

今治広域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30年8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.....	11
1-4 地域毎の市街地像.....	14
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.....	19
2-1 区域区分の有無.....	20
2-2 区域区分の方針.....	26
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 市街地における建築物の密度の構成に関する方針.....	31
3-3 市街地における住宅建設の方針.....	32
3-4 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針.....	33
3-5 市街化調整区域の土地利用の方針.....	34

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	49
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、地区計画等の目標	53
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	55
6-1 基本方針	56
6-2 主要な緑地の配置の方針	57
6-3 実現のための具体の都市計画制度の方針	60
6-4 主要な緑地の確保目標	60
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	63
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	64
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	65
7-3 防災のための都市施設の都市計画の決定方針	66
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	67
7-5 防災のための施設等の整備方針	68
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

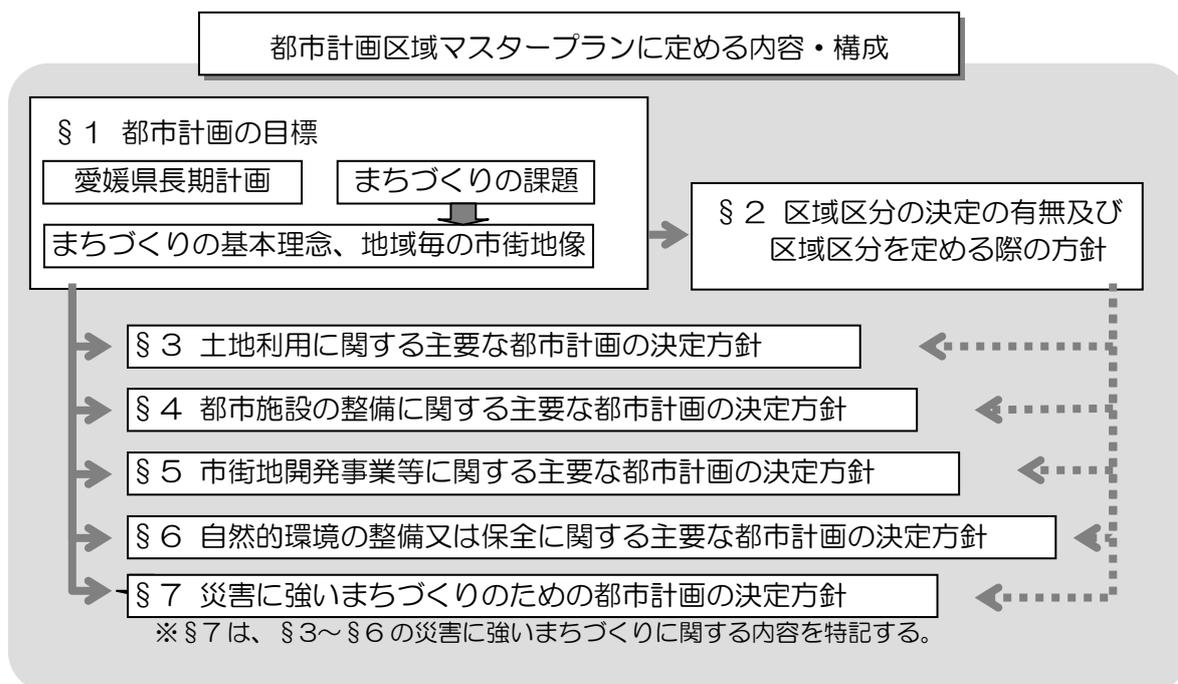
序章 都市計画区域マスタープランについて

序-1 都市計画区域マスタープランの役割と位置づけ

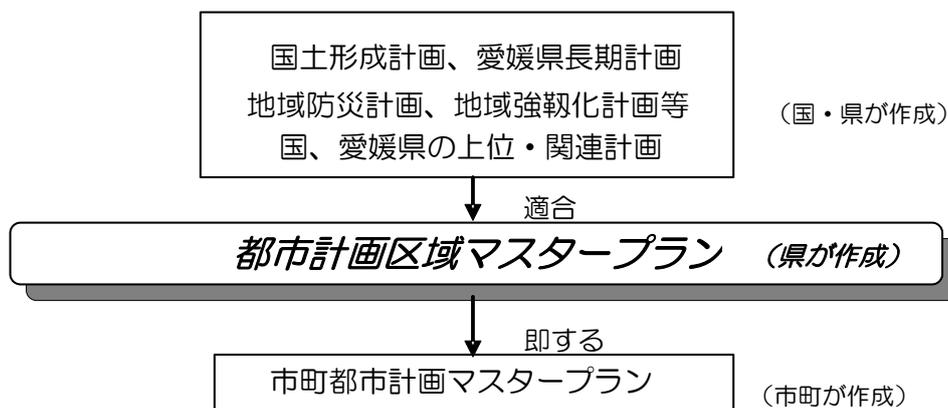
1. 都市計画区域マスタープランの役割

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。

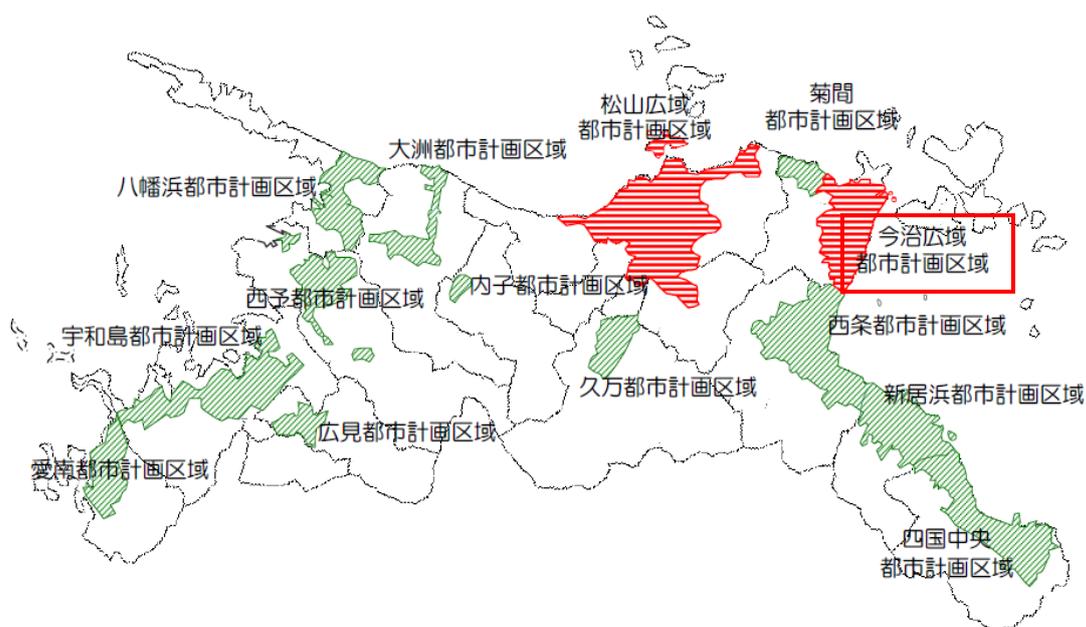
なお、具体的な整備目標については、おおむね 10 年以内に整備するものを予定する。

✦ 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、「今治広域都市計画区域」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) 〈国勢調査 H27〉
今治広域	今治市(一部)	11,837ha	125,200 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

今治広域都市計画区域（以下「本区域」という）は、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

(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、海上交通の拠点として栄え、タオル、造船等の商工業都市として発展を続けてきた。近年、西瀬戸自動車道（以下「瀬戸内しまなみ海道」という）や今治・小松自動車道の整備に伴い、交通の拠点性も高まり、さらに、この条件を活かして「今治新都市」も整備が進められてきた。また、本区域は、瀬戸内海や市街地を取り巻く良好な田園、山林、里山といった自然的環境にも恵まれており、生活、交流及び産業等の都市活動に最適な条件を備えている。

しかしながら、社会経済情勢の変化等により、中心市街地の活力は低下しつつあり、また、県内各地域に共通する課題としては、人口減少・少子高齢化、既存集落のコミュニティの維持、伝統文化の存続、激甚化する災害への対応などが挙げられ、これら課題に対する取り組みが求められている状況にある。

