

西条市立地適正化計画

概要版

平成 29 年 2 月

西条市

1. 立地適正化計画とは

■法改正の背景

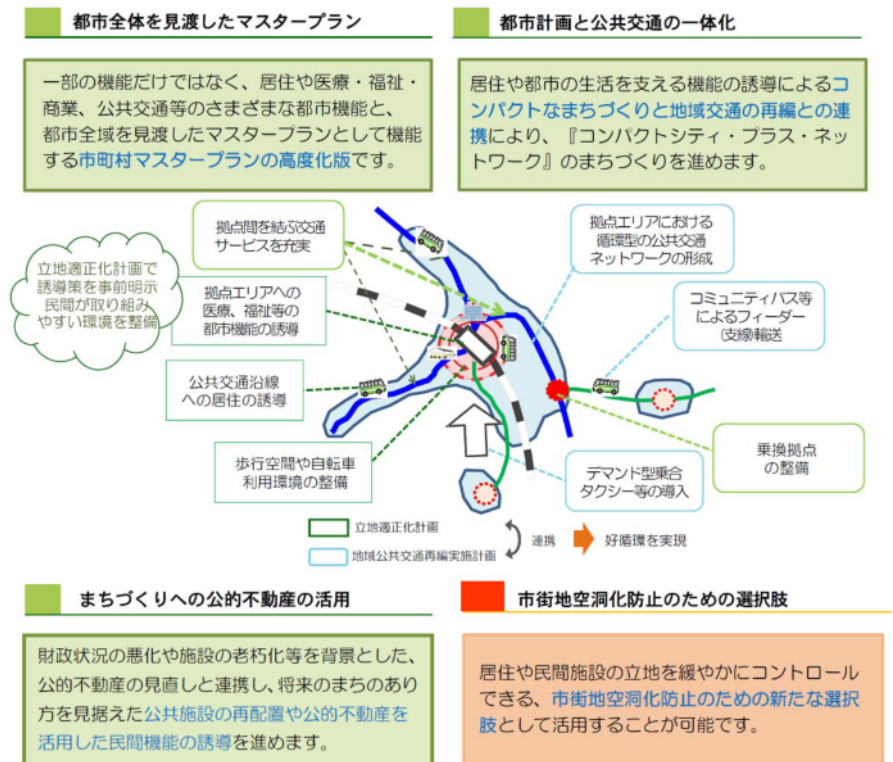
全国的な人口減少・少子高齢化を背景として、都市再生特別措置法が平成 26 年に改正され、立地適正化計画を策定することが可能となりました。

■立地適正化計画の策定にあたって

人口減少につき、人口の低密度化が進むと、商業・医療・福祉・子育て・娯楽等の機能の低下から、居住利便性の低下につながる懸念されます。

こうした状況に対応するため、市内の拠点性の維持や都市機能の利便性を高め、住みよい居住地を実現するために、立地適正化計画を策定します。

[立地適正化計画の意義と役割]



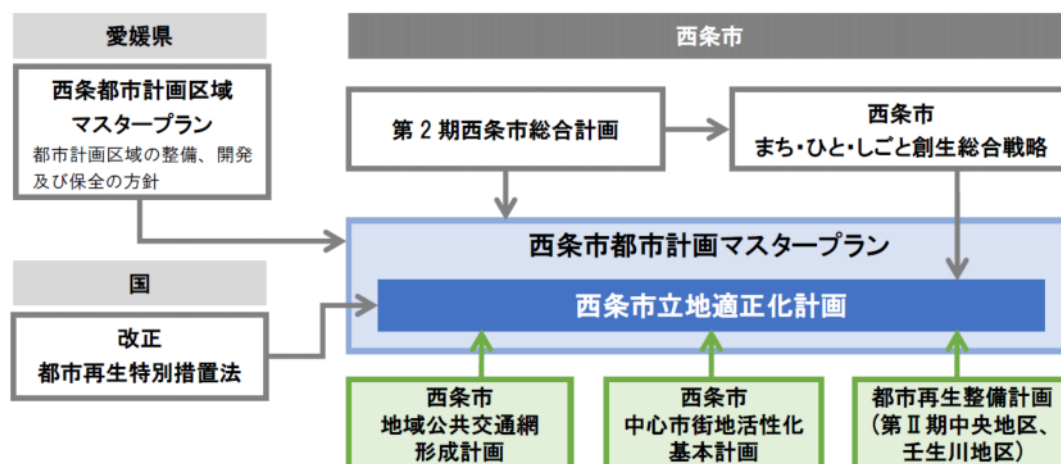
2. 位置づけ

■策定のねらい

都市再生特別措置法第 81 条の規程による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めます。また、同法の規定により、西条市都市計画マスタープランの一部として扱います。

