

# 伊予市立地適正化計画

平成29年4月作成

## 概要版

本計画の全文は  
伊予市公式ウェブサイト  
<https://www.city.iyo.lg.jp/>  
をご覧ください。

### 1-1 立地適正化計画 とは

本計画は、これまで無秩序に拡大してきた市街地において、人口減少社会の到来により、たくさんの穴が開いたスポンジのように、まちとしての連なりを失いながら人口密度が低下するのではなく、都市全体をコンパクトなサイズに誘導し、都市の中核となるエリアの密度を現状維持あるいは今以上に高めるとともに、周辺地域とのネットワークを確保することで、都市全体の活力を持続することを目的としています。

居住機能や都市機能の建築等にあたり、市との協議を通して、一定の範囲（誘導区域）内に設置していただくことで、都市のコンパクト化の計画的な実現を図ります。

### 発行者・問い合わせ先

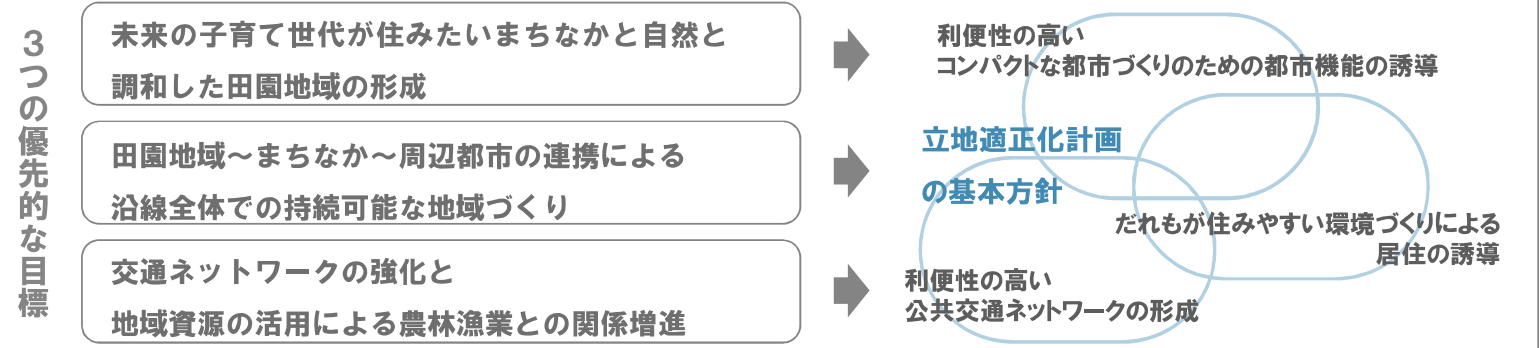
伊予市  
産業建設部  
都市住宅課

〒799-3193  
伊予市米湊820番地  
