

総社市立地適正化計画（素案）

概要版

令和 1 年 9 月

総社市 建設部 都市計画課

総社市立地適正化計画 概要版

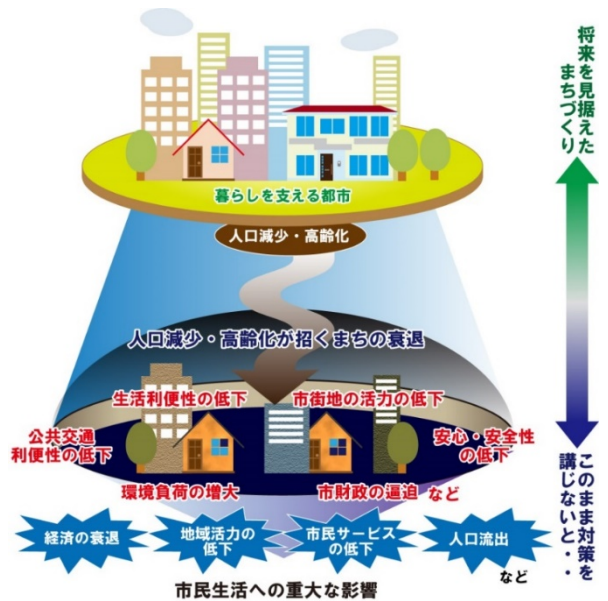
目次

| | |
|--------------------------|----|
| 1. 計画の目的と背景 | 1 |
| 立地適正化計画の目的 | 1 |
| 立地適正化計画とは | 1 |
| 立地適正化計画に定める事項 | 1 |
| 計画期間 | 1 |
| 2. 都市の現状と解決すべき課題 | 2 |
| 3. まちづくりの方針 | 3 |
| まちづくりの方針と課題解決のための施策・誘導方針 | 3 |
| 将来都市構造 | 4 |
| 4. 誘導区域, 誘導施設の設定 | 5 |
| 都市機能誘導区域 | 5 |
| 誘導施設の設定 | 6 |
| 居住誘導区域 | 7 |
| 5. 都市機能, 居住を誘導するための施策 | 9 |
| 誘導施策 | 9 |
| 届出制度 | 10 |
| 6. 目標値等の設定 | 10 |

1. 計画の目的と背景

◆立地適正化計画の目的

- 本市は、工業・流通施設等の積極的な誘致と宅地開発等により、人口微増の傾向が維持されています。
- しかし、今後は、様々な社会経済情勢の変化により、人口減少や高齢化の更なる進展が見込まれ、このまま何も対策を講じないままでは、経済の衰退や地域活力の低下、人口流出など、市民の生活に重大な影響を与えることが予測されます。
- このため、都市全体の構造を見渡しなが、居住や医療、福祉、商業等の都市機能の適切な誘導と、これらをつなぐ地域公共交通の再編による効率的な都市構造を実現することで、都市機能や居住が維持された、持続可能で暮らしやすい都市づくりを推進します。



◆立地適正化計画とは

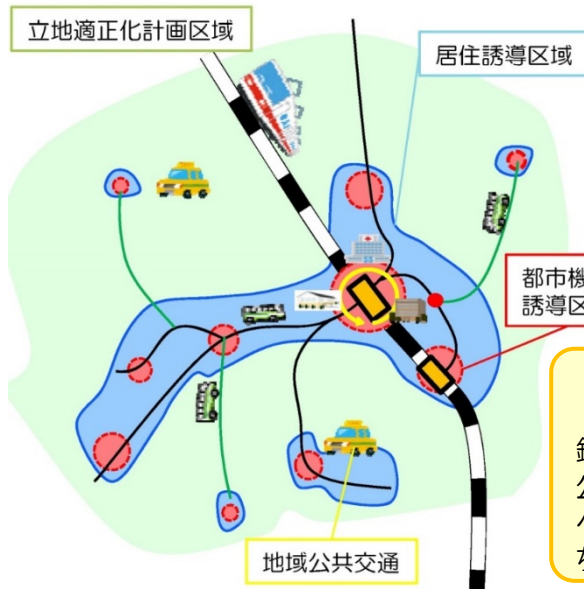
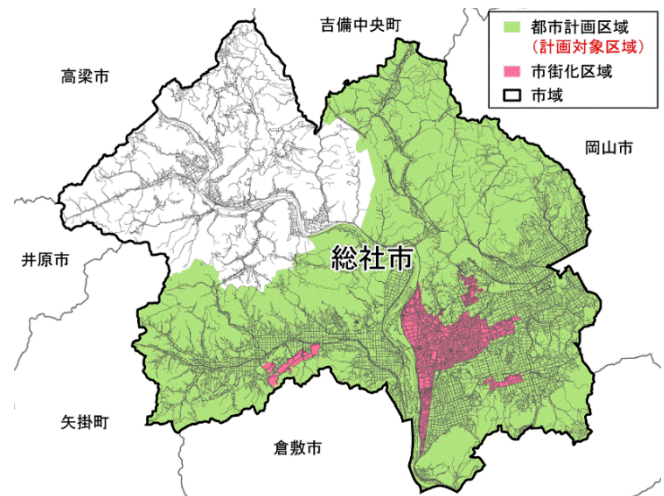
- 総社市立地適正化計画は、総社市都市計画マスタープランにおける将来都市像を基本としつつ、人口減少・超高齢社会下においても、持続可能な「コンパクトなまちづくり」に具体的に取り組んでいくための計画です。

