
宇和島市

立地適正化計画

計画書（改訂版）

2021年9月

宇和島市

目 次

序章 立地適正化計画の概要.....	1
1. 策定の背景と目的.....	1
2. 立地適正化計画制度の概要.....	2
1) 立地適正化計画とは.....	2
2) 立地適正化計画の記載事項.....	3
3. 計画の位置づけ.....	4
4. 計画対象区域と計画期間.....	5
1) 計画対象区域.....	5
2) 計画期間.....	6
第1章 上位関連計画の整理.....	7
1. 上位計画.....	7
1) 第2次宇和島市総合計画.....	7
2) 宇和島市都市計画マスタープラン.....	8
3) 宇和島都市計画区域マスタープラン.....	13
2. 関連計画.....	15
1) 宇和島市総合戦略.....	15
2) 宇和島市地域公共交通網形成計画.....	16
3) 宇和島市公共施設等総合管理計画.....	18
4) 都市再生整備計画.....	19
5) 宇和島市中心市街地整備基本構想.....	20
第2章 宇和島市の現状と見通し.....	21
1. 人口・人口密度.....	21
1) 人口の推移.....	21
2) 人口密度.....	22
3) DID の状況.....	24
4) 人口増減.....	26
5) 将来人口推計.....	29
2. 土地利用.....	35
1) 土地利用状況.....	35
2) 都市機能の分布（医療・商業・福祉・教育文化）.....	37
3) 空き家分布.....	44
4) 地価.....	45
5) 開発許可.....	47
3. 公共交通等.....	49
1) 公共交通の現状.....	49
2) 公共交通機関分担率.....	52
4. 都市環境.....	53

目次

5.健康福祉.....	55
1)各種施設の徒歩圏内における高齢者数.....	55
2)公共交通徒歩圏内の高齢者数.....	60
6.防災.....	62
7.行政運営.....	65
第3章 都市構造上の問題・課題.....	66
1.都市構造の特性把握（類似都市との比較）.....	66
2.都市構造上の問題・課題.....	67
第4章 立地適正化に関する基本的方針.....	69
1.立地適正化計画におけるまちづくりの基本方針.....	69
1)宇和島市における立地適正化計画の必要性.....	69
2)立地適正化計画におけるまちづくりの理念.....	70
3)立地適正化計画におけるまちづくりの基本的方向.....	70
2.課題解決のための施策・誘導方針.....	72
3.目指すべき将来都市構造.....	74
第5章 誘導区域等の検討及び設定.....	76
1.都市機能誘導区域の設定.....	76
1)都市機能誘導区域設定の考え方.....	76
2)都市機能誘導区域の設定.....	78
3)区域内において講ずる施策・事業.....	82
2.居住誘導区域の設定方針.....	84
1)居住誘導区域設定の考え方.....	84
2)居住誘導区域の設定.....	87
3)区域内において講ずる施策・事業.....	92
第6章 誘導施設の検討及び設定.....	94
1.都市機能誘導施設の設定.....	94
1)都市機能誘導施設設定の考え方.....	94
2)都市機能誘導施設の設定.....	95
第7章 立地適正化計画の推進に向けて.....	96
1.届出制度について.....	96
2.目標値の設定及び計画の評価.....	98
3.進行管理と計画の評価について.....	99

※宇和島市の津波災害警戒区域は、令和2年3月27日に指定されているが、今後防災指針の記載等の見直しを予定しているため、その見直し時にその他事項と合わせて適切に対応する。

序章 立地適正化計画の概要

1. 策定の背景と目的

宇和島市は、愛媛県西南部に位置する南予地方の中心都市であり、市域の西側は宇和海に面し、東側は四国山地に接し、2005年に、旧宇和島市、吉田町、三間町、津島町の1市3町の合併により誕生している。市内は、平野部が少なく、海岸部はリアス式海岸、内陸部も四国山地の支脈が多く急峻な地形を形成しており、その地形を生かした段畑などでは、農業が盛んであるとともに、文化的な景観も随所に見られる。

本市の人口は、2015年現在77,465人であるが、人口動向は県平均と比べて減少の度合いが大きく、高齢化率も増加傾向、世帯当たりの人員数は減少傾向にあり、少子高齢化、核家族化が一層進んでいる。また、高齢者を含む世帯の割合は増加傾向にあり、2015年時点では、5割を超えている。これまで拡大してきた市街地は、低密度化が進み、道路整備やモータリゼーションの進展により、商業施設の郊外立地が進むなど、中心市街地などの既成市街地は空洞化が進んでいる。

本市では、人口減少及び厳しい財政状況などが見込まれる中、道路、下水道などの公共施設の維持・管理コストの軽減を進め、環境負荷や維持管理コストの小さい、コンパクトな都市構造の実現を図るために、2012年に「宇和島市都市計画マスタープラン」を策定し、コンパクトなまちづくりに取り組んできた。

また、国は、2014年に、高齢者には健康で快適な生活を確保し、子育て世代など若年層にも魅力的で、かつ、持続可能な都市経営を可能とする災害に強いまちづくりを進め、居住や都市機能を集約した複数の拠点をつなぐ「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を推進するために、「立地適正化計画」制度を創設している。

このような背景のもと、本市では、中心拠点や生活拠点などを公共交通で結ぶコンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造を構築し、市街地の人口密度を保ちつつ、安全で安心でき、健康で快適に暮らせる持続可能な都市づくりを進めるために、「宇和島市立地適正化計画」を策定する。

2.立地適正化計画制度の概要

1)立地適正化計画とは

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版である。今後の人口減少・少子高齢化の中で、住宅や医療・福祉・商業施設等がまとまって立地し、全ての世代の住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、都市全体の構造を見直し、居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指すための計画である。

その実現に向けては、施設整備に対する支援措置や届出制度の運用によって、生活利便施設や住宅等を一定の区域に緩やかに誘導することを目指すものである。

立地適正化計画を策定する意義とその役割は以下のとおりである。

○都市計画と民間施設誘導の融合	民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になる。
○市町村の主体性と都道府県の広域調整	計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要である。都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待される。
○市街地空洞化防止のための選択肢	居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能である。
○時間軸をもったアクションプラン	計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になる。
○まちづくりへの公的不動産の活用	財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちの在り方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めることができる。
○支援措置・税制措置の活用	計画策定により、国等による様々な支援措置や、都市計画上の特例措置・税制優遇措置を活用することが可能となる。

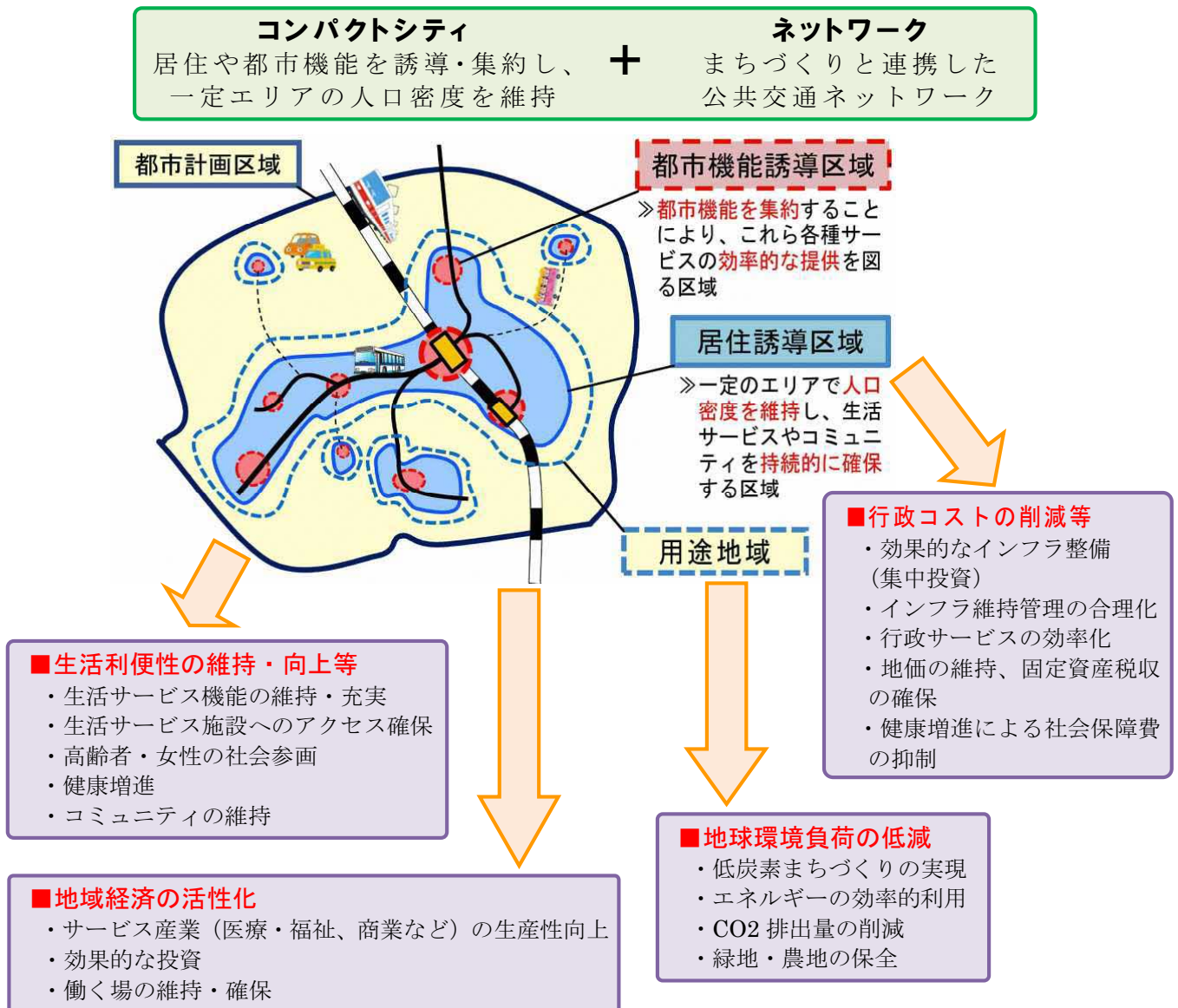
2)立地適正化計画の記載事項

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条に規定されているとおり、その区域を定めるとともに、基本的な方針など、必要な事項を記載することとなっている。

◆立地適正化計画で定める事項

- (1) 立地適正化計画の区域
- (2) 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- (3) 居住誘導区域
- (4) 都市機能誘導区域
- (5) 都市機能増進誘導施設

