

居住誘導区域（案）の設定について

伊予市 都市住宅課

- ・居住誘導区域（案）の設定について（本編 p. 113～p. 120）

居住誘導区域の設定にあたっては、①交通利便性、②人口密度、③土地利用現況、④災害ハザードの4つの視点から検討を行う。

①交通利便性

ピーク時3本/時以上の運行頻度がある、伊予市駅・郡中港駅、郡中駅、鳥ノ木駅、新川駅から800m圏域（徒歩圏）の、交通利便性の高い地域を基本とする。

②人口密度

都市機能や居住機能の集約を効率的に行うため、人口密度の低い地域や将来的に人口密度が低くなる事が想定される地域は居住誘導区域に含まない。

（→国道56号沿道大谷川以北、工業地域、臨港地区）

③土地利用現況

工業地域及び準工業地域、臨港地区で主に工業の土地利用で使用されており、居住の誘導を図るべきでない区域は居住誘導区域に設定しない。

（→工業地域、臨港地区、臨海埋立地、伊予IC周辺）

ただし、準工業地域のうち、都市構造の拠点に近く、住居系利用の割合が高い区域は慎重に判断を行う。

（→ヤマキ・マルトモ周辺、新川駅周辺）

また、ウェルピア伊予の敷地の区域は、都市機能誘導区域に設定済である一方、地区計画により住宅の立地を制限しているため、居住誘導区域に設定しない。（都市計画運用指針IV-1-3
3 （4）都市機能誘導区域 ③留意すべき事項）

④災害ハザード

災害危険箇所（ハザードエリア）は含まないべきとされているが、南海トラフ巨大地震の津波浸水想定区域や重信川氾濫時の浸水想定区域が市街化区域の広い範囲に指定されており、除外することは現実的ではないため、居住誘導区域から除外せずに検討することとする。

ただし、居住誘導区域にハザードエリアを含むため、伊予市独自に、行政や市民・民間事業者が協働しながら防災・減災対策に重点的に取り組むことで災害への対応力を継続に高め、都市のレジリエンス（抵抗力・耐久力）強化に重点的に取り組むエリアとして「防災対策推進区域」を併せて設定する。

