

**四国中央市  
立地適正化計画  
(概要版)**

平成 30 年 3 月  
令和 5 年 4 月変更  
四国中央市

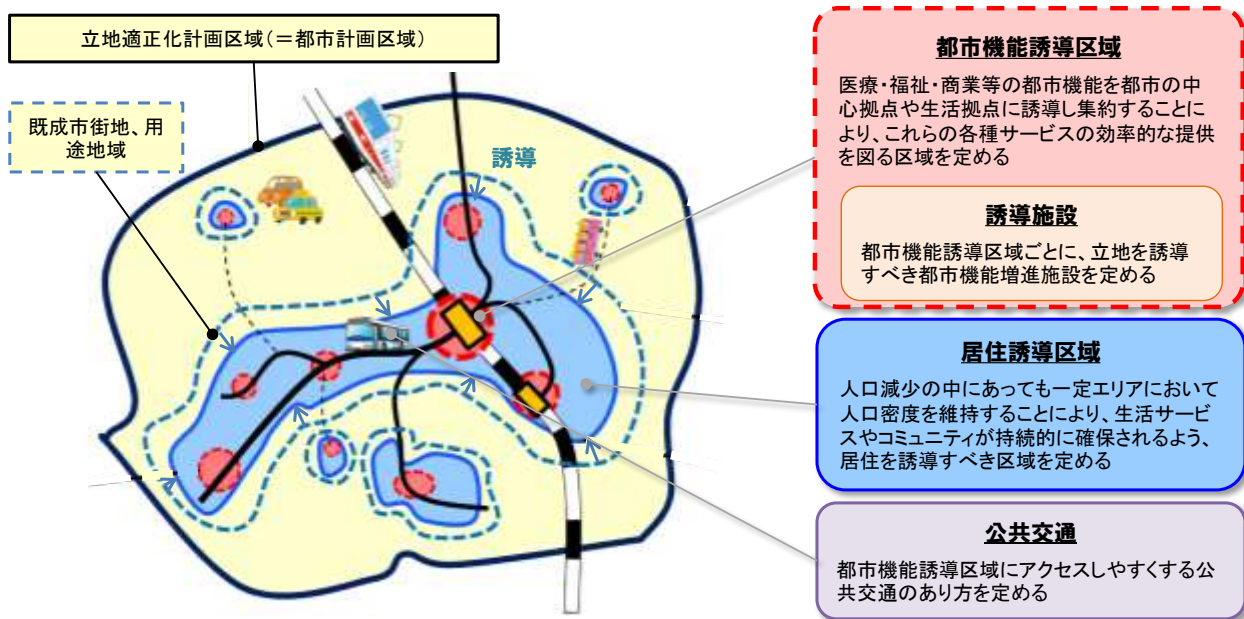
# 1 立地適正化計画とは？

## ■ 立地適正化計画は何を定める計画？（目的と役割）

本計画は、人口減少・超高齢社会において、現在の暮らしやすさが将来も維持される持続可能なまちを実現するため、医療・福祉、商業などの生活サービス施設や住宅の立地の適正な誘導を総合的に推進していくことを目的に策定するものです。具体的には以下の内容を定めます。

- ⇒ **居住誘導区域**(居住を誘導すべき区域)
- ⇒ **都市機能誘導区域**(誘導施設の立地を誘導すべき区域)
- ⇒ 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき**誘導施設**
- ⇒ **防災指針**(居住誘導区域内の防災対策に関する指針)

## ■ 立地適正化計画の区域イメージ



## ■ なぜ計画を見直すの？（計画の見直し背景）

本計画は、平成30年3月に策定されて以降、概ね5年が経過する中で、都市再生特別措置法において、立地適正化計画は概ね5年ごとに施策等の実施状況について評価などを実施することとされているほか、法改正に伴い、上記に示す防災指針（居住誘導区域内の防災対策に関する指針）に関する内容を追加するため、見直しを行いました。

## ■ いつを目標とした計画？（計画の目標年次）

本計画は、概ね20年先の都市の姿を展望して定めるものです。本計画は、策定して既に約5年が経過していることから、目標年度を令和19年（2037年）とします。



## 2 現状・課題・将来の見通し

### ■ 都市が抱える課題・解決すべき課題

本市では、生活サービス施設の集積や公共交通の充実などにより地域の利便性を高めるとともに、それら周辺にまとまって居住を促す「コンパクト・プラス・ネットワーク」によるまちづくりの実現が重要であるため、「都市が抱える課題」と、その中でも特に「解決すべき課題」を次の通り整理します。

#### ① 駅周辺の衰退

⇒ 生活サービス施設（医療・福祉、商業）は広範囲に立地しているものの、公共交通と徒歩等で複数の施設を利用できる地域は少ない状況。商業施設は、郊外部への大規模小売店舗の立地等に伴い、公共交通の利便性が高い駅周辺の商業施設の衰退が進んでいる

