

概要版

東温市 立地適正化計画



1. 立地適正化計画の概要

1) 立地適正化計画とは

近年、人口減少や高齢化が進行し、今後は厳しい財政状況になることが見込まれています。この状況下においても、多様な住民ニーズに対応するためには、持続可能な都市経営を行うことが重要です。

そこで、本市でも、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た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』の考えでまちづくりを進めていきます。

2) 計画の位置付け

東温市立地適正化計画は、「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策定しました。

3) 計画の対象区域と目標年

■計画対象区域：都市計画区域

■計画期間：令和7（2025）年～令和27（2045）年

（おおむね5年ごとに検証し、必要に応じて適切に見直し）

2. 都市づくりの基本方針

1) 都市づくりの基本方針

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。

【都市づくりの基本方針】

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 🌸

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。

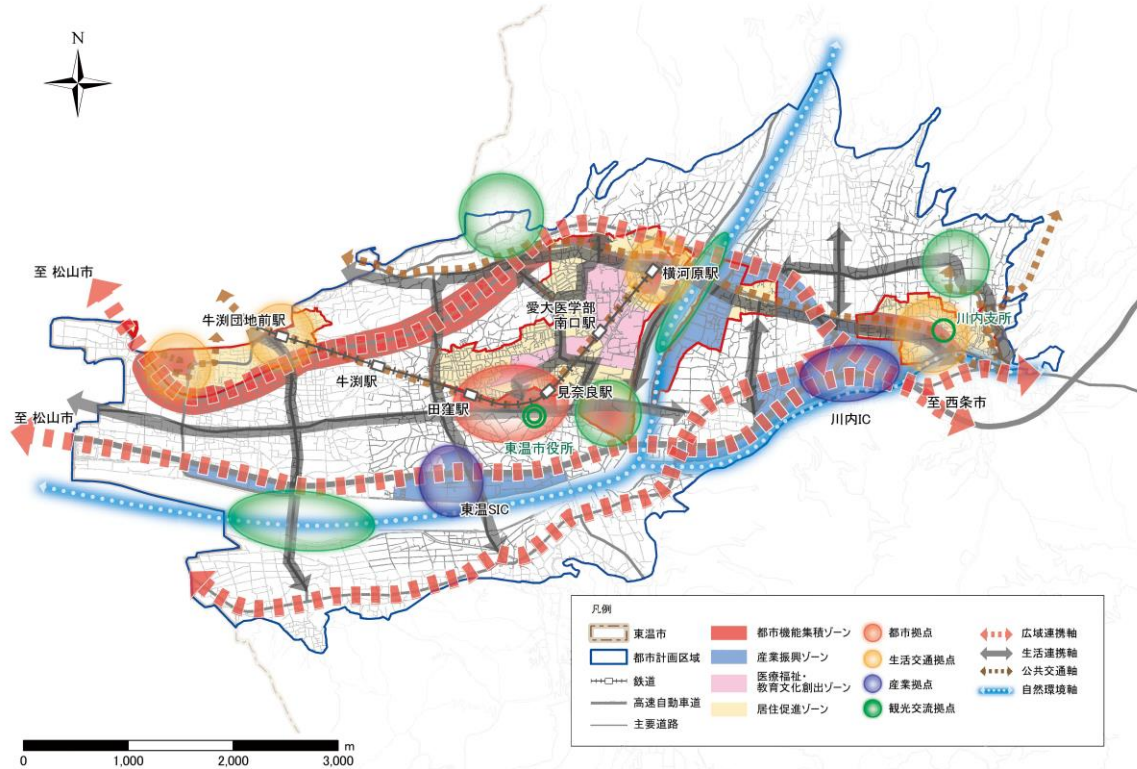
3.

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。

2) 将来都市構造

本市では、都市計画マスタープランにおいて、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。



将来都市構造（ゾーン・拠点・軸）

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図る地区。		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。		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。		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 本市の顔にふさわしい質の高い都市機能等が集積し、市全域の中心地としての役割を担います。		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。		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。		理由 市内外の人々が集える場所であり、本市の魅力を感じることができる地区としての役割を担います。	
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		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		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」		位置付け 重信川、表川及びその周辺	
	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。		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。		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、主に拠点間を結び役割を担います。		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。	
軸	広域連携軸		生活連携軸		公共交通軸		自然環境軸	
	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。		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。		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。		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。	