◆立地適正化計画に定める事項

- 立地適正化計画の区域（＝都市計画区域）
- 基本的な方針
- 都市機能誘導区域、居住誘導区域
- 誘導施設 など

◆計画期間

- 概ね 20 年後の 2040 年を見据えつつ、今後 10 年以内に優先的に取り組むべき事項を定めるものとして 2025 年とします。



立地適正化計画の区域（＝都市計画区域）

都市機能や居住が集積する拠点周辺の区域を居住誘導区域とし、居住誘導を図ります。

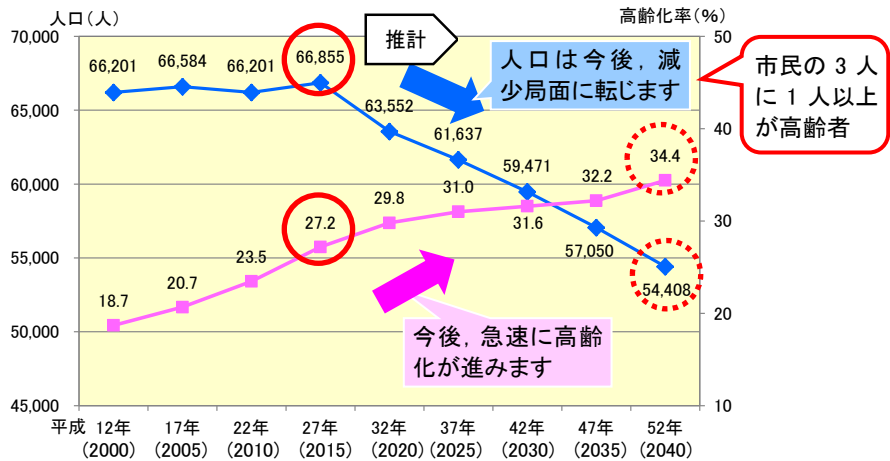
都市機能誘導区域は、都市機能が集積する拠点として、医療、福祉、子育て支援、商業、行政等の機能を誘導します。

地域公共交通の再編

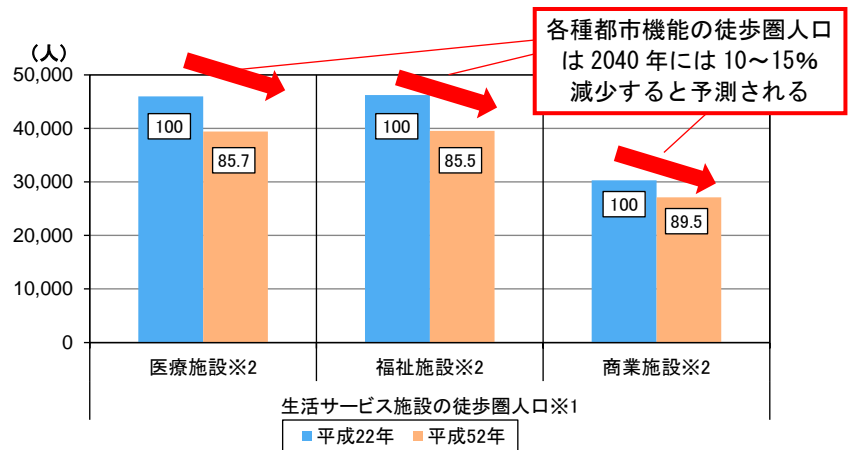
鉄道やバスなどの公共交通で、拠点へ移動しやすいまちを目指します。

2. 都市の現状と解決すべき課題

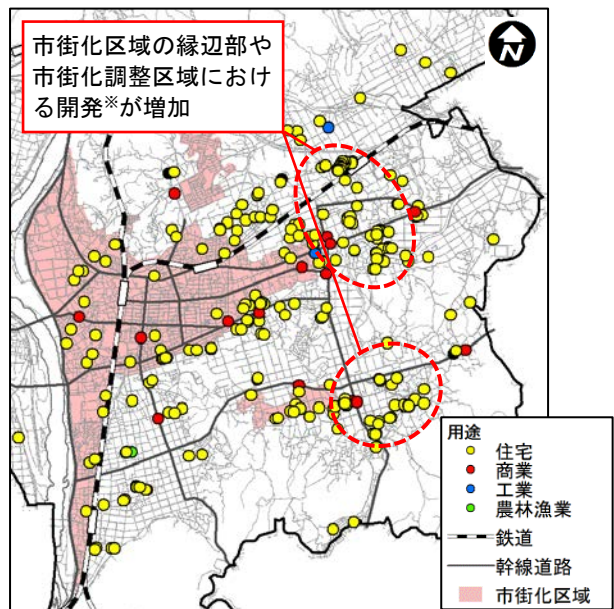
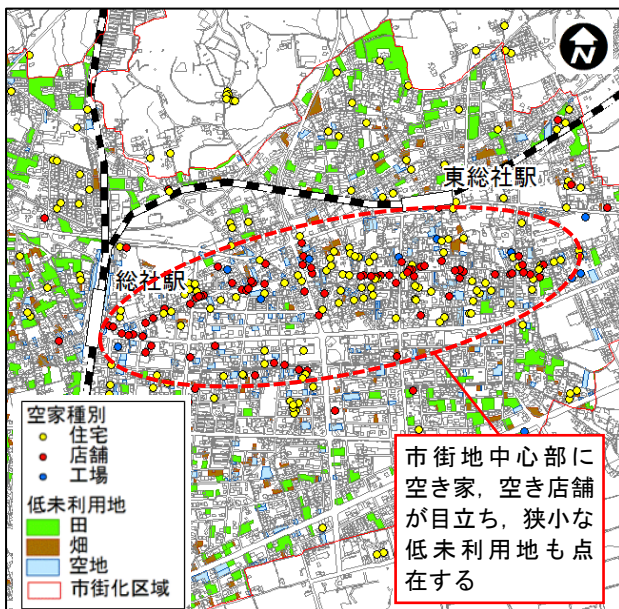
- 2040年の人口は、2015年の8割程度まで減少すると見込まれます。
- 2040年には市民の1/3以上が65歳以上の高齢者になると見込まれます。



