

四万十市立地適正化計画

2020 年 6 月
2022 年 2 月（改定）
四 万 十 市

四万十市立地適正化計画

目 次

序章 はじめに	1
1. 立地適正化計画とは	1
(1) 策定の目的・狙い	1
(2) 計画の期間	2
(3) 対象区域	2
(4) 計画に定める事項	3
(5) 計画の位置付けと役割	3
(6) 上位関連計画	4
第1章 現況	10
1. 人口	10
(1) 人口推移	10
(2) D I D（人口集中地区）	11
2. 土地利用	12
(1) 法規制の状況	12
(2) 土地利用の状況	14
(3) 住宅着工	15
3. 都市交通	16
(1) 利用交通手段（通勤・通学）	16
(2) 鉄道	17
(3) バス	18
4. 経済活動	19
(1) 農業	19
(2) 漁業	19
(3) 工業	20
(4) 商業	21
(5) 観光	22
5. 財政	23
(1) 歳入の内訳	23
(2) 歳出の内訳	24
(3) 公共施設のインフラの状況	25
6. 地価	26
7. 災害（洪水、津波、土砂災害）	27
8. 都市構造のレーダチャート分析	28

第2章	メッシュによる現況・課題分析	30
1.	人口	31
(1)	人口推移	31
(2)	将来人口の動向	33
(3)	高齢者の動向	36
2.	土地利用	39
(1)	空き家の状況	39
(2)	未利用地と空き家の関係（都市のスポンジ化）	40
3.	交通	41
(1)	公共交通（鉄道、バス）とアクセス困難地域	41
4.	経済	44
(1)	産業の動向	44
(2)	地価の動向	45
5.	災害	46
(1)	避難施設とアクセス困難地域	46
6.	生活施設	50
(1)	生活施設と人口密度	50
(2)	生活施設とアクセス困難人口	52
(3)	介護施設（通所型）と高齢者の関係	56
第3章	立地適正化に関する基本方針	60
1.	四万十市立地適正化計画の方針	60
(1)	都市の現況・都市構造の評価	60
(2)	立地適正化計画の方針等	60
2.	目指すべき都市の骨格構造と誘導方針	63
(1)	目指すべき都市構造	63
(2)	誘導方針	65
第4章	都市機能誘導区域	67
1.	都市機能誘導区域の方向性	67
(1)	基本的な考え方	67
(2)	区域設定の方向性	69
(3)	都市機能誘導区域の設定	71

第5章 居住誘導区域	79
1. 居住誘導区域の方向性	79
(1) 基本的な考え方	79
(2) 区域設定の方向性	80
(3) 居住誘導区域の設定	82
第6章 各誘導区域の役割と拠点づくりの方向性	84
1. 拠点づくりの考え方	84
2. 拠点づくりの方向性	84
(1) 中心市街地エリア（中心市街地周辺エリア）	84
(2) 具同市街地エリア（具同市街地周辺エリア）	86
(3) 古津賀市街地エリア（古津賀市街地周辺エリア）	88
第7章 誘導施設	90
1. 誘導施設の設定	90
(1) 基本的な考え方	90
(2) 誘導施設（候補）の立地状況	91
(3) 誘導施設の設定方針	95
(4) 誘導施設の設定	98
(5) 都市機能補完施設の設定	99
第8章 誘導施策	100
1. 誘導施策の設定	100
(1) 基本的な考え方	100
(2) 誘導施策	101
(3) 誘導施策の展開	110
2. 届出制度について	111
第9章 計画の進捗評価	113
1. 評価指標及び目標値の設定	113
(1) 目標値設定の考え方	113
(2) 評価指標及び目標値の設定	113
2. 計画の進行管理	114

序章 はじめに

1. 立地適正化計画とは

(1) 策定の目的・狙い

我が国では、急激な人口減少や少子化・高齢化が進行しているほか、雇用の減少、未利用地や空き家に伴う都市の空洞化などの様々な課題から、今後、市民の日常生活を支えてきた多様な生活サービスの提供が困難となることが懸念されています。

本市も同様に人口減少が進んでおり、1955年（S30）国勢調査の約48,200人をピークに1970年（S45）までの15年間で大きく減少しました。その後、緩やかな微増傾向でしたが近年は減少傾向で推移し、2015年（H27）には約34,300人となっています。また、ものづくり産業や中心市街地の衰退、健全な土地利用や老朽化した都市施設の対応などの都市的課題が山積するなかで、あらゆる世代にとって、安全・安心な住環境を提供することはもとより、種々の都市的サービスを維持できるような対策が急務となっています。

こうしたなか、持続可能な都市経営を行うためには、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し市民が公共交通等により、これらの生活利便施設等へ容易にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが重要となっています。

これらを踏まえ、都市再生特別措置法の改正により、「立地適正化計画」が制度化（法第81条関係）されたことに伴い、本市においても、都市計画マスタープラン（2017年（H29）3月策定）の将来像の実現に向け、居住機能や都市機能の適正な立地と誘導を図るとともに、公共交通等の様々な施策との連携を含めた包括的なマスタープランとなる「四万十市立地適正化計画」を策定します。



図 立地適正化計画のイメージ

(2) 計画の期間

本計画の期間は、都市計画に関する基本的な方針を定めた「四万十市都市計画マスタープラン」の長期目標年次にあわせ、2037年とします。

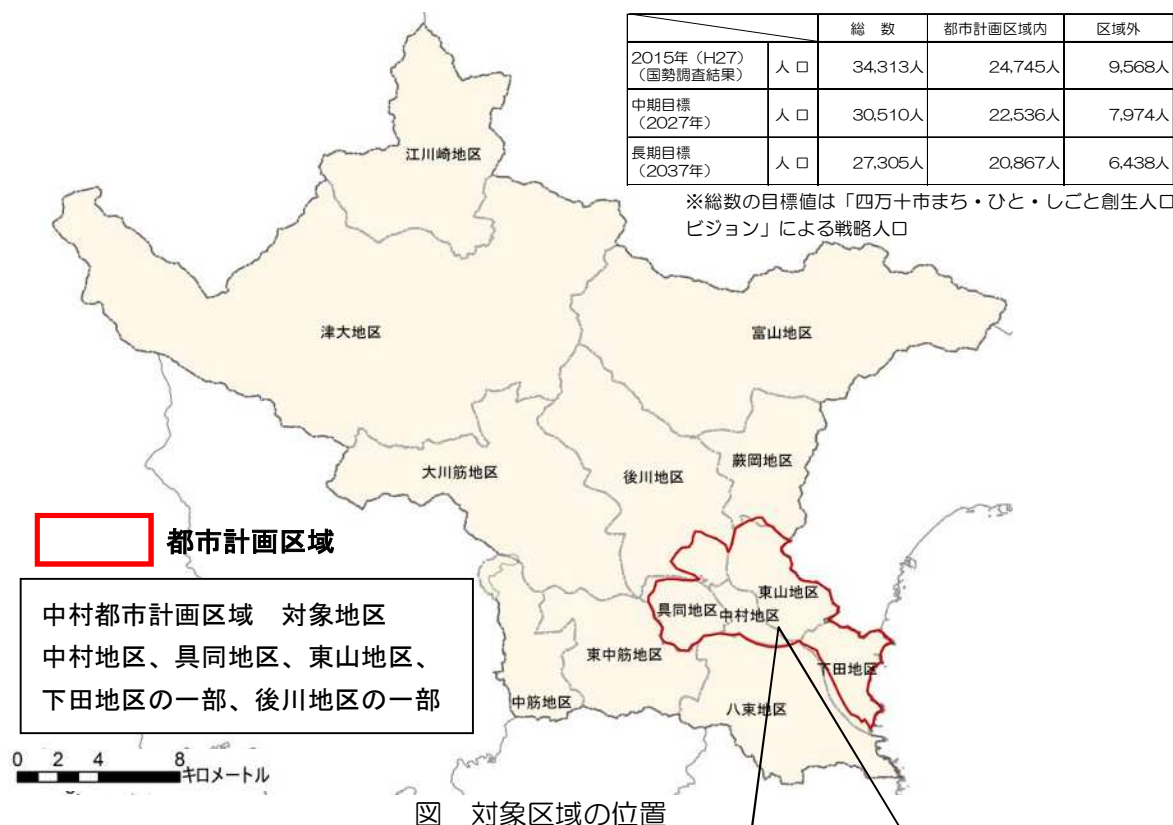
計画期間：2020年から2037年

＊ただし、都市計画マスタープランの改定や社会経済情勢の変化に対応し、概ね5～10年ごとに施策の実施状況についての調査や評価等、見直しを行います。

(3) 対象区域

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第81条第1項の規定に基づき、本市の人口の約72%を占める「中村都市計画区域(4,304ha)」とします。

法第81条 市町村は、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため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いう。)の立地の適正化を図るための計画「立地適正化計画」を作成することができる。

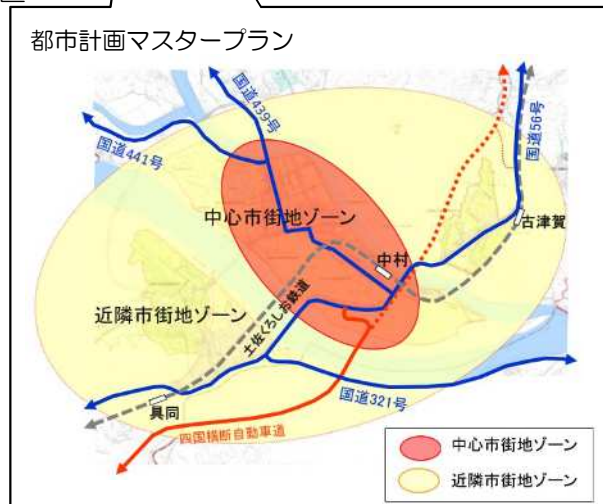


都市計画マスタープランでは、都市機能が集積している区域を「中心市街地ゾーン」また、近年の土地区画整理事業により都市基盤を整備した区域を「近隣市街地ゾーン」としています。よって、本計画では

「中心市街地ゾーン」＝中心市街地

「2つのゾーンを合わせた区域」＝市街地

と定義します。



(4) 計画に定める事項

都市再生特別措置法第81条第2項の規定に基づき、本計画では以下の事項を定めます。

法第81条 2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

(1) 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する**基本的な方針**

(2) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域「**居住誘導区域**」及び居住環境の向上、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

(3) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域「**都市機能誘導区域**」及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設「**誘導施設**」並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の**立地を誘導するために市町村が講ずべき施策**に関する事項

■計画区域

中村都市計画区域とします。

■基本的な方針

まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定し、その実現のための基本的な方針を定めます。

■居住誘導区域

人口減少のなかでも、一定エリアにおいて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、居住を誘導すべき区域を設定します。

■都市機能誘導区域

医療・福祉・商業・子育てなど都市機能を拠点に誘導・集約あるいは維持することにより、各種サービスの効率的な提供を図られる区域として設定します。

■誘導施設

都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定します。

■誘導施策

各誘導区域へ都市機能及び居住の誘導を図るため施策を設定します。

■目標値

計画の実現に向けた定量的な目標を設定します。

(5) 計画の位置付けと役割

コンパクトシティ・プラス・ネットワークによる持続可能な都市を実現するためには、都市の一部の機能だけでなく、医療・福祉、商業、公共交通など様々な分野が連携し、まちづくりを総合的かつ一体的に進めることが重要です。

このため、本計画は上位計画である「四万十市総合計画」、「幡多圏域都市計画区域マスタープラン（高知県）」、「四万十市都市計画マスタープラン」の理念や基本方針に即し、各分野における関連計画との連携・整合を図ります。

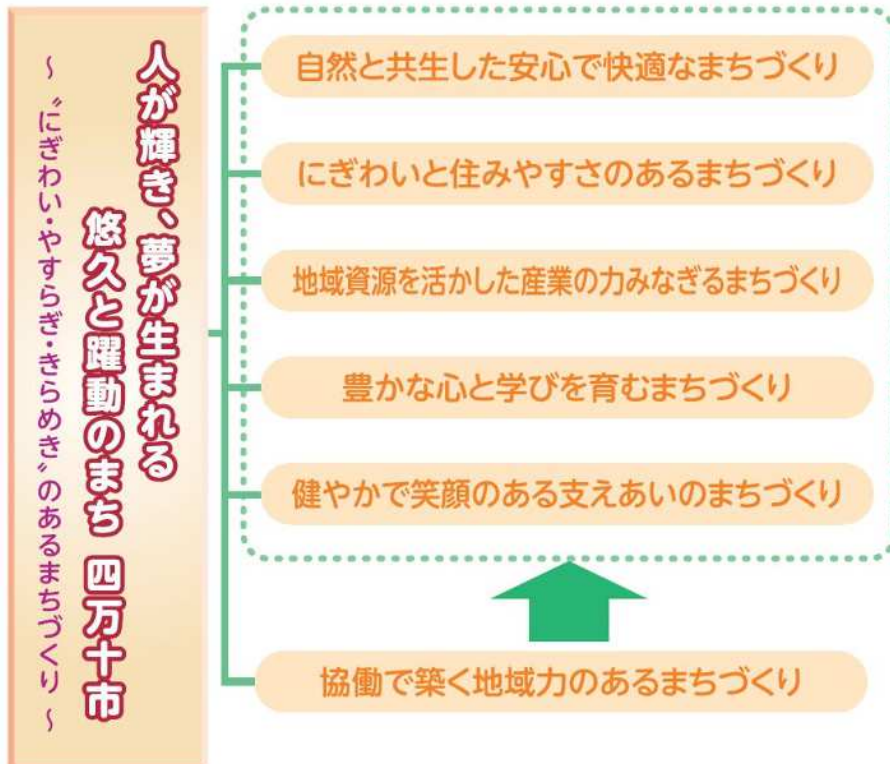
なお、本計画は都市再生特別措置法第82条の規定に基づき、四万十市都市計画マスタープランの一部として策定します。



（６）上位関連計画

◆四万十市総合計画（2015 年（H27）3 月）

【計画期間：2015 年度～2024 年度】

四万十市総合計画	
計画期間	前期基本計画 2015 年度～2019 年度（5 年間） 後期基本計画 2020 年度～2024 年度（5 年間）
基本理念	 磨く 四万十市が有する地域資源（環境、産業、文化、人材）が本市の財産です。四万十らしいまちづくりの素材でもあるこれらの資源を、今一度、磨き輝かせ個性あるまちとして内外に発信していくまちを目指します。 つなぐ 産業間のつながり、人と人とのつながり、さらには地域間のつながりを強化することにより、総合力・競争力を高めていくまちを目指します。 支えあう 普段の暮らしから緊急時の対応まで、市民誰もが“安全・安心”に暮らせるために、家族間の支えとともに地域ぐるみによる支えあいがある、あたたかでコミュニティ豊かなまちを目指します。
将来像 及び 基本目標	 人が輝き、夢が生まれる 悠久と躍動のまち 四万十市 自然と共生した安心で快適なまちづくり にぎわいと住みやすさのあるまちづくり 地域資源を活かした産業の力みなぎるまちづくり 豊かな心と学びを育むまちづくり 健やかで笑顔のある支えあいのまちづくり 協働で築く地域力のあるまちづくり

施策の体系

【自然と共生した安心で快適なまちづくり】

1. 環境との共生の推進
 - ・豊かな自然環境の保全
 - ・美しい水環境・景観の形成
 - ・循環型社会の構築と地球温暖化の防止
2. 安全・安心の確保
 - ・災害に強いまちづくりの推進
 - ・消防・救急体制の充実

【にぎわいと住みやすさのあるまちづくり】

3. 拠点都市機能の充実
 - ・にぎわいのある市街地の形成
 - ・交流基盤の整備
4. 住みやすさの確保
 - ・良好な居住環境の整備
 - ・都市基盤の整備・充実
 - ・防犯・交通安全の推進

【地域資源を活かした産業の力みなぎるまちづくり】

5. 地域資源を活かした産業の育成
 - ・豊かな食を育み、地域で暮らし稼げる農業の振興
 - ・山で若者が働く、全国トップクラスのヒノキ産地づくり
 - ・世代へつなぐ資源回復と安定し魅力ある水産業の振興
 - ・顧客に選ばれる商工業の振興とにぎわいの創出
 - ・地域の誇りが人を誘う、おもてなしの“環光”地づくり

【豊かな心と学びを育むまちづくり】

6. 夢を育む教育の推進
 - ・学校教育の充実
 - ・青少年・若者の育成
7. 地域文化の振興
 - ・地域文化の再発見・保全
 - ・生涯学習・スポーツの振興

【健やかで笑顔のある支えあいのまちづくり】

8. 住民みんなの健康づくりの推進
 - ・医療体制の充実
 - ・生涯健康づくりの推進
9. 支えあう地域づくりの推進
 - ・地域福祉の推進
 - ・地域で支える子育ての推進
 - ・高齢者福祉の充実
 - ・障害者福祉の充実

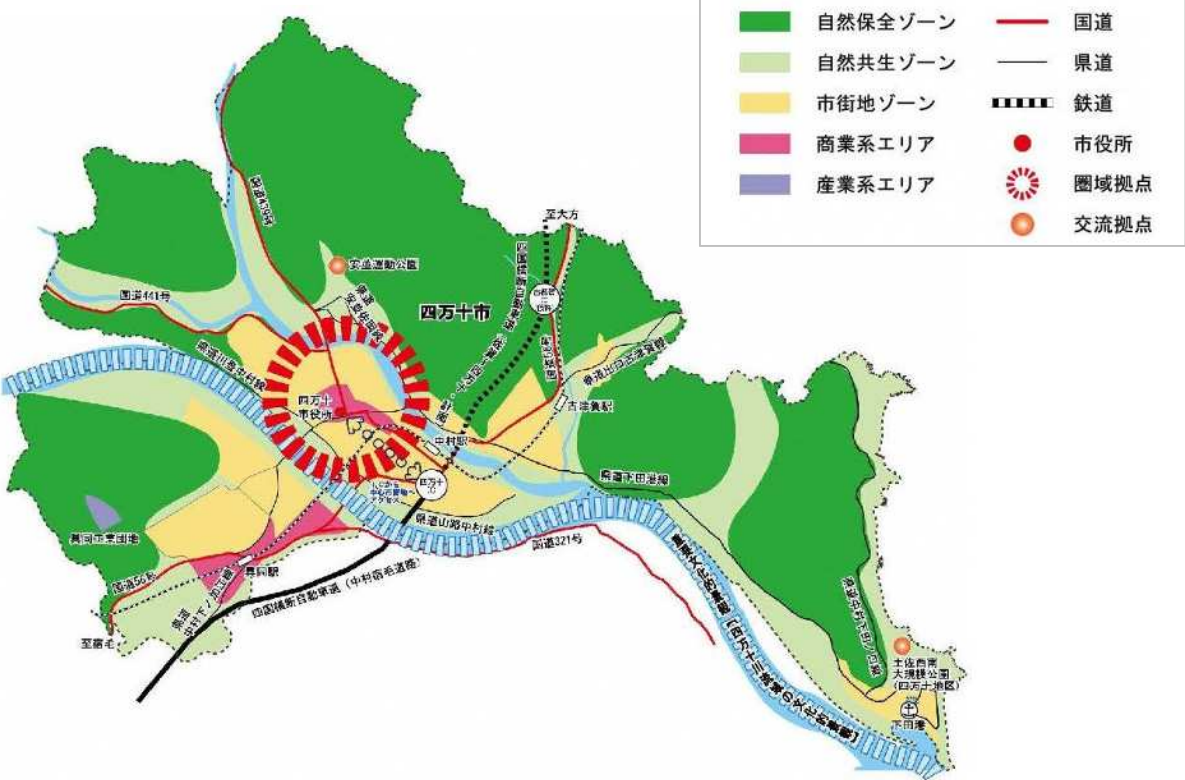
【協働で築く地域力のあるまちづくり】

10. 住民自治と協働の推進
 - ・住民自治と地域活動の推進
 - ・人権が尊重されるまちづくり
 - ・協働の推進
11. 行財政の運営
 - ・効果的な行財政運営
 - ・広域行政の推進

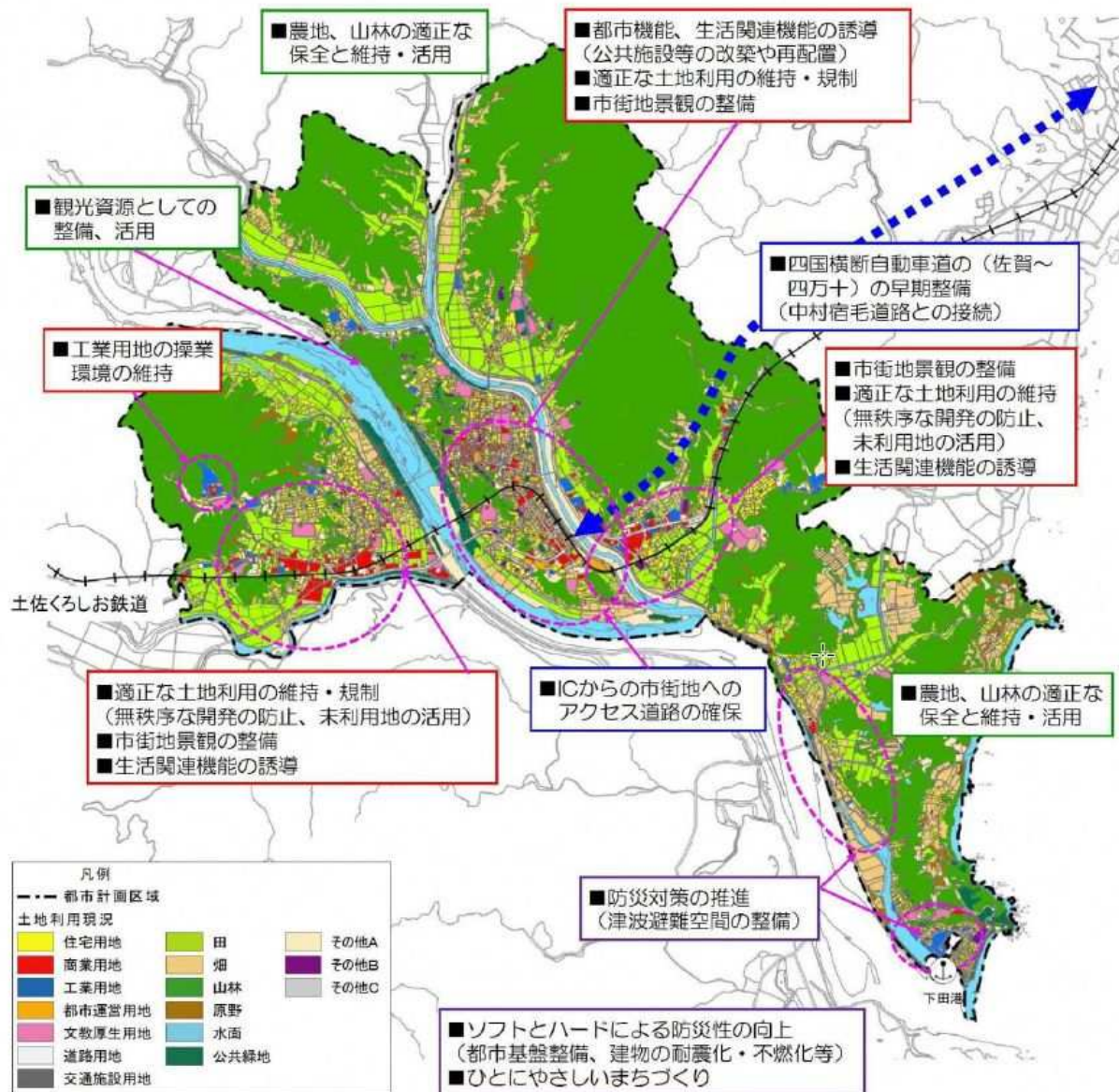
◆幡多圏域都市計画区域マスタープラン（2018年（H30）3月）（中村都市計画区域）

【目標年次：2035年〔中間年次2025年〕】

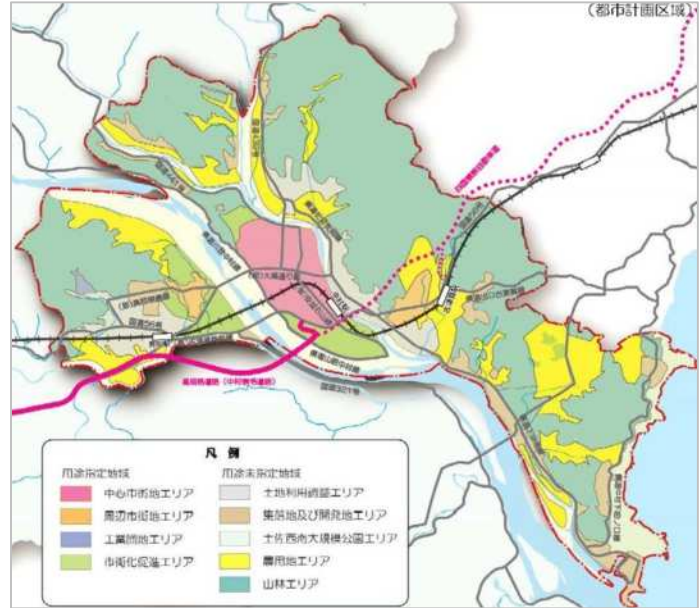
幡多圏域都市計画区域マスタープラン ◆中村都市計画区域（主要な都市計画の決定方針）	
圏域全体の課題	○人口減少・高齢化への対応 ○適正な土地利用の維持 ○幹線道路網の整備や公共交通の維持 ○豊かな自然環境の保全と地域資源としての活用 ○大規模自然災害への対応
圏域づくりの基本理念	黒潮の恵みを発信、賑わいの楽しさと ～人・自然・地域みんなが元氣いきいき～
まちづくりの基本方針	方針①：快適で安心・安全な居住環境を備えた持続可能なまちづくり 方針②：地域資源を最大限に活かした魅力あるまちづくり 方針③：人・モノが交流する活力あるまちづくり
圏域の将来像	◇持続可能な都市づくり 【圏域拠点】四万十市中心部（市役所及び土佐くろしお鉄道中村駅周辺の区域） 【地域拠点】宿毛市中心部、土佐清水市中心部、黒潮町中心部 【生活拠点】大月町、三原村、旧佐賀町、旧西土佐村 【自然交流ゾーン】自然公園区域 【広域連携軸】 （道路）四国横断自動車道、国道56号 （鉄道）土佐くろしお鉄道中村・宿毛線 【圏域連携軸】※四万十市関連 （国道）321号、381号、439号、441号 （道路）主要地方道 【地域連携軸】一般県道など
《将来像のイメージ》	

幡多圏域都市計画区域マスタープラン ◆中村都市計画区域（主要な都市計画の決定方針）		
人口フレーム （都市計画区域内）	基準年次：2015 年（H27）：24.1 千人 中間年次：2025 年：22.9 千人 目標年次：2035 年：21.2 千人	
都市計画区域の方針	◇土地利用 ■住宅地の適正な配置 ・中心市街地（中村駅・四万十市役所周辺・具同・古津賀）等の人口集積地周辺 ■都市機能の適正な配置 ・圏域拠点にふさわしい都市機能（商業・産業）の充実 ・具同地区、古津賀地区での未利用地の活用、適正な土地利用の維持 ・日常生活に必要な都市サービス機能の維持、適正な配置 ■計画的な市街地の整備 ・低密度化の防止に向けた土地利用の維持・誘導 ・中心市街地の建物の更新・耐震化 ・文化センターや公民館の改築（新築）や再配置による中心市街地の再生 ・空き家の発生防止と活用 ・市街地の防災性の向上と景観の保全	◇都市施設整備 ■効率的で機能的な交通ネットワークの形成 ・四国横断自動車道の早期整備 ・広域的交通網の強化 ・公共交通の維持、利便性の向上 ・四万十 IC から中心市街地へのアクセス道路の確保 ■効果的な都市施設の整備 ・未整備な都市計画施設の見直し ・集落地の住環境の維持や防災性の向上 ■汚水処理の充実 ◇自然的環境の整備・保全 ■緑が有する機能の充実 ・法規制の継続による、豊かな自然環境の保全 ・農地・山林の適正な保全と維持 ・四万十川の自然景観、小京都としての歴史景観の保全、観光活用 ◇その他 ■ソフトとハードによる防災・減災対策 ■人にやさしいまちづくり ・市街地や公共施設のバリアフリー化 ・公共交通の利便性向上 ■生産基盤の維持 ・工業団地の操業環境の維持
《まちづくりの方針図》 		

《中村都市計画区域の課題》



◆四万十市都市計画マスタープラン（2017 年（H29）3 月）【目標年次：2037 年】

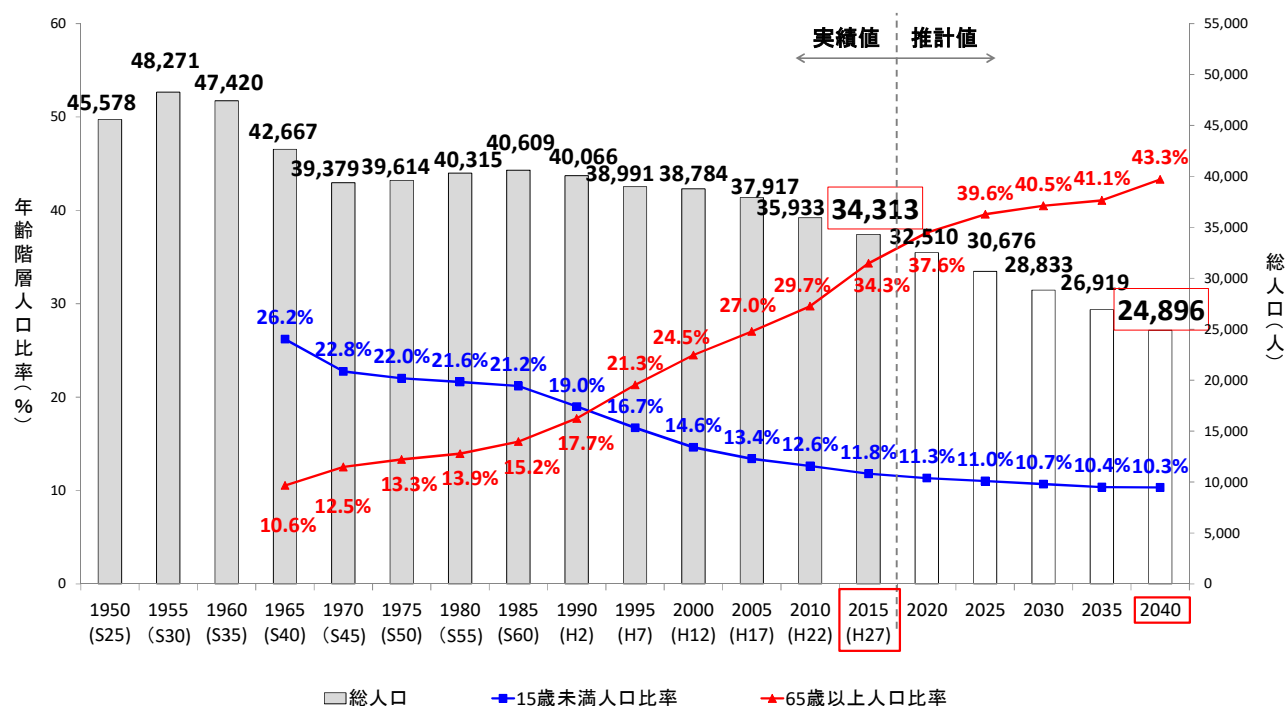
四万十市都市計画マスタープラン				
都市づくりの 主要課題	○四万十市の魅力向上（～まちの魅力を伸ばす視点～） ○人口減少・少子高齢化に対応した都市構造の再編（～まちの効率化を追求する視点～） ○地域経済の安定発展と交流の促進（～地域経済の持続的発展を目指す視点～） ○市民生活の安全・安心の確保（～都市防災や生活環境を改善する視点～）			
将来像	四万十川とともに生きる四国西南の中心都市			
都市づくりの 目標	①四万十川の自然と土佐の小京都の歴史・文化を育む都市づくり 【憩い・やすらぎ】 ②広い市域をコンパクト+ネットワークする都市づくり 【育む・住まう】 ③“四万十ブランド”を活かした活気あふれるにぎわい都市づくり 【活力・にぎわい】 ④南海トラフ地震や四万十川の水害に備える安全・安心な都市づくり 【安全・安心】 ⑤市民と行政による協働のまちづくり			
人口フレーム		《総人口》	《都市計画区域内》	《区域外》
	2015 年	34,313 人	24,745 人	9,568 人
	2027 年	30,510 人	22,536 人	7,974 人
	2037 年	27,305 人	20,867 人	6,438 人
将来都市構造	●「集約型+ネットワーク」都市構造 【都市軸】 ・環境交流軸 ・広域交流軸 ・地域連携軸 ・鉄道軸 【都市拠点】 ・中心拠点 ・生活拠点 ・地域拠点 ・交通拠点 ・防災拠点 ・郊外居住エリア 			
土地利用の方針	○人口減少・少子高齢化の進行を見据え、無秩序な市街化を抑制し、現在の都市構造を維持しつつ、集約型都市構造の形成を図るための土地利用を促進 ○用途未指定地域において各地域の特性を活かしつつ中心拠点・生活拠点と連携するなかで、豊かな自然と共生していくためのバランスの取れた土地利用 ○都市計画区域外において田園や山林、河川などの自然環境の保全に努めるとともに、集落を維持してするための居住環境の確保や地域活力の維持に向けた土地利用 			

第1章 現況

1. 人口

(1) 人口推移

- ・国勢調査による総人口の推移では、1955年（S30）をピークに1970年（S45）までの15年間で大きく減少しました。その後、緩やかな微増傾向でしたが近年は減少傾向で推移し、2015年（H27）には約34,300人となっています。
- ・全国的な高齢化の進行は本市も同様であり、2015年の65歳以上人口比率（高齢化率）は34.3%で、人口の1/3が高齢者となっています。
- ・国立社会保障・人口問題研究所の2018年（H30）公表の人口推計によると、2040年の人口は24,896人（2015年基準：-9,417人、-27.4%）となっており、高齢化率は43.3%まで増加すると予測されています。

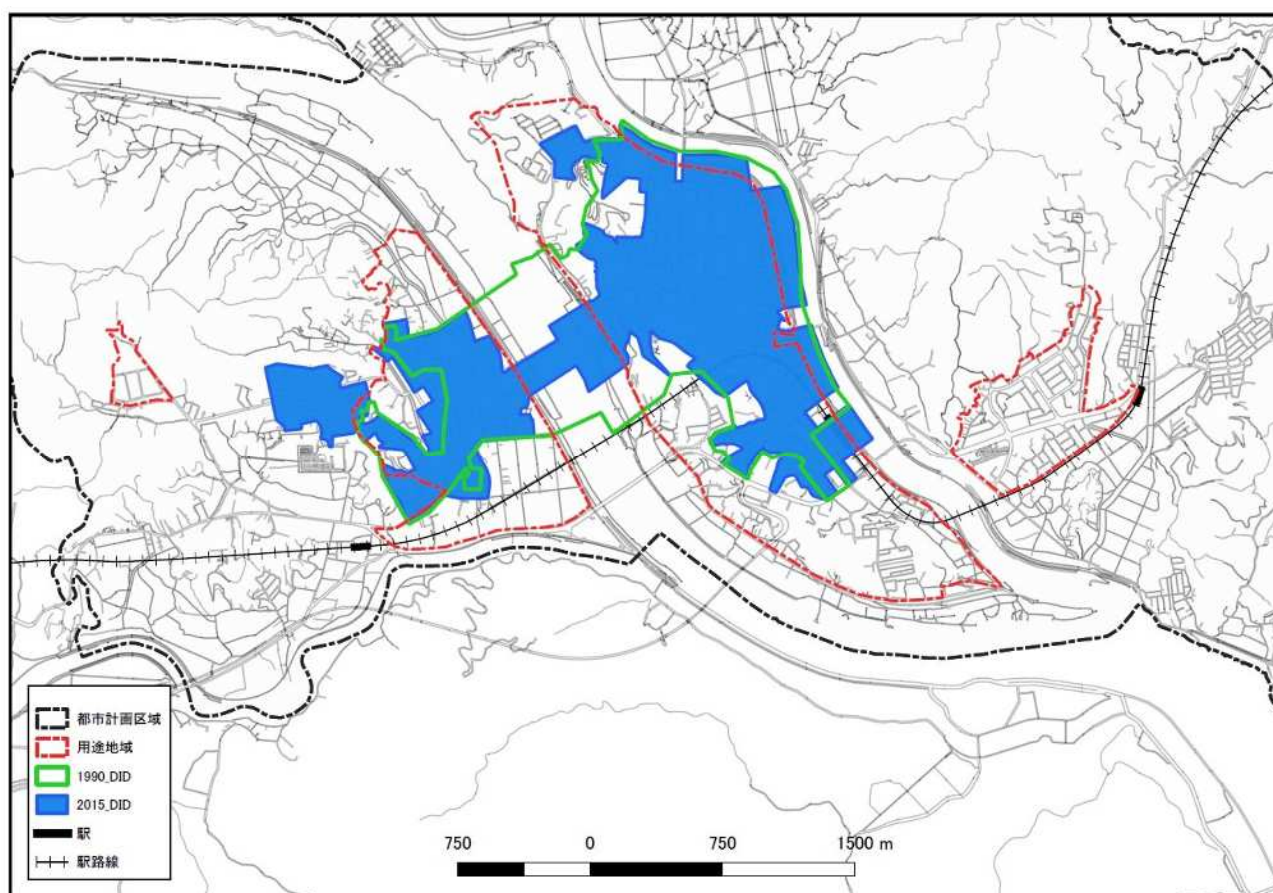


資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（2018年（H30）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

図 本市の人口推移と将来人口推計

(2) DID (人口集中地区)

- 1990 年 (H2) から 2015 年 (H27) の過去 25 年間で、DID 地区の面積は 11.0%減少していますが、具同地区の一部では拡大しています。
- 同様に DID 地区の人口は、過去 25 年間で 1990 年の 12,645 人から 2015 年には 11,040 人 (-12.7%) に減少していることから、市街地の人口集積が薄まり低密度化が進行しています。



資料：国土数値情報

図 DIDの変化 (1990 年⇒2015 年)

表 DIDの変化 (1990 年⇒2015 年)

	1990(H2)	2015(H27)	増減
面積(km ²)	2.90	2.58	-11.0%
人口(人)	12,645	11,040	-12.7%

資料：国勢調査

※DID 地区（人口集中地区）とは、人口密度が高い地区のことで、人口 4 千人/km²以上の国勢調査地区がいくつか隣接し、あわせて人口 5 千人以上を有する地区をいいます。

2. 土地利用

(1) 法規制の状況

◆用途地域の指定状況

- 用途地域の用途区分割合は、第1種住居地域が40.8%と最も広く、商業系用途13.3%、工業系用途15.9%となっています。
- なお、商業系用途は、中心市街地である市役所周辺から中村駅につながる地域と、具同地区の一部に指定されています。

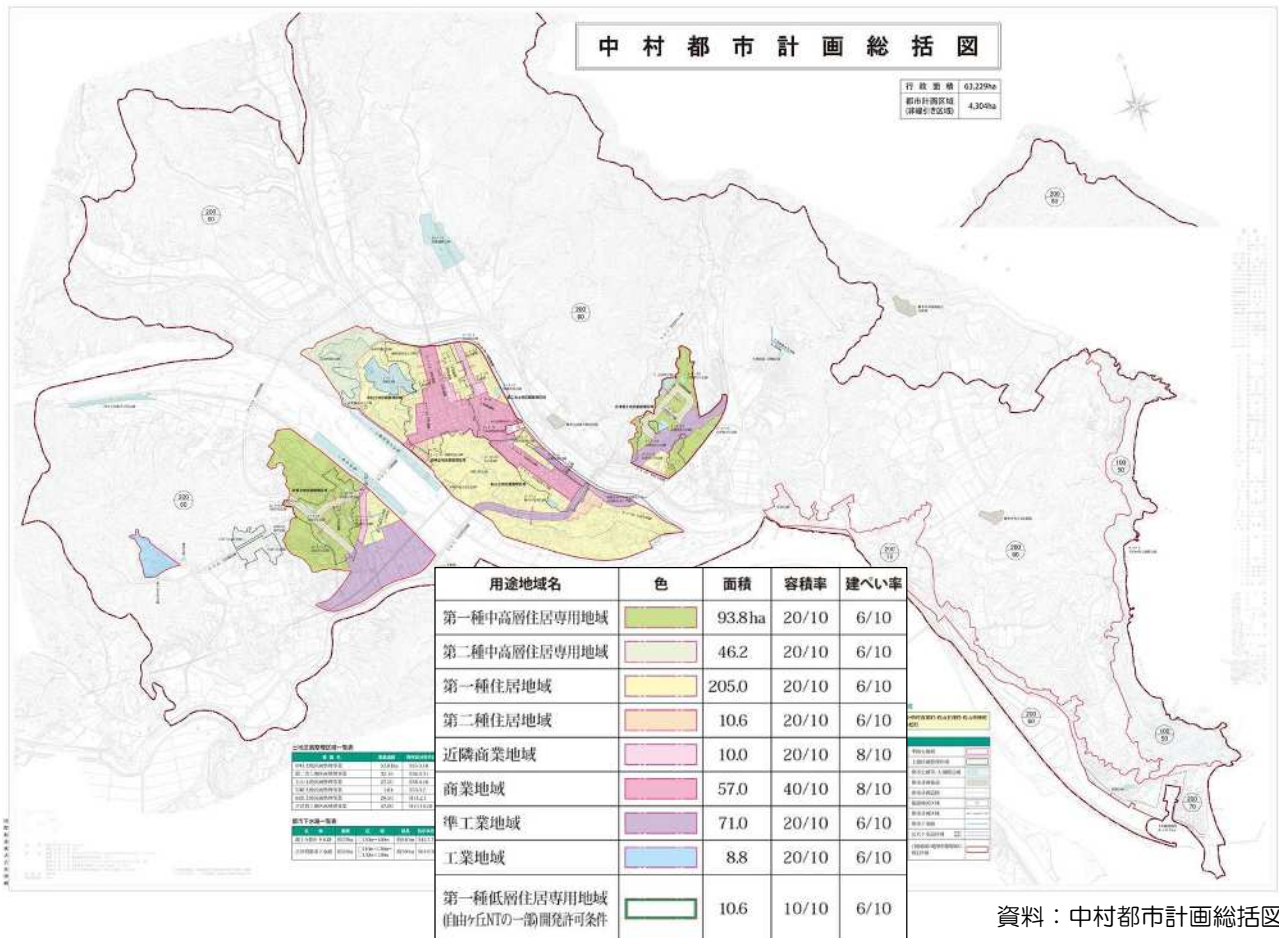


図 用途地域の指定状況

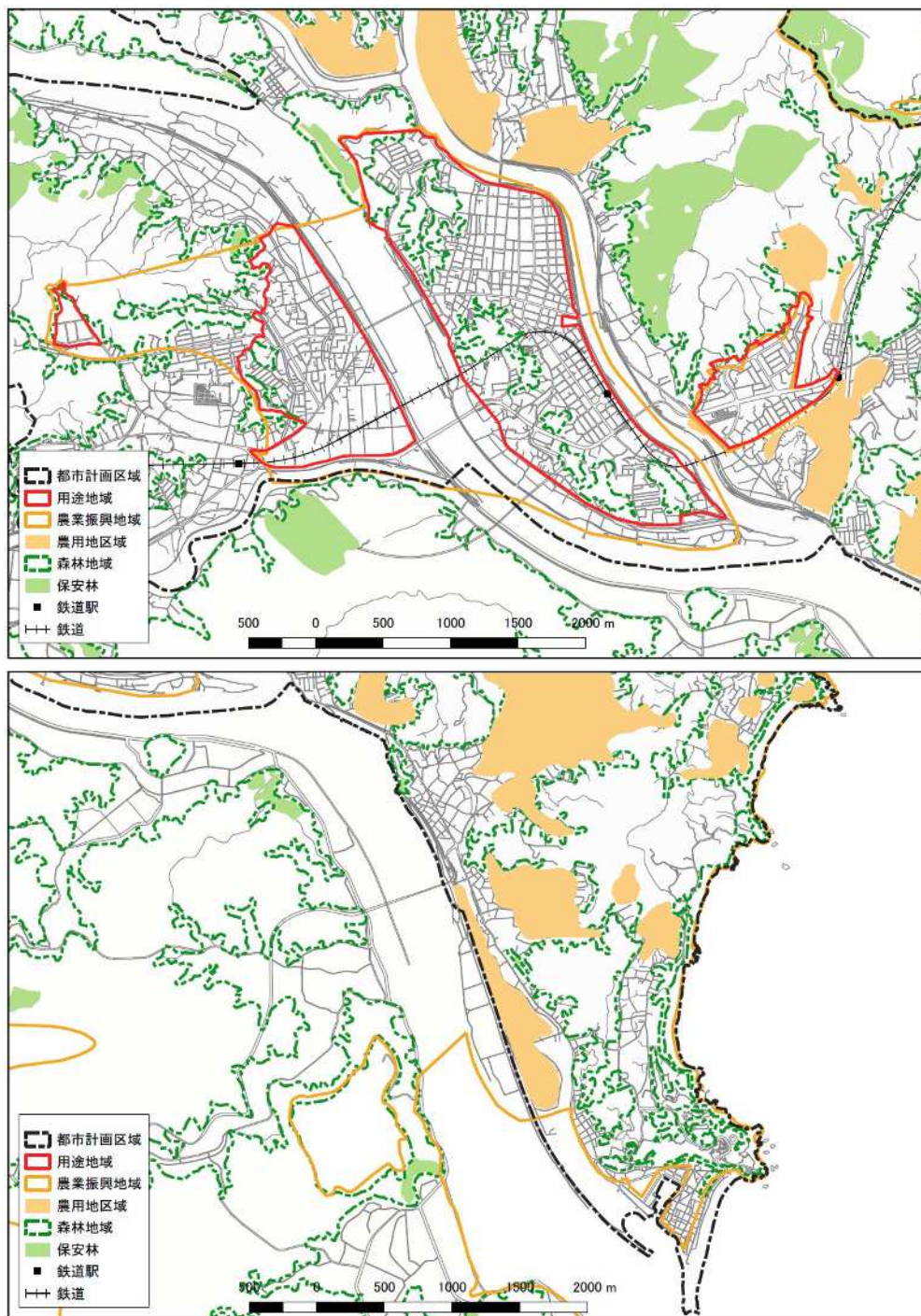
表 用途地域の面積内訳

用途地域区分	面積 (ha)	面積比率 (%)
住居系	356	70.8%
第一種低層住居専用地域	—	—
第二種低層住居専用地域	—	—
第一種中高層住居専用地域	94	18.7%
第二種中高層住居専用地域	46	9.1%
第一種住居地域	205	40.8%
第二種住居地域	11	2.2%
準住居地域	—	—
商業系	67	13.3%
近隣商業地域	10	2.0%
商業地域	57	11.3%
工業系	80	15.9%
準工業地域	71	14.1%
工業地域	9	1.8%
工業専用地域	—	—
計	503	100.0%

資料：都市計画基礎調査

◆農用地区域・保安林の指定状況

- 用途地域内や用途地域外の集落を除いた農地の多くが農業振興地域や農用地区域に指定されており、農業上の利用を確保するために、農業以外（一般の住宅開発など）の土地利用が制限されています。
- 丘陵地は保安林や森林地域に指定されており、立木の伐採や土地の形質の変更等が規制されています。

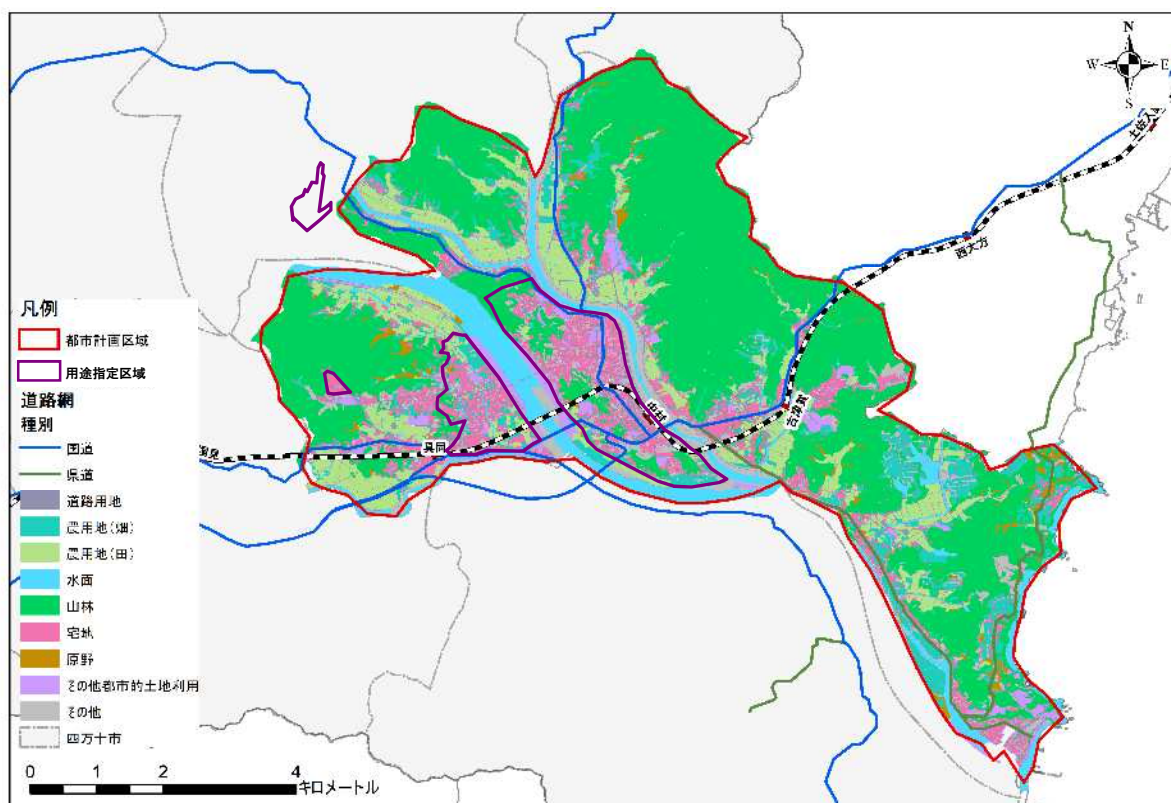


資料：国土数値情報

図 農用地区域・保安林の状況
(上：用途地域周辺 / 下：下田地区)

(2) 土地利用の状況

- 1997年（H9）から2014年（H26）までの土地利用の変遷では、農地（田）が199ha減少する一方、建物用途の面積が202ha増加し、宅地化が進んでいます。
- 土地利用の特徴としては、都市計画区域の北東部や西部、また、南部の太平洋沿いには山林が広がっており、河川周辺には田や畑等の農地利用がみられます。
- 宅地は用途地域である中村・具同・古津賀地区を中心に集まっており、その他では主要な国道・県道沿いに建物用途の土地がみられます。



資料：国土数値情報、都市計画基礎調査結果（2013）

図 土地利用状況図

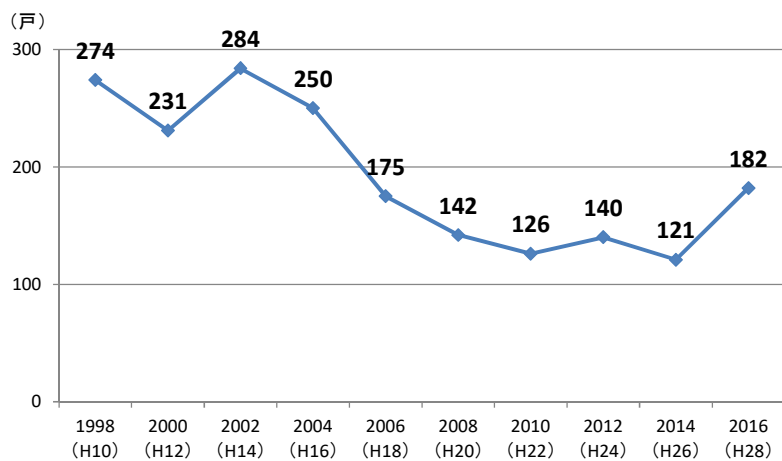
表 都市計画区域内の土地利用面積の内訳

種別	1997年(H9)		2014年(H26)		増減	
	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
田	823	19.1%	624	14.5%	-199	-4.6%
其他農地	205	4.8%	235	5.5%	30	0.7%
森林	2,245	52.2%	2,230	51.8%	-15	-0.3%
荒地	59	1.4%	28	0.7%	-31	-0.7%
建物用途	458	10.6%	660	15.3%	202	4.7%
幹線交通用地	11	0.3%	25	0.6%	14	0.3%
其他用地	108	2.5%	110	2.6%	2	0.05%
河川・海水域	395	9.2%	393	9.1%	-2	-0.05%
都市計画区域面積	4,304	100.0%	4,304	100.0%	0	0.0%

資料：国土数値情報

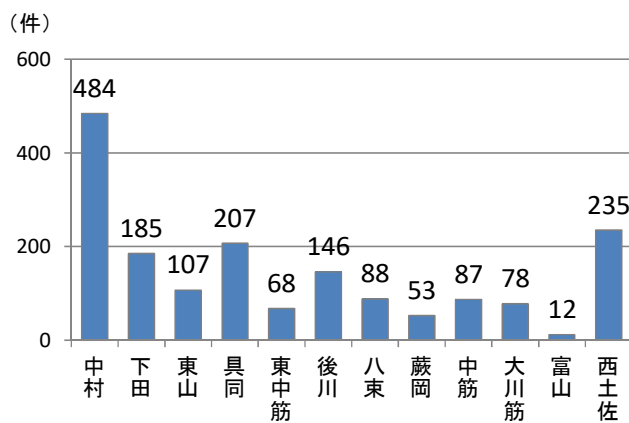
(3) 住宅着工

- 住宅着工統計による新設住宅の着工数では、2002 年（H14）をピークに 2014 年（H26）まで減少傾向となっているものの、2016 年（H28）には増加に転じています。
- 地区別の空き家件数は、中心市街地である中村地区が最も多い 484 件となり、西土佐地域全体では 235 件となっています。



