

令和5年12月1日

第3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5年12月1日(金) 午後1時30分～午後3時00分

場 所 : 市役所第2別館11階地区別会議室1号・2号

- 次 第 :
1. 開会
  2. 議事
    - (1) 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設定方針の見直し
      - ② 誘導施設(案)について
      - ③ 修正2案の提示
    - (2) 居住誘導区域の再検討(進捗報告)
  3. 第4回委員会の予定等
  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	長野 和幸
越智 瑞啓	森川 慶一	青陽 孝昭
飛田 孝之	宇佐美 浩子	大木 鉄兵
砂田 ひとみ	河野 成司	濱岡 愛

以上15名

## 午後1時30分 開 会

### 事務局

お待たせいたしました。お時間が参りましたので、ただいまより、第3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させていただきます。

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3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、よろしく願いいたします。

まず初めに、事務局を代表いたしまして、都市政策課長の細見よりご挨拶申し上げます。

### 事務局

皆さん、こんにちは。都市政策課長の細見でございます。

本日の検討委員会につきましては、都市政策局長の田鍋が急な公務のために途中からの出席となりますので、田鍋に代わりまして私から一言ごあいさつを申し上げます。

本日は、ご多忙の中ご出席を賜り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、この場をお借りしまして厚くお礼申し上げます。

前回の第2回委員会では、居住誘導区域や都市機能誘導区域についてご説明をさせていただきました。皆様から多くのご意見をいただいた中で、都市機能誘導区域については基準を明確にすることなど、ご指摘をいただきました。

今回の委員会では、都市機能誘導区域について皆様からいただいたご意見等を踏まえながら、再度、事務局案を立案しています。

今回、委員の皆様には主に都市機能誘導区域についてのご意見を賜りたいと存じます。

立地適正化計画は、コンパクトなまちづくりにより持続可能なまちの将来像を示すものとなっておりますので、前回同様、委員の皆様から忌憚のないご意見をお聞かせいただきたいと思っています。

以上、簡単ではございますが、開催のあいさつとさせていただきます。本日はよろしくお願いたします。

### 事務局

それでは、会の進行に移りたいと思います。

本日は、全委員皆様のご出席をいただいております。これより当委員会を開催させていただきます。

初めに、本日の資料の確認をさせていただきます。本日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でしょうか。

最後の4ページ目にメモ紙を添付していますのでご活用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、後ほどスクリーンでご説明させていただきますが、4つの資料を準備しております。資料1は「都市機能誘導区域・誘導施設の検討」という冊子になります。資料2は都市機能誘導区域の事務局案を掲載している資料となります。資料3は、最後にご報告をさせていただきます、居住誘導区域の図面となります。

また、第1回検討委員会でご提示させていただきました、「今治市の現状」のA3版をご用意していますが、今回、皆様の氏名を書いておりますので、自由にメモ紙等で使ってくださいと思います。

こちらは前回同様、会が終わりましたら回収させていただきます。

皆様、よろしいでしょうか。

それでは、早速ですが、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たいと思います。よろしく願いいたします。

#### 委員長

皆様、こんにちは。お集まりいただきありがとうございます。

本日は第3回の委員会になります。先ほど細見課長からありましたとおり、本日は都市機能誘導区域の検討がメインになります。前回ご意見をいただき、設定の基準や方針を見直した案を事務局よりご提示いただきます。それを踏まえて具体的な区域についてご議論いただければと思います。

早速、本日の次第に沿って進めていきたいと思います。都市機能誘導区域、誘導施設の検討について、事務局より説明をお願いします。

#### 事務局

はい。まず、本日の会の流れについてご説明させていただきます。会議次第を見ていただければと思います。

本日、議事としまして、「(1) 都市機能誘導区域・誘導施設の検討」「(2) 居住誘導区域の再検討（進捗報告）」について、議論いただきたいと思います。

まず、都市機能誘導区域ですが、第2回の検討委員会では、居住誘導区域も含め、誘導区域について統一的な基準・考え方により、市民の皆様の理解を得る努力をしてくださるとのご指摘をいただきました。

また、その中でも都市機能誘導区域につきましては、前回の委員会の中で考え方、基準等が統一されていないところがありましたので、次回以降の検討委員会で再度、事務局案のご提示をしてほしいとのご意見をいただいております。そこで、本日は、まず「(1) 都市機能誘導区域・誘導施設の検討」について、事務局で再考した内容をご説明させていただきます。

資料1の①につきましては、その基準、考え方の見直しについて説明いたします。また、資料1の②につきましては、都市機能誘導区域の中に今後はこういう誘導施設を検討していきますという案をご提示させていただきました。③は、資料2での説明になりますが、こ

ちらは事務局で再考した都市機能誘導区域（案）となります。

都市機能誘導区域の各区域の修正案として第1案と第2案を策定しています。第1案は、基本的には用途地域の境界を優先した区域、第2案は地形地物、いわゆる道路や水路などを境界として優先した区域となります。こちらの資料で都市機能誘導区域について具体的なエリアを説明させていただきます。

2番目の居住誘導区域の再検討ですが、前回、今治新都市第1地区内のハザードエリアや内水実績等について再考の方がよいとのご意見をいただきました。こちらについては、事務局の中でも検討、再考しているところですが、担当事業部署等に内容確認をさせていただいているところです。こちらについては次回以降、回答とご説明をさせていただければと思っていますので、本日は、委員長、課長からもありましたが、都市機能誘導区域をメインにご検討いただければと思っています。

本日の会の流れということでご説明させていただきました。

それでは、担当者から資料1についてご説明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【資料1】>

資料1「都市機能誘導区域・誘導施設の検討」について説明いたします。

都市機能誘導区域の設定方針と都市機能誘導区域をお示しさせていただき、誘導施設について説明させていただきます。

まず初めに、都市機能誘導区域の設定方針の見直しについて説明させていただきます。

### 【都市機能誘導区域の設定方針：基本的な考え方】

都市機能誘導区域の基本的な考え方ですが、都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点となるべき区域に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めるものです。

都市機能誘導区域の設定にあたっては、目標とする都市構造における都市拠点の位置づけに基づき、徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲を考慮し定めます。

一方で、都市拠点に位置づけられている区域から離れているところにおいても、地域住民の生活利便性を確保するため、公共交通の利便性を考慮して都市機能誘導区域を設定します。

都市機能誘導区域は、原則、居住誘導区域内に設定します。ただし、商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している区域において、都市機能誘導区域を設定する必要がある場合は、都市機能誘導区域のみ設定します。

都市機能誘導区域を設定する区域は、基本的な考え方に基づき、『①目標とする都市構造において、都市拠点に位置づけられている区域』『②基幹交通バス路線区間の幹線道路沿いの主要なバス停からの徒歩圏』のいずれかに該当する区域を設定します。

1. 都市機能誘導区域の設定方針

(1) 基本的な考え方

- 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点となるべき区域に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めるものである。
- 都市機能誘導区域の設定にあたっては、目標とする都市構造における都市拠点（都市計画マスタープランに位置づけられた都市拠点）の位置づけに基づき、徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲を考慮し定める。
- 一方で、都市拠点に位置づけられている区域から離れているところにおいても、地域住民の生活利便性を確保するため、公共交通の利便性を考慮して都市機能誘導区域を設定する。
- 都市機能誘導区域は、原則、居住誘導区域内に設定する。ただし、商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している区域において、都市機能誘導区域を設定する必要がある場合は、都市機能誘導区域のみ設定する。

(2) 都市機能誘導区域を設定する区域

- 以下の2条件に該当する区域を設定する。

**条件① 目標とする都市構造において、都市拠点に位置づけられている区域**

**条件② 基幹交通バス路線区間の幹線道路沿いの主要なバス停からの徒歩圏**

3

【都市機能誘導区域の設定方針：都市機能誘導区域を設定する区域】

「目標とする都市構造において、都市拠点に位置づけられている区域」について説明します。

目標とする都市構造において都市拠点に位置づけられている区域は、今治市都市計画マスタープランの内容を踏まえ、都市機能の集約を図る「中心核」として中心市街地を、中心核の機能を補完する「副次核」として今治新都市第1地区及び今治新都市第2地区、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・増進を図る「生活拠点」として、波方支所周辺、大西支所周辺、菊間支所周辺を設定します。

各拠点の位置はスライドに示す通りですが、次の設定範囲と合わせて説明させていただきます。

1. 都市機能誘導区域の設定方針

(2) 都市機能誘導区域を設定する区域

**条件① 目標とする都市構造において、都市拠点に位置づけられている区域**

目標とする都市構造の都市拠点		
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 ・今治新都市第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・増進）を図るエリア	・波方支所周辺 ・大西支所周辺 ・菊間支所周辺

図例	
中心核	
副次核	
生活拠点	
広域交通線	
都市交通線	
都市の支線	
環状線	
ゾーン	
都市計画区域	
線・面（広域交通線）	

■都市構造図（都市計画マスタープラン）

4

「中心核」は、都市計画マスタープランに位置付けられた中心市街地の範囲を設定します。

「副次核」は、今治新都市第1地区及び第2地区の事業範囲を設定します。

ただし、今治新都市第2地区の事業範囲のうち、住居系の用途地域である第一種住居専用地域は除きます。

「生活拠点」は、拠点の位置の目安となる波方支所、大西支所・大西駅、菊間支所・菊間駅からの500mの範囲で、生活利便施設等を建築することが可能な商業・複合系の用途地域の範囲とします。

都市機能誘導区域は、新たな施設の立地を誘導するだけでなく、既存施設の維持・増進を図る目的も兼ねていることから、既存の生活利便施設等の立地を総合的に勘案した範囲とします。

1. 都市機能誘導区域の設定方針
(2) 都市機能誘導区域を設定する区域
<b>条件①</b> 目標とする都市構造において、都市拠点に位置づけられている区域
都市機能誘導区域の設定範囲
ア) 中心核 ・ 中心市街地(注1)
イ) 副次核 ・ 今治新都市第1地区(注1) ・ 今治新都市第2地区(注1)(注2)
ウ) 生活拠点 ・ 波方支所、大西支所(大西駅)、菊間支所(菊間駅)(注1)から徒歩圏500mの範囲で、生活利便施設等が建築可能な商業・複合系の用途地域(注3)の範囲
(ただし、都市機能誘導区域は、新たな施設の立地を誘導するだけでなく、既存施設の維持・増進を図る目的も兼ねていることから、既存の生活利便施設等の立地を総合的に勘案した範囲とする)
注1 都市計画マスタープランに位置付けられた都市拠点
注2 今治新都市第2地区の事業範囲の内、第一種低層住居専用地域を除く
注3 商業・複合系用途地域とは、用途地域のうち、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域
5

次に「基幹交通バス路線区間の幹線道路沿いの主要なバス停からの徒歩圏」についてですが、基本的な考え方でも示しました通り、都市拠点に位置づけられている区域から離れているところにおいて、地域住民の生活利便性を確保するため、公共交通の利便性を考慮した都市機能誘導区域を設定します。

