

令和6年2月5日

第4回
今治市立地適正化計画策定
検討委員会議事録

建設部都市政策課

日 時 : 令和6年2月5日(月) 午後2時00分～午後4時00分

場 所 : 市役所本庁第2別館11階 特別会議室1号、2号

- 次 第 :
1. 開会
 2. 議事
 - (1) 居住誘導区域の検討
 - ① 居住誘導区域の設定方針の見直し
 - ② 居住誘導区域の修正案
 - (2) 都市機能誘導区域・誘導施設の検討
 - ① 都市機能誘導区域の修正案
 - ② 誘導施設(案)
 - (3) 地域生活拠点の検討
 - (4) 誘導施策の検討
 3. 今後の予定等
 4. 閉会

(出席委員)

羽鳥 剛史	上村 友希	村上 竜司
村上 裕一	西原 孝太郎	越智 瑞啓
森川 慶一	青陽 孝昭	宇佐美 浩子
大木 鉄兵	砂田 ひとみ	河野 成司
濱岡 愛		

以上13名

午後 2 時 00 分 開 会

事務局

お待たせいたしました。皆様、おそろいになりましたので、ただいまより、第 4 回今治市立地適正化計画策定検討委員会を開催させていただきます。私、都市政策課の阿部が会の進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

また、本日の進行につきましては、お手元の資料にあります「第 4 回今治市立地適正化計画策定検討委員会 会議次第」に従いまして進めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

まずはじめに、事務局を代表いたしまして、建設部都市政策局長の田鍋よりご挨拶申し上げます。

事務局

都市政策局長の田鍋でございます。会の開催に際しましてご挨拶申し上げます。

まずはじめに、本日はご多忙の中、またお足元の悪い中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。日頃より委員の皆様方には、市政全般にわたりまして格別のご理解とご協力をいただいておりますことを、この場をお借りいたしまして、厚く御礼申し上げます。

本日は、今年度最後の委員会となっております。これまでに 3 回の検討委員会を開催させていただき、立地適正化計画、コンパクトなまちづくりの根幹ともいべき居住誘導区域、都市機能誘導区域についてご検討をいただきました。今回の委員会では、その誘導区域について、これまで皆様からいただいた貴重なご意見を取りまとめた事務局案を作成しております。

また、今後におきましても、コンパクトなまちづくりの実現に向けた誘導施策や防災指針をはじめ、市街化調整区域と都市計画区域外に設定する地域生活拠点など、皆様のご意見を頂戴したいという内容が控えてございますので、ご協力を賜りますようよろしくお願いいたします。

さて、本年 1 月 1 日に発生いたしました能登半島地震によって、被害想定等にも影響が生じる可能性があるのかなと考えておりまして、今後の防災指針の策定においては、少し注意が必要になるのかなと考えております。

また、昨年 12 月 22 日に国立社会保障・人口問題研究所が公表した 2050 年の将来人口推計では、本市の人口は 10 万人を切って、99,196 人となっております。2020 年の国勢調査人口（151,672 人）と比べますと、65.4%となっており、今後、人口減少問題が目に見えて現れてくるのではというように思われます。

この今治市立地適正化計画は、人口減少下におきましても、本市が持続可能な都市となるよう、コンパクトなまちづくりを推進するものでございます。前回同様、本日は委員の皆様から忌憚のないご意見を頂戴したいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

以上、簡単ではございますが、開催の挨拶とさせていただきます。

事務局

ありがとうございました。

それでは、会の進行に移りたいと思いますが、本日は、株式会社今治 夢スポーツ 執行役員経営企画室長兼パートナーシップグループ 飛田隆之委員、今治市社会福祉協議会 会長 長野和幸委員が所用のため欠席されております。

従いまして、今日の出席委員の数は13名となりますので、今治市都市計画審議会条例にあります、委員開催に必要な定員過半数を満たしておりますことをご報告させていただきます。

それでは、会議の進行に移りたいと思います。はじめに、本日の資料の確認をさせていただきます。本日もご用意させていただきました、会議次第、配席図、委員名簿はございますか。最終ページにメモ紙を添付しておりますので活用していただければと思います。続きまして、本日の検討資料といたしまして、後ほどスクリーンの方で説明させていただきます、こちらの4つの資料をご準備しております。【資料1】が今治市立地適正化計画の構成、【資料2】が今治市立地適正化計画の骨子案、【資料3】が誘導区域を示しておりますA3版の計画図、【資料4】が策定スケジュールとなっております。

また、【追加資料】といたしまして、A4版のカラー刷りとなっております【追加資料①】から【追加資料⑤】の5つの資料を準備しております。不足等ございましたら、お声がけください。

それでは、今治市立地適正化計画策定検討委員会運営要領第5条第1項によりまして、羽鳥委員長に議事進行をお願い申し上げます。よろしくお願いたします。

委員長

皆さんこんにちは。本日もお集まりいただきましてありがとうございます。

今回は、居住誘導区域と都市機能誘導区域の基本的な区域設定の方針を境界の考え方も含めて決定しました。本日は、それを受けて誘導区域について、いくつか細かく考えなければいけないこともありますので、ご議論いただければと思います。

議事の内容が多岐に渡っておりますので、この会議もコンパクトに進行して、中身の濃い議論ができればと思っております。よろしくお願いたします。

それでは議事を進めて参りたいと思います。

まず、事務局より資料について説明していただき、途中、2回ほど質疑応答の時間を設けて、最後に全体を含めてご議論いただくということで、進行させていただきます。

では、事務局から説明をよろしくお願いたします。

事務局

<今治市立地適正化計画の構成【資料1】>

まず、議事の説明に入る前に、【資料1】の説明させていただきます。

【資料1】は、立地適正化計画の構成の案を示しております。9つの章立てを考えておりまして、今年度は、そのうちの居住誘導区域、都市機能誘導区域と誘導施設、地域生活拠点、

居住や都市機能に関する誘導施策について、ご検討をお願いしているところです。

次年度には、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、防災機能の確保を図るための指針と定量的な目標値についてご検討をお願いし、計画書のとりまとめを行うことになっております。

本日の会議では、居住誘導区域、都市機能誘導区域、地域生活拠点等につきまして、これまでの会議資料から修正した箇所等を報告させていただきます。誘導施策につきましては、本日の会議で初めて提示させていただく内容になります。

<居住誘導区域の検討【資料2】>

それでは、議事1の居住誘導区域の検討につきまして、資料2で説明をさせていただきます。「1. まちづくりの基本方針」とあわせて、「2. 居住誘導区域」までを説明させていただきます。

【まちづくりの基本方針】

ここでは、今治市が目指す、コンパクトなまちづくりの基本方針を整理しております。

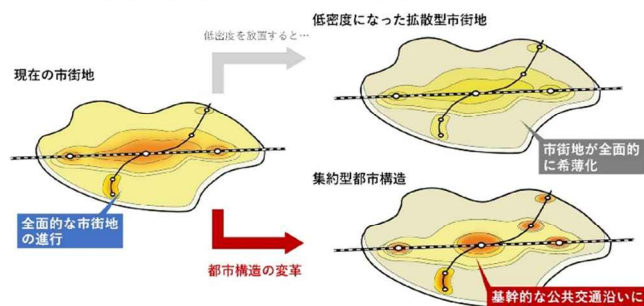
基本的な考え方といたしまして、今治市が目指す「コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり」とは、市の成立ちを踏まえた拠点地域を設定し、拠点地域を中心に都市機能や居住を誘導することで、各地域における生活利便性やコミュニティが持続できる生活圏の構築を図る、公共交通ネットワークにより拠点間を結ぶことで、各種都市機能の相互補完を図り、市域全体で多様な都市機能を確保するというところでございます。

また、今治市は、市域が広く、人口の地域偏在がありますので、ライフスタイルの多様化等に応じた居住地が選択できる環境を整備し、地域の活力の維持・向上を図ることも、あわせて対応していく必要があると考えております。

1-1. まちづくりの目標

基本的な考え方

- 本市が目指す「コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり」とは、中心市街地への一極集中を行うものではなく、広域合併等を行ってきた**本市の成立ちを踏まえた拠点地域を設定し、拠点地域を中心に日常生活に必要な都市機能及び居住を誘導**することで、各地域における生活利便性やコミュニティが持続できる生活圏の構築を図る。
- 拠点地域における都市機能の維持・充実を図りつつ、**公共交通ネットワークにより拠点間を結ぶ**ことで、各種都市機能の相互補完を図り、市域全体で多様な都市機能を確保する。
- 本市は市域が広く、人口の地域偏在があることから、ライフスタイルの多様化等に応じた**居住地が選択できる環境を整備**し、地域の活力の維持・向上を図る。



【まちづくりの目標】

まちづくりの目標として、4点掲げております。

第1回会議で説明させていただいた、まちづくりの課題を踏まえた目標でございますが、コンパクトなまちづくりによって、(1) 持続可能な日常生活圏の形成、(2) 中心市街地の創生、(3) 公共交通ネットワークの維持・確保、(4) 災害リスクを考慮した安全安心なまちづくりの実現を目指したいと考えております。

(1) 持続可能な日常生活圏の形成につきましては、市街化区域等、又は市街化調整区域や都市計画区域外それぞれにおいて、生活の拠点となる地域を中心に居住の集積を進め、日常生活に必要な都市機能や公共交通の利用圏人口を一定程度維持するというところでございます。

(2) 中心市街地の創生につきましては、既存ストックを活かした、人を中心とした居心地のよい空間の創出等により、にぎわいの創出を図るというところでございます。

また、子どもと家庭を取り巻く環境の変化に対応するため、市全体の子育て支援に必要な都市機能の充実を図るということにつきましても、目標として掲げております。

1-2. まちづくりの目標

(1) 持続可能な日常生活圏の形成

- ・ 持続可能な日常生活圏の形成を図るため、市街化区域等、又は市街化調整区域や都市計画区域外それぞれにおいて、本市の成り立ちを踏まえた生活の拠点となる地域を中心に居住の集積を進め、日常生活に必要な都市機能や公共交通の利用圏人口を一定程度維持する。
- ・ 各地域における日常生活に必要な都市機能の確保にあたっては、公民連携による多様な取組を進める。

(2) 中心市街地の創生

- ・ 本市の中心として発展し、計画的な市街地整備が進められてきた中心市街地においては、公共施設等の再整備に伴い発生する施設跡地の活用や充実した都市基盤を活かした、人を中心とした居心地のよい空間の創出やまちの活性化に寄与する民間投資の誘導により、にぎわいの創出を図る。
- ・ 子どもと家庭を取り巻く環境の変化に対応するため、市内に点在する子育て関連施設を再編し、本市全体の子育て支援に必要な拠点施設の整備を図る。

6

(3) 公共交通ネットワークの維持・確保につきましては、中心市街地や各地域の拠点となる地域において、公共交通ネットワークの維持・確保や利用環境の向上を図るというところでございます。

また、本委員会でご意見をいただきましたが、基幹公共交通の空白地域においても、日常生活圏内における移動手段の確保を図るということを目標として掲げております。

(4) 災害リスクを考慮した安全安心なまちづくりにつきましては、風水害や南海トラフ地震等の災害リスクをできる限り回避、低減させるための対策に取り組むというところでございますが、風水害対策の強化につきましては、災害リスクの高い区域において、土地利用の誘導を組み合わせた総合的な対策を講じるということを目標として掲げております。

