

都市機能誘導施設の設定

(1) 基本的な考え方

【都市機能誘導施設とは】

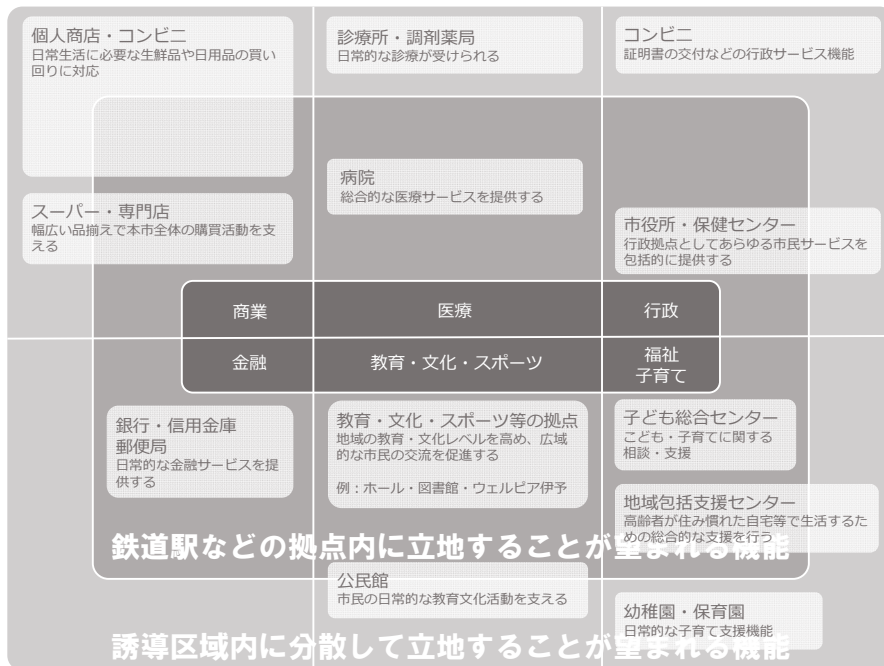
都市機能誘導施設は都市機能誘導区域ごとに定める施設で、各拠点のまちづくりの方向性を見据えた上で、必要とされる機能を定めます。既存の施設については機能の維持に努めるほか、現時点で立地していない、もしくはニーズに対してサービスが十分に提供されていない施設については立地適正化計画と連動する様々な施策を推進することで新たに整備・誘導します。

また誘導施設の都市機能を高め、有効に活用するため、公共交通のネットワークについても誘導施設の整備や誘導の状況を鑑みながら、適切なルート設定や運行頻度を柔軟に検討していくことが必要です。

