

松山市立地適正化計画 改訂版

概要版

松山市
令和3年9月



立地適正化計画では、都市機能の誘導に関する事項と居住の誘導に関する事項を定めます。松山市では、平成29年3月に都市機能の誘導に関する事項を定めた「松山市立地適正化計画」を策定し、平成31年3月、これに居住の誘導に関する事項を加えた「松山市立地適正化計画改訂版」を策定しています。

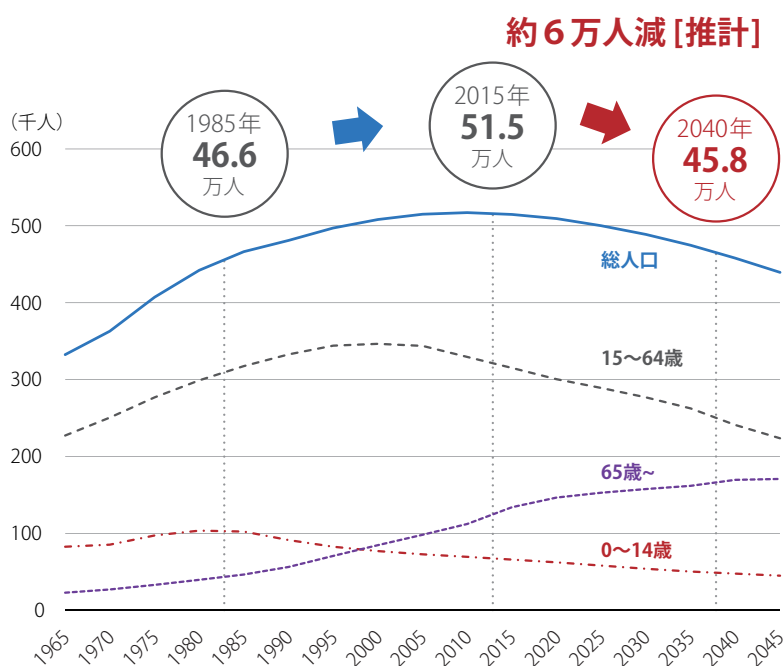
策定の背景と目的

松山市では、人口増加と車社会の進展などを背景に、市街地の拡大を続けてきました。しかし、少子高齢化に伴い、今後は人口減少の一途を辿ることが見込まれています。拡大した市街地のままで人口が減少すると、医療、商業などの都市機能や公共交通の維持が困難となり、これまでのような暮らしやすさが損なわれてしまうことが懸念されます。

そこで、住宅や生活サービス施設がまとまって立地し、公共交通や徒歩で容易にアクセスできるなど、人口減少下にあっても持続可能な都市づくりを進めるため、松山市立地適正化計画を策定しています。

この計画は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づく計画であり、また、同法第82条により、「松山市都市計画マスタープラン(平成23年3月)」の一部として扱います。

【松山市の人口の推移と将来の見通し】



注) 2000年以前は、旧北条市、旧中島町の人口を含む
資料: ~2015国勢調査/総務省、2020~国立社会保障・人口問題研究所

【年齢階層別人口割合の比較】



1 まちづくりの方針

松山市立地適正化計画のまちづくりの方針は、都市計画マスタープランの都市づくりの考え方などを踏まえて次のように設定しています。

未来に繋げる 都市の再構築

～ 市民誰もが徒歩や公共交通主体で暮らせる、持続可能な都市づくり ～

人口減少・超高齢社会にあっても、安定した都市経営のもとで、市民誰もが徒歩や公共交通を利用して容易に生活サービスを楽しむ、持続可能な都市づくりを目指します。

1 多様な居住環境・ライフスタイルを支える

- 高次な都市機能の享受や賑わいに溢れる暮らし、豊かな自然環境と調和したゆとりある暮らし、歴史や文化を身近に感じる風情ある暮らしなど、多様性のある居住環境やライフスタイルを実現可能な都市づくり

