

第5章 市街地開発事業等に関する主要な都市計画の決定方針

## 第5章 市街地開発事業等に関する主要な都市計画の決定方針

### 5-1 主要な市街地開発事業等の決定方針

#### (1) 既成市街地等における都市機能の増進と住環境の改善

- ✚ 既成市街地においては、地区環境の整備を図るとともに、土地の高度利用による都市機能の集約・充実を図る。特に、JR松山駅周辺地区では、鉄道高架事業と一体的な土地区画整理事業を実施し、中国・四国地域の中核拠点にふさわしい魅力的なまちづくりを積極的に推進する。
- ✚ 各市町の主要な鉄道駅等の交通結節点周辺の市街地については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の計画的な更新による都市再生を図るとともに、建築物の高層化、不燃化、耐震化を図り、良好な市街地環境の整備に努める。また、空き店舗等の遊休施設についてニーズに対応した用途変換等を推進し、有効活用を図る。
- ✚ 松山市の中心市街地においては、松山市中心地区市街地総合再生計画に基づき、都市と景観（デザイン）の整合・調和を図りながら、市街地再開発事業等による都市機能の充実・向上を図る。
- ✚ 伊予市、東温市及び松前町における古くから各市町の中心として形成されている中心市街地については、地区計画等により良好な都市空間を誘導し、過密化した土地利用の解消を図る。

#### (2) その他の周辺市街地における良好な住宅地の供給

- ✚ その他の市街地においては、計画的な整備、開発を推進し、良好な宅地の供給に努める。
- ✚ 東温市景観まちづくり計画を策定している志津川土地区画整理事業地区においては、美しく快適な市街地形成を図る。また、無秩序な開発が予想される地区においても、土地区画整理事業や地区計画等の面的な整備・誘導手法の導入を検討し、計画的な市街地の形成・誘導を図る。
- ✚ 既に地区計画等が定められている地区においては、一定の生活道路の確保や建物用途の制限を行うなど、引き続き良好な市街地環境の維持を図る。

(3) 市街化調整区域における市街化の抑制と誘導

「3-5 市街化調整区域の土地利用の方針」で示す都市的土地利用を検討する地区については、農業的土地利用と調和を図りながら、土地区画整理事業や地区計画等の導入による計画的なまちづくりを検討する。

5-2 市街地整備等の目標

おおむね 10 年以内に整備することを予定（着手を予定又はその可能性のあるものを含む）する市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業及び地区計画）は、以下のとおりとする。

種 別	地区名	備 考
土地区画整理事業 市街地再開発事業 地区計画	松山中心地区	松山市
	外環状線沿線地区 (松山 I C 付近)	松山市 (市街化調整区域)
	外環状線沿線地区 (国道 56 号東)	松山市 (市街化調整区域)
	福音寺・北久米地区	松山市 (市街化調整区域)
	平井・水泥地区	松山市 (市街化調整区域)
	見奈良駅西地区	東温市 (市街化調整区域)
	南方地区	東温市 (市街化調整区域)
	田窪地区	東温市 (市街化調整区域)
	吉久地区	東温市 (市街化調整区域)
	北黒田地区	松前町 (市街化調整区域)
南黒田地区	松前町・伊予市 (市街化調整区域)	