■計画期間：平成 28 年度～平成 42 年度

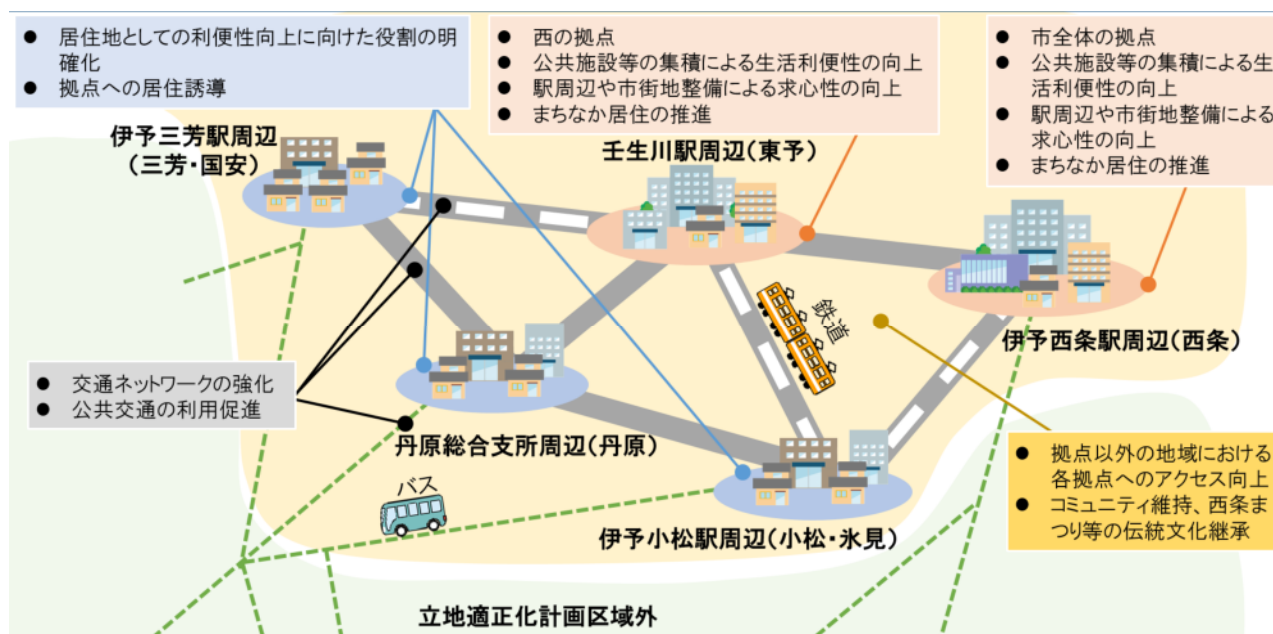
■上位計画等との関係性



3. 立地適正化計画の基本的考え方

拠点における都市機能の強化により、市全体の生活利便性と活力のベースアップを図る

- 立地適正化計画により、コンパクトシティ プラス ネットワークの実現に向けた都市機能の維持・強化の要となる拠点を設定し、商業、医療等の機能や人をゆるやかに誘導し、拠点の利便性を向上させます。
- 拠点の利便性が高まることで、その周囲に広がる郊外住宅地の居住者にとっても、その都市機能を楽しむことができることから、郊外住宅地においても、生活利便性が向上することとなります。
- 本市の立地適正化計画では、「拠点における都市機能の強化により、市全体の生活利便性と活力のベースアップを図る」ことを計画の根幹に据えて、進めていくこととします。



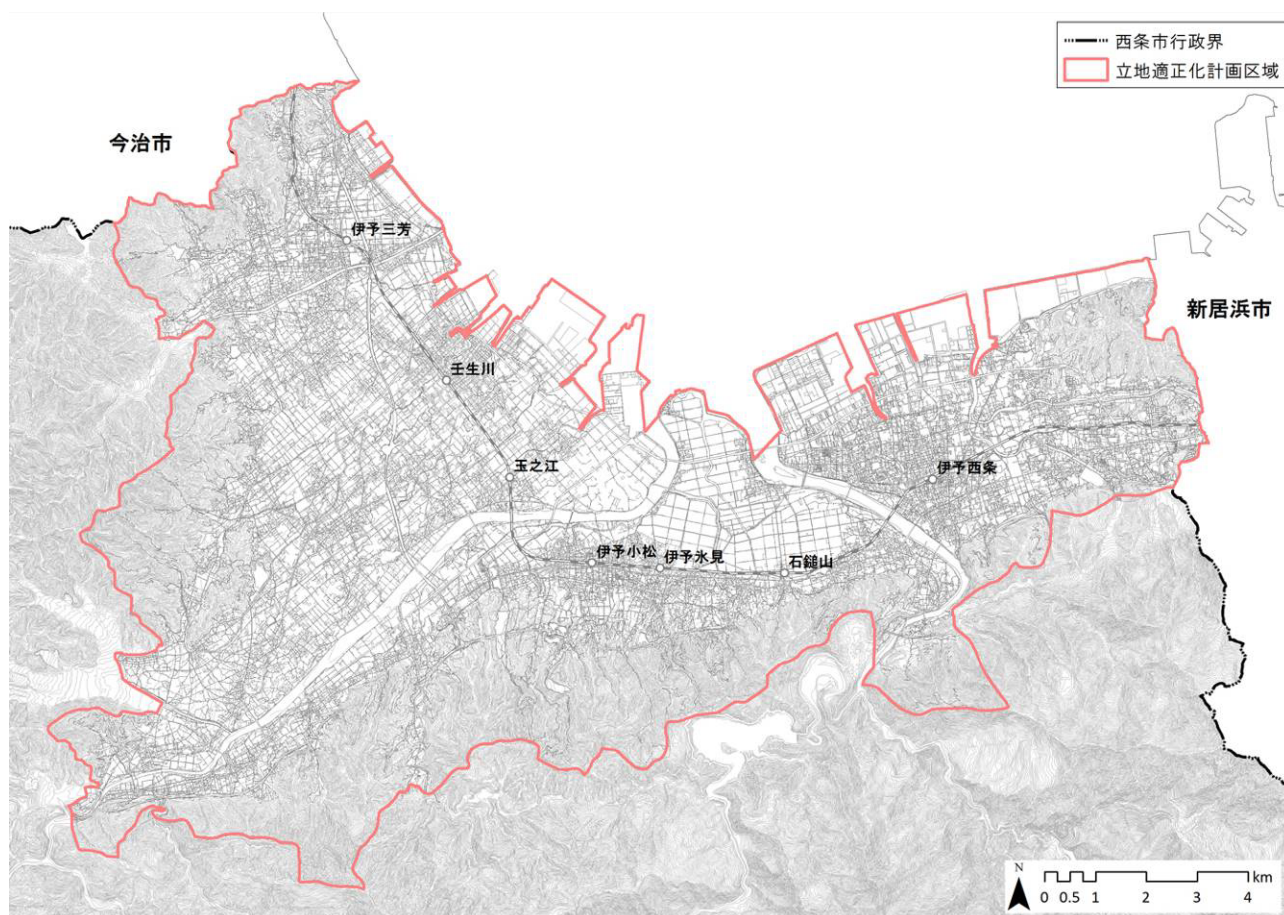
4. 西条市における将来都市像の設定

各拠点で歩いて暮らしながら、周辺からも訪れやすいまち

- 立地適正化計画の基本的考え方を踏まえ、西条市における将来都市像を「各拠点で歩いて暮らしながら、周辺からも訪れやすいまち」とします。
- 立地適正化計画の基本的考え方は、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」です。コンパクトシティの実現に向けては、いつまでも便利で生活しやすい、持続可能な西条市としてあり続けるために、都市機能の利便性を高める拠点を設定し、重点的に整備、開発、維持をしていくことで、歩いて暮らせるまちづくりを進めます。
- ネットワーク（主に、公共交通機関の維持・充実）の実現に向けては、立地適正化計画では、公共交通網形成計画と連携を図り、設定した拠点や郊外地域との交通ネットワークを確立することで、周辺からも訪れやすいまちづくりを進めます。

5. 立地適正化計画区域の指定

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、本市の人口の約 99% を占める「都市計画区域」と同じ区域とします。



