

四国中央市 立地適正化計画

(概要版)

見直し(案)

目次

立地適正化計画とは	1
上位・関連計画	2
現状及び将来の見通しから見た都市の課題	3
まちづくりの方針等	4
都市機能誘導区域・誘導施設	5
居住誘導区域	17
誘導施策	29
評価指標と目標値	32
進行管理	35
届出制度	36
まとめ	38

平成 30 年 3 月

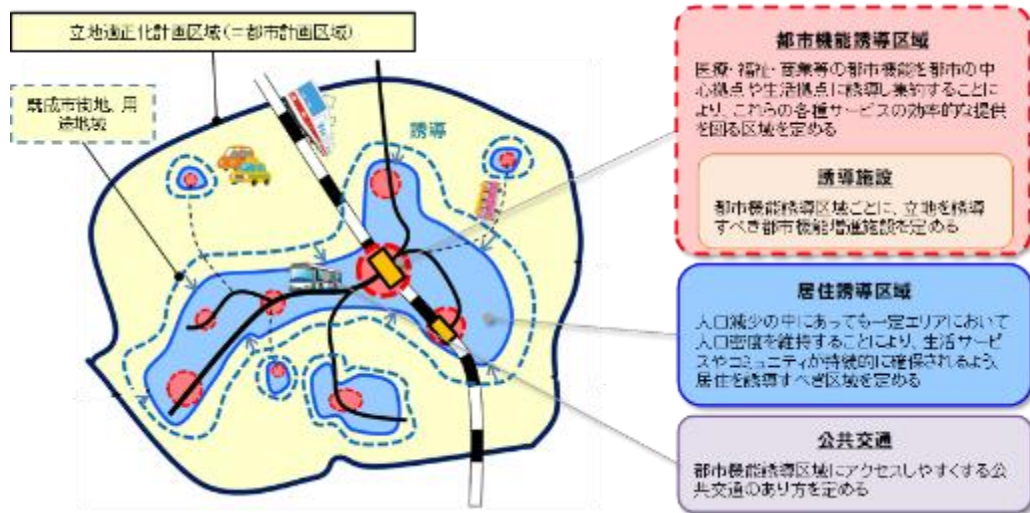
令和 3 年 月変更

四国中央市

立地適正化計画とは

■ 策定の目的

- ・本計画は、都市計画マスタープランの高度化版として、その将来都市構造の具現化に向けた取り組みを推進するとともに、人口減少・超高齢化社会において現在の暮らしやすさの持続が可能なまちを実現するため、医療・福祉、商業などの日常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、従来の土地利用に関する計画等に加え、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」の指定により、居住や都市の生活を支える機能を緩やかに誘導するとともに、地域交通との連携を図ることで、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていくものです。



■ 計画の役割

- ・医療・福祉、商業、公共交通などのさまざまな分野が連携した総合的・一体的なまちづくりの指針となる。
- ・居住や各種の生活サービス機能の立地を緩やかに誘導する仕組みを構築する。
- ・市民や事業者が拠点等への施設立地に取り組みやすい環境を整備する。

■ 計画の位置づけ

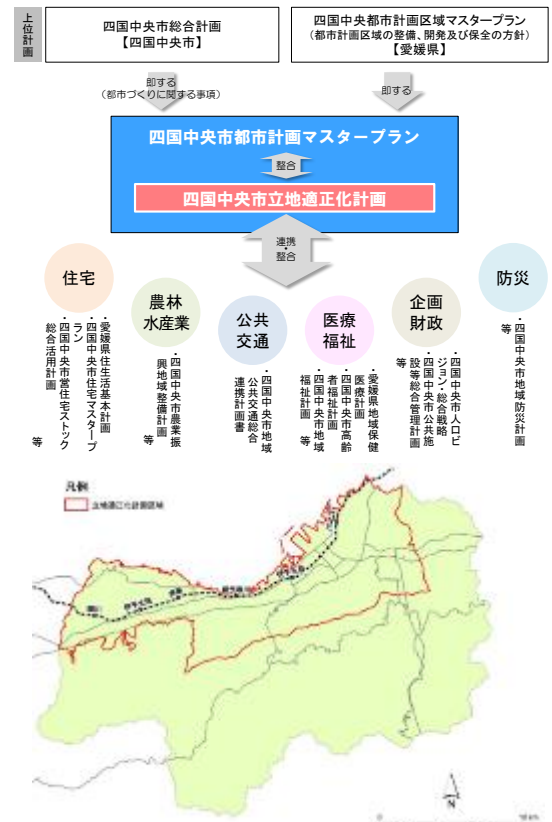
- ・都市計画マスタープランの一部
- ・多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向けて多様な分野との連携・整合を図る

■ 目標年次

- ・おおむね20年後(西暦2037年頃、令和19年頃)
- ・都市計画マスタープランの見直しに応じて、本計画の見直しも検討
- ・おおむね5年毎に施策の実施状況等を評価・検証