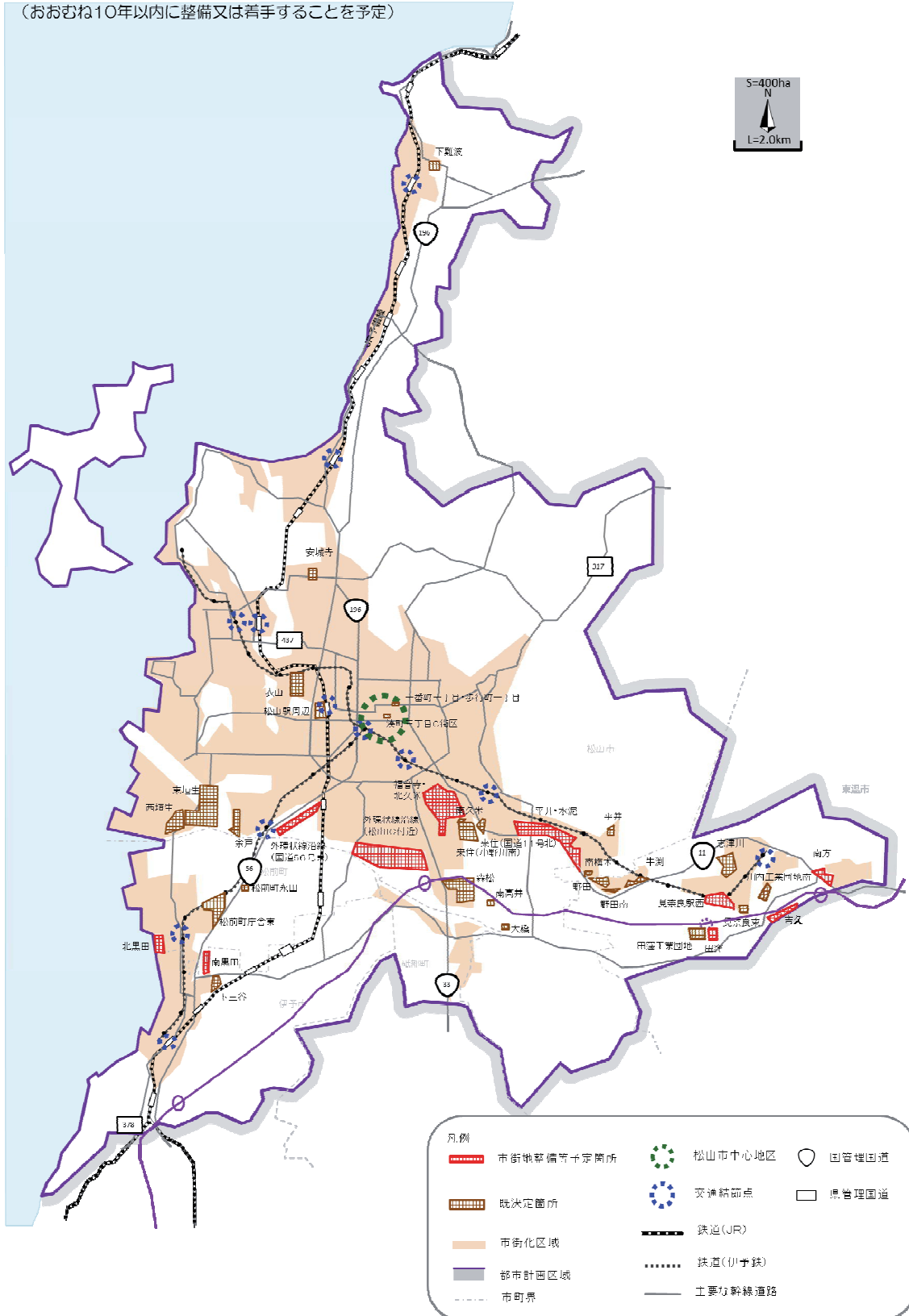
## 第5章 市街地開発事業等に関する主要な都市計画の決定方針

既に市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業及び地区計画）が計画決定されている以下の地区においては、各方針に基づき、引き続き良好な市街地の形成を推進する。

種 別	地区名	備 考
土地区画整理事業	松山駅周辺	松山市
市街地再開発事業	湊町三丁目C街区地区	松山市
	一番町一丁目・歩行町一丁目地区	松山市
地区計画	衣山地区	松山市
	西垣生地区	松山市
	来住地区（国道11号北）	松山市
	来住地区（小野川南）	松山市
	南久米地区	松山市
	森松地区	松山市
	安城寺地区	松山市
	余戸地区	松山市
	平井地区	松山市
	南梅本地区	松山市
	東垣生地区	松山市
	大橋地区	松山市
	南高井地区	松山市
	湊町三丁目C街区地区	松山市
	下難波地区	松山市
	下三谷地区	伊予市
	牛渕地区	東温市
	野田地区	東温市
	志津川地区	東温市
	野田南地区	東温市
	見奈良東地区	東温市
	川内工業団地南地区	東温市
	田窪工業団地地区	東温市
松前町庁舎東地区	松前町	
松前町永田地区	松前町	

