

久万高原町立地適正化計画 概要版



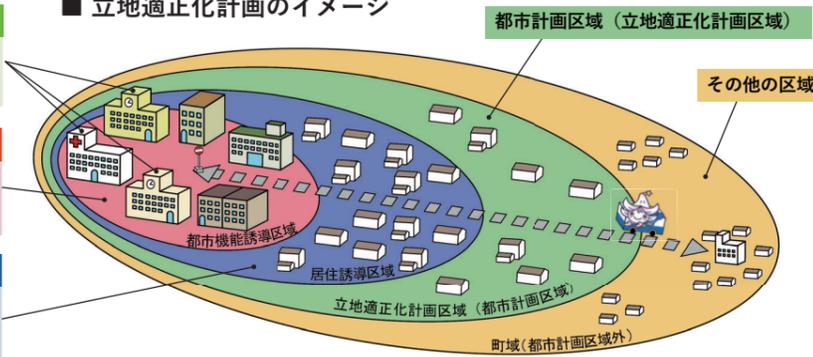
1 計画の概要

『立地適正化計画』について

立地適正化計画は、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方を踏まえ、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。

- 誘導施設**
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
- 都市機能誘導区域**
医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域
- 居住誘導区域**
人口減少の中でも、一定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れるよう居住を誘導すべき区域

立地適正化計画のイメージ



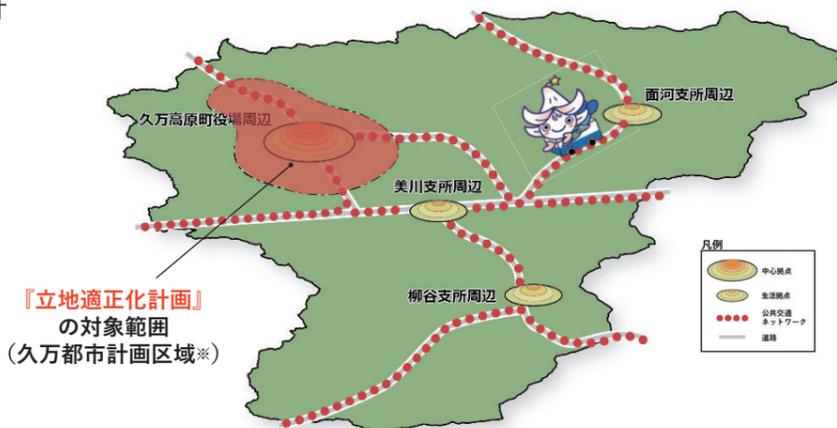
対象範囲と目標年次

『立地適正化計画』は都市計画区域が指定されている久万地域の一部を対象とします。

また、目標年次は以下に示すとおりです。

目標年次
20年後の
令和23年度
(2041年度)

対象範囲のイメージ



※東明神、西明神、入野、久万、上野尻、下野尻、菅生の一部

都市づくりの目標

都市計画マスタープランと整合を図り、4つの目標を設定します。

- 目標1** ネットワーク化された拠点の形成による歩いて暮らせるまちづくり
- 目標2** 次世代の担い手が楽しく暮らせるまちづくり
- 目標3** 「高原ブランド」を活かした交流を育むまちづくり
- 目標4** 安全・安心に住み続けられるまちづくり

2 誘導区域の設定

一定のエリアにおいて人口密度を維持するための『居住誘導区域』と、都市機能を誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る『都市機能誘導区域』を設定します。

居住誘導区域の設定

ステップ1 居住誘導区域に含める区域

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点
・将来都市構造における中心拠点…用途地域指定エリア
- 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
- 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
- 市街地内の大規模な空閑地
・旧久万都市計画マスタープランにおいて「空閑地の土地利用構想」として位置づけられている区域

ステップ2 居住誘導区域に含めない区域

- 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
- 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

- 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
- 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んで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

