

届出制度が新たに施行されます

※立地適正化計画の対象外となる都市計画区域外においては、以下の届出は不要です。

新たに「三好市立地適正化計画」を策定したことで、都市再生特別措置法第88条及び108条に基づき、開発行為などに対して届出が必要となる場合があります。

この届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きや、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを三好市が把握することを目的としたものです。

次に示す行為を行う場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに、市に届出することが義務付けられます。

■立地適正化計画に係る届出の対象となる行為

居住誘導区域関連	外側 ※1	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1,000㎡以上のもの ③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の建築目的で行う開発行為
		開発行為以外	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②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新築しようとする場合 ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅など(①、②)とする場合
都市機能誘導区域関連	外側 ※2	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
	内側 ※3	休止	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合



「三好市都市計画マスタープラン」と「三好市立地適正化計画」を策定しました

本市では、都市計画の分野の方向性や取組を総合的にとりまとめた「三好市都市計画マスタープラン」を2013(平成25)年3月に策定し、その10年後の2023(令和5)年を計画の目標年次としました。

昨年度に目標年次を迎え、近年の人口減少・少子高齢化など都市をとりまく様々な状況の変化を踏まえつつ、新たに10年後を目指して「三好市都市計画マスタープラン」を改定するとともに、この度、新たに「三好市立地適正化計画」をあわせて策定しましたので、その概要をお知らせします。

なお、それぞれの計画の全編は、三好市HPでご覧いただけます。

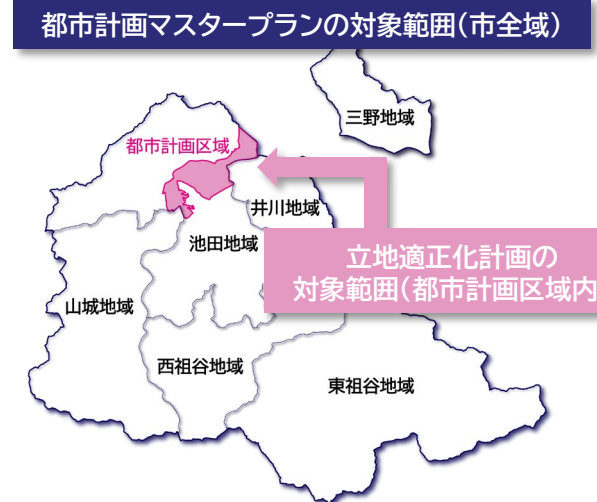
都市計画マスタープランおよび立地適正化計画について

都市計画マスタープラン:

都市計画法に基づき、長期的な視点に立ち、市の現状や課題を踏まえて目指すべき都市の将来像を示すとともに、分野や地域に応じた都市計画に関する取組の方向性を明らかにするものです。

立地適正化計画:

都市再生特別措置法に基づき、都市計画マスタープランに位置づけた拠点等をより具体化し、住宅等の居住機能および医療、福祉、商業等の都市機能の立地の適正化を図るための計画です。



三好市の現状と課題

本市は豊富な観光資源を有し、多くの人々が訪れているほか、近年では移住者も多く存在していますが、人口減少および少子高齢化は加速しています。特に人口減少の著しい山間部では、現時点で買い物等の環境が少なく、中心市街地に立地する都市機能が広く市内の暮らしを支えている構図になっており、市内の公共交通や道路網のネットワーク維持が求められます。

また、その中心市街地においても今後人口は大きく減少する見込みであり、都市機能の維持・強化が課題となっています。

さらに、そうした普段の暮らしの面以外でも、観光・交流等のにぎわいづくりや、土砂災害・洪水対策といったまちの安全・安心の面での課題も見られます。

◎三好市市域

◎都市計画区域内(=立地適正化計画の届出制度の対象となる範囲)

