

令和4年11月22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4年11月22日(火) 午後1時30分～午後2時50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「会長の選出について」  
議案第2号「副会長の選出について」  
議案第3号「今治市市街化調整区域の地区計画の運用方針の見直し  
について」  
議案第4号「今治市立地適正化計画策定検討委員会の設置について」

(出席委員) 名簿順

松村暢彦	村上明弘	渡部浩忠
近藤貞明	叶 貴美	木村文広
谷口芳史	平田秀夫	松田敏彦
中屋正浩	坂井克巳	山本哲司 (河野数豊委員の代理)
西村清子	新延 清	

以上14名

## 午後 1 時 30 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 4 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、都市政策局長の越智でございます。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 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いたします申し上げます。

これより先は、着座にて進めさせていただきます。

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、建設部長の佐伯より招集のご挨拶を申し上げます。

### 建設部長

建設部長の佐伯でございます。よろしくお願いいたします。

まず初めに召集の挨拶をさせていただきます。

委員の皆様におかれましては、日頃から今治市の都市計画行政に関しまして何かとお世話になっておりますこと厚く御礼申し上げます。また、令和 4 年度第 1 回今治市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日の内容でございますが、まず議案第 1, 2 号で会長、副会長を選任いただき、議案第 3 号といたしまして、本市が昨年度から検討を進めております今治市市街化調整区域の地区計画の運用方針の見直しについてご審議賜りたいと存じます。今回の見直しの内容でございますが、現行の運用方針に工場や物流施設の立地が可能となる工業系の地区計画を追加し、さらなる産業振興や地場産業の発展を目指すものでございます。もう一つは、従来からある住居系、商業系の地区計画についてコンパクトプラスネットワークの観点から、地域拠点や主要幹線道路である国道 196 号線沿いなどを中心とした内容に見直したものでございます。本議案は、昨年度コロナ禍により書面開催となりました前回の審議会でご報告申し上げたところでございますが、その後、市民の皆様へのパブリックコメントや説明会等を経て年内公表へ向けた最終案として取りまとめたものでございますので、十分にご審議をお願いする次第でございます。

また、議案第 4 号は、今治市立地適正化計画策定検討委員会の設置についてでございます。本議案は、本市が来年度から着手予定としております立地適正化計画に関する案件でございますが、本計画の策定に際しましては、まちづくりに関する有識者を始め、いろいろな分野

でまちづくりに携わっておられる方々のご意見を頂きながら進めていくことが重要でございます。本市におきましても、来年度早々に専門家や各種団体の代表者等で構成する検討委員会の設置を予定しております。本日はそのご承認を頂きたく、またご意見をいただきたくと存じておりますのでよろしくお願いいたします。

最後になりますが、委員の皆様の忌憚のないご審議をお願いいたしまして、開会の挨拶とさせていただきます。どうぞ皆様、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ことをご報告いたします。

それでは議事に移らせていただきたくと存じます。まず、議案第1号 会長の選出についてでございます。事務局よりご説明申し上げます。

#### 都市政策課長

都市政策課長の田鍋でございます。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は終わりましたが、いかがお諮りいたしましょうか。

#### A委員

はい。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、これまで2期にわたって当審議会の会長をされ、また、他都市の都市計画審議会委員を歴任されているとも聞いております。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局面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持って行っていただきたいと思っております。

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ことでございますが、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がございました。

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。

**松村会長**

ただいま、会長の方に選出を頂戴いたしました松村と申します。

都市計画というものでありますが、「計」というのは「はかる」ということで、将来を見据えたまちづくりが必要ということになります。ただ「はかる」といったときに、これからは建設的な部分が難しい局面になってきております。この先行きが不透明の中、都市計画を進めていくにあたっては、委員の皆様の高い見識と経験をぜひとも頂戴しながら進めていきたいと思っております。どうぞご協力よろしくをお願いいたします。

**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。よろしくをお願いいたします。

**松村会長**

はい。それでは早速ではありますが、これより議事を進めていきたいと思っております。

まず、議事録署名人の指名をさせていただきたいと思います。渡部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したいと思います。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、委員の皆様にご自由に発言いただくために、発言者の氏名については公表しないということとしたいのですがいかがでしょうか。

**委員**

異議なし。

**松村会長**

はい。ありがとうございます。

異議なしというご発声を頂戴しましたので、それでは議事録については発言される方の名前を伏せまして一部公開とさせていただきたいと思います。

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「副会長は第3条第1項各号に掲げ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、弁護士の近藤先生を副会長に推薦したいと思います。

近藤先生は、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、近藤先生に当審議会の副会長をお願いしたいと思います。皆さまいかがでしょうか。

