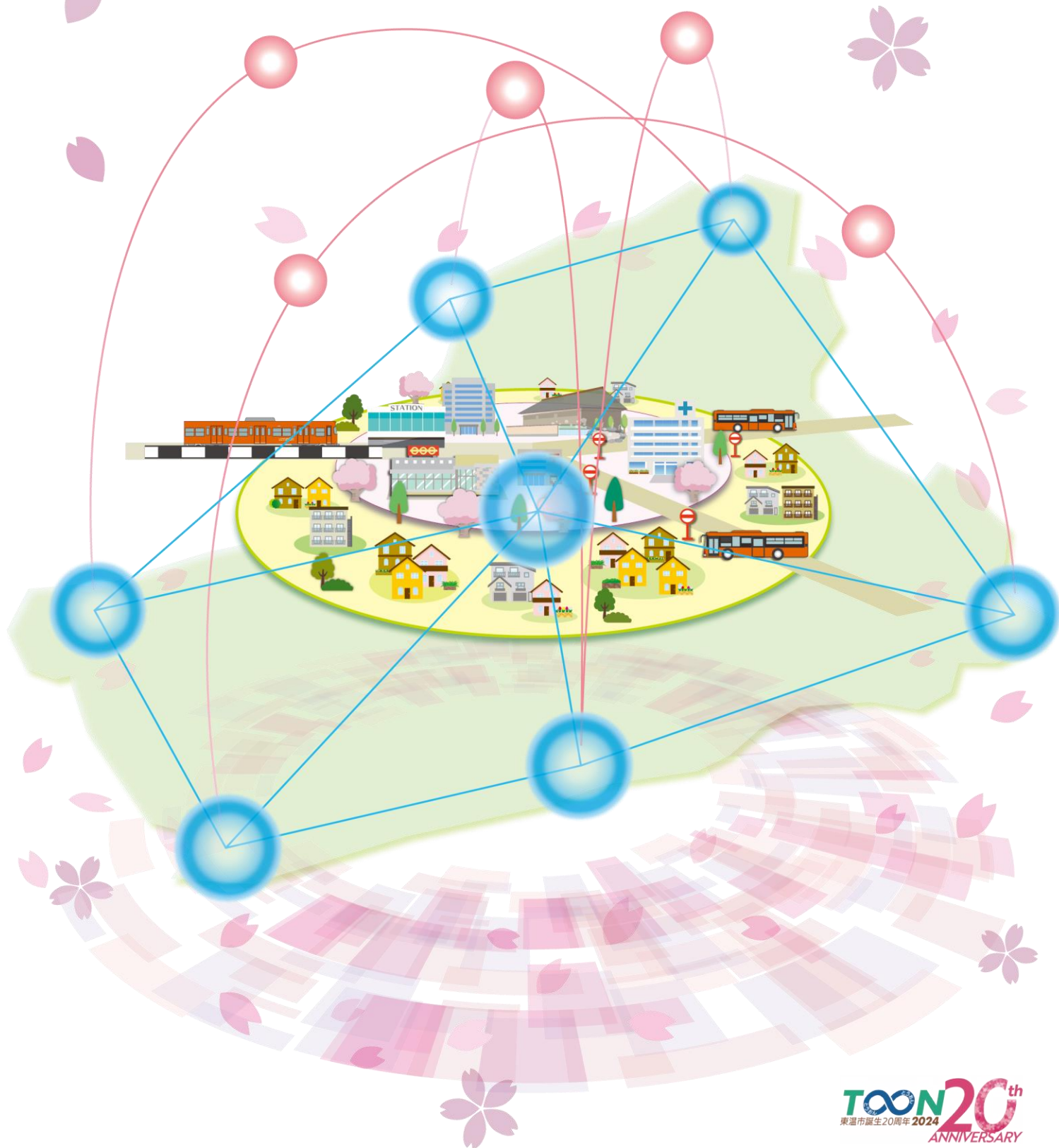


東温市

立地適正化計画



目 次

序章 立地適正化計画とは.....	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画に定める内容	2
3. 計画の位置付け	3
4. 計画の区域	4
5. 目標年	4
第1章 上位・関連計画	5
第2章 東温市の現状と課題	11
2-1. 東温市の概況	11
2-2. 人口の動向と推移	12
2-3. 土地利用の動向	20
2-4. 都市計画について	24
2-5. 産業の動向	33
2-6. 都市交通の動向	35
2-7. 住宅・建築物の状況	43
2-8. 都市機能の分布と動向	46
2-9. 災害の動向	52
2-10. 財政の動向	57
2-11. 都市構造の評価	60
2-12. 市民意向の把握	61
2-13. 現況特性のまとめ	66
第3章 都市づくりの基本方針	69
3-1. 上位計画の方針	69
3-2. 都市づくりの基本方針	70
3-3. 将来都市構造とその他地域	71
第4章 居住誘導区域	73
4-1. 居住誘導区域とは	73
4-2. 居住誘導区域の設定	77
第5章 都市機能誘導区域	83
5-1. 都市機能誘導区域とは	83
5-2. 都市機能誘導区域の設定	89
5-3. 誘導施設の設定	94
第6章 誘導施策	103
6-1. 施策の体系	103
6-2. 誘導施策	104
～立地適正化計画公表に伴う【届出制度】について～	108

第7章 防災指針.....	109
7-1. 防災指針とは.....	109
7-2. 防災指針の検討の考え方.....	109
7-3. 居住誘導区域内の災害リスク分析.....	110
7-4. 取組方針・内容・期間と目標値.....	118
第8章 計画実現に向けて.....	123
8-1. 計画の評価と進捗管理の考え方.....	123
8-2. 目標値の設定.....	123
8-3. 期待される効果.....	124



序章 立地適正化計画とは

1. 計画策定の背景と目的

近年、全国的に課題となっている人口減少や高齢化は本市でも例外ではなく、都市の活力向上、良好な居住環境の形成、高齢者や子育て世代の住みやすい環境づくりなど、多様な住民ニーズが存在する一方で、今後の地方自治体は厳しい財政状況が見込まれており、持続可能な都市経営を行うことが喫緊の課題となっています。

この課題に対応するため、平成 26（2014）年に「都市再生特別措置法（平成 14（2002）年法律第 22 号。以下、「法」という。）」が改正され、立地適正化計画制度が制定されました。

（立地適正化計画）

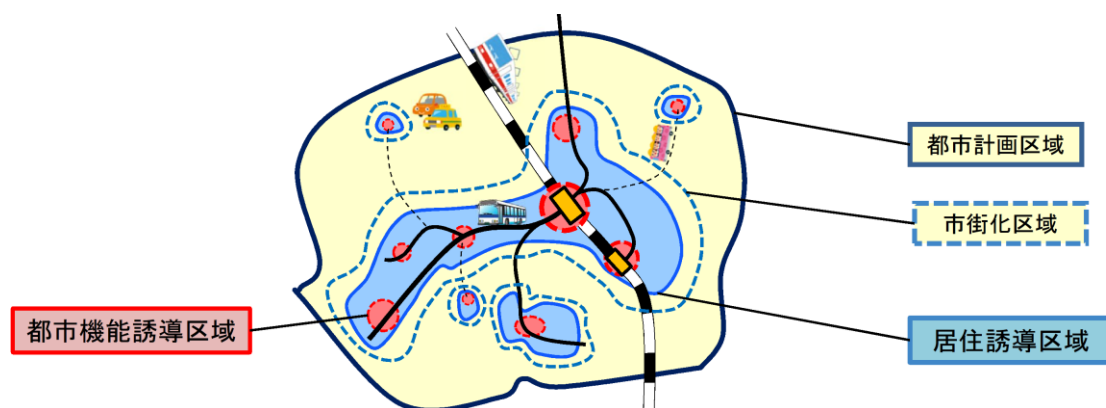
第八十一条 市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

17 立地適正化計画は、議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

22 市町村は、立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会。第八十四条において同じ。）の意見を聴かなければならない。

23 市町村は、立地適正化計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に立地適正化計画の写しを送付しなければならない。

立地適正化計画制度では、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要となっています。



2. 計画に定める内容

この計画では、次の内容を定めます。

- ◆ 立地適正化計画の区域
- ◆ 立地適正化計画の計画期間
- ◆ 立地の適正化に関する基本的な方針
- ◆ 居住誘導区域と誘導施策
- ◆ 都市機能誘導区域と誘導施設、誘導施策
- ◆ 防災指針
- ◆ 目標値

◆ 居住誘導区域

一定エリアで人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域。

◆ 都市機能誘導区域

都市機能施設を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
原則、居住誘導区域内に設定。

◆ 誘導施設

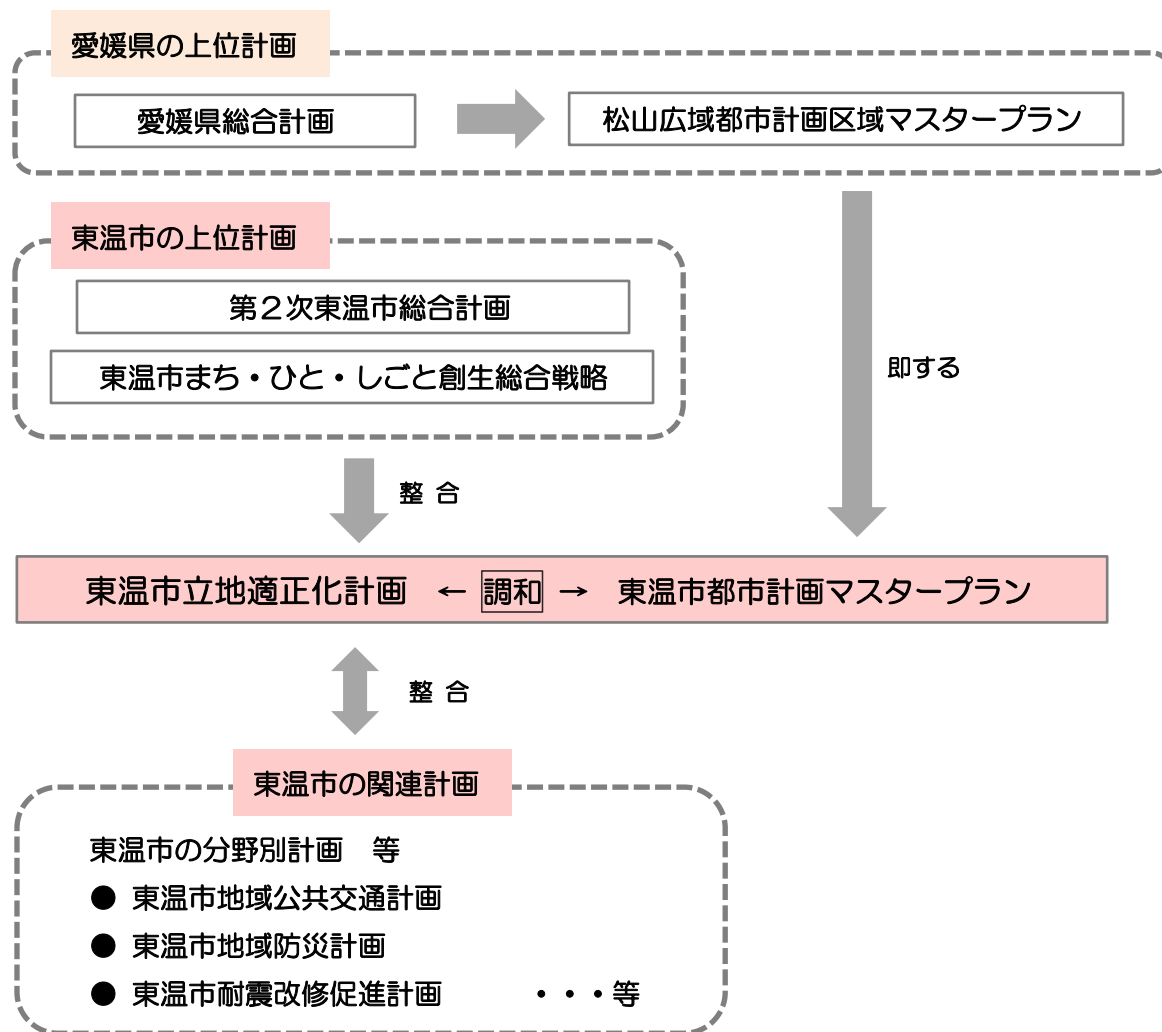
都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設。



3. 計画の位置付け

この計画は、「都市計画マスタープラン」で定める土地利用の基本的な方針に加え、居住や都市機能の誘導によるコンパクトシティ形成に向けた取組を通じて、持続可能なまちづくりを推進するため、法第81条に基づき定める「立地適正化計画」です。

「東温市都市計画マスタープラン」によるまちづくりの基本方針との調和、東温市総合計画及び愛媛県が定める「松山広域都市計画区域マスタープラン」に即するとともに、愛媛県や本市の関連計画との整合を図りながら策定を行います。



4. 計画の区域

計画区域は、法第81条第1項に基づき、都市計画区域を対象とします。

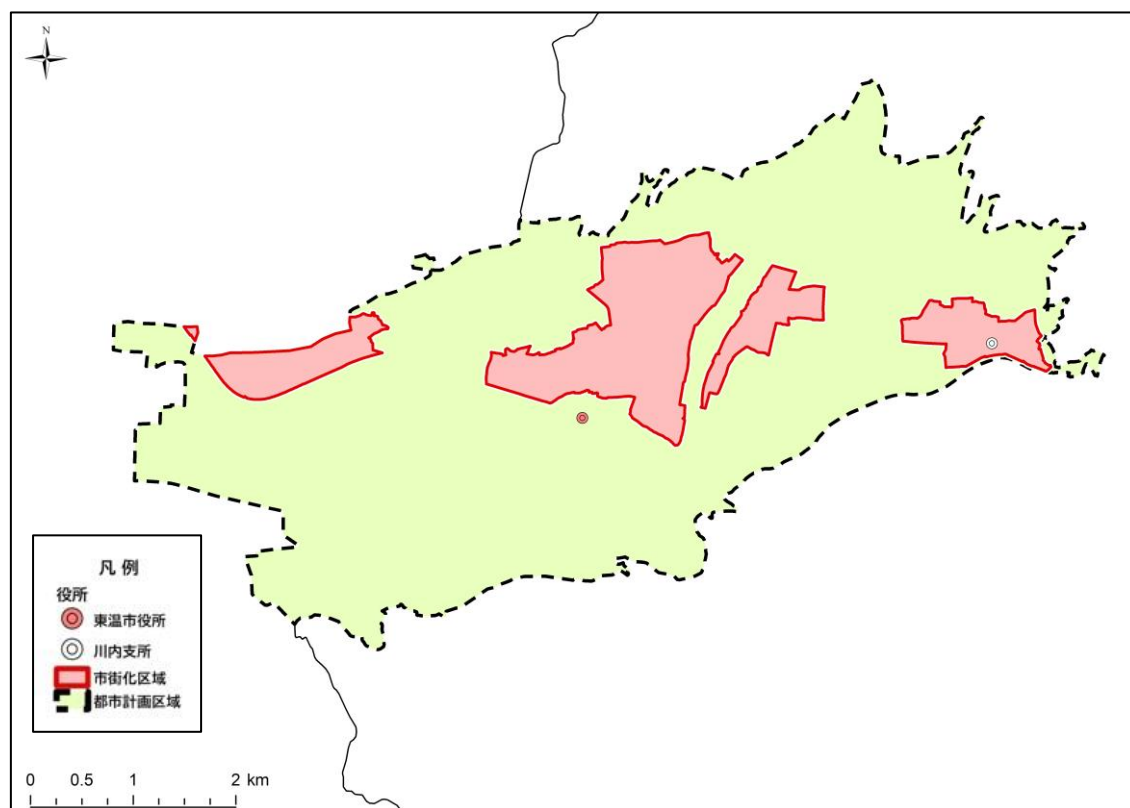


図 立地適正化計画対象範囲（都市計画区域）

資料：令和元年度都市計画基礎調査

5. 目標年

この計画は、おおむね20年後のまちの姿を展望し、令和27（2045）年を目標年とします。

また、おおむね5年ごとに記載された施策・事業の実施状況を検証するとともに、上位計画との整合を踏まえ、必要に応じ適切に見直し等を行います。

第1章 上位・関連計画

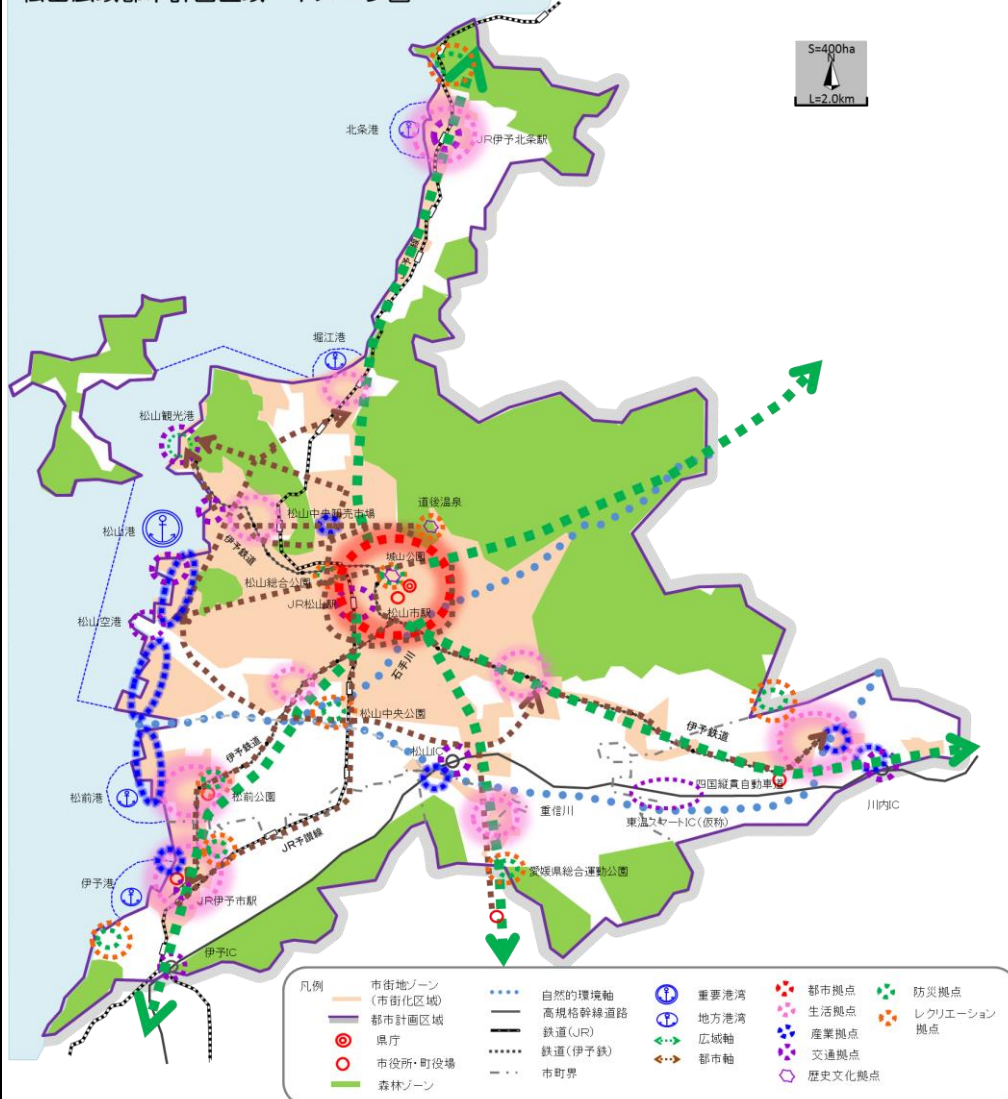
上位・関連計画は次のとおりです。

(1) 松山広域都市計画区域マスタープラン

	松山広域都市計画区域マスタープラン（令和4（2022）年5月改定）
キャッチフレーズ	未来を共創する高次都市機能を備えた連携中枢都市圏の形成
まちづくりの課題	(1) 中国・四国地域の中核にふさわしい各種拠点の形成、持続可能な都市経営 (2) 交流・連携を強化する道路ネットワークの形成と公共交通ネットワークの充実 (3) 特色ある地域資源を活かした美しい個性的なまちづくり (4) 水不足の解消に向けた安定水源の確保と節水型社会の形成 (5) 自然的環境を活かした定住の場としての良好な住環境の形成
まちづくりの方針	(1) 中国・四国地域の中核にふさわしい市街地を核とした集約型のまちづくりを支える秩序ある土地利用形成 【連携中枢都市圏の形成】【各IC周辺の交通機能を活用した産業拠点の形成】【郊外の田園風景・自然的環境と調和した住環境の創出、良好な景観・優良農地の維持保全】 (2) 陸・海・空を連動させた総合交通体系の確立と持続可能な都市施設の整備・再編 【低炭素なまちづくり】【安定した水資源の確保や水質の保全】【都市防災】【ICTの利活用】【総合的な都市施設の整備】【ユニバーサルデザイン化】 (3) 陸の玄関口である、JR松山駅周辺をはじめ、公共交通の利便性を活かした市街地整備の推進 【（松山駅周辺）連続立体交差事業、一体的な土地区画整理事業等の推進】 【良好な住環境の整備、未利用地の有効活用】 【良好な市街地形成を誘導するための地区計画の導入促進】 (4) 道後温泉に代表される歴史的・文化的観光資源の活用や自然的環境と調和した都市空間の形成 【観光資源の特色を生かした個性と潤いのある都市空間の形成】【景観法の活用】 【治水・治山事業の推進】【水源涵養等の機能をもつ森林や里山、河川緑地の保全活用】 【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の整備】 (5) 災害に強いまちづくりの推進 【南海トラフ地震等による大規模災害から市街地を守る】 【避難・救援体制の強化】【地域防災計画と一体となったまちづくり】
地域毎の市街地像	(1) 中国・四国地域の中核にふさわしい都市拠点 (2) 日常生活に必要な都市機能を集約する生活拠点 (3) 本区域の活力を支え中心となる拠点 (4) 人・物・情報の交流・連携の中心となる交通拠点 (5) 歴史文化を感じる観光・レクリエーション施設 (6) 災害時の避難場所や物資輸送の中心となる防災拠点 (7) 良好な住環境の形成を図る市街地ゾーン (8) 自然的環境と住環境が調和した農業・集落等ゾーン (9) 本区域の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） (10) 本区域の骨格となる交通軸（広域軸・都市軸） (11) 自転車新文化の普及

松山広域都市計画区域マスタープラン（令和4（2022）年5月改定）

松山広域都市計画区域 イメージ図



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。

(2) 第2次東温市総合計画

	第2次東温市総合計画 後期基本計画（令和3（2021）年3月策定）	
まちの将来像	小さくてもキラリと光る 住んでみたい 住んでよかった 東温市 TO the future ON the town ～未来へ歩もう このまちで～	
施策の大綱 政策目標	1 みんなが元気になる健康福祉のまち 1 生涯健康づくりの推進 2 地域福祉体制づくりの推進 3 高齢者施策の充実 4 障がい者施策の充実 5 子育て支援の充実 6 社会保障の充実 2 安全で快適な社会基盤のまち 1 安全・安心な都市基盤の整備 2 良好な住環境づくりの推進 3 環境施策の総合的推進 4 上下水道等の整備 5 消防体制と防災・減災体制の充実 6 防犯・消費生活・交通安全対策の充実 3 創造性と活力に満ちた元気産業のまち 1 農林業の振興 2 商工業の振興 3 観光・物産の振興 4 雇用・勤労者福祉の充実 4 心豊かに学びあう文化創造のまち 1 学校教育の充実 2 青少年の健全育成 3 生涯学習社会の推進 4 文化・スポーツの推進 5 みんなでつくる協働・自立のまち 1 人権尊重のまちづくりの推進 2 男女共同参画社会の形成 3 地域コミュニティの育成 4 市民と行政との協働のまちづくりの推進 5 自立した自治体経営の推進	
重点施策	基本目標1 誰もが安心して働ける、多様で魅力的なしごとの場をつくる 基本目標2 住みよさを全国に広くアピールし、新しい人の流れをつくる 基本目標3 出会い、子どもを産み、育てていく希望がかなうまちをつくる 基本目標4 安心して生涯暮らせる、夢の持てる地域社会をつくる	

(3) 東温市都市計画マスタープラン

	東温市都市計画マスタープラン（令和 6（2024）年度改定）								
都市づくりの目標とテーマ	《都市の将来像》 『とうおん』らしさが人や地域を紡ぎ、幸せな未来へとつなぐまち ～小さくても生活水準の向上と経済の活性化による快適な生活環境が整うまちづくりを目指して～ 《都市づくりの目標とテーマ》 人が集い集落（地域）となって、その風土にあった歴史や文化を紡ぐことで、そこに住む人々の幸せが集まった「とうおん」というまちが形成されています。人口減少など地域の衰退が懸念される中、今まで以上に大切になっているその思いを、次の世代に引継ぎ、発展させながら未来に続くまちづくりを目指していきます。								
将来都市構造	人口減少・少子高齢化が進展する中において、高齢者や子育て世代にとって健康で快適な生活環境を実現するため、本市の都市構造を構成する「ゾーン」「拠点」「軸」をネットワークでつなぎ、医療・福祉施設、商業施設等や住居がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれら施設にアクセスできる『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを目指します。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th><th>概要</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゾーン</td><td>市街地、工場や物流施設、農地など同じ特性を有する土地利用の方向性を示す面的な区域</td></tr> <tr> <td>拠点</td><td>医療・福祉・商業・行政施設などの都市機能が集積し、人々の交流や活動の中心となる場所</td></tr> <tr> <td>軸</td><td>市内外の人流・物流を促進し、各拠点の都市機能の結びつきを強める主要な道路や公共交通路線</td></tr> </tbody> </table>	種別	概要	ゾーン	市街地、工場や物流施設、農地など同じ特性を有する土地利用の方向性を示す面的な区域	拠点	医療・福祉・商業・行政施設などの都市機能が集積し、人々の交流や活動の中心となる場所	軸	市内外の人流・物流を促進し、各拠点の都市機能の結びつきを強める主要な道路や公共交通路線
種別	概要								
ゾーン	市街地、工場や物流施設、農地など同じ特性を有する土地利用の方向性を示す面的な区域								
拠点	医療・福祉・商業・行政施設などの都市機能が集積し、人々の交流や活動の中心となる場所								
軸	市内外の人流・物流を促進し、各拠点の都市機能の結びつきを強める主要な道路や公共交通路線								

	東温市都市計画マスタープラン（令和 6（2024）年度改定）
土地利用 の方針	■居住地から商業施設等の都市機能が集積するエリアへ円滑な移動ができる、利便性が高い土地利用構造の形成を目指します。 ■新しい生活様式（ニューノーマル）にも対応できるとともに、居住地と就業地とが適切に配置された秩序ある職住近接の土地利用構造の形成を目指します。 ■新規産業用地への産業誘致を推進するとともに、既存産業用地との連携体制を構築し、本市の持続的な成長を支えるための強固な産業基盤の形成を目指します。 ■人口減少社会を迎える中、無秩序に市街地を拡散するのではなく、既存ストックと連携した開発を行い、質の高い都市機能を継続的に提供できる都市づくりを目指します。 ■秩序ある土地利用を進め、既成市街地と森林・農地との健全な調和したまちの構造を目指します。
方針図	凡例 - 行政界 - 都市計画区域 - 高速道路 - 主要道路 - 低層住宅地 - 中高層住宅地 - 一般市街地・公共交通沿線 - 沿道商業地 - 市街地内商業地・駅前商業地等 - 工業集積地・新規産業用地 - 田園集落地 - 農地保全地 - 山間地 - 森林保全地 0 1,000 2,000 3,000 4,000 5,000

(4) 東温市地域公共交通計画

	東温市地域公共交通計画（令和3（2021）年9月策定）
基本理念	暮らしやすいまちと人のつながりを支え続ける公共交通 ～みんなで次のステージへ～
基本方針	基本方針① みんなが主体的に公共交通を支える体制の構築 基本方針② 機能や地域特性に適した持続可能な公共交通網の構築 基本方針③ 多くの人が選びたくなる公共交通の創造 公共交通が果たすべき役割① 社会基盤として「住みやすいまち」の実現に寄与する 公共交通が果たすべき役割② 都市・地域拠点の形成・充実に寄与する 公共交通が果たすべき役割③ 市内外における人々の交流を活性化する 基本方針① みんなが主体的に公共交通を支える体制の構築 基本方針② 機能や地域特性に適した持続可能な公共交通網の構築 基本方針③ 多くの人が選びたくなる公共交通の創造
基本目標	基本方針① ➡ 1-1 公共交通を地域で主体的に支える体制を構築する ➡ 1-2 公共交通を利用する意識を醸成する ➡ 1-3 外部からの利用者呼び込む 基本方針② ➡ 2-1 骨格となる幹線を維持する ➡ 2-2 地域特性に応じた移動手段を提供する 基本方針③ ➡ 3 気軽に利用できる環境を整備する
市内の公共交通網	伊予鉄道横河原線 新居浜特急線 予約制乗合タクシー 高速バス 伊予鉄バス（支線） 伊予鉄バス（幹線） 梅本駅 横河原駅 平地部西部 平地部東部 川内バスターミナル 川内10バス停 西谷 東谷 上林 山之内 奥松瀬川 予約制乗合タクシー運行区域 新居浜特色（松山市駅～新居浜駅前） 新居～新居浜線（白～赤） 梅本～7線 伊予線 川内線（松山市駅～川内） 松葉川線（松葉川～上林） 井内線（井内～上林） 河之内線（白旗渡口～東温市役所） 津川線（上林～上林～東温市役所）

第2章 東温市の現状と課題

2-1. 東温市の概況

東温市は、平成16（2004）年9月21日に温泉郡重信町と同川内町が合併し誕生しました。面積は211.30km²、愛媛県のほぼ中央部の松山平野の東部に位置し、県都松山市に隣接する近郊型の田園都市となっています。水と緑の豊かな自然に恵まれ、古くから交通の要衝として開け、現在では、基幹的な総合病院などの立地をはじめ、高速道路インターチェンジや大型店舗、観光施設の進出など、地域を超えた交流の拠点ともなっています。

本市の東部には石鎚山脈、南部には皿ヶ嶺連峰、北部には高縄山塊を臨み、三方の山間部と西部の松山平野に向かって広がる扇状地などから形成されています。

中央部を流れる重信川をはじめ、これに合流する表川や東部の山間部を流れる滑川など、多くの河川が流れるほか、緑豊かな山々には多くの滝もあり、自然に恵まれた地勢を有しています。

令和2（2020）年度の気象状況は、平均気温は15.4℃、年間降水量は1,432mmと、四季が明瞭で比較的温暖な地域となっています。

自然に恵まれた本市は、一級河川である重信川とその支流において豊富な水をたたえています。この河川の恵みにより、風光明媚な景勝地がつくられ、市民のみならず、観光客にも親しまれています。

また、天然温泉や桜の名所、豊かな農作物など、都市的な住宅地を囲むように豊かな自然が残るまちとなっています。

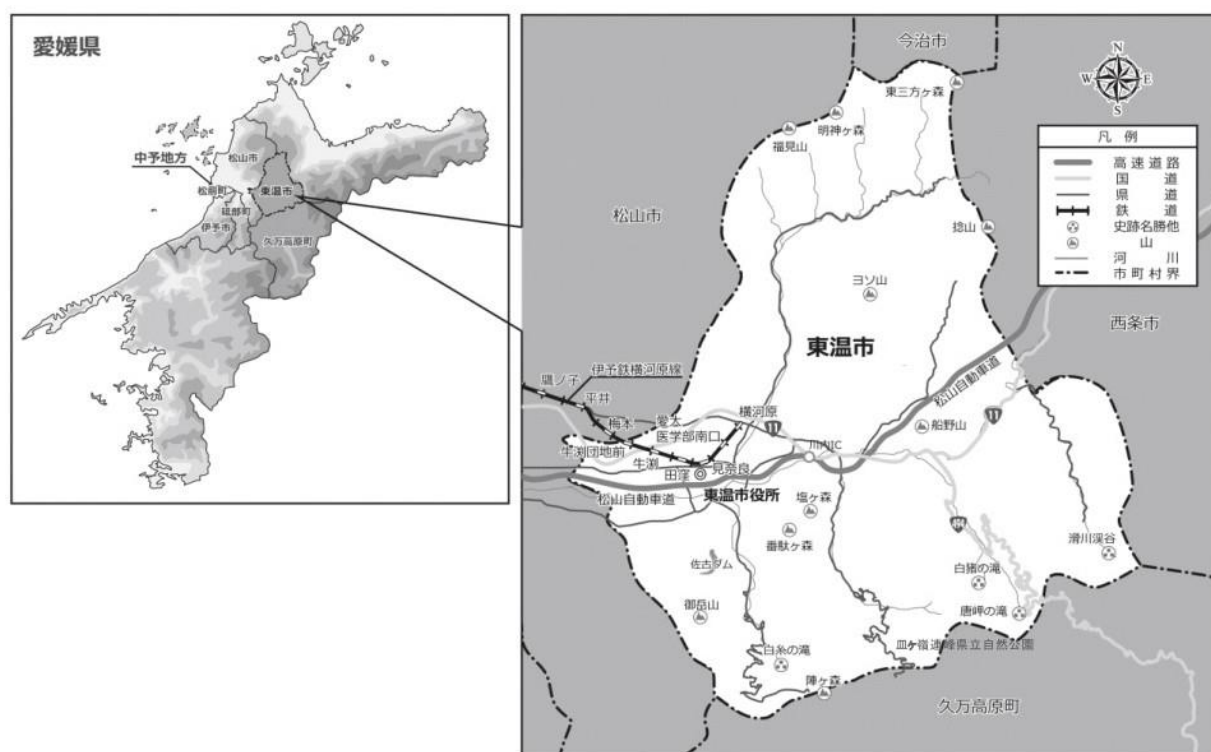


図 東温市の位置と周辺

2-2. 人口の動向と推移

(1) 総人口

東温市の総人口は、温泉郡重信町と同川内町の合併後の平成 17（2005）年までは増加を続けていましたが、その後減少に転じ、令和 2（2020）年時点では 33,903 人となっています。この傾向は今後も続き、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和 32（2050）年の人口は、26,330 人まで減少することが見込まれています。

年齢3区分別人口の動向は、一貫して年少人口と生産年齢人口割合の低下が続いています。反対に、老年人口の割合は今後も上昇を続け、令和 32（2050）年に約 39%になると予測されています。

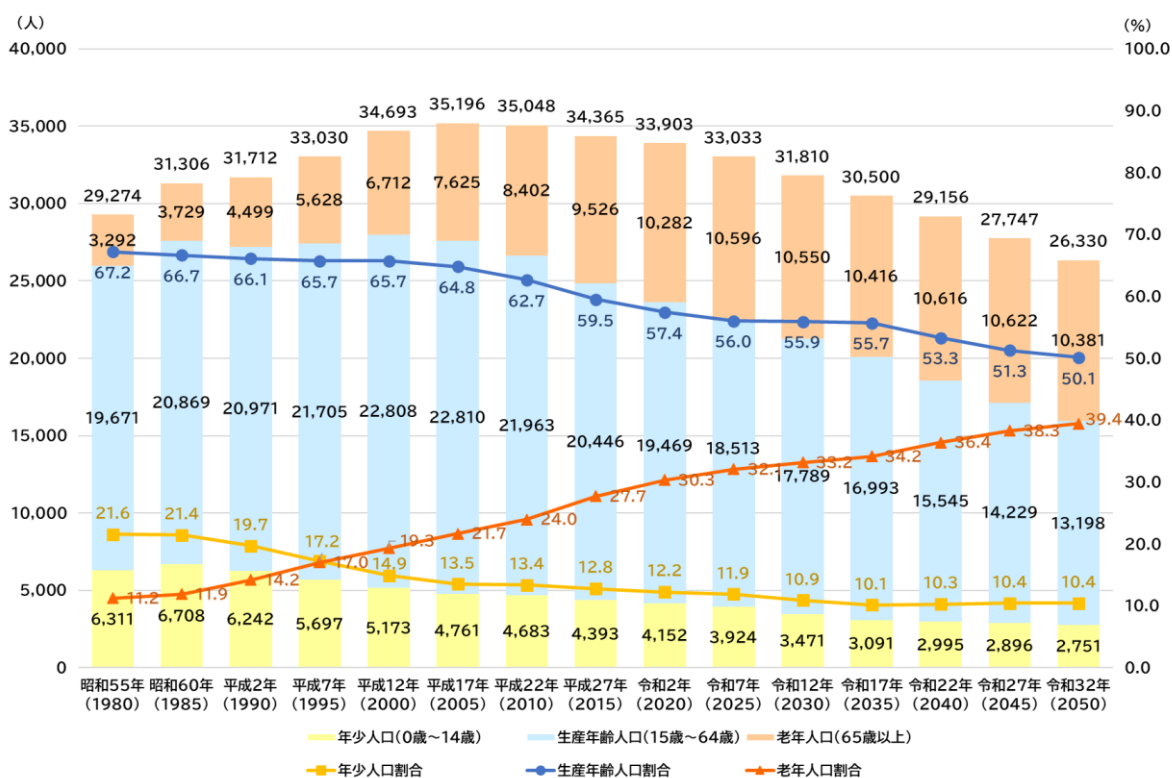


図 総人口の推移

※小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100%とはならない。

資料：国立社会保障・人口問題研究所推計 令和 5 年推計

(2) 人口ピラミッド

東温市の将来予測を含めた男女・年齢別人口ピラミッドを見ると、昭和 55（1980）年から平成 12（2000）年までは、生産年齢人口が男女ともに増加傾向にありましたが、令和 2（2020）年現在では、老年人口の割合が多くなっています。この傾向は推移し、20 年後の令和 22（2040）年に向け、生産年齢人口が男女ともに少なくなり、完全なつぼ型へと推移する見込みとなっています。

* 東温市の合併前の数値は、重信町と川内町を合計した数値を採用している。

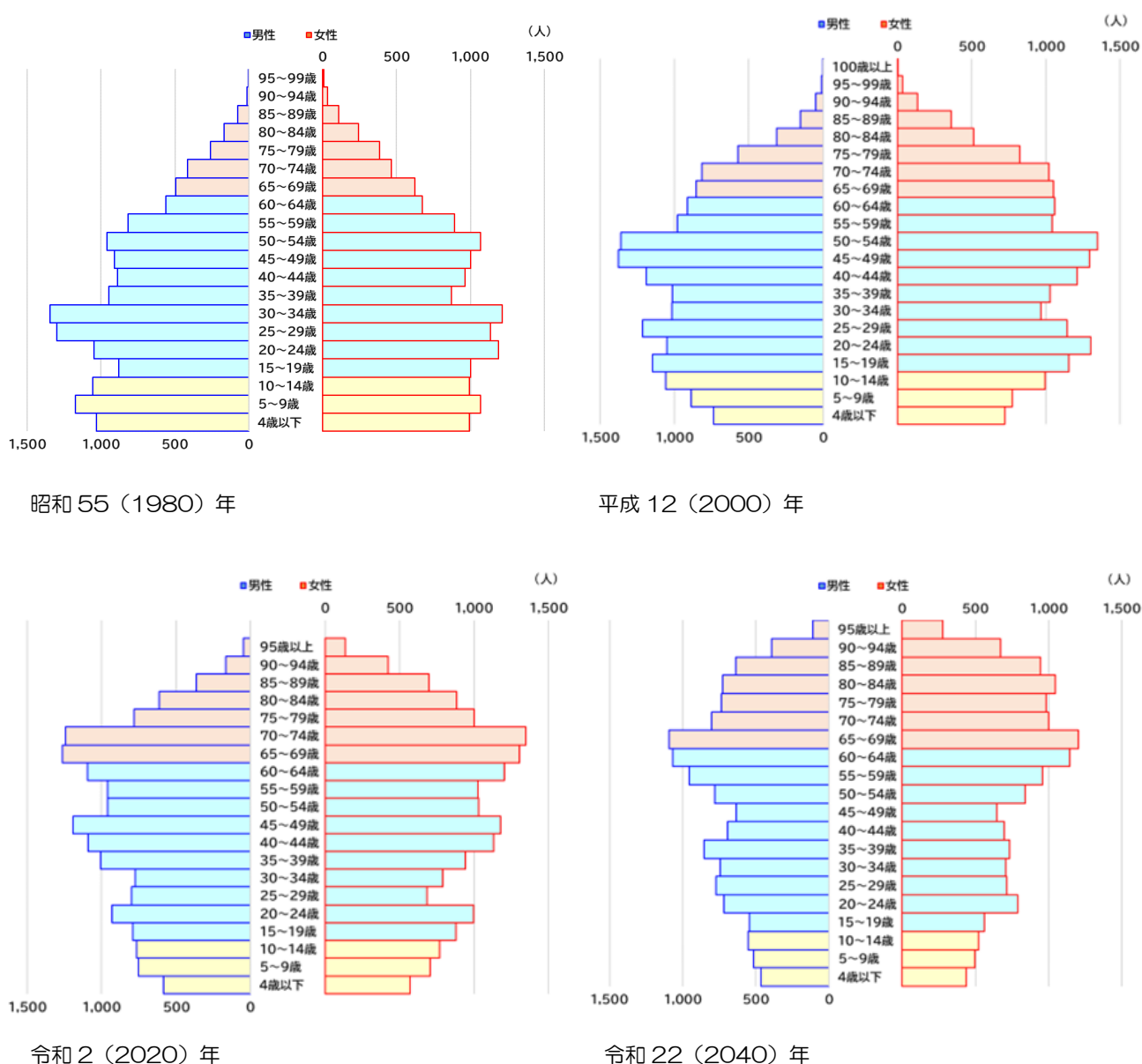


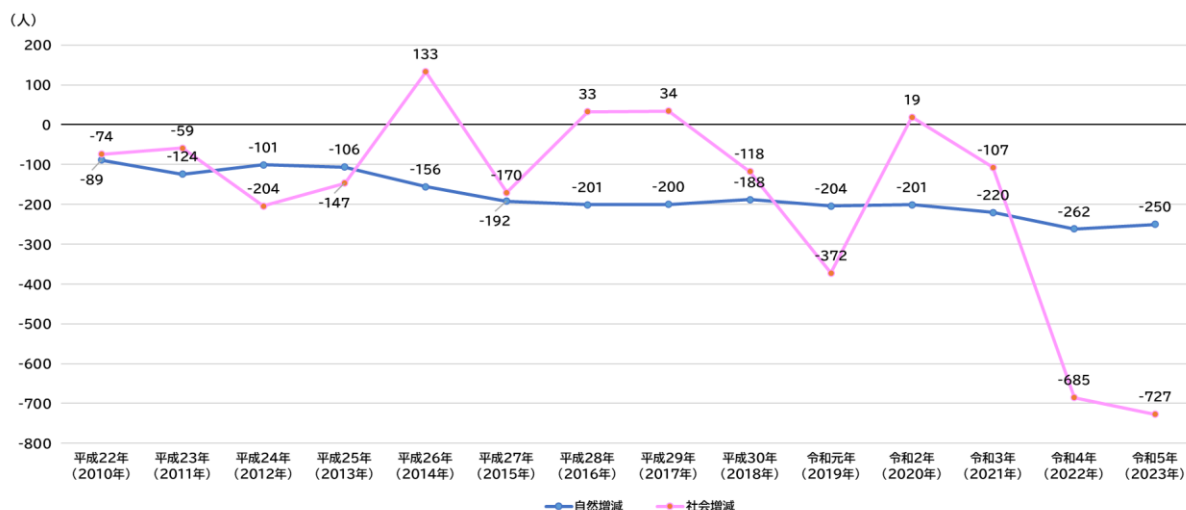
図 人口ピラミッドの推移

資料：国勢調査（1980～2020）、国立社会保障・人口問題研究所推計 令和 5 年推計

(3) 人口動態

本市の人口動態に関する各種調査の結果、自然増減（出生-死亡）は、死亡数が出生数を上回り、マイナスで推移しています。

直近の令和 4（2022）年～令和 5（2023）年では、特に社会増減のマイナス幅が増えています。



資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省）

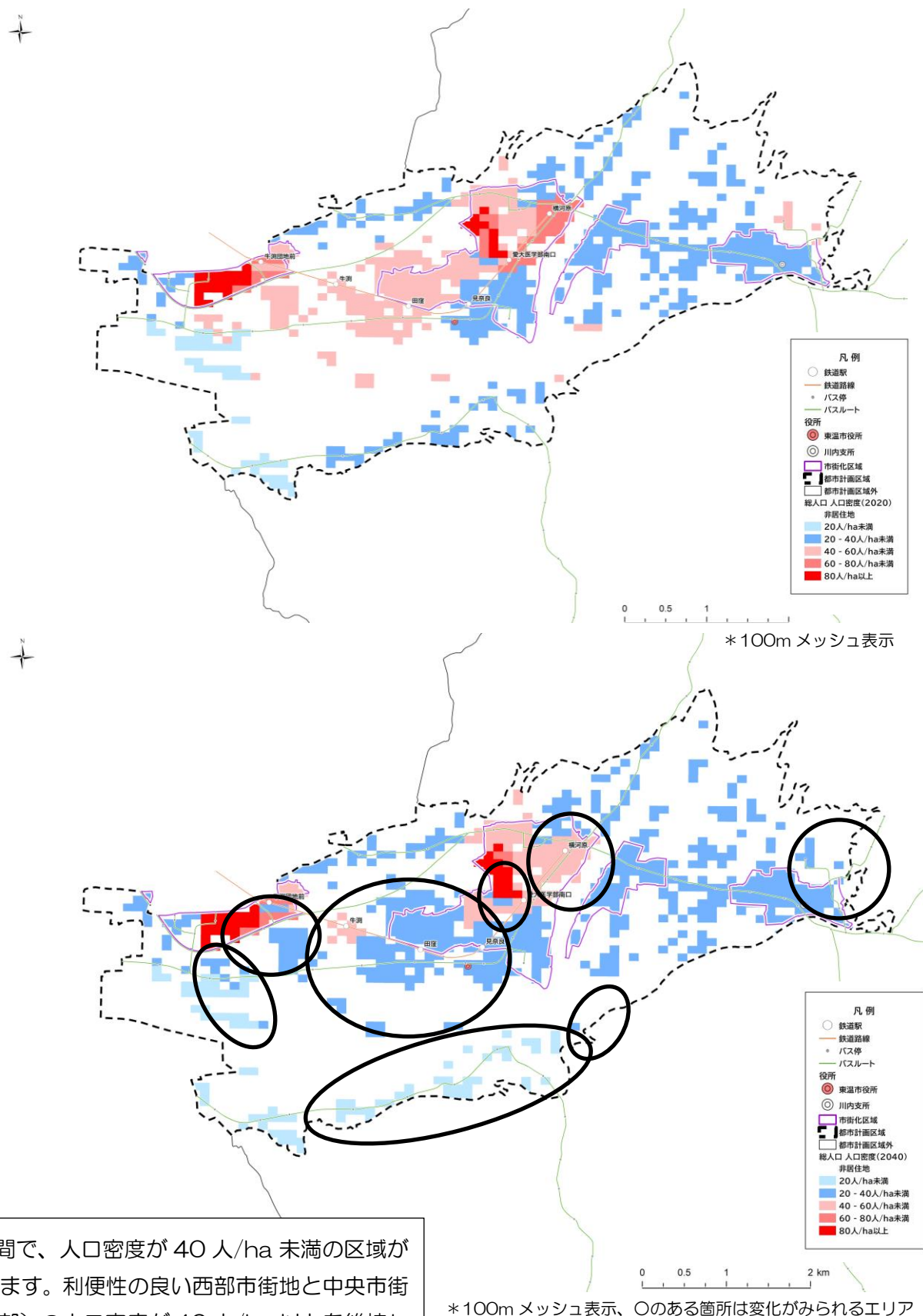
※社会増減の転出・転入数は、外国人を除く数値で示している

(4) 地区別人口の動向

地区別の人口について、国立社会保障・人口問題研究所の令和 5（2023）年度データ（令和 2（2020）年国勢調査結果）を基準とした、将来人口予測ツール（100m メッシュ）により、総人口・年少、生産年齢及び老年人口の人口密度を算定した結果は、次ページ以降の1）～4）のとおりです。

*分析・作図方法は、令和 2（2020）年国勢調査と国立社会保障・人口問題研究所による人口推計を用いた、小地域単位（国勢調査の集計単位）で試算したものを、国土数値情報の『土地利用細分メッシュデータ』における「建物用途」に分類される 100m メッシュへ配分した人口密度を示している。

1) 総人口の人口密度の推移（令和2（2020）年 → 令和22（2040）年）

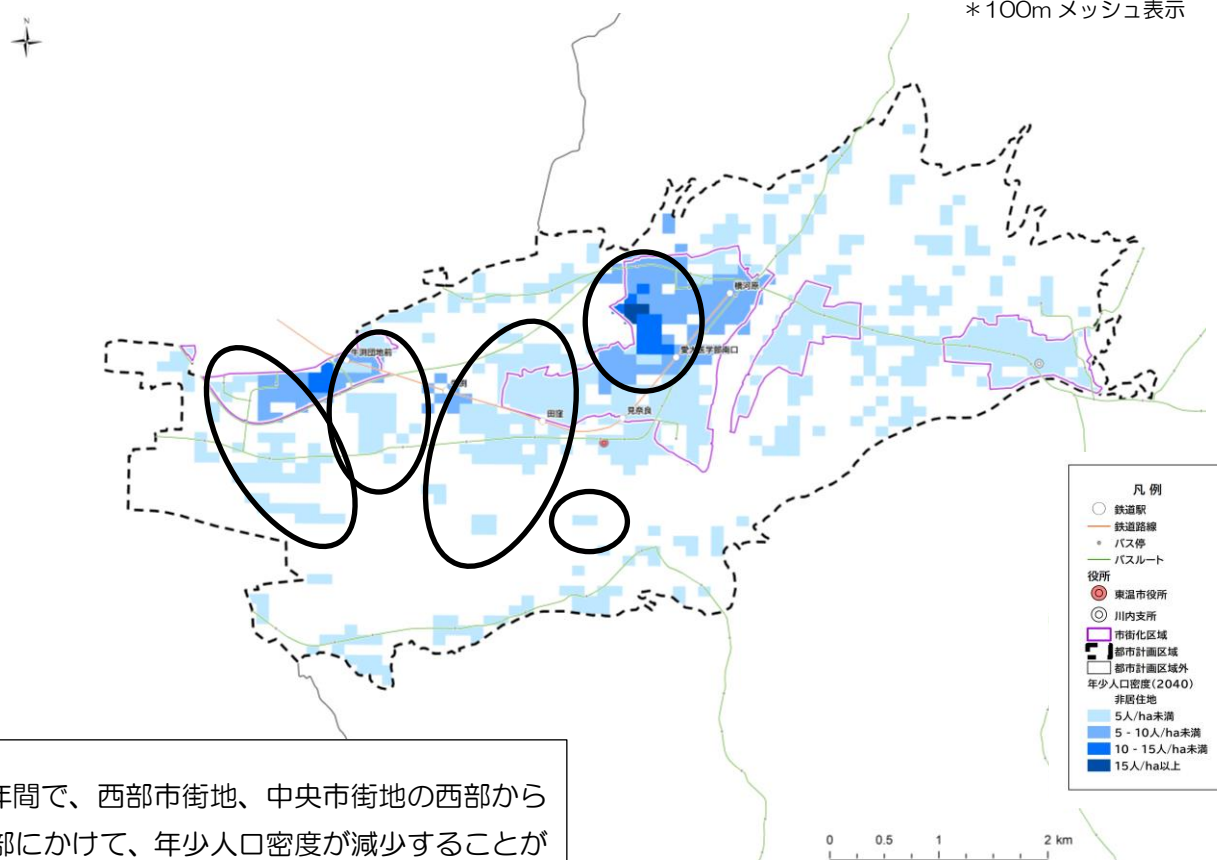
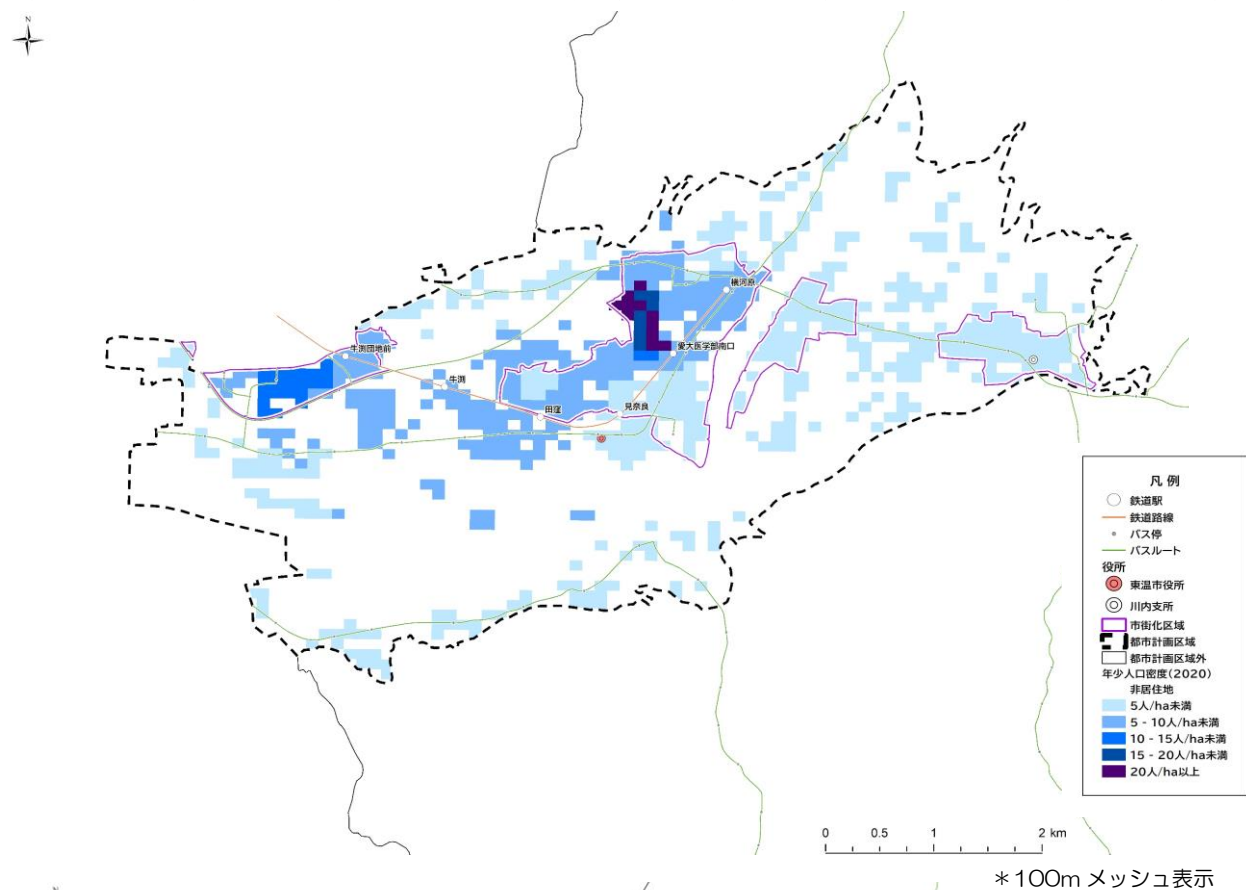


