

松山市立地適正化計画改訂版（案） （居住の誘導に関する事項の追加）

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、都市機能の誘導に関する事項を平成 29 年 3 月に公表しています。今後、さらにコンパクトなまちづくりを進めるため、居住の誘導に関する事項を追加するよう計画を改訂します。

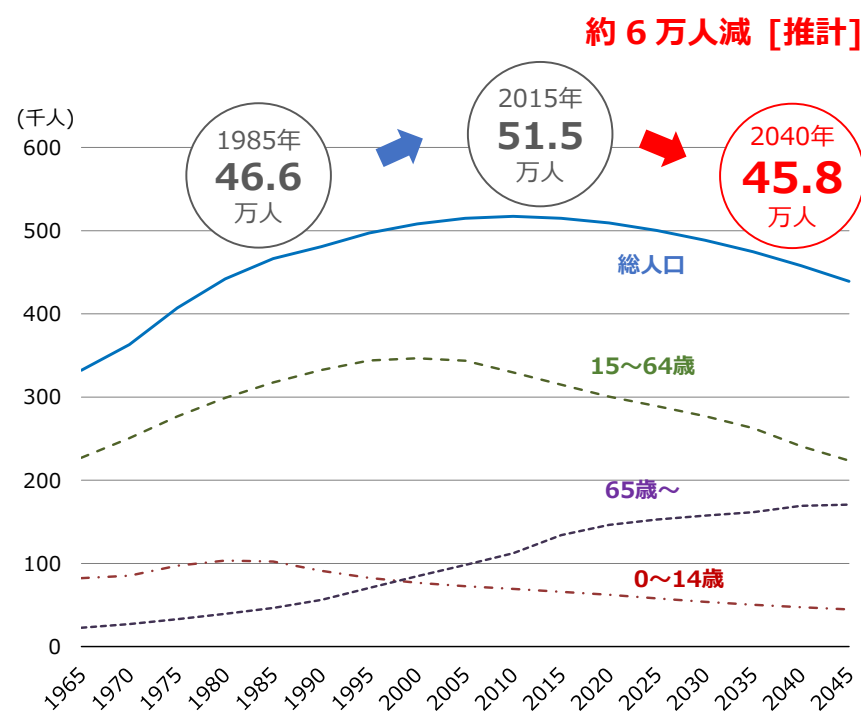
策定の背景と目的

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ました。

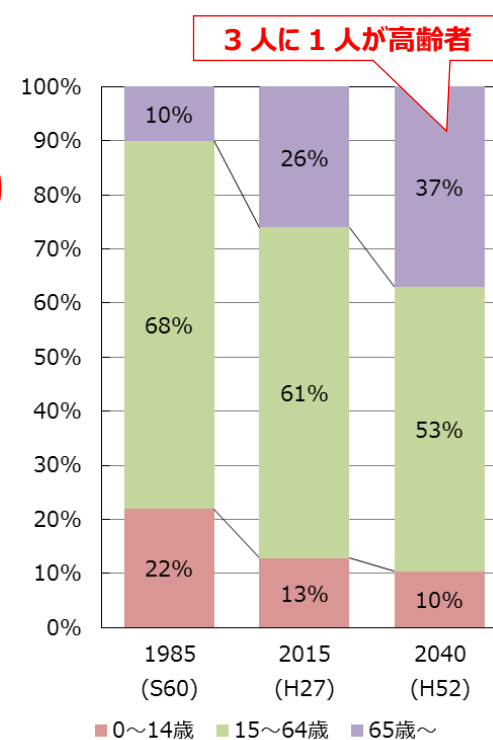
この計画は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づく計画であり、また、同法第 82 条により、「松山市都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）」の一部として扱います。

[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]



平成 29 年 3 月に公表された松山市立地適正化計画

1 まちづくりの方針

松山市立地適正化計画でのまちづくりの方針は、都市計画マスタープランで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み、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

