

## IV 居住誘導区域に係る検討

### IV-1 区域設定の考え方

#### (1) 居住誘導区域についての基本的な考え方

##### 1) 居住誘導区域の検討の視点

居住誘導区域は、“人口減少下の中にあっても一定エリアで人口密度を維持することにより、生活サービス機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域”です。

居住誘導区域の“望ましい区域像”として、下記のように、「1. 生活利便性が確保される区域」、「2. 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域」、「3. 災害に対する安全性等が確保される区域」が示されています。

#### ■居住誘導区域の“望ましい区域像”

：出典「立地適正化計画作成の手引き」国土交通省 2017（平成29）年4月

##### 1. 生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域となるべき中心拠点等の中心部に徒歩、自転車等により容易にアクセスできる区域、及び公共交通軸の駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

##### 2. 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域（人口密度の一つの参考：市街化区域の設定水準※）

##### 3. 災害に対する安全性等が確保される区域

- ・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途地域、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

※市街化区域の設定水準（＝40人/ha以上）

#### 2) 対象区域の考え方

居住誘導区域については、「人口の動向」「公共交通の利便性」「防災」「土地利用の状況」という4つの項目に着目し、各項目の分析・把握結果に基づいて一体的な区域を定めます。

##### 【人口の動向】

- ・中心拠点、地域拠点及びその周辺において、将来においても比較的高い人口密度水準で一定の人口規模を保持する居住エリアの形成をめざし、概ね20年後を見据えた将来の人口密度水準および人口規模を勘案し、適正な区域を設定します。

#### 【公共交通の利便性】

- ・ 居住誘導区域は、都市機能や人口が集積している中心拠点、地域拠点及びその周辺の徒歩や自転車による利用圏、並びに公共交通により比較的容易にアクセスでき、中心拠点、地域拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域を設定します。

#### 【防災】

- ・ 安全で安心して暮らせる市街地の形成をめざし、災害の危険性が大きいエリアは区域から除外します。

#### 【土地利用の状況】

- ・ 農業振興に資する農用地区域、工業の利便を増進すべき工業系用途地域のうち、工業地域、工業専用地域は区域から除外します。準工業地域については、土地利用等の動向を踏まえて良好な住環境への影響が懸念される場合は区域から除外します。  
なお、市街化調整区域に設定することはできないと定められています。

### 3) 対象箇所の設定方針

本市は、人口と各種の都市機能が集積する拠点として、中心拠点を南国市役所周辺、地域拠点を緑ヶ丘商業地周辺に位置づけ、この周辺の2箇所に都市機能誘導区域を設定しています。

このことを踏まえ、居住誘導区域は南国市役所周辺（中心拠点）及びその周辺区域、緑ヶ丘商業地周辺（地域拠点）及びその周辺区域の2箇所に設定します。

## (2) 居住誘導の方向性

### ■これまでの再整理～市街化区域内の人口・年齢階層別人口の推移について～

1. 南国市役所周辺（市街化区域）では、人口が増加しています。
2. 南国市役所周辺（市街化区域）の地域では、65歳以上の人口構成比が高い箇所が多く見られるとともに、15歳未満が高い箇所が部分的に見られます。
3. 南国市役所周辺の人口増加が続く地域では、20代、30代、40代の増加（転入、転居による流入）が特徴となっています。
4. 緑ヶ丘では、15歳未満の人口構成比が比較的高い一方、65歳以上の人口構成比が比較的低くなっています。

これまでの整理から、南国市役所周辺及び緑ヶ丘の居住誘導区域において『中心拠点等を中心とする地域に緩やかに集住を誘導し、一定の人口規模・密度により生活サービス水準が持続的に確保される、集約型の生活圏づくり』を目指し、居住の誘導を図る方向性として次の3ケースを設定します。

#### ケース1：『子育て世代』（主に30代～40代）の転入・転居の誘導

- ・ 30代、40代は現状で南国市役所周辺の地域に住み替え（転入・転居による流入）が行われており、この住み替えを持続させるとともに、より積極的に支援し、南国市役所周辺等の居住誘導区域に転入・転居を誘導します。

#### ケース2：『若者』（主に20代）の転入・転居の誘導

- ・ 20代は大桶、篠原等において現状で住み替え（転入・転居による流入）が行われており、この住み替えを持続させるとともに、より積極的に支援し、南国市役所周辺の居住誘導区域への転入・転居を誘導します。

#### ケース3：『高齢者』（主に65歳以上）に配慮した持続的な居住の誘導

- ・ 65歳以上は南国市役所周辺等の地域に多数が居住しており、転出や転居による流出を抑制し、今後も安心して暮らせる環境づくりを進めます。

### (3) 居住誘導区域の設定基準の検討

#### 1) 人口の動向に係る設定基準

##### ①市街化区域の人口動向

市街化区域の人口は増加が続き、2020（令和2）年時点において人口が22,256人（市人口の48%）、人口密度は41.2人/haへ上昇しています。

しかし、市街化区域内に農地等の低・未利用地や商業地等の非可住地などが存在することから、一定の人口密度で連担する、コンパクトな市街地エリアを居住誘導区域に設定します。

##### ②人口集中地区の人口動向

人口集中地区（国勢調査）は南国市役所周辺に形成され、面積が横ばい傾向で、人口が増加し続け、人口密度が上昇して2020（令和2）年で60.3人/haになっています。

このことから、既に市街地を形成している人口集中地区は、南国市役所周辺の居住誘導区域の基本的な範囲として設定します。

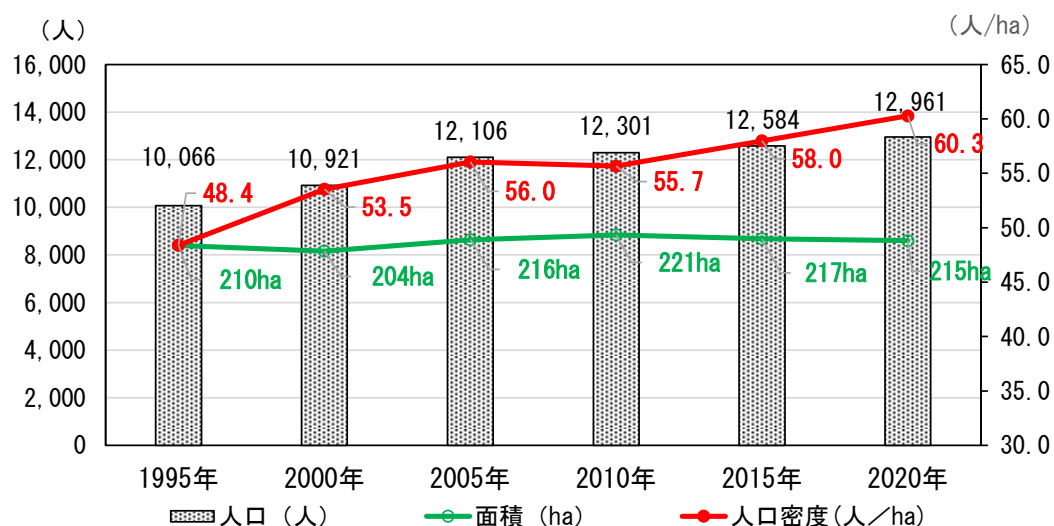


図 人口集中地区の面積、人口、人口密度（資料：国勢調査）【再掲】

##### ③南国市役所周辺の市街化区域内の地区別人口密度、人口増減率

南国市役所周辺の地区（2015（平成27）年国勢調査・基本単位区）別の人口密度、人口増減率について、以下のことが整理できます。

###### 【地区別人口密度】

ア 人口集中地区内は大部分が40人/ha以上となり、外縁部等の地区が30～35人/ha、35～40人/haになっています。

イ 一方、人口集中地区外の人口密度は、小籠1丁目、2丁目や元町2丁目、3丁目付近の地区が40人/ha以上になっています。

ウ 市街化区域の外縁部に位置するその他の地区は20～30人/ha又はこれ以下の低い人口密度になっています。

エ しかし、市街化区域の外縁部に位置する地区の一部は市街化調整区域にまたがる範囲で、このうち市街化調整区域が農地等であり、市街化区域に当該地区の大部分が居住していると想定できることから、当該地区の市街化区域内に限定すると人口密度が概ね 40 人/ha 以上になっていると推測されます。

**【地区別人口増減率】**

ア 人口集中地区内は多数が 100.0%以上の人口増加率になっていますが、後免駅周辺等が 100.0%未満の人口減少となっています。なお、これらの人口減少の地区は人口密度が 40 人/ha になっています。

イ 人口集中地区外は、北部の東崎、東山町、幸町、元町が人口減少していますが、小籠、篠原、大桶では人口増加と人口減少の地区が混在しています。

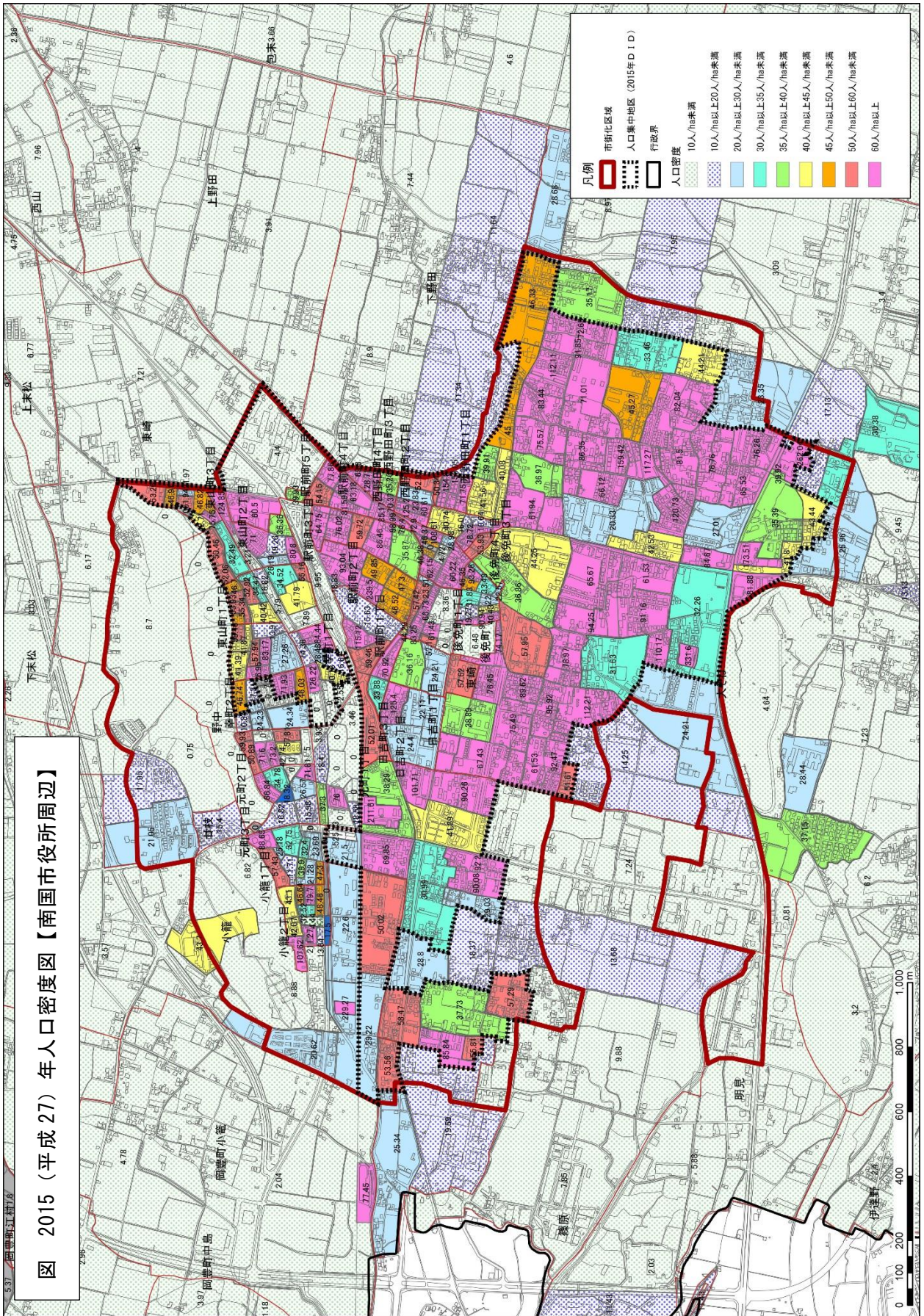


図 2010（平成22）～2015（平成27）年人口増減図【南国市役所周辺】

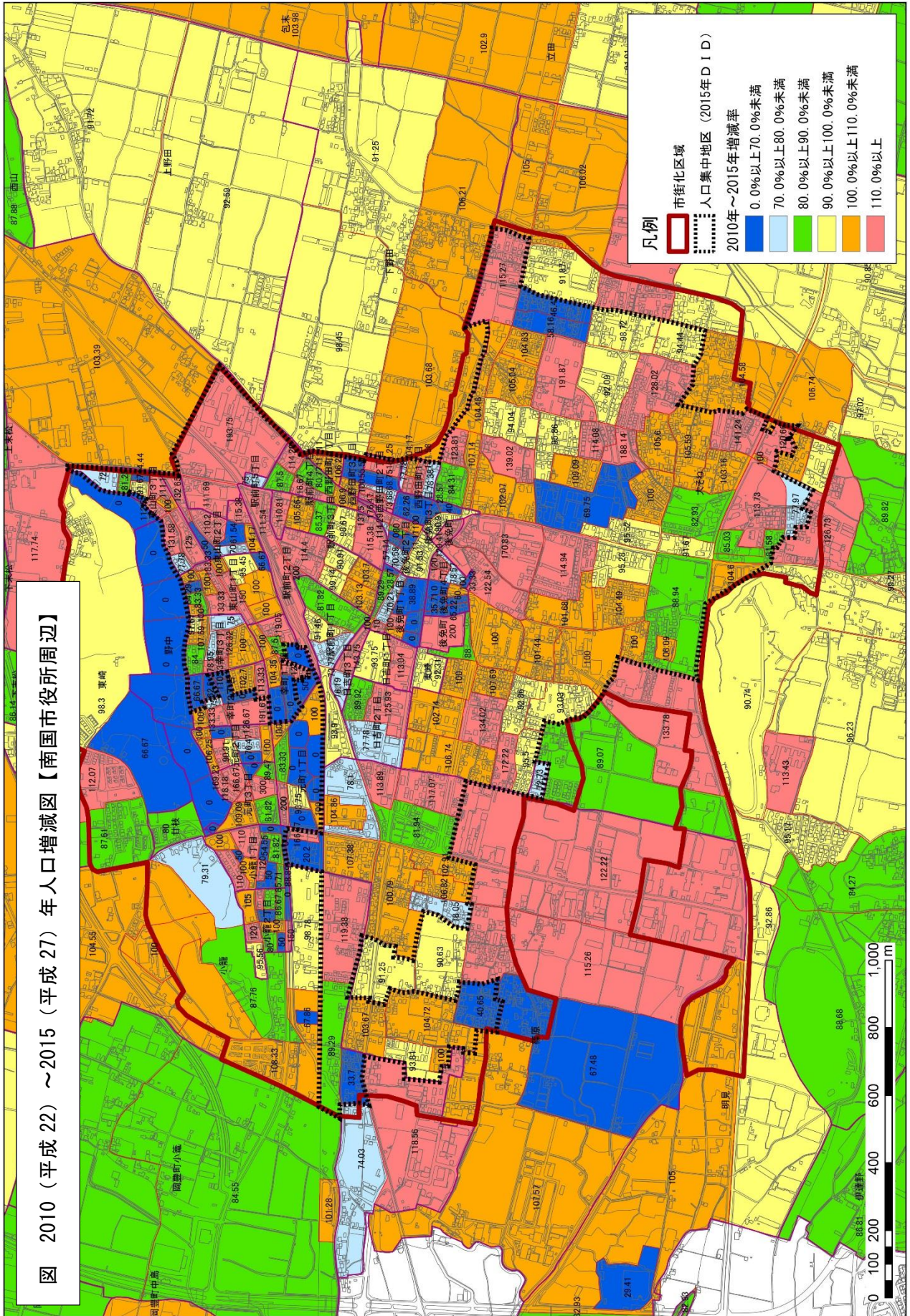
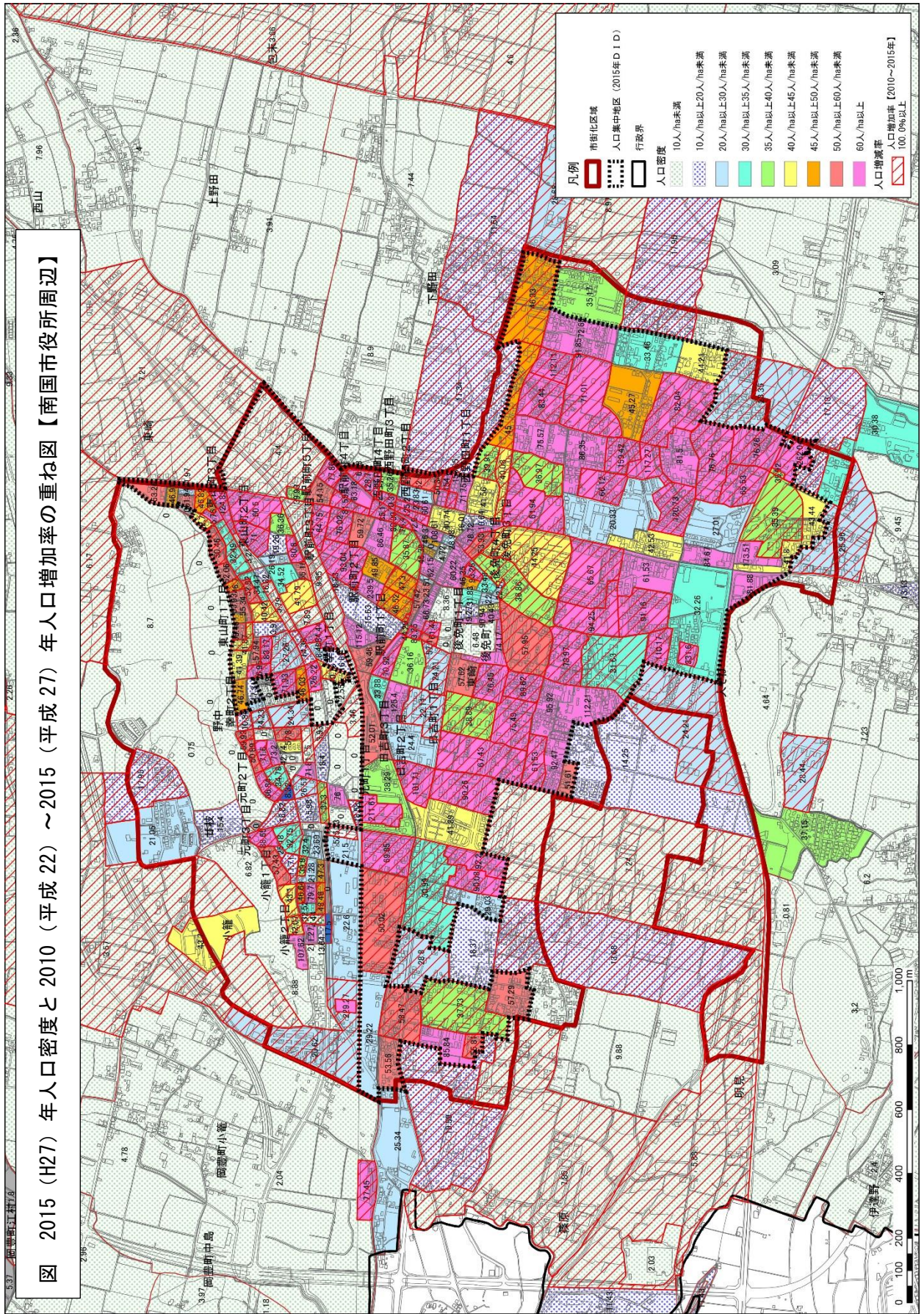


