

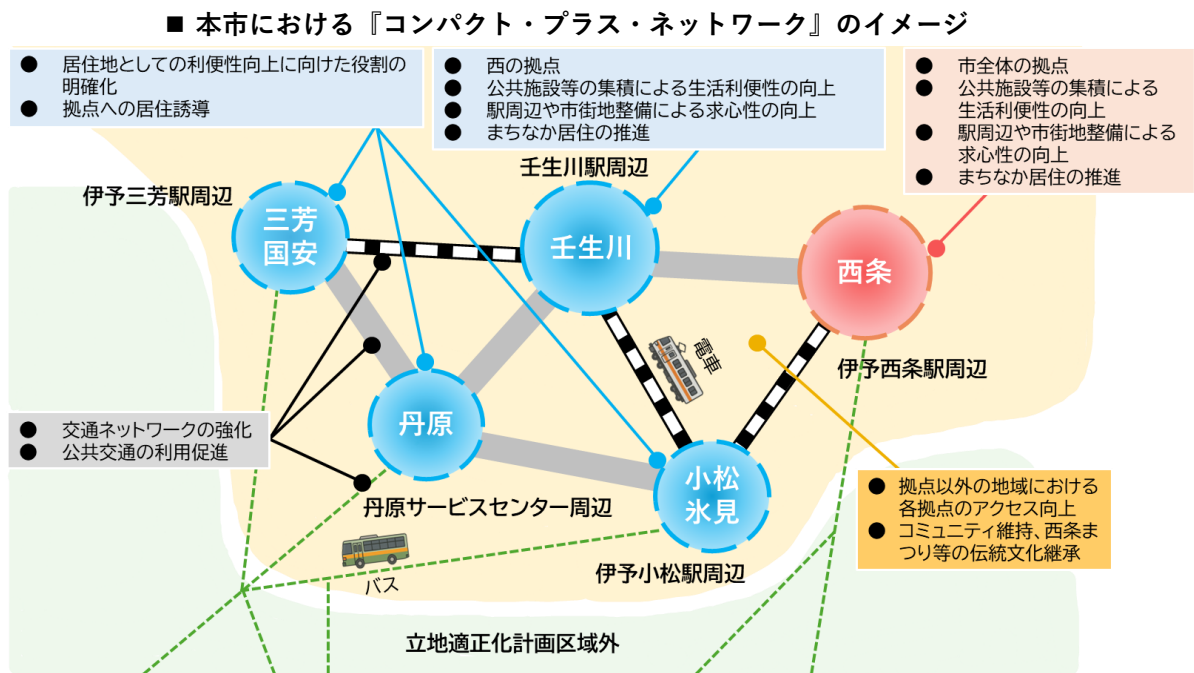
第6章 立地適正化計画

1. 基本的な考え方

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、あらゆる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、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います。

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、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、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えを進めていくことが重要です。このような、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組むための施策として、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。

立地適正化計画は、都市機能の強化により、市全体の生活利便性と活力のベースアップを図るための包括的なマスタープランとなるものです。



2. 居住誘導区域

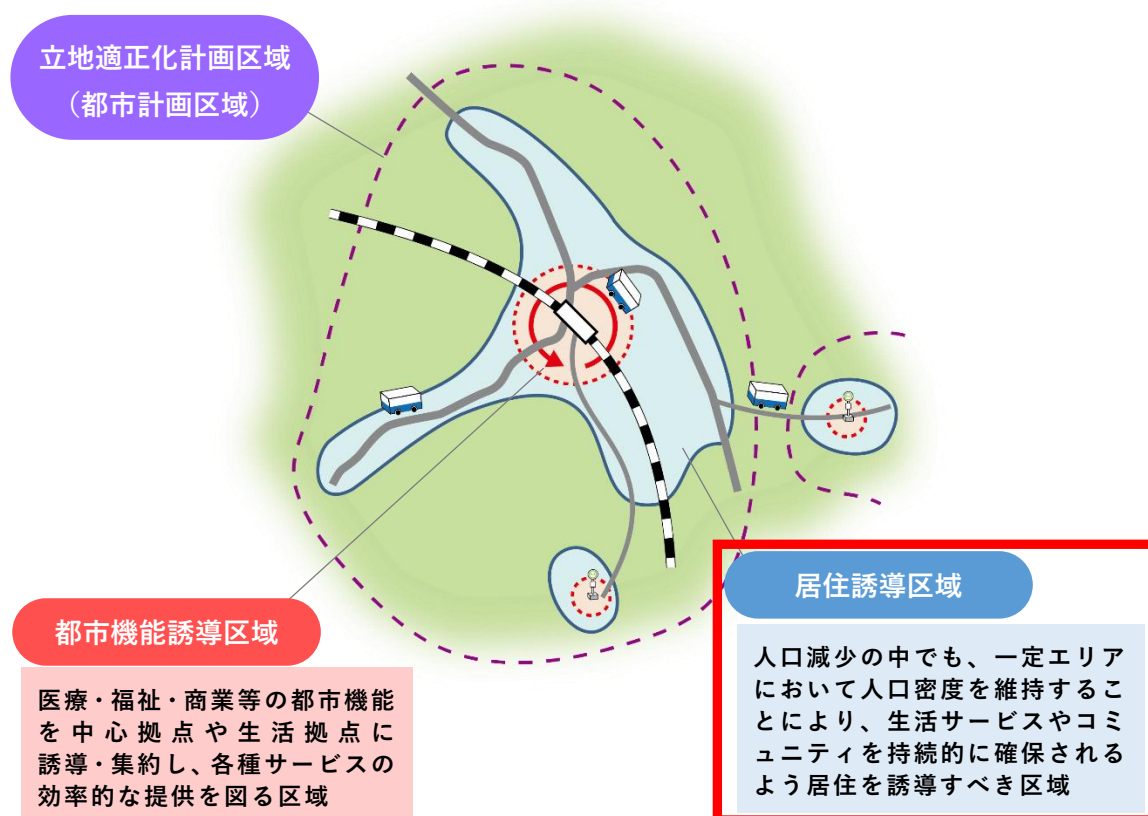
2-1 居住の誘導に関する考え方

(1) 居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少のなかにあっても一定の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です。そのため、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう区域を設定します。

なお、居住誘導区域は、都市再生特別措置法の規定で市街化区域等の区域内に定めることとなっていますが、このことは、必ずしも居住誘導区域外における居住を否定するものではありません。特に本市においては、非線引き都市計画区域であり、用途地域が指定された区域外にも多くの市民が居住しています。これらの区域においても、ライフスタイルの多様化やライフステージ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・向上を図るための適切な土地利用を図ります。

■ 居住誘導区域の設定イメージ



(2) 災害ハザードエリアにおける考え方

都市再生特別措置法第 81 条や都市計画運用指針（第 13 版）において、居住誘導区域を設定する上で、災害ハザードエリアの種別ごとに区域設定の位置づけが示されています。本市の都市計画区域内には、災害ハザードとなる区域が以下の通り存在します。

災害レッドゾーンについては、居住誘導区域に含まない（原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき）とされており、災害イエローゾーンは、総合的に勘案し、居住誘導が適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきとされています。

■ 災害ハザードエリアの位置づけと都市計画区域内の状況

位置づけ	根拠	種別	都市計画区域内の状況	居住誘導区域内の状況	備考
居住誘導区域に含まない	都市再生特別措置法第 81 条	災害危険区域 ※1	有	-	住宅等の建築や開発行為等の規制あり
		地すべり防止区域	-	-	
		急傾斜地崩壊危険区域	有	-	
		土砂災害特別警戒区域	有	-	
		浸水被害防止区域	-	-	
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき	都市計画運用指針	災害危険区域（上記を除く）	-	-	レッドゾーン
		津波被害特別警戒区域	-	-	
総合的に勘案し、居住誘導が適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき	都市計画運用指針	土砂災害警戒区域	有	-	建築や開発行為などの規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている
		津波災害警戒区域 ※2	有	有	
		津波浸水想定区域	有	有	
		洪水浸水想定区域	有	有	
		高潮浸水想定区域	有	有	
		内水浸水想定区域	-	-	
		都市洪水想定区域・都市浸水想定区域	-	-	イエローゾーン
その他（浸水実績等）	有	有			

※1）本市では、急傾斜地崩壊危険区域に災害危険区域を指定（土砂災害特別警戒区域内の急傾斜地崩壊危険区域は除く）

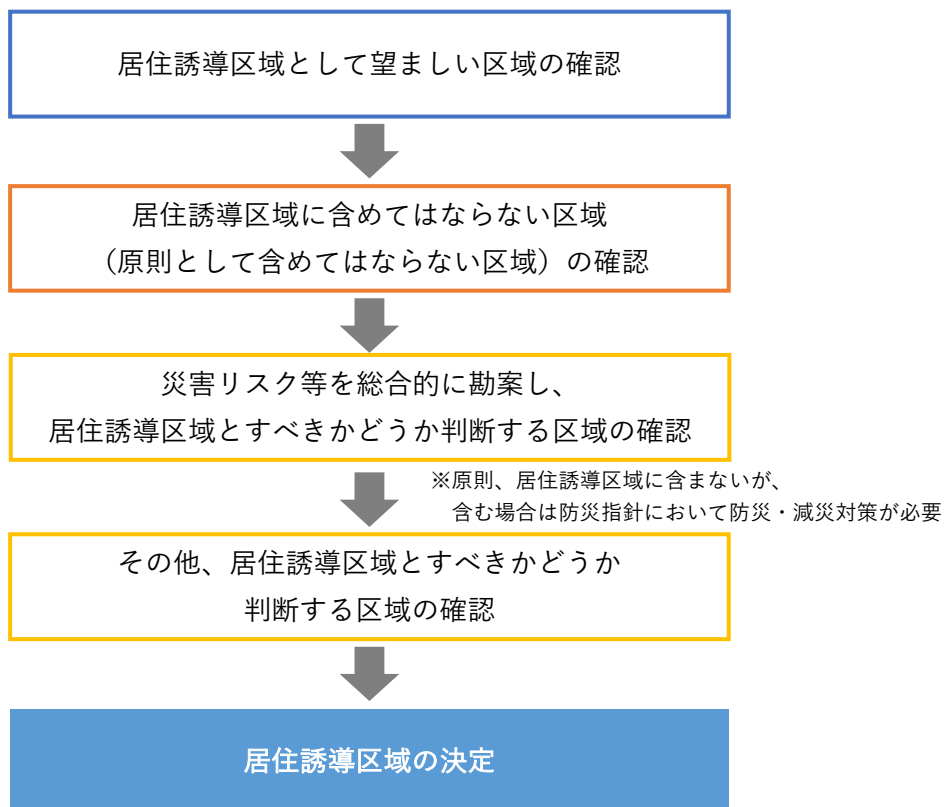
※2）津波浸水想定区域の全域が津波災害警戒区域に指定

2-2 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域設定の流れ

居住の誘導に関する基本的な考え方を踏まえ、以下の流れで居住誘導区域を設定します。

■ 居住誘導区域設定の流れ



(2) 居住誘導区域として望ましい区域

居住誘導区域設定の基本的な考え方を踏まえ、居住誘導区域として望ましい区域は以下の通りとします。

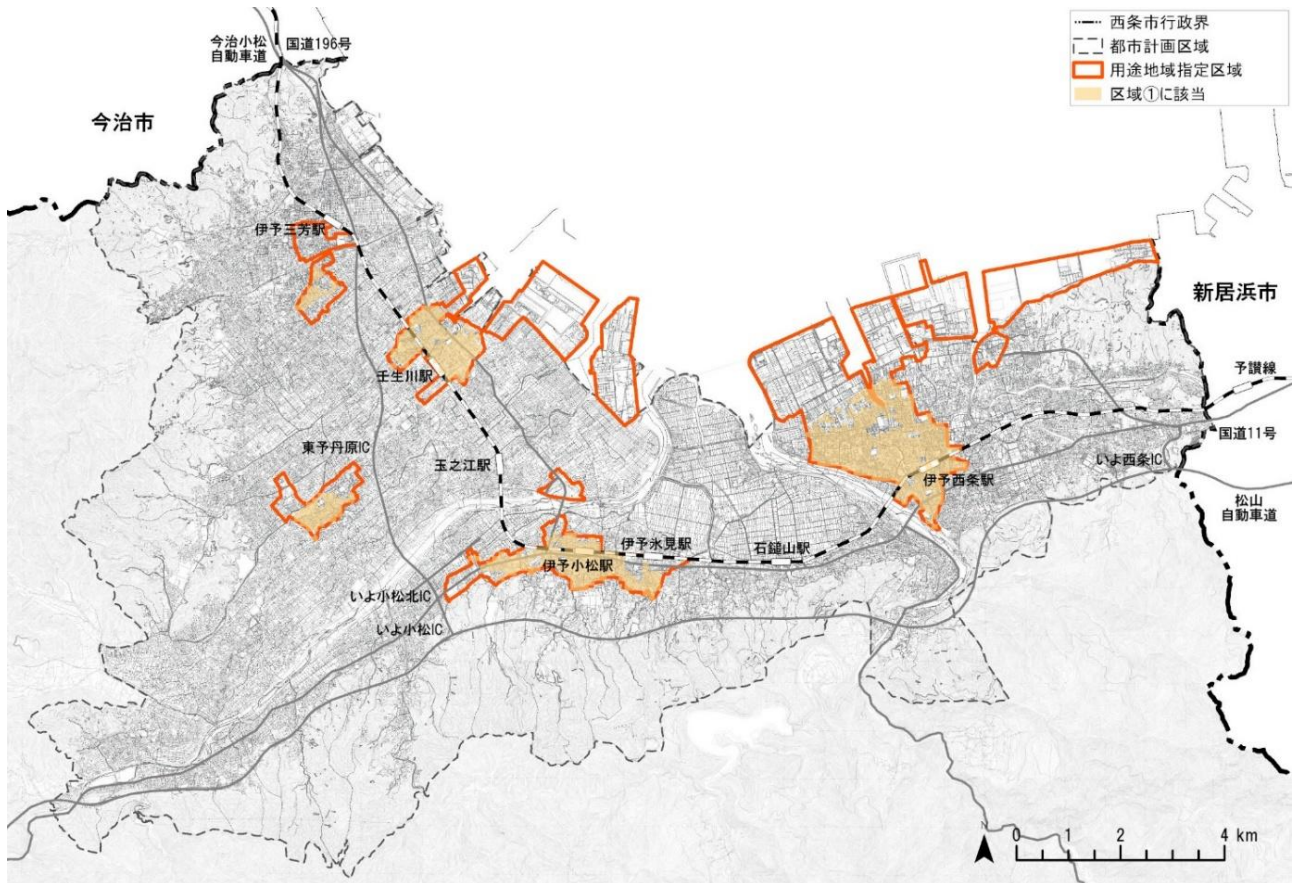
都市計画運用指針（第 13 版）では、市街化区域内において、住宅用地全域の将来人口密度は、都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準である 40 人/ha を下回らないこととすべきとされています。居住誘導区域についても、この基準に合わせて検討すべきですが、一方で本市において人口密度が 40 人/ha を上回るエリアは一部しかありません。その中でも、相対的に人口密度が高いエリアに居住誘導するため、工業専用地域を除く用途地域内の人口密度を基準とします。

■ 居住誘導区域として望ましい区域の基準

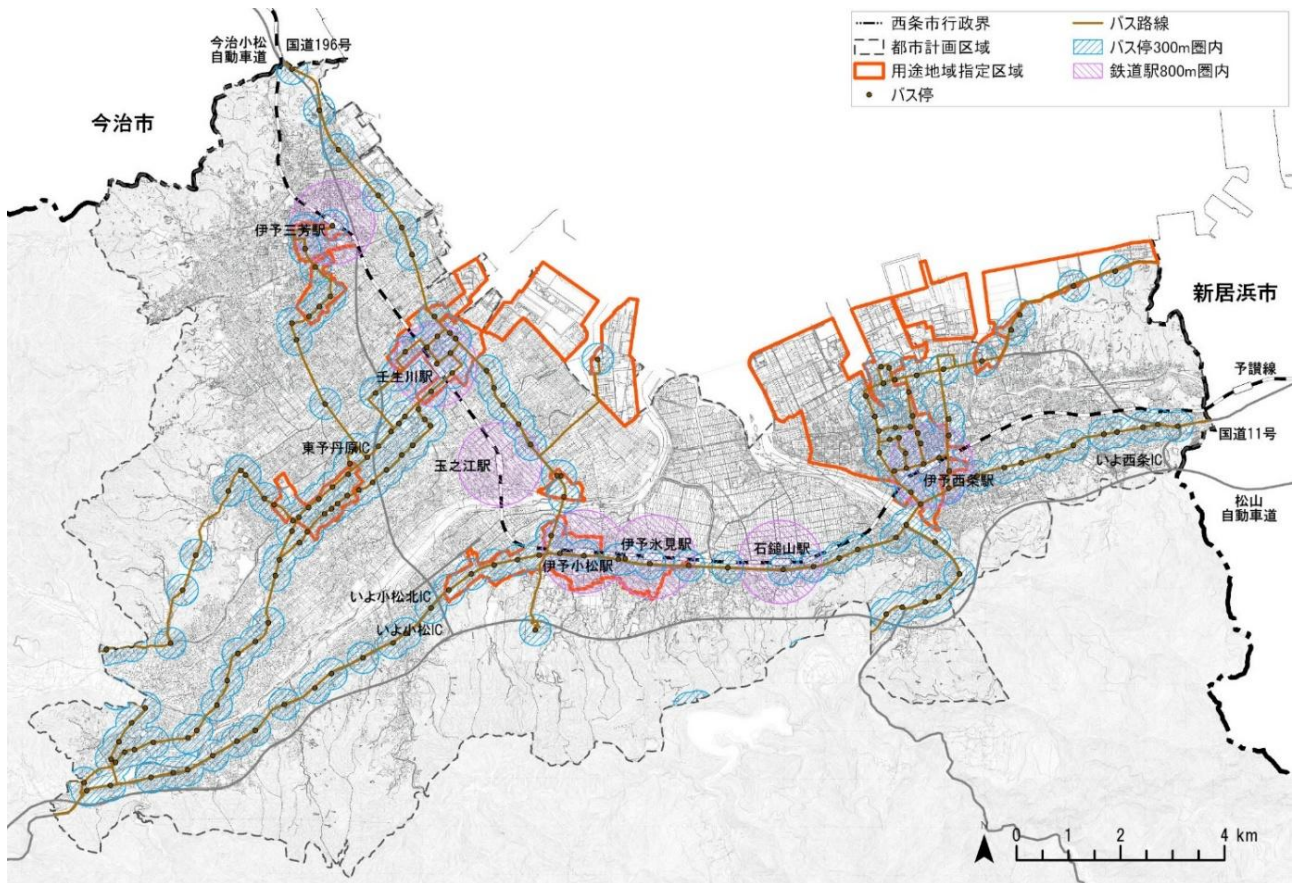
区域の設定方針		種別	基準
①	都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域	居住利便性	評価が 19 以上
		都市計画マスタープランにおける拠点の考え方	拠点に位置づけられているか
		用途地域の指定状況	居住系、商業系用途地域の指定がある地域
		人口密度の状況	人口密度が 26 人/ha 以上※ 1
②	都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	公共交通機関の利用圏	鉄道駅から 800m もしくはバス停から 300m 圏内
③	合併前の旧市町の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	区分①②を確認する際に配慮	-

※ 1) 工業専用地域を除く用途地域内の人口密度が 26.3 人/ha 程度確保されていることを基準とする
(人口 36,562 人/面積 1,388.6ha)

■ 区域の設定方針①に該当するエリア



■ 区域の設定方針②に該当するエリア



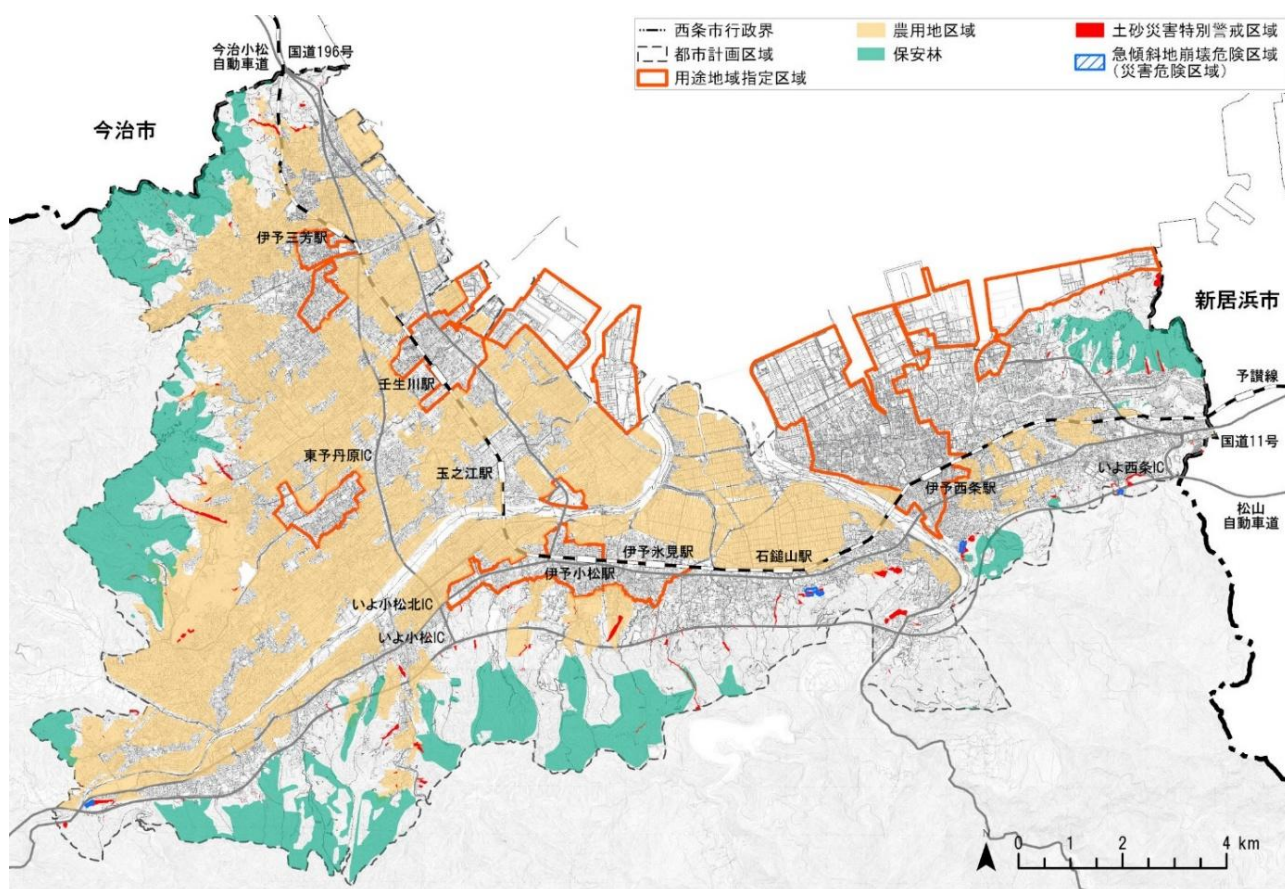
(3) 居住誘導区域に含めてはならない区域

都市再生特別措置法では、居住誘導区域に含めてはならない区域が定められています。本市においては以下の区域が該当しており、居住誘導区域には含めません。これには、災害レッドゾーンも含まれます。

