

## 概要版 第2次伊予市都市計画マスタープラン

伊予市産業建設部都市住宅課 令和2年4月1日策定

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

# 1 都市づくりの方向性

## ●都市の将来像と都市づくりの理念

都市の将来像: まち・ひと ともに育ち輝く伊予市

基本理念: まち・むらにあったまちづくりを進めます  
～ まちからむらへ 今から未来へ ～

第2次総合計画  
とビジョン共有

## ●都市づくりの基本目標

### ①歩いて感じる魅力的なまちなかと自然と調和した田園地域の形成

- 子育て世代をはじめとするすべての人に住み良いまちなかの形成
- 歴史・自然・人が生きるまちづくり

### ②田園地域～まちなか～周辺都市の連携による沿線全体での持続可能な地域づくり

- 鉄道沿線の地域での拠点づくりと相互連携
- 災害リスクの低い都市づくり

### ③交通ネットワークの強化と地域資源の活用による農林漁業との関係増進

- 交通ネットワークの強化
- まちとむらが連動した農林漁業の環境保全

## ●都市づくりの展望（将来都市構造図）

凡 例

- 市街地エリア
- 田園集落エリア
- 農山漁村エリア
- 中心拠点
- 生活拠点
- 産業拠点
- 物流拠点
- 広域防災アクティビティ拠点
- スポーツ・レクリエーション拠点
- ふるさと拠点（候補）
- 拠点連携環
- 地域連携軸
- 都市連携軸（鉄道）
- 都市連携軸（道路）
- 国土連携軸



## 2 都市づくりの指針（地域別構想）

### （1）郡中地区：歩いて回れるまちなかと安全で活力ある定住環境の形成

#### ①土地利用の方針

- 中心拠点に近い範囲から、商業、業務、行政、文化などの機能を複合させながら集積し、高次都市機能集積拠点としての形成を図ります。
- 良好な居住環境や街並み景観の形成に向けて、地区の特性に応じた市街地の密度、建物の高さのあり方を検討し、必要に応じて用途地域の変更や高度地区の導入、地域住民による地区計画の指定などを行います。
- 特に、中心拠点や生活拠点周辺での未利用地について都市的土地利用への転換を促進します。
- 市街化調整区域では、営農条件と調和のとれた良好な居住環境を確保するとともに、集約されまとまりのある土地利用を図ります。
- 臨港地区や風致地区においてはそれぞれ本来の機能の保全を重視しながら、より親しみある地区になるための環境づくりを具体的な施設整備を通じて検討します。
- 建築基準法や都市計画法に基づく既定の防火規制について、景観形成方針と調整しながら範囲の拡大について検討します。
- 市街地の企業団地については、周辺の居住環境に悪影響を及ぼさないよう法令に基づく指導を適切に行います。

#### ②都市施設の方針

##### 【交通施設】

- 市街地の各拠点を結ぶ都市計画道路は、従来想定した機能に加え、都市環境や都市防災の機能や市街地形成機能といった視点からも必要性、実現性などの総合的な見直しを行い、地域に適した道路網の整備を推進します。
- 市道築港吾川線では、中心市街地からの避難経路として、その機能を高めるための整備を検討します。
- 街区の間を抜ける主要な生活道路を中心に、人優先の道路空間形成の観点から、歩車分離や通過交通の規制、自転車専用通行帯の導入や交差点改良などの安全対策を図ります。
- 中心拠点の拠点性を高めるべく、駐停車エリアの再編やユニバーサルデザインの導入、駅舎の利活用を含む駅前広場の整備を行います。また、中心拠点からの徒歩圏を拡大させる自由通路や最寄地の民間主導による生活サービス施設との一体的整備に関し検討を重ねます。
- 郊外に住む住民、あるいは市街地の住民が日常最低限の買い物、医療福祉サービスを利用できるよう、既存の民間公共交通システムを最大限活用しながら、コミュニティバスやデマンドタクシーを組み合わせた交通体系を確立します。
- 伊予港については、本来の生産物流機能や災害時に果たすべき役割に支障が生じない範囲で、五色浜公園からの連続性を持った憩いの場としての臨海プロムナード（遊歩道）の整備について検討します。また、伊予ICから最も近い港であることから、流通機能の充実を図るとともに、需要動向を見極めながら新規航路の開設について検討します。

