

序章 はじめに

1 立地適正化計画とは

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、あらゆる世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えを進めていくことが重要です。そのような、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組むための施策として、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランとなるものです。

2 久万高原町立地適正化計画の考え方

(1) 目標年次

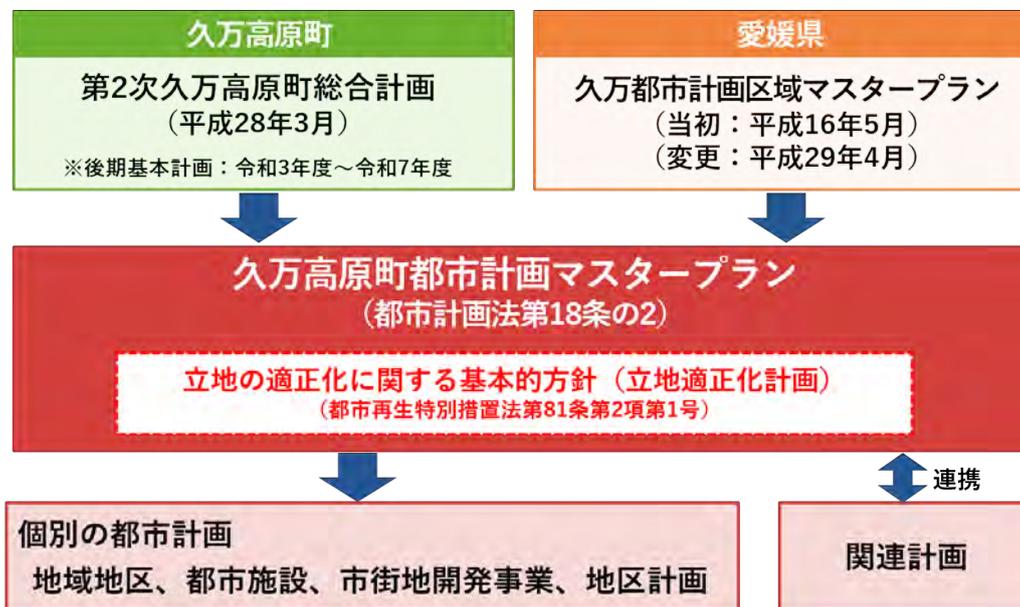
本計画の目標年次は、20年後の令和23年度（2041年度）とします。

なお、計画策定後は、概ね5年毎を目途に社会経済情勢の変化、計画の進捗状況、目標の達成度を検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。

(2) 位置づけ

本計画は、「第2次久万高原町総合計画」や県が定める「久万都市計画区域マスタープラン」に即したもので、本町の都市計画の方針を定めた計画です。

■ 計画の位置づけ



(3) 対象範囲

立地適正化計画の対象範囲は都市計画区域とすることが基本となるため、本計画の対象範囲は、都市計画区域が指定されている久万地域の一部とします。

■ 対象範囲

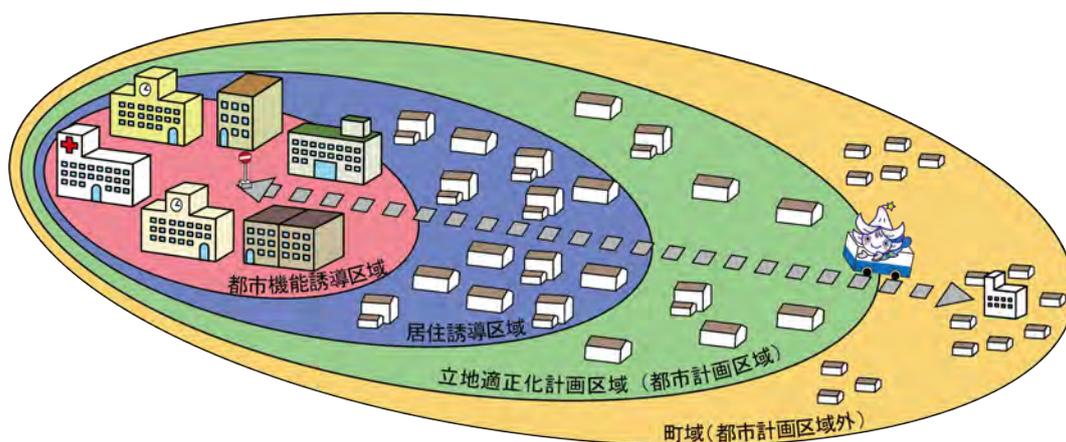


第1章 居住及び都市機能の誘導に関する事項

立地適正化計画では、立地適正化計画区域内に「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」を設定します。なお、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定することとします。

また、都市機能誘導区域には誘導施設（都市機能誘導区域内で立地を誘導すべき都市機能増進施設）を設定します。

■ 「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」の設定イメージ



【誘導施設（都市機能増進施設）とは】

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もの

- ・ 病院・診療所、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター
- ・ 幼稚園、保育所、小学校
- ・ 図書館、博物館
- ・ スーパーマーケット等の店舗、銀行、役場 など

1 - 1 居住誘導区域

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中でも、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティを持続的に確保させるように居住を誘導すべき区域です。

そのため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や災害リスク等の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定める必要があります。

【居住誘導区域の設定に関する留意事項】

居住誘導区域に定めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点
- ・都市の中心拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

居住誘導区域に含めないこととされている区域

- ・農業振興地域の農用地区域
- ・自然公園法に規定する特別地域、森林法により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含めないこととすべき区域

- ・土砂災害警戒区域
- ・浸水想定区域

※久万高原町に該当する区域等のみを表示

資料：第11版 都市計画運用指針

(2) 居住誘導区域の設定

以上を踏まえ、久万高原町における居住誘導区域の設定基準及び居住誘導区域を以下のとおりとします。

■ 居住誘導区域の設定基準

ステップ1 居住誘導区域に含める区域

- ① **都市機能や居住が集積している都市の中心拠点**
 - ・将来都市構造図における中心拠点…用途地域指定エリア
- ② **公共交通により比較的容易にアクセスすることができる区域**
 - ・公共交通が利用しやすい区域…バス停から300m圏内※
- ③ **都市機能や居住が一定程度集積している区域**
 - ・都市機能が利用しやすい区域…医療・福祉・商業・子育て支援・教育施設のいずれかから800m圏内※
- ④ **市街地内の大規模な空地**
 - ・旧久万都市計画マスタープランにおいて「空地の土地利用構想」として位置付けられている区域