#### ② 歩いて暮らせる基盤が不十分

⇒ 高齢化率は上昇傾向にあるものの、医療施設や商業施設周辺の人口密度の低下が懸念されるほか、歩道等の基盤整備が不十分な状況

#### ③ 公共交通の低迷

⇒ 公共交通の利用は少なく、自動車へ依存している状況。中でも、路線バスの利用者は大幅な減少傾向にあり、運行の維持が困難な状況

#### ④ 既成市街地における災害リスクへの対応が必要

⇒ 沿岸部の津波浸水や山麓部の土砂災害、河川の洪水等の様々な災害のリスクを有している

#### ⑤ 効率的・効果的な社会基盤への投資が必要

⇒ 健全な財政状況にありますが、駅周辺の地価の低下や小売業の年間販売額の減少などに伴い、税収は減少傾向

中でも特に解決すべき課題は・・・

① 拠点周辺の一新（基盤整備と機能充実）

② 過度な自動車依存からの転換（公共交通の利便性向上）

に向けた取組を重要と考えます。

# 3 基本理念・まちづくりの方針・将来都市構造

## ■ 基本理念

四国中央市のまちづくりは、上位・関連計画に定められている将来像の実現に向けて、四国の中央「まんなか」という立地の可能性や紙産業をはじめとした地域固有の文化・伝統を活かし、交流力・求心力が発揮される都市づくりを目指すことを基本理念とします。

### 四国のまんなか人がまんなか、活力・交流・文化の都市づくり ～コンパクトなまちづくりとネットワークの充実～

## ■ まちづくりの基本方針

まちづくりの基本理念に基づき、多極ネットワーク型のコンパクトで持続可能なまちづくりを目指すため、次の4つのまちづくりの基本方針を掲げます。

### ① 持続可能な多極型の集約都市構造の形成を目指す

「JR 川之江駅」、「JR 伊予三島駅」、「JR 伊予土居駅」周辺の市街地は、公共交通の利便性が高い拠点として、また、三島川之江 IC 周辺の市街地は高速道路網との近接性や幹線道路網を活かした拠点として、それぞれの特性に応じた都市機能の誘導を図り、コンパクトで持続可能な多極型の集約都市構造を目指します。

### ② 公共交通の利便性の高いエリアにおける居住環境の向上を目指す

人口減少・少子高齢化に対応したコンパクトで持続可能なまちづくりに向け、駅周辺等の拠点や公共交通の利便性が高い地域への居住を誘導するとともに、歩いて暮らせるまちの実現に向け、安全・安心でやさしい都市基盤の整備を図り、良好な居住環境の形成を目指します。

### ③ 誰もが利用しやすく、多様な都市機能を結ぶ公共交通ネットワークの構築を目指す

鉄道や路線バスなどの公共交通は、誰もが利用しやすい環境整備や仕組みづくりに努め、多様な都市機能を結ぶネットワークの構築を目指します。また、既存の路線バス・デマンドタクシーなどの維持・改善を図るとともに、新たな交通システムの導入や鉄道駅・拠点的なバス停等の交通結節点の強化などサービス水準の向上を図ります。

### ④ 持続可能なまちに向けた防災・減災対策の充実を目指す

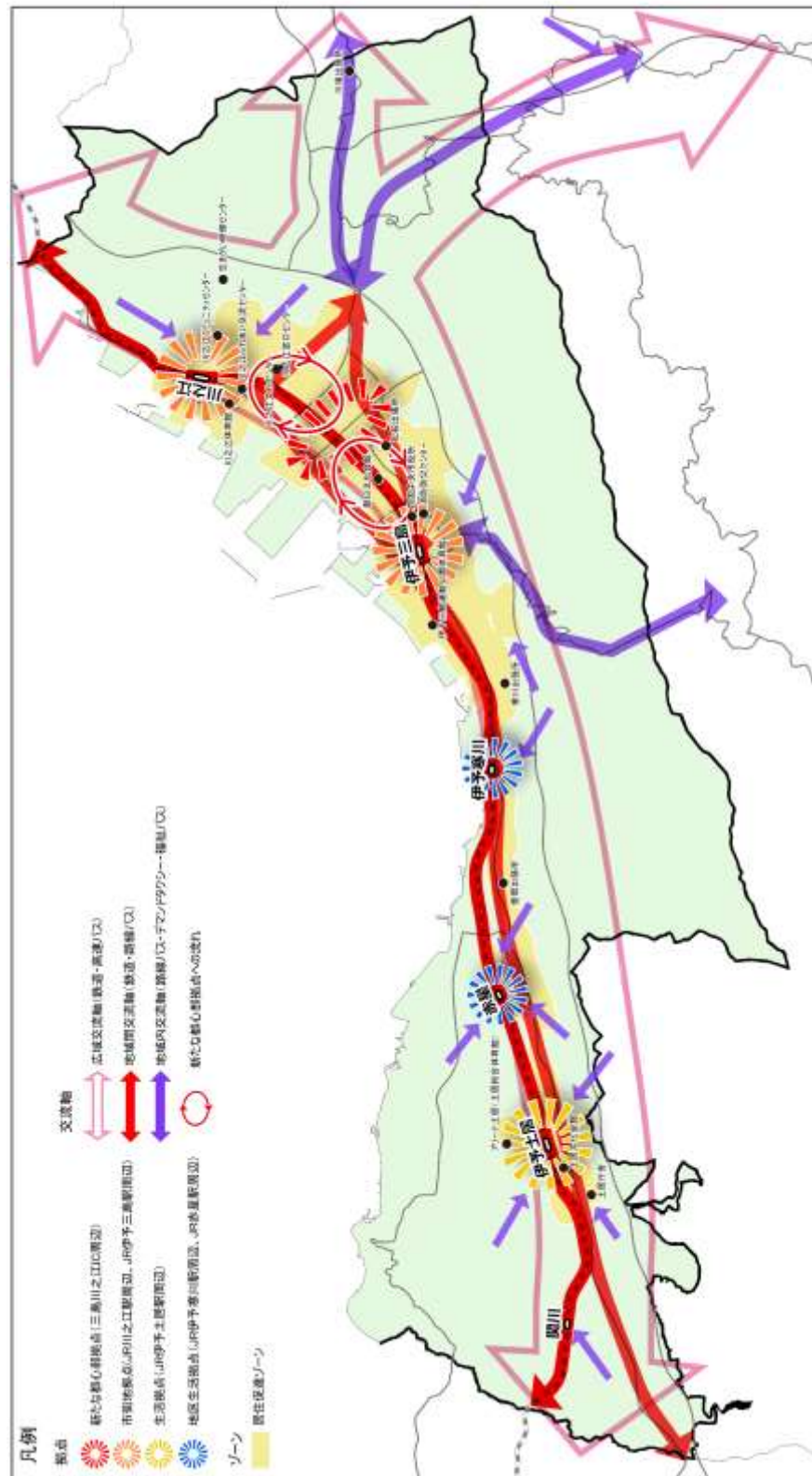
持続可能なまちの実現に向け、地域毎にハード対策(海岸保全施設や土砂災害防止施設の整備等)とソフト対策(災害リスクの高い地域における市街地拡大の抑制、災害リスクの低い地域への居住誘導、避難対策等)による防災・減災対策の充実を目指します。



