

第7章 居住の促進及び都市機能の誘導のための施策

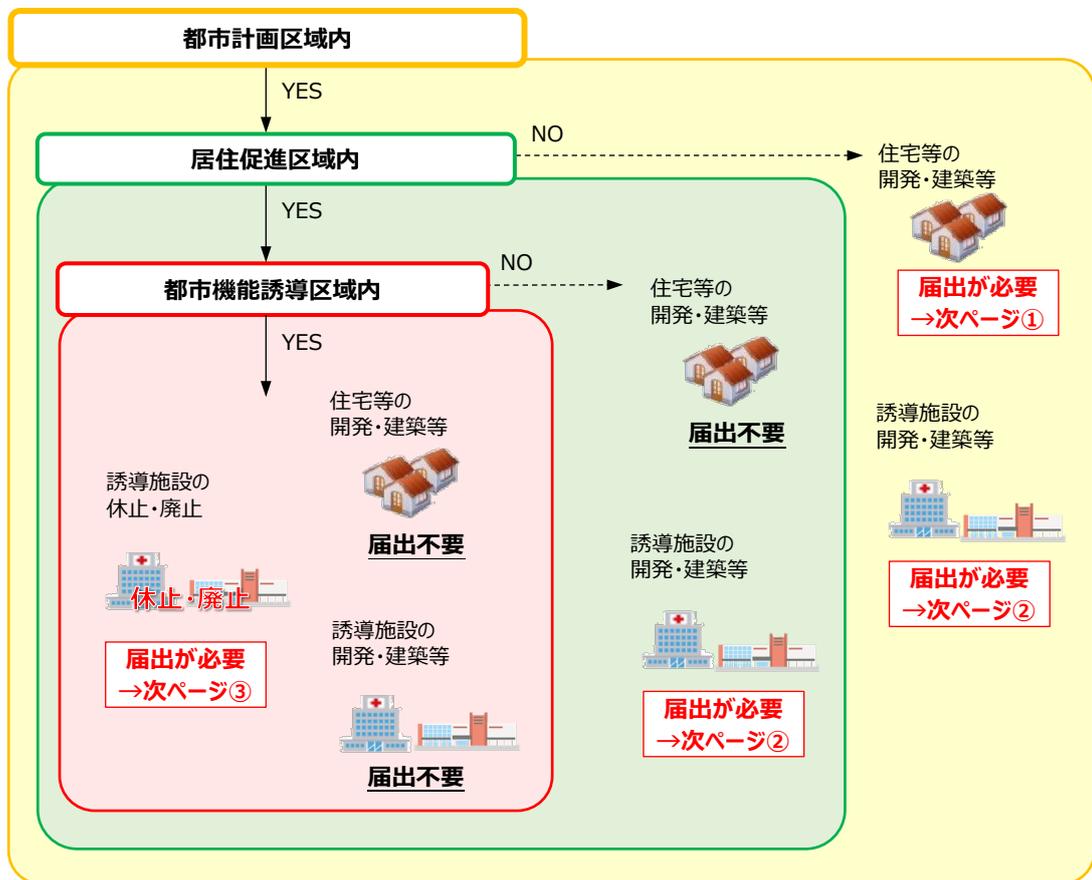
1. 国の施策

(1) 届出制度

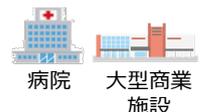
都市再生特別措置法の規定により、本計画の公表後は、都市計画区域内における以下の行為を行うとすると、着手する（休止又は廃止する）30日前までに、市へ届出を行うことが義務付けられます。

この制度は、住宅等の整備並びに誘導施設の整備又は休廃止の動きを市が事前に把握することを目的としており、本計画の推進に大きな支障となることが考えられる行為については、必要に応じて勧告等を行う場合があります。

《届出が必要な行為の概要》



※上図は、病院、大型商業施設が誘導施設に設定されている場合の例です



- ・都市計画区域外は届出制度の対象外です。
- ・都市再生特別措置法第130条により、規定の届出をせず、または虚偽の届出をして上記行為を行った場合には、30万円以下の罰金が科されることがあります。
- ・宅地建物取引業法第35条及び同法施行令第3条により、宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買等において届出義務に関する規定を説明しなければならないこととされています。

①住宅等の開発・建築等

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定により、都市計画区域内のうち居住促進区域外における以下の行為について届出が必要となります。

開発行為

(1) 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

届出 

(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1,000m²以上のもの

届出 

※上記に当てはまらない例
2戸の住宅の建築を目的とする 800m²の開発行為

届出不要 

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) 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

