

西予市立地適正化計画（素案） 概要（1／2）

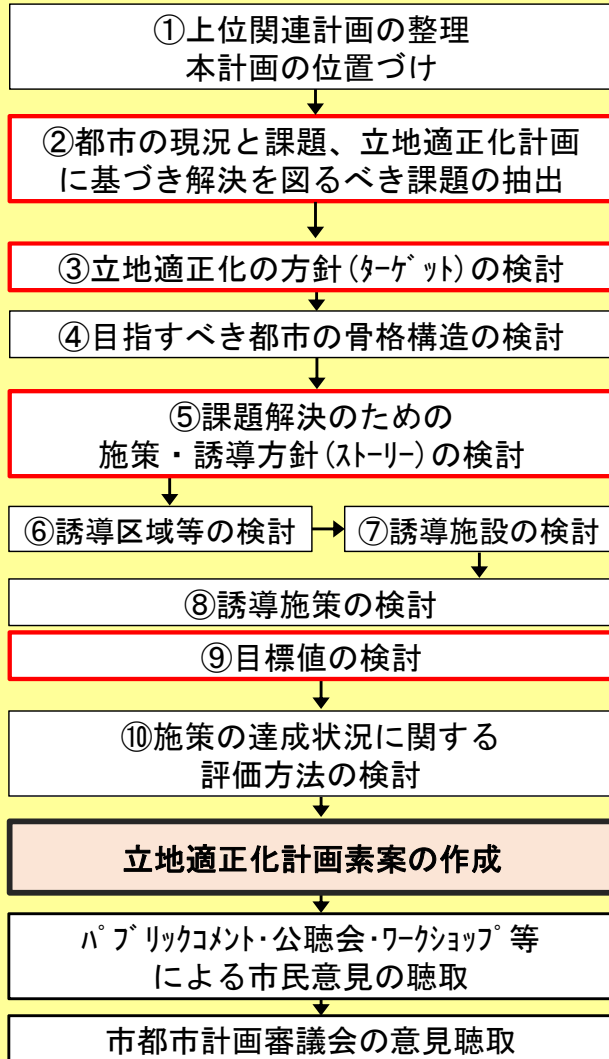
資料 3

●作成年度：【都市機能誘導区域】平成29年度 【居住誘導区域】平成30年度

●基礎データ

	市全域	都市計画区域内	用途地域内	白地地域内
人口（H27）	38,919人	約23,290人	約13,450人	約9,840人
面積	51,434ha	7,076ha	443.5ha	6632.5ha
人口密度	0.8人/ha	3.4人/ha	30.3人/ha	1.5人/ha

立地適正化計画の検討の進め方



- 課題①拠点の求心力の低下、人口の減少及び施設撤退の懸念
- 課題②市街地における空き家・空き地の増加、更新されていない市街地
- 課題③既存集落における人口減少・高齢化の進行、集落のコミュニティの衰退
- 課題④自動車に依存し公共交通の利用が少ない、徒歩・自転車の移動が少ない
- 課題⑤公共施設の維持管理、更新費用の負担増大

“あるけるコミュニティ”で拠点の魅力が高まり 地域がつながるまちづくり

方針1. 持続可能で求心力のある拠点の形成

方針2. ライフスタイルに応じた住み替えの促進と居住の誘導による市街地と集落の共存

方針3. 都市機能を結ぶ公共交通ネットワークの構築と“あるけるコミュニティ”の形成

- ・拠点への商業・業務、医療・福祉など様々な都市機能の誘導
- ・空き店舗を活用した交流施設等の整備促進
- ・既存観光施設の機能強化
- ・公共施設の長寿命化、集約 等

- ・空き家・空き地等の活用、リノベーションの促進
- ・医療・福祉施設の誘導、高齢者のまちなか移住促進
- ・安全な住環境の確保、災害対策
- ・子育て世代の移住促進 等

- ・公共交通網の見直し、運行体系の見直し
- ・公共交通の利用促進に向けた取組、モビリティマネジメントの検討
- ・拠点の形成と連携した歩いて暮らせる都市空間の形成 等

