

西条都市計画区域マスタープラン

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)



平成29年4月

愛 媛 県

目次

序章 都市計画区域マスタープランについて.....	1
序-1 都市計画区域マスタープランの役割と位置づけ.....	2
序-2 都市計画区域マスタープランの目標年次.....	3
序-3 対象区域.....	3
第1章 都市計画の目標.....	5
1-1 第六次愛媛県長期計画における位置づけ.....	6
1-2 まちづくりの課題.....	8
1-3 まちづくりの基本理念.....	10
1-4 地域毎の市街地像.....	13
第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針.....	17
2-1 区域区分の有無.....	18
第3章 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針.....	27
3-1 主要用途の配置の方針.....	28
3-2 土地利用の方針.....	31
第4章 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針.....	37
4-1 交通施設の都市計画の決定方針.....	38
4-2 下水道及び河川の都市計画の決定方針.....	45
4-3 その他の都市施設の都市計画の決定方針.....	47

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.....	51
5-1 主要な市街地開発事業等の決定方針	52
5-2 市街地整備の目標.....	52
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	53
6-1 基本方針	54
6-2 主要な緑地の配置の方針	55
6-3 実現のための具体の都市計画制度の方針.....	57
6-4 主要な緑地の確保目標.....	57
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	61
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	62
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.....	63
7-3 防災のための都市施設の都市計画の決定方針	64
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	65
7-5 防災のための施設等の整備方針	66
マスタープラン図	

序 章 都市計画区域マスタープランについて

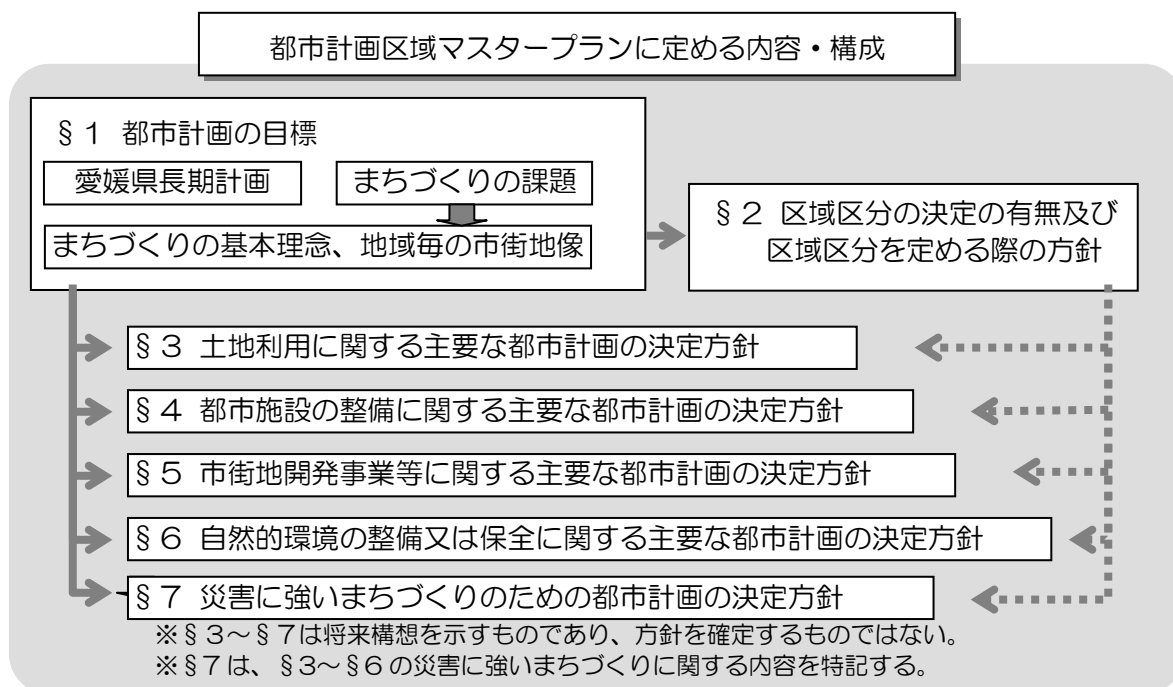
序章 都市計画区域マスタープランについて

序－1 都市計画区域マスタープランの役割と位置づけ

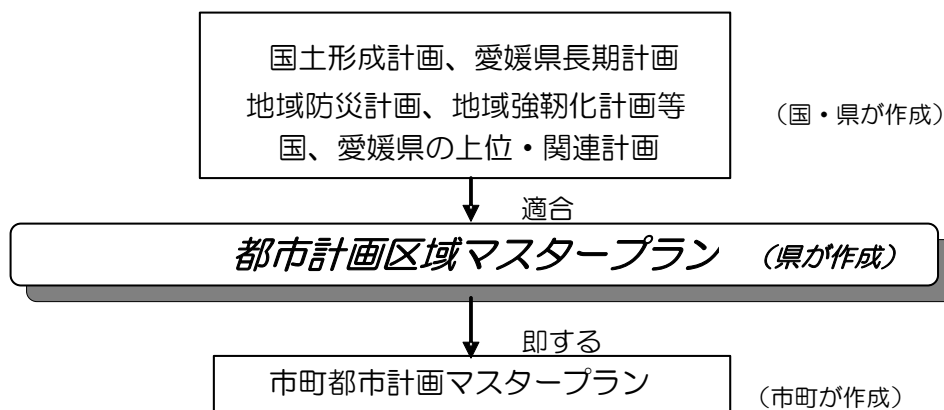
1. 都市計画区域マスタープランの役割

都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、愛媛県が広域的な見地から、長期的視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を明らかにするため、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。

【都市計画法第6条の2より】



2. 都市計画区域マスタープランの位置づけ



序-2 都市計画区域マスタープランの目標年次

都市計画区域マスタープランは、おおむね 20 年後の都市の姿を展望したうえで、都市計画の基本的方向を定める。

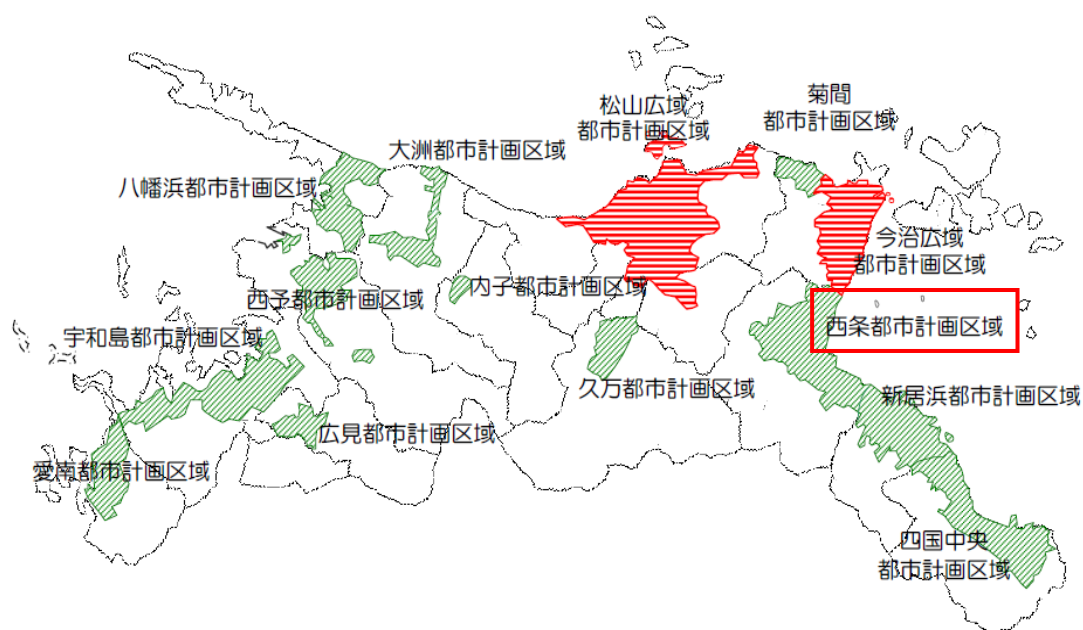
なお、具体的な整備目標については、おおむね 10 年以内に整備するものを予定する。

✦ 目標年次；おおむね 20 年後

序-3 対象区域

本都市計画区域マスタープランは、「西条都市計画区域」を対象とし、その範囲、面積、人口は以下のとおりである。

都市計画区域名	市町名 (指定の範囲)	都市計画区域面積 (ha)	都市計画区域人口 (人) 〈H28.4.1〉
西条	西条市(一部)	17,754ha	110,031 人



第1章 都市計画の目標

第1章 都市計画の目標

1-1 第六次愛媛県長期計画における位置づけ

西条都市計画区域（以下「本区域」という）は、生活経済圏の広域化に対応し、一体的な地域づくりを推進する圏域として東予地域に含まれており、以下のような地域の目標像が示されている。

【第六次愛媛県長期計画 東予地域の目標像】

ものづくり産業を核にした地域連携による活力創造圏域の形成

〔東予地域振興の基本方向〕 第六次愛媛県長期計画～第2期アクションプログラム編～（抜粋）

(1)ものづくりを基軸とした足腰の強い産業基盤の形成

- ✦国内外での販路開拓や取引拡大への支援
- ✦ものづくり産業を支える人材の確保・育成の支援
- ✦保育の充実など働きやすい環境づくりによる労働力の確保
- ✦中小企業の体質強化と創業支援
- ✦農林水産業の担い手の確保・育成
- ✦農商工連携や6次産業化の推進
- ✦新たな地域特産農産物等の開発・支援

(2)地域資源を活かした魅力ある観光交流圏の創造

- ✦「瀬戸内しまのわ 2014」及び「国際サイクリング大会」を契機としたしまなみ地域の更なる活性化
- ✦東予の魅力ある山岳を活用した観光振興
- ✦ヘリテージツーリズム（産業遺産を巡る旅）の推進とシビックプライド（郷土を誇りに思う心）の醸成
- ✦滞在型観光の推進
- ✦自然環境の保全とエコツーリズムの推進

[東予地域振興の基本方向] 第六次愛媛県長期計画～第2期アクションプログラム編～（抜粋）

(3)健康と安心が支える愛顔あふれる地域づくり

- ↓住民の安心を支える医療・介護の総合的な確保
- ↓認知症高齢者等の社会的弱者を支えるコミュニティ力の充実

(4)都市機能の充実・再生と災害対応力の強化

- ↓地域内連携の推進
- ↓交通ネットワークの充実と地域公共交通の利用促進
- ↓快適な都市空間づくりの推進
- ↓都市機能がコンパクトに集積したまちづくりの推進
- ↓県の地震被害想定を踏まえた「地域と企業等の連携」による防災力の強化
- ↓石油コンビナート周辺地域の防災・減災対策の推進
- ↓産業・都市基盤の整備促進
- ↓森林の適正管理の促進と災害時における木材供給体制の充実