上記住宅を区域の外側に整備(新築や改築等)する場合 ⇒届出必要 ※1

上記住宅を区域の内側に整備する場合 ⇒届出不要

◎居住誘導区域内

誘導施設を、区域の外側に整備(新築や改築等)する場合 ⇒届出必要 ※2

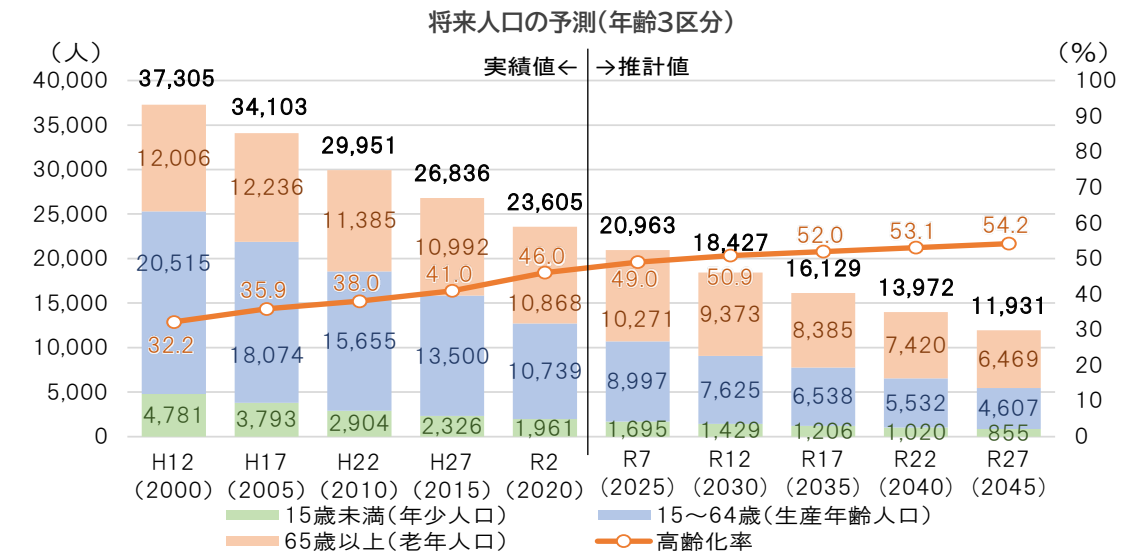
誘導施設を、区域の内側に整備する場合 ⇒届出不要

◎都市機能誘導区域内

誘導施設を、区域の内側で休止する場合 ⇒届出必要 ※3

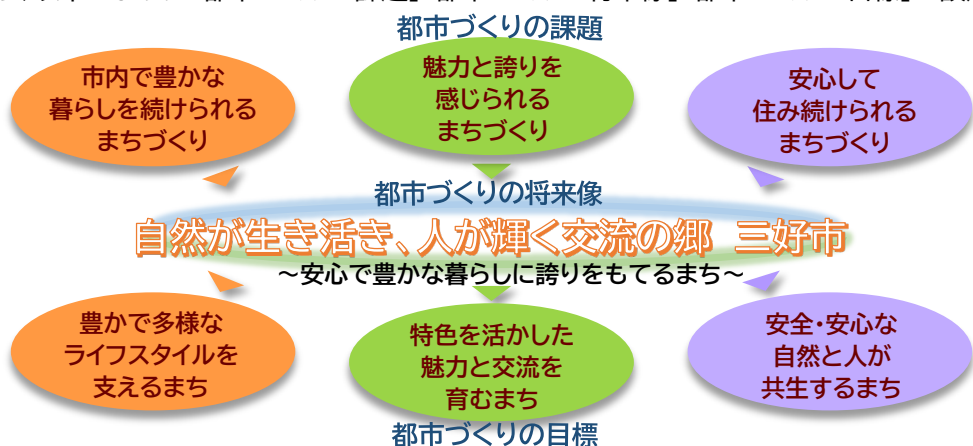
◎都市計画区域外

都市計画区域外の場合 ⇒届出制度の対象外 (立地適正化計画の制度上の対象外エリア)



将来都市像の考え方

様々なデータから見た都市の現状と、市民意識調査結果から得られた市民意向を踏まえ、都市計画の側面から、以下のように「都市づくりの課題」「都市づくりの将来像」「都市づくりの目標」を設定します。



都市づくりの目標を実現するための将来の都市の骨格を示す「将来都市構造」を以下のように設定します。生活利便性を支え魅力と交流を育むための市内各地における「拠点」と、それらを連携させる「軸」、面的に連担していく「ゾーン」をそれぞれ設定します。

拠点	マチナカ中心拠点	都市機能を維持するとともに市内全域の交流を促進し、賑わいと活気に溢れた魅力ある拠点
	地域生活拠点	地域の中心として利便性を維持し市民生活と交流を支える拠点
	自然交流拠点	周囲の集落も含めた地域生活とコミュニティを支え交流を促進する拠点
軸	広域連携軸	人々が市域・県域を越えて広域で連携する軸
	地域連携軸	市内の各地域を繋ぎ交流を促進させる軸
	道路連携軸	市内の交流を補完する軸
ゾーン	市街地ゾーン	都市機能の集積や都市基盤整備を推進し、利便性と魅力を兼ね備えた良好な居住環境を創出するゾーン
	環境共生ゾーン	自然環境や農地を保全し、自然と共生した良好な居住環境を創出するゾーン



本市は四国一の広い市域をもち、住宅が密集する市街地から農地の広がる平野部、山間部の谷あいや斜面地の集落等、エリアによってライフスタイルの違いがあり、2020(令和2)年に策定した第2次三好市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、「マチ」「サト」「ソラ」の3つの住環境モデルを設定しています。

三好市都市計画マスタープラン及び三好市立地適正化計画では、それぞれの住環境モデルで、以下のような暮らしが展開されることを目指します。



サトの暮らし

- 吉野川や農地など**豊かな自然景観に囲まれながらも**、道路・鉄道の交通網は充実し、生活に必要な都市機能も存在し、**生活利便性の高いサトの暮らしを実現**。