【立地適正化計画のイメージと期待される効果】

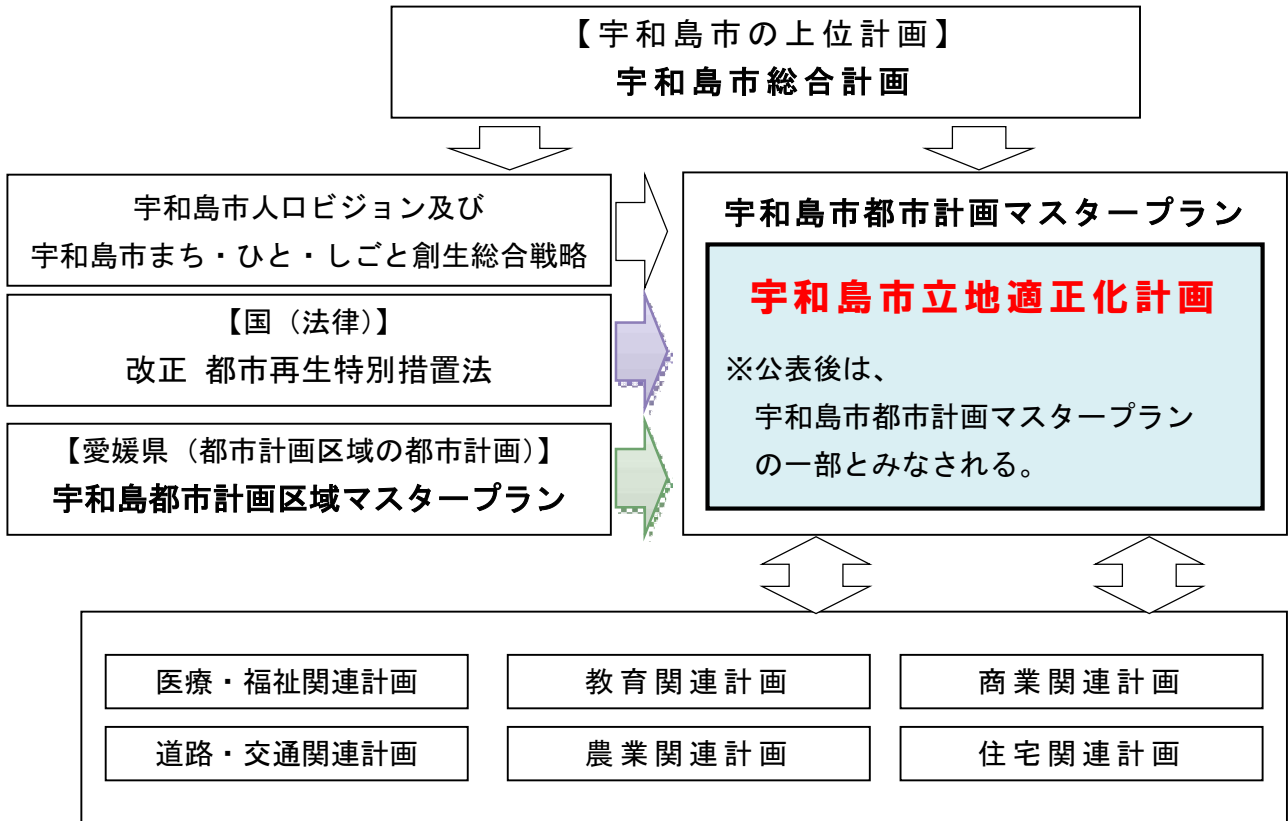


出典：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」

3.計画の位置づけ

立地適正化計画は、「宇和島都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、「宇和島市都市計画マスタープラン」と調和が保たれたものでなければならない。

また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、宇和島市都市計画マスタープランの一部とみなされる。

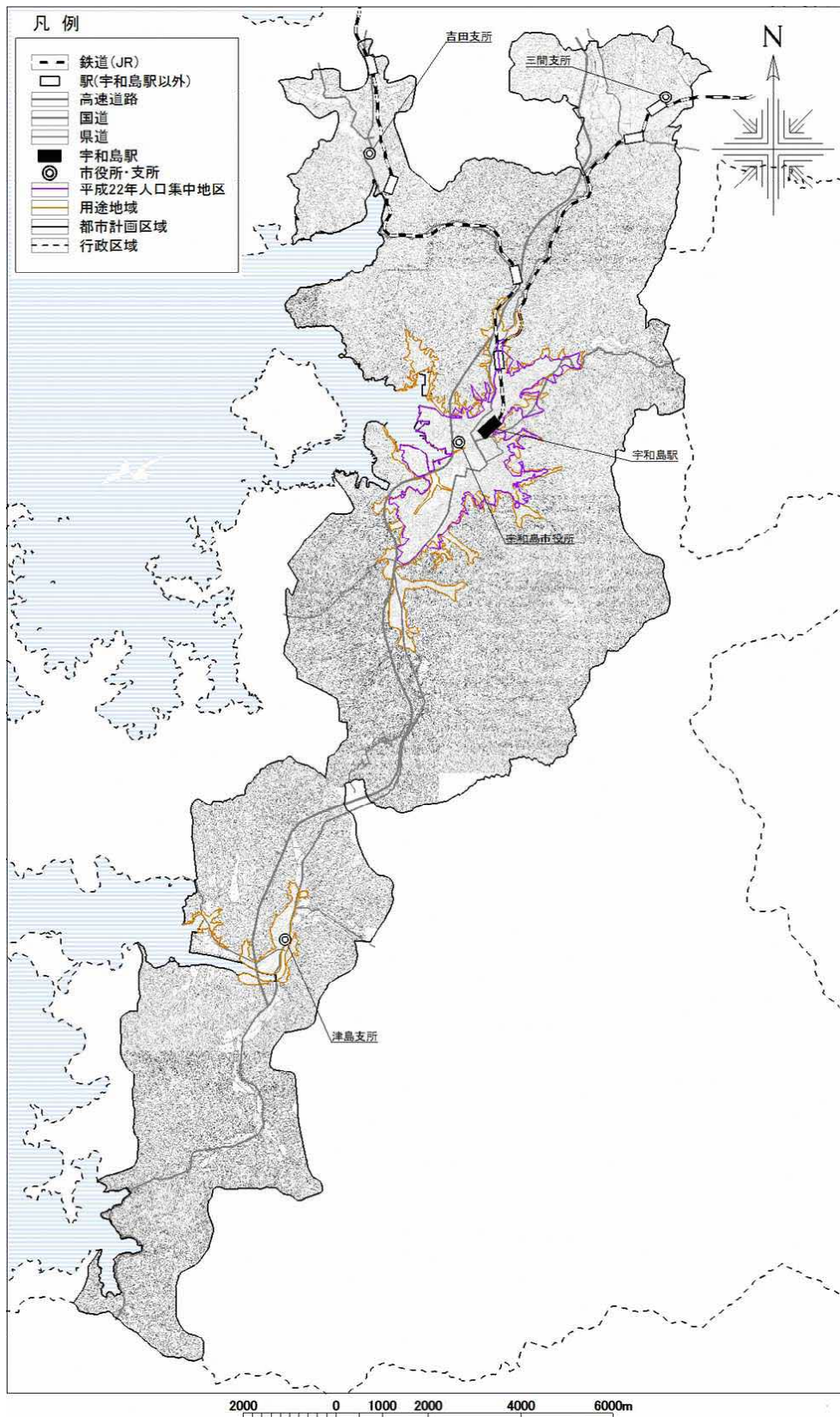


4.計画対象区域と計画期間

1)計画対象区域

国土交通省「都市計画運用指針」に示されたように、本市においても、都市計画区域全域を立地適正化計画の区域とする。

■位置図：宇和島市（宇和島都市計画区域内）



2)計画期間

立地適正化計画は、中長期的な視点に立って、都市構造の再構築を進め、人口密度を維持し、日常生活に必要な都市機能を確保することから、計画期間を20年間とし、目標年次を2038年度とする。

