

## 第5章 誘導区域及び誘導施設

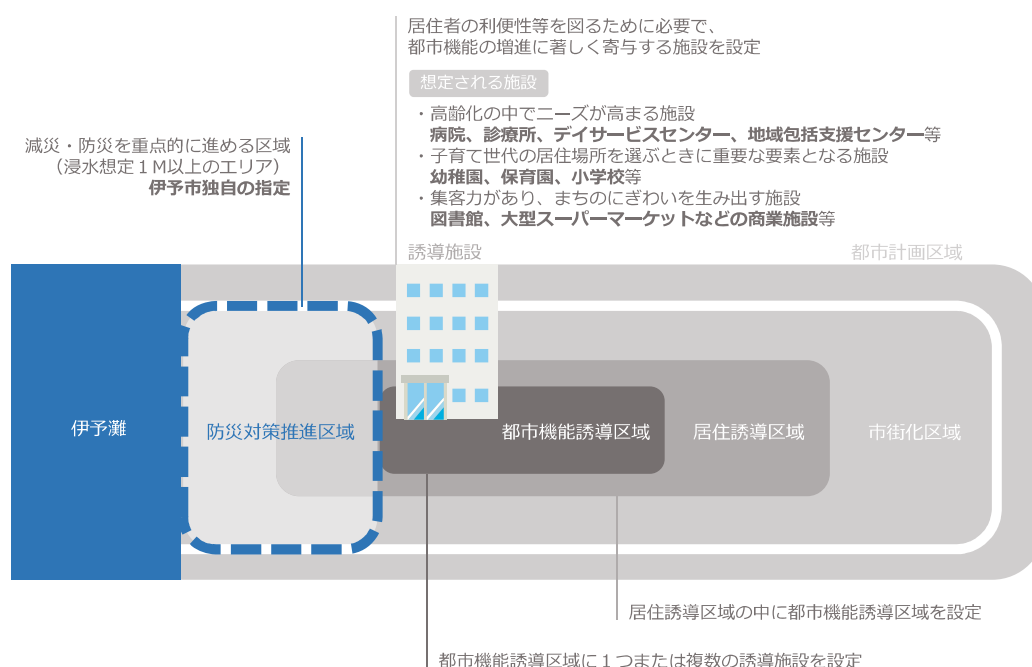
### 第1節 立地適正化計画における誘導区域や誘導施設の設定

立地適正化計画では、これまで無秩序に拡大してきた市街地が、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、場所によって偏りを持ちながら全体的な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。

この目的のもと、立地適正化計画では「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」「都市機能誘導施設」を定めることで、それぞれの誘導区域内に居住機能や都市機能を誘導するほか、誘導区域外への市街地の拡大を抑制することで都市のコンパクト化の計画的な実現を図ります。

また本市の立地適正化計画では上記の誘導区域や誘導施設に加えて「防災対策推進地域」を設けることで、より津波や河川の氾濫による浸水を想定した防災面に配慮した計画とします。「防災対策推進区域」の設定については、今後、居住誘導区域の設定にあわせて検討します。

#### ■伊予市における都市機能誘導区域と居住誘導区域、誘導施設のイメージ



## 第2節 居住誘導区域の設定

### (1) 基本的な考え方

#### 【居住誘導区域とは】

立地適正化計画では、これまで郊外部へと拡散してきた居住エリアを段階的に、時間をかけながら集約化し、低密度の居住地が都市の内外に広がるのではなく、ある程度のまとまった範囲を定めた上で高密度な市街地を形成していくことを目指しています。

市街化区域内の一定のエリア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っていくことで、より高いコストパフォーマンスを発揮できる都市のマネジメントを実現しようとしています。

#### 【本市における居住誘導区域の考え方】

居住誘導区域は、都市機能や居住が集積している中心拠点や生活拠点、さらにそれらを取り巻くエリアを想定することができます。本市においては、将来都市構造の中でそれぞれの拠点として位置づけた次のような地域とその周辺地域を中心に検討します。

中心拠点……伊予市駅・郡中港駅周辺、郡中駅周辺 生活拠点……新川駅周辺、鳥ノ木駅周辺、ウェルピア伊予周辺
---

居住誘導区域の区域設定にあたっては、中心拠点や生活拠点まで公共交通機関によるアクセシビリティが比較的高く、それぞれの拠点内の都市機能が利用可能な一体的なエリアを検討します。

具体的には次のような検討フローで考えます。

## (2) 区域設定の検討

### 【区域設定の検討フロー】



### 【法令の規定により誘導区域に設定できない区域】

次の区域については都市再生特別措置法及び都市再生特別措置法施行令により、居住誘導区域に設定することはできません。(市町村による判断の余地はありません。)

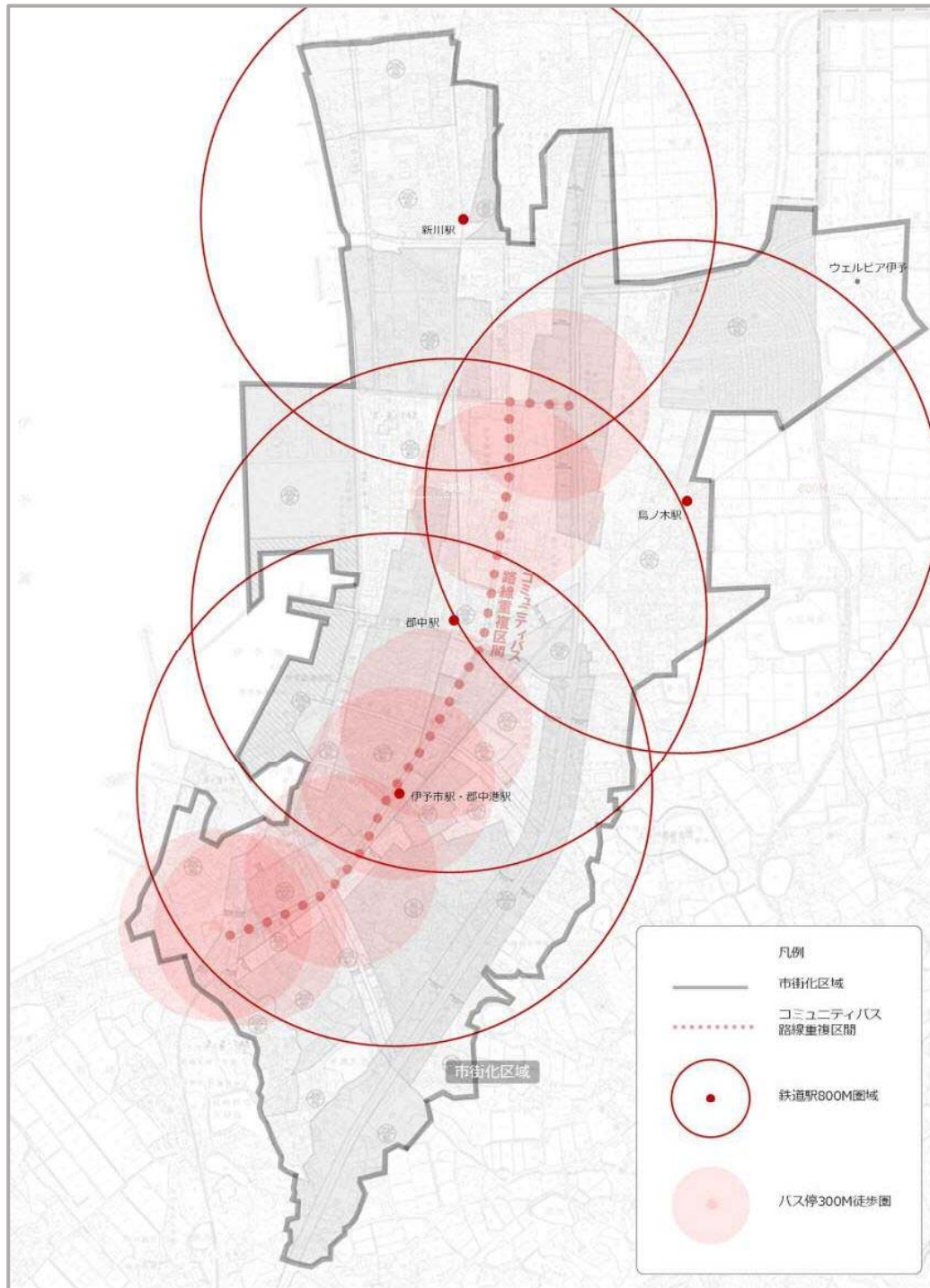
- ①市街化調整区域
- ②災害危険区域（住宅の建築が禁止されているもののみ）
- ③農用地区域、採草牧草地など
- ④国定公園の特別区域
- ⑤原生自然環境保全地域など
- ⑥保安林の区域など