**会長**

ただいま、近藤委員を副会長にとのご推薦がございましたが、いかがでございましょうか。

**委員**

異議なし。

**松村会長**

ただいま異議なしのご発声がございました。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

**松村会長**

ありがとうございます。

それでは、近藤委員が副会長に選出されましたので、こちらの席の方にお移りいただきまして、一言ご就任の挨拶を頂戴したいと思います。

**近藤副会長**

前回に引き続き、副会長を務めさせていただくことになりました。微力ではありますがけれども会長をお支えし、少しでも良いまちづくりのために尽力していきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

**松村会長**

ありがとうございました。

それでは、議案第3号「今治市市街化調整区域の地区計画の運用方針の見直しについて」に移ります。事務局より説明を求めます。

**都市政策課長**

はい。計画内容の説明につきましては、前方のスクリーンをご覧くださいませよう、よろしくお願いいたします。

それでは、議案第3号「今治市市街化調整区域の地区計画の運用方針の見直しについて」ご説明いたします。

まず初めに、地区計画制度や今回の見直しの背景などについて簡単にご説明させていただきます。「地区計画」とは、それぞれの地区の特性に応じて、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」と言われるものです。地区計画では、その地区独自のまちづくりのルールとして、道路や公園、緑地などの地区施設の配置、用途や建ぺい率などの建築物の建て方や街並みのルールなど、きめ細かく定めることができます。また、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の地区及び市街化調整区域内の2つの地区で地区計画を定めております。こちらは、本市において、地区計画を定めている区域の位置図でございます。赤色でお示しする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2つの地区が、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となっております。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。

続きまして、見直しの背景についてご説明いたします。

本市では、昭和48年12月に、今治広域都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分する線引き制度を導入し、市街化調整区域では、開発許可制度等によりスプロール化の防止を図るなど、計画的な市街地整備を推進してまいりました。しかし、近年においては、人口減少や高齢化が急速に進行するなど、郊外部での地域活力の低下が顕著となっております。

す。このような状況から本市では、コミュニティの維持やUJIターンの需要等に対応するため、市街化調整区域においても、開発を抑制すべき区域として一律に位置づけるのではなく、「スプロールの生じるおそれのない計画的で良好な開発」、また「社会情勢の変化への対応といった必要性の高い開発」につきましては、これまでも特例的に許容してまいりました。具体的には、平成16年度に市街化調整区域における開発の緩和策として、自己居住用で一戸建て住宅の建築を可能とする「50戸連担制度（都計法第34条11号）」の導入、また、一定規模以上の区域を対象とする「市街化調整区域の地区計画の運用方針」の策定を行っております。

このうち、本見直しは、「市街化調整区域の地区計画の運用方針」について行うものでございます。また、令和3年3月に改定した「今治市都市計画マスタープラン」におきましても、市街化調整区域の土地利用として、地区計画制度の積極的な活用と適切な運用、新たな産業振興や地場産業等の更なる発展などの視点から、地域の実情に応じた土地利用の検討を進めるとの方針を掲げております。

今回の見直し内容でございますが、主な変更点といたしましては、まず、都市計画マスタープランに基づいた土地利用の誘導策として、現行の運用方針に工場・物流施設の立地が可能となる「工業系」地区計画を追加いたしました。また、現在運用を行っております「住居系」・「商業系」の地区計画につきまして、同じく都市計画マスタープランに掲げる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を取り入れた内容変更を行い、適正で効果的な運用が可能となる制度改定を行うこととしております。

それでは、「今治市市街化調整区域の地区計画」について、具体的な運用方針の内容をご説明いたします。こちらのパワーポイントでは見づらいと思いますので、まずは、お手元の資料2ページをご覧ください。

こちらの表は、「市街化調整区域における地区計画の種類の概要」をお示したものでございますが、赤字で記載している個所が今回修正・追加した個所となっております。一番上の「類型」の覧を見ていただきますと、住居系・商業系につきましては現行の運用方針を見直したものの、一番右側の工業系の地区計画につきましては今回新たに追加したものとなっております。

それでは、それぞれの内容について、前方のスクリーンでご説明いたします。

まず初めに、住居系の地区計画についてご説明いたします。こちらは、運用方針の内容を示したものでございます。住居系の地区計画は、「地域拠点I型」と「優良田園住宅型」の2類型としております。なお、「優良田園住宅型」につきましては、今回変更ございませんので、内容等の説明は割愛させていただきます。

それでは、「地域拠点I型」についてご説明いたします。こちらは、主な方針を取りまとめたものでございます。まず、対象地区でございますが、1つ目は適正で効果的な運用を図るため、対象エリアを明確にしたもので、支所及びJR駅など、8つの地域拠点から徒歩圏内である半径1km以内の区域、2つ目は市街化区域に隣接するエリアとして、市街化区域から500mを基準として今治市が定める区域、かつ50戸以上が連担する区域としております。ただし、これら両方の区域とも、国道196号のうち4車線区間に面した区域を除くことといたしました。また、1街区の面積を1.0ha以上としておりますが、近隣に市街化区域のない朝