届出 

※上記に当てはまらない例
1戸の建築行為

届出不要 

・「住宅等」は、住宅のほか、人の居住の用に供する建築物として市の条例で定めたものを指します。本市では条例が未制定のため、ここでは住宅のことを指します。

②誘導施設の開発・建築等

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定により、都市計画区域内のうち都市機能誘導区域外における以下の行為について届出が必要となります。

開発行為

(1) 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為



建築等行為

(1) 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

(2) 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

(3) 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

③誘導施設の休止・廃止

都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定により、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止または廃止しようとする場合に、届出が必要となります。

※届出制度のさらに詳しい内容については、別冊資料をご参照ください。

(2) 国の支援施策

コンパクト・プラス・ネットワークを推進するための国の支援施策としては、「国による直接的な施策」と、「国の支援により市が行う施策（補助事業）」があります。

《国による直接的な施策の例》

都市機能に関する施策	
<p>○以下の課税における軽減・繰り延べ等の特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域の外から、区域内へ土地・建物等を買換えた場合の譲渡益に係る所得税・法人税 ・誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の所得税・法人税 ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の所得税・法人税 ・事業者が誘導施設と併せて整備した公共施設等に係る固定資産税 	<p>○民間都市開発推進機構(MINTO 機構)による以下の金融支援が活用可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同型都市再構築業務 ・マネジメント型まちづくりファンド支援業務 ・クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務

《国の支援により市が行う施策（補助事業）の例》

都市機能に関する施策	居住に関する施策
<p>○都市構造再編集集中支援事業</p> <p>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、災害からの復興、居住の促進の取組等に対し集中的に支援。</p> <p>○都市再生整備計画事業</p> <p>市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援。</p> <p>○集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）</p> <p>誘導区域外に立地する一定規模以上の医療・福祉・教育文化・商業施設を都市機能誘導区域内へ移転する場合、除却及び跡地の緑地等整備を支援。</p> <p>○都市防災総合推進事業</p> <p>避難地・避難路等の公共施設整備や、避難場所の整備、周辺建築物の不燃化等、地区レベルの防災性向上を図る取組を支援。</p>	<p>○公営住宅整備事業（公営住宅の現地、非現地建替えに対する支援）</p> <p>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居住促進区域内であれば、除却費・移転費への補助率を引き上げる。</p> <p>○空き家対策総合支援事業</p> <p>「空き家対策計画」に基づき実施する空き家・不良住宅の除却、活用、関連事業など総合的な空き家対策に対して支援。</p> <p>○スマートウェルネス住宅等推進事業</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地における福祉施設の整備、住宅確保要配慮者専用住宅への改修等に対して支援。</p> <p>○住環境整備事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）</p> <p>地震による建築物の倒壊の被害から市民を守るため、新耐震基準に満たない木造住宅の耐震診断及び耐震改修工事に対して支援。</p>

2. 本市の施策（居住の促進）

本計画に掲げる居住の促進を推進するため、次に掲げる5つの方針に基づく本市の独自施策を展開します。

【方針①】 快適な居住環境の維持・向上

- 居住促進区域内へ居住を促進するため、空き家の適切な管理や市営住宅の建替え等により、快適な居住環境の維持・向上を図ります。
- あらゆる世代が生活しやすいまちづくりを目指し、若者から子育て世代・高齢者まで、ニーズに合った居住環境の整備と、居住をとりまく公共施設の維持・充実を図ります。

施策

- 長寿命化計画に基づく市営住宅の建替え・改修整備
- 空き家の適切な管理や活用に向けた対策
- 住宅・公園等の公共施設に関するユニバーサルデザイン導入やバリアフリー化の推進 等

取組事例

- ・ 旗岡市営住宅建替事業
「旗岡市営住宅建替基本計画」に基づく整備
- ・ 市営住宅長寿命化事業
「市営住宅長寿命化計画」に基づく、緊急度・危険度に応じた維持・改修整備
- ・ 空き家巡回サービス事業
空き家を職員が年2回訪問し、外観又は気になる箇所の撮影をして、申請者に報告
- ・ 空き家無料相談会の開催
空き家や、今後空き家となる可能性のある住宅の所有者等を対象とした相談会を開催
- ・ 恋ヶ浜緑地公園整備事業
誰もが安全・安心・快適に利用できる公園として、インクルーシブ遊具（障害の有無に関わらず誰もが一緒になって遊ぶことのできる遊具）の導入や、ユニバーサルデザインに配慮した広場や園路、駐車場等を整備



