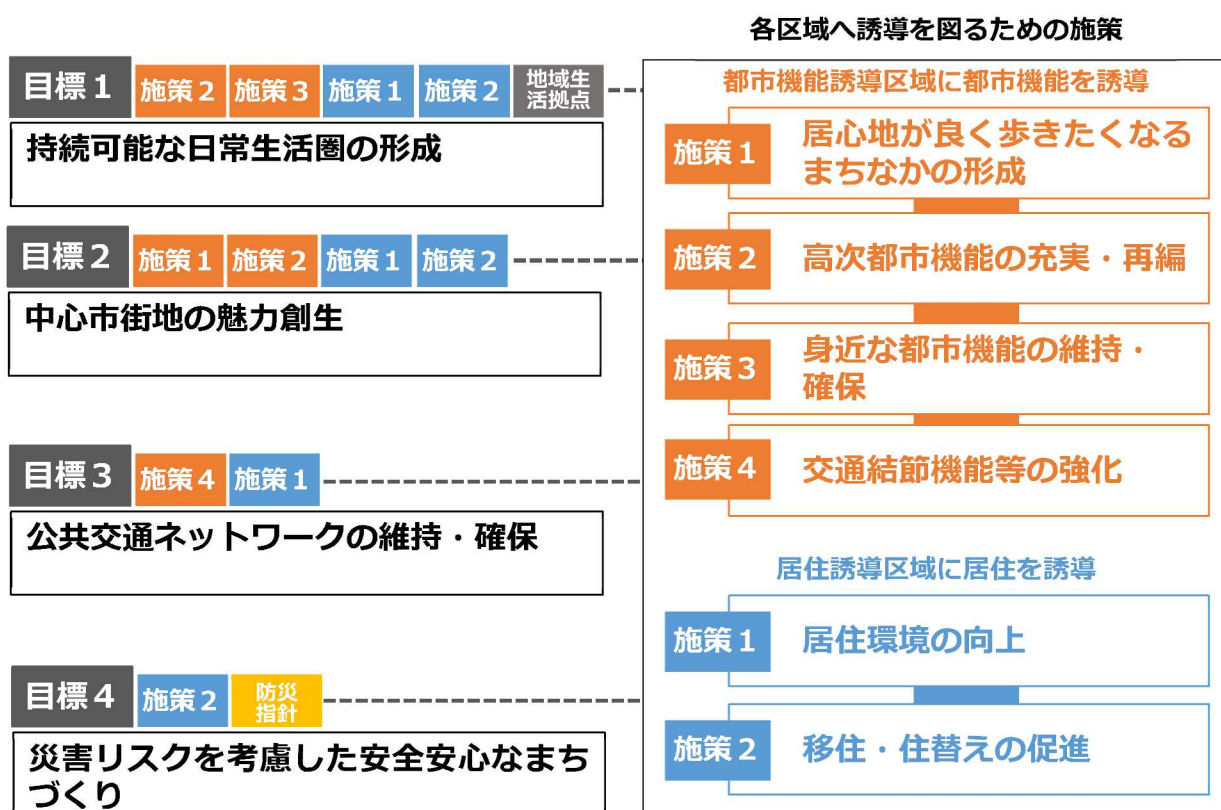


第6章 誘導施策に関する事項

1. 基本的な考え方

誘導施策については、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」を設定します。なお、防災・減災に関する施策は、「第7章 防災指針」において記載します。

また、市域が広く、人口が地域的に偏在しているという本市の特性を勘案し、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に取り組めます。



■ まちづくりの目標と誘導施策

2. 都市機能誘導区域に都市機能の誘導を図るための施策

施策1 居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成

人口減少や少子高齢化が進み、地域活力の低下が懸念される中、都市の魅力を向上させ、まちなかににぎわいを創出することが求められています。

そのため、人々が集い・憩い多様な活動を繰り広げられる場として、車中心から人中心に空間を再構築します。まちなかの公共空間等を活用し、関係団体等と連携したウォークブルな空間として再整備を進めます。

