

三好市 立地適正化計画

概要版



2024 (令和6) 年 3月



1 序章

【立地適正化計画とは】

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。

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。

立地適正化計画では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

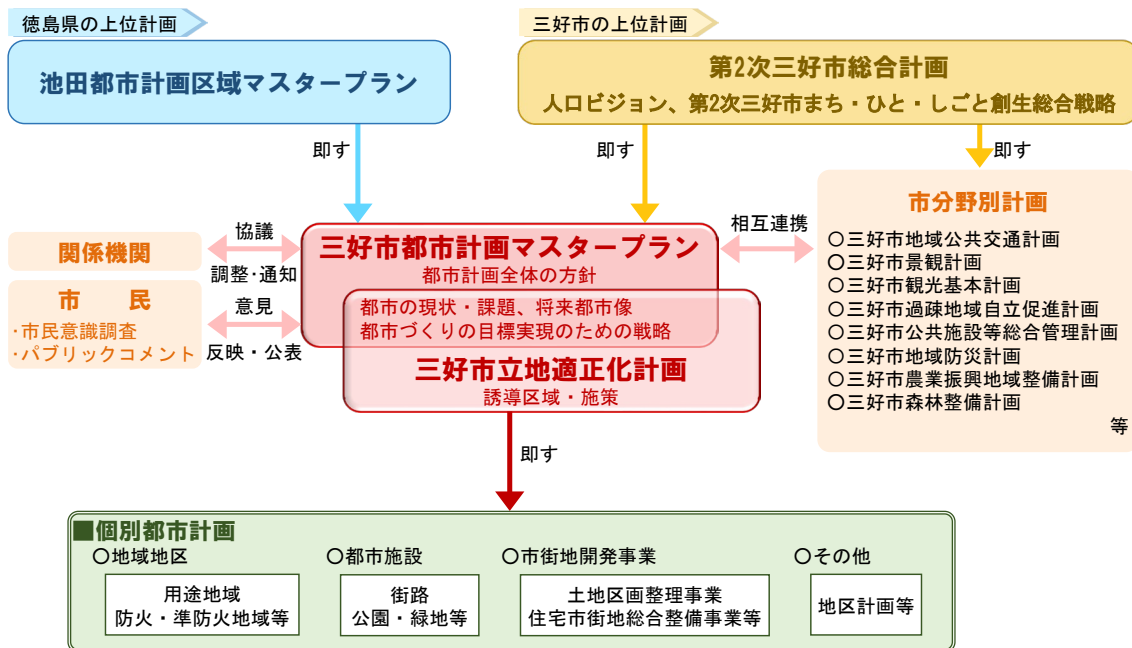
②都市機能誘導区域

- ・ 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

【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。



【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。

【計画の対象範囲】

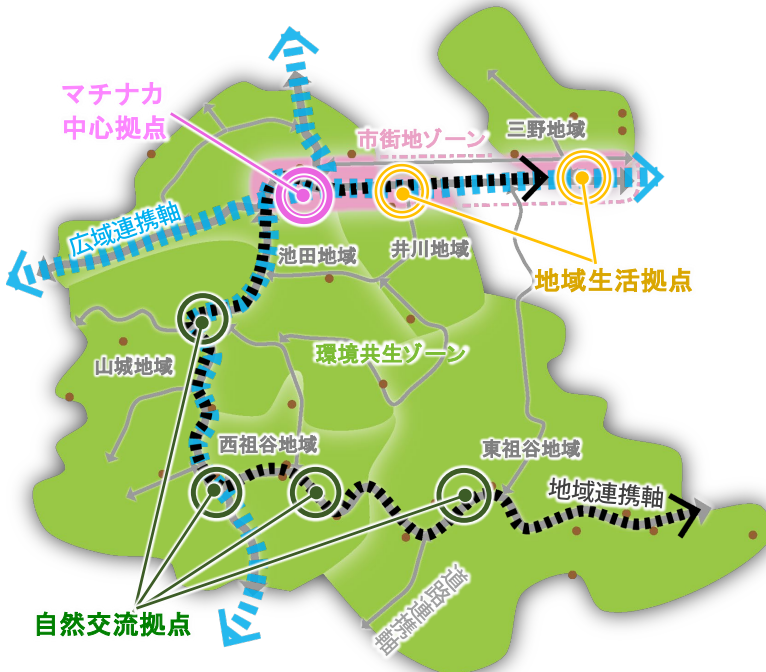
立地適正化計画の対象範囲は都市計画区域とされています。本市の都市計画区域は、阿波池田駅、三縄駅、箸蔵駅周辺の市街地が「池田都市計画区域」となっています。