面積	H22 国勢調査人口（都市計画区域内）
17,754ha	110.7 千人

出典：平成 25 年都市計画現況調査（国土交通省）

〔【参考】都市再生特別措置法（立地適正化計画に関わる部分の一部を抜粋）〕

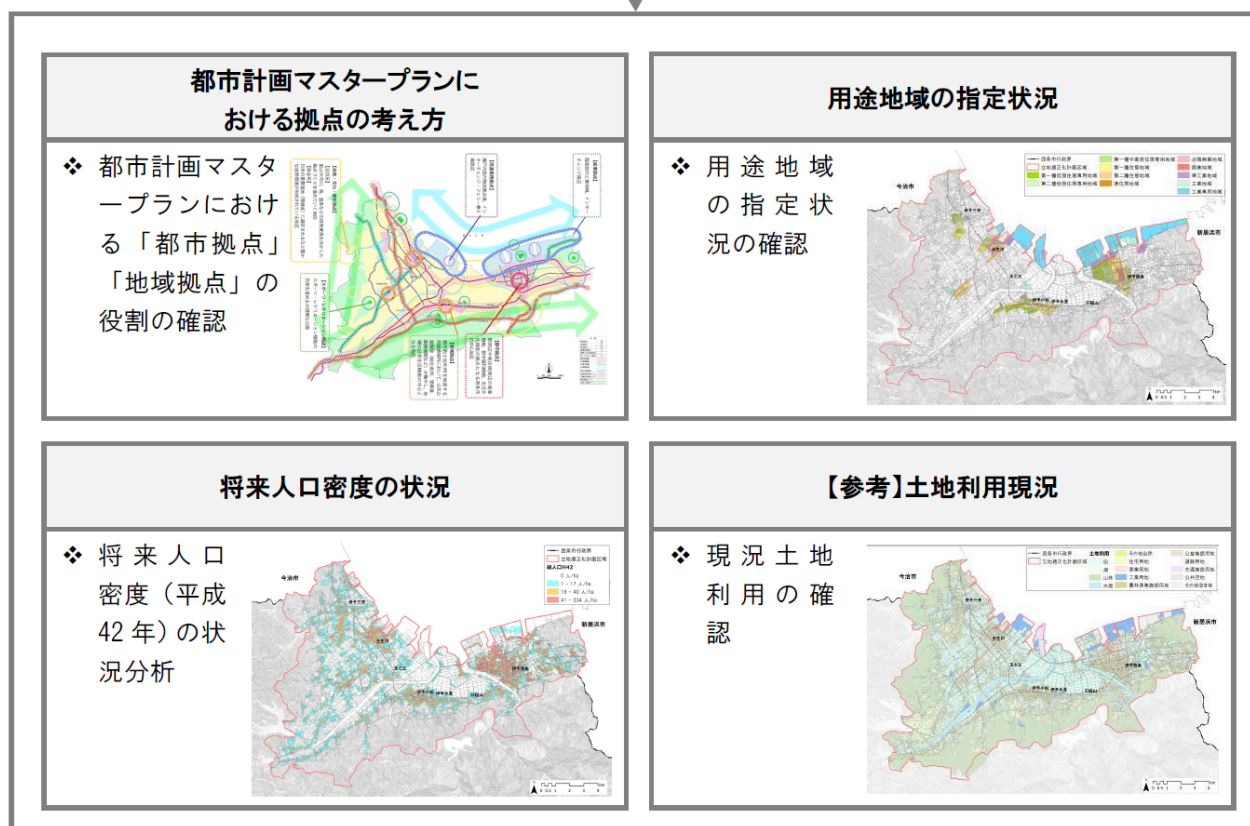
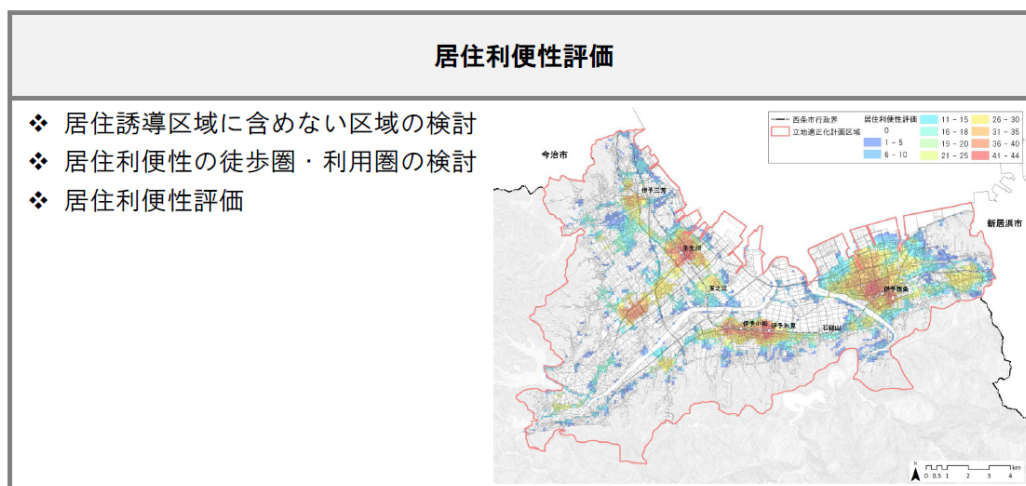
第八十一条 市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地の適正化を図るための計画「立地適正化計画」を作成することができる。

6. 居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定

立地適正化計画では、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定することとなっています。

■居住誘導区域に関する方針

- 居住誘導区域とは、人口減少社会においても、商業、医療・福祉、公共交通、地域コミュニティ、行政等が安定して維持・確保できるよう、一定の区域で人口密度を維持するために、居住を誘導すべき区域です。
- 居住誘導区域は、以下の検討を行い、設定しています。

