

今治市立地適正化計画

～安全・快適で暮らしやすいコンパクトなまちづくりを目指して～

概要版



1 計画策定の背景

- 本市においては、長年にわたる人口減少により、低密度な市街地が拡大し、中心市街地の空洞化やにぎわいの低下、高齢化が著しい地域における生活利便性の確保など、さまざまな課題が顕在化しています。さらに、近年の自然災害の頻発・激甚化等を踏まえ、防災・減災を目指した安全・安心なまちづくりが求められています。
- 「今治市立地適正化計画」は、これらの課題に対応し、医療・福祉、子育て支援、商業等の生活に必要なサービスが住まいの身近に存在する、安全・快適で暮らしやすいコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進するために策定します。

2 まちづくりの基本方針

- 本市が目指す「コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり」は、中心市街地への一極集中を行うものではなく、各地域に拠点地域を設定し、拠点地域を中心に日常生活に必要な都市機能及び居住を誘導することで、生活利便性やコミュニティが持続できる生活圏の構築を目指すものです。
- 拠点地域における都市機能の維持・充実を図りつつ、公共交通ネットワークにより拠点間を結び、各種都市機能の相互補完を図ることで、市域全体で多様な都市機能を確保します。
- 本市は市域が広く、人口が地域的に偏在していることから、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を整備し、地域の活力の維持・向上を図ります。

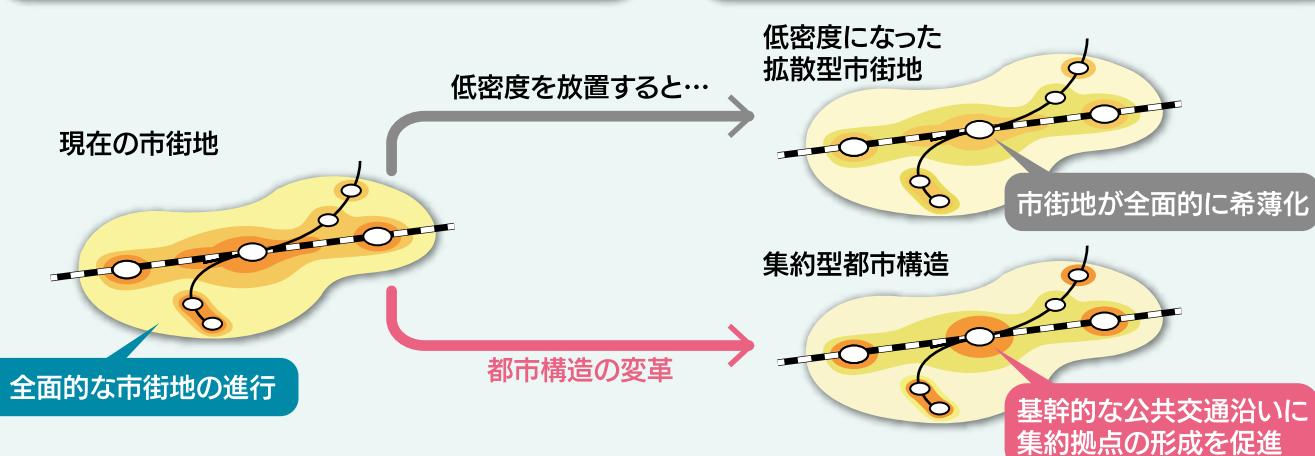
コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

課題

- 市街地の低密度化の抑制と生活利便性の確保
- 老朽化が進む公共施設等の再整備や有効活用
- 安心して子育てができる環境の確保
- 高齢者等交通弱者の移動手段の確保
- 災害リスクの増大への対応

目標

- 持続可能な日常生活圏の形成
- 中心市街地の魅力創生
- 公共交通ネットワークの維持・確保
- 災害リスクを考慮した安全安心なまちづくり



計画年次 令和 22 (2040) 年 緩やかな誘導

※概ね5年ごとにPDCAを行い、必要に応じて立地適正化計画の見直しを行う。

3 各誘導区域等について



都市機能誘導区域



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。

居住誘導区域



人口減少の中であっても一定区域内の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可能になるよう居住を誘導する区域。

市街化区域等

市街化区域及び菊間都市計画区域の用途地域指定区域。

★地域生活拠点

本市には、市街化調整区域や都市計画区域外においても、旧町村の中心的な役割を担っていた、地域住民の生活の拠点となる区域が存在します。

そこで、各地域において都市機能の誘導や公共交通の維持等の取組を推進する区域を市独自の「地域生活拠点」として設定します。

市街化区域等

YES

産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域ではない

YES

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ではない

居住誘導区域の設定要件に該当する

YES

上記により分断されない（飛び地でない）

YES

居住誘導区域

NO

産業振興区域*

NO

災害リスク想定区域*

NO

居住等環境維持区域*

NO

対象外となる区域

居住誘導区域の設定フロー

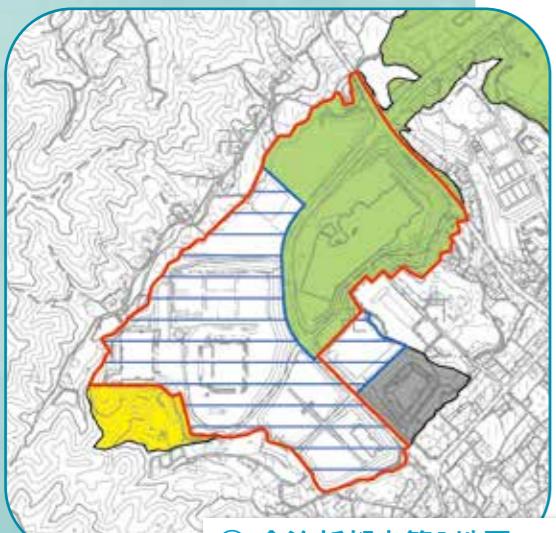
*市独自区域

4 誘導区域全体図

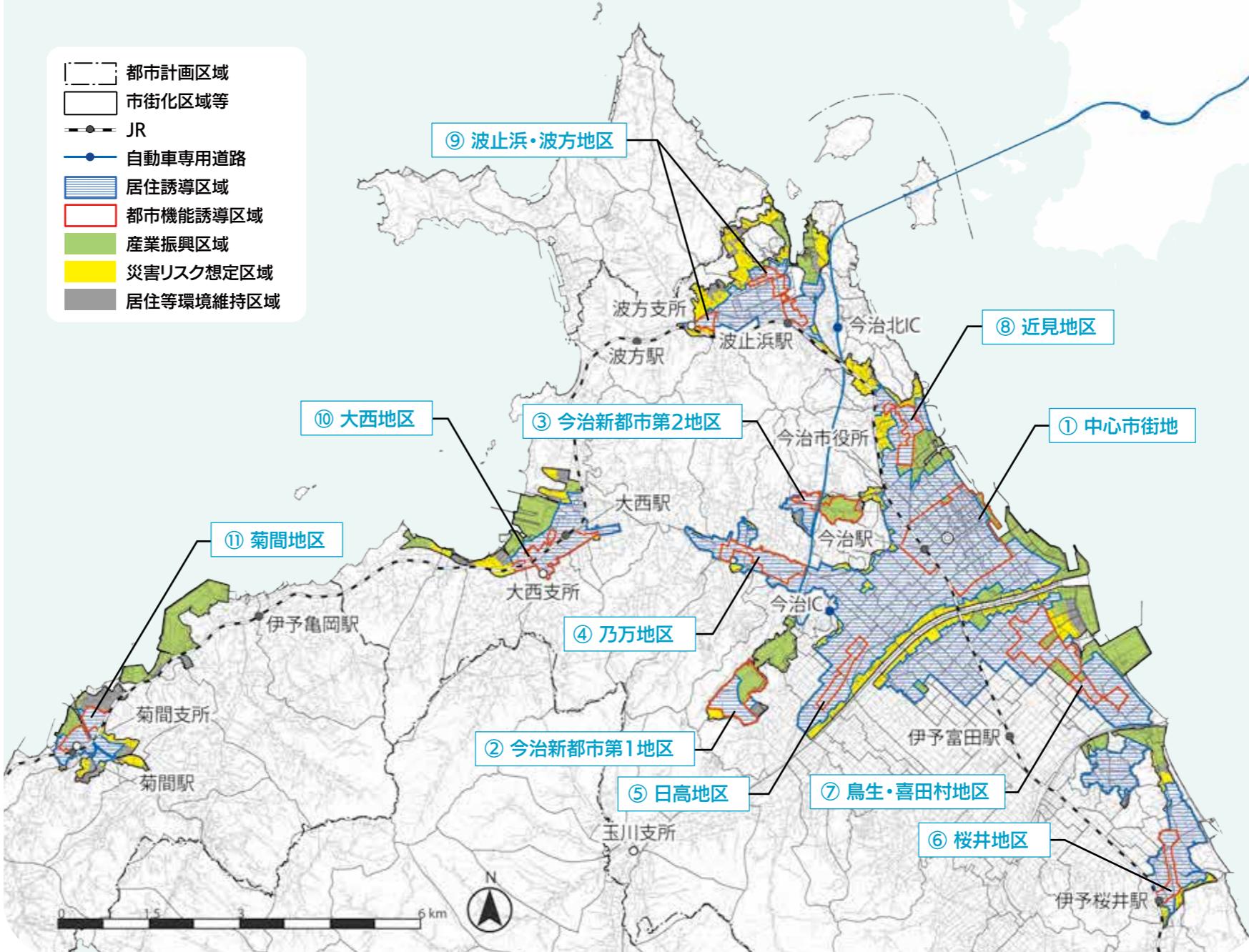
中心核



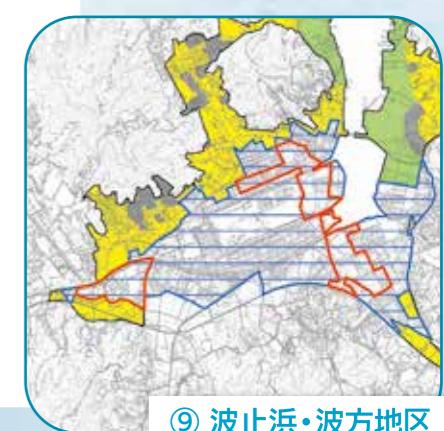
副次核



- [□] 都市計画区域
- [■] 市街化区域等
- JR
- 自動車専用道路
- [■] 居住誘導区域
- [■] 都市機能誘導区域
- [■] 産業振興区域
- [■] 災害リスク想定区域
- [■] 居住等環境維持区域



生活拠点



5 まちづくりの目標及び誘導施策

- 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。

| まちづくりの目標 | | | | |
|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------------|------------------------|
| | ① 持続可能な日常生活圏の形成 | ② 中心市街地の魅力創生 | ③ 公共交通ネットワークの維持・確保 | ④ 灾害リスクを考慮した安全安心なまちづくり |
| 都市機能誘導区域に都市機能を誘導 | | | | |
| 施策 1 居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成 | | ● | | |
| 施策 2 高次都市機能の充実・再編 | | ● | ● | |
| 施策 3 身近な都市機能の維持・確保 | ● | | | |
| 施策 4 交通結節機能等の強化 | | | ● | |