■ 主な取組（居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成）

番号	取組名称	取組の概要	関連する計画等
1-1	中心市街地における公共空間の再整備	まちなかを「車中心」から「人中心」の空間へと転換を図るため、公共空間の再整備を行う。	今治市中心市街地まちづくり構想、今治市中心市街地グランドデザイン
1-2	シビックゾーン ^(注) の再整備	老朽化が進行するシビックゾーン内の公共施設の再編・再配置により、行政施設の集約・複合化とあわせて、施設跡地の活用を行う。	今治市中心市街地まちづくり構想、今治市中心市街地グランドデザイン
1-3	賑わいの創出に寄与するエリアマネジメントの支援	公共空間の有効活用により、賑わいの創出や市内外の様々な人の交流促進に資する市民等が主体となる取組の支援を検討する。	今治市中心市街地グランドデザイン
1-4	エリアプラットフォームの構築	行政をはじめ、まちづくりに関心のある地域組織、企業、団体が、将来像を共有し、協議・調整・連携を進めていくエリアプラットフォームの構築を推進する。	今治市中心市街地グランドデザイン

注：シビックゾーンは、国道317号・県道38号線・市道今治駅天保山線（ケヤキの並木みち）等に囲まれた官公庁施設が集積するエリア



■ 中心市街地の将来イメージ

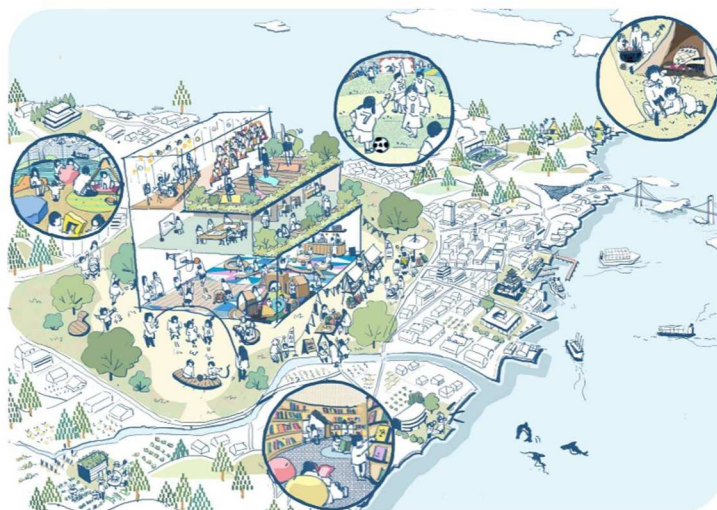
出典：今治市中心市街地グランドデザイン

施策2 高次都市機能の充実・再編

公共交通の利便性が高い中心市街地や、その機能を補完する今治新都市において、広い範囲を対象とする高次都市機能の整備を行うことで、多くの市民の利便性の向上や効率的なサービスの提供を可能とし、市全域の都市活力や市民の暮らしの質の向上を図ります。

■ 主な取組（高次都市機能の充実・再編）

番号	取組名称	取組の概要	関連する計画等
2-1	（仮称）今治版ネウボラ拠点施設の整備	子育て世帯の複雑多岐にわたる問題に一元的かつ総合的にアプローチする体制を強化し、妊娠期から子どもがいるすべての家庭の相談、情報発信、手続き等に係る子育て支援の取組の充実を図るため、市内中心部に点在する子育て支援施設を集約化し、今治版ネウボラの中核を担う拠点施設の整備を行う。また、市内各所の子育て支援施設の整備を行うなど、市域全体での子育て世代に寄り添った環境の充実を図る。	（仮称）今治版ネウボラ拠点施設整備基本計画
2-2	複合庁舎の整備検討	老朽化が進行する国・県・市の官公庁施設について、持続可能な地域社会の実現に資する公共施設の再整備・機能更新について検討を行う。	今治市中心市街地グランドデザイン
2-3	県立今治病院の移転	今治圏域における中核病院として、政策的医療を中心に地域医療を担っている県立今治病院について、今治新都市第2地区を移転候補地として整備を促進し、地域医療体制の強化を図る。	愛媛県立今治病院老朽化対策基本計画
2-4	河野美術館の再整備	開館以来56年が経過し、耐震性を有していない河野美術館の再配置を検討し、本市の文化芸術の振興・発信・体験・交流の拠点としての機能を維持する。	今治市中心市街地グランドデザイン
2-5	MICE施設の整備検討	海事・教育・観光のハブとなる複合機能型MICE施設の整備について検討を行う。	今治海事都市発展ビジョン（案）