1-2. まちづくりの目標

(3) 公共交通ネットワークの維持・確保

- ・ 中心市街地や各地域の拠点となる地域では、高齢者でも円滑に移動できるよう、居住の集積を図る区域からのアクセスを確保するため、公共交通ネットワークの維持・確保、利用環境の向上を図る。
- ・ 自動運転、Maas、I Tを活用した新しいモビリティサービスに対応した交通ネットワークのあり方について検討を進めつつ、交通事業者・地域住民・行政が連携して、日常生活圏内における移動手段の確保を図る。

(4) 災害リスクを考慮した安全安心なまちづくり

- ・ 風水害が頻発・激甚化する傾向にあり、また、本市では南海トラフ地震によって大きな被害が発生すると予測されている。事前に想定され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、防災上重要な都市基盤施設等の整備とあわせて、防災・危機管理体制の強化や地域防災力の向上に取り組む。
- ・ 頻発・激甚化する風水害への対応を強化するため、特に災害リスクの高い区域においては、土地利用の誘導を組み合わせた総合的な対策を講じる。

7

【目標とする都市構造】

次に、目標とする都市構造の説明をさせていただきます。

目標とする都市構造は、今治市都市計画マスタープランに定めた都市構造が前提となります。中心市街地、新都市、各支所周辺が、都市機能の集約を図る都市拠点として位置づけられています。以上が、まちづくりの基本方針になります。

1-3. 目標とする都市構造

- ・ 本市では、今治市都市計画マスタープランに定めた都市構造の実現を目指す。

区分	役割	位置
中心核	都市機能の集約を図るエリア	・ 中心市街地
副次核	中心核の機能を補完するエリア	・ 今治新都市第1地区、第2地区
生活拠点	地域住民の居住及び日常生活における利便性の向上（維持・確保）を図るエリア	・ 各支所周辺
産業拠点	工業・流通機能の強化・育成を図る拠点	・ 臨海部及び広域交通等の工業集積地

区分	例
中心核	
副次核	
生活拠点	
産業拠点	
都市の骨格	広域交通軸 補助交通軸 都市内交通軸
ゾーン	市街地ゾーン 農業・集落ゾーン
都市計画区域	
鉄道（広域交通軸）	
山地・丘陵地・海浜等	



8

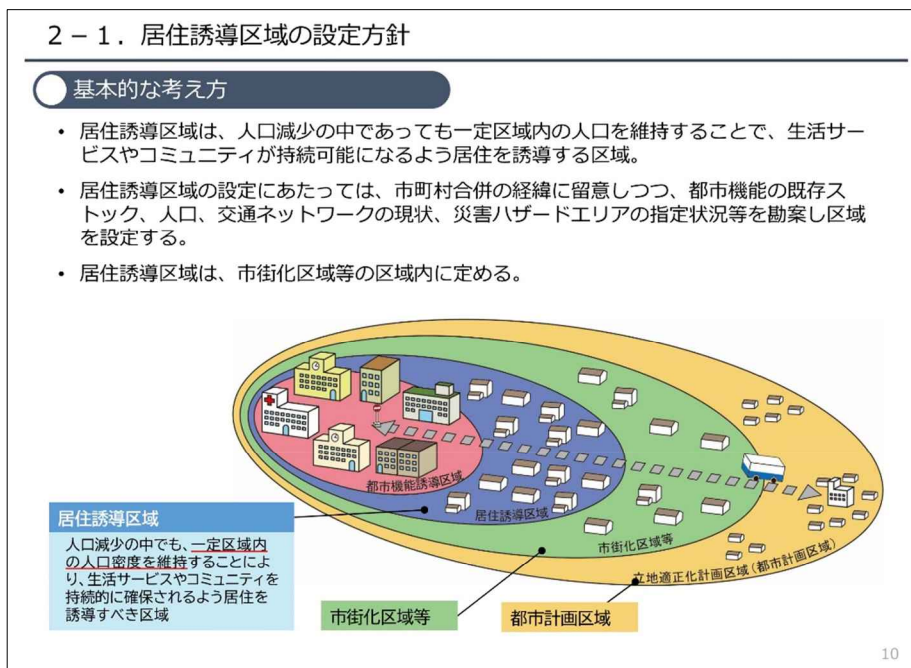
【居住誘導区域の設定方針】

続きまして、居住誘導区域の説明をさせていただきます。

居住誘導区域の設定方針につきましては、これまでの会議でおおむね決まったものと考

えておりますが、一部見直しを行っておりますので、これまでの会議の振り返りを含めまして、基本的な考え方から説明をさせていただきます。

まず、基本的な考え方といたしましては、居住誘導区域は、人口減少の中であっても一定区域内の人口を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続可能になるよう居住を誘導する区域というのですが、その設定にあたっては、市町村合併の経緯に留意しつつ設定するというところでございます。



次に、居住誘導区域の設定方針につきましては、居住誘導区域は、居住誘導区域の設定にあたり除外する区域を除き、居住誘導区域の設定要件のいずれかを満たす区域を設定することとしております。

居住誘導区域の設定要件につきましては、第2回会議の資料からの変更はございませんが、居住誘導区域設定にあたり除外する区域につきまして、赤文字の箇所を、第2回会議の資料から変更しております。

まず、産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域として、非住居系土地利用が図られている準工業地域の一部としていたところに、特別工業地区の一部を追加しております。特別工業地区というものは、地場産業である繊維関連の工場に限って住宅との共存を認めている地区になりますが、比較的規模の大きい工場が立地している地区もございますので、そのような地区は、居住誘導区域に含めないということで、除外要件に特別工業地区を追加しております。

もう1つの変更箇所は、居住を誘導することが適当でない災害ハザードエリアとして、第2回会議の資料では、内水による浸水実績のある地区を除外要件に含めておりましたが、庁内関係課と協議した結果、必要な防災・減災対策を位置づけることを前提に居住誘導区域に含めることとし、除外要件から削除しております。

2-1. 居住誘導区域の設定方針

前回までの会議資料から修正した箇所を赤字にしています。

居住誘導区域の設定方針

- 居住誘導区域は、居住誘導区域の設定にあたり除外する区域を除き、居住誘導区域の設定要件のいずれかを満たす区域を設定

居住誘導区域の設定要件

- ①既に都市機能が集積している区域
・集積度評価において評価ランクB以上
- ②人口密度が高い区域
・人口密度が40人/ha以上
- ③公共交通の利便性の高い区域
・鉄道駅・今治港より500m圏内
・今治市地域公共交通計画で基幹交通に位置付けられている区間のバス停から300m圏内
- ④今治市新都市第1地区・第2地区

居住誘導区域設定にあたり除外する区域

- ①産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域
・工業専用地域・工業地域
・準工業地域及び特別工業地区（非住居系土地利用が図られている地域）
・臨港地区・住宅の建築を制限する地区計画の区域
- ②居住を誘導することが適当でない判断する災害ハザードエリア
・土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域
・洪水浸水想定区域（浸水深3.0m以上かつ指定避難所500m圏外）
・家屋倒壊等氾濫想定区域 →内水による浸水実績がある地区・事前避難対象地域

境界設定の考え方につきましては、これまでからの変更はございません。

原則として、道路等の公共施設を境界線とするということと、災害ハザードエリアの居住誘導区域からの除外につきましては、災害ハザードエリアから直近の道路等を境界線として設定することにしております。

【災害ハザードエリアにおける誘導区域設定の考え方】

災害ハザードエリアにおける誘導区域設定の考え方につきましては、これまでの会議の振り返りになりますが、改めて簡単に説明させていただきます。

災害レッドゾーンと呼ばれる特に危険な区域は、法律の規定で居住誘導区域に含めてはいけないことになっておりますが、イエローゾーンにつきましては、居住誘導区域に含めるか、含めないかを自治体が判断することになっております。

今治市では、先ほどの、居住誘導区域からの除外要件に示したハザードエリアには、居住誘導区域は設定しないということでございます。

居住誘導区域から除外するイエローゾーンについて、補足説明をさせていただきます。

まず、土砂災害警戒区域は、居住誘導区域に含めないこととしておりますが、例外的に、新都市に指定されている土砂災害警戒区域につきましては、居住誘導区域に含めることについて、関係機関と協議のうえ判断するとさせていただいておりました。

このことにつきましては、現状において協議が継続中ということをご報告させていただきます。

内水による浸水実績のある地区については、これまでの資料では「浸水リスクの低減が図られるまでは、居住誘導区域に含めることを控える」と記載して、バツにしておりましたが、先ほども説明させていただいたとおり、「浸水実績のある地区は、防災指針において災害リスクをできる限り回避・低減させるために必要な防災・減災対策を位置づけることとし、居

住誘導区域に含める。」としております。

2-2. 災害ハザードエリアにおける誘導区域設定の考え方

① 災害イエローゾーンにおける誘導区域設定の考え方①

種別	想定規模等	居住誘導区域の設定	誘導区域設定の考え方
土砂災害警戒区域	-	✕ 含めない ※例外あり	土砂災害が発生すると住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがある区域であり、土砂災害は事前の予測も困難であることから、居住誘導区域に含めない。 検討中 今治新都市第1地区は、市街地整備事業(市事業)の事業区域となるため、当該地区に指定される土砂災害警戒区域は、居住誘導区域に含めることについて関係機関と協議のうえ判断する。
洪水浸水想定区域	想定最大規模 概ね千年に一回程度 の大雨	△ 一部地区は 含めない	洪水浸水想定区域は、市街化区域等の広範囲に及び、既に一定の都市基盤施設が整備された市街地を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難である。 気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能であり、浸水深が浅い場所では垂直避難も可能である。 ただし、線状降水帯による大雨等、正確な予測が困難な場合があることから、「浸水深3.0m以上が想定される区域で指定避難所から半径500m以上離れている地区」は、居住誘導区域に含めない。
家屋倒壊等氾濫 想定区域 (河岸侵食・氾濫流)		✕ 含めない	一般的な建築物が、倒壊・流出する等の危険性が高い区域である家屋倒壊等氾濫想定区域は、居住誘導区域に含めない。

14

2-2. 災害ハザードエリアにおける誘導区域設定の考え方

前回までの会議資料から修正した箇所を赤字にしています。

② 災害イエローゾーンにおける誘導区域設定の考え方②

種別	想定規模等	居住誘導区域の設定	誘導区域設定の考え方
高潮浸水想定区域	既往最大規模の 台風	○ 含める	高潮浸水想定区域は、市街化区域等の広範囲に及び、既に一定の都市基盤施設が整備された市街地を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難である。 気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能であり、浸水深が浅い場所では垂直避難も可能であるため、居住誘導区域に含める。
津波浸水想定区域 (津波災害警戒区域)	最大クラスの 津波	○ 含める	津波浸水想定区域は、市街化区域等の広範囲に及び、既に一定の都市基盤施設が整備された市街地を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難である。 地震発生から津波到達までのリードタイムが161分あると考えられており、事前の避難行動が可能のため、居住誘導区域に含める。
浸水実績(内水)	-	○ 含める	浸水実績のある地区(参考6を参照)は、防災指針において災害リスクをできる限り回避・あるいは低減させるために必要な防災・減災対策を位置づけることとし、居住誘導区域に含める。
事前避難対象地域	-	✕ 含めない	今治市地域防災計画で位置付けている事前避難対象地域については、居住誘導区域に含めない。 今治市では、南海トラフ地震が発生した場合、地盤沈下や堤防の破壊による海水流入等、津波以外の要因により事前に避難することが望ましい地域を事前避難対象地域に指定している。