本市においては、②から⑥に列挙された区域は市街化区域内に設定されていません。このことから市街化区域内で居住誘導区域の設定を検討します。

### 【4つの視点からの検討】

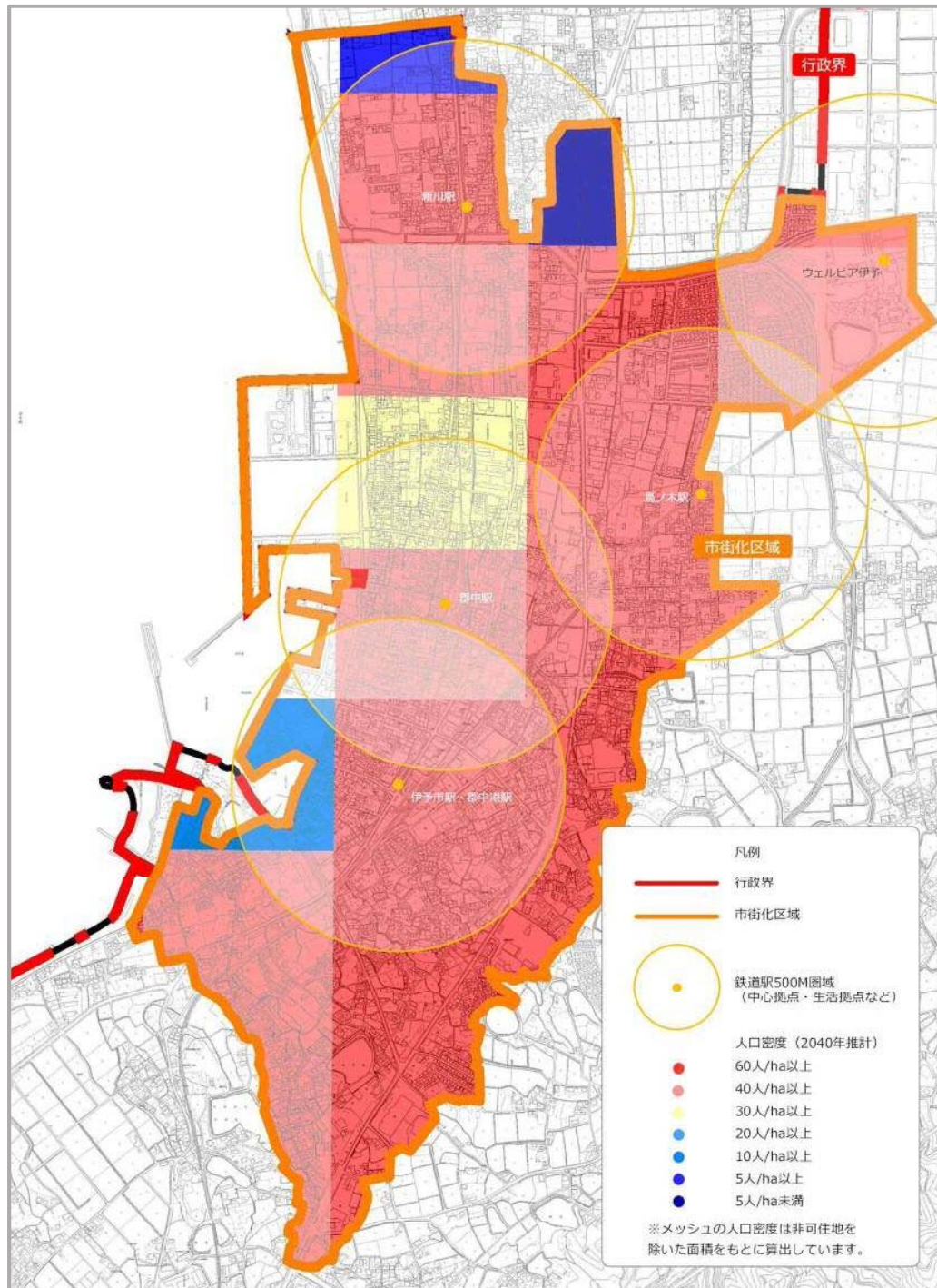
本市の居住誘導区域の設定にあたっては本市のおかれた現状を反映するため、①交通利便性、②人口密度、③土地利用現況、④災害ハザードの4つの視点から検討を行います。

## ①交通利便性



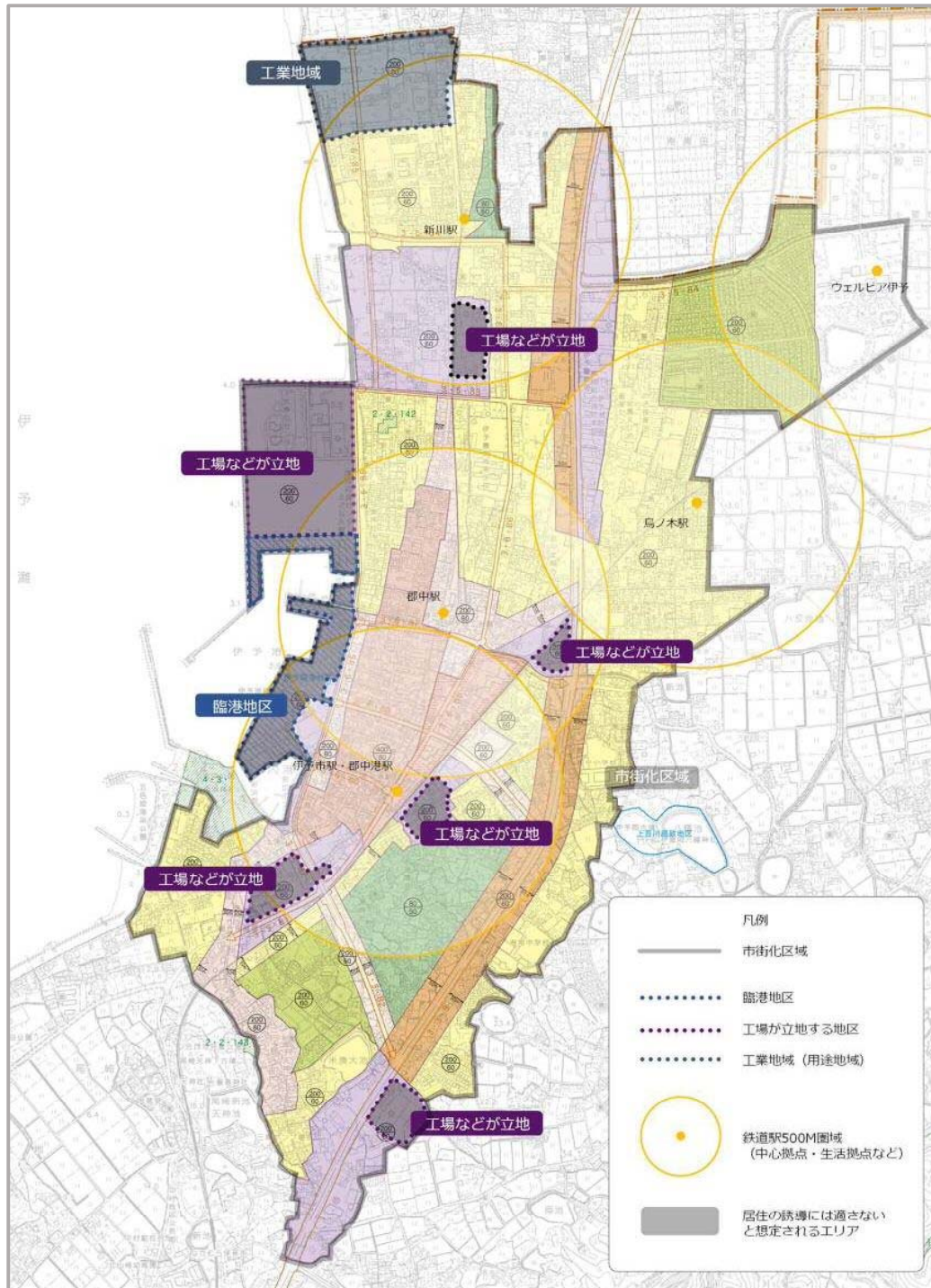
- 伊予市駅・郡中港駅、郡中駅、鳥ノ木駅、新川駅からの800m圏域（徒歩圏）はピーク時3本以上の運行頻度で利便性の高いエリアです。
- コミュニティバスは総合保健福祉センターから伊予農業高校前までの区間で3～4路線が運行しており、各バス停から300m圏内は利便性が高くなっています。

②人口密度（2040年推計）



- 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と想定される地域は居住誘導区域には設定しません。
- 将来にわたって一定の人口集積が見込まれる地域を居住誘導区域として設定します。