- 日常利用するスーパーや病院などを維持していくための周辺人口の減少に伴い、これらの施設の存続が困難になることも考えられ、都市機能が集積した市街地中心部の生活の利便性が低下する恐れがあります。

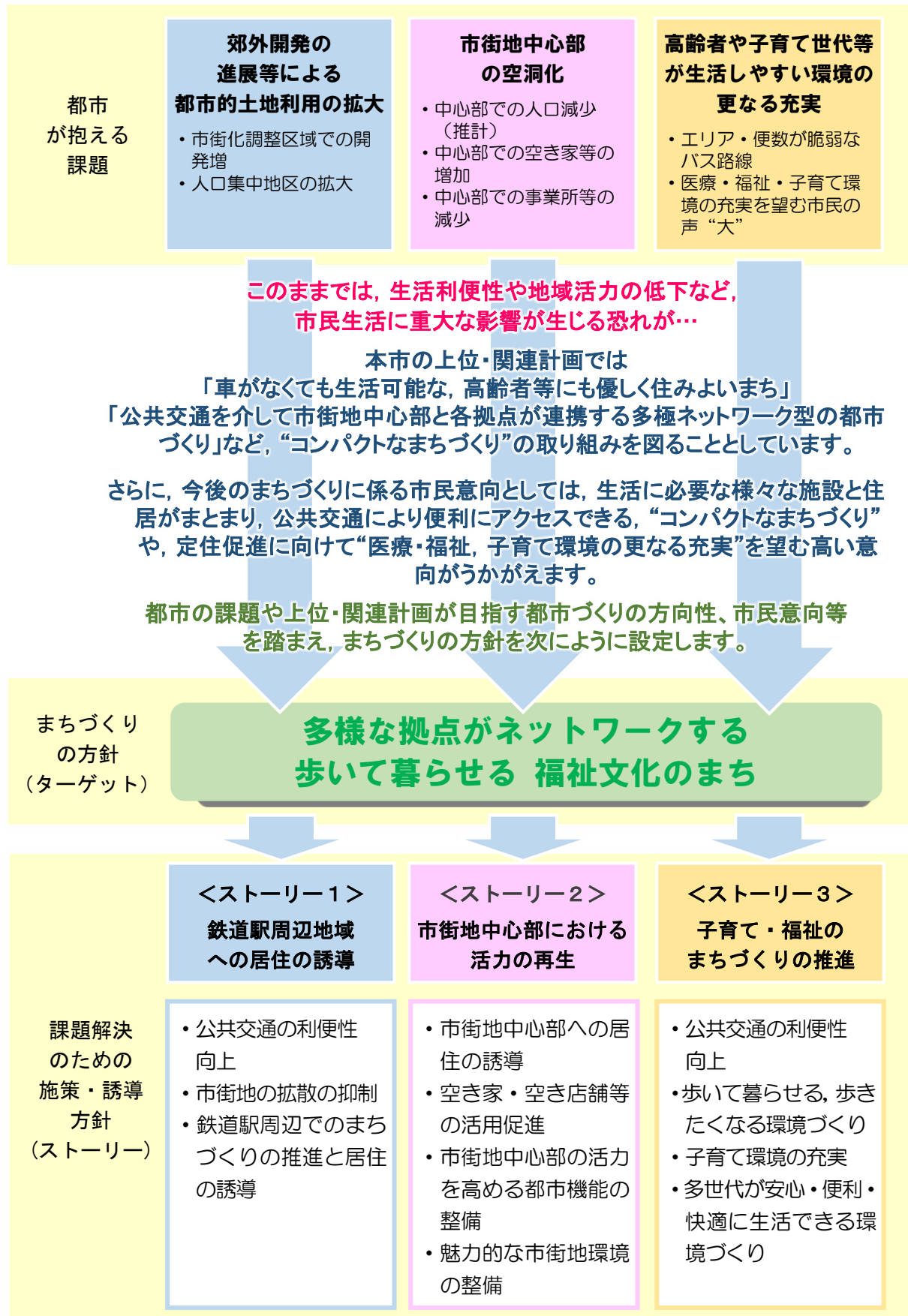


- 市街地中心部で空き店舗や低未利用地が目立つ一方、市街化調整区域での開発が近年増加しています。都市的土地利用の拡散が進むことで、非効率な都市構造が形成される恐れがあるほか、都市のスポンジ化による市街地活力の低下等が懸念されます。



