

# 西条市 都市計画マスタープラン 立地適正化計画

概要版

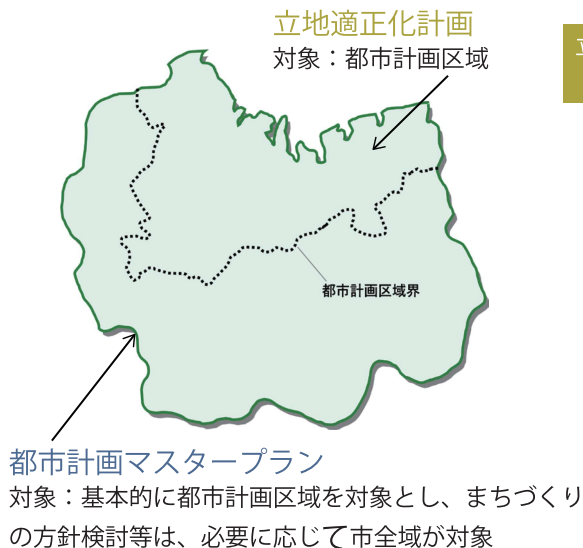
序-1

## 計画の概要

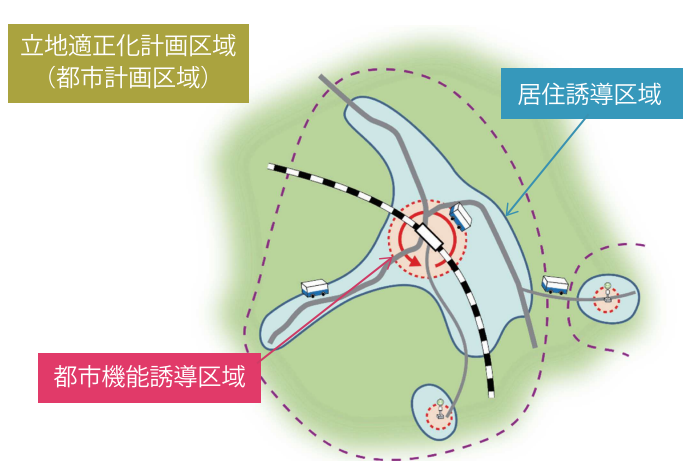
都市計画マスタープランは、長期的な視点にたつて土地利用や市街地形成の将来像をあきらかにするとともに、その実現に向けた課題への対応方針を定め、西条市が定める土地利用規制や各種事業の指針となるものです。

立地適正化計画は、「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。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。

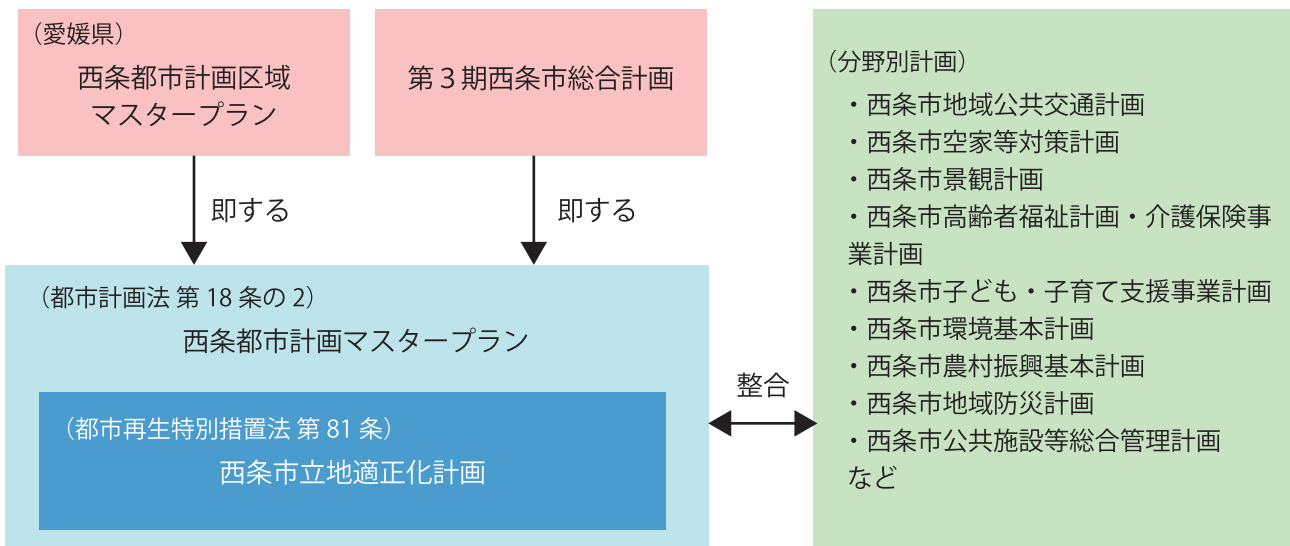
### ■ 計画と対象範囲



### ■ 立地適正化計画のイメージ



### ■ 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



## 序-2

# 西条市の都市づくりに関する課題

市を取り巻く社会・経済の動向や市民の意向から見られる課題を踏まえ、都市づくりの課題を以下のように設定します。

### 課題1 まちづくりの動向を踏まえた適正な見直し

現行計画の評価・検証結果や西条市の上位・関連計画、国の動向等に基づき、西条市における最新のまちづくりの動向を踏まえて適正な計画の見直しを図る必要があります。

### 課題2 若い世代の定住に向けた方針・施策の検討

本計画では、20年後のまちの姿を見据えた計画づくりが必要であることから、今後、まちづくりの主役となる若い世代をターゲットとし、市民意向調査や高校生ワークショップにより把握した意見を施策等に反映させることで、「若い世代が住みたいと思えるまちづくり」を推進する必要があります。

### 課題3 新規工業地の確保に向けた具体的な検討

西条市では四国屈指の工業地帯を有していますが、今後も更なる産業振興を図るため、新規工業用地の確保が求められています。インターチェンジの周辺や臨海部周辺など、企業が立地しやすい環境を整えることで、市内の産業活性化を図るとともに、就業機会の向上にもつなげる必要があります。

### 課題4 災害リスク分析に基づく防災・減災対策の強化

各地域における防災上の課題を整理し、必要な対策を検討するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては「防災指針」により具体的な対策を定めます。

