

第2次伊予市都市計画マスタープラン

IYO CITY MASTER PLAN

令和2年4月

伊予市都市住宅課

第2次伊予市都市計画マスタープラン 目次

第1章 方針策定の趣旨.....	3
第1節 本方針の位置づけ.....	3
第2節 策定の背景とポイント.....	5
第3節 対象区域と目標年次.....	7
第4節 本方針の構成.....	8
第2章 本市の現状と都市が抱える課題.....	10
第1節 本市の成り立ち.....	10
第2節 都市が抱える課題.....	11
第3章 都市づくりの将来ビジョン.....	19
第1節 都市の将来像と都市づくりの理念.....	19
第2節 都市づくりの基本目標.....	19
第3節 将来人口フレーム.....	22
第4節 都市づくりの展望.....	23
第4章 分野別の都市づくり方針.....	29
第1節 土地利用.....	29
第2節 都市施設.....	36
第3節 市街地開発事業等.....	48
第4節 自然的環境の整備又は保全.....	48
（コラム）復興都市づくりへの視点.....	52
第5節 関連施策.....	53
第6節 都市が抱える課題との関係.....	55
第5章 地区別の都市づくり方針.....	58
第1節 地区区分にあたって.....	58
第2節 郡中地区.....	59
第3節 北山崎地区.....	65
第4節 南伊予地区.....	68
第5節 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）.....	71
第6章 都市づくりの進め方.....	75
第1節 市民主体のまちづくり.....	75
第2節 立地適正化計画との連動.....	76
第3節 重点プロジェクトの選定と実施.....	77

第1章 方針策定の趣旨

第1節 本方針の位置づけ

1 都市計画とは

都市計画とは、都市に住む人や都市を訪れる人が、快適で豊かな暮らしや機能的な経済活動を営むことができるよう、都市をかたちづくる様々な要素を空間の中で整えようとする仕組みです。

具体的には地域ごとの建物の建て方に関するルールや、道路・公園などのインフラ整備計画、住宅地や商業地、工業地などを開発する方針、海や山など自然環境の保全への向き合い方など、都市が抱える課題を解決するための基本的な方向性から具体策までを計画というかたちで示します。

2 法的な位置づけ

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置づけられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。このいわゆる都市計画マスタープラン制度は平成4年（1992年）の都市計画法改正に伴い定められており、市町村の建設に関する基本構想や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などの上位計画に即して定めることとされています。

都市計画法（昭和43年法律第100号）

第18条の2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

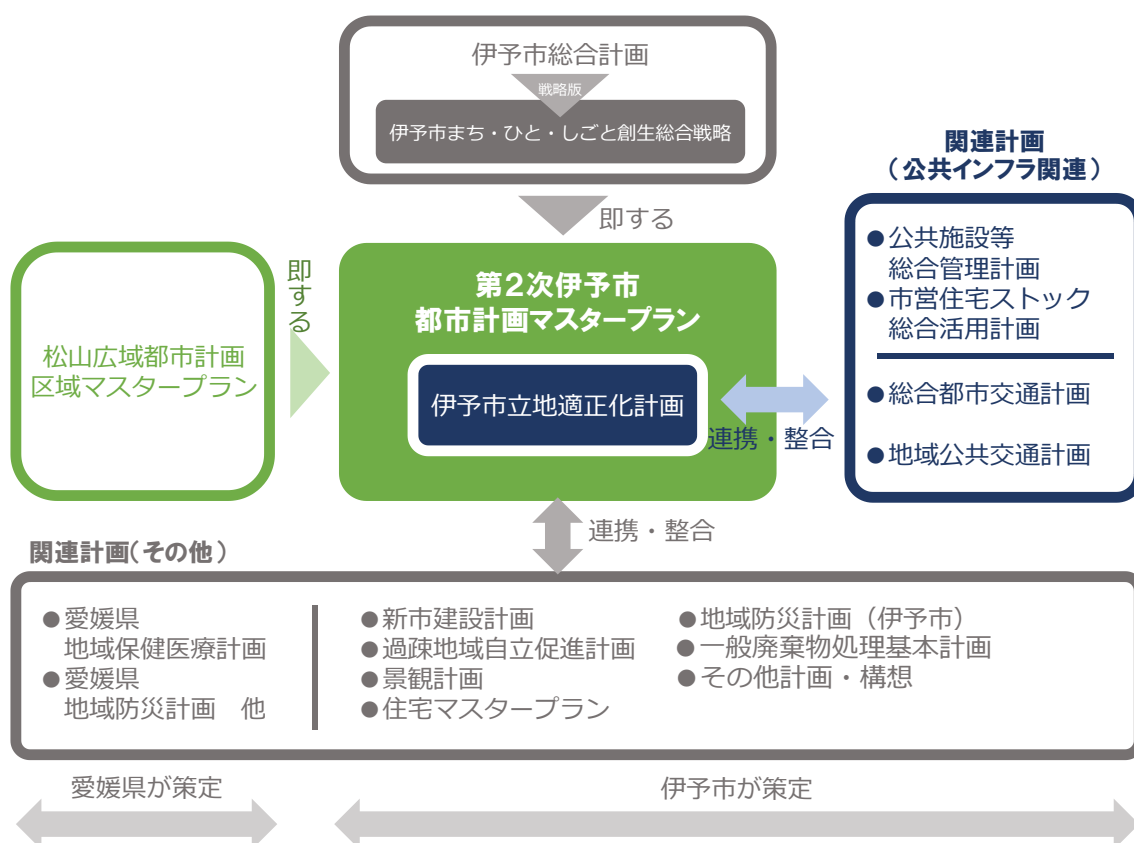
3 本市における位置づけ

本市のまちづくりの上位計画には、市町村の建設に関する基本構想として「第2次伊予市総合計画」、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針として「松山広域都市計画区域マスタープラン」があります。

第2次伊予市都市計画マスタープラン（以下、「本方針」といいます。）ではこれらの計画を基準に、社会経済情勢の動向を踏まえながら、関連計画との連携を図りつつ、社会資本のあり方を中心に都市づくりの方針を表します。

また、特にコンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現に着目した「伊予市立地適正化計画」は、本方針の高度化版としてその一部分を構成しています。

■都市計画マスタープランの位置づけ （上位計画・関連計画の整理）



4 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランは、都市づくりを計画的に進めるための基本的な方針ですが、求められる基本的な役割は次のとおりです。

(1) 都市の将来像と都市づくりの理念を明らかにします

市民やNPO法人、民間事業者、行政など多様な主体がまちづくりや都市計画についての理解を深め、都市づくりの目標を共有し、同じ方向へ向かって取り組むことができるよう、分かりやすく具体的に都市の将来像や都市づくりの基本的な考え方を示します。

(2) 個別の都市計画の決定や変更の指針を示します

都市計画マスタープランは、権利を制限する個別の都市計画の根拠となる上位計画です。都市計画マスタープランで示す構想が、個別の都市計画の決定や変更にあたっての指針となります。

(3) 個別のまちづくりの調整を図ります

都市の将来像実現のためには、土地利用や施設整備、市街地開発をはじめ、他分野の事業と連携した総合的な取組が必要です。一体としてのまちづくりが推進されるよう個々の施策の調整を図ります。

(4) 都市計画に関する市民の理解を深め、まちづくりへの参画を促します

都市が抱える課題や目指そうとする方向性について市民の方々と共有しながら、官民協働によるまちづくりが円滑に進むような仕組みを提案します。

第2節 策定の背景とポイント

1 策定の背景

伊予市都市計画マスタープランは当初、平成 16 年（2004 年）に策定しましたが、人口減少・少子高齢化社会の到来により、これまで広がり続けてきた都市は新たな段階を迎えました。そこで本市においても改定案を平成 20 年（2008 年）3月に作成し、都市のコンパクト化へと都市づくりの方向性を大きく転換しました。

さらに、平成 23 年（2011 年）には東日本大震災が発生し、南海トラフ地震の発生も予測される中、都市の持続可能性が強く意識されるようになりました。このような社会情勢の中、平成 26 年（2014 年）には都市再生特別措置法が改正され、コンパクト

シティ・プラス・ネットワークを基軸に都市づくりを進める、立地適正化計画が制度化されました。

本市においてもコンパクトシティ・プラス・ネットワークの取組を皮切りに、持続可能な都市を築くため、立地適正化計画を策定し、あわせて都市計画マスタープランを再び策定することとしました。

2 策定のポイント

社会経済情勢の変化を鑑みて、今回の策定にあたって重要となるポイントを4つにまとめました。

(1) 人口減少時代の都市構造を示します

人口減少を迎えた現在、郊外で開発しようとする動きが鈍ってきた一方で、既成市街地を中心に、空き家や空き地が増加しています。

また、周辺の集落では地域活動の担い手不足から、コミュニティの維持に対する危機感が高まっています。

少なくなる人口で、どのようなまちを目指せば健康で文化的な生活水準を維持できるのか、都市のあるべき構造を検討します。

(2) より長期的で広域的な視点に立った方針を示します

これまでは、建築物や道路・公園などの土木施設について量的な拡充を重視し整備を進めてきました。しかし、新規整備の必要性が小さくなり、従来の施設の維持管理の割合が高くなる中で、「建設」だけでなくその後の「管理」を見通した持続性のある計画への転換が求められています。

また、施設の位置や規模については、本市だけでなく、松山広域都市計画区域における役割分担を見越した効率的な計画が必要です。

(3) 都市が抱える課題との関係性を明らかにします

以前の都市計画には、都市に住む市民が感じる個別の課題からはやや距離をとりつつ、都市環境の大幅な改善をうたう内容が多くを占めていました。

これからは、市民が認識を共有する都市の課題に対し、都市計画の分野からの働きかけを探ることが大切です。その関係性を分かりやすく表します。

(4) 市民参画型まちづくりの支援へ力点を移します

これまでも都市計画の制度では、市民参加の仕組みが導入されてきましたが、手続の難解さもあり、実際の活用には至っていません。一方で、家屋そのものの連なりや、

地域における職業上の結びつきが失われつつある今、より身近な範囲から、市民同士あるいは市民と行政との対話による都市づくりを進める時期を迎えています。

市民発意のまちづくりを支援又は調整するための方法について考えます。

第3節 対象区域と目標年次

1 対象区域

本市では、都市計画区域内だけでなく都市計画区域外の三秋及び南山崎地区、中山地域、双海地域を含む広い範囲で日常的な交流があり、各地域が連携しながら一体の生活圏を形成しています。この生活圏を前提にまちづくりを行うため、本方針の計画対象区域は伊予市全域とします。

2 目標年次

本方針の目標年次は、概ね20年後の令和22年（2040年）とします。この目標年次は立地適正化計画とも一致しており、本方針と立地適正化計画を連動させながら中長期的なまちづくりを進めます。なお、これからも社会経済情勢の変化などの必要に応じ、計画の見直しを柔軟に行っていきます。

第4節 本方針の構成

本方針の主眼は、第3章中「都市づくりの展望」から第4章「分野別の都市づくり方針」、第5章「地区別の都市づくり方針」までと、それらの推進方策である第6章「都市づくりの進め方」にあります。

■都市計画マスタープランの構成



まず第1章「方針策定の趣旨」と第2章「伊予市の現状と都市が抱える課題」では、策定にあたり、本方針の位置づけや都市が抱える課題などの前提条件を整理します。

つぎに第3章「都市づくりの将来ビジョン」では上位計画を鑑みながら、目指すべき都

市像とその実現のための理念や基本目標など、今後 20 年の都市づくりについて大まかな方向性を示します。さらに第 4 章の「分野別の都市づくり方針」と第 5 章「地区別の都市づくり方針」では将来ビジョンを実現するためのより具体的な方針をテーマ別に取り上げ、都市が抱える課題との関係性を整理します。最後に第 6 章「都市づくりの進め方」では、これまで掲げた都市づくりを推進するための方策として、市民主体のまちづくりや本方針の一部を構成している立地適正化計画との連動についての考え方を示します。

本方針では、都市づくりの推進方策を将来ビジョンの実現性を高める考え方として重視し、総合的なまちづくりにつながる取組方として提案しています。

また、市民の方に分かりやすいようできるだけシンプルな構成とし、あらゆる世代の方が読み物として手にすることができるよう配慮します。

第2章 本市の現状と都市が抱える課題

第1節 本市の成り立ち

伊予市は、平成 17 年（2005 年）、もともと歴史的につながりが深く、日常的な人の行き来も盛んだった、伊予市・中山町・双海町の 1 市 2 町が新設対等合併して誕生しました。

旧伊予市は、昭和 30 年（1955 年）に郡中町と南山崎村・北山崎村・南伊予村が合併してできた市です。このうち郡中町は、寛永 2 年（1635 年）の松山藩領と大洲藩領との替地を機に、大洲藩主から開発許可を得た地元の豪商・宮内九右衛門と清兵衛兄弟が私財を投げうち、当時としては珍しく民間主導で区画の整理が図られた都市です。もともとは湿地帯であった灘町周辺から開発が着手され、間口や奥行きの広い全国的にみても大きな地割を持つ、先進的な流通都市づくりが目指されました。

大洲藩もこの一帯を「諸々御免地」に指定し、税や年貢を免除する経済特区としたほか、官民合同で港の整備を進めることで、藩全体の流通・商業機能をさらに高めようとしていました。

結果、この地域は紙や木蠟、砥石や海産物を扱う問屋が集まる流通拠点として成長し、明治時代以降も周辺郡部の特産品を移出する交通の要衝として栄えました。しかし、戦後の松山港整備とその後の陸上交通の発達により流通拠点性は著しく低下し、1970 年代以降はモータリゼーションの影響から市街地の停滞と郊外化が進んでいます。2000 年代に入り（旧）中心市街地活性化基本計画が策定され、第3セクターのまちづくり会社、まちづくり郡中も発足しました。郡中のまちなか再生に向けた動きが、再び民間と行政によって進められようとしています。

旧中山町は、江戸時代より宿場町として商業を中心とした産業で栄えていました。この頃から「中山栗」の栽培、生産が活発になっていました。明治末期には四国南西地域の動脈として旧国道が整備され、栗と養蚕、木炭などの生産地として、中山間地域の特性を活かした特色ある農村を形成するとともに、近隣の鉱山等の開発に伴い、その主要中継地として名声を高めました。しかし、高度経済成長とともに深刻化した過疎問題等によって、農村社会の構造・体質は大きく変容してしまいました。

旧双海町は、江戸時代から農林漁業が盛んであり、養蚕、製蠟、木炭、畜産が繁栄を究めましたが、産業革命などの影響で次々と衰退しました。戦後は温州みかんが植えられ、基幹作物に成長しました。

現在では高付加価値農業を目指して柑橘の施設栽培が行われています。漁業は、地引き網が盛んでしたが、漁船の機械化や漁法の近代化の影響を受け、沖合漁業が活発に展開されています。

第2節 都市が抱える課題

1 人口に関する課題

課題① 市街地の人口維持

■本市の人口は減少傾向にあり、灘町、湊町、烏ノ木団地など以前から家屋が建ち並ぶエリアを中心に人口減少が進行しています。このままでは、生活サービス施設や公共交通機関の利用者減少による業務の縮小や撤退、税収減少による行政サービスの縮小などが懸念されます。そのため、生活サービス施設が集まる魅力的なエリアを形成し、まちなか居住を積極的に促すことで、市街地の人口を維持する必要があります。

課題② 少子高齢化社会に対応した都市づくり

■本市においては、人口減少とともに少子高齢化も進行しており、生産年齢人口減少により経済成長率の低下、社会保障関連支出の財政圧迫を招くことが懸念されます。

また、少子化は社会性を育むことが難しくなるなど、子どもたちの健やかな成長を阻む要因となりかねない一方で、高齢化は、新しい技術への対応に困難をもたらし、更新される施設や仕組みを分かりづらく使いづらいと感じる人が増えてくることが懸念されます。このため、生活上必要なサービスを高齢者が負担感なく利用できる環境を整備する必要があるほか、障がい者や子どもなどに配慮したユニバーサルデザインを展開することで、居住環境を向上させ、生活や業務の革新につながる交流機会の創出を図る必要があります。

課題③ 若者の定住促進

■市内の事業所数は減少傾向で、就業機会を求める若者は大都市圏や近隣の松山市、松前町へと流出しており、地域の経済活動衰退やまちのにぎわい低下の要因となっています。このため、就業機会の創出を図るほか、官民協働による住まい対策、U・I・Jターンの促進など、定住促進対策を行うとともに、移住者を受け入れようとする地域を支援することで、若者が住みやすい都市づくりを推進する必要があります。

2 土地利用に関する課題

課題① 土地利用規制の再構築

■人口減少と市街地の拡大に伴い、都市の低密度化が進行しており、都市を支える施設を維持管理するための負担が重荷になるほか、自動車への更なる依存により、公共交通ネットワークの縮小や環境負荷の増大、地域経済の衰退など、様々な課題が生じます。そこで、これまで人口増加を前提としてきた都市構造を見直し、既存の交通ネットワー

