

令和7年11月21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11月21日（金） 午後1時30分～午後2時35分

場 所 : 今治市役所 第2別館11階 特別会議室1、2号

議 案 : 議案第1号 今治市立地適正化計画（案）について  
議案第2号 今治広域都市計画下水道の変更について  
議案第3号 今治広域都市計画地区計画の変更について

（出席委員）名簿順

松村暢彦 山本敏明 渡部浩忠

近藤貞明 永井隆文 平田秀夫

加藤 明 寺井政博 南原道昭  
(鮑島洋伸委員の代理)

町田一益 仲岡禎和 大野信子  
(村上隆文委員の代理)

吉井美智子 粟津小幸

以上14名

## 午後1時30分 開会

### 建設部長

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2回今治市都市計画審議会を開催させていただきます。私、建設部長の矢野でございます。よろしくお願ひいたします。会の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、よろしくお願ひいたします。

まず初めに、本日の審議会は、「今治市附属機関等の会議の公開及び傍聴に関する要綱」に基づきまして、会議を公開で行いますので、傍聴人の入室が認められております。委員の皆様におかれましては、ご了承願います。

続きまして、傍聴人の皆様に申し上げます。当審議会の会議を傍聴する際は、「今治市附属機関等の会議の公開及び傍聴に関する要綱」に規定されており、遵守事項を厳守されるようお願いいたします。

次に、当審議会の委員に異動がございましたので、この場をお借りいたしまして、ご紹介させていただきます。今回、新しく当審議会の委員としてご審議をしていただくことになりました今治商工会議所副会頭でいらっしゃいます山本敏明様でございます。

続きまして、代理出席の方がいらっしゃいますのでご紹介させていただきます。国土交通省四国地方整備局松山河川国道事務所長、齋島洋伸様代理の事業対策官でいらっしゃいます南原道昭様でございます。

続きまして、愛媛県今治警察署長、村上隆文様代理の交通課長でいらっしゃいます仲岡禎和様でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

また本日は、愛媛県建築士会今治支部理事の叶貴美様、今治市議会議員の近藤博様及び公募委員の豊島吾一様が所用のため欠席されております。

したがいまして、ただいまの出席委員の数は14名でございます。当審議会条例にあります開催に必要な定員である過半数を満たしておりますので、これより当審議会を開催いたします。

まず初めに、松村会長より当審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶をいただきたいと存じます。

### 会長

最近、マスコミで今治のことが取り上げられる機会が非常に多いなと思っております。それ自体は、非常にいいことだと感じている次第ですけれども、その一方で、今日、議論していただく立地適正化計画ですが、非常に長い期間をかけて着実に進めていかなければいけないようなまちづくりも確かにございます。そういったところも、これから今治において重要な議題だと思っておりますので、皆様からの忌憚のないご意見をいただければと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひします。

### **建設部長**

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。よろしくお願ひいたします。

### **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。渡部委員と永井委員のご両名を指名いたします。よろしくお願ひいたします。

次に、議事録の公開についてお諮りいたします。今治市の「付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、委員の皆様に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1号「今治市立地適正化計画（案）について」に移ります。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、スクリーンをご覧いただきますようお願いいたします。

それでは、議案第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についてご説明いたします。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、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「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進めて行くことが重要となります。

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7年7月末時点で10市1町が立地適正化計画を策定し、公表済みとなっております。

続きまして、今治市立地適正化計画の基本方針でございます。本計画は、都市機能や居住を中心市街地に一極集中させるものではありません。今治市内の各地域に地域拠点を設定し、それぞれの拠点を中心に日常生活に必要な都市機能や居住を誘導することで、生活利便性や地域コミュニティが維持される持続可能な生活圏の構築を目指すものとなっております。さらに、これらの地域拠点を公共交通ネットワークでつなぐことで都市機能の相互補完を図り、市域全体として多様な都市機能を確保いたします。

続きまして、これまでの策定スケジュール等についてご説明いたします。まず、令和4年度、5年度でございますが、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。