15

事務局

内水による浸水実績のある地区の現時点での対策を説明させていただきます。【追加資料①】、【追加資料②】をご説明いたします。

近見地区、桜井地区、鳥生地区の3地区ありますが、まず【追加資料①】で近見地区と桜井地区の、主にハード整備の対策を説明させていただきます。

まず、近見地区になりますが、赤で示しているところが浸水実績のある箇所でございます。その上流域にため池が4つありますが、そのため池を活用します。1つ目は、①と書いた3

つのため池を「常時低水位型ため池」として活用する考えでございます。

2つ目は、②の青木池、これは今も利用している池ですが、大雨が降る直前に事前に放流して、貯留できる体制を整える「事前放流型ため池」として活用します。

3番目の方策は、黄色で示す市道の改修工事にあわせて、排水系統の再編によって、この浸水エリアへの集水量を低減する対策を講じていこうと考えております。

次のページはため池の写真です。左上は、利用がほとんどなかった頃の満水状態でしたが、左下の写真のように、出水期にカラカラにして、いつ雨が降っても大丈夫なような状態にしておくという事例でございます。右上の青木池は、利用されているため池ですので、管理人さんのご協力を得ながら、右下のように台風の直前等に貯留能力を確保する取組を実施しております。令和4年・5年につきましては、渇水等もありまして、この取組に着手する判断が難しく実行できませんでしたが、次年度以降は、防災指針に基づいて、事業課と連携して取り組んでいく考えです。

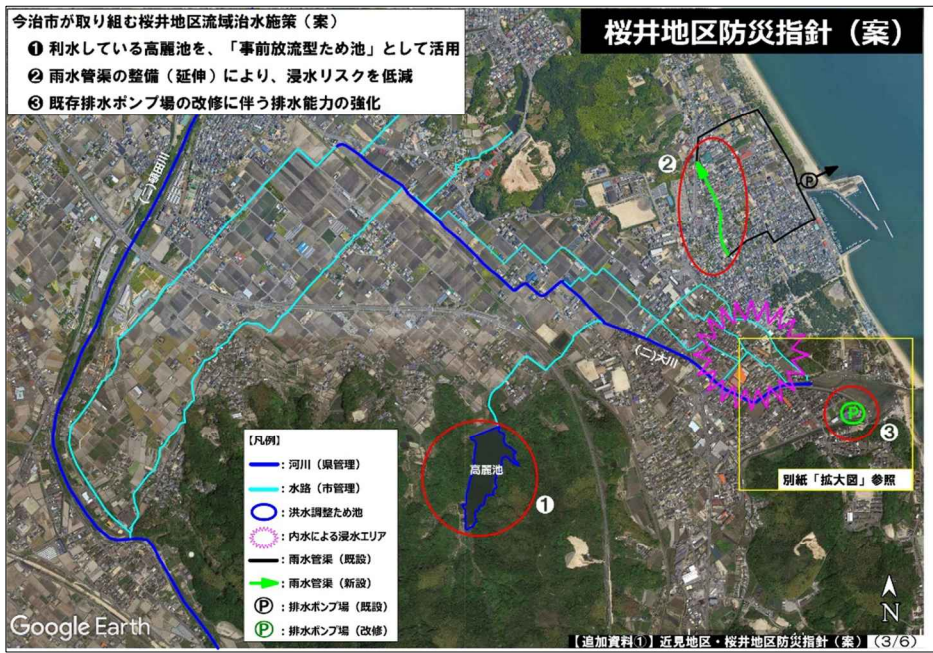


桜井地区につきましても同じく3点ございます。1つ目が、近見地区と同様に、高麗池を「事前放流型ため池」として活用するための準備をしておきまして、令和6年度取組開始予定となっております。

2つ目は、緑の矢印のとおり、雨水管渠を延伸し、海岸にある排水ポンプ場へできるだけ早く雨水を排水することによって、浸水リスクの低減を図っていこうと考えております。

3つ目は、浸水エリアに集積する雨水を排除する重要な排水ポンプ場が、二級河川大川の対岸にもありまして、大川に下越しされた雨水管でつながっています。この排水ポンプ場の改修に向けて下水道部局と連携して取り組んでいく考えです。

【追加資料①】の5ページ、6ページにつきましては流域治水の考え方を示したものでございます。お時間ある時に見ていただければと思います。



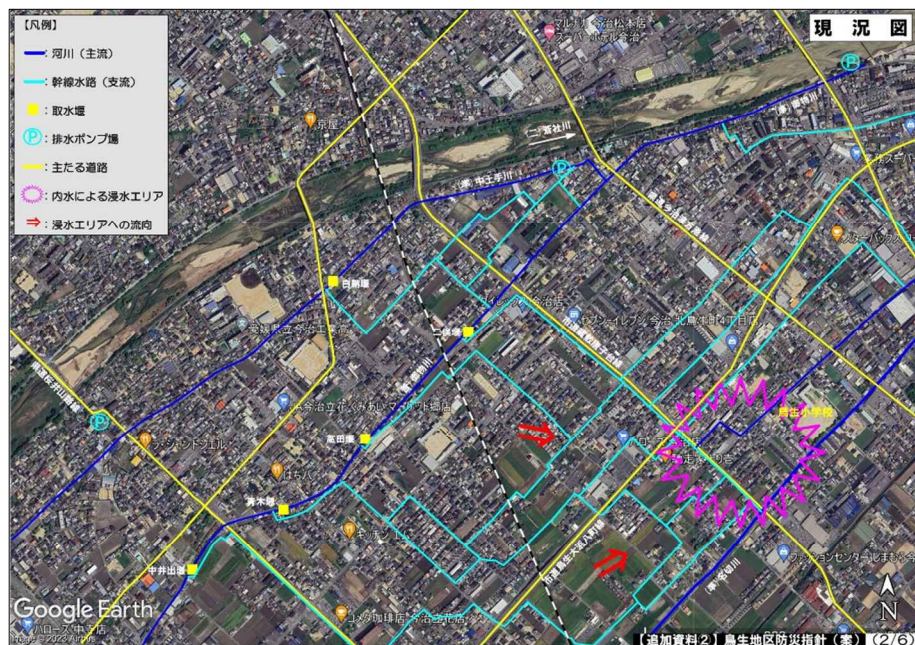
続きまして【追加資料②】になります。こちらについてはソフト施策になっております。鳥生地区につきましては、以前から浸水被害が起こっておりまして、河川改修や排水ポンプ場の改修を行ってきました。しかし、平成30年以降、右の写真に示した浸水履歴のとおり、この10年間に5回浸水しており、その都度、河川浚渫や改修によって通水能力を改善する対策を講じてきましたが、令和5年8月23日に左の写真のように浸水が発生しました。

今回の浸水メカニズムは、6時前に降り始めた雨で一気に水位がピークに達しまして、このような浸水が発生しました。干潮の時間帯でしたので、高潮の影響はありませんでしたが、浸水が発生してしまったという事案でございます。

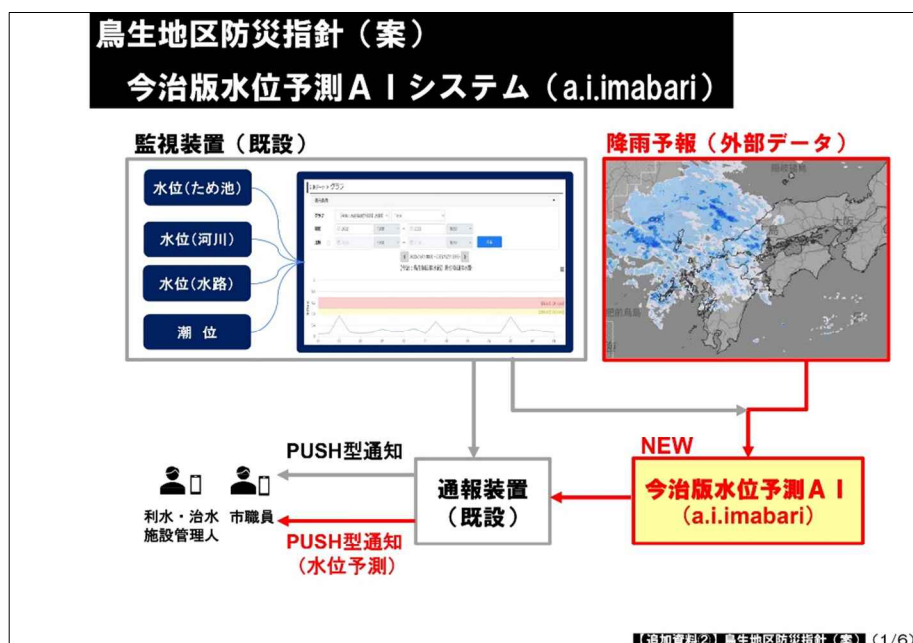


こちらの平面図に黄色の四角がぼつぼつとありますが、これらは農業用の取水堰でございます。浸水が発生したエリアは、この取水堰から取った水が集まるエリアにあたります。この取水堰を開けて、海へ流すタイミングを逸したことも、今回の浸水要因の1つだと考えられています。開扉が遅れたのはなぜかといいますと、渇水が続く中、久々の雨で、農業従事者の方も市の職員も、取水堰を開けるという判断がすぐにできなかったのが実情でございます。加えて、急な大雨でございましたので、出動する時間の確保という課題もございました。

次の写真は、出水時において、このように堰が閉まったままになると、海に流れていくべき雨水が浸水のエリアに流れ込んでしまっている事例となります。この場合、地域の方々が不安に感じて、水防本部等に連絡があり、水防職員や消防の職員の方が駆けつけて堰を開けるという対応をしています。農業従事者の方に開けていただいている事例も多々ありますが、高齢化等でその技術の継承が課題となっております。



そのことを踏まえまして、令和6年度から農業土木課ではAIシステムを導入して、防災、減災に取り組もうと考えております。この関係図は、灰色の線で囲った治水施設を監視する既存の監視装置にAIによる水位予測を付け加えて、職員や管理人さんが動ける時間を確保するというシステムでございます。令和5年8月23日は、6時20分頃に既存の監視装置から通報がありましたが、実際は、その4分後に浸水が始まる水位になっていました。4分では到底間に合いませんが、AIの予測によって、約60分前に通知がきて、安全に現場に到着し、取水堰の開扉操作をする時間を確保することがこのシステムのポイントでございます。



事務局

先ほどの浸水実績のある地区につきまして、防災、減災の対策を講ずることによって居住誘導区域に含めるといった考え方につきまして、ご意見等ございましたらいただければと思っております。

A委員

例えば、家を建てたりする場合に、そこは浸水しやすいエリアですので、地盤をどれぐらい上げた方がよいなど、そのような指導を市はされるのでしょうか。

事務局

この浸水実績のある地区につきましては、ハザードエリアとして公表されているものではございませんので、現時点でそのような指導ができるかと言え、なかなか難しいのではないかと考えているのですが、今後は、ご意見もいただいたという中で、そのような対策も考えていく必要があると思いました。

B委員

A委員が言われたのは、不動産業者としての職業倫理上の問題だと思います。重要事項説明といって、その土地に問題等があった場合は、事前に購入者に対して説明をしなくてはいけない義務があります。この委員会に出ることによって、こういう場所では何か災害が起こりそうだということがわかったので、彼は説明しなくてはいけなくなってしまいます。では、他の業者の方で、この委員会に出られていない方は、先ほど市の方がおっしゃられたように、これ（浸水実績）は公になってないから別に言わなくてよいという話になったら、も

うその段階で情報の格差が出てしまうため、(浸水実績が)重要事項に該当しなくても、市がここを居住誘導区域に含めるのであれば、そういうただし書きとか説明が必要ではないかということだと思います。