クを活かした拠点性のある市街地を築く必要があります。

■都市計画の仕組みでは、そもそも昭和46年（1971年）12月20日、当時強力だった開発需要に対し無秩序な市街化を防ぐため、「都市計画区域」を、優先的かつ計画的に市街化を図るべき「市街化区域」と、市街化を抑制又は調整すべき「市街化調整区域」に区分された経緯があります。しかし今日、人口減少を背景に土地建物が不規則に使われなくなってきていることから、都市計画区域全域で、適正な土地利用をより細かな単位で判断する状況に迫られています。

■郊外の大規模小売店舗立地や後継者不足、商業地としての運用不足などを原因に、既成市街地の商店街はシャッター通り化が進み、個店の連なりがもたらす魅力を失いつつあります。大規模商業施設は、ワンストップ・ショッピングを求める広域の市民の消費活動を支える一方で、高齢者など車を利用しない者にとっては利便性が高くありません。このため、郊外の大規模商業施設の必要性は認めながら、鉄道駅周辺に生活サービス施設を誘導することで、公共交通と徒歩により生活サービス施設を利用できるという、もう1つの選択肢を設けることが重要です。

また、こうしたまちなかに定住や創業を促すことで、魅力ある個店の集まりとしての商店街再生を図る必要があります。

課題② 高質な住宅地の形成

■都市への居住を促すためには、良好な住宅環境が必要ですが、人口減少などにより、灘町、湊町などを中心に空き家や使われない土地が増加しています。

また、これらの地区の木造住宅には耐震性がないものが多い上に、接続する道路の幅が狭く、火災による延焼や地震による倒壊が懸念されます。さらに、老朽建物は、街並みの連続性を低下させ、防犯や景観の面で、近隣の居住環境を悪化させる事例が指摘されています。

この現象は、マンションやアパートなどの集合住宅も例外でなく、空き室化や老朽化により維持管理費用を捻出できず、最悪の場合、解体も行われなければ廃墟化する懸念があります。

■市街化区域内の使われない土地については、生活に身近な機能の整備や、宅地など別の使い道での有効利用を検討する必要がある一方で、事前に実施した市民アンケートによると、住宅地を現状以上に増やす必要がないとの意見も挙げられています。したがって、使われない土地の活用方法については、都市の活性化と地域のニーズとのバランスがとれた内容を検討する必要があります。

■上記以外にも、必要な改修を施した空き家へ居住を促すほか、民間主導による小規模な区画整理による市街地の面的整備や、耐震化の促進などにより、より質の高い住宅地の形成を図る必要があります。

3 都市施設に関する課題

課題① 交通結節点とその周辺の拠点性向上

■公共交通の利用者数は全体的に年々減少傾向にあり、鉄道のサービス水準低下が、利用者の転出を増加させ、地域経済が衰退するという悪循環に陥る懸念があります。交通結節点である鉄道駅での乗り継ぎを円滑にし、公共交通の利便性が高い鉄道駅周辺に都市機能を誘導することで、利便性を向上させる必要があります。

課題② 公共交通ネットワークの強化

■鉄道の利用者数は全体的に減少傾向にあるほか、市街地のバス交通は、平成27年（2015年）7月からコミュニティバス『あいくる』を運行していますが、乗車率の確保が図れていない状況です。

また、市民アンケートによれば、公共交通による移動ニーズが一定の割合あることも確認されています。しかし、市街化調整区域など、郊外の地域においては、鉄道やバスなどの公共交通がほとんど機能していない地域や、公共交通サービスが実質的に利用できない地域（「公共交通空白地域」といいます）があります。このような状況下では、公共交通サービス水準が低下し、高齢者世帯を中心に日常最低限の買い物や通院ができない、といった深刻な問題につながる恐れがあります。

■郊外においては各地域のニーズと運行上の効率性とのバランスを取りながら、効果的な公共交通を提供するほか、まちなかでは自動車以外の移動環境を向上させることで、市民の移動利便性を確保する必要があります。

課題③ その他の都市施設の維持・誘導

【全般】

■本市の都市施設（公共の建築物や土木施設）は老朽化が進んでおり、一斉に更新期を迎えることから、全ての施設の管理更新費用を賄うことができず、残すべき施設やサービスを選択し、それらの質を最少の経費で高めていく必要があります。ちなみに、先年実施した市民アンケートによると、鉄道駅を中心とした地域に医療施設や社会福祉施設の整備が求められています。

税財政と市民ニーズとのバランスを取りつつ、民間事業者の発意を受け止めながら、既存の財産の効果を大きく高める支出が求められています。

【公共土木施設（道路、公園、下水道など）】

■公共土木施設の整備計画は、これまで民間の開発圧力と競い合うようなかたちで、人口増加を前提に量的指標に軸足を置き、拡充を進めてきました。しかし人口減少社会に転じた今、施設の規模について今後の人口動向から管理可能な範囲を想定し、再編成する必要があります。

また、施設の配置については、従来の「自動車の交通処理」「憩いの場」「観光」に加え、「歩行者の安全」「防災」といった視点からも検討する必要があります。

【医療、福祉施設】

■高齢化の進行に伴い、医療施設、福祉施設の重要性はますます高まっていますが、本市には総合病院がなく、現在ある医療施設の診療科目もばらついていることから、患者によっては、適切な医療サービスが身近にない状況にあります。

また、小児・周産期医療では、市内に分べん可能な医療機関が無いなど、量的不足は否めず、子どもを産み、育てる上での不安が残る要因となっています。

一方で、今後は医療費や福祉施設利用費の増加により高齢者の経済的負担や財政負担の増加が懸念されます。

法制度上、医療機関の配置方針については、愛媛県が策定する医療計画に委ねられており、本市は松山医療圏（松山市、伊予市、東温市、久万高原町、松前町、砥部町）全体での医療サービス体制構築を前提としています。

開業医の場合は、経営上利益追求の側面があり本市のみで全診療科目の開設が困難であることを認識し、医療機関がある近隣都市へのアクセス向上や、保健医療と介護、子育て支援の相互連携による切れ目ないサービス提供体制の構築、歩いて暮らせる都市基盤整備を進めることで、健康寿命の延伸を実現する必要があります。

【子育て・教育施設】

■女性就業率の上昇と非正規労働者の増加によって多様化する保育ニーズに対し、小規模保育など地域密着型の保育サービスを組み合わせながら、将来人口構造を見通した適正な施設維持、誘導を図る必要があります。

■市内の小・中学校は、平成27年（2015年）度末をもって耐震化率100%を達成しました。これまでも地域の核として各種行事が実施されており、公共施設の総合的な管理を考える上で、空き教室を他目的で使用するなど、多機能化に向けた検討が必要です。

■市民の文化活動や、生涯学習の拠点であった中央公民館や図書館などの社会教育施設は、老朽化のため伊予市文化交流センター（IYO夢みらい館）として建替えを行いました。が、外出や交流の機会をつくる身近な広場が不足しています。このため、公共施設の老

朽化対策として各施設の統廃合や予防保全※型の管理により安全を確保するほか、地域コミュニティ広場の維持・拡充を検討する必要があります。

また、社会教育施設へのアクセスは自動車为中心であり、特にまちなかの施設では駐車場が不足していることから、効率的な駐車スペースの確保が求められています。

※ **予防保全：**

施設が不具合を起こす前に、計画的な点検・補修・部品交換などを行うことで、大きな故障を予防し施設を長持ちさせること。これに対して、施設が故障してから対処療法的に修繕を行うことを「事後保全」という。

【新たな潮流として】

■人口が減少していく中で、地域のコミュニティを維持していくことは、ますます難しくなりつつあります。特に日常的な買い物や健康管理の体制については、事業者が各集落に赴く「配達」や「往診、訪問診療」の充実と、一定以上の人口規模を有する地区において「ミニスーパー」や「かかりつけ医」の存続とが効率的に組み合わせられて提供される必要があります。

■世帯構成の変化、雇われ人や年金生活者の増加などにより、地域とのつながりを持たず、社会的に孤立する人が増えかねない環境が拡大しつつあり、例えば「高齢者の孤立化」や「若者のパラサイト・シングル※化」という現象に表れはじめています。

「一人ひとりを見守る地域コミュニティの維持」や「家、職場とは異なる第3の居場所づくり」が求められています。

※ **パラサイト・シングル：**

社会人になっても親元で生活する独身者のこと。

4 都市防災に関する課題

課題① 現実的で効果的な防災まちづくり

■灘町や湊町など木造住宅が密集している市街地は、狭あい道路が多く、緊急車両が通行できない箇所があるほか、耐震化が進んでおらず、地震などの災害が発生した場合には市民の生命や財産への大きな被害が懸念されます。このため、市街地の整備や、災害に強い都市基盤の充実、避難路の確保など防災や減災に配慮した災害に強いまちづくりを促進する必要があります。

■本市では、既にいくつかのハザードマップを作成し公表していますが、先進的な自治体と比較すれば、狭あい道路が接続する木造住宅密集地域における火災や、中小規模のため池決壊など、未だ潜在する危険性について市民の間で共有できていません。

■東日本大震災の教訓を踏まえた防潮堤など、大規模な基盤整備による影響軽減は人的、

財政的に無理があることを自覚し、既存の施設や仕組みを活用した防災施策を検討、実施する必要があります。

■南海トラフ地震の発生が切迫する中で、防災施策をより効率的に展開するためには、各地区が情報伝達や避難行動を想定する中で、具体的な改善事項を抽出し、基盤等の改良につなげていくという流れをつくることが大切です。

5 都市景観に関する課題

課題① 多様な主体による景観づくりの推進

■本市は海や山川、田園といった多様な自然景観や、歴史的街並み景観などを有していますが、特に市街地においてはそれらの景観を阻害している施設が見受けられます。良好な都市景観は、市民生活を豊かにするばかりではなく、市街地活性化の大きな要素ですが、景観に関する市民の考え方には温度差があり、地域全体の意識の醸成には至っていません。

このため、住民や地域団体、企業などが具体的なテーマのもと、行政との協働で景観の保全・育成に取り組む機会を設け、質の高い景観形成に取り組む参加者を増やしていく必要があります。

課題② 歴史・文化を活かした市街地活性化

■郡中景観計画区域には、伝統的な構造を有する町屋があり、まちの印象をかたちづけていますが、周辺に空き家や空き店舗が発生するだけでなく、歴史的建造物自体の維持管理が難しくなるケースが増えています。こうした建物は、近隣に管理者がいない場合もあり、日常的な維持管理ができないことから老朽化が早く、歴史的街並みの連続性を低下させ、来訪者の足を遠のかせるきっかけになりかねません。

文化財の保存や活用の考え方を参考にしながら、まちの魅力を高める要素の1つとして、地域のシンボルである歴史的建造物などを市民が協力して守っていく仕組みづくりが求められています。

また、家屋が建ち並ぶ地区をはじめとして、空き建物の適切な維持管理や有効活用を行う必要があります。

6 都市環境に関する課題

課題① 多様で豊かな自然環境の保全・活用

■本市は、瀬戸内海や皿ヶ嶺連峰県立自然公園などの多様で豊かな自然資源があり、ふたみシーサイド公園から眺める美しい夕景、道後平野を一望できる松山自動車道伊予灘

サービスエリアなどをはじめとして、景勝地にも恵まれています。

また、都市計画区域外を中心に数多くある集落は、それをとりまく森や川、混在する農地、ため池等と一体的な「里地里山」を形成しています。

これらの自然環境は国土保全、水源涵養、多様な生物生息環境の保護などに大きな役割を果たし、ところによっては市民が憩う場としての機能を有している一方で、水害や土砂災害の危険性も有しています。

今後は、防災面での適切な対処を図りつつ、環境保全を推進する必要があります。その手段の1つとして、レクリエーションや教育の場に活用することが求められています。

課題② 緑やオープンスペースのあり方の再検討

■従来、憩いの場づくりや観光振興を目的に整備あるいは計画されてきた公園や緑地について、アクセス性や施設などの適正な維持管理について、課題が浮かび上がっています。

また、もう1つの緑「都市農地」については、都市緑地法等の一部改正により、「宅地化するもの」から「都市にあるべきもの」へと原則が大きく変わりました。

以上の事情から、良好な生活環境の保全や都市災害の防止といった観点を加え、緑やオープンスペースのあり方を再検討する必要があります。

課題③ 温室効果ガスの削減に向けた地域社会の取組

■温室効果ガス（二酸化炭素、メタン、フロンガスなど）の削減に関しては、近年国際的な目標が定められるなど深刻な課題とされていますが、地域社会全体での取組にはまだまだ推進していく余地が残されています。

7 財政に関する課題

課題① 財政の健全化

■本市は人口減少や労働人口の減少により、今後税収の低下が見込まれます。さらに、老朽公共施設の維持更新費用の増加、高齢化に伴う社会保障費用の増大、市町合併に伴う地方交付税優遇措置の終了など、財政が厳しい局面を迎えています。こうした状況に向き合い、積極的な行財政改革に努めなければ、行政が提供するサービスの低下や、増税などが考えられ、結果的に市民の経済的負担の増加、生活利便性の低下など、悪循環が生じます。

まとまりのあるコンパクトな地域がそれぞれあり、それらが日常的な交通ネットワークで結ばれている環境を整備することで、居住人口の増加、流出人口の抑制により人口の維持を図るとともに、まちなかにある既存の施設を健康づくりに活用できるよう改良することで、医療費を抑制させるなど、財政の健全化を図るための投資が必要です。

8 参画・協働によるまちづくりの推進に関する課題

課題① 官民協働のまちづくりと行政運営の透明性確保

■まちづくりの最終的な主役は市民です。もちろん行政も公共の利益のために全力で支援しますが、地域の特性や課題にきめ細かく対応するには、地域をよく知る個人、地域団体、NPO法人などが主体的に行動していくことが大切です。

このため、まちづくりの推進にあっては、構想・計画段階から市民参加や市民提案などを取り入れていく参画の仕組みをつくり共有する必要があるほか、まちづくりに関わる多様な主体を支援又は調整する仕組みの構築、あるいは住民自治に対する意識の高揚を図る必要があります。

また、協働の前提として行政が信頼を得るためには、運営を透明化し施策を客観的に評価するなど、地域が納得できるような仕組みづくりが必要です。

第3章 都市づくりの将来ビジョン

第1節 都市の将来像と都市づくりの理念

第2次総合計画では、「まち・ひと ともに育ち輝く伊予市」をまちの将来像とし、「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～」を基本的な考え方（基本理念）として掲げています。

本方針においても第2次総合計画で掲げるまちの将来像を踏襲することで、それぞれの計画でビジョンを共有しながら都市づくりの理念の具現化を全市的な取組として進めていきます。

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

第2節 都市づくりの基本目標

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全ての人に住み良いまちなかの形成】

- 市街地に都市機能を集積して利便性を高め、まちなか居住を促します。
- ユニバーサルデザインへの対応やまちなかの歩行者ネットワークづくりを進め、子育て世代や高齢者にやさしい都市空間をつくります。
- まちなかにおける働き場や、交流機会の創出により、若者が住み続けたいと思える都市づくりを目指します。
- 身近な遊び場や広場の確保、水辺空間の整備などで、市民がつどい、自然の中で生活の豊かさを感じられる空間づくりを進めます。
- まちなかの魅力を歩いて感じられる環境を整えることで、市民の健康で快適な都市生活を支えます。

【歴史・自然・人が活きるまちづくり】

- 景観計画区域や風致地区を中心に歴史的街並みや文化財を保全・活用し、市民自らの誇りを持つことができ、子育てにふさわしい環境づくりを行います。
- 伊予灘、谷上山、大谷池周辺をはじめとする自然環境は国土保全や水源涵養、憩いの

場として機能しており、このような自然環境との共生を目指します。

- まちづくりを市民と協働で進めることで、立場を越えて互いを思いやることのできるまちづくりを目指します。

目標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】

- 既存の土地利用・都市機能を利用し、都市拠点からの地域活性化を進めることで、本市全体としての活性化につなげます。
- 居住や工業、商業など都市拠点の役割を明確にしつつ、複合用途の土地活用を積極的に受け入れることで、職住近接で活気のある都市づくりを推進します。
- 郡中エリアの商店街と幹線道路沿いの大型店舗との役割分担を図ることで、多様な主体によって市民の消費活動や都市のにぎわいを確保します。
- ＪＲ予讃線や伊予鉄道郡中線の鉄道駅を中心に都市機能が集積する拠点を築き、各拠点が機能補完し合うことで沿線全体での魅力ある地域形成を目指します。

【災害リスクの低い都市づくり】

- 南海トラフ巨大地震による津波や河川の氾濫、ため池の決壊など災害への対策を講じることで、だれもが安全に住める環境づくりを行います。
- 津波や河川の氾濫により浸水の可能性が高い沿岸部と、土砂崩落の可能性が高い内陸部とが相互に機能を補完し合う都市づくりにより、都市全体としての災害対応力を高めます。