■ 居住誘導区域に含めてはならない区域の種類

区域の種類		居住誘導区域 の設定
農用地区域		× (含めない)
保安林		× (含めない)
災害 レッド ゾーン	災害危険区域	× (含めない)
	急傾斜地崩壊危険区域	× (含めない)
	土砂災害特別警戒区域	× (含めない)

■ 居住誘導区域に含めてはならない区域



(4) 居住誘導区域とすべきかどうか判断する区域（災害リスク）

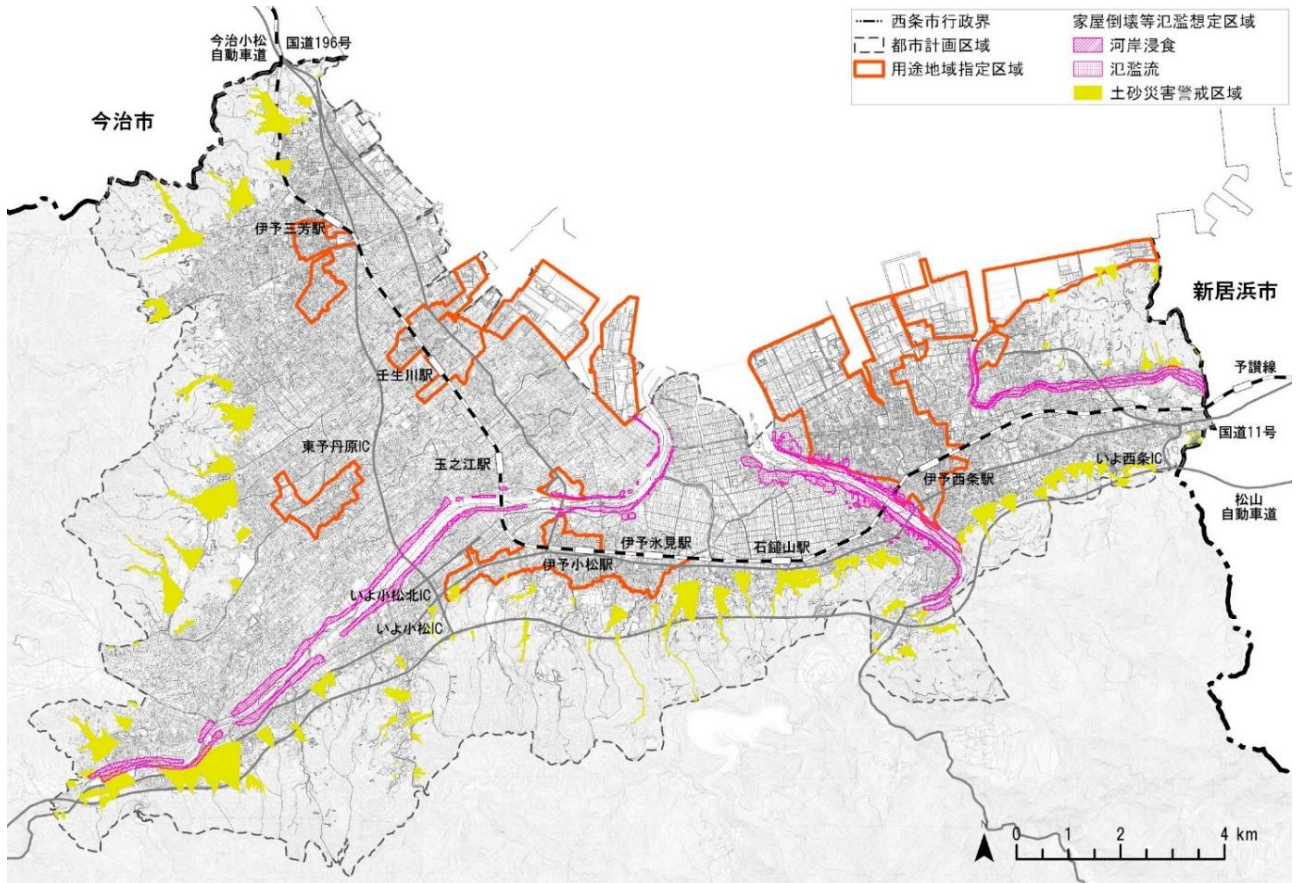
様々な災害イエローゾーンが都市計画区域内に存在しています。特に洪水、高潮、津波、内水による浸水エリアは広範囲に及び、既成市街地にかかる場合も多いことから、この範囲を全て居住誘導区域から除くことは現実的に困難です。

それぞれの災害ハザードや警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、居住誘導が適当ではないと判断される場合は以下の通り居住誘導区域に含めないこととします。

■ 災害イエローゾーンにおける誘導区域設定の個別判断

災害の種類	想定規模等	居住誘導区域の設定	誘導区域設定の考え方
土砂災害警戒区域	－	× (含めない)	土砂災害が発生すると住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがある区域であり、土砂災害は事前の予測も困難であることから、居住誘導区域に含めない。
津波浸水想定区域 (津波災害警戒区域)	最大クラスの津波	○ (含める)	用途地域指定区域等の広範囲に及び、既に一定の都市基盤施設が整備された市街地を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難である。 また、地震発生から津波到達までのリードタイムが242分あると考えられており、事前の避難行動が可能のため、居住誘導区域に含める。
洪水浸水想定区域	想定最大規模 (概ね千年に一回程度の大 雨)	○ (含める)	用途地域指定区域等の広範囲に及び、既に一定の都市基盤施設が整備された市街地を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難である。 また、気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能であるため、居住誘導区域に含める。
家屋倒壊等 氾濫想定区域 (河岸侵食・氾濫流)		× (含めない)	一般的な建築物が、倒壊・流出する等のおそれのある危険性が高い区域であり、垂直避難も不可となるため、居住誘導区域に含めない。
高潮浸水想定区域	既往最大規模 の台風	○ (含める)	用途地域指定区域等の広範囲に及び、既に一定の都市基盤施設が整備された市街地を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難である。 また、気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能であるため、居住誘導区域に含める。
浸水実績（内水）	平成16年9月29日（台風21号）における床上床下浸水の記録	○ (含める)	用途地域指定区域等の広範囲に及び、既に一定の都市基盤施設が整備された市街地を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難である。 また、気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能であるため、居住誘導区域に含める。

■ 居住誘導区域に含めない区域（災害イエローゾーン）



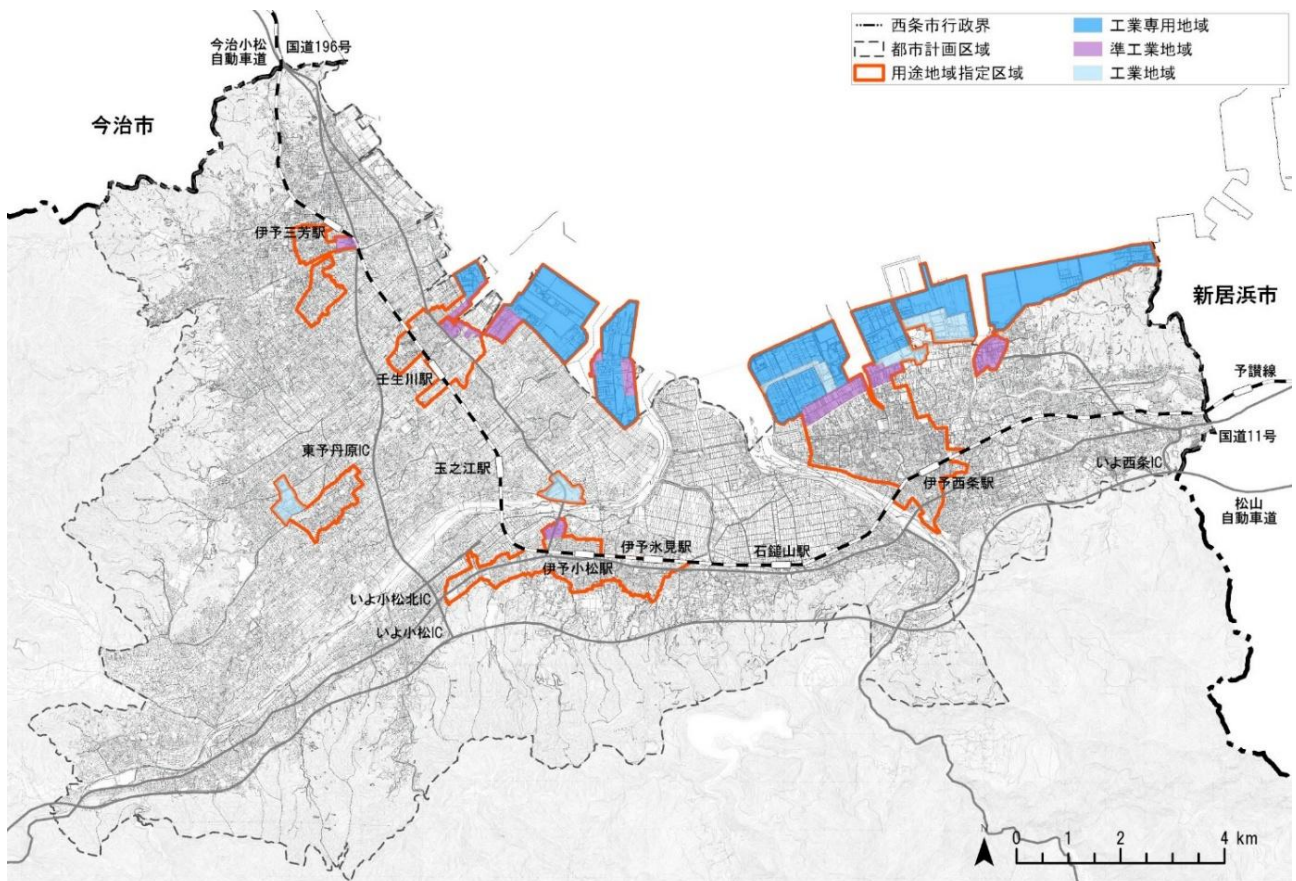
(5) 居住誘導区域とすべきかどうか判断する区域（その他）

法令により住宅の建築が制限されている区域や、工業系用途地域として機能の維持・充実を図るエリアなど、居住の誘導に適さない区域は、居住を誘導すべきではありません。このような区域は、既成市街地や居住の集積などを考慮し、居住誘導が適当ではないと判断される場合は以下の通り居住誘導区域に含めないこととします。

■ その他区域における誘導区域設定の個別判断

区域の種類		居住誘導区域の設定	誘導区域設定の考え方
法令により住宅の建築が制限されている区域	工業専用地域	× (含めない)	建築が制限されているため、居住誘導区域に含めない。
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域	工業地域	× (含めない)	工場の移転による空地化は見られないが、基本的に工業系用途の増進を図る地域であるため誘導区域には含めない。
	準工業地域	△ (一部含める)	工場の移転による空地化は見られないが、基本的に工業系用途の増進を図る地域であるため誘導区域には含めない。ただし、個別に地域の状況を勘案し、居住が集積しているエリアのみ居住誘導区域に含める。

■ 居住誘導区域に含めない区域（その他）

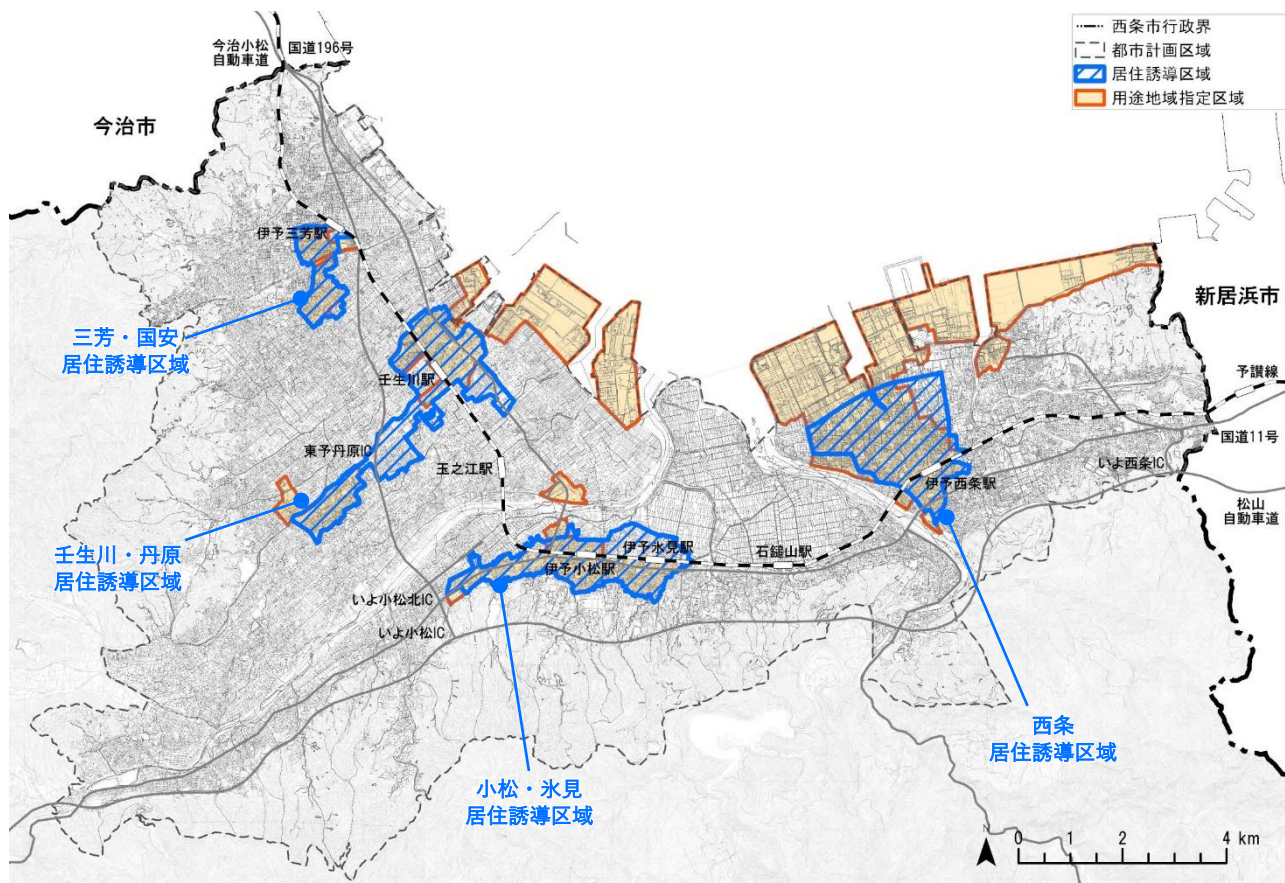


※ 1) 三津屋東の準工業地域は居住誘導区域に含める

2-3 居住誘導区域の決定

居住誘導区域として望ましい区域と、居住誘導区域に含めない区域を踏まえ、居住誘導区域は、以下の4つの区域とします。

■ 居住誘導区域図



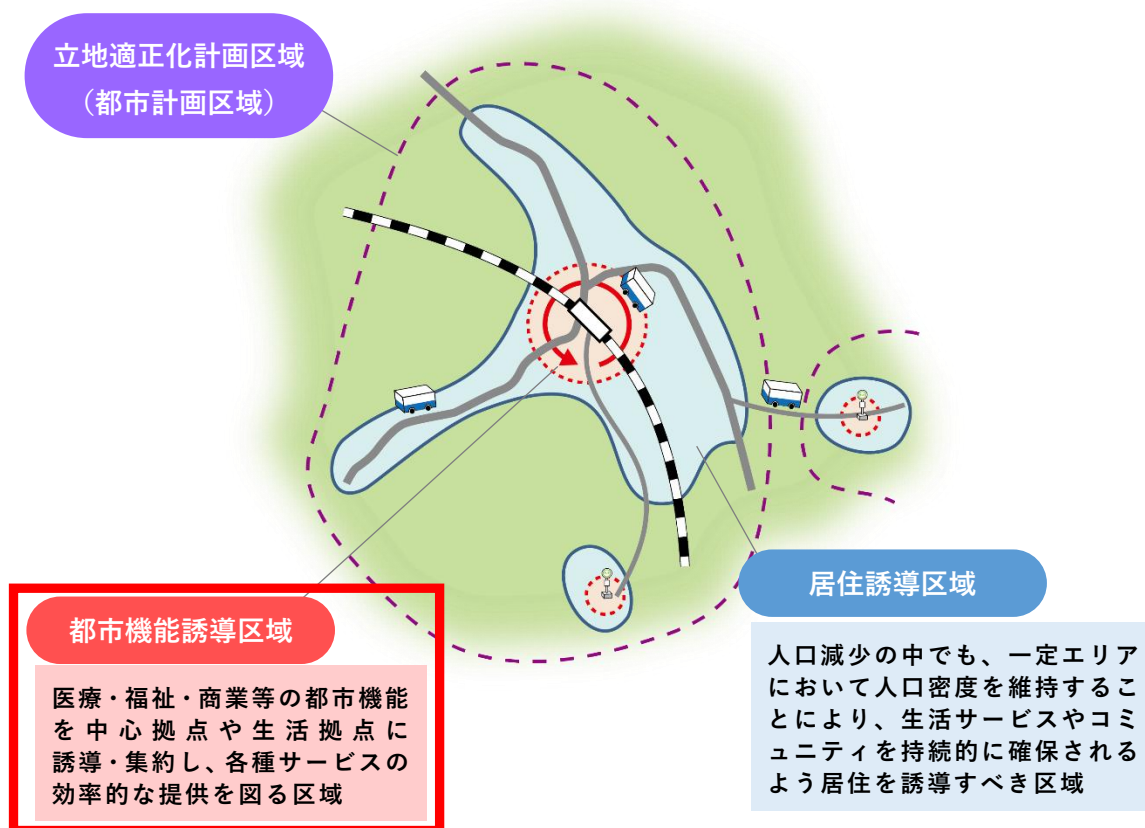
3. 都市機能誘導区域・誘導施設

3-1 都市機能の誘導に関する考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することにより、これらの各種サービスを効率的に提供するための区域です。一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図ります。

都市機能誘導区域は、将来都市像『コンパクト・プラス・ネットワーク』を目指したまちづくり」にあるように、「歩いて暮らせる」「周辺からも訪れやすい」を主軸に設定します。

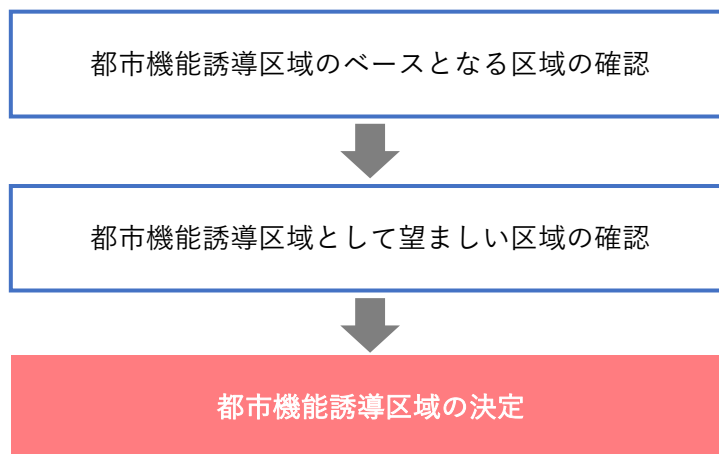
■ 都市機能誘導区域の設定イメージ



3-2 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域設定の流れ

■ 都市機能誘導区域設定の流れ



(2) 都市機能誘導区域のベースとなる区域

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきとされています。そのため、都市機能誘導区域は、4つの居住誘導区域それぞれの区域内において設定します。

(3) 都市機能誘導区域として望ましい区域

都市機能誘導区域設定の基本的な考え方を踏まえ、都市機能誘導区域として望ましい区域は以下の通りとします。

■ 都市機能誘導区域として望ましい区域の基準

区域の設定方針		基準
①	交通結節点からの距離	JR 駅から概ね 800m 以内、バス停から概ね 300m 以内を原則とする
②	施設の立地状況	医療機関、商業等施設、子育て施設、教育施設、公共施設、福祉施設の立地を踏まえる
③	将来都市構造、合併前の旧市町の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	区分①②を確認する際に配慮

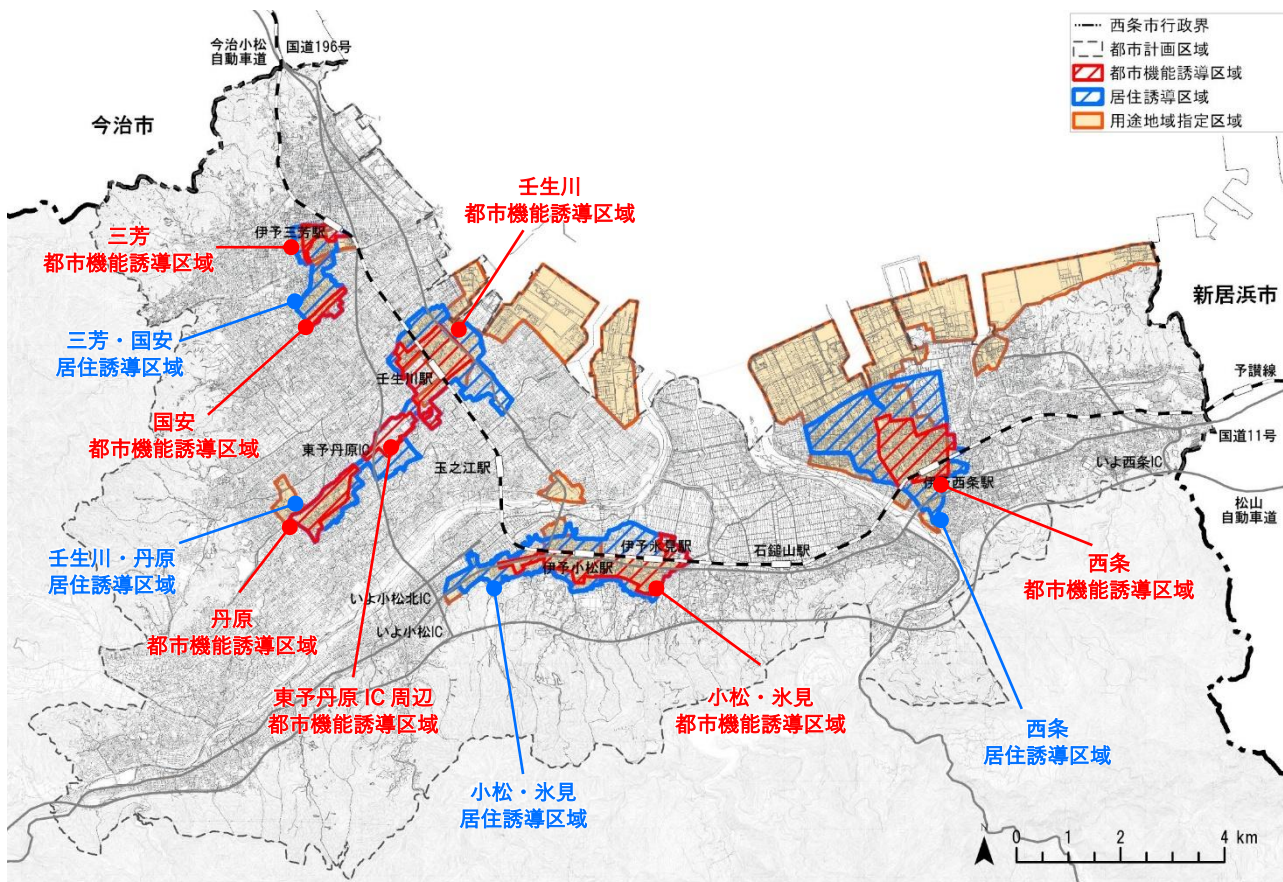
3-3 都市機能誘導区域の決定

居住誘導区域内で都市機能居住誘導区域として望ましい区域を踏まえた結果、都市機能誘導区域は、以下の7つの区域とします。

■ 居住・都市機能誘導区域

居住誘導区域	都市機能誘導
西条居住誘導区域	西条都市機能誘導区域
壬生川・丹原居住誘導区域	壬生川都市機能誘導区域
	東予丹原 IC 周辺都市機能誘導区域
	丹原都市機能誘導区域
小松・氷見居住誘導区域	小松・氷見都市機能誘導区域
三芳・国安居住誘導区域	三芳都市機能誘導区域
	国安都市機能誘導区域