※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より設定

ステップ2 居住誘導区域に含めない区域

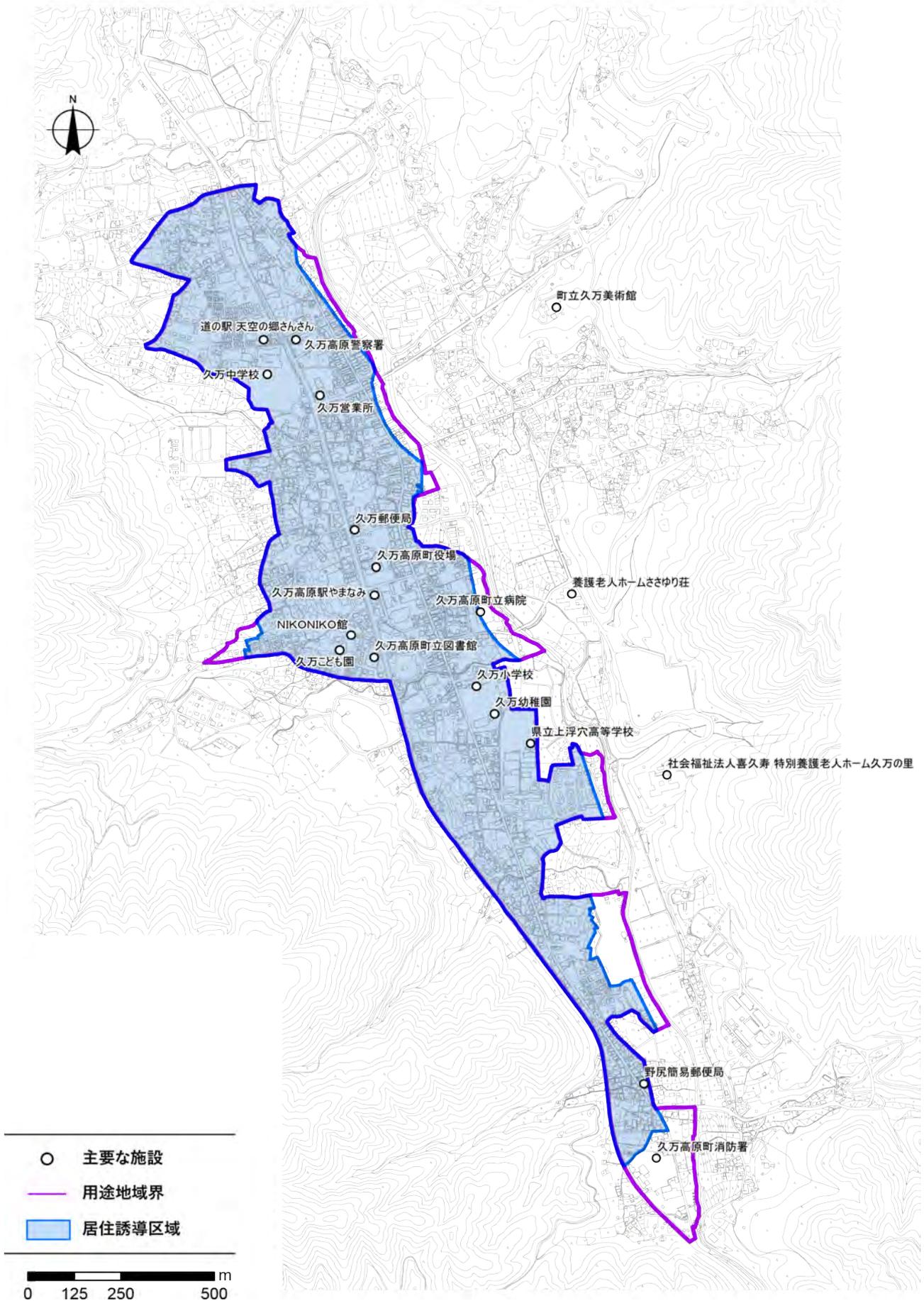
- ① **農業振興地域の整備に関する法律、自然公園法、森林法等に規定されている区域**
 - ・農業振興地域の農用地区域
 - ・自然公園法に規定する特別地域
 - ・森林法により告示された保安林 等
- ② **災害レッドゾーン**
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域

ステップ3 居住誘導区域に含めるか判断を行う区域

- ① **災害イエローゾーン**（※含める場合は「防災指針」を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組む）
 - ・土砂災害警戒区域…含める
 - ・浸水想定区域（久万川）…除外
- ② **その他区域**
 - ・工業系用途地域（準工業地域）に指定され、かつ、工場の移転により空洞化が進展している区域であって引き続き居住の誘導を図るべきではない区域…該当なし

居住誘導区域

■ 居住誘導区域



- 主要な施設
- 用途地域界
- 居住誘導区域

0 125 250 500 m

1 - 2 都市機能誘導区域

(1) 基本的な考え方

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設をいかに誘導するかが重要となります。都市機能誘導区域は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものとなります。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域に重複して設定するとともに、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲とします。

【都市機能誘導区域の設定に関する留意事項】

基本的な考え方

- ・原則として、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・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである

都市機能誘導区域の設定

- ・都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる
- ・都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる

留意すべき事項

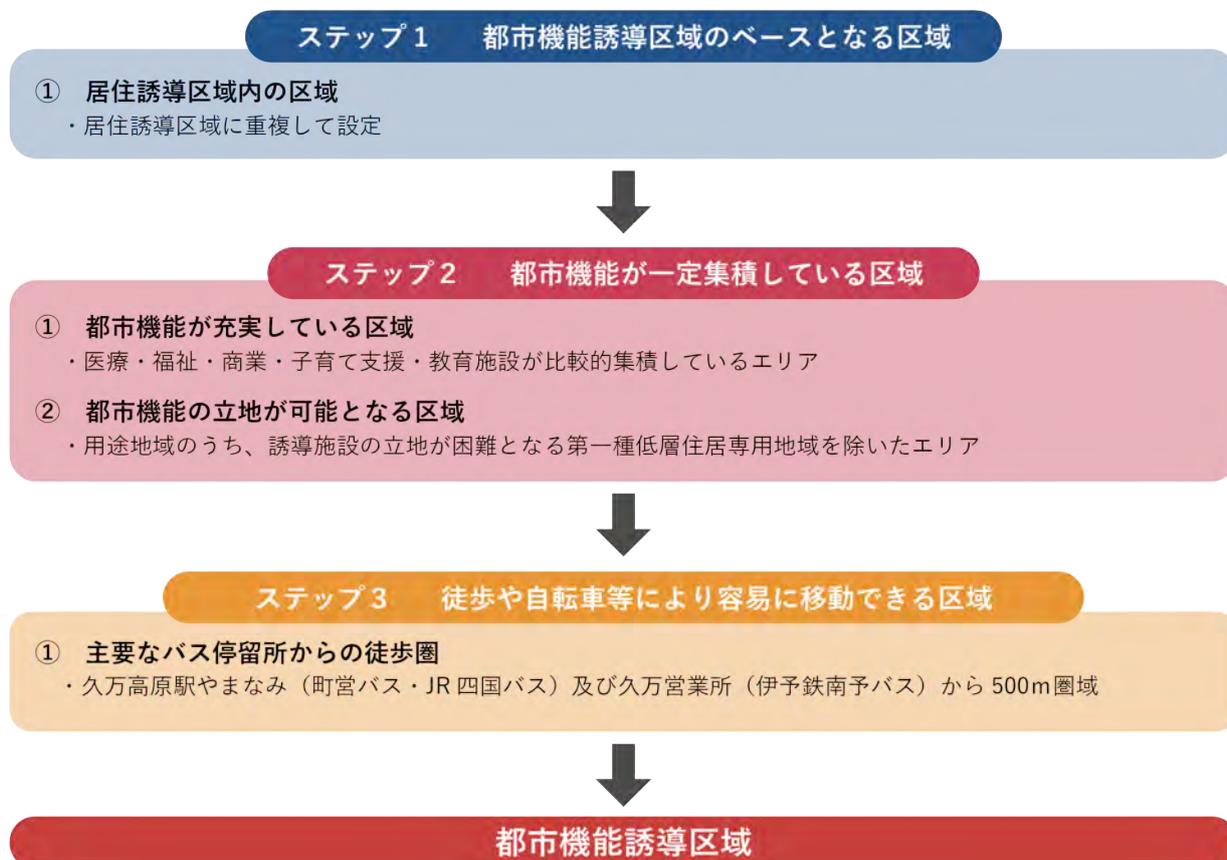
- ・都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい
- ・都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている
- ・都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる
- ・居住誘導区域と都市機能誘導区域は、同時に設定することが基本となるが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、住民への丁寧な説明等のために居住誘導区域の設定に時間を要する場合等には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる

資料：第11版 都市計画運用指針

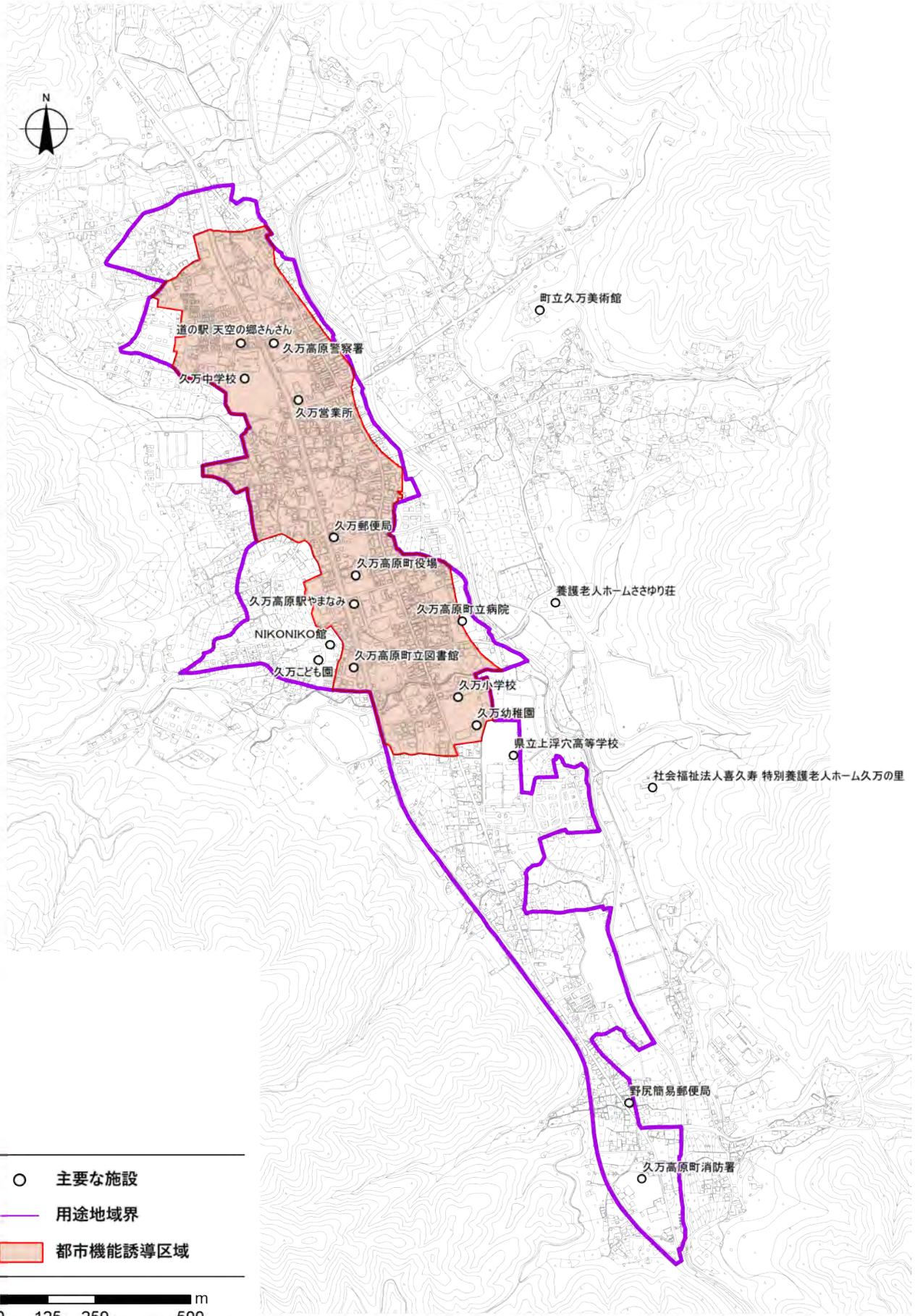
(2) 都市機能誘導区域の設定

以上を踏まえ、久万高原町における都市機能誘導区域の設定基準及び都市機能誘導区域を以下のとおりとします。

■ 都市機能誘導区域の設定基準



■ 都市機能誘導区域



(3) 誘導施設の設定

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに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もの）です。

■ 誘導施設として考えられる施設（都市計画運用指針より）

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所等の行政施設

誘導施設については、都市づくりの目標に沿って、必要な機能を誘導施設に設定します。都市づくりの目標において求められている都市機能は整理すると以下のとおりとなります。

■ 都市づくりの目標と求められる都市機能

都市づくりの目標			求められる都市機能
目標1	歩いて暮らせるまちづくりと拠点間ネットワークの形成	▶	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政機能 ・ 医療機能 ・ 介護福祉機能 ・ 子育て支援機能 ・ 商業機能 ・ 教育文化機能 など
目標2	次世代の担い手が楽しく暮らせるまちづくり	▶	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交流機能 ・ 産業・業務機能
目標3	「高原ブランド」を活かした交流を育むまちづくり	▶	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交流機能
目標4	安全・安心に住み続けられるまちづくり	▶	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽化が進行する都市機能の改善

