

令和7年5月20日

今治市都市計画審議会議事録

建設部都市政策局都市政策課

日 時 : 令和 7 年 5 月 20 日 (火) 午後 2 時 00 分～午後 3 時 15 分

場 所 : 今治市民会館 2 階大会議室

議 案 : 議案第 1 号 会長の選出について

議案第 2 号 副会長の選出について

報 告 : 報告第 1 号 今治市立地適正化計画 (案) について

(出席委員) 名簿順

松 村 暢 彦

渡 部 浩 忠

近 藤 貞 明

叶 貴 美

永 井 隆 文

近 藤 博

平 田 秀 夫

加 藤 明

寺 井 政 博

森 貴 洋
(藪島洋伸委員の代理)

町 田 一 益

仲 岡 禎 和
(村上隆文委員の代理)

大 野 信 子

吉井美智子

栗 津 小 幸

豊 島 吾 一

以上 16 名

午後 2 時 00 分 開 会

都市政策局長

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、令和 7 年度第 1 回今治市都市計画審議会を開催させていただきます。

私、都市政策局長の田鍋でございます。よろしくお願いいたします。

なお、本日の審議会を開催するに当たりまして、委員の皆様が昨年 6 月の任期満了に伴い改選されております。改選に際しまして、皆様にご依頼申し上げましたところ、快くお引き受けいただき、誠にありがとうございます。各界でご活躍されている皆様方からの貴重なご意見、ご指導をいただきながら、当審議会の運営を進めてまいりたいと存じますので、どうかよろしくお願い申し上げます。

なお、本日は、改選後の初会合でございますので、会長及び副会長が不在となっております。会長が選出されるまでの間、私が当審議会の進行を担当させていただきます。

また、進行につきましては、お手元の資料「今治市都市計画審議会会次第」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。

まず初めに、建設部長の矢野から招集のご挨拶を申し上げます。

建設部長

建設部長の矢野でございます。

本日はご多忙の中、令和 7 年度第 1 回の今治市都市計画審議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

委員の皆様におかれましては、日ごろから今治市政並びに都市計画行政に関しまして、何かとご指導をいただき、お世話になっておりますこと、この場をお借りいたしまして厚く御礼申し上げます。

また、先般発生いたしました今治市の林野火災におきましては、皆様方には多大なるご心配をおかけいたしました。3 月 23 日に発生し、4 月 14 日に鎮火には至りましたが、その間、昼夜を問わずの消火活動をはじめとした関係機関の皆様の迅速かつ懸命なご尽力、そして市民の皆様のご協力を賜りましたこと、心より感謝申し上げます。今後は、国・県と連携いたしまして、早期の復旧・復興に努めてまいり所存でございます。

さて、本日の審議会では、「今治市立地適正化計画（案）」の内容についてご報告させていただきますと思います。立地適正化計画でございますが、皆さまご承知のとおり、本市におきましても人口減少や少子高齢化が進行しており、公共交通機関の維持や生活サービスの確保など、様々な課題に直面しております。

このような状況を踏まえ、将来にわたり持続可能な都市構造を形成していくため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方を基本とし、令和 5 年度より立地適正化計画の策定を進めているところでございます。本日は、これまで重ねてきた検討を踏まえ、昨年度末に「立地適正化計画（案）」として取りまとめることができましたので、その内容について、皆様にご報告させていただければと思っております。

本計画（案）が、今治市の将来にとって重要な指針となりますよう、皆様の専門的な見地からの忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げまして、招集の挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

都市政策局長

ありがとうございました。

それでは、会の進行に移らせていただきます。改選後の初会合でございますので、僭越ではございますが、委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

（委員紹介）

したがいまして、ただいまの出席委員の数は16名でございます。

それでは、これより議事に移らせていただきたいと存じます。まず、議案第1号「会長の選出について」でございます。事務局より説明をお願いします。

都市政策課長

都市政策課長の阿部でございます。よろしくお願いいたします。座ったままで、ご説明させていただきます。

審議会の会長の選出につきましては、今治市都市計画審議会条例第5条第2項に、「会長は、学識経験のある者につき委嘱された委員のうちから、委員の選挙によってこれを定める。」と規定されております。

都市政策局長

以上で事務局からの説明が終わりましたが、いかがお諮りいたしましょうか。

A委員

よろしいでしょうか。私は、愛媛大学の松村先生を会長に推薦したいと思います。

松村先生におかれましては、3期にわたって当審議会の会長をされ、また、これまでもさまざまな都市において、都市計画審議会委員を歴任されていると聞いております。

昨今の人口減少や少子高齢化を受け、まちづくりの分野も厳しい時代を迎えておりますが、都市計画の専門家としてご活躍されている先生の知識や経験をもって、今治市を良い方向に導いていただきたいと思います。と思っています。

したがいまして、松村先生が会長として最適任であると思いますので、引き続き会長職をお引き受けいただきたいと思います。と思いますが、皆様いかがでしょうか。

都市政策局長

ただいま、松村委員を会長にとのことのご推薦がございました。松村委員を会長に選任するというところでございますが、そのように取り計らってよろしいでしょうか。

委 員

異議なし。

都市政策局長

異議なしとのご発声ありがとうございました。ご賛同いただける方は拍手をお願いいたします。

委 員

(拍手)