1-2 まちづくりの課題

背景

本区域は、大規模な工業基盤と広大で肥沃な経営耕地といった、重厚な農工業基盤を併せ持つ産業都市である。江戸時代には陣屋町として栄え、集落毎で全国的にも知名度の高い伝統的なまつりが行われるなど独自の歴史文化を持つとともに、名水百選に選定された「うちぬき」等を有し「水の郷」に認定された特徴のある区域である。

また、本区域は、市町合併前から各地域に形成されてきた市街地が分散立地しており、人口減少・少子高齢化が進行するなか、市民サービスや都市機能の低下、激甚化する災害への対応、既存集落のコミュニティの維持、伝統文化の存続等、数多くの課題を抱えている状況にある。

課題の整理

1. 本区域に求められている課題

(1) 持続可能な都市経営及び地域の特性に応じた、産業活力と生活環境を維持するための秩序と均衡ある土地利用

- ✚ 地域公共交通網形成計画と連携し、都市計画と公共交通が一体化した拠点連結型都市構造（コンパクト・プラス・ネットワーク）の形成
- ✚ 都市施設等の長寿命化の推進や有効活用の推進及び住民や民間など多様な主体との協働による適切な維持管理
- ✚ 分散した市街地毎の特性に応じた土地利用の配置
- ✚ 市街地を取り囲む優良農地の保全と都市的土地利用との調和

(2) 各地域の中心となる商業地の魅力とにぎわいの再生

- ✚ J R伊予西条駅及びJ R壬生川駅周辺地区の都市機能の充実とJ R伊予小松駅周辺及び丹原地域の中心商業地における魅力づくり
- ✚ 既存ストックの有効活用

(3) 地域間を連結し区域内の交流・連携を高めるための区域内交通ネットワークの充実

- ✚ 分散した市街地を中心とした地域間をつなぎ、一体的な都市形成を図るための幹線道路等の充実
- ✚ 区域内を連携する公共交通機関の充実による交通ネットワークの確保

(4) 全国に誇る豊かで美しい水環境の保全

- ✚ 加茂川及び中山川等の河川や瀬戸内海の水質保全並びに西条市の生活用水や産業用水、景観用水ともなる自噴水「うちぬぎ」の水量と水質の保全

2. 広く社会に求められる課題

(1) 安全・安心・快適なまちづくり

- ✚ 風水害、土砂災害、地震等の災害リスク情報を基に、被害の最小化を図るとともに、早期の復旧・復興が可能となる災害に強いまちづくりを推進
- ✚ 防災上重要な公共公益施設やライフライン等の不燃性、耐震性の向上及び災害時の活動拠点となる施設の整備
- ✚ 市街地内及び市街地周辺における治水・治山事業の推進や森林の保全
- ✚ 健康で快適な都市生活を営むため、スポーツ及びレクリエーション施設の整備と有効活用
- ✚ 福祉、医療、教育及び防災等の様々な分野へのICT（情報通信技術）利活用の推進

(2) 人や環境にやさしいまちづくり

- ✚ 保健・医療・福祉施設等の充実や公共公益施設等におけるユニバーサルデザインに配慮した施設整備の推進
- ✚ 鉄道やバス等の公共交通機関の利用促進や資源リサイクル等の循環型社会システムの構築等、環境に配慮した低炭素なまちづくり

1-3 まちづくりの基本理念

第六次愛媛県長期計画における東予地域の特性と課題、地域振興の基本方向及び西条市総合計画等を踏まえ、本区域のまちづくりの目標及び方針を設定する。

1. まちづくりの目標

美しい石鎚山や燧灘、豊富な水による豊かな自然と農地等の緑に恵まれた潤いある空間の中で、各地域の核となる市街地が連結し、人・もの・情報が集い、地域資源が生活の豊かさや地域の活性化を結ぶ魅力あふれるまちづくりを目指す。

✦キャッチフレーズ



人がつどい、まちが輝く、快適環境実感都市
～創ろう最上のまち西条を～

2. まちづくりの方針

(1) 各地域毎の中心部を核とした拠点連結型の都市構造を実現するための田園環境とも調和した秩序と均衡ある土地利用形成

⇒第3章

✦ JR伊予西条駅北側の中心市街地には商業・業務・行政等多様な機能をコンパクトに配置した都市の顔となる都市拠点を、また、東予、小松及び丹原地域におけるそれぞれの中心部には商業機能をはじめとした日常生活の中心となる生活拠点を、さらに、これら拠点周辺の市街地には良好な環境を備えた住宅地の形成を図る。

✦ 交通の要衝となる臨海部に区域の工業や流通の中心となる産業拠点を形成し、機能連携を図る。

✦ 拠点連結型都市構造を実現するため、居住や都市機能の立地を拠点へ誘導するとともに、田園と豊かな自然的環境を活かした良好な集落環境を創出し、農業の振興と優良農地の維持、保全に努める。

(2) 各地域における快適でうるおいある都市生活と都市の均衡ある発展を支える
都市施設整備

⇒第4章

- ✚ 広域を連絡する幹線道路網に加え、分散立地した各地域の核となる市街地を結び、区域内道路網の充実を図り、交流・連携・発展と都市拠点を支える効率的で円滑な総合交通体系を実現する。
- ✚ 安全・安心で快適な都市生活を実現するため、災害に強く、環境負荷の小さな低炭素まちづくりを目指すとの方針のもと、人口減少や少子高齢化等、変化する社会情勢に対応するため、社会福祉施設や教育文化施設等を各地域でバランスよく整備するとともに、既存施設についても有効活用を図る。さらに、情報化社会に対応した ICT(情報通信技術)の利活用を図るなど、総合的な都市施設整備を推進する。
- ✚ 都市施設の公的不動産等の維持管理にあたっては、住民や民間など多様な主体との協働を図るとともに、既存ストックの有効活用及び計画的なインフラの老朽化対策、更新等を図る。
- ✚ 都市施設は、全ての人々が利用しやすい施設とするため、ユニバーサルデザインを取り入れた施設整備を検討する。

(3) 既成市街地における良好な住環境形成に寄与する土地区画整理事業等の導入

⇒第5章

- ✚ 既成市街地においては、良好な住環境の形成や都市機能の増進を図るため、土地区画整理事業等の導入を検討する。
- ✚ その他の市街地においては、地区計画制度や面的整備手法等を活用し、良好な住宅地の供給に努める。
- ✚ 市街地の周辺部においては、必要に応じて、用途地域指定と併せた土地区画整理事業等の面的整備や地区計画等の誘導手法による基盤整備を検討する。

(4) 「うちぬき」等の豊かな水や陣屋町としての歴史等を活かした都市と自然、歴史が共生する潤いのある都市空間の形成

⇒第6章

- ✚石鎚山系がもたらす豊富で美しい水を保全・有効活用しながら潤いのある都市空間の形成を図るとともに、陣屋町としての歴史等も活かした観光・レクリエーション環境の形成を図る。
- ✚自然的環境の整備又は保全や個性豊かな景観を形成するため、市街地を取り巻く森林、丘陵地及び河川等の緑地の保全、活用を図るとともに、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する。
また、治水・治山事業の推進や森林を保全する。

(5) 災害に強いまちづくりの推進

⇒第7章

- ✚南海トラフ地震等による大規模な災害から市街地と市民を守るため、避難・救援体制の強化を図るとともに、早期の復旧・復興が可能となるよう「災害に強いまちづくり」に取組み、地域防災計画と一体となったまちづくりを推進する。

1-4 地域毎の市街地像

まちづくりの基本理念を踏まえた本区域を構成する拠点及びゾーンにおける市街地像は以下のとおりとする。

(1) 都市の顔となる都市拠点

✚ JR伊予西条駅から北側の中心市街地については、魅力とにぎわいのある都市拠点として位置づけ、多様な機能をコンパクトに配置し、人にやさしい拠点形成を図るとともに、安全で快適な歩道・自転車道などの整備を図る。

(2) 日常生活の中心となる生活拠点

✚ JR壬生川駅周辺、JR伊予小松駅周辺及び丹原地域に形成された中心商業地については、日常生活の中心である生活拠点として位置づけ、魅力ある商業機能の構築を図る。

(3) 工場や流通業務等の中心となる産業拠点

✚ 臨海部のまとまった工業地を産業拠点として位置づけ、先端技術産業、高度技術産業及び流通関連産業のための機能充実を図る。

(4) 広域交通の結節機能を持つ交通拠点

✚ 陸・海の交通拠点として、四国縦貫自動車道のいよ西条インターチェンジ、いよ小松インターチェンジ、今治小松自動車道のいよ小松北インターチェンジ及び東予丹原インターチェンジ、JR伊予西条駅及びJR壬生川駅並びに重要港湾東予港を位置づけ、交通結節機能の充実を図る。

(5) 災害時の救援活動等の中心となる防災拠点

✚ 西条運動公園、東予運動公園、丹原総合公園及び小松中央公園を防災拠点として位置づけ、災害時の広域避難場所としての機能強化を図る。また、地震災害時の物資輸送拠点として、東予港中央地区の耐震強化岸壁・緑地・臨港道路を位置づけ、防災機能の充実を図る。

(6) 観光や地域交流の中心となるレクリエーション拠点

- ✚小松中央公園（石鎚山ハイウェイオアシス）及び東予地域河原津地区の海洋レクリエーション施設については、広域を対象とした観光・レクリエーション拠点として位置づけ、整備と活用の促進、機能の充実を図る。
- ✚西条運動公園、西条市民公園、西条西部公園、東予運動公園、丹原総合公園及び市民の森を区域におけるレクリエーション拠点として位置づけ、その機能拡充を図り、活用を促進する

(7) 環境負荷を軽減するコンパクトな市街地ゾーン

- ✚市街地ゾーンについては、環境負荷の軽減に配慮し、各地域の既成市街地を中心にコンパクトに形成することとし、適正な利用を図る。

(8) 自然と生活が共生する農業・集落等ゾーン

- ✚郊外部においては、農業・集落ゾーンとして、自然的環境の保護や水資源の涵養にも寄与する優良農地を保全するとともに、既存集落地の生活環境の維持、改善に努め、幹線道路周辺では農業振興との調整により適正な利用を図る。