目標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】

- 市街地内及び市街地と郊外を結ぶ鉄道やコミュニティバス、デマンドタクシー※などの公共交通ネットワークの維持・拡充により移動利便性を確保します。
- 伊予港や伊予ＩＣ、ＪＲ車両基地・貨物駅など利便性の高い交通環境を活かし、各拠点を基点に一体的な土地利用を形成することで人やモノの流れを円滑化します。
- 主に農山漁村の地域コミュニティを維持するとともに、市街地との交通ネットワークで結ぶことで生活水準の維持を図ります。

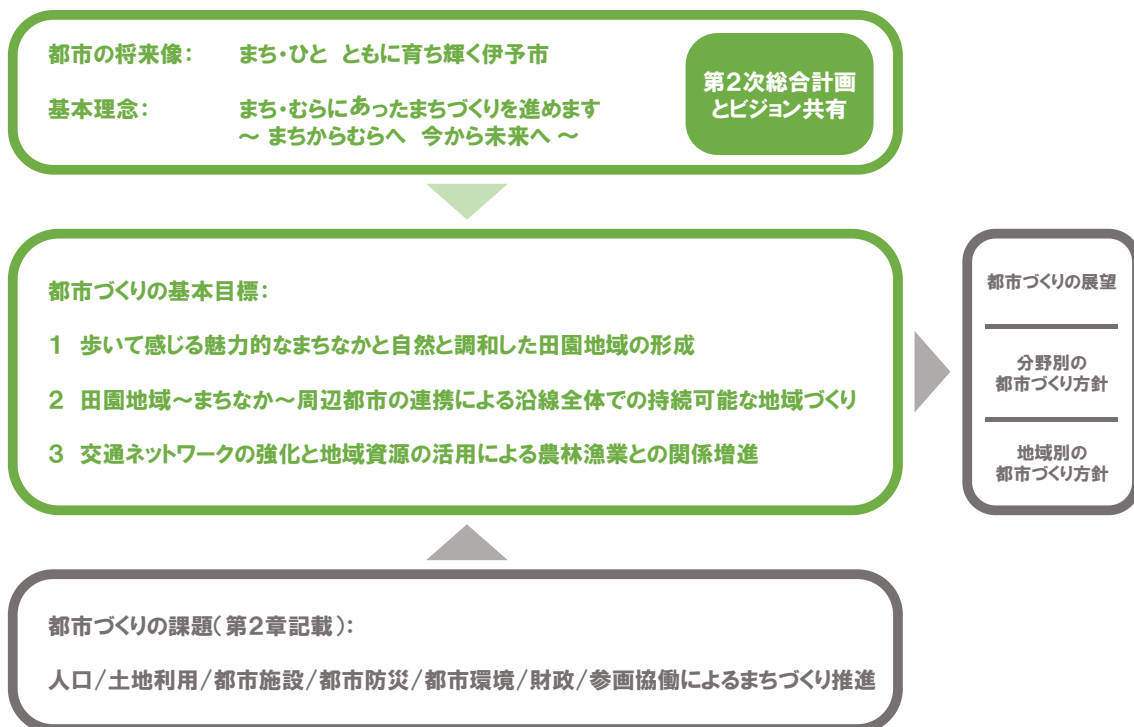
※ デマンドタクシー：

交通移動が不便な方に対して、自宅や指定場所から目的地まで、途中で複数人を乗せながら、それぞれの行き先に送迎するタクシーによるサービスのこと。予約があった時のみ運行する方式が一般的で、運行方式・運行ダイヤ・発着地の自由な組み合わせにより、多様な運行形態が存在する。

【まちとむらが連動した農林漁業の環境保全】

- まちなかやその周辺の農地や漁港を活用して農林漁業に触れる身近な場をつくとともに、田園地域や農山漁村からの交流を促進することで、地産地消を進め、まちなかの暮らしと農林漁業を主とする営みとの距離を近づけます。
- グリーンツーリズムなどをきっかけに、地に足の着いた田舎暮らしを紹介し移住を推進する地域を支援します。
- 本市に特化できるライフスタイルのブランド化を模索し、自然の豊かな海・山・里を背景に無理なく暮らせる環境を整えます。
- 田園地域や農山漁村の環境を再生可能エネルギー導入の下地として利活用することで低炭素都市づくりを進めます。

■都市づくりの将来ビジョン



第3節 将来人口フレーム

【将来人口推計】

国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」といいます。）の将来人口推計によると、本マスタープランの目標年次である令和 22 年（2040 年）における本市の将来人口は、26,998 人となり、平成 22 年（2010 年）比の 71%まで減少することになります。

【目標人口の設定】

本市では、平成 28 年（2016 年）度に「伊予市人口ビジョン」を策定しました。その中では、今後、伊予市まち・ひと・しごと創生総合戦略による様々な人口施策に取り組むことにより、将来人口の維持（減少率の低減）を図るものとして、令和 22 年（2040 年）の目標人口を設定しています。本方針においてもこの考え方を踏まえ、令和 22 年（2040 年）の目標人口を 31,000 人と設定します。

なお、本方針の一部である立地適正化計画は、異なる区域を対象にしていることから、目標値についても別に設定しています。

将来人口フレーム

令和 22 年(2040年)の目標人口 31, 000人

第4節 都市づくりの展望

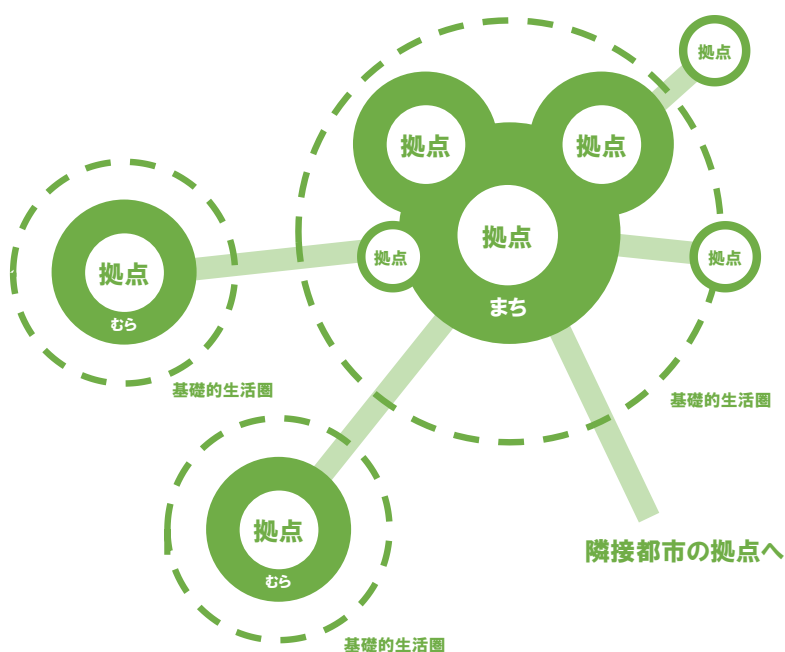
1 全体構造の展望

本市が人口減少社会の下、持続可能な都市づくりを目指すためには、公共交通を軸にそれぞれエリアの拠点から家屋が連なるまちやむらの構造（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）を基本に身の丈サイズの都市経営へと大きく舵を切る必要があります。具体的には都市機能を市街地の中心（中心拠点・生活拠点）や地域ごとの核（ふるさと拠点）、各部門における先進地など（産業拠点・物流拠点など）に集積し、これらを公共交通や主要道路によるネットワーク（都市連携軸・地域連携軸）で結ぶことにより、人やモノの交流の機会を増やし生産性の高い都市づくりを行おうとするものです。

この考えは、それぞれの郷土での人々の営みと、それによって形成されてきた景観や文化を守り育てることへのアプローチともいえます。

コンパクトシティの実現に向けた具体的な指針や施策は立地適正化計画で示していますが、本方針が連動することで、より広がりや厚みをもった実効性のある計画とします。

■本市における都市構造のイメージ



以上の考え方を、本市において位置づける場合、まず軸としての交通ネットワークを以下のように整理します。

都市形成軸は、都市を構成する線的要素であり、主要な道路、鉄道などが該当します。本市の骨格ともいえる都市形成軸を、以下の4つに分類します。

【拠点連携環】

中心市街地外郭道路、市街地内道路

・まちの各拠点を結びつけることで、それぞれが有する都市機能の連携を高め、本市の核を中心に都市の一体的な発展を促進するための交通軸です。

【地域連携軸】

主要地方道（県道）伊予川内線、コミュニティバス路線

・まちと郊外とを幹線道路やコミュニティバスで結び、本市の都市計画区域内の交流を促すとともに、各拠点へのアクセシビリティを高める交通軸です。

【都市連携軸】

J R 予讃線、伊予鉄道郡中線、国道56号、国道378号、主要地方道伊予松山港線

・まちから農山漁村、さらに松山都市圏（松山市・松前町）や南予地方（内子町・大洲市）との都市間・地域間交通を支え、都市間連携の基盤となる交通軸です。

【国土連携軸】

四国縦貫自動車道（松山自動車道）

・四国各地や本州などとの広域的な「人やモノ」の交流を支える国土の骨格となる交通軸です。

次に、軸でつなぐ各拠点を以下のように整理します。

① 中心拠点（高次都市機能集積拠点）

J R 伊予市駅及び伊予鉄道郡中港駅、郡中駅の周辺を含む一帯を、本市の核となる「中心拠点」と位置づけます。

② 生活拠点

伊予鉄道新川駅、鳥ノ木駅周辺を「生活拠点」と位置づけます。

③ 産業拠点

都市計画区域の企業団地（下三谷、北西原、臨海埋立地・伊予港、八倉）とその周辺を「産業拠点」と位置づけます。

④ 物流拠点

物流機能の強化が期待できる伊予ICとJ R 車両基地・貨物駅の周辺を「物流拠点」と位置づけます。

⑤ 広域防災アクティビティ拠点

普段は、都市機能や住民の教養及び文化の向上を目的に各種サービスを提供し、災害時には指定避難所や広域防災拠点としての機能発揮が期待されるウェルピア伊予を「広域防災アクティビティ拠点」と位置づけます。

⑥ スポーツ・レクリエーション拠点

皿ヶ嶺連峰県立自然公園の一部である谷上山公園、大谷池とその周辺、本市唯一の総合公園であるしおさい公園を「スポーツ・レクリエーション拠点」と位置づけます。

⑦ ふるさと拠点

市街化区域外の複数の集落が集まる基礎的な生活圏の中で、今後、生活サービス施設や地域活動の融合化を図ろうとする箇所を「ふるさと拠点」に位置づけます。本方針では、市内の各小学校周辺を候補として仮定します。

2 エリアごとの展望

① 市街地エリア

■市街化区域を中心としたエリアを「市街地エリア」として設定します。本エリアにおいては、居住機能と多様で高度な都市機能が集まる、魅力ある市街地を形成します。

■中心拠点には、生活サービス施設をはじめとする様々な都市機能の集積を行い、都市防災機能の強化とともに、「人、モノ、情報」の円滑な交流拠点としての整備を図ります。さらに、まちの魅力を体感できるよう、駅を基点に歩行空間の快適化に向けた整備を行います。

また、近くの港湾区域では、流通を担う港湾機能と生活の営みである漁港機能とが調和しながら、より多くの人々が海と親しむことができるよう、沿岸の防災や環境面にも配慮した整備に努めます。

■生活拠点は、必要に応じた生活サービス施設の集積を図るとともに、居住を誘導することで、生活利便性の高い居住環境の創出に努めます。

また、水害、地震災害などの対応が円滑に行えるよう、これまでの被害を教訓に、内水処理力の向上や避難行動の効率化に向けた基盤整備の検討を進めます。

■広域防災アクティビティ拠点は、スポーツ施設や宿泊・研修・保養施設などが整備されており、市民や利用者が文化活動やスポーツ活動を通して癒しを感じ、リフレッシュをする場となっています。今後とも、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ります。なお本拠点は、災害時に指定避難所や、愛媛県広域防災活動要領における「広域防災拠点」、伊予警察署の代替施設としての活用を想定していることから、避難空間としての機能の充実に努めます。

■北西原、臨海埋立地・伊予港の企業団地については、他の産業拠点とともに後述します。

② 田園集落エリア

■市街化調整区域を中心としたエリアを「田園集落エリア」として設定します。本エリアにおいては、優良農地の確保、森林や沿岸の保全を行い、それぞれ効率的な利用を図ろうとする農林漁業施策とのバランスをとりつつ、地域コミュニティや住民の生活利便性を維持することを主題とします。

■また、愛媛県栽培資源研究所が立地する強みを生かし、エリア全域において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、交流が行いやすい環境の整備を図ります。

■産業拠点については、大正期から盛んになった水産加工業や製材業が道路網の整備を契機に転換期を迎え、行政が、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（旧農村地域工業等導入促進法）などに基づく農村地域や臨海部への工業団地整備を進めてきました。現在は、企業団地の全ての区画に企業が立地しており、引き続き、本市の産業活性化、地域雇用促進の場として、周辺環境にも配慮した土地利用を図ります。

■物流拠点は、輸送効率の大幅な改善が見込まれる期待値の高い場所です。効率的で環境負荷の小さい物流の実現に向け、物流拠点施設の総合化と流通業務の効率化を促進するための具体策を探ります。

■スポーツ・レクリエーション拠点では、数多くの市民が心地よく休息、観賞、散歩、遊戯、運動などを行えるよう、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ります。

③ 農山漁村エリア

■都市計画区域外の言わば「農山漁村エリア」は、市街化調整区域と同じく、優良農地の確保、森林や沿岸の保全を行い、それぞれ効率的な利用を図ろうとする農林漁業施策とのバランスをとりつつ、地域コミュニティや住民の生活利便性を維持することを主題とします。

■ふるさと拠点は、これからも地域住民が暮らし続けることができるよう、将来像の認識を共有しながら、持続的な地域活動や生活サービス施設へのアクセス維持、地域の増収などに関し実践する場に位置づけ、行政はその活動を多面的に支援することとします。

以上のエリアの間を、公共交通機関がそれぞれの範囲（まちなか、まち～むら、むらの支線、まち同士）ごとに役割分担をしつつ、連携しながら効率的に運行することを目指します。

■ 未来都市構造図



第4章 分野別の都市づくり方針

第1節 土地利用

【土地利用の全体方針】

土地利用に関する規制は、良好な都市空間の形成を目的に、立地する建物の用途・容積率・建蔽率などの制限を加えたり、一定の地区を対象に具体的な整備計画を示したりすることで、計画的な土地利用を図ろうとするものです。

本市の基本方針であるコンパクトシティ構想では、建物の密度が中心拠点及び生活拠点の街区を基点に、郊外に向かって段階的に下がっていくまちの構成を秩序づけようとしています。そのためにまずは、中心拠点及び生活拠点に近い範囲から、生活サービス施設などの立地に活用可能な土地の連たんを図ります。

本市のような小都市の市街化区域において、人口減少下でも建物の連なりを維持するためには、職場と住居とが近接しながらも全体として調和する姿を目指す必要があります。今後は、既に立地する住居と、商業施設・地場産業の工場などの都市的施設が共存することを前提に、お互いの環境悪化につながる配置を避けつつ、単なるすみ分けでない適切な用途の複合による活性化を図ることとします。

その手法として、既定の区域区分、用途地域や防火規制は居住環境の維持向上のために大枠を決めるものとして運用する一方、より小規模な範囲で、建築上のルールや整備計画である地区計画などを組み合わせ、地区の特性を活かす都市づくりを目指します。

また、中心拠点あるいは生活拠点周辺において、一定規模以上の土地が遊休地になった場合には、業務地[※]として早期に転換利用されるよう促進に努めます。

[※] **業務地：**
事務所、会議場、銀行、郵便局などの業務の用途に供する土地

一方、市街化調整区域では、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や、人口流出などにより地域活力の低下がみられるふるさと拠点周辺を対象に、地域コミュニティの維持を目的とする土地利用規制の導入を推進します。

なお、いずれの土地利用規制についても、景観、防災、自然的環境に配慮し、農林漁業をはじめとする関連施策と調整しながら、導入、見直しを検討します。

1 区域区分

現在、本市都市計画区域は、松前町の全域と本市、松山市、東温市、砥部町の各一部からなる「松山広域都市計画区域」の一部を構成しています。そして、そのうち市街地又は概ね10年以内に市街化を図るべき範囲を「市街化区域」に、市街化を抑制すべき範囲を「市街化調整区域」に線引きしています。

これまでは松山広域全体において、都市計画基礎調査の結果などを踏まえ、将来計画人口が増えると算定し、農林行政等と調整しながら市街化区域を拡大してきました。

しかし、今後は人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれることから、市街地の一律的な拡大とは異なる方針が求められます。