## 第5章 市街地開発事業等に関する主要な都市計画の決定方針

松山広域都市計画区域 市街地開発事業等位置図  
 (おおむね10年以内に整備又は着手することを予定)



上記は、マスタープラン(基本計画)であり、具体的な位置等を規定するものではありません。



第6章 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定方針

## 第6章 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定方針

### 6-1 基本方針

#### 1. 自然的環境の整備又は保全の方針

本区域は、北は高縄山、南東は西日本最高峰の石鎚山を擁した四国山地を背景に、西は瀬戸内海に面した松山平野、風早平野の中に市街地が形成されている。この平野内には小丘陵が点在しており、周辺の山麓地とともに良好な自然的環境を呈している。

今後は、景観や生物多様性の保全等に配慮した自然的環境の整備又は保全を都市における重要な課題とし、「緑の基本計画」及び「景観計画」等に基づき、市街地を取り巻く森林や里山及び河川等の自然的環境の保全、活用を計画的に推進する。さらに、スポーツ・レクリエーションの場としてだけでなく、災害時の避難場所等としても重要な役割を担うこととなる公園・緑地を市街地内に適正に配置し、地域の特色ある自然や歴史的・文化的資源を活用しながら積極的に整備、活用していく。

なお、都市計画決定後長期間にわたり、未着手となっている都市計画公園等については、その必要性、代替性などを踏まえ、計画の見直しを検討する。



道後公園

#### 2. 整備水準の目標

緑地については、優先順位の高い施設から順次整備を行うこととし、おおむね 20 年後には、都市住民の公園緑地面積として望ましい値とされている都市計画区域内人口 1 人当たりの都市公園面積 20 m<sup>2</sup>/人の確保を目標とする。

※都市公園とは、都市計画公園及び都市計画緑地並びに地方公共団体が都市計画区域内に設置する公園及び緑地をいう。



### 6-2 主要な緑地の配置の方針

良好な自然的環境を構成する主要な緑地はグリーンインフラとして多様な機能を有するものであり保全を図る必要があることから、その機能別に、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成及び歴史的環境の5つの系統に分類し、それぞれの視点から配置の方針を示す。

#### (1) 環境保全系統

- ✚ 広域の自然的環境の骨格をなしている松山市北部の山麓一帯、太山寺、経ヶ森一帯、市街地内の丘陵地、市街地周辺、伊予市の伊予岡古墳一帯、広域を西流する重信川及び石手川等の区域を、本区域の水源を涵養する自然緑地と位置付け、計画的に保全・整備を図る。
- ✚ 松山総合公園及び弁天山や久万ノ台緑地等の丘陵地、松山外環状道路や主要幹線道路の街路樹等の緑地を、環境改善に資する緑地と位置付け、適正な保全・整備を図る。
- ✚ 瀬戸内海国立公園の区域、奥道後玉川県立自然公園及び城山公園並びに重信川及び石手川等の水辺空間を、動植物の生息、生育地の保全に資する緑地として位置付け、計画的に保全・活用を図る。

#### (2) レクリエーション系統

- ✚ 松山市及び砥部町に跨る愛媛県総合運動公園については、区域内外の住民のレクリエーション需要に対応する広域公園として、施設整備を推進し、有効活用を図る。
- ✚ 都市基幹公園については、総合公園として松山市の城山公園、松山総合公園、道後公園、北条公園（北条スポーツセンター周辺）、伊予市の伊予総合公園及び東温市の東温市総合公園を、また、運動公園として松山市の松山中央公園を位置付け、保全及び有効活用を図る。
- ✚ 伊予市の谷上山公園については、レクリエーション活動の場として、整備推進と機能維持を図る。
- ✚ 自然的なレクリエーション活動の場として、重信川や石手川等の市街地内河川、海岸部及び奥道後玉川県立自然公園等を位置付け、各々の特性を生かした整備を推進する。
- ✚ 食場墓園については、需要計画に応じた整備を検討する。