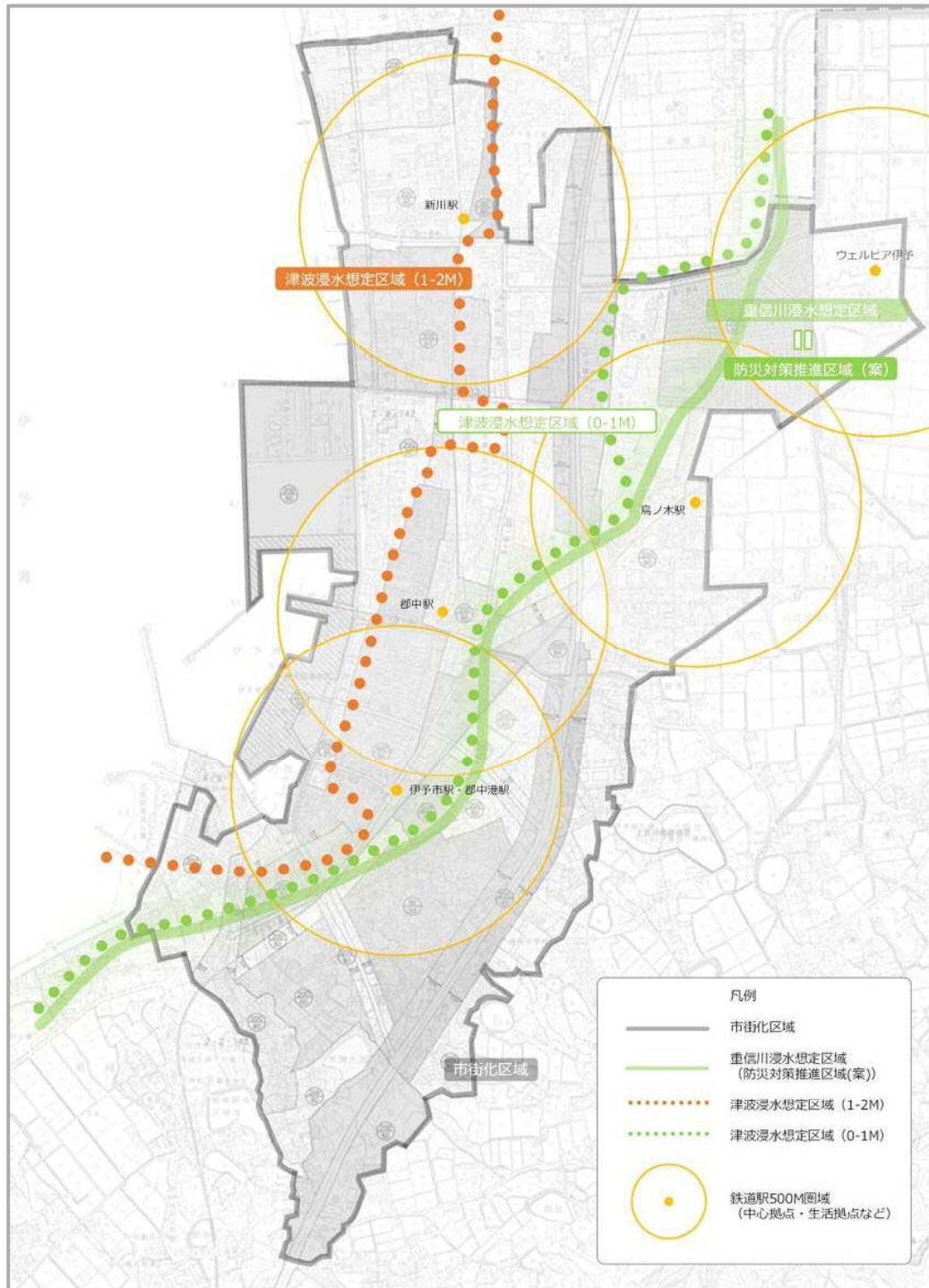
### ③土地利用現況など



○鳥ノ木団地周辺東側地区は、ウエルピア伊予を中心とした広域防災拠点として都市機能誘導区域に設定します。

○工業地域及び準工業地域、臨港地区で、主に工業用途で使用されており居住の誘導を図るべきでない区域は基本的に居住誘導区域として設定しません。

④災害ハザードの状況



第8版都市計画運用指針（平成28年4月）では災害危険箇所（ハザードエリア）を居住誘導区域に含めるかの判断について次のように示しています。

都市計画運用指針	災害区域	伊予市 立地適正化計画
都市再生特別措置法、同法施行令により居住誘導区域に含まないこととされている区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の建築が禁止されている区域（伊予市該当なし）</li> </ul>	居住誘導区域に設定しない。
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害特別警戒区域（伊予市該当なし）</li> <li>・津波災害特別警戒区域（伊予市該当なし）</li> <li>・災害危険区域（伊予市該当なし）</li> <li>・地すべり防止区域（伊予市該当なし）</li> <li>・急傾斜地崩壊危険区域</li> </ul>	居住誘導区域に設定しない。
災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波災害警戒区域（伊予市該当なし）</li> <li>・浸水想定区域</li> <li>・津波浸水想定区域</li> </ul>	居住誘導区域に設定する。 ※防災対策推進区域に設定する。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害警戒区域（伊予市該当なし）</li> <li>・都市洪水想定区域・都市浸水 想定区域（伊予市該当なし）</li> <li>・その他、災害のおそれのある区域</li> </ul>	居住誘導区域に設定しない。

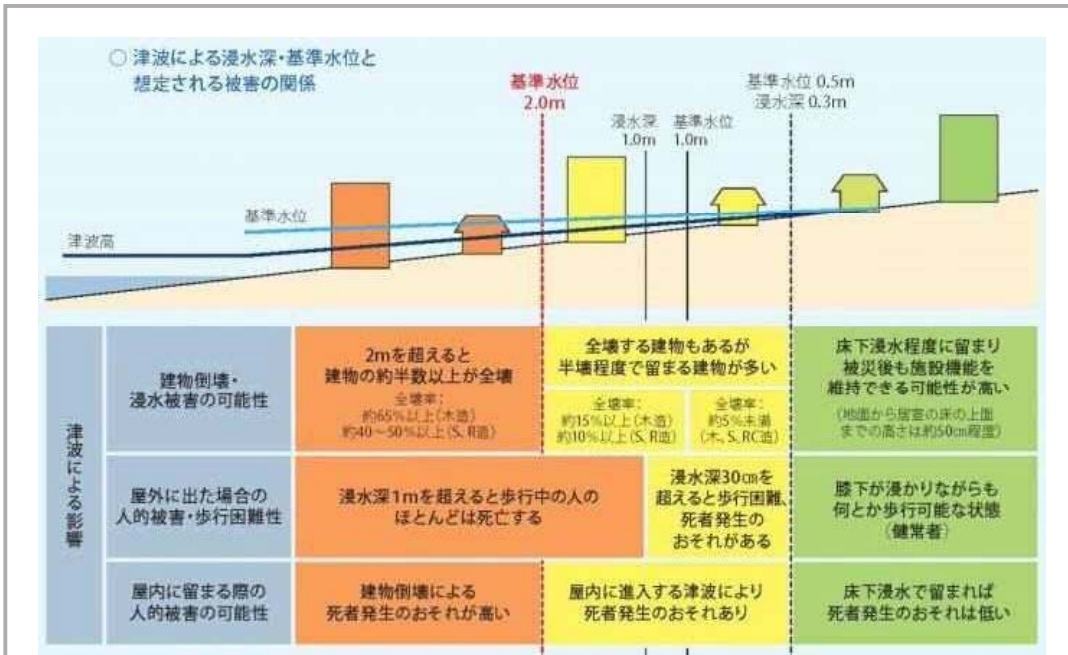
（第8版都市計画運用指針 H28.4国土交通省）

本市では、南海トラフ巨大地震などの津波浸水想定区域や重信川水系の氾濫による浸水想定区域が市街化区域内の広い範囲に指定されており、居住誘導区域のエリアを検討する際に区域から外すという考えは現実的ではありません。また、津波や河川の氾濫による水害は、住民による自主避難や行政からの避難勧告・指示など避難警戒態勢を充実する事により事前の避難や危険回避が可能です。

このため、居住誘導区域に含めることとしますが、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ることに変わりはありません。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」として位置づけし、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。



(参考ページ) 防災対策推進区域の検討の経過についてのメモ



(津波による浸水深と被害想定・静岡県資料)

今回の検討では居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定と防災対策推進区域の設定は切り離して考えていますが、一定の浸水深を超えるエリアについては都市機能誘導区域や居住誘導区域から外すという方法も考えられます。

例えば、浸水深1mを超える場所では歩行中の人のほとんどが死亡するとされており、徒歩での移動を推奨する都市機能誘導区域に設定することは望ましくないという考え方もあります。

他市の立地適正化計画では浸水想定区域全域を一律で居住誘導区域から外し、防災対策先導区域としている事例があります。ただし、伊予市の場合は浸水想定区域が市街化区域内に占める割合が高く、居住誘導区域に含めないのは現実的ではないため、居住誘導区域や都市機能誘導区域はそれぞれに定めた上で、防災対策推進区域を重ねて指定するという手法を検討します。

本件については今後も継続的に検討していきます。

### (3) 防災対策推進区域（案）の検討

#### 【防災対策推進区域（案）の考え方】

本市の市街化区域は、大半が津波浸水想定区域及び重信川洪水浸水想定区域に含まれており、浸水区域には、市役所や伊予市駅・郡中駅など主要な都市機能を含んでいます。

都市計画運用方針によると浸水想定区域は次のように整理されており、本来は居住誘導区域には含まないこととすべき区域です。

第8版都市計画運用指針 H28.4国土交通省

「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を 総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」

しかし、本市において既成の市街地を外して居住誘導区域を設定することは現実的ではないため、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定において既成市街地を除外せずに検討することとし、伊予市独自に「防災対策推進区域」の設定を加え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）強化に資するエリアとして位置づけます。居住誘導区域や都市機能誘導区域の中で、防災対策推進区域に設定する区域では、防災対策を優先的に進めることで、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。

また、愛媛県では津波防災地域づくりに関する法律に基づいて津波災害警戒区域や津波災害特別警戒区域の指定を検討しており、これらの区域指定や各種のハザードエリアが追加・変更された場合は、居住誘導区域とあわせ区域の見直しを行います。

#### 【防災対策推進区域の設定範囲（案）】

- ・居住誘導区域内に設定する。
- ・愛媛県津波浸水想定区域及び重信川洪水浸水想定区域をあわせた区域とする。

#### 【防災対策推進区域（案）における施策の展開】

（共通）

- ・大規模な社会資本の整備による防災対策は長い期間を要するため、現在のまちに防災の観点から改良を加えることを基本とします。
- ・本市の定める地域防災計画やその他の関連計画との相互連携を図り、実効性の高い防災対策を推進します。
- ・区域外のウェルピア伊予や郡中小学校、港南中学校は外部支援の受け入れ機能や避難受け入れ機能など災害リスクの低い立地を活かした拠点施設として位置づけます。またこ

これらの施設が機能を最大限に発揮するための緊急輸送道路などのアクセス道路の整備を検討します。

(洪水浸水想定区域)

- 重信川水系における氾濫を想定して国や愛媛県、隣接する松前町や松山市などと連携し流域全体を視野に入れた総合的な治水対策を進めます。
- ハザードマップの提供などにより、引き続き防災情報の周知を徹底します。

(津波浸水想定区域)

- 避難については、避難が可能な時間内で浸水被害から身を守ることを念頭に、浸水想定区域における民間施設への津波避難機能の付加や公共施設の有効活用を優先的に進めます。
- 津波避難に配慮して、浸水想定区域の内部や内外をつなぐ都市計画道路の整備及び橋梁の耐震化を進めます。
- 区域内のインフラ（電力・上下水道など）の主要な施設を区域内に設置する場合は、耐震化・耐浪（たいろう）化などの対策を検討します。
- 津波浸水想定区域では、既存の公共施設を活用して津波避難場所を確保します。建設中の市役所本庁舎は、耐浪性を高めた上で、災害対策本部としての機能や防災備蓄倉庫を設けるほか、多目的スペースや駐車場を災害対応スペースとしても活用します。また、民間の建築物の津波避難ビル登録の推進、民間が行う防災まちづくり事業への支援等の取組を検討します。

(その他)