○高質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

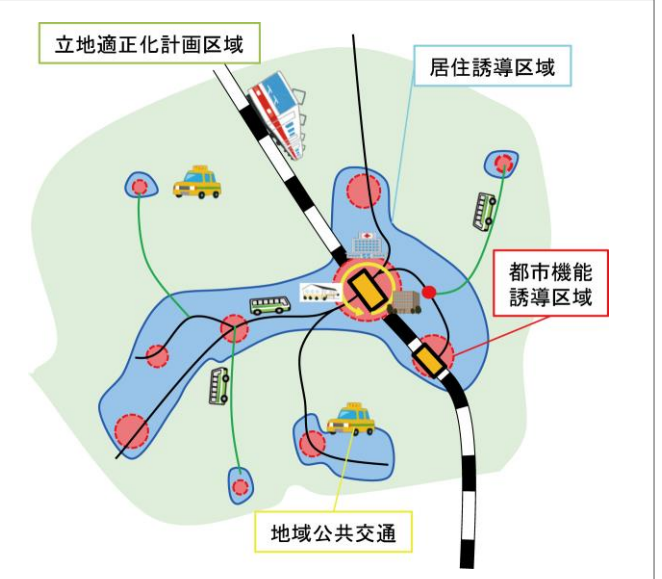
○都心内及び都心と各地域とを結ぶ鉄軌道や路線バスなどの公共交通ネットワーク、都市機能施設・居住地集積など、既存ストックを活かした効率的・持続的な都市づくり

参考：立地適正化計画の構成イメージ（国土交通省）

居住誘導区域
居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

都市機能誘導区域
生活サービスを誘導するエリアと、このエリアに誘導する施設を設定

公共交通
維持・充実を図る公共交通網を設定



2 都市機能誘導区域

「都市機能誘導区域」とは、医療・商業等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、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

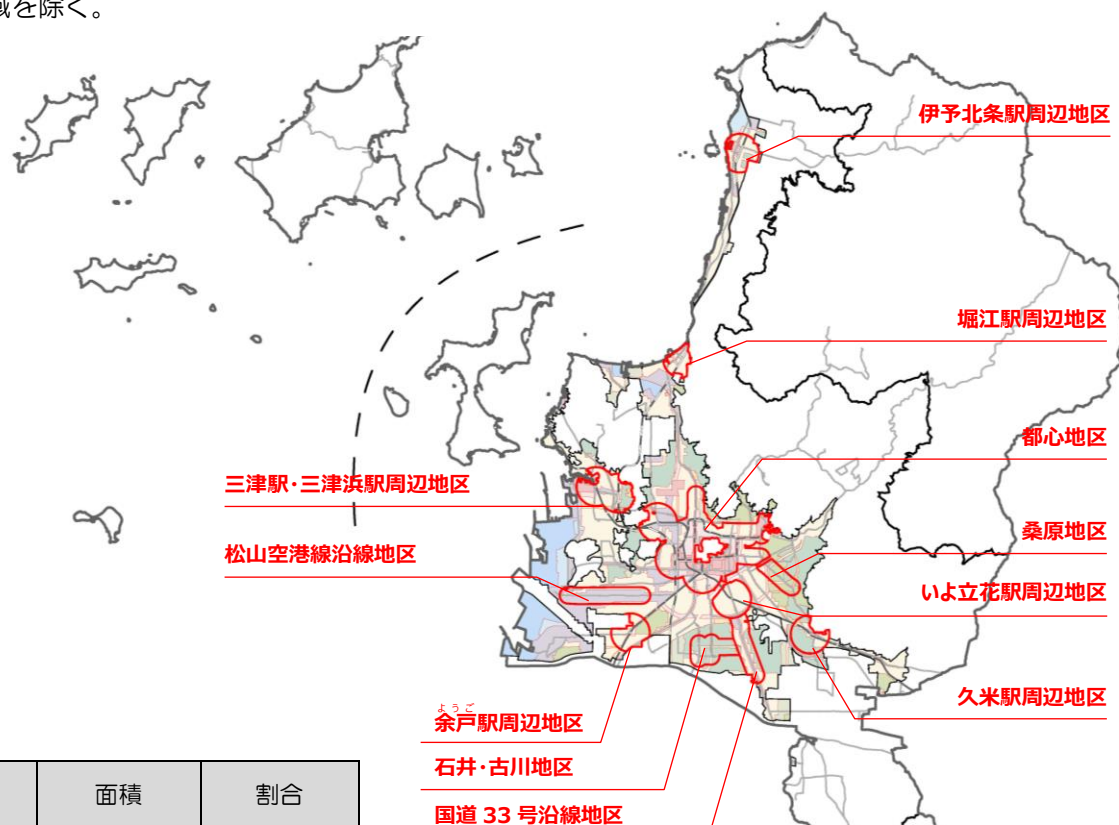
■ 都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、以下の視点から設定します。