## ■ 将来都市構造

本計画では、上位・関連計画の将来像に即しつつ、都市の現状・課題、将来の見通しを踏まえ、多極ネットワーク型のコンパクトで持続可能なまちの実現に向け、次に示す「拠点」、「ゾーン」、「交流軸」の形成・強化を図っていきます。

■ 将来都市構造図



## 4 都市機能誘導区域・誘導施設

### ■ 都市機能誘導区域の基本的な考え方

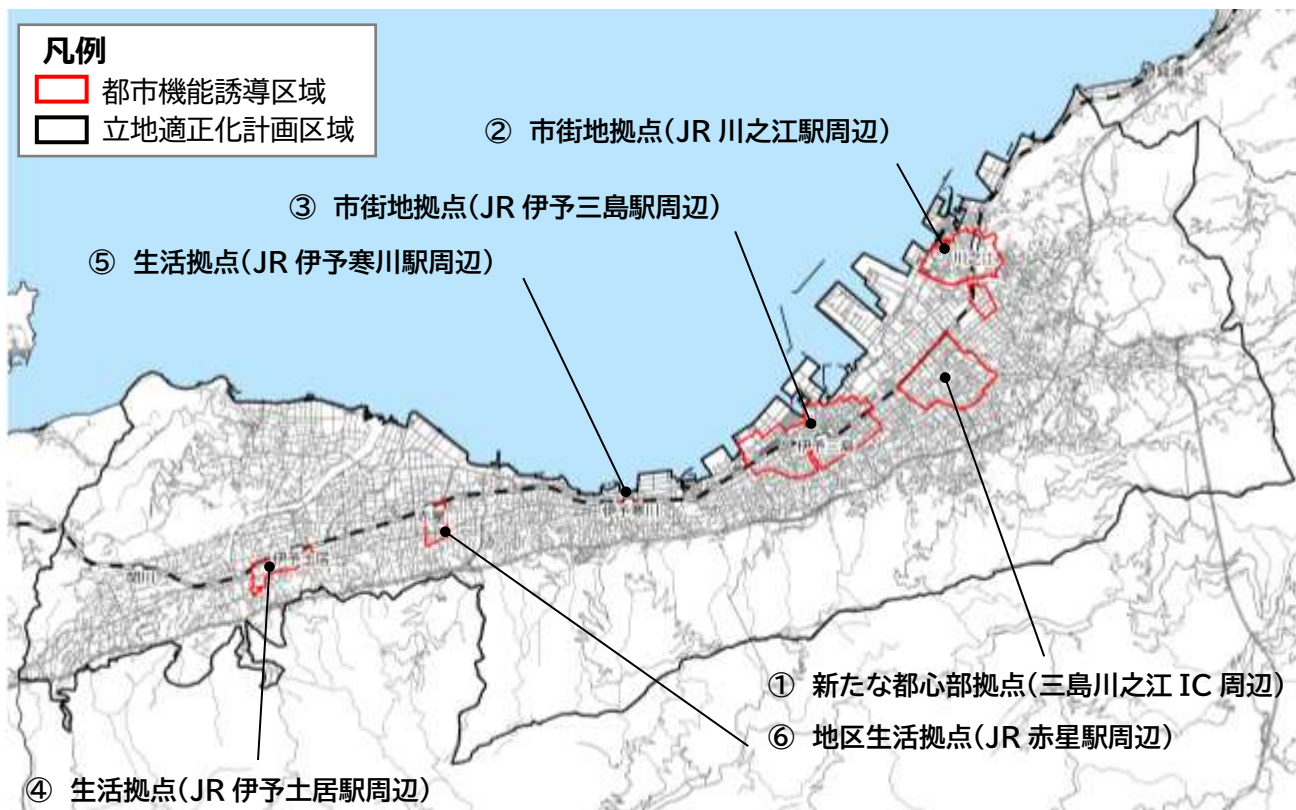
都市機能誘導区域の設定にあたっては、現在の土地利用や将来のまちづくりの方針を基本とし、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車などにより容易に移動できる範囲で定めます。そのほか、公共交通の利便性が高い地域や歴史のある中心部など、都市の拠点となるべき区域に都市機能誘導区域を設定します。

### ■ 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、区域設定の前提条件を踏まえ、拠点周辺の商業系・住居系の用途地域を中心に、土地利用の現況や人口の定着状況等を考慮し、設定します。

