

第4章 誘導施策の検討

誘導施策とは、都市機能誘導区域及び居住誘導区域への機能誘導の促進に加え、これらの区域外への機能立地を抑制するために講ずる施策です。

(1)誘導施策とは

①居住誘導施策

- ・居住誘導区域外に一定規模以上の住宅を建築しようとするときは、市への届出が法で定められています。
 - ・本市では、その他に基盤整備にかか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。
- ※なお、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。

②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。

(2)具体的な誘導施策

施策1 空き家の活用支援（居住誘導）

- ・空き家は既存ストックとして重要な都市の資産であり、その流動化を促進させることにより、居住の誘導を図る。

施策	概要	エリア
空き家の利活用と除却に対する支援	居住誘導区域内の空き家を除却し、利活用を図る者に対し、解体費用の一部を補助することを検討。	居住誘導区域
	公営住宅の供給量に不足が生じた場合は、住宅困窮者等に対し、居住誘導区域内の空き家を活用するなどの対策を講じる。	居住誘導区域

施策2 移住定住に対する支援（居住誘導）

- ・本市への移住の促進と県内企業等への就職支援を行うことで市域の人口増につながり、居住の誘導、地域の活性化が図られる。

施策	概要	エリア
移住就業者に対する支援	東京等の首都圏から本市に転入し、県内企業等に就職した場合に支援金を交付。	全域

施策 3 市街地の拡散抑制（居住誘導）

- ・市街化区域の外に無秩序に広がる宅地化を抑制し、居住誘導区域内への居住の誘導を強化する。

（※令和 7 年 4 月 1 日施行）

施策	概要	エリア
無秩序な市街地の拡散抑制	50 戸連たん制度（都市計画法第 34 条第 11 号）の廃止 [※] による開発許可制度の厳格化を行う。	市街化調整区域

施策 4 都市構造の再編（居住誘導、都市機能誘導）

施策	概要	エリア
都市計画の見直しによる都市構造の再編	I 利便性の高いエリアの市街化区域への編入。	河本・岩田地区
	II 将来都市構造の実現に向けた市街化調整区域への編入（逆線引き）。	市街化区域
	III 新たな都市像に対応した用途の再編。	都市機能誘導区域 居住誘導区域

I 利便性の高いエリアの市街化区域への編入

- ・本市では、解決すべき都市の課題に対応するため、交通ターミナルを含む道の駅の整備が進んでおり、公共交通の利便性が高くなることが確実である河本・岩田地区を市街化区域へ編入[※]し、市に不足する都市機能を誘導する。

（※令和 6 年 1 2 月 2 0 日告示）

II 将来都市構造の実現に向けた市街化調整区域への編入（逆線引き）

- ・高齢化の進行や空き家の増加傾向など、都市の課題が顕在化してきており、厳しい財政制約の下で、持続可能な都市運営を可能とするため、集約型都市構造による都市づくりを推進している。しかし、市街化区域を単純に拡大するのではなく、居住誘導区域から外れた区域のうち、将来に渡って市街化の見込みのない区域や、必要性の低下している（都市として非効率となっている）区域について、市街化調整区域への編入[※]を行い、居住誘導の実効性を高める。

（※令和 6 年 1 2 月 2 0 日告示）

III 新たな都市像に対応した用途の再編

- ・本市では、昭和 46 年 9 月 7 日に都市計画区域を指定して以来、約 50 年が経過しており、その間人口の増加とともに桜が丘など新たな住宅団地の開発が行われ、市街化区域が少しずつ拡大してきた。一方で、用途地域的大幅な見直しというものは一度も行っていない。したがって、都市機能誘導及び居住の誘導を進めるため、都市全体を見渡し、用途地域を見直す[※]ことで、各拠点の目指すべき都市像を実現していく。