##### 【公園・広場】

- 既設の公園、広場については、より質の高いサービスを最少の経費で提供できるよう、計画的な予防保全を行うとともに、公民連携によりソフト事業の展開と連動した運営を推進します。
- そのほかの公園、広場の新設にあたっては、その配置や規模について地域のニーズを基本に一次避難地としての活用も考慮しつつ検討します。

##### 【供給処理施設】

- 下水道について、人口減少や近年の集中豪雨を背景に経済性を勘案しながら、より適切な整備手法や推進体制を検討します。
- 雨水処理施設については、浸水被害軽減に向けた機能強化を図ります。

##### 【教育文化施設】

- 伊予市文化交流センターでは、防災拠点としての活用を推進することとし、緊急避難場所の指定や耐震性貯水槽の設置などを検討していきます。

##### 【その他】

- まちなかの街区の縁に位置する国道や主要地方道沿道に、民間駐車場を誘導するとともに、中心拠点周辺の公共駐車場を充実させます。
- 市街地にある既存の集合住宅を活用し、借上げ市営住宅の提供や、住宅確保要配慮者の入居支援を行います。
- 松山広域都市計画区域や市全域における役割分担を考慮しながら、より質の高いサービスを最少の経費で提供できるよう、公

共施設の配置や規模、運営形態について随時見直します。

■特に景観計画区域において、建築物や標識や照明などの設備を中心に、同一のデザイン指針を運用することで、歴史文化を引き立たせる統一的な意匠での整備を進めます。

■指定避難所に加え、救援活動の拠点となる庁舎、鉄道駅などの耐震化や不燃化の整備を促進します。

### ③市街地開発事業などの方針

■木造住宅密集地域を中心に、建替え促進や道路後退部分の分筆登記支援、公共空地を活用し地区計画や小規模区画整理の手法を用いた段階的な避難路の確保など、災害に強いまちづくりを推進します。

■地区防災計画の策定を積極的に支援するとともに、策定経過の中で共有された都市基盤の課題について、具体的な改良につなげるよう努めます。

■民間が描くタウンマネジメントの考え方と連携しながら、中心拠点周辺の回遊性を高めるための各種事業を積極的に推進します。

■まちなか居住を推進するため、共同化事業や既存建物のリノベーションなどを支援し、民間主体によるまちづくりを推進します。

■高齢化に対応した車の要らないまちづくりに努めるとともに、防災面や景観に配慮した安全で歴史文化を感じる市街地の形成に取り組みます。

■郡中景観計画区域を中心に、良好な景観形成を図るため、屋外広告物や建築物に関する既定のルールを守るよう徹底するとともに、街並み協定の締結など住民参画のルールづくりを検討します。