第1章 上位関連計画の整理

1.上位計画

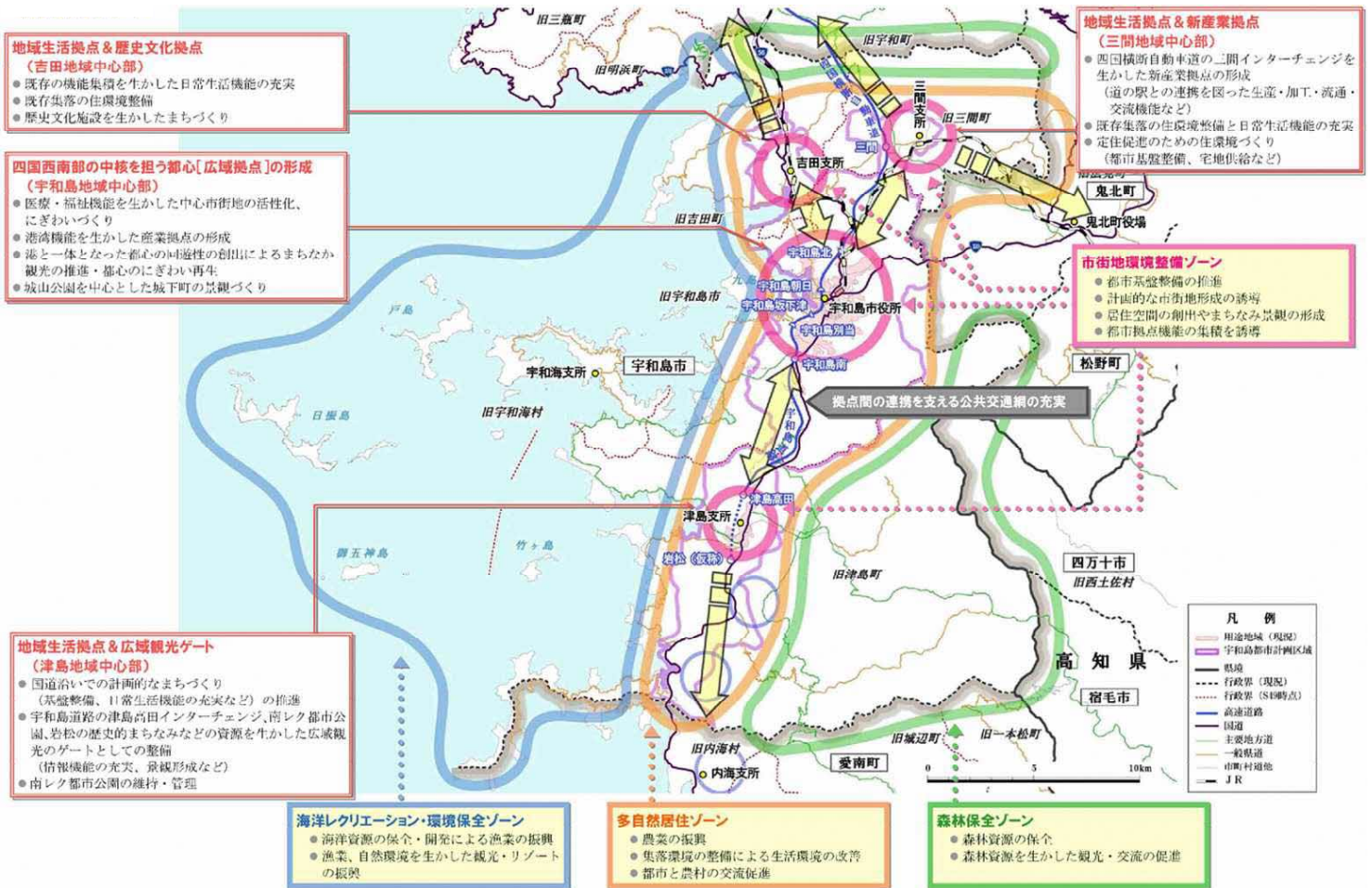
1)第2次宇和島市総合計画

計画期間	2018年～2027年
将来像	継承・共育・発信のまち “世代を超えて、自然を愛し、歴史を誇る ふるさとうわじま”の実現を目指して
まちづくりの姿勢	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; background-color: #e6f2e6;"> <p style="text-align: center;">『宇和島ならではの』を追求し、発信します</p> <p>本市ならではの特性や資源を活用し、豊かな自然や歴史文化、第1次産業を中心とした産業など、魅力的な『宇和島ならではの』を以下の6つの視点を中心に政策目標を掲げて創造・追求し、市民へ、あるいは市民と一体となって、市外へ情報を発信し続けるまちづくりを推進していきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #4caf50; color: white; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">にぎわい</div> <div>豊かな農林水産資源を生かした食の展開や、魅力ある観光資源の情報発信を推進するとともに、雇用の場の創出に努め、宇和島を活気づけます</div> </div> <li style="margin-bottom: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #4caf50; color: white; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">思いやり</div> <div>四国西南地域の中核病院である市立宇和島病院の医療体制の充実をはじめ、子どもから高齢者まで安心していきいきと暮らせるように、医療・福祉・介護・子育て環境を充実します</div> </div> <li style="margin-bottom: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #4caf50; color: white; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">支えあい</div> <div>市民同士のつながりや、市民と行政等の協働により、宇和島の豊かな生活環境を守るとともに、地震や津波などの自然災害に備えた危機管理体制を推進します</div> </div> <li style="margin-bottom: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #4caf50; color: white; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">住みよさ</div> <div>四国西南地域の中核都市としての役割を果たすため、近隣自治体との連携を深め、市内外の人が住みたいまちづくりを推進します</div> </div> <li style="margin-bottom: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #4caf50; color: white; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">学びあい</div> <div>世代を超えた共育で、次世代を担う『宇和島人』を育成し、伊達文化をはじめとした宇和島の歴史文化を継承し、より発展させていきます</div> </div> <li style="margin-bottom: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #4caf50; color: white; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">共に歩む</div> <div>すべての人が尊重され、お互いを思いやり、多様性を重んじる社会の形成を目指して、市民と行政が共に歩むまち宇和島をつくっていきます</div> </div> </div>
基本計画： 市街地整備	<p>4-2-1 市街地整備体制の確立</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化に向け「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を目指し、自治体のみならず、関係機関・団体との連携強化や市民への都市計画に関する啓発等を通じ、全市的な都市づくり体制の確立及び気運の醸成を図ります。 <p>4-2-2 適正な市街地形成の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「都市計画マスタープラン」、「立地適正化計画」及び、「都市計画法」に基づいた適正な市街地の形成に向けて、人口密度の維持及び生活利便性の維持・確保のための取り組みや、災害に対する安全性の確保に向けた誘導区域等の検討及び誘導推進のための施策を推進します。

2)宇和島市都市計画マスタープラン

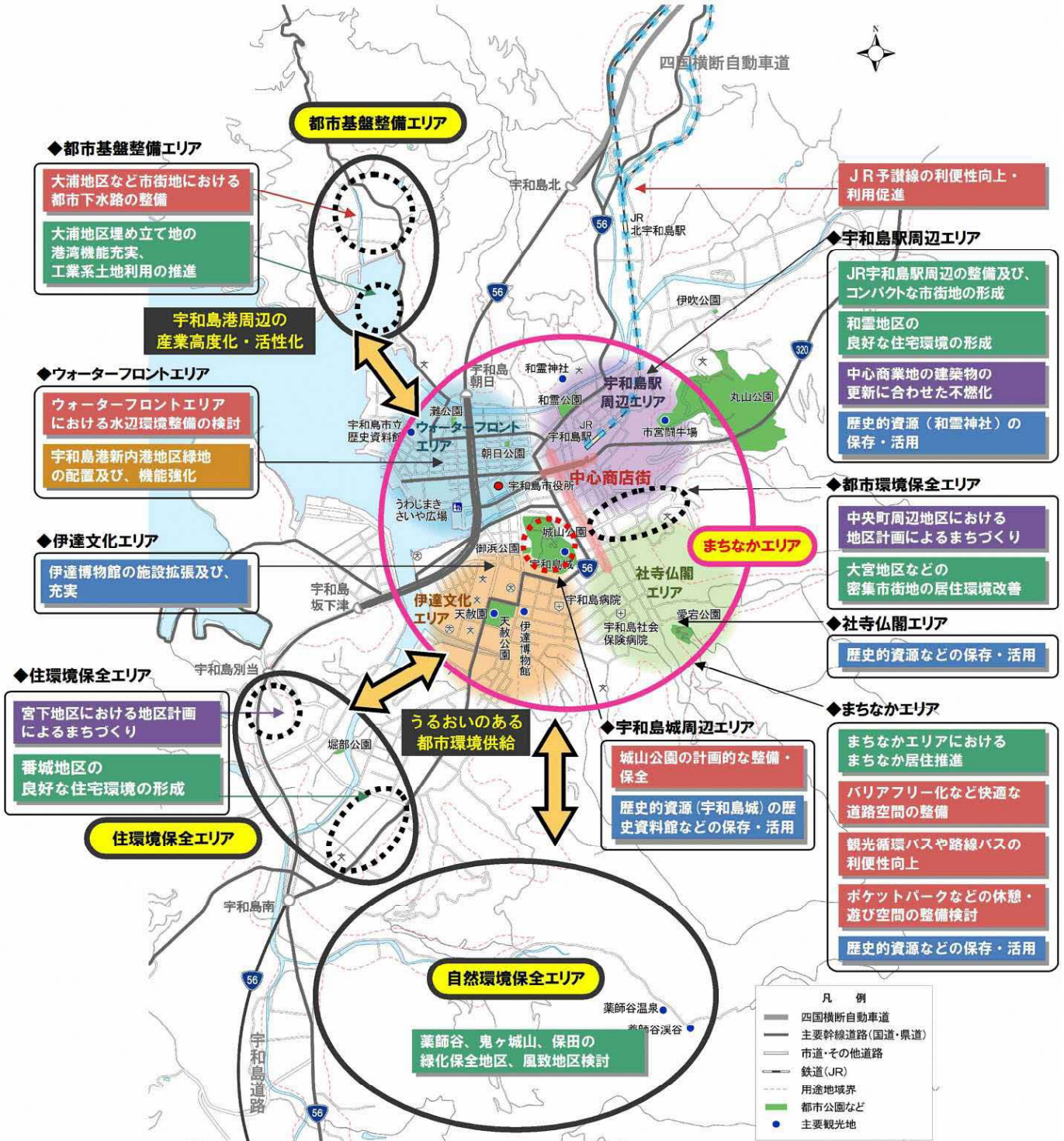
目標年次	2030年
将来像	四国西南地域の中核を担う 自立・共生・協働のまち “人と交わり、緑と話し、海と語らう きらめき空間都市”の実現を目指して
都市づくりの基本的方向	1) 四国西南地域の自立・発展をけん引する拠点の形成 2) 環境負荷や維持管理コストの小さい、コンパクトな都市構造の実現 3) 自然環境や農林水産業と共生した、安全でうるおいのある都市環境の形成 4) 新しい公共など、多様な主体が協働するまちづくり

■将来都市構造イメージ



■地域別の方針図

宇和島地域



吉田地域

地域全体に関する整備方針

- 果樹園などの優良な農地における農業振興地域整備計画の活用
- 市街地を取り囲む森林や里山、河川の計画的な整備、保全
- 適切な道路ネットワークの整備
- コミュニティバスの利便性向上
- 吉田港の適正な維持管理に必要な土地利用の誘導

- 避難地の未整備箇所の整備と住民周知の推進
- 土砂災害危険箇所における土砂災害防止施設の整備推進
- 防潮施設の適切な配置及び、整備推進

法華津峠へのアクセス改善などの計画的整備及び、保全

エリア間連携強化

- 適切な道路ネットワーク整備など

JR予讃線の利便性向上・利用促進

市街地エリア

- 既存市街地住環境の整備
- 都市機能の再構築
- 既存市街地における景観保全、修景舗装などのリニューアル
- 立間川沿いの桜の小道を生かしたまちなみ景観形成

市街地エリア

【凡例】

- 土地利用の整備方針
- 都市施設の整備方針
- 市街地の整備方針
- 都市環境形成の整備方針
- 都市防災の整備方針

凡例

- 四国横断自動車道
- 主要幹線道路(国道・県道)
- 市道・その他道路
- 鉄道(JR)
- - - 用途地域界
- 都市公園など
- 主要観光地

歴史文化・レクリエーションエリア

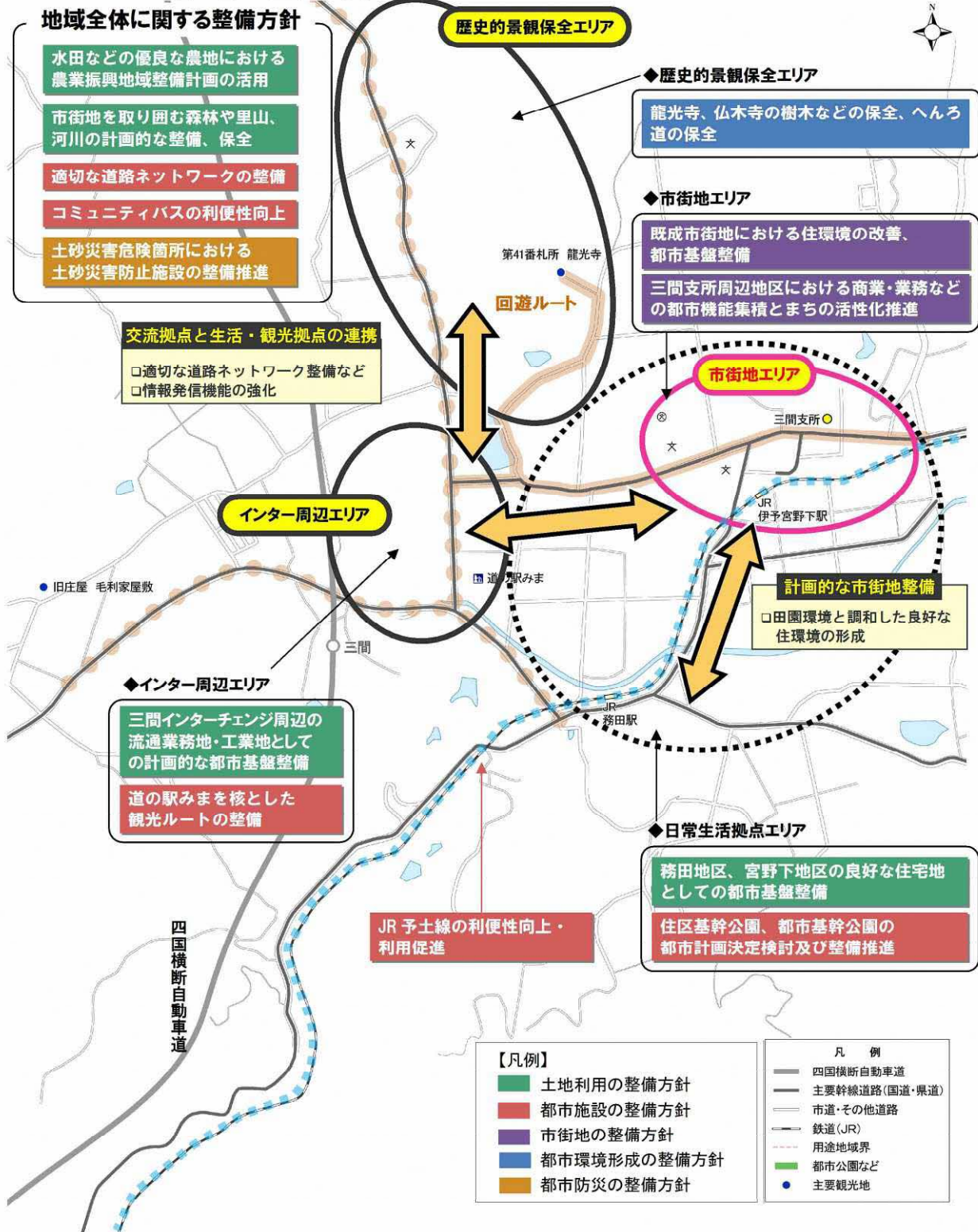
吉田公園
アクセス路
伊予吉田陣
吉田町図書館
吉田児童公園
吉田支所
歴史文化・レクリエーションエリア
犬尾城跡

