

4 まちづくりの基本方針

(1) 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当たっては、都市の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せるよう、各拠点に必要な機能を集約させた、コンパクトなまちづくりを目指します。

(2) 将来都市構造の設定

本市は、都市計画区域が西側に集中しており、都市計画区域外の面積が広いことが特徴となっています。そこで、将来都市構造を検討するに当たっては、市全域の区域構造を大きく3つのエリアに分けた上で、都市計画区域内の都市構造として、土地利用を踏まえた4つのゾーニングによる設定を行います。

また、まちづくりに必要な都市機能等が集積している場所や施策により集積を促進していく場所を、都市拠点、生活交通拠点、産業拠点、観光交流拠点といった4種類の拠点として設定します。

さらに、各エリア、ゾーン、拠点を結ぶネットワークと自然環境を保全・活用する軸となる空間を、広域連携軸、生活連携軸、公共交通軸、自然環境軸といった4つの軸として設定します。

1) 東温市全域の区域構造

① 市街地エリア（中央・西部・東部）

現在の市街化区域、市街化区域への編入を検討している区域、地区計画による都市的な土地利用を検討している区域、国道11号沿線等で周辺の住宅地に影響が少なく、産業系用途に適している区域、東温スマートICや川内IC周辺区域を「市街地エリア」として設定します。

なお、「市街地エリア」は、積極的な都市機能等の誘導を促すなど、コンパクトなまちづくりの中心となるエリアです。

② 田園集落地エリア

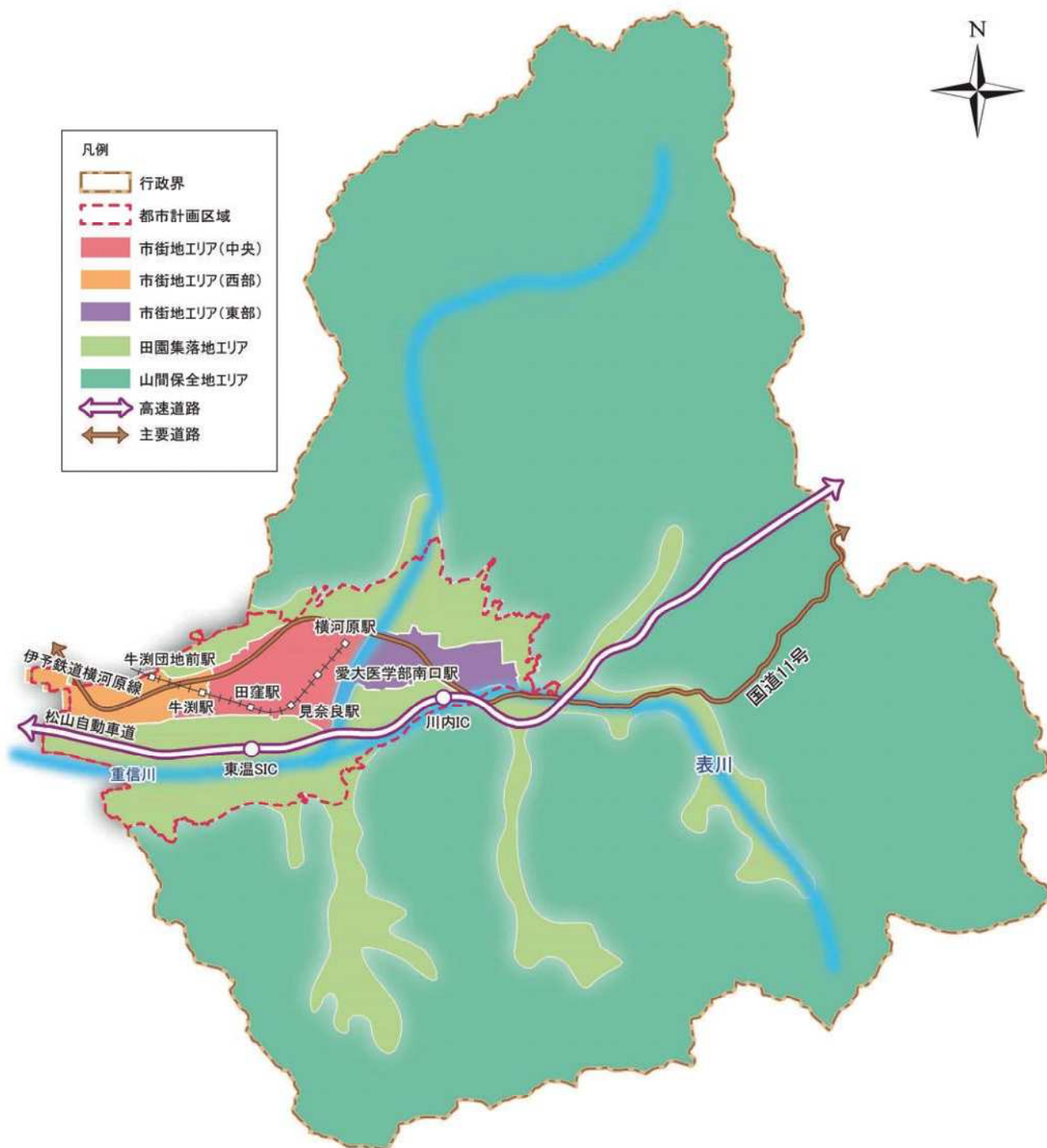
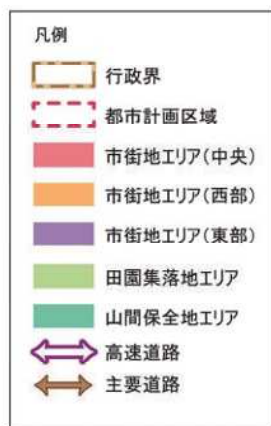
「市街地エリア」以外で、集落や農地で形成されている範囲を「田園集落地エリア」として設定します。

なお、「田園集落地エリア」は、営農環境を保全しつつ、既存の集落やコミュニティ環境を維持していくエリアです。

③ 山間保全地エリア

「市街地エリア」と「田園集落地エリア」以外の範囲を「山間保全地エリア」として設定します。

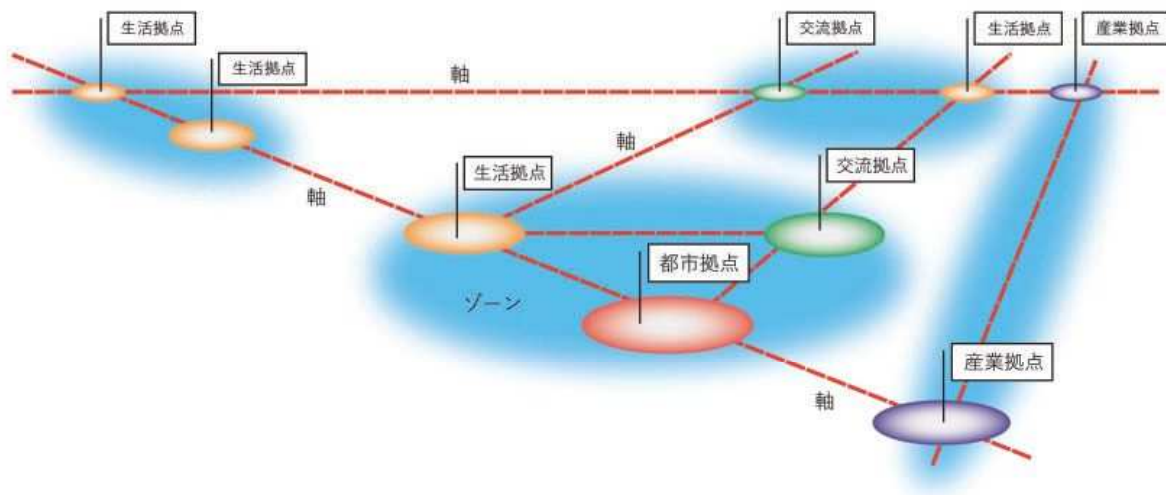
なお、「山間保全地エリア」は、生物多様性を保全しながら、豊かな自然環境を維持していくエリアです。



2) 都市計画区域の都市構造

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、高齢者を始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。

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



① ソーニング

ゾーン	概要
都市機能集積ゾーン	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。
産業振興ゾーン	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。
医療福祉・教育文化創出ゾーン	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。
居住促進ゾーン	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・減災が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。

② 拠点

拠点	概要	
都市拠点	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等が集積し、市全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。
生活交通拠点	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の役割を担います。
	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。
産業拠点	位置付け	東温スマート IC 及び川内 IC のほか、工業系用途地域の基幹産業集積地周辺地区
	理由	広域連携軸を鑑みて、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。
観光交流拠点	位置付け	ふるさと交流館周辺地区、坊っ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、本市の魅力を感じ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を図り、観光振興や地域交流の促進を目指します。

③ 軸

軸	概要	
広域連携軸	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。
生活連携軸	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。
公共交通軸	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	鉄道は自然環境等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。
自然環境軸	位置付け	重信川、表川及びその周辺
	理由	都市的土地利用（市街地エリア）と自然的土地利用（田園集落地エリア等）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、風光明媚な水辺空間を親しむことができる親水機能の向上を目指します。

5 分野別の方針

(1) 土地利用の方針

【基本的な考え方】

- 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まち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・農地とが健全に調和したまちの構築を目指します。

1) 都市計画区域（住居系）

① 市街化区域

(ア) 低層住宅地

- ❖ 主に住宅用地として利用される低層住宅地については、市街地整備等を進め、ゆとりある良好な環境を整えるとともに、未利用地の活用により、周辺環境との調和のとれた住環境の維持・向上を図ります。
- ❖ 必要に応じて容積率及び建蔽率の見直しを検討します。

(イ) 中高層住宅地

- ❖ 集合住宅や生活利便施設である商業施設等が複合する市街地は、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物の立地を抑制するような土地利用を図るとともに、地域の実情に応じた容積率や建蔽率の見直しを検討します。
- ❖ 土地区画整理事業等により計画的に整備された市街地については、引き続き付加価値が高く、利便性と安全性に優れた良好な住宅地の維持に努めます。
- ❖ 地域のニーズに合わせた土地利用の高度化を促進し、緑地やオープンスペースの確保を誘導するなど、景観や環境に配慮した市街地の形成を目指します。

(ウ) 一般市街地・公共交通沿線

- ❖ 主要な鉄道駅周辺やバス路線沿線に、日常的に利用する商業施設や医療機関などが集積している地域では、公共交通機関の活用促進や歩行空間整備など、総合的な市街地整備によるウォークアブルなまちづくりを推進し、安心して暮らせる安全で歩きやすい住環境の形成に努めます。
- ❖ 各地域の中心市街地として商業、医療・福祉、教育、行政、住居が集積する地域は、利便性が高い市街地としての都市機能の充実を図ります。

課題 1,2,3,6 関係



(工) 既成市街地

- ❖ 法適用以前からある市街地など開発から一定間が経過している地域では、市街地再整備等による狭あい道路や建物の老朽化などの対策を図ります。

(オ) 全般

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

② 市街化調整区域

(ア) 田園集落地



- ❖ 田園集落地では、市街地よりも空き家率が高い傾向にあり、人口減少に伴って、今後さらに深刻な状況になることが予測されます。そのため、空き家に関する問題意識改革などのソフト対策や空き家の発生抑制を図るための施策を推進します。
- ❖ 田園集落地の優良な農地については、地域における農業の将来ビジョンを明確にした上で、適切な農業生産基盤の整備に努めるとともに、農地集積・集約化を図り、持続可能な農業振興を進めます。

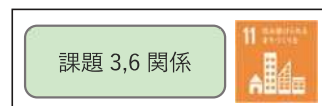
(イ) 農地保全地

- ❖ 本市の肥沃な地質等を活かした米・麦等をはじめとする特産品の安定的かつ効率的な生産性を確保するため、適切な農地集積・集約化など、農業生産基盤の構築と秩序ある土地利用を図り、持続可能な農業の振興を目指します。
- ❖ 本市の優良な農業環境を生かし、グリーンツーリズム（滞在型の余暇活動）や農村体験、市民農園等の取組を通じ、地域コミュニティの維持・活性化につながる都市近郊農地としての土地利用を図るとともに、農業支援制度の活用による消費者と農業生産者との交流や農業生産の多様化を促進します。

(ウ) 河川周辺

- ❖ 広域の自然的環境の骨格をなしている重信川周辺区域は、自然環境のグリーンインフラとしての観点から、開発を抑制し、防災上支障がない限り今後も計画的に整備・保全します。

③ 共通



- ❖ 市街地の活性化や既存集落地の保全のために、空き家バンク等の情報発信を積極的に行うほか、空き家の実態調査等により、点在する空き家の実態把握に努めるとともに、「東温市空き家活用定住支援事業」などによる空き家を有効活用した移住・定住の促進を図ります。

- ❖ 老朽住宅等の改善や、「特定空家等」ではない利用可能な空き家を有効活用した市街地の活性化及び既存集落の保全を図ると共に、建物の耐震化などの防災・減災対策にも取り組みます。
- ❖ 移住・定住を促進させる取組である「お試し移住用住宅」の整備を進め、移住検討者のニーズに対応した住環境を整えます。

2) 都市計画区域（産業系）

① 商業系

(ア) 沿線商業地

課題3 関係



- ❖ 大型商業施設が立地している沿線商業地周辺については、周辺住宅地等の地域住民が利用するための生活利便性の高い商業系機能の充実を図り、新たな需要の創出へとつなげる場所として、商業施設の誘導を図ります。
- ❖ 国道11号沿線及び高速道路IC周辺地域は、市外からの主要アクセス道路（広域連携軸）であることから、市内外の「ひと」、「もの」、「情報」が集まる場所であり、多種多様な機能配置としての高いポテンシャルを秘めています。そこで、将来的な都市構造等を踏まえた上で、必要に応じて容積率の見直しを検討しつつ、沿線に適した機能の立地を促進していきます。
- ❖ 近隣住民の生活圏内にある郊外商業地については、住民の生活サービスを維持していくために、生活利便性の高い商業系機能の充実を図ります。

(イ) 市街地内商業地・駅前商業地等

- ❖ 住居系市街地と土地利用が混在している商業地では、日常生活に必要となる商業施設が各地域にバランスよく配置され、良好な住環境を構成しています。引き続き、利便性の高い地域として商業機能の充実を図ります。
- ❖ 交通結節点としてにぎわいのある地域や行政機能が集約している地域では、多様化する住民ニーズにも対応できるよう、民間企業（産）、行政（官）、大学（学）が連携し、市民及び事業者との協働の下、市街地整備や景観形成等の基盤整備を進めることで、人々が集うにぎわいの場の再生と創造を目指します。
- ❖ 駅前商業地においては、適切な商業機能を維持できるよう、地域の実情に応じて容積率の見直しを検討します。
- ❖ 横河原地区周辺においては、地区の中心としてふさわしい商業機能の集積を図るため、必要に応じて容積率の見直しを検討します。

② 工業・流通系等

(ア) 工業集積地

課題 1,2,6 関係



- ❖ 住宅と工場等が混在している地区については、工場の操業に配慮しながら、適切な住環境の保全に努めます。また、市街地特性を踏まえた適切な土地利用を図るために、居住誘導などにより住工混在の解消に努めます。
- ❖ 日本全国に誇れる技術を保有する民間企業などが立地する工業集積地については、引き続き良好な操業環境を維持していくとともに、計画的に工業地区の拡大等を進め、他業種との相互連携の強化など、相乗効果が効率的に発揮できるような環境づくりに努めます。また、東温市企業立地促進条例に基づき、既存産業の発展のための支援を継続するとともに、新たな業種の産業立地促進を図り、地域産業の発展を目指します。
- ❖ 生産型工場の集積が進む工業地について、工業の利便性を増進させる道路等の工業環境整備を推進し、計画的かつ効果的な工業地の拡大を図るとともに、周辺の住環境や農業への影響を軽減するための工場の集約化や、緩衝緑地の創出等を進め、住・農・工のバランスの取れた土地利用を促進します。
- ❖ 重信川沿いの製造、物流等が立地している工業地については、長期的な操業ができるよう、東温市中小企業振興資金融資制度等の様々な施策を活用しながら、より良い操業環境の整備に努めます。
- ❖ 必要に応じて容積率の見直しを検討します。

(イ) 新規産業用地

- ❖ 地域経済の活性化のために、需要に応じた工業地の適地選定を継続的に行い、製造業等の工業系企業の立地を促進します。
- ❖ 重信川・表川沿いの住宅地と隔離され、住工分離に適した環境にある地域には、農業振興との調和に配慮しながら、雇用の創出を図るため工業系土地利用の促進に努めます。
- ❖ 国道 11 号、県道などの幹線道路沿線や東温スマート IC、川内 IC 周辺地域では、交通アクセスの良さを最大限活用できる環境を生かした産業用地整備を促進し、地域活性化を図ります。

③ その他産業（住宅地内）

(ア) 医療福祉創生地

課題 2,3,6 関係



- ❖ 近年の医療福祉ニーズの高度化・多様化に対応するために、医療福祉創生地を広域医療の中心地として、地域医療福祉体制の充実を図り、質の高い医療・福祉サービスと切れ目のない医療・福祉ネットワークの構築に努めます。

- ❖ 愛媛大学医学部を中心に市内民間企業と連携し、これまで培ってきた技術を融合させ、高付加価値な新たな製品等の開発を進めることで、持続可能な医療・健康関連産業の活性化を図るとともに、市民のフレイル予防や健康意識向上のため、これらの技術や情報の活用促進に努めます。

3) 都市計画区域外

① 自然環境保全系

(ア) 山間地

- ❖ 田園地域や中山間地域にある既存集落地は、農林業を生業とした住民を中心に郷土・文化・コミュニティが形成されています。これら本市の特色ある地域資源の継承、豊かな自然環境と調和した住環境の維持・保全のため、各集落のコミュニティ維持に必要な施策の促進を図ります。

(イ) 森林保全地

- ❖ 森林の主たる機能（水源かん養機能、山地災害防災機能等）が十分に発揮できるよう、適切な森林の整備を促進します。
- ❖ 森林の伐採・造林・保育等については、東温市森林整備計画で定める規定（標準伐期齢等）に基づく、維持・管理を行い、森林の保全に努めます。

課題 1,2,4 関係



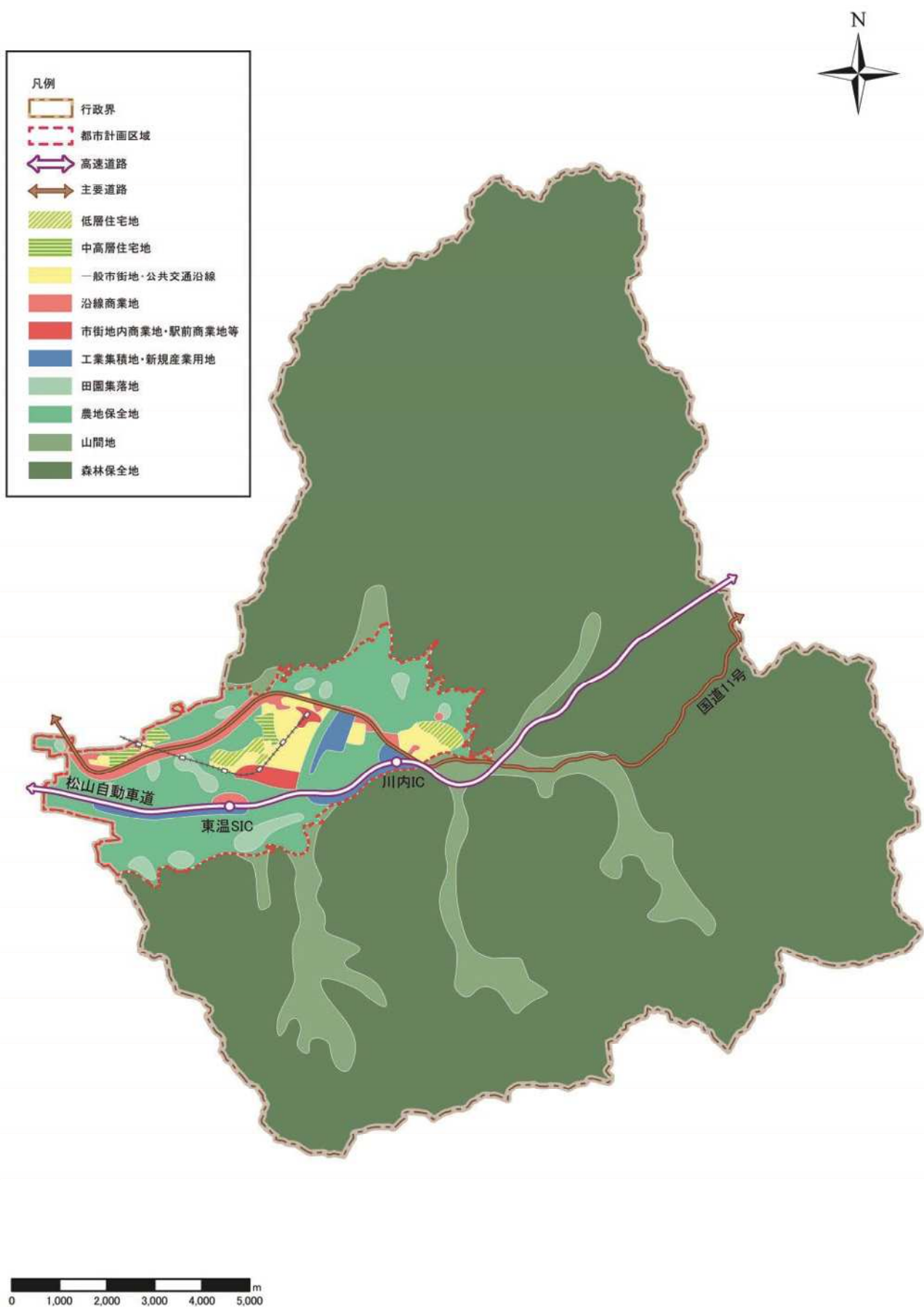


図 土地利用方針図

(2) 都市整備の方針

【基本的な考え方】

- 持続的なまちの構造を維持・発展させていくために、本市の核となる拠点の整備を促進し、快適で居心地のよい生活環境を整えます。
- 新規産業地への立地促進や良好な住宅地の供給など、本市の特徴を最大限に活かした魅力のあるまちづくりを目指し、計画的な市街地整備を進めます。
- 既成市街地エリアと将来的な土地利用が見込まれるエリアが連続性を持ち、日常生活の利便性の向上や近隣市との結びつきが強化された市街地の形成を目指します。

1) 拠点整備

① 都市拠点の整備

- ❖ 見奈良駅周辺の公共施設が集積した地域では、周辺環境との調和を保ちつつ、適切な土地の高度利用を促進し、行政機能の中心地としての都市機能の向上を図ります。
- ❖ 各機能の核となる施設の整備・誘導による機能充実を立地適正化計画等の計画と整合を図りながら適切に進め、まちなかのにぎわい空間の創出・再生を図ります。
- ❖ インフラ設備等のユニバーサルデザイン化を積極的に進めるとともに、まちなか公共空間等活用支援事業などの各種支援事業を検討・活用した居心地が良く歩きたくなる環境整備を図り、魅力的なウォークアブルを推進した拠点づくりを目指します。
- ❖ 歩きやすい歩行空間の創出、公共交通の利便性向上を図り、これまでの車中心のまちづくりから、安心して歩いて暮らすことのできるまちづくりへの移行を積極的に推進する、先駆的なエリアとしての形成を目指します。

② 生活交通拠点の整備

- ❖ 鉄道駅、バス停などの主要な公共交通機関、日常的に利用される商業施設などの生活利便施設や公共施設などが集積している地域では、都市機能の増進による利便性の維持、向上を図り、市民生活の拠点としての環境づくりを推進していきます。
- ❖ 既成市街地においては、地域の実情等を踏まえつつ、整地された住宅地を形成するために必要に応じて、土地区画整理事業等を活用しながら、地域のニーズに応じた市街地再整備を計画的に進め、快適な住環境整備に努めるとともに、利用価値の向上と統一感のある市街地の形成を検討します。
- ❖ 国道11号沿線や大型商業施設が集約する地域では、松山広域都市圏のポテンシャルを有効に活用した民間投資の誘導等、官民連携での都市機能の拡充を図ります。

課題 1,2,3,4,6 関係



③ 産業拠点の整備

- ❖ 東温スマート IC が整備されたことにより、近隣自治体へのアクセス利便性の向上が想定されます。そのため、松山自動車道による広域的な交通利便性を最大限に活かし、IC 周辺に新たな産業基盤を支える付加価値の高い産業拠点の形成を目指し、市街化区域への編入や地区計画の導入など、内陸型の住工分離型の拠点づくりを検討します。
- ❖ 高付加価値型の生産・流通系の企業を誘致し、持続可能な産業基盤の構築と地域経済の基盤強化を図るため、本市の工業系の核となる拠点づくりを推進します。

④ 観光交流拠点の整備

- ❖ 観光資源である「ふるさと交流館」や「坊っちゃん劇場」周辺の有効的な土地利用を図るため、市街化区域への編入・地区計画等による土地利用の見直しを検討し、観光客等が滞在・周遊できる魅力ある観光交流拠点の形成に努めます。
- ❖ 人流データの解析によると、総合公園や重信川河川敷の公園などは、愛媛県内からの利用が多い傾向にあります。2つの IC により、さらに利便性が向上することから、魅力ある滞在空間としての整備を進め、交流人口増加を図ります。

(3) 道路・交通の方針

【基本的な考え方】

- 愛媛県の経済の中心地との近郊都市という利点を活用するために、利便性の高い広域道路ネットワークの形成に努めます。
- 本市全体の発展のために、安心して歩いて日常生活を送ることができるまちづくりに向けた生活道路等の道路整備を国や県と協議し、適切に進めます。
- 鉄道、バスなどの利便性の向上に努め、老若男女問わず利用しやすい公共交通網体系の構築に努めます。

1) 道路

課題 4 関係



① 広域幹線道路

- ❖ 本市の都市拠点や生活拠点のみならず、近隣市町の拠点を結ぶ道路ネットワークである国道 11 号、県道等の幹線道路及び松山自動車道を骨格として、周辺市町との利便性を向上させた広域幹線道路ネットワークの構築を図るために、国や県に継続的な働きかけを行います。
- ❖ 安全・安心な道路交通環境を維持・改善するための取組や歩行者や自転車の安全性を向上させる取組を国・県と連携して促進していきます。

② 地域幹線道路

- ❖ 広域幹線道路を補完するため、県道及び幹線市道がラダー状に配置されています。これにより、市街地及び各地域や公共交通結節点をつなぎ、効率的な都市構造を構築しています。引き続き、適切な維持管理による機能確保に努めるとともに、地域のニーズや交通状況の変化に対応した利用しやすい道路整備の検討を進めていきます。
- ❖ 令和 6 (2024) 年 3 月に供用開始された東温スマート IC や、企業誘致等に伴う将来交通量を適切に見極め、快適な交通環境の整備を促進します。また、災害時の緊急輸送路や避難路としての機能を重視した移動空間の確保を図ります。

③ 生活道路等

- ❖ 対面通行が困難な市街地内の狭い道路や、見通しが悪い道路等については、車の往来状況や住民要望等を踏まえた上で、道路拡幅等による安全で歩きやすい歩行空間や快適な道路交通環境の整備を進めます。
- ❖ 誰もが安心して歩いて暮らすことができる快適な歩行空間を確保するために、歩道幅員の見直しや歩道の新設、交通安全施設の整備を進め、人優先の道路交通環境を整えます。
- ❖ 松山市中央公園を START 地点・東温市新横河原橋を GOAL として整備されている自転車・歩行者専用道路「重信川サイクリングロード」は、高低差が少なく重信川の風光明媚な水辺空間を楽しみながら初心者にもやさしいコースとして、多くの方が利用されています。コース周辺の観光交流拠点を始めとした観光スポットと連携し、にぎわいの創出に向けた取組を促進していきます。
- ❖ 商業機能が集積するエリアや駅周辺等においては、駐車需要に応じた施設の確保及び適切な配置により、自転車利用環境の向上に努めます。

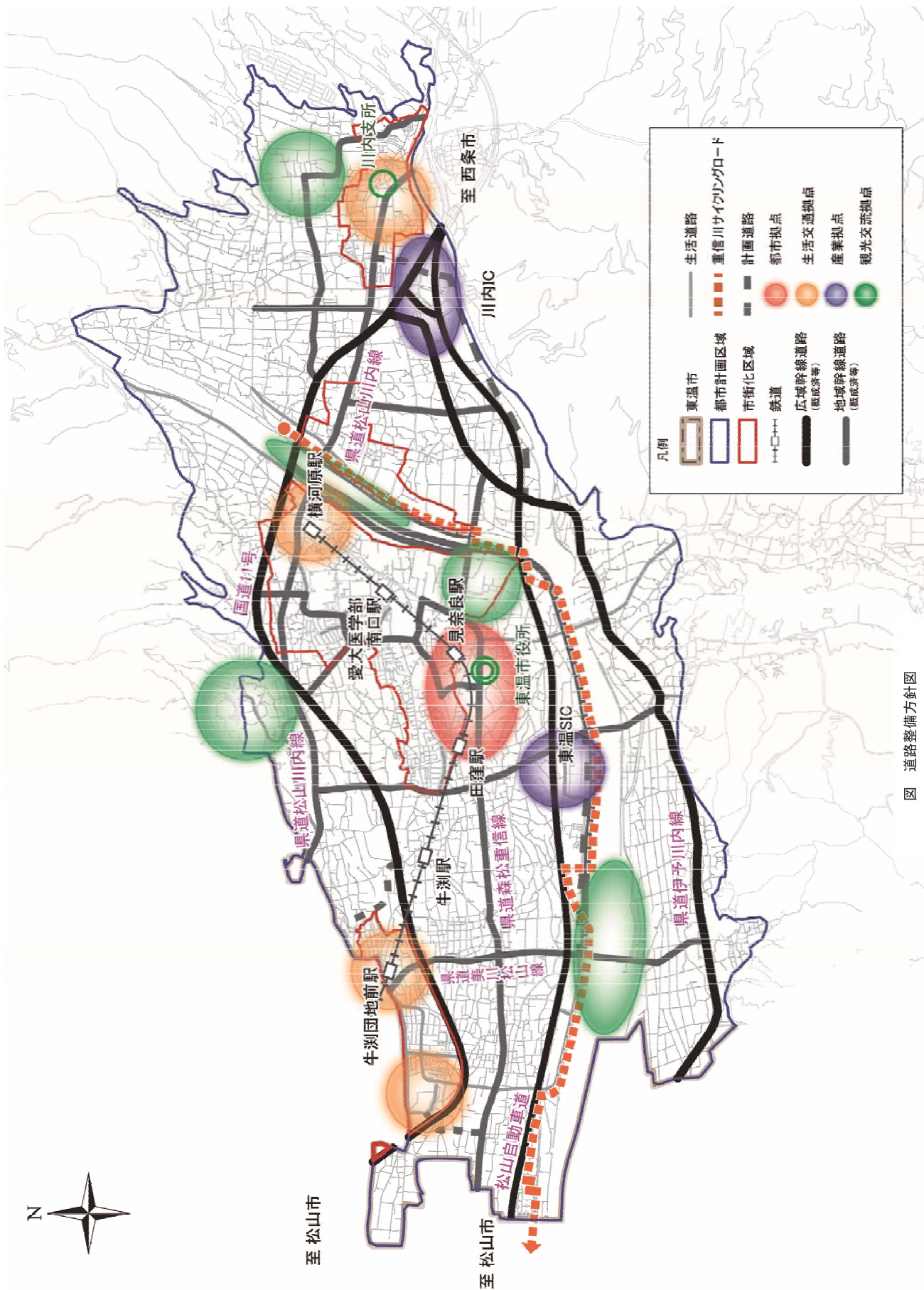


図 道路整備方針図

2) 公共交通

① 公共交通

- ❖ 東温市地域公共交通計画・立地適正化計画と連携し、公共交通沿線への都市機能及び居住誘導と、各地域をつなぐ公共交通ネットワークを形成し、歩いて暮らせるまちなかづくりを推進していきます。
- ❖ 交通事業者と連携し、鉄道、バスの乗継や交通結節点でのパークアンドライドなどの取組を促進し、公共交通の利便性向上を図ります。
- ❖ 鉄道やバスの利用がしにくい郊外や中山間地域については、交通弱者等が利用しやすい身近な公共交通として、乗合タクシー等を活用した移動手段の充実を図ります。
- ❖ 全国で実証実験や導入が進んでいる新しい技術を用いた交通手段について、本市に適した交通機関であるか慎重に検討した上で、積極的な導入に向けた取組を進めていきます。