■災害時に救援活動の拠点としての活用が見込まれる中心拠点の3駅を中心に、公共無線LAN環境の整備を推進します。

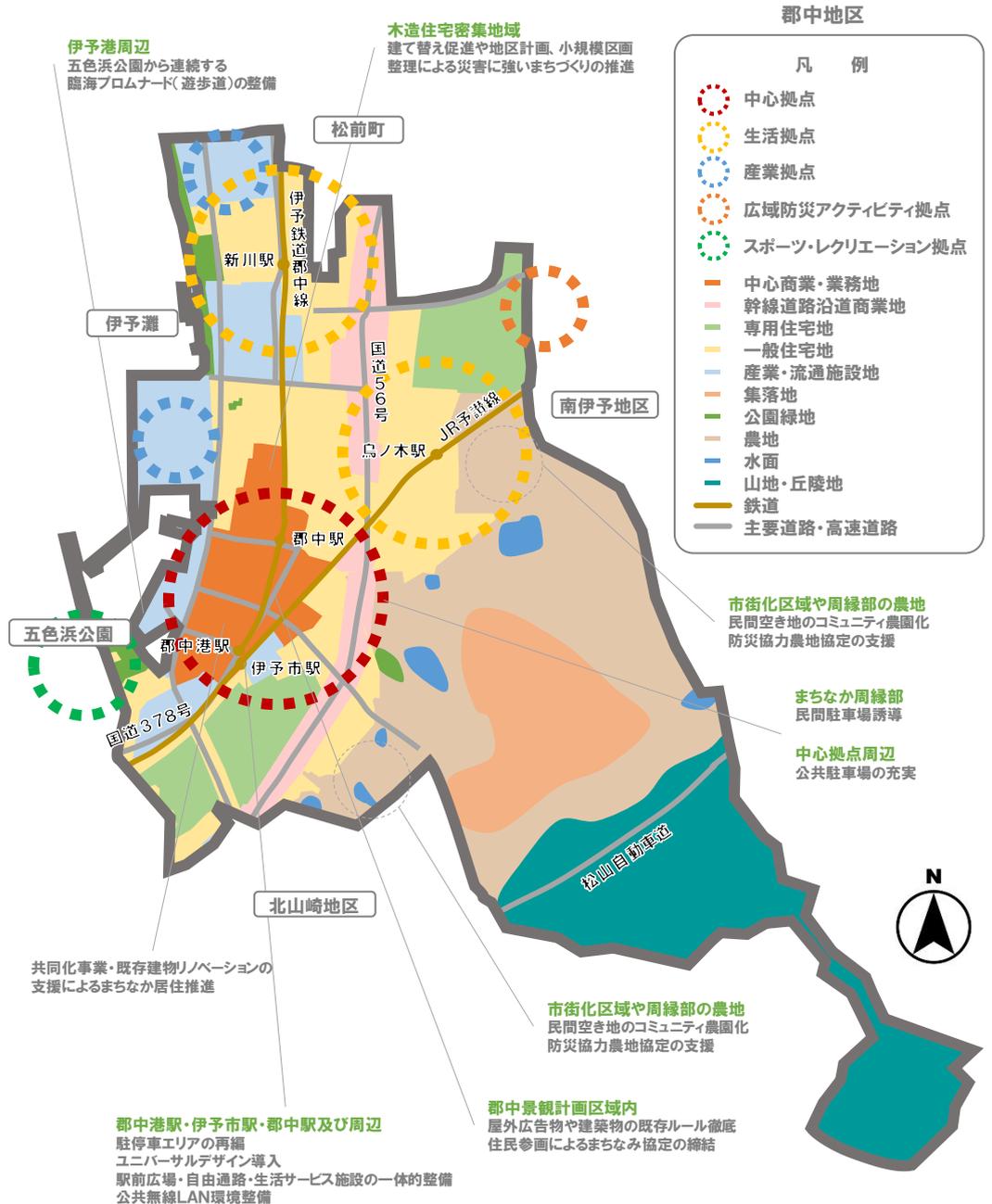
### ④自然的環境の整備又は保全の方針

■市街化区域や市街化調整区域中、市街化区域に隣接する農地は市街地にあるべきものとして、民間空き地のコミュニティ農園化や主要道路沿道の防災協力農地協定を支援します。

■まちなかにおいて神社仏閣の鎮守の森や公園、広場の樹木から生活道路沿道の植栽にわたる緑のネットワークが築けるよう官民協働で取り組みます。

■大谷川や新川海岸、古小川・天神川が創り出す水と緑の風景は、将来に引き継ぐ重要な自然環境であり、地域住民と協働でその保全・活用に努めます。

### 地区別まちづくり方針図



## (2)北山崎地区： 営農条件と調和した良好な居住環境の確保と交流空間の形成

注)★の項目は、「南伊予地区」「南山崎地区・中山地域（中山地区・佐礼谷地区）・双海地域（下灘地区・上灘地区）」との共通方針

### ①土地利用の方針

- 市街化調整区域では、営農条件と調和のとれた良好な居住環境を確保するとともに、集約されまとまりのある土地利用を図ります。
- 伊予IC周辺は、利便性の高さを活かすため流通業務系用途を中心とした物流拠点と位置づけ、特性に応じた地区計画の策定と企業の誘致を図ります。
- 幹線道路や鉄道駅を活用し、地域間で調和のとれた集約や誘導が計画的に図れる地区について、工業地などでの秩序ある開発について検討します。
- 都市計画区域外に存する大規模盛土造成地については、宅地災害の未然防止や被害軽減の観点から位置等の調査を検討します。