### (3) 防災系統

災害時の広域避難場所として愛媛県総合運動公園、松山中央公園、城山公園及び松山総合公園を、一次避難場所としてその他街区公園以上の規模の公園・緑地を位置付け、未整備箇所の整備推進と避難場所としての機能強化を図る。

また、(都)松山環状線や主要な幹線道路等、街路樹で創出された緑ある広幅員道路を、避難場所や病院、消防施設等を結び迅速な防災活動を支える防災ネットワークの基盤と位置付け、その整備推進を図る。

### (4) 景観構成系統

城山公園、松山総合公園等の公園及び市街地内に点在する丘陵地並びに市街地を取り囲む斜面緑地を、郷土景観を構成する貴重な緑地として位置付け、計画的な保全・整備を図るとともに、景観樹林保護地区等の指定について検討する。

公共緑地、幹線道路の緑地並びに重信川や石手川等の市街化区域内河川等を、地区の美観に寄与する緑地と位置付け、親水性に配慮しつつ計画的な保全・整備を図る。

### (5) 歴史的環境系統

文化財として指定されている城山等の樹木を、歴史的・文化的風土を継承する緑地として位置付け、計画的な保全を図るとともに、景観重要樹木の指定について検討する。

### 6-3 実現のための具体の都市計画制度の方針

配置した緑地について、整備又は保全を実現するための具体的な都市計画制度について示す。

#### (1) 施設緑地

✚ 主にレクリエーション系統及び防災系統の緑地において、既に都市計画施設として決定されているものについては、その整備推進及び維持管理を図る。

✚ 新たに配置する住区基幹公園や都市基幹公園については、適正な密度を踏まえ、また緑地についても、それにふさわしいものを位置付け、積極的な都市計画決定の検討及び整備推進を図る。