資料：住宅着工統計（高知県 HP）

図 新設住宅市町村別年度別着工戸数の推移



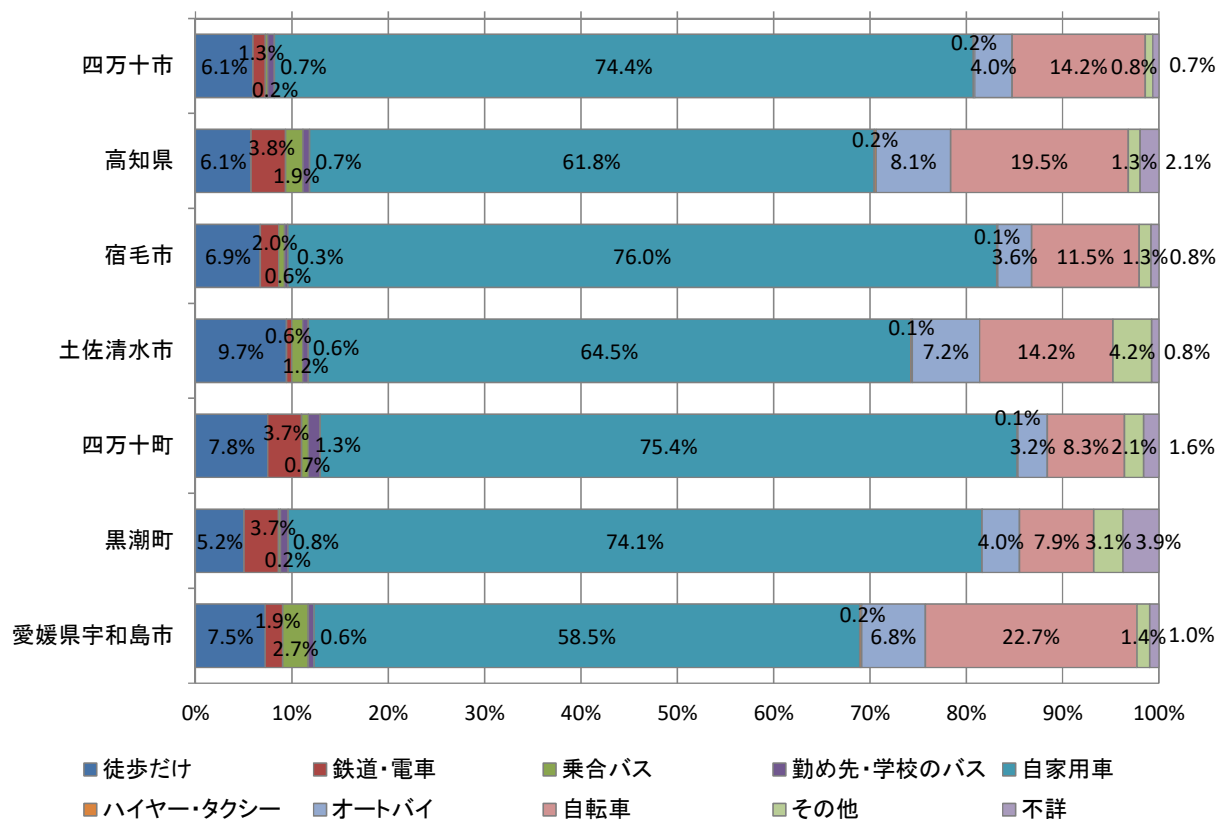
資料：四万十市空き家等実態調査業務報告書（2017.6月）

図 地区別空き家件数

3. 都市交通

(1) 利用交通手段（通勤・通学）

- 利用交通手段については、自家用車が 74.4%と最も高く、自動車への依存度が非常に高くなっています。
- また、近隣市町との大きな差はありませんが、高知県平均との比較では自家用車の割合が高い状況にあります。



資料：国勢調査（2015）

※上図は 2010 年の国勢調査における交通手段調査によるものです。本調査は 10 年おきの実施される項目であり、次回調査は 2020 年となっています。

図 利用交通手段の推移（県・近隣市町との比較）

- 本市には「土佐くろしお鉄道」と「ＪＲ四国（予土線）」の２本が通っており、土佐くろしお鉄道は中村地域に５駅、ＪＲ四国（予土線）は西土佐地域に３駅整備されています。
- 本市の拠点となる土佐くろしお鉄道の中村駅の乗降客数は１日あたり約１,０００人と少ない状況にあり、利用者が年々減少傾向にあることから、将来的な鉄道の維持・運営が懸念されます。

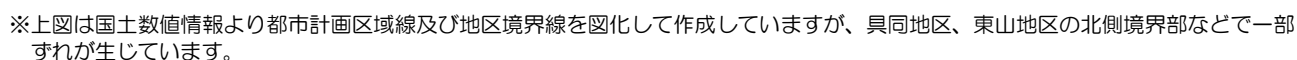
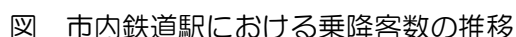
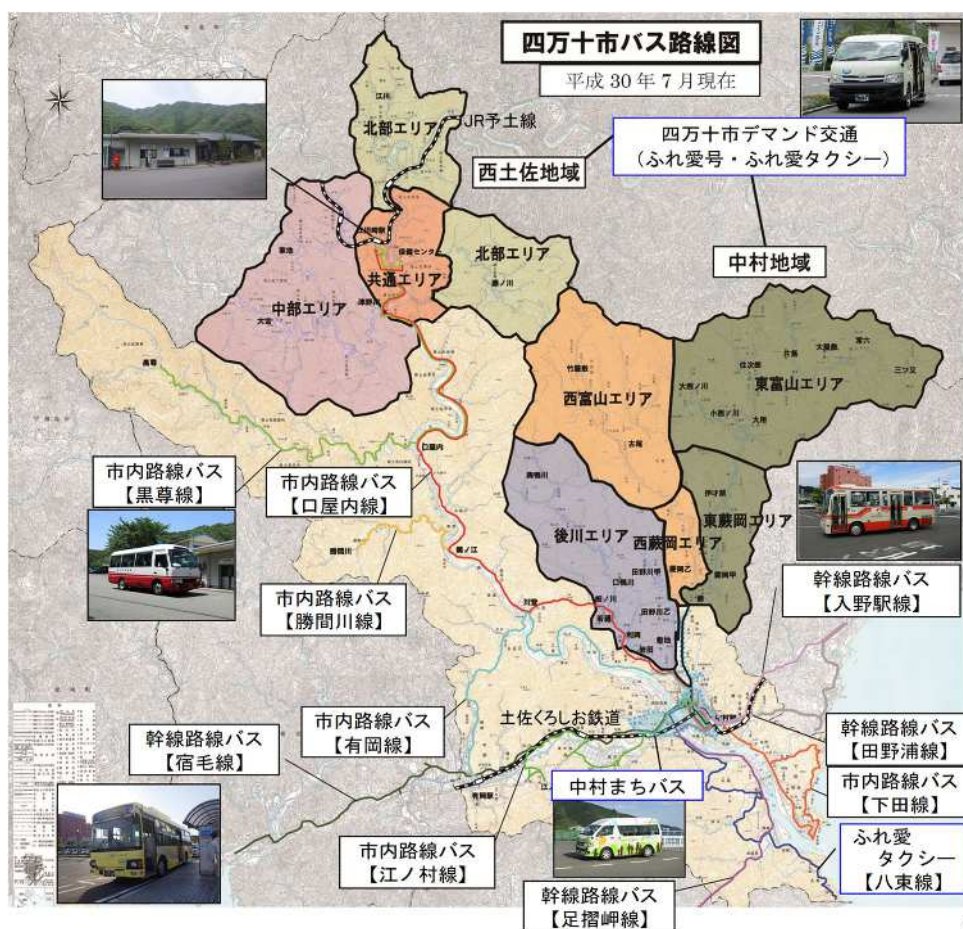


図 鐵道路線網図

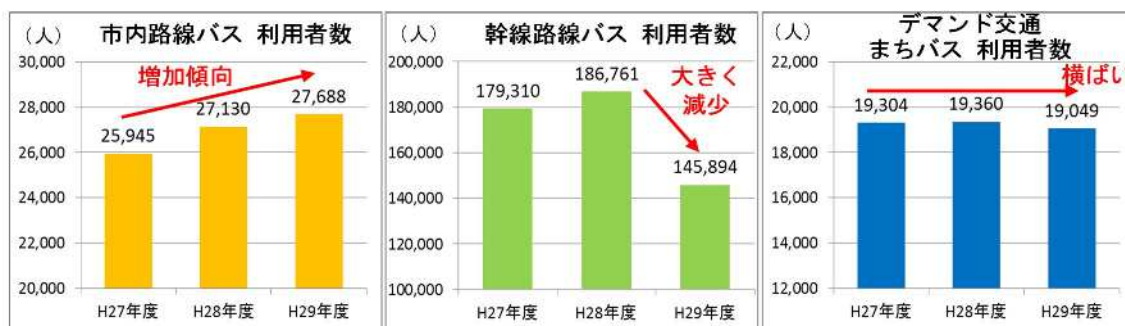
(3) バス

- 本市の移動を担うバス路線については、定時定路線の10路線（市内6路線、地域間幹線4路線）で運行しています。
- また、主に中心市街地内（3km）を自由に行き来するデマンドバス（中村まちバス）と、中山間地域・八束地区を対象とした事前登録・予約制のデマンド交通（ふれ愛号・ふれ愛タクシー）が、地域別に運行されています。
- 自家用車依存のなかで、市内運行の路線バスの利用者は近年増加傾向にあります。市外地域間の幹線路線バスの利用者が減少し、デマンド交通利用者も横ばい傾向にあることから、バス利用者の全体数としては減少傾向となっています。



資料：四万十市

図 バス路線図



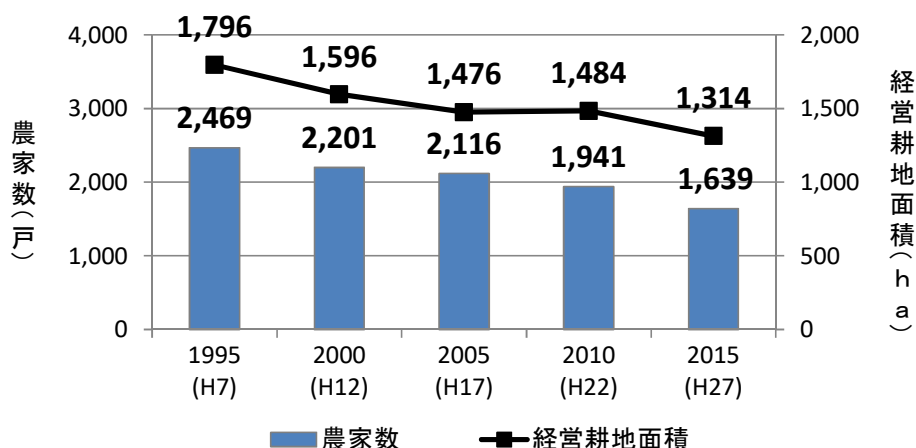
資料：四万十市（公共交通網形成計画アンケート資料）

図 路線バス運行数（平日）

4. 経済活動

(1) 農業

- ・農家数は、農業従事者の高齢化の進行と担い手不足から年々減少傾向で、1995 年（H7）の総農家数 2,469 戸から 2015 年（H27）には約 3 分の 2 にまで減少し、1,639 戸となっています。
- ・経営耕地面積も減少傾向にあり、2015 年における経営耕地面積は 1,314ha で、1995 年の 1,796ha に比べ約 4 分の 3 の面積となっています。
- ・中山間地域の占める割合が多い本市では、今後、耕作放棄地の増加から地域の農業や集落の維持が困難になることが懸念されます。

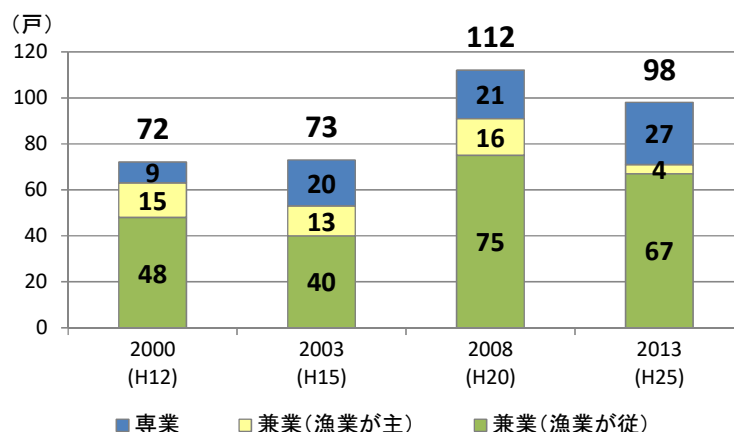


資料：農林業センサス

図 農家数及び経営耕地面積の推移

(2) 漁業

- ・個人漁業経営体数は増加傾向にありましたが、2013 年（H25）には 98 人に減少しています。
- ・また、専業経営体数は増加傾向が続いています。
- ・漁業就業者についても農業従事者と同様に高齢化が進行するとともに、経営として厳しい環境にあることから、作業環境の改善、担い手の確保、育成などが求められます。

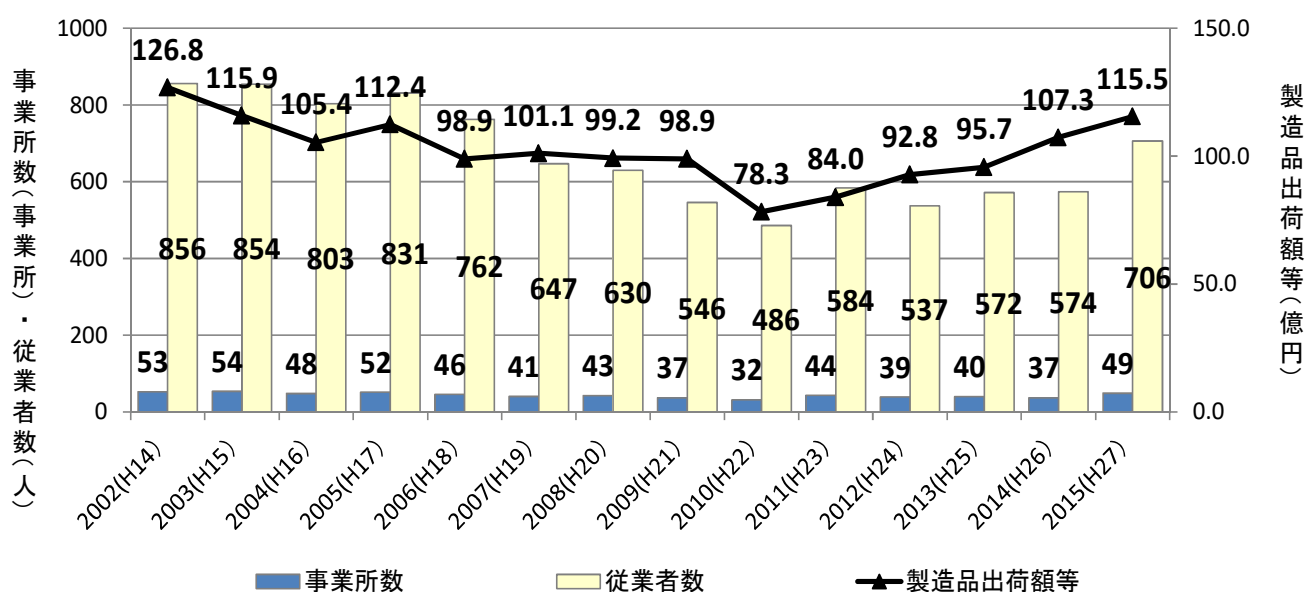


資料：漁業センサス

個人漁業経営体数（海面漁業）の推移

(3) 工業

- ・2015 年(H27)の工業事業所数は 49 事業所あり、従業者数は 706 人で製造品出荷額等は 115.5 億円となっています。
- ・2010 年(H22)まで事業所数・従業者数・製造品販売額等のいずれも減少傾向でしたが、2011 年(H23)以降は回復に転じて増加傾向となっています。
- ・本市は、隣接する宿毛市の西南中核工業団地や宿毛湾港工業流通団地のような大型の工業団地がないため、中小規模の事業所が多くなっています。

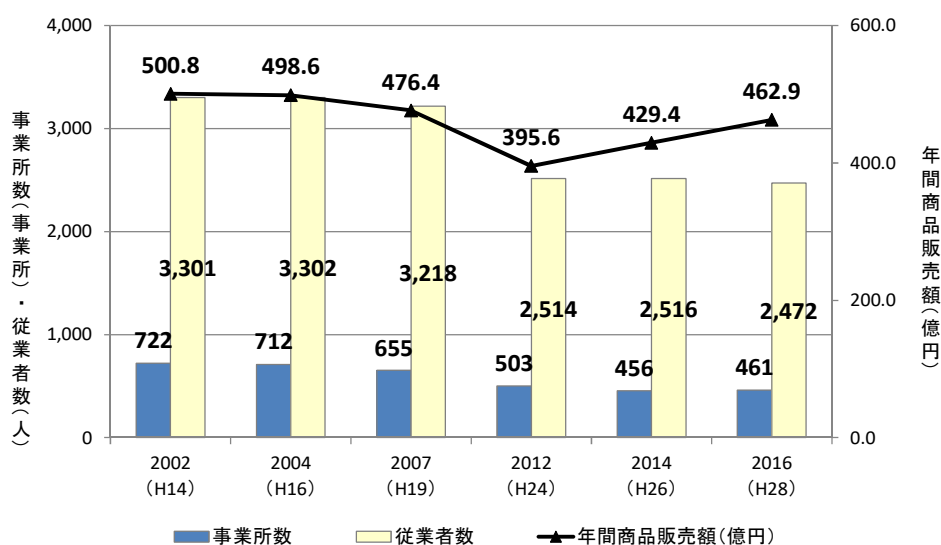


資料：工業統計、経済センサス

図 製造業の事業所数・従業者数・製造品販売額等の推移

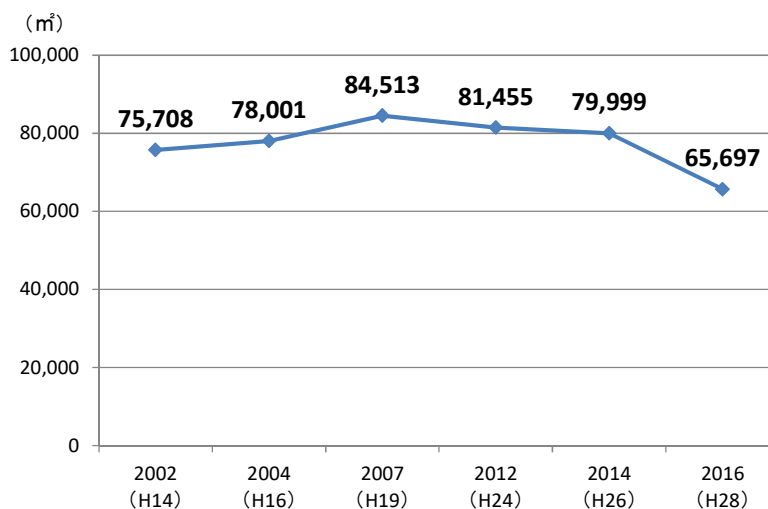
(4) 商業

- 2016 年（H28）の小売業の事業所数は 461 事業所あり、従業者数は 2,472 人で年間商品販売額は 462.9 億円となっています。
- 2012 年（H24）には、事業所数・従業者数・年間商品販売額のいずれも大きく減少し、その後、年間商品販売額については増加に転じていますが、事業所数の減少は続いています。
- 小売業の売り場面積については、2014 年（H26）までは横ばいで推移していましたが、2016 年（H28）は減少しています。
- 事業所数・従業者数が減少している一方で、年間商品販売額の落ち込みは少ないことから、郊外型大型店舗の販売額増加とともに、中心市街地における小規模店舗については減少していることが推測されます。



資料：商業統計、経済センサス

図 小売業の事業所数・従業者数・年間商品販売額の推移

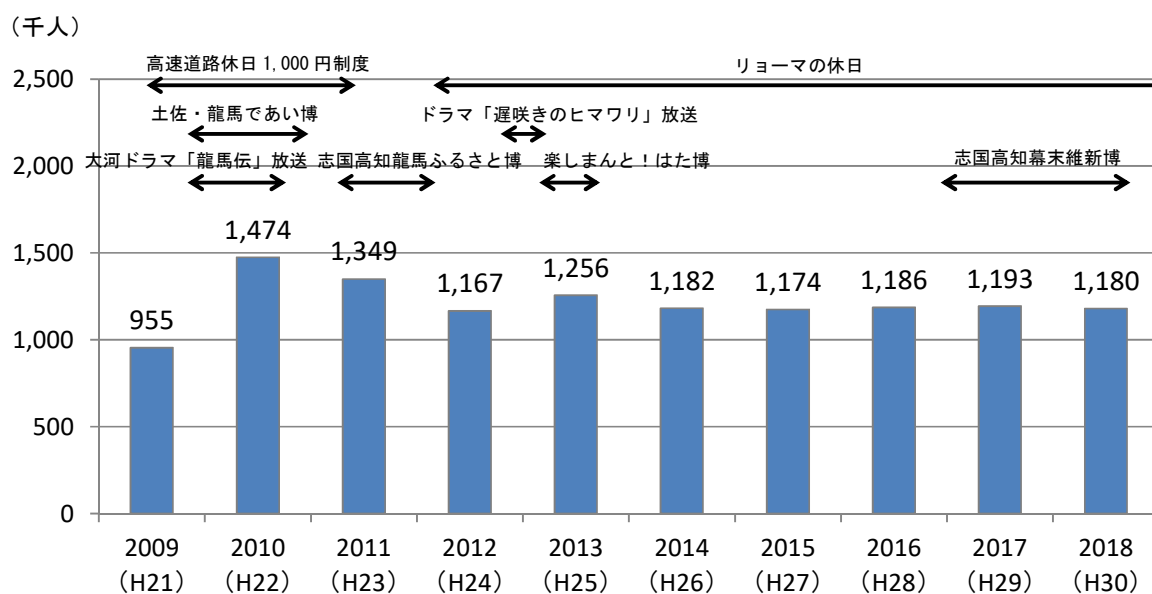


資料：商業統計、経済センサス

図 小売業売場面積の推移

(5) 観光

- 観光入込客数は、大河ドラマ「龍馬伝」、土佐龍馬であい博、高速道路休日割引制度等の波及効果により、2010年（H22）には大幅に増加し、2011年（H23）以降も年間100万人以上を維持しています。
- 2013年（H25）には、テレビドラマ「遅咲きのヒマワリ」の放送や「はた博」の開催、さらには高知自動車道四万十町中央ICまでの開通もあり、約126万人と増加しています。
- 2014年（H26）以降については、集中豪雨災害の影響や「志国高知幕末維新博」の開幕による多少の増減はありますが、約118万人程度で推移しています。



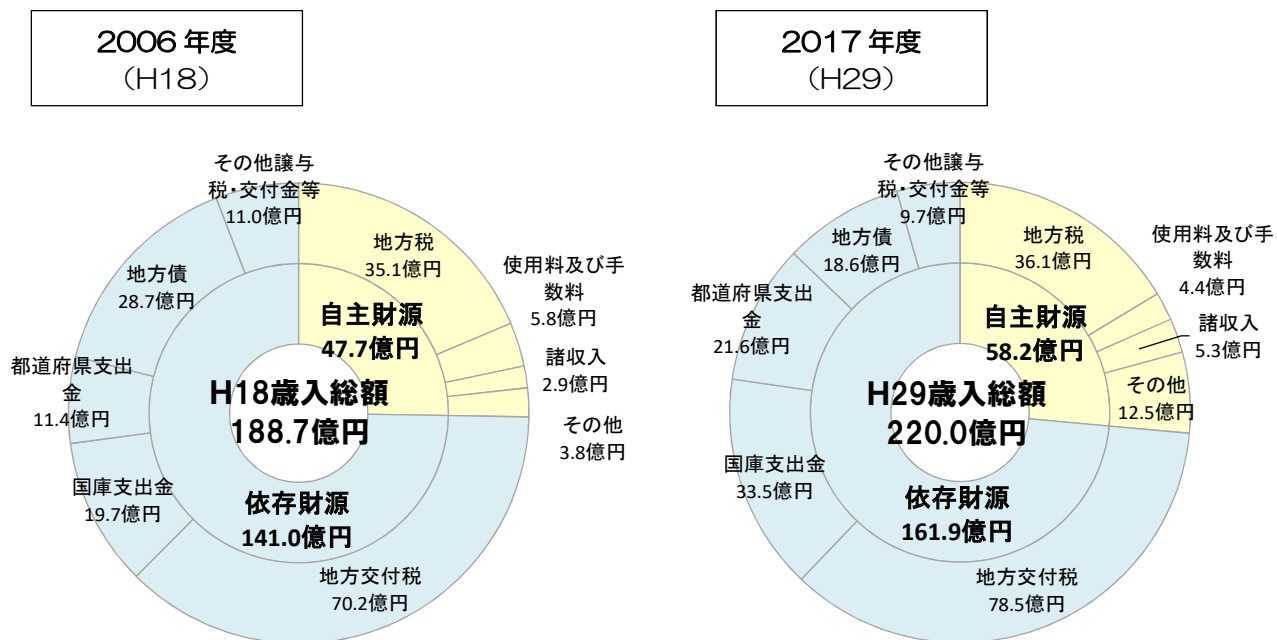
資料：四万十市観光商工課

図 観光入込客数の推移

5. 財政

(1) 歳入の内訳

- 2017 年度（H29）の歳入額は、全体で 220 億円となっており、2006 年度（H18）の 188.7 億円から 31.3 億円増加しています。
- 増加した歳入額の内訳として、特に国庫支出金、地方交付税などの依存財源が増加しており、自主財源は 47.7 億円から 58.2 億円で 10.5 億円の増加に留まっています。
- 今後、人口減少がさらに進むことによる自主財源の確保が懸念されます。

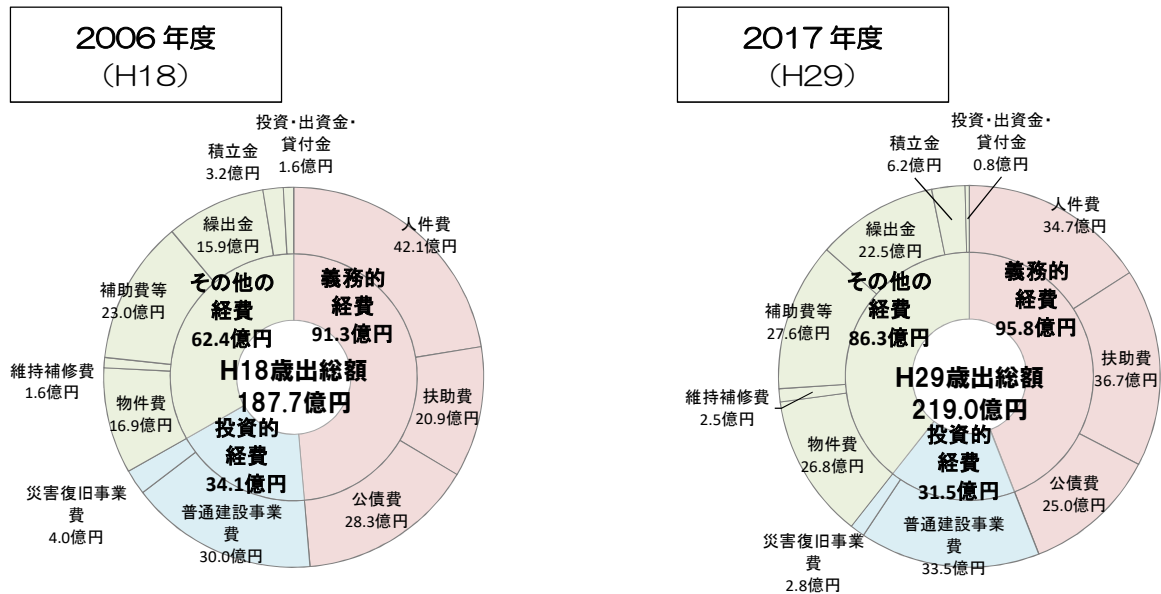


資料：決算カード（総務省）

図 歳入の内訳

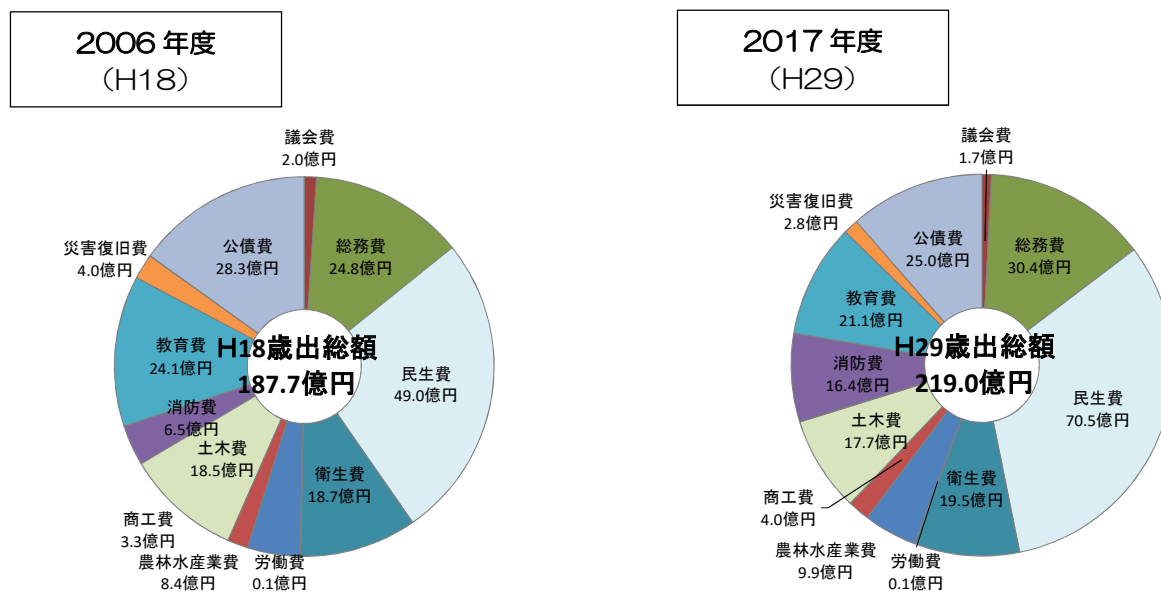
(2) 歳出の内訳

- ・2017年度（H29）の歳出額は、2006年度（H18）と比較して31.3億円増加しており、扶助費などの義務的経費や民生費が大幅に増加しています。
- ・今後は、高齢化の進行によるさらなる民生費の増加やインフラ老朽化対策のための投資的経費の増加も見込まれます。



資料：決算カード（総務省）

図 歳出の内訳（性質別）

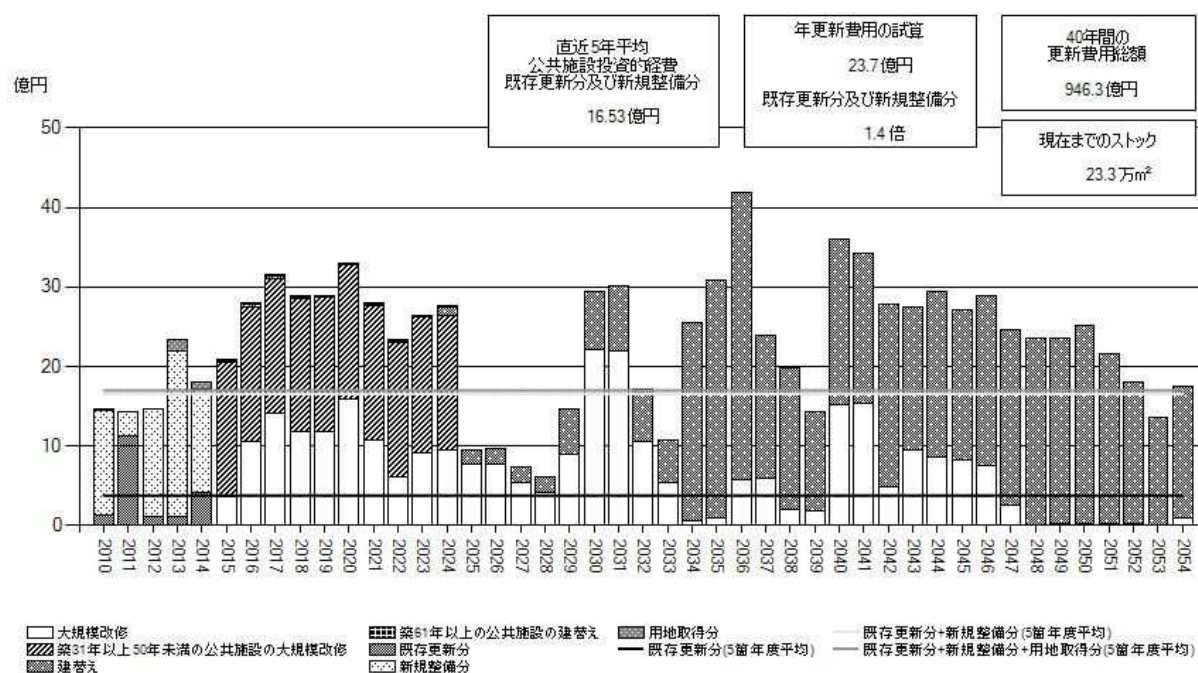


資料：決算カード（総務省）

図 歳出の内訳（目的別）

(3) 公共施設のインフラの状況

- ・2017 年（H29）3月に策定した四万十市公共施設等総合管理計画によると、今後 40 年間の建築系公共施設の更新費用は約 946.3 億円（年平均 23.7 億円）の試算結果となっています。
- ・直近 5 年間の公共施設にかかる投資的経費は、年平均 16.53 億円となることから、毎年 7.17 億円不足することになります。
- ・今後は、公共施設の老朽化が急速に進行することから、コスト縮減を念頭においた適正な維持管理をしなければ、財源不足に転じる可能性もあります。

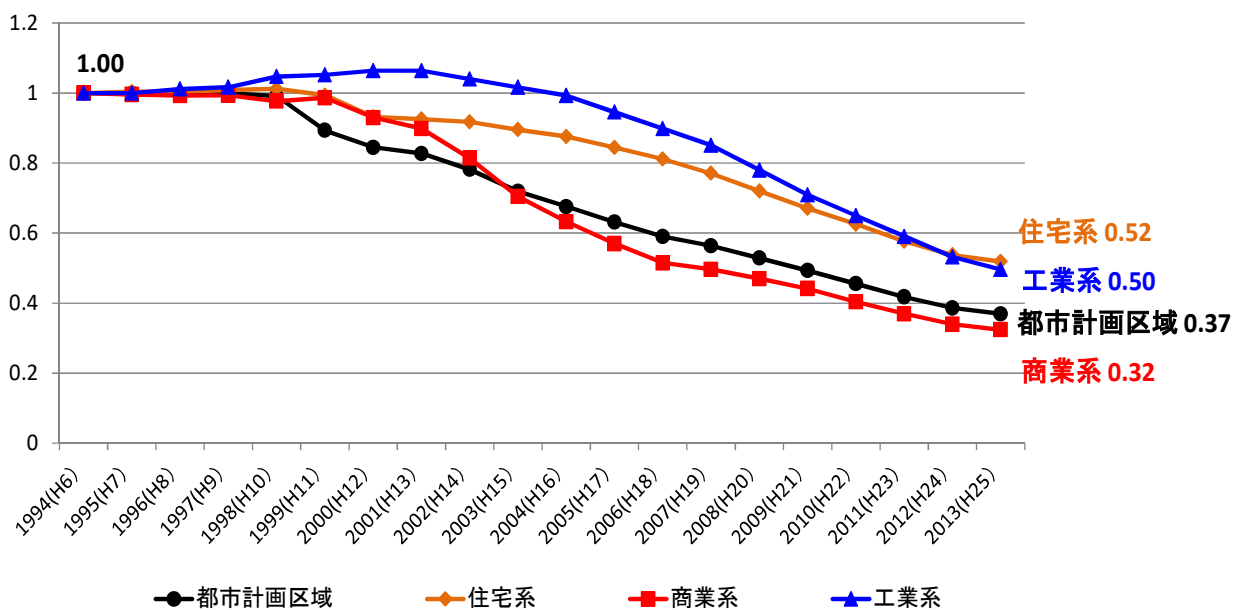


資料：四万十市公共施設等総合管理計画

図 建築系公共施設の更新費用試算結果

6. 地価

- ・商業系、住宅系、工業系、都市計画区域の地価はいずれも低下しており、特に商業系の下落が著しい状況にあります。
- ・1994年（H6）の地価を1.0として2013年（H25）と比較すると、住宅系で0.52、商業系で0.32まで下落しており、さらなる地価低下による税収減が懸念されます。

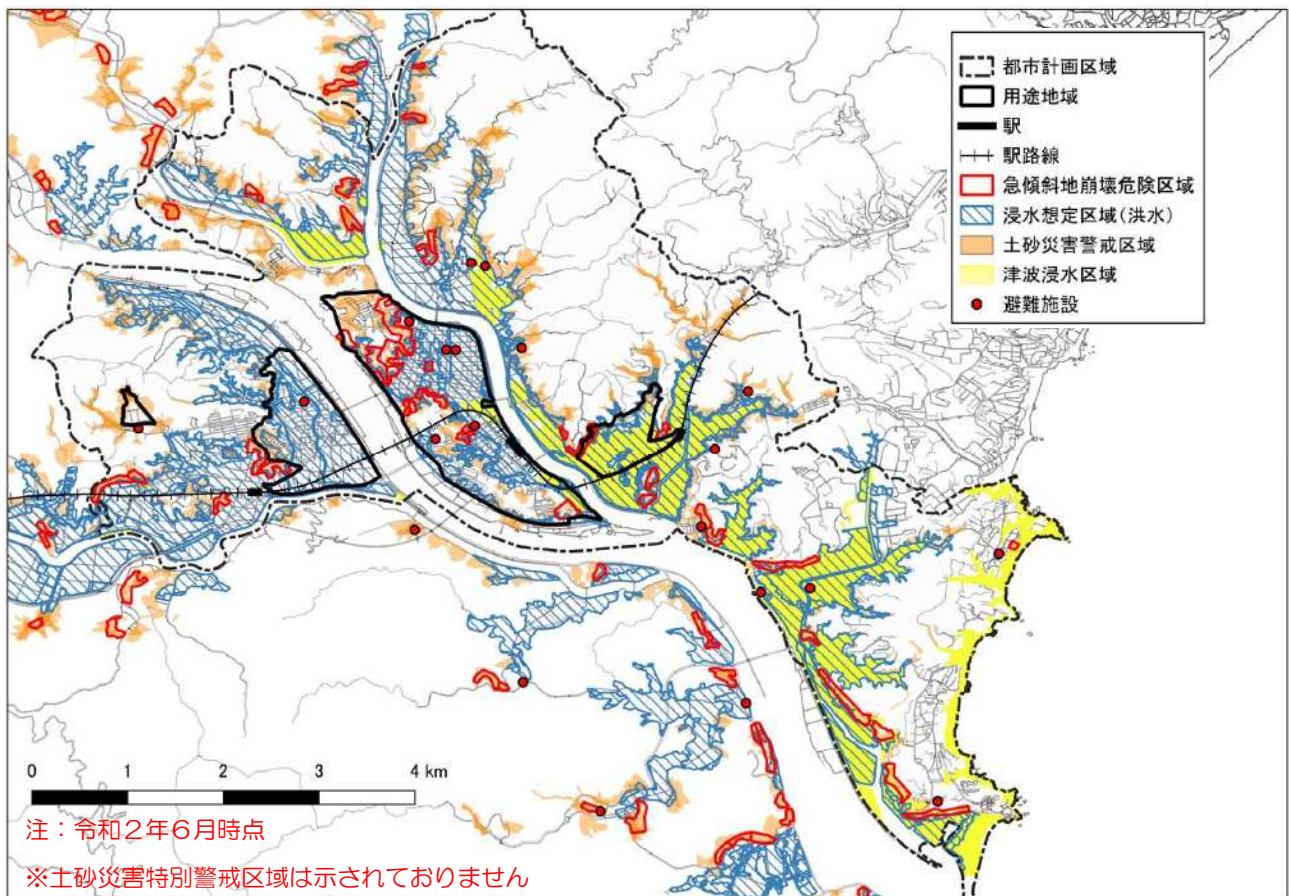


資料：都市計画基礎調査

図 平均地価の変動率（都道府県地価調査）

7. 災害（洪水、津波、土砂災害）

- 都市計画区域内には一級河川である四万十川、後川、中筋川が流れており、これらの河川の下流域に挟まれた地域に市街地が形成されています。このような地形から台風等により度々大洪水に見舞われ、その都度多大な被害を被ってきました。
- 想定最大規模（約千年に1回を上回る降雨量）の降雨による浸水想定^{※1}では、都市計画区域のほとんどが浸水範囲として示されています。
- 用途地域外では急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒区域が多く点在するほか、用途地域内でも中村地区の為松公園や山林付近に点在しています。
- また、最大クラスの南海トラフ地震における津波浸水想定^{※2}では、太平洋沿岸部や四万十川下流部の広い範囲で浸水被害が予測されています。



※1 記録的な豪雨が降った場合に、命を守るための避難行動の参考にしていただくため、1,000年に1度起こるかどうかの猛烈な豪雨（想定最大規模の降雨）によって堤防が壊れる（堤防決壊）という最悪の事態を想定し、浸水の深さや範囲をシミュレーションしています。

※2 現在の最新の科学的知見に基づき発生しうる最大クラスの津波により推計したもので、その発生頻度は極めて低いものです。

資料：国土数値情報、高知県防災マップ

図 各災害ハザード区域

8. 都市構造のレーダチャート分析

ここでは、生活利便性、健康・福祉、安全・安心等の指標を用いて現在の都市構造を評価・分析しました。また、人口 10 万人以下の都市との比較を含め本市の特性を以下に整理します。

【各レーダチャートの分析】

生活利便性	○用途地域における人口密度（居住を誘導する区域）が高く、商業施設や駅・バス停に対する人口カバー率とともに、鉄道駅やバス停圏内の住宅の割合も高くなっており、買い物や移動に対する利便性が優位な状況にあります。 ○鉄道やバスの機関分担率が低く、自動車依存が高い状況にあります。 ○医療施設の徒歩圏人口カバー率は同程度となっていますが、福祉施設の徒歩圏人口カバー率が低く、福祉施設の利用に対する利便性が低くなっています。
健康・福祉 安全・安心	○医療施設から高齢者徒歩圏の住宅の割合や保育所の徒歩圏人口カバー率、公園緑地の徒歩圏人口カバー率が高く、高齢者や幼児、健康や憩いに対する利便性は高くなっています。 ○住民 1 万人あたりの交通事故死亡者数や歩道整備率は同程度となっていますが、最寄り緊急避難場所までの平均距離がやや長く、災害時の避難対策が求められています。
地域経済 産業・経済 行政運営 エネルギー/低炭素	○産業・経済や行政運営、エネルギー（低炭素）に対する指標は同程度となっています。 ○地価は、住宅地・商業地平均ともやや高くなっています。

【「生活利便性」の指標】

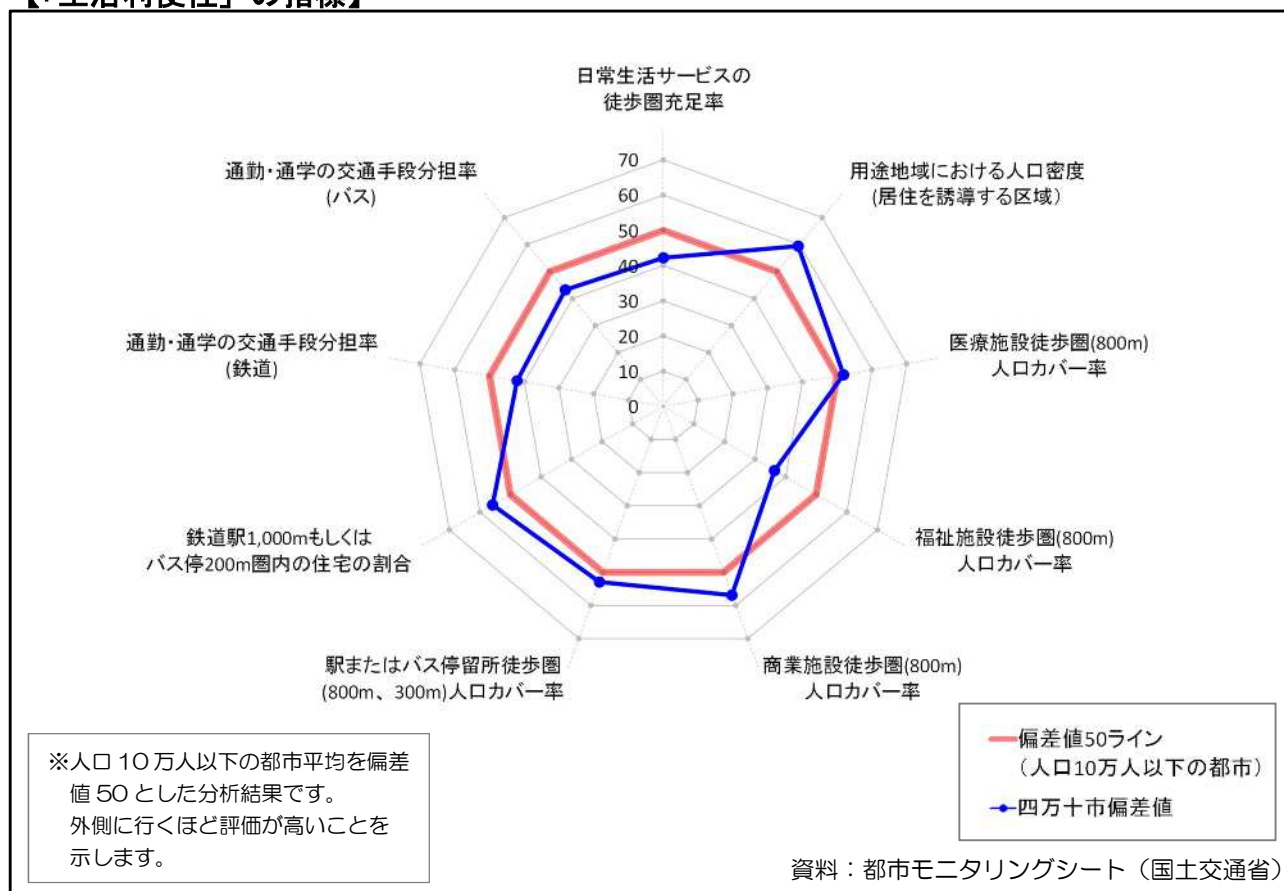


図 都市構造レーダチャート（人口 10 万人以下の都市との偏差値）

【「健康・福祉」、「安全・安心」の指標】

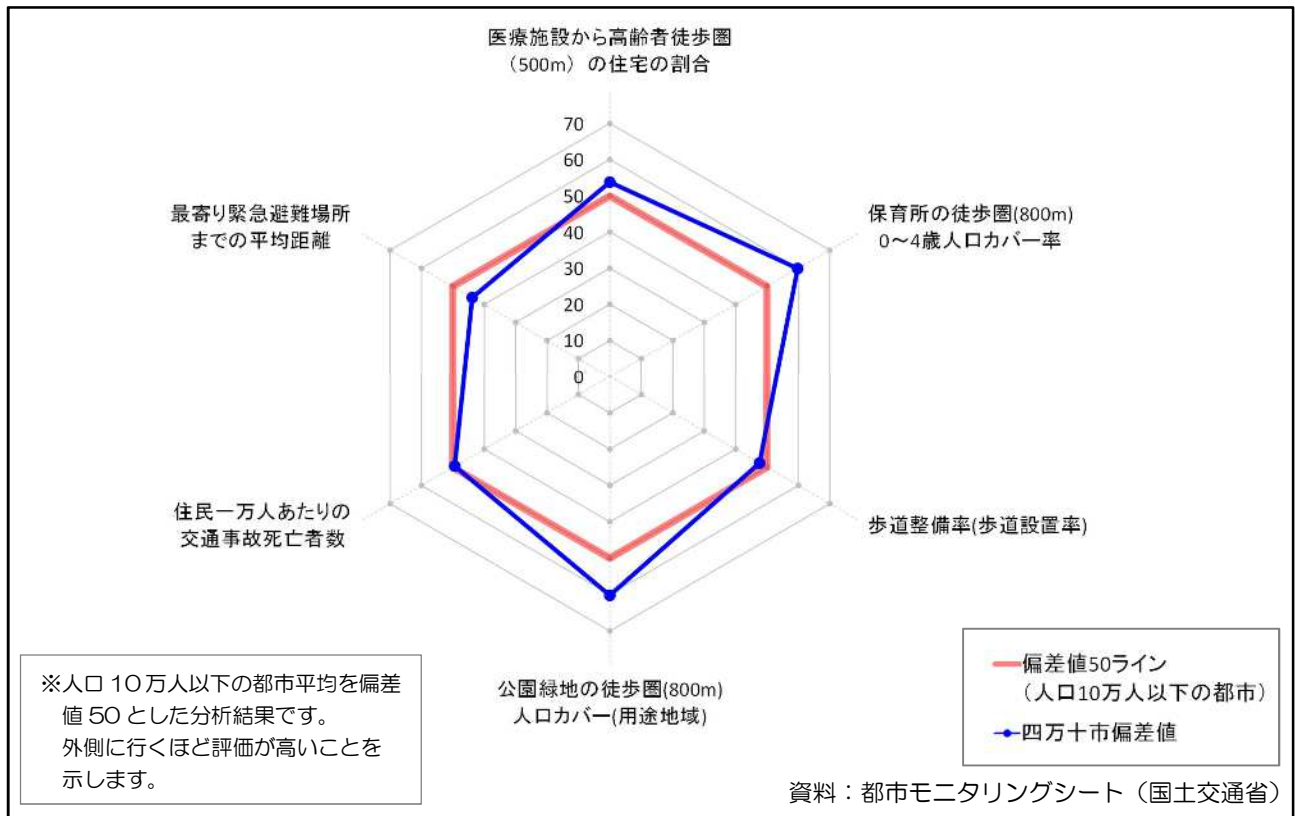


図 都市構造レーダチャート（人口10万人以下の都市との偏差値）

【「地域経済」、「産業・経済」、「行政運営」、「エネルギー／低炭素」の指標】

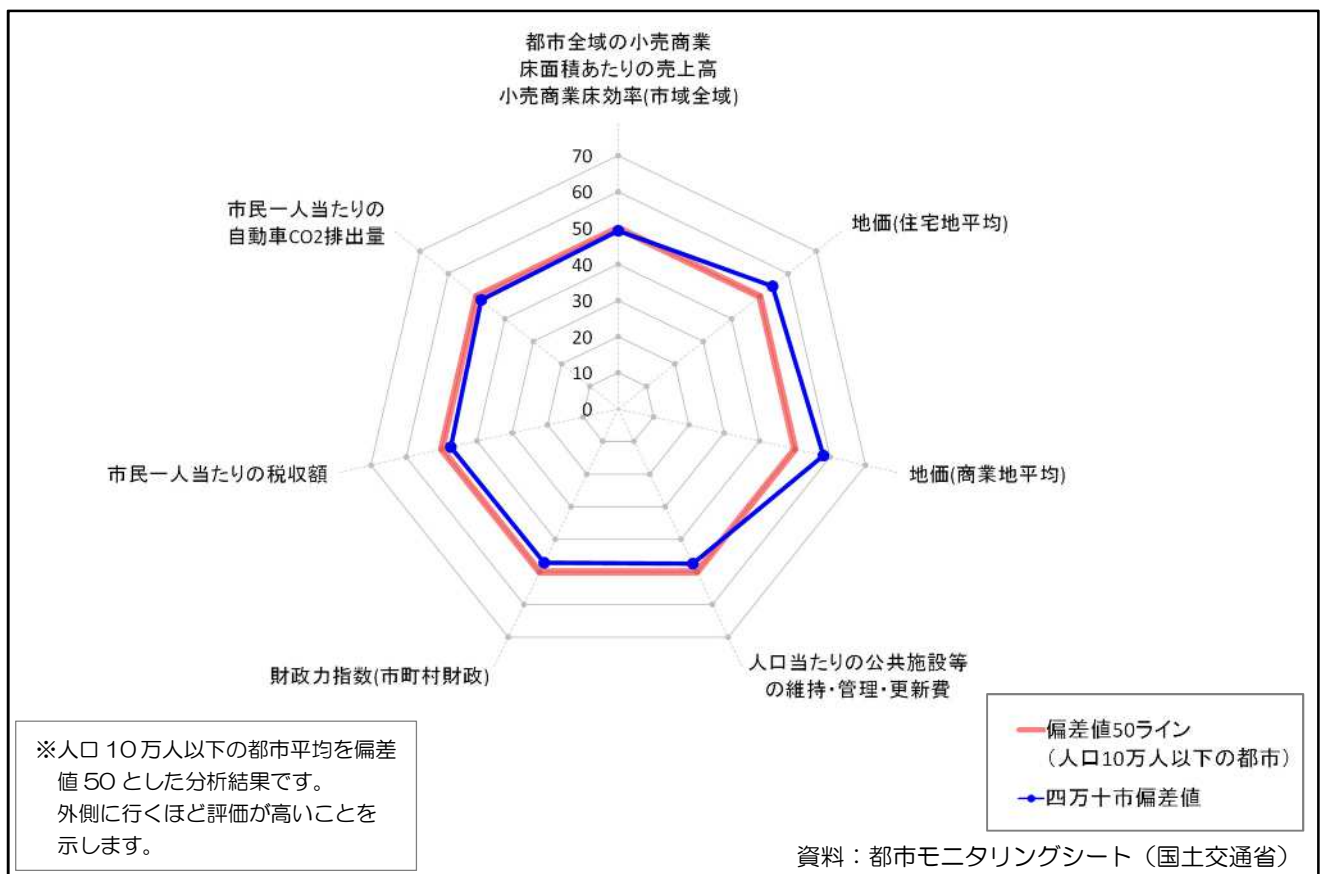


図 都市構造レーダチャート（人口10万人以下の都市との偏差値）

第2章 メッシュによる現況・課題分析

都市の現状及び将来見通しに関する以下の課題について、メッシュによる分析を行いました。

【課題】 1. 人口 2. 土地利用 3. 交通 4. 経済 5. 災害 6. 生活

将来人口推計値は国土交通省国土技術政策総合研究所のサイト
(<https://www.geospatial.jp/ckan/organization/nilim>) のツールにより算出しています。
また、分析の将来目標年を2040年とし、算出した将来人口については、地理情報システム(GIS)にて100mメッシュに配分し分析しております。

表 区域別将来人口の推計結果

区域	面積 (ha)	2015年(H27)				2040年			
		人口 (人)	人口密度 (人/ha)	65歳以上人口 (人)	高齢化率 (%)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	65歳以上人口 (人)	高齢化率 (%)
行政区域	59,782	34,313	0.6	11,780	34.3%	24,896	0.4	10,783	43.3%
都市計画区域	4,436	24,745	5.6	7,637	30.9%	19,795	4.5	8,083	40.8%
用途地域	503	13,558	27.0	4,392	32.4%	9,893	19.7	4,298	43.4%
DID	258	11,040	42.8	3,271	29.6%	7,301	28.3	2,937	40.2%

100mメッシュに配分した図面については、本計画の対象としている都市計画区域内の分析を行っています。なお、土地利用（空き家の状況）や経済の商業集積等の分析は用途地域内を拡大して表示しています。