(9) 都市生活に潤いを与えるかけがえのない自然的環境（森林ゾーン、自然的環境軸）

- ✚平地部を取り巻く森林、丘陵地及び海浜は、都市に潤いを与える自然的環境として、適切な保全、活用を図るものとし、特に森林については、豊かな水源の涵養をはじめ多面的な機能の確保を図る。
- ✚都市内を流れる加茂川及び中山川等の主要な河川についても、都市に豊かな自然の恵みを運ぶ大切な自然的環境軸として、その保全、活用を図る。

(10) 広域や区域内の拠点を結ぶ交通軸（広域軸・都市軸）

- ✚四国縦貫自動車道、今治小松自動車道、国道11号、11号西条バイパス、11号小松バイパス、194号、196号、196号を補完する路線、(主)壬生川新居浜野田線及びJR予讃線を、松山広域、今治広域及び新居浜都市計画区域等の広域と本区域の都市拠点を結ぶ広域軸と位置づけ、その維持及び機能充実を図る。
- ✚その他各拠点を互いにネットワークするための都市軸の形成を図る。

西条都市計画区域 イメージ図



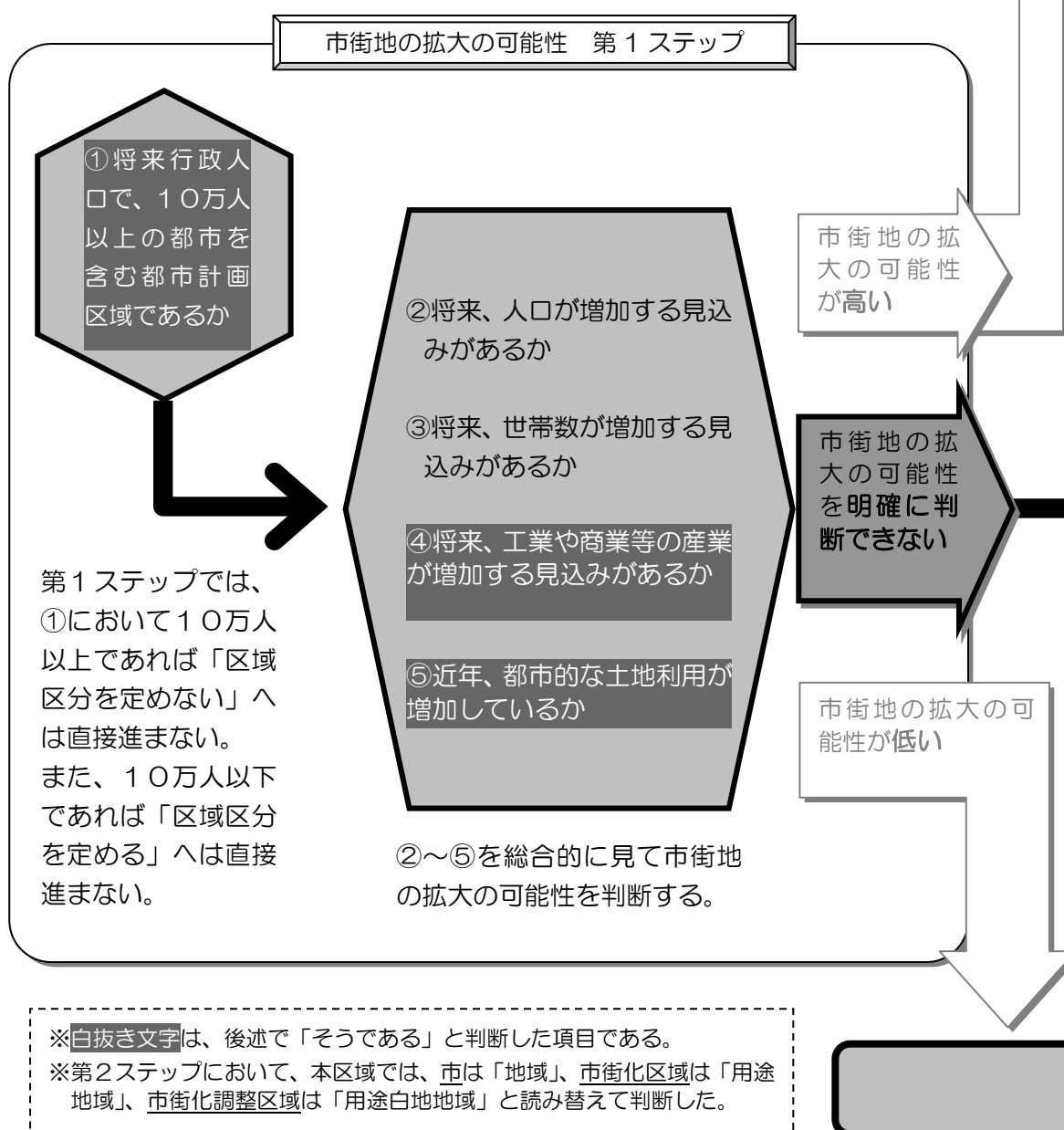
第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

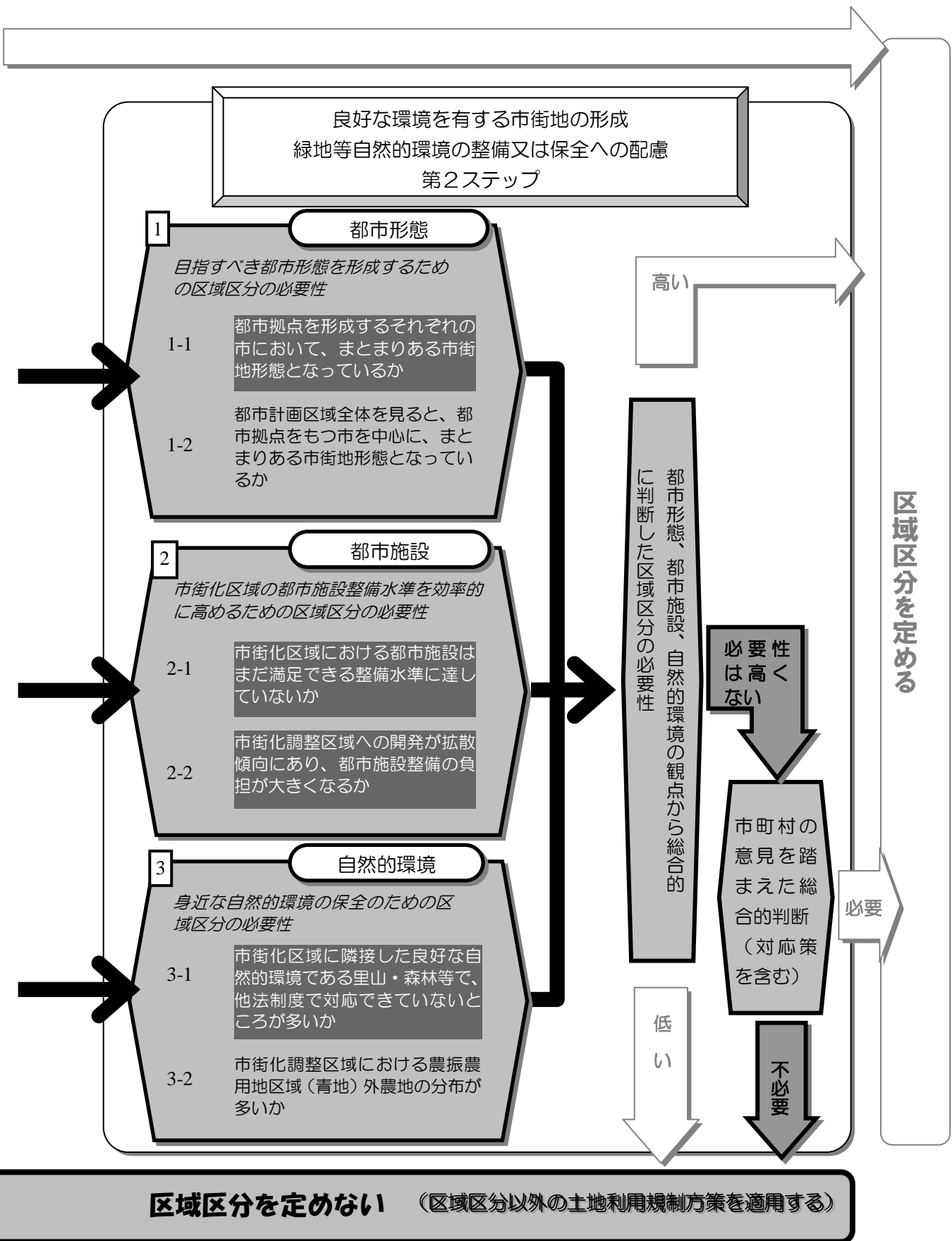
2-1 区域区分の有無

1. 区域区分の有無の判断基準

「市街地の拡大の可能性」「良好な環境を有する市街地の形成」「緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮」の観点から、愛媛県の全都市計画区域の区域区分の有無を総合的に判断するよう、以下の基準を設定する。



第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針



2. 区域区分の有無

(1) 市街地の拡大の可能性(第1ステップ)

① 将来、ある程度の人口規模を有する都市を含む都市計画区域であるか

本区域を包含する西条市は、H22の行政区域人口は112.1千人であり、H32の将来人口はおおむね106.0千人と推計される。

② 将来、人口が増加する見込みがあるか

人口の現況及び将来推計は以下のとおりであり、用途地域内人口、用途白地地域内人口及び都市計画区域外人口は、減少すると予測される。

		H22 現況	H32 推計	増加率	
人口	行政区域全体	112.1 千人	おおむね 106.0 千人	0.95	↘
	用途地域内	51.8 千人	// 48.4 千人	0.93	↘
	用途白地地域内	58.9 千人	// 56.6 千人	0.96	↘
	都市計画区域外	1.4 千人	// 1.0 千人	0.71	↘

※H32人口は、H17、H22の国勢調査結果によるコーホート変化率法及び西条市まち・ひと・しごと創生総合戦略を参考に推計している。

③ 将来、世帯数が増加する見込みがあるか

世帯数の現況及び将来推計は以下のとおりである。核家族化が進むものの、用途地域内世帯数は横ばいが予測される。

		H22 現況	H32 推計	増加率	
世帯数	用途地域内	21.8 千世帯	おおむね 21.8 千世帯	1.00	→

第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

④ 将来、工業や商業等の産業が増加する見込みがあるか

工業出荷額、卸小売販売額は以下のとおりである。工業出荷額は増加が予測されるが、卸小売販売額は減少することが予測される。

	H24 実績	H32 推計	増加率	
工業出荷額	8,860 億円	13,675 億円	1.54	↗
卸小売販売額	1,459 億円	1,397 億円	0.96	↘

※産業の伸び（増加率）の推計にあたっては、過去の工業出荷額及び卸小売販売額の実績値にバラツキがあるため、近似式による推計値の増減が大きくなる場合がある。

⑤ 近年、都市的な土地利用が増加しているか

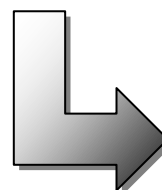
本区域の工業専用地域を除く用途地域における H32 推計人口密度は、44 人/ha である。また、人口集中地区の面積は以下のとおりであり、都市的な土地利用が増加傾向にあるといえる。

	H32 推計		備考
人口密度	44 人/ha		
	H12	H22	増加率
人口集中地区(DID)面積	708ha	747ha	1.06

本区域は、平成 32 年の西条市の行政人口予測がおおむね 106.0 千人と、都市としてのポテンシャルを持っているといえるが、人口、世帯数、産業及び都市的土地利用のうち伸びが見込まれるのは産業と都市的土地利用のみで、市街地の拡大の可能性を明確に判断できない。

「区域区分の有無の判断基準」にしたがい

「第 2 ステップ」で区域区分要否判定を行う



第 2 ステップ

(2) 良好な環境を有する市街地の形成／緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮
(第2ステップ)

1 目指すべき都市形態を形成するための区域区分の必要性

1-1 都市拠点を形成する地域における市街地形態のまとめ

本区域において都市拠点を形成する西条地域の市街地は、JR 伊予西条駅北側における中心市街地を中心としてまとめある市街地を形成している。

1-2 都市計画区域全体における都市拠点をもち地域を中心とした市街地形態のまとめ

本区域は、合併前の旧市町の市街地全てが分散立地しており、都市計画区域全体を見た場合においては、まとめある市街地の形成及び効率的な都市施設の整備等のために区域区分を適用しても、その効果を果たせない状況にある。

2 都市施設整備水準を効率的に高めるための区域区分の必要性

2-1 都市施設整備水準

平成 27 年度末の都市計画道路の改良率は約 61%であり、都市計画道路密度は全国平均と比べて低い。また、市全体の公共下水道（汚水）の普及率は約 56%と全国平均と比べて低く、市街地の都市施設は十分な整備水準に達していない。

2-2 用途白地地域への開発の拡散傾向による都市施設整備の負担

近年の開発許可の状況を見ると、平成 16 年度の区域区分の廃止の影響を受けて用途白地地域における開発許可が増加している。
このことから、今後、都市施設整備の面でその負担が大きくなる可能性がある。

③ 身近な自然的環境の保全のための区域区分の必要性

3-1 用途地域に隣接した良好な自然的環境である里山・森林等への他の法制度での対応

本区域においては、一部の市街地に隣接して里山・森林等が存在するが、保安林の指定がされていない。これらの里山・森林等は、都市生活に潤いを与える貴重な自然的環境であるため、これらの保全や都市的土地利用との調和を図るための適正な土地利用の規制方策が必要である。

3-2 用途白地地域における農振農用地区域外農地の分布

本区域の用途白地地域においては、西条地域の東部を除いて、広い範囲で農振農用地区域が指定されており、全体として比較的強い土地利用規制がなされているといえる。

用途地域内の都市施設整備水準を効率的に高めるためや用途地域に隣接した里山・森林等の自然的環境の保全のために区域区分の必要性が考えられるものの、分散した市街地の立地特性等からみて、区域区分の効果を十分に果たせない状況にある。

すなわち、第2ステップにおける「良好な環境を有する市街地の形成」及び「緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮」のための区域区分の必要性は高くはないと判断する。



「区域区分の有無の判断基準」にしたがい
市の意見を踏まえて総合的に判断する

(3) 西条市の区域区分に関する意見

西条市のまちづくりの考え方

西条市では、市街化調整区域内にある既存集落の過疎化や少子高齢化の進行により集落の存続や伝統文化の継承が危ぶまれている状況を打破するために、平成16年5月14日に区域区分を廃止した。

区域区分廃止後の土地利用規制においては、用途地域はそのまま継続し、用途白地地域においては区域区分廃止と同時に特定用途制限地域の指定、開発許可対象面積の市街化区域並みへの引き下げ及び建ぺい率・容積率の第1種住居地域並みへの引き下げを行い、地域の実状に応じた建築物の規制等を設けた。

その結果、旧市街化調整区域内で衰退化がみられていた既存集落箇所においても、新築建物の件数が著しく増加するなど、当初の期待どおり、人口減少に一定の歯止め効果がみられている。また、現時点では住工農の混在化等、支障となるような顕著な事例もなく住環境に配慮したまちづくりができていることから、今後も区域区分を定める必要性は無いと判断している。

西条市において現在適用している土地利用規制

用途地域の適正な配置

特定用途制限地域の適正な配置

産業居住地区

…風営法関連、工場等を規制

幹線道路沿線地区

…風営法関連、キャバレー等、工場等を規制

田園居住地区

…床面積3,000㎡超の店舗等、ぱちんこ屋、風営法関連、キャバレー等、工場等を規制

市街化区域並みの開発許可対象面積（1,000㎡以上）

用途白地地域の建ぺい率・容積率の適正な指定

特別用途地区の適正な配置

大規模集客施設制限地区

…準工業地域全域での大規模集客施設の規制

(4) 区域区分の有無

《県の総合的判断》

区域区分判定フローによる判断

＜第1ステップの判断＞

本区域は、人口規模を見ると都市としてのポテンシャルを持っているといえるが、人口、世帯数、産業及び都市的土地利用のうち伸びが見込まれるのは産業と都市的土地利用のみであり、第1ステップにおける「市街地の拡大の可能性」は明確に判断できない。

＜第2ステップの判断＞

用途地域内の都市施設の整備水準を効率的に引き上げることや用途地域に隣接した里山・森林等の自然的環境の保全のために区域区分の必要性が考えられるものの、分散した市街地の立地特性等からみて、区域区分の効果を十分に果たせない状況にある。

このため、第2ステップにおける「良好な環境を有する市街地の形成」及び「緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮」として都市形態、都市施設及び自然的環境の観点から総合的に区域区分の必要性を判断した場合、その必要性は高くはないと考えられる。



市の区域区分に関する意見を踏まえて総合的に判断する。

西条市の区域区分に関する意見

西条市では、平成16年5月の区域区分廃止後の土地利用規制として、用途地域の継続、用途白地地域における特定用途制限地域の指定、開発許可対象面積の市街化区域並みへの引き下げ及び建ぺい率・容積率の第1種住居地域並みへの引き下げを行った結果、現時点では、当初の期待どおり、人口減少に一定の歯止め効果がみられており、今後も区域区分を定める必要性は無いと判断している。



結論

本区域は、人口、世帯数及び産業（卸小売販売額）の伸びの観点から、市街地の拡大の可能性は高くない。

また、都市施設の整備状況からは区域区分の必要性が考えられるものの、分散立地した市街地形態からみて、区域区分は十分な効果を発揮できない状況である。一方、用途白地地域には都市計画区域内の55%の人が住んでおり、農家と非農家が共存する集落が散在している状況の中、過疎化、少子高齢化が進み、伝統的な地域文化をもつ集落の存続が危ぶまれている。

このため、本区域では、人口減少を食い止めコミュニティの存続を目指すとともに、周辺農地等の自然的土地利用との調和を図った、全体としてバランスのとれた均衡あるまちづくりを進めるため、区域区分は適さないと考えられる。

なお、区域区分を適用しない場合の「良好な環境を有する市街地の形成」及び「緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮」への対応として以下の対応策を継続して実施する。

- ・ 都市施設については、都市計画マスタープラン等を基本に、計画的かつ効率的な市街地整備を推進する。
- ・ 風致地区又は保安林の指定など適正な土地利用規制を適用することにより、自然環境や景観の保全を検討する。
- ・ 農振農用地区域の指定がないその他の優良な農地に対しては、適正な土地利用規制や既存の農業振興地域整備計画を活用することにより保全を図る。

以上のことを総合的に判断して、

本区域には区域区分を定めない。

第3章 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

第3章 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

3-1 主要用途の配置の方針

1. 住宅地

(1) 閑静でゆとりある住環境の低層住宅地

✚ 西条地域の市街地西部、東予地域のJR伊予三芳駅西側の市街地及び小松地域の幹線道路沿道市街地の後背地等については、低層住宅地として、閑静でゆとりある住環境の維持又は改善を図る。特に、西条地域の樋之口地区及び喜多川地区においては、周辺の農地と調和した低層住宅地と位置づける。

(2) 都市の利便性を活かした中高層住宅地

✚ JR伊予西条駅北側の中心市街地周辺、東予地域の商業地の北側及びJR伊予三芳駅西側の市街地の一部については、商業施設・福祉施設等の生活利便施設に近接する立地条件を活かした中高層住宅地として、住環境の維持又は改善を図る。

(3) 商業や工業等と調和のとれた一般住宅地

✚ JR伊予西条駅北側の商業地を取り巻く市街地については、商業施設・福祉施設等の生活利便施設に近接する立地条件を踏まえ、一般住宅地として、商業・業務等その他用途と調和した良質な住宅地の維持又は改善を図る。

✚ JR伊予西条駅南側の住・商の複合化が進んでいる市街地については、駅や国道11号に近接している立地特性を踏まえ、住・商の調和した一般住宅地として位置づける。

✚ 一部に木造密集住宅地もみられる東予地域の壬生川地区及び国安地区については、一般住宅地として、既成市街地の住環境の改善を図るとともに、国安地区については、地場産業との混在解消を図る。

- 都市的土地利用のなされていない農地等低・未利用地が多く散在する小松地域の市街地、それと一体となった西条地域氷見地区の市街地及び丹原地域の市街地においては、一般住宅地として、沿道商業施設等と調和のとれた住環境の維持又は改善を図る。特に、西条地域氷見地区では、お遍路道などの古いまちなみを守り、地域文化による風土や景観に配慮した住宅地と位置づける。
- 国道11号、11号西条バイパス、11号小松バイパス及び(都)東予港丹原線等の主要な幹線道路沿道の市街地については、広域及び地域間の交流を促進するため、利便性を活かした商業施設等の立地を許容した一般住宅地として、周辺住環境に十分に配慮した施設立地を図る。

2. 商業地

(1) 都市及び地域の賑わいの中心となる拠点商業地

- 西条地域の従来の商業機能が集積しているJR伊予西条駅から市役所にかけての一带については、区域の商業の中心的な役割を担う都市拠点商業地として、観光案内機能も含めた都市機能を総合的に整備することにより市の玄関口にふさわしいにぎわいある商業・業務地の再生を図るほか、定住人口の増加にも努める。
- 東予地域のJR壬生川駅周辺においては、生活拠点商業地として、駅東地区の拠点商業・業務機能の活性化と駅西地区の新規都市機能の集積による駅東西一体となった地域の中心商業地の形成を図る。
- 小松地域のJR伊予小松駅前及び丹原地域の丹原地区については、生活拠点商業地として、商業の近代化や商業環境の改善を図りつつ、地域の中心商業地としての機能強化を図る。
- なお、各地域の商業機能の配置にあたっては、超高齢社会や消費者ニーズの多様化に対応した、新しい機能の形成を目指すとともに、地域の個性を活かした身近な商業地とする。

(2) 交通条件を活かした沿道商業地

✚(主)壬生川新居浜野田線沿道の市街地については、広域及び地域間の交流を促進するため、利便性を活かした沿道商業地として、周辺住環境に十分に配慮した施設立地を図る。

(3) 日常の生活利便性を確保する近隣商業地

✚周辺住民のための商業施設が立地している西条地域の氷見地区等については、近隣商業地として、住宅機能との連携と利便性向上を促進する。

3. 工業地

(1) 区域の工業をけん引する生産型工業地

✚西条地域及び東予地域の臨海部については、豊富な水資源や交通利便性に優れた立地条件を活かした生産型工業地として、利水産業をはじめとした工業の集積を図る。

(2) 地域の産業を活性化する一般工業地

✚小松地域向田地区及び丹原地域池田地区等の既存の工業が立地している地区については、一般工業地として、周辺の生活環境に配慮した適切な立地を促進する。

3-2 土地利用の方針

1. 土地の高度利用に関する方針

✚ JR伊予西条駅前から西条市総合福祉センターまでのエリアにおいては、都市の顔にふさわしい都市空間の形成と賑わいを創出するため、四国鉄道文化館及び観光交流センターの利用を促進するほか、駅前広場や図書館、公園等の整備を含めた総合的なまちづくりによる都市機能の充実を図る。

2. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

✚ JR伊予西条駅南側の住宅地は、駅や国道11号に近接している立地特性を踏まえ、住環境の維持を図りながら住・商の複合した用途の調和を図る

✚ 特別工業地区の指定がなされている小松地域の向田地区については、住宅の混在を防止し、工業の純化を図る。

✚ 東予地域の国安地区については、住宅地として地場産業との混在解消を推進する。

✚ このほか、内陸部において中小企業が散在している市街地においては、住工混在の解消を促進する。

3. 立地適正化に関する方針

✚ 居住誘導区域や福祉・医療・商業等の施設が集積する都市機能誘導区域を設定し、公共施設等総合管理計画等との連携を図りながら、コンパクトなまちづくりを推進するため、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を策定する。

4. 住環境の改善又は維持に関する方針

- ✚ JR伊予西条駅北側の陣屋跡周辺等は、狭隘な道路、木造住宅の密集等防災上危険な市街地であり、個性ある歴史を尊重しながら防災機能の向上を図る。
- ✚ 西条地域水見地区の住宅地は、歴史的な街並みに配慮した計画的な住環境整備を図る。
- ✚ 東予地域国安地区等の木造密集地においては、公共施設整備や老朽建築物の建て替え、建築構造の耐震化・不燃化を長期的な展望の下に推進することで、住環境の改善を図る。
- ✚ 区域内の空家等については、その実態を把握し、地域住民等とも連携して、適正な維持管理を図るとともに、利活用等の方策も検討する。

5. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

- ✚ 社寺やお遍路道等の街道風景が残されている山麓部については、歴史的な地域特性を醸し出す都市の風致として、その保全を図る。

6. 優良な農地との健全な調和に関する方針

- ✚ 市街地を取り囲むように広がる優良な農地については、大切な食糧生産の場であるだけでなく、水・環境保全機能も併せ持っていることを踏まえ、都市的土地利用と農業的土地利用の健全な調和の観点から、農業振興地域整備計画の活用等、適正な土地利用規制によりまとまった優良農地の保全を図る。

7. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- ✚ 山間部に広く分布する保安林区域や山麓部を中心に分布する砂防指定地及び急傾斜地崩壊危険区域、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こととし、新たな指定も検討する。
- ✚ 津波浸水想定区域や洪水浸水想定区域は、警戒避難体制の整備や防災施設の整備または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。

8. 自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

✚石鎚山系に連なる森林、丘陵地、市街地部の丘陵地、市街地を流れる加茂川及び中山川等の河川については、水源かん養、治山及び治水の役割を担う自然的環境として、無秩序な開発を抑制し、今後とも保全を図る。

9. 景観形成の観点から必要な保全に関する方針

✚景観形成を本区域における重要な課題とし、「景観計画」を策定し、「うちぬき」をはじめとする水の景観等、市街地やそれを取り巻く農地、森林等に対し、各々の特性に応じた景観形成を図る。

10. 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

✚本区域においては、開発許可対象面積を全域市街化区域並みの1,000㎡以上とすることにより、無秩序な乱開発を抑制する。

✚本区域の用途白地地域全域においては、適正な土地利用を誘導する地区と自然との共生等を図る地区に区分し、地区に応じた特定用途制限地域の指定によって住環境に支障を及ぼす恐れのある特定の建築物の立地を制限し、集落等のコミュニティや良好な生活環境の維持、向上を図る。

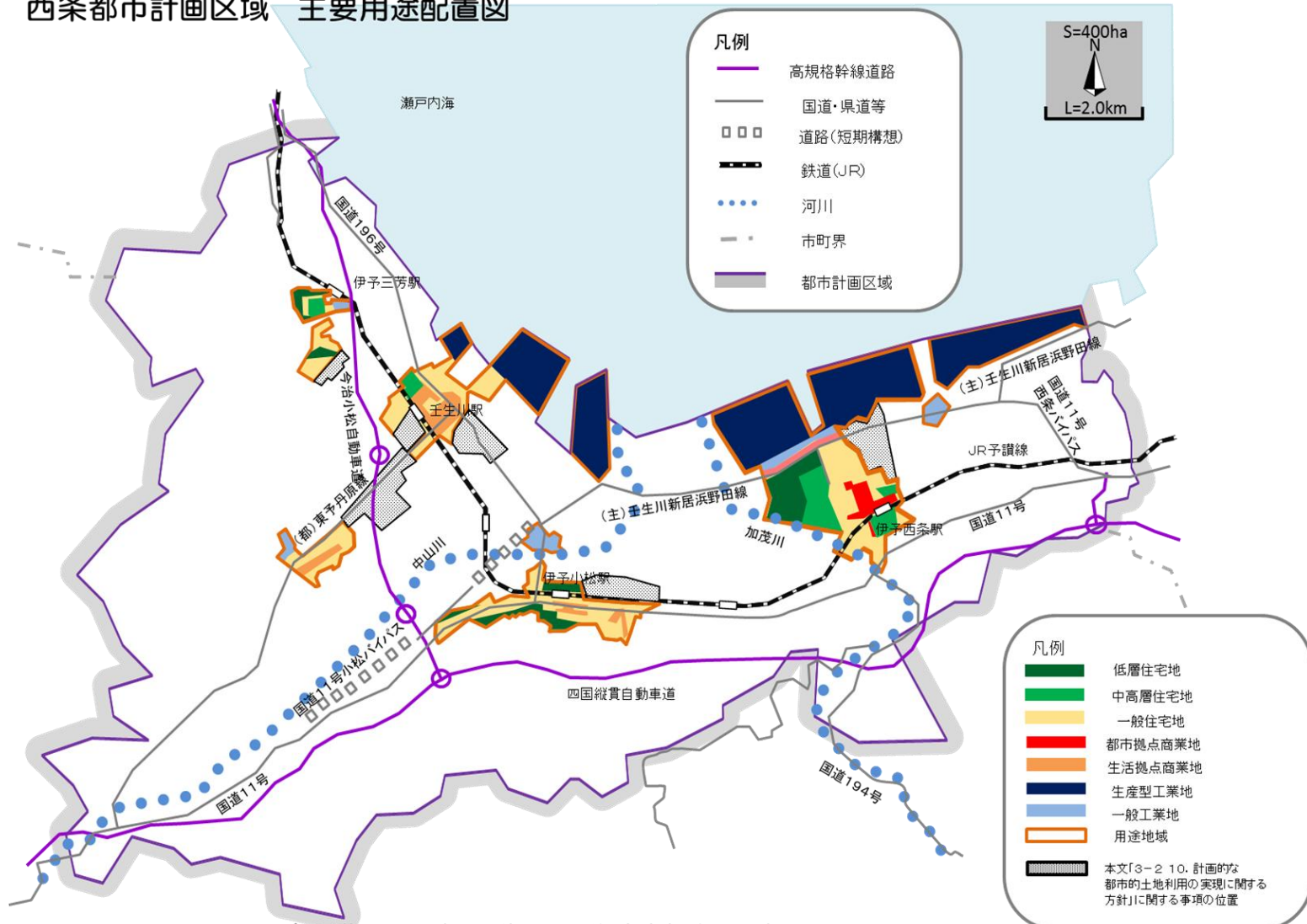
✚立地適正化計画で居住を誘導する市街地部の用途白地地域においては、計画的で段階的な用途地域の指定を検討する。

✚幹線道路沿道の用途白地地域については、農業振興との調整を図りながら、広域交流や地域交流に資する有効な利用について検討する。

✚西条地域の朔日市・新田地区においては、農業振興との調整を図りながら、用途地域の指定及び基盤整備手法について検討する。

✚東予地域のJR壬生川駅西地区においては、生活拠点商業地の一翼を担うよう、土地区画整理事業や用途地域の指定等による駅東地区の既存の商業・業務機能と一体となった高次都市機能の集積について検討する。

西条都市計画区域 主要用途配置図



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4章 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針

第4章 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針

4-1 交通施設の都市計画の決定方針

1. 基本方針

(1) 交通体系の整備の方針

✚道路ネットワーク

交通の要衝としてのポテンシャルを活かした交流促進のため、松山広域、今治広域及び新居浜都市計画区域方面を結ぶ高規格幹線道路、一般国道及び主要地方道からなる広域幹線道路網の充実による広域道路ネットワークの強化を図る。

さらに、本区域を東西方向あるいは南北方向に伸びる一般国道及び主要地方道の機能を強化することにより、高規格幹線道路も含めた道路網を充実させ、臨海部の工業地をはじめ本区域内各地域が広域とより強く結ばれるための骨格となる道路網を形成する。

また、緊急輸送道路ネットワークを構成する道路については、沿道の建築物の耐震化を促進する。

区域内道路ネットワークを確立するため、広域交流の骨格となる道路網に加え、一般県道及び市道からなる幹線道路網の充実を図る。

また、災害時の緊急車両の通行を考慮した道路幅員の確保も図り、良好な生活の基盤となる道路網を形成する。

本区域内に点在する公益的施設や歴史・文化施設及び中心市街地を快適に回遊・滞在できる自転車・歩行者空間のネットワークを確立する。自転車・歩行者空間については、高齢者、障がい者等誰もが安全で快適に暮らせる生活環境を整えるため、ユニバーサルデザインの考え方を持った整備を推進するとともに、観光客等の来訪者に対してもわかりやすく快適に散策できる空間を形成する。

整備にあたっては、「愛媛道ビジョン」等の長期計画に基づき、「重点化」や「効率化」、「連携・協働」を柱として、道路ネットワークの形成を推進する。



四国縦貫自動車道、今治小松自動車道

公共交通機関

JR予讃線は、地域の住民や観光客等の来訪者にとっての主要な公共交通手段として、輸送力の増強や互いの交通機関の乗り継ぎ強化等サービス水準と利便性の向上に努め、その利用を促進する。

JR伊予西条駅等主要な鉄道駅には駅前広場の整備拡充を図り、バスの乗り入れやタクシー及びパーク・アンド・ライド並びにキス・アンド・ライド等に対する利便性の向上に努める。

路線バスや高速長距離バスについては、定時性の確保や他の交通機関との乗り継ぎ強化等の連携強化を図るとともに、環境に配慮した低公害車両の導入を促進する。

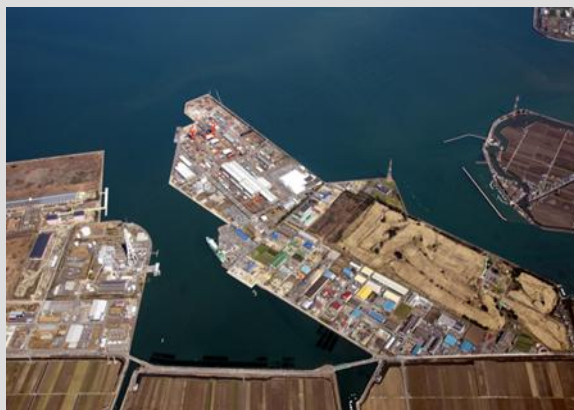
東予港から関西方面を結ぶ広域航路の維持、確保、有効活用を図る。

公共交通機関については、ユニバーサルデザインの考え方を持った車両の導入や施設の整備を促進するとともに、環境負荷の軽減のためにもその利用を促進する。

その他の交通施設

重要港湾東予港については、主要な交通拠点として、多機能な施設の充実に努める。特に、耐震強化岸壁の整備を進めている中央地区については、地震災害時の物資輸送拠点として防災機能の充実に努める。

駐車施設については、中心市街地等の利便性の高い場所での整備を推進する。



東予港 中央地区

景観形成の方針

景観形成を本区域における重要な課題とし、「景観計画」を策定し、交通施設の個性ある景観形成を図る。

2. 主要な施設の配置の方針

(1) 道 路

- ✦ 広域的な交通処理を一層円滑に行うため、高規格幹線道路である四国縦貫自動車道及び今治小松自動車道を、広域道路ネットワークの根幹となる路線と位置づけ、これら路線の有効活用・機能強化を図る。
- ✦ 国道 11 号バイパス（(都)安井飯岡線含む）、194 号、196 号、(主)壬生川新居浜野田線（(都)安井飯岡線、(都)船屋磯浦線含む）及び(一)西条港線（(都)国道西条港線）等を、広域交通をより円滑に処理するための骨格となる重要路線と位置づけ、これら路線の機能維持を図るとともに、未整備部分の整備を推進する。
- ✦ 国道 11 号（(都)加茂川大橋福武線、(都)妙口氷見線含む）、(主)壬生川丹原線（(都)東予港丹原線含む）、(都)壬生川氷見線及び(都)楠浜北条線等を、広域交通を補完するとともに区域内交通の骨格となる重要路線と位置づけ、これら路線の機能維持を図るとともに、未整備部分の整備を推進する。
- ✦ 区域内の交通をさらに円滑に処理するため、(一)丹原小松線、(都)北条新田高松線及び(市)船屋王至森寺線等を広域及び区域内交通の骨格を補完する路線と位置づけ、これら路線の機能維持を図るとともに、未整備部分の整備を推進する。
- ✦ 西条地域の(一)伊予西条停車場線（(都)西条駅前朔日市線）、(都)古川玉津橋線及び東予地域の(都)駅前通り線等を各市街地の中心部における骨格となる重要路線と位置づけ、これら路線の機能維持を図るとともに、未整備部分の整備を推進する。
- ✦ その他区域内交通に対しては、土地利用計画に合わせて適切に配置、位置づけ、計画的かつ効率的な整備を図る。

(2) 鉄 道

- ✚ JR予讃線を主要な公共交通施設と位置づけ、利便性の向上や機能強化と利用を促進するとともに、将来の四国における鉄道高速化への対応を検討する。
- ✚ JR伊予西条駅等の主要な鉄道駅においては、周辺市街地や駅前広場等の整備拡充を図ることにより、地域の玄関口としての利便性の向上と利用を促進する。また、都市の顔として、水を活かした憩い空間、観光・産業等の案内施設などの都市機能の導入を図るなど、多機能な利用を検討する。

(3) その他

- ✚ 重要港湾東予港については、素材型工業活動を支える広域的な流通の港として、貨物需要の増大、船舶の大型化やユニット化、緊急物資輸送の拠点化等に対応するため、港湾施設の整備・耐震化を推進し、物流機能の充実強化を図る。
- ✚ 商業・業務機能の集積の高い中心市街地等においては、将来の駐車需要に応じた施設の確保に努め、その適切な配置により、利用サービスの向上を図る。
- ✚ 都市内におけるバス交通の円滑化を図るため、バスターミナル等の施設の充実を図るほか、福祉施策とも連携したコミュニティバス等の導入について検討する。
- ✚ 道路交通混雑を緩和し環境への負荷の低減を図るため、公共交通機関の利用を促進する取り組みを検討する。

3. 主要な施設の整備目標

主要な施設の配置の方針において示した交通施設について、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）する施設は、以下のとおりとする。

種別	名称	備考
道路	(国) 11号 小松バイパス	3・3・1 安井飯岡線
	(市) 下田明理川線	
	(市) 氷見八幡線	
街路	3・5・8 喜多川朔日市線	
	3・4・18 楠浜北条線	
	3・4・4 古川玉津橋線	
	3・4・21 北条新田高松線	
	3・4・22 下町線	
港湾	重要港湾 東予港	複合一貫輸送ターミナル

4-2 下水道及び河川の都市計画の決定方針

1. 基本方針

(1) 下水道及び河川の整備の方針

✚下水道

安全で快適な生活環境を確保し、河川及び海域の水質保全を図るため、市街地における公共下水道の早期整備を基本としつつ、計画区域の検討を行い、別の手法も含めて生活排水処理の整備・普及を促進する。また、下水道施設の適切な維持管理と長寿命化計画に基づく施設の改築や更新を図る。

✚河川

近年の局地的な集中豪雨や市街化の進展に伴い、雨水流用の増大に対応するため、河川改修を積極的に行うとともに、市街地の開発にあたっては、流域が本来有している保水、遊水機能と調和を図りつつ、生態系の保全を考慮した総合的な治水対策を推進する。

(2) 整備水準の目標

✚公共下水道については、市街地における整備を優先的に進めることとし、今後10年程度を目途に市街地における整備率100%を目標とする。

✚公共用水域における水質環境基準達成率100%の確保を目標とする。

2. 主要な施設の配置の方針

(1) 下水道

日本有数の地下水の豊富な地域であり、地下水汚染防止のためにも公共下水道は用途地域内を優先的に整備するとともに、その他区域においても計画的な整備・維持に努め、良好な生活環境の確保と河川及び燧灘海域の水質保全並びに浸水の防止を図る。

(2) 河川

市街化に伴う雨水流出量の増大に対応するため、二級河川の加茂川及び中山川等を本区域の治水のための主要な河川として位置づけ、未改修部についてはその改修を推進し、治水及び災害防除に努めるとともに、親水空間形成や多自然川づくり、清掃活動等により、河川環境の整備と保全に努める。

3. 主要な施設の整備目標

主要な施設の配置の方針において示した下水道、河川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）する施設は以下のとおりとする。

種 別	名 称	備 考
公 共 下 水 道	西条公共下水道 東予・丹原公共下水道 (汚水・雨水)	
河 川	(二級) <small>きかいだに</small> 界谷川	渦井川水系
	(二級)中山川	中山川水系

4-3 その他の都市施設の都市計画の決定方針

1. 基本方針

本区域の住民が健康で文化的な都市生活や都市活動を行ううえで必要となる供給処理施設、医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、火葬場及びその他都市施設については、既存施設の有効利用に努めるほか設備の更新等を進め、ユニバーサルデザインにも配慮するなど時代の要請にも適切に対応した施設の機能充実、集約に努める。

その他、都市施設の公的不動産等の維持管理にあたっては、住民や民間など多様な主体との協働を進める。

2. 主要な施設の配置の方針

供給処理施設

ごみ処理施設等については、増大するごみ処理需要に対し、分別収集方式の充実と省資源の意識高揚を図るとともに、既存施設の更新とあわせて、周辺環境に配慮した一般廃棄物最終処分場を整備し、適正な維持管理に努める。また、循環型社会に向けたリサイクルシステムの構築及びそれと連動した施設整備を推進する。

医療施設、社会福祉施設

健康・医療・福祉に着目したまちづくりを推進するとともに、西条市総合福祉センターを重要な施設と位置づけ、これを拠点に有効活用を図り、安全で快適に生活できるまちづくりに努めるほか、養護老人ホームや地域交流センター等既存施設の整備充実を図る。

また、児童福祉施設については、保育サービス等の充実を図る。



西条市総合福祉センター

✚教育文化施設

教育施設については、既存の小・中・高等学校の規模の適正化（統廃合等を含む）及び現代社会に対応した施設整備の推進により、教育効果の向上と有効活用を図る。

文化施設については、社会、文化活動の養成、健康の維持等に資するため、四国鉄道文化館及び観光交流センター、図書館及び各種スポーツ施設等の利用を促進する。

✚火葬場

西条市やすらぎ苑を主要な施設と位置づけ、その機能の維持、管理を図る。

✚その他

土石流、地すべり及び急傾斜地の崩壊による災害が発生する恐れのある土砂災害危険箇所について、砂防堰堤等の土砂災害防止施設の着実な整備推進を図る。

海岸保全施設については、津波・高潮等に対する防災・減災対策を推進するとともに、海岸管理をより適切なものにするため、海岸保全基本計画に基づき、計画的な整備と適切な維持管理を図る。

水道施設については、水道ビジョンに基づく適正な施設能力の確保と老朽施設の計画的な改築更新や耐震化に取り組み、安心安全な水の供給を持続して行う施設の整備、維持、管理を推進する。

公営住宅については、若者の定住促進や高齢者、障がい者、子育て世帯へも配慮した上で、適正な配置に努めるとともに、長寿命化計画に基づいた整備や耐震化、予防保全的な維持管理を図る。

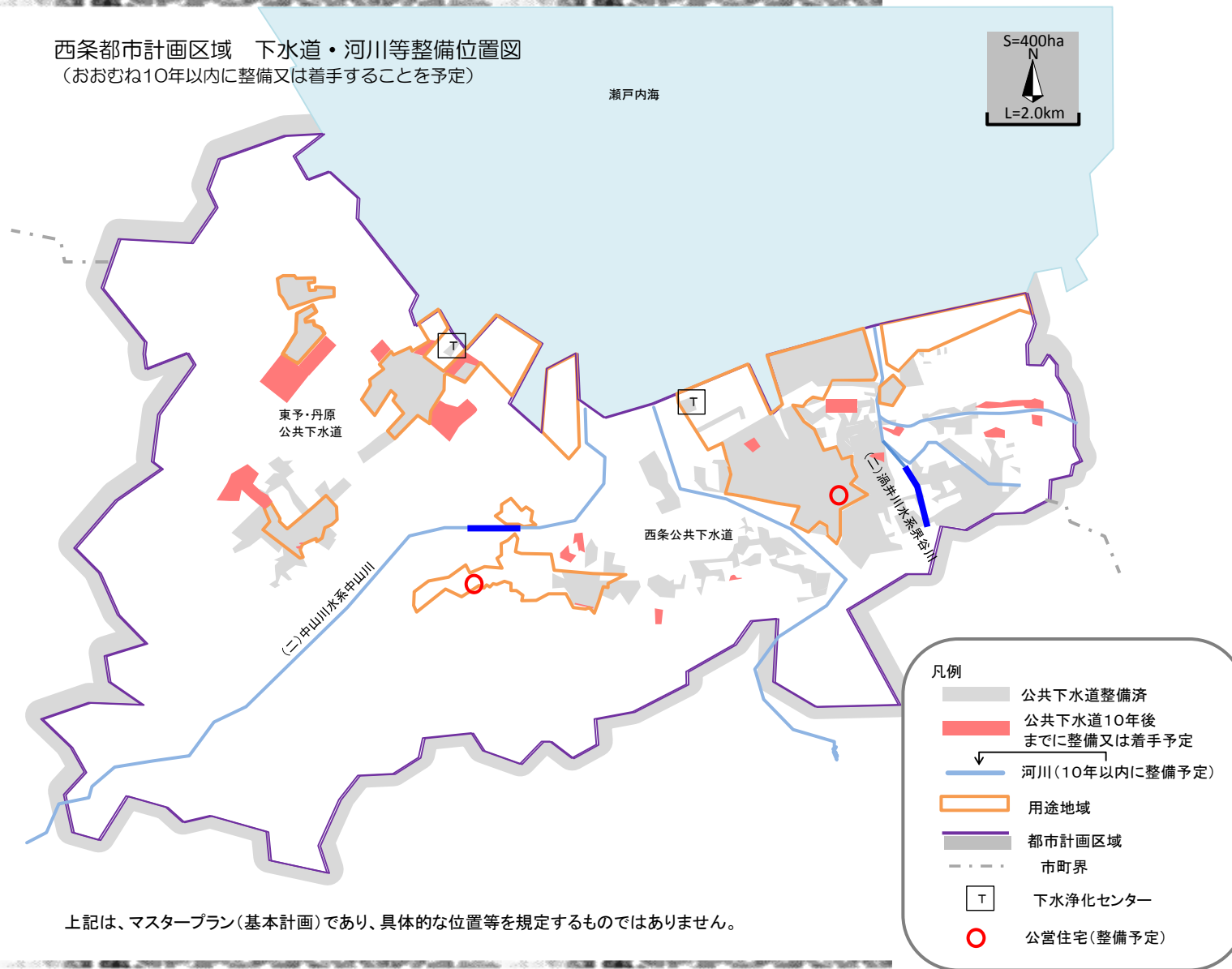
3. 主要な施設の整備目標

主要な施設の配置の方針において示したその他の都市施設について、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）する施設は、以下のとおりとする。

種別	名称	備考
公営住宅	泉町住宅	西条市大町
	御手洗団地	西条市小松町

第4章 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針

西条都市計画区域 下水道・河川等整備位置図
 (おおむね10年以内に整備又は着手することを予定)



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、土地区画整理事業等による面整備を通じて、住宅環境の向上や都市機能の増進を図る。
- ✚ 狭隘な道路の木造密集地区などの防災上危険な市街地においては、都市計画道路の整備や地区計画制度の活用、老朽住宅の建て替え誘導、建築構造の耐震・不燃化及び緑化等、まちなみの景観にも配慮した防災機能の向上による住環境の改善に努める。

(2) その他市街地や用途白地地域における計画的な市街地の形成

- ✚ その他の市街地においては、計画的な整備、開発により、良好な住宅地の供給に資するよう努める。特に、西条地域の市街地西部の樋之口地区及び喜多川地区など、農地と住宅地が混在し生活道路も未整備な地区においては、地区計画制度や面的整備手法等を検討し、農地と住宅地の整序を図る。
- ✚ 市街地の周辺部での市街化誘導にあたっては、計画的で段階的な用途地域の指定を検討するとともに、土地区画整理事業等の面的整備や地区計画等の誘導手法による基盤整備に努める。
- ✚ 西条地域の朔日市・新田地区や東予地域の JR 壬生川駅西地区等、市街地に隣接した用途白地地域においては、宅地需要を勘案しながら、必要に応じて、用途地域の指定と土地区画整理事業や地区計画等の導入による計画的な市街地の形成について検討する。
- ✚ その他の用途白地地域の既成住宅地等においては、必要に応じて、地区計画の策定を検討し、道路や公園等の地区施設整備の誘導や住環境の改善を図る。

5-2 市街地整備等の目標

本区域には、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や地区計画等は、特でない。

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、愛媛県東部の瀬戸内海燧灘に面し、西日本最高峰の石鎚山を擁した緑豊かで雄大な山岳地帯を背景に広がる周桑・西条平野に市街地が形成されている。

今後は、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、個性豊かな景観形成を本区域における重要な課題とし、「緑の基本計画」及び「景観計画」を策定するとともに、これに基づき、市街地を取り巻く森林、丘陵地及び河川等の緑地の保全、活用を図る。

さらに、安らぎと憩いの場やスポーツ・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するとともに、「うちぬき」等の豊かな水や陣屋町としての歴史等を活かした都市と自然、歴史が共生する潤いのある都市空間の形成に努める。

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 m²/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について、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

- ✚ 周桑・西条平野を取り巻く森林や丘陵地については、清らかな水源涵養、動植物の生息、生育地の保全等、良好な都市の自然的環境を構成する環境保全価値の高い緑地として位置づけ、計画的な保全を図る。
- ✚ 加茂川河口における重要湿地をはじめとする水辺空間は、動植物の生息、生育地の保全、緑のネットワーク化に資する環境保全価値の高い自然緑地として位置づけ、計画的な整備、保全を図る。

(2) レクリエーション系統

- ✚ 区域のレクリエーション活動に資する公園として、総合公園である小松中央公園及び丹原総合公園、運動公園である西条運動公園、西条市民公園、西条西部公園及び東予運動公園、並びに市民の森を位置づけ、その維持・活用を図るとともに、総合公園となる西条地域の東部公園を位置づけ、その整備を推進する。
- ✚ 都市住民の日常的なスポーツ・レクリエーション活動の需要に対応する住区基幹公園については、誘致圏を考慮して適正に配置し、その整備推進及び有効活用を図る。
- ✚ 小松中央公園（石鎚山ハイウェイオアシス）は、一般道はもとより高速道路からも利用可能な広域対象の観光・レクリエーション拠点であり、その有効活用を図る。
- ✚ 瀬戸内海国立公園に隣接する河原津海岸の保全を図るとともに、近隣の永納山遺跡や世田山城跡の保全、活用を図る。
- ✚ 御舟川緑道をはじめとした市街地内の河川を利用した水と親しめる緑道整備による、中心市街地から海浜部に至る緑のネットワークの形成を図る。

(3) 防災系統

- ✦災害時の広域避難場所として西条運動公園、東予運動公園、丹原総合公園及び小松中央公園を、緊急避難場所として近隣公園以上の規模の公園・緑地を位置づけ、未整備箇所の整備推進と住民周知を図る。
- ✦加茂川及び中山川等の河川を都市災害に対処する防災帯として位置づけ、計画的な整備、保全を図る。
- ✦公害防止のため、臨海部の工業地帯と市街地部との間に可能な限り緩衝緑地帯を配置し、その整備を推進する。



小松中央公園（石鎚山ハイウェイオアシス）

(4) 景観構成系統

- ✦加茂川及び中山川等の河川は、水と緑の景観上重要な緑地として位置づけ、その整備、活用を図る。
- ✦アクアトピア等水質保全区域指定を受けた水系の水辺空間の景観整備を図る。
- ✦その他市街地において優れた樹林を有する都市公園を、郷土景観を構成する緑地として位置づけ、その計画的な整備、保全を図る。



加茂川 西条まつり

(5) 歴史的環境系統

- ✦永納山緑地、武丈、八堂山（市民の森）及び伊曾乃緑地等は、歴史的文化的風土を継承する緑地として位置づけ、計画的な整備、保全を図る。
- ✦四国八十八ヶ所霊場である寺院の樹林等については、観光客等が訪れる重要な歴史的緑地であり、その保全を図る。

6-3 実現のための具体的な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

- ✦すでに都市計画施設として決定しているものについては、その整備を推進し、適切な維持管理を図る。
- ✦新たな公園についても積極的に都市計画決定を行い、その整備を推進することとし、区域に求められる機能を有する公園を適切に配置する。緑地についても、新たな都市計画への位置づけを積極的に検討する。

(2) 地域制緑地

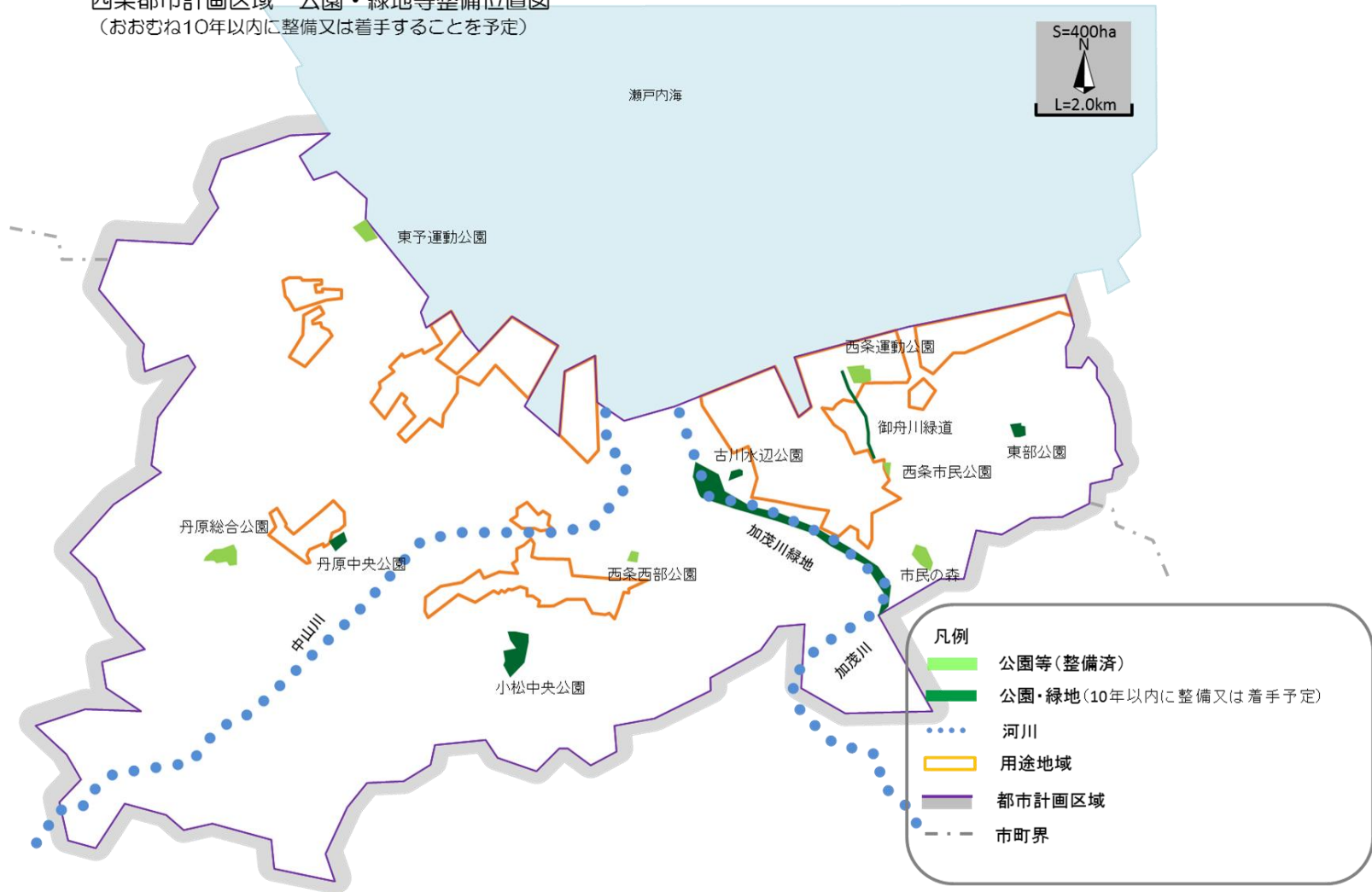
- ✦維持すべき都市の風致に対して、風致地区等の指定を検討していく。

6-4 主要な緑地の確保目標

実現のための具体的な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は、以下のとおりとする。また、優先的におおむね10年以内に決定することを予定（その可能性のあるものを含む）する緑地保全地区等の地域地区は、特になし。

種 別	名 称	備 考
公 園	東部公園	都市計画決定予定
	古川水辺公園	都市計画決定予定
	丹原中央公園	
	小松中央公園	
緑 地	御舟川緑道	
	加茂川緑地	都市計画決定予定

西条都市計画区域 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、燧灘に面し、主要な河川として加茂川と中山川が流れ、背後には四国山地と接している。

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（最高津波水位は東予港へ461分後にT.P.3.4mと想定）により、死者3,648人（行政人口の約3.3%）、負傷者5,383人（行政人口の約4.8%）、建物全壊33,132棟が想定されている。また、津波浸水想定では、行政区域の6.6パーセント3,360ha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年に示された加茂川と中山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。

✚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

- 臨海部の準工業地域では、多数の住宅や福祉施設等に近接して工場が混在しており、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、深刻な被害が発生するおそれがあるため、用途地域と併せて特別用途地区の活用を検討し、危険物の貯蔵又は、処理施設等の立地を制限することなどにより、安全な住宅地の形成に努める。
- 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

- 商業・業務施設が集積する地区については、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。

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。
- ✚ 災害時に物資輸送の拠点となる東予港については、耐震強化岸壁や臨港道路の整備等、港湾施設の機能強化を推進する。

(2) 避難場所等の整備

- ✚ 都市公園・緑地は、災害時の緊急的避難場所や防災活動拠点として整備を推進する。特に、丹原中央公園及び小松中央公園、東部公園の整備を図る。
- ✚ 津波浸水想定区域では、津波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、水道施設の耐震化及び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、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。

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

- ✚ 災害危険度等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、住宅市街地総合整備事業や、防災街区整備地区計画の導入を検討する。
- ✚ 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、地区計画の導入を検討する。
- ✚ 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の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

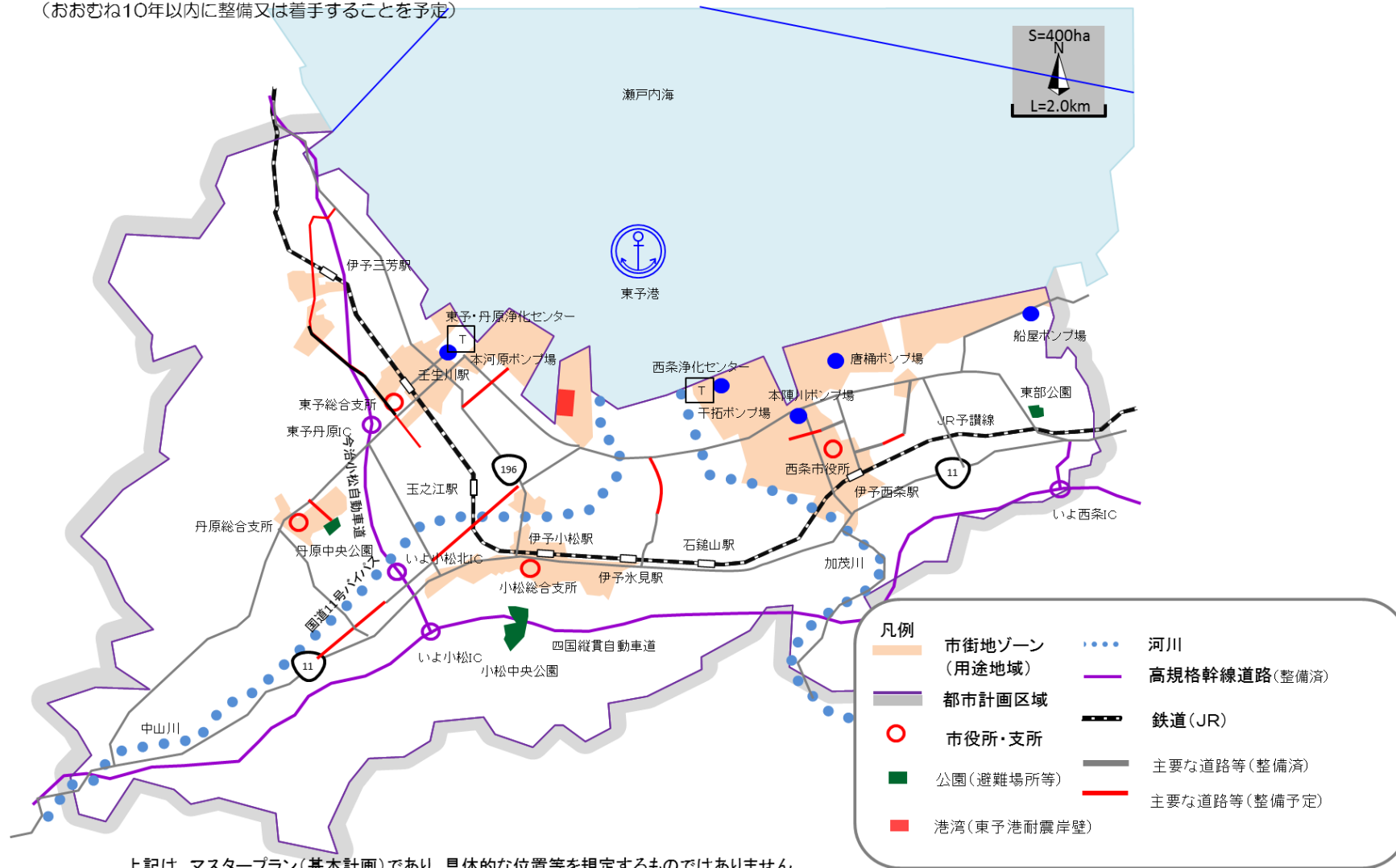
7-5 防災のための施設等の都市計画の決定方針

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	(国) 11号 小松バイパス	緊急輸送道路
	(市) 下田明理川線	
	(市) 氷見八幡線	
街 路	3・5・8 喜多川朔日市線	延焼遮断空間
	3・4・18 楠浜北条線	延焼遮断空間
	3・4・4 古川玉津橋線	延焼遮断空間
	3・4・21 北条新田高松線	延焼遮断空間
	3・4・22 下町線	延焼遮断空間
河 川	(二級) 中山川他	浸水対策
公共下水道等	下水浄化センター 雨水ポンプ場	耐震化、雨水排水
上 水 道	送水場、配水池 基幹管路	耐震化・応急給水
公 園	4・4・1 東部公園	避難場所
	3・3・1 丹原中央公園	避難場所
	5・5・2 小松中央公園	防災活動拠点
港 湾	重要港湾 東予港	物資輸送拠点等
公営住宅	市営住宅	耐震化
教育文化施設	県立高校等	耐震化
防災施設	備蓄倉庫等	防災活動拠点

※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。

西条都市計画区域 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。

西条都市計画区域 マスタープラン図