- (1) 目指すべき都市の骨格構造（「拠点」及び「軸」）
- (2) 松山市中心市街地活性化基本計画や総合交通戦略などの他の関連計画
- (3) 既存の都市機能施設が、一定以上集積している区域
- (4) 公共交通や徒歩・自転車により、利用がしやすい区域
- (5) 将来的にも都市機能施設が維持可能な人口密度が見込まれる区域
- (6) 災害により甚大な被害を受ける危険性が低い区域

■ 都市機能誘導区域

- 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。
（鉄道：半径 700m 圏、電停：半径 300m 圏、サービス水準の高いバス路線の道路中心から 300m 圏）
- ※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。



	面積	割合
都市機能誘導区域	2,258ha	—
市街化区域	7,029ha	32.1%
松山市域	42,937ha	5.3%

3 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

■ 誘導施設

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	• 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	• 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	• 以下の産業分類に該当する延床面積 3,000m ² 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[3,119m ²]など)
	商業施設 (温浴施設)	都心地区	• 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：榎の湯など)
教育	教育施設 (大学・短大・専修学校)	全地区	• 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	• 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	• 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ことを示しています。

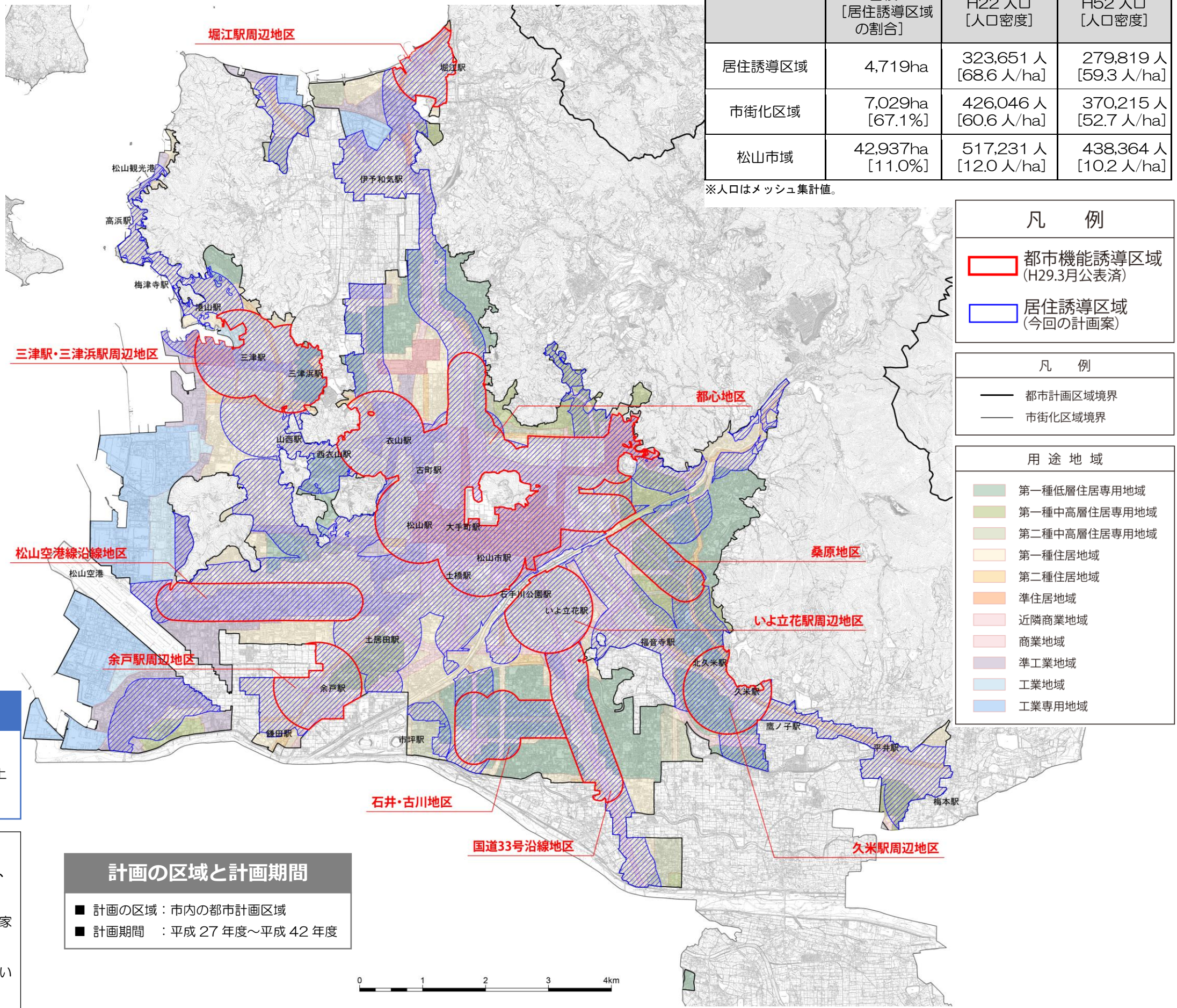
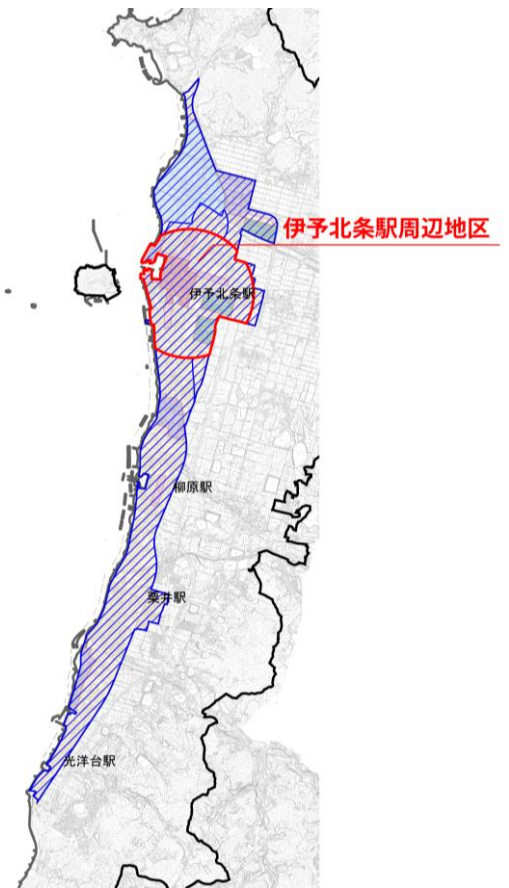
「全地区」は、11 の都市機能誘導区域全体が対象区域となることを示しています。