区域設定にあたって、主要なバス停を設定し、そこからの徒歩圏を基本に区域を設定することとしました。

主要なバス停の設定についてですが、鉄道駅、二次救急病院、大学、公民館の最寄のバス停を「主要なバス停」とします。

また、運行本数が1日あたり30本以上のバス路線区間のうち、人口密度が40人/ha以上の区域に含まれるバス停を「その他の主要なバス停」とします。

最寄りのバス停は、鉄道駅、二次救急病院、大学および公民館から300mの範囲内のバス停とします。

また、先に説明した、「目標とする都市構造の都市拠点」で設定した区域から500mを広げた区域に存するバス停は、主要なバス停の対象外としました。

都市機能誘導区域の範囲の設定については、主要なバス停から500mの範囲で、生活利便施設等が建築可能な主に商業・複合系の用途地域の範囲とします。

ただし、都市機能誘導区域は、新たな施設の立地を誘導するだけでなく、既存施設の維持・増進を図る目的も兼ねていることから、既存の生活利便施設等の立地を総合的に勘案した範囲とします。

1. 都市機能誘導区域の設定方針
(2) 都市機能誘導区域を設定する区域
<b>条件② 基幹交通バス路線区間の幹線道路沿いの主要なバス停からの徒歩圏</b>
<b>主要なバス停</b>
・ 鉄道駅、二次救急病院、大学、公民館の最寄のバス停(注1)(注2)を「 <b>主要なバス停</b> 」とする
・ 運行本数が30本/日以上 <sup>の</sup> バス路線区間のうち、人口密度が40人/ha以上の区域に含まれるバス停(注2)を「 <b>その他の主要なバス停</b> 」とする
注1 最寄りのバス停とは、鉄道駅、二次救急病院、大学および公民館から300mの範囲内に存するバス停
注2 「①目標とする都市構造の都市拠点」で設定した区域から徒歩圏500mを広げた区域に存するバス停は、主要なバス停の対象外とする
<b>都市機能誘導区域の設定範囲</b>
・ <b>主要なバス停</b> から <b>徒歩圏500mの範囲</b> で、生活利便施設等が建築可能な主に <b>商業・複合系の用途地域</b> (注3)の範囲
(ただし、都市機能誘導区域は、新たな施設の立地を誘導するだけでなく、既存施設の維持・増進を図る目的も兼ねていることから、既存の生活利便施設等の立地を総合的に勘案した範囲とする)
注3 商業・複合系用途地域とは、用途地域のうち、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域

### 【都市機能誘導区域の設定方針：境界設定の考え方】

どのように境界を設定するかについて説明させていただきます。

都市機能誘導区域の境界設定にあたっては、原則として、道路、鉄道、河川等の公共施設を境界線とします。

境界線となる地形地物が適切な位置にない場合は、用途地域の区域境界、面的整備事業の事業境界等を境界線とします。

前回委員会で誘導区域境界が敷地をまたいでいる場合のご指摘がございましたが、境界の取り方は運用面での対応と合わせて設定します。

敷地が誘導区域の境界をまたいでいる場合の運用の考えとしまして、届出対象となる行為を行おうとする敷地の一部が誘導区域内にある場合は、誘導区域にあるものとして取り扱います。



## 1. 都市機能誘導区域の設定方針

### (3) 境界設定の考え方

- ・原則として、道路、鉄道、河川等の公共施設を境界線とする
- ・上記の地形地物が適切な位置にない場合は、用途地域の区域境界、面的整備事業の事業境界等を境界線とする

⇒ Q 敷地が誘導区域の境界をまたいでいる場合の運用の考え方は？

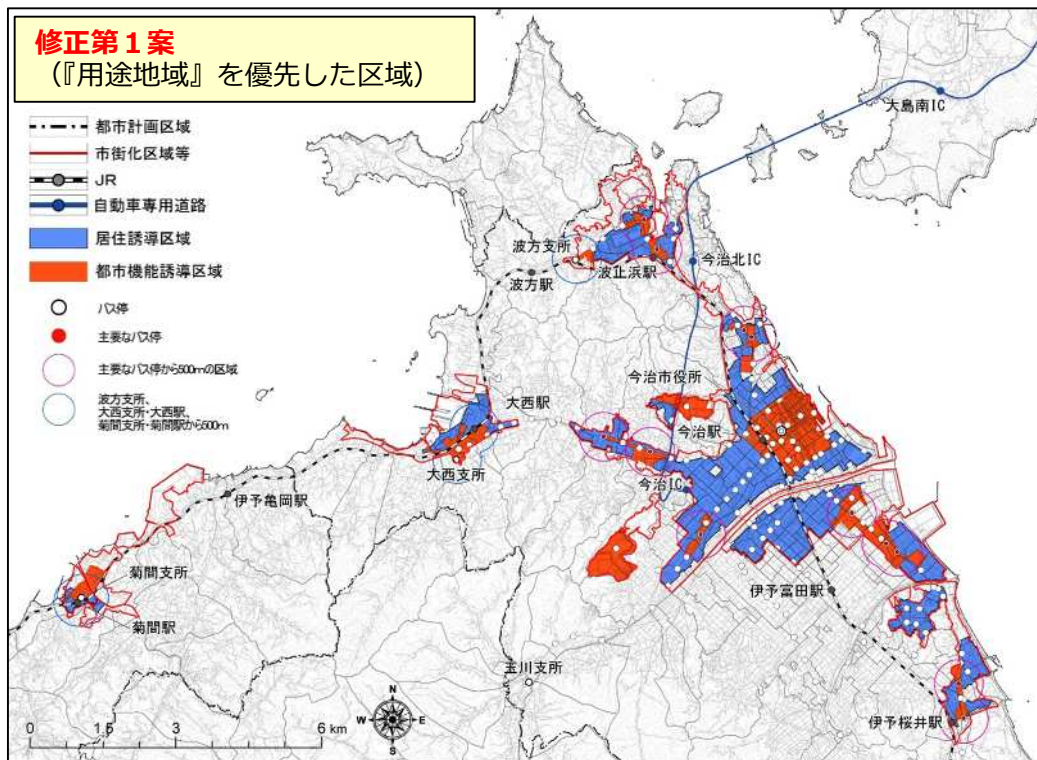
A 届出対象となる行為を行おうとする敷地の一部が誘導区域内にある場合は、誘導区域にあるものとして取り扱います

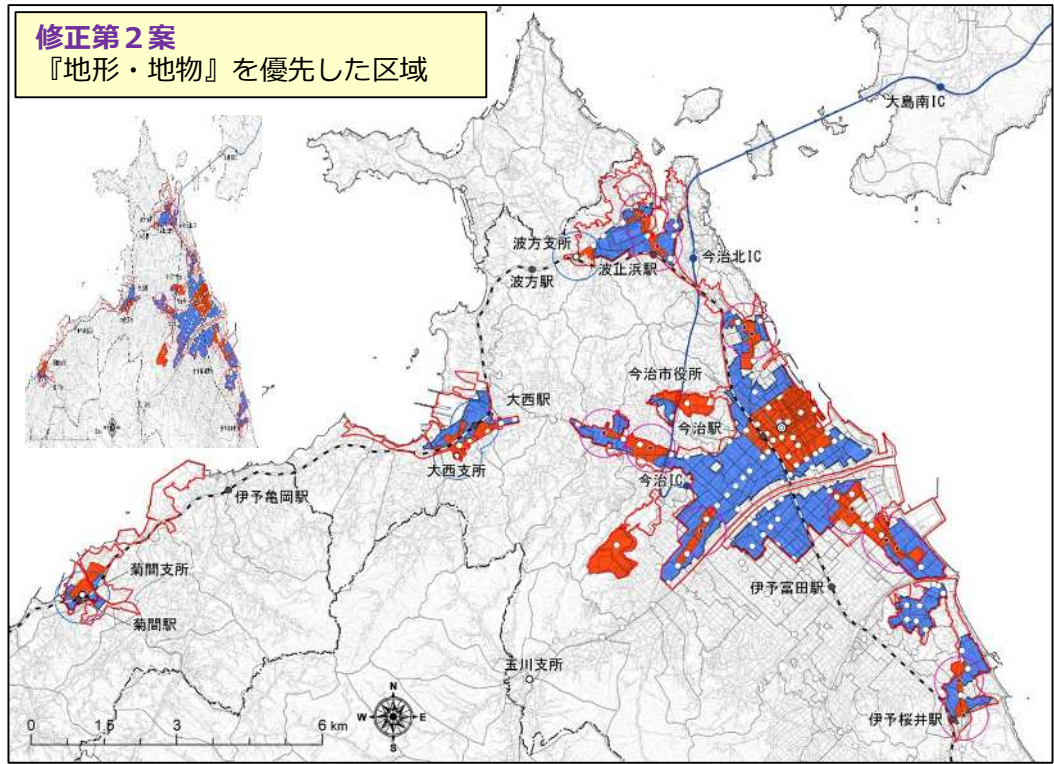
7

### 【都市機能誘導区域の設定（案）】

都市機能誘導区域を2案お示しております。

第1案は用途地域境界を優先し区域境界を設定した案で、第2案は、なるべく地形地物により境界を設定した案です。





**事務局**

皆さんの席に ipad を用意しております。赤色の線でお示ししている区域が都市機能誘導区域の第1案、ピンク色の線でお示ししている区域が都市機能誘導区域の第2案となっています。また、加えて既存の施設を示しております。