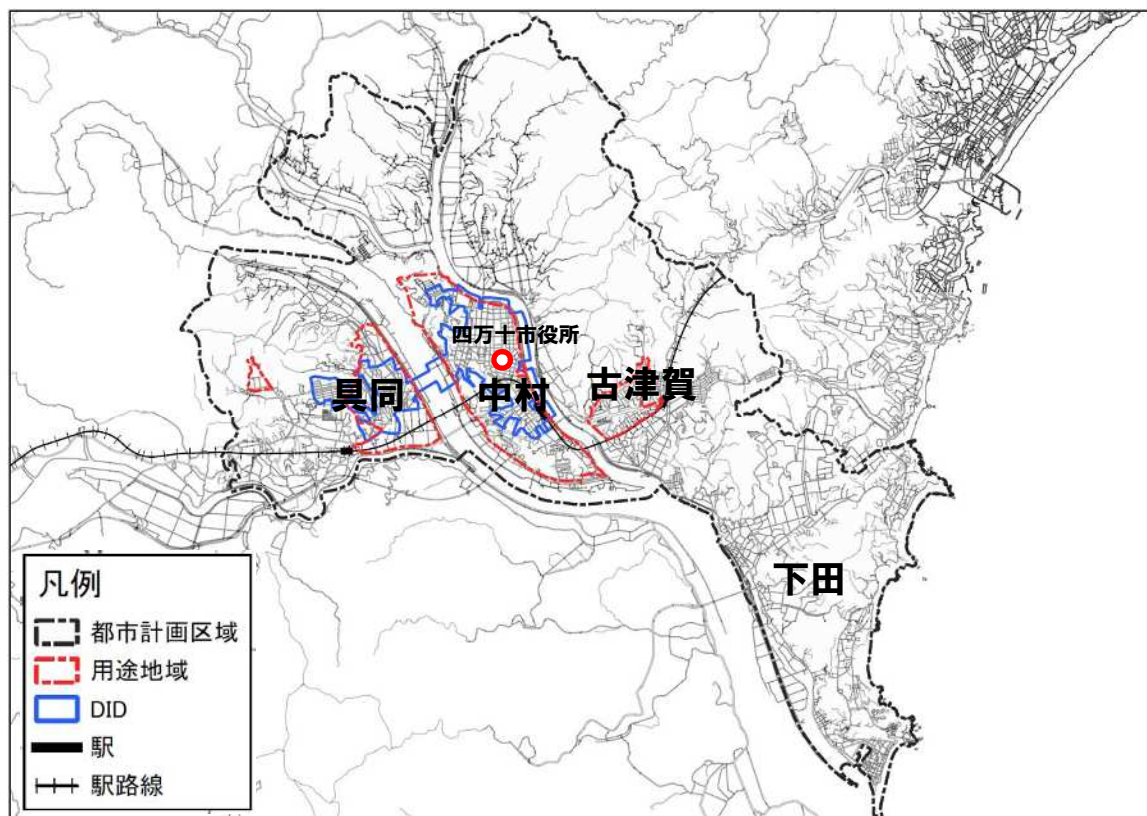


図 メッシュ分析の図郭

1. 人口

(1) 人口推移

- 2005 年（H17）から 2015 年（H27）の過去 10 年間の人口増減では、特に中心市街地である市役所周辺や具同地区の一部で大きく減少しています。
- 一方、高齢者の人口増減では、過去 10 年間で大きく減少している地区はほとんどないことから、高齢者に限った人口移動はほとんどなく、全体的に高齢化が進行していることが推測されます。

⇒特に中心市街地は、過去 10 年間に於いて人口が減少しているだけでなく、高齢化が顕著であることから、これらに対応する土地利用や施設配置などを考慮したまちづくりが急務となっています。

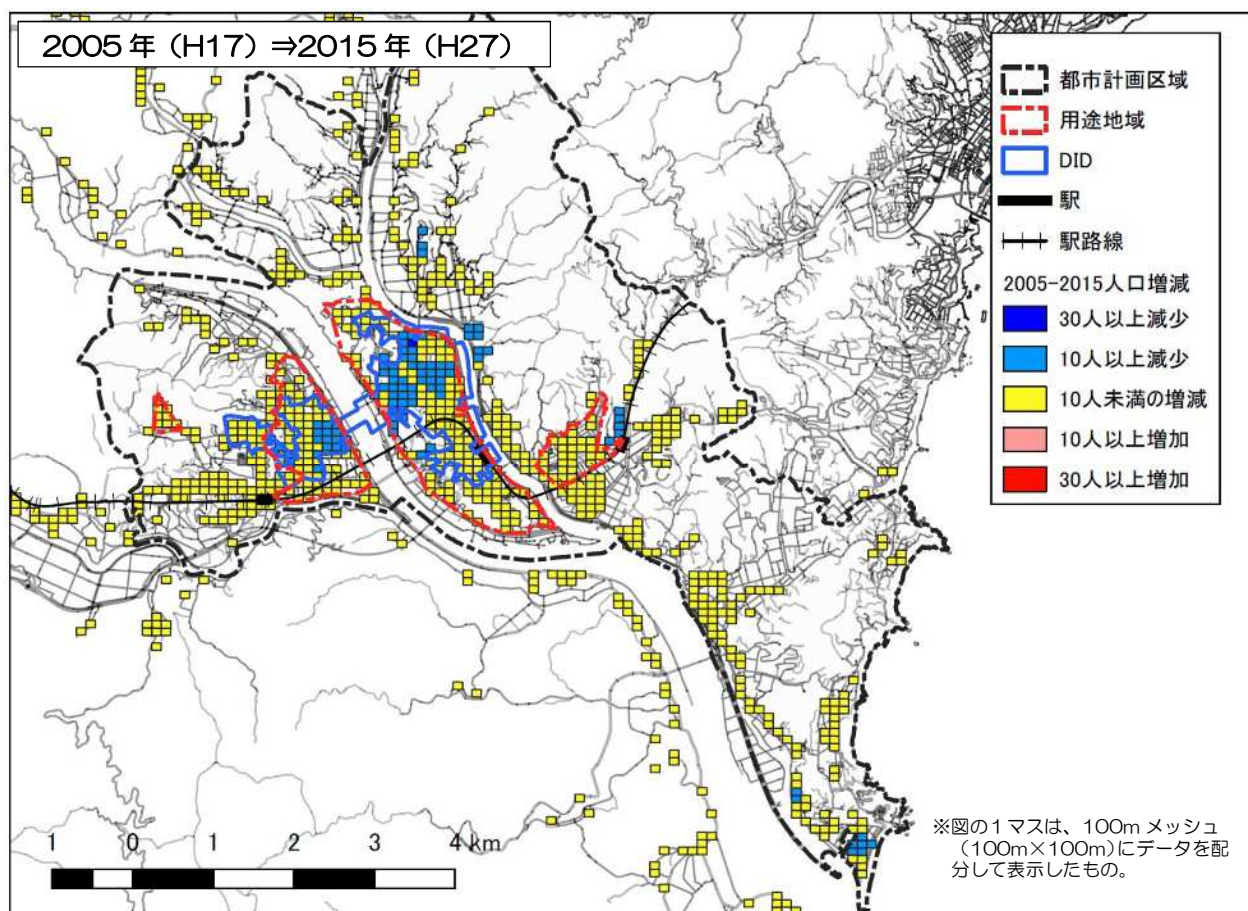


図 人口増減数(2005年⇒2015年)

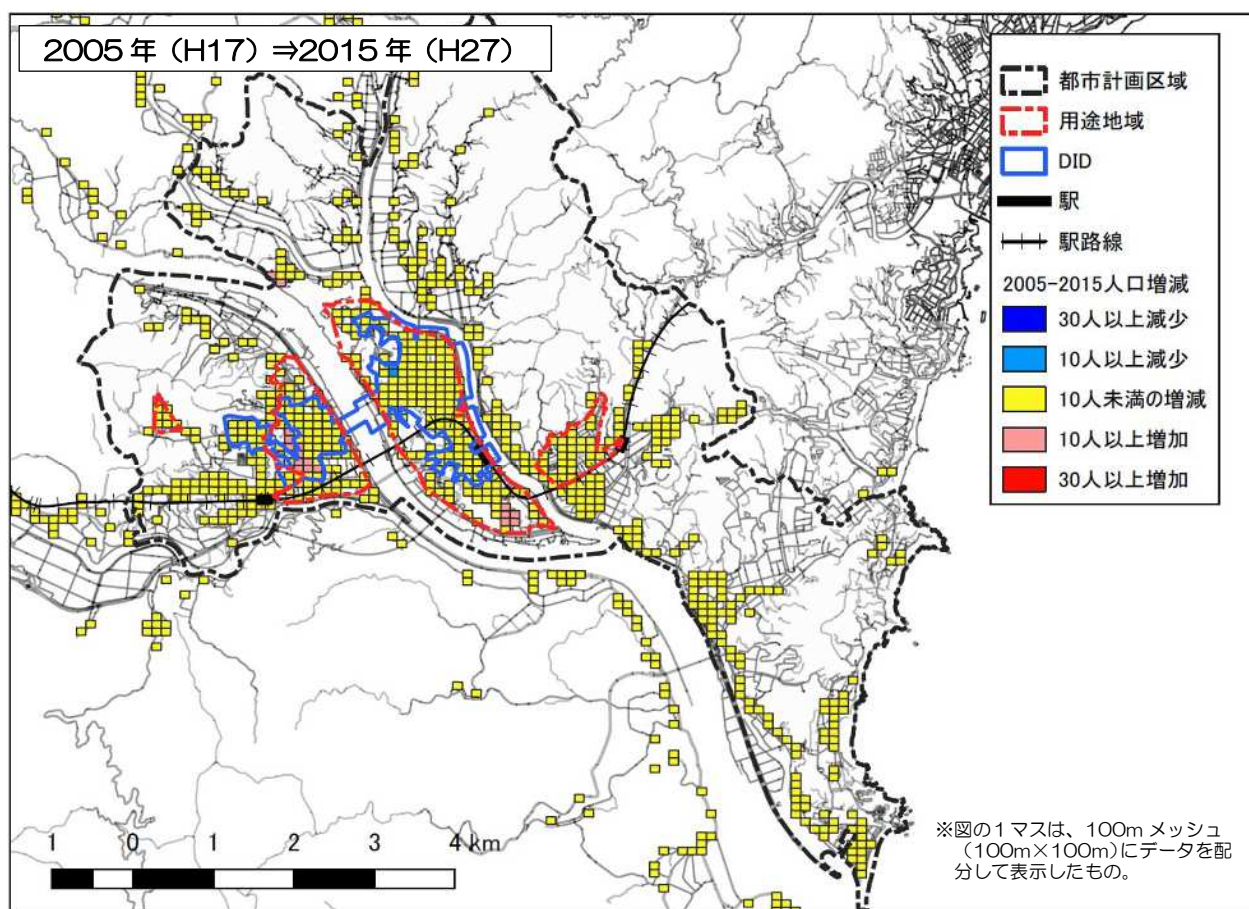


図 高齢者の人口増減数(2005年⇒2015年)

（２）将来人口の動向

- 将来推計による 2040 年の人口密度では、中心市街地の市役所周辺において、人口密度 20 人／ha を下回る地区が増加し、生活サービス機能等の維持が懸念されます。また、下田地区では、ほぼ全域で人口密度が 20 人／ha を下回っています。
- また、人口増減では中村地区（特に市役所周辺）、具同地区、東山地区（古津賀駅周辺）の一部で大きく減少することが予測されます。
- 一方で、具同地区の用途地域縁辺部には、人口が 10 人以上増加する地区もあることから、既存市街地から縁辺部への人口移動が続くことが予測されます。

⇒中心市街地において、2040 年には人口減少の進行とともに、空き家・空き地の増加も予測され、これに伴う生活サービス機能の低下が懸念されます。今後、中心拠点としての機能を維持するためには、生活サービス機能の集約とともに、幅広い世代にとって住みやすい環境づくりが必要です。

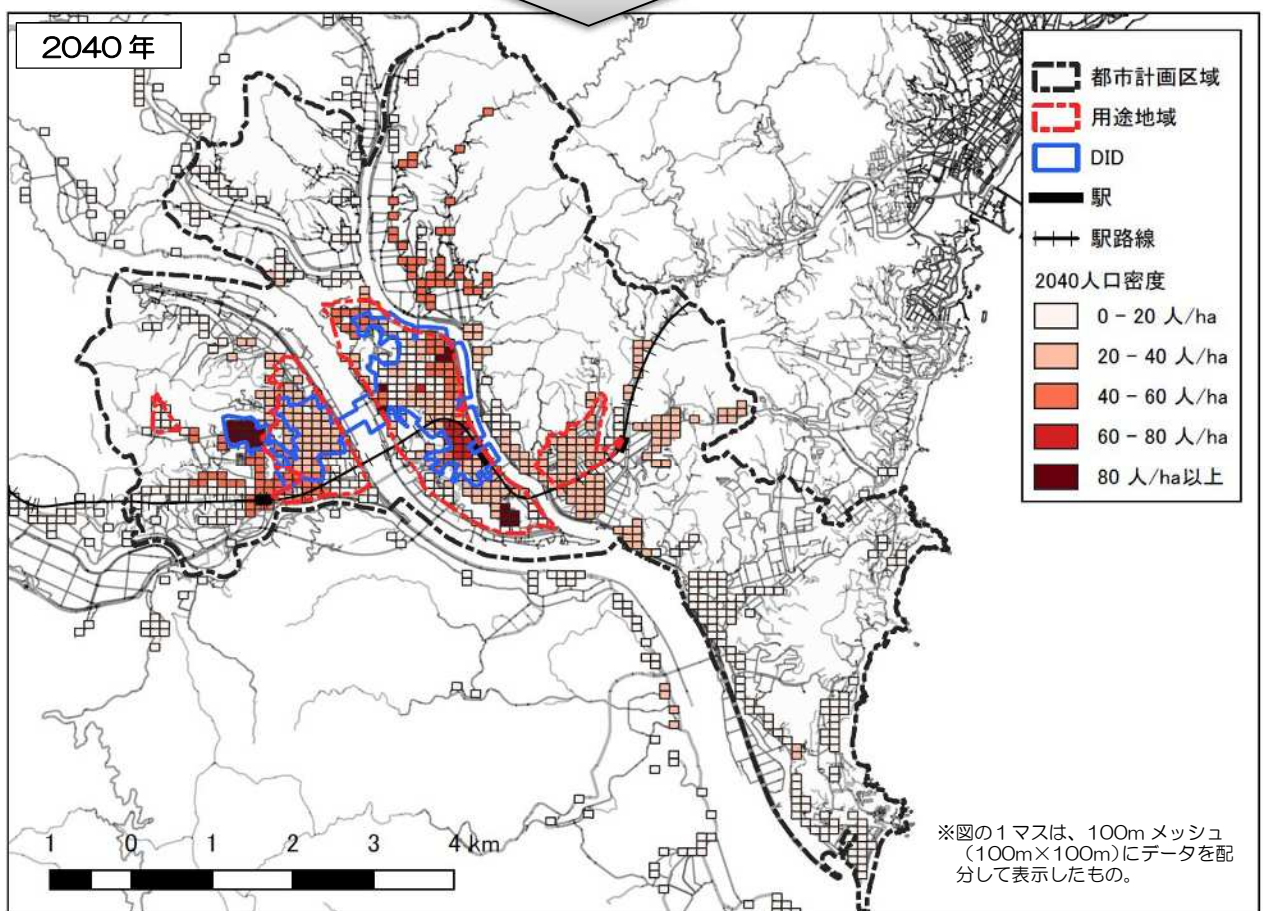
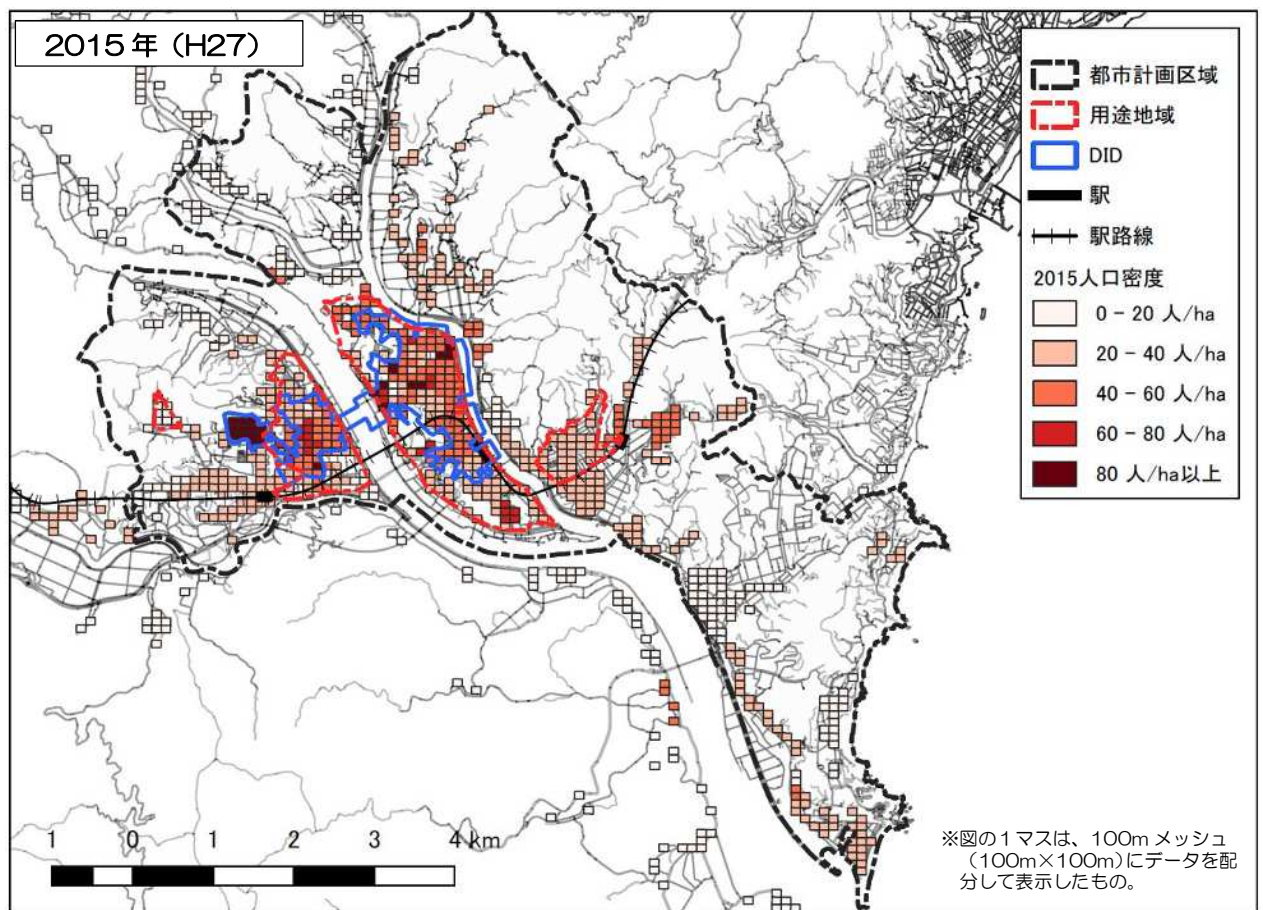


図 人口密度
(上：2015年/下：2040年)

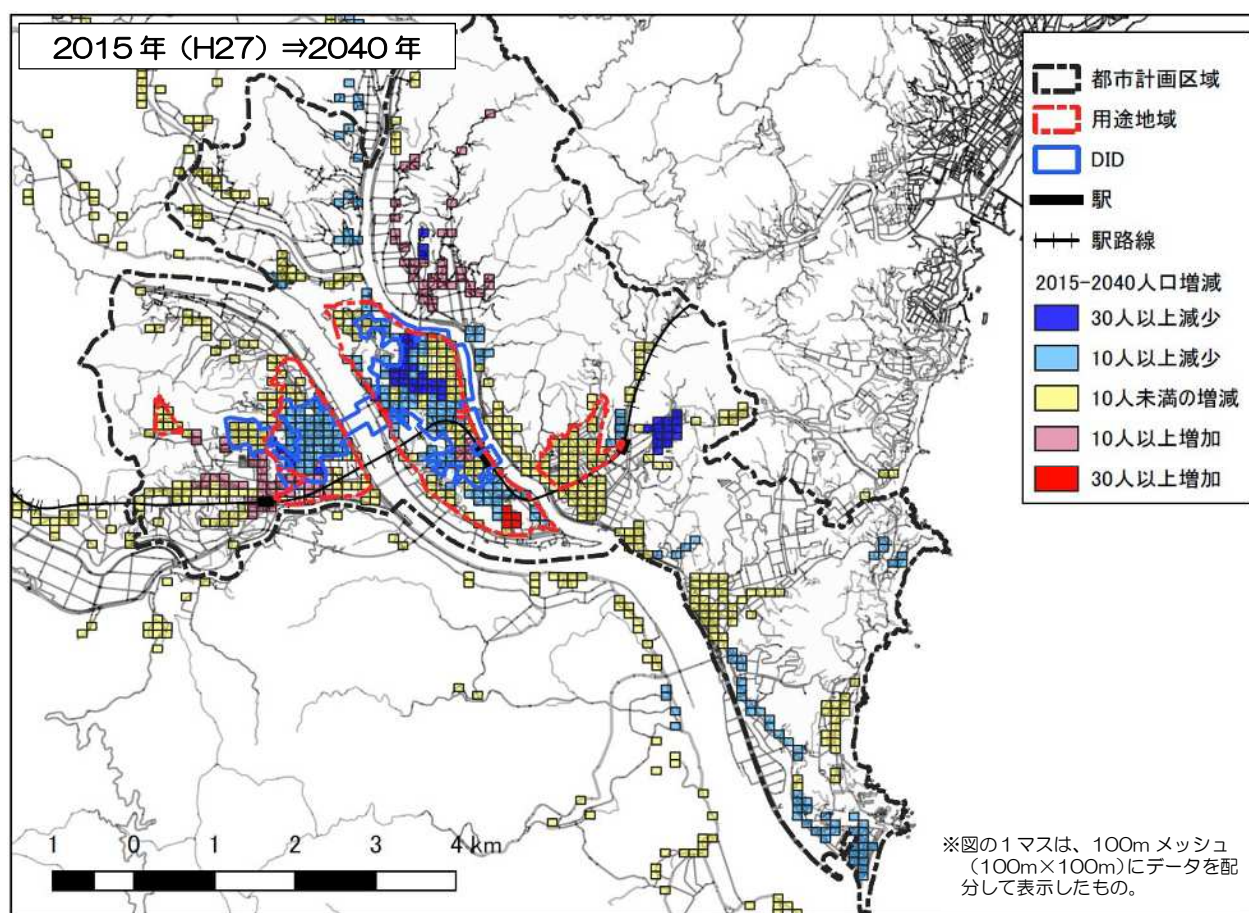


図 人口増減
(2015 年⇒2040 年)

（３）高齢者の動向

- ・将来推計による 2040 年の高齢者人口密度では、中心市街地の市役所周辺において、10 人／ha を下回る地区の増加にあわせ、高齢者も減少に転じることが予測されます。
- ・また、不破緑ヶ丘団地、安並団地などは現在、中心市街地に比べて比較的若い世代の居住がみられますが、今後、急速に高齢化が進行することが予測されます。
- ・一方で、高齢化率は都市計画区域のほとんどの地区で変化がみられません。これは、既に高齢化率が 34.3%（2015 年（H22）国勢調査）と高い状況のなかで、今後も人口減少が進みますが、同様に高齢者人口も減少する結果によるものと推測されます。なお、市全体の高齢化率は 40%程度を頭打ちに今後推移することが予測されます。

⇒今後、市街地周辺では高齢者が増加する地区も一部みられます。また、中心市街地の高齢者は減少していきませんが、今後も高い高齢化率が続くことから、中心拠点としての生活サービス機能の維持が必要です。

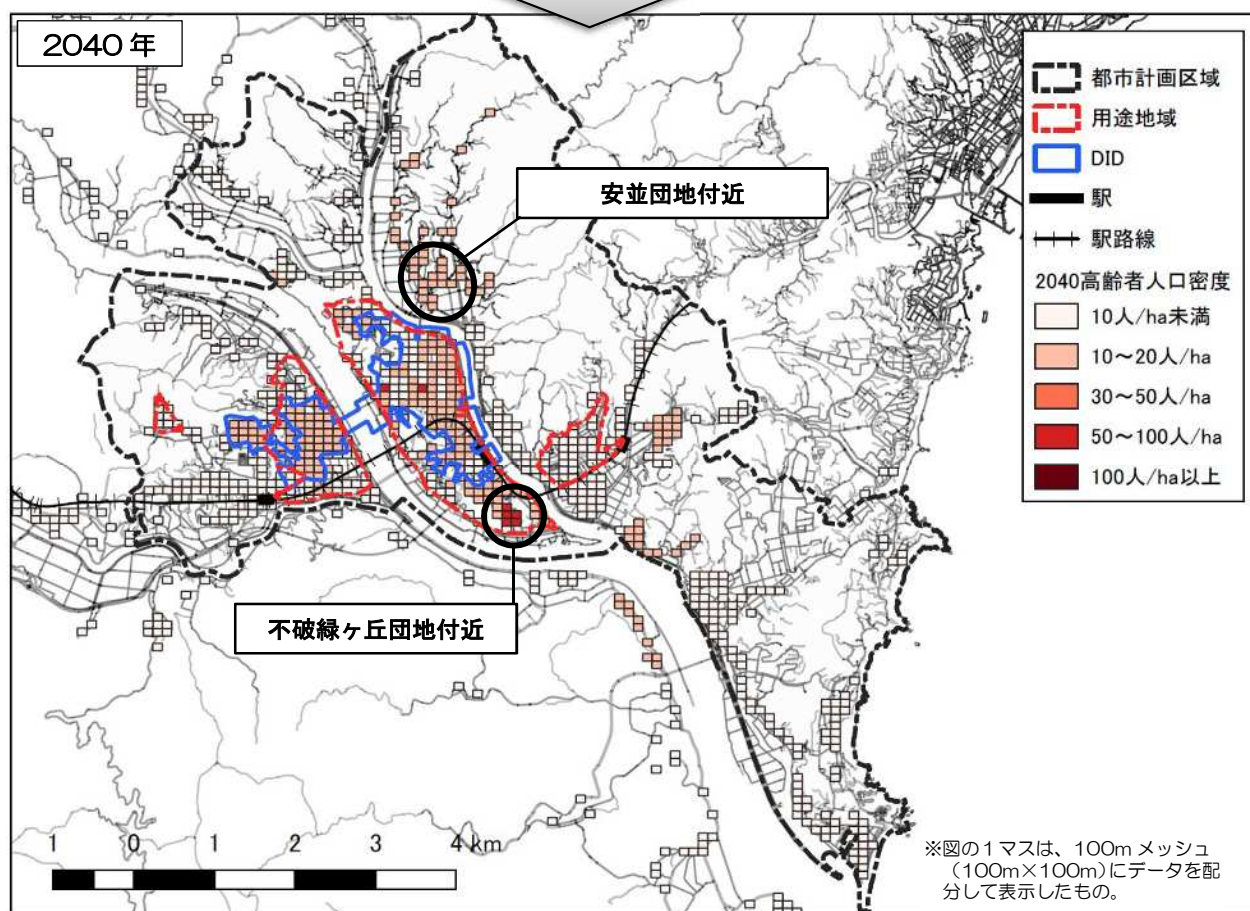
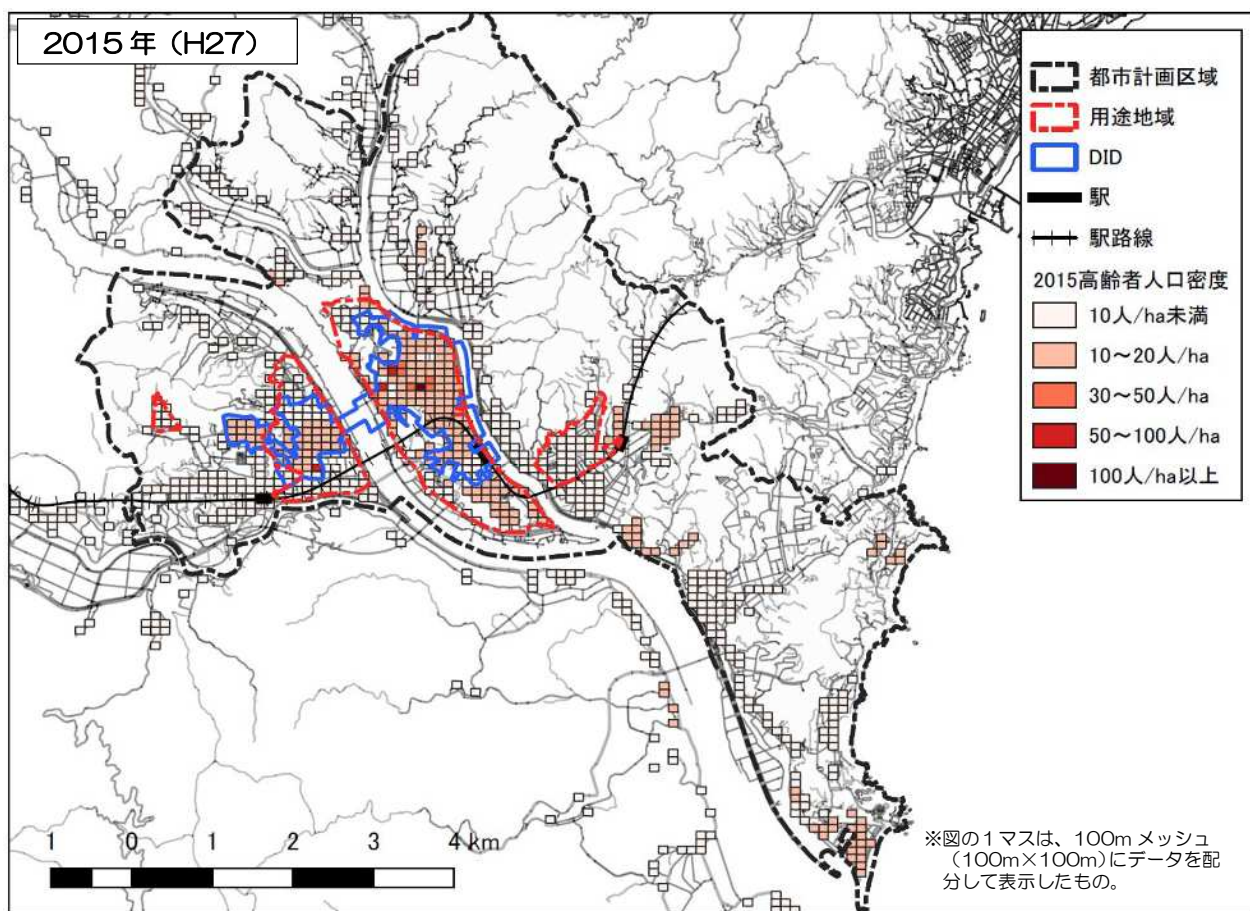


図 高齢者人口密度
(上：2015年 / 下：2040年)

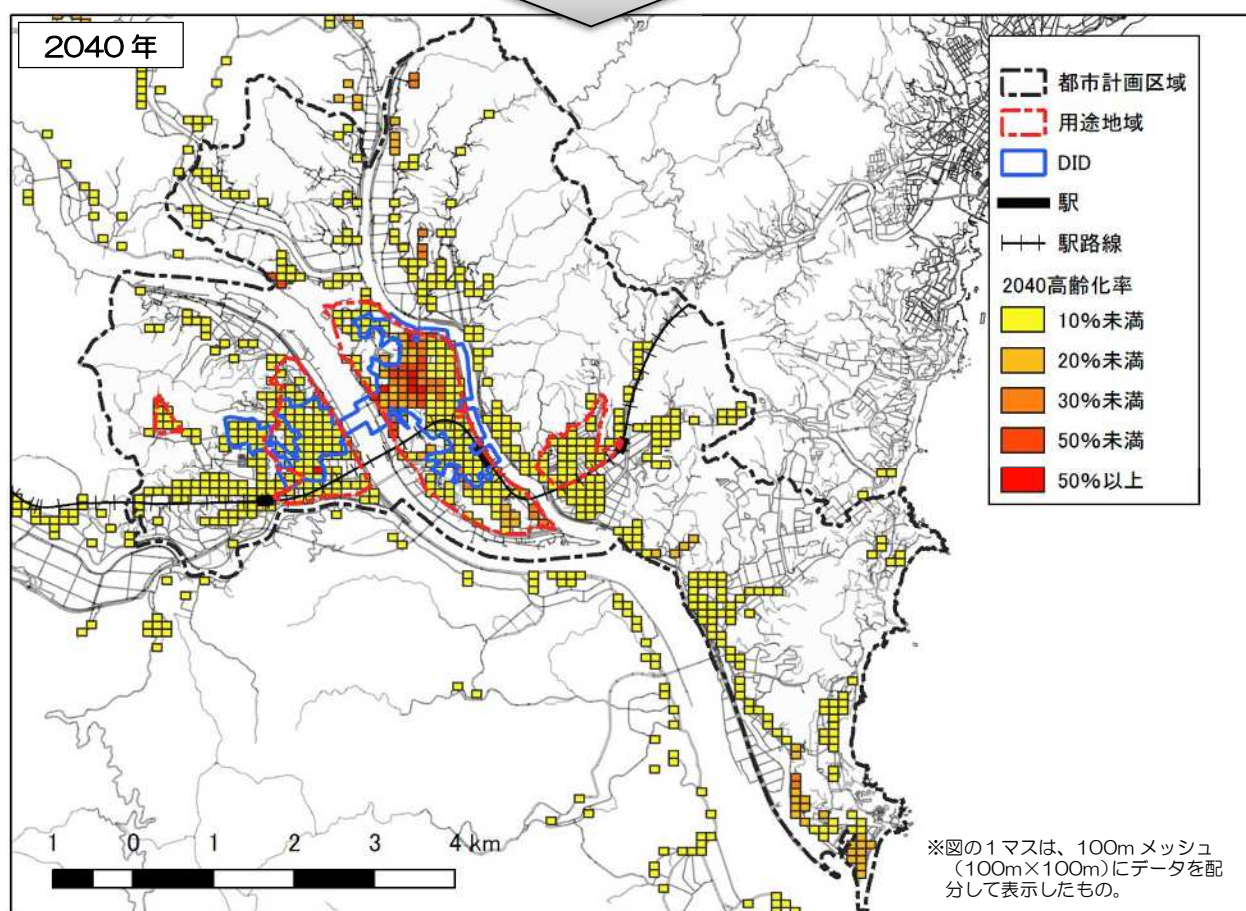
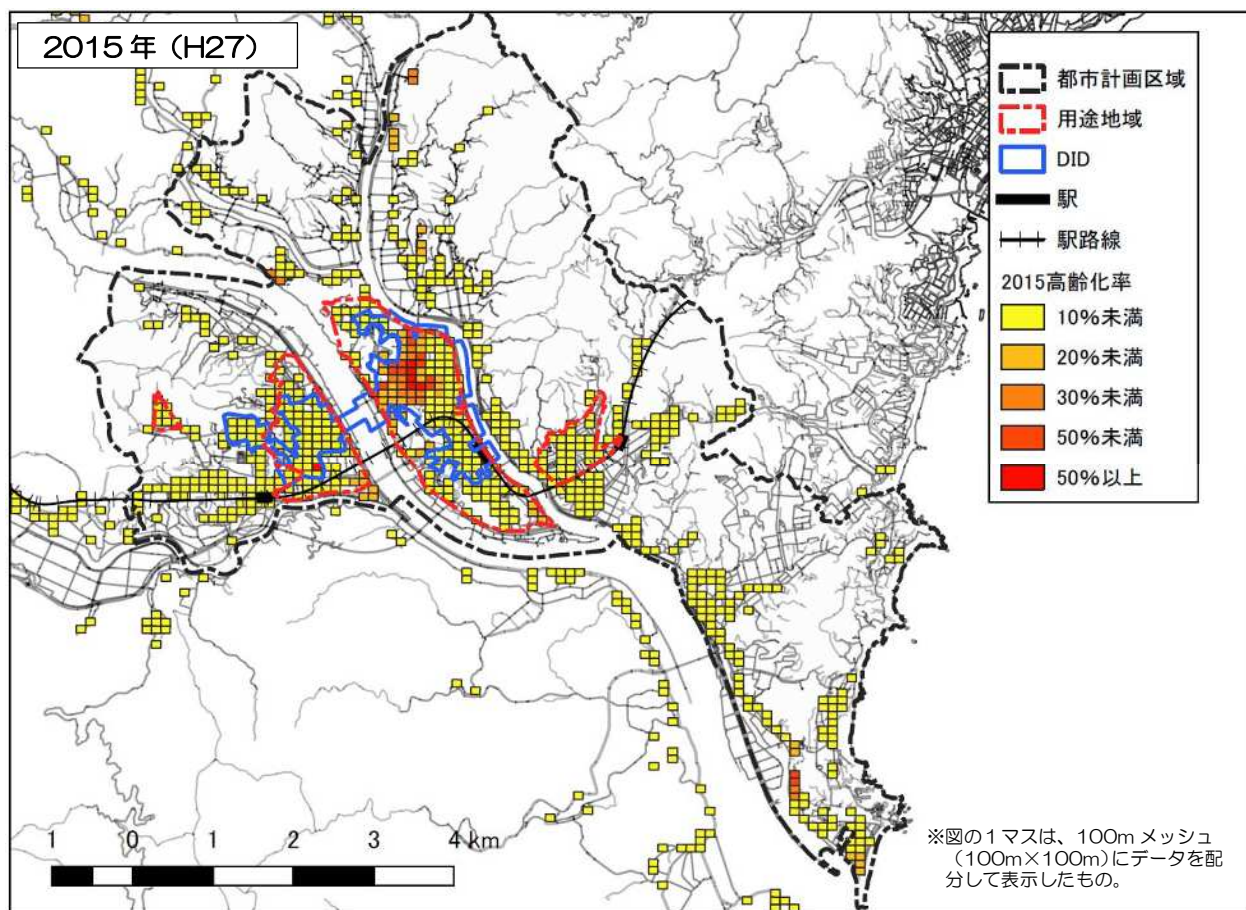
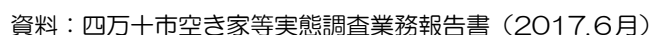


図 高齢化率
(上：2015年 / 下：2040年)

(1) 空き家の状況

- ⇒空家率としては全国平均より下回るものの、今後の人口減少とともに空き家は増加することが予測されることから、所有者への適切な管理の啓発はもとより、空き家バンク等を利用した移住・定住促進など利活用に向けた対策が必要です。



都市計画区域
用途地域
DID
駅
駅路線
空き家

2005-2015人口増減
30人以上減少
10人以上減少
10人未満の増減
10人以上増加
30人以上増加

※図の1マスは、100m メッシュ
(100m×100m)にデータを配
分して表示したもの。

0 750 1500 m

図 人口増減と空き家の状況

(2) 未利用地と空き家の関係（都市のスポンジ化）

- ・高知県都市計画基礎調査の定義による用途地域内の未利用地は、田 38.4ha、畑 46.5ha、山林 86.0%、原野 2.5%のほか、その他Aで分類される駐車場や空き地が 58.0ha と高い比率になっています。
- ・また、市街地における未利用地と空き家の関係では、その他Aの分布の周辺に空き家が広がっていることから、今後はさらに低未利用地が増加し、市街地の空洞化が予測されます。

⇒中心市街地における未利用地の増加（都市のスポンジ化）への対策として、土地・建物の有効活用に向けた検討が必要です。

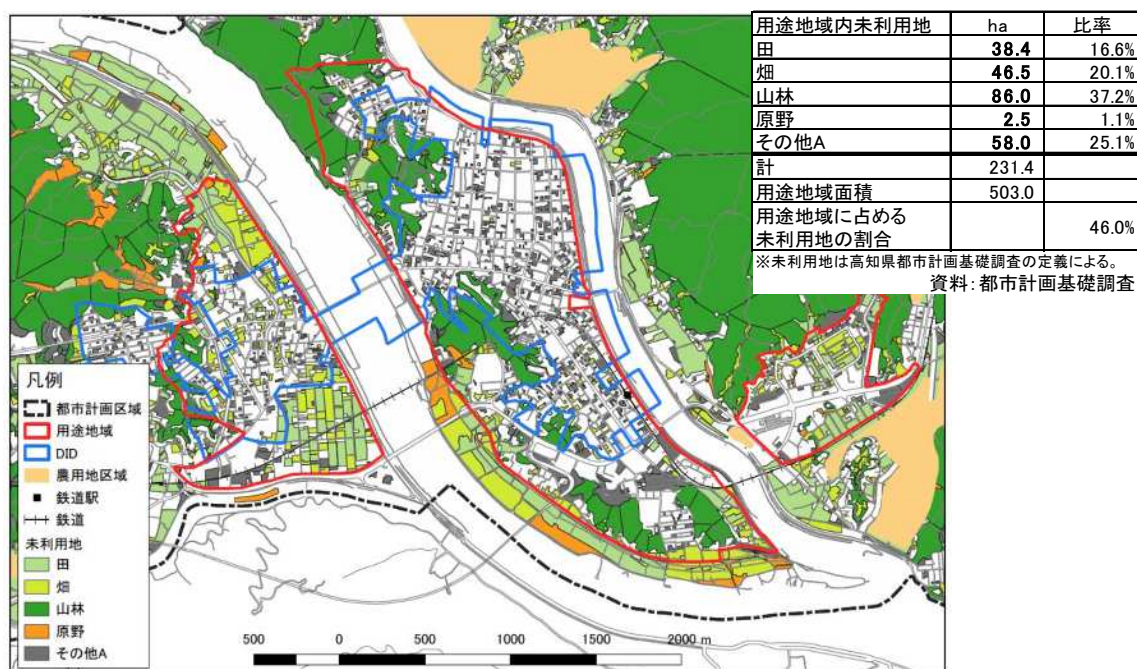


図 未利用地の状況

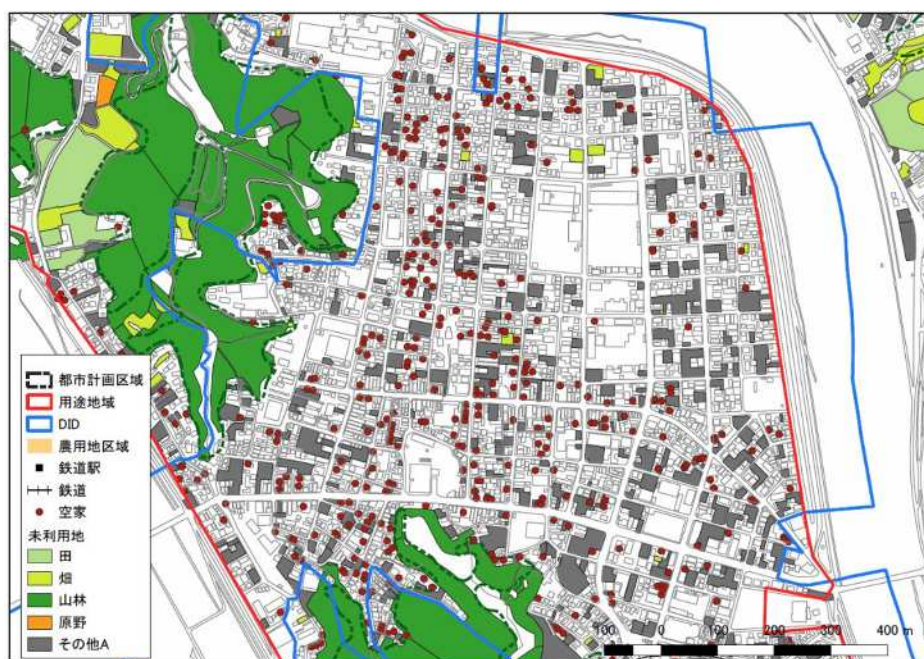


図 中心市街地（市役所周辺）における未利用地と空き家

3. 交通

(1) 公共交通（鉄道、バス）とアクセス困難地域

- 公共交通（鉄道、バス）におけるアクセス困難人口の推計では、全年齢人口は減少するものの、高齢者（65歳以上）人口は増加しています。
- 人口密度の関係では、現在は公共交通機関（鉄道駅、バス停）の周辺に人口が集中していますが、2040年には特に中心市街地の市役所周辺において人口減少が顕著にみられることから、今後は公共交通の利用者が減少することが予測され、事業経営悪化、サービス水準の低下が懸念されます。
- また、現在の公共交通のアクセス可能圏域では、用途地域内において具同地区の北側の一部、中村地区の西側の一部が圏域外となっています。

⇒人口減少に伴うサービス水準の低下など、高齢者をはじめとする利用困難者の増加を防ぐためにも、公共交通システムの維持に向けた検討が必要です。

表 鉄道・バスのアクセス困難人口の推計

単位：人、%

鉄道・バス		2015年(H27)		2040年		増減	
		全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)
区域内人口	都市計画区域	24,745	7,637	19,795	8,083	-4,950	446
	用途地域	13,558	4,392	9,893	4,298	-3,665	-94
	DID	11,040	3,271	7,301	2,937	-3,739	-334
アクセス困難人口	都市計画区域	3,051 (12.3%)	729 (9.5%)	1,955 (9.9%)	926 (11.5%)	-1,096	197
	用途地域	1,237 (9.1%)	263 (6.0%)	787 (8.0%)	366 (8.5%)	-450	103
	DID	26 (0.2%)	16 (0.5%)	90 (1.2%)	42 (1.4%)	64	26

※（ ）内は各区域の全人口に対する困難圏域人口の割合

※アクセス困難人口は、鉄道駅から半径 1km 範囲外、バス停から半径 300m 範囲外の人口を集計しています。

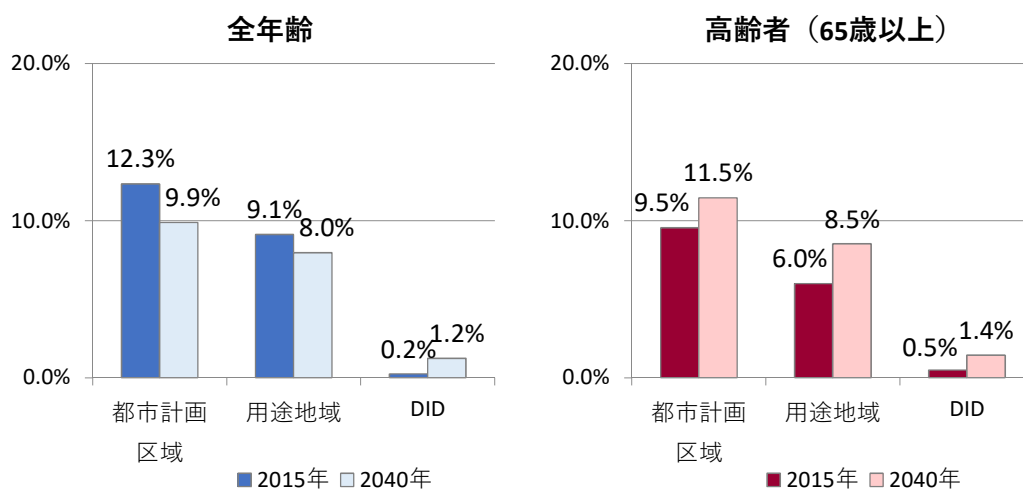


図 鉄道・バスのアクセス困難人口割合の推移
(2015年⇒2040年) (半径 500m 範囲外)

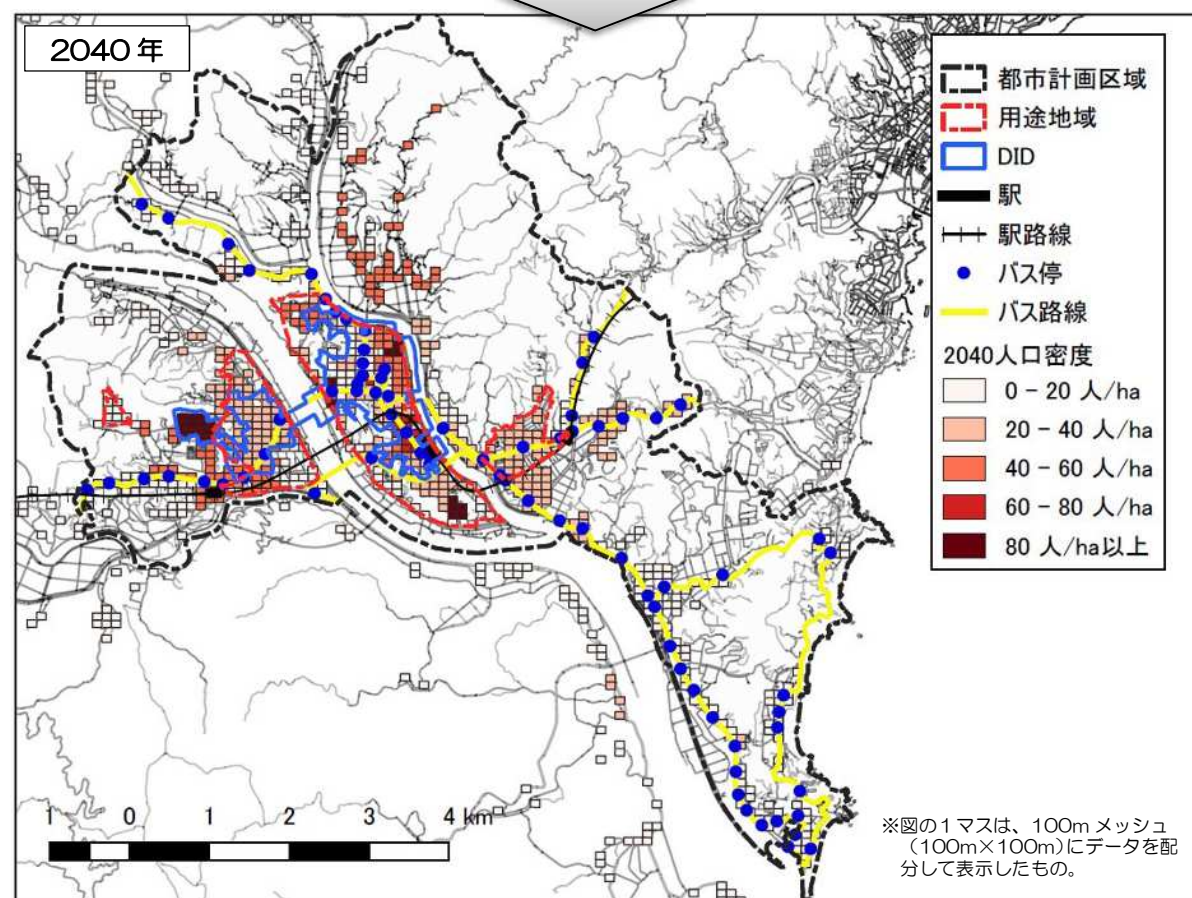
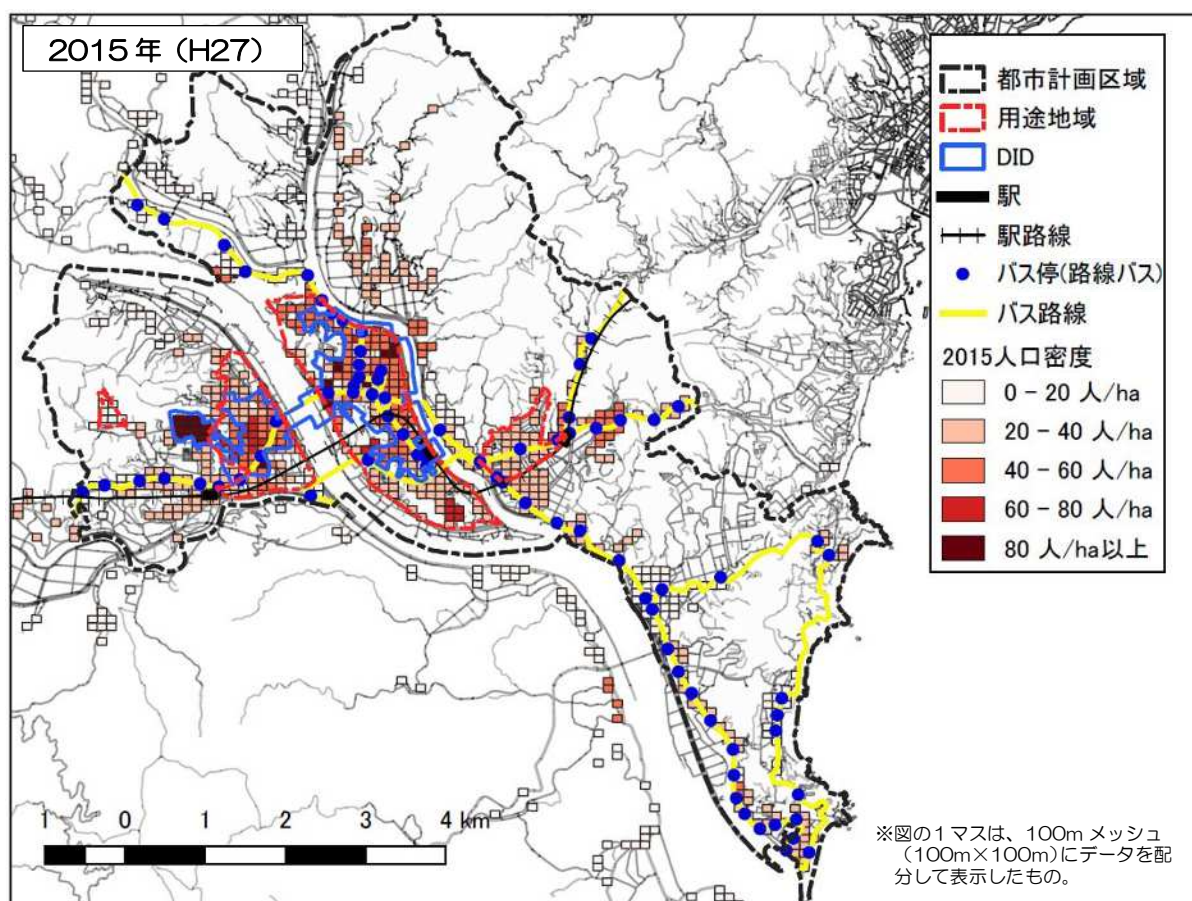


図 公共交通（鉄道・バス）と人口密度
（上：2015年 / 下：2040年）

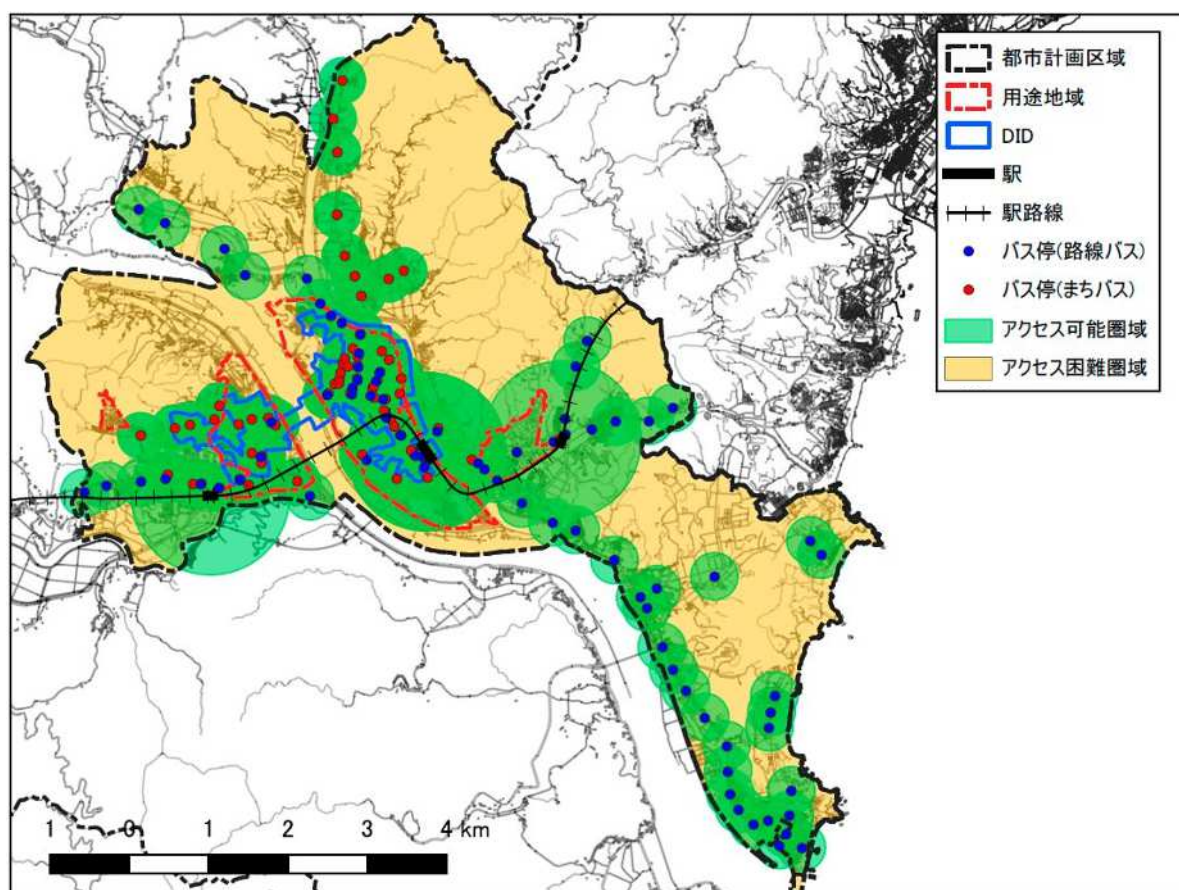


図 公共交通（鉄道・バス）とアクセス可能圏域（鉄道 1km、バス 300m 圏域）

4. 経済

(1) 産業の動向

- ・工業出荷額、小売販売額ともに下落傾向にあります。特に小売販売額の下落が顕著で、2007年（H19）から2014年（H26）で231事業所、989人の従業者が減少しています。
- ・事業所数の減少は、中心市街地の市役所周辺だけでなく、近年開発が進む具同、古津賀など近隣市街地でも顕著になっています。