■ 都市機能誘導区域図

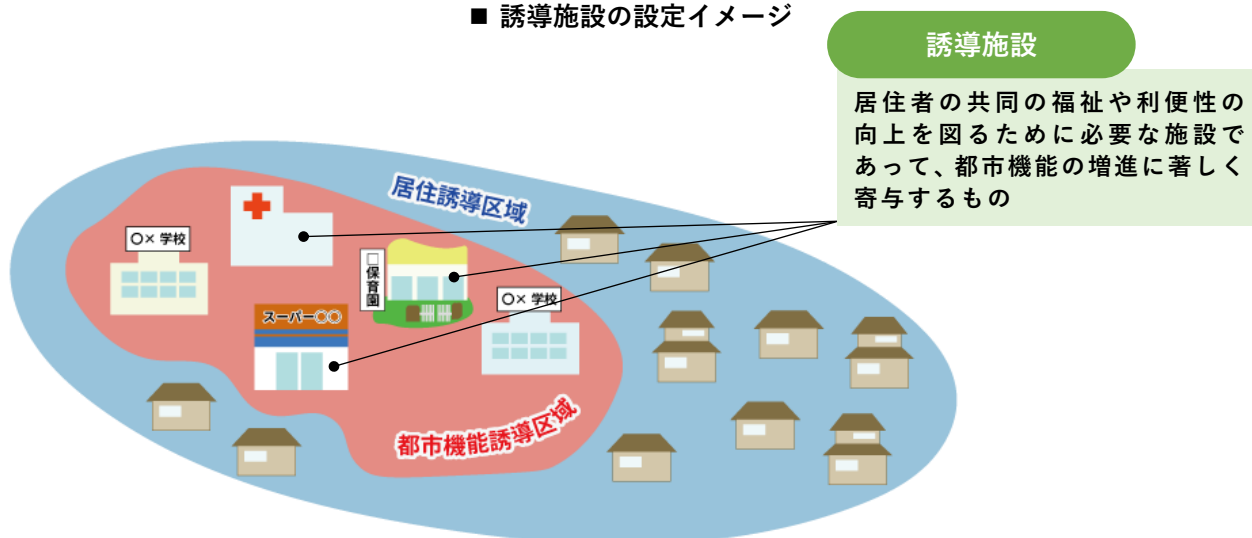


3-4 誘導施設

(1) 誘導施設に関する基本的な考え方

誘導施設は、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（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために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）です。

■ 誘導施設の設定イメージ



(2) 誘導施設の設定

誘導施設として想定される施設は以下の通りです。これらを踏まえ、都市機能誘導区域の役割と施設の重要性や充足状況を考慮し、誘導施設を設定します。

■ 誘導施設として想定される施設

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター、その他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

出典：都市計画運用指針

医療施設及び商業施設は、特に、日常生活に欠かせない施設であることから、現在の立地を維持することを前提とし、新たな進出を誘導します。また、今後の少子化による人口減少への対応として、子育て施設の充実が急務であることから、病院（小児科）や子育て施設の維持や誘導も重視します。さらに、今後の高齢化に対応し、高齢者等に住みよい市街地となるよう、日常の健康増進等に利用できる福祉施設も対象とします。

■ 誘導施設

カテゴリー	誘導施設
医療機関	<ul style="list-style-type: none"> ・患者 20 人以上の収容施設を有する病院※1 ・小児科を有する医療施設
商業等施設	<ul style="list-style-type: none"> ・食料品、医薬品等最寄り品を取り扱う店舗で、大規模小売店舗立地法に規定する延床面積 1,000 m²を超える商業施設 ・金融機関（銀行、信用金庫、郵便局等）
子育て施設	<ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉法第 39 条に規定する「保育所」（利用定員が 20 人以上） ・児童福祉法第 6 条の 3 第 10 項に規定する「小規模保育事業」（利用定員が 6 人以上 19 人以下） ・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（認定こども園法）の第 2 条の 6 に規定する「認定こども園」 ・児童福祉法第 40 条に規定する「児童館」 ・学校教育法第 1 条に規定する「幼稚園」
教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ・学校教育法第 1 条に規定する「小学校」
公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館法第 1 条に規定する「図書館」 ・西条市文化会館設置及び管理条例第 1 条に規定する「文化会館」※2 ・西条市支所等設置条例第 1 条に規定する「支所」及び「サービスセンター」※2
福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・西条市福祉センター設置及び管理条例第 1 条に規定する「総合福祉センター」※2

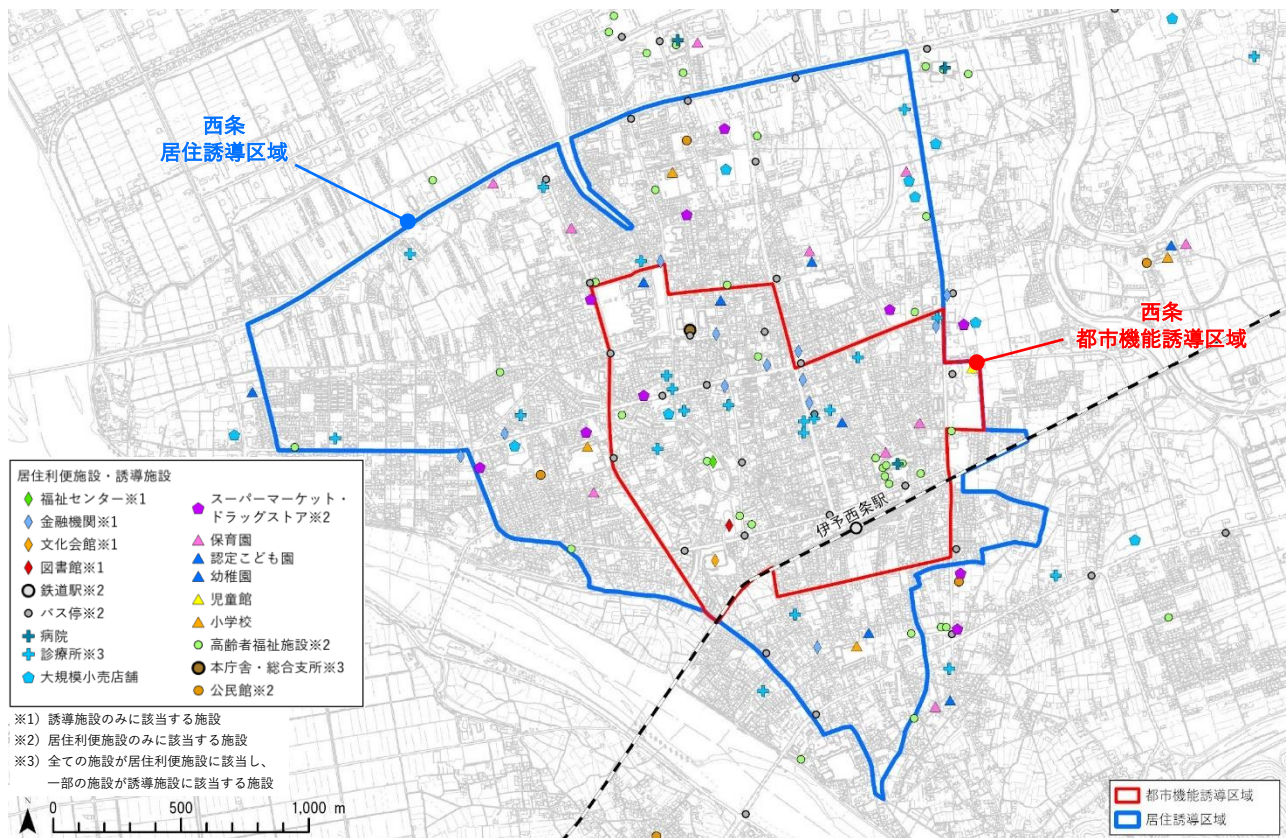
※1) えひめの衛生統計「病院」の定義より

※2) 都市機能誘導区域内のみの施設が対象

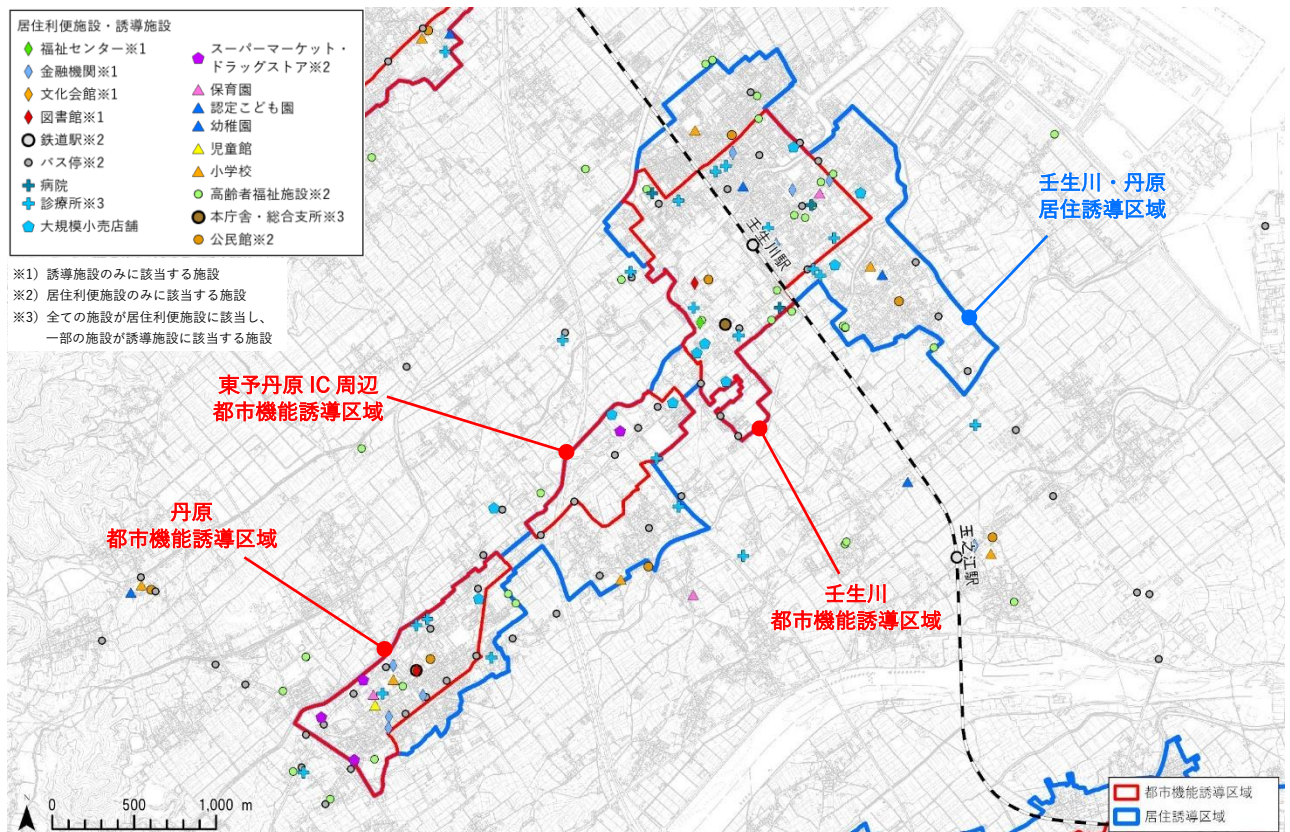
3-5 各種施設と誘導区域の状況

地域ごとの誘導施設等や居住誘導区域・都市機能誘導区域の状況は以下の通りです。

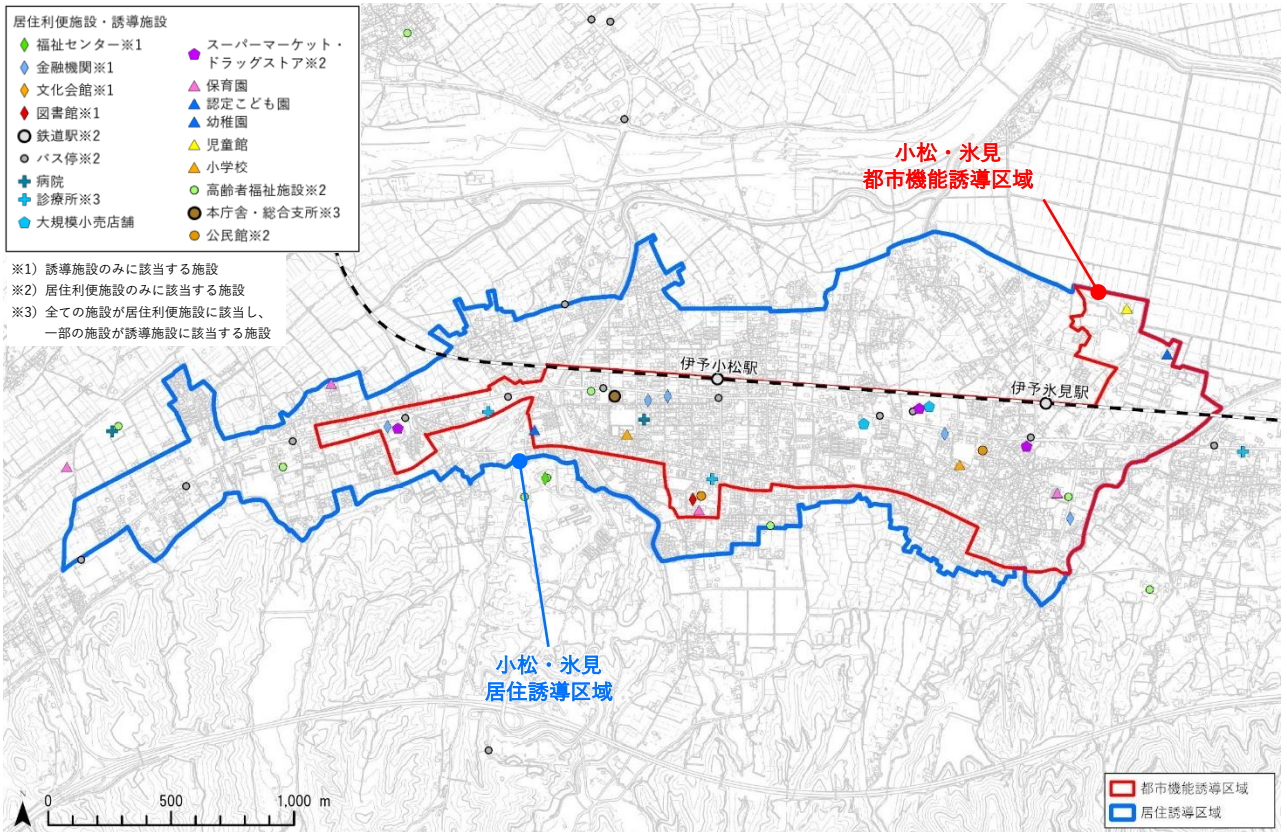
■ 西条居住誘導区域



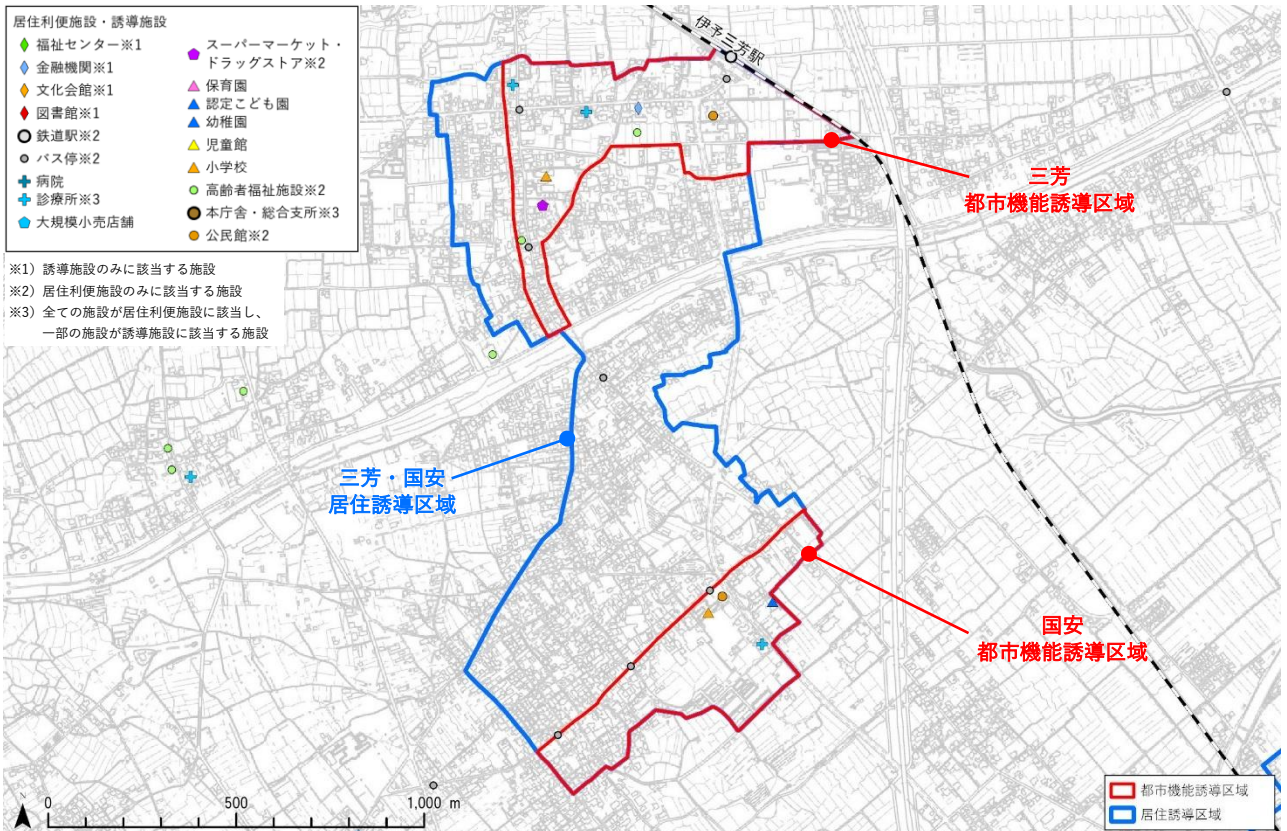
■ 壬生川・丹原居住誘導区域



■ 小松・氷見居住誘導区域



■ 三芳・国安居住誘導区域



4. 誘導施策

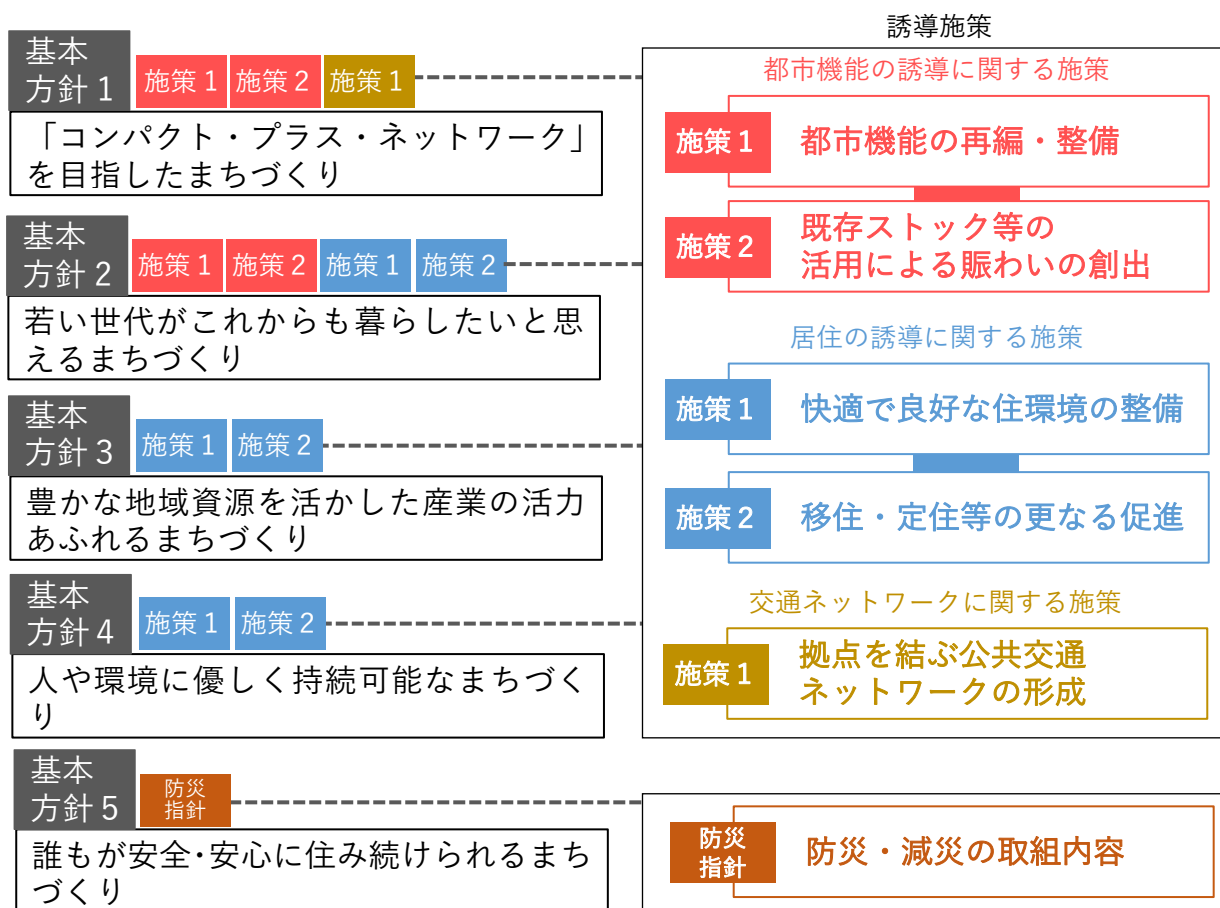
4-1 誘導施策の設定

(1) 基本的な考え方

まちづくりの基本方針を踏まえ、誘導施策を設定します。誘導施策には、「都市機能の区域に関する施策」、「居住の誘導に関する施策」、「交通ネットワークに関する施策」があります。防災・減災に関する施策は「防災指針」で検討します。