### ②都市施設の方針

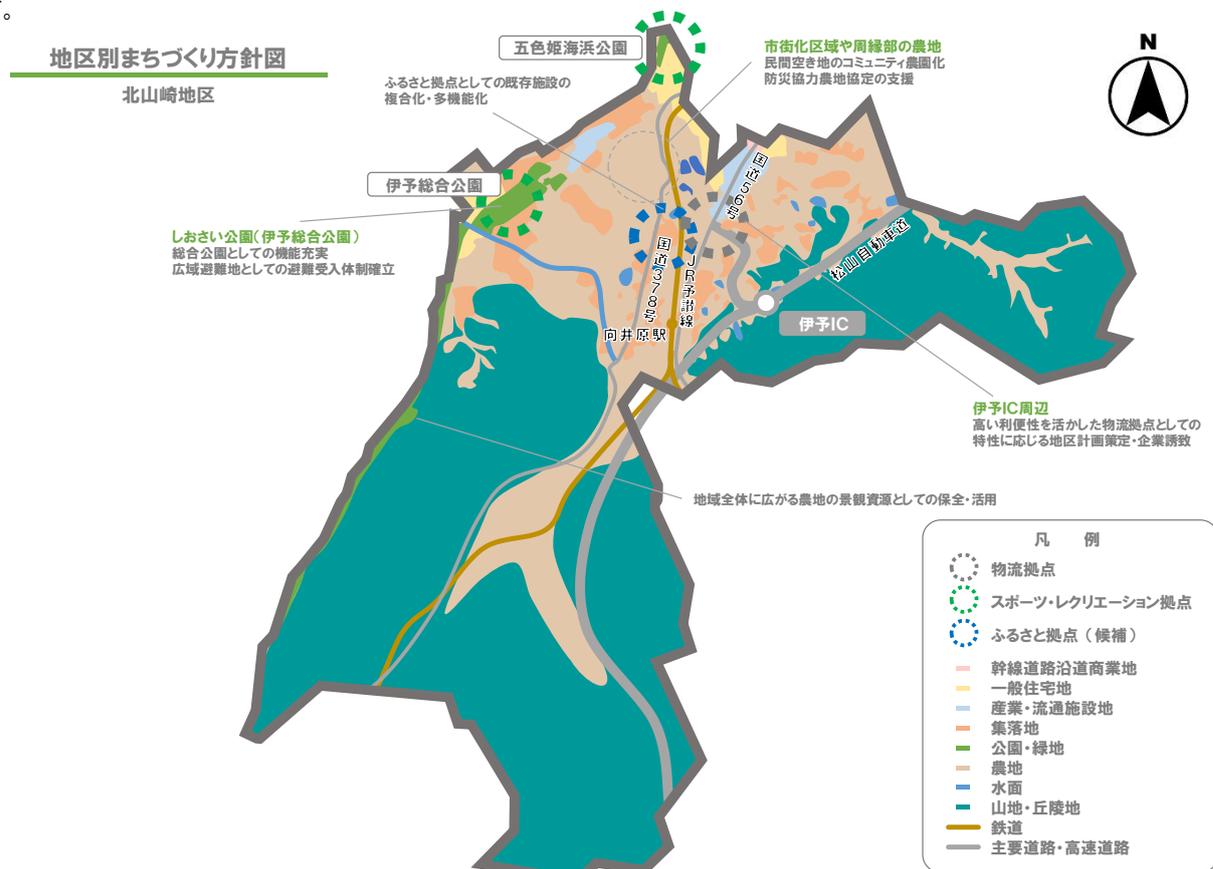
- ★建築物の新規整備や更新に際しては、ふるさと拠点周辺に立地する既存施設が「複合化（多機能化）」することで機能を代替又は増進できないか検討します。
- ★骨格的な道路網や通学路として使われる主要な生活道路について、歩道の整備や交差点改良などの交通安全対策を図ります。
- しおさい公園（伊予総合公園）は、総合公園としての機能のほか、広域避難地としての避難上確保されるべき機能の充実を図ります。
- 既設の公園、広場については、より質の高いサービスを最少の経費で提供できるよう、計画的な予防保全を行うとともに、公民連携によりソフト事業の展開と連動した運営を推進します。
- 沿岸部の海岸施設については、地震による津波や台風による高潮等の被害を低減する役割を果たす施設であるため、その改修にあたっては、近年頻発する異常気象に対応できるよう、機能の向上や安全性の確保について検討した上で対策を進めます。

### ③市街地開発事業などの方針

- 愛媛県栽培資源研究所が立地する実績を生かし、本市の気候や地理的特性を踏まえた産業分野の研究開発、情報発信、交流を行う機関の誘致に努めます。

### ④自然的環境の整備又は保全の方針

- 地域全体に広がる農地を地域の景観資源として捉えなおし、良好な田園景観を構成する土地・水資源を、生産者や地域住民と協働で保全・活用するよう努めます。
- 森川や尾崎海岸、森海岸が創り出す水と緑の風景は、将来に引き継ぐ重要な自然環境であり、地域住民と協働でその保全・活用に努めます。