都市政策局長

それでは、松村委員が会長に選出されました。松村会長、恐れ入りますが、会長席にお移りいただきたいと存じます。

それでは、松村会長より就任のご挨拶をいただきたいと存じます。

会 長

ただ今、会長に選出頂戴しました松村と申します。ありがとうございます。

今治は、分岐点に来ているのだなという気がしています。先ほど少子高齢化というお話がありましたけど、その中で今治は、移住者が非常に多いということが一つの特徴でもありますし、更には、外国人の方々も非常に多いといった特徴を持っています。

そういった強みを今治の地に根付かせていくことができれば、これからの日本の様々な市町村にとってもいいモデルになるのではないかなと思っています。

さらに、最近では舶用の産業が非常に盛んだというようなこともございますし、一次産業でも非常に活発に活躍されている方々がたくさんいらっしゃるということです。それらの力をお借りしながら、より良いまちづくりを進めていきたいと思っておりますので、ぜひとも皆様のご協力を賜ればと思っています。どうぞよろしくお願いいたします。

都市政策局長

ありがとうございました。

それでは、今治市都市計画審議会条例第6条第1項によりまして、松村会長に議事進行をお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

会 長

それでは早速ですが、これより議事を進めてまいります。まず、議事録署名人の指名をさせていただきます。町田委員と平田委員のご両名を指名いたします。よろしくお願いいたします。

次に、議事録の公開についてお諮りいたします。今治市の「附属機関等に関する基本指針」により、議事録については原則公開とし、会議終了後、市のホームページに掲載するこ

ととしておりますが、委員の皆様自由に発言していただくために、発言者の氏名については公表しないこととしたいのですが、いかがでございましょうか。

委 員

異議なし。

会 長

はい。異議なしとのご発声をいただきました。それでは、議事録については、発言される方の氏名を伏せて、一部公開とさせていただくことといたします。

それでは、議案第2号「副会長の選出について」に移ります。副会長の選出につきましては、今治市都市計画審議会条例第5条第3項に「副会長は学識経験のある者につき委嘱された委員のうちから、委員の選挙によってこれを定める。」と規定されております。副会長の選出につきましては、いかがお諮りいたしましょうか。

B委員

はい。私は、弁護士の前藤先生を副会長に推薦したいと思います。

前藤先生は、法律の専門家としてだけではなく、豊富な経験や見識をもとに、今までにも今治市の都市計画に携わってこられました。

また、長年、当審議会の委員を務められ、会長もご経験されるなど、本市のまちづくりに多大なご貢献をされています。

これらのことから、前藤先生に当審議会の副会長をお願いしたいと思います。皆様いかがでしょうか。

委 員

(拍手)

会 長

ありがとうございます。

それでは、異議なしということですので、前藤委員を副会長に選出させていただきたいと思っております。前藤副会長、こちらの席にお移りいただきまして、一言、就任のご挨拶をお願いいたします。

副会長

前回に引き続きまして、変わらぬ顔が立つことになりました。お褒めの言葉を頂いて、恥ずかしい限りではあるのですが、先ほど会長がおっしゃっている通り、変化の只中にありますので、その中で溺れてしまわないように皆様のご協力を頂きながら、今期も引き続き、松村会長を支えながら活発な議論、将来に向けた議論ができればいいかと思っています。

今後ともよろしくお願い致します。

会 長

ありがとうございます。

それでは、報告第1号「今治市立地適正化計画（案）」について、事務局より説明を求めます。

都市政策課長

座ったままでご説明させていただきます。説明は前方のスライドで行いますので、スクリーンをご覧くださいませよう、お願いいたします。それでは、報告第1号「今治市立地適正化計画（案）」について」ご説明いたします。

まず初めに、立地適正化計画の概要等につきまして、簡単にご説明いたします。

現在のまちづくりでございますが、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、また、財政面及び経済面において、持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっております。

こうした中、医療、福祉、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民の皆様が、公共交通等によってこれらの生活利便施設にアクセスできるなど、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えでまちづくりを進めて行くことが重要となります。

国では、これらの課題に対応するため、平成26年8月に行政と民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりを行う「立地適正化計画制度」を、創設いたしました。

「立地適正化計画」は、居住と居住に関わる生活利便施設がまとまって立地するよう、長い時間をかけながら誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進するもので、「都市計画マスタープラン」の高度化版として位置付けられているものでございます。

なお、県内では、令和6年12月31日現在で、9市1町が立地適正化計画を策定し、公表済となっております。

こちらは、立地適正化計画のイメージ図でございます。緑色で囲まれた区域が立地適正化計画区域を示しており、都市計画区域が対象となっております。

また、濃い青色の破線は市街化区域を示しており、その内側の薄い青色で着色しているエリアが居住誘導区域、さらにその内側の赤色で着色しているエリアが、都市機能誘導区域となっております。