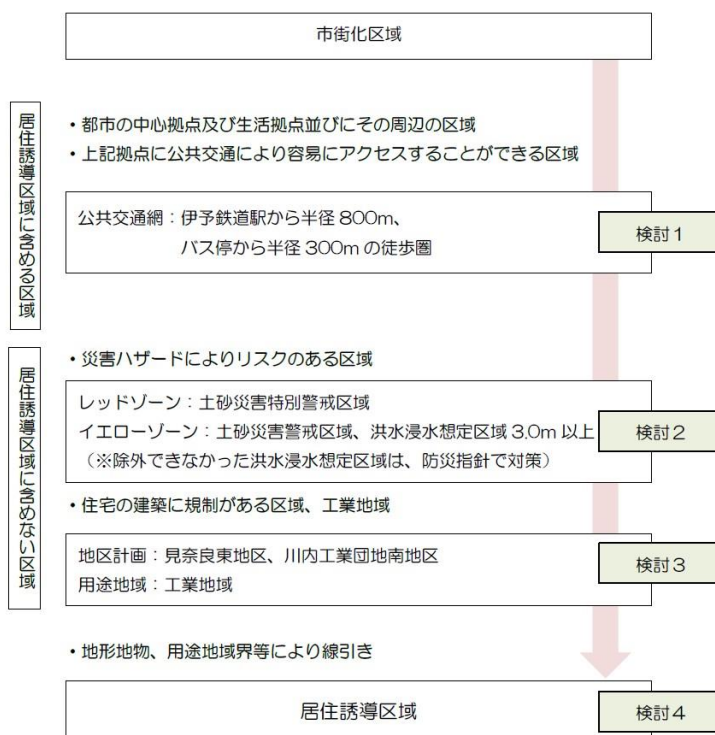
3. 居住誘導区域

1) 居住誘導区域とは

本市における居住誘導区域は、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のことをいいます。

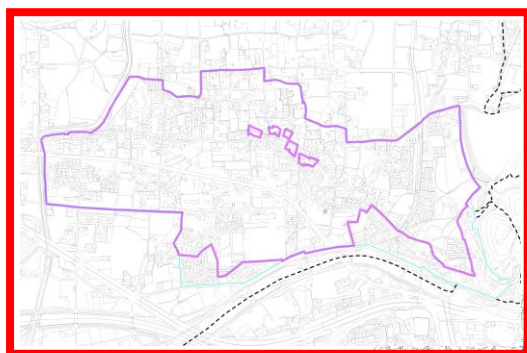
2) 居住誘導区域の設定

本市における区域設定の考え方は、都市計画運用指針（令和6年3月 国土交通省）に基づき、右記フローのとおりとします。

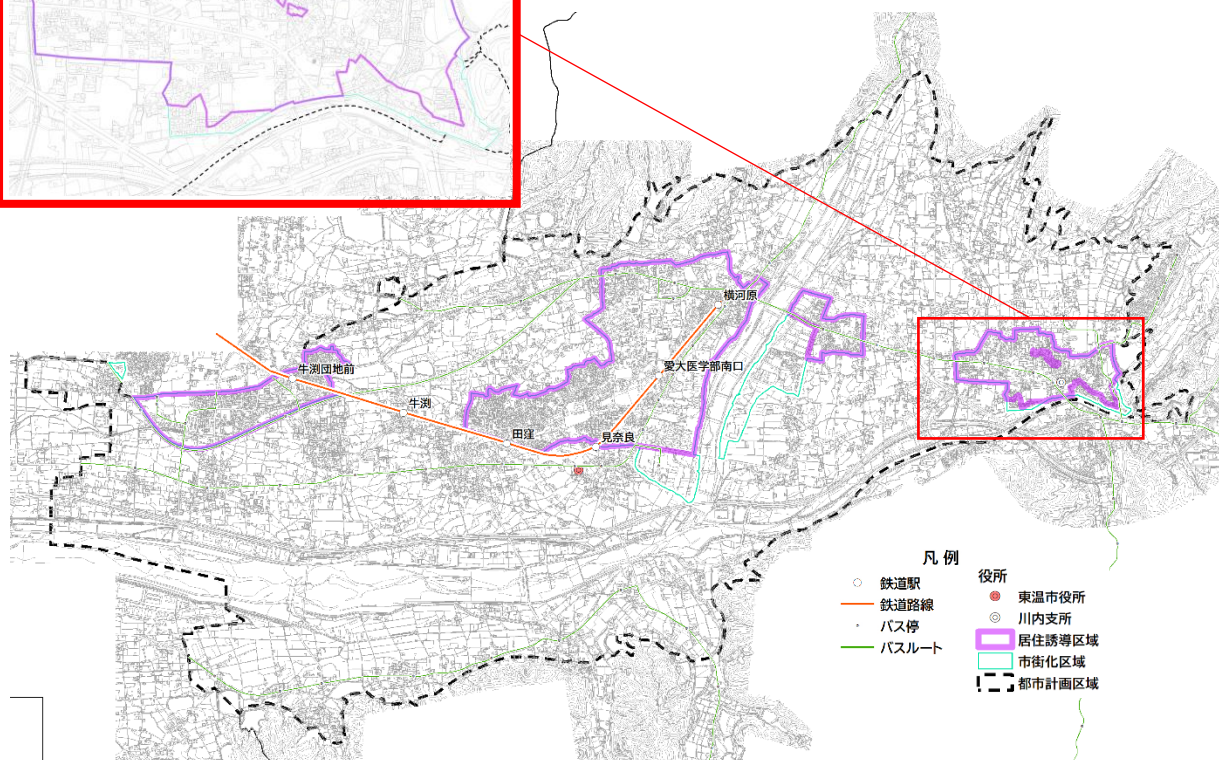


【居住誘導区域設定のフロー】

■ 居住誘導区域



居住誘導区域面積：340.2ha
居住誘導区域内人口：14,526 人(2020)



4. 都市機能誘導区域

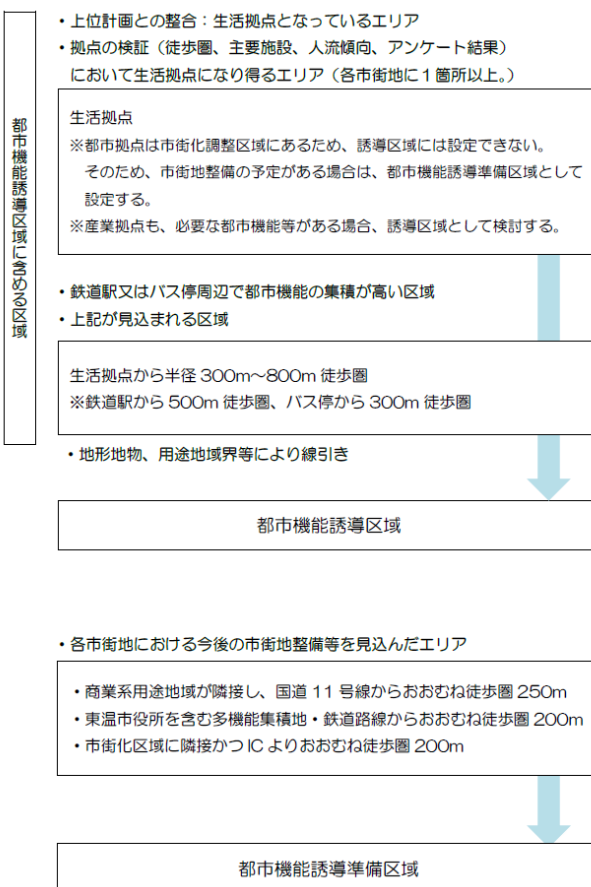
1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業といった都市機能を都市の中心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が図れるよう、主に居住誘導区域内に設定する区域です。