歴史文化・レクリエーションエリア

- 国安の郷、吉田公園などと調和のとれた土地利用の維持
- アクセス道路及び、大型バスに対応した駐車場整備の検討
- 集客施設の保全及び活用
- 国安の郷、犬尾城跡周辺の一体的な整備

筏釣り(古田マリン)

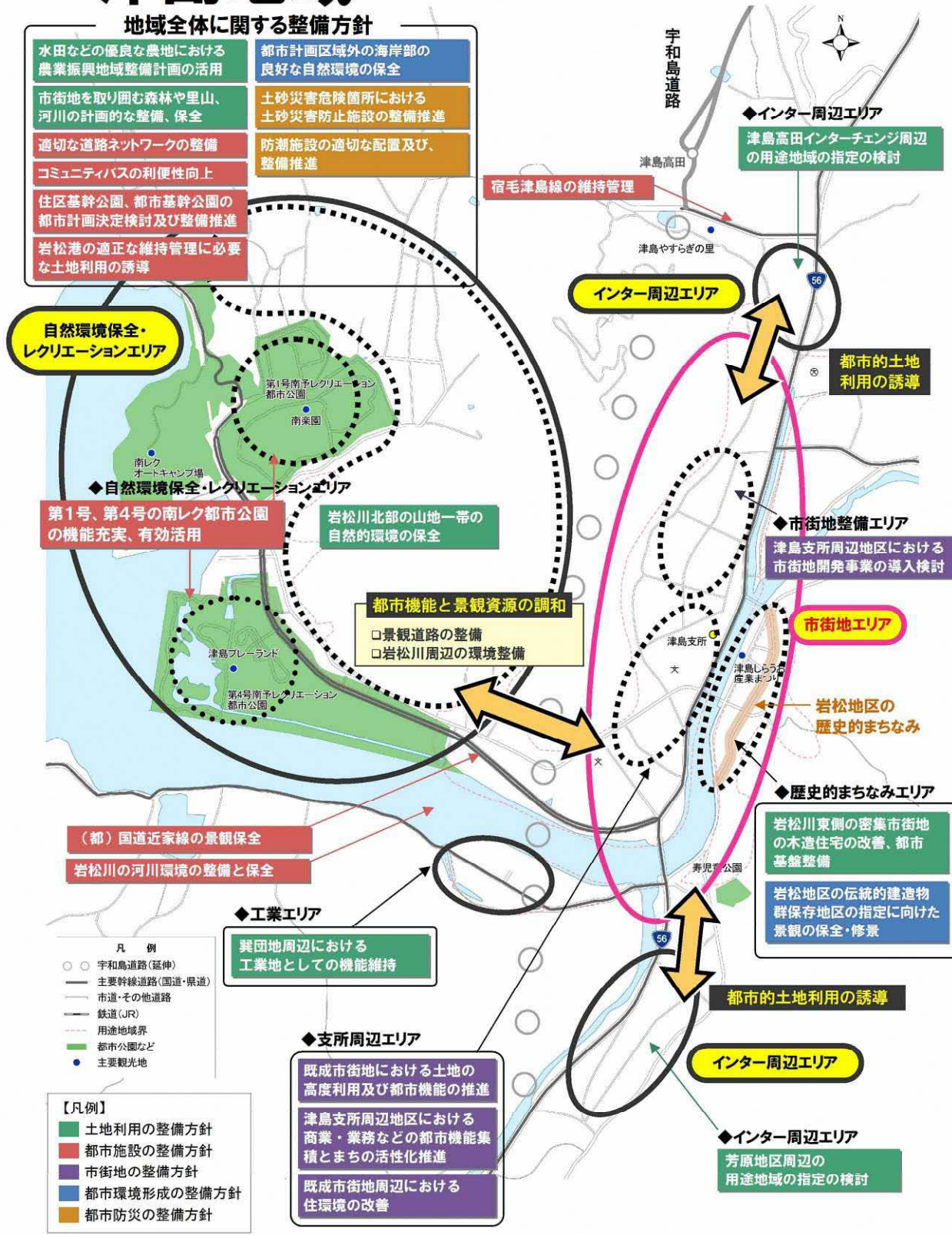
三間地域



津島地域

地域全体に関する整備方針

水田などの優良な農地における農業振興地域整備計画の活用	都市計画区域外の海岸部の良好な自然環境の保全
市街地を取り囲む森林や里山、河川の計画的な整備、保全	土砂災害危険箇所における土砂災害防止施設の整備推進
適切な道路ネットワークの整備	防潮施設の適切な配置及び、整備推進
コミュニティバスの利便性向上	
住区基幹公園、都市基幹公園の都市計画決定検討及び整備推進	
岩松港の適正な維持管理に必要な土地利用の誘導	



自然環境保全・レクリエーションエリア

◆自然環境保全・レクリエーションエリア
第1号、第4号の南レク都市公園の機能充実、有効活用

岩松川北部の山地一帯の自然的環境の保全

都市機能と景観資源の調和
□景観道路の整備
□岩松川周辺の環境整備

◆市街地整備エリア
津島支所周辺地区における市街地開発事業の導入検討

市街地エリア

岩松地区の歴史的まちなみ

◆歴史的まちなみエリア

岩松川東側の密集市街地の木造住宅の改善、都市基盤整備

岩松地区の伝統的建造物群保存地区の指定に向けた景観の保全・修景

(都) 国道近家線の景観保全
岩松川の河川環境の整備と保全

◆工業エリア
異団地周辺における工業地としての機能維持

都市的土地利用の誘導

インター周辺エリア

◆インター周辺エリア
芳原地区周辺の用途地域の指定の検討

◆支所周辺エリア
既成市街地における土地の高度利用及び都市機能の推進
津島支所周辺地区における商業・業務などの都市機能集積とまちの活性化推進
既成市街地周辺における住環境の改善

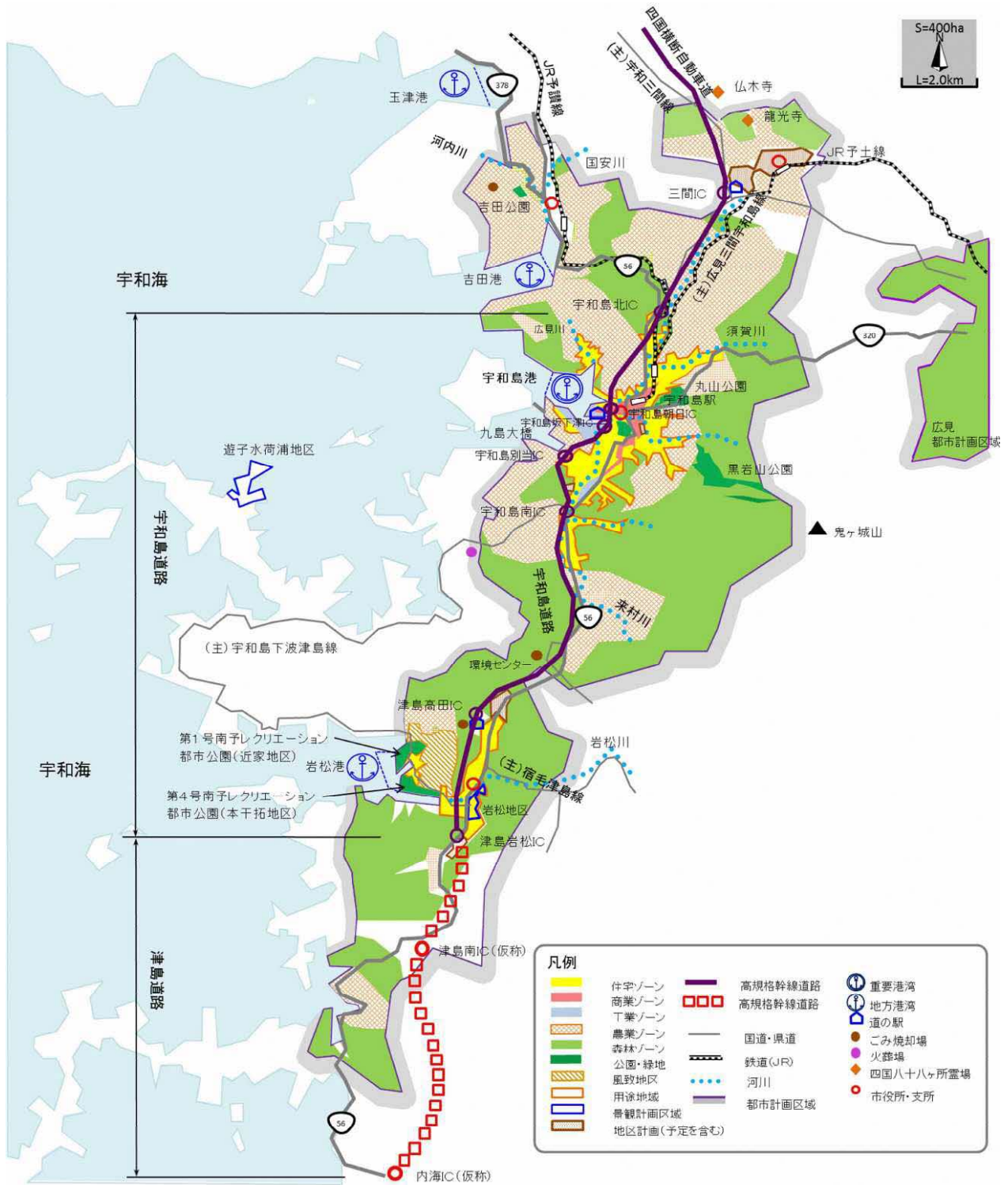
- 凡例
- 宇和島道路(延伸)
 - 主要幹線道路(国道・県道)
 - 市道・その他道路
 - 鉄道(JR)
 - 用途地域界
 - 都市公園など
 - 主要観光地

