

# 松山広域都市計画区域マスタープラン (都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

松山市 伊予市 東温市 松前町 砥部町



令和4年(2022年)5月

愛 媛 県



---

目次

序章 都市計画区域マスタープランについて.....	1
序-1 都市計画区域マスタープランの役割と位置づけ .....	2
序-2 都市計画区域マスタープランの目標年次.....	3
序-3 対象区域 .....	3
第1章 都市計画の目標.....	5
1-1 第六次愛媛県長期計画における位置づけ.....	6
1-2 まちづくりの課題 .....	8
1-3 まちづくりの基本理念.....	11
1-4 地域毎の市街地像 .....	14
第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針.....	19
2-1 区域区分の有無.....	20
2-2 区域区分の方針.....	24
第3章 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針.....	25
3-1 主要用途の配置の方針 .....	26
3-2 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 .....	31
3-3 市街地における住宅建設の方針.....	32
3-4 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針.....	33
3-5 市街化調整区域の土地利用の方針 .....	35

---

---

第4章 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針 .....	39
4-1 交通施設の都市計画の決定方針 .....	40
4-2 下水道及び河川の都市計画の決定方針 .....	47
4-3 都市公園の都市計画の決定方針 .....	53
4-4 その他の都市施設の都市計画の決定方針 .....	54
第5章 市街地開発事業等に関する主要な都市計画の決定方針 .....	57
5-1 主要な市街地開発事業等の決定方針 .....	58
5-2 市街地整備の目標 .....	59
第6章 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定方針 .....	63
6-1 基本方針 .....	64
6-2 主要な緑地の配置の方針 .....	65
6-3 実現のための具体の都市計画制度の方針 .....	67
6-4 主要な緑地の確保目標 .....	67
第7章 災害に強いまちづくりのための都市計画の決定方針 .....	71
7-1 まちづくりにおける防災上の課題と都市計画の基本的な方針 .....	72
7-2 防災のための土地利用に関する都市計画の決定方針 .....	73
7-3 防災のための都市施設の都市計画の決定方針 .....	74
7-4 防災のための市街地開発事業等の都市計画の決定方針 .....	75
7-5 防災のための施設等の整備方針 .....	76
マスタープラン図	