電話：089-982-1111

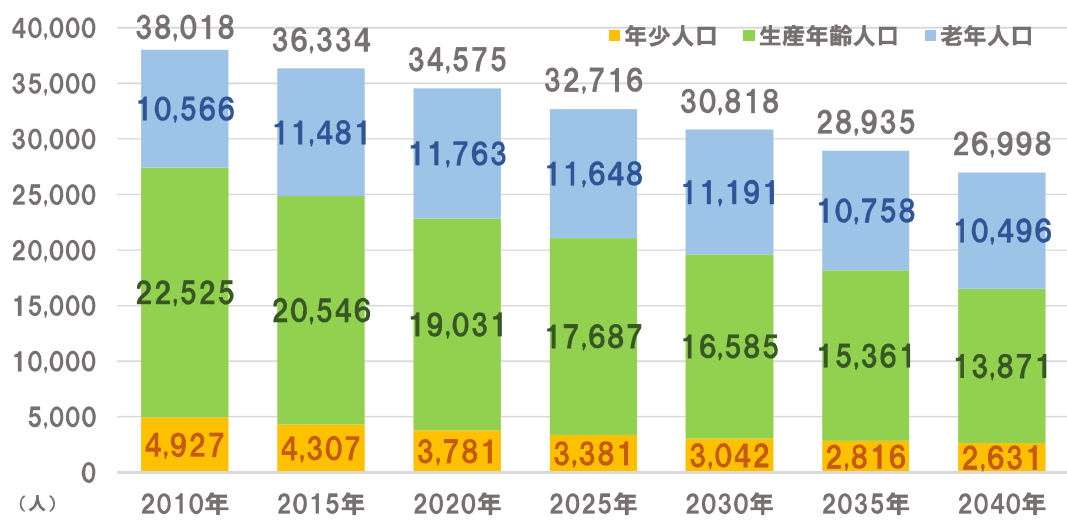
### ■解決が求められている課題

- 郊外部での開発により、まちが無秩序に拡散し続ける一方、中心部は多様な生活ニーズに応えられず、まちなか居住が進んでいません。
- 交通結節点などの拠点性が低いと同時にJR予讃線や伊予鉄郡中線の利用者数が低下し、将来的に路線の維持が難しくなる可能性があります。
- 都市計画区域外のエリアでの人口の減少・高齢化により、田園地域での生活環境が今後は維持できなくなるおそれがあります。

### 1-2 本市が目指す 都市のすがた

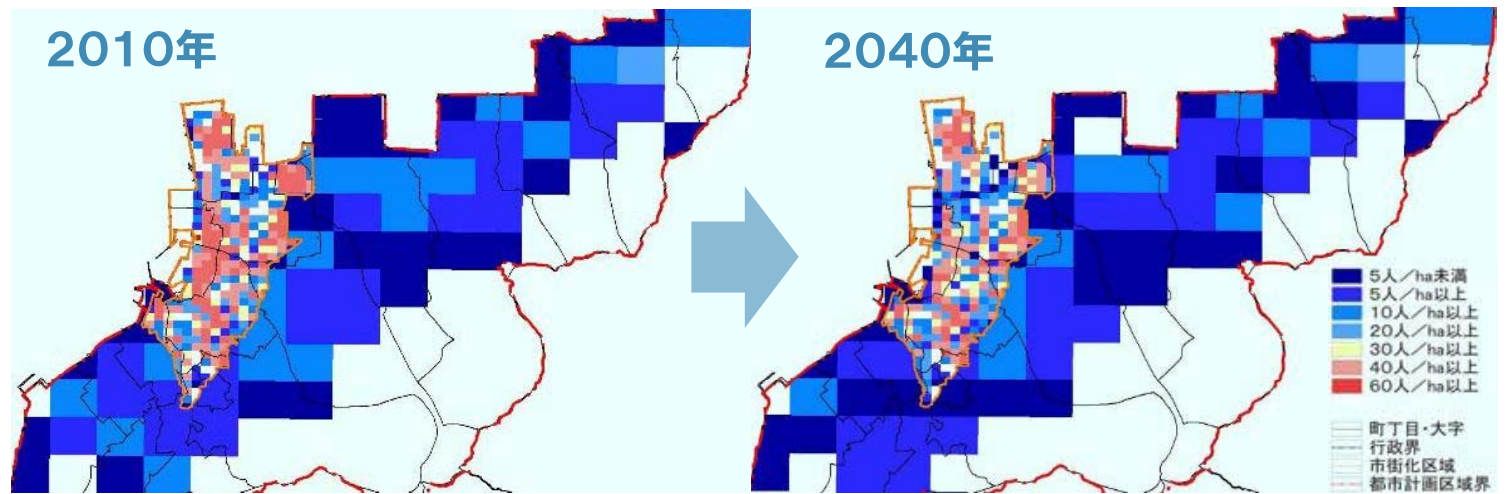


## 2-1 人口統計と 今後の予測



伊予市の人口は1950年をピークに減少し続けており、現在の人口は約36,000人です。2040年には27,000人程度まで減少する見込みです。年齢別では生産年齢人口や年少人口が減り続ける一方で、2020年頃までは老年人口が増加します。その後も老年人口の割合は増加していく見込みです。