立地適正化計画の実行性を高めるためには、施策を具体的に設定する必要があります。

■ 都市づくりの目標と誘導施策の体系



(2) 都市機能の誘導に関する施策

施策1 都市機能の再編・整備

- 市民の日常生活の機能を担う場所として、拠点に集積する各種都市機能を維持するとともに、市民の利用ニーズ等を踏まえて充実させることにより、便利で快適なまちづくりを目指します。

■ 主な取組（都市機能の再編・整備）

番号	施策名称	施策の概要	関連計画等
①-1	医療施設の適正管理	周桑病院等の老朽化が進行する病院等建物について、適正管理を行うとともに、地域医療の在り方に沿った施設・設備機能の方針を検討する	西条市立周桑病院経営強化プラン
①-2	「小松こども園」の整備	「西条市公立保育所等再編整備計画」に基づき、児童数や施設の状況など総合的に勘案し、適切な規模と配置を検討するとともに、周辺施設との統合等も視野に入れた効果的な整備を進める	西条市公立保育所等再編整備計画
①-3	公共施設マネジメントの推進	施設の老朽化や厳しい財政状況の中、長期的な視点を持って、公共施設等の適正配置や有効活用等について検討し、持続可能なまちづくりを推進する	西条市公共施設等総合管理計画
①-4	民間活力（PPP/PFI）の導入	公共施設等の整備において、行政と民間が連携して、それぞれお互いの強みを活かすことにより、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図る	
①-5	教育施設の適正管理	少子化への対策として、将来を見据えた学校の在り方を検討し、地域との合意形成を経て学校再編等により学校規模の適正化を検討する	西条市立小・中学校の適正規模及び適正配置に関する基本計画（案）
①-6	集約都市形成支援事業	歩いて暮らせる集約型まちづくりの実現に向け、拡散した都市機能を集約させ、生活圏の再構築を図るため、医療施設、社会福祉施設等の集約地域への移転や移転跡地の土地利用転換を促進する支援を検討する	
①-7	特定用途誘導地区の検討	都市機能誘導区域内において、必要に応じ、誘導すべき建築物に対する容積率の最高限度、用途制限、高さの最高限度が緩和できる特定用途誘導地区の指定を検討する	



西条市ひと・夢・未来創造拠点複合施設
(SAIJOBASE)

施策2 既存ストック等の活用による賑わいの創出

- 官民が連携し、まちなかの既存ストックや地域資源等を活用した賑わい創出施策を実施することで、西条市らしいまちの魅力を向上させ、地域活力の向上への寄与を目指します。

■ 主な取組（既存ストック等の活用による賑わいの創出）

番号	施策名称	施策の概要	関連計画等
②-1	アクアトピア水系の賑わい創出事業（公園条例の制定）	水の都として、水辺を活用した「賑わい空間の創出」に向け、アクアトピア周辺（西条図書館周辺）を対象に公園の管理条例の一元化を行うことで、意欲ある民間団体等の取り組みを促進できる環境を構築する	
②-2	伊予西条駅周辺整備	本市の玄関口となる伊予西条駅において、広場や駐輪場の拡張など、賑わい創出と利便性向上のための再整備を検討する	
②-3	商店街の活性化事業	商業の中心地として発展してきた商店街において、商店街活性化事業にかかる経費の一部を補助することで、商店街の活性化及び振興を図る	
②-4	商店街空き店舗活用事業	商店街の空き店舗等を活用して実施する事業に対して経費の一部を補助することで、商店街の活性化の促進を図る	
②-5	商店街アーケードの撤去及び歩行空間等の改善	老朽化が進行する商店街のアーケードの撤去及び新たな空間としての活用を検討する	
②-6	都市再生整備計画（まちなかウォークアブル事業）との連携	まちなかウォークアブル事業など、各種事業と連携を図りながら、既存ストック等を活用した賑わい創出事業を検討する	都市再生整備計画
②-7	まち再生出資	都市再生整備計画の区域内で、関連する民間都市開発において、（一財）民間都市開発機構が出資する都市再生について事業の立ち上げ支援を検討する	



アクアトピア水系

(3) 居住の誘導に関する施策

施策1 快適で良好な住環境の整備

- ・ 市民生活の向上に寄与する各種施策や都市基盤施設の適切な維持管理により、若い世代から高齢者まで、多様な世代が快適に暮らすことができる住環境の構築を目指します。

■ 主な取組（快適で良好な住環境の整備）

番号	施策名称	施策の概要	関連計画等
①-1	都市公園安全・安心対策緊急総合支援事業	都市公園施設のバリアフリー化及び遊具等の更新など、計画的に公園施設の改築・更新を行い、市民の憩いの場や健康増進等に寄与する	緑の基本計画
①-2	用途地域及び特定用途制限地域の見直し	民間による開発や都市基盤整備の進捗等によるまちの広がりに対応し、秩序ある土地利用を形成するため、用途地域や特定用途制限地域の見直しを検討する	西条市都市計画マスタープラン
①-3	地域包括ケアシステムの構築（地域包括支援センターの設置）	高齢者が住み慣れた地域で安心してその人らしい生活ができるよう、市内に「地域包括支援センター」を設置するなど、地域住民同士の「互助」による助け合い活動を推進する「地域包括ケアシステム」の実現を図る	西条市高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画
①-4	健康増進に向けた取組（歩きたくなるまちづくりの推進）	従来から取り組んでいる「ひとの健康づくり」に加え「まちの健康づくり」の視点の2つを基本とし、まち歩きを促す歩行空間の形成、歩行環境の向上、公共交通の利用環境の向上、コミュニティ活性化・場づくりなど、様々な視点から健康づくりを推進する	第3次西条市健康づくり計画
①-5	空き家対策の推進	特定空き家等への改善指導や老朽危険空家の除却を含め、官民連携で空き家等の発生抑制及び活用促進を実施する	西条市空き家等対策計画
①-6	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
①-7	地区計画の活用	良好な居住環境（建物用途の誘導、道路、景観など）を整備するため、地区計画を活用したまちづくりを検討する	



第3次西条市健康づくり計画 ビジョンイメージ

施策2 移住・定住等の更なる促進

- 市外からの移住・定住の更なる促進を行うため、低未利用地の活用等を行うとともに、市内居住者であっても災害リスクの高いエリアから居住誘導区域内への住み替えを支援します。

■ 主な取組（移住・定住等の更なる促進）

番号	施策名称	施策の概要	関連計画等
②-1	移住促進事業（空き家バンク制度の実施）	市内全域を対象に空き家に関する情報を提供し、本市への定住促進及び地域の活性化を図るために、西条市空き家バンク事業を実施している	西条市空き家等対策計画
②-2	公営住宅長寿命化事業	良質な市営住宅のストック形成に向け、市営住宅のライフサイクルコストの削減、事業量の平準化を行い、計画的な建替えや改善を行う	西条市公営住宅等長寿命化計画
②-3	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や周知を図るとともに、災害リスクが高いエリアからの居住誘導区域内への移転について各種制度の活用を検討する	
②-4	空き家・中古住宅のリフォーム補助	住宅部署と連携を図り、居住誘導区域内の空き家のリフォームに関する補助を検討する	
②-5	低未利用地の活用	居住誘導区域内の低未利用地に、住宅等を誘導することにより人口密度を維持する	
②-6	住宅の建築に対する負担軽減措置	居住誘導区域内への住宅の建築に対して、建築に関わる補助金等の負担軽減措置を検討する	



移住・定住等の促進

(4) 交通ネットワークに関する施策

施策1 拠点を結ぶ公共交通ネットワークの形成

- ・ 自家用車に過度に依存しないまちづくりを目指すため、公共交通の利便性向上や利用ニーズに合わせた交通体系の再編等を検討し、持続可能な公共交通網の形成を図ります。

■ 主な取組（拠点を結ぶ公共交通ネットワークの形成）

番号	施策名称	施策の概要	関連計画
①-1	地域公共交通ネットワークの形成	地域にとって望ましい地域旅客運送サービスの姿を示す「地域公共交通計画」を策定し、持続可能な交通体系の構築を目指す	西条市地域公共交通計画
①-2	都市計画道路の整備推進	各拠点や地域間を結ぶ市内のネットワークとして、必要な路線については今後も引き続き整備を図る	



デマンド型タクシー

4-2 届出制度

(1) 届出制度の運用について

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。

(2) 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、市への届出が着手する30日前までに必要となります。

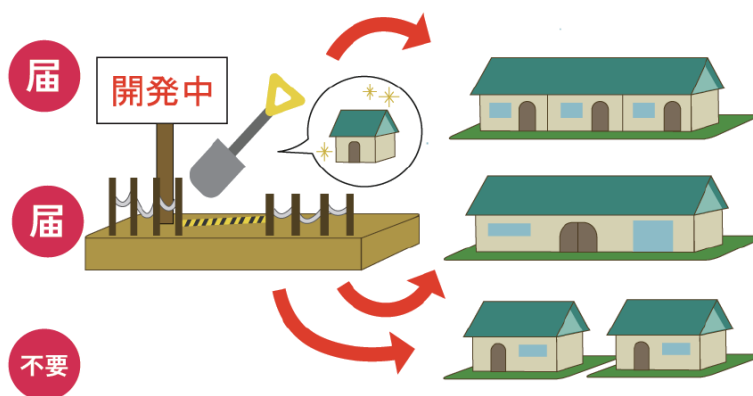
【開発行為】

- 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

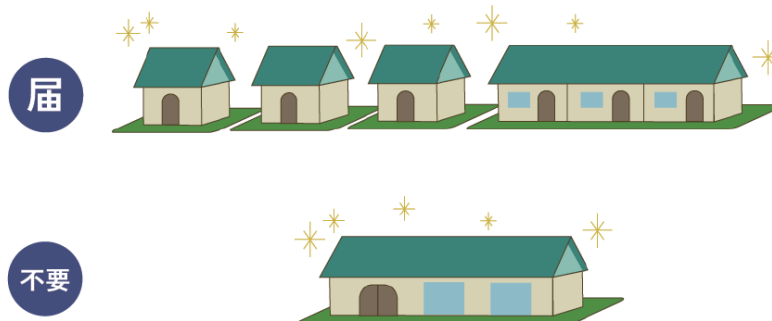


【建築等行為】

- 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戸の開発行為



(3) 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、市への届出が着手する30日前までに必要となります。

【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】

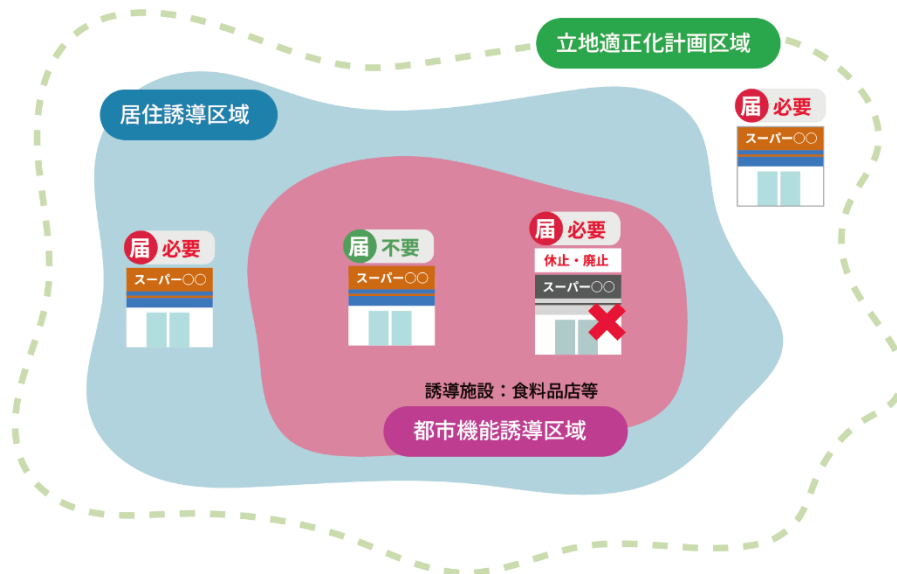
- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

(4) 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(着工の30日前まで)が必要となります。

■ 届出の対象となる行為(都市機能誘導区域)

例) 誘導施設として食料品店等を定めた場合



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

5. 防災指針

5-1 防災指針とは

(1) 防災指針とは

防災指針とは、都市機能や居住の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を目的として、立地適正化計画に定める指針です。

近年、自然災害が頻発・激甚化しており、災害リスクを踏まえた災害に強いまちづくりの重要性が高まっています。立地適正化計画においては、まず災害リスクを踏まえた居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定し、災害に強いまちづくりとコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを併せて進めることが重要です。

(2) 防災指針の目的

安全なまちづくりを推進するためには、災害リスクの高い区域への新たな居住や都市機能の立地抑制を図り、居住誘導区域から災害リスクの高い区域を原則除外する必要があります。

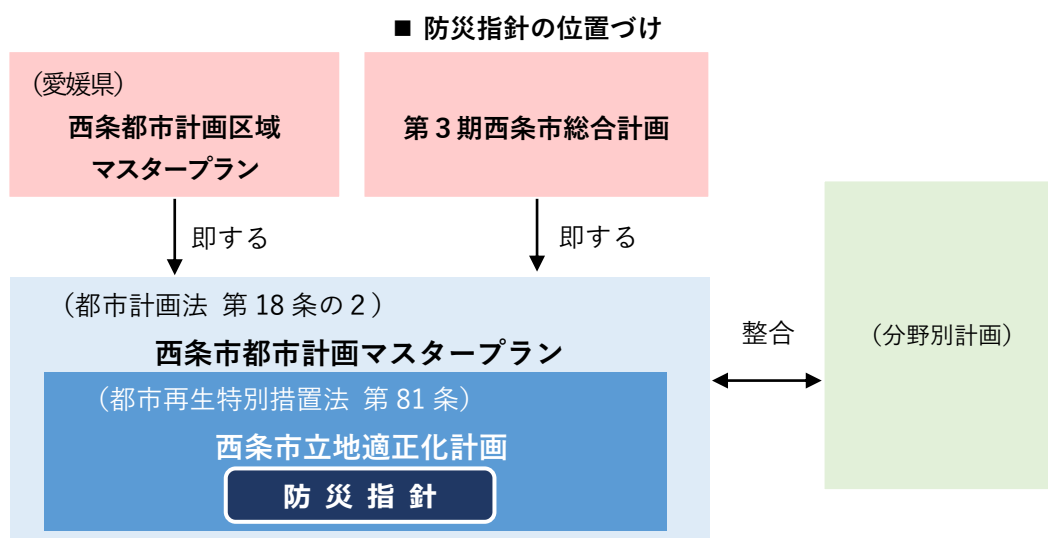
一方で、様々な災害のうち、洪水、内水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難です。このため、居住誘導区域、都市機能誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるために、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

防災指針では、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、必要な防災・減災対策を位置づけ、計画的に実施することを目的としています。

(3) 防災指針の位置づけ

防災指針は、令和2年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画の構成要素として法的に位置づけられたものです。

その役割は、上位・関連計画を踏まえつつ、防災に関連する都市計画、建築、治水、防災などの様々な分野を横断し、課題や施策等の連携・整合を図る必要があります。



5-2 災害ハザード情報の整理

(1) 都市再生特別措置法等における災害ハザードの位置づけ

都市再生特別措置法等における災害ハザードの位置づけと、西条市都市計画区域、居住誘導区域内に存在する災害ハザードの状況は以下の通りです。

災害レッドゾーンとなる区域は居住誘導区域に含めていませんが、都市計画区域内には災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域が指定されています。災害イエローゾーンとなる区域についても、土砂災害警戒区域と洪水浸水想定区域のうち家屋倒壊等氾濫想定区域については、居住誘導区域に含めない区域としています。

各災害ハザードの状況は、本市の現況と特性に記載の通りです。

■ 都市再生特別措置法等における災害ハザードと各区域の位置づけ【再掲】

位置づけ	根拠	種別	都市計画 区域内の 状況	居住誘導 区域内の 状況	備考
居住誘導区域 に含まない	都市再生 特別措置 法第81 条	災害危険区域 ※1	有	-	住宅等の建築や 開発行為等の規制あり
		地すべり防止区域	-	-	
		急傾斜地崩壊危険区域	有	-	
		土砂災害特別警戒区域	有	-	
		浸水被害防止区域	-	-	
原則として、 居住誘導区域 に含まないこ ととすべき	都市計画 運用指針	災害危険区域 (上記を除く)	-	-	レッドゾーン
		津波被害特別警戒区域	-	-	
総合的に勘案 し、居住誘導 が適当ではな いと判断され る場合は、原 則として、居 住誘導区域に 含まないこと とすべき	都市計画 運用指針	土砂災害警戒区域	有	-	建築や開発行為などの 規制はなく、区域内の 警戒避難体制の整備等 を求めている
		津波災害警戒区域 ※2	有	有	
		津波浸水想定区域	有	有	
		洪水浸水想定区域	有	有	
		高潮浸水想定区域	有	有	
		内水浸水想定区域	-	-	
		都市洪水想定区域・ 都市浸水想定区域	-	-	
その他（浸水実績等）	有	有	イエローゾーン		

※1) 本市では、急傾斜地崩壊危険区域に災害危険区域を指定（土砂災害特別警戒区域内の急傾斜地崩壊危険区域は除く）

※2) 津波浸水想定区域の全域が津波災害警戒区域に指定

(2) 災害イエローゾーンのリスク

災害イエローゾーンでも、災害の種類や発生頻度によって被害の規模や範囲が大きく異なります。そのため、各災害の特性を正しく理解し、リスクの度合いに応じた効果的な対策を講じることが重要です。

①土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがある区域です。

土砂災害は事前の予測が困難であり、ひとたび災害が発生すると、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがある区域であるため、土砂災害警戒区域を災害リスクの高い区域とみなします。

②津波浸水想定区域（津波災害警戒区域）

地震発生から津波到達までのリードタイムが長ければ、事前の避難行動が可能です。本市では、リードタイムが242分と長くなっています。

③洪水浸水想定区域

【家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食・氾濫流)】

家屋倒壊等氾濫想定区域は、堤防沿いの地域等において、洪水時に家屋が倒壊・流出するような激しい氾濫流等が発生するおそれが高い区域です。その河川で生じる最大規模の洪水が発生した時に、直接基礎の標準的な家屋が堤防決壊に伴う激しい流れにより流出、河岸侵食に伴い家屋の基礎を支える地盤が流出することが想定されます。

洪水時に生命・身体に直接影響が及ぶリスクがあり、原則として、避難情報に従って安全な場所へ早期に避難することが必要となるため、家屋倒壊等氾濫想定区域を災害リスクの高い区域とみなします。

■ 堤防の決壊による被害状況

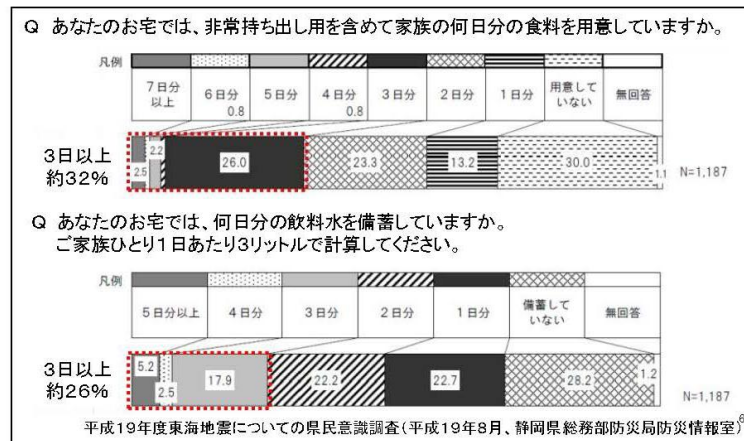


出典：「水害ハザードマップ作成の手引き」

【浸水継続時間】

各家庭における飲料水や食料等の備蓄は、3日以内の家庭が多いものと推察されており、3日間を超えて孤立すると飲料水や食料等が不足し、健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じるおそれがあります。そのため、浸水継続時間が3日間を超えて続くことが想定される区域を災害リスクの高い区域とみなします。

■ 災害に備えた飲料水や食料の備蓄量

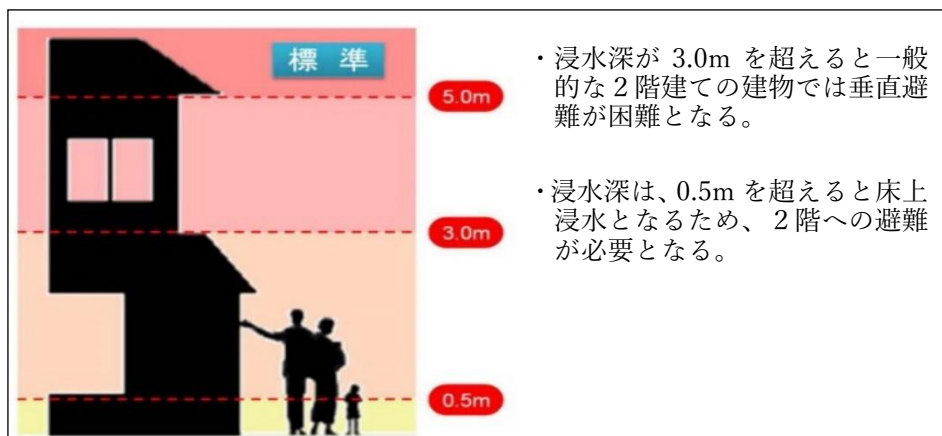


出典：「水害の被害指標分析の手引き」

【浸水深】

洪水による浸水は、気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能であり、浸水深が浅い場所では垂直避難も可能となります。なお、国土交通省が示す浸水深と人的被害リスクイメージでは、一般的な家屋の2階以上が浸水し垂直避難が困難になる浸水深は3.0m以上とされています。そのため、浸水深が3.0m以上となる区域を災害リスクの高い区域とみなします。

■ 水害による浸水深の目安



出典：「水害ハザードマップ作成の手引き」

④高潮浸水想定区域

気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能であり、浸水深が浅い地区では垂直避難も可能ですが、洪水浸水想定区域と同様に、浸水深が3.0m以上となる区域を災害リスクの高い区域とみなします。