（※令和 6 年 1 2 月 2 0 日告示）

（※施策 4 の詳細については、次章を参照。）

施策5 都市機能の集積による新たな拠点の形成（都市機能誘導）

- ・都市機能誘導施設をはじめとする市に必要な都市施設の立地促進に向け、都市計画の活用や各種支援施策を講じる。

また、公共施設についても複合化による都市拠点への集積を図り、都市としての魅力向上と効率的な行政運営に努める。

施策	概要	エリア
誘導施設整備に係る支援措置	特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に基づく施設整備に対し、税制優遇や低利融資等の支援を実施。	都市機能誘導区域
	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）の活用。	

施策6 観光拠点の整備（都市機能誘導）

- ・市内各地域の観光地への発着点となり得る拠点を整備することで、市内への観光客の滞留や周遊を促進する。また、岡山県の東の玄関口として、全国に向けて広く岡山をPRする役割を兼ね備える。

施策	概要	エリア
道の駅における観光・地域振興機能の強化	市内観光の回遊性向上に資する観光案内拠点を整備。	都市機能誘導区域
	主に市内の特産品の販売を取り扱う地域振興施設を整備。	

施策7 職住近接型の雇用創出（都市機能誘導）

- ・岡山市等に大きく依存する雇用の場について、市内の生活拠点に近接した地に雇用の受け皿となる企業の進出等を促進する環境を整備し、働く世代の移住・定住を図る。

施策	概要	エリア
企業立地に係る優遇措置	企業による事業所や研究所の新設に対し、当該用地及び建物に係る固定資産税相当額を5年間補助する。	全域
	企業による事業所や研究所の新設に係る、設備投資や土地取得、市内在住者の新規雇用に対して補助を行う。	
都市機能誘導施設等の立地促進	『都市機能誘導施設』や『都市機能誘導施設以外の立地を促進する施設』の新設に対する支援を検討。	都市機能誘導区域

施策 8 市民交流施設の整備（都市機能誘導）

- ・若者や高齢者、子育て世帯など多様な世代が相互に交流し、まちの魅力や郷土愛の醸成に寄与する市民交流施設を整備する。

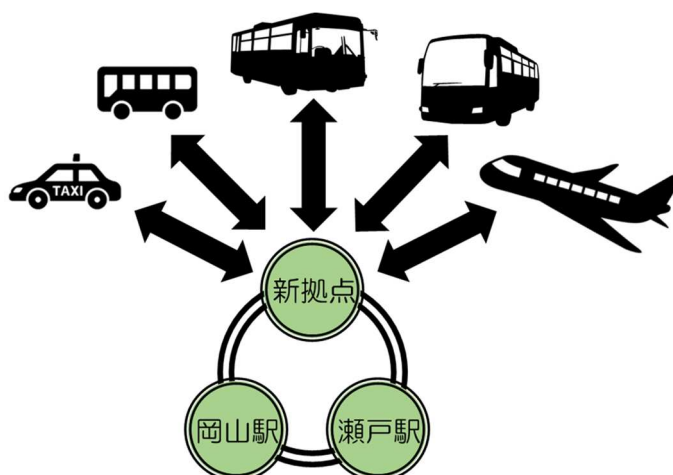
施策	概要	エリア
市民交流施設の整備	都市構造再編集集中支援事業や、都市再生整備計画事業等を活用し、子育て支援や生涯学習、文化活動、コワーキングなど市民の活動を幅広く支援することができる施設を整備。	都市機能誘導区域

施策 9 交通結節点の整備（交通ネットワーク施策）

- ・各交通事業者との連携を密にし、新設する交通ターミナルでの円滑な連携に向けた協議を進める。

施策	概要	エリア
交通ターミナルを中心とした多様な交通手段との連携及び機能強化	岡山駅～新拠点～瀬戸駅間を新たな交通軸として位置づける。	都市機能誘導区域
	民間企業との連携により、新拠点を路線バスや高速バスの発着点とし、タクシーや新たなモビリティなどの移動手段と接続した利便性の高い交通結節点の整備を図る。	
	既存の民間バスや市民バスの連携等による待ち時間の短縮など利便性の向上を図る。	
	快適な待合環境の整備と併せて、電子掲示板（デジタルサイネージ）の設置、バスロケーションシステムの活用により利便性向上を図る。	全域