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。

2 立地適正化計画の方針

三好市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。

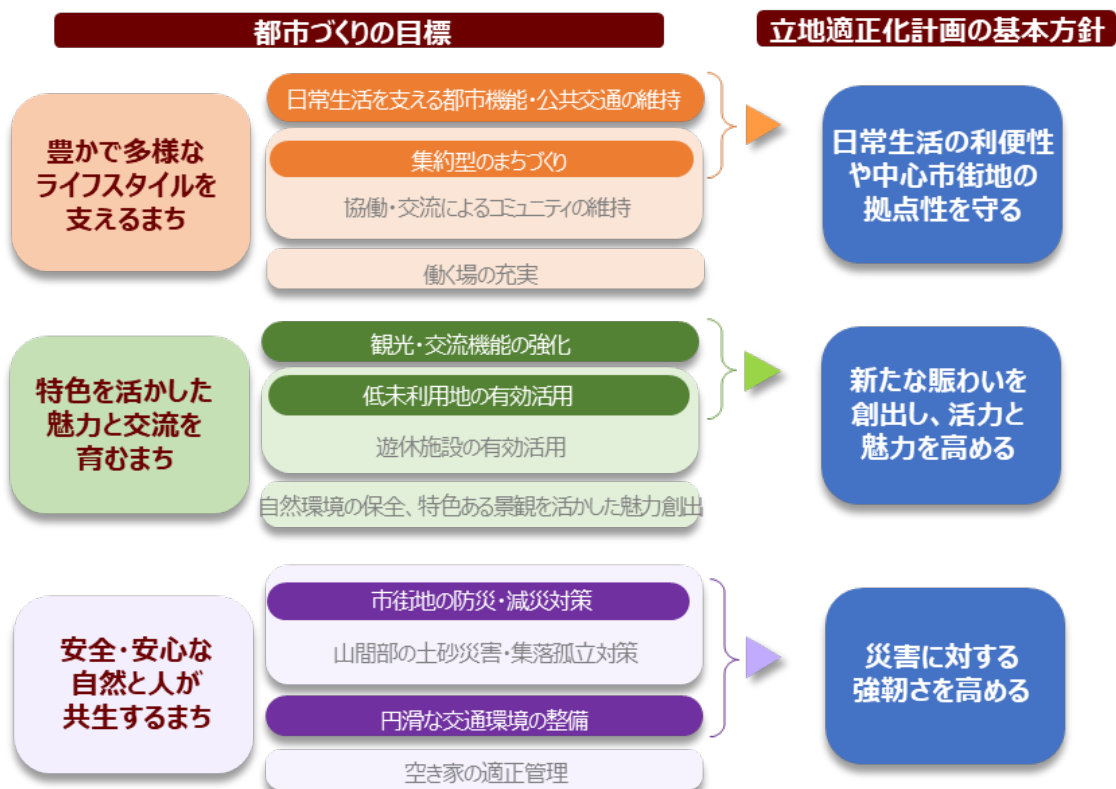
立地適正化計画では、都市計画マスタープランの目標を踏襲しつつ、その中で特に立地適正化計画の役割である居住や都市機能の誘導に関連する事項について、具体的な方向性や施策を示します。



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
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
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

三好市都市計画マスタープランで設定している下記の目標のうち、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。



3 居住誘導区域

本市においては、山間部だけでなく、都市計画区域内でも人口減少が進んでおり、2040（令和22）年までに人口が現在の約半分になる予測となっています。このまま人口密度の低下が進めば、市の中心市街地の低密化が進行するだけでなく、広く市内の暮らしを支える機能として現在立地している各種の都市機能の維持が難しくなる可能性があります。