### (3)南伊予地区： 営農条件と調和した良好な居住環境の確保と産業・雇用構造の高度化

#### ①土地利用の方針

■ 営農条件と調和のとれた良好な居住環境を確保するとともに、住宅地、工業地が集約されたまとまりのある土地利用を推進します。このうち住宅地については、既存集落やJR南伊予駅周辺を中心に、工業地については主要地方道伊予川内線を中心に検討します。

■ JR車両基地・貨物駅周辺は、利便性の高さを活かすため流通業務を中心とした物流拠点と位置付け、特性に応じた地区計画の策定と産業の誘致を図るとともに、周辺の居住環境や営農環境に配慮しながら、地域活性化に向けた土地利用を検討します。

■ 既存の工業団地については、周辺の居住環境に悪影響を及ぼさないよう法令に基づく指導を適切に行います。

#### ②都市施設の方針

■ JR南伊予駅では、バスの乗り継ぎ利便性の確保や駐輪場の設置など、交通結節点としての整備充実を図るとともに、隣接するJR車両基地・貨物駅とあわせて新たな地域資源として捉え、地域活性化に向けた施設活用を検討します。

■ 大谷川や大谷池を活かした親水性の高い水辺空間の創出に努める一方、ため池では水上太陽光発電設備設置の実現性について検討します。

■ 未開設の区域を残す谷上山公園については、必要性や実現性、変更に伴う影響を考慮しながら適切な配置や規模の計画について再検討します。

■ 既設の公園、広場については、より質の高いサービスを最少の経費で提供できるよう計画的な予防保全を行うとともに、公民連携によりソフト事業の展開と連動した運営を推進します。

#### ③市街地開発事業などの方針

■ ウェルビア伊予は、都市総合文化施設として、より質の高いサービスを最少の経費で提供するための運営を図るほか、施設を有効活用するための方策を幅広く検討します。また、広域避難地として避難上確保されるべき機能を充実するとともに、地域活性化に向けた土地利用の在り方について検討します。

