

6. 誘導施策

6-1 居住誘導区域内に居住を誘導する施策

居住誘導区域に関し、立地適正化計画には、居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項を記載するものとされている。(法第81条第2項第2号)

また、その施策においては、市町村の所有する土地又は建築物が有効に活用されることとなるよう努めるものとされている。(同法同条第13項)

(1) 国の支援を受けて八幡浜市が行う施策

(都市計画運用指針における例示)

- ・ 居住環境の向上を図るための居住者の利便の用に供する施設の整備
- ・ 公共交通の確保を図るための交通結節機能の強化・向上

八幡浜市では、これまでも国の社会資本整備総合交付金などによる財政支援を受けて、さまざまな施設整備や地域活性化に取り組んできた。

今後も八幡浜市の居住誘導区域においては、居住環境の向上、公共交通の利便性の向上のために、以下の施策に優先的に取り組むこととする。

●居住環境の向上【「4-2 誘導方針」方針1に対応】

- ・ 空き家再生推進事業を活用した生活環境の整備
- ・ 主要道路における無電柱化の推進

●公共交通の強化による利便性の向上【「4-2 誘導方針」方針2に対応】

- ・ 八幡浜駅駅前バス乗り場の配置の見直し
- ・ 市中心部のバス運行経路、及びバス停の名称と位置の見直し
- ・ 主要施設や主要バス停における公共交通の案内整備
- ・ 公共交通を身近に感じられる機会づくりの推進
- ・ 保内庁舎を公共交通拠点として強化

(2) 八幡浜市が独自に講じる施策

(都市計画運用指針における例示)

- ・居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- ・基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策
- ・居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置

●居住環境の維持・向上【「4-2 誘導方針」方針3に対応】

- ・自然と共に生活する快適なまちづくり、みかん・魚をはじめとする新鮮・安心な自然の恵みを伝えるまちづくりを図り、安心して暮らせる快適な定住環境を確保するとともに地域コミュニティの活性化による人口の維持を図る。

●防災性の確保【「4-2 誘導方針」方針1・3に対応】

- ・居住誘導区域から外れる区域のうち、土砂災害などの危険性の高い地域に対しては、防災ハザードマップ（津波、洪水、ため池）の全戸配布（定期的な再配布、情報の更新があったときには対象地域への再配布を行う。）自治会の集まりなどにおける周知啓発を行うとともに、居住誘導区域への誘導を図る。
- ・増え続ける空き家の所有者に対し、適切な管理を啓発するとともに、老朽化により倒壊するおそれがあり、周囲に対して被害を及ぼす危険性の高い空き家に対しては除却を促し、倒壊による被害の未然防止及び住環境の改善を図る。

●生活中心を拠点とした良好な居住環境の確保【「4-2 誘導方針」方針1に対応】

- ・立地適正化区域では、「農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然」であり「居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境の確保」が求められている（都市計画運用指針）。八幡浜市の立地適正化区域においては、生活中心を拠点として生活サービス機能の計画的配置や公共交通の充実を通じて公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営の効率化を図る。

●交通事業者の担い手の確保【「4-2 誘導方針」方針2に対応】

- ・移住支援策の活用、企業説明会をはじめとする PR イベントの開催、中高生に向けた職場体験、市の広報による市民への周知などの支援によって、交通事業者の担い手の確保を図る。

6-2 都市機能の誘導のための施策

都市機能誘導区域に関しては、都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。（都市計画運用指針）

(1) 八幡浜市が独自に講じる施策

（都市計画運用指針における例示）

- ・ 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- ・ 公共施設の再編や公有地の誘導施設整備への活用など市町村が保有する不動産（公的不動産）の有効活用施策

●市民のまちづくり活動への支援【「4-2 誘導方針」方針1に対応】

- ・ ボランティアによる本市の来訪者に対する中心市街地にある町並散策ガイド活動への支援
- ・ 子供から高齢者まで参加する清掃作業や花植え事業への支援
- ・ 健康づくり活動の関係機関などで構成された「八幡浜市健康づくり推進協議会」の活動推進

●民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策【「4-2 誘導方針」方針1に対応】

- ・ 北浜エリアに整備された民間活力を利用した温浴施設に対する税の減免措置（八幡浜中心地区）

●市有不動産（公的不動産）の有効活用施策【「4-2 誘導方針」方針1に対応】

- ・ 公共施設のマネジメント方針に則って既存施設のライフサイクルコスト（LCC）の最適化を図りつつ都市の集約化に資する施設などに活用していく。
- ・ 安全安心のまちづくりの基礎調査としての、公的不動産、人口動態、経済活動等の現況調査及び将来予測

都市構造上の課題

【人口動向と見通し】

- 高度成長期以降、総人口は減少し、少子化・高齢化が顕著。2040 年高齢化率 50%の見込み。
- 中心市街地の人口減少と高齢化が顕著で、市街地外縁部で人口が微増。ますます低密度化する傾向。
- 第二次産業従業者の減少が大。
- 都市中心・副中心地区で、著しい人口密度の低下が見込まれる。
- 都市中心地区・副中心地区でも高齢化率が高まる。
- 総人口及び高齢人口の減少に伴い、医療、福祉、商業、公共交通等の各種生活機能が市場性の低下により成立しなくなり、市民生活を支える機能が低下する懸念が高まる。

【土地利用】

- 昭和 51 年から平成 21 年にかけて、建物用地が拡大
- 道路の維持管理、供給処理経費が非効率に増大。空き地空き家の増大に伴う防災上、防犯上の危険性の増大の懸念も。