本計画では、将来都市構造に基づき、4つの拠点（新たな都心部拠点、市街地拠点（JR 川之江駅周辺、JR 伊予三島駅周辺）、生活拠点）を都市機能誘導区域に設定します。さらに、駅周辺で公共交通の利便性が高い JR 伊予寒川駅、JR 赤星駅の周辺を地区生活拠点として都市機能誘導区域に設定します。

#### ■ 四国中央市 都市機能誘導区域





## ■ 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設は、各都市機能誘導区域内への立地を促すことで、都市機能の増進に寄与する施設として設定するものです。

その際、都市機能誘導区域のみならず、居住誘導区域や市全体の人口構成・将来人口、既存施設の立地状況等を踏まえ、都市機能誘導区域毎に必要な施設を定めることとなっています。

なお、誘導施設を設定することにより、区域外に誘導施設が立地する場合には市への届出が必要となるものの、規制が生じるものではありません。

## ■ 誘導施設の設定

本市では各都市機能誘導区域において、以下の誘導施設を設定します。

分野	誘導施設	誘導施設として設定する施設					
		三島川之江 IC周辺	JR 川之江 駅周辺	JR 伊予 三島駅 周辺	JR 伊予 土居駅 周辺	JR 伊予 寒川駅 周辺	JR 赤星駅 周辺
医療	地域医療支援病院			●			
	病院 (特定機能病院及び地域医療支援病院を除く)	●	●	●	●		
社会 福祉	老人福祉センター				●		
	地域包括支援センター			●			
	地域子育て支援拠点		●	●	●		
	児童館(児童センター)			●			
	発達支援センター	●					
	認定こども園	●	●	●	●		
教育 文化	図書館		●	●	●		
	博物館		●				
	劇場、ホール	●			●		
商業	大規模小売店舗(1,000㎡超)	●	●	●	●	●	●
	映画館	●					
金融	郵便局	●	●	●	●		
	銀行、信用金庫等	●	●	●	●		
行政	市役所本庁舎			●			
	その他の行政施設		●	●	●		
複合	地域交流センター	●	●	●	●		



## ■ 都市機能誘導区域別の誘導方針

都市機能誘導区域別の誘導方針について整理します。

### ○ 新たな都市部拠点（三島川之江 IC 周辺）

**誘導方針 四国のまんなか都市にふさわしい交流力のある新たな都市部拠点**

高速道路網との近接性を活かして、高次都市機能の集積を図り、四国のまんなか都市にふさわしい交流力のある拠点づくりを目指します。

### ○ 市街地拠点（JR 川之江駅周辺）

**誘導方針 歩いてつなぐ健康で文化的な市街地拠点**

地域の歴史・文化資源を活かして、基盤整備や歩行者ネットワークの充実を図り、健康で文化的な暮らしが実感できる拠点を目指します。

### ○ 市街地拠点（JR 伊予三島駅周辺）

**誘導方針 行政機能が集積し、利便性の高い市街地拠点**

公共交通の結節点としての特性を活かして、行政機能や医療機能をはじめとした多様な都市機能の集約を図り、歩いて暮らせる拠点を目指します。

### ○ 生活拠点（JR 伊予土居駅周辺）

**誘導方針 生活サービスが充実した生活拠点**

人口減少が進む中で既存の生活サービス施設が維持されるよう、JR 伊予土居駅周辺への都市機能と居住を誘導し、コンパクトで暮らしやすい生活の拠点を目指します。

### ○ 地区生活拠点（JR 伊予寒川駅周辺）

**誘導方針 生活サービスが充実した生活拠点**

既存の公共交通（鉄道・バス）の利便性の高い立地特性を活かして、居住に必要な生活機能の維持・確保を図り、生活拠点の形成を目指します。

### ○ 地区生活拠点（JR 赤星駅周辺）

**誘導方針 公共交通ストックを活かした地区生活拠点**

既存の公共交通（鉄道・バス）の利便性の高い立地特性を活かして、居住に必要な生活機能の維持・確保を図り、生活拠点の形成を目指します。





## 5 居住誘導区域

### ■ 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域の設定にあたっては、都市機能誘導区域周辺において、現行の用途地域を基本に都市機能誘導区域へ容易にアクセスが可能で、かつ一定の人口密度を確保する範囲として定めます。

