

# 三好市 立地適正化計画



2024 (令和6) 年3月





## ごあいさつ

本市は、豊かな自然に恵まれ、古くから県西部における交通の要衝として、政治・経済の中心地として栄えてまいりました。

現在におきましても、観光産業を中心に、三好市誕生から掲げる総合計画の基本理念「自然が生き活き、人が輝く交流の郷 三好市」の実現に向け、市民の皆様をはじめ関係する皆様とともに、長期的な展望にたったまちづくりを進めているところです。



しかし、全国的な傾向として、人口減少・少子高齢化や、地球温暖化による災害の激甚化・頻発化、厳しさを増す財政状況など、課題も多く存在します。人口減少は日本全体の傾向であります。自然減を受け入れつつ関係人口を増やし、市全体を支える中心市街地の都市機能を維持・強化していくことが、広く市内全域の日常生活を支えていくことに繋がり、住んでいる皆様の幸福度向上が図れるものと考えております。

このたび、目標年次を迎えた「三好市都市計画マスタープラン」の改定と併せて、新たな計画として「三好市立地適正化計画」を策定いたしました。これは、都市計画マスタープランの高度化版として、持続可能な集約型都市構造の実現に向けた方針や施策等を記載するものです。

本計画では、長期的な視点で、居住機能や都市機能の適正化を目指していくため、各種区域や維持・誘導する施設、それを実現するための施策等を示しています。

今後も、市民が主役となるまちを目指して、協働によるまちづくりに取り組んでまいります。

結びに、本計画策定にあたって、市民意向調査にご協力いただきました市民の皆様や、策定委員の皆様ならびに関係各位に心から御礼申し上げます。

2024(令和6年)3月

三好市長 **高井美穂**

# 目 次

<b>1 序章</b> .....	<b>1</b>
1.1 都市計画マスタープランおよび立地適正化計画策定の背景と目的 .....	1
1.2 立地適正化計画について .....	2
<b>2 立地適正化計画の方針</b> .....	<b>5</b>
2.1 三好市都市計画マスタープランの概要 .....	5
2.2 立地適正化計画の基本方針 .....	8
<b>3 居住誘導区域</b> .....	<b>9</b>
3.1 居住誘導の考え方 .....	9
3.2 居住誘導区域の設定 .....	10
<b>4 都市機能誘導区域及び誘導施設</b> .....	<b>15</b>
4.1 都市機能誘導の考え方 .....	15
4.2 誘導施設の設定 .....	15
4.3 都市機能誘導区域の設定 .....	23
<b>5 誘導施策</b> .....	<b>24</b>
5.1 誘導に向けた考え方 .....	24
5.2 誘導に資する施策 .....	26
<b>6 防災指針</b> .....	<b>27</b>
6.1 防災まちづくりに関する計画の体系 .....	27
6.2 防災リスク .....	28
6.3 防災指針の基本方針 .....	33
6.4 具体施策 .....	34
<b>7 計画の進行管理及び評価</b> .....	<b>36</b>
7.1 計画の進行管理及び評価の考え方 .....	36
7.2 評価指標の設定 .....	36
<b>8 届出制度</b> .....	<b>41</b>
8.1 立地適正化計画に係る届出制度の概要 .....	41



## 1 序章

### 1.1 都市計画マスタープランおよび立地適正化計画策定の背景と目的

2006（平成 18）年 3 月に旧三野町・池田町・山城町・井川町・東祖谷山村・西祖谷山村が合併して誕生した本市は、祖谷のかずら橋などの観光資源や、吉野川でのウォータースポーツなど、広域から人を惹きつける魅力を有し、多くの人を訪れています。

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。

計画策定後の近年、全国的な課題である人口減少・少子高齢化には歯止めがかかっていない状況であり、本市でも、2013（平成 25）年の三好市都市計画マスタープラン策定時と比べて人口は約 20%減少し、\*高齢化率（65 歳以上人口割合）は 45%を超えています。

そのような状況下で、山間部の集落地域におけるコミュニティや買い物・医療環境、公共交通の維持等がより大きな課題となっているほか、広く市内の生活を支える中心市街地については、その拠点性を今後も維持していくことが求められています。

財政面では、少子高齢化の進行による税収の減少や社会保障費の増大が予測されることから、必要な取組を見極め、メリハリのある都市計画が求められます。

このような状況を踏まえ、新たに 10 年後を目指した持続可能なまちの成長戦略を明らかにするため、三好市都市計画マスタープランを改定するとともに、三好市立地適正化計画をあわせて策定するものです。

## 1.2 立地適正化計画について

### 1) 立地適正化計画とは

都市計画は、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、土地の利用方法や、建築物の建て方のルール、道路・公園の位置、開発の方針などを総合的に定め、計画的な都市形成を図っていく役割を担っています。

わが国では、人口減少と高齢化により、良好な生活環境を確保しつつ、財政面、経済面等で持続可能な都市経営を図ることが大きな課題となっています。したがって、居住機能や日常生活を支える商業、医療・福祉等の\*都市機能がまとまって立地する\*集約型都市構造を目指していくことが重要であるとされています。

このような背景から、集約型都市構造の実現に向けた計画として、2014（平成26）年に改正された都市再生特別措置法第81条に基づき、立地適正化計画が制度化されました。

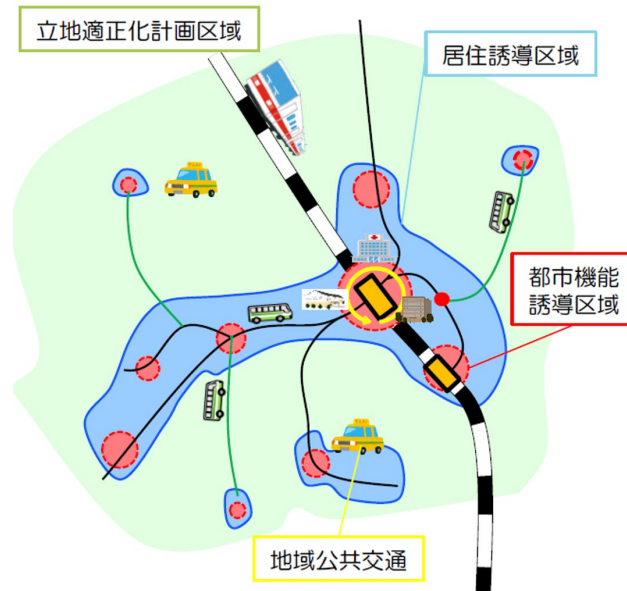
立地適正化計画は、居住機能および商業、医療、福祉等の都市機能を誘導するための計画であり、下記の内容を定めます。

#### ① 居住誘導区域

- ・人口減少の中にあっても、一定エリアの\*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

#### ② 都市機能誘導区域

- ・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、各種サービスの効率的な提供を図る区域
- ・区域ごとに、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）を定める



立地適正化計画の概念図

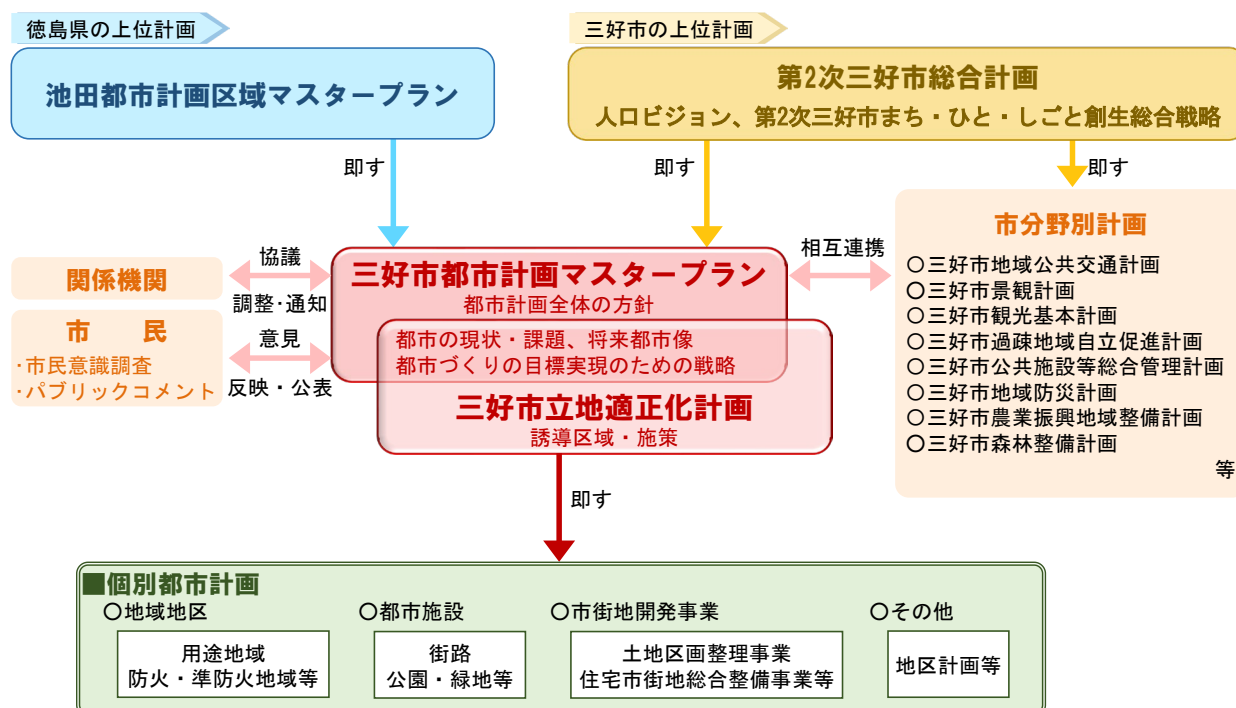
資料：国土交通省 HP

## 2) 計画の位置づけ

三好市立地適正化計画は、三好市都市計画マスタープラン（以下、都市計画マスタープラン）の一部、もしくは高度化版として、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するための計画です。

したがって、本計画における課題認識や将来都市像、都市づくりの目標等は都市計画マスタープランと連動した内容としています。

都市計画マスタープランと立地適正化計画は、第2次三好市総合計画や、徳島県が定める池田\*都市計画区域マスタープランの内容を十分に踏まえつつ、三好市地域公共交通計画等の関連計画とも連携しながら定めます。



### 3) 計画の対象期間

立地適正化計画の目標年次は、20年後の2043（令和25）年度とし、概ね5年ごとに、計画の進捗状況の評価を行い、必要に応じて見直します。

### 4) 計画の対象範囲

立地適正化計画の対象範囲は\*都市計画区域とされています。本市の都市計画区域は以下の通り、阿波池田駅、三縄駅、箸蔵駅周辺の市街地が「池田都市計画区域」となっています。

本都市計画区域は、\*区域区分が定められていない非線引きの都市計画区域であり、その内、阿波池田駅周辺のみにおいて、\*用途地域が指定されています。



計画対象区域（都市計画区域内）

### 5) 本市における立地適正化計画の必要性

本市においては、山地と河川に囲まれた市街地が存在し、地形的制約が大きいこともあり、これまで無秩序な市街地の拡大が生じることもなく、コンパクトな市街地が形成されてきました。

一方で、中心市街地においても今後大幅な人口減少が想定される中、それに支えられてきた商業、医療等の都市機能が維持できなくなる可能性があります。本市では、山間部には十分な都市機能がないエリアもあり、中心市街地の都市機能が広く市内の暮らしを支えている状況の中、市内での日常生活を守るため、それらの維持は大きな課題となっています。

したがって、本計画は、中心市街地の拠点性を持続していくために、具体的なアクションプランとして策定するものです。

## 2 立地適正化計画の方針

### 2.1 三好市都市計画マスタープランの概要

都市計画マスタープランでは、様々なデータからみた現況整理や、市民意識調査の結果を踏まえ、都市づくりの目標として「豊かで多様なライフスタイルを支えるまち」「特色を活かした魅力と交流を育むまち」「安全・安心な自然と人が共生するまち」の3つを設定しています。

立地適正化計画では、都市計画マスタープランの目標を踏襲しつつ、その中で特に立地適正化計画の役割である居住や都市機能の誘導に関連する事項について、具体的な方向性や施策を示します。

#### <現状と市民意向のまとめ>

- ✓ 人口減少や高齢化が進行する中で、定住意向の低い若い世代をはじめとして転出超過が続いており、今後、人口減少がさらに加速する懸念がある
- ✓ 住み続けるための施策として、買い物環境、医療・福祉環境、働く場の充実等が求められている
- ✓ 都市機能は一部の市街地に集中し山間部には少なくなっており、市内の広くから池田地域の施設が利用されている
- ✓ 公共交通は本数が少なく、利便性が不足している
- ✓ 教育・文化施設やスポーツ・レクリエーション施設、公園等については、市民のニーズに応えられていない可能性がある
- ✓ 遊休施設や\*低未利用地が多くなっており、有効利用を求める声も多い
- ✓ 災害リスクは市街地や集落地含め市内に広く分布しており、市民も防災対策を重要視している

#### 都市づくりの課題

市内で豊かな暮らしを続けられるまちづくり

魅力と誇りを感じられるまちづくり

安心して住み続けられるまちづくり

#### 都市づくりの将来像

自然が生き生き、人が輝く交流の郷 三好市  
～安心で豊かな暮らしに誇りをもてるまち～

豊かで多様なライフスタイルを支えるまち









特色を活かした魅力と交流を育むまち

安全・安心な自然と人が共生するまち

#### 都市づくりの目標

都市計画マスタープランの「都市づくりの課題と目標」

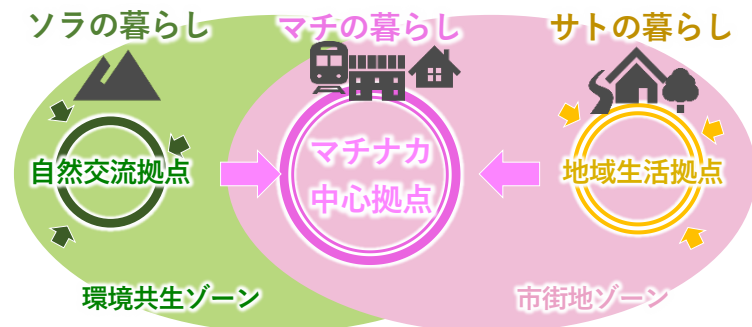


マチナカ中心拠点 	阿波池田駅周辺の中心市街地(用途地域が設定されているエリア)を、集約型のまちづくりにより都市機能を維持するとともに、市内全域の交流を促進し、にぎわいと活気に溢れた魅力ある拠点、市街地の形成を図る拠点として設定します。
地域生活拠点 	一定の人口と都市機能が集積している三野地域・井川地域の一部のエリアを、地域の中心として利便性を維持し、市民生活と交流を支える拠点として設定します。
自然交流拠点 	山間部の各地域の中心や玄関口として機能してきたエリアを、マチナカ中心拠点と連携しながら、周囲の集落も含めた地域生活とコミュニティを支え、交流を促進する拠点として設定します。
広域連携軸 	鉄道路線(土讃線、徳島線)と徳島自動車道を、人々が市域・県域を越えて広域で連携する軸として設定します。
地域連携軸 	幹線道路およびバス路線など地域交通の基幹をなす路線を、市内の各地域を繋ぎ交流を促進させる軸として設定します。
道路連携軸 	市内の幹線道路(国道・県道)を、広域・地域連携軸と接続し、市内の交流を補完する軸として設定します。
市街地ゾーン 	マチナカ中心拠点と地域生活拠点が連担するエリアを、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安全・安心で良好な居住環境を創出するゾーンとして設定します。
環境共生ゾーン 	市街地ゾーン以外のエリアを、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形成するゾーンとして設定します。

都市計画マスタープランの「将来都市構造」



都市計画マスタープランで示している集約型まちづくりのイメージのうち、立地適正化計画では、特にマチナカ中心拠点を中心としたマチの暮らしの実現に向けた居住や都市機能の適切な誘導の方針を示します。