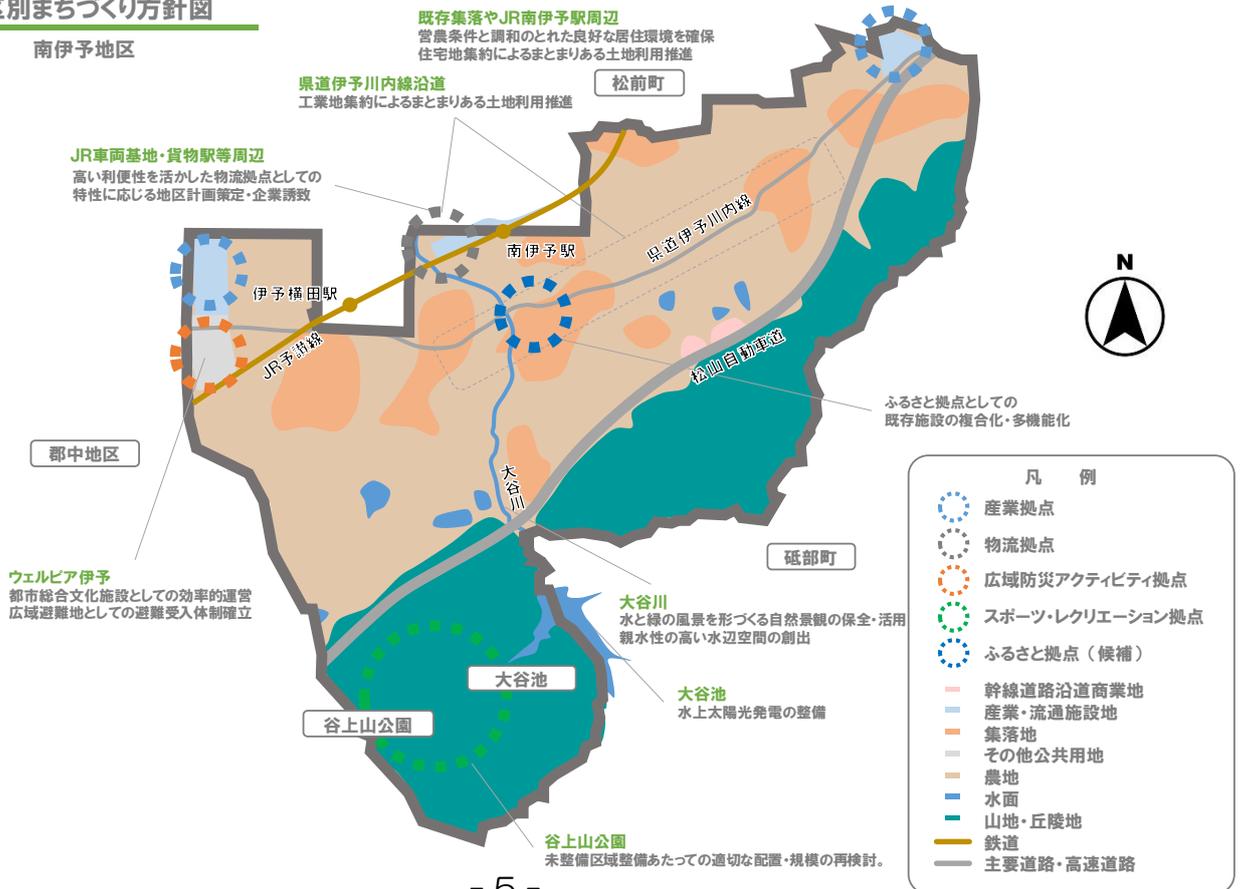
#### ④自然的環境の整備又は保全の方針

■ 地域全体に広がる農地を地域の景観資源として捉えなおし、良好な田園景観を構成する土地・水資源を、生産者や地域住民と協働で保全・活用するよう努めます。

■ 大谷川・大谷池が創り出す水と緑の風景は、将来に引き継ぐ重要な自然環境であり、地域住民と協働でその保全・活用に努めます。

#### 地区別まちづくり方針図

##### 南伊予地区



## (4) 南山崎地区・中山地域(中山地区・佐礼谷地区)・双海地域(下灘地区・上灘地区):

### 人と自然が織りなすふるさと環境と持続可能な地域コミュニティづくり

#### ① 土地利用の方針

- 営農条件と調和のとれた良好な居住環境を確保するとともに、集約されまとまりのある土地利用を図ります。
- 木造住宅密集地域が含まれる双海町灘町、中山町豊岡などでは、市街地と同様に火災による延焼の危険性を確認し、地域住民と行政が情報共有するよう努めます。
- 大規模盛土造成地については、宅地災害の未然防止や被害軽減の観点から位置等の調査を検討します。

#### ② 都市施設の方針

- 一度役割を終えて使われなくなった公共資産についても、費用便益比が高い事業による継続的な利活用が可能か検討します。
- 本節で想定するふるさと拠点のうち、中山地域事務所および双海地域事務所のそれぞれ周辺については、平成17年(2005年)4月の市町村合併前に行政区の中心地としての役割を担っていた場所です。特にこれらの拠点周辺には、生活サービス供給主体の機能誘導を図り、商業、医療、福祉などの基本的なサービス提供施設が存続するような方策を検討します。
- 道の駅なかやまでは、中山地域の新たな玄関口及び拠点施設として、中山スマートICとの近接性を活かした産業の活性化を図るとともに、地域の防災拠点としての機能強化を図ります。
- ふたみシーサイド公園やふたみ潮風ふれあい公園等の既存の公園、広場については、より質の高いサービスを最少の経費で提供できるよう計画的な施設改修を行うほか、公民連携による民間のノウハウを活用した事業運営を推進するとともに、地域活性化に向けた土地利用の在り方について検討します。
- 本地域における主な水源は地下水であることから、バランスの取れた配水システムを形成するため、上水道の整備を進めます。

