

## 7. 計画推進方策及び目標値

### 7-1. 計画推進方策

人口減少や超高齢社会の進行、財政の制約など、厳しい社会経済状況の中で、目指すべき将来都市構造を実現させていくためには、計画的かつ効率的な取組が必要です。

誘導区域内に居住や都市機能施設を誘導していくため、以下の方針を基本に取組んでいきます。

#### 良好な居住及び都市機能施設立地環境形成のための基盤整備

中心市街地活性化や都市再構築戦略事業などの推進、良好な街並み（景観）形成、低未利用地の活用など、ハード・ソフト両面から区域内的の基盤整備に取り組めます。

##### 中心市街地活性化の推進

- ・市街地再開発事業（一番町一丁目・歩行町一丁目地区、湊町三丁目C街区地区）、優良建築物等整備事業、土地区画整理事業など民間市街地開発事業等への支援
- ・都市基盤整備等（松山駅周辺土地区画整理事業）の推進
- ・賑わい・憩い創出拠点（広場等）の整備及び活用
- ・まちなか子育て・市民交流事業の促進
- ・民間駐輪場設置補助要件の見直しの検討
- ・誘導施設に関する駐車施設附置義務基準の見直しの検討

など

##### 都市再構築戦略事業（道後文京地区）の推進

- ・中心拠点誘導施設（道後温泉椿の湯、松山赤十字病院）の整備
- ・景観整備、電線類の地中化、歩道設置

など

##### 住環境の向上、充実

- ・既存住宅の活用の推進（リフォーム応援事業の補助要件見直し）
- ・サービス付高齢者住宅の居住誘導区域内への整備誘導
- ・市営住宅の更新等に合わせた居住誘導区域内への集約化の推進検討
- ・居住誘導区域内農地の宅地化促進（小規模土地区画整理事業（ミニ区画整理）の支援）

など

##### 良好な景観形成の推進

- ・松山市景観計画の推進
- ・民間主体による街並み形成の支援（美しい街並みと賑わい創出事業の推進）

など

##### 空き家、空き地等の活用

- ・公共施設の再編と余剰地・余剰床の有効活用
- ・リノベーション推進のための人材育成
- ・空き店舗を活用した商店街の再生

・ 空き家、空き地等の低未利用地を活用した居住促進、賑わいの創出

低未利用土地の有効活用のための指針

【低未利用土地利用指針】

- ・ 空き地、空き家等の低未利用土地の有効活用を促します。また、複数ある低未利用土地の利用権の交換、集約や区画再編をするなど、一体敷地とすることにより、活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討します。
- ・ 都市機能誘導区域内では、オープンカフェや広場など、誘導施設等の利用者の利便性を高める施設として、また、居住誘導区域内では、既存住宅のリノベーションや良好な居住環境整備のための敷地統合等により、低未利用地を活用することを推奨します。

【低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項】

- ・ 事業区域の設定：都市機能誘導区域又は居住誘導区域
- ・ 促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等
- ・ 立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域での誘導施設、  
居住誘導区域での住宅 等

立地誘導促進施設協定に関する事項

【対象とする区域】

- ・ 都市機能誘導区域（都心地区）

【立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項】

- ・ まちなかの賑わいや憩いの空間の創出、誘導施設の立地誘導を促すため、区域内の一団の土地所有者等の全員合意により、広場や緑地、通路など、居住者や来訪者等の利便性の増進に寄与する施設の整備や管理が図られるよう支援します。

など

## 国の制度・支援の活用

## ・届出制度の運用

**住宅開発等に関する届出（都市再生特別措置法 第88条第1項）**

【対象行為】居住誘導区域外の区域で行う次の行為

（開発行為）

3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

（建築等行為）

3戸以上の住宅を新築しようとする場合

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

**誘導施設の整備に関する届出（都市再生特別措置法 第108条第1項）**

【対象行為】都市機能誘導区域外の区域で行う次の行為

（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）

誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

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

- ・都市機能立地支援事業や都市再構築戦略事業の活用
- ・都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を促進するための税制上の特例措置

- ・誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る課税標準の特例（固定資産税）
- ・都市機能誘導区域の外から区域内への特定の事業用資産の買換え等の特例
- ・誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例

- ・駐車場配置適正化区域の設定検討

- ・低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用

低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成することができる。

## 【支援措置】

- ・登録免許税：計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減  
地上権等の設定登記等（本則1% 0.5%）  
所有権の移転登記（本則2% 1%）
- ・不動産取得税：計画に基づく一定の土地の取得について軽減（課税標準の1/5控除）

・立地誘導促進施設協定制度の活用

交流広場や地域の催しを情報提供する広告塔など、地域コミュニティやまちづくり団体（土地所有者等）が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意により協定を締結（都市再生推進法人などが管理）

【支援措置】

- ・固定資産税：協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・広場等）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）

など

土地利用規制の見直し等

- ・誘導施設に関する建築制限の緩和や用途地域の見直し等の検討
- ・市街化調整区域の地区計画制度の運用見直し
- ・建築基準法第48条の規定に基づく許可制度活用の検討

特別用途地区・地区計画の活用

市町村が都市計画で定める特別用途地区及び地区計画の区域内においては、条例により、建築物制限を強化又は緩和することができる。緩和する場合には、国土交通大臣の承認が必要。（建築基準法第49条、第68条の2）