3. まちづくりの方針

◆まちづくりの方針と課題解決のための施策・誘導方針



◆将来都市構造

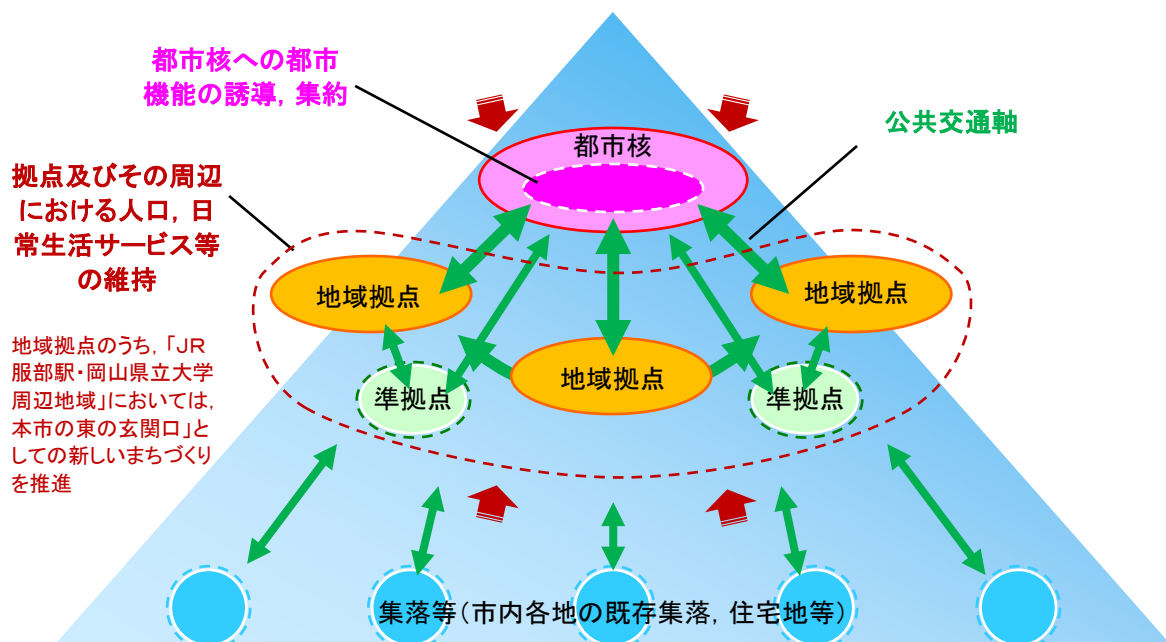
《拠点の設定》

- 多極ネットワーク型都市構造の拠点は、都市計画マスタープランを踏襲して次の4つに類型し、それぞれに該当する地域を設定します。
 - 「都市核」 市域の中心的地域として高次の都市機能を有する地域
 - 「地域拠点」 地域の中心として日常的な生活サービスや交通結節拠点機能の高い地域
 - 「準拠点」 既に市街地を形成し、一部都市機能の立地や居住が集積する地域
 - 「集落等」 これらの拠点以外で、居住が集積する既存の集落や住宅地など
- また、各拠点の特性等を踏まえ、拠点づくりの方針を次のように設定します。

| 拠点 | | 拠点の役割等 | 拠点づくりの方針 |
|------|----------------------------|---|--|
| 都市核 | JR 総社駅・ JR 東総社駅 周辺地域 | <ul style="list-style-type: none"> • 総社市の中枢となる地域の形成 • 多様な都市機能の集積・誘導 • 市内各地及び市外を結ぶ交通結節点 | <p>再生</p> 市街地中心部としての再生 |
| 地域拠点 | JR 服部駅・ 岡山県立大学 周辺地域 | <ul style="list-style-type: none"> • 県立大の立地及び JR 桃太郎線（吉備線）LRT 化等を活かした、東の玄関口として、都市機能と居住の集積を図る新しいまちづくり | <p>創出</p> 地域特性を活かした 新たな拠点の創出 |
| | JR 清音駅 周辺地域 | <ul style="list-style-type: none"> • 日常生活サービスの維持 | 維持 |
| | JR 美袋駅 周辺地域 | <ul style="list-style-type: none"> • 自然災害に対する安全の向上 | 維持 |
| 準拠点 | 飛地の市街化 区域（泉、山手） | <ul style="list-style-type: none"> • 既存の市街地として、日常生活サービスの維持 • 都市核及び地域拠点とのネットワークの確保 | 維持 |

《ネットワークの設定》

- 既存公共交通路線を基本としながら、隣接する都市核及び地域拠点、その他拠点を結ぶ新たな公共交通を設定することで、市内各地の集落等から隣接する準拠点や地域拠点、さらに都市核に至るまでの円滑な移動が可能となるネットワークを形成します。
- また、デマンドタクシー（総社市新生活交通「雪舟くん」）の市内各地での展開や地域コミュニティバスの運行支援等を行うことで、交通空白域の解消及び公共交通網の補完を目指します。