- 耐震性能が低く地震による倒壊の可能性があり、避難する上で障害となり得る家屋への耐震化や除却の促進を行います。

(参考) 避難が可能な時間について

○避難可能時間の算定式（津波避難対策推進マニュアル検討会報告書）

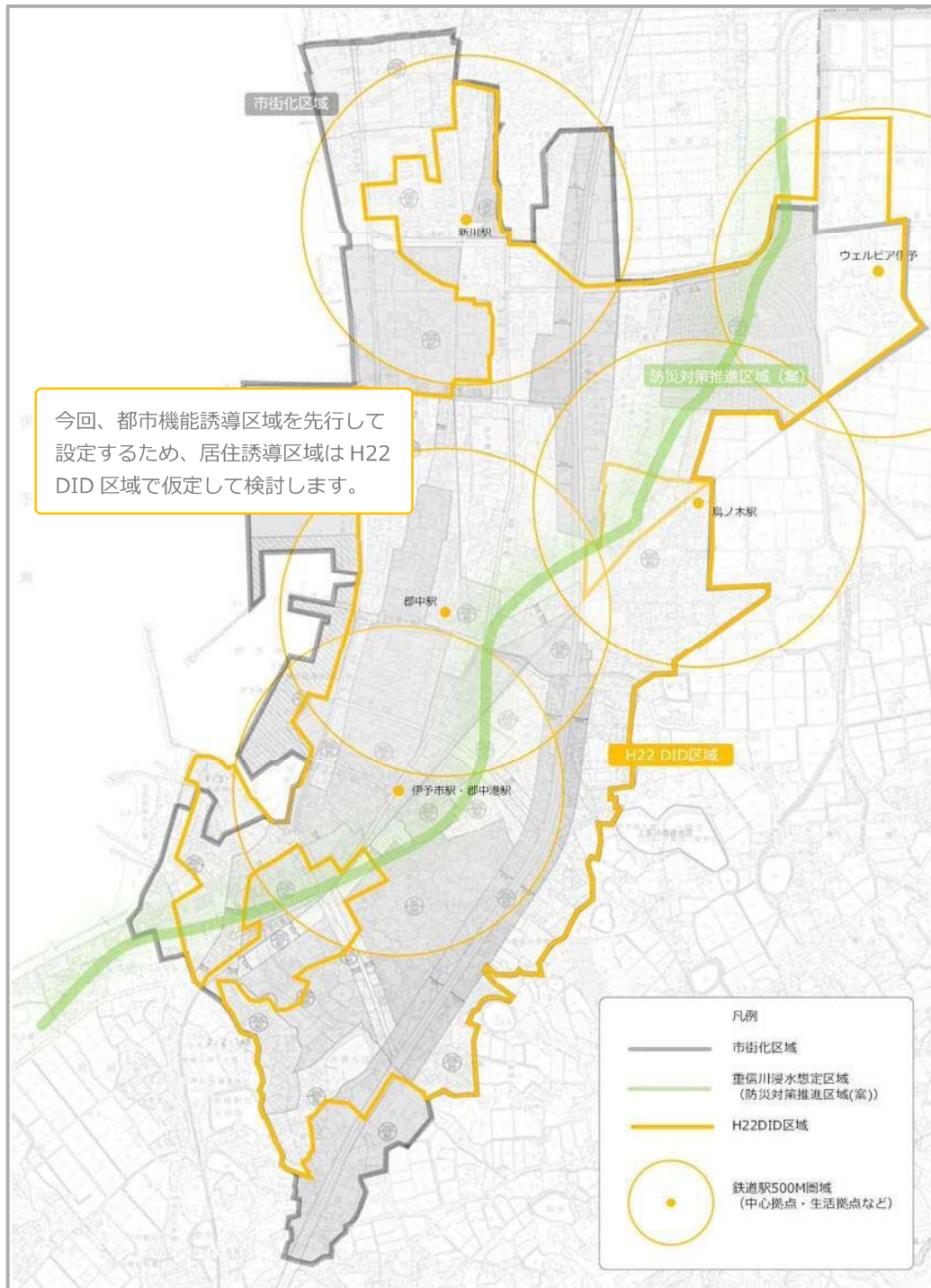
避難可能時間＝ $T - 2 \sim 5$ 分      $T$ ：津波到達予想時間

○伊予港における最短津波到達時間（伊予市防災計画）

+1m：111分   /   +2m：132分

〔海面変動影響開始時間（±20cm）：6分〕

#### (4) 区域の設定 (居住誘導区域・防災対策推進区域)



### 第3節 都市機能誘導区域の設定

#### (1) 基本的な考え方

##### 【都市機能誘導区域とは】

立地適正化計画では、居住誘導区域の制度と両輪を成す、都市機能誘導区域の制度を設けています。この制度は、都市を集約化させる際の中心核となる一定のエリアを都市機能誘導区域として設定し、さらに区域内に誘導したい生活サービス機能や、機能誘導にともないエリア内で施す施策をあわせて定めることで、具体的なターゲットや用いる手段を明確にしながら都市のコンパクト化を進めるものです。

都市機能誘導区域は医療や福祉、商業などの都市機能を中心拠点や生活拠点に集約させることにより、これらの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」を形成するために定める地域です。

##### 【本市における都市機能誘導区域の考え方】

本市における都市機能誘導区域は、将来都市構造の中で拠点として位置づけた次のような地域が考えられます。

中心拠点……伊予市駅・郡中港駅周辺、郡中駅周辺  
生活拠点……新川駅周辺、鳥ノ木駅周辺  
広域防災・アクティビティ拠点…ウエルピア伊予周辺

これらの地域の中でも伊予市駅や郡中港駅、郡中駅を中心とした「郡中エリア」は他の地域よりも高い密度で都市機能が集積しており、また鉄道やコミュニティバスなどの公共交通機関によるアクセシビリティも高くなっています。またこの地域は伊予市中心市街地まちづくり計画や伊予市景観計画でも重点的な整備を図っていくエリアとして位置づけられており、今後も都市基盤等の整備が見込まれます。

このようなことから、郡中エリアを本市の中心拠点として都市機能を維持し、充実させていく必要があるため、都市機能誘導区域として設定し、誘導する施設（都市機能誘導施設）を設定します。

## (2) 区域設定の検討

都市機能誘導区域は交通によるアクセスの現状や今後の動向を見据え、都市機能誘導施設をより効果的な区域に誘導することによって、居住誘導区域内で生活利便性や経済効率性の向上を図るため設定します。

区域の設定にあたっては、医療や福祉、商業などの都市機能が一定程度集まるエリアを設定することします。また、居住誘導区域の各エリアや区域外の地区から自動車以外でのアクセスが容易となるよう、3つの鉄道駅やコミュニティバスのバス停を起点に高齢者でも歩いて行くことができる範囲を基本として検討します。

### 【区域設定の検討フロー】

#### ①基本検討ゾーンの設定

- ピーク時の運行本数が片道3本以上の鉄道駅である伊予市駅、郡中港駅、郡中駅から半径500m以内（高齢者徒歩圏）のエリアを設定する。
- さらにこれと近接し、かつ都市機能（医療・福祉・商業・公共施設）の集積度が高いエリアを加えた範囲を基本検討ゾーンとする。



#### ②基本検討ゾーンの中での絞り込み

- 基本検討ゾーンの中でも特に都市機能が集積し、多様な機能がバランスよく立地しているエリア
- 市民などのニーズが高い施設が集積するエリア
- 将来的に公共施設など都市機能の整備が予定されているエリア
- 空き家や低未利用地など都市機能誘導に資する都市ストックを抱えるエリア

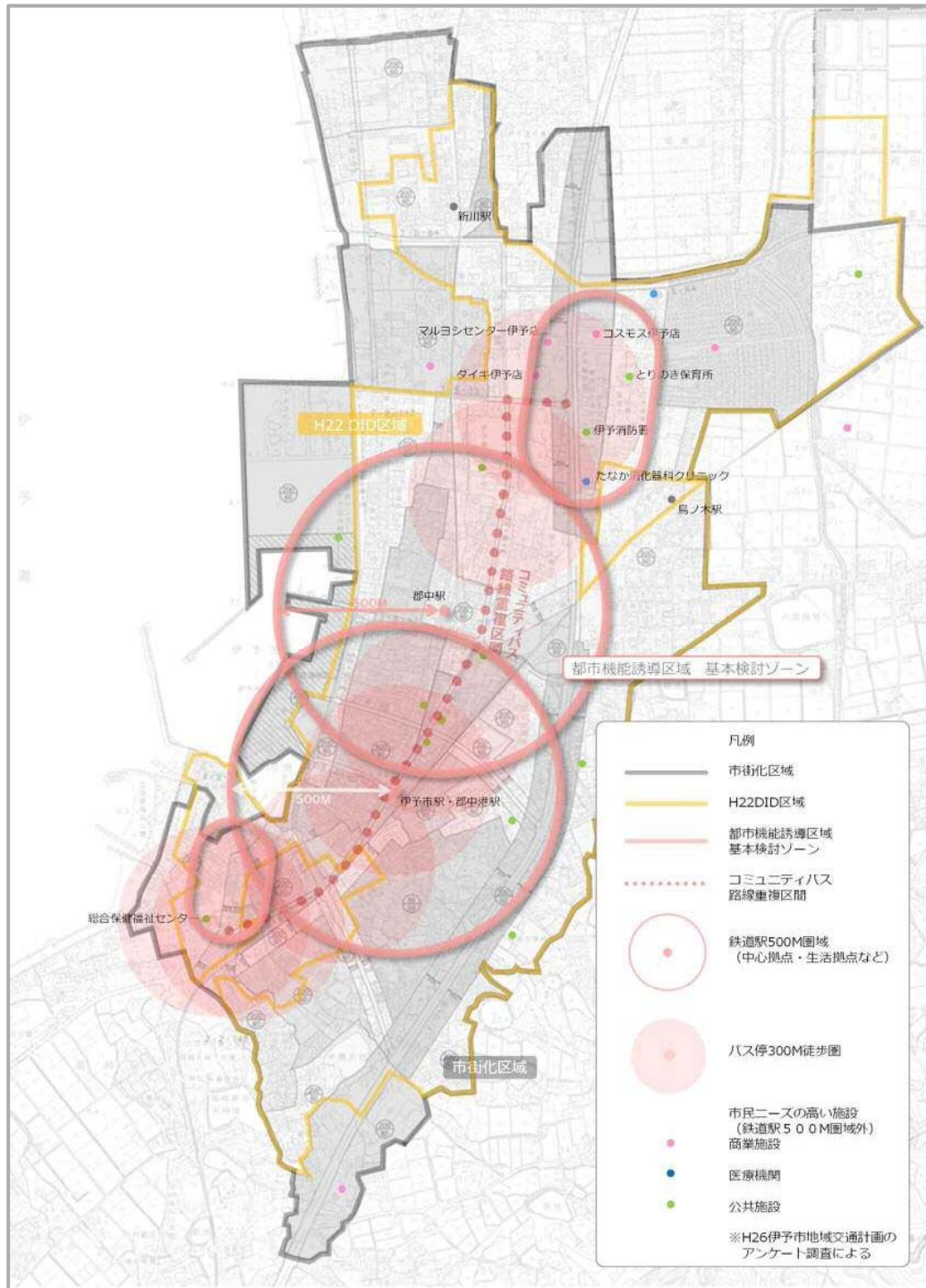


#### ③区域内のハザードエリアについての検討

- 浸水想定区域については都市機能誘導区域に含めた上で、防災対策推進区域としての指定を検討する。
- 浸水想定区域外において防災面などの都市機能を補完するエリアを追加検討ゾーンとして設定し、基本検討ゾーンとあわせて最終的な区域設定を行う。

