松前町都市計画マスタープラン
（　案　）

令和　　年　　月

松　　前　　町

目　次

はじめに 1

1．都市計画マスタープランとは 1

2．計画の位置づけ 2

3．松前町の都市計画マスタープラン 2

第１章　松前町の現況と特性 3

1．松前町の特性 3

2．都市の現況 7

3．都市構造の分析 51

4．町民の意向 56

第２章　松前町の都市づくりに関する課題 63

1．松前町の都市づくりの課題 63

第３章　都市の将来像 66

1．都市づくりの基本理念と基本目標 66

2．将来都市構造 68

3．住宅市街地像 70

4．将来フレーム 71

第４章　分野別の整備方針 72

1．土地利用 72

2．市街地・住環境整備 76

3．交通ネットワーク 79

4．水と緑 83

5．生活環境 85

6．防災まちづくり 87

7．都市景観 89

第５章　地域別の整備方針 90

◎　地域別構想の役割 90

1．松前地域 91

2．北伊予地域 97

3．岡田地域 102

第６章　都市計画マスタープランの実現に向けて 107

はじめに

1．都市計画マスタープランとは

・　都市計画マスタープランとは、都市計画法第１８条の２に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことを指し、平成４年の都市計画法の改正により創設されたものです。
都市計画マスタープランは、住民に最も近い立場にある町が、その創意工夫をもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべきまちの姿を示すとともに、地域別の課題に応じた方針等について定めるものになります。

■ 都市計画法（一部抜粋）

第 18 条の 2　市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2　市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3　市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

4　市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

■ 都市計画マスタープランの役割

①実現すべき具体的な都市の将来像を示します。

②松前町が定める都市計画決定、変更の指針となります。

③都市計画の総合性・一体性を確保します。

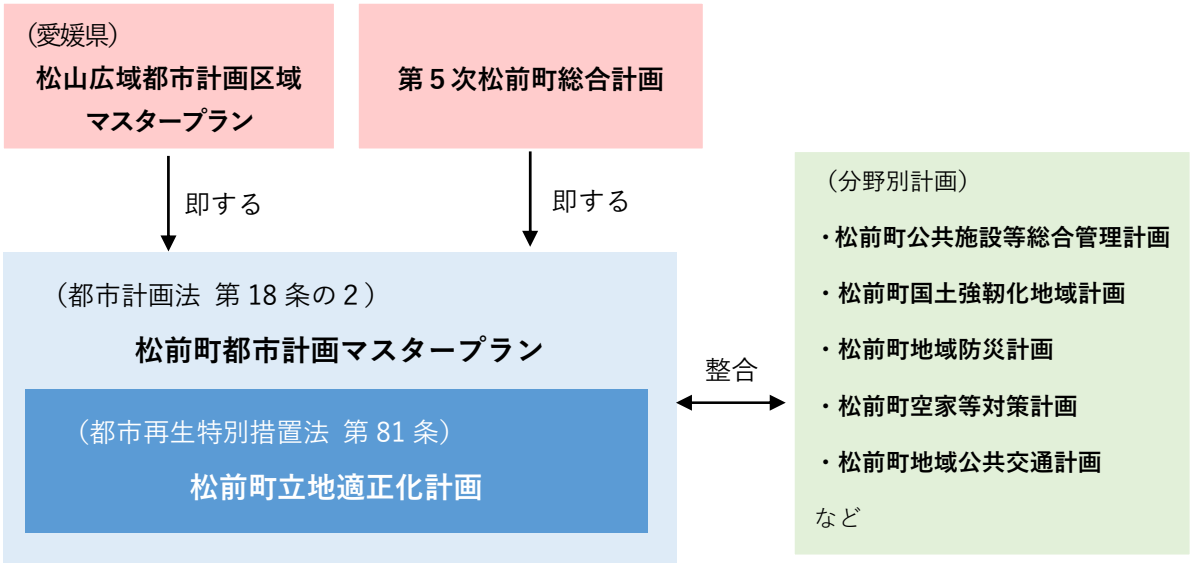
④都市計画の意義に対する地域住民の理解を得ることができます。

2．計画の位置づけ

・　「松前町都市計画マスタープラン」は、上位計画である「松山広域都市計画区域マスタープラン」及び「第５次松前町総合計画」に即しつつ、関連する分野別計画と整合を図ります。

・

■ 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



3．松前町の都市計画マスタープラン

（１）計画策定の背景

松前町における都市計画マスタープランは、平成 20 年 3 月に策定されて以降、計画期間である 2025 年を目標年次として、まちづくりの指針としての役割を果たしてきました。

一方、人口減少・少子高齢化の更なる進行や公共施設・都市インフラの老朽化、激甚化・頻発化する自然災害に対する防災意識の高まりなど、本町を取り巻く社会情勢の著しい変化に対応するため、「第５次松前町総合計画」や「松前町国土強靭化地域計画」など、上位・関連計画の策定又は見直しが行われています。

そこで、本計画では、計画期間の満了に伴う改訂にあわせ、このような都市の課題や時代の変化に対応した持続可能な都市づくりの指針を定めるため、松前町都市計画マスタープランを改訂するものです。

（２）計画期間

・　松前町都市計画マスタープランは中長期的な都市づくりの方針を示すことから、計画期間は 20 年間で最終年は令和 27 年（2045 年）とします。ただし、上位・関連計画の改定や社会経済情勢に大きな変化がみられた場合など、必要に応じて計画を見直します。

・

（３）対象範囲

・　松前町都市計画マスタープランは、松前町全域を対象とします。

第１章　松前町の現況と特性

１．松前町の特性

１－１　松前町の位置

本町は、松山市に隣接し、道後平野の西南部にあります。西は伊予灘に面し、南は伊予市をへだて四国山脈が望め、豊かな自然と土地に恵まれています。

町全域が起伏の小さい平野からなり、町内を郊外電車や国道 56 号が通じて交通の便も良く、松山市のベッドタウンとなっています。

■ 松前町の位置



出典：国土数値情報

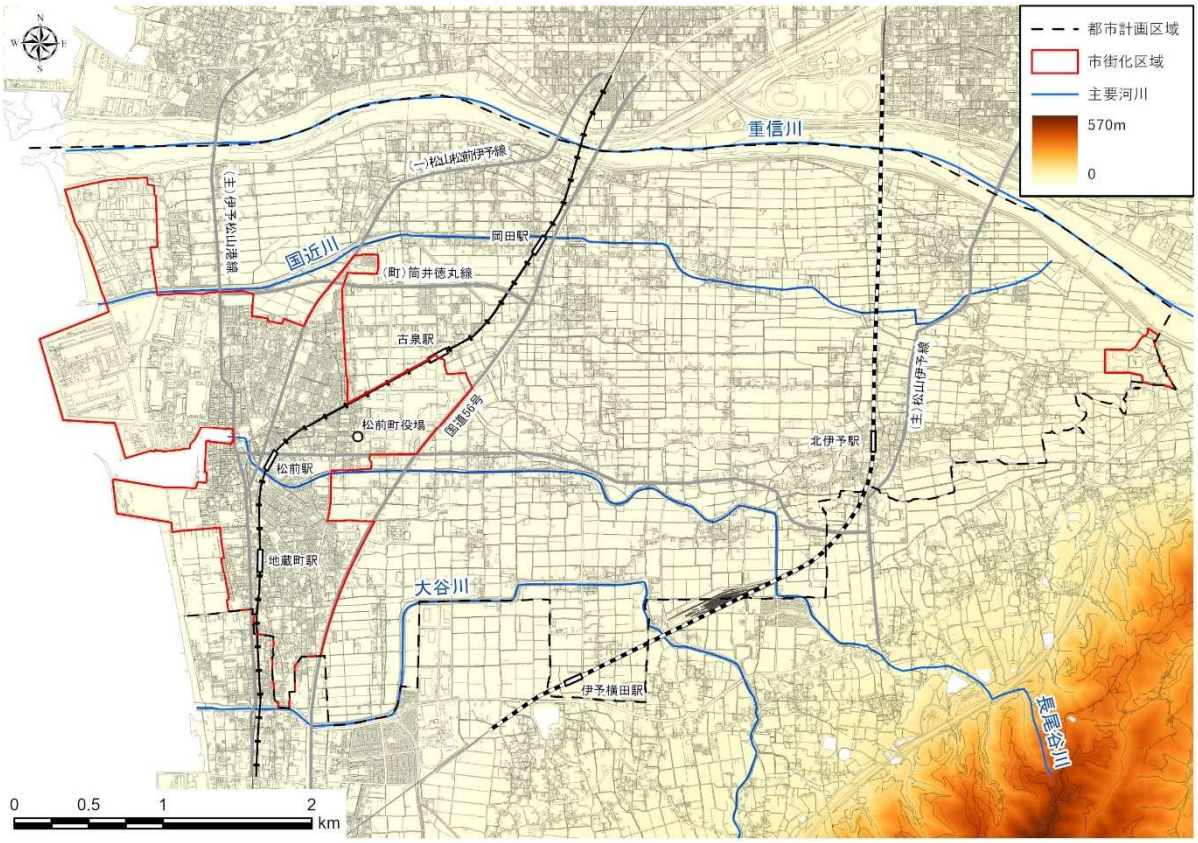
1－2 自然条件

（1）地勢

松山平野の南西部に位置する本町は、そのほとんどが海抜高度 20m未満の低平な扇状地または三角州性の沖積平野となっており、おおむね平坦で起伏がなく、東部一帯には肥沃な田園地帯が広がるほか、西部には市街地が形成されています。

また、町域を重信川、大谷川、長尾谷川、国近川などの多くの河川が流れ、水辺空間に恵まれています。

■ 地勢

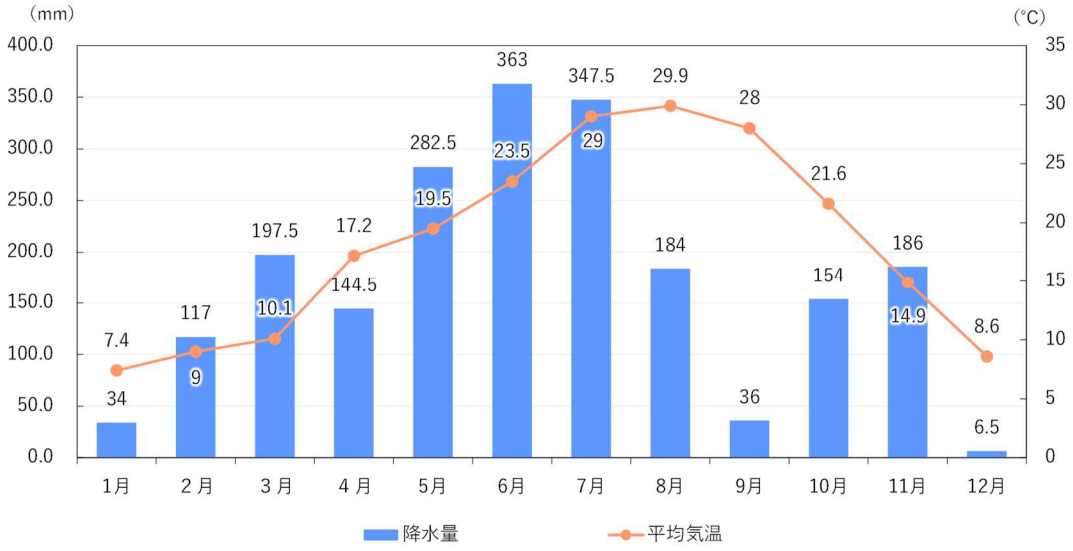


出典：国土地理院、国土数値情報

（2）気候

気候は典型的な瀬戸内式気候であり、温暖で降雨量が少なく、台風や季節風の影響も少ないのが特徴です。

■ 平均気温及び降水量（2024 年）

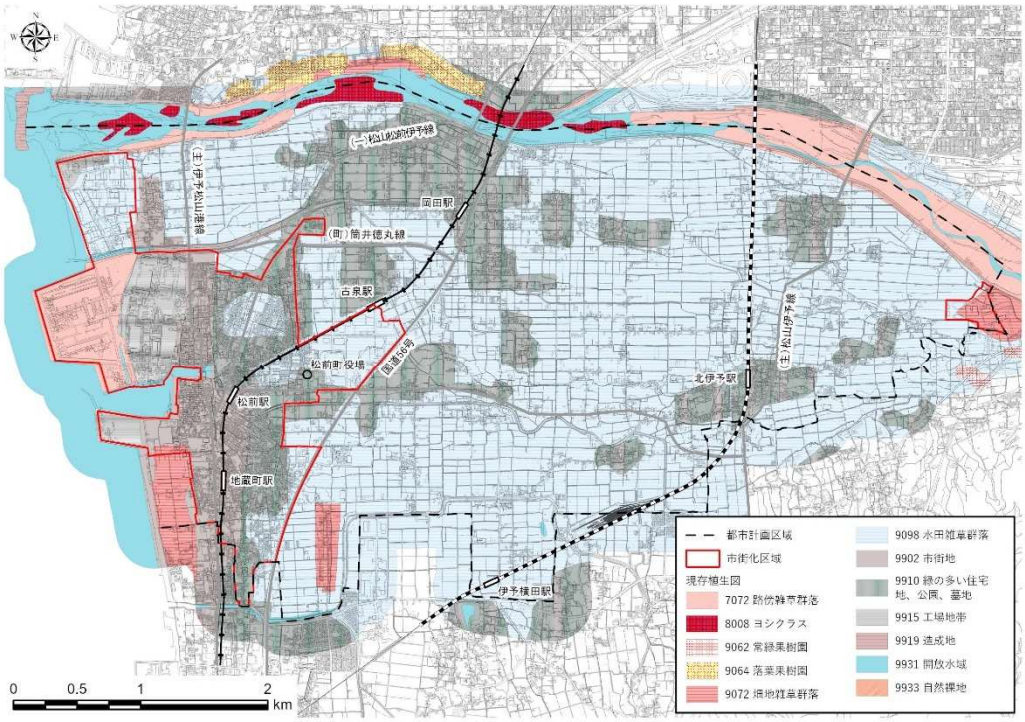


出典：気象庁（松山観測所）

（3）植生

町全域で水田地帯が広がっていることから、植生図では、町内の大半を水田雑草群落が占めています。その他は、緑の多い住宅地、公園、墓地や市街地、工業地帯が見られるほか、一部、路傍雑草群落等も見られます。

■ 現存植生図



出典：環境省 自然環境局 生物多様性センター

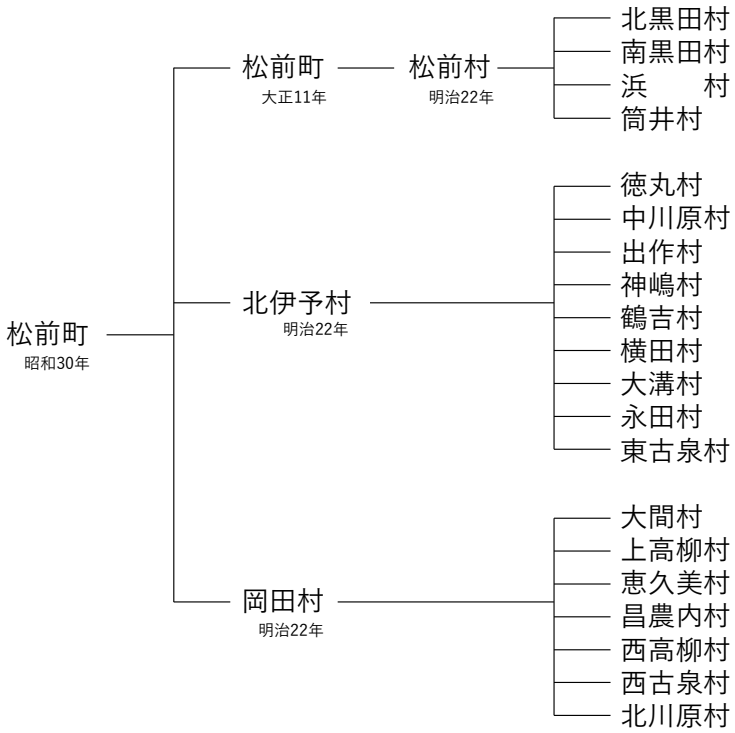
1 － 3　松前町の沿革

「松前」の名は 1336 年 3 月 11 日の「祝安親軍忠状」に松崎城とあり、その後、真崎・正木・柾木・満崎・松前となり、1635 年松山藩松平氏により「松前」に統一されています。

文禄の役に勲功のあった加藤嘉明が伊予国 6 万石を得て、1595 年に正木(まさき）に入城後、松前は城下町として栄えました。やがて松山藩となり、加藤嘉明の治水策により、伊予川をつけかえ重信川となっています。用水路を掘削し、130 町歩の新しい田畑の開発をするなど、現在の「松前町」の礎がつくりあげられました。

近代に入ってからは、数回の行政区画の変遷に伴う管轄区域の変更を経て 1889 年に施行された町村制により、北黒田村、南黒田村、筒井村、浜村が合併して松前村が成立し、さらに 1922 年、町制が施行されて松前村は松前町となり、1953 年の町村合併促進法の施行を受けて、1955 年に松前町、岡田村、北伊予村が合併し、現在の松前町が誕生しました。

■ 松前町の合併の系譜



出典：えひめ、昭和の記憶　ふるさとのくらしと産業 12－松前町ー、町制施行 70 周年のあゆみ

2．都市の現況

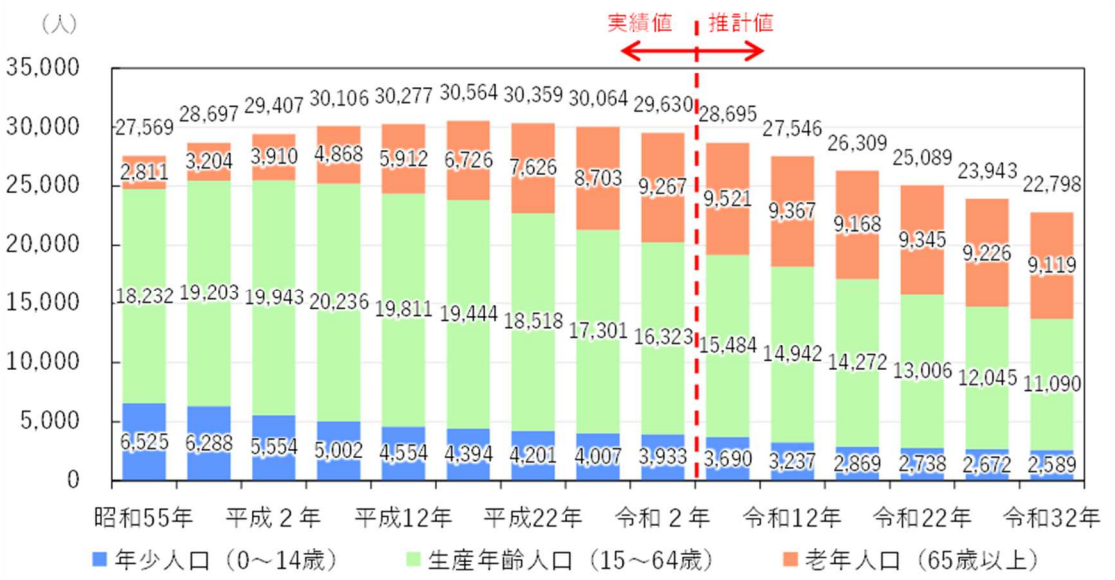
2－1 人口・世帯

（1）人口推移

・ 人口の推移をみると、平成 17 年をピークに減少に転じており、令和 2 年では 29,630 人となっています。また、今後も減少傾向が続くと予測されており、令和 32 年には 22,798 人になると推計されています。

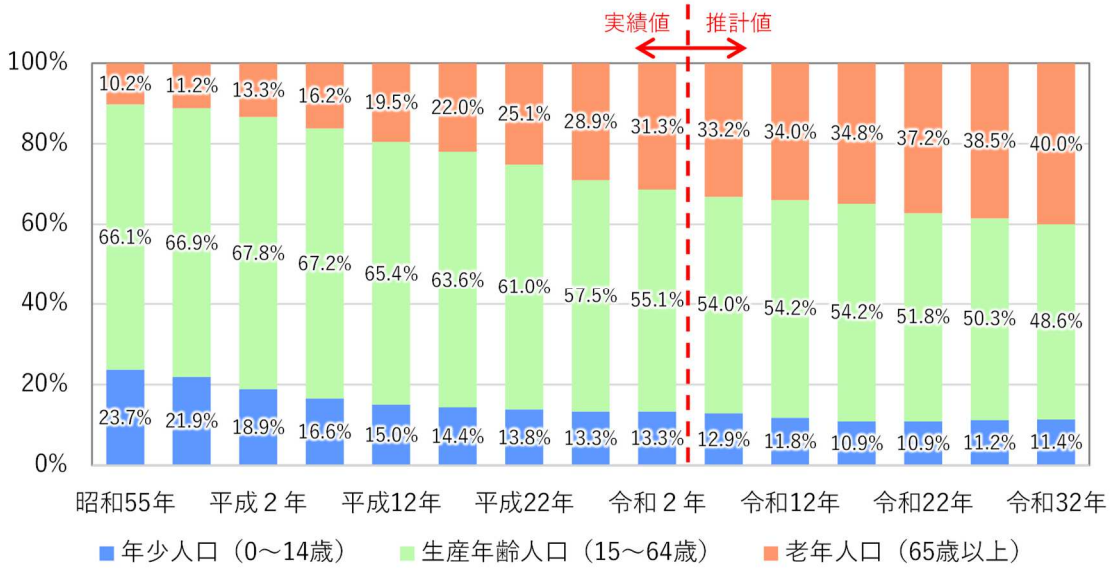
・ 年齢 3 区分別人口の推移をみると、少子高齢化が進行しており、令和 2 年で高齢化率は 30%を超えています。今後もその傾向は続くと予測されており、令和 32 年では、40%になる見込みです。

■ 人口推移と将来見通し



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

■ 人口構成比の推移と将来見通し

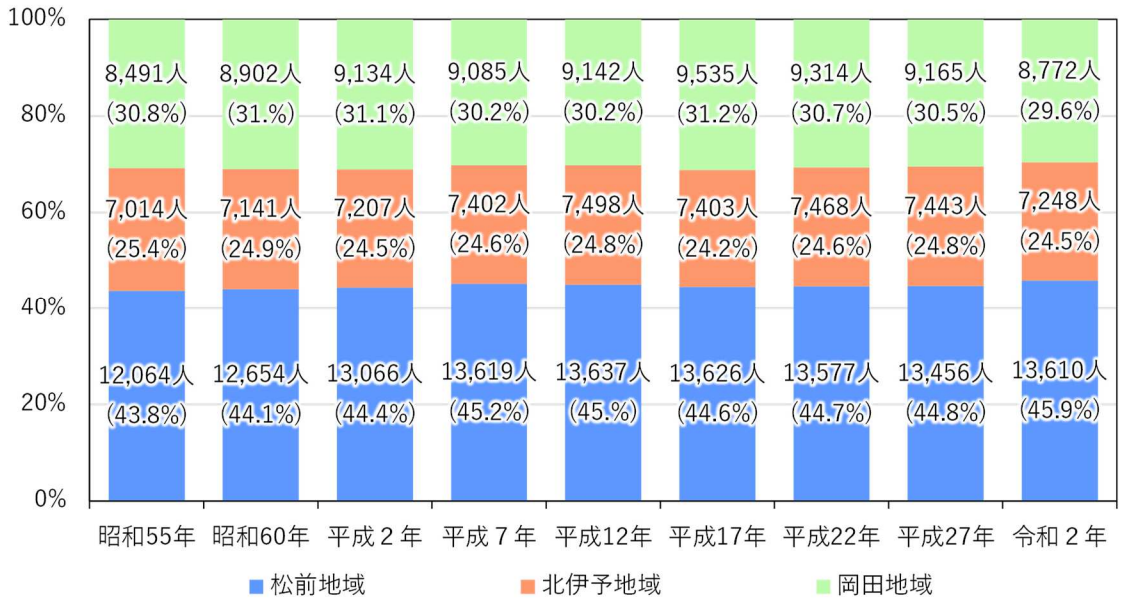


出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

（2）地域別人口

・　地域別人口の推移をみると、松前地域が最も多く 4 割を超えています。北伊予地域は 25％前後、岡田地域は 30％前後で推移しています。

■ 地域別人口の推移



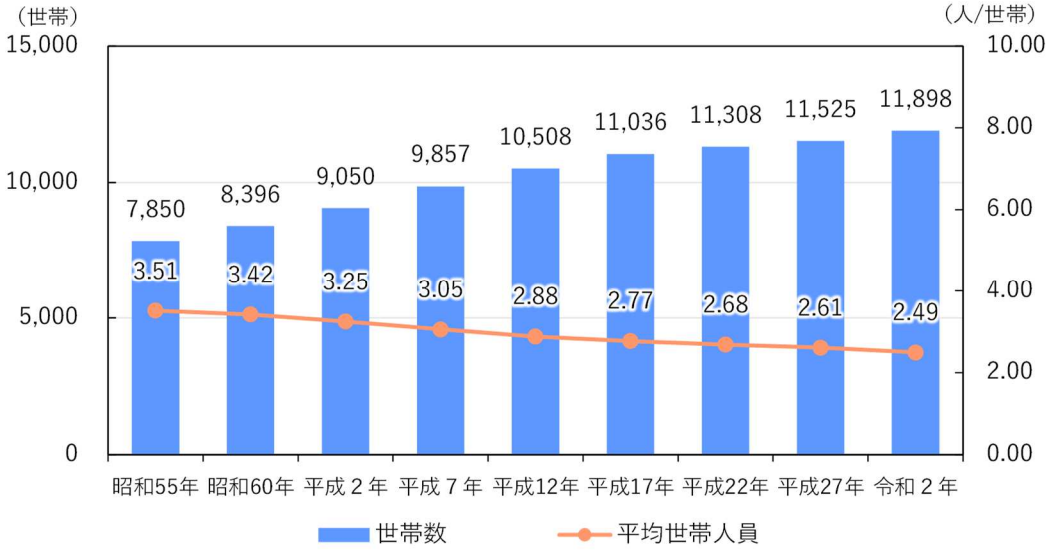
出典：国勢調査

（3）世帯数

・　世帯数の推移をみると、増加傾向が続いており令和 2 年には約 12,000 世帯となっています。

・　1 世帯あたりの平均人員は減少が続いており、令和 2 年には 2.49 人/世帯となっています。

■ 世帯数の推移

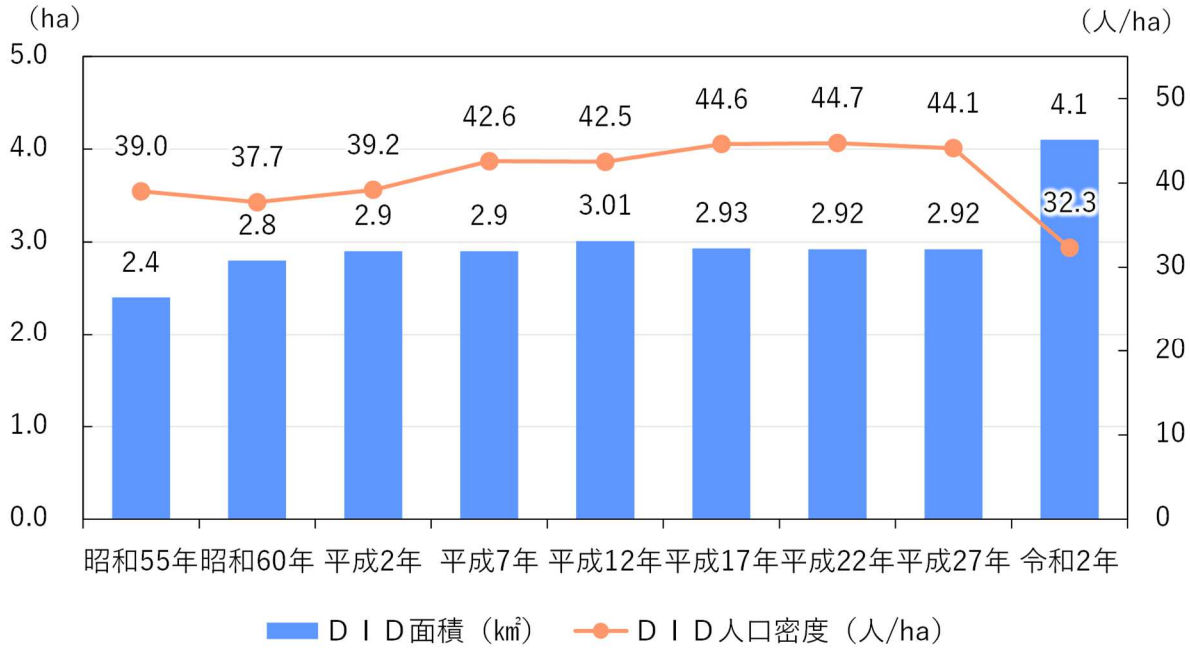


出典：国勢調査

（4）DID

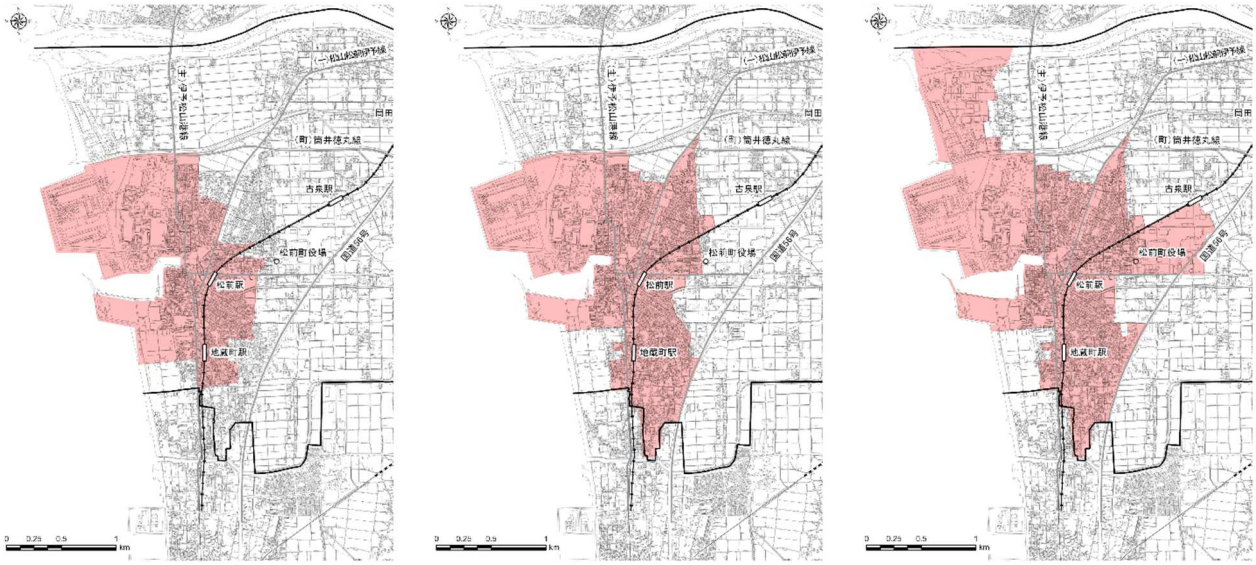
・ DID（人口集中地区）の面積の推移をみると、昭和 55 年の 2.4ha からしばらく 3ha 前後で推移していましたが、令和 2 年に 4.1ha と拡大しています。そのため、40 人/ha を超えていた DID 人口密度は、32.3 人/ha となっています。

■ DID 内人口密度の推移



出典：国勢調査

■ DID の変遷（昭和 55 年、平成 12 年、令和 2 年）



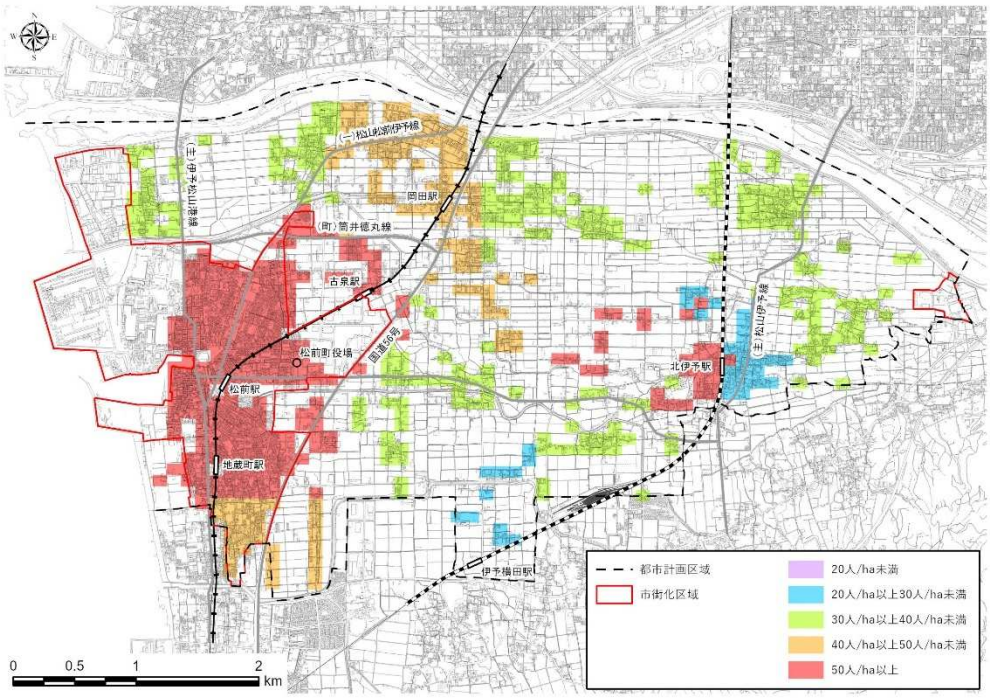
出典：国土数値情報

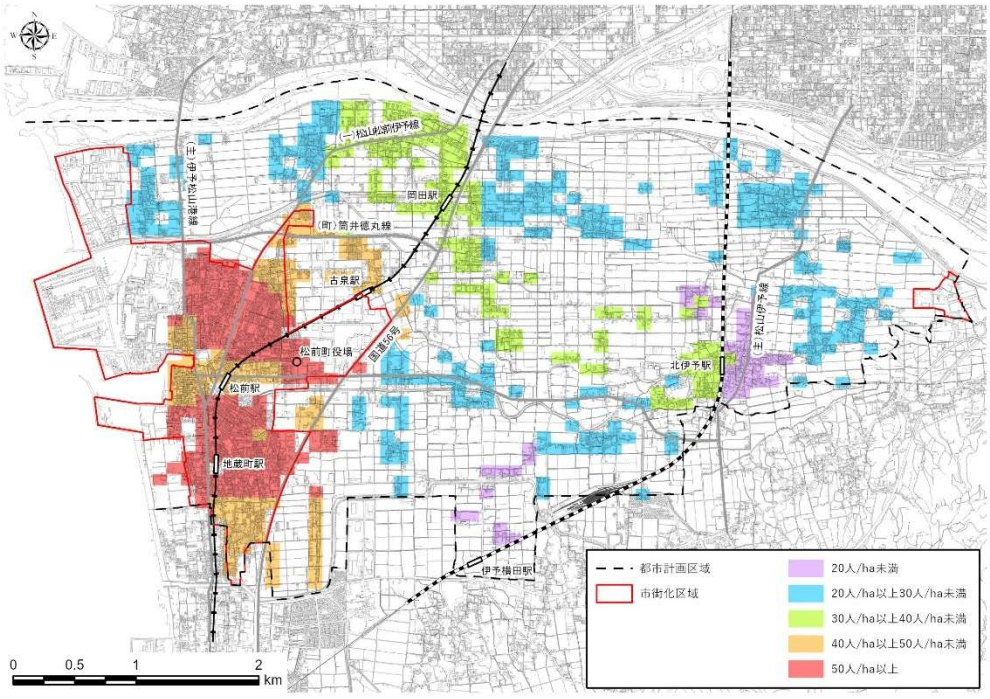
（5）人口密度分布

・　令和 2 年の人口密度の分布を見ると、市街化区域内に人口の集積が見られるほか、市街化調整区域の岡田駅周辺や北伊予駅周辺など、合併前の旧町村中心部にも一定の集積が見られます。

・　令和 32 年の人口密度の分布を見ると、市街化区域の地蔵町駅周辺や松前駅周辺では人口密度が維持されていますが、そのほかのエリアでは 40 人/ha を下回っている箇所も見られます。

■ 人口密度





出典：国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版）を用いて作成（国土数値情報の建物用地以外または、用途地域が工業専用地域、工業地域、近隣商業地域となるメッシュを非可住地としている）

２－２ 産業

（１）農業

・ 耕地は町の全面積の約４割にも及んでおり、特に大麦の一種である裸麦については、愛媛県は日本一の生産量を誇り、松前町は西条市、東温市とともに裸麦の県内の三大産地となっています。町内では、特に北伊予地域で作付面積が多くなっています。

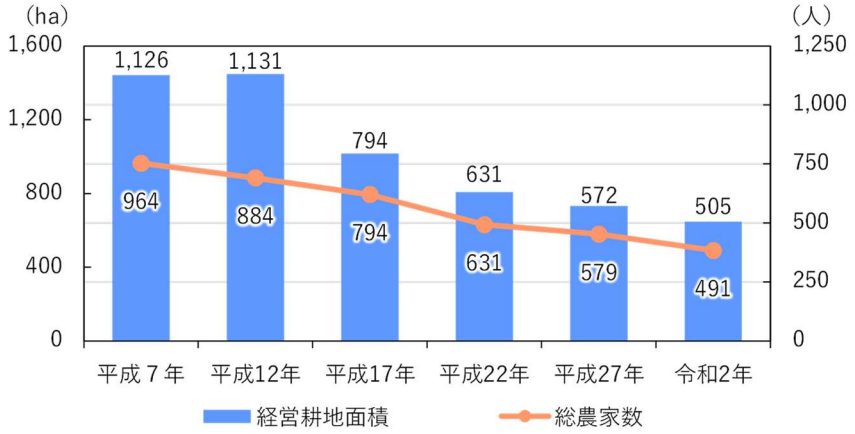
・ 総農家数や経営耕地面積の推移をみると減少傾向にあり、耕作放棄地面積も増加傾向にあります。

■ 主な農作物

	水稲		ブロッコリー		レタス		ねぎ		キャベツ		大麦・裸麦	
	作付経営体数	作付面積	作付経営体数	作付面積	作付経営体数	作付面積	作付経営体数	作付面積	作付経営体数	作付面積	作付経営体数	作付面積
総数	449	511	87	10	79	X	58	X	47	7	41	273
北伊予地域	251	272	61	7	56	18	31	X	18	X	20	184
岡田地域	147	189	21	2	18	X	8	1	27	6	18	70
松前地域	51	51	5	0	5	2	19	6	2	X	3	19

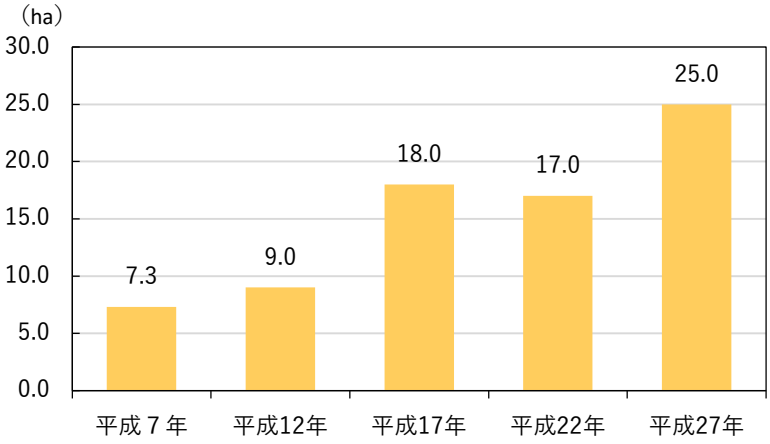
出典：松前町統計書

■ 経営耕地面積と総農家数の推移



出典：農林業センサス

■ 耕作放棄地面積の推移

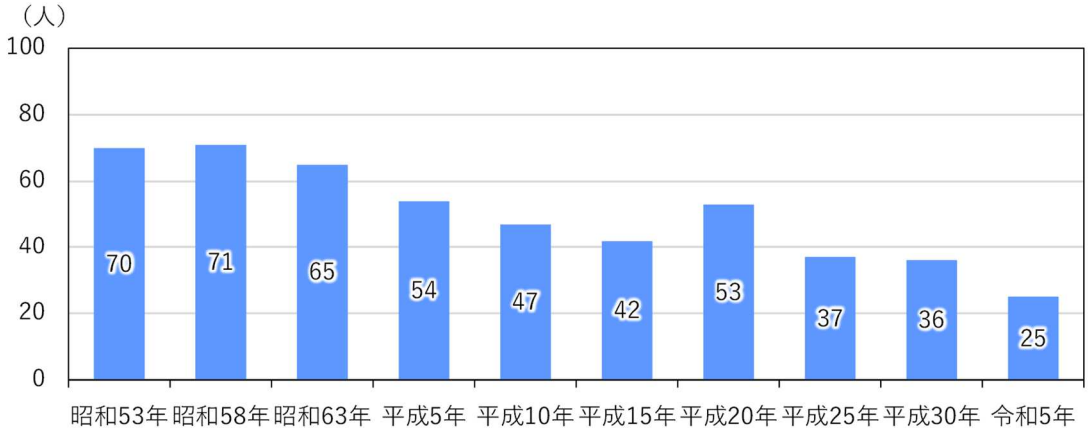


出典：農林業センサス

（2）漁業

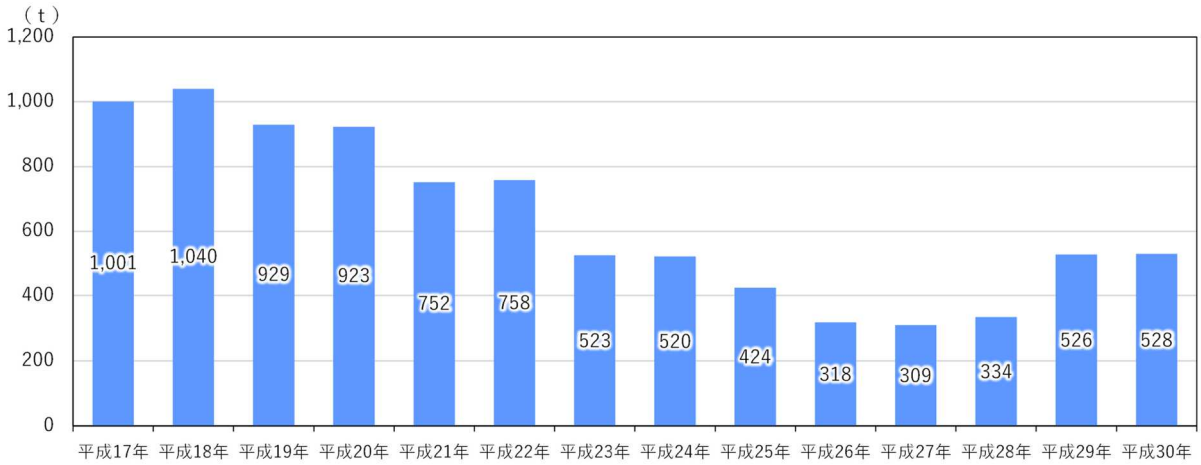
・　漁業従事者数の推移は減少傾向となっており、令和 5 年では 25 人となっています。
・　漁業種類別漁獲量の推移をみると、平成 27 年までは減少傾向が続いていましたが、近年は増加に転じており、令和 5 年では 528t となっています。