課題の整理

1. 本区域に求められている課題

(1) 中心市街地の活性化や今治新都市の活用による都市活力の再生と持続可能な都市経営

- ✚ 商業力の低下や空洞化傾向にある中心市街地の活性化
- ✚ 圏域発展の先導力となる今治新都市の活用
- ✚ タオルや造船等の地場産業の活性化
- ✚ 生活サービス機能（都市機能）を市役所、市役所支所、駅、インターチェンジの周辺等へ集約・誘導
- ✚ まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築を図るコンパクト・プラス・ネットワークの形成
- ✚ 公的不動産（PRE）の有効活用や公共施設の統廃合

(2) 良好な田園風景等と調和した良好な住環境の形成

- 良好な景観を持つ田園の農業振興と調和のとれた集落・生活環境の充実
- 燧灘や蒼社川等の河川、森林や里山等の自然的環境の保全

(3) 交流・連携を高める今治・小松自動車道等の広域交通ネットワークの充実

- 今治・小松自動車道の未整備区間の整備推進、それと連携した道路の利便性確保
- JR今治駅周辺地区の都市機能と区域内の拠点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形成

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
- 公共公益施設やライフライン等の耐火性、耐震性の向上
- 災害時の活動拠点や避難場所となる市役所庁舎等の整備と機能強化
- 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情報通信技術（ICT）の利活用の推進
- 地域の特性を生かした良好な景観の形成

(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を取り入れた施設整備の推進
- +積極的な3R（リデュース・リユース・リサイクル）の推進による循環型社会システムの構築や公共交通機関の利用促進等による低炭素なまちづくりの推進

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今治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（今治市総合計画より）

瀬戸内海地域の中核を担う広域交流都市として、今ある地域資源に磨きをかけ、まちの魅力を高めることで、住んでいる人が幸せを感じるとともに、だれもがずっと住み続けたい、暮らしたいと思えるまちづくりを目指す。



✦キャッチフレーズ

ずっと住み続けたい “こちいい（心地好い）まち” いまばり
あの橋を渡って世界へ 未来へ

2. まちづくりの方針

(1) 中心市街地を核とした瀬戸内海地域の広域交流都市圏を支えるまとまりある土地利用の形成

⇒第3章

- ✦都市拠点等のある一定の区域に居住や都市機能の立地を誘導する集約型都市構造の構築によって、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進する。
- ✦JR今治駅から今治港に至る中心市街地においては、行政、文化、商業等の都市機能と居住機能を集積し、圏域の中核となる景観にも優れた魅力ある都市拠点の形成を図る。
- ✦今治インターチェンジ周辺においては、圏域発展の先導的役割を担い、中心市街地を補完する副次核となる高次都市機能を備えた今治新都市の形成を図る。

- 生活拠点となる市街地においては、良好な住環境を備えた住宅地の形成を図り、市街地全体としてまとまりのある土地利用を図る。また、臨海部の既存工業集積地等においては、造船業をはじめとする地場産業の活力ある産業拠点の形成を図る。
- 郊外においては、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) 区域内及び周辺都市との連携促進と安心で快適な生活を支える都市施設整備・再編

⇒第4章

- 今治市定住自立圏の中心として、本区域内外の交流・連携・発展を促進する効率的で円滑な総合交通体系の実現に努める。
- 公共交通機関や自転車の利用促進を図り、CO₂の排出抑制による環境負荷が小さく低炭素なまちづくりに努める。
- 医療・社会福祉施設、教育文化施設等の都市施設については、施設の集約や都市拠点への誘導を促進する。
- 公的不動産（PRE）の有効活用や公共施設の計画的な老朽化対策（長寿命化）、民間との連携による施設の更新や適切な維持管理を検討する。
- 情報化社会に対応するため、情報通信技術（ICT）を利活用した施設整備を推進する。
- 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推進する。

(3) JR 今治駅周辺や今治新都市等における良好な環境を形成する市街地整備の推進

⇒第5章

- ✦ JR 今治駅周辺等の都市拠点においては、圏域の中心として、都市機能の充実や魅力的な都市景観の形成を図るため、地区計画によるまちづくりや市街地再開発事業等を推進する。
- ✦ 今治インターチェンジ周辺の今治新都市においては、中心市街地の機能を補完する副次核として、産業系機能、居住系機能、スポーツ・レクリエーション機能のほか、教育機関や試験研究機関などからなる多機能複合型の市街地を整備し、将来にわたり広域交流と地域連携の拠点づくりを進める。
- ✦ 生活拠点となる市街地においては、地区計画や面的整備手法等を活用し、良好な住宅地形成に努める。

(4) 瀬戸内しまなみ海道を活かした広域的な観光・レクリエーションの振興と都市と自然が共生する潤いのある都市空間の形成

⇒第6章

- ✦ 美しい瀬戸内海の景観を有する来島地区等の海浜地域を中心としたレクリエーション資源や自転車や徒歩で渡れる瀬戸内しまなみ海道を活かした、広域的な個性ある観光・レクリエーションの振興を図る。
- ✦ 自然的環境の整備又は保全や良好な景観の形成のため、市街地を取り巻く森林、里山、海岸及び河川等の緑地の保全、活用を図る。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、地域の特色のある歴史、自然及び文化的資源を活用しながら積極的に整備を進める。

(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民と市街地を守るため、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) 圏域の中心となる都市拠点

✚ 中心市街地と今治新都市については、都市拠点として位置づけ、行政、教育文化、商業、医療・福祉、観光・交流機能等の高次都市機能と居住機能を配置し、その機能充実を図る。

(2) 日常生活の中心となる生活拠点

✚ 大西地域、波方地域、玉川地域、朝倉地域の中心地については、生活拠点として位置づけ、日常の生活の中心として行政機能及び商業機能等の充実を図る。

(3) 工業や流通業務等の中心となる産業拠点

✚ 造船業が集積した臨海部の工業地及び今治港周辺の臨海部の工業地を産業拠点として位置づけ、工業、流通業務等のための産業機能の充実を図る。

(4) 鉄道駅や港等の交通結節機能を持つ交通拠点

✚ 陸と海の交通拠点として、今治・小松自動車道の今治湯ノ浦インターチェンジ、(仮称)今治朝倉インターチェンジ、今治インターチェンジ及び今治北インターチェンジ並びに JR 今治駅及び今治港を位置づけ、交通結節機能の充実を図る。

(5) 地域の個性を形成する歴史文化拠点

✚ 史跡として指定されている今治城のある吹揚公園を歴史文化拠点として位置づけ、歴史を感じる個性ある拠点形成を図る。

(6) 災害時の避難場所や活動の中心となる防災拠点

- ✦ 災害時における情報伝達、避難収容、物資の集積等の防災業務の中心となる庁舎、学校、公民館、病院、社会福祉施設等については、防災上の拠点として位置づけ、災害時の避難所及び福祉避難所としてそれぞれの防災業務に応じた機能強化を図る。
- ✦ 大新田公園、今治西部丘陵公園（しまなみアースランド）、藤山健康文化公園及び波方公園を防災拠点として位置づけ、災害時の避難場所等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、今治港の耐震強化岸壁等を位置づけ、防災機能の充実を図る。

(7) 来島地区等の海浜部を中心となるレクリエーション拠点

- ✦ 瀬戸内海の美しい景観を有した来島地区や桜井地区については、広域の観光・レクリエーション拠点として位置づけ、機能充実と活用の促進を図る。
- ✦ 東村海岸公園、桜井総合公園、市制50年記念公園、鹿ノ子池公園、今治西部丘陵公園（しまなみアースランド）、藤山健康文化公園、星の浦海浜公園、玉川総合公園及び波方公園をレクリエーション拠点として、機能拡充を図る。