そのような状況下で、利便性・安全性の両面から、適切な居住誘導により集約型のまちづくりを展開し、人口密度の低下を防いでいくことが重要です。

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。

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 3

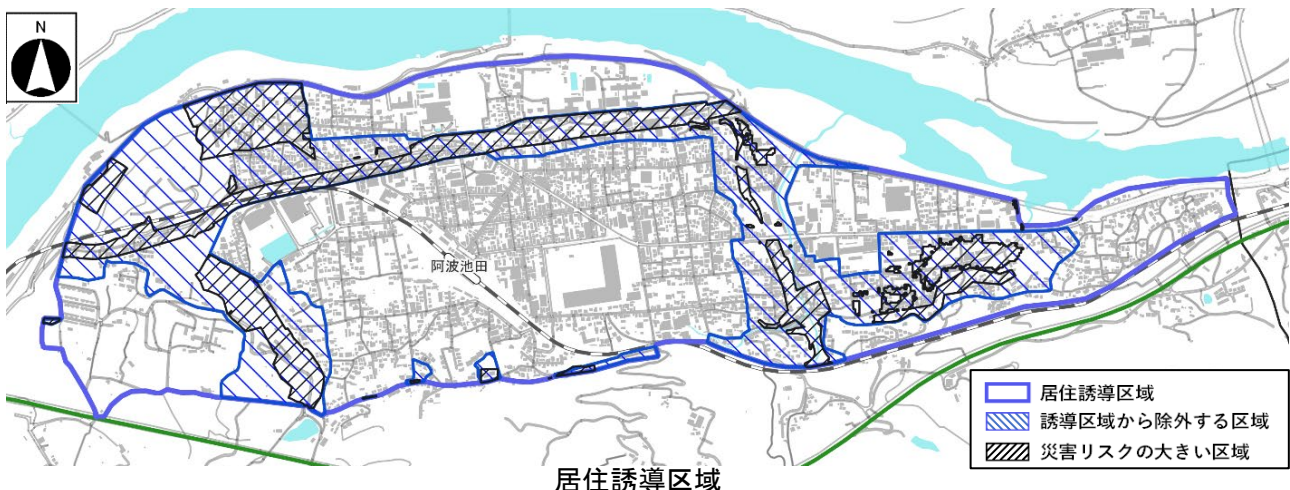
災害に対する強靭さを高める

居住誘導の考え方

- ✓ 現状の人口や都市機能の集積を将来的にも維持できるエリアを検討
- ✓ 災害に対して安全・安心な居住環境を形成できるエリアに居住を誘導
- ✓ 誘導区域に残存する災害リスクについては、適切に評価し対策を実施

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

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

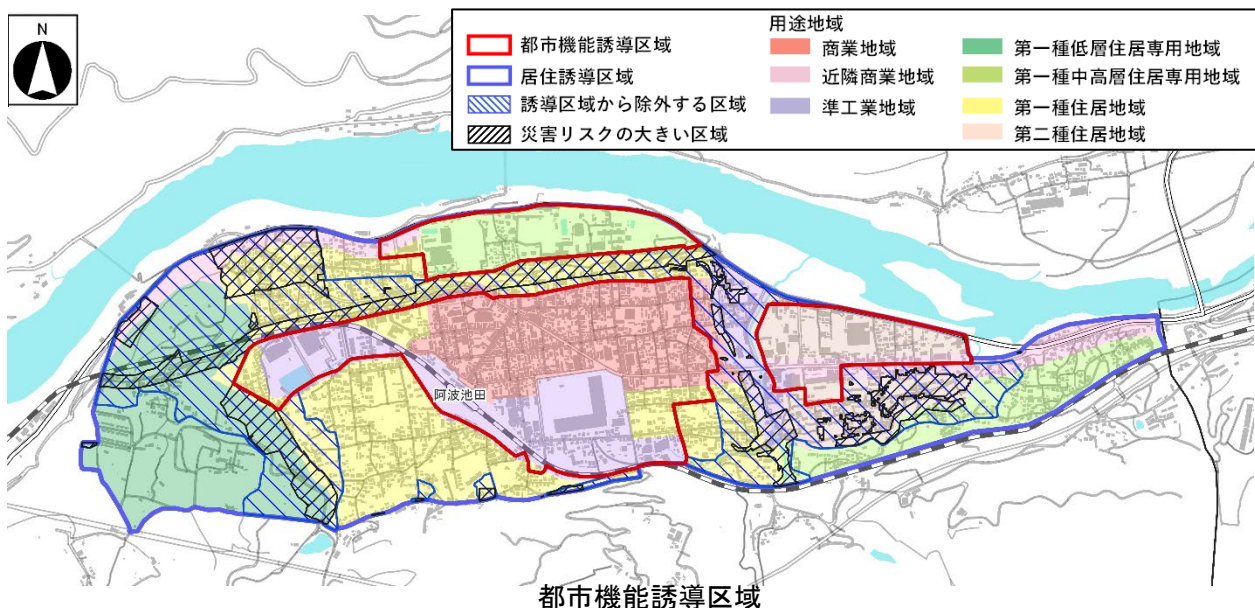
- ✓ 市全体の生活利便性を確保するために中心市街地で維持していくべき機能に加え、新たな交流人口や居住機能向上のための機能を誘導