それが1点です。加えて質問がございます。浸水実績があるところを居住誘導区域に含める理由がよくわかりません。説明があったのは、雨水管渠の延伸、ため池の活用、A Iの水位予測システムを使うという3点ですが、これらはいつ実現するのかという問題はありませんか。また、近見地区の場合、何故、ため池の活用が浸水対策になるのかがよくわかりません。水は、低いところにたまるから浸水すると思いますが、ため池は、山側の高いところにあります。ため池があってもなくても、浸水する時は浸水すると思っていますので、教えていただけたらと思います。

事務局

ご質問の回答からお話させていただきます。近見地区につきましては、ため池からの越流した水が、水路を通して浸水エリアに流れ込んでいます。使われていなかったため池は、ほぼ満水状態でしたので、それをカラカラにすることで、雨が降った時に、ため池の水がすぐに流出しないようにします。そのことで、絶対浸水しないわけではありませんが、この4つの池の水位を下げることによって、浸水する可能性を低くすることは可能だと考えています。令和3年度に試験的に実施して効果を確認しておりまして、ここに排水ポンプ場がありますが、ポンプによる排水の回数が例年に比べて半分になったという結果がでています。ただし、これを継続して実施するというのは、これからの課題ですので、防災指針に記載することで、継続して取り組むことを関係課に依頼しているところです。

対策の実施時期は、近見地区は令和6年度から再開する予定でございまして、鳥生地区のA Iシステムを活用した通報装置も令和6年度から運用開始をします。桜井地区の高麗池という大きい池につきましても、今ちょうど水位の監視装置を設置中で、令和6年度の運用開始となっておりますので、3地区とも令和6年度に治水の向上に資する取組を開始したいと考えております。

事務局

1点目につきましては、重要なご指摘と思ひまして防災指針において浸水実績を考慮した宅地のかさ上げ等を誘導していくというようなところを考えていく必要があると思います。

不動産取引における重要事項の説明義務につきましては、水防法に基づくハザードマップという規定がございまして、先ほどの資料の土砂災害警戒区域と洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域は、不動産取引における重要事項として説明しなければいけません。浸水の実績自体はそうしなければいけないという規定がございません。しかし、防災指針において、そこは対策が必要ということを書いて、まずは立地適正化計画の公表の中で、そういった啓発をやっていければよいのかなと考えております。

ただし、内水に関しましてはあくまで浸水実績があるところです。今後、今治市さんでも、雨水管理総合計画の策定において、雨水の浸水想定区域というシミュレーションを実施さ

れる予定と思います。そのようなハザードマップが公表されれば、宅建業者さんもそれを見て、売買される方への注意喚起というところには使っていただけるとは思います。

いずれにしても、浸水対策として、個々の住宅に対する対策というのも考えていく必要があると思いました。

C委員

ため池のことで、先ほどのB委員がおっしゃった事と同じ疑問をいただいております、そもそも内水による浸水というのは、局地的な大雨が短時間に降るということで、排水処理能力が追いつかないために起こることであって、今の限界が1時間に50ミリという話ですよ。そのハザードマップがいつできるのか、私も市の方からは伺ってはいませんが、それがいつになるのかという事と、雨水の処理のそういった工事の、ちゃんとした出来具合がいつになるのかという事がわからないと、(住民の方は)不安なまま過ごすことになると思います。立花地区でも浸水が所々で起こっていますので、これから市内のいろんな場所で浸水が起こることは多分あると思います。ただし、人為的な被害はそれほどではないので大丈夫と思うところはあると思いますが、不安を解消するためにも、そういった情報を公表していただくのがよいと思います。

事務局

雨水管理総合計画については、他課の所管業務となっており、詳細な策定スケジュール等の情報は入手できておりませんが、全国的に計画策定が進められているという状況です。

今回、居住誘導区域を設定するにあたりまして、先ほどご意見もいただきましたが、内水による浸水実績のある地区は、今のところ内水ハザードマップに掲載されていない状況となっております。

A委員

内水による浸水実績については、内水ハザードマップに掲載されておりませんので、重要事項として買主・借主に説明はしておりませんが、内水浸水想定区域については、既にハザードマップが公表されていますので説明は行っております。

事務局

内水による浸水実績がある3地区については、各所管課と協議をいたしまして、防災指針において防災対策を記載するというので、居住誘導区域に含める方向で事務局案をまとめております。

委員長

1点整理させていただきたいのは、この3地区も大事ですが、外水や内水等の災害リスクは、ここに限らず、居住誘導区域内の他の地区にもあるわけですよ。そこに居住誘導区域を設定するのであれば、洪水等を含めたハザードの情報を重要事項として説明しなければ

いけないということを、本計画に位置付けないとまずいのかなと思いました。

事務局

3地区に限らず、水防法に基づく浸水想定区域が設定されている場合は、重要事項として、宅建業者さんは買主等に説明しなくてはならないことが宅地建物取引業法で規定されています。

B委員

先ほどから言われていることは、内水による浸水実績があったということは、宅地建物取引業法における重要説明事項に含まれていなくて、それを伝えなくても法的には問題ないという解釈のはずだとおっしゃっているように聞こえます。

事務局

そういうつもりではないからこそ、防災指針における対策を再考する必要があると最初に申し上げました。

内水浸水想定区域のリスクがある地区は他にもあります。それはハザードマップで公表されています。ただし、浸水実績が頻繁に起きているのはこの3地区です。ここに関しては、まずは防災指針の中で対策を考えていくべきだと申し上げたところでございます。

B委員

法的には、それを説明しなければいけない義務はないというお話もされたと思いますが、過去にそういう実績が起きているので、それを踏まえると、何かしらの情報提供があるのでなかろうかということをおっしゃったと思います。

委員長

わかりました。でもそこは規定しないと、不動産会社としては、この話を別に言わなくてもよいとなってしまいますね。そうならないように防災指針の中に位置付けておけばよいということです。

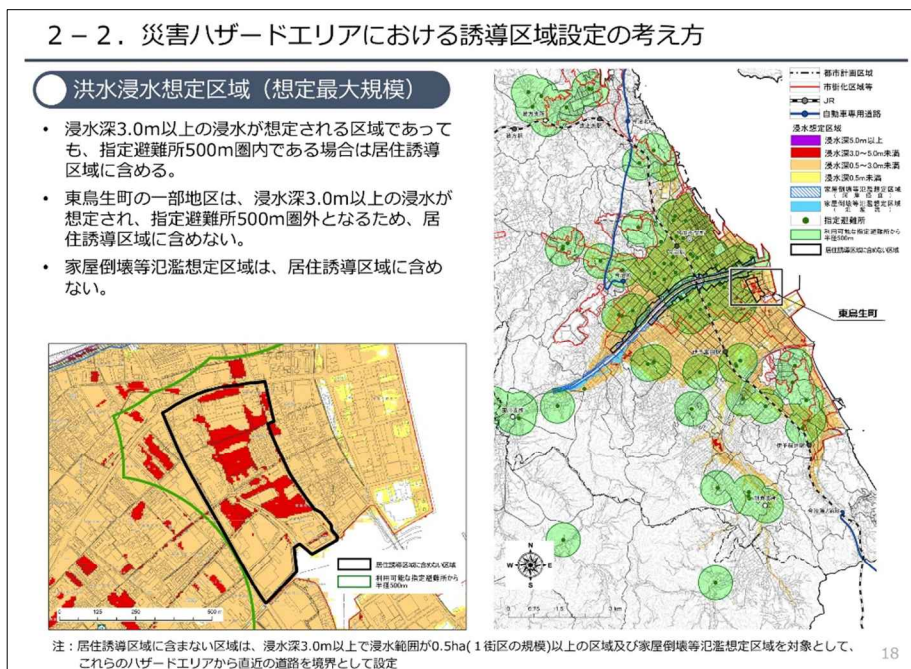
事務局

浸水想定区域を居住誘導区域に含めるかどうかに関して改めてご説明させていただきますと、この図面で色が塗られているエリアが洪水浸水想定区域でございます。先ほどから話の出ている内水の浸水想定区域とは違いますが、洪水を例にあげさせていただきますと、市街地のほぼすべてが浸水する結果になっておりますので、このすべてを居住誘導区域から除外するというのは、既に住んでおられる方がたくさんいらっしゃいますので現実的ではないという考え方がございます。その上で、特にリスクが高いと思われるところにつきまして、居住誘導区域に含めるべきか否かのご議論をお願いしているところでございます。

洪水に関しては、発生確率は低いのですが、発生すると（内水よりも）深く浸かるという

リスクがありまして、その中で指定避難所から離れたところは、相対的に見て特にリスクが高いので居住誘導区域から除外するという考えでございます。

内水に関しましては、発生確率が洪水より高く、浸水実績があるところは特に危ないから、前々回の資料では、居住誘導区域から除外する案を出させていただきましたが、そこに現にお住まいの方がいて、市として対策をされている中で、居住誘導区域から除外するのはどうなのかというご意見をいただきましたので、改めて対策できるかどうかを庁内で検討させていただいた結果、本日の資料では、対策をしますので居住誘導区域に含めることになった経緯がございます。



D委員

タブレットのマップを見ると、ため池の上が土砂災害警戒区域で、ため池に土砂が流れ込んでくるといった想定ハザードマップになっています。ため池が崩壊するリスクがあると思いましたが、桜井地区のような、（ため池の活用ではない）何か違う対策を考えることはしないのですか。

事務局

近見地区につきましては、関係する部局として農業土木課、下水道工務課と協議しております。今後、二級河川中井出川等の管理者を含めて、治水の向上に向けて協議していこうと思っております。

D委員

玉川ダムに水がありません。私の考えですけど、土砂が中へ入り込んで、土が溜まって水が溜まらないから水不足になっていくのかなって思いました。何が言いたいかというと、玉川ダムに水を貯める力がない中で、大雨が降った時のことを考えておく必要もあると思

ました。今言われているような内水の氾濫以上のことを、幅を広げて取り入れることも大切
と思いました。

事務局

二級河川中井出川等もございますので、そのあたりは愛媛県さんと協議をしながら浸水
の低減を図りたいと思っておりますが、市の関係部局と協議した中では、ため池を使いまし
ょう、道路の改良で雨水排水の方向を変えましょうということが現状ということござ
います。

B委員

つまり、色々とお話を伺って思ったのですが、実際に浸水実績のある場所を居住誘導区域
に含めることにしたのは、もう今人が住んでいるからしょうがないということですか。人が
住んでいるから、ここを居住誘導区域に含めないのではなくて、含めて防災対策をとる方が
よいのではないかと、そのような解釈でよろしいですか。それが理由ですか。それだったら
市長以下皆さんが住みやすいまちナンバーワン等の話をされていますが、そういう情報も
できるだけつまびらかにした方が移住者の人にとっても安心だと思います。私はそう思い
ますが、とにかく居住誘導区域に含める理由は、実際に住んでいるので、居住誘導区域に含
める方向で考えて防災対策をとっていった方がよいということで理解しました。よろしい
ですか。

事務局

以前から浸水対策に頑張っており取り組んでいます。対策は継続中ですので、その成果を今後
出していくので居住誘導区域に入れさせていただきたいと考えております。

B委員

頑張っているからではなく、今が安全かどうかの判断が本来優先されるべきと思います。
しかし、この時点で（居住誘導区域に含めるか否かを）判断しなければいけないわけ
ですから、今後の対策の見込みを含めて、住んでいる人もいることなので、居住誘導区域に
含めることを認めてほしいという話だと思います。そういうことですね。

