

第5章 都市機能，居住を誘導するための施策

5-1 誘導施策

課題解決のための施策・誘導方針で設定した3つのストーリーとの関連性を踏まえつつ、都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導を図るための施策、また、居住誘導区域内に居住を誘導するための施策を総合的に展開します。

ストーリー1 鉄道駅周辺地域への居住の誘導

ストーリー2 市街地中心部における活力の再生

ストーリー3 子育て・福祉のまちづくりの推進

施策に関しては、まちづくりの基本方針“多様な拠点がネットワークする 歩いて暮らせる 福祉文化のまち”の実現に向けて、「既存の施策，上位・関連計画に位置づけがある施策」や「新たに検討する施策」など、各施策の重要性や熟度を踏まえ、段階的に整理します。

なお、これらの施策に関しては、日々変化する社会経済情勢等を踏まえ、時代が求める社会的ニーズに柔軟かつ的確に対応していくほか、国の政策等を踏まえつつ、より効果の高い取り組みの実現に向けて、不断の見直し・検討を進めていくものとします。

特に、市街地中心部における都市のスポンジ化対策については、都市再生特別措置法の一部改正により新たな取り組みが制度化されていることから、今後、詳細な検討を進めていく中で必要に応じて計画の変更を行い、具体的な取り組みを位置づけていくものとします。

また、その他の施策についても、社会資本整備総合交付金や空き家対策総合支援事業などの国の支援メニューを積極的に活用していきます。

なお、立地適正化計画を作成することで、誘導施設（都市再構築戦略事業等の要件に合致する一部の施設）の整備について、国の支援が受けられる可能性があるほか、都市再生整備計画事業等についても交付額の嵩上げ等の支援措置を受けることが可能となります。

(参考) 活用が想定される社会資本整備総合交付金の基幹事業

- ・道路事業
- ・都市公園等事業
- ・都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業等）
- ・地域住宅計画に基づく事業
- ・バリアフリー環境整備促進事業
- ・街並み環境整備事業 など

このほか、誘導施設の整備に関しては、総社市公共施設等総合管理計画の基本方針に基づき、公共施設の統廃合や複合化，民間活力の導入による遊休資産の利活用をあわせて推進することで、都市機能の拡散防止に努めるほか、利用者の利便性の向上，各種サービスの高度化，整備・運営コストの軽減などに取り組むものとします。

誘導施策

区分	誘導施策	概要	事業 タイプ	ストーリー		
				1	2	3
税制措置	誘導施設整備に係る税制措置	◎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） ・居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合（買換特例） ・居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税（個人住民税）の軽減 ・長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合の所得税（個人住民税）の軽減 ◎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	①	●	●	●
金融支援	民間都市開発推進機構（民都機構）による金融支援	◎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）	①	●	●	●
財政支援	民間事業者等の都市機能整備に対する財政支援	○誘導施設の整備に対する支援 ◆活用が想定される事業 ・都市機能立地支援事業 など	②		●	
公共施設整備	市民生活の利便性やまちの魅力を高める公共施設の整備	○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 ◆活用が想定される事業 ・都市再生整備計画事業 など	②		●	
		○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 ◆活用が想定される事業 ・都市再生整備計画事業 など	②			●

【事業タイプ】

- ①国等が直接行う施策
- ②国の支援を受けて総社市が行う施策
- ③総社市が独自に行う施策

- ・①②は、記載した取り組み以外でも、補助メニューが増えた場合は、誘導施策として積極的に取り入れます。
- ・③は、今後、具体的な取り組みに係る検討の深度化を図る中で、国の支援が受けられる可能性があるものについては、積極的に導入を検討していきます。

【ストーリー】

- 1 鉄道駅周辺地域への居住の誘導
- 2 市街地中心部における活力の再生
- 3 子育て・福祉のまちづくりの推進

【施策の概要】

- ◎ 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

誘導施策

区分	誘導施策	概要	事業 タイプ	ストーリー		
				1	2	3
市街地 整備	面的・一体的な市街地整備	○JR東総社駅南地区の市街地整備による居住環境の改善 ◆活用が想定される事業 ・都市再生区画整理事業 など	②	●		
		○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） ◆活用が想定される事業 ・街なみ環境整備事業 など	②		●	
		◎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 ◆活用が想定される事業 ・市街地再開発事業 など	②	●		
道路・公園 等の整備	道路の整備	◎低未利用地の解消に向けた細街路の拡幅整備 ◆活用が想定される事業 ・道路事業 など	②		●	
	自転車・歩行者道の整備	◎まちなかにおける歩道の整備やバリアフリー化の推進 ◆活用が想定される事業 ・バリアフリー環境整備促進事業 など	②			●
		◎まちなかの公共空間等を活かした健康づくりの推進 ◆活用が想定される事業 ・都市再生整備計画事業 など				
	公園、休憩スポット等の整備	◎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 ◆活用が想定される事業 ・都市公園事業 など	②			●