※なお、詳細のライン決めは、地形・地物（道路センター、敷地境界、河川など）、現況用途地域境界等を考慮して設定します。

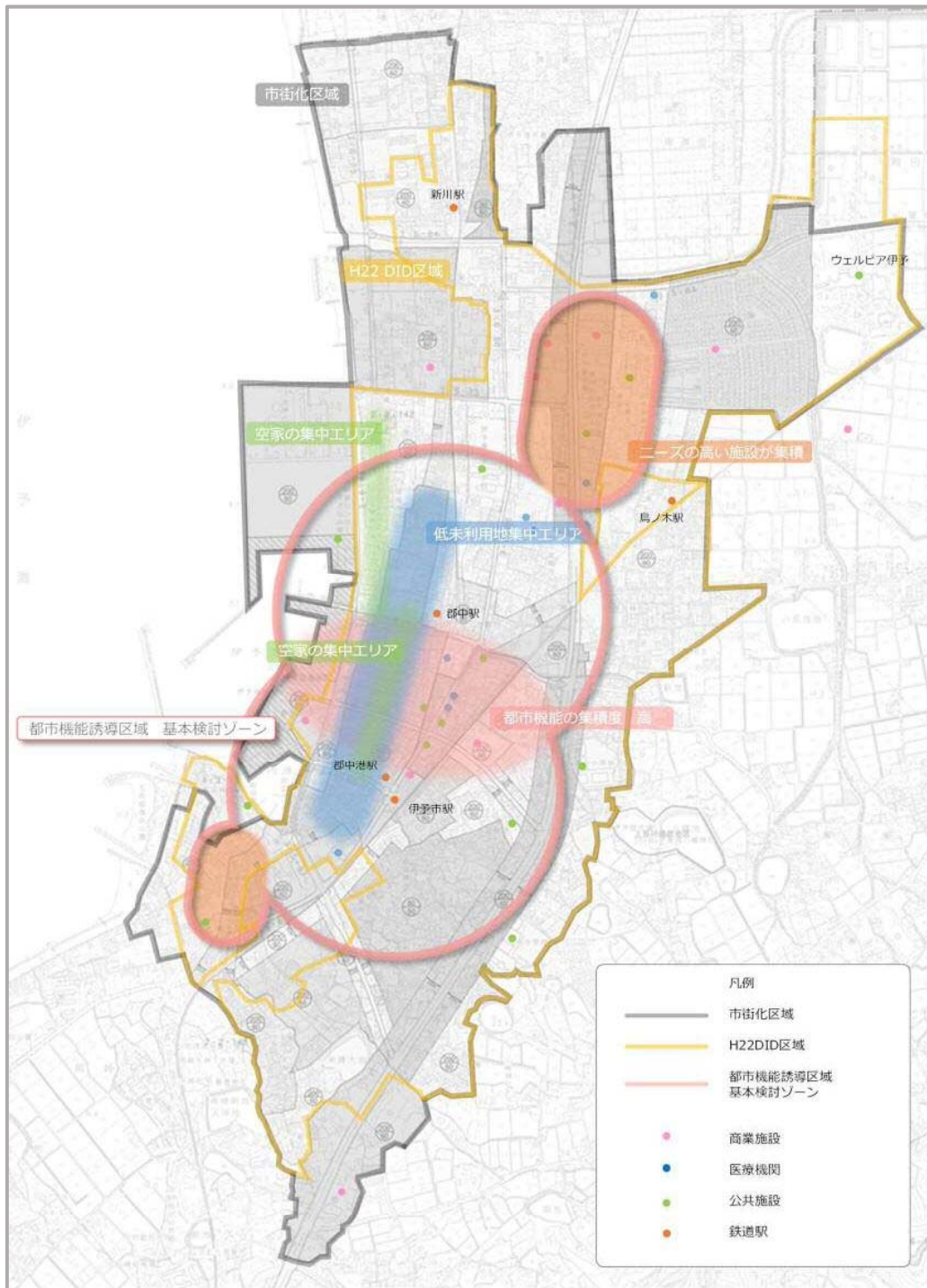
【基本検討ゾーン】



○伊予市駅・郡中港駅及び郡中駅から半径500m圏内とこれに隣接した総合保健福祉センターを含む一帯、及び国道56号沿道の商業施設などが集積するエリアを基本検討ゾーンとします。

○基本検討ゾーン内はコミュニティバスの複数路線が重複し、運行頻度が高く利便性の高いエリアとなっています。

【基本検討ゾーンの中での絞込み】



- 伊予市駅・郡中港駅からの半径500m圏内と郡中駅からの半径500m圏内が重なるエリアやその外周部に都市機能が集積して立地しています。
- 国道56号沿道に市民ニーズの高い施設が集積しています。
- 灘町や湊町の一部に空き家や低未利用地が集中するエリアが南北に広がります。



(参考) 市民ニーズの高い施設について

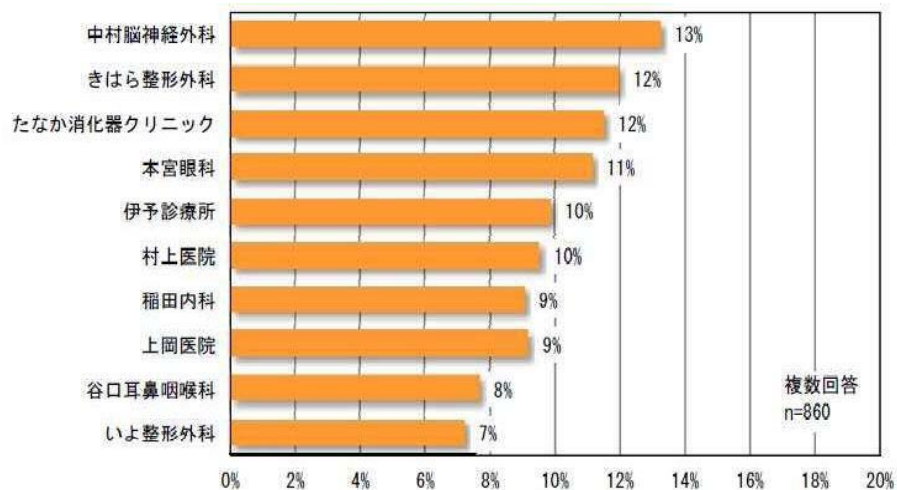
都市機能誘導区域の区域設定にあたっては、現在の都市機能の立地状況を捉えながら検討しますが、中でも規模の大きな施設や市民がよく利用している施設は市民ニーズの高い施設として今後も中心拠点の都市機能を支えることが期待されるため、それらの立地状況は優先的に配慮します。

本市では平成26年6月に伊予市地域公共交通計画を策定していますが、策定にあたって、市民がよく利用する医療機関や商業施設についてアンケート調査を行っています。アンケート結果は図表1、2の通りで、ここに挙げられるような施設の市民ニーズが高いことがわかります。

また、公共施設については延床面積500㎡以上の大規模な施設を図表3に整理しました。これらの施設はいずれも教育や文化、行政サービスなどを提供しておりいずれも多くの市民に利用されている施設です。

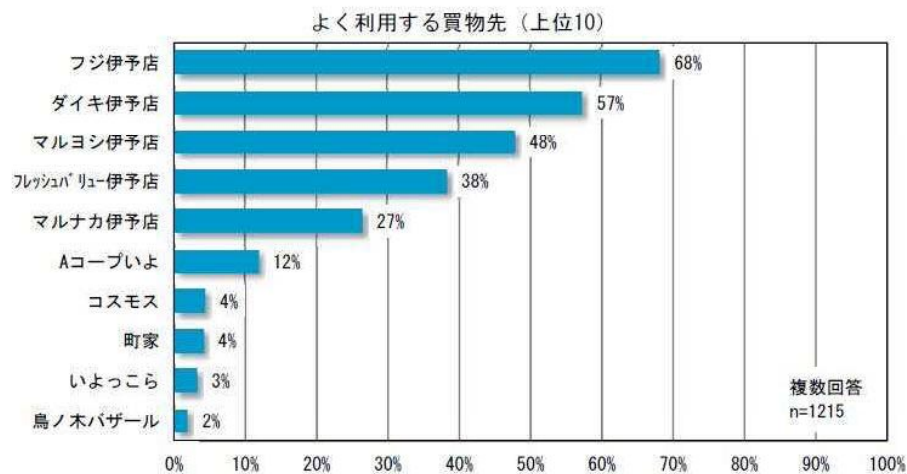
これらの市民ニーズの高い施設の立地を考慮して都市機能誘導区域の区域を設定します。

■図表1 よく利用する医療機関(上位10施設)



(伊予市地域公共交通計画抜粋)

■図表2 よく利用する買い物先(上位10施設)