### 課題5 市民への効果的な計画の周知・啓発

今後のまちづくりを進めていくうえで市民の理解・協力が重要であることから、まちづくり計画を積極的に周知・啓発する必要があります。また、計画策定段階から市民参加を促し、官民協働のまちづくりを推進する必要があります。

## 序-3

# 都市の将来像

市の都市づくりに関する課題等を踏まえ、都市づくりの基本理念と基本目標は以下のとおり設定します。

### 基本理念

人がつどい、まちが輝く、快適環境実感都市

～産業と地域文化が独自の輝きを放つ、安全・安心でコンパクトなまちづくり～

### 基本目標

基本方針1 「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指したまちづくり

基本方針2 若い世代がこれからも暮らしたいと思えるまちづくり

基本方針3 豊かな地域資源を活かした産業の活力あふれるまちづくり

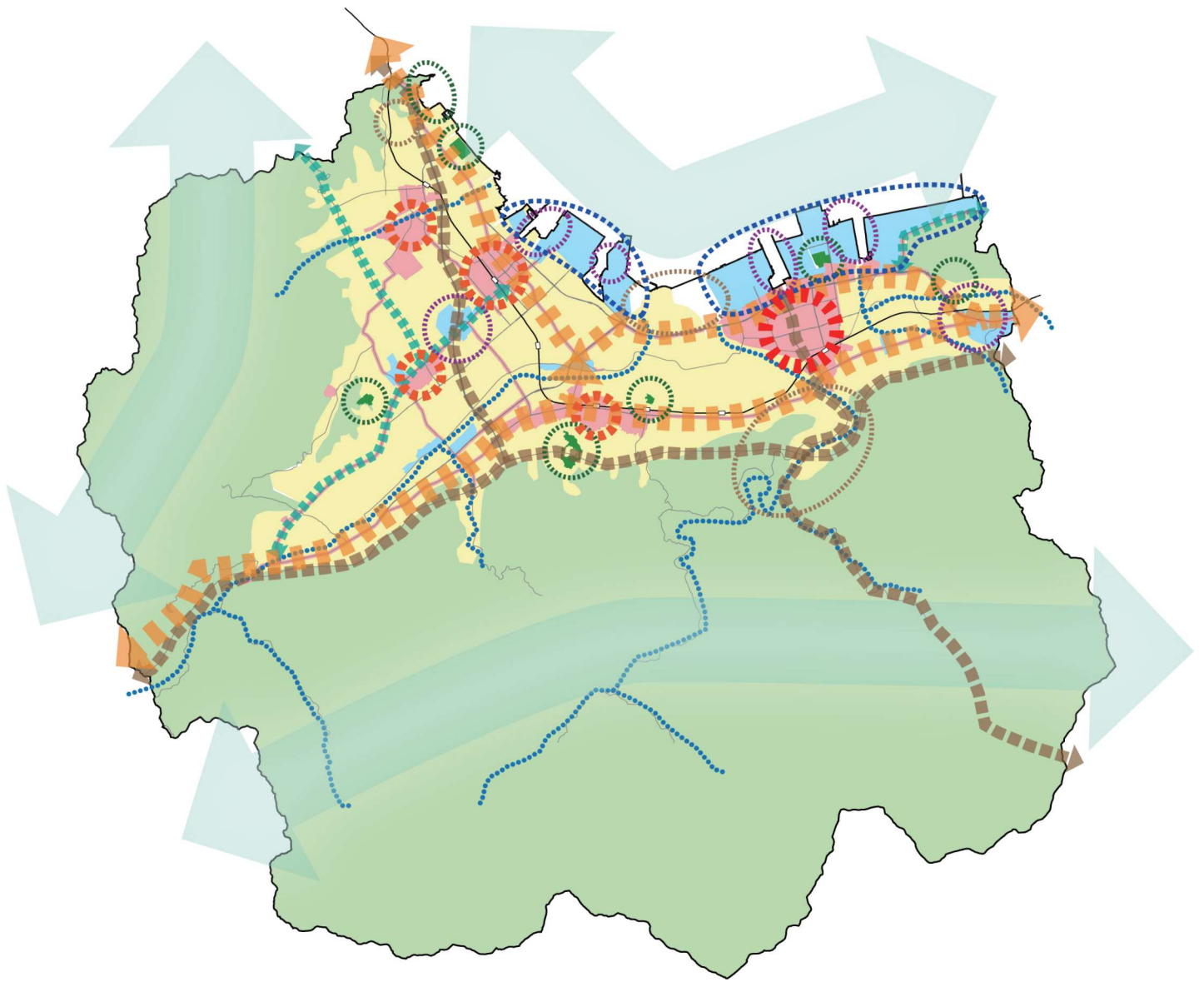
基本方針4 人や環境に優しく持続可能なまちづくり
















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

西条市の目標人口

約 84,000 人 (2045 年)

■ 将来都市構造図



凡 例					
	都市拠点		都市形成軸		住居系市街地ゾーン
	地域拠点		広域連携軸		工業系市街地ゾーン
	産業拠点		地域交流軸		農住調和ゾーン
	流通業務拠点		広域環境軸		山林・丘陵地ゾーン
	自然・文化・歴史拠点		都市内環境軸		
	スポーツ・レクリ エーション拠点				

# 都-1 都市づくりの方針

## 土地利用の方針（基本的な考え方）

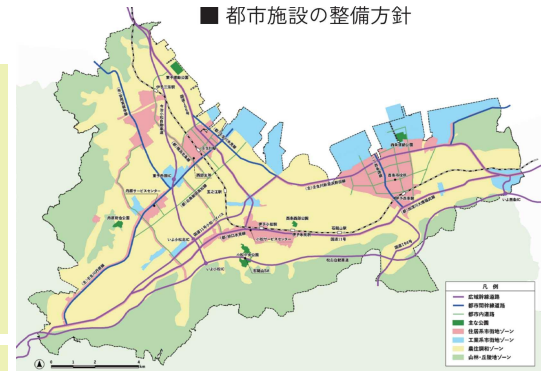
○水源地域を保全しつつ、都市基盤を活かした市街地の環境の維持・改善を図る。  
 ○市街地周辺部は、自然環境と調和したゆとりある田園居住空間として、計画的な土地利用の規制・誘導を推進する。  
 ○農地や山間部など市街地の郊外部は、自然環境や農林業生産環境の保全に努める。