課題 2,4 関係

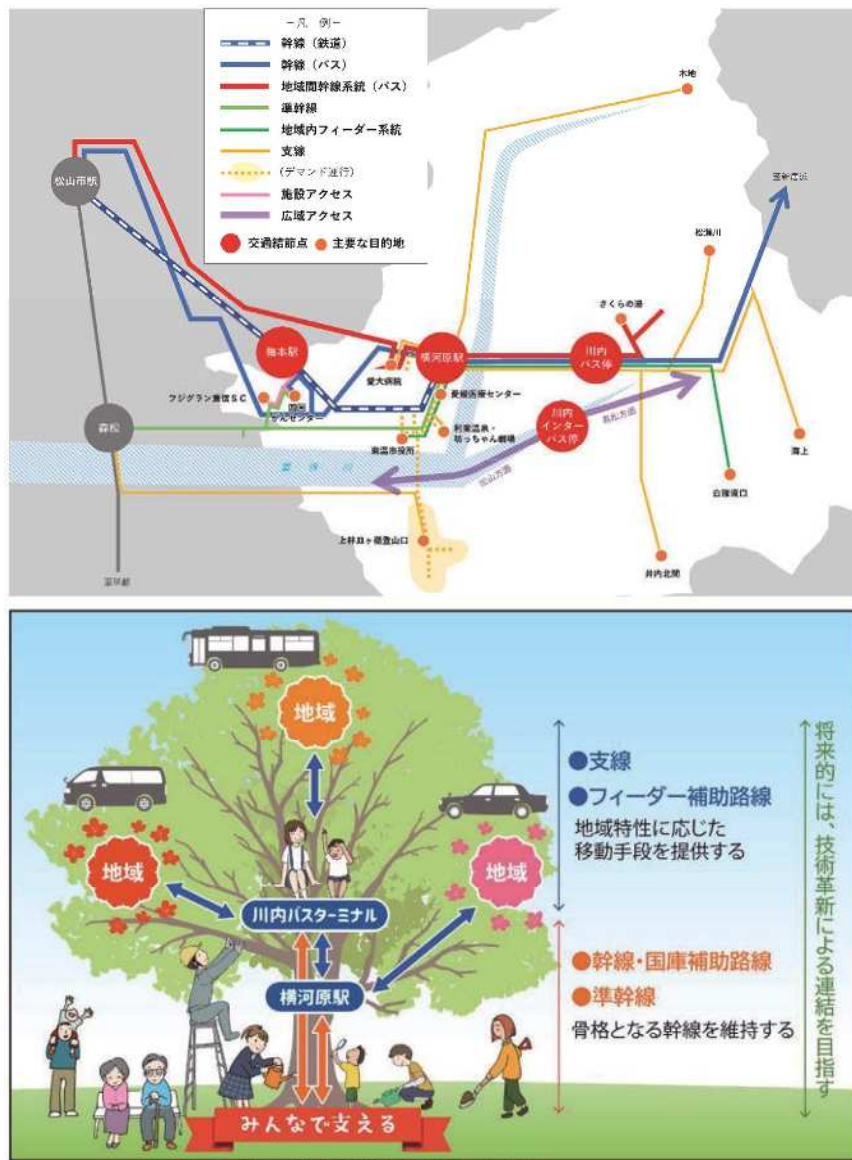


図 公共交通方針図

出典：東温市地域公共交通計画

(4) その他都市施設等の方針

【基本的な考え方】

- 日常生活に欠かせない水道施設の維持・修繕を適切に行い、いつでも安全・安心な水を確保できる状態を維持し続けられるよう、持続可能な上下水道基盤の確立に努めます。
- 将来人口を見据えながら、環境に配慮したごみ処理体制の実現のために、4R（発生回避・排出抑制・再利用・再利）を推進し、循環型社会の構築に努めます。
- 公共施設に対する住民ニーズを踏まえた上で、公共施設の最適化（集約化・複合化・統廃合化）により、質と持続性が高い、公共サービスの提供を進めます。

1) 供給処理施設

① 上水道

- ❖ 水道施設の老朽化による更新需要の増大に備えた財源の確保や、効率的かつ効果的に施設を管理運営することを目的として策定したアセットマネジメント計画に基づき、施設の健全性を維持しながら、施設更新のために適切な投資を行います。
- ❖ 将来にわたって安定的に水道事業を継続していくため策定した、経営の基本計画である経営戦略に基づき、維持管理コストの縮減や水道料金の適正化に努めるとともに、水道水の安定供給に努めます。
- ❖ 安心・安全な水道水の供給を行うため、施設の巡回調査、水質検査の実施・公表を行うなど、水道水質管理体制の強化に努めます。

② 下水道

- ❖ 汚水処理施設の老朽化状況を予測し、リスクの高い施設から計画的に修繕・改築を行うために策定したストックマネジメント計画を基に、計画的かつ効果的な施設管理を進めます。
- ❖ 将来にわたって安定的に下水道事業を継続していくため策定した、経営の基本計画である経営戦略に基づき、維持管理コストの縮減や下水道使用料の適正化に努めるとともに、安定的な汚水処理に努めます。
- ❖ 汚水処理の概成目標である令和 8 年度以降は整備から維持管理に事業内容がシフトするため、ストック情報の把握や経営の分析を適切に行い、持続可能な経営に努めます。

③ ごみ処理・し尿処理施設等

- ❖ 松山ブロックごみ処理広域化基本構想に基づき、近隣市町と連携し、広域処理を行うための新たな処理施設整備の検討を進めます。（東温市クリーンセンターは令和 4 年 3 月に稼働を停止）



2) その他公共施設

- ❖ 温室効果ガスを削減するために、公共施設に太陽光発電設備、BEMS 等の導入を促進し、低炭素社会の実現に向けた取組を進めます。
- ❖ 健全で質の高い行政サービスを提供するために、公共施設の長寿命化を図るとともに、施設の最適化（集約化・複合化等）の検討を行います。
- ❖ 小・中・高等学校については、既存施設の規模の適正化及び現代社会に対応した施設の整備を進め、教育効果の向上と有効活用を図ります。

(5) 都市環境・都市景観の方針

【基本的な考え方】

- 住民ニーズを把握し、適切な維持・管理を図りながら、誰もが愛着や親しみを感じることができる魅力ある公園整備を進めます。
- 重信川を中心とした市内の河川において、自然豊かな水辺空間を利用した地域資源の活用促進を図り、より良い河川環境づくりに努めます。
- 「東温市景観まちづくり計画」を踏まえた市街地景観と田園集落地景観とが調和した本市独自の特徴的な景観の創出に努めます。
- 皿ヶ嶺連峰をはじめとした山で三方が囲まれた緑豊かな山並みを守り、四季折々の顔を覗かせる景観の保全に努めます。
- 循環型のまちづくりのモデルとなりうる「環境先進地・東温」づくりを総合的に促進し、脱炭素社会の実現を目指します。

1) 公園・緑地

① 公園

- ❖ 県立自然公園に指定されている皿ヶ峰連峰は、自然公園の規制やその趣旨を鑑み、適切な保全を図ります。
- ❖ 本市には、多くの公園が立地しており、質の高い公園機能を維持・管理していくために、適切な優先順位をつけた上で、公園施設長寿命化計画に基づき、安全性の確保や施設の長寿命化を図り、コスト面を勘案した質の高い公園サービスの提供を進めます。
- ❖ 新たに配置する住区基幹公園や都市基幹公園については、適正な密度を踏まえ、都市計画決定の検討及び整備推進を図ります。

② 緑地

- ❖ 緑地は、自然とふれあう場として有効活用できる整備手法を検討します。一方で、防災機能を有する一面もあることから、適切に保護すべき自然環境として、後世にも継承するための維持・保全にも努めます。
- ❖ 公共用地の敷地に緑化を設けるとともに、新たな工場等が立地する際は、生垣や花壇等の身近な緑化の推進を行うように働きかけを行います。
- ❖ 緑地は、それにふさわしいものを位置付け、都市計画決定の検討及び整備推進を図ります。

課題 4 関係





2) 河川

- ❖ 河川整備では、治水性の向上を図るとともに、自然豊かな親水空間、既存の生態系や自然環境に配慮した事業実施を心がけ、継承されてきた潤いある水辺環境が維持された多自然川づくりを進めます。
- ❖ 河川・水辺散策やランニングルートやサイクリングコースマップの作成、スポーツイベントなどを充実させ、河川空間を活かした新たな人々の憩いの場の創出を図ります。
- ❖ 広域の自然的環境の骨格をなしている重信川周辺区域は、自然環境のグリーンインフラとしての観点から、開発を抑制し、今後も計画的な整備・保全を図ります。

3) 景観



① 市街地景観

- ❖ 東温市景観まちづくり条例に基づき、市民と行政が協働して景観形成に対する普及と啓発を進め、地域の特性を生かした個性豊かな魅力ある景観形成を図ります。
- ❖ 志津川地区まちづくりガイドラインでの実績を参考にしつつ、景観保全等に取り組むべきエリアを適宜検討し、美しく良好な景観形成を進めます。
- ❖ 重信川や表川を中心とする市内の主要河川を自然環境軸と位置付け、四季折々の自然環境や景観が楽しめる水辺空間などの環境整備を促進し、良好な都市景観の形成を図ります。

② 田園集落地景観

- ❖ 農の営みと古民家等での暮らしが織りなす田園集落地は、ふるさと感じさせる美しい原風景としての景観を維持しており、この景観を後世に継承していくため、関係機関と連携しながら適切な保全に努めます。

③ 山間保全地景観

- ❖ 四季折々の顔を見せる石鎚山脈、皿ヶ嶺連峰、高縄山塊の多彩な自然景観を保全するとともに、適切な維持・管理に努めます。

(6) 都市防災の方針

【基本的な考え方】

- これまでの災害履歴等を踏まえた浸水対策や土砂災害対策を適切に進めるとともに、避難路・避難場所の適切な指定・周知による、総合的な防災まちづくりを進めます。
- 近年の激甚化・頻発化する自然災害への効果的な取組を実施し、被災した際に人命を守ることに重きを置いた、減災対策を進めます。
- 住民が自らの安全を自らで守る「自助」、地域住民がお互いに助け合う「共助」及び市の「公助」による補完を適切に組合せた計画的な取組を進めます。
- 防犯灯の整備等による防犯対策を充実させ、住民が安全・安心に暮らすことができるまちづくりを進めます。
- 関係機関や地域住民と密な連携関係を構築し、住民の防犯意識の醸成を促し、地域防災力の向上に努めます。

1) 自然災害

課題 3,4,5 関係



① 水害

- ❖ 安心・安全なまちづくりを推進していくため、「重信川流域治水プロジェクト」その他防災・減災のための施設整備や避難計画など、総合的な治水対策の促進を図ります。
- ❖ 本市には多くの農業用ため池（防災重点ため池）があり、決壊等による浸水被害のリスクが高いことから、ため池ハザードマップ等による周知を図るとともに、関係機関による適切な維持管理及び排水路の整備等の防災対策の促進を図ります。
- ❖ 洪水等による浸水の危険性が低い地域へ住宅地を誘導するよう、適切な用途地域の設定を検討します。

② 土砂災害

- ❖ 土砂災害のおそれのある箇所については、土砂災害を防止するための各種事業（開発の抑制や急傾斜地の崩壊防止など。）を関係機関と協議しながら促進するとともに、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域等の災害リスクの周知を徹底します。
- ❖ 今後、宅地造成工事規制区域が指定された場合は、造成地等における災害の防止に努めます。

③ 減災

- ❖ 東温市地域防災計画や東温市国土強靱化地域計画に基づき、激甚化する自然災害に対して、総合的かつ計画的な防災体制の構築を図り、災害に強い・安全・安心なまちづくりを推進します。
- ❖ 防災施設整備の充実を図るとともに、ハザードマップでの避難路・避難場所等の周知を徹底し、人命を守るための減災対策を促進します。
- ❖ 老朽化した建築物の多い地域では、建築物の耐震化、不燃化、狭あい道路の拡張、避難場所の確保、老朽危険空家の除却など、地域の特性に応じた防災対策を促進します。
- ❖ 甚大な自然災害の際は、浸水被害等により緊急輸送道路である国道や県道等の幹線道路の通行が不可能になる可能性があるため、国や県、関係機関等と連携し、代替ルートの検討や避難路整備など、減災対策の促進を図ります。

- ❖ 近年の激甚化・頻発化する自然災害を鑑みて、立地適正化計画の防災指針に基づく取組を進め、災害リスクの高いエリアの縮小に努めます。
- ❖ 災害時の一次避難場所として活用できる街区公園以上の規模の公園・緑地については、避難場所としての機能強化に努めます。
- ❖ 主要な幹線道路等については、避難場所や病院等の防災上の重要な施設を結ぶ道路として、防災ネットワークの整備構築に努めます。
- ❖ 住工が混在する地域については、地震時等には大規模な火災の発生や有害物質の飛散により、住宅の利用が長期間にわたり困難となる状況が予測されるため、用途地域と併せて地区計画制度を活用し、住工分離に努めます。
- ❖ 倒壊や火災の危険性が高い密集市街地を解消するため、市街地等においては、各種事業（土地地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業、防災街区整備地区計画等）を検討します。
- ❖ 大規模盛土造成地や液状化の可能性のある地盤については、必要に応じて宅地防災等を検討します。
- ❖ 被災後の復興まちづくりを見越し、仮設住宅の建設候補地の選定を進めるなど、必要な検討に努めるとともに、事前の復興計画の策定も併せて検討します。

2) 安全・安心

① 交通安全

- ❖ 子育て世代、高齢者、障がい者といったあらゆる方々の安全性・利便性に配慮した歩行空間の形成を目指し、歩行者自転車道や交通安全施設（カーブミラー・ガードレール等）の整備の充実とバリアフリー化を促進します。
- ❖ 交通事故のないまちを目指すために、住民が地域の交通安全対策に関心を持つとともに、住民自らの問題として、積極的に交通安全対策の取組へ参画するよう、意識醸成に努めます。
- ❖ 歩行者の交通量が多く見込まれている道路については、無電柱化等を検討し、周遊しやすい歩行者ネットワークの形成に努めます。

② 地域防犯

- ❖ 夜間の犯罪防止と通行者等の安全性の確保のために、引き続き防犯灯の設置を促進します。
- ❖ 市街地や集落での事件・事故等の抑制には、地域コミュニティが重要な役割を果たすため、コミュニティ活動への支援を通じて、地域組織の維持や活性化を促進するほか、警察や自治会、防犯協会等との連携に努め、防犯体制等の強化を図ります。
- ❖ 通学路の安全点検の継続的な実施や不審者情報提供システムを有効活用し、子供の安全で快適な環境づくりに努めます。

課題 6 関係



序章

第1章

第2章

全体構想

第3章

中央市街地

西部市街地

東部市街地

田園集落共生地

山間保全地

第4章

資料編

第3章 地域別構想

1 地域区分の設定

地域別構想では、全体構想で整理したまちづくりの方向性や将来都市構造像を踏まえ、市内を地域ごとに区分し、まちづくりの目標や方針を定めます。

地域別構想の地域区分については、土地利用等を鑑みながら、「中央市街地」、「西部市街地」、「東部市街地」、「田園集落共生地」、「山間保全地」の5つに地域を区分します。

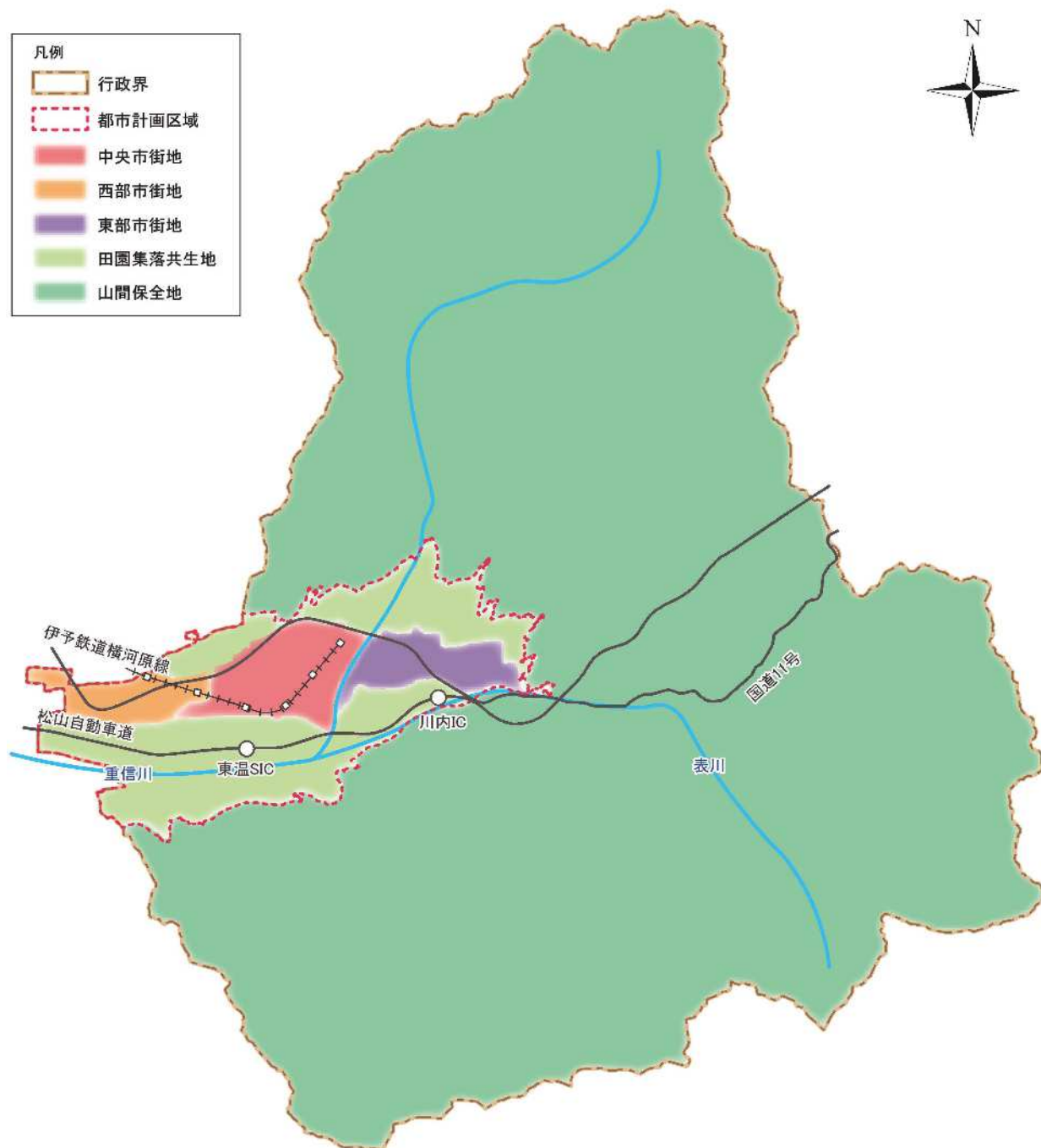


図 区域区分図

2 中央市街地

(1) 地域の現状と課題

1) 地勢

中央市街地は、伊予鉄道横河原線沿線に開発が進んできた市街地及び商業地のほか、愛媛大学医学部・東温高等学校・坊っちゃん劇場などの教育・文化施設、愛媛大学医学部附属病院・愛媛医療センターといった基幹的総合医療施設、東温市役所・総合保健福祉センターなどの公共施設が集積し、本市の中心市街地として機能しています。

地域中央で住宅地として整備された志津川土地区画整理事業は、景観計画区域として質の高い住環境を形成しています。また、地域の東を流れる重信川では、河川敷公園やサイクリングロードなどが整備されており、地域南部にある温泉、レジャー施設と相まって、地域住民の憩いの場として活用されているなど、魅力あふれる地域となっています。

2) 人口

中央市街地は、他の4地域よりも人口が突出して多い傾向にあります。他の地域は平成22(2010)年と比較した場合、減少傾向にあります。本地域は増加しています。

令和2(2020)年の人口は10,935人となっており、平成22(2010)年と比較すると増加しているものの、平成27(2015)年と比較すると減少となっています。

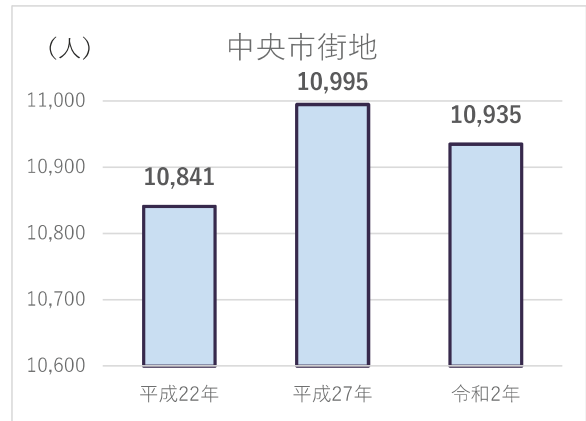


図 中央市街地の人口推移

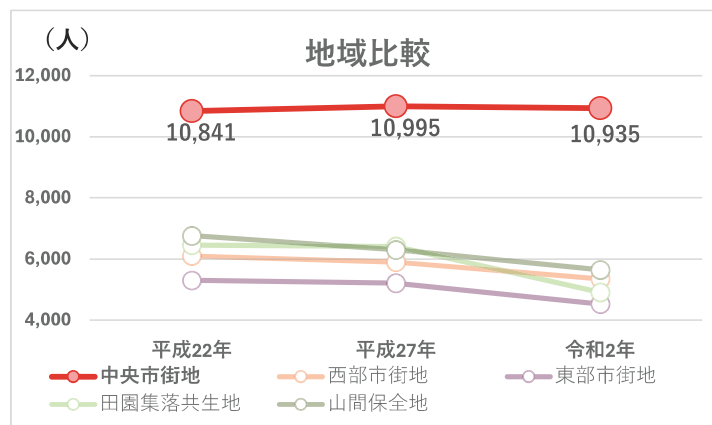


図 中央市街地人口比較（地域別）

人口に関する課題

- 少子高齢化に伴い人口が減少傾向にあることから、今後、人手不足や財源不足等により住民ニーズに対応した公共サービスを提供することが困難になる可能性があります。そのため、本地域の持つ生活利便性の良さを活かし、若年層の定住促進等により人口構造の変化を促していく必要があります。

3) 土地利用

土地利用としては、建物用地（住宅地・商業地・工業地等）が最も高い傾向にあります。

本地域のほとんどが市街化区域であり、国道、鉄道等の基幹交通網や市役所、中央公民館、図書館等の主要都市施設、駅前商店街、大規模商業施設等が立地しています。

地域の西側は市街化調整区域であり、農地が広がっています。

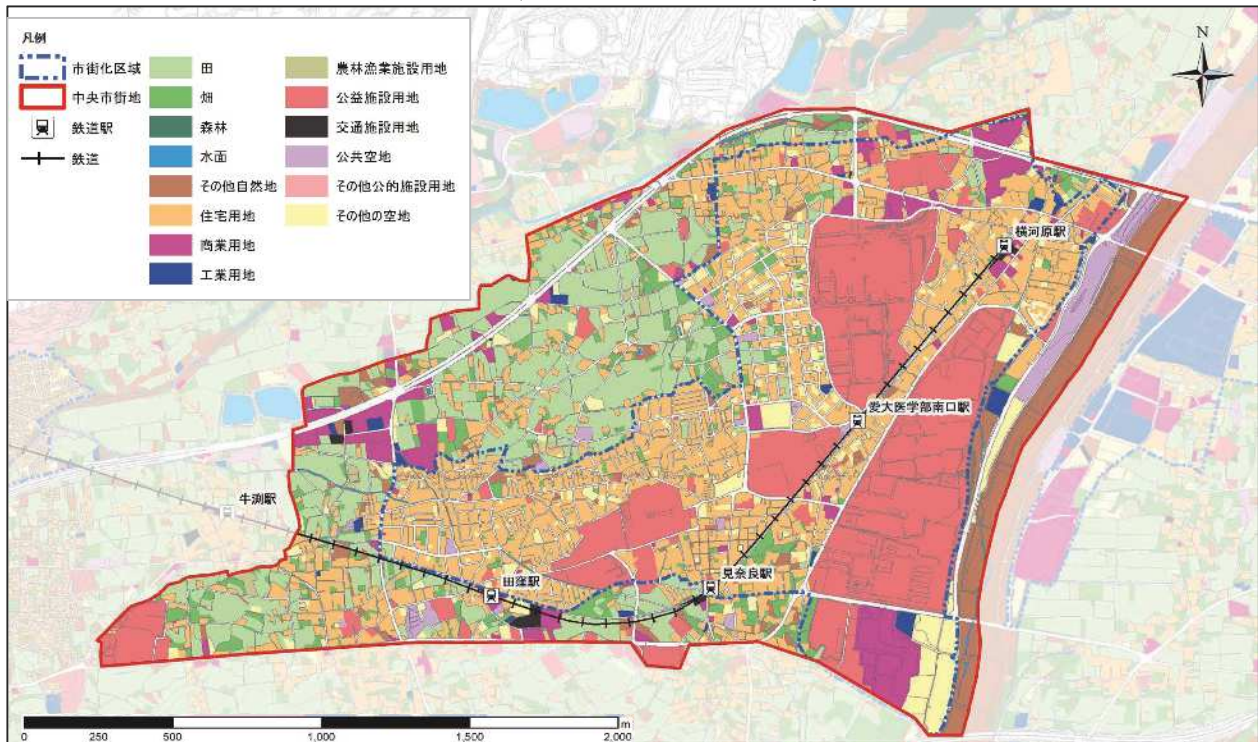


図 中央市街地土地利用状況

出典：東温市都市計画基礎調査「令和2年1月」（東温市）

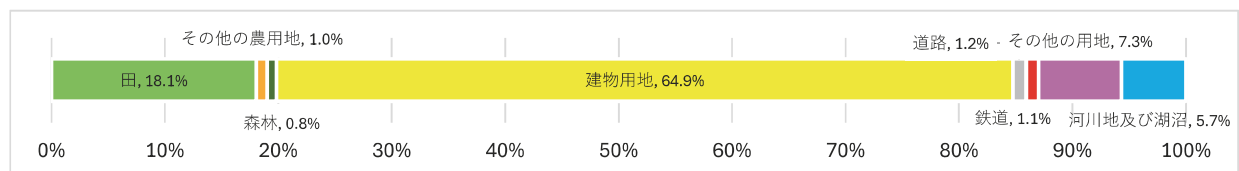


図 中央市街地用途別分類（面積割合）

出典：国土数値情報

土地利用に関する課題

- 伊予鉄道沿線を中心に多様な人々の交流や活動の場として機能していることを生かし、本市の中心部としてふさわしい土地利用と機能配置を検討し、都市機能の維持・向上を行う必要があります。
- 市街化調整区域では、無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用により安全・安心な地域へと誘導する必要があります。
- 幹線道路沿線では、商業機能等の計画的な土地利用を進めるとともに、人口を緩やかに誘導する区域を定め、適切な人口の集約化を図っていく必要があります。
- 西部市街地及び東部市街地との結びつきを強める拠点的な開発の導入や面的整備等による機能向上を図り、市街地連携を促進する必要があります。