#### (2) 地域制緑地

✚ 地域のシンボルとなるような良好な緑地や維持すべき都市の風致に対して、風致地区等の指定を検討する。



城山公園〈堀之内地区〉

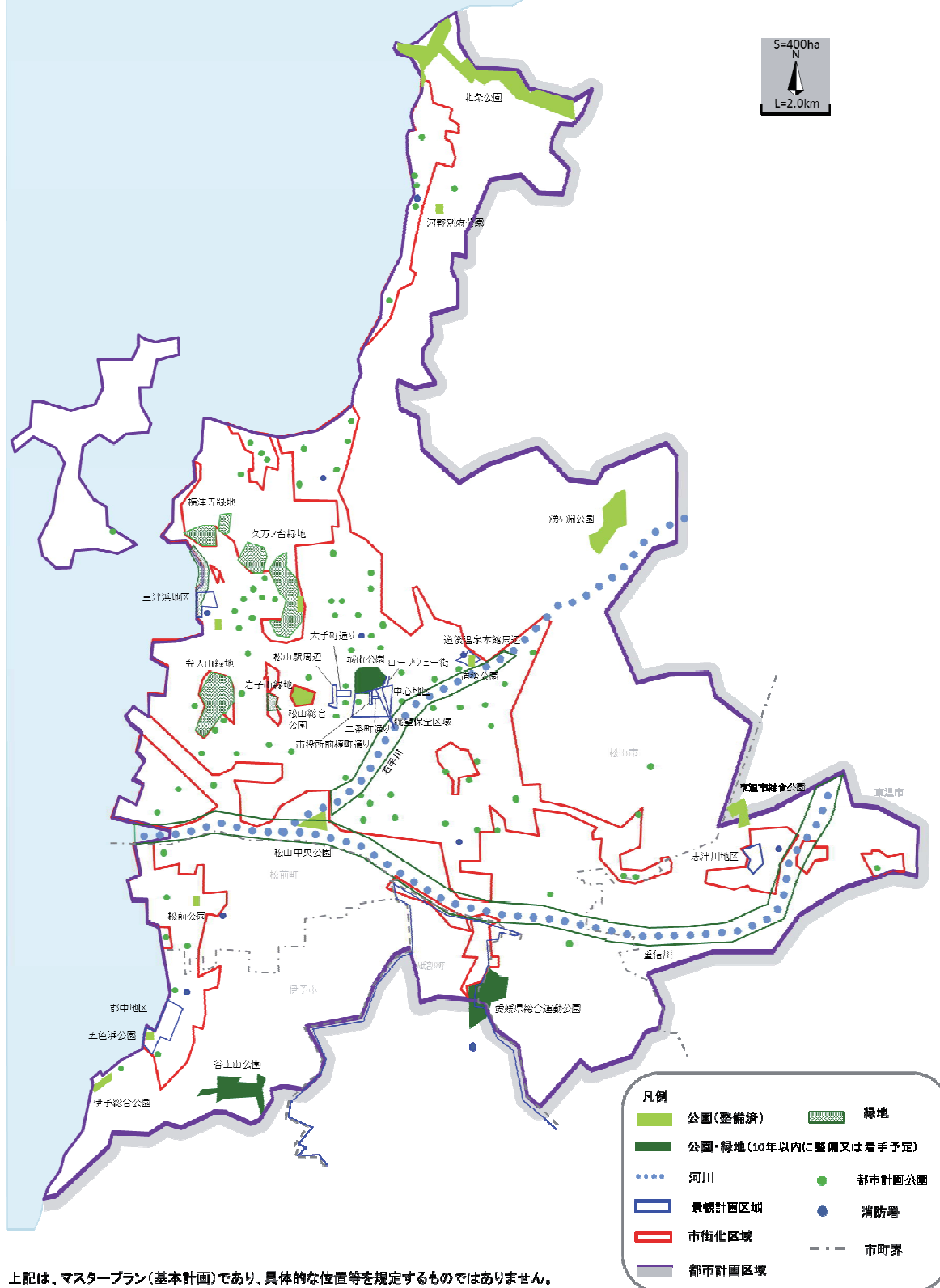
### 6-4 主要な緑地の確保目標

実現のための具体の都市計画制度の方針に示されたもののうち、優先的におおむね10年以内に整備することを予定（着手を予定又はその可能性のあるものを含む）する主な公園等の公共空地及び決定することを予定する緑地保全地区等の地域地区は、以下のとおりとする。

種 別	名 称	備 考
公 園	5・6・1 城山公園	松山市
	9・6・1 愛媛県総合運動公園	松山市
	7・6・1 谷上山公園	伊予市



松山広域都市計画区域 公園・緑地等整備位置図  
 (おおむね10年以内に整備又は着手することを予定)



上記は、マスタープラン(基本計画)であり、具体的な位置等を規定するものではありません。



第7章 災害に強いまちづくりのための都市計画の決定方針

### 第7章 災害に強いまちづくりのための都市計画の決定方針

#### 7-1 まちづくりにおける防災上の課題と都市計画の基本的な方針

##### 1. まちづくりにおける防災上の課題

本区域は、四国山地の山々や瀬戸内海等の豊かな自然的環境の中で、商工業、教育、文化等の都市機能を備え、四国最大のまちとして大きく発展している。平成25年に示された愛媛県地震被害想定調査報告書では、近い将来発生すると予想されている南海トラフによる巨大地震及びそれに伴う津波（代表港湾における最高津波水位は、伊予港へ186分後にT.P.4.2m、松山港へ139分後にT.P.3.8mと想定）により、松山市、伊予市、東温市、松前町、砥部町の3市2町では、死者1,667人（行政人口の約0.3%）、負傷者9,613人（行政人口の約1.5%）、建物全壊55,450棟と想定されている。また、津波浸水想定では、松山市、伊予市、松前町合計の行政区域の2.8パーセント1,806haが水深1cm以上の浸水区域として想定されており、市街地の多くが浸水することになる。河川については、平成28年度に示された重信川及び石手川の新たな洪水浸水想定区域図によると、市街地の大部分が浸水区域として想定されている。このような風水害、地震災害、津波災害などの想定される被害を軽減し、速やかな復旧・復興につなげることが課題である。