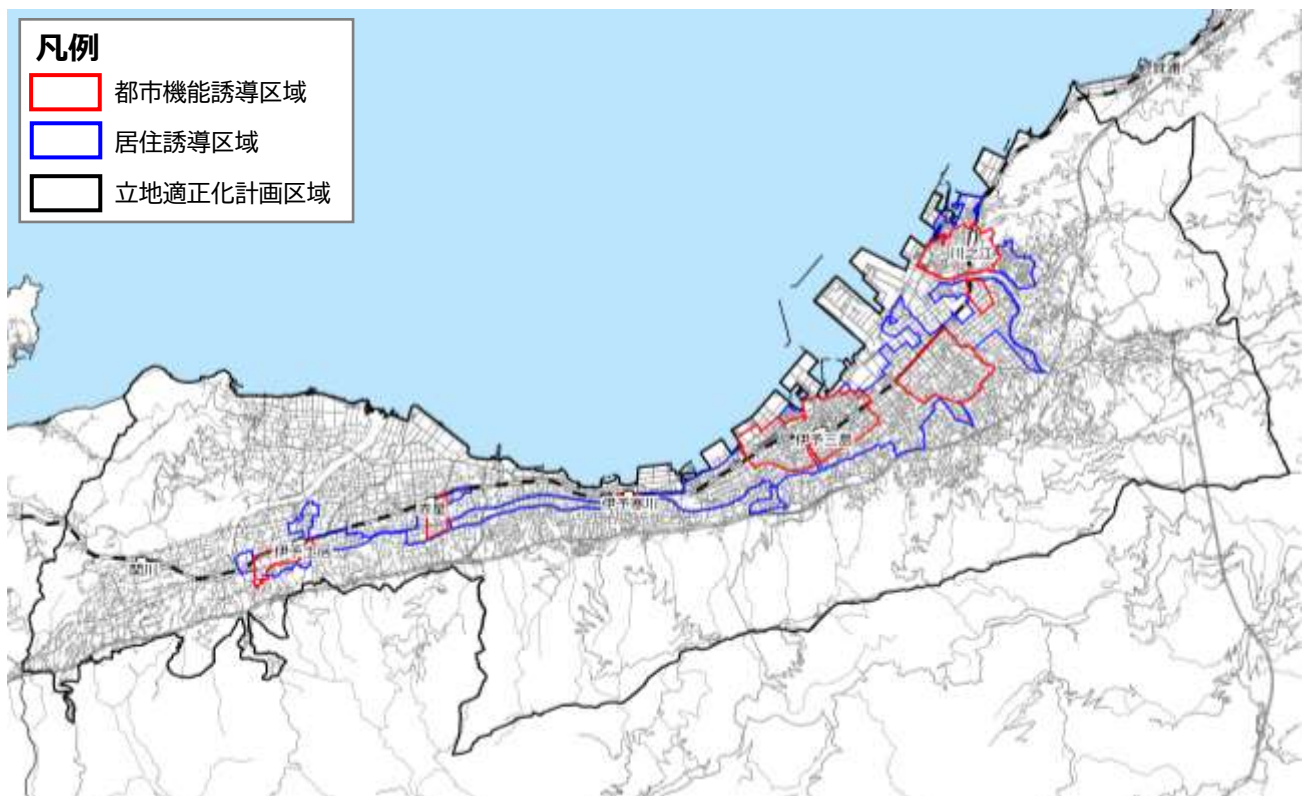
特に、人口減少・超高齢社会の中で、市民の生活利便性を将来にわたって確保するため、鉄道駅周辺をはじめ国道11号沿いのバス停などにおける公共交通の利便性の高い地域に設定し、自動車交通に頼らなくても暮らせる都市構造を構築する視点から検討します。

### ■ 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定にあたっては、区域設定の前提条件を踏まえ、住居系の用途地域を中心に、土地利用の状況や人口の集積・将来の見通し、公共交通の利便性等を考慮し設定します。

なお、本市では、6つの都市機能誘導区域とそれらを結ぶ公共交通軸の周辺において、一体的な居住誘導区域を設定します。これは、拠点毎に異なる都市機能を公共交通ネットワークによって享受できる範囲であり、将来にわたって日常生活の利便性が維持・確保されるよう、将来の人口推計を踏まえて設定しています。

### ■ 四国中央市 居住誘導区域



# 6 防災指針

## ■ 防災指針とは？

近年、全国各地で頻発・激甚化する水災害により、人命や住まい、まち等が甚大な被害を受けています。そのような中、都市再生特別措置法の改正（令和2年6月）により、立地適正化計画の記載事項として、新たに居住誘導区域内の防災対策を記載する「防災指針（居住誘導区域内の防災対策に関する指針）」が位置づけられました。