■ 対象区域

- ・本計画の区域は都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、四国中央市の都市計画区域全域を立地適正化計画区域とします。



上位・関連計画

- ・本計画は、上位計画である「四国中央市総合計画」や「四国中央都市計画区域マスタープラン」に即しつつ、各分野の計画との連携・整合を図りながら策定します。
- ・具体的には、次の上位・関連計画を踏まえた検討を行っています。
なお、上位・関連計画の変更等があった場合にはその内容を踏まえ、必要に応じて本計画も見直すこととします。

資料名	機関	策定日
第二次四国中央市総合計画	四国中央市	平成 27 年 4 月
四国中央都市計画区域マスタープラン	愛媛県	平成 27 年 9 月改訂
四国中央市都市計画マスタープラン	四国中央市	平成 24 年 9 月
愛媛県住生活基本計画	愛媛県	平成 29 年 3 月改訂
四国中央市住宅マスタープラン	四国中央市	平成 20 年 3 月
四国中央市営住宅ストック総合活用計画	四国中央市	平成 20 年 3 月
第 6 次愛媛県地域保健医療計画	愛媛県	平成 25 年 3 月
四国中央市高齢者福祉計画	四国中央市	平成 27 年 3 月
四国中央市地域福祉計画	四国中央市	平成 18 年 3 月
四国中央農業振興地域整備計画書	四国中央市	平成 19 年 10 月
四国中央市人口ビジョン・総合戦略	四国中央市	平成 28 年 2 月
四国中央市地域公共交通総合連携計画書	四国中央市	平成 21 年 12 月
四国中央市公共施設等総合管理計画	四国中央市	平成 29 年 3 月
四国中央市地域防災計画	四国中央市	平成 28 年 8 月修正

■ 上位計画の方向性

- ・四国中央市都市計画マスタープラン（平成 24 年 9 月策定）では、『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』の理念のもと、都市づくりの目標や将来都市構造の実現に向けて取り組んでいます。



■ 上位・関連計画より踏まえるべき方向性

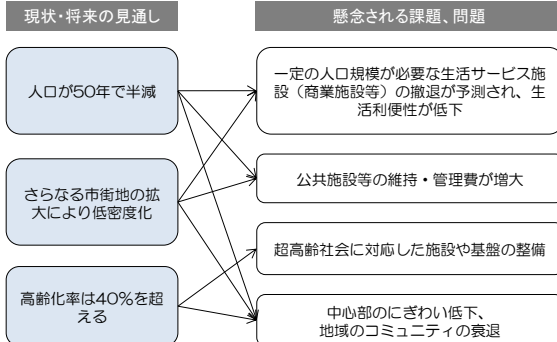
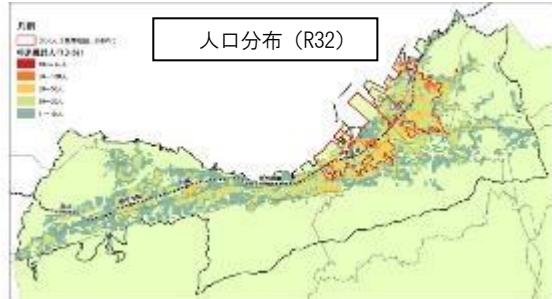
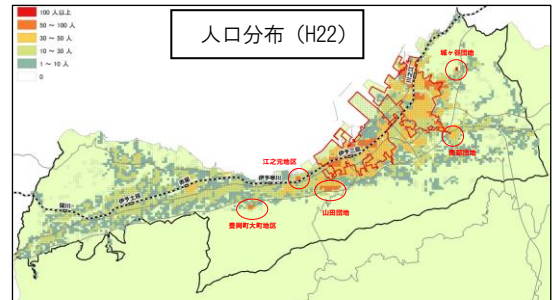
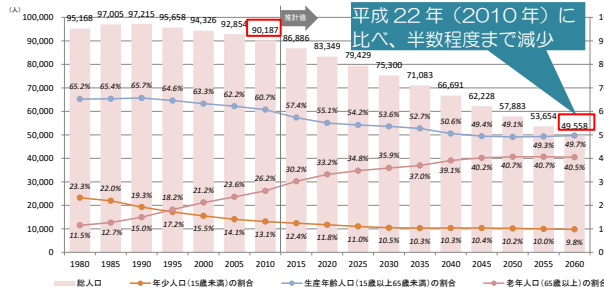
- ・上位・関連計画から、立地適正化計画の検討にあたって踏まえるべき施策の方向性について、以下の通り整理します。