4) 開発・市街地整備

「志津川土地区画整理事業」「田窪地区土地区画整理事業」の2つの事業が行われ、良好な環境を創出しています。

「志津川土地区画整理事業」は景観計画区域に指定され、快適で美しいまちなみ形成に努めています。

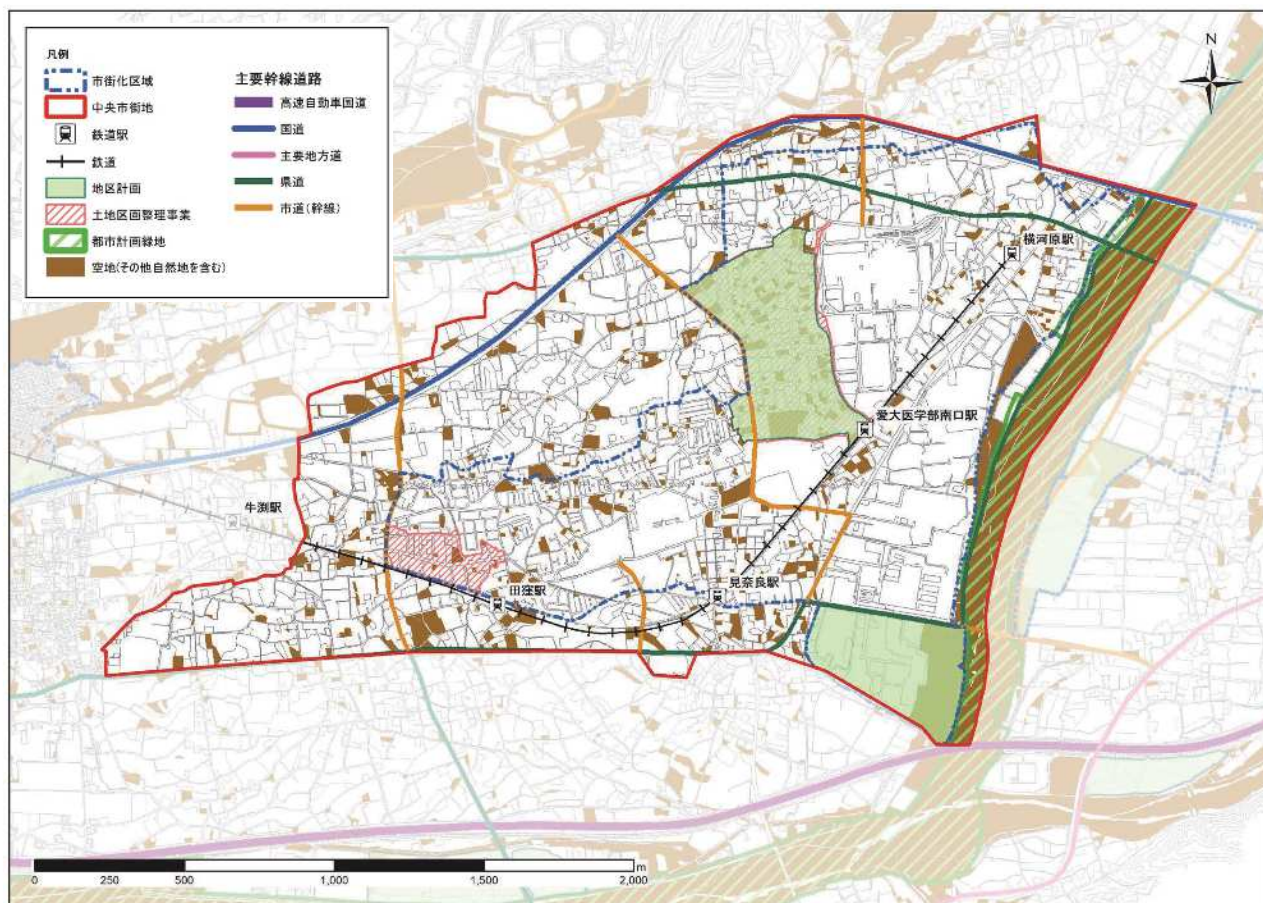


図 中央市街地開発・市街地整備状況

出典：東温市都市計画基礎調査等「令和2年1月」（東温市）

開発・市街地整備に関する課題

- 駅周辺の低・未利用地を最大限に活用するため、都市計画に関する制度等を活用し、本市の中心部としてふさわしい整備を図る必要があります。
- 市街地連携の強化を図るため、国道11号沿線の土地利用の高度化などによる新たなにぎわい空間を創出する必要があります。
- 質の高い居住環境を創出する取組を浸透させ、一体感のある市街地景観の形成を図る必要があります。

5) 都市施設等

本地域を運行している公共交通は、伊予鉄道横河原線のほか、路線バスの川内線、森松・横河原線、河之内線があり、商業施設、行政機関、医療機関へのアクセスが良好な環境にあります。また、市街化区域内は全て公共交通徒歩圏内となっています。

国道 11 号や県道を補完する幹線市道は、近年整備が進んでいますが、都市計画として整備される以前から、鉄道沿線を中心に市街地や主要集落が形成されてきたため、地域内生活道路の整備、歩行者空間の確保やバリアフリー化等が進んでいない地域があります。

本地域は多くの建物系公共施設が立地していますが、約半数が新耐震基準前に建てられており、計画的な耐震補強や施設更新を進める必要があります。

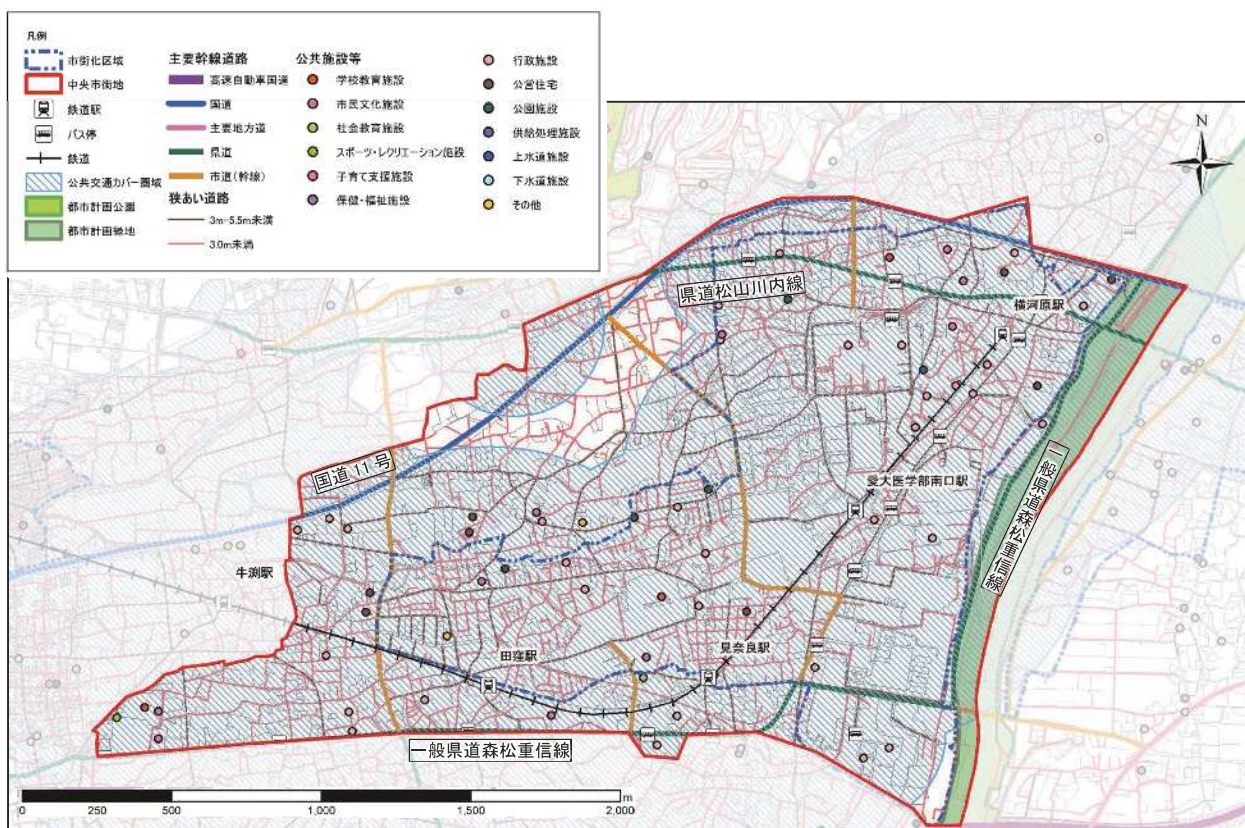


図 中央市街地都市施設等の状況

都市施設等に関する課題

- 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維持し、激甚化する自然災害にも対応できる安全・快適な道路・交通空間を構築する必要があります。
- 主要拠点・施設や地域間を円滑に連絡する機能的な幹線道路網の整備や、幹線道路と生活道路等の道路の役割に応じた道路網を形成する必要があります。
- 重信川等の豊かな自然環境や、愛媛大学医学部附属病院等の医療・福祉施設の集積等の地域資源を生かした都市整備の推進を図る必要があります。
- 建物系公共施設の安全性や品質に留意する必要があります。

6) 防災

地域の大部分が、重信川・内川の浸水想定区域（想定最大規模）として公表されています。

多くは、浸水深 0.5m 未満、0.5～3.0m 未満で、市街化調整区域内の河川沿いなどには、3.0m 以上の区域やため池浸水区域も確認されています。

なお、土砂災害警戒区域の指定はありません。

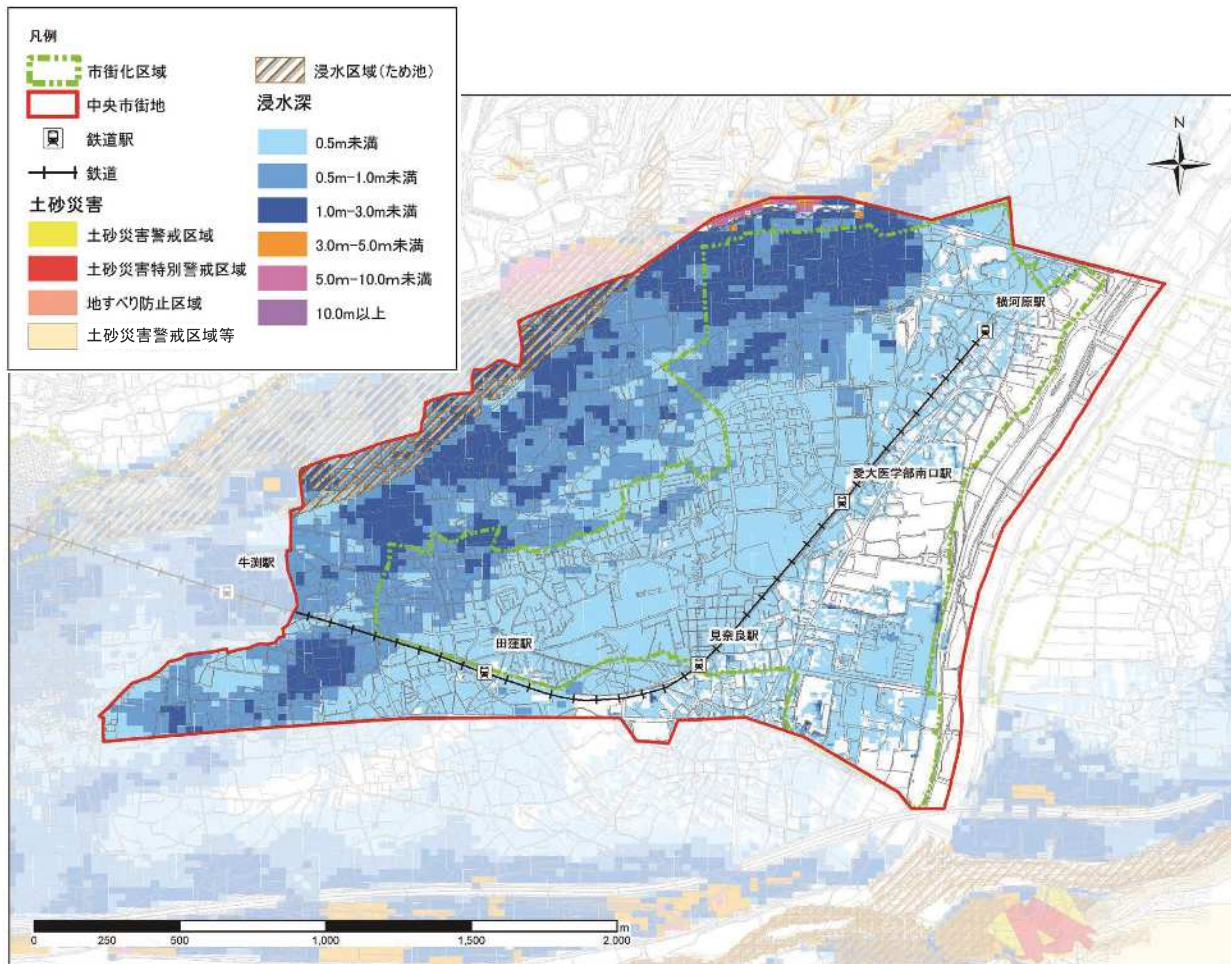


図 中央市街地災害ハザードの状況

出典：洪水浸水想定区域図等（愛媛県）

防災に関する課題

- 浸水被害を未然に防ぐため、河川改修等の浸水対策を行う必要があります。
- 地域の多くが浸水区域のため、ハザード情報の周知や災害に対する備えを行う必要があります。
- 人的被害が発生するおそれのある防災重点農業用ため池に対し、防災工事を順次進める必要があります。

(2) 地域づくりの目標

東温市役所を含む公共公益施設や生活利便施設、愛媛大学医学部附属病院・坊っちゃん劇場等の様々な魅力がある地域です。その魅力を高めるため、産官学連携による健康医療創生やまちづくり DX 等を有効活用した、健康で安全安心な住環境を創出し、近隣市町から多くの方が訪れたい東温市の核となるまちづくりを目指します。

(3) 地域づくりの方針

1) 土地利用の方針

- ❖ 公共交通沿線を中心に市街地が広がり、生活利便施設や公共施設、教育機関等が身近にある中央市街地は、他市街地等をつなぐ中心地として、良好な生活環境を形成しています。引き続き、安全・安心な都市基盤の整備を計画的に行い、ウォーカブルなまちづくりを推進する地域としての環境整備に努めます。
- ❖ 東温市役所、総合保健福祉センター、中央公民館などの公共公益施設、教育機関、公共交通機関が集積するエリアでは、官民連携での取組による土地利用の高度化を促進し、市の都市拠点にふさわしい利便性の高い都市空間の形成を図ります。
- ❖ 横河原地区周辺においては、地区の中心としてふさわしい都市機能の集積を図るために、必要に応じて容積率の見直しを検討します。
- ❖ 伊予鉄道開業以来、重要な交通結節点として市街地が形成されてきた横河原駅周辺は、市街地再整備などによる利便性向上を図るとともに、地域住民、施設利用者、事業者のニーズに合わせたまちなみ整備を推進していきます。
- ❖ 本地域の南部は、温泉・劇場など集客施設がある他、商業施設などの生活利便施設が集積し、多くの人が集まるエリアとなっています。引き続き、交流人口の拡大を図るエリアとして、適切な土地利用と市街地整備の推進を図ります。
- ❖ 田窪、志津川の2つの土地区画整理事業区域では、今後も快適な住環境を地域住民と協働で維持を図ります。
- ❖ 都市拠点、生活交通拠点の周辺の市街地を形成する住宅地では、多様な生活利便施設が存在することによる高い生活サービスを維持するとともに、未利用地や狭あい道路が残る地域では、土地区画整理事業や地区計画などの市街地整備により、快適で安心できる住環境整備を促進します。
- ❖ 幹線道路沿線では、周辺環境との調和を図りながら、土地のポテンシャルを活かせるよう、沿線サービス施設や産業施設等の立地を促進します。
- ❖ 南吉井小学校周辺エリアは、田園集落地として良好な営農環境との調和に配慮しながら、人口減少を見据えた地域コミュニティの維持に必要な支援など、地域の実情に応じた適切な土地利用を図ります。

- ❖ 農用地区域などの優良農地を中心としたエリアでは、生産性向上のための農業生産基盤の強化を促進し、農地の保全・活用を図ります。
- ❖ 老朽化が懸念される建物や空き家の適正な管理を促進するとともに、住み慣れた地域で生活が続けられるように住宅支援等の強化に努めます。

2) 都市整備の方針

- ❖ 愛媛大学医学部附属病院を中心とした基幹的総合医療機関による近隣市町の医療福祉の中心地として、広域的な連携の一層の強化を図るとともに、地域の健康増進や質の高い医療福祉を提供できる地域医療ネットワークを構築し、更なる体制強化を促進させるための都市環境づくりに努めます。
- ❖ 適材適所な都市機能の集積を推進するために、都市計画法に基づく各種制度を活用し、本市の中心地としての機能充実と市全域の発展を図ります。
- ❖ 立地適正化計画の都市機能誘導区域内では、都市機能誘導施設との整合を図りながら、街なかの魅力あるにぎわい空間の創出・再生を推進します。
- ❖ 都市計画法に基づき、区域区分の変更、土地区画整理事業などの市街地整備や市街化調整区域における地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和のとれた計画的な土地利用に努めます。

3) 道路・交通の方針

- ❖ 本市の都市拠点や生活拠点のみならず、近隣市町の拠点を結ぶ道路ネットワークである松山自動車道及び国道11号の利便性を向上させるために、国・県との連携を図り、効率的な道路整備に努めます。
- ❖ 道路の整備に関するプログラムや長寿命化計画等に基づき、中長期的な視点で戦略的かつ計画的な地域の活性化を支える道路機能の強化・維持に取り組めます。
- ❖ 交通量の増加や地元要望等のある路線は、道路改良の必要を検討した上で、地方創生道整備推進交付金等を活用しながら、適切な整備に努めます。
- ❖ 市民や事業者との協働の下、コミュニティバスや乗合タクシーのほか、新たな技術を用いたモビリティの導入など、生活交通の維持確保に向けた取組を検討します。
- ❖ 鉄道及びバスの利用連携施策の1つであるパークアンドライドの整備促進により、鉄道及びバスの利用促進を図るとともに、更なる利便性の向上を目指した新たな移動手段の検討を行います。
- ❖ 商業施設と教育機関が集積し多くの人流が発生する市街地を中心に警察・教育委員会等と連携した交通安全対策を進め、必要に応じて歩道整備や交通安全施設の設置等を検討します。
- ❖ 歩道設置や段差の解消等、ユニバーサルデザインの考え方に基づくインフラ整備を積極的に進め、誰もが安全で安心して通行できる交通環境を整えます。

4) 都市環境・景観の方針

- ❖ 東温市景観まちづくり計画による住環境の形成について、地域のニーズに応じた取組の拡大を検討していきます。
- ❖ 志津川土地区画整理事業では、景観計画による美しいまちなみが形成されています。引き続き、まちなみの景観が保全されるよう地域住民と協働で景観計画等の適切な運用を図ります。
- ❖ 住民の交流、憩いの場としての公園、緑地の適切な維持管理と施設の充実に向けた取組を促進します。
- ❖ 市街地に隣接した地域資源である重信川緑地の水辺空間を活用した「重信川サイクリングロード」では、河川敷公園などの公共空間との連携による利用環境の改善を図り、交流人口の拡大を目指します。
- ❖ 市街地空間と河川敷公園などの水辺空間との連携による新たな憩いの場の創出など、地域資源を生かしながら地域住民、施設利用者、事業者のニーズに合わせた住み心地の良い都市環境の形成に努めます。

5) 都市防災の方針

- ❖ 地域のほぼ全域が重信川水系の浸水想定区域（想定最大規模）となっています。国・県・市で連携して取り組んでいる「重信川流域治水プロジェクト」等により、河川整備や維持管理を計画的に行い、減災に努めるとともに、早めの避難誘導や垂直避難を促すための情報発信を積極的に行っていきます。
- ❖ 東温市地域防災計画や東温市国土強靱化地域計画に基づき、激甚化する自然災害に対して、総合的かつ計画的な防災体制の構築を図り、災害に強い、安全・安心なまちづくりを推進します。
- ❖ 東温市公共施設等総合管理計画に基づき、東温市立重信中学校等の災害時の避難所について、定期的な点検や耐震化等を促進します。
- ❖ 東温市空家等対策計画に基づき、特定空家等については、災害時の倒壊等により周辺に危害を及ぼす可能性が高いため、関係機関等と連携し、所有者に対して除去又は適切な管理を行うための支援を行います。

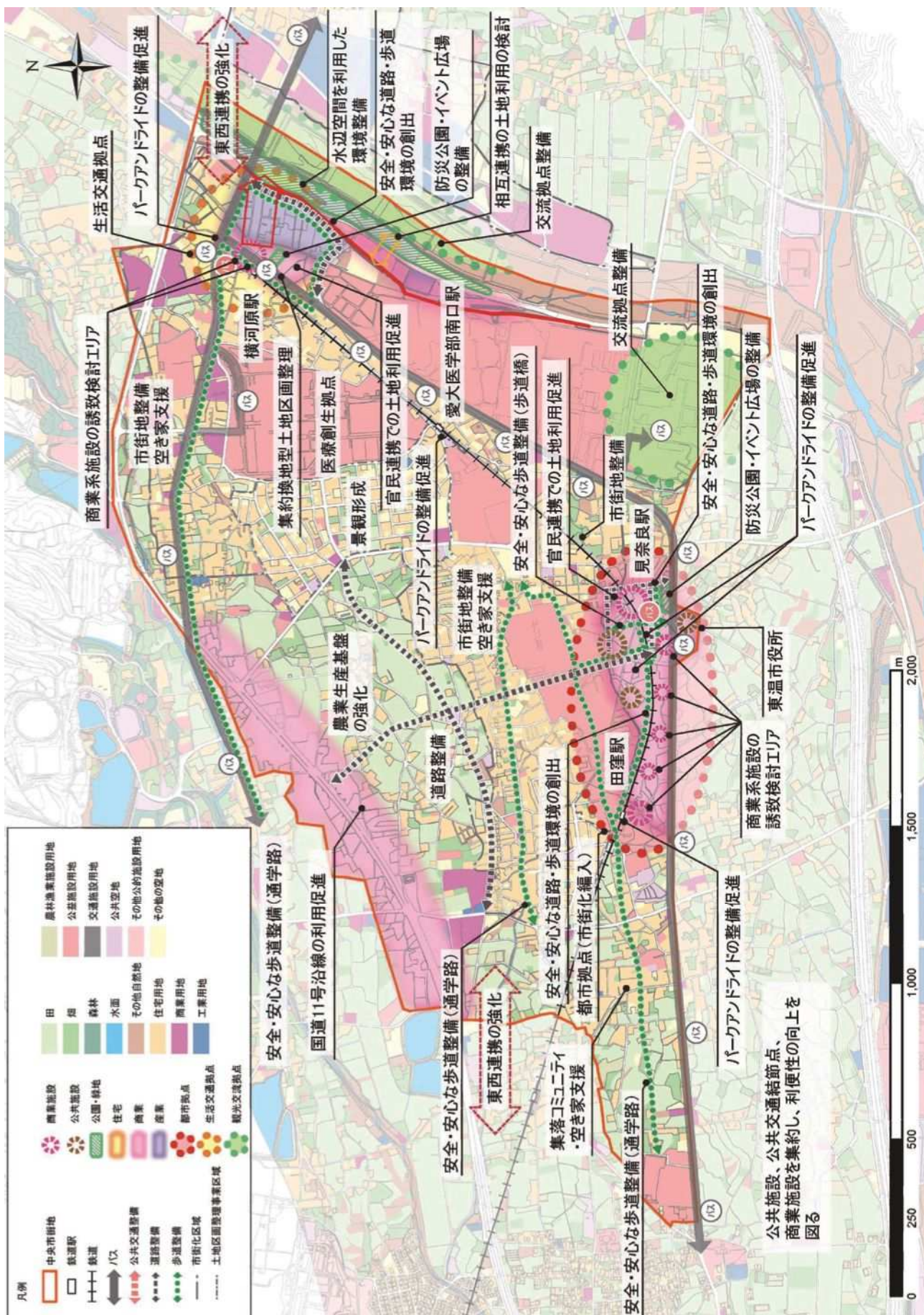


図 中央市街地 地域別構想図

3 西部市街地

(1) 地域の現状と課題

1) 地勢

西部市街地は、松山市に隣接した北側の地域に、住宅団地開発や土地区画整理事業などによって開発された住居系市街地が整備され、南側の地域は、既存の農業集落を中心とした田園風景が広がるなど、国道11号を境に異なる景観を見せています。

また、本地域には、都市計画公園が2箇所あり、伊予鉄道及びバス（梅本ループ線）での公共交通が確保され、国道11号沿線には大型商業施設が立地するなど、生活利便性の高い地域です。

2) 人口

西部市街地の人口は、近年減少傾向にあり、今後もこの傾向が続く可能性があります。

令和2（2020）年の人口は、5,350人となり、平成22（2010）年と比較すると減少傾向が続いています。

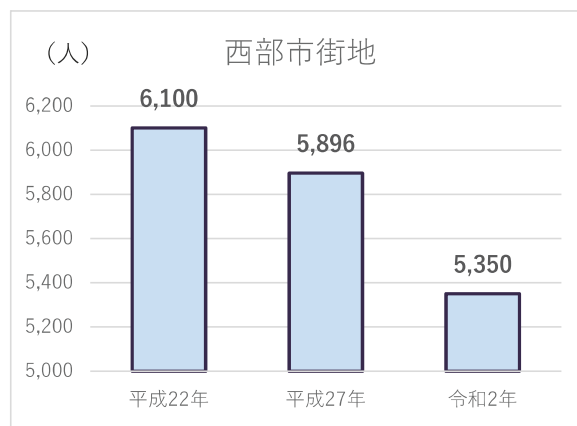


図 西部市街地の人口推移

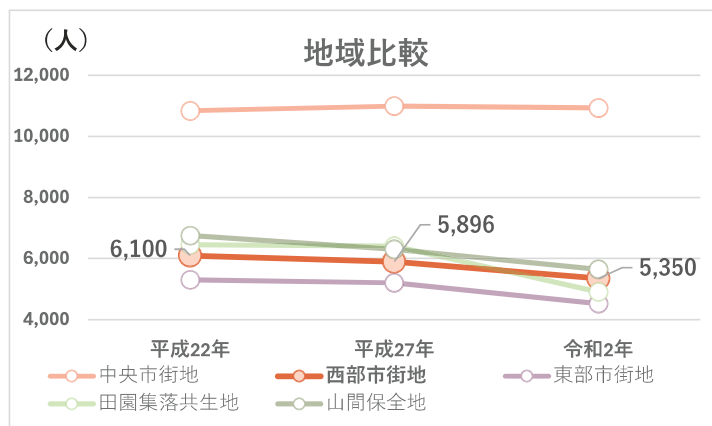


図 西部市街地人口比較（地域別）

人口に関する課題

- ▶ 少子高齢化に伴い人口が減少傾向にあることから、今後もコミュニティ等を維持するためにも、人口維持と適切な居住地への誘導を行う必要があります。

3) 土地利用

土地利用としては、田の割合が最も高く、次いで建物用地（住宅地・商業地・工業地等）が高い傾向にあります。

本地域の中央を横断する国道 11 号の北側のほとんどが市街化区域であり、大型商業施設や牛淵団地前駅を中心に住宅用地が広がっています。

国道 11 号の南側は市街化調整区域であり、農地が多くみられ、合わせて、農業従事者を主体とする農村集落が形成されています。

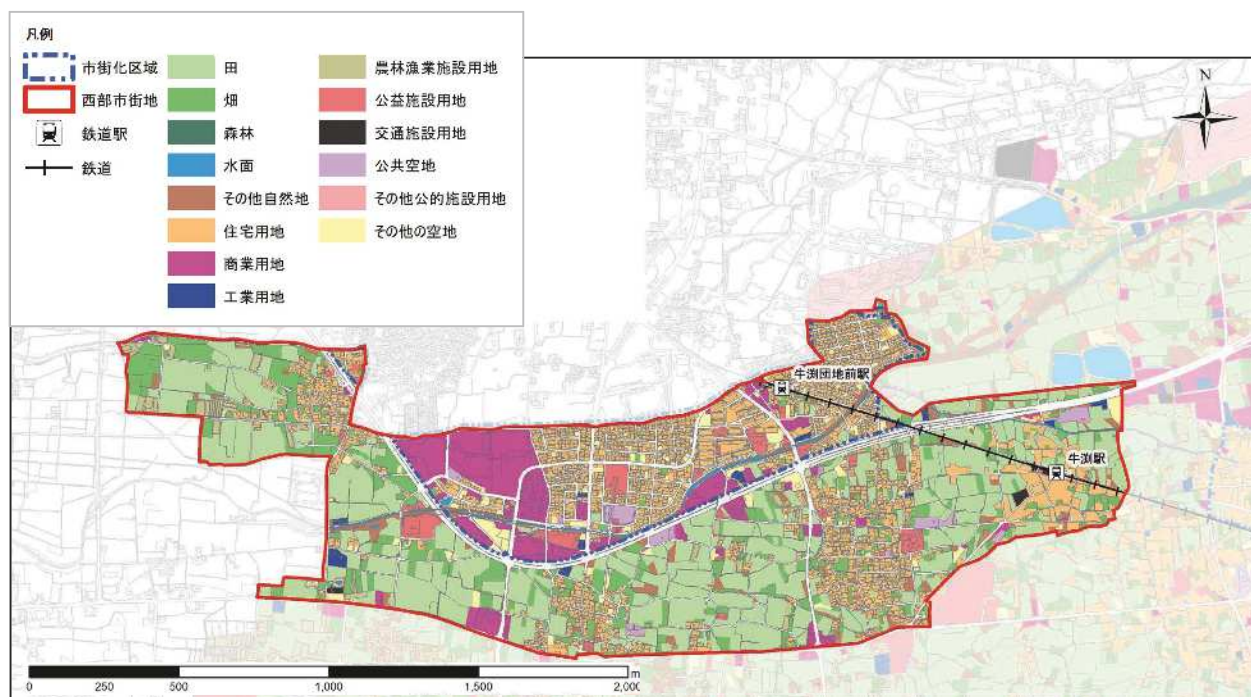


図 西部市街地土地利用状況

出典：東温市都市計画基礎調査「令和 2 年 1 月」（東温市）

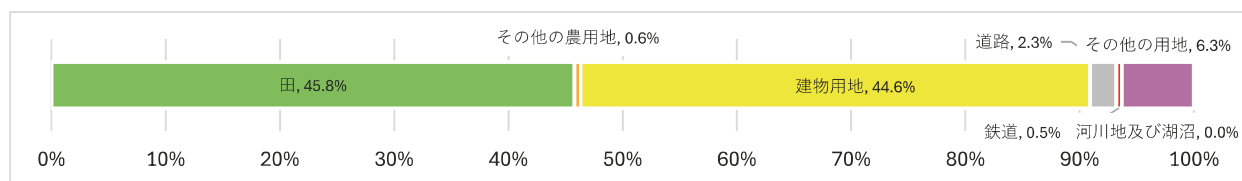


図 西部市街地用途別分類（面積割合）

出典：国土数値情報

土地利用に関する課題

- 本市西側の拠点として、本地域の特徴を活かした都市機能の維持・向上を行う必要があります。
- 幹線道路沿線では、大規模商業施設と連携した計画的な土地利用を図る必要があります。
- 市街化調整区域では、無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用により安全・安心な地域へと誘導する必要があります。
- 中央市街地との結びつきを強める拠点的な開発の導入や面的整備の推進等、中央市街地との連携を促進する必要があります。