立地適正化計画に定める事項でございますが、居住を誘導する居住誘導区域、生活利便施設等を誘導する都市機能誘導区域に加え、誘導施設及び誘導施策、防災指針、定量的な目標値などを定めることとなっております。

なお、防災指針は令和2年9月の都市再生特別措置法の一部改定にともない、追加された項目となっております。後ほど、各項目につきましては、詳細にご説明いたします。

続きまして、本計画の対象区域と目標年次でございますが、立地適正化計画は、本市の都市計画区域である今治広域都市計画区域及び菊間都市計画区域を対象とした制度であり、市街化区域又は用途地域内（本審議会では、以後、市街化区域等と申します。）に、居住及び都市機能誘導区域を定めることとなっております。

また、本計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望して策定することとなっておりますので、目標年次を令和 22 年（2040 年）といたします。

なお、計画策定後は、5 年ごとに施策の実施状況等について評価を行い、必要に応じて見直しを行います。

続きまして、策定スケジュールについてご説明いたします。まず、令和 4 年度、5 年度のスケジュールでございますが、令和 4 年 11 月に開催された本審議会におきまして、検討委員会設置に関するご承認をいただき、学識経験者を含む、15 名の外部委員で構成した「今治市立地適正化計画策定検討委員会」を設立いたしました。

令和 5 年度は、検討委員会を 4 回開催し、主として誘導区域の設定方針等について、取りまとめを行っております。なお、令和 6 年 2 月の当審議会におきまして、区域設定の方針について、中間報告をさせていただきました。

こちらは、令和 6 年度、7 年度のスケジュールでございますが、令和 6 年度も、検討委員会を 4 回開催し、誘導区域を決定したうえで、誘導施設や誘導施策、防災指針や目標値などを検討し、本日、ご説明させていただきます、立地適正化計画（案）を策定いたしました。

令和 7 年度の予定でございますが、7 月頃にパブリックコメントや住民説明会を開催し、年内の本審議会でご承認をいただいた後、令和 8 年 1 月を目標に立地適正化計画の公表を行いたいと考えております。

それでは、立地適正化計画（案）の具体的な内容についてご説明いたします。

まず初めに、居住誘導区域の設定方針でございますが、居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、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となるよう、居住を誘導する区域でございます。

区域設定にあたっては、市街化区域等のうち、産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域や、災害リスクが高く居住の誘導が適当でないと判断する災害ハザードエリアを除いたうえで、人口密度の高い区域など、居住誘導区域の設定要件に適合する区域を設定いたしました。

具体的には、こちらにお示しする「居住誘導区域の設定フロー」に従い進めてまいりました。まず、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の抽出を行いました。住宅等との混在を防止する区域であると判断した場合は、「N0」の方へ進み、「産業振興区域」として居住誘導区域の対象外といたしました。

それでは、「産業振興区域」についてご説明いたします。まず、用途地域である工業専用地域、工業地域でございますが、工場等の立地が容易であることなどを踏まえ、居住誘導区域に含めない区域といたしました。

また、準工業地域及び特別工業地区でございますが、住宅や商業施設と中小規模の工場などが混在するエリアで、昔ながらの町工場などが立地している地域でございます。住居系用途の立地も可能となっておりますが、すでに工場が立地するなど産業の振興が図られている一部区域は、居住誘導区域に含めない区域といたしました。

また、臨港地区及び新都市のクリエイティブヒルズなどのように、住居系用途の立地を制限している地区計画区域についても、居住誘導区域に含めない区域としております。

こちらの図面にお示しする青・水色・紫・緑及び黒色でハッチングした区域が、産業振興区域として、居住誘導区域に含めない区域でございます。

次に、フロー②災害リスクが高く居住の誘導が適当でないと判断する災害ハザードエリアの抽出を行いました。災害リスクが高く居住の誘導が適当でないと判断した場合は、「N0」の方へ進み、「災害リスク想定区域」として居住誘導区域の対象外といたしました。

それでは、「災害リスク想定区域」についてご説明いたします。こちらは、国の立地適正化計画の手引きに示されております災害ハザードの種類と本市の市街化区域等に存在するハザードエリアを示したものでございます。レッドゾーンは、法律上、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定することができないこととなっております。

また、イエローゾーンでございますが、居住の誘導が適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととなっております。本市には、①土砂災害警戒区域、②浸水想定区域、③津波災害警戒区域、④その他のイエローゾーンが存在しております。本市の立地適正化計画では、これらイエローゾーンのうち、人命にかかわる危険性の高い区域について、居住誘導区域の対象外といたしました。

こちらは、本市に存在する災害イエローゾーンの考え方について、整理した表でございます。一番右端の「判定欄」に×が入っている区域を、人命にかかわる危険性の高い区域として、居住誘導区域の対象外としております。土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域のうち家屋倒壊等氾濫想定区域、また浸水深3m以上かつ指定避難所から500m以上離れている区域について、人命にかかわる危険性の高い区域として、居住誘導区域の対象外としております。

なお、洪水浸水想定区域のうち、浸水深が3m以上であっても指定避難所が500m以内にある区域、また、垂直避難が可能な浸水深3m未満の区域については、居住誘導区域に含めております。