■ 海面漁業従業者数の推移



出典：漁業センサス

■ 漁業種類別漁獲量の推移



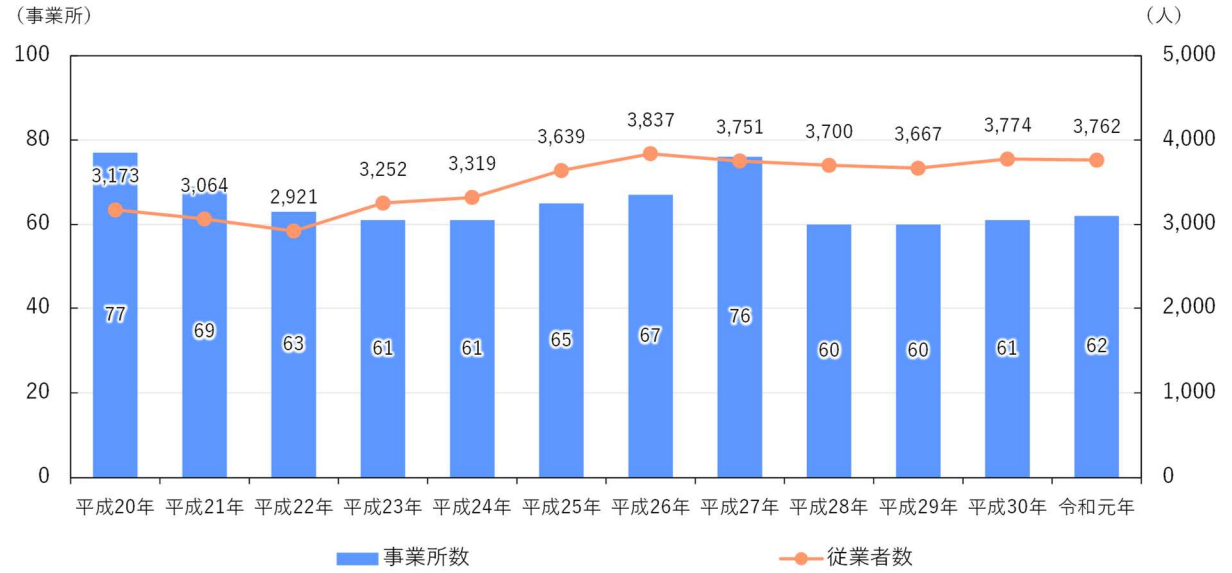
出典：松前町統計書

（3）工業

・　製造業の事業所数及び従業者数は、近年概ね横ばい傾向が続いており、令和元年にはそれぞれ 62 事業所、3,762 人となっています。

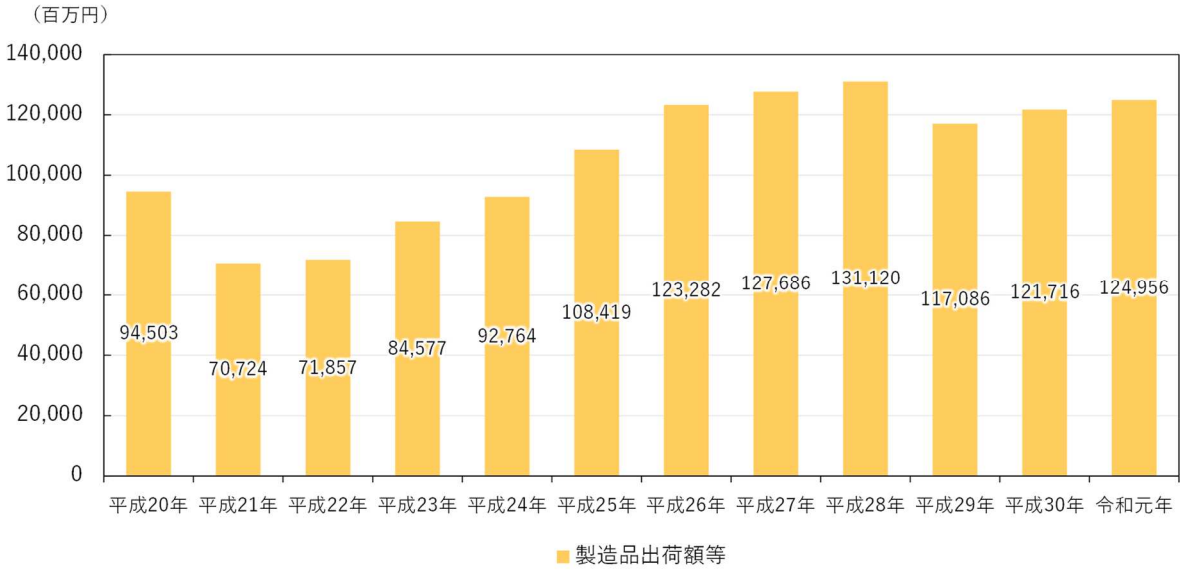
・　製造業の製造品出荷額等は平成 28 年までは増加傾向が続いていましたが、近年は横ばい傾向が続いており、令和元年は約 1,250 億円となっています。

■ 製造業の事業所数及び従業者数の推移



出典：松前町統計書

■ 製造業の製造品出荷額等の推移



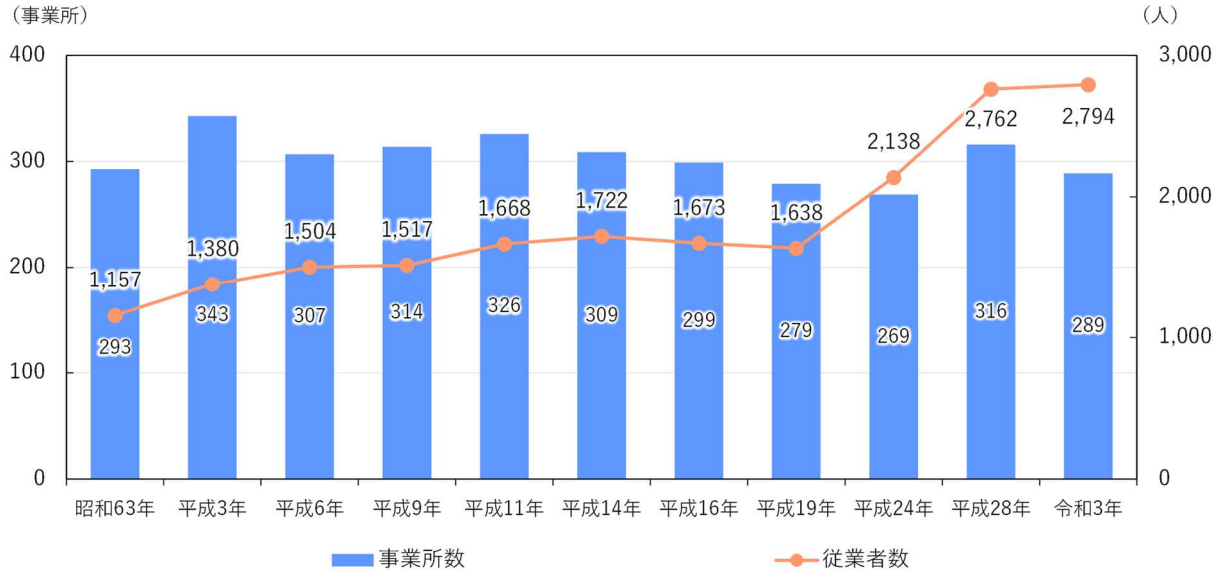
出典：松前町統計書

（4）商業

・　事業所数及び従業者数の推移をみると、事業所数は概ね横ばいで推移していますが、従業者数は平成 19 年以降に大きく増加しており、令和 3 年ではそれぞれ 289 事業所、2,794 人となっています。これは、平成 20 年に四国最大級のショッピングセンターであるエミフル MASAKI のオープンに伴うものだと考えられます。

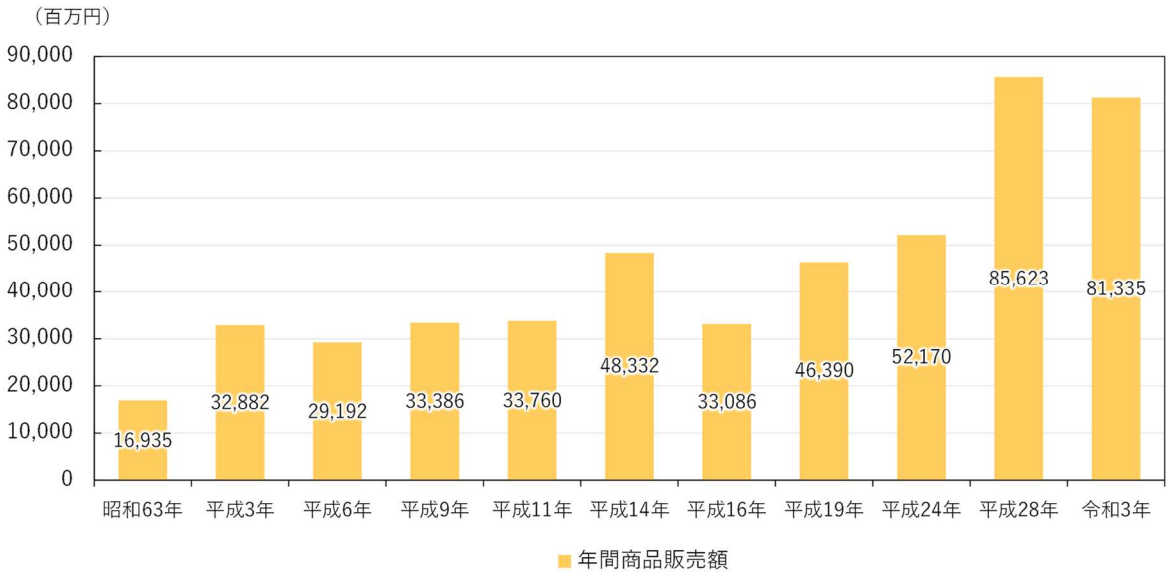
・　年間商品販売額の推移をみると、平成 16 年以降に増加傾向にあり、特に平成 28 年以降は大きく増加しています。

■ 事業所数及び従業者数の推移



出典：松前町統計書

■ 年間商品販売額の推移



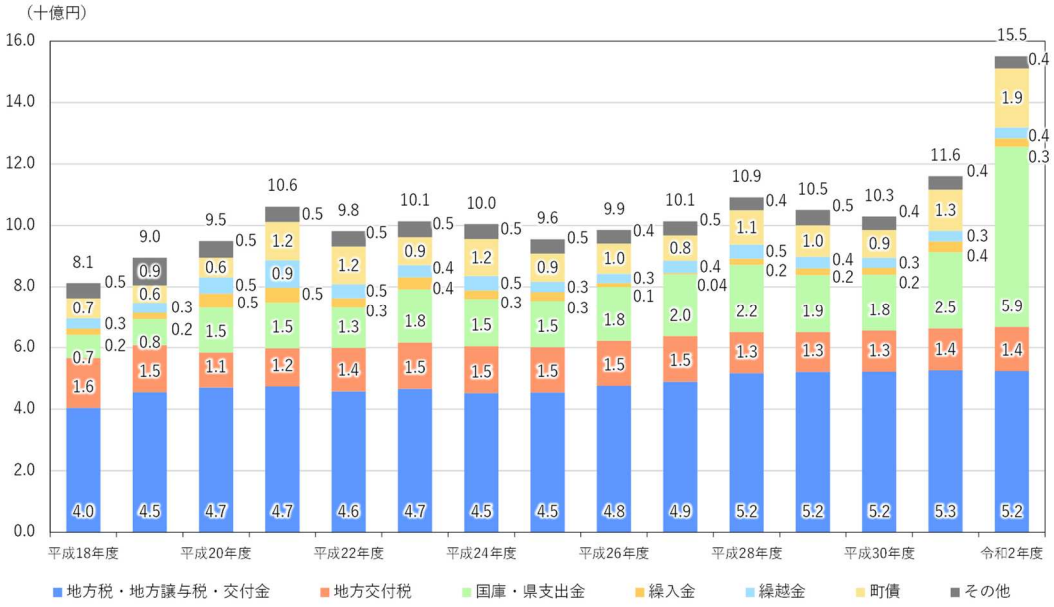
出典：松前町統計書

２－３ 財政状況

（１）歳入

・ 歳入の推移をみると、決算総額は増加傾向にあり、令和２年度については新型コロナウイルス感染症に関する交付金等の影響により、国庫支出金の割合が大幅に増加しています。

■ 歳入の推移

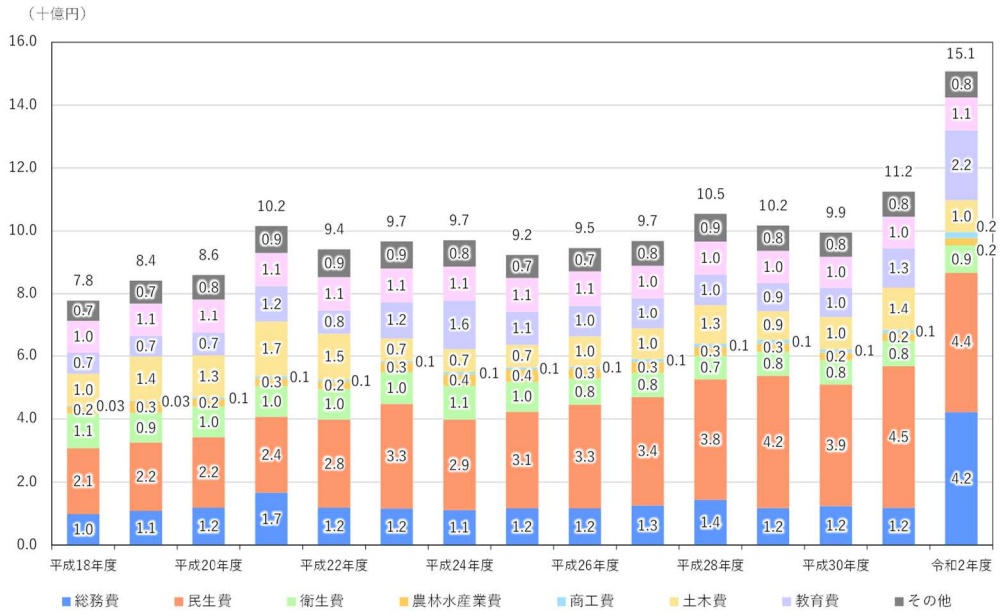


出典：松前町統計書

（２）歳出

・ 歳出の推移をみると、歳入と同様、決算総額は増加傾向にあり、令和２年度については新型コロナウイルス感染症に関する事業等の影響により、総務費や教育費の割合が増加しています。

■ 歳出の推移



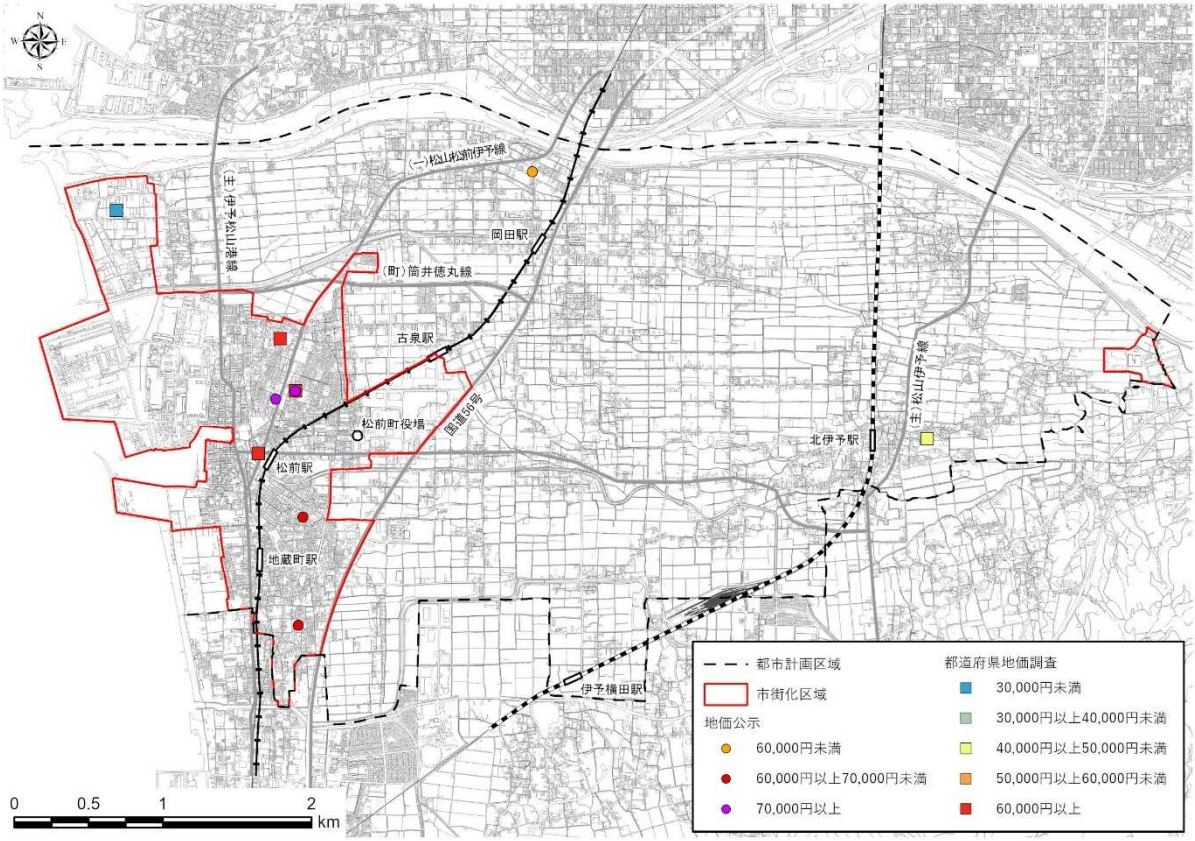
出典：松前町統計書

（3）地価

・　工業地を除き、市街化区域内の地価が高くなっています。市街化調整区域では、北伊予地域より岡田地域の方が高くなっています。

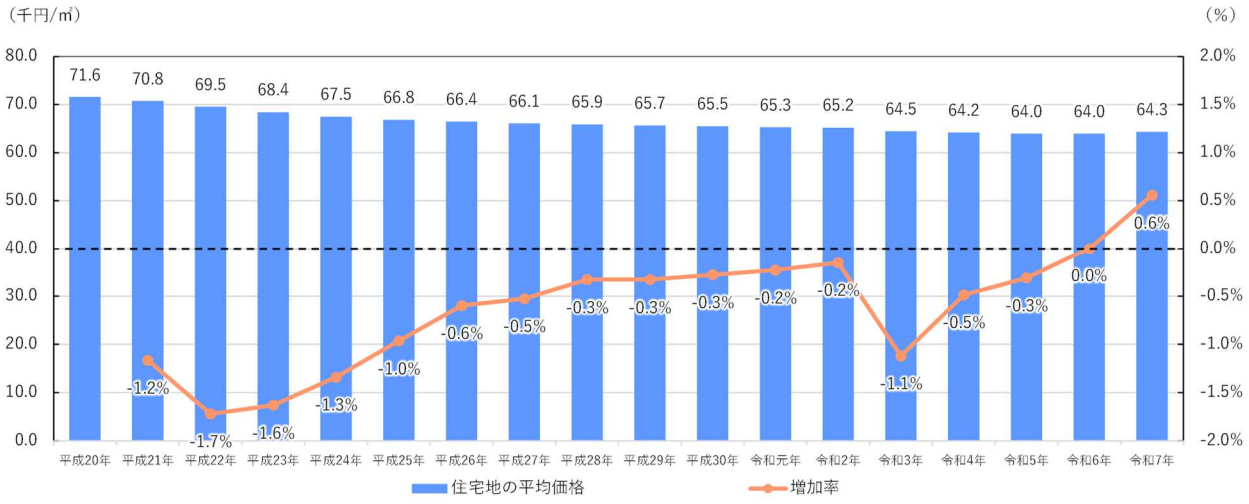
・　住宅地の地価について長期的な推移をみると、一貫して減少していましたが、令和 7 年から増加に転じています。

■ 地価の調査地点



出典：国土数値情報

■ 住宅地の地価の推移



出典：国土数値情報

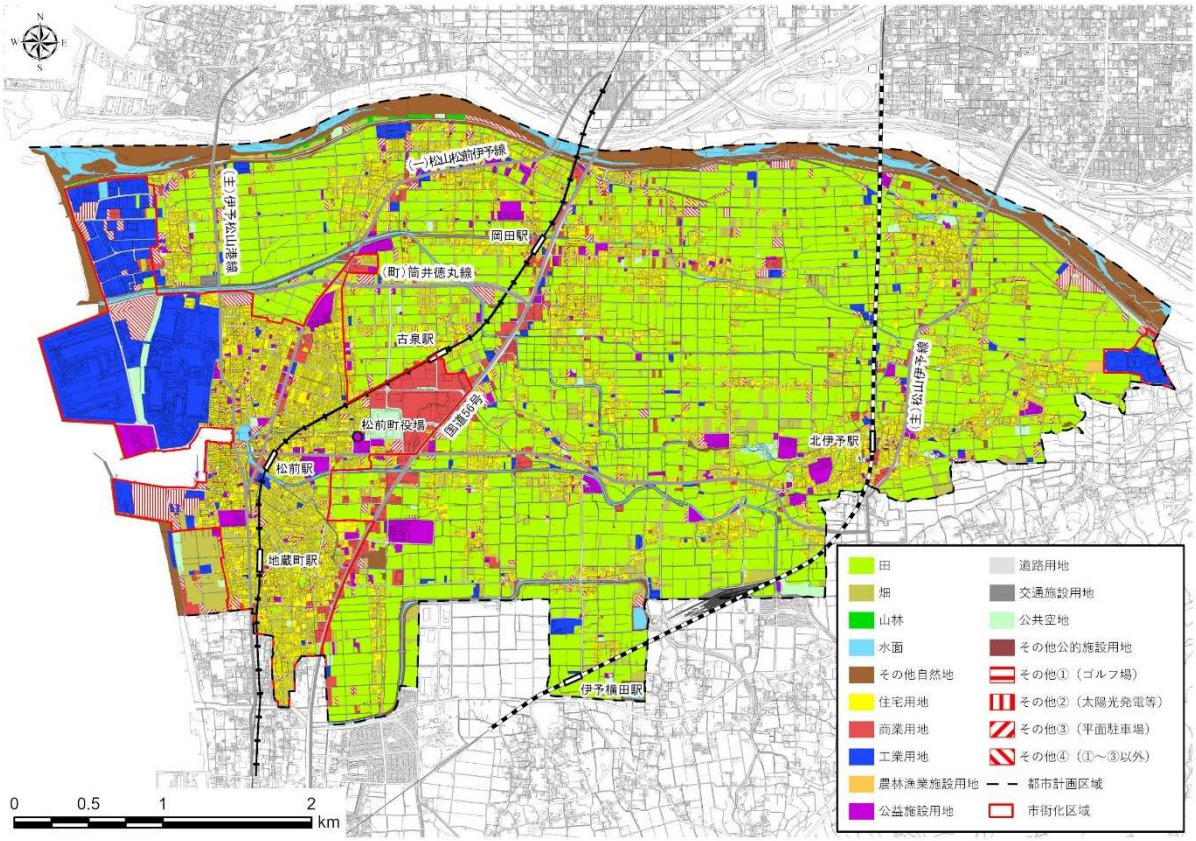
2－4　土地利用

（1）土地利用現況

・　土地利用現況をみると、農地が 45.7%（田が 40.3%）と約半数を占めています。海岸部及び東部の一部に工業用地が広がっており、町の中央部に商業用地が位置しています。

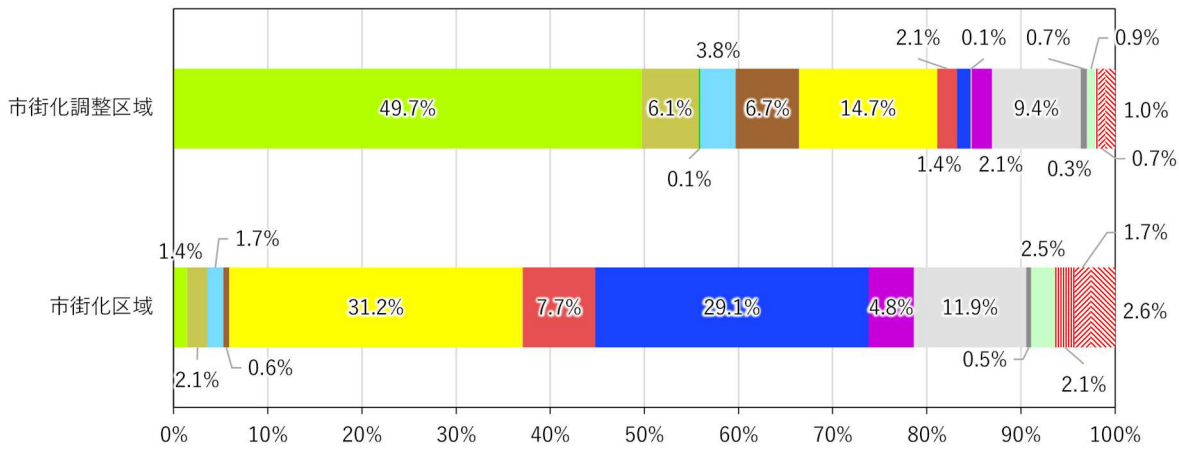
・　市街化区域内には住宅用地が広がるほか、市街化調整区域においても、鉄道駅周辺や幹線道路の沿線等には一定の住宅用地が見られます。

■ 土地利用現況



出典：都市計画基礎調査

■ 区域区分別の土地利用面積割合



出典：都市計画基礎調査

■ 土地利用現況の面積及び割合

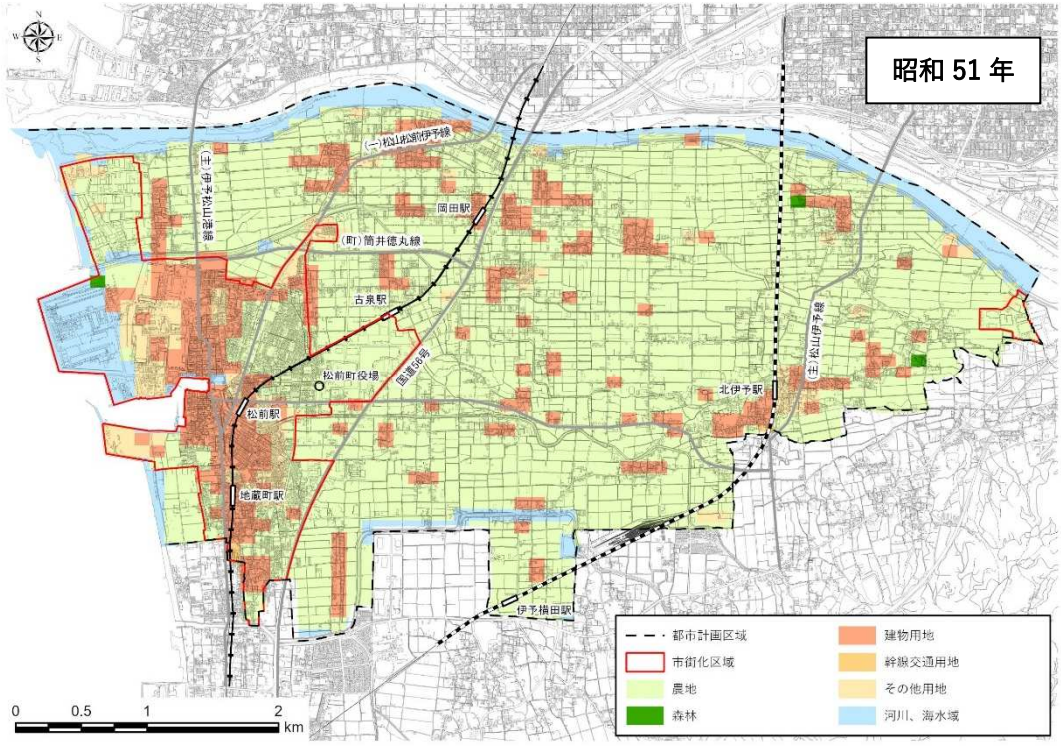
土地利用			町全体		市街化区域		市街化調整区域	
			面積（ha）	構成比（%）	面積（ha）	構成比（%）	面積（ha）	構成比（%）
自然的土地利用	農地	田	823.30	40.3%	5.7	1.4%	817.6	49.7%
		畑	108.50	5.3%	8.4	2.1%	100.1	6.1%
		小計	931.80	45.7%	14.10	3.6%	917.7	55.8%
	山林		2.40	0.1%	0	0.0%	2.4	0.1%
	水面		68.6	3.4%	6.8	1.7%	61.8	3.8%
	その他自然地		113.4	5.6%	2.5	0.6%	110.9	6.7%
	小計		1,116.20	54.7%	23.40	5.9%	1,092.8	66.4%
都市的土地利用	宅地	住宅用地	365.10	17.9%	123.5	31.2%	241.6	14.7%
		商業用地	65.2	3.2%	30.4	7.7%	34.8	2.1%
		工業用地	138.6	6.8%	115.1	29.1%	23.5	1.4%
		小計	568.90	27.9%	269.00	67.9%	299.9	18.2%
	農林漁業施設用地		1.9	0.1%	0	0.0%	1.9	0.1%
	公益施設用地		54.4	2.7%	19.1	4.8%	35.3	2.1%
	道路用地		202.30	9.9%	47.2	11.9%	155.1	9.4%
	交通施設用地		12.9	0.6%	2.1	0.5%	10.8	0.7%
	公共空地		24.5	1.2%	10.1	2.5%	14.4	0.9%
	その他公的施設用地		0	0.0%	0	0.0%	0.0	0.0%
	その他の空地①（ゴルフ場）		0	0.0%	0	0.0%	0.0	0.0%
	その他の空地②（太陽光発電のシステムを直接整備している土地）		13.8	0.7%	8.2	2.1%	5.6	0.3%
	その他の空地③（平面駐車場）		18.8	0.9%	6.7	1.7%	12.1	0.7%
	その他の空地④（その他の利用）		27.3	1.3%	10.3	2.6%	17.0	1.0%
	小計		924.80	45.3%	372.70	94.1%	552.1	33.6%
不明			0	0.0%	0	0.0%	0.0	0.0%
合計			2,041.00	100.0%	396.10	100.0%	1,644.90	100.0%

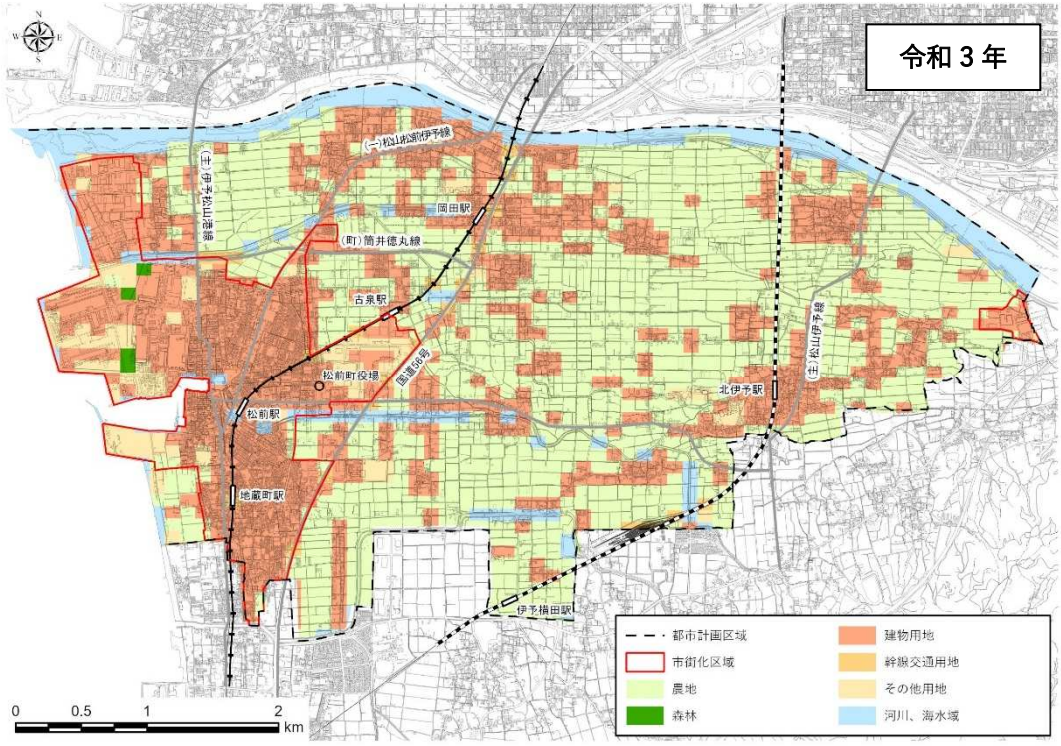
出典：都市計画基礎調査

（2）土地利用の変遷

・　昭和 51 年から令和 3 年の土地利用の変遷をみると、かつては全域に農地が広がっており、建物用地は中心部の一部に限られていましたが、市街化区域内に建物用地が広がっているほか、岡田地域や北伊予地域の駅周辺においても建物用地が広がっています。

■ 土地利用の変遷



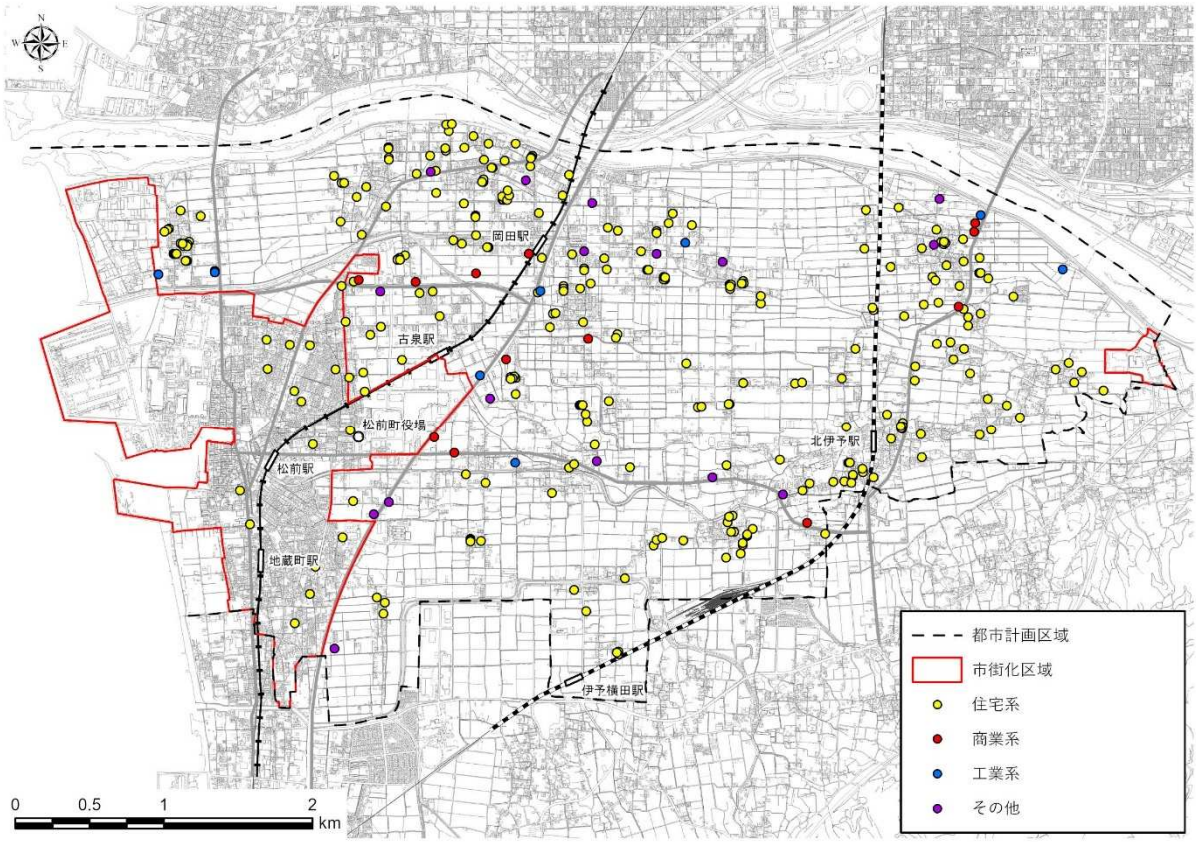


※　市街化区域及び背景図は最新時点の情報　　出典：国土数値情報

（3）開発動向

・　令和元年度から令和 5 年度における開発動向をみると、市街化調整区域における住宅用地が 266 件と大半を占めています。

■ 開発動向



出典：都市計画基礎調査

■ 区域区分別開発動向

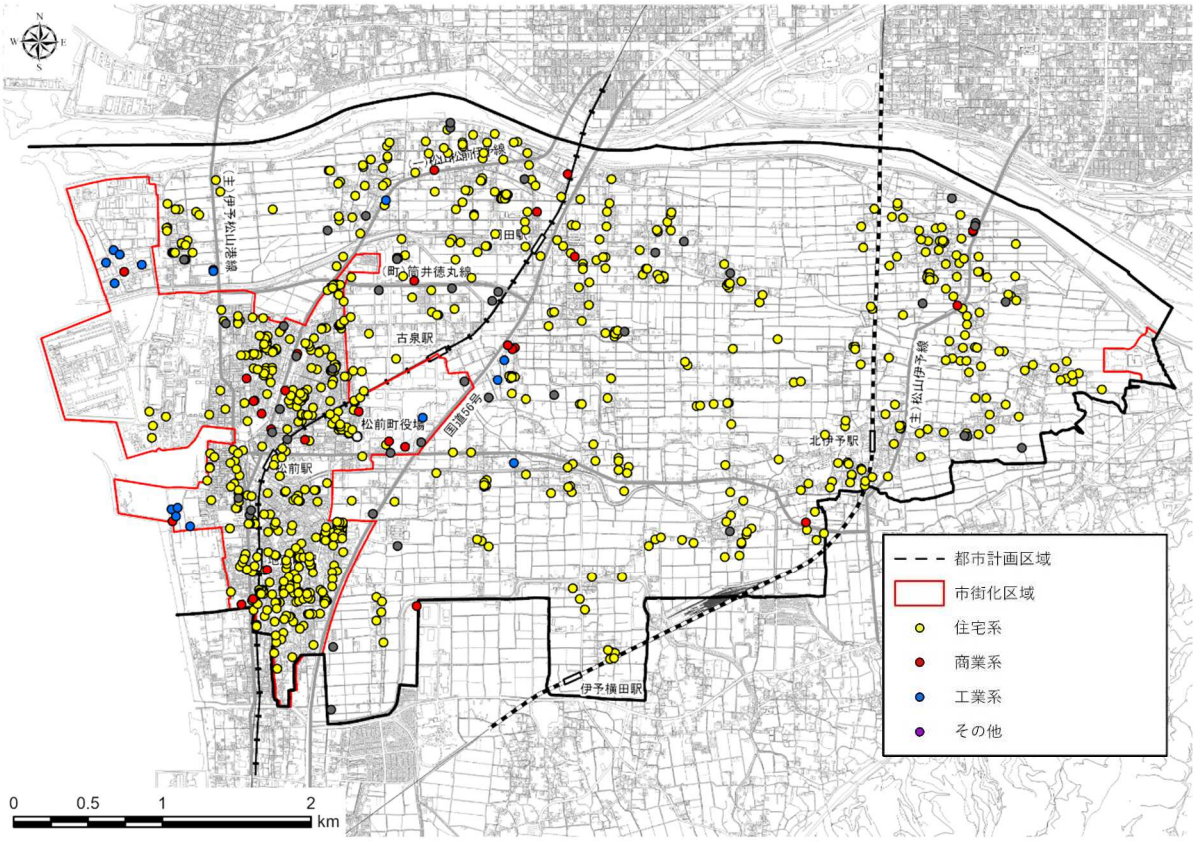
		住宅用地		商業用地		工業用地		その他	
		件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）
市街化区域	令和元年度	2	2,504	0	0	0	0	0	0
	令和 2 年度	4	8,203	0	0	0	0	0	0
	令和 3 年度	4	19,320	0	0	0	0	0	0
	令和 4 年度	4	6,036	0	0	0	0	0	0
	令和 5 年度	2	5,234	0	0	0	0	0	0
	合計	16	41,296	0	0	0	0	0	0
市街化調整区域	令和元年度	41	12,646	4	1,332	3	8,816	0	0
	令和 2 年度	55	19,154	3	2,350	2	3,676	6	10,001
	令和 3 年度	56	16,543	2	1,167	2	1,759	5	3,715
	令和 4 年度	69	19,168	4	2,182	0	0	4	4,295
	令和 5 年度	45	13,255	1	732	1	995	1	670
	合計	266	80,766	4	7,762	8	15,246	16	18,681

出典：都市計画基礎調査

（4）新築動向

・　令和元年から令和 6 年度における新築動向をみると、住宅用地が最も多く、市街化区域で 416 件、市街化調整区域で 425 件と概ね同程度の件数となっています。

■ 新築動向



出典：庁内資料

■ 区域区分別新築動向（件数）

		住宅用地	商業用地	工業用地	その他
市街化区域	令和元年度	66	3	1	2
	令和 2 年度	60	1	2	7
	令和 3 年度	66	3	1	6
	令和 4 年度	99	1	0	4
	令和 5 年度	55	2	0	12
	令和 6 年度	70	2	1	4
	合計	416	12	5	35
市街化調整区域	令和元年度	71	6	3	0
	令和 2 年度	54	2	1	5
	令和 3 年度	86	4	0	2
	令和 4 年度	101	2	2	1
	令和 5 年度	53	0	1	2
	令和 6 年度	60	3	3	3
	合計	425	17	10	13

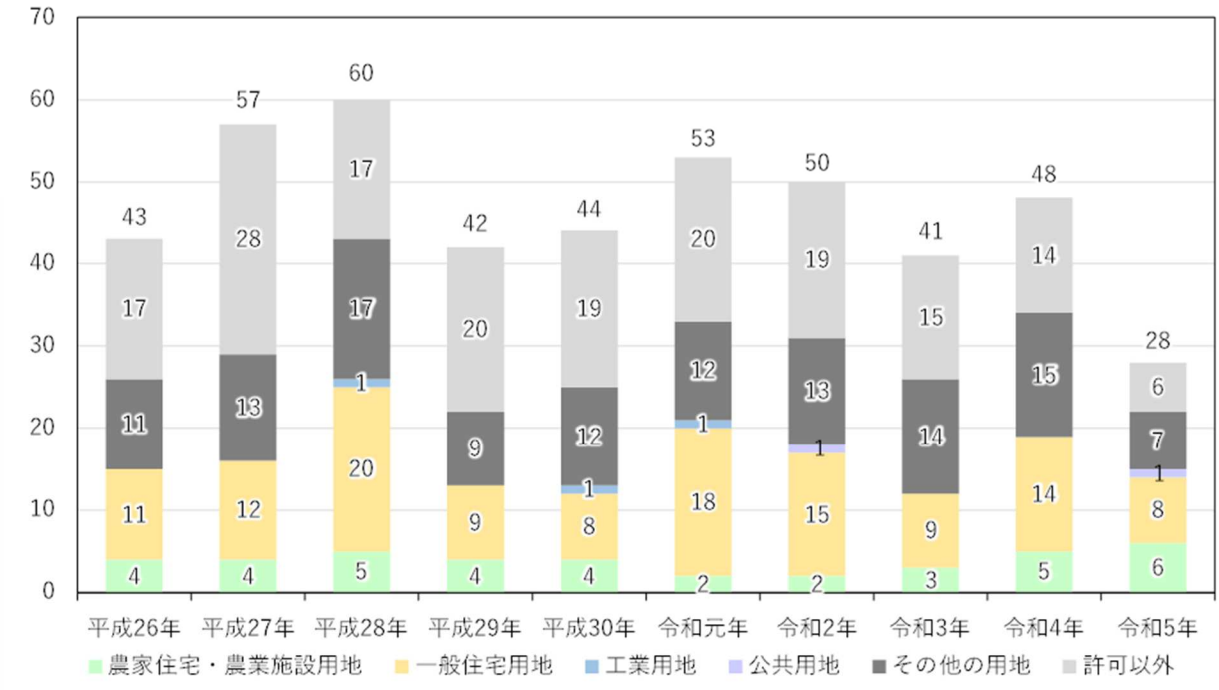
出典：庁内資料

（5）農地転用

・　農地転用の件数をみると、年間概ね 40～60 件程度の間で推移しています。

・　転用目的別にみると、その他用地や許可外のものを除くと、一般住宅用地が最も多くなっています。

■ 農地転用の推移



出典：松前町統計書

（6）空家

・　空家数をみると令和 5 年の空家数は 1,320 戸（空家率 9.4%）となっています。そのうち、その他の住宅（二次的住宅、賃貸用、売却用以外の人が住んでいない住宅）は 800 件（空家率 5.7%）となっています。