事務局

住んでいるという要素は大きいと思います。災害ハザードエリアを全部除いて居住誘導
区域が設定できればよいのですが、浸水のリスクや、地震であれば、南海トラフ地震の被害
想定を見ても市街地のほぼ全部が同じ震度分布であったりするので、やはり災害リスクを
許容するというか、対策しながら住み続けられるエリアをつくっていかなくてははいけない
ということで、この立地適正化計画に防災指針が追加されました。

長期的な対策も含めて、安全な市街地をつくっていくという観点で防災指針を作成しま
すので、居住誘導区域に含めたいと考えております。

B委員

非常に現実的な対応と思います。そういうことですね、既に人が住んでいるからそういう手だてをとりつつ、居住誘導区域に含める、含めていかざるをえないということですね。

事務局

今治市の中心市街地は、例えば、蒼社川の浸水想定区域とか、津波や高潮の浸水想定区域とか、市役所を含めて色々な災害ハザードが想定されています。ハザードが想定されているから居住誘導区域に含めないとは、なかなかならない難しい点がございまして、防災指針を定めたうえで居住誘導区域に含めるところを考えていく形がとられています。今回の防災指針では、近見地区や鳥生地区を示させてもらっていますが、防災指針は、次回以降も検討させていただきますから、その際に再度、区域設定について議論させてもらいたいと思います。

事務局

あくまでも今回の防災対策は、立地適正化計画の区域を定めるために検討を始めたものではなく、既に浸水実績のあるところにつきましては、各担当事業課が進めていた事業で、これを防災指針に取り込んで、居住誘導区域に含めさせていただきたいということがございます。皆さまよろしいでしょうか。

委員長

この場で一定の決を今取るのですね。大事なのは考え方をどうするかですね。

今までの話を聞いて、中心市街地や市内のどこでもリスクのない場所っていうのはそもそもないので、居住誘導区域の設定基準として、どこまでリスクを受け入れるのか、受け入れられないのか、全国的な事例を見ても、例えば、土砂災害特別警戒区域を受け入れるのは法的に無理ですし、土砂災害警戒区域についても受け入れているところは少ないと思いますのでバツだと思いますが、判断が分かれそうなのがまさに内水の浸水実績のある地区で、この区域をどうするかは地元の人たちの考え方で決めていくしかないので、居住誘導区域に含めないという結論をすることも1つの考え方と思います。市民の総意がそっちだったらそれでよいと思いますので、そこに人が住んでいるからというのは、あまり関係なくて、10年後20年後の今治市のまちの構造を見たときに、ここを空白にしておくべきなのか、やはりここにも居住誘導区域を設定すべきなのかをフラットに決めればよいと思います。ただし、今対策をしているということは関係すると思います。ある程度他のエリアと同じぐらいのリスクで人に住んでもらえそうだという、科学的なある種の根拠があればそこを空白にしないっていうのも1つの選択肢だと思います。

どちらにするか、委員の方のご意見で決めればよいと思います。事務局案としては、防災指針の運用で何とかカバーして、ここを居住誘導区域に含めるというのでどうですかということだと思います。

事務局

そうです。

委員長

よろしいですか。そうすると次年度ですね、防災指針の議論をする時にもう一度この議論が出てくると思いますのでその時に改めて、もっと厳しめの指針にするとか、しないとかっていうご意見をいただければと思うので、特に、浸水実績のある地区について、今日の段階ではこの案でよろしいですか。

越智委員のおっしゃっていたため池についてもハザードマップは作成されていますので、これはこれでちゃんと周知しないと、ため池が決壊したら水浸しですよ。これは住民の方に伝えていきますよね。

B委員

(近見地区の浸水しやすい土地は、)昔から住んでいる方はご存じだと思います。周りより土地が低くなっています。

委員長

これから住む方に対しては、対策しないと駄目だよっていうのを伝えないといけません。そのことを民間の裁量に任すのではなく、市がきちっと伝えるべきだと思います。

事務局

防災指針につきましては、またご議論いただければと思いますけれども、本日のところは、こういう対策を防災指針に盛り込むということで、居住誘導区域に含めるということで進めさせていただければと思います。

E委員

冒頭に局長さんがおっしゃっていた、能登半島地震を受けての被害想定をアップデートしていくことも、防災指針で検討することになりますか。

事務局

能登半島地震を受けて、南海トラフ地震の被害想定も多分変わってくると考えています。被害想定が変われば、いわゆるハザードマップ的なものも変わってきますから、その動きを注視して、立地適正化計画は来年度に策定しないといけませんので、それに間に合うのなら間に合う分を取り入れて、防災指針を作成したいと考えているところです。

なかなか時期的に難しいのですが、今まさに南海トラフ地震の被害想定についても国の方が再度検討しているところでして、今年度末ぐらいに結果が出るというふうには言われていましたが、能登半島地震が起きる前の話ですので、その期間が延びるのかなと想定しております。国の指針が出たら県の指針が変わります。県の指針が変わって、次に市の指針が

変わってくるような形になりますので、その辺が防災指針にも反映できるのかっていうのがちょっと読めないところではありますが、できる限り、反映できるところは反映していきたいと考えています。

事務局

立地適正化計画は、来年度を目標に策定作業を進めておりますので、そのタイミングで、そのようなハザードの資料が取り込めるのかどうかということにはなるとは思いますが、取り込めなかったとしても、立地適正化計画の検討は、今回だけで終わるものではなく改定はございますので、そのようにして都度対応していくべきと考えております。

立地適正化計画は5年に1度は評価をなさいたいというのがございます。今治市におきましては、都市計画マスタープランの改定時期に合わせて一緒に改定をしていきたいと考えております。都市計画マスタープランが基本的には10年に1度の見直しとなっておりますので、基本的には、立地適正化計画についても10年スパンでの見直しということで考えております。必要に応じて10年を待たずに変更するというところもあると思っております。

浸水実績の地区等について、よろしければ、次に進めたいと思います。

(異議なし) ありがとうございます。

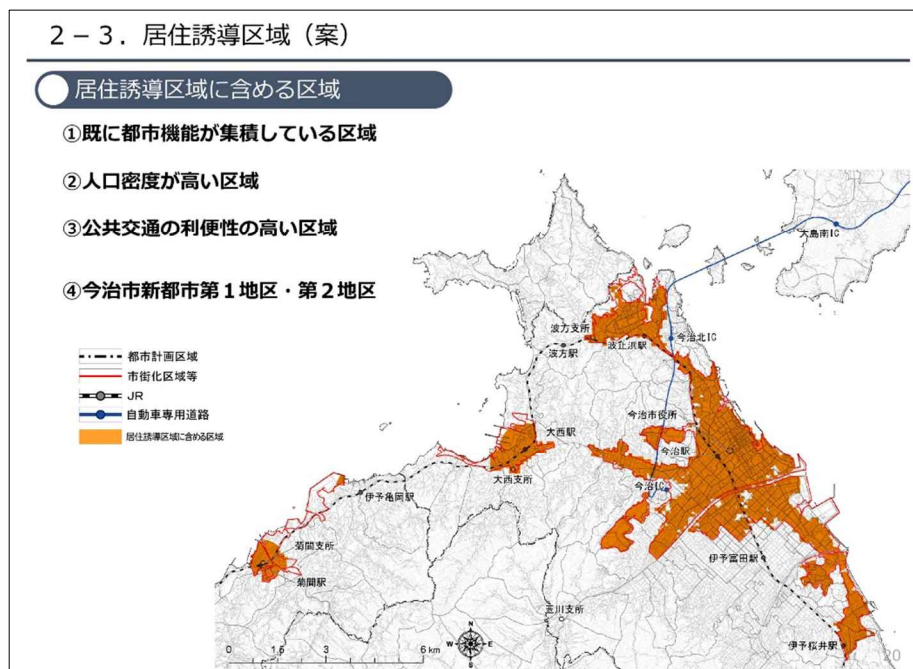
事務局

<居住誘導区域の検討【資料2】>

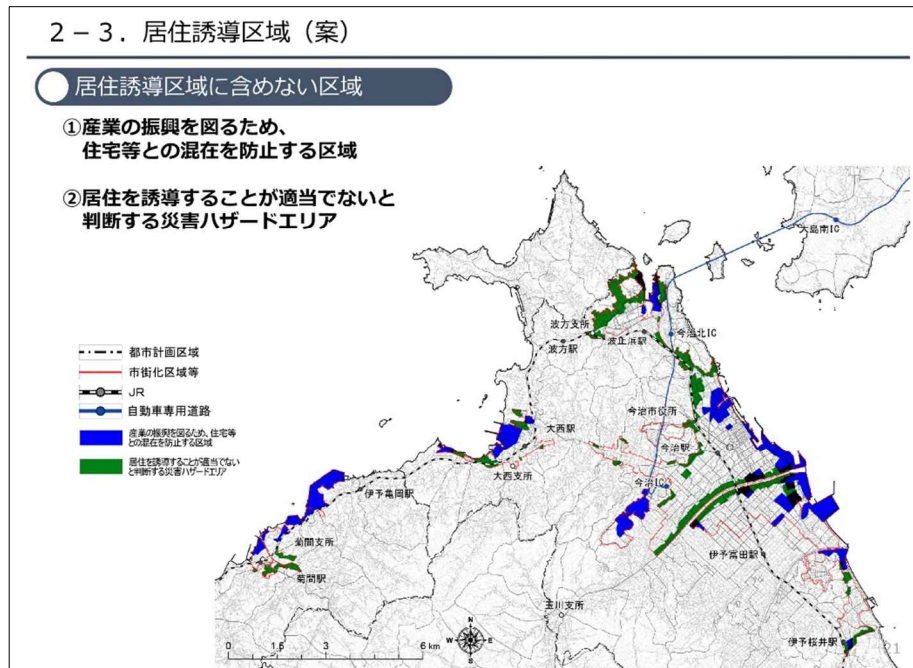
引き続き、【資料2】を説明させていただきます。先ほど15ページまで説明させていただきましたが、16ページから19ページまでは、これまでの委員会でお示した居住誘導区域に含めないハザードエリアの分布図を掲載しておりますので、説明は割愛させていただきます。

【居住誘導区域（案）】

居住誘導区域の設定（案）について説明させていただきます。20ページの図面は、居住誘導区域の設定要件を満たす区域を示しております。

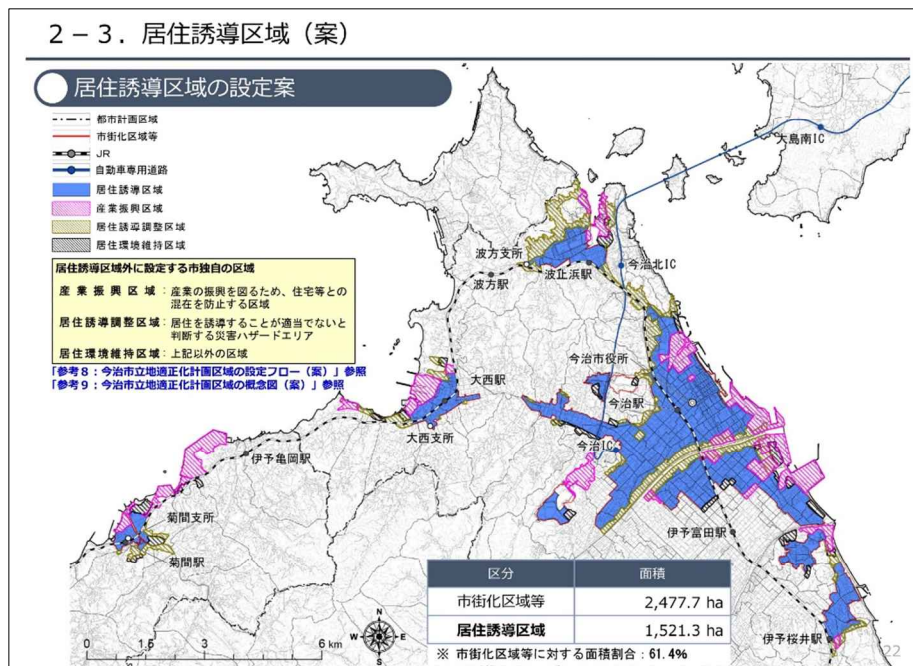


21 ページは、居住誘導区域に含めない区域を示した図面でございます。産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域を青色で、居住を誘導することが適当ではない災害ハザードエリアを緑色で示しております。先ほどのオレンジ色の区域であっても、青色または緑色の区域であれば、居住誘導区域から除外しております。