### 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。



### 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する。



### 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、生活利便性が高い。



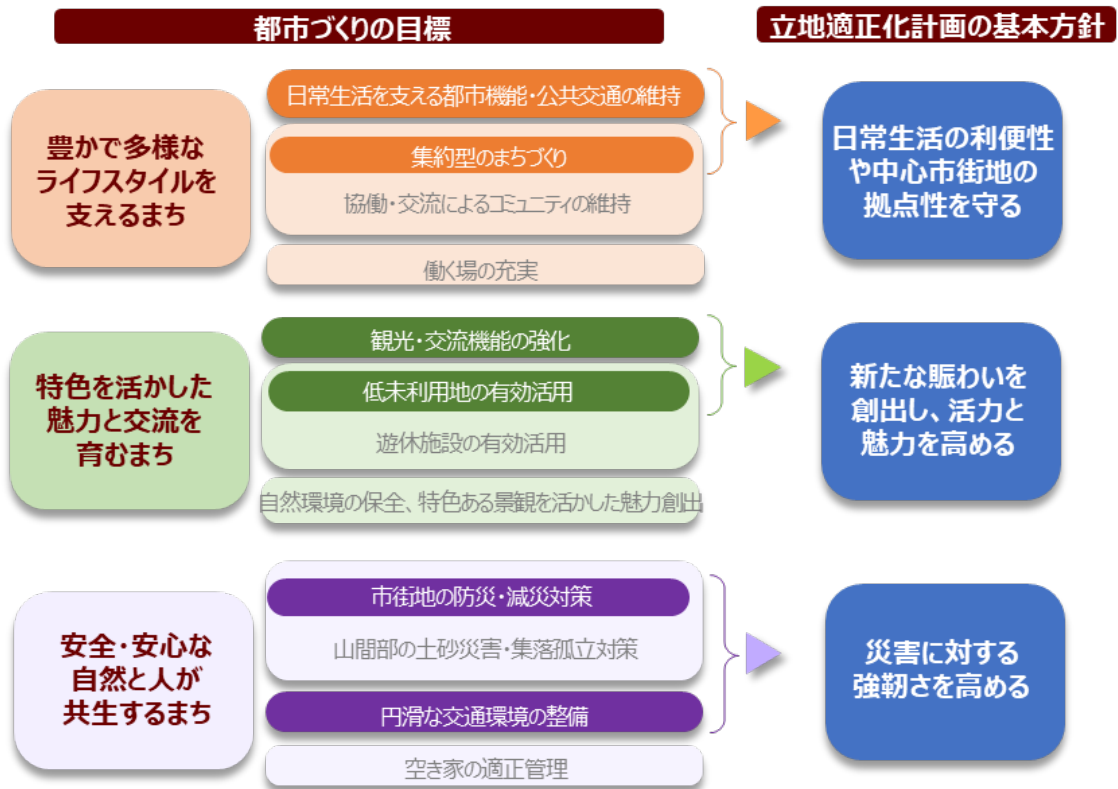
都市計画マスタープランの「三好市における集約型まちづくりのイメージ」

## 2.2 立地適正化計画の基本方針

都市計画マスタープランでは、下図のような都市づくりの目標を設定しています。

これらの目標のうち、居住や都市機能の誘導に関連するものを立地適正化計画で担う事項とし、具体的な誘導区域、誘導施設、誘導施策の展開により実現を目指します。

立地適正化計画の基本方針は下記のように定めます。



### 立地適正化計画の基本方針 1

#### 日常生活の利便性や中心市街地の拠点性を守る

買い物先や医療機関へのアクセスといった日常生活の利便性と、市内での生活を広く支える中心市街地の拠点性を維持する。

### 立地適正化計画の基本方針 2

#### 新たな賑わいを創出し、活力と魅力を高める

拠点性を高める施設を誘導することで、市民の交流による賑わいを創出し、地域における活力と人を惹きつける魅力を高める。

### 立地適正化計画の基本方針 3

#### 災害に対する強靭さを高める

広域的視点や地域コミュニティ単位からみて必要な防災対策などを展開し、将来的にも安全な居住環境を維持する。





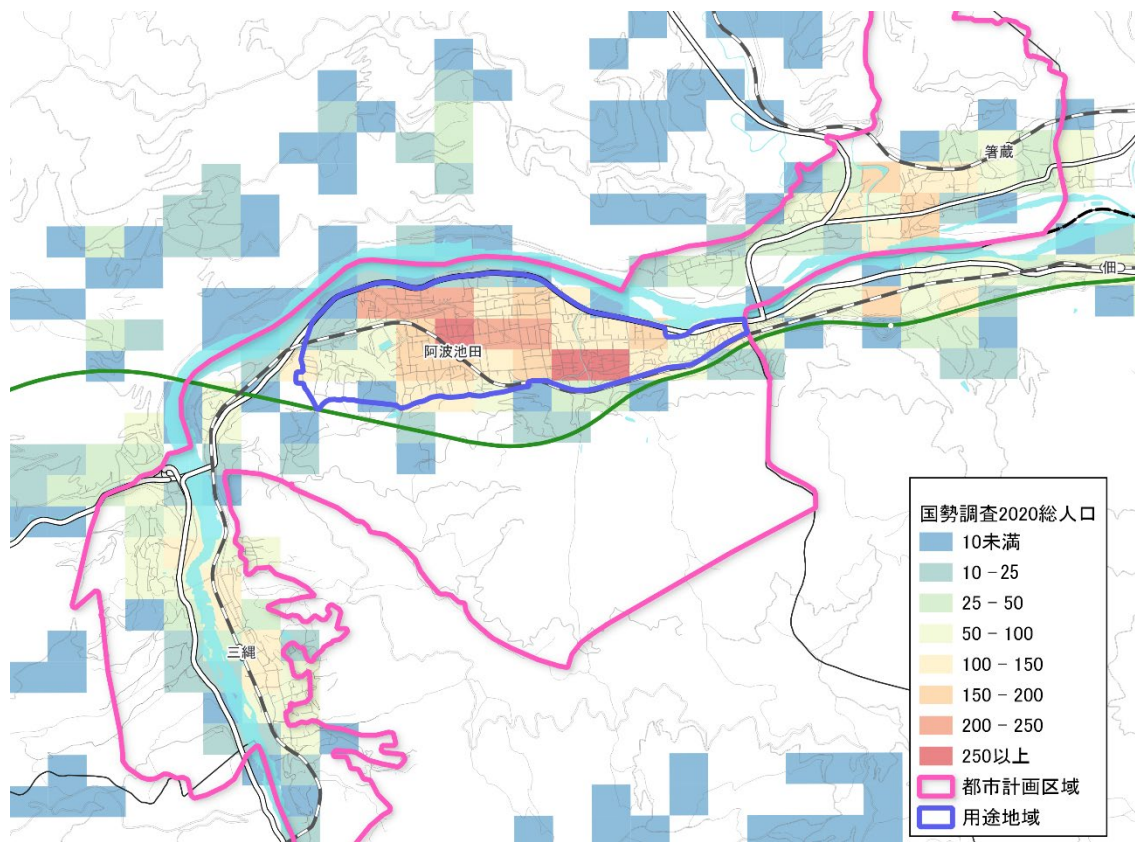
## 3.2 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を設定するエリアを検討するために、現状の人口及び都市機能の分布により、居住性の高いエリアを抽出するとともに、あわせて災害リスクの状況を整理し、居住を誘導するのに適切ではない箇所を抽出します。

### 1) 人口集積の状況

阿波池田駅周辺の、用途地域が指定されているエリアでは、人口密度の高いエリアが連担しています。

それと比較すると、三縄駅周辺や箸蔵駅周辺は人口密度が低い状態です。

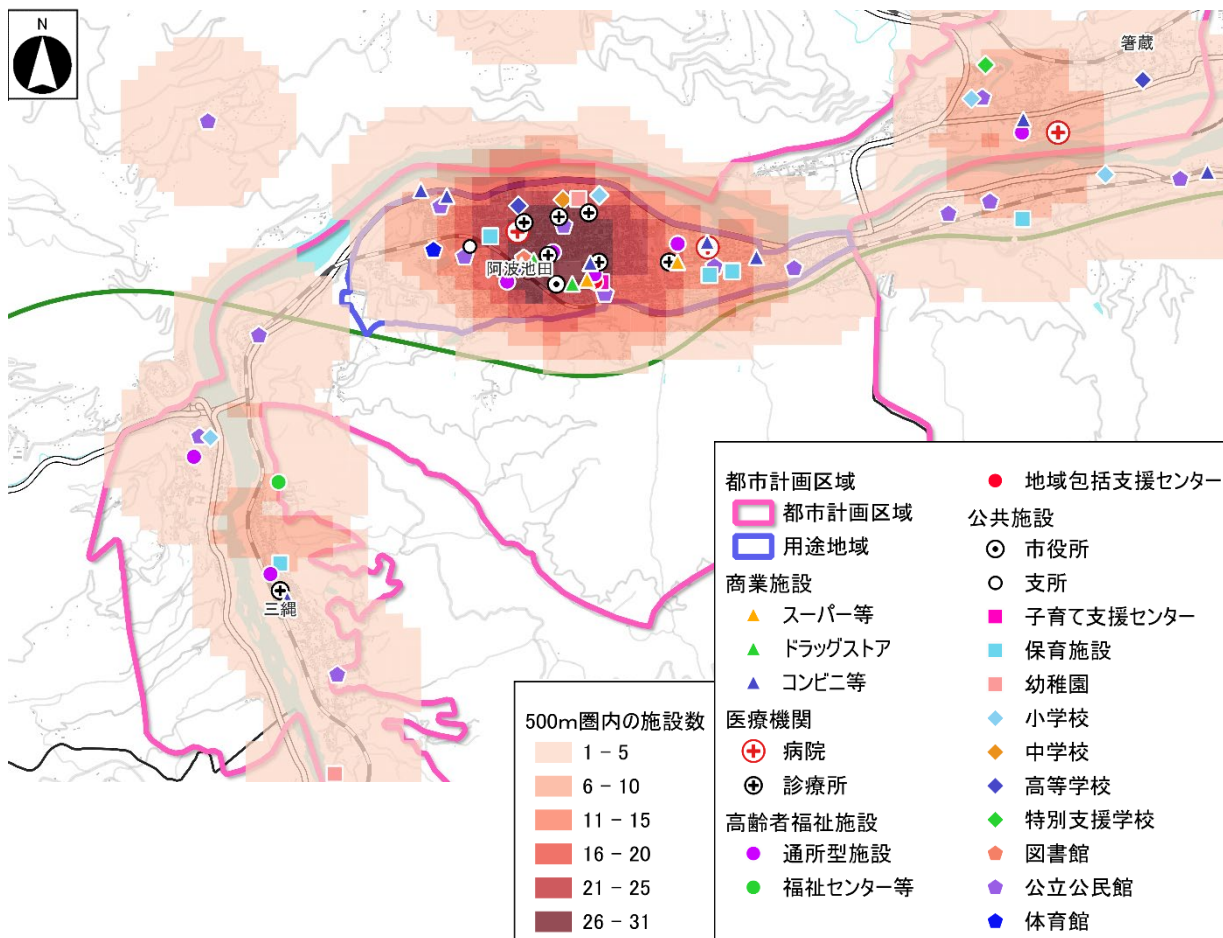


人口の集積状況 (2020(令和2)年)

資料：国勢調査 (2020(令和2)年)

## 2) 都市機能の集積状況

都市機能の集積状況としては阿波池田駅周辺が突出して高く、三縄駅周辺や箸蔵駅周辺は都市機能の集積が低い状態です。



500m 圏内にある都市機能の合計数

資料：三好市資料や各機能のHP等から作成

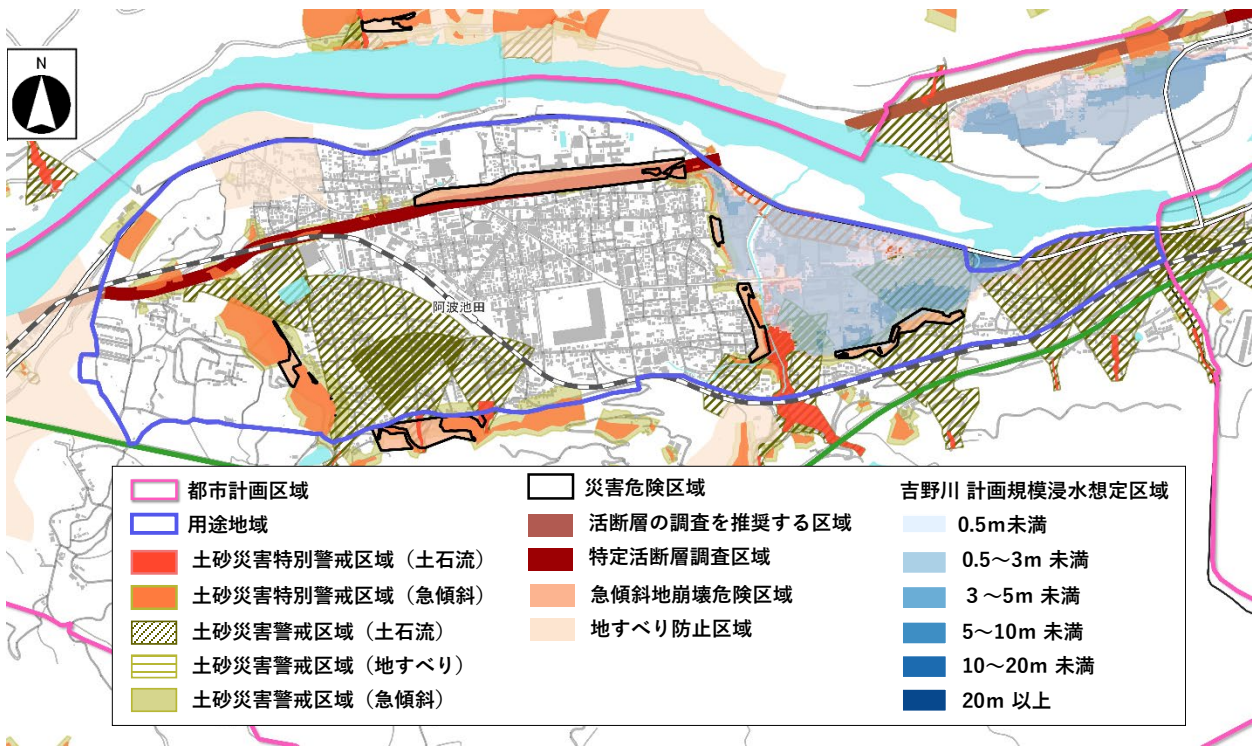


3) 災害リスクの状況

「立地適正化計画の手引き」等では、居住誘導区域に含めないとされる災害リスク区域が示されており、用途地域内においても該当する区域が存在します。

現在、市街地の半分程度では、何らかの災害リスクがある状態ですが、それらリスクの大きさには程度の差があり、本市全体における人口・都市機能集積の実態や、用途地域内が既にコンパクトに形成されている状況を踏まえると、少しでも災害リスクのある全ての箇所を居住誘導区域から除外し、市の中心市街地としての受け皿となるエリアを狭めることは、必ずしも望ましくないと考えられます。

したがって、「立地適正化計画の手引き」等において、必ず居住誘導区域に含めないこととされるもの以外の災害リスクについては、安全性や土地利用のポテンシャル等を確認した上で、居住誘導区域から除外する必要性の有無を検討します。



災害リスクの状況

居住誘導区域に含めるか	分類	対象区域名
含めない ※都市再生特別措置法に基づく	災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害危険区域のうち条例で住居の建築が禁止されている区域</li> <li>・*地すべり防止区域</li> <li>・*急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>・*土砂災害特別警戒区域</li> <li>・浸水被害防止区域</li> </ul>
	農地（農振法）	・農用地区域または農地若しくは採草放牧地
	森林（森林法）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保安林の区域、保安林予定森林</li> <li>・保安施設地区、保安施設地区に予定された地区</li> </ul>
	自然保護地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然公園法の特別地域</li> <li>・原生自然環境保全地域、特別地区</li> </ul>
原則として含めない ※都市計画運用指針に基づく	災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波災害特別警戒区域</li> <li>・災害危険区域（条例で住居の建築が禁止されている区域以外）</li> </ul>
災害リスク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、原則として含めない	災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水による浸水想定区域</li> <li>・*土砂災害警戒区域</li> </ul>

資料：立地適正化計画の手引きより作成

### ＜洪水による浸水想定区域となっている市街地の考え方＞

洪水による浸水想定区域は、災害リスク等を総合的に勘案し、居住誘導の必要性を判断することとされています。

用途地域内において、豪雨等によって起こる洪水による被害が想定されるのは、主に池田町シマ、ヤマダ等のエリアです。これらのエリアでは、実際に、2004（平成16）年には台風被災によって、特に内水氾濫（降った雨が十分に川に排水されず、市街地が浸水してしまう）による浸水被害が生じました。