図 2015 (H27) 年人口密度と 2010 (平成 22) 年人口増加率の重ね図【南国市役所周辺】





#### ④緑ヶ丘周辺の市街化区域内の地区別人口密度、人口増減率

緑ヶ丘周辺の地区（2015（平成27）年国勢調査・基本単位区）別の人口密度、人口増減率について、以下のことが整理できます。

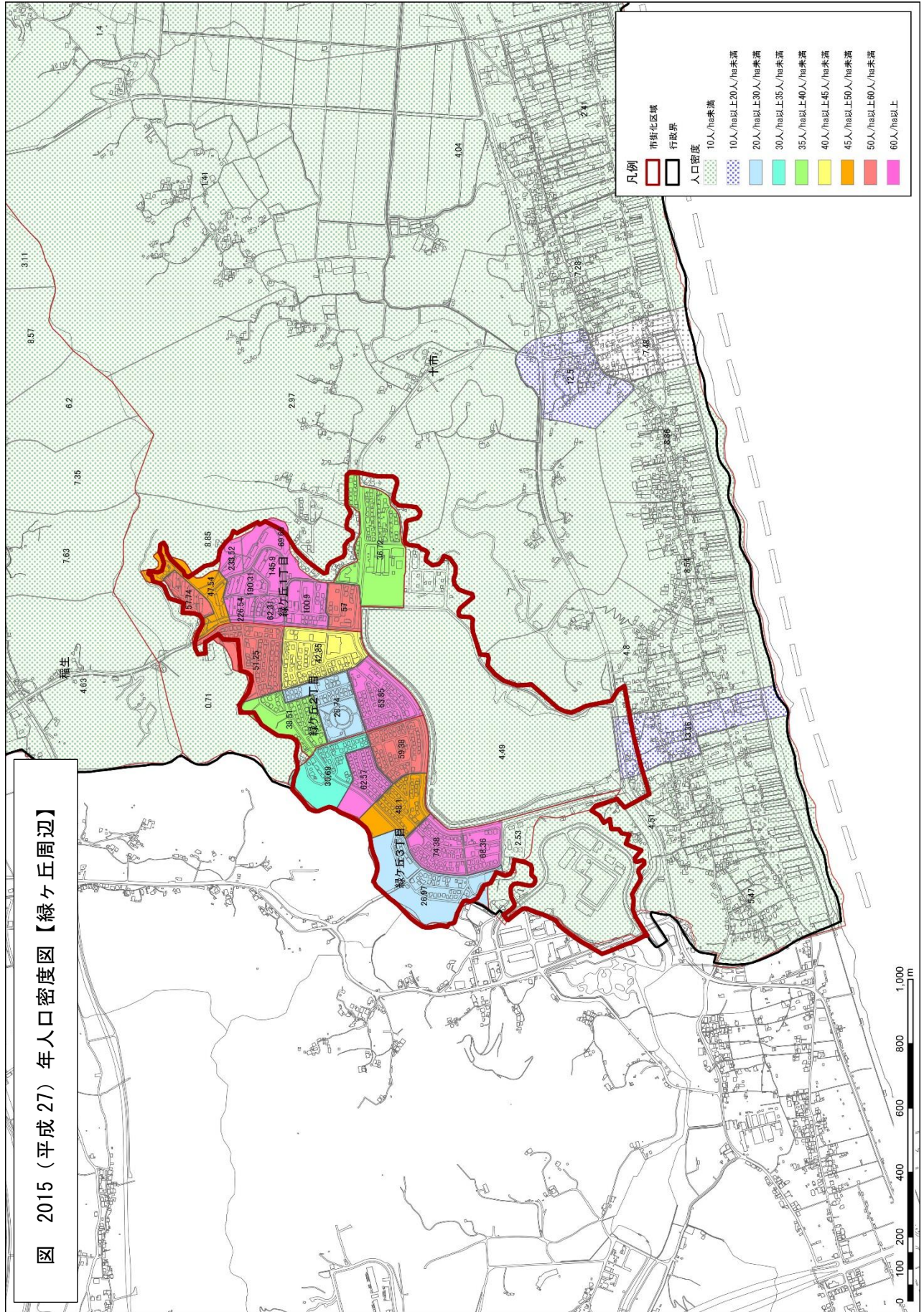
##### 【地区別人口密度】

- ア 緑ヶ丘周辺の市街化区域内は大部分が 40 人/ha 以上になり、外縁部等の地区が 20～30 人/ha、30～35 人/ha、35～40 人/ha になっています。
- イ しかし、市街化区域の外縁部等に位置するこれらの地区は、外周緑地、十市小学校、錦城公園を含む範囲で、当該地区の住宅地に限定すると人口密度が概ね 40 人/ha 以上になっていると推測できます。

##### 【地区別人口増減率】

- ア 緑ヶ丘の商業地周辺や南西部の地区の人口増加率は 100.0%以上になっています。
- イ その他の地区は 90.0%以上～100.0%未満で微減傾向になっています。
- ウ 十市小学校南側の地区は市街化調整区域を含む範囲で人口密度が低くなっていますが、人口増加率が 800%以上に急増しています。このことを踏まえ、市街化区域内の地区は、近年、住宅建設が進んでいることから、人口密度が 40 人/ha 以上になっていると推測できます。

图 2015 (平成 27) 年人口密度图【绿ヶ丘周边】



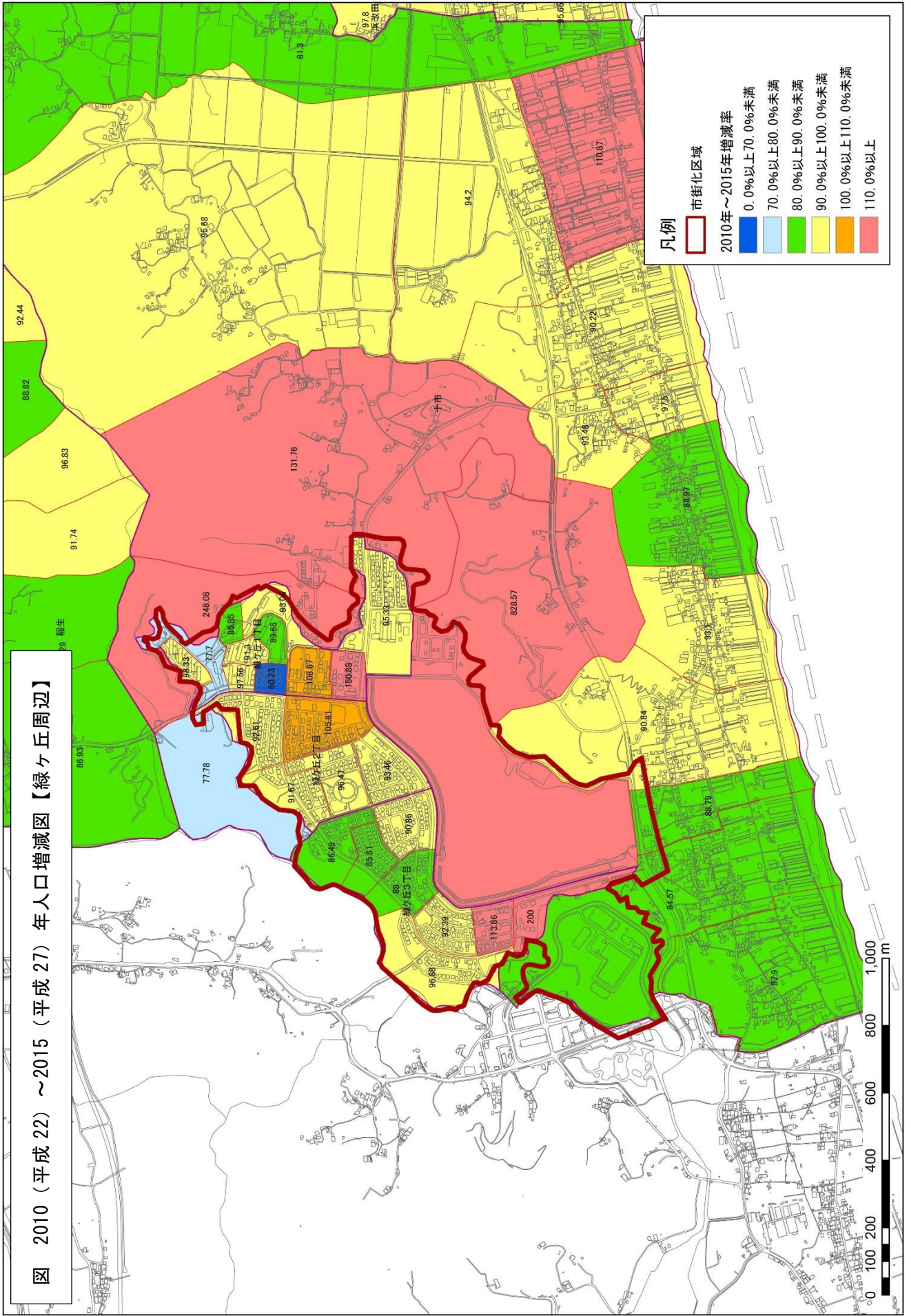
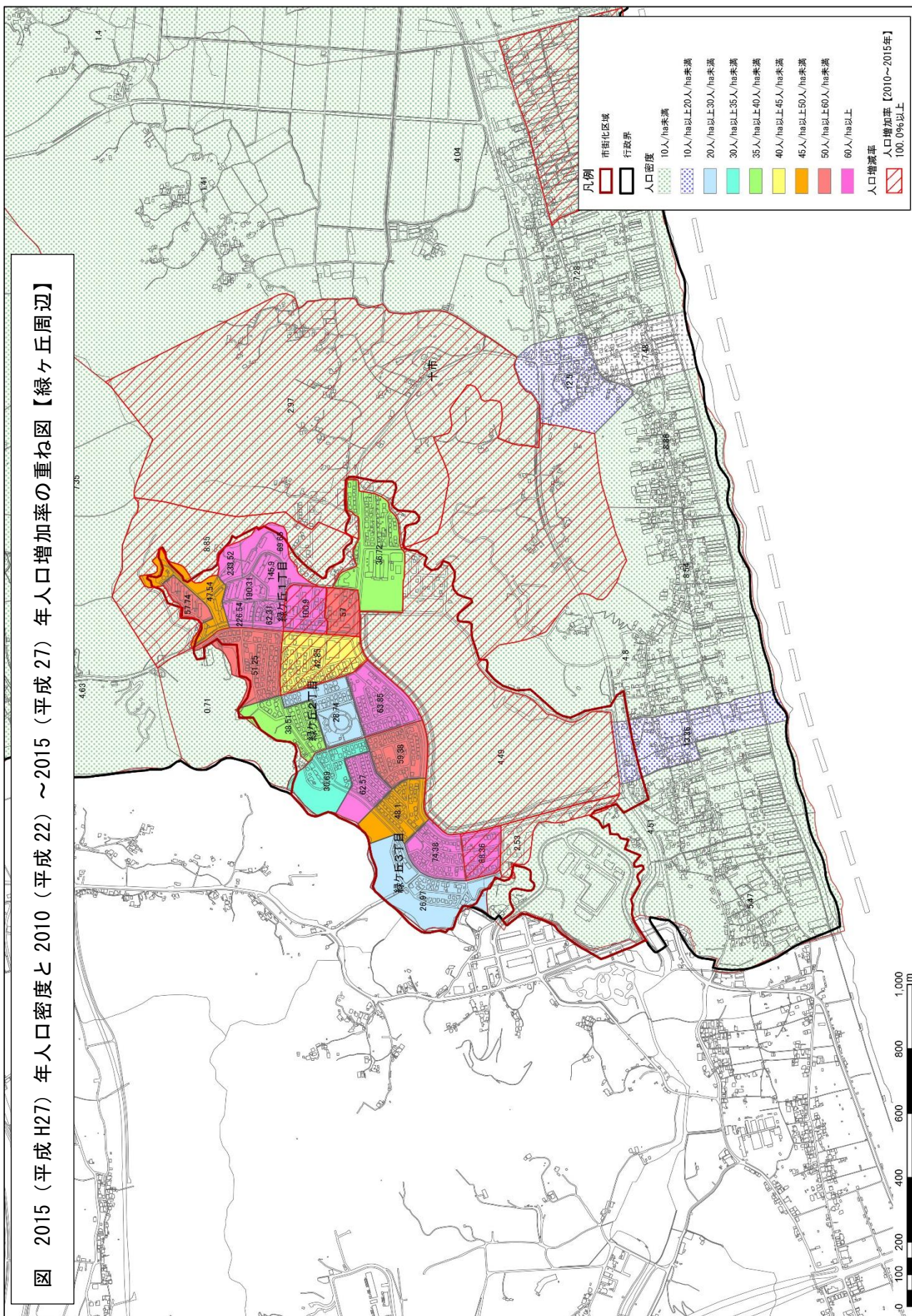


図 2015（平成 H27）年人口密度と 2010（平成 22）～2015（平成 27）年人口増加率の重ね図【緑ヶ丘周辺】



## ⑤人口動向に係る居住誘導区域の設定基準の設定

市街化区域内の人口動向を踏まえ、人口動向に係る居住誘導区域の設定基準として次の4事項を定め、これらのいずれかに該当するものとします。

### ア 人口集中地区又は人口密度 40 人/ha 以上の市街地が連担する区域

- ・ 南国市役所周辺の人口集中地区は、人口密度（2015（平成 27）年）が 40 人/ha 以上の地区が連担している市街地が形成され、2015（平成 27）年時点（国勢調査）の人口密度が 58 人/ha になっています。また、人口推移は増加が続き、面積が横ばい傾向にあることにより人口密度は上昇していることから、今後も 40 人/ha 以上の連担した市街地を形成し続けると推定します。
- ・ 緑ヶ丘周辺は人口集中地区が形成されていませんが、人口密度（2015（平成 27）年）が 40 人/ha 以上の地区が連担し、人口増減率は増加又は横ばい傾向になっています。このことから、今後も 40 人/ha 以上の連担した市街地を形成し続けると推定します。