⑤ため池浸水想定区域

ため池浸水想定区域についても洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域と同様に、浸水深が3.0m以上となる区域を災害リスクの高い区域とみなします。

⑥内水浸水想定区域

内水氾濫とは、大量の雨に対して排水機能が追い付かずに、処理しきれない雨水で土地や建物が水に浸かってしまう現象のことです。特に市街地などで発生する傾向にあります。内水による浸水被害は洪水や高潮によるものと比較して発生頻度が高いことが想定されます。

洪水浸水想定区域と同様に、一般的な家屋の2階以上が浸水し垂直避難が困難になる浸水深3.0m以上の区域を高リスクの区域とみなします。本市では、内水浸水シミュレーションを実施しておらず、内水ハザードマップでは床上床下浸水の記録を公表しています。

(3) 分析対象とする災害ハザード情報

都市再生特別措置法等における災害ハザードの位置づけと、その他の居住誘導区域、都市機能誘導区域に存在する災害ハザードを踏まえ、災害リスク分析の対象とする災害ハザード情報は以下の通りとします。一部、誘導区域内にハザードの区域が存在しない種別の災害も分析対象としています。

■ 分析対象とする災害ハザード

種別	ハザード情報等	出典	備考
地震	震度分布	愛媛県地震被害想定調査結果 (令和8年2月)	
	液状化危険度		
土砂災害	土砂災害警戒区域	愛媛県	令和6年8月26日公表分まで
	土砂災害特別警戒区域		
	急傾斜地崩壊危険区域		令和4年4月8日指定まで
津波	津波浸水想定区域 (最大クラスの津波)	愛媛県地震被害想定調査結果 (令和8年2月)	
高潮	高潮浸水想定区域 (既往最大規模の台風)	愛媛県高潮浸水想定区域図 (令和3年3月12日)	
洪水	洪水浸水想定区域 (想定最大規模:1,000年に一回程度の規模)	愛媛県 洪水浸水想定区域図	対象河川 【水位周知河川】加茂川、中山川：平成28年5月13日指定 渦井川：令和2年6月5日指定 【その他河川】崩口川水系(崩口川、本郷川)、大曲川水系(大曲川、大川)、新川水系(新川、内川、小島川、西山川、高松川、徳能川)、大明神川、広江川、境川、一ツ橋川、小向川、北川水系(北川、スミヤ川)：令和6年5月28日指定 渦井川水系(桜川、室川、界谷川、金剛院谷川、浪多川)：令和7年5月30日県指定
	洪水浸水想定区域 (浸水継続時間)		
	洪水浸水想定区域 (計画規模：50年に1回程度の規模)		
	家屋倒壊等 氾濫想定区域 (氾濫流、河岸侵食)		対象河川は上記のうち水位周知河川のみ
	河川洪水氾濫危険区域 (計画規模：50年に1回程度の規模)	西条市 河川洪水氾濫危険区域図	室川、界谷川、前神寺谷川、猪狩川、大曲川、新川、北川、大明神側、崩口川、小向川、一ツ橋川、広江川、大日川、妙之谷川、小松川
内水	内水浸水実績	西条市内水ハザードマップ	平成16年9月29日(台風21号)における床上床下浸水の記録(1日の総雨量：平野部257.0mm、山間部442.0mm)
ため池	ため池浸水想定区域	西条市ため池ハザードマップ (令和4年度版)	【対象地区】玉津・飯岡・神戸・加茂地区、橘・氷見地区、小松・石根地区、田野・中川地区、徳田・丹原地区、楠河・庄内・吉岡地区

5-3 災害リスク分析

分析対象とした災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせ、どのような災害リスクが存在するか、ミクロ分析により課題を抽出します。

災害リスクは、ハザード、暴露（人やインフラ等の存在）、脆弱性（被害の被りやすさ）から考えられる被害規模（影響度）の視点と、ハザードの発生確率を踏まえて、総合的に見て評価が高い箇所を、特に災害リスクの高い箇所とします。分析には以下の情報を使用します。

■ 分析に使用する情報

データの種類	詳細
誘導区域	居住誘導区域、都市機能誘導区域
人口分布	令和2年の人口密度 「将来人口・世帯予測ツールV3（R2国調対応版）」（国土交通省国土技術政策総合研究所）を用いて作成
避難所等	指定緊急避難場所、津波避難ビルの徒歩圏500m （徒歩圏は、高齢者の徒歩圏とされる500m以内を設定）
要配慮者利用施設等	情報伝達体制を定める必要がある要配慮者利用施設（令和7年4月1日時点）及び土砂災害警戒区域内の要配慮者関連施設（令和7年4月1日） （西条市地域防災計画（令和7年5月））
アンダーパス （冠水注意箇所）	

(1) 地震

①震度分布

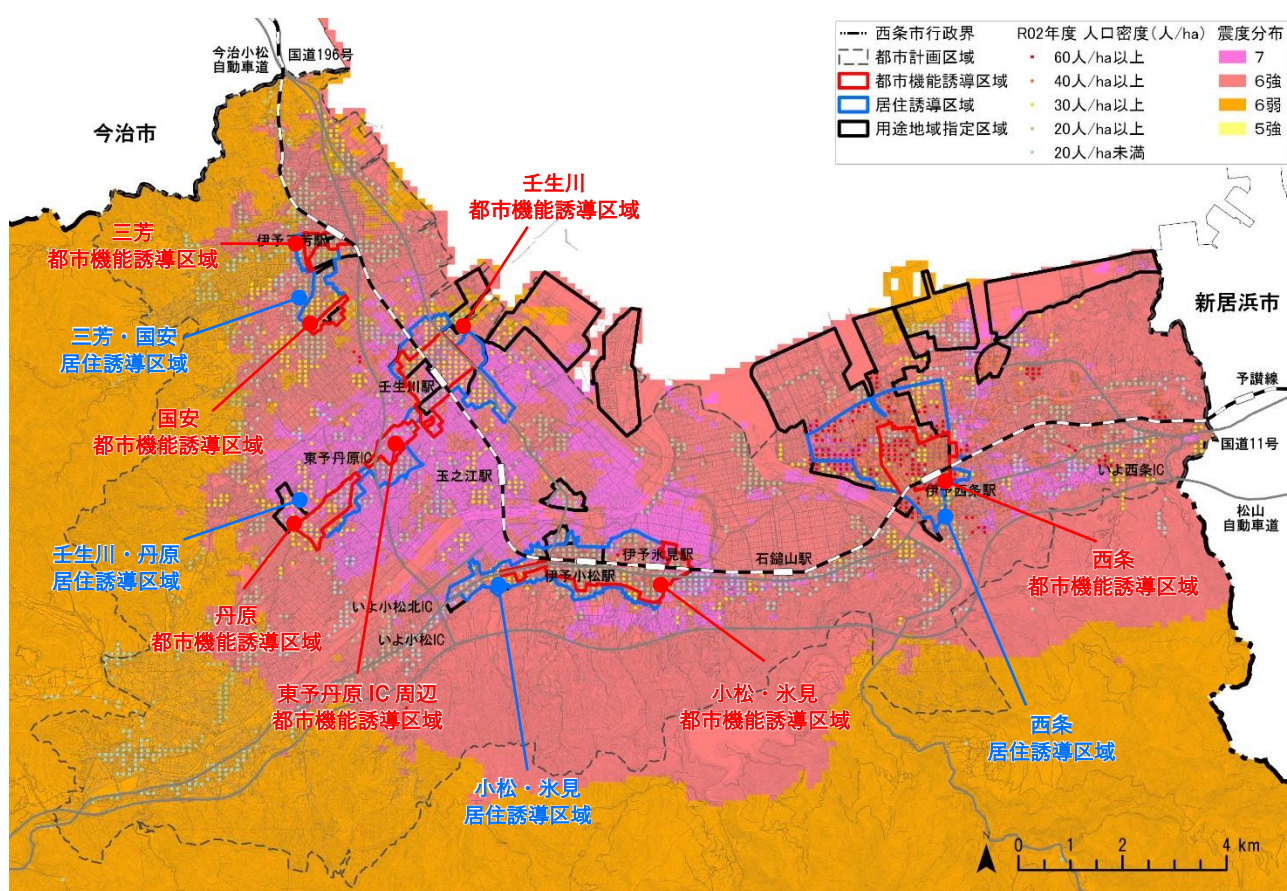
a. 震度分布×誘導区域

- 三芳・国安居住誘導区域の全域が震度6弱で、その他の居住誘導区域は震度6強～7となる地域となっており、どの地域もハザードによる被害が大きい箇所となっています。

b. 震度分布×人口密度

- 人口密度が40人/ha以上と比較的高いエリアが多くなっている壬生川駅周辺や、西条居住誘導区域、西条居住誘導区域の東側において、そのほとんどの区域が震度6強～7となっています。

■ 震度分布との重ね合わせ



②液状化危険度

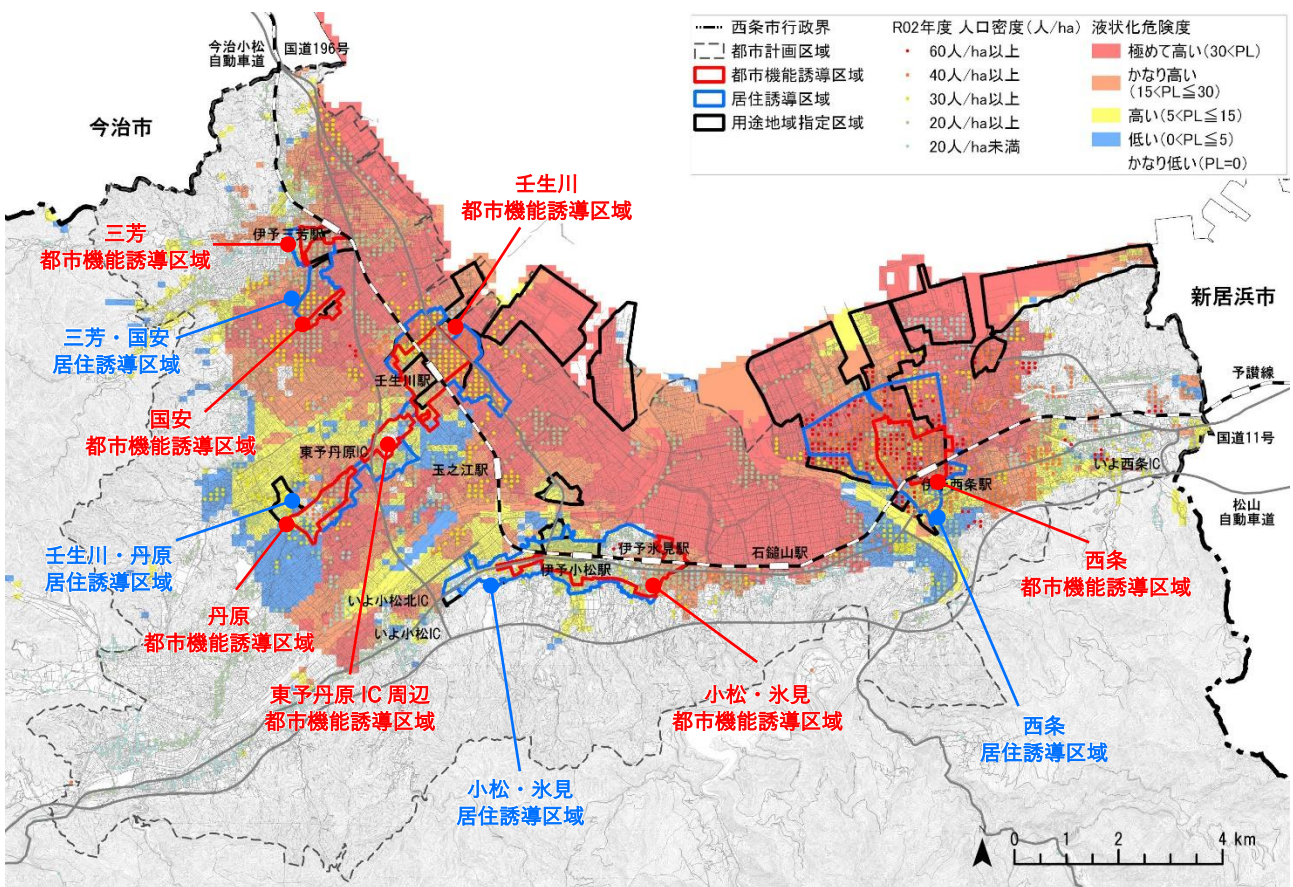
a. 液状化危険度×誘導区域

- ・ 西条居住誘導区域では、ほとんどのエリアで液状化危険度がかなり高い～極めて高いとなっています。
- ・ 小松・氷見居住誘導区域では、多くのエリアで液状化危険度がかなり低いとなっています。

b. 液状化危険度×人口密度

- ・ 都市計画区域内のほとんどが液状化の危険度が高く、人口が分布している多くの場所で液状化危険度が高くなっています。特に、西条地域において液状化危険度が極めて高い数値を示しており、液状化のリスクが高くなっています。

■ 液状化危険度との重ね合わせ



(2) 土砂災害

a. 土砂災害×誘導区域

- ・ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域内に土砂災害の発生は想定されていません。

b. 土砂災害×人口密度

- ・ 国道 11 号沿いなどの山の麓では、土砂災害（特別）警戒区域等に指定されている区域が多くなっています。また、密度は高くないものの人口が分布しており、土砂災害のリスクが残っています。

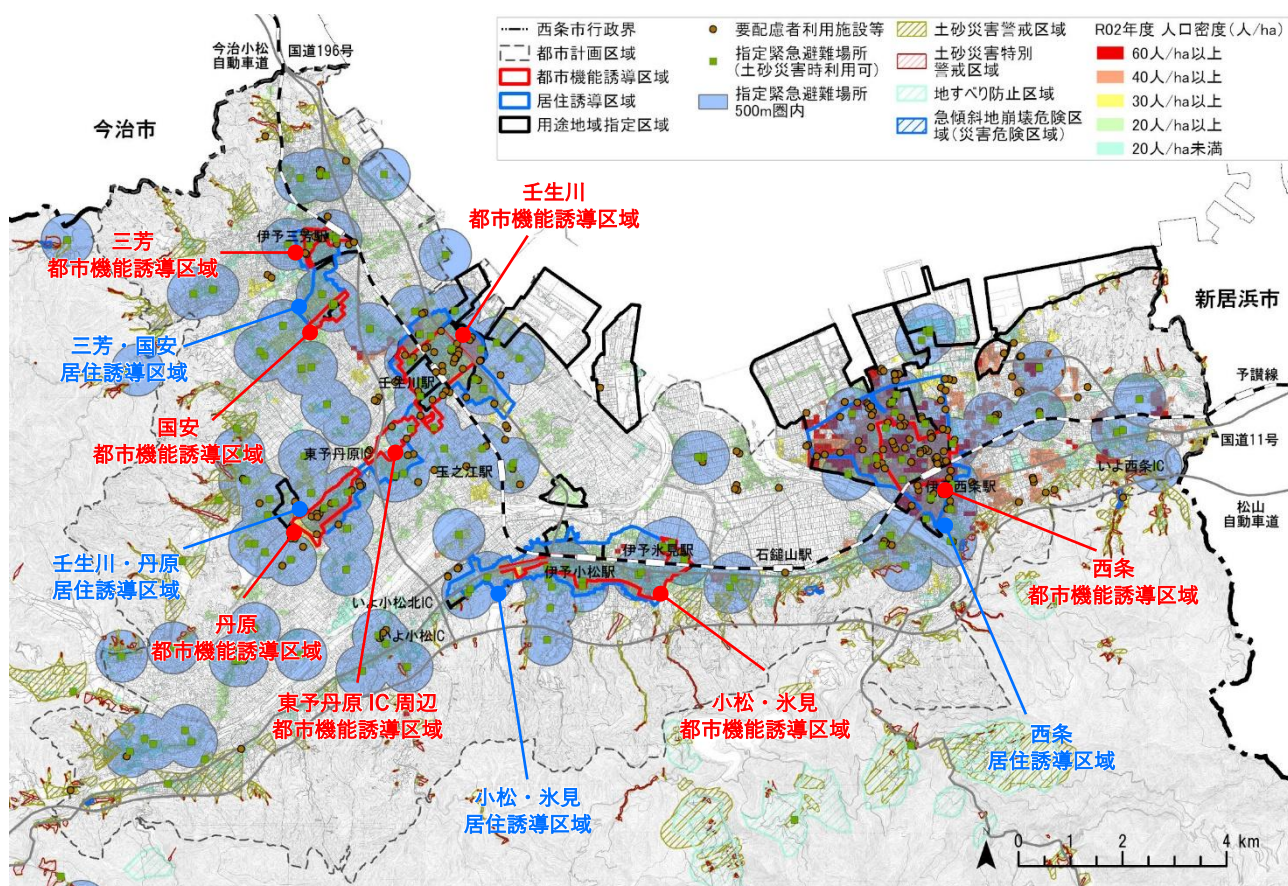
c. 土砂災害×避難所等

- ・ 山の麓などでは、土砂災害のハザードが想定されるエリアが多くなっています。しかしながら、こうした地域の中には、500m 圏内に避難所等が確保されていない箇所が存在しており、災害発生時に安全な避難行動が困難となる恐れがあります。

d. 土砂災害×要配慮者利用施設等

- ・ 土砂災害警戒区域に立地する施設は、飯岡地区に 3 件、中川・桜樹地区に 1 件、中川地区に 1 件となっています。
- ・ 土砂災害特別警戒区域に立地する施設は、楠河地区に 1 件となっています。

■ 土砂災害との重ね合わせ



(3) 津波

a. 津波浸水想定区域×誘導区域

- 西条居住誘導区域、壬生川・丹原居住誘導区域において、浸水が想定されています。

b. 津波浸水想定区域×人口密度

- 西条地域や壬生川駅から沿岸部にかけてのエリアに多くの人口が集中していますが、これらの地域では津波による浸水リスクを抱えています。

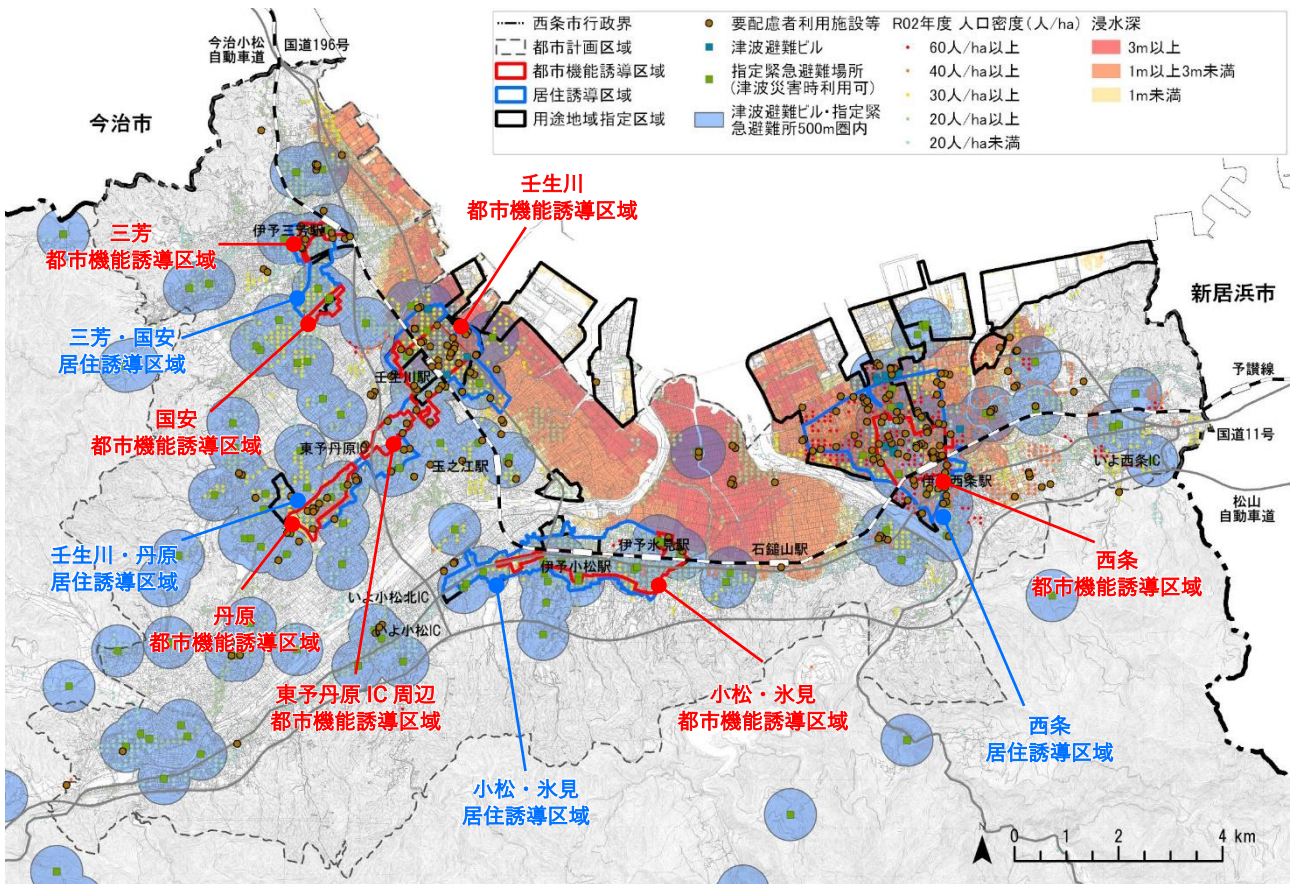
c. 津波浸水想定区域×避難所等

- 居住誘導区域内に津波による浸水リスクが想定されていますが、西条居住誘導区域の一部では、500m 圏内に避難所等が確保されていないエリアが存在しています。

d. 津波浸水想定区域×要配慮者利用施設等

- 多くの施設が津波による浸水リスクを抱えています。
- 玉津地区、西条地区、神拝地区、禎瑞地区等の立地する一部の施設周辺では、3.0m以上の津波災害のリスクを抱えています。