今回の計画案（居住の誘導に関する事項を追加）

1 居住誘導区域の設定(案)

公共交通の利便性が高いエリアを中心に、「居住誘導区域（案）」を設定しました。

[北条エリア]



	面積 [居住誘導区域 の割合]	H22 人口 [人口密度]	H52 人口 [人口密度]
居住誘導区域	4,719ha	323,651 人 [68.6 人/ha]	279,819 人 [59.3 人/ha]
市街化区域	7,029ha [67.1%]	426,046 人 [60.6 人/ha]	370,215 人 [52.7 人/ha]
松山市域	42,937ha [11.0%]	517,231 人 [12.0 人/ha]	438,364 人 [10.2 人/ha]

※人口はメッシュ集計値。

凡 例	
 	都市機能誘導区域 (H29.3月公表済)
 	居住誘導区域 (今回の計画案)

凡 例	
	都市計画区域境界
	市街化区域境界

用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

居住誘導区域の設定方法（案）

- 【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、電停・バス停から 300m の圏域

- 【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

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 27 年度～平成 42 年度



2 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。

(※赤文字は、今回の主な追加設定)

●良好な居住及び都市機能施設立地環境形成のための基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化の推進 ・都市再構築戦略事業(道後文京地区)の推進 ・住環境の向上、充実 ・良好な景観形成の推進 ・空き家、空き地等の活用 ・国の制度・支援の活用 ・土地利用規制の見直し等
●安全・快適な歩行環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者ネットワークの整備 ・歩行環境の改善
●公共交通の利用環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通軸の強化 ・路線再編の検討 ・利便性の向上 ・利用促進策の推進 ・コミュニティ交通の導入検討
●住民、企業、行政などによる協働のまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活力を活かしたまちづくりの検討

3 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）を設定しました。

(※赤文字は、今回の追加設定)

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。

※指標値計測の典拠／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

4 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。

< 今回の計画案により追加となる届出対象行為 >

■ 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）

開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
(例) 3戸の開発行為

届出必要



- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの
(例) 1,300㎡・1戸の開発行為

届出必要



800㎡・2戸の開発行為

届出不要



建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
(例) 3戸の建築行為

届出必要



1戸の建築行為

届出不要



- 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

■ 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）

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う場合

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）

誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