⇒小売業の事業所数の減少にあわせ、特に小規模の店舗が多く立地する中心市街地については、空き店舗・空き地の利活用による活性化対策など、賑わいの再生が必要となっています。

表 工業出荷額と小売販売額（市全体）

調査年		2007年 (H19)	2014年 (H26)	増減
工業 出荷額	事業所数(件)	41	37	-4
	従業者数(人)	647	574	-73
	製造品出荷額等(百万円)	10,108	10,731	623
	粗付加価値額(万円)	3,603	2,799	-804
小売 販売額	事業所数(件)	775	544	-231
	従業者数(人)	3,939	2,950	-989
	年間商品販売額(百万円)	79,809	67,645	-12,164

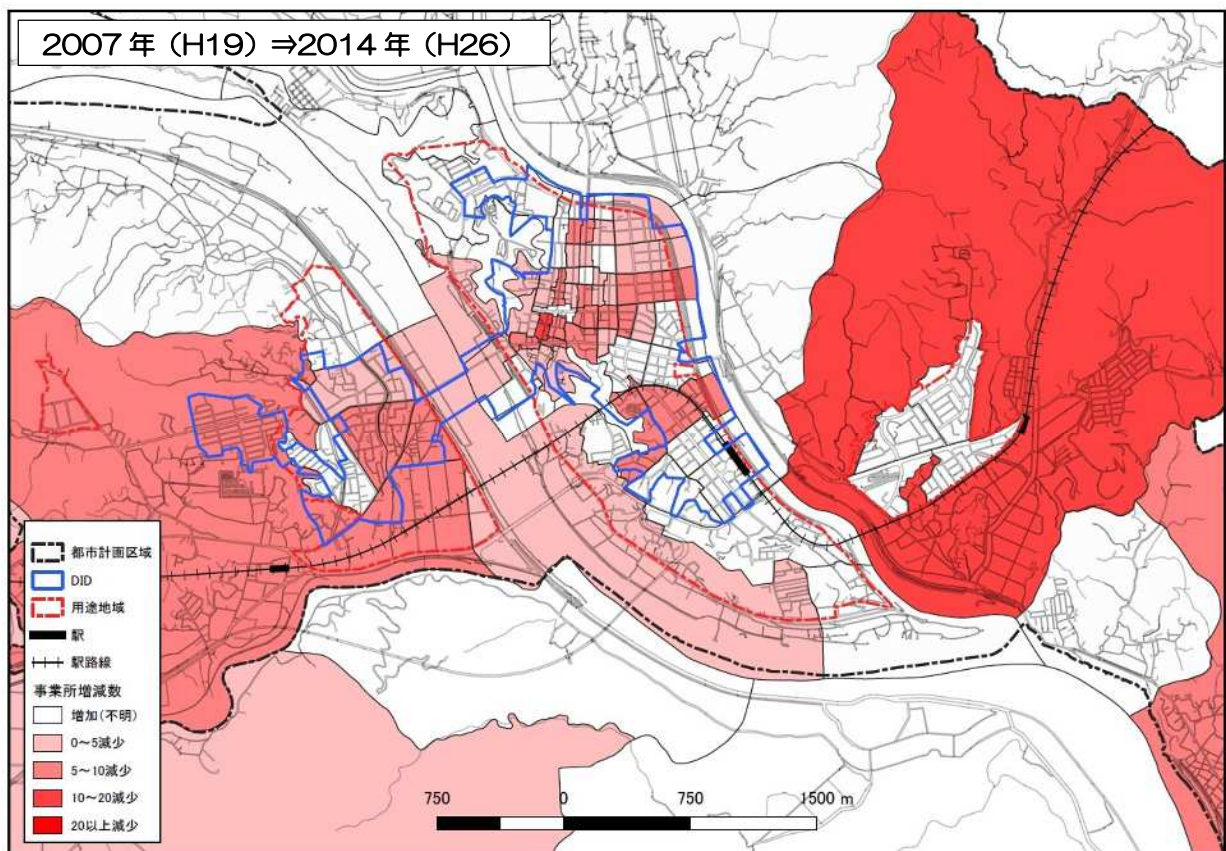


図 事業者数の増減（2007年⇒2014年）

(2) 地価の動向

- ・2006年（H18）から2015年（H27）における地価の推移では、中心市街地をはじめとする用途地域内の地価が大きく下落しています。

⇒全国的に地価が下落傾向にあるなか、特に本市の中心市街地は下落が著しいことから、今後は各施設配置の適正化や企業誘致などの側面的な対応により、価格の維持に努める必要があります。

表 地価公示の推移

単位：円、%

NO	区分	2006年 (H18)	2009年 (H21)	2012年 (H24)	2015年 (H27)	2006年 ／2015年比
地価公示-1	用途地域	78,000	64,000	51,000	43,800	56.2%
地価公示-2	用途地域	100,000	75,000	58,500	50,500	50.5%
地価公示-3	都市計画区域	28,600	27,500	25,500	24,000	83.9%
地価公示-4	用途地域	－	－	72,500	63,500	－

表 地価調査の推移

単位：円、%

NO	区分	2006年 (H18)	2009年 (H21)	2012年 (H24)	2015年 (H27)	2006年 ／2015年比
地価調査-1	用途地域	58,500	50,000	38,500	35,600	60.9%
地価調査-2	用途地域	46,000	39,000	31,500	29,200	63.5%
地価調査-3	用途地域	85,000	65,000	49,000	45,000	52.9%
地価調査-4	都市計画区域	30,000	29,600	27,600	26,300	87.7%
地価調査-5	用途地域	106,000	91,000	70,000	64,500	60.8%
地価調査-6	都市計画区域	38,000	30,000	22,500	20,000	52.6%

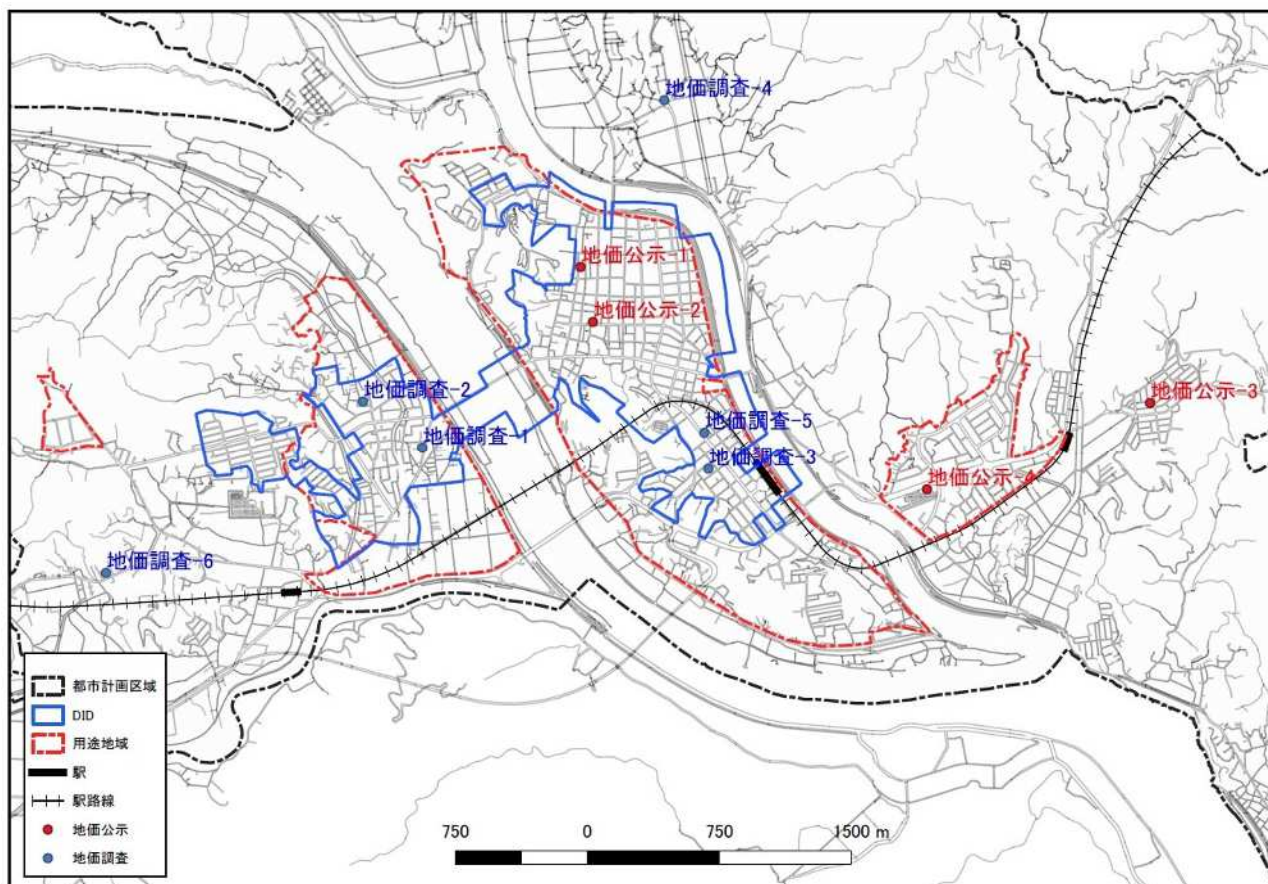


図 地価公示と地価調査の調査地点

5. 災害

(1) 避難施設とアクセス困難地域

- ・避難施設のアクセス困難人口の推計では、人口減少にあわせアクセス困難人口は減少するものの、高齢者（65歳以上）人口は増加しています。
- ・災害区域と人口密度の関係では、人口が集中している地区の多くが洪水等の浸水想定区域となっています。
- ・徒歩による避難施設のアクセス可能圏域では、多くの地区が圏域外となっています。

⇒将来、災害発生時に避難困難となる高齢者が増加することに対し、防災機能の向上はもとより、避難体制の強化や避難方法の確立とともに、地震・津波、土砂災害などの突発的な災害リスクの低い地域への居住推進が必要です。

表 避難施設のアクセス困難人口の推計

単位：人、％

避難施設		2015年(H27)		2040年		増減	
		全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)
区域内人口	都市計画区域	24,745	7,637	19,795	8,083	-4,950	446
	用途地域	13,558	4,392	9,893	4,298	-3,665	-94
	DID	11,040	3,271	7,301	2,937	-3,739	-334
アクセス困難人口	都市計画区域	12,511 (50.6%)	3,543 (46.4%)	11,134 (56.2%)	4,158 (51.4%)	-1,377	614
	用途地域	5,406 (39.9%)	1,633 (37.2%)	4,409 (44.6%)	1,929 (44.9%)	-998	296
	DID	4,251 (38.5%)	904 (27.6%)	2,716 (37.2%)	951 (32.4%)	-1,534	47

※（ ）内は各区域の全人口に対するアクセス困難人口の割合

※アクセス困難人口は、避難施設から半径500m範囲外の人口を集計しています。

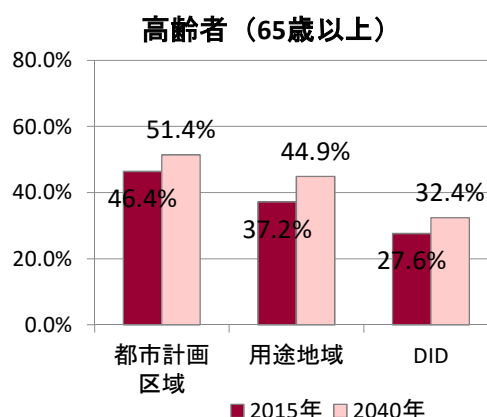
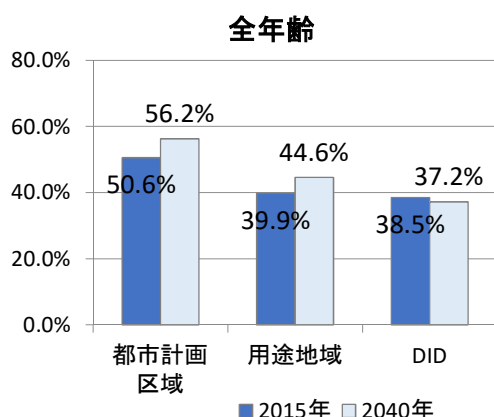


図 避難施設のアクセス困難人口の推移（2015年⇒2040年）（半径500m範囲外）

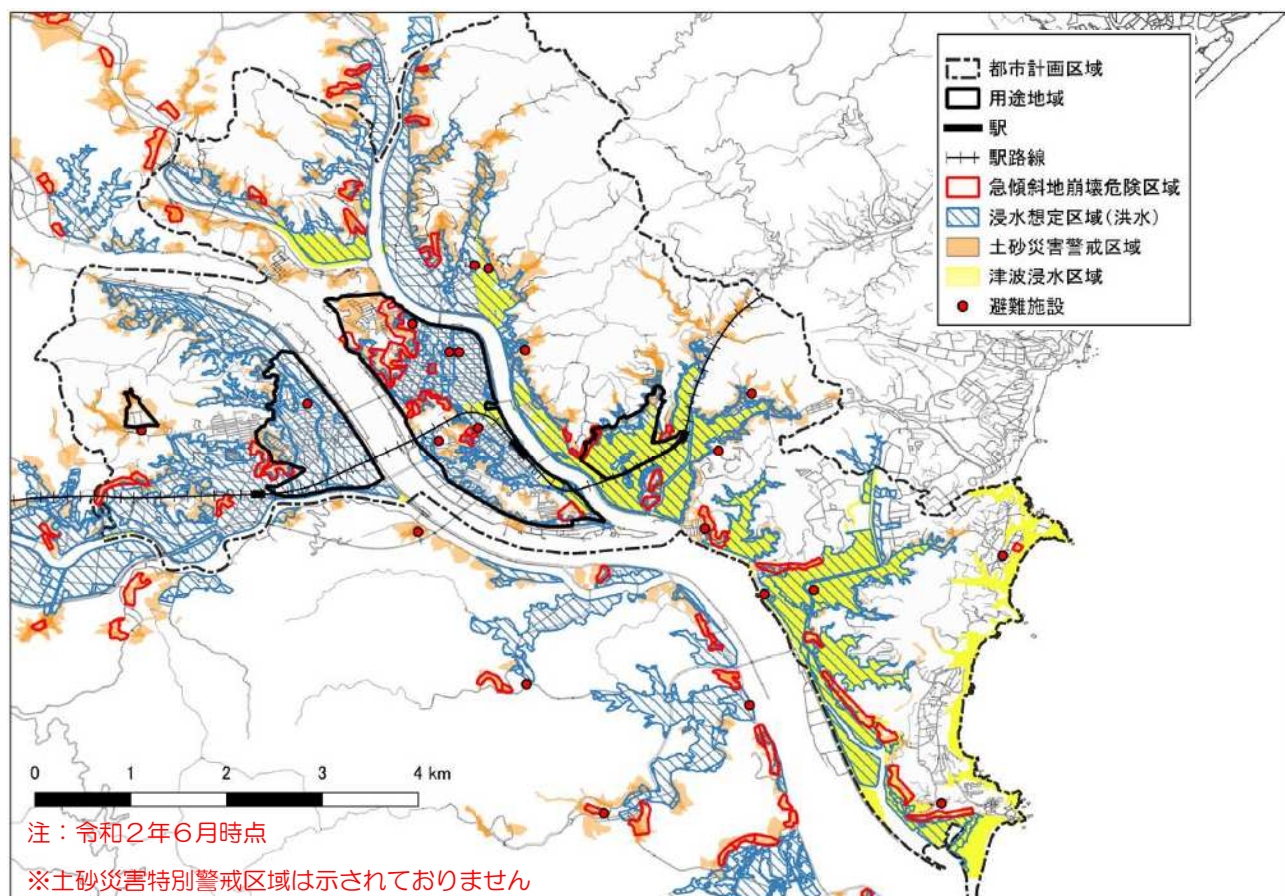


図 災害区域と避難施設

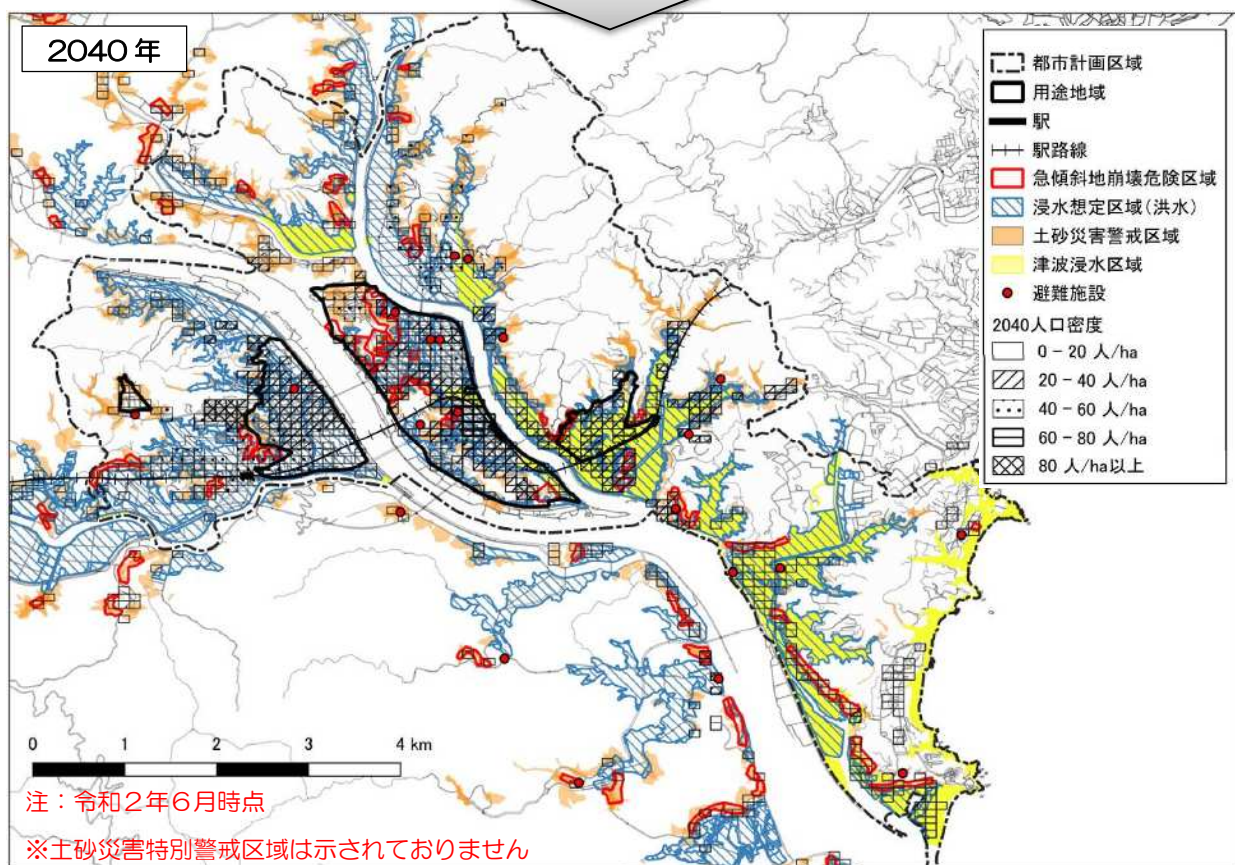
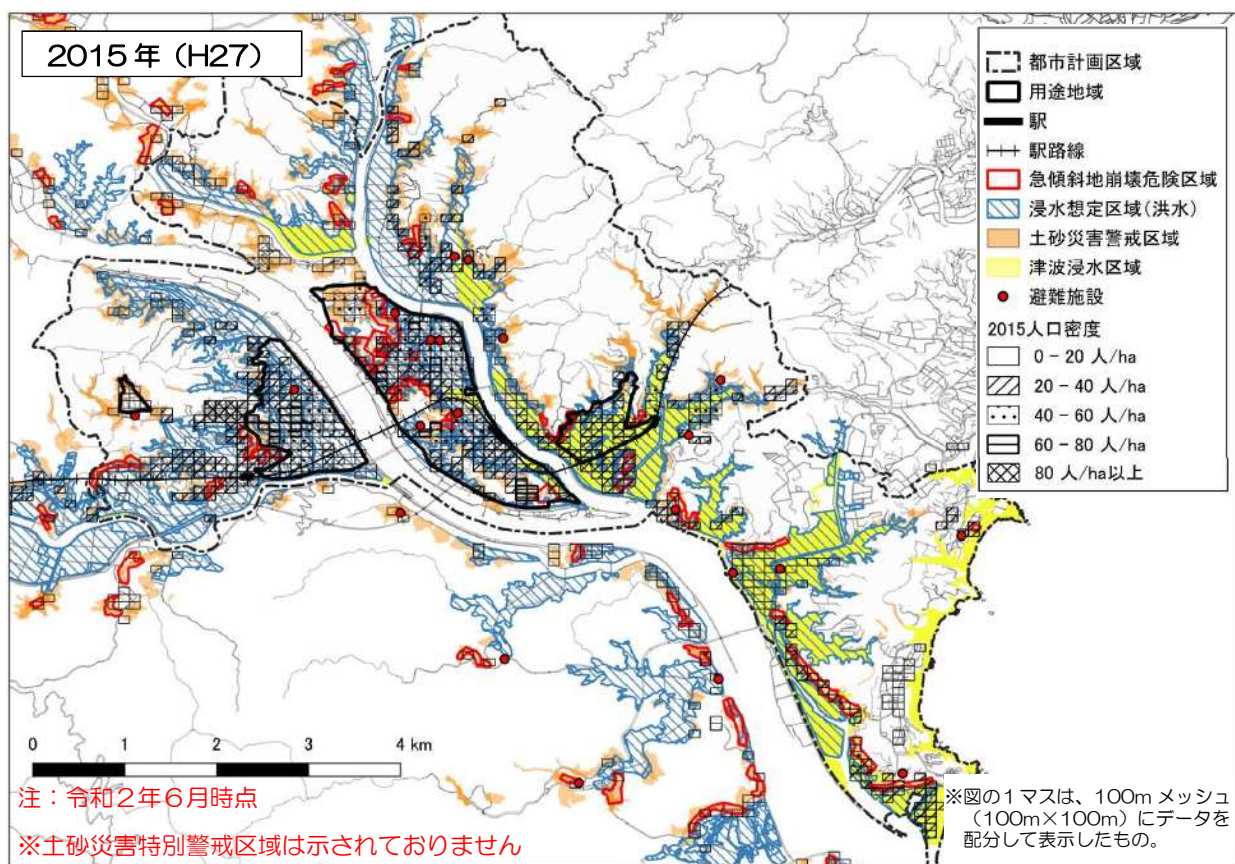


図 災害区域と人口密度
(上：2015年/下：2040年)

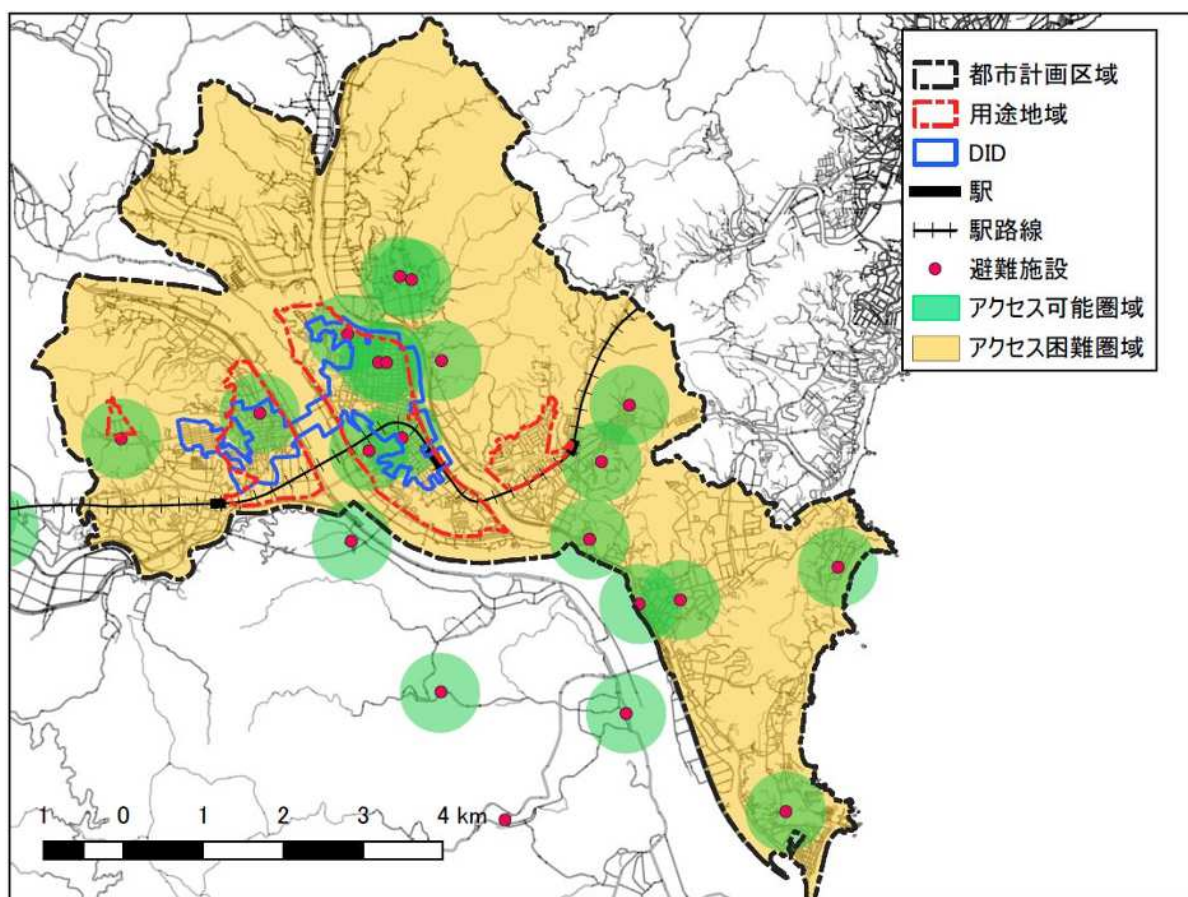


図 避難施設とアクセス可能圏域（高齢者徒歩圏の半径 500m）

6. 生活施設

(1) 生活施設と人口密度

- 生活施設のうち商業施設（コンビニ・スーパー・大型商業施設）、病院、介護施設の立地と人口密度の関係によると、現在では人口密度が高い地域への立地がみられますが、2040年には特に中心市街地における人口密度の低下が顕著になることから、経営環境の悪化により商業施設や病院の撤退が懸念されます。

⇒中心市街地やその周辺に立地する生活サービス施設は、現在の人口密度があって支えているもので、必要な施設の撤退を防ぐためにも、人口密度を維持する対策が必要です。

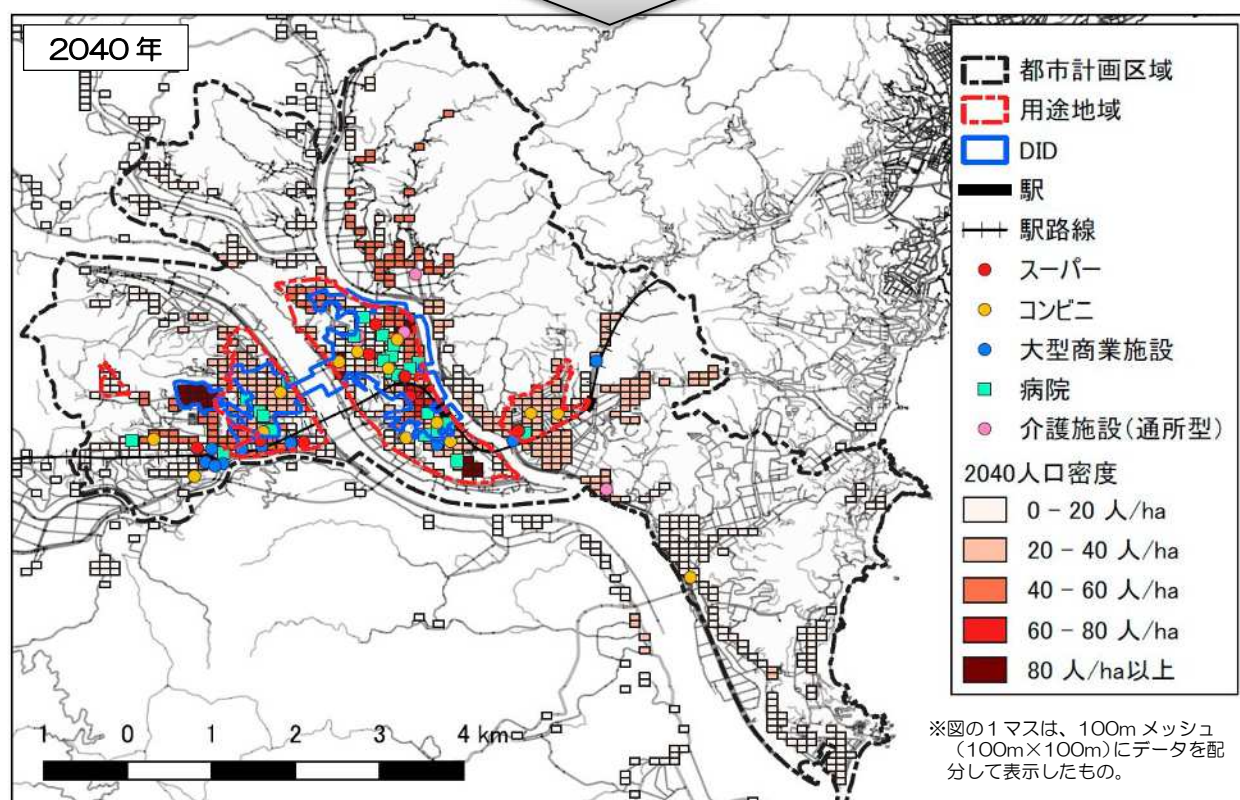
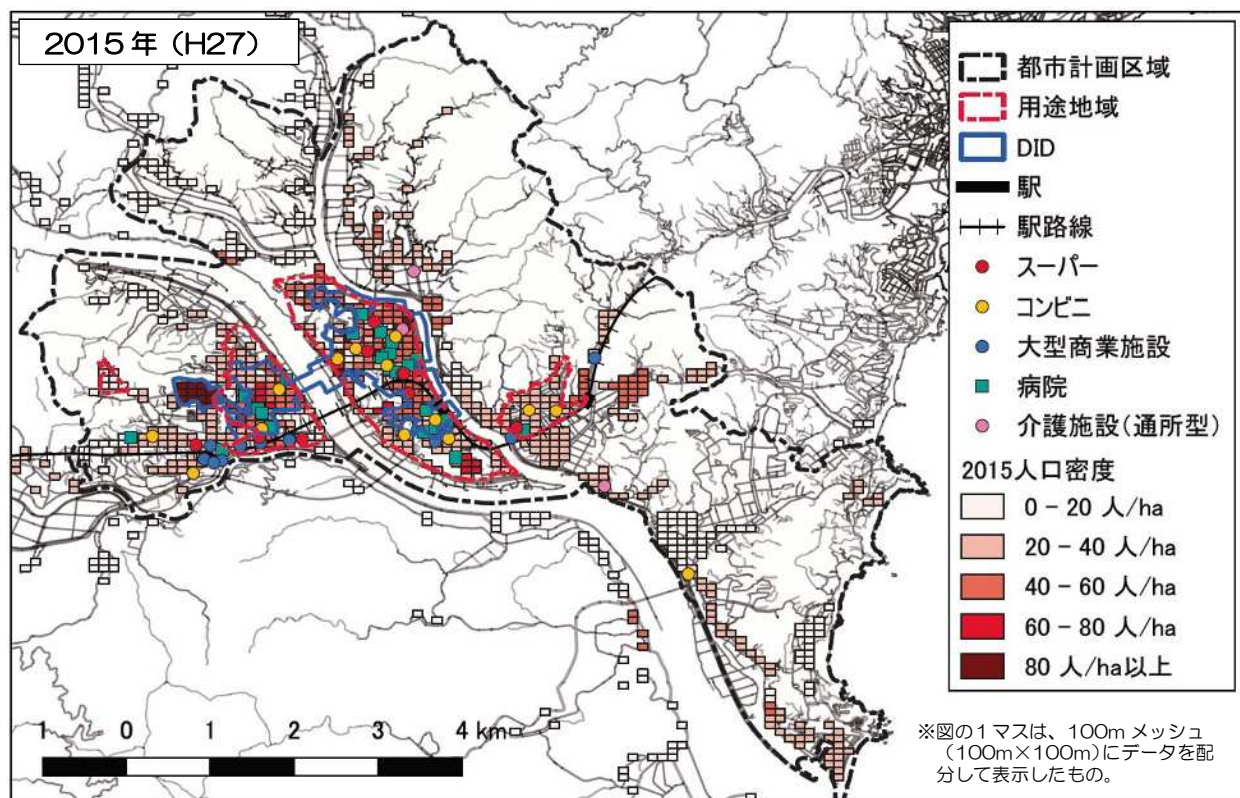


図 生活施設と人口密度
(上: 2015年 / 下: 2040年)

(2) 生活施設とアクセス困難人口

- 生活施設のうち商業施設と病院のアクセス困難人口の推計では、人口減少にあわせアクセス困難人口は減少するものの、コンビニ・スーパーへのアクセス困難な高齢者（65歳以上）は増加しています。
- 商業施設、病院におけるアクセス可能圏域については、用途地域縁辺部の一部を除き概ね圏域内となっています。

⇒今後、経営環境の悪化に伴い生活施設数が減少すれば、アクセス困難人口がさらに増加することが予測されることから、生活サービス水準の低下を防ぐためにも、現状施設を維持する対策が必要です。

表 コンビニのアクセス困難人口の推計

単位：人、%

コンビニ		2015年(H27)		2040年		増減	
		全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)
区域内人口	都市計画区域	24,745	7,637	19,795	8,083	-4,950	446
	用途地域	13,558	4,392	9,893	4,298	-3,665	-94
	DID	11,040	3,271	7,301	2,937	-3,739	-334
アクセス困難人口	都市計画区域	11,549 (46.7%)	3,349 (43.8%)	9,287 (46.9%)	3,972 (49.1%)	-2,262	623
	用途地域	2,455 (18.1%)	623 (14.2%)	1,839 (18.6%)	777 (18.1%)	-615	154
	DID	3,011 (27.3%)	441 (13.5%)	1,871 (25.6%)	609 (20.7%)	-1,140	168

※（ ）内は各区域の全人口に対するアクセス困難人口の割合

※アクセス困難人口は、コンビニから半径 500m 範囲外の人口を集計しています。

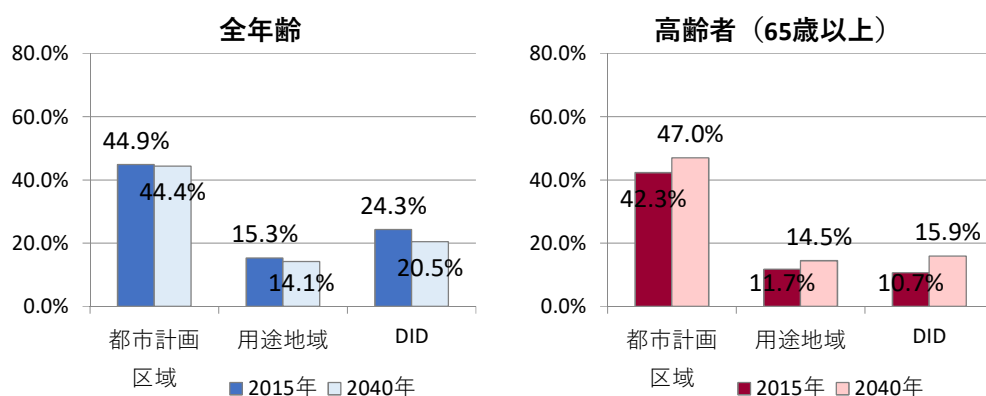


図 コンビニのアクセス困難人口割合の推移（2015年⇒2040年）（半径 500m 範囲外）

表 スーパーのアクセス困難人口の推計

単位：人、%

スーパー		2015年(H27)		2040年		増減	
		全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)
区域内 人口	都市計画区域	24,745	7,637	19,795	8,083	-4,950	446
	用途地域	13,558	4,392	9,893	4,298	-3,665	-94
	DID	11,040	3,271	7,301	2,937	-3,739	-334
アクセス 困難人口	都市計画区域	11,113 (44.9%)	3,228 (42.3%)	8,795 (44.4%)	3,798 (47.0%)	-2,318	569
	用途地域	2,075 (15.3%)	515 (11.7%)	1,400 (14.1%)	621 (14.5%)	-675	106
	DID	2,683 (24.3%)	350 (10.7%)	1,497 (20.5%)	468 (15.9%)	-1,187	118

※（ ）内は各区域の全人口に対するアクセス困難人口の割合

※アクセス困難人口は、スーパーから半径 500m 範囲外の人口を集計しています。

※スーパーは、主に生鮮食品を販売する 1,000 ㎡未満の店舗について集計しています。

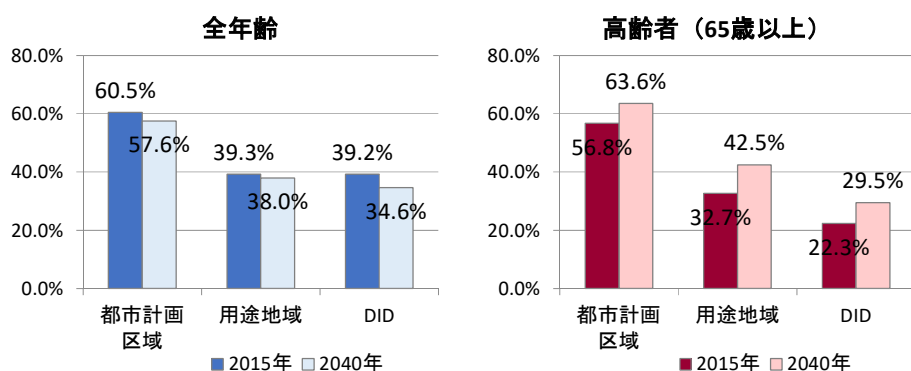


図 スーパーのアクセス困難人口割合の推移（2015 年⇒2040 年）（半径 500m 範囲外）

表 大型商業施設のアクセス困難人口の推計

単位：人、%

大型商業施設		2015年(H27)		2040年		増減	
		全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)
区域内 人口	都市計画区域	24,745	7,637	19,795	8,083	-4,950	446
	用途地域	13,558	4,392	9,893	4,298	-3,665	-94
	DID	11,040	3,271	7,301	2,937	-3,739	-334
アクセス 困難人口	都市計画区域	16,502 (66.7%)	5,080 (66.5%)	12,134 (61.3%)	5,408 (66.9%)	-4,368	328
	用途地域	7,340 (54.1%)	2,318 (52.8%)	4,867 (49.2%)	2,225 (51.8%)	-2,473	-93
	DID	7,009 (63.5%)	1,865 (57.0%)	4,209 (57.6%)	1,649 (56.1%)	-2,800	-216

※（ ）内は各区域の全人口に対するアクセス困難人口の割合

※アクセス困難人口は、大型商業施設から半径 500m 範囲外の人口を集計しています。

※大型商業施設は、大規模小売店舗法に基づく店舗面積 1,000 ㎡以上の店舗について集計しています。

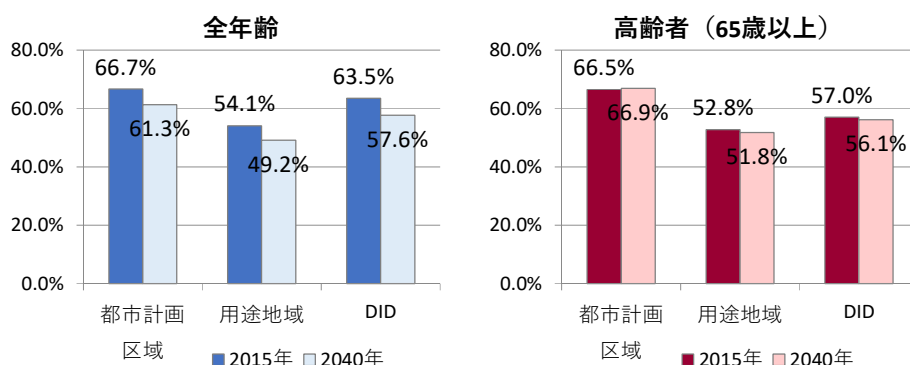


図 大型商業施設のアクセス困難人口割合の推移（2015 年⇒2040 年）（半径 500m 範囲外）

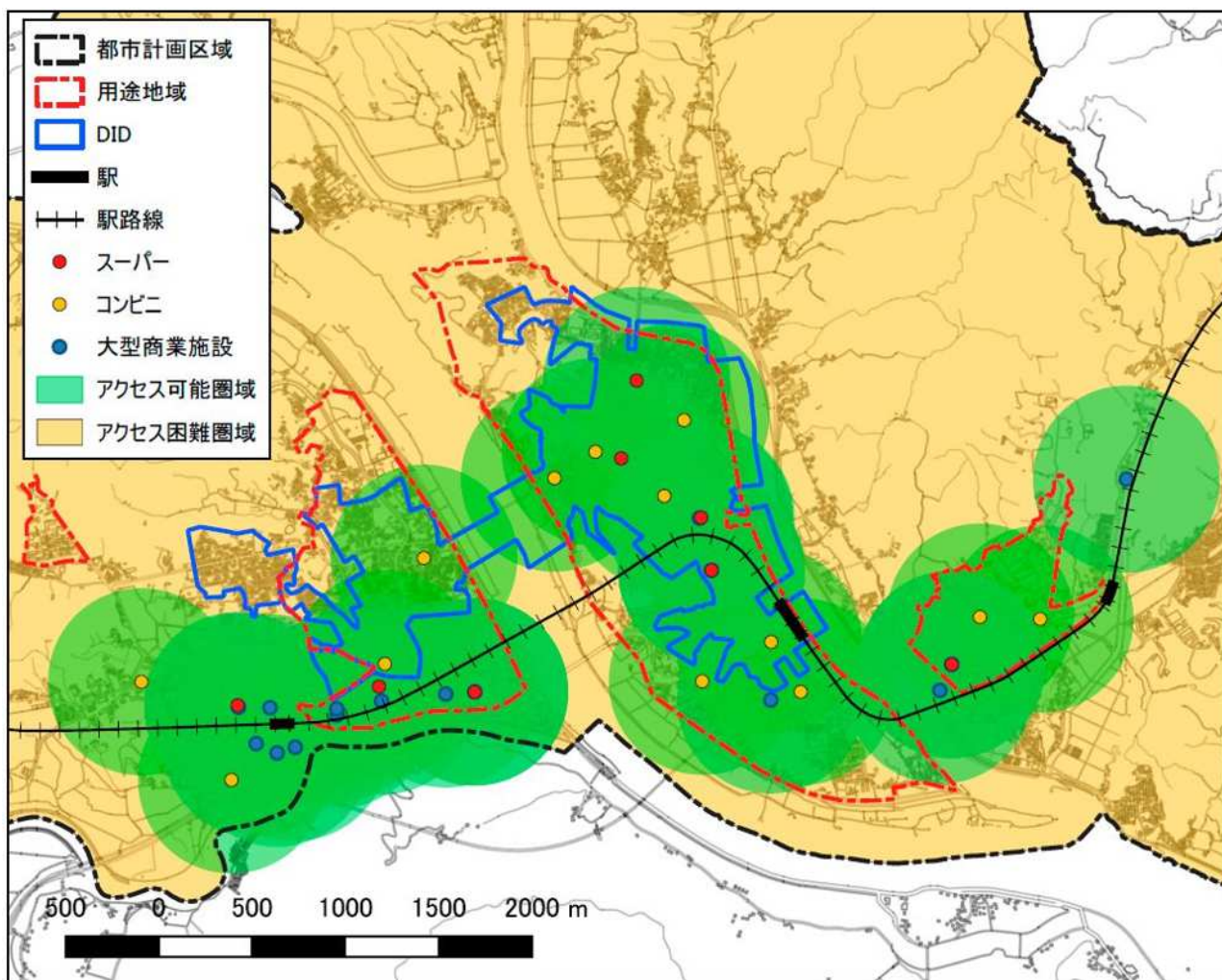


図 商業施設（コンビニ、スーパー、大型商業施設）とアクセス可能圏域（高齢者徒歩圏の半径 500m）

表 病院のアクセス困難人口の推計

単位: 人、%

病院		2015年(H27)		2040年		増減	
		全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)
区域内 人口	都市計画区域	24,745	7,637	19,795	8,083	-4,950	446
	用途地域	13,558	4,392	9,893	4,298	-3,665	-94
	DID	11,040	3,271	7,301	2,937	-3,739	-334
アクセス 困難人口	都市計画区域	10,697 (43.2%)	3,110 (40.7%)	8,242 (41.6%)	3,621 (44.8%)	-2,455	511
	用途地域	1,739 (12.8%)	367 (8.3%)	1,259 (12.7%)	520 (12.1%)	-480	153
	DID	2,151 (19.5%)	203 (6.2%)	1,175 (16.1%)	355 (12.1%)	-976	152

※ () 内は各区域の全人口に対するアクセス困難人口の割合

※アクセス困難人口は、病院から半径 500m 範囲外の人口を集計しています。

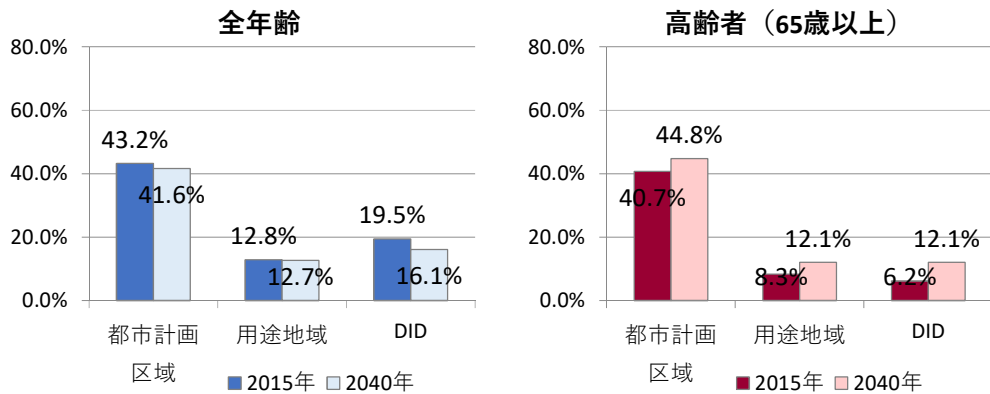


図 病院のアクセス困難人口割合の推移 (2015 年⇒2040 年) (半径 500m 範囲外)

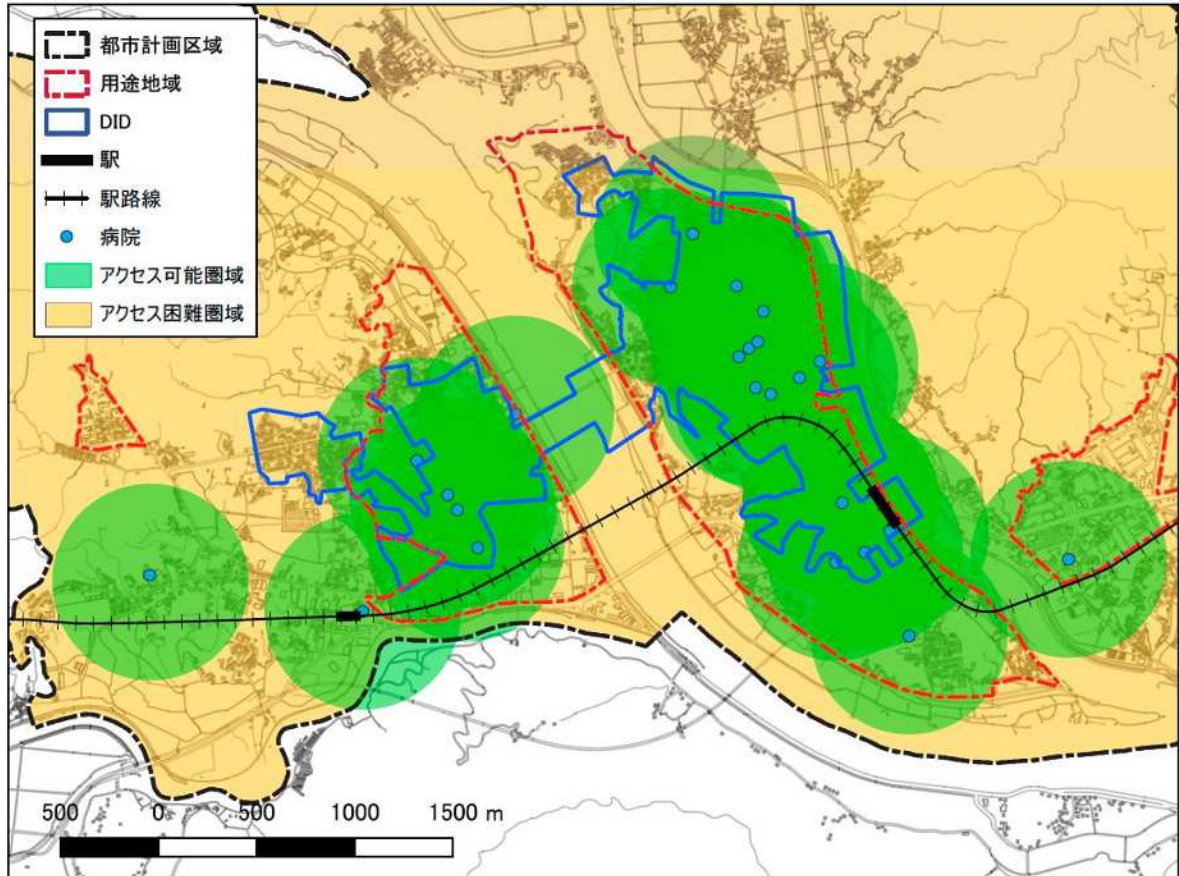


図 病院とアクセス可能圏域 (高齢者徒歩圏の半径 500m)

(3) 介護施設（通所型）と高齢者の関係

- ・介護施設（通所型）におけるアクセス困難な高齢者（65歳以上）は2040年までに増加することが推計されています。
- ・介護施設（通所型）と高齢者数の増減の関係では、不破緑ヶ丘団地、安並団地付近で高齢者が急速に増加することで、介護サービスのニーズが高まることが考えられます。
- ・介護施設（通所型）と高齢化率の関係では、2015年（H27）から2040年にかけて高齢化率が高くなる地区のうち、用途地域内では多く立地する一方、用途地域外には立地していない状況となっています。
- ・介護施設（通所型）のアクセス可能圏域では、用途地域内の一部で圏域外となっていますが、介護施設（通所型）の特徴として、送迎サービスでの利用が多いことから、アクセス困難区域でも、実質全域での利用が可能となっています。

⇒高齢者人口は、2040年でもほぼ変わらない水準で推移(例:用途地域 2015年 4,392人→2040年 4,298人)することが予測されるため、現状施設を維持し、介護サービスの低下を防止する対策が必要です。

表 介護施設のアクセス困難人口の推計

単位:人、%

介護施設(通所)		2015年(H27)		2040年		増減	
		全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)	全年齢	高齢者 (65歳以上)
区域内人口	都市計画区域	24,745	7,637	19,795	8,083	-4,950	446
	用途地域	13,558	4,392	9,893	4,298	-3,665	-94
	DID	11,040	3,271	7,301	2,937	-3,739	-334
アクセス困難人口	都市計画区域	11,855 (47.9%)	3,450 (45.2%)	8,361 (42.2%)	3,568 (44.1%)	-3,494	118
	用途地域	4,222 (31.1%)	1,001 (22.8%)	3,011 (30.4%)	1,188 (27.6%)	-1,211	187
	DID	3,520 (31.9%)	615 (18.8%)	1,715 (23.5%)	693 (23.6%)	-1,805	78