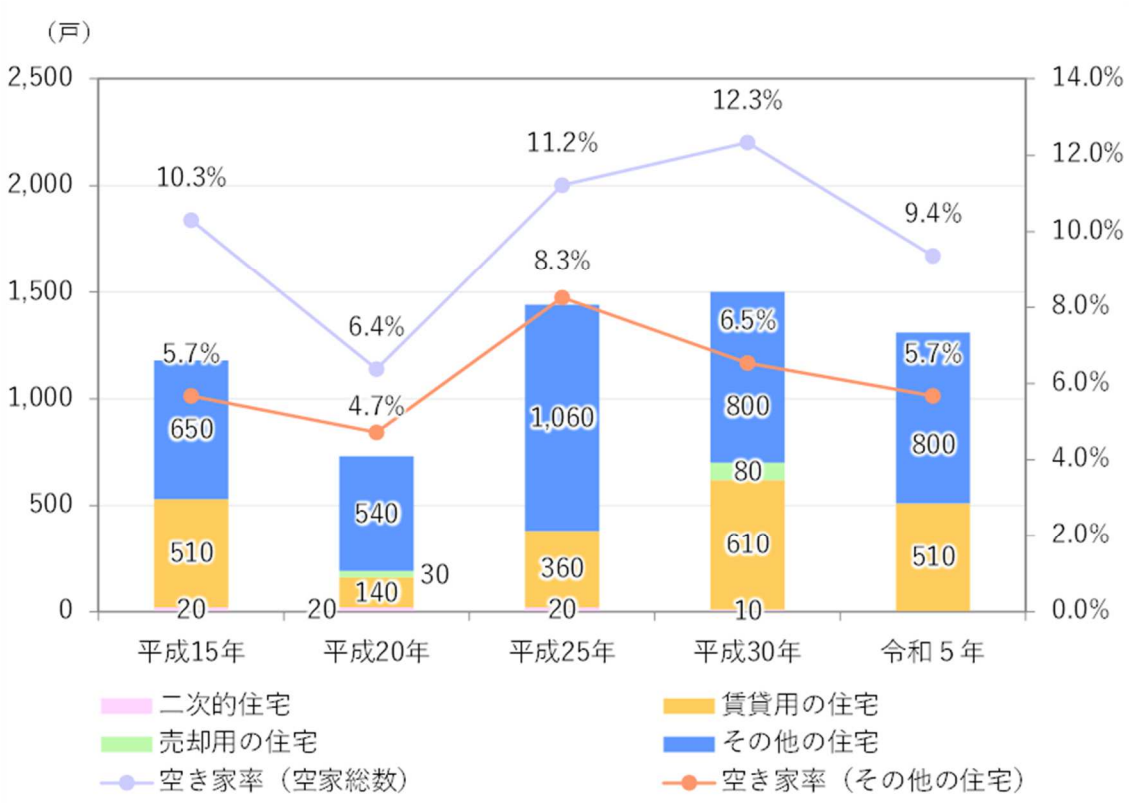
・　空家率は減少傾向にあり、令和 5 年の松前町の空家率は愛媛県及び全国を下回っています。

■ 松前町、愛媛県、全国の空家数及び空家率

		空家数						空家率	
		住宅総数	空家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用の住宅	その他の住宅	空家総数	その他の住宅
松前町	平成 25 年	12,840	1,440	20	360	－	1,060	11.2%	8.3%
	平成 30 年	12,240	1,510	10	610	80	800	12.3%	6.5%
	令和 5 年	14,100	1,320	－	510	－	800	9.4%	5.7%
愛媛県	平成 25 年	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100	17.5%	9.5%
	平成 30 年	714,300	129,800	3,900	49,700	3,100	73,100	18.2%	10.2%
	令和 5 年	736,800	145,600	3,800	48,400	3,300	90,100	19.8%	12.2%
全国	平成 25 年	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
	平成 30 年	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
	令和 5 年	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000	13.8%	5.9%

出典：各年住宅・土地統計調査

■ 各年住宅・土地統計調査



出典：各年住宅・土地統計調査

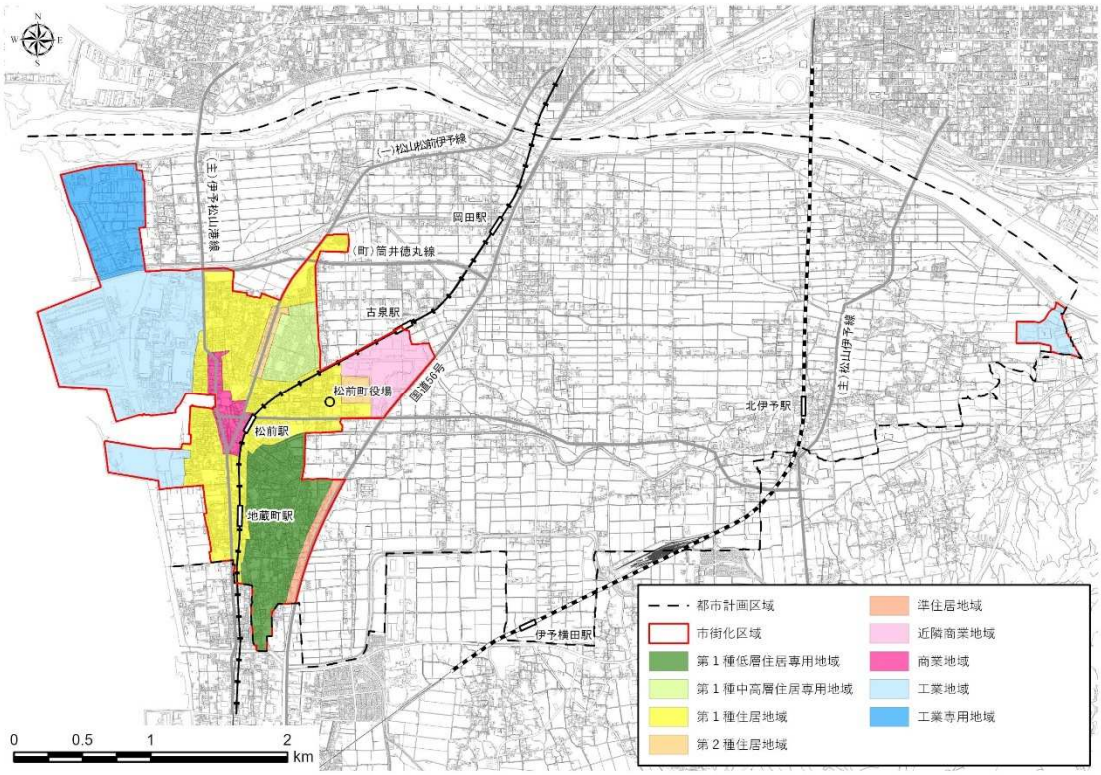
２－５ 土地利用規制等

（１）都市地域

・ 松前町は町全域が松山広域都市計画区域に指定されており、西部及び東部の一部で市街化区域が指定されています。

・ 市街化区域内には用途地域が指定されており、工業地域や第一種住居地域の割合が多くなっています。

■ 都市計画区域及び用途地域



出典：庁内資料

■ 用途地域の決定状況

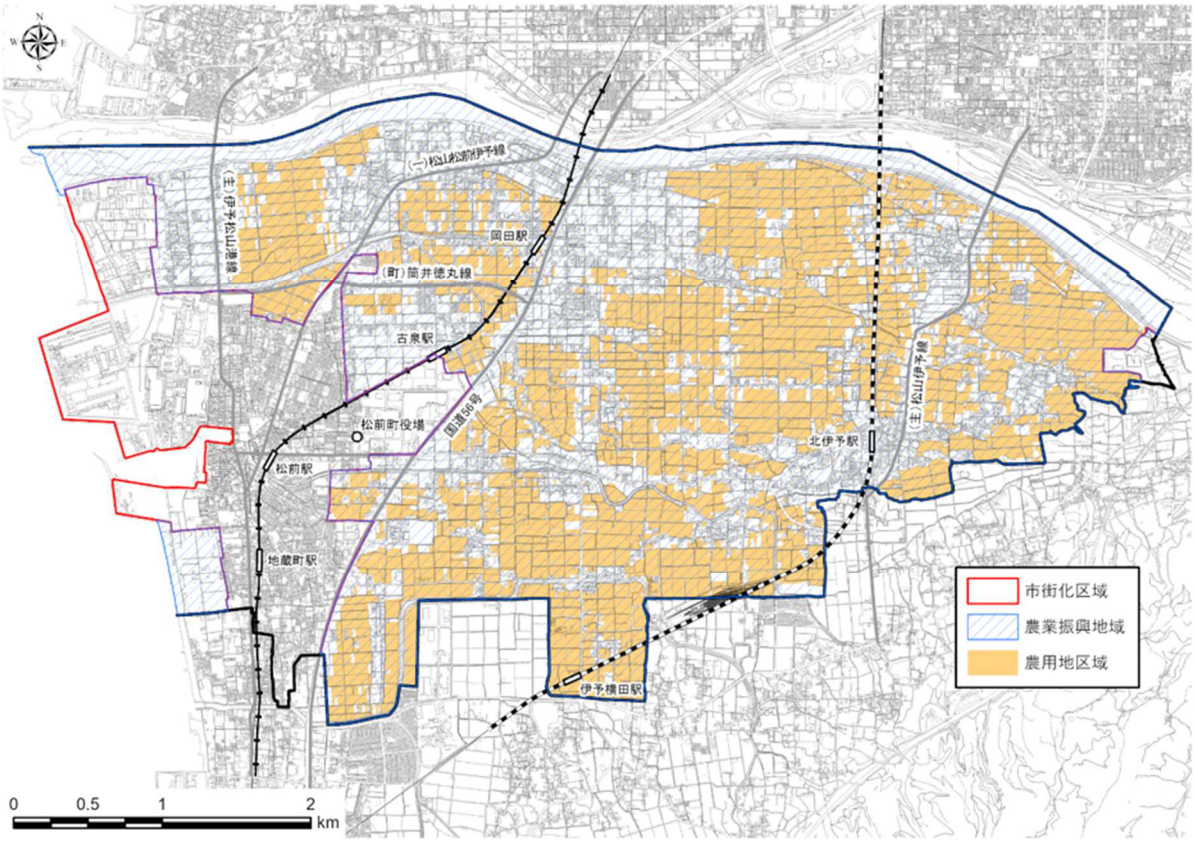
用途地域名	内容	面積	割合
第一種低層住居専用地域	80/50	57.2ha	14.4%
第一種中高層住居専用地域	200/60	18.1ha	4.6%
第一種住居地域	200/60	110.4ha	27.9%
第二種住居地域	200/60	8.9ha	2.2%
準住居地域	200/60	6.6ha	1.7%
近隣商業地域	200/80	23.0ha	5.8%
商業地域	400/60	12.7ha	3.2%
工業地域	200/60	121.7ha	30.7%
工業専用地域	200/60	37.5ha	9.5%
合計	―	396.1ha	100.0%

出典：えひめの都市計画 2025

（2）農業地域

・　農業振興地域は市街化区域を除く町全域に指定されており、そのうち農用地区域は大半が指定されています。

■ 農業振興地域及び農用地区域



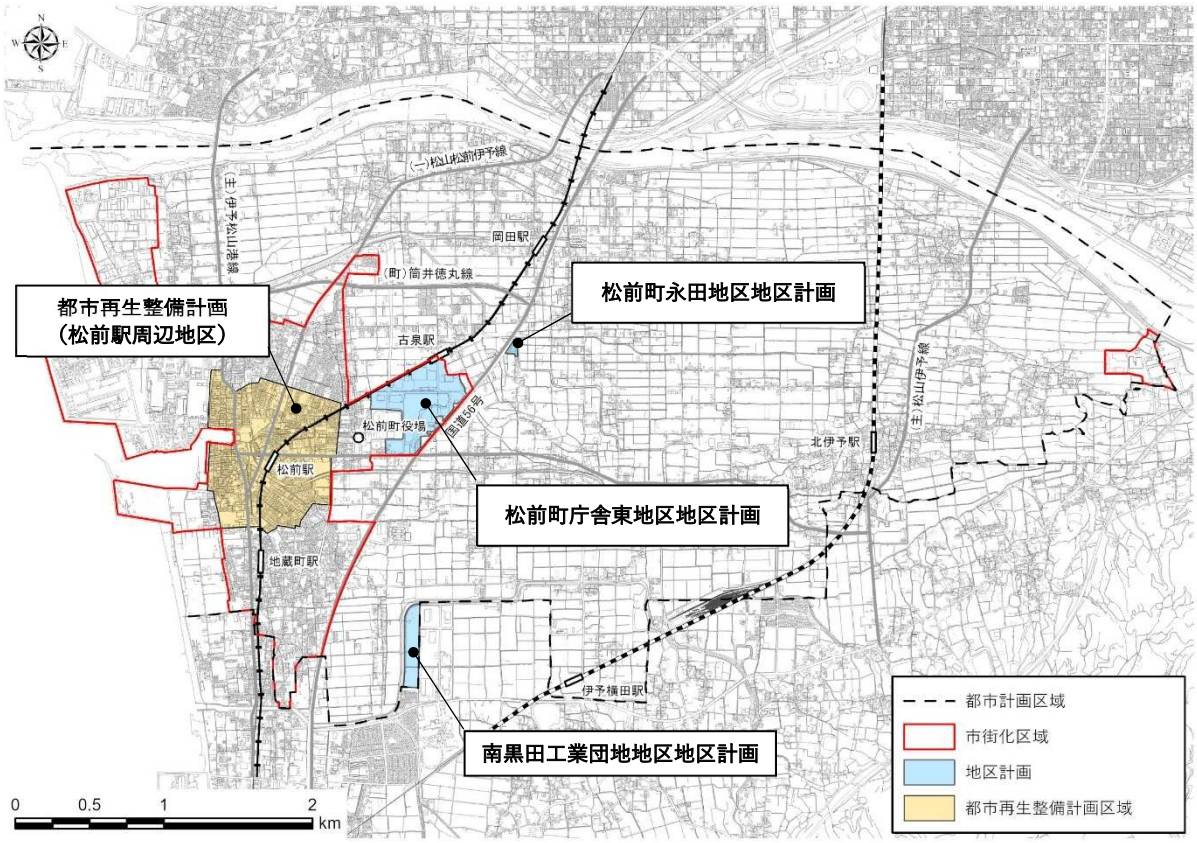
出典：国土数値情報

（3）地区計画等

・　地区計画は、松前町庁舎東地区地区計画（エミフル MASAKI 周辺）、松前町永田地区地区計画（マサキデッキ）、南黒田工業団地地区地区計画の３つが指定されています。なお、松前町では、市街化調整区域における既存集落の維持や産業用地の確保などの課題に対応し、計画的な土地利用を誘導するため、市街化調整区域の地区計画運用方針を策定しています。

・　都市再生整備計画事業として、松前駅周辺地区を対象に、松前駅を中心とした既成市街地内における安全・安心で歩いて暮らせる魅力ある都市の形成を図るための都市再生整備計画を策定しています。

■ 地区計画等の範囲



出典：庁内資料

■ 地区計画の一覧

地区	面積	地区区分と土地利用方針	都市計画決定年月日（当初）
松前町庁舎東地区地区計画	約 22.4ha	【一般住宅地区】 良好な住環境の形成に向け、中・低層住宅を主とする市街地の整備を図る 【商業集積地区】 商業及び文化・健康等複合機能を有する商業施設の集積を図る	平成 19 年 3 月 23 日
松前町永田地区地区計画	約 0.5ha	良好な環境の形成に向け、低層の建物を主とする整備を図るとともに、緑化に努めるものとする	平成 25 年 9 月 12 日
南黒田工業団地地区地区計画	約 5.2ha	優良な工業団地として、周辺環境との調和に留意しつつ、交通利便性を生かした合理的な土地利用を図る。	令和 7 年 11 月 17 日

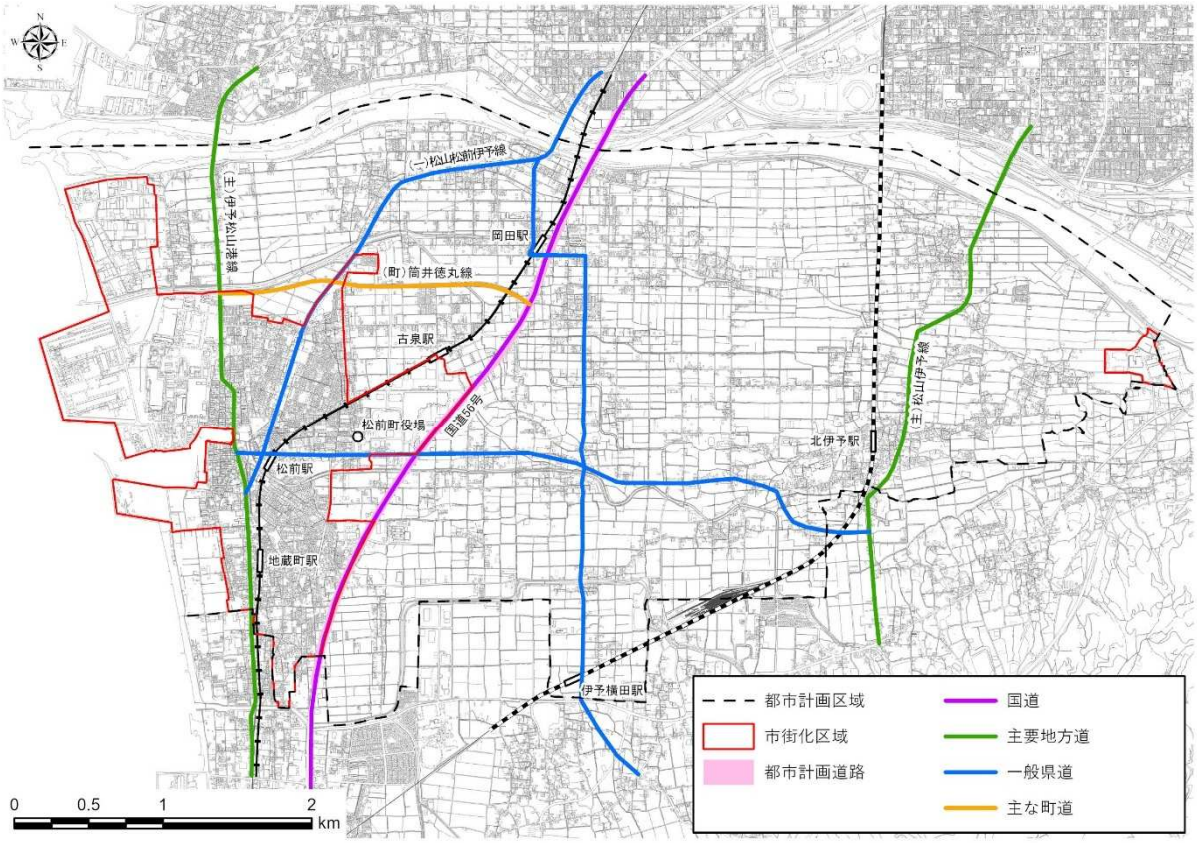
２－６ 都市基盤施設

（１）道路

・ 松前町には、旧大洲街道から始まり時代の進展とともに整備されていった国道 56 号のほか、松山伊予線等の主要地方道や、八倉松前線等の一般県道等が整備されています。

・ 都市計画道路は南堀端町市場線 4 車線の 1 路線（L=4,010m）が都市計画決定されており、全区間で改良済となっています。

■ 主要道路



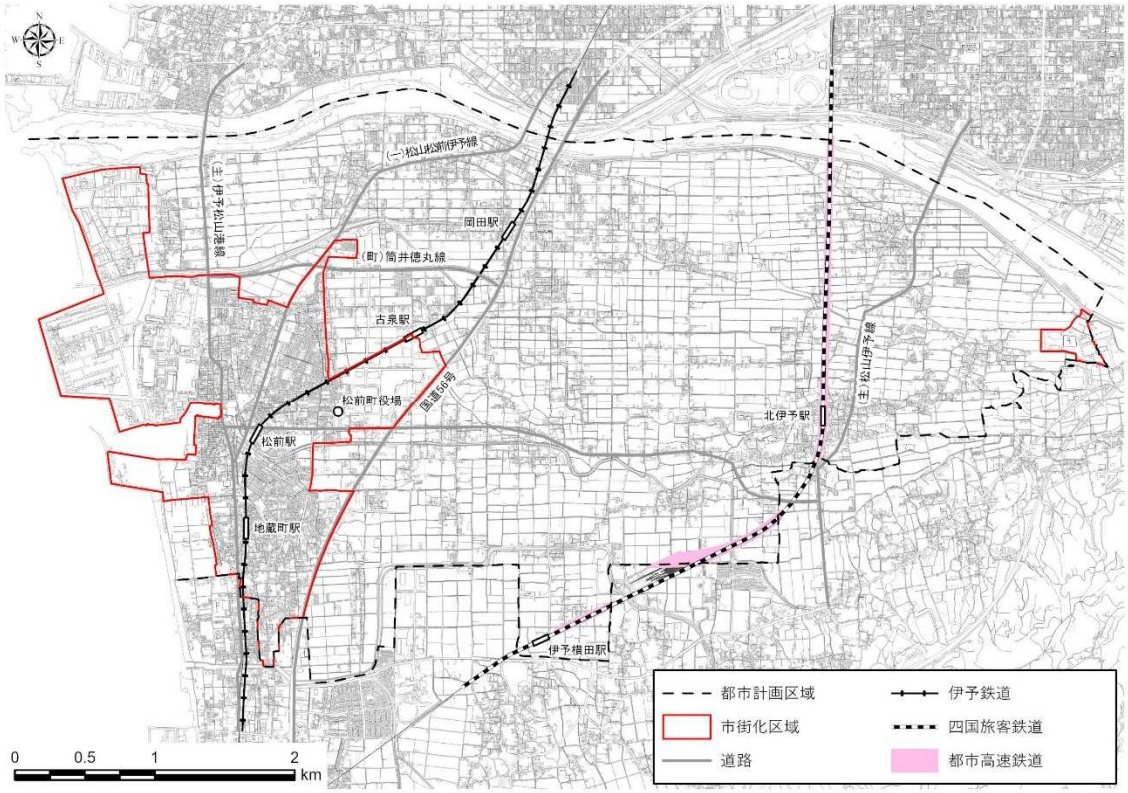
出典：庁内資料、都市計画基礎調査

（2）鉄道

・　松前町には伊予鉄道郡中線及び四国旅客鉄道予讃線が通っており、四国旅客鉄道については都市高速鉄道（L=11,620m）として都市計画決定されています。四国旅客鉄道の駅として北伊予駅及び伊予横田駅が、伊予鉄道の駅として岡田駅、古泉駅、松前駅、地蔵町駅があります（伊予市との境界部に南伊予駅もあります）。

・　各鉄道の乗降客数の推移を見ると、古泉駅が最も多くなっており、新型コロナウイルス感染症の影響により令和 2 年に減少したものの、近年ではコロナ以前の水準に戻りつつあります。

■ 鉄道



出典：庁内資料、都市計画基礎調査

■　鉄道駅の概要

駅名	便数（平日）		施設	他の公共交通の接続
	上り	下り		
岡田駅	61 便/日	61 便/日	駐輪場、トイレ（改札内）、待合所	・岡田駅前バス停（ひまわりバス） ・タクシー営業所
古泉駅			駐輪場、トイレ（改札外）	・古泉駅前バス停（ひまわりバス） ・エミフル巡回バス（エミフル MASAKI）
松前駅			駐輪場、トイレ（改札内）、待合所	・長屋谷橋バス停（ひまわりバス）
地蔵町駅	59 便/日	59 便/日	駐輪場、トイレ（改札内）	・武智酒造前バス停（ひまわりバス）

※　便数は 2022 年 8 月 1 日時点。上り：松山市方面、下り：伊予市方面

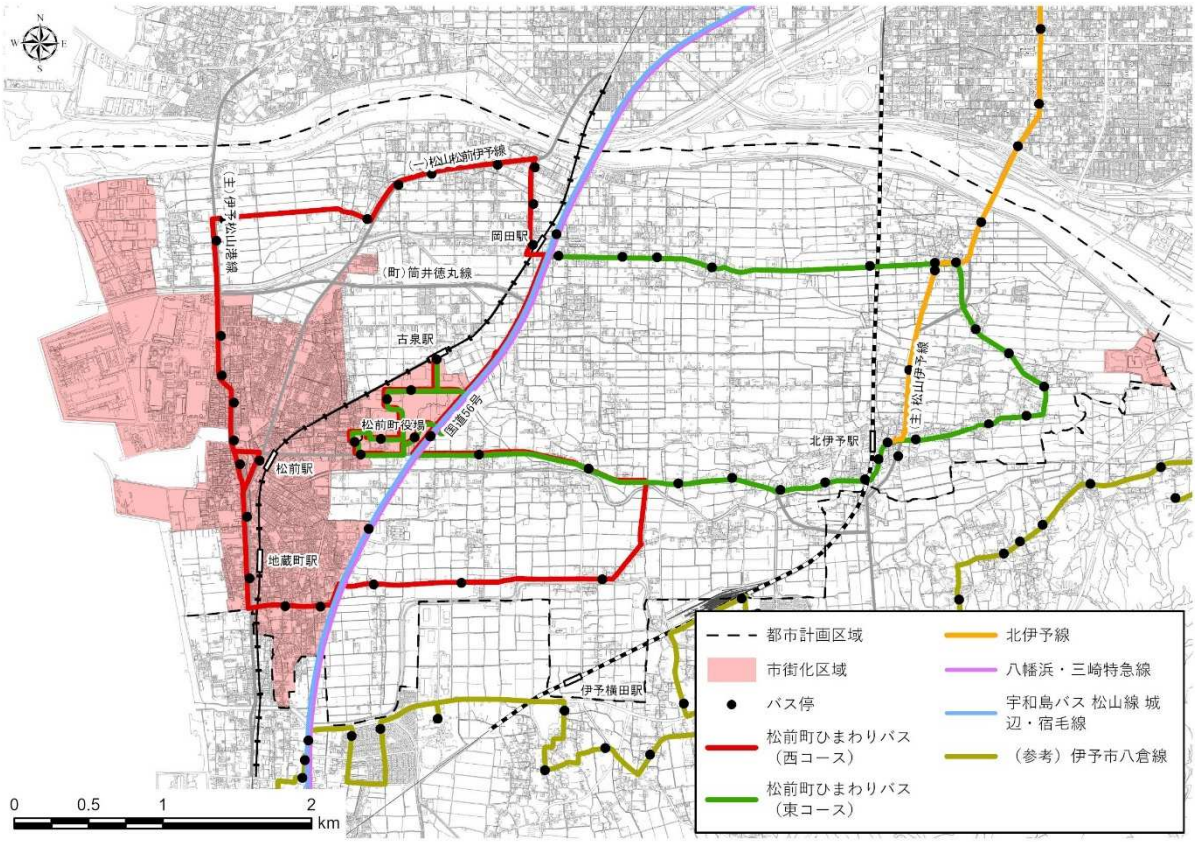
出典：松前町地域公共交通計画

（3）バス路線

・　松前町内では、東部に北伊予駅と松山市を結ぶ北伊予線（伊予鉄バス）と町内を 2 コースで巡回するひまわりバス（松前町コミュニティバス）が運行されています。

・　特急バスの八幡浜・三崎特急線（伊予鉄バス）や宇和島・城辺線（宇和島バス）も運行されています。

■ バス停及びバスルート



出典：松前町地域公共交通

■ バス路線の概要

路線名	便数（平日）	
ひまわりバス	東コース：4 便/日 （右回り 2 便、左回り 2 便）	西コース：4 便/日 （右回り 2 便、左回り 2 便）
北伊予線	上り：20 便/日	下り：19 便/日

※　ひまわりバスは毎日運行

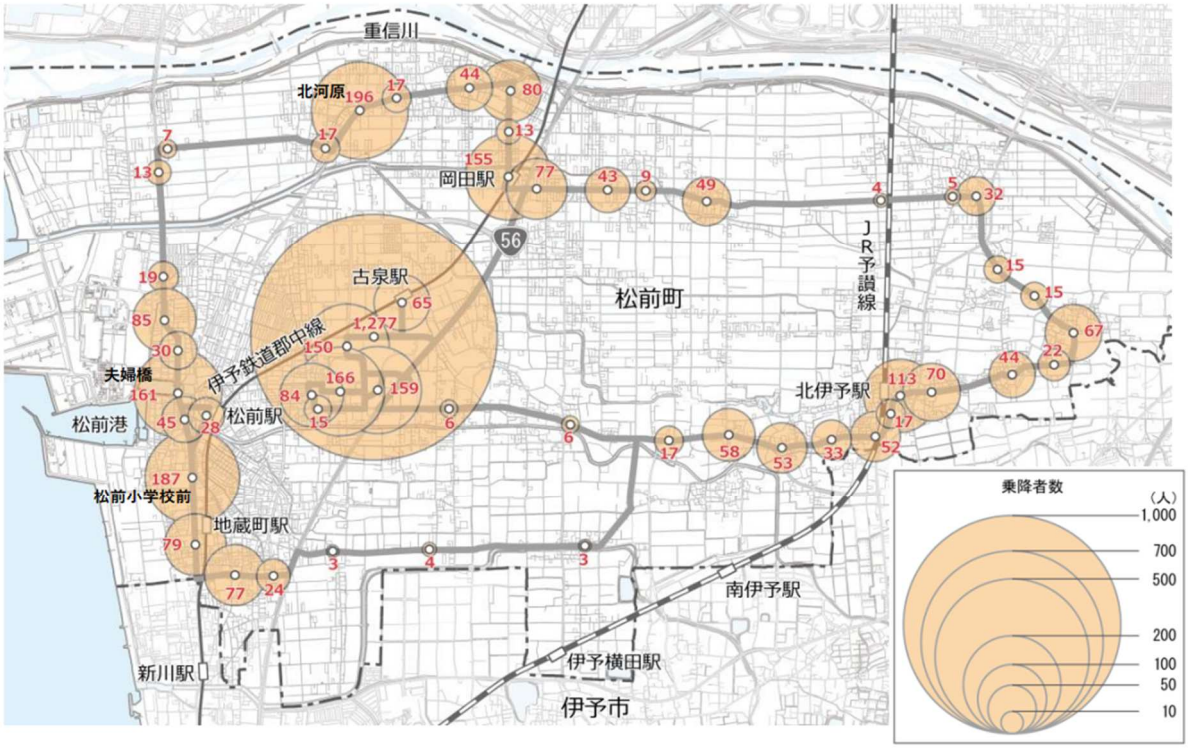
出典：松前町地域公共交通計画

（参考）ひまわりバスの利用状況

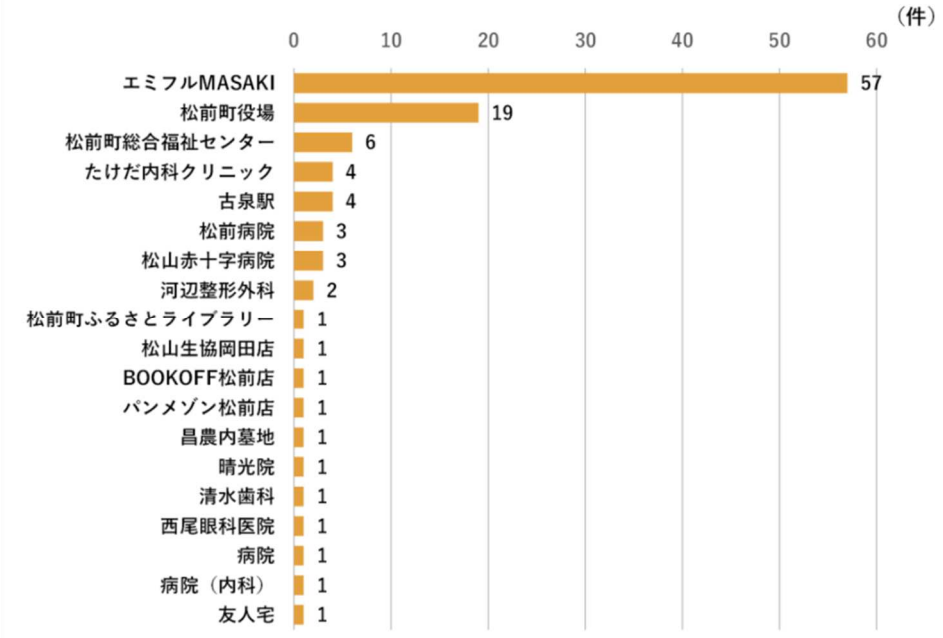
・　2022 年 10 月のバス停別の乗降者数調査の結果によると、エミフル MASAKI 及びその周辺での乗降が突出しています。その他バス停では、松前小学校前や夫婦橋、北川原、ＪＲ北伊予駅前等が多くなっています。一方で、町南側のバス停ではほとんど乗降がない状況です。

・　また、よく行く目的地についても、エミフル MASAKI や松前町役場が大半を占めています。

■ ひまわりバスのバス停別乗降者数（2022 年）



■ よく行く目的地（2022 年実施の乗り込み調査より）



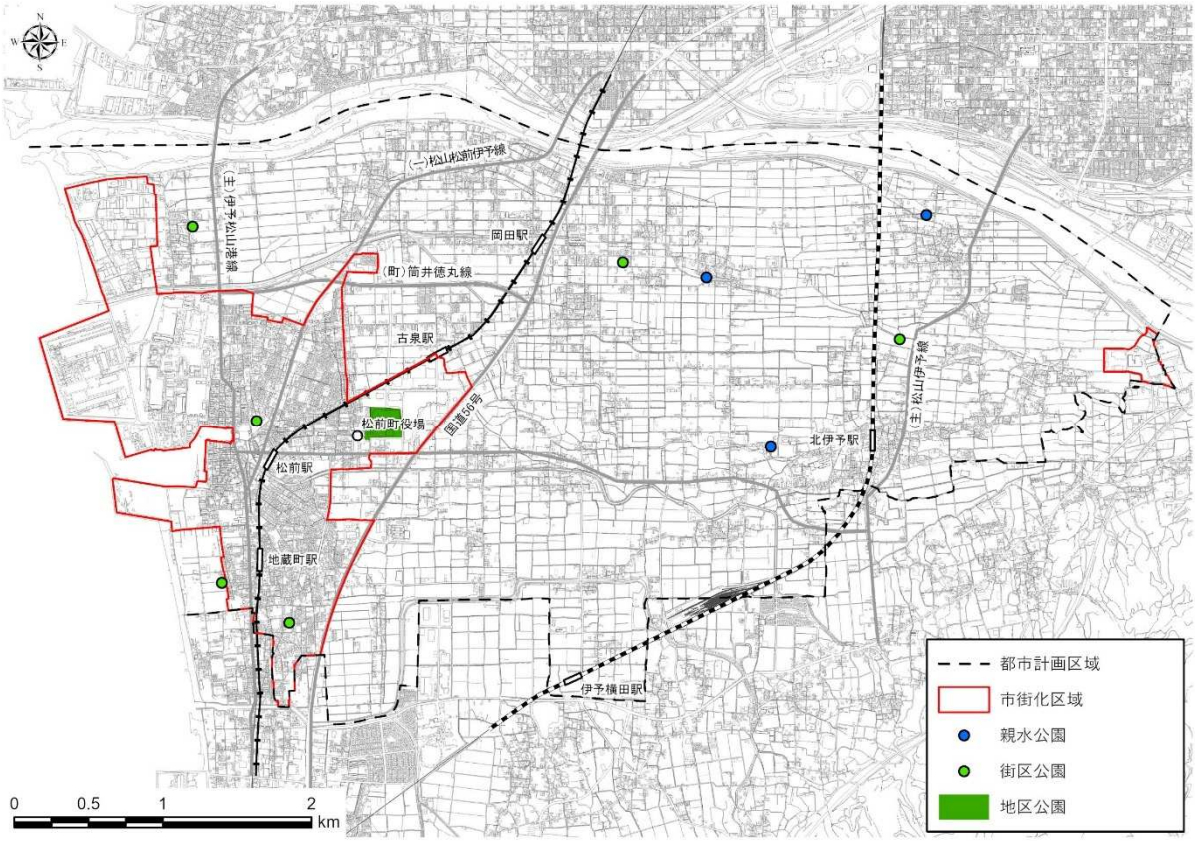
※　ひまわりバス利用者 58 人に対して実施した調査

出典：松前町地域公共交通計画

（4）公園

・　松前町内には地区公園 1 か所、街区公園 6 か所、親水公園 3 か所、都市緑地 1 か所が整備されています。そのうち、地区公園、街区公園 5 か所、都市緑地については都市計画決定されており、整備済となっています。

■ 公園



出典：庁内資料

■ 用途地域の決定状況

公園名	種別	面積	備考
有明公園	親水公園	約 0.09ha	
ひょこたん池公園	親水公園	約 0.52ha	
福徳泉公園	親水公園	約 1.65ha	
義農児童公園	街区公園	約 0.51ha	都市計画公園
黒田公園	街区公園	約 0.15ha	都市計画公園
高柳公園	街区公園	約 0.11ha	都市計画公園
地蔵町公園	街区公園	約 0.25ha	都市計画公園
塩屋公園	街区公園	約 0.27ha	都市計画公園
台地泉公園	街区公園	約 0.05ha	
松前公園	地区公園	約 4.40ha	都市計画公園
重信川緑地	都市緑地	約 3.90ha	都市計画公園

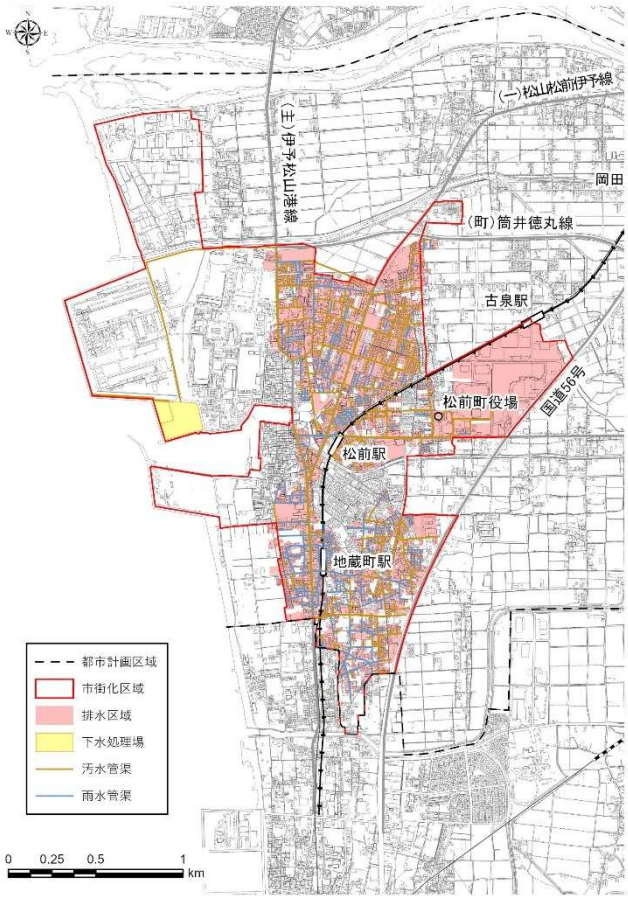
出典：都市計画基礎調査

（5）下水道

・　松前町では、公共下水道又は合併処理浄化槽により汚水処理を実施しています。

・　公共下水道について、排水区域は計画面積 236.9ha に対して供用面積 221.7ha となっており、整備率は 93.5%となっています。下水処理場として、塩美園、松前浄化センターが整備されています。

■ 公共下水道の整備状況



出典：都市計画基礎調査

■ 公共下水道の概要

方式	排水区域		管渠	整備率
	計画	供用済		
分流式	236.9ha	221.7ha	44,915 ㎡	93.5%

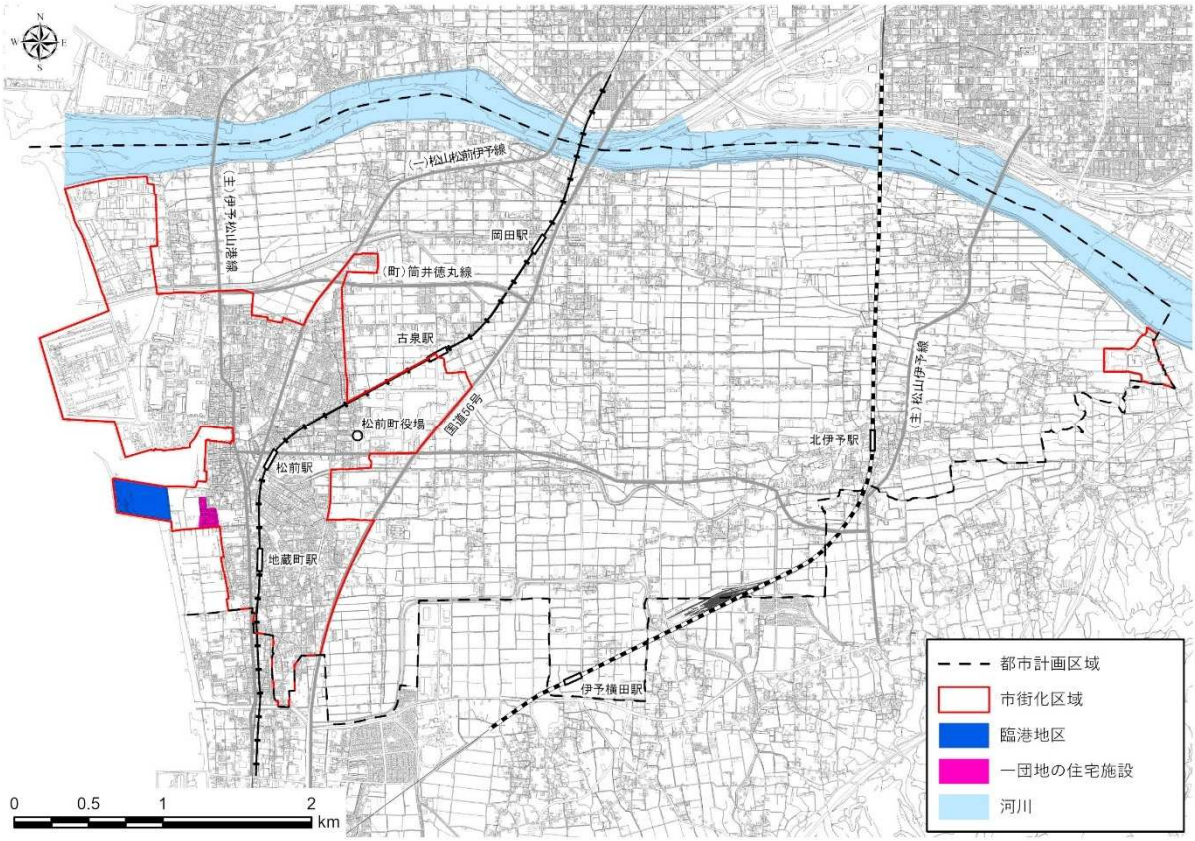
出典：都市計画基礎調査

（6）その他

・　松前町には愛媛県によって管理されている地方港湾松前港があり、一部に臨港地区が指定されています。

・　そのほか、江川一団地の住宅施設（2.0ha）及び重信川（L=17,000m）が都市計画決定されています。

■ 臨港地区の指定状況



出典：都市計画基礎調査、庁内資料

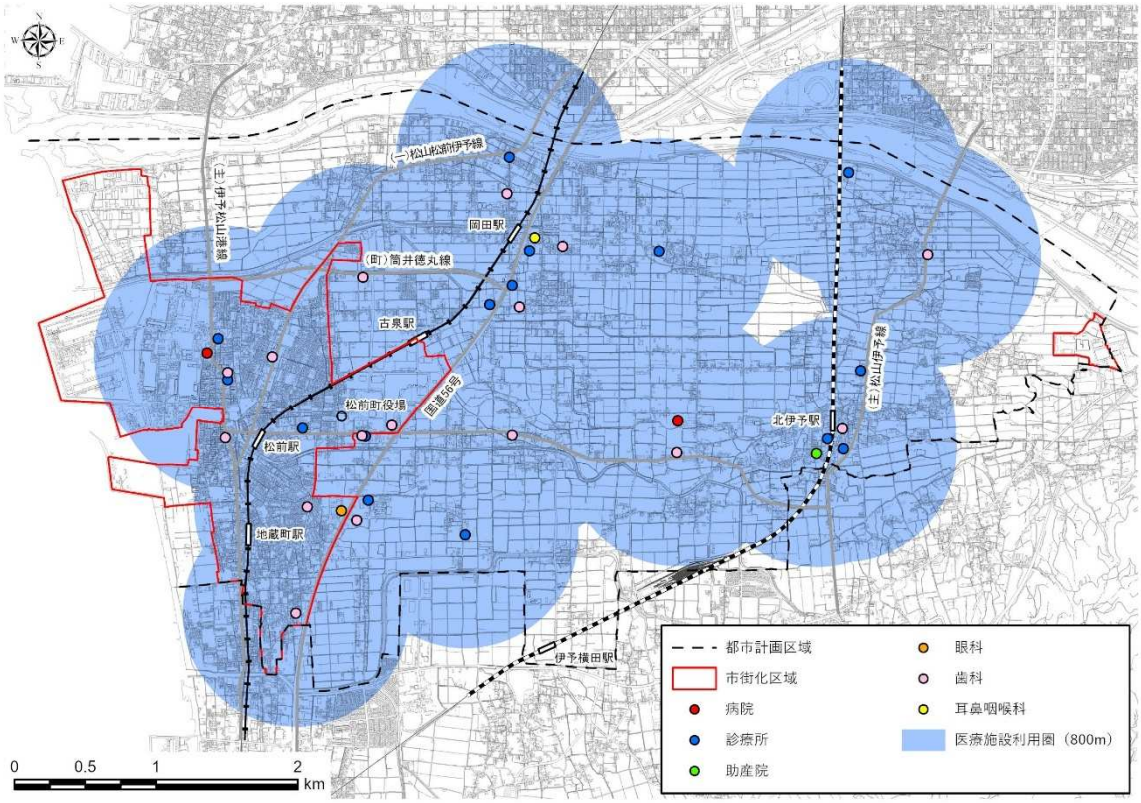
2－7 都市機能

（1）医療施設

・ 松前町内には病院が 2 施設のほか、各地に診療所があります。診療所は満遍なく立地しており、概ね町全域をカバーしています。

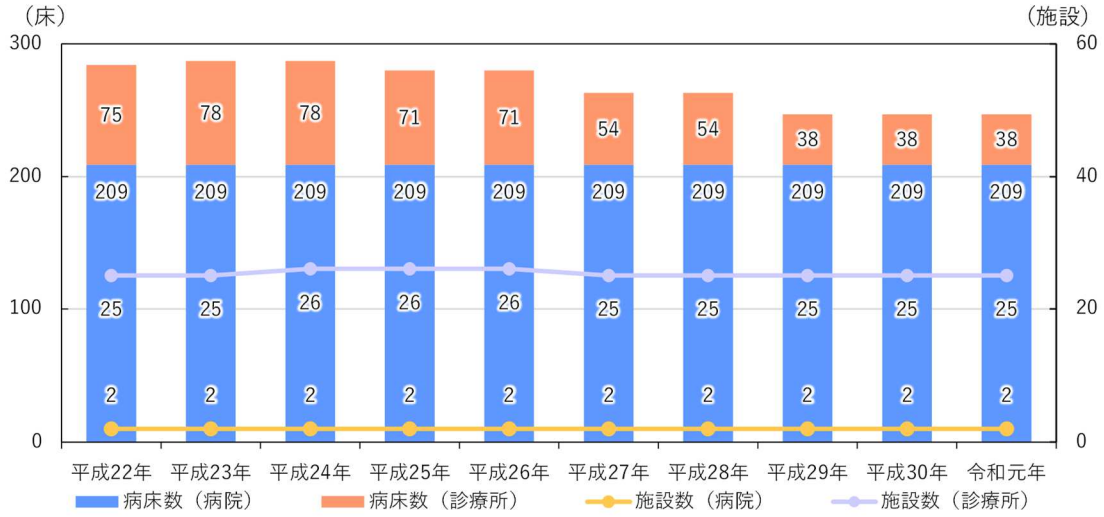
・ 病床数や施設数の推移をみると、診療所が減少傾向にあります。

■ 医療施設の位置



出典：愛媛医療情報ネット

■ 医療施設の病床数及び施設数の推移



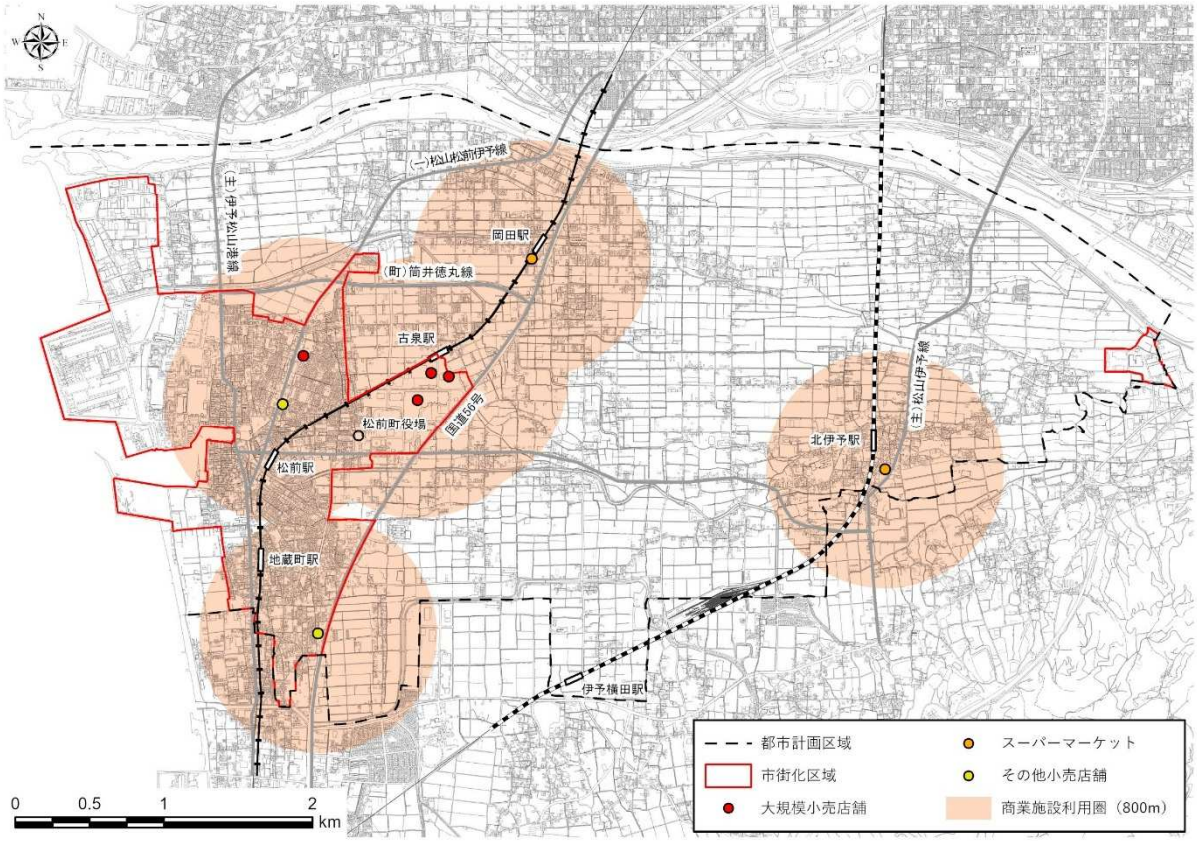
出典：保健統計年報

（2）商業施設

・　商業施設として、大規模小売店が 4 施設、スーパーマーケットが 2 施設、その他小売店舗が 2 施設あります。

・　大規模小売店舗であるエミフル MASAKI やフジ、その他小売店舗は市街化区域内に、スーパーマーケットは岡田駅前、北伊予駅前の市街化調整区域に立地しています。