都市機能誘導区域の設定

ステップ1 都市機能誘導区域のベースとなる区域

- 居住誘導区域内の区域
・居住誘導区域に重複して設定

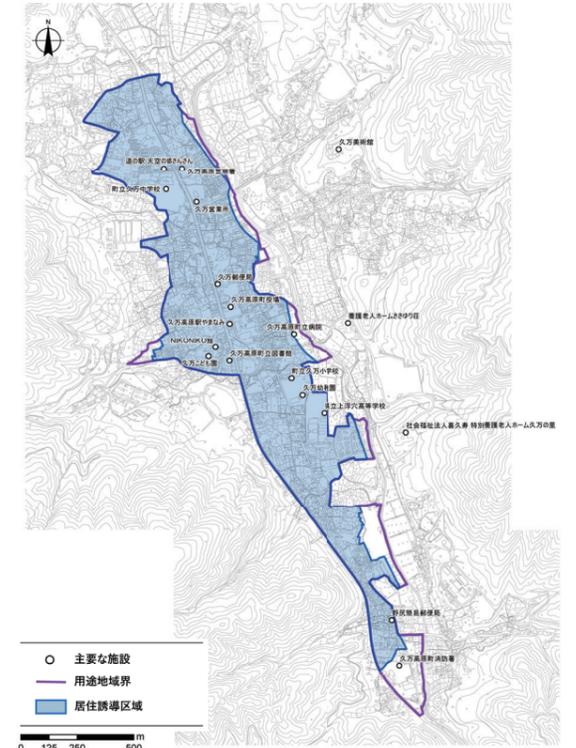
ステップ2 都市機能が一定集積している区域

- 都市機能が充実している区域
・医療・福祉・商業・子育て支援・教育施設が比較的集積しているエリア
- 都市機能の立地が可能となる区域
・用途地域のうち、誘導施設の立地が困難となる第一種低層住居専用地域を除いたエリア

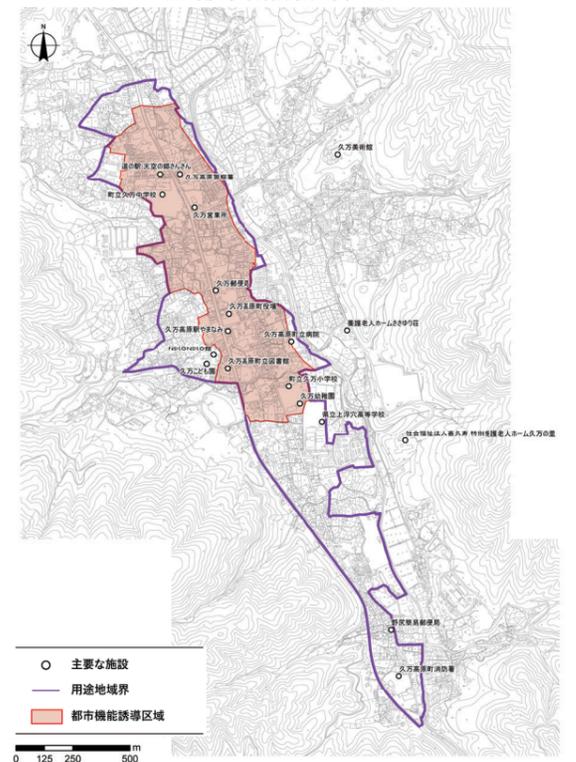
ステップ3 徒歩や自転車等により容易に移動できる区域

- 主要なバス停留所からの徒歩圏
・久万高原駅やまなみ (町営バス・JR 四国バス) 及び久万営業所 (伊予鉄南予バス) から500m圏域

居住誘導区域



都市機能誘導区域



『居住誘導区域』と『都市機能誘導区域』に対して、それぞれ誘導施策を推進します。

都市機能誘導区域の誘導施策

都市機能の立地・再編の推進

- ◎町立病院の建替えと複合化
- ◎町道病院線等の町立病院のアクセス道路の改良
- ◎久万幼稚園の再編検討
- ◎その他の誘導施設の整備・誘導促進

多様な主体との連携によるまちなかの賑わい向上

- ◎久万街道における社会実験の実施
- ◎久万街道における道路空間整備
- ◎久万街道の文化遺産としての保存検討
- 公共施設等の民間活力の推進
- 公共施設の木造による建替えの推進
- ◎居心地が良く歩きたくなるまちの推進
- ◇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
- ◎低未利用地の活用促進
- 中間支援組織「ゆりラボ」との連携
- ◇大学と連携したまちづくりイベントの実施の検討

都市機能誘導区域と連動した公共交通利用環境の向上

- パークアンドライドの推進
- ◇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

居住誘導区域の誘導施策

まちなかの居住環境の向上

- ◎中層都市型住宅の整備促進
- ◇木造住宅の耐震化促進
- ◇避難路や狭隘な道路の改善
- ◎交通ネットワークの再編
- ◎低未利用地の有効活用の検討
- ◎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

移住・定住を促す住環境の整備

- ◇移住・定住の促進
- ◇移住・定住に関する相談体制の活用
- ◎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
- ◇住宅の新築・リフォーム費用の補助制度の活用
- ◇空き家等の適正管理に向けた対策
- ◇「久万高原町空き家バンク」の活用促進
- ◇市場流通の活性化（リフォーム費用の補助等）
- ◎空き家跡地の活用の検討