本市では、当面、立地適正化計画の適切な運用を図りながら、拠点に位置づけた各鉄道駅周辺の動向を随時把握しつつ、区域区分を見直す必要性について検討することとします。

2 地域地区

(1) 用途地域

用途地域については、これまで地域の特性に応じて、住宅、商業施設、工場の各施設の混在を抑制し、適切な都市環境の実現を図るため、地域ごとに土地の使い方を純化させる方針を進めてきました。

しかし、今後は人口減少下にあっても市街地における家屋の連なりを維持するという基本的な考えがあり、用途を絞りこんだ土地ではその実現が難しくなりつつあります。

特に居住環境の悪化を招かないよう、大枠のすみ分けは守りつつ、複合用途による土地活用を積極的に受け入れる方向で、必要に応じた見直しを検討することとします。中でも、宅地化の進展により、住工混在傾向が顕著に表われている生活拠点周辺の工業系用途地域については、居住環境を悪化させないための土地利用規制の再編について検討します。

(2) 臨港地区

臨港地区については、本来の目的である港湾の円滑な管理運営を第一義としながら、港湾機能に支障が生じない範囲で市民が港の利用を通じて海と親しめるよう、都市施設の整備と一体となった土地利用を検討します。

(3) 準防火地域

本市の防火規制については、現在準防火地域と、建築基準法第22条の規定に基づく規制をそれぞれ行っています。このうち、準防火地域については伊予市景観計画との調

整を取りながら、幅員4m 未満の道路の割合が多い地域や木造住宅が密集する地域への拡大について課題を整理します。

(4) 風致地区

伊豫岡八幡神社とその周辺の古墳群には、自然や歴史的建造物が佇む趣があり、本市は一帯を風致地区に指定しています。愛媛県指定文化財を含む本地区を今後も保全、活用していきます。

3 地区計画等

(1) 地区計画、集落地区計画

これから市街化区域において、複合用途による土地活用を受け入れる都市づくりを進める上で、より小規模な範囲で、街並みの形成に関わる地域のルールづくりや地域の環境を維持するための活動などが必要となります。

それらについては、地域住民と行政が課題認識を共有しながら、できる限り住民発意のかたちで、地区計画の策定などをはじめとする都市づくりがなされるよう、多面的に支援します。

まちなかの景観計画区域においては、現在の規制のままだと、中高層住宅の立地を誘発しやすい特性があり、その場合、歴史的建造物を起点に広がる既存の低層・戸建店舗や住宅との混在により、一体的な街並み景観の形成が難しい状況にあります。このことについて、地域住民と行政との間で、建物の高さの適切な規制・誘導の必要性について検討します。

流通拠点や産業拠点周辺では、それぞれの地区が持つ潜在的な可能性に着目し、周辺の居住環境や農林漁業施策との調和を図りつつ、民間主導の起業地が円滑に形成されるよう地区整備計画の策定に関する検討を進めます。

一方、市街化調整区域では、農林漁業施策とのバランスをとるため、従来の建築・開発行為に対する規制を行いつつ、地域コミュニティや住民の生活利便性を維持することとします。

鉄道駅や主要道路などの資産を活用することで、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や、ふるさと拠点周辺で人口流出等により地域活力の低下がみられる地区にあって、地域コミュニティの維持に資すると認められる場合、住居や工業に関する地区計画の策定により秩序ある開発を推進します。

また、農業振興地域においては、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的に、集落地区計画の制度があります。この制度についても、必要に応じて活用を検討します。

(2) 防災街区整備地区計画

本市の既成市街地では、古くからの木造住宅と狭あい道路によって構成されており、地区全体として地震による倒壊や火災による延焼の高いリスクを抱えています。しかし行政が、木造住宅が密集する市街地を全面的に改造するような整備を行うことは人的、財政的にも難しい状況です。

本市では、良好な街並み景観の保全に配慮の上、後述する民間主導の小規模な区画整理と組み合わせながら、愛媛県策定の「防災・減災まちづくりのための地区計画策定ガイドライン」を活用し、地震災害時の避難、消防活動等の円滑化に資する危険性の把握や一次避難地・避難路等の改良に向けた検討を進めます。

また、防災まちづくりの手法の一つとして、防災街区整備地区計画の活用についても検討します。本計画は、延焼に強い建築物を建てることや、幅員4m未満の狭あい道路を拡幅するための方針を定められる地区計画であり、地域住民との対話の中で策定を検討します。

4 その他の土地利用

一般的に延べ床面積が10,000㎡を超える大規模集客施設が立地すれば、「都市機能の分散」「都市基盤整備・管理費用の増大」「交通環境の悪化」「周辺生活環境の悪化」などの影響が考えられます。

大規模集客施設の立地を目的とする用途地域、地区計画の決定又は変更について、本市としては、市街化区域内ないし市街化区域に隣接する地区を予定し、都市機能の増進に寄与すると考えられる場合であって、新たに大きな公共投資を伴わず、周辺の土地利用や交通環境と調和するものについて、手続を進めることとします。

【市街地部の土地利用方針】

1 中心商業・業務地

伊予鉄道郡中駅から郡中港駅、ＪＲ伊予市駅を中心とした商業・業務施設が集積するゾーンは、「伊予市の顔」に位置づけられる範囲であり、商業、業務、行政、文化などのサービスが複合する高次の都市機能拠点としての形成を図ります。

2 幹線道路沿道商業地

市街地を縦断する国道 56 号沿道では、商店街の個店との役割分担や周辺の住環境に配慮しながら、周辺地域の自動車利用者の生活需要に応える大規模小売店舗などの生活サービス施設の維持誘導を図ります。

3 専用住宅地

用途地域の規制において、第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域に指定する専用住宅地では、戸建て住宅の連なりを念頭にゆとりある住宅地の形成を目指します。

また、過去にまとまった規模で開発が行われ、現在地区全体が急激な高齢化を迎えている団地では、建物の老朽化や、空き家の発生が見られることから、防犯力や防災力の維持向上に向け、官民協働による環境整備に努めます。

4 一般住宅地

灘町や湊町などの市街地内に古くからある一般住宅地は、狭あい道路が多く、建物の老朽化が進行しているほか、用途が混在している状態です。そのため、店舗や地場産業の工場などとの共存を前提に、基本的な居住環境の維持改善や、地区がもつ特色の発揮を目指します。

5 産業・流通施設地

現在の企業団地は、港湾部とＪＲ予讃線伊予市駅から天神川にかけての臨海部、米湊の国道 378 号沿道、下吾川、三島町の国道 56 号沿道、下三谷・八倉の主要地方道伊予川内線沿道の内陸部などに形成されています。

まず、全てのエリアにおいて周辺の住環境に配慮するとともに、工場内の緑化や緑の緩衝帯の設置を図ります。

港湾部においては、騒音や景観などの環境保護に配慮しつつ、近隣の臨海部との一体的な機能向上に努めます。

下三谷地区や八倉地区は、四国縦貫自動車道や幹線道路の整備による交通条件の進展を活かし、新しい時代に対応した職場環境・企業構造への改善を図ります。

伊予IC周辺については、高速交通網を活かした流通・業務の拠点として位置づけ、事業者の物流拠点施設の総合化と流通業務の効率化に資する土地利用への転換を検討します。JR松山駅付近連続立体交差事業によりJR車両基地・貨物駅が整備された上三谷地区についても、貨物駅を結節点とする物流をコントロールする新たな拠点の形成を図ります。

また、住宅と工場の混在傾向が顕著に表われている工業系の用途地域では、災害時には大規模な火災の発生や有害物質の飛散などにより、住宅の利用が長期間にわたり困難となる状況が懸念されることから、適切な土地利用規制により住工分離を推進し、基本的な居住環境を維持改善するとともに災害に強いまちづくりを進めます。

6 集落地

郊外に点在する集落地は、農林漁業施策や緑地の保全といった環境施策とのバランスを取りつつ、地域コミュニティの維持のための環境整備を推進します。

また、周辺の未開発地であっても、交通条件の飛躍的な進展などにより効果的な集約が図れる地区については、段階的に居住機能を誘導し、エリア全体として魅力ある住宅地の形成を推進します。

7 公園・緑地

敷地面積が概ね2ha以上ある3つの都市公園（五色浜公園、谷上山公園、しおさい公園）と、愛媛県が有する五色姫海浜公園では、数多くの市民が心地よく休息、観賞、散歩、遊戯、運動などを行えるよう、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ります。加えてしおさい公園は、広域避難地として避難上確保されるべき機能の向上を図ります。

8 その他公共用地

都市総合文化施設（ウェルピア伊予）では、都市機能や市民の教養、文化の向上を目的として、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、

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。

市街地に隣接する伊予岡古墳の緑地や市街地内の神社仏閣を取り巻く鎮守の森などは、都市に潤いを与え、本市の街並みに落ち着きを与える貴重な要素として積極的に保全を図ります。

9 山地・丘陵地

都市計画区域の北東から南西部まで、あるいは市南部の多くを占める山地・丘陵地では、水源の涵養や土砂流出の防止につながる良好な自然環境を保全するとともに、農林業の振興を図るほか、公園緑地として、レクリエーションや教育の場での活用を図ります。

市街地部の土地利用方針図



第2節 都市施設

平成28年（2016年）に策定した「伊予市公共施設等総合管理計画」によると、今後40年の公共施設等の更新費用は、調査時過去5年の投資的費用の1.46倍に膨らみ、1年あたり十数億円の費用不足が見込まれています。

そのような中での都市づくりについて、今後の人口減少を見越し、現状の管理運営を効率化するとともに、都市の課題解決に効果的な投資へ絞り込んでいくことはますます必要となっています。

まず建築物の新規整備に際しては、中心拠点、生活拠点、ふるさと拠点周辺にそれぞれ立地する既存建物を軸に、ICT技術の活用による合理化の可能性も踏まえつつ、「複合化（多機能化）」や「既定の対象地区からの広域化」による機能の代替や増進を検討します。一方で、使用頻度が低く老朽化が著しい既存建物については、市民が使い切れる範囲にまで廃止や統合を進めるよう、地域住民と行政が対話しながら既存施設への機能集約を検討します。

また、少ない費用で大きな効果を生むため、建築物・工作物の分野では景観形成の立場から自然・歴史・文化に配慮した「デザイン指針」等の作成を検討し、その定めに基づく統一的な意匠の運用により、周辺環境との調和を図ります。

さらに、自動車での移動が困難な障がい者や子ども、高齢者にとっても、分け隔てなく日常生活が送れるよう、中心拠点や生活拠点の周辺から、各種施設のユニバーサルデザイン化や移動環境の確保を推進します。

多くの自治体ではこれまで、社会基盤の劣化に対し、対症療法的に補修を加えることが主流でした（事後保全）。しかし、劣化が進む前にこまめに補修（予防保全）する方が構造物を長持ちでき、コスト削減につながるという考え方から、基盤の維持・補修については「事後保全」から「予防保全」への移行が進んでいます。

施設の長寿命化や今後の各種施設整備の費用便益分析にあっては、ライフサイクルコスト試算による計画的な管理保全の考え方を取り入れる一方で、便益についても従来の項目に無い「防災」「救命救急」「低炭素化」「都市空間高質化」などの視点を加えることとします。

そのほか日常の管理運営について、公共施設を利用する者と利用しない者との負担の公平性の確保に向け、受益者負担の適正化を図るとともに、既存建物などの効用を高める手法の1つとして、民間の事業化計画や管理ノウハウの導入を積極的に検討します。

本市でも他市町と同様に、沿岸部を中心に南海トラフ巨大地震の津波被害、内陸部を中心に豪雨やため池の決壊による水害や土砂災害、木造住宅が密集する地域を中心に大規模火災など、いくつもの災害リスクが想定されます。

それらから市民の生命や財産を守り、災害に強いまちづくりを進めるため、「伊予市地域防災計画」や「伊予市水防計画」に基づき、防災設備・施設の整備などの防災機能強化

を図ります。

特に公共土木施設の分野では、防潮堤や広範囲の土地のかさ上げなど、大規模な施設整備は、発災までに整備できる可能性が極めて低いことを認識し、地区毎の具体的な情報伝達や避難行動を想定する中で、狭あい道路の拡幅や避難路となる生活道路の改良、一次避難地になる公園、広場の整備などを検討します。

また、下水道や河川については浸水被害の軽減に向けた整備に努めます。

さらに、指定避難所や救援活動の拠点となる庁舎だけでなく、鉄道駅などについても耐震化や不燃化の整備を進め、安全性の確保に努めます。

既に定めている都市計画施設（道路、公園、下水道）の配置や規模に関する計画については、これまで検討材料としてきた本来機能に加え、「空間機能（都市環境、都市防災）」や「市街地形成機能」といった視点から再検討します。

1 交通施設

高速交通網の整備や経済活動の活発化、生活圏の拡大などにより人や物の流れが大きく変化する一方で、人口減少が今後より一層進展するため、より効率的で総合的な交通基盤の整備を検討し、時代の変化に対応し、本市の特性にあった円滑で快適な交通の確保を目指します。

（１）道路

道路交通網は、既設の国道や主要地方道をそれぞれの街区の縁に位置づけ、街区内の居住環境を高質化するよう、前述の拠点連携環や地域連携軸の効果的な改良、整備を図ります。

既に定めている都市計画道路は、現在 10 路線あり、うち 5 路線が全線改良済となっています。長期にわたり未着手となっている 5 路線については必要性、実現性、変更廃止の影響といった観点から適時適切な見直しを行った上で、整備に向けた具体的な検討を進めます。

歩行者や自転車利用者にとって魅力的なまちなかを整備するため、中心拠点や生活拠点周辺の生活道路から、人優先の道路空間の形成を推進します。具体的には、現況道路の交通安全上の課題の解決に努めるとともに、交通社会実験を通じた歩車分離等の検討を進めます。一方で狭あい道路の拡幅については、防災力の向上にも寄与する無電柱化に努めるとともに、道路後退部分の分筆登記を支援し、登記後には担保となる地区計画などを策定することで段階的に整備していくことを検討します。

主要幹線道路からＪＲ車両基地・貨物駅や近隣の大規模集客施設、「伊予市文化交流センター（IYO 夢みらい館）」等へのアクセス向上に向けた課題を整理します。

今後見込まれる高齢運転者増加に対応し、ゾーン 30 などの速度規制区域や自転車専用

通行帯など安全に安心して運転できる道路交通環境の整備に努めます。

道路は地域住民の共有財産であるとの認識のもと、住民、団体、企業等をパートナーに、道路の清掃や樹木の管理を市民協働で進めます。

（２）駐車場

まちなかにおいては、中心拠点や生活拠点のそれぞれ街区の縁に位置する既設の国道や主要地方道沿道に、民間駐車場の誘導や公共駐車場を設置することで、駐車需要と歩行者にとって安全な都市形成とのバランス構築を図ります。

また、イベント時、観光シーズン時には、公共駐車場と民間駐車場とが連携し駐車スペースを確保することで、無駄の無い土地利用を図ります。

鉄道駅などの交通結節点周辺では、民間需要に応じ駐車スペースを整備し、パークアンドライド*方式の拠点として活用することを検討します。

* パークアンドライド：

自宅から自家用車で最寄りの鉄道駅またはバス停まで行き、自家用車を駐車させた後、鉄道やバスなどの公共交通を利用して、都心部などの目的地に向かうシステムのこと。

（３）駅前広場、駐輪場

令和２年（２０２０年）３月に開業したＪＲ南伊予駅を含め、鉄道駅周辺の拠点性向上と乗り継ぎに係る利便性向上のため、利用主体の動線や交通機関の連携強化を意識した自動車及び自転車の駐停車エリア再編、ユニバーサルデザインによる公平で安全な使いやすい施設整備に努めます。