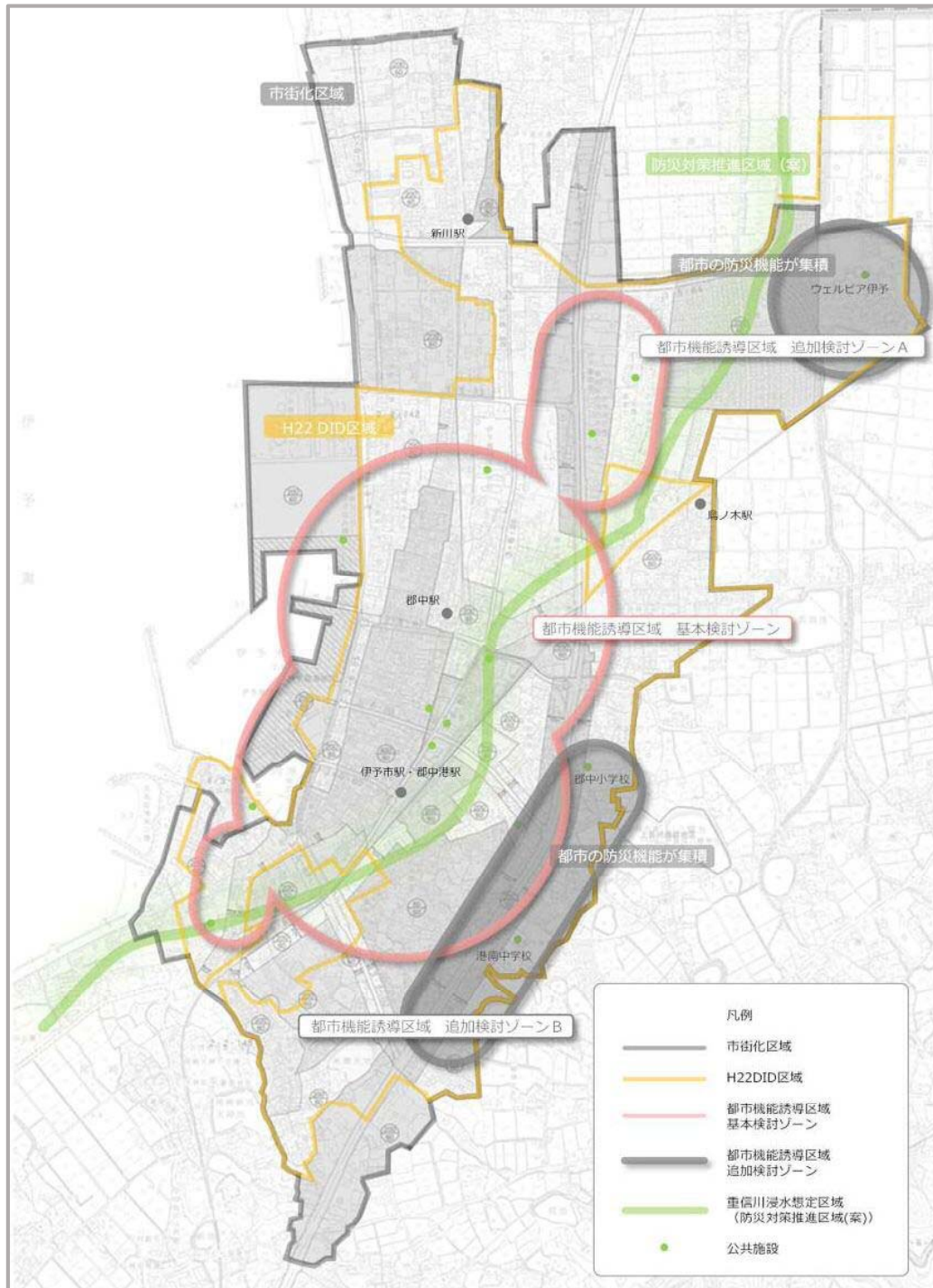
(伊予市地域公共交通計画抜粋)

■図表3 市街化区域内の主な大規模公共施設(延床面積 500 m<sup>2</sup>以上)

施設名	カテゴリー
港南中学校	学校教育系施設
郡中小学校	学校教育系施設
伊予市役所	行政系施設
福祉文化センター(廃止済)	市民文化系施設
市民会館(廃止済)	市民文化系施設
伊予市立図書館	社会教育系施設
ぐんちゅう保育所	子育て支援施設
伊予消防署	行政系施設
市役所第1別館	行政系施設
市役所駐車場	その他
彩浜館	市民文化系施設
とりのき保育所	子育て支援施設
生涯研修センター「さざなみ館」	産業系施設
からたち幼稚園	子育て支援施設
中央公民館	社会教育系施設
JR伊予市駅前街の交流拠点「町家」	産業系施設
伊予市図書館・文化ホール(H28着工)	市民文化系施設
伊予市総合保健福祉センター	行政系施設

(公共施設等総合管理計画を参考に作成)

【区域内のハザードエリアについての検討】



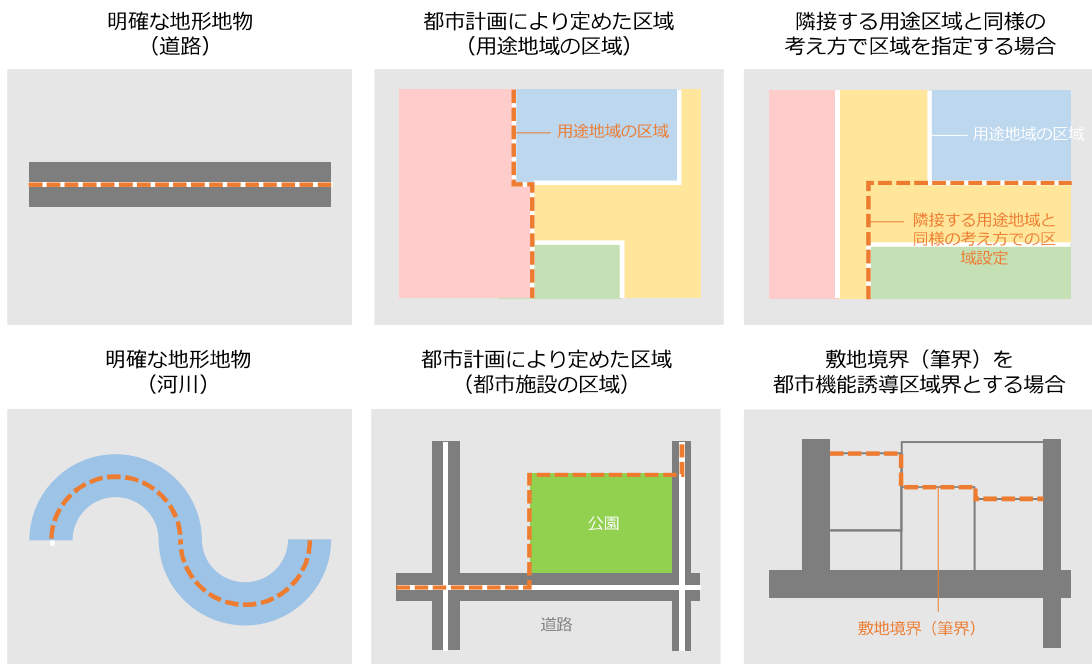
○基本検討エリア内の大半が浸水想定区域（防災対策推進区域）内に含まれていますが、隣接するエリアにウェルピア伊予や郡中小学校・港南中学校など、避難所に指定されている施設が立地しています。

○これらの施設を本市全体の防災力を高める都市機能として位置づけるため、追加検討ゾーンとして設定します。

### (3) 区域の設定（都市機能誘導区域）

都市機能誘導区域の具体的な範囲はここまでの区域設定の検討を踏まえて定めませんが、具体的な区域の境界は以下の基準にしたがって定めます。

- 明確な地形地物、または都市計画で定める区域（用途地域の区域及び都市施設の区域）を都市機能誘導区域の境界とします。
- 道路沿道において隣接する用途地域と同様の考え方で区域を指定する場合は隣接する用途地域の区域の境界の延長線に沿って都市機能誘導区域の境界を定めます。
- 土地の利用状況によって、上記の考え方で境界を設定できない場合は、敷地境界（筆界）を都市機能誘導区域の境界とします。
- 市街化区域内において都市機能誘導区域の境界がかかる土地で一体的な建築行為または開発行為を行う土地は都市機能誘導区域とします。