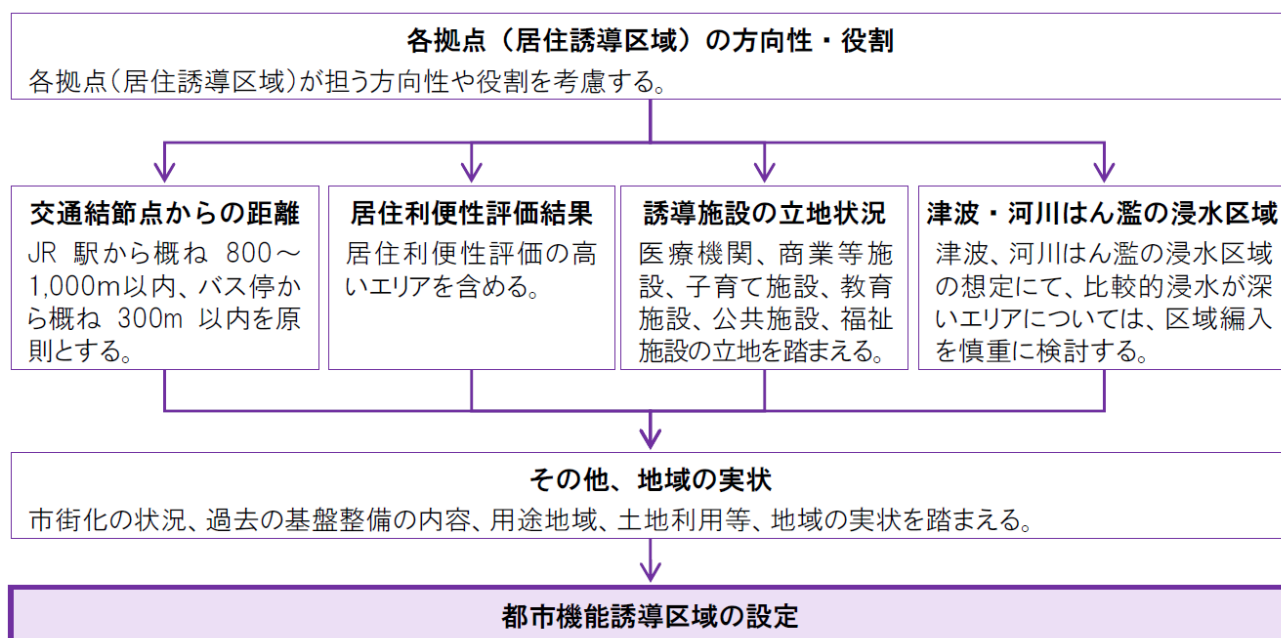


居住誘導区域の指定

■都市機能誘導に関する方針

- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう考慮します。
- 都市機能誘導区域は、本市全体の利便性を高める機能を有する必要があることから、都市機能が一定程度充実している区域、主要地域の拠点機能を維持する区域に指定します。また、将来都市像にあるように、**「歩いて暮らせる」「周辺からも訪れやすい」を主軸に置いて**設定を検討します。
- そのため、交通結節点である JR 駅から概ね 800m～1,000m以内、バス停から概ね 300m以内を基本とした範囲とします。
- 都市機能誘導区域の設定にあたっては、誘導施設の条件に合致する施設等の立地状況や関連事業の状況を踏まえて以下の視点を持って、区域の設定を行います。

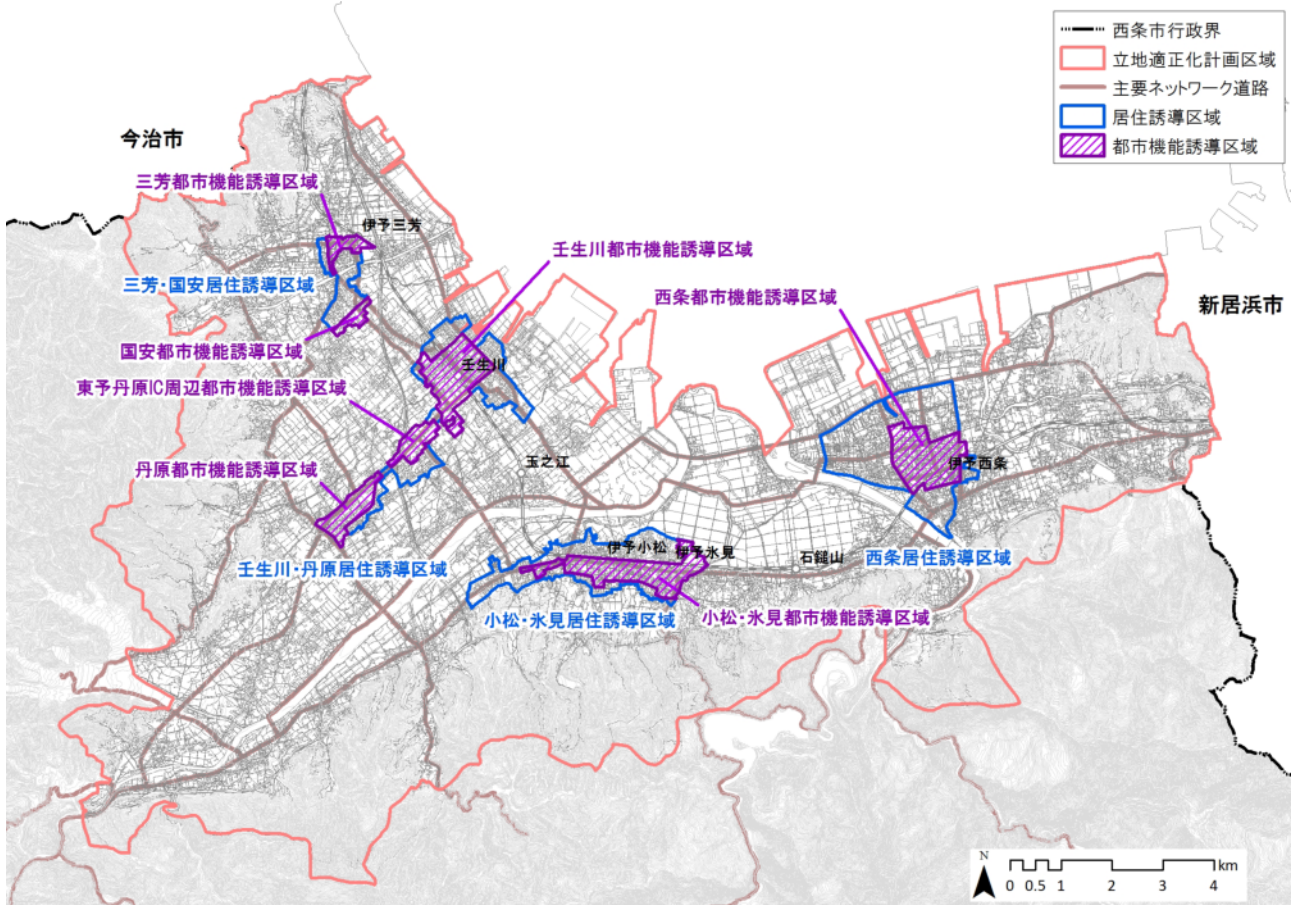
[都市機能誘導区域の検討にあたって考慮する視点]