20 年間で、人口密度が 40 人/ha 未満の区域が増加します。利便性の良い西部市街地と中央市街地（北部）の人口密度が 40 人/ha 以上を維持しています。

図 総人口 人口密度推移図（社人研推計 R5）

国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版）」を使用

2) 年少人口（15歳未満）の人口密度の推移（令和2（2020）年 → 令和22（2040）年）



20 年間で、西部市街地、中央市街地の西部から南西部にかけて、年少人口密度が減少することが見込まれます。

*100m メッシュ表示、○のある箇所は変化がみられるエリア

図 年少人口 人口密度推移図（社人研推計 R5）

3) 生産年齢人口（15 歳以上～64 歳未満）の人口密度の推移 （令和 2（2020）年 → 令和 22（2040）年）

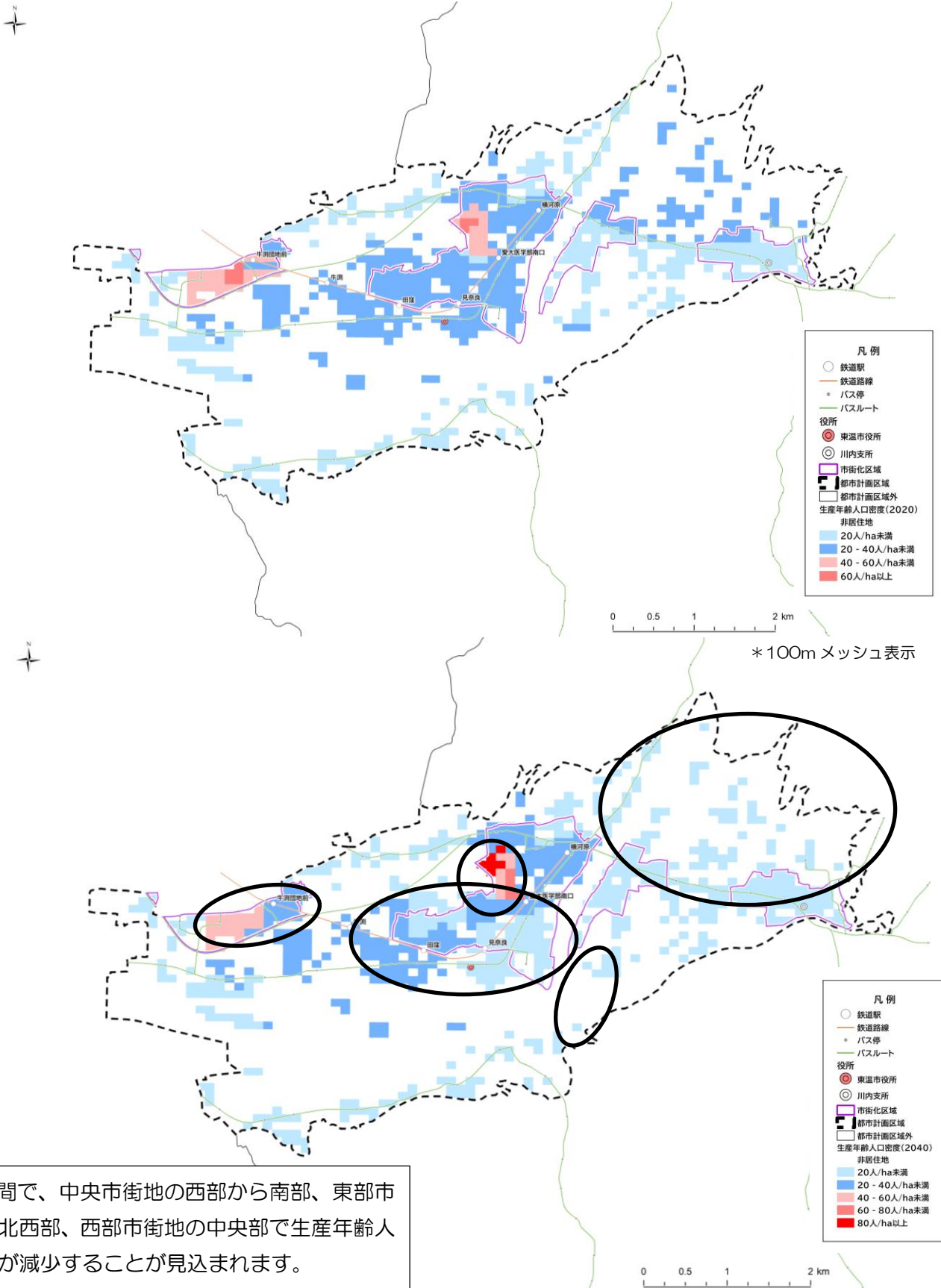


図 生産年齢人口 人口密度推移図（社人研推計 R5）

国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版）」を使用

4) 老年人口の動向（65 歳以上）の人口密度の推移 （令和 2（2020）年 → 令和 22（2040）年）

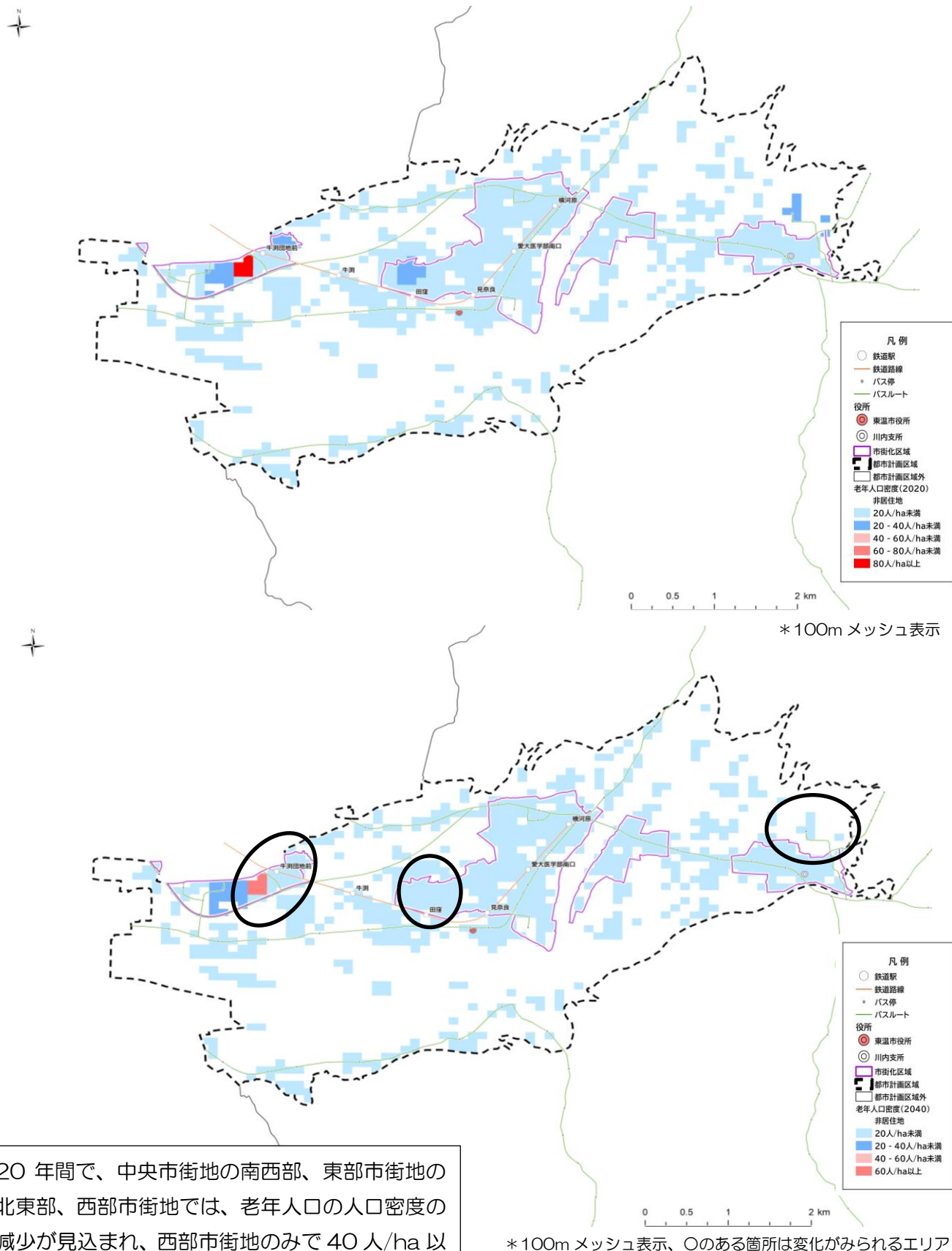


図 老年人口 人口密度推移図（社人研推計 R5）

(5) 流入・流出口

令和2(2020)年度は、流入人口が流出口を上回っています。通勤・通学に伴い本市には、1,722人の流入超過となり、昼間人口が多いことが確認できます。

流出、流入人口ともに松山市が最も多く、次いで砥部町となっています。

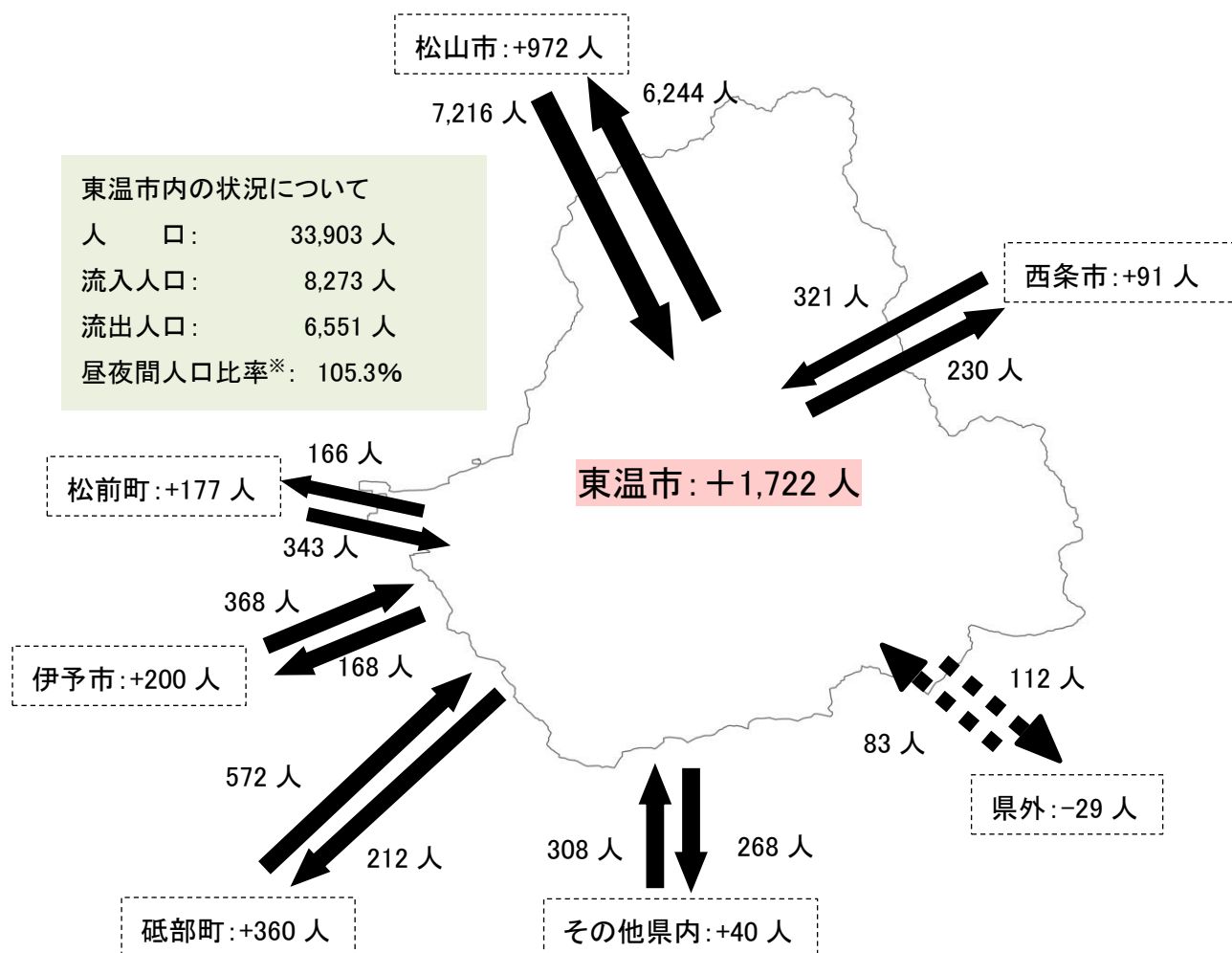


図 東温市の流入・流出口

出典：国勢調査（2020）

※昼夜間人口比率

昼間人口（夜間人口（国勢調査）から他市町へ通勤・通学している人口（流出口）を引き、他市町から通勤・通学している人口（流入人口）を足した数÷夜間人口で算出する。

※従業地不詳等の数値があるため、みための計算上では上記の数値とは合わない。

人口に関する現況特性と課題

今後、総人口の減少とともに、高齢者人口の増加、市街地の人口密度の低下による市街地の低密度が進行し、行政サービス水準への影響が懸念されます。

2-3. 土地利用の動向

(1) 土地利用の変遷

昭和 62（1987）年と比較すると、令和 3（2021）年現在では建物用地が約 124%増え、田、畑・果樹園、森林が約 30%減少していることから、市街地の拡大及び田、畑・果樹園、森林の縮小が確認できます。

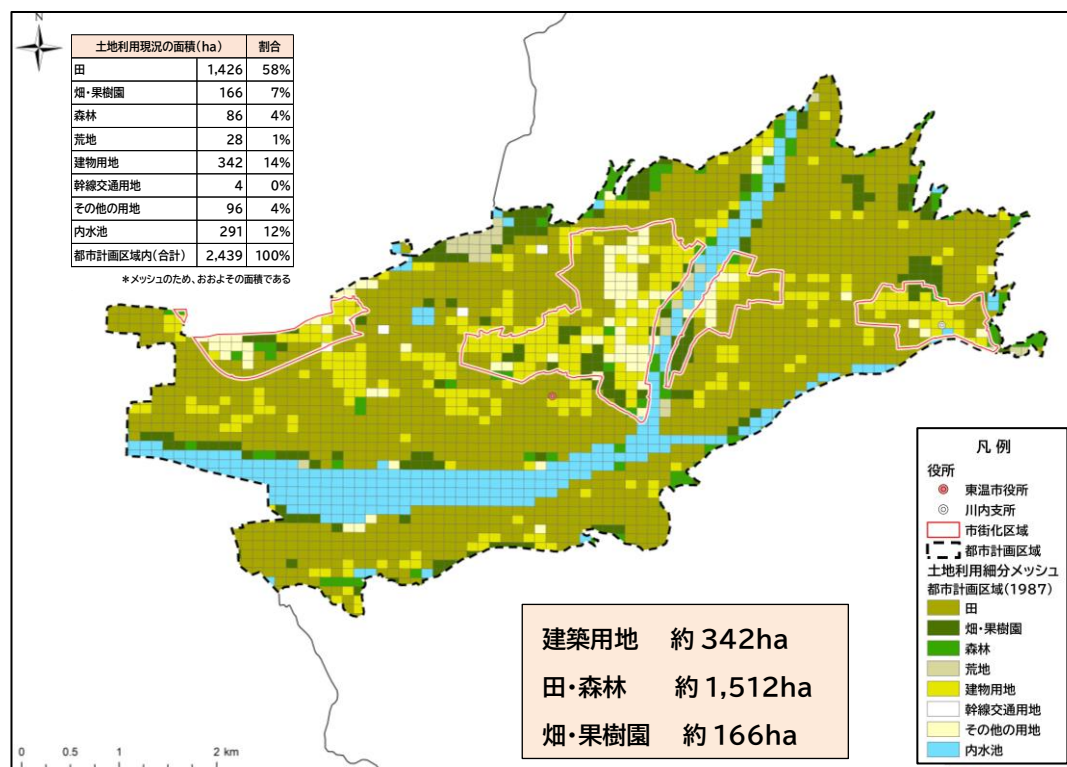


図 土地利用現況（1987） * 100m メッシュ表示

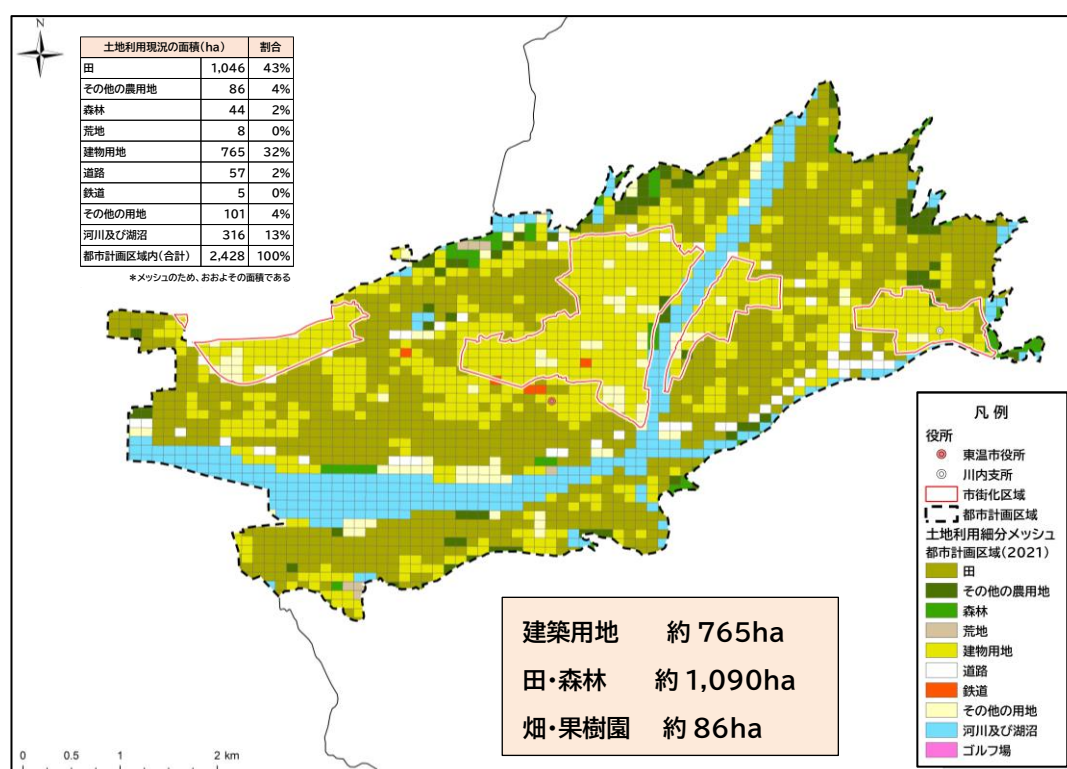


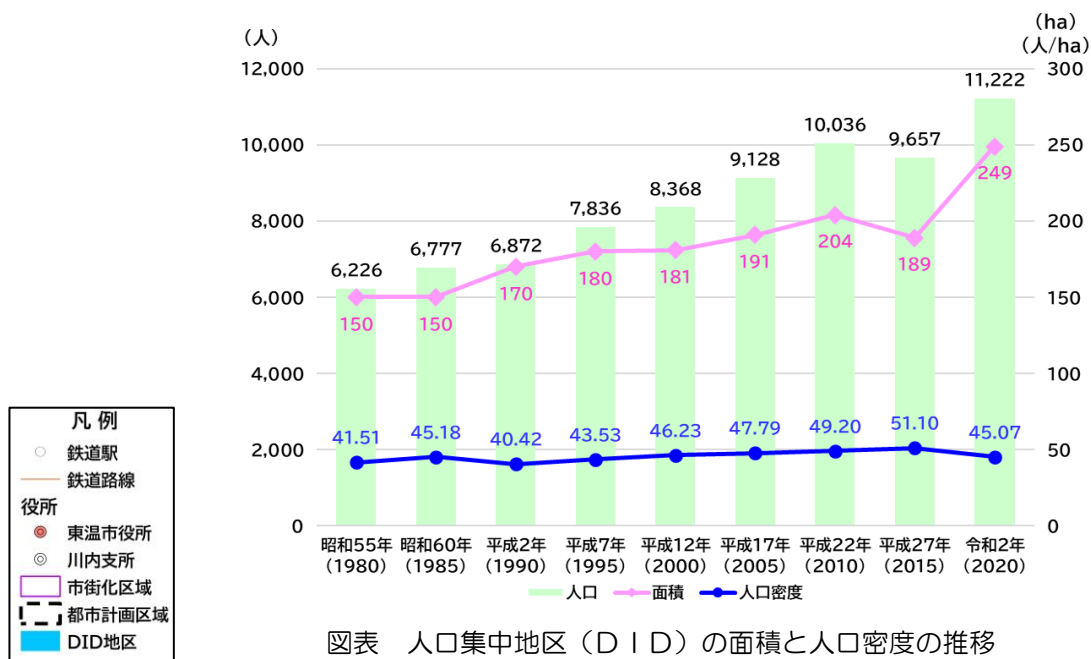
図 土地利用現況（2021） * 100m メッシュ表示

資料：国土数値情報（土地利用細分メッシュ）

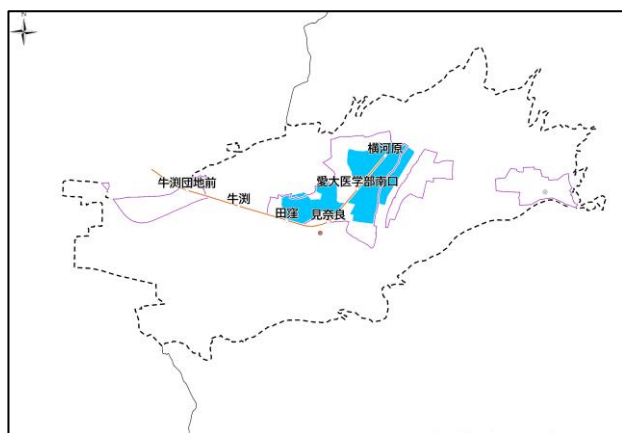
(2) 人口集中地区（D I D）

人口集中地区（D I D）は、昭和 55（1980）年から令和 2（2020）年の 40 年間で、人口は約 1.8 倍、面積は約 1.7 倍に増加しています。

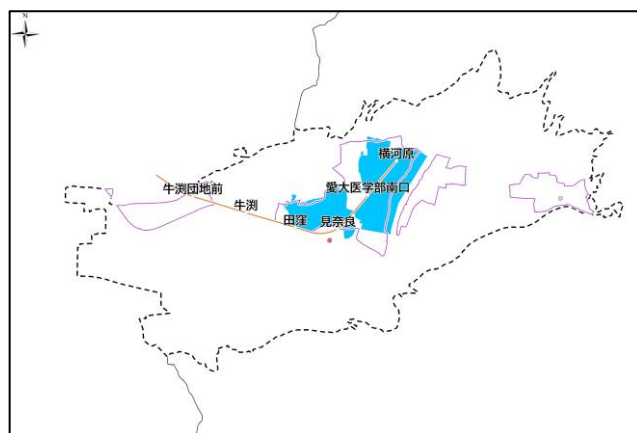
人口密度は横ばいに推移し、一定の都市機能を維持するために必要な 40 人/ha を保っています。



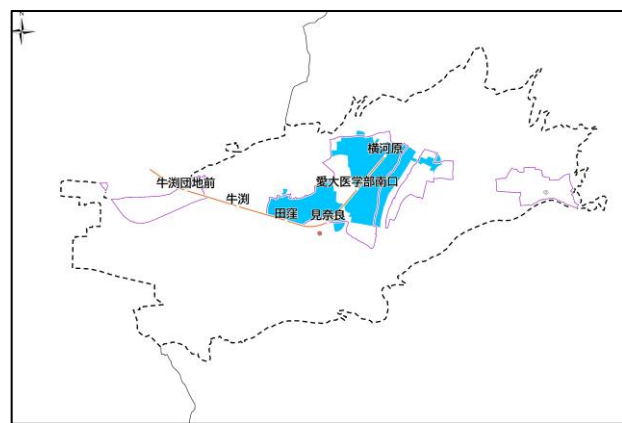
図表 人口集中地区（D I D）の面積と人口密度の推移



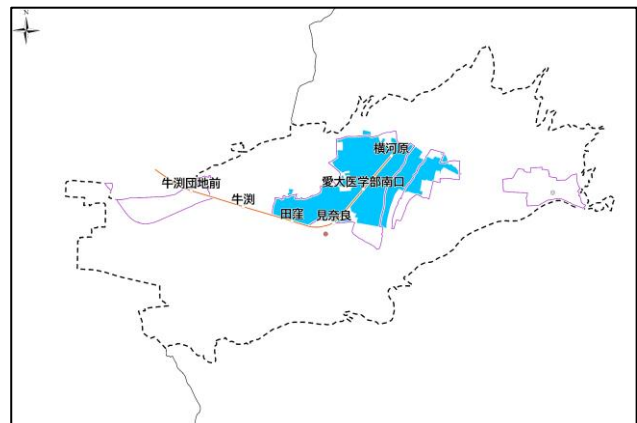
昭和 60（1980）年



平成 7 年（1995）年



平成 22 年（2010）年



令和 2 年（2020）年

資料：国土数値情報（DID 人口集中地区）

(3) 空き家の状況

本市の空き家の状況は、空き家率が平成 30（2018）年時点で 16.5%となっており、全国平均を上回っています。

市内の大半の空家等は、各市街地内に多く点在し、特に牛淵団地前駅、田窪駅、横河原駅周辺に集中しています。

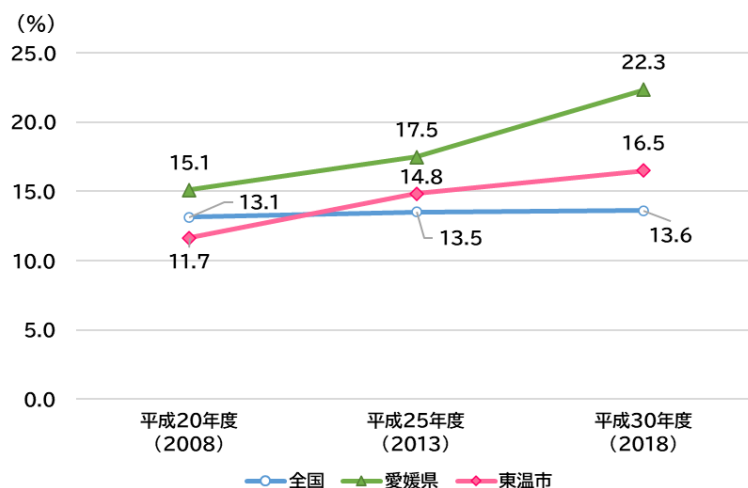


図 空き家率の推移

資料：各年度 住宅土地統計調査

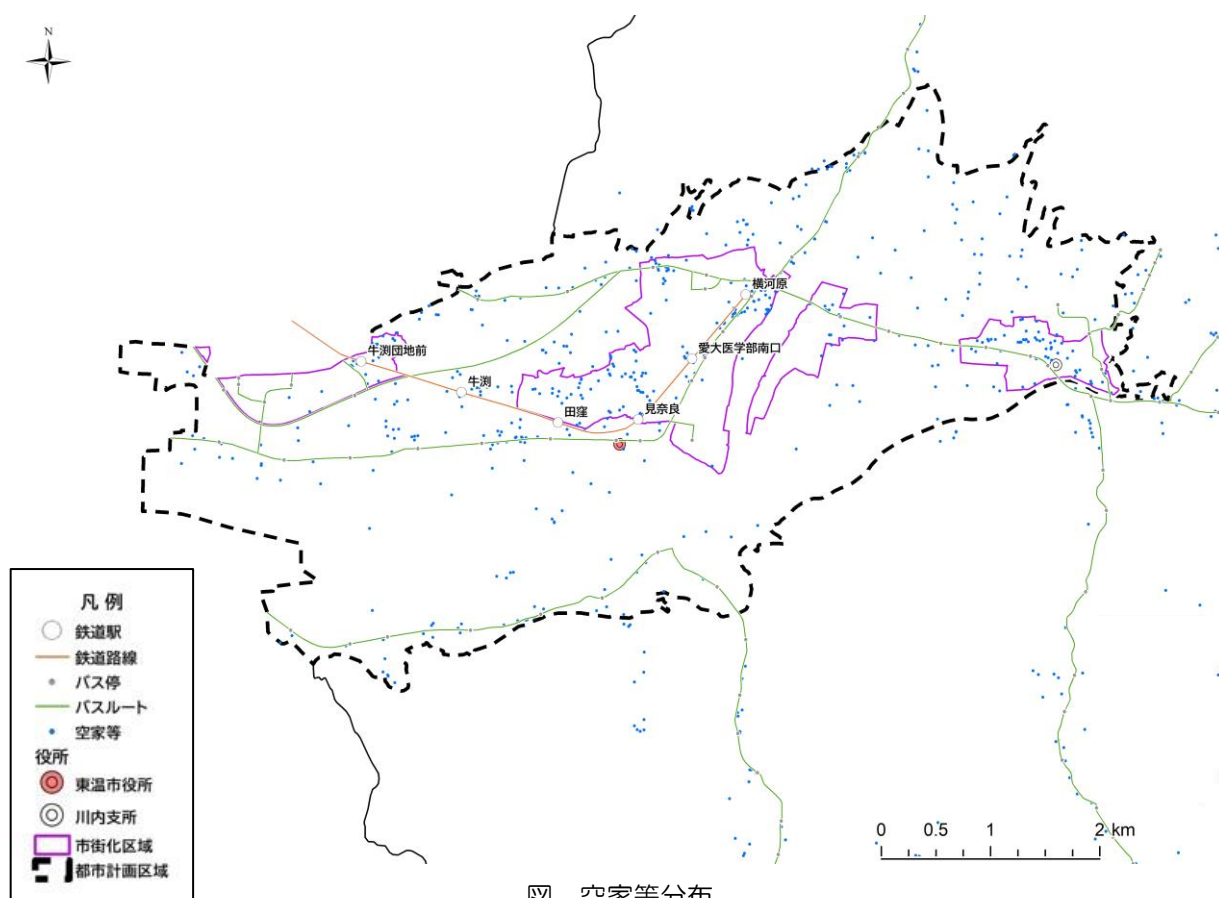
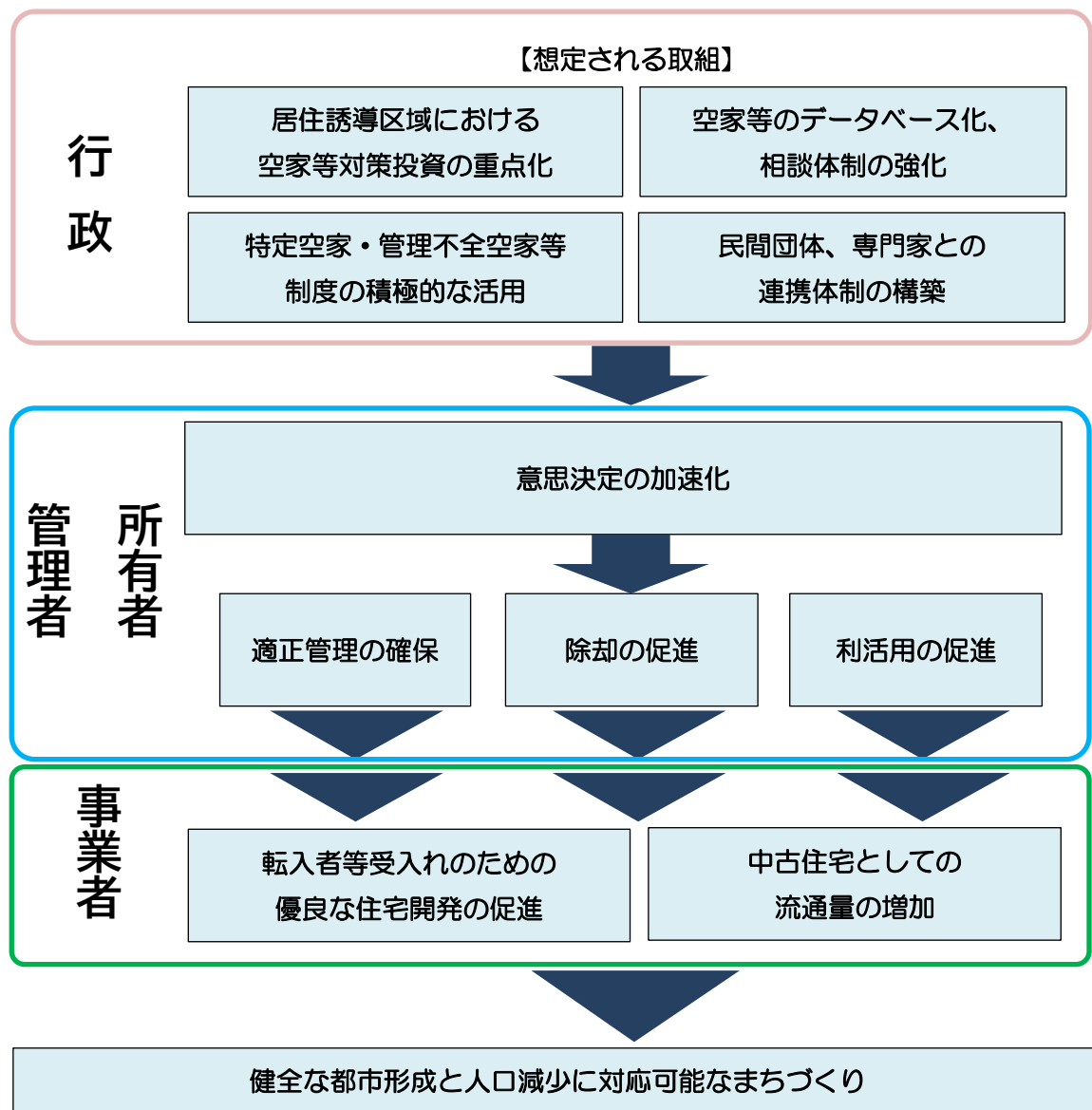


図 空家等分布

資料：東温市空家等対策計画策定時における実態調査結果より作成

本市の空家等の現況を踏まえ、本計画を定めるにあたり、次の対応が考えられます。

【立地適正化計画と連動した空家等対策の方向性】（3者の連携）



土地利用に関する現況特性と課題

本市は、中央市街地、西部市街地、東部市街地の主に3つの市街地で拡大してきました。現状、40人/haを維持していますが、今後は人口減少に伴い、市街地の低密度化が懸念されます。また、同様に人口減少に伴い、空家等の増加が予想されます。

2-4. 都市計画について

(1) 用途地域の状況

本市では、市街化区域には、下表と次頁の表に示すように9種類の用途地域が定められています。住居系が307.5ha、産業系が94.5haで構成されています。

1) 住居系

住居系は、低層住宅地、中高層住宅地、その他エリアで定めています。低層住宅地では、戸建て住宅を中心とする専用住宅地として、良好な住環境の維持と増進を図っています。

中高層住宅地では、集合住宅や生活利便施設となっている商業施設等が複合する市街地として、幅広い土地利用を容認しつつ、住環境の悪化をもたらすおそれのある建築物の立地を抑制しています。

また、コンパクトなまちづくりを目指すため、商業施設、各種生活利便施設や公共施設などを集積する必要のあるエリアでは、地域のニーズを踏まえつつ、必要に応じ用途地域や建蔽率、容積率等の見直しを検討します。

幹線道路沿線等、良好な住環境を確保することと同時に、利便性の向上を図る必要のあるエリアでは、関係機関と調整し、適切な範囲で用途地域の緩和等を検討していきます。

2) 産業系

産業系は、商業地、工業地、観光地や流通業地で定めています。商業地では、一定エリアに集積することと、また、住居系用途に近接することで利便性の向上が図られ、商業機能と居住地域が調和した魅力度の高い市街地を形成することができるため、公共交通機関及び幹線道路沿線等のエリアを中心に定めています。また、限られた地域を有効活用できるよう、特性に応じて容積率、建蔽率を定めます。

工業地では、生産・流通活動など、工業の利便性の増進及び公害防止の観点から、工業の集積を図るため、工業系用途地域を定めています。

表 本市の用途地域一覧

用途地域		面積(ha)
住居系	第一種低層住居専用地域	65.7
	第一種中高層住居専用地域	27.9
	第二種中高層住居専用地域	19.5
	第一種住居地域	173.3
	第二種住居地域	21.1
産業系		
商業系	近隣商業地域(200/80)	26.7
	近隣商業地域(300/80)	2.3
	商業地域	7.8
工業系	準工業地域	37.7
	工業地域	20.0
合 計		402.0

表 本市で設定している用途地域

第一種低層住居専用地域  低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域  中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか 500 m²までの一定のお店などが建てられます。	第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか 1,500 m²までの一定のお店や事務所などが建てられます。
第一種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3,000 m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域  主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。	近隣商業地域  近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
商業地域  銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	準工業地域  主に軽工業の工場等の環境の悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	工業地域  主に工業の業務の利便の増進を図る地域でどんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

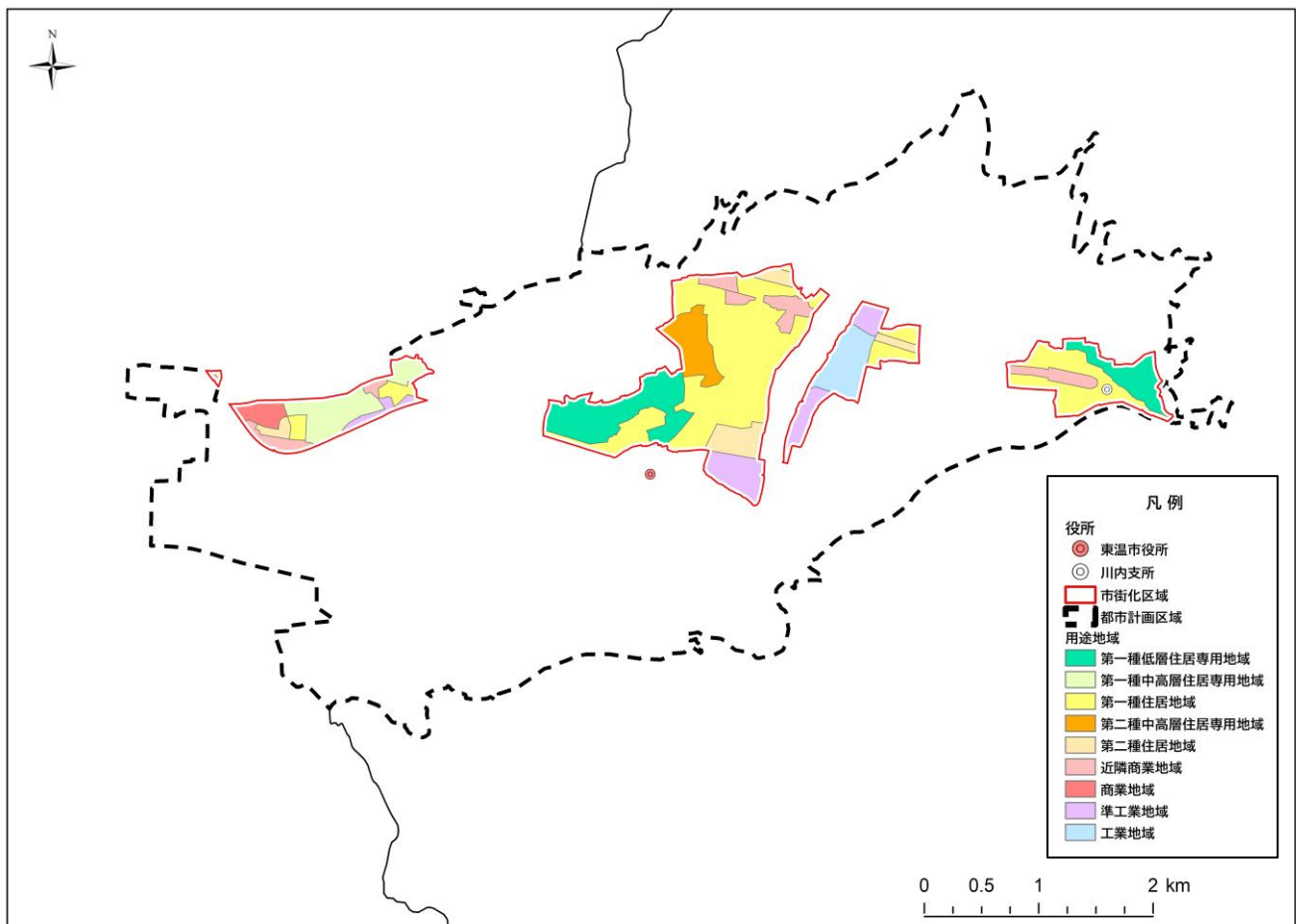


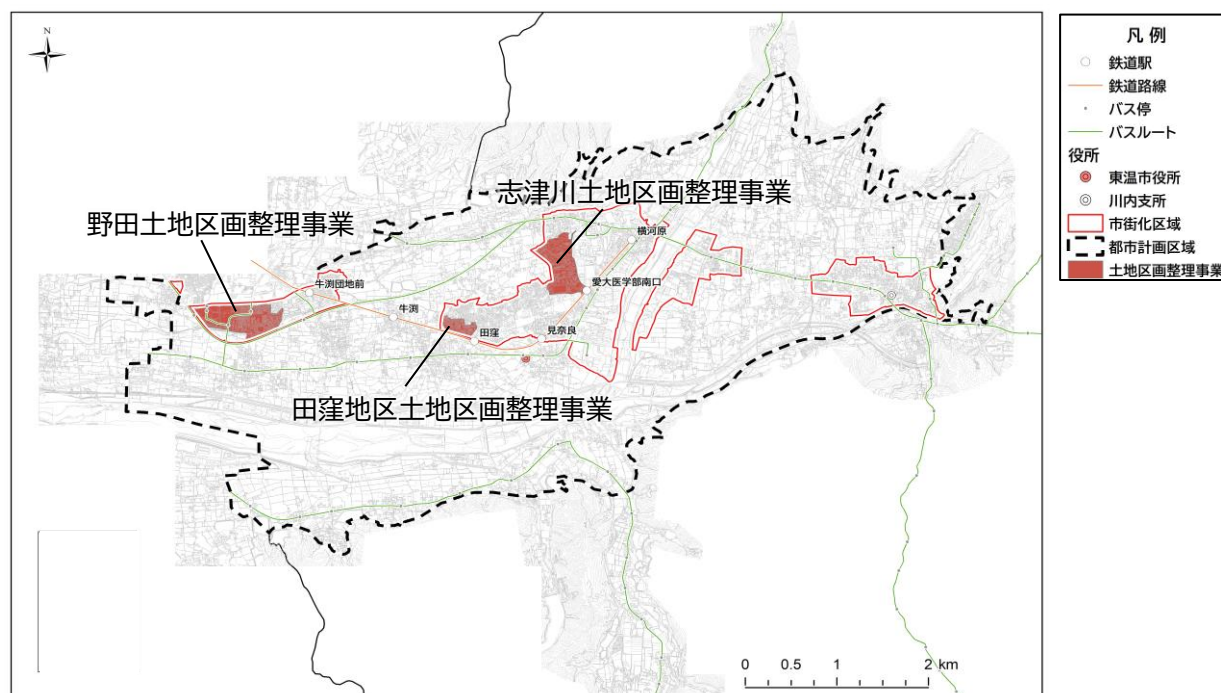
図 用途地域の指定状況

(2) 市街地の開発状況

本市の市街地は、野田地区周辺の西部市街地、横河原・見奈良地区周辺の中央市街地、南方地区周辺の東部市街地の大きく3つの市街地ブロックに分かれ、発展してきました。

1) 土地区画整理事業

本市では、野田土地区画整理事業、組合施行による田窪地区土地区画整理事業などにより、快適な住環境を創出するための住居系市街地の形成を進めています。近年では、志津川土地区画整理事業が平成30(2018)年に完了(換地処分公告)し、住環境の整った市街地の形成が進んでいます。

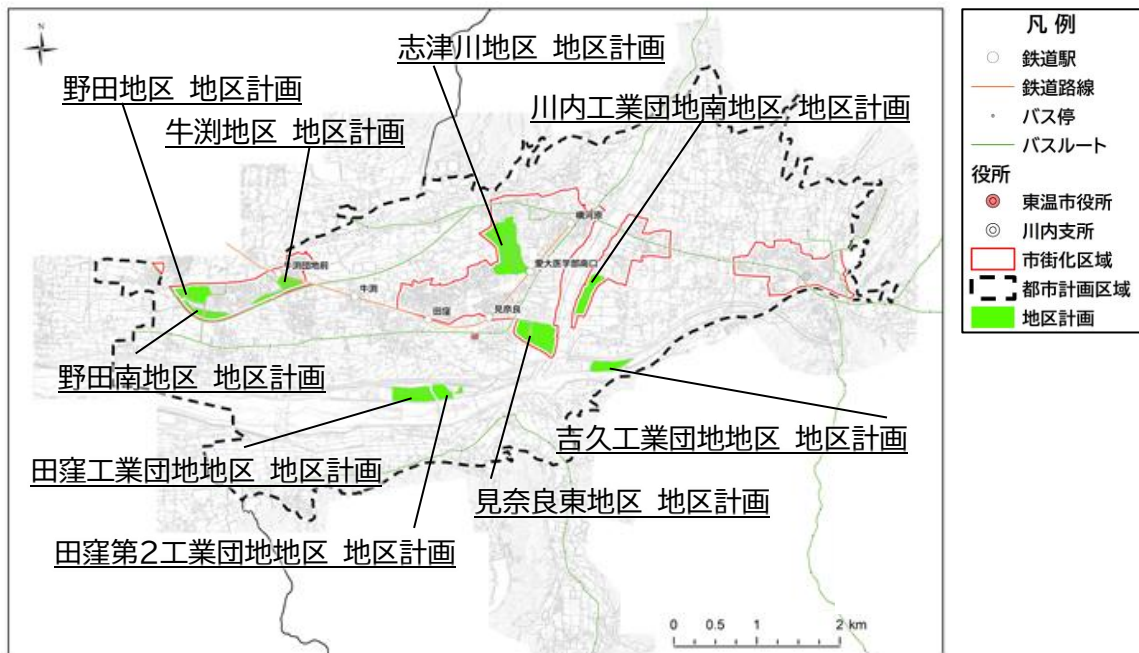


図表 土地区画整理事業の状況

土 地 区 画 整 理 事 業		面 積(ha)	土 地 区 画 整 理 事 業 の 目 的
①	野田土地区画整理事業 (平成元(1989)年度 ～平成8(1996)年度)	約 27.3ha	近年の都市機能向上へのニーズへの高まりを受け、県都松山市に隣接し、国道11号とのアクセスが良い野田地区に「鎮守の森の緑ゆたかなまちづくり」をテーマに、土地区画整理事業による都市計画道路、公園、その他の公共施設の整備を図り、良好な住環境を創出することを目的としている。
②	田窪地区土地区画整理事業 (平成12(2000)年度 ～平成16(2004)年度)	約 5.0ha	自然と人にやさしいまちづくりをテーマに、土地区画整理事業により道路、公園、その他の公共施設の整備改善を図り、良好な環境の市街地を計画的に造成することを目的としている。
③	志津川土地区画整理事業 (平成21(2009)年度 ～令和2(2020)年度)	約 23.1ha	土地の再配置による宅地の整形化・利用価値の増進を図り、周辺市街地と一体となった、東温市の生活拠点となる市街地を創出することを目的としている。

2) 地区計画の状況

本市では、これまで9件の地区計画を策定し、そのうち良好な産業誘致（工業・商業）を増進するための地区計画は6件となっています。（令和6（2024）年12月末現在）



図表 地区計画の状況

地区計画		面積(ha)	地区計画の目標
①	牛淵地区 地区計画 (平成元(1989)年度)	約 7.2ha	地区施設(道路)の整備、建築物の用途の混在による環境悪化の防止を行うことにより、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。
②	野田地区 地区計画 (平成14(2002)年度)	約 7.8ha	建築物の用途等を制限して周辺住宅地の住環境の保全を図ることを目標とする。
③	志津川地区 地区計画 (平成24(2012)年度)	約 22.7ha	「緑と花があふれ散歩が楽しいまち」、「街の景観がルールにより守られた美しいまち」、「年配者から子供まで安心・安全に暮らせる安らぎのまち」、「利便性が高く住民との豊かな交流のあるまち」をテーマとした良好な住宅地の保全・育成を誘導することを目標とする。
④	野田南地区 地区計画 (平成28(2016)年度)	約 6.3ha	本市の「商業中心」の形成に寄与する沿道商業・業務地区として、商業機能の集積・誘導を図る。
⑤	見奈良東地区 地区計画 (平成28(2016)年度)	約 15.6ha	地域のにぎわいと暮らしの利便を支える生活拠点として位置付け、観光と一体となった商業振興と周辺の自然や農業環境と調和した工業の利便の増進を図り、東温市の中心部にふさわしい産業地区として都市環境を形成し保持することを目標とする。
⑥	川内工業団地南地区 地区計画 (平成28(2016)年度)	約 9.9ha	流通業務施設とのネットワークを図り広域交通体系を活かした工業地区として位置づけ、地区計画により、内陸型工業団地として相応しい環境整備を進め、都市的土地利用を図る。
⑦	田窪工業団地地区 地区計画 (平成31(2019)年度)	約 8.3ha	周囲の農業振興との調和に配慮した、内陸型工業団地として相応しい環境整備を進め、農業と産業の均衡ある発展を目指すための土地利用を図る。
⑧	田窪第2工業団地地区 地区計画 (令和3(2021)年度)	約 3.2ha	周囲の農業振興との調和に配慮した、内陸型工業団地として相応しい環境整備を進め、農業と産業の均衡ある発展を目指すための土地利用を図る。
⑨	吉久工業団地地区 地区計画 (令和5(2023)年度)	約 4.5ha	周囲の農業振興との調和に配慮した、内陸型工業団地として相応しい環境整備を進め、農業と産業の均衡ある発展を目指すための土地利用を図る。

(3) 都市施設の整備状況

本市の都市計画法第 11 条（昭和 43（1968）年法律第 100 号。以下、「都計法」という。）に定められる都市施設（道路、公園・緑地、上下水道、河川）の状況は、次のとおりです。（※施設等については、都市機能で取り扱うため、別項目で取り上げています。）

1) 道路の現況

本市の道路のうち、都市計画決定されている路線は 3 つあり、全て整備済です。

また、令和 6（2024）年 3 月から、E11 松山自動車道 東温スマートインターチェンジが供用開始され、高速道路へのアクセス性の向上や新たな工業団地への企業誘致の促進が期待されています。さらに、地域の中核となる医療施設への搬送時間の短縮や、災害発生時の救援活動の際、陸上自衛隊松山駐屯地から素早くアクセスすることが可能になるほか、観光地へのアクセス向上による観光客の増加も見込まれています。



東温スマートインターチェンジ完成写真



凡例	
○	鉄道駅
—	鉄道路線
●	バス停
—	バスルート
役所	
●	東温市役所
◎	川内支所
□	市街化区域
□	都市計画区域
—	都市計画道路
都市計画基礎調査(2020)	
—	国道
—	市区町村道等
—	都道府県道
—	高速自動車国道等



図表 道路の状況

都市計画道路名称		計画延長	整備延長(m)		
			整備済	構成済	未整備
①	3.3.6 勝山町則之内線	約 9,730m (東温市内)	約 9,730m	—	—
②	3.5.100 北野田東梅本線	約 410m	約 410m	—	—
③	3.5.101 平松上樋線	約 1,170m	約 1,170m	—	—

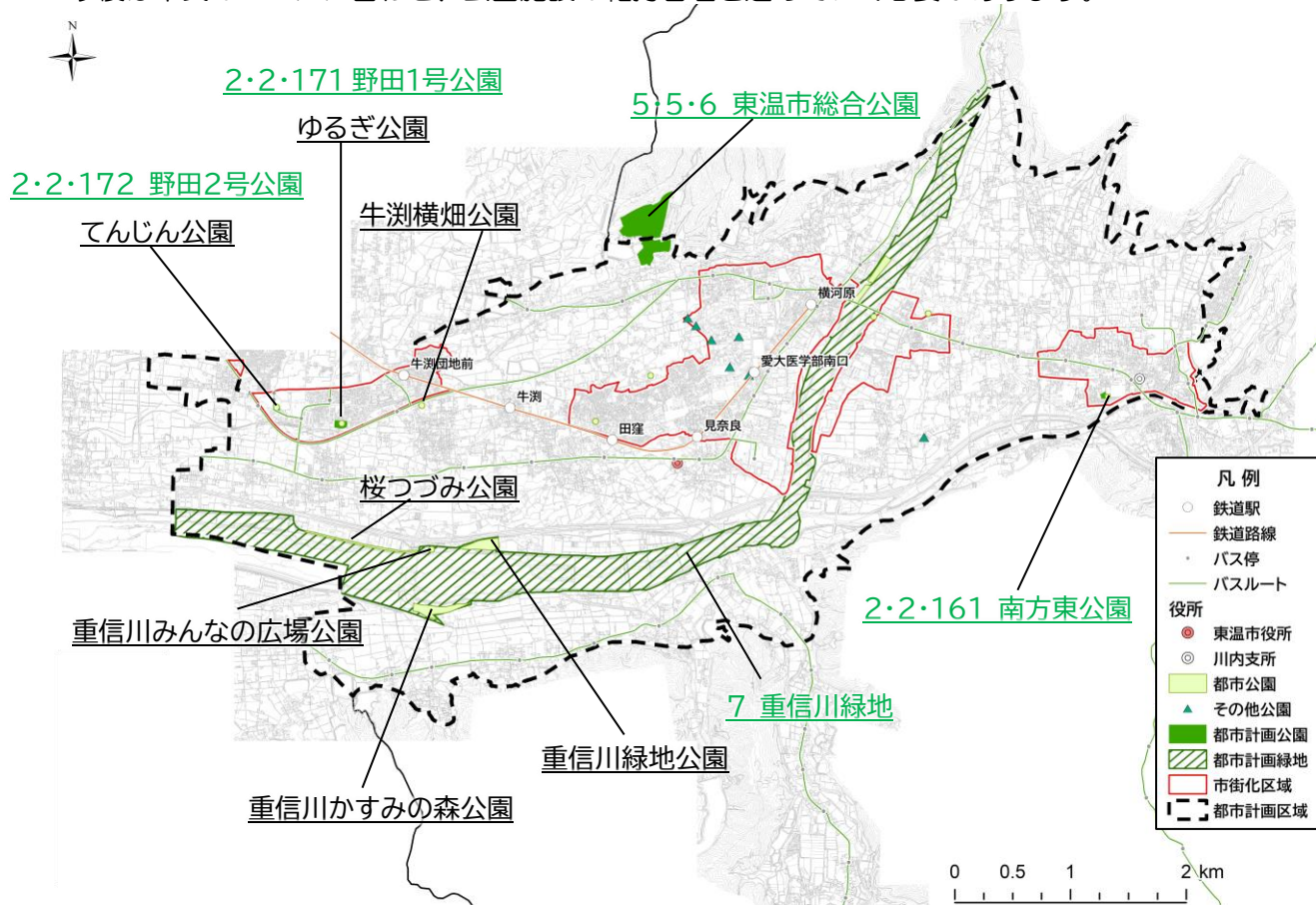
資料：都市計画基礎調査（令和 2（2020）年度）

2) 公園・緑地の現況

本市の都市計画決定されている公園は、野田1号公園、野田2号公園、南方東公園、東温市総合公園の4箇所となっており、緑地では重信川緑地があります。

また、本市が管理している都市公園は下図のとおりで、中央市街地に多く集中しています。

今後は市民のニーズに合わせ、公園施設の維持管理を進めていく必要があります。



図表 公園の状況

公園一覧表			
①	2・2・172 野田2号公園 てんじん公園	⑫	茶堂公園
②	2・2・171 野田1号公園 ゆるぎ公園	⑬	重信川樋口公園
③	2・2・161 南方東公園	⑭	田窪水木公園
④	5・5・6 東温市総合公園	⑮	八反地ふれあい広場
⑤	7 重信川緑地	⑯	下窪公園
⑥	牛淵横畑公園	⑰	駅前公園
⑦	桜つづみ公園	⑱	くぼの泉公園
⑧	重信川みんなの広場公園	⑲	垣之内公園
⑨	重信川かすみの森公園	⑳	踊田公園
⑩	重信川緑地公園	㉑	おたび公園
⑪	北方西公園	㉒	千田窪公園



3) 上下水道の現況

① 上水道の現況

本市では、東温市水道事業によって供給が実施されています。「東温市水道事業ビジョン（令和3（2021）年3月）」では、計画給水人口は31,810人、計画給水量は16,020m³/日としてい
る中で、水道の給水人口及び普及率は令和3（2021）年3月31日現在、32,502人、97.2%
となっています。

また、上水道施設の耐震化についても、本市では取組が進められており、愛媛県公表の上水道施
設における耐震化の状況（令和5年3月31日時点）によると、浄水場94.3%（県内3位、全国
平均43.4%より高い。）、配水池87.7%（県内4位、全国平均63.5%より高い。）、基幹管路
80.4%（県内1位、全国平均42.3%より高い。）となっています。

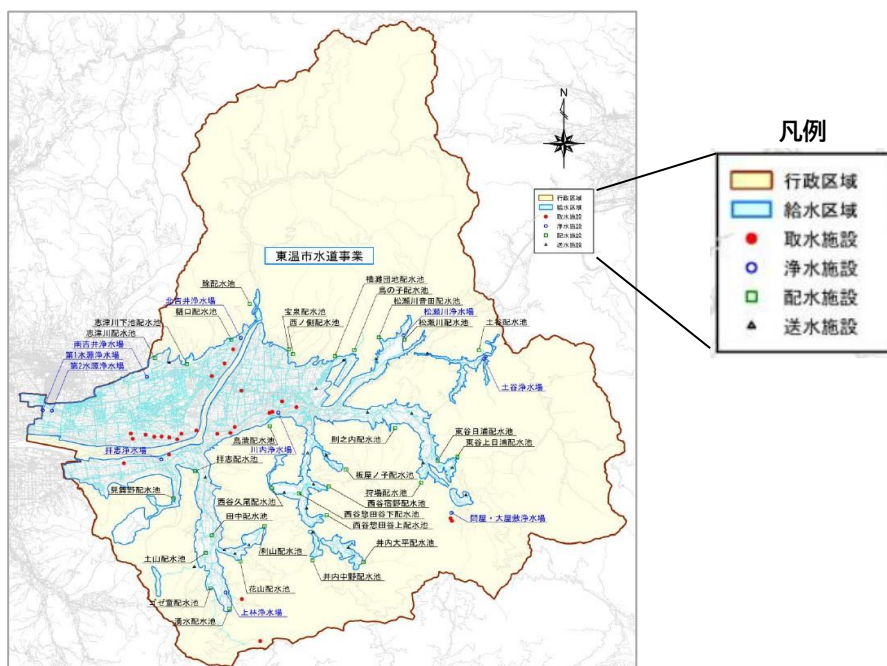


図 東温市水道事業全体平面図

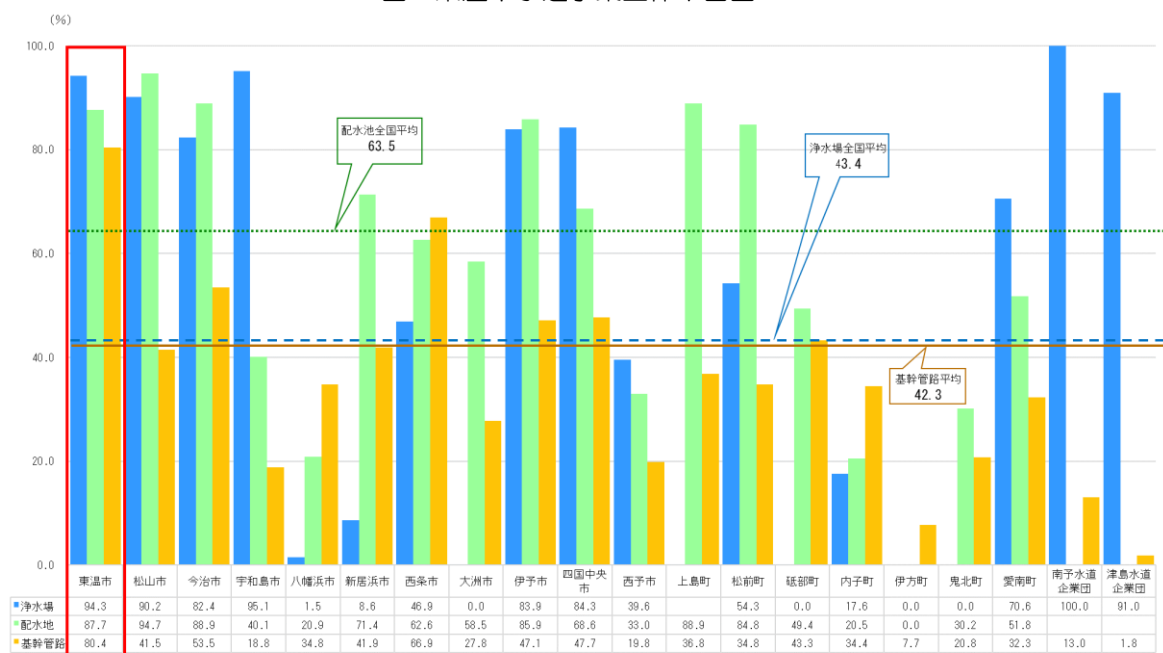


図 上水道施設の耐震化率

資料：えひめの水道

② 下水道の現況

本市では、市街地を中心に公共下水道事業が実施されています。下水道事業では、国が示す汚水処理概成を令和8（2026）年度末までに達成することを目指しています。

人口減少や経済性、合併処理浄化槽の設置状況等を踏まえ、令和2（2020）年・令和3（2021）年度に全体計画区域の大幅な見直しを行いました。

今後は、事業の持続性を確保するとともに、効果的な整備を推進し、経営健全化の促進を図っていく必要があります。

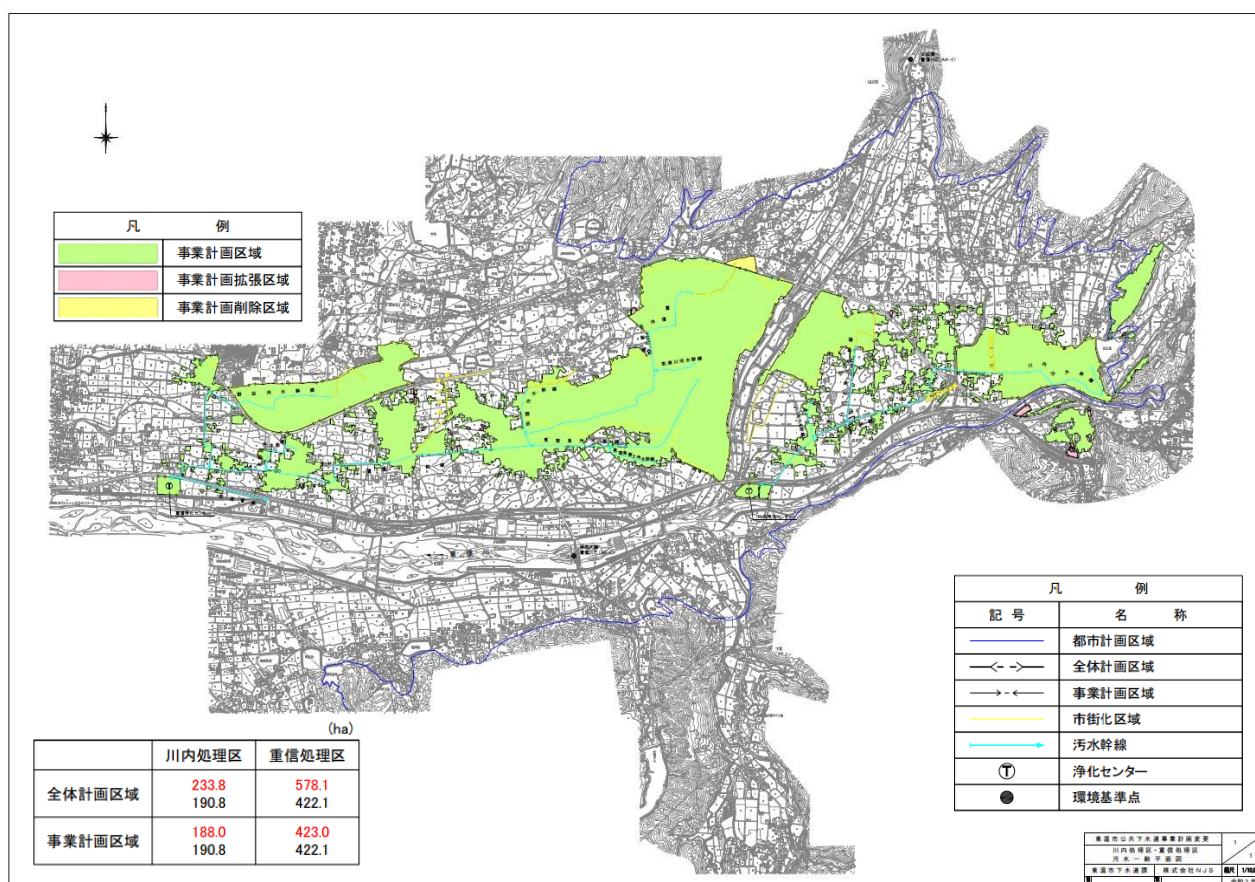


図 公共下水道事業・汚水一般平面図

資料：東温市公共下水道事業計画 R4.3

4) 河川の現況

本市の中央にある、一級河川重信川水系重信川は、表川、拝志川と合流しながら西に向かって流れています。

重信川の流域は、山地が約70%を占め、中・下流の扇状地において河床勾配が急となっており、全国でも屈指の急流河川となっています。また、瀬戸内式気候の影響を受け、瀬切れが頻発することもあり特徴となっています。