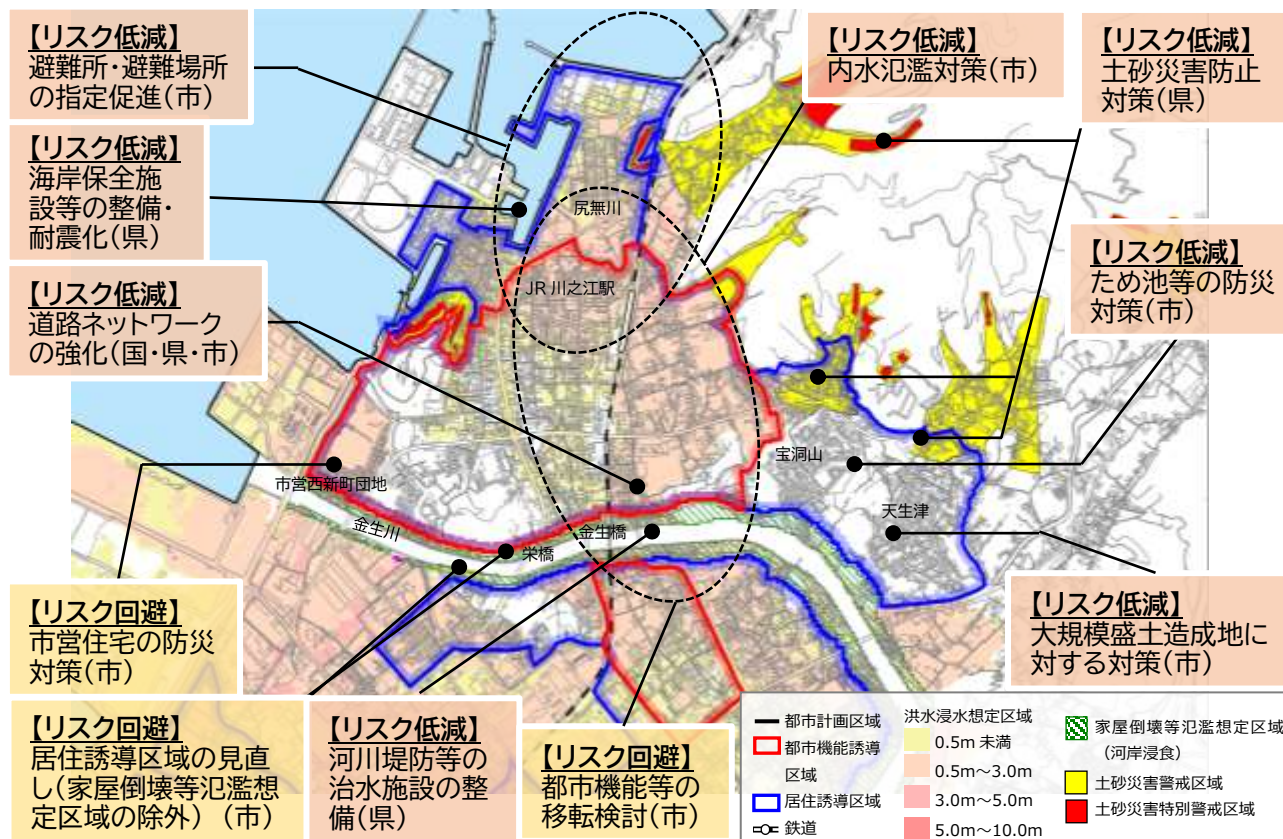
## ■ 防災まちづくりの推進に向けた将来像

防災・減災対策にあたっては、地域住民が主体となりつつ、多様な主体が相互に連携しながら、安全・安心な暮らしを継続的に営むことができるよう「防災・減災体制が充実した地域づくり」を目指します。

### 将来像 ～ 防災・減災体制が充実した地域づくり ～

## ■ 防災まちづくりの推進に向けた具体的な取組

防災まちづくり推進に向けた具体的な取組については、各地域にてそれぞれの災害リスク等を踏まえながら位置付けるものとし、本編では、6つの都市機能誘導区域を中心として、具体的な取組を位置付けていますが、概要版では、例としてJR川之江駅周辺を掲載しています。