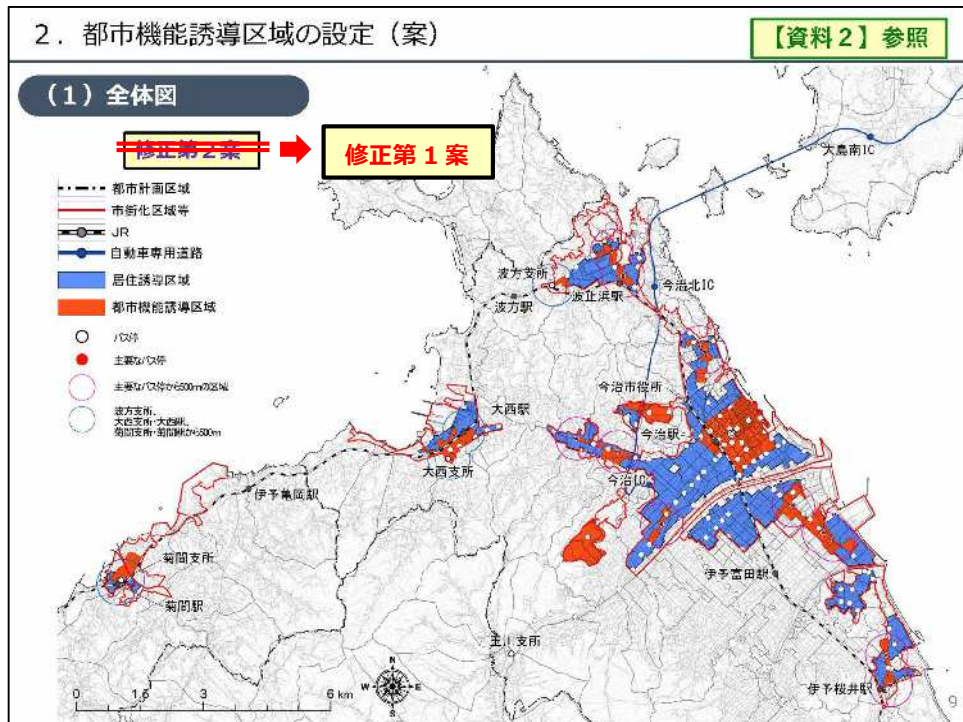
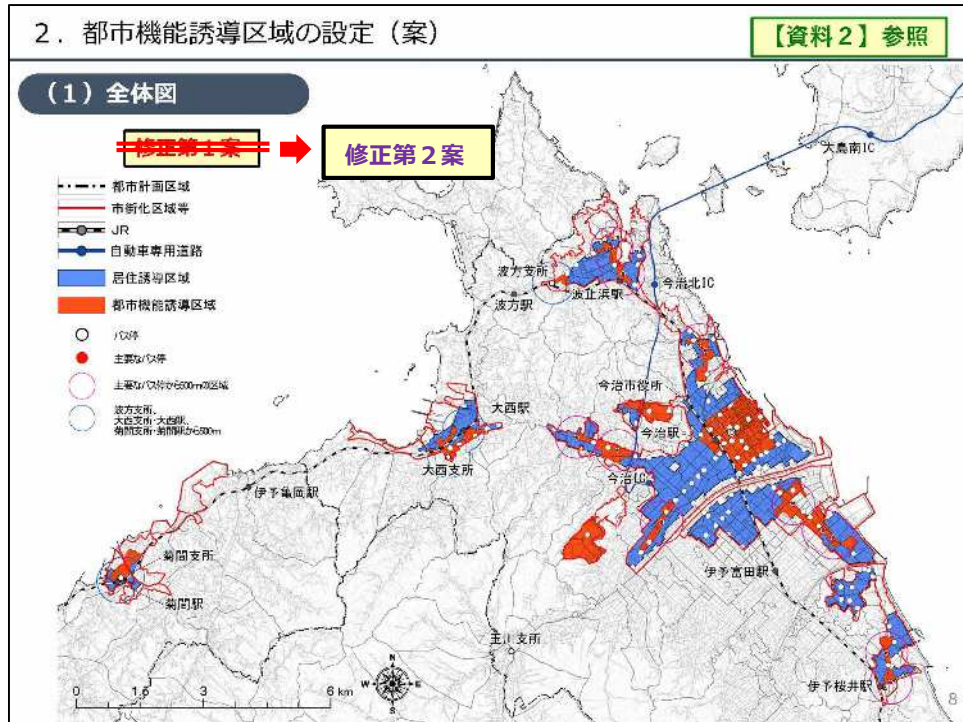
なお、青色の線でお示ししている区域が居住誘導区域の現在の案となっております。

事務局

資料1の一部訂正をさせていただきます。

資料1スライドp8で修正案第1案として示しております図面は、第2案の図面、また、p9で修正案第2案として示しております図面は第1案の図面となっております。

この場をもって訂正させていただきます。



境界設定の考え方の例として乃万地区を例に説明します。

### 事務局

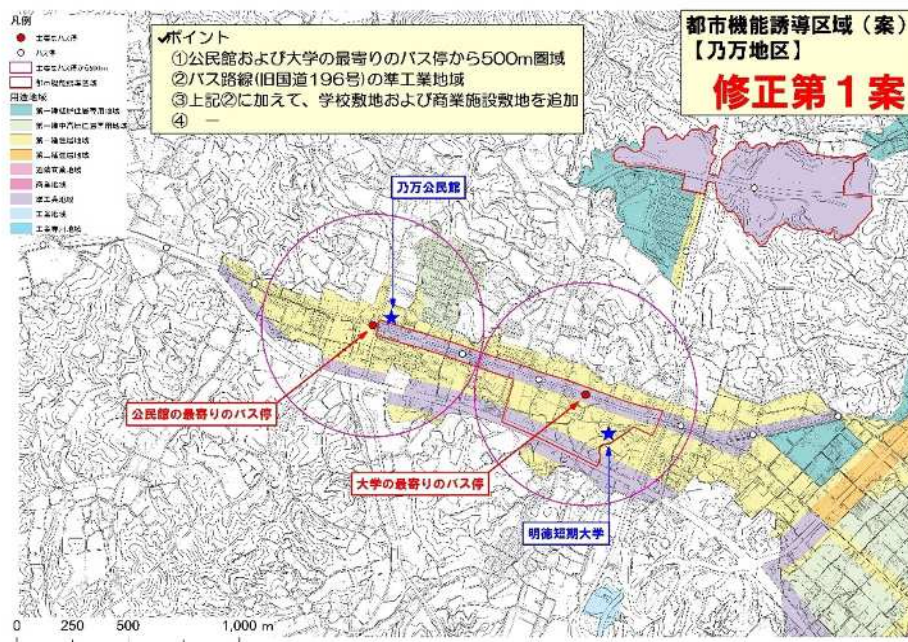
資料2の10ページ目の乃万地区の第1案、11ページ目乃万地区の第2案をご確認下さい。

### 事務局

修正案第1案は、区域境界の設定で説明させていただきましたように、用途地域境界を優先し区域境界を設定した場合です。

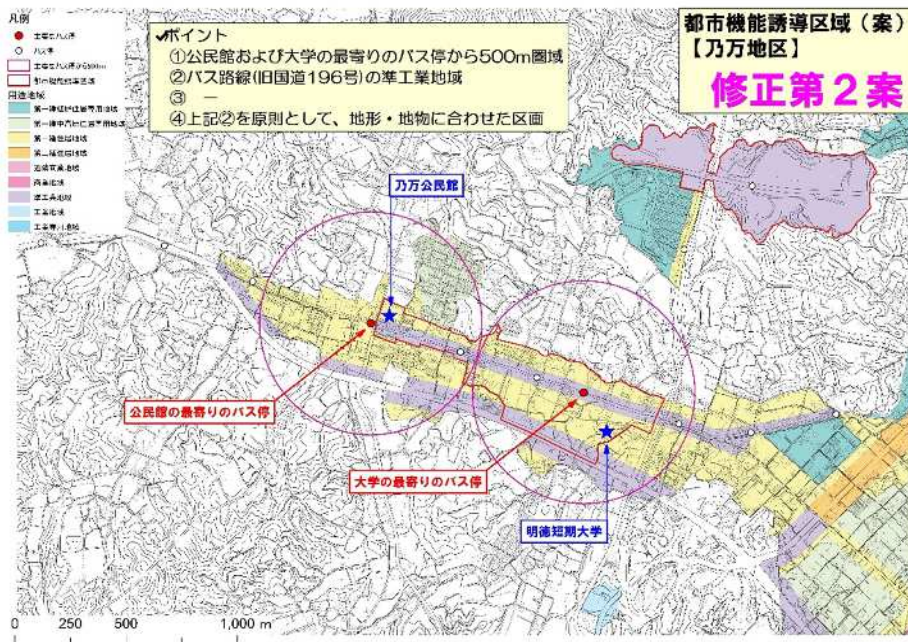
道路沿道の部分では、準工業地域の用途地域境界を基本に設定しています。

ただし、この後説明させていただく誘導施設に設定する施設が周辺に立地する場合は、施設を取り込むように地形地物で境界を設定しています。



修正案第2案は、沿道部のように、用途地域境界で設定すると敷地をまたぐ場合があることから、なるべく敷地をまたがないようにするため、地形地物で区域の境界を設定しています。

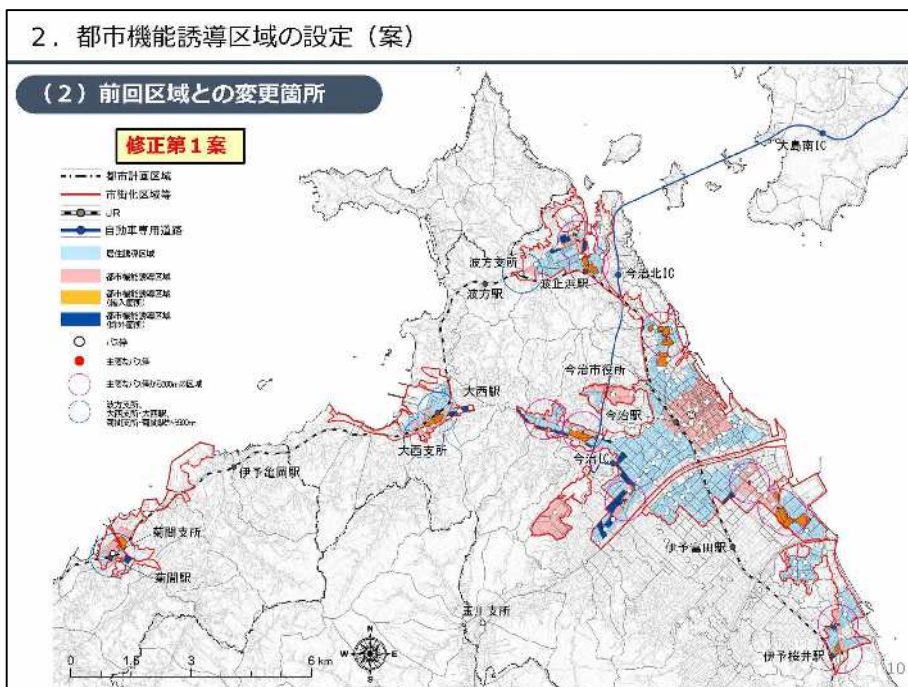
地形地物で区域の境界を設定する場合は、沿道の後背地など主要幹線道路に接道しない区域を含める場合があります。



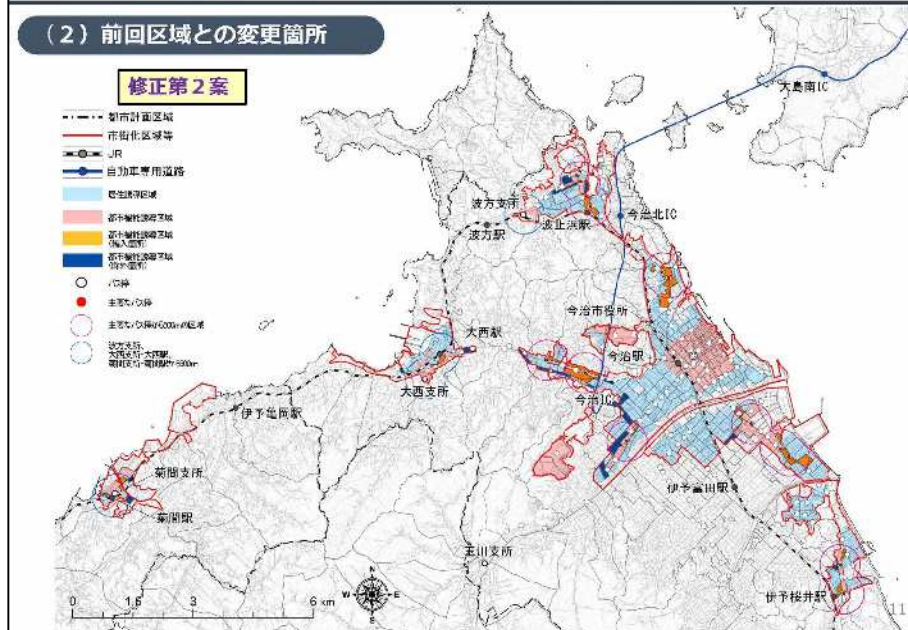
後ほど境界の取り方等についてご意見を伺えたらと思います。

第1案、第2案の前回区域との変更箇所図をそれぞれお示ししております。

黄色で示しております区域が、都市機能誘導区域の編入箇所（追加した区域）で、濃い青でお示していますのが都市機能誘導区域の除外箇所（狭めた区域）となっております。



## 2. 都市機能誘導区域の設定（案）



続いて誘導施設について説明させていただきます。

### 【誘導施設の検討：誘導施設の考え方】

対象とする誘導施設は、人口減少・少子高齢化社会においても、地域住民の生活利便性を維持・確保するため、各都市機能誘導区域内に確保すべき日常生活に必要な不可欠な一定規模以上の施設を設定します。