【本市における誘導施設の考え方】

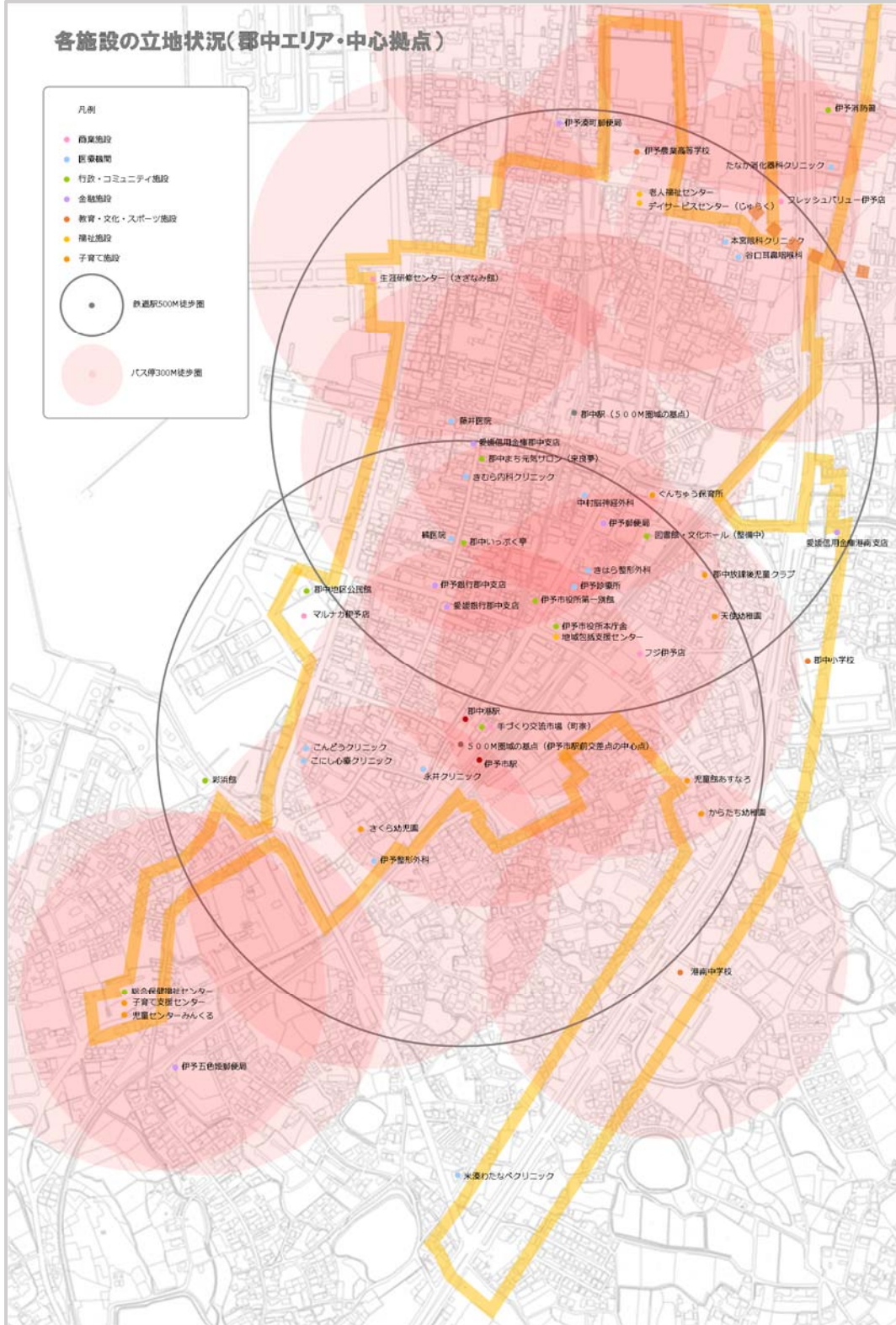
立地適正化計画で検討する誘導施設は、商業施設から教育施設まで多岐にわたります。このような多様な施設の誘導にあたっては、それぞれの施設の持つ役割を十分に考慮し、利用形態に応じた配置の方法を考える必要があります。

本市における都市機能誘導にあたっては、下図のように鉄道駅周辺などの拠点内に配することで、より広域からの利便性を高めることを重視する施設と、誘導区域内に分散して立地することで日常的なニーズに応えるための施設の2つに分けながら検討を行います。



(2) 拠点ごとのまちづくりの方向性と誘導方針

①郡中エリア（中心拠点）



【まちづくりの方向性】

郡中エリアには3つの鉄道駅があるほか、コミュニティバスのルートが集まっており、本市全域からの交通利便性に優れています。また、松山市や大洲市など周辺地域と本市を結ぶ都市間交通の拠点にもなっており、域外アクセスも容易です。