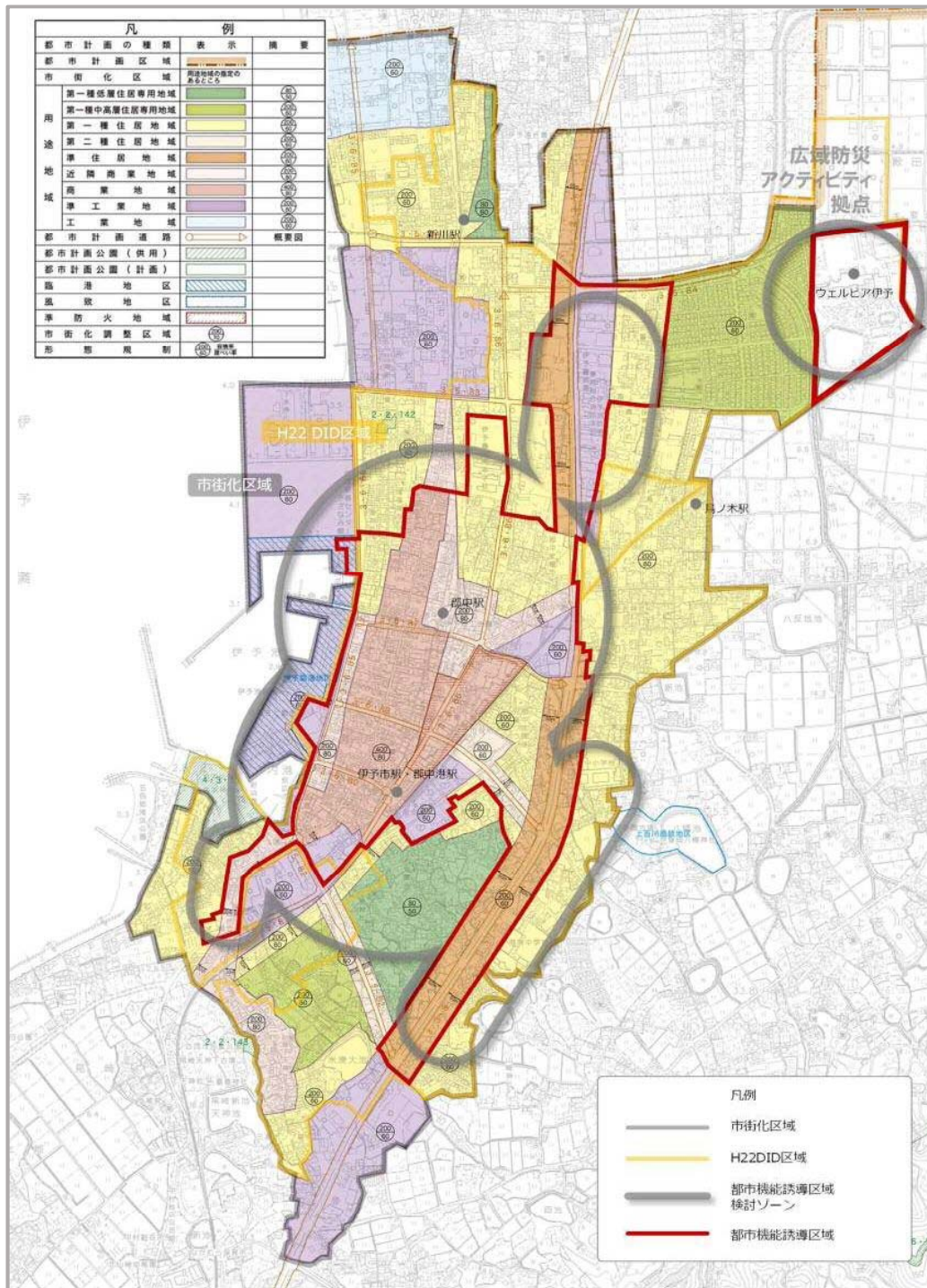


都市機能誘導区域の境界がかかる土地で一体的な建築行為・開発行為を行う場合



【都市機能誘導区域】

ここまでの検討をもとに都市機能誘導区域の具体的な範囲を以下のように定めます。



## 第4節 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】

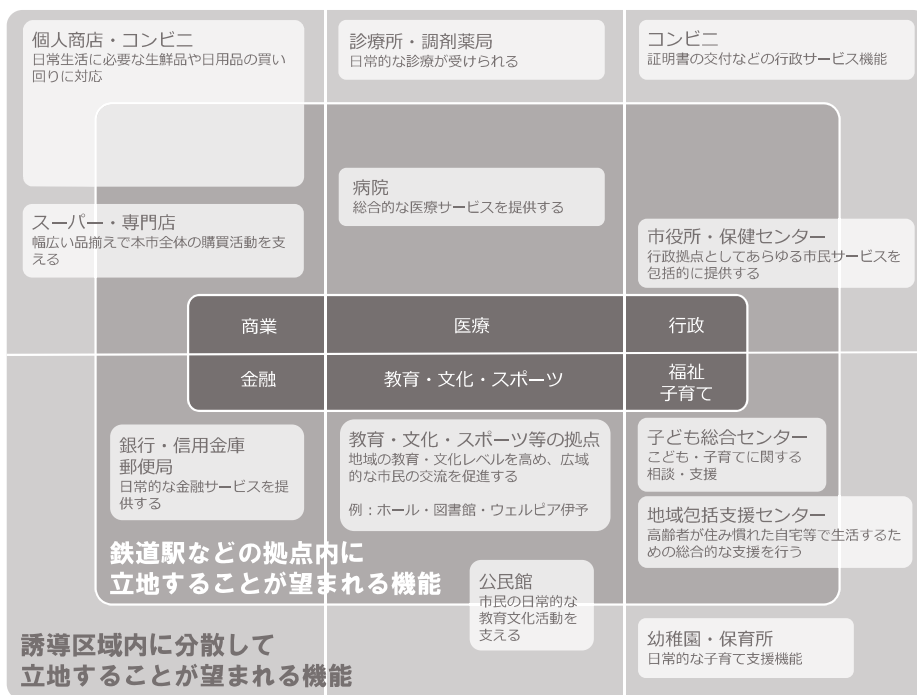
都市機能誘導施設は都市機能誘導区域ごとに定める施設で、各拠点のまちづくりの方向性を見据えた上で、必要とされる機能を定めます。既存の施設については機能の維持及び機能向上に努めるほか、現時点で立地していない、もしくはニーズに対してサービスが十分に提供されていない施設については立地適正化計画と連動する様々な施策を推進することで新たに整備・誘導します。

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。

本市での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。





### 【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。

その一方で、エリア内での日常的な購買活動を支える商業機能や教育・文化機能は十分なサービスを提供できていない、もしくは整備がされていない状況にあります。

まちなかへの居住を促進し、特に未来の子育て世代に訴求できる郡中エリアをつくるため、商店街内店舗と図書館・地域交流センターを誘導施設として位置づけ、多様なニーズの中でも商業・医療・行政・コミュニティなど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。

### 【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】	
◎	都市機能誘導施設として位置づける施設（◎：新たに整備・誘導）
△	今後の整備計画や立地状況の変化に応じて検討する施設
-	都市機能誘導施設として位置づけない施設

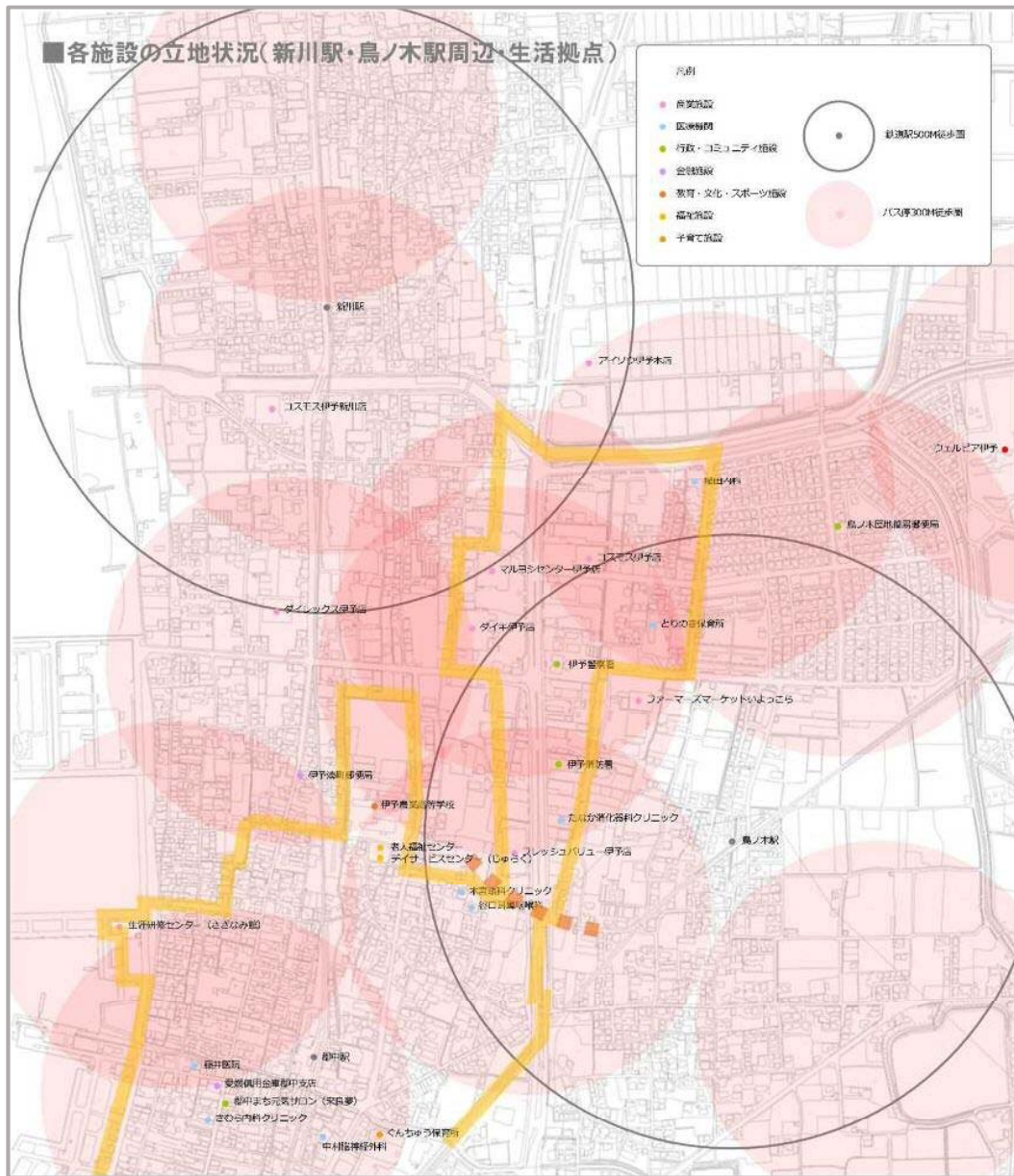
必要な都市機能誘導施設		充足状況	考え方	誘導方針
商業施設	スーパー （1,000㎡を超えるもの）	○	総合スーパー（GMS）や食品スーパー（SM）が立地しており、これらの既存施設を維持することを目指して誘導施設に設定します。	○
	コンビニエンスストア	○	ある程度分散的に立地することで利便性が高まるため誘導施設としては位置づけません。	-
	商店街内店舗 （1,000㎡以下の小売店）	△	灘町、湊町に小規模小売店が集積しており買い回り機能やコミュニティ機能を担っています。ほとんどが小規模な個人商店であり市全体の購買活動を支えることは難しいのが現状です。	◎



			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。 具体的には、医療計画等で定める医療提供体制の方針に沿って誘導を図ります。	-
	診療所	○		○
	調剤薬局	○		○
	一般用医薬品取扱店舗 (1,000 m <sup>2</sup> 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号の歩道整備にともな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、引き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号などの幹線道路の沿道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。

【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㎡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㎡を超えるもの)	□	具体的には、医療計画等で定める医療提供体制の方針に沿って誘導を図ります。	○
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。

#### 【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。	◎

### (3) 届出制度について

都市機能誘導区域外で誘導施設の整備を行おうとする場合には、着手 30 日前までに市町村への届出が義務付けられています。

#### 【届出の対象となる行為】

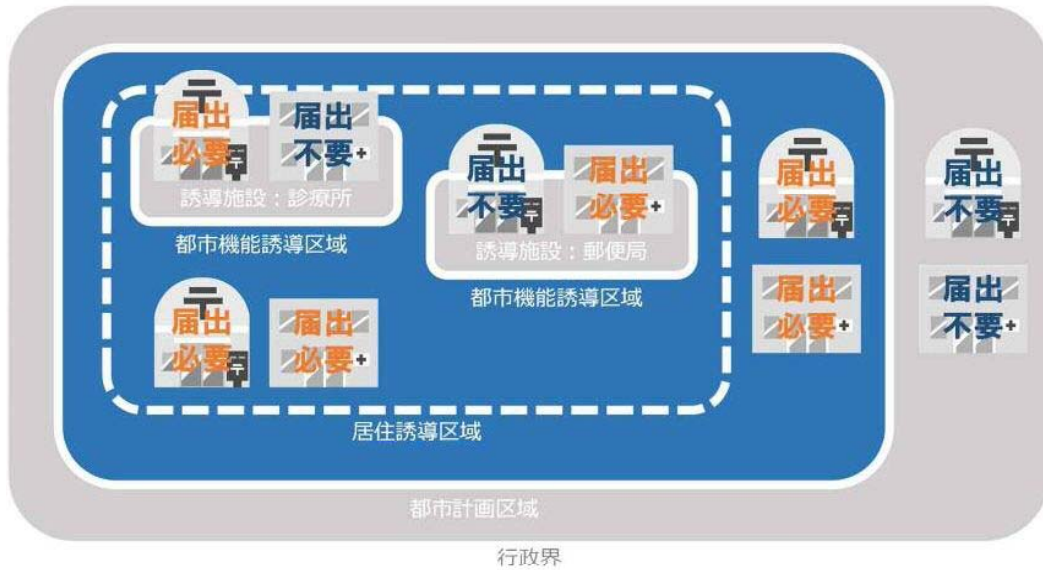
##### ①開発行為

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

##### ②開発行為以外

- ・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て誘導施設を有する建築物とする場合

## ■届出の対象範囲イメージ



### 【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 m<sup>2</sup>超の食料品、医薬品小売店舗  
(日本標準産業分類の細分類では、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が該当)
- ・診療所 (医療法第 1 条の 5 第 2 項)
- ・調剤薬局 (医薬品医療機器等法第 2 条第 12 項)