※（ ）内は各区域の全人口に対するアクセス困難人口の割合

※アクセス困難人口は、介護施設から半径500m範囲外の人口を集計しています。

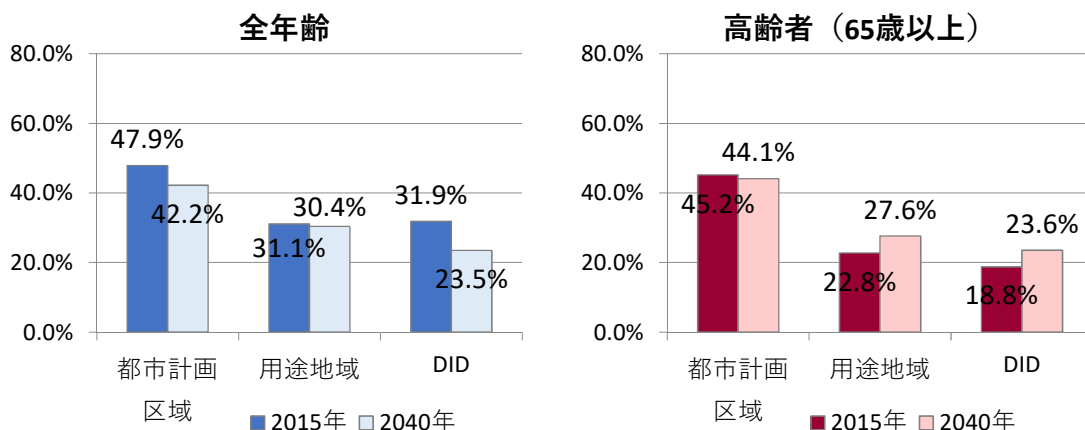


図 介護施設のアクセス困難人口割合の推移（2015年⇒2040年）（半径500m範囲外）

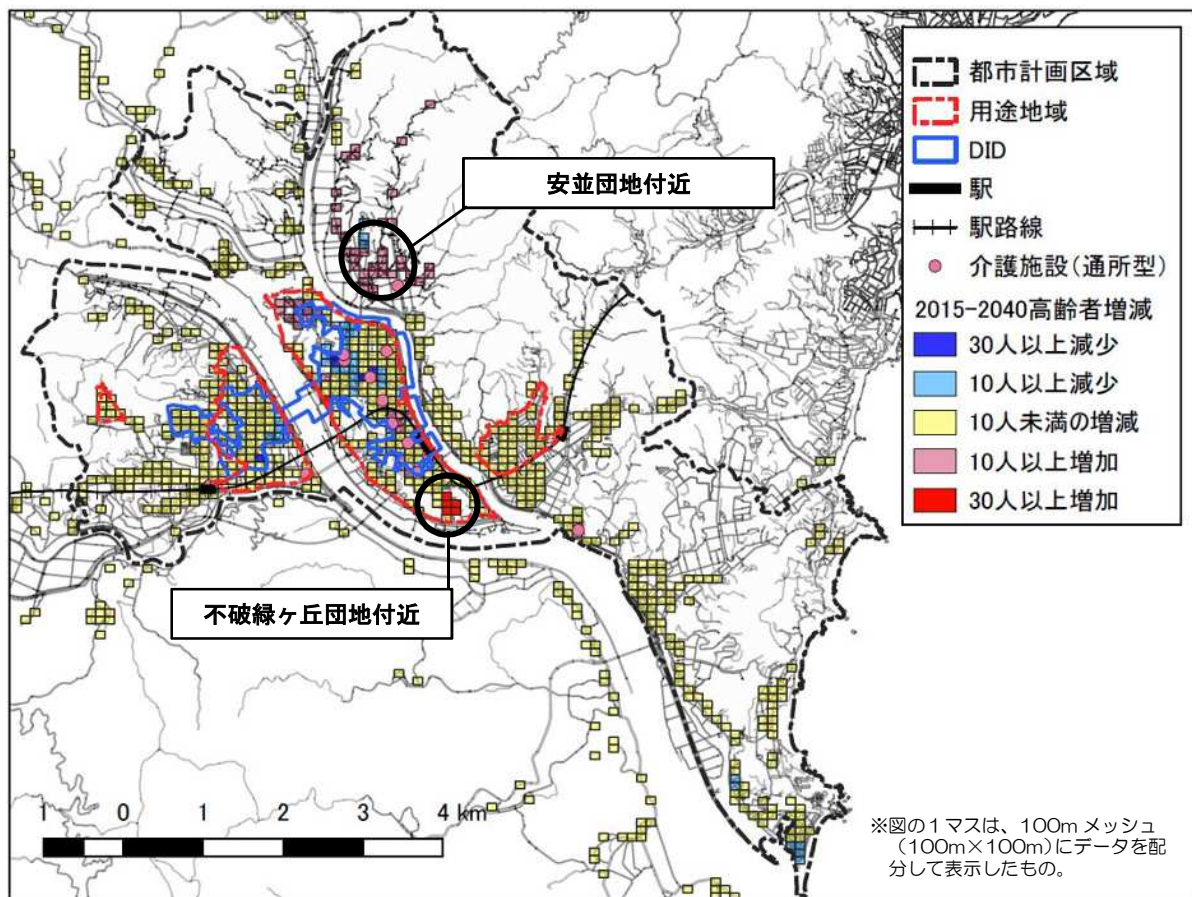


図 介護施設（通所型）と高齢者人口の増減（2015→2040年）

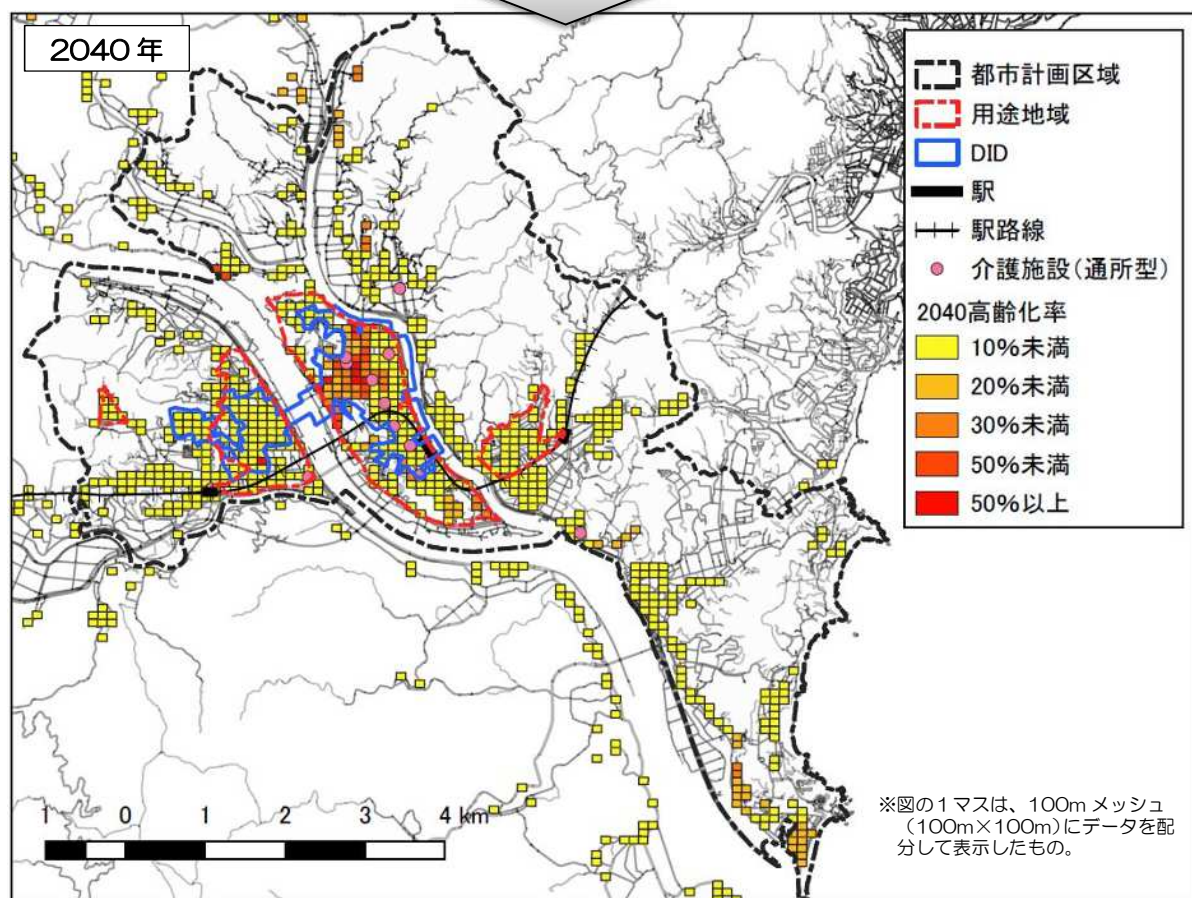
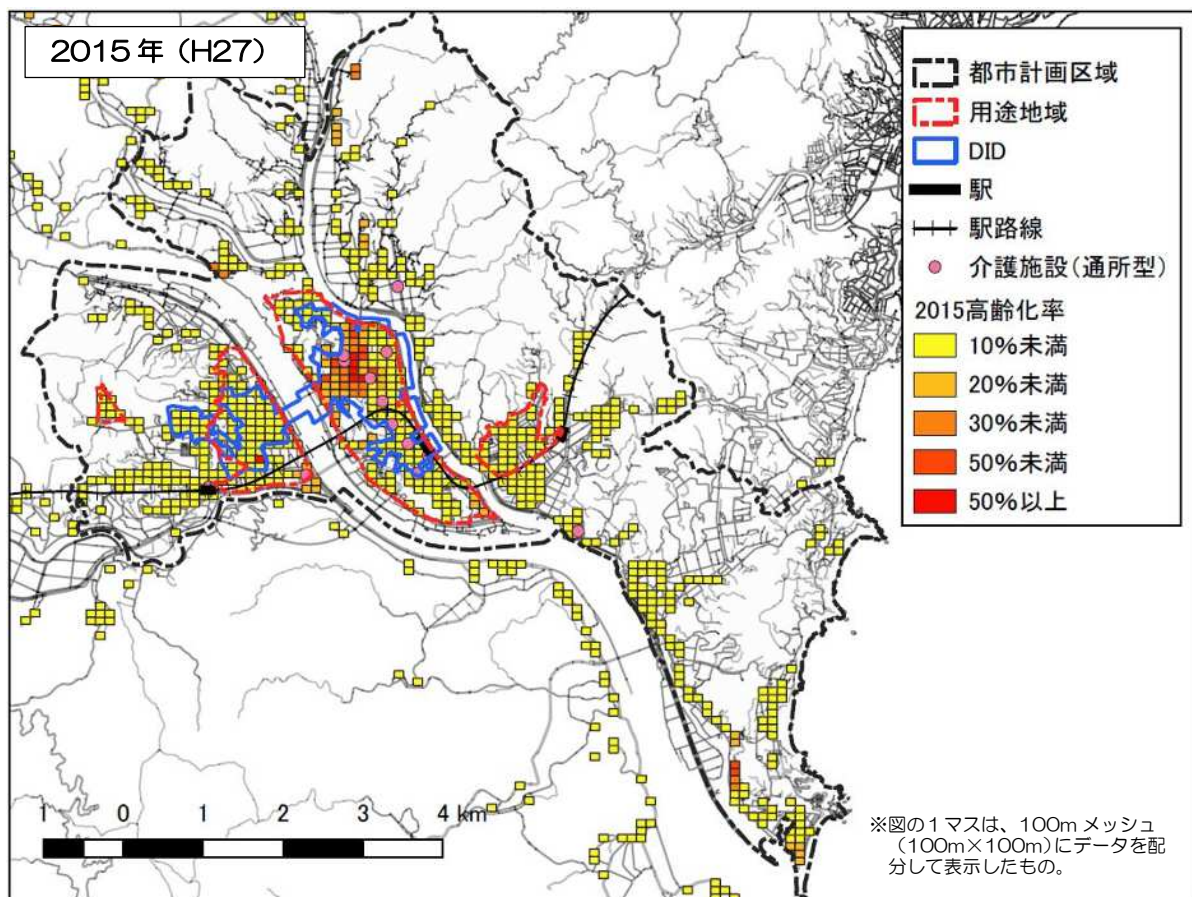


図 介護施設(通所型)と高齢化率
(上: 2015年 / 下: 2040年)

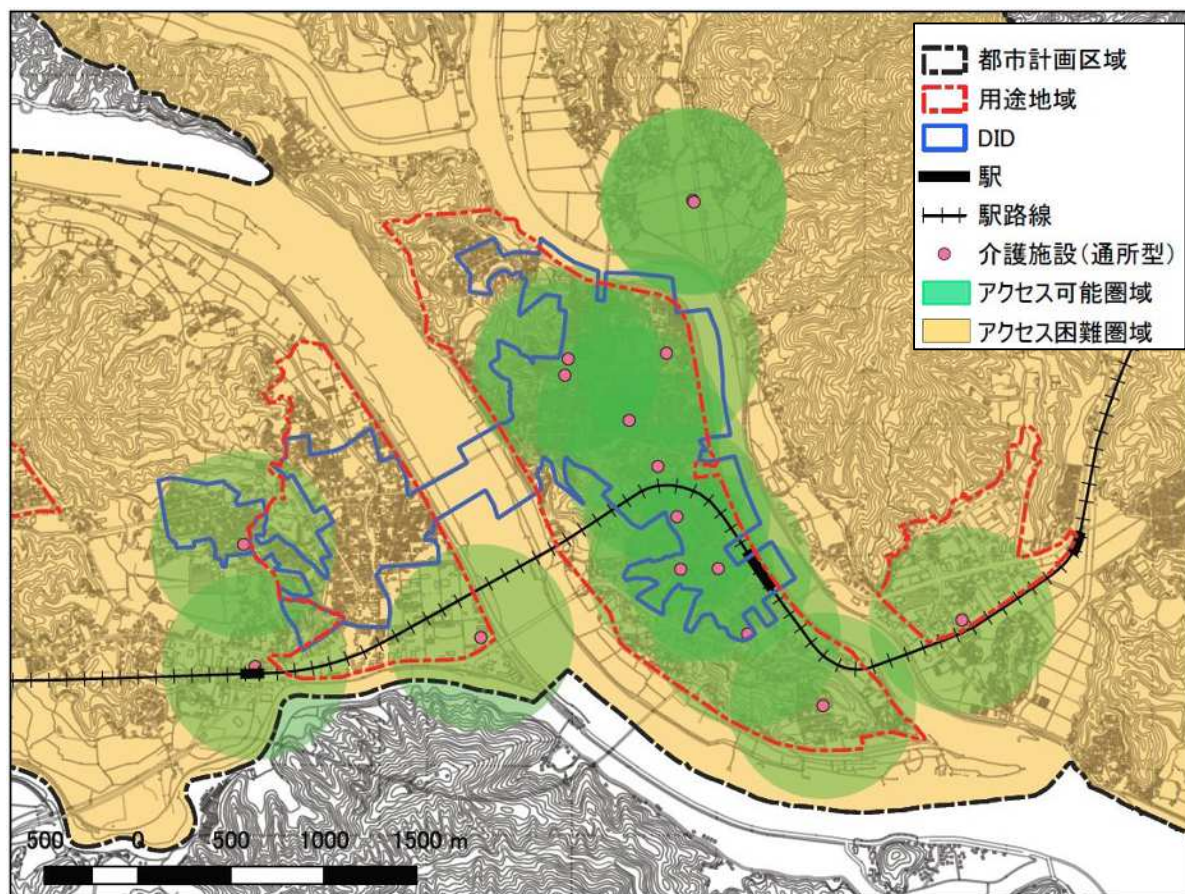


図 介護施設（通所型）とアクセス可能圏域（高齢者徒歩圏の半径 500m）

第3章 立地適正化に関する基本方針

1. 四万十市立地適正化計画の方針

(1) 都市の現況・都市構造の評価

本市は、四万十川に代表される豊かな自然環境を有し、これまで四国西南の幡多地域の中心都市として、その時代に応じた都市施設整備や市街地開発などにより都市基盤を形成することで、発展してきました。

一方、人口の動きでは、2040年の将来推計人口として約2.5万人と予測されるなど、2015年の約3.4万人から約27%の減少が見込まれます。また、世代別の人口では、高齢化率は34.3%から43.3%と9.0%増加するのに対し、生産年齢人口は減少し、少子化・高齢化の傾向がさらに強まることが考えられます。

また、15歳～19歳、20歳～24歳人口の転出が著しく、進学や就職のために多くの若者が市外に流出し、そのまま本市に戻ってこない傾向があります。これにより、子どもを産み育てる若い世代が減少するとともに出生数も減少するため、少子化・高齢化がさらに進行している状況です。

こうした背景から、本市における将来の都市づくりの課題としては、人口減少等の社会情勢の変化により、中心市街地や駅周辺に立地した商業施設や生活サービス施設が存続できず、施設が撤退・減少する可能性や、空き家や空き地の増加、公共施設や道路・公園等の都市基盤施設の維持・更新のための行政コストの増加などが考えられます。

また、高齢化の進行により自動車利用が困難となることで、公共交通利用のニーズが高まることも予測されます。

現在の都市構造の評価では、比較的コンパクトに形成された市街地形成により、買い物や移動に対する利便性ととともに、健康・福祉施設に対する利便性は優位な状況にあります。しかし、今後は中心市街地の人口減少や高齢化の進行、空き家・空き地の増加による都市のスポンジ化に対する生活サービス機能の低下が懸念されるため、都市及び生活サービス機能の再編や集約が必要となっています。

(2) 立地適正化計画の方針等

本計画では、上位計画である四万十市総合計画の「磨く・つなぐ・支えあう」の基本理念のもと、四万十市都市計画マスタープランの「四万十川とともに生きる四国西南の中心都市」の将来像を実現するため、「四万十市で子どもを産み育てたい」、「魅力を感じて移り住みたい」、「愛着を感じていつまでも住み続けたい」という人々を増やしていくとともに、人口が減少しても種々の都市的サービスを維持できるよう「**集約型＋ネットワーク**」の都市構造を目指します。

また、「**人とまち 未来へつなげる都市の創生**」を図ることを方針とし、中心市街地をはじめとする各拠点の性格や役割に応じた都市機能の誘導を図るとともに、公共交通の利便性を踏まえ市街地整備事業区域や駅周辺など生活サービス機能の高い地域への居住を推進します。

基本理念・将来像・方針等

【都市づくりに係る基本課題】

●人口減少や高齢化への対応

- ・都市機能及び施設の集約、再編
- ・空き家、空き地の適正管理と有効活用
- ・公共交通の維持と多様な市民ニーズへの対応

●中心市街地の活性化

・賑わいへの対応

- ・中心市街地の再生、活性化
- ・回遊性の向上と交流人口の拡大
- ・歴史、文化を活かしたまちなみ再生
- ・幅広い世代にとって住みやすい住環境づくり

●持続可能な都市経営への対応

- ・社会資本整備の選択と集中、公共施設の老朽化対策
- ・健康で快適な生活環境の維持、確保
- ・身近な移動手段の確保
- ・災害に強い都市基盤と体制づくり
(歩行者、自転車、自動運転システムなど)
- ・都市構造のコンパクト化

四万十市立地適正化計画

《基本理念・将来像》

- 基本理念：磨く・つなぐ・支えあう（総合計画※1・都市計画マスタープラン※2）
- 将来像：四万十川とともに生きる四国西南の中心都市（都市計画マスタープラン※2）

《方針》

人とまち 未来へつなげる都市の創生

《都市づくりの目標》

- ⇒市街地の特性と既存ストックを活かした都市機能の誘導により賑わいと活力を創出
- ⇒生活サービスの充実により利便性が高い地域への居住を誘導し、子育て世代や高齢者が安全・安心かつ快適に暮らせる住環境の実現
- ⇒各拠点と集落間を効果的に繋ぎ、広い市域に対応した公共交通網の維持・拡充と拠点内の多様なモビリティの確保

《目指すべき都市構造》

「集約型＋ネットワーク」都市構造の構築

※1 四万十市総合計画（基本理念）

本市における都市づくりの基本理念を次のように設定しています。

《磨く》四万十市が有する地域資源（環境、産業、文化、人材）が本市の財産であり、まちづくりの素材であるこれら資源を、今一度、磨き輝かせ個性あるまちとして内外に発信していくまちを目指します。

《つなぐ》産業間、人と人のつながり、さらには、地域間のつながりを強化することにより、総合力・競争力を高めていくまちを目指します。

《支えあう》普段の暮らしから緊急時の対応まで、市民誰もが“安全・安心”に暮らせるために、家族間の支えとともに地域ぐるみによる支えあいがある、あたたかでコミュニティ豊かなまちを目指します。

※2 四万十市都市計画マスタープラン（将来像）

都市づくりの基本理念（左記：総合計画）を踏まえ、本市の将来像を次のように設定しています。

将来都市像

『四万十川とともに生きる四国西南の中心都市』

四万十川の自然やその流域に育まれた歴史・文化などの地域資源を活かした人・物などの多様な交流の創出、また、四国西南の中心都市として、賑わいと活力の向上を図るとともに、豊かな自然や歴史文化と共生し、市民の安全・安心で快適な暮らしの実現を目指します。

◆四万十市立地適正化計画の方針設定(概念)

■都市的課題

【人口・土地利用・都市施設】

- 人口減少、少子化・高齢化による地域活力の低下
- 中心市街地の衰退による身近な商業機能と賑わいの低下
- 郊外化する生活サービス施設における交通弱者（高齢者など）の利便性低下
- 空き家・空き地の増加による市街地の空洞化、老朽化した建物等による市街地の安全性や景観、環境の悪化
- 公共交通利用者数の減少と公共交通の維持
- 道路空間の安全性
- 都市基盤整備と施設の老朽化に対する財政制約

【歴史・文化】

- 土佐の小京都として体感できないまちなみと認知度の低下

【自然環境・災害】

- 四万十川の自然環境や景観、固有資源の活用と保全
- 洪水、南海トラフ地震など大規模自然災害への懸念

■都市構造の評価

【生活サービス】

- 同規模自治体と比較では、中心市街地やその周辺は比較的人口密度が高く、買い物やその移動とともに、健康・福祉施設に対する利便性は優位な状況
- 一方で、中心市街地の人口減少や高齢化の進行、空き家・空き地の増加による生活サービス機能の低下に対し、都市機能の再編・集約の必要性
- 生活サービス施設や福祉・介護施設の撤退を防ぐ市街地の人口密度維持

【土地利用】

- 空き家・空き地など「都市のスポンジ化」に対する土地・建物の適正管理と有効活用

【道路・交通】

- 自動車をはじめ、歩行者・自転車などを含む道路交通の在り方
- 公共交通利用者の減少に対するサービス機能の再編・集約の必要性
- 四国横断自動車道の早期整備とICから市街地へのアクセス道路の確保（四国横断自動車道を活かした都市づくり）

【災害】

- 大規模災害発生時の避難困難者（高齢者）の増加に対する防災機能の向上、避難体制の強化、避難方法の確立、災害リスクの低い地域への居住機能の転換

■人口等の将来見通し

【将来フレーム】

- 2015年の総人口 34,313人
（趨勢人口見通し 2040年 24,327人）
- ※2060年の戦略人口 20,500人（趨勢人口 16,341人）
- 高齢化率 2015年 34.3%→2045年 44.8%
- ※2060年の戦略人口高齢化率 42.8%

【上位関連計画・主要整備計画】

- 四万十市総合計画（基本理念）
「磨く・つなぐ・支えあう」
- 幡多圏域都市計画区域マスタープラン（基本理念）
「黒潮の恵みを発信、賑わいの楽しまんと」
- ～人・自然・地域みんなが元氣いきいきと～
- 四万十市都市計画マスタープラン（基本理念）
「四万十川とともに生きる四国西南の中心都市」
- 四万十市地域公共交通網形成計画（テーマ）
「市民生活とまちづくりを支える持続可能な地域公共交通」
- 四国横断自動車道の延伸（佐賀～四万十）
 - ・黒潮佐賀IC～黒潮大方IC（14km）：H29.4月事業化
 - ・黒潮大方IC～四万十IC（7.9km）：H31.4月事業化

■まちづくりに関する市民意向

【日常の交通手段の現状について】

- 自動車移動 7割～8割に対し、運転できない交通弱者（高齢者など）への対応が懸念

【日常生活に欠かせない施設について】

- 《自宅から施設の場所》
 - 「徒歩や自転車で行ける範囲」が多い傾向

《施設の利用頻度》

- 週3回以上の利用では、「食料品・日用品店」や「大型商業施設」が多く、週1回以上の利用では、前記の施設に次いで、「郵便局や銀行」、「飲食店」が多い状況

《拠点に欠かせない施設》

- 「総合病院」が最も多く、次いで「行政サービス」、「郵便局や銀行」など、日常生活サービス施設が多い状況

《自宅周辺に欠かせない施設》

- 「食料品・日用品店」が最も多く、次いで「郵便局・銀行」、「医院・診療所」など日常生活サービス施設が多い状況

【人口減少・少子化・高齢化の影響について】

- 「医療費などの社会保障費の増加」が最も多く、次いで「一人あたりの税負担」、「身近なスーパー・飲食店の撤退」、「公共交通の維持の問題」、「中心市街地の賑わい」に対し、影響を懸念する声が多く、まちの機能や生活の維持に関する対応が必要

その他【自由意見】

- ・人口減対策、雇用の充実
- ・若い世代が子育てしやすく、住みやすい住環境の整備
- ・身近な商店やスーパーの維持
- ・中心市街地の活性化に資する空き家・空き地対策
- ・高齢者をはじめとする交通弱者の支援や歩行者の安全対策
- ・地域特性を活かした観光振興による活性化（景観づくり、PR等）
- ・観光バスの駐車場整備と回遊性への取り組み など

※注）出典：四万十市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（H27.10）

- ・趨勢人口：国立社会保障・人口問題研究所による推計をもとに2015年の推計値が実態に近似するよう補正した推計値。（現在の人口動態に近い推計方法）
- ・戦略人口：合計特殊出生率の上昇並びに純定住率の上昇を図ることにより、長期的視点から人口減少の抑制に取り組むことを目標とした推計値。

都市づくりの 基本課題

●人口減少や 高齢化への対応

- ⇒都市機能及び施設の集約・再編
- ⇒空き家・空き地の適正管理と有効活用
- ⇒公共交通の維持と多様な市民ニーズへの対応

●中心市街地の活性化 ・賑わいへの対応

- ⇒中心市街地の再生・活性化
- ⇒回遊性の向上と交流人口の拡大
- ⇒歴史・文化を活かしたまちなみ再生
- ⇒幅広い世代にとって住みやすい住環境づくり

●持続可能な 都市経営への対応

- ⇒社会資本整備の選択と集中
- ⇒公共施設の老朽化対策
- ⇒健康で快適な生活環境の維持・確保
- ⇒身近な移動手段の確保（歩行者・自転車・自動運転システムなど）
- ⇒災害に強い都市基盤と体制づくり
- ⇒都市構造のコンパクト化

四万十市 立地適正化計画の方針

《基本理念》

磨く・つなぐ・支えあう

（総合計画・都市計画マスタープラン）

《将来像》

四万十川とともに生きる 四国西南の中心都市

（都市計画マスタープラン）

《四万十市立地適正化計画の方針》

人とまち 未来へつなげる 都市の創生

《都市づくりの目標》

⇒市街地の特性と既存ストックを活かした都市機能の誘導により賑わいと活力を創出

⇒生活サービスの充実により利便性が高い地域への居住を誘導し、子育て世代や高齢者が安全・安心かつ快適に暮らせる住環境の実現

⇒各拠点と集落間を効果的に繋ぎ、広い市域に対応した公共交通網の維持・拡充と拠点内の多様なモビリティの確保

《目指すべき都市構造》

「集約型＋ネットワーク」都市構造の構築

2. 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

(1) 目指すべき都市構造

四万十市都市計画マスタープランにおける目指すべき都市構造は、四万十川や四国横断自動車道などを軸として沿線に機能的な都市拠点を配置するとともに、これに対応した都市ゾーニングをもって形成することとしています。

また、中心市街地では人口規模に応じ効果的に都市機能を集積した中心拠点を形成し、具同・古津賀にあたる近隣市街地に生活拠点、西土佐地域（江川崎地区）に地域拠点、郊外部や中山間地域では地域特性に応じた郊外居住エリアの形成を図ります。

あわせて、中心市街地と各拠点を結ぶ道路軸や公共交通の維持・強化を図るなど、持続可能な「集約型＋ネットワーク」の都市構造の構築に努めるものです。

本計画は、この将来都市構造に基づき、交通利便性が高く都市機能が集積した拠点を形成するとともに、拠点間を相互にネットワークする基幹的な公共交通軸を骨格とした都市構造の構築を目指します。

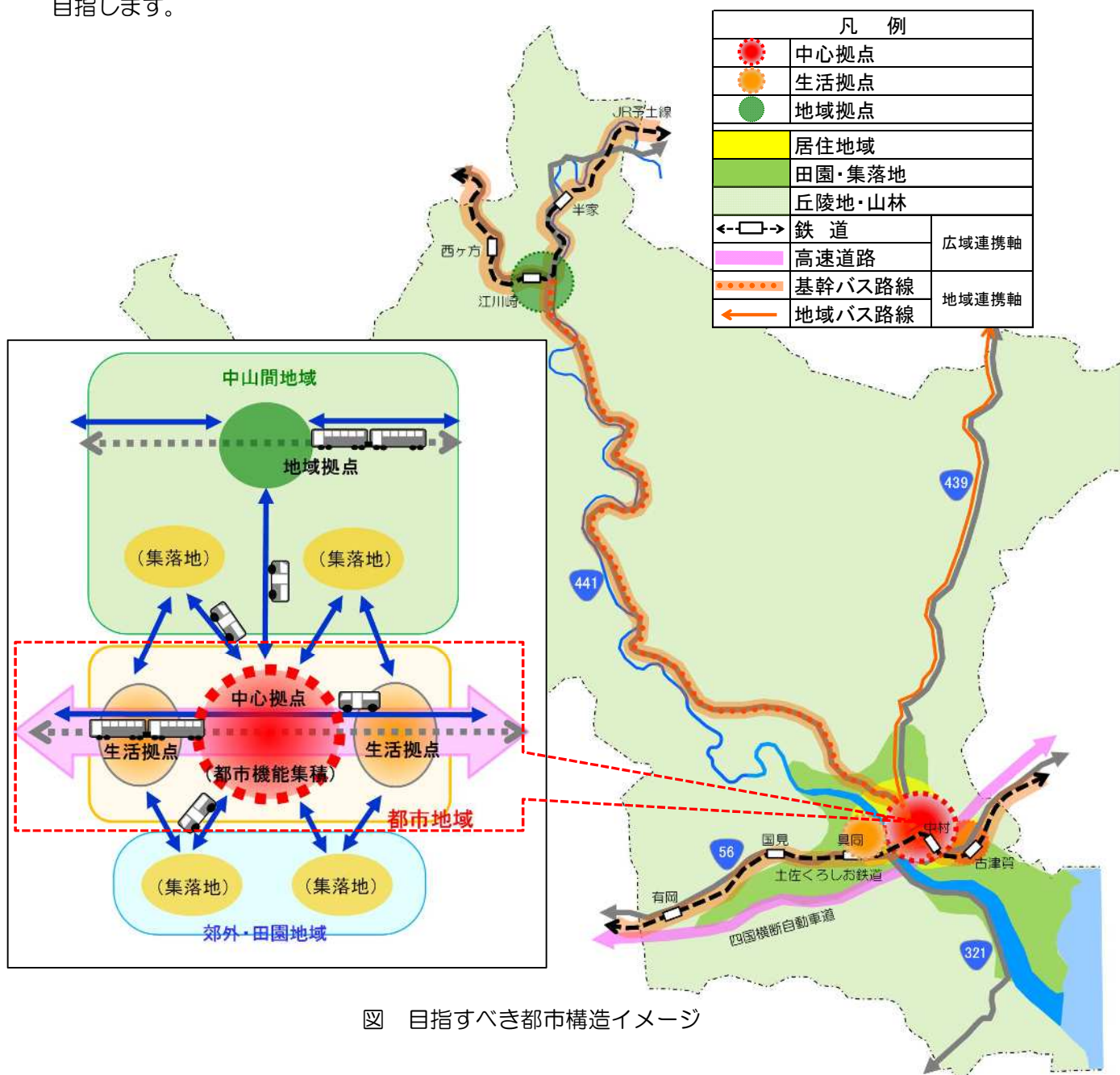
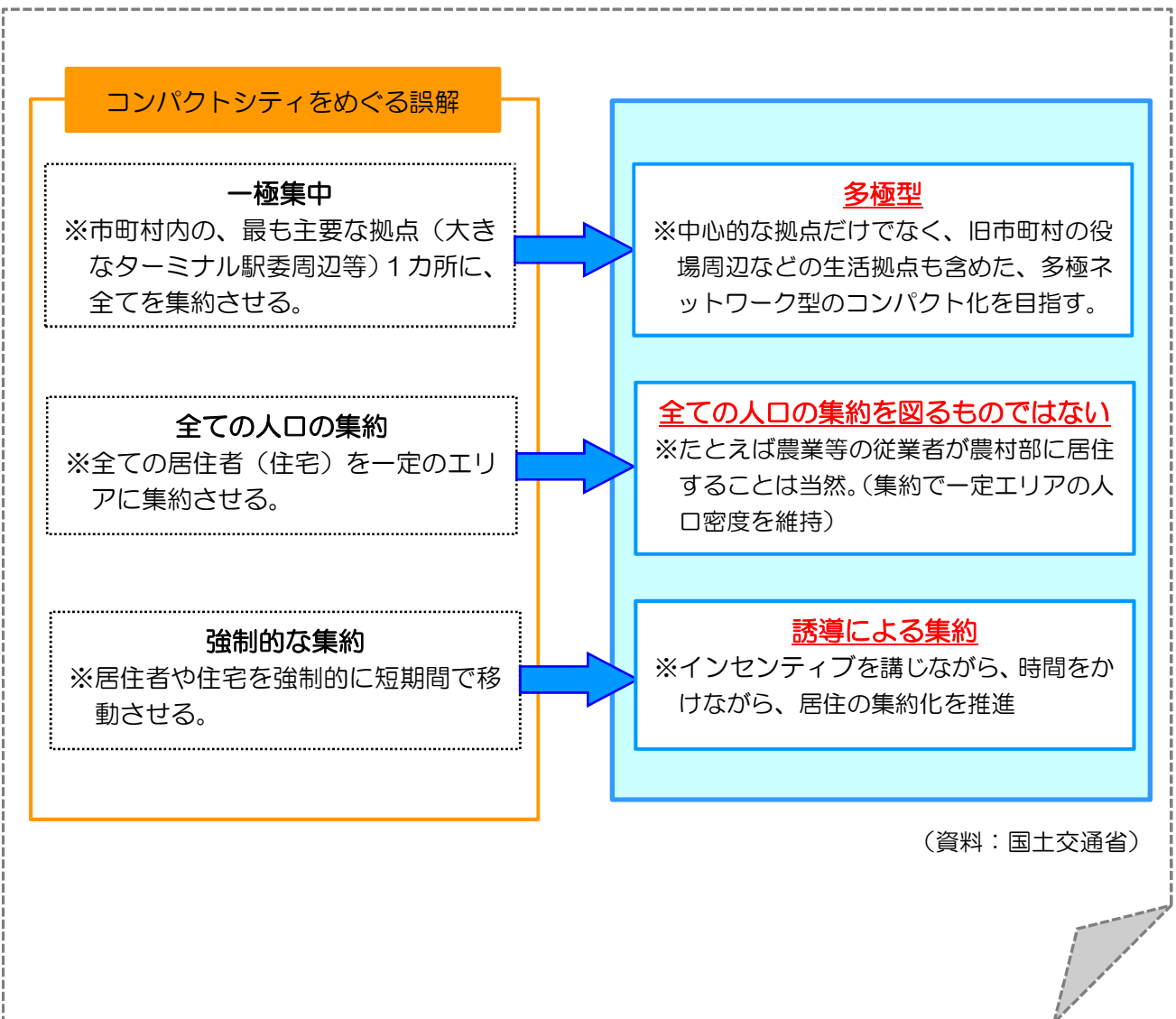


図 目指すべき都市構造イメージ

(参考) 集約型都市構造 (コンパクトシティ) の解説 (コンパクトシティをめぐる誤解)



(2) 誘導方針

目指すべき都市構造の構築と将来像の実現のため誘導方針を次のように設定します。

- 各拠点の役割に応じた都市及び生活サービス施設の積極的な誘導・集積
- 市街地開発事業等により都市基盤が充実した地域や、生活サービス施設が集積する利便性の高い地域への居住の誘導
- 拠点へのアクセスや拠点相互の円滑な移動に資する公共交通網の維持・充実
- 若者や子育て世代に対する魅力あるまちづくりの推進
- 高齢者が身近な地域で生活サービスを受けられるまちづくりの推進

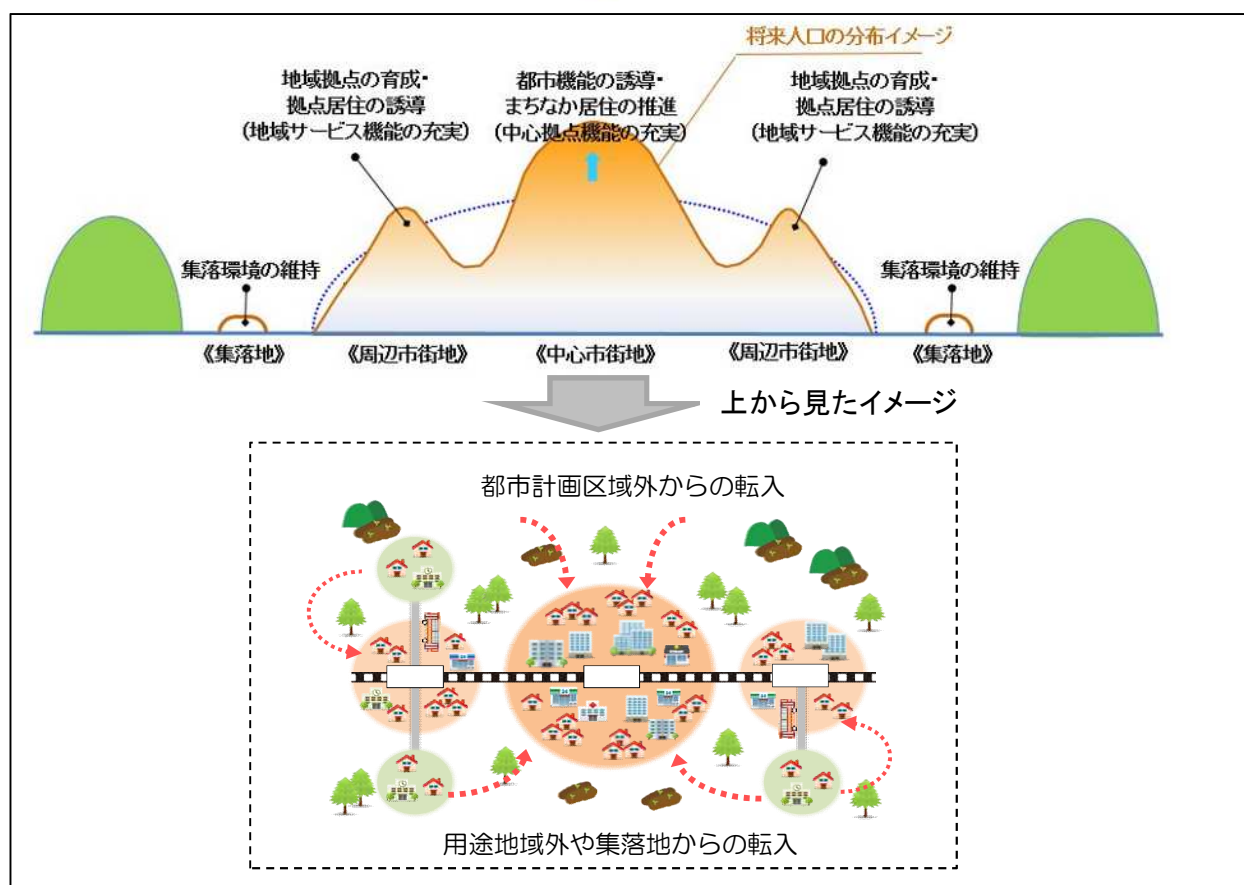
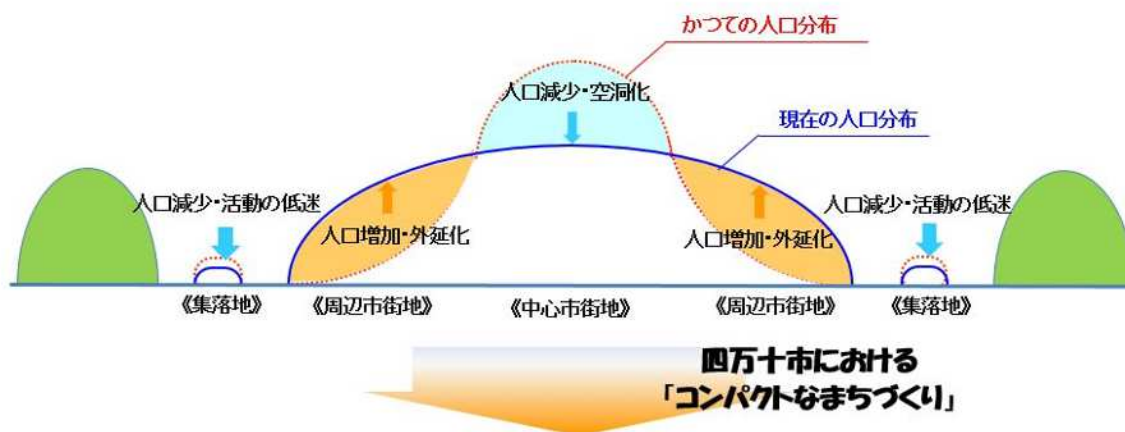


図 都市機能及び居住の誘導イメージ

(参考) 郊外・田園地域及び中山間地域におけるまちづくりの考え方

本計画の対象区域は都市計画区域となります。

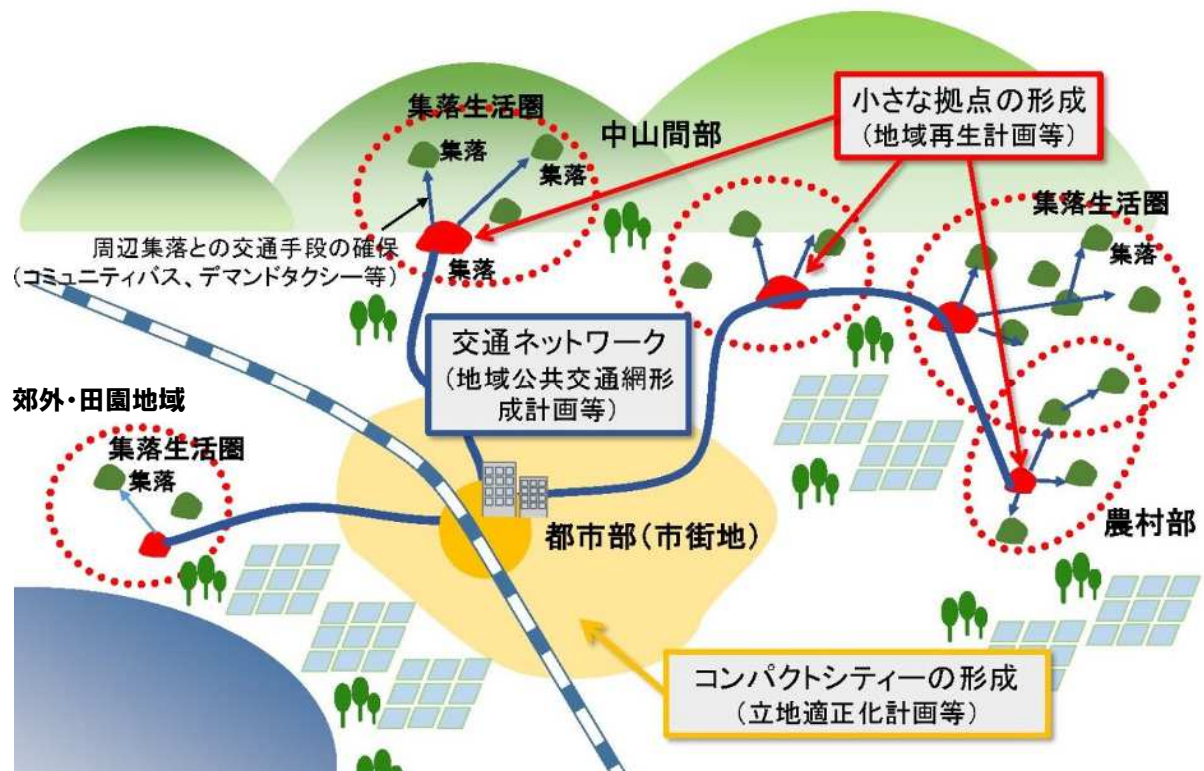
しかし、現状では都市計画区域内外における郊外・田園地域及び中山間地域においても集落等が点在し、市民の生活や農業等が営まれ、地域の文化・歴史が育まれています。

このため、都市計画区域内においては、各拠点の都市機能確立と集落維持に努めるとともに、都市計画区域外においては、自然環境や産業等と連携しながら、集落の維持に向けた「小さな拠点づくり」等を進めます。そのうえで、交通ネットワーク等により連携・関係性を深め、市全体として持続可能なまちづくりを進めていきます。

○地域生活を支える拠点

●JR 予土線江川崎駅周辺（旧西土佐村の生活圏の中心として、既存施設の有効活用を含めた生活サービス機能の維持・充実（小さな拠点づくり）

(参考) 小さな拠点のイメージ



(資料：内閣官房まち・ひと・しごと創生本部)

第4章 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域は、都市機能を増進する施設の立地を誘導すべき区域であり、国が示す都市計画運用指針や立地適正化計画策定の手引きに準拠したうえで、本市の目指す持続可能な都市づくりへ向け、区域の果たすべき役割と効果を発現させる考え方に基づき設定します。

《都市機能誘導区域の役割》

中心拠点や生活拠点において、市の中核として各都市機能の誘導や集約を図り、各種サービスの効率的な提供と様々な交流を通じて、賑わいと活性化を維持・充実させ、魅力的なまちづくりを牽引する区域

《都市機能誘導区域設定の考え方と求める効果》

◆都市機能の状況と将来性(既存ストックの有効活用)

- 都市機能や鉄道、バス交通などの主要施設が集積しており、居住人口が多く都市活動が活発であり、都市機能の誘導によってさらなる効果の発現が期待できる区域であること。
(参考図 1・参考図 2)

◆都市づくりへの対応

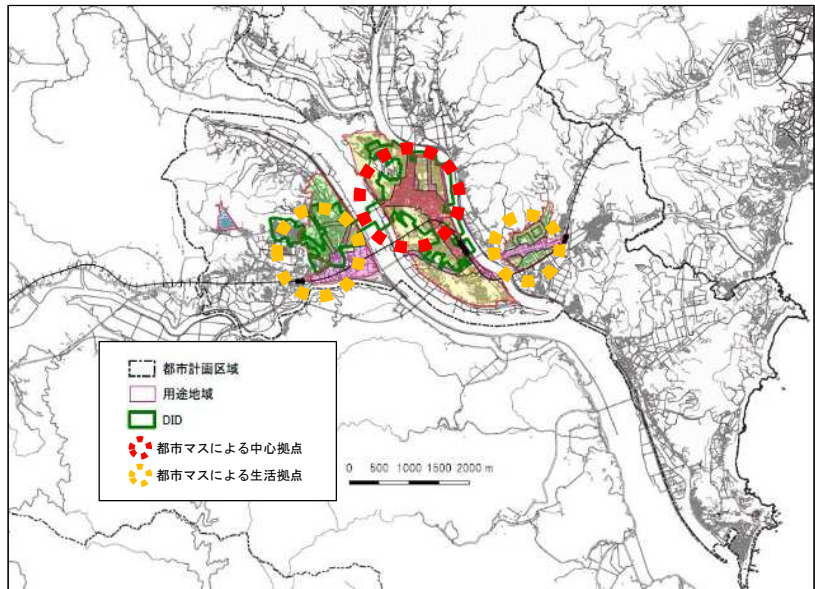
- 都市計画マスタープランの中心拠点と生活拠点などに位置付けられ、集約型都市構造への転換や市街地の空洞化への対応、地域で快適に暮らせる環境づくりに寄与する区域であること。
(参考図 1)

◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応

- 安全で安心して暮らし続けられる環境を提供していくため、災害リスクが低く、被災時の避難行動や避難場所が確保できる区域であること。
(参考図 3)

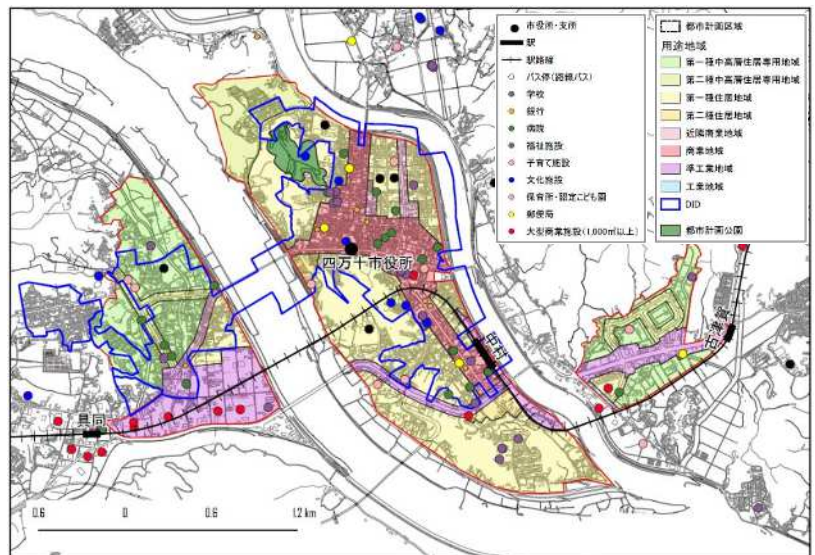
(参考図1)
法指定及び各計画の位置付け
(資料：上位・関連計画など)

- 用途地域（都市計画法）
中村地区、具同・東山地区（古津賀）の一部を指定
- 人口集中地区（DID）
中村駅から中村地区及び具同地区の一部を設定
- 都市計画マスタープラン
中村地区を中心拠点、具同・東山地区（古津賀）の一部を生活拠点に設定



(参考図2)
公共公益施設の分布
(資料：四万十市)

- 公共公益施設
用途地域内の幹線道路沿線や鉄道駅周辺に多く立地



(参考図3)
各災害ハザード
(資料：高知県防災マップ)

- 浸水想定区域※1（洪水：想定最大規模）
都市計画区域の広い範囲を想定
- 急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
用途地域内外の丘陵地に点在
- 津波浸水想定※2（最大クラス）
太平洋沿岸部や四万十川下流部の広い範囲を想定 等

※1 記録的な豪雨が降った場合に、命を守るための避難行動の参考にさせていただくため、1,000年に1度起こるかどうかわからない猛烈な豪雨（想定最大規模の降雨）によって堤防が壊れる（堤防決壊）という最悪の事態を想定し、浸水の深さや範囲をシミュレーションしています。

※2 現在の最新の科学的知見に基づき発生しうる最大クラスの津波により推計したもので、その発生頻度は極めて低いものです。

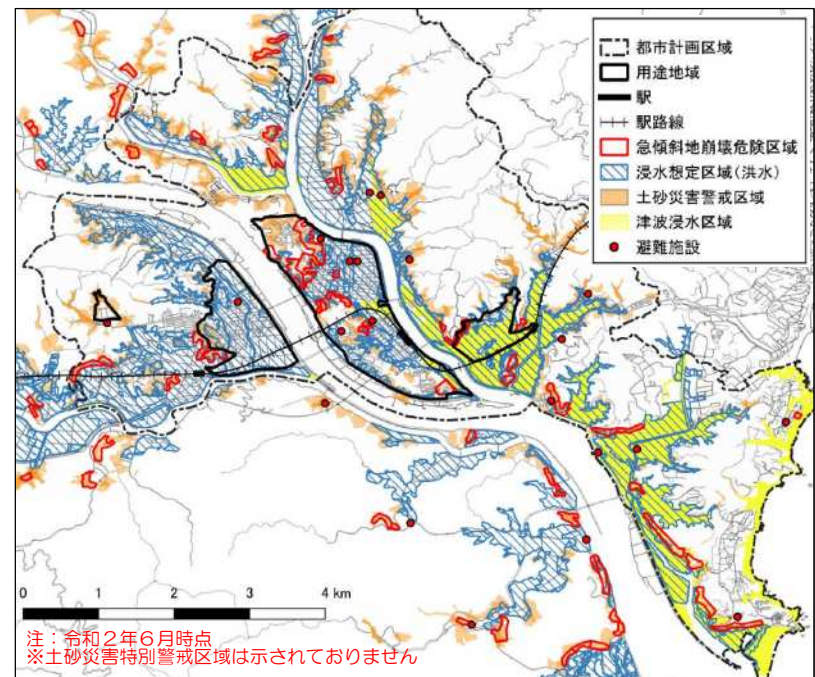


図 本市における都市機能誘導区域の設定要因図

(2) 区域設定の方向性

都市機能誘導区域設定の考え方 (再 掲)	四万十市立地適正化計画における 都市機能誘導区域の対象
◆都市機能の状況と将来性(既存ストックの有効活用) ・鉄道駅に近く、一定の都市機能(医療施設、商業施設、公共施設等)が集積している区域か。 ・一定の人口密度が維持され、公共交通の利便性が確保されているか。 ◆都市づくりへの対応 ・上位計画における拠点地域、市街化の状況、用途地域、過去の基盤整備、土地利用等を考慮した区域か。 ◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応 ・土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高い区域を含んでいないか。 など	① 中心市街地エリア 中心拠点として位置付けられる中村地区の商業地域を中心とする区域 ② 具同市街地エリア ③ 古津賀市街地エリア 生活拠点として位置付けられる市街地の用途地域を中心とする区域

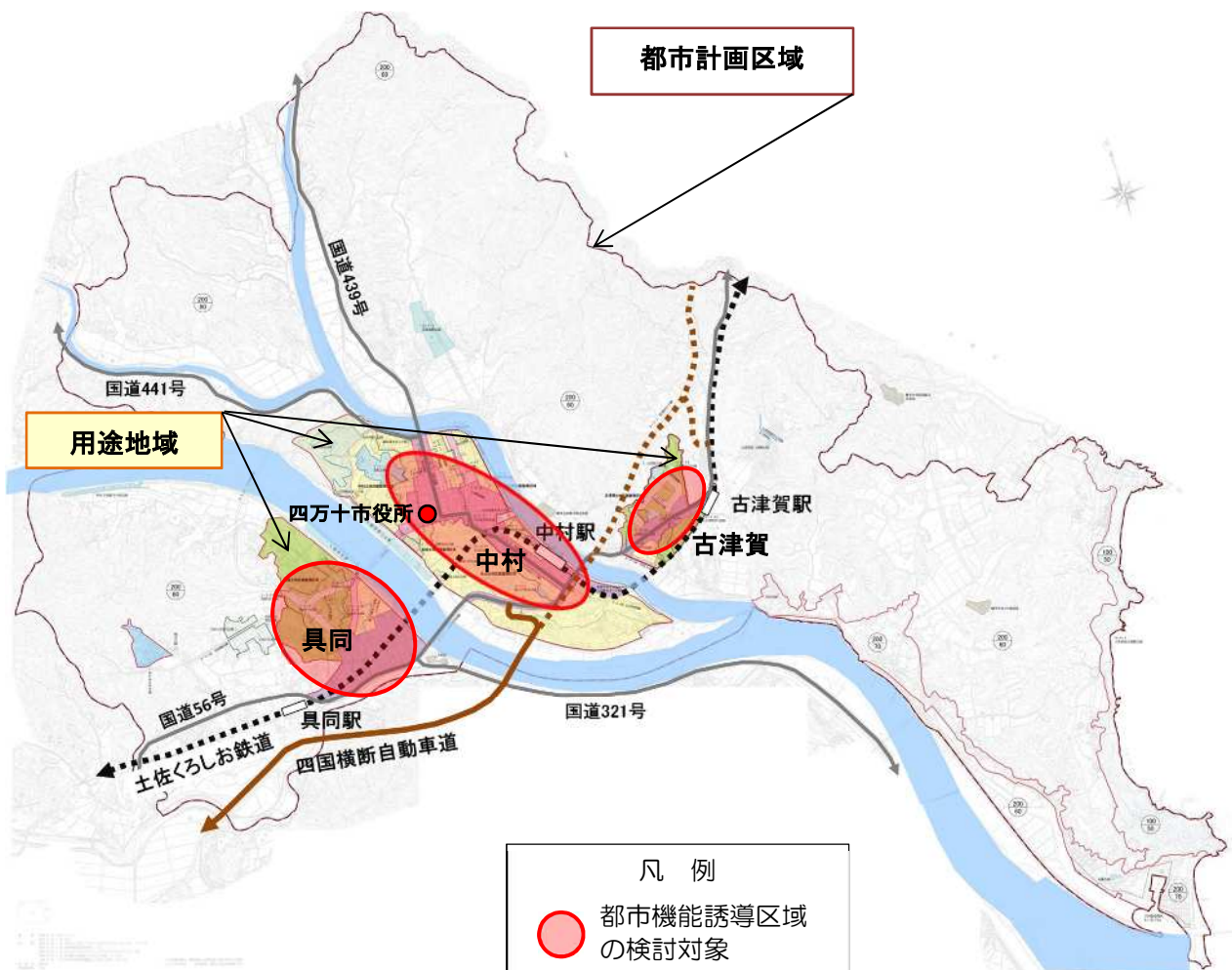


図 都市機能区域の検討対象

《参考：都市計画運用指針・立地適正化計画策定の手引きにおける都市機能誘導区域》

◆都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の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、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

◆都市機能誘導区域の設定

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- 都市の拠点となるべき区域 など
- なお、都市再生特別措置法の規定や趣旨に鑑み、都市計画区域外、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域、浸水被害防止区域は、原則として都市機能誘導区域に含めないものとします。