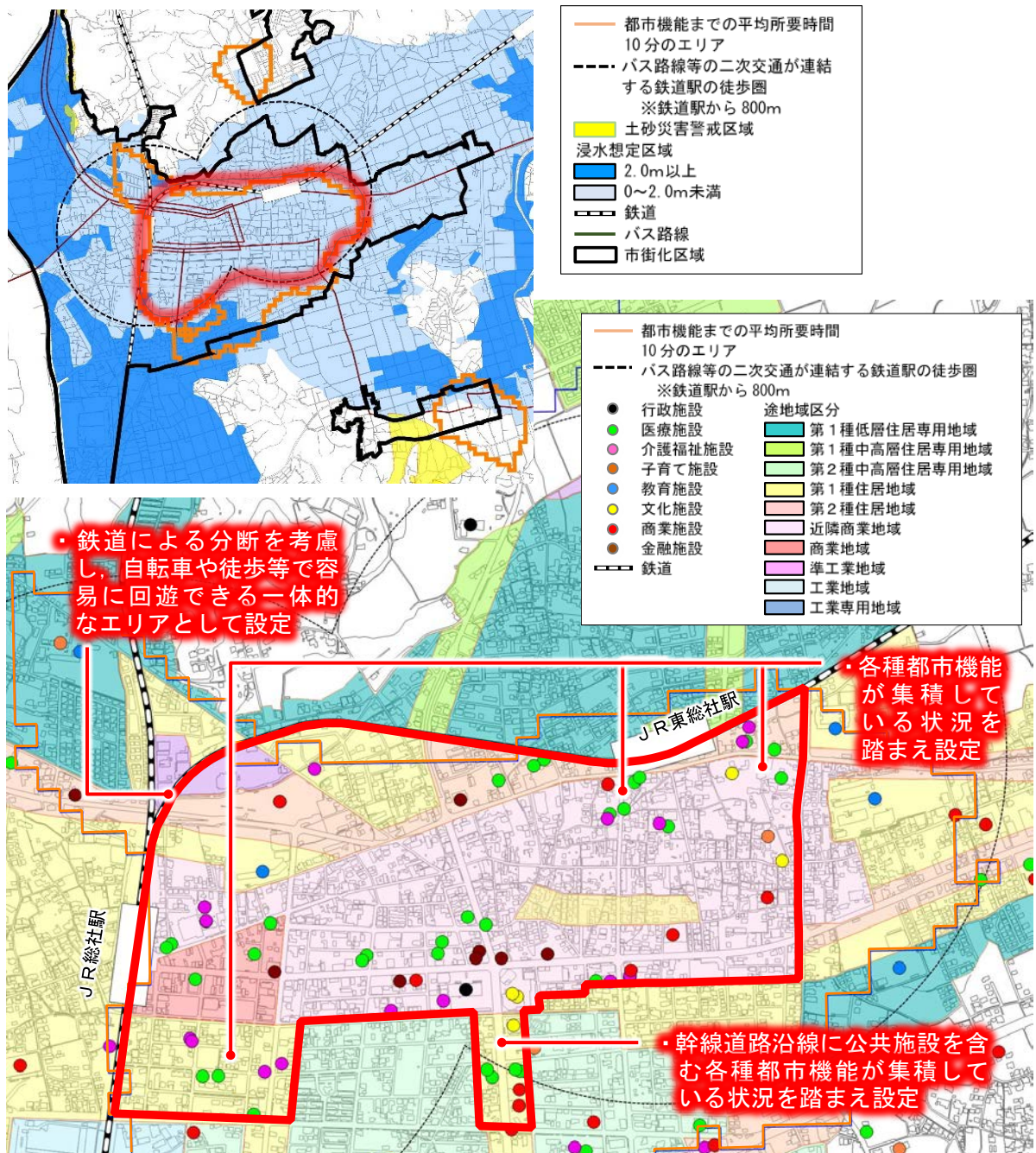
4. 誘導区域、誘導施設の設定

◆都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し、集約することにより、各種サービスの効率的な提供が図られるよう、居住誘導区域内に定める区域です。
- 都市機能誘導区域は、総社市が抱える課題やまちづくりの方針、課題解決のための施策・誘導方針を踏まえつつ、都市計画運用指針が示す区域設定の基本的な考え方等に基づき設定します。

〈次の要件等を踏まえ都市機能誘導区域を設定〉

- ◆都市機能が集積
- ◆公共交通によるアクセス性が高い（バス路線等が連結する鉄道駅から半径 800mの区域）
- ◆災害リスクが低い（土砂災害警戒区域や浸水想定区域（原則 2m以上）は含めない）
- ◆工業系・住居専用系の用途地域は除く
- ◆鉄道などの分断要素を考慮



◆誘導施設の設定

- ・人口減少・高齢化が進展する状況においても安全・安心で利便性の高い市民生活を維持するため、次の施設を都市機能誘導区域に誘導する施設として位置づけます。
- ・立地適正化計画作成の手引きで示される都市機能の分類や誘導方針を踏まえ、都市機能誘導区域内における立地状況(充足度※)や次の3つの視点からの検討を行い、必要な施設を設定します。

| 【誘導施設の必要性に係る視点】 | |
|-----------------|---|
| 視点① | まちづくりの方針（ターゲット）や課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）と合致する都市機能増進施設 |
| 視点② | 定住促進に向けて市民ニーズの高い都市機能増進施設 |
| 視点③ | 当該施設が都市機能誘導区域外に立地することで、都市の骨格構造に影響を与える可能性がある都市機能増進施設 |