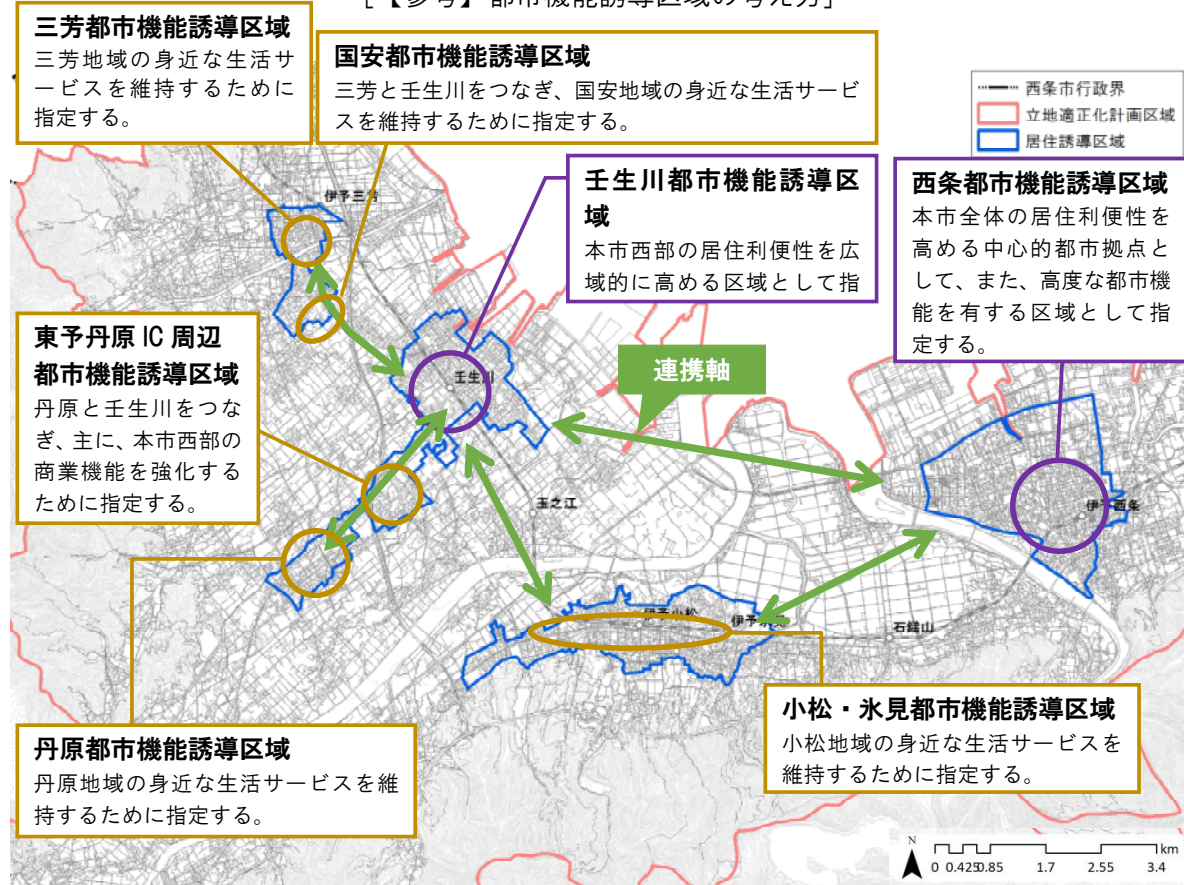
■居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定

前述の方針に基づき、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を、以下のとおり設定します。

[居住誘導区域及び都市機能誘導区域の位置]

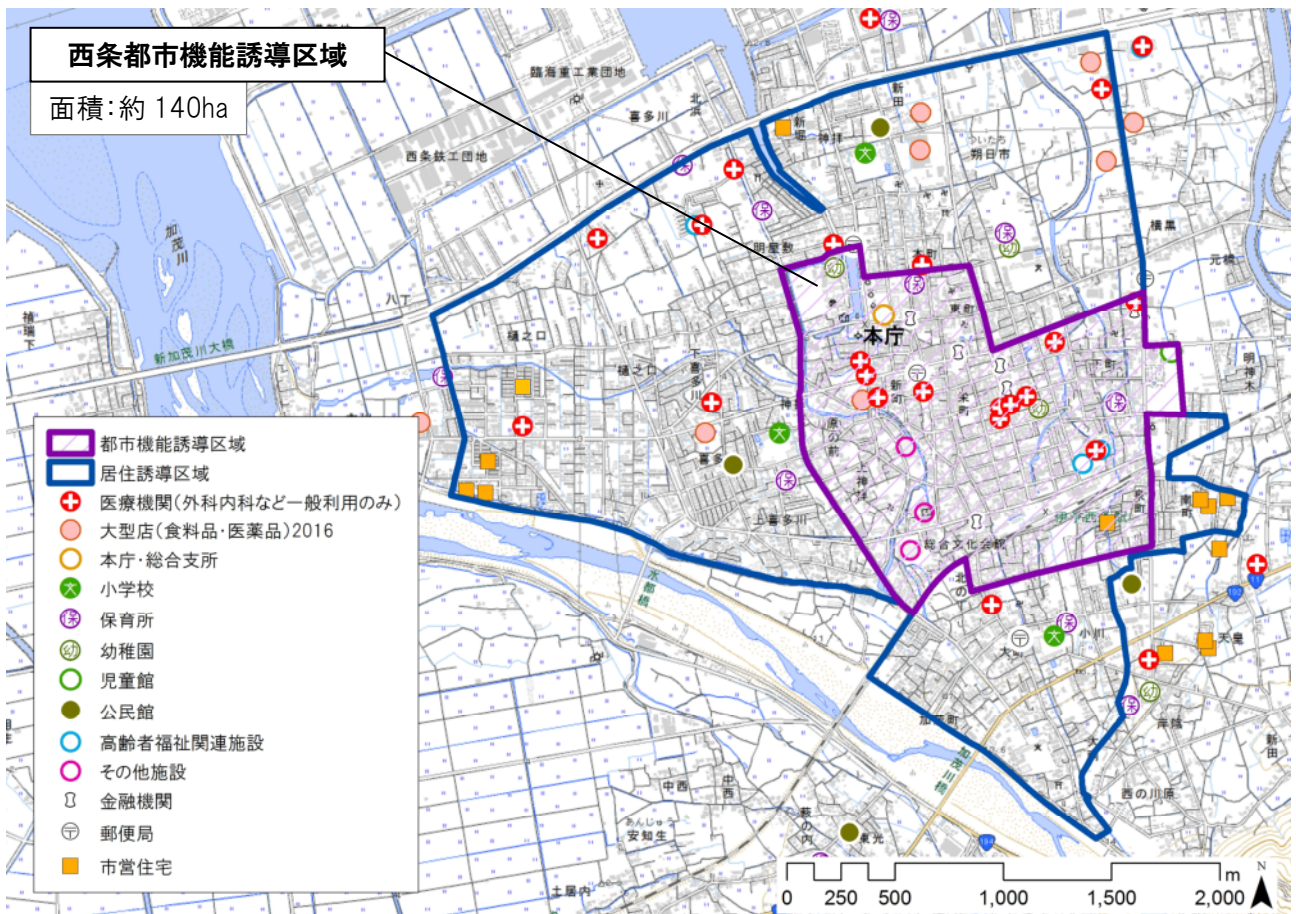


[【参考】都市機能誘導区域の考え方]