■ 津波浸水想定区域との重ね合わせ



(4) 高潮

a. 高潮浸水想定区域×誘導区域

- 西条居住誘導区域、壬生川・丹原居住誘導区域において、浸水が想定されています。

b. 高潮浸水想定区域×人口密度

- 西条地域や壬生川駅から沿岸部にかけてのエリアに多くの人口が集中していますが、これらの地域では高潮による浸水リスクを抱えています。

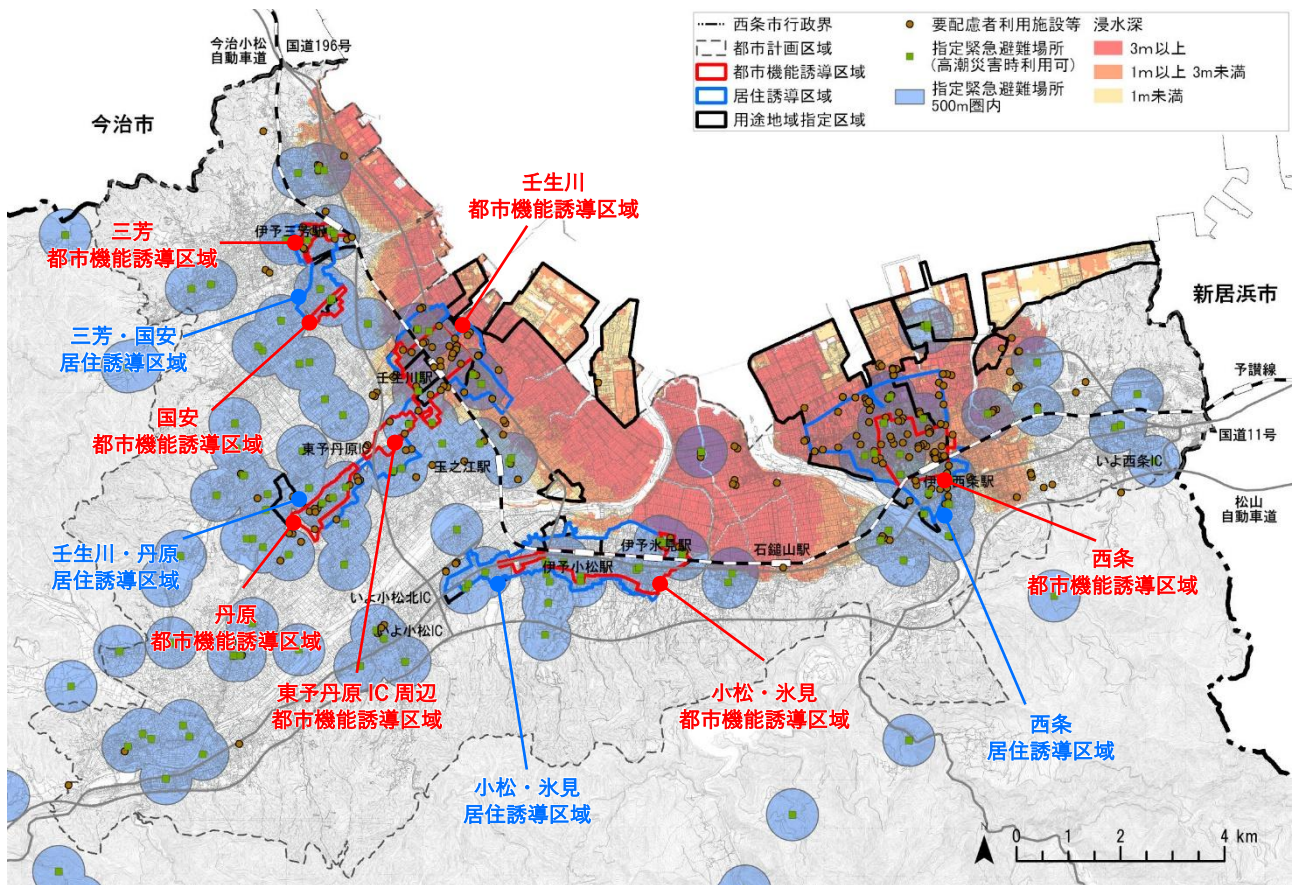
c. 高潮浸水想定区域×避難所等

- 居住誘導区域内に高潮による浸水リスクが想定されていますが、西条居住誘導区域、壬生川・丹原居住誘導区域内において、その一部では、浸水深が3.0m以上にもかかわらず500m圏内に避難所等が確保されていないエリアが存在しており、特に災害リスクが高くなっています。

d. 高潮浸水想定区域×要配慮者利用施設等

- 多くの施設が高潮による浸水リスクを抱えています。
- 玉津地区、西条地区、神拝地区、禎瑞地区、多賀地区、壬生川地区、楠河地区等の沿岸部に立地する一部の施設周辺では、3.0m以上の高潮による浸水リスクを抱えています。

■ 高潮浸水想定区域との重ね合わせ



(5) 洪水

①洪水浸水想定区域（想定最大規模）

a. 洪水浸水想定区域（想定最大規模）×誘導区域

- ・ 小松・氷見居住誘導区域、三芳・国安居住誘導区域の一部、西条居住誘導区域、壬生川・丹原居住誘導区域のほぼ全域で浸水が想定されています。
- ・ 壬生川・丹原居住誘導区域、小松・氷見居住誘導区域でわずかに浸水深が 3.0m を超える箇所もありますが、面的な広がりを持って 3.0m を超えるような場所はありません。

b. 洪水浸水想定区域（想定最大規模）×人口密度

- ・ 平地の大部分で浸水が想定されているため、人口が分布しているエリアの多くで浸水が想定されています。

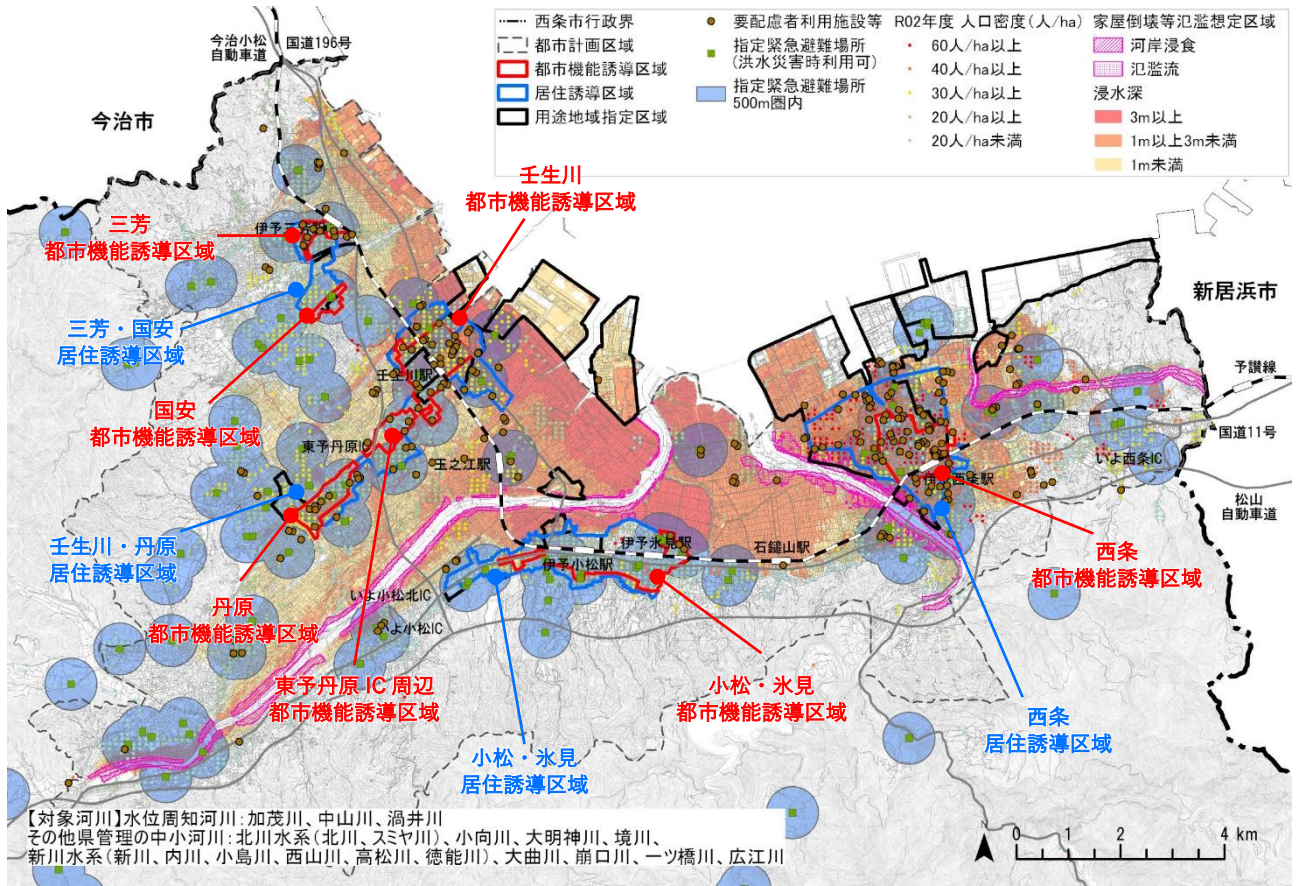
c. 洪水浸水想定区域（想定最大規模）×避難所等

- ・ 居住誘導区域内に洪水による浸水リスクが想定されていますが、西条居住誘導区域、壬生川・丹原居住誘導区域、小松・氷見居住誘導区域の一部では、500m 圏内に避難所等が確保されていないエリアが存在しています。
- ・ 壬生川・丹原居住誘導区域内の一部では、浸水深が 3.0m 以上にもかかわらず、500m 圏内に避難所等が確保されていないエリアが存在しており、災害リスクが高くなっています。
- ・ 小松・氷見居住誘導区域内の一部では、浸水深が 3.0m 以上にもかかわらず、500m 圏内に避難所等が確保されていないエリアが存在していますが、南側は標高が高くなっており、浸水リスクの無い場所へ避難が可能です。

d. 洪水浸水想定区域（想定最大規模）×要配慮者利用施設等

- ・ 多くの施設が洪水による浸水リスクを抱えています。

■ 洪水浸水想定区域（想定最大規模）との重ね合わせ



②洪水浸水想定区域（浸水継続時間）

a. 洪水浸水想定区域（浸水継続時間）×誘導区域

- 西条居住誘導区域の沿岸部と、壬生川・丹原居住誘導区域の沿岸部で最大3日間浸水が継続することが想定されています。

b. 洪水浸水想定区域（浸水継続時間）×人口密度

- 禎瑞やその南側のエリアで一部人口が分布していますが、3日を超える長期間の浸水が継続することが想定されています。

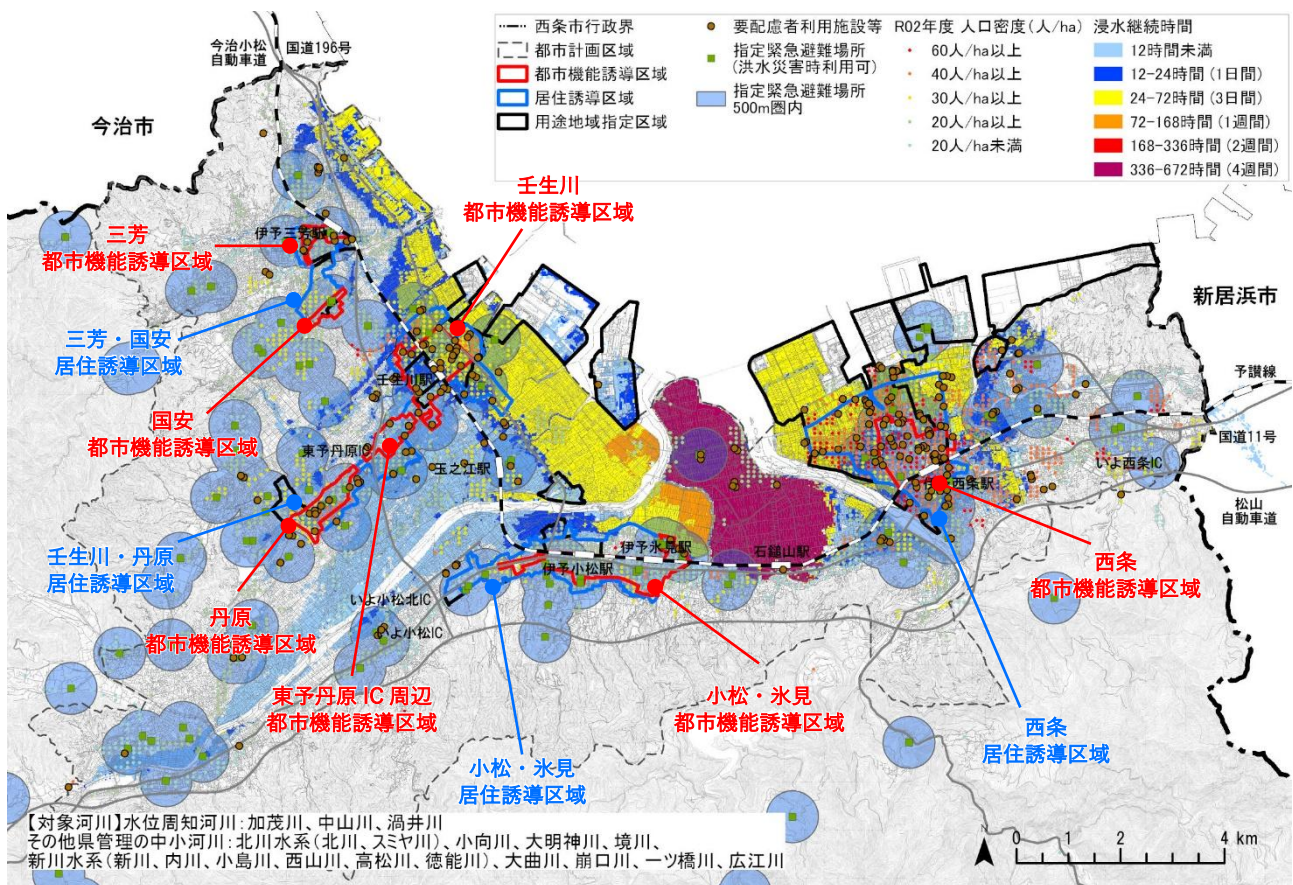
c. 洪水浸水想定区域（浸水継続時間）×避難所等

- 居住誘導区域内に洪水による浸水リスクが想定されていますが、西条居住誘導区域、壬生川・丹原居住誘導区域の一部では、500m圏内に避難所等が確保されていないエリアが存在しています。

d. 洪水浸水想定区域（浸水継続時間）×要配慮者利用施設等

- 多くの施設が最大3日間浸水が継続するエリアに立地しています。
- 禎瑞地区に立地する施設では、最大4週間浸水が継続することが想定されています。

■ 洪水浸水想定区域（浸水継続時間）との重ね合わせ



③洪水浸水想定区域（計画規模）

a. 洪水浸水想定区域（計画規模）×誘導区域

- ・ 西条居住誘導区域、壬生川・丹原居住誘導区に浸水が想定されています。

b. 洪水浸水想定区域（計画規模）×人口密度

- ・ 西条地域の人口が分布しているエリアの多くで浸水が想定されています。

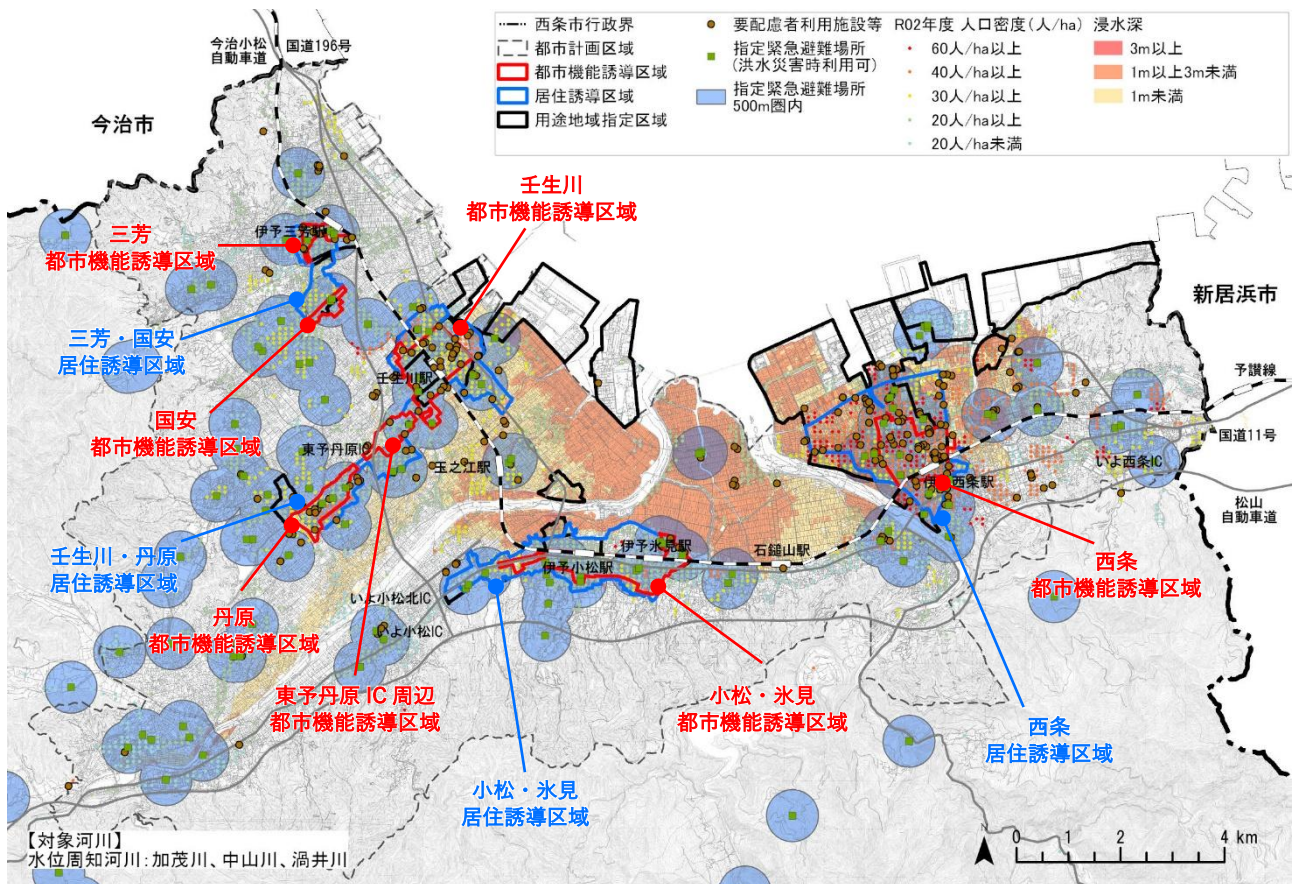
c. 洪水浸水想定区域（計画規模）×避難所等

- ・ 居住誘導区域内に洪水による浸水リスクが想定されていますが、西条居住誘導区域、壬生川・丹原居住誘導区域の一部では、500m 圏内に避難所等が確保されていないエリアが存在しています。