### イ 人口集中地区以外の区域のうち、人口密度が 30 人/ha 以上で、かつ人口増減率が 100.0%以上の地区（基本単位区）

- ・ 南国市役所周辺の人口集中地区外において、人口密度（2015（平成 27）年）が 40 人/ha 以上又は 30 人/ha 以上～40 人/ha 未満の地区で、かつ人口増加率（2010（平成 22）年～2015（平成 27）年）が 100.0%以上の地区があります。  
これらの地区は今後、人口密度が 40 人/ha 程度の市街地を維持又は形成する可能性があるとともに、人口集中地区の近傍に位置していることから、人口集中地区の市街地と一体化して今後は概ね 40 人/ha 以上の連担した市街地を形成し続けると推定します。

### ウ 人口集中地区以外の区域のうち、地区（基本単位区）の範囲が市街化調整区域に広くまたがっているものの、市街化区域内に限定した地区の範囲では人口密度が概ね 40 人/ha 以上と推測でき、かつ人口増加率が 100.0%以上の地区

- ・ 南国市役所周辺の人口集中地区外の市街化区域の外縁部に位置し、人口集中地区に隣接して市街化調整区域にまたがる地区があります。この地区は、地区全体の人口密度が低いものの、市街化調整区域に農地が広がっていることから、この市街化調整区域を除いた当該地区の市街化区域の範囲では、人口密度が概ね 40 人/ha 以上になっていると推測できます。また、人口推移は増加しています。  
このことから、人口集中地区の市街地と一体化して、今後は概ね 40 人/ha 以上の連担した市街地を形成し続けると推定します。
- ・ また、緑ヶ丘の十市小学校南側の地区は、人口増加率（2010（平成 22）年～2015（平成 27）年）が 829%になり人口が急増しています。このことを踏まえ、地区の範囲に市街化調整区域が広がっていますが、市街化区域内では住宅建設が進行中で、人口密度が概ね 40 人/ha 以上になっていると推測できます。

エ 地区（基本単位区）の範囲に非可住地を含むものの、住宅地に限定した地区の範囲では人口密度が概ね 40 人／ha 以上と推測できる地区

- ・ 緑ヶ丘の一部の地区は、地区内に非可住地（小学校、公園、緑地）を含むことから人口密度が 40 人／ha 未満になっていますが、非可住地を除いて算定すると人口密度は概ね 40 人／ha 以上になっていると推測できます。

## 2) 公共交通の利便性に係る設定基準

### ①南国市役所周辺の公共交通状況

南国市役所周辺の市街化区域において、公共交通としてJR土讃線の後免駅、土佐くろしお鉄道ごめんなはり線の後免町駅、とさでん交通後免線の各鉄道駅が設置されています。また、バス路線が国道195号、主要地方道南国インター線などの幹線道路に運行され、各バス停留所が設置されています。

これらのことにより、南国市役所周辺の市街化区域は、各鉄道駅から800m圏にほぼ位置するとともに幹線道路沿道地域はバス停留所から300m圏にも包括されていることから、公共交通の利便性が確保されている区域になっています。

### ②緑ヶ丘周辺の公共交通状況

緑ヶ丘周辺の市街化区域において、公共交通としてバス路線が県道栗山大津線などの幹線道路に運行され、各バス停留所が設置されています。

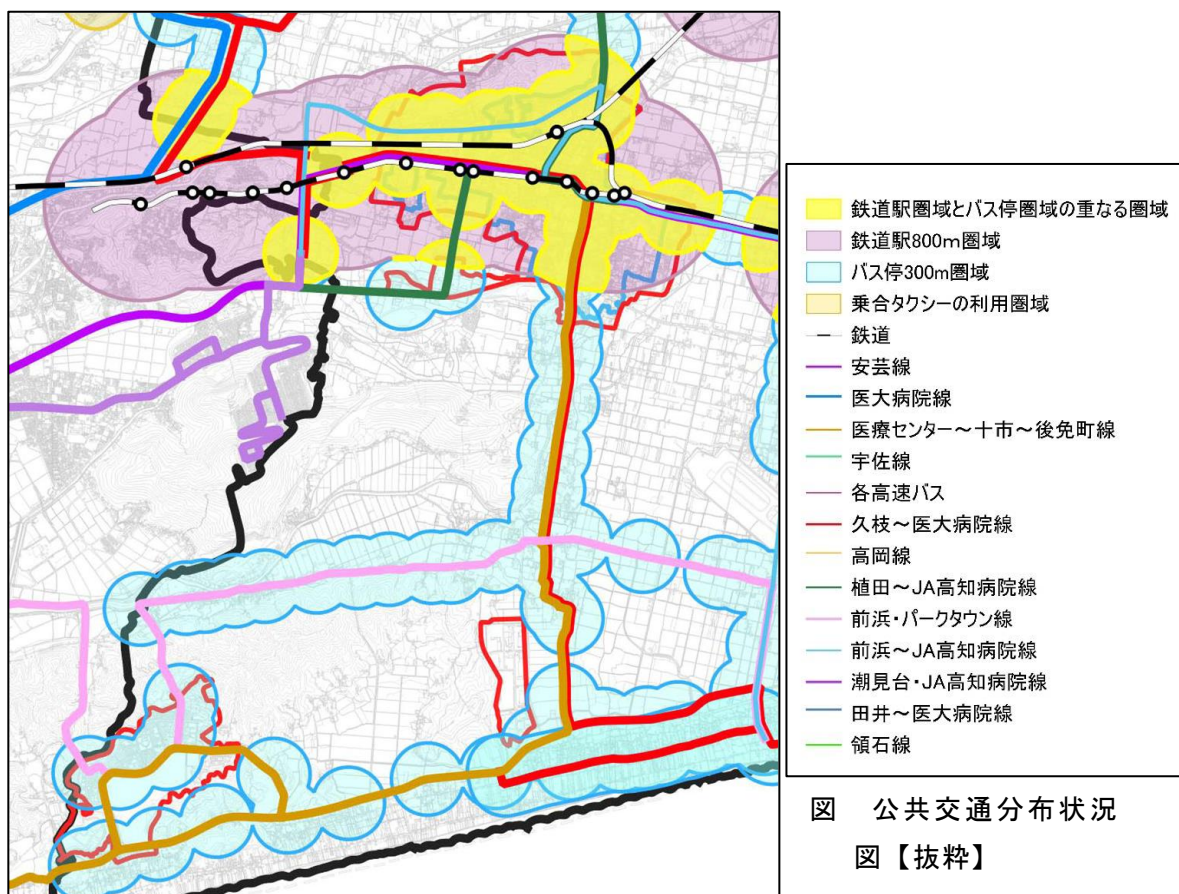
これらのことにより、緑ヶ丘周辺の市街化区域内の住宅地は、バス停留所から300m圏にも包括されていることから、公共交通の利便性が確保されている区域になっています。

### ③公共交通の利便性に係る居住誘導区域の設定基準の設定

市街化区域内の公共交通状況を踏まえ、公共交通の利便性に係る居住誘導区域の設定基準として次の2事項を定め、これらのいずれかに該当するものとします。

ア 鉄道駅から800m圏内に位置する区域

イ バス停留所から300m圏内に位置する区域



### 3) 防災に係る設定基準

#### ①南国市役所周辺の災害危険箇所の分布状況

南国市役所周辺の市街化区域において、急傾斜地崩壊危険区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土砂災害警戒区域が北部の東崎、東山町、幸町、元町、小籠付近や南端部の吾岡山付近に指定されています。

また、おおむね舟入川より南方の市街化区域が、浸水想定区域（物部川の洪水浸水想定区域（想定最大規模））に位置しています。

#### ②緑ヶ丘周辺の災害危険箇所の分布状況

緑ヶ丘周辺の市街化区域において、急傾斜地崩壊危険箇所や土砂災害警戒区域が外周緑地やその周辺等に指定されています。

また、石土池に面する道路用地等が津波浸水想定区域に位置しています。

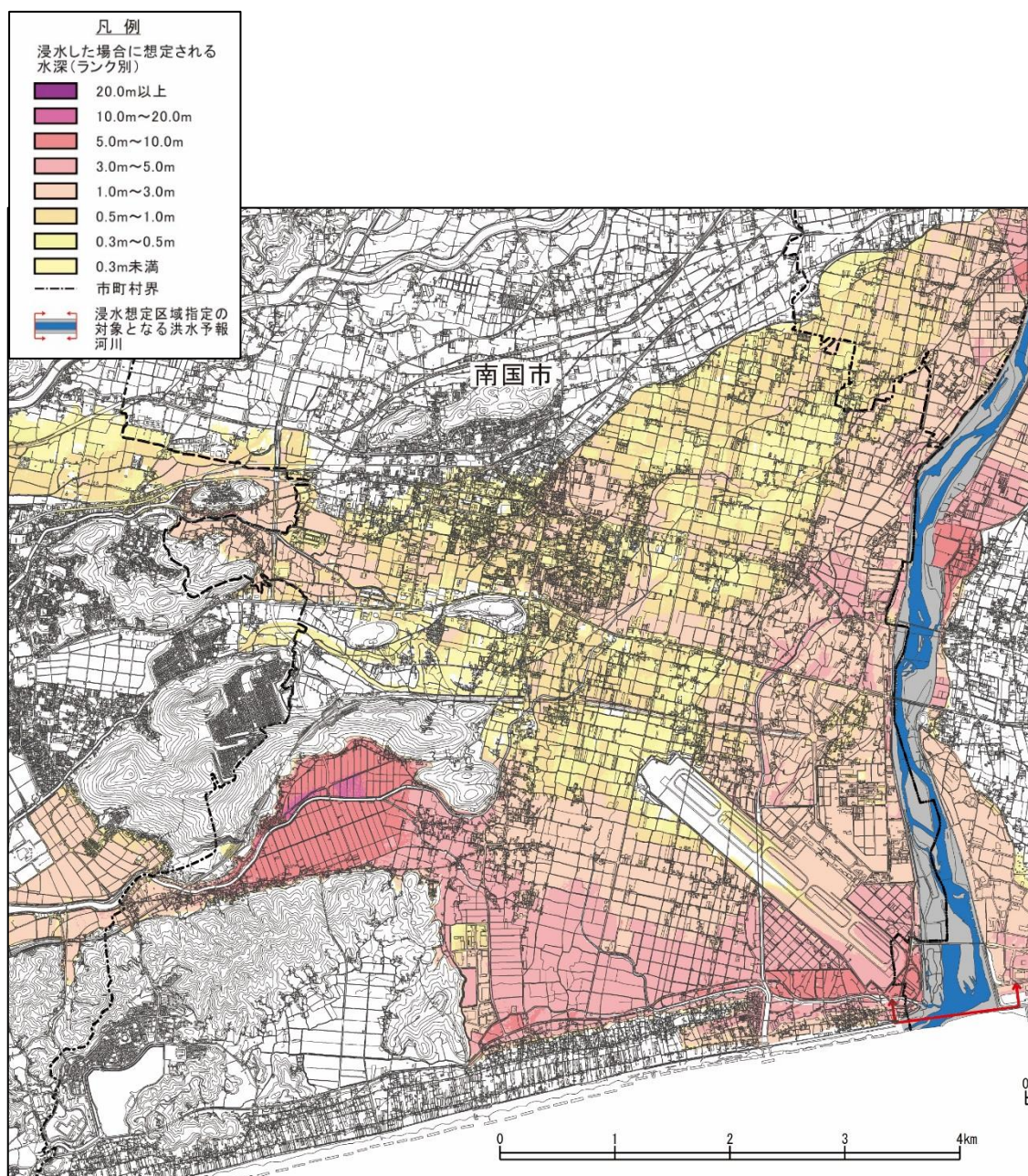
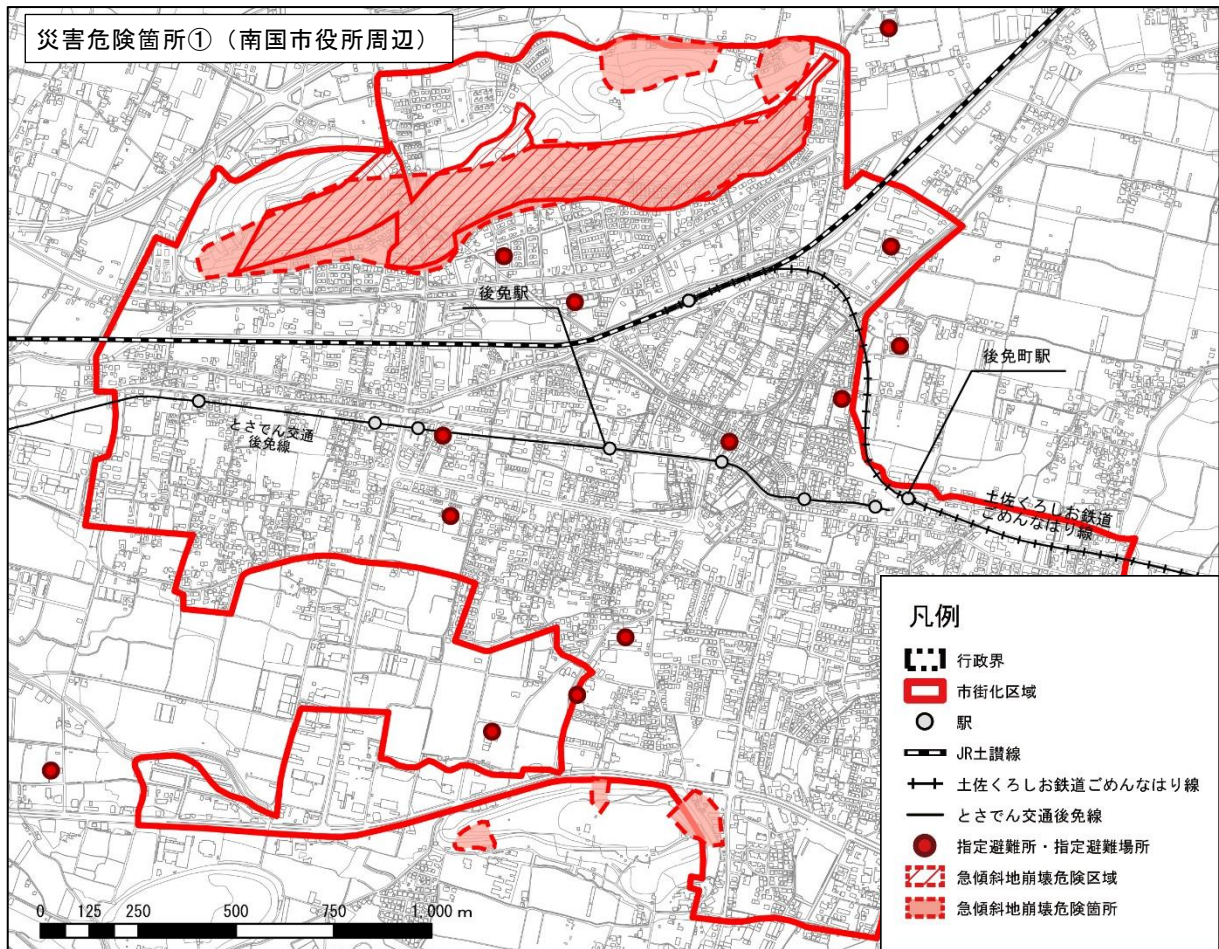
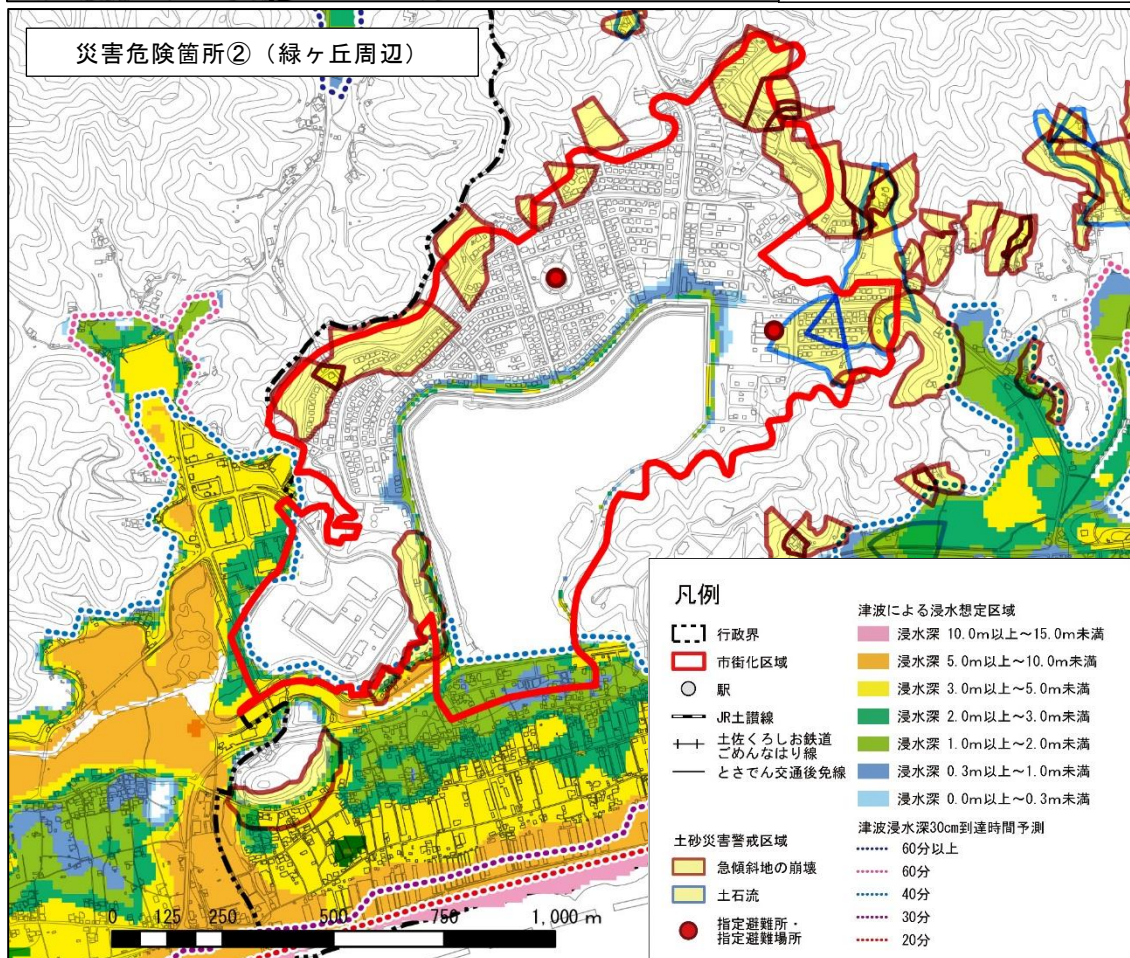
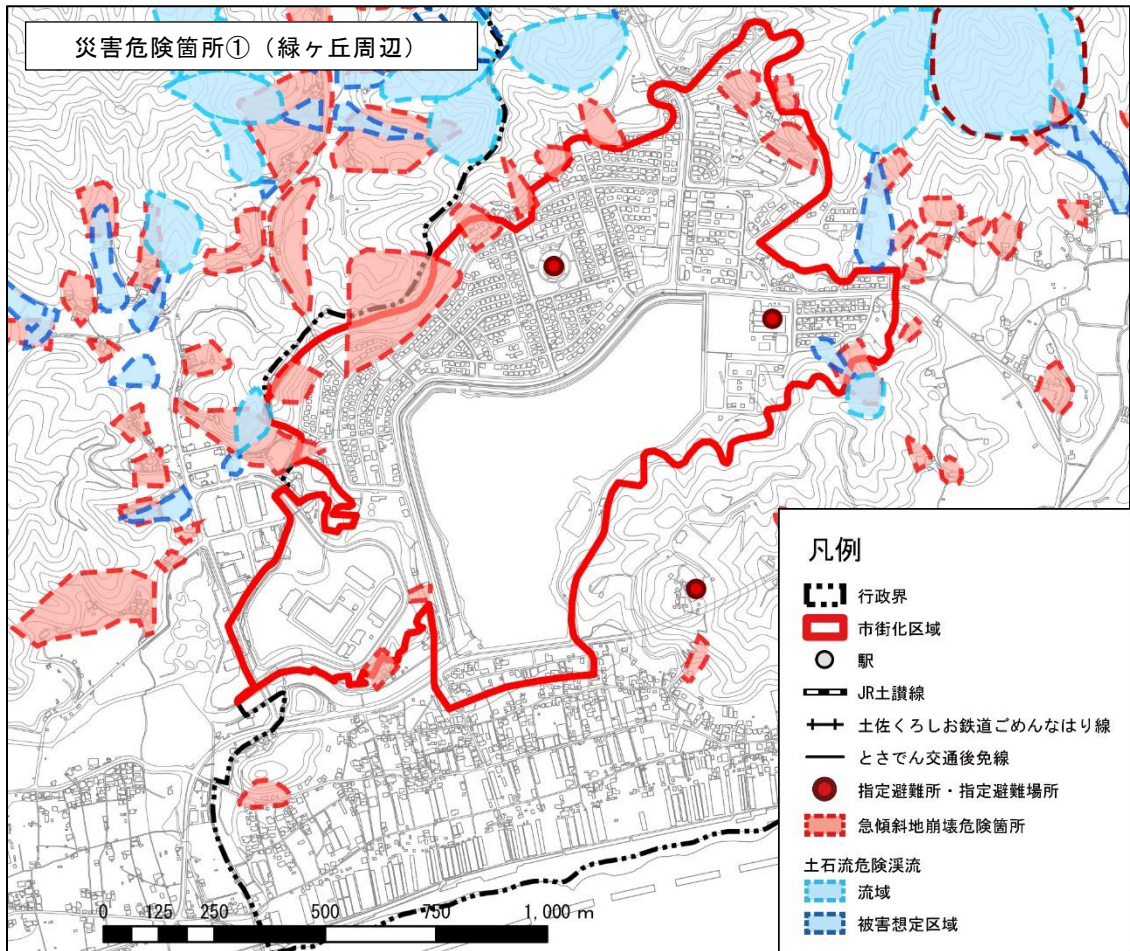