重信川の流域に恵まれた自然環境に加え、地域のにぎわいを創出できる大きなポテンシャルをもっていることから、「自然と人、人と人との出あい」の場、重信川」を基本方針とした「重信川かわまちづくり計画」を近隣都市と連携し進めています。

一方で、河川周辺には降雨時の洪水のリスクもあることから、防災・安全面にも配慮した河川整備が必要であり、引き続き「河川維持管理計画 重信川水系重信川・石手川（令和5（2023）年3月四国地方整備局 松山国道河川事務所）」に基づいた適切な維持管理を進めていきます。

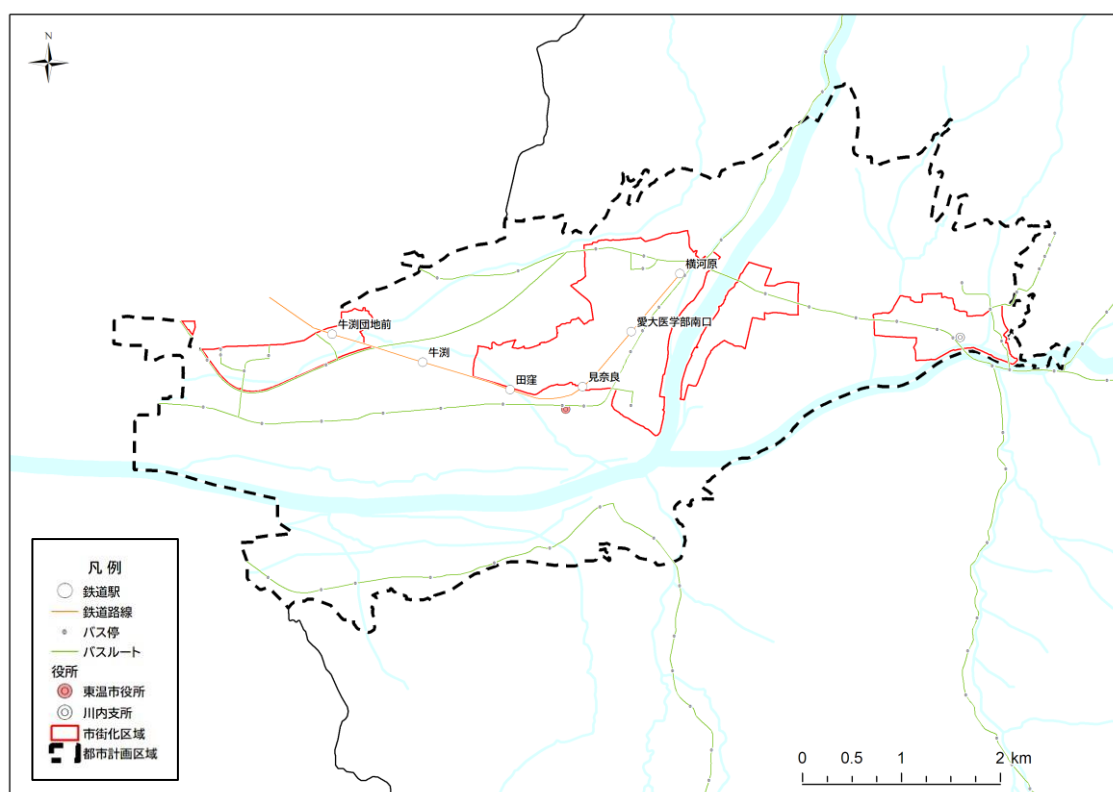


図 河川の状況

都市計画に関する現況特性と課題

本市の用途地域は住居系と産業系に分類され、市街地の開発においては、沿線市街地の形成や良好な産業誘致を促進し、適切な整備を進めています。

また、都市施設では、東温スマートインターチェンジの開通により、今後の企業誘致、防災面での交通アクセスの強化や観光地へのアクセスが良好となり、本市に訪れる観光客の増加が期待されます。

一方で、都市公園、上下水道、河川については、今後の人口減少と災害に備えた安全面の観点から、より一層適切な維持管理が必要となってきます。

2-5. 産業の動向

(1) 産業

本市の産業について、就業者数の推移をみると、第三次産業が割合として高く、増加傾向にあります。一方で、第一次産業は減少傾向となっています。

従業者数・事業所数の推移をみると、従業者数では第一次産業と第三次産業が微増傾向にあり、第二次産業は横ばいとなっています。事業所数では、どの産業でもおおむね横ばいに推移しています。

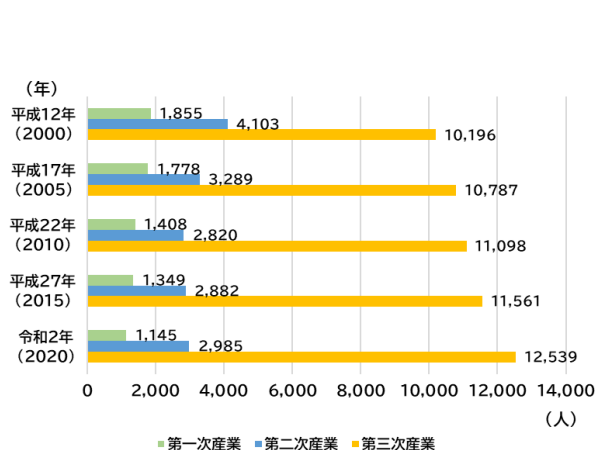


図 就業者数の推移（産業）

資料：各年国勢調査

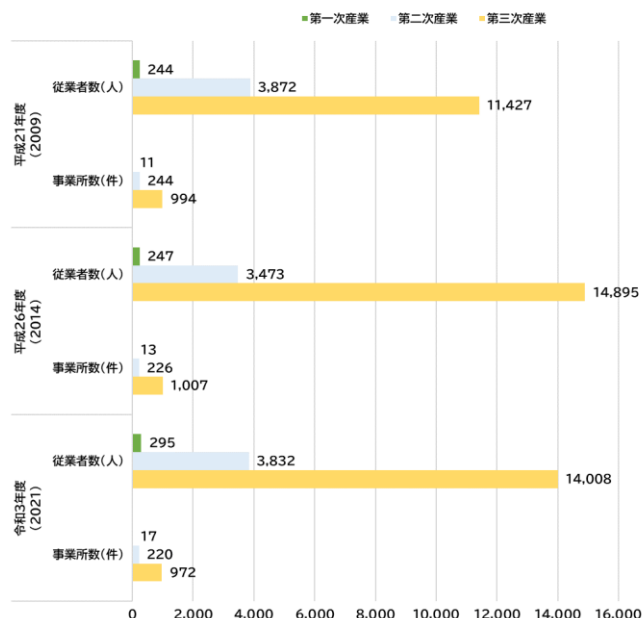


図 従業者数と事業所数の推移（産業）

資料：各年 経済センサス

(2) 農業

本市の農業について、農家数・農業従事者・経営耕地面積の推移をみると、農家数、農業従事者数ともに減少傾向にあり、特に農業従事者は平成17(2005)年と比較し約52%減少しています。経営耕地面積も、平成17(2005)年と比較すると約19%減少しています。

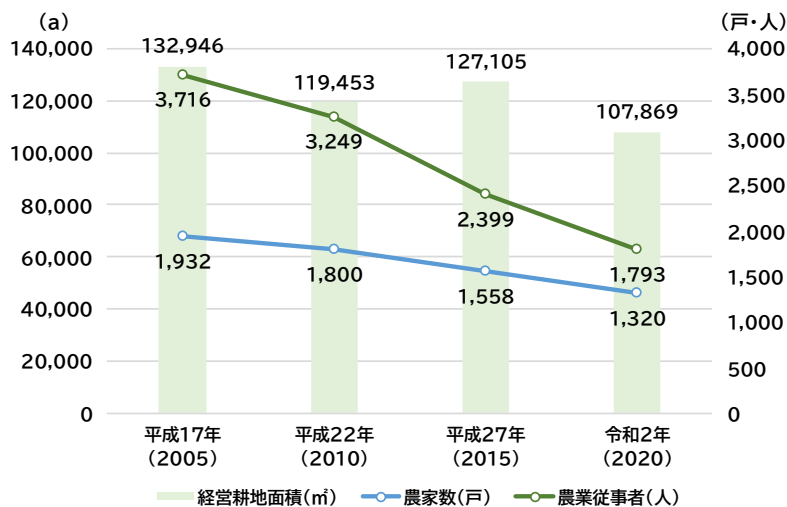


図 農家数・農業従事者・経営耕地面積の推移（農業）

資料：各年 農業センサス

(3) 工業

本市の工業について、事業所数・従事者数・製造品出荷額等をみると、事業所数、従業者数ともに微増傾向となっています。さらに、製造品出荷額等では平成30（2018）年度から持続的な増加傾向があります。

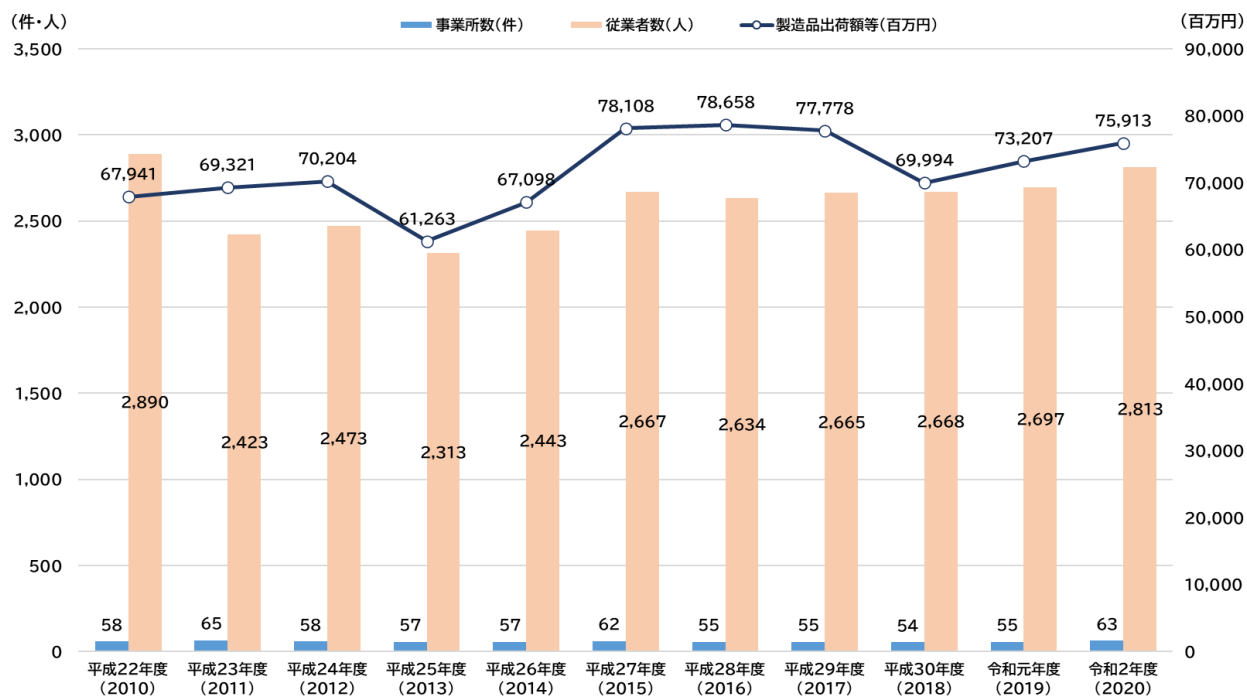


図 事業所数・従事者数・製造品出荷額等の推移(工業)

資料：各年 工業統計調査

(4) 商業

本市の商業について、事業所数・従業者数・年間商品販売額、売場面積の推移をみると、事業所数と売場面積（小売業）は横ばいに推移し、従業者数は平成19（2007）年度と同数程度まで回復しています。また、年間商品販売額は、増加傾向となっています。

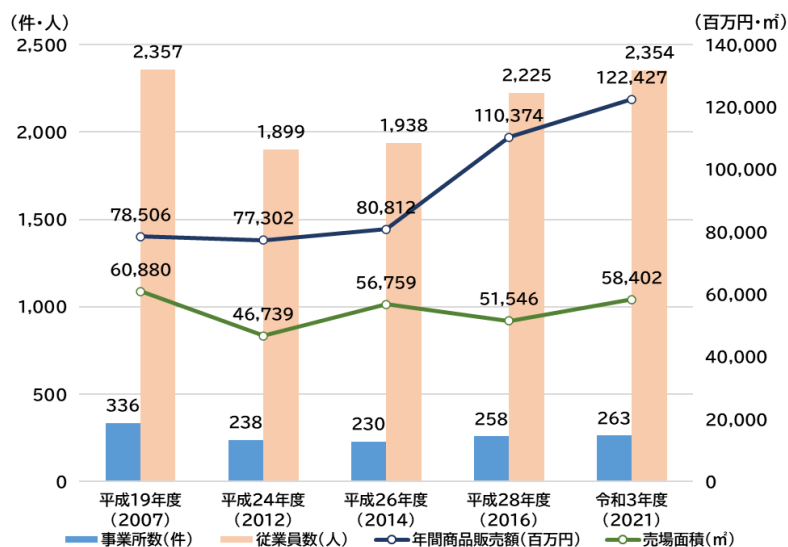


図 事業所数・従事者数・年間商品販売額・売場面積（小売業）の推移（商業）

資料：各年 商業統計調査、経済センサス

産業に関する現況特性と課題

本市では、第一次産業・第三次産業の従業者数が微増傾向となっています。

農業については、農家数と農業従事者の数が明らかに減少しており、今後、耕作放棄地の増加による景観の悪化や、農地の多面的機能の喪失といった課題が出てきます。

一方、工業（製造業）、商業（小売業・卸売業）では、出荷額や商品販売額が増加傾向となっており、本市の強みといえます。

2-6. 都市交通の動向

(1) 公共交通網

1) 鉄道

鉄道は、松山市内から延びる伊予鉄道横河原線があり、牛湊団地前駅、牛湊駅、田窪駅、見奈良駅、愛大医学部南口駅、横河原駅に停車します。電車の本数は、平日 126 本（片道 63 本）、休日 123 本で運行しています。

表 鉄道路線の運行時間と運行本数

路線名	運行時間（始発便と最終便）	運行本数（往復合計）	
	平日・休日	平日	休日
高浜・横河原線 高浜発（松山発） 横河原発（松山発）	5:50（6:00）、22:30（22:30） 6:07（5:50）、22:38（22:37）	126本	123本

※ いずれも高浜→松山市止と松山市→高浜止の本数を除いた合計値
資料：伊予鉄道株式会社（郊外鉄道時刻表（令和 5 年 11 月 1 日）、時刻検索）

2) バス

バスは、拝志・上林線、川内線、新居浜特急線、梅本ループ線、森松・横河原線、川内管内線（松瀬川線・井内線・河之内線・滑川線）がそれぞれ運行しています。バスの便数は、市街地内にあるバス停では 60 本以上運行され、バス停「横河原駅」が最も本数が多い状況となっています。

平日 152 本、休日 77 本で運行しています。

表 バス路線の運行時間と運行本数



路線名	運行時間（始発便と最終便）		運行本数（往復合計）	
	平日	休日	平日	休日
拝志・上林線 上林四ヶ嶺登山口発 松山市駅発	6:47 17:45	7:16 17:45	2本	2本
川内線 松山市駅発 川内・さくらの湯発	6:40、22:00 6:21、20:13	6:55、22:00 6:26、20:23	57本	55本
新居浜特急線 JR松山駅前発 新居浜駅前発	8:45、19:30 6:10、16:30	8:45、19:30 6:10、16:30	16本	16本
梅本ループ線 松山市駅発 梅本駅発	6:50、18:36 6:50、18:36	土日祝は運休	36本	—
森松・横河原線 森松駅発 木地発	7:40、17:08 7:00、17:16	10:25、15:58 11:35、17:16	12本	4本
川内管内線 松瀬川線 横河原駅前発 松瀬川発	7:12、16:39 7:34、17:03	平日のみ運行	6本	—
井内線 横河原駅前発 井内北間発	7:57、14:43 8:19、15:05	—	6本	—
河之内線 始発：横河原駅前発 白猪滝口発	7:34、15:30 7:58、16:10	—	8本	—
海上線（滑川線） 横河原駅前発 海上発	9:23、17:40 6:55、18:20	—	9本	—

※ いずれも運行本数の合計値
資料：地域公共交通計画（抜粋）、伊予バス株式会社（路線バス時刻表（令和 5 年 11 月 1 日））

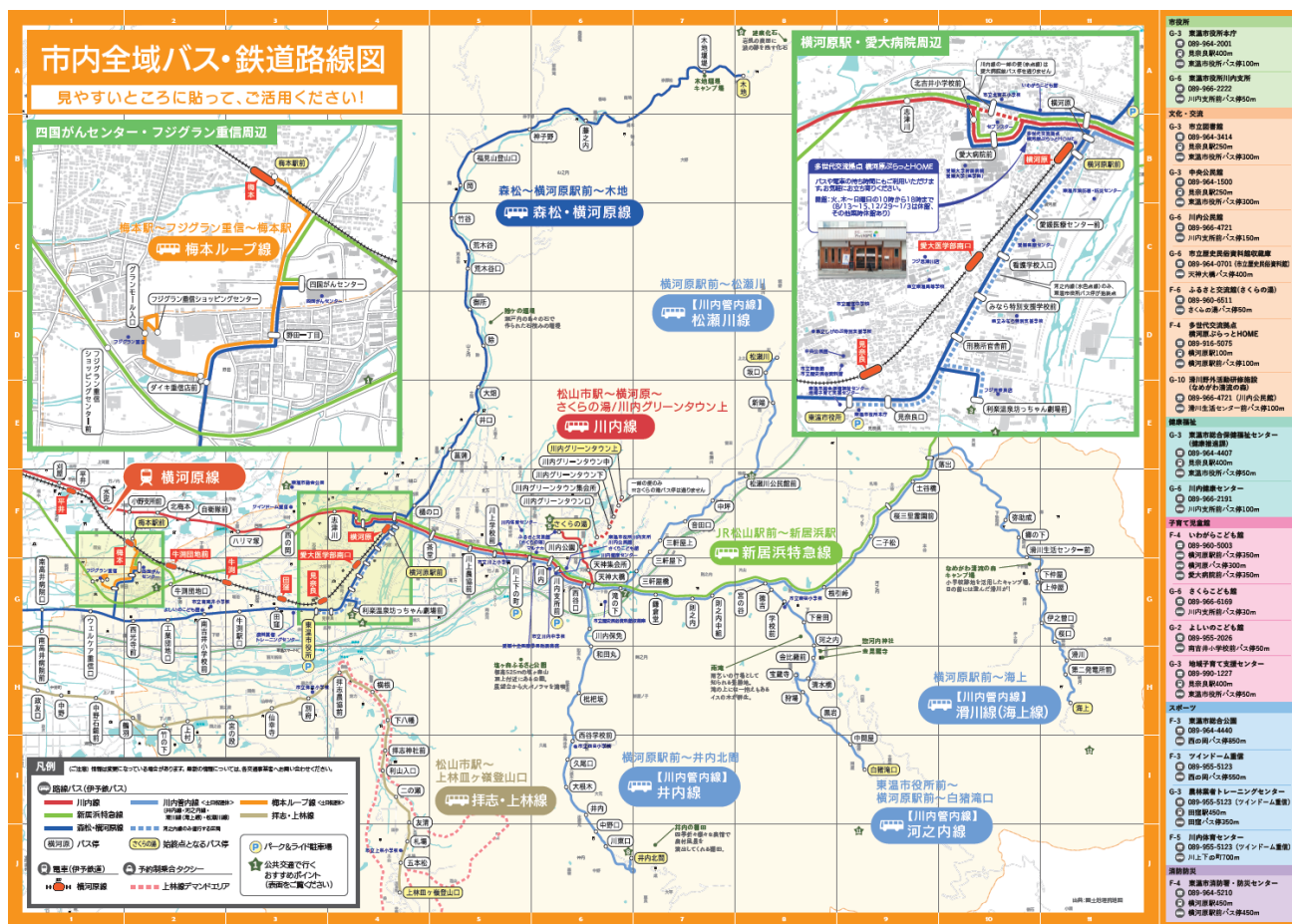


図 公共交通網

*上のマップについては、「市のホームページ」>「うちの近くの公共交通」よりダウンロード、ご確認いただけます。

資料：東温市「うちの近くの公共交通（公共交通マップ）」

3) パーク&ライド

本市では、駅やバス停まではマイカーで行き、最寄りの駐車場にマイカーを停めて、電車やバスなど公共交通機関に乗り換えることができる「パーク&ライド」を、市内4か所（市役所本庁、川内支所、南方、横河原）で導入しています。

パーク&ライドの利用により、全体の自動車交通量を抑制でき、環境への負荷と渋滞が減少し、時間どおりに目的地へ到着できます。



資料：パーク&ライドリーフレット（東温市）

(2) 公共交通の人口カバー率

公共交通の徒歩圏に居住する市民の割合は、令和2（2020）年時点で、約7割となっています。また、令和22（2040）年においてカバー率の上昇が見られますが、人口減少の影響から、公共交通の運行本数の見直し等は進むものと想定されます。

表 公共交通徒歩圏人口の動向

項 目	令和2（2020）年	令和22（2040）年
全市人口	33,903 人	29,156 人
公共交通徒歩圏人口	24,975 人	22,519 人
公共交通徒歩圏人口／全市人口	73.6%	75.0%

* 徒歩圏は、鉄道駅から半径 800m、バス停から半径 300m で設定

* 全市人口：《令和2（2020）年》年齢不詳人口も含む 《令和22（2040）年》社人研将来人口で設定

* 都市計画区域内の動向（令和2（2020）年⇒令和22（2040）年）を示している

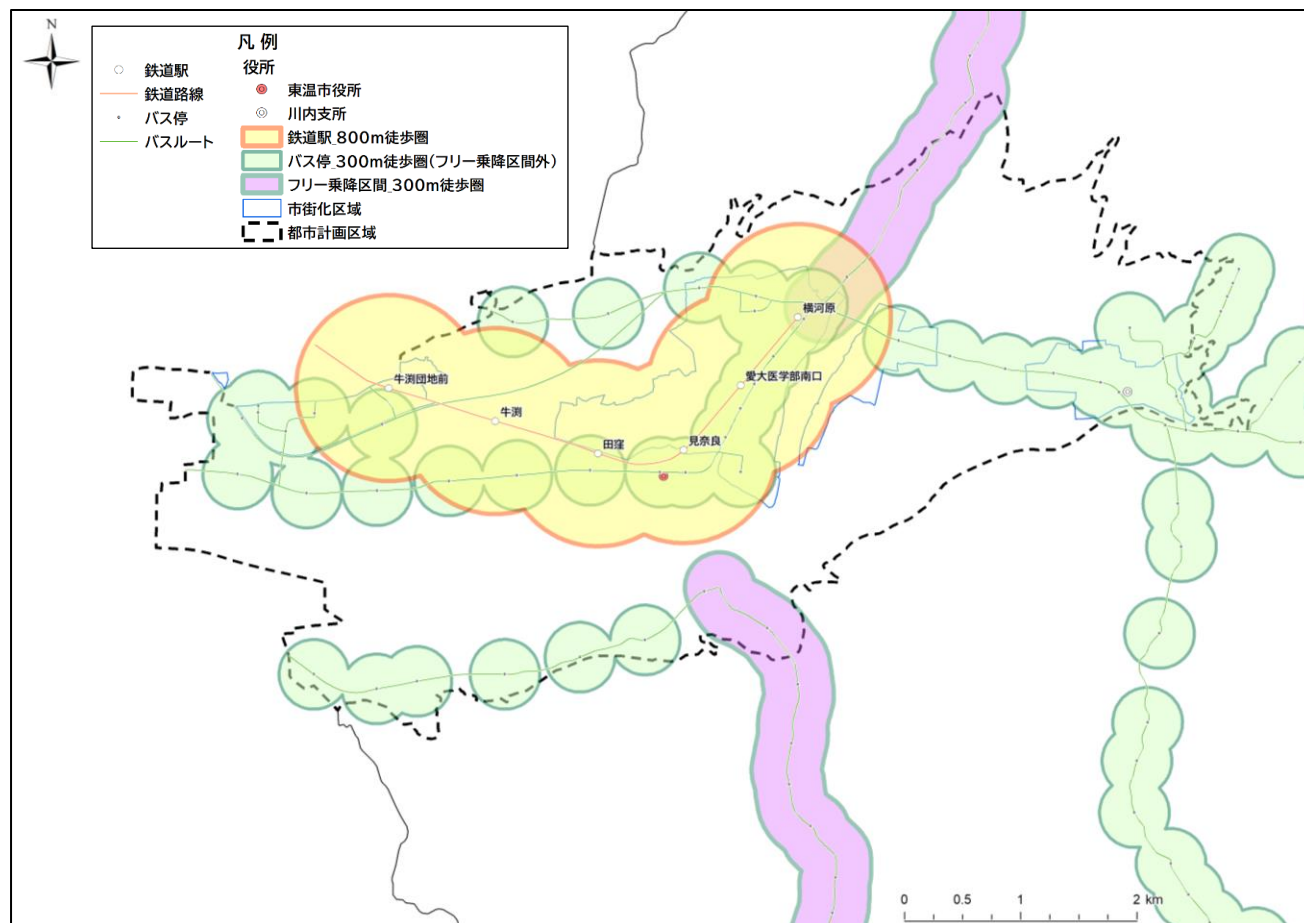


図 公共交通徒歩圏

(3) 公共交通の年間乗員数推移

伊予鉄道横河原線の各駅の乗員数は次のとおりです。令和2（2020）年度では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策である外出自粛の影響により、一時的に乗員数が減少していますが、その後は微増又は横ばい傾向にあります。

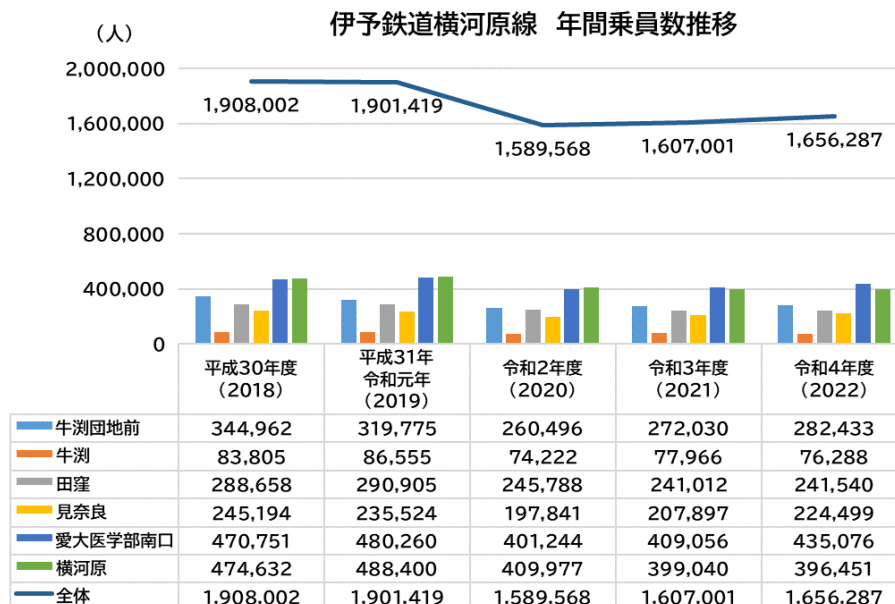


図 伊予鉄道横河原線 年間乗員数推移

資料：伊予鉄道株式会社

令和4（2022）年度の詳細調査（5月下旬・10月下旬）によると、各路線バスの乗降員数は、森松・横河原線の利用者数が最も多く、1日平均人数も多くなっています。川内管内線の中では、河之内線の利用が最も多く、同様に1日平均人数も多くなっています。

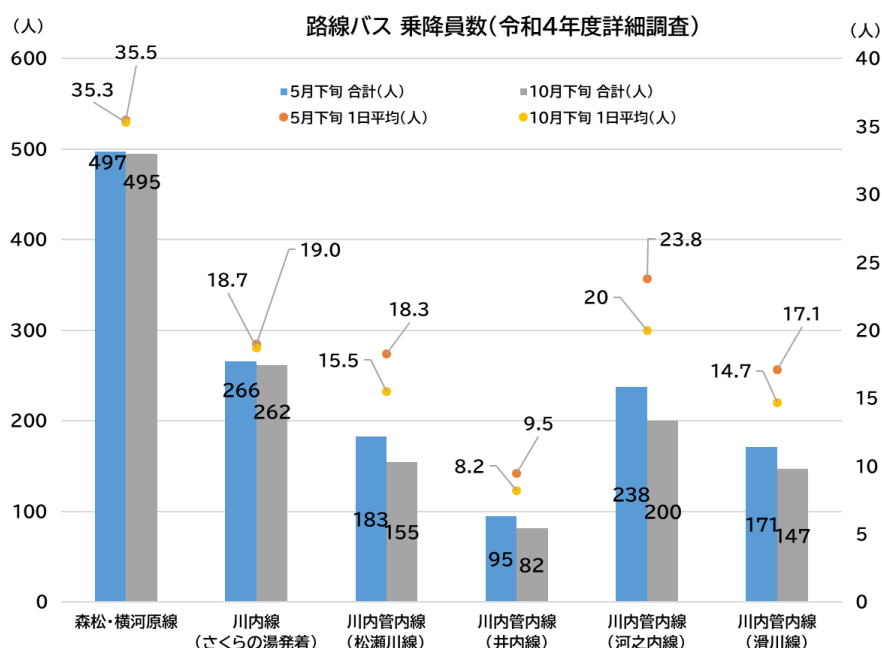


図 路線バス 乗降員数（令和4（2022）年度詳細調査）

資料：伊予鉄道株式会社

(4) 市民の交通手段 市民アンケート（令和 5（2023）年度実施）結果

1) 移動手段

① 自動車

所有している自動車が1台以上である割合は、約85%となっています。

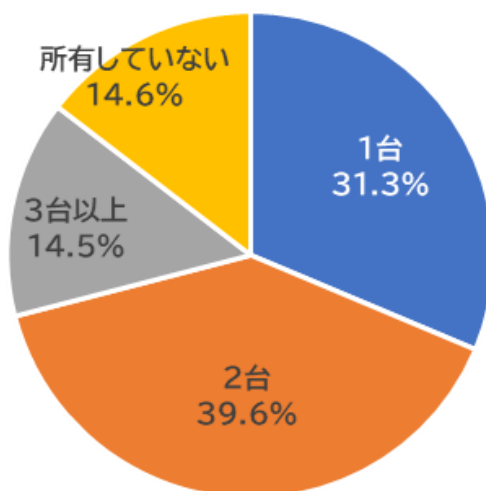


図 自動車の所有台数

② 鉄道

居住地から最寄りの鉄道駅までにかかる時間は30分以上が最も多く、全体の4分の1を占めています。また、利用頻度は利用しないが最も多くなっています。

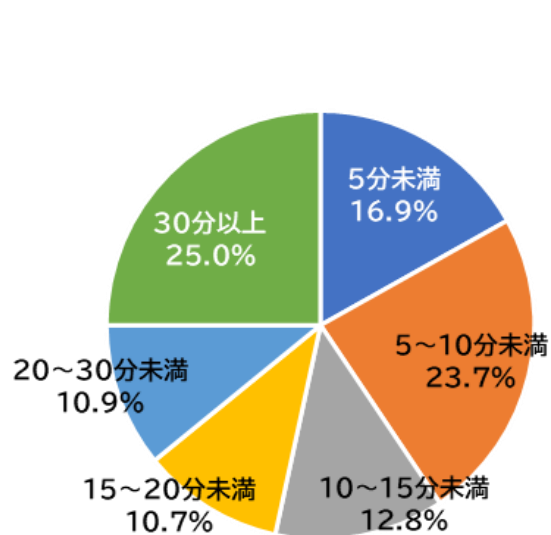


図 最寄りの鉄道駅までの時間

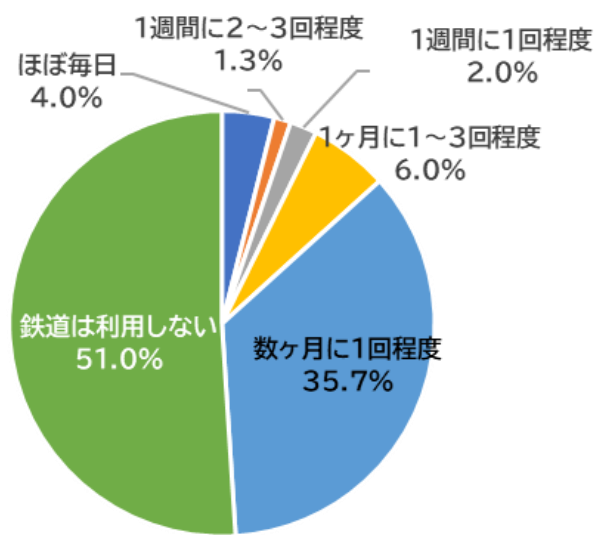


図 鉄道の利用頻度

③ 路線バス

居住地から最寄りのバス停までにかかる時間は5分未満が最も多く、38.6%となっています。また、回答のうち約67%がバス停までにかかる時間が10分未満であることが見受けられます。

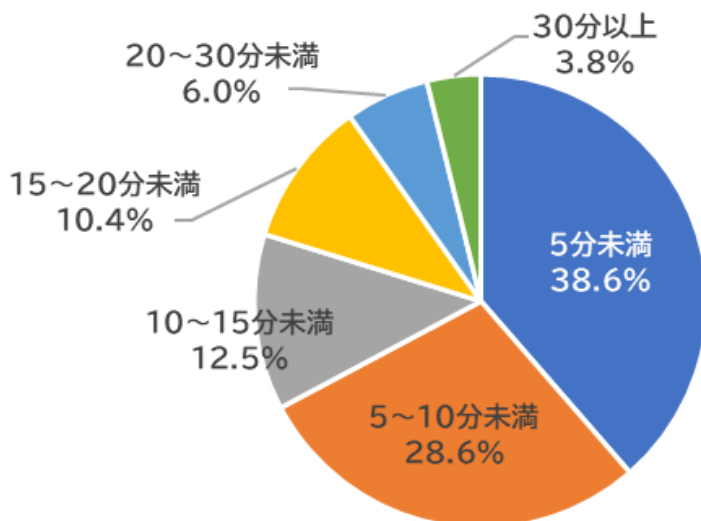


図 最寄りのバス停までの時間

利用頻度を確認すると、路線バスは利用しないが最も多く約75%となっています。路線バスを利用するという回答のうち、利用頻度は数ヶ月に1回程度が最も多い結果となり、あまり路線バスが利用されていないことが見受けられます。

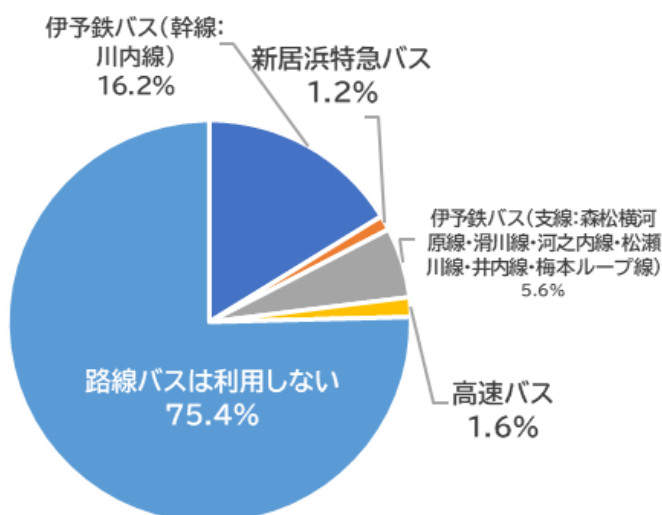


図 バスの利用頻度（種類）

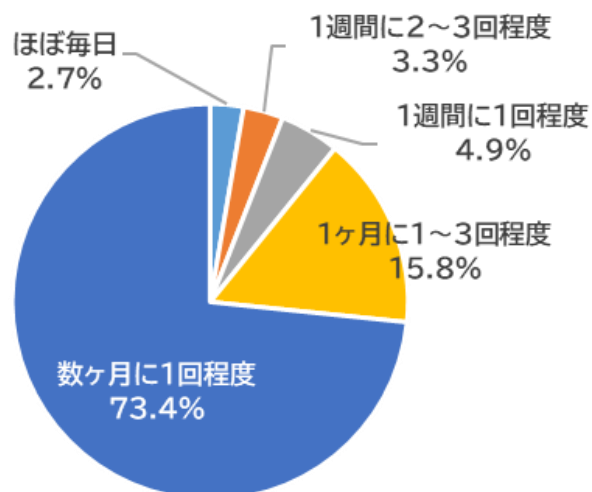


図 路線バスの利用頻度

④ 居住地と鉄道・バスの利用頻度の関係

最寄り駅までの徒歩時間が5～10分未満と回答した人の鉄道利用頻度が高いことが確認できます。

また、最寄りバス停までの徒歩時間が5～10分未満と回答した人のうち、1週間に1回以上バスを利用する頻度が高いことが確認できます。

このように、鉄道駅とバス停の近くに住む人が公共交通機関を利用する頻度が高いことが確認できます。

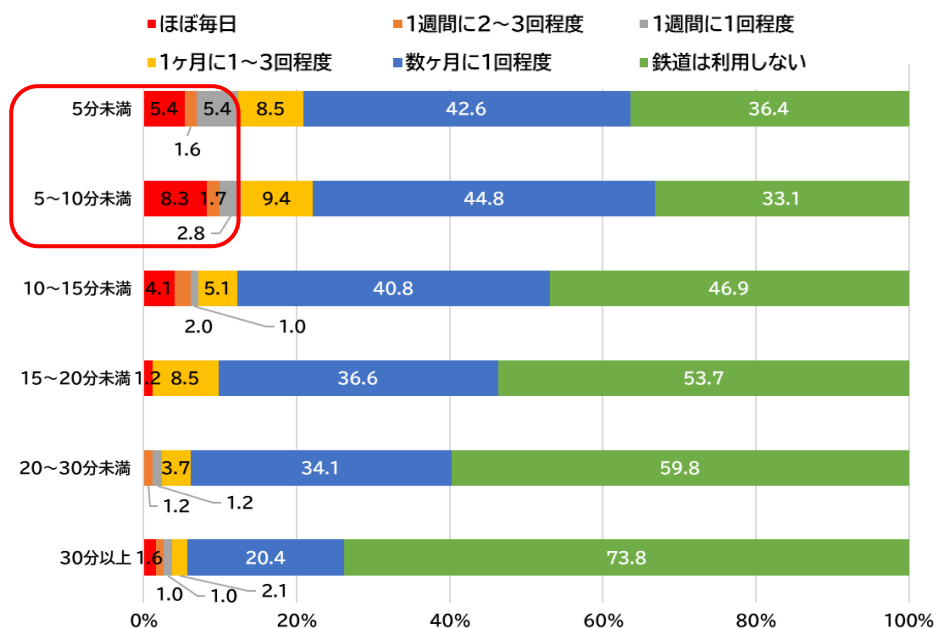


図 最寄り駅までの徒歩時間別の鉄道利用頻度

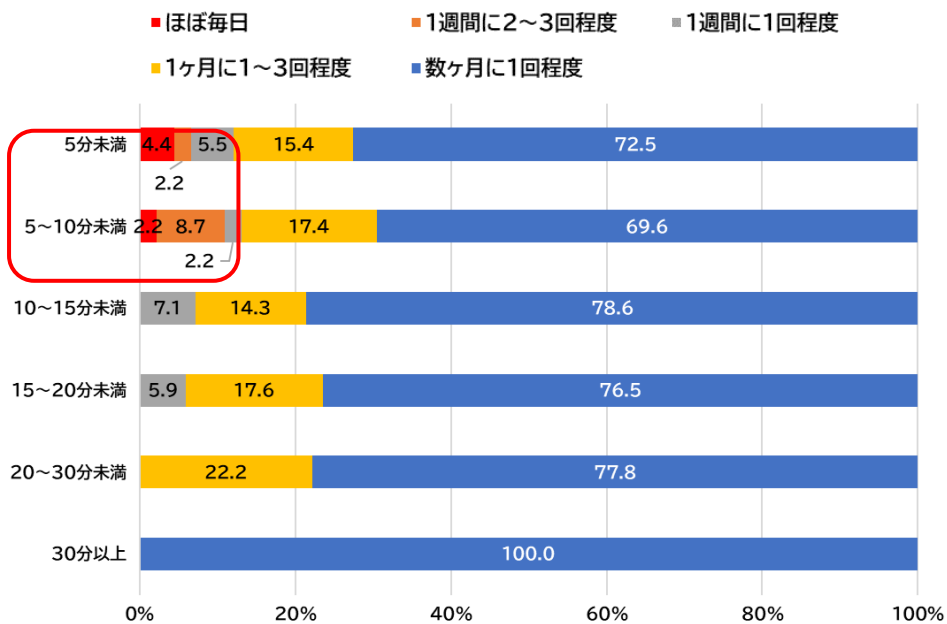


図 最寄りバス停までの徒歩時間別バス利用頻度

2) 買い物

買い物の交通手段は、日用品と日用品以外ともに、自動車利用が最も多く、約8割前後を占めています。

自動車以外では、日用品は徒歩、自転車の順となっていますが、公共交通の利用は、日用品では約2%、日用品以外では約6%とかなり利用者が少なくなっています。

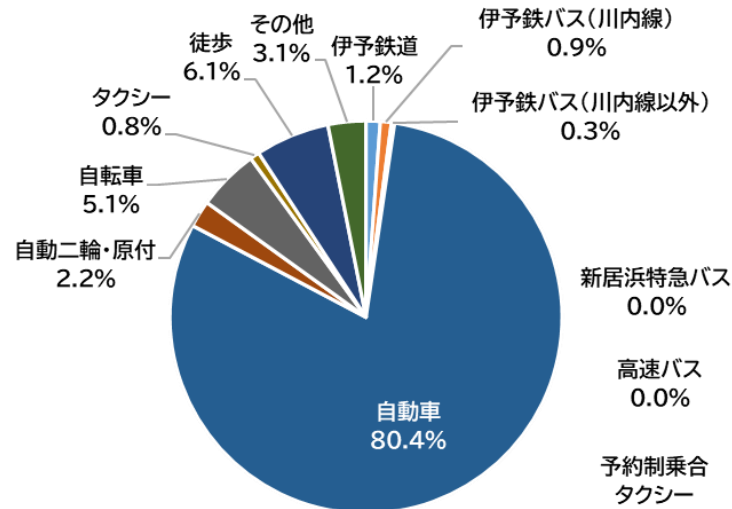


図 買い物の交通手段（日用品）

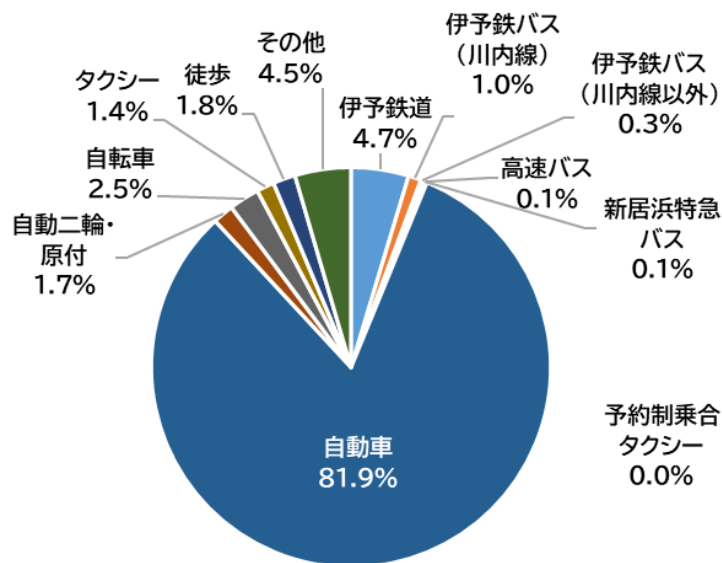


図 買い物の交通手段（日用品以外）

公共交通に関する現況特性と課題

市内には鉄道と路線バスの公共交通機関、乗合タクシー上林線が通っており、徒歩圏に含まれています。鉄道については通勤・通学等で一定数の利用がみられますが、バスについては、鉄道よりも利用率が低くなっています。

全体を通して、自家用車での生活行動が多い傾向ですが、鉄道駅又はバス停の近くに住んでいる市民は、鉄道やバスの利用頻度が高いことが確認されています。

今後は高齢化に伴い、自分で運転することが困難になった後の移動手段の確保が必要となってきます。鉄道路線・バス路線の減便、路線廃止となれば、生活行動のための交通手段がなくなってしまうおそれもあり、公共交通の維持は、重要な課題となります。

2-7. 住宅・建築物の状況

(1) 建築年度の状況

昭和 56（1981）年以前に建築された建物は、建築基準法（昭和 25（1950）年法律第 201 号）に定める耐震基準が強化される前の、いわゆる「旧耐震基準」により建築されていることから、「新耐震基準」で建築された建物より耐震性が不十分なものとなっています。

本市においても、都市計画基礎調査（令和 2（2020）年度）によると、都市計画区域内で確認できた建築物 23,057 棟のうち、4,649 棟（全体の約 20%）が旧耐震基準による建築物となっており、耐震性に不安のある建築物が多く残っています。

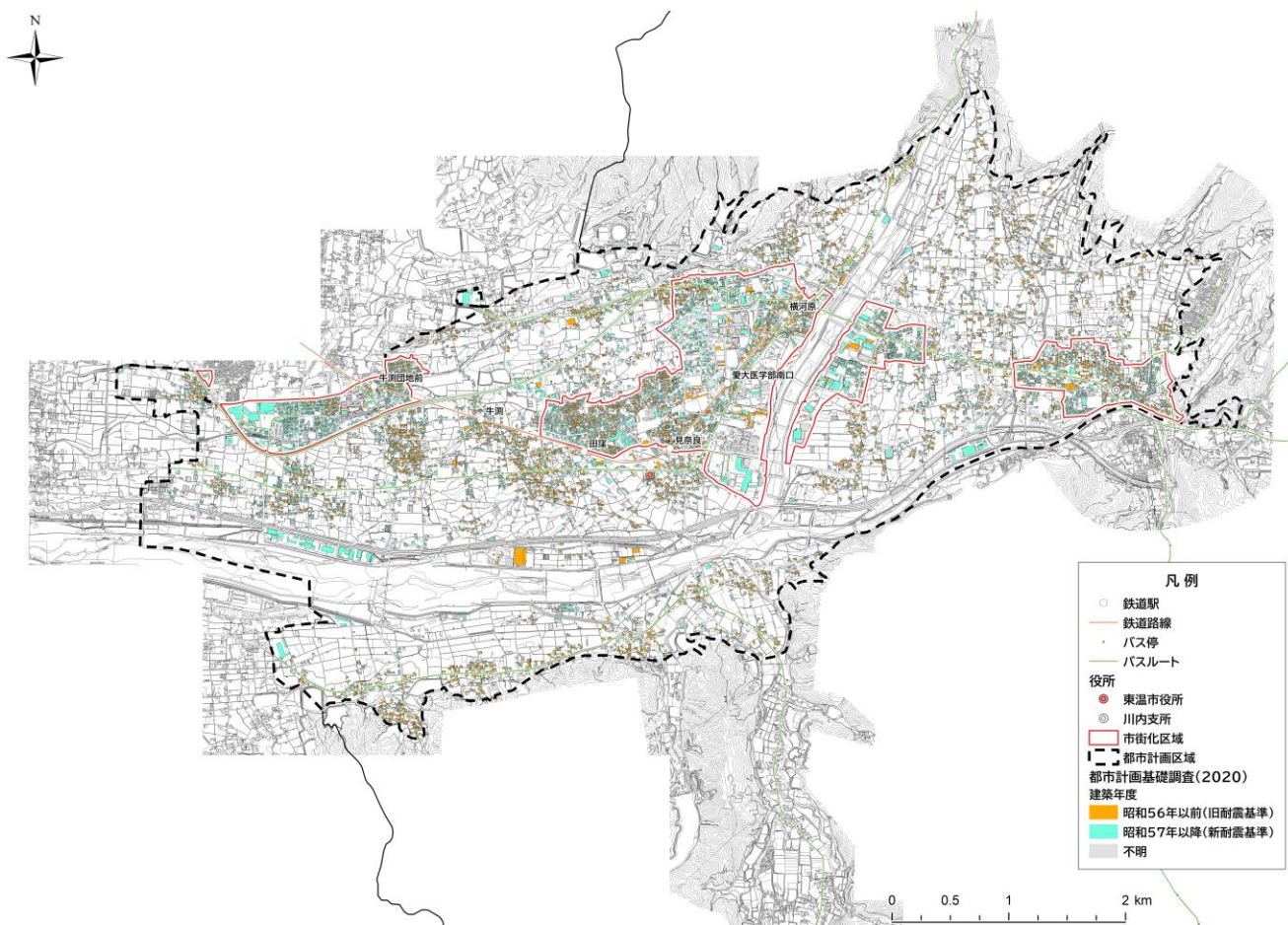


図 建築年度の状況（耐震基準）

資料：都市計画基礎調査（2020）

(2) 建物構造の状況

本市に建築されている建物の構造状況は、都市計画基礎調査（令和 2（2020）年度）によると、木造が 11,549 棟で最も多く、鉄骨鉄筋コンクリート造が 14 棟、鉄筋コンクリート造が 761 棟、鉄骨造が 1,542 棟、軽量鉄骨造が 8,665 棟、コンクリートブロック造が 454 棟、不明が 72 棟となっています。



図 建築構造の状況

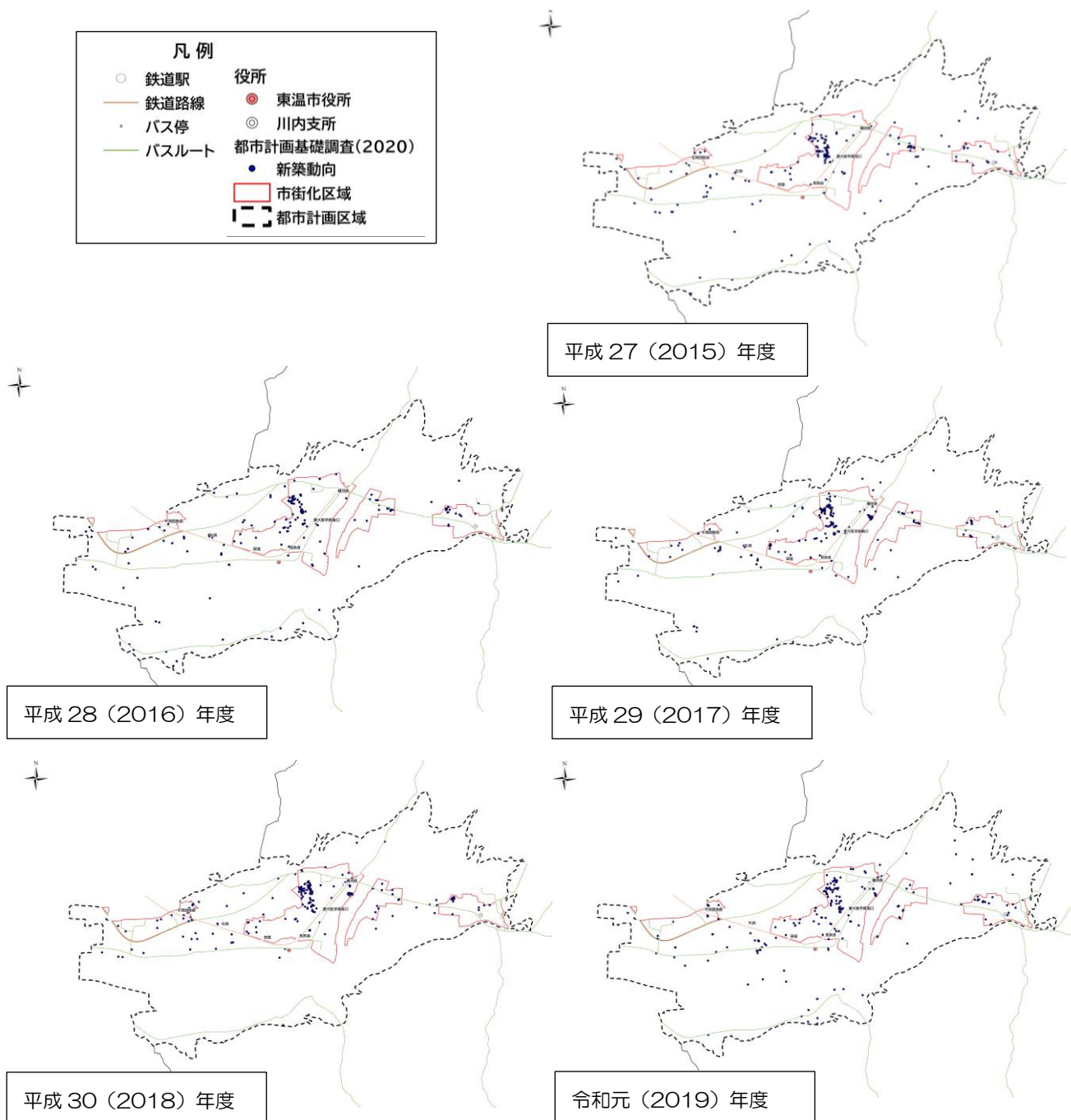
資料：都市計画基礎調査（令和 2（2020）年）

(3) 新築動向

本市の新築動向は、都市計画基礎調査（令和2（2020）年度）によると、平成27（2015）年度から令和元（2019）年度の間には946件確認でき、最も多かった年度は令和元（2019）年度で、最も多い区分は住宅用地となっています。

表 新築動向（平成27（2015）年～令和元（2019）年）

区域区分	小計	住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		その他	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
平成27年度	182	147	19,715.51	7	1,261.30	1	299.25	24	355,989.34	3	567.56
平成28年度	162	134	21,340.22	13	19,201.36	1	1,280.70	8	32,053.65	6	45,588.14
平成29年度	198	180	25,061.49	9	25,800.15	1	411.86	4	2,413.02	4	287.55
平成30年度	195	178	25,823.80	7	26,968.67	1	197.01	8	164,940.44	1	49.68
令和元年度	209	184	22,738.99	6	2,834.28	1	17,274.82	11	27,424.28	7	36,450.45
合計	946	823	114,680.01	42	76,065.76	5	19,463.64	55	582,820.73	21	82,943.38



資料：都市計画基礎調査（令和2（2020）年度）

2-8. 都市機能の分布と動向

(1) 商業施設の分布と動向

商業施設の徒歩圏内に居住する住民の割合は、令和 22（2040）年時点でも、高水準を維持することが見込まれます。また、徒歩圏人口は全市人口の約 4,700 人減少に対し、約 3,200 人減少することが予想されます。