2 安全・安心な暮らしを支える

- 超高齢社会でも、積極的な外出や円滑な移動を支える都市づくり
- 子育てや医療・福祉、買物など、日常生活に欠かせない機能を安心して享受できる都市づくり
- 災害時でも安全・安心な居住環境が確保できる都市づくり

3 既存ストックを活かす

- 都心内及び都心と各地域とを結ぶ鉄軌道や路線バスなどの公共交通ネットワーク、都市機能施設・居住地集積など、既存ストックを活かした効率的・持続的な都市づくり





2 誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリア（居住誘導区域）と生活サービスを誘導するエリア（都市機能誘導区域）を設定しています。

誘導区域設定の方針

誘導区域は、先に設定した「まちづくりの方針」を踏まえて、以下の方針の下で設定しています。

方針 1 上位・関連計画との整合性の確保

◇ 都市計画マスタープランでの「拠点」・「軸」の位置づけとの整合性の確保

方針 2 既存ストック（都市機能施設）の活用

◇ 既存の都市機能施設（既存ストック）が一定以上集積している地域・箇所

方針 3 拠点間や都市機能施設へのアクセス性の確保

◇ 公共交通による拠点間の連絡性の確保
◇ 公共交通、徒歩・自転車による都市機能施設へのアクセス性の確保

方針 4 都市機能施設の維持

◇ 将来的にも都市機能が維持可能な人口密度が見込まれる地域・箇所

方針 5 災害時の安全性確保

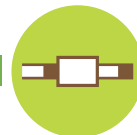
◇ 災害により甚大な被害を受けるリスクの回避

都市機能誘導区域の設定方法

都市の骨格構造の「拠点」の中心となる鉄道駅や電停、バス路線（バス停）からの利用圏により区域を設定しています。

※災害ハザード区域、用途地域の工業・工業専用、用途無指定地域を除く。

鉄道



半径 700m 圏

電停



半径 300m 圏

バス



サービス水準の高い
バス路線の
道路中心から 300m 圏

居住誘導区域の設定方法

公共交通からの徒歩圏

運行本数が片道 30 便/日以上又はピーク時片道 3 便/時以上の鉄道駅から 700m、路面電車及びバスの路線から 300m の圏域を居住誘導区域に設定しています。

誘導区域からの除外

法令等で建築や開発が制限されている区域
(市街化調整区域、農用地区域、特別地域、保安林など)

災害ハザード区域
(土砂災害危険箇所、山地災害危険地区、家屋倒壊等氾濫想定区域など)