中心核やその機能を補完する副次核においては、各地域の中心となる生活拠点への立地が望ましい施設に加えて、市全域を対象とした高次都市機能を提供する施設を設定します。

こうした考えを踏まえ誘導施設は、スライドで示しております「生活利便性を維持・増進するための都市機能」及び「高次都市機能」の考え方を基に設定します。

「生活利便性を維持・確保するための都市機能」につきましては、都市計画マスタープランの改定時に実施した市民意向調査で、日常生活に必要な施設として「店舗（スーパーマーケット・物販など）」（43.3%）が必要との回答数が多く、次いで「医療・診療所」（26.7%）が、回答数が多い結果となっていることから、各都市機能誘導区域の役割に応じた施設規模を考慮して、商業・医療施設を誘導施設として設定します。

「高次都市機能」につきましては、市全域の都市活力や市民の暮らしの質を高める機能として、拠点的な医療・福祉・子育て支援施設、文化・交流施設、大型商業施設等を中心核又は副次核における誘導施設として設定します。

波方、大西、菊間支所周辺的生活拠点については、各地域の中心となる区域であることから、子育て支援、文化・交流等のサテライト施設を誘導施設として設定します。

都市機能誘導区域に限らず、居住地に近接した場所に分散して立地することで、高齢者等にとって暮らしやすい環境が形成される施設については、誘導施設の対象としないこととしました。

### 3. 誘導施設の検討

#### (1) 誘導施設の考え方

##### ア) 生活利便性を維持・増進するための都市機能

- 都市計画マスタープランの改定時に実施した市民意向調査では、日常生活に必要な施設として「店舗(スーパーマーケット・物販等)」が43.3%と最も高く、次に「医療・診療所」が26.7%と高い結果となっていることから、各都市機能誘導区域の役割に応じた施設規模を考慮しながら、**商業・医療施設**を誘導施設として設定する

(居住地に近接した場所に分散して立地することで、暮らしやすい環境が形成される施設については、誘導施設の対象としない)

##### イ) 高次都市機能

- 中心核や、中心核を補完する副次核については、市全域の都市活力や市民の暮らしの質を高める機能として、**拠点的な医療・福祉・子育て支援施設、文化・交流施設、大型商業施設等**を誘導施設として設定する
- 生活拠点については、各地域の中心となる区域であることから、**子育て支援、文化・交流等のサテライト施設**を誘導施設として設定する

12

#### 【誘導施設の検討：誘導施設の設定】

誘導施設の考え方をふまえ、医療、福祉、子育て、教育、文化・交流、商業・業務・金融、行政のそれぞれの機能に応じた施設を設定しています。

都市機能誘導区域に設定する区域の考え方及び誘導施設に設定する施設の考え方は以上となります。

### 3. 誘導施設の検討

#### (2) 誘導施設(案)

※ 今後、各区域の目標を設定して、誘導施設を位置づけます

【凡例】 ○：誘導する施設(既存施設なし) ●：誘導する施設(既存施設あり) ▲：既存施設が都市機能誘導区域に近接して立地 -：誘導施設に位置づけない	中心市街地	第1地区	第2地区	生活拠点 (主要なバス停から徒歩圏)							生活拠点 (支所周辺)			
				乃万	日高	桜井	喜多川	近見	波止浜	波方	大西	菊間		
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)	●	○	▲	▲	○	○	●	●	●	○	●	●	○
教育	小・中・高校	●	-	-	●	▲	▲	●	●	●	-	-	-	▲
	大学・専門学校	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
文化・交流	図書館	●	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	-	-
	地域交流センター	○	-	-	-	-	○	○	-	-	-	-	-	-
	文化ホール・美術館	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	スポーツ施設	-	●	-	-	-	-	●	●	-	-	-	●	-
商業	小売店舗(大規模)	-	●	-	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-
業務	小売店舗(大規模以外)	●	-	○	●	●	○	●	●	●	▲	●	●	●
金融	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	●	●	-	▲	●	●	●	●	●	-	●	●	●
行政	本庁舎・支所	●	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	●
	公民館	●	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	●	●
	消防署・警察署(交番)	●	▲	-	●	●	-	-	-	▲	-	●	●	●

13

**事務局**

都市機能誘導区域の設定についてのご意見を伺えたらと思います。

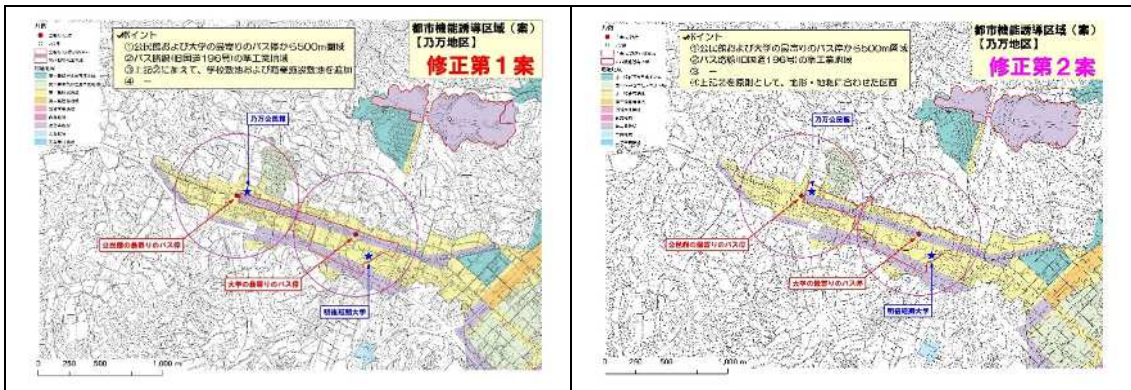
**委員長**

資料2で乃万地区を例に説明をいただきましたが、近隣の区域が追加されたことと、修正案第1案と第2案の違いについての概要を確認します。

「乃万地区」は、乃万公民館を含め、主要な道路で区域を設定しているのが第2案ですか。

**事務局**

第1案は用途地域をメインに設定しています。第2案は前回の居住誘導区域の考え方を踏襲し、市民にわかりやすい区域となるよう用途地域周辺の地形地物の境界で区域を設定しています。



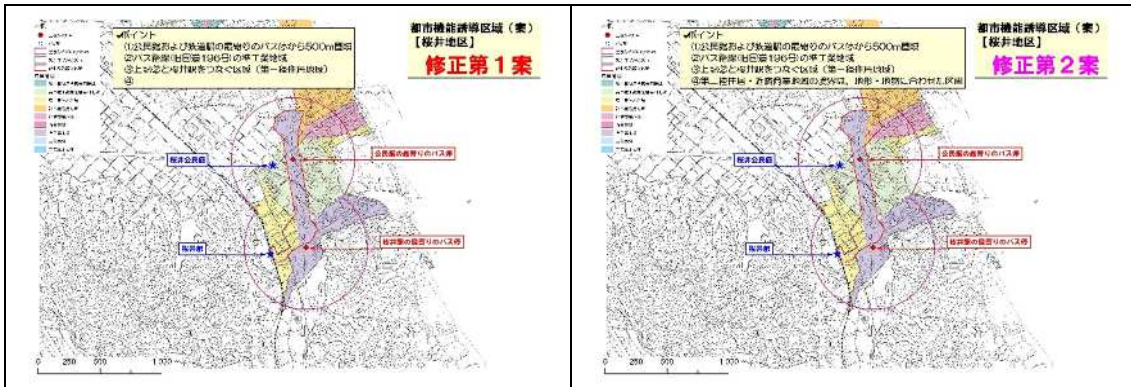
**委員長**

エリアごとの概要を皆さんと共有させて下さい。間違っていたら補足いただければと思います。「日高地区」の第2案は、国道196号の交差点を含め、県道今治丹原線までの区間で区域を設定しています。



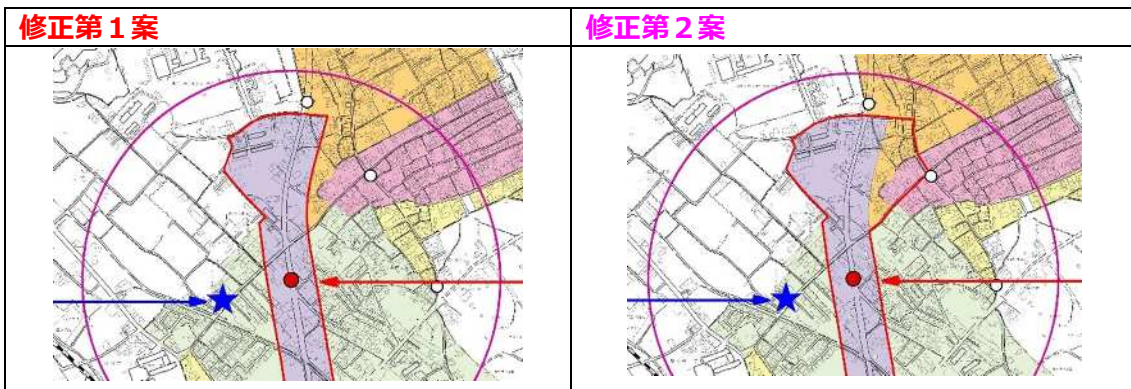


「桜井地区」の第1案と第2案の違いは、道路で境界を取っているかの違いですか。



**事務局**

具体的に異なっている部分については、北側の区域になります。

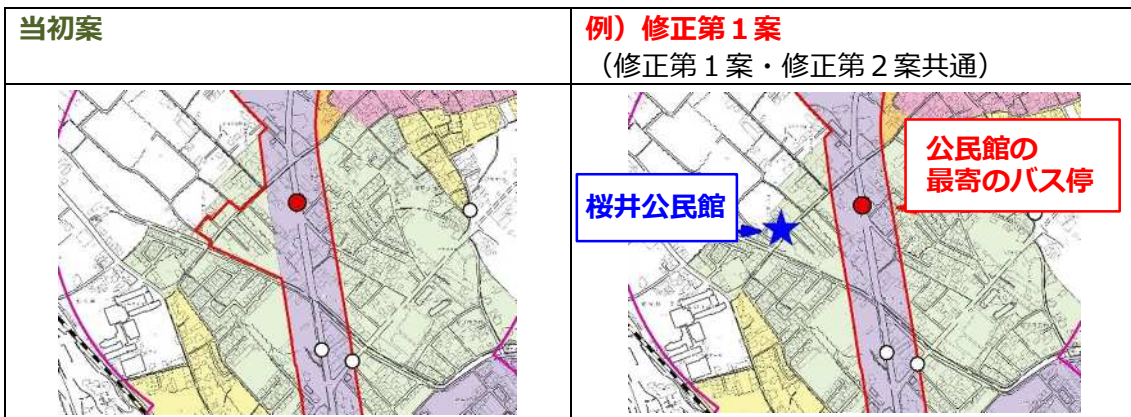


**委員長**

当初案では桜井公民館を含めていましたが修正案では外されています。

**事務局**

都市機能誘導区域の基本的な考え方として、商業・複合系の用途地域の範囲で区域を設定するとし、桜井公民館は第一種中高層住居専用地域に立地している、いわゆる住居専用地域となっていることから、含めないものとなりました。



