

## 2-2 市街地・住環境整備

### ◇ 基本的な考え方 ◇

市街地における都市機能の更新，まちなか居住の推進及び住環境の改善を図るとともに，市街地周辺部等においては無秩序な市街化を抑制し，計画的な市街地の形成を図ります。

また，民間活力の導入等により良好な住宅・宅地の供給の促進を図ります。

#### ① 市街地の整備

- ・ JR総社駅から東へ向けての市街地中心部については，土地の高度利用や都市計画道路の整備を計画的に進め，都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の検討等によって，商業，業務，医療，福祉，文化等多様な都市機能が適正に集積し，都市核にふさわしい景観とにぎわいのある魅力的な都市空間の創出に努め，快適で利便性の高いまちなか居住を推進します。
- ・ JR総社駅南地区については，都市再生整備計画に基づき，公園，道路等の公共施設の整備を図り，快適で災害に強い市街地環境の整備を推進します。
- ・ 商店街通りについては，歴史的文化的遺産や落ち着いた環境を活かし，商店と住宅が調和したうまいのあるまちづくりに努めます。
- ・ 道路が狭小で防災上の課題を持つ地区については，老朽建築物の建て替え・不燃化，オープンスペースの確保など地区の実情に応じた施策を検討し，住環境の改善と防災性の向上に向け，長期的な再整備を検討します。
- ・ 既存の住宅地など住環境の質の向上や改善が必要な地区については，良好な住環境の形成を図るため，地区計画や建築協定等の制度を活用します。
- ・ まちなか居住の推進及び市民の安全・安心な生活の確保の観点から，空き家や跡地を地域の資産と捉え行政・市民・事業者等の多様な主体との協働のもと，総合的な空き家対策に取り組んでいきます。

#### ② 計画的な市街化

- ・ 市街地周辺部及び主要な幹線道路沿道において，宅地化の進行が予想される区域については，無秩序な市街化による不良な街区の形成を防止するため，土地区画整理事業等の面的整備事業の導入や地区計画の活用等に努め，道路，下水道，公園等都市基盤の整った良好な居住環境の整備を進めます。
- ・ 住宅地の形成や商業施設の配置，工場等の企業誘致にあたっては，農林業との調整等土地利用計画との整合を図るとともに，地区計画の活用等により周辺の地域環境と調和のもと，市街地環境の向上を図ります。
- ・ JR服部駅，岡山県立大学周辺地区などの地域拠点においては，地域の生活の中心として，都市機能の集積・増進に努めます。その際は地区計画の活用等を検討しつつ，地域住民との協働により，地域の実情を踏まえたものとなるよう努めます。

**③ 良好な住宅・宅地の供給**

- ・ 民間活力の活用による良好な住宅地の開発を促すとともに、地域の実情に応じて土地区画整理事業等による面的整備を実施し、良好な住宅・宅地の供給を促進します。
- ・ 市営住宅については、適切な維持管理による良質な住宅ストックの維持に努めます。