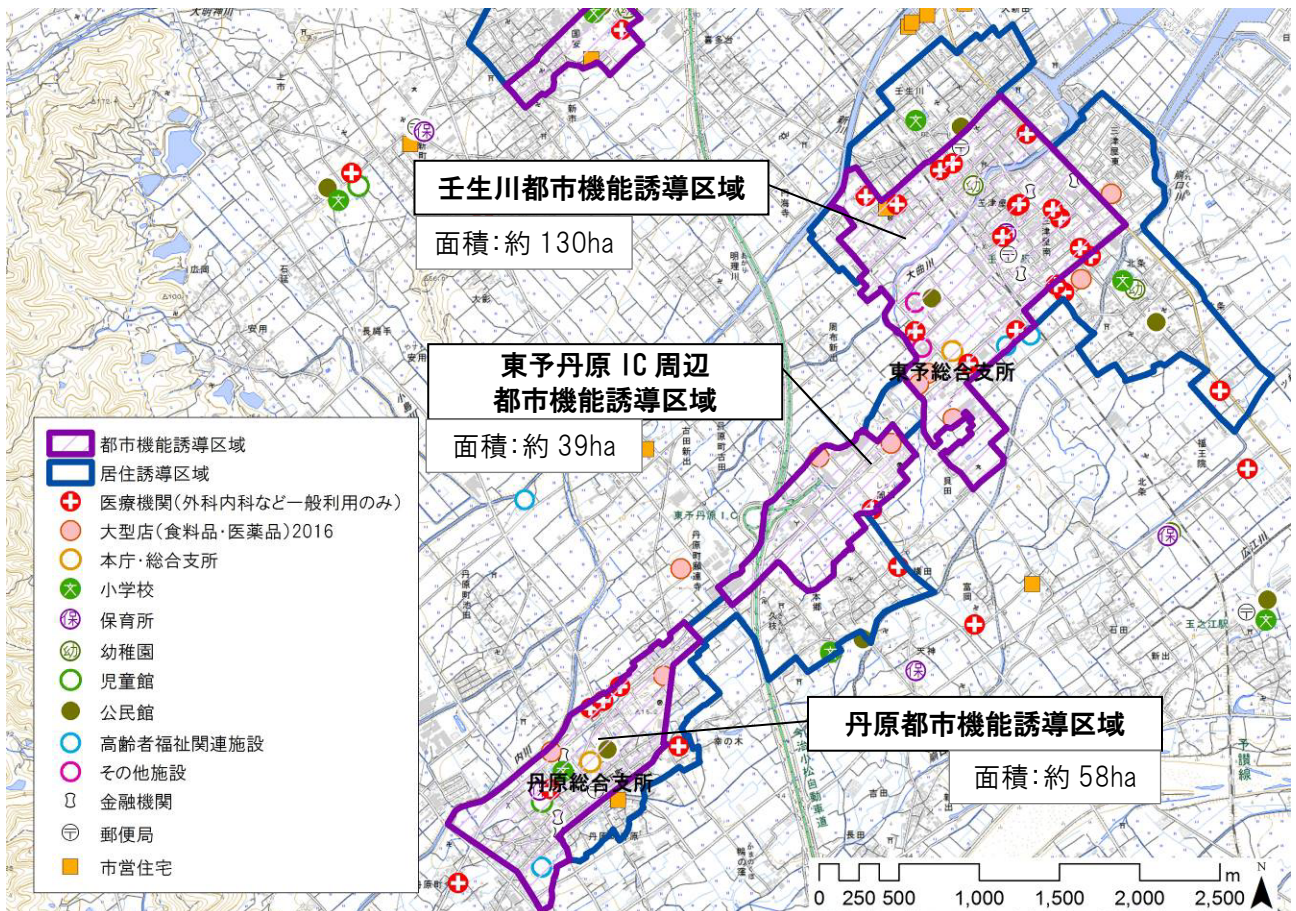


■各区域の詳細図

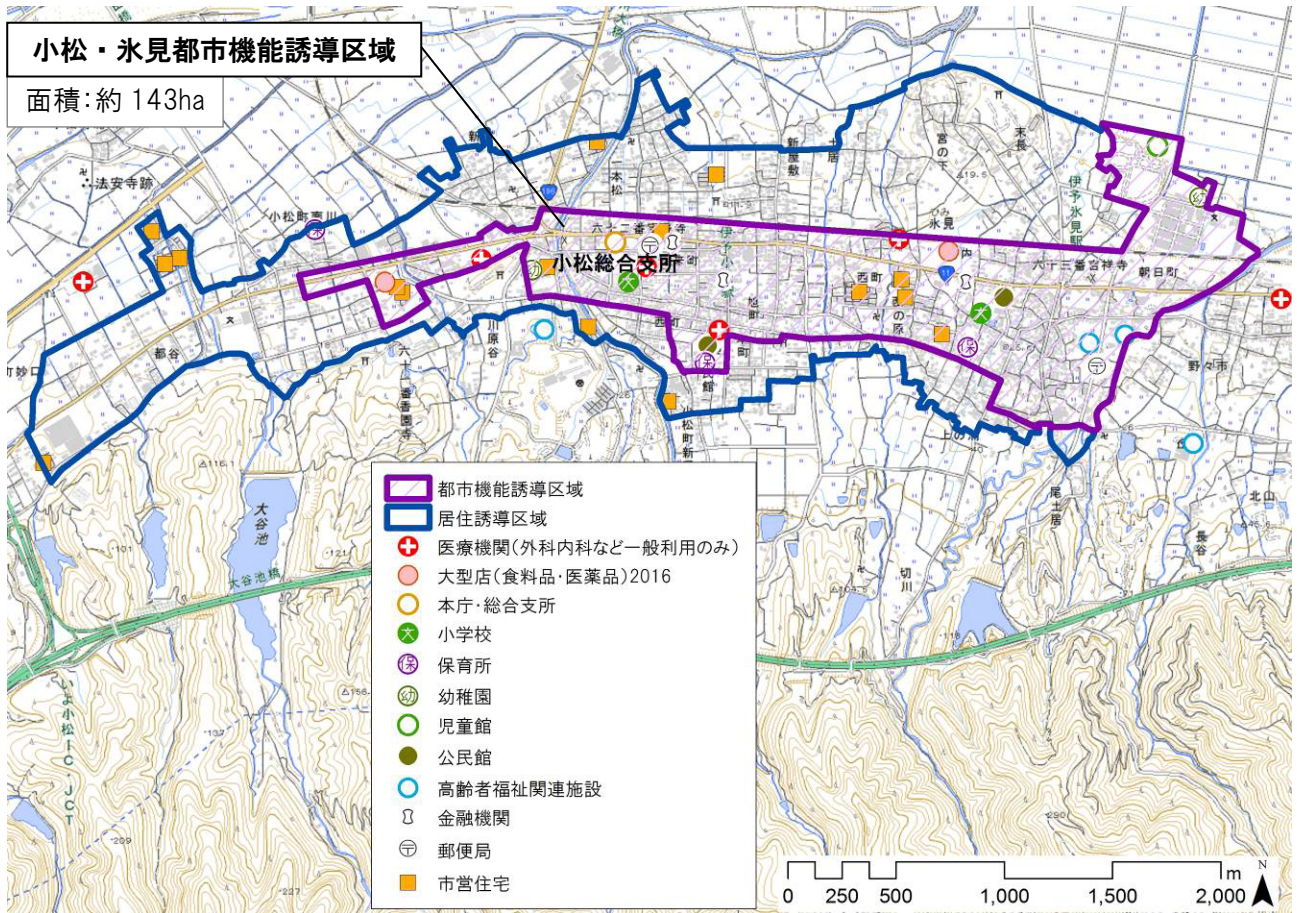
[西条居住誘導区域及び都市機能誘導区域]