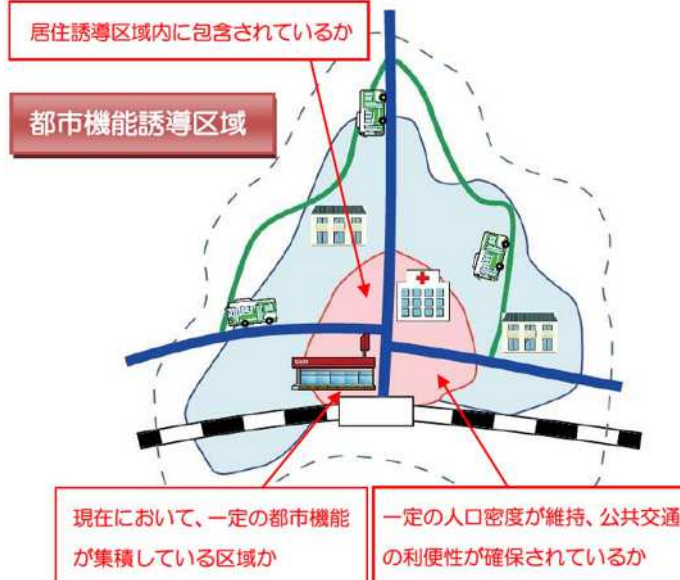
（参考）都市機能誘導区域の設定の考え方

- 鉄道駅に近く、一定の都市機能（医療施設、商業施設、公共施設等）が集積している区域か。
- 一定の人口密度が維持され、公共交通の利便性が確保されているか。
- 土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高い区域を含んでいないか。
- その他、上位計画における拠点地域、市街化の状況、用途地域、過去の基盤整備、土地利用等を考慮した区域か。 など

都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域とは

医療・福祉・商業・子育てなど都市機能を拠点に誘導・集約あるいは維持することにより、各種サービスの効率的な提供が図られる区域です。



(3) 都市機能誘導区域の設定

1) 区域設定の基準

都市機能誘導区域として考えられる ①中心市街地エリア、②具同市街地エリア、③古津賀市街地エリアについては、「都市機能の状況と将来性」、「都市づくりへの対応」、「安全で安心して暮らし続けられることへの対応」の要件から次のような基準を定めます。

表 都市機能誘導区域の設定基準

設定要件	内 容	設定基準（設定範囲）
◆都市機能の状況と将来性 （既存ストックの有効活用）	○都市機能や鉄道、バス交通などの公共交通が集積し、居住人口が多く都市活動が活発であり、都市機能の誘導によってさらなる効果の発現が期待できる区域	* 含める区域 ⇒都市機能の立地状況 ・公共交通（鉄道・バス）のアクセス可能圏域（鉄道駅 1km、バス停 300m） ・生活施設のアクセス可能圏域（商業施設 500m、医療施設 500m など）
◆都市づくりへの対応	○用途地域の指定区域及び都市計画マスタープランの中心拠点と生活拠点などに位置付けられ、集約型都市構造への転換や市街地の空洞化への対応、地域で快適に暮らせる環境づくりに寄与する区域	* 含める区域 ⇒用途地域（都市計画法第8条） ⇒中心拠点及び生活拠点（都市計画マスタープランによる都市拠点） ⇒人口密度の推計 * その他配慮すべき区域 ⇒中心商店街活性化計画区域（中心商店街活性化計画） ⇒空き家や未利用地が多く分布する地域（空き家等対策計画）
◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応	○災害リスクが低く、被災時の避難行動や避難場所が確保できる区域	* 含めるのが適当か判断すべき区域 ⇒各種ハザード区域 ・浸水想定区域（洪水） ・土砂災害警戒区域 ・津波浸水想定（南海トラフ地震）

【都市機能誘導区域の設定検討の分析】

◆都市機能の状況と将来性（既存ストックの有効活用）* 含める区域

⇒都市機能の立地状況

◆都市づくりへの対応* 含める区域

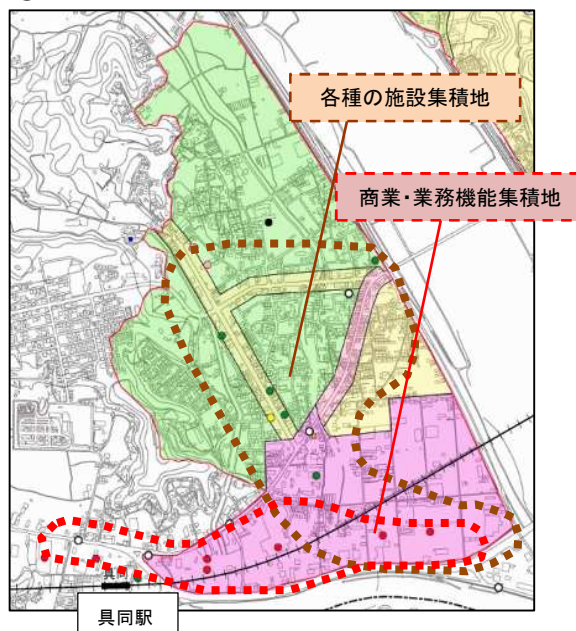
⇒中心拠点及び生活拠点（都市計画マスタープランによる都市拠点）

① 中心市街地エリア



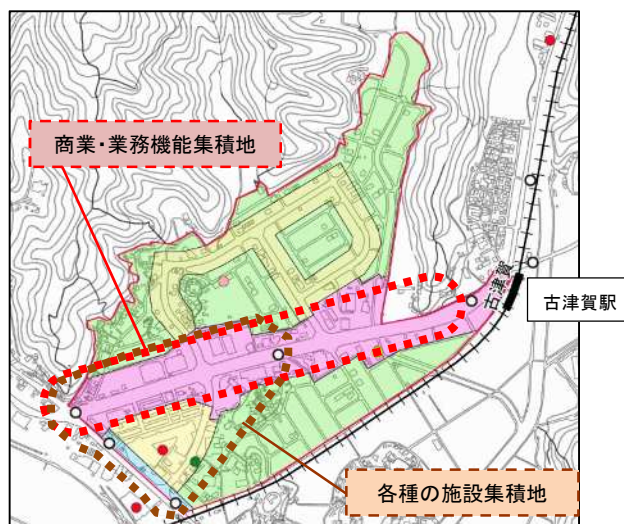
- ・病院・公共施設・商業施設等の都市機能や人口が集積
- ・都市計画マスタープランの中心拠点であり、中村駅に近接するなど駅やバス停など公共交通の利便性が高い地域
- ・四国横断自動車道の延伸に伴い、四万十 IC 周辺及び中心市街地については、市の玄関口としての新たな開発が期待される地域

② 具同市街地エリア



- ・国道 56 号沿線に大型店舗や業務地等が多く集積し、人口密度も高い地域
- ・都市計画マスタープランの生活拠点であり、具同駅に近接しバス停が充実している地域

③ 古津賀市街地エリア



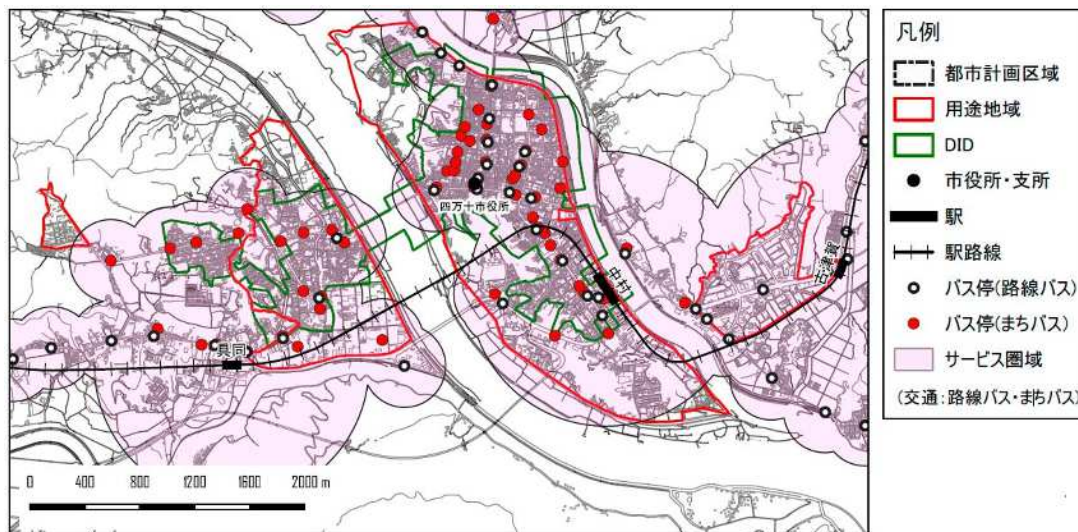
- ・国道 56 号沿線に飲食店を中心とした商業施設や国県の出先機関等が多く立地
- ・都市計画マスタープランの生活拠点であり、古津賀駅に近接しバス停が充実している地域

【都市機能誘導区域の設定検討の分析】

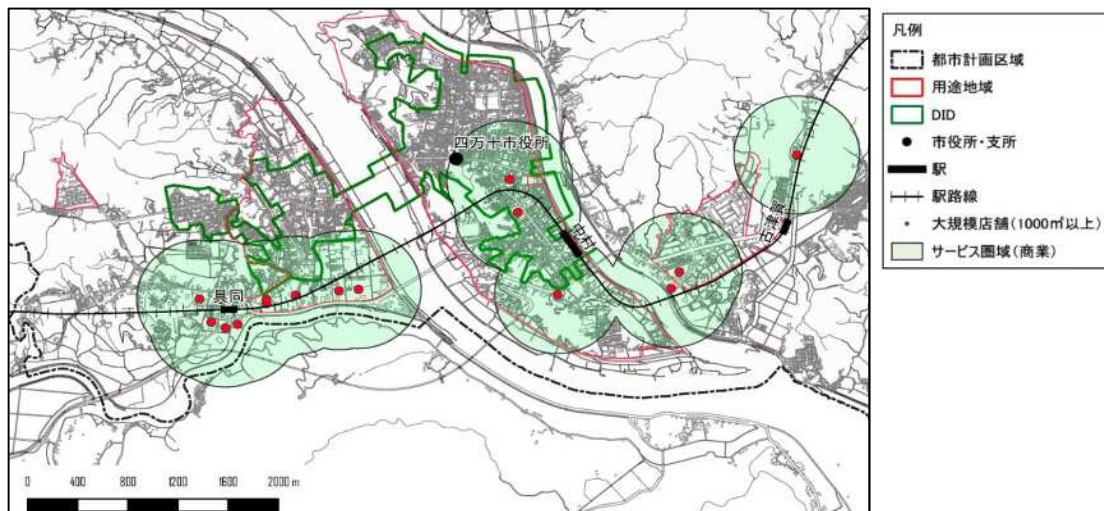
◆都市機能の状況と将来性（既存ストックの有効活用）* 含める区域

⇒都市機能の立地状況

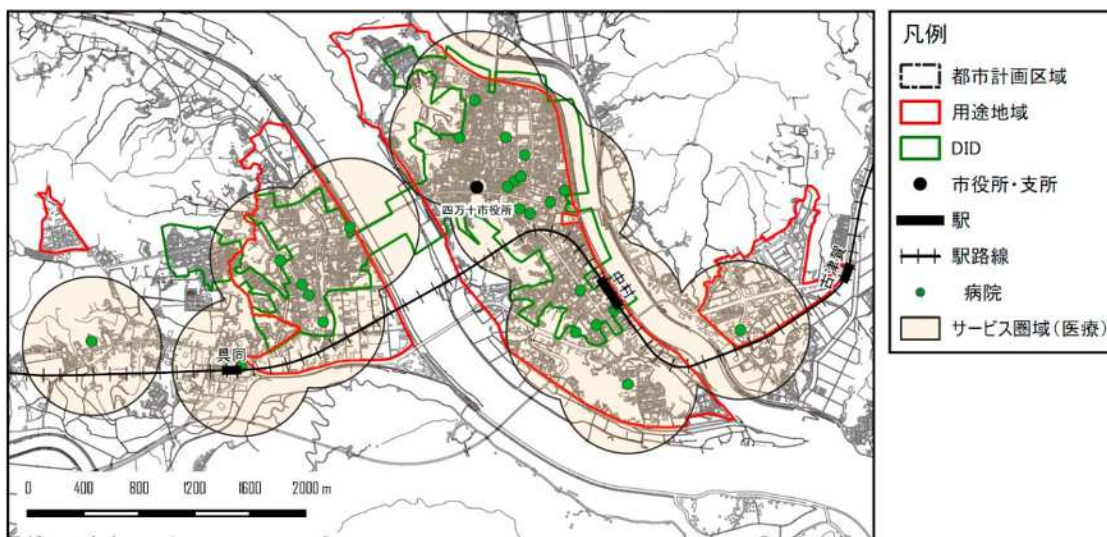
・交通サービス圏（鉄道：半径1km、バス停：300m）



・大規模店舗サービス圏（半径500m）



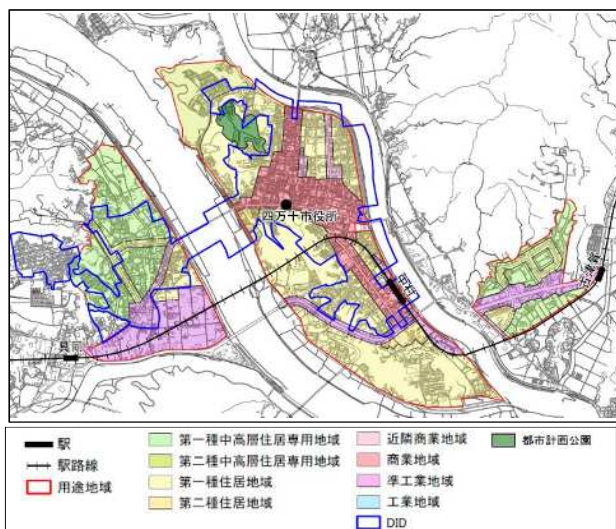
・病院サービス圏（半径500m）



【都市機能誘導区域の設定検討の分析】

◆都市づくりへの対応 * 含める区域

⇒用途地域の指定



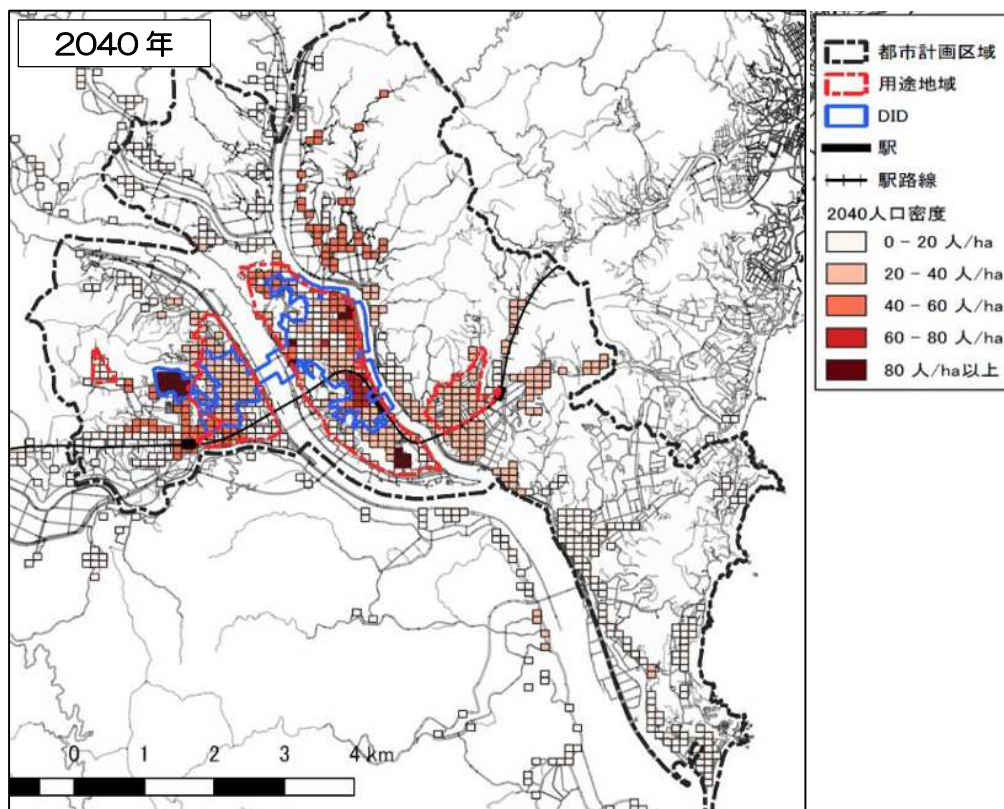
- ・現在は中村、具同、古津賀に用途地域を指定

⇒四万十市都市計画マスタープランの都市拠点（将来都市構造）



- ・都市計画マスタープランでは中心拠点を中村地区、生活拠点を具同及び古津賀地区に設定

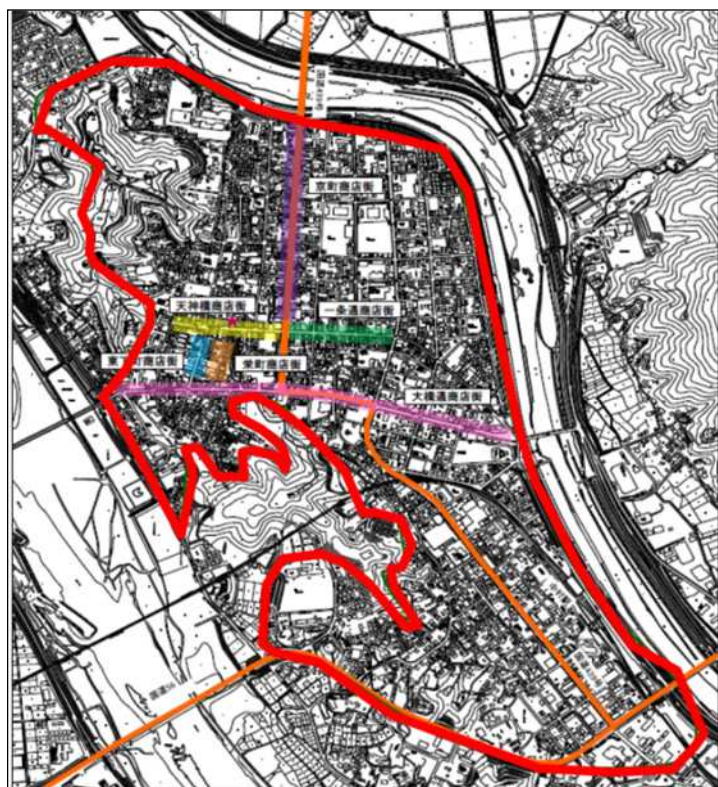
⇒人口密度の推計



- ・2040年の人口密度の推計では、用途地域外のほとんどで0-20人/haに減少
- ・このため、将来において持続可能な行政サービス等を提供するには、郊外から市街地への住み替えを進めることが望ましい
- ・以上の考えから、用途地域は区域に含め、用途地域外については都市機能誘導区域や居住誘導区域に含めないことを基本とする

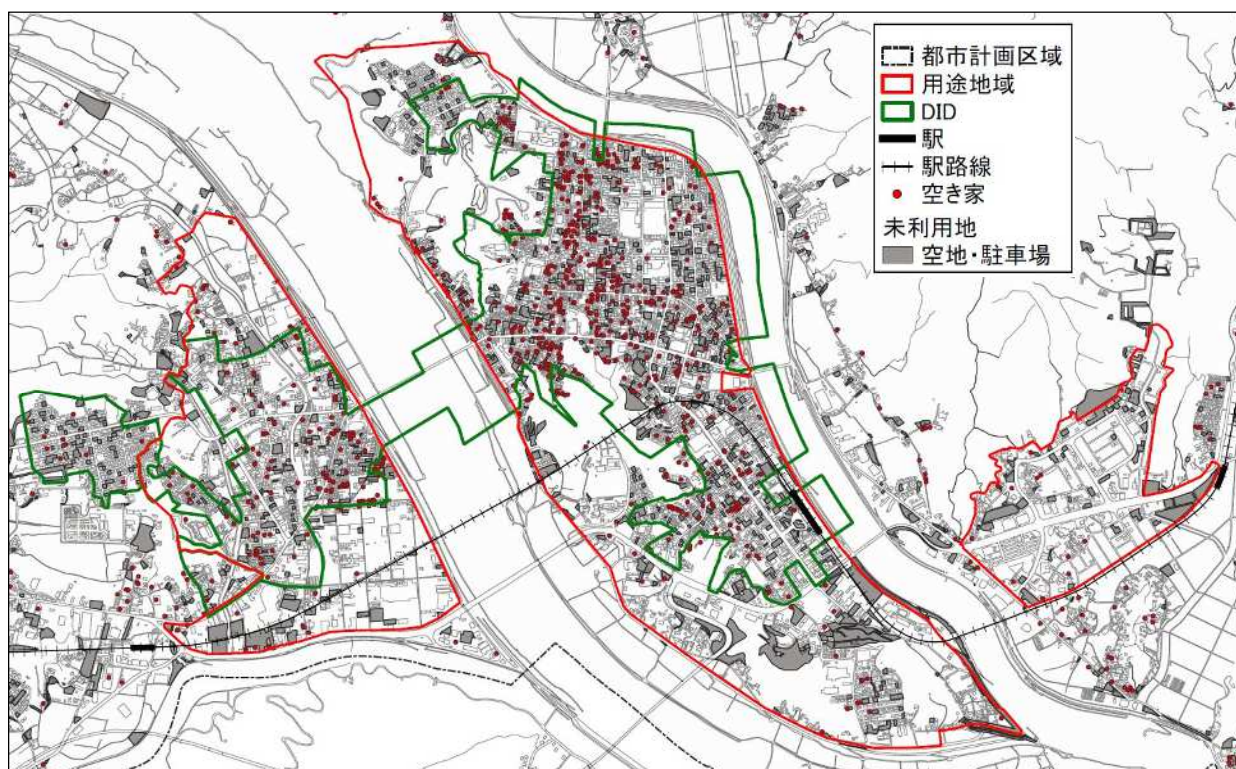
◆都市づくりへの対応＊その他配慮すべき区域

⇒四万十市中心商店街活性化計画



- ・中心市街地における京町、天神橋、一条通、東下町、栄町、大橋通、駅前通（活動休止）の7つの商店街とその周辺地域

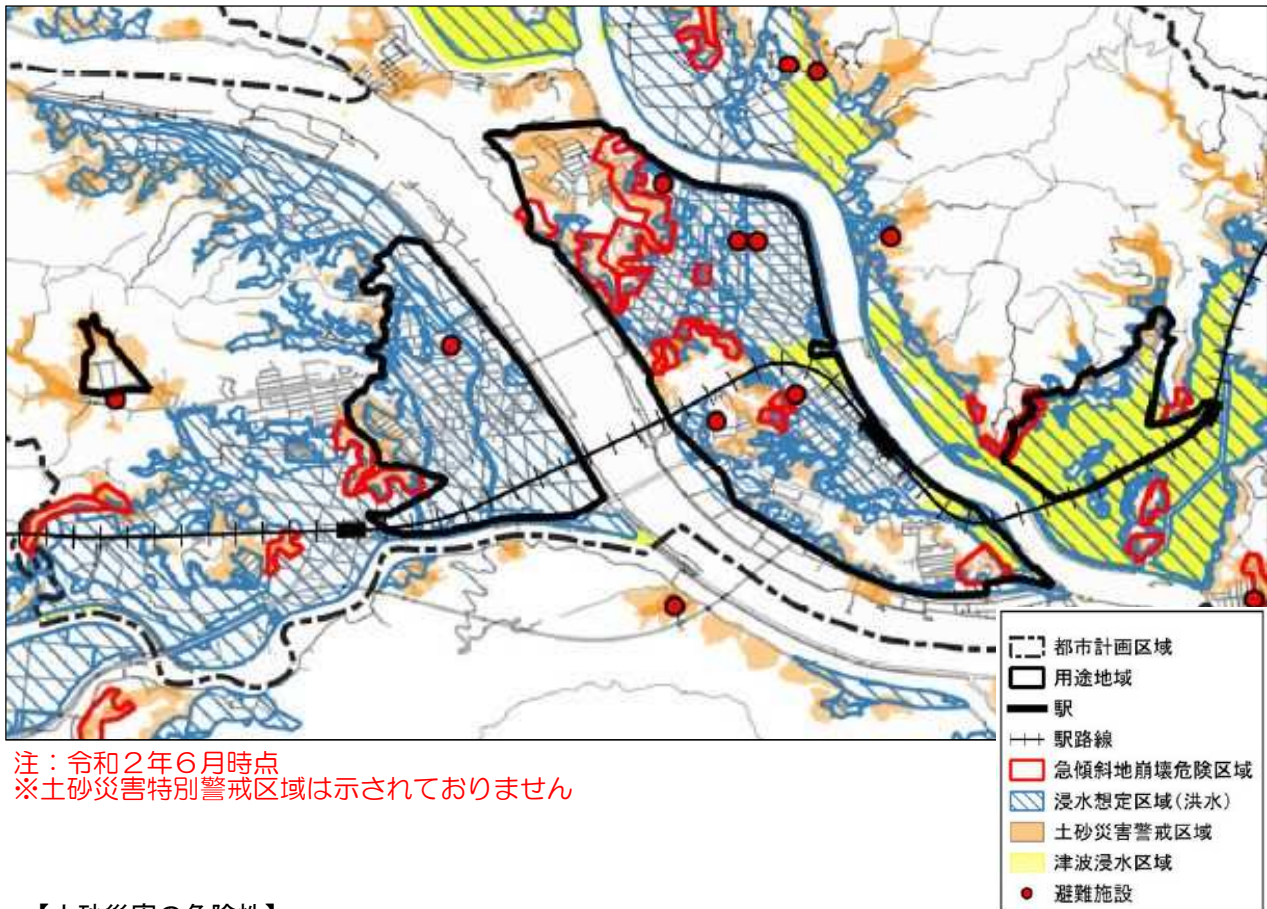
⇒空き家と未利用地の状況



- ・空き家や未利用地が多く分布する地域
- ・特に DID 区域である中心市街地と具同地区の一部に集中

◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応 * 含めるのが適当か判断すべき区域

⇒各種ハザード区域



【土砂災害の危険性】

- ・ 災害リスクの高い、土砂災害**特別**警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域については、原則、都市機能誘導区域から除く
- ・ 土砂災害警戒区域については、都市機能誘導区域に「含めるのが適当か判断すべき区域」として、地域の状況を踏まえて判断
- ・ 丘陵地など市街地の縁辺部に指定されている区域は原則除く

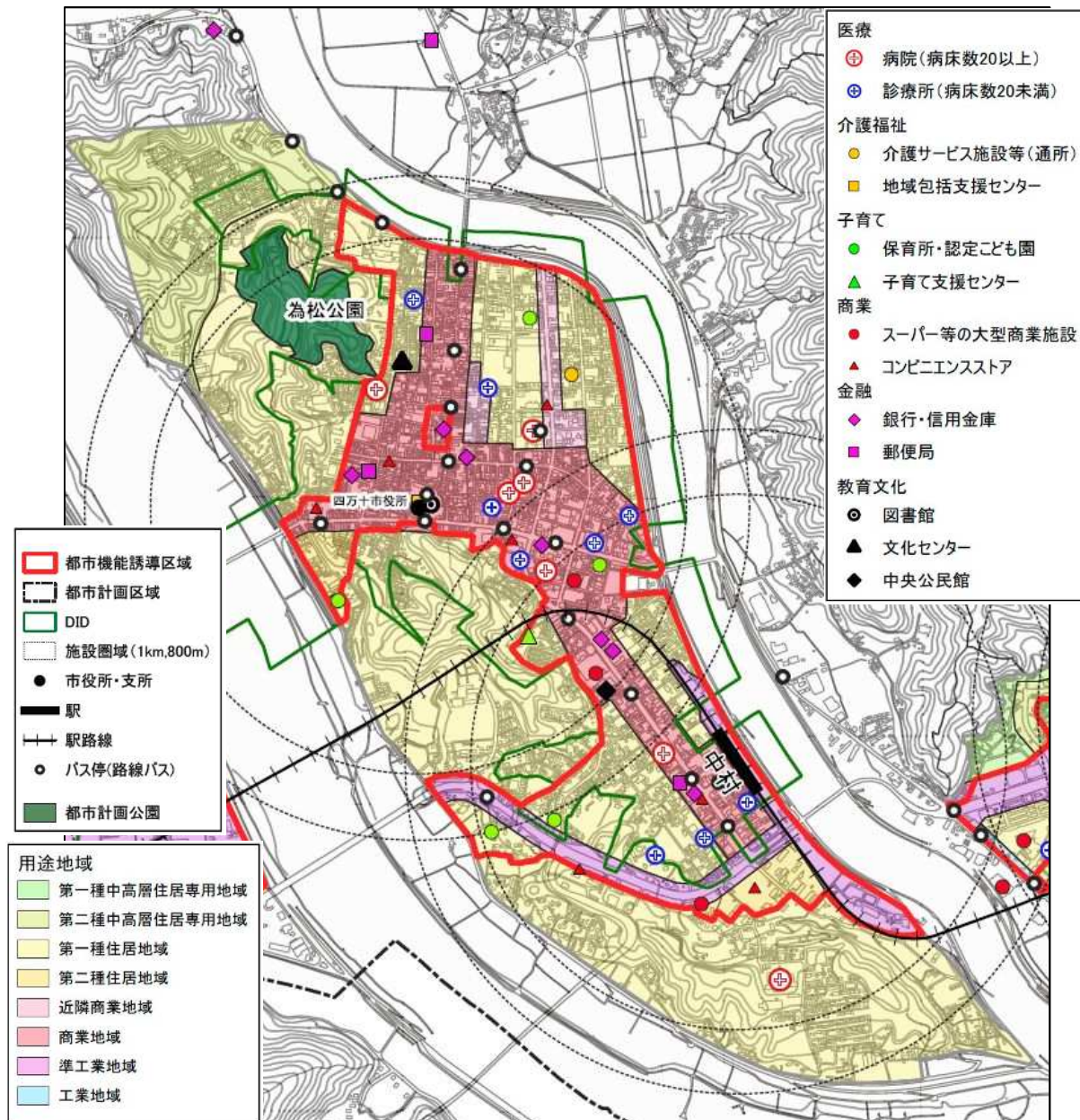
【津波、洪水の危険性】

- ・ 本市の地形から市街地の大部分が「最大クラス」の洪水や津波の浸水想定区域の範囲になっており、都市構造上、都市機能誘導区域や居住誘導区域から除くことは現実的ではない
- ・ このため、本市では国や県とも協力しながら自主防災組織や防災士会を組織し、避難体制の構築を含め様々な防災対策を進め、ソフト・ハード対策による防災力の強化を図ることで、市街地においては都市機能誘導区域に含むこととする

2) 区域の設定

本市における都市機能誘導区域は、区域の果たすべき役割と効果を発現させる基本的な考え方にに基づき、前述の設定基準を踏まえて設定します。

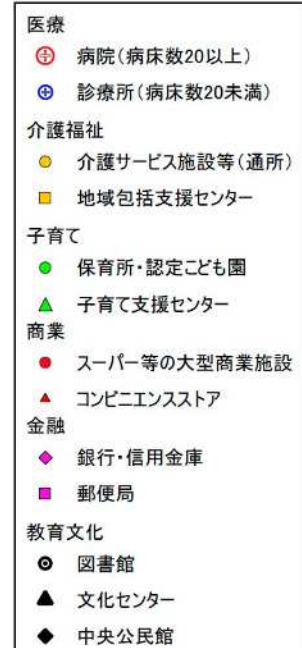
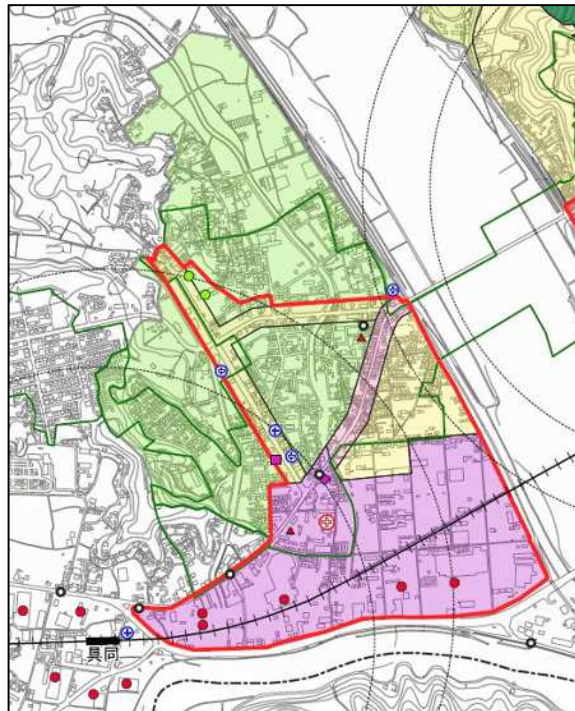
【都市機能誘導区域】①中心市街地エリア



中心市街地エリア

- 中村地区の中心市街地は、都市計画マスタープランの中心拠点に位置付けられ、病院、公共施設、商業施設等の都市機能や人口が集積し、駅やバスなど公共交通の利便性が高い地域です。
- 都市機能誘導区域は地域特性や役割など、これまでの前提条件を踏まえ、上記の赤囲み（太線）の範囲として設定します。なお、災害リスクの高い急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域は除きます。

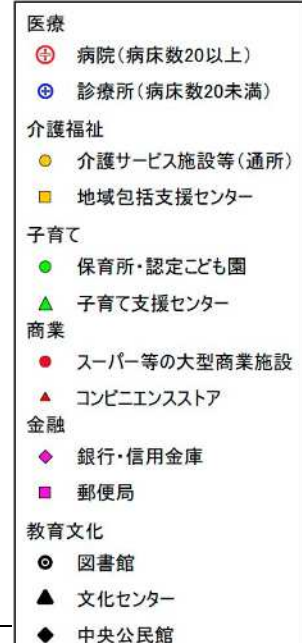
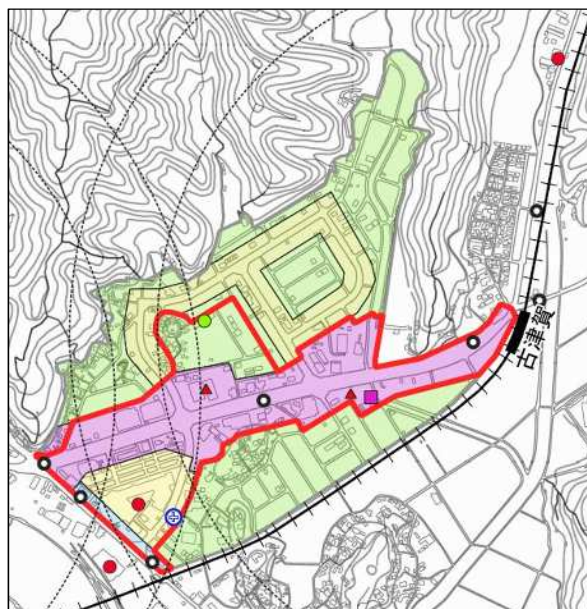
【都市機能誘導区域】②具同市街地エリア



具同市街地エリア

- 用途地域や県道中村下ノ加江線及び国道 56 号沿線は、都市計画マスタープランの生活拠点に位置付けられ、一定の業務地としての機能を有しているほか、大型店舗や全国展開する飲食店など広域的な集客を対象とした商業施設が立地しています。
- 都市機能誘導区域は地域特性や役割など、これまでの前提条件を踏まえ、上記の赤囲み（太線）の範囲として設定します。なお、災害リスクの高い急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域は除きます。

【都市機能誘導区域】③古津賀市街地エリア



古津賀市街地エリア

- 用途地域や国道 56 号沿線は、都市計画マスタープランの生活拠点に位置付けられ、国県の出先機関など一定の業務地としての機能を有しているほか、大型店舗や飲食店など広域的な集客を対象とした商業施設が立地しています。
- 都市機能誘導区域は地域特性や役割など、これまでの前提条件を踏まえ、上記の赤囲み（太線）の範囲として設定します。なお、災害リスクの高い急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域は除きます。

第5章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

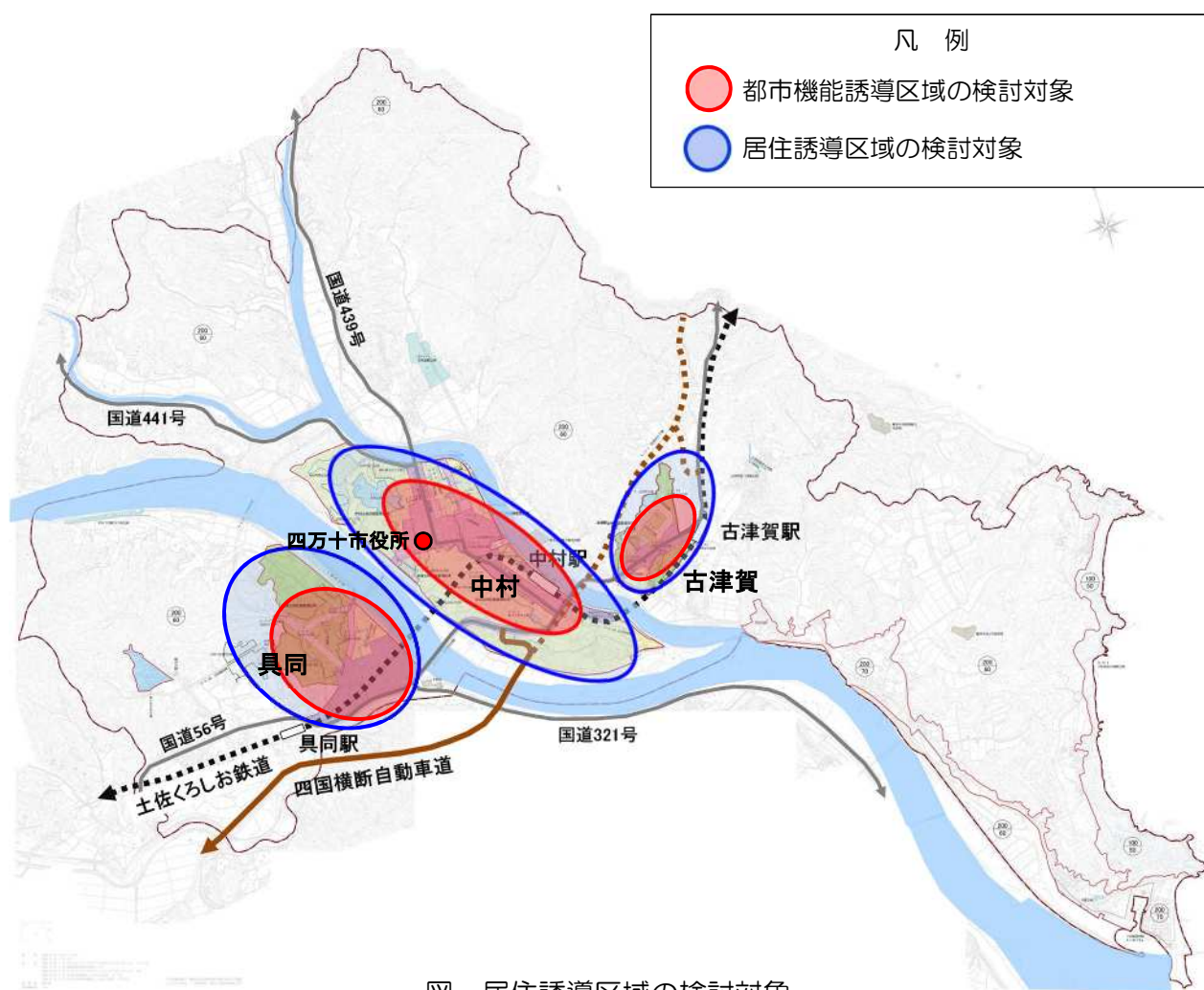
居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体となり人口密度の維持に向け居住を誘導していく区域です。このため、国が示す都市計画運用指針や立地適正化計画策定の手引きに準拠したうえで、都市機能誘導区域と連携し、果たすべき役割や効果の発現させる基本的な考え方に基づき設定します。

なお、この区域は原則「都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点（＝都市機能誘導区域）並びにその周辺の区域」であるため、第4章で設定した都市機能誘導区域並びにその周辺で区域設定することを基本とします。

《居住誘導区域の役割》
人口減少のなかで一定の <u>地域等において人口密度を維持するため、良好な居住環境を確保し、居住を誘導することにより、生活サービスやコミュニティの持続性の確保や、公共投資・公共公益施設の維持・運営などが効率的に行われるような住環境を図る区域</u>
《居住誘導区域設定の考え方と求める効果》
◆都市(居住)機能の状況と将来性 都市機能や居住が集積している、あるいは集積が見込まれる<u>区域で、空き家の活用など人口密度の維持や居住を誘導することにより、生活サービスやコミュニティの持続性の確保、また、効率的な都市経営に資することが期待できる区域</u>であること。
◆都市づくりへの対応（都市機能誘導区域の考え方に準拠） 都市計画マスタープランの中心拠点と生活拠点などに位置付けられ、<u>集約型都市構造への転換や市街地の空洞化への対応、地域で快適に暮らせる環境づくりに寄与する区域</u>であること。
◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応（都市機能誘導区域の考え方に準拠） <u>安全で安心して暮らし続けられる環境を提供していくため、災害リスクが低く、被災時の避難行動や避難場所が確保できる区域</u>であること。

(2) 区域設定の方向性

居住誘導区域設定の考え方 (再 掲)	四万十市立地適正化計画における 居住誘導区域の対象
◆都市（居住）機能の状況と将来性 - 都市機能や居住が集積している、あるいは集積が見込まれる区域であるか。 - 公共交通や生活サービス施設の利便性が確保されているか。 ◆都市づくりへの対応※ - 上位計画における拠点地域、市街化の状況、用途地域、過去の基盤整備、土地利用等を考慮した区域か。 ◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応※ - 土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高い区域を含んでいないか。など ※都市機能誘導区域の考え方に準拠	<u>都市機能誘導区域と一体的な区域</u> 都市機能誘導区域の周辺地域で、居住誘導区域の機能・役割を果たすべき区域 ①中心市街地周辺エリア ②具同市街地周辺エリア ③古津賀市街地周辺エリア



《参考：都市計画運用指針・立地適正化計画策定の手引きにおける居住誘導区域》

◆居住誘導区域

- ・居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

◆居住誘導区域の設定

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点（＝都市機能誘導区域）並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、各拠点に立地する都市機能の一体的な利用圏域
- ・合併前の旧市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域 など

（参考）居住誘導区域の設定の考え方

- 用途地域内となっているか。
- 工業専用区域など住宅の建築が制限されている区域を含まないか。
- 土砂災害特別警戒区域等の災害危険区域となっていないか。
- 公共交通の利便性が一定程度確保される区域で、中心拠点及び生活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か。
- 人口密度が一定程度集積されているか。など

居住誘導区域の設定

居住誘導区域とは

人口減少のなかでも一定のエリアにおいて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、**居住を誘導すべき区域**です。



《参考：居住誘導区域外における開発行為等の届出》

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行う場合は市への届け出が必要となります。

◎開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸または2戸以上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、人の居住のよう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行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

①の例
3戸の開発行為 **届**

②の例
1,300㎡ **届**

1戸の開発行為
800㎡ **不届**

2戸の開発行為 **不届**

◎建築等行為

- 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（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
- ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

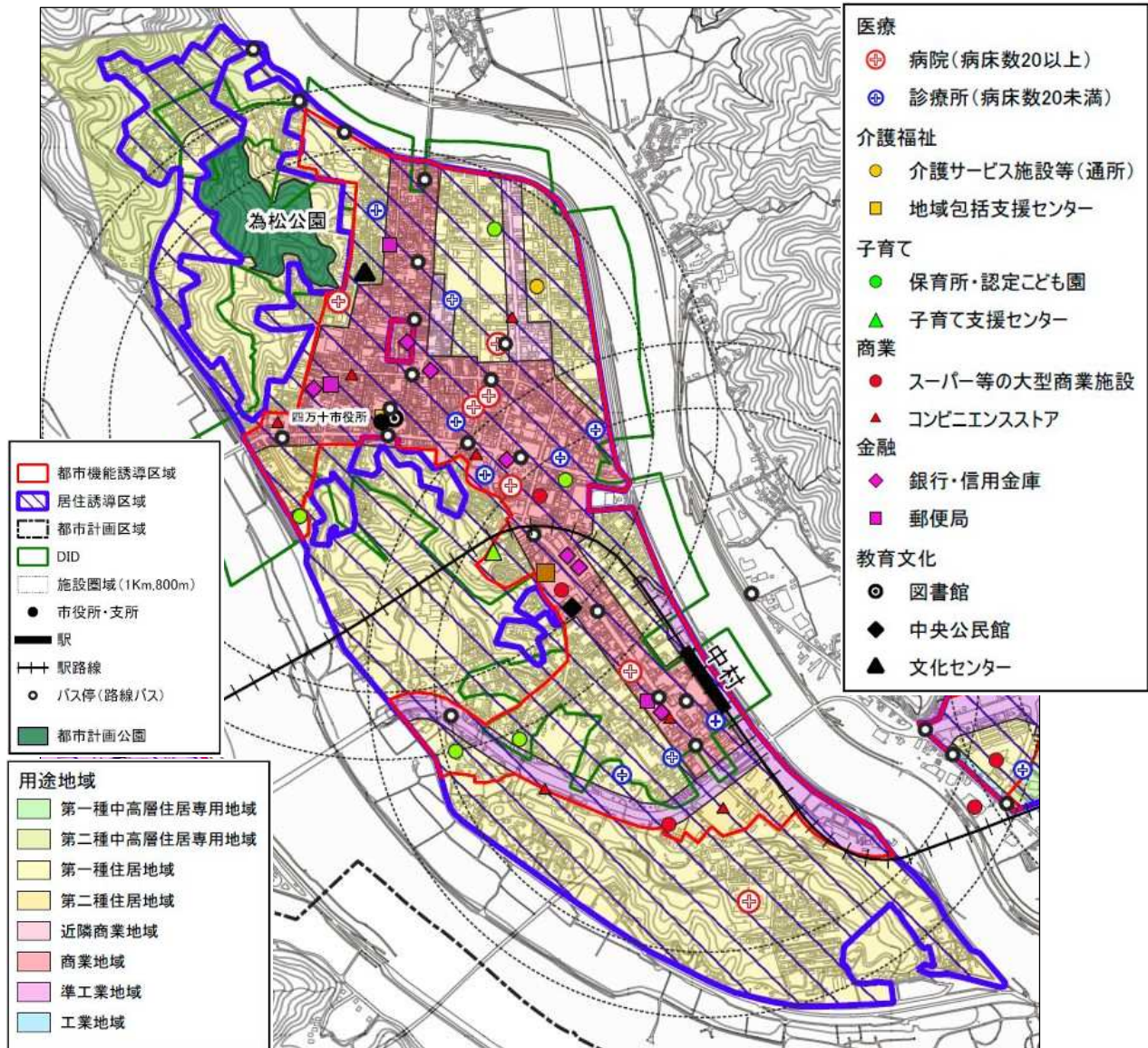
①の例：
3戸の建築行為 **届**

1戸の建築行為 **不届**

(3) 居住誘導区域の設定

本市における居住誘導区域は、第4章で設定した3つの都市機能誘導区域を含む用途地域内を基本とし、区域の果たすべき役割と効果を発現させる基本的な考え方に基づき、人口分布や人口密度並びにその将来見通しを踏まえて設定します。

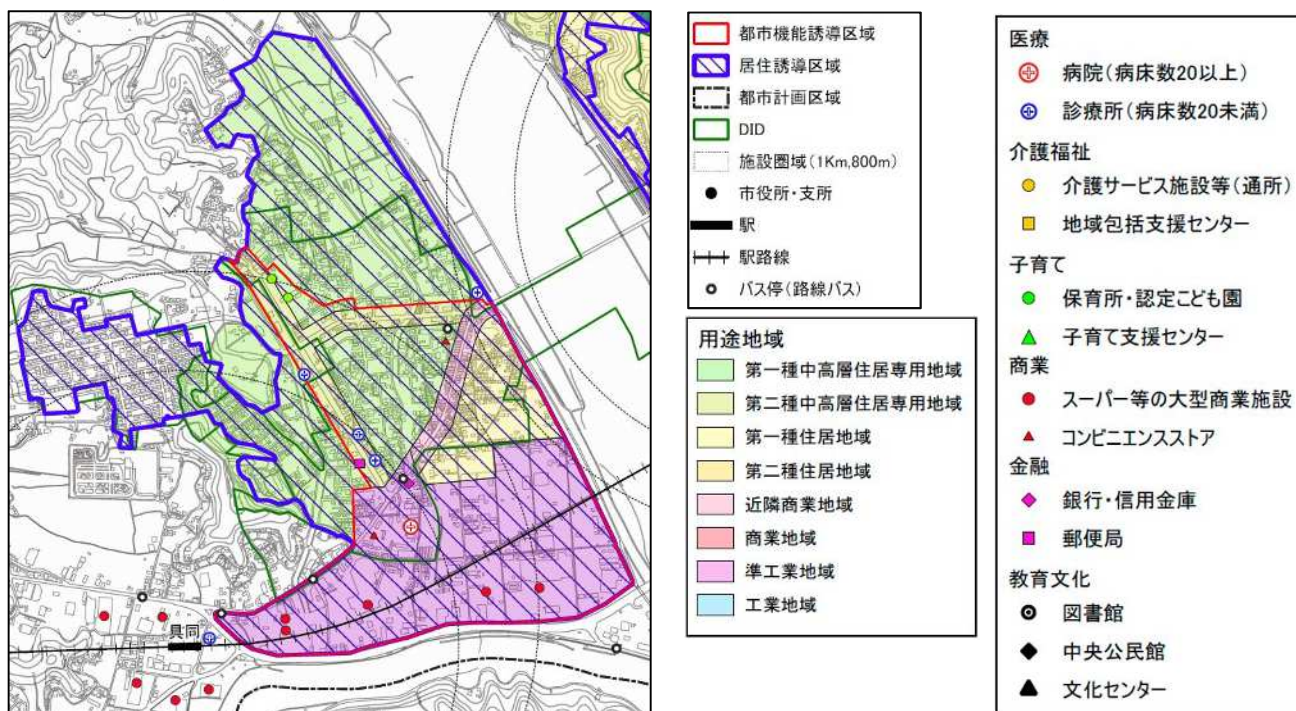
【居住誘導区域】①中心市街地周辺エリア



中心市街地周辺エリア

- ・都市機能誘導区域とした中心市街地エリアを含む用途地域の範囲を中心に設定します。なお、災害リスクの高い急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域は除きます。

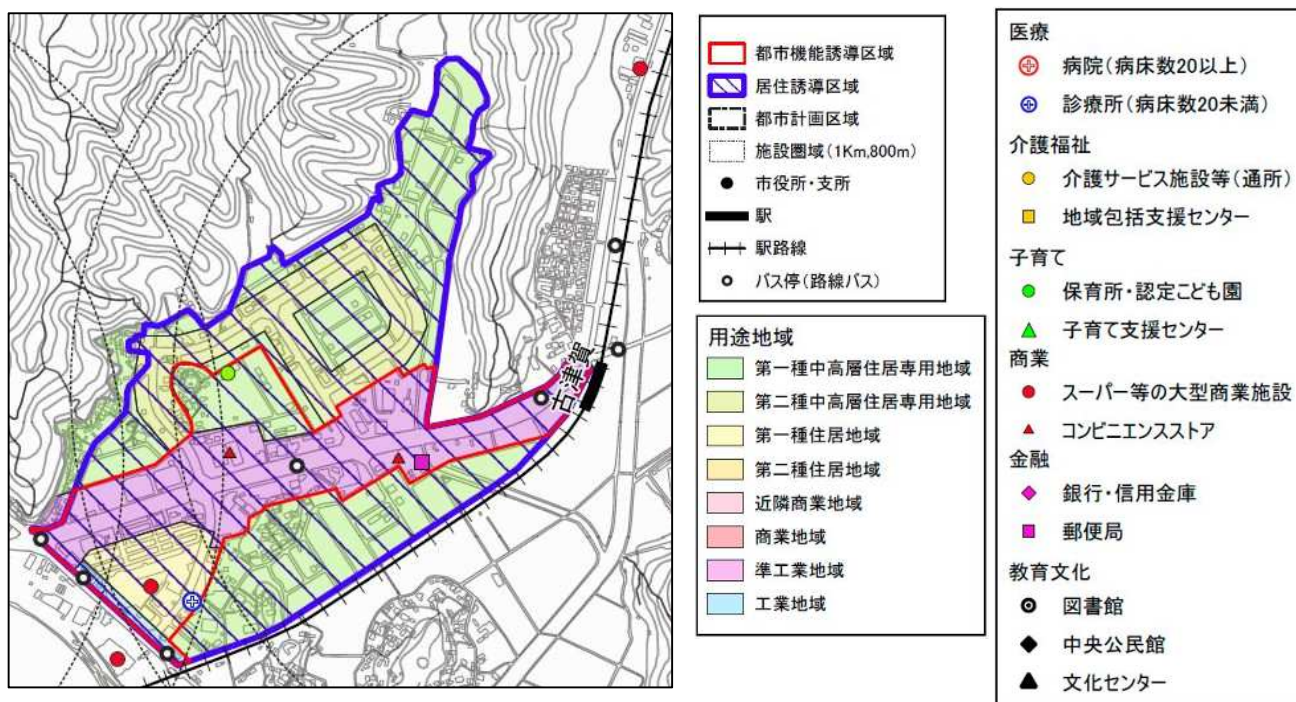
【居住誘導区域】②具同市街地周辺エリア



具同市街地周辺エリア

- 都市機能誘導区域とした具同市街地エリア周辺を含む用途地域の範囲を中心に設定します。なお、災害リスクの高い急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域は除きます。
- また、今後の居住が期待できる区域として、用途地域外の「自由ヶ丘 NT (人口密度 40 人/ha 以上)」を含めます。

【居住誘導区域】③古津賀市街地周辺エリア



古津賀市街地周辺エリア

- 都市機能誘導区域とした古津賀市街地エリア周辺を含む用途地域の範囲を中心に設定します。なお、災害リスクの高い急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域は除きます。

第6章 各誘導区域の役割と拠点づくりの方向性

1. 拠点づくりの考え方

第4章～第5章で設定した各誘導区域については、地形や土地利用はもとより、日常の生活スタイルが異なるほか、それぞれの課題に対応した今後の役割を担っています。

ここでは、上位計画である都市計画マスタープランの地域別構想における基本方針に基づき、各誘導区域の役割と拠点づくりの方向性を次のように定め、都市機能や居住の維持・誘導とともに、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの効率的な提供を図ります。