倉・玉川支所周辺区域につきましては、より効果的な運用が図れるよう 0.5ha 以上に緩和をしております。

こちらは、今治市都市計画総括図に「地域拠点Ⅰ型」の対象エリアを緑色で示したものでございます。朝倉・玉川・大西・波方の4つの支所と波止浜駅・富田駅・桜井駅の3つのJR駅に清水公民館を含めた8つの地域拠点、また、市街化区域から概ね500mの範囲で50戸以上が連担する区域を「地域拠点Ⅰ型」の対象区域といたしました。

ここで、お手持ちの資料3ページをご覧ください。緑色の線で住居系の地区計画区域を示しておりますが、そのうち玉川・波方支所周辺区域につきましては、半径1kmの円を破線で、対象区域を実線で示しております。この2つの地区でございますが、半径1km圏内に都市計画区域外のエリアを含んでおりますので、その面積分を確保するため、主要道路に沿って円を平行移動させたものとなっております。この2つの地区のみ特殊な区域設定としておりますので、ご説明させていただきました。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

続きまして接続先道路ですが、5.0m以上のアクセス道路が整備されていることが条件となっております。ただし、周囲の状況等を勘案し支障がないと認められる場合は、開発基準に準じて4.0m以上とすることができるとしております。次に、用途の制限ですが、現行の運用方針と同じく第一種低層住居専用地域の範囲内といたしました。なお、今回の見直しでは、従来から許容していた専用住宅に加え、新たに兼用住宅及び共同住宅の建築が可能となっております。また、容積率・建ぺい率は、本市、市街化区域の第一種低層住居専用地域で用いられている100%、50%を採用し、敷地の最低限度は、市街化調整区域内でゆとりある生活が営めるよう200㎡（約60坪）以上といたしました。以上が、「住居系」地区計画の運用方針の概要でございます。

続きまして、「商業系」の地区計画についてご説明いたします。こちらは、運用方針の内容を示したものでございます。商業系の地区計画は、「地域拠点Ⅱ型」と「幹線道路沿道型」の2類型としております。

まず、「地域拠点Ⅱ型」についてご説明いたします。こちらは、主な方針を取りまとめたものでございます。なお、「地域拠点Ⅱ型」の地区計画は、今回の見直しにより新たに追加したのものとなっております。対象地区でございますが、住居系の「地域拠点Ⅰ型」でご説明いたしました支所及びJR駅など8つの地域拠点において、高齢者の徒歩圏内とされている半径500m以内の範囲といたしました。また、1街区の面積は、現行の「商業系地区計画」において緩和基準で採用してございました0.5ha以上としております。こちらは、都市計画総括図に「地域拠点Ⅱ型」の対象エリアを赤色で示したものでございます。支所やJR駅など、8つの地域拠点から半径500m以内の範囲を「地域拠点Ⅱ型」の対象区域といたしました。

続きまして、接続先道路ですが、9.0m以上のアクセス道路が整備されていることが条件となっております。ただし、区域面積が1.0ha未満の場合で、環境の保全上、災害防止及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、開発基準に準じて4.0m以上とすることができるとしております。次に、用途の制限ですが、第2種中高層住居専用地域の範囲内といたしました。これは、店舗等の床面積を1500㎡まで許容するものであり、拠点周辺にお住い

の方々が利用する中規模程度の商店やドラッグストアなどを想定したものとなっております。その他、容積率を200%、建ぺい率を60%、敷地の最低限度を200㎡といたしました。

続きまして、「幹線道路沿道型」についてご説明いたします。こちらは、主な方針について取りまとめたものでございます。「幹線道路沿道型」は現行の運用方針について、より効果的な運用を図るため、対象地区を明確にしたものとなっております。対象地区でございますが、1つ目は、国道196号に面した区域のうち、大西町堺付近から頓田川付近までの区間、2つ目は、都市計画道路鳥生大浜八町線に面した区域のうち、国道196号から都市計画道路丸田辻堂線までの区間といたしました。ただし、これら両方の区域とも道路端から100m以内の範囲としております。これは幅広い運用を可能とするため、現行の運用方針で定めている道路端から50m以内の範囲を100mまで拡大したものでございます。また、1街区の面積は「地域拠点Ⅱ型」と同じく0.5ha以上といたしました。

こちらは、都市計画総括図に「幹線道路沿道型」の対象エリアを赤色で示したものでございます。国道196号の大西町堺付近から頓田川付近までの区間、及び都市計画道路鳥生大浜八町線の国道196号から都市計画道路丸田辻堂線までの区間を「幹線道路沿道型」の対象区域といたしました。次に、用途の制限ですが、現行の運用方針を採用し第1種住居地域の範囲内としております。これは、店舗等の床面積を3000㎡まで許容するもので、比較的大規模な広域集客の見込める店舗等が建築可能となっております。そのほか、容積率・建ぺい率につきましては、「地域拠点Ⅱ型」と同じく200%、60%といたしました。以上が、「商業系」地区計画の運用方針でございます。