4) 開発・市街地整備

「野田土地区画整理事業」が行われ、良好な環境を創出しています。

市街化調整区域で、農村集落のほか、農家・分家住宅等が分散して立地している傾向がみられます。

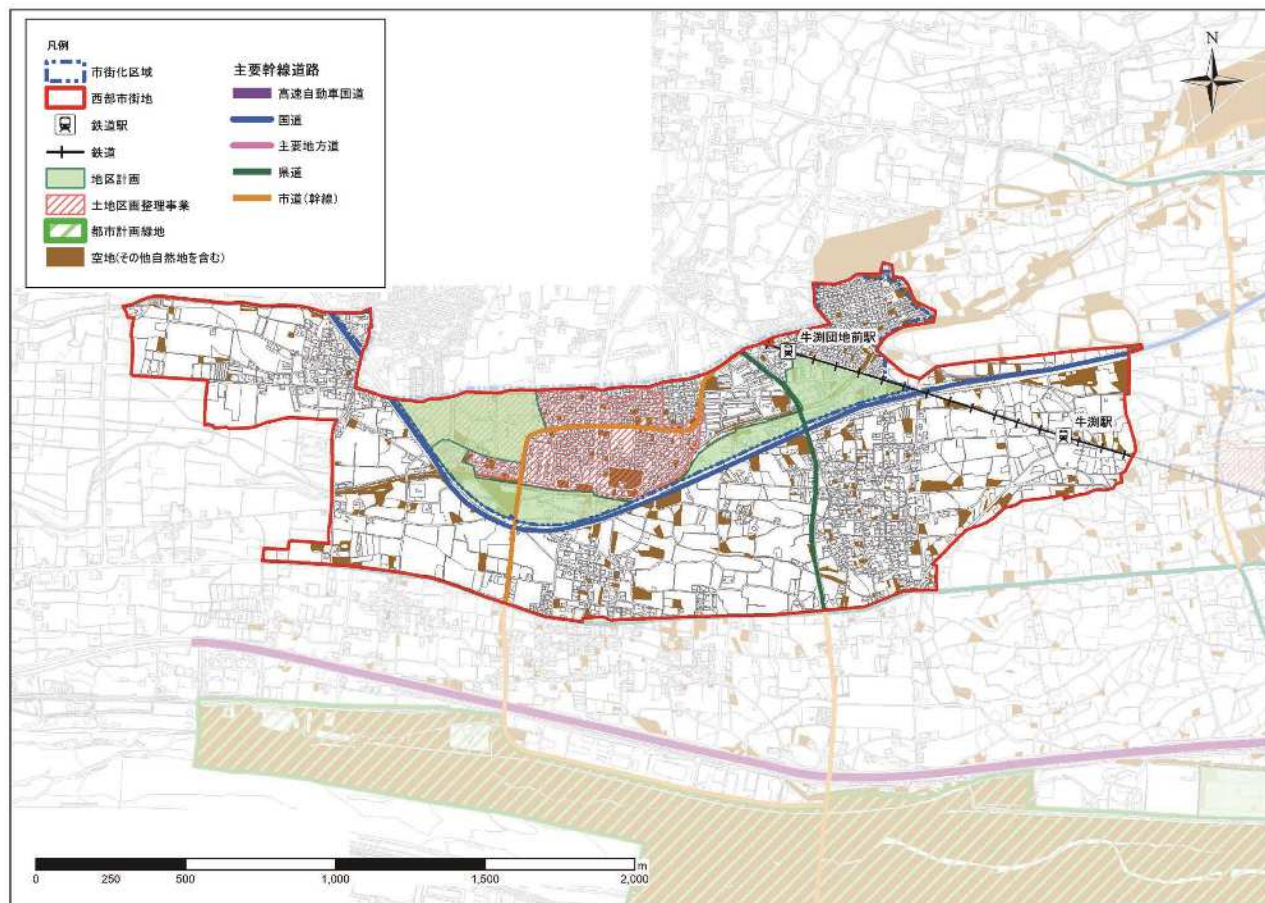


図 西部市街地開発・市街地整備状況

出典：東温市都市計画基礎調査等「令和2年1月」（東温市）

開発・市街地整備に関する課題

- 駅周辺の利便性向上を図るため、都市計画に関する制度等を活用し、都市機能の集積や公共交通結節点としての整備を検討する必要があります。
- 市街地連携の強化を図るため、国道11号沿線の土地利用の高度化などによる新たなにぎわい空間を創出する必要があります。

5) 都市施設等

都市施設は、都市計画道路が、勝山町則之内線（国道11号）、市道2路線、都市計画公園が2箇所あり、全て整備済みです。

本地域を通る公共交通機関は、伊予鉄道横河原線のほか、路線バスは、梅本ループ線、森松・横河原線があり、市街化区域や既存集落地の多くが徒歩圏内となっています。

市街化区域の中心部は、野田土地区画整理事業による、良好な市街地整備が行われていますが、東部の民間開発地や市街化調整区域の既存集落等においては、狭あい道路などの未整備区間も存在し、歩行者空間の確保やバリアフリー化等、安心・安全で快適な道路・交通空間の整備を行う必要があります。

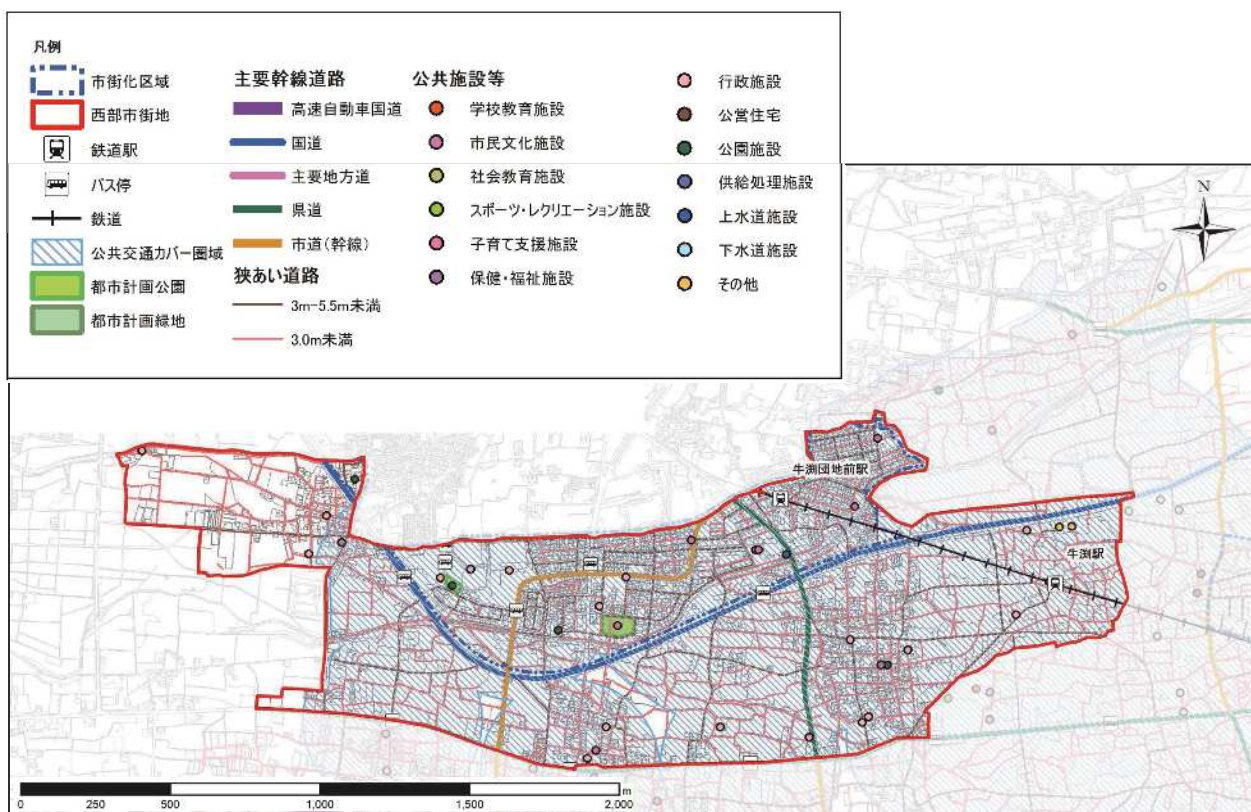


図 西部市街地都市施設等の状況

出典：東温市都市計画基礎調査等「令和2年1月」（東温市）

都市施設等に関する課題

- 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維持・充実させ、車依存社会構造の脱却を図る必要があります。
- 激甚化する自然災害にも対応できる安全・快適な道路・交通空間を構築する必要があります。
- 主要拠点・施設や地域間を円滑に連絡する機能的な幹線道路網の整備や、幹線道路と生活道路等の道路の役割に応じた道路網を形成する必要があります。

6) 防災

本地域の大部分が、重信川・内川の浸水想定区域（想定最大規模）として公表されています。

多くは、浸水深 0.5m 未満、0.5～3.0m 未満ですが、市街化調整区域内の河川沿いなどには、3.0m 以上の区域やため池浸水区域も確認されています。

なお、土砂災害警戒区域の指定はありません。

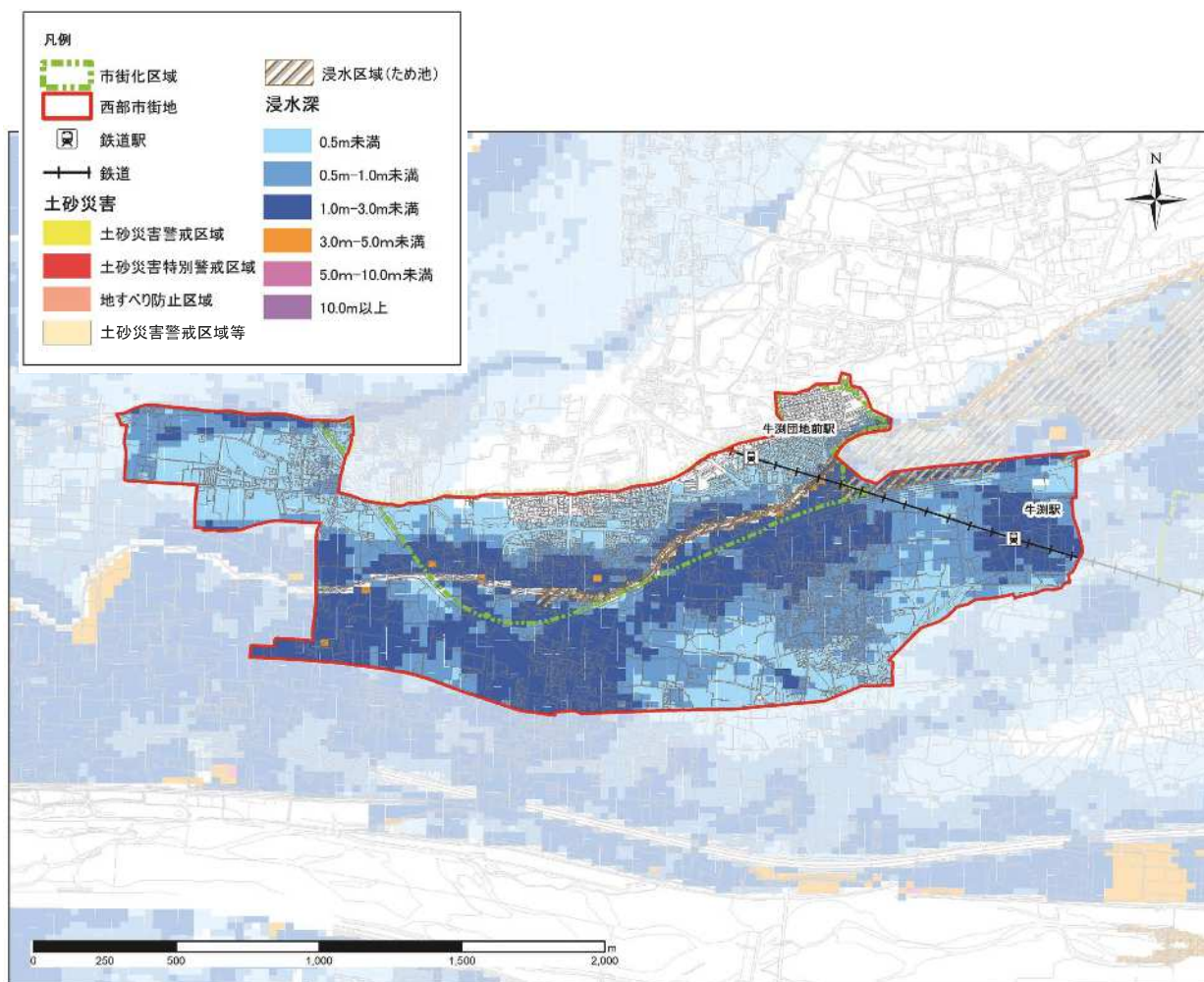


図 西部市街地災害ハザードの状況

出典：洪水浸水想定区域図等（愛媛県）

防災に関する課題

- 浸水被害を未然に防ぐため、河川改修等の浸水対策を行う必要があります。
- 人的被害が発生するおそれのある防災重点農業用ため池に対し、防災工事を順次進める必要があります。

(2) 地域づくりの目標

日常生活機能の充実と新たな雇用の場を創出するため、国道11号沿線の土地利用の活性化や幹線道路・交通体系の強化を図り、誰もが住みたいと思える持続可能なまちづくりを目指します。

(3) 地域づくりの方針

1) 土地利用の方針

- ❖ 伊予鉄道横河原線牛湍団地前駅周辺の市街地と国道11号沿線の野田土地区画整理事業による市街地が一体となった西部市街地は、幹線道路、鉄道・バス路線などの公共交通機関により市内外の拠点とつながり、商業施設、飲食店、病院等の利便施設が集積する利便性の高い市街地を形成しています。引き続き、多くの人が訪れるにぎわいのあるまちづくりを推進していきます。
- ❖ 土地区画整理事業等により住宅地として整備されたエリアでは、引き続き、良好な住環境の保全を図ります。
- ❖ 国道11号北側の住宅地は、土地区画整理事業及び民間開発による住宅団地整備が行われ、中高層住宅地として利便性が高く幅広い土地利用が進んでいます。オープンスペースの確保や緑の創出など、良好な住環境と生活利便施設が集積する多様で魅力ある市街地を形成していきます。
- ❖ 国道11号沿線は、交通アクセスが良く、大型商業施設を中心に多くの人が集まるエリアとなっています。これら市内外からの交流促進を図るため、さらなる地域のポテンシャルを引き出すための取組を検討していきます。
- ❖ 国道11号沿線の工業系用途地域では、商業系・住居系の利用が増え、住工混在の土地利用となっています。工場の操業環境と住環境双方の保全の観点からも、適切な土地利用を図るため、地区計画等の制度を活用し、地域のニーズに合わせた誘導施策を検討していきます。
- ❖ 地域南部のエリアは、優良農地と既存集落地等で形成された田園風景が広がっています。また、伊予鉄道横河原線牛湍駅や県道森松重信線のバス路線沿線を中心に、周辺商業施設とのアクセスの良い生活環境が形成されています。引き続き、周辺環境との調和が図られた田園集落地として、無秩序な開発の抑制や優良農地の保全を図ります。
- ❖ 老朽化が懸念される建物や空き家の適正な管理を促進するとともに、住み慣れた地域で生活が続けられるように住宅支援等の強化に努めます。

2) 都市整備の方針

- ❖ 牛湍団地前駅周辺では、地域の生活交通拠点として生活利便性の向上を図るため、土地利用の高度化を含めた適切な地域地区等の見直しを検討します。
- ❖ 大型商業施設、公共交通など、生活利便性の高いエリアを生活交通拠点として、地域に応じた施設の維持・誘導による都市機能の充実を図り、地域住民の日常生活を支える都市基盤を形成します。

3) 道路・交通の方針

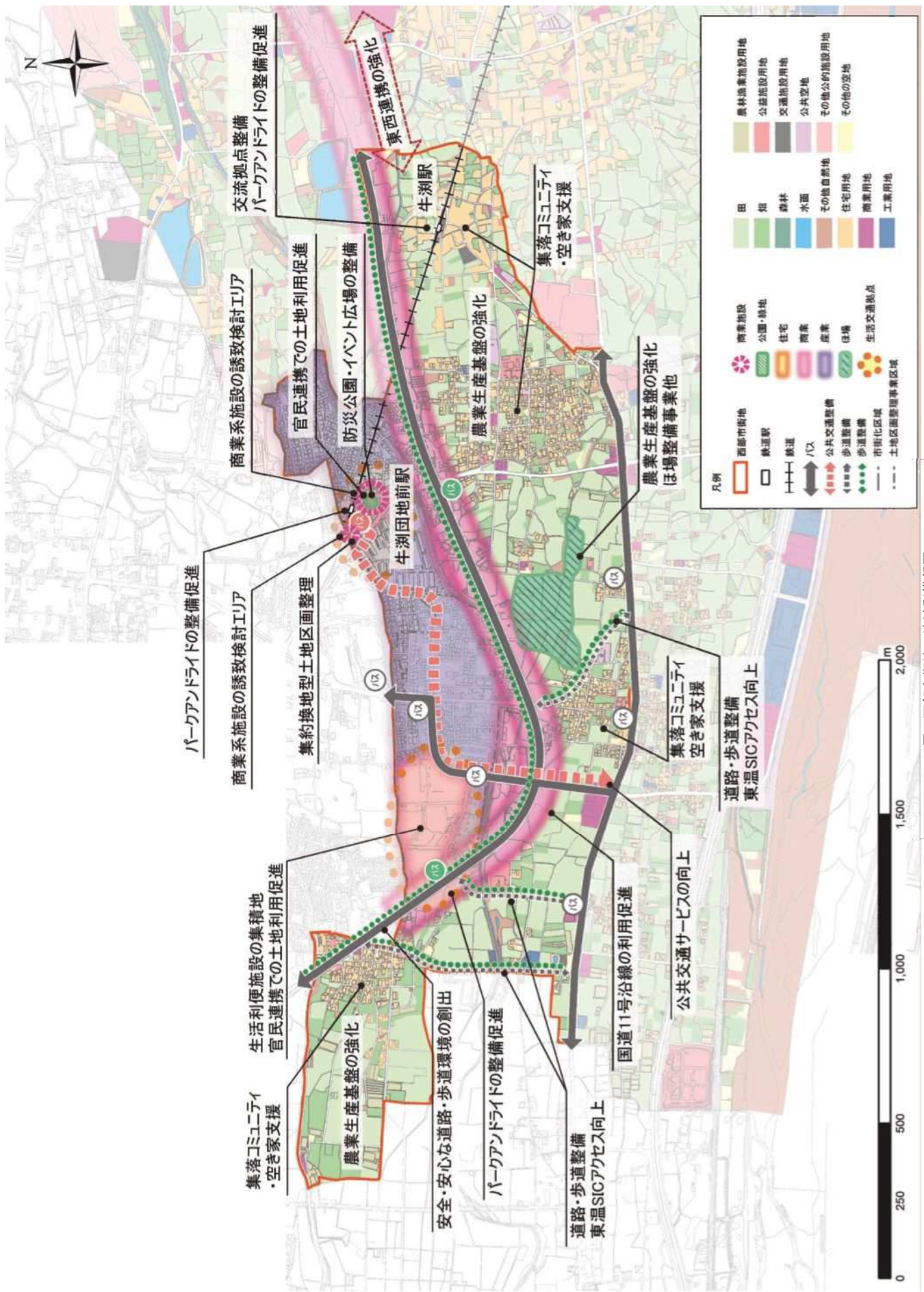
- ❖ 国道 11 号、県道森松重信線などの幹線道路と、それを補完する市道とで構成された道路網の適切な維持管理を図るとともに、歩道整備や民有地などのオープンスペースを活用した歩行者にも優しい安全で安心な道路空間の整備を進めます。
- ❖ 市民や事業者との協働の下、コミュニティバスや乗合タクシーのほか、新たな技術を用いたモビリティの導入など、生活交通の維持確保に向けた取組を検討します。
- ❖ 鉄道及びバスの利用連携施策の 1 つであるパークアンドライドの整備促進により、鉄道及びバスの利用促進を図るとともに、更なる利便性の向上を目指した新たな移動手段の検討を行います。
- ❖ 牛渕団地前駅周辺では、交通処理機能の向上を目指し、道路網及び公共交通網の改善に努めます。
- ❖ 東温スマート IC からのアクセス性向上のため、交通網の整備を促進します。

4) 都市環境・景観の方針

- ❖ 土地区画整理事業等で整備された市街地の公園・緑地や道路緑地などの景観を保全するため、適切な維持管理に努めます。
- ❖ 住民の交流、憩いの場としての公園、緑地の適切な維持管理と施設の充実にに向けた取組を促進します。
- ❖ 土地利用の高度化による民間施設等のオープンスペースを活用した良好な都市景観の取組を進めます。

5) 都市防災の方針

- ❖ 土地区画整理事業で設置された雨水調整池や排水路の適切な維持管理を行い、浸水被害防止に努めます。
- ❖ 地域のほぼ全域が、重信川水系内川（県管理）の浸水想定区域（想定最大規模）となっています。国・県・市で連携して取り組んでいる「重信川流域治水プロジェクト」等により、河川整備や維持管理を計画的に行い、減災に努めるとともに、早めの避難誘導や垂直避難を促すための情報発信を積極的に行います。
- ❖ 東温市地域防災計画や東温市国土強靱化地域計画に基づき、激甚化する自然災害に対して、総合的かつ計画的な防災体制の構築を図り、災害に強い、安全・安心なまちづくりを推進します。
- ❖ 東温市公共施設等総合管理計画に基づき、避難所等の定期的な点検や耐震化等を促進します。
- ❖ 東温市空家等対策計画に基づき、特定空家等については、災害時の倒壊等により周辺に危害を及ぼす可能性が高いため、関係機関等と連携し、所有者に対して除去又は適切な管理を行うための支援を行います。



4 東部市街地

(1) 地域の現状と課題

1) 地勢

東部市街地は、重信川の本・支流の扇状地を開けた平野部にあり、県道松山川内線（旧国道 11 号）の沿線に集約された川内支所などの公共施設、総合医療施設、商業系施設の周辺部を住宅地で形成する効率的な都市構造となっているほか、地域西部にある重信川の周辺には大規模な工業地が形成され、その他の地域では、既存市街地と農用地が調和した田園都市が広がっています。

また、「ふるさと交流館（さくらの湯）」は、充実した設備と魅力あふれる交流施設の 1 つとして機能し、地域住民をはじめ、多くの人々が訪れる場所として利用されています。

2) 人口

東部市街地の人口は、平成 27（2015）年から令和 2（2020）年にかけて、急激に減少しています。

令和 2（2020）年の人口は、4,527 人となっており、平成 22（2010）年と比較すると減少傾向が続いています。

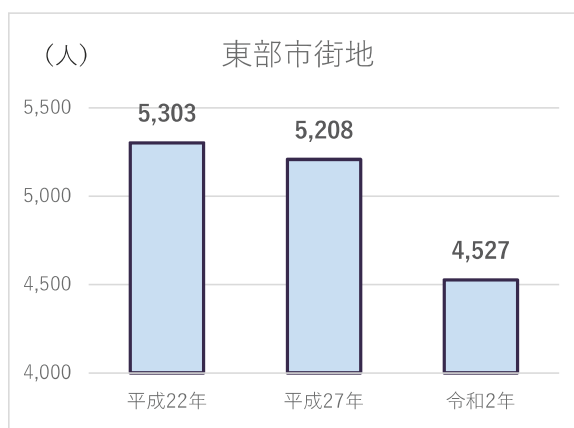


図 東部市街地の人口推移

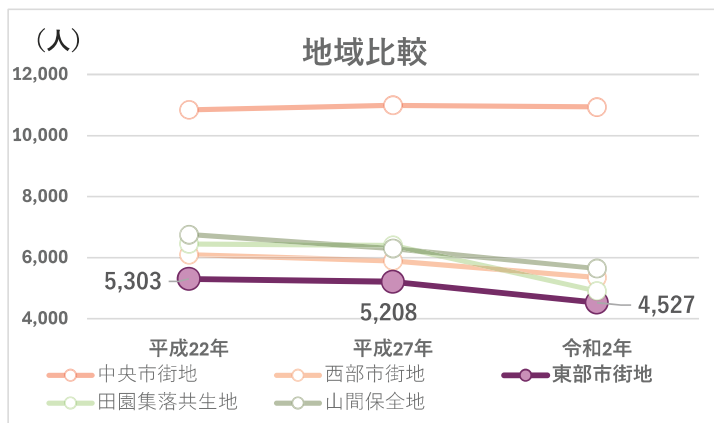


図 東部市街地人口比較（地域別）

人口に関する課題

- 少子高齢化に伴い人口が減少傾向にあることから、今後もコミュニティ等を維持するためにも、人口維持と適切な居住地への誘導を行う必要があります。

3) 土地利用

土地利用としては、建物用地（住宅地・商業地・工業地等）が最も高い割合となっています。

市街化区域が東西に分かれており、重信川沿いの工場等中心の市街地としての顔と川内支所を中心とする住宅地としての顔があります。

本地域の中央には、市街化調整区域に指定されていますが、一部住宅用地と商業用地がみられます。

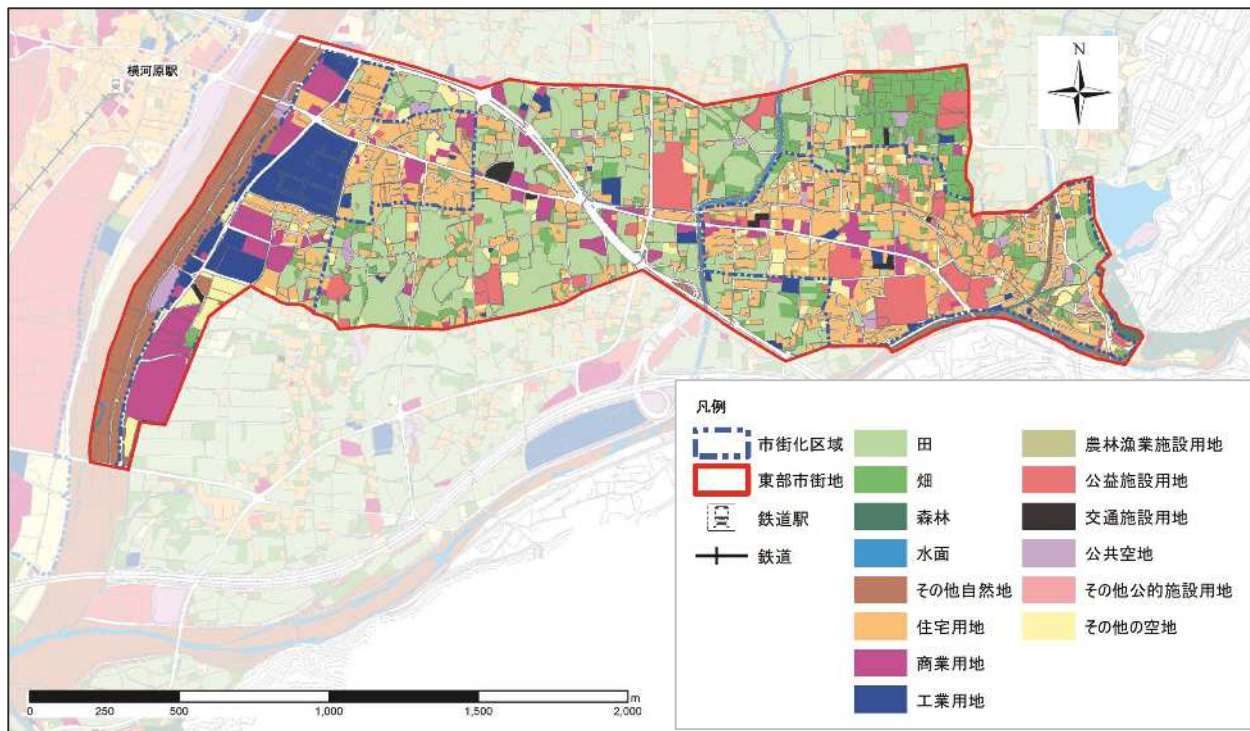


図 東部市街地土地利用状況

出典：東温市都市計画基礎調査「令和2年1月」（東温市）

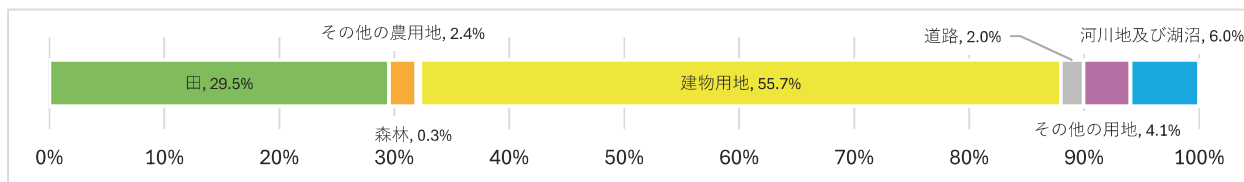


図 東部市街地用途別分類（面積割合）

出典：国土数値情報

土地利用に関する課題

- 幹線道路沿線では、計画的な土地利用を進めるとともに、人口を緩やかに誘導する区域を定め、適切な人口の集約化を図っていく必要があります。
- 市街化調整区域では、無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用により安全・安心な地域へと誘導する必要があります。
- 中央市街地との連携を深め、川内支所周辺地区を中心とした都市機能集積の強化や、東部市街地全体の都市的土地利用の促進を図る必要があります。