■ 商業施設の位置



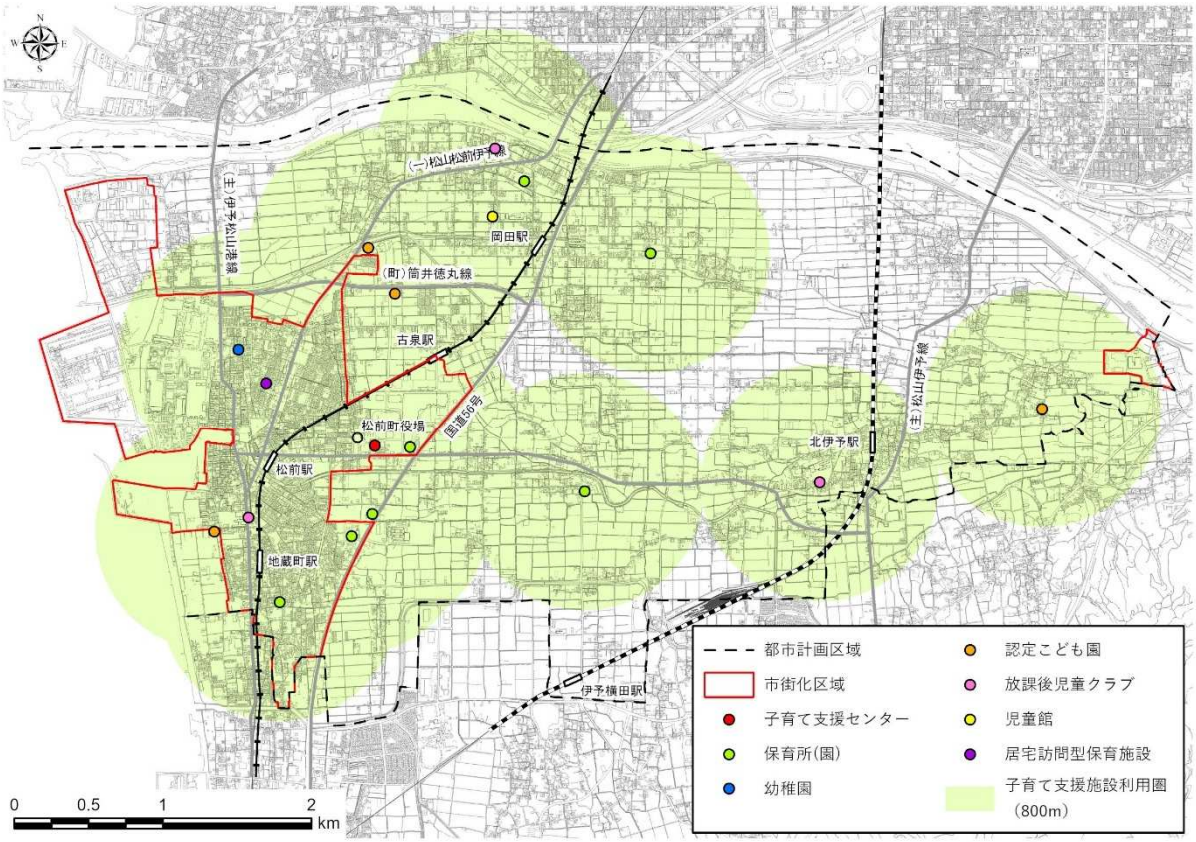
出典：庁内資料

（3）子育て支援施設

・　子育て支援施設として、子育て支援センターのほか、保育所（園）が 7 施設、幼稚園が 1 施設、認定こども園が 4 施設などあります。

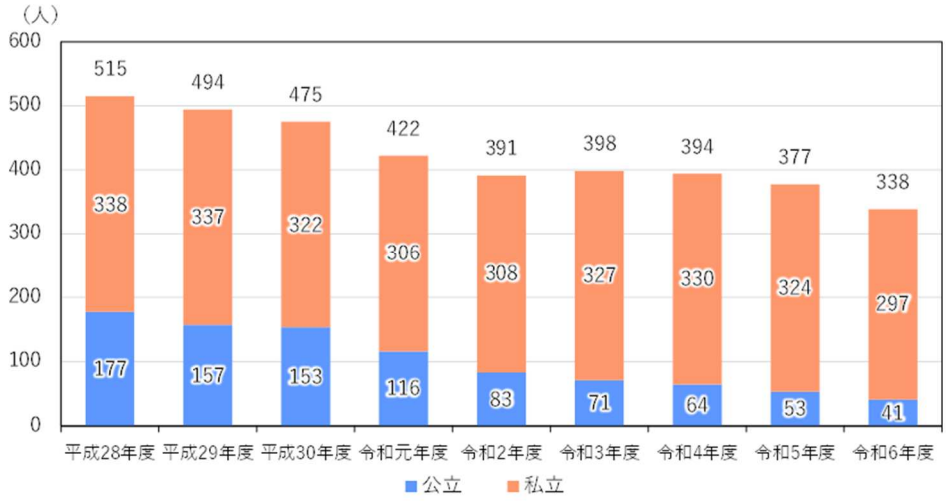
・　幼稚園及び認定こども園の園児数は減少傾向にあり、令和 6 年では 338 人となっています。特に公立の園児数が少なくなっています。

■ 子育て支援施設の位置



出典：庁内資料

■ 幼稚園及び認定こども園の園児数の推移



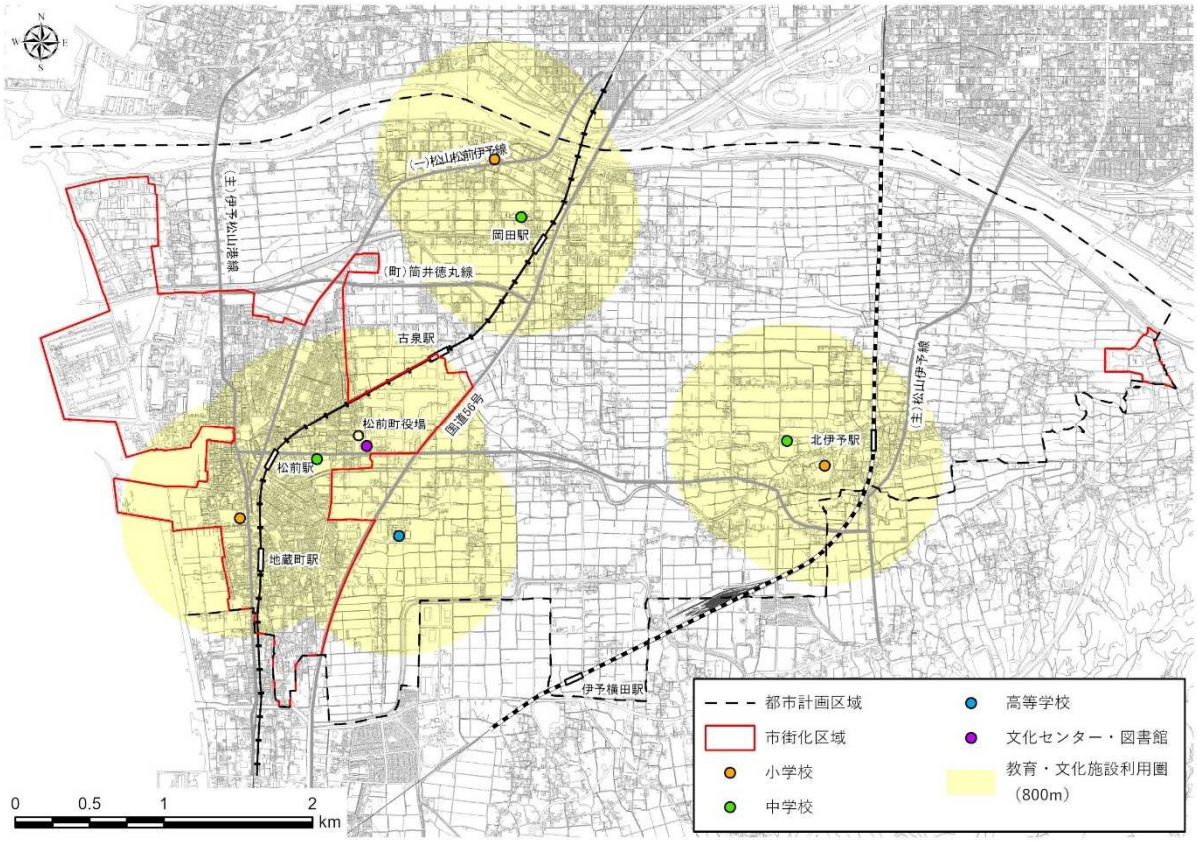
※　認定こども園の園児数は３～５歳児の合計したもの　　出典：松前町統計書

（4）教育・文化施設

・　教育施設として、小学校・中学校は 3 施設、高等学校は 1 施設あります。また、文化施設である文化センター・図書館は町役場周辺に 1 施設あります。

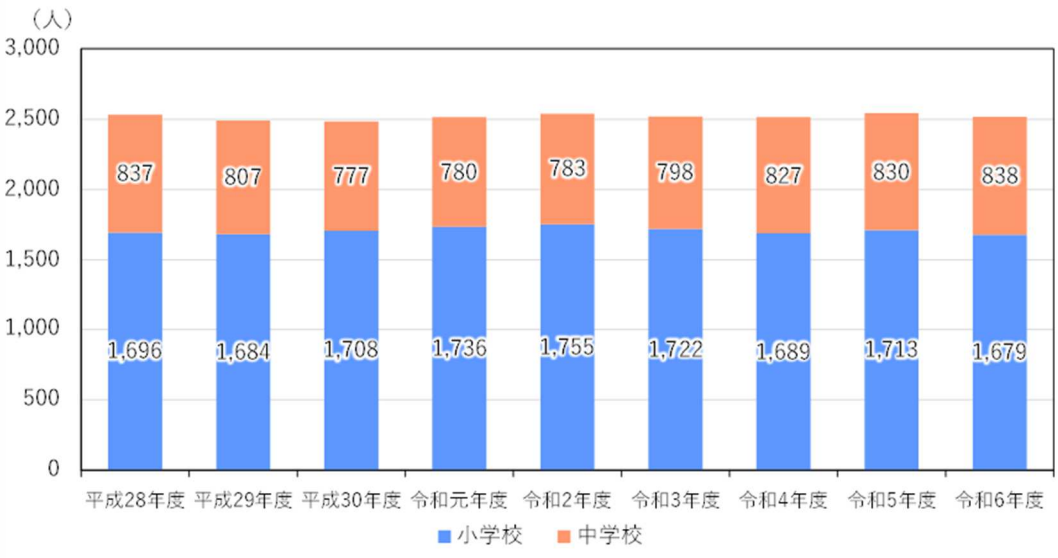
・　小学校及び中学校の生徒数の推移をみると、概ね横ばいとなっています。

■ 教育・文化施設の位置



出典：庁内資料

■ 小学校及び中学校の生徒数の推移

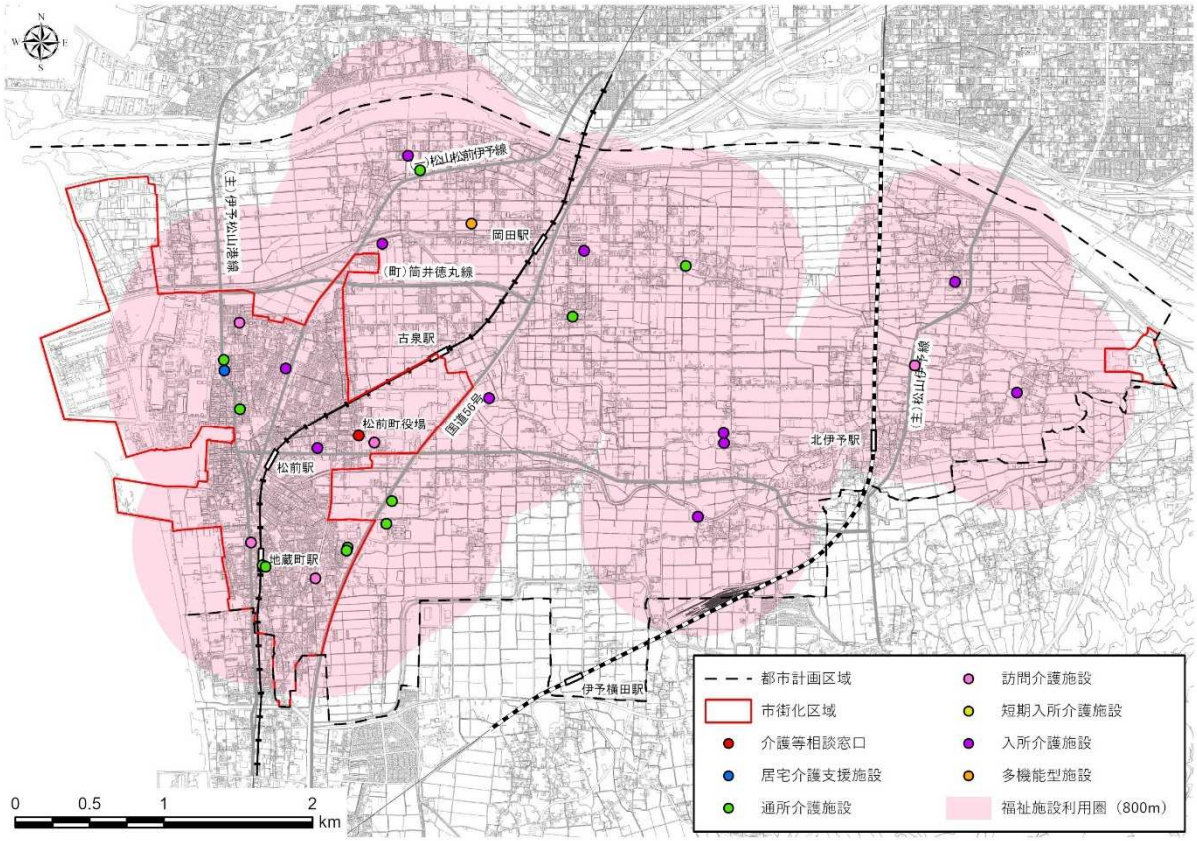


出典：松前町統計書

（5）福祉施設

・　福祉施設として、主に介護保険サービス事業所を以下のとおり整理しました。
・　通所系介護施設は主に市街地やその周辺に比較的多くみられますが、入所系介護施設は市街化調整区域にも広く分布しています。

■ 福祉施設の推移



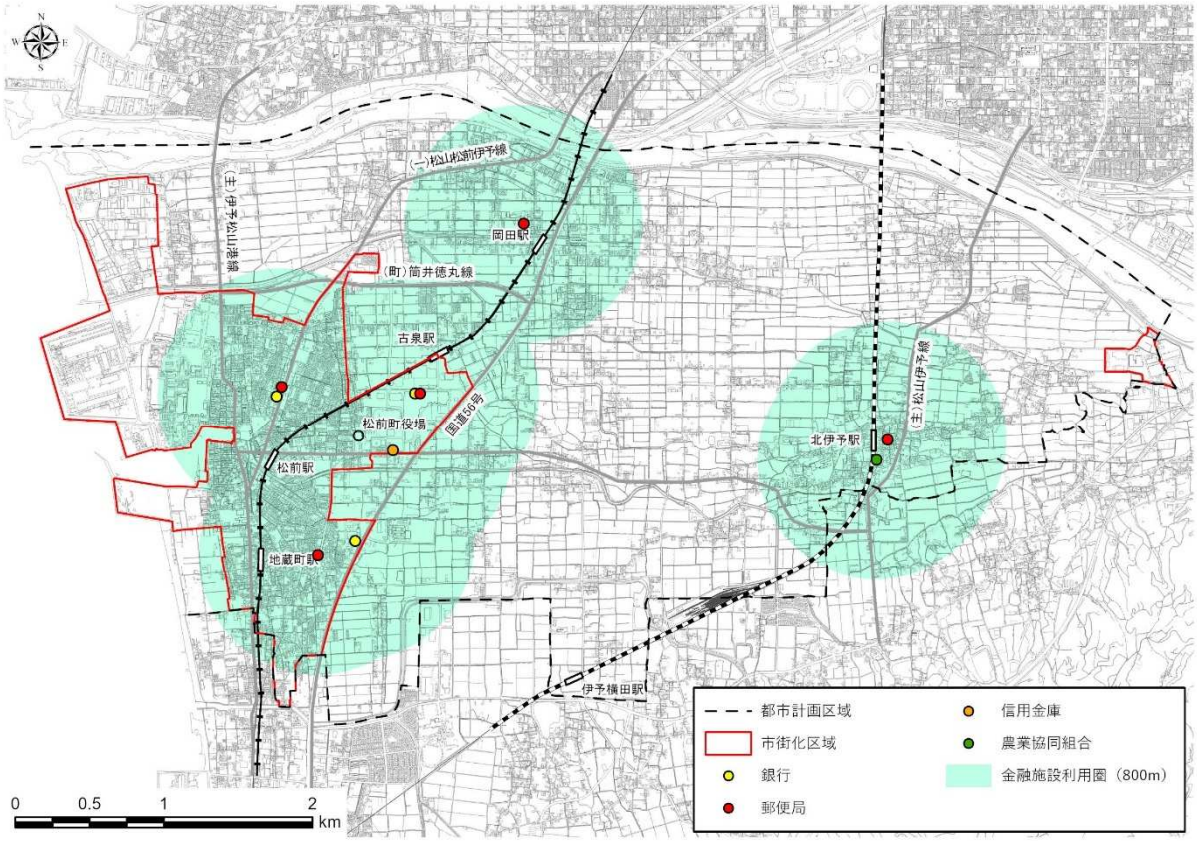
出典：庁内資料

（6）金融施設

・　金融施設として、銀行が 3 施設、郵便局が 5 施設、信用金庫が 1 施設、農業協同組合が 1 施設あります。

・　市街化区域内のほか、岡田駅周辺に郵便局が、北伊予駅周辺に農業協同組合が立地しています。

■ 金融施設の位置

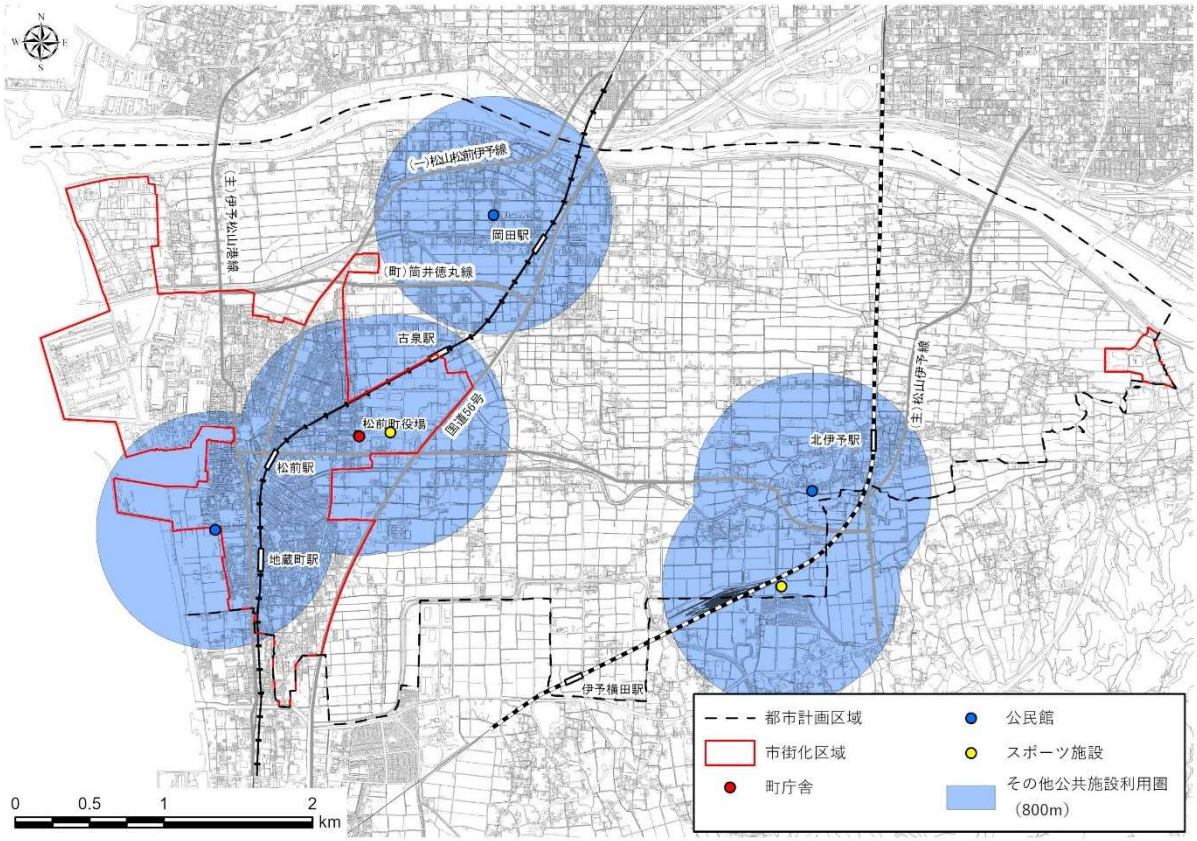


（7）その他公共施設（役場、公民館）

・　その他公共施設として、町役場のほか、公民館が 3 施設あります。

・　公民館は各地域に 1 施設ずつ立地しています。

■ その他公共施設の位置



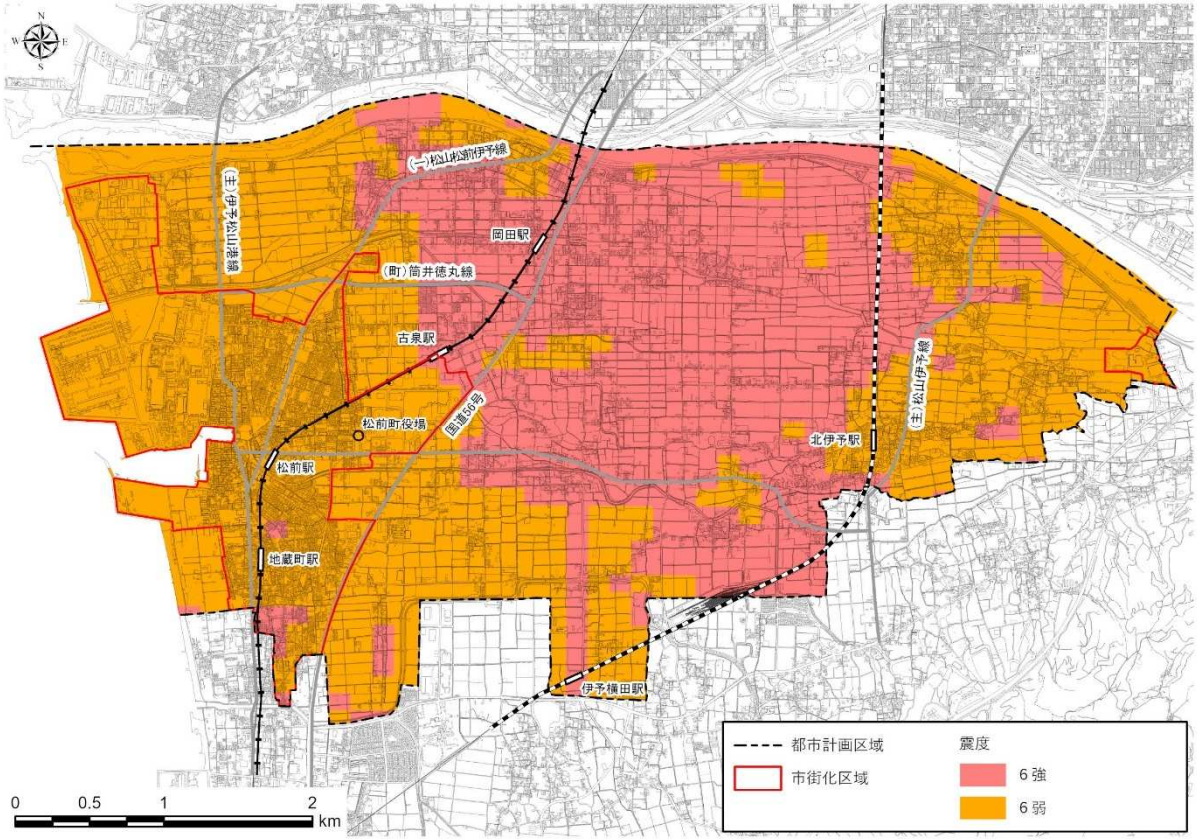
出典：庁内資料

２－８ 災害リスク

（１）地震

・　令和８年１月１日時点で今後 30 年以内の発生確率が 60～90%程度以上とされている南海トラフ地震が発生した場合、町内の最大地表震度は６弱～６強となっています。

■ 最大地表震度

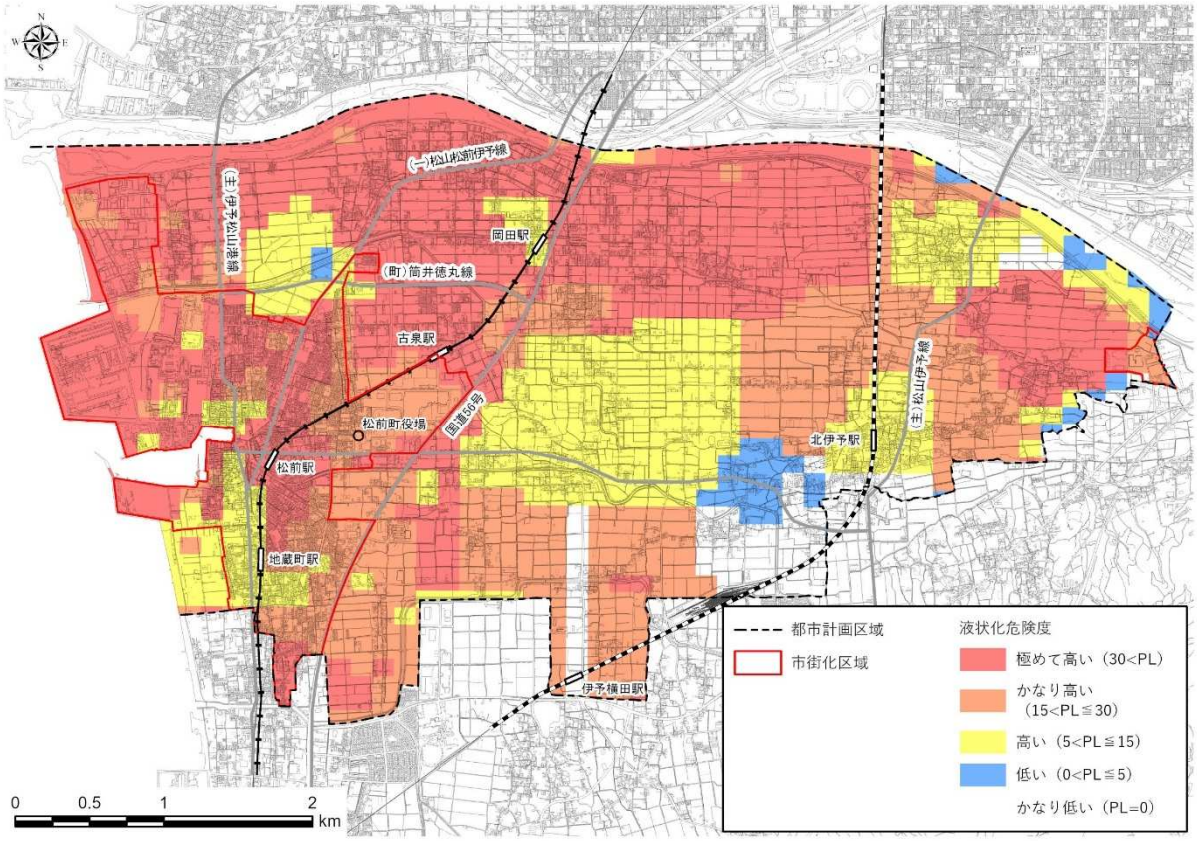


出典：愛媛県地震被害想定調査結果　（令和８年２月）

（2）液状化

・　南海トラフ地震が発生した場合、町内の最大液状化危険度はほとんどのエリアで高い～極めて高いとなっています。

■ 最大液状化危険度

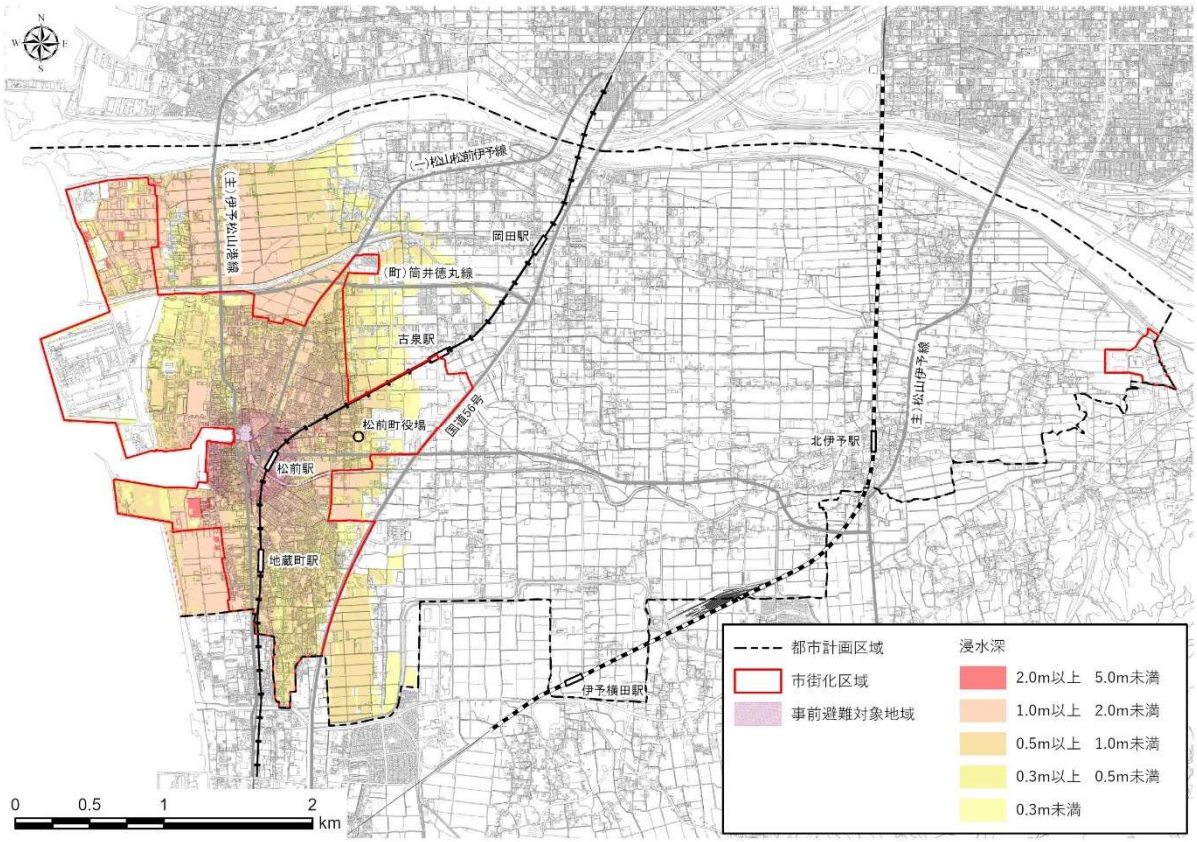


出典：愛媛県地震被害想定調査結果　（令和８年２月）

（3）津波

・　南海トラフ地震が発生した場合、沿岸部となっている市街化区域のほとんどの範囲で浸水が想定されています。
・　国近川や長尾谷川沿いの一部のエリアは事前避難対象地域に指定されています。
・　町内では、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、113 分とされています。

■ 津波浸水想定区域

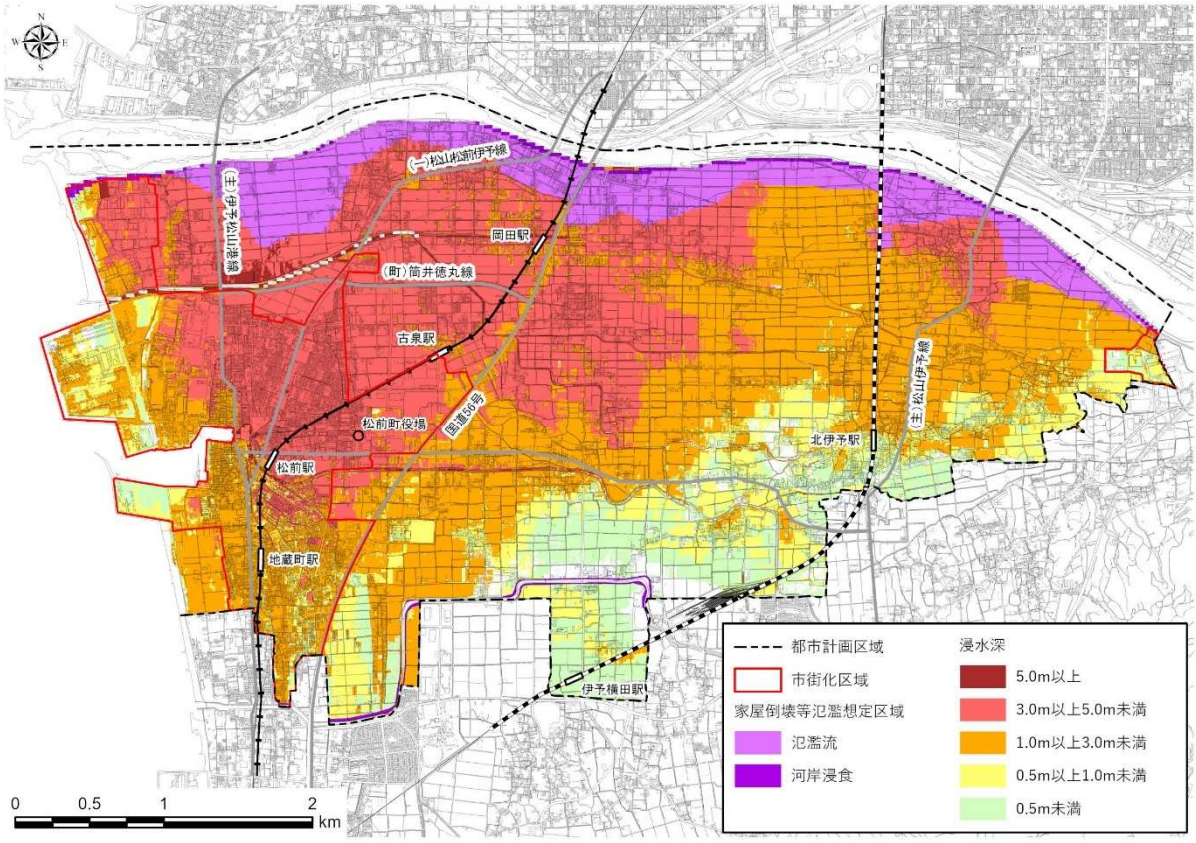


出典：愛媛県地震被害想定調査結果　（令和８年２月）

（4）洪水

- 想定最大規模降雨（概ね 1,000 年に 1 回程度起こる大雨を想定）での洪水浸水想定では、町のほぼ全域が浸水エリアとなっています。特に、重信川沿岸や、市街化区域内の多くは浸水深が 3.0 mを超える浸水が想定されています。
- 計画規模降雨での洪水浸水想定は、想定最大規模降雨での洪水浸水想定より範囲は狭くなっていますが、町の広い範囲で浸水が想定されています。重信川沿岸の一部分では、3.0m を超える浸水が想定されています。
- 想定最大規模降雨による浸水が発生した場合の浸水継続時間は、町の広い範囲で 3 日以内の浸水が継続することが想定されています。また、一部のエリアでは 3 日を超える浸水が継続することも想定されています。

■ 洪水浸水想定区域（想定最大規模）

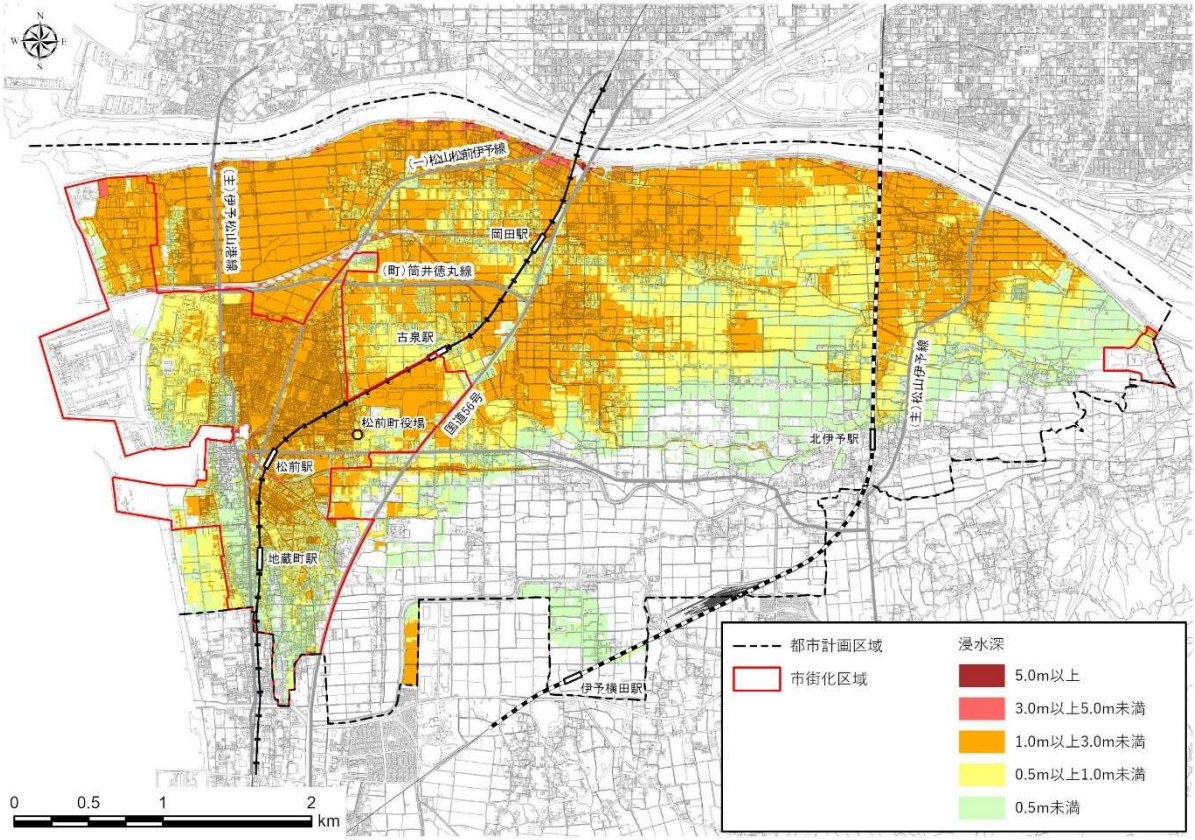


※1　対象河川：【洪水予報河川】重信川水系（重信川）、【水位周知河川】大谷川水系（大谷川）、【その他中小河川】国近川水系（国近川・大井手川・神寄川）、長尾谷川水系（長尾谷川）