視点	主な施策の方向性	
①都市機能の誘導	・新たな工業用地の確保 ・工場の移転・集積 ・農地の集約・集積 ・市街地における業務機能の集積 ・拠点の充実 ・公的賃貸住宅の供給 ・生活支援機能の集積	・住宅の確保（住み替え、空家の活用） ・市街地の高度利用と都市機能の更新 ・病院の移転・統合 ・社会福祉施設の整備 ・ふれあいの場づくり ・小・中学校等の適正化・適正配置
②公共交通との連携	・鉄道の利便性向上と駅周辺の整備 ・バス交通の維持及び利便性の向上 ・拠点を結ぶ公共交通の維持・充実	・道路網の充実 ・港湾周辺の交通環境の確保 ・駐車施設の確保・適正配置
③近隣市との協調・連携	・行政ネットワークの形成、連携強化	
④公的不動産との連携	・庁舎跡地等の有効活用 ・公営住宅地の有効活用・高度利用	・公共施設の最適化、統廃合・集約化

現状及び将来の見通しから見た都市の課題

■ 人口の将来見通し

- 本市の総人口は、平成2年(1990年)の97,215人をピークに、それ以降減少を続けています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると本市の人口は、令和42年(2060年)には49,558人となり、平成22年(2010年)の半数程度まで人口減少が進むと試算されています。



■ 都市が抱える課題

①公共交通が低迷

- 公共交通の利用は極めて少なく、自動車へ依存している状況にあります。中でも、路線バスの利用者は大幅な減少傾向にあり、増便やルート変更が困難な状況です。

②駅周辺が衰退

- 商業施設においては、郊外部への大規模小売店舗の立地等に伴い、利便性の高い駅周辺の商業施設の衰退が進んでいます。

③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、公園や医療・福祉施設などが徒歩圏に少なく、また歩道等の基盤も整備が不十分な状況にあります。

④既成市街地の危険性が上昇

- 沿岸部の津波浸水や山麓部の土砂災害、河川の洪水等のさまざまな災害のリスクを有しています。

⑤効率的・効果的な社会基盤への投資が必要

- 今後、合併算定替の縮小による地方交付税の減や人口減少・高齢化に伴う税収減が予測される中で、民生費等は増加傾向にあることから、健全な財政状況を維持するためにも、選択と集中による効率的・効果的な社会基盤への投資が求められています。

■ 解決すべき課題(重点課題)

①拠点周辺の一新(基盤整備と機能充実)

- JR 川之江駅及び JR 伊予三島駅周辺は利便性が高く人口が集中しているものの、古くから形成された市街地であることから、狭い道路や空き家などが存在し、防災・防犯・安全上の問題が顕在化しています。また、住宅や施設が立地しており、新たに活用可能な土地が不足している状況にあります。
- 加えて、人口減少率は高く、商店街等の衰退による空洞化の傾向にあり、将来大幅な人口減少や日常サービス機能の低下が懸念されます。
- そのため、既成市街地の都市基盤について抜本的な改革を進めるとともに、都市機能の誘導を図り、利便性の高い魅力的な中心拠点を形成することが求められます。

②過度な自動車依存からの転換(公共交通の利便性向上)

- 公共交通の利用が極めて少なく、自動車依存が進行している状況にあります。
- さらに、市街地の拡大に伴い公共交通空白地域が広範囲に広がっており、高齢化と相まって交通弱者が急増することが懸念されます。
- そのため、公共交通の利用促進や利便性・サービス水準の向上等を図るとともに、利便性の高いエリアへの居住誘導が求められます。

まちづくりの方針

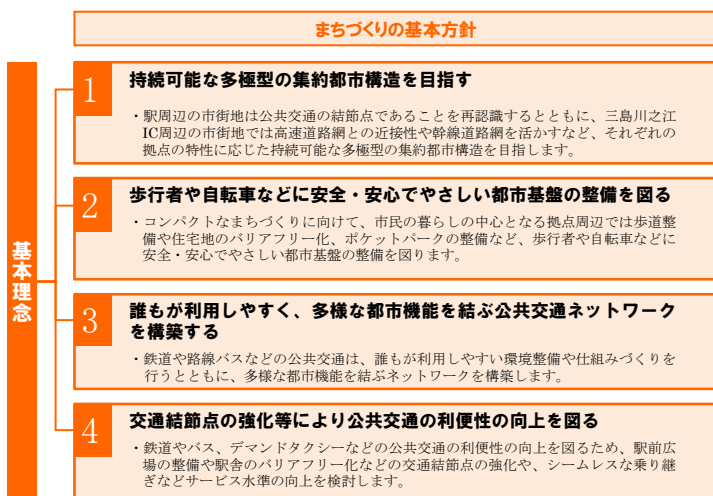
■ 基本理念

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～

- ・人口減少下においても市民が活き活きと暮らせる持続可能な都市づくりに向けて、生活に必要な機能を集約・複合化を進めるとともに、利便性の高い地域へ誘導しながらコンパクトなまちづくりを目指します。
- ・また、それら生活に必要な機能を誰もが利用しやすい環境を構築するため、公共交通をはじめとしたネットワークの充実を目指します。

■ 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シティを目指すため、次の4つのまちづくりの基本方針を踏まえて取り組みます。



■ 将来都市構造

- ・上位計画における将来都市構造等に即しつつ、多極ネットワーク型のコンパクトシティの形成に向けた将来都市構造を掲げます。

