

第6章 誘導施策

(1) 都市機能誘導施策

- ・都市機能誘導区域内に必要な施設の立地促進を図るとともに、都市機能誘導区域外への施設の流出を抑制するため、施設整備等に関する支援や来訪者の利便性を高めるための支援策等に取り組み、計画の目標（将来都市像）実現を目指します。
- ・誘導施策は、法の改正に伴い、国の施策の拡充や、新たな施策の創設等が行われています。施策は、①国等が直接行う施策、②国等の支援を受けて市が行う施策及び③市が独自に講じる施策の3種類に大別されます。
- ・都市機能や居住の誘導に当たっては、制限や規制によるものではなく、国若しくは市において事業者がメリットを最大限享受できるような施策を充実させることや公共交通の利便性を向上させる施策を講じることとします。あわせて、誘導区域全体の質を高め、暮らしやすさを確保することで、緩やかな誘導を図るものとします。

a) 誘導施策

①国等が直接行う施策（税制措置）

国等による施策の適用を検討し、対象となる施設の誘導を支援します。

(7) 誘導施設に対する税制上の特例措置

(イ) 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

②国の支援を受けて実施を検討する施策

支援の適用可能性を検討し、対象となる施設の誘導等を支援します。

(7) 誘導施設の整備

(イ) 歩行空間の整備

(ウ) 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

③本市が実施、又は実施を検討する施策（市が独自に講じる施策）

都市機能誘導区域に都市機能の集積を誘導するため、以下のような施策を検討します。

(7) J R 笠岡駅及び周辺の整備

- ・都市機能の拠点及び歩いて暮らせるまちを形成することを目指した J R 笠岡駅及び周辺の整備を推進する。（J R 笠岡駅周辺整備基本構想を平成29年度に策定）

(イ) 公共交通の確保（利便性の向上、海上交通との連携等）

- ・環境に優しい公共交通の利用を促進するとともに、人口の減少や需要の変化に対応した新たな交通システムへの見直しを検討する。
- ・路線バスについては、サービスの維持と利用者利便性の向上を図るとともに、定時性の確保に努める。
- ・J R 笠岡駅等の交通結節点や乗り継ぎ拠点の整備等により多様な交通手段の利用促進を押し進めるとともに、鉄道や路線バス、海上交通機関等公共交通機関相互の連携を強化する。
- ・急速に技術革新が進む移動サービスに関わる技術や仕組みについて、地域の将来を見据えて関連する情報を収集、把握するとともに、地域への導入可能性等について研究を行う。

(ウ) 歩行者動線の整備

- ・ J R 笠岡駅と港湾施設（旅客船ターミナル）を結ぶ歩行者動線など、主要な拠点を結ぶ道路は、歩道の整備やバリアフリー化を推進するなど快適な歩行者空間の整備を進める。

(エ) 公共公益施設の再配置・改修の検討

- ・ 笠岡市公共施設等総合管理計画等を踏まえ、老朽化等が進行している公共公益施設の再配置を検討する。
- ・ 生活の安全性や利便性の維持・向上を図るため、老朽化した都市計画施設を都市計画事業として計画的に改修・更新を進める。

(オ) 低未利用地を活用した都市機能施設の立地誘導等

- ・ 空き家・空き地等が散発的に発生する問題に対応するため、低未利用地の利用指針や管理指針づくりに努めるなど、空き家・空き地等の有効活用と適正管理を促進する。
- ・ 低未利用地となっている公的不動産や公共施設の統廃合等により用途廃止となる公的不動産について、新たな用途の公共施設の整備や民間事業者等への売却・貸付け等による都市機能の導入を検討する。

(カ) 商業機能の強化と活性化

- ・ 官民連携により、中心市街地における商業機能の強化を図る。
- ・ 商店街の活性化や商業機能の強化に向けた取組を支援するとともに、活動の周知や参加の拡大に努める。
- ・ 公共空間を利用したイベントや各店舗が連携したイベントの開催等による来訪者の回遊性の向上に努める。
- ・ 市内の空き店舗を新たに賃借しようとする個人、個人事業者に対して店舗等の新築、改装に係る経費など、空き店舗等を活用するために必要な経費を補助するなど、商店街の活性化に努める。