都市機能誘導区域の設定の考え方

- 「現状維持」していく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



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、誘導施設を設定します。

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。

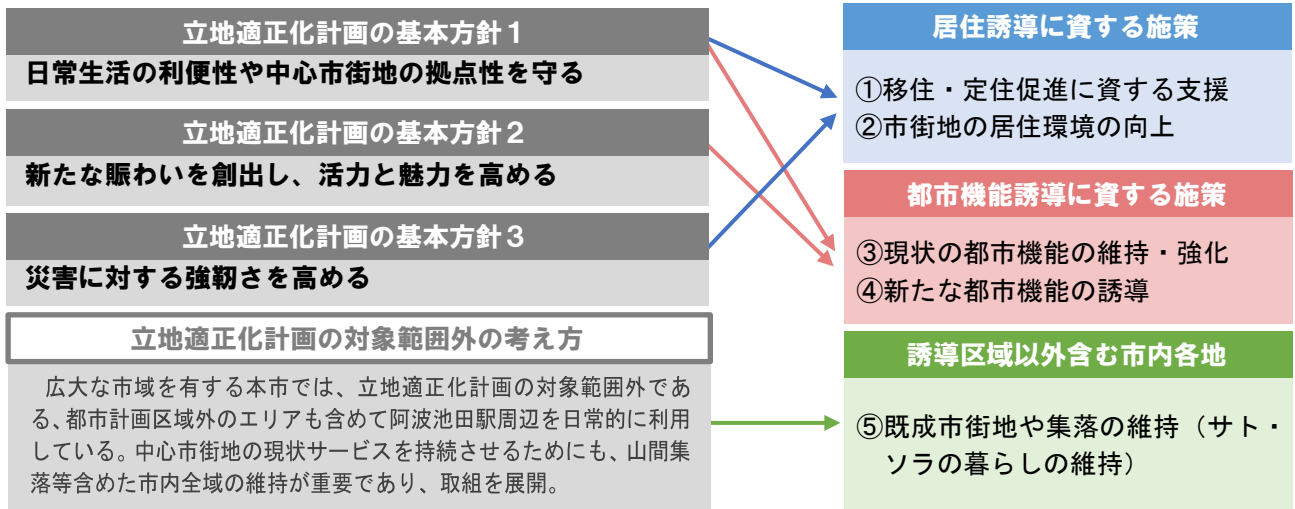
<誘導施設のまとめ>

	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㎡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

5 誘導施策

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
	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	
誘導区域以外含む市内各地	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