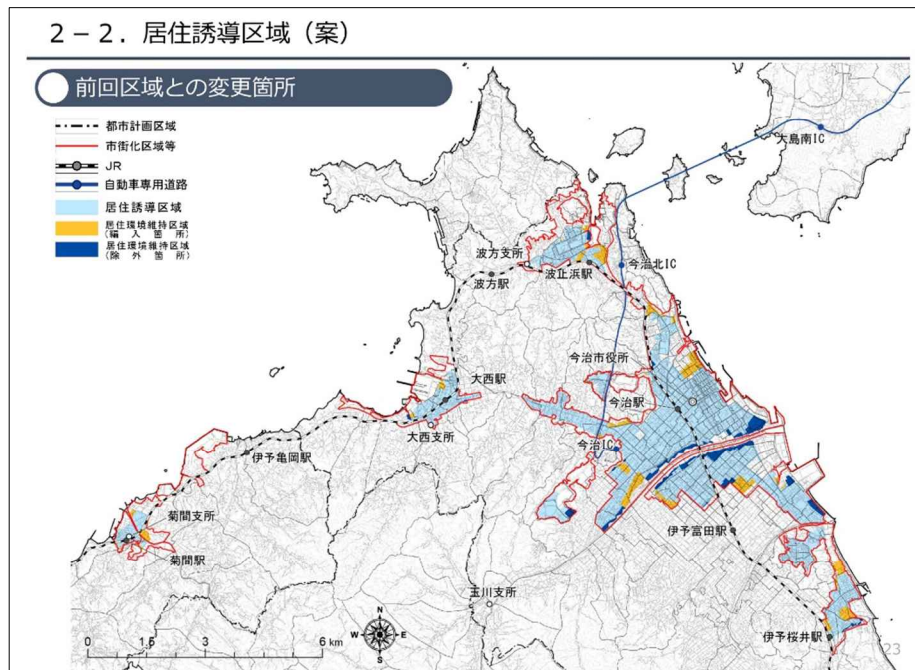
22 ページの図面が居住誘導区域の設定 (案) でございます。居住誘導区域の市街化区域等に対する面積割合は原案ですと 61.4%になります。

また、居住誘導区域の外に設定する今治市独自の区域として、これまでの会議資料には示してありませんでしたが、居住誘導区域の設定要件に基づき、「産業振興区域」「居住誘導調整区域」「居住環境維持区域」を設定しております。



23 ページの図面は、第2回会議でお示した居住誘導区域から変更した箇所を示したものでございますが、図面の凡例を訂正させていただきます。

オレンジ色の凡例に、居住環境維持区域、カッコ書きで編入箇所と記載しており、青色の凡例には、居住環境維持区域、カッコ書きで除外箇所と記載しておりますが、この「居住環境維持区域」という文言が間違っておりました。オレンジと青の区域は、第2回会議でお示した居住誘導区域から編入した箇所や除外した箇所になりますので、申し訳ありませんが、凡例の「居住環境維持区域」の文言は削除していただき、それぞれ編入箇所、除外箇所と読み替えていただきますようお願いいたします。



そのほか、事務局において区域を精査した結果になりますが、居住誘導区域の修正案につきまして、A3サイズの資料3で補足説明をさせていただきます。

事務局

そうしましたら、22 ページに戻っていただいて、居住誘導区域の設定案につきまして、補足説明をさせていただきます。

まず区域設定におきましては、先ほどご説明させていただいたように、前回までの委員会で皆様にご意見いただいた内容を精査したものとなっております。今回、事務局の方で提案する内容といたしましては、ちょうど資料22ページの凡例、黄色の枠で囲んでおりますけれども、居住誘導区域外に設定する市独自の区域を定めたいということでございます。

こちらの3つの区域でございますが、居住誘導区域から除外される区域となっております。これは居住誘導区域から外れる区域というのがどのような理由により除外されているかを明確にしたいということで、市独自の区域を設けて市街化区域内のすべてのエリアを区分したのになっております。今治新都市の一部、臨港地区の一部で白抜きになっている

ところがございますが、これは都市機能誘導区域のみを設定している区域となっておりますので、この居住誘導区域の案の図面には着色がありません。

それでは、3つの区域の設定につきまして、参考資料で説明させていただきます。参考8（53ページ）ということで、皆様のお手元の【資料2】の後ろから2枚目となっております。こちらが今治市の立地適正化計画区域の設定フローとなっております。お手元の資料のこのフロー図を見ていただきながら、前のスライドでは、先ほどご説明させていただいた居住誘導区域を設定するにあたり除外する区域を提示させていただいております。

まず、一番左の隅に都市計画区域という枠を設けております。市街化調整区域、または都市計画区域以外につきましては、今治市立地適正化計画では、地域生活拠点というのを設けますが、こちらにつきましては、今後皆様にご協議していただく内容となっておりますので、この説明からは割愛させていただきます。一番左上の市街化区域、右に寄っていただいたらまず市街化区域の中で産業振興を図るため住宅との混在を防止する区域、こちらは、居住誘導区域の設定にあたり除外する区域になります。産業の振興を図るため住宅との混在を防止する区域を「産業振興区域」として定め、居住誘導区域から除外させていただいております。また、この「産業振興区域」の産業でございますが、立地適正化計画の誘導施設の対象外となっている工場等を意図しております。

産業の振興を図るための住宅等の混在を防止する区域について説明させていただきますと、この中に準工業地域という地域がございます。準工業地域といえますのは、住宅のほか、危険性や環境悪化が大きい工場等の立地を許容するというので、家も建ちやすいし、工場等も建ちやすいという用途地域となっております。また、本市でございますが、住居と地場産業であるタオル関連等の軽工業が混在する準工業地域が広く分布している特徴がございます。これらのことから、居住を誘導しない準工業地域を明確にするため、工場、倉庫の立地に基づいて産業振興区域を設定いたしました。

居住誘導区域の設定にあたり除外する区域（産業の振興を図るための住宅等の混在を防止する区域）の工業専用地域、工業地域、臨港地区は、すべての区域を除外しております。

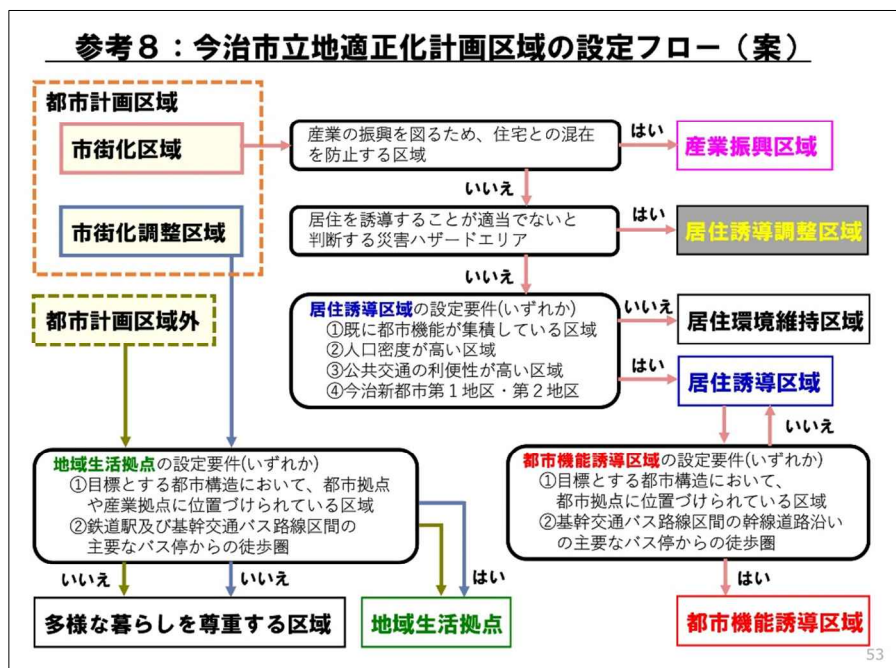
準工業地域におきましては、居住を誘導すべき区域、いわゆる住工混在の地域がございますので、居住を誘導する区域と産業を振興する区域に区分するため、【追加資料③】をご用意させていただきました。この図面で紫色になっているところが準工業地域です。この紫色の準工業地域につきまして、居住を誘導する区域と産業を振興する区域に分けているということです。この図面には、工場と倉庫の分布を示しております。準工業地域であって工場、倉庫等が非常に多く立地しているところは、産業を振興するというので、「産業振興区域」に位置づけて、居住誘導区域からは除外しております。また、工場がぽつぽつと立地しているものの、基本的には、土地利用として住宅がメインになっているところは、「居住誘導区域」に含めています。これを1つずつ説明させていただきましたらかなりの時間を要するので、個々の説明につきましては割愛させていただきます。

それでは、【資料2】（53ページ）のフロー図に戻っていただきまして、まず、産業の振興を図るため住宅と混在を防止する区域というのを除外いたします。その次に進んでいただきましたら、今度は居住を誘導することが適当でない判断するハザードエリア、居住誘導

区域の設定にあたり除外する区域となります。居住誘導区域の設定では、ハザードエリアから直近の道路や河川等の地形地物で除外区域を設定していることから、公表されているハザードエリアとは異なる区域であることを明確にするために、この区域を「居住誘導調整区域」という名称を提案をさせていただきました。