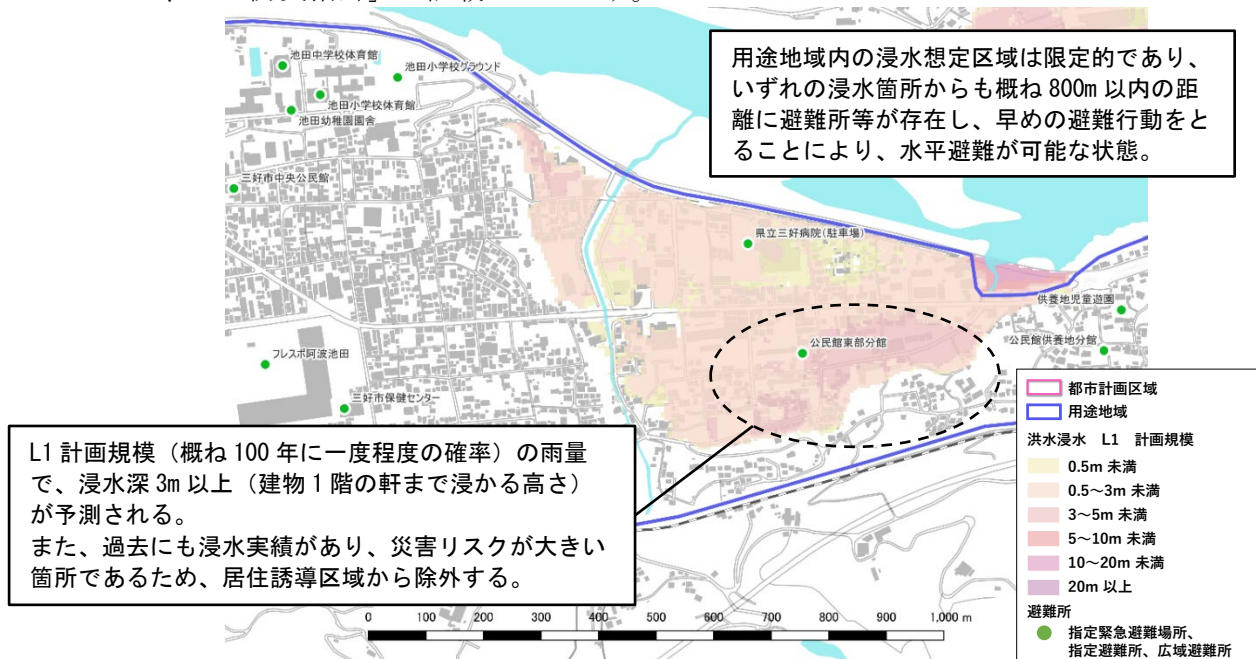
一方で、このエリアには県立三好病院が立地していることから、市街地の中でも市内外から人が多く訪れるエリアであるとともに、県道5号観音寺池田線沿道には、店舗や事業所、集合住宅など、現状で施設が多く立地しており、また、周辺には駐車場等の低未利用地も多く、将来にかけて土地利用の更新等も想定できるエリアとなっています。

災害発生時の避難環境については、用途地域内には複数の「\*指定避難所」「\*指定緊急避難場所」「\*一時避難場所」が指定されており、浸水想定区域の範囲も限定的であることから、いずれの浸水箇所からも概ね800m以内の距離に浸水しない避難所等が存在し、早めの避難行動をとることにより、水平避難が十分可能である状態です。

したがって、洪水による浸水想定区域については、各種の防災・減災対策を引き続き十分実施することを前提として、一律に居住誘導区域から除外することはありません。

ただし、降雨確率が比較的高く浸水深も大きい箇所であり、過去に浸水実績がある箇所（下図参照）については、用途地域の中でも相対的に災害リスクが高いと捉えられます。本計画では、L1計画規模（概ね100年に一度程度の確率）の雨量で、浸水深3m以上（建物1階の軒まで浸かる高さ）の箇所については、居住機能の維持が困難となるリスクが相対的に高いと捉え、居住誘導区域から除外することとします。

災害リスクに対しては、三好市\*国土強靱化地域計画や三好市\*地域防災計画等に基づき各種の取組を展開していきます。本計画では、それらの防災関連の計画と整合をとりながら、災害リスクのより詳細な状況と、特に居住誘導区域の居住性を守るために実施する施策について、「6 防災指針」に記載しています。



洪水による浸水想定区域（L1計画規模）－池田町シマ、ヤマダ周辺

## 4) 区域設定のまとめ

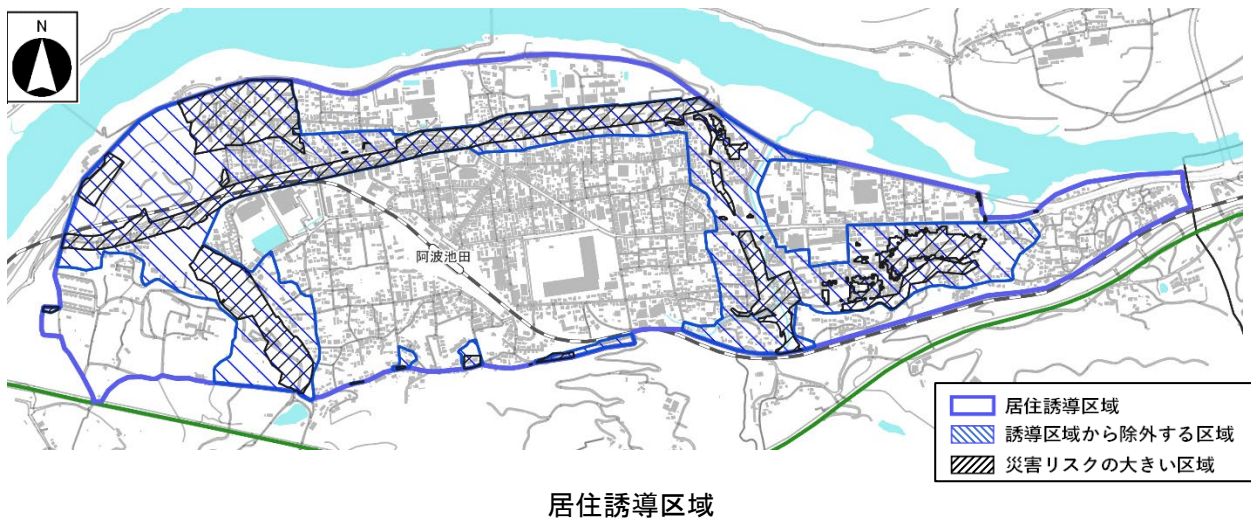
本市においては、用途地域が設定されているエリアを基本に人口や都市機能が集積しており、今後その高い居住性を維持していく観点から、用途地域を基本に居住誘導していくこととします。

一方で、前述の通り、用途地域内にも、洪水による浸水や土砂災害のリスクが存在しており、災害に対する強靭さを高める観点から、災害リスクが大きい箇所を含む街区については、居住誘導区域から除外します。

その上で、なお居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、住民の避難先及び避難ルート確保、災害時の情報伝達及び避難体制の構築等の防災・減災対策により、災害発生時においても人命が守られ、安心して暮らせる居住環境が確保できるよう、引き続き対策を実施します。

## 居住誘導区域設定の考え方

- 現状の人口密度及び都市機能の集積が高い用途地域（阿波池田駅周辺）を基本に設定する。
- 比較的災害リスクが大きく、安全・安心な居住環境の確保が比較的難しいと考えられる区域は、居住誘導区域から除外する。
- 除外する区域を明確にするため、災害リスクの大きい区域を含む街区等の単位で、道路・水路といった地形地物を基本に区域境界を設定する。





## 4 都市機能誘導区域及び誘導施設

### 4.1 都市機能誘導の考え方

立地適正化計画の対象となる都市計画区域に立地する商業、医療等の都市機能は、広く市内の暮らしを支えており、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、将来的にも機能維持を図っていく必要があります。

また、中心市街地の魅力を高める観点から、定住促進に資する新たな機能の誘導も図ることが重要です。

これらの都市機能を維持・誘導していくために、中心市街地において、特に現状及び今後の活用ポテンシャルの高いエリアに都市機能誘導区域を設定していきます。

#### 立地適正化計画の基本方針 1

**日常生活の利便性や中心市街地の拠点性を守る**

#### 立地適正化計画の基本方針 2

**新たな賑わいを創出し、活力と魅力を高める**

#### 都市機能誘導の考え方

- ✓ **市全体の生活利便性を確保するために中心市街地で維持していくべき機能に加え、新たな\*交流人口や居住機能向上のための機能を誘導**

### 4.2 誘導施設の設定

前述の都市機能誘導の考え方を踏まえ、誘導施設については、「現状維持」と「新規誘導」の2つの視点から、必要な機能を設定することとします。

そのため、各種都市機能ごとに、現状の立地状況や現在予定している事業の方向性などを踏まえた上で、誘導施設設定の必要性を検討します。

しかし、本市は、広大な市域に加えて、山間集落など含め、人口分布の範囲が広い状態であるため、都市機能の種類によっては、必ずしも中心拠点施設へ集約することが重要ではない場合も想定されます。

したがって、市における各施設の役割や使われ方などから、「特に都市機能誘導区域に維持・集約することが有効である機能」であるかどうかを視点として、誘導施設を検討します。

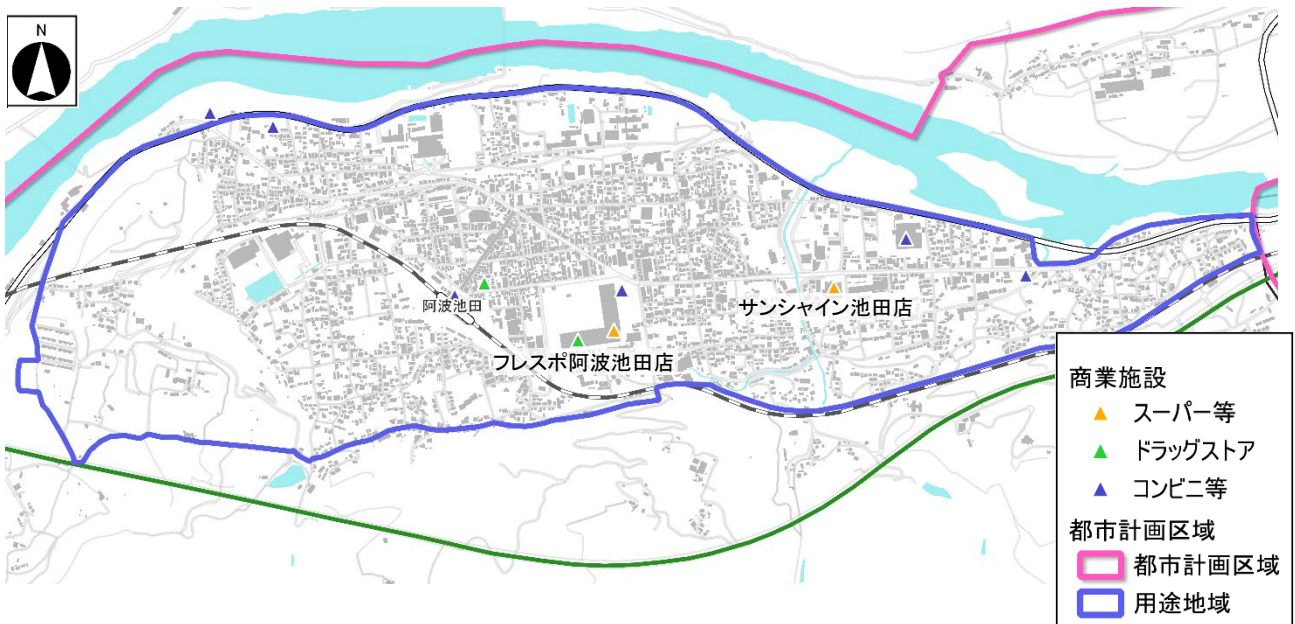
なお、現状の機能維持の観点から誘導施設【維持型】に位置づける公共施設についても、「三好市公共施設等総合管理計画」等に基づき、機能の集約化・複合化等を含め、人口減少下において計画的に最適化を図っていきます。

1) 商業機能

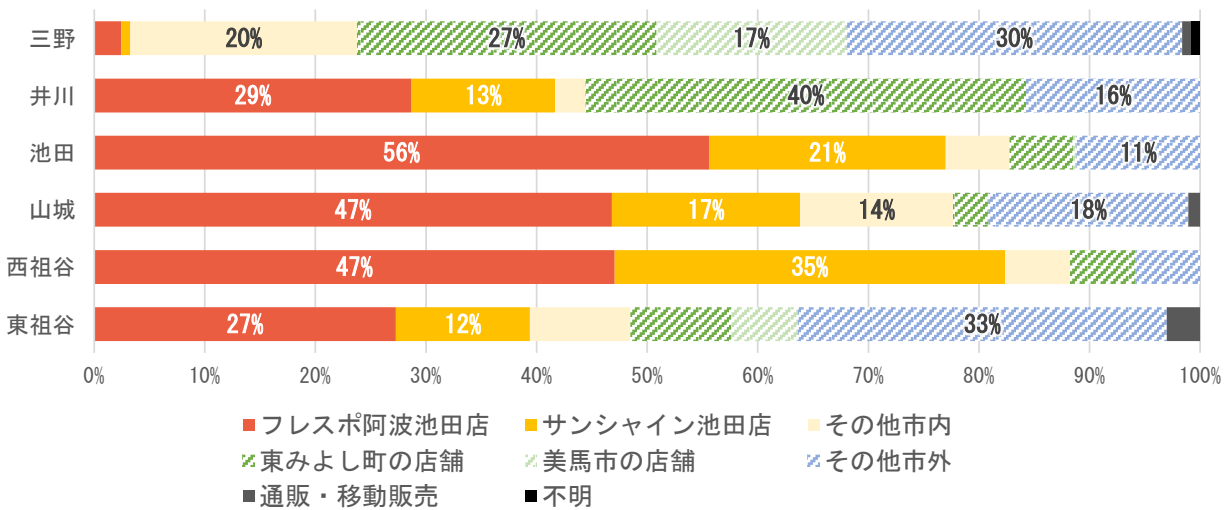
用途地域内には、阿波池田駅よりも東側にスーパーやドラッグストアが 2 件ずつ分布しているほか、複数のコンビニが立地しています。この内、市民意識調査によると、池田地域の 8 割弱、市全体では半数以上の方が、大型スーパー「フレスポ阿波池田店」「サンシャイン池田店」を日常の買い物先として挙げています。

このように、池田地域の商業機能、その中でも大型スーパーは、市内広くからの利用が集中しており、全市的に重要な機能となっていますが、今後、本市の人口減少がさらに進んで利用者が減少すれば、将来的に施設維持が難しくなることも考えられます。

したがって、市全体の生活利便性を維持していくために、**大型スーパー（店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上）を誘導施設【維持型】に位置づけます。**



商業機能の分布状況



日用品の買い物先（居住地別）

資料：市民意識調査



2) 医療機能

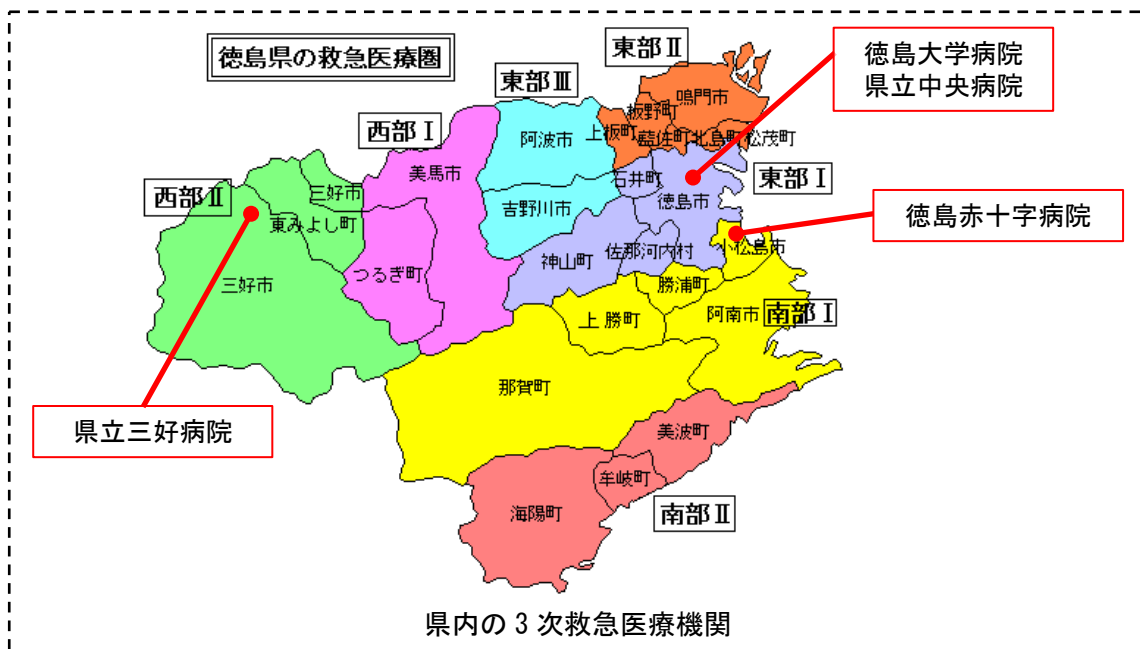
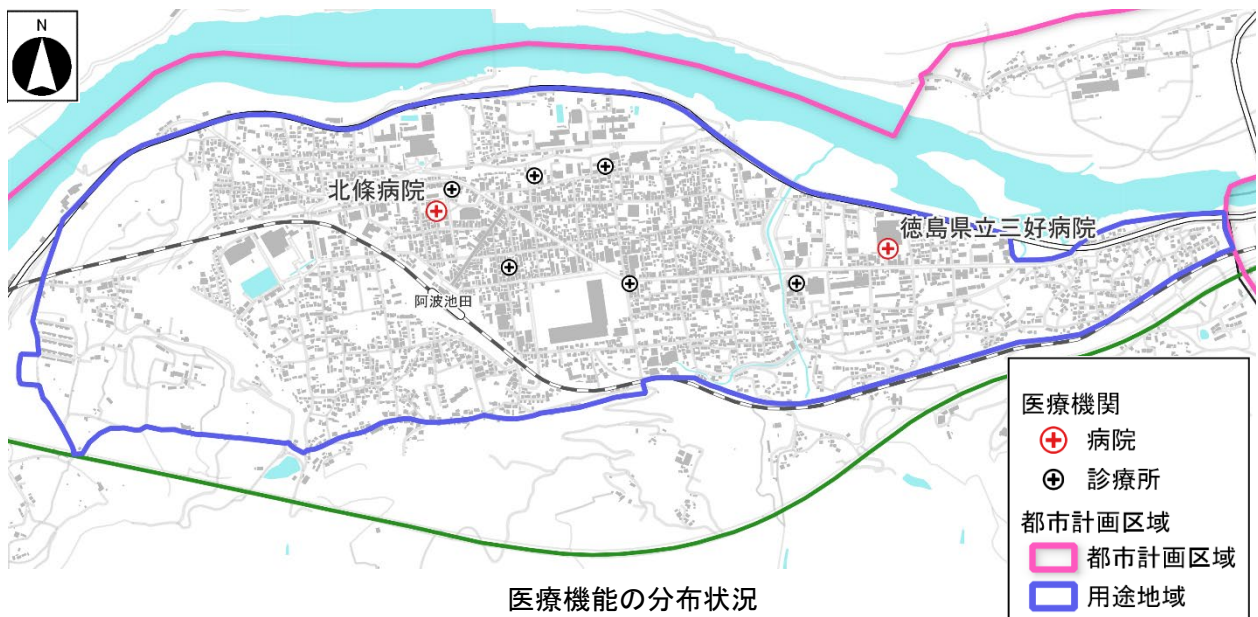
用途地域内に病院は2件、診療所は阿波池田駅北側・東側にかけて数多く存在します。