次に、内水浸水想定区域でございますが、市街化区域等内において、垂直避難が困難となる浸水深が3m以上の区域がないことなどから、居住誘導区域に含めることといたしました。

また、気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能である「高潮浸水想定区域」や、地震発生から津波到達までのリードタイムが161分あり、事前の避難行動が可能である「津波浸水想定区域」につきましては、居住誘導区域に含めることとしております。

なお、本市の地域防災計画に示されております、大規模地震発生後、地盤沈下や堤防の破壊により海水の流入等が30cm・30分以内に生じる恐れのある「事前避難対象地域」につきましては、人命にかかわる危険性の高い区域として、居住誘導区域の対象外といたしました。

こちらの図は、災害リスク想定区域として、「居住を誘導することが適当でないと判断する災害ハザードエリア」をまとめたものでございます。黄色の土砂災害警戒区域、ピンク色の土砂災害特別警戒区域、緑色の急傾斜地崩壊危険区域、赤色の洪水浸水想定区域のうち、浸水深が3m以上かつ指定避難所から500m圏外の区域、青色ハッチ及び水色の家屋倒壊等氾濫想定区域、紫色の事前避難対象地域、これらを居住誘導区域の対象外といたしました。

次に、フローにお示しする①の産業振興区域や②の災害リスク想定区域を除いたうえで、③居住誘導区域の設定要件に該当する区域の抽出を行いました。居住誘導区域の設定要件に該当しない場合、また、フロー④の「上記により分断されない」、いわゆる区域が飛び地になってしまう場合は「N0」の方へ進み、「居住等環境維持区域」として居住誘導区域の対象外といたしました。

それでは、「居住誘導区域の設定要件」についてご説明いたします。居住誘導区域に含める区域として、㊦から㊴にお示しする4つの要件を設定いたしました。次のスライドからは、それぞれの内容についてご説明いたします。

まず初めに、㊦の既に都市機能が集積している区域でございますが、本市における都市機能の集積状況を把握するため、生活利便施設、公共施設、公共交通を対象に、集積度評価を行いました。結果、対象施設等へのアクセス性が高い区域であると評価できる、評価ランクB以上の区域を居住誘導区域として設定いたしました。

こちらが、集積度評価の結果で評価ランクB以上の区域を抽出したものでございます。中心市街地や支所周辺などが評価ランクB以上の区域となっております。

続きまして、㊧人口密度が高い区域でございますが、既成市街地の基準にもなっております、人口密度1ヘクタール当たり40人以上の区域を居住誘導区域として設定いたします。

次に、㊨公共交通の利便性の高い区域でございますが、鉄道の各駅及び今治港より、高齢者の徒歩圏とされている500m圏内、また、「今治市地域公共交通計画」において、基幹交通に位置付けられている区間のバス停から300m圏内を居住誘導区域として設定いたします。なお、バス停からの距離は、一般的なバス停の誘致距離とされている300mを基準といたしました。

最後に、㊴今治新都市でございますが、今治新都市第1地区、2地区の区域内を居住誘導区域の対象としております。

次に、区域設定の考え方についてご説明いたします。誘導区域は、原則として道路、鉄道、河川等の公共施設を境界線として設定しております。ただし、これら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いたしました。

こちらの図は、「居住誘導区域の設定フローに基づく区域」をお示ししたものでございます。お手元の資料では、4ページに掲載しております。青色でお示しする区域が「居住誘導区域」、緑色の区域が「産業振興区域」、黄色の区域が「災害リスク想定区域」、グレーの区域が「居住等環境維持区域」となっております。

続きまして、都市機能誘導区域についてご説明いたします。都市機能誘導区域は、医療・福祉、商業、子育て支援等の都市機能を、誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域でございます。こちらのイメージ図のとおり、都市機能誘導区域は、原則居住誘導区域内に設定いたします。ただし、住宅の立地を制限している区域においても、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を設定することが可能となっております。

それでは、都市機能誘導区域の設定要件についてご説明いたします。設定要件は二つございます。

一つ目は、「今治市都市計画マスタープラン」に示されております「目標とする都市構造において都市拠点に位置付けられている区域」でございます。中心核として位置付けられている中心市街地、副次核に位置付けられている今治新都市第1地区、第2地区、生活拠点である波方、大西、菊間の各支所周辺について、都市機能誘導区域を設定するエリアといたしました。

二つ目は、「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、徒歩圏である500mの範囲」でございます。なお、主要なバス停でございますが、鉄道駅、二次救急医療機関、大学、公民館の最寄のバス停及び運行本数が1日30本以上のバス路線区間のうち人口密度が1ha40人以上の区域に含まれるバス停といたしました。

こちらは、生活拠点及び主要なバス停からの徒歩圏をお示した図でございます。赤丸でお示しする箇所が主要なバス停から500mの区域、青丸でお示しする箇所が、大西・波方・菊間の各支所から500m、大西駅・菊間駅から500mの区域となっております。この区域に中心市街地と今治新都市を加えたエリアで都市機能誘導区域を設定いたしました。