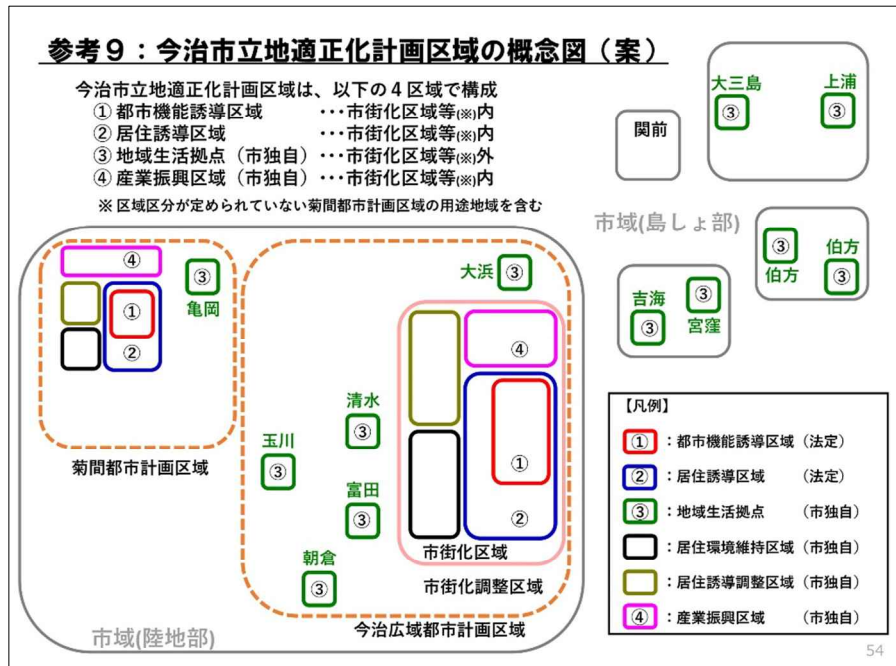
次に進みますが、先ほどの「産業振興区域」と「居住誘導調整区域」を除外した後に、下のフローに進んでいただきまして、居住誘導区域の設定要件のいずれかと書いておりますが、①から④に含まれる区域を居住誘導区域として設定いたします。この時、居住誘導区域に含まれないもので、先ほどの「産業振興区域」でもない、「居住誘導調整区」でもない、さらに、この居住誘導区域の設定要件にも該当しない、こういうところは、基本的にはその他の区域ということになりますが、「居住環境維持区域」という名称で示させていただきたいと考えているところです。「居住環境維持区域」と申しますのは、主に外縁部に位置することから、ゆとりある住宅地として住居の環境を維持するといった意味を込めた名称とさせていただきます。

最後になりますけれども、この「居住誘導区域」を進んでいただきますと、この中で都市機能誘導区域の設定要件のいずれかに該当するものにつきましては、都市機能誘導区域に設定をさせていただきたいということです。



54 ページは、先ほどご説明させていただきました立地適正化計画区域の概念図になっております。真ん中の絵を見ていただきますと、市街化区域というところがございます。右側の凡例、①②③と④、その間に黒と黄土色のところがございますが、市街化区域内に6つの区域を設定することで、この地区は居住誘導区域ですよ、この地区は居住誘導区域ではありません、災害ハザードエリアである「居住誘導調整区域」です、「産業振興区域」ですというような区域分けを明確にしたいということで、今回提案させていただいているところがございます。この内容につきまして皆様、ご意見等ございましたらいただきたいと思いますと考えてお

ります。



委員長

名称だけの話になるのかもしれませんが、居住調整地域という地域を定めることができますよね。「居住誘導調整区域」を「居住調整区域」にすると問題ありますか。

事務局

居住調整地域というのが立地適正化計画（に基づく地域地区）にございます。市街化区域であっても開発許可制度が適用される区域です。既に“居住調整”という名称が使用されていまして、今回、名称としては「居住誘導調整区域」にしています。

委員長

誘導したいのか、したくないのかが（区域の名称からは）よくわからないと思いましたが、市民の方は「居住誘導調整区域」と言われてわかりますか。住んではいけない区域というか、住むことを抑制する区域という意味合いですよね。「居住調整区域」にすると問題ありますか。「居住抑制区域」とするのは、住んでいる人もいるので問題ありますね。

事務局

居住調整地域と混在するように思いました。

委員長

しかし、意味は一緒ですよ。国交省の言っている居住調整地域というのも、基本的には市街地の拡大を防ぐ、抑制したいという、そういうエリアを指しているわけです。“地域”と書くのはまずいと思いますが、“区域”ならよいと思いました。

事務局

(居住誘導区域外の)エリアの区分につきましては、こういう事務局案で設定させていただければと思っておりますが、名称につきましては、決まったものではございませんので、事務局案として出させていただいたものになります。

委員長

わかりました。名称だけの話なので、また検討していただければと思います。

市独自の区域設定によって予算がつくとか、そういうものではありませんよね。「居住環境維持区域」だから何か環境整備事業を実施するとか、そういうことは考えられていますか。

事務局

考えておりません。

委員長

わかりました。あまり議論しなくてもよいと思いましたが、区域の名称で住民の人たちに誤解を招くのは良くないと思いました。

事務局

わかりました。名称につきましては、住民の皆様が誤解を招くような名称としないようにもう少し検討させていただきますが、こういう区域の設定につきましてはよろしいですか。

(異議なし)ありがとうございます。区域設定の考え方につきましては、この内容で進めさせていただきます。

事務局

<都市機能誘導区域・誘導施設の検討、地域生活拠点の検討、誘導施策の検討【資料2】>
議事2の都市機能誘導区域・誘導施設の検討につきまして、引き続き、【資料2】で説明させていただきます。

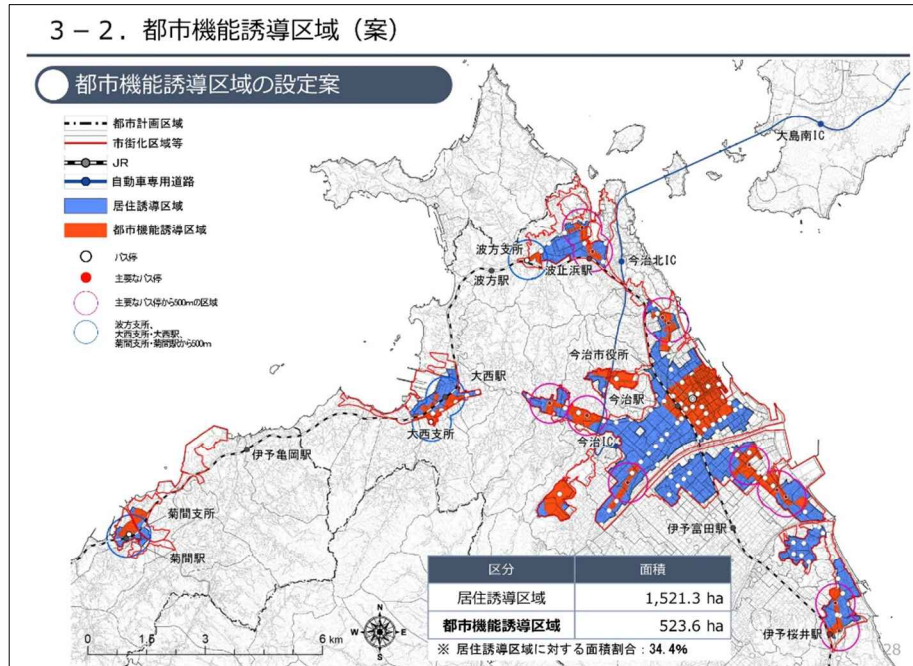
時間の都合もございますので、議事3の地域生活拠点の検討と議事4の誘導施策の検討につきましても、あわせて説明をさせていただきます。

【都市機能誘導区域（案）】

都市機能誘導区域の設定方針につきましては、前回の会議資料から変更はございません。少し時間が押していますので、説明の方は割愛させていただきます。

28ページをお願いいたします。この図面は、都市機能誘導区域の設定案でございます。前回の会議において、都市機能誘導区域につきましては2つの案を提示させていただきまして、地形地物を優先した第2案が採用されました。事務局におきまして、境界等を精査した部分はございますが、基本的には前回の会議の第2案のとおりとなっております。

3-2. 都市機能誘導区域 (案)



【誘導施設】

次に、誘導施設の案につきまして、説明させていただきます。

まず、都市機能誘導区域を役割に応じて区分し、それぞれの都市機能の誘導方針を整理しております。中心市街地は、主要な交通結節機能や充実した都市基盤を有しておりますので、市全体に必要な広域的な役割を担う高次都市機能の充実を図るエリアとして位置づけております。

新都市は、中心市街地の機能を補完するエリアとして位置づけております。生活拠点は、支所周辺や主要なバス停周辺の都市機能誘導区域になりますが、地域住民の居住及び日常生活における利便性の向上を図るエリアとして位置づけております。

3-3. 誘導施設

各拠点地域における都市機能の誘導方針

区分	役割	都市機能の誘導方針
中心市街地	都市機能の集約を図るエリア	<ul style="list-style-type: none"> JR今治駅や今治港といった本市の主要交通結節機能や充実した都市基盤を有する中心市街地として、商業・業務機能の集積を図るとともに、行政、医療・福祉、子育てなどの高次都市機能の充実を図る。 公共空間の再編を契機として、持続可能な都市の実現に必要な都市機能を誘導し、まちなかの魅力向上を図る。
今治新都市 第1、第2地区	中心核の機能を補完するエリア	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地を補完する商業業務地として、商業機能の充実を図るとともに、産業系機能、スポーツ・レクリエーション機能のほか、高等教育機関や試験研究機関といった高次都市機能の充実による広域交流・地域連携の拠点形成を促進する。
生活拠点	支所周辺	<ul style="list-style-type: none"> 行政サービス機能や交通結節機能を活かし、医療・福祉や買い物などの日常生活や地域コミュニティを支えるサービス機能などの維持・確保を図る。
	主要なバス停周辺	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の利便性を活かし、医療・福祉や買い物などの日常生活や地域コミュニティを支えるサービス機能などの維持・確保を図る。

31 ページに誘導施設の設定案を示しております。表の見方としては、白丸または黒丸をつけている施設を、各区域の誘導施設として設定したいと考えているところでございます。

まず、都市計画マスタープランを策定した時に市民アンケートを実施されておりまして、市民の皆様にお住いの地域にどういった施設が必要かを尋ねたところ、やはり商業施設と医療施設が必要という結果がございますので、生鮮食料品を扱う店舗やコンビニ、診療所といった施設については、各都市機能誘導区域のすべてにおいて確保していこうという考え方でございます。病院につきましては、県立病院の建て替えの報道等もございましたが、そういった拠点的な病院は、都市機能誘導区域の役割に応じて中心市街地や新都市に誘導していく考えでございます。

公共施設につきましては、庁内で検討段階の案ではございますが、ご意見いただければと思っております。

3-3. 誘導施設		誘導施設（案）の設定											
	【凡例】 ○：誘導施設（既存施設なし） ●：誘導施設（既存施設あり） -：誘導施設として設定しない	中心市街地	第1地区	第2地区	生活拠点 （主要なバス停周辺）						生活拠点 （支所周辺）		
					今治新都市	乃万	日高	桜井	喜田村・島生	近見	波止浜	波方	大西
医療	2次救急医療施設	●	-	○	-	-	-	●	-	-	-	-	-
	診療所	●	-	-	○	●	●	●	○	●	○	●	●
福祉	総合福祉センター	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	サービス付高齢者向け住宅	●	-	-	○	○	○	○	○	●	○	○	○
子育て	子育て支援の中核施設	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	子育て支援施設（保育園等）	●	○	●	○	○	○	●	●	●	○	○	○
文化・交流	図書館	●	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	-
	地域交流センター	○	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	文化ホール・美術館	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業・業務	生鮮食料品を取扱う店舗	●	○	○	●	●	○	●	●	●	○	●	●
	コンビニエンスストア	●	○	○	●	●	○	●	●	○	○	●	●
	シェアオフィス・コワーキングスペース等	●	●	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○
	金融機関・郵便局	●	●	-	○	●	●	●	●	●	○	●	●
	大規模集客施設	○	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	大学・専門学校	●	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-
	市庁舎（本庁、支所）	●	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●

31

【地域生活拠点】

引き続き、生活拠点につきまして説明させていただきます。

生活拠点の設定にあたりましての基本的な考え方は、これまでの会議資料からの変更はございません。立地適正化計画が都市計画区域内を対象とした制度ですので、今治市としては、市街化調整区域や都市計画区域の外であっても、地域住民に必要な都市機能や公共交通の維持の取組を推進する区域として、地域生活拠点を設定するというところでございます。