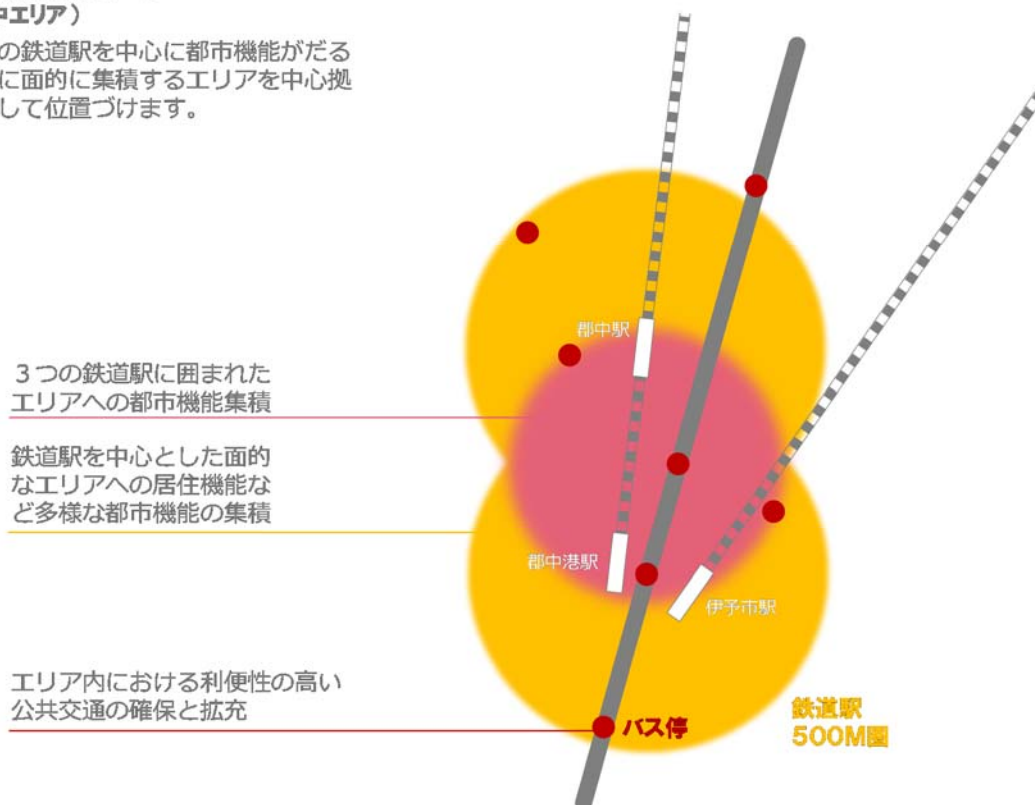
さらにエリア内には幅広い専門分野をカバーする医療サービス機能、本庁舎や総合保健福祉センターなどの行政サービス機能、さらには生涯研修センター（さざなみ館）などのコミュニティ機能が集積しています。また、手づくり交流市場（町家）などのエリア内での買い回りを支える商業機能も有しています。