## 市街地整備の方針（基本的な考え方）

○市街地整備の方針は、都市機能や居住の誘導により計画的な市街地の形成を図りつつ、都市拠点の形成など、景観に配慮しながら、人にやさしい、コンパクトな都市づくりを推進していくための方針を定める。

## 交通施設整備の方針（基本的な考え方）

○市内における交通渋滞の解消や広域連携軸の強化等のため、国道（バイパス）・県道等の幹線道路やそれらを補完する道路の整備を計画的に進める。  
 ○「西条市地域公共交通計画」に基づいた交通体系の構築、持続可能な公共交通の実現を目指す。



## 公園・緑地整備の方針（基本的な考え方）

○貴重な自然資源や既存の公園緑地を活かしながら、整備及び維持管理を推進するとともに、再整備や機能集約を図り、様々な活用手法を検討する。  
 ○安全・安心な公園として長く保ち、市民の憩いの場や健康増進等に寄与するため、「西条市公園施設長寿命化計画」に基づいた更新を推進する。

## 河川・上下水道整備の方針（基本的な考え方）

○河川機能の強化を図りつつ、親水の視点をもった快適な河川環境の創出に努める。  
 ○水道及び下水道事業は、老朽化への対応等を適切に行い計画的な事業運営に努める。

■ 土地利用の方針図



## 都市防災の方針（基本的な考え方）

まちづくりの原点は安全の確保であるとの基本認識に立ち、誰もが安全で安心して生活できる、災害に強いまちづくりを推進する。

## 環境形成の方針（基本的な考え方）

○恵まれた水資源、石籠山をはじめ山岳、瀬戸内海などの自然環境の保全を図る。  
 ○適切な開発規制を通じた無秩序な開発の防止や魅力的な都市環境の形成を推進し、質の高いまちづくりを目指す。  
 ○「SDGs 未来都市」に選定されており、2050年ゼロカーボンシティの実現に向け、温室効果ガス排出削減等の取組をさらに推進する。

## 都市景観形成の方針（基本的な考え方）

○「西条市景観計画」に基づき、安らぎと潤いを与える自然空間、積み重ねられてきた歴史や文化、また人々が利便性を追求し発展させてきた都市のまちなみ、これら要素の異なる景観の調和を図り、景観によるまちづくりを推進する。

## 住宅整備の方針（基本的な考え方）

○低所得者や高齢者、障がい者世帯などに対するセーフティネットの構築を図るため、需要に応じた公営住宅の供給に努める。  
 ○少子・高齢化の進行や地震等の災害、環境問題などさまざまな課題や多様な住宅ニーズに対応するため、質の高い住宅づくりや住宅地の基盤整備を進め、地域住民と協力して良好な住環境の形成に努める。

西条地域

良質な水を活かした  
豊かな自然と活力ある産業が共存するまち

①魅力的で利便性が高い中心市街地の形成

・集積する都市機能の維持・誘導を図りつつ、地域資源を活かした賑わいがある魅力的な中心市街地として居住の誘導を図り、また、公共交通ネットワークを活用した歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

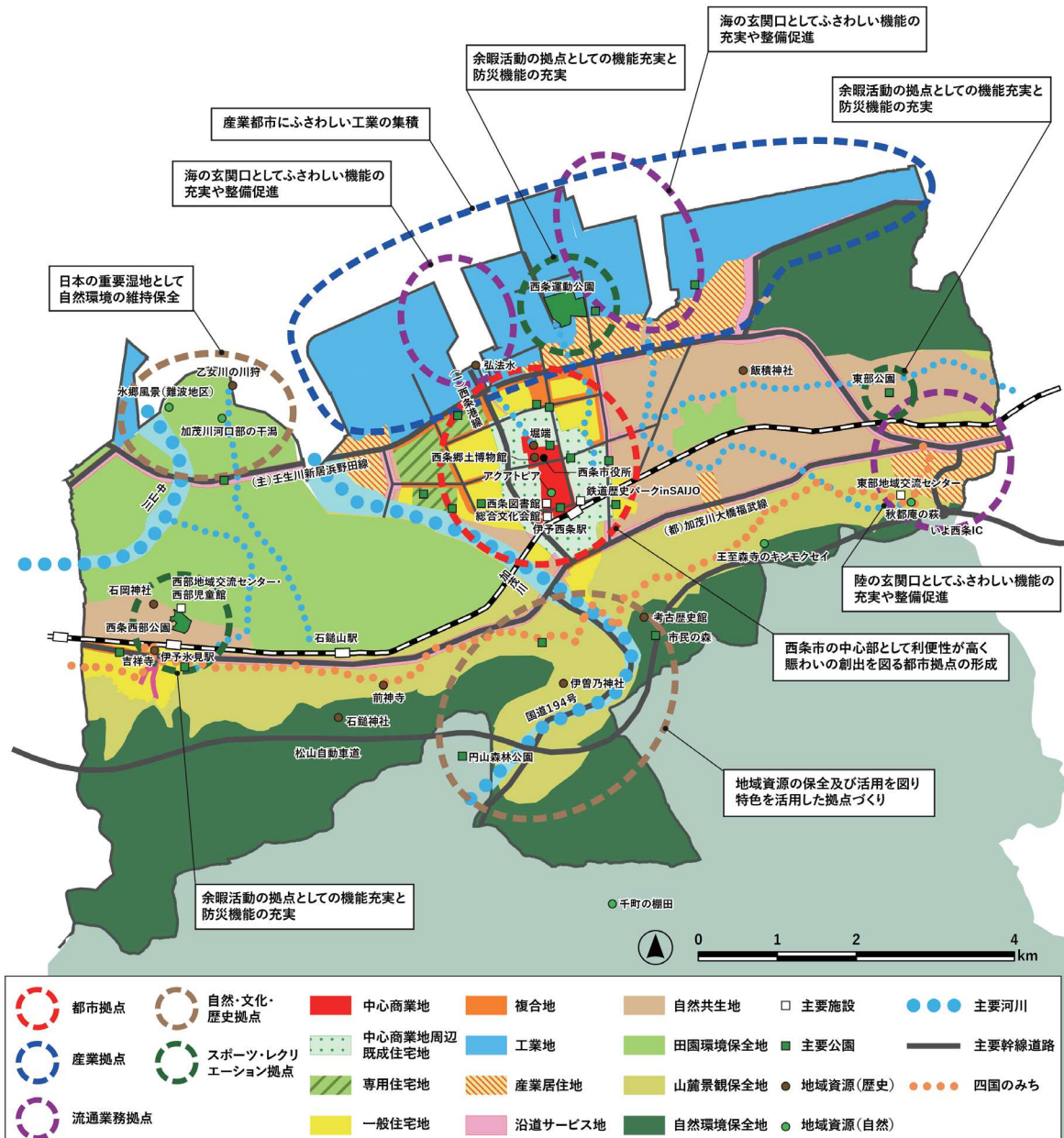
②地域の特長を活かした活力あふれる産業の振興

・四国最大級の臨海部の工業地帯等では、都市基盤の充実や企業誘致等により、生産環境の向上や就労機会の充実を図ります。農業集落地では生活環境の整備・充実、田園景観の保全を図ります。

③豊かな自然環境の保全・活用

・南北は瀬戸内海や石鎚山系、平地部は加茂川や中山川等の豊かな自然環境に囲まれているため、これら自然環境の保全を図りつつ、自然を活用した交流及び地域の活性化を図ります。

■ 地域づくりの方針図（西条地域）



# 東予地域

産業の活力と自然に恵まれた快適な暮らしを支える西の拠点

## ①利便性と暮らしやすさを兼ね備えた副都市拠点の形成

・壬生川駅伊予三芳駅周辺は、都市機能の維持・誘導と居住の誘導を図ります。特に壬生川駅周辺は西の拠点として、中心市街地と連携しながら生活利便性の維持・向上を図ります。

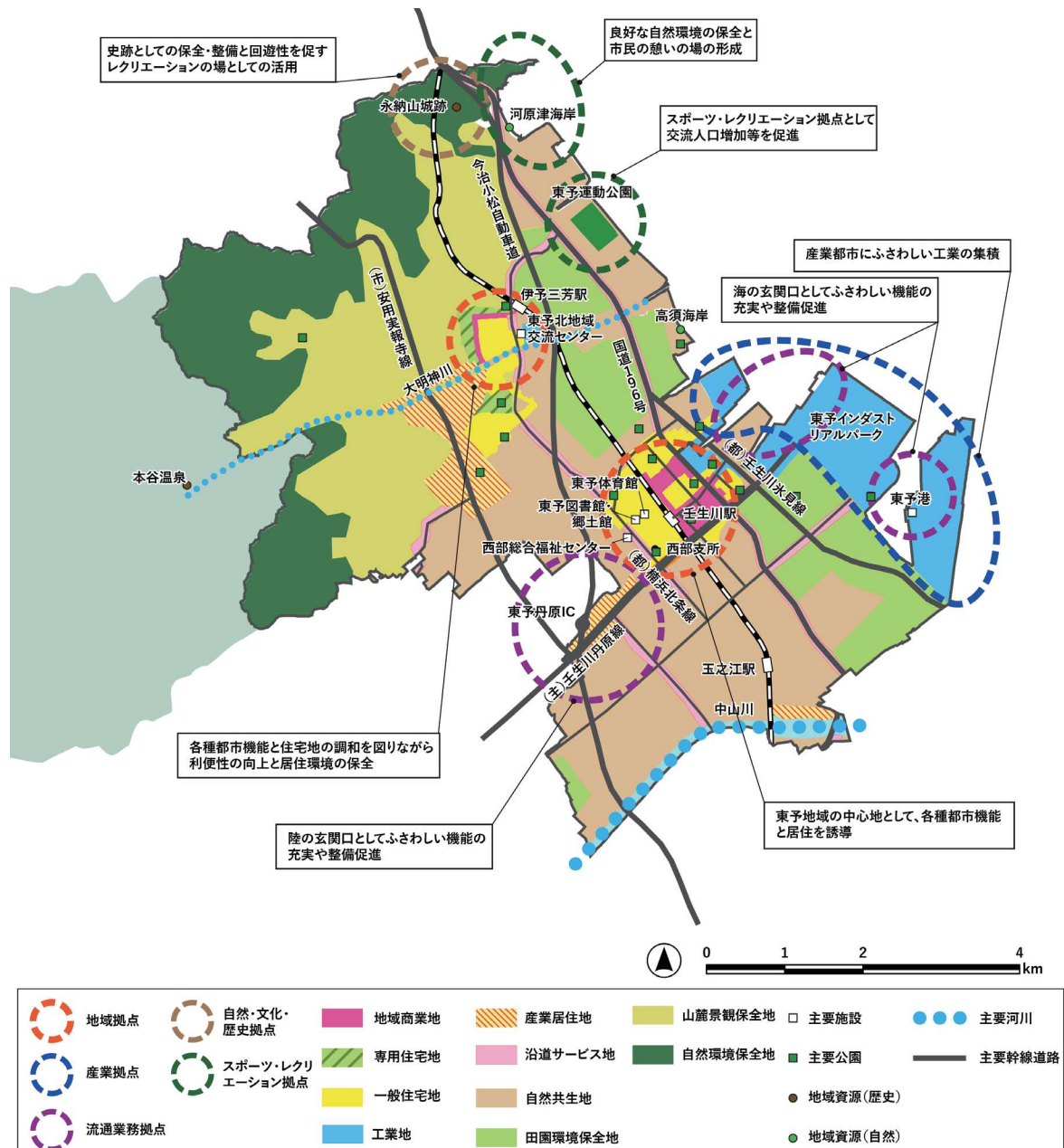
## ②地域の特長を活かした活力あふれる産業の振興

・四国最大級の臨海部の工業地帯や内陸部の利便性が高いエリアの工業地では操業環境の維持・充実を、農業集落地では生活環境の整備・充実を図り、地域の活性化に努めます。

## ③豊かな自然環境・歴史資源の保全・活用

・自然・歴史資源の保全を図るとともに、資源の活用・交流により地域の活性化を図ります。

■ 地域づくりの方針図（東予地域）



丹原地域

快適な暮らしと豊かな自然が調和する やすらぎと田園のまち

①日々の暮らしに必要な店舗等が充実する利便性の高い地域拠点の形成

- ・丹原サービスセンター周辺に日常生活利便施設の維持・誘導を図り、快適な暮らしを送ることができる魅力的な地域拠点の形成を図ります。

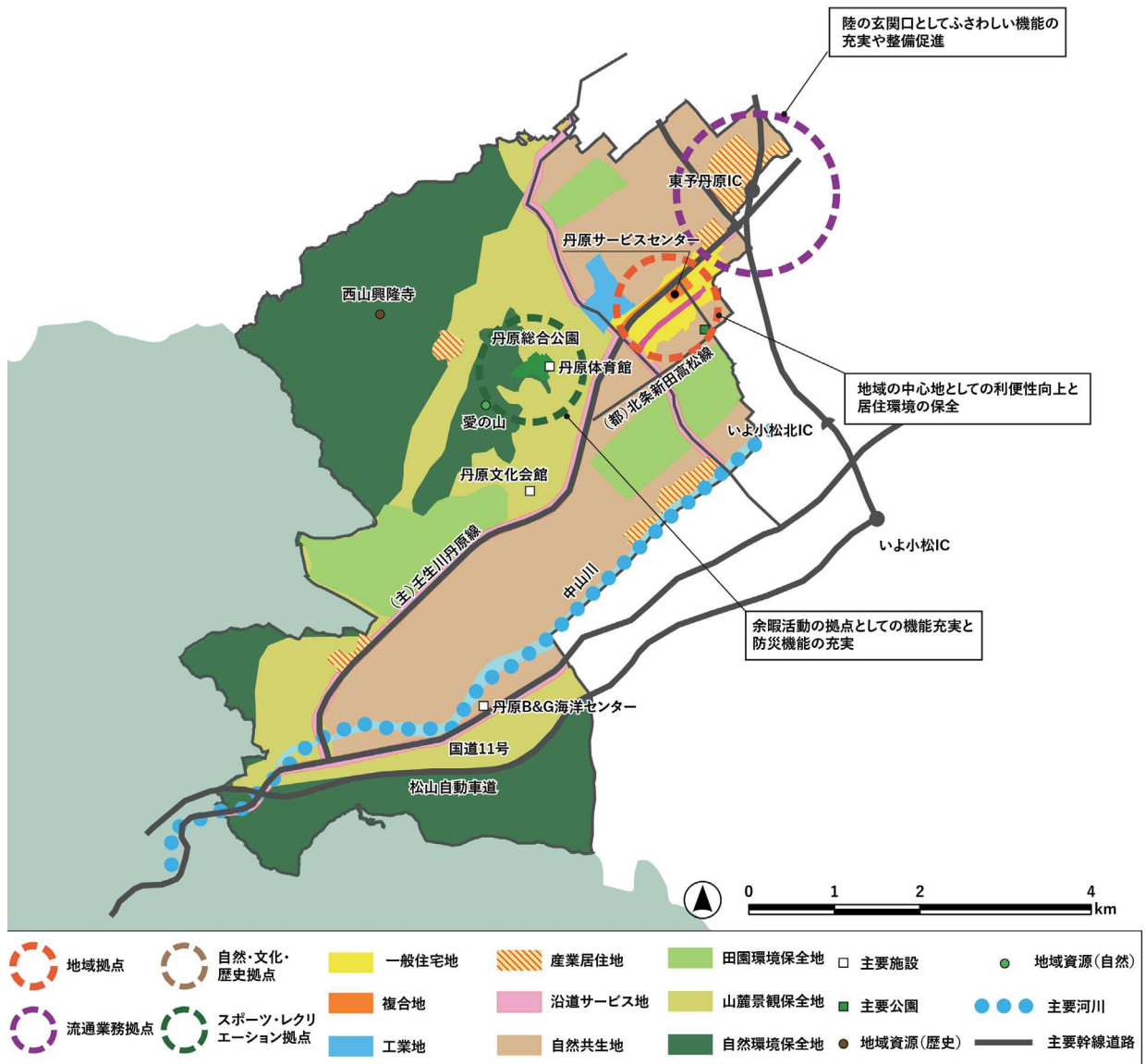
②地域の特長を活かした豊かな田園風景の保全

- ・本地域では生産量日本一を誇る愛宕柿をはじめ、米や果物など、多様な農産物が生産されているため、豊かな田園風景の維持・保全に努めるとともに、農産物を活かした交流及び地域の活性化を図ります。

③インターチェンジを活かした内陸部の産業振興

- ・今治小松自動車道東予丹原インターチェンジ周辺では、交通結節点としての利便性の高さを活かした産業拠点として位置づけ、周辺の居住環境や営農環境を考慮しながら産業振興を図ります。