図 浸水想定区域図（物部川ハザードマップ）





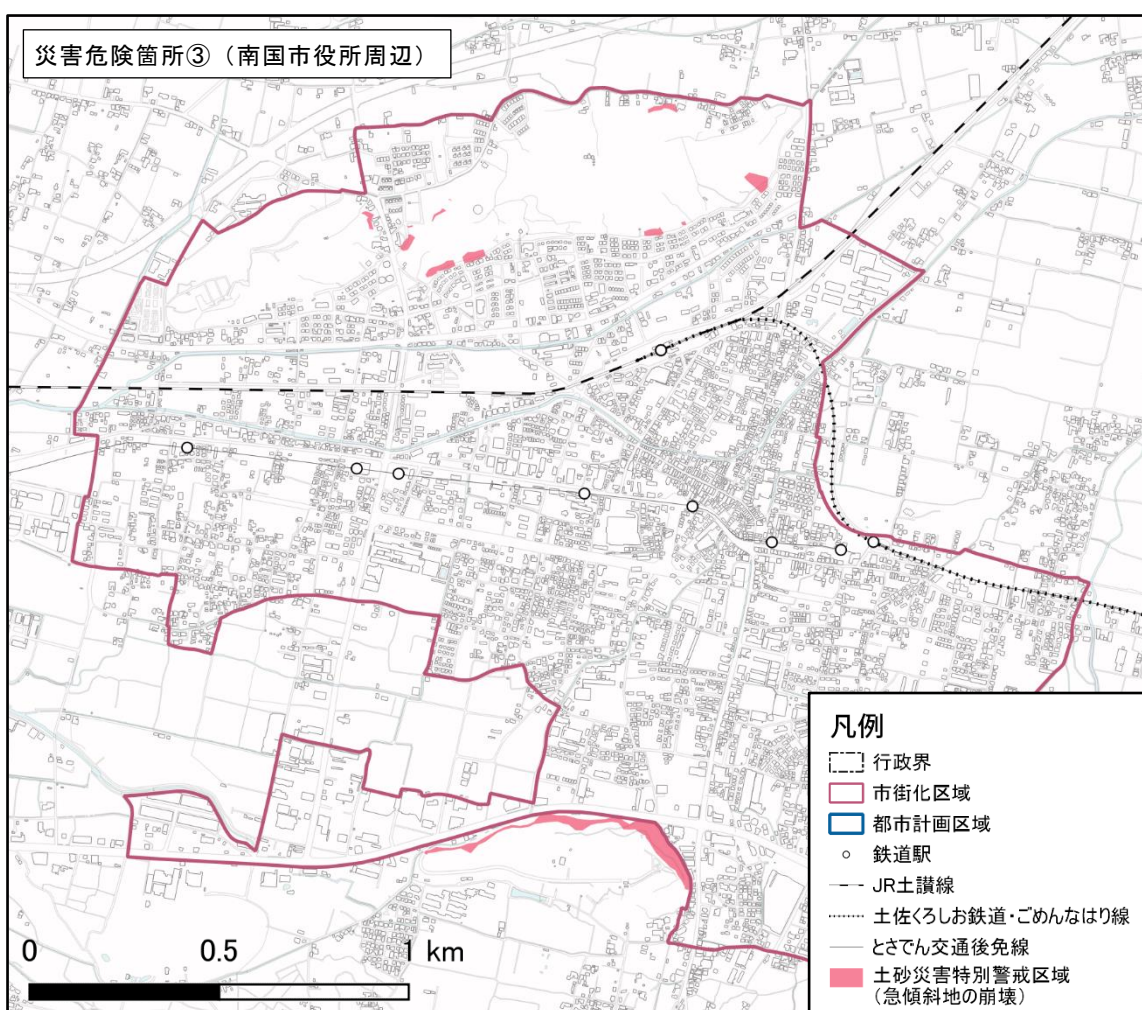


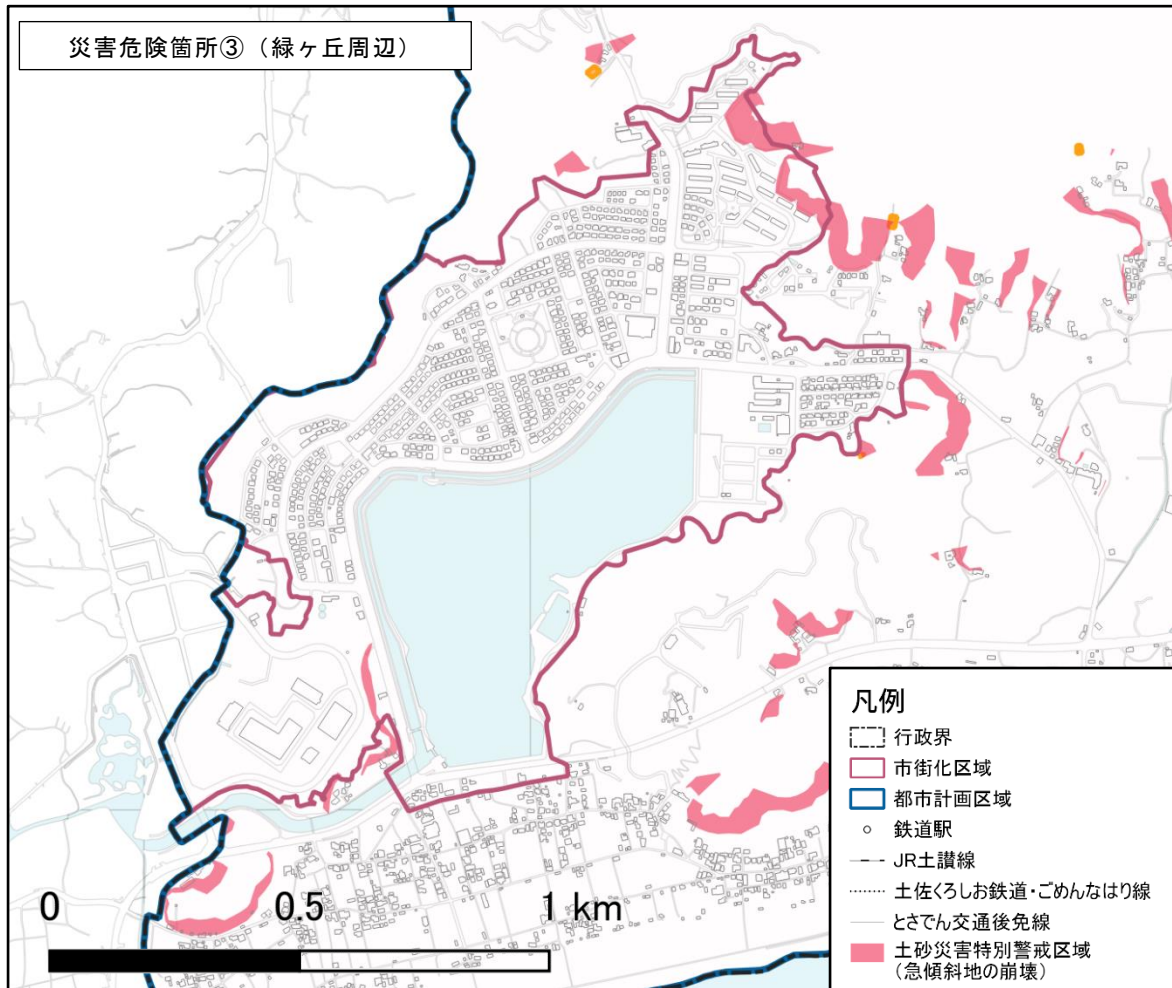
### ③防災に係る居住誘導区域の設定基準の設定

市街化区域内における災害危険箇所の分布状況を踏まえ、防災に係る居住誘導区域の設定基準として次の2事項を定め、これらのいずれにも該当しないものとします。

#### ア 土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の防災上の特に危険な箇所

- このことから、北部の東崎、東山町、幸町、元町、小籠、大桶付近や緑ヶ丘、十市周辺に指定されている急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）及び土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）の区域を居住誘導区域から除外します。





**イ 土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域などの防災上の危険な箇所のうち、警戒避難体制や災害を防止又は軽減するための施設の整備状況等を勘察し、適当でないと判断される箇所**

- ・ このことを踏まえ、市街化区域内に指定されている土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項）、浸水想定区域（水防法第14条第1項）、津波浸水想定区域（津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項）については、以下の避難対策等に取り組んでいることから、居住誘導区域から除外する基準に該当しないと判断します。

**【避難対策等の概要】**

- ・ 対策として、開発する事業者等へ周知を図るとともに、当該区域内や隣接地に位置する緊急避難場所等への避難ルートについて地域住民への周知を図ることにしています。

また、市として災害ごとの避難勧告等の基準の明確化、発令基準や発令した場合の情報伝達のマニュアル化を図ります。

**《避難場所一覧》**

- ・ 北部の東崎、東山町、幸町、元町、小籠付近：長岡西部体育館、長岡西部保

育所、鳶ヶ池中学校

- ・吾岡山付近：大篠小学校、大篠公民館、大篠保育園、高知東工業高等学校、市立図書館
- ・緑ヶ丘：錦城公園、十市小学校、禪師峰寺

#### 4) 土地利用状況に係る設定基準

##### ①南国市役所周辺の土地利用の状況

南国市役所周辺の市街化区域の土地利用は、国道、主要地方道、県道及び都市計画道路を基軸として沿道に街区が形成され、住宅を中心とする市街地が形成されています。しかし、道路が無い大きな街区においては中央部等に農地が残存しています。

国道 55 号の沿道地域は商業用地が連続しています。また、北部は山林（緑地）が広がっています。

用途地域は、南国市役所東方の後免町商店街を中心に商業地域、主要地方道南国インター線等の沿道に近隣商業地域を指定しています。また、国道 55 号の沿道に準工業地域を指定しています。その他の区域は住居系用途地域を指定しています。

都市機能誘導区域は、南国市役所周辺のとさでん交通後免線、国道 195 号、都市計画道路高知南国線の沿道を中心に、北部は J R 土讃線後免駅付近、南部は国道 55 号付近の区域に定めています。

##### ②緑ヶ丘周辺の土地利用の状況

緑ヶ丘周辺の市街化区域の土地利用は、当該地区が計画的に面開発された市街地であり、県道栗山大津線の交差点付近が商業用地、その周辺に住宅地が広く形成され、外周を山林（緑地）が取り囲んでいます。

用途地域は、県道栗山大津線の交差点付近の商業用地に近隣商業地域を指定し、住宅地に第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域を指定しています。

都市機能誘導区域は、県道栗山大津線の交差点付近の商業用地及び県道栗山大津線等の沿道区域に定めています。

##### ③土地利用状況に係る居住誘導区域の設定基準の設定

市街化区域内の土地利用状況、用途地域等の指定状況を踏まえ、土地利用状況に係る居住誘導区域の設定基準として次の 2 事項を定め、これらのいずれかに該当するものとします。