## 2-2 2010年と 2040年の 人口密度



市街化区域内に人口が集中する傾向は今後も変わりませんが、以前から家屋が建ち並ぶ地区では、現在60人/ha程度の人口密度が2040年には40~20人/haまで減少する見込みです。また都市計画区域外の旧双海町や旧中山町のエリアでは、将来人口がゼロとなる地区も発生します。

## 3-1 誘導区域 誘導施設の設定

### ■誘導区域と誘導施設の設定

本計画では都市の骨格構造で検討した中心拠点や生活拠点といった地域を中心に、居住機能を集約する居住誘導区域を定めます。さらにその中でも、生活ニーズを満たす様々な都市サービス機能を誘導施設として集積させるエリアを都市機能誘導区域と位置付けます。

また、同時に各拠点や周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保についても基本的な考え方を示します。

### ■居住誘導区域

市街化区域内の一定の範囲を居住誘導区域として定め、社会インフラ整備や公共施設の整備などを効率的に行い、より高いコストパフォーマンスを発揮できる都市経営を実現します。

各拠点へのアクセスが容易なことから、都市機能を利用しやすい一体的なエリアを検討します。

### ■都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は医療や福祉、商業などの都市機能を各拠点に集約させることで、生活上必要なサービスを効率的に提供できる環境を整え、都市の持続可能性を高める上での砦となる「都市機能の集積拠点」を形成することを目的に定める範囲です。



## 居住誘導区域

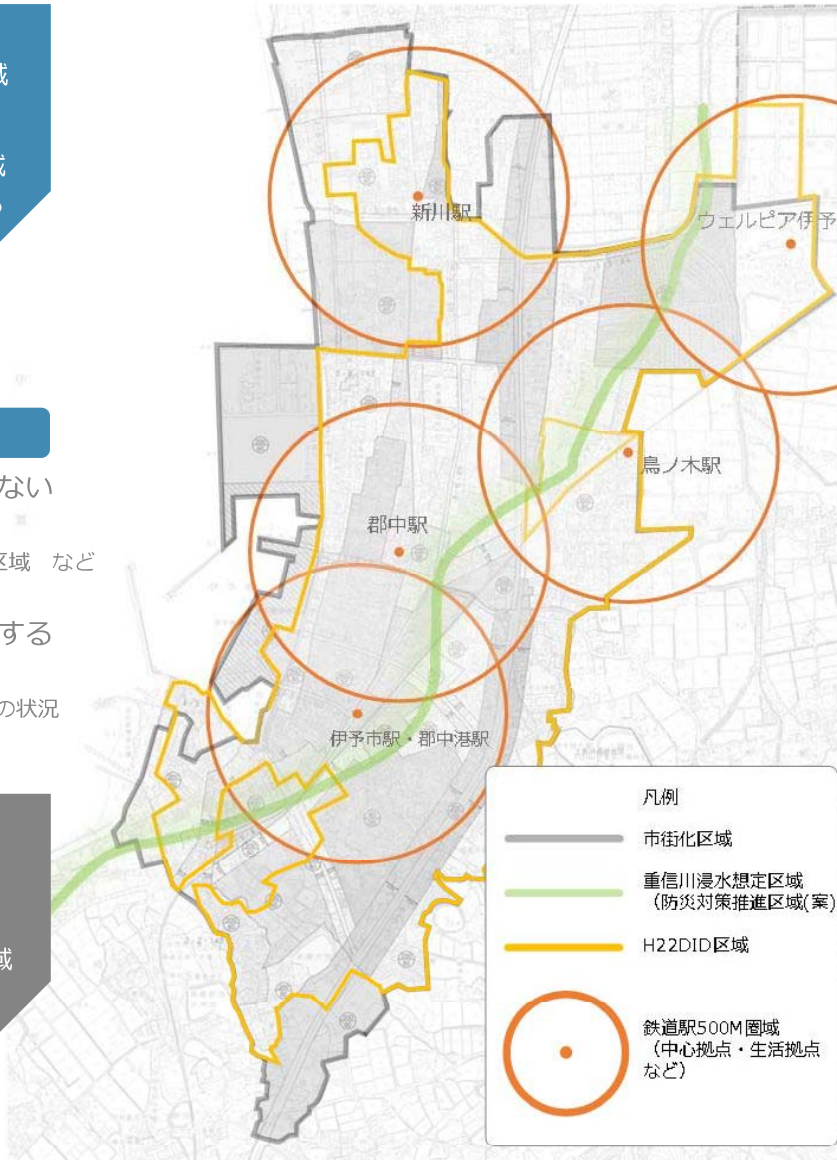
※今回は都市機能誘導区域を先行して設定するため、H22DID区域で仮定。区域設定に当たっては、本編P116に示す2040年推計の人口密度を勘案して設定します。