※2　対象河川の洪水浸水想定区域を重ね合わせ、浸水深が最大となるよう表現

愛媛県洪水浸水想定区域図・国土交通省四国地方整備局松山河川国道事務所のデータを基に作成

■ 洪水浸水想定区域（計画規模）

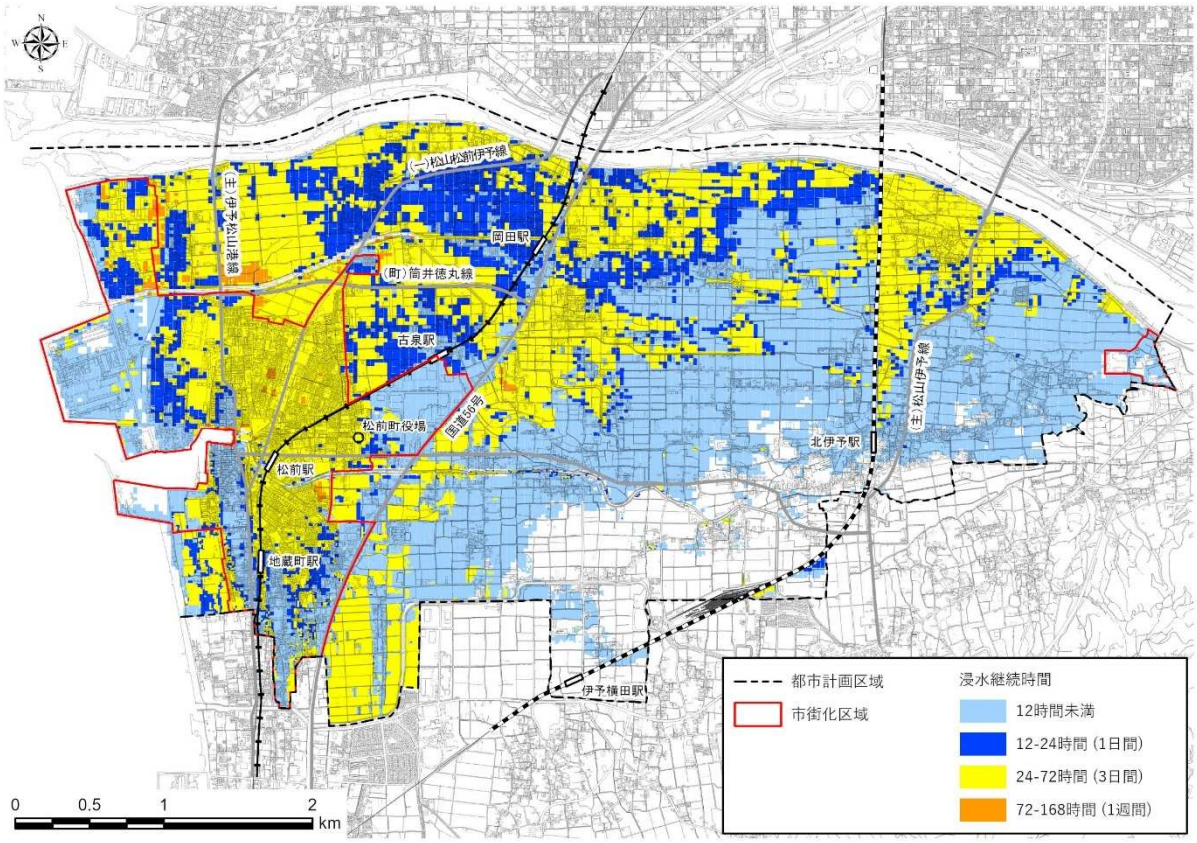


※１　対象河川：【洪水予報河川】重信川水系（重信川）、【水位周知河川】大谷川水系（大谷川）

※２　対象河川の洪水浸水想定区域を重ね合わせ、浸水深が最大となるよう表現

愛媛県洪水浸水想定区域図・国土交通省四国地方整備局松山河川国道事務所のデータを基に作成

■ 洪水浸水想定区域（浸水継続時間）



※１　対象河川：【洪水予報河川】重信川水系（重信川）、【水位周知河川】大谷川水系（大谷川）

※２　対象河川の洪水浸水想定区域を重ね合わせ、浸水継続時間が最大となるよう表現

愛媛県洪水浸水想定区域図・国土交通省四国地方整備局松山河川国道事務所のデータを基に作成

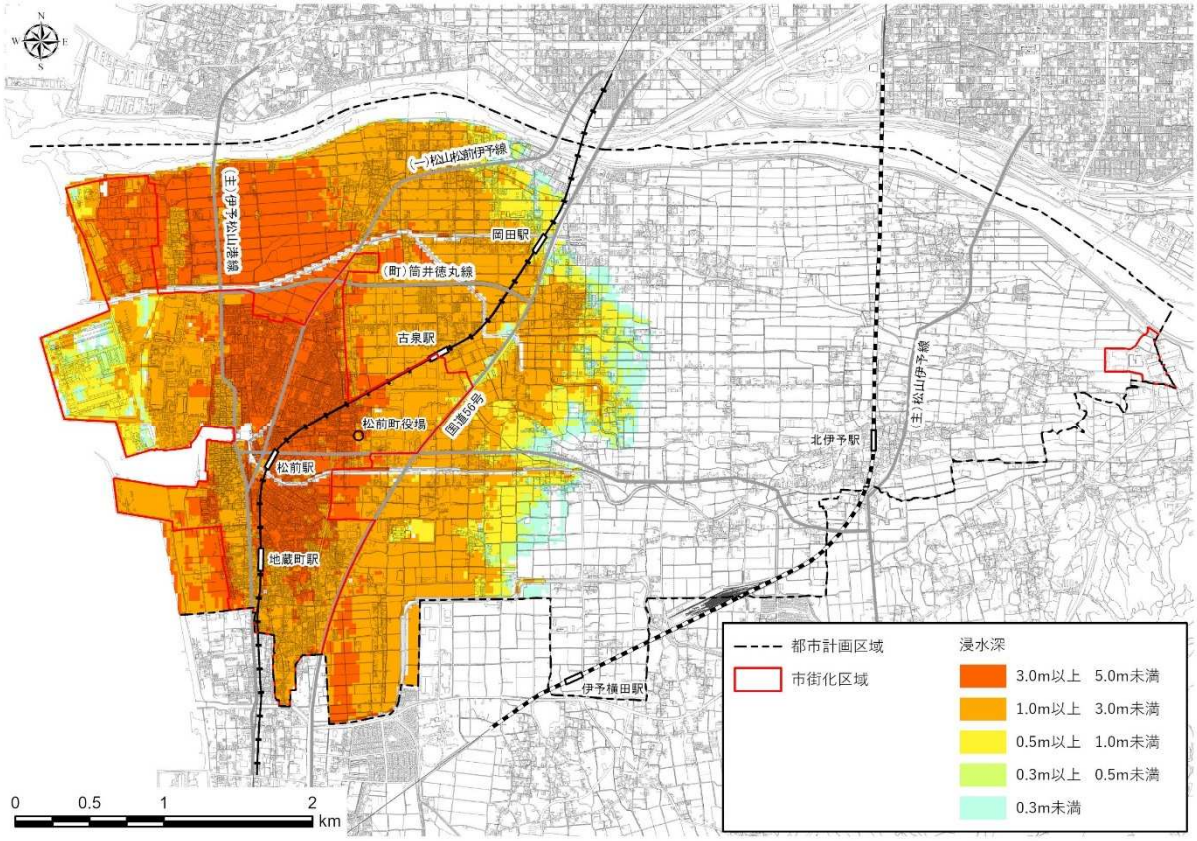
（5）高潮

・　既往最大規模の台風を想定した高潮による氾濫では、沿岸部から町の西側半分までの範囲で浸水が想定されています。市街化区域の大部分では、3.0ｍを超える浸水が想定されています。

・　既往最大規模の台風を想定した高潮による氾濫が発生した場合、３日以内の浸水が継続することが想定されています。

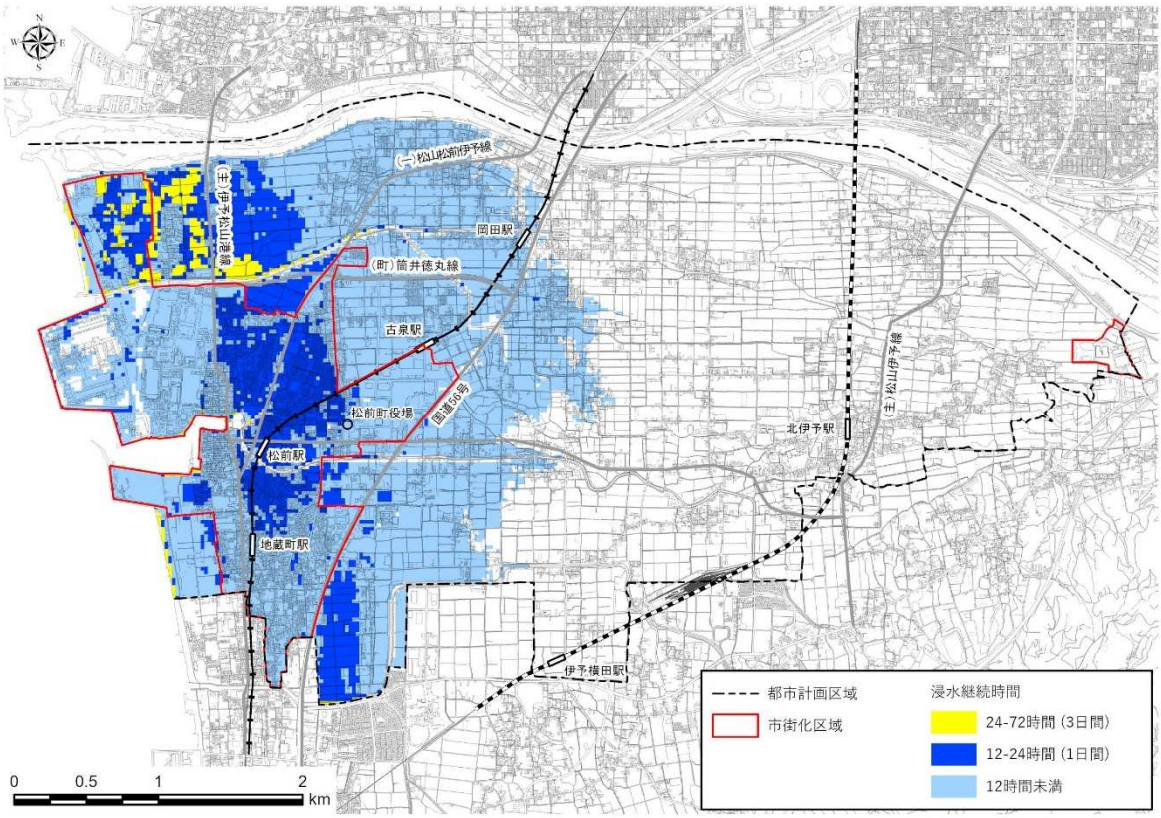
・　沿岸部では、平成３年に発生した台風 19 号により、浸水が発生しています。

■ 高潮浸水想定区域



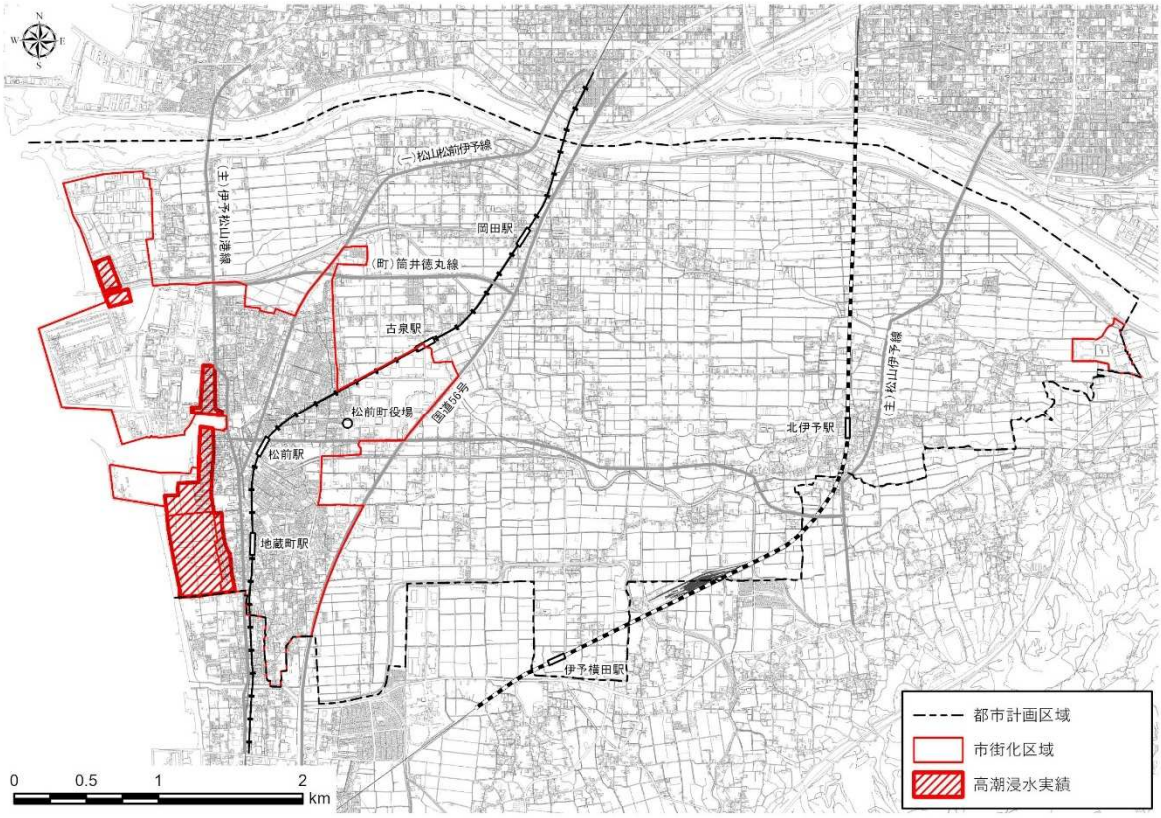
出典：愛媛県高潮浸水想定区域図

■ 高潮浸水想定区域（浸水継続時間）



出典：愛媛県高潮浸水想定区域

■ 高潮浸水実績（H3 台風 19 号）

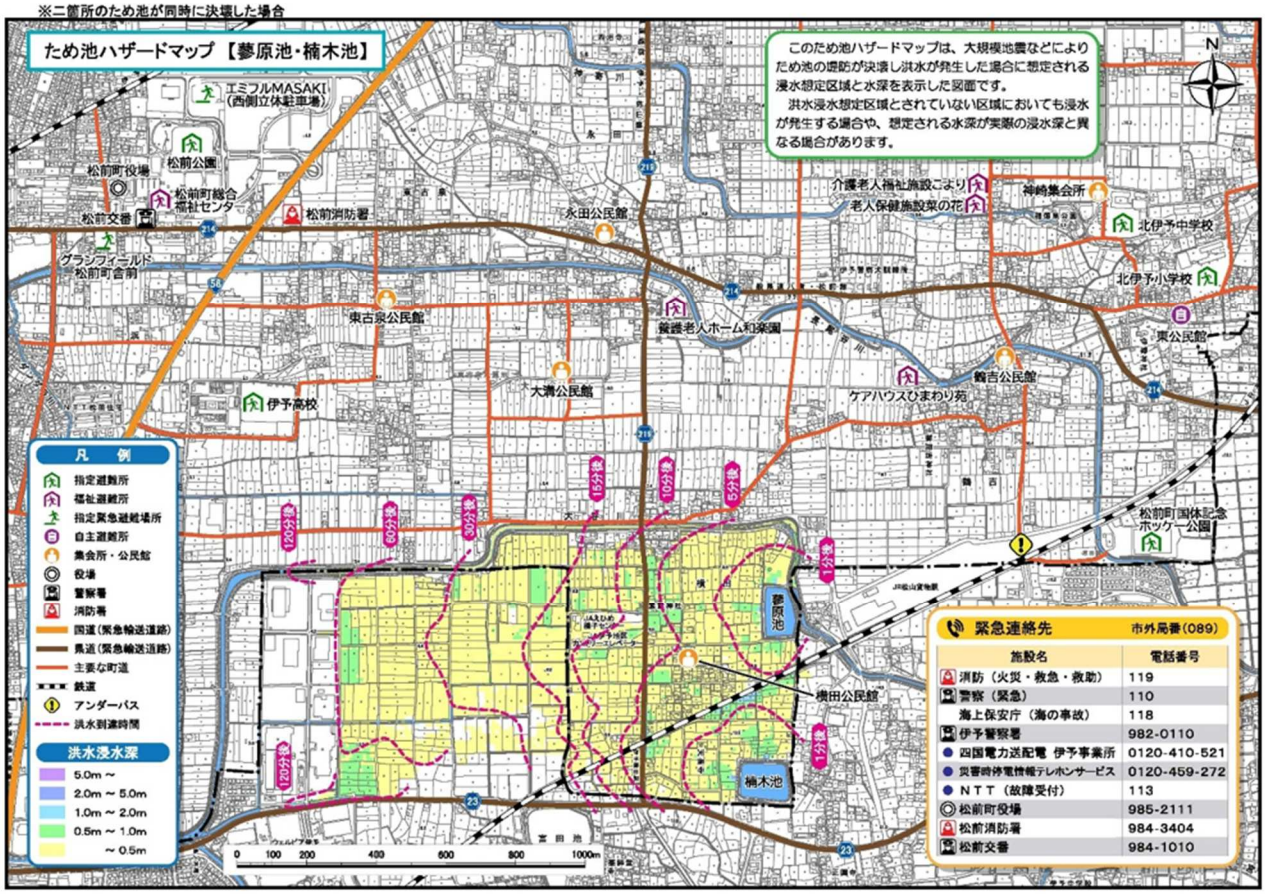


出典：松前町 総合防災マップ

（6）ため池

満水のため池が決壊し、水が流出した場合には、ため池のある山沿いや麓などにおいて浸水が想定されています。

■ ため池ハザードマップ

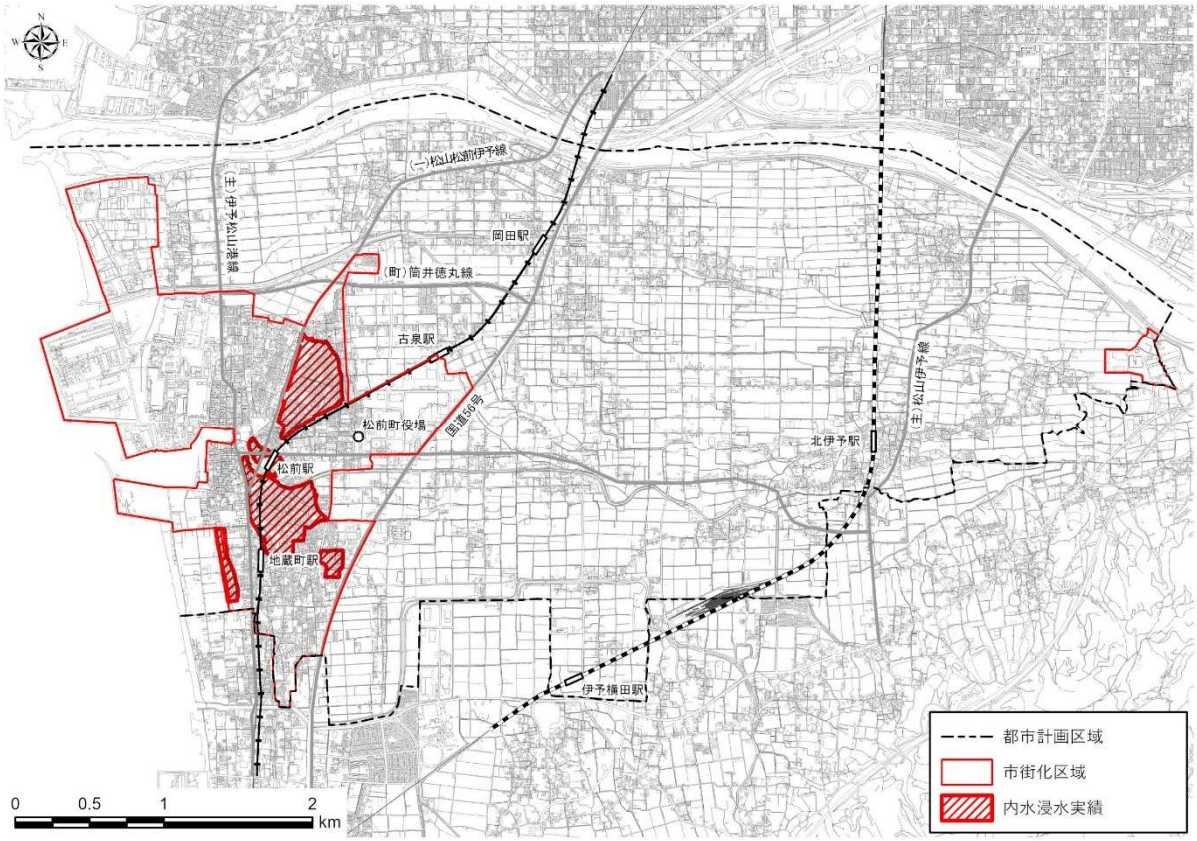


出典：松前町ため池ハザードマップ

（7）内水

・　市街化区域内において、過去に内水による浸水が発生しています。

■ 内水浸水実績（H17.7.3 集中豪雨、H13.6.19 集中豪雨、H9.9.16 台風 19 号）



出典：松前町 総合防災マップ

３．都市構造の分析

３－１ レーダーチャート

・ 国土交通省による「都市構造偏差値レーダーチャート」を作成し、本町の都市構造上の特性を 6 つの項目に分けて分析すると、以下のとおりになります。

（１）生活利便性

・ 日常生活サービスの徒歩圏充足率、生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（医療、福祉、商業）が高くなっていることから、徒歩圏で生活しやすい環境が比較的整っていることが伺えます。

（２）健康・福祉

・ 高齢者福祉施設の 1 km 圏域高齢人口カバー率、保育所の徒歩圏 0 ～ 5 歳人口カバー率、高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合等の各指標で高くなっていることから、子育て世代や高齢者にとっての環境が比較的充実していることが伺えます。

（３）安全・安心

・ 歩道整備率や空家率が高くなっている一方で、最寄り緊急避難場所までの平均距離が低くなっていることから、防災・安全性の向上が求められます。

（４）地域経済

・ 都市全域の小売商業床面積あたりの売上高(小売商業床効率)が低くなっていることから、商業の更なる活性化が求められます。

（５）行政運営

・ 市民（町民）一人当たりの歳出額、財政力指数が高くなっていることから、効率的に行政運営ができていることが伺えます。
・ 開発許可面積の割合（市街化調整区域等/市街化区域等）が高く、市街化区域等における人口密度が低くなっていることから、郊外の地域の暮らしの充実も含めたまちづくりが求められます。

（６）低炭素

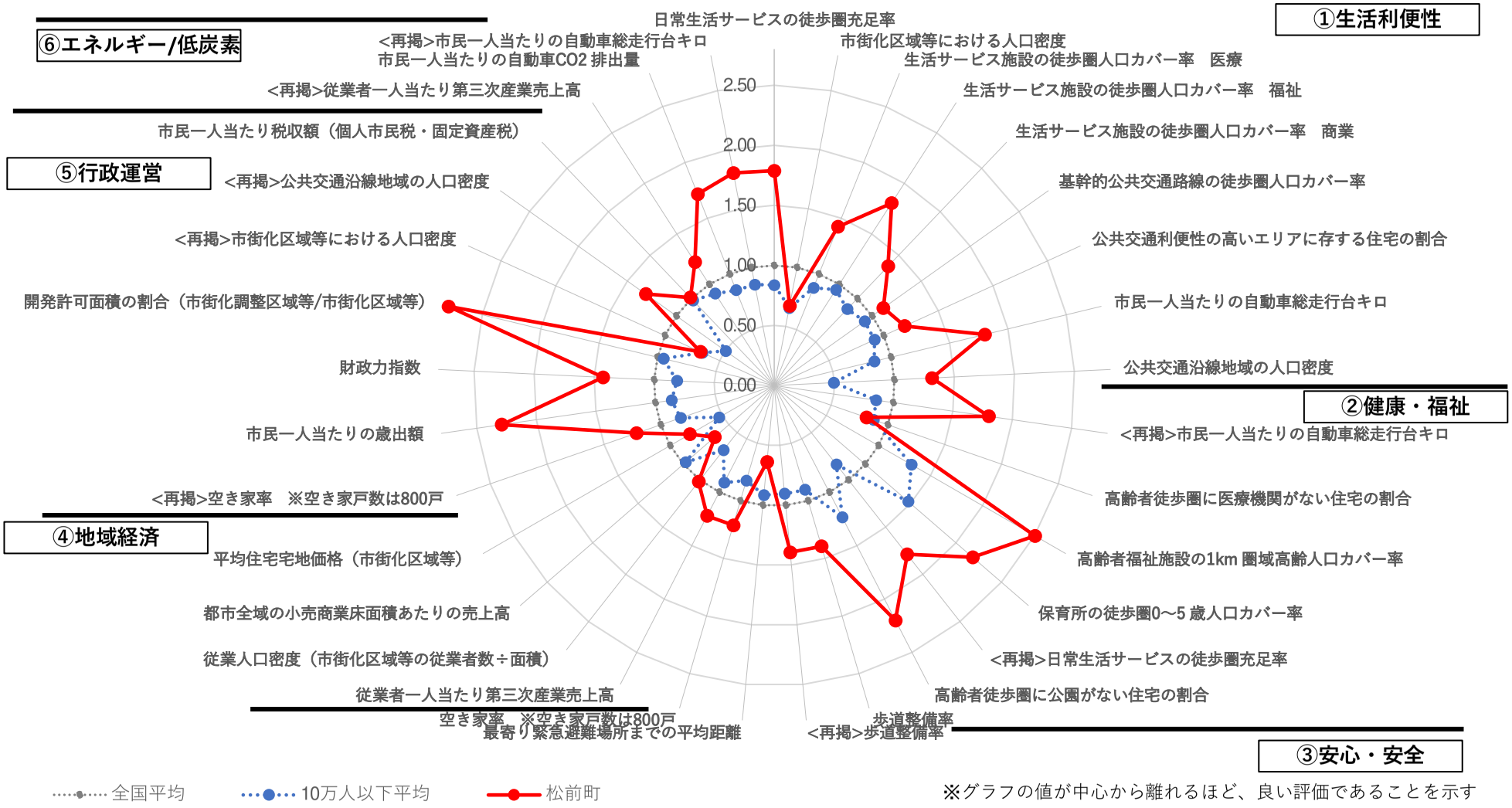
・ 市民（町民）一人当たりの自動車 CO2 排出量、市民（町民）一人当たりの自動車総走行台キロも高くなっており、今後は自家用車に頼らない生活様式へ推進していく必要があります。

■ 松前町の都市構造分析結果

評価分野・評価軸	評価指標	単位	数値			指数化		
			全国平均	10 万人以下平均	松前町	全国平均	10 万人以下平均	松前町
①生活利便性	日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	21.3182	17.823	38.1	1.00	0.84	1.79
	市街化区域等における人口密度	人/ha	50.7876	33.407	34.3	1.00	0.66	0.68
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率　医療	%	65.3052	57.215	93	1.00	0.88	1.42
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率　福祉	%	30.8479	29.236	55.7	1.00	0.95	1.81
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率　商業	%	66.4436	58.417	91.1	1.00	0.88	1.37
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	66.3233	61.237	73.8	1.00	0.92	1.11
	公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	%	55.5946	50.94	66.3	1.00	0.92	1.19
	市民一人当たりの自動車総走行台キロ	台キロ/日	16.2121	18.945	9	1.00	0.86	1.80
	公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	17.6621	8.7497	23.2	1.00	0.50	1.31
②健康福祉	<再掲>市民一人当たりの自動車総走行台キロ	台キロ/日	16.2121	18.945	9	1.00	0.86	1.80
	高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	%	60.4162	69.134	74.4	1.00	0.87	0.81
	高齢者福祉施設の 1km 圏域高齢人口カバー率	%	27.0812	35.661	67.8	1.00	1.32	2.50
	保育所の徒歩圏 0～5 歳人口カバー率	%	31.6511	46.718	69.1	1.00	1.48	2.18
	<再掲>日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	21.3182	17.823	38.1	1.00	0.84	1.79
	高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	%	49.7267	40.313	22.6	1.00	1.23	2.20
	歩道整備率	%	50.3001	45.523	70.2	1.00	0.91	1.40
③安全・安心	<再掲>歩道整備率	%	50.3001	45.523	70.2	1.00	0.91	1.40
	最寄り緊急避難場所までの平均距離	m	678	740	1,062	1.00	0.92	0.64
	空家率　※空家戸数は 800 戸	%	7.88287	9.5609	6.5	1.00	0.82	1.21
④地域経済	従業者一人当たり第三次産業売上高	百万円	12.6983	11.551	15.5	1.00	0.91	1.22
	従業人口密度（市街化区域等の従業者数÷面積）	人/ha	17.579	12.028	17.9	1.00	0.68	1.02
	都市全域の小売商業床面積あたりの売上高	万円/㎡	93.2867	90.988	61.2	1.00	0.98	0.66
	平均住宅宅地価格（市街化区域等）	千円/㎡	82.486	43.795	66.967	1.00	0.53	0.81
	<再掲>空家率　※空家戸数は 800 戸	%	7.88287	9.5609	6.5	1.00	0.82	1.21
⑤行政運営	市民一人当たりの歳出額	千円	884	1,024	385.8	1.00	0.86	2.29
	財政力指数	－	0.49	0.40	0.7	1.00	0.81	1.43
	開発許可面積の割合（市街化調整区域等/市街化区域等）	%	224.84	236.87	80.6	1.00	0.95	2.79
	<再掲>市街化区域等における人口密度	人/ha	50.7876	33.407	34.3	1.00	0.66	0.68
	<再掲>公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	17.6621	8.7497	23.2	1.00	0.50	1.31
	市民一人当たり税収額（個人市民税・固定資産税）	千円	135	132	136.7	1.00	0.98	1.01
	<再掲>従業者一人当たり第三次産業売上高	百万円	12.6983	11.551	15.5	1.00	0.91	1.22
⑥低炭素	市民一人当たりの自動車 CO2 排出量	t-CO2/年	1.37284	1.6043	0.8	1.00	0.86	1.72
	<再掲>市民一人当たりの自動車総走行台キロ	台キロ/日	16.2121	18.945	9	1.00	0.86	1.80

出典：国土交通省　都市モニタリングシート

松前町の現況都市構造評価
（全国を1としたときの松前町、同規模と市の比較）



※グラフの値が中心から離れるほど、良い評価であることを示す

３－２　都市機能の集積度評価

・　町の拠点に徒歩・自転車・末端交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道・バス停の徒歩・自転車利用圏が生活利便性の高いエリアとされています。このようなエリアを把握するため、都市機能を持つ施設や公共交通を対象に評価を行いました。

（１）評価方法

・　評価にあたっては、100ｍメッシュが各評価項目となる施設の徒歩圏・利用圏に含まれるか否かを抽出し、全てを足し合わせて点数化を行いました（評価項目の徒歩圏にメッシュが含まれている場合を１点とします）。点数が高いほど、「生活利便性が高いエリア」として評価しました。

■ 都市機能の集積度評価に使用する評価対象と徒歩圏の設定

区分	評価項目	施設の種類	徒歩圏
都市機能	行政機能	町役場	800m
	介護福祉機能	介護等相談窓口	800m
	子育て機能	子育て支援センター	800m
		保育所	
		幼稚園	
		認定こども園	
	商業機能	大規模小売店舗	800m
		スーパーマーケット	
		その他小売店舗	
	医療機能	病院	800m
		診療所（助産院、眼科、歯科、耳鼻咽喉科を除く）	
	金融機能	銀行	800m
		郵便局	
		信用金庫	
		農業協同組合	
	教育・文化機能	図書館	800m
		公民館	
		学校（小学校、中学校、高等学校）	
公共交通	鉄道駅	伊予鉄道、四国旅客鉄道の駅	800m
	バス停	各バス停	300m

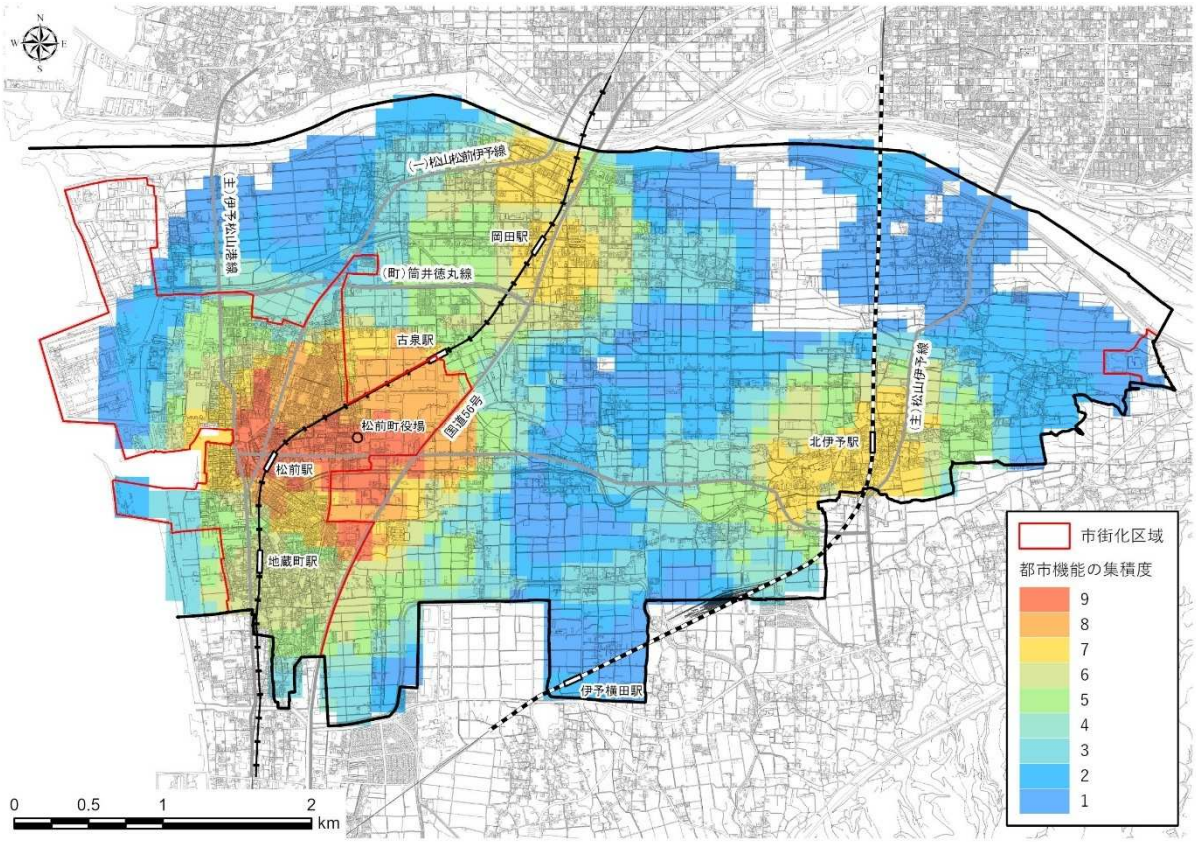
※　徒歩圏は、都市構造の評価に関するハンドブックを参照

（2）評価結果

・　松前駅、岡田駅、北伊予駅周辺で評価が高くなっています。特に、松前駅や町役場周辺で評価値が８～９となっており、評価が高くなっています。

・　市街化区域内においては、地蔵町駅周辺は松前駅周辺と比較して評価が低くなっています。また、沿岸部の工場が集積するエリアでは評価が特に低くなっています。

■ 都市機能の集積度評価



4．町民の意向

4－1 町民意向調査

（1）実施概要

・ 本調査は、定住・住み替え意向、松前町に立地する施設、目指すべきまちづくりについての町民の意向等を把握し、都市計画マスタープランの見直しおよび立地適正化計画の作成に資する基礎資料とするために、本町内の居住者（18 歳以上）を対象にアンケート調査を実施しました。

■ 調査概要

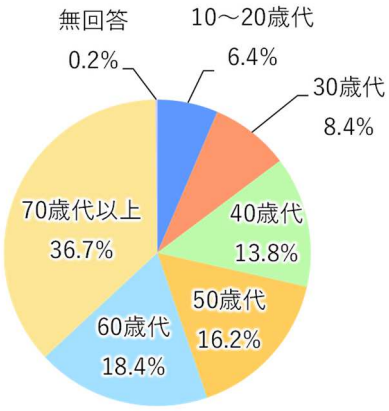
調査期間	調査方法	配布数	回収数	回収率
令和 7 年 8 月～9 月	郵送	2,000 票	969 票	48.6%

（2）調査結果（概要）

① 基本情報

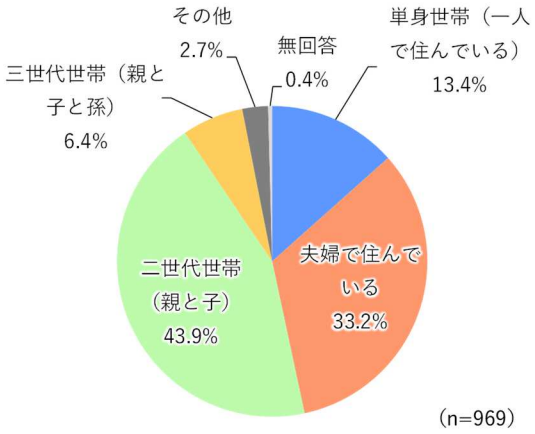
・ 年齢は 70 歳代以上が最も多く、60 歳以上で過半数を占めています。
・ 世帯構成は二世代世帯が最も多く、次いで夫婦のみ世帯、単身世帯となっています。
・ 居住地域は松前地域が最も多く、北伊予地域と岡田地域は同程度となっています。
・ 車の利用状況は、ほぼ毎日運転されている方が 7 割以上となっています。

■ 年齢



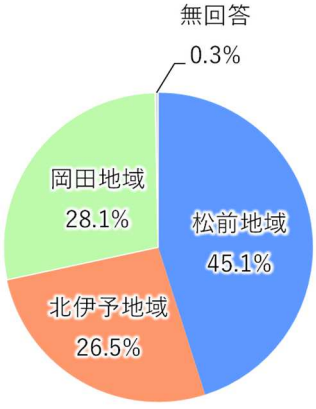
（n=969）

■ 世帯構成



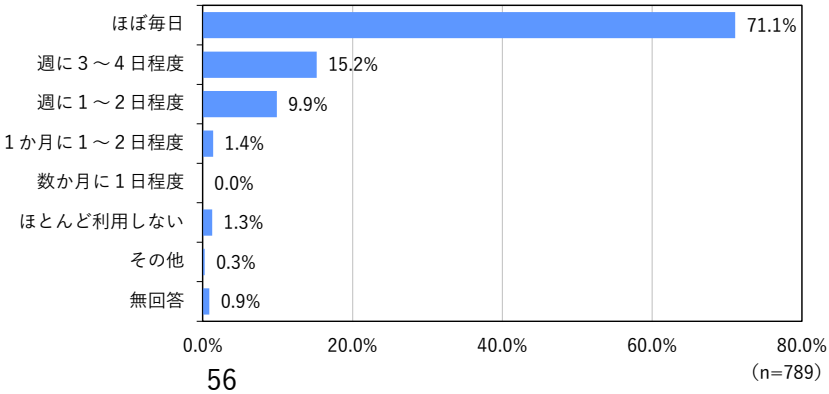
（n=969）

■ 居住地域



（n=969）

■ 車の利用状況

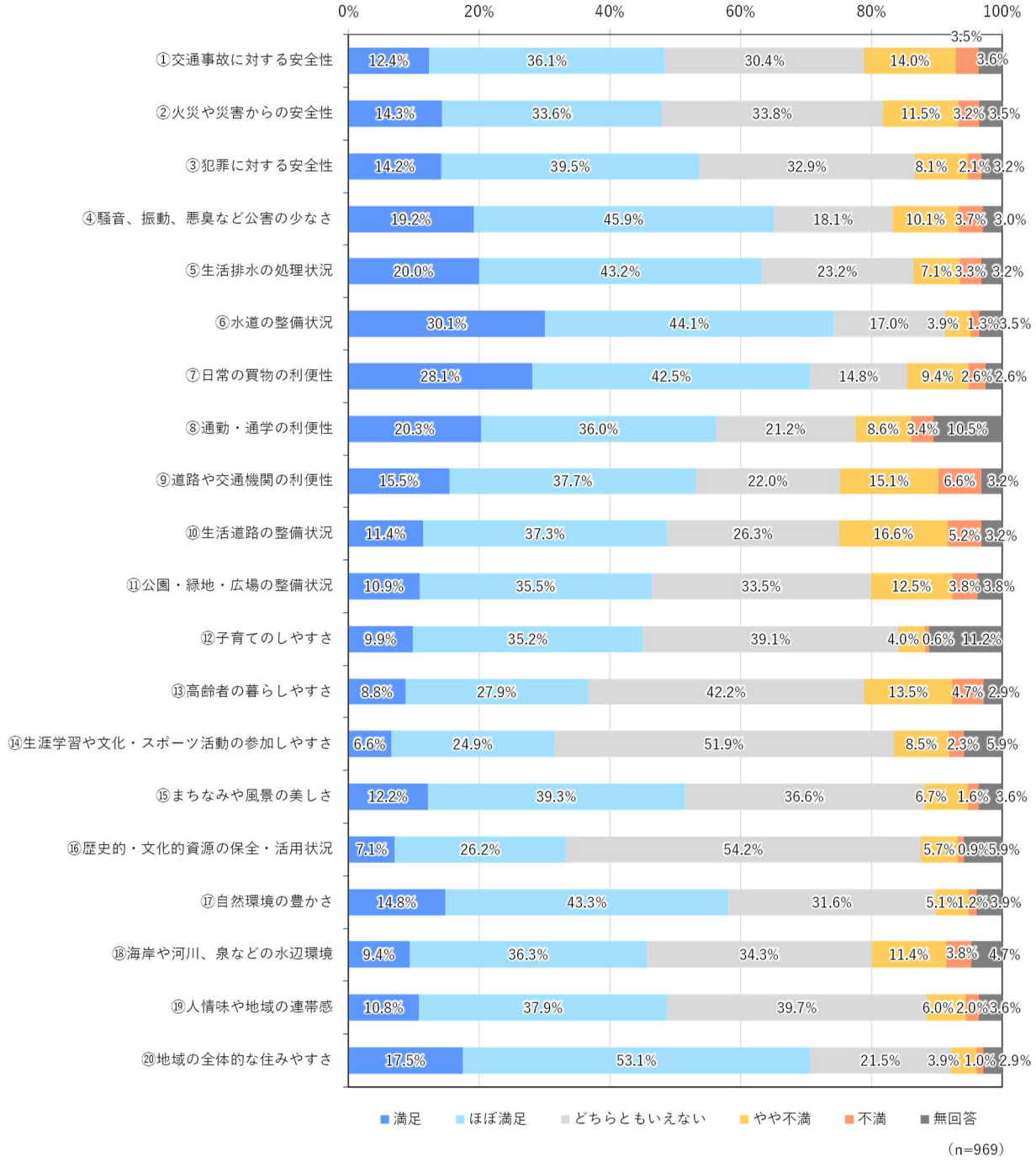


（n=789）

② 生活環境の満足度

・　生活環境について、「⑥水道の整備状況」で「満足」または「ほぼ満足」と回答した人が 720 人（74.3%）と最も多く、次いで「⑦日常の買物の利便性」、「⑳地域の全体的な住みやすさ」となっています。