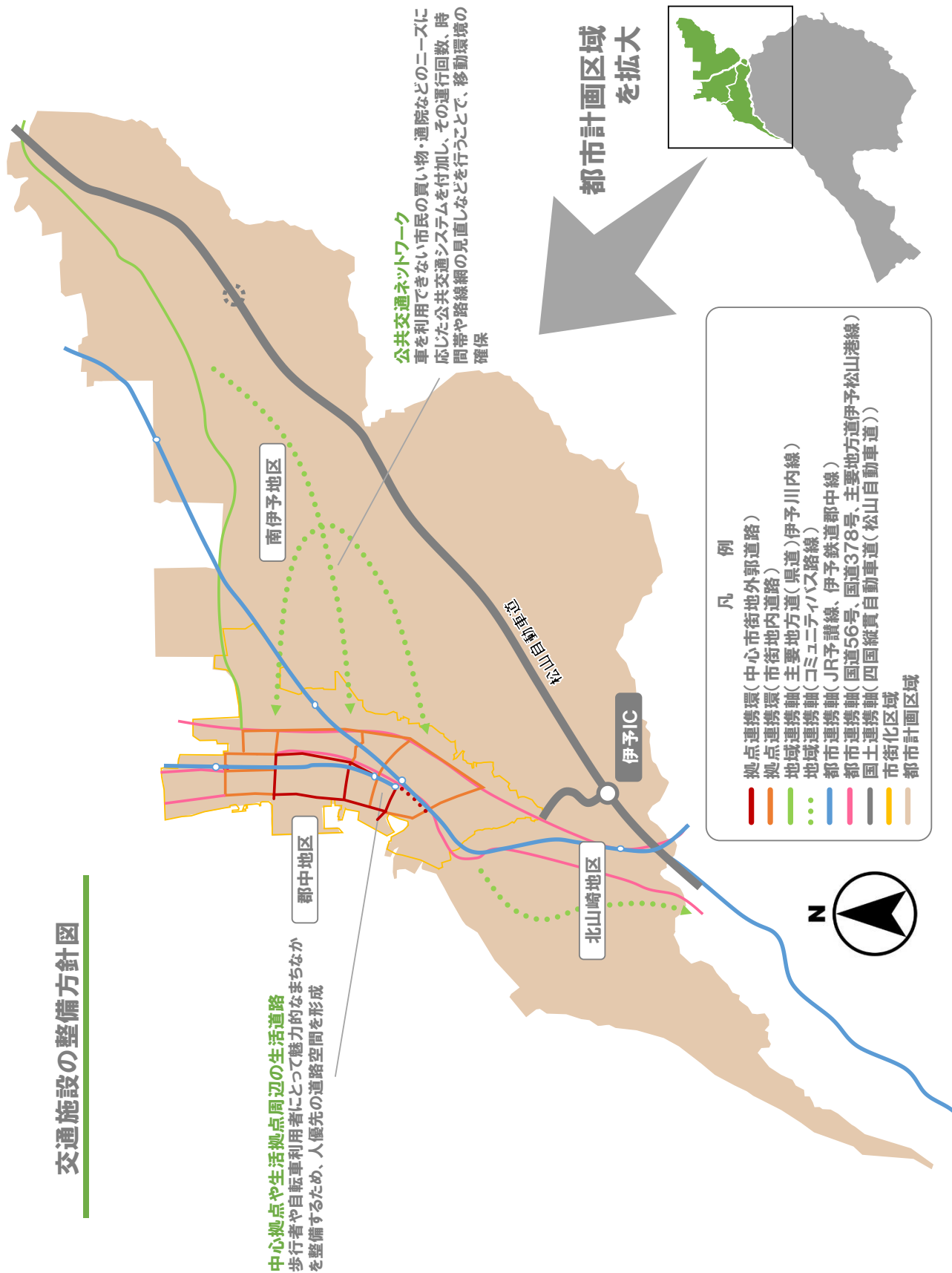
また、中心拠点の鉄道駅では、災害時における一時的な代替交通（大型バス等）の利用も想定しつつ、駅前広場の交通結節機能の強化を図ります。さらに、駅からの徒歩圏を拡大させる自由通路や、最寄地での民間主導による生活サービス施設の一体的整備に関し検討を重ねます。

（４）標識、照明施設

来訪者を鉄道駅や観光地、指定避難所などへ案内するために、分かりやすくデザインが統一された標識の導入に努めます。

道路照明については、ＪＩＳ基準などを参考に基準を定め、近隣住居の生活環境を阻害しない範囲で、地域住民や利用者等の意見を反映しながら地域団体による設置を支援します。

交通施設の整備方針図



2 公共交通

特に郊外や農山漁村における地域コミュニティの維持を目的に、できるだけ多くの市民が、限りある収入でも日常最低限度の買い物、医療福祉サービスの利用ができるよう官民一体となった交通体系の確立に努めます。

持続可能なサービスを提供するためには、効率性と負担の公平性に配慮した運行システムづくりが必要です。

また、既存の交通手段の連携強化はもちろん、福祉有償運送・過疎地有償運送等新たな主体が参加する場合の課題整理も求められます。

民間の鉄道・バスの運行ダイヤを活用しながら、地域コミュニティの維持に効果的な仕組みづくりに努めます。

市街地では、レクリエーション施設へのアクセス性を高め、まちなかの魅力を体感できるよう駐輪場の設置やコミュニティサイクル^{*}の導入、移動時の安全性を高めるための自転車通行帯の確保について検討します。

^{*}コミュニティサイクル：

まちなかに複数の自転車貸出所（ポート）を設置し、利用者がいつでもどのポートでも自転車の貸出・返却ができるようにした、公共交通を補強する新しい交通手段のこと。主に市街地での短時間・短距離の移動を目的としている。

（１）路線バス

市内のバス路線は市内の地域間を結ぶ交通は全て廃止され、コミュニティバスやデマンドタクシーが従来の機能の一部を肩代わりしています。

また、市外の都市間を結ぶ交通は２路線が運行されています。これら現状のネットワークについて、今後も、生活者の利便性に十分応えるものとなっているか検証を進め、市民ニーズに応じた運行回数、時間帯や路線網の見直しを図り、よりよい移動環境の確保に努めます。

また、低床車両の導入を促進するなど、ユニバーサルデザイン^{*}による利便性向上に努めます。

併せて、分かりやすい運行案内やバス停施設の整備に努めます。

^{*}ユニバーサルデザイン：

文化・言語・国籍や年齢・性別などの違い、障がいの有無や能力差などを問わず、誰もが気持ちよく利用できることを目指した建築物・空間・製品・情報などのデザイン（設計）のこと。

（２）鉄道

JR伊予市駅と伊予鉄道郡中港駅の２つの駅に挟まれた駅前空間は、交通結節機能の他に、本市の「まち」としての実質的な玄関口の機能を兼ね備える必要があります。

このため、都市拠点としての魅力と安全性向上を図るとともに、駅周辺の生活サービス提供機能の強化に努めます。駅前広場の再編整備に併せて駅舎などの利活用について

も検討します。

また、新たに整備されたＪＲ車両基地・貨物駅や隣接のＪＲ南伊予駅へのアクセス性向上や周辺居住環境の維持の在り方について、地域住民、愛媛県、鉄道事業者とともに検討を重ねます。

（３）港湾・海上交通

港は海と陸との結節点として生産流通機能の強化を図るため、愛媛県が策定する港湾計画などにに基づき計画的な整備に努めます。

災害時の安全性確保、対応の迅速化に向けて、耐震強化岸壁の整備や緊急輸送路の代替路線としての活用を検討します。

また、漁港では、海上災害予防のため必要な施設の整備を図るとともに、防災上重要な施設の点検整備に努めます。

３ 都市公園

本市には６つの都市公園があり、このうち、５つの公園では、予定区域の全てを供用しています。

これらの都市公園は、うるおいある自然環境を享受できる場であり、スポーツ・レクリエーションを楽しむことのできる場として機能していますが、今後は最少の経費で効用を拡大できるよう、施設の予防保全型管理を定着させつつ、地域団体を含む民間のノウハウ導入を推進します。

また、都市公園は災害発生時の避難場所としての活用も見込まれます。特に敷地面積１０ha以上のしおさい公園（伊予総合公園）では、広域避難地として避難上確保されるべき機能の向上に努めます。

そして、これまでの「憩いの場づくり」「観光」といったコンセプトに加え、「防災」「施設管理の効率化」といった観点からも適切な配置や規模について再検討します。

さらに、運営の方向性としてプロスポーツ団体や社会体育への参加者を広める活動に積極的に関わることで、地域住民の健康増進に資する可能性を探ります。

４ 供給処理施設

（１）上水道

本市の水道水の供給については、通常時での水需要に対し最大使用量に足りる配水量が確保できています。

しかしながら、地下水や河川を水源としている本市では、比較的、雨量の変動の影響

を受けやすく、少雨がが続くと必要な取水量の確保が難しくなってきます。このため、取水・浄水・配水施設の適切な管理はもとより、節水意識の普及啓発に努めることで、限りある水資源の有効な活用に努めます。

また、大規模災害に備え、上水道区域における耐震化基本計画を基に水道施設、特に基幹施設や基幹管路の耐震化に取り組むことで、地震等災害に強いライフライン構築に向けた施設整備を推進します。

配水管に対しても、漏水防止を目的とした調査の実施や老朽管の布設替えを推し進め、安心・安全で清浄な水の供給に努めます。

(2) 下水道

現在、汚水処理については公共下水道事業、農業集落排水事業、合併処理浄化槽事業などの組み合わせで、市街地の浸水対策については、3箇所の雨水ポンプ場を稼働させることで生活環境の保全に努めています。

今後は伊予市一般廃棄物処理基本計画などの方針に基づき、人口減少や近年の集中豪雨を背景に、地域ごとの事情や経済性を勘案しながら、適切な整備手法や推進体制を検討します。

また、各施設の老朽化対策を進めるとともに、施設の耐震化を検討するなど予防保全型管理の定着を図ります。

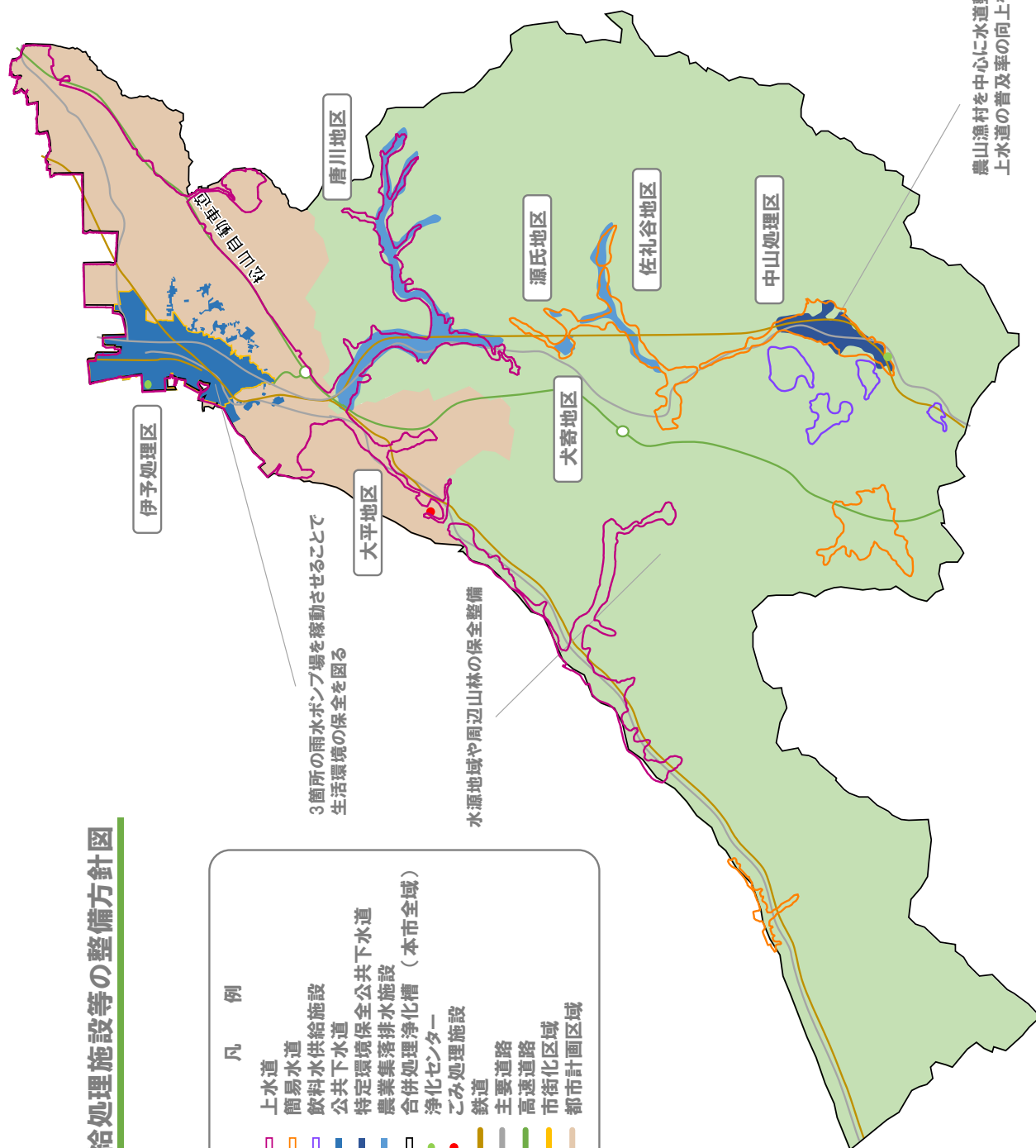
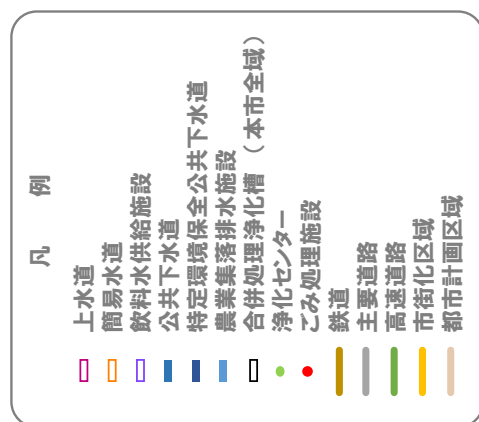
(3) ごみ処理施設

現在、本市では伊予市・松前町の住民が排出するごみの焼却施設として、伊予地区清掃センターを稼働させています。

今後も循環型社会の構築を目指し、伊予市一般廃棄物処理基本計画の方針の下、ごみを排出する市民や事業者の協力を得て、ごみの減量化、分別排出などによる再利用化を推進します。

また、長期的視点から、関連施設の老朽化対策や計画的な更新、必要に応じた処理体制の再検討を進めます。

供給処理施設等の整備方針図



5 河川その他防水及び水利、防砂、防潮の施設

(1) 河川

本市の河川は全般的に流路が短く、降雨量の増減が直ちに居住地域付近の流量に結びつきます。近年の気候変動による集中豪雨などで、水量が急激に増加した時には、洪水となって流域に浸水の被害をもたらす危険性があることから、流域全体での水管理システムの確立、流域内で相互に連携するネットワークを築くなど、治水の推進に努めます。

一方、利水の立場では、河川が農業地への灌漑用水として利用されており、今後も農林事業に大きな影響を与えるため、河川の水源地とその周辺の山林保全に努めます。

また、河川は、生態系を維持する自然環境の大切な要素であり、都市にうるおいを与える親水の資源となっています。このため改修などにあたっては、景観・自然環境の保全に配慮した整備を図ります。

さらに、地域住民との協働による環境保全に向けた取組を企画し、市民が自然環境を大切にするまちづくりを促進します。

(2) ため池

本市のため池は161カ所あり、主に市街化調整区域における農業用の貴重な水源として利用されていますが、改修や具体的な危険性の情報共有について、改善の余地があります。そのため、より大きな規模のものから順次危険性について、地域住民と行政との間で情報共有するとともに、老朽度が高く避難行動に影響が大きいため池から、積極的な改修に努めます。

また、日常的な水位のほか堤体や流域の変化の監視、排水設備の管理など、地域住民による取組を支援します。

そのほか、低未利用の公有水面である、ため池の水上太陽光発電設備設置についても検討します。

(3) 砂防施設

本市の中山間地域では、急峻な地形特性、脆弱な地質特性により大雨や地震による土砂災害が起こりやすい危険地帯が数多くあります。

愛媛県は土砂災害対策事業として、砂防堰堤（ダム）事業、急傾斜地崩壊対策事業、地すべり防止対策事業に、順次取り組んでいます。

本市としては、愛媛県が実施する各種事業を補完する土砂災害対策事業を展開するほか、地すべり防止区域や急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域など各法律の定めに基づき指定されたハザードエリアの情報共有を図り、土砂災害のリスク低減に努めます。

(4) 堤防など

沿岸部のうち、住居が連なる集落などがあり、鉄道や基幹道路が近くを通る箇所では、愛媛県が策定する伊予灘沿岸海岸保全基本計画に基づき、津波・高潮対策のための波消しブロック設置や護岸等の機能強化、液状化対策など海岸保全施設の整備又は維持補修を検討します。

海岸ごとにおいて、自然環境と漁業などの産業活動、レクリエーション活動や生産物流機能などの特性を把握の上、防災面、環境面や利用面に配慮した施設の維持管理に努めます。

6 教育文化施設

教育施設では、体育施設の照明を中心に更新の時期を迎えています。本来の教育機能と地域に開かれた拠点施設としての機能を向上させるため、LED 照明などの設備の導入や規模、経年に応じた営繕を計画的に進めます。

(1) 学校教育施設

小中学校における校舎の耐震補強は完了していますが、地域住民の日常利用や災害時の避難活動にも対応できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した改修を推進し、営繕についてはより少ない費用で長寿命化を図るため、予防保全型管理の定着に努めます。

また、今後の人口減少及び施設の老朽化状況を考慮して、小中一貫校の設置や統廃合の検討を行います。

(2) 社会教育施設

まちなかでは、都市機能の1つとして伊予市文化交流センター（IYO 夢みらい館）が整備されています。その他、本市の社会教育施設では、市民の生涯学習の場として種々の文化活動やスポーツ・レクリエーション活動が行われています。