(8) 良好な住環境を備えた市街地ゾーン

- ✦ 前記以外の市街地部については、既成市街地では住環境の維持・改善を、また、その他市街地では良好な住環境の形成を基本としながら、適正な土地利用を図る。

(9) 自然と生活が共生する農業・集落等ゾーン

- ✦ 郊外部については、自然的環境である優良な農地の保全を図るとともに、既存集落の生活環境の維持・改善に努め、自然と生活の共生を図る。

(10) 都市生活に潤いを与える自然的環境（森林ゾーン、自然的環境軸）

- ✚ 本区域の外縁部を取り巻く森林や海岸、市街地内の丘陵地については、都市生活に潤いを与えてくれる大切な自然的環境として、適切な保全、活用を図る。
- ✚ 都市内を流れる蒼社川や頓田川等の主要な河川については、都市生活に潤いを運んでくれる大切な自然的環境軸として、その機能の保全、活用を図る。

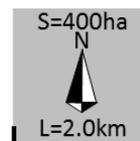
(11) 拠点をつなぐ交通軸（広域交通軸・都市交通軸）

- ✚ 広域の地域を連絡する今治・小松自動車道及び瀬戸内しまなみ海道の維持・整備を図るとともに、本区域の都市拠点及び生活拠点、高速道路 I C や区域外の各都市を結ぶための広域交通軸である国道 196 号及び 317 号の機能充実を図る。
- ✚ 各種拠点を結ぶ主要地方道今治波方港線等については、広域交通軸を補完する都市交通軸として、その整備、充実を図る。

(12) 自転車新文化の普及

- ✚ 歩行者、自転車、自動車とともに安全で安心して通行できる道路空間を確保するために、自転車走行空間の整備を推進するとともに、自転車ネットワークの形成を図る。

今治広域都市計画区域 イメージ図



凡例	市街地ゾーン (市街化区域)	広域交通軸	都市拠点	歴史文化拠点
	森林ゾーン	都市交通軸	生活拠点	防災拠点
	農業・集落等ゾーン	自然的環境軸	産業拠点	レクリエーション拠点
	都市計画区域	高規格幹線道路 // (整備中)	交通拠点	教育拠点
	市役所(本庁・支所)	鉄道(JR)		

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。

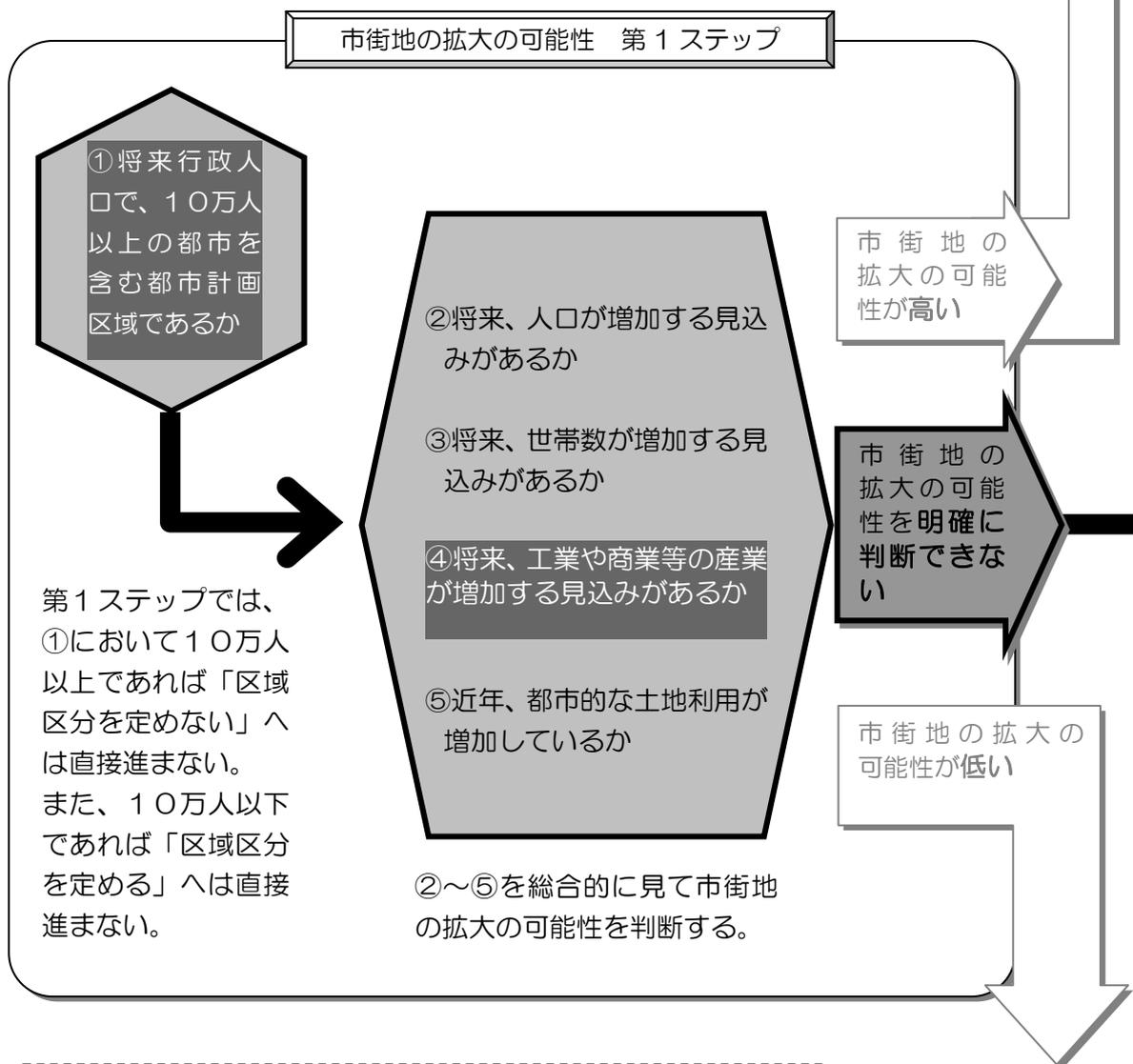
第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