| 居住誘導区域に居住を誘導 | | | | |
| 施策 1 居住環境の向上 | ● | ● | ● | ● |
| 施策 2 移住・住替えの促進 | ● | ● | | |



中心市街地の将来イメージ

6 誘導施設

- 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立地しており、今後も必要な機能を維持するものを設定します。

| 誘導施設 | | 都市機能誘導区域 | | |
|-----------|--|----------|-----|------|
| 大分類 | 小分類 | 中心核 | 副次核 | 生活拠点 |
| 医療 | 病院 | ● | ● | ● |
| | 診療所 | ● | — | ● |
| | 産科・小児科を有する医療機関 | ● | ● | ● |
| 介護 福祉 | 総合福祉センター | ● | — | — |
| | 地域包括支援センター | ● | — | ● |
| 子育て | ネウボラ拠点施設 | ● | — | — |
| | 地域子育て支援拠点施設 | ● | ● | ● |
| | 保育所、認定こども園、幼稚園 | ● | ● | ● |
| 教育 | 大学、専修学校 | ● | ● | ● |
| 行政 | 市役所本庁舎 | ● | — | — |
| | 消防署 | ● | — | — |
| 文化・ 交流 | 公園・緑地 | ● | — | — |
| | 図書館 | ● | — | ● |
| | 文化ホール | ● | — | — |
| | 博物館・美術館 | ● | — | — |
| 商業 | スポーツ施設 | — | ● | — |
| | 大規模小売店舗（店舗面積 30,000 m ² 超） | — | ● | — |
| | 食料品スーパーマーケット（延床面積 500 m ² 以上） | ● | ● | ● |

注：「●」誘導施設として設定する 「—」誘導施設として設定しない

7 防災指針

- 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す。
- 防災指針に位置づける防災・減災のためのハード・ソフト施策を関係部局と連携しながら取り組みます。

8 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。



今治市立地適正化計画 概要版 令和7(2025)年12月

建設部 都市政策局 都市政策課

〒794-8511 今治市別宮町1丁目4番地1

TEL : 0898-36-1550 (直通) FAX : 0898-32-5211 (代表)