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。令和6年度におきましても、検討委員会を4回開催いたしました。誘導区域、誘導施設、防災指針、目標値などについて議論を重ね、立地適正化計画（案）を策定いたしました。

本年度でございますが、5月の当審議会におきまして、計画（案）の内容について、ご報告をさせていただいております。その後、パブリックコメントや市民・関係事業者に対し説明会を行いました。これらの内容につきましては、後ほどご説明させていただきます。本計画でございますが、本日の審議会でご承認をいただいた後に策定・公表を行いたいと考えております。

それでは、本計画の内容に入りたいと思いますが、5月にご報告させていただいた内容と重複しますので、主要な箇所についてご説明いたします。

まず、「まちづくりの目標」ございますが、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを目指すため、4つの目標を掲げております。一つ目、「持続可能な日常生活圏の形成」では、生活の拠点となる地域に人々の居住を誘導し、暮らしやすさと利便性を高めます。二つ目、「中心市街地の魅力創生」では、中心市街地において人を中心とした居心地のよい空間やまちの活性化を通じて、にぎわいの創出を図ります。三つ目、「公共交通ネットワークの維持・確保」では、誰でも円滑に移動できるよう利用環境の向上を図ります。四つ目、「災害リスクを考慮した安全安心なまちづくり」では、防災に必要な都市基盤施設の整備とともに、防災・危機管理体制の強化や地域防災力の向上に取り組みます。本計画における目標年次は、令和22年（2040年）といたしました。

こちらは、立地適正化計画のイメージ図でございます。本市では、今治広域都市計画区域及び菊間都市計画区域のうち、市街化区域及び用途地域が指定されている区域内（本審議会では、以後、市街化区域等と申します。）に各誘導区域を設定いたします。居住誘導区域は、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。都市機能誘導区域は、医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を誘導・集約することで、これらの各種サービスが効率的に提供されるよう定める区域でございます。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。

居住誘導区域の設定でございますが、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、②のステップを通じて、産業の振興を図り住宅との混在を防止するための産業振興区域や、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リスク想定区域は、居住誘導区域の対象外といたしました。そのうえで、居住誘導区域の設定要件に適合するエリアを抽出し、区域設定を行っております。なお、まちづくりを一体的に進めるため、飛び地となるエリアは居住誘導区域に含めない方針といたしました。

都市機能誘導区域の設定でございますが、中心市街地や新都市第1・第2地区、支所周辺などの都市拠点に設けております。また、主要なバス停500mの範囲におきましても区域設定いたしました。

こちらの図は、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を示したものでございます。お手元の資料では、9ページに旧今治と波方、10ページに大西と菊間についての区域図を添付しております。青色の区域が居住誘導区域、赤色の区域が都市機能誘導区域となっております。また、黄色枠の吹き出しが、都市機能誘導区域の区域名を示したものでございます。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した表になっております。大分類でございますが、立地適正化計画の手引きに基づき設定いたしました。また、都市機能誘導区域は3つに区分し、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ております。

それでは、各誘導施設についてご説明いたします。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、「産科・小児科を有する医療機関」を対象施設とするほか、市が推進する子育て施策の一環である「ネウボラ拠点施設」を中心核に設定いたしました。

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」、また、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、誘導施設として設定いたしました。

次に、誘導施策についてご説明いたします。冒頭でご説明いたしました、まちづくりの4つの目標を推進するため、「都市機能誘導区域や居住誘導区域に誘導を図るための施策」を設定いたします。「都市機能誘導区域へ誘導を図る施策」では、中心市街地の公共空間の再整備、ネウボラ拠点施設の整備、図書館の機能充実、モビリティハブの形成などを明記いたしました。

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、又は、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、居住や都市機能の誘導と併せて、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。既に一定の都市基盤施設が整備された誘導区域から、全ての災害リスクを除くことは現実的に困難でございます。そこで、防災指針の策定によりハード対策とソフト対策を組み合わせて、防災・減災対策を計画的に取組んでまいります。