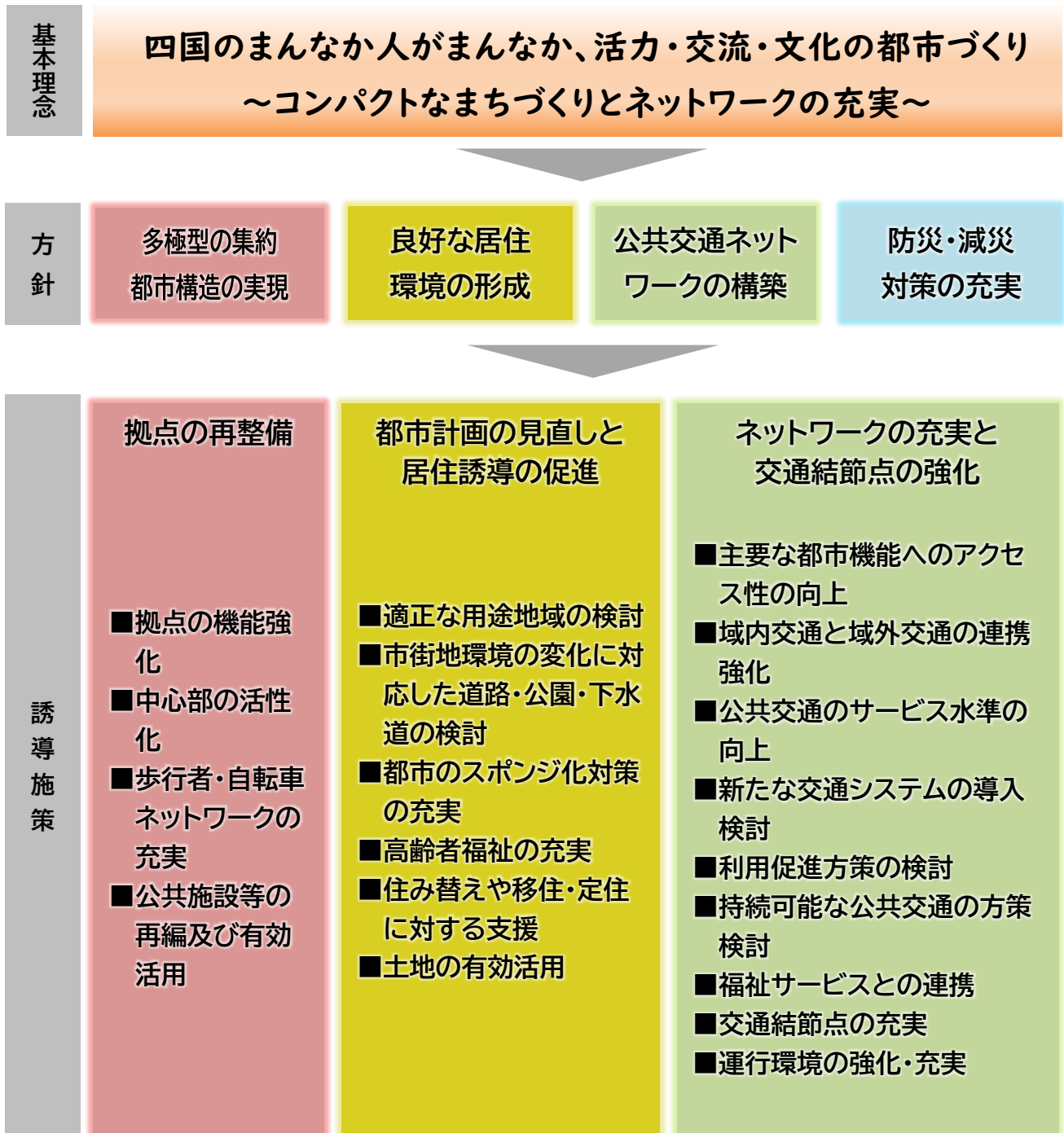


# 7 誘導施策

## ■ 誘導施策の基本的な考え方

基本理念「四国のまんなか人がまんなか、活力・交流・文化の都市づくり～コンパクトなまちづくりとネットワークの充実～」による多極ネットワーク型のコンパクトなまちの実現に向け、4つのまちづくりの基本方針に基づいた誘導施策を設定します。

### ■ 4つの方針に基づく誘導施策



※「防災・減災対策の充実」の方針に対応する施策は、「防災指針」にて示しています。

## 8 評価指標と目標値

### ■ 評価指標と目標値の基本的な考え方

計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に評価する観点から、本計画の遂行によって実現しようとする評価指標と目標値を設定し、その達成状況を把握することとします。

### ■ 評価指標及び目標、中間目標

本計画では次の評価指標及び目標値、中間目標を設定します。

評価指標は、本計画の目標年次である令和19年（2037年）を最終年次、令和9年（2027年）を中間年次として目標値を設定します。中間目標は直近の5年間の目標とし、その動向を確認することで施策や計画の見直しに活かすものとします。

#### ○ 拠点の再整備（都市機能）に関する目標

評価指標	目標値		
	令和5年 (2023年)	令和9年 (2027年)	令和19年 (2037年)
医療施設における徒歩圏内の人口カバー率（%）	77%	77%	77%
福祉施設における徒歩圏内の人口カバー率（%）	92%	92%	92%
商業施設における徒歩圏内の人口カバー率（%）	87%	87%	87%

#### ○ 都市計画の見直しと居住誘導の促進（居住）に関する目標

評価指標	目標値		
	平成27年 (2015年)	令和7年 (2025年)	令和17年 (2035年)
居住誘導区域内の人口密度（人/ha）	30人/ha	30人/ha	30人/ha

#### ○ ネットワークの充実と交通結節点の強化（公共交通）に関する目標

評価指標	目標値		
	令和元年 (2020年)	令和9年 (2027年)	令和19年 (2037年)
公共交通（路線バス・デマンドタクシー）の利用者数（人）	122,439人	13万人	14万人

#### ○ 災害リスクに対応したハード・ソフト対策（防災）に関する目標

評価指標	目標値		
	令和4年12月末 時点(2022年)	令和9年 (2027年)	令和19年 (2037年)
居住誘導区域内の指定福祉避難所の指定箇所数（ ）内は市全体	14箇所 (18箇所)	32箇所 (43箇所)	32箇所 (43箇所)