各都市機能の誘導施設としての設定に係る検討

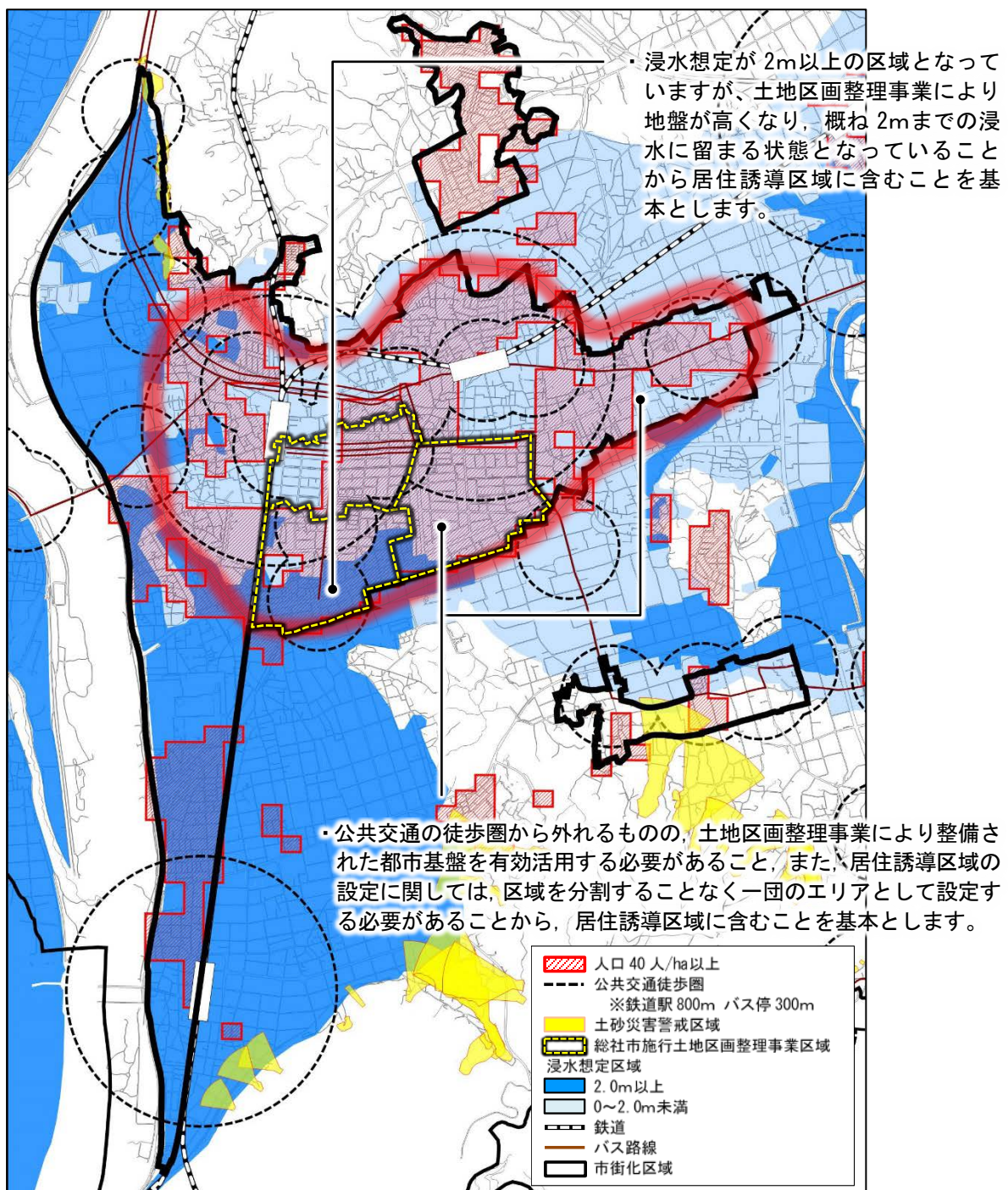
| 誘導施設の候補 | | 必要性の視点 | 誘導施設の設定に係る考え方 | 検討結果 |
|---------|-----------------------------------|--------|---|------|
| 行政機能 | 市役所本庁舎 | ① | ・市街地中心部に立地していることから、これを維持していくものとします。 | 維持 |
| | 保健センター 総合福祉センター | ①,② | ・市街地中心部に立地していることから、これを維持していくものとします。 | 維持 |
| 医療機能 | 病院 | ①,② | ・都市機能誘導区域内で概ね充足していることから、これを維持していくものとします。 | 維持 |
| | 診療所 | ①,② | ・都市機能誘導区域内に多数立地し、概ね充足していることから、これを維持していくものとします。 | 維持 |
| 介護福祉機能 | 介護福祉施設 | ①,② | ・都市機能誘導区域内に多数立地し、概ね充足している状況で、高齢者数はほぼ横ばいで推移する見込みであることから、既存の施設を適切に維持していくものとします。 | 維持 |
| 健康増進機能 | ・温浴施設 ・トレーニング施設 ・フィットネスクラブ等 | ①,② | ・都市機能誘導区域内において、不足していることから、誘導施設に位置づけます。 | 誘導 |
| 子育て機能 | 子育て支援施設 | ①,② | ・都市機能誘導区域内において、やや不足していることから、誘導施設に位置づけます。 | 誘導 |
| 商業機能 | 食品スーパー等 | ③ | ・都市機能誘導区域内に多数立地し、概ね充足している状況ですが、一定規模以上の施設が都市機能誘導区域外に立地すると、市街地中心部の衰退を助長する可能性があること等から、施設の立地を適性にコントロールしていくため、誘導施設に位置づけます。 | 誘導 |
| | 娯楽施設 ・映画館 ・劇場等 | ①,② | ・都市機能誘導区域内に立地が無く、不足していることから、誘導施設に位置づけます。 | 誘導 |
| 金融機能 | 金融・郵便施設 | ① | ・都市機能誘導区域内に多数立地し、概ね充足していることから、これを維持していくものとします。 | 維持 |
| 教育文化機能 | 教育施設 | ① | ・今後の児童・生徒数の減少と地域バランスを踏まえた立地を検討することとし、当面は、現状を維持していくものとします。 | 維持 |
| | 文化施設 | ① | ・吉備路など多くの歴史文化遺産が郊外に位置しており、これらと相乗効果を高める場所への立地を検討していることから、誘導施設に位置づけられないものとします。 | — |
| | 図書館 | ① | ・市街地中心部に立地していることから、これを維持していくものとします。 | 維持 |