また、本市では、今後市街地整備予定箇所となっているエリアを「都市機能誘導準備区域」として定めることとしました。

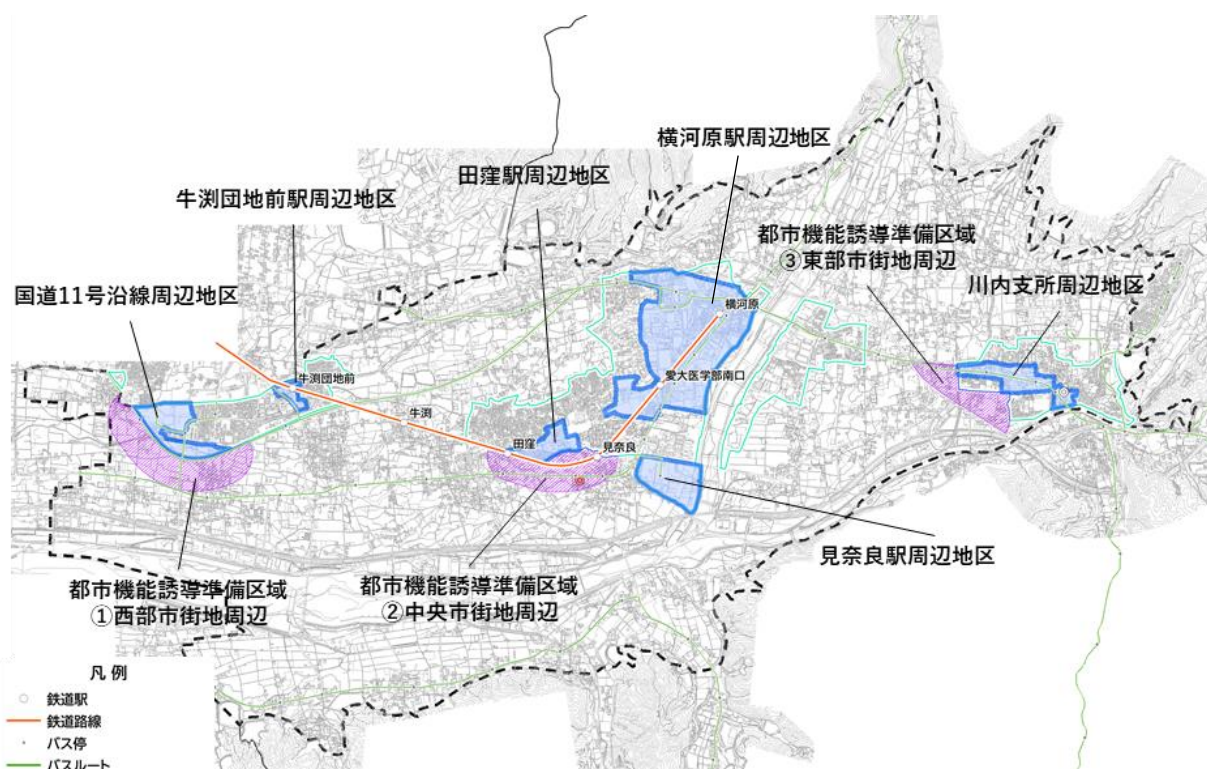
2) 都市機能誘導区域の設定

近年の人口減少により、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よう、必要な機能を維持するため、都市の活力の向上となるよう右のフローのとおり検証した上で、各拠点で区域を設定しました。



【都市機能誘導区域設定のフロー】

■ 都市機能誘導区域 と 都市機能誘導準備区域



5. 誘導施設

誘導施設とは、各都市機能誘導区域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を指します。

本市には、合併以前からの生活拠点が各地域にあり、それぞれに必要な機能について検討した上で、誘導施設（今後維持をするものと、新規誘導を検討していくもの。）を設定しました。