市営住宅の建替え・改修整備

【方針②】 安全・安心な市街地の形成

- 自然災害が頻発化・激甚化するなかで、災害に強いまちづくりを目指すとともに、危険な住宅等の解消を推進します。
- 将来にわたって安心して住み続けられるよう、社会インフラ等の都市基盤を整備し、良好な市街地環境の形成を図ります。

施策

- ハザードエリアから居住促進区域への移転費用補助の検討
- 倒壊の危険のある住宅や空き家への対策
- 道路や下水道といった、都市生活の基盤となる施設の整備 等

取組事例

- ・ 居住促進区域（がけ地近接等危険住宅）移転事業の検討
がけ崩れなどの危険な区域内にある住宅を除去し、安全な場所へ移転する方へ移転費用の補助を行う事業
- ・ 危険空き家除却促進事業
老朽化して周囲に危険を与える可能性のある空き家の所有者等へ、除却費用の一部を補助
- ・ 木造住宅の無料耐震診断／耐震改修への費用補助
民間住宅の防災対策として、耐震基準を満たしているかの診断と耐震改修への補助
- ・ 生活道路の改良への支援
個人等が所有・管理をしている生活道路の舗装、路肩改良、水路の蓋掛け等による拡幅及びカーブミラー、転落防護柵等の整備に関して、要件を満たす場合に市が工事を実施
- ・ 豊井地区まちづくり整備事業
土地区画整理事業に替わる新たなまちづくりの整備計画を定め、協議会等で協議しながら、幹線道路・生活道路・公園・公共下水道等を整備



生活道路の整備

【方針③】 公共交通ネットワークの維持・強化

- 将来にわたり持続可能な公共交通サービスを確保するため、基幹路線の維持・強化を図るとともに、誰もが利用しやすい車両の導入等により、利用を促進します。
- 人口密度が高いにもかかわらず公共交通の利便性が低いエリアについては、路線の見直しを行い、ダイヤ調整や循環線を検討します。

施策

- 利用者ニーズに合った運行ダイヤの調整
- シンボルラインを中心とした循環線の検討
- 公共交通の空白地帯の解消
- 路線バス車両等のバリアフリー化の推進、車椅子やベビーカーでの利用方法の周知 等

取組事例

- ・ 乗り継ぎを配慮した市内完結路線のダイヤ調整の検討
市内完結路線について、鉄道や広域を担うバス路線と乗継しやすい運行ダイヤに調整
- ・ J R岩徳線の利用促進
岩徳線利用促進委員会の構成員として、イベントなどの利用促進策だけでなく、岩徳線の日常利用を促進する新たな取組を実施
- ・ 下松市地域公共交通計画との連携
同計画(令和5(2023)年3月策定)では、立地適正化計画と連携して幹線路線バスの維持強化を図ることとしており、交通事業者との協議も行いながら、居住促進区域における路線網の維持・充実に向けた施策を実施



幹線路線の維持・強化



J R 岩徳線の利用促進



居住促進区域における
路線網の維持・充実

【方針④】 産業・雇用の活性化

■工業専用地域等と居住促進区域が近接する立地を活かし、企業誘致による雇用の場の増加から、居住人口の増加へと効果の波及を図ります。

施策

○企業誘致や既存事業所の事業拡張、雇用拡大への支援 等

取組事例

・ 新規企業誘致及び事業拡大支援事業

「下松市創業支援等事業計画」に基づく、創業希望者に対する個別相談や融資等

・ 下松市工場等誘致奨励制度

産業の振興と雇用の促進を図るため、一定条件を満たす工場設置者に対して奨励措置
(例：固定資産税相当額の支援、新規雇用に対する助成)

【方針⑤】 まちの魅力づくりと移住・定住者の確保

■本市が持つ魅力の向上と周知を図り、市内出身者の定住確保や、市外からの移住を促進します。

施策

○下松の魅力を発信し、くだまつ愛の醸成につなげる

○市外・県外者への支援や情報提供による移住促進

取組事例

・ シティプロモーション事業

移住、次世代の定住及びふるさと納税受入額の増につながる情報発信

・ 移住支援事業

大都市圏から市内へ移住して働く人に、移住支援金を交付

3. 本市の施策（都市機能の誘導）

本計画に掲げる都市機能の誘導を推進するため、次に掲げる3つの方針に基づく本市の独自施策を展開します。

【方針①】 中心拠点の利便性の向上

- 効率的で利便性の高いまちづくりを推進するため、コンパクトな中心拠点への基幹的都市施設の集約を図ります。
- 回遊性とにぎわいを創出するため、歩きやすい歩行者空間を整備し、誰もが快適に過ごせるまちづくりを推進します。