- 【凡例】
- 土地利用の整備方針
 - 都市施設の整備方針
 - 市街地の整備方針
 - 都市環境形成の整備方針
 - 都市防災の整備方針

3)宇和島都市計画区域マスタープラン

目標年次	2038 年頃
キャッチフレーズ	人と交わり、緑と話し、海と語らう きらめき空間都市
まちづくりの目標	リアス式海岸や森林の豊かな自然環境の中で育まれた健康増進のためのレクリエーション機能、個性的な文化・歴史環境と共生しつつ、活力ある産業機能と快適な居住機能の連携のとれた、四国西南地域の中核を担うまちづくりを目指す。
将来都市構造図	<p>○圏域の中心となる都市拠点 宇和島城の周辺にある宇和島駅周辺地区や新内港周辺地区、天赦公園周辺地区については、圏域の中心となる都市拠点として位置づけ、行政、教育文化、商業、医療・福祉、観光・交流機能等の高次都市機能と居住機能を配置し、その機能充実を図る。</p> <p>○日常生活の中心となる生活拠点 吉田・三間・津島地域における各支所が立地している一帯の中心地区については、生活拠点として位置づけ、日常生活の利便施設の立地と居住環境の充実を図る。</p> <p>○鉄道駅や港湾の交通結節機能を持つ交通拠点 四国横断自動車道の三間、宇和島道路の宇和島朝日、宇和島南、津島高田等の各インターチェンジ、JR 宇和島駅及び重要港湾である宇和島港を交通拠点として位置づけ、交通結節機能の充実を図る。</p> <p>○良好な住環境を備えた市街地ゾーン 市街地部については、ゆとりある居住地として、沿道の住環境の維持・改善と自然的環境と調和した良好な住環境の形成を図る。</p> <p>○周辺都市及び区域内の拠点をつなぐ交通軸（広域軸、都市軸） 他の都市計画区域等を結ぶ四国横断自動車道、津島道路の整備を推進するとともに、本都市計画区域内をつなぐ国道 56 号等の幹線道路を広域交通軸として、その整備、充実を図る。 各種拠点を結ぶ主要地方道宇和島下波津島線等については、広域交通軸を補完する都市交通軸として、その整備、充実を図る。</p>