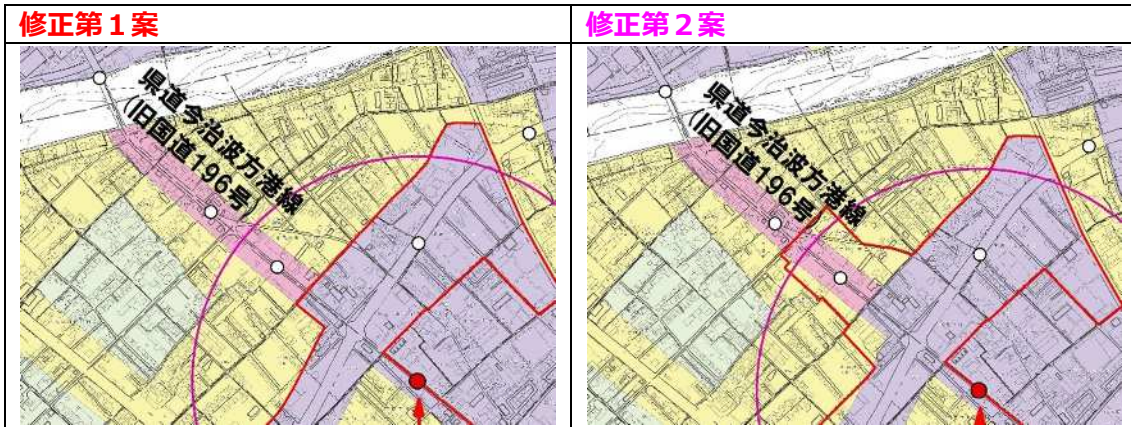
**委員長**

「鳥生・喜田村地区」は第2案の方が広がっています。



**事務局**

市道鳥生大浜八町線と県道今治波方港線（旧国道196号線）の沿道を第2案では含めています。



**委員長**

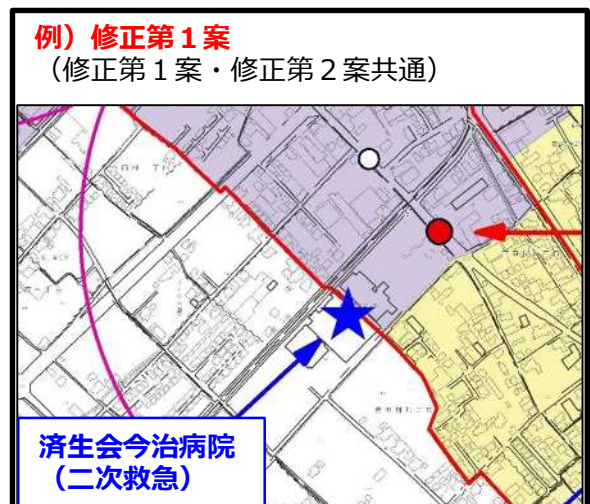
済生会今治病院は、都市機能誘導区域の境界が敷地をまたいでいますが、（都市機能誘導区域に）含まれていると考えてよいのでしょうか。

**事務局**

済生会今治病院は、市街化区域の境界が敷地をまたいでおり、（都市機能誘導区域に）含まれていないように見えている区域は市街化調整区域となっています。

**委員長**

都市機能誘導区域の境界が敷地をまたぐ場合は、都市機能誘導区域に含めると考えるのでしょうか。



**事務局**

都市機能誘導区域の境界が敷地をまたぐ場合ですが、敷地全体が都市機能誘導区域に含まれるものとして運用します。

**委員長**

都市機能誘導区域の境界がわかりづらいので、敷地に合わせて設定できませんか。

**事務局**

済生会今治病院の敷地については、市街化調整区域は法律上、都市機能誘導区域が設定できないため、どうしても敷地をまたぐ区域で設定することになります。

**委員長**

見映えだけでも入れる必要はありませんか。

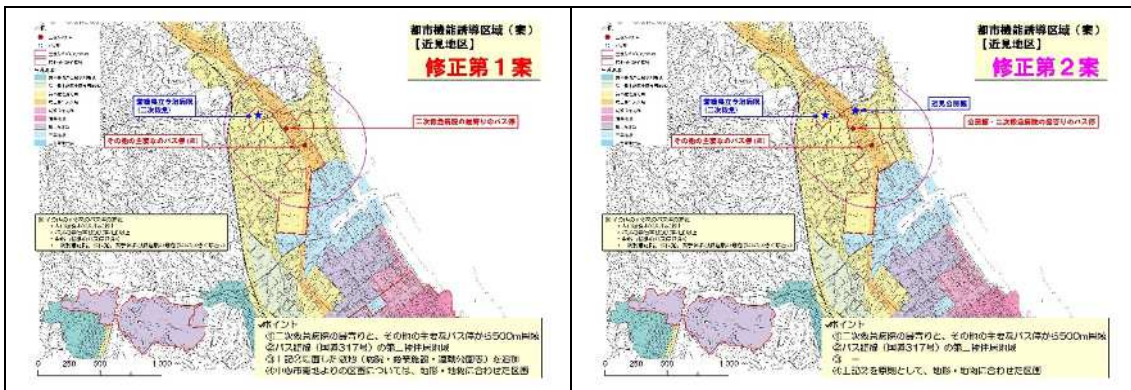
**事務局**

運用では、（都市機能誘導区域に）含める区域としますが、境界は法に則し市街化区域にあわせて設定します。

**委員長**

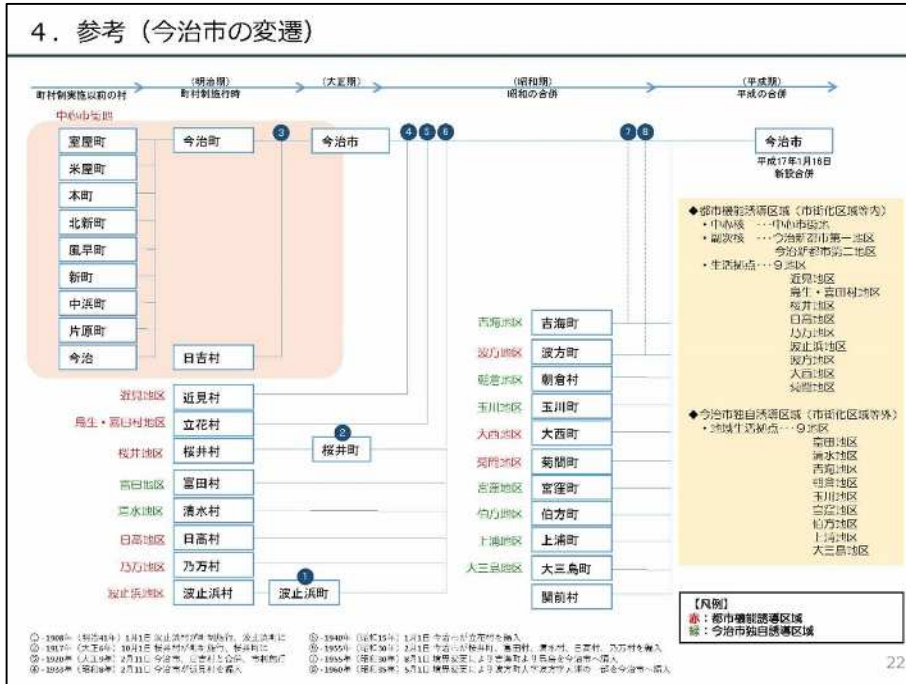
わかりました。実質的な影響はないということですね。

「近見」は、前回示した案にありませんでしたが、県立病院（愛媛県立今治病院）があるので都市機能誘導区域に含めたということですか。



**事務局**

資料1の最後のページになりますが、これまでの今治市の変遷として、明治期の欄に書いている地域が旧の市街地で、現在も都市機能が一定程度集積している地域です。赤字の地域が市街化区域となっていますので、この地域に都市機能誘導区域を設定しました。その中で、前回まで近見地区が入っていなかったため、今回新たに設定しました。



**委員長**

近見を含めると明治時代の旧村がすべて網羅されるということですか。

**事務局**

その通りです。

**委員長**

富田村、清水村は、都市機能誘導区域が設定されていません。

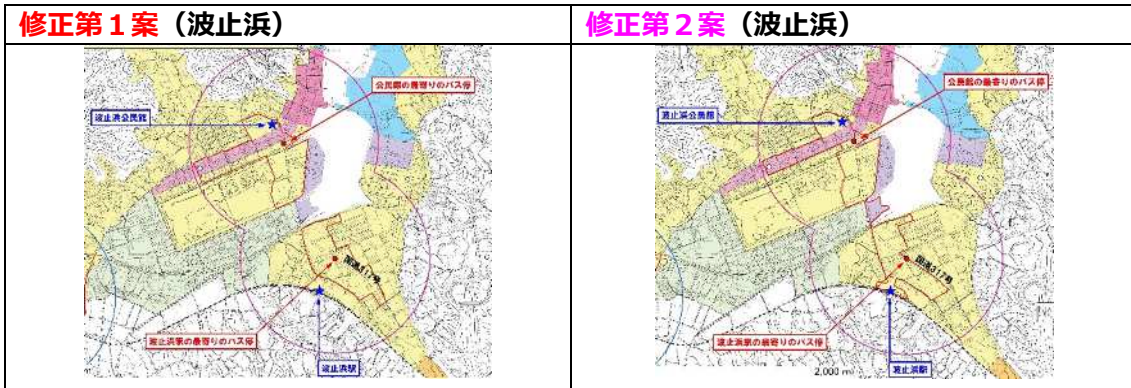
**事務局**

市街化調整区域となっています。今後の市独自区域として設定する地域生活拠点で対応する予定です。

**委員長**

近見地区は、第1案、第2案では、公民館を含めているか、道路の沿道の区域境界を地形地物で設定しているかなどの違いがあります。

「波方・波止浜地区」については、飛び地になっているところが一体になっている。第1案は2つに分かれていて、第2案はつながっている。その他、波止浜駅を入れているかどうか。