■（仮称）今治版ネウボラ拠点施設の整備イメージ

出典：（仮称）今治版ネウボラ拠点施設整備基本計画

施策3 身近な都市機能の維持・確保

人口減少・少子高齢化の更なる進行や限られた財源の中で、今後も都市機能を維持・確保していくため、計画的な維持更新や再配置による施設総量の適正化を図ります。

今後、整備又は更新する誘導施設については、施設跡地等の公的不動産を活用するほか、民間事業者等との連携により、都市機能誘導区域内への立地を誘導します。

■ 主な取組（身近な都市機能の維持・確保）

番号	取組名称	取組の概要	関連する計画等
3-1	市立保育所・認定こども園の再編	将来にわたり安定した教育・保育を提供するため、民間事業者への定員移管や施設の統合による再編成の検討を行う。	今治市こども計画、今治市立保育所・認定こども園の再編成への取組方針
3-2	図書館の機能充実	図書館の機能充実を図るとともに、図書館とその周辺の公園等公有地を一体的に活用するなど、図書館に人が集い学ぶ「育ちのサテライト」を目指し、地域のにぎわいを創出する。	—
3-3	公的不動産の有効活用	既存公共施設の利用需要の変化を踏まえた多機能化・複合化、公有地の有効活用等による、地域に必要な都市機能の誘導を検討する。	—
3-4	誘導施設の本整備に対する支援	産科・小児科を有する医療機関の維持・確保や、高齢者が暮らしやすい住まいの提供等に対する支援を検討する。	—



整備前 ←



整備後 ←

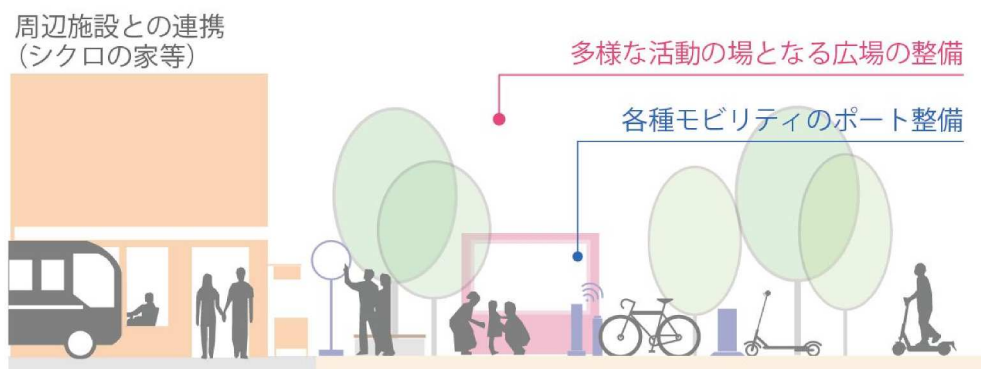
■ 図書館の機能充実の事例（中央図書館前の公有地の有効活用）

施策4 交通結節機能等の強化

鉄道の駅前やバスの停留所、地域住民の利用頻度が高い場所の周辺等に、シェアリング型の移動サービスを含めた様々な交通モードの接続・乗り換え拠点（モビリティハブ）を整備することで、地域住民の利便性の向上を図ります。

■ 主な取組（交通結節機能等の強化）

番号	取組名称	取組の概要	関連する計画等
4-1	モビリティハブの形成	今治駅周辺について、サイクリングターミナル等と連携しながら、バス、自転車、新モビリティなど様々な交通モードの乗換拠点として再編を行う。	今治市中心市街地グランドデザイン
4-2	シェアリング型モビリティの導入	生活拠点等における日常生活の利便性向上等を図るため、地域の多様なニーズに対応したシェアリング型モビリティの導入について検討する。	—
4-3	交通結節機能の強化	鉄道駅や主要なバス停の利便性の向上に資する環境整備を検討する。	—
4-4	多様な利用者が共存する道路空間の形成	道路空間の再配分等による自転車通行空間、歩行空間の形成を図るとともに、ユニバーサルデザイン、無電柱化、通学路の整備を推進する。	今治市自転車活用推進計画 愛媛県無電柱化推進計画
4-5	都市計画道路の整備	都市機能誘導区域内や副次核へとネットワークを形成する都市計画道路の整備を促進する。 【対象路線】都市計画道路 今治本町波止浜高部線、今治喜田村線、高地線、今治駅西高橋線など	—



■ モビリティハブ（今治駅周辺）のイメージ

3. 居住誘導区域に居住の誘導を図るための施策

施策1 居住環境の向上

居住誘導を推進するためには、居住誘導区域において、子育て世代から高齢者など、多様な世代が安心して暮らすことができる環境が求められます。

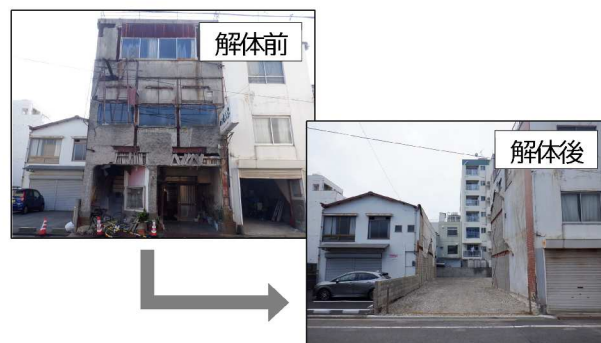
そのため、居住誘導区域やその隣接地において、子どもや高齢者等に優しい良好な都市基盤施設を整備するとともに、空き家をはじめとする低未利用地の改善及び有効活用等を行うことで、居住環境の向上を図ります。

■ 主な取組（居住環境の向上）

番号	取組名称	取組の概要	関連する計画等
1-1	リノベーションによる特色ある公園の整備	既存の機能や施設を見直し、子育て支援、高齢者の健康づくり、隣接施設との一体利用が可能な公園へのリノベーションを行う。	いまばり公園等リノベーションイメージマップ
1-2	待機児童の解消	待機児童解消に向けた受け皿整備等について、関係機関と連携しながら学校内外で活用できる空間の確保や施設整備を行う。	—
1-3	老朽化した都市計画施設の改修・更新	都市公園（住区基幹公園）、都市計画道路の再整備・バリアフリー化等による快適で安心して暮らせる市街地の形成を図る。	今治市都市計画マスタープラン
1-4	公共交通の維持・確保	将来において持続可能な公共交通網のあり方、地域公共交通の活性化に向けた住民・交通事業者・行政の役割を定め、公共交通ネットワークの再構築を図る。	今治市地域公共交通計画
1-5	用途地域等の見直し	用途地域等の見直しによる住環境の維持・保全を行う。	今治市都市計画マスタープラン
1-6	老朽危険空き家等の解消	老朽危険空き家除却事業を活用して老朽危険空き家の解体を支援するなど、周囲に悪影響を与えている老朽危険空き家や管理不全空き家の解消を促進する。	今治市空き家等対策計画
1-7	都市のスポンジ化対策のための制度活用	立地誘導促進施設協定制度（空き地を活用して、交流広場等を地域コミュニティ団体等が共同で整備・管理する仕組み）の活用により、低未利用地の有効活用を図る。	立地誘導促進施設協定制度