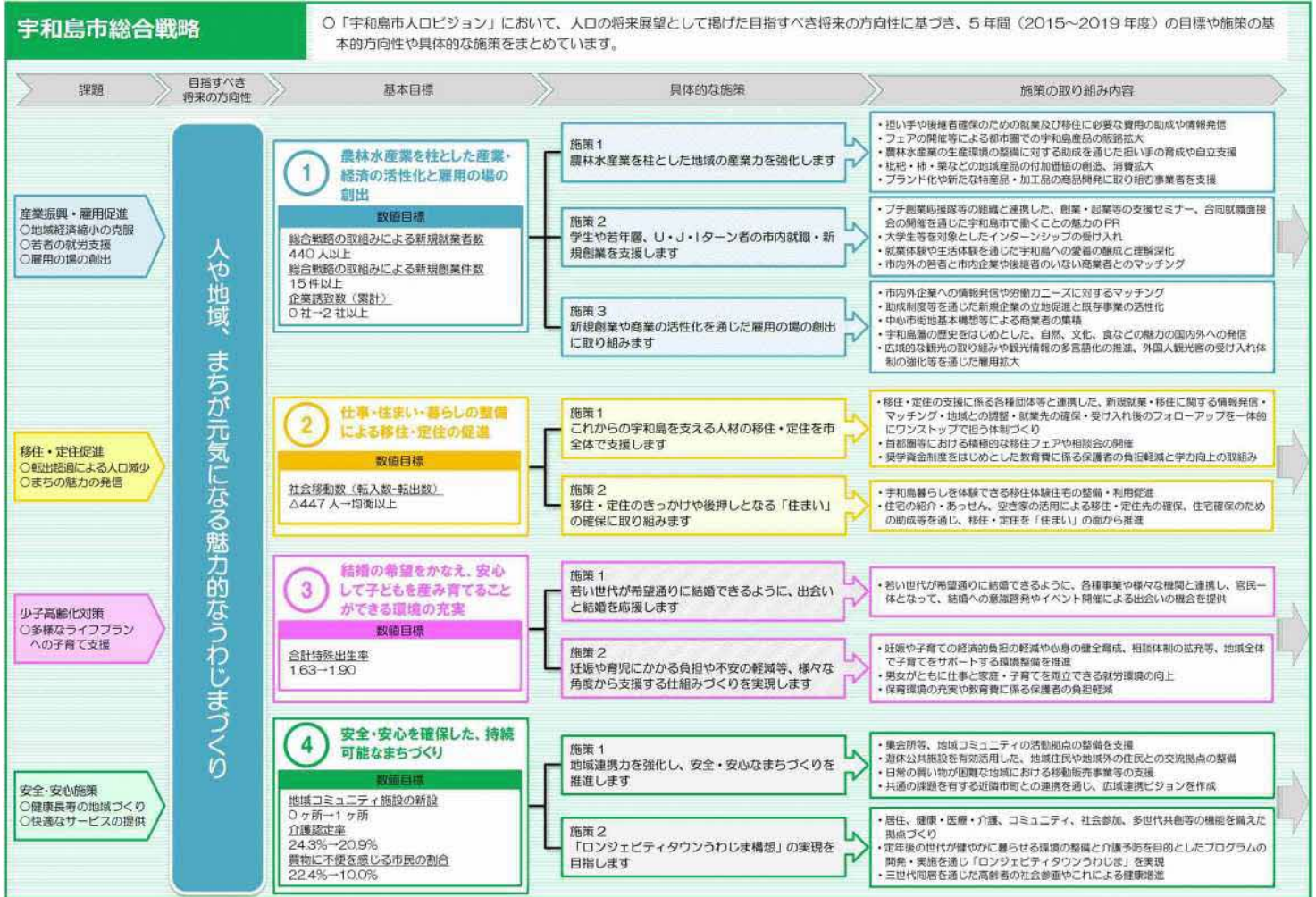
■都市構造イメージ図



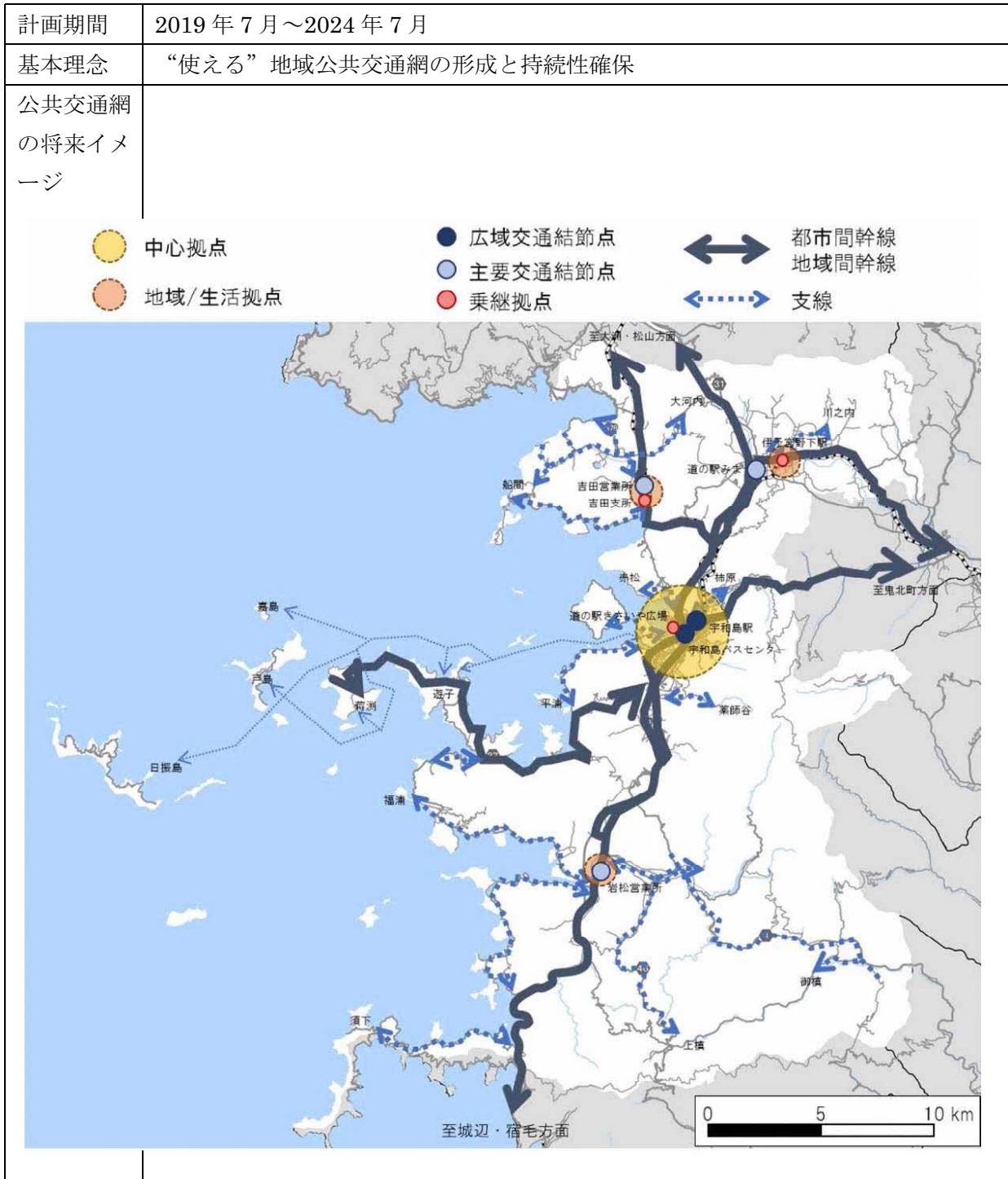
2. 関連計画

1) 宇和島市総合戦略

計画期間	2015年度～2019年度
------	---------------

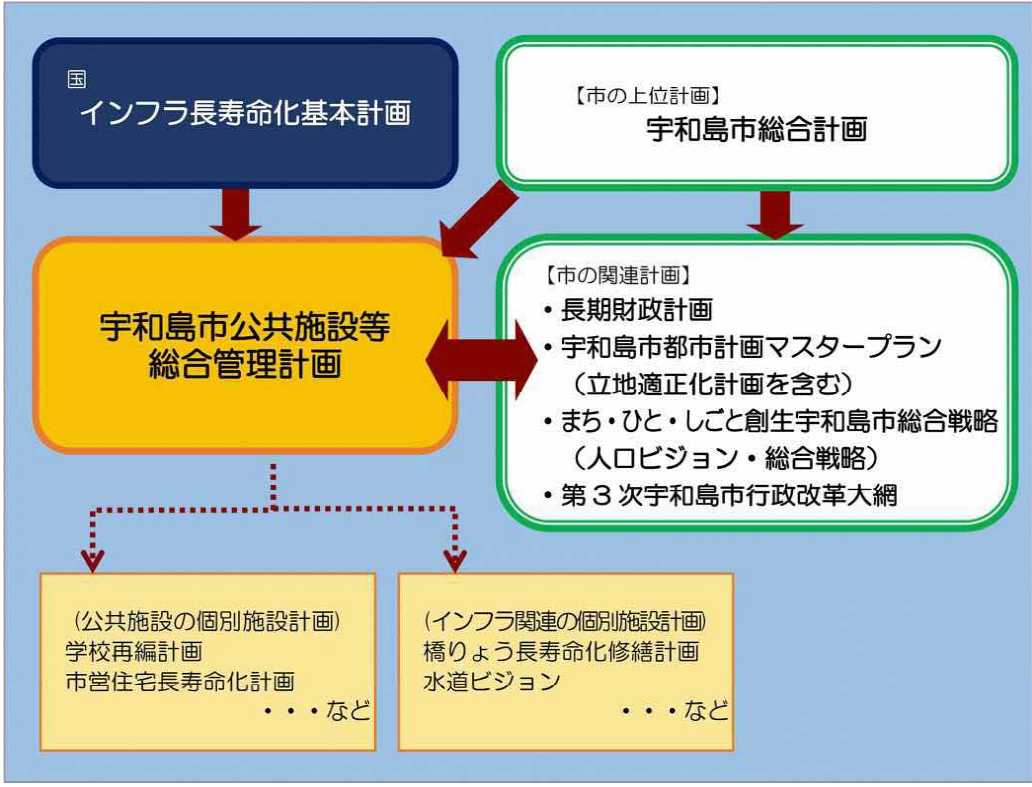


2)宇和島市地域公共交通網形成計画



<p>計画の目標 と位置付け る事業</p>	<p>【基本方針 1】 日常の移動に使える地域公共交通網形成</p> <p>【1-1】 公共交通の分かりやすさの向上</p> <p>①公共交通マップ、乗継時刻表の整備</p> <p>②乗り方教室、交通安全教室を通じた利用促進</p> <p>③路線の案内方法・情報発信方法の改善</p> <p>④イベント時等での公共交通利用を促進する情報発信方法の検討</p> <p>⑤免許返納に向けた取組</p> <p>【1-2】 公共交通の使いやすさの向上</p> <p>⑦地域でバス等の待合空間を整備・維持管理できる仕組みの構築</p> <p>⑧バリアフリー化への対応</p> <p>⑨モビリティ・マネジメントの実施</p> <p>【1-3】 移動ニーズに合わせた交通網への再編</p> <p>⑩タクシー活用制度の構築</p> <p>⑪バス路線網の再編</p> <p>⑫地域主体で行うコミュニティバス等の取組を支援する仕組みの構築</p> <p>【基本方針 2】 地域の変化に合わせ、関係者が連携し、地域公共交通を継続して見直す</p> <p>【2-1】 地域で支える仕組みの構築</p> <p>⑬公共交通の利用状況に関する広報に関する取組の実施</p> <p>【2-2】 地域公共交通網の持続性の確保</p> <p>⑭必要な路線への支援体制の検討</p> <p>⑮運転士確保に向けた取組の実施</p> <p>⑯市の施策検討における交通事業者の参画に向けた仕組みの構築</p> <p>⑰公共交通の利用者の意見を聞く場の創設</p> <p>⑱公共交通機関の役割分担と連絡調整に関する場の創設</p>
--------------------------------	---

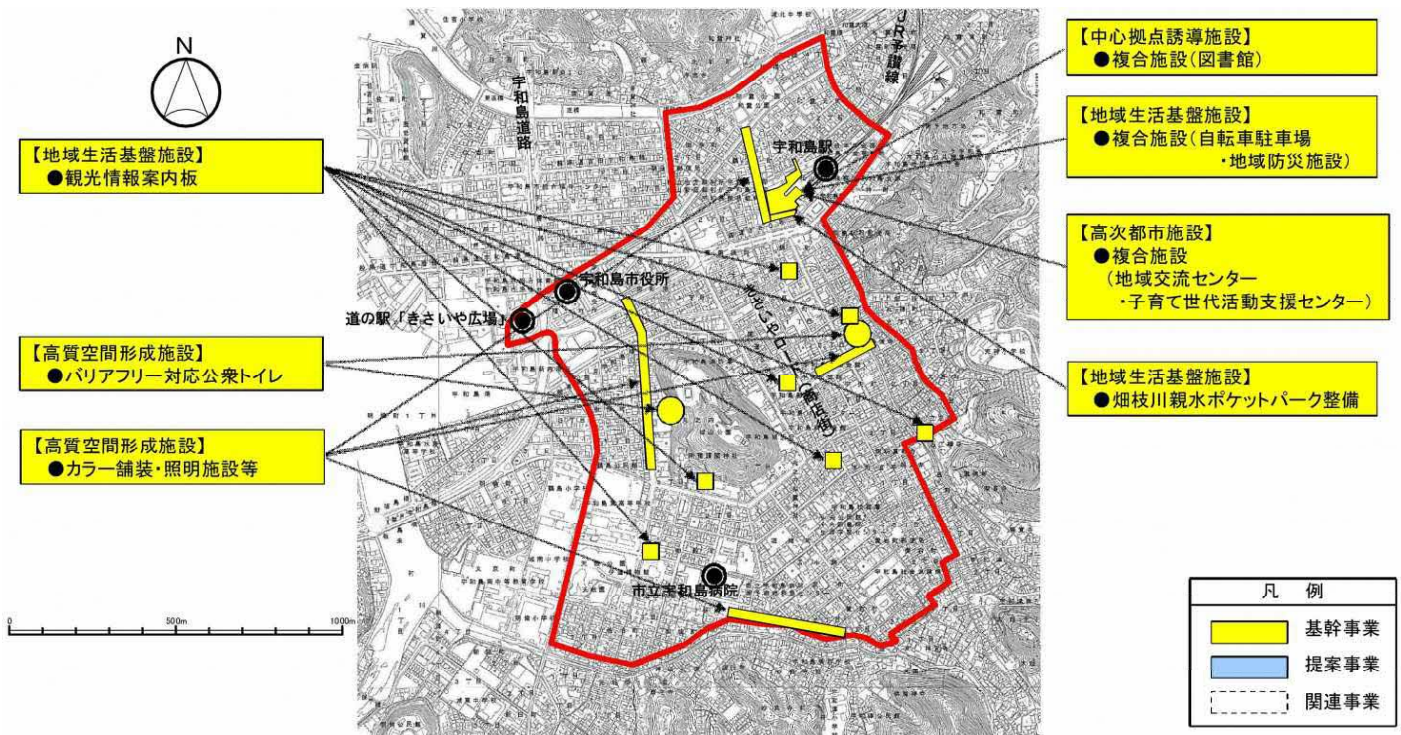
3)宇和島市公共施設等総合管理計画

計画期間	2017 年度～2026 年度（10 年間）
計画の目的	<p>本市の人口減少が予測される背景の一方で、現状の公共施設等の維持更新などに必要な経費は将来的に増加し、経費の確保が大きな課題となることが予測される。将来的な財政負担の軽減や健全な市民生活の維持を図るためにも、公共施設等にかかる総合的かつ中長期的な視点で、計画的な管理の検討が必要である。</p> <p>公共施設等の機能を適正に維持しつつ、また、将来の需要に柔軟に対応し、次世代の市民への負担を出来る限り軽減する効率的・効果的な公共施設等の管理の基本方針を明確にするために策定することとする。</p>
計画の位置付け	<p>本市の公共施設等の今後のあり方についての基本的な方向性を示すものとして位置付ける。</p>  <p>The diagram illustrates the positioning of the 'Uwajima City Public Facilities Comprehensive Management Plan' (宇和島市公共施設等総合管理計画) within various planning frameworks:</p> <ul style="list-style-type: none"> National Level (国): The 'National Infrastructure Longevity Basic Plan' (インフラ長寿命化基本計画) is shown in a dark blue box at the top left, with a red arrow pointing down to the central plan. Municipal Level (市): The 'Uwajima City Comprehensive Plan' (宇和島市総合計画) is shown in a green box at the top right, with a red arrow pointing down to the central plan. Municipal Related Plans (市の関連計画): A green box on the right lists several plans: 'Long-term Financial Plan' (長期財政計画), 'Uwajima City Urban Planning Master Plan (including the Land Suitability Plan)' (宇和島市都市計画マスタープラン(立地適正化計画を含む)), 'Machi・Hitto・Shigoto Creation Uwajima City Comprehensive Strategy (Population Vision・Comprehensive Strategy)' (まち・ひと・しごと創生宇和島市総合戦略(人口ビジョン・総合戦略)), and '3rd Uwajima City Administrative Reform Outline' (第3次宇和島市行政改革大綱). A red arrow points from this group to the central plan. Individual Facility Plans (個別施設設計画): Two yellow boxes at the bottom represent individual plans. The left one is '(Public Facility Individual Facility Design Plan)' (公共施設の個別施設設計画) including 'School Reorganization Plan' (学校再編計画) and 'Municipal Housing Longevity Plan' (市営住宅長寿命化計画), etc. The right one is '(Infrastructure-related Individual Facility Design Plan)' (インフラ関連の個別施設設計画) including 'Bridge Longevity Maintenance Plan' (橋りょう長寿命化修繕計画) and 'Water Vision' (水道ビジョン), etc. Dotted red arrows point from the central plan to these two boxes.
計画概要	<ul style="list-style-type: none"> ◇公共施設等の現況及び将来の見通し ◇公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針 ◇施設類型ごとの管理に関する基本的な方針 ◇フォローアップの実施方針

4)都市再生整備計画

地区名	宇和島中心地区（都市再構築戦略事業（人口密度維持タイプ））
目標年次	2014 年度～2018 年度
目標	『四国西南地域の玄関口にふさわしい魅力ある都市の形成』 1 宇和島市の顔として華を添える新たな魅力づくり 2 安心安全で快適な集いと回遊性を提供するまちづくり 3 中心市街地の魅力再生