波方は変わらない。

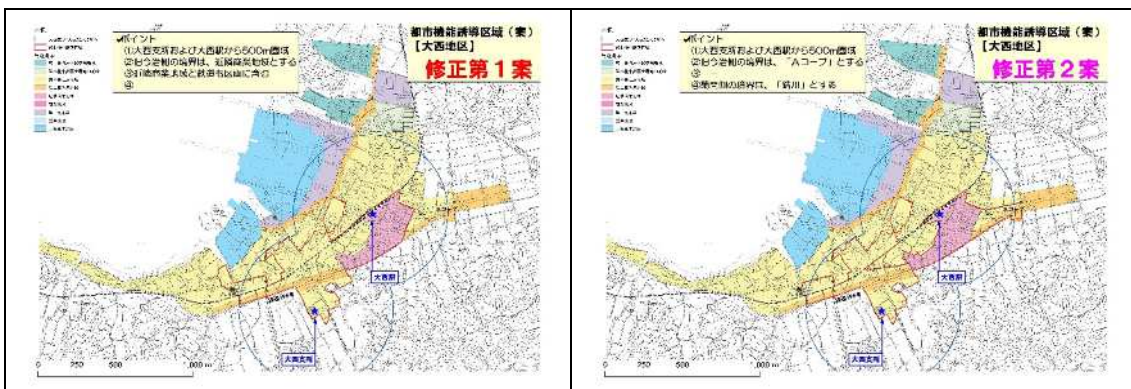


**事務局**

波方支所周辺の区域に前回案からの変更はありません。

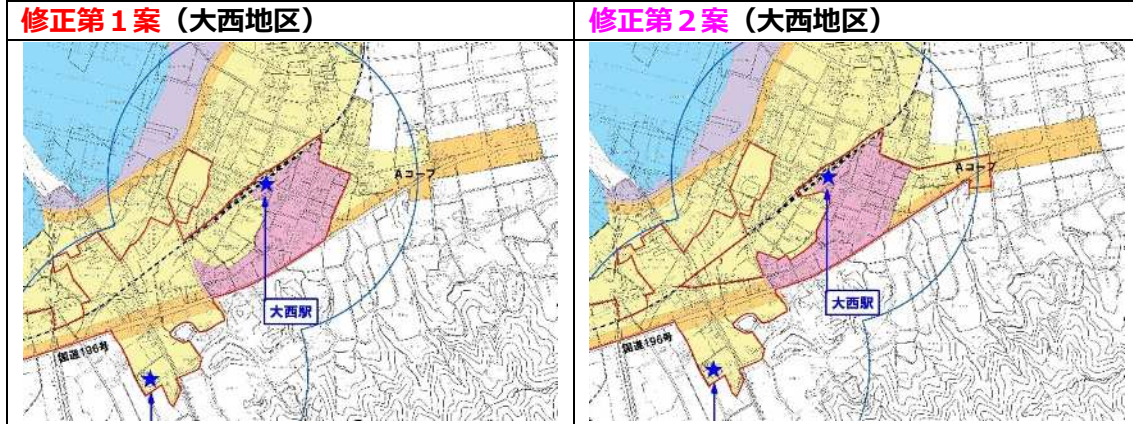
**委員長**

「大西地区」は第2案の方が狭くなっている。



**事務局**

第1案は駅周辺を一体的な範囲として取り込み、第2案は、鉄道から南側の第一種住居地域の区域は、田畑が多く都市機能が集積していない区域であることから、区域から外し、逆に国道沿いのAコープを取り込むような区域を設定しています。



**委員長**

「菊間地区」は西端の区域の違いのみですか。

**事務局**

菊間地区は、西端の区域の違いと、第2案では、菊間川と県道、鉄道で囲まれる第一種住居地域の区域について、都市機能の集積度が低い区域として外した案となっています。



**委員長**

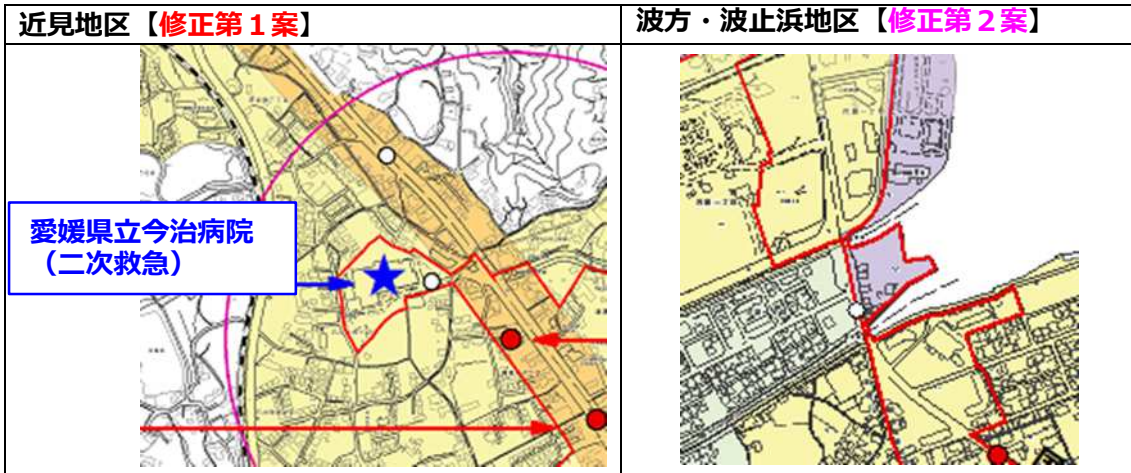
第1案と第2案で区域の違いがあり、第2案の方が、面積が大きくなる傾向はありますが、どちらも補助金等の要件を満たす面積となっています。

できれば今日、どちらかの案にするかも含めて決めたいと思います。都市機能誘導区域の設定方針も含めて、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

**A 委員**

近見地区について、県病院前のバス停を主要なバス停に設定していますが、県立病院の移転が決まりました。

それと波止浜地区、なぜここを入れたのかと思ったのですが、波止浜駅の最寄りのバス停と公民館から円を描いた時の真ん中あたり、突き出ているところ（金子橋付近の国道317号より東側）が都市機能誘導区域に含まれています。



**事務局**

近見地区につきましては、都市機能誘導区域の統一的な考え方として、主要なバス停を設定しています。県立病院の移転は把握していますが、それを除いても、近見地区については、主要なバス停の基準に合うバス停があります。公民館の最寄りのバス停とその他の主要なバス停で、1日30本以上、人口密度が40人/ha以上ある区域の最寄りのバス停が対象となるので（都市機能誘導区域に）含めています。

波止浜地区について、ご指摘のあったところは、商業施設等の立地を誘導できる場所として、都市機能誘導区域に含めたい区域として事務局案を示しています。

**A 委員**

近見地区の区域の根拠を表すのに、県立病院と書くのではなく公民館だけでよいのではないかと思ったので質問しました。

**事務局**

ありがとうございます。事務局で検討し、回答させていただきます。

**委員長**

県立病院の移転先が決まったことを知りませんでした。いつ決まったのでしょうか。

事務局

最近報道もされていましたが、今治新都市第2地区への移転に向けて進めていくという発表がありました。

委員長

病院がなくなった場合でも、近見地区を指定する条件は大丈夫ですか。

事務局

病院がなくなっても、近見地区については、昔から市街地を形成していたところであり、それが人口減少の歯止めになるかどうかというところではありますが、都市機能誘導区域に設定したいと考えています。

委員長

その他どうでしょうか。

B委員

都市機能誘導区域を設定した後、用途地域の見直しを考えていますか。

事務局

今のところ見直す予定はありません。

B委員

都市機能誘導区域の境界を見ると、病院や鉄道駅、大学、二次救急病院など既存の施設があるところを囲むように設定しています。新たに出店する際に、大店法（大規模小売店舗立地法）の絡みで商工会議所が事前に確認したりしますが、今後、都市機能誘導区域の外に出店したいとなった時に支障は出ますか。

事務局

今後、都市機能誘導区域に誘導する施設（誘導施設）を定めます。都市機能誘導区域外に誘導施設を建築する場合は、届出が必要になります。

B委員

届出だけですか。

事務局

現在の制度では、基本的には届出のみです。



## B委員

乃万地区でバイパスができたのは最近のことです。今治明德短期大学の周辺は、現在、店舗等はありませんが、バイパス（国道196号）の方が旧道に比べ主要幹線道路になるので、今後、都市機能を有する店舗や施設が出てくる可能性があるとするれば、旧道沿いではなく交通量の多いバイパス（国道196号）沿道になると思います。

乃万地区の案に関しては2つの案両方とも国道196号沿道を外れているので、都市機能を有する店舗や施設を建てたいという人が出てきた時に困ったことにならないか懸念しています。



## 事務局

建築する場合に大きな問題点はないと考えています。都市機能誘導区域の設定の考え方ですが、コンパクトなまちづくりに合わせて、コンパクト・プラス・ネットワークがまちづくりの大きな考え方となっています。今回、策定している立地適正化計画では、バス路線沿いをメインに考えています。

今後、バス路線の変更等があれば、見直す必要もあるかもしれませんが、基本的にはコンパクト・プラス・ネットワークの考え方で、主要なバス停の周辺、今回は徒歩圏内である500mの範囲を基本に都市機能誘導区域を設定しています。

B委員がご指摘のように、乃万地区でバイパス（国道196号）沿道の準工業地域については、市においても一部地区計画を定めており、沿道サービス系の施設が建築しやすいエリアとしております。今回の立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークで、バス路線沿いに都市機能誘導区域を定めるということで進めていきたいと思っています。

## B委員

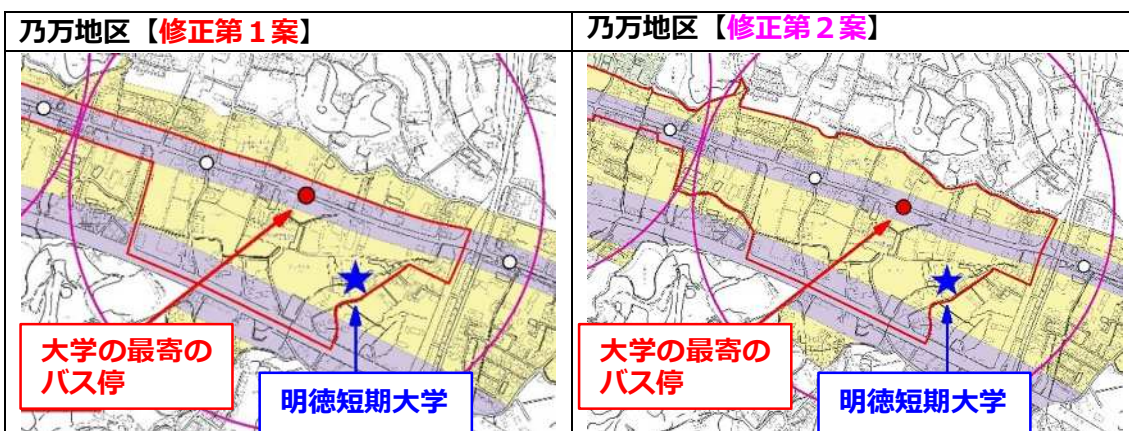
準工業地域に都市機能を有する施設が進出したいとなったときに、進出できるのであれば問題はないと思います。