上記を踏まえ、現時点における都市機能の立地状況と誘導施設は次頁に示すとおりです。

■ 都市機能の立地状況と誘導施設

大分類	小分類	施設の定義	主な施設	誘導施設
① 行政機能	役場	地方自治法第4条第1項に規定する施設	◎久万高原町役場	○
	支所・出張所	地方自治法第155条第1項に規定する施設	(面河支所、美川支所、柳谷支所)	
	保健センター	地域保健法第18条に定める施設	◎久万保健センター	○
② 医療機能	特定機能病院	医療法第4条の2に規定する施設	—	
	地域医療支援病院	医療法第4条に規定する施設	—	
	病院(特定機能病院、地域医療支援病院を除く)	医療法第1条の5第1項に規定する施設	△久万高原町立病院	○
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設	◎うつのみや内科、◎西本医院、◎わたなべ歯科医院、◎高橋歯科医院、(面河診療所、みかわクリニック、吉村内科)	
	調剤薬局	医療法第1条の2第2項に規定する調剤を実施する薬局	◎澤田薬局、△久万調剤薬局	
③ 介護福祉機能	介護等相談施設 (地域包括支援センター、在宅介護支援センター)	①介護保険法第115条の46第1項に規定する施設	①◎久万高原町地域包括支援センター	○
		②介護保険法第8条第24項に規定する施設	②△指定居宅介護支援事業所久万の里、(指定居宅介護支援事業所久万高原町社会福祉協議会)、△ケアプランサービスクマ	
		③老人福祉法第5条の3に規定する老人介護支援センター	③◎在宅介護支援センター久万	○
		④社会福祉法第109条に規定する団体	④(久万高原町社会福祉協議会)	
	通所介護施設(通所系高齢者福祉施設)	①介護保険法第8条第7項及び②第17項に規定する施設 ③老人福祉法第5条の2第3項に規定する事業を行う施設	①③△デイサービスセンター久万の里、(デイサービスセンター直瀬、美川デイサービスセンター) ②③(デイサービスセンターおもご)	
	訪問介護施設	①介護保険法第8条第2項及び②第4項に規定する事業を行う施設	①○ヘルパーセンターしろもと、△ヘルパーステーション「こすもす」、(久万高原町社会福祉協議会指定訪問介護事業所) ②△訪問看護ステーションあけぼの	
	入所介護施設 (グループホーム、老人短期入所施設、軽費老人ホーム、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム)	①介護保険法第8条第20、②27、③29項に規定する事業を行う施設 ④老人福祉法第5条の2に規定する事業を行う施設 ⑤老人福祉法第5条の3に規定する事業を行う施設 ⑥老人福祉法第29条第1項に規定する施設	①○グループホーム・シオンの家、○グループホーム・サマリアの家、○グループホーム久万いこいの郷、◎くま安心館グループホーム ②④△介護老人福祉施設久万の里 ③(みかわクリニック) ⑤△養護老人ホームささゆり荘、(おもご高齢者生活支援ハウス) ⑥(アットホーム直瀬)	

大分類	小分類	施設の定義	主な施設	誘導施設
	多機能型施設	①介護保険法第8条第19項に規定する事業を行う施設 ②老人福祉法第5条の2第5項に規定する事業を行う施設	①②○小規模多機能ホーム・メサイア	
	介護老人保健施設	介護保険法第8条第8項、28項及び8条の2第6項に規定する施設	△老人保健施設あけぼの	○
④商業機能	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の小売商業施設	△コーナンホームストック久万店	○
	スーパーマーケット	生鮮食料品を取扱う店舗面積1,000㎡以上の施設	◎松山生協久万店 ※2,052㎡	○
	コンビニエンスストア	食品や日用雑貨など多数の品目を扱う小規模な小売商業施設	◎ローソン久万高原町店、◎ファミリーマート久万大谷店、◎ファミリーマート久万入野店	
	その他小売店舗	上記以外的小売商業施設(店舗面積1,000㎡未満)	◎天空の郷さんさん、◎ドラッグストア セイムス久万高原店	
⑤子育て支援機能	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する施設	—	○
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する施設	○久万こども園	○
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園	◎久万幼稚園	○
	児童館	児童福祉法第40条に規定する施設	○NIKONIKO館『児童館・学童保育』	○
	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する施設	○Happy House『地域子育て支援センター』	○
⑥教育文化機能	小学校	学校教育法第1条に規定する小学校	◎久万小学校、△明神小学校、(畑野川小学校)	
	中学校	学校教育法第1条に規定する中学校	◎久万中学校、(美川中学校)	
	高等学校	学校教育法第1条に規定する高等学校	○県立上浮穴高等学校	
	義務教育学校、中等教育学校、特別支援学校、高等専門学校	学校教育法第1条に規定する義務教育学校、中等教育学校、特別支援学校、高等専門学校	—	
	専修学校、各種学校	学校教育法第124条に規定する施設 学校教育法第134条に規定する各種学校	—	
	大学	学校教育法第1条に規定する大学	—	
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設	◎久万高原町立図書館	○
	博物館・博物館相当施設	博物館法第2条第1項に規定する博物館および美術館 博物館法第29条に規定する博物館相当施設	△町立久万美術館	
⑦金融機能	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する施設	◎久万郵便局、○野尻簡易郵便局	
	銀行、信用金庫、農業協同組合	銀行法第2条に規定する施設 信用金庫法に基づく信用金庫 農業協同組合法第10条第2項、第3項に規定する業務を行う農業協同組合	◎伊予銀行久万支店、◎愛媛銀行久万支店、◎愛媛信用金庫久万支店、◎農業協同組合	○

大分類	小分類	施設の定義	主な施設	誘導施設
⑧ 交流機能	スポーツ施設	陸上競技場・サッカー場・ラグビー場など	△久万高原町ラグビー場	
	レクリエーション施設	レジャー施設・キャンプ場、公園など	(千本高原キャンプ場)、 △久万公園、△笛ヶ滝公園	
	観光交流センター 地域交流センター	地区を訪れる観光客への観光案内や観光客と地域住民との交流のための施設	◎久万高原町まちなか交流館	○
⑨ 産業・業務機能	テレワーク拠点施設	サテライトオフィス（企業又は団体の本拠から離れた場所に設置されたオフィス）として利用可能な拠点施設	◎久万高原の家モデルハウス、 ◎上野尻テレワーク施設	
		コワーキングスペース（事業者間で作業拠点を共用するスペース）として利用可能な拠点施設	◎ゆりラボ	○
	再生可能エネルギー（木質バイオマス）関連施設	木質バイオマスの発電施設やボイラーなど	(久万広域森林組合父野川事業所)	
⑩ 障害福祉機能	障害者相談施設 (基幹相談支援センター、指定一般・特定・障害児相談支援事業所)	①障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第77条の2に規定する施設 ②障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第18項～第23項に規定する事業を行う施設（一般・特定） ③障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第18項・第19項・第22項・第23項に規定する事業を行う施設（特定のみ） ④児童福祉法6条の2の2第7項～第9項に規定する事業を行う施設	①◎久万高原町障害者相談支援センター ②④（久万高原町社会福祉協議会指定相談支援事業所） ③④◎指定特定相談支援事業所 ぽっかぽか	
	通所系障害者施設 (生活介護、就労継続支援B型)	①障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第7項（生活介護）及び②第14項（就労継続支援B型）に規定する事業を行う施設	①②◎指定障害福祉サービス事業所パステル工房 ①◎生活介護事業所ぽっかぽかハウス ②◎就労継続支援B型事業あぶるハウス久万	
	訪問系障害者施設 (居宅介護、同行援護)	①障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第2項～第4項に規定する事業を行う施設	①（久万高原町社会福祉協議会指定障害者居宅介護事業所）	
	居住系障害者施設 (共同生活援助、短期入所)	①障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第8項（短期入所）及び②第17項（共同生活援助）の規定する事業を行う施設	①②○共同生活援助事業所あさひ ①②（トミーホーム久万高原） ①◎指定障害福祉サービス事業所パステル工房	