### 誘導区域の検討フロー

- 法律により設定できない区域を対象から除外
  - 市街化調整区域 -災害危険区域 など
- 伊予市の現状を反映する4つの視点での検討
  - 交通利便性 -災害ハザードの状況
  - 人口密度 -土地利用状況

## 防災対策推進区域

伊予市独自で設定する区域



## 3-2 防災対策推進区域

伊予市では、市街地の広い範囲が浸水想定地域に含まれており、水害リスクを抱えています。このため、居住誘導区域内の浸水想定区域を本市で独自に設ける「防災対策推進区域」と定め、水害リスク低減のための施策を進めることを検討します。

防災対策推進区域は行政や市民、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的に高め、都市のレジリエンス（抵抗力・耐久力）強化に資する範囲として位置付け、災害リスクの低減化を図りながら居住の環境を充実させます。

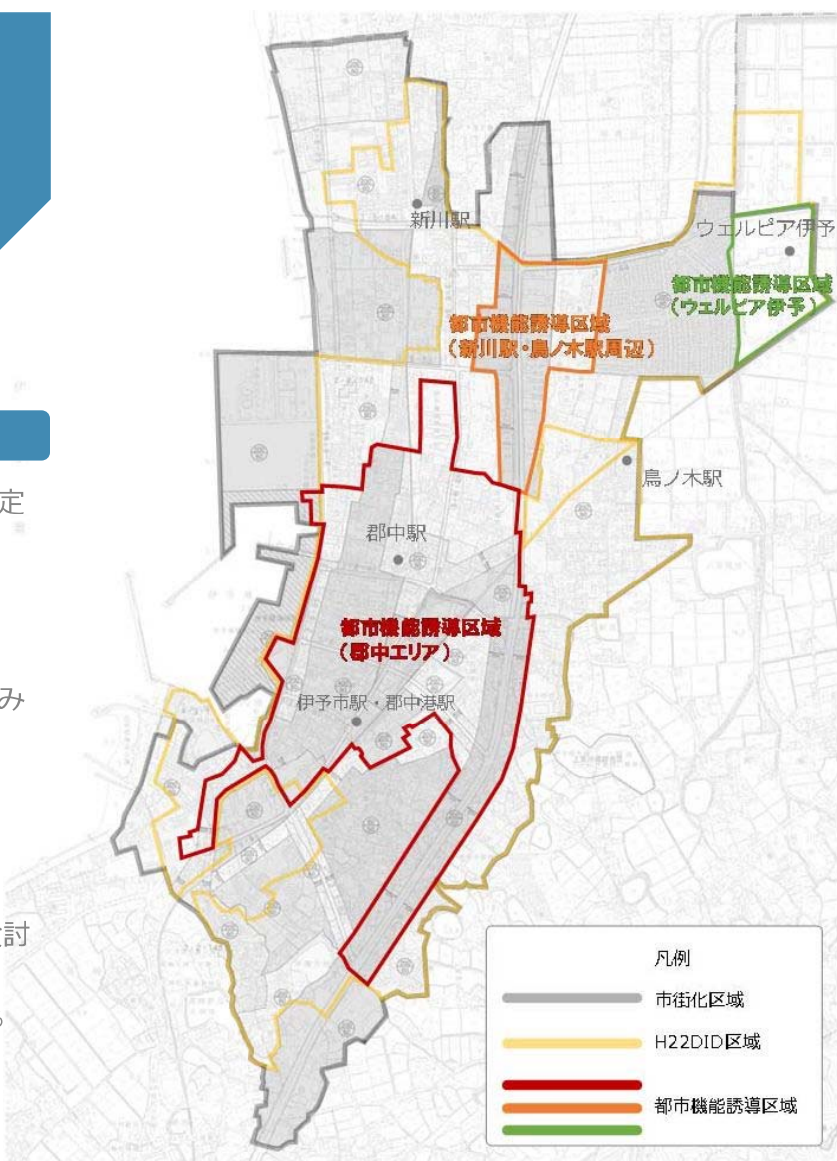
### ■ 防災対策推進区域の範囲

居住誘導区域内でかつ、愛媛県津波浸水想定区域もしくは重信川洪水浸水想定区域に該当する区域。

## 都市機能誘導区域

### 誘導区域の検討フロー

- 基本検討ゾーンの設定
  - 鉄道駅からの高齢者徒歩圏（郡中駅・郡中港駅など）