■ 地域づくりの方針図（丹原地域）



# 小松地域

交通の利便に恵まれ歴史・文化が息づいたまち

## ①日々の暮らしを支える地域拠点の形成

・伊予小松駅周辺の市街地においては、生活利便施設等の誘導による地域商業の活性化を図るとともに、居住環境の向上による居住の誘導を図ります。

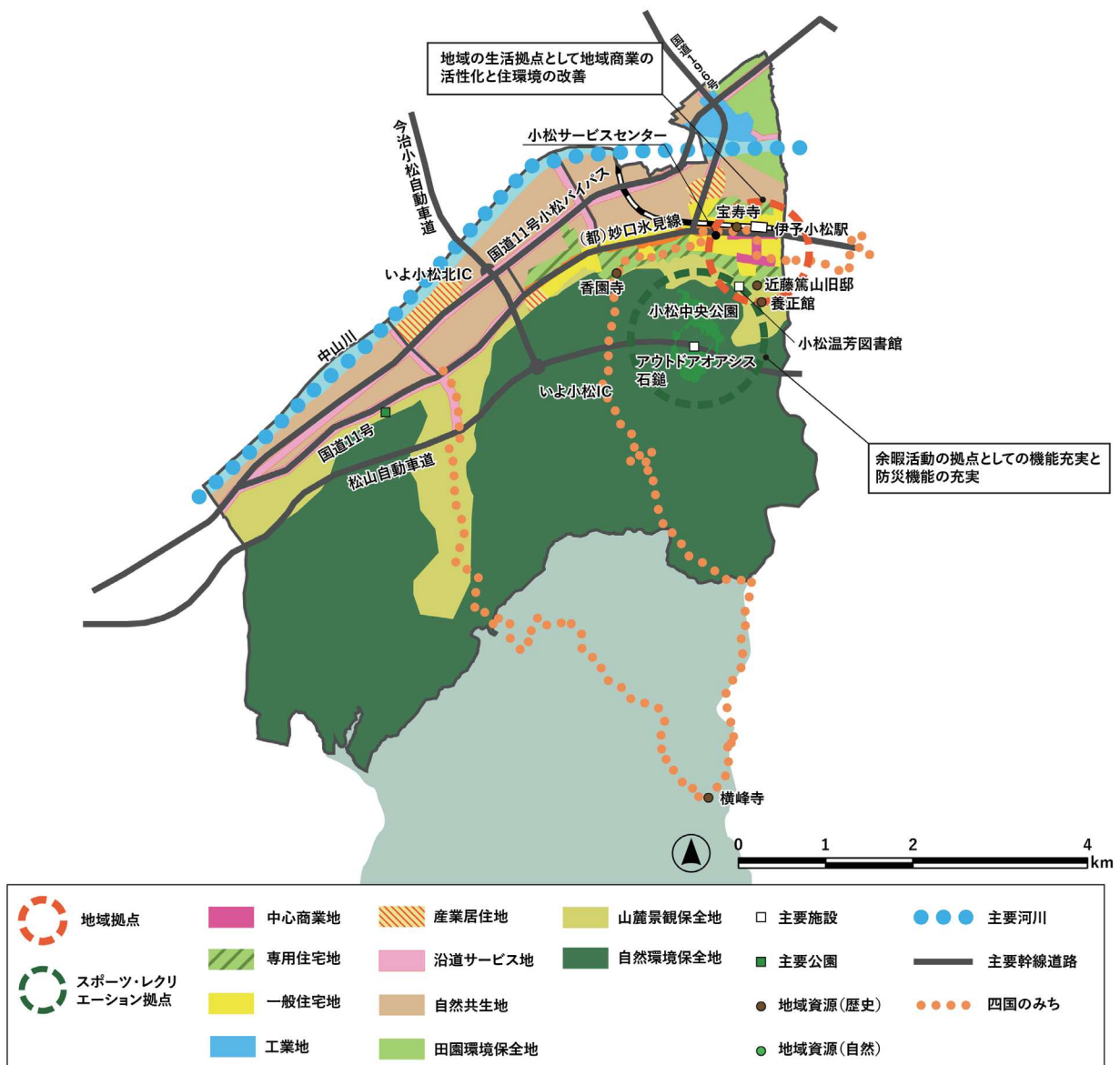
## ②地域独自の歴史・文化の保全と継承

・本地域には様々な歴史的な地域資源や3つの四国八十八ヶ所札所など、歴史・文化が根付いていることから、これらを次世代にも保全・継承し、魅力的な地域づくりを推進します。

## ③豊かな自然と交通の要衝としての特性を生かした交流づくり

・本地域南部に西日本最高峰である石鎚山があることに加え、各地域を結ぶ交通の要衝になっていることから、地域内外の住民との交流を促進し、地域の活性化を図ります。

■ 地域づくりの方針図（小松地域）

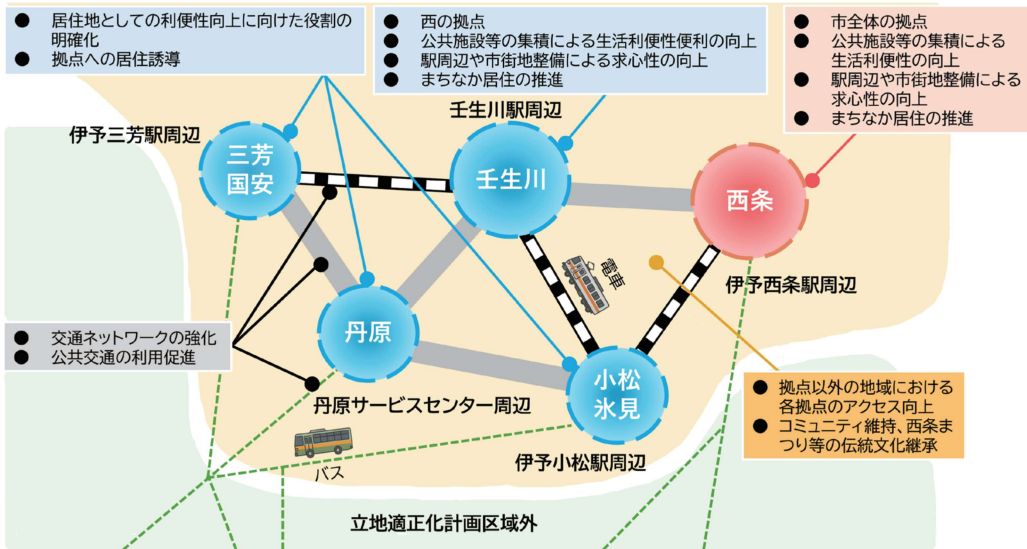


生活サービス等を持続的に確保されるための『居住誘導区域』と、都市機能を誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る『都市機能誘導区域』を設定します。