2. 拠点づくりの方向性

(1) 中心市街地エリア（中心市街地周辺エリア）



1) 立地適正化計画

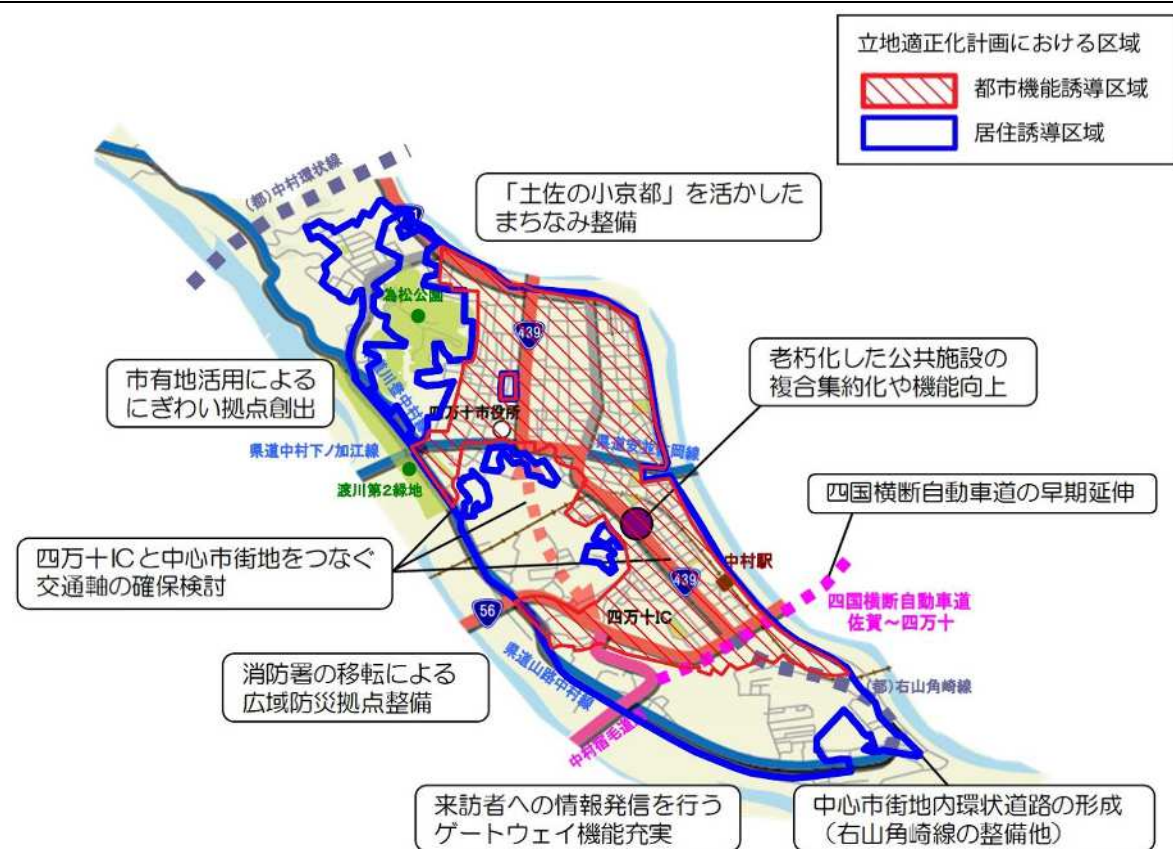
拠点別	役割	拠点づくりの方向性
中心拠点	- 多くの商業、業務施設などの都市機能が集積する、本市の中心拠点です。 - 今後は都市のスポンジ化における対応、回遊性の向上、まちの伝統、歴史、文化を次世代に継承していくことなどが求められています。	四国横断自動車道の延伸を見据え、既存の都市機能や都市基盤を活かし、さらなる高次都市機能の集積により、本市の中心にふさわしい活気ある交流力と「土佐の小京都」を感じる趣のある拠点づくりに努めます。

2) 都市計画マスタープラン（参考）

【中村エリア】

《中村エリアのまちづくりビジョン》

「土佐の小京都」を感じる、にぎわいあふれるまちづくり



《中村エリアの基本方針》

●車に頼らず歩いて暮らせる市街地づくり

中心市街地の空洞化と衰退に歯止めを掛けるため、中心市街地への優先的な居住誘導を目指し、今後迎えるさらなる人口減少、少子高齢化に伴うニーズ変化に対応した都市機能の集約や施設配置、また移動のための歩行空間整備により、車に頼らず歩いて暮らせる市街地をつくります。

●歴史・文化を活かしたにぎわいのある市街地づくり

誇るべき「土佐の小京都」の歴史・文化を活かし、人を呼び込む魅力的なまちづくりに努め、積極的な情報発信や、来訪者を受け入れるための機能・施設整備を推進することにより、「四国西南の中心都市」にふさわしい風格と賑わいのある市街地をつくります。

●防災対策・広域防災拠点整備

四万十川・後川における洪水や、南海トラフ地震による火災や液状化など、予測される様々な災害から住民の命と生活を守る強いまちづくりを行うとともに、四国横断自動車道の延伸を見据え、広域防災や大規模災害後の地域復興においても「四国西南の中心都市」としての役割を果たせるよう、必要となる体制や拠点の整備を行います。

（２）具同市街地エリア（具同市街地周辺エリア）



１）立地適正化計画

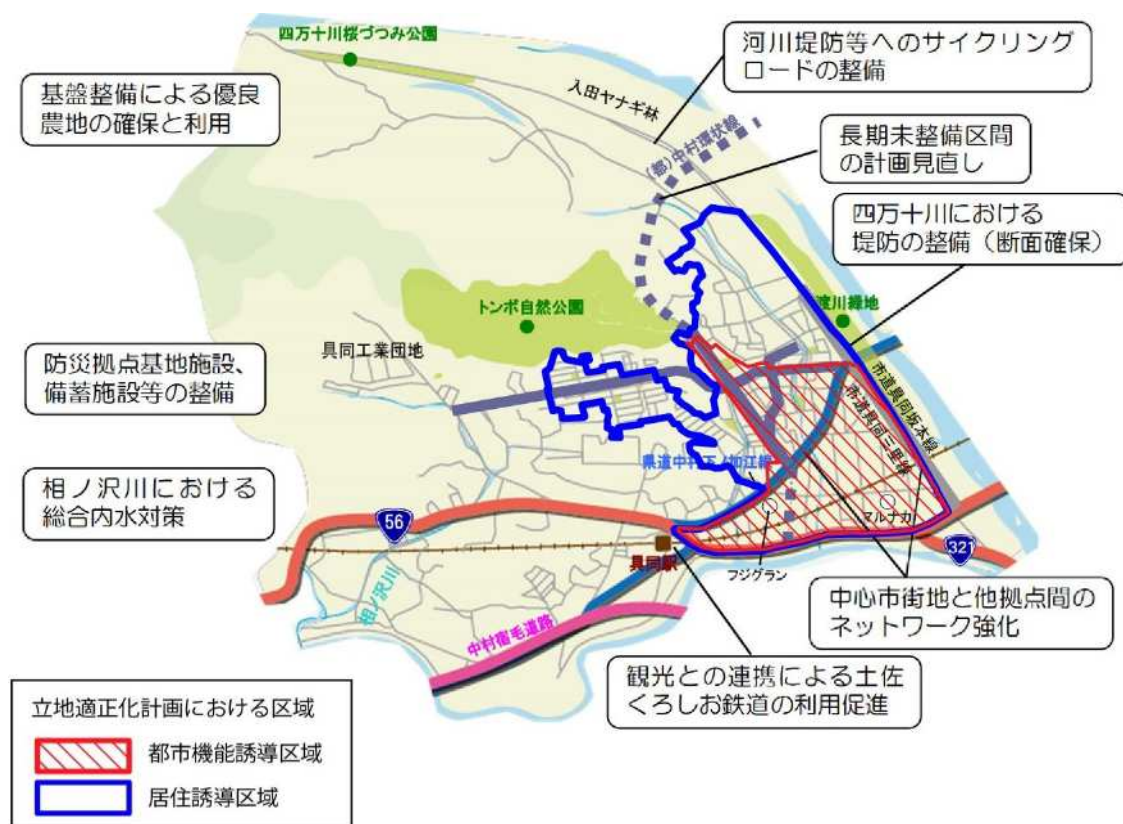
拠点別	役割	拠点づくりの方向性
生活拠点	土地区画整理事業による都市基盤を活かし、人口減少、少子化・高齢化への対応や水辺空間などの豊かな自然環境を保全、活用し自然と調和したまちづくりを進めることが求められています。	具同駅や国道 56 号等の交通基盤を活かし、地域の自然環境と調和した暮らしやすい生活拠点づくりに努めます。

2) 都市計画マスタープラン（参考）

【具同エリア】

《具同エリアのまちづくりビジョン》

四万十川の自然と調和する快適なまちづくり



《具同エリアの基本方針》

●暮らしやすい居住環境づくり

中心市街地に隣接する居住区として、今後の人口減少や少子高齢化を踏まえた生活機能向上と、四万十川等の豊かな自然環境とが調和した、バランスのとれた生活拠点の形成に向け、暮らしやすい居住環境づくりに努めます。

●自然環境を活かした交流空間づくり

四万十川沿いやエリア北部に広がる豊かな自然環境・景観を保全し、周辺住民の憩いの場とするとともに、観光資源としての活用を図り、交流空間づくりに努めます。

●防災基盤の整備

四万十川における堤防整備や相ノ沢川流域における内水対策を推進するとともに、南海トラフ地震による住宅密集地の火災対策や液状化対策、防災拠点の整備など、エリア内で想定される様々な災害から命・生活を守るための防災基盤の整備を推進して、強くて安心・安全な生活拠点をつくります。

(3) 古津賀市街地エリア（古津賀市街地周辺エリア）



1) 立地適正化計画

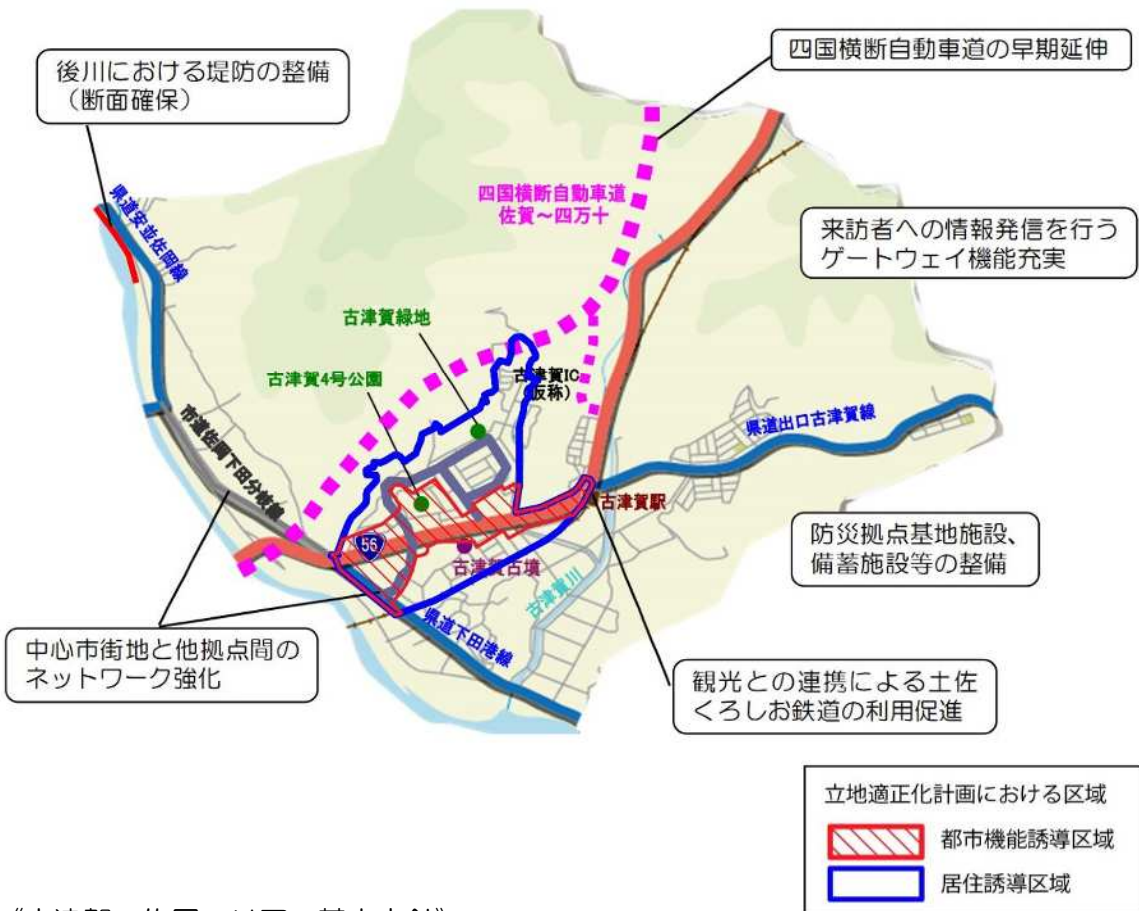
拠点別	役割	拠点づくりの方向性
生活拠点	土地区画整理事業による都市基盤を活かし、人口減少、少子化・高齢化への対応や、古津賀 IC（仮称）設置を見据えたまちづくりが求められています。	四国横断自動車道の IC 設置を見据えるとともに、古津賀駅や国道 56 号等の交通基盤を活かし、周辺環境と調和した暮らしやすい生活拠点づくりに努めます。

2) 都市計画マスタープラン（参考）

【古津賀－佐岡エリア】

《古津賀－佐岡エリアのまちづくりビジョン》

市の玄関口にふさわしい発展するまちづくり



《古津賀－佐岡エリアの基本方針》

●暮らしやすい居住環境づくり

中心市街地に隣接する居住区として、今後の人口減少や少子高齢化を踏まえた生活機能向上を図りつつ、国道56号沿線の商業地と後川の水辺空間や古津賀川沿いに広がる農地などの田園風景とが調和した、バランスのとれた生活拠点の形成に向け、暮らしやすい居住環境づくりに努めます。

●広域交通道路網と連携したまちの玄関口整備

近い将来に予定される四国横断自動車道の延伸と古津賀IC（仮称）設置により、古津賀地区が高知市方面からの市の玄関口となることから、その役割にふさわしい交通体系や道路緑化など景観の整備に加え、来訪者への情報発信等を行うゲートウェイ機能を持った施設整備を進めます。

●防災基盤の整備

後川における堤防整備による洪水対策や南海トラフ地震による津波対策や液状化対策、防災拠点の整備など、エリア内で想定される様々な災害から命・生活を守るための防災基盤の整備を推進して、強くて安全・安心な生活拠点をつくります。

第7章 誘導施設

1. 誘導施設の設定

(1) 基本的な考え方

誘導施設（都市機能誘導区域に維持・確保すべき施設）とは、都市再生特別措置法において「医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉、または利便のため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」です。

この誘導施設の設定により、拠点となるエリアに都市機能が確保され、人口減少下でも効率的なサービス提供が可能となり、市民生活の利便性が維持されるなどの効果が期待できます。

なお、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、各誘導施設の機能として、行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化等に分類され、「中心拠点」と「地域／生活拠点」において誘導することが望ましい施設例を示しています。

本市で例えると中心拠点は「中心市街地エリア」、地域／生活拠点は「具同市街地エリア」、「古津賀市街地エリア」に区分されます。

【立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）誘導施設の例】

都市機能	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 例：本庁舎	■日常生活を営むうえで必要となる行政窓口機能等 例：支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守りサービスを受けることができる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン
子育て機能	■市町村全域での住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、放課後児童クラブ、子育て支援センター、児童館
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例：延面積〇㎡以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例：病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例：診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例：郵便局
教育・文化機能	■住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター

資料：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

(2) 誘導施設（候補）の立地状況

本市の誘導施設候補の立地状況については次のとおりです。

なお、前頁で国が示す誘導施設例とあわせ、本市独自の視点から地域福祉や観光・産業に資する一定規模の直販所（物産センターなど）、また、防災機能を有する施設などを候補とするため立地状況をまとめました。

表 誘導施設（候補）の立地状況

機能	施 設	都市機能誘導区域内		
		中心拠点	生活拠点	
		中心市街地エリア	具同市街地エリア	古津賀市街地エリア
行政	市役所本庁舎	○	－	－
	支所、行政連絡所（窓口）	－	－	－
地域福祉	社会福祉センター（社会福祉協議会）	○	－	－
	地域包括支援センター	○	－	－
	在宅福祉サービス施設（通所）※行政が運営する施設 （多目的デイ・ケアセンター 一条の里）	○	－	－
	介護サービス施設（通所・入所）	○	○	－
	障がい者支援施設	○	○	○
子育て	保育所・認定こども園	○	○	○
	子育て支援センター	○	－	－
商業	スーパー等の大型商業施設 ※店舗面積1,000㎡以上	○	○	○
	直販所（物産センターなど）※店舗面積500㎡以上	○	－	－
	コンビニエンスストア	○	○	○
医療	病院（20床以上）	○	○	－
	診療所、クリニック（19床以下）	○	○	○
金融	銀行・信用金庫	○	○	－
	郵便局（旧本局）ゆうゆう窓口のある郵便局※ ¹ （土佐中村郵便局）	○	－	－
	農業協同組合（幡多地区本部）（ＪＡ高知県中村支所）	○	－	－
教育文化	図書館	○	－	－
	文化センター・中央公民館・働く婦人の家・教育研究所※ ²	○	－	－
防災	消防署（消防本部）	○	－	－
	防災関連施設（防災コミュニティセンター、分団屯所など）	○	－	－

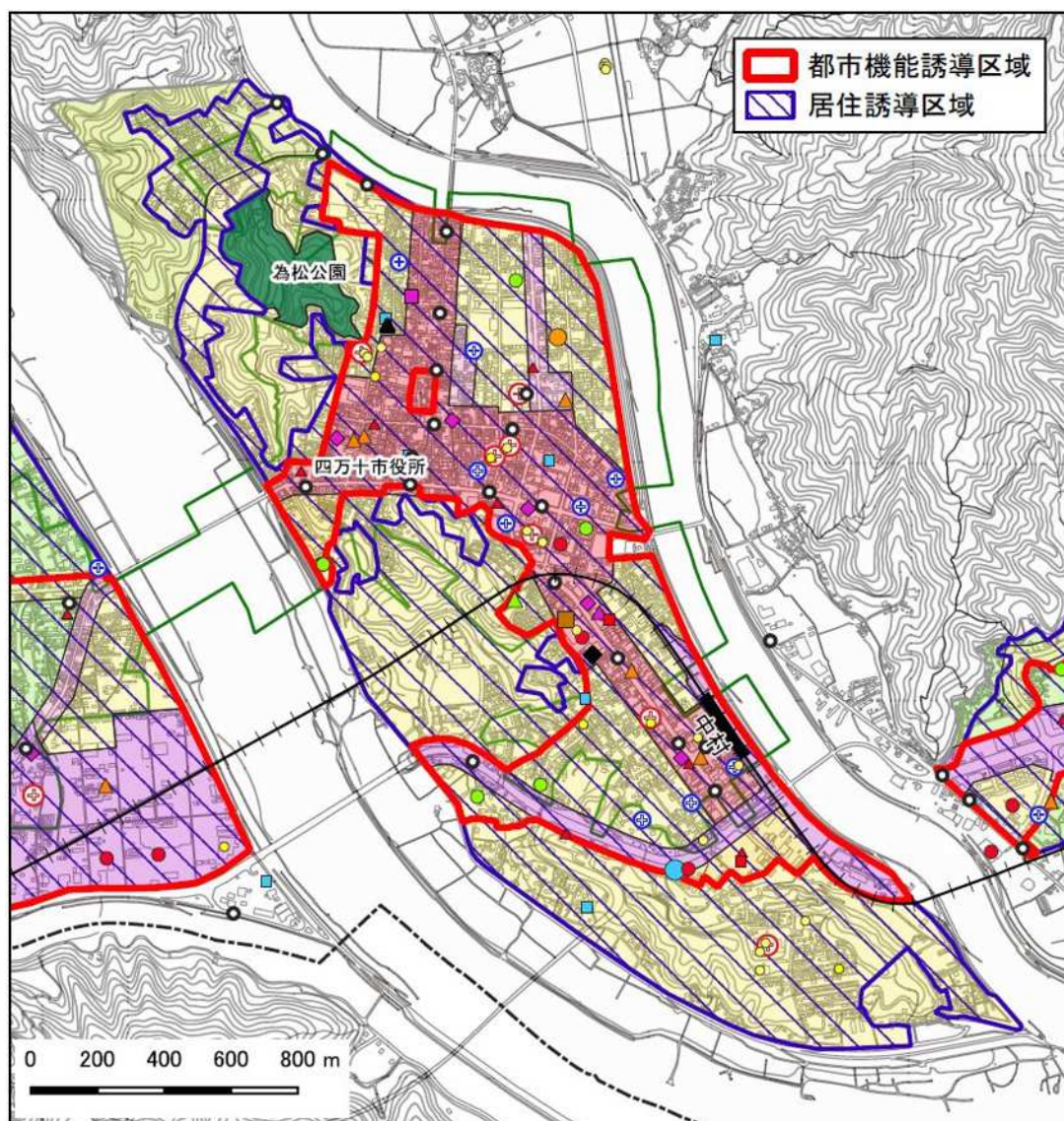
○：都市機能誘導区域内に立地する施設

※¹ 郵便局の営業時間外でも郵便物の発送手続きができるなど、地域の中心的な郵便局。

※² 各自治体の条例に基づき設置される教育に関する調査研究や教職員研修などを支援する施設

1) 誘導施設（候補）の立地状況（①中心市街地エリア）

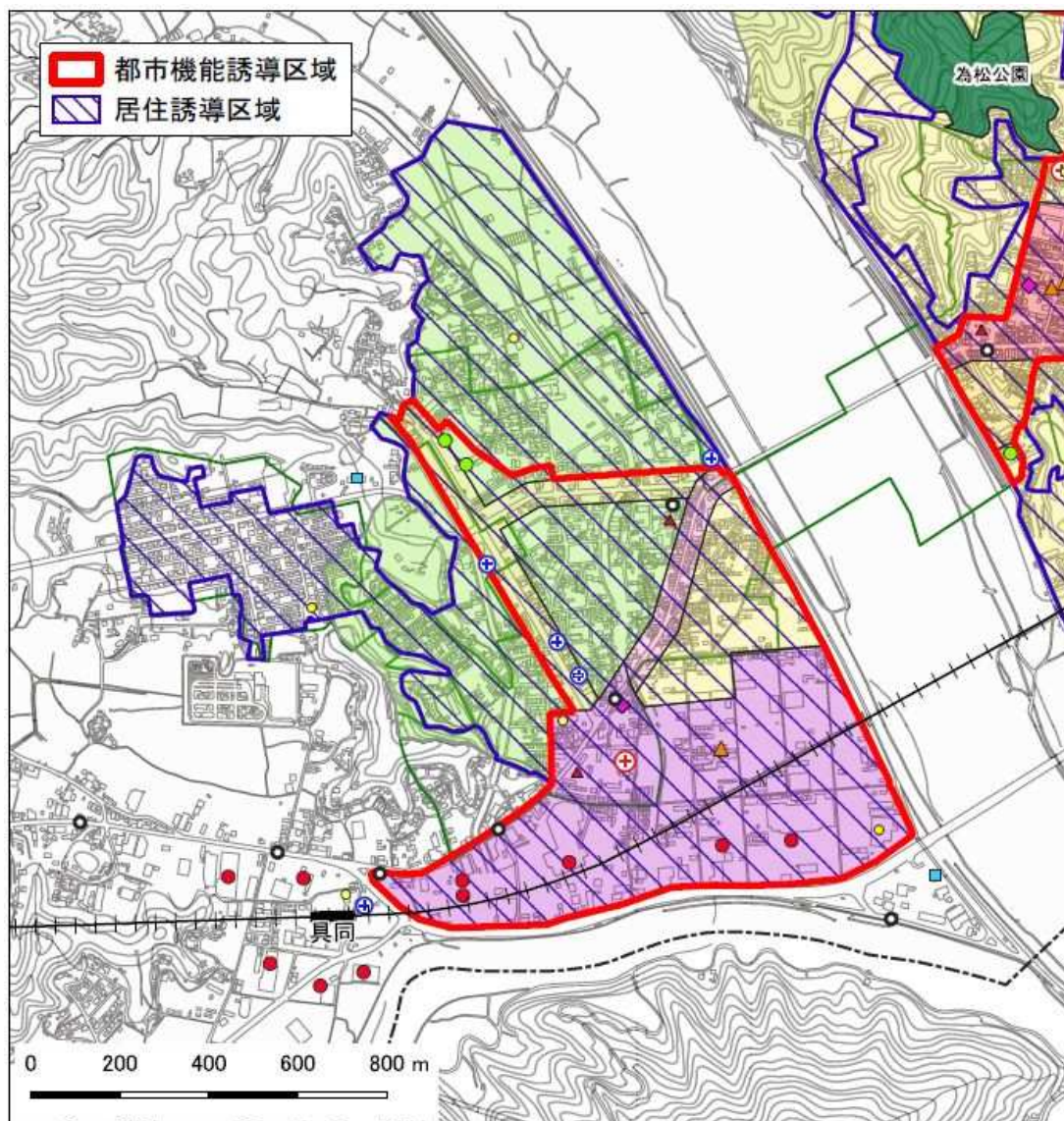
※都市機能誘導区域の周辺に立地する施設も含めて表示しています。



凡例		
	都市計画区域	
	都市機能誘導区域	
	居住誘導区域	
	DID	
	駅	
	駅路線	
	市役所・支所	
地域福祉		
	社会福祉協議会(社会福祉センター)	
	地域包括支援センター	
	在宅福祉サービス施設(通所)	
	介護サービス施設(通所・入所)	
	障がい者支援施設	
子育て		
	保育所・認定こども園	
	子育て支援センター	
商業		
	スーパー等の大型商業施設(1,000㎡以上)	
	直販所(物産センター等)(500㎡以上)	
	コンビニエンスストア	
医療		
	病院(病床数20以上)	
	診療所(病床数20未満)	
金融		
	銀行・信用金庫	
	郵便局(旧本局)	
	農業協同組合(幡多地区本部)	
教育文化		
	図書館	
	文化センター	
	中央公民館	
	働く婦人の家・教育研究所	
防災		
	消防署(消防本部)	
	防災関連施設	

2) 誘導施設（候補）の立地状況（②具同市街地エリア）

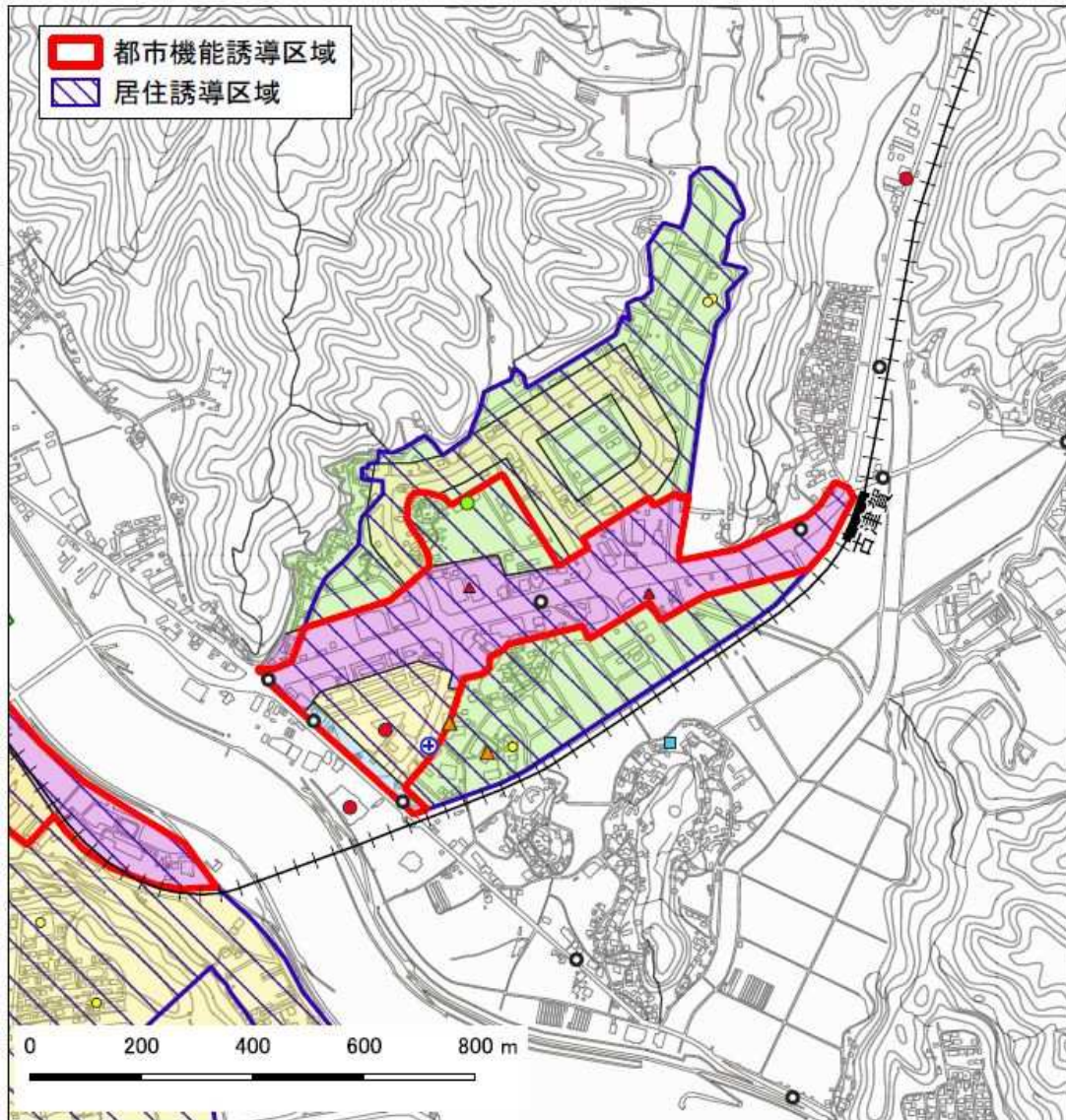
※都市機能誘導区域の周辺に立地する施設も含めて表示しています。



凡例		
 	都市計画区域	地域福祉
 	都市機能誘導区域	 社会福祉協議会(社会福祉センター)
 	居住誘導区域	 地域包括支援センター
 	DID	 在宅福祉サービス施設(通所)
	駅	 介護サービス施設(通所・入所)
	駅路線	 障がい者支援施設
	市役所・支所	子育て
		 保育所・認定こども園
		 子育て支援センター
		商業
		 スーパー等の大型商業施設(1,000㎡以上)
		 直販所(物産センター等)(500㎡以上)
		 コンビニエンスストア
		医療
		 病院(病床数20以上)
		 診療所(病床数20未満)
		金融
		 銀行・信用金庫
		 郵便局(旧本局)
		 農業協同組合(幅多地区本部)
		教育文化
		 図書館
		 文化センター
		 中央公民館
		働く婦人の家・教育研究所
		防災
		 消防署(消防本部)
		 防災関連施設

3) 誘導施設（候補）の立地状況（③古津賀市街地エリア）

※都市機能誘導区域の周辺に立地する施設も含めて表示しています。



凡例		
	都市計画区域	
	都市機能誘導区域	
	居住誘導区域	
	DID	
	駅	
	駅路線	
	市役所・支所	
地域福祉		
	社会福祉協議会(社会福祉センター)	
	地域包括支援センター	
	在宅福祉サービス施設(通所)	
	介護サービス施設(通所・入所)	
	障がい者支援施設	
子育て		
	保育所・認定こども園	
	子育て支援センター	
商業		
	スーパー等の大型商業施設(1,000㎡以上)	
	直販所(物産センター等)(500㎡以上)	
	コンビニエンスストア	
医療		
	病院(病床数20以上)	
	診療所(病床数20未満)	
金融		
	銀行・信用金庫	
	郵便局(旧本局)	
	農業協同組合(幅多地区本部)	
教育文化		
	図書館	
	文化センター	
	中央公民館	
	働く婦人の家・教育研究所	
防災		
	消防署(消防本部)	
	防災関連施設	

(3) 誘導施設の設定方針

1) 各拠点への誘導が望まれる施設

誘導施設とは都市機能誘導区域に維持・確保すべき施設であり、行政機能、地域福祉機能、商業機能、医療機能など日常生活に欠かせない様々な施設が該当します。

ここでは、各拠点づくりの方向性から都市機能誘導区域に誘導が望まれる施設を整理します。

都市機能誘導区域		拠点づくりの方向性	誘導(維持・確保)が望まれる施設
中心拠点	中心市街地エリア (市役所周辺及び中村駅周辺)	・四国横断自動車道の延伸を見据え、既存の都市機能や都市基盤を活かし、さらなる高次都市機能の集積により、本市の中心にふさわしい活気ある交流力と「土佐の小京都」を感じる趣のある拠点づくりに努めます。	→行政の総合窓口 →中核的な地域福祉施設や医療施設 →子育て支援の拠点となる施設 →集客力のある商業施設 →市街地の活性化に資する地域交流センター など
	具同市街地エリア	・具同駅や国道 56 号等の交通基盤を活かし、地域の自然環境と調和した暮らしやすい生活拠点づくりに努めます。	→生活サービスを維持するための商業施設 →子育て世代や高齢者に対応する施設 など
生活拠点	古津賀市街地エリア	・四国横断自動車道の IC 設置を見据えるとともに、古津賀駅や国道 56 号等の交通基盤を活かし、周辺環境と調和した暮らしやすい生活拠点づくりに努めます。	

2) 施設分類による設定の考え方

各拠点への誘導が望まれる施設について、その特性から「拠点配置型施設」と「分散配置型施設」に分類して誘導施設の候補を選定します。

施設の分類	設定の考え方	誘導施設(候補)
拠点配置型施設 (都市機能誘導区域内)	中心拠点や生活拠点の都市機能誘導区域に立地することで、 ・ <u>広く市民に利用される施設</u> ・ <u>賑わいや生活利便性を向上させる施設</u> ・ <u>居住の地域を選ぶ際、重要な要素となる施設</u> は、誘導施設として設定します。(病院、大型商業施設など)	○
分散配置型施設 (市域での分散が望ましい施設)	市内の広い範囲で日常的に利用される施設であり、その利用形態から中心拠点や生活拠点だけでなく、 <u>市域に分散して立地することが望ましい施設</u> は、誘導施設から除外します。 (診療所、介護関連施設、小中学校など)	×

表 施設分類による誘導施設（候補）（1/2）

機能	施設	設定の考え方	拠点配置型施設 (都市機能誘導区域内)			分散配置 型施設
			中心 拠点	生活拠点		
			中心 市街地 エリア	具同 市街地 エリア	古津賀 市街地 エリア	
行政	市役所本庁舎	・市役所本庁舎は中枢的な行政サービスの総合窓口として設定します。	○	-	-	-
	支所、 行政連絡所（窓口）	・区域外に必要な施設であるため設定しないものとします。	-	-	-	○
地域 福祉	社会福祉センター （社会福祉協議会）	・社会福祉活動を推進する中核的な施設として設定します。	○	-	-	-
	地域包括支援センター	・介護予防や福祉・医療に関する支援・相談の窓口などを行う中核的な施設として設定します。	○	-	-	-
	在宅福祉サービス施設 （通所） ※行政が運営する施設	・行政運営により在宅高齢者や障がい者に対して、通所による在宅福祉サービスを提供する中核的な施設として設定します。 （多目的デイ・ケアセンター 一条の里）	○	-	-	-
	介護サービス施設 （通所）	・デイサービスなどの通所施設は、施設から各家までの車による送迎を有し、必ずしも徒歩で近くの施設に通うとは限らないことから設定しないものとします。	-	-	-	○
	介護サービス施設 （入所）	・比較的要介護度の重い方が入所し、自宅から徒歩圏域に立地するかどうかはサービス利用に際して重要な要素となりにくいことから、設定しないものとします。	-	-	-	○
	障がい者支援施設	・広い地域でサービスを受けられることが求められるなど、区域外にも必要な施設であるため設定しないものとします。	-	-	-	○
子育て	保育所・認定こども園	・子育て世代にとって、居住区域を選択する際の重要な要素となる施設として設定します。	○	○	○	-
	子育て支援センター	・地域の子育て家庭に対し育児支援を行う拠点施設として設定します。	○	△	-	-

○：現状立地している誘導施設（候補）※分散配置型施設除く

△：現状立地していないが、今後誘導が望まれる施設（候補）

-：現状立地しておらず、誘導施設候補としない施設

表 施設分類による誘導施設（候補）（2/2）

機能	施設	設定の考え方	拠点配置型施設 (都市機能誘導区域内)			分散配置 型施設
			中心 拠点	生活拠点		
				中心 市街地 エリア	具同 市街地 エリア	
商業	スーパー等の 大型商業施設 ※店舗面積1,000㎡以上	・都市の拠点性を高め、賑わいや利便性に寄与する施設として設定します。(ただし、大規模小売店舗立地法の届出対象である店舗面積1,000㎡以上を対象)	○	○	○	-
	直販所 (物産センターなど) ※店舗面積500㎡以上	・地元特産物を販売する地域活性化に資する施設として設定します。(ただし、店舗面積500㎡以上を対象)(JAグリーンはた中村店、物産館サンリバー四万十)	○	-	-	-
	コンビニエンスストア	・日々の生活に必要な食料品、日用品等を購入できる身近な生活サービス施設として、区域外にも必要な施設であるため設定しないものとします。	-	-	-	○
医療	病院 (20床以上)	・施設周辺地域だけでなく、市域からの利用も多い医療施設として、公共交通の利便性の高い地域に設定します。	○	○	△	-
	診療所、クリニック (19床以下)	・身近な医療施設として区域外にも必要な施設であるため設定しないものとします。	-	-	-	○
金融	銀行・信用金庫 (本店・支店)	・市民、事業者の金融取引や地域のまちづくりに係る資金支援施設として設定します。	○	○	△	-
	銀行・信用金庫 (ATM単独施設)	・区域外にも必要な施設であるため設定しないものとします。	-	-	-	○
	郵便局(旧本局) ※ゆうゆう窓口のある郵便局	・郵便や貯金の窓口サービスなどを行う中核的な施設として設定します。 (土佐中村郵便局)	○	-	-	-
	農業協同組合 (幡多地区本部)	・金融・保険サービス、営農指導などを行う中核的な施設として設定します。 (JA高知県中村支所)	○	-	-	-
教育文化	図書館	・都市のにぎわいを生み出す集客力を含め、生涯学習の拠点として設定します。	○	-	-	-
	地域交流センター 〔文化センター 中央公民館 働く婦人の家〕	・中心市街地にふさわしい都市機能の集約・強化による活気ある拠点形成に向け、老朽化した施設(文化センター、中央公民館、働く婦人の家)を文化芸術や生涯学習、交流の場となる地域交流センターとして集約し設定します。 (四万十市文化複合施設(仮称))	○	-	-	-
	教育研究所	・教育に関する調査研究や教職員研修などを行う中核的な施設として設定します。 (四万十市教育研究所)	○	-	-	-
防災	消防署(消防本部)	・災害時における防災活動や救急・救助活動の中核施設として設定します。	○	-	-	-
	防災関連施設 (防災コミュニティセンター、分団屯所等)	・地域の身近な防災活動拠点として区域外にも必要な施設であるため設定しないものとします。	-	-	-	○

○：現状立地している誘導施設（候補）※分散配置型施設除く

△：現状立地していないが、今後誘導が望まれる施設（候補）

-：現状立地しておらず、誘導施設候補としない施設

(4) 誘導施設の設定

本計画における誘導施設は、各拠点の特性や施設の立地状況、公共交通ネットワークを含む設定方針に基づき、都市機能誘導区域である中心拠点と生活拠点にそれぞれ定めます。

なお、下表に定める誘導施設は都市再生特別措置法第108条の規定に基づく届出の対象となります。

表 誘導施設の設定（都市機能誘導区域）

機能	誘導施設	施設の定義	都市機能誘導区域内		
			中心拠点	生活拠点	
			中心市街地エリア	具同市街地エリア	古津賀市街地エリア
行政	市役所本庁舎	・ 地方自治法第4条第1項に定める事務所	●	－	－
地域福祉	社会福祉センター（社会福祉協議会）	・ 社会福祉法第109条に定める団体の事務所が置かれている施設（支所は除く）	●	－	－
	地域包括支援センター	・ 介護保険法第115条の46第1項に定める施設	●	－	－
	在宅福祉サービス施設（通所） ※行政が運営する施設	・ 在宅高齢者や障がい者に対して、通所による在宅福祉サービスを提供する施設であり、かつ行政が運営する施設	●	－	－
子育て	保育所・認定こども園	・ 児童福祉法第39条第1項に定める保育所 ・ 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条第6項に定める認定こども園	◎	◎	●
	子育て支援センター	・ 児童福祉法第6条の3第6項に定める事業を行う施設で行政が運営する施設	●	◎	－
商業	スーパー等の大型商業施設 ※店舗面積1,000㎡以上	・ 大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗	●	●	●
	直販所（物産センターなど） ※店舗面積500㎡以上	・ 生産者が自ら生産した農産物等を生産者又は生産者のグループが販売するために開設した施設（無人、移動販売除く）	●	▲	▲
医療	病院（20床以上）	・ 医療法第1条の5第1項に定める施設	●	●	▲
金融	銀行・信用金庫（本店・支店）	・ 銀行法、信用金庫法に定める施設（ATM単独施設は除く）	●	●	▲
	郵便局（旧本局） ※ゆうゆう窓口のある郵便局	・ 日本郵便株式会社法に定める施設	●	－	－
	農業協同組合（幡多地区本部）	・ 農業協同組合法に基づく法人が運営する施設	●	－	－
教育文化	図書館	・ 図書館法第2条第1項に定める図書館	●	－	－
	地域交流センター（文化複合施設）	・ 都市再生整備計画の基幹事業「高次都市施設」として定める「地域交流センター」	◎	－	－
	教育研究所	・ 地方教育行政の組織及び運営に関する法律に定める教育機関	◎	－	－
防災	消防署（消防本部）	・ 消防組織法第10条第1項に定める施設	●	－	－

- ：誘導施設に設定する（現状立地している施設の維持を目指す）
- ◎：誘導施設に設定する（新設・建替えなど積極的な誘導を目指す）
- ▲：誘導施設に設定する（現状立地していないが、今後の誘導を目指す）
- －：誘導施設に設定しない（今後、必要に応じて誘導を検討する）

(5) 都市機能補完施設の設定

本計画では、前述に設定した都市再生特別措置法に基づく誘導施設のほかに、市独自の視点から以下の条件に該当する施設を「都市機能補完施設」として定め、誘導施設との連携を図ります。（都市再生特別措置法第108条の規定に基づく届出の対象外）

- ① 都市機能誘導区域外ではあるが区域に近接立地※1する施設のうち、「3）誘導施設」と同等の機能を有する施設。
- ② 都市機能誘導区域内、または区域外ではあるが区域に近接立地※1する施設のうち、施設の性質上、誘導施設には定めのないものの「3）誘導施設」の機能を補完する施設。

※1 都市機能誘導区域縁部から半径500m範囲（高齢者徒歩圏を準用）に立地する施設

表 都市機能補完施設の設定（都市機能誘導区域内外※2）

機能	施 設	設定条件	都市機能誘導区域内外※2		
			中心拠点	生活拠点	
			中心市街地エリア	具同市街地エリア	古津賀市街地エリア
商業	スーパー等の大型商業施設 ※店舗面積1,000㎡以上	①		●	●
医療	病院（20床以上）	①	●		
防災	防災センター	①		●	
関係機関	国・県の出先機関	②	●	●	●
	商工会議所・観光協会	②	●		
教育文化	郷土博物館・四万十川学遊館	②	●	●	
交通	鉄道駅（中村駅、具同駅、古津賀駅）	②	●	●	●
流通	幡多公設卸売市場・食肉センター	②	●	●	
公園	都市公園（市都市公園条例）	②	●	●	●

●：都市機能補完施設に設定する

（現状立地している施設の維持を目指し、誘導施設との連携を図る）

※2 都市機能誘導区域内、または区域外ではあるが区域と近接立地※1する施設

第8章 誘導施策

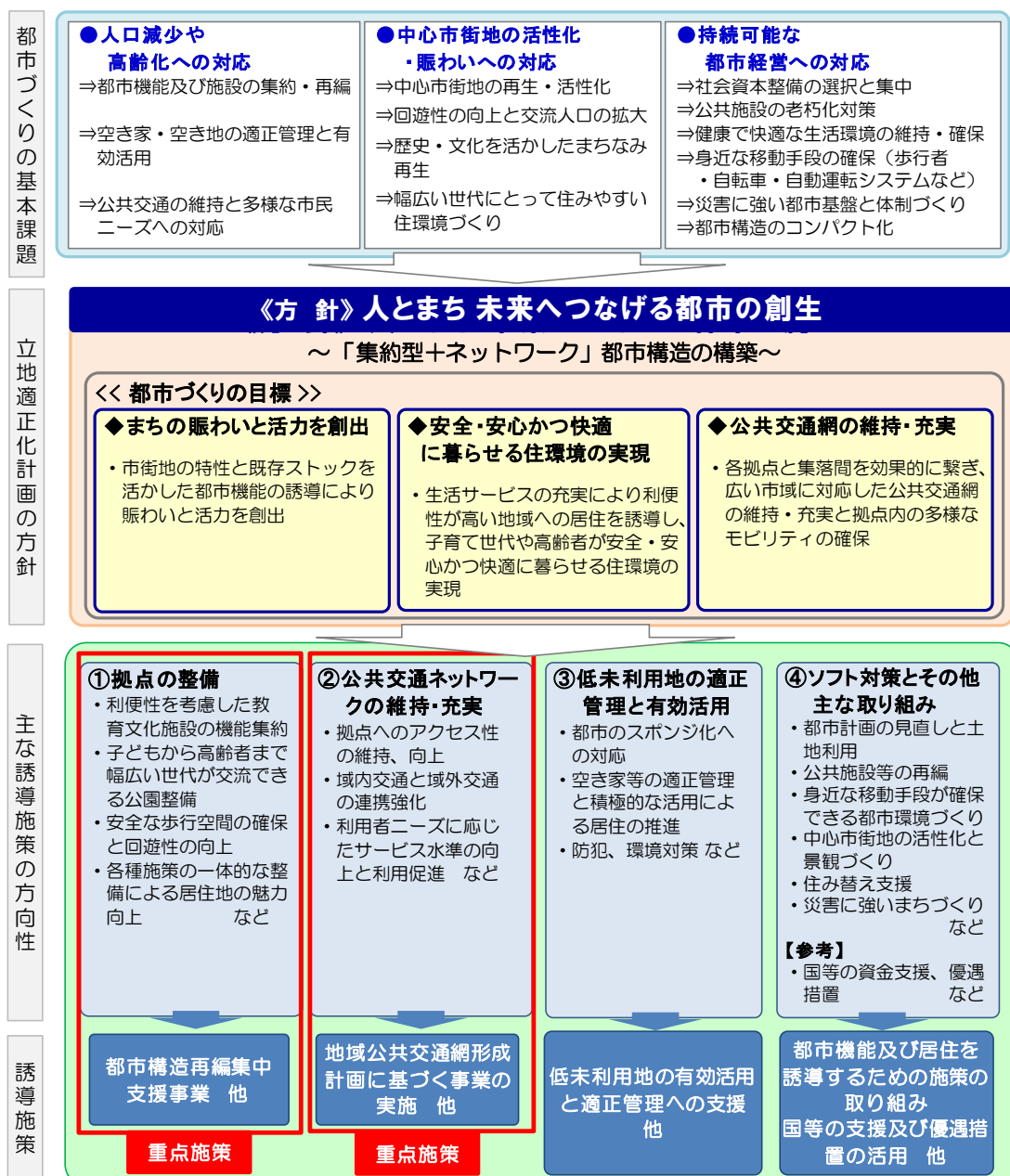
1. 誘導施策の設定

(1) 基本的な考え方

誘導施策については、総合計画の基本理念や都市計画マスタープランでの将来像のもと、本計画の方針である「**人とまち 未来へつなげる都市の創生**」による拠点集約とネットワーク型の都市構造の実現に向け、都市づくりにおける3つの目標に基づき、都市機能の確保及び人口密度を維持するための具体的な施策を設定します。

これらの誘導施策を計画的かつ効率的に実施することにより、魅力ある拠点形成と生活利便性が維持されるよう取り組みます。

また、都市機能及び居住誘導区域における賑わいと交流の創出に向け、拠点整備や公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、低未利用地の活用による地域の利便性の向上や誘導に資する支援策など様々な取り組みを進めていきます。



(2) 誘導施策

①【重点施策】拠点の整備

誘導施策	都市再生整備計画による都市構造再編集中支援事業の実施
◆都市再生整備計画における主な基幹事業(計画期間:2020 年度～2024 年度(予定)) ・ 四万十市立地適正化計画に基づき、まちの活力の維持・増進に向けた都市再生を図るため、本市の顔となる中心市街地エリア(市役所周辺及び中村駅周辺)を中心に、集約型都市構造への転換を可能とする都市構造再編集中支援事業を実施します。 ・ 中心市街地エリア(市役所周辺及び中村駅周辺)では、老朽化した公共施設を統合し、中心拠点として多様な交流を促す「四万十市文化複合施設(仮称)」(「文化センター」と「中央公民館」、「働く婦人の家」の集約化)の新設により、市民の利便性の向上はもとより、文化芸術や生涯学習を通じ、交流の場として賑わいの発現と波及を図ります。 ・ 保育所や子育て支援施設の整備により、少子化に対応した子育て環境を整えるとともに、子育て世代の居住誘導を図ります。 ・ 子どもから高齢者まで幅広い世代が交流できる公園整備とあわせ、安全安心して通行、回遊できる歩行空間の整備を進めます。	
◆都市再生整備計画の概要 【地域交流センターの整備イメージ】  四万十市文化複合施設(仮称) 【公園整備イメージ】  五月公園 	
【道路整備イメージ】  歩行空間 	

②【重点施策】公共交通ネットワークの維持・充実

誘導施策	地域公共交通網形成計画に基づく事業の実施
・立地適正化計画の方針や誘導施策と連携し、地域公共交通網形成計画に基づく施策、事業の推進に努めます。	

◆地域公共交通網形成計画の概要

【テーマ】 市民生活とまちづくりを支える持続可能な地域公共交通

【基本方針】

基本方針 1：まちの将来都市像の実現を目指し、将来のまちの姿に沿った公共交通ネットワークを形成

基本方針 2：地域特性やニーズに合った持続可能な公共交通ネットワークを再構築

基本方針 3：事業者等による情報共有・役割分担・連携・協働により利用環境の整備や利用を促進

【拠点等に関わる施策及び予定事業(抜粋)】

- 中村まちバス運行エリアの見直し：エリアの拡充及びバス停の新設等
- 利用しやすい公共交通の実現：バス車両のバリアフリー化
- 市民意識の醸成及び利用促進：分かりやすい利用マップ・ガイドの作成等
- 高齢者等の運転免許返納の推進：免許返納者への新たなサービスの検討
- 多様なニーズに応じた移動手段の検討：利用者の属性や利用目的に応じた移動手段の情報提供 等

◆中村まちバスの運行エリア



③低未利用地の適正管理と有効活用

誘導施策	低未利用地の適正管理と有効活用への支援
・空き家・空き地等が散在する都市のスポンジ化に対応するため、地権者や周辺住民等に対し低未利用地の有効な利用及び適正な管理を促すこととします。 ・低未利用地が存続することにより土地の有効活用が妨げられている場合は、土地の利用権等の交換・集約や区画再編等を通じて、土地の活用促進が図られるよう検討を行います。また、土地の有効活用につながる場合、低未利用地の地権者等と利用希望者とをコーディネートすることなどを検討します。	
◆低未利用地の有効活用と適正管理における指針	
利用指針	【都市機能誘導区域内】 ・広場やオープンカフェ、道路など誘導施設等の利便性や安全性、快適性が高められるような利用の推奨を行います。 【居住誘導区域内】 ・リノベーションによる空き家の再生及び良好な居住環境整備のための適切な利用の推奨を行います。
管理指針	【空き家】 ・空き家の所有者又は管理者が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、建物に保安上適切な対策を講じるとともに、日常的に衛生状態を保つことや景観や生活環境の保全と美化、建物に防犯上必要な対策を講じることとします。 【空き地等】 ・空き地等の所有者又は管理者が、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により管理を行うこととします。
◆低未利用地の集約イメージ	
 (資料：国土交通省)	
◆空き家・空き店舗に対する支援	
空き家再生等推進事業（国による直接（間接）補助）	
事業概要	・老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。
適用対象	・居住誘導区域内（除却タイプ・活用事業タイプ）
措置の内容	・除却タイプ：（除却工事費＋除却により通常生じる損失の補償費）×8/10 ・活用タイプ：空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用等×2/3
四万十市空き店舗対策事業補助金（市（県）による補助）	
事業概要	・中心市街地に属する商店街の空き店舗を活用して出店する際の店舗改装費用の一部を補助する。
適用対象	・新規創業または事業拡大する事業者
措置の内容	・補助率 1/4 ・補助限度額 37.5 万円（※県とあわせて使用可。県補助 1/2、補助限度額 100 万円）
【今後検討が必要な支援】	
空き家等に関する税制措置	
検討概要	空き家等の除却が進まない要因の一つとして、除却後に固定資産税の住宅用地特例から外れ税負担が急増することが考えられるため、今後は除却後の土地に対する税制措置について国への働きかけとともに支援策を検討する。また、国などが直接行う税制上の支援措置に関わる情報提供に努める。

誘導施策	低未利用地等を活用した地域の利便増進に寄与する施設整備への支援
- 空き地や空き家等の低未利用地の発生は、地権者の利用動機の乏しさなどによるものです。地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間「現代のコモンズ」を創出し、安定的に運営することが必要となります。 - 都市機能や居住を誘導すべき区域で空き家・空き地を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意による協定制度への取り組みを支援します。	
◆立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）	
対象区域	居住誘導区域又は都市機能誘導区域
対象者	一団の土地の所有者及び借地権等を有する者
支援措置	（固定資産税・都市計画税） 協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・通路、公園、緑地、広場）の用に供する土地・償却資産について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2／3に軽減 （5年以上の協定の場合は3年間、10 年以上の協定の場合は5年間）
◆活用のイメージ	
《活用場面例》	
開発事業により整備された広場の共同管理 手法：広場に関するコモンズ協定の締結 対象：開発事業により整備された広場（周辺建物地権者共有） 効果：共有広場の管理ルール（明確化）／地権者入替えによる減失の防止 ・良好な空間形成による資産保全	自然環境に対応した通路空間の創出 手法：通路区間に関するコモンズ協定の締結 対象：私有地に設けられた屋根付き通路空間 効果：通路の管理ルール（明確化） ・地権者入替えによる通路分断機能喪失の防止 ・耐候性歩行空間の創出による居住・営業環境向上 まちなか駐車場の配置適正化と賑わい創出 手法：駐車場敷地に関するコモンズ協定の締結 対象：敷在するコインパーキング 効果：コインパーキングの管理ルール（明確化） ・地権者変動によるルール無視の防止 ・駐車場出入口適正化による歩ける商店街化の促進 ・沿道の空間再構築による賑わいの確保 ・駐車場オーナーの収益性向上
(資料：国土交通省)	

④ソフト対策とその他の主な取り組み

誘導施策	都市機能及び居住を誘導するための取り組み（市の取り組み）
	◆都市計画の見直しと土地利用 ・拠点整備に係る誘導施設の設置にあたり、必要に応じて用途地域、または都市施設（都市計画道路・都市公園等）の見直しを行います。 ・居住地の生活利便性を維持するため、限られた土地の有効活用を図るなど、安全・安心で誰にでもやさしい住環境を形成に努めます。 ◆公共施設等の再編及び有効活用 ・持続可能な都市経営の実現には公共施設の再編が不可欠です。よって、「公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設の最適な配置はもとより長期的な視点において更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行います。 ◆身近な移動手段が確保できる都市環境づくり ・健康増進や観光振興、地域活性化に資する自転車利用の普及・拡大に努めます。 ・高齢者の移動手段の確保や市街地へ人の流れを引き込む仕組みづくりなど、新たな交通サービスの提供（自動運転システムなど）について検討します。 ◆中心市街地の活性化及びまちなみ景観づくり ・旧土佐銀行跡地の賑わい拠点施設と商店街等との連携を図る「中心商店街活性化計画」に基づき、核となる人材の確保・育成や情報発信の強化、活性化イベントの開催、インバウンド対策等に取り組みます。このような取り組みを通じ、日常の需要や地域外からの取り込みはもとより、県内外からの観光客やインバウンドなど新たな需要を効果的に取り込み、中心市街地における消費の喚起につなげます。 ・土佐の小京都に相応しいまちなみの景観形成を図るため、「中村小京都まちなみ景観づくり要綱」の改訂をはじめ景観に関する検討を進めます。 ◆住み替えの支援（居住誘導） 都市のスポンジ化のなかで居住誘導区域の人口密度を維持するために次の取り組みを進め、緩やかな居住誘導に努めます。 ・空き家等の実態を把握するため、現況に応じた調査に努めます。 ・NPO 法人と連携を図りながら、空き家等の情報提供や相談体制の充実など、移住支援に対する理解を高めるとともに「おためし住宅」を通じ、移住者用の住宅確保に努めます。 ・空き家等の所有者による賃貸や売却などの意向を踏まえ、所有者と民間事業者との楔となるよう官民連携の強化に努めます。 ・居住誘導区域内への移住・転入に対して、新築や改築する際の支援（助成制度など）について検討します。 ◆災害に強いまちづくりの推進 ・災害に強い安全安心な居住地の形成に向け、ハード対策はもとより災害危険箇所の周知徹底、避難所・避難場所の充実（指定避難所のバリアフリー化等）、避難体制の強化（避難行動要支援者の個別計画作成等）を図ります。