d. 洪水浸水想定区域（計画規模）×要配慮者利用施設等

- ・ 多くの施設が洪水による浸水リスクを抱えています。

■ 洪水浸水想定区域（計画規模）との重ね合わせ



(6) ため池

a. ため池浸水想定区域×誘導区域

- ・ 壬生川・丹原居住誘導区域、小松・氷見居住誘導区域において、浸水が想定されています。

b. ため池浸水想定区域×人口密度

- ・ 比較的人口分布が少ないエリアですが、一定の人口が居住している地域でため池による浸水リスクを抱えています。

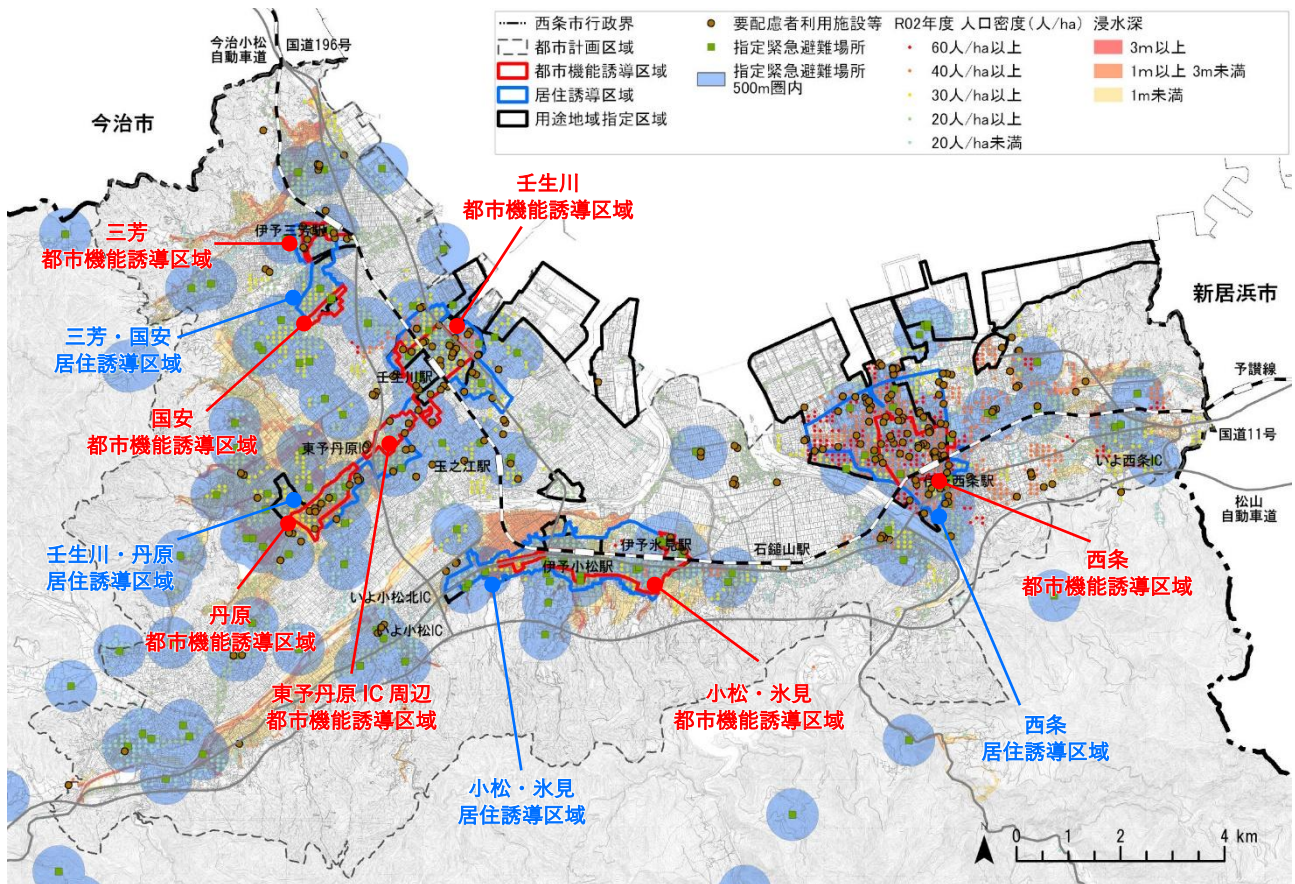
c. ため池浸水想定区域×避難所等

- ・ 小松・氷見居住誘導区域では、一部浸水深が 3.0mを超えることが想定されていますが、該当箇所はいずれも避難所等から 500m以内となっています。

d. ため池浸水想定区域×要配慮者利用施設等

- ・ 一部の施設がため池による浸水リスクを抱えています。

■ ため池浸水想定区域との重ね合わせ



(7) 内水

a. 内水浸水実績×誘導区域

- 西条居住誘導区域、壬生川・丹原居住誘導区域、三芳・国安居住誘導区域において、浸水が想定されています。

b. 内水浸水実績×人口密度

- 比較的人口分布が多いエリアで内水による浸水リスクを抱えています。

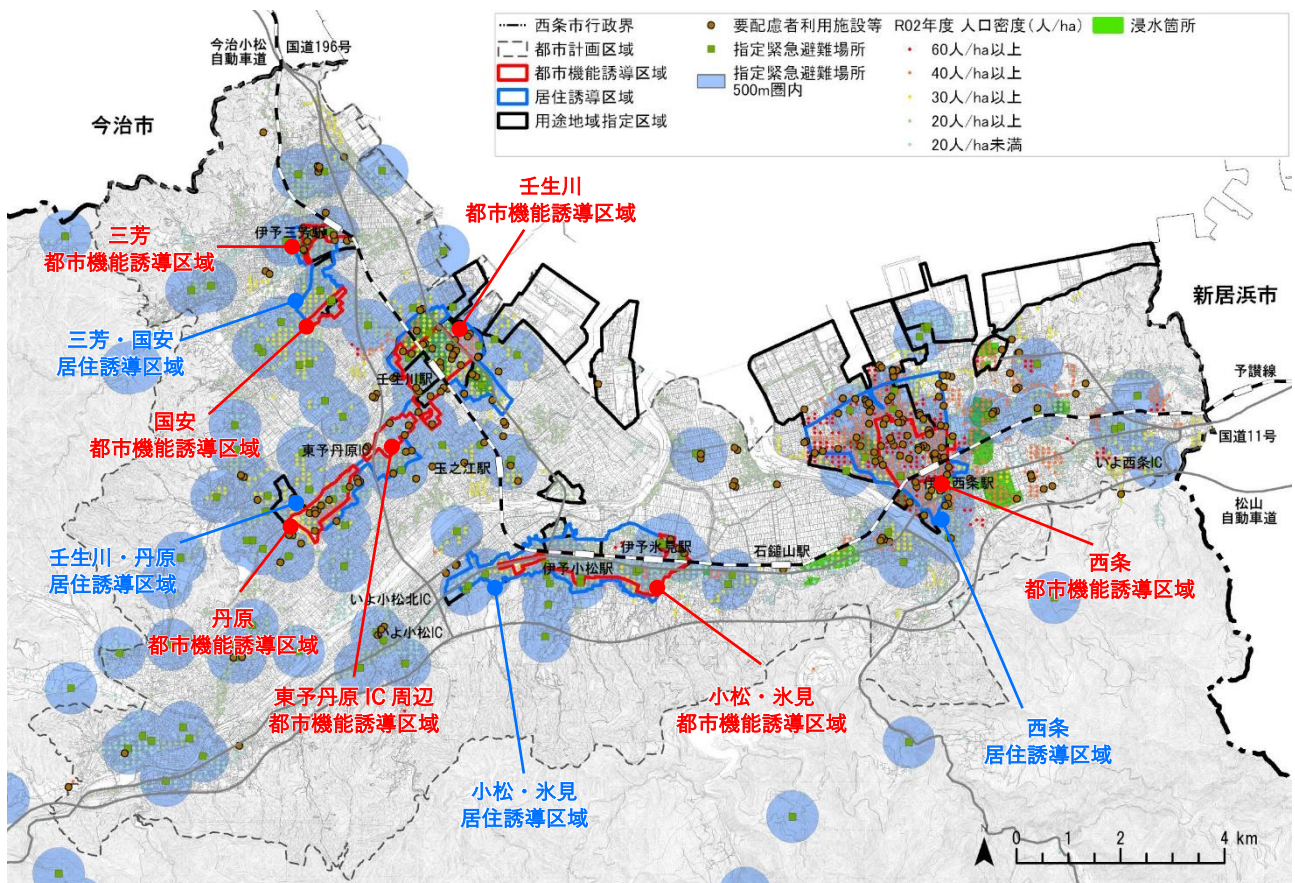
c. 内水浸水実績×避難所等

- 浸水箇所はいずれも避難所等から 500m 以内となっています。

d. 内水浸水実績×要配慮者利用施設等

- 一部の施設が内水による浸水リスクを抱えています。

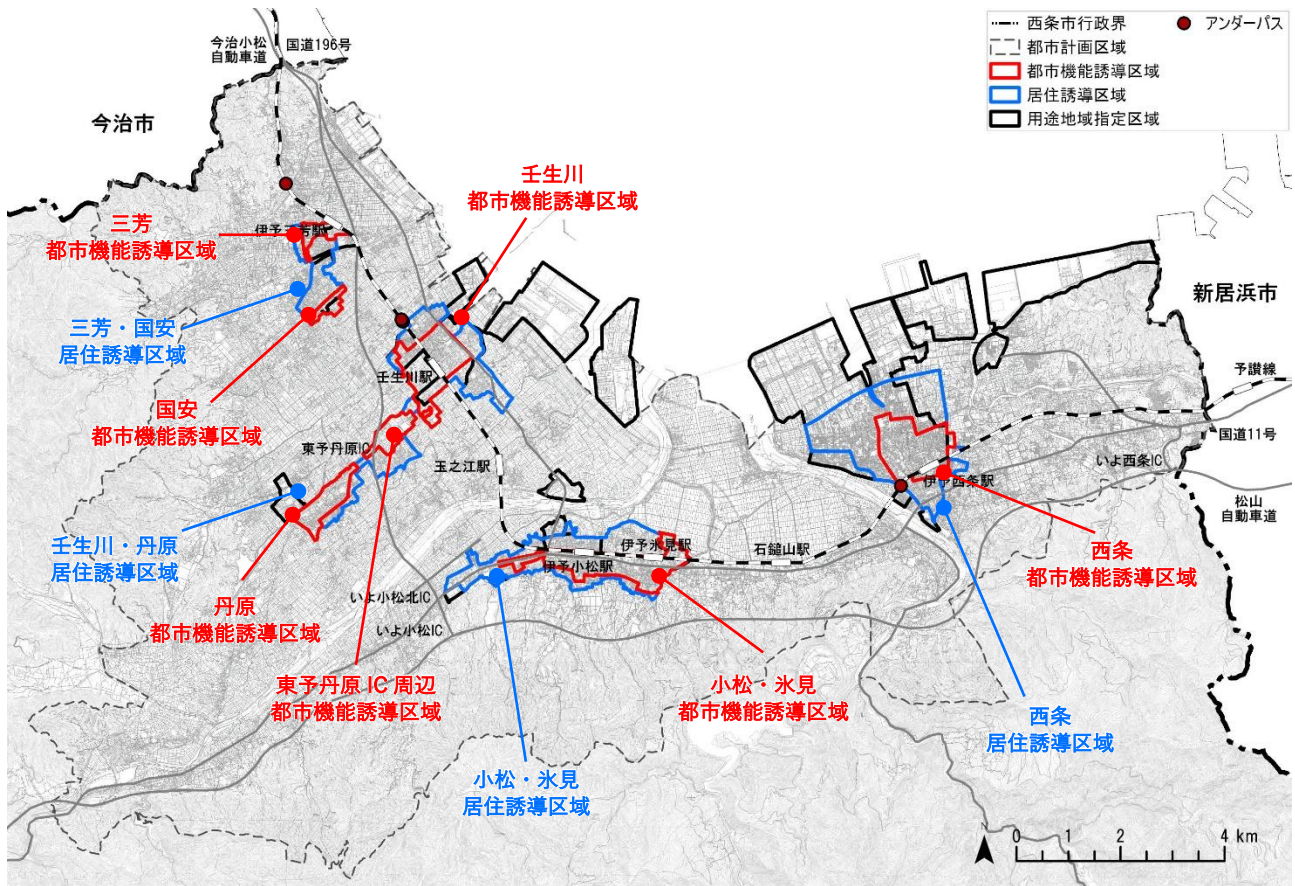
■ 内水浸水実績との重ね合わせ



(8) アンダーパス

- アンダーパス（地下道・立体交差下などの低地部）は、地形的に雨水が集まりやすく、浸水リスクが非常に高い場所とされています。本市には、JR 予讃線の高架下を通る道路4箇所がアンダーパスとなっています。

■ アンダーパス



5 - 4 課題の整理

(1) 地震

本市に大きな影響を与える可能性が高い地震としては、今後 30 年以内に発生する可能性が極めて高い海溝型の「南海トラフ巨大地震」があり、市内の大部分で最大震度 6 弱～7 の地震の発生が想定され、甚大な建物被害や人的被害が発生するおそれがあります。また、密集市街地等では、火災の延焼による被害の拡大も懸念されています。

液状化のリスクも平地の大部分でかなり高くなっており、特に JR 予讃線より北側のエリアでは極めて高くなっています。液状化が発生すると、建物の倒壊や道路の沈下が起こり、通行が難しくなる場合があるため、防災機能の強化を図る必要があります。

(2) 土砂災害

居住誘導区域内に土砂災害の発生リスクが高い箇所はありませんが、国道 11 号沿いなどの山の麓では、土砂災害（特別）警戒区域等に指定されている区域が多く、そこには住宅が立地している箇所もあります。

こうした地域においては、砂防堰堤及び急傾斜地崩壊対策施設等土砂災害防止施設の整備等による災害リスクの低減に努め、災害リスク情報の的確な提示と住民への啓発活動を強化するとともに、住宅移転の支援等による対策を推進する必要があります。

(3) 津波

発生し得る最大クラスの南海トラフ巨大地震が発生した場合、JR 予讃線より北側のエリアでは大部分が津波により浸水することが想定されています。一方で、港湾施設においては、老朽化が進行しているため、災害に備えた耐震補強、老朽化対策を実施する必要があります。

また、地震発生後 1.0m の津波が到達する最短津波到達時間（リードタイム）は、242 分とされており、ほとんどの地区で事前の避難行動が可能と考えられますが、避難対応の迅速化を図る必要があります。

要配慮者利用施設等も災害リスクのあるエリアに多数立地しているため、要配慮者利用施設における避難確保計画の作成などによる避難体制の強化を進める必要があります。

(4) 洪水

想定最大規模の降雨により河川が氾濫した場合、市街地の大部分で浸水が発生すると予想されています。加茂川、中山川、渦井川では家屋倒壊等氾濫想定区域が広範囲に指定されており、洪水による避難体制の強化が必要です。

壬生川・丹原居住誘導区域内では、浸水深 3.0m 以上が想定される災害リスクの高い区域で、居住誘導区域内にもかかわらず、500m 圏内に避難所等が確保されていないエリアが一部存在しており、避難の観点から脆弱であるといえます。このような特に災害リスクへの対応課題が大きい箇所は、早急な対策が求められます。小松・氷見居住誘導区域でも同様の箇所が見られますが、南側は標高が高くなっており、浸水リスクの無い場所へ避難が可能です。

(5) 高潮

想定し得る最大規模の高潮による氾濫が海岸や河川から発生した場合、沿岸部から市街地にかけて大部分が浸水することが想定されています。

また、3.0m以上の浸水が想定される区域もかなりの範囲に広がっており、西条居住誘導区域、壬生川・丹原居住誘導区域も浸水範囲に含まれていることから、高潮に対する避難体制等の強化や災害リスクを踏まえた都市機能を維持・確保するための対策が必要です。特に、浸水深 3.0m以上が想定される災害リスクの高い区域で、居住誘導区域内にもかかわらず、500m 圏内に避難所等が確保されていないエリアが一部存在しており、避難の観点から脆弱であるといえます。このような特に災害リスクへの対応課題が大きい箇所は、早急な対策が求められます。

(6) ため池

近い将来発生が予想される地震や大雨でため池が決壊した場合、主に国道 11 号沿いなどの山の麓で浸水が想定されています。浸水リスクのあるエリアについては、建築物の耐水化や、災害リスク情報の的確な提示と住民への啓発活動を強化する必要があります。

(7) 内水

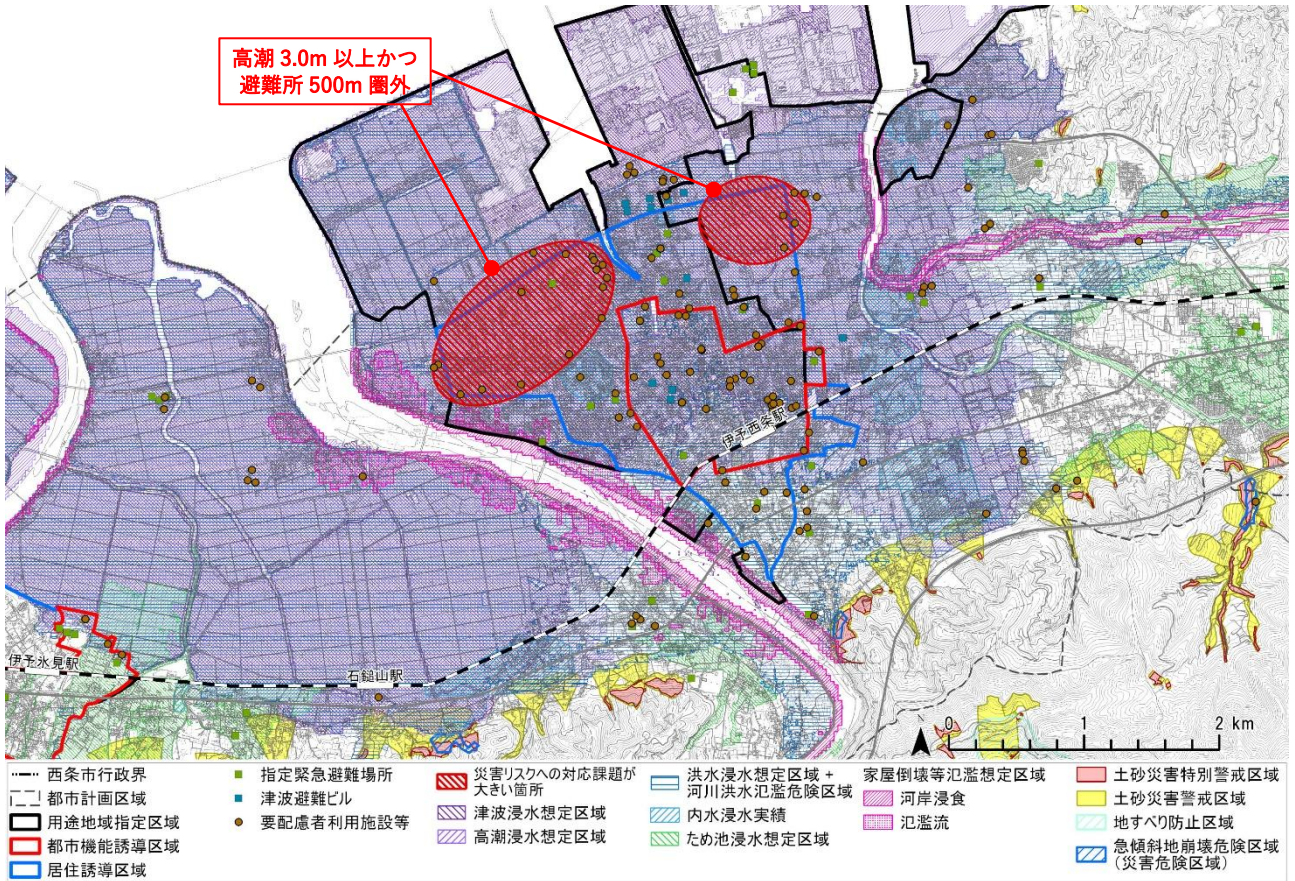
平成 16 年 9 月 29 日（台風 21 号）における床上床下浸水の記録によると、内水が氾濫した場合、一部の地域が浸水することが確認されています。浸水リスクのあるエリアについては、建築物の耐水化や、災害リスク情報の的確な提示と住民への啓発活動を強化する必要があります。

一方で、今後想定される大規模降雨が発生した場合にどの程度内水が氾濫するかについては、現時点では明確な予測ができていません。そのため、まずは浸水シミュレーションを実施し、地域ごとの浸水状況を把握することが重要です。さらに、浸水リスクの状況に応じて、限られた資源を効果的に活用する「メリハリのある整備」を進めることが求められます。