(キ) 日本遺産の認定を踏まえた、観光施策との連携強化

- ・ 笠岡諸島が日本遺産に認定されたことにより、観光客の増加が予想されるため、来訪者の玄関口となる J R 笠岡駅や港湾施設（旅客船ターミナル）周辺整備を推進する。
- ・ 動線となる道路については、景観整備やバリアフリー化等により、来訪者に優しい空間づくりに努める。
- ・ 来訪者が日本遺産にとどまらず、市内の観光拠点等に立ち寄るようモデルコースの整備や情報発信に努める。

(ク) 用途地域の見直し等

- ・ 建物の高層化等高度利用を促進するため、商業地域以外の用途地域の商業系への見直しや地区計画の策定を行い、区域内の容積率等の見直しを進める。一方、現在高建ぺい率・容積率が指定されているにもかかわらず、低密度な土地利用にとどまっている区域については、その要因の解析と高度利用に向けた支援策の検討等を行う。

(ケ) 官民連携、事業者・住民参加によるまちづくり

- ・ 新たな視点での賑わいづくりを推進するため、事業者・住民参加によるまちづくりや官民が連携した事業実施などに取り組む。
- ・ 笠岡運動公園の改修においては、Park-PFI制度等の活用を検討し、新たな賑わい創出の場となる公園の整備を行う。

b) 規制的手法の活用検討

- ・今後の流出抑制に向けて誘導施設の届出に対する調整や勧告、斡旋の基準について検討を行います。
- ・都市機能誘導区域内での高度利用を促進するため、用途地域の見直しや建ぺい率・容積率の見直し等について検討します。

c) 届出制度の活用

- ・立地適正化計画を推進するために、都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に一定の行為を行おうとする場合には、原則として届出が必要となります。(法第108条)
- ・都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止・廃止しようとする場合は届出が必要となります。(法第108条の2)

【都市機能誘導区域での開発行為又は建築行為の届出の対象】

- ・都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設の整備を行おうとする場合には、着手の30日前までに市への届出が必要です。届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

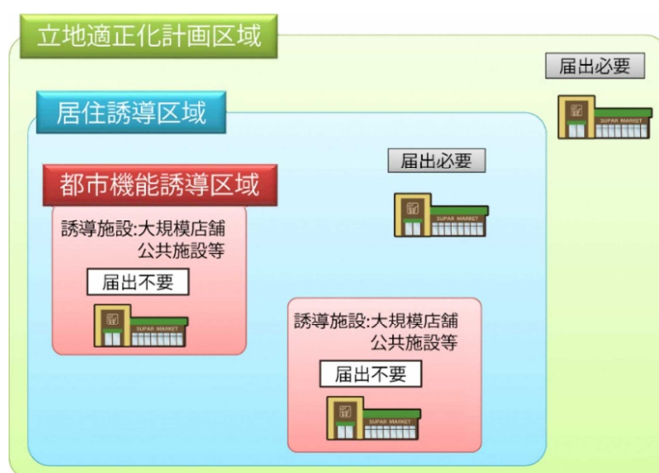
<開発行為>

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

<開発行為以外>

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

- ・都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、休止又は廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要です。



【届出に対する対応例】

(都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合)

- ・届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられます。

(届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合)

- ・開発行為等の規模を縮小するよう調整
- ・都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整
- ・開発行為等自体を中止するよう調整
- ・調整が不調な場合、届出をした者に対して、開発規模の縮小、誘導区域内への立地等を勧告等

(2) 居住誘導施策

a) 誘導施策

- ・都市の基盤整備に係る施策や居住者の生活利便性を高めるための支援策等に取り組み、計画の目標（将来都市像）実現を目指します。
- ・立地適正化計画による居住の誘導は、強制力を伴ったり、規制的手法によって移転を促したりするものではなく、長い時間をかけてゆっくりと居住誘導区域内へ居住を誘導するものです。

①本市が実施、又は実施を検討する施策（市が独自に講じる施策）

現状の開発動向や人口動向より判断すると、誘導施策を行わずに市場動向に任せたままでは、居住を居住誘導区域に誘導することは難しいと判断されるため、以下のような施策を検討します。