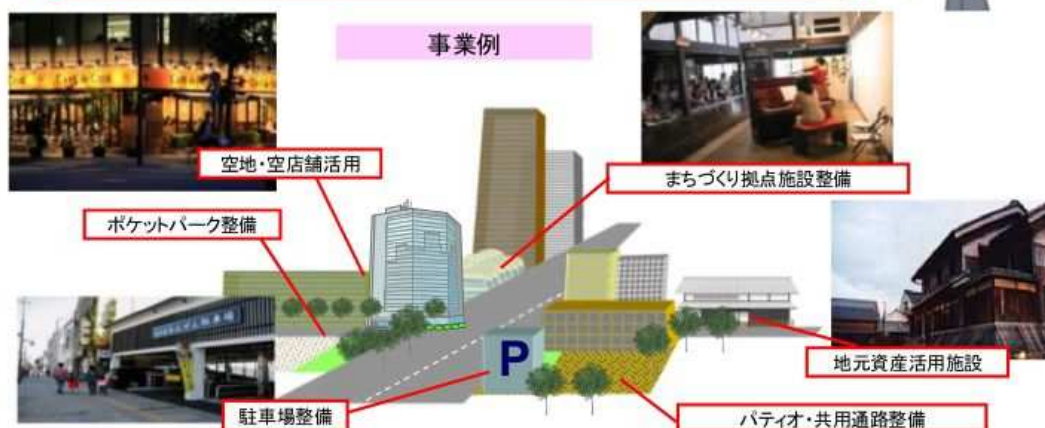
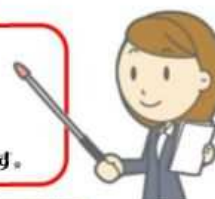
【参考】

誘導施策	国等の支援及び優遇措置の活用例
◆都市環境維持・改善事業資金（都市再生法人等に対する国の支援）	
事業概要	・地域住民や地権者の手による都市機能及び都市環境の保全創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う地方公共団体に対し、国が無利子で貸付を行う。
対象区域	・都市機能誘導区域内
貸付対象者	- 地方公共団体を通じて下記の法人（都市再生推進法人） - 都市再生法の中に規定された業務（都市開発事業等）を遂行できる者として市町村長の指定を受けた一般社団法人・一般財団法人（まちづくり法人） - まちづくりの推進を図る事業活動を目的とし、地方公共団体から 1/4 以上の出資を受けている第3セクター法人
貸付条件	- 貸付限度額：事業に要する額の 1/2 以内 - 国の貸付率：地方公共団体の貸付額の 1/2 以内（事業費の 1/4 以内） - 利率：無利子 - 償還方法：10 年以内（うち据置期間 4 年以内）均等半年賦償還

Q. どんな事業が貸付を受けられるのですか？

A. 地域のエリアマネジメント活動として行われる、空き地・空き店舗の活用、集客・地域活性化施設の整備、駐車場の整備等のハード事業が貸付を受けることができます。

※対象地域・対象費用の要件を満たす必要があります。



対象地域

- 都市再生緊急整備地域の区域
- 都市機能誘導区域（鉄道・地下鉄駅から半径 1 km の範囲内、又はバス・軌道の停留所・停車場から半径 500m の範囲内の区域）
- 歴史的風致維持向上計画の区域
- 観光圏整備計画に定める滞在促進地区の区域
- 景観計画の区域又は景観地区等

対象費用

以下の a)、b) を満たす必要があります。

- a) 市町村が地域住民・民間事業者等と共同で策定したエリアマネジメントにかかる計画を含む「都市再生整備計画」にもとづくもの

※国土交通大臣に送付することにより都市再生整備計画の提出とみなされる立地適正化計画を含みます。

- b) a) の都市再生整備計画区域内における以下のもの
- イ 都市開発事業
 - ロ 公共施設とこれに準ずる駐車場その他都市利便施設整備事業

（資料：国土交通省）

【参考】

誘導施策	国等の支援及び優遇措置の活用例
◆誘導施設に対する税制上の支援措置(国土交通大臣が認定した認定事業者等に対する国の支援)	
都市機能を誘導すべき区域の外から区域内への事業用資産の買替え特例	
事業概要	適切な都市機能の計画的な配置を促進するため、都市機能誘導区域以外の資産（種類を問わず）を、国土交通大臣が認定した民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設（都市機能誘導区域ごとに誘導すべき都市機能増進施設）に買換える場合に税制上の特例措置を講じる。
適用対象	個人又は法人
措置の内容	譲渡資産の譲渡益の80%について課税を繰り延べ（損金算入）
適用イメージ(医療施設の外→内移転) 措置内容 個人又は法人が、都市機能誘導区域の外において所有する事業用資産を譲渡し、認定誘導事業者により都市機能誘導区域内において施行される民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合、譲渡資産の譲渡益の80%について課税を繰り延べる(損金算入)。 (資料：国土交通省)	
誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例	
事業概要	都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）にかかる用地確保のため、事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対して税制上の優遇措置を講じるものとし、敷地の集約化など用地確保の促進を図る。
適用対象	任意の民間再開発事業
措置の内容	○特定民間再開発事業 【買換えの場合】・買換特例（居住用財産・100%繰延） 【売却の場合（地区外転出）】 ・（個人のみ）特別の事情により居住用財産を売却した場合の軽減税率 6,000万円以下の部分につき 所得税：15%→10%、個人住民税：5%→4% ○特定の民間再開発事業 ・（個人）長期保有（5年超）の土地等を譲渡した場合の軽減税率 2,000万円以下の部分につき 所得税：15%→10%、個人住民税：5%→4% ・（法人）5%重課の適用除外
【本税制が適用される範囲】 適用対象事業は任意の民間再開発事業であることが前提 （※次頁の特定民間再開発事業又は特定の民間再開発事業の要件を満たすものであること。） 税制適用イメージ ※税の特例対象 誘導施設(病院・福祉・商業施設等)を新たに整備 施行地区＝民間誘導施設等整備事業計画の区域 (1)居住用財産の買換※ 施行者が取得 (2)単純売却※ 施行地区 (資料：国土交通省)	

【参考】

誘導施策	国等の支援及び優遇措置の活用例
------	-----------------

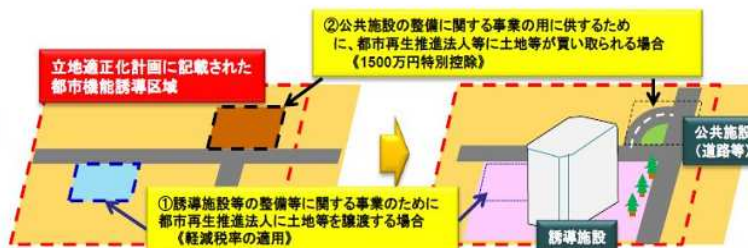
◆誘導施設に対する税制上の支援措置(国土交通大臣が認定した認定事業者等に対する国の支援)

都市再生推進法人等に土地等を譲渡した場合の特例	
事業概要	・市町村が策定する立地適正化計画を推進するため、当該計画に係る取り組みに参画する都市再生推進法人等への土地等の提供に伴う税負担を軽減することで、円滑な都市機能の誘導、整備等を図る。
適用対象	・都市再生推進法人等

措置内容

- ① 立地適正化計画に記載された誘導施設(都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設)等の整備等に関する事業のために、都市再生推進法人(※)に所有期間5年超の土地等を譲渡する場合
→軽減税率を適用
(個人) 2,000万円以下部分 所得税:15%→10% 個人住民税:5%→4%
(法人) 5%重課適用除外
- ② 立地適正化計画に記載された公共施設の整備に関する事業の用に供するために、立地適正化計画の区域内にある土地等が地方公共団体又は都市再生推進法人(※)に買い取られる場合
→1,500万円特別控除

※税制特例を受けるためには、当該都市再生推進法人が公益財団法人又は公益社団法人である等、一定の要件を満たすことが必要。



(資料：国土交通省)

都市機能とあわせて整備される公共施設等への固定資産税等の課税標準の特例

事業概要	・市町村が必要と考える都市機能の整備に民間事業者が協力する際に、あわせて公共施設等を民間事業者が自発的に整備・管理することを促すため、保有コストの負担を軽減する固定資産税等に係る特例を措置する。
適用対象	・民間事業者

民間誘導施設等整備事業計画の区域



措置内容

民間事業者が誘導施設の整備に併せて整備した公共施設・都市利便施設(※)について、**固定資産税等の課税標準を5年間4/5に軽減**
(上記を参酌基準とし、7/10~9/10の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減)

※税の特例対象

- 1) 公共施設
(道路、公園、広場、下水道、緑地 等)
- 2) 都市利便施設
(緑化施設、通路(道路等の交通施設又は公園等の公共空地に連絡するものであること等))

(資料：国土交通省)

【参考】

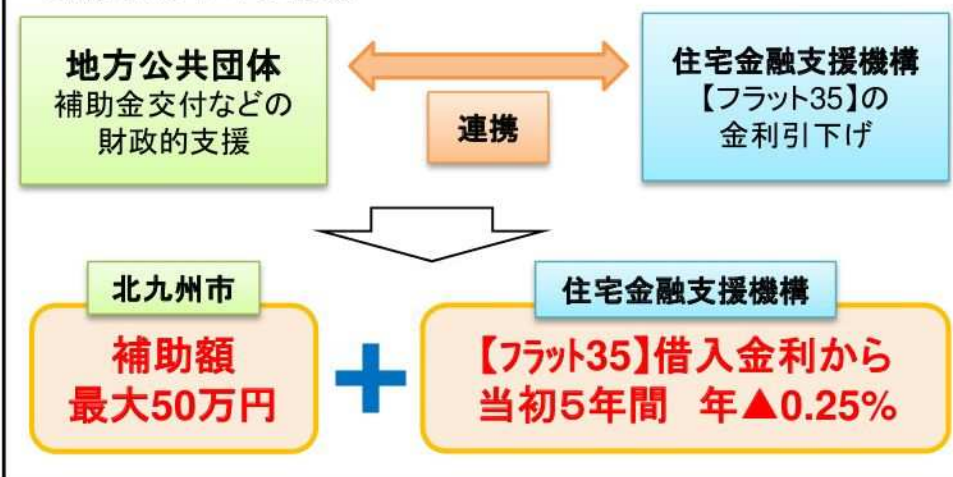
誘導施策	国等の支援及び優遇措置の活用例
------	-----------------

◆居住誘導区域における住宅取得に対する支援

フラット 35 地域活性化型（住宅金融支援機構による支援）	
事業概要	- コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などとセットで借入金利を一定期間引き下げる。 （「フラット 35」と連携して、居住誘導区域内等への居住誘導を推進）
適用対象	新築住宅及び既存住宅取得者
措置の内容	居住誘導区域内における新築住宅及び既存住宅の取得に対し、住宅ローン（フラット 35）の金利引下げ（当初 5 年間、0.25%引下げ）

■住宅金融支援機構の住宅ローン【フラット35】地域活性化型

地域活性化に関して積極的な取組みを行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、UIターンやコンパクトシティ化に資する住宅取得について、地方公共団体の財政的支援とあわせて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度。



（資料：国土交通省）

(3) 誘導施策の展開

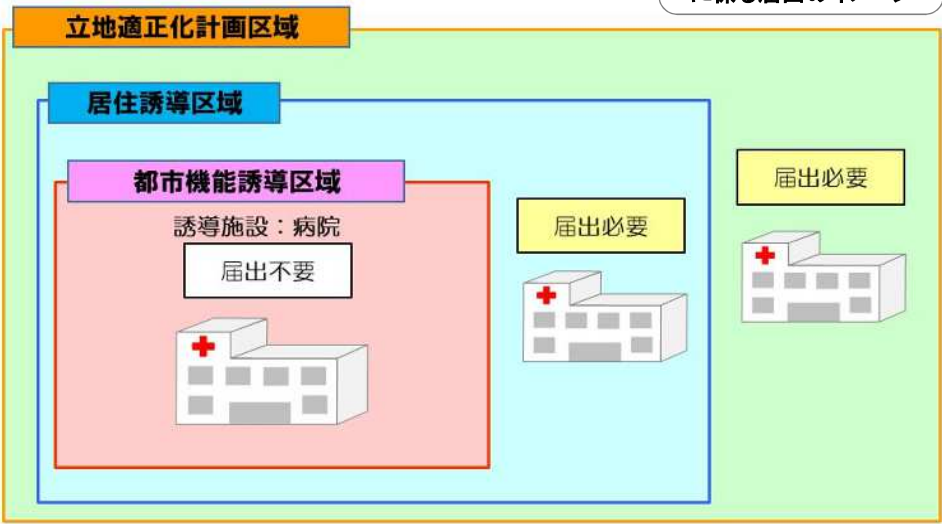
本計画で設定した誘導施策については、その特性から最適な時期などを考慮し、効果的な取り組みとなるよう短期・中期・長期の3段階に区分して設定します。

表 誘導施策展開スケジュール

	短期（概ね5年）	中期（概ね10年）	長期（概ね20年）
拠点の整備	都市構造再編集集中支援事業の実施 （中心・具同市街地エリア） ●拠点施設の整備 ●都市空間の高質化 など	四国横断自動車道（古津賀IC）を契機とした古津賀市街地エリアの拠点づくり	
公共交通ネットワークの維持・充実	市街地活性化に資する公共交通ネットワークの充実 ●中村まちバスエリア見直し など 観光振興に資する利用環境整備 ●川バスの運行維持 など	多様なニーズに応じた移動手段の検討 など	
低未利用地の適正管理と有効活用	空き家・空き地、空き店舗の有効活用 ●空き家再生等推進事業の推進 ●空き店舗対策事業の推進 など	低未利用地を活用した地域利便施設整備への支援（コモンズ協定） など	
ソフト対策とその他取り組み	身近な移動手段が確保できる都市環境づくり ●自転車活用計画等の策定と利用の普及・拡大 ●新たな交通サービスの提供（自動運転システム等）の検討 など 民間活力を含めた中心市街地の活性化 ●日常需要や地域外・観光客等の消費の喚起 ●中村小京都まちなみ景観づくり検討 など 住み替えの支援（居住誘導） ●空家等対策計画に基づく実態調査 ●居住誘導区域内への助成制度検討 など 災害に強いまちづくりの推進（ソフト） ●災害危険箇所の周知徹底 ●避難体制の強化 など		

2. 届出制度について（都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条関係）

都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用

誘導施策	届出制度による誘導施設及び住宅の立地誘導
	- 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握するため、都市機能誘導区域外での誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行う場合には、それぞれの行為の 30 日前までに届出が必要です。（誘導区域内にて誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも届出が必要） - また、居住誘導区域外での一定規模以上の開発、建築等行為も届出の対象となります。
◆都市機能誘導区域外で届出対象となるもの（法第 108 条） 【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 【建築等行為】 ①誘導施設を有する建築物を新築する場合 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	◆都市機能誘導区域内で届出対象となるもの（法第 108 条） ○誘導施設の休止または廃止しようとする場合 都市機能誘導区域外における開発行為等に係る届出のイメージ
	 注：都市機能誘導内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には届出が必要。
	法第 108 条 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。 （１）軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの （２）非常災害のため必要な応急措置として行う行為 （３）都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為 （４）その他市町村の条例で定める行為

◆居住誘導区域外で届出対象となるもの（法第 88 条）
【開発行為】

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸以上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

【建築等行為】

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

居住誘導区域外における
開発行為等に係る届出のイメージ



（資料：国土交通省）

法第 88 条 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- （１）軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- （２）非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- （３）都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- （４）その他市町村の条例で定める行為

第9章 計画の進捗評価

1. 評価指標及び目標値の設定

(1) 目標値設定の考え方

国が示す都市計画運用指針では、立地適正化計画の必要性や妥当性について、「あらかじめ市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する視点からも、計画策定にあたっては、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、計画の遂行により実現しようとする目標値を設定することが望ましい。」とされています。

また、評価にあたっては「概ね5年ごとに施策の進捗状況や計画の妥当性等を評価しながら推進することが望ましい。」とされています。

上記を踏まえ、本計画の方針と都市づくりの目標に基づいた定量的な目標値を設定したうえで、定期的な評価と計画内容の見直しを行いながら、持続可能な都市の構築に取り組んでいきます。

(2) 評価指標及び目標値の設定

本計画の都市づくりの目標や上位・関連計画との整合を図ったうえで、「都市機能誘導」、「居住誘導」、「公共交通」の3つの分野について評価指標と目標値を設定します。

◆都市づくりの目標（再掲）

- 市街地の特性と既存ストックを活かした都市機能の誘導により賑わいと活力を創出
- 生活サービスの充実により利便性が高い地域への居住を誘導し、子育て世代や高齢者が安全・安心かつ快適に暮らせる住環境の実現
- 各拠点と集落間を効果的に繋ぎ、広い市域に対応した公共交通網の維持・拡充と拠点内の多様なモビリティの確保

◆評価指標と目標値

分野	評価指標	現状値	目標値 (2037年)
都市機能誘導	中心拠点の公共施設の利用者数 (四万十市文化複合施設(仮称)の利用者数)	109,795/年 (H30:2018年) (文化センター、中央公民館、働く婦人の家の利用者数)	130,000人/年
	商店街通行者数(平日)	5,226人 (H26~30:2014~18年の平均)	6,200人/日
居住誘導	保育所入所待機児童数(0歳児)	17人 (H30:2018年)	0人
	居住誘導区域内の人口密度	31.9人/ha (H27:2015年)	28人/ha (2040年推計24.7人/ha)
	移住者用住宅新規登録件数	30件/年 (H30:2018年)	35件/年
公共交通	市内全路線の年間利用者数	41,607人 (H30:2018年)	50,000人

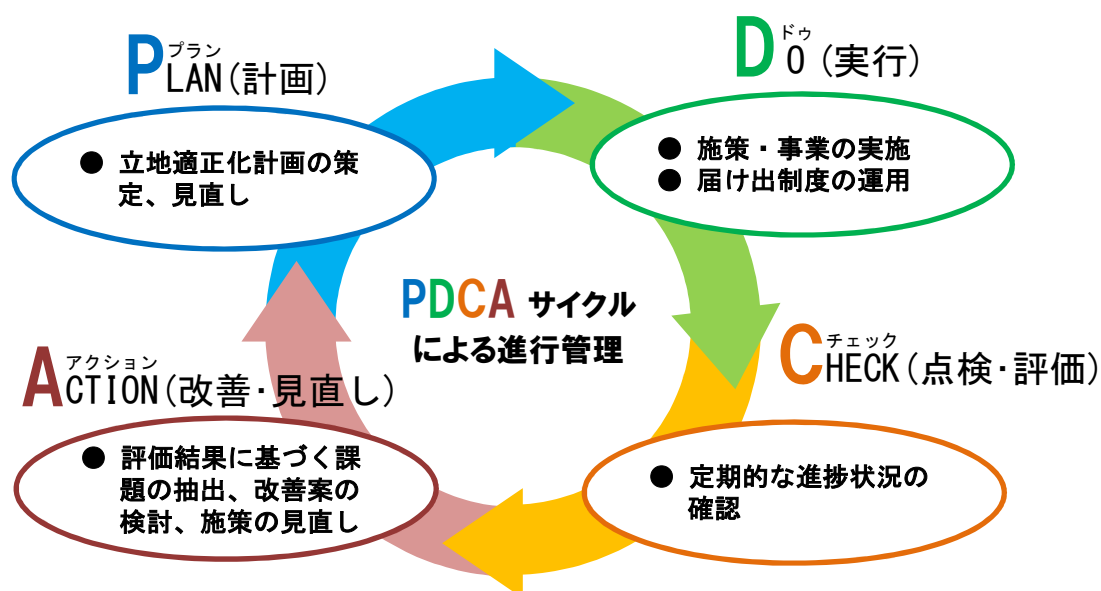
2. 計画の進行管理

本計画は中長期的なスケジュールで進めていく必要があり、この間、様々な社会情勢の変化が想定されます。そのため、都市再生特別措置法第84条では、概ね5年毎に施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとされています。

したがって、本計画の進行にあたっては、PDCAサイクルの考え方に基づき、適切な評価・見直しによる継続的な改善を図るものとし、計画策定（Plan）後、届出制度をはじめとする各種誘導施策を進め（Do）、概ね5年を目安に計画の進捗状況や目標の達成状況を検証・評価（Check）し、評価結果を踏まえた計画の見直し（Action）に取り組みます。

なお、誘導施設や誘導施策については、市の施策の熟度や民間事業者の動向にあわせ、追加・変更が必要と判断した場合は、適宜、計画の見直しを実施するものとします。

PDCA サイクルに基づく管理



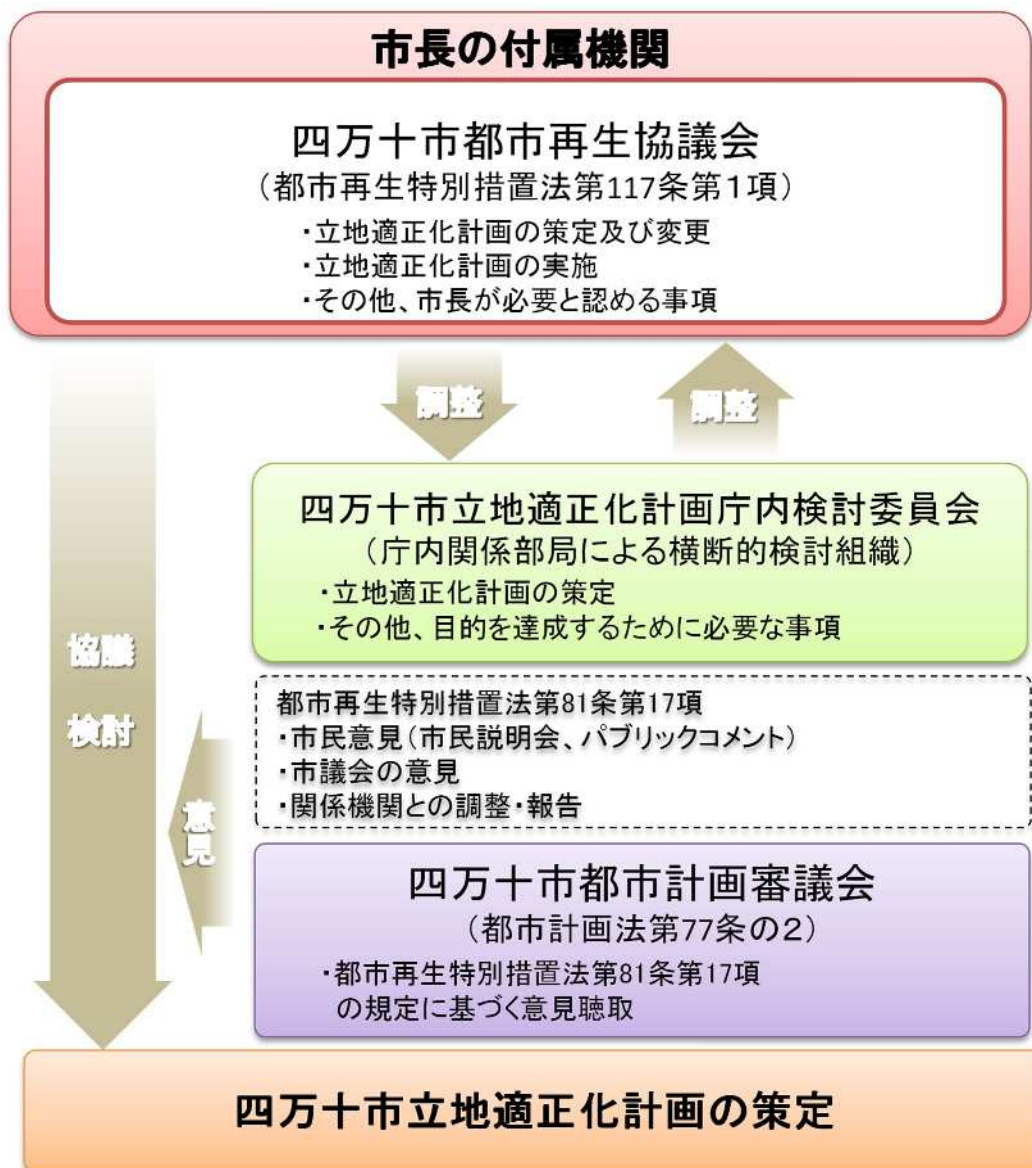
参 考 資 料

参考資料-1	立地適正化計画の策定経緯	参考-1
参考資料-2	立地適正化計画の策定体制	参考-2
参考資料-3	四万十市都市再生協議会	参考-3
参考資料-4	四万十市立地適正化計画庁内検討委員会	参考-5
参考資料-5	パブリックコメント	参考-6
参考資料-6	市民説明会	参考-8
参考資料-7	市民意向調査	参考-9
参考資料-8	移住者意向調査	参考-11
参考資料-9	用語解説	参考-13

【参考資料-1 立地適正化計画の策定経緯】

2018 年度（平成30年度） ■はじめに（計画の目的・狙い等） ■上位・関連計画等の整理 ■現況・課題の整理 ■市民意向の把握・分析 ■立地適正化に関する基本方針の検討 ■都市機能誘導区域の設定検討 ■居住誘導区域の設定検討	2019 年（H31）1 月 24 日 四万十市都市再生協議会（法第 117 条） 及び四万十市立地適正化計画庁内検討委員会の設立 ◆第 1 回 庁内検討委員会 ◆第 1 回 都市再生協議会 ・立地適正化計画の概要について ・本市の現況、課題等について
2019 年度（令和元年度） ■都市機能誘導区域の設定 ■誘導施設の設定 ■誘導施策の検討 ■居住誘導区域の設定 ■誘導施策の検討 ■都市再生整備計画（案）の作成 ■評価指標及び目標値の検討 ・評価指標の検討 ・現況値、目標値の設定 ・評価、見直しについて ■立地適正化計画（案）の作成 ■市民及び公正かつ専門的な第三者の意見聴取 ■計画への反映 ・市民説明会 ・パブリックコメント ・都市計画審議会 ■立地適正化計画の策定	2019 年（R 元）5 月 27 日 ◆第 2 回 庁内検討委員会 ◆第 2 回 都市再生協議会 ・立地適正化計画の概要について ・「これからのまちづくり」に関するアンケートについて ・基本方針、各誘導区域（案）について 2019 年（R 元）8 月 19 日 ◆都市計画審議会への中間報告 2019 年（R 元）9 月 30 日 ◆第 3 回 庁内検討委員会 2019 年（R 元）10 月 30 日 ◆第 3 回 都市再生協議会 ・都市機能誘導施設、誘導施策及び計画の進捗評価について ・都市再生整備計画（案）について 2019 年（R 元）2 月 25 日～1 月 7 日 ◆パブリックコメントに向けた計画書(案)の委員確認 2020 年（R2）1 月 14 日～2 月 14 日 ◆パブリックコメントの実施（法第 81 条第 17 項） 2020 年（R2）1 月 24 日 ◆市民説明会の開催（法第 81 条第 17 項） 2020 年（R2）2 月 17 日 ◆市議会産業建設常任委員会への報告 2020 年（R2）3 月 17 日 ◆第 4 回 庁内検討委員会 ◆第 4 回 都市再生協議会 ・パブリックコメント実施結果について ・最終計画書(案)の確認について 2020 年（R2）4 月 25 日 ◆都市計画審議会への意見聴取（法第 81 条第 17 項） 2020 年（R2）年 5 月 7 日 ◆都市再生協議会から市長へ報告 2020 年（R2）年●月●日 ◆公表・高知県へ写しの送付（法第 81 条第 18 項）

【参考資料-2 立地適正化計画の策定体制】



(都市再生特別措置法)

法第 81 条 17 市町村は、立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会。）の意見を聴かなければならない。

法第 117 条 次に掲げる者は、市町村ごとに、都市再生整備計画及びその実施並びに都市再生整備計画に基づく事業により整備された公共公益施設の管理並びに立地適正化計画及びその実施に関し必要な協議を行うため、市町村都市再生協議会を組織することができる。

- (1) 市町村
- (2) 次条第一項の規定により当該市町村の長が指定した都市再生推進法人
- (3) 密集市街地整備法第三百条第一項の規定により当該市町村の長が指定した防災街区整備推進機構
- (4) 中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 第 61 条第 1 項の規定により当該市町村の長が指定した中心市街地整備推進機構
- (5) 景観法第 9 2 条第 1 項の規定により当該市町村の長が指定した景観整備機構
- (6) 地域歴史的風致法第 3 4 条第 1 項の規定により当該市町村の長が指定した歴史的風致維持向上支援法人
- (7) 前各号に掲げる者のほか、第 2 号から前号までに掲げる者に準ずるものとして国土交通省令で定める特定非営利活動法人等

(都市計画法)

法第 77 条の2 この法律によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、市町村に、市町村都市計画審議会を置くことができる。

2 市町村都市計画審議会は、都市計画に関する事項について、関係行政機関に建議することができる。

3 市町村都市計画審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、市町村の条例で定める。

【参考資料-3 四万十市都市再生協議会】

(1) 設置条例

四万十市都市再生協議会設置条例

平成 30 年 3 月 20 日
条例第 5 号

(設置)

第 1 条 都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号。以下「法」という。）第 117 条第 1 項の規定に基づき、四万十市都市再生協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、次の各号に掲げる事項について協議する。

- (1) 立地適正化計画（法第 81 条第 1 項の立地適正化計画をいう。以下この条において同じ。）の策定及び変更に関すること。
- (2) 立地適正化計画の実施に関すること。
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 25 人以内で組織する。

2 協議会の委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市民団体等の代表者又は構成員
- (3) 公共的団体等の代表者又は構成員
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 市の職員
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

(任期等)

第 4 条 委員の任期は 2 年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 市長は、特別の事情があると認めるときは、委員の任期中であっても、これを解嘱し、又は解任することができる。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に会長及び副会長を各 1 人置き、委員の互選により選任する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。ただし、第 3 条に規定する委嘱又は任命後に最初に行われる会議については、市長が招集し、前条の会長及び副会長が互選されるまでは委員の中から互選により仮議長を選出して議事を進行する。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見聴取等)

第 7 条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第 8 条 協議会の庶務は、都市計画の事務を所掌する課において処理する。

(委任)

第 9 条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

(2) 委員名簿（※順不同、敬称略）

氏 名	所 属
(会 長) 西岡 建雄	独立行政法人 国立高等専門学校機構高知工業高等専門学校 名誉教授 【高知工業高等専門学校 ソーシャルデザイン工学科 嘱託教授】
山崎 聡	四万十市区長会中村地区区長会 会長
山本 博文 【野並 耕志】	四万十市区長会東山地区区長会 古津賀地区区長 【四万十市区長会東山地区区長会 会長】
濱田 正也 【福永 吉盛】	四万十市区長会具同地区区長会 会長
稲田 玲子	四万十市の道路整備を進める女性の会 副会長
佐田 博	中村商工会議所 副会頭
国吉 康夫	四万十市商店街振興組合連合会 副理事長
山本 牧	一般社団法人四万十市観光協会 専務理事
山沖 直樹	一般社団法人中村青年会議所 直前理事長兼監事 【一般社団法人中村青年会議所 理事長】
大林 郁男	社会福祉法人四万十市社会福祉協議会 会長
山崎 太志	国土交通省四国地方整備局 中村河川国道事務所 事業対策官
山崎 雅昭 【近藤 雅道】	高知県土木部幡多土木事務所 技術次長
岡 俊二	四万十市子ども・子育て会議 会長
横山 桂子	高知県都市計画審議会委員（四万十市都市計画審議会委員）
(副会長) 金納 聡志	四万十市第二副市長
岡本 寿明 【桑原 晶彦】	四万十市地震防災課長
田能 浩二	四万十市企画広報課長
山本 聡	四万十市企画広報課 副参事（文化複合施設整備推進担当）
町田 義彦	四万十市財政課長
渡辺 康	四万十市環境生活課長
西澤 和史	四万十市子育て支援課長
渡辺 和博	四万十市健康推進課長
山崎 豊子	四万十市高齢者支援課長
朝比奈 雅人	四万十市観光商工課長
桑原 晶彦 【地曳 克介】	四万十市まちづくり課長

【 】：前任者及び前所属

【参考資料-4 四万十市立地適正化計画庁内検討委員会】

(1) 設置条例

四万十市立地適正化計画庁内検討委員会設置要綱

平成31年1月23日
訓令第1号

(設置)

第1条 都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第1項の規定に基づき、四万十市立地適正化計画を策定するに当たり、必要な事項の調査、検討及び調整を行うため、四万十市立地適正化計画庁内検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 立地適正化計画の策定に関すること。
- (2) その他委員会の目的を達成するために必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、第二副市長をもって充て、副委員長は、まちづくり課長をもって充てる。

3 委員は別表に掲げる職にある者をもって充てる。

4 委員の期間は、前条に規定する所掌事務が終了するまでとする。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員長は、会務を総理する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(委員会)

第5条 委員会は、委員長が招集し会務を進行する。

2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して委員会への出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、都市計画の事務を所掌する課において処理する。

(その他)

第7条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この訓令は、公布の日から施行する。

(効力の失効)

2 この訓令は、平成32年3月31日限りその効力を失う。

別表(第3条関係)

区分	職
委員長	第二副市長
副委員長	まちづくり課長
委員	地震防災課長補佐
委員	企画広報課長補佐
委員	企画広報課 文化複合施設整備推進室長
委員	財政課長補佐
委員	環境生活課長補佐
委員	子育て支援課長補佐
委員	健康推進課長補佐
委員	高齢者支援課長補佐
委員	観光商工課長補佐

【参考資料-5 パブリックコメント】

(1) 実施要領

四万十市立地適正化計画（案）に係るパブリックコメント（意見公募）実施要領

1 意見募集の目的

立地適正化計画は、都市再生特別措置法（平成 26 年 8 月改正）に位置付けられた、人口減少・高齢化社会に対応した持続可能なまちづくりの実現を図るため、おおむね 20 年後を見据えながらコンパクトなまちをつくる計画です。

本市は、既に人口減少や都市のスポンジ化が進んでおり、今後はさらに進行すると予測されているなか、その課題解決に向けた持続可能な都市づくりへの転換が必要となっています。

そこで、居住機能や医療、福祉、商業などのさまざまな都市機能の誘導と、公共交通との連携による「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造を目指すため、この度「四万十市立地適正化計画（案）」を取りまとめましたので、市民の皆様のご意見を反映するため、広く意見募集を行います。

2 意見を募集する内容

四万十市立地適正化計画（案）

3 意見の募集期間

2020 年（R2）1 月 14 日（火）から 2 月 14 日（金）まで

4 閲覧場所および時間

- （1）市役所本庁舎 5 階まちづくり課、西土佐総合支所 1 階ロビー
（土、日、祝日を除く平日の 8:30 から 17:15 まで）
- （2）市役所本庁舎 2 階 図書館（1 月 31 日（金）を除く、9:00 から 19:00 まで）
- （3）市公式ホームページ

5 意見募集の対象

- （1）市内に住所を有する者
- （2）市内に事務所または事業所を有する個人・法人等
- （3）市内に通勤・通学する者

6 意見の提出方法

意見提出様式をダウンロード又は公開場所に備え付けの意見提出用紙に必要事項を記入のうえ、持参、郵便、ファクシミリ又は電子メールにて提出してください。

- （1）持参：四万十市役所 本庁 5 階 まちづくり課
※土日祝日を除く平日の 8:30 から 17:15 までとします。
- （2）郵送：〒787-8501 四万十市中村大橋通 4 丁目 10 番地
四万十市まちづくり課計画係 宛（当日の消印有効）
- （3）ファクシミリ：0880-34-0381
- （4）電子メール：keikaku@city.shimanto.lg.jp

7 意見提出の留意事項

- （1）氏名、住所等の記入がない意見や電話など口頭による意見は受付できません。
- （2）意見に対する個別回答はいたしかねますので、あらかじめご了承ください。
- （3）提出していただく意見は日本語に限ります。
- （4）お寄せいただいた意見は個人情報を除き取りまとめたうえで、市の考え方と合わせて公表します。

8 個人情報の利用目的

意見に記載された個人情報については、意見の内容を確認する場合にのみ利用します。また、意見などの概要を公表する際は、個人情報は公開しません。

9 関連サイト

立地適正化計画の意義と役割（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network2.html

(2) パブリックコメント実施結果

受付年月日	提出方法	意見項目
2020 年（R2）2 月 14 日	持 参	・都市機能誘導区域について ・誘導施設について

計 1 件

(3) 計画への反映

No.	意見要旨	計画への反映
1	【都市機能誘導区域について】 中心市街地エリアのなかで、保育所・認定こども園は大切な機能だと思うが、もみじ保育所が区域に含まれていない。閉所は決まっているようだが、来年度まで存続すると聞いている。 また、閉所後の後利用も考えたうえで、区域に含めるべきではないか。	現在の子育て機能及び、今後の公共利用を考慮し都市機能誘導区域に含める方針とした。
2	【都市機能誘導区域について】 方針として公共交通との連携を掲げているので、具同駅と古津賀駅を区域に含めるべきではないか。	都市機能誘導区域は、原則、用途地域内としていることから、用途地域にない両駅を区域に含めない方針とした。 しかし、両駅は立地適正化を図るうえでも、必要な都市機能であるため、市独自の視点から「都市機能補完施設」を新たに設け、都市機能誘導区域に近接立地し、誘導施設との連携を図る施設として、両駅ほかの機能を位置付ける方針とした。
3	【誘導施設について】 具同駅と古津賀駅を都市機能誘導区域に含めるのであれば、両駅を誘導施設に位置付けるべきではないか。	

【参考資料-6 市民説明会】

(1) 開催概要

- ・日 時 2020 年（R2）1 月 24 日（金） 19:00～20:30
- ・場 所 四万十市役所3階 会議室
- ・出席者 市民5名（事務局除く）
- ・配付資料 【資料】四万十市立地適正化計画（案）

(2) 主な意見

No.	意見要旨	事務局
1	計画対象ではない中山間地域において、耕作放棄地や空き家などの問題があるが、この計画との関りはどう考えているのか。	山、川などの自然を守る意味でも集落は一定維持する必要があり、誘導区域外の住民を強制的に区域内へ誘導するものではない。 一方で、市街地はスポンジ化が進み、都市機能が維持できなくなることも懸念されることから、この計画において一定の方針を定める必要がある。 本計画の方針に基づき、各集落とのバランスを取りながら一定の集落機能の維持と市外・県外からの移住施策などを進めるなかで、中村・具同・古津賀への緩やかな誘導に努めたいと考えている。
2	中心市街地の商店街に公園やベンチなどを設置するなど、中庭のようなスペースができれば滞留時間も増えると思う。	中心市街地における滞留や回遊性の向上は市にとって大きな課題であり、現在、核となる未利用地の活用を通じて滞留できる施設を検討している。
3	「土佐の小京都」を感じられるものがないので、景観整備に力を入れて観光振興を進めてほしい。	昭和の南海地震で建物等が倒壊するなど、現在は小京都を感じられるまちなみがない状況。 このため、守る景観としては乏しい状況にあり「景観をつくる」という考え方のもと、今後、景観に関する条例等が必要になると考えている。
4	都市施設の集約に関しては、南海トラフ地震や大規模風水害への対策との連携も重要だと思う。	1000 年に 1 回規模の洪水や最大規模の地震・津波を想定したハード対策は限りがあることから、避難行動などのソフト対策の強化を踏まえた誘導施策を進める。

【参考資料-7 市民意向調査】

(1) 実施概要

調 査 名	「四万十市立地適正化計画」策定に向けたアンケート調査 (四万十市の「これからのまちづくり」に関するアンケート)
目 的	「立地適正化計画」の策定にあたり、人口減少社会の中における求められる都市像としての集約型都市形成に関する市民意向の把握を行う。
調査対象	都市計画区域内住民（無作為抽出 2,000 人）
調査期間	2020 年（H31） 1 月 15 日～2 月 28 日
調査方法	郵送による配布・回収（無記名）
回収状況	配布数：2000 回収数：989（回収率 49.5%） 有効回答：989（有効回答率 49.5%）

地区別回答者数

配布対象地区 (都市計画区域)	配布数	回答数	回収率	構成比
中村地区	800	389	48.6%	39.3%
東山地区	360	162	45.0%	16.4%
具同地区	560	278	49.6%	28.1%
下田地区	220	122	55.5%	12.3%
後川地区	60	34	56.7%	3.4%
無回答	—	4	—	0.4%
合計	2,000	989	49.5%	100.0%

配布数 2,000、有効回答数 989
(有効回答率 49.5%)



(2) 調査項目の概要

属 性		
問 1	単数回答	性別
問 2	単数回答	年齢
問 3	単数回答	居住地区
問 4	単数回答	居住年数
問 5	単数回答	世帯の状況
問 6	単数回答	通勤・通学先
お住まいの周辺のことや日常の交通手段について		
問 7-1	単数回答	「最寄りの鉄道駅」までの徒歩での所要時間
問 7-2	単数回答	「最寄りのバス停」までの徒歩での所要時間
問 8	単数回答	最もよく利用する交通手段
問 9	単数回答	公共交通の利用頻度
日常生活の施設利用と地域に欠かせない施設について		
問 10-1	単数回答	14 種の施設※について、自宅からの各施設の場所までの距離
問 10-2	単数回答	14 種の施設※について、各施設の利用頻度
問 10-3 ①	複数回答	14 種の施設※について、市全体の拠点となる地区に欠かせない施設
問 10-3 ②	複数回答	14 種の施設※について、自宅周辺に欠かせない施設
これからのまちづくりについて		
問 11	複数回答	人口減少や少子高齢化が進んでいくことでの日常生活における影響について
問 12	複数回答	これからのまちづくりにとって、重視していくべきこと
問 13	自由記入	本市の将来のまちづくり、その他都市政策等に対するご意見・ご要望など

※問 10 【14 種の施設】

1. 食料品店・日用品店（スーパーなど）、2. 大型商業施設、3. 総合病院、4. 医院（クリニック）・診療所、5. デイサービスセンターなどの介護施設、6. 幼稚園・保育園、7. 小学校、中学校、8. 市役所、出張所等の行政サービス施設、9. コミュニティセンター、公民館、集会所、10. 文化センター、スポーツ施設、11. 郵便局や銀行、12. 公園や広場、13. 図書館、14. 飲食店（レストラン、カフェなど）

【参考資料-8 移住者意向調査】

(1) 実施概要

調 査 名	四万十市へ転入された方へのアンケート調査 (四万十市立地適正化計画に係る移住者意向調査)
目 的	これからのまちづくりに向けて、市外から本市に転入された方を対象に、市民意向の把握を行う。
調査対象	本市に転入された方(2015年(H27)～無作為抽出)
調査期間	2020年(R2)2月1日～2月25日
調査方法	郵送による配布・回収
回収状況	配布数: 88(宛先不明による返送分を含まず(7票)) 回収数: 34(回収率 $34 \div 88 \times 100 = 38.6\%$)

回答者の転入先内訳

地区別	回答数
中村地区	9
東山地区	0
具同地区	5
下田地区	6
後川地区	2
東中筋地区	1
中筋地区	3
八束地区	2
蕨岡地区	2
大川筋地区	0
富山地区	1
津大地区	2
江川崎地区	1
無回答	0
回答数計	34



(2) 調査項目の概要

属 性		
問 1 ①	単数回答	性別
問 1 ②	単数回答	年代
問 1 ③	単数回答	転入した家族の構成
問 1 ④	単数回答	職業
問 1 ⑤	単数回答	転入した地区
問 1 ⑥	単数回答	転入前の居住地
問 1 ⑦	単数回答	転入前の四万十市での居住経験
問 1 ⑧	単数回答	転入後の勤務地・就学地
本市へ転入（引越し）した理由、魅力について		
問 2	複数回答	四万十市へ転入（引越し）することになったきっかけや理由について
問 3	複数回答	四万十市に住んで「魅力的だと思う点」、「そうでない点」
問 4	自由記入	特に魅力的だと感じている点(具体的に記入)
問 5	自由記入	特に不便や不満を感じている点(具体的に記入)
あなたやご家族のライフスタイルについて		
問 6	複数回答	休日の過ごし方
問 7	自由記入	休日の過ごし方(具体的に記入)
問 8	複数回答	日常的な買い物先
問 9	複数回答	お気に入りの店の有無、ある場合はその理由
問 10	複数回答	市外の方に対する四万十市の案内経験の有無、ある場合は案内した場所
問 11	複数回答	中村地区以外にお住まいの方が中村地区へ行く時の目的について
問 12	自由記入	四万十市への転入者を増やすための取り組みについて(具体的に記入) ・暮らし、文化、観光、景観に関して ・空き家、未利用地の活用に関して ・道路、交通

【参考資料-9 用語解説】

あ

■空き家バンク

空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度。

■アクセス困難人口

交通機関や各施設までの徒歩圏として、鉄道駅から半径1km、バス停から半径300m、各施設から500mに設定した範囲外の人口。

■アクセス道路

都市の施設に至るための道路。また、高速道路と一般道路を結ぶ道路。

■インバウンド

外国人が日本を訪れる旅行。

■インフラ

インフラストラクチャーの略語で、道路、鉄道、公園、緑地、上下水道、港湾、河川等の都市の骨格を形成する根幹的な社会基盤。

■液状化

地下水が十分に満たされている砂地盤に地震動が作用し、砂粒子が地下水に浮かんできた状態となって砂地盤全体が液体のようになること。

■NPO（エヌピーオー）

「Non Profit Organization」の略語で、営利を目的とせず継続的、自発的に公益的な住民活動を行う民間団体の総称。

■エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと。

か

■開発行為

都市計画法に基づき、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更。

■海面漁業

海で行われる漁業のこと。これに対して、河川や湖沼など淡水で行われる漁業を内水面漁業。

■川バス

ゴールデンウィークや夏休みに、四万十川沿いの観光スポットを繋ぎながら中村駅と江川崎駅の区間を運行する1日フリー乗降の定期観光バスのこと。

■既存ストック

これまでに整備された道路、公園、上下水道等の都市基盤や、公共施設、建築物等。

■急傾斜地崩壊危険区域

傾斜度30度以上でその高さが5m以上の急傾斜地のうち、崩壊のおそれがあるとして、法律により都道府県知事が指定した区域。

■協働

市民と市がパートナーシップに基づき、同一の公共的な目的のために役割を分担し、共に協力して活動すること。

■居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて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、居住を誘導すべき区域。

■ゲートウェイ機能

地域の多様な観光情報等を発信する機能。

■圏域

限られた一定の範囲。作用などの及ぶ範囲。

■減災

地震などの大規模な自然災害が発生した際、発生しうる被害を最小限に食い止めるための取り組みのこと。

■合計特殊出生率

15歳から49歳までの女子の年齢別出生率を合計したもので、1人の女子が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当する。

■耕作放棄地

農林水産省の統計調査における区分であり、調査日以前1年以上作付けせず、今後数年の間に再び耕作するはっきりした意思のない土地のこと。

■高次都市機能

文化施設や百貨店など、都市の活力を牽引し、まちなかの賑わい創出につながる、市全体及び広域圏を対象にサービスを提供する機能。

■高齢化率

総人口に占める65歳以上の人口の割合。

■国立社会保障・人口問題研究所

人口・世帯数の将来推計や社会保障費に関する統計の作成・調査研究などを行う、厚生労働省の政策研究機関。

■子育て支援センター

子育て支援のための地域の総合的拠点で、子育て家庭の支援活動の企画、調整、実施を担当する職員を配置して相談や指導などを行う。

■コモンズ協定（立地誘導促進施設協定）

交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニ

ティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)における地権者協定。

■コンパクトシティ

土地利用の適正化と拠点化の促進により、都市機能の集約化、まちなか居住化が図られた効率的で持続可能な都市。

■コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

土地利用の適正化と拠点化の促進により、都市の集約化を図るとともに、拠点間における機能連携を行うもの。

さ

■財政力指数

地方公共団体の財政力を示す指数で、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去3年間の平均値。財政力指数が高いほど、普通交付税算定上の留保財源が大きいことになり、財源に余裕があるといえる。

■地すべり防止区域

地すべり等防止法に基づき、地すべりによる崩壊を防止するため、必要な施設を設置するとともに一定の行為を制限する必要がある土地について国土交通大臣または農林水産大臣が指定する区域。

■自転車活用推進計画

自転車活用の推進に関する総合的かつ計画的な推進を図るため、自転車活用推進法に基づき定める自転車活用推進の基本計画。

■自動運転システム

ドライバーによる認知、判断、運転操作の行為について、人間の代わりにシステムが行うもの。

■集約型都市構造

中心市街地及び鉄道駅等の主要な交通結節点周辺等に各種都市機能を集約したコンパクトな都市構造。

■人口カバー率

特定の施設を中心とした一定の圏域内に居住する人口の総人口に占める比率。

■浸水想定区域

洪水により相当な被害のおそれがあるとして、河川管理者が指定した河川が氾濫した場合に、浸水が想定される水防法第14条に基づく区域。

■生活利便施設

銀行、郵便局、病院、スーパー等の住宅周辺にある生活に必要な施設。

■総合計画

各自治体が策定する、地域における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本的事項を定める計画であり、すべての計画の基本となる。

■ゾーニング

都市計画などで、空間を用途別に分けて配置すること。

た

■地域公共交通網形成計画

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築のため、地域の公共交通のあり方や住民・交通事業者・行政の役割を定めた計画。

■地域コミュニティ

地域でのつながりによる人と人との連携・協力の関係を重視したもの。

■地域包括支援センター

介護保険法で定められた、地域住民の保健・福祉・医療の向上、虐待防止、介護予防の相談などの総合的に行う機関として市町村が設置。

■小さな拠点

小学校区など複数の集落が散在する地域において、商店、診療所等の日常生活に不可欠な施設・機能や地域活動を行う場を、歩いて動ける範囲に集め、さらに周辺の各集落との間をコミュニティバスなどの交通手段により結んだ地域の拠点。

■地価公示

国土交通省の土地鑑定委員会が、標準的な地点（標準地）を選んで、毎年1月1日時点の1㎡あたりの正常な価格を判定し3月に公示するもので、一般的な土地取引の指標や公共事業用地の取得価格算定の規準とされている。

■地価調査

都道府県知事が、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県での土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準とすることなどを目的として、毎年7月1日における標準価格を判定し9月に公表するもの。

■中心市街地の空洞化

中心市街地から人口が郊外部に移動する居住機能の空洞化、商店街がシャッター通りとなる商業機能の空洞化を主に指し、中心市街地が衰退している状態のこと。

■地理情報システム（GIS）

地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術のこと。GISは「Geographic Information System」（地理情報システム）の略。

■DID（人口集中地区）

国勢調査の集計のために設定される統計地域。人口密度が40人/ha以上の国勢調査の調査区が集合し、合計人口が5,000人以上となる地域。

■低未利用地

空き地や低層の建物が建設されている利用密度の低い土地。

■デマンドバス

定まった路線を走るのではなく、利用者の呼出しに応じて運行するバス。

■都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の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、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

■都市計画運用指針

都市計画法を補完するもので、都市計画制度の運用の考え方や都市計画制度の趣旨などについての原則的な考え方を示している国土交通省の指針。

■都市計画区域

都市計画法その他の関係法令の適用を受けるべき土地の区域。具体的には、市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口や土地利用、交通量などの現況、推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を指定する。

■都市計画区域マスタープラン（都市計画区域マスタープラン）

市町村を超える広域的見地から、県が都市計画法に基づいて策定するもので、都市計画の目標や土地利用、主要な都市計画の決定の方針等を体系的、総合的に示す計画。

■都市計画道路

都市の発展の方向など長期的なまちづくりの視点から一体的に計画された道路のうち、都市計画決定された道路。

■都市計画マスタープラン

まちづくりの理念となる「総合計画」などの上位計画を踏まえ、都市全体の将来像や土地利用、都市施設整備のあり方などを明確にし、概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、都市計画の基本的な方針を示すもの。

■都市公園

都市公園法に定義されるもので、都市計画区域内において地方公共団体が設置する公園や緑地。

■都市構造再編集集中支援事業

都市再生整備計画に位置付けられた事業のうち立地適正化計画に基づく事業に対して総合的・集中的な支援を行う個別支援制度。誘導施策等の整備が交付金の対象となる。

■都市再生特別措置法

少子化・高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、都市の再生の推進に関する基本方針等を定めた法律。

■都市のスポンジ化

都市の内部において、スポンジの小さな孔のように、空き地、空き家等が小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに発生すること。

■土砂災害警戒区域

がけ崩れや土石流等が発生したときに土砂災害のおそれ

がある区域。

■土砂災害特別警戒区域

がけ崩れや土石流等が発生したときに土砂災害のおそれがある区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域。

な

■南海トラフ地震

中部日本、紀伊半島から四国沖につながる南海トラフという海溝に沿って、過去 100～150 年周期で発生している地震。

■認定こども園

教育・保育を一体的に行う幼稚園と保育所の両方の良さをあわせ持っている施設で、地域の実情や保護者ニーズに合わせて、幼保連携型、幼稚園型、保育所型、地方裁量型等の多様なタイプがある。

■ネットワーク

都市計画においては、人、モノ、都市機能、地域をつなぐこと。交通においては道路、交通施設がつなぐこと。

■農業振興地域

農業振興地域の整備に関する法律に基づいて都道府県知事が指定する、自然的経済的社会的条件を考慮して一体として農業の振興を図ることが相当と認められている地域。

■農用地区域

農業振興地域の整備に関する法律に基づき、農業振興地域内において、優良農地として長期にわたり農業上の利用を図る土地として指定する区域。

は

■バリアフリー

障害者や高齢者などが社会生活をしていくうえで、障害（バリア）となるものを取り除いていくこと。

■半年賦償還

借入金の返済の際の分割返済に含まれる方式で、半年に一回支払いする返済方法。

■PDCA サイクル

Plan（計画）・Do（実行）・Check（評価）・Action（改善）を繰り返すことによって、業務を継続的に改善していく手法。

■避難行動要支援者

高齢者、障害者、乳幼児等の防災施策において特に配慮を要する方（要配慮者）のうち、災害発生時の避難等に特に支援を要する方。

■フラット 35

住宅金融支援機構（国土交通省と財務省が管轄する独立行政法人）と民間金融機関が提携している長期固定金利の住宅ローン。

■フレーム

物事の枠組み。計画のアウトライン。

■保安林

公益目的を達成するために、伐採や開発に制限を加える森林のこと。

ま

■メッシュ

経度・緯度に従って地域を網の目に分割したもので、100mメッシュは100m四方の範囲。

や

■誘導施設

人口減少・高齢化社会においても、住民の生活利便性を維持するために、その立地を誘導すべき医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の福祉又は利便のため必要な施設。

■用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて用途別に分類される13種類の都市計画の総称。都市の計画的な土地利用を実現するため定められる地域地区の中で最も根幹を成す制度。

ら

■立地適正化計画

居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる市町村マスタープランの高度化版。

■リノベーション

既存の建物や空き家等の大規模な工事を行うことで、住まいの性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすること。