

序章 はじめに

1. 都市計画マスタープランとは

- ・ 都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 第 1 項に基づく「都市計画に関する基本的な方針」です。
- ・ 都市計画マスタープランは、長期的な視点にたって土地利用や市街地形成の将来像をあきらかにするとともに、その実現に向けた課題への対応方針を定め、本市が定める土地利用規制や各種事業の指針となるものです。

■ 都市計画法（一部抜粋）

第 18 条の 2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

■ 都市計画マスタープランの役割

①都市づくりを行う指針となります。

市の現況特性、市民意識・意向及び「西条市総合計画」などの上位計画により、都市づくりの主要課題を把握し、都市づくりの理念、将来目標及び将来都市像を示し、市民や行政、地域などが協働で都市づくりを行う指針となります。

②個々の都市計画相互の調整を図ることができます。

将来の都市像に基づき、土地利用、施設整備、都市環境及び市街地整備などのまちづくり事業について、都市計画に関し相互の調整を図ることができます。

③個々の土地利用規制や各種事業の都市計画決定・変更の指針となります。

都市計画を行うには、本計画の将来目標及び将来都市像などの基本方針に即したものである必要があり、個々の土地利用規制や各種事業の都市計画決定・変更の指針となります。

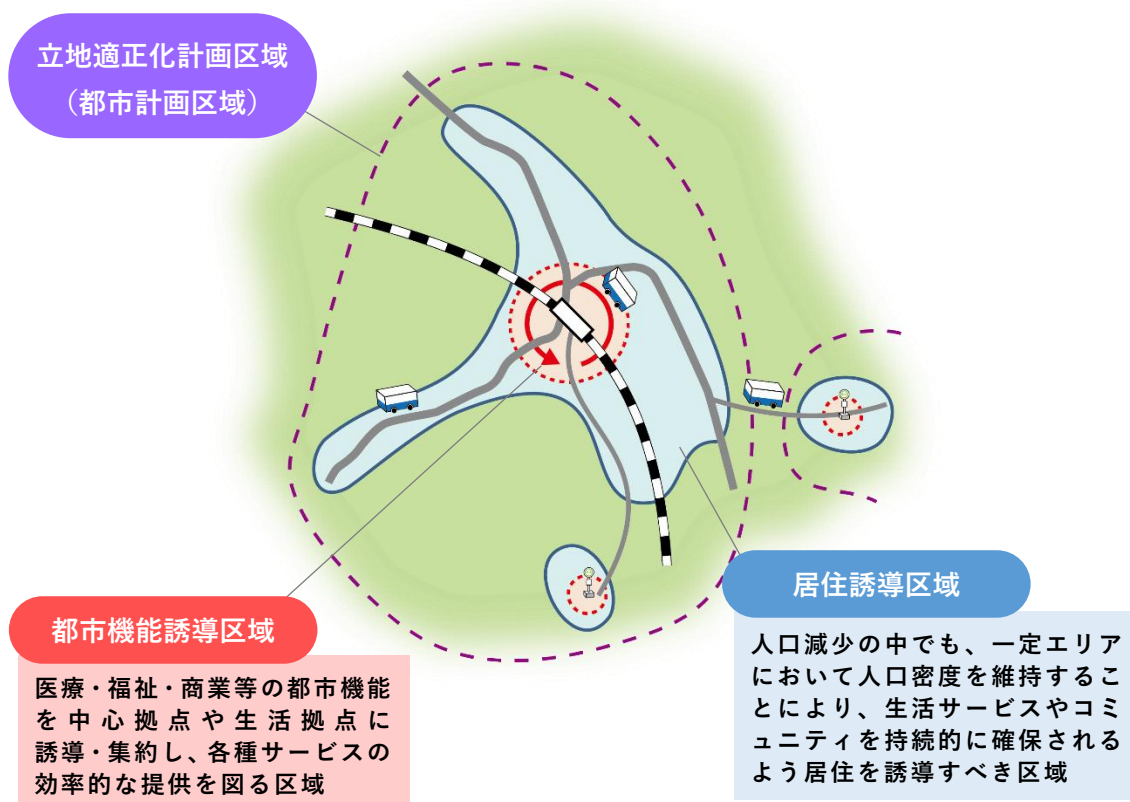
2. 立地適正化計画とは

- ・ 立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条に基づく「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」であり、都市計画マスタープランの一部とみなされています。
- ・ 立地適正化計画は、都市計画区域内を対象に居住及び都市機能を誘導する区域を設定し、これまで進めてきたまちづくりのストックを活かしながら、都市機能や公共交通の利便性を高め、住みよい居住地を形成する計画です。