用途地域の工業専用地域及び工業地域、用途地域の指定のない地域

公共交通拠点との連続性

誘導区域の最小規模の設定

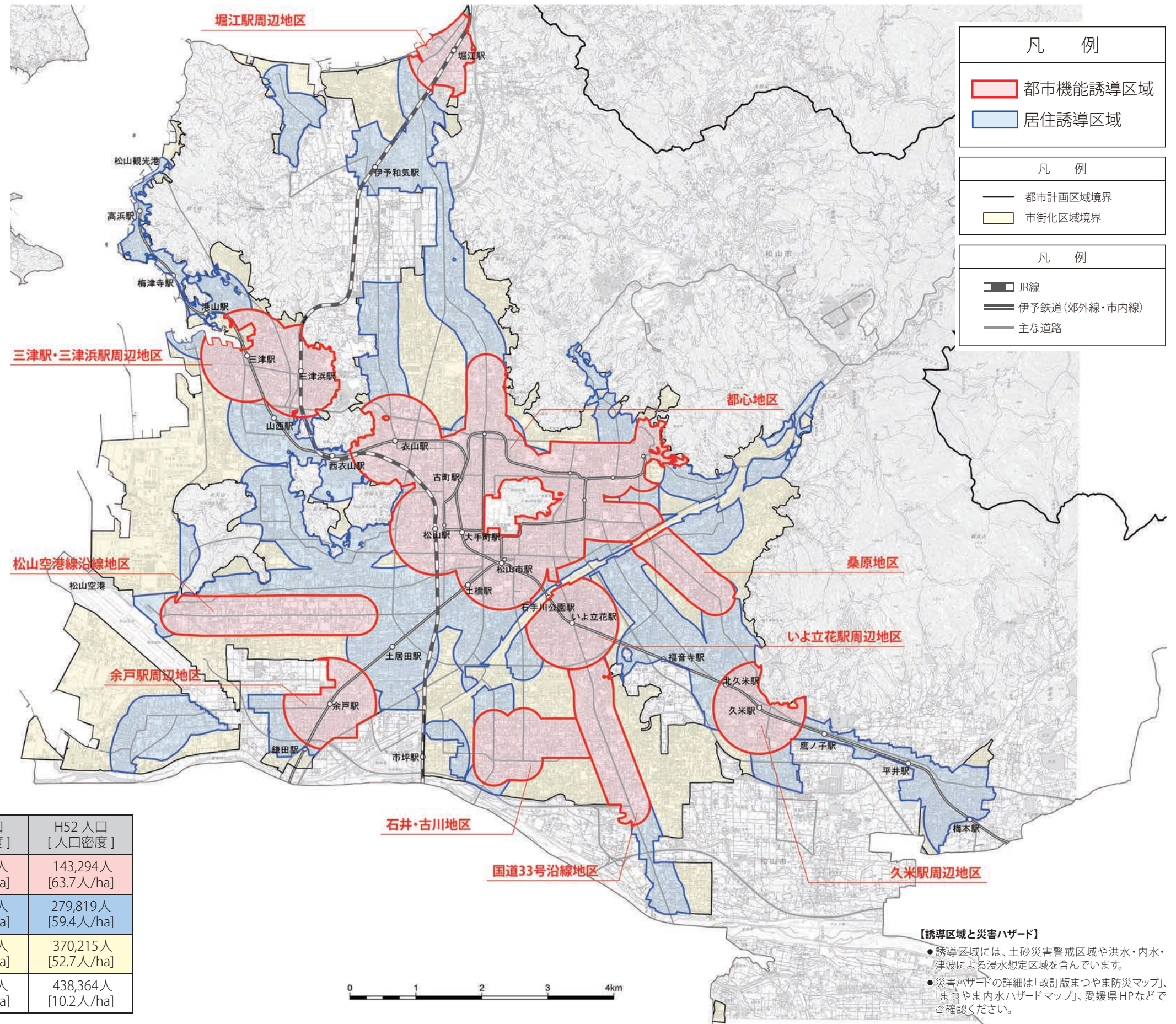


3 誘導区域図

計画の区域と計画期間

- 計画の区域：市内の都市計画区域
- 計画期間：平成29年度～平成42年度

【北条エリア】



- 凡例
- 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
- 凡例
- 都市計画区域境界
 - 市街化区域境界
- 凡例
- JR線
 - 伊予鉄道(郊外線・市内線)
 - 主な道路

【誘導区域】

	面積	市街化区域に占める割合	H22人口 [人口密度]	H52人口 [人口密度]
都市機能誘導区域	2,251ha	32.0%	166,394人 [73.9人/ha]	143,294人 [63.7人/ha]
居住誘導区域	4,707ha	67.0%	323,651人 [68.8人/ha]	279,819人 [59.4人/ha]
市街化区域	7,029ha	—	426,046人 [60.6人/ha]	370,215人 [52.7人/ha]
松山市域	42,937ha	—	517,231人 [12.0人/ha]	438,364人 [10.2人/ha]

※人口はメッシュ集計値

- 【誘導区域と災害ハザード】
- 誘導区域には、土砂災害警戒区域や洪水・内水・津波による浸水想定区域を含んでいます。
 - 災害ハザードの詳細は「改訂版まつやま防災マップ」、「まつやま内水ハザードマップ」、愛媛県HPなどでご確認ください。



「この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の電子地形図25000を複製したものです。(承認番号 平30情復、第1635号)」

4 誘導施設

「誘導施設」とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上の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施設です。先の「都市機能誘導区域」ごとに、立地を誘導すべき施設を位置付けています。