※主な施設について、記号の内容は以下に示すとおり

◎：都市機能誘導区域内にあり、○：居住誘導区域内にあり、△：立地適正化計画区域内にあり（誘導区域外）、
()：都市計画区域内になし

1 - 3 誘導施策

(1) 基本的な考え方

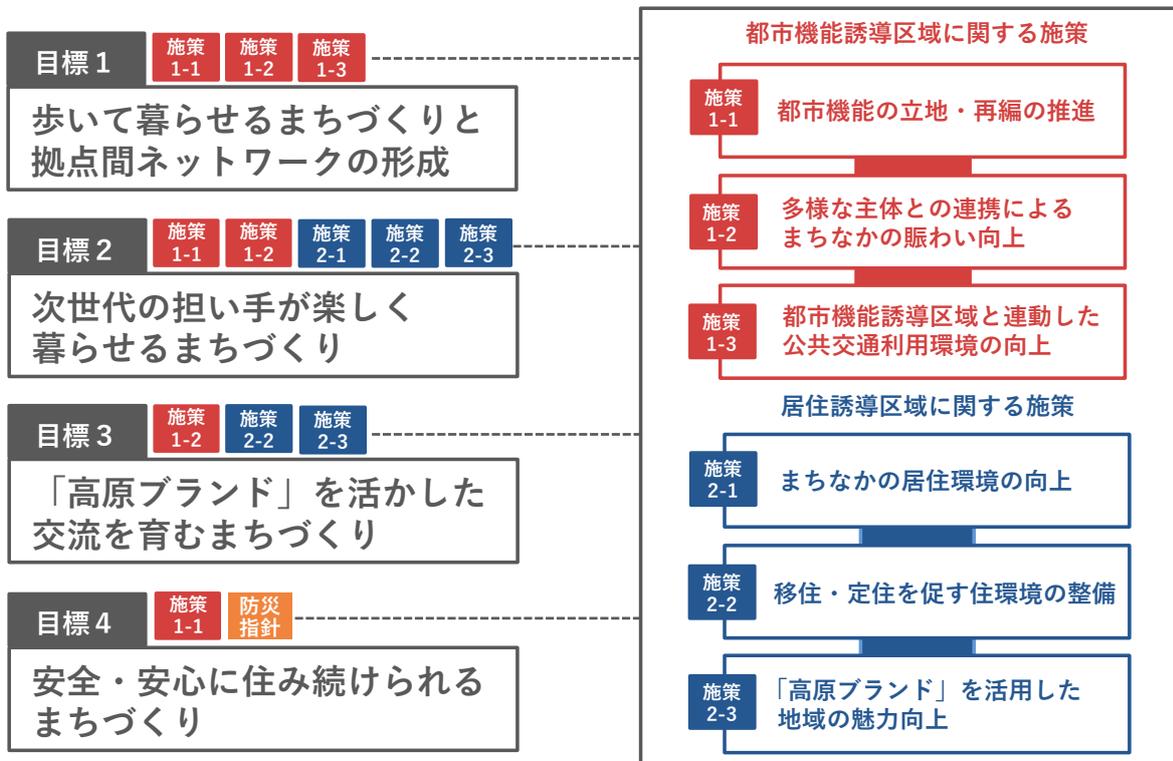
誘導施策は、

- ・居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るため
- ・都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るため

財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができます。

誘導施策については、都市づくりの目標を踏まえ、都市機能誘導区域や居住誘導区域内の施策を検討します（なお、防災・減災に関する施策は「防災指針」で検討します）。

■ 都市づくりの目標と誘導施策の体系



(2) 都市機能誘導区域に関する施策

都市機能誘導区域内においては、都市機能の立地・再編を推進するため、都市機能の集積を促すための空間形成を図るとともに、賑わい創出施策を実施することで、官民連携によるエリアの価値や持続可能性の向上に繋げていきます。

施策1-1 都市機能の立地・再編の推進

ア 町立病院の建替えに伴う医療・介護・保健・福祉サービスの一元化

- ・従来の福祉分野にとらわれず、一人ひとりが助けあいの主体的な担い手となる「地域共生社会」の実現に向け、建築後40年が経過する町立病院の建替えを契機とし、医療・介護・保健・福祉機能の集約を図ることにより、新たな体制整備に取り組めます。
- ・また、町立病院の建替えと併せて、町道病院線等のアクセス道路の改良を実施することにより、緊急車両等の円滑な通行を確保します。



久万高原町保健医療センター（仮称）（イメージ図）

イ 子育て支援施設の立地の適正化

- ・安心して子どもを育てられる環境を整備することは、出生率向上を図っていくにあたり不可欠の取組みになります。そのためには、地域一体となって子育てを行う意識を高め、まちなかの子育て環境の向上等を図る必要があります。
- ・特に建築後40年が経過する久万幼稚園については、昨今の保育情勢を踏まえた認定こども園への移行又は多機能化（子育て支援センターとの複合化）等について検討します。

ウ その他の誘導施設の整備・誘導促進

- ・上記以外の誘導施設についても、今後、整備（更新）する誘導施設については、都市機能誘導区域内への立地を促進します。
- ・また、誘導施設の移転等に伴い発生する跡地については、緑地等の整備を行うなど、適切な管理・活用を行います。

■ 誘導施策（都市機能の立地・再編の推進）

施策番号	主な取組	関連する事業・制度・計画等
1-1-ア-①	◎町立病院の建替えと複合化	・都市構造再編集中支援事業 等
1-1-ア-②	◎町道病院線等の町立病院へのアクセス道路の改良	・都市構造再編集中支援事業 ・社会資本整備総合交付金 等
1-1-イ-①	◎久万幼稚園の再編検討	・都市構造再編集中支援事業 等
1-1-ウ-①	◎その他の誘導施設の整備・誘導促進	・都市構造再編集中支援事業 ・社会資本整備総合交付金 ・特定用途誘導地区 ・届出制度 等

