

# 今治市市街化調整区域の 開発又は保全の方針

## 今治市市街化調整区域の開発又は保全の方針

今治市は、瀬戸内海のほぼ中央に位置し、瀬戸内海国立公園の豊かな自然環境に囲まれ、気候は温暖で地味豊かであることから、古くから愛媛県の政治・経済・文化の中心地として発達してきました。市街地は東西を流れる蒼社川、頓田川の下流部の沖積平野に開け、市街地を囲む形で緑豊かな農地や山林などの自然的土地利用がなされています。

さて、本市は平成 11 年 5 月に瀬戸内しまなみ海道が開通し、これに関連する今治小松自動車道や幹線道路の整備が進められています。今後、広域交通体系のネットワーク化が進められることで、交通による利便が図られ、人、もの、情報の交流機会が増加するものと思われます。

また、刻々と変化する社会・経済情勢と多様化する住民の生活様式や価値観の中で、都市づくりにおいてもゆとりや豊かさを実感できる個性的で快適な居住環境の整備が求められています。市町村合併を間近に控えた今、今治市は広域都市圏の中核都市として重要な役割を担っており、近隣市町村の住民ニーズについても応えていく必要があります。

この方針はこのような時代背景において、近年の『地方分権の進展』、『都市計画法の改正』、『優良田園住宅の建設の促進に関する法律の制定』など、多様化する都市計画行政についての、地域の特性に応じた個性豊かなまちづくりを支援するための土地利用の方向性を示したものです。この方針のもと、市街化を抑制しながらも一定の条件を満たすものについては、開発の規制緩和を行うことで、市街化調整区域における土地利用が、合理的に進められるものと確信しております。

## 1. 基本理念

今治市は、都市としての健全な発展と秩序ある整備を図るため、昭和 48 年 12 月 28 日より、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区域区分し、市街化区域内においては市街地を計画的に整備・誘導する一方で、市街化調整区域内においては開発行為・建築行為を抑制してきました。

近年の市街化調整区域内の人口推移を示したものが下の表です。この表において、市街化調整区域内人口は平成 5 年には 40,475 人でしたが、平成 15 年には 36,133 人と減少しており、今後もこの傾向が続くものと思われます。人口の減少により、市街化調整区域の既存集落では、現在、高齢化の進行や児童数の減少が進んでおり、既存集落における地域活力の低下が懸念されています。

| 市街化調整区域内人口（人） |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 4月1日調査 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 年度            | H 5    | H 6    | H 7    | H 8    | H 9    | H 10   | H 11   | H 12   | H 13   | H 14   | H 15   |
| 人口            | 40,475 | 40,144 | 39,988 | 39,700 | 39,503 | 39,526 | 39,552 | 39,192 | 36,426 | 36,269 | 36,133 |

(平成 12 年 4 月 28 日線引き見直し)

一方、近年のモータリゼーションの進展、ライフスタイルの多様化やゆとりある生活などへの価値観の変化に伴い、居住空間については、自然環境と共生することで、潤いと安らぎが付加された田園地域を求める住民層が、増えてきています。

このような情勢を踏まえて、市街化調整区域内の良好な自然環境が形成されている地域においても、自然や周囲の環境との共生を保ちながら、ゆとりや潤いに満ちた生活を求める住民ニーズに応えていく必要があります。

## 2. 土地利用の方針

豊かな自然に囲まれた今治市においては、市街化調整区域内において展開する公園・緑地をはじめ、山林等の自然環境の構成要素を有効に保全・活用し、今後も良好な都市環境の形成を目指すことにしています。以下に、土地利用の方針を示します。

### (1) 優良な農地として保存する区域

今治市の市街化調整区域内の平地部の田畑は、良好な水田地帯として利用されている区域が多く、農業生産の基盤となっています。また、市街地に近接する緑の空間を形成する重要な要素であり、さまざまな農業投資も行われていることから、農業振興施策との調整を図りながら保全に努めます。

### (2) 自然環境上保全すべき区域

今治市の外郭を形成する山間部は豊かな自然の宝庫であり、都市景観をよ

り豊かに演出する重要な要素であることから、これらの保全を図るとともに、市民の自然とのふれあいの場としての活用を図ります。特に保全の必要な区域については、風致地区等の都市計画を定めることにより、その保全に努めます。

(3) 集落地として特に整備すべき区域

今治市の市街化調整区域には多くの集落地が点在しており、各集落地の生活道路は狭く屈曲しているものが多数みられます。これらの集落地の生活環境向上のために基盤整備の促進を図ります。

(4) 計画的な市街地整備の見通しがある区域

市街化区域に隣接した幹線道路沿線区域等については、土地区画整理事業、地区計画等、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において、農林業関係施策と十分な調整を図りながら、市街化区域等への編入について検討を進めます。

### 3. 開発行為を認めない区域の方針

次に定める区域については、開発許可を認めないこととします。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区
- (3) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第3条に規定する集落地域（同法第4条第1項に規定する集落地域整備基本方針が策定された場合にあっては、同条第2項第1号に掲げる事項の内容に該当する集落地域に限る。）
- (4) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (5) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林および保安施設地区予定地ならびに保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- (6) 公共事業計画予定地域
- (7) 都市計画法第11条の規定による都市施設のある区域
- (8) 都市計画法第9条第20項の規定による風致地区
- (9) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第17条による国立公園内の特別地域
- (10) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57

- 号) 第3条第1項の規定による急傾斜地崩壊危険地域
- (11) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の規定による地すべり防止区域
  - (12) 史跡、名勝または天然記念物の指定区域
  - (13) 前各号に掲げる区域および地域のほか、法令および法令に基づく命令による規制区域

#### 4. 市街化調整区域における地区計画の方針

市街化調整区域は、開発を抑制すべき区域であり、許可しうる開発行為は都市計画法第34条で規定されています。しかし、市街化調整区域内であっても、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、計画的で良好な開発行為、スプロールが生じるおそれがない開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し、許可することが適当であると認められる開発行為については、個別・具体的に検討を行い、「今治市市街化調整区域の地区計画運用方針」に基づき、地域の特性に応じた良好な居住環境の形成を図ることとします。

#### 5. 優良田園住宅の建設の促進に関する方針

近年、人々の居住に対する価値観が多様化する中で、自然環境の豊かな地域において、ゆとりある生活を営むことを求める田園居住に対する要求が高まってきていることから、市街化調整区域内で良好な自然的環境を形成している地域においても「今治市優良田園住宅の建設の促進に関する方針」に基づき、自然環境と調和した個性的で潤いのある、優良な田園住宅の建設を促進することとします。

#### 6. その他

- (1) 市街化調整区域内における建ぺい率、容積率については、周辺地域との調整を図りながら適切な指定を行うこととします。
- (2) 都市計画法第34条第8号の3に基づく条例の制定については、戸建住宅を可能とするような開発条例を、制定します。
- (3) 大規模な開発については、本方針及び『都市計画法第34条10号イの愛媛県運用基準』に基づき、計画的に市街化を図るうえで支障がない場合、総合的に検討を行い許可するものとします。