---

序 章 都市計画区域マスタープランについて

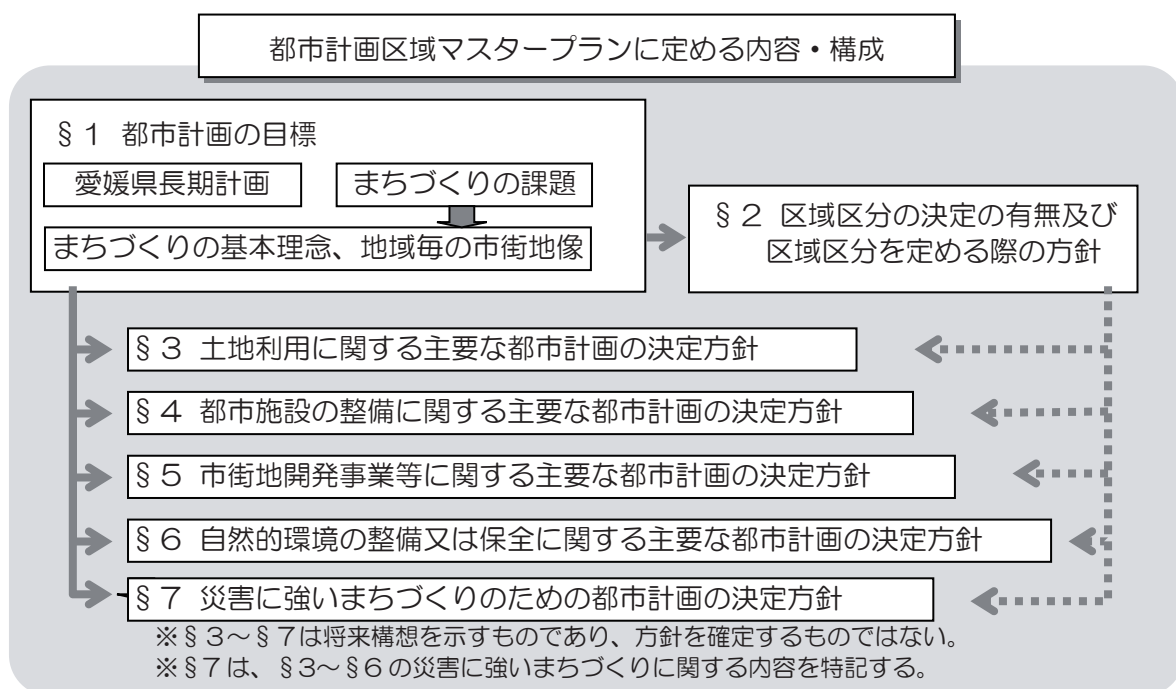
## 序章 都市計画区域マスタープランについて

### 序－1 都市計画区域マスタープランの役割と位置づけ

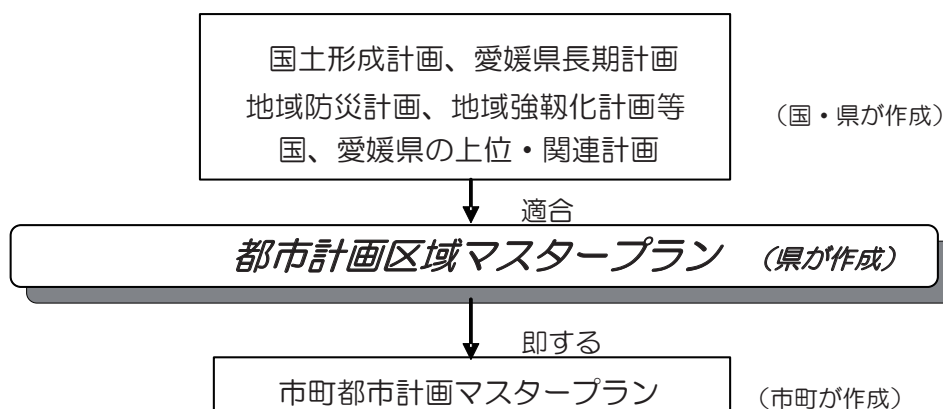
#### 1. 都市計画区域マスタープランの役割

都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、愛媛県が広域的な見地から、長期的視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を明らかにするため、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。

【都市計画法第6条の2より】



#### 2. 都市計画区域マスタープランの位置づけ



## 序-2 都市計画区域マスタープランの目標年次

都市計画区域マスタープランは、おおむね 20 年後の都市の姿を展望したうえで、都市計画の基本的方向を定める。

なお、具体的な整備目標については、おおむね 10 年以内に整備するものを予定する。

↓ 目標年次；おおむね 20 年後

## 序-3 対象区域

本都市計画区域マスタープランは、「松山広域都市計画区域」を対象とし、その範囲、面積、人口は以下のとおりである。

〈R2(2020).4.1〉			
都市計画区域名	市町名 (指定の範囲)	都市計画区域面積 (ha)	都市計画区域人口 (人)
松山広域	松山市(一部)	21,447	499,631
	伊予市(一部)	3,041	27,209
	東温市(一部)	2,380	28,470
	松前町(全域)	2,041	30,628
	砥部町(一部)	630	8,492
計	3市2町	29,539	594,430







## 第1章 都市計画の目標

## 第1章 都市計画の目標

### 1-1 第六次愛媛県長期計画における位置づけ

松山広域都市計画区域（以下「本区域」という）は、生活経済圏として、中予圏域に含まれており、以下のような地域の目標像が示されている。

#### 【第六次愛媛県長期計画 中予地域の目標像】

人、モノ、情報を駆使して広域的な牽引力を発揮する高機能圏域の形成

[中予地域振興の基本方向] 第六次愛媛県長期計画～第3期アクションプログラム編～（抜粋）

#### (1) 人・モノ・情報のネットワークづくり

- ↓産学官連携による人材の育成
- ↓交流による魅力とにぎわいの創出
- ↓自転車新文化の推進による地域活性化

#### (2) 県民が快適に生活できる環境づくり

- ↓都市機能の強化や地域活性化を支える社会資本整備の充実
- ↓移住・定住の促進と魅力ある地域づくりの推進
- ↓環境に優しい地域づくりの推進
- ↓支え合う福祉社会づくりの推進

#### (3) 県民の生命・財産を守る体制等の整備

- ↓平成30年7月豪雨災害からの早期復旧と地域の防災力強化
- ↓質の高い医療提供体制の充実と健康づくりの推進
- ↓安全・安心な消費生活の推進

〔中予地域振興の基本方向〕 第六次愛媛県長期計画～第3期アクションプログラム編～（抜粋）

**(4) 活力ある産業づくりの推進**

- ✦営業力の強化による愛媛産品の販路拡大
- ✦産業を担う人づくりと企業誘致の推進
- ✦魅力ある商店街づくりの推進
- ✦魅力ある農林水産物の戦略的な産地づくりと競争力強化
- ✦中山間地域農林業の活性化の推進
- ✦森林資源の活用

## 1-2 まちづくりの課題

## 背景

本区域は、四国山地の山々や波静かな瀬戸内海等の豊かな自然的環境の中で、商工業、教育、文化等の都市機能を備え、中国・四国地域を牽引する四国最大のまちとして大きく発展してきた。近年、四国縦貫自動車道、瀬戸内しまなみ海道等の経済活動等の基盤となる高速道路ネットワークの整備のほか、松山外環状道路などの地域高規格道路整備やJR松山駅付近連続立体交差事業などの大規模な事業が進められている。また、本区域にある日本最古の道後温泉、松山城を始めとする歴史的・文化的資源は、ここに住む人の愛着や誇りとなっている。

今後は、愛媛県の更なる発展を先導するとともに、人口減少や超高齢化社会への対応、環境負荷の低減、都市経営コストの削減、市民サービスの確保など様々な課題の解決に向けて、都市機能の集約による持続可能な都市経営が求められているほか、激甚化する災害に対応するため、災害に強いまちづくりを進めていくことが求められている。