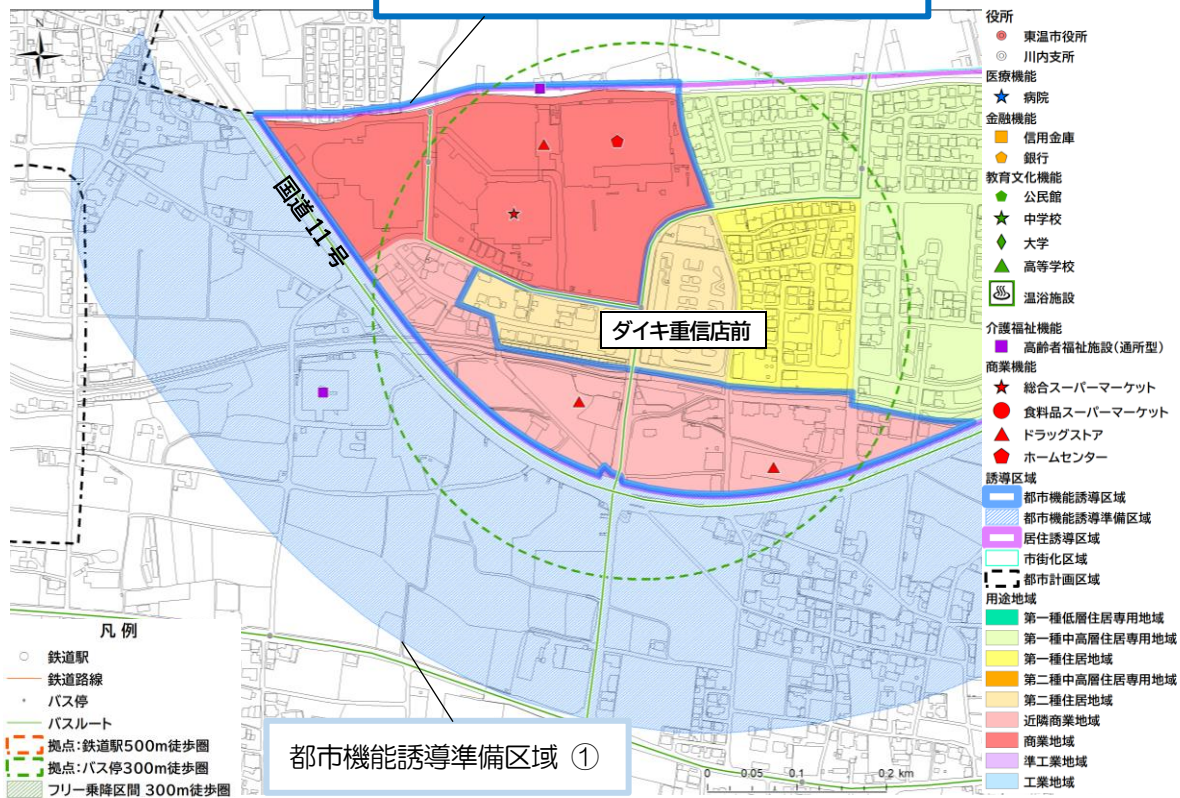
【本市における誘導施設の設定】

都市機能	各施設	定義と考え方
行政機能(公共)	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。
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。
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	

■ 誘導区域と誘導施設

①-1 西部市街地

① 国道11号沿線周辺地区【約14.7ha】

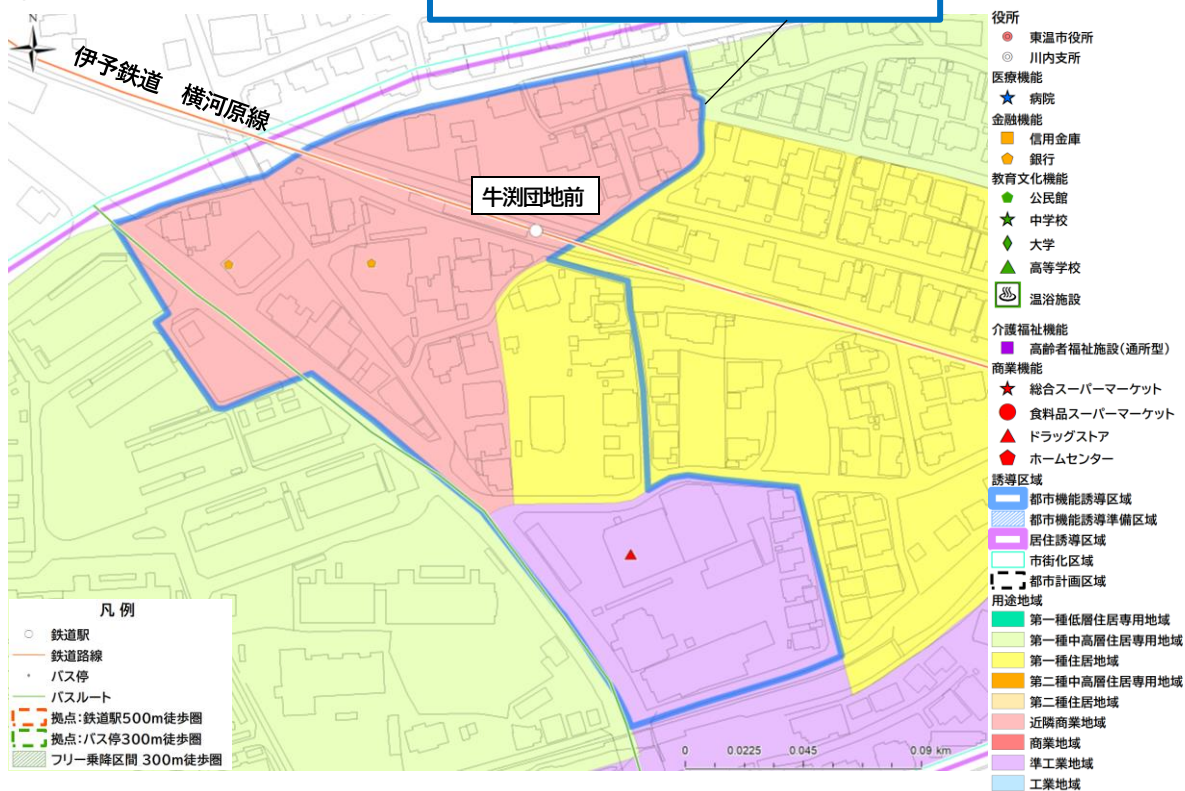


都市機能	各施設	都市機能増進施設の有無・今後の誘導方針	
		都市機能誘導区域	都市機能誘導準備区域
		①国道11号沿線周辺地区	①西部市街地
		生活交通拠点として、主に地域住民の利用を想定した日常生活に必要な商業機能の維持・充実を図る。 また、松山広域を商圈にした商業施設の誘導を図る。	※地区計画による市街地整備後には、①誘導区域とともに見直しを行う。
行政機能(公共)	市役所・支所	—	—
	公民館	—	—
商業機能	百貨店	◎	◎
	総合スーパーマーケット	○	◎
	ドラッグストア	○	—
	各種食料品小売業	—	◎
医療機能	病院	—	—
金融機能	銀行	—	—
	信用金庫	—	—
教育機能	高等学校	—	—
	大学	—	—