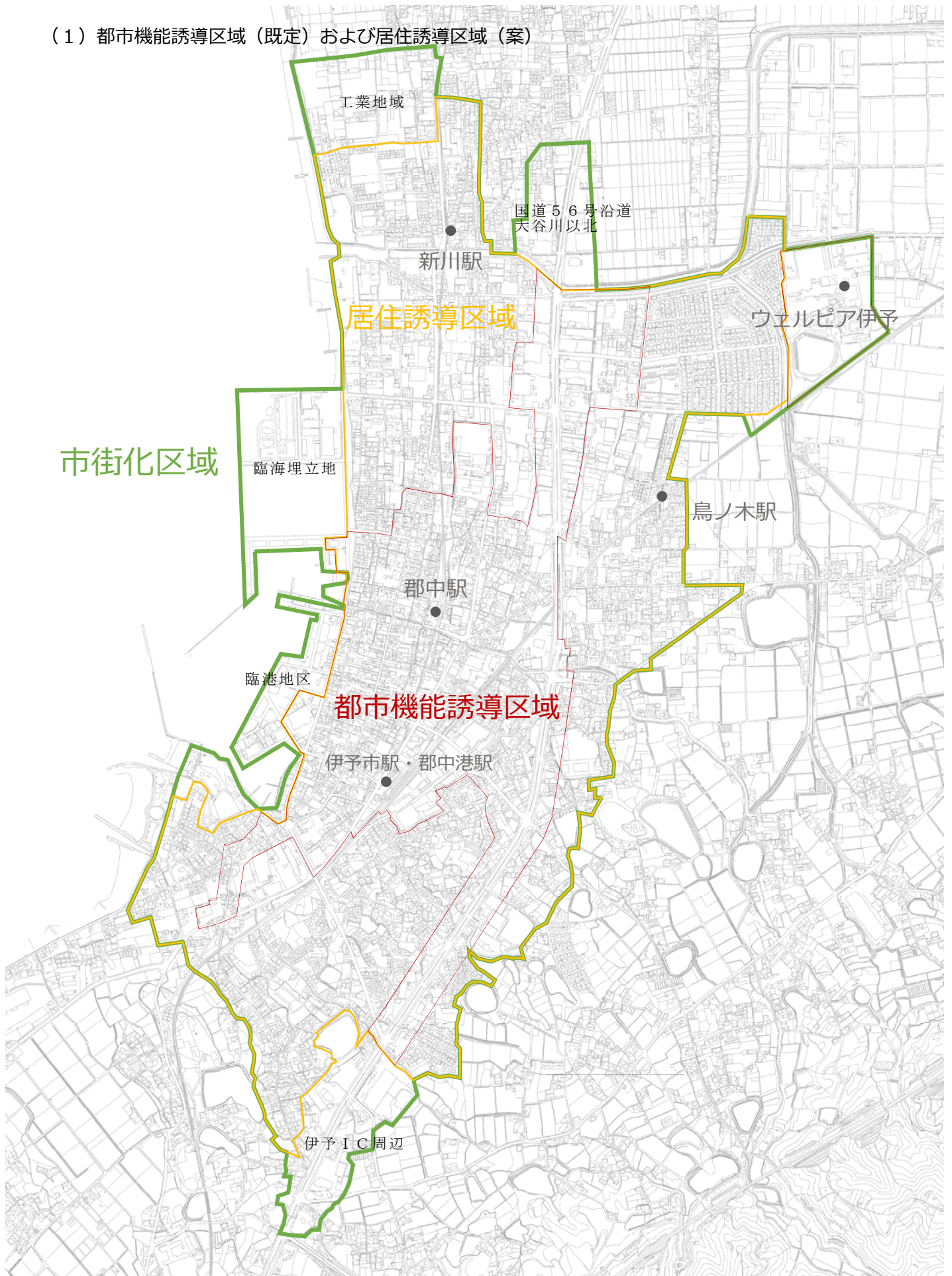
（→重信川氾濫浸水想定区域かつ居住誘導区域）

-----以上の検討方針は、公表済-----

これらの視点からの検討を行った結果、北西部の工業地域、西部の臨海埋立地及び臨港地区、南部の伊予IC周辺準工業地域、北部の国道56号沿道の大谷川以北、また北東部のウェルピア伊予の敷地を除いた316.0haを、居住誘導区域に設定する方針である。

なお、区域内の人口密度2040年推計は、61.5人/haを確保できる見込みである（ただし、非可住地を除く）。

(1) 都市機能誘導区域(既定)および居住誘導区域(案)



都市機能誘導区域（既定）および居住誘導区域（案）の人口推移・面積

（２）市全体や都市計画区域などの人口推移・面積

	2010年			2040年		
	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口増減 (%)
市全体	19,447	38,017	2.0	26,998	1.4	-29.0
都市計画区域	3,041	27,682	9.1	23,136	7.6	-16.4
	16%	73%		86%		
市街化区域	381	15,627	41.1	13,396	35.2	-14.3
	2%	41%		50%		
市街化調整区域	2,660	12,055	4.5	9,740	3.7	-19.2
	14%	32%		36%		

※人口密度は非可住地を含む

（３）都市機能誘導区域（既定）および居住誘導区域（案）の人口推移・面積

①都市機能誘導区域（既定）

	2010年	2040年（現状推移）	増減
人口（人）	4,912	3,435	-1,477
面積（ha）	126.23		
面積（非可住地面積除く）（ha）	52.56		
人口密度（人/ha）	93.45	65.35	-28.09

②居住誘導区域（案）

	2010年	2040年（現状推移）	増減
人口（人）	14,472	11,447	-3,025
面積（ha）	315.96		
面積（非可住地面積除く）（ha）	186.11		
人口密度（人/ha）	77.76	61.51	-16.26

※非可住地を含む場合 45.80 36.23

※非可住地の面積内訳（m²）

水面：68,103

その他自然：27,364

道路：466,327

交通施設用地：41,020

公共空地：79,220

公益施設用地：307,016






その他公的施設用地：0

商業用地：215,524

工業用地：210,893

居住誘導区域外における事前届出

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第88条第1項）

届出が必要な行為	
開発行為 ^{※1}	<p>◆ 3戸以上の住宅^{※2}の建築目的の開発行為</p>  <p>届出が必要</p>
	<p>◆ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの</p> <p>1戸の開発行為で1,100㎡の場合…</p>  <p>届出が必要</p>
	<p>2戸の開発行為で900㎡の場合…</p>  <p>届出が不要</p>
建築等行為	<p>◆ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>◆ 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</p>  <p>届出が必要</p>
	<p>2戸の建築行為</p>  <p>届出が不要</p>

※1 開発行為とは、主として、「建築物の建築や特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます（都市計画法第4条第12項）。

※2 住宅には共同住宅（住戸）を含みます。

開発行為、建築等行為に着手する30日前までに市への届出が必要です。（都市再生特別措置法第88条第1項）なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出してください。

<手続きの流れ>

- ① 届出者（事業者）が、居住誘導区域を確認の上、伊予市都市住宅課に届出
- ↓
- ② 市が、届出書を確認し、受理書を交付
- ↓
- ③ 届出者（事業者）が、開発許可及び建築確認を申請
- ↓
- ④ 工事着手、完了