## 課題の整理

## 1. 本区域に求められている課題

## (1) 中国・四国地域の中核にふさわしい各種拠点の形成、持続可能な都市経営

- 中心市街地の再生及び高次都市機能の集約、行政機能及び商業機能等の集約・充実による各種拠点の形成、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の作成等によるコンパクトなまちづくり
- 陸、海、空の交通の利便性を活かした産業拠点の形成
- 都市施設等の長寿命化対策や有効活用の推進及び住民や民間など多様な主体との協働による都市施設の維持管理
- 再開発等による既存市街地の土地利用の高密度化及び市街地の無秩序な拡大に対する抑制

(2) 交流・連携を強化する道路ネットワークの形成と公共交通ネットワークの充実

✚ 区域内外の交流・連携を進めるための空港、港湾、インターチェンジへのアクセス向上や市街地の混雑解消に向けた松山外環状道路整備等による道路ネットワークの形成、地域公共交通計画の策定

✚ JR松山駅付近連続立体交差事業の推進、各市町を結ぶ公共交通機関の充実等による区域内の円滑な交通の確保、松山空港への路面電車延伸の検討、コンパクト・プラス・ネットワークの形成

(3) 特色ある地域資源を活かした美しい個性的なまちづくり

✚ 松山城、道後温泉等恵まれた地域資源を活用した城下町としての新しい魅力の創造及び良好な景観の保全・形成

(4) 水不足の解消に向けた安定水源の確保と節水型社会の形成

✚ 安全・安心で快適な都市活動を支える水資源の安定的な確保と、節水型まちづくりの推進

(5) 自然的環境を活かした定住の場としての良好な住環境の形成

✚ 市街地を取り囲む良好な景観や農業振興と調和のとれた集落・生活環境の保全及び充実

## 2. 全国的に求められている課題

### (1) 安全・安心・快適なまちづくり

- ✚風水害、土砂災害、地震等の災害リスク情報を基に、被害の最小化を図るとともに、早期の復旧・復興が可能となる災害に強いまちづくりを推進
- ✚防災上重要な公共公益施設やライフライン等の不燃性、耐震性の向上及び災害時の活動拠点となる施設の整備
- ✚市街地内及び市街地周辺における治水・治山事業の推進や森林の保全
- ✚健康で快適な都市生活を営むため、スポーツ及びレクリエーション施設の整備と有効活用
- ✚福祉、医療、教育及び防災等の様々な分野へのICT（情報通信技術）利活用の推進

### (2) 人や環境にやさしいまちづくり

- ✚保健・医療・福祉施設等の充実や公共公益施設等におけるユニバーサルデザインに配慮した施設整備の推進
- ✚鉄道やバス等の公共交通機関の利用促進や資源リサイクル等の循環型社会システムの構築等、環境に配慮した低炭素なまちづくり
- ✚市街地内の公園・緑地や市街地を取り囲む優良な農地、森林、里山及び河川等の自然的環境の保全

### 1-3 まちづくりの基本理念

第六次愛媛県長期計画における中予地域の特性と課題、地域振興の基本方向及び各市町総合計画等を踏まえ、本区域のまちづくりの目標及び方針を設定する。

#### 1. まちづくりの目標

中国・四国地域の中核として、豊かな自然や歴史・文化にまつまれた安心、快適な生活空間の中で、活発な広域交流のもと、多彩な観光資源を備え、地域独自の文化が花開き、人口減少・超高齢化社会の到来等の様々な社会的課題に対応した持続可能なまちづくりを目指す。

✦キャッチフレーズ



未来を共創する高次都市機能を備えた連携中枢都市圏の形成

#### 2. まちづくりの方針

(1) 中国・四国地域の中核にふさわしい中心市街地を核とした集約型のまちづくりを支える秩序ある土地利用形成

⇒第3章

- ✦各市町の中心市街地周辺の日常的に人が集い交流の場となる市街地を生活拠点と位置付け、観光や商業、文化交流等の都市機能の集約を図る。中でも商業の衰退やこれに伴う雇用の減少が著しい松山市の中心市街地は、松山広域全体の都市活動を支える都市拠点として、居住機能、商業・業務・行政・観光・国際交流等の高次都市機能や超高齢化社会に対応できる生活支援機能の集約により、必要に応じて広域調整の機能を働かせつつ、その再生を図り、生活拠点と一体となった連携中枢都市圏の形成を目指す。
- ✦地域公共交通計画や公共施設等総合管理計画等の施策と連携を図りながら、コンパクト・プラス・ネットワークによる集約型のまちづくりを推進する。
- ✦松山空港、松山港等の空・海運の要衝となる臨海部一帯や伊予インターチェンジ及び川内インターチェンジ、東温スマートインターチェンジ（仮称）周辺には、各々の交通機能を活用した産業拠点の形成を図る。
- ✦郊外においては、豊かな田園風景や自然的環境と調和した住環境を創出するとともに、良好な景観や優良農地の維持保全に努める。