その中でも、県立三好病院は、県西部唯一の\*3次救急医療機関かつ県内に11ある災害拠点病院の1つであり、周辺自治体も含めて重要な都市機能となっており、市民意識調査では、市民の利用割合も高い結果となっています。

また、本市の産業構成としては、全国平均に比べ「医療・福祉」の割合が高いことが特徴で、大規模病院の立地が地域の産業・雇用にも一定の役割を果たしていると考えられます。

したがって、今後も地域の基幹機能としての維持を図るため、**総合病院を誘導施設【維持型】に位置づけます。**

なお、県立三好病院は、洪水による災害リスクが想定される区域内に立地していますが、それらの災害に備え、主要機能を想定される浸水深より高いフロアに配置するなど、建物の浸水対策を実施しています。

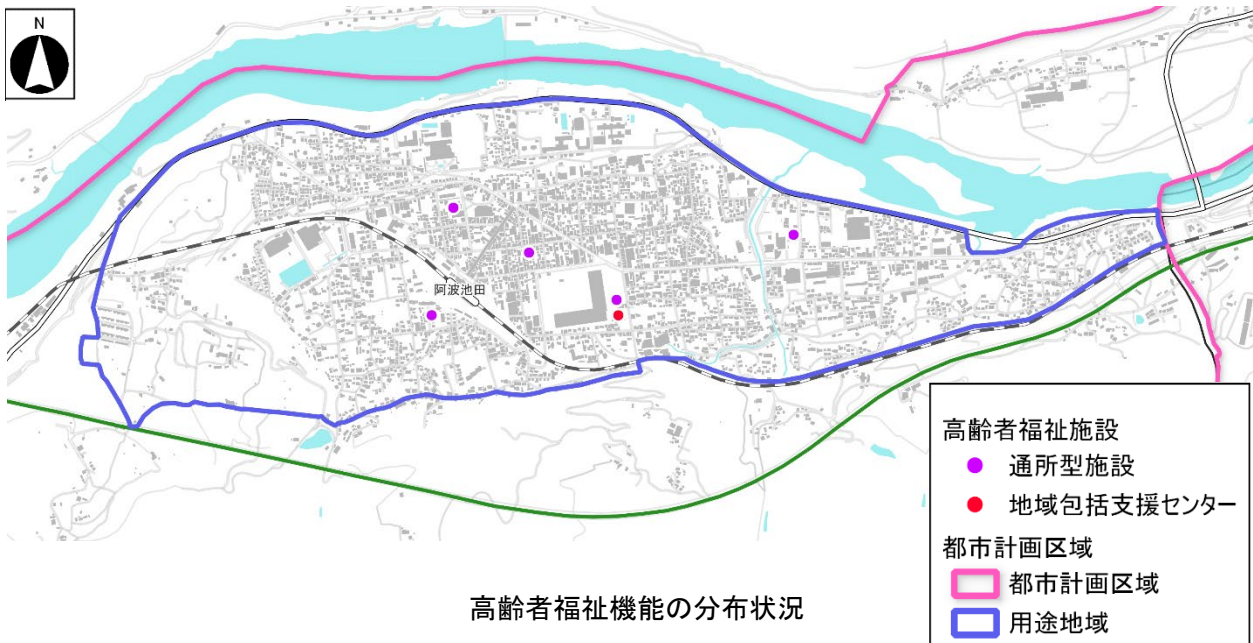


3) 高齢者福祉機能

用途地域内には\*地域包括支援センターが 1 件、通所型介護施設が 5 件立地してします。

人口減少下においても高齢化は進行しているため、今後も高齢者人口は一定維持されることから、入所型や通所型の介護施設の需要は継続すると考えられます。しかしながら、これらの介護施設の機能維持は必要ではあるものの、市内各地域に分散して立地していることが望ましく、都市機能誘導区域内への誘導が必要であるとは限らないことから、誘導施設には位置づけません。

一方で、介護や医療・予防・生活支援など多岐にわたる分野の総合支援窓口である地域包括支援センターについては、広く市内の日常生活を支える拠点施設として、今後も引き続き中心市街地での立地の維持が重要であると考えられることから、地域包括支援センターを誘導施設【維持型】に位置づけます。



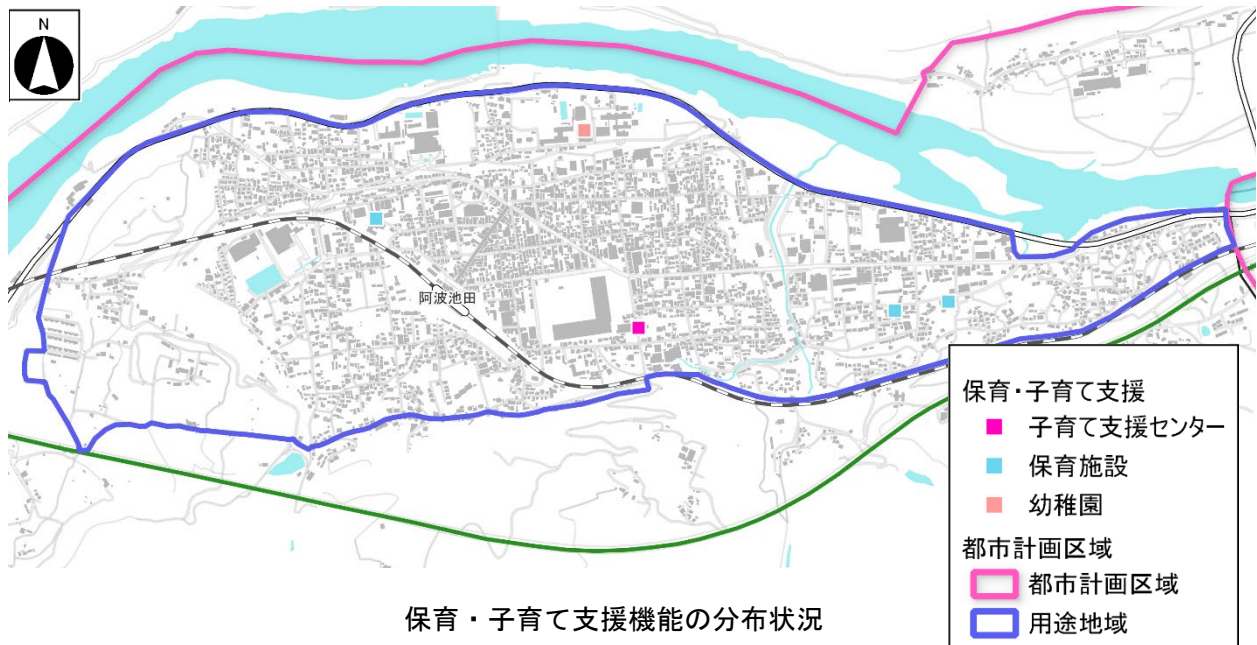
## 4) 保育・子育て支援機能

用途地域内に保育所が3件、幼稚園が1件立地しており、子育て支援センターは、市内2カ所のうち1つが存在します。

保育・子育て支援機能は、若い世代を含めた移住・定住を進める上で重要な機能ですが、保育施設は現状では需要に対して供給量が上回っている状況です。保育・子育て支援機能は、送迎などがしやすく、利便性の高い場所に立地していることが有効であると考えられ、中心市街地にある現状の施設は今後も維持していくことが重要です。

一方で、本市では「第2期 三好市子ども・子育て支援事業計画」等に基づき、今後、施設の統廃合や認定こども園への移行についても検討していく予定です。

したがって、現状の子育て支援センター、保育所、幼稚園を【維持型】に位置づけるとともに、認定こども園を誘導施設【新規誘導型】に位置づけます。



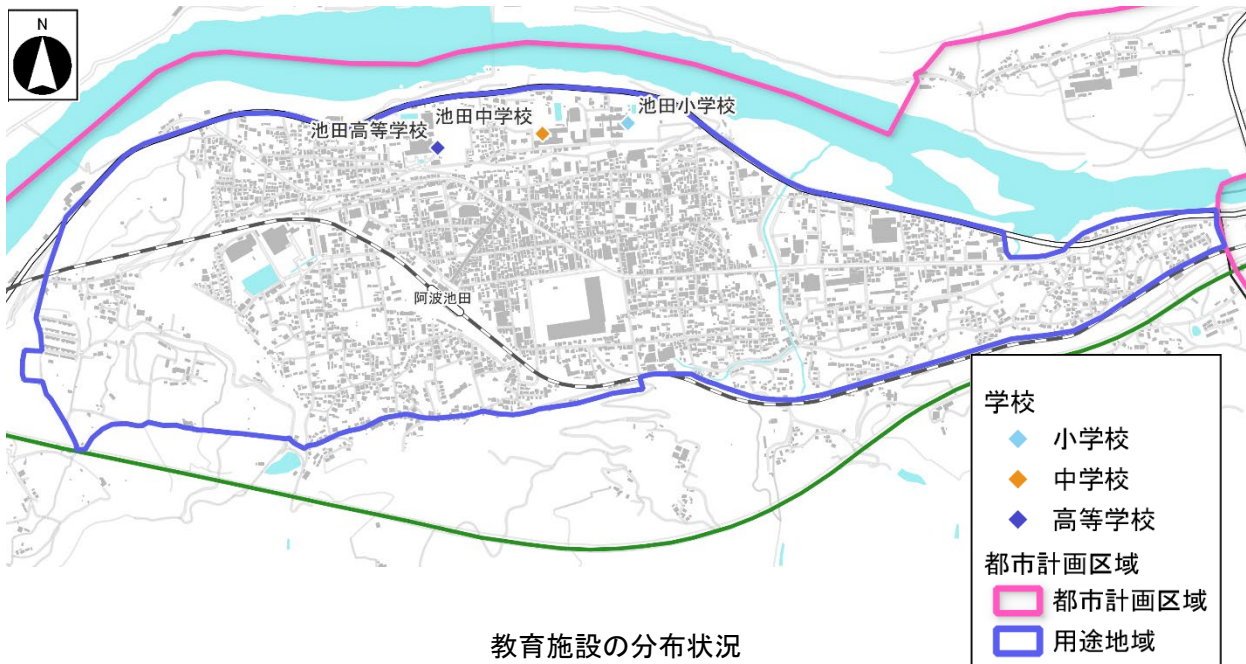


5) 教育施設

用途地域内に小学校・中学校・高等学校それぞれが近接して立地していますが、生徒数は減少傾向にあり、本市では「公共施設等総合管理計画」等に基づき、今後、市内の学校施設はさらなる統廃合や複合化等を検討していく予定です。

阿波池田駅周辺に現在立地する学校施設は、市内の他の学校施設と比較して交通利便性も高く、今後市内で統廃合や複合化を進めるにあたって、これらの位置は維持していくことが望ましいと考えられます。

したがって、小学校・中学校・高等学校を誘導施設【維持型】に位置づけます。



教育施設の分布状況

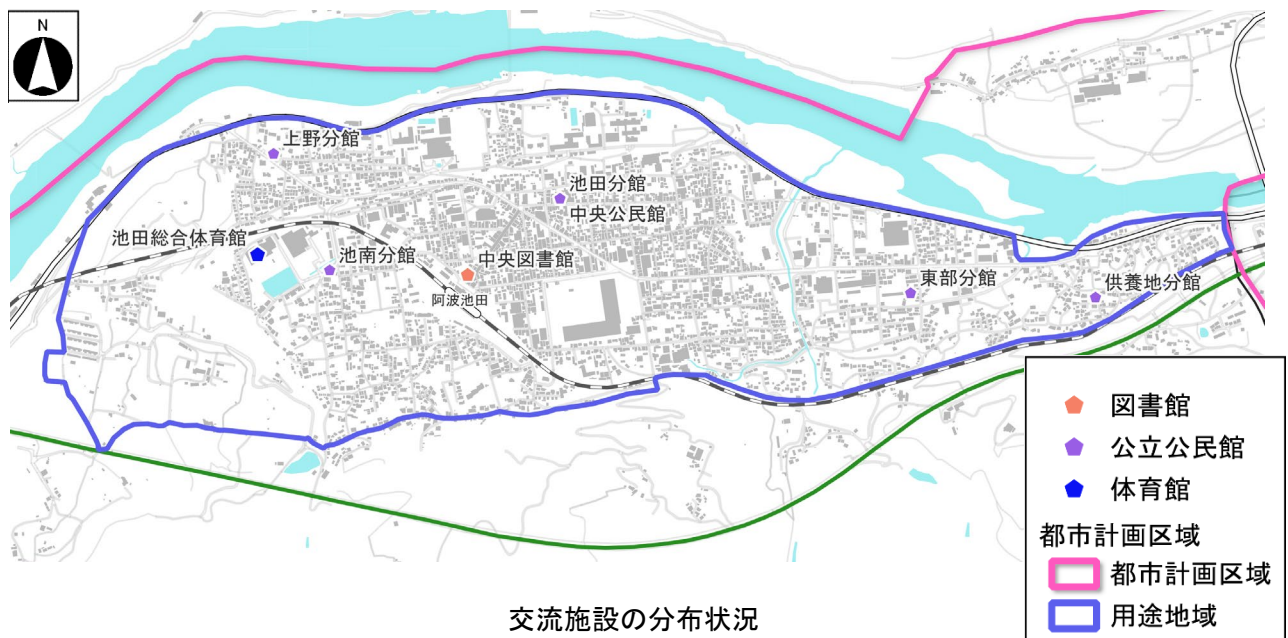
## 6) 交流施設

用途地域内に中央公民館、中央図書館に加え、複数の公民館分館が立地していますが、特に中央図書館・中央公民館が多く利用されている状況です。一方で、築50年の中央公民館は老朽化が進行しており、中央図書館もサンライズビルの解体のため移転し、現在は規模を縮小して運用している状況です。

また、市民の健康増進・交流に資するスポーツ施設として、池田総合体育館が立地しており、スポーツ・レクリエーションに加えて各種イベント等でも利用されています。

今後、用途地域内では船井電機工場跡地やサンライズビル跡地といった公有地を活用した施設の計画・整備が予定されており、現状立地する各種施設とも機能連携した複合施設の整備を検討しています。

これらを踏まえ、広く市民活動等の拠点として利用される場となり、人口減少下においても中心市街地の拠点性を確保していくための交流施設として、「図書館」「地域コミュニティ施設」「多目的交流施設」を【維持型】及び【新規誘導型】に位置づけます。