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、各地域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、支所周辺や駅周辺などについて、都市機能の誘導などを推進する区域として、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の地域生活拠点を緑の丸で示しております。また、黄色で着色した箇所は、都市機能誘導区域と重複した区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、目標年次である令和 22 年（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人口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を本計画の目標値といたしました。

本計画を実行可能で効果的なものとするため、概ね 5 年ごとに PDCA による進行管理を行い、併せて、社会情勢等に応じた、必要な見直しを適宜検討してまいります。

続きまして、住民周知結果についてご説明いたします。お手元の資料では、8 ページに掲載しております。住民説明会は、令和 7 年 7 月 16 日から 7 月 30 日の期間において、愛らんど今治で 2 回、波方、大西、菊間の各公民館でそれぞれ 1 回ずつ計 5 回開催いたしました。全体で 20 名のご参加をいただきましたが、本計画に関しましての反対意見等はございませんでした。

次に、本計画による届出事務に關係する愛媛県宅地建物取引業協会今治地区連絡協議会、全日本不動産協会愛媛県本部及び愛媛県建築士会今治支部の会員を対象に、令和 7 年 8 月 20 日に説明会を開催いたしました。15 名のご参加をいただきましたが、本計画に関しましての反対意見等はございませんでした。

続きまして、広く市民の意見を求めるために、令和 7 年 7 月 9 日から 8 月 7 日までの 30 日間、事前に広報いまばり、コミュニティ FM 及び市のホームページで周知したうえで、パブリックコメントを実施し、2 名の方から 4 件のご意見をいただきました。その概要について、ご説明いたします。

一つ目の意見でございます。「今治市立地適正化計画の基本方針には賛同する。ただし、絵に描いた餅にならないよう、具体的な実行と厳格な運用を期待する。」とのご意見をいただきました。市の考えとして、「本計画では、将来にわたって持続可能な都市構造の実現を目指しております。そのためには、具体的な施策の実行に加え、進行状況を的確に把握することが重要です。概ね5年ごとに施策の評価・分析を行い、必要に応じて見直しを行うことで計画の実効性を高めます。」と回答いたしました。

二つ目の意見でございます。「居住を誘導するのであれば、区域内の移動が便利であること、また区域をつなぐ公共交通機関等の充実は必須である。利用しやすいモビリティの導入・運用など、具体的な施策が必要でないか。」とのご意見をいただきました。市の考えとして、「本計画では、中心市街地や新都市に加え、駅やバス停といった公共交通の拠点周辺を誘導区域にしております。『都市機能誘導区域における誘導施策4』では、公共交通の維持・確保に加え、シェアリング型モビリティの導入や交通結節機能の強化なども位置づけており、誰もが利用しやすいモビリティ環境の整備に取り組んでまいります。」と回答をいたしました。

三つ目の意見でございます。「郊外に次々と家が建つのを見るたびに、これからも人口が減少していくのに大丈夫なのかと思う。まちなかにある空き家を活用するなどの取組みが必要ではないか。」とのご意見をいただきました。市の考えとして、「本市では、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とし、開発許可制度等を活用してスプロール化の防止に取り組んでおります。『居住誘導区域における誘導施策2』では、空き家の市場化・利活用の促進に取り組むこととしており、『今治市空家等対策計画』とも連携しながら、本計画を着実に推進してまいります。」と回答をいたしました。

四つ目の意見でございます。「波止浜地区では工場用地が不足している状況が過去から続いている。工場立地対象地の拡大が必要ではないか。産業振興区域の拡大を検討されてはどうか。」とのご意見をいただきました。市の考えとして、「本計画は、従来の土地利用計画に加え、居住や都市機能の誘導を通じて、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するものです。産業振興区域については、既存の市街化区域内の工業系用途地域等を対象に分析を行い、住宅等との混在を避ける形で、居住誘導区域の対象外となる区域として位置づけたものです。また、工場立地対象地の拡大については、令和4年に『市街化調整区域の地区計画の運用方針』を改定し、インターチェンジから2km以内の区域等では、市街化調整区域であっても工業系用途の開発を可能とする制度を活用するなど、適切な運用を図っております。」と回答をいたしました。