4) 開発・市街地整備

市街化調整区域で、農家・分家住宅や小売業が分散して立地している傾向が見られます。

国道 11 号、川内 IC 周辺の土地利用の高度化を図り、2 つに分かれている市街化区域の連携を強化する必要があります。

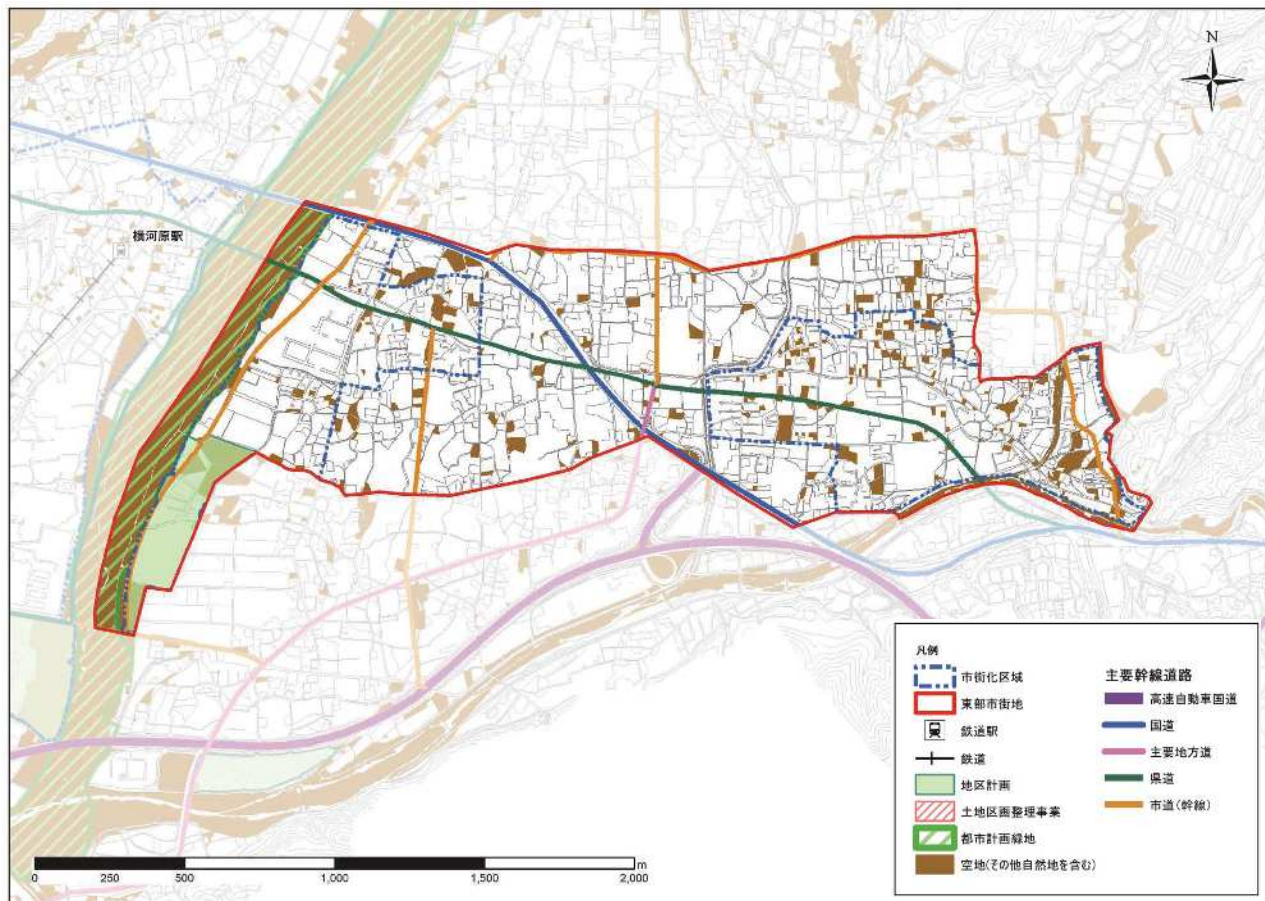


図 東部市街地開発・市街地整備状況

出典：東温市都市計画基礎調査等「令和 2 年 1 月」（東温市）

開発・市街地整備に関する課題

- 国道 11 号沿線や川内 IC 周辺の未利用地について都市計画に関する制度等を活用し、新たな産業用地整備等を図る必要があります。
- 住民の暮らしに根ざした都市としての対応を図る必要があります。

5) 都市施設等

都市施設は、都市計画道路が、勝山町則之内線（国道 11 号）、都市計画公園が 1 箇所あるほか、西側の河川敷は重信川緑地になっています。

本地域の公共交通は、地域中央の県道松山川内線を運行する路線バス 5 路線（川内線、松瀬川線、井内線、河之内線、滑川線）が、伊予鉄道横河原線との結節点となる横河原駅や中央市街地にある基幹的医療機関のほか、松山市中心部までをつなぐ地域の重要な路線であり、地域内の住居系市街化区域のほとんどが徒歩圏内となっています。

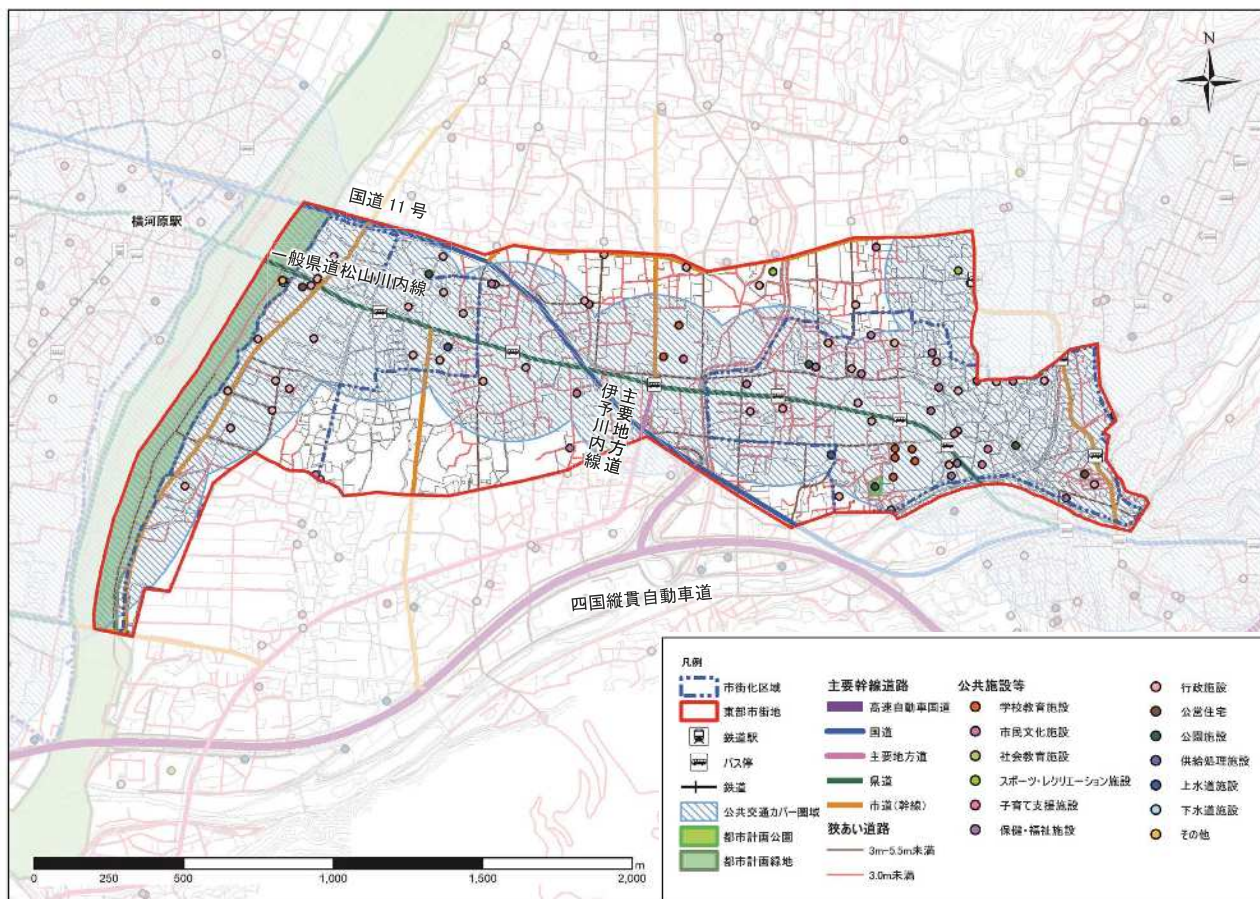


図 東部市街地都市施設等の状況

出典：東温市都市計画基礎調査等「令和 2 年 1 月」（東温市）

都市施設等に関する課題

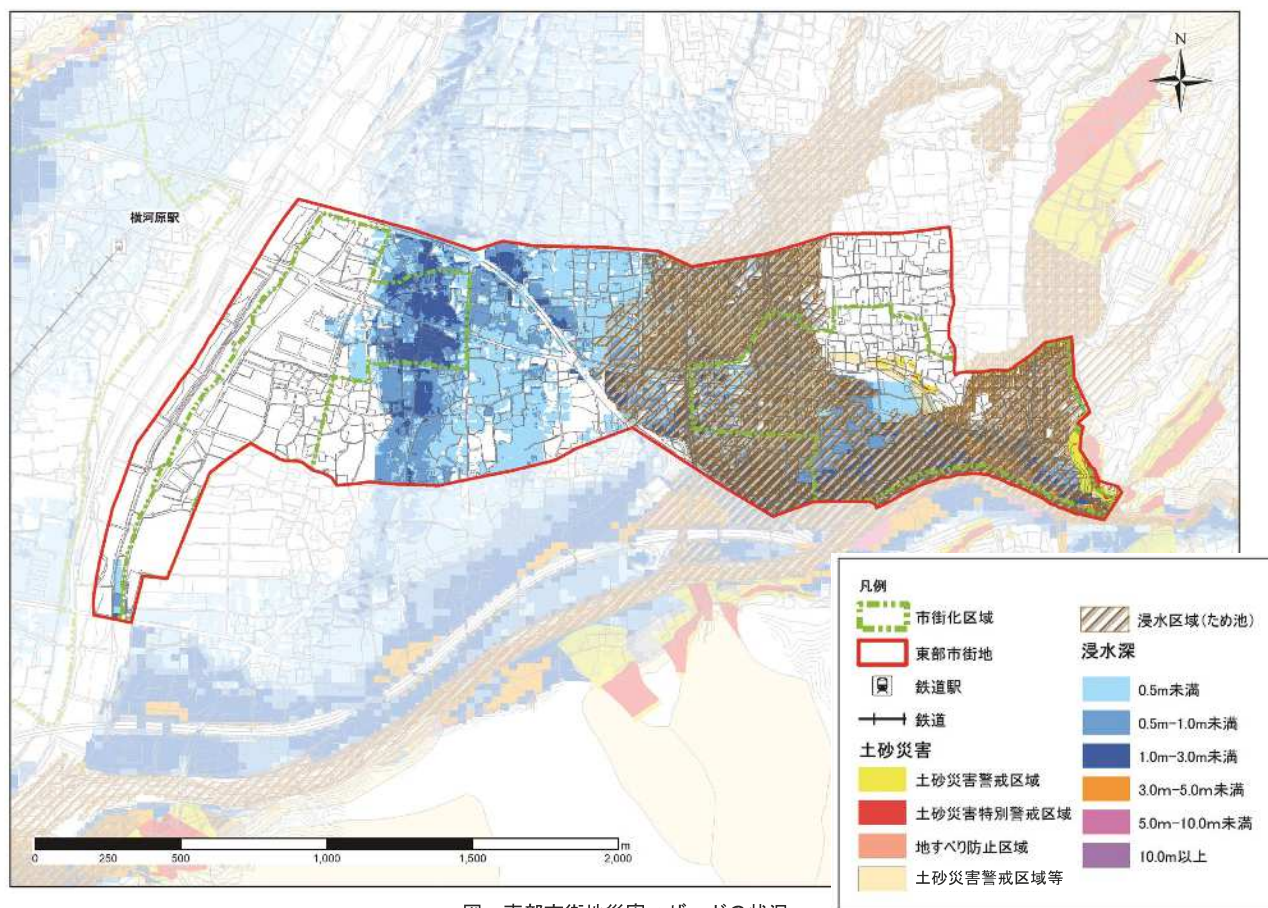
- バス路線を軸とした公共交通ネットワークを維持し、幹線道路の寸断や電柱の倒壊への対策等、激甚化する自然災害にも対応できる安全・快適な道路・交通空間を構築する必要があります。
- 老朽化した施設の対応とともに、誰もが気軽に利用でき、親しまれる公園・緑地としての機能維持・強化を図る必要があります。
- 重信川等の豊かな自然環境などの地域資源を活かした都市整備の推進を図る必要があります。

6) 防災

本地域の大部分が、重信川・表川等の浸水想定区域（想定最大規模）として公表されています。

多くは、浸水深 0.5m 未満、0.5～3.0m 未満ですが、河川沿いなどには、3.0m 以上の区域やため池浸水区域も確認されています。

また、市街化区域内にも土砂災害警戒区域の指定があり、適切な居住誘導を検討する必要があります。



防災に関する課題

- 浸水被害を未然に防ぐため、河川改修等の浸水対策を行う必要があります。
- 人的被害が発生するおそれのある防災重点農業用ため池に対し、防災工事を順次進める必要があります。

(2) 地域づくりの目標

川内支所やふるさと交流館（さくらの湯）など、多くの人が集える場所に様々な機能を適切に集約するとともに、自家用車に過度に頼らなくとも、円滑に他の市街地への移動が可能な公共交通体系を確立させ、住み心地のよいまちづくりを目指します。

地区西部の工業系土地利用が進んでいる地域では、操業環境の充実を図り、地域産業の発展を目指します。

(3) 地域づくりの方針

1) 土地利用の方針

- ❖ 国道 11 号、県道松山川内線、主要地方道伊予川内線によって市内外の拠点とつながり、公共交通（路線バス）沿線に住宅地と生活利便施設が身近に配置されたコンパクトな市街地が形成されています。また、重信川沿いには、製造業、運送業を中心とした工業団地が形成されています。引き続き、幹線道路や川内 IC を活用した地域間、拠点間連携を促進し地域活性化を図ります。
- ❖ 地域東部の低層住宅地では、現状よりも快適な住宅地を形成するための住宅支援策等を強化することで、住み慣れた地域で生活し続けることができるように努めます。
- ❖ 住みやすい市街地形成を図るため、土地区画整理事業等による市街地整備を検討します。
- ❖ 国道 11 号沿線及び川内 IC 周辺の未利用地は、農業との調和を図りながら、幹線道路網、高速道路等の広域流通や交流環境を生かした産業用地としての土地利用を図ります。
- ❖ 県道松山川内線沿線では、川内支所などの行政機関、子育て支援施設、小中学校、総合医療機関、商業施設などの生活利便施設が集積しており、地域住民のニーズを把握しながら、適切な土地利用のあり方を検討します。
- ❖ 重信川沿いの川内工業団地では、医療関連産業を始めとした精密機械関連産業が集積しています。引き続き、工場等の立地を促進するための基盤整備を進め、工業系土地利用の利便性向上を図ります。
- ❖ 周辺の住宅地環境や農地環境への軽減を図るための工場の集約化や、緩衝緑地の創出等を進め、住・農・工のバランスの取れた土地利用を促進します。
- ❖ 国道 11 号と県道松山川内線の幹線道路が交わるエリアは、市街化調整区域のため、都市的な土地利用には、制限がありますが、広域交通軸として市街地連携を図るうえで重要なエリアであるため、地区計画等により周辺環境との調和を図りながら、幹線道路及び川内 IC を活用した計画的な土地利用を推進します。
- ❖ 川上小学校周辺エリアは、田園集落地として良好な営農環境との調和に配慮しながら、人口減少を見据えた地域コミュニティの維持に必要な支援など、地域の実情に応じた適切な土地利用を図ります。

- ❖ 農用地区域などの優良農地を中心としたエリアでは、生産性向上のための農業生産基盤の強化を促進し、農地の保全・活用を図ります。
- ❖ 老朽化が懸念される建物や空き家の適正な管理を促進するとともに、住み慣れた地域で生活が続けられるように住宅支援等の強化に努めます。

2) 都市整備の方針

- ❖ 観光交流拠点の1つであるふるさと交流館（さくらの湯）周辺は、地域資源の魅力を向上させるために都市計画法に基づく、区域区分の変更や市街地調整区域における地区計画制度等の活用を検討します。
- ❖ 高速自動車道による広域的な連携を促進するため、川内 IC 周辺への産業誘致を進め、付加価値の高い産業拠点の形成を図ります。

3) 道路・交通の方針

- ❖ 国道 11 号、県道松山川内線、主要地方道伊予川内線などにより、広域連携が図れる基盤が整っています。国・県と連携し、これら道路の有効活用や適正な維持管理の充実を図ります。
- ❖ 金毘羅街道の宿場町として歴史ある市街地では狭い道路がみられることから、地域住民ニーズを確認した上で、狭い道路整備等促進事業等を活用しながら、適切な整備に努めます。
- ❖ 市民や事業者との協働の下、コミュニティバスや乗合タクシーのほか、新たな技術を用いたモビリティの導入など、生活交通の維持確保に向けた取組を検討します。
- ❖ 鉄道及びバスの利用連携施策の1つであるパークアンドライドの整備促進により、鉄道及びバスの利用促進を図るとともに、更なる利便性の向上を目指した新たな移動手段の検討を行います。

4) 都市環境・景観の方針

- ❖ 地域のニーズに応じた歴史あるまちなみづくりを推進していきます。
- ❖ 住環境に配慮しながら、土地利用の高度化による民間施設等のオープンスペースを活用した良好な都市景観の取組を推進します。
- ❖ 住民の交流、憩いの場としての公園、緑地の適切な維持管理と施設の充実に向けた取組を促進します。

5) 都市防災の方針

- ❖ 地域東部の住宅地のほぼ全域が、重信川水系表川（県管理）等の浸水想定区域（想定最大規模）となっています。国・県・市で連携して取り組んでいる「重信川流域治水プロジェクト」等により、

河川整備や維持管理を計画的に行い、減災に努めるとともに、早めの避難誘導や垂直避難を促すための情報発信を積極的に行っていきます。

- ❖ 東温市地域防災計画や東温市国土強靱化地域計画に基づき、激甚化する自然災害に対して、総合的かつ計画的な防災体制の構築を図り、災害に強い、安全・安心なまちづくりを推進します。
- ❖ 東温市公共施設等総合管理計画に基づき、避難所等の定期的な点検や耐震化等を促進します。
- ❖ 東温市空家等対策計画に基づき、特定空家等については、災害時の倒壊等により周辺に危害を及ぼす可能性が高いため、関係機関等と連携し、所有者に対して除去又は適切な管理を行うための支援を行います。

5 田園集落共生地

(1) 地域の現状と課題

1) 地勢

三方を山に囲まれた田園集落共生地には、既存の集落地と農地やため池で構成された田園集落地域が広がり、のどかで美しい日本の原風景が広がっています。

また、新設された東温スマート IC、川内 IC 及びその周辺エリアは、本市と広域を結ぶ広域交流拠点として、アクセス時間の改善による企業誘致、物流の効率化、観光振興への貢献、救急医療活動への寄与など、市全体の都市基盤を強化するために重要な役割を担う地域でもあります。

2) 人口

田園集落共生地の人口は、平成 27 (2015) 年から令和 2 年 (2020) にかけて、急激に減少しています。

令和 2 (2020) 年の人口は、4,906 人となり、平成 22 (2010) 年と比較すると減少傾向が続いています。

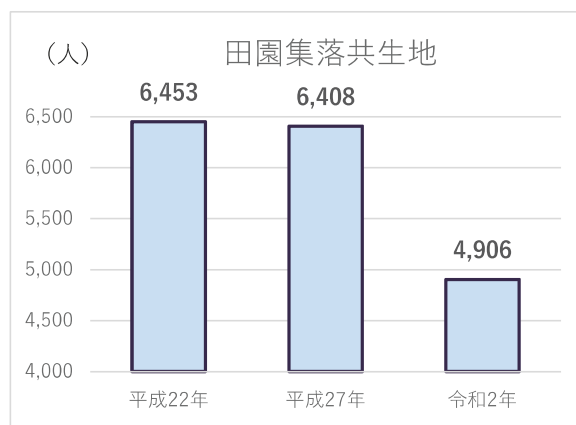


図 田園集落共生地の人口推移

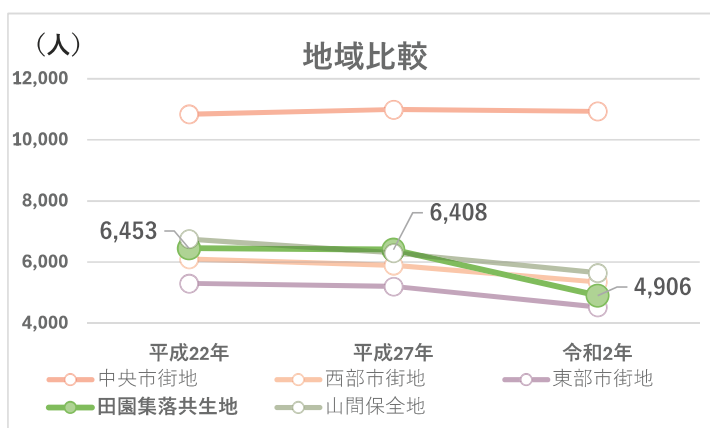


図 田園集落共生地人口比較（地域別）

人口に関する課題

- 少子高齢化に伴い人口が減少傾向にあることから、今後もコミュニティ等を維持していくための施策を検討する必要があります。

4) 開発・市街地整備

松山自動車道の南側では、地区計画による産業用地としての開発が進んでいます。東温スマート IC が整備されたことにより、更なる産業需要が高まる可能性があります。

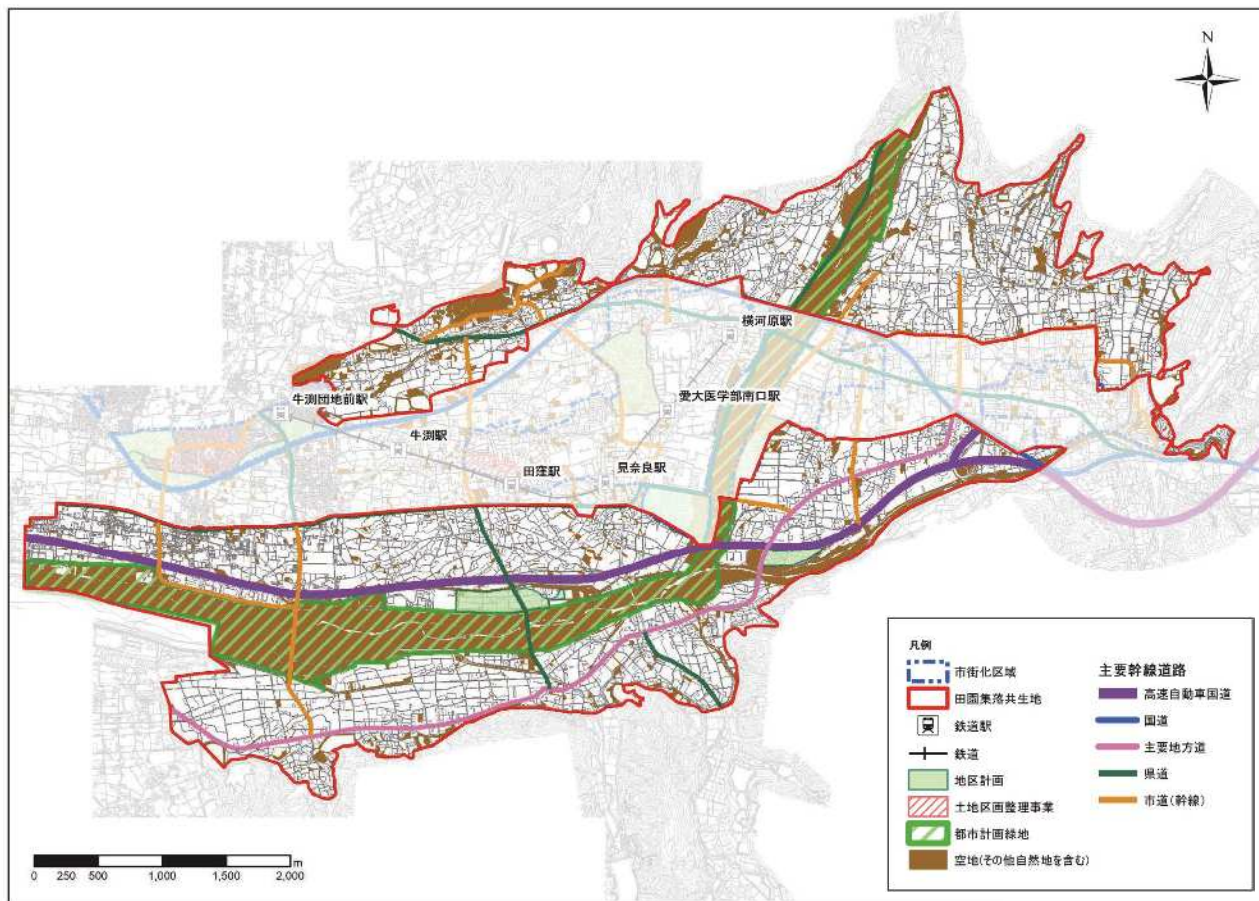


図 田園集落共生地開発・市街地整備状況

出典：東温市都市計画基礎調査等「令和2年1月」（東温市）

開発・市街地整備に関する課題

優良農地の維持を図りつつ、需要に応じた適切な産業用地の確保を進めていく必要があります。

5) 都市施設等

本地域には、路線バス（川内線、森松・横河原線、拝志線）及び予約制乗合タクシーが運行されていますが、徒歩圏外の地域も多く、自家用車の利用割合が高くなっています。

左岸側の拝志地区では、農業集落排水整備が完了しています。その他の地域では、公共下水道の整備や合併浄化槽による污水处理が進んでおり、市全体の污水处理概成を令和8(2026)年度末までに達成することを目指しています。

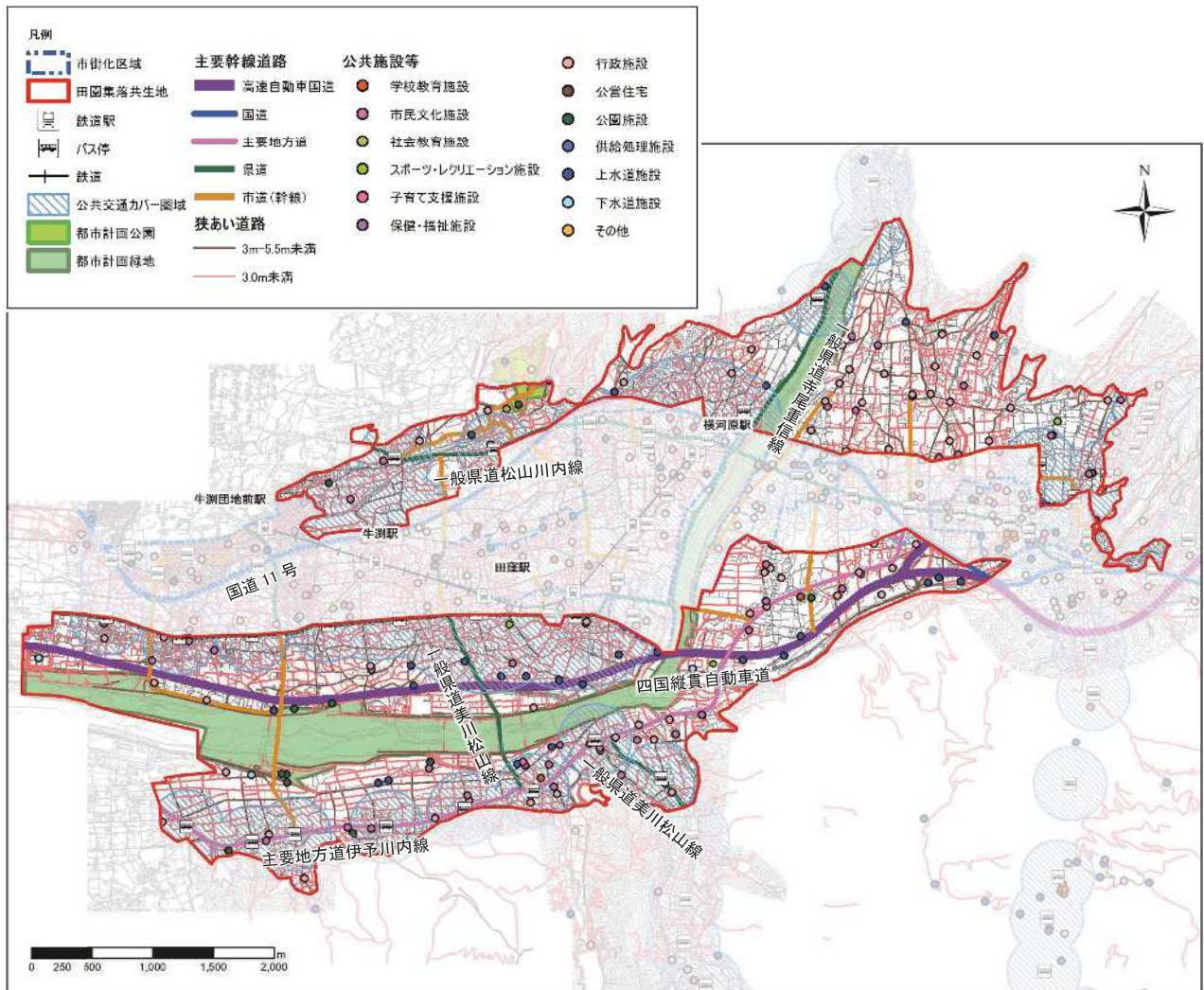


図 田園集落共生地都市施設等の状況

出典：東温市都市計画基礎調査等「令和2年1月」(東温市)

都市施設等に関する課題

- バス路線を軸とした公共交通ネットワークの維持を図る必要があります。
- 市街地エリア等に円滑な移動ができる生活道路を描く道路の役割に応じた形成を行う必要があります。
- 下水道の早期整備による環境負荷の低減と、都市としての生活の質の向上を図る必要があります。

6) 防災

本地域の大部分が、重信川の浸水想定区域（想定最大規模）に指定されています。

決壊により、家屋や公共の施設に被害を及ぼすものとして指定されている農業用ため池（防災重点農業用ため池）の浸水想定区域については、他の市街地と比較して広範囲への影響が確認されています。