こちらの図は、居住誘導区域、及び都市機能誘導区域の詳細な区域を示したものでございます。お手元の資料では、8ページに旧今治と波方、9ページに大西と菊間の区域を示しておりますが、前方のスライドは、1ページに取りまとめたものとなっております。青色が居住誘導区域、赤色が都市機能誘導区域を示しております。また、黄色枠の吹き出しでございますが、都市機能誘導区域の区域名を示したもので、古くから市街地を形成していた地域であり、現在も都市機能が一定程度集積している地域が都市機能誘導区域として設定されております。なお、居住誘導区域は1,639.2haで、市街化区域等の2,477.7haに対し66.2%、都市機能誘導区域は535.9haで、市街化区域等に対し21.6%となっております。

続きまして、「誘導施設」についてご説明いたします。誘導施設は、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき施設であり、新たに立地を誘導するもののほか、既に都市機能誘導区域内にあり、今後も必要な機能として維持する施設等を設定いたします。

こちらは、具体的な誘導施設をお示した表となっております。大分類でございますが、国の立地適正化計画の手引きに示された内容をもとに設定いたしました。また、拠点地域は、都市機能誘導区域を区分したものであり、中心核は中心市街地、副次格は今治新都市、生活拠点はその他の都市機能誘導区域を示したものとなっております。

まずは、医療、介護・福祉、子育て、教育分野でございますが、本市の特徴といたしまして、近年の産科の閉院など踏まえて「産科・小児科を有する医療機関」を明記するほか、現在、市が推進する子育て施策として、中心核に「ネウボラ拠点施設」を設定いたしました。

次に、行政、文化・交流、商業分野でございますが、本市の特徴といたしまして、副次格である今治新都市第1地区の「スポーツ施設」を対象施設としたほか、近年、中心市街地においても閉店が見られる「食料品スーパーマーケット」を、今後も必要な生活利便施設として明記いたしました。

次に、「誘導施策」について、ご説明いたします。本市のまちづくりの目標を踏まえ、「都市機能誘導区域に都市機能の誘導を図るための施策」及び「居住誘導区域に居住の誘導を図るための施策」として設定いたします。

都市機能誘導区域における施策では、施策1「居心地がよく歩きたくなるまちなかの形成」として、現在実施中である中心市街地まちづくり構想の実現に向けた、中心市街地における公共空間の再整備、施策2の「高次都市機能の充実・再編」では、今治版ネウボラ拠点施設の整備などを、主な取り組みとして明記しております。

また、施策3「身近な都市機能の維持・確保」として、市立保育所・認定こども園の再編や図書館の機能充実、施策4「交通結節機能等の強化」として、モビリティハブの形成などを、主な取り組みとして明記いたしました。

次に、居住誘導区域における施策でございますが、施策1「居住環境の向上」として、リノベーションによる特色ある公園の整備、施策2「移住・住替えの促進」では、空き家の市場化・利活用の促進などを主な取り組みとして明記いたしました。

続きまして、届出制度についてご説明いたします。立地適正化計画の策定・公表に伴い、都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域の外で一定規模以上の住宅の整備を行う場合、または、都市機能誘導区域の外で誘導施設の整備を行う場合及び都市機能誘導区域内で誘導施設の休・廃止を行う場合に届出が必要となります。

届出制度の目的でございますが、誘導区域外における住宅開発等の動向などを把握するとともに、市のコンパクトなまちづくりの方向性や内容を、市民の皆様に周知する機会として活用するものとなっております。

こちらは、届出の対象となる行為をお示ししたものでございます。本審議会では「居住誘導区域外で対象となる行為」についてご説明いたします。届出は、開発行為及び建築行為それぞれに必要となります。具体的には、3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為、3戸未満の住宅の建築であっても1000平米以上の開発行為、また、3戸以上の住宅を建築する場合や建築物の改築または用途変更により3戸以上の住宅となる場合に必要となります。

なお、届出は、開発行為等に着手する30日前までに行う必要があります。

また、届出制度でございますが、国では、立地適正化計画、いわゆるコンパクトなまちづくりの実効性を高めるため、法的に届出義務を付することで、長期的に緩やかな土地利用の誘導を進めていくものとなっております。

続きまして、「防災指針」についてご説明いたします。防災指針は、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、本計画における居住や都市機能の誘導と併せ、都市の防災に関する機能の確保を図るためのものでございます。都市においては、安全・安心なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い区域を明確化するとともに、新たな居住や都市機能の立地抑制を図るために、居住誘導区域から災害リスクの高い区域を原則、除外する必要があります。

しかしながら、既に一定の都市基盤施設が整備された居住誘導区域から、全ての災害リスクを除くことは現実的に困難となっております。そのため、主に居住誘導区域に残存する災害リスクを、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「防災指針」として定め、計画的に取り組んでいくものとなっております。

本計画では、まちづくりの目標として「災害リスクを考慮した安全・安心なまちづくり」を掲げております。そのため、災害リスク分析で抽出した課題を踏まえ、「災害リスクの低