###### ア 都市機能誘導区域

###### イ 準工業地域で工業用地や商業用地が連担することにより、良好な居住環境への影響が懸念される区域に該当しない区域

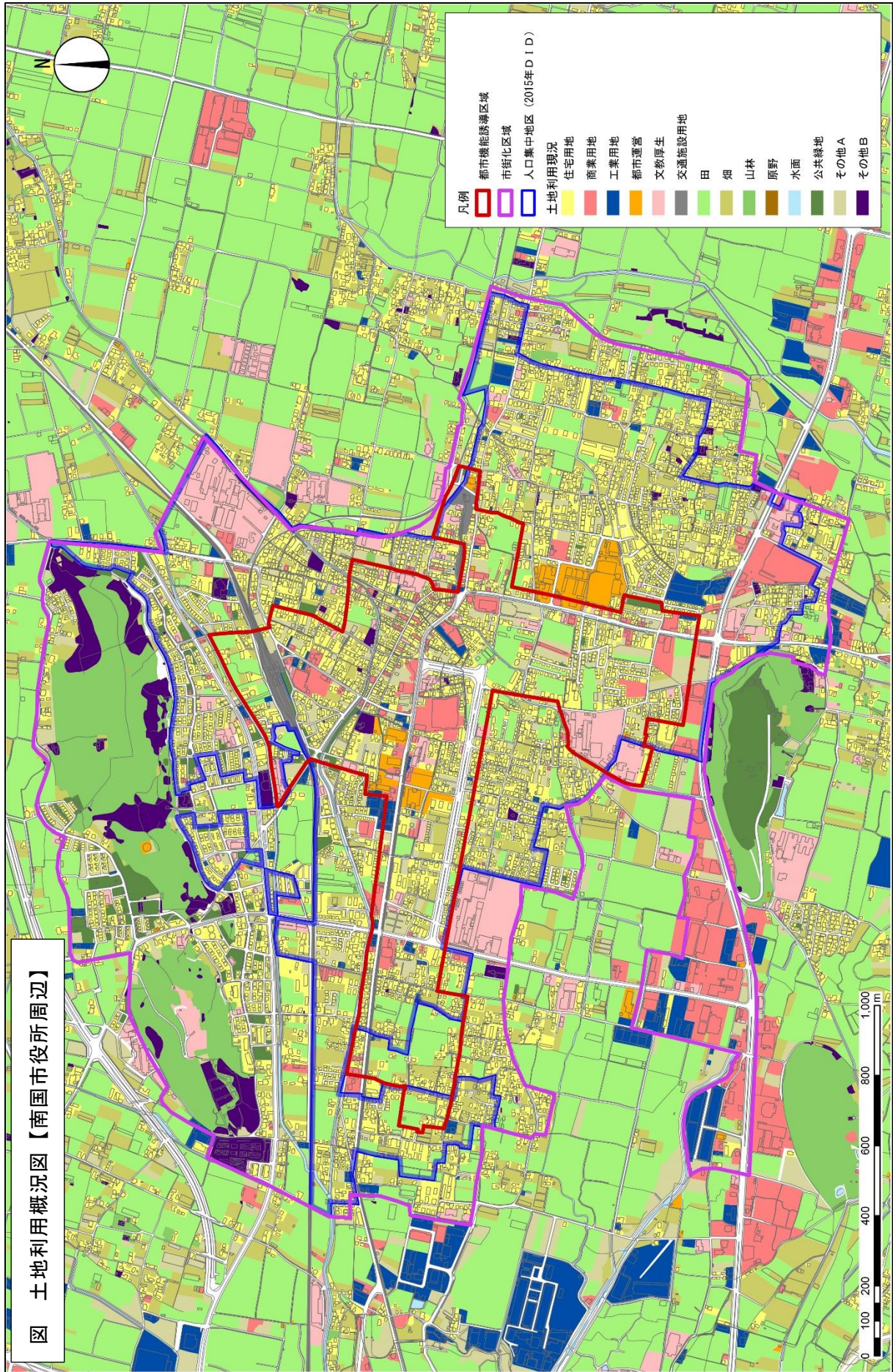
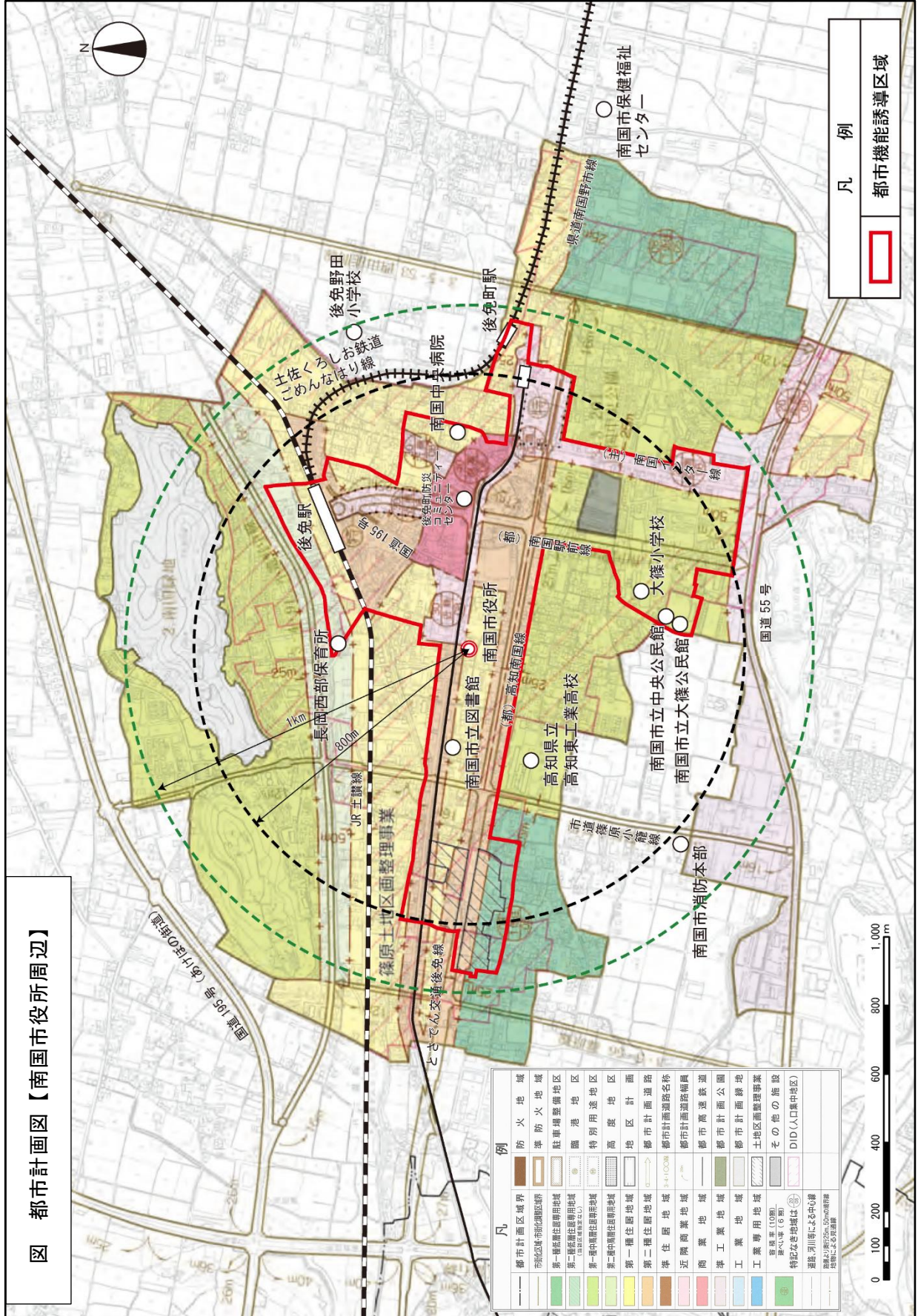


図 都市計画図【南国市役所周辺】



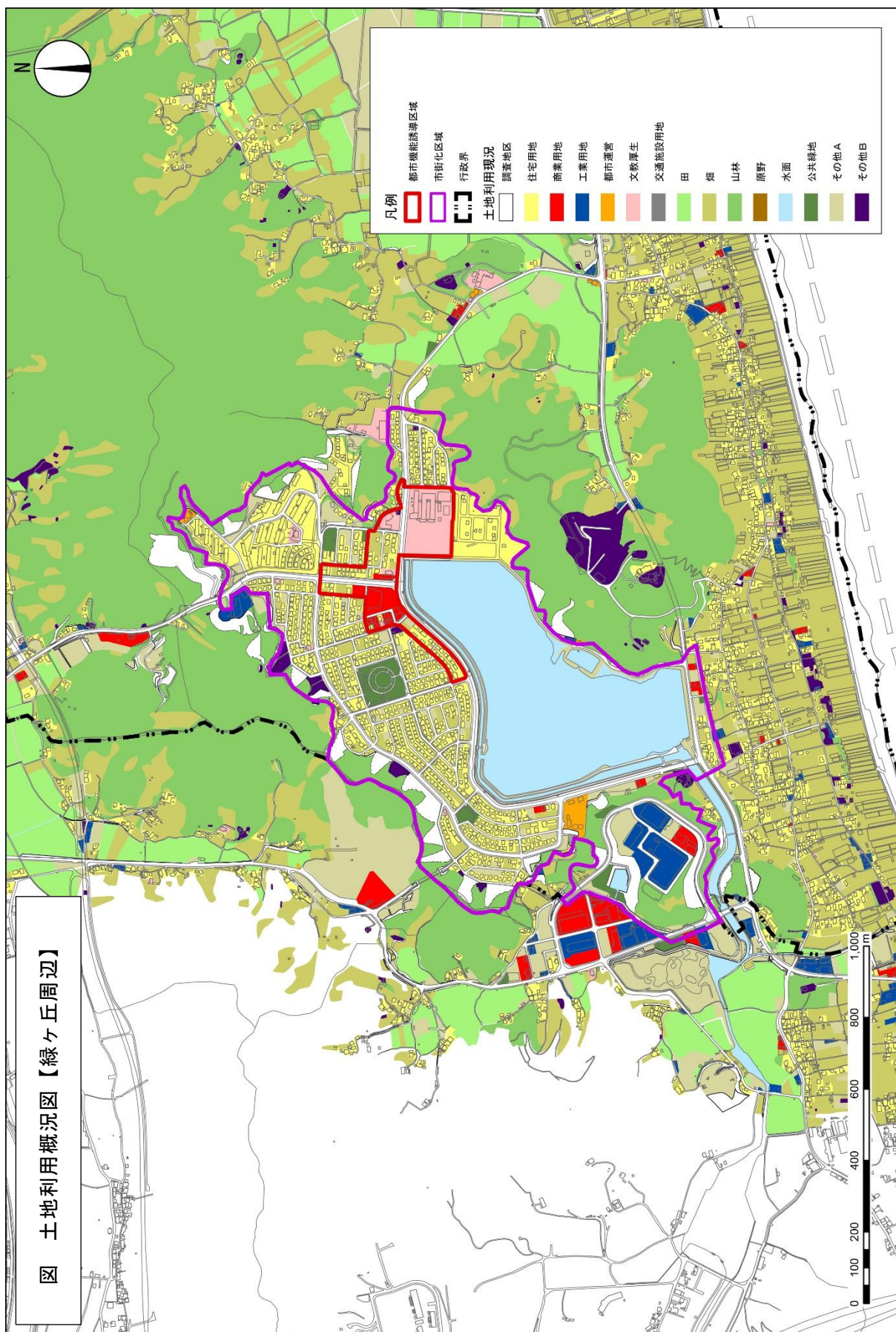
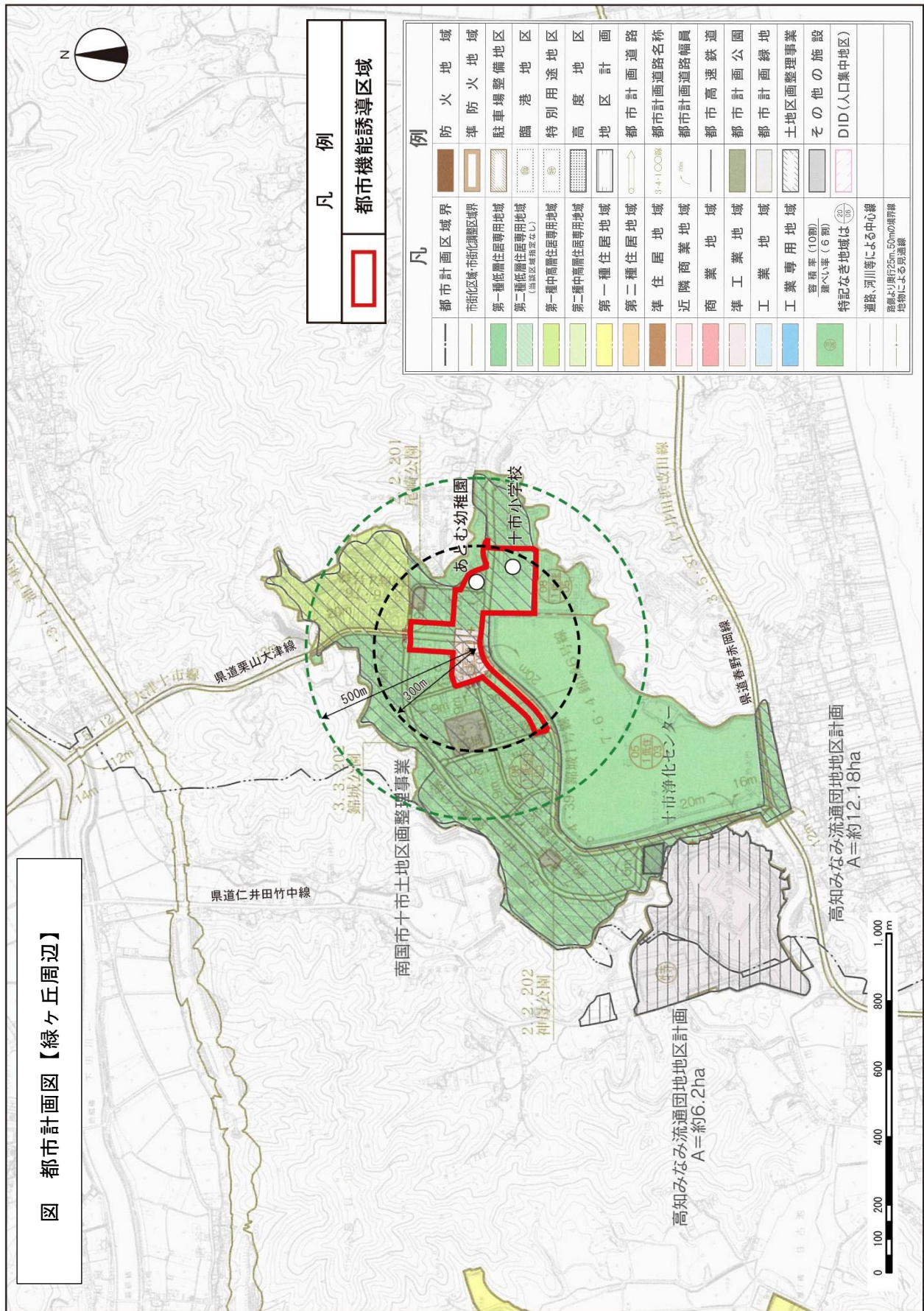




図 都市計画図【緑ヶ丘周辺】



凡 例	
	都市機能誘導区域

凡 例	
	都市計画区域界
	市街化区域・市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域 (当該区域指定区域)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	容積率(10%) 建ぺい率(6割)
	特記なき地域は(20%)
	道路、河川等による中心線
	道路より通行25m、50mの境界線 地物による原境界
	防火地域
	準防火地域
	駐車場整備地区
	臨港地区
	特別用途地区
	高度地区
	地区計画
	都市計画道路
	都市計画道路名称
	都市計画道路幅員
	都市高速鉄道
	都市計画公園
	都市計画緑地
	土地区画整理事業
	その他の施設
	DID(人口集中地区)

## 5) 居住誘導区域の設定基準（まとめ）

これまでの検討の結果から、居住誘導区域の設定基準を次表のように整理します。

居住誘導区域は、設定基準のうち①、②、④の各号に該当し、かつ③に該当しないエリアを基本とし市街地の形成状況を踏まえて一体的な区域とします。

表 居住誘導区域の設定基準

区 分	設定基準
①人口の動向に係る基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次のいずれかに該当する区域</li> <li>ア 人口集中地区又は人口密度 40 人/ha 以上の市街地が連担する区域</li> <li>イ 人口集中地区以外の区域のうち、人口密度が 30 人/ha 以上で、かつ人口増減率が 100.0%以上の地区（基本単位区）</li> <li>ウ 人口集中地区以外の区域のうち、地区（基本単位区）の範囲が市街化調整区域に広くまたがっているものの、市街化区域内に限定した地区の範囲では人口密度が概ね 40 人/ha 以上と推測でき、かつ人口増加率が 100.0%以上の地区</li> <li>エ 地区（基本単位区）の範囲に非可住地を含むものの、住宅地に限定した地区の範囲では人口密度が概ね 40 人/ha 以上と推測できる地区</li> </ul>
②公共交通の利便性に係る基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次のいずれかに該当する区域</li> <li>ア 鉄道駅から 800m圏内に位置する区域</li> <li>イ バス停留所から 300m圏内に位置する区域</li> </ul>
③防災に係る基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次のいずれかに該当する区域（区域から除外する区域）</li> <li>ア 土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の防災上の特に危険な箇所</li> <li>イ 土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域などの防災上の危険な箇所のうち、警戒避難体制や災害を防止又は軽減するための施設の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される箇所</li> </ul>
④土地利用状況に係る基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次のいずれかに該当する区域</li> <li>ア 都市機能誘導区域</li> <li>イ 準工業地域で工業用地や商業用地が連担することにより、良好な居住環境への影響が懸念される区域に該当しない区域</li> </ul>
○区域界に係る基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域の境界線は、原則として河川・水路、道路、鉄軌道等の明確な地形・地物とします。また、幹線道路の沿道に帯状に定める場合は、道路からの一定距離等をもって定めるものとします。</li> </ul>