山間部に近いエリアでは、土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域が指定されています。

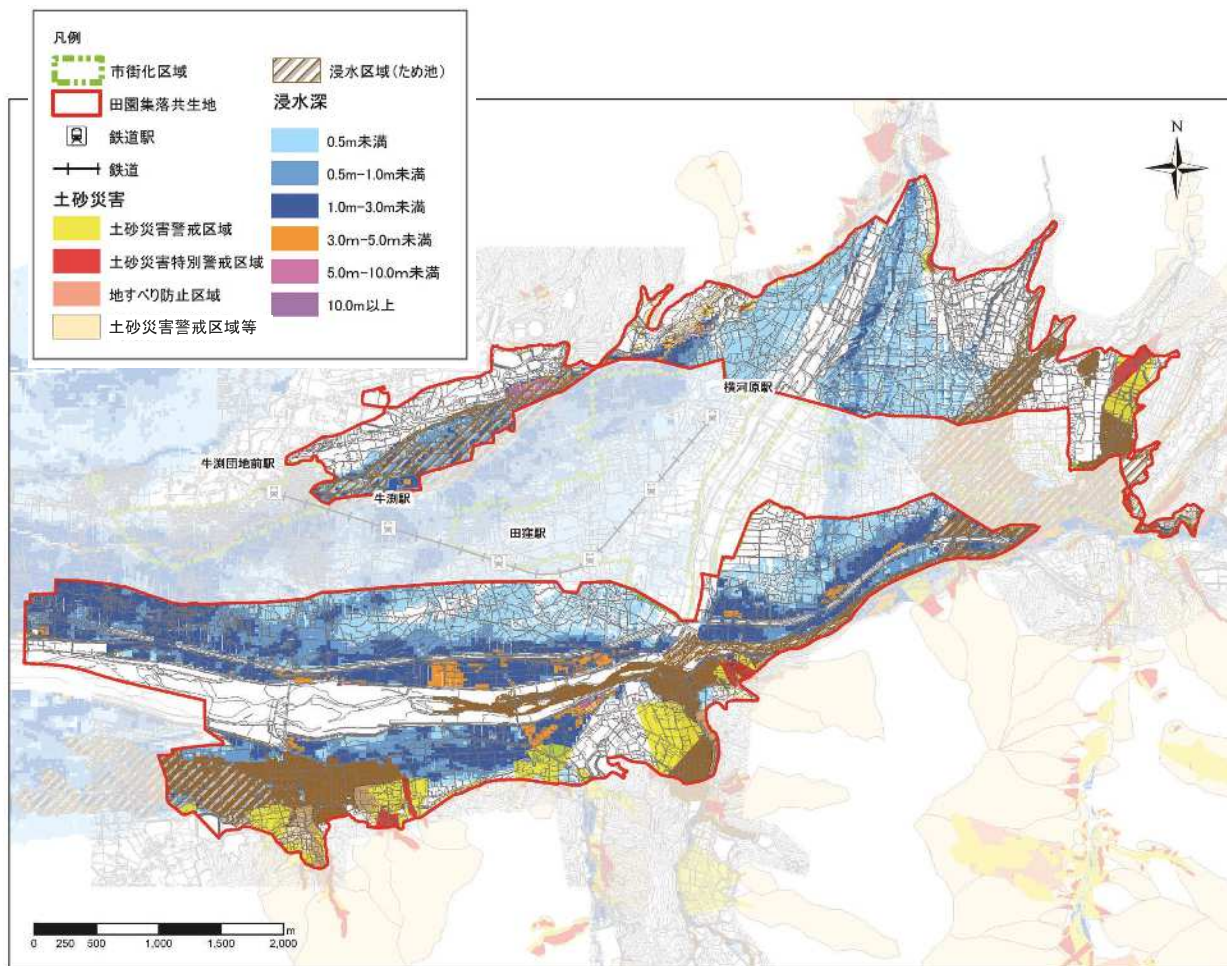


図 田園集落共生地災害ハザードの状況

出典：洪水浸水想定区域図等（愛媛県）

防災に関する課題

- 浸水被害を未然に防ぐため、河川改修等の浸水対策を行う必要があります。
- 人的被害が発生するおそれのある防災重点ため池に対し、防災工事を順次進める必要があります。
- 複合災害の危険性が高い箇所については、災害リスクを低減する取組を行う必要があります。
- 地域全体で、ハザード情報の周知や災害に対する備えを行う必要があります。

(2) 地域づくりの目標

東温スマート IC 及び川内 IC 周辺の新規産業用地としての活用を推進しつつ、付加価値の高い農作物を栽培するための農用地も適切に維持し、多様な産業が共存した田園地域としてのまちづくりを目指します。

また、地域資源でもある重信川では、本市に訪れたいと思える新たな親水空間を創出し、市街地地域と連携した魅力あるまちづくりを目指します。

(3) 地域づくりの方針

1) 土地利用の方針

- ❖ 本地域は、農用地としての利用が多く、田の割合が最も高くなっています。この大きな魅力である日本の原風景を守るため、田園集落地として既存農村集落の維持に努めるとともに、農用地区域等の良好な営農環境を保全するために、適切な農業生産基盤の整備促進を図ります。
- ❖ 人口減少に伴い、今後も空き家が増加することが予測されることから、空き家に関する問題意識改革等のソフト対策の強化を進め、空き家の抑制を図ります。
- ❖ 既存集落のコミュニティや伝統文化を次世代にも維持・継承していくためにも、「特定空家等」となる前に各種制度を活用した空き家の有効利用を検討し、田園集落地の維持に努めます。
- ❖ 優良な農業環境を生かし、地域コミュニティの維持・活性化につながる都市近郊農地としての土地利用を進めるとともに、農業支援制度の充実を図り、農業の交流の推進と農業の多様化を促進します。
- ❖ 本地域は市街化調整区域で形成されており、今後は、周辺環境との調和に配慮した地区計画等の導入による計画的な土地利用を図ります。
- ❖ 四国縦貫自動車道が横断し、東温スマート IC や川内 IC により近隣市町への交通アクセス性が高い重信川周辺においては、周辺の農用地に配慮しながら新たな産業用地を確保し、地域の活性化を図ります。

2) 都市整備の方針

- ❖ 東温スマート IC 周辺では大規模工業用地としての土地利用転換が行われ、川内 IC 周辺付近には大規模工業用地があるなど、近隣市町への交通アクセス性を生かした産業拠点が形成されています。今後は、周辺環境に配慮しながら雇用の場の確保に努めるとともに、市街化区域への編入や地区計画の導入等、内陸型の住工分離型の整備を行います。
- ❖ 重信川河川敷の公園は観光交流拠点の1つとして、今後も交流人口を増加させられるよう、国や県等の関係機関と連携しながら機能や施設等の拡充を図ります。

3) 道路・交通の方針

- ❖ 本地域は、市街地と異なり、公共交通徒歩圏外の地域が多く、自家用車の利用割合が高くなっています。今後の公共交通のあり方について住民や交通事業者と協議しながら、各市街地等へと円滑な移動ができる交通ネットワーク体系の構築に努めます。
- ❖ 東温スマート IC や川内 IC 周辺の産業拠点としての発展は、近隣市町への交通アクセス利便性の良さから、周辺交通量に大きな影響を与えます。企業誘致等に伴う将来交通量を適切に見極め、快適な交通環境の整備を促進するとともに、地域住民への生活に密接に関わる路線は、道路改良の必要を検討した上で、地方創生道整備推進交付金等を活用しながら、適切な整備に努めます。

4) その他都市施設等の方針

- ❖ 水道施設の老朽化による更新需要の増大に備えた更新財源の確保や、効率的かつ効果的に施設を管理運営することを目的として策定したアセットマネジメント計画に基づき、施設の健全性を維持しながら、施設更新のために適切な投資を行います。
- ❖ 本地域における汚水処理に関する事業のうち、公共下水道などの処理区域外にある既存集落地については、合併処理浄化槽設置整備事業等補助金等の活用を図りながら、整備を促進します。

5) 都市環境・景観の方針

- ❖ 三方を山に囲まれ、域内には農地やため池が広がり、農地や集落地で構成された郊外農村地域を形成しているなど、のどかで美しい日本の原風景が広がっています。この魅力ある風景が残る田園集落地景観を維持していくために、関係機関と連携しながら、適切な保全に努めます。
- ❖ 東温スマート IC や川内 IC 周辺の産業拠点において、新たな工場が立地する際は、敷地に緑地を設けるとともに、生垣や花壇等の身近な緑化の推進を行うように働きかけを行います。
- ❖ 重信川河川敷では、水辺散策、ランニングルートやサイクリングコースマップの作成、スポーツイベントなどを充実させ、河川空間を活かした新たな人々の憩いの場の創出を図ります。
- ❖ 重信川や表川を中心とする市内の主要河川を、四季折々の自然環境や景観が楽しめる水辺空間として整備を促進します。

6) 都市防災の方針

- ❖ 本地域は重信川の浸水想定区域（想定最大規模）に指定されており、重信川沿いでは 3.0m 以上の区域もみられます。「重信川流域治水プロジェクト」など、防災・減災のための施設整備や避難計画など、総合的な治水対策の促進を図ります。
- ❖ 本地域には、家屋や公共の施設に被害を及ぼすものとして選定している多くの農業用ため池（防災重点農業用ため池）があり、決壊等による浸水被害のリスクが高いことから、ため池ハザードマッ

プ等による周知を図るとともに、関係機関による適切な維持管理及び防災施設整備等の対策の促進を図ります。

- ❖ 本地域には、山間保全地との境界を中心に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域があります。これら土砂災害のおそれのある箇所については、災害防止の観点から開発を抑制するとともに、土砂災害警戒区域等における急傾斜地崩壊防止工事を促進し、災害リスクの低減に努めます。また、関係地権者の協力を得るとともに、関係機関と連携しながら、避難所施設等について、必要な法面対策や砂防施設整備等の対策を促進します。
- ❖ 本地域には多くの田があり、水田は雨水を一時的に貯留し、洪水や土砂崩れを防ぐなど、大きな役割を果たしています。土砂流失や洪水等の自然災害を防止するため、緑地・農地等の適切な保全に努めます。
- ❖ 1000年に1度の確率で発生するとされている南海トラフ巨大地震では大きな被害が想定されています。建築物の耐震化、不燃化、狭あい道路の拡張、避難場所の確保など、地域の特性に応じた防災対策を図ります。
- ❖ また、東温市公共施設等総合管理計画に基づき、災害時の避難所について、定期的な点検や耐震化等を推進します。

6 山間保全地

(1) 地域の現状と課題

1) 地勢

山間保全地は、東部に石鎚山脈、南部に皿ヶ嶺連峰、北部に高縄山塊を臨み、皿ヶ嶺連峰は県立自然公園に指定されるなど、自然豊かな山岳地帯、山麓の溪谷美とのどかな里山風景、白猪の滝を代表とする美しい滝の数々、山頂からのパノラマ眺望など多くの魅力にあふれています。

2) 人口

山間保全地の人口は、一定の割合での減少傾向にあります。

令和2（2020）年の人口は、5,647 人となり、平成22（2010）年と比較すると減少傾向が続いています。

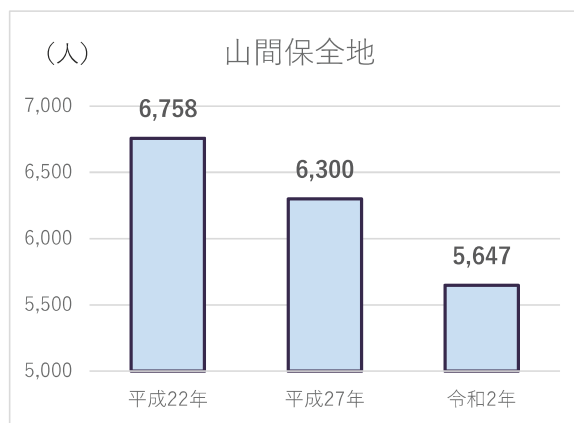


図 山間保全地の人口推移

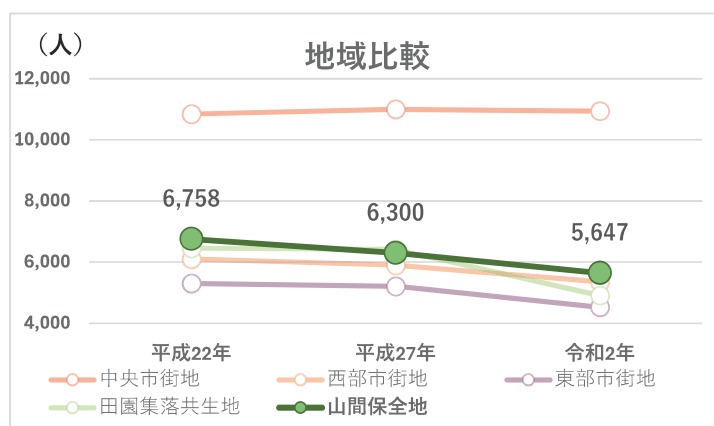


図 山間保全地人口比較（地域別）

人口に関する課題

- 人口減少が顕著に表れていることから、既存集落地のコミュニティを維持していくための施策を検討する必要があります。

3) 土地利用

主な土地利用としては、森林が広がっています。

山脈の谷間では、農地や建物用地等の土地利用が見られ、農村集落を形成していることがうかがえます。

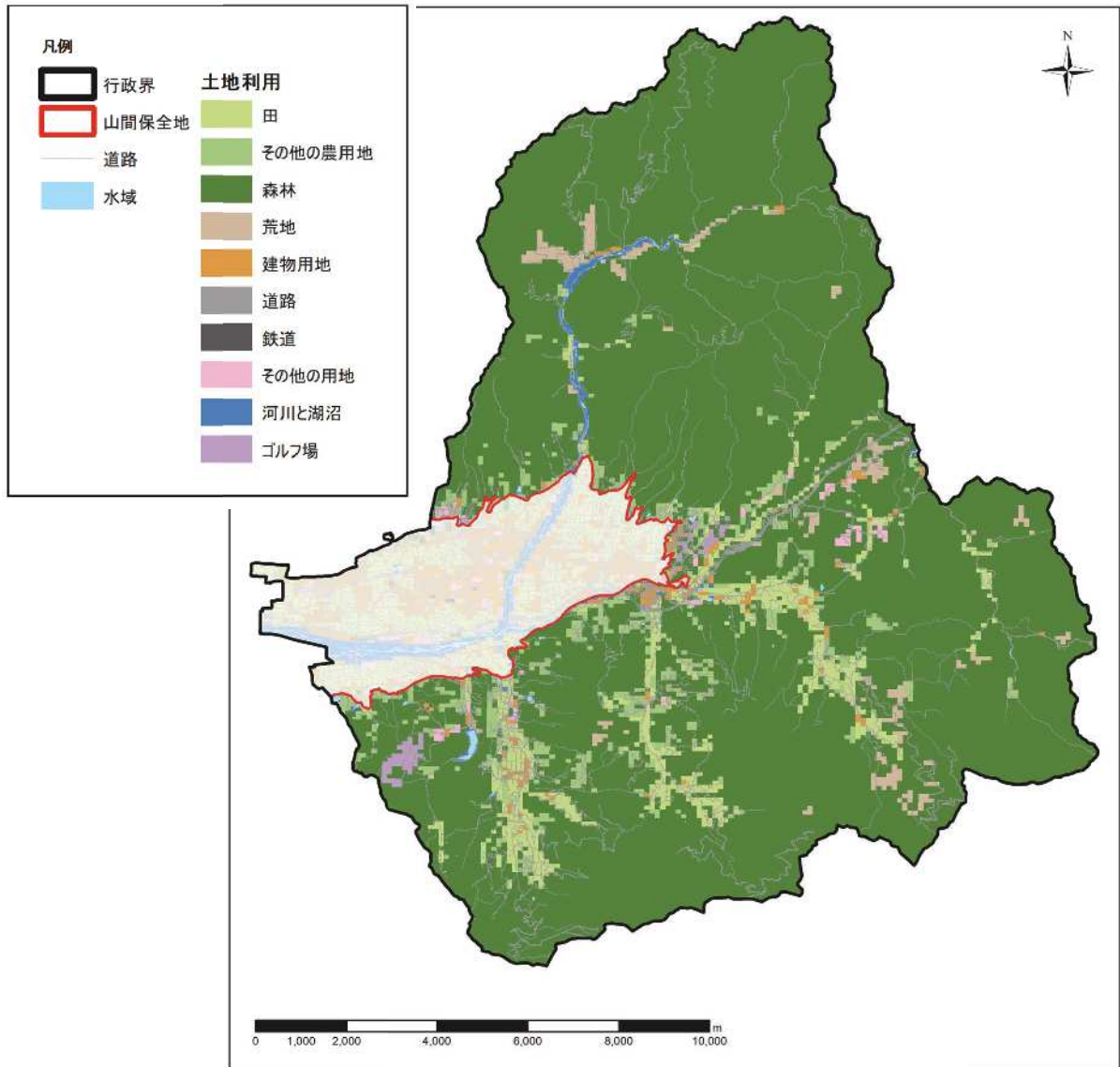


図 山間保全地土地利用状況

出典：国土数値情報

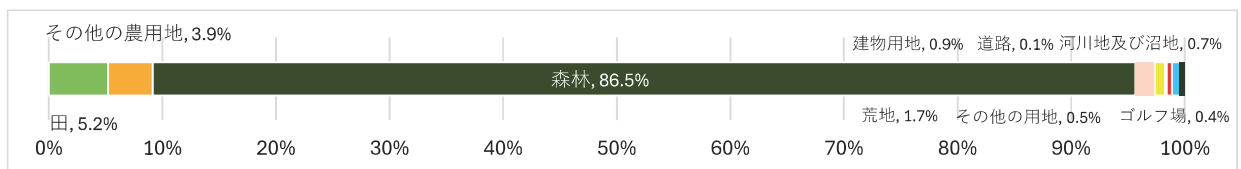


図 山間保全地用途別分類（面積割合）

出典：国土数値情報

土地利用に関する課題

- ▶ 豊かな自然環境を保全するとともに、大きな魅力である棚田や古民家集落等の日本の原風景を守り、後世にも継承していく必要があります。

4) 都市施設等

定期路線としての公共交通は、路線バスが4路線（松瀬川線・滑川線・河之内線・井内線）あり、鉄道との交通結節点である横河原駅と各山間集落をつないでいます。また、松山中心部へのアクセスとして、新居浜特急線が運行していますが、運行便数が限られていることから、自家用車の分担率が高い地域となっています。

過疎化・高齢化が進む山間部の集落地において、路線バスの利用者が減少しており、公共交通のあり方について検討が必要となっています。

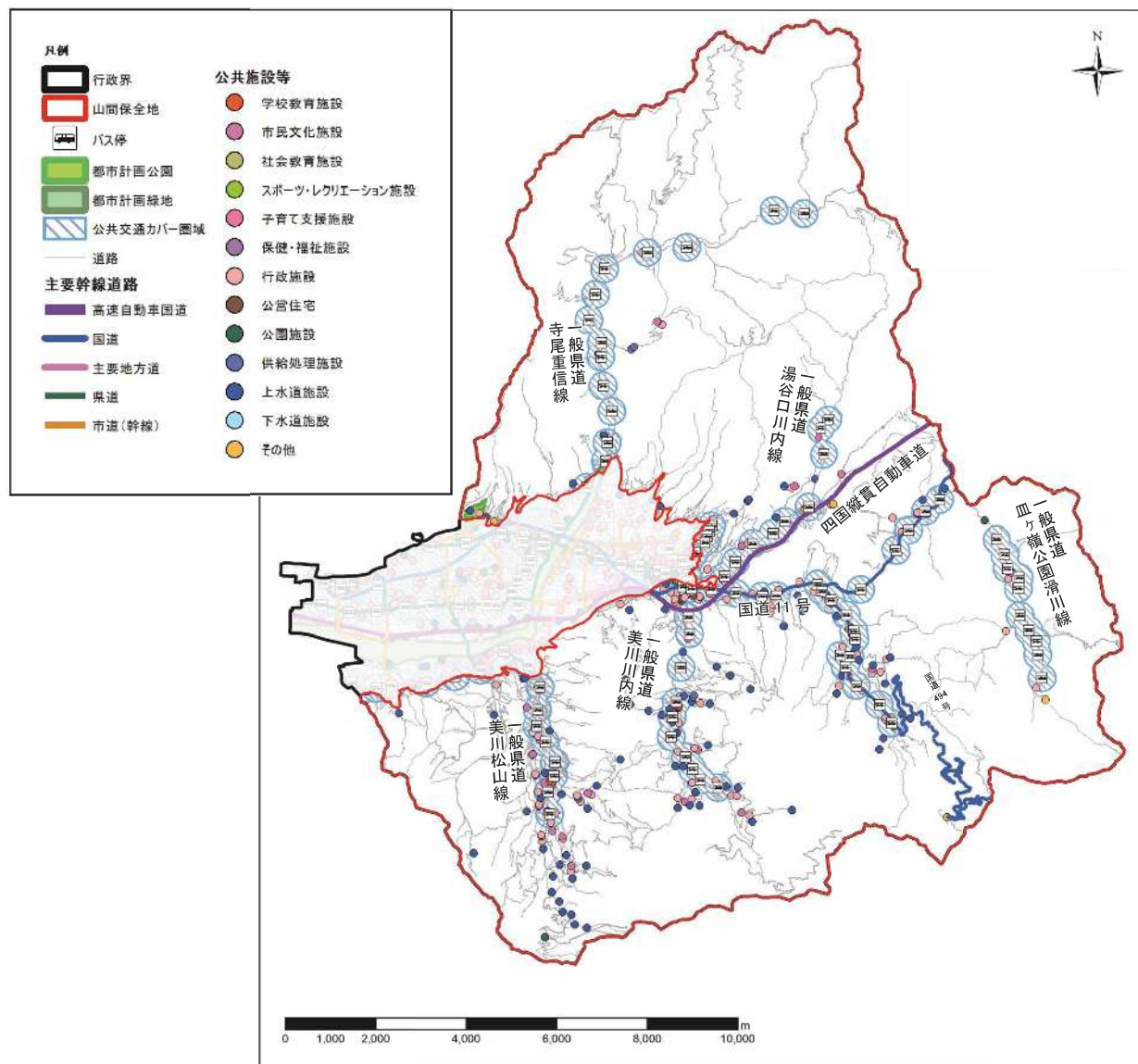


図 山間保全地都市施設等の状況

出典：東温市都市計画基礎調査等「令和2年1月」（東温市）

都市施設等に関する課題

- 重要な公共交通であるバス路線や乗合タクシーを維持し、幹線道路の寸断や電柱の倒壊への対策等、激甚化する自然災害にも対応できる都市基盤を構築する必要があります。
- 市街地等に円滑な移動ができる道路網の形成を図る必要があります。
- 過疎化・高齢化への適応した交通機能の推進を図る必要があります。

5) 防災

河川とその支流に沿って、土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域に指定されている区域が多くみられます。また、土砂災害警戒区域等が多くみられます。

決壊により家屋や公共の施設に被害を及ぼすものとして指定されている農業用ため池（防災重点農業用ため池）が、都市計画区域外の農地周辺に多くみられます。

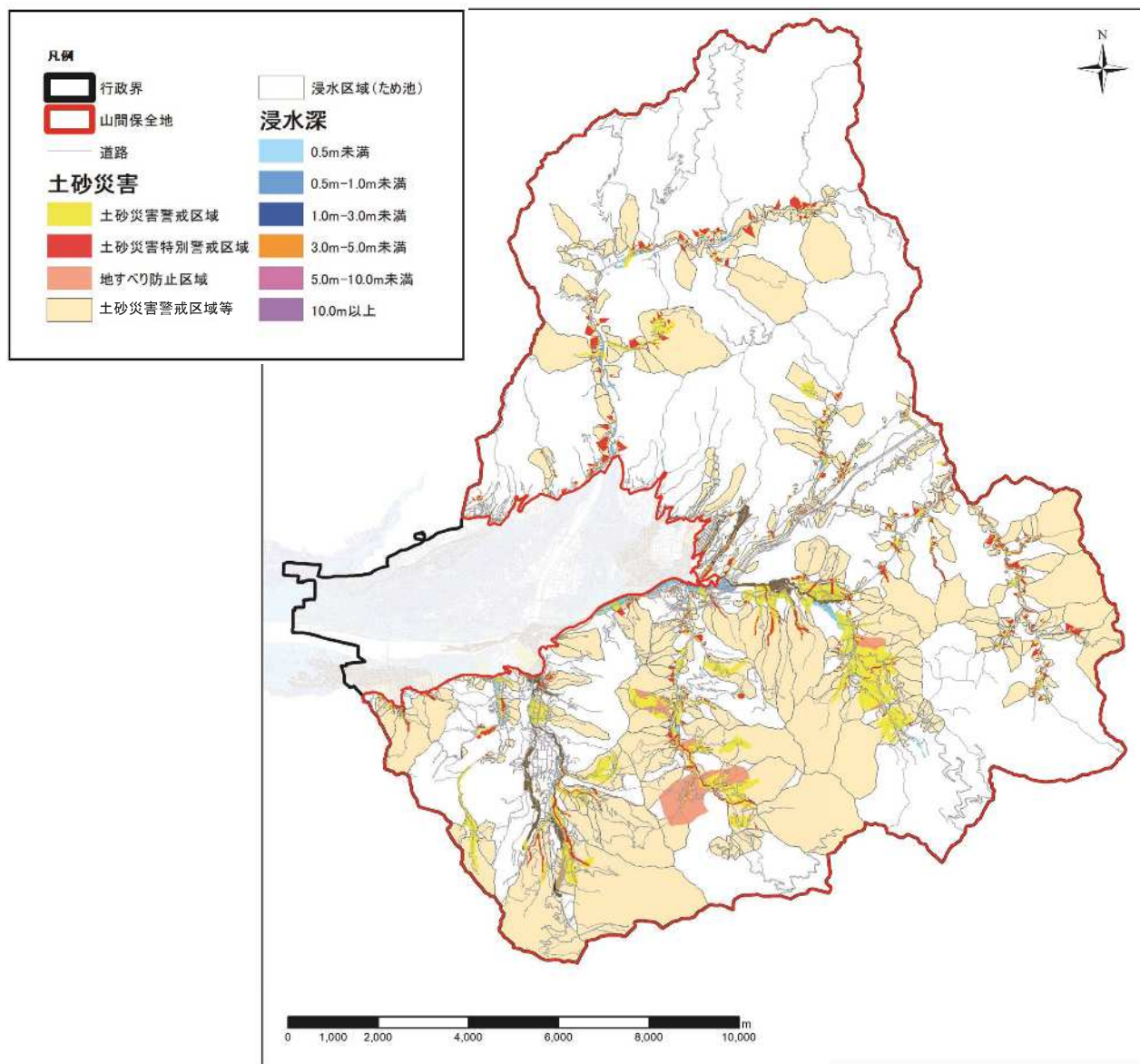


図 山間保全地災害ハザードの状況

出典：洪水浸水想定区域図等（愛媛県）

防災に関する課題

- 自然災害の危険性が高いことから着実な土砂災害防止対策を行う必要があります。
- 自然災害から住民の安全を守るため、災害リスクの高い地域から低い地域への適切かつ緩やかな居住誘導を図る必要があります。

(2) 地域づくりの目標

大自然に囲まれた本地域は、土砂災害等の災害対策を適切に講じながら、原生林等の自然環境を保全し、豊かな自然環境を活かしたまちづくりを目指します。

(3) 地域づくりの方針

1) 土地利用の方針

- ❖ 人口減少に伴い、既存集落地では、今後も空き家が増加することが予測されることから、空き家に関する問題意識改革等のソフト対策の強化を進め、空き家の抑制を図ります。
- ❖ 既存集落のコミュニティや伝統文化を次世代にも維持・継承していくためにも、「特定空家等」となる前に各種制度を活用した空き家の有効利用を検討し、既存集落地の維持に努めます。

2) 都市整備の方針

- ❖ 総合公園は観光交流拠点の1つとして、今後も交流人口を増加させられるよう、国や愛媛県等の関係機関と連携しながら機能や施設等の拡充を図ります。

3) 道路・交通の方針

- ❖ 本地域では、中山間地域特有の地形が多く、各集落への主要道路が限られています。また、十分な整備が出来ていない区間も多く存在します。地元要望等のある路線は、道路改良の必要を検討した上で、地方創生道整備推進交付金等を活用しながら、適切な整備に努めます。
- ❖ 公共交通網のあり方について住民や交通事業者と協議しながら、各市街地等へと円滑な移動ができる交通ネットワーク体系の構築に努めます。
- ❖ 路線バスの利用者が減少していますが、同時に高齢者や学生など、自家用車を利用できない交通弱者も存在します。これら交通弱者等が利用しやすい身近な公共交通について、地域のニーズを確認しながら乗合タクシー等を活用した移動手段の確保について、検討を進めます。

4) その他都市施設等の方針

- ❖ 既存集落地などでは、合併処理浄化槽設置整備事業等補助金等の活用により合併処理浄化槽の設置を推進し、生活水準の維持を図ります。

5) 都市環境・景観の方針

- ❖ 地域資源の1つである石鎚山脈、皿ヶ嶺連峰、高縄山塊等は、国や県等の関係機関と連携し、次世代にも風光明媚な自然景観を継承できるよう、適切な保全に努めます。

6) 都市防災の方針

- ❖ 森林は、土砂崩れなどの災害防止や土壌の保水機能による洪水の発生防止等、高い防災機能を有しています。土砂流失や洪水等の自然災害を防止するため、保水機能等を有する森林や緑地等の適切な保全に努めます。
- ❖ 本地域には、表川とその支流に沿って、土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域に指定されている区域が多くみられます。また、地域全域に土砂災害警戒区域等も多くみられます。これら土砂災害のおそれのある箇所については、災害防止の観点から開発を抑制するとともに、土砂災害警戒区域等における急傾斜地崩壊防止工事を促進し、災害リスクの低減に努めます。
- ❖ 災害時には、身近な避難所が重要な施設となりますが、本地域特有の地形から、やむを得ずハザード区域に存在する施設も多くあります。関係機関と連携しながら、これらの避難所施設等について、必要な法面对策や砂防施設整備等の対策の促進を図ります。
- ❖ 本地域には、家屋や公共の施設に被害を及ぼすものとして指定されている多くの農業用ため池（防災重点農業用ため池）があり、決壊等による浸水被害のリスクが高いことから、ため池ハザードマップ等による周知や関係機関による適切な維持管理及び防災施設整備等の対策の促進を図ります。
- ❖ 自然災害から住民の安全を守るため、災害リスクの高い地域から低い地域への適切かつ緩やかな居住誘導を図り、災害リスクの高いエリアの縮小に努めます。
- ❖ 東温市公共施設等総合管理計画に基づき、災害時の避難所について、定期的な点検や耐震化等を促進します。