※主な取組について、記号の内容は以下に示すとおり（以降同じ）

◎：新規（新たに導入するもの）、◇：拡充（既存の取組について、居住の誘導を図る施策としての拡充を検討するもの）、○：既存（従来からあるもの）

施策1-2 多様な主体との連携によるまちなかの賑わい向上

ア 久万街道における賑わい創出施策

- ・久万街道については、社会実験の実施に基づく道路空間整備により、歩行空間の確保や路上駐車・車両速度の改善を図るとともに、空き店舗を活用した商店街の活性化を図ります。
- ・また、かつて宿場町として栄えた面影が残る久万街道沿線の伝統的な建造物を活かした歴史的まちなみの形成など、景観保全を行い、住民や来訪者にとって魅力ある景観づくりの形成を図ります。

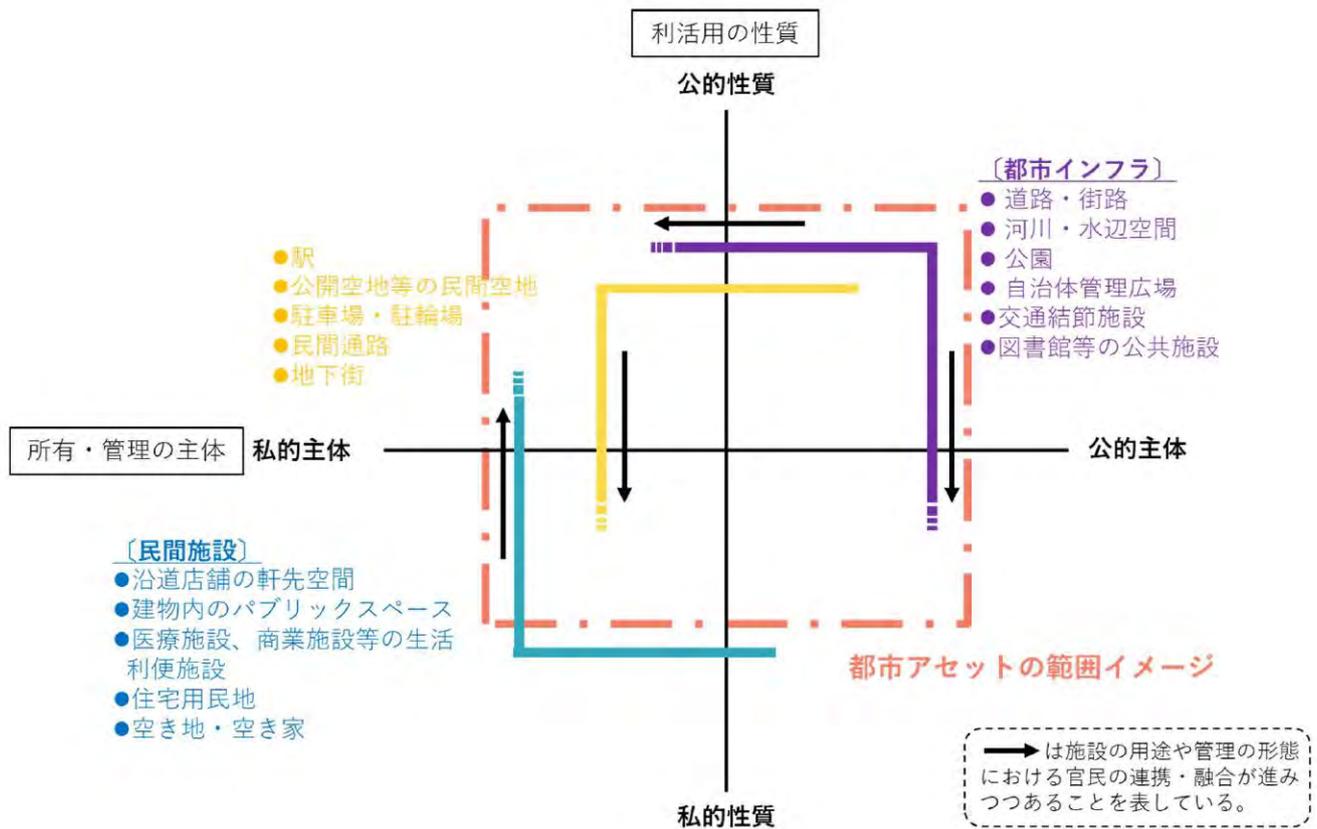
■ 久万街道の将来イメージ



イ 都市アセットの利活用

- ・ニューノーマルやそれに伴う意識や価値観の変化・多様化を踏まえると、今後は、町民一人ひとりのニーズに的確に応えて、これを迅速に実現していく機動的なまちづくりが求められます。そこで、公共施設やインフラ施設等の既存ストックのうち、地域の資源として存在しているものを「都市アセット」として、都市生活の質や都市活動の利便性向上に資するように柔軟に利活用を図ることが重要となります。
- ・施設管理分野における官民連携の推進や「居心地が良く歩きたくなる」まちなか施策など、公共的主体が所有・管理するインフラ施設だけではなく、民間施設も含めて都市アセットとして利活用を図ります。
- ・さらに、新型コロナ危機を契機とし、「働き方」や「暮らし方」に対する人々の意識や価値観にも変化が生じたことを鑑み、既存ストックを活用したコワーキングスペースの創出などの取組を推進します。

■ 施設の用途や管理の形態に着目した施設の分類と都市アセットの考え方



資料：デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会 中間とりまとめ報告書

ウ 都市のスポンジ化対策

- ・中心市街地では、これまで規制的手法を基軸とする開発コントロール等により、秩序ある市街地形成を図ってきましたが、今後、さらに進行が懸念される人口減少社会においては、開発意欲がさらに減少し、低未利用地が多く発生することが見込まれます。
- ・そのため、都市機能誘導区域においては、小さな敷地単位で低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」の進行を抑制するため、従来の規制的な土地利用コントロールに加えて、低未利用地の利用促進や発生の抑制等に向けた適切な対策を講じます。

エ 官民の連携によるまちづくりの推進

- ・これまでのまちづくりは行政が主体となって展開されてきましたが、近年、町民やNPOなど、民間主体によるまちづくりの取組が活発となってきているため、今後は官民が連携してまちづくりに取り組むことが必要となります。
- ・久万高原町では、官民協働プラットフォームとして「ゆりラボ」が活動しており、コミュニティナースや起業創業サポート、まちづくり支援などが実施されているほか、久万街道沿道の空き店舗の再生による「ゆりラボ」の拠点施設が整備されるなど、多様な取組がされているため、今後も引き続き連携を図ります。
- ・さらに、今後は大学等と連携し、久万街道や大宝寺参道等を活用した地域活性化に資するまちづくりイベントの実施についても検討します。