交流施設の分布状況

## 阿波池田駅周辺における交流施設整備の予定

場所	事業の内容
船井電機工場跡地	広域利便性施設(仮称)等の計画・整備
サンライズビル跡地	県立高等学校総合寄宿舍、 地域利便性施設(仮称)等の複合施設の整備

## 7) 誘導施設のまとめ

	考え方	誘導施設の設定		施設の定義
商業	全市的に生活を支える重要な機能であるが、今後人口減少が進めば維持が難しくなる可能性があり、維持することが重要	【維持型】	大型スーパー	主に食料品や日用品を扱う、店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> を超える施設
医療	周辺自治体も含めて利用される拠点的功能で、産業・雇用への役割も大きく、維持することが重要	【維持型】	総合病院	医療法第1条の5に規定される病院で、県内の3次救急医療機関に位置づけられる施設
介護福祉	総合支援窓口で、広く市内の日常生活を支える拠点として維持することが重要	【維持型】	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46に規定される施設
保育	保育施設や子育て支援センターは、移住・定住を進める上で重要な機能であり、維持するとともに、併せて統廃合や新たな認定こども園の整備を検討していくことが重要	【新規誘導型】	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6項に規定する施設
		【維持型】	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を行う施設
			保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する施設
			幼稚園	学校教育法第1条に規定する施設
教育	学校施設の統廃合等が今後検討される中、中心市街地である用途地域内の学校施設は維持することが重要	【維持型】	小学校、中学校、高等学校	学校教育法第1条に規定する施設
交流	再整備が検討される中央公民館・中央図書館等の機能を引き継ぎつつ、人口減少下においても拠点性を維持するために総合体育館等の機能と連携した新たな交流機能を整備することが重要	【維持型】 【新規誘導型】	図書館	図書館法第2条に規定する施設
			地域コミュニティ施設	社会教育法第20条に規定する「公民館」や、主に地域住民が健康増進・生涯学習等の活動を行うための機能を有する施設
			多目的交流施設	市内全体からの利用が見込まれ、イベント等で利用できるホール機能を有する施設

### 4.3 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、用途地域を基本に設定した居住誘導区域内において、「現状維持」していきべき主要な都市機能の集積があるエリアを含むように設定するほか、「新規誘導」の視点を踏まえて、今後活用が想定される低未利用地等を多く含むエリアに設定することとします。

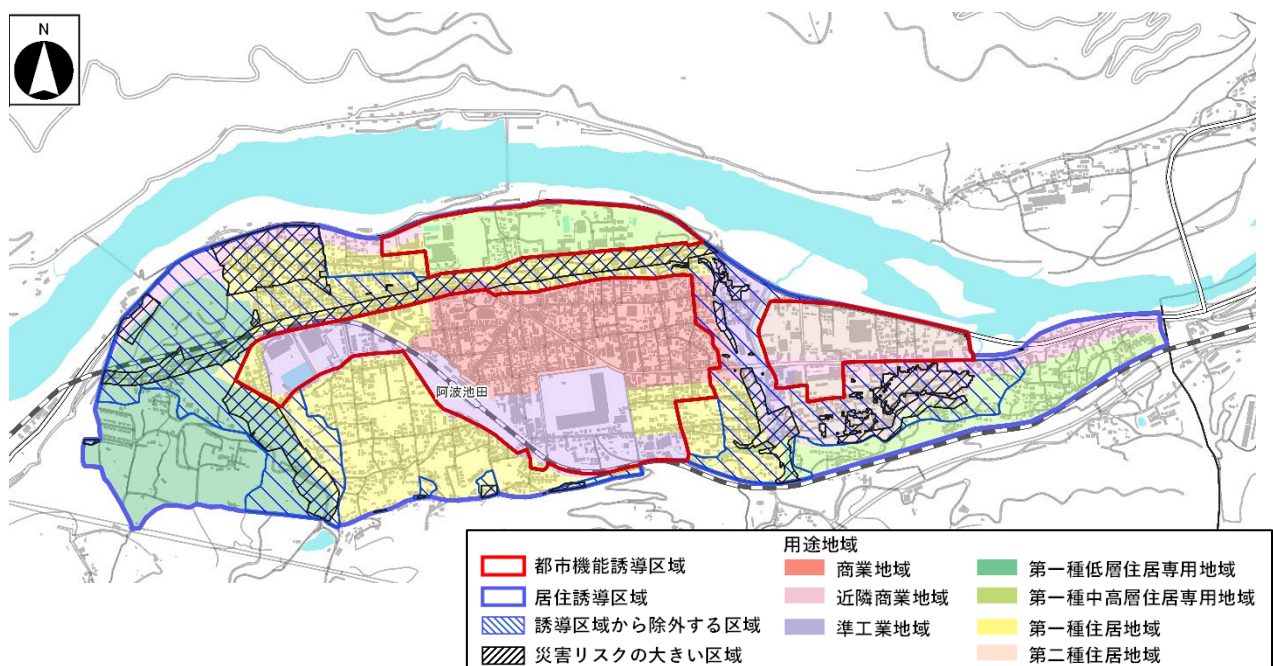
その上で、区域境界としては、区域の内外が明確になるよう、以下の項目を境界根拠として、設定します。

#### 都市機能誘導区域の設定の考え方

- 「現状維持」していきべき主要な都市機能の集積があるエリア
- 「新規誘導」の視点を踏まえて、今後活用が想定される低未利用地等を多く含むエリア

#### 区域境界の設定根拠

- 地形地物（主要な道路、河川等）
- 公共施設等の敷地境界
- 用途地域等の別途明確に定められている区域境界



都市機能誘導区域



## 5 誘導施策

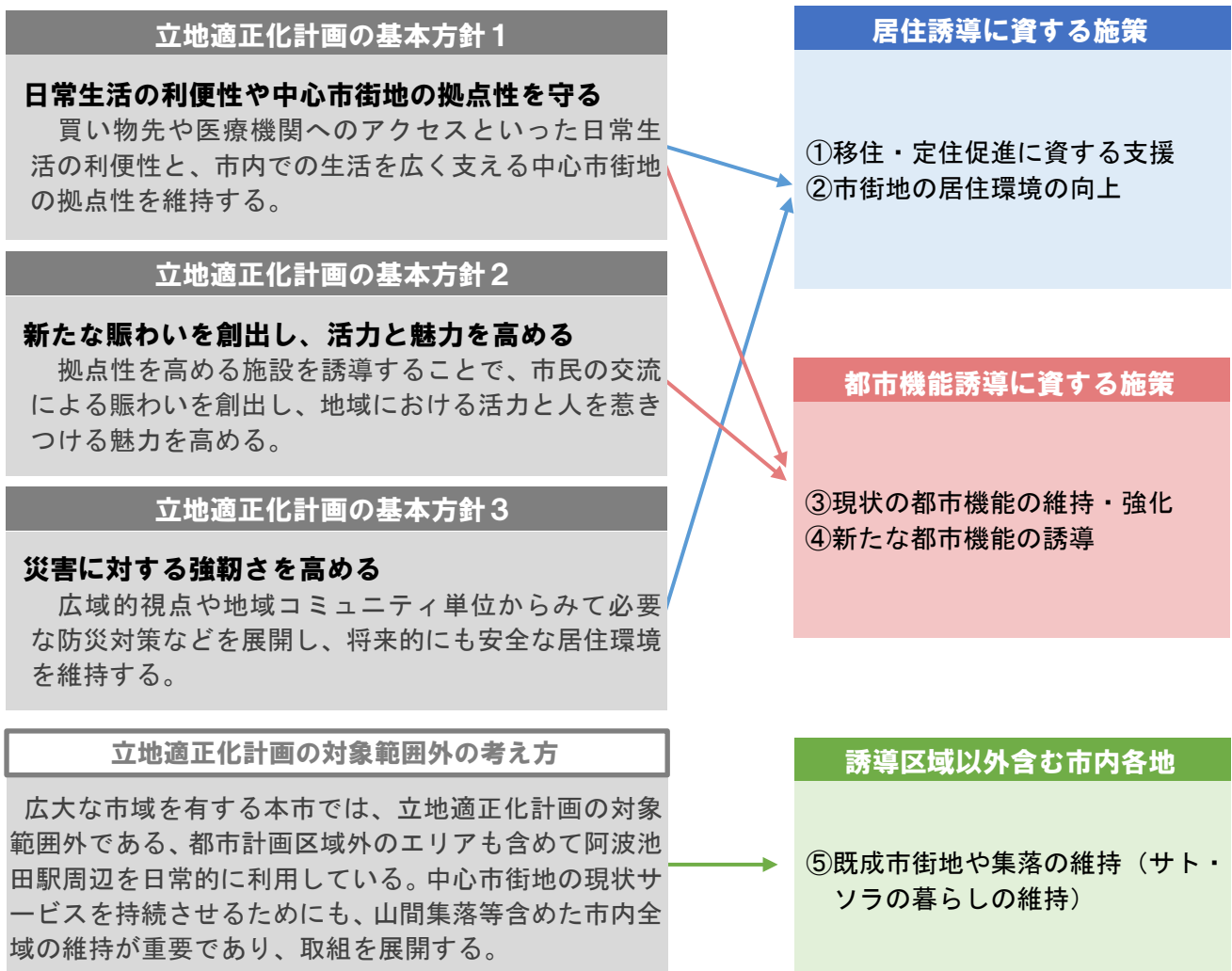
### 5.1 誘導に向けた考え方

立地適正化計画の基本方針を実行し、居住誘導及び都市機能誘導を実現するために、本市が取組む事項を、誘導施策として整理します。

誘導施策では、居住誘導及び都市機能誘導それぞれについて、実現に資する具体施策を整理します。

また、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定しているのは阿波池田駅周辺の用途地域内のみですが、広い市域を有する本市においては、市全体の既存市街地・集落の維持も重要であることから、主に誘導区域外を取組や、市全域に係る取組についても、立地適正化計画の誘導施策として位置づけます。

なお、ここに示す以外にも、第2次三好市総合計画をはじめとする各種の上位・関連計画に基づく他分野の総合的な取組により、魅力あるまちを形成することで、本計画の目指す将来像を実現します。





#### 1) 移住・定住促進に資する支援

移住者への支援や、受け皿となる住宅ストック整備、空き家の活用促進などの施策を展開するとともに、観光振興など市の魅力を積極的にPRすることにより、誘導区域内への移住・定住促進を支援します。

#### 2) 市街地の居住環境の向上

直接的な居住関連の施策だけでなく、道路・公園などのインフラ整備・改修や、公共交通ネットワークの形成、防災対策など、誘導区域内の居住環境を維持・強化します。

#### 3) 現状の都市機能の維持・強化

誘導施設に位置づけた都市機能の他、誘導区域内に存在する店舗や事業所に対する支援等により、マチ全体での都市機能の集積を維持します。

#### 4) 新たな都市機能の誘導

公共施設整備が予定される船井電機工場跡地やサンライズビル跡地など、低未利用地を活用して拠点性を維持するための施設整備を行うとともに、新たな創業等に対する支援メニューの展開などにより、都市機能を誘導します。

#### 5) 既成市街地や集落の維持(サト・ソラの暮らしの維持)

誘導区域以外の既存市街地や集落(井川、三野、山城、西祖谷、東祖谷の各拠点周辺など)においても、市の主な関連計画に基づき、都市機能・居住環境の維持を図り、市全体で将来的にも持続する都市を目指します。

## 5.2 誘導に資する施策

各項目における具体の誘導施策として、以下の施策・事業を位置づけます。なお、これらは本市独自の取組に限定したのではなく、県や国の支援制度を活用した施策・事業を含んでいます。

また、下記の施策・事業については、立地適正化計画の誘導区域内に限定しない施策も含まれますが、今後の人口動向等を踏まえて、誘導区域内で事業を行う場合に限定して支援メニューを強化するなど、誘導区域への誘導促進に向けた施策のあり方を検討するとともに、必要に応じて計画の見直しを検討します。

	分類	細分類	具体の誘導施策・事業
居住誘導に資する施策	①移住・定住促進に資する支援	移住促進（市外から市内、居住誘導区域外から内への住み替え）	●お試し暮らし住宅提供 ●*空き家バンク ●三好市移住者支援事業補助金 等
		働く環境の形成支援	●就職促進事業補助金 ●新卒就職者への家賃補助 ●三好市企業立地促進条例に基づく奨励措置 等
		観光振興による市の魅力のPR	●三好市観光基本計画に基づく取組 等
		居住誘導区域内への移住支援	●住宅ローンの金利引下げ（フラット 35 地域連携型） 等
	②市街地の居住環境の向上	住宅機能の向上	●木造住宅耐震化促進事業 ●三好地域木造住宅推進事業 等
		市営住宅の適正管理（維持管理・建替・用途廃止などの検討）	●三好市公営住宅等長寿命化計画に基づく取組 等
		市街地の防災対策（ハード、ソフト）	●防災指針に基づく取組 ※「6 防災指針」の章で詳述
		居住誘導区域内のインフラ整備等	●都市構造再編集中支援事業（都市再生整備計画）等を活用した道路・公園等インフラ整備 等
都市機能誘導に資する施策	③現状の都市機能の維持・強化	商店街等の振興	●商工会議所や商工会、関連機関と連携しイベントや各種会議の開催 等
		公共施設の適正な維持管理・再配置	●三好市公共施設等総合管理計画に基づく取組 等
	④新たな都市機能の誘導	民間事業者に対する支援制度等の情報発信	●創業・空き店舗等再生支援事業 ●三好市ふるさと創生事業 等
		都市機能誘導区域内への誘導施設整備	●都市構造再編集中支援事業（都市再生整備計画）を活用した誘導施設の整備 ●まち再生出資（民都機構による支援）活用 等
含む市内各地	⑤既成市街地や集落の維持（サト・ソラの暮らしの維持）	市内全域の公共交通ネットワークの構築	●三好市地域公共交通計画に基づく取組
		山間集落の生活支援及び集落維持・活性化推進	●三好市集落支援包括事業 等

## 6 防災指針

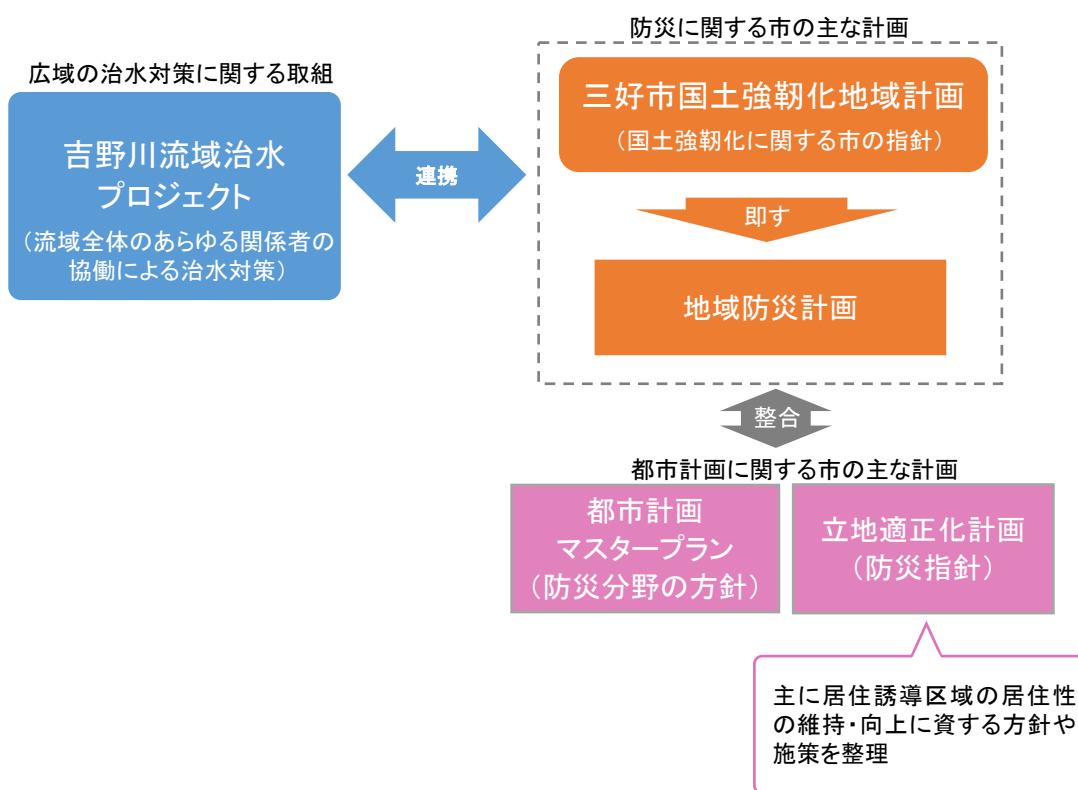
立地適正化計画の防災指針は、主に居住誘導区域内への誘導を促進するために、防災の面から良好な居住環境を形成することを目指すものです。

本市においては、立地適正化計画の対象である都市計画区域内において、居住誘導区域以外のエリアも含めて災害リスクの状況を確認し、居住誘導区域とあわせた取組等を検討します。