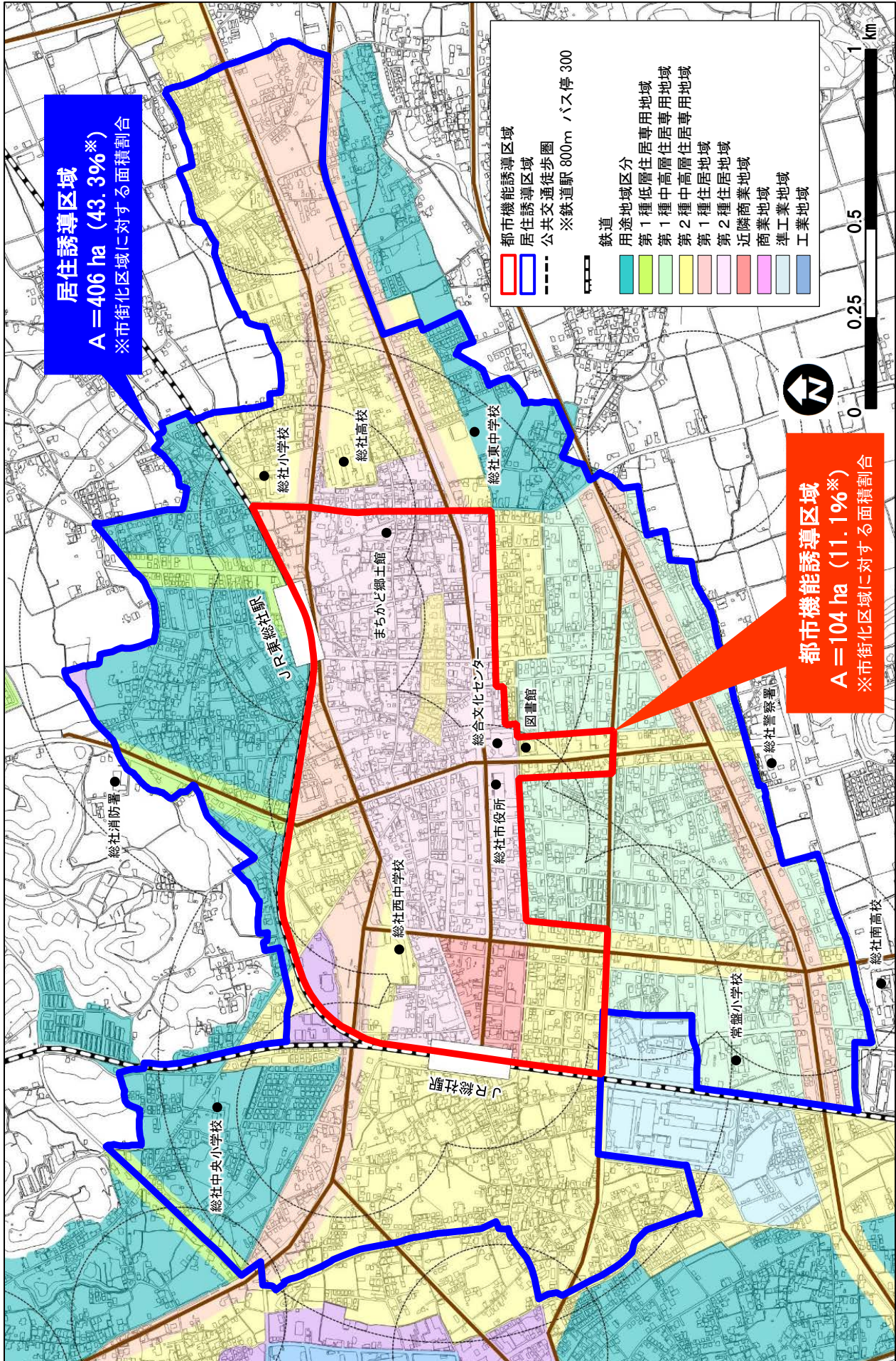
◆居住誘導区域

- ・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- ・居住誘導区域は、総社市が抱える課題やまちづくりの方針、課題解決のための施策・誘導方針を踏まえつつ、都市計画運用指針が示す区域設定の基本的な考え方等に基づき設定します。

〈次の要件等を踏まえ都市機能誘導区域を設定〉

- ◆人口が集積（40人/ha以上の人口密度がある区域）
- ◆都市機能誘導区域への公共交通等によるアクセス性が高い（都市機能誘導区域にアクセスする鉄道駅から800m、またはバス停から300mの区域）
- ◆災害リスクが低い（土砂災害警戒区域や浸水想定区域（原則2m以上）は含めない）
- ◆総社市施行の土地区画整理事業区域を含む
- ◆工業系用途地域は除く