久万街道におけるまちづくりイベントの様子（くまくるまるしえ）



空き店舗を活用した官民連携プラットフォームの拠点施設（ゆりラボ）

■ 誘導施策（多様な主体との連携によるまちなかの賑わい向上）

施策番号	主な取組	関連する事業・制度・計画等
1-2-ア-①	◎久万街道における社会実験の実施 (歩行空間の確保、路上駐車・車両速度の改善、商店街の活性化等)	・都市構造再編集中支援事業 等
1-2-ア-②	◎久万街道における道路空間整備	・都市構造再編集中支援事業 等
1-2-ア-③	◎久万街道の文化遺産としての保存検討	・文化財としての指定に係る調査 ・集約促進景観・歴史的風致形成推進事業 等
1-2-イ-①	○公共施設等の民間活力の推進	・指定管理者制度 ・PPP/PFI 制度 等
1-2-イ-②	○公共施設の木造による建替えの推進	・久万高原森林づくりと木へのこだわり条例 ・久万高原町住生活基本計画 等
1-2-イ-③	◎居心地が良く歩きたくなるまちの推進（滞在型快適性向上区域の指定）	・一体型滞在快適性等向上事業 等
1-2-イ-④	◇新しい働き方・暮らし方に資するコワーキングスペース等の創出	・官民連携まちなか再生推進事業 等
1-2-ウ-①	◎低未利用地の活用促進	・低未利用土地権利設定等促進計画 ・立地誘導促進施設協定（コモンズ協定） 等
1-2-エ-①	○中間支援組織「ゆりラボ」との連携	・官民協働プラットフォーム 等
1-2-エ-②	◇大学と連携したまちづくりイベントの実施の検討	・都市構造再編集中支援事業 ・道路占用許可特例制度 ・官民連携まちなか再生推進事業 等

施策1-3 都市機能誘導区域と連動した公共交通利用環境の向上

ア 交通結節機能の強化と新たな公共交通の導入

- ・歩いて暮らせるまちづくりと拠点間ネットワークの形成を図るためには、都市機能誘導区域と連携した公共交通利用環境の構築が必要となります。
- ・町内の地域住民と公共交通機関事業者との協働により整備された、公共交通機関を利用する場合に優先的に駐車できる公共交通利用促進駐車場を活用し、既存の交通環境の維持・改善を図ります。
- ・また、令和3年度に実施されたデマンドタクシー導入に関する実証実験の結果等を踏まえたうえで都市機能誘導区域内の移動利便性の向上施策や、自動運転バス等のICTを活用した新たな移動手段の確保など、地域のニーズに応じた新しい公共交通の導入検討に取り組みます。



公共交通利用促進駐車場



デマンドタクシーの実証実験
(直瀬・面河地域～JR久万高原駅)



JR久万高原駅 (左：町営バス、右：JR四国バス)

■ 誘導施策（都市機能誘導区域と連動した公共交通利用環境の向上）

施策番号	主な取組	関連する事業・制度・計画等
1-3-ア-①	○パークアンドライドの推進	・公共交通利用促進駐車場 等
1-3-ア-②	◇関係団体や地元住民との連携による新たな公共交通の導入	・地域運営協議会 ・自動運転バス等ICTを活用した公共交通（検討）

(3) 居住誘導区域に関する施策

居住誘導区域への居住の誘導を促進するため、居住環境の向上や新規居住・定住者の確保など、様々な施策を組み合わせ、緩やかに居住の誘導を進めながら、市街地の人口密度の低下を抑え、暮らしを支える身近な日常生活サービス施設機能の維持を図ります。

施策 2-1 まちなかの居住環境の向上

ア 暮らしやすさを向上させる基盤整備・市街地整備

- ・居住誘導区域への居住の誘導を促進するため、生活利便性の向上に資する基盤整備や市街地整備を図り、コンパクトで利便性の高い市街地空間の形成を推進します。
- ・特に、耐震性を満たしていない木造住宅や避難路・狭隘な道路など、居住環境に課題を抱える既成市街地では、都市基盤の更新を図るとともに遊休地の活用等を推進します。
- ・また、公共交通利用環境の維持・向上を図るため、地域公共交通計画の策定により、拠点間のほか、拠点と集落を結ぶ町全体の交通ネットワークの再編を検討します。

イ 的確な町営住宅の供給

- ・町営住宅とその団地については有効活用を図るとともに、住宅本体のライフサイクルコストの縮減を図りつつ、効率的かつ円滑な整備等と維持管理を推進します。
- ・なお、老朽化が進行する町営住宅については、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約の可能性を検討します。

■ 誘導施策（まちなかの居住環境の向上）

施策番号	主な取組	関連する事業・制度・計画等
2-1-ア-①	◎中層都市型住宅の整備促進	・優良建築物等整備事業 等
2-1-ア-②	◇木造住宅の耐震化促進	・木造住宅耐震診断・耐震改修費用補助 等
2-1-ア-③	◇避難路や狭隘な道路の改善	・社会資本整備総合交付金 ・防災・安全交付金 ・地方創生整備推進交付金事業 等
2-1-ア-④	◎交通ネットワークの再編	・地域公共交通計画 等
2-1-ア-⑤	◎低未利用地の有効活用の検討 (ポケットパークの整備、市民農園としての活用等)	・低未利用土地権利設定等促進事業 ・立地誘導促進施設協定等 等
2-1-イ-①	◎町営住宅の更新等に合わせた居住誘導区域内への統合建替・集約の検討	・公営住宅等整備事業 ・公営住宅ストック総合改善事業 等

※主な取組について

◎：新規（新たに導入するもの）、◇：拡充（既存の取組について、居住の誘導を図る施策としての拡充を検討するもの）、○：既存（従来からあるもの）、

施策2-2 移住・定住を促す住環境の整備

ア 新規居住・定住者の確保

- ・久万高原町は、「高原ブランド」にみられるような特色に加え、豊かな自然に清涼な気候など、優れた生活環境を有しており、移住先としての魅力が十分にある町であると考えられます。
- ・久万高原町への移住・定住を推進するため、既存の移住相談・案内の窓口の更なる活用やお試し住宅の提供、町外から移住する世帯を対象にした既存住宅の増改築やリフォーム工事への支援等により、移住・定住ニーズに応える体制の整備を図ります。

イ 空き家等の利活用促進

- ・活用可能な空き家等については、物件情報の集積・管理や移住希望者への情報提供等を通じて、移住・定住の促進に取り組みます。
- ・また、空き家等を改修して地域の交流施設や諸活動の拠点施設にするなど、地域の大切な資源として捉えて有効に活用し、住みやすさの向上や地域の活性化を図ります。