## IV-2 居住誘導区域の設定

### (1) 区域設定

居住誘導区域は、前記の「居住誘導区域の設定基準」に該当するエリア（国勢調査・小地域集計の町丁・字等又は基本単位区）を基に、住宅地等の市街地形成状況を勘案して一体的な範囲とし、次頁の居住誘導区域図に示すように定めます。

#### 1) 南国市役所周辺・居住誘導区域

居住誘導区域は、次のエリアを基本として一体的な範囲に定めます。

- i 南国市役所周辺の2015（平成27）年の人口集中地区（国勢調査）。
- ii 北部の小籠1・2丁目、元町1・2丁目等の付近において、人口密度が30人/ha以上で、かつ人口増加しているエリア（国勢調査・小地域集計の基本単位区を基本とします。）。

ただし、急傾斜地崩壊危険区域のエリアは除外します。

- iii 南部の大桶、篠原において、市街化調整区域にまたがるエリア（同上）で、市街化区域内の宅地ゾーンに限定すれば、概ね40人/ha以上と推測でき、かつ人口増加しているエリア（同上）のうち、市街化区域の範囲。

#### 2) 緑ヶ丘周辺・居住誘導区域

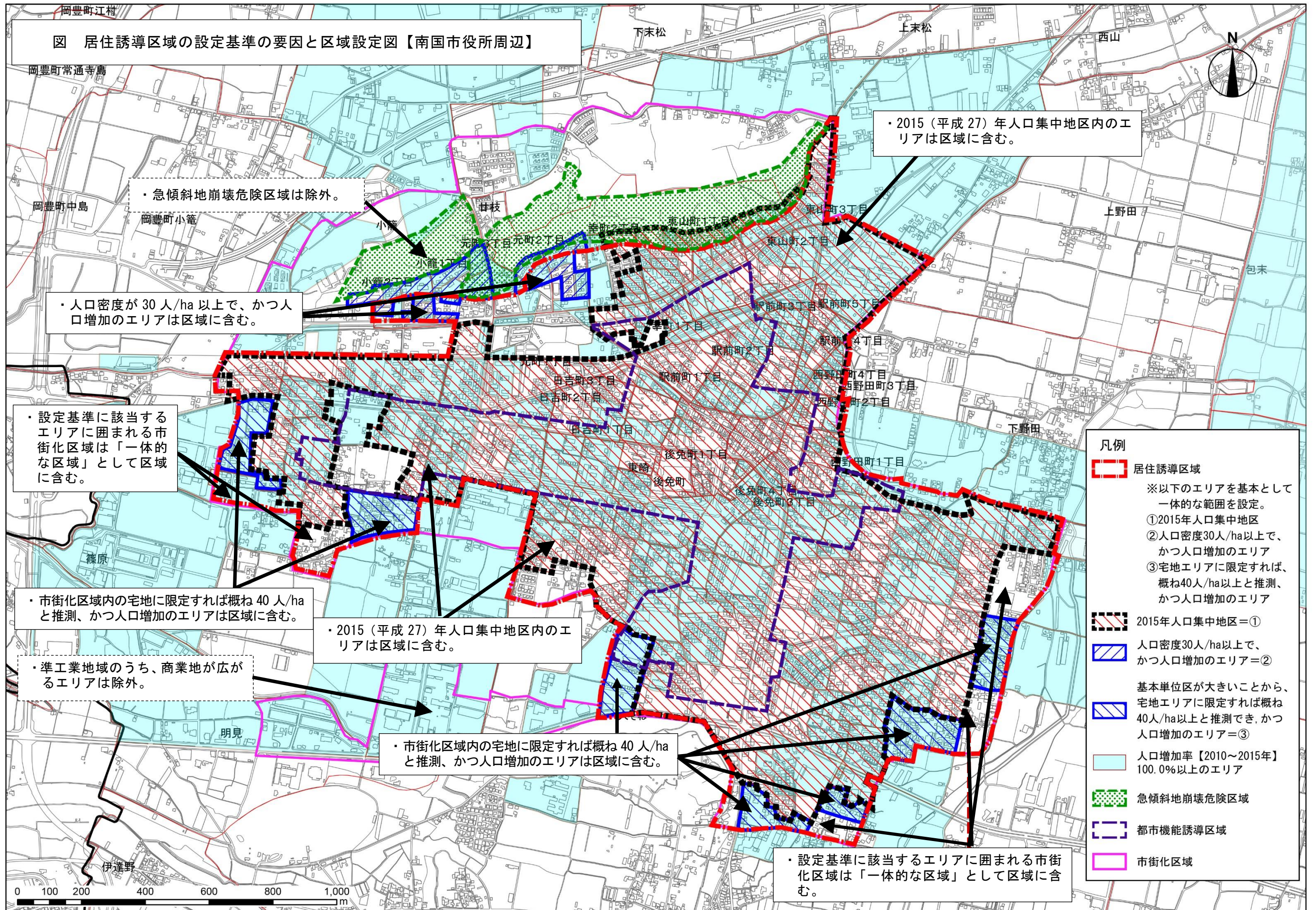
居住誘導区域は、次のエリアを基本として一体的な範囲に定めます。

- i 緑ヶ丘1～3丁目において、2015（平成27）年の人口密度が40人/ha以上のエリア（国勢調査・小地域集計の基本単位区を基本とします。）。
- ii 十市の一部（十市小学校南側）において、人口密度が概ね40人/ha以上と推測でき、かつ人口増加しているエリア（同上）のうち、市街化区域内の住宅地の範囲。
- iii 緑ヶ丘2・3丁目において、周辺緑地にまたがるエリア（同上）で、住宅地ゾーンに限定すれば、概ね40人/ha以上と推測できるエリアのうち、住宅地の範囲。

表 居住誘導区域の面積等

区 分	居住誘導区域面積		市街化区域面積 ②	比率 (①/②)
	内訳	計 ①		
南国市役所周辺	約 264ha	約 310ha	540ha	約 57%
緑ヶ丘周辺	約 46ha			

図 居住誘導区域の設定基準の要因と区域設定図【南国市役所周辺】



・急傾斜地崩壊危険区域は除外。

・人口密度が30人/ha以上で、かつ人口増加のエリアは区域に含む。

・設定基準に該当するエリアに囲まれる市街化区域は「一体的な区域」として区域に含む。

・市街化区域内の宅地に限定すれば概ね40人/haと推測、かつ人口増加のエリアは区域に含む。

・準工業地域のうち、商業地が広がるエリアは除外。

・2015（平成27）年人口集中地区内のエリアは区域に含む。

・市街化区域内の宅地に限定すれば概ね40人/haと推測、かつ人口増加のエリアは区域に含む。

・2015（平成27）年人口集中地区内のエリアは区域に含む。

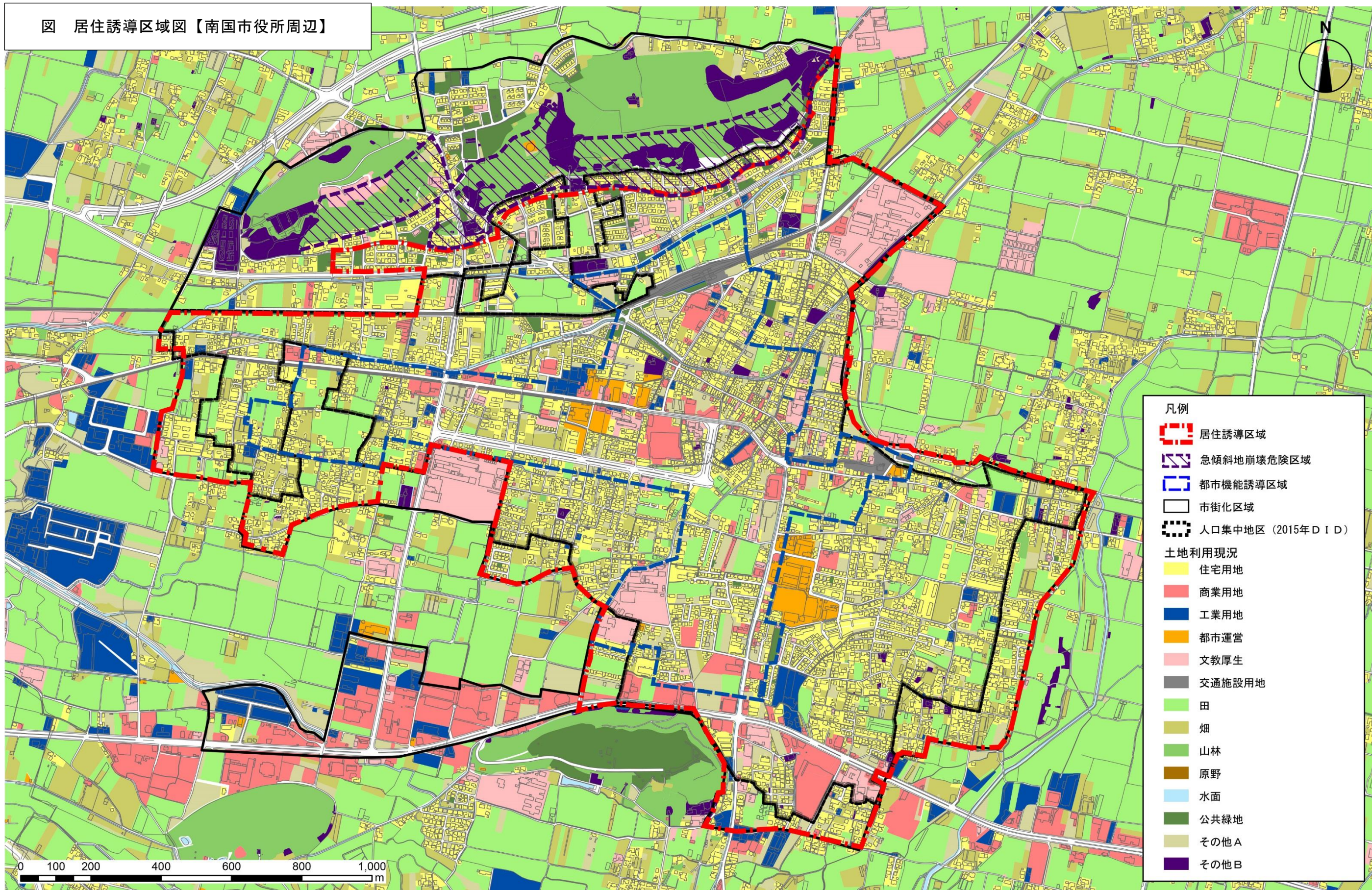
・設定基準に該当するエリアに囲まれる市街化区域は「一体的な区域」として区域に含む。

- 凡例**
- 居住誘導区域
  - ※以下のエリアを基本として一体的な範囲を設定。
  - ①2015年人口集中地区
  - ②人口密度30人/ha以上で、かつ人口増加のエリア
  - ③宅地エリアに限定すれば、概ね40人/ha以上と推測、かつ人口増加のエリア
  - 2015年人口集中地区=①
  - 人口密度30人/ha以上で、かつ人口増加のエリア=②
  - 基本単位区が大きいことから、宅地エリアに限定すれば概ね40人/ha以上と推測でき、かつ人口増加のエリア=③
  - 人口増加率【2010～2015年】100.0%以上のエリア
  - 急傾斜地崩壊危険区域
  - 都市機能誘導区域
  - 市街化区域





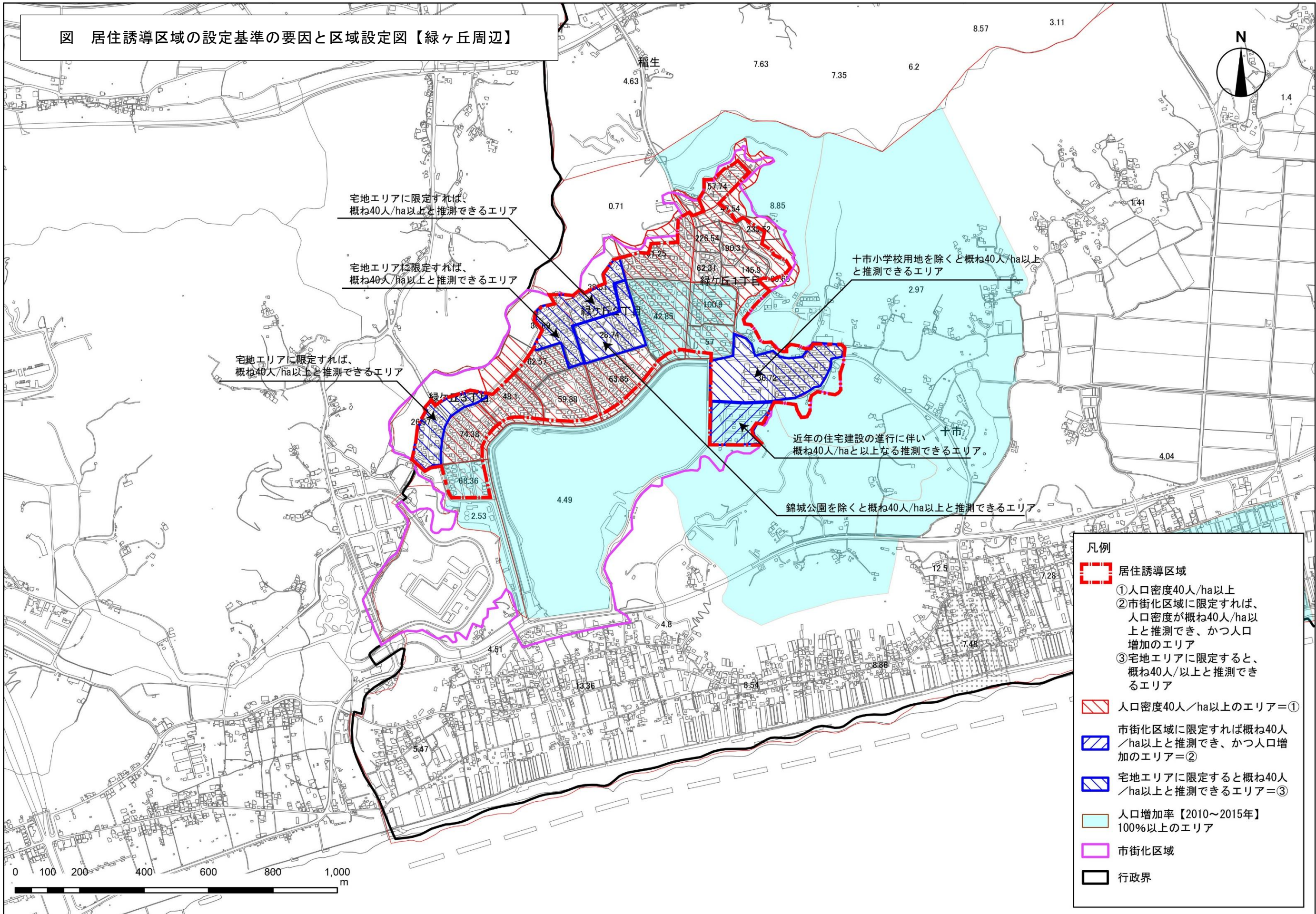
図 居住誘導区域図【南国市役所周辺】



- 凡例
- 居住誘導区域
  - 急傾斜地崩壊危険区域
  - 都市機能誘導区域
  - 市街化区域
  - 人口集中地区（2015年D I D）
- 土地利用現況
- 住宅用地
  - 商業用地
  - 工業用地
  - 都市運営
  - 文教厚生
  - 交通施設用地
  - 田
  - 畑
  - 山林
  - 原野
  - 水面
  - 公共緑地
  - その他A
  - その他B