(2) 陸・海・空を連動させた総合交通体系の確立と持続可能な都市施設の整備・再編

⇒第4章

- 中国・四国地域の中核として、区域内外の交流・連携・発展と中枢機能を支える効率的で円滑な総合交通体系を実現する。また、公共交通機関や自転車の利用促進を図り、CO<sub>2</sub>の排出抑制による環境負荷の小さな低炭素なまちづくりを目指す。
- 安全・安心して暮らせる快適な都市活動のため、安定した水資源の確保や水質の保全を図るとともに、緊急時の応急活動に不可欠な道路ネットワークの構築により、都市防災の観点からまちづくりを推進する。
- 人口減少・超高齢化社会の到来等の社会的課題に対応した社会福祉施設や教育文化施設等の充実及び情報化社会に対応したICT（情報通信技術）の利活用を図るなど、総合的な都市施設の整備やユニバーサルデザインを進める。
- 都市施設の公的不動産等の維持管理にあたっては、住民や民間など多様な主体との協働を図るとともに、既存ストックの有効活用及び計画的なインフラの老朽化対策、更新等を図る。また、循環型社会の形成に向けた廃棄物処理施設等の機能の充実を推進する

(3) 陸の玄関口である JR 松山駅周辺をはじめ、公共交通の利便性を活かした市街地整備の推進

⇒第5章

- JR 松山駅周辺においては、中国・四国地域をけん引する陸の玄関口として、利便性の高い市街地の形成を図るため、連続立体交差事業と一体的な土地区画整理事業等を積極的に推進する。
- 各市町の中心市街地周辺の生活拠点においても、良好な住環境の整備や未利用地の有効活用を積極的に進めるため、土地区画整理事業や民間主導による市街地再開発事業、優良建築物等整備事業をはじめとする市街地整備を推進するとともに、良好な市街地形成を誘導するための地区計画の導入を促進する。



(4) 道後温泉に代表される歴史的・文化的観光資源の活用や自然的環境と調和した都市空間の形成

⇒第6章

本区域は、全国的にも有名な道後温泉や松山城等の歴史的・文化的資源を有していることから、これらの特色を活かした個性と潤いのある都市空間の形成を図るとともに、景観法の活用等による良好な景観の保全・創出を図り、観光資源として利活用を図る。

自然的環境の整備又は保全を都市における重要な課題とし、治水・治山事業の推進や市街地を取り巻き水源涵養等の機能を持つ森林や里山及び河川等の緑地の保全・活用を図る。さらに、レクリエーションの場としてだけでなく災害時の避難場所として、また、市街地内の大切な自然的環境として公園・緑地を適正に配置し、積極的な整備を進める。

(5) 災害に強いまちづくりの推進

⇒第7章

南海トラフ地震等による大規模な災害から市街地を守るため、避難・救援体制の強化を図るとともに、早期の復旧・復興が可能となるよう「災害に強いまちづくり」に取組み、地域防災計画と一体となったまちづくりを推進する。

## 1-4 地域毎の市街地像

まちづくりの基本理念を踏まえた本区域を構成する拠点及びゾーンにおける市街地像は以下のとおりとする。

### (1) 中国・四国地域の中核にふさわしい都市拠点

✚ JR松山駅及び伊予鉄道松山市駅から大街道一番町口に至る交通結接点周辺市街地については、広域行政機能、商業・業務機能、情報機能、高等教育機能、医療・福祉機能及び国際化・観光機能等の高次都市機能を集約し、その機能充実を図る。さらに来訪者や居住者の利便性・快適性の向上に向けた交通拠点としての交流機能の充実を図る。

### (2) 日常生活に必要な都市機能を集約する生活拠点

✚ 駅、教育、医療、福祉施設周辺については、安全で快適な歩道・自転車道などの交通・交流機能の充実を図る。

✚ 伊予市の鉄道駅周辺市街地については、都市機能の集約・充実や商業施設の計画的誘導及び住環境整備を図る。

✚ 東温市の中心市街地については、教育・生涯学習・文化・スポーツ等の都市的コミュニティサービス施設の整備・充実とともに、これらの施設と調和した都市環境の形成を図る。

✚ 松前町の中心市街地については、都市基盤整備を推進し、行政施設の立地や商業施設の充実、田園環境との調和による住環境整備・改善を図る。

### (3) 本区域の活力を支え中心となる産業拠点

✚ 松山空港周辺の臨海部、松山市中央卸売市場周辺、伊予市の埋立地、松前町の臨海部、東温市の重信川沿川部及び砥部町北部の重信川沿川部の工業地並びに伊予インターチェンジ、川内インターチェンジ及び東温スマートインターチェンジ（仮称）周辺を産業の中心となる産業拠点と位置付け、工業や流通業務を中心とした産業機能の充実を図る。

(4) 人・物・情報の交流・連携の中心となる交通拠点

四国縦貫自動車道の松山インターチェンジ、伊予インターチェンジ、川内インターチェンジ及び東温スマートインターチェンジ（仮称）、JR松山駅、伊予鉄道松山市駅、JR伊予北条駅、JR伊予市駅及び伊予鉄道郡中港駅並びに松山空港、松山港高浜地区及び松山港三津浜地区を陸・海・空の交通拠点と位置付け、交通結節機能の充実と活用を図る。