■ 誘導施策（移住・定住を促す住環境の整備）

施策番号	主な取組	関連する事業・制度・計画等
2-2-ア-①	◇移住・定住の促進（農林業の後継者育成や若者の定住促進など）	・移住定住促進事業 ・お試し居住 ・基幹産業等移住就業者支援事業 ・林業就業者支援事業 等
2-2-ア-②	◇移住・定住に関する相談体制の活用	・移住定住総合相談窓口
2-2-ア-③	◎住宅金融支援機構の制度等を活用した新規居住者の確保	・フラット35（地域活性化型） 等
2-2-ア-④	◇住宅の新築・リフォーム費用の補助制度の活用	・移住者住宅改修事業（住宅改修・家財搬出） ・木造住宅支援事業 等
2-2-イ-①	◇空き家等の適正管理に向けた対策	・空き家再生等推進事業 ・老朽危険空き家除却事業 ・空き家解体ローン 等
2-2-イ-②	◇「久万高原町空き家バンク」の活用促進	・空き家バンク制度
2-2-イ-③	◇市場流通の活性化（リフォーム費用の補助等）	・移住者住宅改修事業（住宅改修・家財搬出） ・移住定住促進空き家活用住宅 等
2-2-イ-④	◎空き家跡地の活用の検討	・良質な土地利用促進のための支援制度

施策2-3 「高原ブランド」を活用した地域の魅力向上

ア 地域資源の活用促進

- ・久万高原町は、「エコエネルギータウン」として、再生可能エネルギーの普及促進への貢献を積極的に果たすため、公共施設等の整備・改修と併せた木質バイオマスボイラーによる地域熱利用の導入検討を行うなど、持続可能なまちづくりに資する取組を今後も推進します。
- ・町内にある2つの都市公園（久万公園・笛ヶ滝公園）は、居住誘導区域に近接しており、居住者を中心に多くの町民の利用が見込まれるため、地域のニーズや都市の集約化に対応した、効率的・効果的な公園の再編を図ります。なお、久万公園については、遊具や施設を充実させ、子供から高齢者まで全世代の健康推進活動を支える空間として、笛ヶ滝公園については、町内最大規模の馬頭池を活用した自然環境を身近に感じることができるレクリエーション空間として、それぞれ活用を検討します。



久万公園（R2都市再生整備計画事業により整備された複合遊具）



笛ヶ滝公園（馬頭池のイルミネーション）

■ 誘導施策（「高原ブランド」を活用した地域の魅力向上）

施策番号	主な取組	関連する事業・制度・計画等
2-3-①	◎木質バイオマスボイラーによる地域熱利用の推進	・バイオマス利用計画
2-3-②	◎都市公園（久万公園、笛ヶ滝公園）の再編	・都市公園ストック再編事業 等

(4) 届出制度の運用

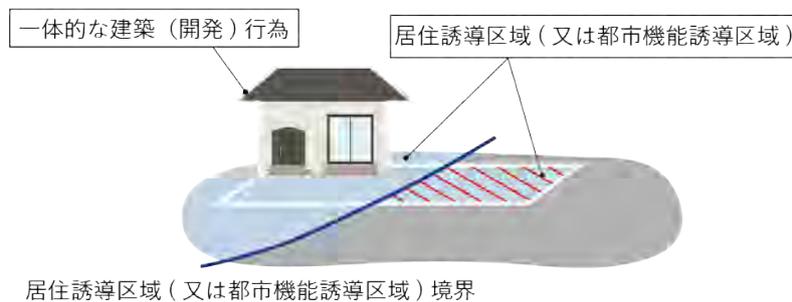
居住誘導区域外において一定規模以上の住宅の開発等を行おうとする場合や、都市機能誘導区域外において誘導施設の開発等を行おうとする場合、又は都市機能誘導区域において誘導施設を休止、廃止しようとする場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、あらかじめ届出が必要となります。

なお、居住誘導区域（又は都市機能誘導区域）の境界がかかる土地で一体的な建築行為または開発行為を行う際、建築物が区域内に建築される場合については、区域外の土地についても居住誘導区域（又は都市機能誘導区域）とみなします。

■ 居住誘導区域(又は都市機能誘導区域)の境界の考え方

建築物が区域内に建築される場合

- ・一体的な建築行為または開発行為を行う土地は区域内とみなします



① 居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外における住宅の立地動向を把握するため、居住誘導区域外において、次のいずれかに該当する開発行為や建築行為をしようとする場合には、町への届出が必要となります。

【開発行為】

- ア 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- イ 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1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ア 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- イ 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

※届出をしない又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。

■ 開発行為の例

【例】
3戸以上の
開発行為



【例】
1,000㎡
1戸の開発



【例】
500㎡
2戸の開発



■ 建築等行為の例

【例】
3戸以上の
建築行為



【例】
1戸の
建築行為



② 都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外において誘導施設の開発行為や建築行為をしようとする場合には、町への届出が必要となります。

【開発行為】

ア 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】

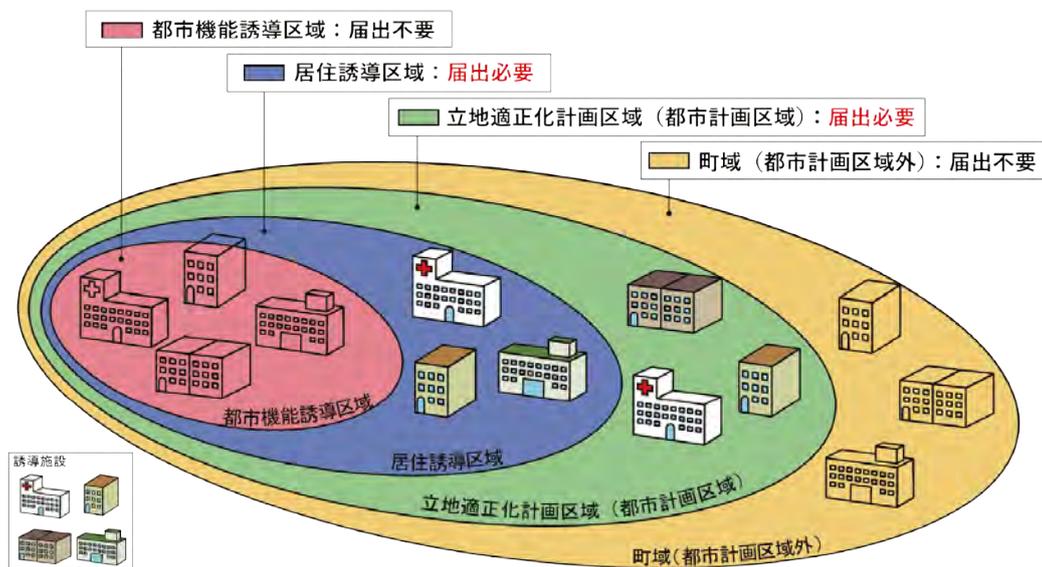
ア 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

イ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

ウ 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

※届出をしない又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。

■ 都市機能誘導区域外における届出イメージ



③ 都市機能誘導区域内における届出

都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止又は廃止をしようとする場合には、町への届出が必要となります。