このようなエリアの特性を活かし、医療・行政・コミュニティの3つのサービスを重点的に提供するエリアとしてまちづくりを進めます。

（参考 第1回都市再生推進調査会 資料4より）

各拠点の形成イメージ （郡中エリア）

3つの鉄道駅を中心に都市機能がだるま型に面的に集積するエリアを中心拠点として位置づけます。



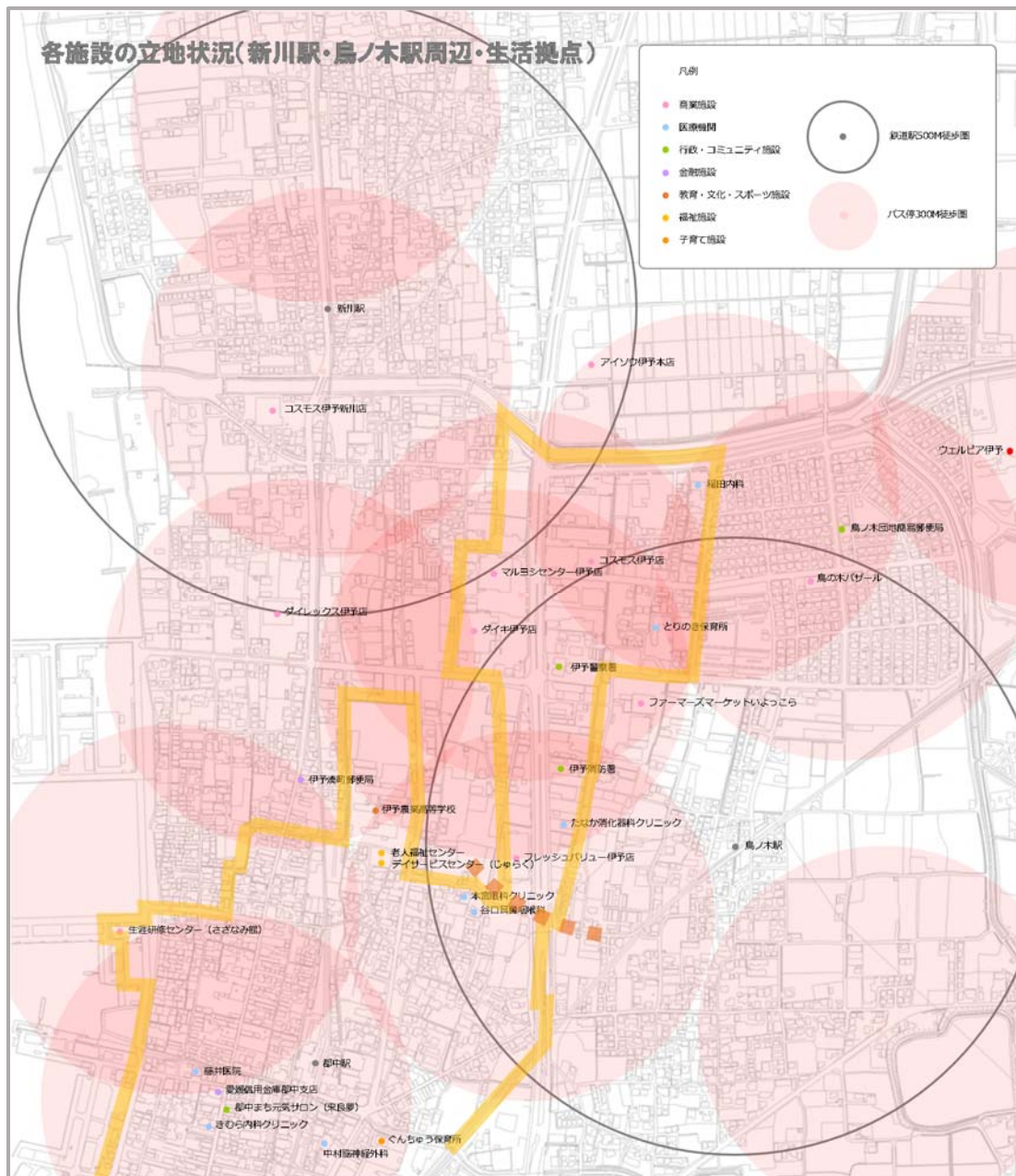
【誘導施設の考え方と誘導方針】

凡 例
充足状況 ○：立地している（鉄道駅から500M圏内）（△：立地しているが充足していない） □：周辺に立地している（鉄道駅から500M圏の周縁部） ×：立地していない
誘導方針 ◎：機能増進を目的に都市機能誘導施設として位置づける施設 ○：機能維持を目的に都市機能誘導施設として位置づける施設 △：今後の整備計画や立地状況の変化に応じて誘導を検討する施設 -：都市機能誘導施設として位置づけない施設

必要な都市機能誘導施設		充足状況	考え方	誘導方針
商業施設	スーパー （1,000㎡を超えるもの）	○	総合スーパー（GMS）や食品スーパー（SM）が立地しており、これらの既存施設を維持することを目指して誘導施設に設定します。	○
	コンビニエンスストア	○	ある程度分散的に立地することで利便性が高まるため誘導施設としては位置づけません。	-
	商店街内店舗 （1,000㎡以下の小売店）	△	灘町、湊町に小規模小売店が集積しており買い回り機能やコミュニティ機能を担っています。ほとんどが小規模な個人商店であり市全体の購買活動を支えることは難しいのが現状です。 移住定住支援などで新たな担い手を確保し、個店の集積と手づくり交流市場「町家」との連携により、近隣住民の日常的な購買活動を支えていきます。	◎
医療機関	病院	×	誘導区域内には灘町や米湊に診療所や調剤薬局が多く立地していますが、大規模な病院はありません。そのため各専門分野の診療所が集積している状態を維持することで、総体としての医療機関の利便性を確保します。	-
	診療所	○		○
	調剤薬局	○		○
	一般用医薬品取扱店舗 （1,000㎡を超えるもの）	□		○
行政・コミュニティ機能	市役所	○	新庁舎を整備し、従前よりも行政サービス機能を高めます。同時にオープンスペースを確保し、コミュニティ機能も新たに備えます。	○
	保健センター	□	健康相談、保健指導及び健康診断等の事業を通じ、地域保健を支える機能を維持します。	○