誘導施設の考え方

誘導施設は、次の2つの視点から設定しています。

- 人口減少や超高齢社会にあっても、日常の生活利便性を維持するために、都市機能誘導区域内に積極的に誘導していく施設
- 都市機能誘導区域外への立地による過度な自動車利用や、周辺への居住・市街化を抑制する施設



上記の考え方を基に、誘導施設として以下の施設を設定しています。

機能	誘導施設	誘導区域	定義
医療	医療施設 (地域医療支援病院)	都心地区	<ul style="list-style-type: none"> 医療法第4条に規定される地域医療支援病院 (例: 松山赤十字病院、愛媛県立中央病院) 
福祉	総合福祉施設	都心地区	<ul style="list-style-type: none"> 松山市総合福祉センター条例(平成2年条例第16号)に規定される総合福祉センター (例: 松山市総合福祉センター) 
商業	商業施設 (スーパー・百貨店等)	各地区	<ul style="list-style-type: none"> 以下の産業分類に該当する延床面積3,000m²を超える商業施設 ◇日本標準産業分類(総務省:H25.10改訂)の小分類のうち、 561「百貨店、総合スーパー」 569「その他の各種商品小売業」 581「各種食料品小売業」、582「野菜・果実小売業」 583「食肉小売業」、584「鮮魚小売業」 (例: フジ古川店[3,119m²]など) 
	商業施設 (温浴施設)	都心地区	<ul style="list-style-type: none"> 松山市道後温泉事業施設の設置及び管理に関する条例(平成17年条例第17号)に規定される公衆浴場 (例: 椿の湯など) 
教育	教育施設 (大学・短大・専修学校)	全地区	<ul style="list-style-type: none"> 学校教育法第1条に規定される大学 (例: 国立大学法人 愛媛大学など) “ 第124条に規定される専修学校 “ 第134条に規定される各種学校 (例: 河原医療福祉専門学校など) 
文化	文化施設 (図書館・美術館・博物館等)	全地区	<ul style="list-style-type: none"> 図書館法第2条第1項に規定される図書館 (例: 松山市立三津浜図書館など) 博物館法第2条第1項、同法第29条に規定される美術館・博物館、博物館相当施設 (例: 松山市立子規記念博物館など) 
	文化施設 (ホール)	全地区	<ul style="list-style-type: none"> 客席数1,000席以上を有する多目的ホール (例: 松山市民会館など) 

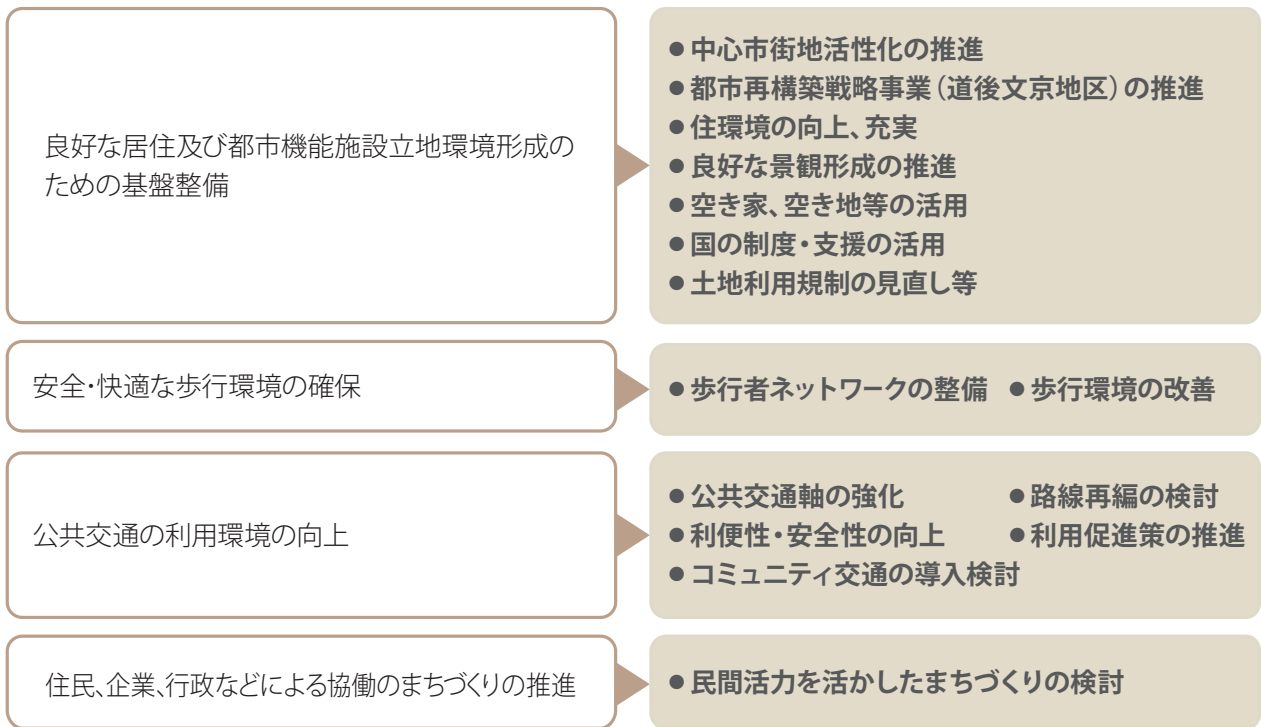
注) 誘導区域の「各地区」は、11の都市機能誘導区域に対象施設を誘導又は維持するというを示しています。
「全地区」は、11の都市機能誘導区域全体が対象区域となることを示しています。