  - 近接する都市機能集積エリア
- 検討ゾーンでの絞り込み
  - 都市機能分布のバランス
  - ニーズの高い施設
  - 将来的な施設整備予定
  - 空き地や低未利用地の分布
- ハザードエリアの検討
  - 浸水想定区域
  - 防災面で都市機能を補完するエリアの追加



## 3-3 都市機能誘導施設

以下の施設を都市機能誘導施設として定め、都市機能誘導区域内での立地を図ります。

### ■ 郡中エリア

スーパー（1,000㎡超）／診療所／調剤薬局／一般用医薬品取扱店舗（1,000㎡超）／商店街内店舗（1,000㎡以下の小売店）／市役所／保健センター／コミュニティ施設／銀行・信用金庫／郵便局／小・中学校／高等学校／図書館／地域交流センター／地域包括支援センター／児童家庭支援センター

### ■ 新川駅・鳥ノ木駅周辺

スーパー（1,000㎡超）／診療所／調剤薬局／一般用医薬品取扱店舗（1,000㎡超）

### ■ ウェルビア伊予

広域防災アクティビティ施設

## 4-1 実現施策

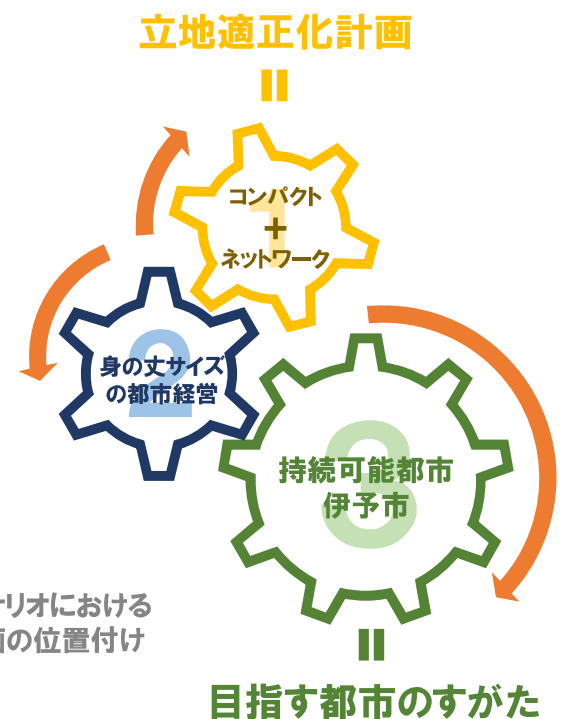
市が主体となり、以下のような施策を展開する他、各種の支援制度により本計画の実現を目指します。また国においても各種の施策を展開します。