○ 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

①-2 西部市街地

② 牛渕団地前駅周辺地区【約 3.1ha】

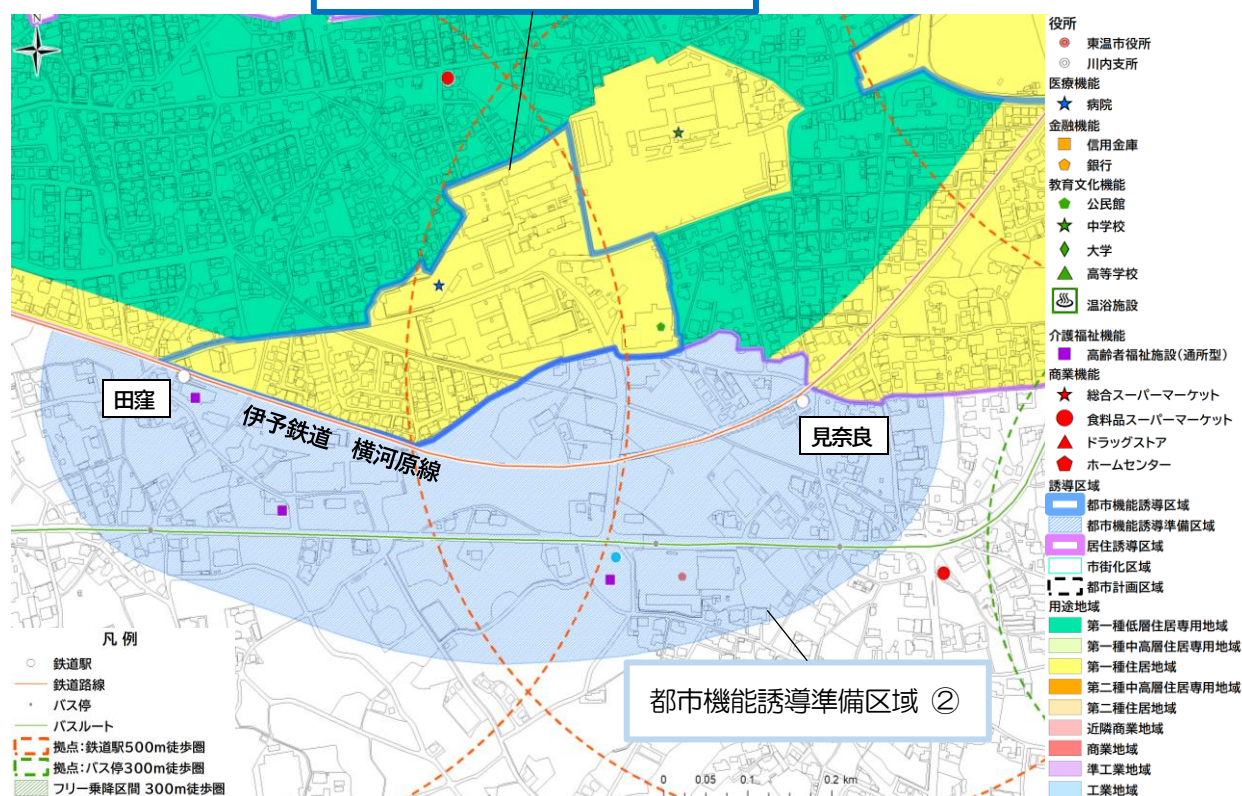


都市機能	各施設	都市機能増進施設の有無・今後の誘導方針
		都市機能誘導区域
		②牛渕団地前駅周辺地区
		生活交通拠点として、主に地域住民の利用を想定した日常生活に必要な金融機能の維持・充実を図る。
行政機能(公共)	市役所・支所	—
	公民館	—
商業機能	百貨店	—
	総合スーパーマーケット	—
	ドラッグストア	○
	各種食料品小売業	—
医療機能	病院	—
金融機能	銀行	○
	信用金庫	—
教育機能	高等学校	—
	大学	—