施策

- 公共施設の再編による複合化、中心拠点への立地の推進
- 空き地・空き店舗の活用促進や、面的な市街地整備等による立地環境の創出
- ふくしの里周辺の保健・医療・福祉機能の充実と適正な維持管理
- 誰もが気軽にまちを歩き、回遊できる歩道・自転車道の整備 等

取組事例

- ・ 全市的な都市拠点施設の有効利用と周辺環境整備
下松市市民交流拠点施設（ほしらんどくだまつ）、下松タウンセンター、下松市駅南市民交流センター（きらぼし館）等の有効利用と、集客拠点にふさわしい周囲の環境整備
- ・ 分かりやすく訪れやすい、案内看板やトイレなどの整備
どんな人でも不自由なく利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮したトイレ改修や周辺環境の整備
- ・ みどりのネットワークの形成
歩行者や自転車利用者が、市内を安全に楽しく通行できるよう、主要道路における街路樹の整備や駅前における緑化など、みどりの交通環境の整備を推進



都市拠点施設の有効利用と
周辺環境整備



回遊しやすい歩道・自転車道
の整備



誰もが使いやすい
トイレ等の整備

【方針②】 交通結節点機能の維持・強化

- 公共交通の利便性確保や利用環境の向上を目指し、交通結節点における乗継機能や待合環境等の維持・強化を図ります。
- 交通機能を維持・確保するため、都市計画道路の整備の推進や、既存道路・橋りょう等の計画的な修繕と更新を進めます。

施策

- 交通結節点付近における駐車場、駐輪場の整備
- 駅舎やバス停における屋根・トイレの整備、案内サインの設置
- 都市計画道路の整備、道路・橋りょうの維持管理 等

取組事例

- ・ 下松駅の機能維持・強化
本市の最も重要な交通結節点として、引き続き機能の維持と強化を推進
- ・ 道路橋りょう改良事業
道路、橋りょうの適切な維持管理、安全性や環境への配慮など、多様な視点に基づく道路環境の整備
- ・ 駅舎・バス停の待合環境の整備
利用者数が多いバス停など、優先順位が高い場所への屋根・デジタルサイネージ等の設置や、鉄道駅の待合環境の整備、公衆トイレ・駐輪場の維持管理等



交通結節点付近における
駐輪場の整備



バス停における屋根の設置



デジタルサイネージ
の設置

【方針③】 行政・都市機能の維持・整備

- 持続可能なまちづくりを進めるため、健全で効率的な行財政運営を図るとともに、誘導区域における行政施設の機能面での維持・整備を図ります。
- 公共施設の適切な維持管理と施設整備により、市民が生き生きと活動できる拠点としての機能を強化し、都市機能誘導区域内の利便性と魅力の向上を図ります。

施策

- 経年による機能低下が著しい施設及び設備の改修
- 個別施設計画(長寿命化計画)に沿った計画的な施設管理
- 公共施設等の修繕・更新時におけるユニバーサルデザイン化の推進 等

取組事例

- ・ 庁舎整備事業
経年による機能低下が著しい施設及び設備の計画的な整備
- ・ 地域交流センター施設等整備事業
地域交流センター施設の改修
- ・ 文化会館施設整備事業
建物や設備の長寿命化を図るための計画的な改修や更新



庁舎の計画的な整備



地域交流センター施設の改修

4. 都市のスポンジ化への対応

本市では今後、空き地・空き家の増加により、生活利便性の低下や、治安・景観の悪化等を招く「都市のスポンジ化」が進行するおそれがあります。そこで、空き地・空き家の利用促進や発生の抑制等に向け、以下の指針を定めます。

《低未利用土地の利用と管理のための指針》

低未利用土地の適切な利用や管理を促進するとともに、必要に応じて、土地利用の方法に関する知識を有する者の派遣や相談等の支援を検討していきます。

	都市機能誘導区域	居住促進区域
利用指針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の利便を高める誘導施設の立地を推奨 ・ リノベーションによる空き家、空きビル、空き店舗の利活用を推奨 ・ オープンカフェや広場など、市街地の高質化に向けた利活用を推奨 	<ul style="list-style-type: none"> ・ リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨
管理指針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空き家 <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃 ■ 空き地等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 雑草の繁茂を予防するための定期的な除草、病害虫の駆除 ・ 樹木の枯損が発生した場合の伐採等 ・ 不法投棄等を予防するための適切な管理 	