表 商業施設の徒歩圏人口の動向

項 目	令和 2（2020）年	令和 22（2040）年
全市人口	33,903 人	29,156 人
商業施設徒歩圏人口	27,120 人	23,900 人
商業施設徒歩圏人口／全市人口	80.0%	82.0%

*スーパー・コンビニ・ドラッグストアを対象とし、徒歩圏は 800m で設定

*徒歩圏人口は、「2-1.（4）地区別の人口動向」に基づき算出

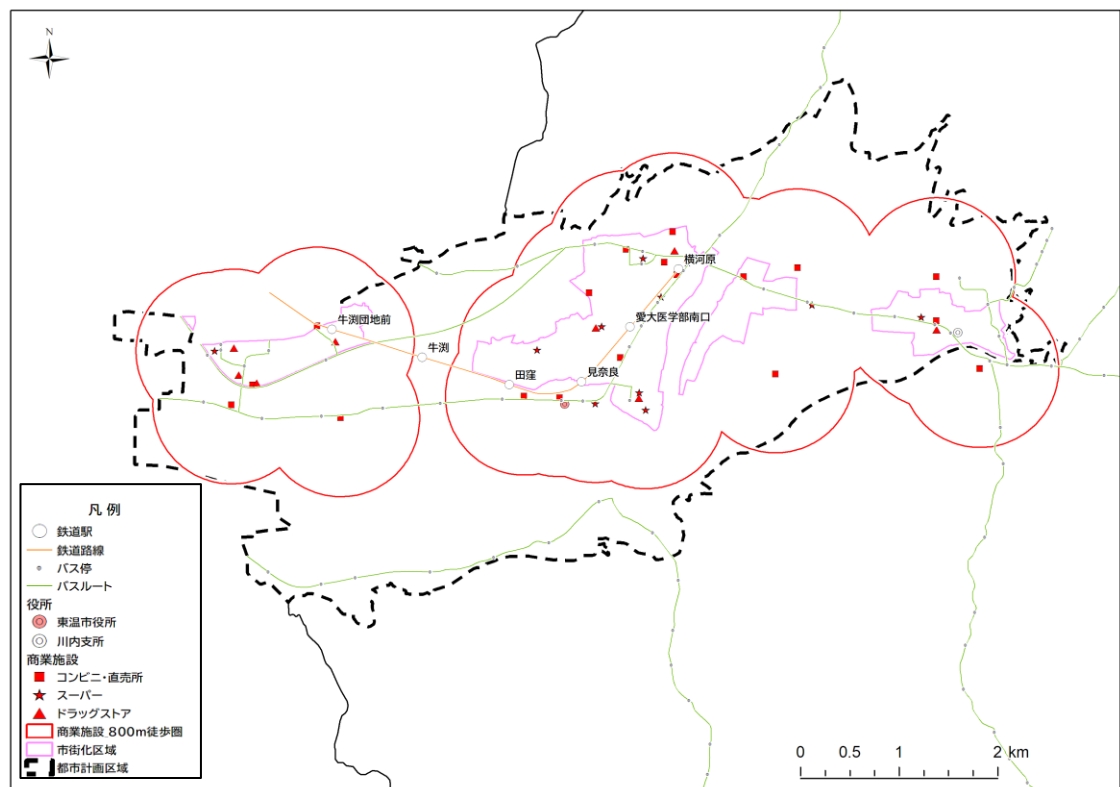


図 商業施設分布

資料：iタウンページ

(2) 医療施設の分布と動向

医療施設の徒歩圏内に居住する住民の割合は、令和 22（2040）年時点でも、現状の水準を維持することが見込まれます。また、徒歩圏人口は全市人口の約 4,700 人減少に対し、約 2,700 人減少することが予想されます。

表 医療施設の徒歩圏人口の動向

項 目	令和 2（2020）年	令和 22（2040）年
全市人口	33,903 人	29,156 人
医療施設徒歩圏人口	24,339 人	21,632 人
医療施設徒歩圏人口／全市人口	71.8%	74.2%

*内科、外科、整形外科、小児科、産婦人科のいずれかを含む医療施設を対象とし、徒歩圏は 800m で設定

*徒歩圏人口は、「2-1.（4）地区別の人口動向」に基づき算出

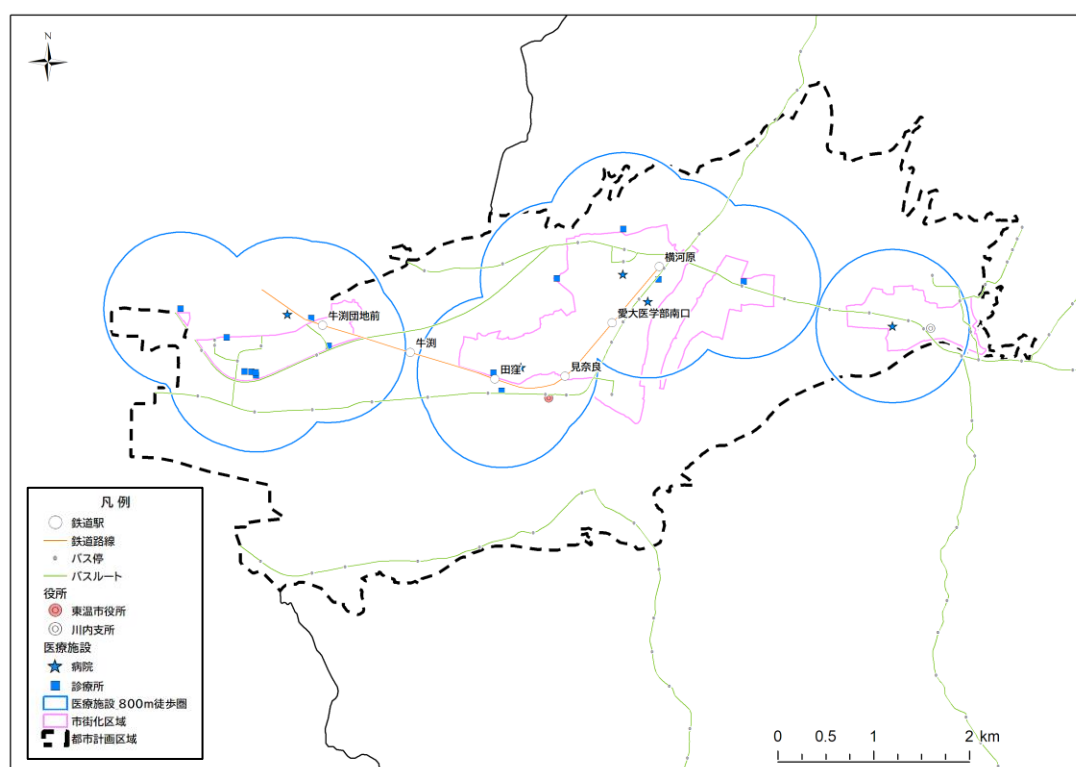


図 医療施設分布

資料：ワムネット

また、医師・歯科医師・薬剤師統計（令和 4（2022）年度調査／令和 4（2022）年 12 月 31 日）によると、全市人口 33,250 人（令和 5（2023）年 1 月 1 日）に対し、医師数は 592 人（愛媛県内 2 位）であり、1,000 人あたり 17.8 人となっています。「医療関連データの国際比較－OECD Health Statistics 2019－（令和元（2019）年 9 月 17 日）」によると、人口 1,000 人あたり医師数は日本では 2.4 人となっていることから、本市ではかなり充実しています。

(3) 高齢者福祉施設の分布

高齢者福祉施設（通所し介護を受けることができる施設）の徒歩圏内に居住する高齢者は、全市高齢者人口が増加するとともに、令和2（2020）年から令和22（2040）年にかけて、約300人増加することが予想されます。

表 高齢者福祉施設の徒歩圏人口の動向

項 目	令和2（2020）年	令和22（2040）年
全市高齢者人口	10,282 人	10,616 人
高齢者福祉施設徒歩圏人口	4,413 人	4,711 人
高齢者福祉施設徒歩圏人口 ／全市高齢者人口	42.9%	44.4%

*人口は65歳以上の高齢者（老年人口）、徒歩圏は500mで設定

*徒歩圏人口は、「2-1.（4）地区別の人口動向」に基づき算出

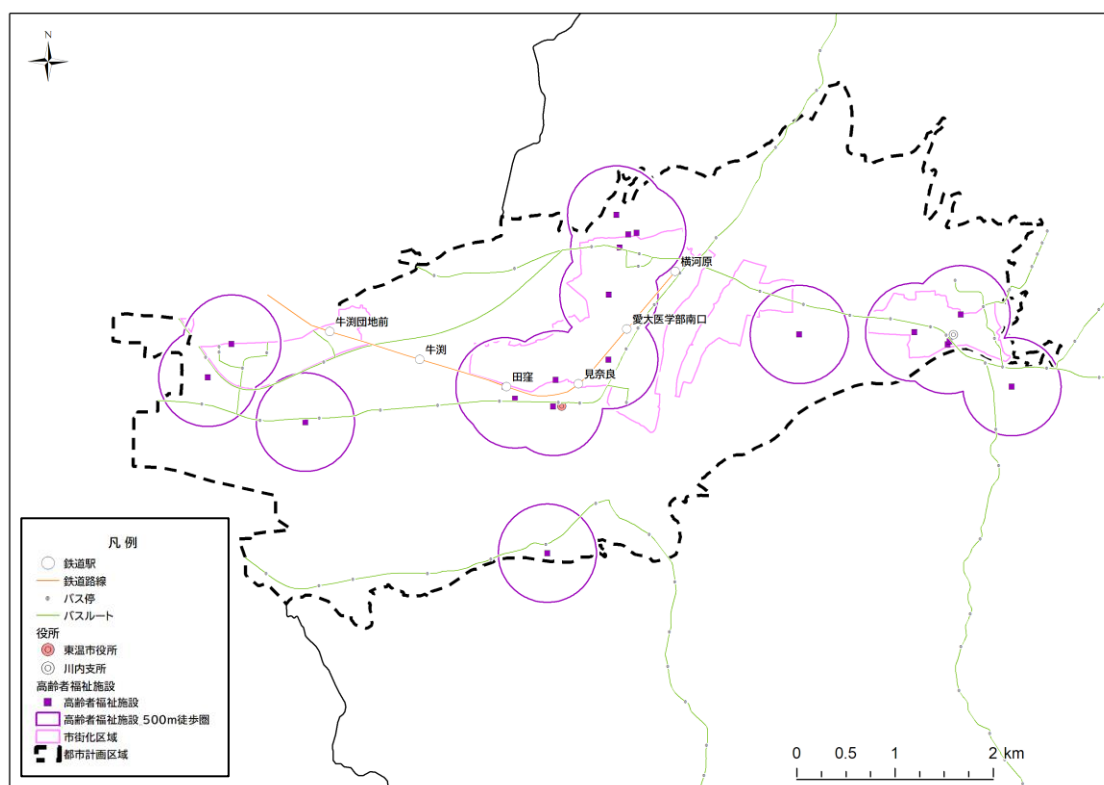


図 高齢者福祉施設分布

資料：介護サービス情報公開システム

(4) 子育て支援施設の分布

子育て支援施設の徒歩圏内に居住する子どもの人口は、全市 0～4 歳人口と同様に、令和 22（2040）年には令和 2（2020）年より約 250 人減少することが予想されます。

表 子育て支援施設の徒歩圏人口の動向

項 目	令和 2（2020）年	令和 22（2040）年
全市 0～4 歳人口	1,156 人	901 人
子育て支援施設徒歩圏人口	974 人	726 人
子育て支援施設徒歩圏人口 ／全市 0～4 歳人口	84.3%	80.6%

* 人口は 0～4 歳人口、徒歩圏は 800m で設定

* 徒歩圏人口は、「2-1.（4）地区別の人口動向」に基づき算出

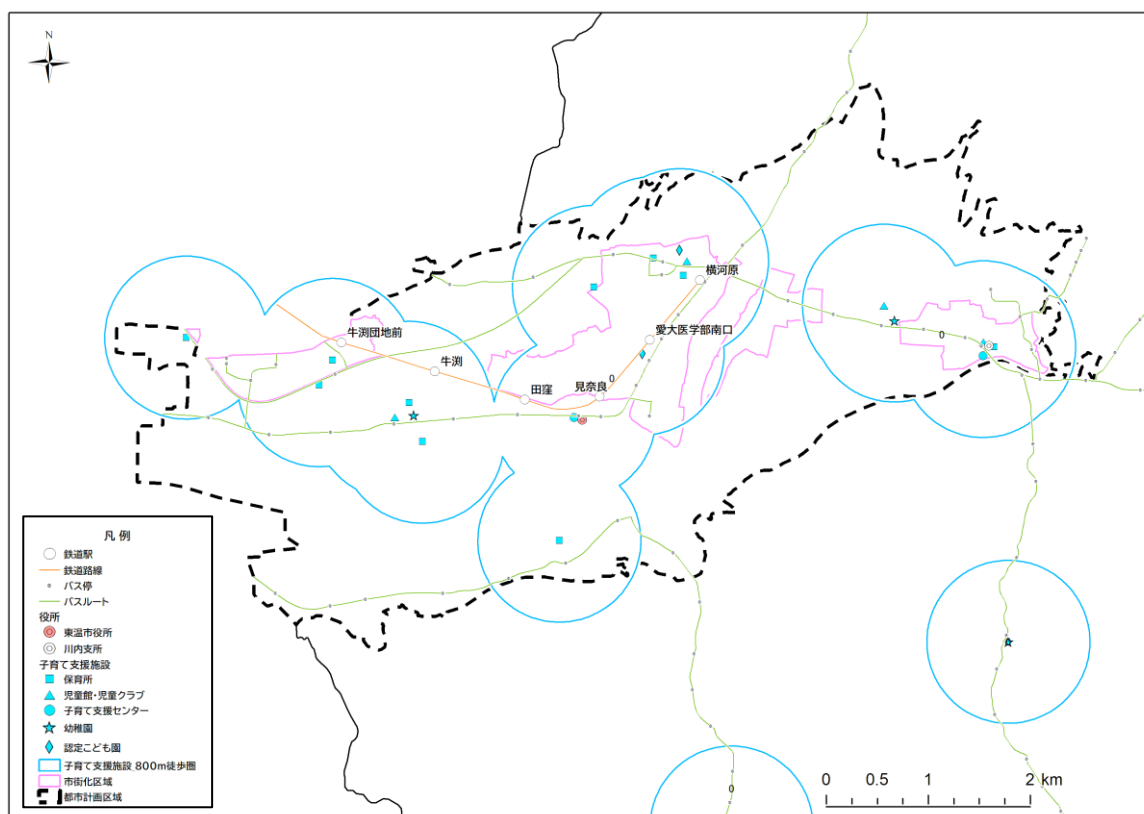


図 子育て支援施設分布

資料：東温市公共施設等総合管理計画

(5) その他施設の分布

1) 教育文化施設

教育文化施設（学校、その他教育施設、図書館・博物館等、スポーツ施設、レクリエーション施設、文化施設、温浴施設、集会施設）は、東温市役所周辺に集中しており、都市計画区域内にある施設は、おおむね公共交通機関の徒歩圏内に位置しています。また、学校や公民館は各地域に点在しています。

* 徒歩圏は鉄道駅から 800m、バス停から 300m、フリー乗降区間は路線から 300m で設定

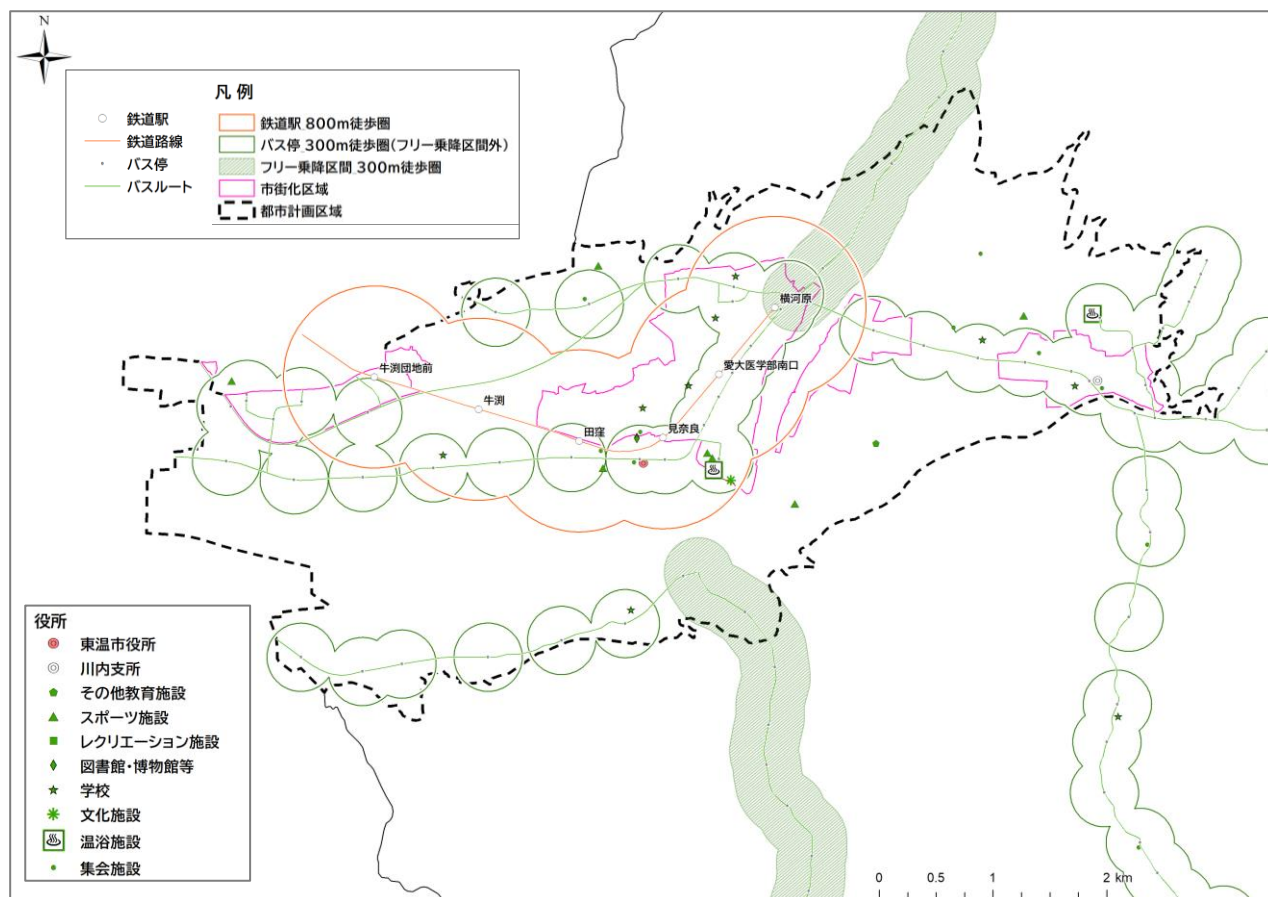


図 教育文化施設分布

資料：東温市公共施設等総合管理計画、民間施設

2) 金融機関

金融機関（銀行、信用金庫、郵便局）は、西部市街地、中央市街地、東部市街地の各市街地にあり、一部市街化区域外に位置しています。

* 徒歩圏は鉄道駅から 800m、バス停から 300m、フリー乗降区間は路線から 300m で設定

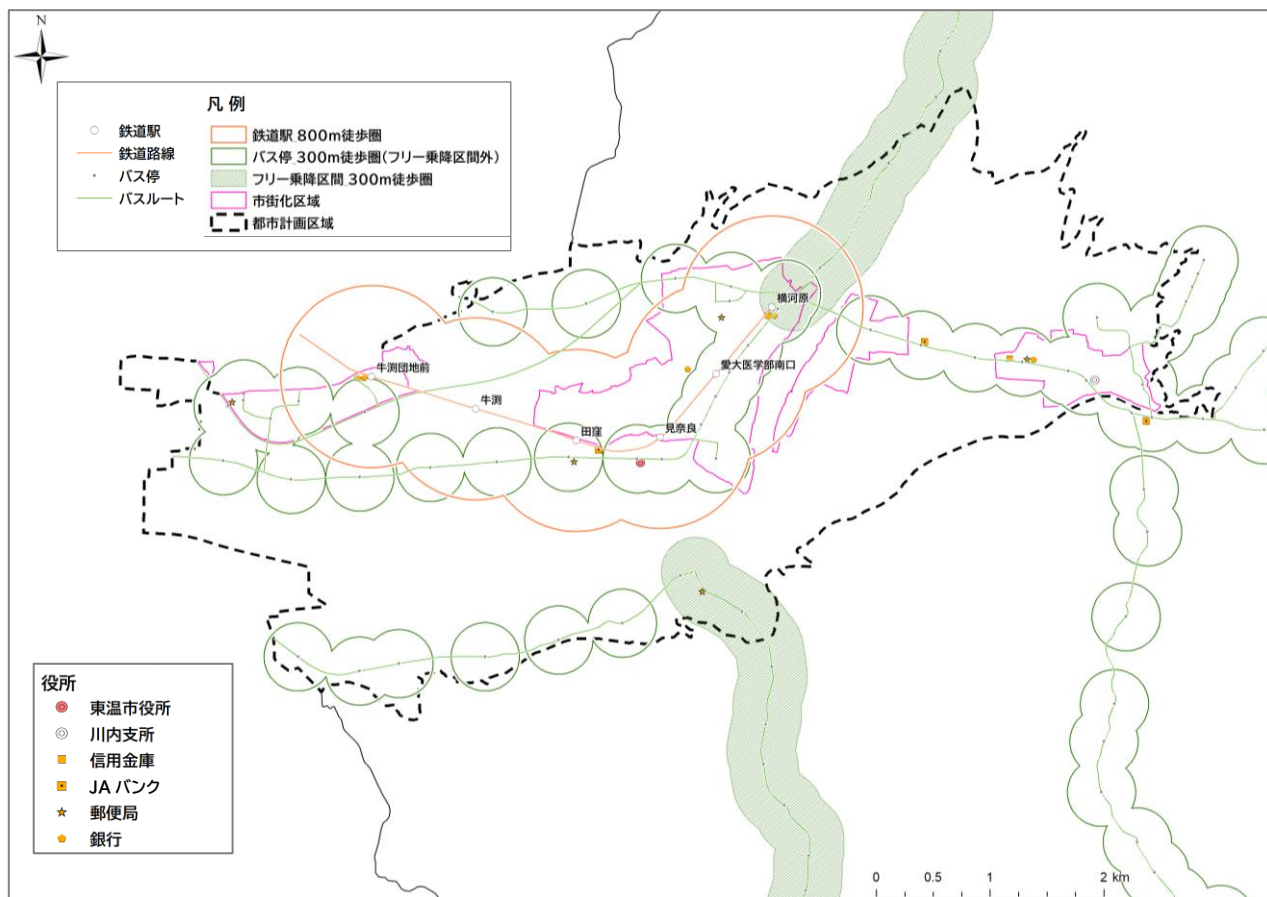


図 金融機関分布

資料：各機関ホームページ（愛媛銀行、伊予銀行、JAバンク、日本郵便）、iタウンページ

都市機能に関する現況特性と課題

都市機能の徒歩圏人口のカバー率は、商業施設や医療施設において、20 年後も高いことが見込まれ、買い物と医療は持続的な利用が推測されます。

一方で、施設カバー率は、高齢者福祉施設で増加し、子育て支援施設は減少することが推測されています。今後、高齢者が増加し、子どもが減少することから、この傾向は継続すると予測されるため、地域のニーズに応じた対応が必要になります。

都市機能を担う施設は、公共だけではなく民間施設もあることから、人口減少に伴う経営方針の見直しにより施設の撤退などが懸念されます。

2-9. 災害の動向

(1) 土砂災害

本市では、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域が指定されています。そのうち、都市計画区域内で指定されている区域は、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）となっています。

市街化区域内のうち、東部市街地の北方・南方の一部と、都市計画区域内の下林・上村地区の都市計画区域周辺に、土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域に指定された地域があります。

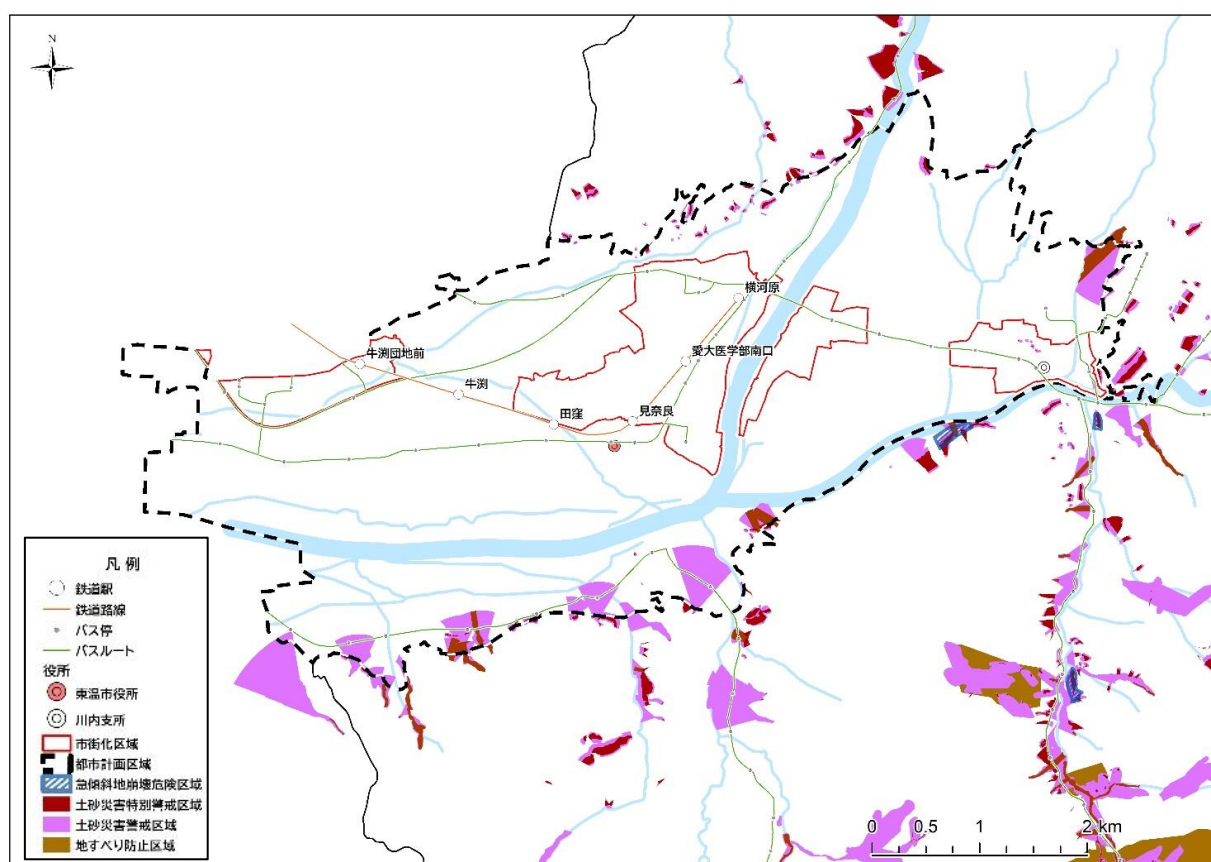
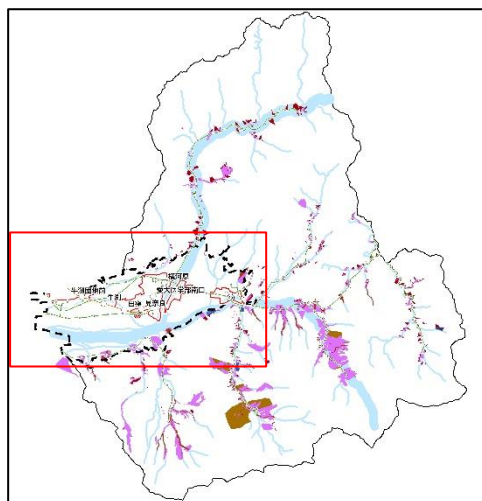


図 土砂災害分布（上図 行政区域 下図 都市計画区域）

資料：国土数値情報、愛媛県（えひめ土砂災害情報マップ）

(2) 大規模盛土造成地

大地震による大規模盛土造成地の滑動崩落等の被害を防止するため、愛媛県において大規模盛土造成地の抽出作業を実施した結果、東温市内では1箇所が該当地として指定されました。

該当地に対し、令和4（2022）年度に土質調査を実施、安全性の把握及び対策方針を検討した結果、直ちに対策工事等が必要な状態ではないとの評価に至ったことから、毎年度の現地での計測等により、経過観察を実施しています。

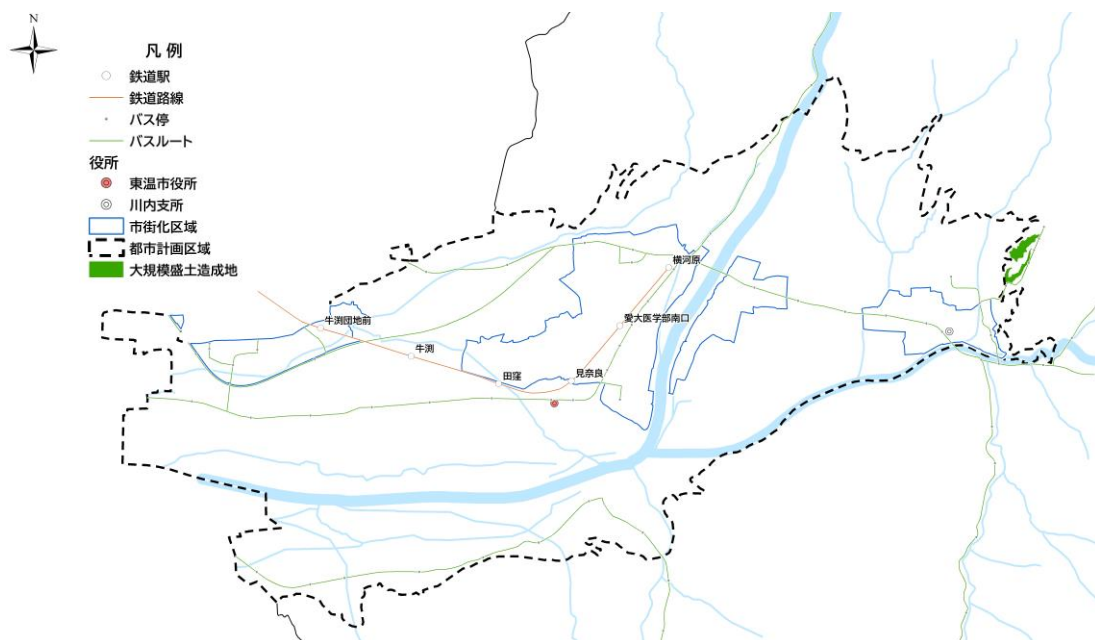


図 大規模盛土造成地分布

資料：愛媛県

(3) 洪水

1) 計画規模降雨

本市の計画規模降雨における浸水想定区域は、重信川水系重信川で指定されています。都市計画区域内では、3.0m未満となっています。

*計画規模降雨：「河川整備の目標とする降雨」を指し、河川流域の大きさや災害の発生状況などを考慮して定めるものとされている。

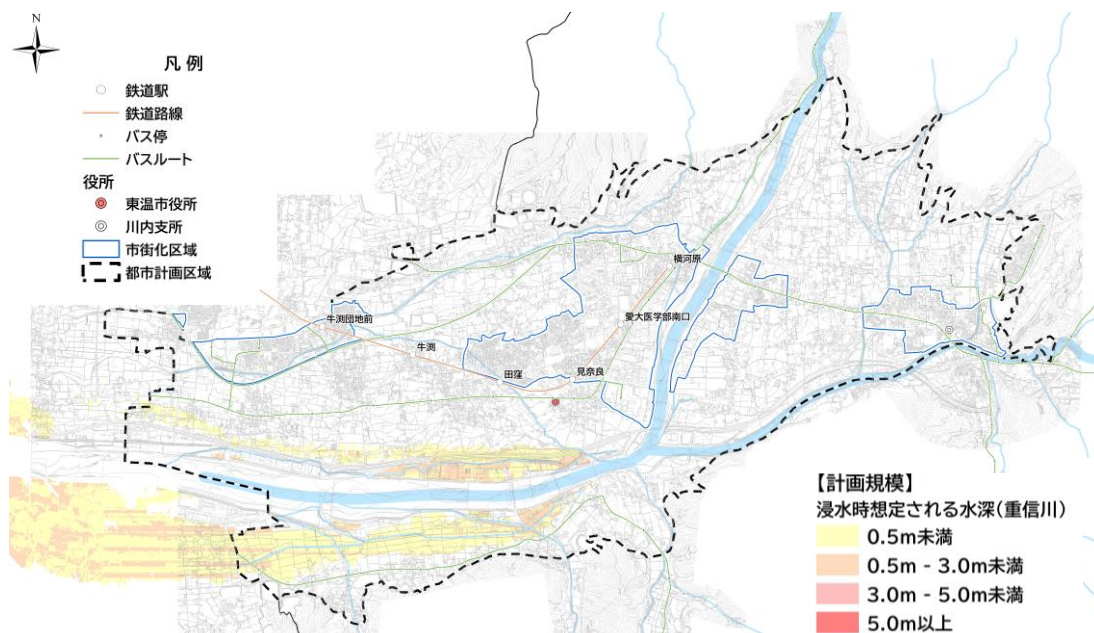


図 重信川水系重信川 浸水想定区域図（計画規模の浸水深）

資料：国土交通省四国地方整備局 松山河川国道事務所

2) 想定最大規模降雨

本市の想定最大規模降雨における浸水想定区域は、重信川水系重信川と、重信川水系内川で指定されています。

* 想定最大規模降雨：過去に観測された最大の雨量により設定されている。

① - 1 最大浸水深（重信川水系重信川）

市街化区域内では、西部市街地の一部が浸水し、3.0m 未満の浸水想定となっています。一方で、市街化調整区域の河川沿いの一部では 5.0m 以上の浸水想定区域がみられます。

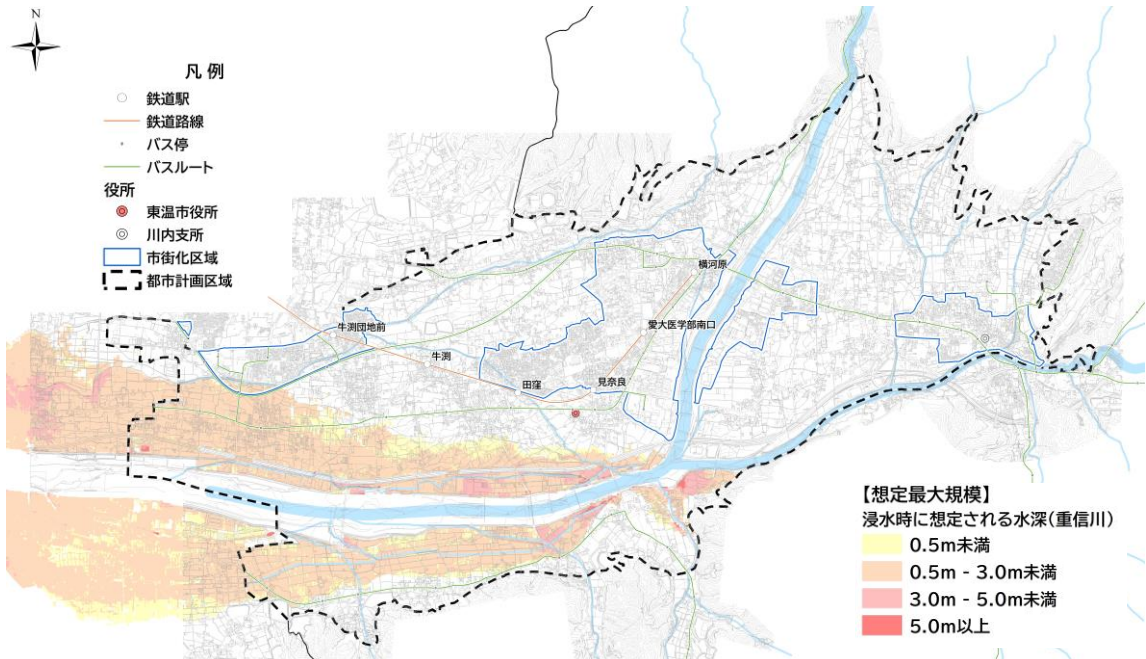


図 重信川水系重信川 浸水想定区域図（想定最大規模の浸水深）

資料：国土交通省四国地方整備局 松山河川国道事務所

① - 2 最大浸水深（重信川水系内川）

市街化区域内はおおむね 3.0m 未満の浸水想定となっていますが、一部、西部市街地の河川（内川）沿いでは 3.0m 以上の箇所があります。

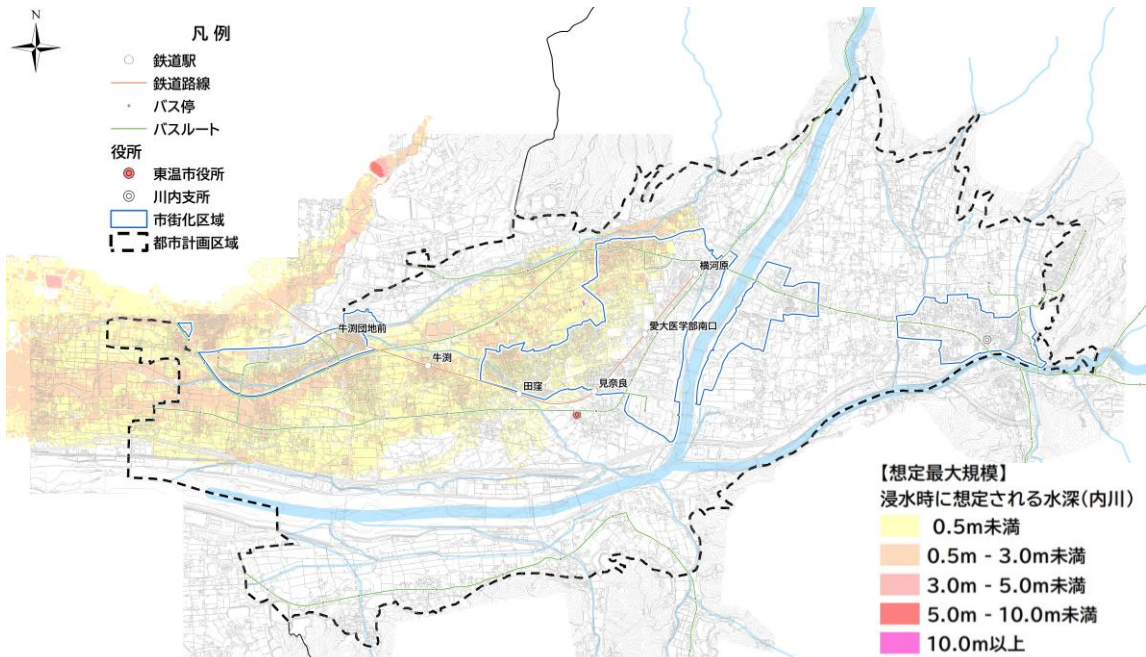


図 重信川水系内川 浸水想定区域図（想定最大規模の浸水深）

資料：愛媛県

① - 3 最大浸水深（重信川水系県管理区間・表川等）

市街化区域内はおおむね 3.0m 未満の浸水想定となっていますが、東部市街地の一部では、3.0m 以上の箇所があります。

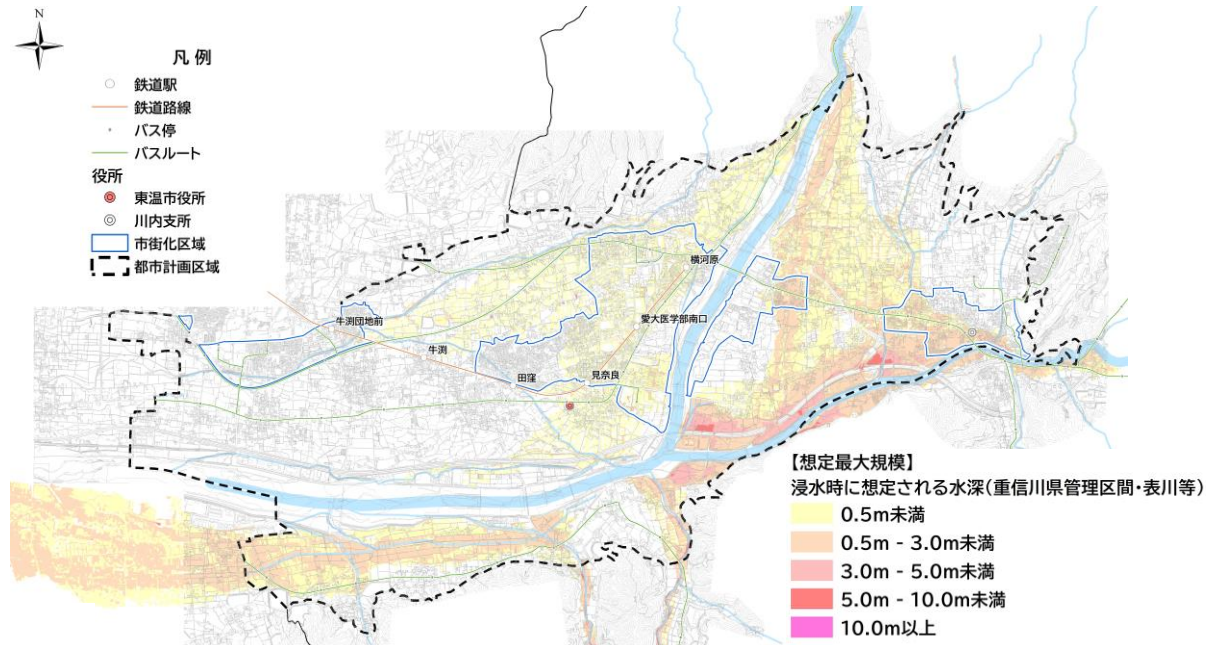


図 重信川水系県管理区間・表川等 浸水想定区域図（想定最大規模の浸水深）

資料：愛媛県

② 浸水継続時間

洪水による浸水継続時間は、おおむね 12 時間未満となっていますが、重信川と表川の合流地点付近、重信川かすみの森公園付近の河川沿い、北野田の中心や南野田の一部では、72 時間以上の地域もみられます。

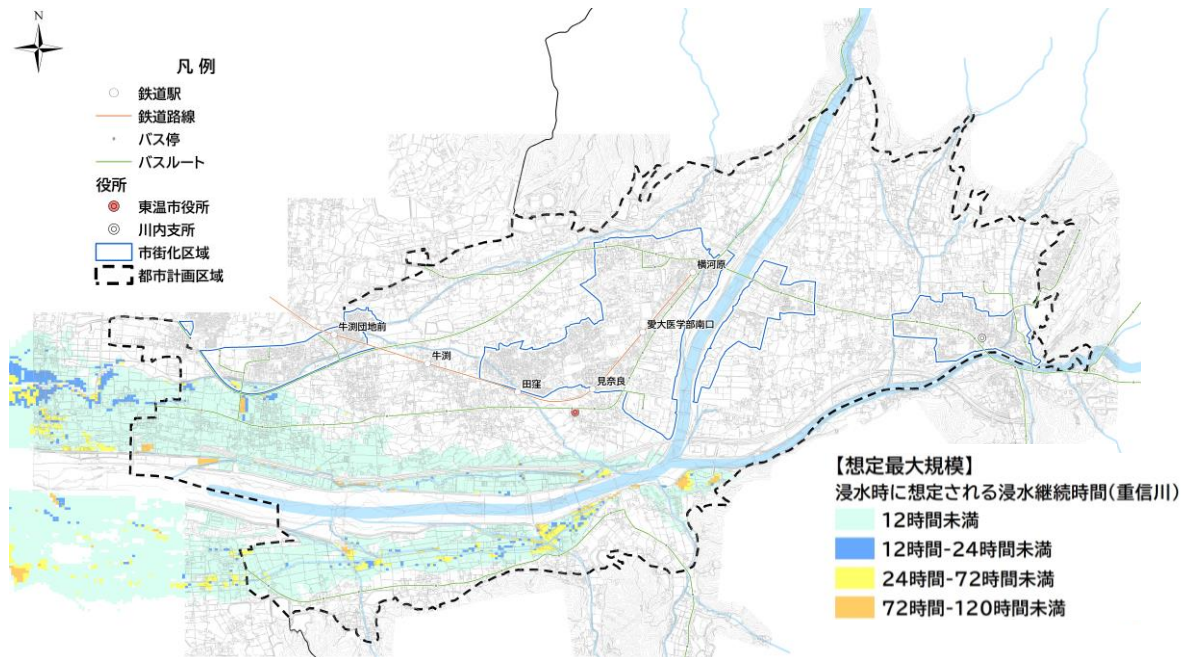


図 重信川水系重信川 浸水想定区域図（浸水継続時間）

資料：国土交通省四国地方整備局 松山河川国道事務所

③ 家屋倒壊等

洪水時の氾濫流や河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域は、本市では重信川水系重信川で設定されており、市街化区域内には該当箇所はありませんが、南野田、田窪、下林や上村など、重信川沿いの地域が想定されています。

＊家屋倒壊等氾濫想定区域：洪水時に家屋が流出、倒壊等のおそれがある範囲を示したもの

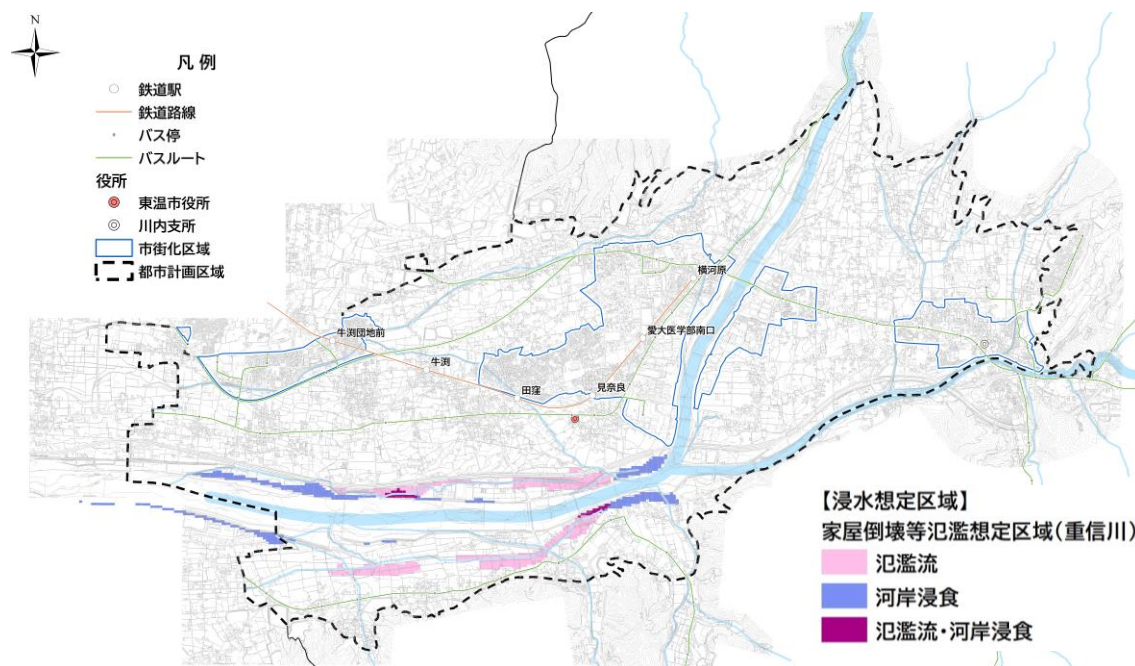


図 重信川水系重信川 浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域）

資料：国土交通省四国地方整備局 松山河川国道事務所

災害に関する現況特性と課題

近年、集中豪雨や台風といった自然災害が多発し、日本全国で不安の声が多く聞かれています。住民が安全に、安心して暮らせるまちづくりの実現にむけた施策が必要となっています。

本市では、市街化区域内の東部市街地の一部が土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域に指定されています。また、主に重信川の河川沿いの地域において、洪水の浸水想定が指定されていることから、避難計画や防災対策等が重要となります。

2-10. 財政の動向

(1) 歳入と歳出構造

歳入に占める自主財源は、横ばいの傾向にあります。平成24（2012）年度と令和4（2022）年度の財政状況を比べると、歳入総額は45.4億円増加しているものの、自主財源は約29億円増となっており、歳入総額に占める割合は減少しているといえます。

歳出は、人件費及び扶助費（社会保障関連費）が約1.4倍増加に対し、投資的経費が減少傾向にあります。

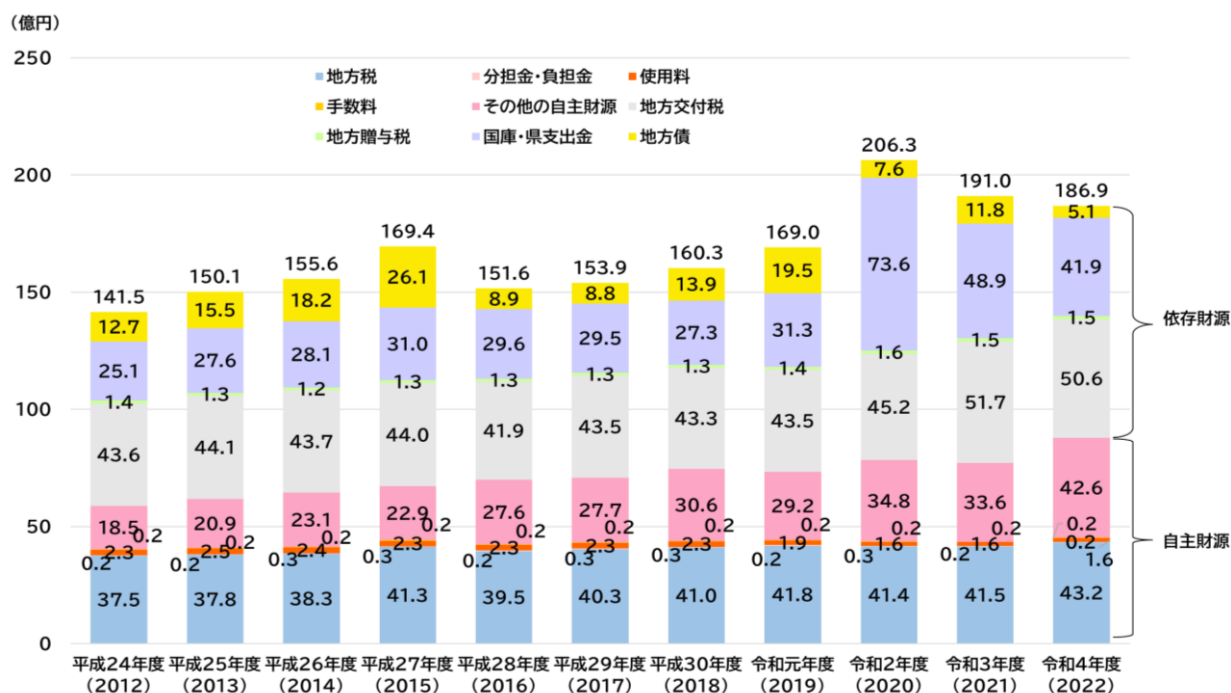


図 歳入の推移

※その他の自主財源：財産収入、寄附金、繰入金、繰越金、諸収入

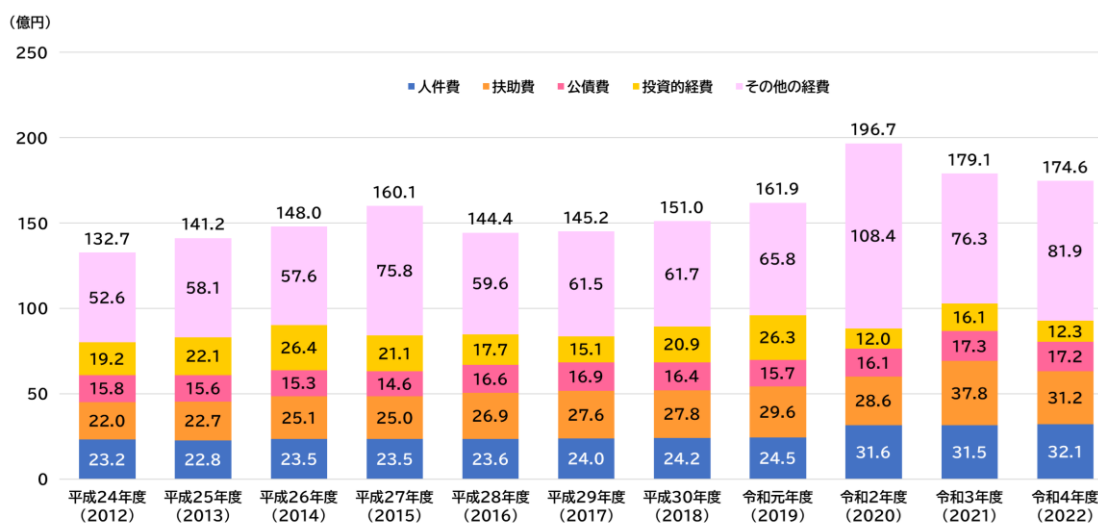


図 歳出の推移

※その他の経費：物件費、維持補修費、補助費等、繰出金、積立金、投資・出資金・貸付金

資料：東温市（財政状況資料集）

（２）公共施設等の維持管理に伴う将来負担

東温市が所有する公共施設は、昭和 44（1969）年から昭和 63（1988）年及び、平成 10（1998）年から平成 11（1999）年の期間に、それぞれ集中して整備を実施しました。

昭和 56（1981）年の新耐震基準以前に建築された施設は、全体の 45.5%となっています。

今後、新規整備は行わないことを前提としていますが、更新時には施設の複合化を検討しつつ、ニーズに応じた機能の存続を図った上で、将来の更新費用を縮減する必要があります。

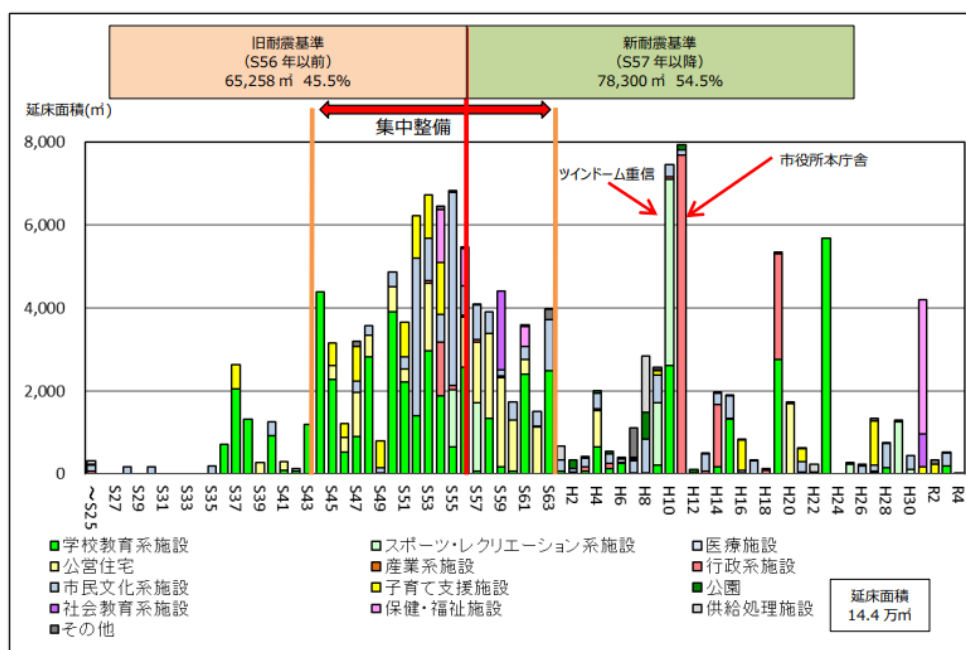


図 公共施設等 築年別の延床面積状況

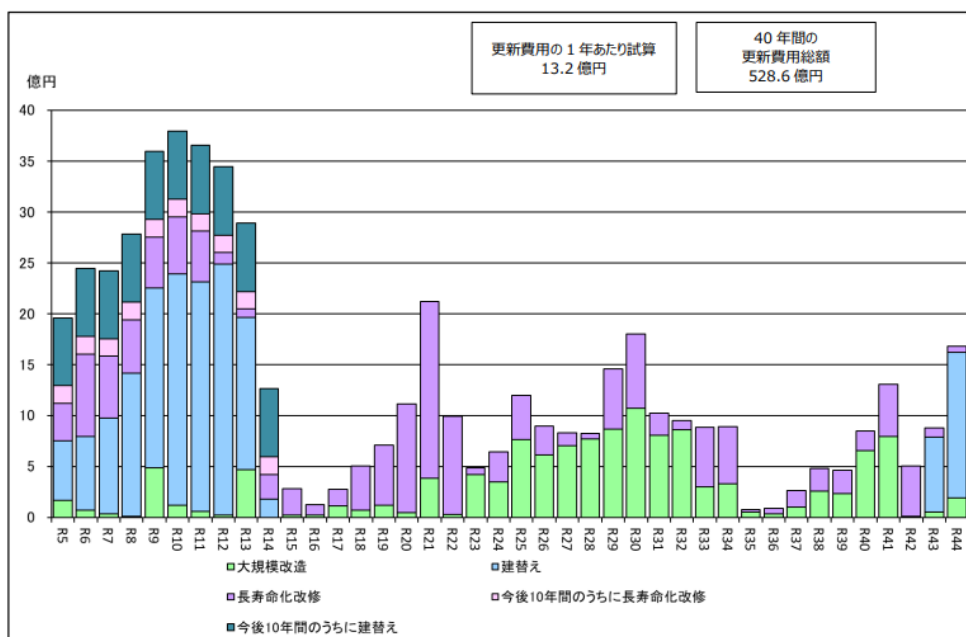


図 公共施設等 改修・更新費用の試算（平準化後）

資料：東温市公共施設等総合管理計画より抜粋

(3) 地価の動向

地価は、区域の種類に関わらず下落傾向にあり、令和2（2020）年度の地価は、平成7（1995）年度と比較すると約5割まで落ち込んでいます。

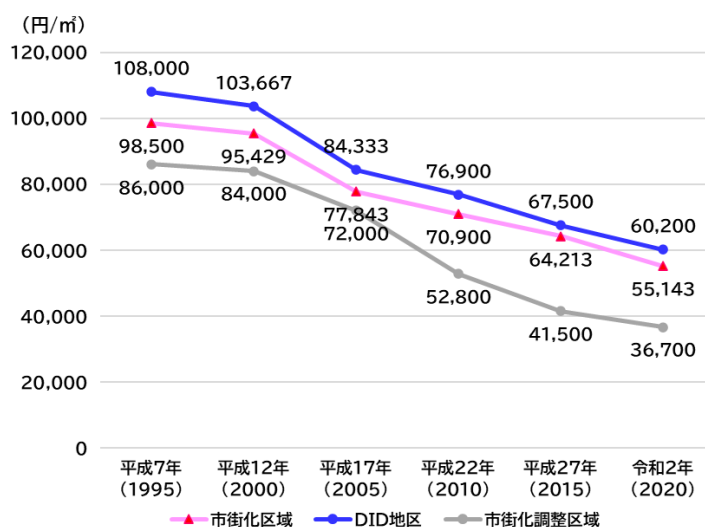


図 区域ごとの平均地価の推移

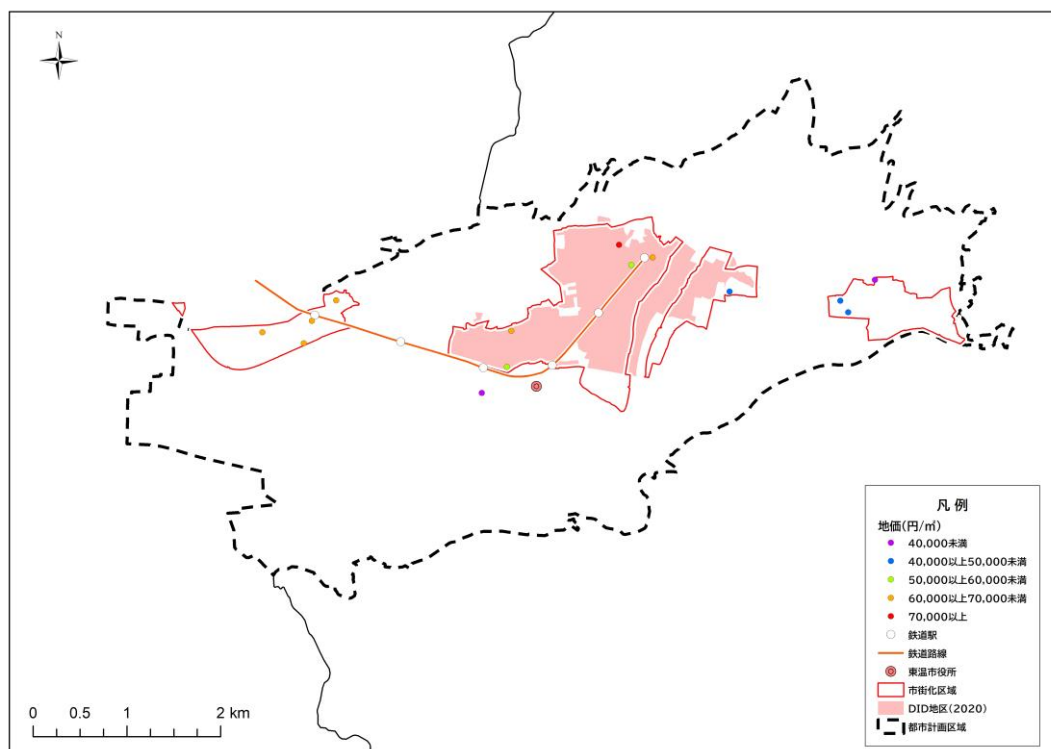


図 地価分布図（2020）

資料：地価公示、都道府県地価調査

財政に関する現況特性と課題

人口減少と少子高齢化による影響は、市民税や地価の下落に伴う固定資産税等の市税の減少のほか、扶助費などの義務的経費の増加が懸念されます。また、公共施設の同時期の老朽化に伴う改修・更新費用といった維持管理に必要なコストもあり、財政面への影響が生じるおそれがあります。