図 居住誘導区域の設定基準の要因と区域設定図【緑ヶ丘周辺】



宅地エリアに限定すれば、  
概ね40人/ha以上と推測できるエリア

宅地エリアに限定すれば、  
概ね40人/ha以上と推測できるエリア

宅地エリアに限定すれば、  
概ね40人/ha以上と推測できるエリア

十市小学校用地を除くと概ね40人/ha以上  
と推測できるエリア

近年の住宅建設の進行に伴い  
概ね40人/haと以上なる推測できるエリア。

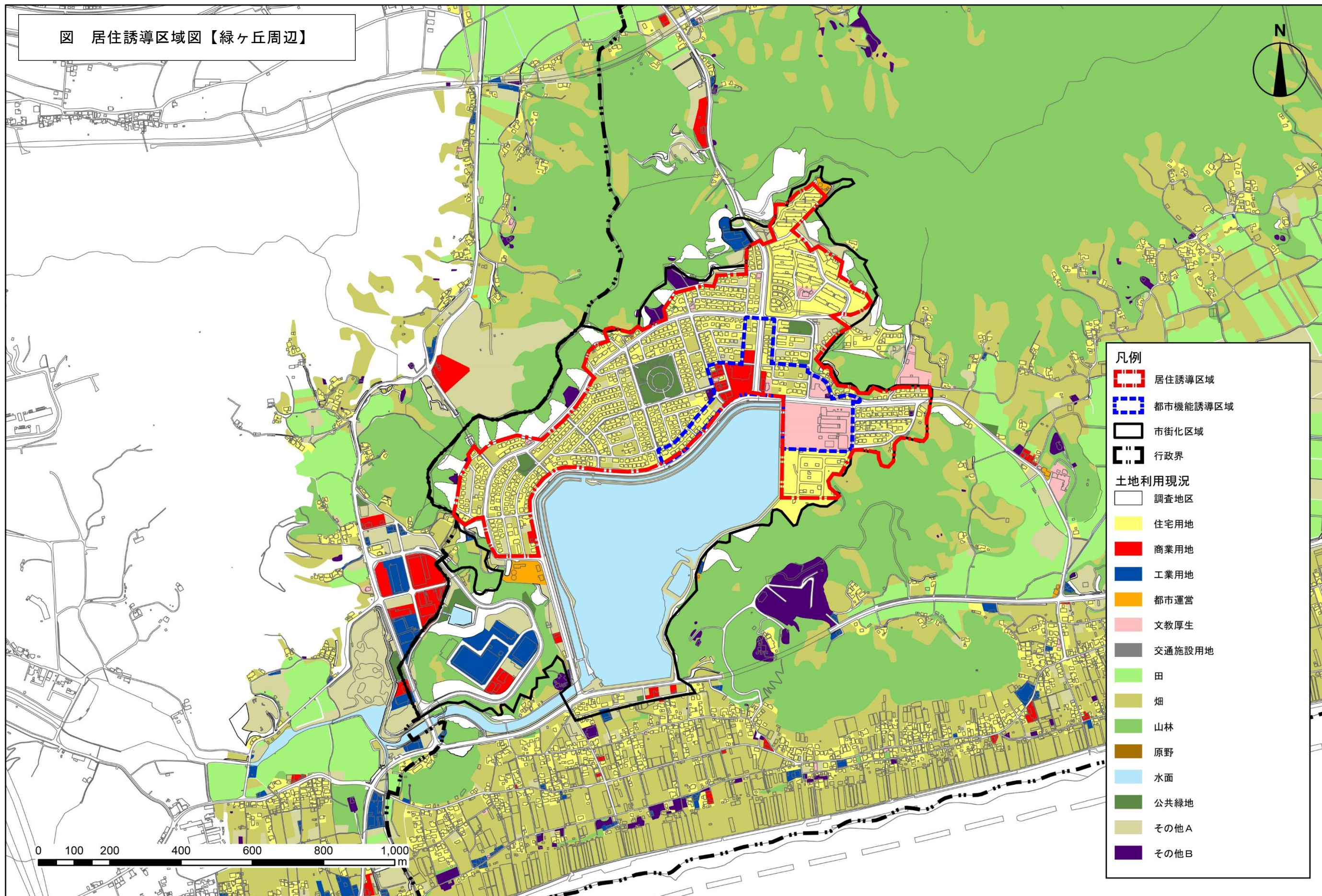
錦城公園を除くと概ね40人/ha以上と推測できるエリア。

- 凡例
- 居住誘導区域
    - ①人口密度40人/ha以上
    - ②市街化区域に限定すれば、人口密度が概ね40人/ha以上と推測でき、かつ人口増加のエリア
    - ③宅地エリアに限定すると、概ね40人/ha以上と推測できるエリア
  - 人口密度40人/ha以上のエリア=①
  - 市街化区域に限定すれば概ね40人/ha以上と推測でき、かつ人口増加のエリア=②
  - 宅地エリアに限定すると概ね40人/ha以上と推測できるエリア=③
  - 人口増加率【2010～2015年】100%以上のエリア
  - 市街化区域
  - 行政界





図 居住誘導区域図【緑ヶ丘周辺】



## (2) 居住誘導区域の人口の現状と将来見通し

### 1) 人口の現状

居住誘導区域の現在人口（2015（平成 27）年時点）は、南国市役所周辺が約 14,700 人（約 56 人/ha）、緑ヶ丘周辺が約 3,500 人（76 人/ha）になっています。

2010（平成 22）年～2015（平成 27）年時点の人口推移において、本市がマイナス約 1,490 人（一約 3%）と減少する中、南国市役所周辺で約 390 人（約 3%）が増加し、緑ヶ丘周辺で約 40 人（約 1%）が増加しています。

#### 【参考：2010（平成 22）・2015（平成 27）年時点人口の整理方法】

2010（平成 22）年及び 2015（平成 27）年国勢調査により、居住誘導区域に含まれる小地域又は基本単位区の人口を集計しました。

### 2) 将来推計人口

#### ①推計方法

将来人口は、「基準人口＝2015（平成 27）年時点の男女・年齢（5 歳階級）別人口」に、「自然増減」（出生と死亡）及び「純移動」（転出入）という二つの「人口変動要因」それぞれについて将来値を仮定し、それに基づいて将来人口を推計します。

これらの「人口変動要因」に関する将来値については、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2013（平成 25）年 3 月推計）（以下、「社人研」といいます。）が“南国市の将来値”を公表しています。

ア 「自然増減」（出生と死亡）に関する将来値は、社人研が公表している“南国市の将来値”（2015（平成 27）年以降の各 5 箇年）を仮定値として推計します。

イ しかし、居住誘導区域における人口推移は、20 代、30 代、40 代の転入超過（増加）などにより人口総数が増加し、南国市全体の人口推移（人口減少）と異なっています。

このことを踏まえ、「純移動」（転出入）に関する将来値は、居住誘導区域の 2010（平成 22）年～2015（平成 27）年の男女・年齢（5 歳階級）別人口の推移から、独自の男女・年齢（5 歳階級）別の“移動率”（「転出入」による人口増減率）を算定し、社人研が公表している“南国市の将来値（移動率）”との「差」を算定します。

2015（平成 27）年以降の各 5 箇年の“移動率”は、この「差」を社人研が公表している“南国市の将来値（移動率）”に加算し、居住誘導区域の“移動率”と仮定します。

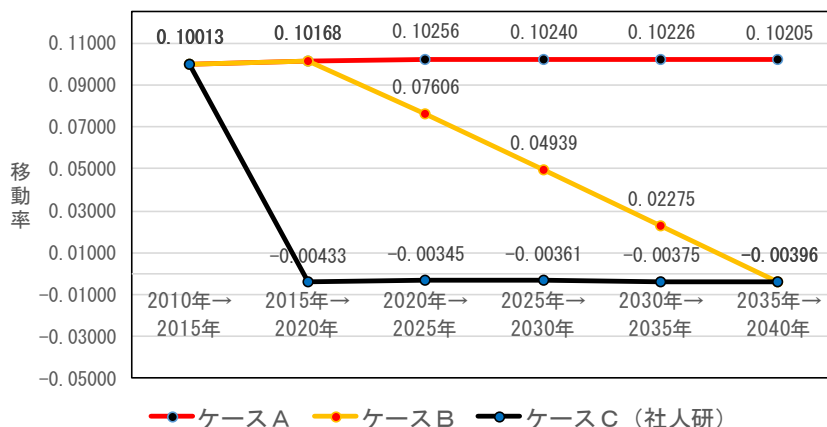
将来推計人口（ケース A）は、これを仮定値として推計します。

ウ ケース C として、社人研により公表されている“南国市の将来値（移動率）”に基づく将来人口を推計します。

また、ケース B として、今後は居住誘導区域におけるこれまでの人口増加傾向（転入等による増加）が鎮静化し、本市全体の人口推移傾向に近づくというケースを仮定し、“居住誘導区域の移動率”を順次、低下（正比例）させて 2035（平成 47）年以降は社人研による“南国市の将来値（移動率）”と同率になる仮定値に基づく将来人口を推計します。

### ■ ケース B の移動率の考え方

- 考え方： 今後は居住誘導区域におけるこれまでの人口増加傾向（転入等による増加）が鎮静化し、本市全体の人口推移傾向に近づくことを仮定します。
- 移動率の仮定： 居住誘導区域の移動率は、2015（平成 27）年～2020（令和 2）年以降に順次、低下（正比例）し、2035（令和 17）年～2040（令和 22）年に社人研が公表している「南国市の将来値（移動率）」と同率になると仮定します。



【参考：人口推計・3 ケースの移動率の比較例】

南国市役所周辺・居住誘導区域における各ケースの「男・30～34 歳」の場合

### ② 将来人口の推計結果

ア ケース A：居住誘導区域における 2010（平成 22）年～2015（平成 27）年の人口増加が概ね続くと仮定する場合【当該居住誘導区域における、2010（平成 22）年を基に 2015（平成 27）年時点の男女・年齢（5 歳階級）別人口から算定した「移動率」をベースに推計します。】

目標年次の 2035（令和 17）年時点において南国市役所周辺が約 16,000 人（約 61 人／ha）、緑ヶ丘周辺が約 3,900 人（約 86 人／ha）と推計します。

なお、この推計人口は、2010（平成 22）年～2015（平成 27）年の人口推移において、若者や子育て世代を中心とする転入・流入等により 2 地区が共に人口増加していることが反映されているものと考えます。このことから、このような人口推移を継続させるためには、今後も良質な住宅・住宅地の供給とともに、子育て環境の充実や魅力を感じるまちづくりが求められます。

イ ケース B：居住誘導区域における 2010（平成 22）年～2015（平成 27）年の人口増加が当面続きますが、その後は本市全体の人口推移に近づくことを仮定する場合【2015（平成 27）年～2020（令和 2）年の移動率はケース A の値とし、それ以降の各 5 年間の移動率は段階的に社人研が公表している“南国市の移動率”に近づくケースを推計します。】

目標年次の2035（令和7）年時点において南国市役所周辺が約15,000人（約57人/ha）、緑ヶ丘周辺が約3,600人（約78人/ha）と推計します。

**ウ ケースC：居住誘導区域においても、本市全体と同様の人口推移になると仮定する場合【社人研が公表している“南国市の男女・年齢（5歳階級）別の移動率”による推計】**

目標年次の2035（令和17）年時点において南国市役所周辺が約13,500人（約51人/ha）、緑ヶ丘周辺が約3,300人（約73人/ha）と推計されます。

しかし、このケースは居住誘導区域の人口が2015（平成27）年をピークに減少に転じる推計結果であり、2010（平成22）年～2015（平成27）年において2区域が共に人口増加している現状から想定し難い推計結果と考えます。

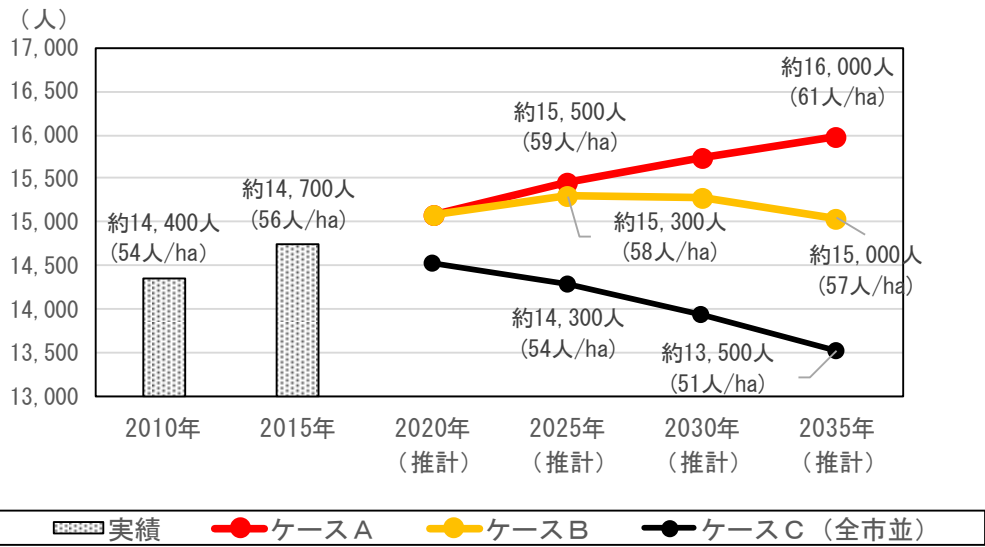
**エ 将来推計人口のまとめ**

2つの居住誘導区域の将来人口は、上記のケースAとケースBの間で推移するものと推定します。

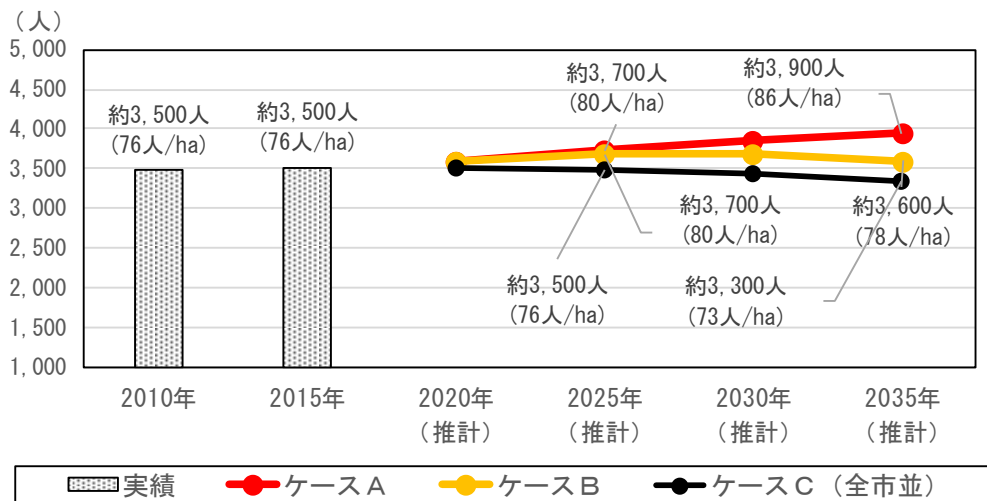
南国市役所周辺の居住誘導区域における将来人口は、2035（令和17）年において約15,000人～約16,000人と推計します。

緑ヶ丘周辺の居住誘導区域における将来人口は、2035（令和17）年において約3,600人～約3,900人と推計します。

また、人口密度は2035（令和17）年において、南国市役所周辺の居住誘導区域が約57人/ha～約61人/ha、緑ヶ丘周辺の居住誘導区域が約78人/ha～約86人/haと推計され、一定水準（40人/ha）以上の人口密度を維持していくと推計します。



南国市役所周辺・居住誘導区域における人口の現状と将来見通し



緑ヶ丘周辺・居住誘導区域における人口の現状と将来見通し

表 居住誘導区域の現在人口と将来推計人口

区 分		2010年 【実績・推定】	2015年 【実績・推定】	2025年 (推計)	2035年 (推計)	
南国市役所 周辺	ケースA	人口	約14,400人	約14,700人	約15,500人	約16,000人
		人口密度	約54人/ha	約56人/ha	約59人/ha	約61人/ha
	ケースB	人口			約15,300人	約15,000人
		人口密度			約58人/ha	約57人/ha
	社人研	人口			約14,300人	約13,500人
		人口密度			約54人/ha	約51人/ha
緑ヶ丘周辺	ケースA	人口	約3,500人	約3,500人	約3,700人	約3,900人
		人口密度	約76人/ha	約76人/ha	約80人/ha	約86人/ha
	ケースB	人口			約3,700人	約3,600人
		人口密度			約80人/ha	約78人/ha
	社人研	人口			約3,500人	約3,300人
		人口密度			約76人/ha	約73人/ha

【備考】 2015（平成27）年人口は、国勢調査・小地域集計の「町丁・字等」又は「基本単位区」毎の人口を集計しています。

このうち、居住誘導区域外縁部の一部において、当該区域の内外にまたがる基本単位区では、土地利用状況から見て人口の大部分が居住誘導区域内に居住していると推定し、当該基本単位区の人口の全数を集計しています。

このことから、当該基本単位区内の各戸の位置を正確に確認した結果に基づく集計人口を若干、上回っていることが考えられます。

また、2025（令和7）・2035（令和17）年の将来人口は2015（平成27）年（現況・推定）を基に推計していることから、同様のことが考えられます。

## IV-3 居住誘導のための施策の検討

### (1) 居住誘導のための施策の基本的な考え方

#### 1) 居住誘導の方向性

「IV-1 区域設定の考え方」「(2) 居住誘導の方向性」において『中心拠点等を中心とする地域に緩やかに集住を誘導し、一定の人口規模・人口密度により生活サービス水準が持続的に確保される、集約型の生活圏づくり』を目指し、居住の誘導を図る方向性として次の3ケースを設定しています。

#### ケース1：『子育て世代』（主に30代～40代）の転入・転居の誘導

- ・ 30代、40代は現状で南国市役所周辺の地域に住み替え（転入・転居による流入）が行われており、この住み替えを持続させるとともに、より積極的に支援し、南国市役所周辺等の居住誘導区域への転入・転居を誘導します。

#### ケース2：『若者』（主に20代）の転入・転居の誘導

- ・ 20代は大桶、篠原等において現状で住み替え（転入・転居による流入）が行われており、この住み替えを持続させるとともに、より積極的に支援し、南国市役所周辺の居住誘導区域への転入・転居を誘導します。