【事業タイプ】

- ①国等が直接行う施策
- ②国の支援を受けて総社市が行う施策
- ③総社市が独自に行う施策

- ・①②は、記載した取り組み以外でも、補助メニューが増えた場合は、誘導施策として積極的に取り入れます。
- ・③は、今後、具体的な取り組みに係る検討の深度化を図る中で、国の支援が受けられる可能性があるものについては、積極的に導入を検討していきます。

【ストーリー】

- 1 鉄道駅周辺地域への居住の誘導
- 2 市街地中心部における活力の再生
- 3 子育て・福祉のまちづくりの推進

【施策の概要】

- ◎ 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

誘導施策

区分	誘導施策	概要	事業タイプ	ストーリー		
				1	2	3
公共交通ネットワーク整備	公共交通軸の利便性強化	◎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	③	●		●
		◎鉄道駅と2次交通の連結強化	③	●		●
		◎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	③			●
空き家対策	既存施策の充実による空き家等の活用促進	◎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 ◆活用が想定される事業 ・空き家再生等推進事業 など	②		●	
		◎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	③		●	
	新たな施策の導入による空き家等の活用促進	○民間住宅を活用した住宅セーフティネット※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、身体状況等に適した住宅を確保できるための様々な仕組み	③		●	
		○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	②		●	

【事業タイプ】

- ①国等が直接行う施策
- ②国の支援を受けて総社市が行う施策
- ③総社市が独自に行う施策

- ・①②は、記載した取り組み以外でも、補助メニューが増えた場合は、誘導施策として積極的に取り入れます。
- ・③は、今後、具体的な取り組みに係る検討の深度化を図る中で、国の支援が受けられる可能性があるものについては、積極的に導入を検討していきます。

【ストーリー】

- 1 鉄道駅周辺地域への居住の誘導
- 2 市街地中心部における活力の再生
- 3 子育て・福祉のまちづくりの推進

【施策の概要】

- ◎ 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

誘導施策

区分	誘導施策	概要	事業 タイプ	ストーリー		
				1	2	3
景観形成	魅力的な都市景観の形成	○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 ◆活用が想定される事業 ・都市再生整備計画事業 など	②		●	
公民連携	公民連携による誰もが生活しやすい環境づくり	○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 ◆活用が想定される事業 ・都市再生整備計画事業 など	②			●
		○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	③		●	
		◎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	③			●
まちなか居住	まちなか居住の推進	○まちなか居住を推奨する助成制度の創設	③		●	
		◎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	②		●	
都市計画	市街化調整区域における開発許可制度の厳格化	○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）	③	●		
その他	イベント・交流空間の整備や定期的なイベント等の開催	◎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	③		●	

【事業タイプ】

- ①国等が直接行う施策
- ②国の支援を受けて総社市が行う施策
- ③総社市が独自に行う施策

- ・①②は，記載した取り組み以外でも，補助メニューが増えた場合は，誘導施策として積極的に取り入れます。
- ・③は，今後，具体的な取り組みに係る検討の深度化を図る中で，国の支援が受けられる可能性があるものについては，積極的に導入を検討していきます。

【ストーリー】

- 1 鉄道駅周辺地域への居住の誘導
- 2 市街地中心部における活力の再生
- 3 子育て・福祉のまちづくりの推進

【施策の概要】

- ◎ 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





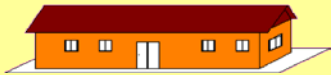
5-2 届出制度

都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定・公表に伴い、誘導施設に位置づけた都市機能を休止または廃止しようとする際や、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外で以下の行為を行う際には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の内容や場所などについて市長に届け出ることが必要となります。(法第88条ならびに第108条)

届出制度の概要

区域	届出の対象となる行為	届出があった場合の対応等
都市機能誘導区域内	誘導施設に位置づけた健康増進機能，子育て機能，商業機能を休止または廃止しようとする場合は，届出の対象となります。	<ul style="list-style-type: none"> 撤退後の施設の利用調整に応じない場合など，必要に応じて市長は施設の存置に係る勧告を行うことがあります。
都市機能誘導区域外	<p>下記の開発行為または建築行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が都市機能誘導区域外にある場合は，届出の対象となります。</p> <p>開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為 <p>建築行為</p> <ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 建築物を改築し，または建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合 	<ul style="list-style-type: none"> 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，市長は必要な勧告を行うことがあります。 また，その場合において，誘導区域内の土地の取得等を行うことがあります。

届出制度の概要

区域	届出の対象となる行為	届出があった場合の対応等
<p>居住誘導区域外</p>	<p>下記の開発行為または建築行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。</p> <p>開発行為</p> <p>①3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 例. 3戸の開発：届出必要</p>  <p>②3戸未満の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの 例. 1,300㎡ 1戸の開発行為：届出必要</p>  <p>例. 800㎡ 2戸の開発行為：届出不要</p>  <p>建築行為</p> <p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 例. 3戸の建築行為：届出必要</p>  <p>例. 1戸の建築行為：届出不要</p>  <p>②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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、市長は必要な勧告を行うことがあります。 また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあつせん等を行うことがあります。