■ リノベーションによる特色ある公園の整備



■ 老朽危険空き家等の解消

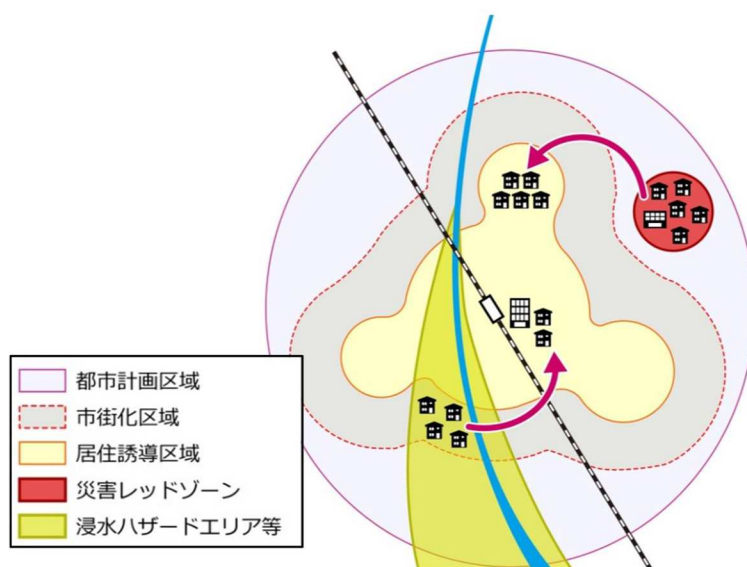
施策2 移住・住替えの促進

市外からの移住を促進するため、本市で取り組んでいる移住・定住施策と連携した空き家の流通促進を行います。

また、災害リスクの高いエリアや郊外・市外からの居住誘導区域内への住替えを促進します。

■ 主な取組（移住・住替えの促進）

番号	取組名称	取組の概要	関連する計画等
2-1	空き家の市場化・利活用の促進	空き家所有者と宅建業者、移住希望者と宅建業者とをマッチングさせる仕組の構築、いまばり空き家バンクの高度化と全国版空き家バンクとの連携、定住支援員の設置等により、空き家を活用した移住・定住を促進する。	今治市空き家等対策計画
2-2	居住誘導区域外の災害ハザードエリアからの移転促進	各種ハザードマップの随時見直し及び周知の徹底を行うとともに、がけ地近接等危険住宅移転事業等を活用した災害リスクが高いエリアからの移転を支援する。	—
2-3	居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援	高齢者世帯の住み替え支援、都市の低炭素化に資する住宅等に対する支援等を検討する。	—



■ 災害ハザードエリアから居住誘導区域内への移転のイメージ

出典：立地適正化計画作成の手引き【資料編】

4. 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

居住誘導区域外においても、ライフスタイルの多様化等に応じた居住地が選択できる環境の整備や、高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせる環境を整備するための取組を継続します。