(5) 歴史文化を感じる観光・レクリエーション拠点

全国的にも有名な道後温泉及び松山城を擁する城山公園一帯を歴史と文化を感じる魅力的な歴史文化拠点と位置付けるとともに、観光・レクリエーション拠点としても機能拡充と活用の促進を図る。

愛媛県総合運動公園、松山中央公園、松山総合公園、北条公園、伊予総合公園、東温市総合公園及び松前公園については、スポーツ・レクリエーション拠点として、機能拡充と活用の促進を図る。

(6) 災害時の避難場所や物資輸送の中心となる防災拠点

愛媛国際貿易センター（アイテムえひめ）、愛媛県総合運動公園、愛媛県生涯学習センター・えひめ青少年ふれあいセンター及びウェルピア伊予を防災拠点等と位置付け、災害時の広域避難場所としての機能強化を図る。また、松山港外港地区及び高浜地区の耐震強化岸壁、緑地等を地震災害時の物資輸送拠点と位置付け、都市防災機能の充実を図る。

(7) 良好な住環境の形成を図る市街地ゾーン

前記以外の既成市街地部においては、住環境の維持、改善を、その他市街地では良好な住環境の形成を基本としつつ、住宅、商業及び工業の混在を抑えた適正な土地利用を図る。

(8) 自然的環境と住環境が調和した農業・集落等ゾーン

郊外部においては、自然的環境である優良な農地の保全を図るとともに、既存集落地の生活環境の維持、改善に努め、自然と生活の共生を図る。

(9) 本区域の生活に潤いを与える自然的環境（森林ゾーン、自然的環境軸）

- 本区域の外縁部の森林、里山、海岸及び市街地内の丘陵地は、都市生活に潤いを与えてくれる大切な自然的環境として、景観や生物多様性の保全等に配慮し適切な保全・活用を図る。
- 重信川及び石手川等の主要な河川についても、市街地内環境の自然的環境軸として、その機能の保全、活用を図る。