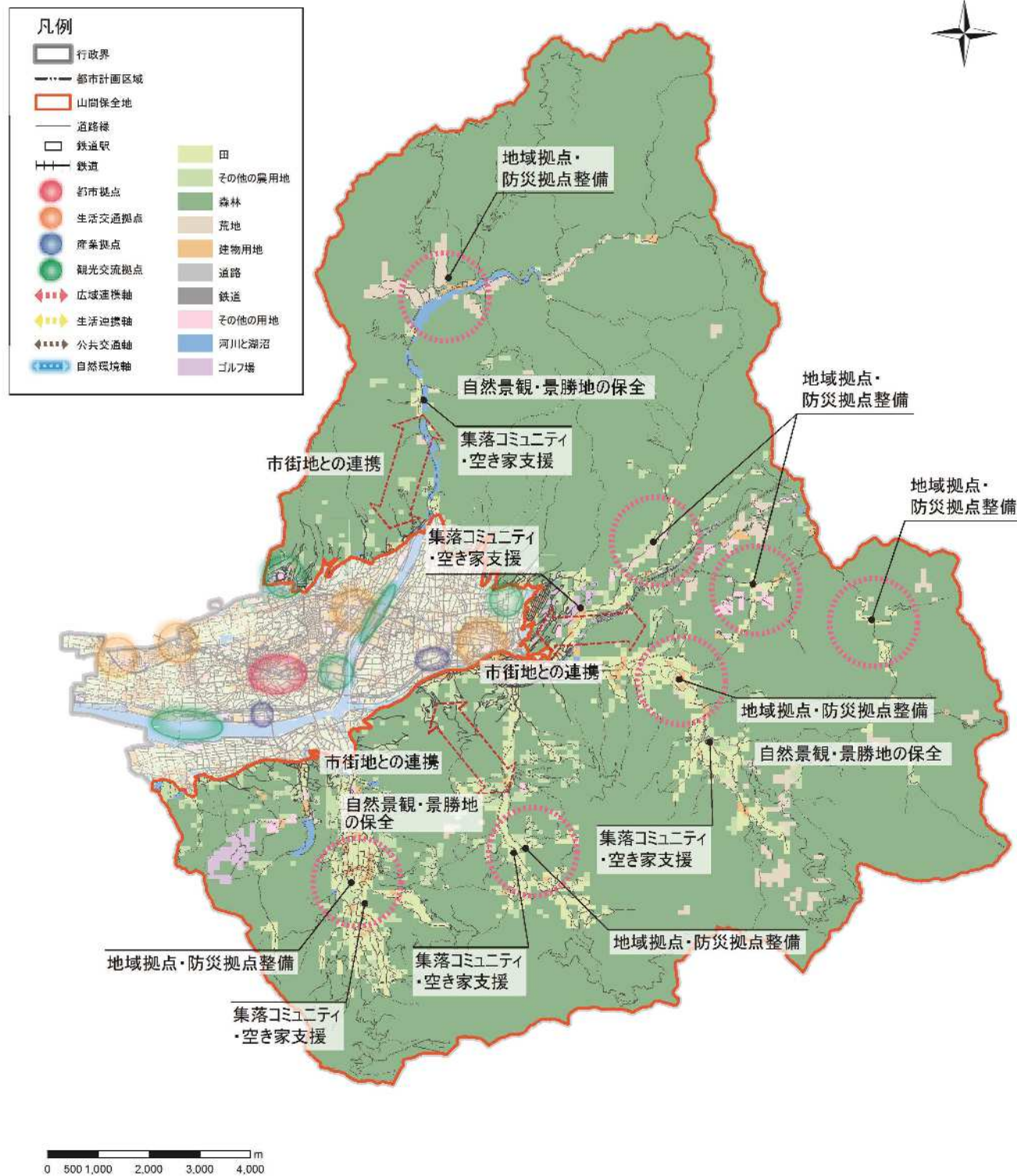


図 山間保全地 地域別構想図

第4章 実現化に向けた取組

目指すべきまちの将来像の実現には、行政による主体的な取組に加え、住民、事業者等、行政が協力しながら各政策を展開していく必要があります。ここでは、そのまちづくりの実現に向けた行政の取組方針を整理します。

(1) 庁内連携体制の強化

都市計画に関わる施策は、産業、観光、教育、文化、福祉、環境、防災等の様々な分野との密接な関わりがあります。

そのため、幅広い部門との横断的な連携の下で都市計画に関わる施策を適切に実施できるよう、庁内各課の横断的な取組を目指し、地域情報や庁内情報を一元化するなど、庁内連携体制の強化に努めます。



出典：東温市ホームページ

(2) 関係機関への働きかけ

都市計画決定権限の市町村への移譲拡大などによる地方分権が進められていますが、より適切な施策を展開するためには、国や県などで蓄積された情報や経験が必要です。したがって、国や県などの関係機関との連携強化を図るとともに、広域的な調整が必要な都市計画については、住民の意向を踏まえながら、適切な要望などの働きかけを行っていきます。

(3) 的確な施策の実施

厳しい財政状況に配慮し、効率的な予算配分を行うことが求められています。目指すべきまちの将来像の実現に向け、住民の意向を把握しながら、費用対効果、緊急性、地域投資のバランス等に配慮しつつ、事業等の優先順位を慎重に検討し、的確な施策の実施に努めます。

(4) まちづくりに関する情報発信の推進

住民の情報の受発信方法が多様化しているため、行政ホームページや広報紙等様々な手段を積極的に活用して、あらゆる世代に情報発信を行います。また、行政から発信した情報が一方通行にならないよう、意見箱やWeb上などで住民の声を広く聴き、行政に積極的に活用することに取り組みます。また、専門家等による講演・講習会の開催や事例の紹介、地域を知る学習・交流イベント等、住民のまちづくりへの関心を高め、主体的な活動を促進するような、学習機会の拡充を推進します。



出典：東温市「広報とうおん」

こうした活動の推進に向けては、若者や通勤者等も取り組みやすいよう、ホームページ等24時間いつでも情報を入手できる媒体の推進、講習会等の休日・夜間開催等、多様な生活スタイルに合わせる工夫を行います。

(5) 住民主体のまちづくり

住民のニーズや価値観の多様化、複雑化が進む中で、行政だけでは、地域の課題に対して適正な対応を行うことが困難になっています。そこで、住民が主体的に活動を行える環境づくり（支援等）を進め、住民が継続してまちづくりに関心を持てるような仕組みづくりを行います。

①地区計画制度

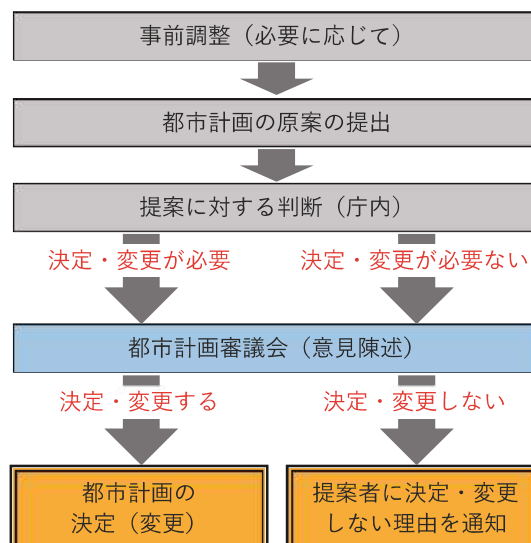
地区計画制度は、街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、話し合い、考えを出し合いながら、建物や道路・公園などの施設整備のあり方など、地区の実情に応じた計画を策定していきます。



出典：国土交通省「みらいに向けたまちづくりのためにー都市計画の土地利用計画制度の仕組みー」（令和3年7月）

②都市計画提案制度

都市計画提案制度は、都市計画区域又は準都市計画区域において、土地所有者やまちづくりNPO、都市再生機構等が、土地所有者等の3分の2以上の同意等、一定の条件を満たした場合、都市計画（一部を除く。）の案を提案することができる制度です。



(6) 住民との連携による居心地のよい空間づくり

より良いまちづくりを進めるために、公共施設等オープンスペースを活用し、住民との連携による居心地のよい空間づくりを行い、にぎわいの創出や本市の魅力を高める取組を進めます。



出典：東温市ホームページ

(7) まちづくりに関する支援の充実

庁内における相談窓口機能の充実と庁内連携体制の強化を図り、住民や事業者のまちづくりに関する主体的な活動に対する、情報提供、意向把握、助成、勉強会開催等の支援を検討します。



出典：まちづくり検討会（東温市）

(8) 健全な財政運営

少子高齢化による人口減少とともに、税収の減少、社会保障経費の増大が見込まれるため、今後は、まちの将来像の実現に向けて、住民ニーズや緊急性等の諸条件を基に優先度や効果を見極め、効率的に施策を実施できるよう努めます。

また、まちづくりの施策実施に当たっては、安定した財源を確保するため、国・県などの交付金や補助金の交付条件を見定め、必要に応じて個別の事業計画を策定するなど、各種制度の有効な活用に努めます。

(9) 施策の推進に向けた取組み

より良いまちづくりの実現のためには、施策を評価しそれらを今後の施策に反映させることが重要です。実現にあたっては、計画を（Plan）、実行に移し（Do）、計画全般の進捗を確認し（Check）、計画を見直し（Action）、次の計画（Plan）へつなげていく、PDCA サイクルの進行管理による施策の遂行が重要です。特に都市計画は、短期的に効果が現われるものがある一方で、期間の長い取組が必要なものについては、社会情勢などによりその効果が変化する可能性があります。

そのため、まちづくりを実現していく過程でこういった仕組みを取り入れることにより適正に進行管理を行い、進捗状況を明らかにするとともに、必要に応じて、見直しを含む適切な施策判断を行っていく必要があります。



まちづくりの目標	評価の考え方
適切な居住誘導による 効率的で持続可能な都市の運営	生活の利便性が高いエリアへの居住誘導 公共インフラの適切な維持・管理の実施 まちづくりDXの推進 ウォーカブルなまちづくりに向けた整備
拠点間や地域間をつなぐ 道路・交通体系の整備	拠点間を結ぶ交通軸（道路・公共交通）の維持・充実 安全な道路環境の整備 利便性の高い公共交通網の構築
地域活力のあふれる 快適な都市空間の形成	拠点エリアの都市機能強化 官民連携による地域活性化の促進 空き家対策等の既存市街地の環境整備 産業の拡大による雇用の創出
本市の地域資源を 生かした交流空間の形成	豊かな自然環境や田園風景の保全 観光資源、景勝地を活用した交流人口の拡大
安全で安心して暮らすことができる 環境整備	災害ハザードの適切な周知と避難経路確保等による安全性の向上 防災・減災対策の推進 防犯対策の推進

資料編

- 1 策定の経緯
- 2 都市構造のシミュレーション
- 3 用語の定義

1 策定の経緯

(1) 策定フロー

本計画は、下記のフローを経て、立地適正化計画の策定と並行し策定を進めました。

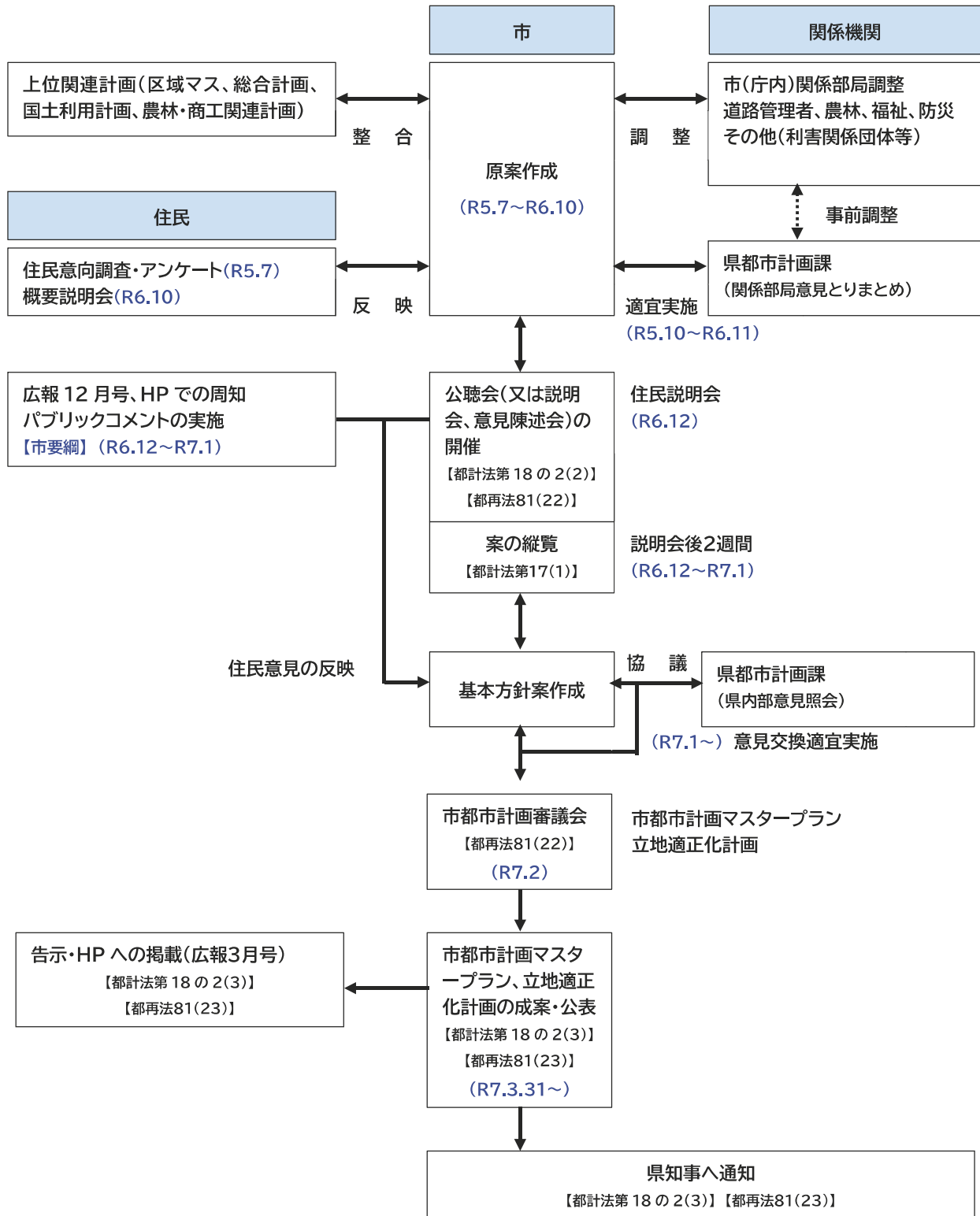


図 都市計画マスタープランの策定フロー

(2) アンケート調査

調査目的	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た。
調査の内容	・ 回答者の属性、生活行動 ・ 住みやすさ ・ 満足度と重要度 ・ 今後のまちづくりについて
調査方法	郵送による配布・回収
調査対象者の抽出	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
調査期間	令和 5 年 7 月 3 日～令和 5 年 7 月 30 日
回収結果	配布数 2,000 に対し、回収数 795 回答率 39.9%

(3) 市民説明会等

市民説明会	令和 6 年 10 月 18 日
	令和 6 年 10 月 20 日
	令和 6 年 12 月 20 日
パブリックコメント	令和 6 年 12 月 2 日～令和 7 年 1 月 6 日
案の縦覧	令和 6 年 12 月 23 日～令和 7 年 1 月 10 日

東温市都市計画審議会委員

学識経験者 (条例第 3 条第 1 項 1 号)	・ 農業委員会会長
	・ 東温市土地改良連絡協議会会長代行
	・ 東温市商工会会長
	・ 東温市区長会会長
市議会の議員 (条例第 3 条第 1 項 2 号)	・ 市議会議長
	・ 総務産業建設委員長兼予算審査委員長
	・ 文教市民福祉委員長
関係行政機関及び県の職員 (条例第 3 条第 1 項 3 号)	・ 国土交通省松山河川国道事務所長
	・ 愛媛県中予地方局建設部 建設企画課長
東温市の住民 (条例第 3 条第 1 項 4 号)	・ 住民代表 2 名

2 都市構造のシミュレーション

東温市では 2023 年度に、3D 都市モデルを整備しています。3D 都市モデルとは、都市空間に存在する建物や道路、土木構造物等といったオブジェクトに名称や用途、建設年度といった情報を付与することで、都市空間そのものを再現したモデルとなります。この 3D 都市モデルと、国土交通省が 2023 年度の Project PLATEAU で開発、公表している「都市構造シミュレータ v2.0」を活用して、第 5 章で定めた誘導施設の立地が実現した場合にどのような影響が生じるか、試算を行いました。

(1) 都市構造シミュレーション v2.0 とは

「都市構造シミュレーション v2.0」は、3D 都市モデルの建築物モデルと、都市計画情報や国勢調査等の各種データをインプットデータとして、将来時点の建築物、人々の居住地、地価等をシミュレーションするシステムです。シミュレータは、建築物の除却・建設・用途を推計する「建て替えモデル」、ゾーン単位の地価を推計する「地価モデル」、人々の転居と居住地選択を推計する「居住地選択モデル」の三つのサブモデルで構成されており、これらを順に実行する構造になっています。

たとえば、商業施設が新たに立地すると、その周辺では利便性が向上するため、人口が増加することが考えられます。利便性の向上や人口の増加により、地価も上昇し、そしてこれに伴い土地利用も変化すると考えられます。そして、土地利用が変化すれば、さらに人口が増加することが考えられます。このように、都市機能の誘導等の施策は、人口、地価、土地利用の間で相互に影響しあいながら、その効果が伝播していく関係にあると考えられます。「都市構造シミュレータ v2.0」は、このような考えから、あるサブモデルのアウトプットを別のサブモデルのインプットとする仕組みによって、人口、地価、建築物の間の相互作用を表現するよう構築されています。

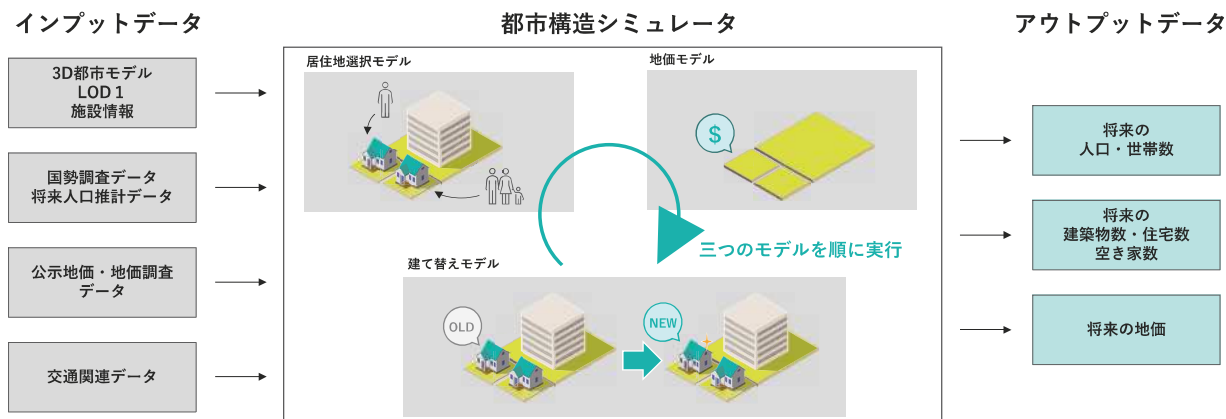


図 都市構造シミュレータのイメージ

(2) 活用したデータ

東温市では、「都市構造シミュレータ v2.0」をベースに、東温市の実態に合うよう調整しながら、シミュレータの構築を行いました。シミュレータの構築およびインプットデータの整備には、3D 都市モデルをはじめとして、以下の表に記載のとおり、幅広いデータを活用しました。

表 シミュレータ構築に活用したデータの一覧

データ	活用した内容	出典
整備済 3D 都市モデル (建築物 LOD1、土地利用 LOD1、用途地域 LOD1)	建築物の空間属性、用途、築年数、地上階数、延床面積、図形面積、土地利用、用途地域、容積率	東温市、松山市
国勢調査	人口、世帯数	e-stat
将来推計人口、将来推計世帯数	推計人口、推計世帯数、推計に使用された各種仮定値	国立社会保障・人口問題研究所
公示地価・地価調査	住宅地の地価、商業地の地価	国土数値情報
施設位置情報データ	病院、診療所、学校、図書館の位置情報	国土数値情報
デジタル道路地図データベース	道路幅員	日本デジタル道路地図協会
鉄道駅位置情報データ	鉄道駅の位置	国土数値情報
鉄道時刻表データ	時刻表情報	JR 四国、伊予鉄道
バス GTFS データ	時刻表情報	伊予鉄バス
松山都市圏パーソントリップ調査データ	世帯属性、居住期間	松山都市圏総合都市交通計画協議会
空き家データ	空き家の位置	東温市

(3) シミュレーションの実施条件

何も施策を実施しない場合を想定した「趨勢シナリオ」と、立地適正化計画の「第5章 都市機能誘導区域」において定める都市機能誘導区域又は都市機能誘導準備区域に誘導機能が新たに立地した場合を想定した5つのシナリオを設定しました。各シナリオの設定条件は、次の表のとおりです。

表 シナリオの設定条件

シナリオ	設定内容
趨勢シナリオ	・ 施策なし
西部市街地シナリオ	・ 国道11号沿線周辺地区の都市機能誘導準備区域に、延床面積16,500m ² 、5,000m ² の商業施設を1つずつ追加、さらに商業施設の立地を促進
市役所・商業施設シナリオ	・ 田窪駅周辺地区の都市機能誘導準備区域に、延床面積2,000m ² の商業施設を3つ追加、さらに商業施設の立地を促進
市役所・共同住宅シナリオ	・ 延床面積2,000m ² の共同住宅を3つ追加、さらに建築物が立地可能な敷地を追加
横河原駅シナリオ	・ 横河原駅周辺の都市機能誘導区域に、延床面積2,000m ² 、4,000m ² の商業施設を1つずつ追加、さらに商業施設の立地を促進
川内シナリオ	・ 川内支所周辺の都市機能誘導準備区域に、延床面積6,000m ² の商業施設を1つ追加

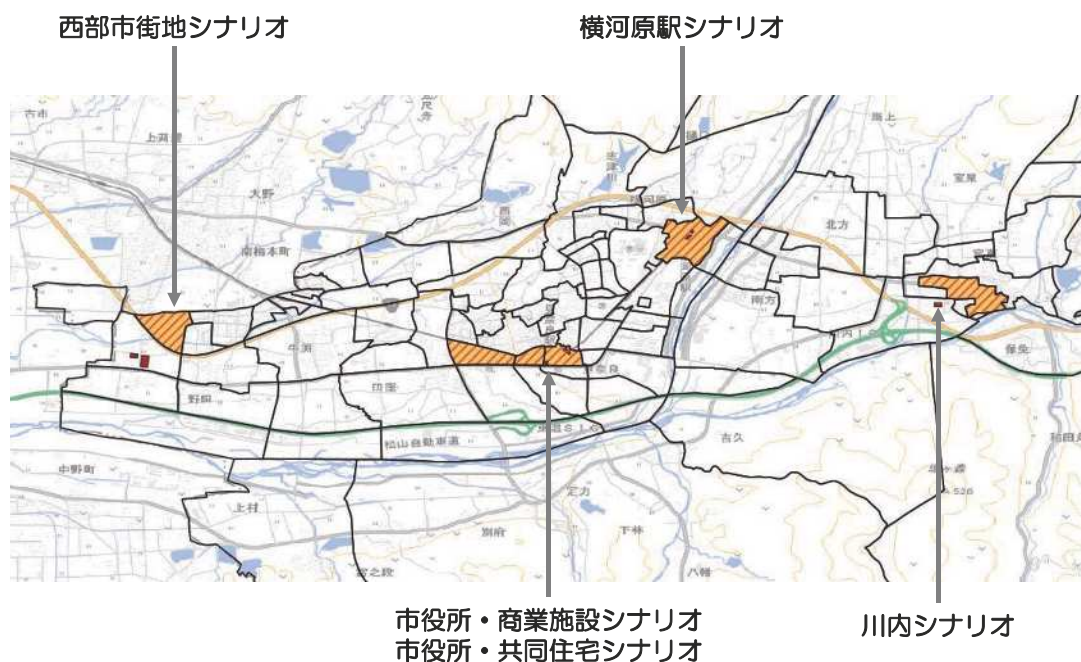


図 各シナリオの施策対象箇所

(地図上の網掛けは、商業施設の立地を促進する区域)

(4) シミュレーション結果

各シナリオにおける令和 22（2040）年の人口密度と地価、空家率を比較しました。趨勢シナリオに比べ、いずれのシナリオにおいても、東温市全体の人口密度の増加が見込まれる結果になりました。シナリオ毎の結果に着目すると、商業施設等が新規に立地した地域を中心に人口密度や地価が増加していることがわかります。また、空家率は、市役所・共同住宅シナリオ以外のシナリオにおいて、趨勢シナリオより低くなる結果になりました。共同住宅の立地により、住宅の供給量が増えるとともに人口も増加しますが、長期的にみると空家が増加する可能性があります。

表 シミュレーションの推計結果

		趨勢 シナリオ	西部市街地 シナリオ	市役所・ 商業施設 シナリオ	市役所・ 共同住宅 シナリオ	横河原駅 シナリオ	川内 シナリオ
人口密度 (人/ha)	都市計画区域	8.7	8.8 (+1.6%)	8.8 (+1.2%)	8.8 (+1.4%)	8.8 (+1.0%)	8.7 (+0.6%)
	居住誘導区域	38.9	39.5 (+1.6%)	39.3 (+1.1%)	39.0 (+0.3%)	39.2 (+0.9%)	39.1 (+0.6%)
	西部市街地	56.0	57.6 (+2.9%)	56.5 (+1%)	56.0 (+0.1%)	55.1 (-1.5%)	55.9 (-0.1%)
	中央市街地	36.9	37.5 (+1.6%)	37.4 (+1.2%)	37.0 (+0.3%)	37.7 (+2.1%)	37.1 (+0.5%)
	東部市街地	27.4	27.0 (-1.2%)	27.4 (+0.3%)	27.6 (+1.0%)	27.2 (-0.6%)	28.0 (+2.3%)
地価 (万円/m ²)	西部市街地	6.34	6.41	6.35	6.34	6.35	6.35
	中央市街地	5.23	5.25	5.26	5.23	5.26	5.23
	東部市街地	3.64	3.66	3.65	3.64	3.65	3.70
空家率	都市計画区域	20.6%	19.9%	20.0%	20.7%	19.9%	20.0%

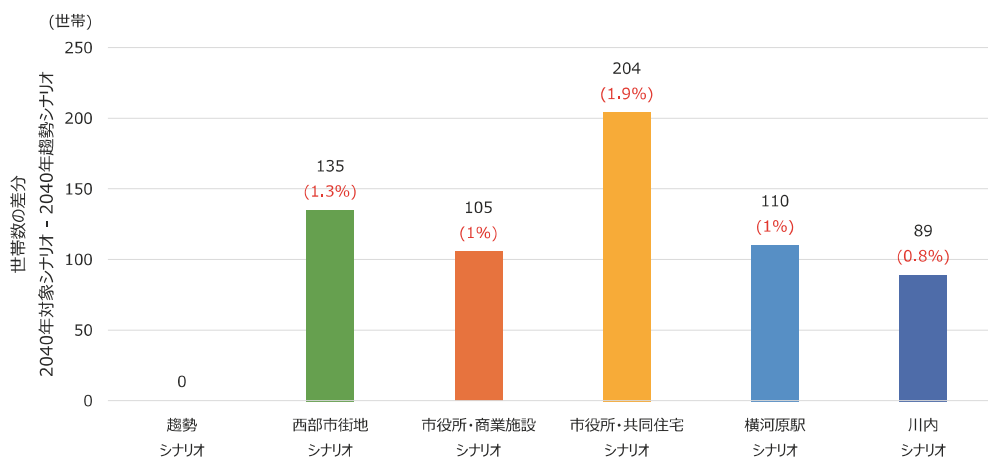
※人口密度の括弧内は、趨勢シナリオを基準とした、人口密度の変化率

※人口密度は、趨勢シナリオにおける令和 22（2040）年時点の居住誘導区域の人口密度が 38.9 人/ha（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）」の推計値をもとに集計した値）になるように補正

※地価は、令和 2（2020）年時点のシミュレーション結果の地価が公示地価と整合するように補正

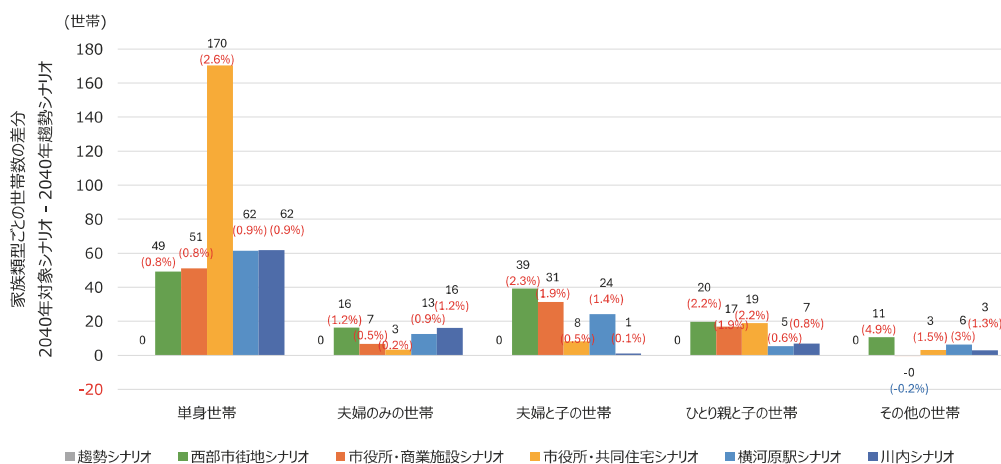
※空家率は、戸建住宅の空き家を示す。令和 2（2020）年時点のシミュレーション結果の戸建空き家数が東温市 空き家実態調査の結果と整合するように補正

世帯数は、商業施設の立地により、いずれのシナリオにおいても趨勢シナリオに比べ増加する結果となりました。家族類型別にみると、変化量としては単身世帯が、変化率としては夫婦と子の世帯が特に増加する傾向にあります。



※括弧内は、趨勢シナリオを基準とした、世帯数の変化率

図 各シナリオと趨勢シナリオの世帯数の差分（2040 年）



※括弧内は、趨勢シナリオを基準とした、家族類型ごと世帯数の変化率

図 各シナリオと趨勢シナリオの家族類型別世帯数の差分（2040 年）

シミュレーションによる東温市の将来

東温市では、令和 22（2040）年にかけて人口が減少することが見込まれています。都市機能誘導区域へ商業施設等の誘導施設が立地することで、周辺的生活利便性向上をもたらし、居住の促進、人口密度の維持、空家の減少による防災、衛生、景観等の生活環境の保全につながる可能性があります。