結果、説明会やパブリックコメントにおいて、本計画（案）の反対意見はございませんでしたので、本計画（案）の見直しは行っておりません。なお、本計画（案）は、検討委員会で議論を重ねたうえで策定しているため、住民周知の結果及び市の考え方について、検討委員会の委員長である愛媛大学の羽鳥先生に事前に説明し、ご了承をいただいております。以上が、住民周知結果でございます。

最後に、今後の予定ですが、当審議会でご審議いただいた後、年内を目標に策定・公表を行いたいと考えております。

以上で、議案第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。

## A委員

二点意見を申し上げます。一点目は、パブリックコメントにあったように実行体制について。今回の計画は、計画をつくることが目標ではなく、実行が目的でありますので、府内の多岐にわたる部署になると思いますが、責任を持って成功できる体制をつくり、計画にもあるように5年ごとに十分に精査しながら進めていただきたい。

もう一点は、ほかの計画との整合性についてです。特に今治市公共施設等総合管理計画、これは令和17年度までに現在の公共建築物の総延床面積の2割を削減するという計画ですけれども、今回、立地適正化計画での「コンパクト・プラス・ネットワーク」ということで、各地域に居住誘導区域等がある中で、各地域の日常生活を維持していくためにはどの施設が必要なのか、上位計画等もある中で、特に今治市公共施設等総合管理計画とは整合性をとつていただきたいとして推進をしていただきたい。

## 事務局

立地適正化計画におきましては、各計画に積極的に関与しながら策定を進めてまいりましたし、今後も引き続き連携を図りたいと考えております。各施設についても独立して進むことのないように、各関係部署との連携を密にしながら、本市にとって必要かつ効果的なまちづくりを推進して参りたいと考えています。

## 会長

立地適正化計画の中に公共施設がふまえられているかどうかについてはいかがでしょうか。

## 事務局

今回の誘導施設の設定におきましては、生活に必要な施設として公共施設も位置付けしておりまして、区域設定については、これらの誘導施設を集約・誘導していくというものであります。本計画は、長期的なスパンになると思いますが、そのような方針でまちづくりを進めていきたいと考えております。

## 会長

面積までは記載されていませんが、少なくとも立地という観点からすると、十分考慮されているものだと思います。

ほかいかがでしょうか。

先ほどお話をありましたように、愛媛県下20市町ありますけども、その内の10市1町が立地適正化計画を策定しております。公共投資を考えた時に、有効に機能させようと思うと、選択と集中といったことを議論しなくていいません。それだけではなく、今治市内には様々

な方が住まわれています。通常でしたら、都市計画区域内だけで議論することが多いのですが、今治においては、島しょ部や中山間地域に住まわれている方がいますので、そういった方にも配慮されている点が特徴であると思います。

防災指針についても、今治市はとても踏み込んだ計画になっています。ほかの市町を見ると、あまりそこの部分については、突っ込まない形で従前通りという計画が非常に多いのですが、今治市においては、災害のおそれがある地域には居住を誘導しないという方針を一貫して計画を立てられているなという感想を持ちました。委員のご指摘のとおり、しっかりとこの計画を運用していく体制を築いてもらいたいと思います。

それでは、本議案につきましては、本案のとおり答申することについて、ご異議ございませんでしょうか。

### 委 員

異議なし。

### 会 長

ありがとうございます。それでは、議案第1号「今治市立地適正化計画（案）について」は、本案のとおり答申することに決定いたしました。

続きまして、議案第2号「今治広域都市計画下水道の変更について」事務局より説明を求めます。

### 都市政策課長

それでは、議案第2号「今治広域都市計画下水道の変更について」ご説明いたします。

まず初めに、下水道の役割についてご説明いたします。下水道は、市民が健康で安全かつ快適な生活を送る上で、必要不可欠な都市基盤施設であり、主には3つの役割を果たしております。