「高原ブランド」を活用した地域の魅力向上

- ◎木質バイオマスボイラーによる地域熱利用の推進
- ◎都市公園（久万公園、笛ヶ滝公園）の再編

※◎：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）

誘導施設について

誘導施設は、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設です。

久万高原町では、都市づくりの目標において求められている都市機能を整理し、以下に示す施設を誘導施設として設定します。

■ 久万高原町における誘導施設

機能の種類	誘導施設	機能の種類	誘導施設
行政機能	役場	教育文化機能	図書館
	保健センター	金融機能	銀行、信用金庫、農業協同組合
医療機能	病院	交流機能	観光交流センター、地域交流センター
介護福祉機能	地域包括支援センター	産業・業務機能	テレワーク拠点施設
	在宅介護支援センター		保育所
	介護老人保健施設		認定こども園
商業機能	大規模小売店舗	子育て支援機能	幼稚園
	スーパーマーケット		児童館
	(店舗面積1,000㎡以上)		子育て支援センター

届出が必要となる行為について

立地適正化計画が公表されると、以下の場合に届出が必要となります。

① 居住誘導区域外における届出

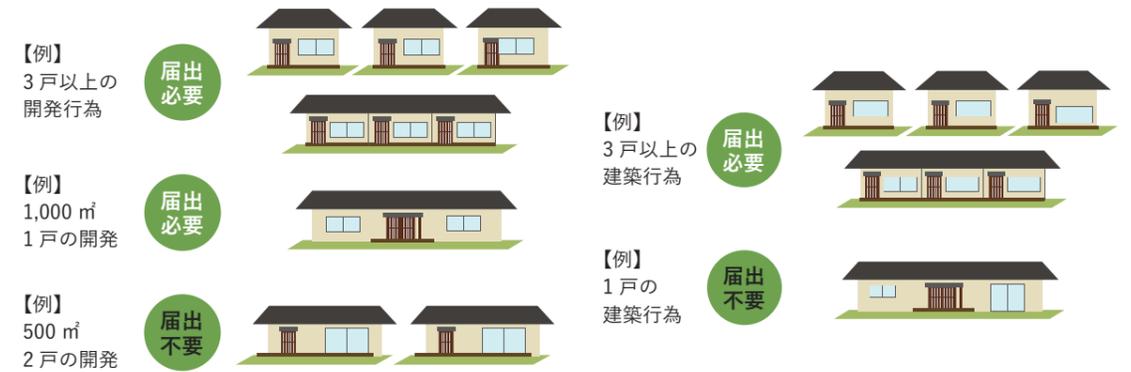
居住誘導区域外における住宅の立地動向を把握するため、居住誘導区域外において、一定の条件に該当する開発行為や建築行為をしようとする場合

開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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

- 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



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

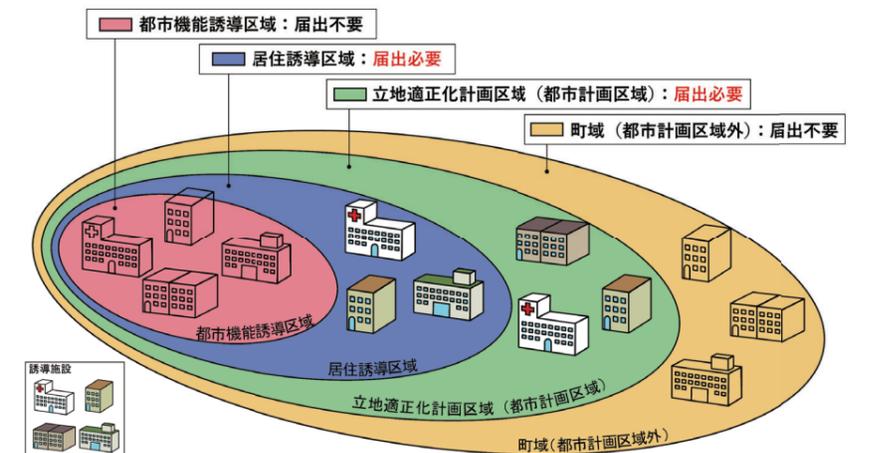
開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