特定行政庁の許可

特定行政庁は、用途規制に適合しない建築物について、各用途地域における市街地環境を害するおそれがないこと、公益上やむを得ないこと等を認めて許可した場合には、特別に立地を認めることができる。許可する場合には、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。（建築基準法第48条各項ただし書、第14項）

など

**安全・快適な歩行環境の確保**

歩いて暮らせるまちづくりの実現に向けて、歩行者ネットワークの整備や歩行環境の改善など、安全・快適な歩行環境の確保に取り組んでいきます。

歩行者ネットワークの整備

- ・道路空間の再配分、歩道整備の促進 など

歩行環境の改善

- ・放置駐輪対策、自転車走行空間の確保
- ・生活道路の安全対策、交通静穏化 など

### 公共交通の利用環境の向上

松山市総合交通戦略や、今後策定を予定している松山市地域公共交通網形成計画との整合を図りつつ、公共交通軸の強化や日常生活を支える路線網の再編、コミュニティ交通の導入、バリアフリー化等、公共交通の利用環境の向上に向けた施策を検討します。

#### 公共交通軸の強化

- ・ 都心地区と各地域拠点間、拠点地区間を繋ぐ基幹的な公共交通軸のサービス水準の向上 など

#### 路線再編の検討

- ・ 公共交通ネットワークの充実に向けた、幹線・支線バスの再編検討 など

#### 利便性・安全性の向上

- ・ 交通手段間の乗降場の近接化、旅客施設・車両等のバリアフリー化
- ・ 旅客施設までの歩行環境の円滑化
- ・ 松山市駅前広場整備（コンパクトシティのシンボル広場としての空間再構築）の推進 など

#### 利用促進策の推進

- ・ 料金施策（ゾーン運賃制度等）の検討、ダイヤ改正 など

#### コミュニティ交通の導入検討

- ・ 新たな地域公共交通の導入検討
- ・ モビリティシェアリングシステムの導入検討 など

### 住民、企業、行政などによる協働のまちづくりの推進

厳しい財政事情の中、計画を推進するためには、住民・企業・行政が適切な役割と責任を果たしながら、互いに協力してまちづくりを進めていくことが重要です。

まちづくりの主体は、行政だけでなく、住民や地域（まちづくり協議会）、NPOなどの自主的な活動や、PFI/PPPなど、民間企業が有している専門的な知識や経験、資本など、民間活力を活かしたまちづくりを検討していきます。

PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）：

公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方。

PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）：

公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム。

## 7-2. 目標値

立地適正化計画の進捗管理（評価）を行うための目標値（指標）は次のように設定します。  
 居住誘導区域（平成30年度末までに設定予定）の検討過程で、目標値の見直しを行うことがあります。

## 持続可能な都市づくり

松山市の市街化区域の人口密度は、これまで区域面積が拡大してきた中でも 60 人/ha を維持してきました。都市機能施設を維持・誘導し、持続可能な都市にしていくためにも、居住誘導区域内の人口密度 60 人/ha の確保を目標とします。

指標 1：居住誘導区域内の人口密度

## 公共交通を活用した都市づくり

超高齢社会の一層の進行が見込まれる中、日常生活の移動を支え、目指すべき将来の都市構造の軸となる公共交通が担う役割はより高まってきます。

郊外と都心を結ぶ鉄道や都心内を運行する路面電車、これらを補完するバス路線など、松山の特徴の一つである公共交通のストックを活かし、自動車の過度な利用から公共交通利用への転換を促進していくために、公共交通の手段分担率の向上を目標とします。

指標 2：公共交通の分担率

## 歩いて暮らせる都市づくり

「徒歩」は、移動の最も基本となる手段であり、歩くことが健康にもつながると言われています。高齢者等の積極的な外出を促進し、また、安全・快適に歩いて暮らせるまちづくりの実現に向けて、高齢者の外出率及び徒歩の手段分担率の向上、1日当たりの歩数の増加を目標とします。

指標 3：65～74歳の外出率

指標 4：徒歩の手段分担率

指標 5：65歳以上の1日当たりの歩数

## 既存ストックを活用した都市づくり

松山市の空き家は年々増加しつつあり、今後の人口減少に伴い、より一層増加することが見込まれます。

空き家は、防災、治安・防犯、景観など様々な面において、社会や市民生活に悪影響を及ぼすことから、良好な居住環境の確保と住宅ストックの有効活用の視点から、居住誘導区域内の人口当たりの空き家棟数の抑制を目標とします。

指標 6：居住誘導区域内の  
人口当たりの空き家棟数

No	指標	単位	基準値	目標値		
			H27	H32	H37	H42
1	居住誘導区域内の人口密度	人/ha	68.3	-	-	60以上
2	公共交通の手段分担率	%	4.5	5.0	6.0	7.0
3	65～74歳の外出率	%	73.8	75	76	77
4	徒歩の手段分担率	%	18.1	18.5	19.0	20
5	65歳以上の1日当たりの歩数	歩	男性：6,000 女性：5,300	6,500 5,900	7,000 6,500 (H35)	7,000 6,500
6	居住誘導区域内の人口当たりの空き家棟数	棟/千人	15.4 (市街化区域内 14.1)	-	-	市街化区域内平均未満

65歳以上の1日当たりの歩数は、上段：男性、下段：女性。基準値は県内平均値。

目標値は県の目標（「第2次県民健康づくり計画“えひめ健康づくり21”」平成25年3月）による。

指標値計測の出典 / 指標1：国勢調査、指標2～4：全国都市交通特性調査、指標5：愛媛県県民健康調査

指標6：松山市空き家等実態調査