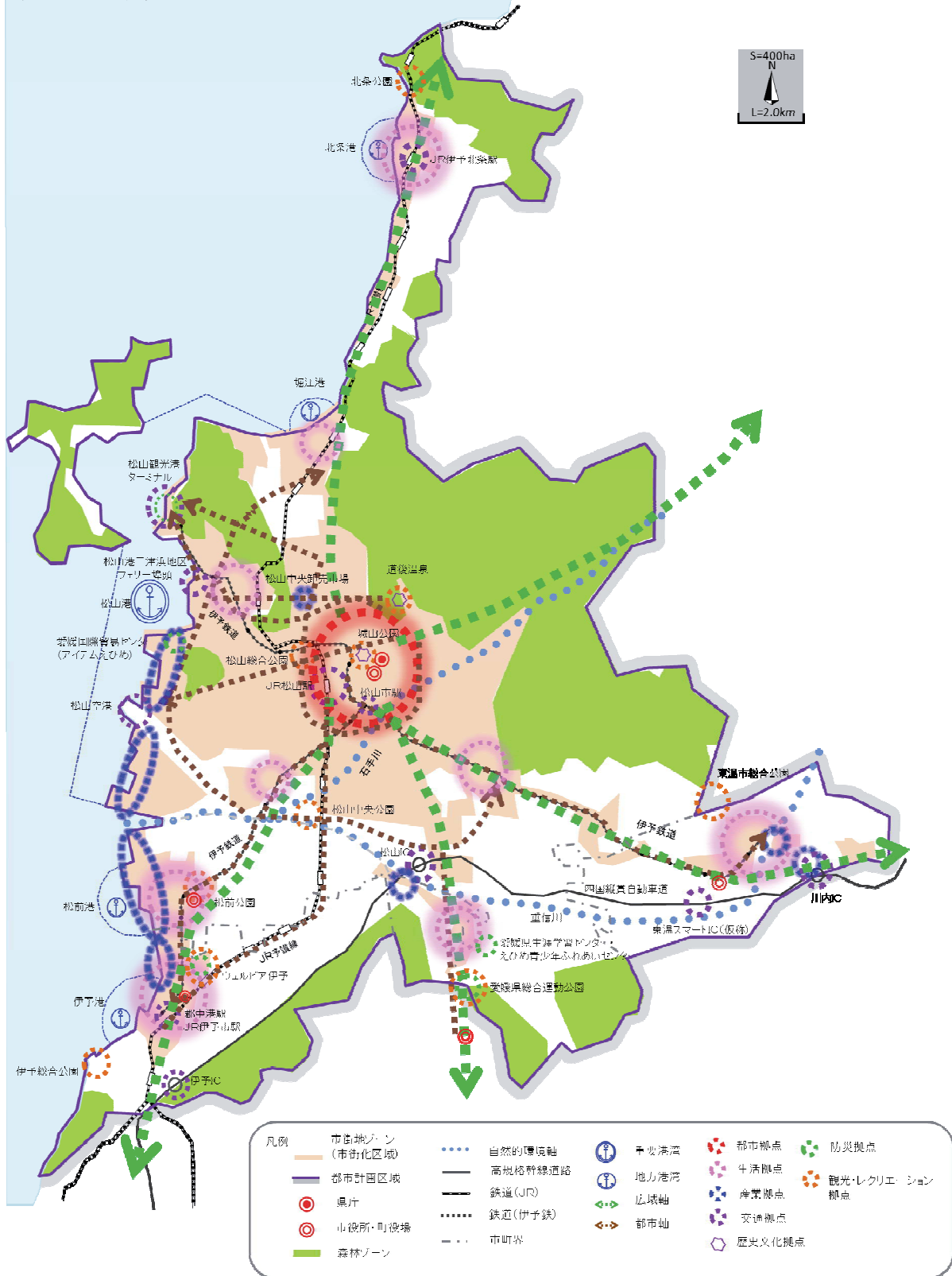
(10) 本区域の骨格となる交通軸（広域軸・都市軸）

- 京阪神方面や四国他県等を結ぶなど広域的な交通を担い、四国地域の発展を支える四国縦貫自動車道の機能強化を図るとともに、本区域の都市拠点及び生活拠点等を結び、かつ高速道路インターチェンジや区域内外の各都市を結ぶための広域軸である国道11号、33号、56号、196号、317号及びJR予讃線の機能充実を図る。
- 松山港、松山空港及び松山インターチェンジの各交通拠点を結び、都心部への不要な通過交通を抑え、交通渋滞を緩和する松山外環状道路、身近な交通手段として利便性が高く環境にもやさしい伊予鉄道等は、各種拠点をつなぐ広域軸を補完する都市軸として整備・充実を図る。

(11) 自転車新文化の普及

- 歩行者、自転車、自動車とともに安全で安心して通行できる道路空間を確保するため、自転車走行空間の整備を推進するとともに、自転車ネットワークの形成を図る。

松山広域都市計画区域 イメージ図



上記は、マスタープラン(基本計画)であり、具体的な位置等を規定するものではありません。



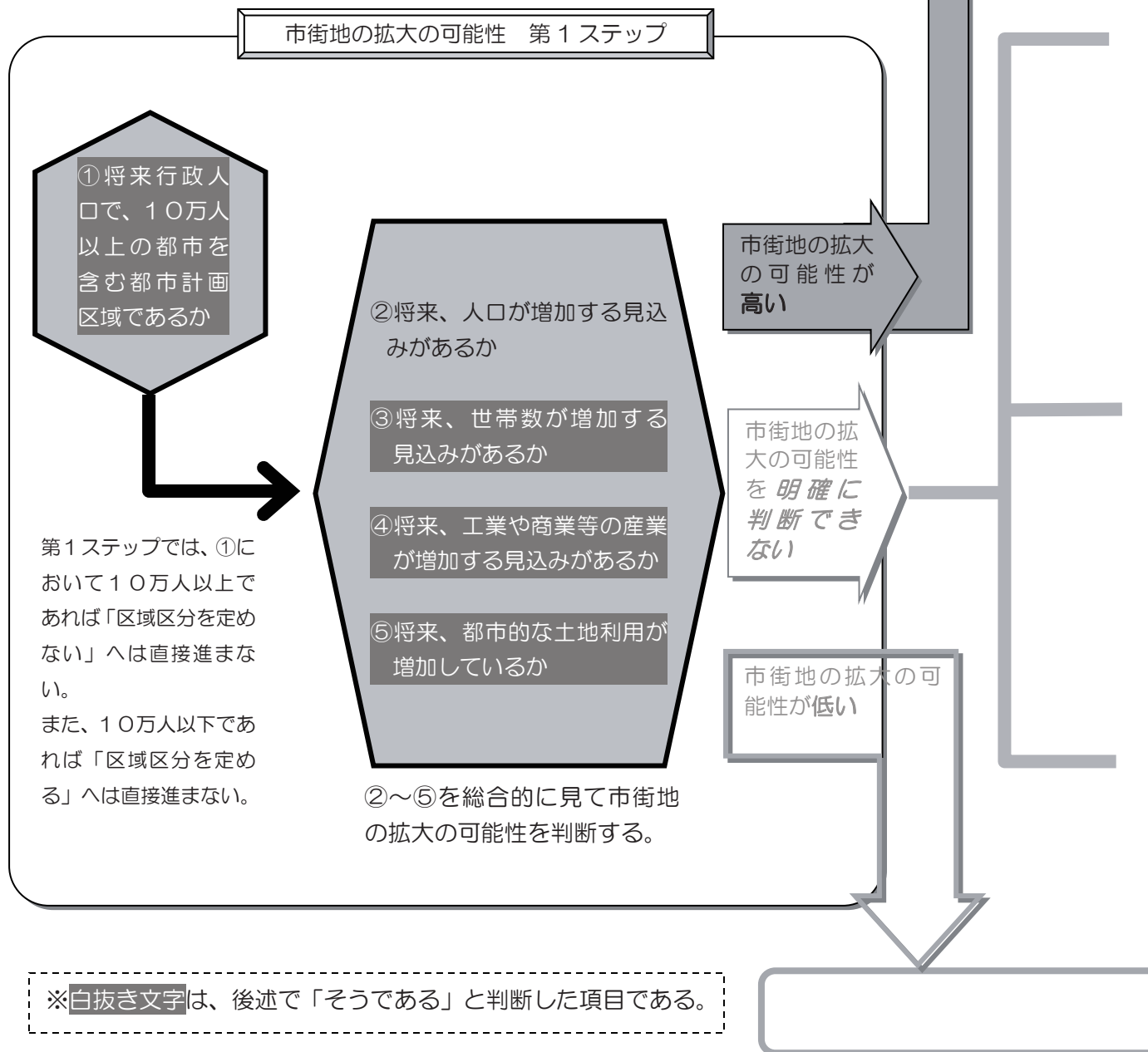
第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の有無