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

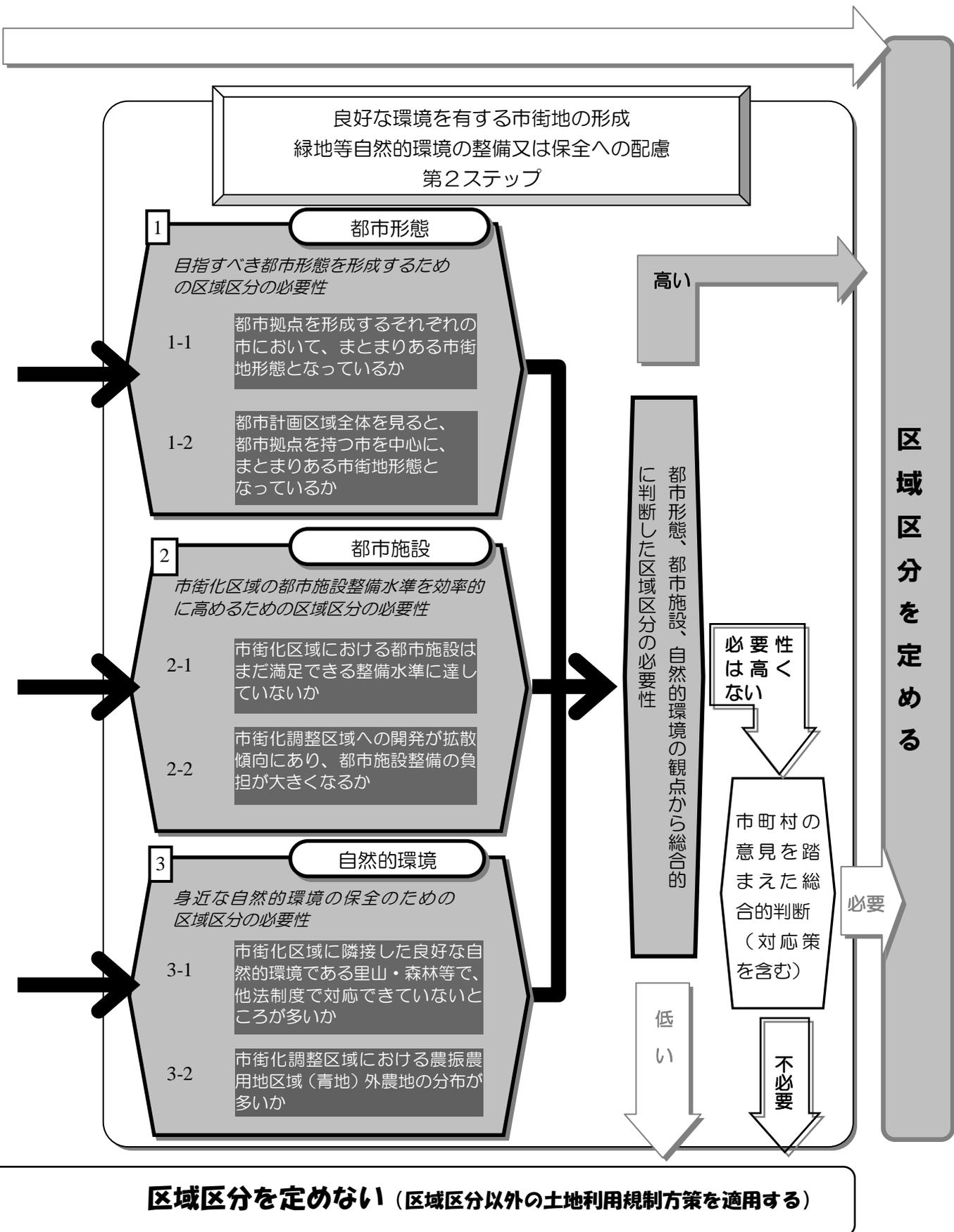
1. 区域区分の有無の判断基準

「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。



※白抜き文字は、後述で「そうである」と判断した項目である。

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

本区域を包含する今治市（今治市菊間町を除く）は、H27の行政区域人口は152.3千人であり、H37の将来人口はおおむね136.0千人と推計される。

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、市街化区域内人口、市街化調整区域内人口及び都市計画区域外人口は、いずれも減少すると予測される。

		H27 現況	H37 推計	増加率	
人 口	行政区域全体 (今治市菊間町を除く)	152.3 千人	おおむね 136.0 千人	0.89	→
	市街化区域内	81.3 千人	// 79.8 千人	0.98	→
	市街化調整区域内	44.0 千人	// 34.3 千人	0.78	→
	都市計画区域外	27.0 千人	// 21.9 千人	0.81	→

※H37人口は、国勢調査結果によるコーホート変化率法にて推計している。

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り、市街化区域内（用途地域内）世帯数は、減少が予測される。

		H27 現況	H37 推計	増加率	
世帯数	市街化区域内	33.0 千世帯	おおむね 31.5 千世帯	0.95	→

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り、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。

	H27 現況	H37 推計	増加率	
工業出荷額	10,241 億円	12,645 億円	1.23	↗
卸小売販売額	4,778 億円	3,961 億円	0.83	↘

※H27 現況は H26 工業統計、H24 経済センサスの値を用いており、
H37 推計値は過去の統計実績値からの近似式による。

⑤ 近年、都市的な土地利用が増加しているか

本区域の市街化区域内の可住地におけるH37推計人口密度は、50人/haが予測される。また、人口集中地区の面積は以下のとおりであり、都市的な土地利用は横ばいである。

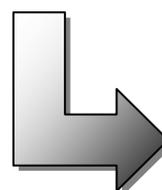
	H37 推計	備考
人口密度（市街化区域内可住地）	50 人/ha	

	H22	H27	増加率
人口集中地区(DID)面積	1,400ha	1,399ha	1.00

本区域は、平成 37 年の今治市（今治市菊間町を除く）の行政人口予測がおおむね 136.0 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、世帯数は減少傾向で、都市的な土地利用は横ばい、伸びが見込まれるのは産業のみであり、市街地の拡大の可能性は高くない。

「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

本区域においては、JR 今治駅の周辺部を中心として一体的な市街地を形成している。すなわち、現行の区域区分の効果により、本区域の中心都市としてふさわしい市街地形態となっているといえる。

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

本区域の市街地は、今治市の都市拠点を中心とした市街地が大半であるが、大西地域の市街地、波方地域の市街地も飛び市街地的に分布している。

しかし、これらの飛び市街地も広域交通軸や都市交通軸で連携されており、区域全体としてまとめある市街地を形成しているといえる。

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 75%となっている。また、市全体の公共下水道（汚水）の普及率は約 60%と全国平均の約 78%と比べて低いため、今後も公共下水道をはじめとする都市施設の整備が必要である。

2-2 市街化調整区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、市街化調整区域における開発許可が多く見られ、開発需要は多いものと推測される。

すなわち、仮に区域区分を廃止した場合には、さらなる市街化調整区域の無秩序な開発（まちのスプロール化）が予想されるため、都市施設整備の面からはその負担は大きくなるものと予想される。

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 市街化区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、市街地に隣接して森林や里山が存在するが、保安林の指定がなされていない場所が数ヶ所ある。これらの森林や里山は、都市生活に潤いを与える貴重な自然的環境であるが、仮に区域区分を廃止した場合にはこれらの開発規制が働かなくなるため、区域区分またはこれに代わる開発規制が必要と考えられる。

3-2 市街化調整区域における農振農用地区域外農地の分布

本区域の市街化調整区域においては、広い範囲が農振農用地区域外の農地であり、区域区分以外の開発規制が働かない農地が多い。したがって、農地という自然的環境の保全の観点からも、区域区分またはこれに代わる開発規制が必要と考えられる。

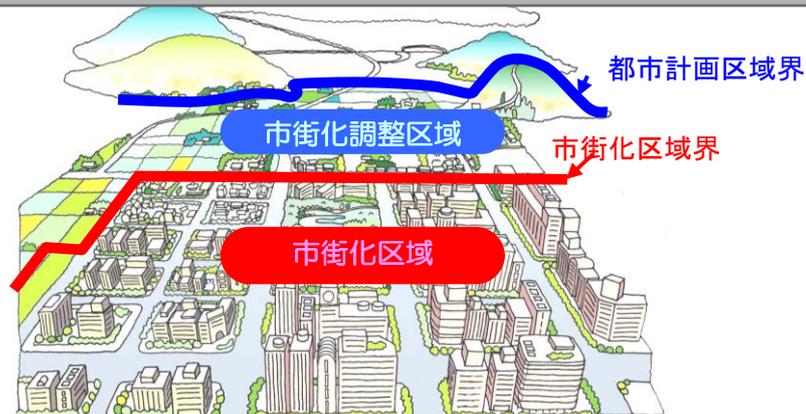
「目指すべき都市形態の形成」、「都市施設水準の効果的向上」及び「自然的環境の保全」の観点からはすべて区域区分の必要性があり、第2ステップの判断からは区域区分の必要性は高い。

(3) 区域区分の有無

本区域は、第1ステップの人口や産業等の数値から「市街地の拡大の可能性」は、明確に判断できないが、第2ステップの「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」の判断では、区域区分の必要性は高い。

「区域区分の有無の判断基準」にしたがい

本区域に区域区分を定める



2-2 区域区分の方針

1. おおむねの人口・世帯数・産業規模

本区域における将来の人口・世帯数・産業規模は、区域区分の有無で示した数値のとおり予測する。

2. 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における市街化区域のおおむねの規模は、すでに市街化している区域及びそれに連たんし、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域の規模とする。

上述の区域区分の有無の判断の中で、「人口」、「世帯数」及び「産業」に対して、市街地が拡大する可能性は明確に判断できないが、都市農地の保全等と調和を図りながら、平成37年においても、現行の市街化区域の規模を持続するものとする。

年 次	H17	H27	H37
市街化区域面積	2,291ha	2,291ha	2,291ha

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) ゆとりある良好な低中層住宅地

✚ 宮下町周辺地区、唐子台団地、国分1・3丁目地区、蒼社川右岸の河南町周辺地区、阿方地区、小泉地区、波止浜地区及び今治新都市等については、低中層住宅地として、ゆとりある良好な専用住宅地の住環境の形成、維持、保全を図る。

✚ 今治市大西町九王地区周辺については、低中層住宅地として、低層専用の立地を主体としつつ、一部に中層を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

(2) 都市の利便性を活かした中高層住宅地

✚ 中心市街地北部・西部及び蒼社川右岸の北鳥生町等については、中層住宅の立地が見られることから、中高層住宅地として、低層に加え中高層住宅の立地を誘導し、周辺と調和のとれた利便性の高い良好な住環境の形成を図る。

✚ 唐子台団地の公営住宅等が立地している地区については、中高層住宅地として、良好な住環境の保全を図る。

(3) 商業や工業と共存する一般住宅地

✚ 中心市街地周辺や幹線道路沿いの後背地、大西町の鉄道沿線一帯及び波方町の市街地一帯については、一般住宅地として、商業や工業が混在する中で環境の調和を図り共存型の住宅地を形成する。

2. 商業地

(1) 地域の中心となる拠点商業地

- ✚ JR今治駅東側から今治港に至る中心市街地については、都市拠点商業地として、多様化・高度化する消費者ニーズに対応した商業経営の近代化の基で、タオル産業や農業、漁業等の産業・観光振興と連携した個性的な店舗づくりや空き店舗の有効活用等商店街の活性化に努める。また、広域行政機能、業務機能、情報機能及び高等教育機能等の高次都市機能並びに居住機能の集積を高め、賑わいと潤いある都市景観にも配慮した商業地の形成を図る。
- ✚ JR大西駅南側の市街地については、生活拠点商業地として、日常サービスを中心に商業機能の強化を図る。
- ✚ 波止浜港本町周辺については、周辺地区における生活拠点商業地として、日常サービスを中心に商業機能の強化を図る。

(2) 日常生活をサービスする近隣商業地

- ✚ 周辺住民のための商業施設が立地している桜井漁港周辺については、近隣商業地として地区住民の日常生活に必要な商業環境の充実を図る。

(3) 交通条件を活かした沿道商業地

- ✚ 近年、商業施設の立地が進展している国道196号、317号及び(主)今治波方港線等の主要な幹線道路沿道や新たに整備された新都市地区内商業機能地区については、沿道商業地として、自動車中心のライフスタイルや住民の多様で高度な生活サービスの向上に対応するとともに、中心市街地への自動車交通の過度の集中を抑制するため、良好な景観形成に配慮した商業・業務施設等の適切な立地を誘導する。

3. 工業地

(1) 地域の工業をけん引する生産型工業地

✚ 工業立地が進展している今治港周辺の臨海部、波止浜港周辺及び大西町臨海部については、生産型工業地として、工業環境の整備、保全を図るとともに、産業の高度化支援機能の創出や新規産業の立地促進もあわせて行う。

(2) 交通条件を活かした流通業務地

✚ 今治港に近接した天保山町周辺、今治インターチェンジ周辺の今治新都市等については、海上交通と陸上交通の接点にある立地条件を活かした流通業務地として、地場産業の活性化を図るための基盤整備等の推進を図る。

(3) 地場産業を活性化する一般工業地

✚ 今治市の中心市街地周辺における繊維関連の中小工場が立地する地区については、一般工業地として円滑な生産活動の保持を図るとともに、住宅との混在を解消するための臨海工業地等への移転も検討する。

3-2 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

市街地における建築物の密度構成は下記の指定方針を基本とするが、ゆとりある環境の形成を推進する場合には、より低密度な指定を検討する。また、より高度な利用を推進する場合には、より高密度な指定を検討する。

1. 住宅地

- ✚低中層住宅地については、ゆとりある住宅地を誘導するため、容積率 80~200%、建ぺい率 50~60%の指定を基本とする。
- ✚中高層住宅地については、高度利用を主体とした住宅地を誘導するため、容積率 200%、建ぺい率 60%の指定を基本とする。
- ✚一般住宅地については、低層住宅とともに中高層住宅の立地も想定し、容積率 200%、建ぺい率 60%の指定を基本とする。

2. 商業地

- ✚拠点商業地については、広域や市の中心的な商業地として密度の高い機能集積を図るため、容積率 400~500%、建ぺい率 80%の指定を基本とする。
- ✚生活拠点商業地等については、地区の中心としてふさわしい商業機能の集積を図るため、容積率 200~400%、建ぺい率 80%の指定を基本とする。

3. 工業地

- ✚工業地においては、容積率 200%、建ぺい率 60%の指定を基本とする。

3-3 市街地における住宅建設の方針

- ✚ JR今治駅周辺においては、中心市街地の利便性を活かし、中高層住宅を主体とした都心居住の確保を図る。
- ✚ 今治新都市しまなみヒルズにおいては、住むよろこびをデザインした街として、住宅建設の誘導を図る。
- ✚ 市街化区域内農地等の都市的未利用地においては、都市農業の振興や都市農地の保全を検討した上で、土地区画整理事業や地区計画等の面的な整備手法を推進するほか、開発行為を計画的に誘導することにより、良好な住宅市街地の供給と住宅建設の誘導を図る。
- ✚ 生活水準の向上や価値観の多様化、また高齢者や障がい者に配慮した良質な住宅の確保を図るため、これらに対応した公営住宅の建て替えを推進することとし、周辺環境に配慮しつつ、市街地の状況に応じて土地の高度利用や小規模団地の集約化等により土地の有効利用及び効率化を図る。

3-4 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

1. 土地の高度利用に関する方針

- ✚ JR今治駅東側においては、都市の再構築を図るため、市街地再開発事業による都市機能の更新と土地の高度利用の推進を図る。

2. 用途転換、用途純化又は用途の複合化等に関する方針

- ✚ 特別用途地区（特別工業地区）に指定されている蒼社川右岸及び頓田川右岸の住宅地においては、繊維関連の地場産業育成の観点から商業系施設や地場産業との共存を図り、調和の取れた市街地環境を形成する。
- ✚ 中心市街地周辺の繊維関連の中小工場を中心とした一般工業地においては、住宅との混在による市街地環境の調和を推進していくとともに、長期的には住宅との混在を解消するために、中小工場等の臨海工業地への移転等による純化もあわせて検討する。

3. 立地適正化に関する方針

- 公共交通等により移動しやすい都市・生活拠点地域に、居住機能や医療・福祉、教育文化、商業等都市機能を集積した集約型都市構造を構築することにより、コンパクトなまちづくりを推進する。
- 公共施設等総合管理計画等との連携を図りながら、都市再生特別措置法に基づく、立地適正化計画の策定を検討する。

4. 住環境の改善又は維持に関する方針

- 既成市街地の住工混在が見られる地区や老朽住宅の密集地等の住環境の改善が必要な地区においては、住民の合意を得ながら、耐火性等防災機能の向上を図るとともに、工場等の移転・建て替え及びオープンスペースの確保等、住環境の改善について検討する。
- 区域内の空家等においては、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。
- 既に地区計画を計画決定している地区においては、引き続き良好な市街地の形成を図る。

5. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

- 都市緑地等は市街地に残る貴重な自然的環境として、その保全、活用を図る。
- 中心市街地における歴史・文化的意義を有する神社、寺院の樹林においては、積極的に保全する。

3-5 市街化調整区域の土地利用の方針

1. 優良な農地との健全な調和に関する方針

✚主に市街化区域を取り囲む形で広がる優良な農地においては、大切な食糧生産の場であり、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。

2. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

✚山間部等に分布する保安林区域、砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域等各種法令に基づき、既に指定・公表されている災害発生の危険性が高い区域においては、災害防止の観点から開発を抑制する。

✚津波浸水想定区域や洪水浸水想定区域においては、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。

3. 自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

✚糸山、近見山、霊仙山、浦手山及び大西町の鴨池海岸等の瀬戸内海国立公園、高縄山系に続く緑豊かな山林並びに蒼社川や頓田川等の水辺空間においては、水源かん養、治山、治水等の役割を担う自然的環境として、今後とも保全を図る。

4. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

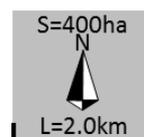
✚桜井団地においては、現在の良好な低層住宅地環境の維持、保全を図る。

✚市街化区域に隣接し、または近接し、かつ、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している既存集落等の区域においては、周辺環境と調和した良好な開発を許容することにより、秩序ある都市的土地利用を誘導する。

✚必要に応じて、良好な環境の維持、形成が図られるよう地区計画等の活用とあわせた適正な開発誘導を行うことにより、秩序ある都市的土地利用を形成する。

✚この他の散在する既存集落は、地域の生活空間の場として、地域の歴史性や文化性を尊重しつつ、農業生産活動との調和を考慮した生活環境の確保を図る。

今治広域都市計画区域 主要用途配置図



凡例	
	高規格幹線道路
	// (整備中)
	国道・県道等
	鉄道(JR)
	河川
	都市計画区域
	低中層住宅地
	中高層住宅地
	一般住宅地
	都市拠点商業地
	生活拠点商業地
	近隣商業地・沿道商業地
	生産型工業地
	流通業務地
	一般工業地
	市街化区域(用途地域)
	市役所(本庁・支所)

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

自動車交通を中心としつつも、移動手段の選択肢を広げるため、住民及び事業者等が自動車の移動に加えて、徒歩や自転車及び公共交通による円滑な移動が確保できる交通ネットワークの形成を図る

✚ 道路ネットワーク

道路の計画にあたっては、景観・緑化など環境に配慮した道路空間の形成に努める。

道路の整備にあたっては、「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。

● 広域道路ネットワーク

瀬戸内海地域の核となる広域交流拠点にふさわしい広域道路ネットワークを確立するため、松山広域都市計画区域方面、西条都市計画区域方面及び中国地方方面を連絡する高規格幹線道路、一般国道及び主要地方道等からなる広域幹線道路網の充実を図る。

本区域中心部から東西及び南方面に伸びる放射型の幹線道路網の機能を強化するとともに、中国地方及び四国縦貫自動車道を結ぶ高規格幹線道路の整備を推進することにより、本区域内各地域が広域に開かれるための骨格となる道路網を形成する。

● 区域内道路ネットワーク

本区域内における都市活動をより効率的なものとすることを目指した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放射型幹線道路網に加え、一体の都市としての連携強化と緊急輸送道路ネットワークの構築を考慮した主要地方道、一般県道及び市道からなる格子型の幹線道路網の充実を図る。

また、道路改良にあたっては、災害時の緊急車両の通行を考慮した道路幅員の確保を図るなど、安全で良好な生活の基盤となる道路網を形成する。

●自転車・歩行者空間ネットワーク

瀬戸内しまなみ海道と本区域との連携を考慮しつつ、日常生活において自動車に依存しない低炭素型の都市構造やライフスタイルを構築するため、本区域内に点在する公益的施設や歴史・文化施設及び商業地内を回遊することのできる自転車・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安心して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導入を推進するとともに、観光案内板を設置するなど、観光客等の来訪者に対してもわかりやすく快適に散策・回遊できる空間を形成する。



瀬戸内しまなみ海道

✚公共交通機関

公共交通機関については、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向け、地域公共交通網形成計画を策定し、鉄道や路線バス等の多様な交通モードの組み合わせによる、地域の実情に応じた公共交通ネットワークの形成と利用促進を図る。

JR予讃線については、住民や観光客等の来訪者にとって主要な公共交通手段として、輸送力の増強や各種交通機関との乗り継ぎ強化等によ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、定時性の確保や各種交通機関との乗り継ぎ強化、路線の維持活性化に努める。

今治港あるいは波止浜港を発着する航路については、島民の生活に必要な不可欠な交通手段として、維持を図る。

✚その他の交通施設

重要港湾今治港については、今治地区、蔵敷地区、鳥生地区、富田地区の4地区で構成されており、海上交通の拠点として、多機能な施設の充実に努める。

地方港湾波止浜港については、地域の拠点港湾として、機能維持に努める。

駐車施設については、今治市駐車場整備計画に基づき、中心市街地等の利便性の高い場所での整備を推進するとともに、既存施設の有効かつ効率的な利用を図る施策を推進する。

道路等の公共空間については、光ファイバー網等高度情報通信ネットワークの形成を図る。

公共交通機関の交通施設については、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れて、誰もが利用しやすい駅前広場、バスターミナル及びバス停等の乗り継ぎ拠点の整備・改良を促進する。

2. 主要な施設の配置の方針

(1) 道 路

- ✚ 広域的な交通処理を円滑に行うため、高規格幹線道路である瀬戸内しまなみ海道及び今治・小松自動車道並びに国道 196 号((都)宅間長沢線)及び 317 号((都)今治本町波止浜高部線等)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・機能強化や今治・小松自動車道の未整備区間の整備推進を図る。
- ✚ 区域内中心部において広域交流の骨格となる放射型道路網あるいは区域内の格子型道路網を形成するため、広域道路ネットワークでもある国道 196 号及び 317 号をはじめ、主要な県道や市道を区域内道路ネットワークの骨格となる路線として、整備を推進する。
- ✚ 今治新都市拠点を形成する道路ネットワークの骨格路線として、(都)別名矢田線及び(都)高地延喜線等の整備を推進する。
- ✚ 瀬戸内しまなみ海道に併設された自転車・歩行者道を広域的な観光・レクリエーションの架け橋と位置づけ、これに接続する関連施設の整備を推進するとともに、区域内の観光・レクリエーション施設等を結ぶ自転車歩行者道のネットワークづくりを推進する。
- ✚ その他都市計画区域内の交通に対しては、総合都市交通体系調査に基づき、道路網の見直しを検討するとともに、土地利用計画に合わせて適切に道路を配置し、市街地開発との整合に配慮しながら効率的に整備を推進する。

(2) 鉄 道

- ✚ JR予讃線を主要な公共交通施設と位置づけ、輸送力の増強や各種交通機関との乗り継ぎ強化等による利便性の向上を図る。
- ✚ 将来の四国における鉄道高速化に対応した施設の充実を図るなど、在来線の施設整備について検討する。
- ✚ JR今治駅及び波止浜駅等の主要な鉄道駅においては、鉄道駅が有する地域拠点機能及び交通結節点機能の向上のため、周辺市街地や駅前広場等の整備拡充を進め、利便性の向上と利用促進を図る。

(3) その他

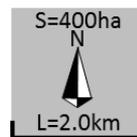
- ✚ 重要港湾今治港については、背後圏の繊維・造船等地場産業を支える広域的な流通の港として位置づけ、今治港港湾計画に基づき、地域の核となる港湾としての機能充実を図る。
- ✚ 地方港湾波止浜港については、地域の拠点港湾としての機能維持を図る。
- ✚ みなと交流センター（はーばりー）は、「交通」の港から「交流」の港へを基本コンセプトに掲げており、市民や来訪者が憩い集うことのできる賑わい空間の創出を図る。
- ✚ 商業・業務機能の集積の高い中心市街地においては、将来の駐車需要に応じた駐車施設の確保に努め、その適切な配置により利用サービスの向上を図るとともに、既存の駐車施設の有効かつ効率的な利用を図るための駐車場案内システムの導入を推進する。
- ✚ 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交通施設の充実を図る。
- ✚ 公共交通機関の利用促進により交通渋滞の緩和を図るため、交通需要管理施策(TDM)の導入等を推進する。

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	今治・小松自動車道	1・3・1 今治小松線
	(一)桜井山路線	3・5・35 丸田辻堂線
	(一)今治丹原線	
	(市)高地延喜線	3・4・52 高地延喜線
	(市)別名矢田線	3・4・47 別名矢田線
	(市)日吉川側道線	
	(市)大浜糸山線	
	(市)鴨部線	
街路	3・5・28 今治駅西高橋線	(市) 今治駅西高橋線
港湾	重要港湾 今治港	

今治広域都市計画区域 交通施設整備位置図



凡例

[高規格幹線道路]	道路・街路	―― 鉄道(JR)
―― 整備済	―― 整備済	- - - 市町界
□□□ 整備中	―― 10年以内	―― 市街化区域 (用途地域)
○ 市役所(本庁・支所)	―― 未整備	―― 都市計画区域

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。

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

良好な住環境の確保と公共用水域の水質保全のため、燧灘流域別下水道整備総合計画に基づき、主として市街地における公共下水道の整備を推進する。また、近年多発している局地的な集中豪雨に対処するため、雨水対策を推進する。

下水処理水や下水汚泥等の再利用など下水道の新たな展開について検討するとともに、ストックマネジメント手法を踏まえた、計画的かつ効率的な下水道施設の管理と改築・更新を図る。

✚河川

近年多発している局地的な集中豪雨や市街化の進展に伴う雨水の増大に対応するため、生態系の保全にも配慮しながら、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、下水道事業とも連携を図るなど、総合的な治水対策を推進する。

また、水防災意識社会を構築するため、ソフト対策とハード対策を一体的・計画的に推進する。

(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、市街地における汚水処理人口普及率 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

公共下水道については、既成市街地及び周辺市街地の未整備区域において、優先的な整備に努め、良好な住環境の確保と燧灘及び斎灘海域や蒼社川の水質保全を図る。また、浸水被害の軽減を図るため、必要に応じて雨水排水施設の整備を推進する。

(2) 河川

二級河川の蒼社川及び浅川等については、治水及び都市環境形成に資する主要な河川と位置づけ、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・景観等の活用空間としての機能付加や河川環境の保全に努める。

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と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）する下水道施設と河川は、以下のとおりとする。

種 別	名 称	備 考
公 共 下 水 道	今治公共下水道 (汚水・雨水)	今治処理区 北部処理区 大西処理区
河 川	(二級)蒼社川	蒼社川水系
	(二級)日吉川	浅川水系

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

今治広域都市計画区域 下水道・河川等整備位置図



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。

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

都市の住民が健康で文化的な生活を営むうえで欠くことのできない供給処理施設、医療・社会福祉施設、教育文化施設、火葬場及びその他の都市施設については、既存施設の有効利用に努めるとともに、施設の集約、更新を進める。また、情報通信技術（ICT）の利活用やユニバーサルデザインの導入など、時代の要請に対応した施設の機能充実に努める。

公的不動産（PRE）の有効活用に取り組むとともに、民間との連携による施設の更新や維持管理についても検討する。

2. 主要な施設の配置の方針

供給処理施設

ごみ処理等については、循環型社会の構築を目指して、積極的な3R（リデュース、リユース、リサイクル）を推進する。

ごみ焼却施設については、今治クリーンセンターを主要な施設と位置付け、環境負荷の低減及び熱エネルギーの回収等に、積極的に対応した施設を整備し、その機能の維持管理を図る。

し尿処理施設については、今治衛生センターを主要な施設と位置付け、適切な維持管理を図る。

その他廃棄物処理施設については、安全で信頼され、地域の実情にあった施設の整備を検討する。

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更新や耐震化に取り組む。

電線類については、景観及び防災上の向上のため、中心市街地等でCCBOX等による地中化を推進する。

また、その他供給処理施設についても、既存施設を主要な施設と位置付け、施設の更新や集約化に努める。

医療施設、社会福祉施設

県立今治病院、今治市総合福祉センター等の既存施設を主要な施設と位置づけ、その施設と設備の充実を図るとともに、状況に応じて、移転や再配置も検討する。また、今治新都市内等における新たな社会福祉施設の配置を検討し、整備推進を図る。

✚教育文化施設

小・中・高等学校については、既存施設の規模の適正化（統廃合を含む）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。

高等教育機関、図書館、生涯学習施設等その他文化施設を主要な施設と位置づけ、学習需要の多様化、高度化に対応した施設や設備の更新、充実を図るとともに、施設の有効活用に努める。また、高等教育機関やスポーツ施設等については、今治新都市内への設置を推進する。

今治市公会堂については、文化交流活動の充実を図るため、機能を維持する。

耐震性や老朽化等の課題がある教育文化施設については、防災上も重要な施設であるため、計画的な更新を図る。

✚火葬場

火葬場については、広域を対象とする今治地区火葬場（燧風苑）を主要な施設と位置づけ、適切な維持管理に努める。

✚その他

卸売市場については、生活関連物資の流通形態が変わり、その役割は大きく変化しているが、物価の安定と生活向上に寄与するところもあり、既存施設の維持を図る。

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は、砂防堰堤等の土砂災害防止施設の整備を着実に推進する。

海岸保全施設については、海岸保全基本計画に基づき、津波・高潮等に対する防災施設の計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理を図る。

公営住宅については、若者の定住促進や高齢者、障がい者、子育て家庭の居住の安定を図る必要があるため、適正な配置に努めるとともに、長寿命化計画に基づいた予防保全的な管理に努める。

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
供給処理施設	（仮称）高橋浄水場	

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、地区の環境整備を図るとともに、土地の高度利用を図り、都市機能の増進を図る。特に、JR今治駅周辺地区では、市街地再開発事業等を推進するとともに、駅西地区については、現行の地区計画により建物の壁面位置、形態、意匠の制限を行うなど、引き続き駅前にふさわしい都市景観の形成、維持を図り、都市拠点の玄関口にふさわしい魅力的なまちづくりを推進する。

JR今治駅前



(2) その他市街地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、開発を一層推進して、良好な住宅地等の供給に資するよう努める。特に、今治新都市においては、中心市街地の機能を補完する副次核として、産業系機能、居住系機能、スポーツ・レクリエーション機能のほか、高等教育機関や試験研究機関などから構成される多機能複合型の市街地として、将来にわたり広域交流と地域連携の拠点づくりを進める。

今治新都市の住宅地



無秩序な開発が予想される地区や市街化区域内の農地等の未利用地においては、土地地区画整理事業による面的整備や地区計画等の誘導手法の導入を検討し、計画的な市街地の形成を図る。

既に地区計画が決定さ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等の制限を行うなど、引き続き良好な市街地環境の誘導、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

- ✚市街化調整区域においては、基本的にはその市街化を抑制するが、市街化調整区域の開発又は保全の方針、地区計画の運用方針等に基づき、必要に応じて地区計画等の策定を検討し、民間の優良な開発行為がある場合はそれに従い良好な宅地等の形成を図る。
- ✚今治・小松自動車道 IC 付近等の主要幹線道路沿道や、地場産業活動が活発な市街化調整区域においては、地域の中核企業等の支援を行うため、地区計画等の導入を検討する。

5-2 市街地整備、地区計画等の目標

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、特にない。

既に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
市街化区域における 既決定の 地区計画	今治駅西地区	
	波止浜地区	
	乃万地区	
	日高地区（小泉）	
	日高地区（別名・高橋）	
	立花地区	
	清水地区	
	鳥生地区（土橋）	
	鳥生地区（東鳥生）	
	今治新都市第 1 地区	
	今治新都市第 2 地区	

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、瀬戸内海のほぼ中央部に突出した高縄半島の北端に位置し、南側及び西側に広がる緑豊かな高縄山系を背景に、北側及び東側の多島美を誇る瀬戸内海に面した平野部に市街地が形成されている。
- ✚生物多様性の保全等にも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」に基づき、市街地を取り巻く森林や里山及び河川等の緑地の保全、活用を図る。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、積極的に整備を図る。
- ✚個性豊かな景観の形成と保全を図るため、「景観マスタープラン」及び「景観計画」を策定している。今後も他の地区において、必要に応じて、景観計画の策定を検討し、地域の特性を活かしたまちづくりを推進する。

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㎡/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

- ✚ 湊から大浜に至る大浜丘陵地、瀬戸内海国立公園の糸山、近見山及び霊仙山一帯並びに大谷墓園周辺地区、浦手山等を、市街地との関係の深い都市の緑のネットワーク化に資する市街地周辺の環状緑地帯として位置づけ、計画的に保全する。
- ✚ 医王池周辺、世田山、犬塚池周辺地区及び鹿ノ子池周辺地区は、優れた自然を有する緑地であり、動植物の生息、生育地の保全及び都市の緑のネットワーク化に資する環状緑地帯として位置づけ、計画的な整備、保全を図る。
- ✚ 蒼社川及び頓田川は、都市の根幹的な緑地として計画的に配置、位置づけ、環状緑地帯と結合させることで、都市の緑のネットワークとして放射環状型の緑地パターンを形成するよう、計画的な整備を推進する。
- ✚ 環境保全のため、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。

(2) レクリエーション系統

- ✚ 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、今治新都市等で区域内全体の機能配置等を勘案して適正に配置し、その整備を推進する。
- ✚ 運動公園として整備されている大新田公園及び総合公園として整備されている東村海岸公園、桜井総合公園、今治西部丘陵公園（しまなみアースランド）、藤山健康文化公園、玉川総合公園の整備推進と有効活用を図る。

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

- ✦ 特殊公園である市制50年記念公園、鹿ノ子池公園については、その整備推進と有効活用を図る。また、その他特殊公園や都市緑地については、市街地周辺の文化財、史跡等の歴史的資源を擁した良好な樹林地及び水辺地等に対して位置づけ、その整備を推進する。
- ✦ 墓園については、大谷墓園をレクリエーションの場として位置づけ、その整備推進と有効活用を図る。
- ✦ 瀬戸内海国立公園については、散策型のレクリエーション緑地として位置づけ、その保全、整備を図る。特に、大西町九王の鴨池海岸やとびがらす山一帯を自然学習教育及び自然体験の場として、またそれらを通じた交流やふれあいの場として、その整備を推進する。
- ✦ 公園・緑地の新設や再整備にあたっては、計画段階から市民の参画を図るなど利用者ニーズにあった施設の整備に努める。



今治西部丘陵公園

(3) 防災系統

- ✦大規模延焼火災の拡大防止を目的として、蒼社川緑地及び大浜から近見山を通過して今治市玉川町へ続く丘陵地を広域的な防災帯に位置づけ、計画的な整備、保全を図る。
- ✦災害時の緊急避難場所として、近隣公園以上の規模の公園・緑地及び今治港富田緑地を、また、主要な避難場所として、大新田公園、藤山健康文化公園及び波方公園を位置づけ、未整備箇所の整備を推進する。

(4) 景観構成系統

- ✦市街地の背景となり市街地部を取り囲んでいる丘陵地、霊仙山及び世田山等の山地を、豊かな自然的環境を印象づける景観緑地として位置づけ、計画的に保全する。
- ✦別宮大山祇神社や吹揚公園等の歴史的、郷土的に意義のある社寺等の樹林及びその他市街地にあつて、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、その計画的な保全を図る。
- ✦蒼社川及び頓田川を、都市の美観に寄与する緑地として位置づけ、計画的な整備、保全を図る。

(5) 歴史的環境系統

- ✦志島ヶ原、吹揚公園、糸山公園、波止浜公園及び妙見山古墳のある藤山健康文化公園等の緑地は、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。また、遍路道についても良好な歴史的景観の保全を目指す。

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づけ、都市計画決定の検討及び整備推進を図る。

(2) 地域制緑地

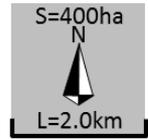
- ✚ 市街地の背後にあって環境保全に寄与している緑地については、維持すべき都市の緑地として、風致地区への指定を検討する。
- ✚ 緑の少ない中心市街地にあっては、四国八十八ヶ所霊場等の歴史的、文化的意義を有する寺院、神社の樹林等の保全について検討する。

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は、以下のとおりとする。また、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	7・5・2 鹿ノ子池公園	
墓園	1 大谷墓園	

今治広域都市計画区域 市街地開発事業及び公園・緑地等整備位置図



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、瀬戸内海の燧灘に面し、主要な河川として蒼社川と頓田川が流れ、平野部には広域な市街地が形成されている。
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、発生が予想されている南海トラフ巨大地震及びそれに伴う津波（最高津波水位は今治港へ439分後にT.P.3.1mと想定）により、死者641人（行政人口の約0.4%）、負傷者4,662人（行政人口の約2.8%）、建物全壊9,096棟が想定されている。
また、平成28年に示された蒼社川の新たな洪水浸水想定区域図では、最大降雨時において、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

- 災害発生時に、住宅地への影響を最小限とするため、住工分離等の適切な用途配置を推進する。
- 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。
- 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。
- 災害時の円滑な避難、緊急支援物資の輸送や避難場所等の確保のため、都市施設の整備を推進する。
- 火災の延焼を遮断する街路や公園等の延焼防止空間の整備を推進する。
- 災害から人命・財産を守る河川、海岸、砂防等の防御施設の整備を推進する。
- 密集市街地の解消を検討し、老朽危険空家等の除却を推進する。
- 平時から被災後の復興まちづくり計画等を検討するなど、復興準備に努める。

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、土地利用に関する都市計画の決定方針等を示す。

(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。
- ✚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。
- ✚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、既に指定・公表されている区域については、災害防止の観点から開発を抑制する。

(2) 燃えにくく壊れ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、燃えにくいまちづくりに向けた土地利用を推進する。
- ✚地震による建築物の倒壊等の被害を最小限に抑えるため、耐震改修促進計画等に基づき、建築物の耐震性の向上を図る。

(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、都市施設に関する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今治港については、耐震強化岸壁の整備等、港湾施設の機能強化を推進する。

(2) 避難場所等の整備

- ✚災害時の避難場所や防災活動拠点となる都市計画公園・緑地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、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。
- ✚災害に備え、水防倉庫、備蓄倉庫、耐震性貯水槽等の整備を図る。
- ✚災害時に避難所となる市立小中学校や地区公民館等の耐震対策を図る。
- ✚避難所へ持続して給水できるよう、水道施設の耐震化の推進や応急給水計画の策定を図る。

(3) 浸水対策・耐震化等の整備

- ✚河川整備にあたっては、浸水対策に加え、大規模な地震や津波の襲来に備え、堤防の強化を図る。また、下水道事業との連携や洪水浸水想定区域の周知を図るなど、水防災意識社会構築のため、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復興まちづくりに向けた事前対応のため、市街地開発事業等に関する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ついては、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の導入を検討する。
- ✦木造建築物等が密集している地区については、災害時の道路閉塞や火災延焼の防止を目指し、道路の幅を図るほか、適切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等の除却等の対策を総合的かつ計画的に推進する。
- ✦市街地中心部については、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、公園などの地区防災施設の整備を検討する。

(2) 復興まちづくりに向けた事前対応

- ✦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、復興まちづくり計画等の検討や被災後の仮設住宅の建設候補地の選定を進めるなど、必要な事前対応項目を明確にして、復興準備に努める。

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整備方針

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）する事業は、以下のとおりとする。

種 別	名 称	備 考
道 路	今治・小松自動車道	緊急輸送道路
	(一)今治丹原線	緊急輸送道路
	(一)桜井山路線	緊急輸送道路
	(市)別名矢田線	緊急輸送道路
	(市)高地延喜線	緊急輸送道路
街 路	3・5・28 今治駅西高橋線	(市) 今治駅西高橋線 延焼遮断空間
河 川	(二) 蒼社川 (二) 日吉川	浸水対策
公共下水道	下水浄化センター 雨水ポンプ場等	耐震化、雨水排水
上水道	浄水場、配水池等	耐震化・応急給水
公 園	都市公園等	避難場所
港 湾	重要港湾 今治港	耐震化、物資輸送拠点
教育文化施設	公民館等	耐震化
防災施設	今治市役所庁舎	耐震化、防災活動拠点
	備蓄倉庫等	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。

今治広域都市計画区域 マスタープラン図



凡例					
	住宅ゾーン		高規格幹線道路		重要港湾
	商業ゾーン		高規格幹線道路(整備中)		地方港湾
	工業ゾーン		主要な幹線道路		病院
	農業ゾーン		鉄道(JR)		ごみ焼却場
	森林ゾーン		河川		火葬場
	公園・緑地		下水処理場		汚物処理場
	市街化区域		都市計画区域		道の駅等
	市役所(本庁・支所)				歴史文化拠点
					四国八十八ヶ所霊場

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。