都市機能誘導区域だけ見ると、私が小学校のときの通学路で、道が変わって交通量も変わったが、旧道の沿道を優先して大丈夫か心配になったので確認しました。

### C委員

B委員からご指摘があったように、旧道の沿道の用途地域の区域に合わせて都市機能誘導区域案を設定していますが、主要施設である明德短期大学の敷地を含めるようにバイパスのところまで都市機能誘導区域を広げた案となっています。準工業地域のため、物流や商業系施設等が立地することに、現実的に支障がないのはよくわかりましたが、そうすると、都市機能誘導区域は、周辺の施設や敷地を取り込みながら区域を広げる場合と用途地域の区域に合わせて区域境界を設定する場合と、どちらに向かっているのか、疑問を感じました。

今の回答では、沿道の用途地域の境界に合わせて都市機能誘導区域を設定した場合であっても、新しくできたバイパス周辺への施設の立地に何ら支障がなければ、都市機能誘導区域を広げる必要性は稀薄になります。(明德短期大学の敷地について)なぜ広げたのか、それを明確に説明できるようにした方が、説明を受ける側としては理解しやすいと思います。



### 事務局

補足説明させていただきます。将来を想定して、今は旧道にバス路線があり、人が住んでいるという実態があるので、一定の人が住んでいるところで公共交通があるところを中心に、その人口密度の維持や生活に必要な施設を誘導していくという考え方で設定しています。

ロードサイド型の店舗は、車があると便利ですが、そのような店舗を誘導施設に設定して、都市機能誘導区域を誘導するのか、一定規模以上の店舗はすべて都市機能誘導区域に設定するのか、誘導施設として設定しないのか、そのような検討とあわせて、都市機能誘導区域の設定を考えていく必要があると考えています。

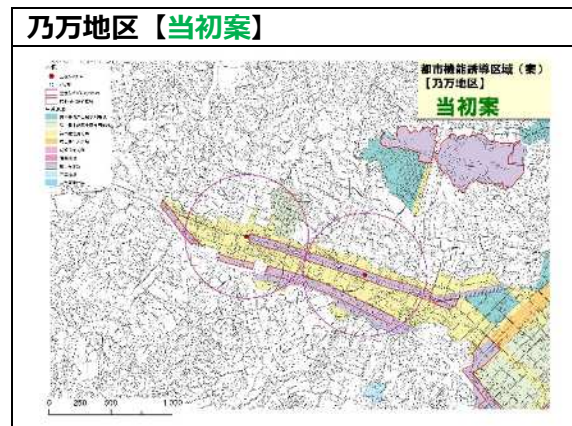
ただし、集約型のまちを目指していますので、バイパスができて、その沿道への都市機能の立地を検討するのではなく、公共交通を生かした暮らしに転換した時に、そういったエリアの中心に住宅と合わせて誘導していく施設は何かということを立て地適正化計画では検討していただきたいと考えています。

### C委員

端的に今回の修正案は、明德短期大学を（誘導施設に設定するため）都市機能誘導区域に含めたという理解でよろしいですね。

### 委員長

都市機能誘導区域を設定したからといって、民間施設の立地を規制することはできません。一方で、都市の形成のあり方が、今までのように外に広がっていくような全国的な流れを何とか止めたいということが、立地適正化計画の趣旨と思うので、今治市としては、中心に都市機能があり周辺に人が住んでいるまちを目指したい。そういう意味では、修正案もわからなくはありません。ここだけ当初案にすると例外が出てきますので、基準は一律にした方がよいと思います。



### D委員

今回は都市機能誘導区域の設定を、どこかで決めなければいけないとは思いますが。修正案1にするのか2にするのか、それぞれの基準に沿って設定ということですが、そもそもの基準になる施設や公共交通の今後の展望といいますか、主要なバス路線が今後どうなるかわからない、鉄道路線もどうなるかわからない。いったんは現況に合わせて決めておいて、5年なり10年のスパンでアップデートしていく、そういうことですか。

### 委員長

それは大いにありうると思います。

### 事務局

立地適正化計画は5年に1回、評価を行うこととなっています。

今治市におきましては、概ね10年に1度、都市計画マスタープランの見直しを行っています。現在、市で考えているのは、都市計画マスタープランにあわせて立地適正化計画の見直しを行いたいと思っています。

他の自治体も、都市計画マスタープランと立地適正化計画を同じ計画書の中で策定しているところもあります。

ただし、見直しの周期が10年といっても、変化に応じて途中での見直しも必要と考えています。

#### D委員

今回の県立病院も含め、大規模な県の施設など、立地適正化計画にインパクトの大きい出来事が起こったら見直すということですか。

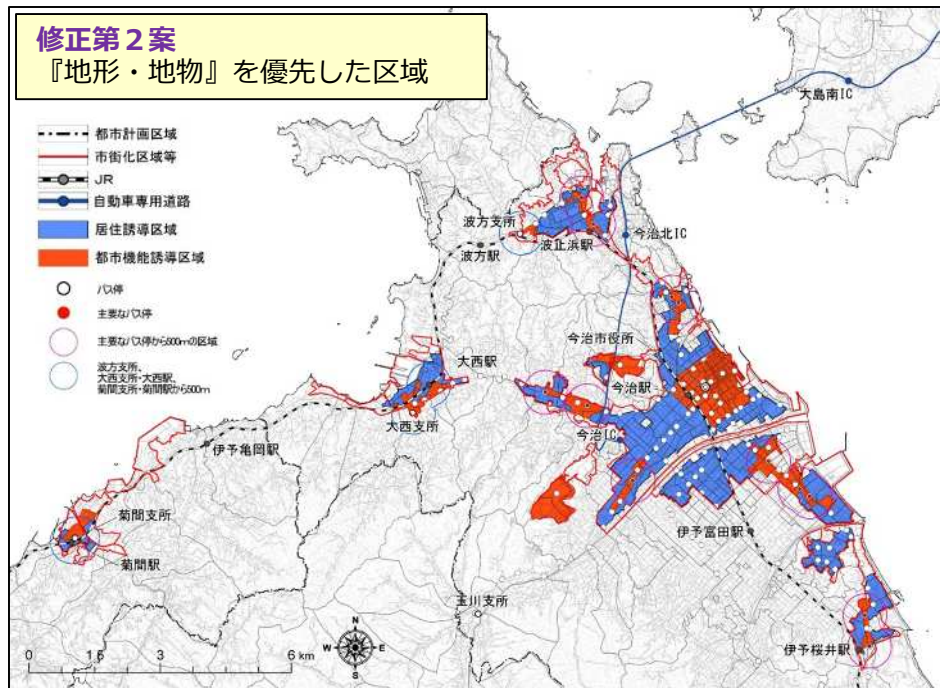
#### 委員長

仕事をされている方は、立地適正化計画を見て、今後それぞれ店舗立地等の計画を立てると思うので、そういう意味では影響力は大きいと思います。

第1案、第2案、事務局としてはどちらの区域案を勧めたいということは、特にないと聞いていますので、今日この場で決めることになると思います。ご意見等はございませんか。

#### E委員

第2案の方がわかりやすく説明しやすいと感じたので、第2案がよいと思います。



#### 委員長

市民への説明という点では、地域にある地物等を考慮しているというアカウンタビリティが果たしやすいですね。一方で第1案は、それは無視して、将来はこれでいくというメッセージを送りたいのであれば、そういう意味として受け止められるかもしれませんが、市民への説明は第2案がふさわしいと思います。

#### 事務局

本日は、第1案と第2案を提示させていただいております。用途地域で境界を設定するのか地形地物で境界を設定するのかを決めていただきたいと思います。本会に至るまでも皆様にもメールで何度か修正案をお送りさせていただいております。

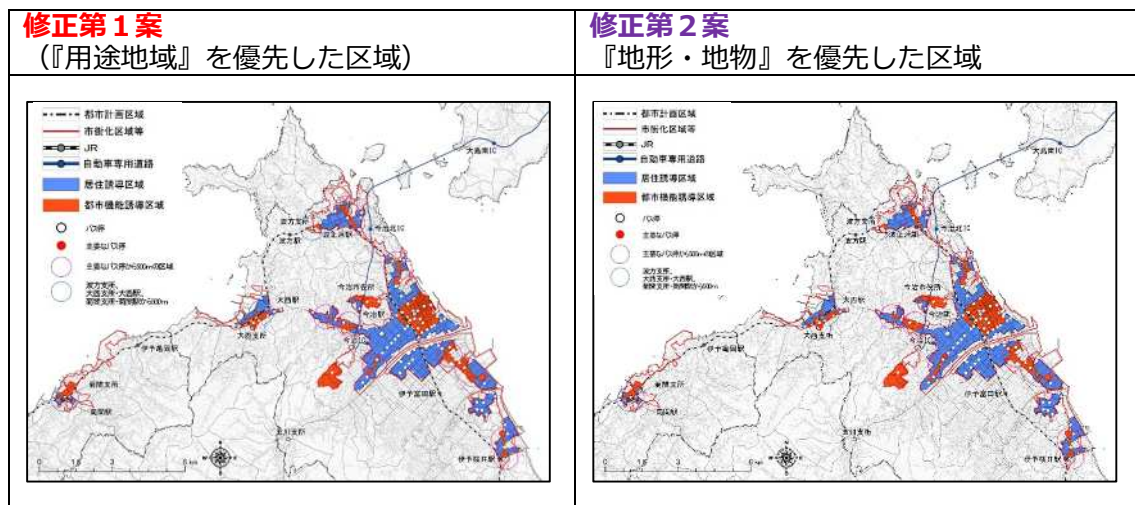
事務局で日々チェックするなかで、基準に即した境界設定が統一できていないところも若干ありますので、仮に第2案の地形地物で決まった場合は、もう一度、地形地物を事務局の目で見ても、修正をかけさせていただければと思っています。

**委員長**

方針として地形地物で境界を設定するのか用途地域で境界を設定するのか、これについてご意見いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