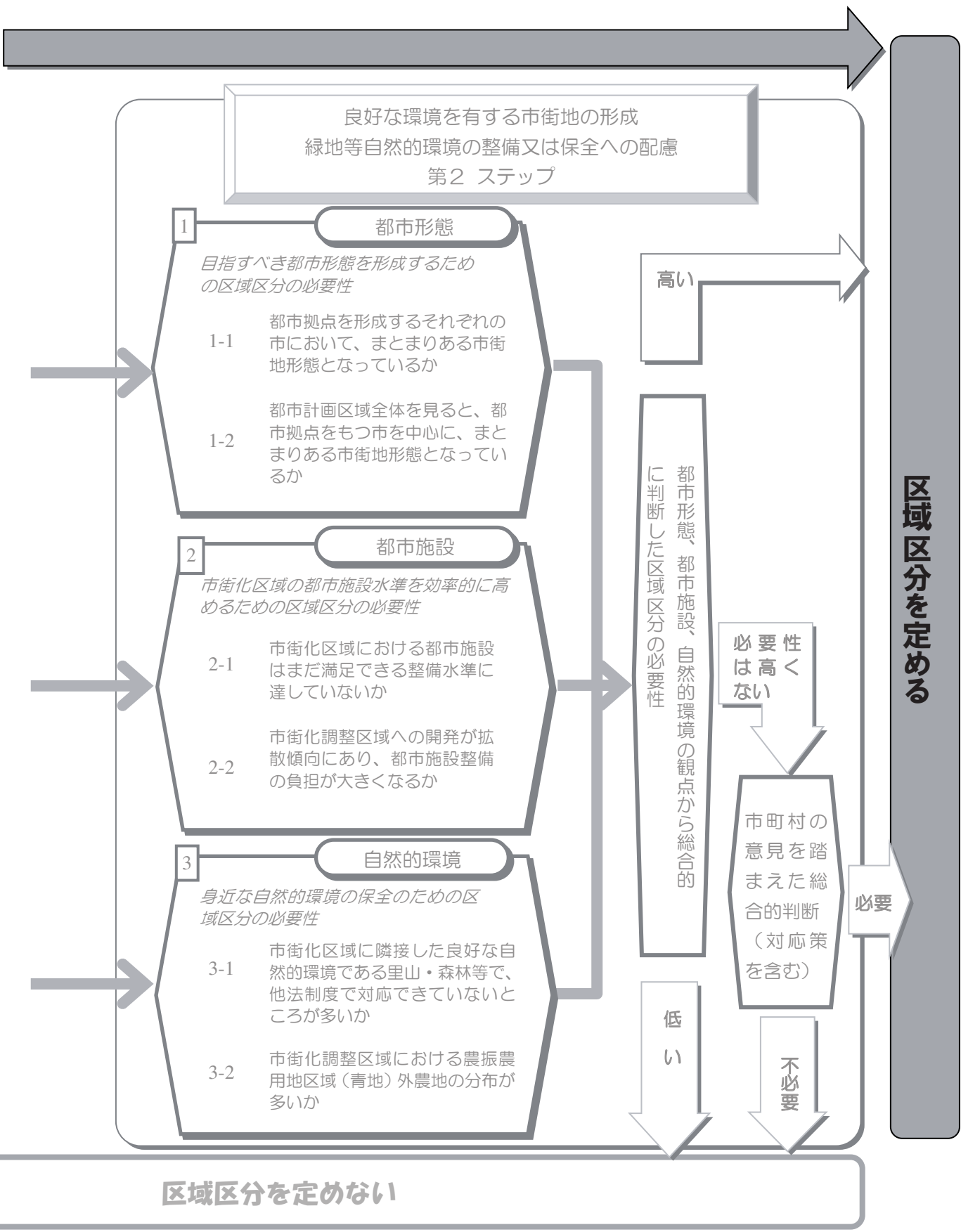
1. 区域区分の有無の判断基準

「市街地の拡大の可能性」「良好な環境を有する市街地の形成」「緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮」の観点から、愛媛県の全都市計画区域の区域区分の有無を総合的に判断するよう、以下の基準を設定する。