	コミュニティ施設（集会所を除く）	○	郡中地区公民館や生涯研修センター（さざなみ館）が臨海エリアに立地しており、これらの機能を維持します。	○
金融施設	銀行・信用金庫	○	灘町などに地銀・信金が立地しており、生活や地域経済に密着した金融サービスを提供しておりこれらを維持します。	○
	郵便局 （旧本局）	○	伊予郵便局が立地していますが、国道378号の歩道整備に伴い移転を予定しています。郵便・金融サービスの提供が引続き市民に必要であるため、誘導施設に位置付けます。	◎
教育・文化・スポーツ施設	小・中学校	□	誘導区域周縁部の浸水想定区域外に、郡中小学校・港南中学校が立地しています。教育施設としての機能の他、災害時の避難所に指定されており、都市防災機能を維持するため、現在地で維持します。	○
	高等学校	○	伊予農業高等学校が立地しており、第1次産業の就業人口構成が比較的高い当市での高等教育の機能を担っていることから、これを維持します。	○
	図書館	○	図書館・地域交流センターからなる複合施設として一体的に整備して既存の都市機能を集約し、利便性や運営効率を高めると共に、教育文化の振興と地域コミュニティの醸成を図ります。	◎
	地域交流センター （文化ホール）	×		◎
高齢者福祉施設	地域包括支援センター	○	市役所本庁舎内に設置されており、高齢者の暮らしをサポートするための拠点として、総合的に相談支援を実施しており、引続き機能を維持します。	○
	通所施設	○	ある程度分散的に立地することで利便性が高まるため誘導施設としては位置づけません。	△
	入所施設	○		△
障がい者福祉施設	通所施設	○	ある程度分散的に立地することで利便性が高まるため誘導施設としては位置づけません。	△
	入所施設	×		△
子育て施設	児童家庭支援センター	□	総合保健福祉センター内に設置された子ども総合センターにおいて、児童に関する相談に応じ必要な援助を行っており、引き続き機能を維持します。	○
	児童厚生施設 （児童館・児童センター）	○	保育所や幼稚園などの施設は日常的な子育て機能を提供しており、居住誘導区域内で一定数確保することが必要ですが、ある程度分散的に立地することで利便性が高まるため誘導施設としては位置づけません。	△
	保育所・幼稚園	○		△
	認定こども園	×		△

②新川駅・鳥ノ木駅周辺（生活拠点）



【まちづくりの方向性】

新川駅や鳥ノ木駅の周辺では、国道56号線などの幹線道路の沿線に食品スーパーや専門店などの商業機能が集積しています。また医療機関も充実しており、居住を中心としたエリアでありながらも市全体からの利用者の多いエリアとなっています。

またエリア周辺部には工場などが多く立地し、従業者数も多い地域であるため、コンパクトシティのメリットである職住近接のライフスタイルを実現する環境が整っています。

このような特性から、新川駅・鳥ノ木駅周辺は本市の商業や未来のライフスタイルを支える拠点としてまちづくりを行います。

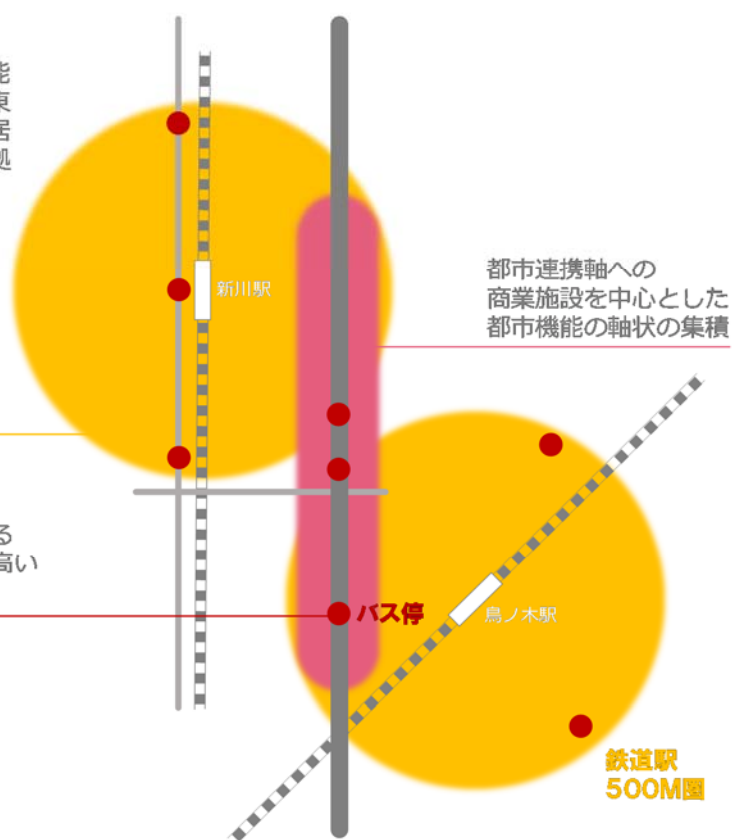
(参考 第1回都市再生推進調査会 資料4より)