今後は、社会の変化や多世代のニーズに柔軟に対応する管理運営を行い、より多くの人に親しまれるような機能の充実に努めます。その手法の1つとして、民間のノウハウの導入を積極的に検討します。

また、既存施設の耐震改修を行うことで安全性を高めるほか、営繕についてはより少ない費用で長寿命化を図るため、予防保全型管理の定着に努めます。なお、改修にあたってはなるべく多くの市民が無理なく使えるようユニバーサルデザインに配慮します。

7 医療・社会福祉施設

急激な少子高齢化により、総体としての医療・福祉関連サービスの供給量の不足が懸念されます。

また、最近の傾向として、身近な地域密着型あるいは在宅を基本に、総合的な知見や多くの機能を有するサービスが提供されることを求められています。

一方で、サービス供給側からは、現行の仕組みでは担い手が不足することから、主に中高年齢層を対象に予防的な活動である健康管理への働きかけに力点が移りつつあります。

医療機関の配置方針については、松山圏域全体が対象の医療計画に従うとともに、開業医の経営上でも、本市のみで全診療科目の開設が困難であることを認識の上、現在ある医療機関をなるべくまちなかに維持し、それらへのアクセスを高める移動環境の整備を検討します。

また、本市ではよりよい子育ての知見に触れられるよう、子育て支援、保健医療提供基盤の充実を目指し、子ども総合センターの積極的運用や、母子保健と児童福祉の連携強化に努めます。

一方、疾病予防、介護予防の観点から健康に対する意識の高揚を図り、地域住民と保健介護行政とが一体となって「歩いて感じる魅力」を都市空間の中に具体的ななかたちで整備するよう努めます。個別の建築物についても、利用者の顔が見える民生委員、高齢者見守り員の意見も取り込みながらより使いやすいデザインの設計に努めます。

昨今の社会経済情勢において、社会的孤立に陥りやすい環境からの避難者を受け入れ、健全な余暇が過ごせるスポットを確保すべく、既存施設を「家」「職場」とは異なる第3の場として開放するよう検討します。

8 市営住宅

本市では市営住宅が30団地あり、そのうち建築年数が古く住民の高齢化が進んでいる住宅団地では、建物の老朽化や、空き室化が進んでいます。これからは住宅マスタープランの方針の下、中心拠点や生活拠点、ふるさと拠点周辺への集約を図りながら、老朽化が著しい建物は建替えを検討し、比較的状态が良好な建物については耐震化等による予防保全型の維持を進めます。

なお集約を検討する際は、県営住宅や民間集合住宅の管理者などと連携しながら、借り上げ市営住宅の提供や民間住宅に入居した生活困窮者への家賃補助などを組み合わせることで、だれもが安心して暮らせる環境の整備に努めます。加えて新規整備や更新についても、民間のノウハウの導入を積極的に検討します。

9 斎場

市内には伊予消防等事務組合が運営主体の広域斎場「聖浄苑」があり、伊予市伊予郡を対象区域として使われています。建物及び設備の老朽化が著しいことに加え、高齢化社会による死亡件数のさらなる増加が見込まれる中で、施設の能力が限界に近付いていることから、早期に建替えを行い効率的な施設運営に努めます。

10 都市総合文化施設

都市総合文化施設（ウェルピア伊予）は、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とともに施設の有効活用を幅広く検討します。また、施設面積が10ha 以上であることから、広域避難地として避難上確保されるべき機能の向上を図ります。

第3節 市街地開発事業等

現在、細分化されている街区において、公共減歩に頼らず、公共空地を提供することで、街区を再編成するアイデアや、接道が狭い、又はないなどの宅地周辺の整備に当たっては、全面的に更新せず、必要最低限の基盤整備と、土地利用の整序を行うだけといった「柔らかい区画整理」の概念が広がりつつあります。

今後は、地域住民や民間事業者が抱く都市の課題を解決する1つの手法として積極的に提案し、小規模でも効果的な区画整理の実現に向けて支援します。

第4節 自然的環境の整備又は保全

（1）公園、広場

主に市街地郊外や農山漁村に位置する緑やオープンスペースは、前述の都市公園と同様に、うるおいある自然環境を享受できる場、スポーツ・レクリエーションを楽しむことのできる場であり、災害発生時の避難場所としての活用も見込まれます。地域住民同士の交流を促進し、地域コミュニティの維持に結び付くよう、耕作放棄地などを利用した市民のふれあい広場の整備及び更新を積極的に支援します。

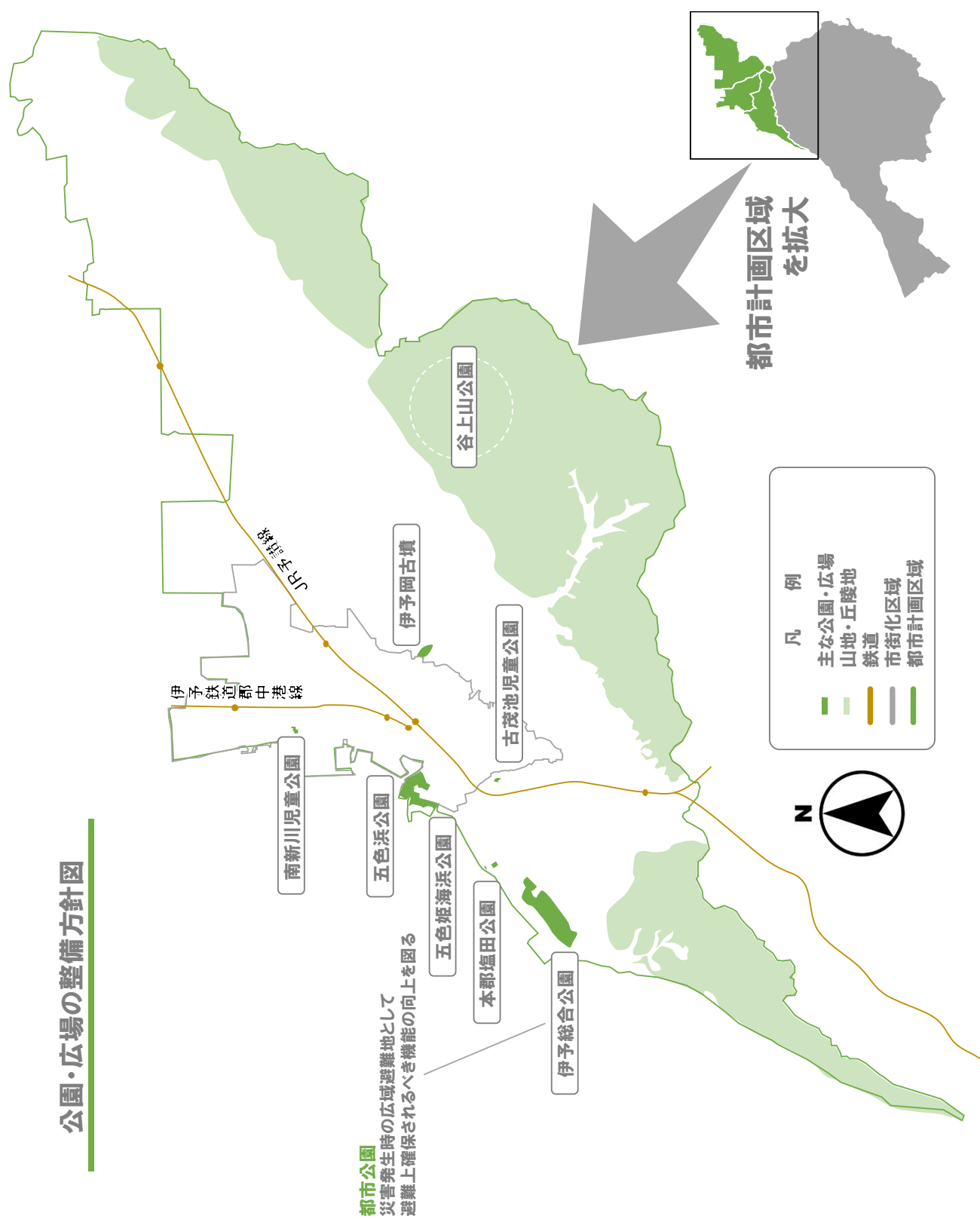
また、一時避難地としての機能を強化するため、防災倉庫の設置や防災訓練の開催を推進します。

都市に潤いを与え、街並みのアクセントである市街地内の貴重な緑地の保全を図ります。特に市街地に隣接する伊予岡古墳の緑地をはじめ、市街地内の神社仏閣を取り巻く鎮守の森は、積極的な保全を図ります。

また、まちなかでは歩行者や自転車利用者が自分の過ごし方でほっと一息つける魅力的な空間を、小公園というかたちで整備し、生活道路沿道の植栽とあわせて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。さらに、市街地部の住宅地周辺では、市民に身近な公園が不足していることから、民有地も含めた未利用地等の有効活用により、小規模な公園や広場空間を確保していくことを検討します。

これらの公園、広場は、地域の特色や景観を尊重し、地域団体による管理を推進します。

公園・広場の整備方針図



(2) 都市農地

都市農地については、平成 29 年（2017 年）に都市緑地法等の一部が改正され、これまで宅地化すべきとしていた「市街化区域農地」や「市街化調整区域中、市街化区域に隣接する農地」はあるべきものとして保全するという考え方に大きく転換しました。

この方針転換を受け、本市においても都市農地を市街地住民の活力を生む環境の 1 つとして、民間空き地のコミュニティ農園化や防災協力農地協定など、農地の多面的活用について検討します。

なおコミュニティ農園の推進にあたっては、緑化重点地区の事業に位置づけるため緑の基本計画を策定すべきか関連施策と照らし合わせながら検討します。

(3) 自然環境

① 山林

谷上山、秦皇山、牛ノ峯をはじめとする緑豊かな山並みは、まちやむらの背景を構成する自然のシンボルであるだけでなく、洪水を緩和し、水資源を貯め、水質を浄化する役割を果たしています。効率的で計画的な間伐などの管理を適切に進めていきます。

② 水辺

河川や海洋、ため池は生態系を維持する自然環境の大切な要素であり、都市にうるおいを与える親水の資源です。環境に配慮した護岸整備などによる景観形成を図り、水質改善などにより水棲生物の復活を目指し、場所によっては水遊びの可能な水辺空間づくりを推進します。

③ 田園、里地里山

市街地郊外から農山漁村まで広がる農地については、人と自然の長年の相互作用を通じて形成された自然環境であり、多様な生物の生息環境として、地域特有の景観や伝統文化の基盤としても重要な地域です。

今後とも農林漁業分野において適切な施策を展開し、土地・水資源の利用秩序の形成を積極的に図ります。

また、担い手が減少し耕作放棄地が虫食いの的に増大する中で、地域共同による農地、農業用水、農村環境の保全を支援します。

④ 工場

一定規模以上の工場においては、周辺的生活環境との調和を保つ基盤の 1 つとして敷地内の緑化が義務付けられています。緑地の整備について適切に指導します。

（コラム）復興都市づくりへの視点

大規模災害からの復興に関する法律（平成 25 年法律第 55 号）の規定によれば、大規模災害を受けた場合、国の復興基本方針や愛媛県復興方針に即して、本市の復興計画を作成できることと定められています。南海トラフ巨大地震などの災害により都市構造の根幹に関わる甚大な被害を被った場合、速やかに計画策定の検討に入る必要があります。

復興計画では、住宅・くらし・産業等の幅広い分野について復興の方針を示すこととしていますが、都市計画に関する方針の策定時に検討すべき視点は以下のとおりとします。

■本方針における構想、人口動態、社会経済情勢等を勘案し、持続可能な都市づくりを描く視点で検討します。

■将来の人口フレームは、被災前の状況から計画年度までの推計を基に、被災又は復興事業の施行に伴う人口変動（社会増減、自然増減）や、地域住民の意向等にも留意して算定します。

■将来の産業フレームについては、資本損失により事業継続が危ぶまれる点、逆に復興事業の施行により産業振興が図られる点等、様々な事象の想定を検討に加えます。

■都市拠点の設定と整備にあたっては、基幹的公共交通の再建計画を十分考慮に入れ、連たん市街地の形成及び維持、都市的施設の適正な配置又は誘導、モーダルミックス※の推進、社会的少数者への配慮を念頭に、各地域が分担する役割（特性）にも注目します。

※ モーダルミックス：

自動車、鉄道、海運などさまざまな交通機関がそれぞれの特性を生かして連携し、効率的な輸送体系を作ること。

■土地利用の想定については、コミュニティを継続するため現位置での復興を重視しながらも、今後の被害想定、市場動向、さらには地域住民の居住や事業の継続に関する意識の変化も踏まえて検討します。

また、仮設住宅の建設候補地を選定するなど、被災後の速やかな復興につなげるよう、事前に復興計画の策定を検討します。

第5節 関連施策

以下の施策は、都市計画施策と一体的に展開することでより高い効果が見込まれることから、随時、関係者間での調整を図ります。

■防火規制のうち、建築基準法第22条区域は屋根不燃区域ともいわれる最も基本的な規制区域で、現在まちなかを中心に市街化区域の約48%の範囲に指定されています。今後、不燃化促進の観点から、範囲の拡大について検討します。

■本市では、伊予市景観計画に基づき、景観計画区域において街並み景観の誘導を図っています。

また、これまでの景観重要公共施設に加え、平成29年（2017年）4月に景観重要建造物を指定しました。これからは景観重要樹木を加えシンボルである「点」から連続する街区「面」へとデザインの足並を揃えていくため、地域住民と行政との意識醸成を図りながら、都市づくりを進めます。

また、伊予灘サービスエリアやJR下灘駅など景勝地周辺の景観形成についても、景観計画の改定により取り込んでいく方向で関係者との協議を進めます。

景観の形成には、歴史的建造物の保全だけでなく日常的に景観を阻害する要因の改善を行うことも大切です。愛媛県屋外広告物条例が規定する屋外広告物掲出のルールを徹底するとともに、放置自転車の排除や道路を横断する電線（架空線）の地中化又は撤去に向けた協議、老朽空き家撤去の働きかけなど、沿道景観の魅力向上に向けて多角的に取り組めます。

■築年数が経つ一般住宅の中には、公共施設と同様に耐震化が課題になっている建物があります。本市では都市全体の課題として、耐震診断、耐震改修に係る補助や固定資産税の減額措置を行っており、さらに多くの市民に利用されるよう周知に努めます。

■防災は、まず自然の力や地域社会への影響を、正しく十分に理解した上で、その影響の軽減方法をハード、ソフトの両面から検討、実施し、更には影響を受けた地域社会に手当てを施す、という3つのステップに分けられます。

本市では、まず可能な限り新たに判明したハザードエリアを明示し、地域住民と行政との間で情報共有します。次に、既存のインフラを前提に地区ごとに必要な情報伝達や避難誘導をまとめた地区防災計画の策定支援を行います。その中で課題となる箇所を洗い出し、次の社会基盤改良につなげていきます。一例として、防災拠点や災害対応の強化が望まれる公的拠点を中心に公衆無線LAN環境を整備することや、避難行動の障害となり得る老朽危険空き家の除却補助、民有空地の一時避難地の活用については、地域団体と事業者

との調整を行います。

また、近隣住民や高齢者見守り員によるサポートを受けつつ、独居高齢者や障がい者の円滑な避難誘導のための仕組みづくりを図ります。

■空き家、空き地に関しては、上記の施策以外にも市街地における空き建物のリノベーション支援（お年寄りに優しいまちづくりモデル事業）、空き家管理、墓地管理のサービス提供及び周知の仕組みづくり、少数他品目製品の庭先集荷システム構築などの検討を進めます。

■エネルギーの分野では、近年温室効果ガス削減の国際的な目標が定められ、個人単位でなく地域、地区といった社会的単位でのエネルギー消費削減が考えられつつあります。本市では、市民の自立的なエネルギー供給システムの導入や既存建物の省エネルギー化を促進するとともに、食育における地産地消の呼びかけや食品ロスの削減を目的とするフードバンク活動に対する支援を行うことで、低炭素社会の構築に努めます。

■核家族化や雇われ人の増加により、育児に疲弊しがちな環境から子どもや家族を守るため、子どもにとって身近な交流拠点を構えるだけでなく、保健・福祉・教育など各分野連携の下、様々な子育て支援サービスの情報を提供するとともに、家庭訪問などによる育児支援を展開します。

■情報技術の進展により、様々な情報がモノのインターネット化（IoT）によって瞬時に大量にビッグデータとして収集・蓄積され、人工知能（AI）によって高度に処理活用される第4次産業革命の波が訪れようとしています。その波に乗り遅れず新時代への円滑な対応を果たせるよう、市内GISへの公共施設情報や防災関連情報の統合、公共建築物の図面データの一括管理、市が条例に基づき一定の範囲で規制する区域図など地理空間情報のオープンデータ化を進めます。