1つ目は、生活環境の改善でございます。トイレやお風呂の水など、日常生活で発生する汚水を速やかに排除することにより快適で衛生的な生活環境を作ることが可能となります。

2つ目は、自然環境の保全でございます。汚れた水を浄化し、川や海の水質汚濁を防止することで自然環境を保全いたします。3つ目は、都市の浸水対策でございます。降った雨水を速やかに川や海へ流して、台風や大雨による市街地の浸水被害を軽減いたします。

こちらは、今治公共下水道の位置図です。赤色で着色した区域は、平成30年1月に今治公共下水道の排水区域に東部処理系統として追加した区域でございます。あわせて、汚水の東部中継ポンプ場、雨水の桜井排水ポンプ場を位置付けております。現在、汚水・雨水の施設整備に取組んでいる状況でございます。

続きまして、計画変更の内容についてご説明いたします。変更理由でございますが、既存のポンプ場は、昭和52年度に建設され約50年が経過し、老朽化が進んでおります。また、メーカーからの部品供給が停止されるなど、施設の維持・更新が困難な状態でございます。加えて、耐震診断においては、土木及び建築施設の耐震性不足が確認されております。これらの課題を解決するには、既存施設を稼働させながら機能強化や更新を行うより、新たな用

地に施設を建設することが最も適切な方法となってございます。そのため、本計画は、雨水排除を目的に整備する桜井河口排水ポンプ場の建設用地について、新たに今治広域都市計画下水道に位置付けを行うものでございます。

今治広域都市計画下水道「今治公共下水道」の総括図でございます。今回追加いたします桜井河口排水ポンプ場は、赤色でお示しした箇所となってございます。

計画図でございます。ポンプ場の建設位置は、今治市郷桜井四丁目、敷地面積は約 2,500 m<sup>2</sup>でございます。二級河川の中川と猿子川の下流域付近となっております。

桜井河口排水ポンプ場の航空写真でございます。赤枠で囲んでいる区域が、新たに整備する桜井河口排水ポンプ場の区域となります。緑色の点線で囲んでいる箇所は、昭和 52 年度に建築された既存のポンプ場でございます。

施設平面図でございます。河川からポンプ場へ水を取り込むための流入水路、小石などの固形物を沈殿させて取り除く沈砂池、比較的大きなごみや異物を除去するスクリーン、排水を汲み上げるポンプやその関連設備を格納するポンプ棟、放流先へ流し出す役割の放流渠などを整備いたします。吐口は、現在の施設と同様に桜井河口港となっております。なお、施設の規模、配置等につきましては、今後の詳細設計等によって変更となる場合がございますので、ご了承いただければと思います。

次に、変更手続きの経過についてご説明いたします。令和 7 年 8 月 1 日から 15 日までの 2 週間、今治市都市政策課において、今治市都市計画公聴会規則による縦覧を行いました。縦覧者数は 1 名で、公述申出書の提出はございませんでした。なお、縦覧期間中に公述申出書の提出がなかったため公聴会は中止しております。

その後、1 回目の住民説明会を 8 月 6 日の午後 2 時から桜井公民館集会所において開催し、2 名のご参加をいただきましたが、本計画に関しましての反対意見等はございませんでした。2 回目の説明会を同日の午後 7 時から桜井公民館集会所において開催し、2 名のご参加をいただきましたが、同じく、本計画に関しましての反対意見等はございませんでした。

また、都市計画法第 17 条第 1 項に基づき、10 月 6 日から 10 月 20 日までの 2 週間、今治市都市政策課において都市計画案の縦覧を行い、意見書の受付をいたしました。縦覧者数は 4 名で、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の手続きについてでございますが、当審議会でご審議いただいた後、愛媛県との協議を経て、今治市において都市計画の変更告示を行う予定でございます。

以上で、議案第 2 号「今治広域都市計画下水道の変更について」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。