■ 生活環境の満足度



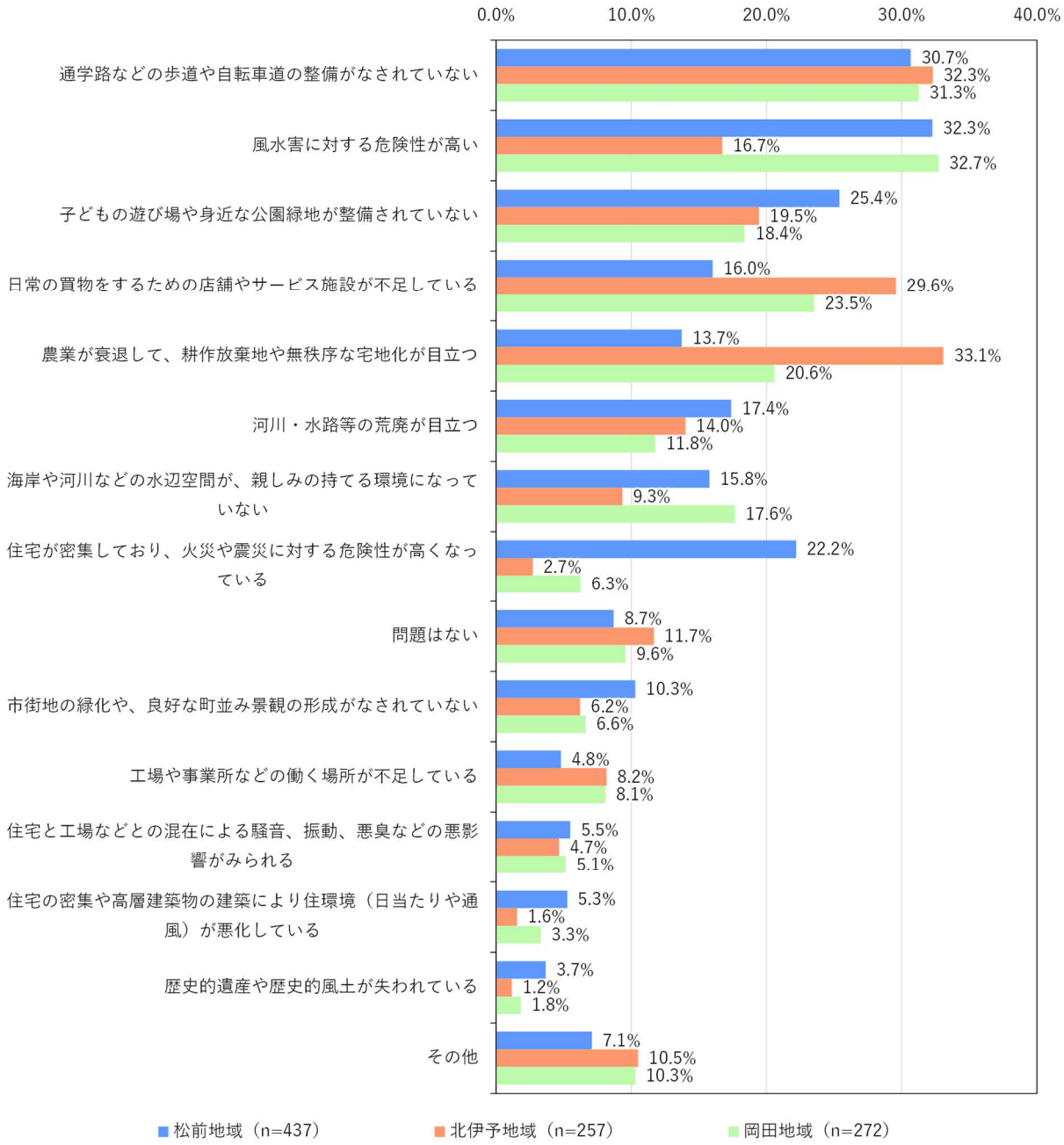
③ 土地利用上の課題

・ 居住地別に土地利用の課題をみると、いずれの地域でも「通学路などの歩道や自転車道の整備がされていない」の割合が多くなっています。

・ 災害については、「風水害に対する危険性が高い」は松前地域や岡田地域で多くなっており、松前地域では、「住宅が密集しており、火災や震災に対する危険性が高くなっている」も多くなっています。

・ 岡田地域や北伊予地域では、「日常の買物をするための店舗やサービス施設が不足している」も多くなっています。

■ 土地利用上の課題

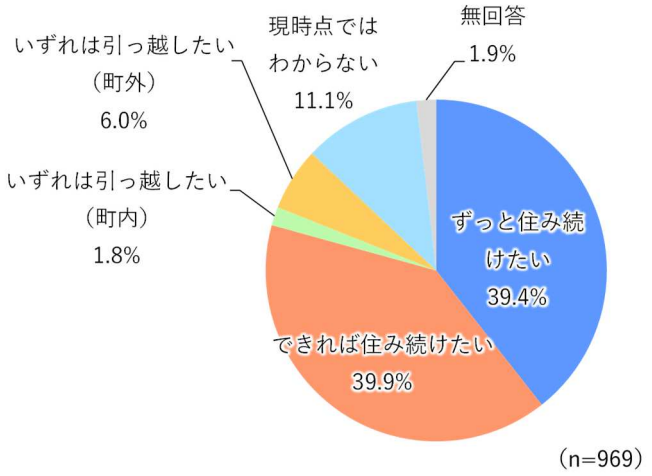


④ 定住意向

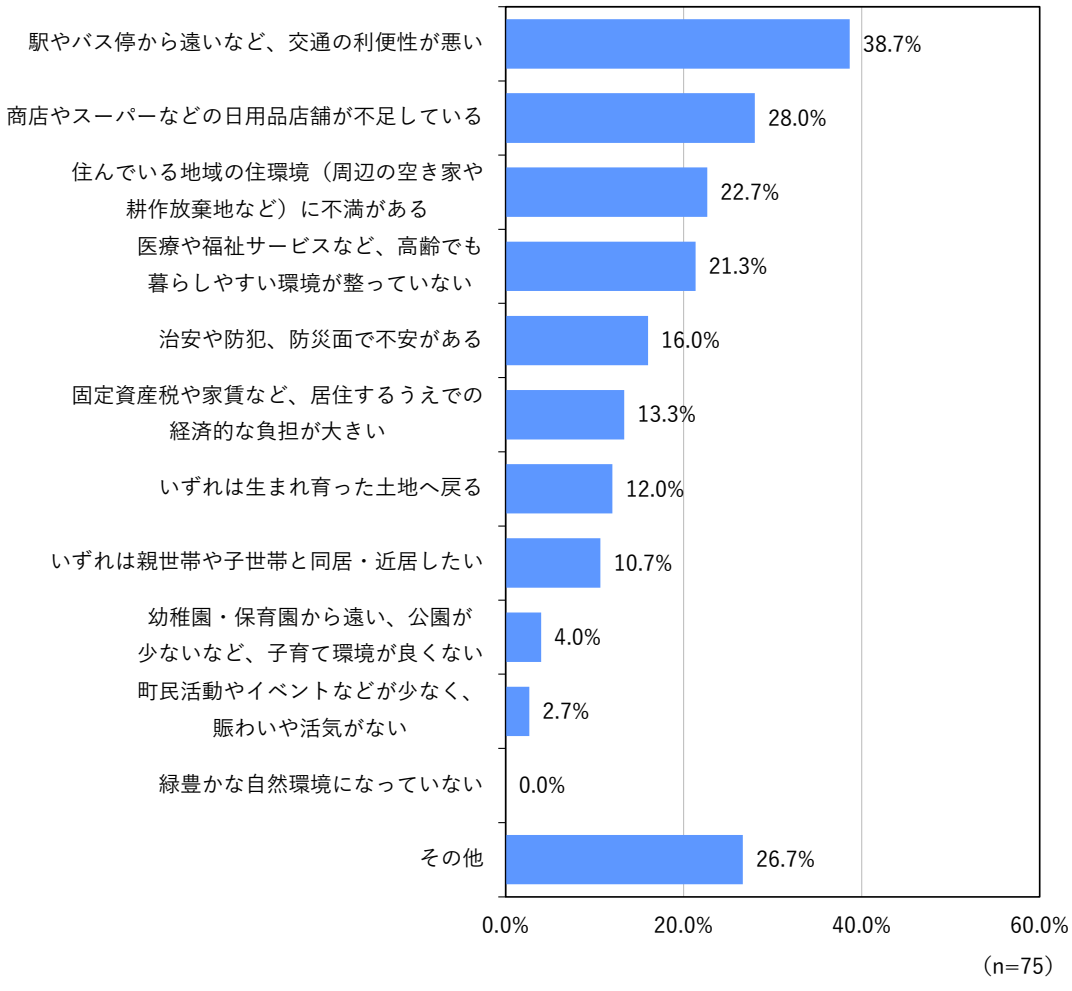
・　現在のお住まいの場所に今後も住み続けたいかについては、住み続けたいと感じている人が過半数を占めています。

・　「いずれは引っ越したい（町内）」または「いずれは引っ越したい（町外）」と回答した方にその理由を尋ねたところ、「駅やバス停から遠いなど、交通の利便性が悪い」が最も多く、次いで「商店やスーパーなどの日用品店舗が不足している」となっています。

■ 今後の定住意向



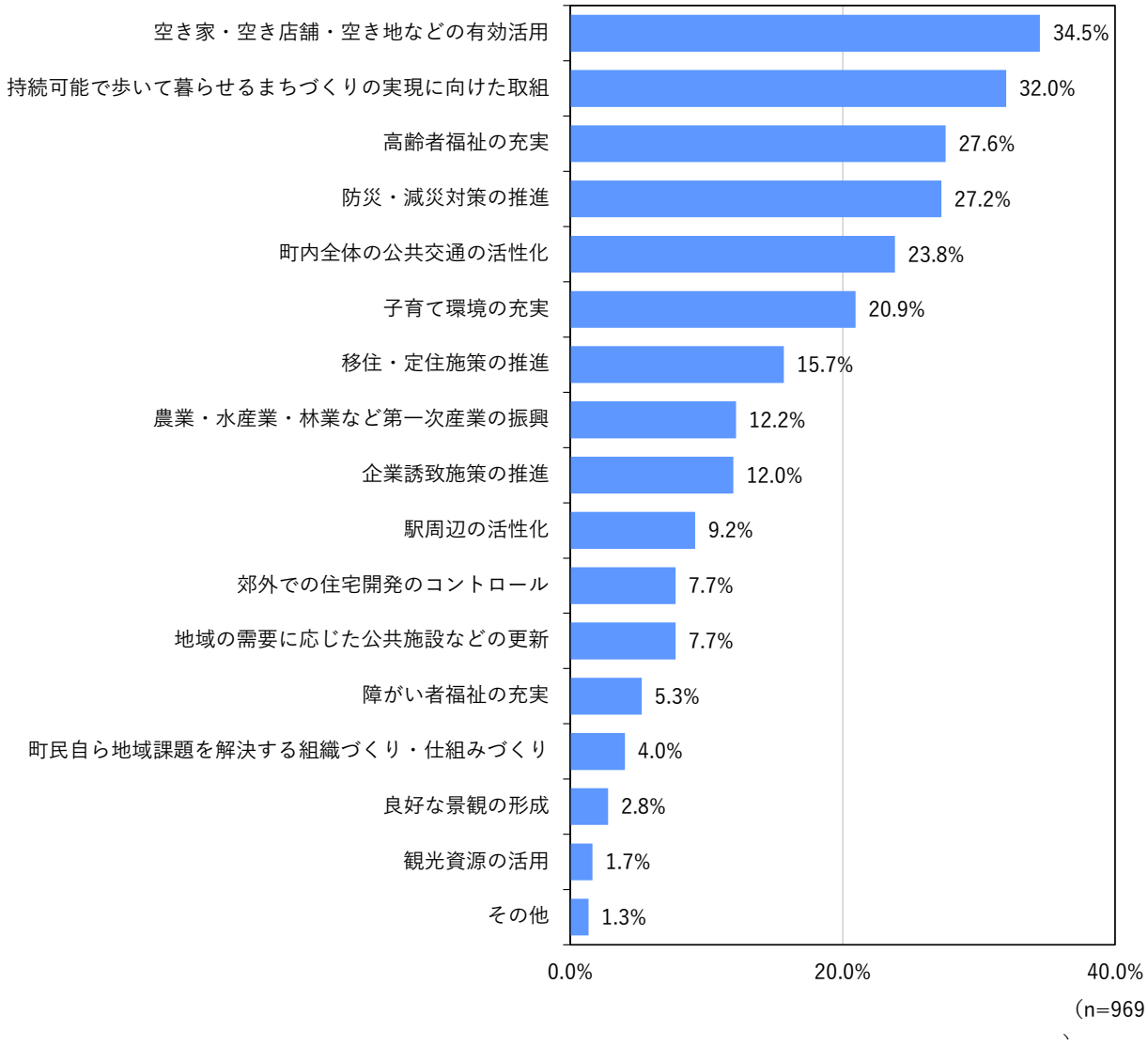
■ 引っ越したい理由



⑤ 今後必要な施策

・　今後、どのような施策が必要だと思うかについては、「空き家・空き店舗・空き地などの有効活用」が最も多く、次いで「持続可能で歩いて暮らせるまちづくりの実現に向けた取組（コンパクト・プラス・ネットワークの推進など）」となっています。

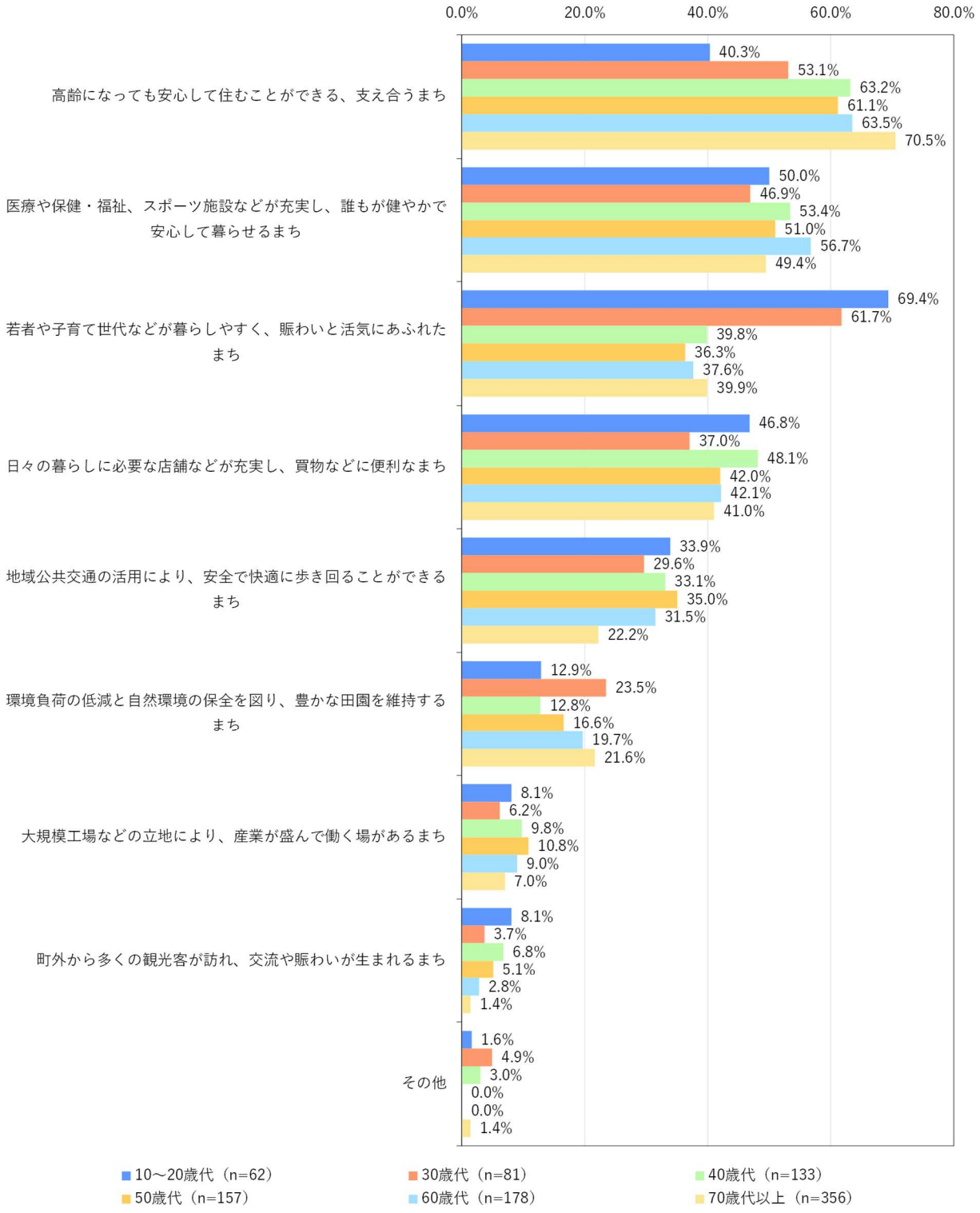
■ 今後必要だと思う施策



⑥ 松前町が目指すまちづくり

・　将来どのようなまちになることを望むかについて年齢別にみると、「高齢になっても安心して住むことができる、支え合うまち」は高齢になるほど、「若者や子育て世代などが暮らしやすく、賑わいと活気にあふれたまち」は若い世代になるほど多くなっています。

■ 将来どのようなまちになることを望むか

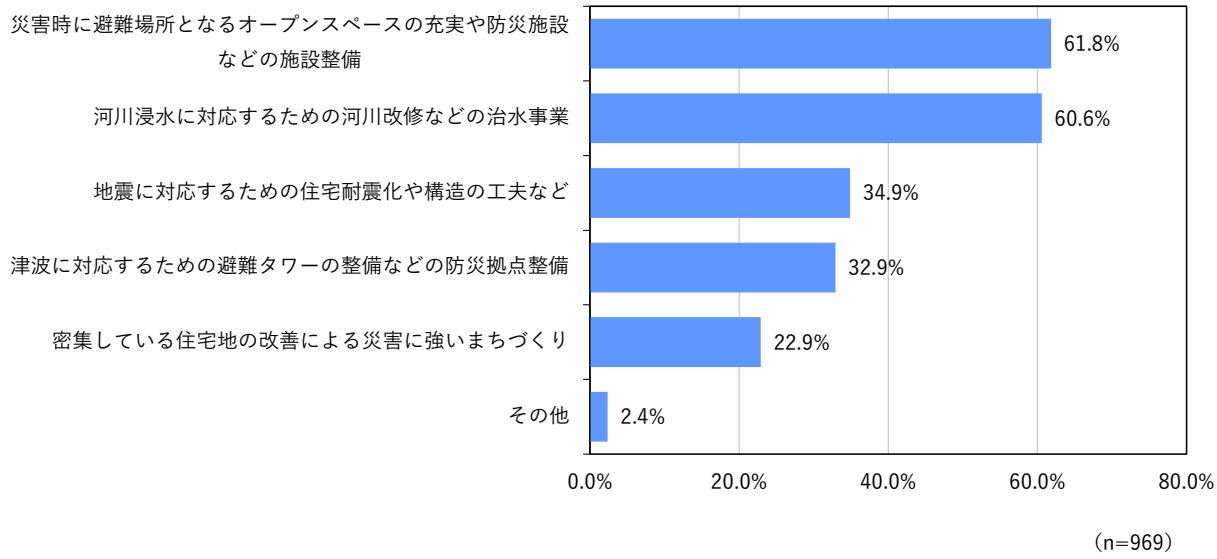


⑦ 防災・減災の取組・今後のまちづくり

・ 重視すべき防災・減災対策（ハード対策）については、「災害時に避難場所となるオープンスペースの充実や防災施設などの施設整備」が最も多く、次いで「河川浸水に対応するための河川改修などの治水事業」、「地震に対応するための住宅耐震化や構造の工夫など」となっています。

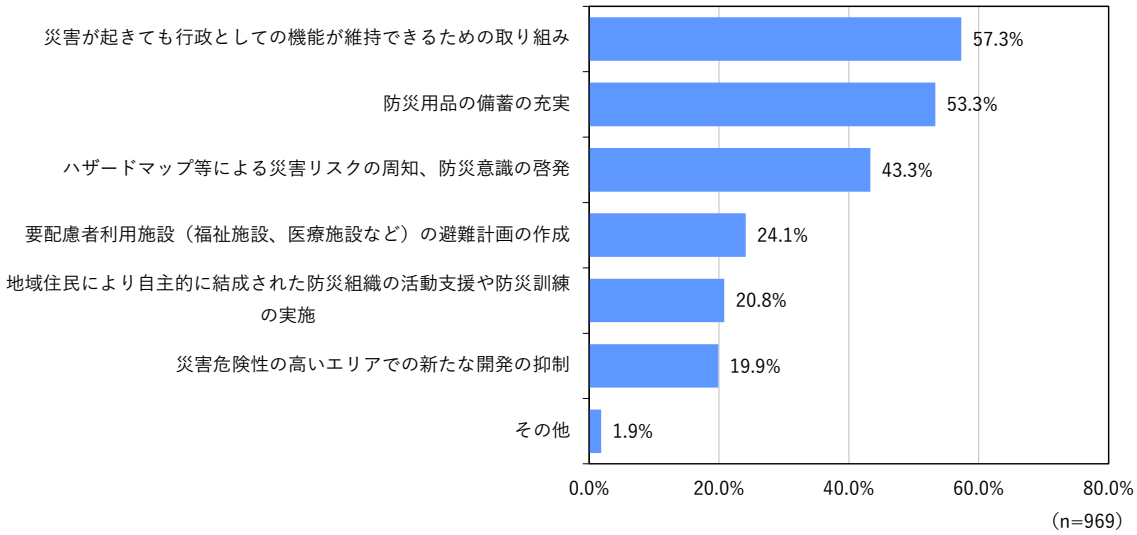
・ 重視すべき防災・減災対策（ソフト対策）については、「災害が起きても行政としての機能が維持できるための取組」が最も多く、次いで「防災用品の備蓄の充実」、「ハザードマップ等による災害リスクの周知、防災意識の啓発」となっています。

■ 重視すべき防災・減災対策（ハード対策）



（n=969）

■ 重視すべき防災・減災対策（ソフト対策）



（n=969）

第２章　松前町の都市づくりに関する課題

１．松前町の都市づくりの課題

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

課題１　コンパクトにまとまった良質な市街地の維持・充実

・　今後も持続可能で歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、市街地における都市機能や居住の誘導を図るなど、これまでのまちづくりで形成されてきた都市基盤や公共交通網を活かすことで、コンパクトで良質な市街地を維持するとともに、よりまちの魅力を高めるための取組が必要です。

●現状の強み

・コンパクトな市街地の中に都市機能が各所に分布
・生活利便性が高い町中央部の大規模商業施設の立地
・移動利便性が高い公共交通網
・生活環境の満足度が高い（不満度が高い項目がない）
・都市再生整備計画の活用による「歩いて暮らせる魅力ある都市の形成」を推進

●現状の弱み

・人口減少・少子高齢化の進行
・自家用車に依存した生活様式
・減少傾向ではあるものの一定の空家等も存在

課題２　まちなかと郊外の一体的なまちづくりの推進

・　土地利用規制等により秩序ある土地利用を推進するとともに持続的に運行可能な公共交通網を維持・拡充するなど、利便性が高いまちなかと、田園風景や自然環境の魅力がありながら一定の住宅需要が見込まれる郊外とが、一体的に発展できるよう適切な役割分担を行いながらまちづくりを進める必要があります。

●現状の強み

・移動利便性が高い公共交通網
・地域別にみても生活満足度や今後の居住意向が高い
・市街化調整区域の一定の住宅需要と地区計画の運用による秩序あるまちづくりの推進

●現状の弱み

・土地利用規制等により、郊外部では日常生活に必要な店舗・サービス施設が不足
・駅やバス停から遠いなど、交通利便性の低さを指摘する意見もある
・市街化調整区域では広大な農地がある一方、後継者不足などにより耕作放棄地が増加

課題３　多様な世代や人が安心して暮らせる住環境の構築

・　現時点で構築されている良好な住環境を維持するとともに産業の振興を図り、人口減少や少子高齢化に対応するために若い世代、子育て世代、高齢者、その他多様な人々にとって暮らしやすく、賑わいと活気にあふれた都市づくりが求められています。

●現状の強み

・生活利便性が高い町中央部の大規模商業施設の立地
・臨海部に広がる工業地帯による充実した雇用・就労機会
・将来のまちとして「高齢になっても安心して住むことができる、支え合うまち」が最も望まれている（若い世代は「賑わいと活気にあふれたまち」を要望）
・約 8 割の住民が「今後も住み続けたい」と回答

●現状の弱み

・人口減少・少子高齢化の進行
・経営耕地面積や総農家数の減少と耕作放棄地の増加
・引っ越したいと思う方（1 割未満）の理由は交通利便性と日常の生活利便性のほか、空家や耕作放棄地などの住環境の不満
・子育て世帯は公園や子どもが遊べる場所を要望するなど、更なる子育て環境の充実を求めている

課題４　地域資源の保全と活用

・　松前町が有する地域資源を保全・活用することで、住民が誇りに思えるような、地域固有の魅力あふれるまちづくりを推進する必要があります。

●現状の強み

・県内の主要な産地となっている裸麦などを産み出す広大な農地・田園風景
・海岸や河川などの豊かな水辺環境や水資源（「はんぎり」を含む）
・まちづくり活動に参加したい方は「ボランティア活動」や「地域での話し合いや討議の場」、「住民主体のイベントの開催」等があげられる

●現状の弱み

・人口減少・少子高齢化の進行
・経営耕地面積や総農家数の減少と耕作放棄地の増加
・自家用車に依存した生活様式（環境負荷が多い）
・まちづくりへの参加意向は過半数が「とくに参加したいと思わない」

課題５　激甚化・頻発化する災害への対応

・　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、居住誘導区域内に残存する災害リスクについては「防災指針」により具体的な対策を講じる必要があります。

●現状の強み

・町内に山間部がなく、土砂災害のおそれがない
・事前避難対象地域の指定による安全性の確保への取組
・アンケートでは、「避難しやすい環境であれば災害リスクを抱えていても今の場所に住み続けたい」という意見が過半数

●現状の弱み

・市街地に広範囲で影響を及ぼす水害リスク
・避難場所となるオープンスペースの充実や防災施設等の整備、河川浸水に対応するための河川改修等のハード対策の不足
・災害が起きても行政として機能が維持できる取組、防災用品の備蓄の充実のソフト対策が不十分

第３章　都市の将来像

１．都市づくりの基本理念と基本目標

・　「まちづくりの理念」として、令和７年３月に改訂された「第５次松前町総合計画」の「まちづくりの理念」を踏まえて以下のとおり設定します。

① 基本理念

生きる喜び　あふれる　まち　まさき

【参考】第５次松前町総合計画（R７.３）の「まちづくりの理念」

将来像は、本町が令和 11 年度に目指す姿を内外に示すものであり、それは“松前らしさ”をより一層生かしたまちづくりの象徴となるものです。

序論に基づき、全ての分野にわたって、恵まれた立地条件や水と緑の美しい自然環境・景観をはじめとする本町の特性・資源を最大限に生かしながら、町民と行政とが協働して全ての環境の更なるレベルアップを進めます。さらに、子どもから高齢者まで、町民一人ひとりが日々生きている幸せを実感しながら、働き、学び、憩い、楽しみ、笑顔で暮らすことができる生活自立のまちをつくっていくという想いを込め、将来像を次のとおり定めます。

② 基本目標

・　「まちづくりの目標」は、現状分析や町民アンケート調査結果等を踏まえて以下のとおり設定します。

基本方針１　利便性が高いコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

・ 本町の強みであるコンパクトで人口密度が高い中心部の特性を活かし、大規模商業施設をはじめとする都市機能の集積と居住人口の維持・誘導を図り、持続可能で歩いて暮らせるまちづくりを推進します。
・ 郊外部においても、日常生活に必要な都市機能の維持・確保を図るとともに、中心部を公共交通ネットワークで結ぶことで、町全体として利便性が高い都市構造の形成を図ります。

基本方針２　低未利用地や既存ストックの活用による賑わいと活気があふれるまちづくり

・ 少子高齢化が進む中においては、多世代が支え合いながら暮らせる環境を整えるとともに、移住・定住を促進し、特に子育て世帯を含む若い世代が「住みたい・住み続けたい」と感じられる活力あるまちづくりを進めます。
・ そのため、人口減少の進行に伴い発生する空家や未利用地等の低未利用地を地域資源として捉え直し、有効活用を促進します。あわせて、これまでに形成されてきた公共施設やインフラ等の既存ストックについて、適切な更新・再編を図るとともに、民間活力も活かしながら活用について検討し、地域の魅力向上につなげます。

基本方針３　地域の魅力を活かした交流が生まれるまちづくり

・　松前町が有する豊かな水資源や田園風景等の地域資源のほか、利便性の高い中心市街地や松山市に隣接する立地特性等を活かし、町ならではの魅力の向上を図ります。
・　また、町の豊かな自然環境を活用し、官民協働による観光・交流機能の創出や地域産業の振興、スポーツを通じた地域活性化等を充実させることで、交流人口の拡大を図ります。

基本方針４　安全・安心に住み続けられるまちづくり

・　近年激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、治水対策や防災施設の整備などのハード対策と、防災教育や避難体制の強化などのソフト対策を組み合わせた総合的な防災・減災対策を推進します。
・　さらに、防災指針に基づき、誘導区域内に残存する災害リスクへの適切な対応を行い、土地利用の誘導や建築物の安全性向上を通じて、将来にわたり安全に暮らせる都市環境を形成します。

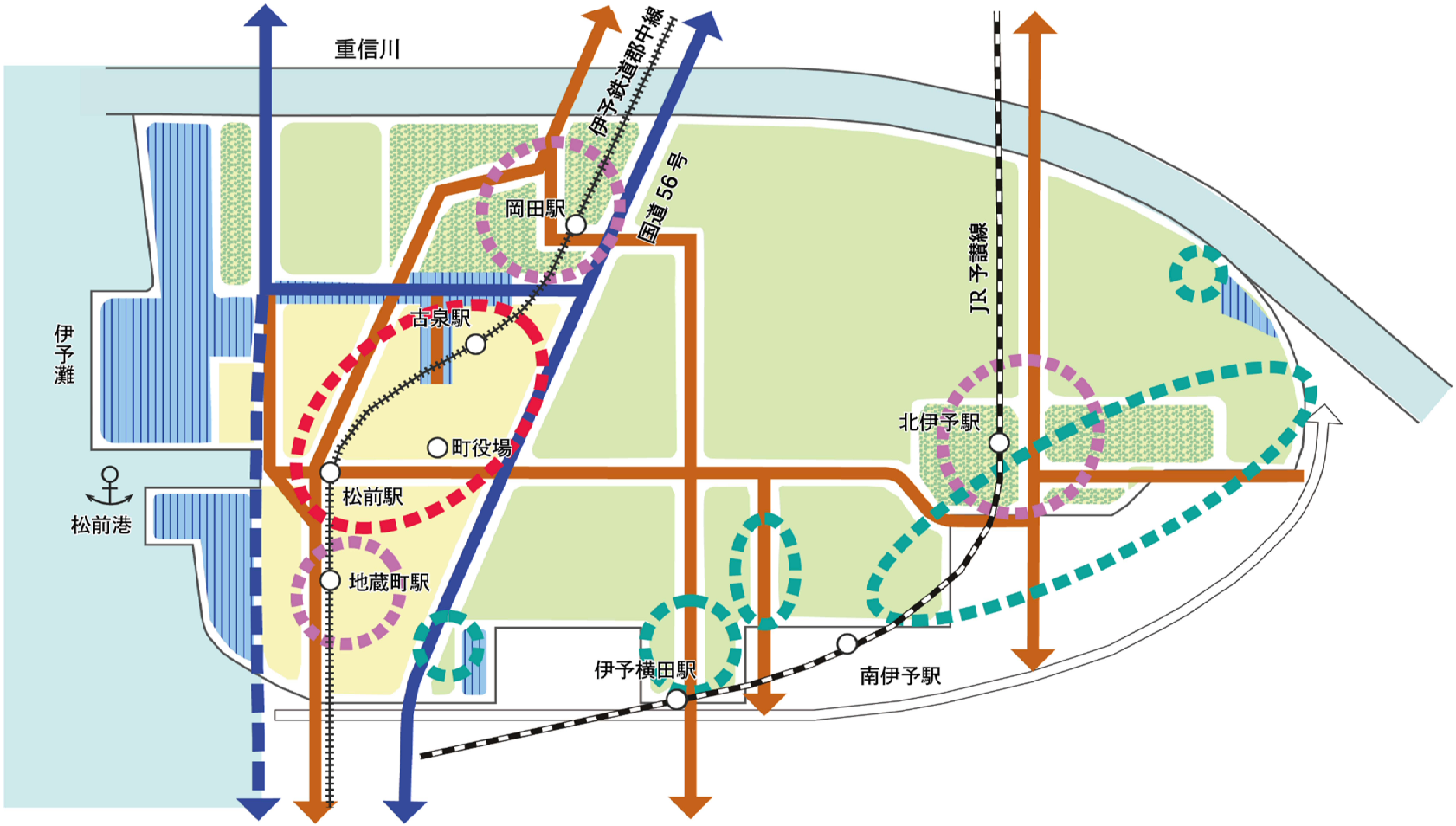
2．将来都市構造

・ 将来都市構造は、都市づくりの基本理念や基本方針を達成するため、現在の土地利用や自然などの地域資源を踏まえつつ、将来の望ましい都市構造（土地利用と地域間連携の大きな方向性）を示すものです。

■ 将来都市構造図の凡例

① 拠点地区		
都市拠点		**松前町役場やエミフル周辺** 本町の中心部として利便性が高く、賑わいの創出を図る拠点
地域拠点		**主要鉄道駅周辺** 日常生活圏を対象とした各地域における拠点
産業・工業拠点		**南黒田の工業地周辺・本町南東部** 広域的な産業立地や企業集積を担う新たな拠点
② ネットワーク		
広域交通軸		**国道 56 号など** 四国の各都市と連携する軸
広域交通軸 **（長期構想）**		東へアクセスしやすくなるよう長期構想で検討する軸
町内交通軸		**松山松前伊予線** 町内の各地域間の連携・交流を促進し、広域交通軸を補完する軸
③ ゾーン		
住宅市街地ゾーン		**国道 56 号以西の地域など** 快適で安全・安心な住宅地の形成を図るゾーン
産業地ゾーン		**主要地方道伊予松山港線以西の臨海部など** 工業用地としての土地利用を促進するゾーン
田園住宅地ゾーン		**ＪＲ北伊予駅周辺、伊予鉄道岡田駅周辺など** 豊かな田園環境に調和した住宅地の形成を図るゾーン
田園環境ゾーン		**まちの東部を中心に広がる田園地帯など** 農業基盤の整備や集落環境の維持・改善に努め、田園環境と住環境の共生を図るゾーン

■ 将来都市構造図



凡例			
[拠点地区]	[ネットワーク]	[ゾーン]	[その他]
都市拠点（中心市街地）	広域交通軸	住宅市街地ゾーン	ＪＲ予讃線
地域拠点	広域交通軸（長期構想）	産業地ゾーン	伊予鉄道郡中線
産業・工業拠点	町内交通軸	田園住宅地ゾーン	河川・水辺
		田園環境ゾーン	

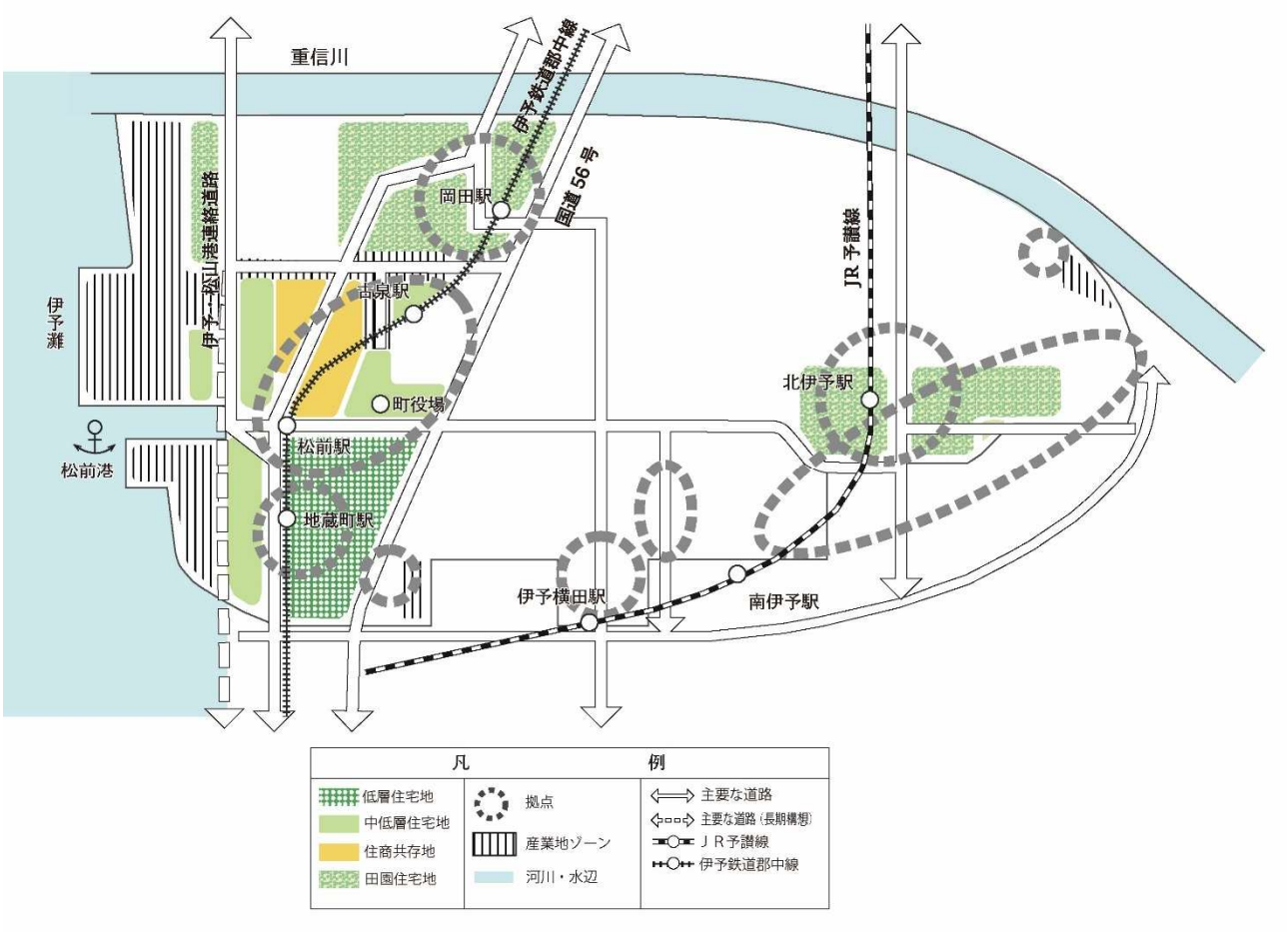
3．住宅市街地像

・ 将来都市構造において設定した住宅市街地ゾーンおよび田園住宅地ゾーンを以下の地域に区分し、地域特性に応じた良好な住環境の創出を誘導します。

■ 住宅市街地像の凡例

① 住宅市街地ゾーン	
低層住宅地	**町南側の伊予鉄道と国道 56 号に囲まれた地区** ゆとりのある低層住宅地として良好な住環境の保全･創出を誘導するゾーン
中低層住宅地	**住商共存地から連たんして形成している住宅地** 中低層住宅地として、低層住宅と中層建築物による良好な住環境の保全・創出を誘導するゾーン
住商共存地	**町西部の既成市街地** 防災対策や土地の高度利用についても検討しつつ、商業・業務施設等との調和のとれた住環境の再生を図るゾーン
② 田園市街地ゾーン	
田園住宅地	**ＪＲ北伊予駅周辺、伊予鉄道岡田駅周辺の大規模な集落等** 原則として低層住宅を中心とした豊かな田園環境と調和した住宅地の形成を検討するゾーン

■ 住宅市街地像

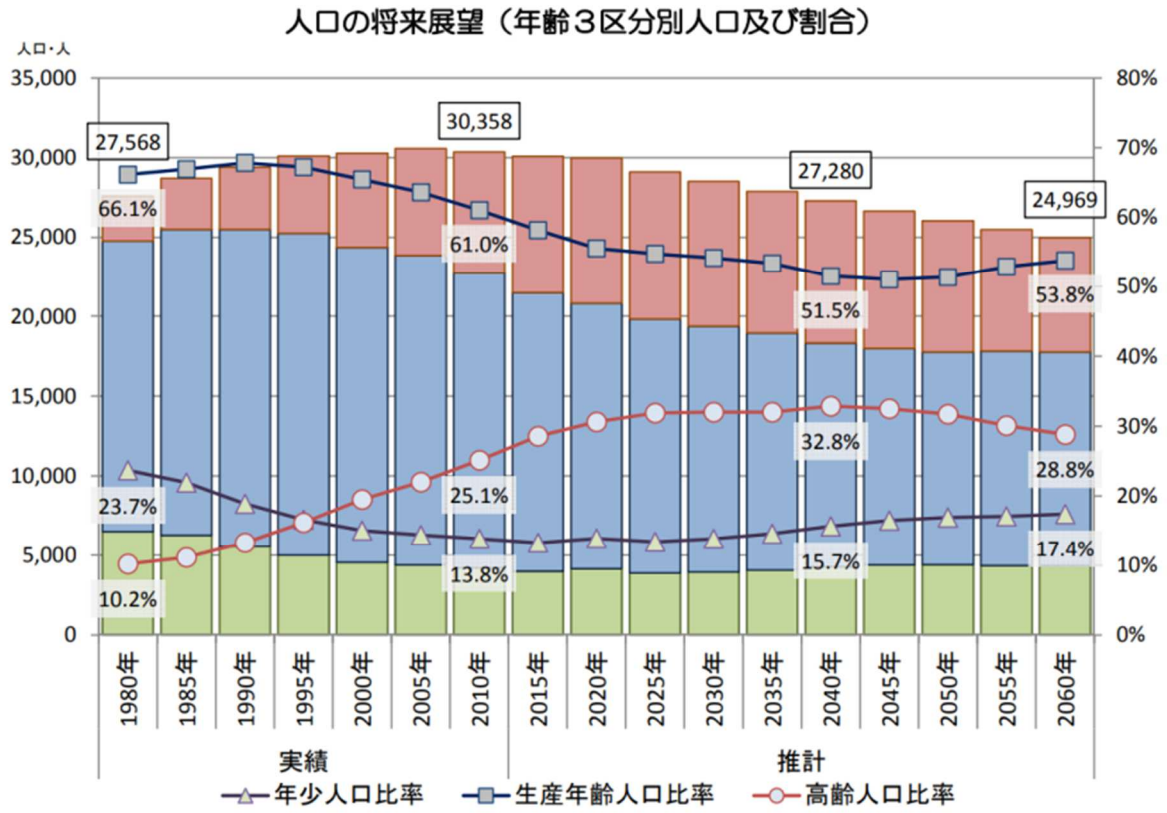


4．将来フレーム

・ 将来人口については、「松前町人口ビジョン」（平成 28 年 2 月）に示されている「人口の将来展望」による 2045 年（本計画の目標年次）の値を加味して設定します。

■ 本町の目標人口

約 26,000 人（2045 年）



	人口（人）				構成比率（%）		
	総人口	年少人口	生産年齢人口	高齢人口	年少人口比	生産年齢人口比	高齢人口比
2040 年	27,280	4,271	14,048	8,961	15.7%	51.5%	32.8%
2045 年	26,644	4,389	13,593	8,662	14.9%	51.1%	34.0%
2050 年	26,036	4,410	13,364	8,262	15.1%	51.4%	33.5%
2055 年	25,475	4,350	13,467	7,658	15.0%	53.0%	32.0%
2060 年	24,969	4,350	13,422	7,197	17.4%	53.8%	28.8%

出典：松前町人口ビジョン

第４章　分野別の整備方針

１．土地利用

１－１　基本的な考え方

・　まちの健全で持続可能な発展を図るため、将来都市構造を踏まえた住居、商業、工業及び農地・集落等の主要用途の配置方針を定めます。また、人口動態や社会経済情勢の変化を踏まえ、既存ストックの有効活用を基本としつつ、効率的でコンパクトな都市形成を推進します。
・　主要用途の配置にあたっては、都市拠点における高次都市機能の充実、およびスポーツやエンターテインメントを取り入れた交流拠点としての賑わいの創出といった課題に対応しつつ、活力ある産業を創造・育成するとともに、これらの都市機能・産業と調和した良好な住環境の創出を目指します。こうした考えのもと、住宅と工場が混在しないようにするなど土地利用の純化を基本としながらも、地区によっては複合的な土地利用を許容しつつ、機能的な都市活動の推進や良好な住宅地の形成を図ります。
・　市街地周辺部については、優良農地を保全し、農業基盤整備や農業振興を目指した土地利用を基本としますが、その一方で既存集落におけるコミュニティ（地域社会）の維持や活性化等の観点から地区の実情に応じた土地利用を図ります。

１－２　土地利用の配置方針

・　将来都市構造を踏まえた土地利用の区分を以下の通り設定します。
・　機能的な都市活動の推進や良好な住宅地の形成を図るため、これらの土地利用の区分に基づき、建築物の用途、密度、形態等に関する適正な制限を図ります。