(7) 定住促進施策の拡充

- ・住宅のリフォーム・賃貸等、住居を対象とする各種助成制度において、居住誘導区域に係る要件の追加を検討するなど定住促進施策の拡充に努める。

(4) 空き家・空き地活用促進支援

- ・増加傾向にある空き家、空き地については、都市機能誘導区域と同様に低未利用地の利用指針や管理指針づくりに努めるとともに、所有者に対しての適切な管理の要請や積極的な支援等による有効活用を促進する。

(7) 用途地域の見直し等

- ・線引き廃止後の土地利用の動向等を踏まえるとともに、居住誘導区域外への流出を抑制する観点から用途地域の見直し等を進める。
- ・都市機能誘導区域内では、高層住宅等の立地を推進するため、容積率の見直しを行う。

(1) 公共交通の確保

- ・環境に優しい公共交通の利用を促進するとともに、人口の減少や需要の変化に対応した新たな交通システムへの見直しを検討する。
- ・路線バスについては、路線や便数の維持、定時制の確保など、居住地から都市誘導拠点への利便性の向上を図る。
- ・交通弱者に対して、多様な公共交通手段による交通利便性の向上を図る。
- ・急速に技術革新が進む移動サービスに関わる技術や仕組みについて、地域の将来を見据えて関連する情報を収集、把握するとともに、地域への導入可能性等について研究を行う。

(1) 魅力的な住宅地の形成

- ・新設した届出制度について、制度の周知を図るとともに、住民・事業者が主体となったきめ細かな住環境の保全活動や地域づくりを支援する。
- ・公営住宅の統廃合・再編にあわせて、居住誘導区域で整備・建替えを行う施設の高度利用化や土地利用の活性化を図る。
- ・地域のニーズを踏まえた新たな公園の利活用や、都市公園の魅力向上のための機能充実、配置の再編を図る。
- ・生活の安全性や利便性の維持・向上を図るため、老朽化した都市計画施設を都市計画事業として計画的に改修・更新を進める。