2-11. 都市構造の評価

都市構造の評価では、都市モニタリングシートを用い、全国平均及び近接している他市町（松山市・西条市・伊予市・砥部町・松前町）と相対比較した結果を示します。特徴的な項目は次のとおりです。

＊現在の年度とデータの出典年度に差異があるため、施設の有無など実態と異なる可能性がある。

・DID 人口密度の10年変化率が最も高い	107%	(1位/6市町中)
・人口密度の10年変化率が高い	98%	(2位/6市町中)
・地価（平均）住宅地 [円/㎡] がやや高い	42,608 円/㎡	(3位/6市町中)
・農業産出額 [千万円] がやや低い	274 千万円	(4位/6市町中)
【医療施設】		
・徒歩圏人口カバー率 [%] が低い	75%	(5位/6市町中)
・利用圏平均人口密度 [人/ha] が高い	16 人/ha	(2位/6市町中)
【福祉施設】		
・徒歩圏人口カバー率 [%] がやや高い	73%	(3位/6市町中)
・利用圏平均人口密度 [人/ha] がやや高い	12 人/ha	(3位/6市町中)
【商業施設】		
・徒歩圏人口カバー率 [%] が低い	49%	(5位/6市町中)
・利用圏平均人口密度 [人/ha] がやや高い	18 人/ha	(3位/6市町中)
・市民一人あたりの税収額がやや低い	113 千円	(4位/6市町中)
・市民一人あたりの歳出額が高い	450 千円/人	(2位/6市町中)
・従業者一人あたりの第三次産業売上高がやや高い	208,934 千円	(3位/6市町中)

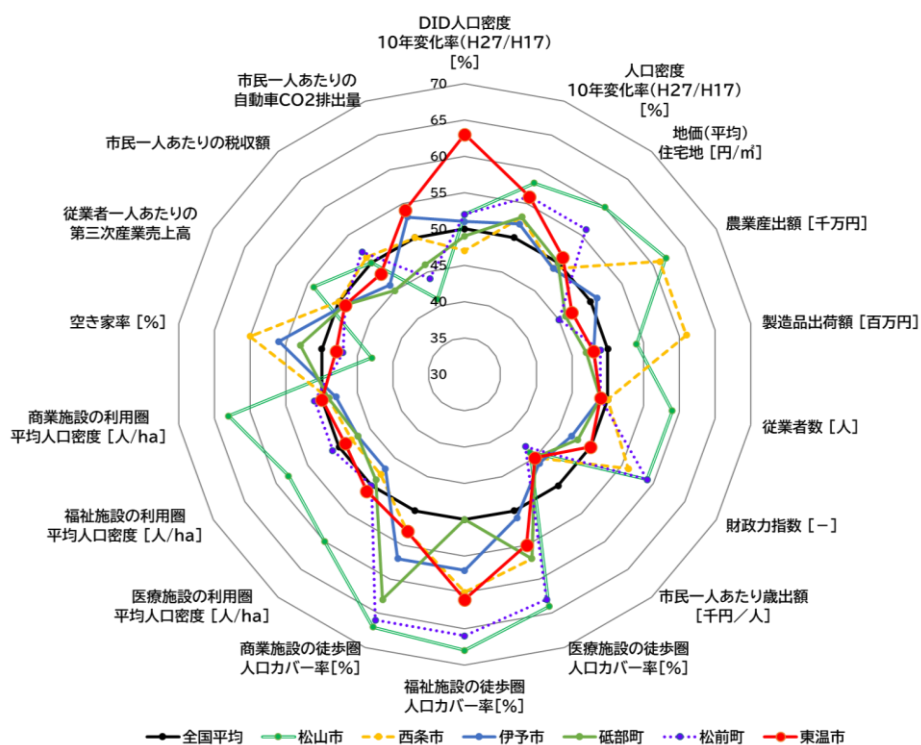


図 都市構造の評価 資料：都市モニタリングシート（国土交通省）

都市構造に関する課題

都市モニタリングシートによる近接他市町との比較では、医療施設と商業施設の利用圏平均人口密度が高く、徒歩圏人口カバー率が低いことが挙げられます。また、福祉施設の利用圏平均人口密度が高く、徒歩圏人口カバー率もやや高いことから、利便性が高いといえます。本計画で分析している「都市機能分布」とは性質が異なるため、あくまでも比較時の評価であることに留意し、今後の都市づくりの検討に活用します。

2-12. 市民意向の把握

(1) 令和5年度市民アンケート調査（都市計画マスタープラン・立地適正化計画）

1) 調査の目的

東温市において、「都市計画マスタープラン（平成18年度策定）」の改定及び「立地適正化計画」の策定に際し、これからの東温市での暮らしについての考え、また、まちづくりに対する満足度や重要度等について把握し、市民の意向を計画の策定や改定に反映することを目的として実施しました。

2) 調査の対象

調査地域：東温市全域

調査対象：東温市にお住まいの18歳以上の市民2,000人

3) 実施方法

配布回収：郵送による配布、回収

調査期間：令和5（2023）年7月3日発送～令和5（2023）年7月30日締切

4) 回収結果

配布数	住所不明	回収数	回答率
2,000	8	795	39.9%

5) 結果概要

① 東温市の現状とこれからのまちづくりに対する満足度と重要度

東温市の現状とこれからのまちづくりに対する満足度と重要度の関係では、どの分野においても「満足」「重要」という結果になっています。

この結果を8つの分野別にして相対的にみると、満足度が低く重要度が高い傾向がみられるのが、「防災・防犯」、「市街地」となっています。また、満足度は低いものの、重要度もあまり高くない項目は住宅分野で、自然・景観分野の満足度が特になくなっていきます。

一方で、重要度・満足度がともに高い傾向にあるものは環境分野、次いで道路交通分野となっています。

右図は、満足度、重要度に2点～-2点の評価点を付与し、評価点の平均から散布図を整理したもの。

満足・とても重要	+2点
ある程度満足・やや重要	+1点
どちらともいえない	0点
やや不満・あまり重要ではない	-1点
不満・重要でない	-2点



図 満足度と重要度の関連

表 8 分野の各項目（満足度・重要度）

道路・交通	1. 市外・県外への広域的な幹線道路の整備	環境	1. 環境との調和に配慮した道路や河川などの整備
	2. 身近な生活道路の整備		2. 上下水道の整備水準の向上
	3. 快適な遊歩道や自転車道路の整備		3. 生活排水対策などによる河川などの水質浄化
	4. サイクリングやハイキングが楽しめる遊歩道などの充実		4. 太陽光などクリーンエネルギーの利用促進への取組
	5. 道路舗装など適切な管理の充実		5. 環境負荷の少ない公共交通機関の利用促進
	6. カーブミラーなど交通安全施設の充実		6. ごみの減量化・再資源化の促進
	7. 駅舎の改善や駅前広場などの整備		7. 環境に関わる普及・啓発や環境活動への支援
	8. 松山市などの近隣市町へのアクセスの利便さ		8. 騒音や悪臭など公害対策の充実
	9. 運行本数の増便など鉄道サービスの充実		9. ご近所の人と人とのつながり
	10. 路線やバス停などバスサービスの充実		10. 地域ブランドカ「さくらセレクト」等の推進
	11. 鉄道とバスの連携の充実	市街地	1. 商業地（フジグラン、フジ周辺）の活性化
	12. 駅・バス停周辺の駐車場・駐輪場の整備		2. 横河原商店街の再生
	13. 予約制乗合タクシーの運行区域の充実		3. 身近な店舗の充実
	14. 道路・交通におけるバリアフリー化の推進		4. 空き店舗の活用促進
公園	1. 子どもの遊び場などが充実した公園の整備		5. 災害の危険性の高い市街地の改善
	2. 高齢者が余暇活動を楽しめる公園の整備		6. 幹線道路沿道における計画的な市街化の誘導
	3. スポーツ、ジョギングなどができる公園の整備		7. 横河原駅などの鉄道駅周辺の開発・誘導
	4. 水辺など親水性豊かな公園の整備		8. 工場などの産業地の開発・誘導
	5. 動植物が生育、生息する自然豊かな公園の整備		9. 中小零細企業への支援の充実
	6. 火災延焼防止や避難場所となる公園の整備		10. 比較的大規模な未利用地の有効利用
	7. 遊具などの公園施設における安全管理		11. 愛媛大学との連携による医療系産業の活性化
	8. 公園におけるバリアフリー化の推進		12. 松山圏域での一体的なまちづくり連携の強化
公共施設	1. 地域のコミュニティの中心となる公民館などの充実	住宅	1. 快適な住宅地の形成
	2. 学習や交流など多様な機能をもつ複合的な施設の充実		2. 鉄道駅周辺におけるマンションなどの供給促進
	3. スポーツが楽しめる運動場などの充実		3. 戸建て住宅の供給促進
	4. 自然とふれあえるレクリエーション施設の充実		4. 多世代向け住宅の供給促進
	5. ふるさと交流館（さくらの湯）など老若男女が交流できる施設の充実		5. 住宅の建て替え・改修の支援
	6. 公共施設におけるバリアフリー化の推進		6. 高齢者や障がい者向けリフォームの支援
自然・景観	1. 山並みの景観保全	防災・防犯	7. 太陽光発電の導入支援など環境にやさしい住宅の普及
	2. 里山や棚田などの田園の景観保全		8. 田園集落地の維持
	3. 社寺などの歴史遺産の継承		9. 空き家住宅の活用など中古住宅の流通促進
	4. 市街地のまちなみ景観の形成		1. 建物の耐震化や不燃化の促進
	5. 屋外広告物の規制・誘導		2. 地震災害などによる被害の軽減や救助体制の充実
	6. 街路樹の整備などによる緑化の推進		3. 河川整備などの浸水対策の充実
	7. 河川や溪谷などの水辺の環境保全		4. 砂防施設整備などのかけ崩れ対策の充実
	8. 農林業の振興と農用地の維持・保全		5. 防災マップや避難マニュアルなどの情報提供
	9. 貴重な動植物の保護		6. 地域防災・防犯活動への支援
			7. 防犯灯の充実

表 満足度・重要度の項目別順位

順位	満足度		重要度	
	（満足）	（不満）	（重要）	（重要でない）
1	道路・交通 1.	市 街 地 4.	防災・防犯 7.	住 宅 2.
2	自然・景観 1.	住 宅 9.	防災・防犯 2.	環 境 10.
3	道路・交通 8.	市 街 地 2.	防災・防犯 3.	自然・景観 5.
4	市 街 地 1.	道路・交通 12.	防災・防犯 4.	住 宅 4.
5	環 境 2.	住 宅 5.	防災・防犯 5.	公共施設 5.

② 東温市の住みやすさと定住意向について

東温市の住みやすさについて、「住みやすい」又は「どちらかといえば住みやすい」と回答した人の割合が約92%であり、現状の東温市について住みやすいと感じている市民が多いことが確認できます。

また、今後も東温市に住み続けたいかという質問について、「住み続けたい」又は「どちらかといえば住み続けたい」と回答した人の割合が約94%であり、市民の定住意向が高いことが確認できます。

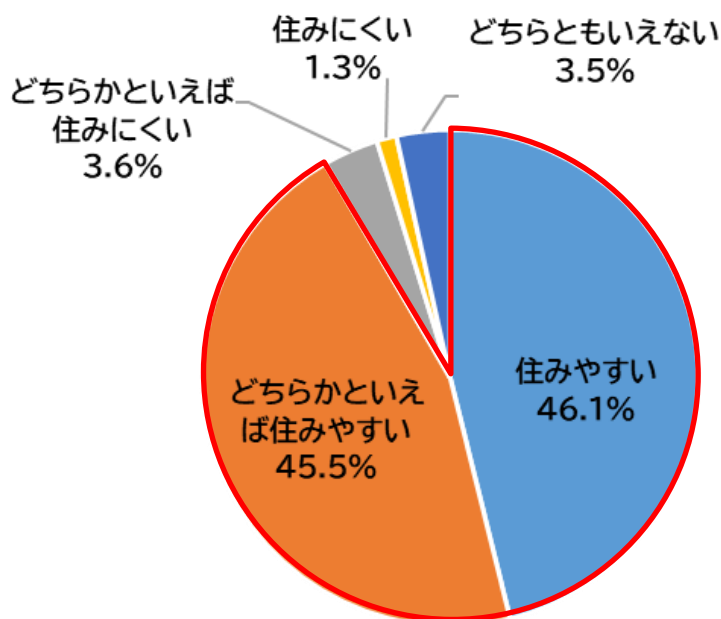


図 東温市の住みやすさ

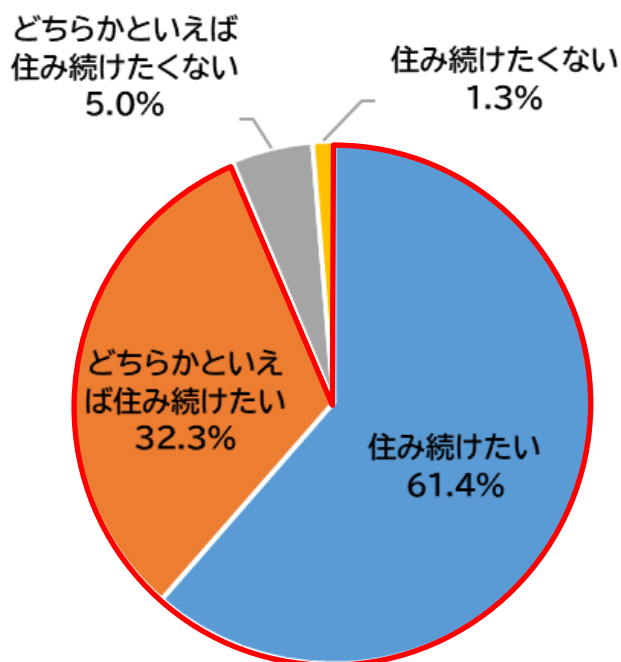


図 これからの定住意向

③ 東温市の目指すべき将来像

東温市が将来目指すべきまちづくりの方向性として、市民からは「保健・医療・福祉の充実したまち」、「安全・安心な住環境の整備を優先するまち」、「美しい自然環境や景観が誇れるまち」、「災害に強く安全安心に住み続けられるまち」を挙げる回答が多くみられました。

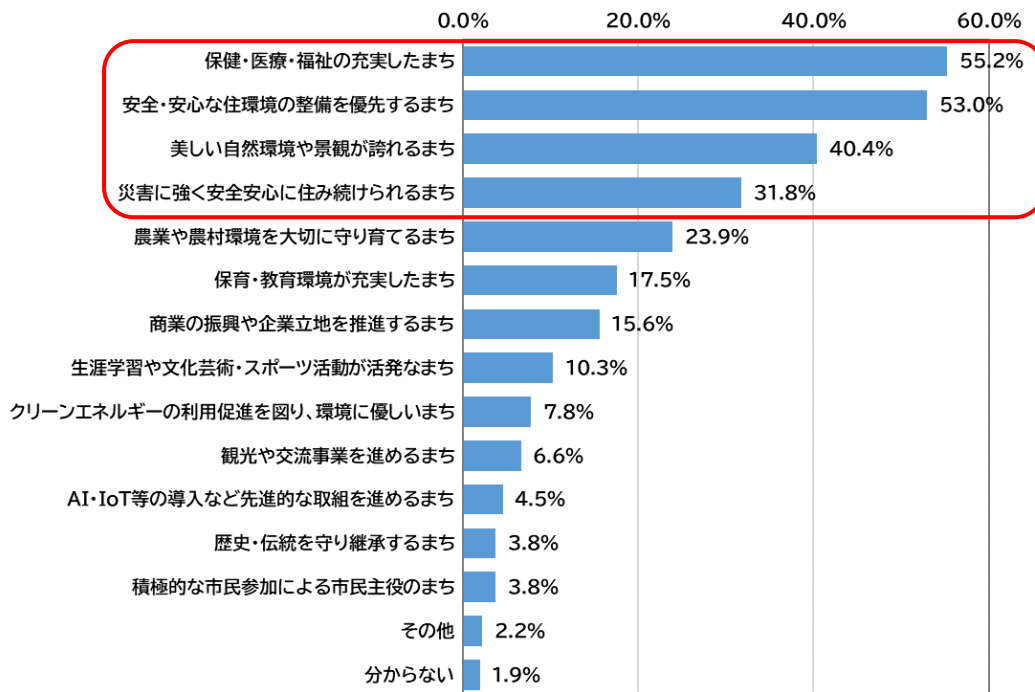


図 東温市の目指すべき将来像

④ 定住化促進のための取組・施策

東温市への定住化促進のために取り組むべき内容について、「医療・福祉の充実」、「子育て支援の充実」、「雇用の創出・確保」、「交通利便性環境の充実」を挙げる回答が多くみられました。

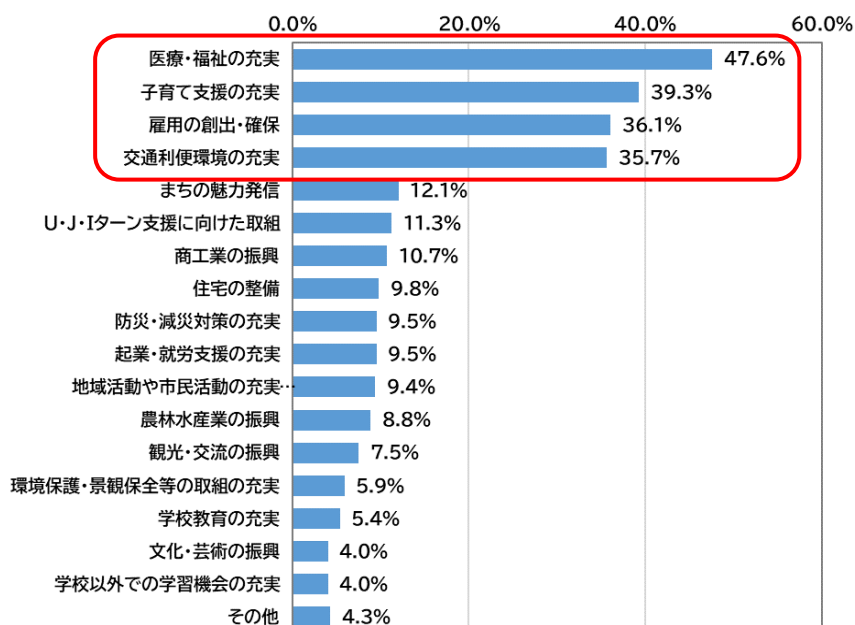


図 定住化促進のための取組・施策

⑤ 各地域での今後充実してほしい施設

自宅、鉄道駅、職場、幹線道路沿いの周辺に、充実してほしいと回答のあった施設は、次のとおりです。必要とされている施設のうち、50%以上の回答があった施設は、食料品店舗、大型ショッピングセンター、日用品店舗となっています。

傾向として、自宅、職場周辺に買い物ができる店舗の要望が高く、幹線道路沿線周辺に大型ショッピングセンターや電気製品・家具や趣味用品などの専門店が望まれています。

一方で、鉄道駅、バス停周辺への充実してほしい施設については、40%以下の回答が多くみられましたが、大型ショッピングセンターを望む声が高くなっています。

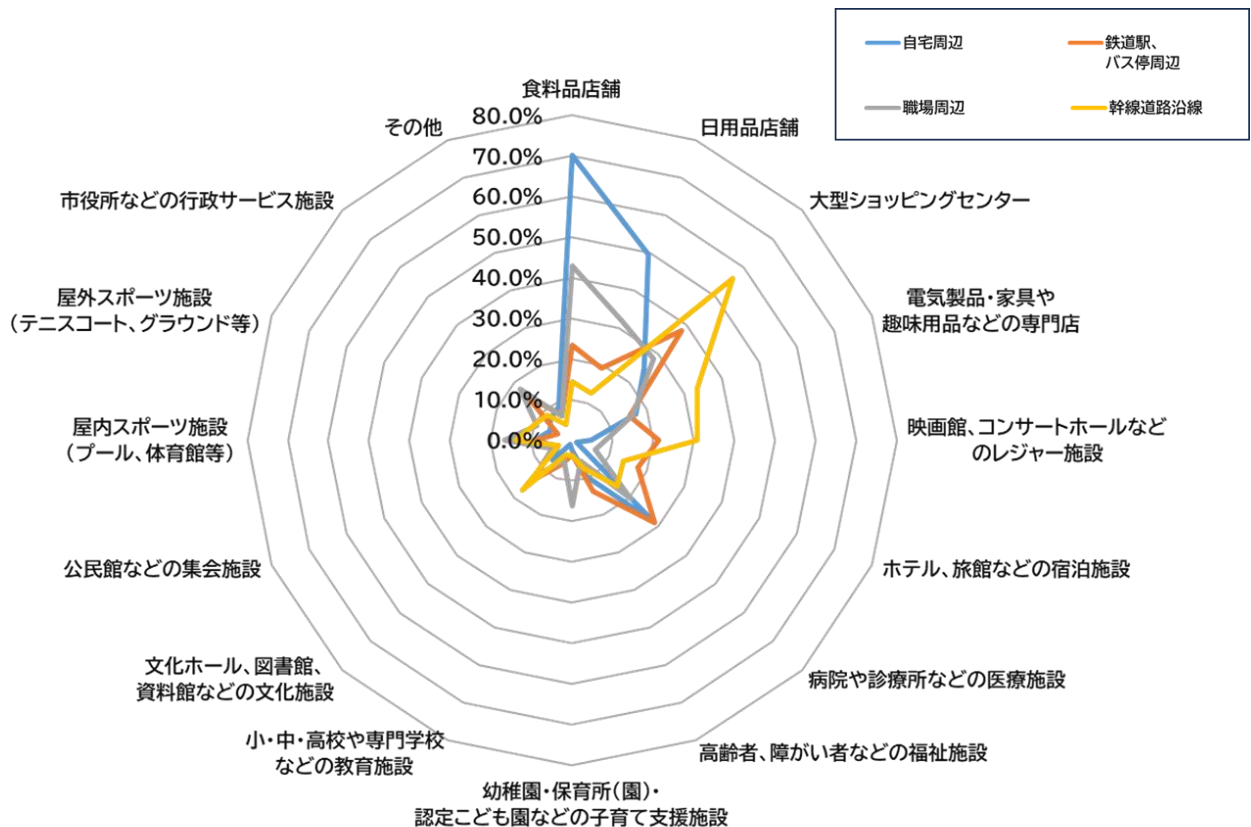


図 各地域で充実してほしい施設

市民意向に関する現況特性と課題

令和5(2023)年度のアンケート調査結果では、防災・防犯分野の各項目に対する満足度が低く重要度が高いことから、今後の整備・対策が必要となってきます。

また、現状の東温市を住みやすい、これからも住み続けたいと回答した市民がともに9割を超えていることから、住みやすく住み続けたい意向が高いことが確認できました。

さらに、目指すべき将来像と定住化促進のための取組について、医療・福祉分野をはじめとして、安全、安心、子育て、雇用、交通利便性への期待が高い傾向があります。また、今後充実させてほしい施設のうち、買い物するための店舗が多く挙げられていることから、企業誘致等にも引き続き取り組んでいくことが重要となります。

2-13. 現況特性のまとめ

現況と特性からみえる本市の姿を次のとおり整理しました。（凡例：＊弱み、＊強み、＊市民意向）

【現況と特性からみる東温市の姿】

概 況		
都市近郊からのアクセスが容易 関西方面へのアクセスが容易 心地よい都市近郊田園都市 ＊観光者、移住者の増加		
項目	弱み（現況）	強み（特性）
人口	総人口の減少 老年人口の割合増加 市街地の人口密度の低下 ＊生産年齢人口の減少に伴う税収の減少	昼間人口が多く、流入超過 ＊雇用機会の創出促進、企業誘致
土地利用	空家等の増加 ＊地域活力が低下	住宅用地（空家等も含む）が多い ＊移住促進への利活用
都市計画	都市施設の維持管理費用 ＊一人あたりの負担コストが増加	東温スマートインターチェンジの開通 ＊企業誘致の促進 ＊防災面での交通アクセス強化 ＊観光地へのアクセス良好 上水道施設の耐震化率が高い ＊震災時においても安定的に浄水処理を行うことが可能
産業	産業全体 ＊担い手の減少（※人口とも関連） 農業の衰退 ＊耕作放棄地の増加 ＊農地の多面的機能の喪失	第3次産業の就業者数増加 ＊多様な働き方（ニューノーマル）の発展 工業、商業の発展 ＊税収の増加
都市交通	年間乗員数が減少傾向 鉄道・バスより自動車を利用し、 買い物に公共交通を利用しない ＊公共交通利用者の減少	公共交通の徒歩圏カバー率が高い 居住地からのバス停までのアクセス時間が短い（10分未満）市民が多い ＊パーク＆ライドの利用促進
住宅・建築物	全建築物のうち、20%ほど旧耐震基準の建築物がある 空家等が増加傾向 ＊発災時、倒壊に伴う被害の増加	新築の建築物のうち、住宅用地が多い 空家等の支援施策による住宅の供給促進 ＊移住者の増加が見込める

【現況と特性からみる東温市の姿】

項目	弱み（現況）	強み（特性）
都市機能	高齢者福祉施設（通所型のみ）と子育て支援施設の徒歩圏力カバー率が減少見込 ＊利便性が低い	商業施設と医療施設の徒歩圏力カバー率が増加見込 ＊利便性が高い ＊商業・医療機能の持続的な維持 人口 1,000 人あたり医師数充実度が高い ＊医療機能の維持 重信川を活かしたまちづくり ＊かわまちづくり計画の推進
災害	重信川、内川の想定最大規模降雨による浸水深が 3.0m 以上のエリアあり ＊現状の居住エリアへのリスクあり	行政区域が内陸部にある ＊津波災害は発生しない
財政	社会保障関連費の増加見込 公共施設等の維持管理費用の確保（※都市機能とも関連） ＊一人あたりの負担コスト（税）が増加 ＊行政サービスの低下	地価下落による住宅購入価格減額 ＊移住者の増加が見込める
都市構造	近接他市町（松山市、西条市、伊予市、砥部町、松前町）との比較	
	商業施設と医療施設の徒歩圏人口力カバー率が低く、利用平均人口密度が高い ＊利便性が低い	福祉施設（全般）の利用圏平均人口と徒歩圏人口力カバー率が高い ＊利便性が高い

	市民アンケートより	
	要望含む改善点など	良い点など
	<u>定住化の促進のための取組</u> ①医療・福祉の充実 ②子育て支援の充実 ③雇用の創出・確保 ④交通利便環境の充実 <u>満足度が低い項目</u> ①空き店舗の活用促進 ②空家住宅の活用など中古住宅の流通促進 ③横河原商店街の再生 ＊定住促進と満足度向上のため、施策展開が必要 鉄道、バス停周辺に大型商業施設の要望が高い ＊誘導施設候補として検討が必要	<u>定住意向が高い（94％）理由</u> ①自然や空気などの環境がよい ②住み慣れて愛着がある ③買い物など日常生活が便利 ④保健・医療サービスが整っている <u>満足度が高い項目</u> ①市外県外への広域的な幹線道路の整備 ②山並みの景観保全 ③松山市などへの近隣市町へのアクセスの利便さ ＊定住意向と満足度維持、又は向上のための施策展開が必要

立地適正化計画とは
序章
上位・関連計画
第1章
東温市の現状と課題
第2章
都市づくりの基本方針
第3章
居住誘導区域
第4章
都市機能誘導区域
第5章
誘導施策
第6章
防災指針
第7章
計画の実現に向けて
第8章



第3章 都市づくりの基本方針

3-1. 上位計画の方針

東温市における上位計画の都市づくりの方針は、次のとおりです。

第2次東温市総合計画 後期基本計画【重点施策・主要施策】

- 基本目標1** 誰もが安心して働ける、多様で魅力的なしごとの場をつくる
- 1 働く場所をつくる
 - 2 市内企業を応援する
 - 3 新たな価値をつくる
- 基本目標2** 住みよさを全国に広くアピールし、新しい人の流れをつくる
- 1 移住・定住を応援する
 - 2 地域資源で人を呼ぶ
- 基本目標3** 出会い、子どもを産み、育てていく希望がかなうまちをつくる
- 1 出会いを応援する
 - 2 妊娠・出産を応援する
 - 3 子育てを応援する
- 基本目標4** 安心して生涯暮らせる、夢の持てる地域社会をつくる
- 1 時代に合った地域をつくる
 - 2 地域同士で支えあう

東温市都市計画マスタープラン

まちづくりの目標

- ・適切な居住誘導による効率的で持続可能な都市運営を確立したまちづくり
- ・拠点間や地域間をつなぐ道路・交通体系が整備されたまちづくり
- ・地域活力のあふれる快適な都市空間で形成されたまちづくり
- ・東温独自の地域資源を生かした交流空間が形成されたまちづくり
- ・安全で安心して暮らすことができる環境が整うまちづくり

まちづくりの方向性

- ・厳しい財政状況が続く中、本市のまちづくりにあたっては、都市を効率的かつ効果的な事業運営を行い、持続可能な都市構造を形成していくという視点が大切です。
- ・そのため、郊外への無秩序な市街地の拡散を抑制した上で、本市の特徴を最大限に活かすよう、適材適所な各機能を各拠点に集約させた、コンパクトなまちづくりを目指します。

適切な機能配置によるコンパクトシティの実現

3-2. 都市づくりの基本方針

今後の課題として、少子高齢化による人口減少に伴い、あらゆる分野に影響が出てくることが懸念されています。対応として、都市機能を集約し、公共サービスの維持や安全・安心な生活環境を提供するため『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを検討する必要があります。

また、本市の最も広い面積を占める都市計画区域外の位置付けも合わせて検討することで、誰ひとり取り残さないまちづくりを行っていきます。

これらを踏まえ、本計画では、コンパクトで地域活力が満ちたまちを目指しつつ、都市機能誘導区域と既存集落をネットワークでつなぎ、市民全員が安心して生活できる利便性が高いまちを目指します。

<東温市立地適正化計画>

幸せな未来をともに、人と地域が紡ぐ拠点

🌸 持続可能なコンパクト City Toon🔥

都市計画マスタープランのまちづくりの方針を受け、本計画においても、東温市民、地域が強くつながりながら共に協力し、本市の発展や幸せな未来に続く持続可能なまちづくりを目指していきます。

1.

安心・安全に暮らせる居住環境の確保

現状の生活利便性の維持・向上に努め、居住と産業を適切に誘導するとともに、災害に対応できる防災の基盤づくりを推進し、市民が安心して暮らせるまちづくりを実施する。

2.

各拠点の役割に応じた都市機能の充実

都市拠点・生活交通拠点といった、本市の拠点特性に対応した都市機能の整備を推進し、市民があらゆる生活サービスを利用できるよう、持続可能なまちづくりを実施する。

3.

交通環境の維持・向上による移動手段の確保

公共交通を今後維持していくための都市構築を図り、市民が必要な場所へ移動しやすいまちづくりを実施する。

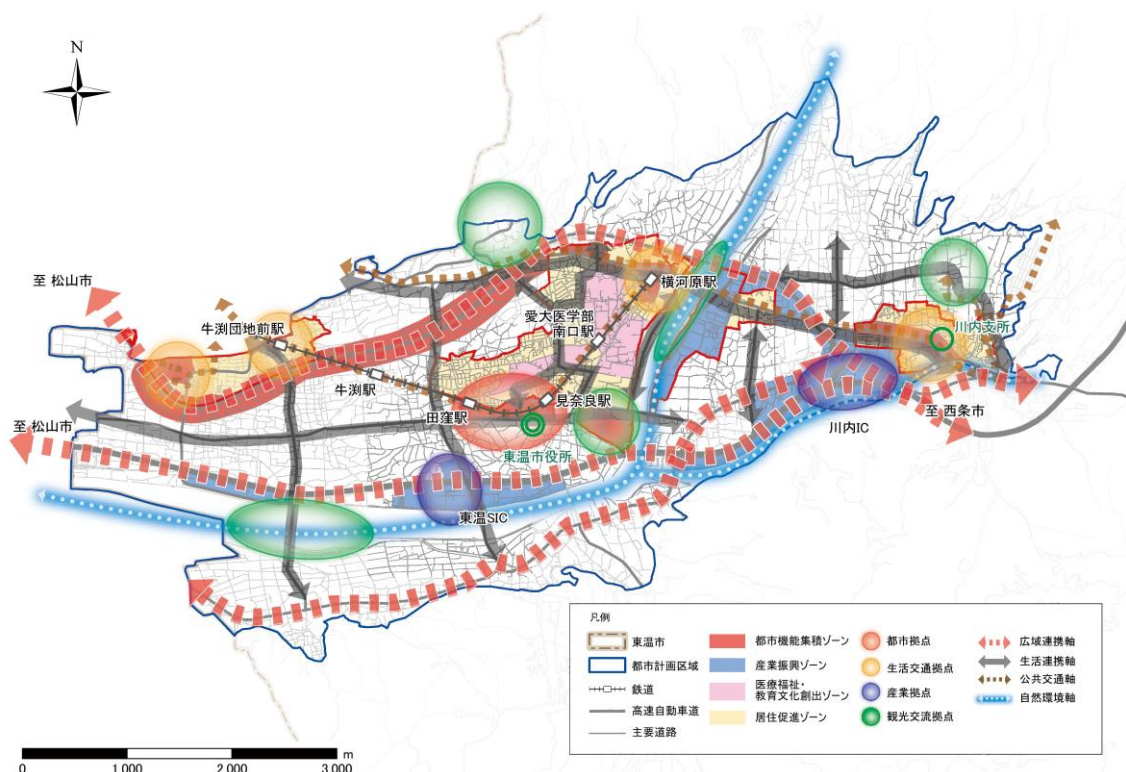
3-3. 将来都市構造とその他地域

(1) 将来都市構造について

将来都市構造は、東温市の持続可能なまちづくりを目指した将来の基本的な都市の姿であり、内容は「東温市都市計画マスタープラン」に示されています。これを受け、本計画でも今後東温市に必要な誘導区域、拠点等を設定します。

1) 都市計画マスタープランにおける将来都市構造

本市では、4つのゾーン・拠点・軸を設定し、将来都市構造を定めています。



ゾーン	都市機能集積ゾーン	産業振興ゾーン	医療福祉・教育文化創出ゾーン	居住促進ゾーン
	主に大型商業施設が立地している区域や駅周辺の商店などが立地している区域とします。さらに、商業的土地利用に有効な区域として新たに検討し、市域全体に商業機能の波及的な活性化に資することができる区域を「都市機能集積ゾーン」とします。	既存の工場・物流施設が集積する区域、住宅地への影響が少なく、産業地として適した区域及び将来的に工場や物流施設などの企業誘致を促進している東温スマートICや川内IC周辺区域を「産業振興ゾーン」とします。	広域連携を図ることのできる医療施設や福祉施設が立地している区域及び教育施設や文化施設などが集積している区域を「医療福祉・教育文化創出ゾーン」とします。	既存の市街化区域内で主に住居系の土地利用が進んでおり、現状でも災害リスクが少ない区域及び将来的な防災・減災対策を適切に講じることで、災害リスクが低いとされる区域を「居住促進ゾーン」とします。
拠点	都市拠点	生活交通拠点	産業拠点	観光交流拠点
	位置付け 市役所、中央公民館、鉄道駅、商業施設が集積し、主な公共施設の集約化を検討する地区。 理由 本市の顔にふさわしい質の高い都市機能を集積し、市域の中心地としての役割を担います。 展望 本市の中核地区として、質の高い各種機能を提供できる市街地形成を目指します。	位置付け 広域幹線道路沿いの大型商業施設が立地する地区、主な鉄道駅周辺地区、支所周辺地区。 理由 既存生活利便施設の立地状況等を考慮し、持続可能なまちの構造の一翼として役割を担います。 展望 生活利便性向上のために必要となる主要な施設の維持・集積を図り、多様な生活サービスが提供される暮らしやすい市街地形成を目指します。	位置付け 東温スマートIC及び川内ICの他、工業系用途地域の基幹産業集積地周辺地区。 理由 広域連携軸を軸に、大規模な消費地等への円滑な輸送ができる産業地としての役割を担います。 展望 本市の雇用促進や競争力強化のための企業育成や新規誘致を図るための環境整備を積極的に行い、産業振興を目指します。	位置付け ふるさと交流館周辺地区、坊ちゃん劇場周辺地区、総合公園、河川敷公園周辺。 理由 市内外の人々が集える場所であり、本市の魅力を高めることができる地区としての役割を担います。 展望 交流施設の適切な管理や施設間を結ぶサイクリングロード等の環境整備により、各種機能の充実や魅力向上させ、観光振興や地域交流の促進を目指します。
軸	広域連携軸	生活連携軸	公共交通軸	自然環境軸
	位置付け 四国縦貫自動車道、国道11号、主要地方道伊予川内線 理由 県外や松山市を中心とした中予圏域を結ぶ主要な幹線道路で、広域的な物流等の輸送路及び災害時の中核的な広域輸送路としての役割を担います。 展望 市内2か所のICの活用や幹線道路整備によるネットワーク化と合わせて、広域交通の円滑化や安全対策の促進を目指します。	位置付け 県道松山川内線、県道森松重信線、県道美川松山線、幹線市道 理由 東西に広がる広域連携軸を補完し、ラダー状の交通ネットワークを構築するとともに、市内交通の円滑化や緊急輸送路の役割を担います。 展望 広域連携軸を活かした効率的な交通網を形成するとともに、歩行者空間整備を促進し、安全に配慮した道路整備を目指します。	位置付け 鉄道：伊予鉄道横河原線 主要バス路線：「川内線」、「梅本ループ線」 理由 鉄道は自然環境への環境負荷の低減を図るための役割を担うとともに、バスは1時間に3便以上の運行がされ、主に拠点間を結ぶ役割を担います。 展望 地域特性を考慮した暮らしやすいまちの公共交通体系の実現に向けて、効果的・効率的で持続可能な公共交通体系を目指します。	位置付け 重信川、表川及びその周辺 理由 都市的土地利用と自然的土地利用との調和や、水・緑に親しめるレクリエーションを創出する役割を担います。 展望 激甚化・頻発化する自然災害に対応できる治水機能の向上に努めるとともに、住民等が気軽に立ち寄り、水に親しむことができる親水機能の向上を目指します。

2) 市街化区域外について

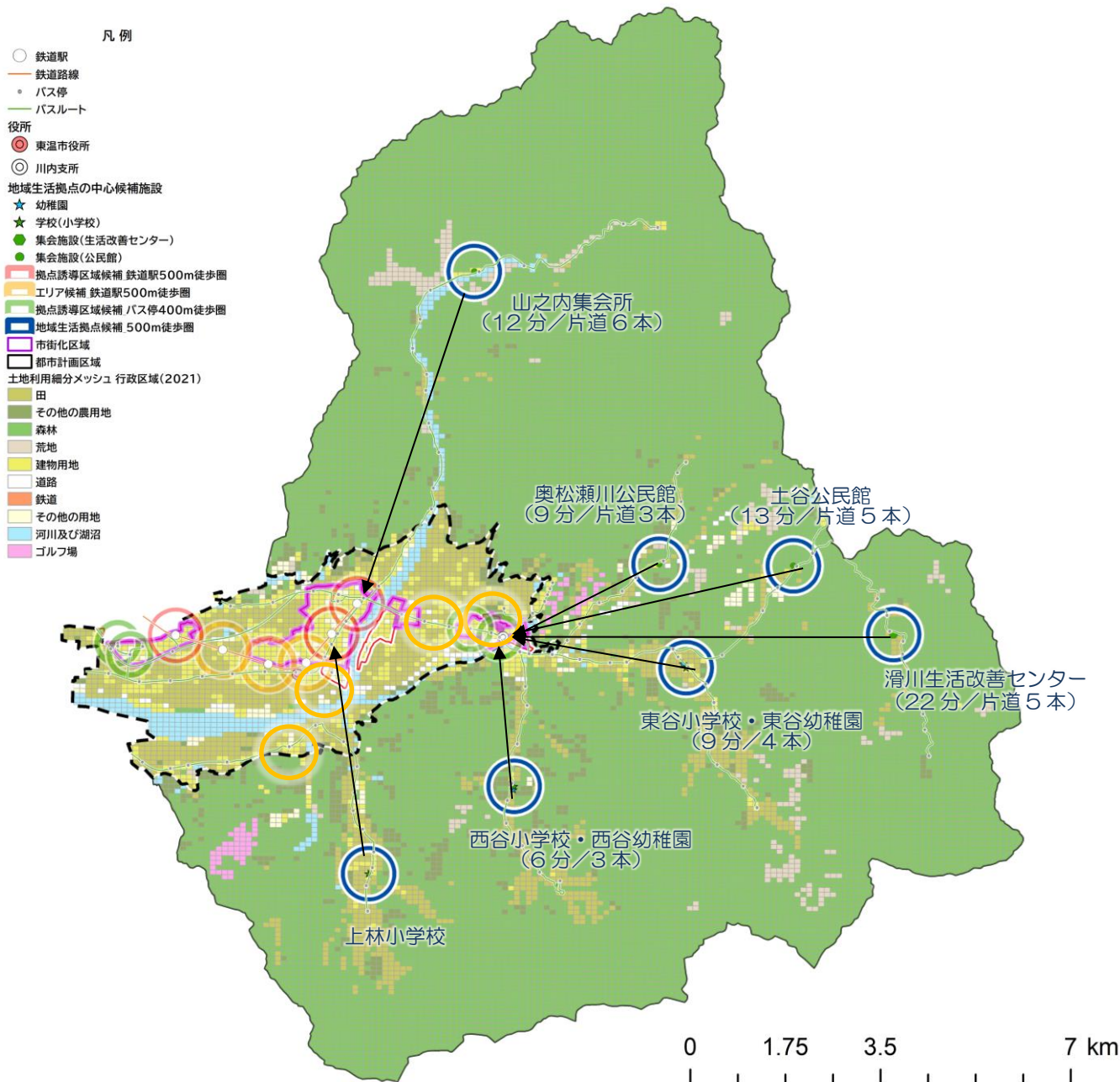
市街化区域外は、「都市計画運用指針第12版（令和6年3月 国土交通省。以下、「運用指針」という。）」において「居住誘導区域に含めない区域」と定められていますが、本市には基本方針に示したとおり、市街化区域外の市街化調整区域や都市計画区域外にも集落があります。本計画の方針としては、既存集落も生活圏として重要であることから、次のように位置付けを行います。

① 市街化調整区域について

既存集落を形成している地域、公共交通や生活利便施設の徒歩圏内を中心に、都市計画マスタープランにおいて田園集落地等に位置付けられており、本計画においても、集落コミュニティや空き家の利活用支援を行う地域とします。

② 都市計画区域外について

本計画で定める都市機能誘導区域と公共交通網によって接続される（30分以内）の集落の中心となる拠点を「立地適正化計画の手引き【基本編】国土交通省 都市局 都市計画課令和6年4月改訂」に基づき「地域生活拠点」として下図のエリアで位置付けます。



第4章 居住誘導区域

4-1. 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域をいいます。

(1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

運用指針では、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、次の区域が示されています。

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

1) 東温市における公共交通網

本市における公共交通網は次のとおりで、市街地から市街地への移動において、比較的容易なアクセスが可能な範囲となっています。（都市構造の評価に関するハンドブックにより徒歩圏を設定）

伊予鉄道については、鉄道駅から800mを、また、バスについては、ピーク時の運行が1時間当たり3本以上ある路線のバス停と、都市計画区域内におけるフリー乗降区間沿線から300mをおおむねの基準として徒歩圏を設定しています。



(2) 居住誘導区域に含めない区域

運用指針では、居住誘導区域を定めないことが考えられる区域として、次の区域が示されています。

区分	対象地域
法において、含まないとされている区域	市街化調整区域
	災害危険区域のうち、住宅建築が禁止されている区域
	農振農用地、又は農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地、採草放牧地
	自然公園特別地域、保安林区域、原生自然環境保全地域等
	土砂災害特別警戒区域
	地すべり防止区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	浸水被害防止区域
運用指針で、原則として含まないこととされている区域	津波災害特別警戒区域
	災害危険区域
運用指針で、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として含まないこととされている区域	土砂災害警戒区域
	津波災害警戒区域
	浸水想定区域
	都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域
	その他、災害発生のおそれのある区域
運用指針で、慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域	工業専用地域、流通業務地区
	特別用途地区、地区計画等で住宅の建築が制限されている区域
	空地等が散在している区域で、今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域
	工場の移転により空地化が進展している区域で、引き続き居住の誘導を図るべきではないと判断する区域

1) 東温市における災害ハザード

本市において、含まないこととされている災害ハザードは次の7種あり、このうち、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）、土砂災害警戒区域（急傾斜地）が市街化区域に含まれています。洪水浸水想定区域については、現在の居住エリアにも関わることから、「第7章 防災指針」で対策を検討することとします。

- レッドゾーン

 - ・急傾斜地崩壊危険区域
 - ・地すべり防止区域
 - ・土砂災害特別警戒区域（急傾斜地・土石流）
- イエローゾーン

 - ・土砂災害警戒区域（急傾斜地・土石流・地すべり）
 - ・洪水浸水想定区域
 - ・家屋倒壊等氾濫危険想定区域（河岸浸食、氾濫流）
- その他危険区域

 - ・大規模盛土造成地

◆災害リスクと居住誘導の考え方

本市の市街化区域内において該当する災害ハザードに関して、居住誘導区域の判断は次のとおりです。

表 災害リスクと居住誘導区域設定の考え方

区 域	考え方	居住誘導区域の判断
急傾斜地崩壊危険区域	法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により居住誘導区域に含まないこととされている	居住誘導区域に含めない
土砂災害特別警戒区域	同上	居住誘導区域に含めない
土砂災害警戒区域	土砂災害は突発的に発生することが多く、発生してから避難することは困難であるとともに、木造住宅を流失・全壊させるほどの破壊力を有しており、屋内で身の安全を確保することができるとは限らないため、「立退き避難」が基本とされている。（避難情報に関するガイドラインより）	居住誘導区域に含めない
浸水想定区域	洪水は、ハザードマップ等により屋内で身の安全を確保できるか等を確認できた場合、自らの判断で「屋内安全確保」とすることも可能であるが、下記の場合は「立退き避難」が必要とされている。（避難情報に関するガイドラインより） ①河岸侵食や氾濫流が家屋流失をもたらすおそれがある場合 ②浸水深が深く、居室が浸水するおそれがある場合等 ③浸水が長期間継続するおそれがある場合	①家屋倒壊等氾濫危険区域（河岸浸食）は、居住誘導区域に含めない（該当区域なし） ※市街化調整区域に一部あり ②浸水深が 3.0m 以上（計画規模）の区域は居住誘導区域に含めない（該当区域なし） 浸水深が 3.0m 以上（想定最大規模）は広範囲なエリアは含めないが、小規模なエリアは除外することが困難であるため、対策を検討し含める ③浸水継続時間が 72 時間以上の区域は居住誘導区域に含めない（該当区域なし） ※市街化調整区域に一部あり

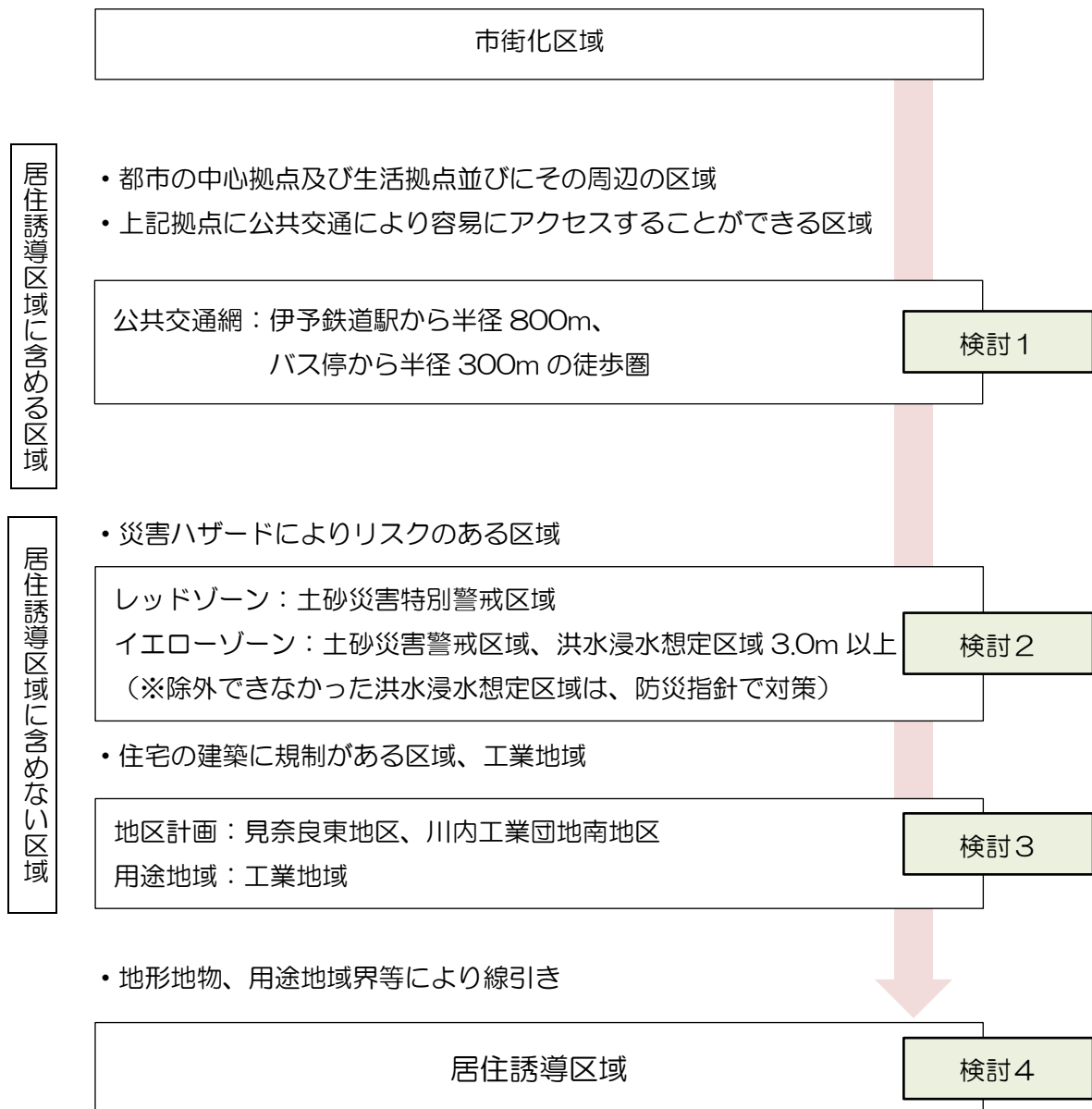
◆都市計画において定められている区域

区域	考え方
地区計画	見奈良東地区、川内工業団地南地区は、工業団地としての計画的で適正な土地利用を図るための地区計画が定められていることから、居住誘導区域には含めない
工業地域	用途地域のうち、工業地域は居住誘導区域に含めない

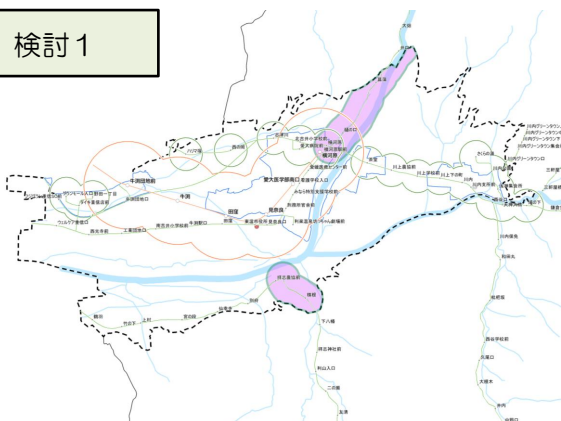
4-2. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定フロー