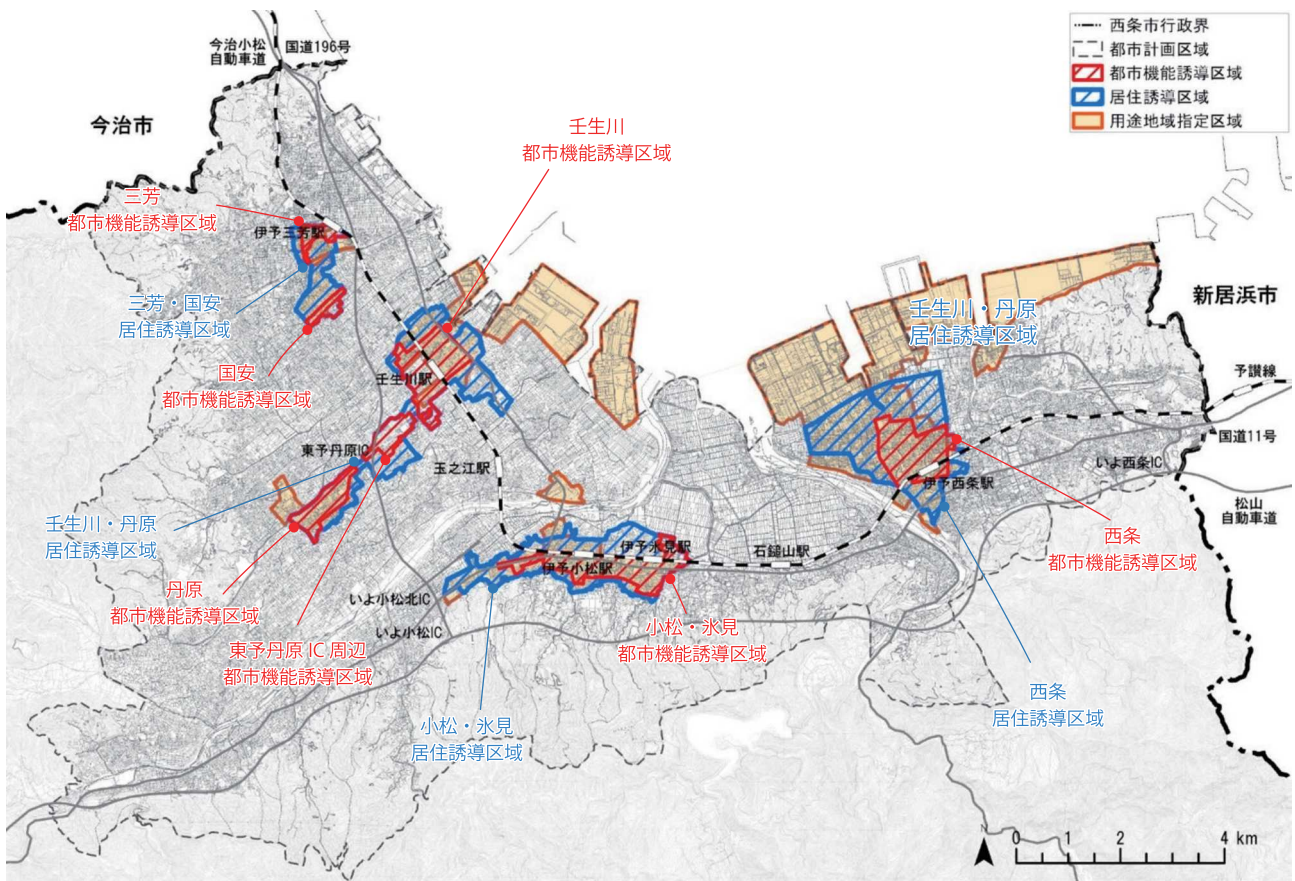
### 基本的な考え方

人口の急激な減少と高齢化を背景として、持続可能な都市経営を行いながら、多世代が安心できる生活環境を実現することが大きな課題となっています。こうした中、施設や住居の立地、交通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事が重要です。