### 6.1 防災まちづくりに関する計画の体系

本市における、防災に関連する計画は、以下の通りです。

これらの関連する計画で位置づけられた方針や取組内容を踏まえ、市街地の居住性の維持・向上に資する方針や施策を、立地適正化計画の防災指針として整理します。



立地適正化計画の防災指針の位置づけ

## 6.2 防災リスク

本市の都市計画区域においては、主に以下に示す災害リスクが想定されます。

これらの災害リスクに対して、現状の居住誘導区域（概ね用途地域）内および都市計画区域内に存在する建物棟数の推計など、想定される被害の度合いを確認します。

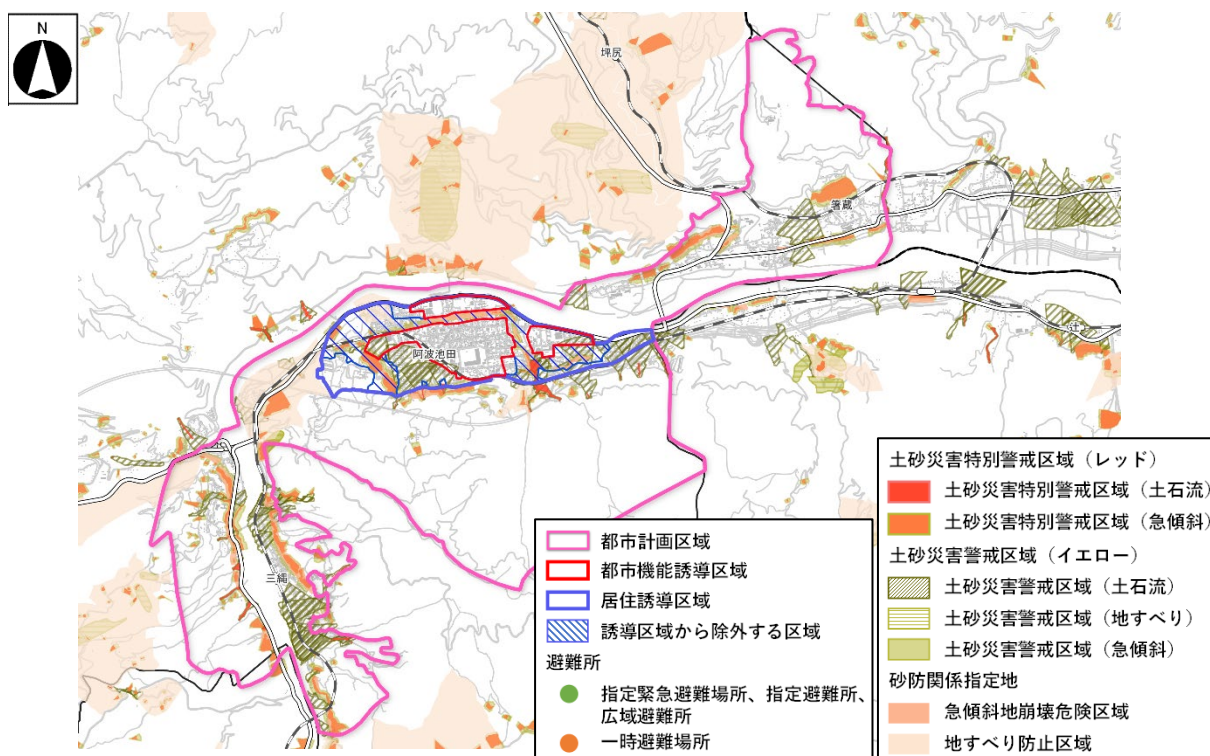
項目	概要
地震災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>*南海トラフ巨大地震のほか、中央構造線・活断層による地震災害のリスクがあります。</li> <li>都市計画区域及び用途地域内では、中央構造線・活断層が横断しています。</li> </ul>
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>長雨や豪雨、地震の発生等により、土砂災害のリスクがあります。</li> <li>都市計画区域及び用途地域内では、土砂災害（特別）警戒区域や、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域が指定されています。</li> </ul>
洪水災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>長雨や豪雨により川の水が堤防の外へとあふれ出た場合、外水氾濫や内水氾濫の洪水リスクがあります。</li> <li>想定雨量によって、L2 想定最大規模（概ね 1000 年に一度を超える確率）、L1 計画規模（概ね 100 年に一度程度の確率）の 2 パターンの浸水想定区域がシミュレーションされています。</li> <li>都市計画区域及び用途地域内では、一部建物に大きな被害を及ぼす浸水が予測されるエリアも存在するのに加え、L2 想定最大規模の雨量では早期立ち退き避難が必要な家屋倒壊等危険区域（河岸浸食、洪水氾濫流）も指定されています。</li> </ul>

## 1) 土砂災害の状況

土砂災害では、土砂災害特別警戒区域（レッド）に指定されている区域内にも住宅等の建物が多く立地しています。土砂災害警戒区域（イエロー）は、用途地域内では阿波池田駅南西側や東端で広く指定され、多くの住宅が存在するエリアとなっています。



用途地域内の土砂災害リスク



都市計画区域内の土砂災害リスク

土砂災害リスク 該当建物数集計表

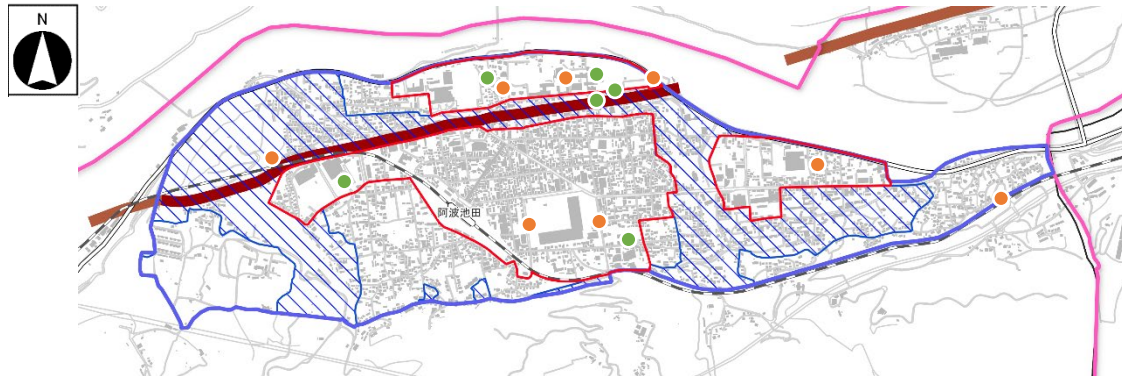
土砂災害リスク	ハザード区分	用途地域内(棟)	都市計画区域内(棟)
	土砂災害特別警戒区域（急傾斜）		27
土砂災害特別警戒区域（土石流）		25	59

※建物数は、国土地理院の基盤地図情報の建物データ等を用いた独自の推計値

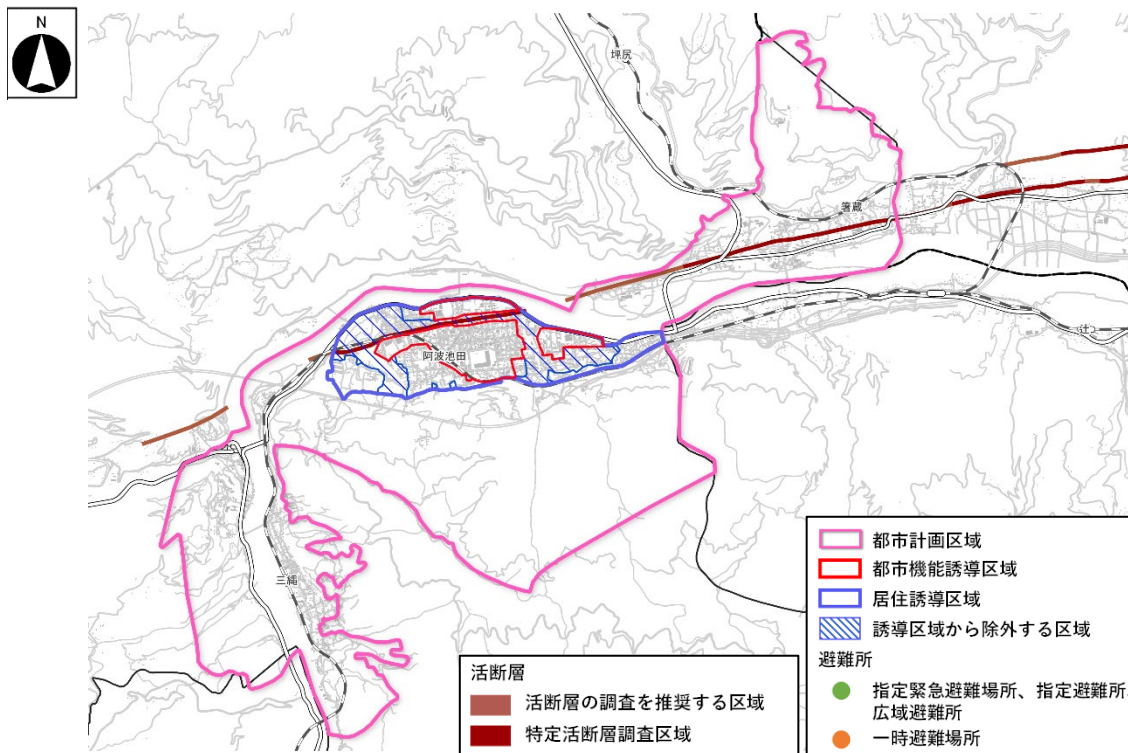


2) 地震災害の状況

地震災害では、活断層関連区域が用途地域内及び箸蔵駅周辺の既成市街地を東西に横断しており、区域上にも建物が多く立地しています。



用途地域内の地震災害リスク



都市計画区域内の地震災害リスク

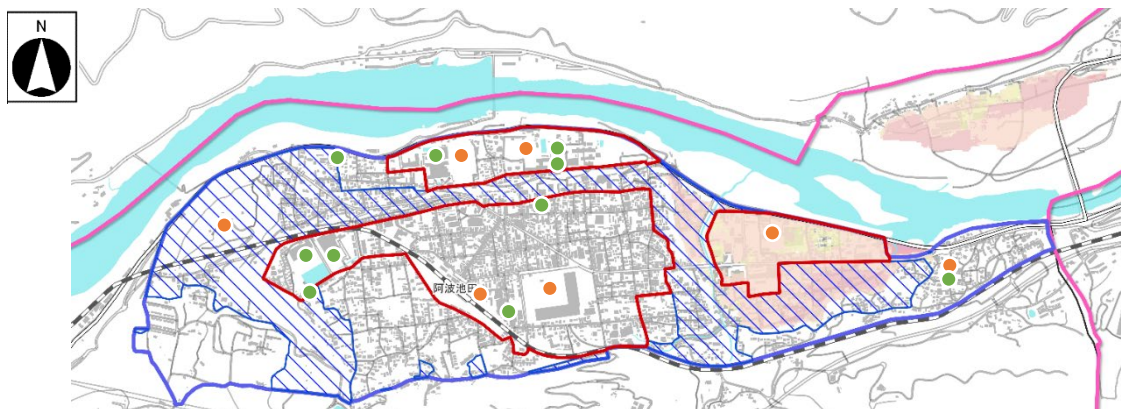
活断層関連区域 該当建物数集計表

ハザード区分		用途地域内(棟)	都市計画区域内(棟)
活断層関連区域	特定活断層調査区域	136	228
	活断層の調査を推奨する区域	0	30

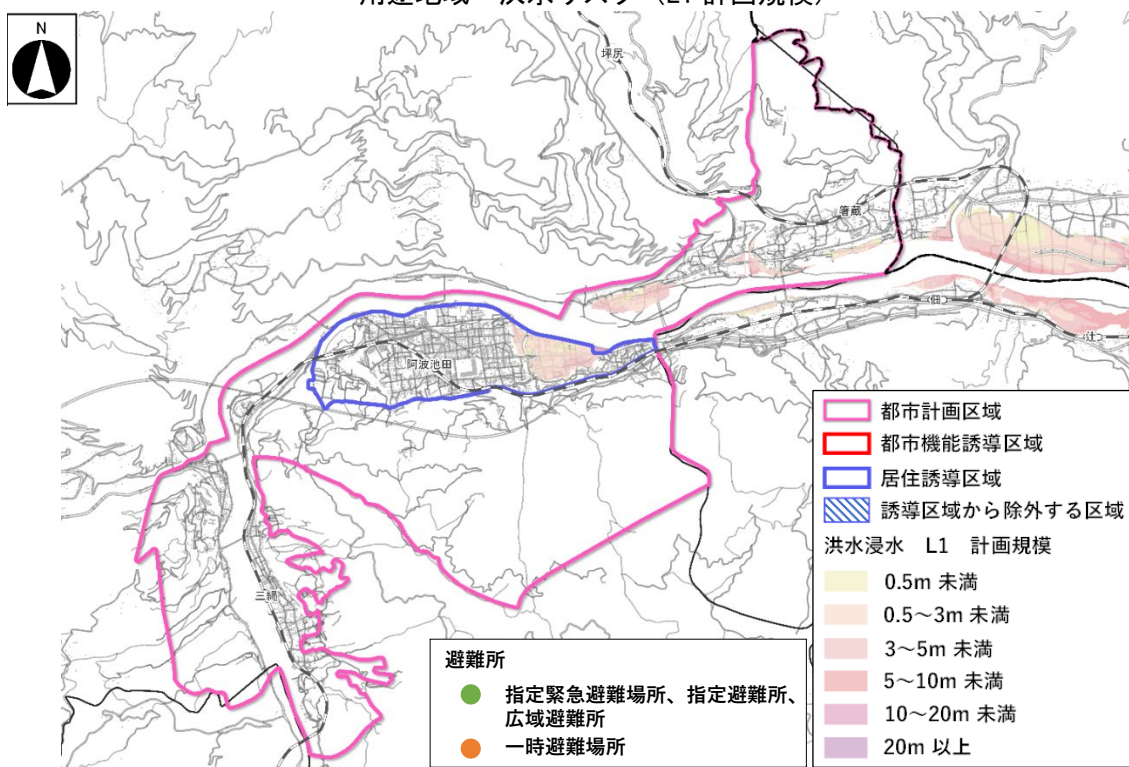
※建物数は、国土地理院の基盤地図情報の建物データ等を用いた独自の推計値

## 3) 洪水リスク(L1計画規模)

洪水災害では、L1計画規模（概ね100年に一度程度の確率）の降雨による浸水予測では、浸水深3m未満（床上まで浸水する深さ）の位置に立地する建物が多くあり、池田町シマの一部で3m以上5m未満（1階が全て浸水する深さ）と予測されています。



用途地域 洪水リスク (L1 計画規模)



都市計画区域 洪水リスク (L1 計画規模)

洪水リスク (L1 計画規模) 該当建物数集計表

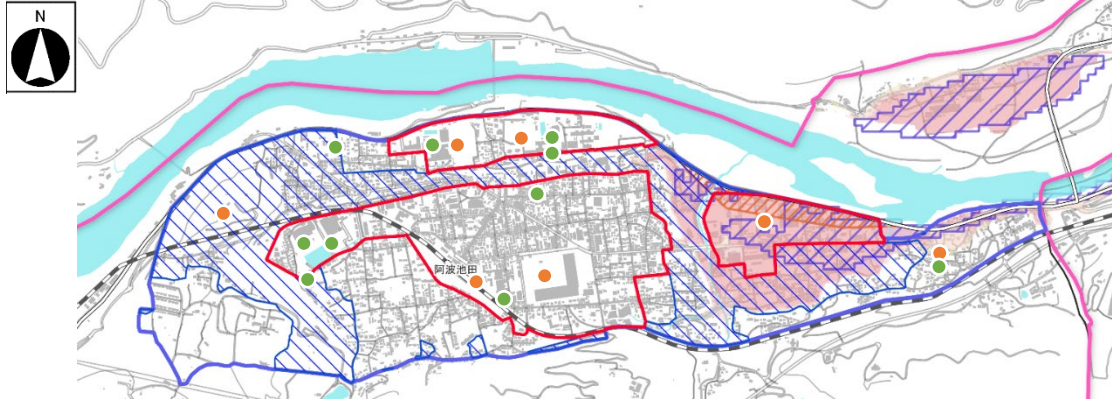
ハザード区分	用途域内(棟)	都市計画区域内(棟)	
洪水リスク (L1 計画規模)	0.5m 未満	56	83
	0.5～3m 未満	352	406
	3～5m 未満	44	50
	5～10m 未満	0	1
	10～20m 未満	0	0
	20m 以上	0	0