続きまして、「工業系」の地区計画についてご説明いたします。「工業系」の地区計画は、今回新たに追加するもので、広域交通の利便性を活かした産業振興や地場産業の更なる発展などを担うものと考えており、「流通拠点型」と「既存工業地隣接型」の2類型といたしました。

まず、「流通拠点型」についてご説明いたします。こちらは、「流通拠点型」の主な方針を取りまとめたものでございます。対象地区でございますが、1つ目は、高速道路の4つのインターチェンジ及び富田新港を含めた5つの流通拠点から半径2km以内に位置する区域といたしました。ただし、商業系「幹線道路沿道型」の区域を除くこととしております。2つ目は、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以内の範囲といたしました。また、1街区の面積は2.0ha以上としております。

こちらは、都市計画総括図に「流通拠点型」の対象エリアを青色で示したものでございます。今治北インターチェンジ、今治インターチェンジ、今治朝倉インターチェンジ（仮称）、今治湯ノ浦インターチェンジの4つのインターチェンジに、富田新港を加えた5つの流通拠点から半径2km以内に位置する区域、また、国道196号の頓田川付近から西条市堺までの区間を「流通拠点型」の対象区域といたしました。

次に、接続先道路ですが、開発基準を準用し9.0m以上のアクセス道路が整備されていることを条件としております。また、許可する用途といたしましては、工場、物流施設、研究開発施設及びそれらに付属する事務所や食堂、寮などが建築可能となっております。ただし、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるものを除くものといたしました。そのほか、

容積率・建ぺい率は、本市、市街化区域の工業系用途で用いられている 200%、60%を採用し、建築物の壁面後退を道路境界や隣地境界から 2m 以上としております。

続きまして、「既存工業地隣接型」についてご説明いたします。こちらは、主な方針について取りまとめたものでございます。対象地区でございますが、既存の工場敷地に隣接する区域、かつ既存工場を含む区域としており、市街化調整区域全域が対象となっております。また、1 街区の面積は、幅広い活用が可能となるよう 0.3ha 以上としております。そのほか、接続先道路や用途の制限、容積率・建ぺい率等は「流通拠点型」の地区計画と同じ基準としておりますが、このうち接続先道路につきましては、区域面積が 1.0ha 未満の場合で、環境の保全上、災害防止及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、開発基準に準じて 4.0m 以上とすることができるといたしました。以上が、「市街化調整区域における地区計画の種類の概要」でございます。

続きまして、地区計画の区域設定を行う際に重要となります「地区計画を定められない区域」についてご説明いたします。お手元の資料 4 ページにも掲載しておりますのでご覧ください。「地区計画を定められない区域」として、14 の区域を定めております。これは、地区計画を立案する際に事前に確認していただく必要がある区域となっております。

それでは、主な内容について、前方のスクリーンでご説明いたします。今回の見直しでは、現行の運用方針でも定めております(1)の農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」、また(4)の農地法による「農地転用が許可されないと見込まれる農用地」などに加え、(7)に「土地基盤整備事業完了後 8 年を経過していない農地（いわゆる受益地）が含まれる区域」を追加しております。また、(11)の「災害リスクの高い区域」に「③土砂災害特別警戒区域」、「④土砂災害警戒区域」、「⑤浸水想定区域のうち浸水深が 3m 以上の区域」、「⑥家屋倒壊等氾濫想定区域」を追加いたしました。これは、近年各地で大きな被害をもたらしている土砂災害や浸水による自然災害などに対応したもので、「安全・安心なまちづくり」につながるものとなっております。なお、「災害リスクの高い区域」うち、④⑤⑥の 3 つの区域につきましては、災害防止のための具体的な措置を講ずる場合はこの限りでないとしております。

続きまして、住民周知結果についてご説明いたします。まず、愛媛県宅地建物取引業協会今治地区連絡協議会の会員を対象に、令和 4 年 8 月 30 日の午後 1 時 30 分から今治市民会館 2 階会議室において説明会を開催し、34 名のご参加をいただきました。なお、本計画に関しましてのご意見等はございませんでした。

次に、広く市民の意見を求めるために、令和 4 年 9 月 5 日から 9 月 20 日までの 16 日間、事前に広報、コミュニティ FM、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。

こちらが、一つ目の意見でございます。「平成 16 年に新居浜市や西条市で線引きの廃止を行っているが、本市の人口減少や公立小学校等の大幅な廃校といった状況を踏まえ、市街化調整区域（線引き）を廃止すべきである」とのご意見をいただきました。市の考えといたしましては、「線引き廃止によって開発行為が現在の市街化調整区域に拡散する可能性、また、そのことがもたらす既成市街地における空き家・空き地の増加、さらには、道路や下水道等のインフラの整備・維持管理などを考慮すると、持続可能なまちづくりを実現するためには、