第6節 都市が抱える課題との関係

ここまで整理してきた分野別の都市づくり方針を都市が抱える課題（第2章に記載）との関係が分かるようあらためて整理します。以下の通り、課題に対する考え方（都市づくりの方針）と手法（実施施策）をまとめています。

ジャンル	課題	考え方	手法
人口	市街地の人口維持	・生活サービス施設が集まる魅力的な市街地を形成し、まちなか居住を積極的に促す。 都市全体としては、都市機能を市街地の中心や地域ごとの核、各部門における先進地などに集積し、これらを公共交通や主要道路によるネットワークで結ぶことにより、人やモノの交流の機会を増やし生産性の高い都市づくりを行う。	立地適正化計画に基づく生活サービス施設やマンション、分譲宅地等の誘導規制／学校など核となる施設の選定と複合化検討／人口の社会減に対する地域コミュニティ運営の透明化と発信力強化／
	少子高齢化社会に対応した都市づくり	・生活上必要なサービスを高齢者が負担感なく利用できる環境を整備する。 また、障がい者や子どもなど社会的少数者に配慮したユニバーサルデザインを展開することで、居住環境を向上させ交流機会の創出を図る。	ユニバーサルデザインによる設計／街区内道路の歩行空間確保／通学路等の交通安全対策／歩行者ネットワークづくり／防犯灯の適切な設置支援／家庭訪問による育児支援
	若者の定住促進	・就業機会の創出を図るほか、官民協働による住まい対策などを行うとともに、移住者を受け入れる地域を支援する。	働き場や交流機会の創出／移住定住団体との連携／グリーンツーリズム ※／本市に特化できるライフスタイルのブランド化／産業研究開発等の環境整備／ ※ グリーンツーリズム ： 農山漁村地域において、自然・文化・人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動のこと。
土地利用	土地利用規制の再構築	・郊外の大規模商業施設の必要性は認めつつ、鉄道駅周辺に生活サービス施設を誘導することで、徒歩や公共交通でも魅力ある生活が送れるという選択肢を設ける。まちなかに活用可能な土地が連なるよう、住・商・工の大枠のすみ分けは守りつつ、複合用途の土地活用を積極的に受け入れ、職住近接で活気のある都市づくりを推進する。	地区計画等（地区計画、集落地区計画、防災街区整備地区計画等）の活用／災害及び居住環境の維持改善に配慮した住工用途規制の再編検討／鉄道駅周辺の動向を踏まえた区域区分見直しの必要性検討／

	高質な住宅地の形成	・住宅地が抱えるリスク（耐震性、空き家、狭あい道路）に対する認識を共有し、小規模でも効果的な事業に官民協働で取り組む。	小規模な（柔らかい）区画整理／道路後退部分の分筆登記支援／老朽危険空き家の除却補助／耐震診断・耐震改修の補助／老朽建物の建替えまたは耐震化／空き家の有効活用（子供の遊び場や地域サロン等への転用）／
都市施設	交通結節点とその周辺の拠点性向上	・交通結節点での乗り継ぎを円滑にし、公共交通の利便性が高い鉄道駅周辺から優先的に都市機能を誘導する。	利用主体の動線や交通機関の連携強化、災害時を意識した駅前広場再編整備／駅前広場の交通結節機能の強化／ＪＲ伊予市駅の自由通路整備検討／最寄地の開発との一体的整備検討／同規格の案内標識整備／
	公共交通ネットワークの強化	・日常最低限の買い物や通院に必要な移動環境の確保に向け、各地域のニーズと運行上の効率性とのバランスを取りながら、効果的な公共交通を提供するほか、まちなかでは自動車以外の移動環境を向上させる。	民間主体の公共交通と、コミュニティバス、デマンドタクシーとの連絡強化／コミュニティバス走行範囲等の見直し／自動運転技術の活用／
	その他の都市施設の維持・誘導	・人口減少の中で、使い切れる施設やサービスのあり方を検討し、それらの質を最少の経費で高めていく。税財政と市民ニーズとのバランスを取りつつ、民間事業者の発意を受け止めながら、既存の財産の効果を拡大する。 ・立地が見込めない高次のサービス施設については、当該サービスへのアクセス性向上を図る。	社会的な居場所の創出／ため池への水上太陽光発電設備設置の検討／各拠点周辺の施設への複合化や広域化の検討／デザイン指針の作成運用／従来の項目にない機能にも着目した施設の配置・規模検討／民間のノウハウ導入／
都市防災	現実的で効果的な防災まちづくり	・潜在する災害リスクを可視化した上で共有しつつ、災害に強いライフライン構築に努める一方で、大規模な基盤整備は無理があることを自覚し、既存の施設や仕組みを活用した防災施策を実施する。 ・各地区が情報伝達や避難行動を想定する中で、具体的な改善事項を抽出し、基盤等の改良につなげていく。	都市施設の老朽化対策及び耐震化／地区防災計画の策定協議／ハザードエリア・避難計画の地域共有／主要駅への公共無線ＬＡＮ整備／防災拠点（広域避難地、指定避難所、鉄道駅）における耐震化等、避難上必要な機能の向上／耐震強化岸壁整備、液状化対策等の港湾機能強化／
都市景観	多様な主体による景観づくりの推進	・住民や地域団体、企業などが具体的なテーマのもと、行政との協働で景観の保全・育成に取り組む機会を設け、質の高い景観	景勝地（伊予灘サービスエリア、ＪＲ下灘駅等）周辺の景観計画区域適用検討／景観重要建造物、景観重要

	進	形成に取り組む参加者を増やしていく。	樹木の追加指定検討／歴史的街並みへの高さ制限導入の検討／横断架空線の除去／
	歴史・文化を活かした市街地活性化	・地域のシンボルである歴史的建造物などを市民が協力して守っていく仕組みをつくる。 - また、昔から家屋が建ち並ぶ地区などで、空き建物の適切な維持管理や有効活用を図る。	景観計画区域や風致地区を中心とする景観形成事業／街並み協定の検討／地域の家守、墓守システムの構築／
都市環境	多様で豊かな自然環境の保全・活用	・防災面での適切な対処を図りつつ、レクリエーションや教育での活用などを通じて、環境保全を推進する。	水源の涵養や土砂流出の防止につながる山林の保全整備／川・海との親水機会の創出／少数多品目製品の庭先集荷システムの構築検討／
	緑やオープンスペースのあり方の再検討	・公園緑地や農地について、憩いの場づくりや観光振興だけでなく、良好な生活環境の保全や都市災害の防止といった観点から担える役割を検討する。	一次避難地を兼ねたコミュニティ広場の整備支援／民間空き地のコミュニティ農園化／防災協力農地協定／企業団地緑地整備の指導／緑のネットワークづくり／
	温室効果ガスの削減に向けた地域社会の取組	・国際的な課題でもある温室効果ガスの削減に向け、地域社会としての取組を本格的に推進する。	自立的なエネルギー供給システムの普及促進／公共建物の省エネルギー化／食育における地産地消の呼びかけ／フードバンク活動への支援／
財政	財政の健全化	・コンパクトシティ・プラス・ネットワークを推進するとともに、既存の施設を活用した歳出削減のための投資を検討する。	臨海プロムナードの整備／予防保全型管理への移行／ライフサイクルコストの試算反映／LED照明設備導入等の計画化／
参画・協働	官民協働のまちづくりと行政運営の透明性確保	・構想や計画段階から市民参加や市民提案などを取り入れるほか、まちづくりに関わる多様な主体を支援又は調整し、住民自治に対する意識の高揚を図る。 - また、協働の前提として信頼を築くため、行政運営を透明化し施策を客観的に評価する。	行政主導の定型的な手順にこだわらない、「熟議」「ワークショップ」「社会実験」「試行運用」手法の展開／行政の支援先の拡大検討／情報発信の推進とオープンデータ化／庁内連携

第5章 地区別の都市づくり方針

第1節 地区区分にあたって

1 地域別構想の位置づけ

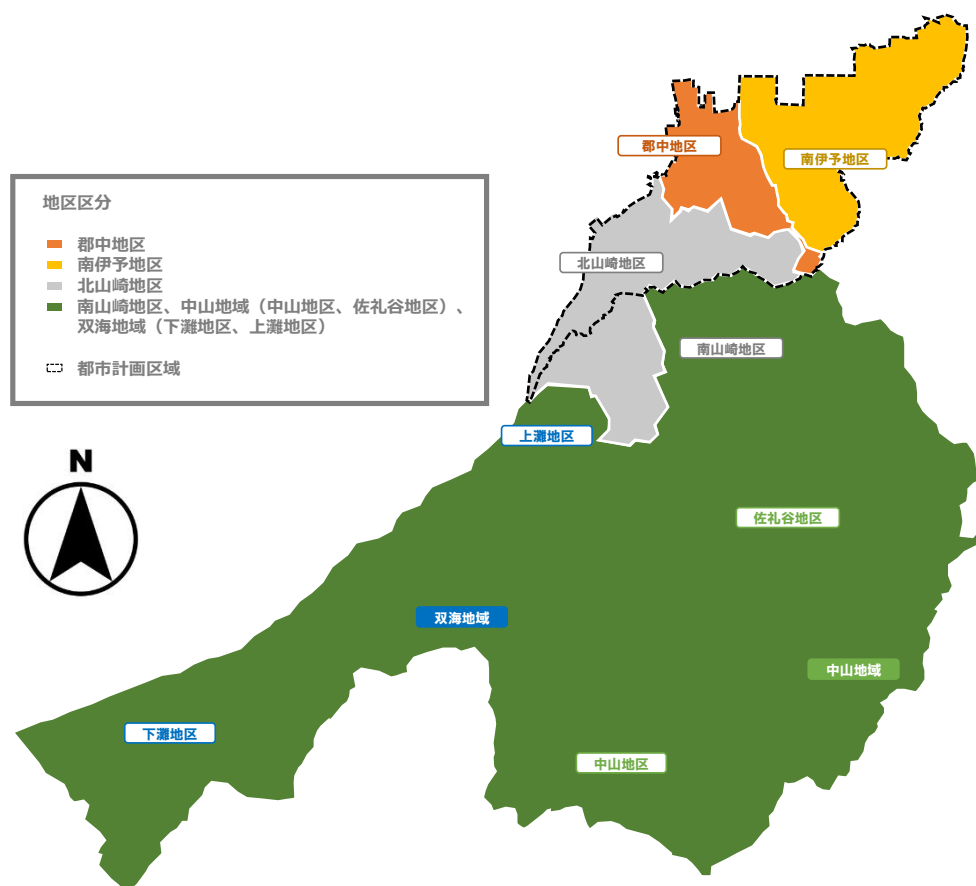
地域別構想は、全体構想や分野別構想で示した都市の将来像を実現するために、地区レベルでのより細やかな整備や開発、保全に関する方針を定めるものです。

地域別構想の実現にあたっては、地域住民とともに進めていくことが重要であるため、この地域別構想を指針に、住民参画による展開を目指します。

2 地区区分の基本的な考え方

地区の区分にあたっては、本方針の主題の1つである地域コミュニティの維持に直結し、まちづくりに必要な人脈を築きやすい環境設定を考慮した結果、一般市民が基礎的生活圏として認識しやすい小学校区をベースに次の8地区に区分することとしました。

■地区区分図



第2節 郡中地区

1 地区の特性

■本地区は市街化区域と市街化調整区域から構成されており、伊予市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域や居住誘導区域を一部の範囲に指定しています。

■本地区にある中心拠点、生活拠点は、商業・業務機能や公共交通の結節点が集まる市全体の中心的役割を担っています。

また、中心拠点から西側の徒歩圏内に伊予港があり、生産流通機能を担っています。

■生活拠点周辺を中心に大規模商業店舗の立地が進んだことで、商業系の土地利用の比重が高まる一方、本地区の商店街は空洞化が進んでいます。それに加え、空き家や空き地が増加し家屋の連なりが失われつつあります。

■地区北東部には大規模な住宅団地（鳥ノ木団地）があり、居住人口の急激な高齢化が進んでいます。

■地区北西部や南部ではミニ開発による宅地化が進み、住工混在の傾向が強まりながら、都市農地の連なりが無くなりつつあります。

■大洲街道筋や沿岸部などで老朽化した木造建築物が密集しています。

■まちなかを走る生活道路には幅員4m未満の狭あい道路が数多くあります。

■商店街の交通事情について、本通りは大型車同士の離合が難しく、日常は普通車の往来が激しいことから、歩きにくい環境にあります。

また、駐車場は、共同駐車場と個別の駐車場が沿道に混在しています。

■市街地の公園、広場は地域団体から受ける要望や低未利用の市有地を利活用する観点から、順次開設してきました。現在、災害時の一次避難地として捉えなおした場合、配置や規模のバランスが不足しています。

■伊予港内港西側には、都市公園である五色浜公園や県施設の五色姫海浜公園がありますが、法制度上それぞれ別個に位置づけられ、主な用途も異なることから連続性はありません。

2 整備などの方針

(1) 地域づくりの目標

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

JR伊予市駅及び伊予鉄道郡中港駅を中心に広がる市街地には、都市機能や居住機能の集積を図るとともに、誰もが歩いて回れるまちなかを形成するための具体的な方策について検討します。また、様々な用途がほどよく交じり合った、歴史文化を感じる緑豊かな市街地を構築します。

県都松山市に近く、公共交通で結ばれた利点を活かし、良好な居住環境の整備を促進します。特に、国道56号沿道は、生活サービス機能を維持することで、生活利便性の高い定住環境づくりを図ります。

津波や洪水による浸水可能性が高い市街地西側では、既存の地域コミュニティを活用しながら、災害時の情報伝達や避難行動の円滑化に向けた対策を進め、災害に強いまちづくりを行います。

(2) 地域づくりの方針

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、本来的な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

郡中地区

凡 例

- 中心拠点
- 生活拠点
- 産業拠点
- 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

- 中心商業・業務地
- 幹線道路沿道商業地
- 専用住宅地
- 一般住宅地
- 産業・流通施設地
- 集落地
- 公園緑地
- 農地
- 水面
- 山地・丘陵地
- 鉄道
- 主要道路・高速道路



第3節 北山崎地区

1 地区の特性

■本地区には市街化区域と市街化調整区域、都市計画区域外のエリアが混在しており、伊予市総合保健福祉センターと国道56号沿道のそれぞれ周辺を伊予市立地適正化計画の都市機能誘導区域に定めています。

■旧伊予市域では南西部に位置し、山間部には果樹園、平野部には水田が広がる農業地域となっています。

また、伊予IC供用開始以後は、人やモノの流れが大きく変わったこともあり、周辺地は流通機能の効率化を求める民間資本の投資が期待されます。

■南側の山間地を除き平坦地が広く、点在する農村集落を囲むように農地が広がっています。

■集落周辺や市営鹿島住宅などの面的に整備された住宅団地以外は、ほとんどが農用地区域として保全されています。

■本地区内には、愛媛県が有する五色姫海浜公園と3つの都市公園があります。都市公園のうちしおさい公園（伊予総合公園）は、本市唯一の総合公園として整備され、特に市内外の住民に広く利用されています。