それでは、ご意見もないようですので、本議案につきましては、本案のとおり答申することにご異議ございませんか。

## **委 員**

異議なし。

## **会 長**

ありがとうございます。それでは、議案第2号「今治広域都市計画下水道の変更について」は、本案のとおり答申することに決定いたしました。

続きまして、議案第3号「今治広域都市計画地区計画の変更について」事務局より説明を求めます。

## **都市政策課長**

それでは、議案第3号「今治広域都市計画 地区計画の変更について」ご説明いたします。ご説明いたします地区計画は、流通拠点地区（長沢壱町六反地）地区計画でございます。

まず初めに、地区計画の概要についてご説明いたします。地区計画とは、それぞれの地区的特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るためのルールを定める、「地区レベルでのまちづくり計画」と言われるもので、地区計画において定めるまちづくりのルールには、道路、公園、広場などの地区施設の配置や規模や用途、容積率、建ぺい率など建築物の建て方やまちなみのルール、保全すべき樹林地などがあり、これらの中から、地区のまちづくりにとつて必要な事項を定めることとなっております。

地区計画を定めるにあたっては、住民説明会や都市計画審議会での審議など、都市計画に関する法手続きが必要となります。本市では、平成6年2月に今治駅西地区土地区画整理事業の区域内において定めたのが最初で、現在、市街化区域内の12の地区、市街化調整区域内の3つの地区について地区計画を定めております。

こちらは、本市で地区計画を定めている区域の位置図でございます。赤色の12の地区が、市街化区域で地区計画を定めている区域、青色でお示しする3つの地区が、本議案と同じく、民間事業者の提案・申請により市街化調整区域で地区計画を定めている区域でございます。この市街化調整区域の地区計画制度によって、国道196号沿道に大型のスーパー や ドラッグストア、家電量販店などが建築されております。

市街化調整区域の地区計画でございますが、従来、市街化区域で運用されていた地区計画制度を市街化調整区域にも適用することにより、地区の豊かな自然環境の保全、都市的利用と農業的土地利用の共存といった市街化調整区域の環境水準を確保する制度となっております。また、本制度の特徴といたしましては、地域住民で構成するまちづくり協議会や民間事業者の提案・申請により実施されるもので、民間活力を活用したまちづくりの一つとなっております。

本市では、平成16年5月に「今治市市街化調整区域の地区計画の運用方針」を定め、現在、運用を行っております。この運用方針は、平成24年と令和4年に改定を行っており、今回の案件は、令和4年に追加した工業系地区計画によるものであり、本運用方針に基づく4件目の事例となります。

こちらの表は、今回対象となる工業系地区計画における運用方針の内容を示したものでございます。今回実施するのは、2つある工業系地区計画のうち、赤枠で示しております「流通拠点型」となります。

こちらは、「流通拠点型」地区計画の内容でございます。対象地区の条件といたしまして、インターチェンジ及び富田新港付近の交差点から2km以内に位置する区域、また、国道196号に面した区域のうち、頓田川付近から西条市境までの区間、かつ道路端から100m以内の区域となっております。本地区計画を定めることができる面積は、1街区2.0ha以上としております。また、建築物の用途は、工場、物流施設、研究開発施設及びこれらに付属する事務所や直売所、従業員用の食堂、寮などに制限しております。ただし、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれのあるものを除くこととしております。

本計画の内容でございますが、先ほどご説明しました運用方針に基づき、事業者からの申し出により地区計画を定めるものでございます。本地区計画を定めることにより、交通利便性の高さを活かした工業系の土地利用の充実、耕作放棄地による荒廃した状況の改善、周辺住民の生活利便性の向上及び災害発生時の避難経路の充実を図ることを目標にしております。

こちらは、流通拠点地区（長沢壱町六反地）地区計画の位置図でございます。今治湯ノ浦インターチェンジから約1.5kmの場所にあり、運用方針に示される2.0km圏内に位置しております。

本地区周辺の交通アクセス状況を説明いたします。赤線で囲まれた箇所が本地区計画の区域でございます。県道今治波方港線沿いに位置し、国道196号や現在建設中の今治小松自動車道にも近接するなど交通利便性の高い地域となっております。