減（ハード）」、「災害リスクの低減（ソフト）」、「災害リスクの回避」の3つの方針を設定いたしました。

「災害リスクの低減（ハード）」といたしましては、港湾及び漁港施設の耐震化をはじめ、幹線道路の整備、建物や施設の耐震化、浸水対策、砂防堰堤の整備等に取り組んでまいります。

また、「災害リスクの低減（ソフト）」でございますが、避難所の充実・強化、防災訓練等の実施による地域防災力の強化、避難行動支援による避難体制の強化、総合防災マップやいまパリオマップの周知等による、災害リスクに関する情報提供に取り組んでまいります。

「災害リスクの回避」でございますが、都市計画制度の活用として、住民の生命や身体に大きな被害が生じる可能性がある、災害リスクが高いエリアについて、原則として居住誘導区域から除外するとともに、災害リスクの低い区域への居住を誘導するものといたします。

続きまして、「地域生活拠点」についてご説明いたします。立地適正化計画は、都市計画区域内を対象とし、市街化区域等内において誘導区域を設定する制度となっておりますが、本市には、市街化調整区域や都市計画区域外におきましても旧町村の中心的な役割を担っていた、地域住民の生活拠点となる区域が存在いたします。そのため、各地域、具体的には、支所周辺や駅周辺などにおいて、都市機能の誘導などを推進する地域として、市独自の「地域生活拠点」を設定いたしました。

こちらの図は、地域生活拠点を示したものでございます。市街化区域等以外の支所や駅周辺などを地域生活拠点として位置付けておりますが、黄色で着色した箇所におきましては、先ほどの都市機能誘導区域と重複した地域となっております。

続きまして、「定量的な目標値」についてご説明いたします。本計画の進捗管理を行うため、目標年次である2040年における目標値を設定いたしました。

具体的には、①持続可能な日常生活圏の形成に関する目標値として、居住誘導区域内の人口密度について、人口減少の中にあっても、1ha当たり40人以上を確保すること。また、都市機能誘導区域内の誘導施設の割合を現状維持すること。②中心市街地の魅力創生に関する目標値として、中心市街地における公示地価の平均変動率を、現状の-1.4%から0%以上とすること。

また、③公共交通ネットワークの維持・確保に関する目標値として、基幹公共交通路線の徒歩圏カバー率を維持すること。④災害リスクを考慮した安心安全なまちづくりに関する目標値として、防災上危険性が懸念される地域に居住する人口割合を減少させることなどを本計画の目標値といたしました。

最後に、計画の評価・見直しでございますが、立地適正化計画は、先ほどご説明いたしました目標値の評価・分析など、概ね5年ごとに、PDCAサイクルによる進行管理を行うとともに、適宜、社会情勢等に応じた、必要な見直しの検討を行ってまいります。

以上で、報告第1号「今治市立地適正化計画（案）について」のご説明を終わらせていただきます。

会 長

ありがとうございました。

以上で、事務局の説明は終わりました。何かご質問、ご意見はございませんでしょうか。

昨年もお報告いただいた内容ではございますけども、そもそも、なぜこういった計画が今必要になっているのかということですが、昭和43年、1968年に都市計画法が改正され、「線引き」と言いまして、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に分けるようになりました。時代を考えていただいたら分かりますように、昭和43年というと、まだまだ高度経済成長期だった頃です。市街化区域は、市街化をどんどん進めていこうという地域で、市街化調整区域は自然環境を守りましょうという地域です。この当時は、まだまだ日本が右肩上がりだった時期でして、このあたりまで市街化できたらいいよねと想定してつくったものが市街化区域になりますが、その後の日本というのは、安定成長期になり、バブルが起って、バブルが弾けてというような激動の50年間を過ごしてきたわけですので、当初の見込みよりかなりずれてしまいました。

本来ならば「逆線引き」といって、市街化区域と市街化調整区域に分けていた線をさらに内側にすることを考えなければいけません。逆線引きを頑張っていた市町村もありますが、これは非常にハードルが高い作業になります。なぜなら、土地の評価額は、市街化区域に入るか入らないかが非常に重要なところがございます。なかなか逆線引きが進まない状況になり、この立地適正化計画という制度が考えられました。

本来であれば、自分の土地は好き勝手開発させてほしいというのが人情だと思いますが、しかし、そこを開発することによって、例えば水道を引かなければいけない、電気を引かなければいけない、道路をつくらなければいけないといった行政のメンテナンスコストが膨らんでいくわけです。そういうことを考えますと、これから人口減少というのが間違いなく起こりますので、住むところや、開発するところをなるべくコンパクトに集約化させた方が、車が運転できないような高齢者の方々も公共交通を利用することができるだろうという趣旨をもって立地適正化計画というのが考えられました。

ですから、この10年間で本当に多くの市町においてこの計画が立てられました。概ね20年先を見通す計画でして、まだまだ先ではないかと考えられるかもしれませんが、20年というのはあつという間です。この間に様々なことが進行すると思います。それに先んじて、このような仕組みをもって、まちの将来をあらかじめ予防するというような側面が非常に強い計画になります。