**各拠点の形成イメージ
(新川駅・鳥ノ木駅周辺)**

商業を中心とした都市機能が集積する都市連携軸の東西に鉄道駅を中心とした居住エリアが隣接する生活拠点として位置づけます。

鉄道駅を中心とした
良好な居住環境の維持

2つの生活拠点が隣接する
エリアにおける利便性の高い
公共交通の確保と拡充



【誘導施設の考え方と誘導方針】

必要な都市機能誘導施設		充足状況	考え方	誘導方針
商業施設	スーパー (1,000 m ² を超えるもの)	○	食品スーパー（SM）が立地しており、これらの既存施設を維持することを目指して誘導施設に設定します。	○
	コンビニエンスストア	○	ある程度分散的に立地することで利便性が高まるため誘導施設としては位置づけません。	-
医療施設	病院	×	誘導区域内には診療所や調剤薬局が立地しています。このような各専門分野の診療所が集積している状態を維持し、生活拠点内での医療機関の利便性を確保します。	-
	診療所	○		○
	調剤薬局	○		○
	一般用医薬品取扱店舗 (1,000 m ² を超えるもの)	□		○
高齢者福祉施設	通所施設	○	ある程度分散的に立地することで利便性が高まるため誘導施設としては位置づけません。	△
	入所施設	○		△
障がい者福祉施設	通所施設	×	ある程度分散的に立地することで利便性が高まるため誘導施設としては位置づけません。	△
	入所施設	×		△
子育て施設	保育所	○	保育所や幼稚園などの施設は日常的な子育て機能を提供しており、居住誘導区域内で一定数確保することが必要ですが、ある程度分散的に立地することで利便性が高まるため誘導施設としては位置づけません。	△
	認定こども園	×		△

③ウェルピア伊予（広域防災アクティビティ拠点）

【まちづくりの方向性】

ウェルピア伊予ではスポーツ施設や宿泊施設、コンベンション施設など多くの都市機能が一つのエリアに集積しており、本市のレクリエーションや健康づくり、そして文化活動などの多彩なアクティビティの拠点となっています。

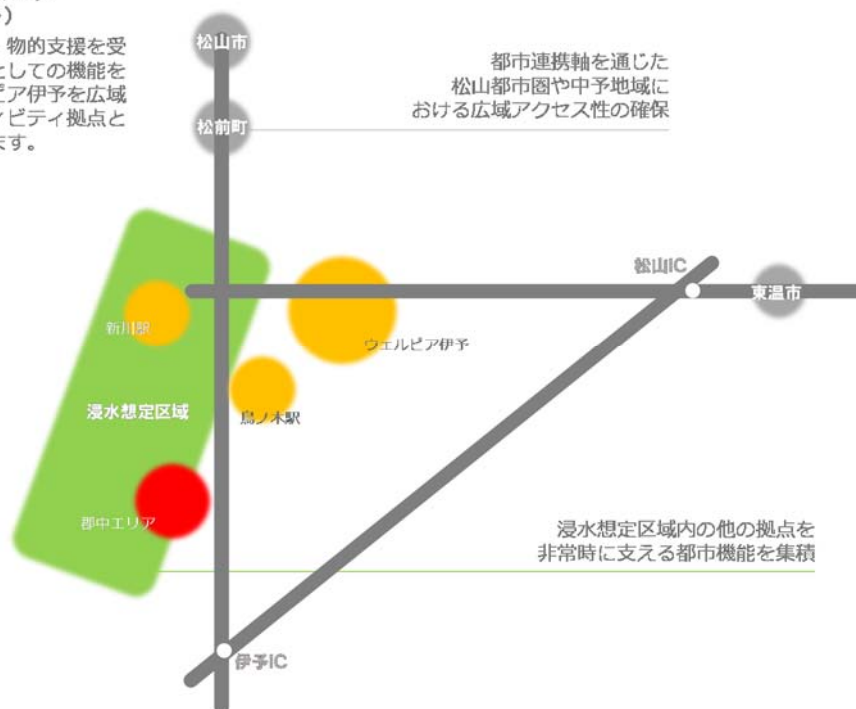
また、災害時にはこれらの施設を活用して県内外からの支援の受け入れを想定した「広域防災拠点」としても位置づけられています。