○ 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

②-1 中央市街地

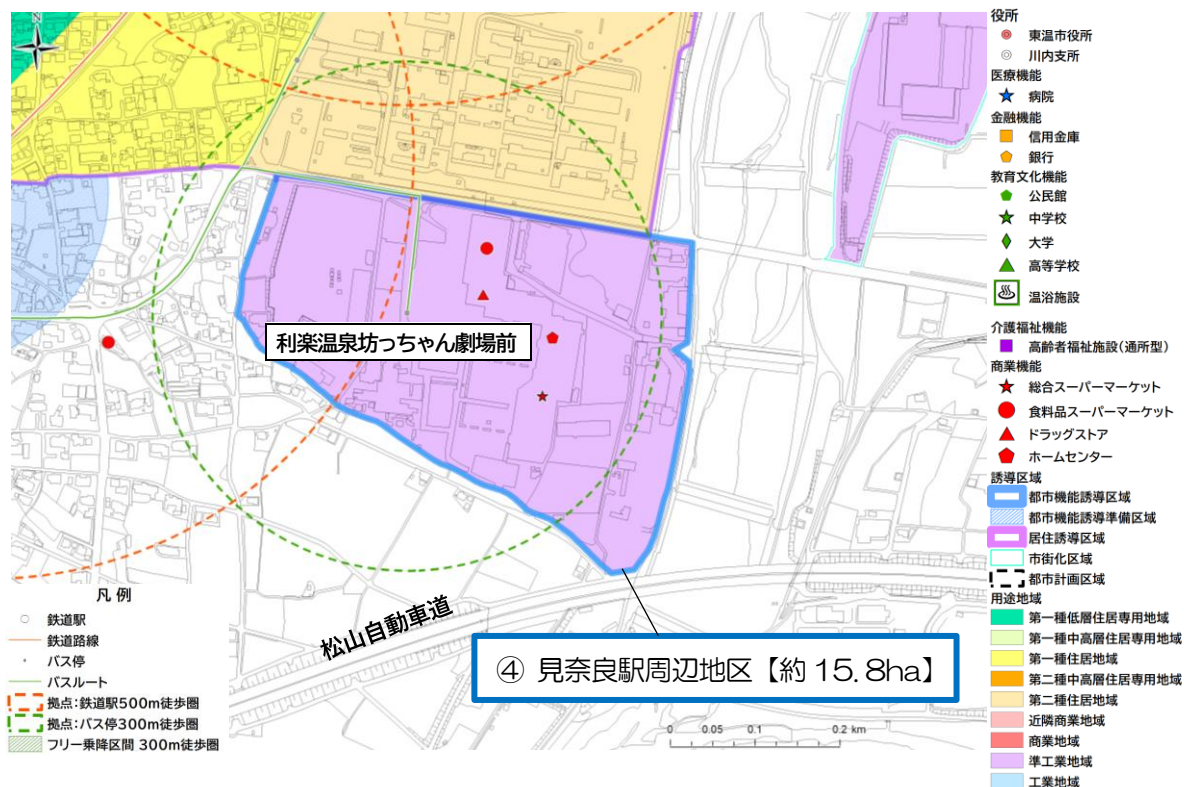
③ 田窪駅周辺地区【約 8.6ha】



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	
		都市機能誘導区域	都市機能誘導準備区域
		③田窪駅周辺地区	②中央市街地
		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、見直しを行う。	※市街地整備後には、③誘導区域とともに見直しを行う。
行政機能(公共)	市役所・支所	—	○
	公民館	○	○
商業機能	百貨店	—	—
	総合スーパーマーケット	—	—
	ドラッグストア	—	—
	各種食料品小売業	—	—
医療機能	病院	○	—
金融機能	銀行	—	—
	信用金庫	—	—
教育機能	高等学校	—	—
	大学	—	—

○ 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

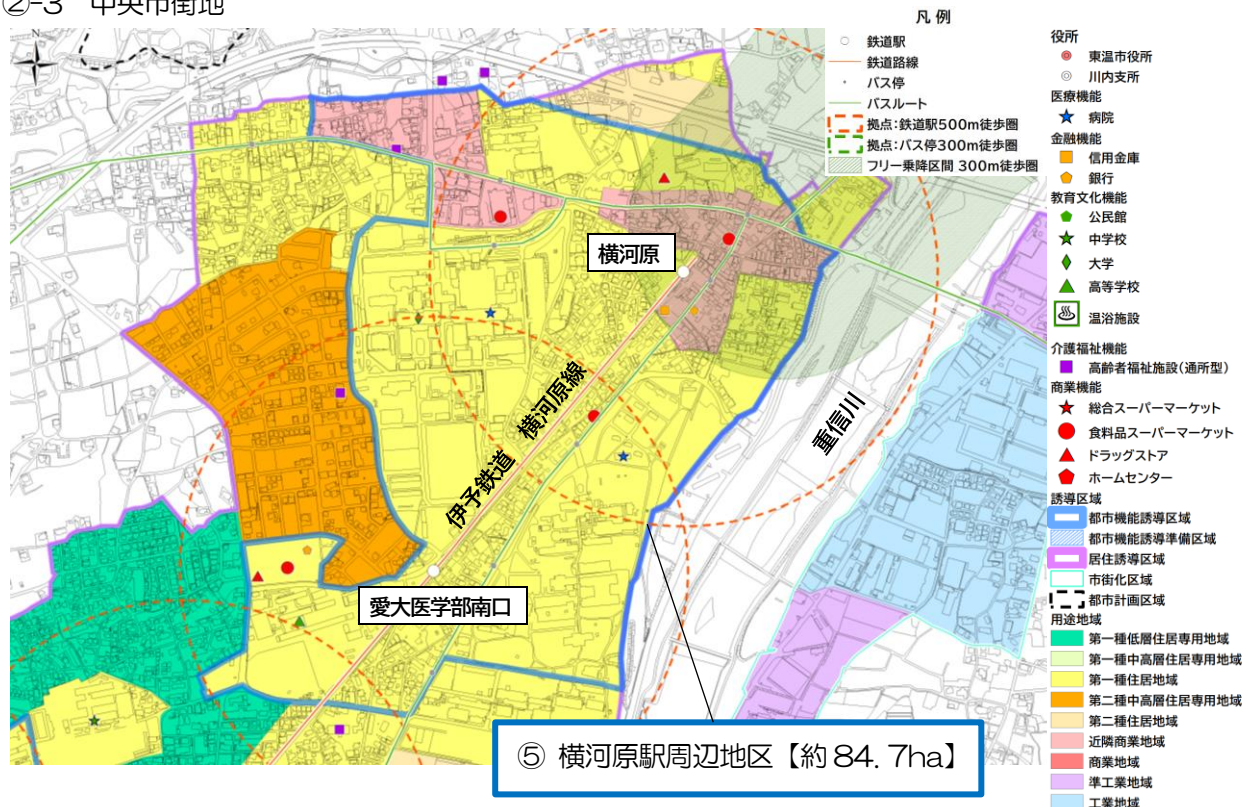
②-2 中央市街地



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
		都市機能誘導区域
		④見奈良駅周辺地区
		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。
行政機能(公共)	市役所・支所	—
	公民館	—
商業機能	百貨店	—
	総合スーパーマーケット	—
	ドラッグストア	○
	各種食料品小売業	○
医療機能	病院	—
金融機能	銀行	—
	信用金庫	—
教育機能	高等学校	—
	大学	—