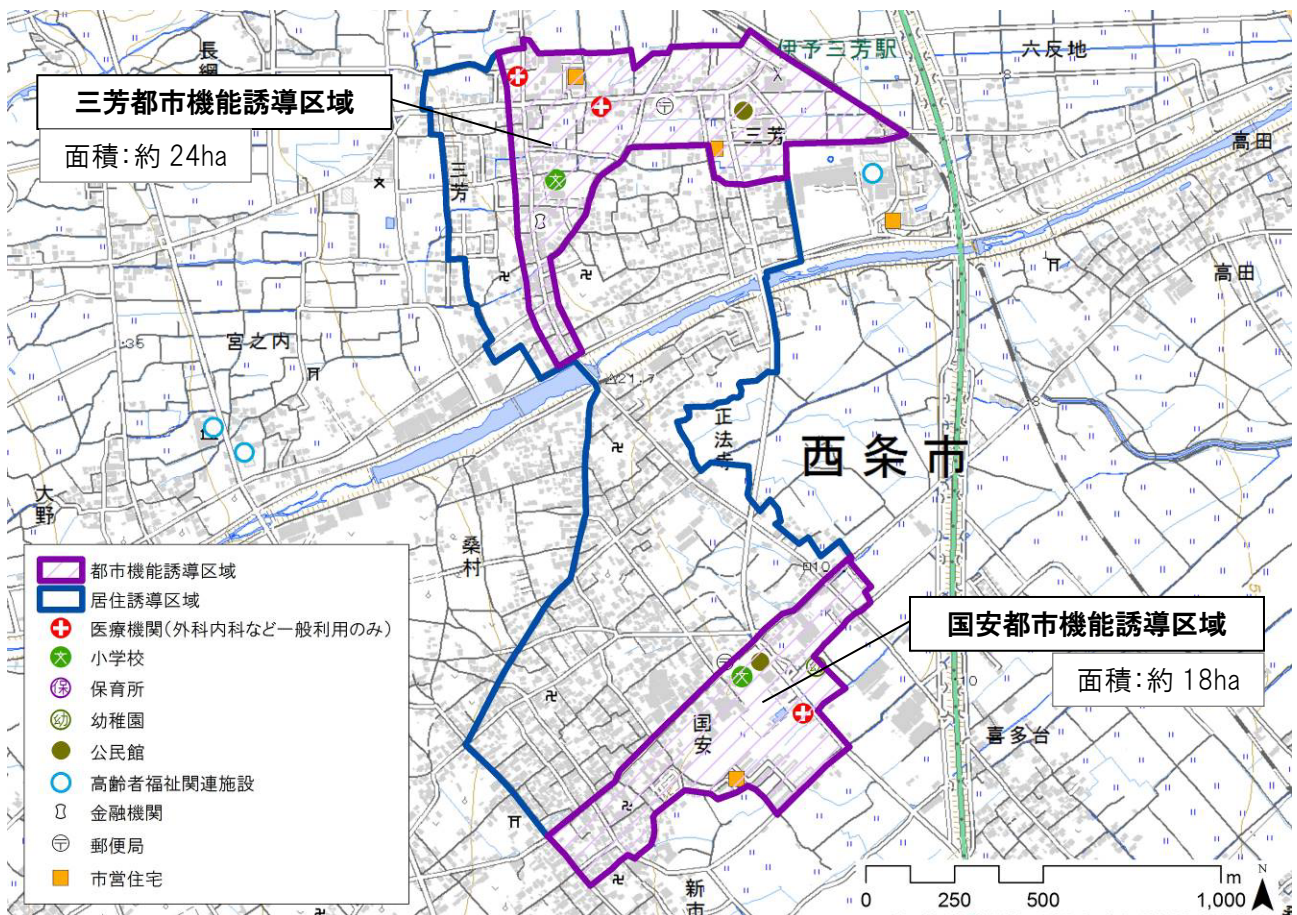
[壬生川・丹原居住誘導区域及び都市機能誘導区域]



[小松・氷見居住誘導区域及び都市機能誘導区域]



[三芳・国安居住誘導区域及び都市機能誘導区域]



7. 誘導施設の設定

- 都市機能誘導区域には、「誘導施設」を指定することが必須となっています。
- 誘導施設は、「立地を誘導すべき都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設）」であり、都市機能誘導区域及び都市全体における施設の充足状況や配置などを勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。
- 誘導施設として指定を予定している施設は以下の通りです。

[誘導施設]

カテゴリー	誘導施設
医療機関	❖ 患者 20 人以上の収容施設を有する病院^{※1} ❖ 小児科を有する病院
商業等施設	❖ 食料品、医薬品等最寄り品を取り扱う店舗で、大規模小売店舗立地法に規定する延床面積 1,000 ㎡を超える商業施設 ❖ 金融機関（民間事業者（銀行、信用金庫）、郵便局）
子育て施設	❖ 児童福祉法第 39 条に規定する保育所（利用定員が 20 人以上） ❖ 児童福祉法第 39 条の 2 に規定する認定こども園 ❖ 児童福祉法第 40 条に規定する児童館 ❖ 学校教育法第 1 条に規定する幼稚園
教育施設	❖ 学校教育法第 1 条に規定する小学校
公共施設	❖ 図書館法第 1 条に規定する図書館 ❖ 西条市文化会館設置及び管理条例第 1 条に規定する文化会館^{※2} ❖ 西条市総合支所設置条例第 1 条に規定する総合支所^{※2}
福祉施設	❖ 西条市福祉センター設置及び管理条例第 1 条に規定する総合福祉センター^{※2}

※1 えひめの衛生統計の病院の定義より。平成 24 年時点で市内に 10 施設立地している。

※2 都市機能誘導区域内のみの施設が対象

8. 届出・勧告制度の新設

- 都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項、同法 第 108 条第 1 項の規程に基づき、居住誘導区域外または都市機能誘導区域外での開発行為・建築等行為について、届出を行う必要があります。また、届出をした者に対して、市町村は、開発規模の縮小や居住誘導区域または都市機能誘導区域への立地を促すなどの勧告を行うことができるとされています（都市再生特別措置法 第 88 条第 3 項、同法 第 108 条第 3 項）。
- 届出は、本市が居住誘導区域外における住宅開発等の動き、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度であり、以下の基準が定められます。

[居住誘導区域外への開発行為、建築等行為の届出・勧告]