線引きによる一定の土地利用の誘導が必要です。」また、「市街化調整区域の地区計画は、調整区域を開発の抑制すべき区域として一律に位置づけするのではなく、一定規模の区域において、スプロールの生じる恐れのない計画的で良好な開発行為、社会情勢の変化への対応といった必要性の高い開発行為を可能とするものです。」との回答をいたしました。

こちらが、二つ目の意見でございます。「必要に応じて市街化区域の拡大を行うことで、住宅建築や土地売買の手続きを容易にし、若い世代の人口増加によって玉川地域の活性化につなげてほしい」とのご意見をいただきました。市の考えといたしましては、「区域区分は概ね10年に1度見直しを行っていますが、近年の人口減少等を踏まえると市街化調整区域を市街化区域に編入することは難しい状況です。」また、「玉川地域を含めた市街化調整区域や都市計画区域外では、優良農地の保全を優先し、農業生産基盤の整備、企業等の農業参入を促進するなど、第1次産業の振興に取り組んでいます。」とし、「市街化調整区域の地区計画は、市街化調整区域の環境水準を確保しながら、地域コミュニティの活性化や生活の利便性を図るものです。」との回答をいたしました。

なお、両者の意見共に今回の運用方針の内容に関する直接のご意見ではなかったため、パブリックコメントにより運用方針の修正はしておりません。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のち、愛媛県との協議を経て、年内に告示・公表を行う予定でございます。

以上で、議案第3号「今治市市街化調整区域の地区計画の運用方針の見直しについて」ご説明を終わらせていただきます。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

#### **松村会長**

はい。ありがとうございます。

それでは、ただいまご説明いただいた議案について、ご意見等ございませんでしょうか。

通常、高度成長期であるならば、インターチェンジなどができると、そこを市街化調整区域から市街化区域に編入させ、そこに準工業地域といった用途を貼り付けて、それで良好な環境を作っていくということを総合的に図っていくということが一般的だと私自身学生時代習ってきましたが、なかなかそういう時代ではなくなってきました。先ほどの説明でもありましたが、コンパクトプラスネットワークと人口減少ということもあって、市街化区域に編入というのがなかなか認められづらいという時代背景もあります。

その中で、この良好な開発行為を推進していくためには、市街化調整区域のところで基準を定め、それを守るような開発行為を進めていくことで総合的に今治の経済の発展を目指していくというような趣旨かなという風に理解をしております。地図を見ると、あくまで一定の基準を満たした開発行為を認めるということになっています。良好な利用者に来ていただいてというか、UJIターン等によって今治で農業をしたいとか働きたいという方に対して、一定の配慮というようなことを考えている苦肉の策かなという風に説明を聞きながら感じました。

いかがでしょうか。

#### C委員

地域拠点の考え方についてお尋ねしたいのですが、支所とその他の地域拠点ということで、支所は拠点となり得る施設だと思います。その他の地域拠点として今治駅を除く JR 駅それから清水公民館を入れてらっしゃるが、公民館で選ばれているのはここだけだと思います。なぜ清水公民館を選ばれたのか理由をお聞きしてよろしいでしょうか。

#### 都市政策課長

特にこの清水公民館周辺部においては、現在も小学校や認定こども園、JA、病院等がすでにコンパクトにまとまって立地しているというような状況でございますので、清水公民館につきましては地域拠点として位置づけさせていただいて、今後も地域の拠点として守っていくという趣旨でございます。

#### 松村会長

大変重要なご指摘かなと思います。私は公共交通も支援させていただいているのですが、それを考えたときに玉川や朝倉といったところは重要なポイントになっています。ここに路線バスの末端部が来て、そこから先は市が運営するような形で今考えておりますので、そういう意味では支所のところに拠点がないとわざわざ今治の街中まで出ていかなければならない状況が生じるというようなことですので、この支所の周辺に日用品を買えるところが立地すると周辺の方々やその奥の方々の利便性も確保できるのではないかと考えています。

#### D委員

見直しの背景において「社会情勢の変化への対応といった必要性の高い開発行為」という記述があるが、「必要性の高い」の基準を具体的に考えておられるのか、答えられる範囲で構わないので教えていただけたらと思います。

#### 都市政策課長

基準は特に定めていません。「社会情勢の変化への対応」というのは、今年と来年とでもその基準は変わってくると思います。その都度、民間事業者から提案があった開発行為の内容を確認させていただいた上で判断していこうと考えています。今回、市街化調整区域の地区計画の運用方針の見直しによって、民間の活力をより広い範囲で活用させていただきたいと考えておりますが、優良な開発に限って認めていこうというような趣旨でございます。

#### D委員

その開発地域が、他と違うというようなこれという基準がないと選定できないのではないですか。そこはそれなりの基準というか、それは感性かもわかりませんが、そういったものを大雑把でもいいのでこれから持つか、今後やられるのか、いずれにしても何かしらの基準を持っていないと比べることができない。どの地域を選定するのかの基準をお示しできたらと思うのですが。