本市における居住誘導区域設定の考え方は、次のフローのとおりです。

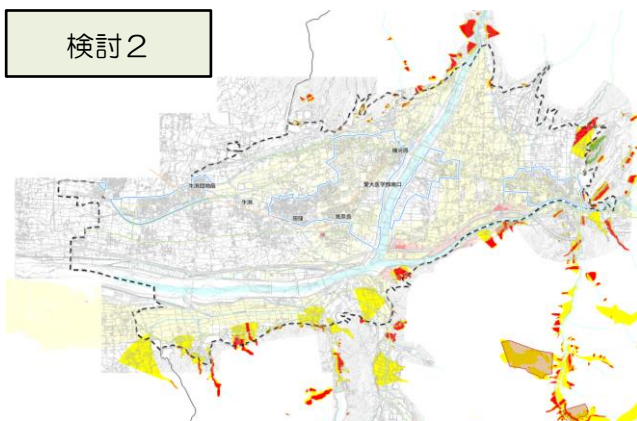


検討1



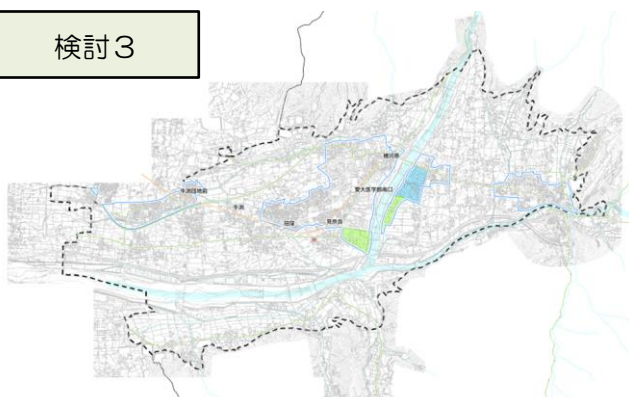
鉄道 徒歩圏 800m、バス 徒歩圏 300m

検討2



最も浸水想定区域が広い想定最大規模降雨（重信川水系重信川県管理区間・表川等）を図示

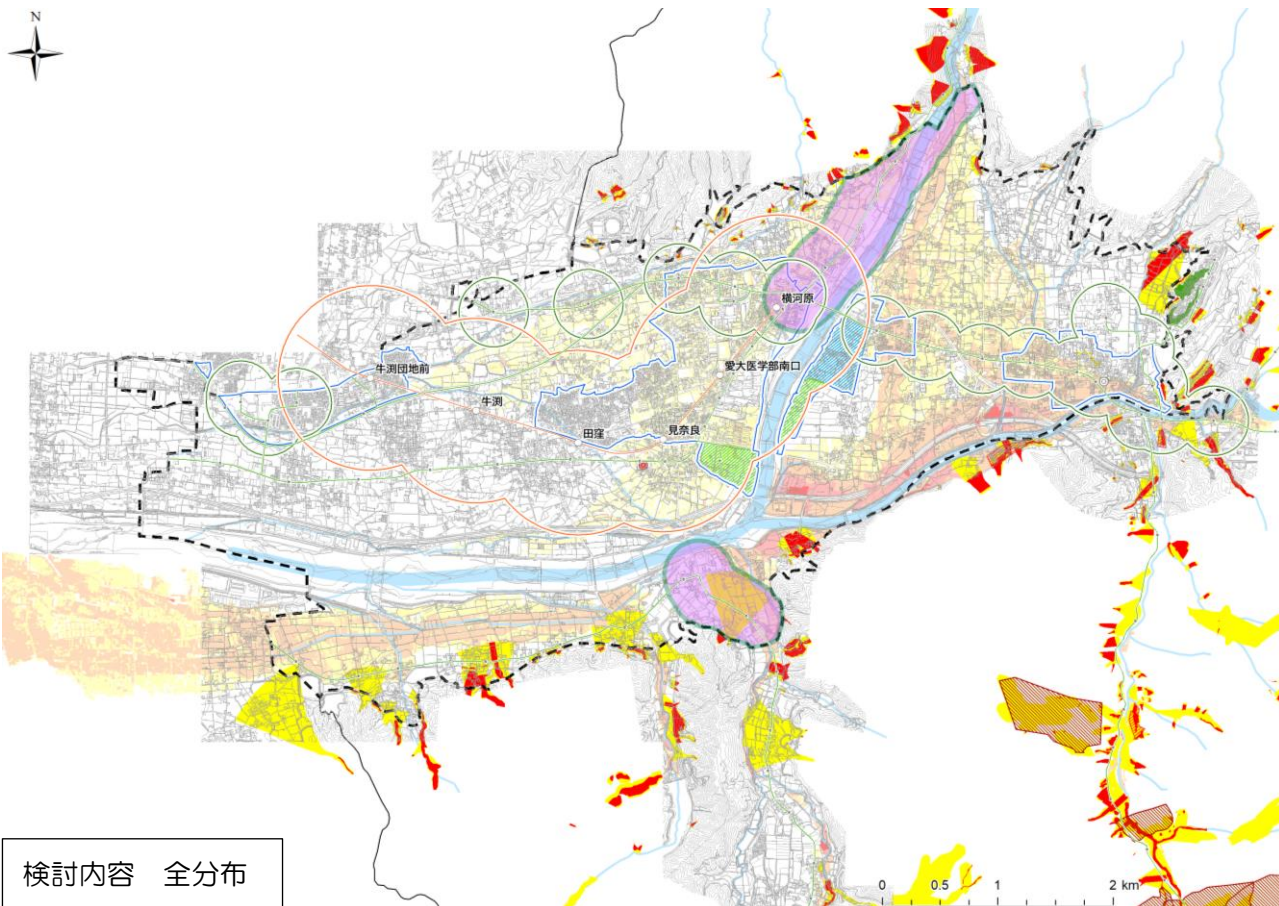
検討3



地区計画（住宅規制）、用途地域（工業地域）

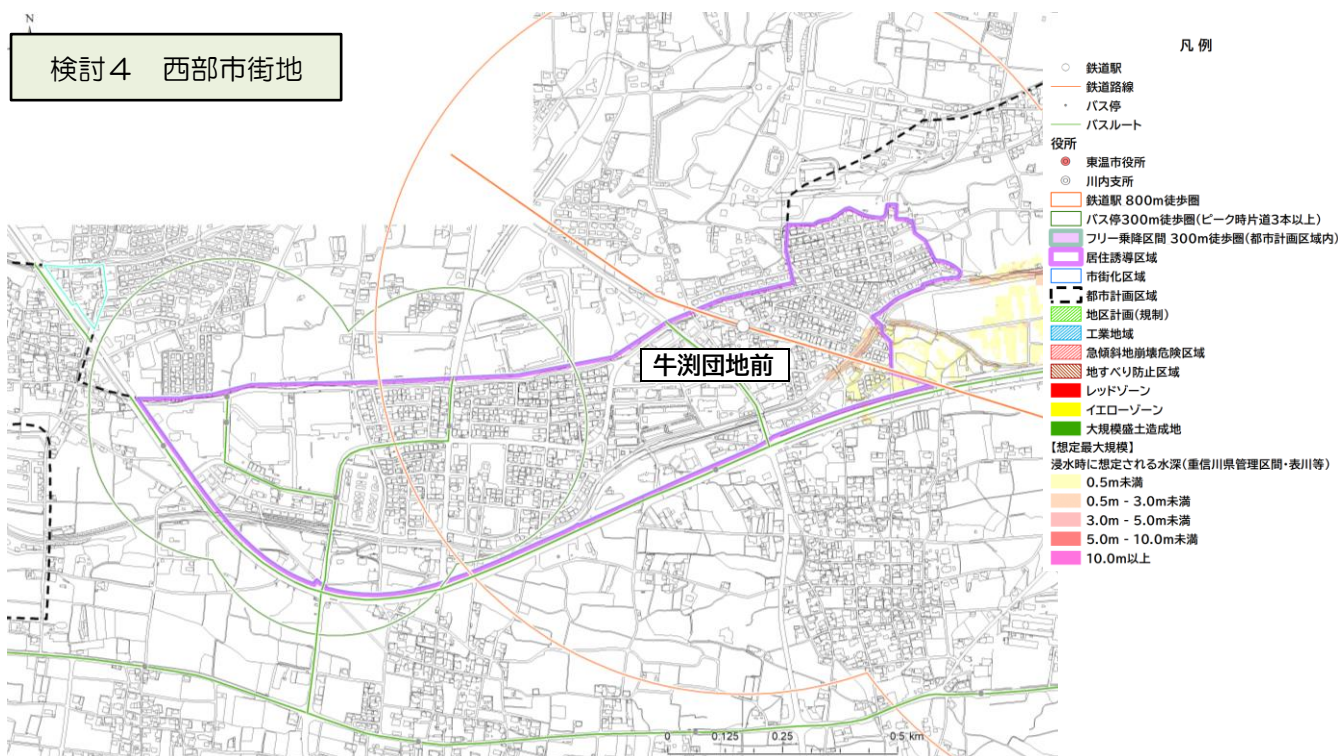
凡例

- 鉄道駅
- 鉄道路線
- ・ バス停
- バスルート
- 役所
 - 東温市役所
 - ◎ 川内支所
- 鉄道駅 800m 徒歩圏
- バス停 300m 徒歩圏（ピーク時片道3本以上）
- フリー乗降区間 300m 徒歩圏（都市計画区域内）
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 地区計画（規制）
- 工業地域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 地すべり防止区域
- レッドゾーン
- イエローゾーン
- 大規模盛土造成地
- 【想定最大規模】
- 浸水時に想定される水深（重信川県管理区間・表川等）
 - 0.5m 未満
 - 0.5m - 3.0m 未満
 - 3.0m - 5.0m 未満
 - 5.0m - 10.0m 未満
 - 10.0m 以上

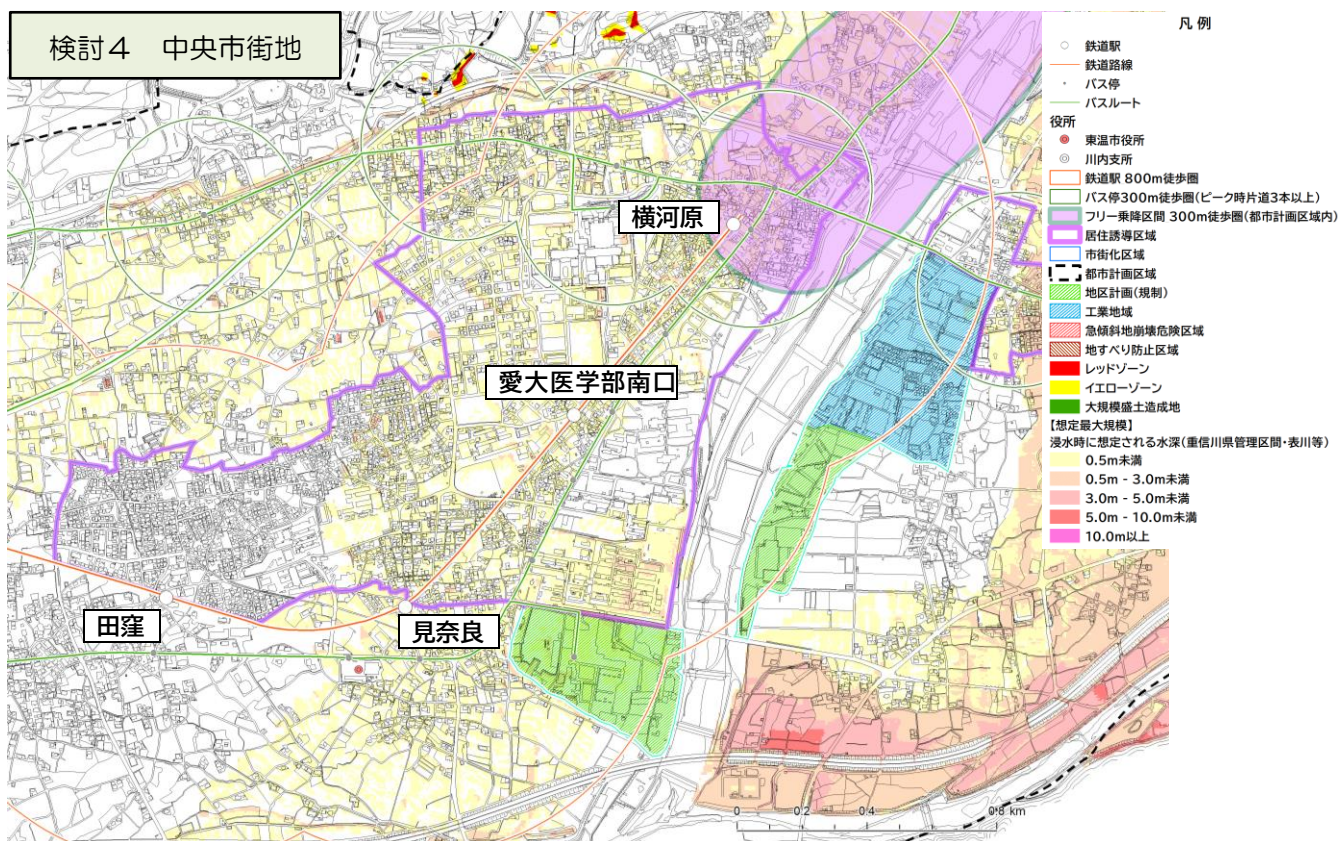


検討内容 全分布

フローに基づき、各市街地の除外すべき区域について検討した結果、居住誘導区域は次のとおりになりました。

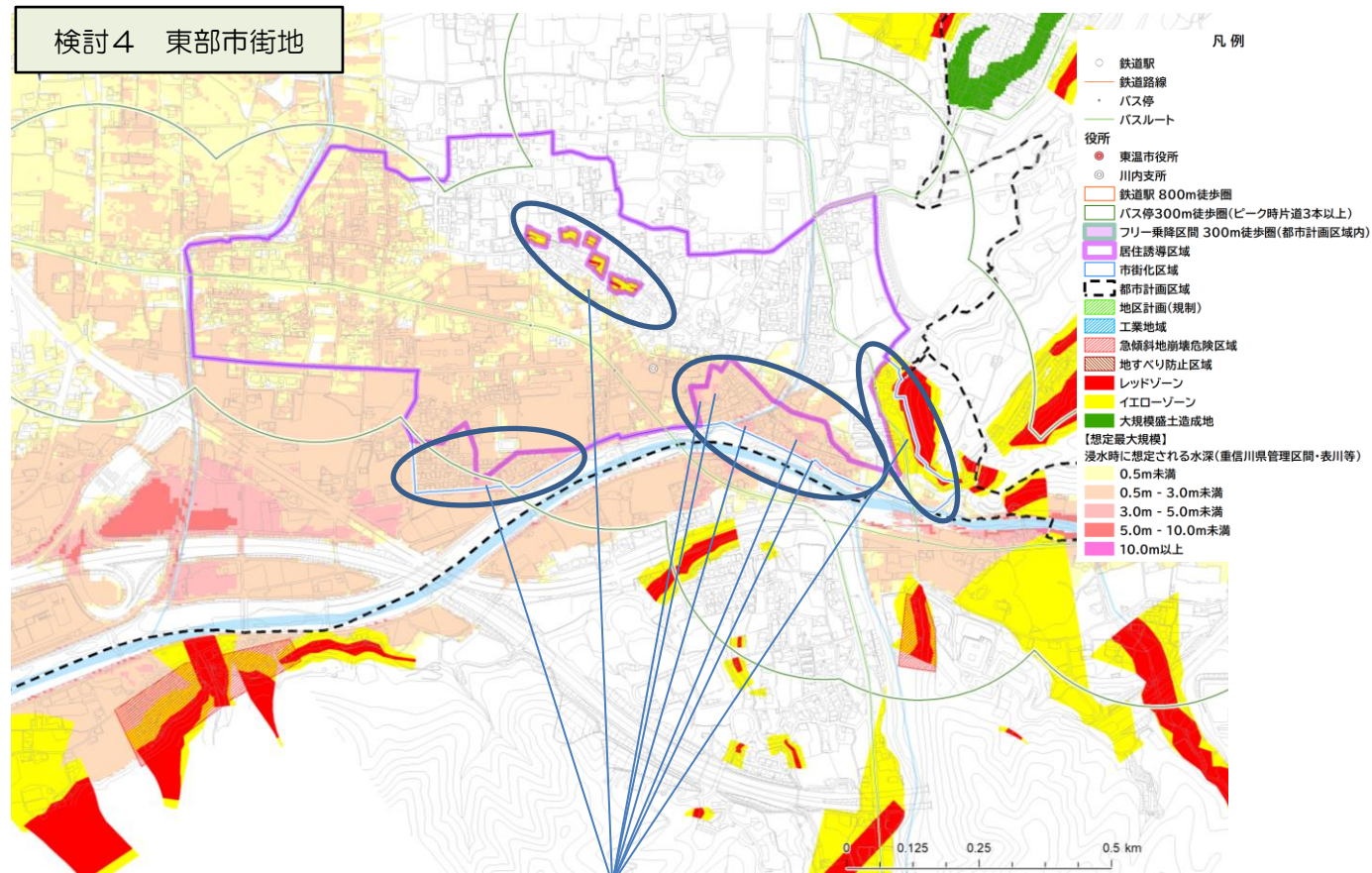


一部河川沿いに 0.5m 以上浸水する箇所が残存するため、防災指針で対策を講じる。
※重信川の想定最大規模においても、南西部が 0.5m 以上浸水するため、そちらも考慮する。



居住誘導区域内に 0.5m 以上で浸水するエリアが残存するため、防災指針で対策を講じる。

検討4 東部市街地



レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）・イエローゾーン（土砂災害警戒区域）、浸水想定区域で 3.0m 以上となっているエリアと公共交通網の徒歩圏に沿い、地形地物・用途境界等により線引きした。

結果、居住誘導区域内に浸水想定区域の 3.0m 未満のエリアは残存するので、防災指針で対策を講じる。

序章	立地適正化計画とは
第1章	上位・関連計画
第2章	東温市の現状と課題
第3章	都市づくりの基本方針
第4章	居住誘導区域
第5章	都市機能誘導区域
第6章	誘導施策
第7章	防災指針
第8章	計画の実現にむけて

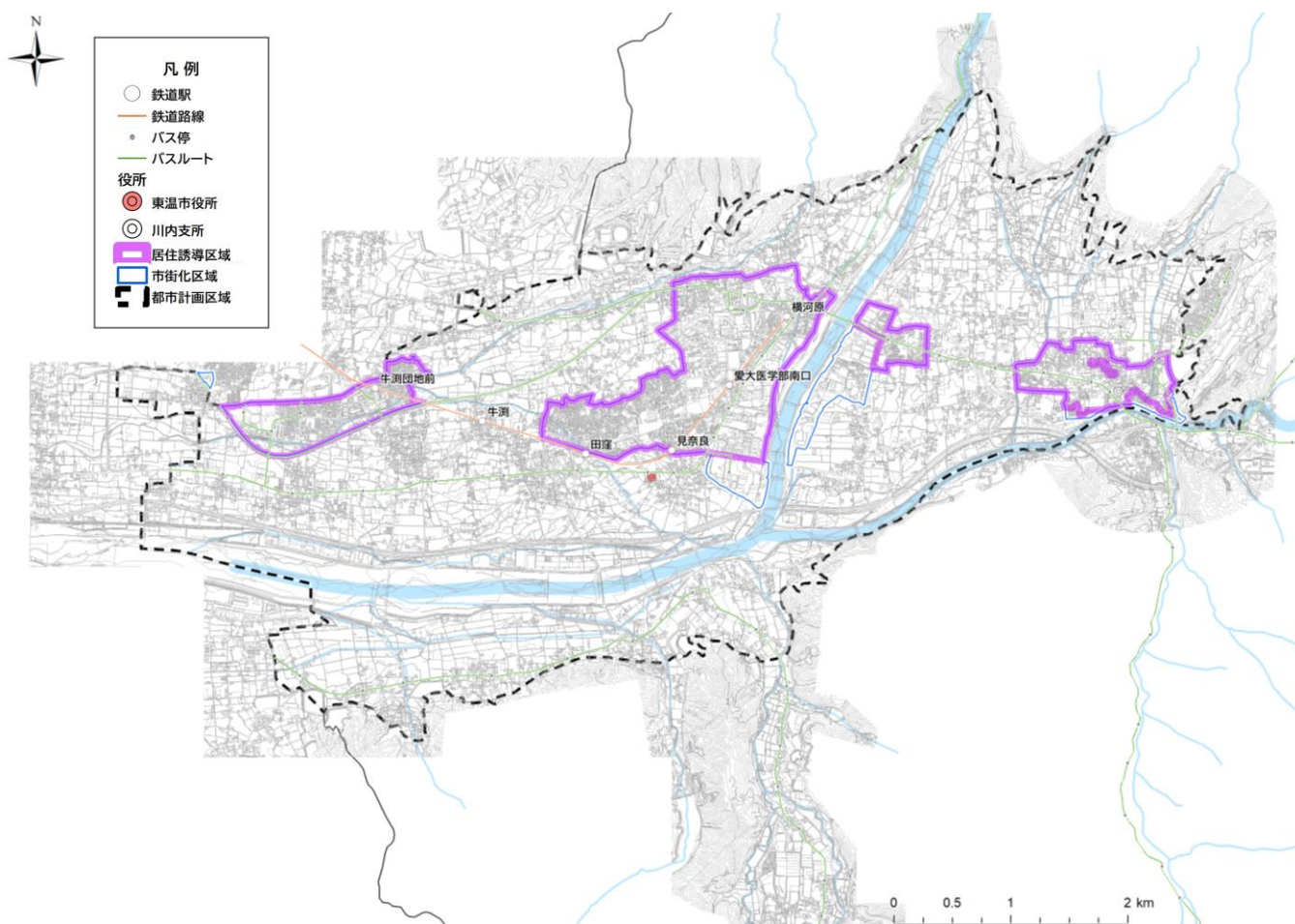
居住誘導区域の設定フローを踏まえた検討結果は、次のとおりです。

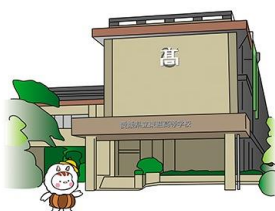
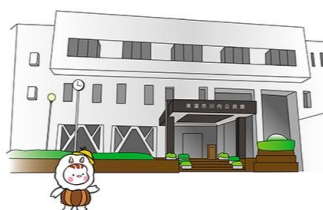
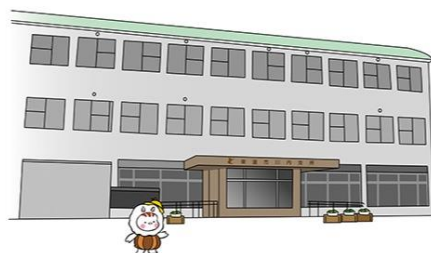
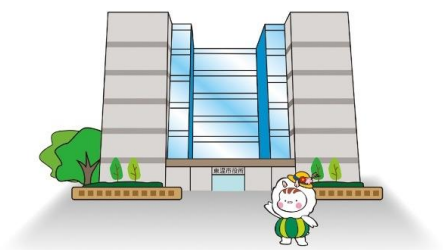
表 各区域に対する居住誘導区域面積の割合

居住誘導区域面積 (ha)	340.2ha
市街化区域面積 (ha)	402.0ha
市街化区域面積に対する割合 (%)	84.6 %
立地適正化計画区域面積 (ha)	2,380.0ha
立地適正化計画面積に対する割合 (%)	14.3 %

表 居住誘導区域の人口密度推移

	2020 年	2040 年
居住誘導区域内人口（人）	14,526 人	13,241 人
居住誘導区域内人口密度（人/ha）	42.7 人/ha	38.9 人/ha





第5章 都市機能誘導区域

5-1. 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業といった都市機能を都市の中心拠点や生活拠点へ誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図れるよう、居住誘導区域内に設定する区域です。

人口減少により、市民の生活において重要である医療・福祉・商業といった生活サービス機能が失われないう、必要な生活サービス機能を維持するため、都市の活力の向上となるよう検証し、区域を設定することとなります。

また、誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設のことをいい、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要とされ、都市機能の増進に著しく寄与する施設となります。

(1) 想定される都市機能誘導区域等について

1) 都市機能誘導区域

運用指針では、次のように都市機能誘導区域を設定することが考えられる区域を示しています。

- ア 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
- イ 都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能は充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める

2) 東温市が独自に設定する区域

① 都市機能誘導準備区域

上位計画等で市街地等整備予定箇所となっており、必要な都市機能を有しているエリアは、市街地等整備後、円滑に都市機能誘導区域として設定を進めるため、「都市機能誘導準備区域」として位置付けます。

② 都市計画区域外の地域生活拠点

本市の都市計画区域外にある、都市機能誘導区域と公共交通網によって接続される(30分以内)既存集落に当たる拠点を「地域生活拠点」として位置付けます。(具体のエリアは、【第3章 都市づくりの基本方針】>3-3. 将来都市構造とその他地域>(2) 将来都市構造について>2) 市街化区域外について>②都市計画区域外について】に図として示しています。)

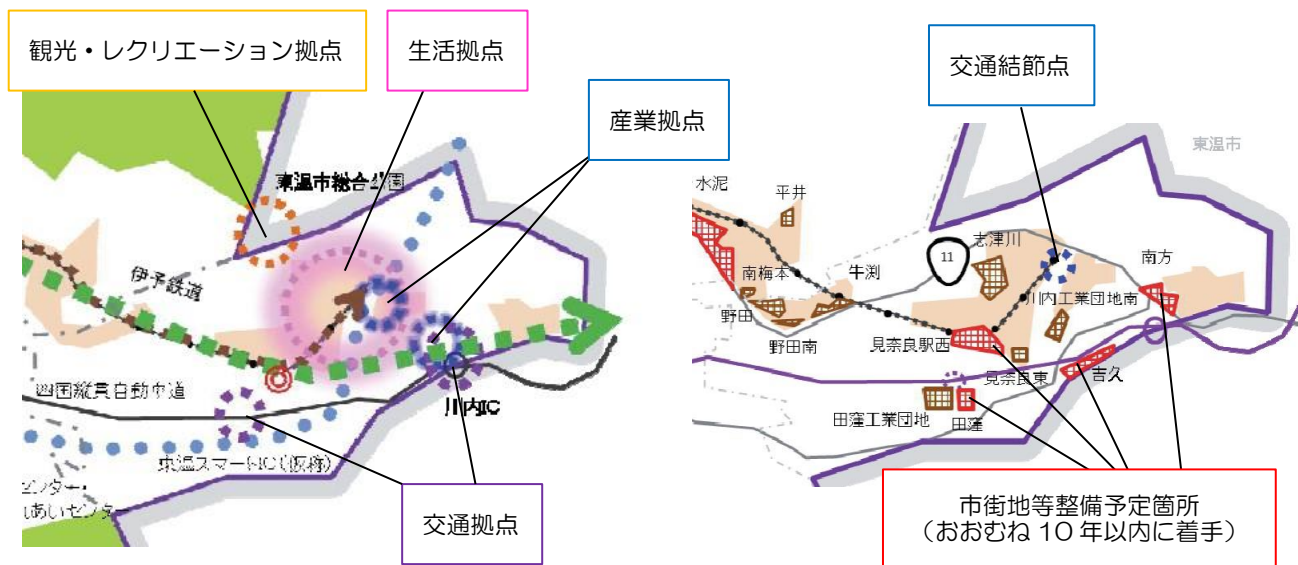
(2) 都市機能誘導区域の設定について

1) 上位計画の位置付け

① 松山広域都市計画区域マスタープラン

松山広域都市計画区域マスタープラン（令和4（2022）年5月改定）において、本市の地域ごとの市街地像（拠点のあり方）と今後の市街地開発事業等に関する主要な都市計画決定方針のあり方について、下図のとおり示されています。

都市機能誘導区域を設定する際、産業拠点、交通拠点や交通結節点を含めた検討と、市街地等整備予定箇所となっている市役所周辺のエリアについて、位置付けを行います。



資料：松山広域都市計画区域マスタープラン（令和4（2022）年5月）

② 東温市都市計画マスタープラン

本市の都市計画マスタープラン（令和7（2025）年3月改定）において、本市の将来都市構造のあり方について、各4つのゾーン、拠点、軸で示されています。

都市機能誘導区域を設定する際は、将来都市構造図に沿い、主に生活交通拠点と公共交通軸を踏まえ、産業拠点も必要に応じ含めた区域設定を行います。

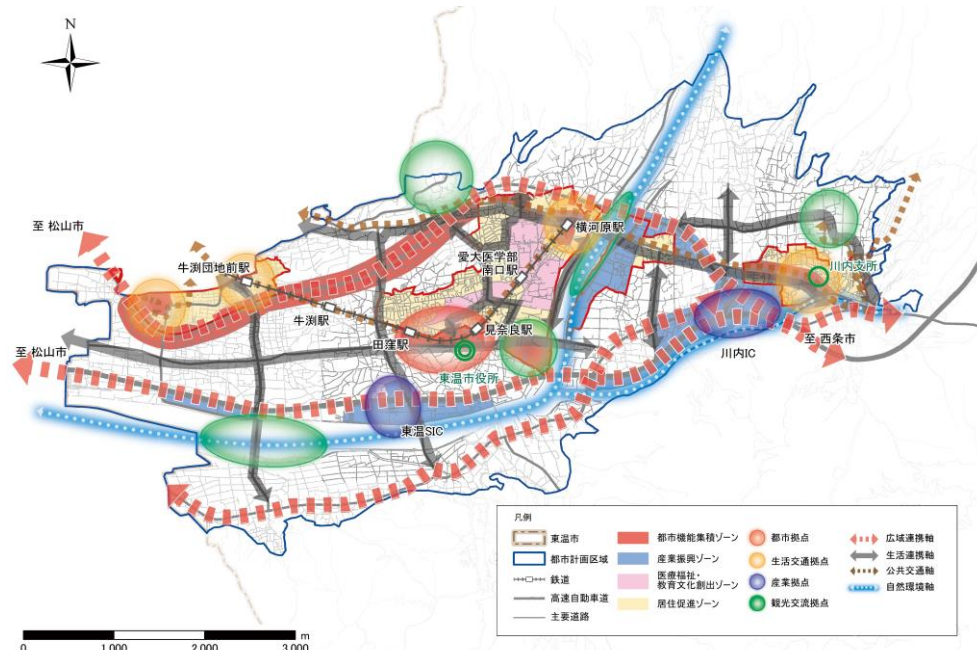
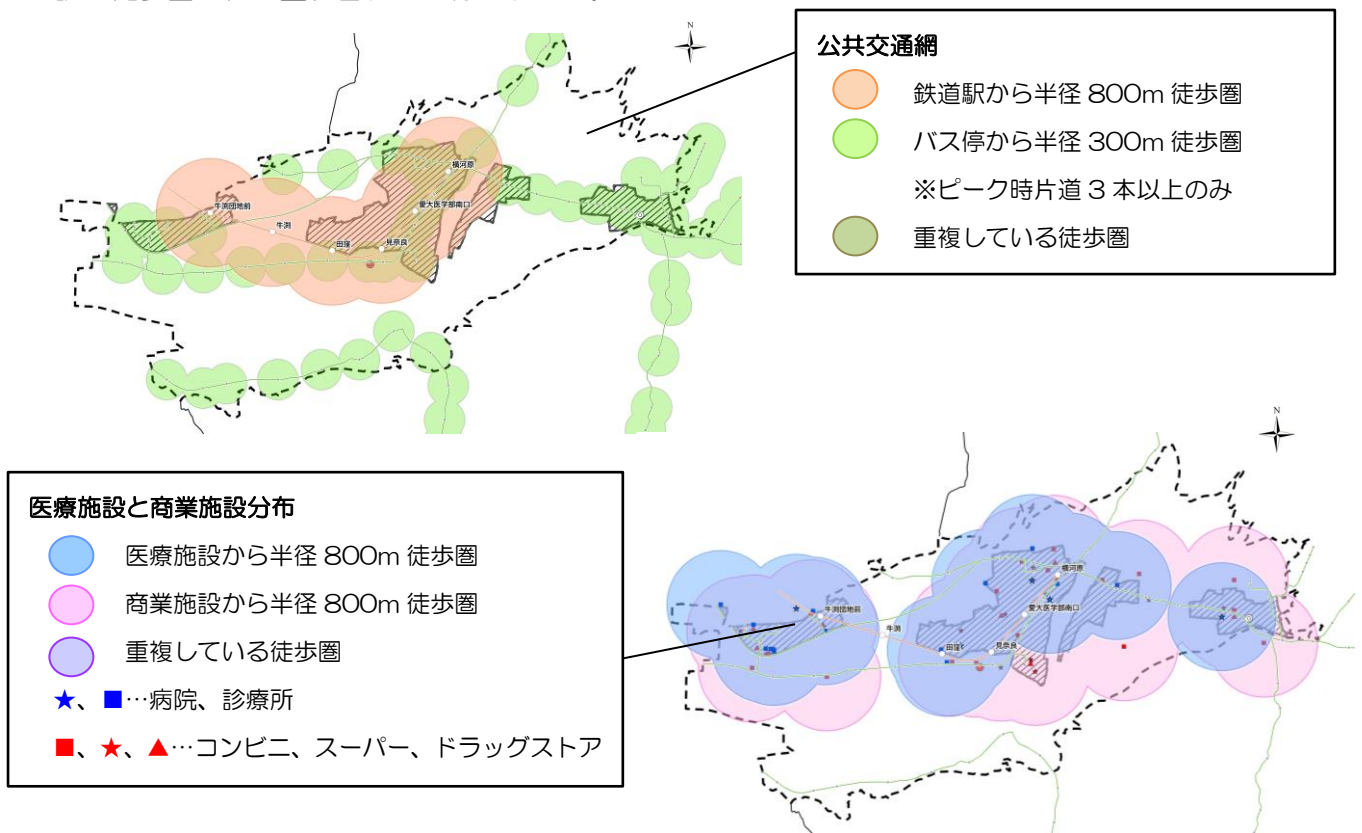


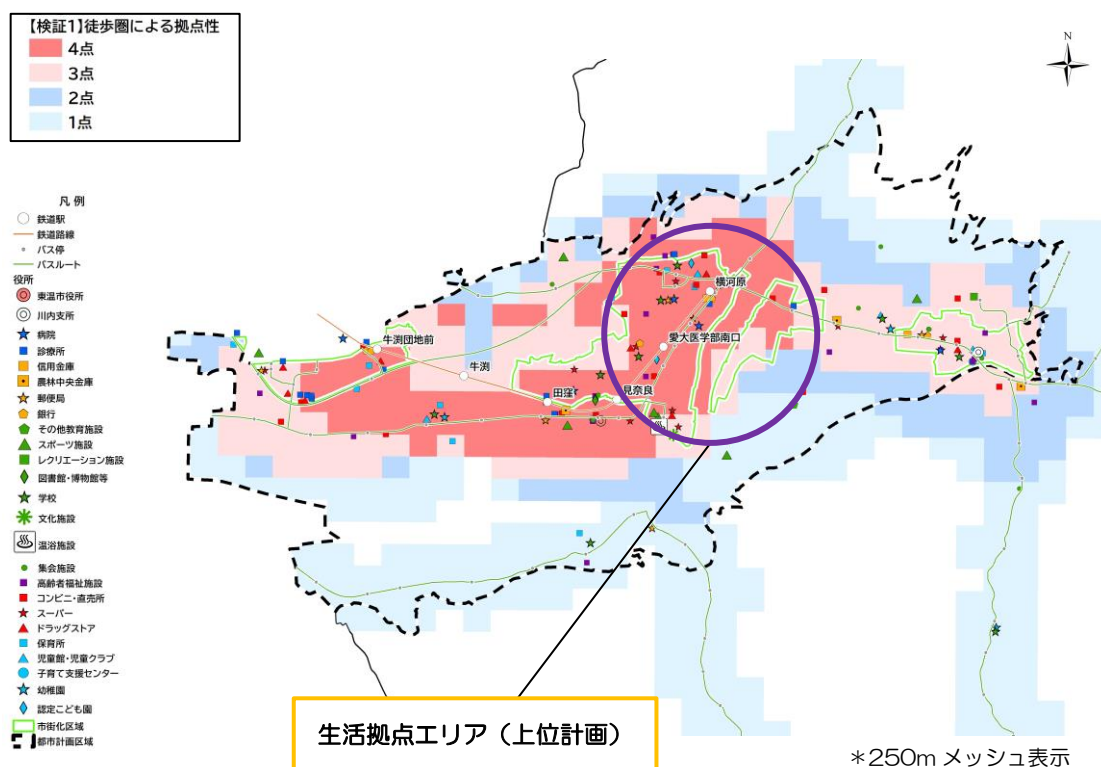
図 都市計画区域の将来都市構造図

2) 拠点に関する検証（徒歩圏と都市機能分布）

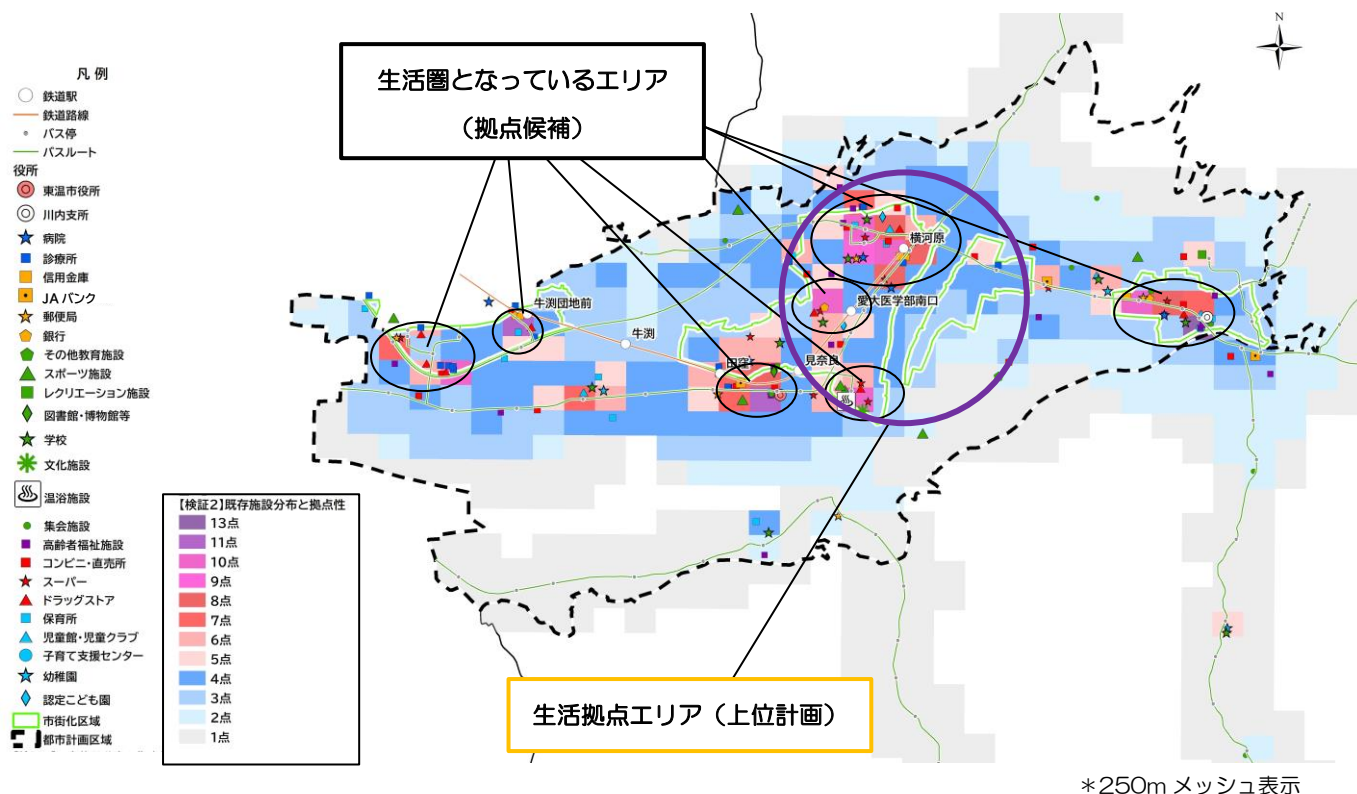
拠点となっているエリアを把握するため、公共交通網、生活に必要である主要な商業施設・医療施設の徒歩圏4種の重ね合わせを行いました。



鉄道駅、バス停、商業施設、医療施設、それぞれの徒歩圏に含まれていれば1点を加算した結果、拠点候補として抽出できたエリアは、次のとおりです。（※0点は非表示）



さらに、東温市にある主要な行政施設と、商業施設、医療施設、金融機関、子育て支援施設、高齢者福祉施設（通所型）、教育文化施設があった場合に点数を加算した結果は、次のとおりです。

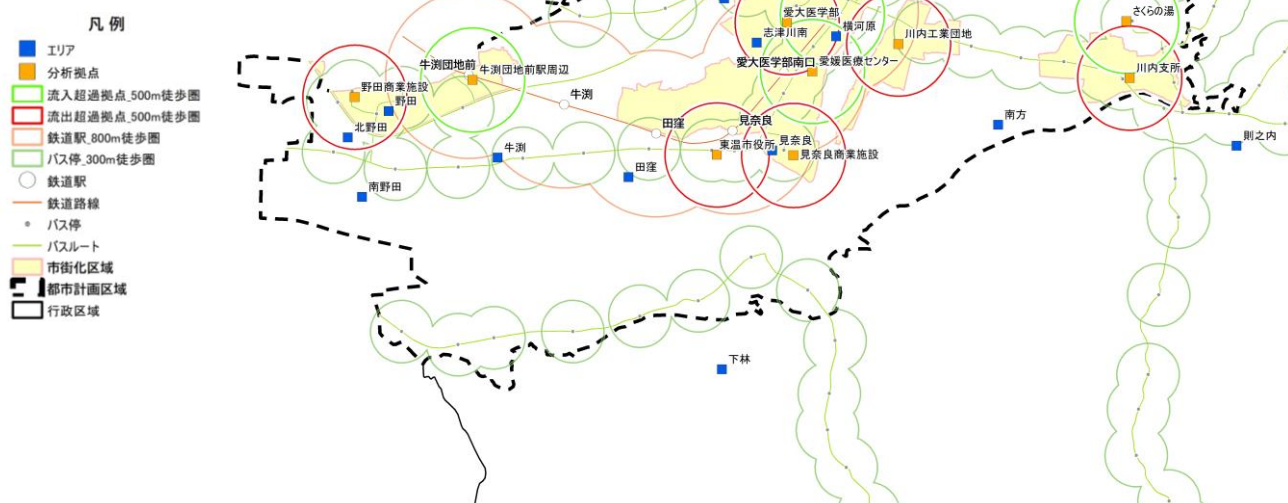


3) 拠点に関する検証 (人流傾向)

① 本市の人流傾向 (2021 年度～2022 年度) について

本市の具体的な拠点 11 箇所に関する流出流入人口の分析を行いました。アクセス数が多かった拠点の順に挙げると、野田商業施設、横河原駅周辺、愛大医学部、牛淵団地前駅周辺、見奈良商業施設となっています。

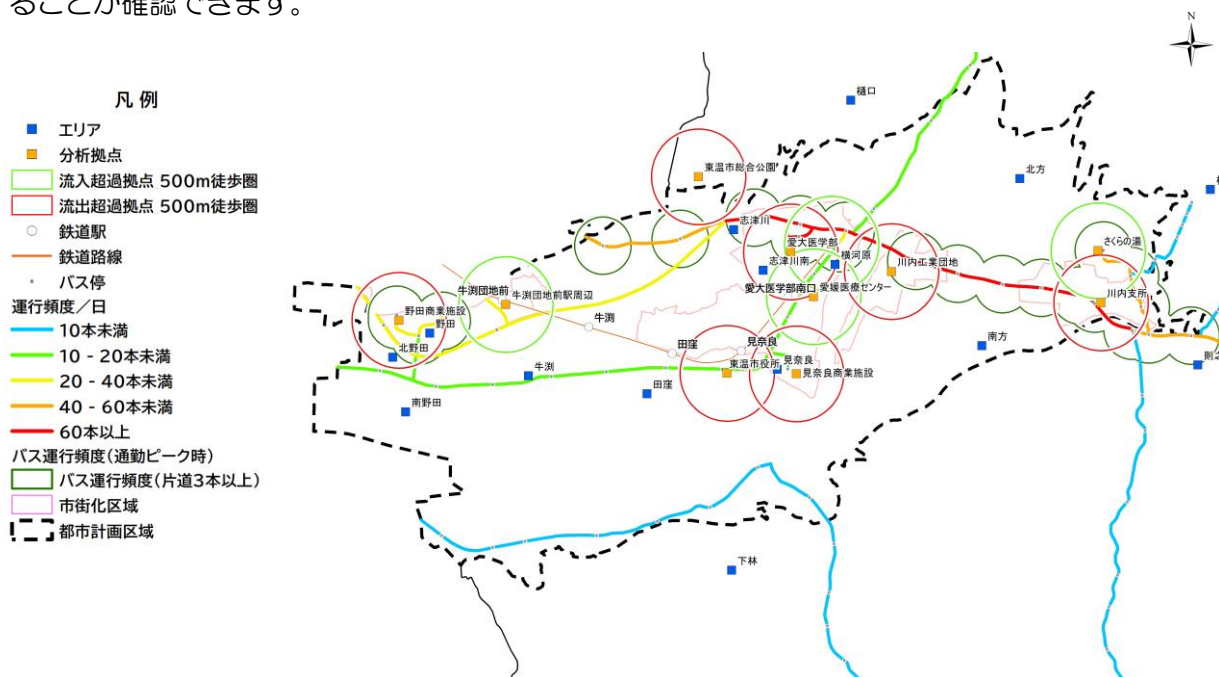
拠 点	傾 向 (傾向、数値、順位)	流入人口 (エリアから)	流出人口 (エリアへ)
01 東温市役所	流出超過 -23.6 7	327.3	303.7
02 川内支所	流出超過 -8.5 9	100.3	108.8
03 東温市総合公園	流出超過 -8.7 8	122.7	131.3
04 愛大医学部	流出超過 -90.8 3	361.3	452.1
05 愛媛医療センター	流入超過 5.1 10	208.9	203.7
06 川内工業団地	流出超過 -39.5 6	515.1	554.6
07 野田商業施設	流出超過 -268.7 1	2021.6	2290.3
08 見奈良商業施設	流出超過 -73.0 5	880.3	953.3
09 横河原駅周辺	流入超過 128.2 2	1320.9	1192.7
10 牛淵団地前駅周辺	流入超過 90.6 4	631.8	541.2
11 さくらの湯	流入超過 2.0 11	157.4	155.4



② 人流傾向と公共交通網との関連

流入人口が多くなっている拠点（牛淵団地前駅周辺、横河原駅周辺、ふるさと交流館（さくらの湯））については、バスの1日の本数が20本～80本以上あることが確認できます。

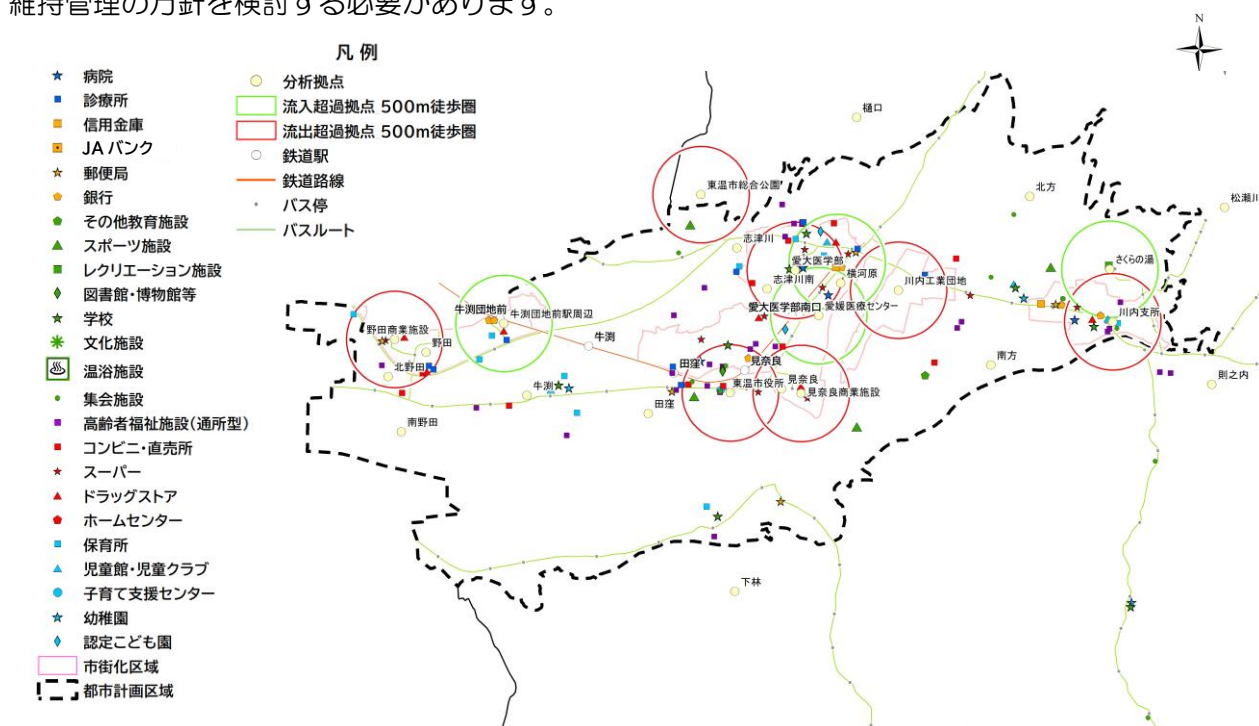
松山市に近い野田商業施設や見奈良エリアにある見奈良商業施設については、市民アンケートによると車で向かう市民が多い傾向であることから、流出人口（買い物に来て帰宅）が多くなっていることが確認できます。



③ 人流傾向と都市機能（誘導施設候補）との関連

人流の流出流入傾向と都市機能を有する施設の重ね合わせの結果、拠点となる施設の徒歩圏500m以内に、ある程度の都市機能が集中していることが確認できました。

本市では、市街化調整区域にも一定の都市機能を有する施設が立地しているため、今後は運用・維持管理の方針を検討する必要があります。



4) 拠点に関する検証（市民アンケート）

市民アンケート（令和5（2023）年度実施）によると、日用品の買い物について行き先が「東温市内」という回答が最も多く、具体的名称（場所）を確認できた施設は、次のとおりです。

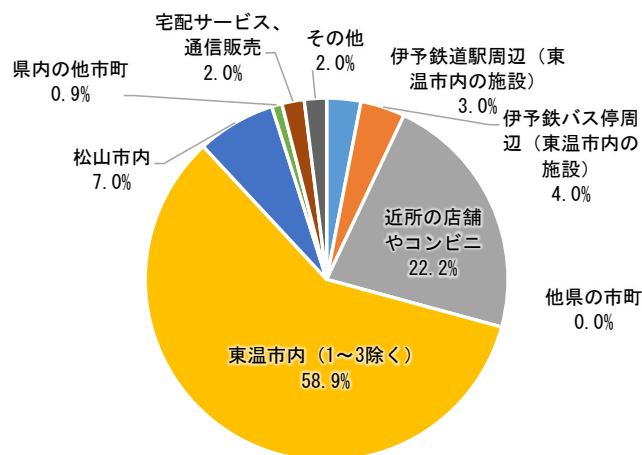
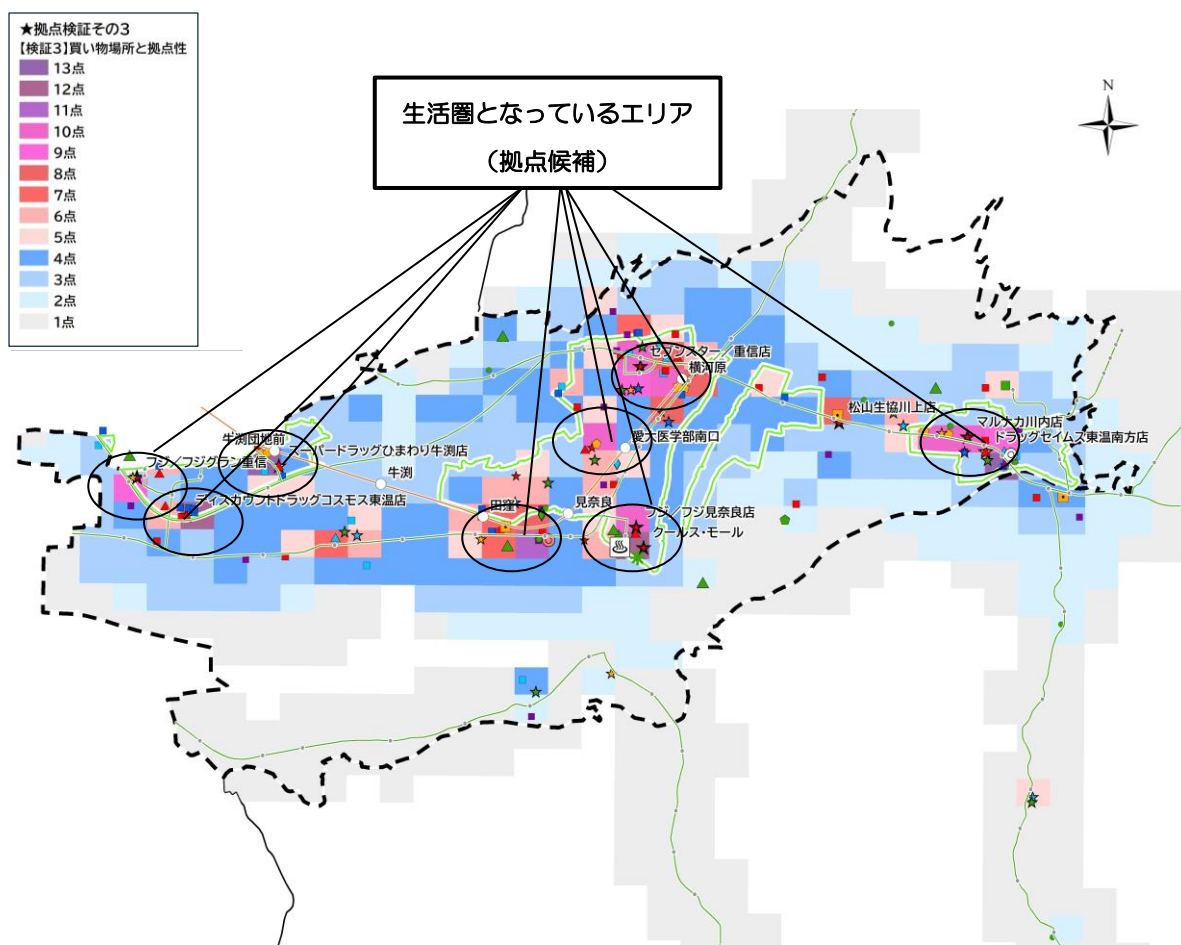


図 日用品の買い物へ行く場所

表 具体的名称（場所）を確認できた施設

No	具体的名称（場所）	件数（件）	割合（%）
1	セブンスター（重信店）	140	35.2
2	フジグラン重信	95	23.9
3	マルナカ川内店	64	16.1
4	フジ見奈良店	58	14.6
5	スーパードラッグひまわり牛渕店	10	2.5
6	ディスカウントドラッグコスモス東温店	10	2.5
7	ドラッグセイムス東温南方店	9	2.3
8	松山生協川上店	6	1.5
9	クールスモール（レスパスシティ）	6	1.5
合計		398	100

これらの検証を踏まえると、生活圏となっているエリアは次の8拠点となっています。この検証結果を踏まえ、都市機能誘導区域を設定していきます。

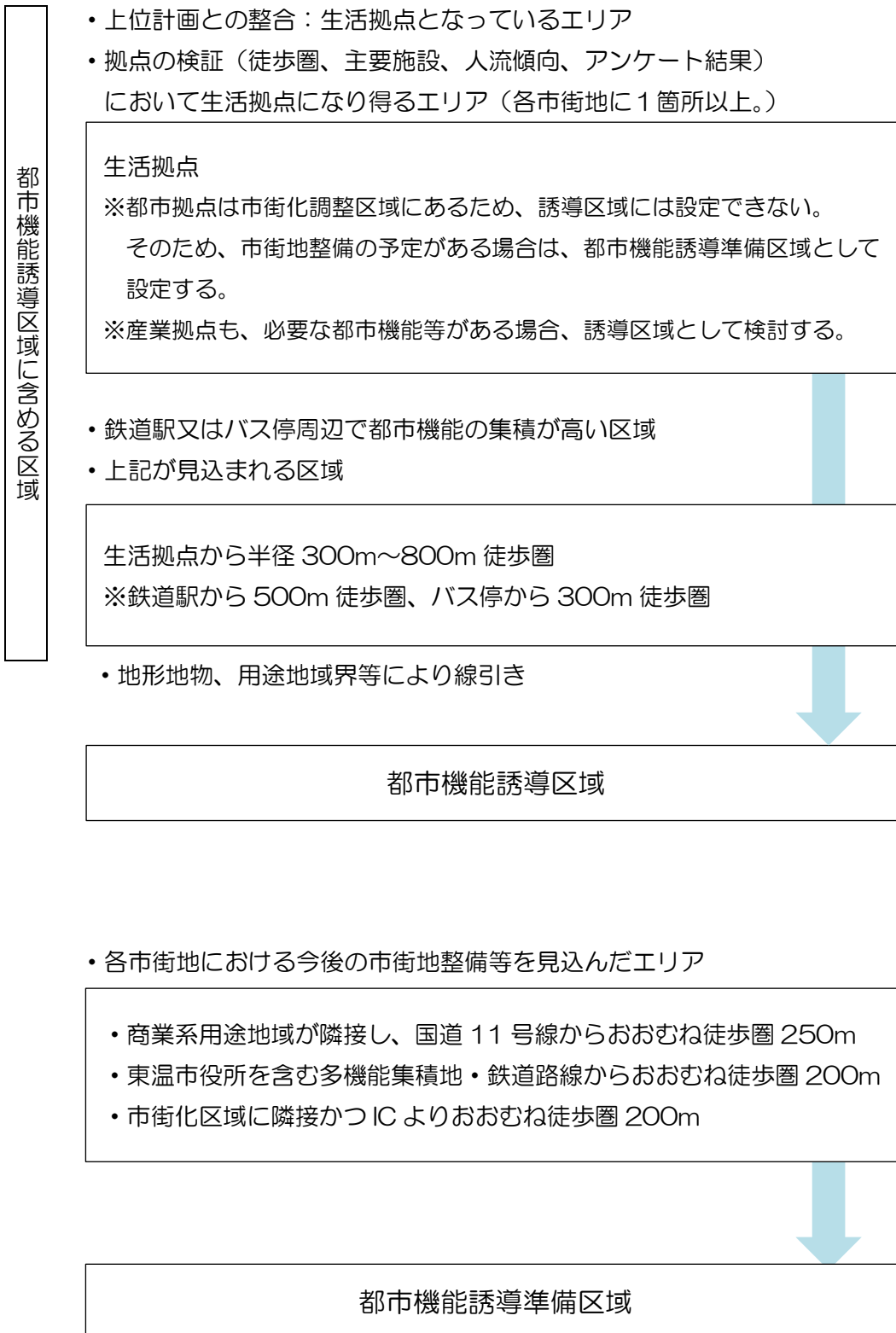


*250m メッシュ表示

5-2. 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域の設定フロー

本市における都市機能誘導区域等の設定の考え方は、次のフローのとおりです。



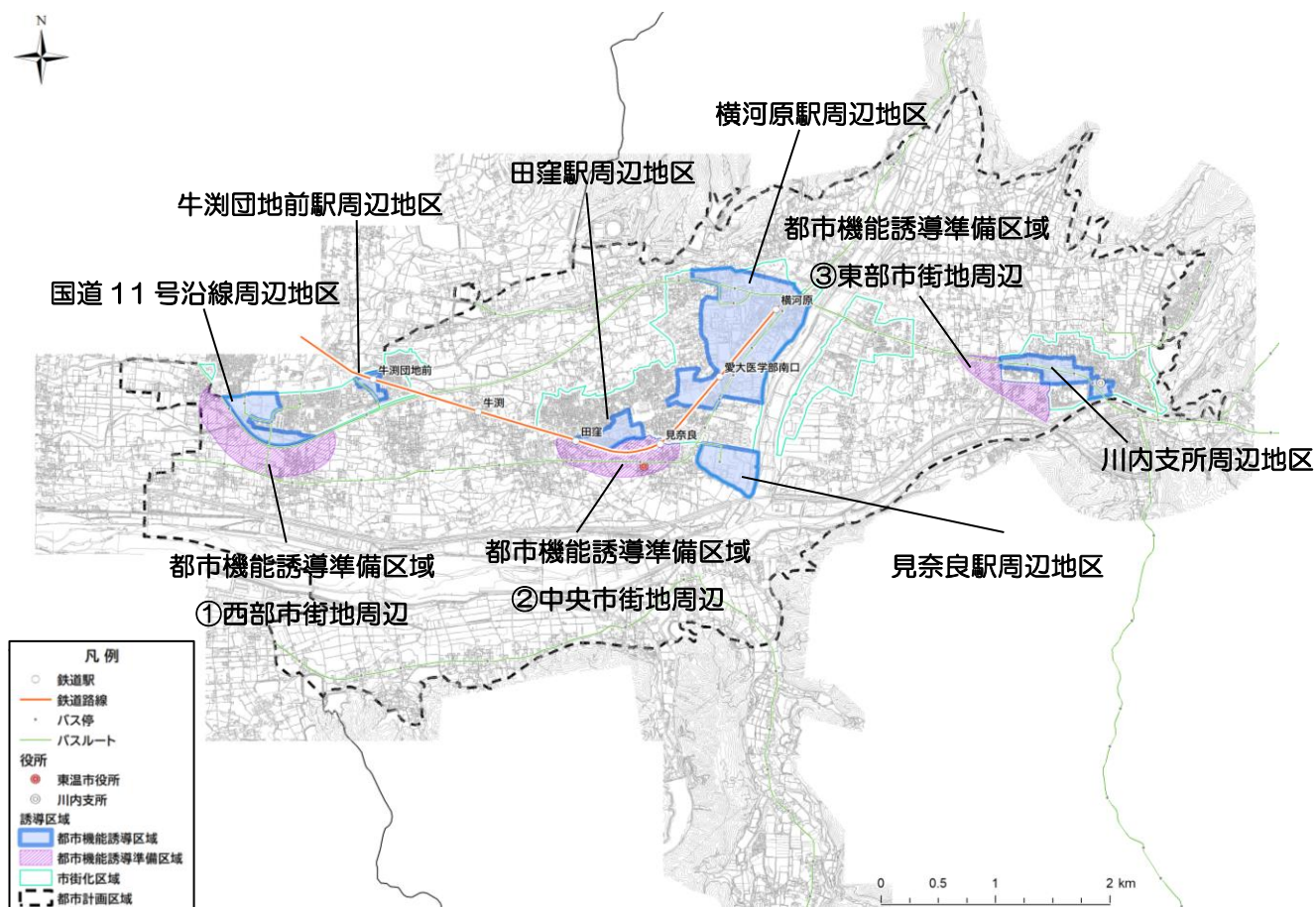
(2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定フローを踏まえ設定した、都市機能誘導区域と都市機能誘導準備区域は次のとおりです。