目標

○都市機能誘導区域における空き店舗・空き家マッチング件数 ○宇和中心拠点地区における誘導施設の利用者数 ○居住誘導区域の人口 ○西予市の公共交通利用者等を検討中

効果

○拠点周辺における利便性の向上、公共交通の利用と連携した市全体での利便性の維持
○人口密度の維持・人口の定着による活性化、市街地と集落の共存 等

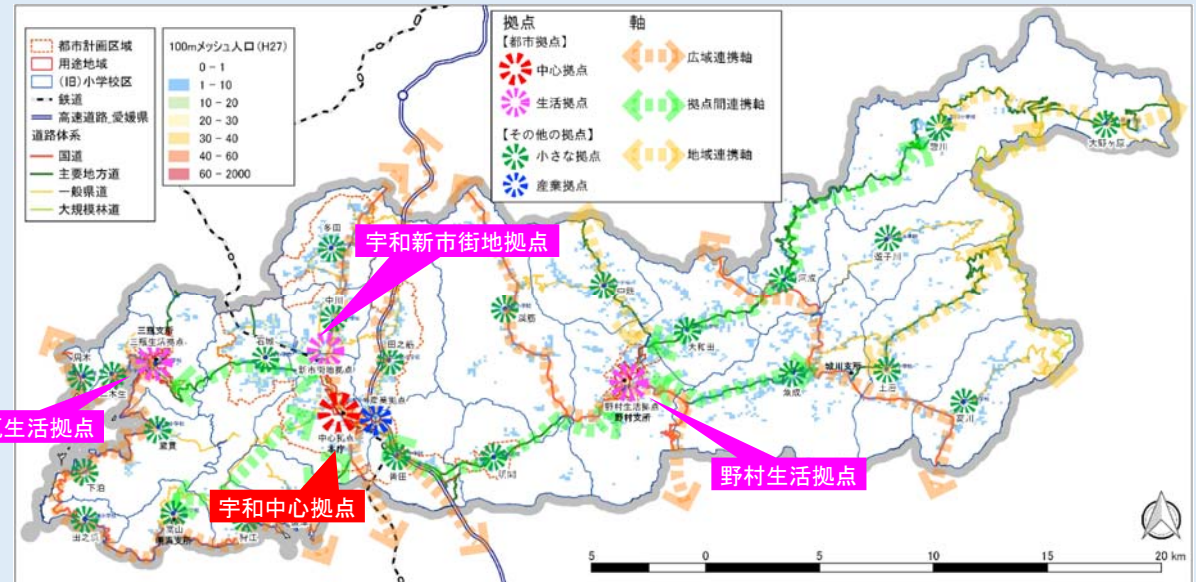
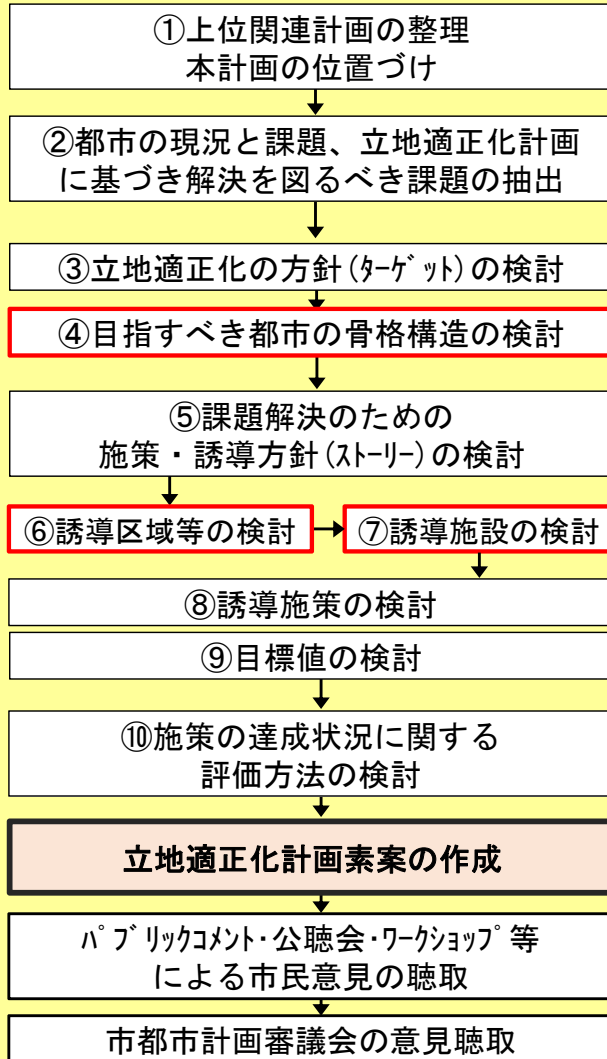
西予市立地適正化計画（素案） 概要（2／2）

目指すべき都市の骨格構造

JR卯之町駅及び市役所周辺を「宇和中心拠点」、市立西予市民病院が立地し近年人口が微増傾向にある宇和地区市街地の北部を「新市街地拠点」、野村支所周辺を「野村生活拠点」、三瓶支所周辺を「三瓶生活拠点」と位置付け、拠点の構築とネットワークの形成を図る。

	誘導区域の面積比
都市機能誘導区域	用途地域の32.4%
居住誘導区域(案)	用途地域の88.4%

立地適正化計画の検討の進め方



都市機能誘導区域 (宇和新市街地拠点地区)

病院の近接性を活かした新市街地の中心

【誘導施設】
病院、通所型高齢者福祉施設、商業施設、認定こども園、保育所

都市機能誘導区域 (宇和中心拠点地区)

市全体の中心

【誘導施設】
行政施設、図書館、交流センター、病院、通所型高齢者福祉施設、地域包括支援センター、商業施設、認定こども園、保育所、銀行

都市機能誘導区域 (野村生活拠点地区)