##### 2. 災害に強いまちづくりへの基本的な方針

- 工業地で重大な災害が発生した場合でも、住宅地への影響を最小限とするよう、住工分離を推進する。
- 市街地の建築物について、耐震性の確保と燃えにくい構造への転換を推進する。
- 災害時の円滑な避難、緊急支援物資の輸送のための施設整備を推進する。
- 火災の延焼を遮断する延焼防止空間の整備を推進する。
- 密集市街地の解消及び老朽危険空家等の除却を推進する。
- 津波・洪水・土砂災害等を考慮した総合的な市街地整備を検討する。
- 都市施設において、防災・減災に必要な施設の性能等を確保する。
- 大規模盛土造成地や液状化の可能性のある地盤の宅地防災等を検討する
- 被災後の復興まちづくりを見越し、事前の復興計画の策定を検討する



### 7-2 防災のための土地利用に関する都市計画の決定方針

災害時に都市機能の低下を最小限にするための、土地利用に関する都市計画の決定方針を示す。

#### (1) 適切な用途配置等

- ✚住宅と工場が混在している地区については、地震時等には大規模な火災の発生や、有害物質の飛散により、住宅の利用が長期間にわたり困難となる状況が予測されるため、用途地域と併せて地区計画制度を活用し、住工分離を推進する。
- ✚洪水や津波による浸水の危険性が低い地域へ住宅地を誘導するよう、適切な用途地域の設定を検討する。
- ✚土砂災害（特別）警戒区域等、災害の危険性が高い区域として各種法令に基づきすでに指定・公表されている区域においては、災害防止の観点から開発を抑制する。また、津波浸水想定区域や洪水浸水想定区域では、警戒避難体制の整備や防災施設の整備見込み等を総合的に勘案して、適切な土地利用を検討する。

#### (2) 燃えにくいまちへの構造転換の推進

- ✚中心市街地では、火災発生時に大規模な被害が発生することが予想されることから、燃えにくい構造への転換を進めるため、防火地域や準防火地域の指定を検討する。
- ✚「防災・減災のための地区計画策定ガイドライン」を参考として、市街地の防災性の向上を図り、燃えにくい土地利用を推進する。

#### (3) 宅地防災の推進

- ✚宅地災害の未然防止や被害の軽減を図るため、大規模盛土造成地の位置等の調査・公表や液状化地盤の対策を検討する。
- ✚宅地造成工事規制区域内で、造成地等における災害の防止に努める。

### 7-3 防災のための都市施設の都市計画の決定方針

円滑な避難、防災活動を推進するための、都市施設の都市計画の決定方針等を示す。

#### (1) 避難路・緊急輸送道路等の整備

✚災害時に避難路、緊急輸送道路または延焼防止空間となる道路・街路の整備を推進する。

#### (2) 避難場所等の整備

✚災害時の避難場所や防災活動拠点として、都市計画公園の整備や公共施設の機能強化を図る。

✚津波浸水想定区域では、避難困難区域を把握したうえで、当該区域を中心に津波避難ビルの指定等、避難施設の整備を推進する。

✚水防倉庫、耐震性貯水槽、備蓄倉庫等の整備を図る。

✚災害時に一定期間滞在する避難所へ持続して給水できるよう、水道施設の耐震化や応急給水計画の策定を推進する。

#### (3) 浸水対策・耐震化等の整備

✚河川整備にあたっては、重信川等の堤防の津波被害、大規模な氾濫を想定し、近年の集中豪雨等に対応するため、堤防の耐震化等の機能強化を図る。また、下水道事業との連携や洪水浸水想定区域の周知、対応を図るなど、水防災意識社会構築のための総合的な治水対策を推進する。