表 各区域に対する都市機能誘導区域面積の割合

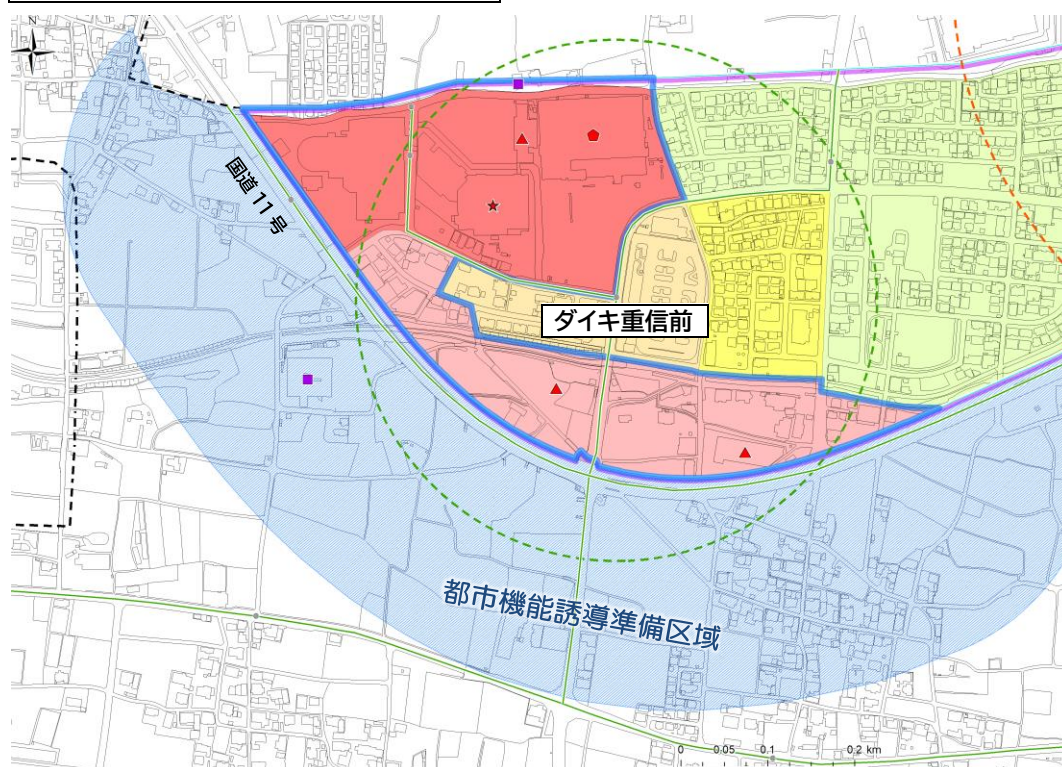
都市機能誘導区域面積 (ha)	141.5ha
市街化区域面積 (ha)	402.0ha
市街化区域面積に対する割合 (%)	35.2 %
立地適正化計画区域面積 (ha)	2,380.0ha
立地適正化計画面積に対する割合 (%)	15.9 %

※都市機能誘導準備区域は、一定のエリアのため、面積は算出していません。

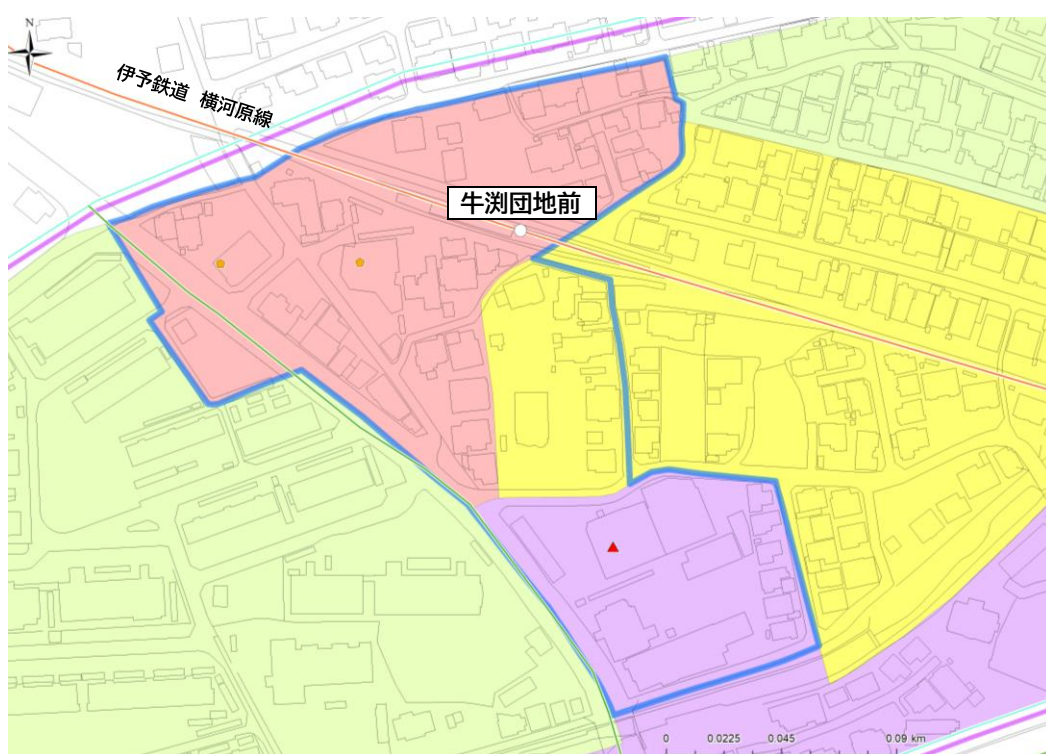


1) 西部市街地

国道 11 号沿線周辺地区：約 14.7 ha



牛淵団地前駅周辺地区：約 3.1 ha



立地適正化計画とは
序章

上位・関連計画
第1章

東温市の現状と課題
第2章

都市づくりの基本方針
第3章

居住誘導区域
第4章

都市機能誘導区域
第5章

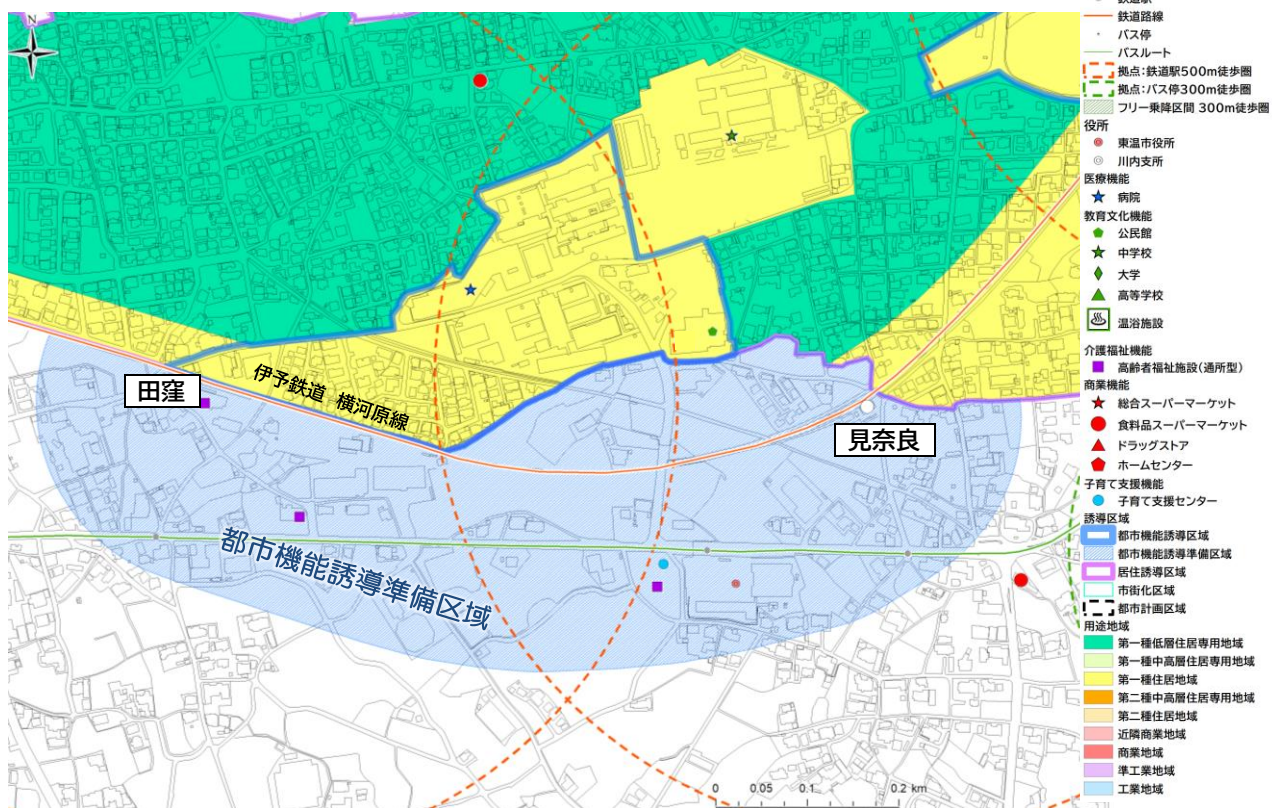
誘導施策
第6章

防災指針
第7章

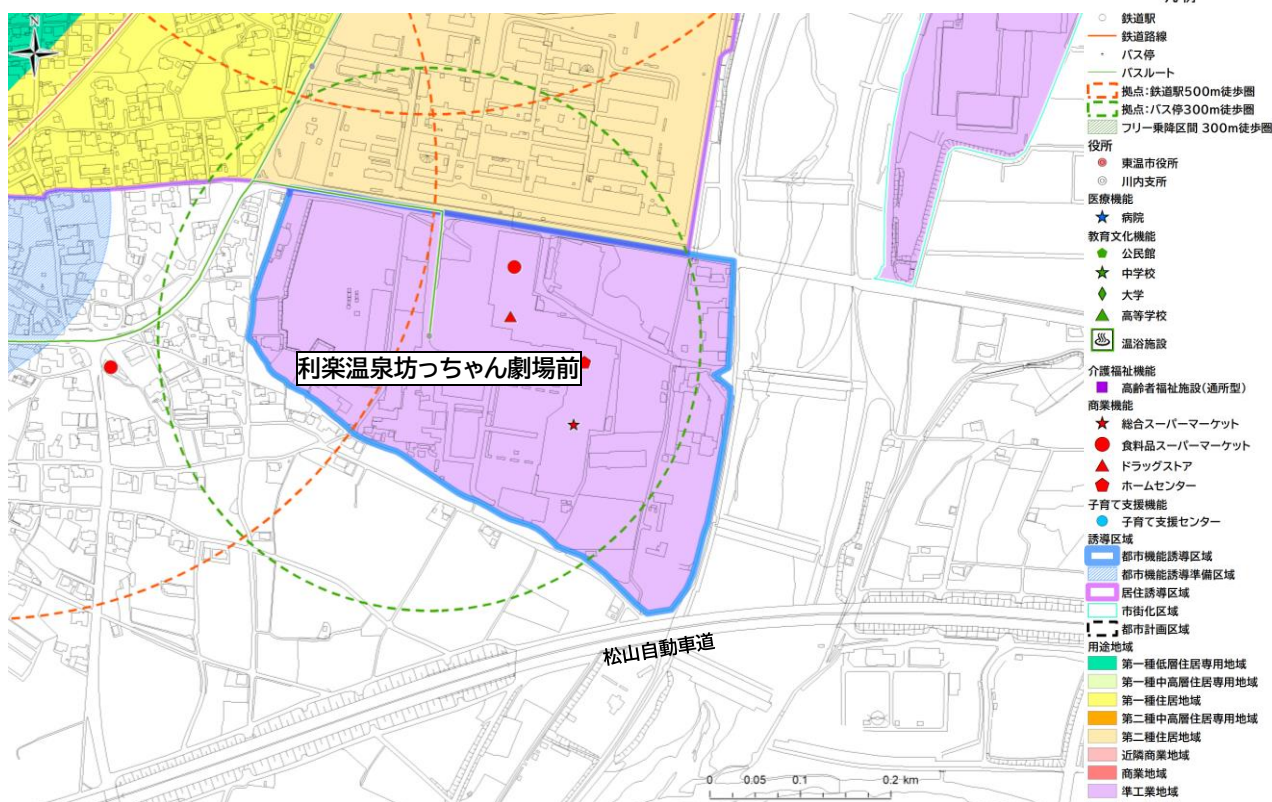
計画の実現に向けて
第8章

2) 中央市街地

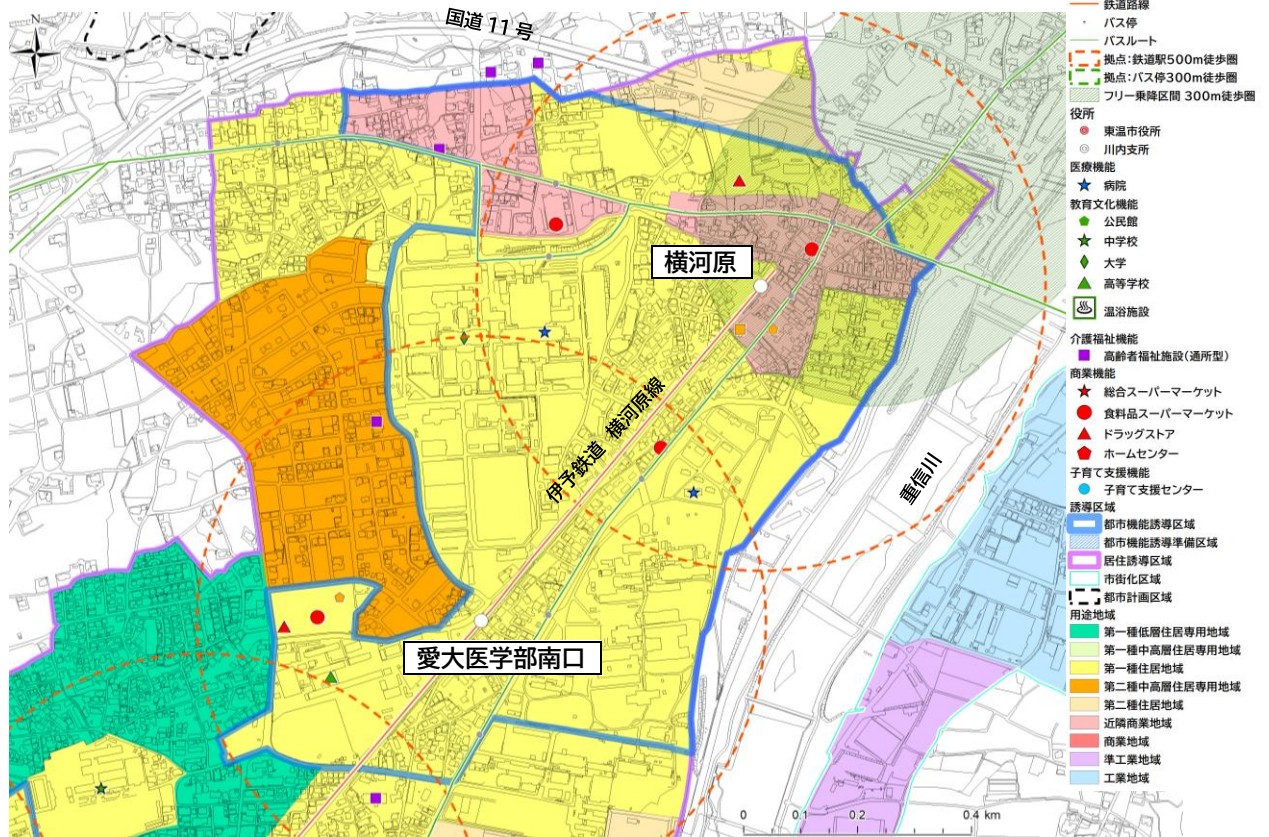
田窪駅周辺地区：約 8.6 ha



見奈良駅周辺地区：約 15.8 ha

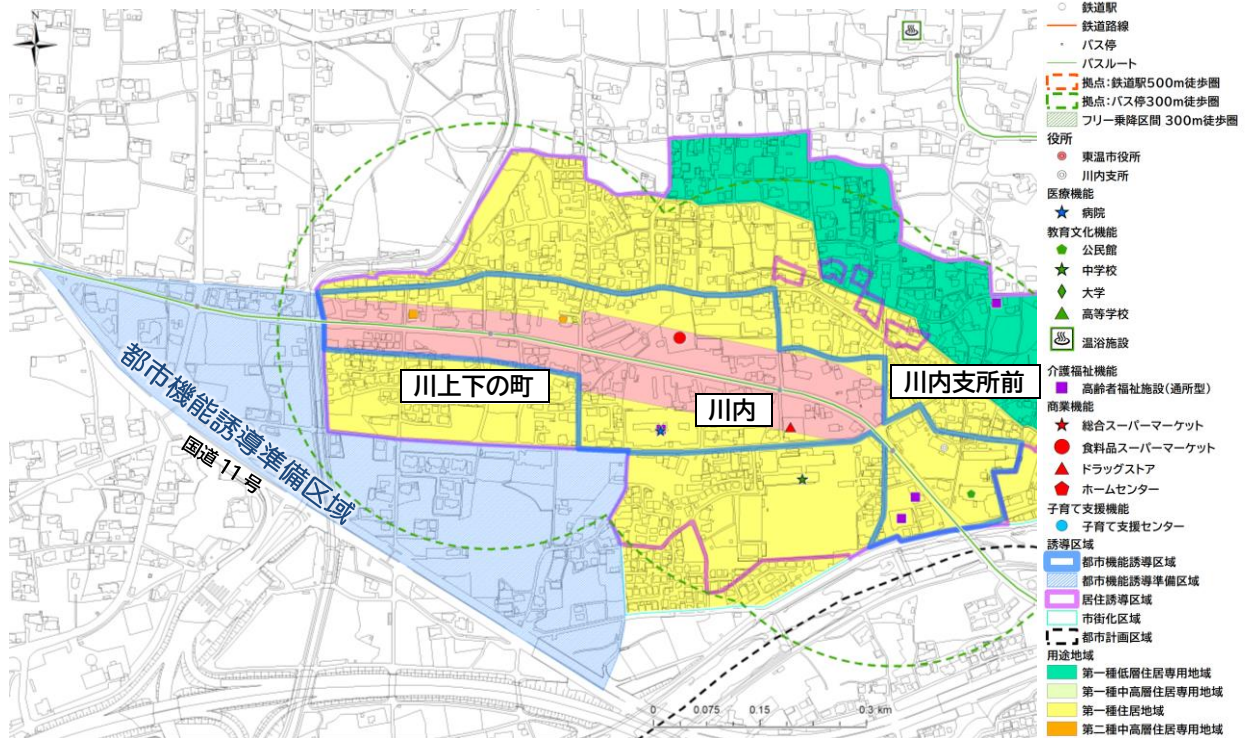


横河原駅周辺地区：約 84.7 ha



3) 東部市街地

川内支所周辺地区：約 14.6 ha



5-3. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設とは

誘導施設は、立地適正化計画で定めた都市機能誘導区域ごとに必要な施設を設定するもので、「医療、福祉、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市の機能の増進に著しく寄与するもの」とされています。

1) 誘導施設の考え方

■施設の役割に応じた配置

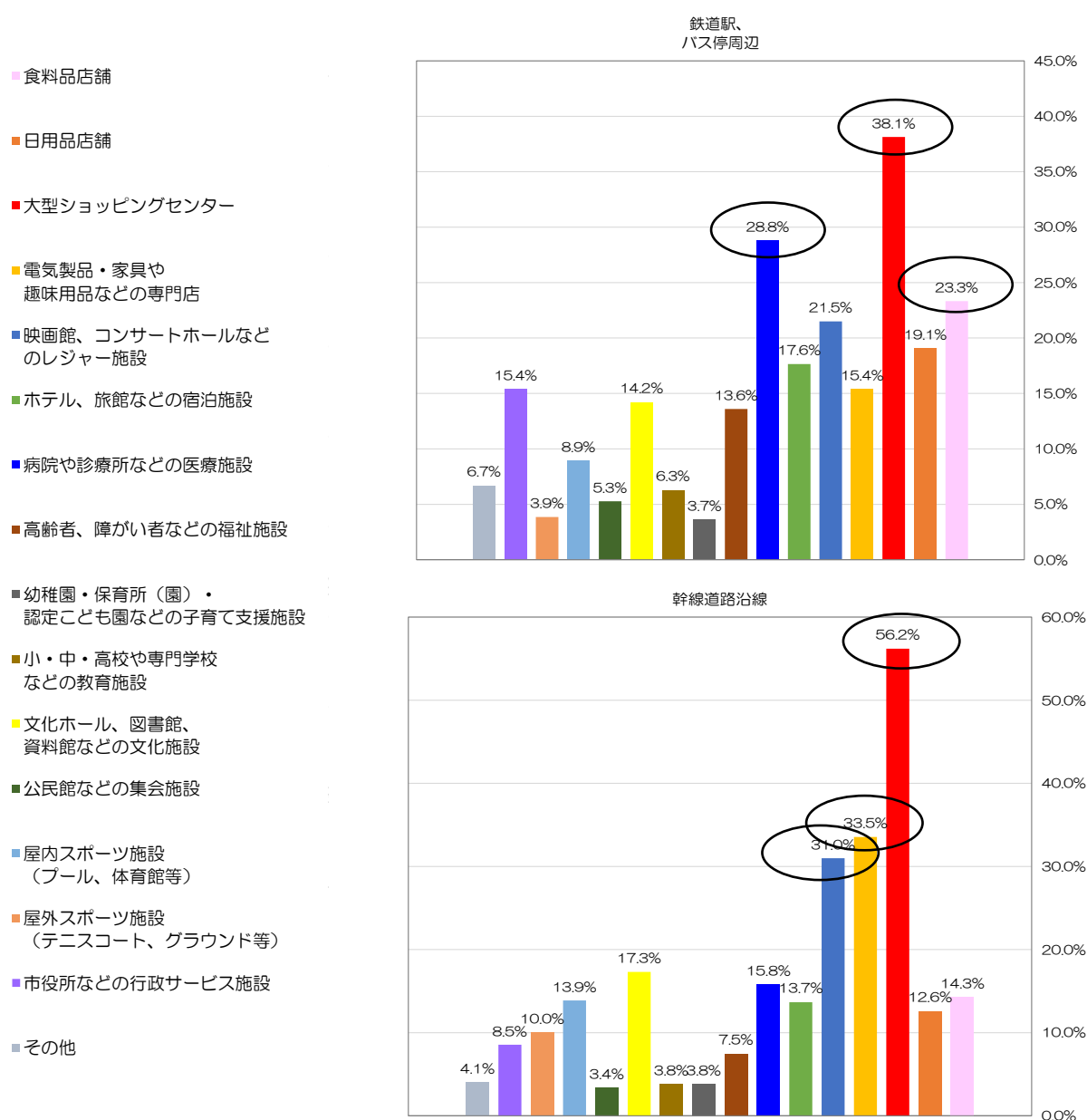
- 拠点に配置すべき機能と、身近な生活圏などに配置すべき機能のバランスに配慮し誘導施設を定めます。（仮に、市内の各地区に既に立地している日常的な生活サービス施設（例：コンビニエンスストア、保育園、小中学校等）を誘導施設に設定すると、都市機能誘導区域外での立地を抑制する施設となってしまう、身近な場所での利便性が低下するおそれがあるため。）
- 既に都市機能誘導区域内に立地する施設で、利便性や利用頻度の高い施設について、今後も維持・継続すべき施設として定めます。

表 拠点立地型施設と分散立地型施設の考え方

区 分		拠点に配置する施設 (拠点立地型施設)	身近な生活圏に配置すべき施設 (分散型立地施設)
施設の特性		・ 1 施設当たりの利用者が多い ・ 一定の利用圏域を有する ・ 分散立地型施設と比較すると立地する施設数は少ない	・ 人口分布や地域コミュニティのまとまりに応じて立地 ・ 施設の利用圏域は小さい ・ 主な利用者は近隣住民 ・ 市内全体での施設数は多い
施設立地の効果		・ 公共交通によりアクセスしやすく、多くの人が集まりやすい場所に立地することで、福祉や利便の向上につながる ・ 都市機能の増進効果が最大限に発揮でき、効率的なサービスの提供や拠点機能の向上に寄与する	・ 各居住地の身近な場所に立地することで利用しやすい
施設例	行政、公共施設	市役所、図書館、文化施設、総合体育館、コミュニティセンター等	公民館・集会所
	介護福祉施設	地域包括支援センター	通所系施設
	子育て支援施設	子育て支援センター	保育園・幼稚園・こども園
	商業施設	一定程度の売場面積をもつ食品スーパー	コンビニ等の小型店
	医療施設	病院	診療所
	金融機関	銀行、信用金庫	郵便局
	教育施設	—	小中学校を含む学校施設

■東温市民のニーズの検証（１）（市全体）

- 市民アンケート（令和５（2023）年度実施）による傾向は、次のとおりです。
- 拠点設定を検討する鉄道駅・バス停周辺において、今後充実してほしいという要望があった施設として、大型ショッピングセンターを挙げた回答者が最も多く 38.1%で、次いで病院や診療所などの医療施設が 28.8%、食料品店舗で 23.3%となっています。
- また、幹線道路沿線において、今後充実してほしいという要望があった施設として、同様に大型ショッピングセンターが最も多く、56.2%となっています。次いで電気製品・家具や趣味用品などの専門店が 33.5%、映画館、コンサートホールなどのレジャー施設で 31.0%となっています。
- 鉄道駅・バス停周辺では、大型ショッピングセンターと食料品店舗、日用品店舗のいずれかを挙げた回答者は約 8 割で、商業施設に対するニーズが高いことがうかがえます。
- 幹線沿線道路でも同様に、商業施設に対するニーズが高くなっています。



※元の質問が3つまで選択できる回答形式のため、合計は 100%を超えている。

■東温市民のニーズの検証（２）（居住小学校区別）

- 市民アンケート（令和５年度実施）の各居住小学校区別のニーズをみると、**西部市街地**と**中央市街地（南部）**を主体として構成される南吉井小学校区では、「食料品店舗」、「日用品店舗」、「病院や診療所などの医療施設」が求められています。

（居住）南吉井小学校区【鉄道駅・バス停周辺】

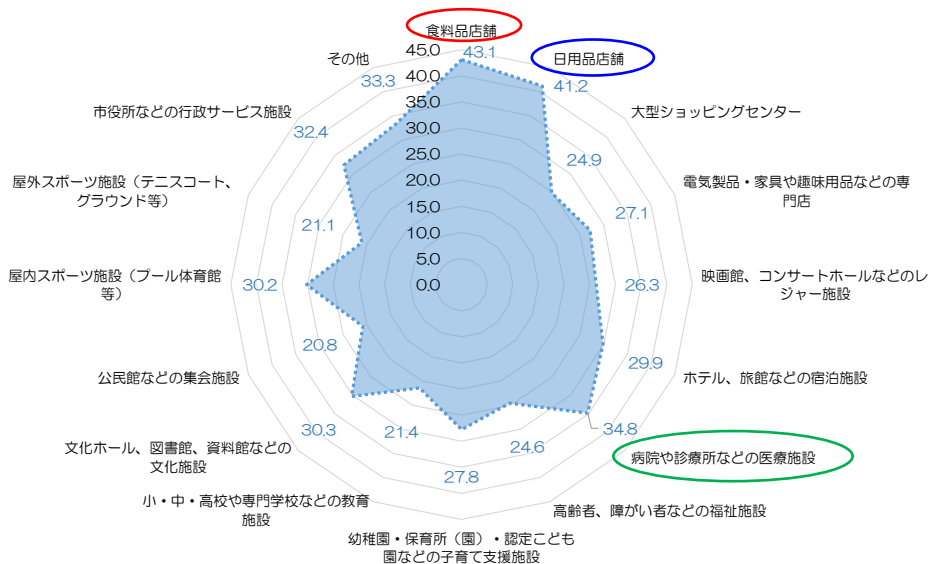


図 市民アンケートクロス集計結果

（南吉井小学校区×鉄道・バス停周辺への要望施設）

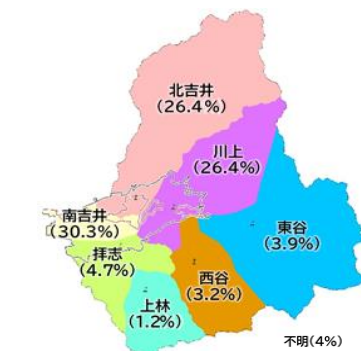


図 市民アンケート居住小学校区別回答率

※赤青緑の順で、要望の高い施設となっている。
※元の質問が3つまで選択できる回答形式のため、合計は100%を超えている。

- 中央市街地（北部）**と**北部の中山間地域（都市計画区域外）**で構成される北吉井小学校区では、「屋外スポーツ施設（テニスコート・グラウンド等）」、「屋内スポーツ施設（プール・体育館等）」、「大型ショッピングセンター」が求められています。

（居住）北吉井小学校区【鉄道駅・バス停周辺】

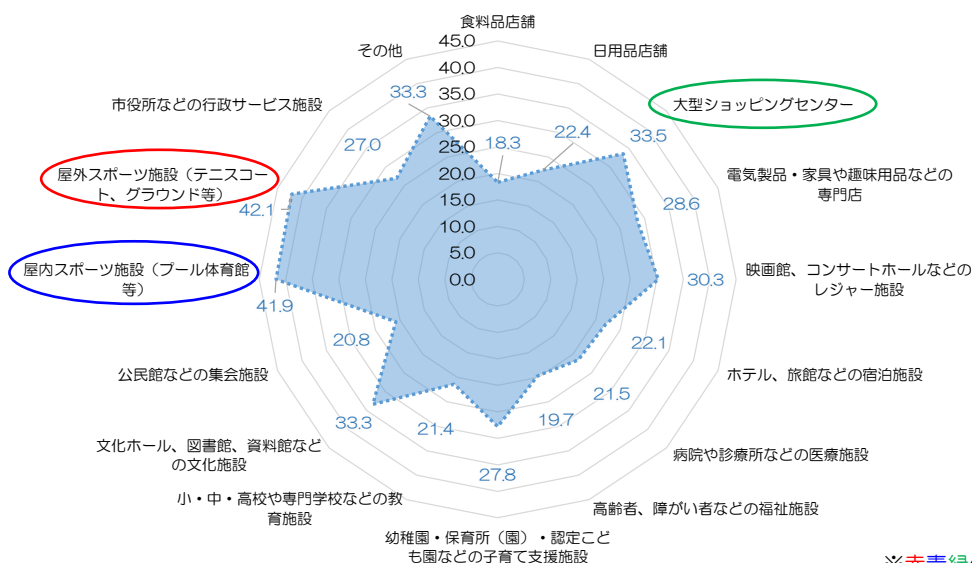


図 市民アンケートクロス集計結果

（北吉井小学校区×鉄道・バス停周辺への要望施設）

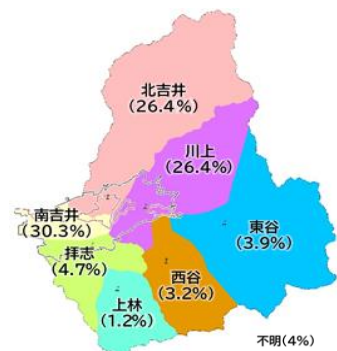


図 市民アンケート居住小学校区別回答率

※赤青緑の順で、要望の高い施設となっている。
※元の質問が3つまで選択できる回答形式のため、合計は100%を超えている。

- **東部市街地** と **北部の中山間地域（都市計画区域外）** で構成される川上小学校区では、「公民館などの集会施設」、「電気製品・家具や趣味用品などの専門店」、「映画館、コンサートホールなどのレジャー施設」が求められています。

（居住）川上小学校区【鉄道駅・バス停周辺】

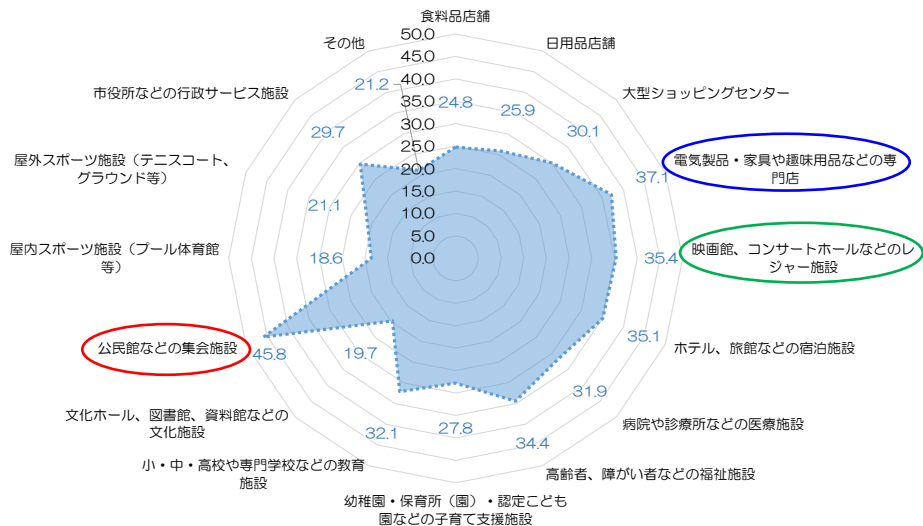


図 市民アンケートクロス集計結果

（川上小学校区×鉄道・バス停周辺への要望施設）

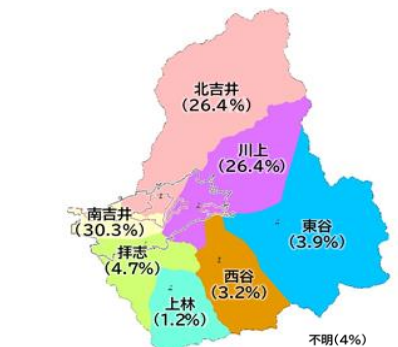


図 市民アンケート居住小学校区別回答率

※赤青緑の順で、要望の高い施設となっている。
※元の質問が3つまで選択できる回答形式のため、合計は100%を超えている。

- **市街化調整区域** 及び **南部の中山間地域（都市計画区域外）** で構成される拝志小学校区では、「屋内スポーツ施設（プール・体育館等）」、「高齢者、障がい者などの福祉施設」、「文化ホール、図書館、資料館などの文化施設」が求められています。

（居住）拝志小学校区【鉄道駅・バス停周辺】

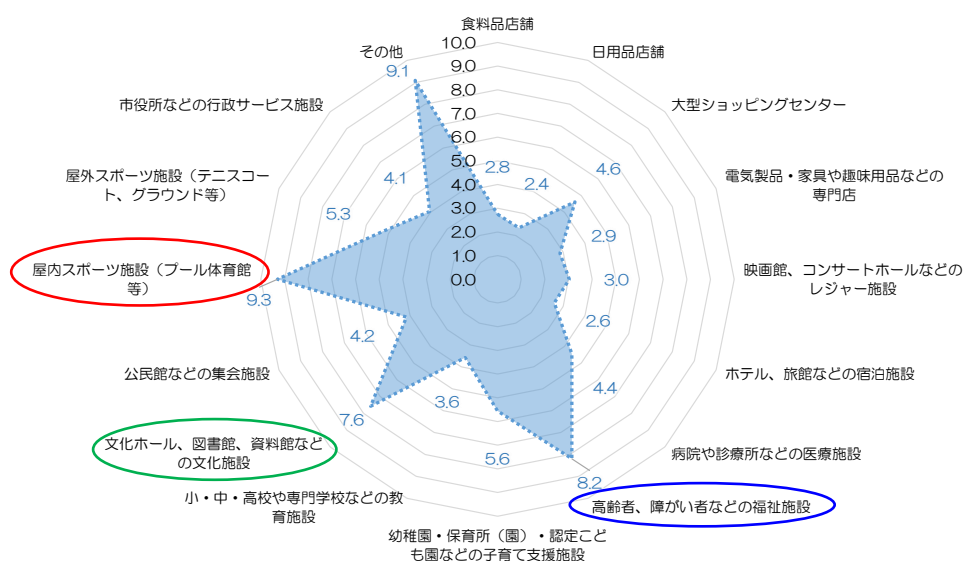


図 市民アンケートクロス集計結果

（拝志小学校区×鉄道・バス停周辺への要望施設）

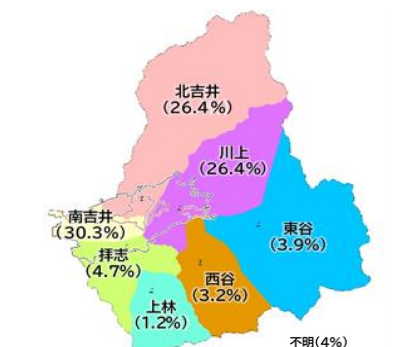


図 市民アンケート居住小学校区別回答率

※赤青緑の順で、要望の高い施設となっている。
※元の質問が3つまで選択できる回答形式のため、合計は100%を超えている。

- 他の小学校区の結果については、今後、**地域生活拠点**を検討する際に活用します。

（居住）上林小学校区【鉄道駅・バス停周辺】

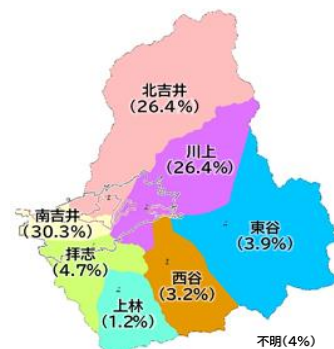
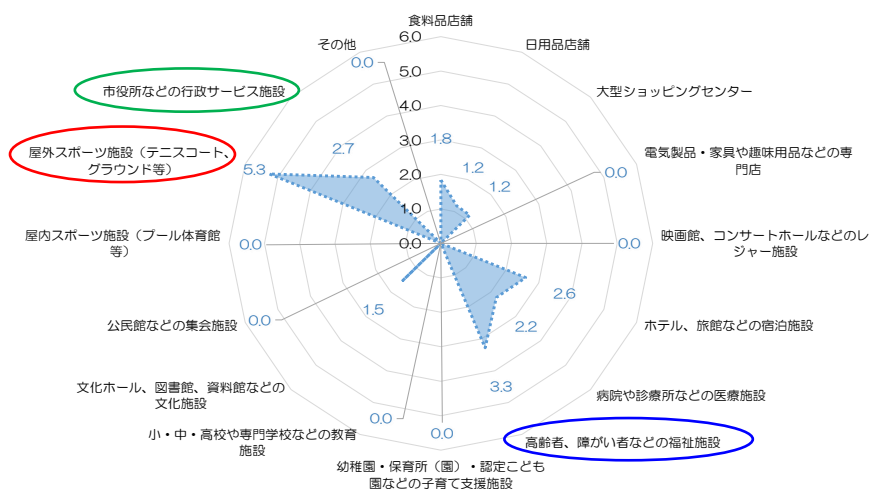
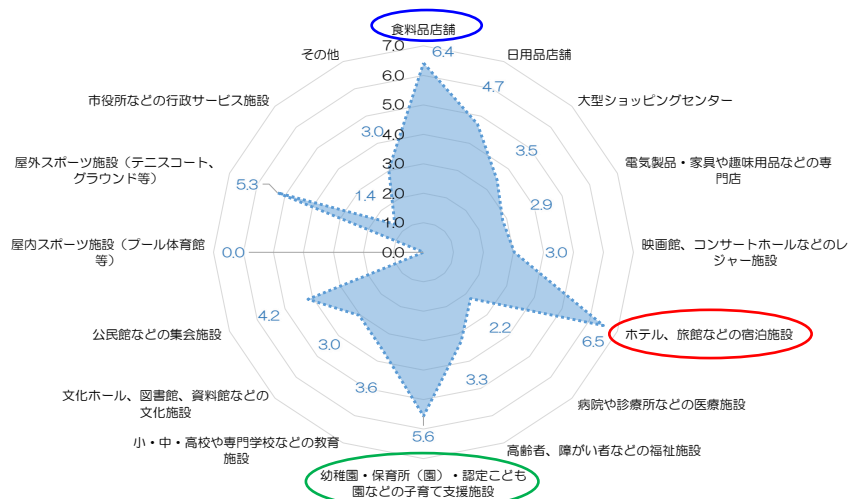


図 市民アンケート居住小学校区別回答率

（居住）東谷小学校区【鉄道駅・バス停周辺】



（居住）西谷小学校区【鉄道駅・バス停周辺】

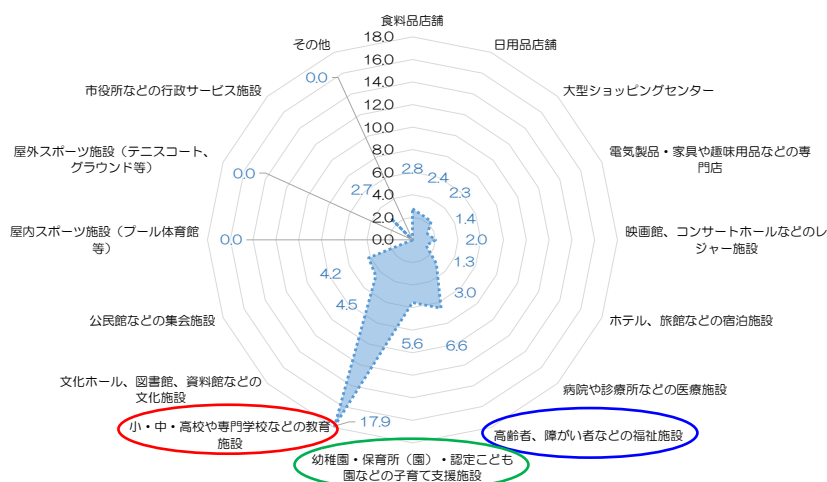


図 市民アンケートクロス集計結果

（上林小学校区
東谷小学校区
西谷小学校区

× 鉄道・バス停周辺への要望施設

※赤青緑の順で、要望の高い施設となっている。
※元の質問が3つまで選択できる回答形式のため、合計は100%を超えている。

2) 東温市における誘導施設の設定

以上の検証を踏まえ、都市機能誘導区域ごとに、本市の誘導施設を次のとおり設定します。

表 本市における誘導施設の設定の考え方

都市機能	各施設	誘導施設への設定	定義と考え方
行政機能(公共)	東温市役所		市街化調整区域に立地しており、現状、有効に機能しているため、設定の対象外とする。
	川内支所	○	維持する誘導施設として設定。
	公民館	○	東温市公民館条例第2条に定める公民館に該当するもの。
介護福祉機能	地域包括支援センター		市街化調整区域に立地しており、現状、有効に機能しているため設定の対象外とする。
	福祉センター		
子育て機能	子育て支援センター		市街化区域外の過疎地や既存集落への生活サービスの提供も担う機関であることから、設定の対象外とする。
	幼稚園、保育園、認定こども園		
商業機能 ※売場面積 大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第2条に定める店舗面積をいう。	百貨店	○	日本標準産業分類(R5.07 告示)における「561 百貨店」に該当するもののうち、売場面積 3,000 m ² 以上のもの。
	総合スーパーマーケット	○	日本標準産業分類(R5.07 告示)における「562 総合スーパーマーケット」に該当するもののうち、売場面積 3,000 m ² 以上のもの。
	ドラッグストア	○	日本標準産業分類(R5.07 告示)における「564 ドラッグストア」に該当するもののうち、売場面積 1,000 m ² 以上のもの。
	各種食料品小売業	○	日本標準産業分類(R5.07 告示)における「581 各種食料品小売業(5811 食料品スーパーマーケット、5819 その他の各種食料品小売業)」に該当するもののうち、売場面積 1,000 m ² 以上のもの。
医療機能	病院	○	医療法第1条の5第1項に定める病院(20人以上の患者を入院させる施設を有するもの)のうち、内科、外科、整形外科、小児科、産婦人科のいずれかを含むもの。
金融機能	銀行	○	銀行法第4条に基づく銀行業を営む銀行に該当するもの。
	信用金庫	○	信用金庫法第4条に基づく金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会に該当するもの。
	ゆうちょ・JAバンク		市街化区域外の過疎地や既存集落への生活サービスの提供も担う機関であることから設定の対象外とする。
教育機能	高等学校	○	学校教育法第1条に規定する高等学校、大学に該当するもの。
	大学	○	

① 西部市街地

区域名等		都市機能誘導区域		都市機能誘導準備区域
		西部市街地		
		①	②	①西部市街地
		国道11号沿線周辺地区	牛淵団地前駅周辺地区	
区分（将来都市構造の位置づけ）		生活交通拠点	生活交通拠点	生活交通拠点
現状と設定方針		都市機能集積ゾーンに位置し、商業施設が多く立地している。 ＜商業機能が集積する地区に設定する＞ 人流データから、市内外からの多くの集客が確認されており、商業系用途として大きなポテンシャルを持っている。	居住促進ゾーンに位置し、金融機関（窓口利用可能）が2箇所あり、駅周辺にある。 ＜金融機能を維持する地区に設定する＞	都市機能集積ゾーンに位置し、現状は市街化調整区域となっている。 ＜都市機能誘導準備区域として設定する＞
市民意向		＜南吉井小学校区＞ 食料品店舗、日用品店舗、病院や診療所などの医療施設	＜南吉井小学校区＞ 食料品店舗、日用品店舗、病院や診療所などの医療施設	＜南吉井小学校区＞ 食料品店舗、日用品店舗、病院や診療所などの医療施設
拠点の整備方針		生活交通拠点として、主に地域住民の利用を想定した日常生活に必要な商業機能の維持・充実を図る。 また、松山広域を商圏にした商業施設の誘導を図る。	生活交通拠点として、主に地域住民の利用を想定した日常生活に必要な金融機能の維持・充実を図る。	※地区計画による市街地整備後には、①誘導区域とともに見直しを行う。
都市機能	各施設	都市機能増進施設の有無・今後の誘導方針		
行政機能（公共）	市役所・支所	—	—	—
	公民館 ※1	—	—	—
介護福祉機能	地域包括支援センター	—	—	—
	福祉センター	—	—	—
子育て機能	子育て支援センター	—	—	—
商業機能	百貨店 ※2	◎	—	◎
	総合スーパーマーケット ※3	○	—	◎
	ドラッグストア ※4	○	○	—
	各種食料品小売業 ※5	—	—	◎
医療機能	病院 ※6	—	—	—
金融機能	銀行 ※7	—	○	—
	信用金庫 ※8	—	—	—
教育文化機能	高等学校 ※9	—	—	—
	大学 ※9	—	—	—

○ 現在立地する施設、— 誘導施設の対象外、◎ 新規立地を誘導する施設

※1…東温市公民館条例第2条に定める公民館に該当するもの。

※2…日本標準産業分類（R507告示）における「561 百貨店」に該当し、売場面積が3,000㎡以上となるもの。

※3…日本標準産業分類（R507告示）における「562 総合スーパーマーケット」に該当し、売場面積が3,000㎡以上となるもの。

※4…日本標準産業分類（R507告示）における「564 ドラッグストア」に該当し、売場面積が1,000㎡以上となるもの。

※5…日本標準産業分類（R507告示）における「581 各種食料品小売業（5811 食料品スーパーマーケット、5819 その他の各種食料品小売業）」に該当し、売場面積が1,000㎡以上となるもの。

※6…医療法第1条の5第1項に定める病院（20人以上の患者を入院させる施設を有するもの）のうち、内科、外科、整形外科、小児科、産婦人科のいずれかを含むもの。

※7…銀行法第4条に基づく銀行業を営む銀行に該当するもの

※8…信用金庫法第4条に基づく金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会に該当するもの。

※9…学校教育法第1条に規定する高等学校、大学に該当するもの。

② 中央市街地

区域名等		都市機能誘導区域			都市機能誘導準備区域
		中央市街地			
		③	④	⑤	
		田窪駅周辺地区	見奈良駅周辺地区	横河原駅周辺地区	②中央市街地
区分（将来都市構造の位置づけ）		都市拠点	都市拠点かつ観光交流拠点	都市拠点かつ生活交通拠点	都市拠点
現状と設定方針		居住促進ゾーンに位置し、病院と公民館があり、駅周辺にある。 ＜医療・公共機能を維持する地区に設定する＞	観光・文化・スポーツ施設が立地し、生活で利用する商業施設が多く立地している。 ＜商業機能を維持する地区に設定する＞	商業施設、医療施設、金融機関、教育施設が立地し、横河原駅と愛大医学部南口駅周辺にある。 ＜生活する上で必要な都市機能が概ね集積する地区に設定する＞	都市拠点に位置し、現状は市街化調整区域となっている。市役所、総合福祉センター（地域包括支援・福祉・子育て支援機能あり）、商業施設が1つある。 ＜都市機能誘導準備区域として設定する＞
市民意向		＜南吉井小学校区＞ 食料品店舗、日用品店舗、病院や診療所などの医療施設	＜南吉井小学校区＞ 食料品店舗、日用品店舗、病院や診療所などの医療施設	＜北吉井小学校区＞ 屋外スポーツ施設（テニスコート・グラウンド等）、屋内スポーツ施設（プール・体育館等）、大型ショッピングセンター	＜南吉井小学校区＞ 食料品店舗、日用品店舗、病院や診療所などの医療施設
拠点の整備方針		都市拠点として、主に地域住民の利用を想定した必要な医療・交流機能の維持・充実を図る。 ※市役所周辺の市街地整備後には、①誘導準備区域とともに見直しを行う。	都市拠点として、地域住民の利用を想定した日常生活に必要な商業機能の維持・充実を図る。	都市拠点（南部）と生活交通拠点（北部）として、地域住民の利用を想定した日常生活に必要な都市機能の維持・充実を図る。	※市街地整備後には、③誘導区域とともに見直しを行う。
都市機能	各施設	都市機能増進施設の有無・今後の誘導方針			
行政機能（公共）	市役所・支所	—	—	—	○
	公民館 ※1	○	—	—	○
介護福祉機能	地域包括支援センター	—	—	—	○
	福祉センター	—	—	—	○
子育て機能	子育て支援センター	—	—	—	○
商業機能	百貨店 ※2	—	—	—	—
	総合スーパーマーケット ※3	—	—	—	—
	ドラッグストア ※4	—	○	○	—
	各種食料品小売業 ※5	—	○	○	—
医療機能	病院 ※6	○	—	○	—
金融機能	銀行 ※7	—	—	○	—
	信用金庫 ※8	—	—	○	—
教育文化機能	高等学校 ※9	—	—	○	—
	大学 ※9	—	—	○	—

○ 現在立地する施設、— 誘導施設の対象外、◎ 新規立地を誘導する施設

※1…東温市公民館条例第2条に定める公民館に該当するもの。

※2…日本標準産業分類（R507告示）における「561 百貨店」に該当し、売場面積が3,000㎡以上となるもの。

※3…日本標準産業分類（R507告示）における「562 総合スーパーマーケット」に該当し、売場面積が3,000㎡以上となるもの。

※4…日本標準産業分類（R507告示）における「564 ドラッグストア」に該当し、売場面積が1,000㎡以上となるもの。

※5…日本標準産業分類（R507告示）における「581 各種食料品小売業（5811 食料品スーパーマーケット、5819 その他の各種食料品小売業）」に該当し、売場面積が1,000㎡以上となるもの。

※6…医療法第1条の5第1項に定める病院（20人以上の患者を入院させる施設を有するもの）のうち、内科、外科、整形外科、小児科、産婦人科のいずれかを含むもの。

※7…銀行法第4条に基づく銀行業を営む銀行に該当するもの

※8…信用金庫法第4条に基づく金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会に該当するもの。

※9…学校教育法第1条に規定する高等学校、大学に該当するもの。

③ 東部市街地

区域名等	都市機能誘導区域		都市機能誘導準備区域
	東部市街地		③東部市街地
	⑥		
	川内支所周辺地区		
区分（将来都市構造の位置づけ）	生活交通拠点	生活交通拠点	
現状と設定方針	旧川内町の生活拠点であり、居住促進ゾーンと都市機能集積ゾーンに位置し、生活で利用する都市機能が概ね揃って立地している。 ＜行政機能をはじめ、生活に必要な都市機能が集積する地区に設定する＞	産業振興ゾーンに位置し、現状は市街化調整区域となっている。東部市街地の西部に隣接しているものの、現状は主だった施設は立地していない。 ＜都市機能誘導準備区域として設定する＞	
市民意向	＜川上小学校区＞ 公民館などの集会施設、電気製品・趣味用品などの専門店、映画館・コンサートホールなどのレジャー施設	＜川上小学校区＞ 公民館などの集会施設、電気製品・趣味用品などの専門店、映画館・コンサートホールなどのレジャー施設	
拠点の整備方針	行政機能をもつ生活交通拠点として、地域住民の利用を想定した日常生活に必要な都市機能の維持・充実を図る。 ※支所周辺の市街地整備後には、②誘導準備区域とともに見直しを行う。	※市街地整備後には、⑥誘導区域とともに見直しを行う。	
都市機能	各施設	都市機能増進施設の有無・今後の誘導方針	
行政機能（公共）	市役所・支所	○	—
	公民館 ※1	○	—
介護福祉機能	地域包括支援センター	—	—
	福祉センター	○	—
子育て機能	子育て支援センター	—	—
商業機能	百貨店 ※2	—	—
	総合スーパーマーケット ※3	—	—
	ドラッグストア ※4	○	◎
	各種食料品小売業 ※5	○	◎
医療機能	病院 ※6	○	—
金融機能	銀行 ※7	○	—
	信用金庫 ※8	○	—
教育文化機能	高等学校 ※9	—	—
	大学 ※9	—	—

○ 現在立地する施設、— 誘導施設の対象外、◎ 新規立地を誘導する施設

※1…東温市公民館条例第2条に定める公民館に該当するもの。

※2…日本標準産業分類（R507告示）における「561 百貨店」に該当し、売場面積が3,000㎡以上となるもの。

※3…日本標準産業分類（R507告示）における「562 総合スーパーマーケット」に該当し、売場面積が3,000㎡以上となるもの。

※4…日本標準産業分類（R507告示）における「564 ドラッグストア」に該当し、売場面積が1,000㎡以上となるもの。

※5…日本標準産業分類（R507告示）における「581 各種食料品小売業（5811 食料品スーパーマーケット、5819 その他の各種食料品小売業）」に該当し、売場面積が1,000㎡以上となるもの。

※6…医療法第1条の5第1項に定める病院（20人以上の患者を入院させる施設を有するもの）のうち、内科、外科、整形外科、小児科、産婦人科のいずれかを含むもの。

※7…銀行法第4条に基づく銀行業を営む銀行に該当するもの。

※8…信用金庫法第4条に基づく金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会に該当するもの。

※9…学校教育法第1条に規定する高等学校、大学に該当するもの。

第6章 誘導施策

6-1. 施策の体系

誘導施策は、都市づくりの基本方針で示した「安心・安全に暮らせる居住環境の確保」、「各拠点の役割に応じた都市機能の充実」、「交通環境の維持・向上による移動手段の確保」の実現に向けて、取組を推進していく必要があります。



6-2. 誘導施策

(1) 居住誘導のための施策

安全・安心に暮らせる居住環境のための施策は、次のとおりです。

施策①	住宅支援の推進
施策の概要	✳️独立行政法人住宅金融支援機構と相互協定による、フラット 35 を活用した住宅取得の支援
関連事項	総合計画：良好な住環境の形成

施策②	こどもまんなかまちづくりの推進
施策の概要	✳️居住地周辺におけるこども・子育て支援環境の充実（地域交流センター、子育て世代活動支援センター等） ✳️こどもやこども連れの保護者が歩きやすい歩行空間の整備 ✳️こどもや子育て当事者からニーズの高い身近にある都市公園整備
関連事項	都市構造再編集中支援事業、都市・地域交通戦略推進事業、都市公園・緑地等事業

施策③	まちづくり DX の推進
施策の概要	✳️3D 都市モデルの活用（PLATEAU VIEW による可視化、人流データ活用等） ✳️オープンデータ化のエコシステムの構築
関連事項	総合計画：良好な住環境の形成

施策④	安心して暮らせる市街地の整備
施策の概要	✳️住工混在の防止及び解消に努めるといった適正な土地利用の推進 ✳️市街地整備にあたり、住宅の耐震化や、安全で歩きやすい歩行空間の創造、公共交通網の形成、環境・景観の保全と創造、防災機能の向上などに留意した整備を総合的に推進 ・地域の均衡ある発展と住民の生活福祉の維持向上を図るため、地元の意向を受けて補助を行う
関連事項	総合計画：安全・安心な都市基盤の整備、コミュニティ施策耐震改修事業

施策⑤	移住・定住の促進
施策の概要	✳️シティプロモーションやお試し移住施設の整備、体験ツアーの提供などにより本市の住みやすさを広くアピールし、新たな人の流れを移住・定住へ促進する
関連事項	総合計画：良好な住環境の形成