開発行為	建築等行為
① <u>3戸以上の住宅</u>の建築目的の開発行為 ② <u>1戸又は2戸の住宅</u>の建築目的の開発行為で、その規模が <u>1000㎡以上</u>のもの ③ <u>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</u>の建築目的で行う開発行為 (例えば、<u>寄宿舎や有料老人ホーム等</u>) ①の例示 3戸の開発行為   ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  800㎡ 2戸の開発行為 	① <u>3戸以上の住宅</u>を新築しようとする場合 ② <u>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</u>新築しようとする場合 (例えば、<u>寄宿舎や有料老人ホーム等</u>) 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   1戸の建築行為 

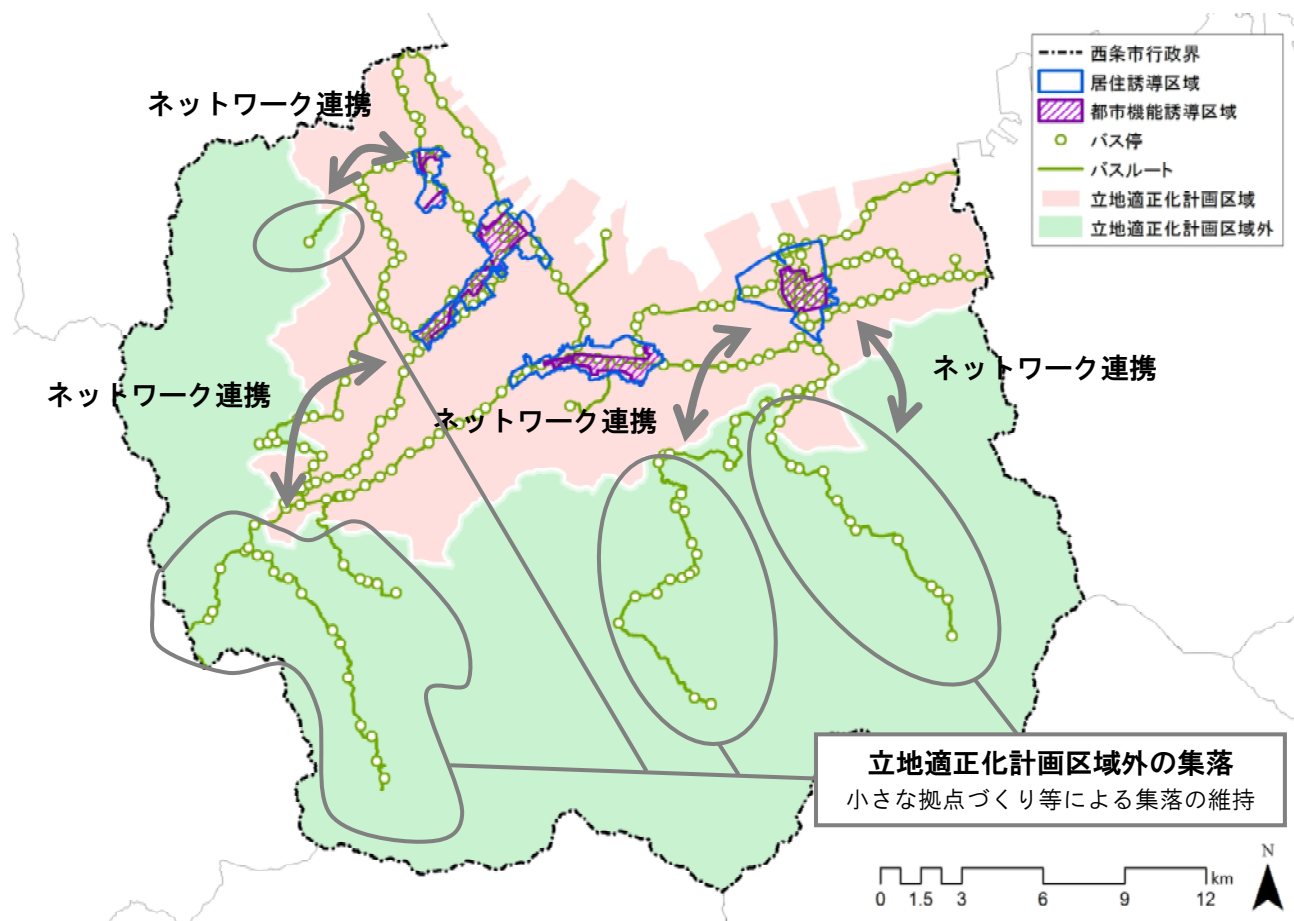
[都市機能誘導区域外への開発行為・開発等行為以外の届出・勧告]

届出対象 誘導施設	P9 に掲げる誘導施設が届出対象	
届出 対象行為	開発行為	開発行為以外
	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。	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

9. 立地適正化計画区域外におけるまちづくりの方向性

- 本市では、各都市機能誘導区域の都市機能強化と公共交通等のネットワークを構築することで、**立地適正化計画区域外においても都市機能の享受ができ、住みやすいまちを作ることを目指しています。**
- そのため、立地適正化計画区域内においては、都市機能の強化等を行い、立地適正化計画区域外では、農林業をはじめとした産業振興や観光等と連携しながら、集落の維持に向けた小さな拠点づくり等を進め、立地適正化計画区域内外で連携・関係性を深めることで、市全体で住み続けられるまちづくりを進めていきます。

[立地適正化計画区域内外の連携]



10. 立地適正化計画に関わる施策・事業

将来都市像に掲げている、「各拠点で歩いて暮らしながら、周辺からも訪れやすいまち」の実現に向けて、立地適正化計画に関わる施策・事業を以下に示し、計画期限である平成 42 年度までに検討・実施を行います。

施策	取り組み	誘導 居住 区域	誘導 都市 区域 機能	化立 域計 内画 地適 区正	化立 域計 外画 地適 区正	市 全 域
空き家・ 低未利用地 対策	空き家再生等推進事業	●	●	●		
	空き家・中古住宅のリフォーム補助	●	●			
	低未利用地の活用	●	●			
まちなか 居住の推進	市営住宅の建替	●	●			
	住宅の建築に対する負担軽減措置	●	●			
	都市再生整備計画との連携		●			
	集約都市形成支援事業		●			
	商店街活性化事業	●	●			
	商店街空き店舗活用事業	●	●			
良好な市街地形成に向けたルールづくり	地区計画の検討		●			
	特定用途誘導地区の検討		●			
公共交通の充実・道路等整備	都市・地域交通戦略推進事業			●		
	都市計画道路の整備			●		
	伊予西条駅バリアフリー化整備事業	●	●			
資金調達	まち再生出資		●			
	街なか居住再生ファンド	●	●			
防災・減災に向けた対策	防災・減災対策	●	●			
地元で住み続けられる仕組みづくり	立地適正化計画区域外での小さな拠点づくりの検討				●	
周知活動	コンパクトシティ（立地適正化計画含む）の重要性の周知					●