✚公共下水道整備にあたっては、浸水被害の低減を図るため、過去に浸水被害のあった地区を中心に、雨水排水対策を推進する。

✚雨水ポンプ場等排水設備の整備にあたっては、計画的な改築・更新を推進する。

✚海岸保全施設のうち、防潮施設の整備にあたっては、海岸保全基本計画に基づき、津波・高潮等に対する防災・減災対策を推進する。

✚地下街や地下駐車場等の地下構造都市施設においては、耐震や浸水防止等の性能を確保するとともに、非常時の避難計画の策定を進める。

### 7-4 防災のための市街地開発事業等の都市計画の決定方針

密集市街地の解消や、事前復興、被災地の早期復興などをめざした市街地開発事業の都市計画の決定方針等を示す。

#### (1) 密集市街地等の解消

- ✚ 災害危険度の指標により、地域の災害に対する危険性を把握したうえで、倒壊や火災の危険性が高い密集市街地を解消するため、市街地の中心部等において、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業、防災街区整備地区計画を検討する。
- ✚ 木造建築物等が密集している既成市街地や集落において、災害時の道路閉塞や火災延焼の防止を目指し、道路の拡幅を図るほか、適正な建築を誘導するため、地区計画の導入を推進する。
- ✚ 区域内の空家等については、その実態把握を行い、防災上支障となるおそれのある老朽危険空家の除却等の対策を、総合的かつ計画的に実施するよう努める。

#### (2) 総合的な市街地の整備

- ✚ 市街地中心部において、防災機能の強化と土地の健全な利用を図るため、防災街区の指定や道路、公園等の地区防災施設の整備など、総合的な市街地整備を検討する。

#### (3) 復興計画

- ✚ 大規模な災害に見舞われた時に、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する。
- ✚ 被災後の仮設住宅の建設候補地の選定を進めるなど、必要な検討事項を明確にし、復興まちづくりの目標及び基本方針を検討する。