①　商業系

ア　商業業務地

・　町役場周辺のおおむね一般国道 56 号や一般県道八倉松前線、伊予鉄道郡中線に囲まれる地区を商業業務地として位置付け、商業・業務機能の維持・向上を図ります。
・　伊予鉄道松前駅周辺については、住宅と小規模な商業・サービス機能が共存する既成市街地として、駅前広場整備等を契機に、日常生活の利便性や歩行者の回遊性の向上を図ります。
・　大型商業施設との連携可能な地域や幹線道路沿道の交通利便性が高いエリアを商業業務地として位置付け、新たな商業集積と賑わいの創出を図ります。

イ　沿道サービス地

・　一般国道 56 号沿道については、交通利便性を生かしつつ、災害時の緊急輸送路としての役割、周辺の住環境及び営農環境との調和に配慮し、地区計画制度等の活用により、沿道にふさわしい業務・サービス機能の適切な立地を検討します。

②　工業系

ア　工業地

・　臨海部において工場等の集積が進んでいる地区を工業地として位置付けます。
・　生産環境の保全や新たな企業の立地を促進するとともに、周辺の住環境との調和を図ります。
・　伊予市の工業団地に近接した南黒田の行政区域界周辺は、工業地として地区計画制度の活用等により工業系土地利用の計画的な基盤整備を進め、企業立地を促進する良好な操業環境を形成します。
・　既存の工場が集積している臨海部の南側に連続する北黒田海岸周辺については、地区計画制度の活用等による工業系土地利用の整備のみならず、駅からのアクセス性や良好な海岸景観といった地域特性を活かした多様な土地利用の可能性について検討します。
・　南黒田の工業地に隣接するエリアや、伊予市及び砥部町との行政界沿いの工業用地に連続するエリアを含む本町南東部については、産業・工業拠点候補として、広域的な産業立地や企業集積を担う拠点の形成について検討します。

③　住居系

ア　複合住宅地

・　町西部の既成市街地で商業業務地に隣接する地区を複合住宅地として位置付け、住居機能と商業・業務機能が調和した土地利用の維持を図ります。
・　老朽化した木造建築物の密度が高い地区では、都市基盤の整備等とあわせて、防災性の高い建築物への更新を誘導するとともに、周辺環境との調和のとれた良好な住環境の再生を図ります。

イ　一般住宅地

・　複合住宅地及び専用住宅地以外の地区については、住宅地としての土地利用を基本としながら、商業系用途等との混在を許容する一般住宅地として位置付け、良好な住環境の維持を図ります。

ウ　専用住宅地

・　町南側の伊予鉄道郡中線と一般国道 56 号に囲まれた地区及び伊予鉄道郡中線、町道筒井徳丸線、一般県道松山松前伊予線に囲まれた地区については、戸建住宅を中心とした低層住宅地や戸建住宅と共同住宅が調和する中低層住宅地として形成されており、良好な住環境の維持・保全を図ります。

④　保全系

ア　農地・集落

・　町東部における農地においては、農業基盤整備の推進により農用地としての土地利用を図り、あわせて集落における生活環境の整備を図ります。
・　優良な農地環境を保全し、持続可能な農業経営を支援するため、未整備の農道や老朽化した農業用排水施設などの生産基盤について、計画的な整備・更新を推進し、維持管理の省力化を図ります。
・　農業振興地域においては、農業の将来ビジョンである「地域計画」を踏まえ、農地の効率的かつ総合的な利用を促進し、優良農地の保全と持続可能な農業的土地利用を図ります。

１－３ 公共施設の整備方針

① 教育関連施設の適切な維持管理及び機能強化

・ 将来の児童・生徒数の推移や地域ニーズを見据え、良好な教育環境を維持するため、小学校及び中学校施設の計画的な修繕・更新（長寿命化）を推進し、安全で安心な公共施設ストックの確保に努めます。

・ 多様化する子育てニーズへの対応及び就学前教育・保育の提供体制の確保を図るため、未就学児童数の推移を踏まえつつ、既存施設の統廃合を見据えた上で、施設の配置及び規模の効果的な在り方について検討を進め、質の高い子育て拠点の形成を図ります。

・ 児童・生徒への安全で安心な食の提供を支える学校給食センター等の施設について、施設の老朽化状況を的確に把握し、計画的な修繕や機能向上（長寿命化）を推進することで、持続可能で良好な教育・子育て支援環境を維持します。

② 都市型スポーツ施設の整備

・ 若年層を中心とした都市型スポーツへの関心の高まりを踏まえ、地域の交流や賑わいの創出につながる都市型スポーツ施設の整備を進めます。初心者や子どもも利用しやすい安全な環境づくりに配慮しつつ、既存公共施設との連携を図り、町全体でスポーツに親しめる環境の形成を目指します。また、民間活力の活用を含め、持続可能な管理運営体制の構築を視野に、地域に根差したスポーツ拠点の整備を推進します。

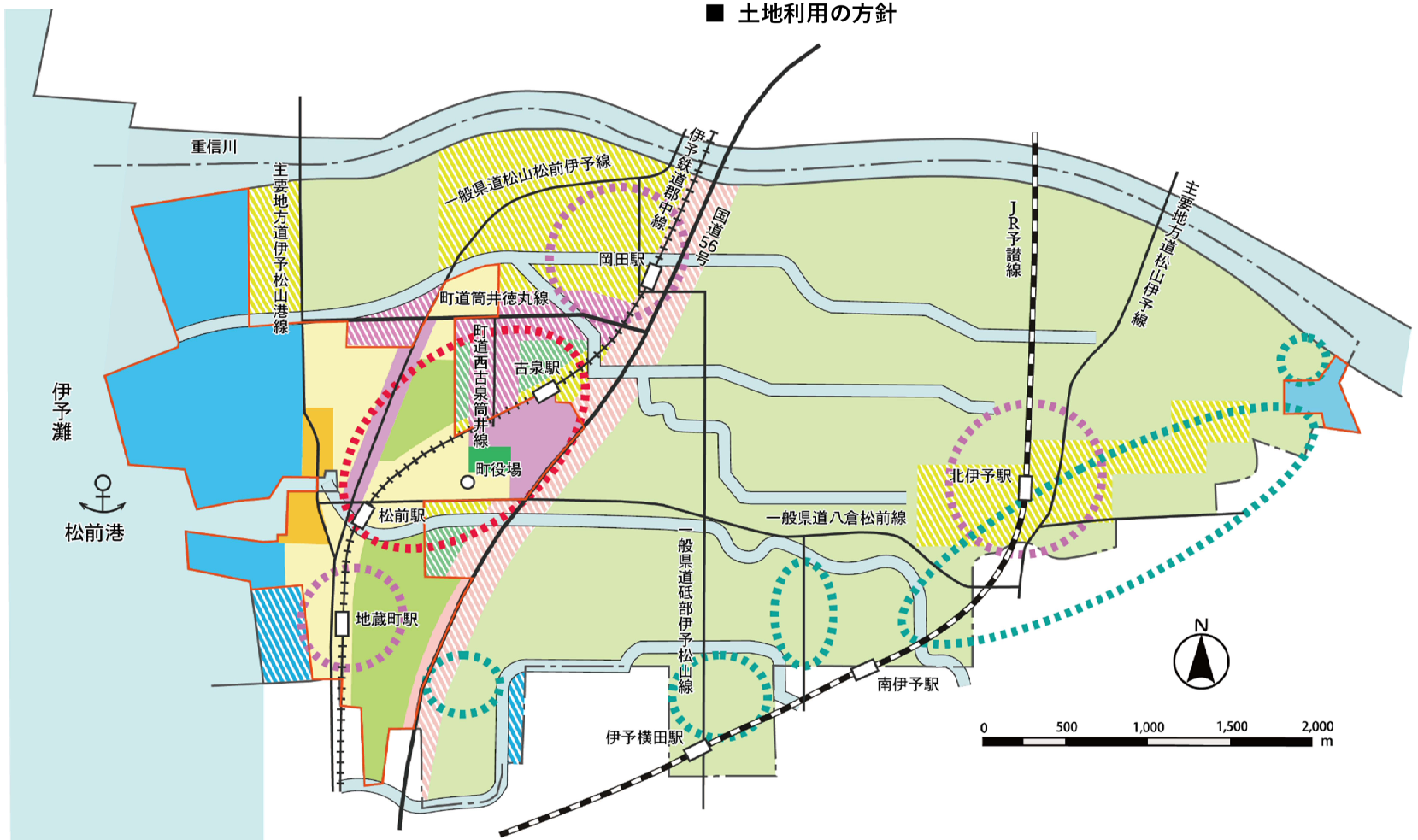
・ 松前町国体記念ホッケー公園については、町民の健康づくりやスポーツを通じた交流の拠点として、施設の適正な維持管理を継続するとともに、利用者の利便性・快適性向上に向けた機能拡充を推進し、より魅力あるスポーツ環境を創出します。

③ その他公共施設の維持管理

・ 松前総合文化センターについては、施設の老朽化や時代のニーズに対応するため、利用者視点や民間ノウハウ等を積極的に取り入れた機能更新・長寿命化を図ります。

・ その他公共施設については、「松前町公共施設等総合管理計画」に基づき、既存公共施設の計画的な修繕・更新による長寿命化を図るとともに、機能の統合や複合化を検討し、公共施設の最適配置を推進します。

■ 土地利用の方針



凡　例

［土地利用］
- 商業業務地
- 沿道サービス地
- 工業地
- 複合住宅地
- 一般住宅地
- 専用住宅地
- 農地・集落
- 市街化区域

［拠点地区］
- 都市拠点（中心市街地）
- 生活拠点
- 産業・工業拠点

［都市施設］
- 主要な公園
- 主要な道路
- ＪＲ予讃線
- 伊予鉄道郡中線
- 河川・水辺

※土地利用の斜線で示した区域は、市街化調整区域における土地利用の方針を示しています

２．市街地・住環境整備

２－１　基本的な考え方

・　本町の市街地整備にあたっては、将来都市構造に基づき、都市拠点における都市機能の集積と賑わいの創出、生活拠点における生活利便機能の維持・充実を図ることで、機能的で暮らしやすい都市構造の形成を目指します。

・　道路整備の遅れや公園等の不足など、都市基盤の整備が不十分なまま市街化が進行している密集市街地においては、防災・住環境上の大きな問題を抱えているため、防災対策や住環境の改善など、市街地の再生・再構築を進めます。住環境の整備にあたっては、防災性の向上を基本としつつ、オープンスペースの確保や生活基盤の充実、空家等の既存ストックの活用を進め、安全で快適な居住環境の形成を図るとともに、公共交通と連携した持続可能な市街地の形成を目指します。

２－２　市街地・住環境整備の方針

①　拠点地区の整備

・　本町では、将来都市構造で都市拠点に位置付けた松前駅から古泉駅の周辺地区においては、行政機能や商業・業務機能、教育・文化機能、医療・福祉機能等の高次都市機能が集積した中心市街地としての利便性や賑わいの創出を図るとともに、その周辺市街地には快適で良好な住環境の整備を図り、コンパクトな市街地形成を図ります。

・　都市拠点については、大型商業施設等を核に、スポーツやエンターテインメントを融合した交流拠点として、民間活力による集客機能や活動空間の導入等も見据え、経済と文化の好循環を生む賑わいを創出します。

・　地蔵町駅、岡田駅、北伊予駅周辺の生活拠点については、都市拠点との役割分担と連携を図りながら、地域の日常生活を支える利便性の維持、公共交通との接続性、住環境及び集落環境の維持・向上を図ります。

②　密集市街地における住環境の改善

・　老朽木造家屋の密集する新立・本村地区では、危険な空家等について適切な指導を促進するとともに、空家の除却支援や管理不全土地の適正管理により、住環境の改善と防災機能の向上を図ります。また、空家除却後の跡地については、地域の魅力向上に資する有効活用について検討します。

③　市街地等の整備

・　既存の都市基盤を活用するとともに、必要に応じて地区計画制度等を活用しながら、計画的な市街地の維持・更新を図ります。

④　大規模集落における住環境の整備

・　地区計画制度等を活用しながら、生活サービス施設や居住環境の維持・確保により、暮らしやすい住環境の形成を促進します。

⑤　良好な住環境の保全・創出

・　低層住宅地、中低層住宅地については、高層建築物の立地等による住環境阻害要因への適切な対策を講じることにより、良好な居住環境の保全・創出を図ります。

・　既存の空家ストックの有効活用を促進するとともに、空家の適正管理を推進し、まちづくり活動の活性化や住環境の向上を図ります。

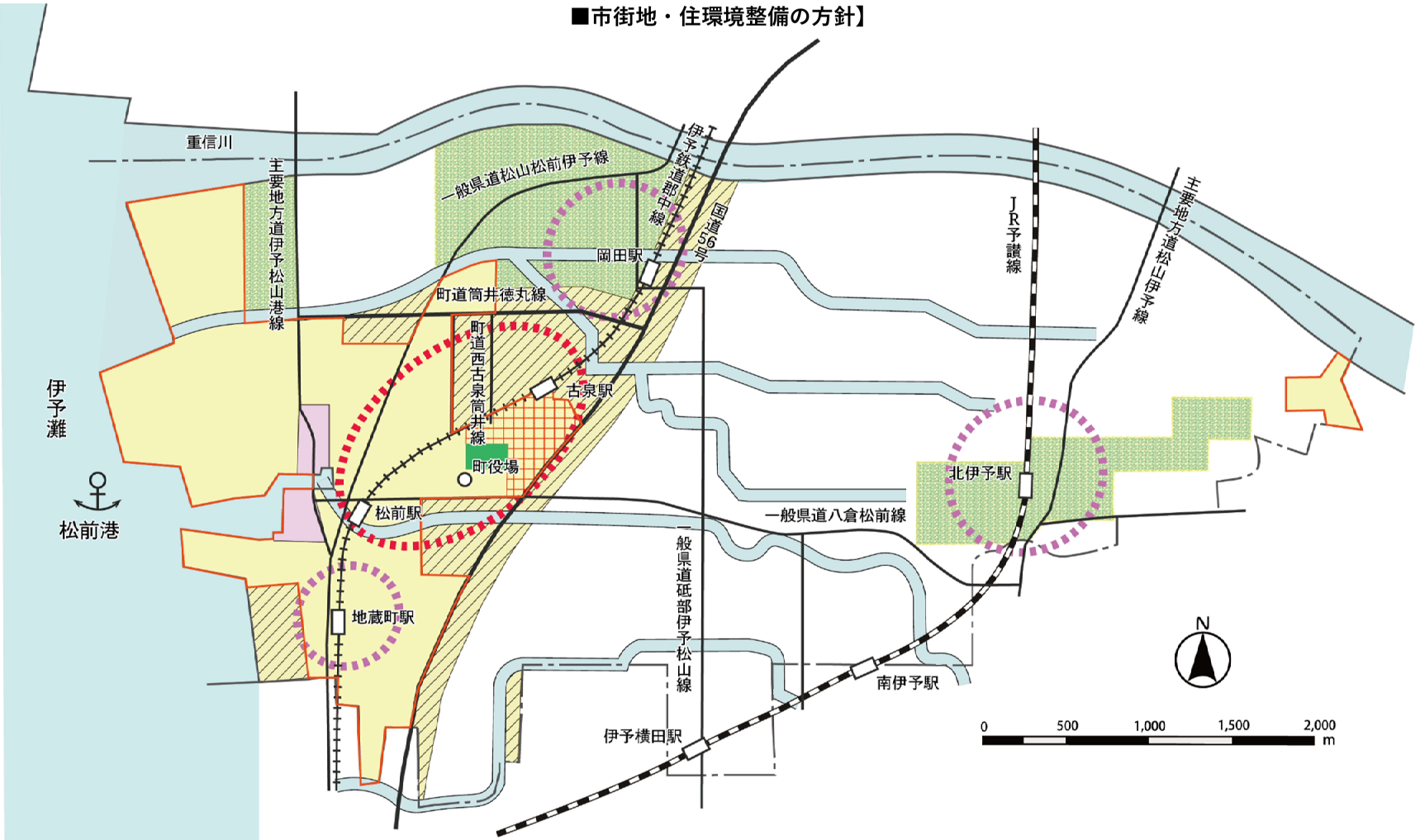
・　地域住民が身近な場所で交流し、便利で快適に過ごせるコミュニティ環境を形成するため、地域の活動拠点となる集会施設や身近な広場等の適正な維持管理・整備を促進し、持続可能な地域コミュニティを支える空間づくりを推進します。

⑥　良好な住宅・宅地の維持・供給

・　町営住宅については、高齢者・低所得者の居住の安定を確保しつつ、子育て・若年夫婦世帯の定住を支える住まいとするため、「松前町公営住宅等長寿命化計画」及び「松前町営住宅再編整備基本構想」に基づく計画的な建て替えを実施し、ライフサイクルコストの縮減及び良質な住宅ストックの形成を図ります。

・　町営住宅の再編と民間ストックの活用により住宅セーフティネットを維持しつつ、跡地の土地利用転換を通じて、周辺市街地を含めた良好な居住環境の形成を図ります。

■市街地・住環境整備の方針】



凡　例

［市街地・住環境］		［拠点地区］	［都市施設］
密集市街地における住環境の改善	地区計画	都市拠点（中心市街地）	主要な公園
市街地の整備（市街化区域）	市街化区域	生活拠点	主要な道路
市街地の整備（市街化調整区域）			ＪＲ予讃線
大規模集落における住環境の整備			伊予鉄道郡中線
			河川・水辺

３．交通ネットワーク

３－１ 基本的な考え方

・ 全国的な車社会の定着や地方都市における人口減少・少子高齢化の進行により、地域の移動を支える公共交通の利用者は減少し、公共交通の維持が容易でなくなりつつあります。このため、地域の暮らしと産業を支える観点から、町民や行政、交通事業者が一体となり、持続的な移動の確保に向けた公共交通体系の構築を図ります。

・ また、公共交通を補完するとともに、広域的な移動や物流を支える基盤として、道路ネットワークの役割は一層重要となっています。これまで幹線道路を中心とした道路整備は着実に進展してきましたが、周辺の高速道路網の整備進展や大型商業施設の立地等に伴う交通量の増大により、新たな課題が顕在化しており、交通の円滑化や安全性の確保が求められています。このため、国道・県道における渋滞対策や危険箇所の解消を図るとともに、これらを補完する道路ネットワークの整備を推進します。あわせて、生活道路や橋梁の適切な維持管理に加え、交通安全および防犯の観点から、歩行者・自転車に配慮した安全で安心な道路空間の形成を図ります。

３－２ 交通ネットワークの方針

① 地域公共交通網の整備

・ 鉄道、バス等の関係機関と連携しながら、公共交通機関の利用促進や利便性の向上に取り組みます。

ア 鉄道の機能強化

・ 伊予鉄道郡中線及びＪＲ予讃線の運行の充実や駅施設のバリアフリー化等による利便性の向上や利用客の増加に向けた利用促進の取組について関係機関に働きかけます。

・ 伊予鉄道松前駅に駅前広場を整備し、バスの乗降場所を設置するなど、交通結節点としての機能を強化します。あわせて、駅周辺の景観や歩行環境に配慮し、町民や来訪者が利用しやすい駅前空間の形成を図ります。

イ 地域公共交通ネットワークの形成

・ 住民の移動を支える基幹的な公共交通として、伊予鉄道松山市駅及びＪＲ松山駅を中心とする放射型路線の維持・確保を基本としたネットワークの形成を図ります。

・ 上記の公共交通と連携し、町内における交通空白地域の解消を図るため、コミュニティバスやデマンド型交通（ひまわりタクシー等）を組み合わせ、誰もが円滑に移動できる持続可能な地域公共交通ネットワークを形成します。

・ コミュニティバスについては、都市拠点と生活拠点を結ぶ町内移動の交通手段として利便性の維持・向上を図ります。また、デマンド型交通については、交通空白地域の解消や高齢者等の交通弱者の移動手段として活用を図ります。

ウ 海上輸送機能の拡充

・ 港湾施設については、愛媛県等の関係機関と連携を図りながら計画的な整備や適正な維持管理を進め、港湾機能の維持と安全性の確保を図ります。

②　幹線道路網の整備

・　通過交通の適切な処理、流出入交通の円滑化と良好な市街地の形成等を図るため、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路の体系的かつ計画的な整備を図ります。
・　都市拠点においては大型商業施設が立地しており、これに伴う交通量の増加等により周辺道路への影響を把握し、必要な交通対策について関係機関と連携しながら検討・実施します。

ア　主要幹線道路

・　主要幹線道路は、高速交通体系を補完しながら隣接都市を連絡する広域的な道路として位置付けます。
・　愛媛県の新広域道路交通計画を踏まえ、一般国道 56 号及び伊予・松山港連絡道路を軸とし、町内を東西に連絡する町道筒井徳丸線を含めた道路ネットワークの充実・活用を図ります。
・　その他広域的な交通ネットワークを形成する県道については、愛媛県と連携・協力しながら、円滑な交通処理と安全性の向上に向けた計画的な整備を促進します。

イ　幹線道路

・　幹線道路は、拠点地区・地域間相互の交通を集約・処理し、本町の骨格を形成する道路として位置付けます。町内を南北に連絡する主要地方道伊予松山港線、主要地方道松山伊予線、一般県道松山松前伊予線、一般県道砥部伊予松山線及び東西に連絡する一般県道八倉松前線により、幹線道路ネットワークを形成します。
・　交通利便性の向上による町全体の発展と、町民の日常生活の質的向上を目指し、都市の骨格となる道路網の計画的な整備及び機能強化を推進します。

ウ　補助幹線道路

・　補助幹線道路は、主要幹線道路又は幹線道路で囲まれた区域内において、その区域内に発生集中する交通を集約して処理する道路として位置付けます。
・　主要幹線道路又は幹線道路で囲まれた区域内の土地利用等を踏まえ、通過交通を排除し良好な地区環境が実現するよう、町道等を適正に配置します。

③　豊かな公共空間を生み出す道路整備

・　幹線道路網は町内のネットワークを形成するとともに、多目的に活用できる公共空間であることから、植栽による緑化や景観への配慮など、潤いや豊かさが実感できる道路空間の創出を図ります。
・　歩道等については、主要な公共施設周辺や通学路を中心に、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進し、安全でゆとりある交通体系を確保します。

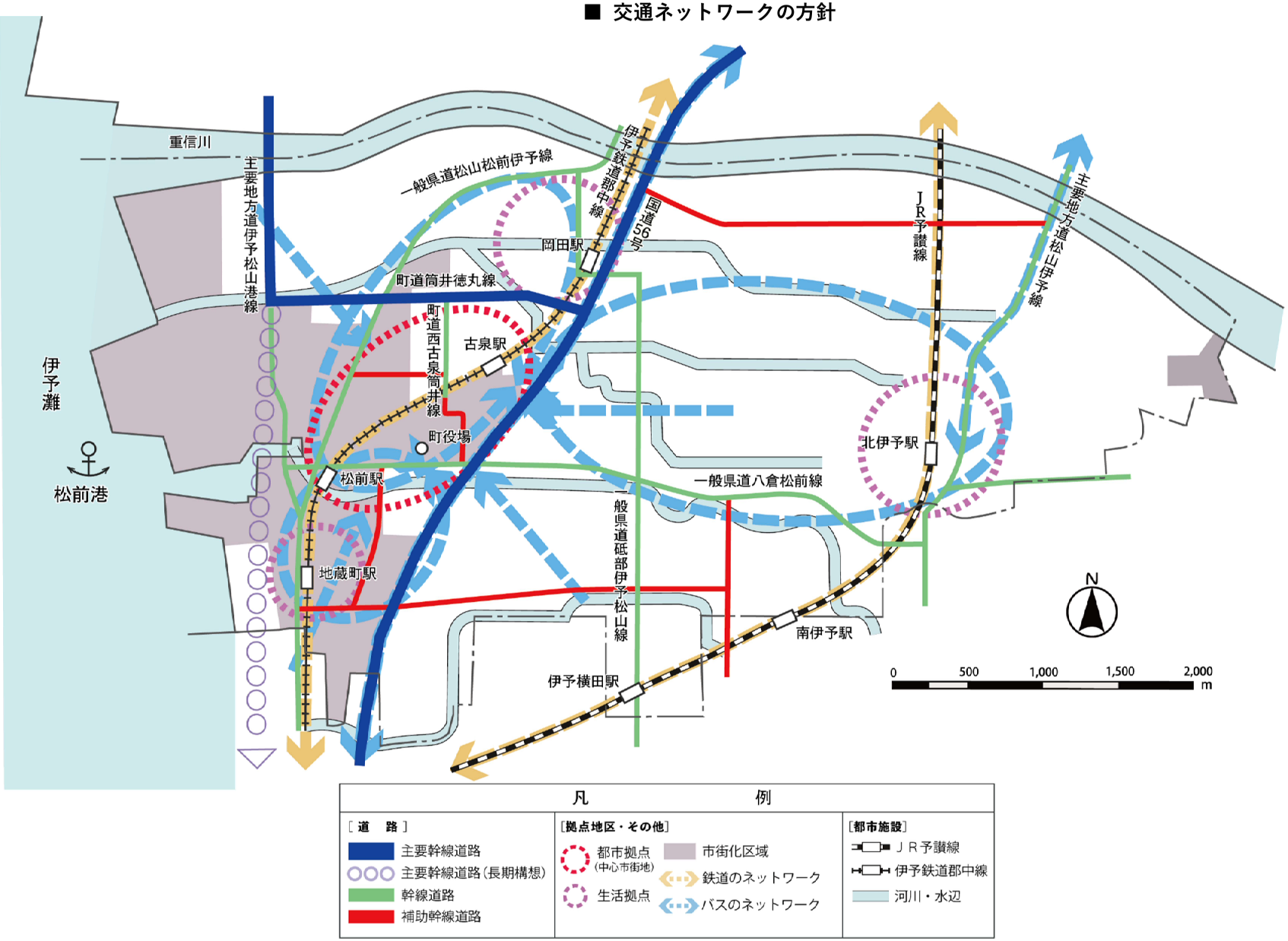
④　生活道路の整備

・　幹線道路網の整備については生活拠点施設、公共施設等との連絡に配慮しながら、安全で快適な生活空間を確保するため、地区の実情にあわせた生活道路の改善を図るとともに、自動車より歩行者・自転車を優先するといった、生活道路における歩行空間の安全性、快適性の確保策についても併せて検討します。
・　生活道路における狭あい道路については、災害時の避難や緊急車両の円滑な通行、及び日常の安全な歩行空間を確保するため、計画的な改良や適正な管理により、安全な道路環境を維持します。

⑤　交通安全・防犯対策の充実

- 交通量の増加に対応した道路整備を進めていくほか、交差点等についてはカーブミラー、ガードレール、道路照明等の交通安全施設の計画的な整備を図ります。
- 犯罪の未然防止のため、防犯灯等の保安施設の適切な維持管理及び計画的な整備を図ります。
- 町道の舗装状態を的確に把握・診断し、その結果に基づく適切な修繕を実施することで、誰もが安全かつ快適に通行できる道路空間の維持に努めます。
- 通学路や交通上の危険性が高い箇所については、歩行者の安全確保を最優先とし、地域の状況に応じた必要な道路改良を推進します。
- 日常的な道路パトロールや地域からの要望等により把握した危険箇所については、適切な修繕を行い、安全で信頼性の高い道路環境を確保します。

■ 交通ネットワークの方針



凡例		
［道　路］	［拠点地区・その他］	［都市施設］
主要幹線道路	都市拠点（中心市街地）	市街化区域	ＪＲ予讃線
主要幹線道路（長期構想）	生活拠点	鉄道のネットワーク	伊予鉄道郡中線
幹線道路		バスのネットワーク	河川・水辺
補助幹線道路			

４．水と緑

４－１　基本的な考え方

・　都市における水と緑は、都市環境の改善、防災機能の向上、良好な景観の形成、レクリエーション活動の場の提供など、人々の生活を様々な形で支えています。特に近年、気候変動への対応や生物多様性の保全、ウェルビーイングの向上といった観点から、その重要性が一層高まっています。

・　本町は、山林を有しない平坦な地形となっていますが、海、川、湧水の多様で豊かな水辺環境や田園風景等の自然に恵まれています。これらの水と緑は、本町固有の地域資源であり、このような固有の環境特性を保全・活用し、次世代に継承していくことは、まちづくりの基本的な課題となっています。

・　一方、都市化が進展する過程で、市街地内の緑とオープンスペースは減少し続け、住民に身近な公園緑地の不足をはじめ、ゆとりと潤いに欠ける市街地や防災上脆弱な市街地が形成されています。そのため、市街地における水と緑の空間を取り戻し、防災対策や住環境の改善等を図る必要があります。

・　これらのことから本町では、住民・事業者等と協力し、水辺や農地、公園緑地等の多様な資源を活かしながら、人と自然が共生するまちづくりを目指した総合的な取組を進めていきます。

４－２　水と緑の配置方針（水と緑の将来像）

①　自然的環境の保全

ア　主要河川と海岸線

・　一級河川重信川や塩屋・北黒田海岸を、動植物と共生する緑豊かな水辺空間の創出、住民のやすらぎの場として活用を図ります。

・　塩屋海岸については、学校関係者、ボランティア団体、行政等との連携により、貴重な海浜植物群落の保全・再生を図ります。

・　北黒田海岸については、住民と連携した清掃活動等により、海岸の保全を図ります。

イ　水と緑のネットワークを補完する河川

・　町域を東西に貫流する国近川、大井手川、神寄川、長尾谷川、大谷川の河川を、水と緑のネットワークを補完する水辺空間として位置付け、その保全・活用を図ります。

ウ　市街地周辺部の農地の緑

・　町東部に広がる農地を都市における身近な緑地空間として位置付け、その保全・活用を図ります。

エ　その他自然環境の保全

・　豊かな自然環境を次世代へ引き継ぐため、多様な水生生物等が息づくビオトープや水辺空間の適切な維持管理に努め、生物多様性の保全と自然とのふれあい空間の創出を図ります。

②　公園緑地の整備・保全

ア　主要河川

・　重信川については、国、愛媛県、松山市等の流域関係機関と連携しながら、河川環境の保全、既存緑地の適正な維持管理、レクリエーション利用の促進を図ります。

イ　水と緑の拠点となる都市公園等

・　松前公園や親水公園を水と緑の拠点として位置付け、より一層町民に利用されるよう人にやさしい公園づくりを進めます。
・　住民が日常的に利用する身近な街区公園については、人口動向や配置バランスからみた不足状況等を勘案しながら、地区の実情に応じて適正に配置します。
・　松前公園については、魅力的な遊具の整備等により、利用者が快適に利用することができる環境を整備します。
・　義農公園については、保育所跡地と一体的に再整備し、雨水貯留施設による防災機能の強化を図るとともに、町民参加による魅力的な公園空間の創出を推進します。
・　既存の公園施設の適正な維持管理と計画的な修繕を推進し、町民の誰もが安全・安心・快適に利用できる憩いの空間として、良好な公園環境を創出します。
・　ふれあい広場については、誰もが快適で安全に利用できるよう、樹木の適切な管理や計画的な修繕等を行い、魅力ある環境の維持管理を図ります。

5．生活環境

5－1　基本的な考え方

・　下水道は、生活や都市活動により発生する汚水の排除と適切な処理により、生活環境の改善と公共用水域の水質を保全するとともに、雨水の円滑な排除による浸水防止の機能を有しています。河川は、流域の雨水を集めて浸水被害を防ぐ治水機能や、流水を農業用水等に用いる利水機能のほか、自然環境の保全や良好な景観形成など、多様な役割を有しています。
・　また近年では、気候変動の進行や資源制約の高まりを背景に、廃棄物の削減と資源の循環的な利用を進める循環型社会の形成が重要となっています。このため、廃棄物の処理体制の確保とあわせて、環境負荷の低減に向けた取組を進める必要があります。
・　このように、下水道、河川、ごみ処理施設等の都市施設は、住民の安全で快適な生活環境を維持していく上で必要不可欠な施設であることから、その整備・充実を図ります。

5－2　下水道・河川の整備方針

①　公共下水道の整備

・　公共下水道の事業認可区域については、計画的・効率的に下水道施設の整備を推進し、早期供用の促進、施設の適正管理に努めます。
・　事業認可区域外など公共下水道の整備区域外においては、合併浄化槽の設置に対する支援を推進し、地域特性に応じた環境保全・水質改善を図ります。
・　浸水被害が懸念される地区については、関係機関との連携の下、雨水排水対策の推進を図ります。また、浸水常襲地域へは抜本的対策を進めます。

②　河川の整備

・　水害の発生を防止し、流水の正常な機能を維持するため、洪水の危険性のある河川については、河川改修を関係機関とともに検討します。
・　潤いのある河川環境を創出するため、親水性や景観等に配慮した安全な川づくりを関係機関とともに検討します。

5－3　ごみ処理施設等の整備方針

①　ごみの減量化・資源化と適正処理

・　住民・事業者の協力を得て、ごみの減量化や分別排出の徹底による資源化を推進します。
・　ごみの排出量の増大やごみ質の多様化に対応した適正処理が進められるよう、広域的な連携のもとにごみ処理施設の整備に努めます。
・　環境やごみに対する町民一人ひとりの意識の高揚を図るため、広報紙の活用等による啓発活動を行います。

②　し尿の適正処理

・　公共下水道事業の普及率や合併浄化槽の増加、人口減少等によるし尿の減少を見据えながら、広域連携による効率的なし尿処理体制の維持・充実に努めます。

５－４　環境保全の方針

①　環境にやさしいまちづくりの推進

・　良好な農地環境の保全を図るとともに、環境負荷の少ない循環型社会の形成を推進します。

6．防災まちづくり

6－1 基本的な考え方

・ 松前港周辺の既成市街地では、生活道路が狭あいで老朽木造家屋の密集がみられます。近い将来に発生が懸念される南海トラフ巨大地震等の大規模地震に備え、防災上危険な密集市街地の改善、空家対策、延焼防止機能や避難機能の確保、建築物の耐震化・不燃化の促進など、震災に強い都市構造の実現へ向けた取組を、引き続き推進していく必要があります。

・ 一方、本町では、過去の災害として台風や豪雨による風水害が多く発生しており、特に近年では、気候変動に伴う風水害の頻発化・激甚化が進み、洪水や内水氾濫等の災害リスクが高まっています。このため、排水施設等の整備に加え、流域全体で治水対策を進める「流域治水」の考え方を踏まえた対策が必要です。

・ このような状況から、安心・安全の防災まちづくりのためには、「松前町地域防災計画」や、立地適正化計画における「防災指針」等を踏まえ、防災の観点から土地利用の適正化や、都市整備を計画的に推進し、都市基盤・防災施設の充実・強化を図るとともに、日常生活圏におけるコミュニティ（地域社会）の形成や自主防災組織の結成など、防災力向上を目指した取組を進めます。

・ また、これらの取組にあたっては、災害時の被害を完全に防ぐ「防災」の考え方に加え、被害を最小限に抑える「減災」の考え方を含めたハード、ソフト両面からの総合的な対策を進めます。

6－2 防災まちづくりの方針

① 防災拠点等の整備

ア 防災拠点等の整備

・ 防災活動を円滑に実施するため、また平常時には防災に関する広報・訓練を実施するための拠点となる地域防災拠点の整備を図ります。

・ 地震災害時における災害応急対策及び応急復旧工事の拠点として、自動車駐車場、交通広場等のオープンスペースの整備を検討します。

・ 災害時における住民の生命・身体の安全を確保するため、小・中学校や松前公園、松前町国体記念ホッケー公園等の指定避難所については、耐震性の強化や備蓄倉庫・耐震性貯水槽の整備等を検討しながら、防災機能の向上を図ります。

・ 工業地における災害が住宅地へ及ぼす影響の低減を図るため、住工分離を基本とした適切な土地利用の誘導に努めます。

イ 交通施設とライフラインの整備

・ 震災による被害を防止し、又は最小限に抑えるため、幹線道路等からなる緊急輸送ネットワークの形成や耐震性を備えたライフラインの確保など、災害に強い都市基盤の整備を図ります。

・ 住民が安全に防災拠点や避難所にたどり着けるような避難経路の確保を図ります。

② 建築物の耐震化

・ 防災上重要な建築物や多数の人が利用する大規模な建築物等の耐震化を促進するとともに、木造住宅の耐震診断・耐震改修の促進や、倒壊のおそれのあるブロック塀等の除却・改修を支援し、民間建築物の耐震化・不燃化を促進します。

・　多数の人が集まる拠点地区、密集市街地や避難経路となる幹線道路沿道など、防災上特に重要となる区域については、木造建築物の建築規制等の手法による市街地の不燃化を誘導します。

③　密集市街地の改善

・　新立・本村地区では、防災性及び住環境の向上を図るため、土地区画整理事業等の実施による避難路の整備や、街区の再編を検討します。
・　新立・本村地区以外においても、緊急車両の通行や災害時の避難に課題を抱える地区については、狭あい道路の改善など、道路整備について検討します。
・　狭あい道路については、災害時の避難や緊急車両の円滑な通行、及び日常の安全な歩行空間を確保するため、計画的な整備や適正な管理により、安全な道路環境を維持します。

④　空家対策の推進

・　管理が不十分で老朽化が進行する危険な空家については、倒壊や火災時の延焼などの災害リスクを軽減し、良好な生活環境を保全するため、「松前町空家等対策計画」に基づき、除却に向けた支援や適正な指導を促進します。

⑤　風水害・津波・高潮対策の推進

・　河川及び町が管理する排水施設（水門、樋門、排水ポンプ等）について、定期的な点検と適切な維持管理・更新を推進し、緊急時の迅速な対応と確実な作動を確保します。また、被災時の迅速な復旧体制を構築することで、生活環境の保全と浸水被害の未然防止を図ります。
・　重信川をはじめとする主要河川については、国や県等の関係機関及び流域市町と緊密に連携し、治水事業の促進を働きかけ、広域的な視点から、町全域の水害リスクの低減と安全な流域環境の形成を推進します。
・　長尾谷川下流域の両岸における内水排除対策を進めます。
・　また、洪水の危険性のある河川については、河川改修を関係機関とともに検討します。
・　水害に強いまちづくりを推進するため、河川改修事業等とあわせて、流域における保水・遊水機能の確保や警戒避難システムの確立、災害危険箇所や避難所等を示した「松前町総合防災マップ」など、ハード、ソフト両面からの総合的な対策を進めます。
・　地震や台風による高潮に備え、北黒田海岸の堤防整備について、関係機関とともに取り組みます。
・　円滑な排水機能を確保し、浸水被害の軽減と良好な生活環境の保全を図るため、本村地区等では排水路等のボトルネック解消や経年劣化箇所の改修工事を計画的に実施します。
・　南黒田及び北黒田地区においては、市街地の浸水リスクを低減するため、雨水排水対策を検討します。

⑥　危機管理体制の充実

・　大規模な震災時等における初期消火活動や被災者の救護、避難誘導など、公的機関が対応できない場合の住民による自主的な防災活動を効果的に行うため、自主防災組織の活動を支援するとともに、松前町防災士の会と連携・協力し、地域の防災力の向上を図ります。
・　災害発生時において、初動時の防災活動を迅速かつ円滑に対応し被害の拡大を防止できるよう、庁内防災体制を強化するとともに、県及び近隣市町との広域応援体制の構築を図ります。

⑦事前復興の推進

・　南海トラフ巨大地震等の大規模災害に備え、被災後の迅速かつ円滑な復旧・復興を見据えた事前復興計画の策定を検討します。

7．都市景観

7－1 基本的な考え方

・ 景観そのものの整備・保全を目的とした総合的な法律である景観法の制定を受け、愛媛県下では全市町村が景観行政の担い手として具体的な施策を実施する景観行政団体となり、独自の景観施策を展開できる体制が整いました。今後は、より計画的かつ実効性のある取組を進めることで、地域特性に応じた良好な景観の創出・保全を進めていきます。
・ 都市景観の創出にあたっては、特に駅前を中心とした拠点において、賑わいと秩序ある空間形成を推進します。また、周辺に広がる田園風景や地域に根付く歴史・文化といった資源を積極的に活用し、松前町らしい魅力と個性を感じられる景観づくりを行います。

7－2 都市景観の創出・保全の方針

① 景観行政の推進

・ 住民、事業者、行政等が一体となって、景観づくりを通じた地域の価値の発見と共有化により地域活性化を図ることを念頭に置きながら、景観に関するマスタープランである「景観計画」の策定を検討します。
・ 地区の景観形成に取り組んでいる住民の自主的な活動を支援し、その普及・拡大に努めます。

② 魅力のある都市景観の創出

・ 伊予鉄道松前駅の駅前広場とその周辺は、一体となって町の玄関口としての顔を形成するとともに、地域住民や来訪者にとって利用しやすく、快適でゆとりのある景観の形成を図ります。
・ 公共施設や道路整備にあたっては、周囲の景観に配慮するとともに緑化を推進し、ふるさと景観の形成に寄与するように努めます。

③ 地域資源の保全・活用

・ 夕日、海岸、重信川、泉、ひまわり、田園等で構成される本町のふるさと景観を保全し、生活に潤いとやすらぎを与える資源として活用を図ります。
・ 義農作兵衛の墓、松前城跡等の歴史・文化的資源は、本町の歴史を現在に伝えるものであり、地域の個性を象徴する貴重な景観資源であることから、これらの資源を保全し、地域のシンボルや住民の憩いの場として活用を図ります。

第５章　地域別の整備方針

◎　地域別構想の役割

◆　地域別構想の役割

地域別構想は、全体構想を基本として本町を地域ごとに区分し、それぞれの地域におけるまちづくりの基本的な方向を示すものです。

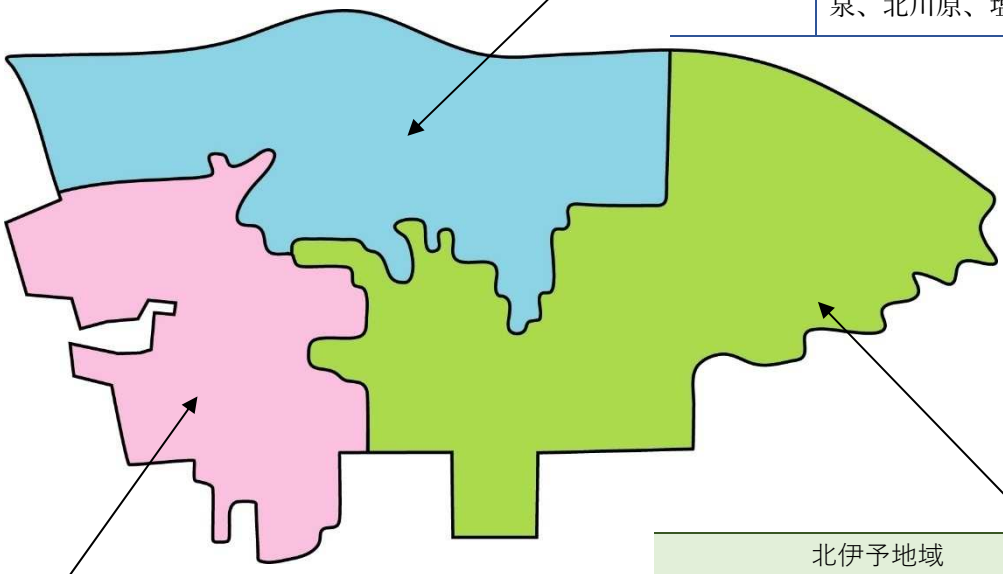
住民が身近に感じる生活空間を単位とする地域ごとに、歴史文化や自然環境、都市整備の現状等を踏まえたまちづくりの目標を示します。

また、それぞれの地域が相互に連携した特色あるまちづくりの指針となるものです。

◆　地域区分の設定

地域区分の設定にあたっては、本町の沿革を考慮して、町域を松前、北伊予、岡田の３地域に区分します。

岡田地域	
人口	8,772 人
面積	679.6ha
構成する地区	大間、上高柳、恵久美、昌農内、西高柳、西古泉、北川原、塩屋

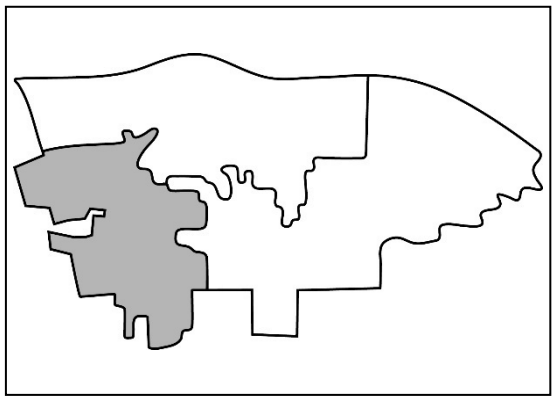


北伊予地域	
人口	7,248 人
面積	881.5ha
構成する地区	徳丸、中川原、出作、神崎、鶴吉、横田、大溝、永田、東古泉

松前地域	
人口	13,610 人
面積	470.9ha
構成する地区	南黒田、北黒田、宗意原、新立、本村、筒井、社宅、浜

１．松前地域

１－１　地域の概況



・　町西部に位置する本地域は、海側の工業地ゾーンと内陸側の住宅市街地ゾーンに大きく区分されます。
・　人口は 13,610 人（令和 2 年国勢調査）で、平成 17 年以降はおおむね横ばいで推移しています。
・　世帯数は 5,819 世帯（令和 2 年国勢調査）で、平成 22 年からの 10 年間で約 9%増加しています。
・　高齢化率は約 28%（令和 2 年国勢調査）となっています。
・　主な幹線道路としては、一般国道 56 号、主要地方道伊予松山港線、一般県道松山松前伊予線が南北に通り、松山市や伊予市と連絡しているほか、東西方向には一般県道八倉松前線が通っています。
・　鉄道は伊予鉄道郡中線が南北に通っており、松前駅と地蔵町駅があります。
・　昭和初期に建設された臨海部の大規模工場の操業に伴い市街化が進み、伊予鉄道松前駅や大規模工場周辺を中心に商店街や住宅地が形成されてきました。
・　現在では、町役場周辺において、各種公共施設や、大型商業施設等の立地により商業・業務施設が集積しています。
・　その一方、松前港周辺の漁村から発達した古くからの市街地では、老朽化した木造住宅の密集がみられる等の問題を抱えています。
・　地域の大半は市街地ですが、義農作兵衛の墓や松前城跡等の歴史文化的資源、北黒田海岸や長尾谷川等の自然的資源にも恵まれています。