5 推進方策

人口減少や超高齢社会の進行、財政の制約など、厳しい社会経済状況の中で、目指すべき将来の都市構造を実現させていくためには、計画的かつ効率的な取組が必要です。

誘導区域内に居住や都市機能施設を誘導していくため、以下の方針を基本に取り組んでいきます。



6 進捗管理（目標値・指標の設定）

立地適正化計画の進捗管理（評価）を行うため、以下のような目標値（指標）を設定しています。

指 標	単位	基準値	目標値			
		H27	H32	H37	H42	
持続可能な都市づくり	1. 居住誘導区域内の人口密度	人/ha	68.3	—	—	60 以上
公共交通を活用した都市づくり	2. 公共交通の手段分担率	%	4.5	5.0	6.0	7.0
歩いて暮らせる都市づくり	3. 65～74歳の外出率	%	73.8	75	76	77
	4. 徒歩の手段分担率	%	18.1	18.5	19.0	20
	5. 65歳以上の1日当たりの歩数	歩	男性：6,000 女性：5,300	6,500 5,900	7,000 6,500 (H35)	7,000 6,500
既存ストックを活用した都市づくり	6. 居住誘導区域内の人口当たりの空き家棟数	棟/千人	15.4 (市街化区域内 14.1)	—	—	市街化区域内平均未滿

※65歳以上の1日当たりの歩数は、上段：男性、下段：女性。基準値は県内平均値。

目標値は県の目標（「第2次県民健康づくり計画“えひめ健康づくり21”平成25年3月）による。

※指標値計測の出典／指標 1：国勢調査、指標 2～4：全国都市交通特性調査、指標 5：愛媛県県民健康調査、指標 6：松山市空き家等実態調査



7 届出制度

「居住誘導区域外」又は「都市機能誘導区域外」で以下のような行為を行う場合は、**着手する30日前までに、市への「届出」が必要**になります。

都市機能誘導区域外で届出の対象となる行為【都市再生特別措置法第108条】

【誘導施設】



開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

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 建築物を改築又は用途を変更し、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で届出の対象となる行為【都市再生特別措置法第108条の2】

【誘導施設】



誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

居住誘導区域外で届出の対象となる行為【都市再生特別措置法第88条】

【住宅】



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、**1,000m²以上の規模**のもの

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、又は用途を変更して**3戸以上**の住宅とする場合

立地適正化計画 計画区域（都市計画区域）