■ 主な取組（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）

番号	取組名称	取組の概要	関連する計画等
1-1	リノベーションによる特色ある公園の整備【再掲】	既存の機能や施設を見直し、子育て支援、高齢者の健康づくり、隣接施設との一体利用が可能な公園へのリノベーションを行う。	いまばり公園等リノベーションイメージマップ
1-2	公共交通の維持・確保【再掲】	将来において持続可能な公共交通網のあり方、地域公共交通の活性化に向けた住民・交通事業者・行政の役割を定め、公共交通ネットワークの再構築を図る。	今治市地域公共交通計画
1-3	老朽危険空き家等の解消【再掲】	老朽危険空き家除却事業を活用して老朽危険空き家の解体を支援するなど、周囲に悪影響を与えている老朽危険空き家や管理不全空き家の解消を促進する。	今治市空き家等対策計画
1-4	空き家の市場化・利活用の促進【再掲】	空き家所有者と宅建業者、移住希望者と宅建業者とをマッチングさせる仕組の構築、いまばり空き家バンクの高度化と全国版空き家バンクとの連携、定住支援員の設置等により、空き家を活用した移住・定住を促進する。	今治市空き家等対策計画
1-5	安定した医療提供体制の構築	今治医師会と連携しながら、救急医療、災害医療、へき地医療、周産期医療、小児医療が安定的に供給される体制を構築する。	—
1-6	地域福祉に関する総合的な支援	地域福祉の意識醸成や地域活動参加へのきっかけづくり、互助のための地域力向上、地域福祉のための場づくり、共助・公助の連携強化など、総合的な支援体制の構築を行う。	今治市地域福祉計画
1-7	高齢者等の日常生活の支援	生活に関する不安の解消や、寝たきりにならないための予防事業の推進、高齢者を見守る地域の体制づくりの強化を図る。	今治市高齢者福祉計画・介護保険事業計画
1-8	地域包括ケアシステムの推進	住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、在宅サービスの充実を図るとともに、定期巡回・随時対応型訪問看護の整備を行う。	今治市高齢者福祉計画・介護保険事業計画
1-9	公共施設等のバリアフリー化	既存の公共施設のバリアフリー改修やバリアフリー情報の周知を行う。新設の際には、障がいの有無に関わらず誰もが利用しやすい施設となるよう、計画段階からユニバーサルデザイン化を検討する。	—

5. 届出制度の運用

都市計画区域内において、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅の開発等を行おうとする場合や、都市機能誘導区域外で誘導施設の開発等を行おうとする場合、又は都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、あらかじめ届出が必要となります。

(1) 居住誘導区域外

居住誘導区域外における住宅の立地動向を把握するため、当該区域において、次のいずれかに該当する開発行為や建築行為をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

①の例示

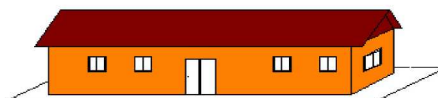
3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



【建築等行為】

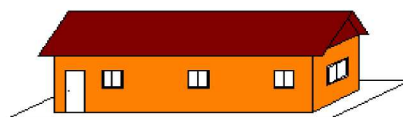
- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



(2) 都市機能誘導区域外

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、当該区域において誘導施設の開発行為や建築行為をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

【開発行為】

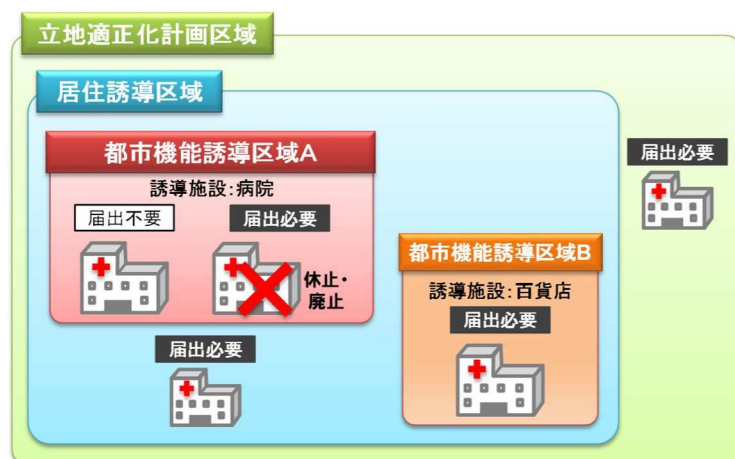
- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

【建築等行為】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

(3) 都市機能誘導区域内

都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止又は廃止をしようとする場合には、市への届出が必要となります。



誘導施設の設定例

	誘導施設	
	都市機能誘導区域 A	都市機能誘導区域 B
病院	○	—
百貨店	—	○

○：誘導施設としてに設定する
—：誘導施設として設定しない

都市機能誘導区域外の届出対象行為

開発行為

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

建築等行為

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・ 建築物の改築又は用途変更により誘導施設を有する建築物とする場合

都市機能誘導区域内の届出対象行為

休止又は廃止

- ・ 誘導施設を休止又は廃止する場合

■ 届出の対象となる行為（都市機能誘導区域）