人口密度	
西部市街地シナリオ	
・西部市街地では、国道 11 号沿線周辺地区の都市機能誘導準備区域に商業施設が立地されることにより、周辺住民の生活利便性が向上され、人口密度が上昇することが見込まれます。 ・また、この商業施設は中央市街地の人口密度上昇にも寄与することが見込まれます。 ・一方、西部市街地から最も遠い東部市街地では人口密度の下降が見込まれていますが、鉄道、バスなどの利便性の向上に努め、老若男女問わず利用しやすい公共交通網体系を構築により西部市街地へのアクセス機能強化等が実現すれば、人口密度の上昇へ転じることが期待できます。	
市役所・商業施設シナリオ	
・中央市街地では、東温市役所、総合保健福祉センター、中央公民館などの公共公益施設、教育機関、公共交通機関が集積し、市の都市拠点として機能する地区に商業施設が立地されることにより、周辺住民の生活利便性が向上され、人口密度が上昇することが見込まれます。 ・また、他市街地等をつなぐ中心地として機能していることから、西部市街地・東部市街地の人口密度上昇にも寄与することが見込まれ、このシナリオにより快適で居心地のよい生活環境が本市全体に波及することが期待できます。	
市役所・共同住宅シナリオ	
・市の都市拠点として機能する地区に共同住宅を立地されることにより、すべての市街地で人口密度が上昇し、特に東部市街地で上昇することが見込まれます。 ・商業施設が立地するシナリオに比べ人口密度の上昇は低くなっていますが、すべての市街地で人口密度上昇が見込まれることから、市役所周辺の整備促進により、本市の魅力のあるまちづくりにつながることを期待できます。	
横河原駅シナリオ	
・重要な交通結節点として市街地が形成されてきた横河原駅周辺に商業施設を立地されることにより、周辺住民の生活利便性が向上され、中央市街地の人口密度が上昇することが見込まれます。 ・一方、西部市街地及び東部市街地では人口密度の下降が見込まれていますが、鉄道、バスなどの利便性の向上に努め、老若男女問わず利用しやすい公共交通網体系を構築によりアクセス機能強化等が実現すれば、人口密度の上昇へ転じることが期待できます。	
川内シナリオ	
・東部市街地では、川内支所周辺に商業施設が立地されることにより、周辺住民の生活利便性が向上され、東部市街地の人口密度が上昇することが見込まれます。 ・また、この商業施設は中央市街地の人口密度上昇にも寄与することが見込まれます。 ・一方、東部市街地から最も遠い西部市街地では人口密度の下降が見込まれていますが、鉄道、バスなどの利便性の向上に努め、老若男女問わず利用しやすい公共交通網体系を構築により東部市街地へのアクセス機能強化等が実現すれば、人口密度の上昇へ転じることが期待できます。	
地価	
・商業施設立地による地価上昇は、立地する市街地の地価上昇に影響を与えるだけでなく、他の市街地の地価上昇に寄与することが見込まれています。 ・共同住宅の立地は、地価上昇に与える影響が少ないことが見込まれています。	
空家率	
・商業施設の立地により空家率が減少することが見込まれており、商業施設が持つにぎわい空間の創出や生活利便性の向上は、移住や定住の促進に良い効果が得られることが期待できます。 ・共同住宅の立地は空家率を悪化させることが見込まれています。	

3 用語の定義

あ行

空き家バンク	各自治体の空き家等の情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにするシステム。
アセットマネジメント	建築物、土木施設等の公共施設等を資産（アセット）としてとらえ、財政面の課題も踏まえながら安全性・利便性・快適性等を確保し、資産全体の効用を最大化するための総合的かつ戦略的なマネジメント手法。 なお、水道におけるアセットマネジメント（資産管理）とは、「水道事業ビジョンに掲げた持続可能な水道事業を実現するために、中長期的な視点に立ち、水道施設のライフサイクル全体にわたって効率的かつ効果的に水道施設を管理運営する体系化された実践活動」を指す。
新しい生活様式（ニューノーマル）	新たな状態・常識をいう。 ここでは、コロナ過を経て、飛沫感染や接触感染、さらには近距離の会話などへの対策をこれまで以上に日常生活に取り入れた生活様式を指す。
一次避難場所	広域避難場所へ避難する前の中継地点で、避難者が一時的に集合して様子を見る場所又は集団を形成する場所とし、集合した人々の安全がある程度確保されるスペースをもつ公園、緑地、学校のグラウンド、団地の広場等。
イノベーション	「技術革新」「刷新」のこと。技術の革新にとどまらず、これまでとは全く違う新たな考え方、仕組みを取り入れて、新たな価値を生み出し、社会的に大きな変化を起こすこと。
インセンティブ	特定の行動を促進させるための刺激や動機付け。
インフラ(公共)	産業や社会生活の基盤となる施設。道路・鉄道・港湾・ダムなど産業基盤の社会資本、および学校・病院・公園・社会福祉施設等の生活関連の社会資本など。 (インフラ=インフラストラクチャーの略)
ウォークابل（まちなかづくり）	歩くを意味する「walk」とできるの「able」を組み合わせた造語。居心地が良く歩きたくなるまちの様子。通行やアクセスのための従来の歩行空間に加え、歩行者の滞留やにぎわい空間の創出を目的とした新たな制度や取組。
雨水調整池	集中豪雨などの局地的な出水により、河川の流下能力を超過する可能性のある洪水を、河川に入る前に一時的に溜める池。
オープンスペース	広場や公園、街路、河川敷地などの公共の空き地や、ビルやマンションなどの敷地内において建築物が建てられていない空間。
オープンデータ	一定の決まりのもとで、誰でも自由に利用・再利用・再配布できるデータを公開する試み。あるいはそうしたデータの総称。最も多くを占めるのは行政や公共のデータだが、広義には民間事業者や

温室効果ガス	個人が提供するものも含む。 大気を構成する成分のうち、温室効果をもたらすもの。主に二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、フロン類。	序章
か行		
開発許可	都市計画法における開発行為に対する許可制度。都市の水準を確保するため、一定規模以上の開発行為に対して、土地利用に関するもののほか、道路、排水路などの必要な公共施設整備に関する技術基準を設けている。市街化調整区域においては、一定のものを除き開発行為自体を制限。	第1章
簡易水道事業	給水人口が五千人以下である水道により、水を供給する水道事業。（水道法第3条）	第2章
既成市街地	都市において、既に道路などの都市施設が整備され、建物が面的に連続して一定密度以上に存在するなどして、市街地が形成されている地域。都市計画法上（都市計画法施行規則第8条）の既成市街地の定義は、人口密度が1haあたり40人以上の地区が連たんして人口が3,000人以上となっている地域。	第3章
既存ストック	都市における既存ストックとは、今まで整備されてきた道路、公園、下水道や公共施設、建築物等の都市施設。	中央市街地
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に基づき、関係市町村長（特別区の長を含む。）の意見をきいて、都道府県知事が指定した区域。	西部市街地
狭あい道路	建築基準法施行以前から道沿いに建物が建ち並んでいた幅員1.8メートル以上4.0メートル未満の道路をいい、防災や住環境における課題を解消するため、建築等の際には、セットバックが必要となる。	東部市街地
居住誘導区域	立地適正化計画において、居住を誘導すべきとして指定される区域。	田園集落共生地
緊急輸送路	高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路。	山間保全地
グリーンインフラ	自然環境が有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制など）をインフラ整備に活用する考え方、又はそのインフラ。	第4章
クリーンエネルギー	再生可能な資源を利用して生成される環境負荷の少ないエネルギーで、太陽熱(光)・風力・水力・地熱・バイオマスなどから作られるエネルギーがこれに当たる。 再生可能エネルギーとも呼ばれる。	資料編
グリーンツーリズム	緑豊かな農山漁村地域において、その自然、文化、人々との交流を楽しむ、滞在型の余暇活動の総称。	
計画給水人口	水道法では、水道事業経営認可に係る事業計画において定める給	

序章	景観計画	水人口。水道施設の規模を決定する要因の一つであり、計画給水区域内の常住人口を基に計画年次における人口を推定して、給水普及率を乗じて算出。
	景観計画区域	景観法に基づき区が良好な景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める計画。
第1章	景観計画区域	景観行政団体が良好な景観の保全・形成を図るため策定した景観計画の計画区域。
第2章	経済センサス	事業所及び企業の経済活動の状態を把握することで、我が国における包括的な産業構造を明らかにするとともに、事業所・企業を対象とする各種統計調査の実施のための母集団情報を整備することを目的とした調査であり、事業所・企業の基本的構造を明らかにする「経済センサス-基礎調査」と事業所・企業の経済活動の状況を明らかにする「経済センサス-活動調査」の2つから成り立っている。「統計法」という法律に基づいた基幹統計に位置付け。
第3章	景勝地	山など自然の造形によって作られた風景や景色が優れている場所のことで観光や旅行で訪れるのに適した地域やスポット。
中央市街地	建築確認	建築物の建築等を行う前に、当該計画が建築基準関係規定に適合していることについて建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けること。
西部市街地	原風景	人の心の奥にある一番初めの風景のことです。懐かしさの感情を伴うことが多く、また、実在する風景でなく、心象風景である場合もある。
東部市街地	建蔽率	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。 建築物の敷地内に一定割合以上の空地を確保することにより、建築物の日照、通風、防火、避難等を確保するため、都市計画区域内においては、用途地域の種別、建築物の構造等により、その最高限度が制限。
田園集落共生地	公共交通	鉄道・路線バス、タクシーなどの運送サービスで、社会生活における移動等のための交通手段。
山間保全地	公共交通徒歩圏	「都市構造の評価に関するハンドブック」において定義されている、一般的な徒歩圏：半径 800m、バス停の徒歩圏半径 300m をいう。
第4章	公共施設等総合管理計画	各地方公共団体が、公共施設等の全体を把握し、長期的視点に立って、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うための計画。
資料編	工業統計	行政施策のための基礎資料を得ることを目的とし、日本標準産業分類「大分類 E 製造業」に属する事業所（4人以上）を対象として、毎年実施される統計調査。 2022 年から経済構造実態調査に統合・再編されている。
	耕作放棄地	高齢化、過疎化による人手不足で、過去 1 年間耕作されたことがなく、今後数年の間に再び耕作する意思のない農地。遊休農地。

交通結節点	人や物の輸送において、複数の同種又は異種の交通手段の接続が行われる場所又は施設。ハブとも呼ばれる。	序章
交通弱者	車中心社会において、運転免許証が取得できないなどの理由で移動を制約される人、高齢者、児童・学生、障がい者など。	第1章
交通分担率	ある特定の交通手段（自動車、バス、鉄道など）のトリップ（人がある目的を持ってある地点からある地点へと移動すること）数が、全交通手段のトリップ数に占める割合。	第2章
交流人口	その地域に訪れる人又は交流する人。 その地域に住む定住人口に対する概念で、人口減少の中、地域外から観光等による交流人口の増加により、地域経済の活性化を高める意識が一般化しつつある。	第3章
国勢調査	日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われるもの。総務大臣に国勢調査を実施することが義務付けられている。（統計法第2条第4項及び第6項、第5条第1項及び第2項）	中央市街地
国土強靱化	どのような災害が発生しても、被害を最小限に抑え、迅速に復旧・復興できる、強さとしなやかさを備えた国土・地域・経済社会を構築すること。第二次安倍内閣の主要政策の一つ。ナショナルレジリエンス。	西部市街地
国土数値情報	国土計画の策定や実施の支援のために整備されたもので、行政区域、鉄道、道路、河川、地価公示、土地利用メッシュ、公共施設など、国土に関する様々な情報を整理。	東部市街地
国立社会保障・人口問題研究所	1996年12月、厚生省の人口問題研究所と特殊法人社会保障研究所が統合されて設立された。現在は厚生労働省の附属機関。人口・経済・社会保障の関連等について調査研究を行い、福祉国家に関する研究を具体的な政策に結びつけることを目指す。国際関係部、情報調査分析部、社会保障基礎理論研究部、社会保障応用分析研究部、人口構造研究部、人口動向研究部など。	田園集落共生地
コミュニティ	共同の社会生活の行われる一定の地域又はその集団	山間保全地
コンパクト・プラス・ネットワーク	医療・福祉・商業等の生活利便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容易にアクセスできるようなコンパクトなまちづくりの方針。	第4章
さ行		資料編
里山	都市部と原生的自然との中間に位置し、様々な人間の働きかけを通じて環境が形成されてきた地域。人里近くにあつて人々の生活と結びついた山・森林のこと。	
産官学連携	民間企業（産）と政府や地方公共団体（官）、大学などの教育・研究機関（学）が連携して、新しい技術の研究開発や新事業の創出、新しい製品の開発、産業化などを図る仕組み。	

序章	産業セクター	工業生産をメインとする産業の区分のこと。セクターとは、元は株式相場や株式市場の分析において用いられるグループ分けのことで、業種や株価の他技術や開発などのテーマ分けにも使用。SDGs では目標 9「産業と技術革新の基盤をつくろう」において用いられる用語であり、農業などの一次産業から機械や工場を使用する大規模な生産方法への移行を目標。
第1章	市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域と、概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。都市施設の整備や市街地開発事業が優先的に実施され、用途地域が適用。
第2章	市街化調整区域	無秩序な開発を防ぎ、計画的な市街化を図るために定められた都市計画区域の区分の一つで、当面の間は市街化を抑制すべき区域。
第3章	自主防災組織	災害対策基本法において規定される地域住民による任意の防災組織。 法令により公的機関として位置付けられる消防団、水防団とは一線を画す。
中央市街地	地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条に基づき、関係都道府県知事の意見をきいて、国土交通大臣又は農林水産大臣が指定した区域。
西部市街地	自然増減（人口）	自然増減とは、出生数から死亡数を減じたもの。
	自然的土地利用	農地、山林、水面、砂浜、岩礁、河川敷などのその他の自然地。
東部市街地	実証実験	新たな施策の導入に先立って、関係行政機関、地域住民等の参加の下、場所や期間を限定して試行すること。行政施策に関しては、地域住民との合意形成も目的の一つとされ、社会実験とも呼ばれる。
田園集落共生地	社会増減（人口）	人口動態に関する統計で、結婚・就職などを要因とする転入・転出による人口の増減。
山間保全地	商業統計	行政施策のための基礎資料を得ることを目的とし、卸売業、小売業を営む民営の事業所を対象として、おおむね 5 年ごとに実施される統計調査。 2019 年から経済構造実態調査に統合・再編されている。
第4章	食料生産システム	SDGs で記載されている食料生産システムは、「より多くの収穫量・気候変動に強い品種への改良」、「栄養価が高く、安全性の高い品種・生産法の開発」、「水を節約する技術・品種の開発」等の様々な取組を通して、現在の農業体形を作る変えること。
	人口動態	一定期間中における人口の変動の状態。出生・死亡などの自然動態と結婚・移動などの社会動態を要因とする。
資料編	人口ピラミッド	ある地域の人口を年齢別の棒グラフとし、低年齢を下に、高年齢を上にして並べた図。男女を左右に振り分けて示すことが多く、一般的な社会では全体がピラミッド形。
	人口フレーム	将来の人口・世帯数の概ねの見通し。これによる産業活動の将来の見直しから、必要と見込まれる市街地の範囲を検討する基礎。

人口密度	一定地域の単位面積当たりの人口数の割合を指し、一般に 1k m ² 当たりの人口を表す。当該地域の都市化、土地利用の度合いなどの目安。	序章
親水空間	河川、湖沼、調整池などへの接近性（近づき易さ）を高め、水に触れる、眺める、接するなどの人々が水辺の景観や自然などに親しめる機能をもった空間。	第1章
浸水想定区域	水防法に基づき、想定最大規模降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定されるとして、国及び都道府県知事が指定した区域。	第2章
新耐震基準	昭和 56(1981)年の建築基準法改正によって適用される耐震基準。中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを基準としたもの。	第3章
人流	人々の、移動を伴う一連の動き。また、人々の動線。	中央市街地
水源かん養	森林の土壌は、かん水を貯留し、河川へ流れ込む水の量を平準化して川の流量を安定化させ洪水を緩和するとともに、森林土壌を通過することで水質を浄化させる機能を持つ。こうした機能を水源かん養機能といい、水源かん養機能を持つ森林を水源かん養林。	西部市街地
ストックマネジメント（下水道）	長期的な視点で下水道施設全体の今後の老朽化の進展状況を考慮し、優先順位付けを行ったうえで、施設の点検・調査、修繕・改善を実施し、施設全体を対象とした施設管理を最適化すること。 なお、下水施設におけるストックマネジメントは、膨大な下水道施設（ストック）の老朽化の進展状況を予測し、リスク評価により優先順位付けを行なったうえで点検・調査及び修繕・改築を実施し、下水道施設（ストック）全体を計画的かつ効率的に管理。	東部市街地
スマートインターチェンジ	ETC 専用の簡易的なインターチェンジ。高速道路の本線やサービスエリアなどから一般道路に出入りできるよう設置される。スマート IC。SIC。	田園集落共生地
スマートシティ	都市の抱える諸課題に対して、ICT 等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区。	山間保全地
生産年齢人口	人口統計で、生産活動の中心となる 15 歳から 64 歳までの人口を指す。生産年齢人口以外の人口は従属人口という。 日本の生産年齢人口は 1990 年代をピークに減少。	第4章
総合計画	地方自治体の全ての計画の基本となり、地域づくりの最上位に位置づけられる計画である。長期展望をもつ計画的、効率的な行政運営の指針が盛り込まれる。一般的に策定に当たっては、「基本構想」とこれに基づく「基本計画」および「実施計画」からなるものが多い。	資料編
想定最大規模（降雨）	想定し得る最大規模の降雨であって、国土交通大臣が定める基準に該当するもの。（水防法第 14 条第 1 項）	

た行

序章

第一次産業 産業を 3 部門に分類した場合の一区分。日本標準産業分類の大分類では農業、林業、漁業。

第1章

第二次産業 産業を 3 部門に分類した場合の一区分。日本標準産業分類の大分類では鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、製造業。

第2章

第三次産業 産業を 3 部門に分類した場合の一区分。日本標準産業分類の大分類では電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業、運輸業、郵便業、卸売業、小売業、金融業、保険業、不動産業、物品賃貸業、学術研究、門・技術サービス業、宿泊業、飲食サービス業、生活関連サービス業、娯楽業、教育、学習支援業、医療、福祉、複合サービス事業、他に分類されないサービス業、公務がこれに該当し、農林水産業、鉱工業、建設業以外のサービス生産活動を主体とするすべての業種を含む。

第3章

宅地造成工事規制区域 宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるもの。

中央市街地

多自然川づくり 河川全体の自然の営みを視野に入れ、地域の暮らしや歴史・文化との調和にも配慮し、河川が本来有している生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川景観を保全・創出するための取組。

西部市街地

地域公共交通計画 地域交通に関するマスタープランとなる計画。「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」において、地域公共団体には、地域公共交通計画を作成することが求められている（努力義務）。

東部市街地

地区計画 広域的な都市計画行政と各敷地レベルの建築指導行政の中間スケールの数 10～100ha くらいの地区において、建築物の用途・形態、敷地規模、道路・オープンスペース等の地区施設の配置および規模などからみて、一体として各区域にふさわしい態様を備えた良好な環境を整備・開発・保全するための計画。

田園集落共生地

中央構造線断層帯 近畿地方の金剛山地の東縁から、和泉山脈の南縁、淡路島南部の海域を経て、四国北部を東西に横断し、伊予灘、別府湾を経て由布院に達する長大な断層帯。

山間保全地

昼間人口 昼間人口とは、就業者または通学者が従業・通学している従業地・通学地による人口であり、従業地・通学地集計の結果を用いて算出された人口。
また、夜間勤務の者、夜間の学校に通っている者も便宜上昼間就業者・昼間通学者とみなして昼間人口に含めており、昼間人口には買物客などの非定常的な移動については考慮しない。

第4章

中山間地域 農業地域類型区分のうち中間農業地域と山間農業地域を合わせた地域。

資料編

超高齢社会 高齢化率（総人口のうち 65 歳以上の高齢者が占める割合）が 21%を超えた社会。

長寿命化 計画的な点検や修繕・改修を実施し、施設の損傷が拡大する前に適切な処置を行うことによって、施設の耐久性を高め、余分な修

	繕費用を抑えるとともに、建替えの周期を伸ばす取組。	
低炭素社会	地球温暖化の主要な原因である二酸化炭素の排出量が少ない社会。	序章
デマンドタクシー	利用者による予約や要望があった時にのみ運行する公共交通システム。デマンドタクシーでは、定期路線以外にも乗合によるエリア内運行が行われていることが多い。	第1章
テレワーク	ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。	第2章
特定空家等	空き家対策特別措置法で、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家のこと。そのまま放置すると著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれのある状態、適切に管理されていないため著しく景観を損なっている状態にあると認められる空き家をいう。市町村は、同法に基づいて立ち入り調査を行い、指導・勧告・命令および代執行が可能。	第3章
都市機能	都市のもつさまざまな働きやサービスのことで、業務、商業、居住、工業、交通、政治、行政、教育、福祉、文化、スポーツなどの諸活動。	中央市街地
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や利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。（都市再生特別措置法第81条第1項）	西部市街地
都市機能誘導区域	都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域。「都市再生特別措置法」に基づく制度。	東部市街地
都市近郊農地	市街地及びその周辺の地域において行われる農業用の農地のこと。	田園集落共生地
都市計画基礎調査	都市計画法に基づき、都市現況及び将来の見通しを定期的に把握するための調査。収集されたデータを基に調書、位置図、建物利用現況図が作成され、GISでの整理にも活用。	山間保全地
都市計画区域	都市計画法に基づき、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として、都道府県が定める区域。	第4章
都市計画区域マスタープラン	正式には、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。	資料編
都市計画決定	都市計画法に基づき、地方自治体等が地域の将来的な土地利用や施設整備の方針を決める手続き。住宅地・商業地・工業地などの区分や、道路・公園などの都市施設の配置の方針を、地域住民や利害関係者との合意形成を図りながら決定する。	
都市計画公園	都市計画法に基づいて都市計画決定された公園。防災や避難場所の確保、ヒートアイランド現象の緩和等、都市が抱える課題の解決を図ると同時に、緑地が環境保全や住民の健康、文化的な生活	

序章	都市計画道路	に欠かせないものであるという観点から整備を目指すもの。
	都市計画マスタープラン	都市計画法に基づいて都市計画決定された道路。都市の骨格を形成し、安心で安全な市民生活と機能的な都市活動を確保する幹線道路。
	都市計画緑地	正式には、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。
第1章	都市計画緑地	主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地。
第2章	都市公園	都市公園法に基づく公園または緑地で、国、自治体が設置するもの。住民の利用に供する身近なものから広域的な利用に供するものまで、様々な規模、種類の公園。
第3章	都市再生機構	市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給支援を通じて、都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的として設立された独立行政法人。UR 都市機構（独立行政法人都市再生機構法）
中央市街地	都市施設	都市計画法第 11 条に定められる、道路、公園・緑地、上下水道、河川、公共施設等。
西部市街地	都市的土地利用	住宅用地、商業用地、工業用地、運輸施設用地、公共公益用地、オープンスペース（公園緑地、ゴルフ場など）、その他の空地（駐車場、資材置場、造成用地など）、交通用地。（道路用地、鉄道用地など）
東部市街地	土砂災害警戒区域	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる区域。（イエローゾーン）
田園集落共生地	土砂災害特別警戒区域	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると求められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる区域。（レッドゾーン）
山間保全地	土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、一定区域内で道路や公園、宅地などの配置を整備し、宅地利用の増進を図る事業。地権者らでつくる組合や自治体が主体となって実施。
第4章	な行	
資料編	二次救急医療病院	初期救急医療体制では対処しきれない休日・夜間における、入院治療を必要とする重症救急患者の医療を行う施設。行政との契約で夜間ベット数を救急患者用に確保。
	年少人口	人口統計で、0 歳から 14 歳までの人口。
	農業振興地域整備計画	都道府県知事により農業振興地域に指定された市町村が、おおむね 10 年を見通して、地域の農業振興を図るために必要な事項を

農林業センサス	定めたもの。 統計法に基づく基幹統計調査（基幹統計である農林業構造統計を作成するための調査）として、我が国農林業の生産構造及び就業構造等の実態や農山村地域の現状を把握することにより、農林業に関する諸統計調査に必要な基礎資料を整備するとともに、国際連合食糧農業機関（FAO）の提唱する世界農林業センサスの趣旨に従い、各国農林業との比較において我が国農林業の実態を明らかにすることを目的とし、5年ごとに実施。	序章 第1章
		第2章
は行		第3章
パーク&ライド	自宅から自家用車で最寄りの駅又は停留所まで行き、車を駐車させた後、バスや鉄道等の公共交通機関を利用して目的地に向かうシステム。	中央市街地
ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置等を表示した地図。類語として「防災マップ」。	西部市街地
ビックデータ	膨大なデータの相互間の関係性などを分析することで新たな価値を生み出す可能性のあるデータ群のこと。未来予測やリアルタイムでのデータ分析など、まちづくりにおける活用が期待。	東部市街地
風光明媚	自然の眺めが清らかで美しいこと。また、そのさま。「風光」は自然の眺め・景色。「明媚」は清らかで美しいさま。	田園集落共生地
物流	生産者から消費者に至るまでの商品の流れのこと。	山間保全地
フレイル	加齢とともに心身の活力（運動機能や認知機能等）が低下し、複数の慢性疾患の併存などの影響もあり、生活機能が障害され、心身の脆弱性が出現した状態であるが、一方で適切な介入・支援により、生活機能の維持向上が可能な状態像とされており、健康な状態と日常生活でサポートが必要な介護状態の中間のこと。	第4章
防災街区整備地区計画	地区の防災性の向上を目的とし、特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る地区計画制度。 地区計画（地区整備計画）が定められている区域内で、土地の区画形質の変更、建築物等の新築・改築・増築または移転、建築物等の用途の変更等を行う際には、それら行為に着手する30日前までに届出が必要。	資料編
防災重点農業用ため池	「防災重点農業用ため池に係る防災工事等の推進に関する特別措置法」に基づいて、万が一決壊した場合に下流の家屋や公共施設等（農地・農業用施設は含まれない）に被害を及ぼすおそれのあるため池を都道府県が指定したもの。	
ほ場	圃場（ほじょう）とは、農作物を栽培するための場所のこと。水田や畑（普通畑・樹園地・牧草地）などを包括する言葉。「圃場整備」	

は、国や自治体が公共事業として行う、農道・耕地・用排水路の整備事業のこと。

ま行

まちなか公共空間等活用支援

都市再生推進法人がベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構が低利貸付により支援。

モビリティ

一人ひとりの移動を意味すると共に、地域全体の交通流動を意味するもの。すなわち、モビリティとはあらゆる種類の「移動」を意味。

や行

誘導施設

立地適正化計画により定められた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（医療・福祉・商業その他の利便施設等）。

ユニバーサルデザイン

高齢であることや障がいの有無などにかかわらず、すべての人が快適に利用できるように製品や建造物、生活空間などをデザインすること。アメリカのロナルド＝メイスが提唱。

容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。建築基準法により、用途地域ごとに建築物の容積率の最高限度が定められている。

用途地域

良好な市街地環境の形成や都市における住居・商業・工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として都市計画法で定められた地域地区の一つで、13種類がある。

ら行

ラダー状

はしご状になる線。

立地適正化計画

持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するため、都市再生特別措置法に基づき市町村が策定する計画であり、都市計画マスタープランの一部とみなされる。
持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導方針等を定めるもの。

老朽危険空家

現在使用していない住家で、市の調査によって周囲の建物や通行人に被害を及ぼす恐れがあると判定された建物。

老年人口

人口統計で65歳以上の人口を指す。ただし、発展途上国では60歳以上とすることもある。

A

AI

《Artificial Intelligence》人工知能(AI)人間の脳のように物事を学習したり、膨大なデータから推論して判断したりできる技術。「ディープラーニング(深層学習)」と呼ばれる手法で大量のデータを解析。

B	
BEMS	室内環境とエネルギー性能の最適化を図るためのビル管理システム。業務用ビル等、建物内のエネルギー使用状況や設備機器の運転状況を把握し、需要予測に基づく負荷を勘案して最適な運転制御を自動で行うもので、エネルギーの供給設備と需要設備を監視・制御し、需要予測をしながら、最適な運転を行う。
D	
DX	IT（情報技術）が社会のあらゆる領域に浸透することによってもたらされる変革。2004年にスウェーデンのE＝ストルターマンが提唱した概念で、ビジネス分野だけでなく、広く産業構造や社会基盤にまで影響が及ぶとされる。デジタル変革。デジタル改革。
DID 地区	日本の国勢調査で1960年以来設定されている集計単位の一つ。市区町村の区域のうちで人口密度の特に高い地域を表わす。人口集中地区の設定基準は、調査区の人口密度が1k㎡つき4,000人以上（＝1haあたり40人以上）あり、そのような調査区が市区町村内で互いに隣接し、その合計が5,000人以上となる地域を構成する場合に、これを一つの人口集中地区として区画することに規定。
G	
GPS	GPS:(GlobalPositioningSystem,GlobalPositioningSatellite),GPS全地球測位システム。 人工衛星を利用して自分が地球上のどこにいるのかを正確に割り出すシステム。
GDP	生産面でとらえた国民所得（付加価値額）のことで、一定期間内に生産された財貨・サービス（産出額）から原材料として使用された財貨・サービス（中間投入額）を差し引いたもの。内閣府経済社会総合研究所が作成する。なお、国内総支出の名称の変更に伴い、「国内総生産（生産側）」（GDP:Gross Domestic Product（production approach））と変更。
I	
IoT	《InternetofThings》あらゆる物がインターネットを通じてつながることによって実現する新たなサービス、ビジネスモデル、又はそれを可能とする要素技術の総称。
N	
NPO	Non Profit Organization の略称。民間非営利活動組織などと略され、非営利（利潤の追求や利益の配分を目的としない）で自主的、自発的に公益的な活動を行う組織や団体。

P

PLATEAU	ブラウザで利用できる GIS。PLATEAU の 3D 都市モデルを表示するほか、さまざまな地理空間情報を重ねて表示することも可能。
PDCA サイクル	Plan（計画）－Do（実行）－Check（評価）－Act（改善）の各プロセスで計画の進捗状況をチェックし、必要に応じて見直しを行う管理手法。計画内容の維持、向上及び継続的な実施を促進する。PDCA は「Plan Do Check Act」の略。

S

SDGs	2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された 2030 年までに持続可能でよりよい世界をめざす国際目標のこと。まちづくりにおいても SDGs の目標達成に貢献する取組を展開。 (SDGs=SustainableDevelopmentGoals)
------	---

U

U・I・J ターン	大都市圏の居住者が地方に移住する形態の総称。U ターンは出身地に戻る形態、I ターンは出身地以外の地域へ移住する形態、J ターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態。
-----------	--

W

Wi-Fi	無線 LAN に関する登録商標。 無線で通信する端末がお互いに接続可能になる方式（規格）の名称。
Web	インターネット上で標準的に用いられている文書の公開・閲覧システム。文字や図表、画像、動画などを組み合わせた文書を配布することが可能。



東温市



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>