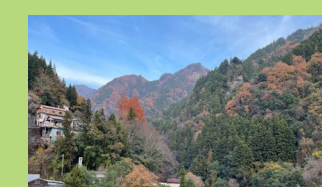
マチの暮らし

- 都市機能の集積や交通ネットワークの充実など、**高い生活利便性に加えて多様なアクティビティ**が楽しめる。
- 住民だけでなく多様な来訪者が集まり活動・滞在する広域の拠点としての役割も果たしている。
- 阿波池田駅周辺では、**自動車に頼ることなく歩いて快適に暮らす**ことが可能なほど、都市機能が集約され、ウォーカブルな空間が形成されている。
- 市内全域の生活を将来的にも支え続け、広域の玄関口**として機能する、中心的なマチナカの暮らしを実現。



ソラの暮らし

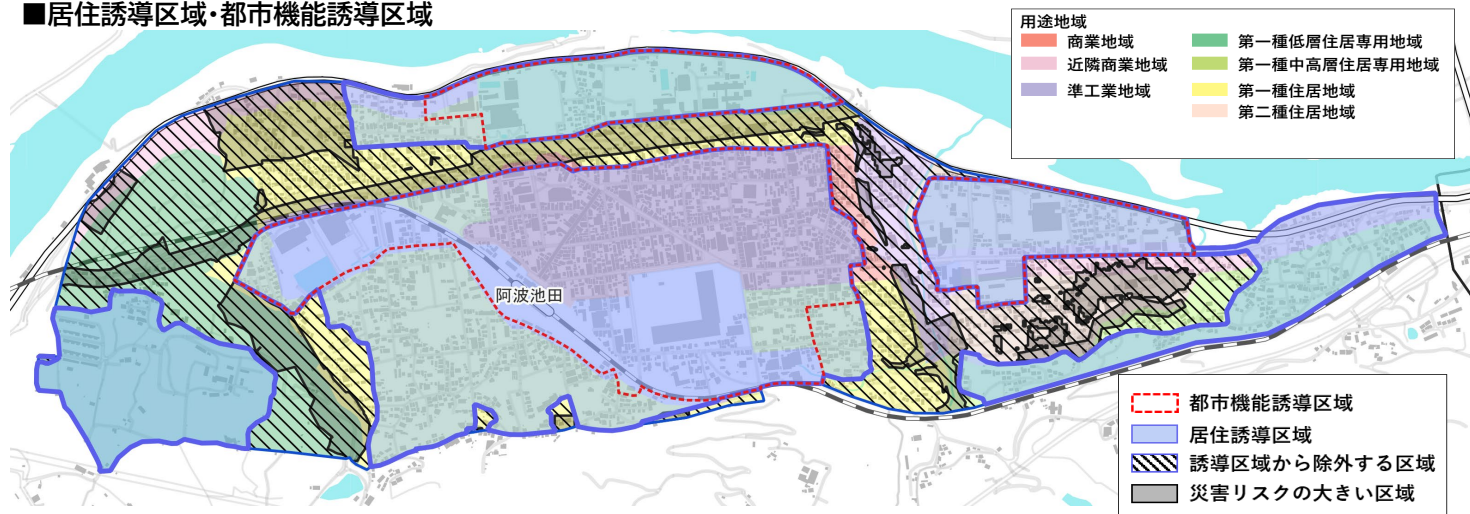
- 広大な山地とそこに点在する山間集落において、**自然との共生**が求められる。
- 公共施設や観光資源の集まる場所が、**山間部での暮らしと観光交流の双方を支える拠点**として機能し、ソラの暮らしを実現。



立地適正化計画で定める誘導区域など

三好市立地適正化計画では、計画の対象範囲である都市計画区域の中で、将来的にも市全体の生活を支え、拠点性を維持していくために、以下のように「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」「誘導施設」を設定しています。

■居住誘導区域・都市機能誘導区域



居住誘導区域とは

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が持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域

都市機能誘導区域とは

各種サービスの効率的な提供のために、各種の都市機能を誘導し集約を図る区域

誘導施設とは

人口減少下にあっても市全体の生活利便性を守るために、また、中心市街地の魅力を高める観点から都市機能誘導区域内に●**現施設の維持** or ■**新たに誘導**を図る施設

商業	大型スーパー	●維持型
医療	総合病院	●維持型
福祉	地域包括支援センター	●維持型
保育	認定こども園	■新規誘導型
	子育て支援センター、保育所、幼稚園	●維持型
教育	小学校、中学校、高校	●維持型
交流	図書館、地域コミュニティ施設、多目的交流施設	●維持型
		■新規誘導型

※市内全域の生活を支えるマチナカとして、「特に中心市街地に機能を維持し続ける・集約する・新たに整備する、ことが効果的である」と考えられる施設を、誘導施設として設定します。