第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針



## 2. 区域区分の有無

### (1) 市街地の拡大の可能性(第1ステップ)

① 将来、ある程度の人口規模を有する都市を含む都市計画区域であるか  
 本区域は、令和12年(2030年)においても、人口10万人以上の松山市を含む都市計画区域である。

② 将来、人口が増加する見込みがあるか  
 人口の現況及び将来推計は以下のとおりであり、市街化区域内人口は減少すると予測される。

		H22(2010) 現況	H27(2015) 現況 (増減率 H27/H22)	R2(2020) 推計 (増減率 R2/H27)	R12(2030) 推計 (増減率 R12/R2)	
人口	行政区域全体	642.8千人	637.6千人 (0.99)	626.6千人 (0.98)	588.5千人 (0.94)	→
	市街化区域内	502.6千人	503.3千人 (1.00)	499.2千人 (0.99)	477.3千人 (0.96)	→
	市街化調整 区域内	100.4千人	98.2千人 (0.98)	95.1千人 (0.97)	86.1千人 (0.91)	→
	都市計画区域外	39.9千人	36.1千人 (0.90)	32.4千人 (0.90)	25.2千人 (0.78)	→

③ 将来、世帯数が増加する見込みがあるか  
 世帯数の現況及び将来推計は以下のとおりであり、市街化区域内世帯数は増加が予測される。

		H22(2010) 現況	H27(2015) 現況 (増減率 H27/H22)	R2(2020) 推計 (増減率 R2/H27)	R12(2030) 推計 (増減率 R12/R2)	
世帯数	市街化区域内	221.1千世帯	228.5千世帯 (1.03)	233.8千世帯 (1.02)	238.1千世帯 (1.02)	→

## 第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### ④ 将来、工業や商業等の産業が増加する見込みがあるか

工業出荷額、卸小売販売額は以下のとおりであり、ともに増加すると予測される。

	H22 (2010) 現況	H27 (2015) 現況 (増減率 H27/H22)	R2 (2020) 推計 (増減率 R2/H27)	R12 (2030) 推計 (増減率 R12/R2)
工業出荷額	6,891 億円	6,410 億円 (0.93)	6,930 億円 (1.08)	7,162 億円 (1.03) →
卸小売販売額	15,856 億円	20,013 億円 (1.26)	20,647 億円 (1.03)	22,795 億円 (1.10) →

※卸小売販売額は、平成 22 年度、平成 27 年度経済センサス未実施のため、平成 24 年度、平成 28 年度のデータを採用。

### ⑤ 近年、都市的な土地利用が増加しているか

本区域の工業専用地域を除く市街化区域における R12 (2030) 推計人口密度は、約 60 人/ha と高い市街地密度が予測される。

その中で、人口集中地区の面積は以下のとおりであり、都市的な土地利用が増加傾向にあるといえる。

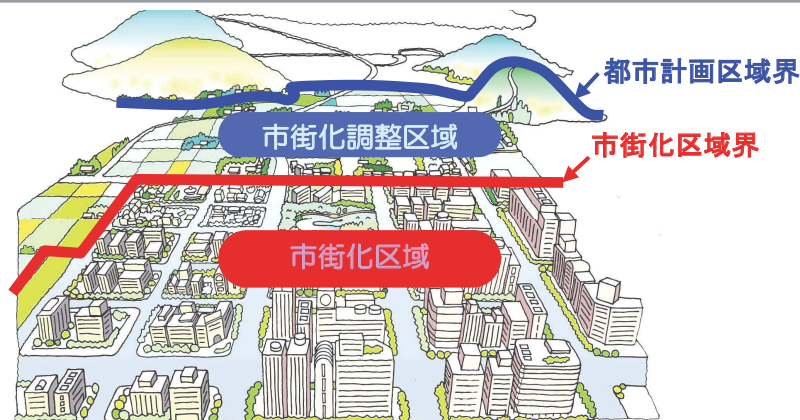
	H22 (2010) 現況	H27 (2015) 現況	増加率
人口集中地区 (DID) 面積	7,685ha	7,764ha	1.01 →

## (2) 区域区分の有無

本区域は、都市としてのポテンシャルも高く、世帯数、産業及び都市的土地利用の伸びがあり、市街地の拡大の可能性は高い。

「区域区分の有無の判断基準」にしたがい

**本区域に区域区分を定める。**



## 2-2 区域区分の方針

### 1. おおむねの人口・世帯数・産業規模

本区域における将来の人口・世帯数・産業規模は、区域区分の有無で示した数値のとおり予測する。

### 2. 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における市街化区域のおおむねの規模は、すでに市街化している区域及びそれに連たんし、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域の規模とする。

区域区分の有無の判断の中で増加が予測される「世帯数」、「産業」については、市街化区域内農地等の低未利用地の活用及び必要に応じた新たな市街化区域の拡大により収容する。

年次	H22(2010)	H27(2015)	R2(2020)	R12(2030)
市街化区域面積	8,340ha	8,340ha	8,380ha	8,408ha