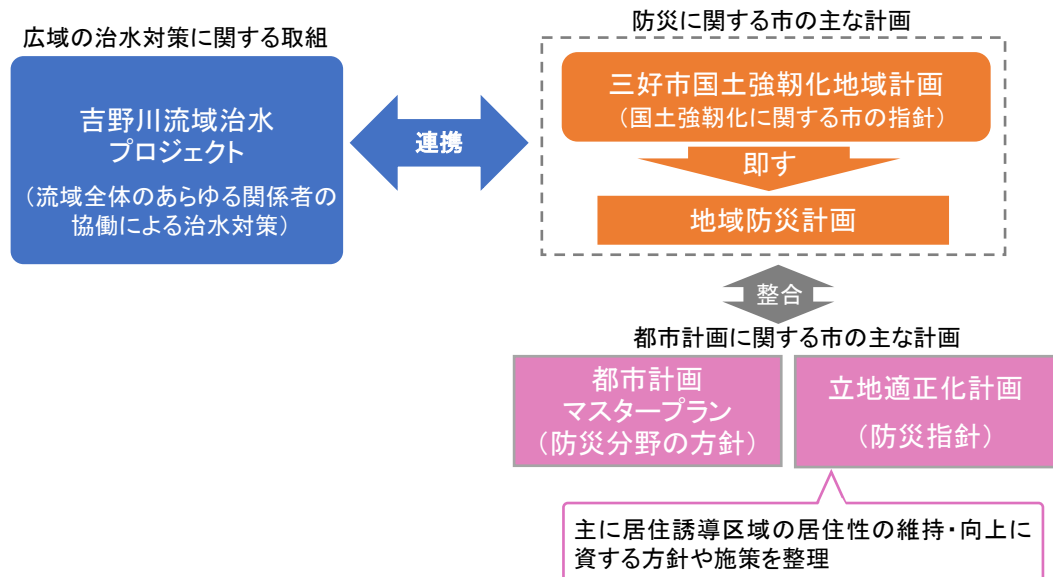
6 防災指針

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。

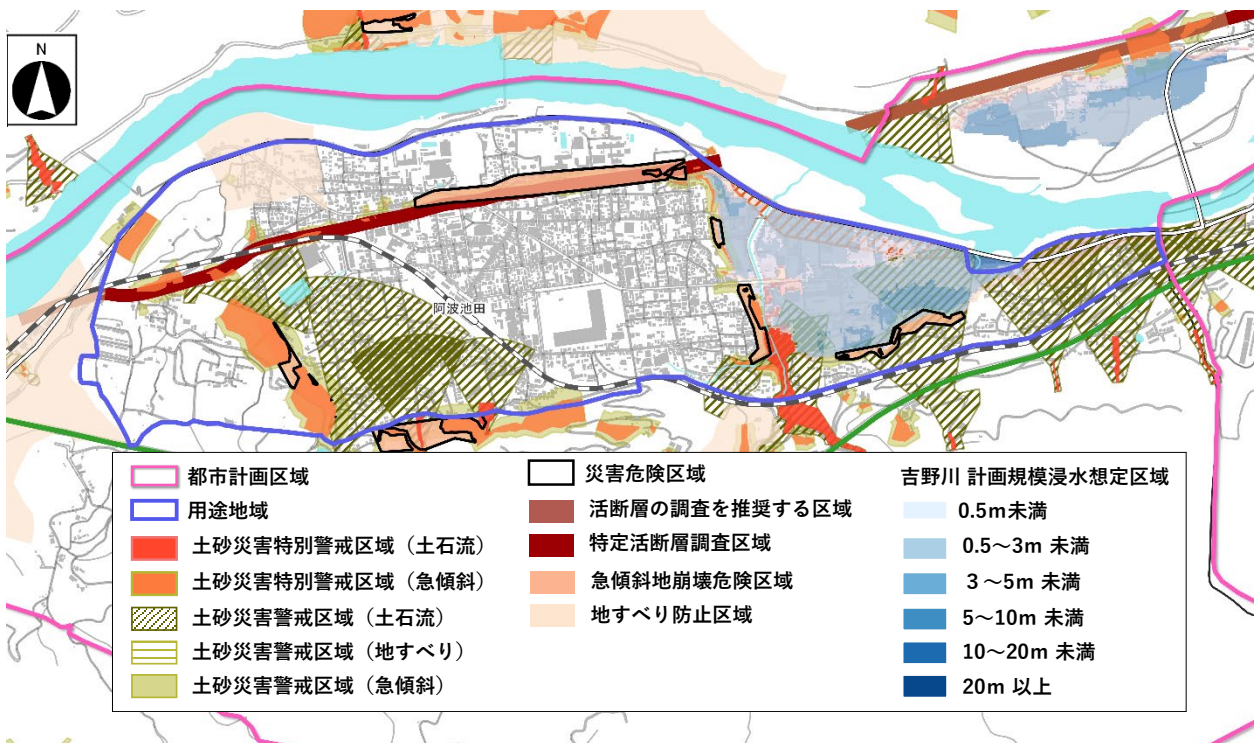
本市においては、立地適正化計画の対象である都市計画区域内において、居住誘導区域以外のエリアも含めて災害リスクの状況を確認し、居住誘導区域とあわせた取組等を検討します。