○ 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

②-3 中央市街地

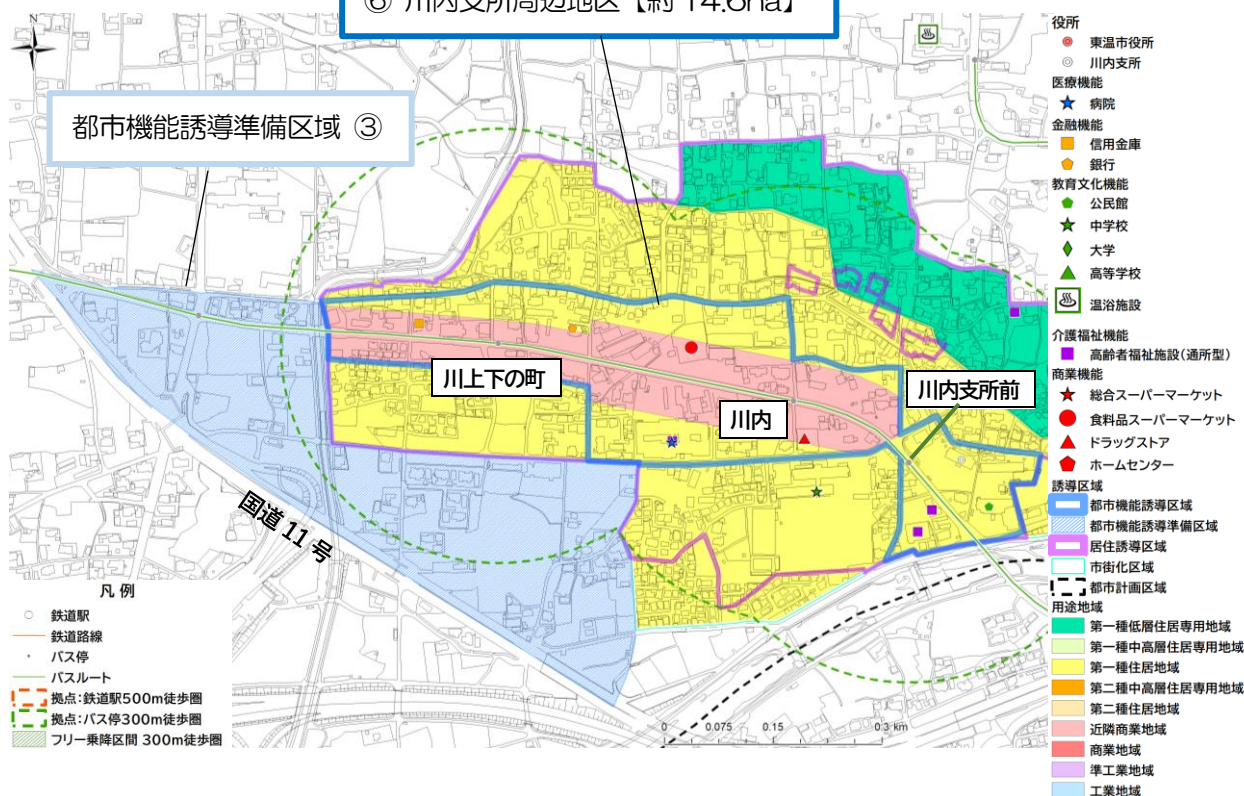


都市機能	各施設	都市機能増進施設の有無・今後の誘導方針
		都市機能誘導区域
		⑤横河原駅周辺地区
		都市拠点(南部)と生活交通拠点(北部)として、地域住民の利用を想定した日常生活に必要な都市機能の維持・充実を図る。
行政機能(公共)	市役所・支所	—
	公民館	—
商業機能	百貨店	—
	総合スーパーマーケット	—
	ドラッグストア	○
	各種食料品小売業	○
医療機能	病院	○
金融機能	銀行	○
	信用金庫	○
教育機能	高等学校	○
	大学	○

○ 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

③ 東部市街地

⑥ 川内支所周辺地区【約 14.6ha】



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	
		都市機能誘導区域	都市機能誘導準備区域
		⑥川内支所周辺地区	③東部市街地
		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、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。
行政機能(公共)	市役所・支所	○	—
	公民館	○	—
商業機能	百貨店	—	—
	総合スーパーマーケット	—	—
	ドラッグストア	○	◎
	各種食料品小売業	○	◎
医療機能	病院	○	—
金融機能	銀行	○	—
	信用金庫	○	—
教育機能	高等学校	—	—
	大学	—	—

○ 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

6. 誘導施策

誘導施策とは、3つの都市づくりの基本方針の実現と、適切な誘導に向け、本市での取組を示すものです。

【都市づくりの基本方針】

1. 安心・安全に暮らせる居住環境の確保

- 🏠 適切な居住と産業の誘導
- 🏠 災害対策の推進
- 🏠 安全、安心な市街地の形成

2. 各拠点の役割に応じた都市機能の充実

- 🏠 拠点における既存施設、機能の維持
- 🏠 新規開発による魅力ある市街地の形成

3. 交通環境の維持・向上による 移動手段の確保

- 🏠 公共交通の充実
- 🏠 公共交通徒歩圏への適切な誘導
- 🏠 新たな技術を活用した交通手段の検討

【施策の体系】

居住誘導のための施策

- ✳️ 良好な住環境・景観の形成
- ✳️ 空家等対策、利活用
- ✳️ 防災への取組強化

都市機能誘導のための施策

- ✳️ 既存の公共施設利活用と新たな施設誘致の促進によるにぎわい空間の創出
- ✳️ 市街化区域への編入を含む、需要に応じた産業、観光拠点の拡大
- ✳️ 都市再生整備計画事業の実施

公共交通のための施策

- ✳️ 鉄道駅周辺・バス沿線周辺で、居住誘導区域、都市機能誘導区域を設定
- ✳️ デマンドタクシーの導入やバス路線の再編など、公共交通の利便性の向上
- ✳️ 地域公共交通計画に基づく各施策の実施

誘導施策

- 住宅支援の促進 ●こどもまんなかまちづくりの推進 ●まちづくり DX の推進
- 安心して暮らせる市街地の整備 ●移住・定住の促進 ●空き家の活用促進・危険空き家への対応
- 低未利用地の活用 ●防災・減災に対する取組