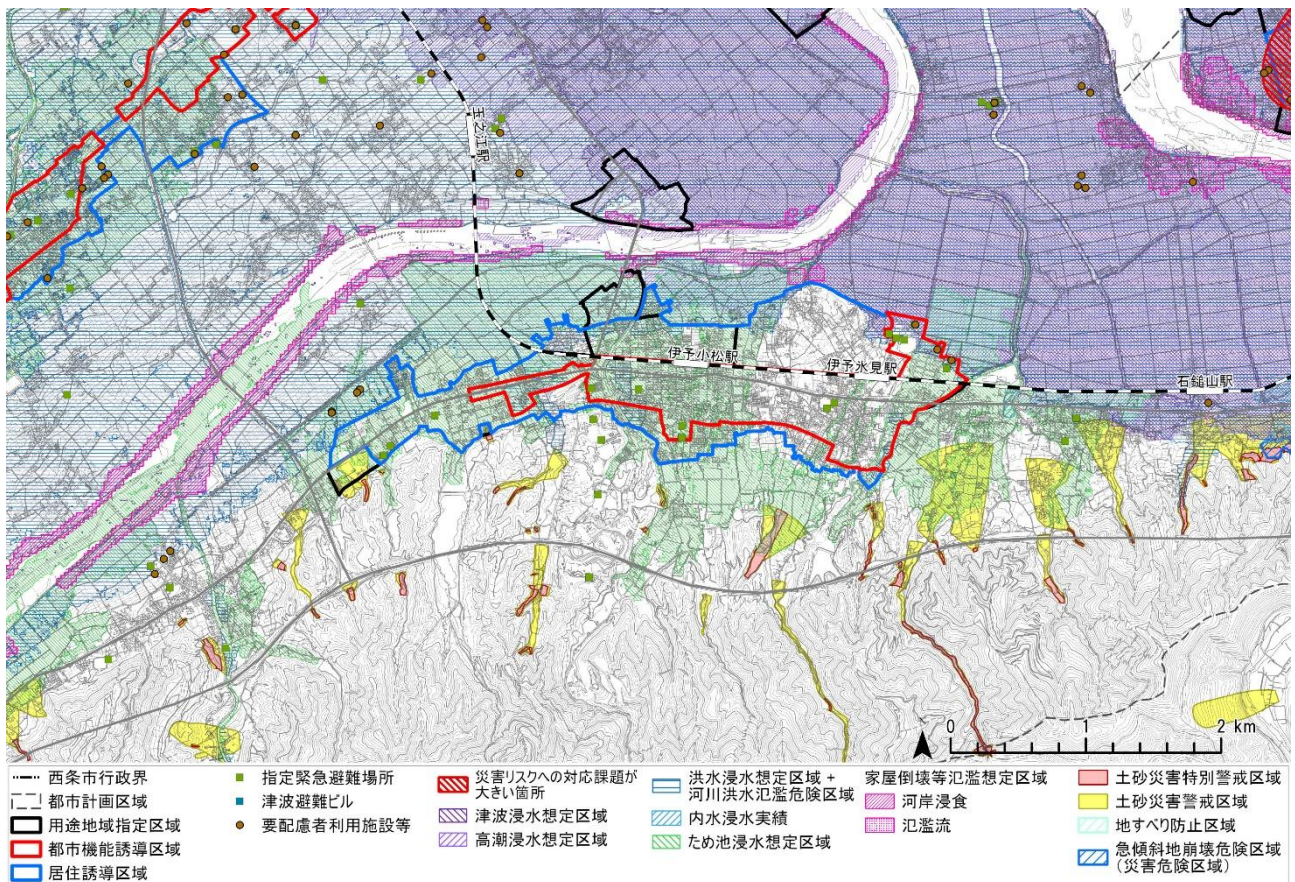
(8) アンダーパス

アンダーパス（地下道・立体交差下などの低地部）は、地形的に雨水が集まりやすく、浸水リスクが高い場所です。他の水害と合わせて対策を進める必要があります。

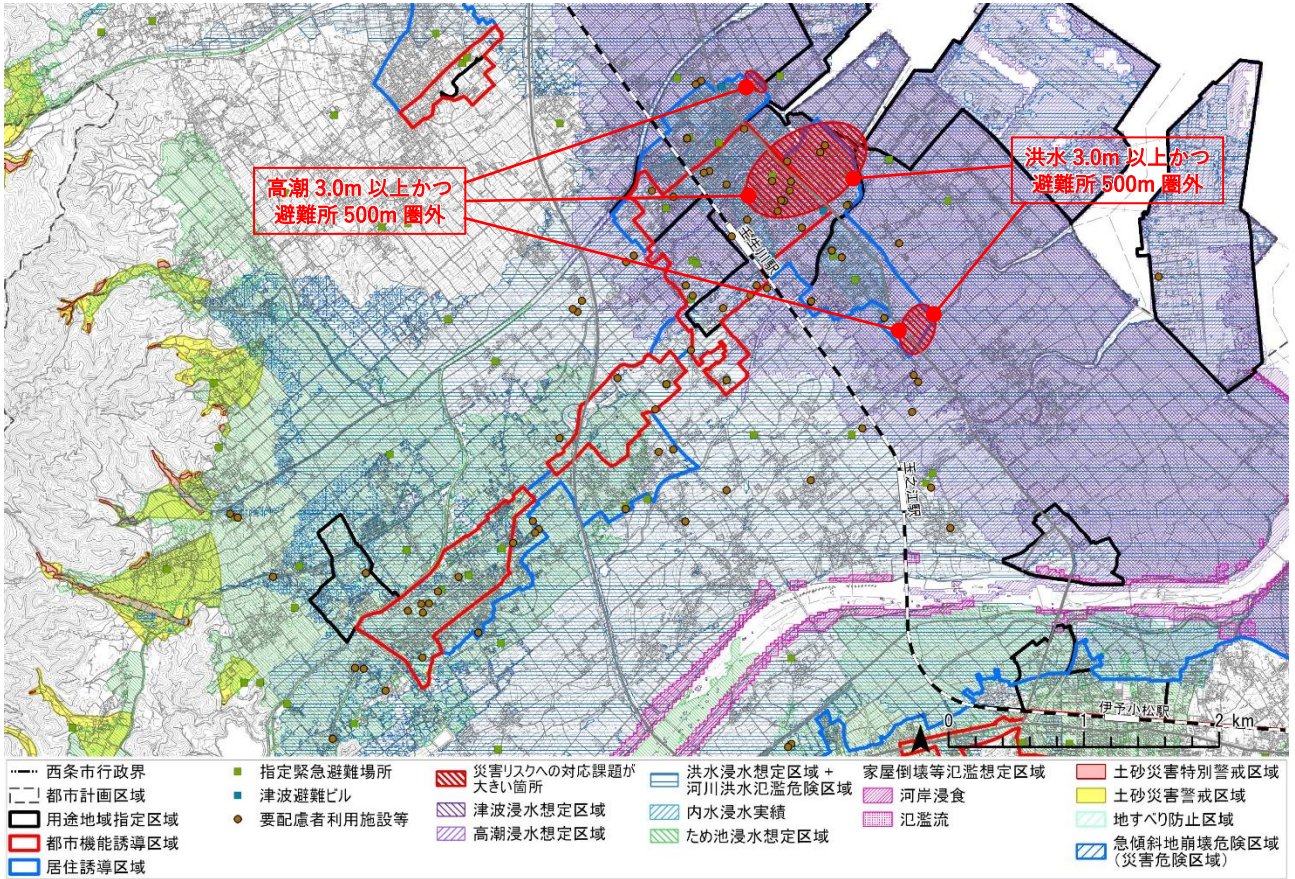
■ ハザードの範囲と特に災害リスクへの対応課題が大きい箇所（西条居住誘導区域）



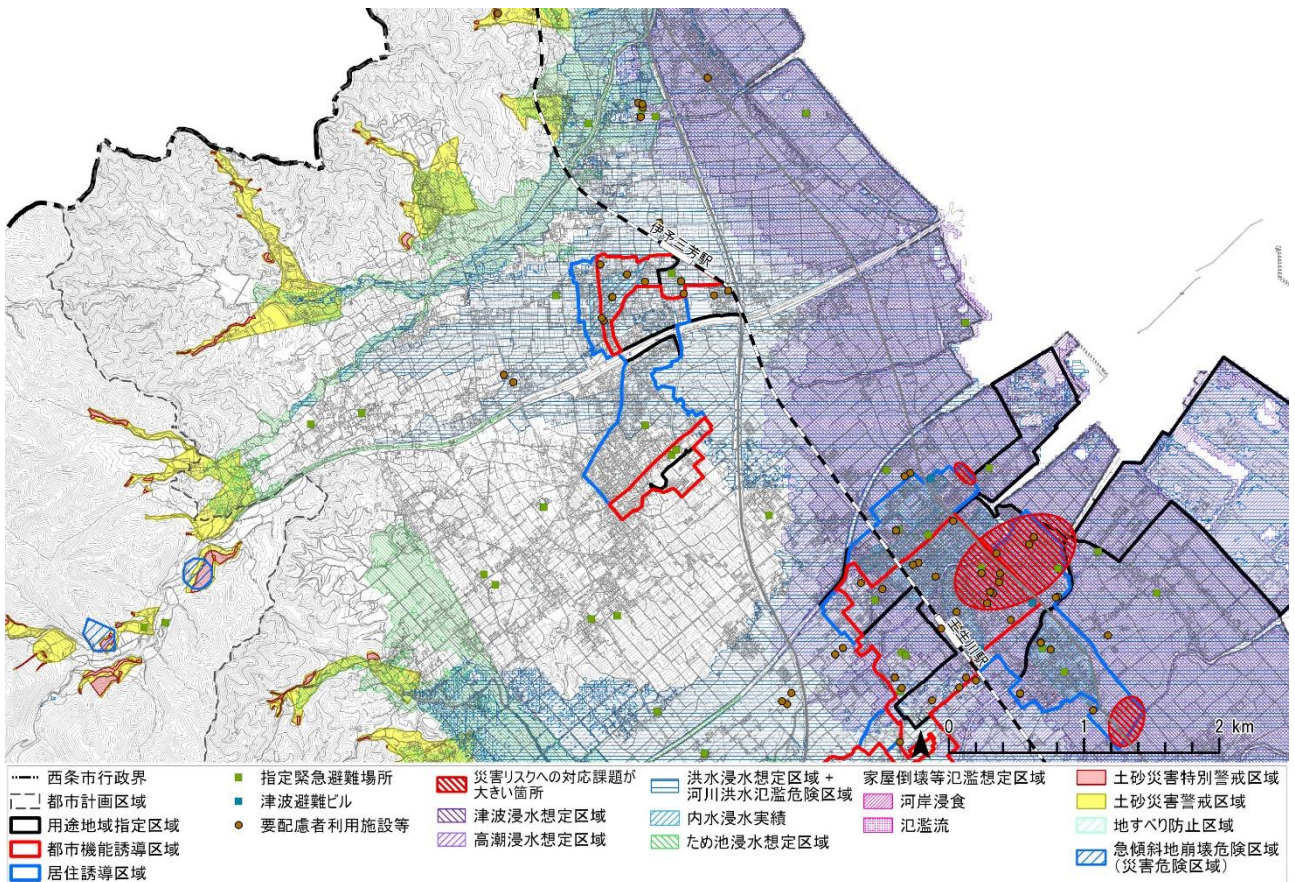
■ ハザードの範囲と特に災害リスクへの対応課題が大きい箇所（小松・氷見居住誘導区域）



■ ハザードの範囲と特に災害リスクへの対応課題が大きい箇所（壬生川・丹原居住誘導区域）



■ ハザードの範囲と特に災害リスクへの対応課題が大きい箇所（三芳・国安居住誘導区域）



5-5 防災まちづくりの将来像と取組方針

(1) 防災まちづくりの将来像

本計画では、まちづくりの基本方針の一つとして、「誰もが安全・安心に住み続けられるまちづくり」を掲げています。

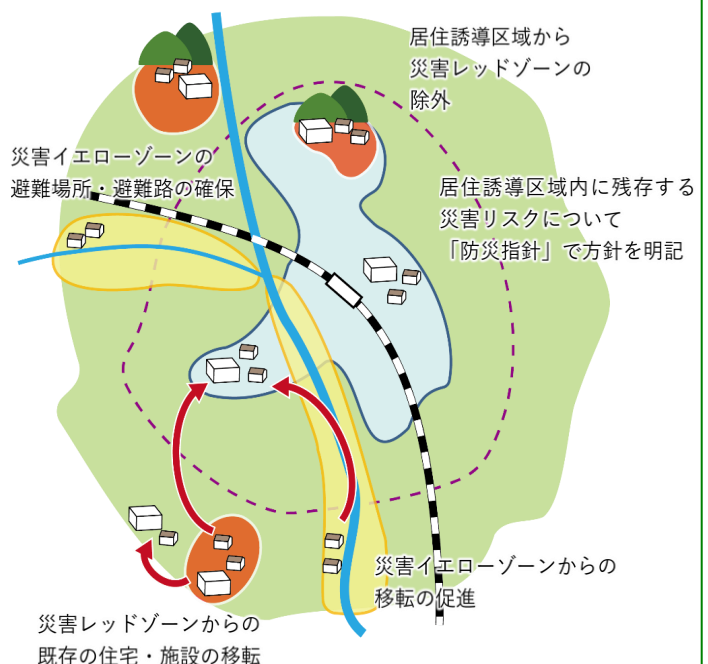
防災指針に位置づける防災・減災のためのハード・ソフト施策を関係部局と連携しながら取り組むことで誰もが安全・安心に住み続けられるまちを目指します。

■ 防災・減災まちづくりに関する基本方針

基本方針5 誰もが安全・安心に住み続けられるまちづくり

- 本市は石鎚山系の麓に位置するとともに瀬戸内海やそれらに流れ込む河川に囲まれていることから、市街地においてもいくつかの災害リスクを含んでいます。特に発生確率が今後30年以内で60%~90%程度以上と想定されている南海トラフ巨大地震や近年多発している豪雨災害など、常時から災害への備えを検討しておく必要があります。
- 災害危険性が高いエリアから安全なエリアへの居住誘導や、災害リスクが残存するエリアに対するハード・ソフト対策の取組など、関係機関や地域住民との協働により、誰もが安全・安心に住み続けられるまちづくりを推進します。

■ 防災に強いまちづくりの取組イメージ



(2) 取組方針

防災まちづくりの将来像の実現に向け、災害リスクのある地域については、市街地形成の経緯や都市機能の集積状況を考慮し、災害発生時に被害を出さないようにする「防災」だけでなく、災害時にその被害を最小化する「減災」の考え方も取り入れた現実的な対応策として、防災・減災策に取り組めます。

また、近年では、気候変動の影響により、局地的かつ激甚な豪雨が頻発しており、従来の河川中心の治水対策だけでは十分に対応できない状況が続いています。こうした背景から、「流域治水」の考え方が強く求められています。東予地方局建設部大規模氾濫に関する減災対策協議会では、水害からの“逃げ遅れゼロ”に加え、「豊かな水環境と祭りに彩られた地域の暮らしを守る、人とまちが輝く都市」を目指して地域のあらゆる関係者が協働し、多様な防災・減災対策を講ずる「流域治水」に取り組むこととして、「流域治水プロジェクト」を策定しています。「流域治水プロジェクト」と「立地適正化計画」が連携することで、地域の安全性と持続可能性を両立した防災まちづくりを進めます。

5-6 具体的な取組内容

具体的な防災・減災の取組内容とスケジュール及びその取組箇所については、以下の通りです。

防災指針に位置づける取り組みについては、地域住民との合意形成の状況や、取り組みの実施状況を踏まえて適宜追加します（立地適正化計画の軽微な変更として対応）。また、これら具体的な取り組みは、誘導施策とも連携します。

■ 防災・減災の取組内容とスケジュール【災害全般】

整備の区分	対策	具体的な取組内容	重点実施するエリア・箇所	実施主体	実施時期の目標		
					短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
ハード	①道路整備	延焼遮断帯となる都市計画道路の整備を推進	市内全域	県・市	→		
ハード	①道路整備	避難路・緊急輸送道路の整備	市内全域	国・県・市	→		
ハード	②砂防施設整備	砂防関係施設整備	市内山間部	県	→		
ハード	③上下水道の耐震化	被災時に大きな影響を及ぼす処理場等の急所施設及び避難所等の重要施設へ接続する老朽化している上下水道管の耐震化を実施	上水道及び下水道の計画区域内	市	→		
ソフト	④災害リスク情報の提示、啓発	ハザードマップ等の作成・更新及び公開	市内全域	県・市	→		
ソフト	④災害リスク情報の提示、啓発	啓発チラシの配布、SNS等での広報、広報ツールの構築（市HP、西条市安全・安心情報お届けメール等）、防災教育や訓練の実施	市内全域	県・市・関係機関	→		
ソフト	④災害リスク情報の提示、啓発	出前講座、防災説明会、防災教育や訓練の実施	市内全域	県・市・関係機関	→		
ソフト	⑤自主防災体制の整備	消防団・防災士と協働した防災教育や訓練等を通じた地域防災力の強化	市内全域	市・市民	→		
ソフト	⑤自主防災体制の整備	地区防災計画策定に向けた取り組みの実施	市内全域	市・市民	→		
ソフト	⑤自主防災体制の整備	自主防災組織の結成及び活動の支援	市内全域	市・市民	→		
ソフト	⑥合同点検・訓練	合同点検、総合防災訓練、水防訓練、避難訓練、水位情報等伝達訓練の実施	市内全域	県・市・関係機関	→		
ソフト	⑥合同点検・訓練	迅速・効果的な情報収集体制の検討	市内全域	県・市・関係機関	→		
ソフト	⑥合同点検・訓練	大規模盛土造成地マップの作成・公表及び活用	市内全域	市・市民	→		
ソフト	⑦避難体制の強化	要配慮者利用施設の要望に応じた相談・協力、防災情報の提供手段や情報提供体制の拡充	市内全域	県・市・関係機関	→		
ソフト	⑦避難体制の強化	雨量・水位監視機材の整備充実	市内全域	県・市	→		

整備の区分	対策	具体的な取組内容	重点実施するエリア・箇所	実施主体	実施時期の目標		
					短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
ソフト	⑦避難体制の強化	防災行政無線の活用	市内全域	市・市民	→	→	→
ソフト	⑦避難体制の強化	災害リスクの高い箇所における津波避難ビル等の指定を推進	災害リスクの高い箇所(高潮・洪水3.0m以上かつ避難所500m圏外)	市	→	→	→
ソフト	⑦避難体制の強化	指定避難所・指定緊急避難場所の生活環境、防災機能設備機能の強化	市内全域	市・市民	→	→	→
ソフト	⑦避難体制の強化	迅速な避難所開設及び避難指示等の実施	市内全域	市	→		
ソフト	⑦避難体制の強化	要配慮者利用施設における避難確保計画の作成	要配慮者利用施設	民間	→		
ソフト	⑦避難体制の強化	避難行動支援者の個別避難計画の作成	市内全域	市	→	→	→
ソフト	⑧住宅の耐震化	木造住宅耐震改修の支援	市内全域	市	→	→	→
ソフト	⑨密集市街地対策	老朽危険空家の除却支援	市内全域	市	→	→	→
ソフト	⑨密集市街地対策	建築基準法22条指定の継続	指定地域	市	→	→	→
ソフト	⑩海拔表示の設置	浸水が予想される施設等における海拔表示の継続	津波浸水予測区域	市	→	→	→
ソフト	⑪復旧・復興体制の強化	西条市災害時応援協定の推進	市内全域	市	→	→	
ソフト	⑪復旧・復興体制の強化	事前復興計画の策定	市内全域	市	→	→	→
ソフト	⑫立地誘導	届出による居住誘導区域への立地誘導	居住誘導区域外	市	→	→	→
ソフト	⑫立地誘導	土砂災害特別警戒区域等(レッドゾーン)における住宅移転の促進(土砂災害防止対策の推進に関する法律第26条による「移転等の勧告」の活用)	居住誘導区域外	市	→	→	→

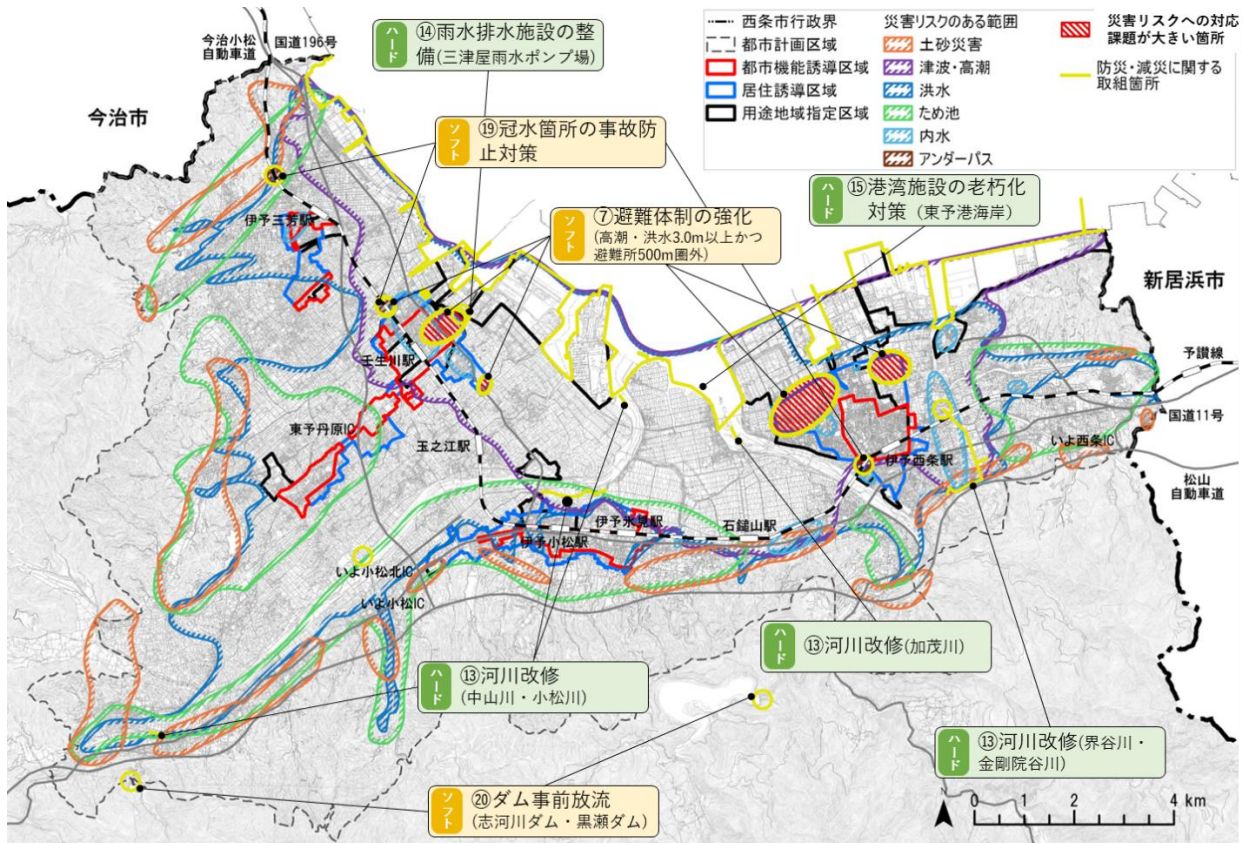
※1) 長期目標は継続実施を含む

■ 防災・減災の取組内容とスケジュール【水害（津波・洪水・高潮・内水・ため池）】

整備の区分	対策	具体的な取組内容	重点実施するエリア・箇所	実施主体	実施時期の目標		
					短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
ハード	⑬河川改修	渦井川水系河川整備計画に基づく渦井川・室川・界谷川・金剛院谷川の河川改修事業（排水機場整備、護岸改修、築堤・放水路整備）の実施	渦井川・室川・界谷川・金剛院谷川	県	→		
ハード	⑬河川改修	加茂川の河川改修事業（堤防耐震）の実施	加茂川	県	→		
ハード	⑬河川改修	中山川の河川改修事業（堤防耐震、堤防整備）、小松川の河川改修事業（堤防整備）の実施	中山川・小松川	県	→		
ハード	⑬河川改修	護岸改修、拡幅工事、河床掘削・樹木伐採等の維持管理の実施	市内全域	県・市	→		
ハード	⑭雨水排水施設の整備	三津屋雨水ポンプ場及び各ゲートポンプ場の新設工事	三津屋雨水ポンプ場 ゲートポンプ場	市	→		
ハード	⑭雨水排水施設の整備	雨水ポンプ場等の排水施設の整備、既存雨水ポンプ場の耐震化、耐水化及び長寿命化対策、バイパス水路の整備、排水路の改修の実施	市内全域	市	→		
ハード	⑮港湾施設の老朽化対策	堤防や水門・樋門の耐震補強、長寿命化計画に基づく老朽化対策の実施	東予港海岸	県	→		
ハード	⑯農地・ため池等の整備	ため池防災工事等の推進	市内全域	県・市・関係機関	→		
ハード	⑰森林整備	林道整備（加茂角野線、臼坂黒谷線）、保安林の適正管理、森林環境譲与税を活用した森林経営管理制度による森林の整備・保全の実施	市内山間部	県・市	→		
ハード	⑱治山施設整備	砂防・治山施設の整備、維持管理	市内山間部	県	→		
ハード	⑲冠水箇所の事故防止対策	冠水の危険性があるアンダーパスの事故防止対策（センサーの設置、標識設置）を推進	アンダーパス	県・市	→		
ソフト	⑳ダム事前放流	ダムの洪水調節機能（事前放流、貯水池保全）の強化	志河川ダム・黒瀬ダム	県・関係機関	→		
ソフト	㉑農地・ため池等の管理・保全	農地・ため池等の保全による雨水貯留機能等の多面的機能の発揮	市内全域	県・市・関係機関	→		
ソフト	㉒農地・ため池等の管理・保全	ため池の水位管理による流出抑制・検討	市内全域	県・市・関係機関	→		
ソフト	④災害リスク情報の提示、啓発	内水ハザードマップの作成	市内全域	市	→		

※1）長期目標は継続実施を含む

■ 防災・減災に関する取組の位置



広域で実施する対策【災害全般】

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| ハード ①道路整備 | ソフト ⑦避難体制の強化 |
| ハード ②砂防施設整備 | ソフト ⑧住宅の耐震化 |
| ハード ③上下水道の耐震化 | ソフト ⑨密集市街地対策 |
| ソフト ④災害リスク情報の提示、啓発 | ソフト ⑩海拔表示の設置 |
| ソフト ⑤自主防災体制の整備 | ソフト ⑪復旧・復興体制の強化 |
| ソフト ⑥合同点検・訓練 | ソフト ⑫立地誘導 |

広域で実施する対策【水害】

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| ハード ⑬河川改修 | ハード ⑱治山施設整備 |
| ハード ⑭雨水排水施設の整備 | ソフト ⑲農地・ため池等の管理・保全 |
| ハード ⑯農地・ため池等の整備 | ソフト ④災害リスク情報の提示、啓発 |
| ハード ⑰森林整備 | |

6. 目標値

(1) 基本的な考え方

立地適正化計画を策定後は、概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等の精査、検討を行う必要があります。また、その結果や都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましいとされています。

立地適正化計画の見直しにあたっては、計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点から、あらかじめ目標値を設定し、この目標値の達成状況等を評価、分析します。

(2) 目標値を定める指標

本計画においては、目指すべき都市像の実現に向けて、居住や都市機能の誘導を図ることにより期待される効果を客観的かつ定量的に検証する観点から、目標値は以下の通りとします。

■ 目標値の設定

指標		基準値	目標値	目標値の説明など
居住 誘導区域内	人口割合	39.6% [2020年]	43.1% [2045年] ※予測値 42.0%	2015年～2020年人口割合の推移(0.7%/5年)を基に、2045年まで同水準を維持した場合の数値 ※予測値は国立社会保障・人口問題研究所による推計値を基に算出
	人口密度	29.9人/ha [2020年]	26.1人/ha [2045年] ※予測値 24.6人/ha	2045年に目標人口約84,000人となった際、上記の目標を達成するために必要な人口密度 ※予測値は国立社会保障・人口問題研究所による推計値を基に算出
都市機能 誘導区域内	誘導施設数	79 [2025年]	現状維持 [2045年]	誘導区域内での各種サービスの水準は2025年現在を維持
	誘導施設割合	44.9% [2025年]	54.1% [2045年]	市全域の誘導施設数が人口減少に比例して減少することを想定し、都市機能誘導区域内の誘導施設数79施設を維持した場合の数値
地価固定資産税収 (土地)の変化		-3.7% [2015-2020年]	0.0% [2020-2045年]	減少傾向にある地価の下落を抑え、2020年現在の地価を維持
公共交通沿線 人口割合		65.2% [2020年]	現状維持 [2045年]	2015年から2020年にかけて微増(0.3%)にとどまっている為、2020年現在の水準を維持
災害リスク エリアの 人口割合	洪水計画規模 0.5m以上	21.1%	徐々に減少 [2045年]	居住誘導区域内にも災害リスク箇所が残存する為、徐々に減少
	洪水想定最大 3.0m以上	2.7%		
	津波想定最大 2.0m以上	11.0%		

(3) 計画の評価・見直し

本計画は概ね 20 年後の長期的な展望を踏まえて検討していますが、「第 3 期西条市総合計画」や県が定める「西条都市計画区域マスタープラン」等の上位計画・関連計画の改定や人口動向に大きな影響を及ぼす社会経済情勢の変化等によっては、適宜情勢に応じた必要な見直しを行います。

また、都市計画基礎調査等を基に、人口規模、市街地の面積、土地利用等の都市の現状や変化の様子等を的確に把握し、概ね 5 年ごとに PDCA サイクルによる本計画の評価・見直しの検討を行います。

■ 計画の評価・見直し