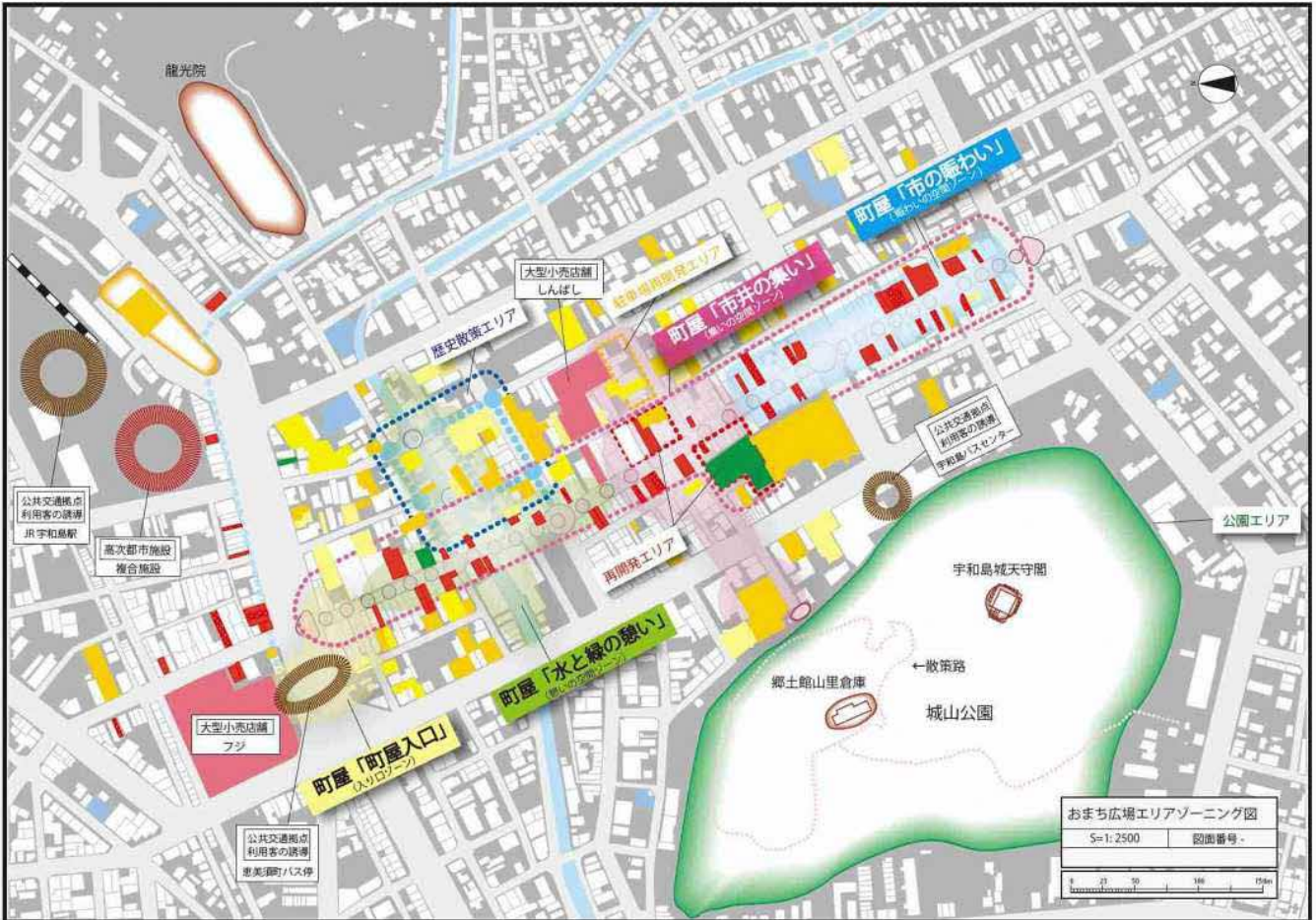
■整備方針概要図



5)宇和島市中心市街地整備基本構想

コンセプト	◎100%純商度の場合から市民の誰もが遊ぶ場へ ◎お城下に広がる町屋「おまち」の歴史文化の空間と景観形成 ◎きさいやロードを統一した「おまち」の空間デザイン ◎まちなか居住による市街地再生
-------	---

■おまち広場エリアゾーニング図



◆上位計画及び関連計画におけるまちづくりの方向性

- 中心市街地や地区における拠点の形成とともに、これらを交通軸によってネットワークの形成を図る。
- 中心市街地や地区における拠点では、商業・業務機能をはじめとする都市機能の集積を図り、良好な居住環境を形成する。
- 中心市街地や地区における拠点などでは、地域産業力の強化や雇用の場の確保などにより、若年層やUJIターンなどによる定住・移住を促進する。
- 中心市街地では、複合施設の整備などにより、回遊性と安全性を備えた中心市街地の再生を図る。

第2章 宇和島市の現状と見通し

1.人口・人口密度

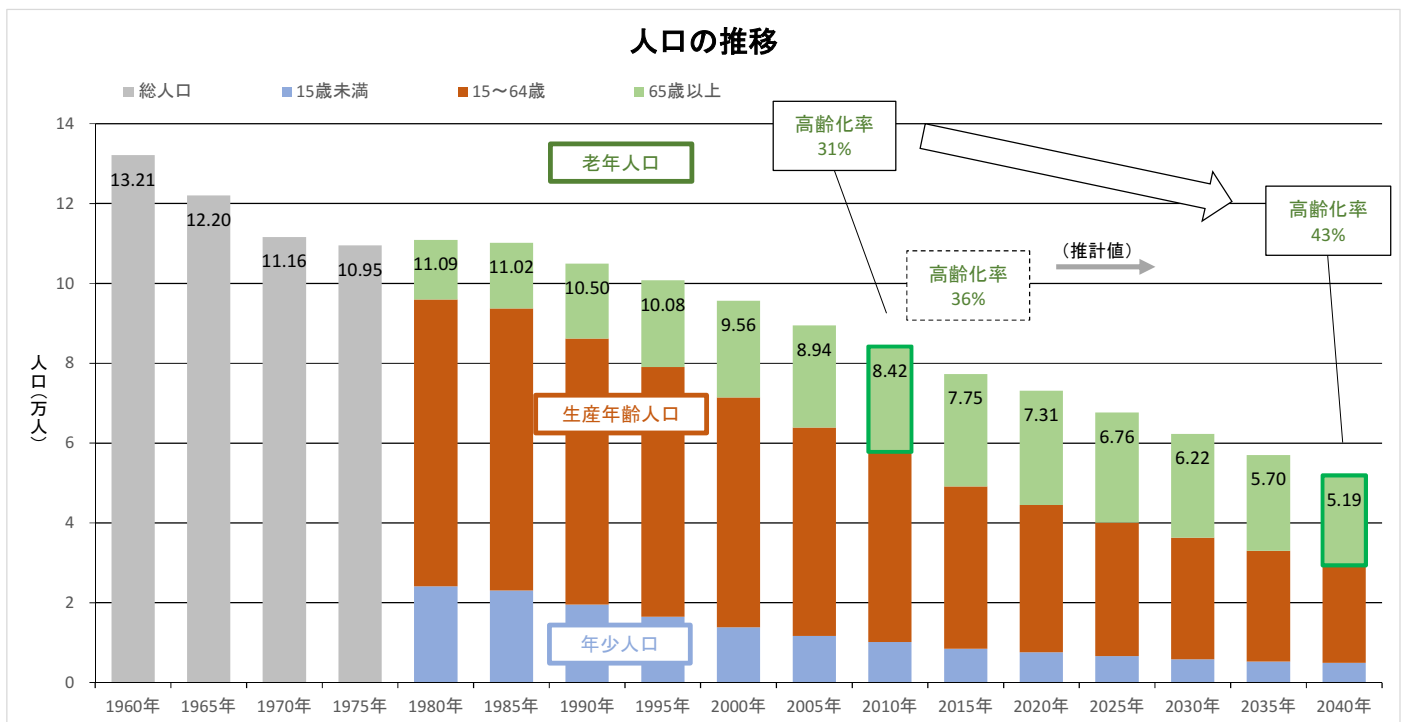
1)人口の推移

本市の総人口は減少傾向にあり、2015年現在77,465人である。

今後も人口が大きく減少していくことが予測される中、国立社会保障・人口問題研究所の『日本の地域別将来推計人口（2013年3月推計）』〔2010年ベース〕によると、年少人口及び生産年齢人口が減少し、老年人口が増加することにより、2040年には高齢化率が43.4%となることが予測される。

【問題・課題】

- ⇒地域産業の停滞もあいまって、活力の低下（税収の減少）が懸念される。
- ⇒急速に人口減少が進み、低密度な市街地が広がり続けると、道路や公園など社会基盤の維持・管理コストの効率性が低下する。
- ⇒低密度な市街地では、生活サービスの利便性が低下し、高齢者など交通弱者の生活維持が困難になる。



資料：国勢調査〔～2015年〕、「日本の地域別将来推計人口（2013.3：国立社会保障・人口問題研究所）」

2)人口密度

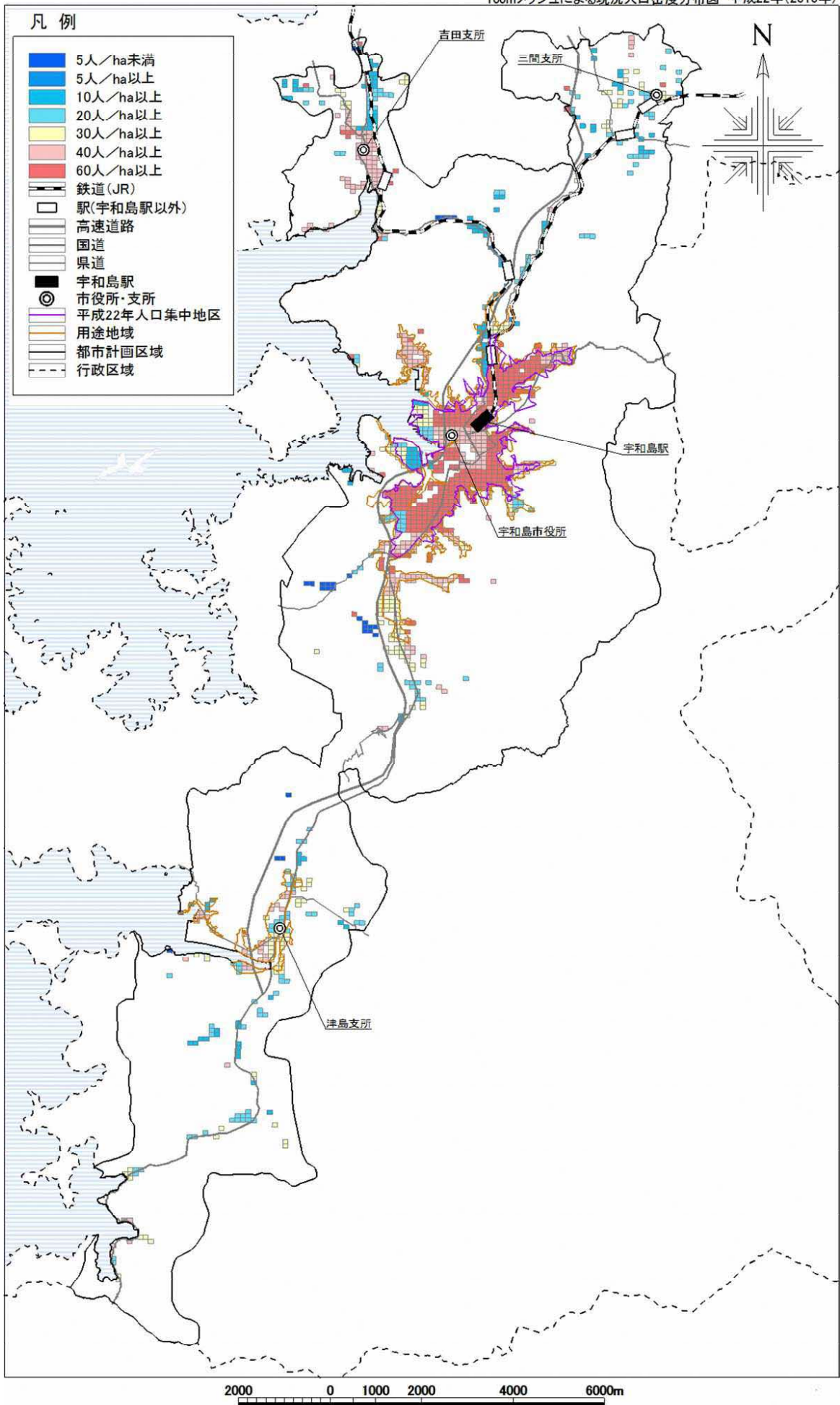
本市の中心部では市街地の人口密度の目安となる 60 人/ha（市街化区域の指定基準：都市計画運用指針）を上回る地区もあるが、用途地域の縁辺部では 30 人/ha を下回る地区もみられ、低密度な市街地が拡散していることが伺える。