地区計画の概要でございますが、名称は流通拠点地区（長沢壱町六反地）地区計画、位置は今治市長沢の一部、面積は約2.1haとなっております。土地利用の方針といたしまして、「地区施設の適切な配置や土地利用の転換により、近隣環境に配慮しつつ、流通業務産業の作業所環境と居住環境が調和したまちづくりを図ること」としております。また、地区施設の整備方針として、「本地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、幅員6.3mの区画道路を適正に配置するとともに、既存の道路を改良の上、市道向山線と接続して周辺地域の円滑な通行を確保すること」としております。また、建築物等の整備方針として、地域特性を活かした土地利用へ誘導するため、建築物の用途の制限、建ぺい率と容積率の制限、建築物の敷地の高さの最低限度、建築物の意匠の制限などを定めております。

こちらは、計画図でございます。赤色の破線で囲んでいる箇所が、今回の地区計画区域で、面積は約2.1haです。区域の中央にあるオレンジ色で着色した部分が、地区施設である道路を示しております。幅員6.3m、延長約113mの道路を新たに整備いたします。また、こちらは既存の道路で、幅員4.6m、延長約41mとなっております。これらの道路は、事業者が整備した後、今治市道として管理することとなっております。

次に、地区整備計画についてご説明いたします。地区整備計画は、地区計画の目標等に即して、地区の特性にふさわしい良好な環境の維持・形成を図るため、必要な事項を選択して定めます。地区施設でございますが、先ほどご説明しました道路としております。また、建築物等に関する事項でございますが、本計画で定める内容は、赤くマーキングした項目となりますので、次からのスライドでご説明させていただきます。

まず、建築物等の用途の制限でございますが、本計画では、地域の特性を活かした工業系土地利用の誘導を図るため、建築できる建築物を、物流施設（倉庫）、物流施設に付属する事務所や自動車整備工場とし、「危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれのあるものを除く」としております。

容積率の最高限度でございますが、地区内の建築物の密度や高さを抑制するため、容積率の最高限度を 200%に設定いたします。容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合を示すもので、敷地に対してどのくらい空間を使えるかの指標となっています。

建ぺい率の最高限度でございますが、地区内に一定の空間を確保するため、建ぺい率の最高限度を 60%に設定いたします。建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合を示すもので、土地の中で建築物を建てられる面積の割合となっています。

壁面の位置の制限、建築物の敷地の高さの最低限度でございますが、空間的なゆとりを確保するため、壁面の位置を制限いたします。建築物の壁面もしくはこれに代わる柱の面は、道路や隣地境界線から 2m 以上後退することといたします。また、現状の地盤高では、高潮による想定最大規模の浸水深が一部 3m 以上となることから、高潮などの自然災害に備えるため、敷地の高さに一定の基準 (TP+1.71m) を設定しております。これにより、概ね県道の高さに合わせて造成を行うこととなります。

また、周辺環境と調和のとれたまちなみを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を行います。これは、屋根・外壁等の色調、看板・広告物のデザインについての制限となります。これらにつきましては、周囲の景観に配慮したデザインとし、周辺のまちなみと調和のとれた美観などを良好に保つものとします。

かき又はさくの構造制限でございますが、目かくしフェンス、メッシュフェンス及びその他これに類する倒壊しにくい構造のものとし、ブロック塀は禁止しております。

最後にその他として、開発許可基準に準じて、開発区域の 3 %以上の緑地を整備することとしております。

続きまして、土地利用平面図についてご説明いたします。お手元の資料では 23 ページとなります。こちらの建物は、既存の建物であり、事務所及び自動車修理工場となっております。こちらが、地区施設の道路でございます。新たな建築物は、新設道路の右側（南側）の「敷地 1」に「倉庫 A」を建築いたします。その後、社会情勢等を踏まえながら道路左側（北側）の「敷地 2」に「倉庫 B」を建築する予定となっております。こちらが、開発基準に準じて整備する緑地でございます。隣接する住宅地との緩衝帯の役割も兼ねており、面積は約 648 m<sup>2</sup>で、地区計画区域の面積に対し、約 3.1%の緑地となっております。