野村・城川地域の中心

【誘導施設】
診療所、通所型高齢者福祉施設、地域包括支援センター、商業施設、認定こども園、図書館、銀行

都市機能誘導区域 (三瓶生活拠点地区)

三瓶地域の中心

【誘導施設】
診療所、通所型高齢者福祉施設、商業施設、認定こども園、図書館、銀行

立地適正化の方針 検討にあたって

上位計画(都市マス)の
将来像・まちづくりの目標

※都市マスは現在改定作業中

(仮)将来像

豊かな風土を育むまち ～いつもずっと ちょうどいい 西予の暮らし～

(仮)目標

あしもの価値をつむぐ
(自然・文化のまちづくり)

くらしの質を高める
(安全・安心のまちづくり)

あるけるコミュニティの形成
(拠点が連携するまちづくり)

市民のチャレンジをうながす
(市民が主役のまちづくり)

踏まえる

立地適正化計画に基づき
解決を図るべき課題

①拠点の求心力の低下、人口の減少 及び施設撤退の懸念

都市機能や各施設の充実により拠点としての求心力を高めるとともに、人口密度の維持を図ることが必要

②市街地における空き家・空き地の増加、更新されていない市街地

市街地における空き家・空き地をストックと捉えて、居住や都市機能の受け皿として、利活用を図っていくことが必要

③既存集落における人口減少・高齢化の進行、集落のコミュニティの衰退

既存集落についても必要な生活サービス機能の維持に努めるとともに、各拠点と連携しながら、地域の生活を支える生活サービスの確保を図ることが必要

④自動車に依存し公共交通の利用が少ない、徒歩・自転車の移動が少ない

自動車に依存しないまちづくりが必要、拠点とのネットワーク強化により生活利便性を向上することが必要

⑤公共施設の維持管理、更新費用の負担増大

公共施設の効率的な更新と戦略的な集約を図ることが必要

対応すべきこと

・拠点の魅力向上
・拠点周辺における人口の確保
・拠点周辺における都市機能・生活利便施設の確保

・市街地の空き家・空き地の利活用、適切な更新
・市街地への居住の促進
・市街地の防災・減災対策

・集落における生活サービス機能の維持・確保
・集落と拠点の連携強化
・集落への若者定住・市街地との共存
※一部は立適の対象外／小さな拠点で実現

・公共交通ネットワークの充実、利用促進
・歩いて暮らせる住環境の整備、利便性の向上

・公共施設の適切な維持管理
・不必要な公共施設の集約

立地適正化の方針

将来像

まちづくりの方針(ターゲット)

“あるけるコミュニティ”で拠点の魅力が高まり
地域がつながるまちづくり

●持続可能で求心力のある拠点の形成

・都市拠点における都市機能の強化により、拠点の求心力を高める。
・拠点周辺においては、空き家・空き店舗を活用した店舗等を誘導するとともに、これらの店舗の開業支援等により若者定住につなげる。
・交流施設の誘導や既存観光施設の機能強化により、観光・交流の促進につなげる。
・市域に点在する公共施設について、可能なものから拠点へ誘導する。
・公共交通施策と連携し、都市機能と居住の誘導による持続可能な「集約型都市構造」を目指す。

●ライフスタイルに応じた住み替えの促進と居住の誘導による市街地と集落の共存

・郊外や集落の高齢者が都市拠点周辺に居住できるよう、居住を誘導する(空き家・空き地の活用)。
・郊外や集落においては、市街地から若い世代の居住を促進する。
・都市拠点周辺において、空き家・空き地を活用しながら、子育て世代等の居住を誘導する。

●都市機能をつなぐ公共交通ネットワークの構築と“あるけるコミュニティ”の形成

・多様な居住地と拠点を結ぶ公共交通ネットワークを構築する。公共交通の利便性を高め、誰もが利用しやすい環境や仕組みをつくる。
・拠点周辺や公共交通機関の周辺を中心に、歩いて暮らせる“あるけるコミュニティ”の形成を図る。
・都市機能が集約する拠点周辺においては、快適に歩いて暮らせる施設・環境(フットパス)を整備する。

誘導方針・施策
(ストーリー)