**B委員**

確認させていただきます。地形地物で区域を設定しているのが修正第2案、用途地域で区域を設定するのが第1案ですね。



**事務局**

第1案は用途地域を基本に区域を設定しています。施設等があれば地形地物等で広げているところもあります。

**D委員**

第1案がやや広めですか。

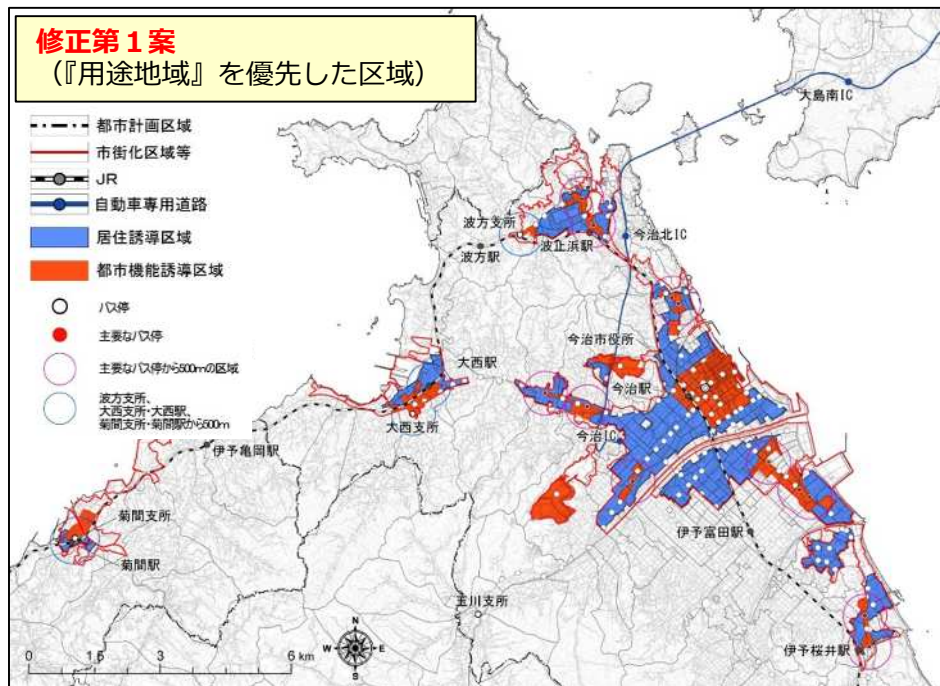
**事務局**

第2案の方がやや広めです。

**C委員**

これまで、市街化区域や用途地域によって、それぞれ生活してきたと思います。今回はコンパクトシティ、小さくしようという意図で、用途地域を主体として考えるのか、地形地物で考えるのかについては、10年で見直す以上、将来像を定めたら変更しにくいと思います。わかりやすいのは用途地域で、地形地物は変更がありますが、用途地域を優先する

方が、これまでの流れからすると理解されやすいのではないかと思います。



#### 委員長

2つ意見が出ました。他にご意見いかがでしょうか。

確かに、用途地域の方がわかりやすさはあるのかもしれません。

#### F委員

これから先のことを考えたら第2案（地形地物で区域を設定した案）の方がいいと思います。

#### 委員長

これまでは用途地域で都市計画を進めてきましたが、今後の都市像を考えたときには、それに縛られずに、今ある地物をベースに新しく設定してもよいのではないかとということです。

どの意見も正しくて、あとは価値観です。どうでしょうか。1時間経過しましたが、他にご意見はありませんか。面積割合はどのくらい変わりますか。

#### 事務局

市街化区域に対する面積の割合は、小数点一桁を四捨五入すると両方とも21%で変わりません。面積の違いは、第1案が暫定で512ha、第2案は527ha、第2案の方が15ha大きいという状況です。

**委員長**

それほど変わらないことになります。

私としては第2案、地域のことを考えて今治市が設定していますという案がよいと思っています。いかがでしょうか。

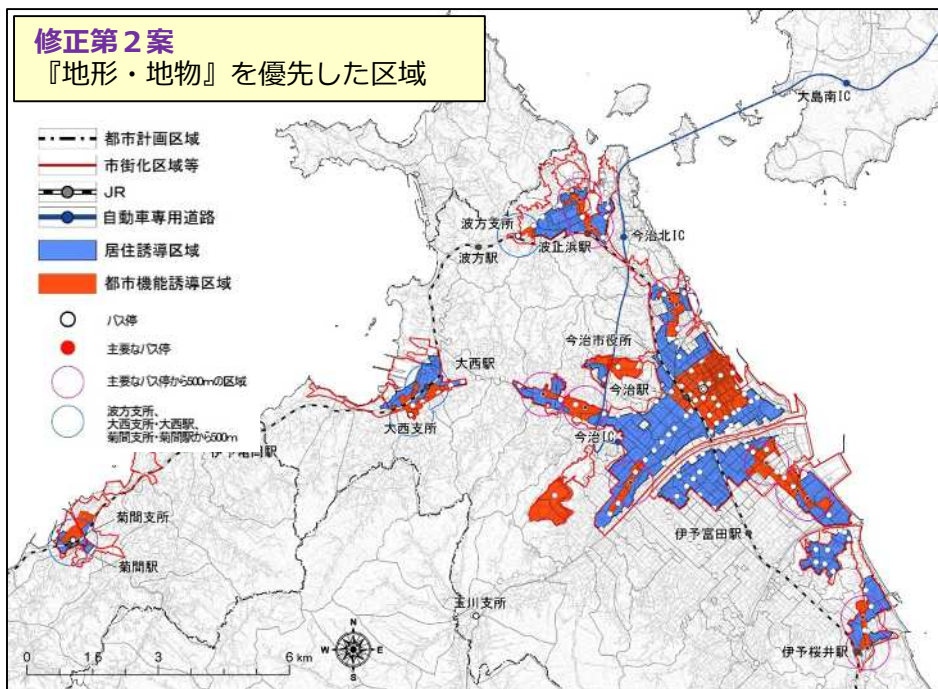
**C委員**

用途地域を設定した時期と今はまちづくりの考え方が変わってきました。コンパクトにして土地を有効に活用という形に変わってきたので、過去に決定したものにこだわらずに、こういうまちづくりをするのだという方針での設定も理解されると思いました。

**委員長**

微修正は入るようですが、今日のご意見も踏まえて、未来志向の修正第2案で進めていただければと思います。貴重なご意見いただきありがとうございます。議事1については以上にしたいと思います。一方で、今までは用途地域ベースでまちづくりを進めてきているという経緯も踏まえて、今後、市民への説明等はしていく必要があります。今日のご意見を聞いて思いました。

居住誘導区域の進捗報告についてよろしくお願ひします。



## 事務局

### <居住誘導区域の再検討【資料2】>

居住誘導区域の検討について現況の報告をします。

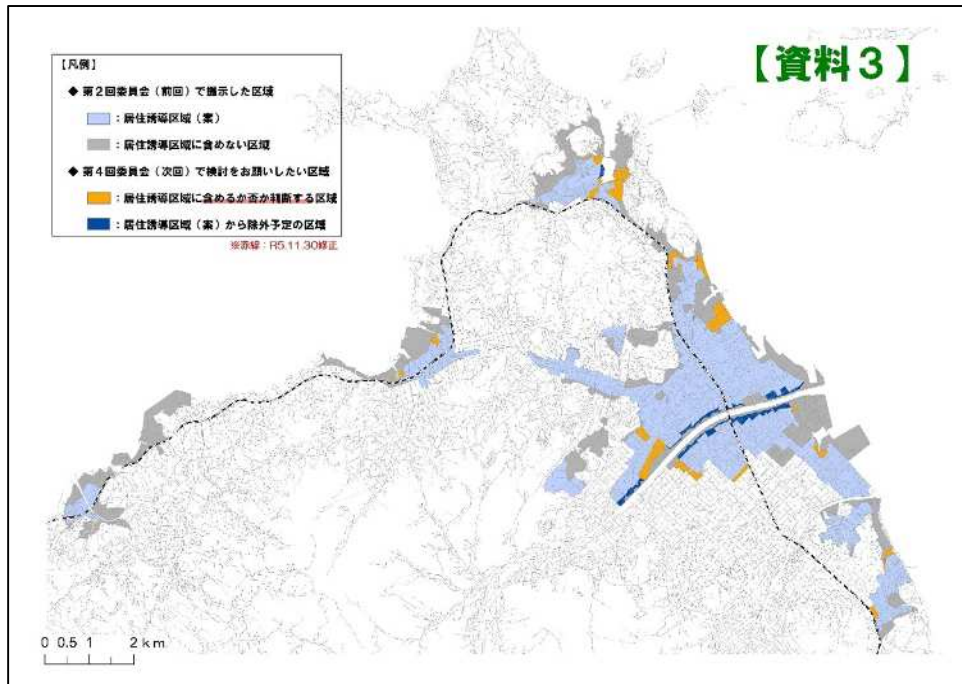
居住誘導区域についてですが、前回委員会で協議頂き、設定方針及び居住誘導区域に含める区域、含めない区域の考え方は、概ね決まったものと考えております。

前回委員会で宿題としておりました、「内水ハザード」及び「家屋倒壊等氾濫想定区域」からのバッファの取り方について見直しを行っているところです、

「内水ハザード」は、担当部署と『防災指針』等について協議中で、次回以降に協議結果を踏まえて回答する予定です。

産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域の「一部の準工業地域」の工業系土地利用の現況を踏まえ、含めない区域を見直しております。

現時点の検討案をお示ししております。



黄色で示している区域が、「一部の準工業地域」で含めることを検討している区域です。

前回委員会では蒼社川周辺の「家屋倒壊等氾濫想定区域」をハザードエリアで取っていましたが、バッファゾーンを考慮した地形地物で除く区域を再考した区域が青色で示されております。

今後、災害ハザードエリアについての関係部局との協議結果などを踏まえ、「編入または除外予定の区域」を次回委員会でお示しし、議論いただけたらと考えております。

以上で、居住誘導区域の検討の進捗報告を終わります。



#### 委員長

こちらに関しては本日審議するものではないので、次回ご議論いただければと思います。

それでは、最後、次回第4回委員会の予定について、事務局ご説明をお願いします。

#### 事務局

それでは、第4回検討委員会の予定等についてご説明させていただければと思います。本日、資料4になりますが、スケジュールをご覧いただければと思います。

7月14日に第1回検討委員会、10月4日に第2回があり、それぞれ皆様から多くの意見をいただきました。本日は第3回ということで、当初は予定していなかったのですが、1回追加させていただき、都市機能誘導区域の再検討ということで、ご検討していただきました。

立地適正化計画は令和6年度末に策定予定としておりますので、2か年の予定を書いています。委員会の内容等についても日々刻々と予定が変わってきております。令和6年度も、もともとは2回の予定でしたが、現在、3回を予定させていただいております。

第4回は2月の頭に、都市機能誘導区域と、居住誘導区域を詳細に検討したものをお示しするとともに、誘導施設、誘導施策の検討の内容についてご提示できればと思っているところです。

よろしければ、2月上旬で日程を決めさせていただければと考えています。

<確認の上、次回委員会開催を2/5（月）14時00分からとした。>

次回第4回の予定としましては、2月5日の14時からとさせていただきます。

また、事前に資料をお配りさせて頂こうと思いますのでよろしくお願い致します。

#### 委員長

本日の議事は以上となります。

本日も多くの意見をいただきありがとうございました。次回もよろしくお願いいたします。それでは事務局のお返しいたします。

#### 事務局

本日は、ご多忙の中、貴重なご意見をいただきありがとうございました。本日は、都市機能誘導区域をメインにご議論いただき、事務局といたしましても誘導区域の最終的なところが見えてきたのではないかと考えております。どうもありがとうございました。

また、毎回お話をさせていただいていますが、事前に配布しております「意見・質問シート」があります。本日の内容等について、ご質問やご意見をいただければと考えています。対応できるものについては対応させていただきたいと考えていますので、よろしくお

願いいたします。

それでは、これにて第3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。どうもありがとうございました。

午後3時00分 閉 会