#### 都市政策課長

地域の選定につきましては、今回色付け、また円を描かせていただいている区域が開発のできる区域としてお示しさせていただいております。その内容等につきましては基準というものは設けていない状況でして、今後必要があれば定めさせていただきたいと思っております。

#### D委員

細かい基準がなくとも、どういう目標を持ってこの地域は対象とするけれどもこの地域はしないというものがないと、なぜこの地域は上がってくるのにこの地域は上がってこないのかというそういう数値とか基準とかを持っていないと比べられないと思うのですが、そこはいいのでしょうか。

#### 事務局

対象地区ですが、資料の3ページに載せているところが基本的には対象エリアとしております。先ほど説明させていただきましたが、住居系では地域拠点として8か所の地区を設けていますが、その拠点から1km範囲内、商業系の幹線道路沿道型は、国道196号線沿いのうち、大西町境から頓田川付近までというようなエリア設定をさせていただいております。幹線道路沿道や、地域拠点周辺といったようなところで、少し大きな意味かもしれませんが、エリアの選定をさせていただいております。

#### D委員

選定という項目はあるということですね。

#### 事務局

そうです。地区計画の運用方針ごとにエリアの選定をさせていただいております。

#### 松村会長

はい。ありがとうございます。他、いかがでしょうか。

#### E委員

3ページですが、基本的には優先される順位をお聞きしたいんですけど、いろいろな拠点から半径2km、半径1km、半径500mとかいうところで、工業系がインターチェンジから半径2kmということなんですけど、住居系、商業系、工業系がかぶっている範囲がありますよね。そこは住居系とか商業系があるところに工業系が来ても問題ないという認識なのか、それともそこはダメですよと言われるのか、そうすると、この円の表記だとちょっと違和感があります。基本的には真ん中（商業系）から拾っていくんですけど、住宅団地ができた隣に工業施設ができるというのがいいのかどうかが気になっていて、そこは分けたほうがいいのか、と個人的に思ったところではあります。住居系には工業系が入ってはダメと言

うのか、この円がかぶっているので市としては容認する、あとは工業施設の方が住民説明会をして了解が取れば立地が可能な制度なのかをお伺いしたいのですが。

**都市政策課長**

工業系の地区計画に関しましては、地区計画の種類の概要についての2ページの表をご覧くださいただけたらと思います。流通拠点型の対象地区の条件にあるのですが、インターチェンジおよび富田新港付近の交差点から2km以内に立地する区域、ただし、幹線道路沿道型の区域を除くという形で幹線道路沿いの商業系エリアについては工業系の地区計画の範囲からは除外させていただいております。おっしゃられたように住居系にはかぶる部分が出てくるのですが、工業系の地区計画を設定する際には、地元の説明会も都市計画決定の手続きにございますので、その中でご審議いただき、周辺住民の反対意見等が出れば難しいような形になります。都市計画決定の手続きをもって、賛成、反対を決めさせていただきたいというふうに思っております。

**松村会長**

そのあたりの事前の指導を事務局にお願いしたいと思います。

このような開発事業者がいたときに、住居系のところに工業施設を立地するというのはなかなか同意は得にくいと思いますので、運用のところでは先にかぶってないところで立地していただくような形に誘導するのか、いろいろな形があるのかなと思います。そのあたりはぜひお願いしたいです。

**都市政策課長**

運用におきまして、工業系につきましては、極力住居系にかぶらないところに誘導するように指導させていただきたいと思います。

**松村会長**

そのあたりの運用をしっかりといただき、信用を得られないとか、そこに工業系が立地してしまったために、他の住居系や商業系であったりとかが立地できないということもありますので、そのあたりは指導していただきたいです。

他、どうでしょうか。

他にご意見もないようですので、本議案につきましては、原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。

**松村会長**

ありがとうございます。それでは、議案第3号「今治市市街化調整区域の地区計画の運用方針」の見直しについては、原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4号「今治市立地適正化計画策定検討委員会の設置について」に移ります。事務局より説明を求めます。

#### 都市政策課長

はい。引き続き、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、議案第4号「今治市立地適正化計画策定検討委員会の設置について」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、簡単にご説明させていただきます。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いたしまして、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・福祉施設、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が公共交通により、これらの生活利便施設等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っております。

国では、こうしたまちづくりの課題を背景として、行政と民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、平成26年8月に「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医療・福祉・子育て支援・商業等の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。

立地適正化計画の主な変遷でございますが、平成26年8月に「立地適正化計画制度」が創設されたのち、令和2年9月には、頻発、激甚化する自然災害等に対応するため、「防災指針」の作成が位置づけられました。これは、立地適正化計画に「防災まちづくり」の考え方を取り入れることによって、安全・安心なまちづくりを推進していこうとするものでございます。また、令和3年10月には、都市再生特別措置法施行令の一部改定により、居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外することとなっております。