■ 都市再生特別措置法（一部抜粋）

第 81 条 市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地の適正化を図るための計画「立地適正化計画」を作成することができる。

■ 立地適正化計画のイメージ



3. 計画改定の概要

(1) 西条市における都市計画の変遷

① 都市計画区域の指定

- ・ 本市の都市計画は、昭和9年8月、旧都市計画法の区域指定（内告第384号）を受け旧西条町からスタートしました。昭和27年12月には旧壬生川町が旧都市計画法の区域指定を受けました。
- ・ 昭和43年に公布された新しい都市計画法に基づき昭和48年12月、総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として西条市、東予市、丹原町、小松町、新居浜市の各一部からなる「東予広域都市計画区域」に変更されました。
- ・ 東予広域都市計画区域は、市町村合併により西条市と新居浜市の2市に集約され、区域区分（線引き）も廃止されたことから、都市計画区域の分割を行い、平成21年1月に「西条都市計画区域」となりました。

② 線引きの廃止

- ・ 線引き（市街化区域と市街化調整区域とに区分する制度）は都市の無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図り、都市の健全な発展を図るために定められた制度です。
- ・ 本市では、東予広域都市計画区域の誕生と同時に線引きが決定され、昭和62年6月第1回変更、平成13年7月第2回変更により市街化区域が拡大されました。
- ・ 平成16年5月には「西条都市計画区域マスタープラン」の策定が行われ、特色のあるまちづくりを行うためには線引きは適さないという結論となり、線引きが廃止されました。

③ 線引き廃止後の土地利用規制

- ・ 都市計画区域は、都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として指定されるものです。線引き廃止後も、良好な環境を堅持する必要があることから、次のとおり土地利用規制を行っています。

■ 線引き廃止後の土地利用規制

用途地域の継続	以前の市街化区域について、従来から行われてきた建築物の規制による良好な環境を今後も堅持する必要があるから、用途地域をそのまま継続している。
特定用途制限地域の指定	以前の市街化調整区域について、地域の実状や特性を活かしたまちづくりを行うため、産業居住地区、幹線道路沿線地区、田園居住地区の3地区に区分して、特定用途制限地域に指定し、それぞれ特定の用途の建築物等を制限している。
建ぺい率・容積率の規制数値の適正化	都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域（以前の市街化調整区域）内に建築する建築物については、住居系用途地域の建ぺい率・容積率との整合を図り、ゆとりある建築物の敷地とするため、建ぺい率60%、容積率200%としている。
日影規制	都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域（以前の市街化調整区域）において、日影による中高層の建築物の高さの制限を行っている。
開発許可対象面積の適正化	都市計画区域内において1,000㎡以上の開発行為をする場合は、あらかじめ開発許可を受けることを必要としている。

④ 立地適正化計画の策定

- ・ 本市では、平成 21 年 3 月に策定された「西条市都市計画マスタープラン」に基づき都市づくりを進めてきましたが、人口減少・高齢化の更なる進行や人口密度の低下が懸念されており、「西条市中心市街地活性化基本計画」によるまちづくりが一定の成果を上げているものの、賑わいと回遊性の向上、まちなか居住の推進は不十分となっていました。
- ・ 平成 29 年 2 月に「西条市立地適正化計画」を策定し、これまで進めてきたまちづくりを活かし、拠点性や都市機能の利便性を高め、住みよい居住地形成の実現を目指しています。

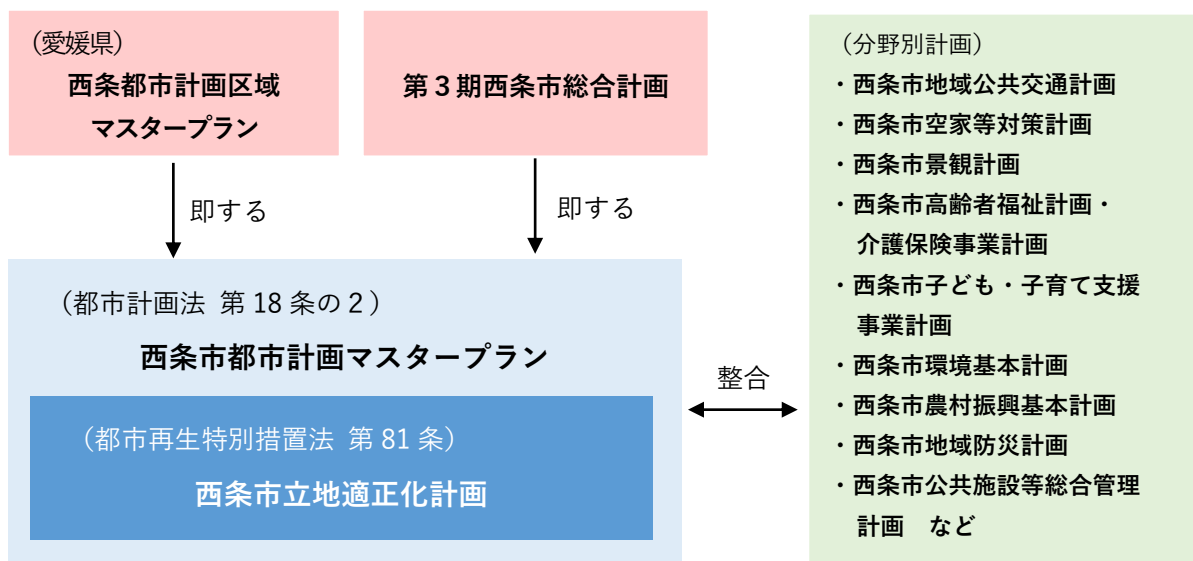
(2) 計画改定の経緯

- ・ 本市では平成 16 年 11 月の 2 市 2 町による合併後、平成 21 年 3 月に「西条市都市計画マスタープラン」を、平成 29 年 2 月に「西条市立地適正化計画」を策定し、持続可能な都市を目指して、都市計画に係るまちづくりを進めてきました。
- ・ その一方で、両計画とも策定から一定の期間が経過しており、上位・関連計画の改定やその間のまちづくりの進捗等を踏まえる必要があるとともに、近年の社会経済情勢の変化に伴い多様化した課題等に対応する必要があることから、「西条市都市計画マスタープラン」及び「西条市立地適正化計画」の見直しを行うものです。

4. 計画の位置づけ

- ・ 「西条市都市計画マスタープラン」は、上位計画である「西条都市計画区域マスタープラン」及び「第 3 期西条市総合計画」に即しつつ、関連する分野別計画と整合を図ります。
- ・ 「西条市立地適正化計画」は都市再生特別措置法第 82 条に基づき、「西条市都市計画マスタープラン」の一部として扱います。

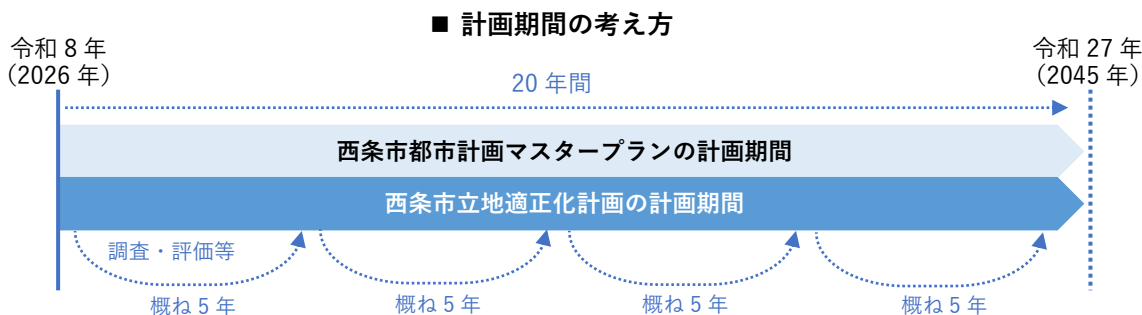
■ 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の位置づけ



5. 計画期間と対象範囲

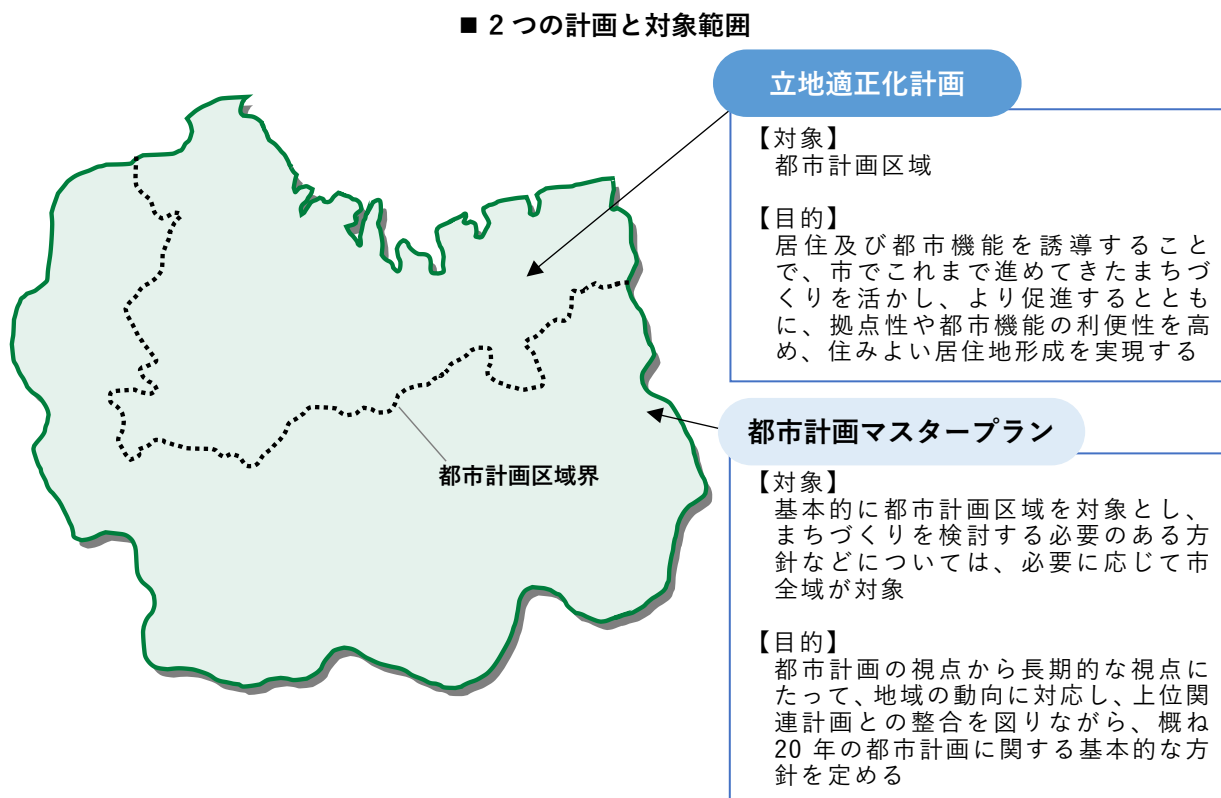
(1) 計画期間

- 西条市都市計画マスタープラン及び西条市立地適正化計画は中長期的な都市づくりの方針を示すことから、計画期間は20年間で最終年は令和27年(2045年)とします。ただし、上位・関連計画の改定や社会経済情勢に大きな変化がみられた場合など、必要に応じて計画を見直します。
- なお、西条市立地適正化計画については、概ね5年毎に数値目標の達成状況の確認や施策の実施状況についての調査や評価等の検証を行い、必要に応じて計画を見直します。



(2) 対象範囲

- 都市計画マスタープランと立地適正化計画は適切に役割分担を行って策定する必要があります。具体的には、立地適正化計画は都市計画区域を対象とし、用途地域の指定区域(特定用途制限地域の一部を含む)を中心に居住や都市機能の誘導施策を定めるものとし、都市計画マスタープランは、用途地域の指定区域外や都市計画区域外を含めた市全域のまちづくり方針を示します。



6. 計画の構成

- 本計画は、都市計画マスタープランと立地適正化計画が一体となった計画であり、共通する内容を整理した構成としています。

■ 本計画の構成

共通事項

序章 はじめに

都市計画マスタープラン・立地適正化計画の概要、改定の背景など

共通事項

第1章 西条市の現況と特性

現況調査、市民意向調査、高校生ワークショップの結果

共通事項

第2章 西条市の都市づくりに関する課題

西条市を取り巻く社会・経済の動向、市民の意向から読み取れる課題など

共通事項

第3章 都市の将来像

都市づくりの基本理念と基本目標、将来都市構造、将来フレーム

都市計画マスタープラン

第4章 都市づくりの方針

土地利用・市街地整備・都市施設整備・環境形成・都市景観形成・都市防災・住宅整備の方針

都市計画マスタープラン

第5章 地域別構想

西条地域・東予地域・丹原地域・小松地域の方針

立地適正化計画

第6章 立地適正化に関する方針

居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施策、防災指針、目標値の設定

共通事項

第7章 実現化のための方策

計画の実現に向けた取り組み、計画の見直しについて