以前にも申し上げたかもしれませんが、立地適正化計画は、真面目につくった方がいい行政計画だと私は思っています。計画の中には、とりあえず補助金が必要なのでつくられた計画もないことはないですが、個人的には、立地適正化計画というのは、将来のまちの形をつくる非常に重要な計画の一つだと認識しています。そのようなこともありまして、前回の報告や今回の報告は、非常に丁寧にさせていただいていると感じています。

もちろん、今治市は陸地部だけではなく、島しょ部也非常に重要ですので、立地適正化計画の必要要件ではないですが、「地域生活拠点」が設定されていて、そこも含めて立地適正化計画とするというような配慮がされているのだらうなと思いながら聞いていました。

今日は報告ということですので、ご質問などを頂戴できたらと思いますが、これからパブリックコメントの方にかかりますので、ここをこうしてほしいとか、ここはおかしいのでは

ないかということは、ホームページ等を通じてご意見をいただければ、それを踏まえ内容を修正すべきところは修正するようになるのだらうと思っています。

立地適正化計画は、なぜ必要なのかという補足説明をさせていただきました。

いかがでしょうか。

個人的には、非常によくできていると思っています。私は、ほかの市町の都市計画審議会の委員もしていますが、その中でも、非常に合理的に考えられている計画になっていると思います。居住誘導区域についても、イエローゾーンという話がありましたが、浸水深3m以上は居住誘導区域から外すということをされているのは、野心的だと思いました。某市は、既に市街化している地域において、イエローゾーンを居住誘導区域から外すことができませんでした。もう既にそこに家が建っていたり、開発行為をたくさんしていたり、そこに住まなければなかなか難しい状況になっています。そういった市町はイエローゾーンを居住誘導区域から外すことはできませんでしたが、今治市は、ある一定条件でイエローゾーンを居住誘導区域から外すといった決断をされているなど説明を聞きながら感心しました。

立地適正化計画は、最後の届出のところで説明していただきましたが、ここ以外は開発できないのかというと、そういうわけではありません。届出をしていただければ、開発はできますが、そういった状況をモニタリングできるということです。緩やかに目標に向けて近づけていきたいという考えになっています。

日本は、諸外国と比べて、土地を持っている人の権利が守られている国です。土地を持っているということの意味を非常に尊重するような制度になっています。私のように土地を持っていない人からすれば規制すればいいと思うかもしれませんが、なかなかそういうわけにはいきません。非常にバランスが重要なところですので、ラジカルな方には触れないように、限界もありながら今治のまちをこのようにしていきたいという将来構想の具体的なハード版という位置付けになります。

C委員

ご説明ありがとうございます。松村先生からも非常に丁寧にしなければいけないとご説明にあったと思います。居住誘導区域ですが、イエローゾーンの一部を居住誘導区域に入れるという決断の一方で、居住誘導区域を外れた方、その中のイエローゾーンの方は、パブリックコメント等において、「今後、私たちの住んでいる区域はどうなるのでしょうか。」と心配されると思います。そういった方に対して、どういった対応や対策を考えていますか。

事務局

居住誘導区域は、人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域でございます。また、まちをコンパクトにして人口密度を高めることは、公共交通の利用を促進し、その維持・活性化に寄与するなど、立地適正化計画はコンパクト・プラス・ネットワークの考え方でまちづくりを行うものとなっております。

区域設定の考え方に関しましては、説明の中でご理解いただけたのではないかと考えておりますが、一定のエリアを居住誘導区域や都市機能誘導区域として設定しますので、ご説明

いたしました「誘導施策」など、これらのエリアへの開発を促進するような計画が考えられます。

その一方で、誘導区域外での開発を全面的に禁止するわけではなく、一定規模以上の開発行為については届出が必要となる場合がありますが、これはあくまでも開発動向を把握するための制度であり、開発を制限するものではありません。市街化区域内での土地利用の制限は、これまでどおり用途地域で行われます。

また、フォローの面でございますが、立地適正化計画の素案におきましても 84 ページに、「居住誘導区域外を含めて安心して暮らせる居住地の形成」としての取り組みを継続していくことを明記しております。

立地適正化計画は「緩やかな誘導」とも言われており、住民や事業者の自由な選択を尊重しつつ、長期的な視点で都市構造の再編を目指すものとなっておりますので、市民の皆様に対しては、これらの考え方を丁寧に説明したいと考えております。

C 委員

丁寧な対応ということで安心しました。ありがとうございました。

会 長

ほかいかがでしょうか。

D 委員

最初の挨拶で、忌憚のない意見ということでしたので、三点教えていただきたいと思います。

まず、将来構想について、概ね 20 年後という話がありました。20 年後といいますと、今が 2025 年ですから、「概ね 20 年ですけど、15 年後の 2040 年を目標にします」という説明があってもいいのではないかと思った点がまず一点です。

それから、フォローアップを 5 年ごとに行うという話がありました。素案の 129 ページに目標値が掲載されていますが、2040 年の目標しか掲げられておらず、5 年ごとの目標値が特にありません。また、都市機能誘導区域の施策に関する事項についても、特に目標値が書かれていません。防災指針については、123 ページに短期・中期・長期と書かれていまして、ほとんど継続とされています。これについては、5 年ごとにフォローアップできるのではないかと思います。PDCA を回していくうえで、5 年ごとのフォローアップをどのように行っていくのが二点目です。