現在国では、令和3年度から7年度までの第5次社会資本重点計画、重点目標3の「持続可能で暮らしやすい地域社会の実現」において、令和6年度末までに立地適正化計画を600の都市で策定・公表することを目標としています。こちらは、令和4年4月1日現在の資料でございますが、本市を含んだ626の都市で計画の策定について取り組みもしくは取り組む予定としており、このうち448の都市が策定・公表済みとなっております。なお県内では、こちらに示す9市1町がすでに公表済みとなっており、本市におきましても令和5年度から計画策定に着手する予定でございます。

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、法律では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。それでは、それぞれの区域につきまして簡単にご説明いたします。

まずは、先ほどのイメージ図において、緑色で示しておりました「立地適正化計画区域」でございますが、本市では「今治広域都市計画区域」と「菊間都市計画区域」が対象区域となっております。次に、居住誘導区域でございますが、「人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、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べき区域」となっており、「今治広域都市計画区域」では市街化区域内、「菊間都市計画区域」では用途地域内に指定することとなっております。次に、都市機能誘導区域でございますが、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能、いわゆる生活利便施設を中心拠点や生活拠点に誘導・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を図る区域となっており、先ほどご説明いたしました居住誘導区域内に指定することとなっております。次に、誘導施設でございますが、誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき「都市機能増進施設」のことを言います。なお、「都市機能増進施設」には、医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育施設、商業施設、行政施設などがございます。また、誘導施設は、まちの魅力づくりや居住者の利便性等の観点から検討し、「現在不足している施設」や「今後とも維持が求められる施設」などを対象に、それぞれの都市機能誘導区域内に設定することとなっております。次に、防災指針でございますが、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる「都市防災」に関する機能の確保を図るための指針であり、まちづくりと防災施策との連携強化など、安全・安心なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じるための施策となるものでございます。

続きまして、立地適正化計画策定検討委員会の設置についてご説明いたします。立地適正化計画の策定に際しましては、都市計画運用指針において、「多様な関係者による議論を経て、作成・実施されることが望ましい」とされています。また、その方法といたしましては、都市再生特別措置法に基づく市町村都市再生協議会や既存の法定協議会、任意の協議会など、いわゆる今回設置予定の検討委員会などを活用することとなっております。また、検討委員会の設置につきましては、お手元の資料9ページに示しております今治市都市計画審議会条例第7条において、「審議会に必要な応じて委員会を置くことができる」としてあります。また、同条例第7条第9項では、「委員会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める」こととなっておりますので、お手元の資料7ページの右側に示しております「今治市立地適正化計画策定検討委員会運営要領」を定め、検討委員会を設置していきたいと考えております。

委員の選任でございますが、同条第3項に、「委員会は、会長が指名する都市計画審議会委員又は都市計画審議会委員以外の臨時委員15人以内をもって組織する」となっております。なお、今回設置予定の「今治市立地適正化計画策定検討委員会」につきましては、市にご一任いただき、市長が委嘱する臨時委員として、まちづくり及びまちづくりに関連する分野で専門的知識を有する者、また、まちづくりに関する活動実績のある団体の代表者などで組織したいと考えております。具体的には、大学等の教育関係機関を代表する有識者、法律・経済・環境衛生等の有識者、土地・建物に関する関係団体、商工業の関係団体、医療・福祉・子育て支援等の関係団体、農業に関する関係団体、各種まちづくり・防災に関する団体、関係行政機関の各代表者、一般の公募委員などを予定しております。

「今治市立地適正化計画策定検討委員会運営要領(案)」をお手元の資料7ページの右側に掲載しておりますので、ご確認をお願いいたします。それでは、「運営要領(案)」の内容につきまして、「設置目的」および「検討事項」についてご説明いたします。「設置目的」でございますが、第2条に「委員会は、都市再生特別措置法第81条第1項の規定に基づく、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画(以下「立地適正化計画」という。)の策定に関し、検討を深めることを目的として設置する。」としております。また、「検討事項」でございますが、第3条に「委員会の検討事項は以下のとおりとする。1 立地適正化計画の区域に関する事。2 立地の適正に関する基本的な方針に関する事。3 その他、立地適正化計画の策定に当たり、検討が必要な事項に関する事。」としております。なお、検討委員会の庶務でございますが、第6条に「委員会の庶務は、都市政策課において処理する。」とさせていただきます。

最後に、今後の予定でございますが、こちらは、立地適正化計画の概ねの進め方をまとめたものでございます。本日、当審議会で今治市立地適正化計画策定検討委員会の設置・運営等についてご審議いただいた後、令和5年度当初に検討委員会を設置する予定としております。なお、今治市立地適正化計画は、国の補助事業であるコンパクトシティ形成支援事業、これは補助率が1/2でございますが、この補助事業を活用しながら令和5年度より着手予定としております。こちらは、令和6年度の概ねの予定でございます。パブリックコメント等で住民意見を反映させた計画案について、当審議会でご審議いただいた後、令和6年度末(令和7年3月)に公表・告示を行う予定としております。なお、策定途中におきましても、要所ごとに当審議会でご報告させていただく予定としておりますので、その際にはよろしくご願ひいたします。

