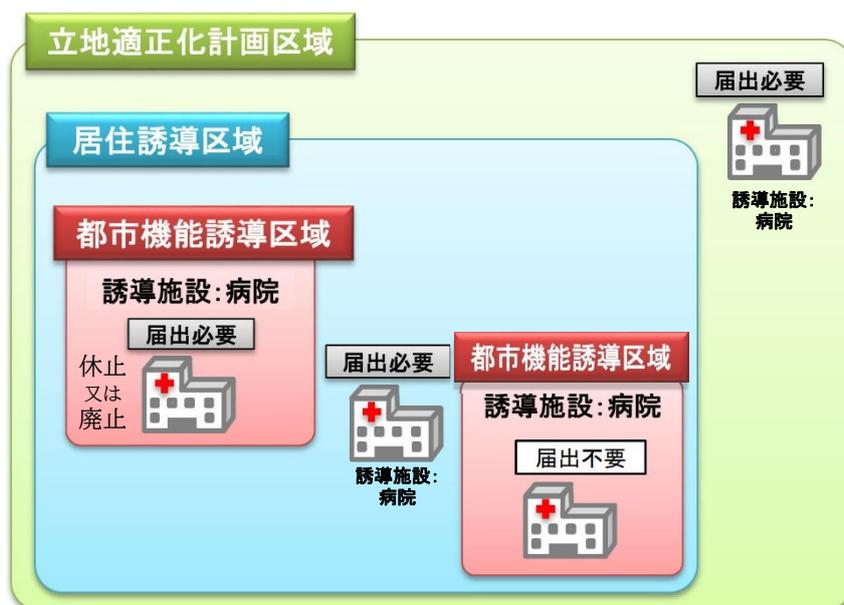
【開発行為】では	・新たに誘導施設を有する開発行為を行おうとする場合
【建築等行為】では	・誘導施設を有する新築、改築や用途を変更する建築等行為を行おうとする場合

(3) 都市機能誘導区域内における届出・勧告制度

都市再生特別措置法の規定に基づき都市機能誘導区域内では以下の行為を行う場合は既存建物・設備の有効活用など機能維持に関する機会確保のため、その行為に着手する30日前までに町長への届け出が必要となります。

町長は、新たな誘導施設の立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、届出者に対し必要に応じ、建築物の存置等について助言・勧告をすることができます。

【休止または廃止】では	・都市機能誘導区域内に現にある誘導施設を休止または廃止しようとする場合
-------------	-------------------------------------



資料：国土交通省

## ■届出対象となる施設の定義

都市機能	都市機能施設	根拠法令、条例、規模等
行政機能	役場	地方自治法第4条第1項に規定する施設
商業機能	スーパー（総合スーパー、各種小売店舗）	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積 1,000㎡以上10,000㎡未満の小売商業施設
	銀行、郵便局、信用金庫、農協	「銀行法第2条第1項」に規定する銀行、「日本郵便株式会社法第2条第4項」に規定する郵便局、「信用金庫法第4条」に基づく信用金庫および「農業協同組合法第3条」に規定する農業協同組合
医療機能	病院	医療法第1条の5に規定するもの
教育・文化・ 体育機能	幼稚園、小学校、中学校	学校教育法第1条に規定する施設
	体育施設	スポーツ基本法第12条第1項に基づく体育館
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設
	保育園、認定こども園	児童福祉法第39条第1項に規定する施設 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する施設
	児童館	児童福祉法第40条に規定する施設
介護福祉機能	高齢者福祉施設	老人福祉法第5条の2第5項に規定する事業を行う施設
交流機能	コミュニティ施設	社会教育法第24条の規定に基づき設置される施設
交通機能	複合交通センター	自動車ターミナル法第2条に規定する施設