#### <郡中エリア>

- ・延床面積 1,000 m<sup>2</sup>以下の小売店舗  
(日本標準産業分類の中分類では、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 その他の小売業が該当。ただし、細分類の 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)
- ・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)

※上記のほか、市が所有する庁舎、保健センター、集会所を除くコミュニティ施設、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も郡中エリアの誘導施設です。

#### <ウェルピア伊予>

- ・広域防災アクティビティ施設 (ウェルピア伊予)

## 第5節 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、今後の財政状況を鑑みながら、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）
- ・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）
- ・郡中ふれあい館、デイサービスセンター「じゅらく」の整備（整備済）
- ・交通結節点及びその拠点性を高める一体的整備

【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
- ・伊予市駅自由通路整備
- ・伊予市駅・郡中港駅駐輪場整備、駐車場整備

【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乗合型公共交通（バス・タクシー）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）防災対策に関わる施策**

- ・地区防災計画の策定の推進
- ・防火地域・準防火地域指定範囲の見直し
- ・避難地、避難路の整備
- ・狭隘道路の整備
- ・耐震性貯水槽（飲料水兼用型）の整備
- ・備蓄倉庫の整備
- ・津波避難ビル登録の推進
- ・民間が行う防災まちづくり事業への支援
- ・木造住宅の耐震診断、耐震補強に係る補助  
（昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅が対象）
- ・特定老朽危険空き家の除却に係る補助
- ・ハザードマップやいよし安全・安心メールによる防災情報の周知
- ・防災訓練（シェイクアウトや避難訓練など）の実施

**（４）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



(5) 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;"><b>都市機能誘導区域</b></p> <p><b>特定用途誘導地区</b></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><b>駐車場立地適正化区域</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 附置義務駐車施設の集約化が可能に。</li> <li>● 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。</li> </ul> <p><b>区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール</b></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;"><b>居住誘導区域</b></p> <p><b>都市計画等の提案の特例</b></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><b>区域外の居住の緩やかなコントロール</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 区域外での住宅建築等を、事前届出・勧告の対象に</li> <li>● 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</li> </ul> <p><b>跡地等管理区域・跡地等管理協定制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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度。</li> <li>● 居住誘導区域には定めることができない。</li> </ul>
<p>≪ 税制措置 ≫</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	

## 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、交付対象額の嵩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（Jofa 外洋形成支援事業）

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。

## 第6節 立地適正化計画における都市計画区域外のエリアの考え方

立地適正化計画は都市計画区域を対象としており、都市計画区域外の旧中山町や旧双海町の地域は含まれていません。

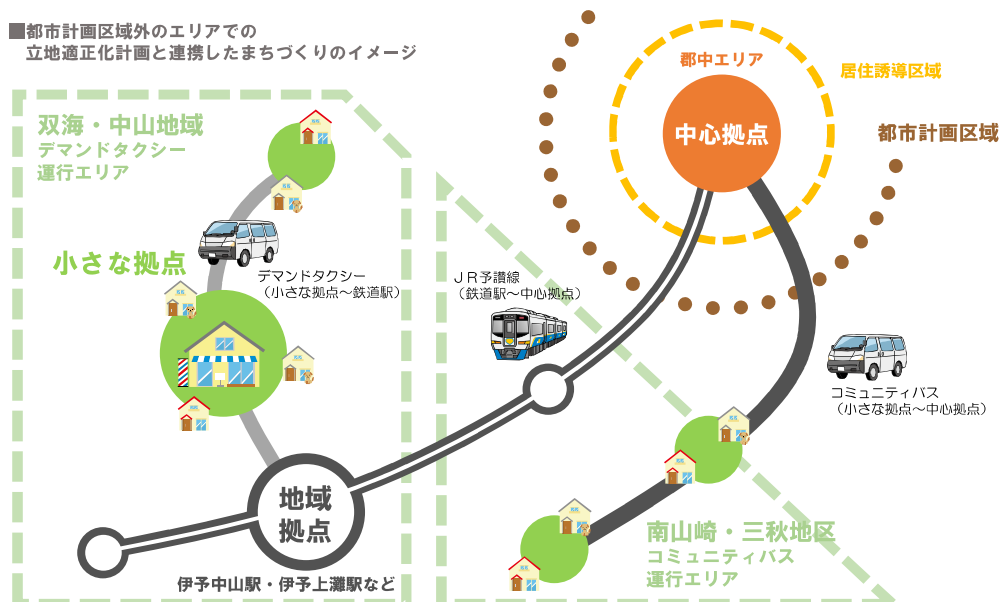
しかしながら本市が人口減少社会において持続可能な地域として存続していくためには、旧伊予市を中心とした地域に都市機能を集約する一方で、旧中山町や旧双海町の豊かな自然と調和した生活環境を維持していくことで幅広いライフスタイルに対応した地域を形成することが必要です。

本市においては旧双海町や旧中山町の主要な拠点と市の中心部をJR予讃線が結んでいます。比較的运行本数も多くなっています。さらにコミュニティバスやデマンドタクシーがより細やかな地域の交通ニーズに対応しており、これらのネットワークを長期にわたり存続していくことが必要です。

また伊予上灘駅や伊予中山駅など旧双海町、旧中山町の主要駅周辺は一定の都市機能の集積がみられます。このような主要駅を抱える地区は地域拠点として必要な機能の担保を図ります。

さらにそこからデマンドタクシーやコミュニティバスで結ばれる各集落も、小さな拠点として位置づけることで基本的な生活ニーズを提供できるような施策を展開します。

■都市計画区域外のエリアでの立地適正化計画と連携したまちづくりのイメージ



## 第7節 目標設定と計画の評価

本市においては、平成28年度時点で都市機能誘導区域内の人口密度が高く、すでにコンパクトな市街地が形成されています。この高い人口集積を維持し、将来も持続可能な都市づくりを行うため、コンパクト化を評価する「①居住に関する目標値」とネットワーク形成を評価する「②公共交通に関する目標値」の大きく2つの尺度から立地適正化計画の効果測定を行います。

### (1) 目標年次

立地適正化計画では概ね20年後の都市計画のすがたを展望するとともに、あわせてその先の将来も考慮するものとされています。

また立地適正化計画を包含する本市の都市計画マスタープランでも概ね20年後の将来を見据えた計画策定が行われています。この改定予定時期（平成30年度）を踏まえ、本計画は平成52年（2040年）を目標年次として設定します。

### (2) 目標値

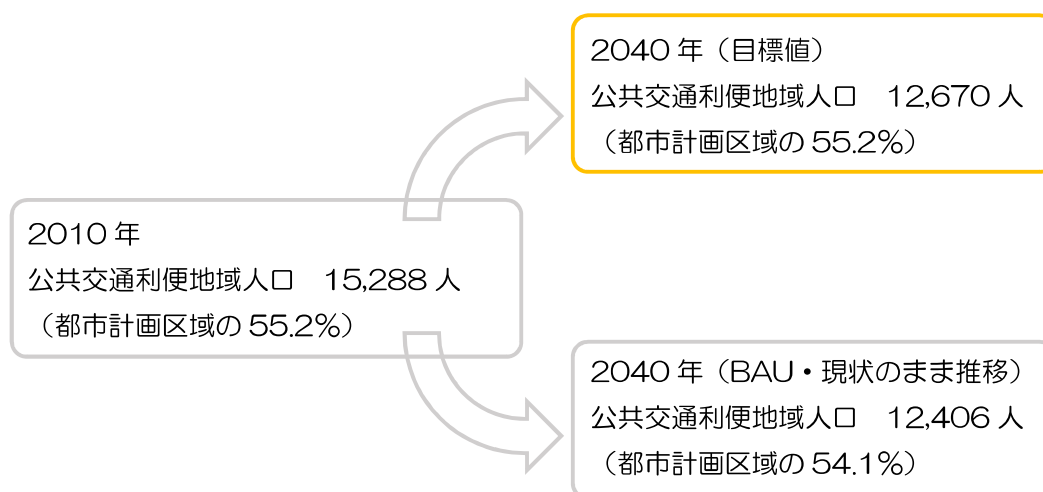
#### ①居住に関する目標値

- ・居住誘導区域内の人口密度

※今後、居住誘導区域の設定とあわせて検討し目標値を設定します。

#### ②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%



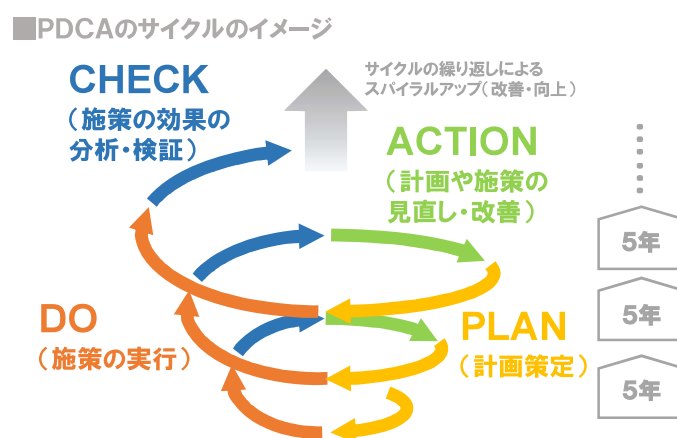
注) 2010年の都市計画区域内の人口 27,682人

2040年の都市計画区域内の人口 22,952人(推計値)

### (3) 計画の評価

立地適正化計画の効果を最大化するためには、今後の人口減少社会における市民ニーズの変化や都市開発、交通ネットワークの動向、さらには公共インフラの維持管理の状況などを踏まえたきめ細やかな施策の展開が必要です。そのためには各施策や立地適正化計画そのものの評価（効果測定）が重要な指針となります。

本市の立地適正化計画でも5年間で1つのPDCAサイクルとして、計画策定(PLAN)、施策の実行(DO)、施策の効果の分析・検証(CHECK)、計画や施策の見直し・改善(ACTION)を繰り返すこととします。





---

**伊予市立地適正化計画**

**平成29年3月31日策定**

**平成29年4月28日改定**

伊予市産業建設部都市住宅課