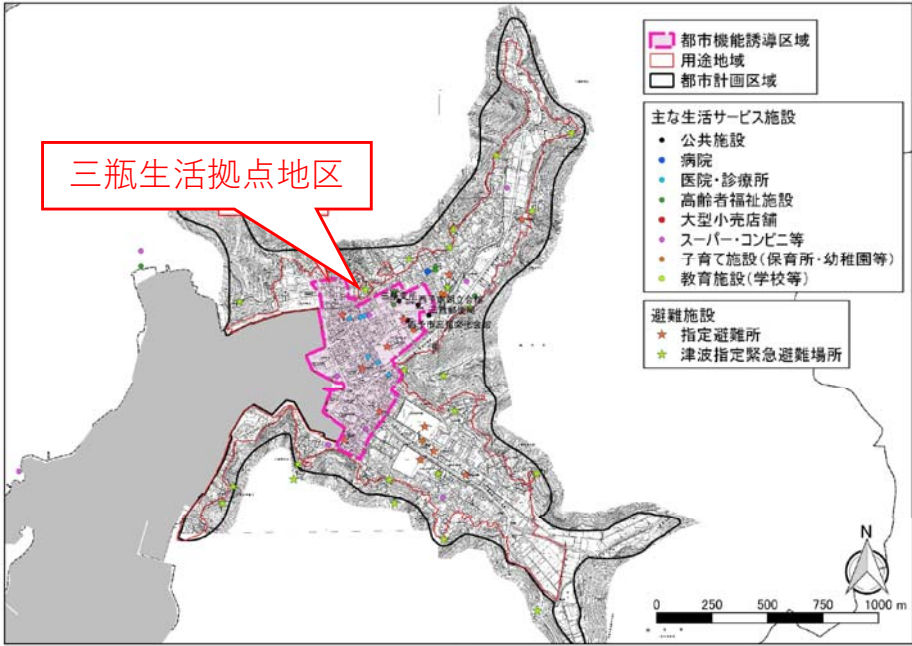
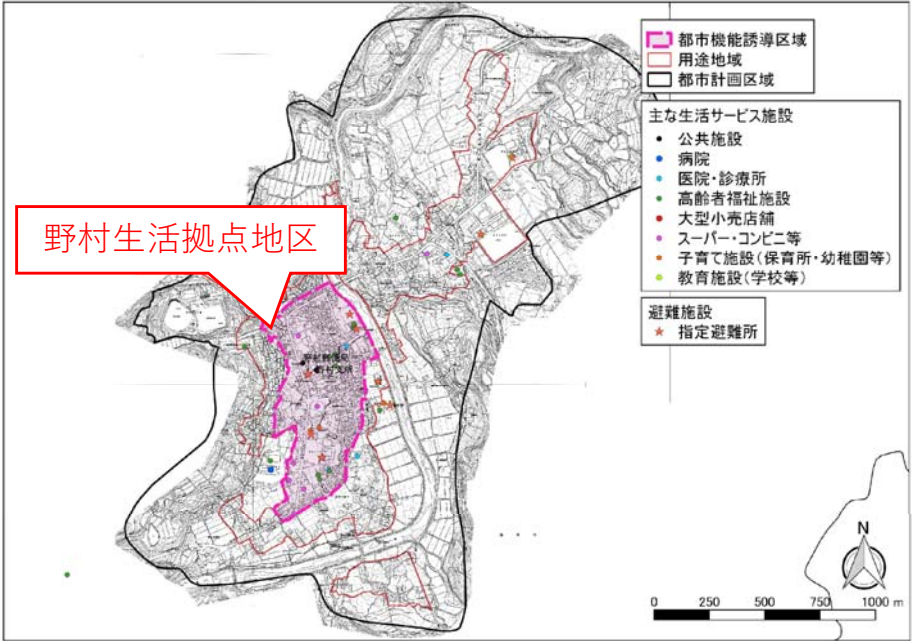
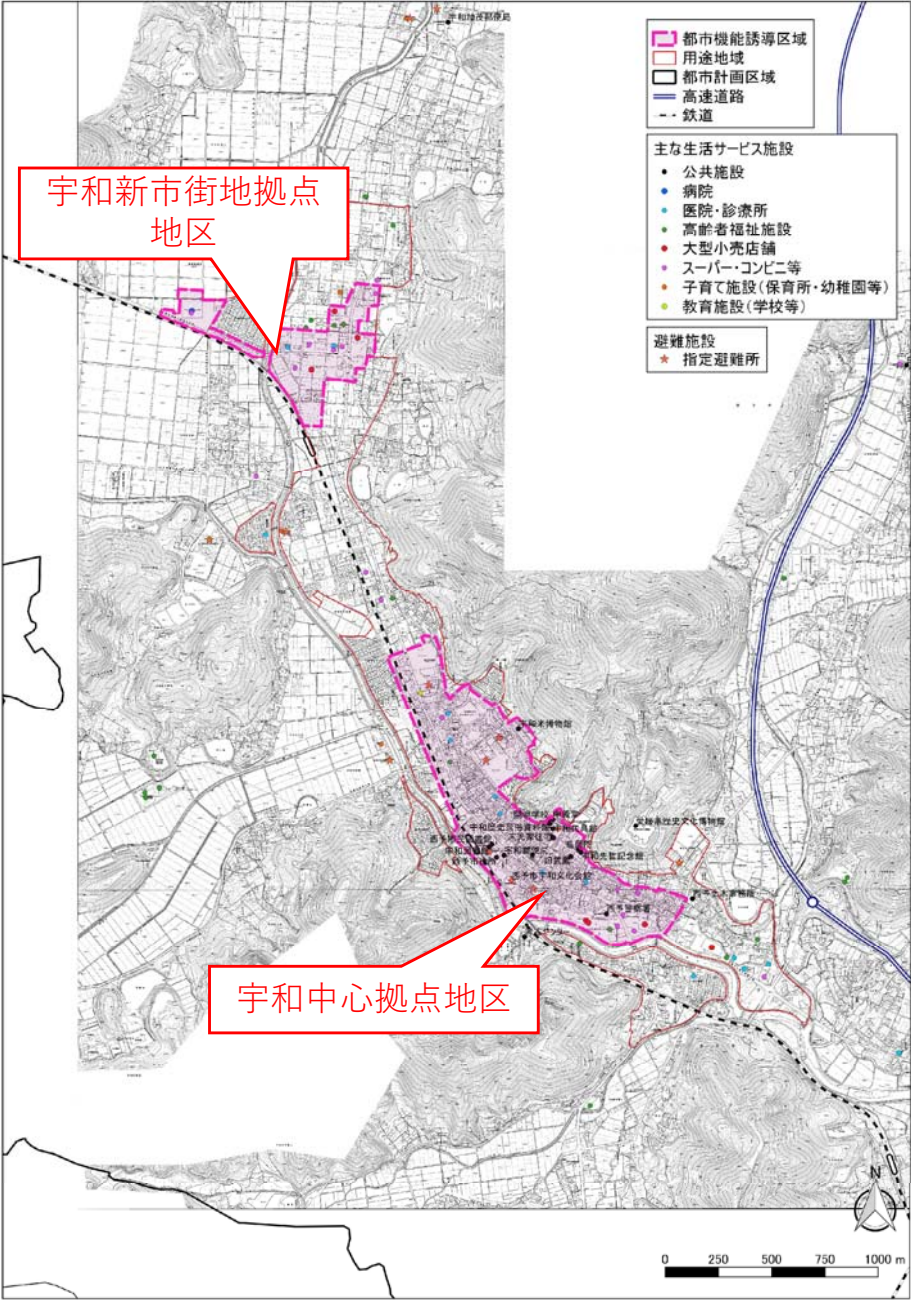
・中心拠点及び地域拠点への商業・業務、医療・福祉、教育、文化など様々な都市機能の誘導
・空き店舗を活用した交流施設等の整備促進
・既存観光施設の機能強化
・公共施設の長寿命化、集約の推進
など