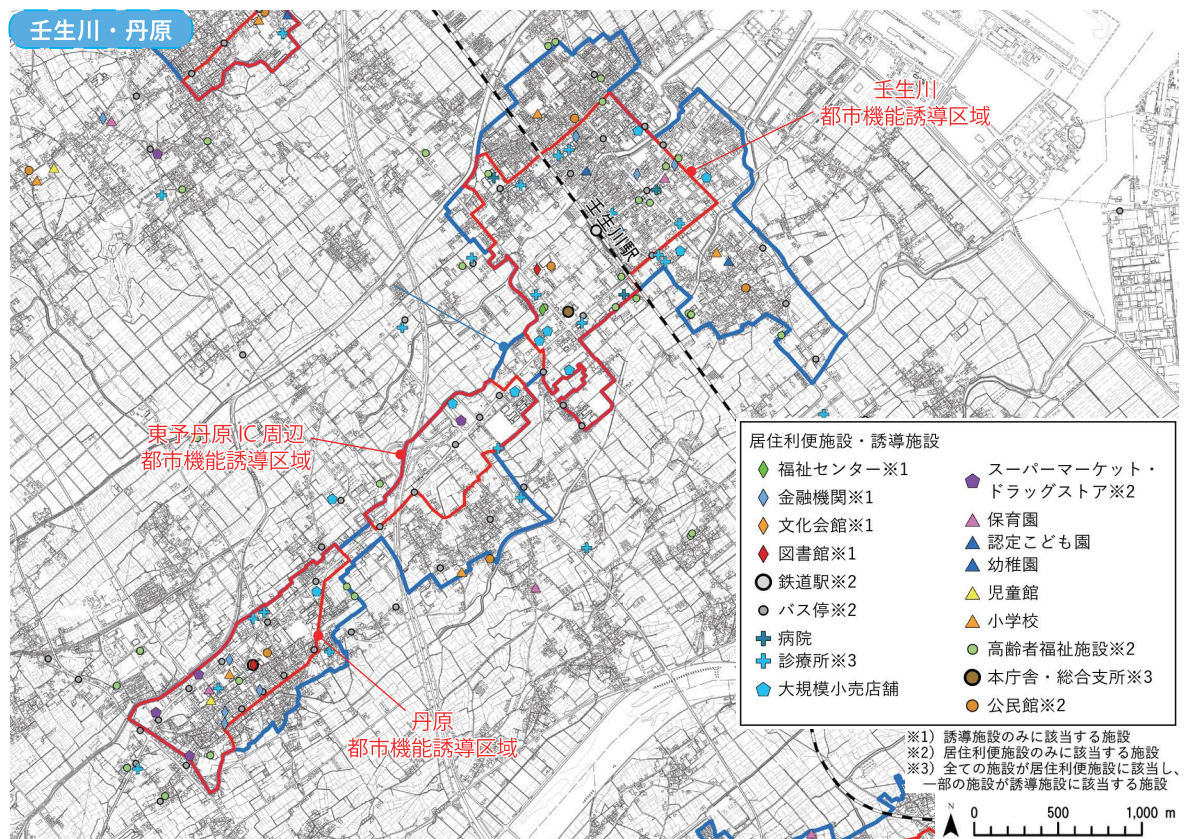
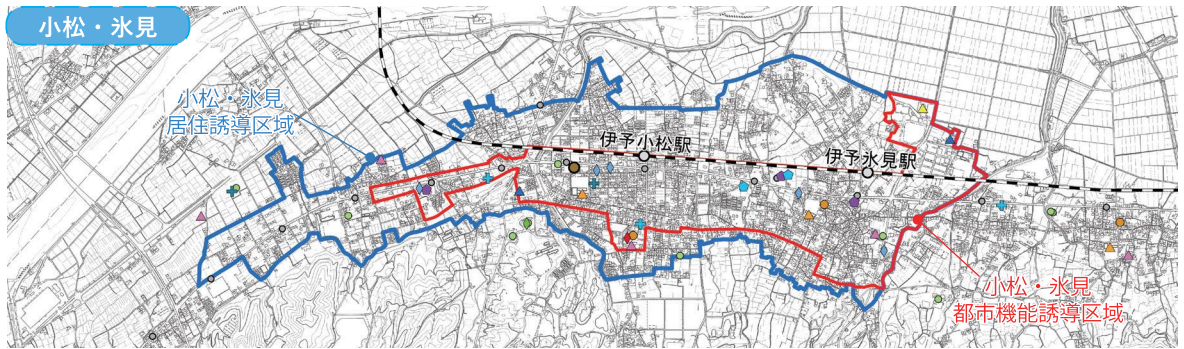
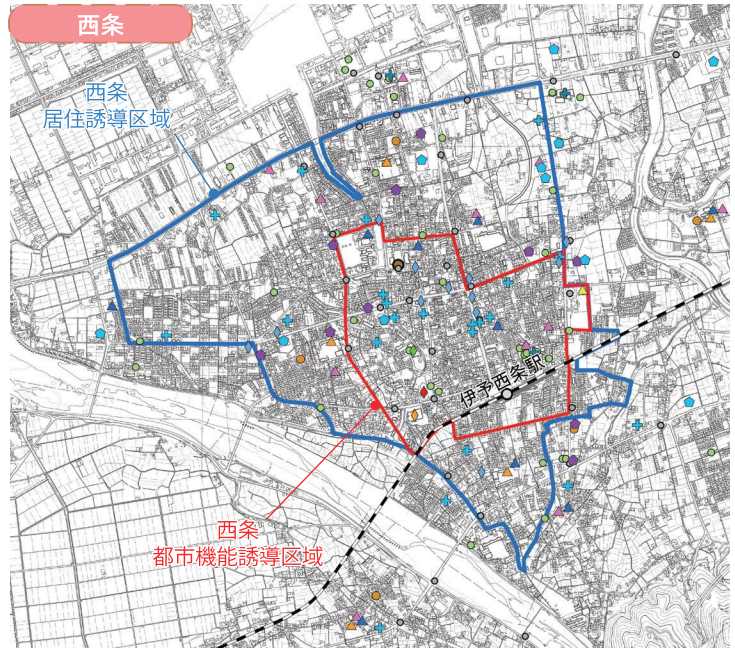
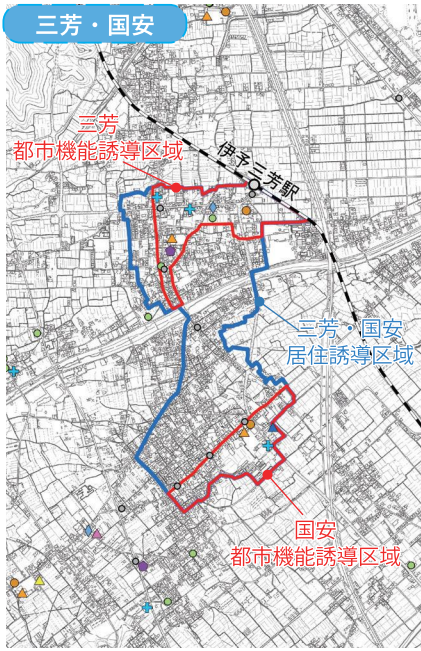
### ■ 西条市における「コンパクト・プラス・ネットワーク」のイメージ