#### ケース3：『高齢者』（主に65歳以上）に配慮した持続的な居住の誘導

- ・ 65歳以上は南国市役所周辺等の地域に多数が居住していることを踏まえ、転出や転居による流出を抑制し、今後も安心して暮らせる環境づくりを進めます。

#### 2) 居住誘導施策の方針

居住誘導の施策について、上記の「居住誘導の方向性」を踏まえ、次の3つの方針を定めます。

#### 方針1：若者、子育て世代を中心とする市民の住まいの誘導

居住誘導区域を中心として、子育て世代や若者等の転入・転居が行われている現状を踏まえ、今後もこの動向が継続するよう、また子育て世代や若者等に住み続けてもらえるよう、子育て環境を中心とする生活環境づくりを促進して市民の住まいの誘導を図ります。

#### 方針2：良質な住まいづくり

高齢者、子育て世代など、誰もが安全で心豊かに、暮らし続けることができるよう市街地基盤施設等の整備を図り、良質な住まいづくりを進めます。

#### 方針3：魅力ある市街地環境づくり

高齢者、子育て世代など誰もがまちに愛着と誇りを持って心豊かに暮らし続けることができるよう、魅力を感じる市街地環境づくりを進めます。



### 3) 誘導施策の取組み方針

居住誘導区域内に居住の誘導を図るため、前記の「居住誘導施策の方針」に係る施策の実施を目指し、次の2つの実施段階に区分して誘導に取り組みます。

- ・ 第1に、“早期に実施する施策”として、本市が国の支援を受けて取り組んでいる都市計画道路の整備、土地区画整理事業（住宅地供給）の実施を継続するとともに、立地適正化計画に基づく「届出」制度を活用して居住の誘導に取り組みます。
- ・ 第2に、“今後、適切な時期に実施する施策”として、居住誘導区域内において持続的に居住の誘導を図るため、国の財政上、金融上、税制上の支援措置を活用することとします。また、今後の高齢者、子育て世代が安全で心豊かに、暮らし続けることができるよう、本市が独自に行う施策を長期的な観点から検討します。

## (2) 居住誘導施策

### 1) 早期に実施する施策

#### ①本市が国の支援を受けて取り組む施策

##### ア 良質な住まいづくり

高齢者、子育て世代など、誰もが安全で心豊かに暮らし続けられる良質な住宅・住宅地の整備や生活環境の形成を目指し、本市が国の支援を受けて行う施策として、下記の都市計画道路、土地区画整理事業等の整備を引き続き実施します。

表 本市が国の支援を受けて取り組む住宅地の基盤整備

施策	概要	事業手法等
1.街路整備（南国駅前線第2工区・高知南国線第3工区）	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心拠点の骨格を形成する都市計画道路南国駅前線及び高知南国線の整備を進めます。</li> <li>南国駅前線については中心拠点の基盤を強化し、商業機能の集積を促進します。</li> <li>JR後免駅前に広場を整備し、バスの乗り入れなど交通結節機能を高めるとともに、県外・市外からの来客者にとっての観光拠点として活用します。</li> <li>高知南国線については、まちおこしセンター等の誘導施設へのアクセス道路としての機能を併せ持っています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市構造再編集中支援事業を活用します。</li> </ul>
2.市道整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>市道後免永田線、市道宝橋西線を図書館整備に併せ拡幅整備を行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市構造再編集中支援事業を活用します。</li> </ul>
3.公園の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>篠原土地区画整理事業区域内に篠原地区1号街区公園、2号街区公園を整備します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市構造再編集中支援事業を活用します。</li> </ul>
4.ウォークアブルな（歩いて楽しい）まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR後免駅前広場からまちおこしセンターまでのまちなか歩きルートを確立することで、長い時間滞在できるような魅力ある中心市街地を創出します。</li> <li>情報板の整備：JR後免駅前広場やまちおこしセンターのほか、路面電車の乗降客が多い停留所前等に観光案内板を設置し、市内外からの来街者をまちなか歩きのルートに誘導し、中心拠点のにぎわいの再生を図ります。</li> <li>広場（南国市ものづくりサポートセンター隣接広場、南国駅前線沿道広場、高知南国線沿道広場、図書館入口ポケットパーク）の整備：まちなか歩きルート上に広場を整備し、住民や来街者の憩いの場となると同時に、まちなかでのイベント会場としても活用します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市構造再編集中支援事業を活用します。</li> </ul>
5.高知広域都市計画事業篠原土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路高知南国線の整備に合わせ、周辺の基盤整備をすることにより、地区内の土地利用の増進と、良質な市街地の形成を目的としています。</li> <li>施行期間：2014（平成26）年8月～2025（令和7）年3月末</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生区画整理事業を活用します。</li> </ul>

【備考】表中の「1」「2」「3」「4」は都市機能誘導施策と同一の施策です。

## イ 魅力ある市街地環境づくり

高齢者、子育て世代など誰もがまちに愛着と誇りを持てる魅力ある市街地の環境づくりを目指し、本市が国の支援を受けて行う施策として、下記の生活サービス施設の整備を実施します。

表 本市が国の支援を受けて取り組む生活サービス施設の整備

施策	概要	事業手法等
1.教育文化施設（図書館）の移転整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧法務局の建物を使用している市立図書館は、開架スペースの狭あいさにより多くの市民から規模拡大が求められてきたことから、民間の低・未利用地を活用し、中心拠点の誘導施設（教育文化施設）として移転整備します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市構造再編集中支援事業を活用します。</li> </ul>
2.まちおこしセンターの整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>株式会社海洋堂の施設を併設し、同社の造形技術やコンテンツを生かした集客・交流の場となる施設を整備し、ものづくりの人材の確保・育成、製造業にとどまらない地域資源を活用した新たな産業づくりの創造・振興、人口減少に歯止めをかける移住定住の促進、新産業・周辺地域と連携した商業・観光を展開していきます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市構造再編集中支援事業を活用します。</li> </ul>
3.地域交流センターの整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>市立体育館跡地を活用しつつ、老朽化した中央公民館と大篠地区公民館を合築し、市民の文化交流の拠点であるとともに、地域コミュニティの維持増進施設として整備を進めます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市構造再編集中支援事業を活用します。</li> </ul>

【備考】表中の「1」「2」「3」は都市機能誘導施策と同一の施策です。

## ②立地適正化計画に基づく「届出」制度の活用

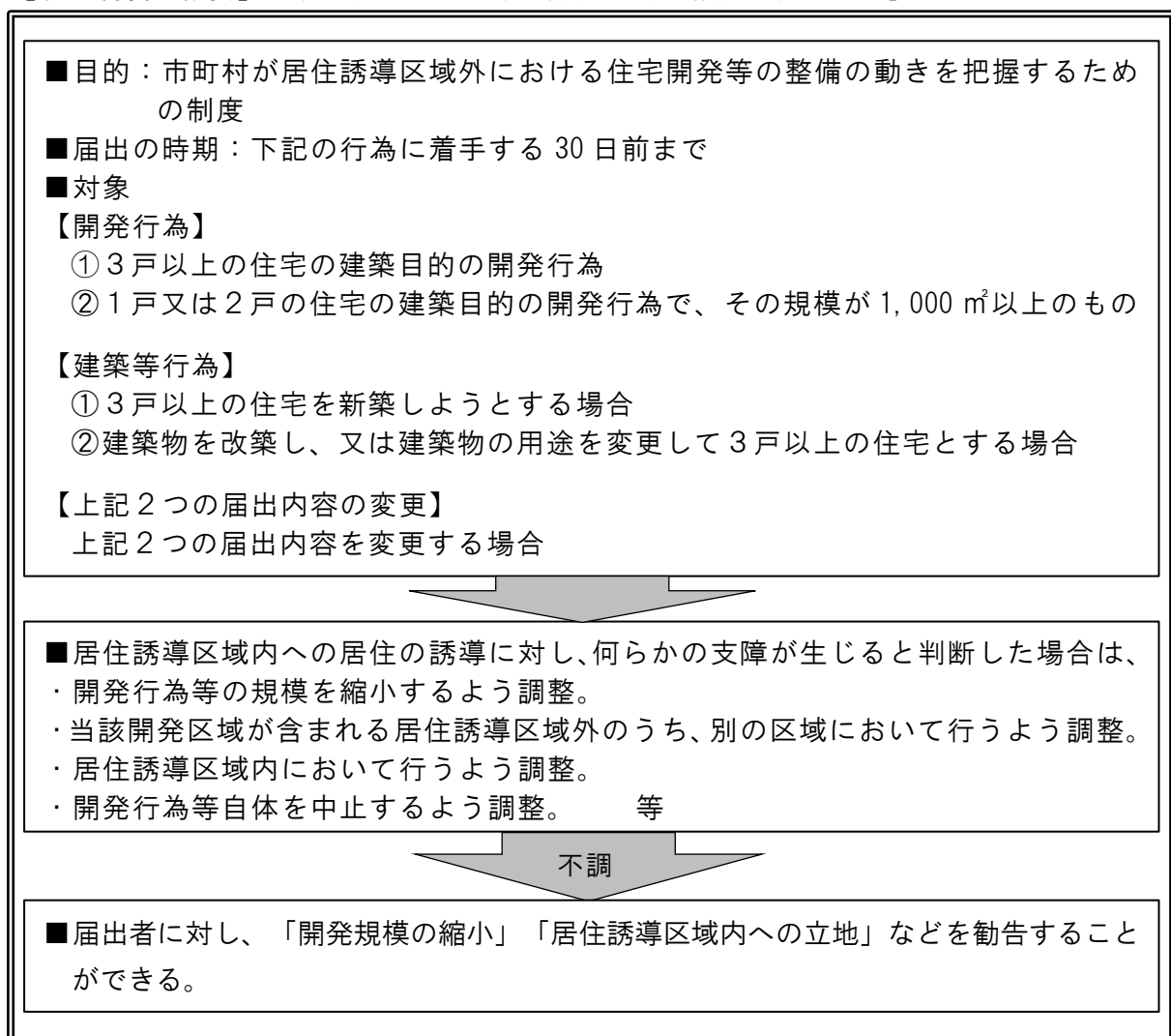
### ア 若者、子育て世代を中心とする市民の住まいの誘導

立地適正化計画を策定・公表した後において、「届出」制度（都市再生特別措置法第 88 条）が適用されます。

届出制は、市町村が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制度です。この制度に基づき、居住誘導区域外の区域で一定規模以上の住宅地開発や住宅建設等（開発行為、新築・改築、用途の変更）を行おうとする場合には、原則として市長への事前届出が義務づけられており、市長は必要な場合に勧告を行うこととなります。

この「届出」制度を適切に運用し、一定規模以上の住宅地の開発行為、住宅の建設等行為が居住誘導区域外で行われることを抑制し、居住誘導区域内の立地等を誘導します。

#### 【届出制度の概要】（出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」）



## 2) 今後、適切な時期に実施する施策

### ①国の財政上、金融上、税制上の支援措置を活用する施策

#### ア 良質な住まいづくり

居住誘導区域内において、高齢者、子育て世代など、誰もが安全で心豊かに暮らし続けられる良質な住宅地の整備や生活環境の形成を目指し、国の財政上、金融上、税制上の支援措置や、市が国の支援を受けて行う施策（各種事業）を、今後、居住動向を見定めつつ適切な時期に活用することとします。

表 今後、適切な時期に活用する、国の財政上、金融上の支援措置

区分		概要
居住誘導区域	ストック再生緑化事業（交付金）	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域内の既存の公共公益施設又は民間建築物（公開性を有するものに限る）及びその敷地内で整備される一定の要件を満たす緑化施設の整備に対して国が支援。</li> </ul>
	公営住宅整備事業（交付金）	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域外の公営住宅を除却し、居住誘導区域内に再建等する場合の除却費等を支援対象に新たに追加。</li> </ul>
	空き家再生等推進事業（交付金）	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化の著しい住宅が存在する地区における不良住宅、空き家住宅又は建築物の除却の支援対象に居住誘導区域外を追加。</li> </ul>
	市民緑化等整備事業（交付金）	<ul style="list-style-type: none"> <li>低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、居住誘導区域内における市民緑地を整備する際の対象要件を緩和。</li> </ul>
立地適正化計画区域	集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地適正化計画等の策定、都市の誘導施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援</li> </ul>

■「低未利用土地権利設定等促進計画」「立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）」を活用し、空き地・空き家の有効活用を促す施策について

【低未利用土地の有効活用】

本市では、人口減少と高齢化を背景にした空き地・空き家等の低未利用の土地が発生しています。これによる人口密度の低下、並びに都市のスポンジ化の問題に対応するため、低未利用土地における適切な管理を促すとともに、有効利用を促すための支援を行う必要があります。また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

低未利用土地の有効活用の支援は、下記に示す利用及び管理に係る指針、低未利用土地権利設定等促進事業の考え方に基づき実施します。

利用指針	○都市機能誘導区域内 ・オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨
	○居住誘導区域内 ・リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨
管理指針	○空き家 ・定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃
	○空き地等 ・雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を実施
低未利用土地権利設定等促進事業区域	○低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定 ・都市機能誘導区域又は居住誘導区域
	○低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項 ・促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等 ・立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設居住誘導区域における住宅等

【「立地誘導促進施設協定」による空き地・空き家等の活用支援】

- ・ 居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するため、居住誘導区域内を立地誘導促進施設協定の対象とし、空き地・空き家等の地権者の合意に基づき自治会やまちづくり団体等が共同で交流広場、コミュニティ施設等の空間・施設を整備又は管理することができるよう支援します。

【低未利用地の有効活用と適正管理の促進】

- ・ 「低未利用土地権利設定等促進計画制度」を活用した低未利用地の有効活用・適正管理の促進の検討
- ・ 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）による低未利用地の有効活用の検討

表 今後、適切な時期に活用する、国の特例措置

区 分	概 要
1.都市計画上の提案の特例	・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）
2.跡地等管理区域・跡地等管理協定制度	・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ ・都市再生推進法人（NPO等）が緑地管理を行うための協定制度 ・居住誘導区域に定めることができない。

出典：「みんなで進める、コンパクトなまちづくり～いつまでも暮らしやすいまちへ～コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」国土交通省

②今後、本市が独自に検討する施策案

ア 若者、子育て世代を中心とする市民の住まいの誘導

居住誘導区域を中心として、子育て世代や若者等の転入・転居が行われている現状を踏まえ、今後もこの動向が継続するよう、また子育て世代や若者等に住み続けてもらえるよう、子育て環境の保全、充実を目指し、本市が独自に行う施策として下記の施設の充実等を長期的な観点から検討します。

表 本市が独自に検討する施策

区 分	施策の概要	施策の内容
1.保育施設等の充実	・保育所、幼稚園等の施設、環境の充実	○ 居住誘導区域を中心として、子育て世代や若者の転入・転居に伴う乳幼児の増加を見定めつつ、ニーズに応じた保育、養育環境を提供し、待機児童：「〇」を維持できるよう保育所、幼稚園等の施設の充実に努めます。
2.教育施設の充実	・小学校、中学校の施設、環境の充実	○ 居住誘導区域を中心として、子育て世代等の転入・転居に伴う児童や生徒の増加を見定めつつ、ニーズに応じた学校教育を提供できるよう、隣接校選択制度とともに小学校、中学校の現在施設等の充実に努めます。

## イ 良質な住まいづくり

高齢者、子育て世代など、誰もが安全で心豊かに暮らし続けられる良質な住宅・住宅地の整備や生活環境の形成を目指し、今後の住宅の立地動向を見定めつつ、本市が独自に行う施策として下記の支援策を長期的な観点から検討します。

表 本市が独自に検討する施策

区分	施策の概要	施策の内容
1.住宅地供給に資する円滑な事業化への支援策	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発許可基準(接続道路などの基盤施設の整備基準等)などへ対応するための支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地供給に資する事業の円滑化に向け、住宅開発事業に伴う基盤整備事業(接続道路等)を、市が社会資本整備総合交付金等を活用し支援事業として実施することを検討します。</li> </ul>
2.住宅建設事業に向けての行政手続きの簡素化・円滑化などの支援策	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政手続きの円滑化・簡素化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市のワンストップ体制を整備し、事業者の開発等手続きの簡素化、円滑化に資することを検討します。 【事業者に対する窓口を一元化して設置し、この窓口を介して関係部局との調整を図り、円滑な事業化に資する。“帳簿作成、調整機能一元化”など】</li> </ul>
3.住宅地供給に資する用地確保のための支援策	<ul style="list-style-type: none"> <li>候補地(民有地)の情報提供【用地のマッチング】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き地、空き家の実態調査結果を活用し、住宅を建設できる空き地、空き家等の候補地(民有地)の紹介、斡旋の施策を検討します。</li> </ul>

## ウ 魅力ある市街地環境づくり

地域住民等が主体となって行政との協働により、まちに愛着と誇りを持てる魅力ある市街地の環境づくりを目指し、本市が独自に行う施策として下記の支援策等を長期的な観点から検討します。

表 本市が独自に検討する施策

区分	施策の概要	施策の内容
1.まちづくり活動等への支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地振興協議会を中心とするまちづくり活動等(地区レベルのまちづくりのワークショップ活動や計画立案、まちの管理等)への支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の中心市街地振興協議会を中心として、地域住民等が主体となって、地区の課題の解消、魅力づくりに資する計画づくりや、まちの管理計画等を立案する活動等への支援策を検討します。</li> </ul>