・空き家・空き地等の活用による幅広い居住地選択の支援、リノベーションの促進
・医療・福祉施設の誘導、高齢者のまちなか移住促進
・子育て世代の移住促進
など

・公共交通網の見直し、運行体系の見直し
・公共交通の利用促進に向けた取組、モビリティマネジメントの検討
・拠点の形成と連携した歩いて暮らせる都市空間の形成
など

都市機能誘導区域について (1) 誘導区域

立地適正化計画のうち、今年度は都市機能誘導区域に関する事項までを設定・公表します。
居住誘導区域に関する事項は、平成30年度以降に設定・公表します。



都市機能誘導区域について (2) 誘導施設

都市機能誘導区域では、人口減少・少子高齢社会であっても、市民の便利な日常生活を確保するため、誘導施設(都市機能誘導区域内で維持・確保すべき施設)を定めます。

都市機能誘導区域	誘導の方針	誘導施設
宇和中心拠点地区	市役所及びJR卯之町駅周辺は、本市の中心拠点として、既存の生活サービス施設(行政施設、医療施設、福祉施設、子育て支援施設、商業施設、教育文化施設、金融施設)の維持、機能増進を図ります。	●行政施設 ●図書館(H30年移転改築予定) ★地域交流センター(H30年整備予定) ★病院 ★通所型高齢者福祉施設 ●地域包括支援センター(西予市地域包括支援センター支所) ●商業施設(店舗面積1,000㎡以上) ★認定こども園(H29年整備予定) ●保育所 ●銀行
宇和新市街地地区	西予市民病院周辺の宇和新市街地拠点は、病院の近接性を生かし子育て世代や高齢者の居住誘導を促進するための生活サービス施設(医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、商業施設)の維持、機能増進を図ります。	●病院 ●通所型高齢者福祉施設 ●商業施設(店舗面積1,000㎡以上) ★認定こども園 ★保育所
野村生活拠点地区	野村支所周辺の野村生活拠点地区は、野村・城川地域の生活拠点として既存の生活サービス施設(医療施設、福祉施設、子育て支援施設、商業施設、教育文化施設、金融施設)の維持、機能増進を図ります。	●診療所 ●通所型高齢者福祉施設 ●地域包括支援センター(西予市地域包括支援センター本部) ●商業施設(店舗面積1,000㎡以上) ★認定こども園 ●図書館 ●銀行
三瓶生活拠点地区	三瓶支所周辺の三瓶生活拠点地区は、三瓶地域の生活拠点として、既存の生活サービス施設(医療施設、福祉施設、子育て支援施設、商業施設、教育文化施設、金融施設)の維持、機能増進を図ります。	●診療所 ●通所型高齢者福祉施設 ★商業施設(店舗面積1,000㎡以上) ★認定こども園 ●図書館 ●銀行