こちらの土地利用平面図におきましては、今後、事業者による詳細設計等により変更となる場合がございますので、ご了承いただければと思います。

次に、変更手続きの経過についてご説明いたします。お手元の資料 22 ページとなります。令和 7 年 7 月 1 日から 15 日までの 2 週間、今治市都市政策課において地区計画の手続き条例による縦覧を行い、7 月 1 日から 22 日までの 3 週間、意見書の受付をいたしました。縦覧者数は 1 名で、意見書の提出はございませんでした。その後、7 月 7 日の午後 7 時から桜井公民館集会所において説明会を開催し、9 名のご参加をいただきましたが、本計画に関しましての反対意見等はございませんでした。

また、都市計画法第17条第1項に基づく都市計画案の縦覧として、10月6日から10月20日までの2週間、今治市都市政策課において案の縦覧を行い、意見書の受付をいたしました。縦覧者数は4名で、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の手続きについてでございますが、当審議会でご審議いただいた後、愛媛県との協議を経て、今治市において都市計画の変更告示を行う予定でございます。

以上で、議案第3号「今治広域都市計画地区計画の変更」について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。

### B委員

すみません。少し確認させていただきたい点があります。資料の18ページに桜井河口港とありますが、桜井河口港に県管理河川の中川と猿子川が注いでおりまして、この2つの河川の流域は低地となっている箇所が多く、浸水被害も頻発しております。先ほど高潮の話も出ましたけど、水門が河口にはありますが、満潮の時にそこで水を流すことができなくなり浸水するおそれもあるということで、流域全体のあらゆる関係者で浸水被害を防止していこうという流域治水の考え方の特定都市河川制度というものがあります。特定都市河川を令和7年10月1日に指定したところですが、これに指定されると私権の制限も関わってきます。1,000m<sup>2</sup>以上の土地、例えば20ページでいうと耕作放棄地がそれに当たると思いますが、今は舗装していないので、雨水は浸透し、川の方に水が流れるのを抑制するような働きがあると思いますが、今回、舗装をするのであれば、特定都市河川制度によると、雨水浸透能力が減る分については、代わりに貯水槽を設置してくださいというような条件があると思いますが、それについての協議はどうなっていますか。この案は、令和7年7月に始まっているので対象外になるのか。それとも、舗装する時には特定都市河川制度に基づいて、貯水槽を求めていくようになるのか教えていただきたいです。

### 事務局

本案件は、特定都市河川の指定がされるより前に協議を進めていた案件になります。舗装などをしてしまうと流出係数が変わりますが、流出係数が大きくなつた分の雨水については、下流に流さないような対策をしています。方法としては、計画内貯留ということで、少し駐車場の地盤を低くし、そこに水を貯めるような計画となっております。水を貯めた排水先にはオリフィスにより排水を抑制し、開発前後によって排水量が変わらないよう計算をしております。

また、本計画については、特定都市河川に指定される前から、県担当者と協議を行っております。制度に基づく内容については協議済みとなっております。

**B 委員**

ありがとうございました。特定都市河川に指定するにあたって地元説明をした時に、私権の制限が絡むため、地元住民からも少し意見がありましたが、この地区計画については、舗装しても、雨水排水を抑制する工夫を考えてくれているということで安心しました。

**会長**

もともと低い土地に貯まっていた水を、開発してからも外には出さない工夫を考えられているということと、真ん中に避難路にも使える道路を整備することで地域住民の利便性が向上するだろうという観点で計画を立てているものと思います。

それでは、ほかにご意見もないようですので、本議案につきましては、本案のとおり答申することにご異議ございませんか。

**委員**

異議なし。

**会長**

ありがとうございます。それでは、議案第3号「今治広域都市計画地区計画の変更について」は、本案のとおり答申することに決定いたしました。

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2回今治市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2時35分 閉会