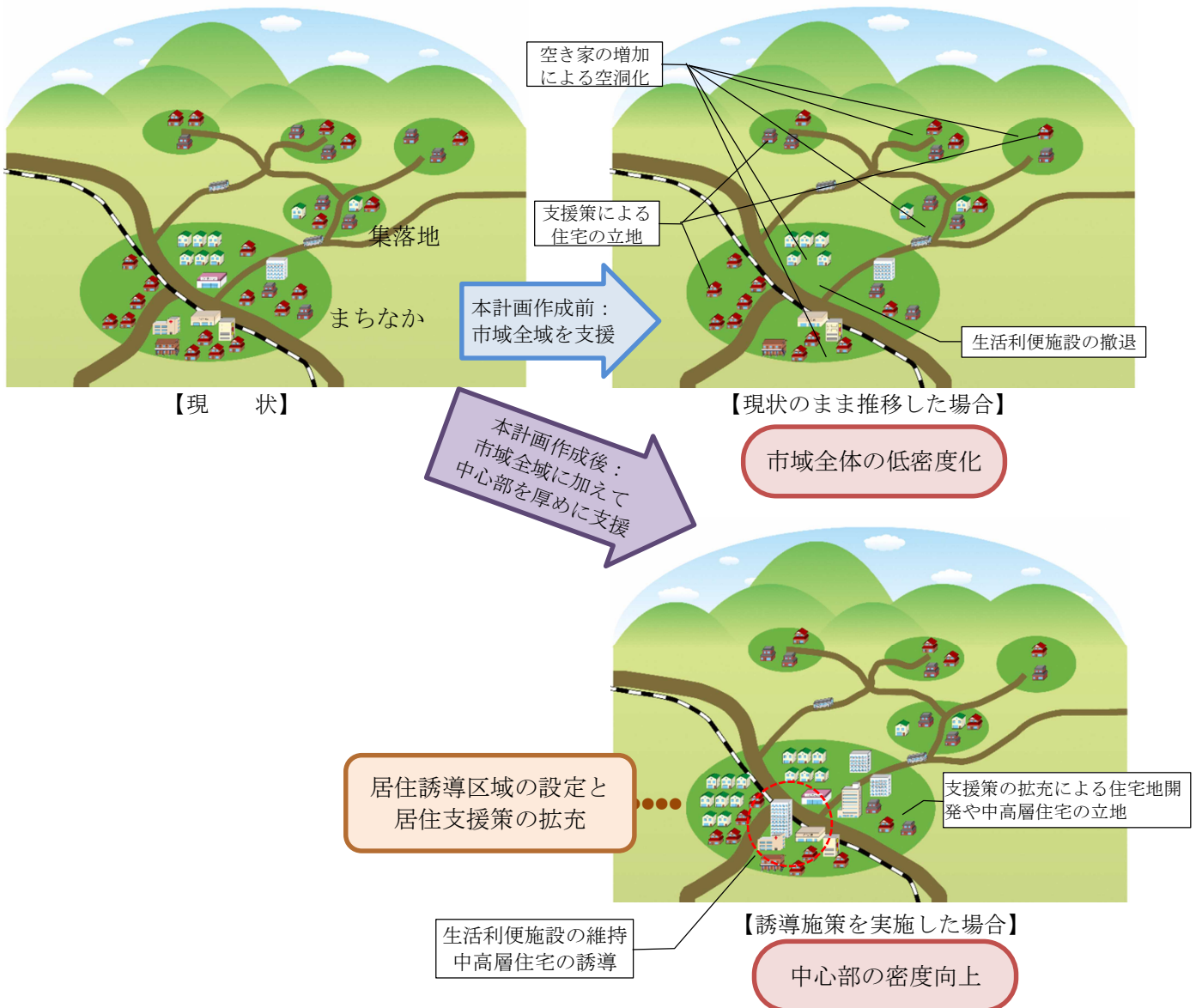
(1) 生活利便施設等の維持・確保

- ・生活に欠かせない生活利便施設やコミュニティが持続的に確保されるように、施設の適正配置に向けた支援や生活利便施設まで容易に移動可能な公共交通網の維持・確保などに努める。

(キ) 防災対策の推進

- ・ 居住誘導区域に隣接する土砂災害防止法による土砂災害警戒区域等の防災上の懸念がある区域は、継続した調査とあわせてハザードマップ等による周知に努め、防災対策の充実を図る。
- ・ 津波防災地域づくり法による津波浸水想定区域については、ハザードマップによる周知に加え、自主防災組織等住民組織を中心として災害に対する情報共有を図り、定期的に避難訓練を実施するなど、防災意識の高揚に努める。
- ・ 第5章 防災指針に示す各取組施策について、居住誘導区域に係る支援制度や優先的に取り組む施策などを検討する。

誘導施策を実施した場合のまちなみの変化イメージ



本計画作成前の居住支援策は広く市全体を支援しているため、市全体に住宅等が立地するものの、空き家等の増加により、市域全体の低密度化が進むことが懸念されます。

このため、中心部と一体となった居住誘導区域の設定と居住支援策の拡充により、中心部とその周辺では住宅地開発や中高層住宅の建設、空き家の活用等による密度の向上や、生活利便施設の維持が期待されます。郊外部の集落地についても、公共交通網の維持・確保により、生活環境の維持等が期待できます。

b) 規制的手法の活用検討

- ・ 居住誘導区域内への人口誘導を効果的にするため、用途地域の見直しや地区計画等その他の都市計画制度の活用等について検討します。

c) 届出制度の活用

- ・ 立地適正化計画を推進するために、区域外への住宅や施設の立地に対して届出が必要となります。(法第88条、第108条)

【居住誘導区域外での開発行為又は建築行為の届出の対象】


- ・ 居住誘導区域外の区域で、開発行為又は建築行為を行おうとする場合には、着手の30日前までに市への届出が必要となります。
- ・ 届出の対象となる行為は、以下のとおりです。


< 開発行為 >


- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模1,000㎡以上の場合
※集合住宅は1棟であっても、戸数により届出の対象となります。

○ 開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも
③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為  届

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為  届


800㎡
2戸の開発行為  不要


< 建築行為等の開発行為以外 >

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
※集合住宅は1棟であっても、戸数により届出の対象となります。

○ 建築等行為

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示
3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

【届出に対する対応例】

(居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合)

- ・ 届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

(届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合)

- ・ 開発行為等の規模を縮小するよう調整
- ・ 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整
- ・ 居住誘導区域内において行うように調整
- ・ 調整が不調な場合、届出をした者に対して、開発規模の縮小、誘導区域内への立地等を勧告等