●:都市機能誘導区域(案)内に立地しており、かつ誘導施設として位置づける機能(機能増進)
★:都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後立地を誘導する機能

都市機能誘導区域について (3) 届出制度

都市機能誘導区域ごとの誘導施設について、その都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物に関する開発行為又は建築行為は、これらの行為に着手する日の30日前までに本市への届出が必要となります。

届け出の対象となる行為は、以下の通りです。

○開発行為

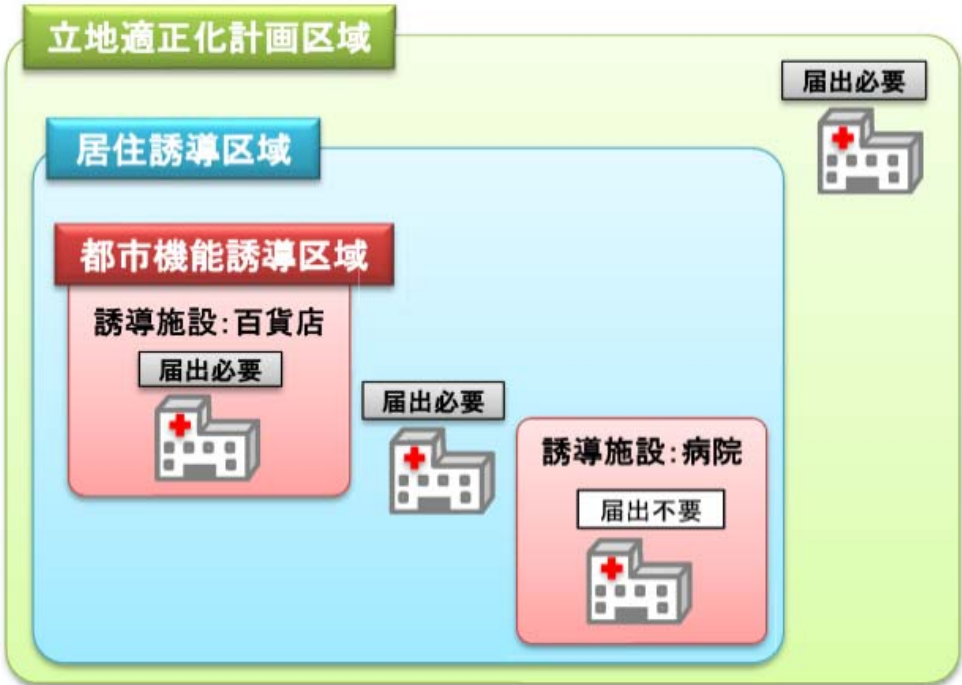
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