（新拠点における新たな交通軸のイメージ）

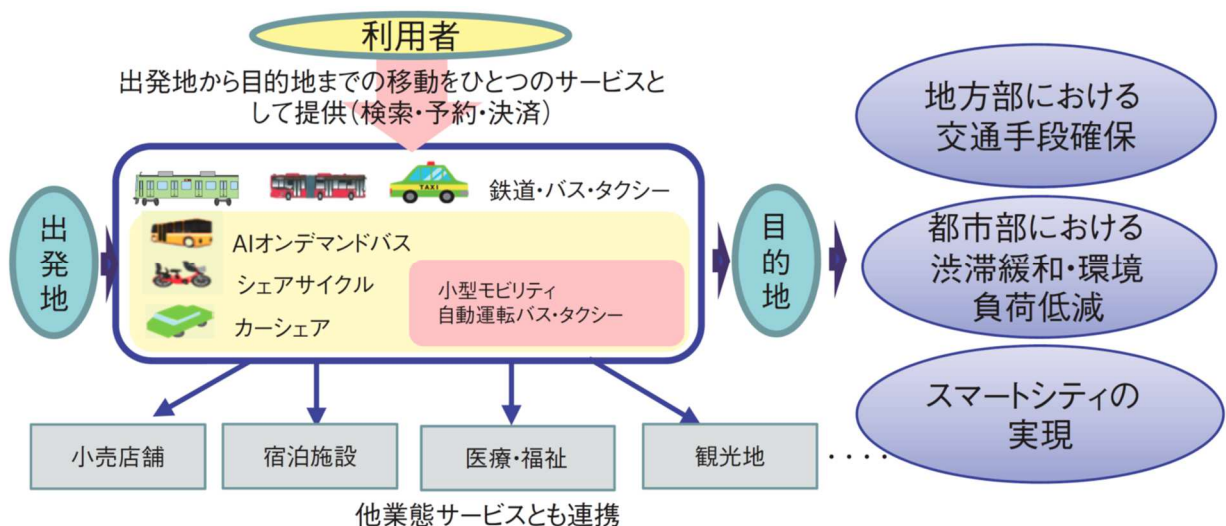


施策 10 交通ネットワークの強化（交通ネットワーク施策）

- ・賑わいと交流の創出や、不足する都市機能の集積立地により高まる公共交通需要の将来予測等を踏まえ、事業者への情報提供や支援を講じるとともに、交通サービスの担い手不足や、ラストワンマイル等の課題に対し、先進技術の活用等による対策を講じる。

施策	概要	エリア
高まる需要に対応した供給能力の充実	民間企業との連携により、増加する需要に応じて、市内各拠点を結ぶバスを運行する。	全域
	増加する多様な移動需要に対応するため、タクシー等の運転手の担い手不足解消に向けた支援を行う。	
先進技術等の実証を踏まえた取り組みの検討	自動走行システムや超小型モビリティ等の技術を取り入れた新たな移動手段の導入を検討する。	居住誘導区域 都市機能誘導区域
	桜が丘を中心とした基幹路線の通勤・通学需要に対し、シェアサイクルやシェアキックボード等の利用を促進する環境を整える。（モビリティハブの整備）	
	新たなモビリティ関連サービスの実装を通じて移動課題の解決に資するとともにMaaS導入に向けた環境づくりを進める。	全域

（MaaS の体系図）



資料：令和元年版交通政策白書

施策 11 交通サービスの充実（交通ネットワーク施策）

- ・高齢者をはじめとする地域住民の移動手段となっている路線バスのサービス向上に向けた取り組みや、地域の現状に応じた適切なサービスの提供を進める。

施策	概要	エリア
高齢者等に対する交通サービスの充実	交通系 IC カードを活用し、高齢者及び障害者の運賃割引制度を導入し利便性向上を図る。 各地域の高齢者等の日常的な買い物・通院需要に対し、新拠点等の目的地まで移動をサポートするため、デマンド交通を拡充する。	全域

（交通ネットワーク施策の実施による将来交通ネットワーク図）