## 第7章 災害に強いまちづくりのための都市計画の決定方針

### 7-5 防災のための施設等の都市計画の決定方針

防災・減災対策として、おおむね10年以内に整備することと予定（着手を予定又はその可能性のあるものを含む）する事業は、以下のとおりとする。

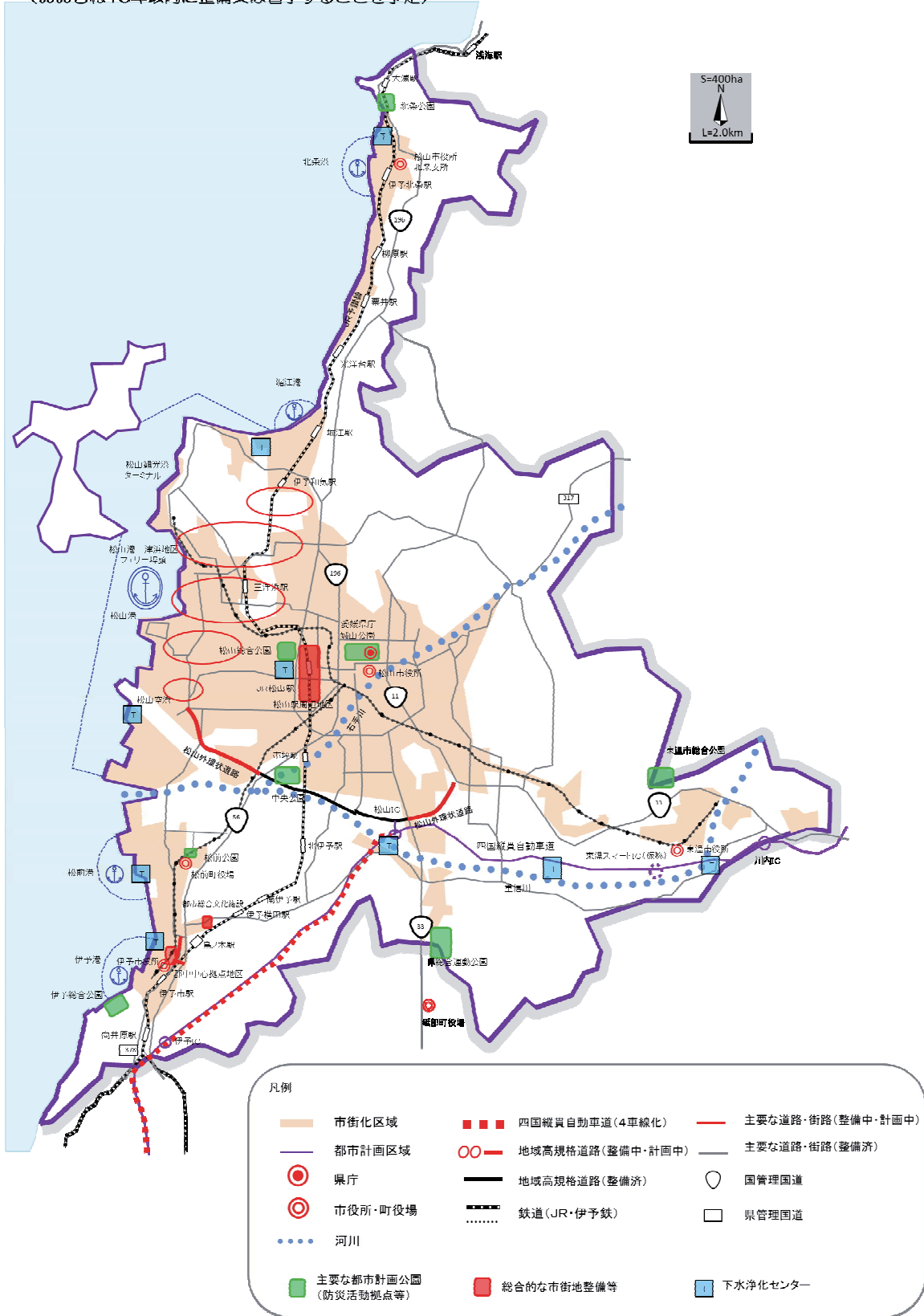
種別	名称	備考
道路 または 街路	四国縦貫自動車道	松山市・伊予市・東温市・砥部町 (緊急輸送道路)
	松山外環状道路及び関連道路	松山市(緊急輸送道路)
	国道378号	伊予市(緊急輸送道路)
	築港吾川線	伊予市
河川	宮前川他	松山市(浸水対策)
公共下水道等	公共下水道等 処理場・ポンプ場	松山市・伊予市・松前町 (耐震化・雨水排水)
土地区画整理 事業等	JR松山駅周辺地区	松山市(総合的市街地整備)
公園	都市公園等	松山市・伊予市・東温市・松前町・砥部町 (防災活動拠点・避難場所)
港湾	重要港湾松山港	松山市(物資輸送拠点等)
公営住宅	市営・町営住宅	松山市・伊予市・松前町・砥部町 (耐震化)
教育文化施設	教育施設・文化施設	松山市・伊予市・東温市・松前町・砥部町 (防災活動拠点・避難場所)
防災施設	備蓄倉庫・水防倉庫 耐震性貯水槽等	松山市・伊予市・東温市・松前町・砥部町 (防災活動拠点・避難場所)

※道路・街路は防災上主要な路線のうち、整備の可能性がある路線を記載する。

※公園は、防災マップに位置付けがある都市公園等について、整備及び機能強化を検討する。

# 第7章 災害に強いまちづくりのための都市計画の決定方針

松山広域都市計画区域 防災施設等整備位置図  
 (おおむね10年以内に整備又は着手することを予定)



上記は、マスタープラン(基本計画)であり、具体的な位置等を規定するものではありません。



# 松山広域都市計画区域 マスタープラン図