地域生活拠点の設定要件としては、目標とする都市構造において都市拠点や産業拠点に位置付けられている区域であること、もしくは鉄道駅または基幹交通バス路線区間の主要なバス停からの徒歩圏であること、この2つのいずれかの要件を満たすところを地域生活拠点に設定していきたいと考えております。ただし、全域が市街化調整区域の清水地区に関しましては、この2つの要件では地域生活拠点が設定できませんが、清水公民館周辺を見る

と、既に都市機能が集積している状況もございますので、持続可能な日常生活圏を形成していくという考えに基づき、事務局としては、清水公民館周辺につきましても、地域生活拠点を設定していきたいと考えております。

4-1. 地域生活拠点の設定方針（市独自区域）

基本的な考え方

- ・ 立地適正化計画は都市計画区域内を対象とした制度であり、市街化調整区域及び都市計画区域外においては、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域や都市機能誘導区域が設定できない。
- ・ 市街化調整区域や都市計画区域外においても、各地域の生活に必要な生活利便施設の誘導や公共交通の維持等の取組を推進する区域として「地域生活拠点」を設定する。

地域生活拠点の設定方針

- ・ 地域生活拠点は、地域生活拠点の設定要件のいずれかを満たす区域を設定

地域生活拠点の設定要件

①目標とする都市構造において都市拠点や産業拠点到位置づけられている区域

- ・ 玉川支所、朝倉支所、波方支所、大西支所、吉海支所、宮窪支所、伯方支所、上浦支所、大三島支所から500mの範囲（ほぼ全域に土砂災害警戒区域が指定されている関前支所周辺を除く）
- ・ 大浜漁港から500mの範囲

②鉄道駅及び基幹交通バス路線区間の主要なバス停からの徒歩圏

- ・ 鉄道駅、または主要なバス停から500mの範囲
- ・ 島しょ部において高速バスと島内路線バスの結節点となるバス停を主要なバス停とする。

③その他

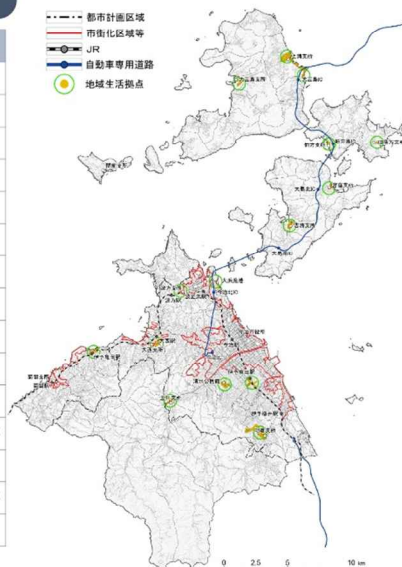
清水公民館の周辺において既に都市機能が集積している。持続可能な日常生活圏を形成する観点から、清水公民館から500mの範囲についても地域生活拠点到設定する。

34 ページの図面は地域生活拠点の設定案でございます。この表の設定要件の欄に「①-1 都市拠点」と記載しているものが、都市構造において、都市拠点到位置づけられている地区になります。富田地区、清水地区、大浜地区、亀岡地区、それと伯方地区の新庁舎と書いている伯方バスストップの周辺、上浦地区2と書いている大三島バスストップの周辺につきましては、他の要件で地域生活拠点到設定した地区ということでございます。

4-2. 地域生活拠点（案）

地域生活拠点の設定案

区域名	都市計画区域等	設定要件
玉川地区	市街化調整区域	①-1都市拠点
朝倉地区	市街化調整区域	①-1都市拠点
富田地区	市街化調整区域	②-1鉄道駅
清水地区	市街化調整区域	③その他
大西地区	市街化調整区域	①-1都市拠点
波方地区	市街化調整区域	①-1都市拠点
大浜地区	市街化調整区域	①-2産業拠点
亀岡地区	非線引き白地地域	②-1鉄道駅
吉海地区	都市計画区域外	①-1都市拠点
宮窪地区	都市計画区域外	①-1都市拠点
伯方地区（旧支所）	都市計画区域外	①-1都市拠点
伯方地区（新支所）	都市計画区域外	②-2主要なバス停
上浦地区1	都市計画区域外	①-1都市拠点
上浦地区2	都市計画区域外	②-2主要なバス停
大三島地区	都市計画区域外	①-1都市拠点



最後に、誘導施策の案につきまして説明をさせていただきます。

主なものとして、居住誘導区域に関する施策といたしましては、用途地域の見直しによる住環境の維持保全、空き家の活用促進、住誘導区域外の災害ハザードエリアからの移転等を考えているところでございます。

都市機能誘導区域に関する施策といたしましては、1つ目は、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成でございます。これは、昨年度に今治市がとりまとめた「中心市街地まちづくり構想」の実現に向けて、現在、「今治市中心市街地創生デザイン会議」において、具体的な検討が進められているところでございます。それと、高次都市機能の充実として、今治版ネウボラ拠点施設の整備による子育て支援の取組の強化や、県立今治病院の建替えによる地域医療体制の強化が主な施策になっております。

地域生活拠点に関する施策といたしましても、まだ検討中のところではありますが、小さな拠点づくりや、空き家の活用促進等の既存の仕組みを使って、コミュニティを維持する取組を進めていく必要があると思っているところでございます。

補足といたしまして、今治市さんが取り組んでいる施策の事例紹介を最後にさせていただきます。

事務局

それでは、現在、今治市が進めている施策等についていくつか紹介させていただければと思っております。【追加資料④】と【追加資料⑤】で説明させていただきます。

まず、こちらが先ほどの話にあった中心市街地の図面でございます。都市計画マスタープランにおいて、今治市の中心拠点として位置付けられている中心市街地について、にぎわいの創出や魅力の向上という観点から、現在、魅力都市創生課がまちづくり構想の策定・実現に取り組んでいるところでございます。右側の黄色の枠内に中心市街地の課題と都市基盤整備の方向性というのを示しております。「港のにぎわいをまちの日常へ広げる」という方向性を示した中で、今治港とまちをつなぐ都市軸である①水辺空間、②広小路、③今治商店街、④新町商店街を活用する内容として、3ページ以降に都市基盤整備の方向性で示しております。時間の関係上、詳細な説明は割愛いたします。

また、都市軸の受け手側の公共空間を活用する内容といたしまして、⑤市役所、⑥芝っち広場、⑦駅前広場も同じように都市基盤整備の方向性の案を示させていただいております。

中心市街地のまちづくりに関する方向性を示したものとなっておりますが、このような取組を検討しているところでございます。



また、⑧子育ての拠点ということで、次のページに示しておりますが、こちらはネウボラ政策課というところが取り組んでいるものでございます。この左側の枠に書いてありますが、子育て支援の現状として、市内に子育て支援施設が点在している、建物や設備の深刻な老朽化、ユニバーサルデザインの対応の遅れがあげられています。このような現状を踏まえて、一番下に記載していますとおり、関係機関の連携強化、窓口の一本化、多様なライフスタイルへの対応といったコンセプトを掲げて、今治版ネウボラ拠点施設（仮称）の検討を進めているところでございます。



【追加資料⑤】になりますけれども、こちらは現在、合併 20 周年記念事業課というところが取り組んでいる内容となっております。「今治みらい発掘プロジェクト12」ということで、市内 12 の地域の歴史・食・文化等の魅力を発掘するフィールドワークを実施し、ふるさと今治の魅力を市内外に発信するとともに、地域の枠を超えて参加者同士の交流を促進し、次の 20 年に向けた今治市のあるべき姿について議論するというようなことを目標としたプロジェクトとなっております。

これは、市街化区域だけではなく 12 の地域についての取組ということで、都市計画区域外である島しょ部等を含めて、このプロジェクトの中で誘導施策として活用可能な事業等につきましては、立地適正化計画の中に盛り込んでいきたいと考えております。

本日は現在、今治市において進めている主な施策等について、いくつかご説明させていただいたところでございますが、その他にも今治市におきましては、いろいろな施策を実施しているところがございますので、担当事業課との協議を踏まえて、次回の検討委員会では、これらの施策についてとりまとめたものを皆様にご提示できればと考えているところでございます。

事務局からの説明は以上となります。

委員長

ありがとうございました。

それでは、後半のところ、特に地域生活拠点と誘導施策については、これまで議論してなくて、今回初めて市としての方針を教えてくださいましたので、この辺りについて、ご意見のある方はぜひよろしくお願いいたします。

誘導施策は、事務局が最後におっしゃったとおり、次回、もう一度提案していただけるということですか。

事務局

そうです。今回は、案ということで提示させていただいています。

委員長

わかりました。それでは、こういう施策を盛り込んでほしいとか、この辺りを今日の時点でご意見いただければと思います。いかがでしょうか。

最初の会議で、E委員が地域生活拠点のお話をされていたと思いますが、どうでしょうか。お金かかるところは制限もいろいろあると思いますが、今4つの施策をあげていただいています。

E委員

現時点でコメントするのは難しいですね。

事務局

この資料を皆様に提示させていただいてから、本委員会までの時間が短かったということもございますので、皆様にお渡ししている意見質問シートにご意見をいただいたうえ、今後の参考にさせていただきたいと考えているところでございます。

委員長

それでは、引き続き、ご意見をいただくタイミングは設けたいと思います。

地域生活拠点を設定していただいています、こちらについても、今の時点でご意見はありませんか。

(意見なし)

それでは、全体を通してご意見、ご質問がございましたら受け付けたいと思います。

F委員

居住誘導区域の設定において、検討中となっている今治新都市の土砂災害警戒区域の関係の中間報告です。

以前の委員会、今治新都市第1地区に影響する土砂災害警戒区域は、土砂災害警戒区域を指定した時の土地の形状とは変わっていますので、再調査のうえ区域を再設定し、その結果をご説明することとなっています。

現在の進捗ですが、現地調査を終えまして、これから区域の再設定をしていきます。次回の委員会では、今治市と調整したうえで、見直した区域の設定や今後の方針等をご説明できると思っております。よろしくお願いいたします。

委員長

ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

その他いかがでしょうか。

次回から防災指針の議論になります。暫定案として、内水による浸水実績がある3地区については、居住誘導区域に含めるという方向ですが、それについても、防災指針を今後どう作成していくかとの兼ね合いで決めていくという状況です。後半の地域生活拠点、誘導施策については、今日、事務局案をいただきましたので、皆様、この内容でよいかどうかというのは、引き続き、考えていただければと思います。

それでは第5回検討委員会の予定について、ご説明をお願いします。

事務局

それでは、資料4の「今治市立地適正化計画策定スケジュール」について説明いたします。

次回以降の第5回、第6回の検討委員会では、誘導施設と誘導施策について事務局でとりまとめたものを皆様にご提示させていただきたいと考えております。

また、防災指針の事務局案につきましては、第6回にご提示させていただくことを考えております。

第5回の検討委員会開催については、5月上旬で日程を調整させていただきたいと考えております。

<確認の上、第5回検討委員会開催を5/9（木）14時00分からとした。>

事務局

本日の議事について、すべて終了いたしました。ありがとうございました。

本日は、ご多忙の中またお足元の悪い中、ご出席いただきありがとうございました。

先ほども説明させていただきましたが、皆様に事前に配布させていただいた意見質問シートに、本日議論した内容に関するご意見等がありましたら、ご記載のうえ提出をよろしくお願いいたします。事務局で内容を確認・検討させていただきます。

それでは、これもちまして第4回今治市立地適正化計画策定検討委員会を閉会いたします。本日はどうもありがとうございました。

午後4時00分 閉 会