以上で、議案第4号「今治市立地適正化計画策定検討委員会の設置について」のご説明を終わらせていただきます。

ご審議の程、よろしくご願ひいたします。

#### 松村会長

はい。ありがとうございます。それでは、今の事務局の説明に関して何がご質問、ご意見等ございませんでしょうか。

お手持ちの資料やパワーポイントをご覧いただければ分かりますように、基本的には市街化区域の内側に居住誘導区域を設けて、さらにその内側に都市機能誘導区域を設けるというのが普通のパターンです。そういう意味では松山市もこういった形で設定をしています。ただ、先ほどご検討いただいたような形で、地区計画により玉川、朝倉といった支所周辺に商業集積や住居集積を作っていくようにしています。これは市街化調整区域に相当するので、それらの書きぶりをどうするのかというのは悩みどころかとは思いますが、そのあたりは少し相談していただきまして進めていけたらよいのではと思います。全国的には立地適正化計画の策定が進んでいるようですので、今治の将来に合ったような形での計画づくりを進めていただければと思います。がんばってください。

**都市政策課長**

ご指摘を踏まえまして、策定を進めていけたらと思います。ありがとうございます。

**松村会長**

他、どうでしょうか。

**D委員**

資料6 ページの立地適正化計画の説明では、コンパクトプラスネットワークのネットワークは道路という言葉でしか説明できないと思いますが、これはハードだけでなくソフトというかITというものを踏まえたという概念をちょっと表していただいたほうが、土地だけの話になってしまいそうな気がしてハードアンドソフトネットワークというイメージの表し方をしていただきたい。立地適正化計画ですのでハードなのでしょうけどソフトはいつもこういったものからは落ちてしまいそうな気がします。そこは工夫がいるのではと思いますが、いかがでしょうか。

**都市政策課長**

立地適正化計画の策定に対しては、ソフトの側面も踏まえて対応させていただきたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

**松村会長**

ネットワークというのは公共交通のネットワークを維持形成するというのが通常のパターンです。ご指摘いただきましたようにそういったものも含めたネットワークもぜひ進めていただけたらと思います。先進的なところも取り入れた代替策、住民の方々の生活を支えるインフラとしてサイバー的なものも含めてそれによって代替するという考え方もあるんじゃないかと思いますし、それから漏れるような方々のことも十分考えていただいて、公共交通についてもぜひ盛り込んでいただければと思います。

他、いかがでしょうか。

**E委員**

今回、立地適正化計画を始められるということで、私も仕事上出向していた時に携わったことがあります。基本的には用途地域に誘導するのですが、それ以外のところをどうするかといったご意見が地域の方からありました。用途地域以外には住んではいけないのか、そちらに移らなければいけないのか、ということをかかり地域の方は言われますので、立地適正化計画だけをやるのではなくて、地区計画でも問題をフォローしていき、そういったところには住んでください、その中でもこういった箇所が住居専用だとか居住誘導だとかというところを出されると説明もしやすくなると思います。いろいろな事例を見ていただいて、愛媛県内でも立地適正化計画は作られていると思いますし、その差を埋められるような説明をしてあげれば良いと思いますのでよろしくお願いいたします。

**都市政策課長**

ありがとうございます。今回、市街化調整区域の地区計画の運用方針の改定をさせていただきますが、立地適正化計画を策定していく段階においても、場合によっては市街化調整区域の地区計画の見直しを行う必要が出てくるかもしれません。その際には、一緒に検討してまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

**E 委員**

がんばってください。

**松村会長**

暮らし方の多様性を担保するというのが立地適正化計画の本来の趣旨ですので、都市的な生活ができる場所も残さなければいけないし、田園的な生活ができる場所も残していくといったところが今まで曖昧だったので、何となく都市的な感じになりつつありました。そのかわり田園の良さが失われていくというようなものばかりになってしまったというのが反省点だったと思いますので、一定の規約を作ることで、自分たちの地区の暮らし方がどんなものなのかということを現実的に捉える機会と考えていただければと思います。ぜひ中屋委員のおっしゃられたとおりで進めていただければ、今治の都市計画にとってプラスの方向になるのではないかと思います。

他、いかがでしょうか。

他にご意見もないようですので、本議案につきましては、今治市立地適正化計画策定検討委員会運営要領により、検討委員会の設置について承認することにご異議ございませんか。

**委員**

異議なし。

**松村会長**

ありがとうございます。それでは、議案第4号「今治市立地適正化計画策定検討委員会」の設置については承認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4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2時50分 閉会