※建物数は、国土地理院の基盤地図情報の建物データ等を用いた独自の推計値

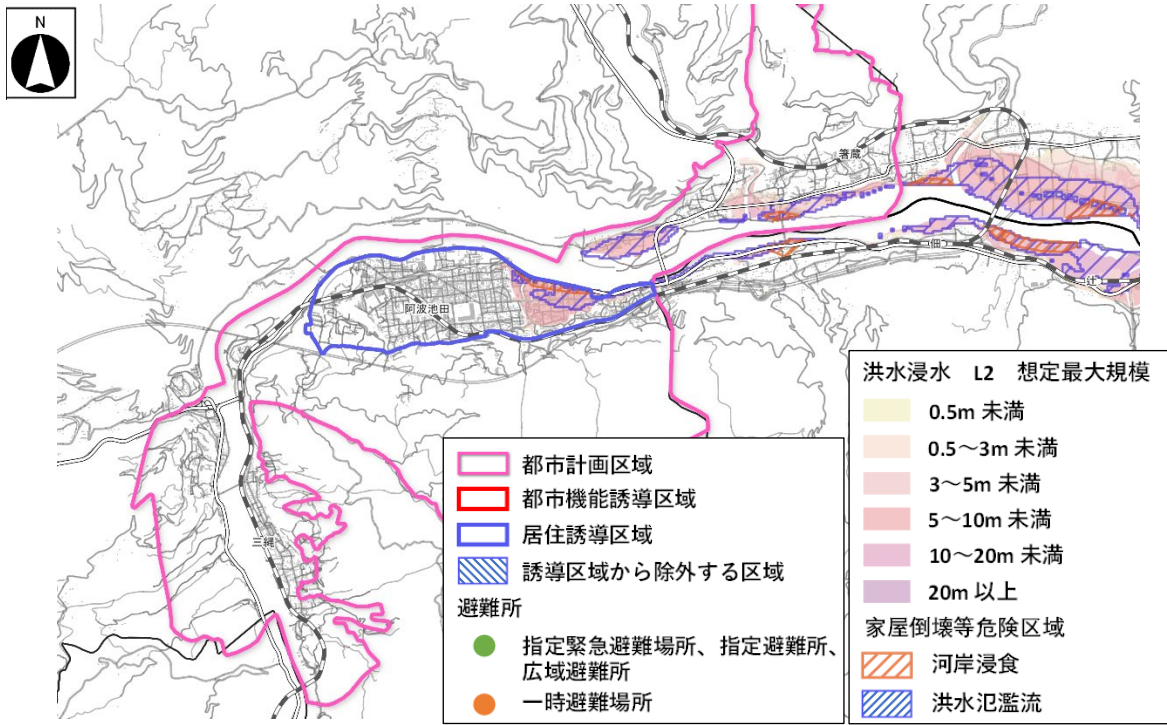


4) 洪水リスク(L2想定最大規模)

L2 想定最大規模（概ね 1000 年に一度を超える確率）の降雨による浸水予測では、池田町シマ等で 5m 以上の浸水が予測され、さらに早期立ち退き避難が必要とされる家屋倒壊等危険区域も指定されています。これらの区域内には、多くの住宅に加え、広域の 3 次救急医療機関である県立三好病院も立地しています。



用途地域 洪水リスク (L2 想定最大規模)



都市計画区域 洪水リスク (L2 想定最大規模)

洪水リスク (L2 想定最大規模) 該当建物数集計表

ハザード区分	用途地域内(棟)	都市計画区域内(棟)
洪水リスク (L2 想定最大規模)	0.5m 未満	25
	0.5~3m 未満	107
	3~5m 未満	129
	5~10m 未満	611
	10~20m 未満	2
	20m 以上	0
家屋倒壊等危険区域	88	106

※建物数は、国土地理院の基盤地図情報の建物データ等を用いた独自の推計値



### 6.3 防災指針の基本方針

災害リスクの分析を踏まえ、防災指針の基本方針として以下の通り整理します。

#### 1) 居住を維持・受け入れできる中心市街地の形成

用途地域を基本として設定した居住誘導区域内にも、土砂災害警戒区域（イエロー）やL1計画規模降雨での3m未満の浸水深（床上浸水）、L2想定最大規模での5m未満（1階の軒まで浸水）及び家屋倒壊等危険区域など、災害リスクが存在します。

居住誘導区域として、区域外からの移住を受け入れるために、これらの災害リスクへハード・ソフトの両面に対応するとともに、用途地域内の災害リスクの高いエリアは区域から除外しているものの、市街地としては連担しており、災害発生時にはこれらエリア内の住民の避難ルート確保や避難体制の構築などを目指します。

#### 2) マチナカ中心拠点と繋がりながら暮らしが維持できる、周辺市街地・集落の環境づくり

誘導区域内の災害リスクだけでなく、市全体では、特に山間部での土砂災害による道路分断により、避難や救助活動だけでなく、その後の当面の生活に大きな影響が出る可能性があります。これらの集落孤立による2次災害を防ぎ、有事においても中心市街地が市全体の暮らしを支える機能を維持し続けるために、アクセス道路の整備など、山間部を含め、誘導区域以外のエリアにおいても対策を実施します。

## 6.4 具体施策

各災害リスクに対して、具体的な施策を以下に整理します。これらの施策は、計画的な進捗を図るため、短期（概ね5年程度）、中期（概ね10年程度）、長期（概ね20年程度）の概ねの実施・達成目標時期を設定します。

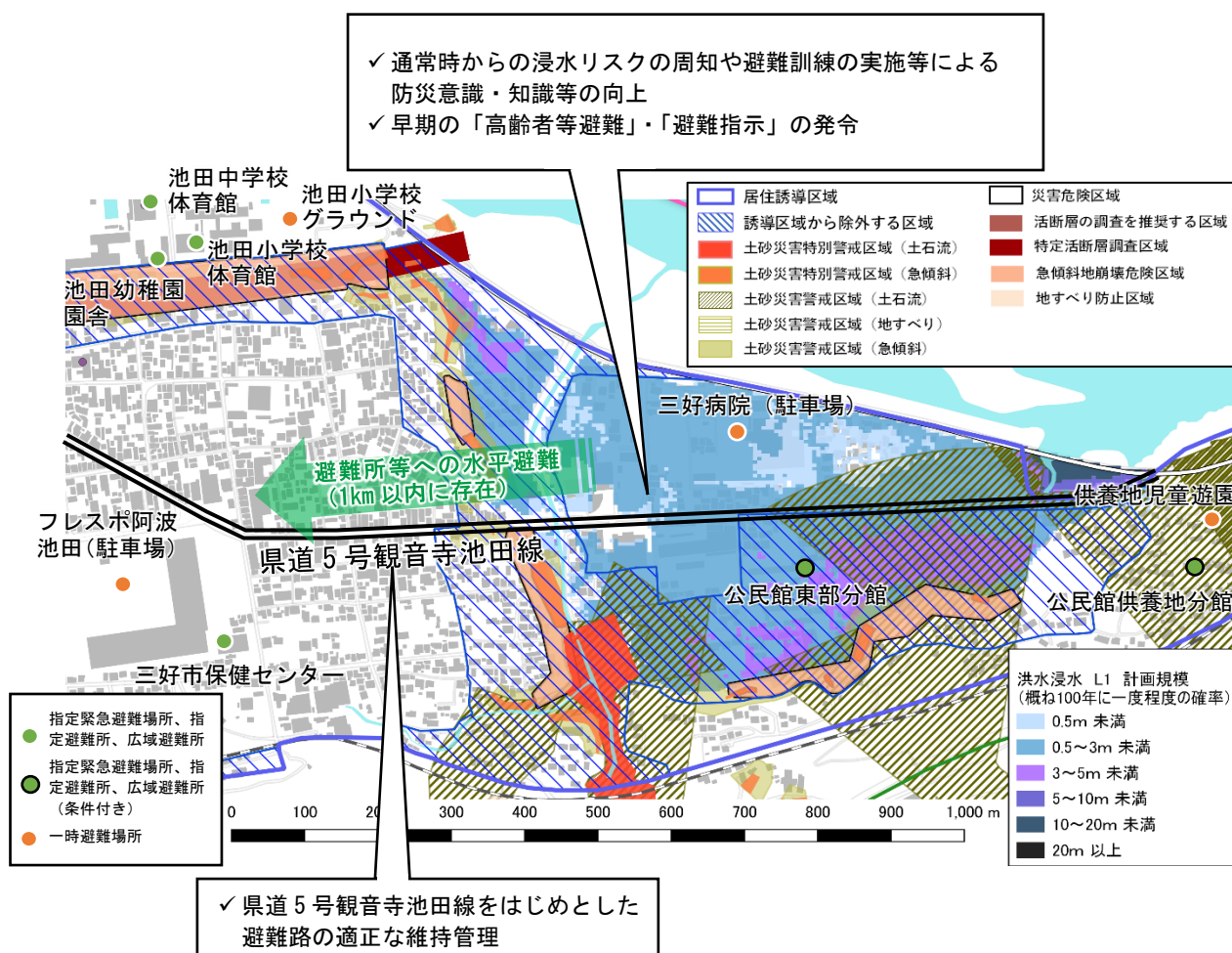
災害	区分	具体施策	実施主体	短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
共通	ハード	老朽化危険空き家・空き建築物の除却	市	→		
共通	ハード	避難所や災害対策活動の拠点となる施設の耐震化・避難生活を送る機能強化	市	→		
共通	ハード	道路設備の耐震化や除却、道路改良等を促進	市	→		
共通	ハード	国・県と連携し、避難路・避難施設に対する安全を確保	市・ 県・国	→		
共通	ハード	水道施設等インフラの耐震化、長寿命化対策	市	→		
共通	ハード	非常用電源の確保のため非常用自家発電設備の整備、自然エネルギー技術の導入・普及促進	市	→		
共通	ソフト	誘導施策や届出制度の運用（手続きとあわせた相談・勧告等）による住み替え促進、支援	市	→		
共通	ソフト	住宅・建造物の耐震化に関する各種の補助事業等の継続と周知	市	→		
共通	ソフト	災害時の物資供給（食料、医療品等）確保や速やかな復旧のために民間事業者・各種団体等との協定締結	市	→		
共通	ソフト	周辺市町村と災害時相互応援協定の締結	市	→		
共通	ソフト	災害時の要配慮者が円滑に避難行動を実行できる避難指示の発令・伝達	市	→		
共通	ソフト	県と協力し、災害時情報共有システム等の構築	市・県	→		
共通	ソフト	防災*ハザードマップの周知、*自主防災組織の結成促進、住民参加による避難訓練の実施等による意識醸成	市	→		
共通	ソフト	各種制度の研修等を実施し、職員の能力向上	市	→		
共通	ソフト	要配慮者利用施設避難確保計画の策定を促進	市	→		
地震	ハード	市営住宅の建替や耐震化等により施設の長寿命化	市	→		
地震	ハード	木造住宅耐震化事業の活用を促しながら、住宅の耐震化	市	→		
土砂	ソフト	国・県と連携し、治山・砂防事業、地すべり防止事業、土砂災害危険箇所の調査点検等を推進	自治体・ 国など	→		
洪水	ハード	河川・堤防等の整備・改修・耐震・治水・老朽化対策等を推進	市	→		
洪水	ハード	吉野川の堤防整備促進（国に要望）	国	→		
洪水	ハード/ ソフト	国・自治体など流域全体の関係者の協働による吉野川水系*流域治水プロジェクトの推進	自治体・ 国など	→		

### ＜居住誘導区域内の浸水想定区域における対策＞

居住誘導区域内の東側（県立三好病院周辺）では、L1 計画規模（概ね 100 年に一度程度の確率）及び L2 想定最大規模（概ね 1000 年に一度を超える確率）の降雨による浸水が想定されています。その中でも L1 計画規模で浸水深が 3m 以上 5m 未満（1 階が全て浸水する深さ）となる区域は相対的にリスクが高いと判断して、居住誘導区域から除外していますが、居住誘導区域内でも 0.5m 以上 3m 未満の浸水が想定されており、堤防決壊後 10 分以内に浸水するエリアも存在します。

一方で、浸水する範囲は限定的であり、いずれの箇所も約 500m 以内に浸水しないエリアが、約 1km 以内に浸水しない避難所が存在します。したがって、浸水が想定されるエリアでは、これら安全なエリアに迅速に避難できるよう、通常時からの浸水リスクの周知や避難訓練の実施等による啓発を行うとともに、実際に降雨が強まり危険性が高くなった場合には、災害発生を待たずに「高齢者等避難」や「避難指示」を発令し、迅速な水平避難を促します。

また、地域の主要道路である県道 5 号観音寺池田線は、災害時の主要な避難路として十分に機能するよう、接続するアクセス街路も含めて通常時からの維持管理に努めます。



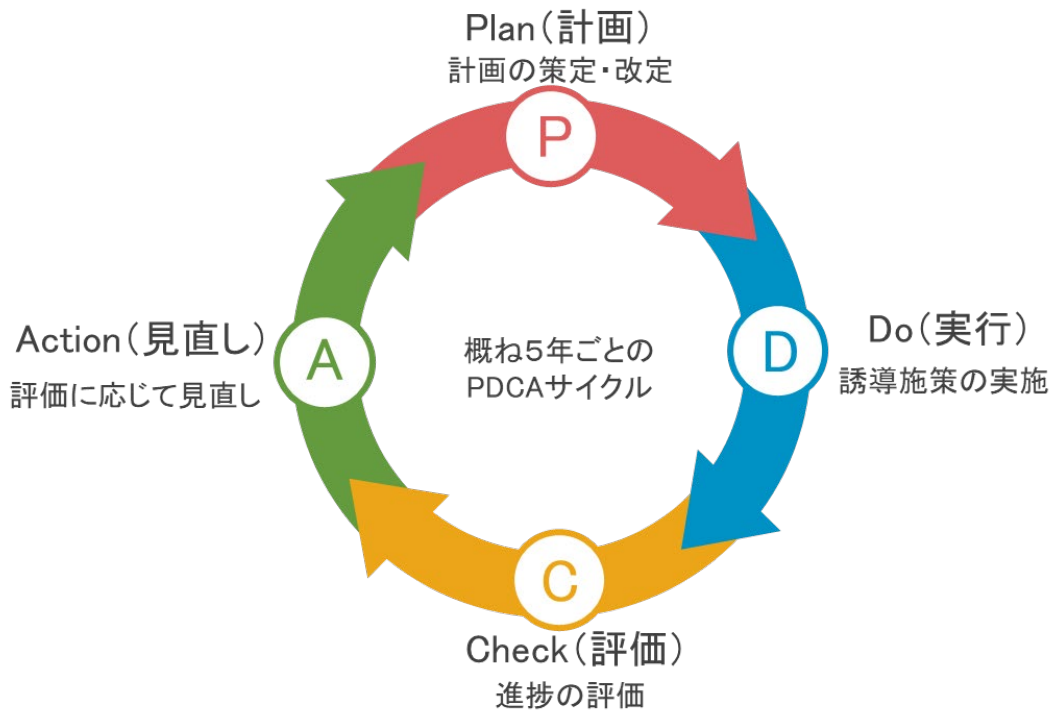
居住誘導区域内の東側（県立三好病院周辺）の災害リスク（特に洪水リスク）と対策

## 7 計画の進行管理及び評価

### 7.1 計画の進行管理及び評価の考え方

立地適正化計画の運用にあたっては、概ね5年ごとに施策等の進捗について調査、分析及び評価を行うよう努めることとされています。計画の進捗状況を評価できる指標を設定し、以下に示すような\*PDCA サイクルにより計画の進行管理を実施します。

定期的な評価の結果、立地適正化計画の効果が適切に現れていない部分があることが確認された場合や、前提条件となる社会情勢や市内状況などの大きな変化が生じた場合は、適時計画内容の見直しを行います。



### 7.2 評価指標の設定

立地適正化計画による効果が適切に現れているかを評価するため、居住誘導および都市機能誘導のそれぞれについて、以下に示す数値目標を設定し、進捗を評価します。

	分類
都市機能誘導を評価する指標	指標① 誘導施設の立地数（新規に誘導する数および維持する数）
居住誘導を評価する指標	指標② 空き家物件の所有者・利用者間のマッチング件数
	指標③ 居住誘導区域の人口密度



## 1) 都市機能誘導を評価する指標

## 指標① 誘導施設の立地数（新規に誘導する数および維持する数）

立地適正化計画では、用途地域内に都市機能誘導区域を設定し、各種の誘導施設（維持型及び新規誘導型）を設定しています。

これらの誘導施設を確実に維持・誘導することが、阿波池田駅周辺が利便性高く魅力ある市街地として将来的にも持続し、また市内全域を支えるマチの暮らしを実現するために重要です。

したがって、これらの誘導施設の数を指標とし、立地適正化計画の進捗状況を評価します。

目標数値については、維持型の誘導施設は現状の施設数を維持し、新規誘導型は1施設ずつ新たに誘導する値とします。

なお、本市では、公共施設については「三好市公共施設等総合管理計画」に基づき、機能の集約・統合を含め施設量の適正化や品質の確保、コストの低減を図っていくこととしており、以下の【維持型】に位置づけた誘導施設についても、機能の維持を目指すものの、必ずしもそれぞれ単独の施設として将来に渡って維持し続けることを目指すものではありません。

目標数値 誘導施設の立地数（新規に誘導する数および維持する数）

機能	誘導施設		現状	10年後(中間) 2033(令和15)年度	20年後(目標年次) 2043(令和25)年度
商業	【維持型】	大型スーパー	2		
医療	【維持型】	総合病院	1		
介護 福祉	【維持型】	地域包括支援 センター	1		
保育	【新規誘導型】	認定こども園	なし	1	
	【維持型】	子育て支援センター	1		
		保育所	1※		
		幼稚園	1※		
教育	【維持型】	小学校	1		
		中学校	1		
		高等学校	1		
交流	【維持型】 【新規誘導型】	図書館	1		
		地域コミュニティ施設	1		
		多目的交流施設	なし	1	