中心拠点や生活拠点では生活に密接したサービスが提供されるのに対して、ウェルピア伊予は、他の拠点ではまかなうことのできない、市民生活をより豊かにし、あるいは本市全体の防災機能を高めるプラスアルファの都市機能を有し、本市の都市機能をバックアップする拠点として位置づけてまちづくりを行います。

（参考 第1回都市再生推進調査会 資料4より）

各拠点の形成イメージ （ウェルピア伊予）

災害時に人的・物的支援を受け入れる拠点としての機能を備えるウェルピア伊予を広域防災・アクティビティ拠点として位置づけます。



【誘導施設の考え方】

必要な都市機能誘導施設	充足状況	考え方	誘導方針
広域防災アクティビティ施設 (防災拠点、スポーツ・レクリエーション施設、コンベンション施設、宿泊施設)	○	ウェルピア伊予が立地しており、広域防災機能やアクティビティ機能を有しています。今後もこの既存施設を維持・機能強化することを目指して誘導施設に設定します。	○

都市機能誘導施設の誘導施策

立地適正化計画にもとづくコンパクトなまちづくりの実現のため、都市機能誘導区域や居住誘導区域、それらに立地する誘導施設の設定を行ってきました。

これらを実効性のある計画とし、人口減少社会においても持続可能な都市づくりを行うため、以下のような施策について展開、または実施を検討します。

（１）居住や都市機能の誘導に関わる施策

【まちなかにおける公共施設の複合化や機能拡充による拠点性・利便性の向上】

- ・ 図書館・地域交流センター（文化ホール）の整備（H28 着工予定）
- ・ 伊予市新庁舎の整備（整備中）
- ・ 伊予市総合保健福祉センターの整備（整備済）

【低未利用地や空き家を活用した都市機能の拡充】

- ・ 空き家の改修補助（伊予市移住者住宅改修支援事業）
- ・ 空き家の購入補助（株式会社まちづくり郡中）
- ・ まちなかにおけるみどり・公園づくり（灘町ポケットパークの整備など）

【公共施設のマネジメントや市営住宅の既存ストックの活用】

- ・ 伊予市公共施設等総合管理計画（策定中）との連携
- ・ 市営住宅ストック総合活用計画・長寿命化計画との連携

（２）公共交通ネットワークの形成に関わる施策

【交通結節点としての鉄道駅の機能強化】

- ・ 伊予市駅前広場の整備
- ・ 郡中港駅前広場の整備
- ・ 伊予市駅・郡中港駅駐輪場整備

【都市機能誘導区域における安全で快適な歩行者ネットワークの整備】

- ・ 市道灘町小学校線の整備（舗装の美装化）
- ・ 市道灘町中央線の整備（側溝蓋整備・街路灯整備）

【バス路線の維持による公共交通ネットワークの確保】

- ・市中心部と郊外を結ぶコミュニティの運行
- ・コミュニティバスのルートや運行頻度の見直し

(3) 市によるその他の施策や支援制度

- ・都市再生整備計画事業……………都市基盤を整備し、良好な都市環境を形成する
- ・中小企業資金融資事業……………中小企業の事業経営に必要な資金調達の円滑化を図る
- ・中小企業資金利子補給事業…中小企業の金融難を緩和し、育成と経営安定を図る
- ・景観形成推進事業……………景観計画区域内の良好な景観形成を促進する