- 誘導施設の維持・誘導 ●企業誘致・留置の促進

- まちづくりと連携した公共交通網の形成 ●公共交通を利用する意識の情勢
- 地域特性に応じた移動手段の確保 ●交流人口の拡大に向けた取組の推進
- 骨格となる幹線の維持 ●気軽に利用できる環境の整備 ●将来型の公共交通の研究・推進

7. 防災指針

1) 防災指針とは

防災指針とは、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、居住誘導区域における災害リスクに関して定めるものであり、この方針に基づく具体的な取組を位置付けるものです。

【災害リスク】

居住誘導区域内にある災害リスク
「洪水」
最大浸水深 0.5m～3.0m 未満、
一部 3.0m 以上

【主な課題】「水害」

- ・ 浸水想定エリアに多くの高齢者が居住
- ・ 建築物は1階建て～2階建てが多い
- ・ 一部 3.0m 以上のエリアがある
- ・ 一部避難場所が浸水エリアにある
- ・ 浸水継続時間が2日以上エリアがある

【取組・対策】「水害」

- ・ 国、県、市の連携、協力による河川の治水能力を強化するための河道掘削、堤防整備を計画的に推進
- ・ 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
- ・ 市民の防災意識の向上のため、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

2) 目標値の設定

防災指針における目標値について、次のとおり設定します。

目標値	<評価指標>	<基準値>	<目標値(2045)>
	●防災士資格の取得者数	200人	600人(400人/20年)
	●ハザードマップの更新・周知	—	20回(20回/20年)
	●防災分野に関する満足度(市民アンケート調査)	0.10ポイント	0.24ポイント
	●指定避難所の浸水対策	0箇所/27箇所	27箇所/27箇所
	●住宅の耐震化率	74.6%	90.0%

8. 評価指標と進行管理（目標値）

本計画の目標値と期待される効果について、次のとおり設定します。

1) 目標値の設定

目標値に向けて、居住誘導・都市機能誘導・公共交通のための各誘導施策を進めます。

目標値	<評価指標>	<基準値>	<目標値(2045)>
	●居住誘導区域内の人口	14,526人	13,609人
	●居住誘導区域内の人口密度	42.7人/ha	40.0人/ha
	●都市機能誘導区域の誘導施設の施設数	24施設	現状維持
	●市民一人あたりの公共交通の利用回数	55.2回	現状維持

※現況の該当する誘導施設については、その数を維持します。
※地域公共交通計画の見直しとの整合も今後図っていきます。

2) 期待される効果

本計画が実行された結果、期待される効果は次のとおりです。

効果	<評価指標>	<基準値>	<目標値(2045)>
	●定住意向(住み続けたい)の割合向上	93.7%	95.0%

9. 届出制度

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。

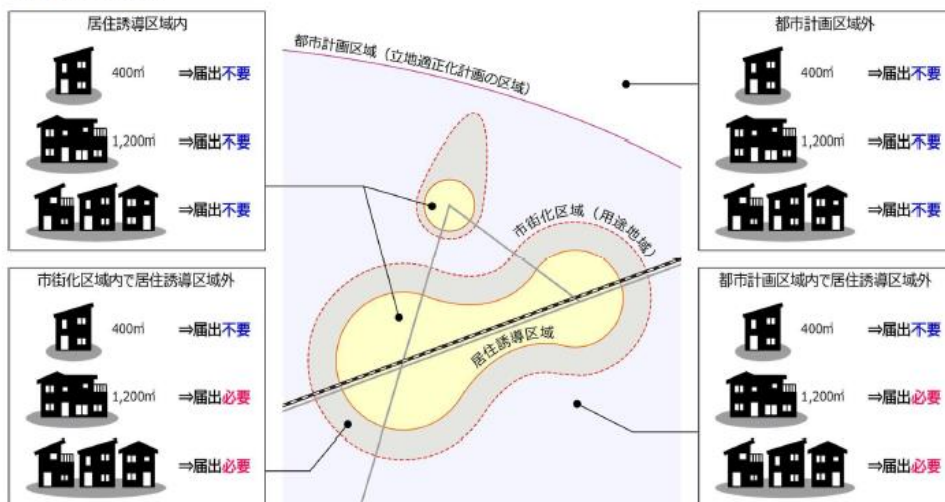
立地適正化計画の公表日以降、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において、一定規模の住宅や誘導施設の開発・建築等を行う場合は、行為に着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。

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。

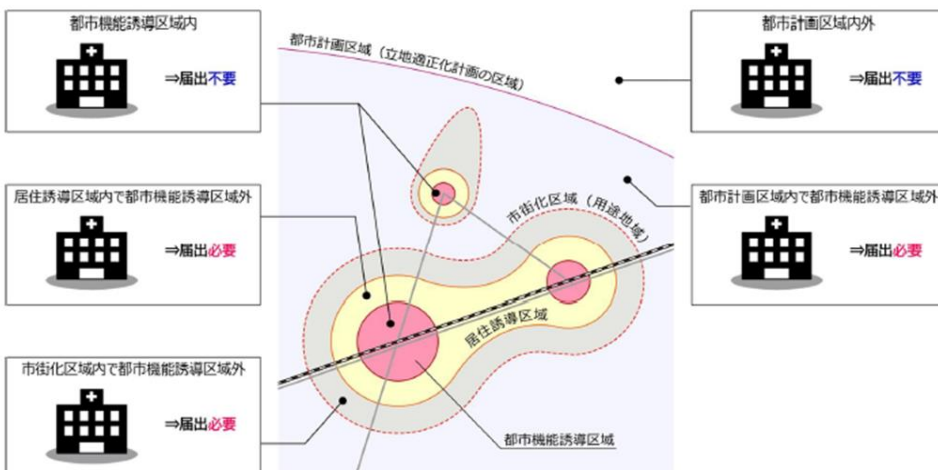
【届出が必要な行為】

- 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】





概要版



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>