- 居住機能や都市機能の誘導施策
- 防災に関わる施策
- 公共交通ネットワークの形成に関わる施策

## 4-2 計画の位置付けと効果測定

本計画は「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現を主眼としており、3つの優先的な目標を達成するという将来シナリオへの最初のステップとして位置付けられます。

本計画の実行により「身の丈サイズの都市経営」が可能となり、最終的には目指す都市のすがたとしての「持続可能都市・伊予市」が実現されます。



本計画の効果を最大化するためには、きめ細やかな施策の展開が必要です。そのためには計画や実施する施策の評価が重要な指針となります。

本計画では5年間でPDCAサイクルとして繰り返し好循環の創出を図ります。

### ■目標年次

2040年（平成52年）

### ■居住に関する目標値

※今後居住誘導区域の設定と合わせて検討し、目標値を設定します。

- ・居住誘導区域内の人口密度

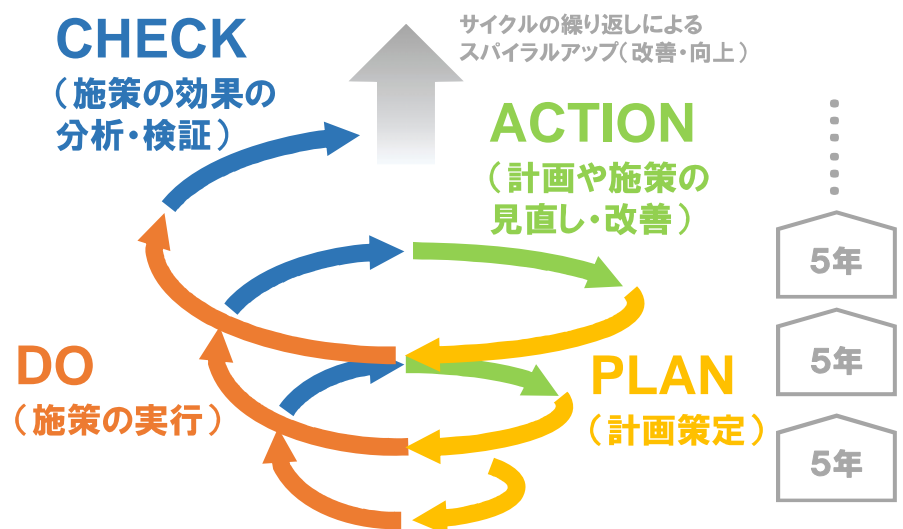
### ■公共交通に関する目標値

- ・都市計画区域内における

公共交通利便地域の圏域人口割合 55.2%（2010年時と同値）

※公共交通利便地域：鉄道駅から半径800m及びバス停から半径300mの範囲

### ■PDCAのサイクルのイメージ



## 4-3 届出制度

### ■届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外において、誘導施設を建築する目的で行う開発行為、誘導施設を新築、改築し、または建築物の用途を変更して誘導施設とする場合には、その行為に着手する30日前までに、市への届出が必要です。

（根拠法令：都市再生特別措置法第108条ほか）

### ■区域外開設等により、届出の対象となる誘導施設

【郡中エリア及び新川駅・鳥ノ木駅周辺エリア】

- 延床面積1,000㎡超の食料品、医薬品小売店舗（産業分類細分類：5611百貨店、総合スーパー、5699各種商品小売業、5811各種食料品小売業、6031ドラッグストア、6032調剤薬局を除く医薬品小売業）
- 診療所（医療法第1条の5）
- 調剤薬局（医薬品医療機器等法第2条）

【郡中エリアのみ】

- 銀行・信用金庫・郵便局（旧本局）
- 小学校・中学校・高等学校（学校教育法）
- 延床面積1,000㎡以下の小売店舗（産業分類中分類：56各種商品小売業、57織物・衣服・身の回り品小売業、58飲料食品小売業、60その他の小売業。ただし、細分類5891コンビニエンスストア及び6051ガソリンスタンドを除く）