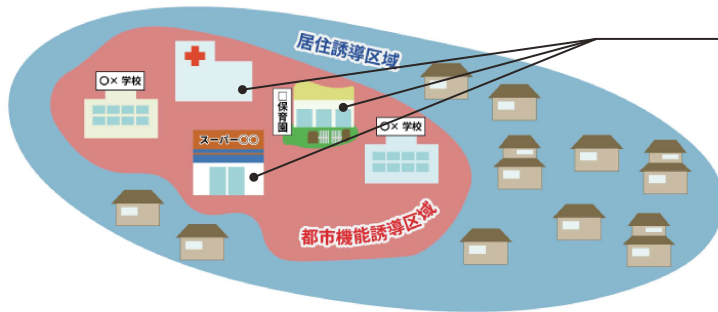
### ■ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域



■ エリア別誘導区域図



## ■ 誘導区域の設定イメージ



## 誘導施設

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

## ■ 誘導施設

カテゴリー	誘導施設
医療機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>患者 20 人以上の収容施設を有する病院</li> <li>小児科を有する医療施設</li> </ul>
商業等施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 ㎡を超える商業施設</li> <li>金融機関（銀行、信用金庫、郵便局）</li> </ul>
教育施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校教育法第 1 条に規定する「小学校」</li> </ul>
公共施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館法第 1 条に規定する「図書館」</li> <li>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」</li> <li>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」</li> </ul>

カテゴリー	誘導施設
子育て施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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」</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>児童福祉法第 40 条に規定する「児童館」</li> <li>学校教育法第 1 条に規定する「幼稚園」</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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」</li> </ul>
福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>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」</li> </ul>

## ① 居住誘導区域外における届出

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、一定の条件に該当する開発行為や建築行為をしようとする場合

開発行為	建築等行為
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>③ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>④ 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</li> </ul>

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



③の例示  
3 戸の建築行為

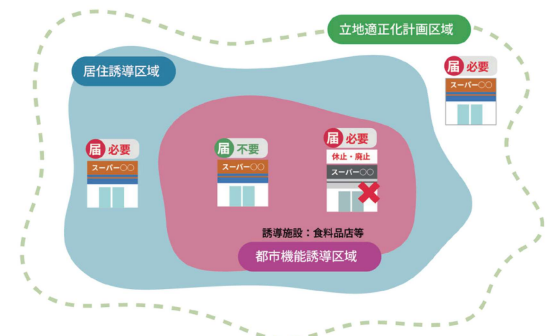


1 戸の建築行為



## ② 都市機能誘導区域外における届出

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



## 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

防災指針は、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。

## ハード対策

- 【道路整備】・・・延焼遮断帯となる都市計画道路の整備を推進、避難路・緊急輸送道路の整備等
- 【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 等
- 【河川改修】・・・加茂川の河川改修事業（堤防耐震）の実施、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 等
- 【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 等
- 【治山施設整備】・・・治山施設の整備、維持管理

## ソフト対策

- 【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、出前講座、防災説明会防災教育や訓練の実施 等
- 【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、地区防災計画策定に向けた取組の実施、自主防災組織の結成及び活動の支援 等
- 【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、雨量・水位監視機材の整備充実 等
- 【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ため池の水位管理による流出抑制・検討 等

## ■ 防災・減災に関する取組の位置