【地価の動向と税収の見通し】

- 下落傾向が継続中
- 固定資産税収減少による市財政への影響懸念

【財政の動向】

- 市の財政規模は年により変動。民生費は漸増傾向。
- 一人当たりの行政コストが増大。

【都市構造評価指標の全国平均との比較】

- 人口分布散漫のため、医療、福祉、商業等の生活サービス産業の衰退、関連産業の衰退や雇用機会の減少、更なる消費活動の低下といった悪循環で、地域活力衰退の懸念。

特に着目すべき都市構造上の課題

- ・都市が用途地域内にコンパクトに収まっているものの、特に顕著な人口の急激な減少と高齢化、低密度化への歯止め
- ・中心市街地の床効率の低下に対応した、生活サービス施設の利便性、持続性確保
- ・高齢化率の高まりに対応し、福祉施設の充実とアクセス性の確保を通じた高齢者の健康の維持

まちづくり方針

立地適正化計画としての【まちの将来像】
歩いて暮らせるまちづくりにより、人口密度を維持した持続可能なコンパクトシティの実現

【まちづくりの方針】

- 市民の参加による計画の策定・管理・運用
→市町村都市再生協議会における議論や、市民意見の尊重
- 自然の営みと都市の活性化の両立
→土地のポテンシャルの尊重による効率的土地利用
→ハザード情報などの負のポテンシャルを直視することも含む
- 市民と行政の協働による効率的なまちづくり
→歩いて行ける範囲への都市機能の適正配置及び広域からのアクセス性の確保
- 広域調整による役割分担と協調
→八西地域全体で調整した機能分担

誘導方針

方針 1

都市中心及び副中心における拠点施設の整備推進

- ・既存ストックの有効利用や公共サービスの集約を図る施設
- ・土地のポテンシャルにあった効率的で持続性のある生活サービス施設・福祉施設
- ・特に高齢者の健康増進に貢献するように歩いて行ける範囲（高齢者の徒歩圏：500mとする。）の施設

方針 2

拠点施設への市域内外からのアクセス利便性確保

- ・市中心部の移動しやすさ向上
- ・公共交通の周知・利用機会創出
- ・保内地区の移動しやすさ向上
- ・持続可能な公共交通づくり

方針 3

住宅立地は、都市中心・副中心周辺の一定の範囲に誘導

方針 4

他方、拡散型開発はできるだけ抑制

誘導区域・誘導施設の設定

●居住誘導区域の設定

→すでにコンパクトな用途地域のうち次の条件を満たす地域

- ①災害の危険の高い区域でないこと
 - ①－１）法令等により除外する区域
 - ①－２）個別に判断する場合の基準
- ②人口減少の著しい区域でないこと
- ③現に住居が立地していない工業用地でないこと
- ④八幡浜市景観計画における海・山景観保全地域でないこと 等

●都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

- (1) 都市機能誘導区域の設定
市域内外から公共交通を利用してアクセスしやすい位置に誘導を図る観点から区域を設定する→都市再生整備計画区域が該当
- (2) 誘導施設の設定
 - 医療施設
 - ・病院（20 人以上の入院施設を有するもの）
 - 社会福祉施設
 - ・保健福祉センター ・地域包括支援センター ・保育所
 - 教育施設
 - ・幼稚園 ・認定こども園 ・児童センター（子育て支援施設）
 - 文化施設
 - ・博物館、美術館 ・図書館 ・スポーツセンター
 - ・公立文化施設（市民会館等）
 - 商業施設
 - ・大規模小売店舗（敷地面積 1,500 ㎡以上）
 - ・健康増進施設
 - その他
 - ・地域交流センター ・観光交流センター

都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題

i) 公共交通の利便性、持続可能性

- ・バス路線沿線地域の人口の減少が顕著。

ii) 生活サービス施設の利便性、持続可能性

- ・中心市街地から大規模小売店舗へ購買力の移転。床効率低下。

iii) 高齢者の福祉、健康

- ・「介護の充実」「高齢者・地域福祉の充実」「高齢者等の社会参加促進」に関する事業の適正な立地での実現が必要。

iv) 災害等に対する安全性

- ・都市中心周辺ほぼすべての地域が浸水想定区域。
- ・土砂災害警戒区域では、人口減少傾向、高齢者人口増加も。
- ・津波浸水想定を踏まえた対応が必要。

v) 財政の健全性

- ・計画的に公共的施設の適正配置に努め、公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導との整合が必要。

誘導施策

●居住誘導区域内に居住を誘導する施策

- 国支援）居住環境の向上
 - ・空き家再生推進事業を活用した生活環境の整備、主要道路の無電柱化の推進
- 国支援）公共交通の強化による利便性の向上
 - ・八幡浜駅駅前バス乗り場の配置の見直し、市中心部のバス運行経路、及びバス停の名称と位置の見直し等
- 市独自）居住環境の維持・向上
 - ・自然と共に生活する快適なまちづくり、自然の恵みを伝えるまちづくり
- 市独自）防災性の確保
 - ・防災ハザードマップ（津波、洪水、ため池）の全戸配布、自治会の集まりなどにおける周知啓発等
- 市独自）生活中心を拠点とした良好な居住環境の確保
 - ・生活サービス機能の計画的配置や公共交通の充実
- 市独自）交通事業者の担い手の確保
 - ・移住支援策の活用、PR イベントの開催、職場体験、市民への周知

●都市機能の誘導のための施策

- 市独自）市民のまちづくり活動への支援
 - ・ボランティアによる町並散策ガイド活動への支援等
- 市独自）民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
 - ・民間活力を利用した温浴施設に対する税の減免措置
- 市独自）市有不動産の有効活用施策
 - ・公共施設を LCC の最適化を図りつつ活用等