2 整備などの方針

（1）地域づくりの目標

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

都市的土地利用と農村的土地利用のバランスが取れた地域特性と既存の公園や交通結節点を活かして、人やモノの交流を促進します。

また、集落地では農業生産と居住の場が調和し、豊かな自然環境を身近に感じられる良好な居住環境の整備を推進します。

（2）地域づくりの方針

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。

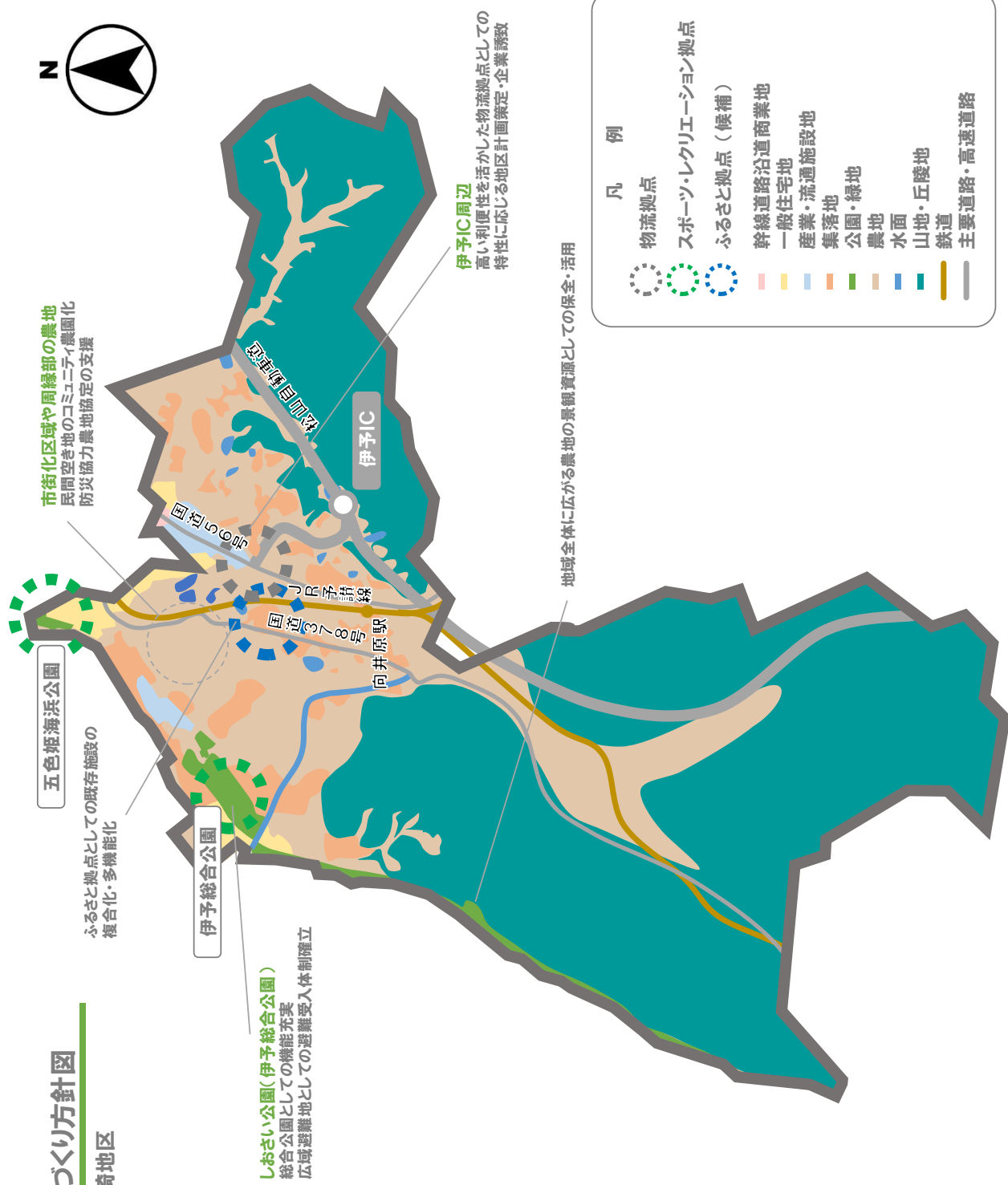
④自然的環境の整備又は保全の方針

■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。

地区別まちづくり方針図

北山崎地区



第4節 南伊予地区

1 地区の特性

■本地区には市街化区域（都市総合文化施設）と市街化調整区域から構成されており、都市総合文化施設であるウェルピア伊予を伊予市立地適正化計画の都市機能誘導区域に定めています。

■旧伊予市域の北東部に位置し、地域全体に広がる平野部は古くから農耕が行われている良好な食料生産地域で、本市にとどまらず松山圏域の農業基地として機能しています。

また、過去に大規模な住宅地開発が行われたことで人口は増加傾向でしたが近年は落ち着きをみせています。

■田園集落地では、農村集落を囲むように水田が広がっていますが、主要地方道伊予川内線沿いなどでは非住居系の建築物の立地もみられます。

■松山市に近く未だ開発圧力が強い一方で、農用地区域に囲まれた既存集落では雇用労働者となった子世代の転出が続き、地域コミュニティの維持が難しくなっています。

■大規模な工業団地2団地が主要地方道伊予川内線沿道にあり、比較的多い交通量にあります。

■本市でもっとも多くのため池があり、農業水利施設として使われています。

■隣町の大規模集客施設から近く、山沿いを通る高速道路には伊予灘サービスエリアが位置します。

■JR車両基地・貨物駅が松山市から移転し、JR南伊予駅もあわせて開業しています。

2 整備などの方針

（1）地域づくりの目標

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

集落地では農業生産と居住の場が調和し、豊かな自然環境を身近に感じられる良好な居住環境の整備を推進します。

また、本地区の主要地方道伊予川内線は、交通アクセスに優れる上、JR車両基地・貨物駅やJR南伊予駅が開業したことから、さらに地区の産業・雇用構造への変化に対応する土地利用の計画的な誘導を図り優良な流通業務地、工業地の形成に努めます。

（2）地域づくりの方針

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

■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。

■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・貨物駅とあわせた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

■ウェルピア伊予は、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。

県道伊予川内線沿道

既存集落やJR南伊予駅周辺
営農条件と調和のとれた良好な居住環境を確保
住宅地集約によるまとまりある土地利用推進

県道伊予川内線沿道
工業地集約によるまとまりある土地利用推進

JR車両基地・貨物駅等周辺

高い利便性を活かした物流拠点としての
特性に応じる地区計画策定・企業誘致

伊予横田駅

ふるさと拠点としての
既存施設の複合化・多機能化

区中地区

ウェルピア伊予

都市総合文化施設としての効率率的運営
広域避難地としての避難受入体制確立

砥部町

太谷川

水と緑の風景を形づくる自然景観の保全・活用
観水性の高い水辺空間の創出

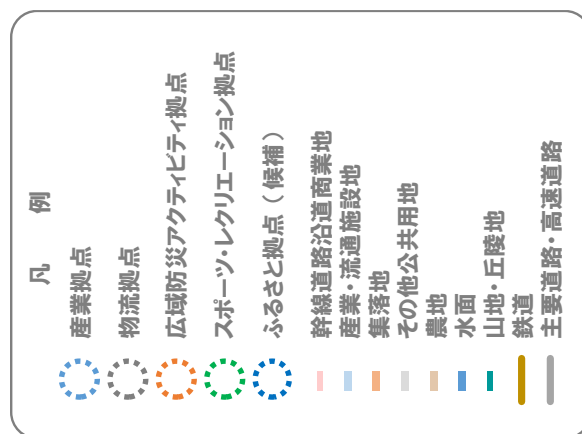
池谷大

水上太陽光発電の整備

國公三上谷

國分三子

未整備区域整備あたつての適切な配置・規模の再検討。



第5節 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）

1 地区の特性

■本地域は全て都市計画区域外にあたります。

■本市の南部に位置し、山間部には果樹園が、平野部には水田が広がる農林業地域であり、沿岸部には漁村が点在しており漁業が盛んな地域となっています。

また、南山崎地区、中山地域、双海地域のいずれの地域も鉄道や幹線道路ネットワークで市街地と接続しています。さらに、中山スマートICの供用により、本市の市街地のみでなく松山圏域全体を対象に交流が盛んになっていくことが期待されます。

■沿岸部を除いてほとんどが山間部であり、点在する農村集落を囲むように水田などが狭い平野部に広がっています。

■ふるさと拠点の周辺エリア、及び農村集落の住宅地以外は、ほとんどが農用地区域として保全されています。

2 整備などの方針

（1）まちづくり地域づくりの目標

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

ふるさと拠点や多くの小規模な集落が道路ネットワークで結ばれるこの地区では、海と山と里が融合した豊かな生活環境やそれぞれの地域でこれまでつむがれてきたコミュニティの力を維持し、市街地に生きる人々との交流を深めながら、持続可能な地域づくりを行います。

（2）地域づくりの方針

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

■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。

また、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。

■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。

■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産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。

^{*} ストロー現象：

交通ネットワークの整備により、移動が便利になった結果、経路上の大きな都市が繁栄し、逆に小さな都市が衰退してしまうこと。小さな都市の住人が大きな都市に買い物に出かけたり、小さな都市にある企業の支店などが閉鎖されるなどの現象をさす。

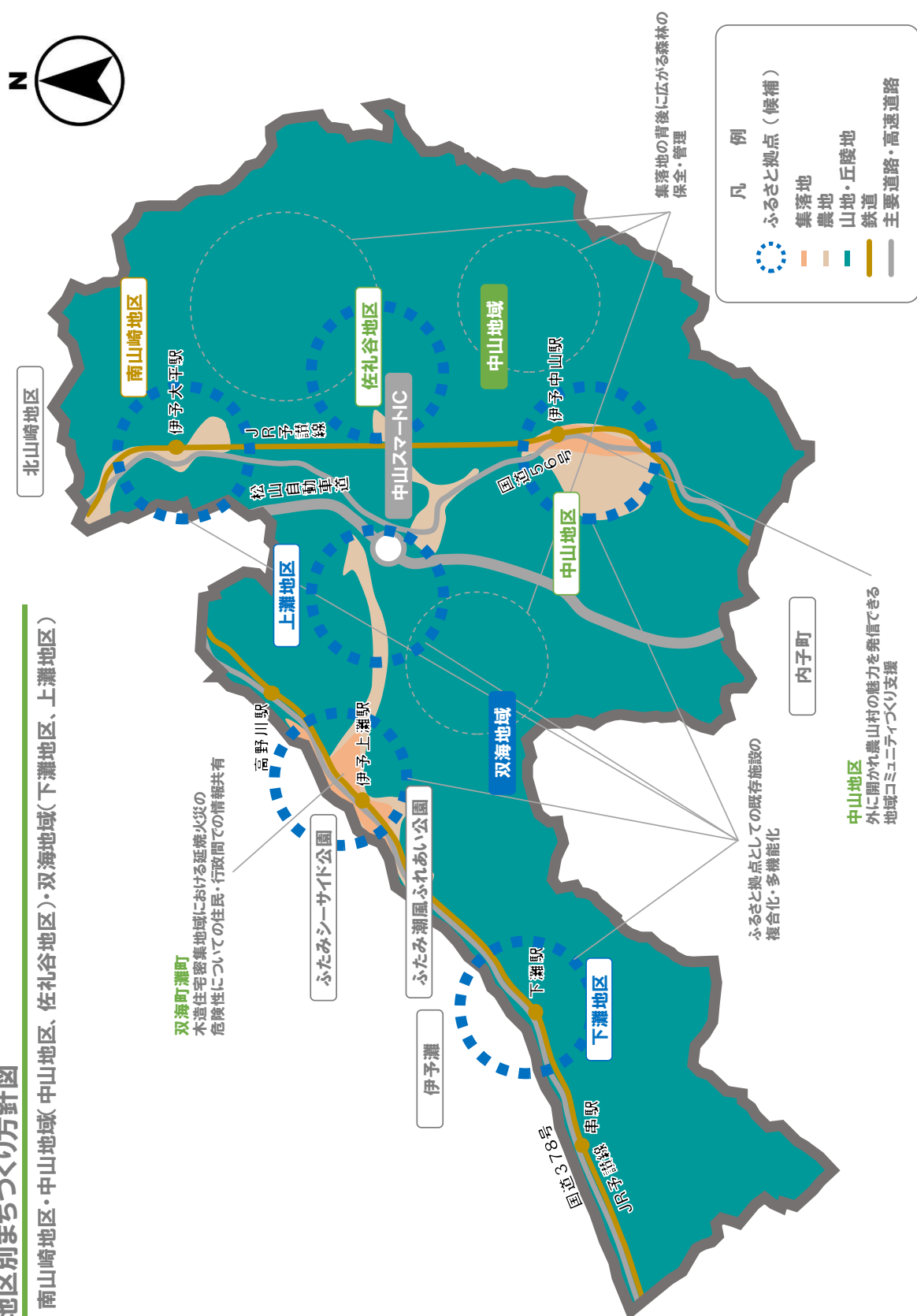
④自然的環境の整備又は保全の方針

■地域全体に広がる農地、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

(区)邦藏上、(区)邦藏下、(域)邦海、(区)邦治、(区)邦礼、(区)邦三、(域)邦三、(区)邦警、(区)邦三、(区)邦警、(区)邦三



第6章 都市づくりの進め方

第1節 市民主体のまちづくり

これまで全国的な潮流として、公共サービスを行政が提供し、住民が受けるという一方的な関係が強まり、行政が公共を独占してきた結果、公共サービスの非効率化が進んできました。

前述のとおり、まちづくりの最終的な主役は市民であり、地域社会の基本には「住民自治」があります。人口減少を背景に現行制度の一律的な運用で追いつかない複雑多様な都市の課題に対しては、官民協働による取組が欠かせません。

市民主体のまちづくりの実現に向け、まず、合意形成の過程では行政主導の定型的な手順にこだわらず、下記の手法の採用について検討します。

- 具体的な困りごとをテーマに、様々な立場の者が話し合う会議
- まち歩きなど、より体験を重視したワークショップ
- 図上あるいは現場における（模擬的）実験（交通社会実験など）
- 現在の運用（運営）と同時並行で行う、新たな案の小規模試行

また、本方針の下、地域における都市環境の維持・向上に向けた活動を行う団体と積極的に協力し、「イベント・アクティビティの実施」「まちづくりのルールづくり」「防災・防犯・環境維持活動」「地域情報発信」「公共施設・公共空間の整備・管理」「民間施設の公的利活用」などの活動について都市計画の分野からの支援を行います。その際、活用できる制度については以下を想定しています。

【提案制度】

居住環境など市街地環境の保全ないし向上のために、土地利用や建築の制限について定めるまちづくりルールの提案制度については、都市計画法に基づく「地区計画」の策定と景観法に基づく「景観計画」の改定に関するものがあります。いずれも対象区域の面積と地権者の同意に関する一定のハードルがありますが、これらの策定に向けた取組を支援します。

【協定制度】

歴史のある協定制度としては、建築物の敷地、位置、構造、形態、意匠又は建築設備に関する基準を土地所有者などの間で定める「建築協定」があり、本市でも1地区で運用されています。

このほか、都市再生整備計画区域において、まちなかにある広場やベンチなどの施設の

設置や管理の方法、費用分担について土地所有者の間で協定を結び、市が承認する「都市利便増進協定」制度や、市が土地所有者にかわり、低未利用の土地を有効利用するために必要な施設の整備方法を定める「低未利用土地利用促進協定」制度があります。都市づくりの方向性を共有するため、これらの協定の締結についても積極的に支援します。

【所有者不明土地の利用活用制度】

管理不全となっている所有者不明土地に対し、都道府県知事の裁定を受ける等の一定の手続きを経て使用権を設定し、防災空地やポケットパーク等の地域福利増進事業用地として活用できる制度があります。

事業主体が自治体に限定されていないため、都市づくりにおいて地域や民間の発想で未利用地の有効活用を図ることができる制度であり、積極的に支援します。

さらに上記以外にも、道路や河川、公園の一部を賑わいの創出する空間として活用できる制度もあります。必要があれば経営・建築に優れた専門家（集団）による長期的な監修も仰ぎながら、都市づくりを官民間わず実践できる場づくりに努めます。

第2節 立地適正化計画との連動

本市は、平成29年（2017年）3月に「伊予市立地適正化計画」を策定し、その後、2度の改定をしています。この計画は、本方針の一部として「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現に着目した都市づくり計画です。次の事項を中心に、本方針との密接な連携を図ります。

【都市機能誘導区域に係る措置】

都市機能誘導区域とは、都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべきとして定めた区域です。本市では、中心拠点や生活拠点、防災アクティビティ拠点を中心に、概ね半径500mの範囲に設定しています。今後は、都市計画区域に立地しようとする都市機能を本エリアに誘導することとしており、その実現に向けた各種施策を展開します。

【居住誘導区域に係る措置】

居住誘導区域とは、都市再生を図るため、居住を誘導すべきとして定めた区域です。本市では、市街化区域の鉄道駅を中心に概ね半径800mの範囲に設定しています。今後は、都市計画区域に立地しようとするマンションや分譲宅地などを本エリアに誘導することとしており、その実現に向けた各種施策を展開します。

【防災対策推進区域に係る措置】

防災対策推進区域は、市街地の大半が南海トラフ地震による津波浸水想定区域や重信川洪水による浸水想定区域に当たっている実態を踏まえ、これらの災害危険区域と居住誘導区域が重複するエリアを本市独自に定義した区域です。この区域においては、防災施策を他の地域よりも優先して実施することとし、施策の項目についても充実したものとします。

第3節 重点プロジェクトの選定と実施

本方針では、これまで都市の将来像実現のための施策をいくつか述べてきました。しかし、人的、財政的背景を考慮すれば、施策の実施にあっては優先順位をつけて取りかかる必要があります。その考え方については以下のとおりです。

まず、市街化区域については、立地適正化計画の成果指標を用いた推進を徹底します。具体的には、長期的な目標につながる中間指標を仮定し評価を行い、時が経つに連れ目標の実現に効果的な指標を抽出、それらの中間指標に効果的な施策から早期に着手するという計画です。

また、市街化調整区域や農山漁村エリアでは、主題とする「地域コミュニティの維持」に効果的な事業から優先的に着手します。

そして、各区域に位置する産業拠点・物流拠点では、産業振興に特化した施策を同時に推し進める方針です。

以上の実現には、各分野で携わる市民あるいは関係者の主体的参加が不可欠であり、行政においても必要に応じ、庁内横断的なチームを構成し課題解決にあたります。