(4) 国によるその他の施策や支援制度

特例措置・税制措置	
<p style="text-align: center;">都市機能誘導区域</p> <p>特定用途誘導地区</p> <p>福祉・医療施設等の建替等に際し、市町村は、容積率や用途制限を緩和する特定用途誘導地区の設定が可能に。</p> <p>駐車場立地適正化区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 附置義務駐車施設の集約化が可能に。 ● 歩行者の利便・安全確保のため、一定規模以上の駐車場の設置について、市町村長への事前届出・勧告の対象に。 <p>区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール</p> <p>誘導施設の区域外での立地について、市町村への事前届出・勧告対象に</p>	<p style="text-align: center;">居住誘導区域</p> <p>都市計画等の提案の特例</p> <p>住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度の導入（例：低層住居専用地域への用途変更）</p> <p>区域外の居住の緩やかなコントロール</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 区域外での住宅建築等を、事前届出・勧告の対象に ● 居住調整地域を設定し、開発許可の対象とすることも可能に <p>跡地等管理区域・跡地等管理協定制</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ。 ● 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制。 ● 居住誘導区域には定めることができない。
<p>◀ 税制措置 ▶</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例 …… 80%課税繰り延べ ● 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例 …… 軽減税率、居住用資産の100%課税繰り延べ ● 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 …… 軽減税率、1,500万円特別控除 ● 誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置 …… 5年間4/5に軽減 	

都市再生特別措置法に関する支援措置

都市機能誘導区域

都市機能立地支援事業

立地適正化計画に記載された、公的不動産の活用等と合わせて民間事業者が行う、誘導施設の整備等に対して、国から直接補助を行う。

都市再構築戦略事業（交付金）

立地適正化計画に位置付けられた、中心拠点・生活拠点の形成に資する誘導施設の整備等に対して国が支援。

優良建築物等整備事業（交付金）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、誘導施設の整備、土地利用の共同化、高度化等を行う優良建築物等の整備に対して国が支援。

市街地再開発事業・防災街区整備事業（交付金）

都市機能誘導区域において一定の要件を満たすものについて、交付対象額の高上げ等により支援を強化。

都市再生区画整理事業（交付金）

都市機能誘導重点地区を重点地区に追加するとともに、誘導施設が立地する場合、交付限度額に道路用地費を全額算入。

民間まちづくり活動促進・普及啓発事業

都市機能誘導区域における、快適な都市空間の形成・維持等に資する都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む社会実験等を支援。

スマートウェルネス住宅等推進事業

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、居住の安定確保と健康維持増進に関する取組みが行われる住宅団地等における生活支援・交流施設整備の支援を強化等。

都市再生事業等（独立行政法人都市再生機構）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合等において、計画策定コーディネートの実施、政府出資金を活用した事業用地の先行取得、市街地再開発事業等の施行等により支援。

（金融支援）

まち再生出資（民間都市開発推進機構）

都市機能誘導区域内において行われる誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設（寄与施設）を整備する民間都市開発事業に対して出資。【総事業費の50%又は公共施設等+誘導施設の整備費又は資本の50%のうち最も少ない額】

居住誘導区域

集約促進景観・歴史的風致形成促進事業

居住誘導区域又は都市機能誘導区域内における、一定の要件を満たす景観・歴史的風致形成に資する事業に対して国が支援。

ストック再生緑化事業（交付金）

居住誘導区域内の既存の公共公益施設又は民間建築物（公開性を有するものに限る）及びその敷地内で整備される一定の要件を満たす緑化施設の整備に対して国が支援。

公営住宅整備事業（交付金）

居住誘導区域外の公営住宅を除去し、居住誘導区域内に再建等する場合の除却費等を支援対象に新たに追加。

空き家再生等推進事業（交付金）

老朽化の著しい住宅が存在する地区における不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却の支援対象に居住誘導区域外を追加。

市民緑地等整備事業（交付金）

低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、居住誘導区域内における市民緑地を整備する際の対象要件を緩和。

市民農園整備事業（交付金）

居住誘導区域外において、生産緑地の買取り申出に基づき農地を買取り、都市公園として市民農園を整備する際の対象要件を緩和。

立地適正化計画区域

都市・地域交通戦略推進事業

都市構造の再構築に取り組む都市における公共交通の利用環境の充実を重点的に支援し、歩行空間の整備等を新たに補助対象とする等、公共交通等への支援を強化。

集約都市形成支援事業（コソバ）外シティ形成支援事業）

立地適正化計画等の策定、都市の誘導施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援。