■ 人口・世帯数の推移

	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
人　　口	13,626 人	13,577 人	13,456 人	13,610 人
世　帯　数	5,195 世帯	5,326 世帯	5,484 世帯	5,819 世帯
世帯当たり人員	2.62 人／世帯	2.55 人／世帯	2.45 人／世帯	2.34 人／世帯

■ 年齢階層別人口（令和 2 年）

年　齢　別	0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上
年齢別人口	1,837 人	7,931 人	3,770 人
構　成　比	13.5 % （13.3 %）	58.3 % （55.1%）	27.7% （31.3%）

※　年齢構成比における（　）の値は松前町の平均値

資料：国勢調査

１－２　将来像

将 来 像

「住・商・工が調和した賑わいと潤いのまち」

本地域は大規模な工場が立地し、行政・文化・商業等の都市機能が集積しており、周辺市町からも多くの勤労者を集めています。古くから形成されてきた市街地は、密集市街地等の課題を抱えていますが、日常生活に便利な環境を備えているとともに交通利便性にも優れているといった恵まれた立地条件にあり、今後も町の中心としての役割が期待されます。

また、義農作兵衛の墓や松前城跡等の歴史文化的資源、北黒田海岸等の自然的資源にも恵まれています。

これらのことから、暮らしやすさや快適な住環境を保ちつつ、町の中心としてこれからも持続可能な発展を目指した将来像を設定しました。

１－３　まちづくりの方針

まちの将来像を実現するため、次のような取組を進めていきます。

まちづくりの方針

① 安全で安心して暮らせる防災まちづくり
② 安全で快適な住環境づくり
③ ゆとりと潤いのある新しい住宅市街地づくり
④ 都市拠点と生活拠点が連携した拠点づくり
⑤ 安全・快適な交通環境づくり
⑥ 歴史・文化・自然を生かした空間づくり

①　安全で安心して暮らせる防災まちづくり

- 居住者の高齢化や居住人口の減少がみられる既成市街地で商業業務地に隣接する地区においては、コミュニティ（地域社会）維持等の観点から、集会所や広場などの適正な維持管理・整備を促進します。
- また、複合住宅地として若者から高齢者まで多様な世代の多様な居住ニーズに対応しつつ、防災や防犯を含め、安全で安心して暮らせるよう生活環境の改善を図ります。
- 老朽木造家屋の密集する新立・本村地区では、危険な空家等について適切な指導を促進するとともに、空家の除却支援や管理不全土地の適正管理により、住環境の改善と防災機能の向上を図ります。また、空家除却後の跡地については、地域の魅力向上に資する有効活用について検討します。
- 新立・本村地区では、防災性及び住環境の向上を図るため、土地区画整理事業等の実施による避難路の整備や、街区の再編を検討します。
- 新立･本村地区以外においても、緊急車両の通行や災害時の避難に課題を抱える地区については、狭あい道路の改善など、道路整備について検討します。
- 松前港周辺や筒井の住宅地に見られる狭あいな生活道路については、改善策を検討し、快適な生活空間の創出を図ります。
- 北黒田海岸では、地震や台風による高潮に備え堤防整備に取り組みます。
- 南黒田及び北黒田地区においては、市街地の浸水リスクを低減するため、雨水排水対策を検討します。
- 本村地区等では排水路等のボトルネック解消や経年劣化箇所の改修工事を計画的に実施します。

②　安全で快適な住環境づくり

- 筒井の専用住宅地および一般住宅地では、適正な開発行為の誘導を通じて、住宅地内に残された農地の計画的な市街化を図り、良好な住環境を有する中低層住宅地の形成を図ります。
- 南黒田、北黒田、宗意原、筒井南部の専用住宅地等では、ゆとりある低層住宅地の形成を図るとともに、安全で快適な生活空間の確保のため、住民との協働により、地区の実情に合わせた道路の整備・改善を図ります。
- また、老朽化した町営住宅の居住水準の向上、安全性の確保等を図るため、必要な改善・更新を計画的に実施します。
- 大雨時の浸水被害防止を図るため、長尾谷川下流域の両岸における内水排除対策を進めます。
- 公共下水道の事業認可区域については、計画的・効率的に下水道施設の整備を推進し、早期供用の促進、施設の適正管理に努めます。
- また、事業認可区域外など公共下水道整備が相当期間遅れる地区については、浄化槽の設置に対する支援を推進します。
- 複合住宅地として位置づけた主要地方道伊予松山港線沿道地区については、周辺環境と調和のとれた良好な住環境の再生を図ります。
- 一般住宅地として位置づけた一般県道松山松前伊予線沿道については、住環境を保護しながら、商業系用途等との共存を図るため、用途地域の見直しを検討します。

・ 臨海部における工業等の集積が進んでいる地区は、生産環境の保全と周辺の住環境との調和を図ります。
・ 特に南黒田の行政区域界周辺では、工業系土地利用として基盤整備を進めるとともに、良好な操業環境の形成を図ります。

③ ゆとりと潤いのある新しい住宅市街地づくり

・ 町役場南側を専用住宅地および一般住宅地として検討します。
・ 既存の都市基盤を活用するとともに、必要に応じて地区計画制度等を活用しながら、計画的に良好な住環境の創出を図ります。

④ 都市拠点と生活拠点が連携した拠点づくり

・ 都市拠点となる松前駅から古泉駅の周辺地区については、充実した行政施設や商業・業務機能の維持向上を図るとともに、住宅地における快適性の確保に努めます。また、高次都市機能の充実やスポーツエンターテインメント関連施設の立地による賑わいの創出を図ります。
・ 生活拠点となる地蔵町駅周辺については、地域の日常生活を支える利便性の維持、公共交通との接続性、住環境の維持・向上を図ります。
・ 都市拠点における高次都市機能の集積と、生活拠点における生活利便機能の維持・充実を図りながら、それぞれの拠点の特性を活かした役割分担と機能補完を推進します。これにより、居住機能と多様な都市機能が身近に利用できる、持続可能で暮らしやすい市街地の形成を目指します。
・ 良好な教育環境を維持するため、地域ニーズと施設の老朽化状況を的確に把握したうえで、教育関連施設の適切な維持管理及び機能強化に努めます。
・ 松前総合文化センターについては、施設の老朽化や時代のニーズに対応するため、民間ノウハウ等も視野に入れた機能更新・長寿命化を図ります。
・ 伊予鉄道松前駅に駅前広場を整備し、バスの乗降場所を設置するなど、交通結節点としての機能を強化します。あわせて、駅周辺の景観や歩行環境に配慮するとともに、義農公園の再整備と連携することで、町民や来訪者が利用しやすい安全で快適な駅周辺空間の形成を図ります。
・ 渋滞が頻発している一般県道八倉松前線の浜交差点付近については、渋滞の緩和や歩行者の安全を確保するための方策について、引き続き関係機関と連携した交差点改良事業に取り組みます。

⑤ 安全・快適な交通環境づくり

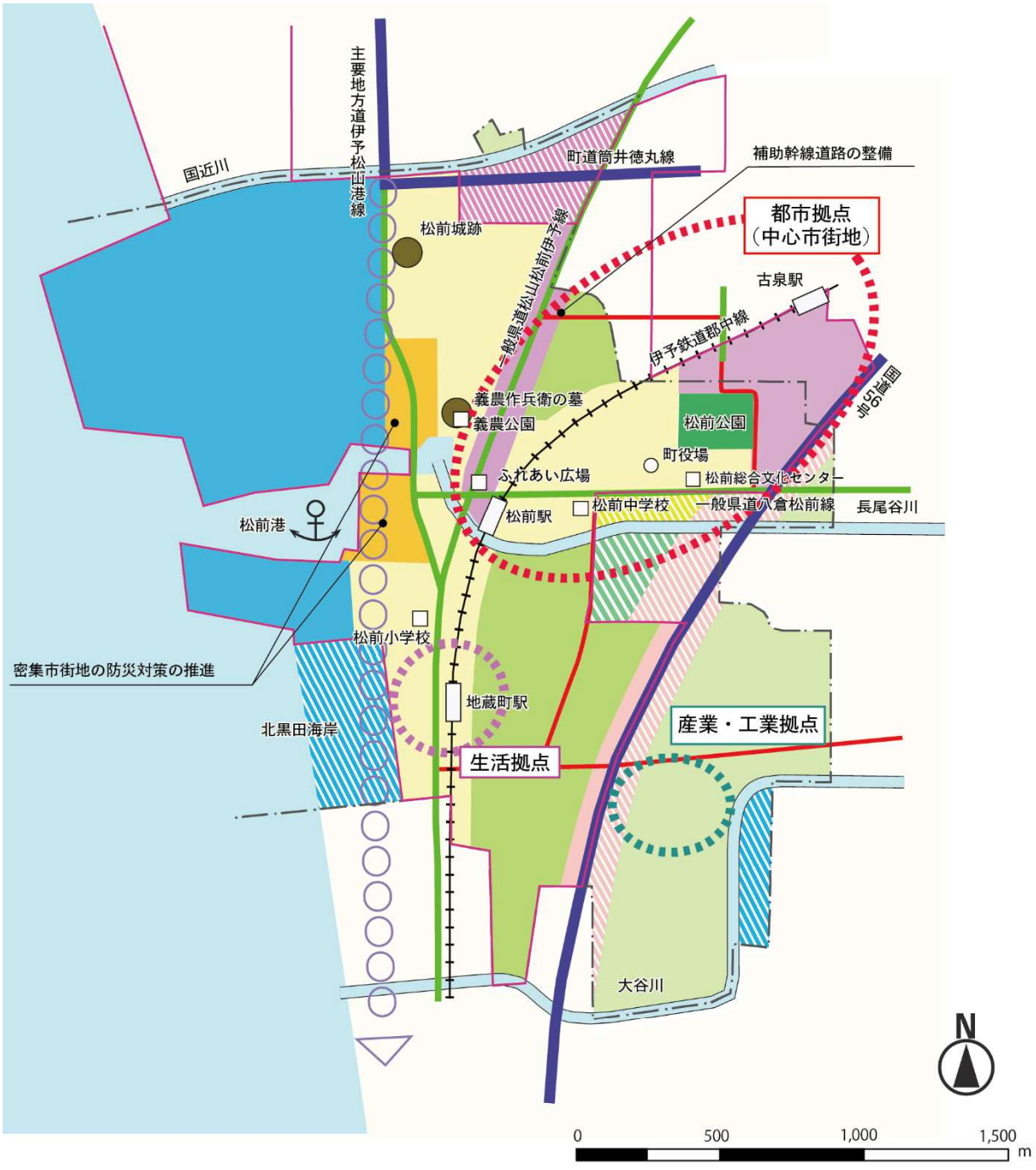
・ 主要幹線道路である一般国道 56 号をはじめ、幹線道路として地域を南北方向に連絡する主要地方道伊予松山港線、一般県道松山松前伊予線、東西方向に連絡する一般県道八倉松前線を骨格とした幹線道路網を形成し、地域内外の連携強化を図ります。
・ 大型商業施設の立地に伴う自動車交通量の変化等に対応するため、町役場周辺の施設と幹線道路を結ぶ補助幹線道路の拡幅や歩道の整備等を推進します。

・ 一般国道 56 号については、災害時の緊急輸送道路としての役割にも配慮しつつ、幹線道路沿道にふさわしい業務・サービス機能の立地誘導を図ります。
・ 市街地においては、自動車交通のみならず、児童や高齢者をはじめとした歩行者が安全で円滑に移動できる空間の確保について検討します。
・ 伊予鉄道郡中線の駅施設のバリアフリー化について、関係機関に働きかけます。
・ 定時定路線コミュニティバス「ひまわりバス」とデマンド型交通「ひまわりタクシー」については、高齢者等の生活支援の視点も取り入れながら、利便性の維持・向上に取り組みます。
・ 交通空白地域の解消に向けた多様な交通手段の活用を図ります。

⑥ 歴史・文化・自然を生かした空間づくり

・ 義農作兵衛の墓については、本町の歴史を伝える学習の場や憩いの場として保全を図るとともに、地域団体や民間事業者等との連携による管理・活用のあり方を検討します。
・ 国近川、長尾谷川、大谷川や北黒田海岸といった水辺エリアは、住民のやすらぎの場として河川環境の保全・活用を図ります。
・ 北黒田海岸については、地区計画制度の活用等による工業系土地利用の整備のみならず、駅からのアクセス性や良好な海岸景観といった地域特性を活かした多様な土地利用の可能性について検討します。
・ 松前城跡については、地域の個性を象徴する貴重な景観資源であることから、これらの資源を保全し、地域のシンボルや住民の憩いの場として活用を図ります。
・ 松前公園については、町民の憩いや交流の場として、より一層町民に利用されるよう魅力的な遊具の整備等による利用率の向上を図ります。
・ ふれあい広場は、樹木の管理や計画的な修繕により、魅力ある環境の維持管理に努めます。
・ 住民が日常的に利用するための身近な公園については、人口動向や配置バランスからみた不足状況等を勘案しながら、地区の実情に応じて適正に配置します。
・ 既存の公園については、だれでも安全・快適に利用できるよう、バリアフリー化を図ります。
・ 松前港を中心に立地する港湾施設については、関係機関との連携を図りながら整備や適正な維持管理を進め、港湾機能の維持と安全性の確保を図ります。

■ 松前地域におけるまちづくりの方針



凡　例

［土地利用・住環境］
- 商業業務地
- 沿道サービス地
- 工業地
- 複合住宅地
- 一般住宅地
- 専用住宅地
- 農地・集落
- 大規模集落における住環境の整備
- 市街化区域

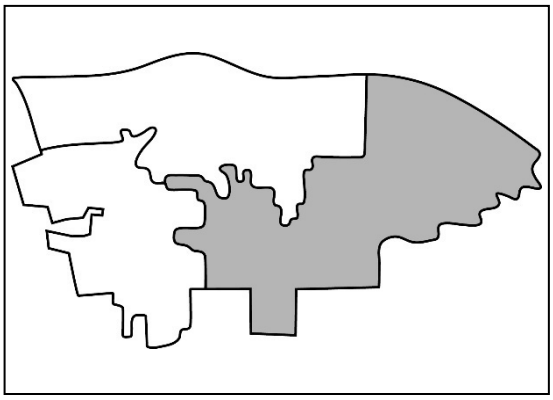
［拠点地域］
- 都市拠点（中心市街地）
- 生活拠点
- 産業・工業拠点

［都市施設・その他］
- 主要な公園
- 主要幹線道路
- 主要幹線道路（長期構想）
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- ＪＲ予讃線
- 伊予鉄道郡中線
- 河川・水辺
- 歴史文化的資源

注：沿道サービス地、工業地、一般住宅地、専用住宅地のうち斜線で示した区域は、
市街化調整区域（既定）に置ける土地利用の方針を示しています。

２．北伊予地域

２－１　地域の概況



・　町東部に位置する本地域は、ＪＲ北伊予駅周辺の田園住宅地ゾーンとその周辺の田園環境ゾーンに大きく区分されます。
・　人口は 7,248 人（令和 2 年国勢調査）で、平成 27 年からの 5 年間で 3 %減少しています。
・　世帯数は 2,582 世帯（令和 2 年国勢調査）で、平成 22 年からの 10 年間で約 3%増加しています。
・　高齢化率は約 36%（令和 2 年国勢調査）となっています。
・　主な幹線道路としては、主要地方道松山伊予線、一般県道砥部伊予松山線が南北に通り、松山市や伊予市と連絡しているほか、東西方向には一般県道八倉松前線が通っています。
・　鉄道はＪＲ予讃線が南北に通っており、北伊予駅と伊予横田駅があります。
・　地域の大半は農地と集落からなる田園地帯ですが、ＪＲ北伊予駅周辺では大規模な集落が形成され、小・中学校や公民館・集会所　等の公共施設が立地しています。
・　また、砥部町との境界付近には工業地が形成されています。
・　現在、松前地域との境界にあたる町役場周辺において、各種公共施設や、大型商業施設等の立地により商業・業務施設が集積しています。
・　南伊予駅には、ＪＲ松山駅付近連続立体交差事業に伴い整備された車両基地・貨物駅が立地しています。また、駅の周辺には、松前町国体記念ホッケー公園が立地しており、スポーツ振興や地域交流の拠点となっています。
・　重信川や神寄川、長尾谷川等の河川、湧水といった水環境に恵まれているほか、伊予神社等、地域の歴史文化的資源があります。

■ 人口・世帯数の推移

	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
人　　口	7,403 人	7,468 人	7,443 人	7,248 人
世　帯　数	2,389 世帯	2,508 世帯	2,557 世帯	2,582 世帯
世帯当たり人員	3.10 人／世帯	2.98 人／世帯	2.91 人／世帯	2.81 人／世帯

■ 年齢階層別人口（令和 2 年）

年　齢　別	0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上
年齢別人口	945 人	3,696 人	2,585 人
構　成　比	13.0 % （13.3%）	51.0 % （55.1%）	35.7% （31.3%）

※　年齢構成比における（　）の値は松前町の平均値

資料：国勢調査

２－２ 将来像

将 来 像

「水と緑あふれる心豊かな田園居住のまち」

本地域は長尾谷川等の河川、湧水等の水環境、集落周辺に広がる農地など、豊かな田園風景を有しており、静かで水と緑あふれる暮らしが確保されています。

一方、ＪＲ北伊予駅等を中心に集落が形成されていますが、他地域と比較して最も少子高齢化が進展しており、既存集落の衰退を防ぐための取組等が求められています。

これらのことから、豊かな田園風景や水辺空間を生かしつつ、既存集落の維持・活性化を進めながら、高齢者から子どもまで、誰もが心豊かに暮らすことができる住環境の創出をイメージした将来像を設定しました。

２－３ まちづくりの方針

まちの将来像を実現するため、次のような取組を進めていきます。

まちづくりの方針

① 地域の活力維持のための快適な集落づくり

② 安全・快適な交通環境づくり

③ 地域の活性化に寄与する産業・工業拠点づくり

④ 豊かな水辺空間を生かした水と緑のネットワークづくり

⑤ 美しいふるさと景観づくり

①　地域の活力維持のための快適な集落づくり

・　既存の集落においては、周辺の営農環境等を保全しつつ、低層住宅を中心とした緑豊かでゆとりある住環境の保全を図るとともに、安全で快適な生活空間の確保のため、住民との協働により、地区の実情に合わせた道路の整備・改善を図ります。
・　特にＪＲ北伊予駅周辺の大規模な集落を生活拠点として位置づけ、少子高齢化等に対応した既存コミュニティ（地域社会）の維持・活性化の観点から、公民館・集会所や広場などの適正な維持管理・整備を促進します。
・　また、地縁者等の住宅、身近な商業施設の立地等を許容しながら住環境の整備を検討しつつ、地区のまちづくり団体等が提案する土地利用計画を検討するための仕組みづくりを進めます。
・　良好な教育環境を維持するため、地域ニーズと施設の老朽化状況を的確に把握したうえで、教育関連施設の適切な維持管理及び機能強化に努めます。
・　ＪＲ北伊予駅周辺の大規模な集落をはじめ、既存集落の狭あいな生活道路の改善策を検討し、快適な生活空間の創出を図ります。
・　老朽化が進行する危険な空家等については、適切な指導・管理を促進するとともに、既存の空家ストックの利活用を検討します。

②　安全・快適な交通環境づくり

・　地域を南北方向に連絡する一般国道 56 号、主要地方道松山伊予線、一般県道砥部伊予松山線、東西方向に連絡する一般県道八倉松前線を骨格とした幹線道路網を形成し、地域内外の連携強化を図ります。
・　一般国道 56 号については、災害時の緊急輸送道路としての役割にも配慮しつつ、幹線道路沿道にふさわしい業務・サービス機能の立地誘導を図ります。
・　北伊予小学校周辺の通学路については、引き続き安全な通行環境の確保を図るため、関係機関と連携しながら交通安全対策の維持・充実に努めます。
・　定時定路線コミュニティバス「ひまわりバス」とデマンド型交通「ひまわりタクシー」については、高齢者等の生活支援の視点も取り入れながら、利便性の維持・向上に取り組みます。
・　また、交通空白地域の解消に向けた多様な交通手段の活用を図ります

③　地域の活性化に寄与する産業・工業拠点づくり

・　幹線道路沿道や予讃線沿線については、交通利便性や広域アクセス性を活かしながら、周辺環境との調和に配慮した産業・工業系土地利用を誘導し、雇用の創出や地域経済の活性化につながる産業・工業拠点の形成を関係機関とともに検討します。

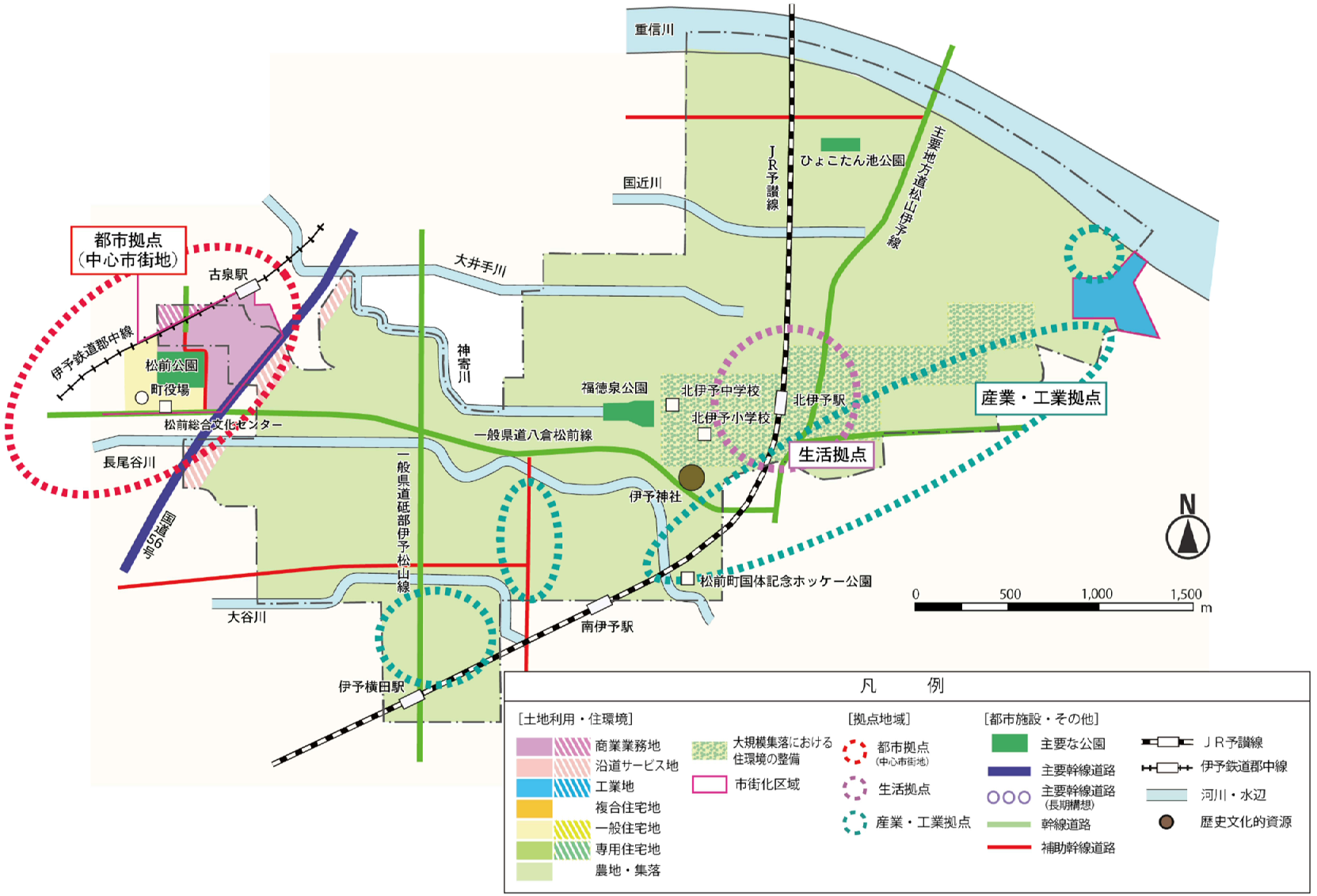
④　豊かな水辺空間を生かした水と緑のネットワークづくり

- 重信川、国近川、大井手川、神寄川、長尾谷川、大谷川などの水辺エリアは、動植物と共生する緑豊かな水辺空間の創出、住民のやすらぎの場として保全・活用を図ります。
- 重信川等の主要河川については、関係機関及び流域市町との連携による水害リスクの低減と安全な流域環境の形成を推進します。
- ひょこたん池公園、福徳泉公園、台地泉公園については、河川と一体的に整備された親水公園として、適切な維持管理を図るとともに、幹線道路や公共施設の緑等と一体となった水と緑のネットワークの形成を図ります。
- 重信川の河川敷や堤防沿いの緑地空間については、河川管理者及び流域市町と連携しながら、サイクリングルートや散策路等としての活用を検討し、河川から塩屋海岸に至る水辺空間が連続する広域的な水と緑のネットワークの形成を図ります。
- 河川の清掃活動をはじめとした住民参加型の維持管理の取組を支援し、親水性や景観等に配慮した川づくりを進めます。
- 生活排水による公共用水域の水質汚濁を防止するため、浄化槽の設置に対する支援を推進します。

⑤　美しいふるさと景観づくり

- 適正な開発行為の制限や農地転用許可制度※により無秩序な市街化を抑制し、集落周辺に広がる農地の保全を図ります。
- 農業の担い手確保・育成や農業生産基盤の計画的な整備・更新による維持管理の省力化を図ります。
- 農業生産基盤整備等を通じて、農業の振興を図るべき優良農地の確保に努めます。
- 伊予神社をはじめ集落内に点在する社寺林は、地域の歴史文化と密接に関わりながら維持されてきた貴重な樹林地となっていることから、今後もこれらの社寺林の保全対策を検討します。
- 松前町国体記念ホッケー公園は、町民の健康づくりやスポーツを通じた交流の拠点として、施設の適正な維持管理、機能拡充を推進します。

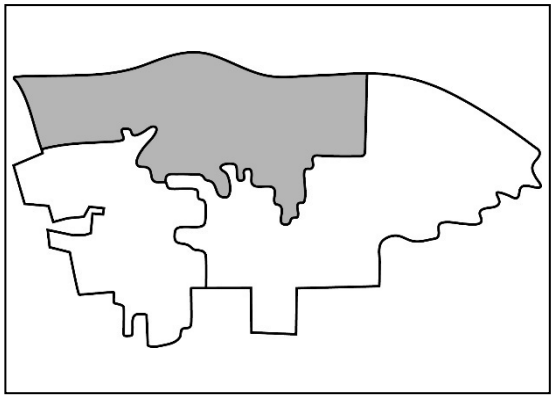
■ 北伊予地域におけるまちづくりの方針



注：沿道サービス地、工業地、一般住宅地、専用住宅地のうち斜線で示した区域は、市街化調整区域（既定）に置ける土地利用の方針を示しています。

3．岡田地域

3－1　地域の概況



- 町北西部に位置する本地域は、伊予鉄道岡田駅周辺の田園住宅地ゾーンと海側の産業地ゾーン、さらには松前地域に隣接する住宅市街地ゾーンやこれら周辺の田園環境ゾーンに区分されます。
- 人口は 8,772 人（令和 2 年国勢調査）で、平成 22 年からの 10 年間で約 6 %減少しています。
- また、世帯数は 3,497 世帯（令和 2 年国勢調査）で、平成 17 年以降おおむね横ばいで推移しています。
- 高齢化率は約 33%（令和 2 年国勢調査）となっています。
- 主要な幹線道路としては、一般国道 56 号、主要地方道伊予松山港線、一般県道松山松前伊予線、一般県道砥部伊予松山線が南北に通り、松山市や伊予市と連絡しているほか、東西方向には町道筒井徳丸線が通っています。
- 鉄道は伊予鉄道郡中線が南北に通っており、岡田駅と古泉駅があります。
- 地域の大半は農地と集落からなる田園地帯ですが、伊予鉄道岡田駅周辺では大規模な集落が形成され、小・中学校や公民館・集会所、保育所等の公共施設が立地しています。
- また、西古泉の南側では、市街化区域に連たんして住宅地が形成され、塩屋では工業地が形成されています。
- 現在、本地域に隣接する町役場周辺において、各種公共施設が集積しているほか、大型商業施設の立地により商業・業務施設の集積が進みつつあります。
- 重信川や国近川、大井手川等の河川、湧水、自然海岸である塩屋海岸といった水環境に恵まれているほか、玉生八幡大神社等、地域の歴史文化的資源があります。

■ 人口・世帯数の推移

	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
人　　口	9,535 人	9,314 人	9,165 人	8,772 人
世　帯　数	3,452 世帯	3,474 世帯	3,484 世帯	3,497 世帯
世帯当たり人員	2.76 人／世帯	2.68 人／世帯	2.63 人／世帯	2.51 人／世帯

■ 年齢階層別人口（令和 2 年）

年　齢　別	0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上
年齢別人口	1,151 人	4,696 人	2,912 人
構　成　比	13.1 % （13.3%）	53.5 % （55.1%）	33.2% （31.3%）

※　年齢構成比における（　）の値は松前町の平均値

資料：国勢調査

3－2 将来像

将 来 像

「海・川に囲まれた交流と快適定住のまち」

本地域は重信川や国近川、大井手川等の河川や塩屋海岸、湧水等の水環境に恵まれ、豊かな田園風景が広がっており、潤いのある暮らしが確保されています。

さらに、本地域は松山市に隣接し、一般国道 56 号や伊予鉄道郡中線等が通り交通利便性も高いことから、住環境の良い住宅地として恵まれた条件を備えています。

これらのことから、恵まれた条件を生かしつつ、既存集落の維持・活性化のみならず、新たな若い世代の定住も見据えて、まちの活力や良好な住環境の創出、水辺空間の保全・活用をイメージした将来像を設定しました。

3－3 まちづくりの方針

まちの将来像を実現するため、次のような取組を進めていきます。

まちづくりの方針

① 定住の促進を目指した利便性の高い集落づくり
② ゆとりのある新しい住宅市街地づくり
③ 安全・快適な交通環境づくり
④ 豊かな水辺空間を生かした水と緑のネットワークづくり
⑤ 美しいふるさと景観づくり

①　定住の促進を目指した利便性の高い集落づくり

・　既存の集落においては、周辺の営農環境等を保全しつつ、低層住宅を中心とした緑豊かでゆとりある住環境の保全を図るとともに、安全で快適な生活空間の確保のため、住民との協働により、地区の実情に合わせた道路の整備・改善を図ります。
・　特に伊予鉄道岡田駅周辺等の大規模な集落等を生活拠点として位置づけ、地域の活動拠点となる集会施設や身近な広場等の適正な維持管理・整備を促進します。
・　町中心部や松山市とも近接している利便性の良さを生かし、若い世代にも魅力のある住宅地としての土地利用を図れるよう、駅周辺などの生活拠点については、新規居住者の住宅等の立地を許容することを検討します。
・　その際は、既存集落との一体性を確保しつつ、利便性の高い住環境の整備に努めます。
・　地区のまちづくり団体等が提案する土地利用計画を検討するための仕組みづくりを進めます。
・　良好な教育環境を維持するため、地域ニーズと施設の老朽化状況を的確に把握したうえで、教育関連施設の適切な維持管理及び機能強化に努めます。
・　伊予鉄道岡田駅周辺の大規模な集落をはじめ、既存集落の狭あいな生活道路の改善策を検討し、快適な生活空間の創出を図ります。
・　老朽化が進行する危険な空家等については、適切な指導・管理を促進するとともに、既存の空家ストックの利活用を検討します。

②　ゆとりのある新しい住宅市街地づくり

・　西古泉を新たに市街地を形成する専用住宅地や一般住宅地として検討します。
・　松前地域に連たんして市街地が形成されつつある地区においては、震災時に道路が閉塞しないための対策を行うなど、安全・快適な住宅地の形成を図ります。

③　安全・快適な交通環境づくり

・　主要幹線道路である一般国道 56 号、町道筒井徳丸線や、幹線道路として地域を南北方向に連絡する主要地方道伊予松山港線、一般県道松山松前伊予線、一般県道砥部伊予松山線を骨格とした幹線道路網を形成し、地域内外の連携強化を図ります。
・　一般県道砥部伊予松山線については、岡田駅周辺における交通安全性の向上を図るため、道路改良を推進します。
・　幹線道路を結ぶ補助幹線道路の拡幅や歩道の整備等を推進します。
・　一般国道 56 号は、災害時の緊急輸送道路としての役割にも配慮しつつ、幹線道路沿道にふさわしい業務・サービス機能の立地誘導を図ります。
・　大型商業施設の立地に伴う自動車交通量の変化等に対応するため、町役場周辺の施設と主要幹線道路や幹線道路を結ぶ補助幹線道路の拡幅や歩道の整備等を推進します。
・　自動車交通のみならず、児童や高齢者をはじめとした歩行者が安全で円滑に移動できる歩行者・自転車空間の確保について検討し、魅力的な市街地の形成を図ります。
・　伊予鉄道郡中線の駅施設のバリアフリー化について、関係機関に働きかけます。

・　高齢者等が住み慣れた地域で自立した生活を営んでいくため、公共施設や大型商業施設など、日常生活に必要な各種施設まで快適に移動できる交通手段として定時定路線コミュニティバス「ひまわりバス」とデマンド型交通「ひまわりタクシー」を運行しており、利便性の維持・向上及び交通空白地域の解消に向けた多様な交通手段の活用を図ります。

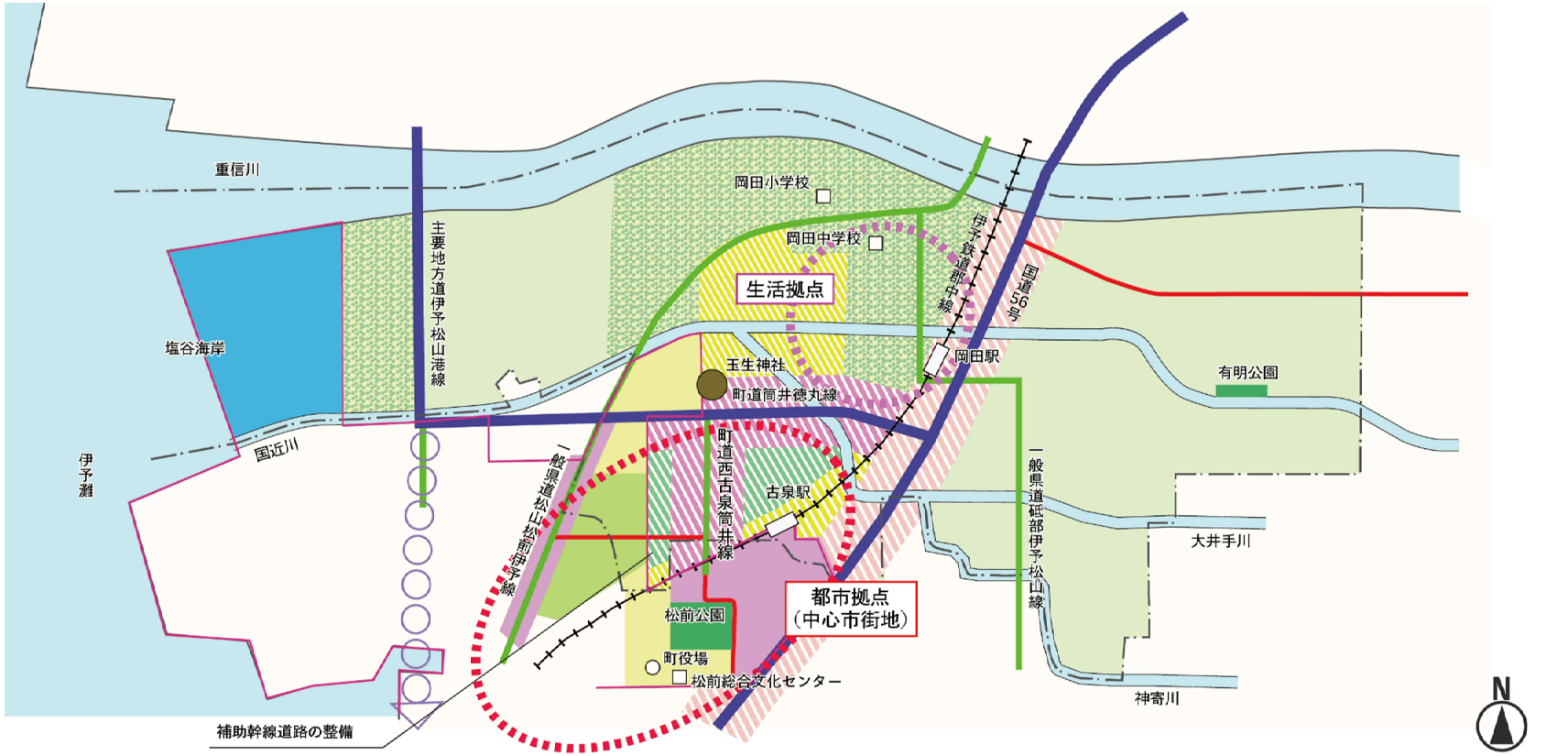
④　豊かな水辺空間を生かした水と緑のネットワークづくり

・　重信川、国近川、大井手川、神寄川や塩屋海岸については、動植物と共生する緑豊かな水辺空間の創出、住民のやすらぎの場として保全・活用を図ります。
・　重信川等の主要河川については、関係機関及び流域市町と連携しながら、水害リスクの低減と安全な流域環境の形成を推進します。
・　親水公園である有明公園については、河川、海岸、幹線道路や公共施設の緑等と一体となった水と緑のネットワークを形成します。
・　重信川の河川敷や堤防沿いの緑地空間については、河川管理者及び流域市町と連携しながら、サイクリングルートや散策路等としての活用を検討し、河川から塩屋海岸に至る水辺空間が連続する広域的な水と緑のネットワークの形成を図ります。
・　住民が日常的に利用するための身近な公園については、人口動向や配置バランスからみた過不足状況等を勘案しながら、地区の実情に応じて適正に配置します。
・　塩屋海岸や地域内の河川については、住民との連携による清掃・美化等、より親しみやすい水辺空間づくりを図ります。
・　生活排水による公共用水域の水質汚濁を防止するため、浄化槽の設置に対する支援を推進します。

⑤　美しいふるさと景観づくり

・　開発行為の適正な制限や農地転用許可制度により無秩序な市街化を抑制し、集落周辺に広がる農地の保全を図ります。
・　農業生産基盤整備等を通じて、農業の振興を図るべき優良農地の確保に努めます。
・　農産業の担い手確保・育成や農業生産基盤の計画的な整備・更新による維持管理の省力化を図ります。
・　玉生八幡大神社等の社寺林は、地域の歴史文化と密接に関わりながら維持されてきた貴重な樹林地となっていることから、今後もこれらの社寺林の永続的な保全に向けて、所有者や地域住民等との連携を図ります。

■ 岡田地域におけるまちづくりの方針



凡　例

［土地利用・住環境］
- 商業業務地
- 沿道サービス地
- 工業地
- 複合住宅地
- 一般住宅地
- 専用住宅地
- 農地・集落
- 大規模集落における住環境の整備
- 市街化区域

［拠点地域］
- 都市拠点（中心市街地）
- 生活拠点
- 産業・工業拠点

［都市施設・その他］
- 主要な公園
- 主要幹線道路
- 主要幹線道路（長期構想）
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- ＪＲ予讃線
- 伊予鉄道郡中線
- 河川・水辺
- 歴史文化的資源

注：沿道サービス地、工業地、一般住宅地、専用住宅地のうち斜線で示した区域は、市街化調整区域（既定）に置ける土地利用の方針を示しています。

第６章　都市計画マスタープランの実現に向けて

①　多様な主体との協働によるまちづくりの推進

都市計画マスタープランに掲げた方針の実現に向けては、行政だけでなく、住民、事業者、各種団体など多様な主体がそれぞれの役割を果たしながら、連携・協働して取り組むことが重要です。

このため、本計画の内容やまちづくりに関する情報をホームページ等により分かりやすく発信するとともに、住民説明会やワークショップ等を通じて住民との情報共有や意見交換を行い、多様な主体がまちづくりに参画できる環境づくりを進めます。

また、公園や公共空間の活用・再整備においては、住民や民間事業者等との連携を図りながら、多様な意見を反映した魅力ある空間づくりを推進します。

②　地域主体のまちづくり活動への支援

住民と行政との協働によるまちづくりを進めるためには、行政の計画や事業への参加に加え、地域住民が主体的にまちづくり活動に取り組むことが重要です。

このため、自治会や地域団体等によるまちづくり活動を支援するとともに、地区レベルでの自主的な取組が継続して行われるための仕組みづくりを進めます。特に、密集市街地の改善や狭あい道路対策、地区計画の策定など、地域の合意形成が必要な取組については、住民や地権者との協働のもと、地域特性に応じたまちづくりを推進します。

③　効率的・効果的な都市整備と計画的な維持管理

都市計画マスタープランに掲げる将来都市像の実現に向けては、多様な都市基盤の整備や維持管理に継続的な投資が必要となります。

このため、都市施設の整備にあたっては、費用対効果や緊急性、地域間の公平性などを踏まえながら優先順位を設定し、既存ストックの有効活用を図りつつ、効率的かつ効果的な事業の実施を図ります。

また、道路、公園、下水道等の都市基盤については、長寿命化や計画的な維持更新に取り組み、持続可能な都市経営を進めます。

さらに、国・県の支援制度や補助事業等の積極的な活用を図るとともに、GX（グリーントランスフォーメーション）の視点を取り入れながら、環境負荷の低減と地域の持続的な発展に資する都市づくりを推進します。

④　分野横断的な推進体制の強化

都市計画マスタープランの実現には、土地利用、道路、公園、下水道などの都市施設に関する施策だけでなく、防災、福祉、子育て、環境、産業、公共交通など幅広い分野との連携が必要です。

このため、関係各課が計画の目標や施策を共有し、関連計画との整合を図りながら、総合的かつ横断的な施策展開を進めます。

また、国、県、周辺自治体、関係機関、民間事業者等との連携を強化し、それぞれの知見や資源を活かしながら、効果的なまちづくりを推進します。

⑤　社会情勢の変化に対応した運用管理と見直し

都市計画マスタープランは、中長期的な視点に立ったまちづくりの指針であることから、人口構造の変化や社会経済情勢の変化、自然災害リスクの高まりなどに適切に対応していく必要があります。

このため、関係各課が計画を共有し、施策の進捗状況や効果を定期的に把握・評価しながら、計画的な推進を図ります。また、「松前町総合計画」や「松山広域都市計画区域マスタープラン」などの上位・関連計画との整合を図るとともに、「立地適正化計画」や「地域公共交通計画」との一体的な運用を図りながら、社会情勢の変化等に応じて必要な見直しを行い、計画内容の充実を図ります。

⑥　持続可能な都市経営と賑わい創出の推進

人口減少や少子高齢化の進展など、社会環境が大きく変化する中においても、活力と魅力のある都市を維持していくためには、既存ストックを有効活用しながら、持続可能な都市経営を進めることが重要です。

このため、民間活力の導入や公民連携によるまちづくりを推進し、公共空間や都市施設の魅力向上と利活用の促進を図ります。特に、義農公園については、住民ワークショップ等を通じて多様な意見を取り入れながら、誰もが利用しやすく魅力ある公園づくりを推進します。

また、松前駅周辺から義農公園に至るエリアにおいては、居心地が良く歩きたくなる空間形成を目指し、ウォーカブルなまちづくりを推進します。

さらに、アーバンスポーツパークの整備をはじめ、スポーツ・エンターテインメント構想等に基づく取組により、賑わいの創出や交流人口の拡大を図り、地域活性化を推進します。