※ 今後、現状の保育所や幼稚園を認定こども園へ統合・移行等により機能強化していく場合には、必ずしも「保育所」「幼稚園」それぞれ単独での現状の施設数を維持していくことを目指すものではありません。

## 2) 居住誘導を評価する指標

## 指標② 空き家物件の所有者・利用者間のマッチング件数

居住誘導区域内への移住や住み替え等を促進する施策として、本市においては、市街地内に多く存在する空き家ストックの有効活用が一つの手段であり、空き家バンク等の制度が運用されているとともに、誘導施策としても位置づけています。

したがって、空き家物件の活用を図る指標を設定し、立地適正化計画の進捗状況を評価します。なお、空き家の活用については、第2次三好市総合計画および第2次三好市まち・ひと・しごと創生総合戦略においても目標値が設定されています。市全体で統括的にまちづくりを進める目的から、これら計画と同一の指標及び目標値を採用し、一体的に進捗を管理することとします。

なお、この目標数値は誘導区域内に限定した件数の目標ではありませんが、各種誘導施策の展開により、より積極的に誘導区域内の空き家活用を促進することとします。

目標数値 空き家物件の所有者・利用者間のマッチング件数

目標指標	現状	10年後(中間) 2033(令和15)年度	20年後(目標年次) 2043(令和25)年度
空き家物件の所有者・利用者間の マッチング件数*	—	50件/5年間	50件/5年間

※「第2次三好市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の「戦略目標Ⅱ ひとを呼びこむ三好」における\*KPIと同一の目標値とし、本計画もあわせて進捗を評価します。

### 指標③ 居住誘導区域の人口密度

中心市街地において、現在の拠点性を維持し、将来的にも市全体を支える機能・サービスを維持していくため、人口密度の急激な減少を出来るだけ抑えていくことが重要です。

そのため、居住誘導区域内の人口密度を指標として設定し、誘導施策の効果が人口の動向にあらわれているかを検証し、立地適正化計画の進捗状況进行评估します。

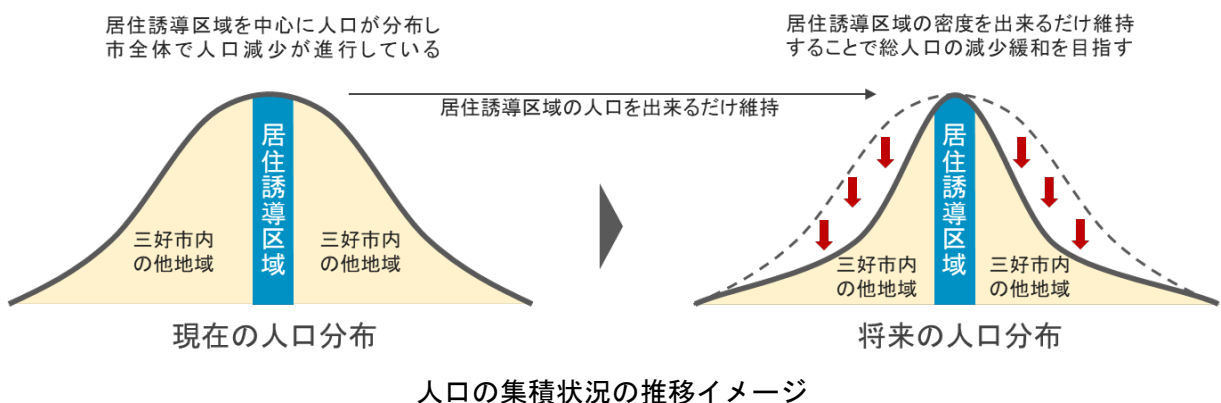
将来人口については、本市では三好市人口ビジョン改訂版において、各種シミュレーションによる将来人口を推計しており、第2次三好市総合計画でも、これらシミュレーション結果を基に、目標人口を示しています。これによると、立地適正化計画の目標年次である2043（令和25）年度頃には、人口減少の緩和に向けた様々な取組により、約13,000人程度が市全体での目標となります。このシミュレーションでは、本市の総合的な取組による効果で人口移動や出生率等の状況がより良くなった場合を想定し、人口減少が緩和されるシナリオとなっています。

立地適正化計画では、市全体の人口が減少する中でも、居住誘導区域がその人口減少緩和分の受け皿となることを目指し、市全体を支える都市機能を維持し続けることを目指します。

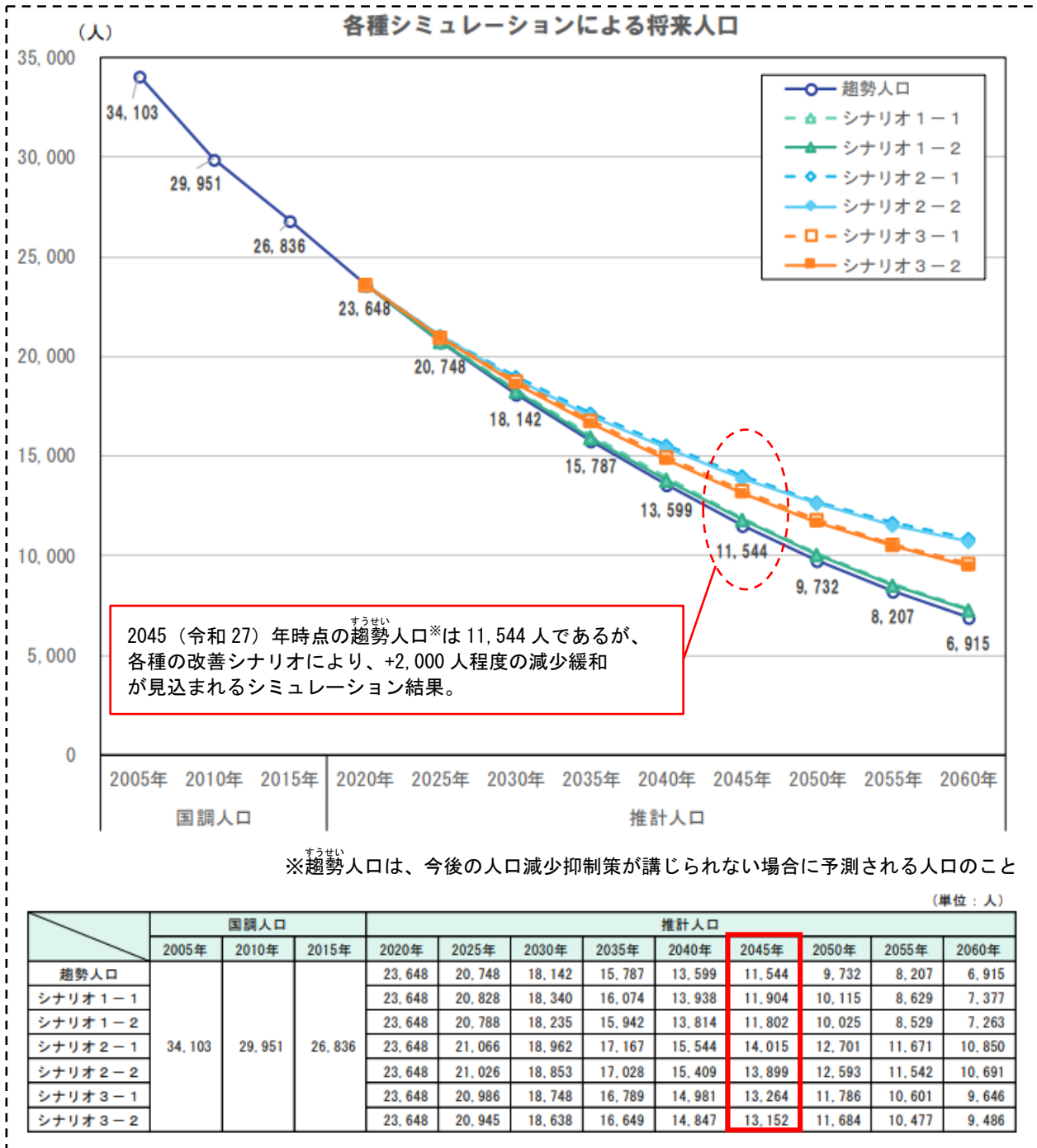
したがって、居住誘導区域の人口密度は、現状の値を維持していくことを目指し、目標数値を設定します。

目標数値 居住誘導区域の人口密度

目標指標	現状	10年後(中間) 2033(令和15)年度	20年後(目標年次) 2043(令和25)年度
居住誘導区域の人口密度	24.4 人/ha	24.4 人/ha	24.4 人/ha



<参考 三好市人口ビジョン改訂版より>





## 8 届出制度

### 8.1 立地適正化計画に係る届出制度の概要

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把握するために、都市再生特別措置法に基づき設けられているものです。立地適正化計画によって設定した誘導区域に、都市機能や住宅などが適切に誘導されるために、これらの動向を把握します。

次に示す行為を行う場合は、事前に市に届出することが義務付けられます。

#### ○居住誘導区域に関する届出対象行為（都市再生特別措置法第 108 条）

居住誘導区域外で行われる一定規模以上の開発行為や建築行為には、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。

なお、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。

#### ■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	外側で	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

#### ○都市機能誘導区域に関する届出対象行為（都市再生特別措置法第 88 条）

都市機能誘導区域外で行われる一定規模以上の開発行為や建築行為や、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には、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。

なお、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。

#### ■立地適正化計画に係る届出の対象となる行為

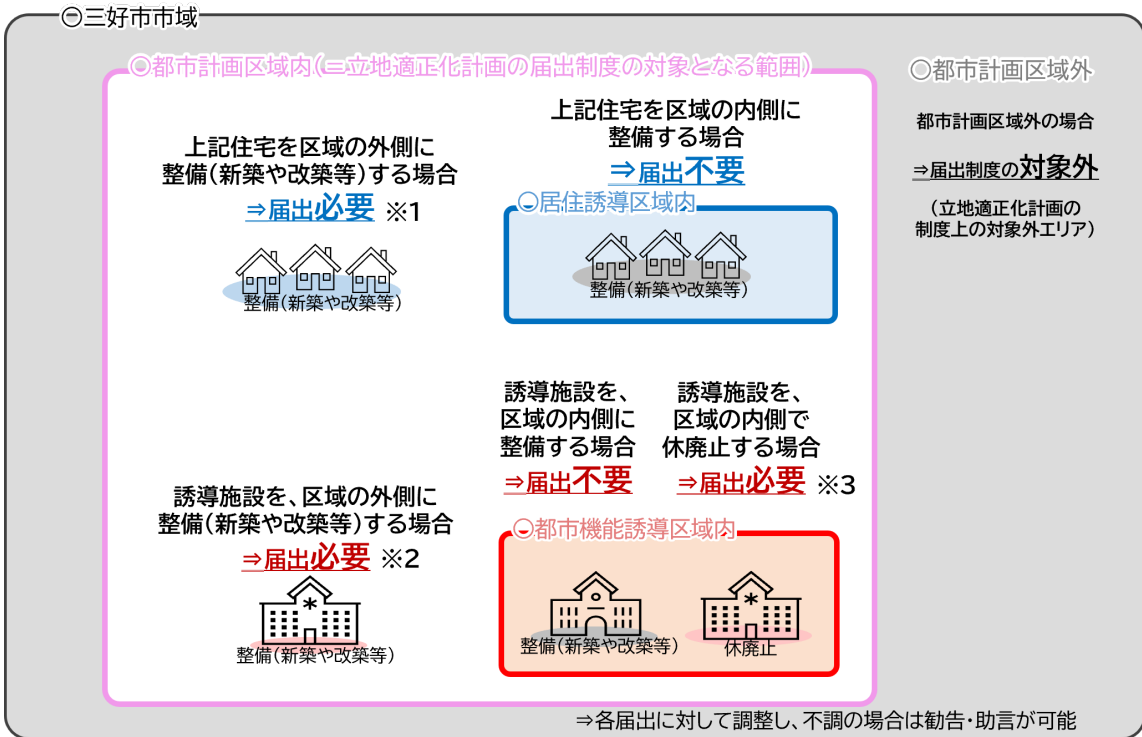
都市機能誘導区域関連	外側で	開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
		開発行為以外	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
	内側で	休止	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

○立地適正化計画に係る届出制度のまとめ

■届出の対象となる行為

居住誘導区域関連	外側で ※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
	※1	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	外側で ※2	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
	※2	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
内側で ※3	休廃止	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

■届出の必要有無と対象のイメージ



### あ

#### 【空き家バンク】

空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を、定住等を目的として空き家の利用を希望する人に対し紹介する制度。

#### 【一時避難場所】

地震による余震がおさまるまでの間など、危険が切迫した状況が落ち着くまでの間、一時的に避難することができる屋外の市が指定した広場等。

### か

#### 【急傾斜地崩壊危険区域】

急な斜面がある箇所、地震や豪雨などにより土砂崩れや地滑りが発生する可能性が高いとされる区域のこと。開発行為等に制限が設けられることがある。

#### 【区域区分】

都市計画法に基づき、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分すること。

#### 【KPI】

Key Performance Indicator（重要業績評価指標）の略であり、組織の目標達成度を測るための指標のこと。具体的な数値目標を設定し、その達成状況を定期的に測定・評価する。

#### 【交流人口】

地域外からの旅行者や短期滞在者のこと。

#### 【高齢化率】

総人口に対して65歳以上の人口が占める割合のこと。

#### 【国土強靱化地域計画】

「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」に基づき、地域の災害リスクに対する対策を計画的に進めるための計画。分野別・個別計画の国土強靱化に関する施策の指針となるもの。

### さ

#### 【3次救急医療】

1次救急や2次救急では対応できない重症・重篤患者に対して行う医療のこと。

#### 【自主防災組織】

災害対策基本法第2条の2第1項第2号「住民の隣保協同の精神」に基づく自発的な防災組織地域住民が自分たちの地域を自主的に防災に参加する組織。

#### 【地すべり防止区域】

地すべりの発生による被害を防止又は軽減するために指定された区域のこと。地すべりの発生を助長・誘発するおそれのある一定の行為が制限される。

**【指定緊急避難場所】**

大雨、洪水等による危険が切迫した状況において、市民等が緊急に避難する際の避難施設。市民等の生命の安全確保を目的としている。

**【指定避難所】**

災害の危険性があり、避難した市民等を災害の危険性がなくなるまで必要な期間滞在させ、または災害により家に戻れなくなった市民等を一時的に滞在させることを目的とした施設。

**【集約型都市構造】**

市街地の無秩序な拡大を抑制し、まちの特性に応じて住宅やサービス施設等の都市機能を集約する都市構造のこと。コンパクトな都市の形成により、健康で快適な生活の実現、財政・環境面での都市の持続可能性の向上等の効果が期待される。

**【人口密度】**

特定の地域の面積あたりに住む人口のことで、地域の都市化の程度を表す指標として広く用いられる。

**た****【地域包括支援センター】**

地域の高齢者の総合相談、権利擁護や地域の支援体制づくり、介護予防の必要な援助などを行い、高齢者の保健医療の向上および福祉の増進を包括的に支援することを目的とし、地域包括ケア実現に向けた中核的な機関。

**【地域防災計画】**

災害対策基本法に基づき、市民の生命、財産を災害から守るための対策を実施することを目的とし、総合的かつ計画的な対策を定める計画。

**【低未利用地】**

市街地の中で有効に使われていない土地のこと。ここでは、駐車場や空き地、工場跡地などの遊休化している土地のことを指す。

**【都市機能】**

商業、医療、福祉、行政サービスなど都市で提供される機能・サービスのこと。ここでは主にこれらの機能を有する施設のことも指す。

**【都市基盤】**

都市の機能を支える基本的な設備やサービスのこと。道路、上下水道、電力供給などが含まれる。

**【都市計画区域】**

都市計画法に基づき指定される区域で、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域のこと。

**【都市計画区域マスタープラン】**

都市計画法に基づき、都道府県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針であり、その区域における都市計画の基本的な方向性を示すもの。



**【土砂災害警戒区域】**

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

**【土砂災害特別警戒区域】**

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。住民の生命と財産を守るため、建築や開発に対して厳しい制限が設けられている。

**な****【南海トラフ巨大地震】**

南海トラフと呼ばれる海溝に沿って発生する可能性があると言われる大規模な地震。仮に最大クラスの巨大地震・津波が発生すれば、西日本を中心に東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が生じると想定されている。

**は****【ハザードマップ】**

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、土砂災害危険箇所・洪水浸水想定区域などの被災想定区域や避難場所などを表示した地図。

**【PDCA サイクル】**

Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（評価）→ Action（見直し）の4段階を繰り返すことによって、事業等を継続的に進めていく手法。

**や****【用途地域】**

都市計画法に基づく地域地区の一つで、用途の混在を防ぐことを目的としている。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。（13種類）

**ら****【流域治水】**

流域治水とは、気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、集水域から氾濫域にわたる一つの流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方。