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。



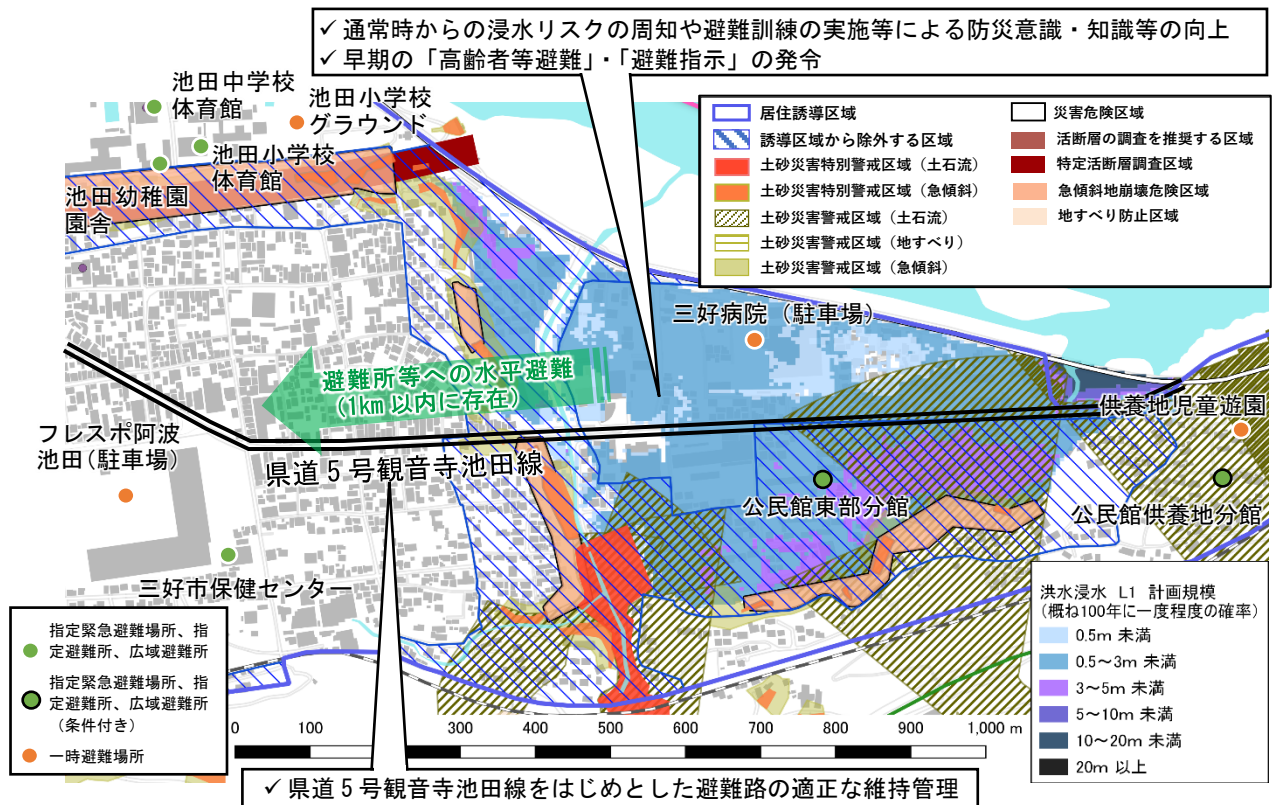
立地適正化計画の防災指針の位置づけ



災害リスクの状況

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、職員的能力向上	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	→		



7 計画の進行管理及び評価

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、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。

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※1		
		幼稚園	1※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	