【指定箇所数の維持・向上を目指す】

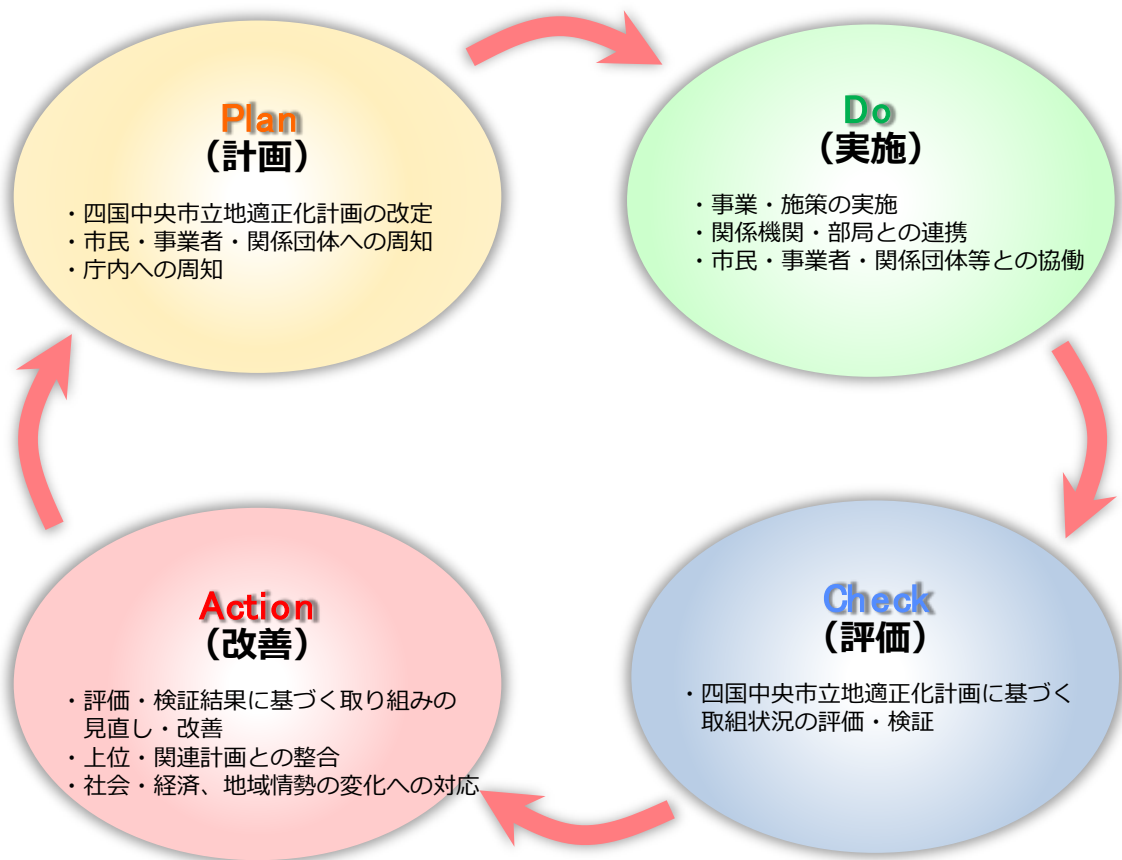


## 9 進行管理

### ■ 進行管理、見直し

本計画は、概ね 20 年後のまちを展望しつつ、概ね 5 年毎に評価を行い、必要に応じて見直しを行います。

そのため、PDCA サイクルの考え方にに基づき、継続的に計画の評価・管理及び見直しを行います。



### ■ 計画の推進方策、体制

計画の推進に当たっては、行政のみならず市民や事業者、NPO 等との連携・協力が不可欠です。民間活力の導入を図りながら、多様な関係機関と協働によるまちづくりを進めます。

# 10 届出制度

都市機能誘導区域外又は居住誘導区域外における開発や施設整備等を行う場合は、行為を行う30日前までに市長への事前届出が義務づけられています。ただし、この届出は立地を制限するものではなく、届出の機会に市と事業者がまちづくりの観点から協議を行うことで、より良いまちづくりに資する事を目的としているものです。また、都市計画法に基づく開発行為の許可等の手続きは別に必要となります。

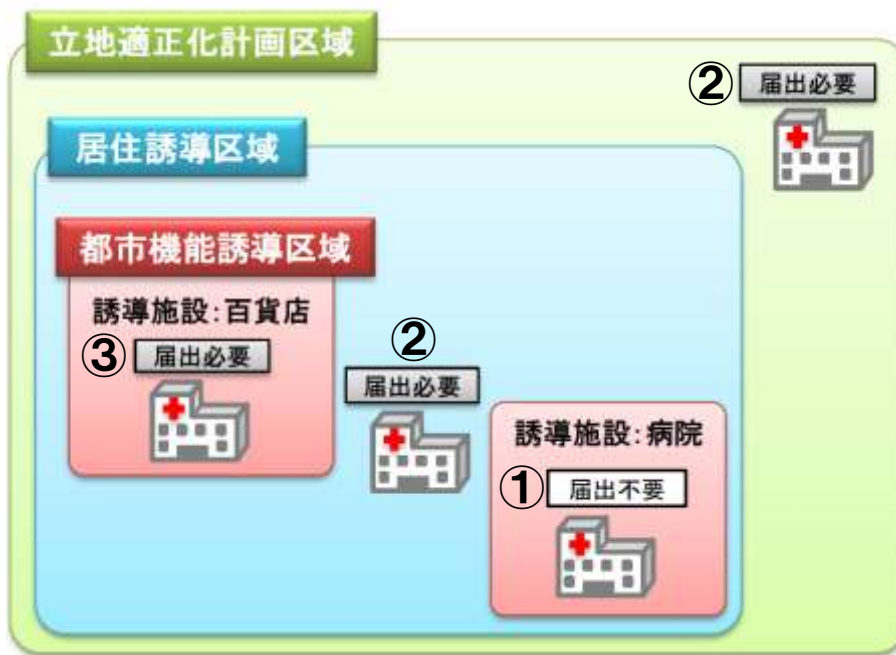
## ■ 都市機能誘導区域に係る届出

都市再生特別措置法第108条及び第108条の2に基づき、本計画で定めた都市機能誘導区域外で次の行為を行おうとする場合及び都市機能誘導区域内の誘導施設の休止・廃止は届出が必要となります。

### 【届出の対象となる行為】

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
建築行為等	・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、又は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
休止・廃止	・都市機能誘導区域内の誘導施設を休止し、又は廃止する場合

### ■ 届出対象のイメージ（例：病院を建設しようとした場合）



- ①病院が誘導施設として設定された都市機能誘導区域であるため、届出が不要
- ②病院が誘導施設として設定された都市機能誘導区域があるものの、その区域外であるため届出が必要
- ③他の都市機能誘導区域において病院が誘導施設として設定されているが、当該地区ではその設定がない（百貨店が設定されている）ため、届出が必要



## ■ 居住誘導区域に係る届出

都市再生特別措置法第 88 条に基づき、本計画で定めた居住誘導区域外での次の行為は届出の対象となります。

### 【届出の対象となる行為】

<p>開発行為</p>	<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為            ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上のもの</p> <p>①の例示            3戸の開発行為  </p> <p>②の例示            1,300m<sup>2</sup>            1戸の開発行為  </p> <p>800m<sup>2</sup>            2戸の開発行為  </p>
<p>建築行為等</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合            ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合</p> <p>①の例示            3戸の建築行為  </p> <p>1戸の建築行為  </p>

## 四国中央市立地適正化計画

---

作成日／令和5年(2023年)4月

作成者／愛媛県四国中央市 建設部都市計画課

〒799-0413

愛媛県四国中央市中曾根町 500 番地

TEL 0896-28-6231

FAX 0896-28-6189

---