- 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

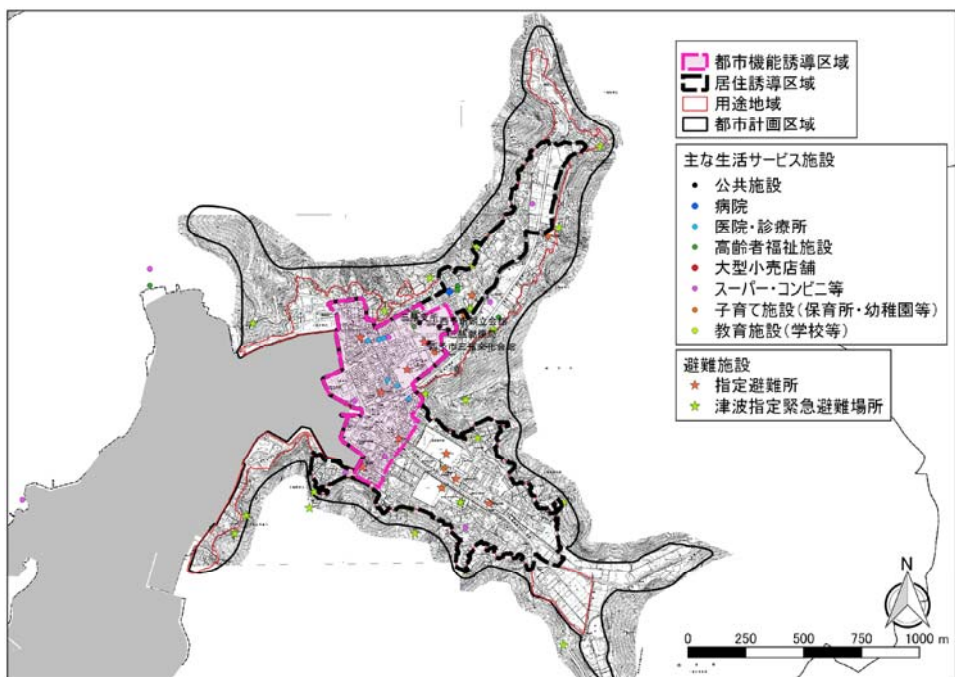
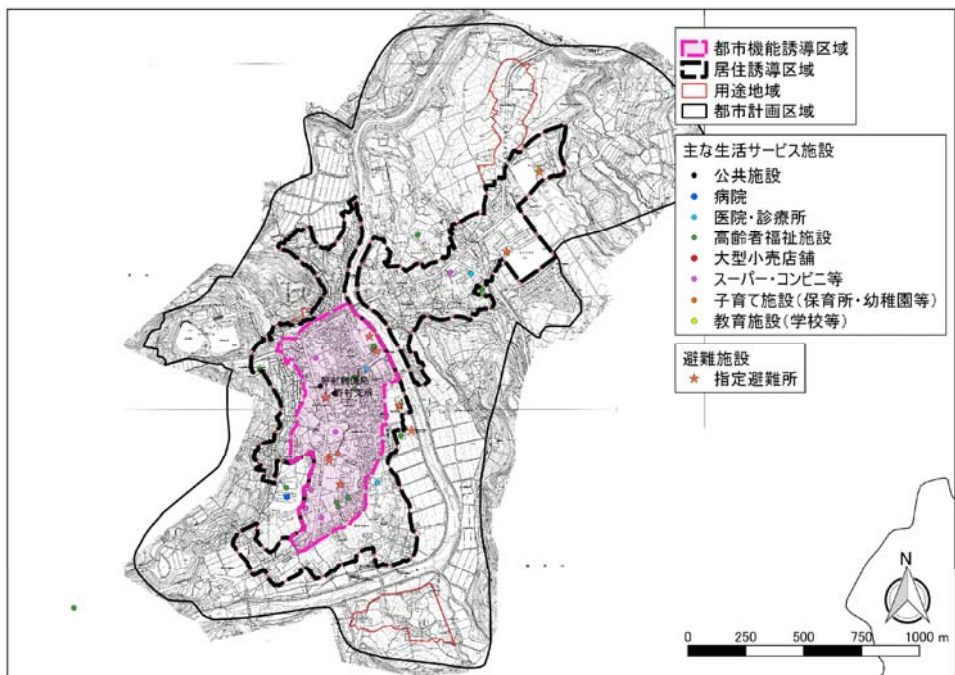
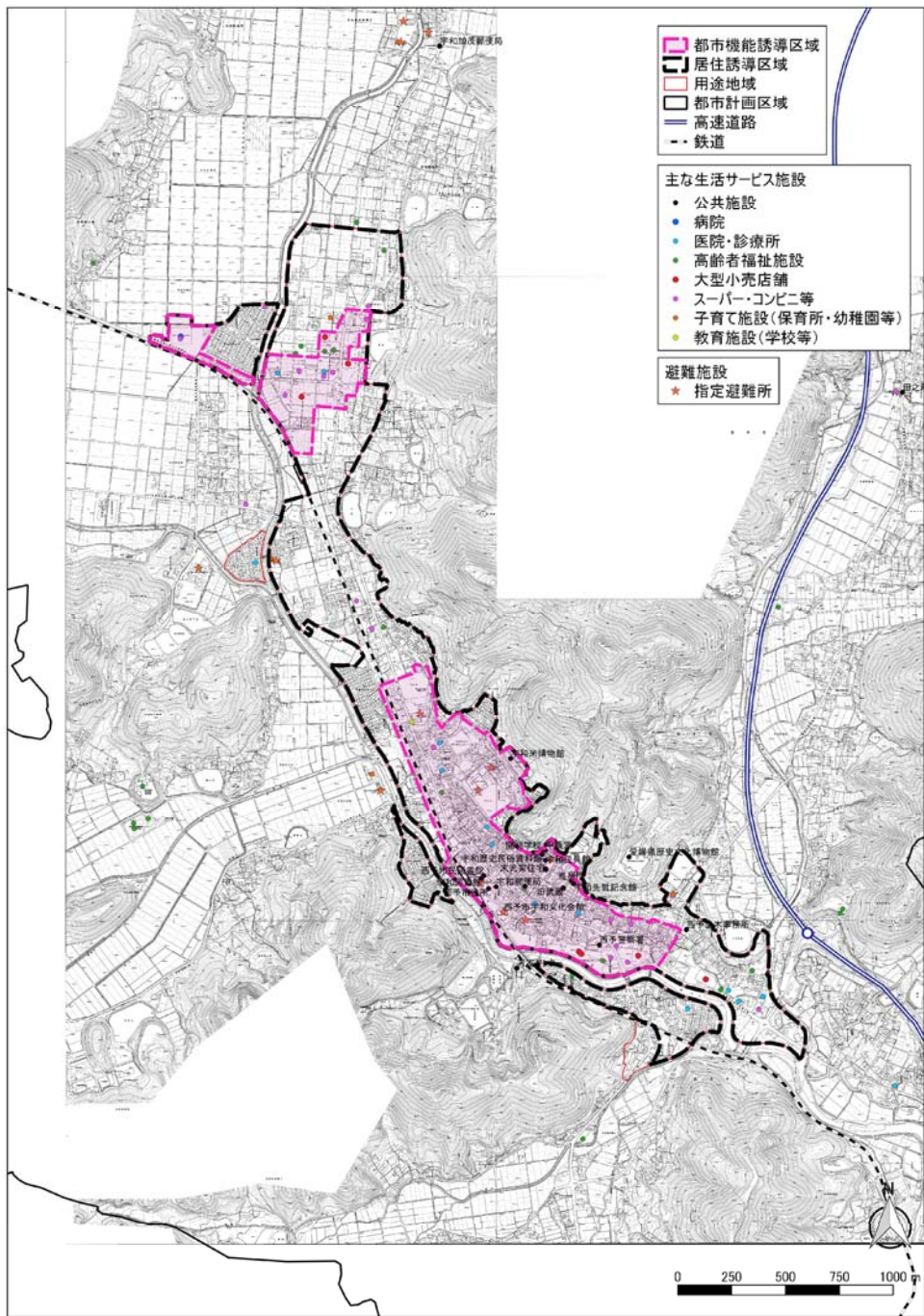
ただし、次に掲げる行為については、届出は不要となります。