施策⑥	空き家の活用推進・危険空き家への対応
施策の概要	✳️東温市空家等対策計画に基づく、空家等の発生予防の推進、所有者による空家等の適正管理の促進、空家等の利活用の促進 - 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図る ✳️移住居住者が求める空家等と東温市空き家バンクが提供する空家等とのマッチングの充実を図り、移住定住者のための住宅改修支援を実施し、定住促進と地域活性化を図る - 東温市空き家バンクに登録された空家等の情報発信や、移住者等に対する空き家の改修又は建替費用の助成を行う（空き家等有効活用定住支援事業（空き家バンク運営含む）） ✳️空き店舗の有効活用の促進 - 横河原駅前の空き店舗を活用し、多世代が気軽に立ち寄れる「地域の居場所」、また多様な人材の交流と情報発信を促進する「学びと発信の拠点」として「東温市多世代交流拠点施設」を設置、運営する ✳️空家等の除却や跡地利用（子どもたちの遊び場、高齢者の憩いの場、公共に資する防災空地等）に関する支援を検討 ✳️中古住宅の流動活性化に関する情報の周知、インスペクション（既往建物状況調査）の活用検討、目的の定まっていない空家等の賃貸化促進（マイホーム借上げ制度の活用促進等）
関連計画	空家等対策計画、多世代交流拠点運営管理事業
施策⑦	低未利用地の活用
施策の概要	✳️低未利用地の適切な管理や集約等による利用の促進を図るために、低未利用地を活用した公共空間の創出方策等について検討 ✳️土地区画整理事業・地区計画などの利用や民間投資について検討
関連事項	土地区画整理事業、地区計画
施策⑧	防災・減災に対する取組
施策の概要	✳️本計画の「防災指針」に基づく対策を実施 ✳️国土強靱化地域計画・地域防災計画との連携を図り、災害に強いまちづくりを推進
関連事項	国土強靱化地域計画・地域防災計画・本計画の防災指針

（２）都市機能誘導のための施策

各拠点の役割に応じた都市機能の充実のための施策は、次のとおりです。

施策①	誘導施設の維持・誘導
施策の概要	✳️既存誘導施設の維持（届出制度の活用、税制優遇等） ✳️都市機能の外から内への移転を誘導するための税制の活用 ✳️都市機能を誘導する事業を促進するための税制の活用 ✳️将来を見据えた公共施設移転整備時における複合機能化、民間活力の活用
関連事項	都市計画マスタープラン、本計画

施策②	企業誘致・留置の推進
施策の概要	✳️工業団地の造成等による企業立地の各種優遇措置の充実を図りながら、誘致活動を積極的に展開し、優良企業や試験研究機関などの立地促進に努めるほか、既存企業の留置対策のための各種施策を展開 ・新たな工業団地の整備に向けた検討として、企業誘致活動、立地環境のPR、工業団地分譲企業選考委員会の運営、立地企業に係る減免等を実施
関連事項	総合計画：雇用・勤労者福祉の充実

（３）公共交通のための施策

交通環境の維持・向上による移動手段の確保のための施策は、次のとおりです。

施策①	まちづくりと連携した公共交通網の形成
施策の概要	✳️東西の鉄道・バス路線を軸とした公共交通ネットワークを基本とし、伊予鉄道横河原線、伊予鉄バス川内線の利便性・快適性の向上及び市民ニーズに対応した公共交通体系の構築に努める ✳️公共交通の専門家や地域公共交通活性化協議会の意見を踏まえながら、多様な移動手段の活用やIoTの技術の進展の動向も注視し、地域と一体となった取組を促進
関連事項	総合計画：安全・安心な都市基盤の整備、地域公共交通計画、本計画

施策②	公共交通を利用する意識の醸成
施策の概要	✳️乗り方教室の実施 ・子どもや高齢者等を対象に乗り方教室を開催し、公共交通の利用方法やスマートフォンを使っての検索方法を周知する
関連事項	地域公共交通計画

施策③	地域特性に応じた移動手段の提供
施策の概要	✳移動手段導入マニュアルに基づき、各地域において、実情に応じたサービスの導入や見直しを行う体制をつくり、市民・行政・交通事業者が協同で検討する ✳高齢者等の生活圏における移動手段の確保により、外出の回数を増やす
関連事項	地域公共交通計画

施策④	交流人口拡大に向けた取組の推進
施策の概要	✳公共交通を利用した観光 PR を行う ✳SNS 等を活用し、効果的な広報活動を行う
関連事項	地域公共交通計画

施策⑤	骨格となる幹線の維持
施策の概要	✳パーク＆ライド等の推進 ・公共施設や民間施設と協力してパーク＆ライド駐車場やサイクル＆ライド駐輪場を整備し、様々なモードからの乗り継ぎ利用を図る
関連事項	地域公共交通計画

施策⑥	気軽に利用できる環境の整備
施策の概要	✳情報提供ツールの更新及び使いやすさ向上により、利用環境の改善継続を行う ✳市主催イベント等における公共交通でのアクセス方法の案内を徹底する ✳外国人来訪者等が公共交通をスムーズに利用できるよう、案内表示の多言語化を行う
関連事項	地域公共交通計画

施策⑦	将来型の公共交通の研究・推進
施策の概要	✳人口減少・高齢化に対応した将来型の公共交通（EV 化、自動運転化、オンデマンド化、空飛ぶクルマ）の実証実験を検討
関連事項	本計画

～立地適正化計画公表に伴う【届出制度】について～

立地適正化計画では、都市の人口減少を見据え、都市全体を見渡し、居住や都市機能を集積すべきエリア（居住誘導区域・都市機能誘導区域）を定め、計画的に誘導を図ることとなっています。

このため、開発行為がいつどこで行われているか、実態を把握するために居住誘導区域や都市機能誘導区域の外で行われる一定規模以上の開発行為等について、新たに届出が必要となり、都市再生特別措置法第88条（居住誘導）、第108条及び第108条の2（都市機能誘導）の規定に基づく届出義務が生じることとなります。

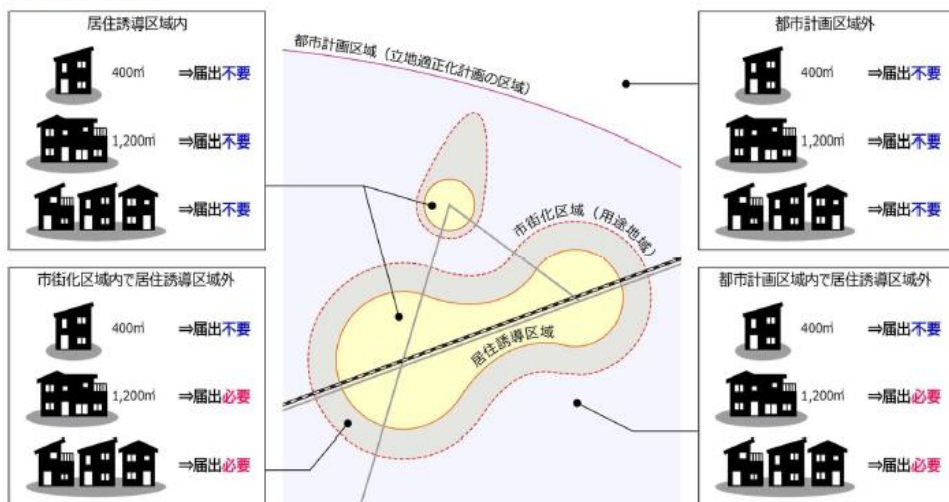
立地適正化計画の公表日以降、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において、一定規模の住宅や誘導施設の開発・建築等を行う場合は、行為に着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。

また、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休廃止する場合は、休廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要となります。

【届出が必要な行為】

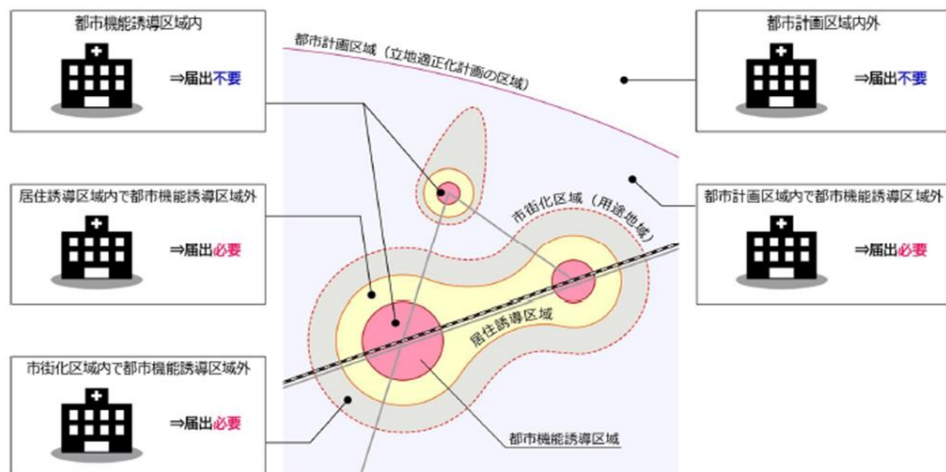
- ① 居住誘導区域外における一定規模以上の開発・建築等
- ② 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等
- ③ 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

■届出の対象例【住宅(3件以上又は1,000㎡以上)・居住の用に供する建築物(条例で定められた老人ホーム等)】



■届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）

【誘導施設(都市機能増進施設)について】



*詳細は、届出制度のパンフレットをご確認ください。

第7章 防災指針

7-1. 防災指針とは

近年、全国各地で土砂災害や洪水等による自然災害が多発していますが、今後も気候変動の影響により、こうした災害が頻発・激甚化することが懸念されます。このような自然災害に対応するため、令和2（2020）年6月の法改正に伴って、立地適正化計画に防災指針を定めることになりました。

本市では、あらゆる災害のうち、土砂災害や一定の洪水被害が見込まれる地域は居住誘導区域に含めないこととしていますが、ハザードエリアは一定範囲残っています。既に市街地が形成されている箇所も多いため、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難です。

そこで、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められています。立地適正化計画において、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、居住誘導区域において、洪水による浸水エリアに関し、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付けることとします。

7-2. 防災指針の検討の考え方

防災指針は、本市におけるハザード情報と都市情報を重ね合わせることで防災上の課題を抽出し、課題に基づいた「防災まちづくり方針」を設定の上で、具体的な取組、スケジュール、目標値等を策定するものです。

このため、防災指針の検討にあたっては、下記を行うことが必要とされています。

- ①立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
- ②リスク分析を踏まえた居住誘導区域の設定や、既に設定している居住誘導区域の見直し
- ③居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応した対策の検討
(立地適正化計画の手引きより抜粋整理)

また、居住誘導区域外における居住者の安全を確保するための取組も、併せて検討することが必要とされています。

本市では、上記①と②について、居住誘導区域の設定に伴い検討済みであることから、本章では③の居住誘導区域における災害リスク分析と課題整理、対策の検討を行うとともに、必要に応じて居住誘導区域外における取組についても防災指針に位置付けることとします。

7-3. 居住誘導区域内の災害リスク分析

(1) 本市の災害リスクと分析方法

1) 水害・土砂災害

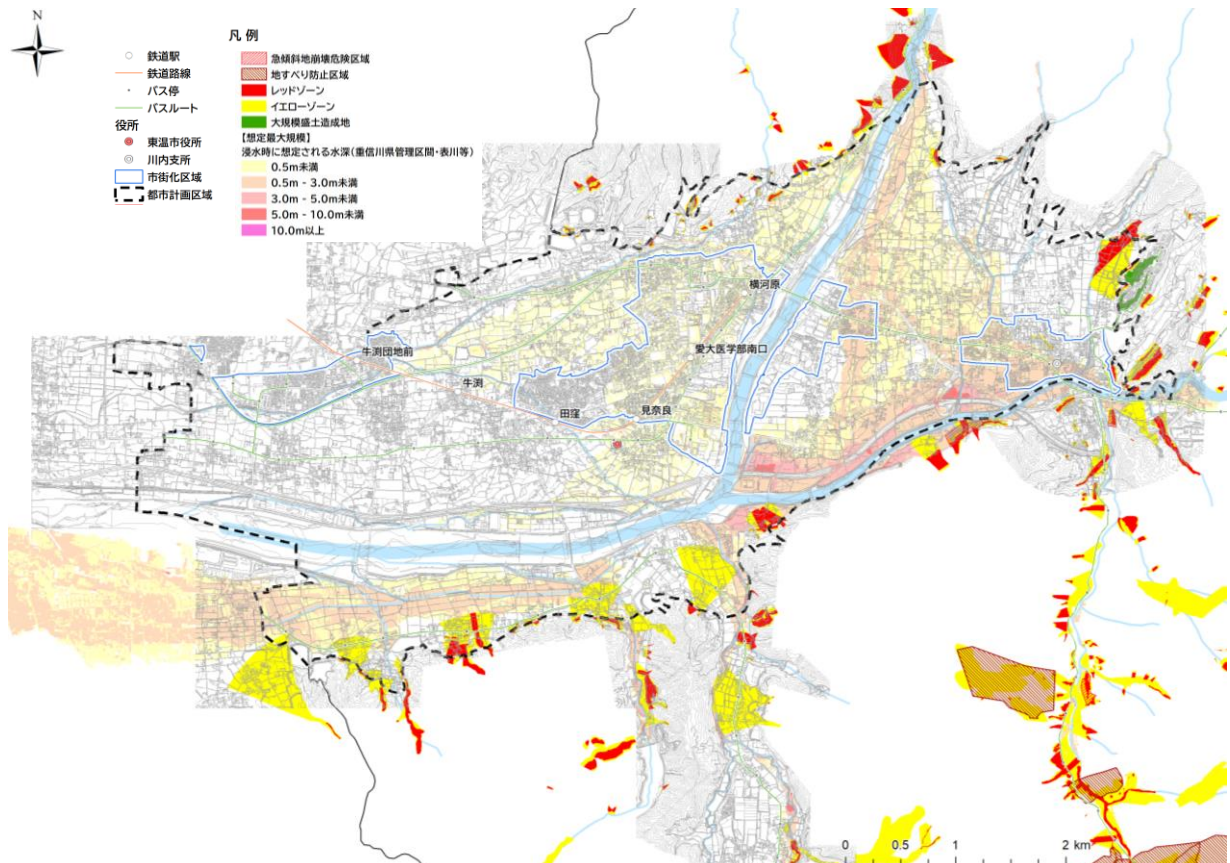
居住誘導区域内において残存する災害リスクについて、ハザード情報と都市の情報を重ね合わせることで分析し、加えて3D都市モデル（PLATEAU VIEW）上においてリスクの有無について確認しました。

居住誘導区域内にある災害リスクとしては、土砂災害と水害（洪水）による浸水が挙げられます。土砂災害警戒区域については、危険箇所が東部市街地にある状況です。また、水害では浸水区域の深さが3m未満である箇所が市街地それぞれにあるため、課題の抽出を行い、防災・減災に対する取組方針を検討します。

表 重ねる情報

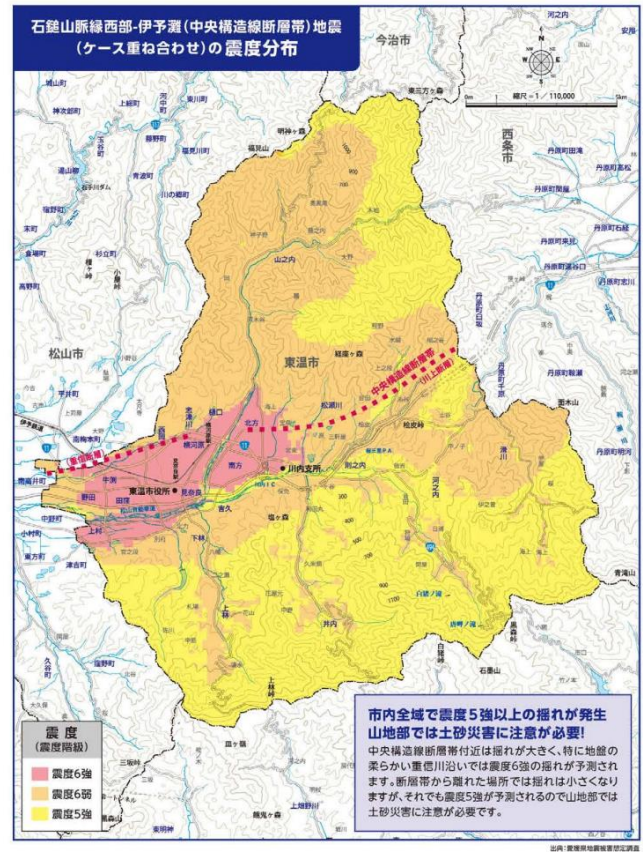
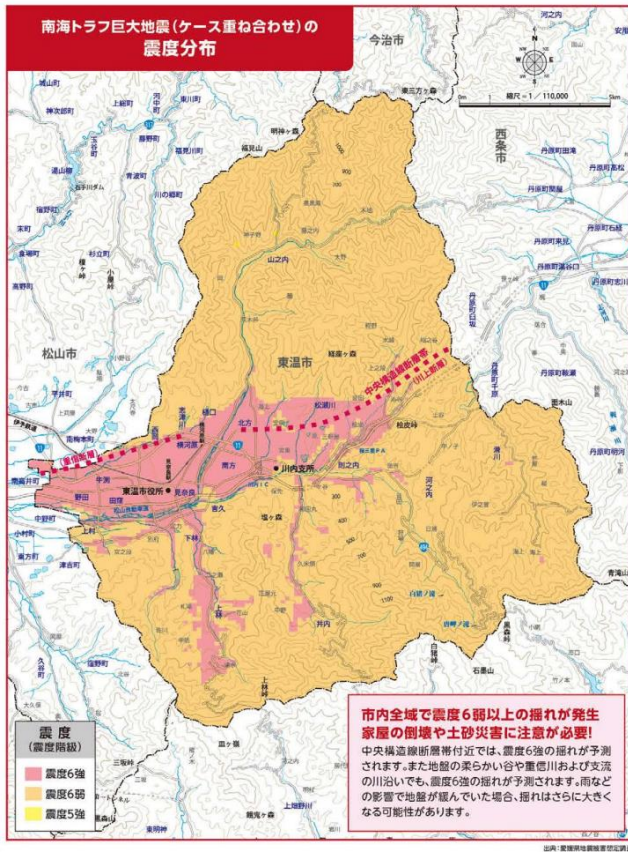
種類	ハザード情報	都市の情報	分析の視点
水害 重信川、 内川、 県管理区 間・表川等	最大浸水深（洪水） ・計画規模（L1） ・想定最大（L2） 浸水継続時間 ・想定最大（L2）	- 高齢者（老年人口）分布 - 建物階数 - 避難場所	①高齢者に危険がないか ②垂直避難が可能か ③避難施設が活用できるか
土砂災害	土砂災害警戒区域		

*「都市の情報」における人口は、児童・障がい者・高齢者などの災害弱者のうち、被災時にリスクが高くなると見込める、日常的に補助者がいない高齢者を対象として分析した。



2) 地震

また、本市では地震のリスクもあり、本計画の対象区域（都市計画区域）のほぼ全域で震度6強の揺れが発生すると見込まれています。地震は予測が困難であるため、後述する取組において対策を講じます。

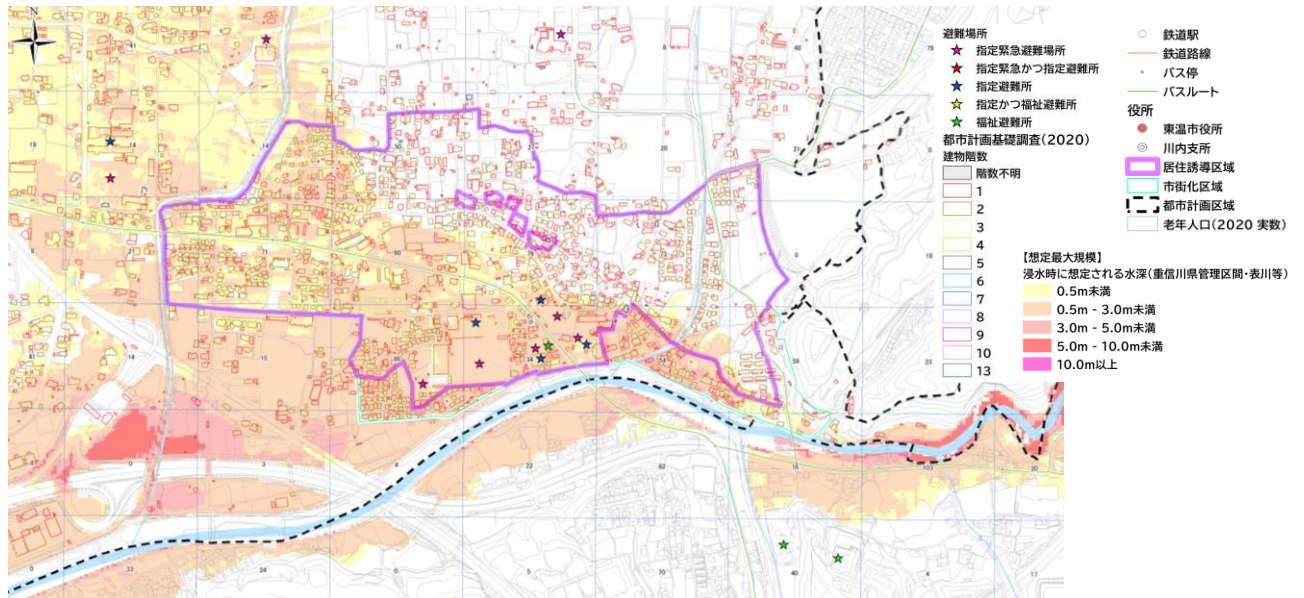


(2) 災害リスクの分析

1) 東部市街地

① 洪水浸水想定区域（重信川水系重信川 県管理区間・表川等 想定最大規模降雨）

A. 洪水浸水想定（想定最大（県管理区間・表川等））× 高齢者人口分布×建物階数×避難場所

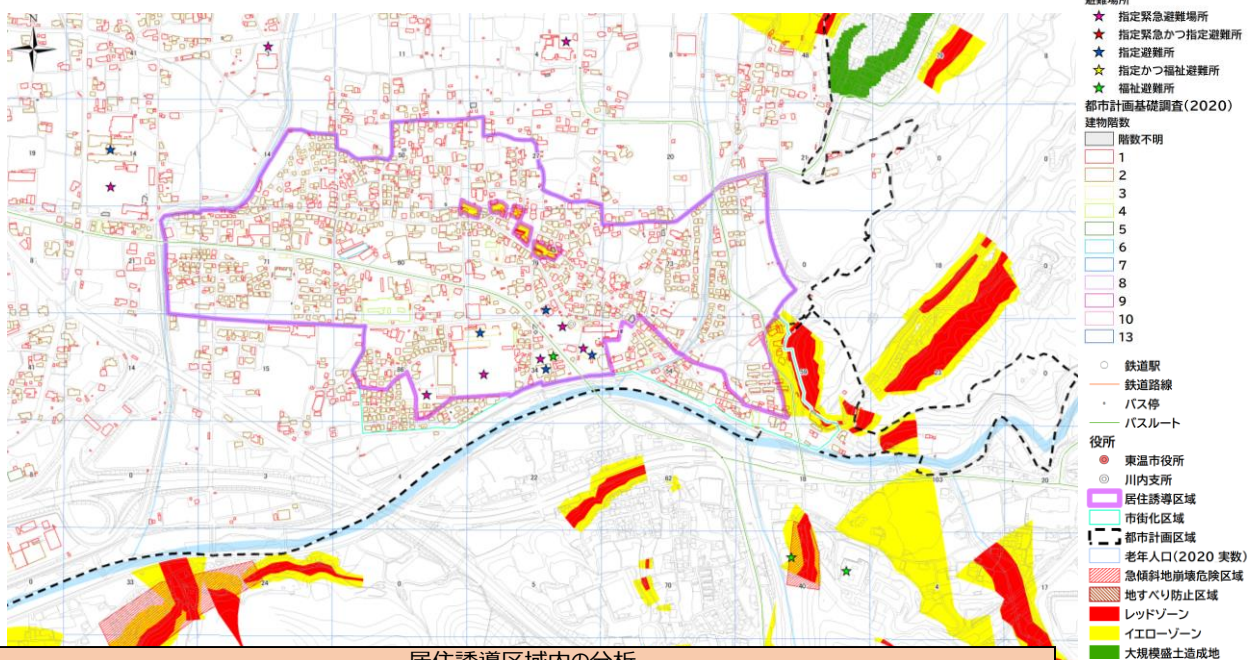


居住誘導区域内の分析

高齢者人口分布	浸水想定区域に現状少なくとも約319人以上居住している。
避難場所	指定緊急避難所5箇所、指定避難所4箇所、福祉避難所が1箇所あり、いずれも0.5m～3.0m未満で浸水する。一部、3.0m以上浸水するため、早めの避難誘導が重要となる。
建物階数	0.5m～3.0m未満の浸水が想定され、2階建て以上の建物へできるかぎり早い段階での垂直避難が必要である。ただ、1階建ての建物も多いため、事前の対策が重要となる。

② 土砂災害

B. 土砂災害× 高齢者人口分布×建物階数×避難場所



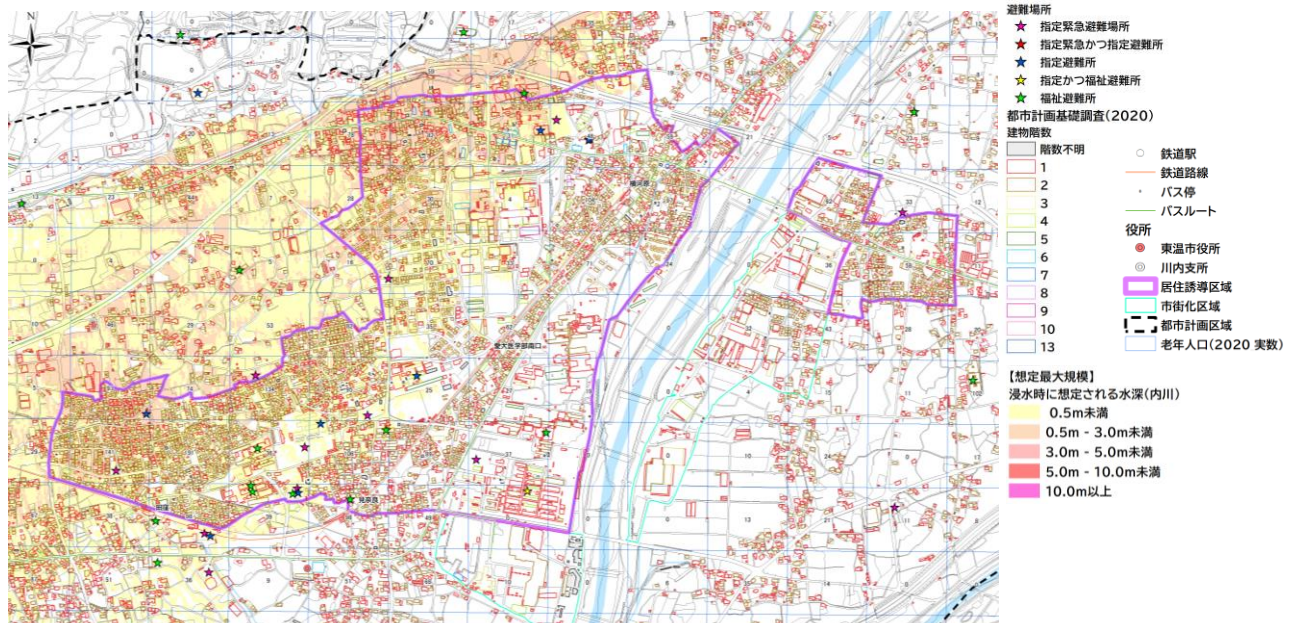
居住誘導区域内の分析

高齢者人口分布	誘導前の現状、近隣も含め少なくとも約79人居住している。
避難場所	指定緊急避難所5箇所、指定避難所4箇所、福祉避難所が1箇所あり、いずれも安全な場所に立地している。
建物階数と数	誘導前の現状、1階建ての建物が多くあるため、事前の対策が重要となる。

2) 中央市街地

① 洪水浸水想定区域（重信川水系内川 想定最大規模降雨）

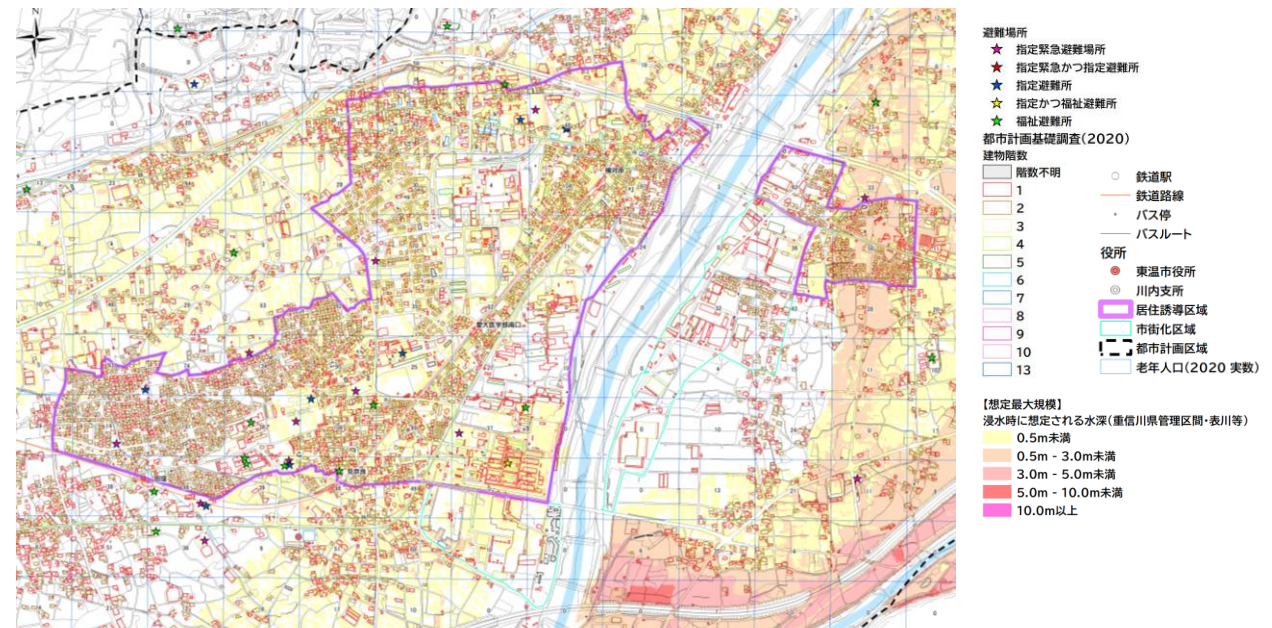
A. 洪水浸水想定（想定最大（内川））× 高齢者人口分布×建物階数×避難場所



居住誘導区域内の分析	
高齢者人口分布	浸水想定区域に現状少なくとも約1,559人以上居住している。
避難場所	【西側】指定緊急避難所7箇所、指定避難所6箇所、指定かつ福祉避難所1箇所、福祉避難所が6箇所あり、いずれも0.5m～3.0m未満で浸水する。 【東側】居住誘導区域外に指定緊急避難場所1箇所があり、本洪水では浸水しない。
建物階数	0.5m～3.0m未満の浸水が想定され、2階建て以上の建物へできるかぎり早い段階での垂直避難が必要である。ただし、1階建ての建物も多いため、事前の対策が重要となる。

② 洪水浸水想定区域（重信川水系重信川 県管理区間・表川等 想定最大規模降雨）

B. 洪水浸水想定（想定最大（県管理区間・表川等））× 高齢者人口分布×建物階数×避難場所

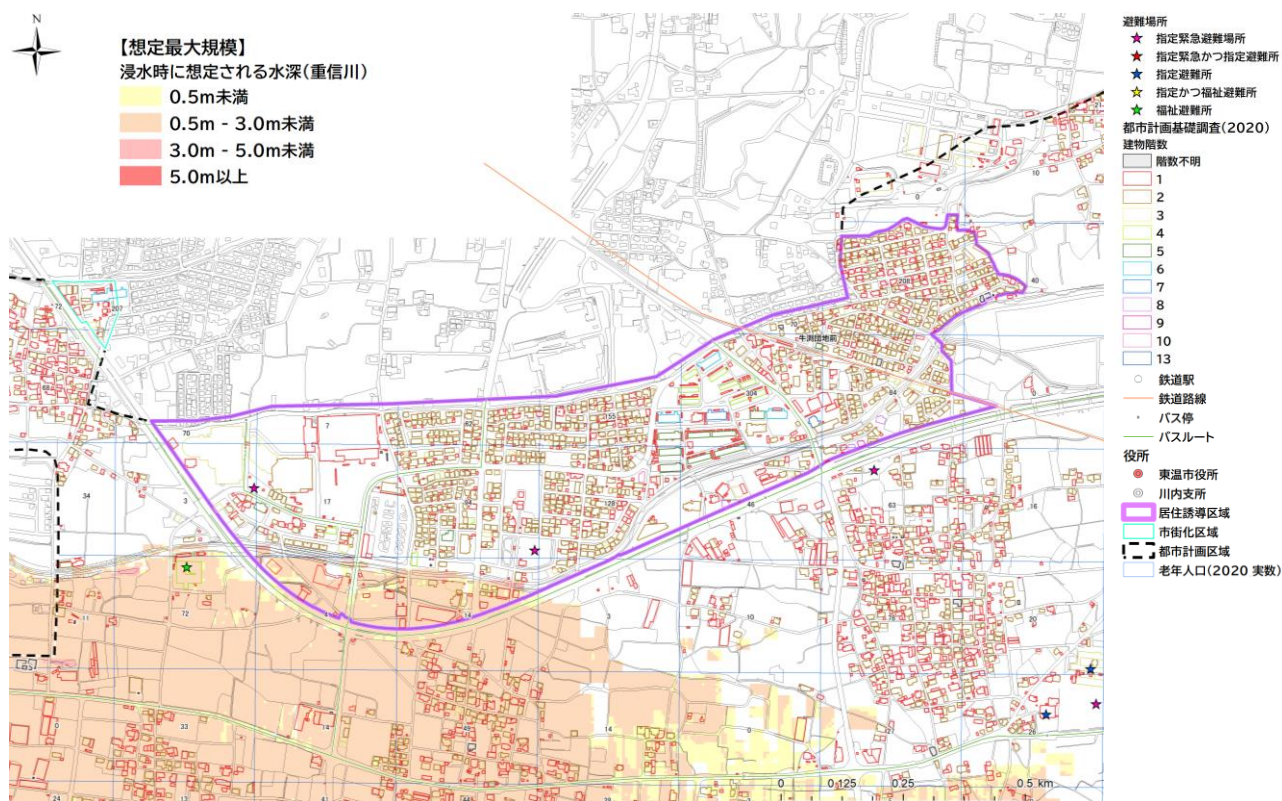


居住誘導区域内の分析	
高齢者人口分布	浸水想定区域に現状少なくとも約1,622人以上居住している。
避難場所	【西側】指定緊急避難所7箇所、指定避難所6箇所、指定かつ福祉避難所1箇所、福祉避難所が6箇所あり、いずれも0.5m未満で浸水する。 【東側】居住誘導区域外に指定緊急避難場所1箇所があり、0.5m未満で浸水する。
建物階数	最大浸水深が0.5m未満と想定され、2階建ての建物においては垂直避難が可能である。ただし、1階建ての建物も多く分布しているため、事前の対策が重要である。

3) 西部市街地

① 洪水浸水想定区域（重信川水系重信川 想定最大規模降雨）

A. 洪水浸水想定（想定最大（重信川））× 高齢者人口分布×建物階数×避難場所

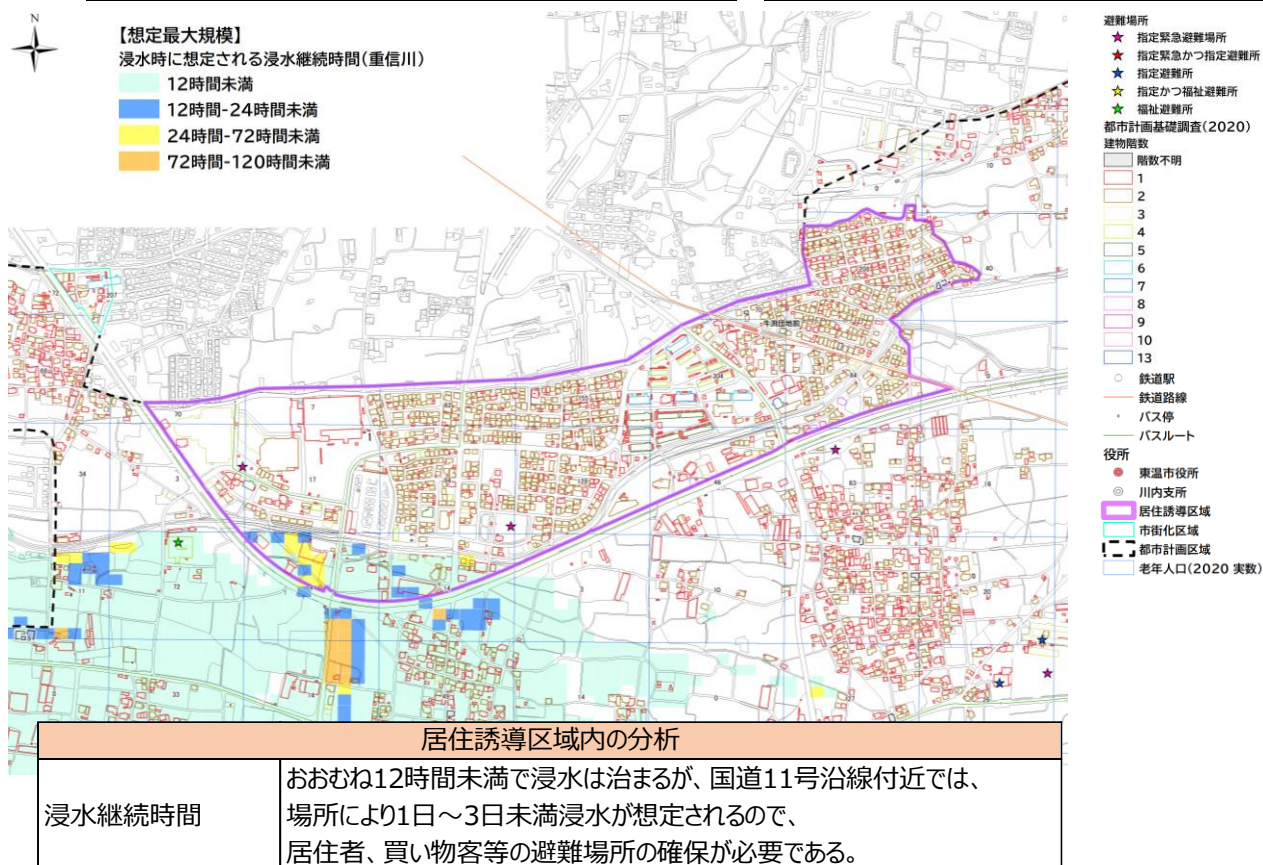


★洪水浸水想定（想定最大（重信川））×建物階数（+浸水度） PLATEAU VIEW3.0 で確認



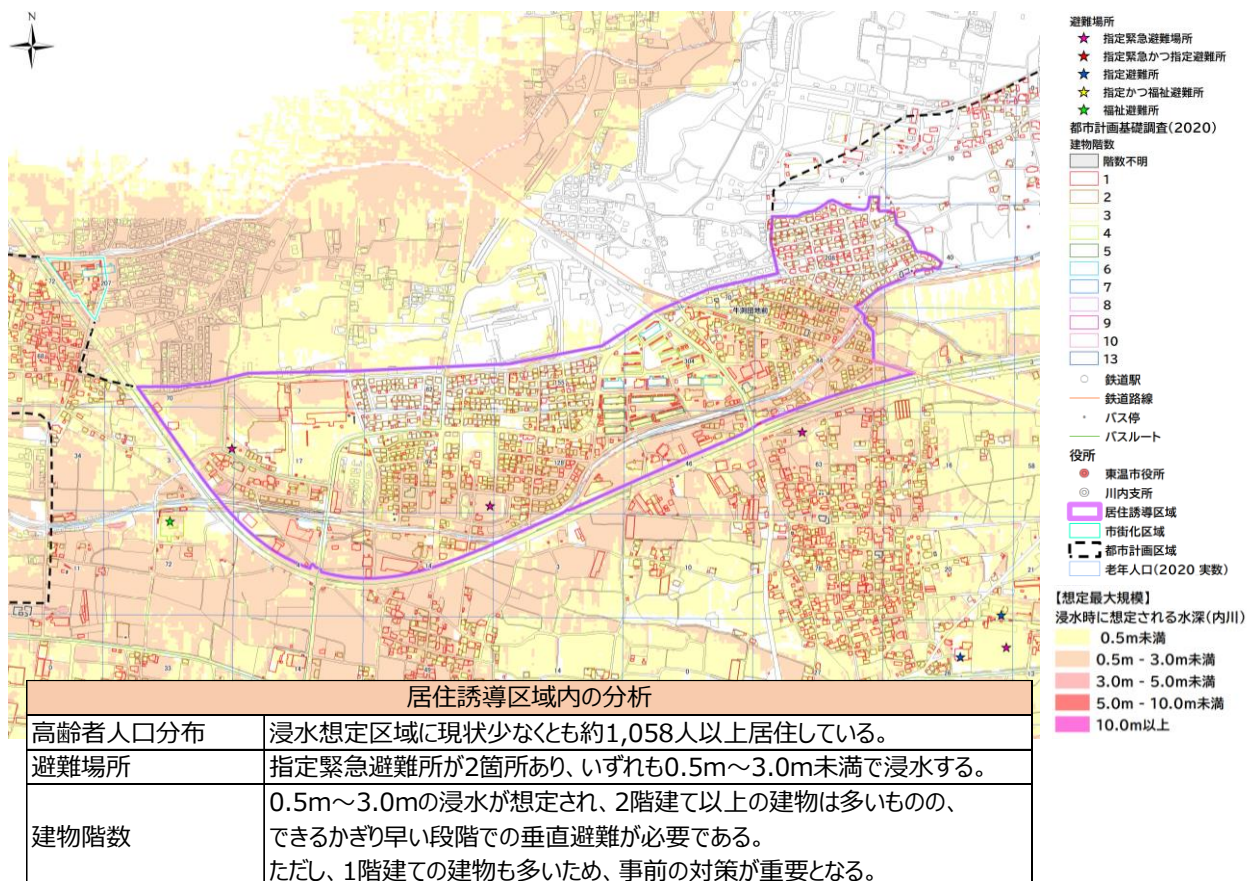
居住誘導区域内の分析	
高齢者人口分布	浸水想定区域に現状少なくとも約16人以上居住している。
避難場所	指定緊急避難所が2箇所あり、本洪水では浸水しない。
建物階数	0.5m~3.0m未満の浸水が想定され、2階建て以上の建物は多いものの、できるかぎり早い段階での垂直避難が必要である。 ただし、1階建ての建物も多いため、事前の対策が重要となる。

B. 洪水浸水想定（想定最大（重信川）浸水継続時間）× 高齢者人口分布×建物階数×避難場所



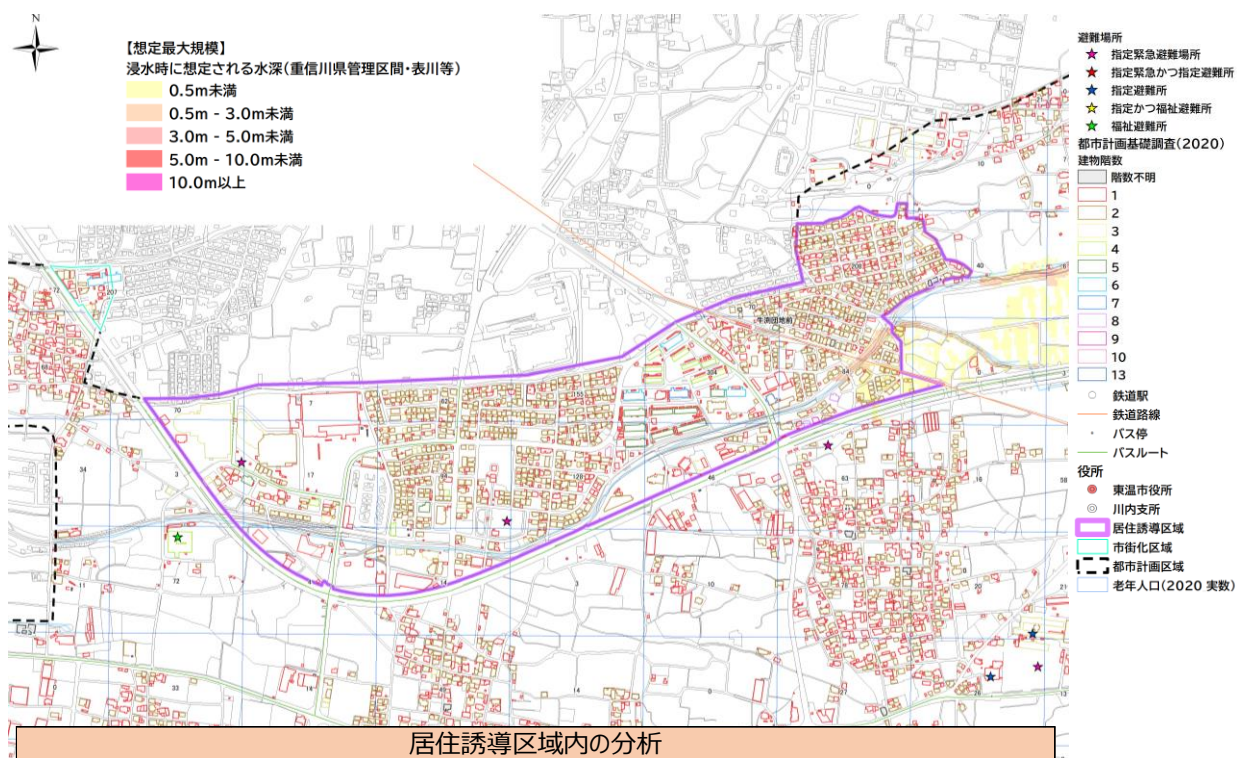
② 洪水浸水想定区域（重信川水系内川 想定最大規模降雨）

C. 洪水浸水想定（想定最大（内川））× 高齢者人口分布×建物階数×避難場所



③ 洪水浸水想定区域（重信川水系重信川 県管理区間・表川等 想定最大規模降雨）

D. 洪水浸水想定（想定最大（県管理区間・表川等））× 高齢者人口分布×建物階数×避難場所



居住誘導区域内の分析	
高齢者人口分布	浸水想定区域に現状少なくとも約84人以上居住している。
避難場所	指定緊急避難所が2箇所あり、本洪水では浸水しない。
建物階数	河川周辺以外の浸水は0.5m未満と想定され、2階建ての建物が多いため、垂直避難が可能である。

7-4. 取組方針・内容・期間と目標値

(1) 取組方針

本市では、「東温市地域防災計画」、「東温市国土強靱化地域計画」のほか、河川氾濫による大規模な災害に備える「重信川水系流域治水プロジェクト 2.0」などの取組により、災害に強いまちづくりを計画的に進めています。

本指針では、これら防災に関する計画と連携し、防災・減災の取組を推進していきます。

1) 水害への取組方針

気候変動に伴う水害リスクが増大していることから、国・県・市が連携・協力し、河川の治水能力を強化するための河道掘削や堤防整備を計画的に進めます。

また、雨水貯留施設等の整備など、民間事業者や住民による流出抑制対策への支援を進めます。

さらに、洪水ハザードマップのほか、デジタル技術等を活用した災害リスクの可視化による周知を図り、市民の防災意識の向上に努めます。

2) 土砂災害への取組方針

土砂災害のおそれのある区域について、防災マップの作成等により、危険性や早期避難の重要性に関する周知啓発を継続するとともに、県の指定に合わせ、市民へ周知を行います。

また、土砂災害防止のための各種事業について関係機関と連携した対策を促進し、大規模災害による孤立に備えます。具体的には、携帯電話などの外部との通信手段を確保するとともに、長期にわたる対策として、避難所、福祉避難所、要支援者等に必要な資機材・食料等の確保に努めます。

さらに、孤立するおそれのある集落においては、自助・共助体制の確立、家庭内備蓄の促進等により地域の防災力向上を図ります。

加えて、孤立の長期化は生命や健康に大きな影響を与えることから、迅速な解消が重要となります。このため、国や県、民間事業者等と連携し、道路等の早期警戒体制を整備します。

3) 地震対策への取組方針

はじめに、多数の人が利用し災害時の対策拠点や避難所として重要な役割を担う公共施設については、「東温市公共施設等総合管理計画」に基づく長寿命化施策に沿い、優先的に耐震化を図っていきます。

次に、住宅・建築物及びブロック塀等の耐震化については、「東温市耐震改修促進計画」に基づき、各補助制度を活用した支援や普及啓発活動等を県と連携して実施し、耐震化の向上に努めます。

4) 共通の取組方針

災害の種類に関わらず、共通して取り組んでいく内容は、次のとおりです。

- ① 災害関連情報を市民へ迅速かつ確実に伝達するため、同報系防災行政無線や、戸別受信機による伝達をはじめとした、Jアラート（全国瞬時警報システム）、防災 WEB、緊急速報メール、とうおんメール、市 SNS といった伝達手段の多様化を図るとともに、今後も情報インフラの環境変化等に応じ、新たな情報伝達の手段を検討します。
- ② 自主防災組織等による各種訓練や事前防災活動により、災害対応能力の向上を図るとともに、知識や判断力等を兼ね備えた防災士の養成と、地域防災リーダーの育成により一層取り組みます。また、災害時には、地域住民等による応急活動や救護活動が必要となるため、救命講習や防災訓練を通し、市民の防災力向上を図ります。
- ③ 発災時に、市職員が円滑な災害対応を可能とすることと、幼稚園や保育所、学校等において、園児や児童及び教職員が災害に対応できるよう、火災予防等の啓発や防災教育、防災訓練等を継続して実施します。
- ④ 大規模災害により、高速道路、国道、県道、市道等の幹線となる交通ネットワークが分断される可能性があることから、国や県、関係機関等と連携し、代替ルートを確保するための検討や、避難・救援道路等の整備といった防災対策を促進します。
- ⑤ 老朽化が進行した危険な状態の空き家は、大規模災害の発生時には、倒壊して避難経路を閉塞するとともに、火災延焼の原因となるおそれがあるため、補助制度を活用した支援や啓発活動等を県と連携して実施することにより、空き家の撤去等を促進します。
- ⑥ 大規模災害による長期断水を防ぐため、水道施設の耐震化に加え、土砂・浸水災害対策及び停電対策等を促進します。また、応急給水施設及び資材等の整備を進めるとともに、訓練等を実施します。
- ⑦ 公園及び緑地は、避難場所や徒歩帰宅者の休憩・情報提供等の場となることから、適正な維持管理及び整備の促進に努めます。
- ⑧ 鉄道施設及びバス路線は、移動（帰宅）するための必要な交通インフラであり、また、災害時には避難活動や復旧活動等を支える交通手段となることから、関係機関や事業者と連携し、施設の安全性向上に資する設備の機能向上や長寿命化の促進に努めます。
- ⑨ 円滑かつ迅速な復旧・復興を図るため、復興方針を策定するための体制を事前に整備するとともに、大きな被害が想定される地域において、早期に復興まちづくりに着手できるよう、復興事前準備の促進に努めます。

(2) 取組の内容と実施スケジュール

本市での取組内容と実施時期の目標は、次のとおりです。

災害リスク		取組内容	実施 主体	実施時期の目標		
水害 (洪水)	土砂 災害			短期	中期	長期
○		河道掘削（約 40 万 m ³ ）局所洗掘対策	国			
○		AI 等を活用したダム運用の高度化（DX）	国			
○		デジタル技術を活用した災害リスクの可視化（DX）	国			
○		重信川等河川改修	県			
○		排水路の整備	市			
○		市街地周辺の防災機能（貯水機能）をもつ農地の保全	市			
○		開発行為実施時の、適切な調整池の設定	市			
○	○	大規模土砂災害（河道閉塞後）の対応を関係機関等と連携して実施	国			
			県			
			市			
	○	関係地権者との連携による土砂災害対策の実施	市			
	○	土砂災害に関する災害リスクの周知	市			
○	○	防災士資格取得のための支援	市			
○	○	防災施設の整備の充実	市			
○	○	ハザードマップでの避難路・避難場所等の周知	市			
○	○	防災に関する図上訓練、総合訓練の実施	市			
○	○	福祉系施設における要配慮者避難確保計画を作成し、円滑に避難行動が実施できる体制づくり	市			
○	○	地域の実情に合った避難所運営マニュアルの整備	市			
○	○	被災時に中心となる拠点や防災拠点となる施設の優先的な耐震化促進	市			
○	○	公共公益施設の耐震化促進	県市			
○	○	住宅、ブロック塀等の耐震化促進	県市			
○	○	老朽化が進行している空家等の撤去促進	県市			
○	○	避難、救援道路等の整備	県市			
○	○	水道施設の耐震化	市			
○	○	応急給水施設及び資材等の整備、訓練の実施	市			
○	○	災害関連情報の伝達手段の多様化検討	市			

(3) 目標値の設定

防災指針に基づく取組の進捗状況を評価する指標及び目標値を、次のとおり設定します。

地域	指標	基準値	中間目標値 (2034)	目標値 (2045)
東温市全域での目標	防災士資格の取得者数	200人 (2021)	400人 (2025～2034) *20人/年 *200人/10年	600人 (2025～2045) *20人/年 *400人/20年
	ハザードマップの更新・周知 (県河川氾濫・内水氾濫)	—	10回 (2025～2034) *1回/年 *10回/10年	20回 (2025～2045) *1回/年 *20回/20年
	防災分野に関する満足度 ・建物の耐震化や不燃化の促進 ・河川整備などの浸水対策の充実 ・砂防施設整備などのがけ崩れ対策の充実 ・防災マップや避難マニュアルなどの情報提供 ・地域防災、防犯活動への支援	0.10 ポイント (2023)	0.24 ポイントに 近づける	0.24 ポイント (2045)
居住誘導区域内の目標	指定避難所の浸水対策 (現実的に可能か、2階避難が可能であるか)	0箇所 /27箇所 (2024)	13箇所 /27箇所 (2034)	27箇所 /27箇所 (2045)
	住宅の耐震化率	74.6% (2022)	82.3% (2034)	90.0% (2045)

※市民アンケートでは、防災・防犯分野における5項目を統合した満足度を算出しています。

防災分野5項目の満足度は、「0.10」となっているため、今後、防災指針に基づき取組を進めていくことで、「不満・やや不満」と回答した市民のうち、半数の方が1ランクずつ「満足」寄りの回答となることを目指します。



第8章 計画実現に向けて

8-1. 計画の評価と進捗管理の考え方

本計画の実現に向け、より効果を高めるための目標値を設定します。

本計画の目標年は、おおむね20年後としています。社会情勢の変化や上位関連計画の見直しの際に、適切な対応をとるため、目標値は見直し時点を想定して設定します。

また、施策の進捗状況やその効果について、各年単位でのモニタリングを持続的に実施するとともに、おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行います。そして、今後の社会経済や住民ニーズの変化等も踏まえ、必要に応じて計画を見直します。

8-2. 目標値の設定

本計画の都市づくりの方針、誘導施策に対応した評価指標を設定します。

(1) 居住誘導区域内の人口密度維持

今後、本市の人口は減少すると見込まれますが、都市機能を維持していくためには、既成市街地の人口密度の基準となっている「40人/ha（都計法施行規則より。）」をできる限り保つ必要があります。

現状のまま何も対策をせずに推移すると、居住誘導区域内の人口密度は20年後に38.8人/haまで低下すると推定されますが、本計画の推進により、基準の40人/haを維持することを目標値として設定します。

評価指標	基準値	中間目標値	目標値
	計画策定時 (2024) ※2020年 国勢調査値	計画初回見直し時 (2030) ※2025年 国勢調査値 で評価・見直す	計画期間満了時 (2045) ※2040年 国勢調査値 で評価する
居住誘導区域案人口（人）	14,526人	13,933人	13,609人
居住誘導区域案人口密度（人/ha）	42.7人/ha	41.1人/ha	40.0人/ha

※居住誘導区域面積：340.2ha

※基準値が国勢調査に基づいた社人研の推計結果によるものであるため、1年ごとの人口増減の確認は居住誘導区域に該当する行政区に対し、住民基本台帳を用いて推計で実施する。

(2) 都市機能誘導区域内の誘導施設の施設数

誘導施設は、市民の日常生活の維持・向上に寄与するため、現在立地する誘導施設の立地を維持することが必要となります。そのため、誘導施設として位置付ける施設数を維持していくことを目標として設定します。

評価指標	基準値	中間目標値	目標値
	計画策定時 (2024)	計画初回見直し時 (2030)	計画期間満了時 (2045)
誘導施設の施設数	24施設	現状維持※	現状維持※

※現状の立地施設については、その数を維持する。

（３）市民一人あたりの公共交通の利用回数

人口減少により利用者の減少が予想される中、目標年までに「58.0 回／年（＝一人あたりの利用回数が年間 3 回程度増加）」となるように、誘導施策に沿ったサービスの利便性向上と利用促進等の施策を講じます。また、指標は「市民一人あたりの公共交通の利用回数」として集計し、これまで年間を通じて公共交通を利用しなかった人だけでなく、全市民が意識することによって、より目標が達成できるよう取り組みます。

評価指標	基準値	中間目標値	目標値
	計画策定時 (2024) ※2019 年 地域公共交通計画	計画初回見直し時 (2030)	計画期間満了時 (2045)
市民一人あたりの公共交通（鉄道） 利用回数	55.2 回／人	現状維持※	

※東温市地域公共交通計画の改定に合わせ、目標値を見直すことも考えられる。

8－3. 期待される効果

前項で評価した目標値が達成されることにより、都市の魅力が向上することが見込まれます。

令和 5（2023）年度市民アンケートでは、住民より高評価を得ている一方で「住み続けたくない」という回答もありました。その理由として「交通の便がよくない（58.7%）」、「買い物など日常生活が不便（52.2%）」が挙げられていたため、次回の市民アンケート実施に合わせて、効果指標が達成されているかを検証します。

評価指標	基準値	中間目標値	目標値
	アンケート実施時 (2023)	計画初回見直し時 (2030)	計画期間満了時 (2045)
定住意向（住み続けたい）の割合 向上	93.7%	95.0%に近づける	95.0%

Yamanouchi

Masekawa

Nishinooka

Hinokuchi

Noda

Shitsukawa

Yokogawara

Kitanoda

Kitagata

Kawanouchi

Shitsukawa
Minami

Namegawa

Ushibuchi

Minamigata

Minaminoda



Tanokubo

Minara

Yoshihisa

Sunouchi

Uemura

Simohayashi



東温市

産業建設部 都市整備課

令和7年3月発行

〒791-0292 愛媛県東温市見奈良530番地1

TEL: 089-964-2001 (代表)

FAX: 089-964-1609

<https://www.city.toon.ehime.jp/>

Kamihayashi

Iuchi