5. 都市機能、居住を誘導するための施策

◆誘導施策

- ・都市機能や居住の維持・誘導に係る施策として、次の取り組みを総合的に展開します。

| 区分 | 誘導施策の概要 |
|--------------|--|
| 税制措置 | <ul style="list-style-type: none"> ◎都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買替特例（課税繰り延べ） ◎誘導施設の整備のため土地等を譲渡した場合の特例（軽減税率等） ◎誘導施設と合わせて整備される公共施設等（広場・緑地，通路等）への固定資産税，都市計画税の課税標準の特例 |
| 金融支援 | <ul style="list-style-type: none"> ◎民間事業者が実施する誘導施設等の整備に対する支援（まち再生出資） ◎共同施行により民都機構が取得した不動産の長期割賦払いによる民間事業者への売却（共同型都市再構築） |
| 財政支援 | <ul style="list-style-type: none"> ○誘導施設の整備に対する支援 |
| 公共施設整備 | <ul style="list-style-type: none"> ○文化的価値の高い空き家・空き店舗等の文化・交流施設としての保全・活用 ○福祉活動施設や交流施設（市民間や市民と来訪者の交流を促進しにぎわいを創出する施設）等の整備 |
| 市街地整備 | <ul style="list-style-type: none"> ○JR東総社駅南地区の市街地整備による居住環境の改善 ○空き家，空き地等を活かした土地の組替えに合わせた建物の更新や道路・広場等の整備（低未利用地を活用した都市機能のマネジメント） ◎土地の有効利用（高度利用）による共同住宅や複合施設等の整備促進 ○岡山県立大学や企業立地等のポテンシャルを活かした拠点整備 |
| 道路・公園等の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ◎低未利用地の解消に向けた細街路の拡幅整備 ◎まちなかにおける歩道の整備やバリアフリー化の推進 ○まちなかの公共空間等を活かした健康づくりの推進 ○コンパクトなまちづくりを推進する自転車道の整備 ◎市民の身近な交流や健康増進，避難場所として機能する公園等の整備・再編 |
| 公共交通ネットワーク整備 | <ul style="list-style-type: none"> ◎JR桃太郎線（吉備線）のLRT化（駅数，運行本数の増大） ◎各駅（新駅を含む）の交通結節点としての機能強化 ◎鉄道駅と2次交通の連結強化 ◎デマンドタクシー（雪舟くん）の利便性強化（予約受付システムの更新や運行台数・エリアの検討等） ○地域が主体的に取り組む新たな公共交通の支援 |
| 空き家対策 | <ul style="list-style-type: none"> ◎都市機能誘導区域内における空き店舗や空き家を活用した創業支援の充実（そうじゃ商人応援事業[*]の強化） ※空き店舗や空き家を改修して新たに事業を行う創業者に対して支援（補助金の交付）する総社市独自の事業 ◎そうじゃ定住空き家百選登録制度の充実 ◎空き家情報の提供や空き家に関する相談窓口などのワンストップ機能の充実 ○民間住宅を活用した住宅セーフティーネット[*]の整備 ※住宅市場において，住宅を確保することが困難な方々が，所得，家族構成，身体の状況等に適した住宅を確保できるための様々な仕組み ○空き家・空き店舗等を活用した福祉活動施設の整備に対する支援 |
| 景観形成 | <ul style="list-style-type: none"> ○公共施設の修景整備[*]や景観ルール（建築物意匠等）づくり ※公共空間の高質化，水路の活用等 |

- ◎ 既存の施策，上位・関連計画に位置づけがある施策
- 新たに検討する施策

| | |
|--------|---|
| 公民連携 | ○細街路等での適切な交通ルールの導入や歩車分離等による安全・安心な空間づくり |
| | ○地域住民との連携や障がい者の社会参画による公園等の緑地の維持管理 |
| | ◎民間事業者との連携（健康づくり応援店での各種サービスの提供等）による健康インセンティブ事業*の推進 ※歩くことを中心とする健康づくりの機会と、健康づくりを続けることに対するインセンティブを付与することで、市民の日常活動量の増加、運動習慣の定着及び健康状態の改善を図る総社市独自の事業 |
| まちなか居住 | ○まちなか居住を推奨する助成制度の創設 |
| | ◎フラット 35 地域活性化型*の活用促進 ※住宅金融支援機構との連携による市街地中心部における住宅ローンの金利引き下げ |
| 都市計画 | ○市街化調整区域における 50 戸連たん制度等の厳格化（都市的土地利用の拡散の抑制） |
| その他 | ◎市民や来訪者等の交流促進や定期的なイベント等の開催によるにぎわいの創出 |

- ◎ 既存の施策，上位・関連計画に位置づけがある施策
- 新たに検討する施策

◆届出制度

- ・都市機能誘導区域内・外，または居住誘導区域外で以下の行為を行う場合，市長への届出が必要となります。

【都市機能誘導区域内】

- ・誘導施設に位置づけた健康増進，子育て，商業機能を休止又は，廃止する場合

【都市機能誘導区域外】

- ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
- ・誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・建築物を改築または用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

【居住誘導区域外】

- ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で，規模が1,000㎡以上のもの
- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・建築物を改築または用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

6. 目標値等の設定

- ・次に示す項目により，立地適正化計画が目指す目標（4項目）の達成状況や効果（1項目）を評価・検証します。

※目標年が2020年の指標は，総合計画の評価指標。総合計画の見直しに合わせて更新

| | | | |
|---|---|---|--|
| 居住誘導区域内の人口密度の維持 44.3人/ha (2040年) | 鉄道利用者数の維持 3,048人/日 (2040年) | 都市機能誘導区域における子育て支援施設の充足度 79% (2018年) ↓ 100% (2040年) | 雪舟くん1日平均乗車数の増加 219人/日 (2017) ↓ 250人/日 (2020年) |
|---|---|---|--|

3つのストーリーの展開により，市街地中心部の地域価値や魅力が向上し，定住人口が維持されることで，居住誘導区域内の地価（＝税収）を維持

居住誘導区域内の平均地価（＝税収）の維持 **54,000円/㎡**（2040年）