最後ですが、先ほど松村会長からお話があって、都市計画区域の中だけではなく、地域の生活拠点も設定しているということでした。玉川や朝倉、島しょ部に地域生活拠点を設定していますが、具体的な施策が見えないので、どのような施策を考えられているのか教えていただきたいです。

事務局

まず一点目の概ね 20 年後ということですが、少し説明させていただきますと、法律上は概ね 20 年後ということで、必ず 20 年後ということではありません。人口減少の基準を都市計画の方では、5 年に一度の国勢調査の人口を基に算出しております。この立地適正化計画ですが、策定を開始したのが令和 4 年で、令和 2 年度の国勢調査の人口を基に目標値等を算出しております。今は令和 7 年度ですので、そこで 5 年の差が出ております。説明方法につきましては、考えさせていただきたいと思っております。この説明でよろしかったでしょうか。

D 委員

令和 2 年度の国勢調査を基にしているということで、大変分かりましたけど、表紙には令和 7 年と書かれていますので、例えば、防災指針の短期・中期・長期の長期のところのプログラムが 20 年と書かれていますので、ここを 15 年に割り切ってもいいのかなという気はします。

事務局

少し検討させていただきたいと思います。

二つ目の評価をどのようにするかということですが、推計値と実際の数値は出さないといけないと考えていますので、5 年に一度は委託業務等を行い、確認する必要があると考えています。私どもが一番この計画で重要視しているのが、居住誘導区域内の人口密度でありまして、こちらは毎年、居住誘導区域内の人口を算出するシステムをつくり、確認していきたいと考えております。

D 委員

ありがとうございます。

事務局

三つ目の地域生活拠点につきましては、今治市としても、実際なかなか難しい問題であると認識しています。今回は、法的な区域をまず検討していきたいというところです。

人口減少している中で、この郊外のまちをどうするかという点について、具体的なエリアや施策を検討することになると、もう少し時間が必要になります。今回につきましては、このゾーニングが大事であるということ、陸地部の都市計画区域内だけを今治市は考えているわけではない、今治市全体を見ているということを行政として示すためにゾーニングしております。ご指摘の通り、支所等のあり方等を色々踏まえながら、施策や区域を具体的に検討していく時期になれば、必要に応じて検討していきたいと思っております。

D 委員

具体的な施策や事業については、また改めて検討させていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いします。

会 長

ありがとうございました。

老婆心ながら申し上げますと、見直しのところについて、KPI や指標を出されていますが、それだけでは見ることはできない部分も十分に把握しておいた方がいいと思います。定量的な評価が駄目だと言っているわけではないですが、KPI というのがものすごく持ち上げられている気がします。定量的な指標に縛られると、この KPI を維持するために様々なことをしてしまいます。本来は逆で、様々なことをして、この KPI をチェックするような構成になっているべきですが、この KPI の方が先になってしまっています。この定量的な指標で全てが測れるわけではありません。定性的なものなどでも評価はされるはずで、どの市町村や都道府県でもこの KPI は強めに出されていますが、この定量指標だけに縛られると、かえって道を誤る可能性があると思っています。

説明する時は、どうしても分かりやすい指標に頼ってしまいます。この数値が達成できているから満足してしまい、それで思考停止が起こってしまいます。人口密度が維持されているのは好ましいです。しかしそれは、平均では維持されているかもしれませんが、とても低くなっている所や過密になっている所が出ているのかもしれませんが、そうなった場合に、ではその問題はどのようにするのかといった様々な状況が考えられますので、そういったことを考えながら PDCA を回していくのがいいと思います。

事務局

ご意見いただきまして、ありがとうございます。

ご意見いただいた内容を考えながら、評価を進めていきたいと思っています。

会 長

是非お願いします。2040 年はどうなっているのか分かりません。もしかすると、FC 今治が J1 に進出して、5 万人のスタジアムができているかもしれません。そのような夢のある話も含めて、5 年ごとにチェックしていくことが、非常に重要なのではないかと思います。

ほかいかがでしょうか。

E 委員

私も D 委員からありましたように、目標値の設定について、見直し評価をどのようにするのか松村会長に見解をお聞きしたかったところ、先ほど詳細な説明がありましたので安心しております。

一方で、令和 8 年度から 10 年間を描く今治市総合計画審議会が開催されていますが、この計画と今治市立地適正化計画がどうリンクしていくのか事務局の考えをお伺いしたいと思います。

事務局

今治市総合計画も現在策定中ですが、立地適正化計画の内容もこの総合計画に取り込んでもらうように進めています。

検討委員会の中でも、計画を策定するうえで二重行政にはならないようにと言われていました。私どもは、まちづくりの分野ではありますが、他の分野については、関係部署と随時調整しながら策定しております。

会 長

ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。

以上で報告第1号「今治市立地適正化計画（案）」についての報告を終わります。以上をもちまして本日の議案はすべて終了いたしました。

それでは、これにて、令和7年度第1回都市計画審議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15分 閉 会