#### ③ 市街地開発事業などの方針

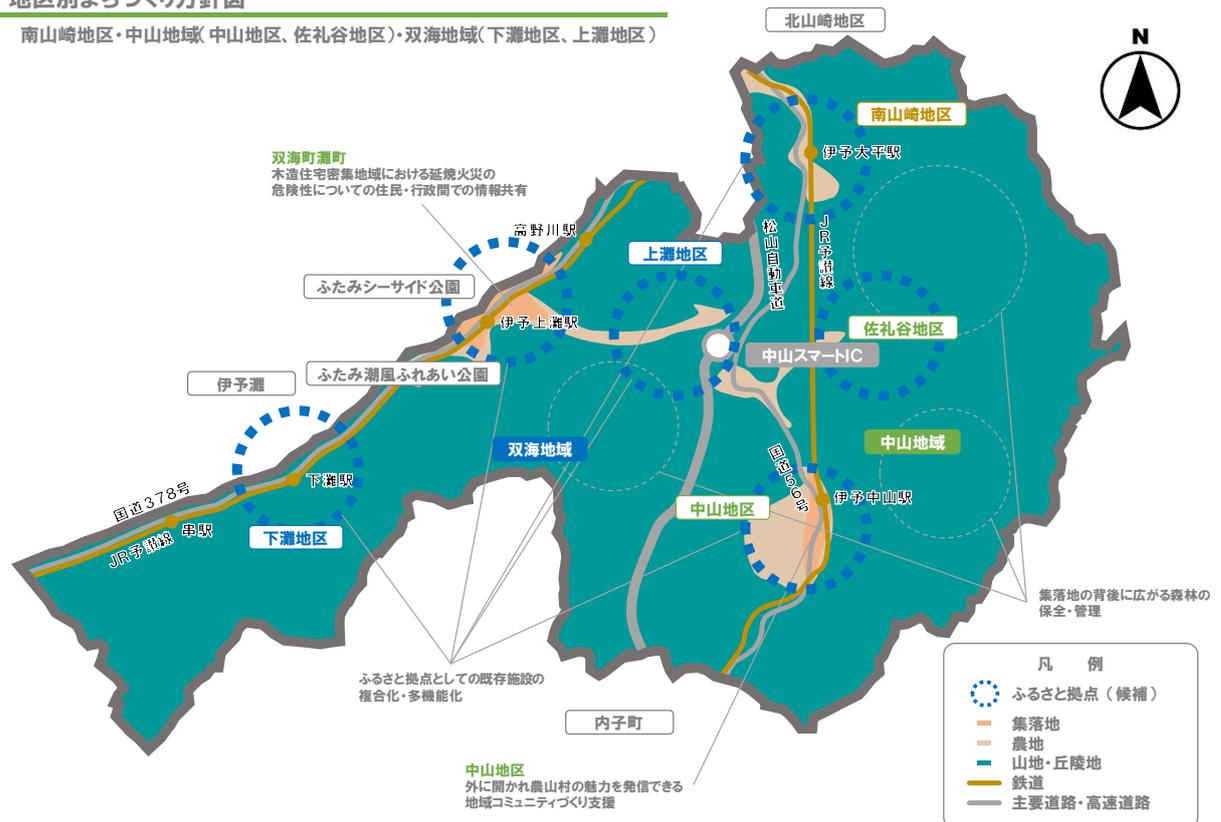
- 漁師町・宿場町などから発展してきた歴史を感じさせる景観や、美しい農山漁村の景観の保全・活用に努めます。
- 中山スマートICの供用によるストロー現象※を防止し、地域づくりの担い手を確保するため、今まで以上に農山村の魅力を内外に発信できる地域コミュニティづくりを支援します。一方で、買い物困難者が多い集落を対象に、道の駅なかやまを生活サービスの提供地に見立てた自動運転技術の活用について検討します。
- 耕作放棄地の削減や、高齢者世帯の生計維持を目的に、個人での販売が難しい少数多品目製品の庭先集荷システムの構築を検討します。
- 空き家対策のため、地域団体が行おうとする家守、墓守について縁故者との仲介などの支援を行います。

#### ④ 自然環境の整備又は保全の方針

- 地域全体に広がる農地、山林そして森川、上灘川、豊田川や伊予灘沿岸が創り出す水と緑の風景は、将来に引き継ぐ重要な自然環境であり、地域住民と協働でその保全・活用に努めます。
- 集落地の背後に広がる森林は、水源の涵養、生態系の保全、景観保全など総合的な観点に立って、森林の間伐や集約化などを通じ、更なる保全・管理に努めます。

#### 地区別まちづくり方針図

南山崎地区・中山地域(中山地区、佐礼谷地区)・双海地域(下灘地区、上灘地区)



第2次伊予市都市計画マスタープラン  
概要版

発行者・問合せ先  
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