※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。

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

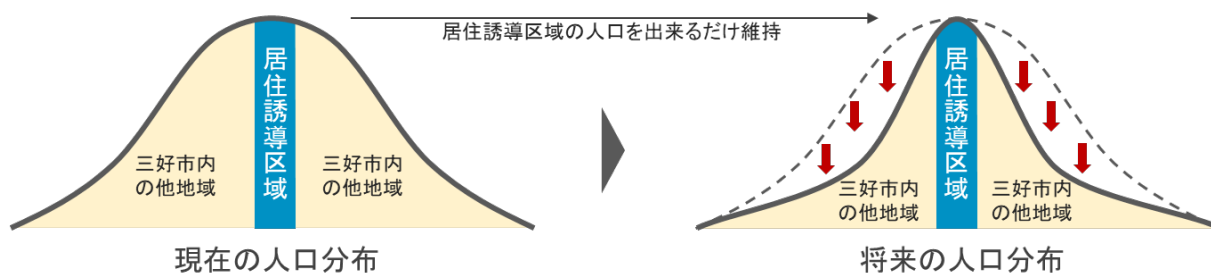
※「第2次三好市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の「戦略目標Ⅱ ひとを呼びこむ三好」におけるKPIと同一の目標値とし、本計画もあわせて進捗を評価します。

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

居住誘導区域を中心に人口が分布し
市全体で人口減少が進行している

居住誘導区域の密度を出来るだけ維持
することで総人口の減少緩和を目指す



人口の集積状況の推移イメージ

8 届出制度

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把握するためのものです。

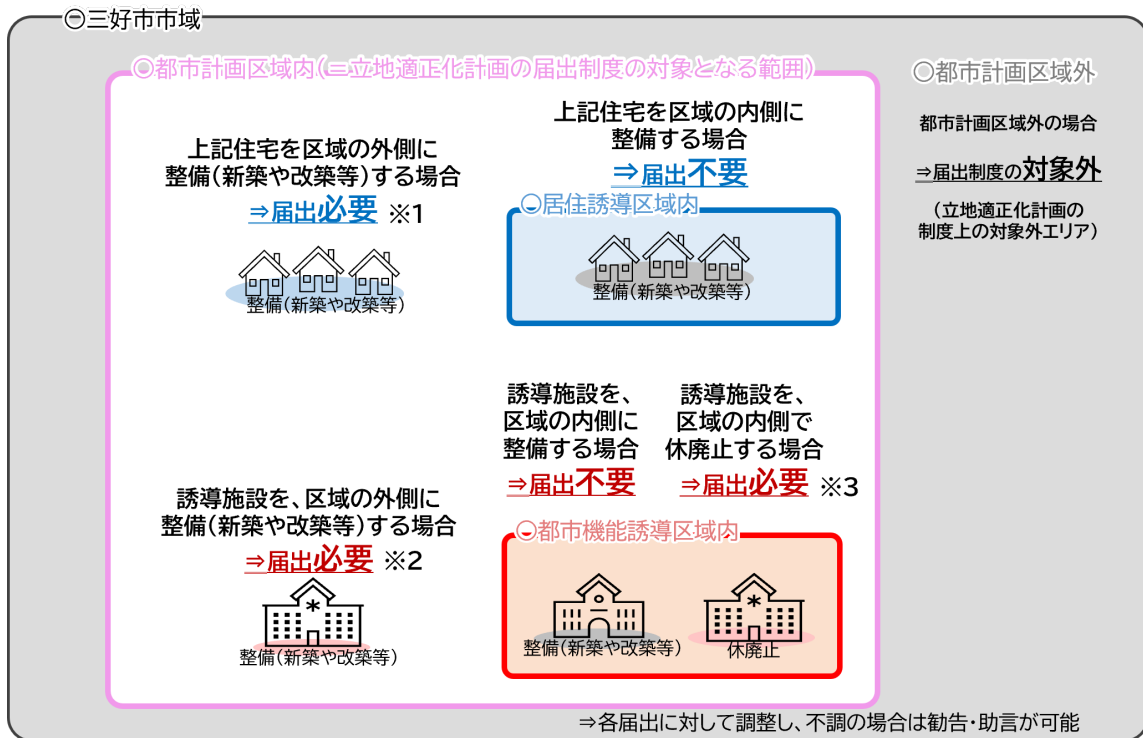
次に示す行為を行う場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに、市に届出することが義務付けられます。

※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。

■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	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
	※2	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 ※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



発行：令和6年3月 三好市建設部管理課

〒778-0002 徳島県三好市池田町マチ 2145 番地 1 電話：(0883) 72-7681