建築等行為

- 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

■ 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

5 防災指針

災害リスクの分析を踏まえた、町の防災に関する取組方針は以下に示すとおりです。

対象地域	種別	具体的な取組	実施主体	実施期間		
				短期 (~5年)	中期 (~10年)	長期 (~20年)
道の駅 天空の郷さんさん地区	地震	防災道の駅の機能強化及び備蓄品の充実	町	→		
		春日台住宅の建替えによる耐震化	町	→	→	
久万商店街周辺地区	河川 (河岸侵食)	早期の避難所開設及び避難指示等のソフト対策の強化	町	→	→	→
		居住誘導区域内への移転促進	町		→	→
久万高原町役場周辺地区	土砂	土砂災害防止のための基盤整備	県		(検討)	
		公共施設の土砂災害防止対策(移転含む)	町		(検討)	
		指定緊急避難所等の機能強化	町	→		
		早期の避難所開設及び避難指示等のソフト対策の強化	町	→		
久万高原町立病院等周辺地区	河川	久万高原町立病院等の都市機能誘導区域内への移転集約	町	→		
上野尻地区	ため池	ため池ハザードマップによる周知	町	→		
		避難路の確保及び避難訓練の実施	町/住民	→		
		建築物の浸水対策(地区計画制度の活用)	町		(検討)	
全町的な取組(居住誘導区域外も含む)	災害リスクの回避	防災ハザードマップ・災害エリアを示した看板の設置等による災害情報の周知	町	→		
		届出による居住誘導区域への立地誘導	町	→		
		災害ハザードエリアにおける開発許可基準の強化	町	→		
		災害ハザードエリアからの移転促進	町		(検討)	
	防災・減災対策の強化	避難路・緊急輸送道路の整備	国/県/町	→		
		指定避難場所等の機能強化	町	→		
		建物の耐震化・不燃化の促進	町	→		
		公共下水道の普及	町	→		
		農地等の保全による雨水流出抑制	町	→		
		空き家等の発生抑制・適正管理	町	→		
管理不全な空き家等への対策		町	→			
防災体制の構築・拡充	砂防・急傾斜地・地すべり等の防災対策工事	県/町	→			
	河川氾濫防止のための河川改修	県/町	→			
	自主防災組織の育成・再編成・自衛体制の充実	町/住民	→			
	指定避難場所の避難所運営マニュアルの作成	町/住民	→			
	防災訓練等の実施	町/住民	→			
		BCP・事前復興計画の策定	町/住民	→		
		防災士の育成、自主防災組織への位置づけ	町/住民	→		

※ → : 実施期間を示す → : 継続実施を示す

6 目標値等の設定

目標値の設定

目指すべき都市像の実現に向けて、居住や都市機能の誘導を図ることにより期待される効果を客観的かつ定量的に検証する観点から、以下に示す5つの目標値を設定します。

■ 目標値の設定

指標	現況値	目標値	備考
居住誘導区域における人口密度	約 18.0 人/ha※ (2015 年度)	現状維持 (2041 年度)	【現況値】 ①居住誘導区域内人口 1,557 人：国総研の 2015 年人口(100mメッシュより居住誘導区域内に重心があるメッシュの合計) ②居住誘導区域面積：約 87.4ha ※①/②により算出 なお、現況値については、最新の国勢調査結果(2021 年度)に基づくメッシュデータが公表され次第、再設定を検討する 【目標値】現状維持
都市機能誘導区域内の空き家・空き店舗の利活用件数	5 件 (2021 年度)	15 件 (2026 年度)	都市機能誘導区域内において、居住誘導に資する補助事業等を活用し、空き家・空き店舗を利活用した件数 ※居住のみを用途とする場合は対象外 【現況値】 産業振興支援事業(2018~2020 年度)を活用して空き家等を利活用した件数 5 件 【目標値】2 件/年を想定
まちなかの歩行者通行量	614 人 (2016 年度)	1,000 人 (2041 年度)	町道久万町本線における歩行者数 【現況値】 (平日上り 347 人・平日下り 267 人の合計値)：614 人 【目標値】 現況値の 1.5 倍程度を想定
新規・拡充誘導施策の実施件数	—	28 件 (2041 年度)	【現況値】未実施 【目標値】 誘導施策のうち、新規施策(◎)及び拡充(◇)の総数
都市機能誘導区域内における誘導施設の立地件数	10/17 件 (2021 年度)	17/17 件 (2041 年度)	【現況値】 設定した誘導施設(17 施設)のうち、既に都市機能誘導区域に立地している件数 【目標値】 都市機能誘導区域内に設定した誘導施設すべてが立地することを想定

目標達成により期待される効果の設定

目標値を達成することにより期待される効果については、町民意向調査結果を踏まえ、以下のとおり設定します。

■ 目標達成により期待される効果の設定

指標	現況 (2020 年度)	目標値 (2041 年度)	備考
久万高原町を住みよいと感じる町民の割合	83.7%	90.0%	久万高原町に「住みよい」又は「まあまあ住みよい」と回答した割合
今後も住み続けたいと感じる町民の割合	70.5%	80.0%	「住み続けたい」又は「町内で他の地域に移りたい」と回答した割合

※居住誘導区域に含まれている「久万」「入野」「野尻」にお住まいの回答者を対象に集計

計画の評価

進行管理の実施方針

- 各種届出の件数、誘導施策の実施状況等を整理し、進捗状況を把握します。
- 概ね 5 年ごとに人口推移、誘導施設の分布や誘導施策の実施状況、評価指標の達成状況等を評価します。
- 上位計画(都市計画マスタープラン等)の改定時期等にも必要に応じて評価します。
- 計画の見直しが必要となった場合は、専門家や事業者の意見を聴いたうえで、計画の改定を検討します。