- ①仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③都市計画事業の施行として行う行為等



居住誘導区域について (1) 誘導区域

居住誘導区域に関する事項は、現在検討を進めており、平成30年度以降に設定・公表する予定です。



居住誘導区域について (2) 届出制度

居住誘導区域外における住宅開発などの動向を把握するため、原則として、居住誘導区域外で行われる一定規模以上の住宅に関する開発行為又は建築行為は、これらの行為に着手する日の30日前までに本市への届出が必要となります。

※居住誘導区域外における居住を禁止するものではありません。

届け出の対象となる行為は、以下の通りです。

○開発行為

①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの

①の例示

3戸の開発行為

届

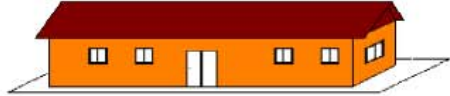


②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為

届



800㎡

2戸の開発行為

不要



○建築等行為

①3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住宅等(①)とする場合

①の例示

3戸の建築行為

届



1戸の建築行為

不要



ただし、次に掲げる行為については、届出は不要となります。

- ①軽易な行為や仮設住宅等の開発行為等
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③都市計画事業の施行として行う行為等

計画の推進方策（誘導施策）について

「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けた施策を掲げ、実行していきます。

1. 持続可能で求心力のある拠点の形成に向けて（都市機能の誘導に関する施策）
- (1) 国等が行う施策(税制上の特例措置や金融支援)、国等の支援を受けて市が実施・支援する施策

・都市機能誘導区域への誘導施設の立地を促進するため、**所得税や法人税、固定資産税等に関する税制上の特例措置等**が設けられています。

・都市機能誘導区域内において、**公共施設の整備改善を伴う誘導移設の整備、誘導施設の整備と合わせた歩行空間の整備**など、国の支援を受けて市が実施する施策、市が民間事業者に支援する施策を、個別に検討します。

(2) 市が行う施策

① 拠点の魅力向上

・宇和中心拠点の魅力向上に向けて、「**卯之町『はちのじ』まちづくり整備事業**」を推進します。野村・三瓶生活拠点、新市街地拠点では、**既存の生活サービス施設の維持・更新**に努めます。

・宇和中心拠点、野村・三瓶生活拠点の商店街では、**空き家・空き店舗を活用して起業・開業する人(空き店舗を活用したカフェ等)**を支援します。

② 市有財産の最適化や有効活用

・既存ストックの有効活用と都市機能の拡散防止を基本に、コンパクトな都市を実現するため、**市有財産の最適化や有効活用**に取り組みます。

2. ライフスタイルに応じた住み替えの促進と居住の誘導による市街地と集落の共存に向けて（居住の誘導に関する施策）

① 快適で暮らしやすい居住環境の形成

・来年度に設定を行う居住誘導区域では、優先順位を見極めながら**道路・橋梁や上下水道など都市基盤の計画的な整備・維持管理**に努めます。

② 空き家・空き地の有効活用

・**空き家・空き地をストックとして活用**し、利便性を求める若い世代や子育て世代をはじめとした居住の誘導に努めます。

・市民による空き家の活用促進に向けて、「**(仮)リノベーションスクール**」等の開催を検討します。

③ 安全・安心な居住環境の形成

・拠点周辺の住宅密集地における**区画道路の整備や建築物の耐震・耐火構造火の促進**、三瓶地区における**津波対策**等に取り組みます。

3. 都市機能を結ぶ公共交通ネットワークの構築と“あるけるコミュニティ”の形成にむけて

① 公共交通の充実

・**公共交通の改善・利便性の向上**に努めるとともに、公共交通を地域・利用者・市民で支える意識を醸成し、**公共交通の利用を促進**します。

② 歩けるコミュニティの形成

・地域住民のコミュニティを醸成しながら、拠点周辺等において、**フットパス整備などの歩きやすい環境づくり**を進めます。
- 9