【問題・課題】

⇒今後、人口減少が予測される中、現在の市街地規模を維持若しくは拡大すると、更なる市街地の低密度化を招き、空き家及び低未利用地が増加することが懸念される。

⇒人口密度の低下に伴い、コミュニティの維持困難が懸念される。

100mメッシュによる現況人口密度分布図 平成22年(2010年)

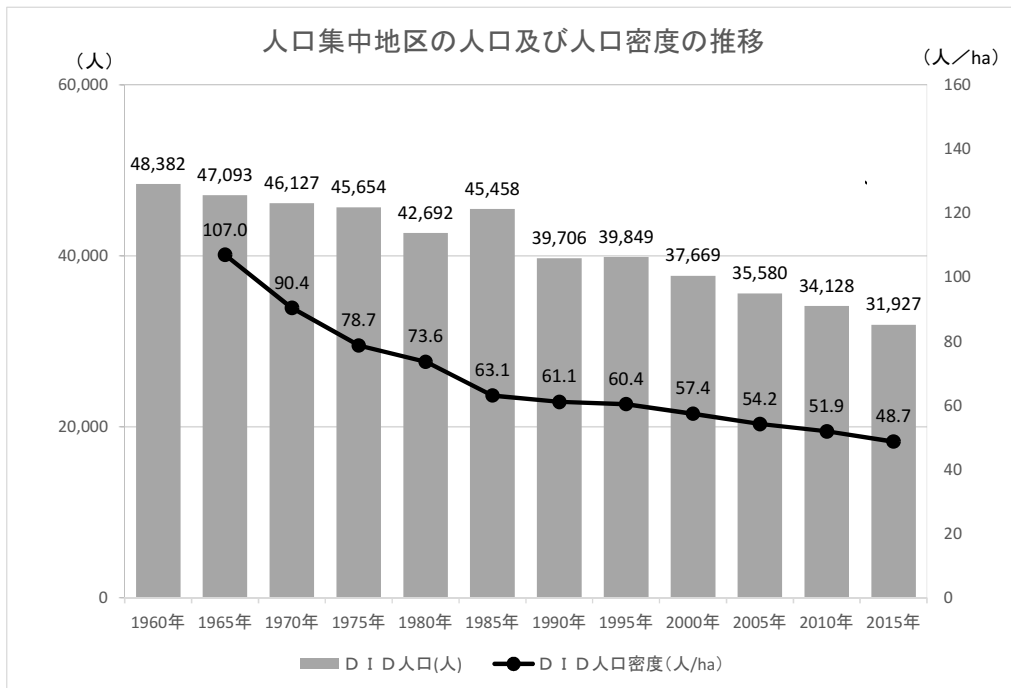


3)DID の状況

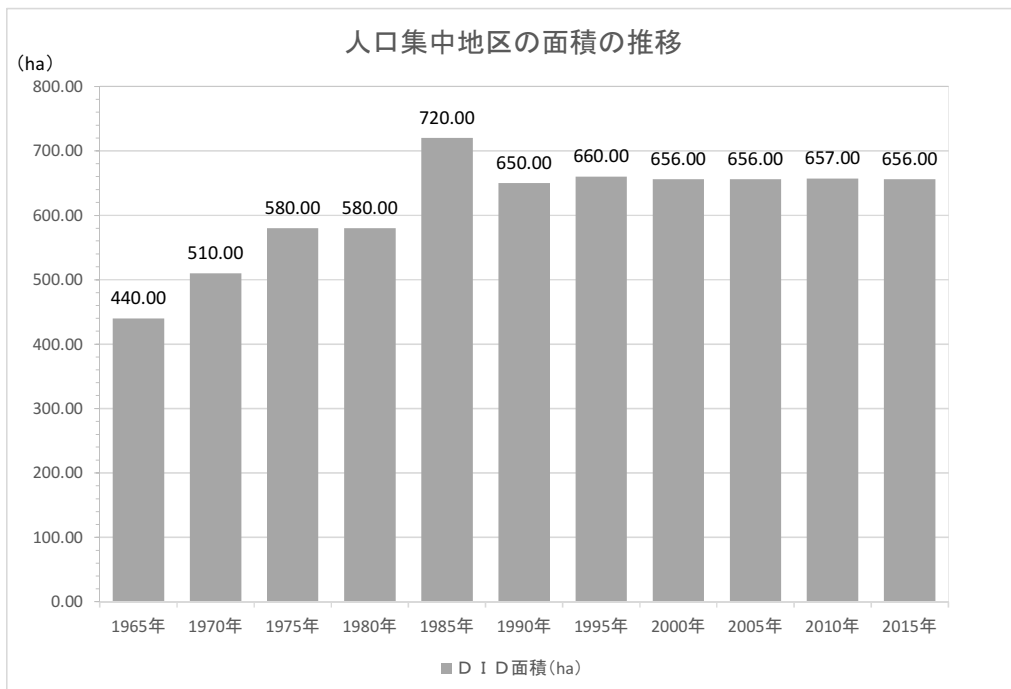
人口集中地区（DID）の指定状況をみると、区域面積は1965年からの50年間で216 ha 増加しているが、近年は、おおむね660 ha 前後で推移している。一方で、区域内人口は年々減少傾向にあり、それに伴い、区域内人口密度も年々減少している。

【問題・課題】

⇒人口減少が予測される中、今後、更なる市街地の低密度化が懸念される。

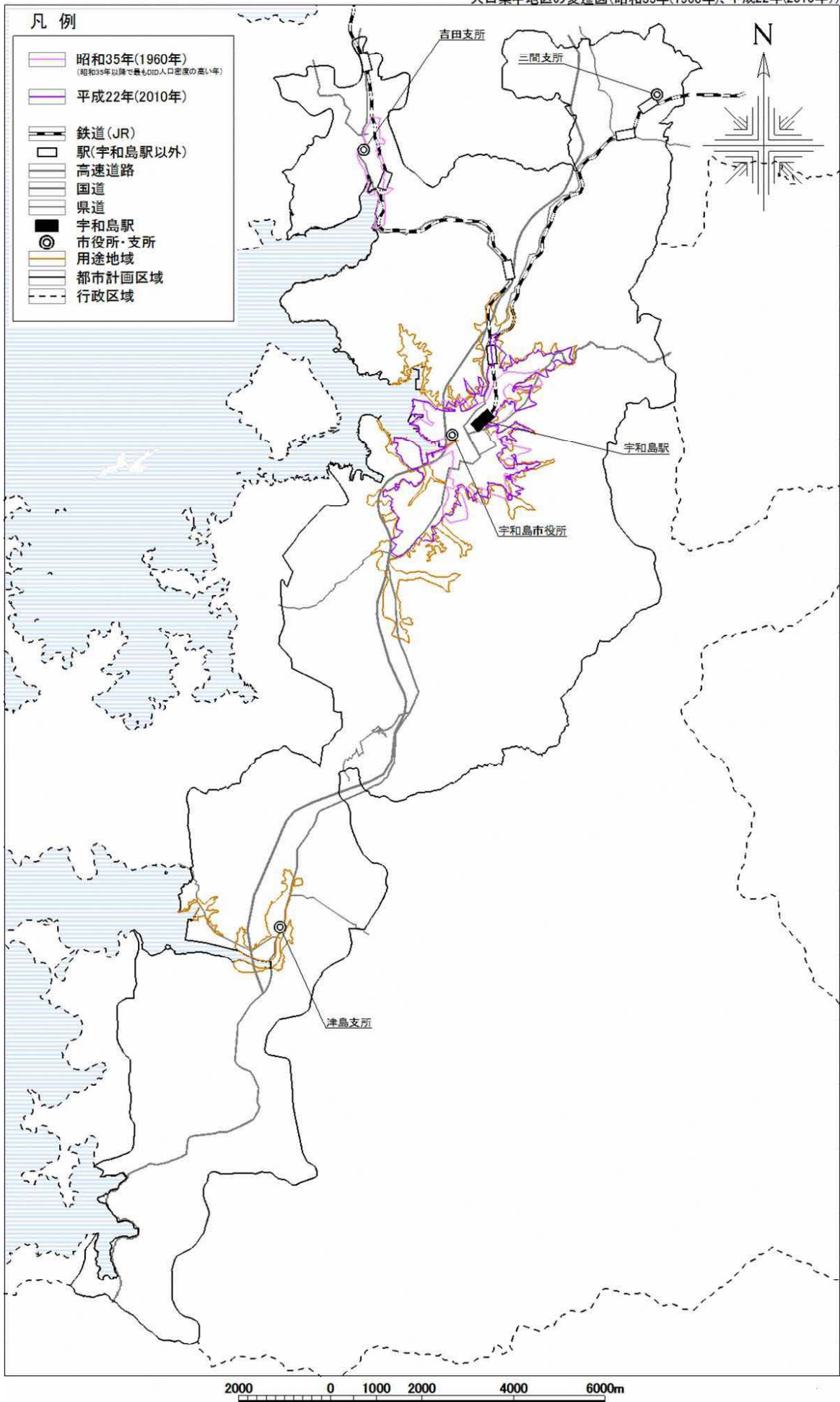


資料：国勢調査



資料：国勢調査

人口集中地区の変遷図(昭和35年(1960年)、平成22年(2010年))



4)人口増減

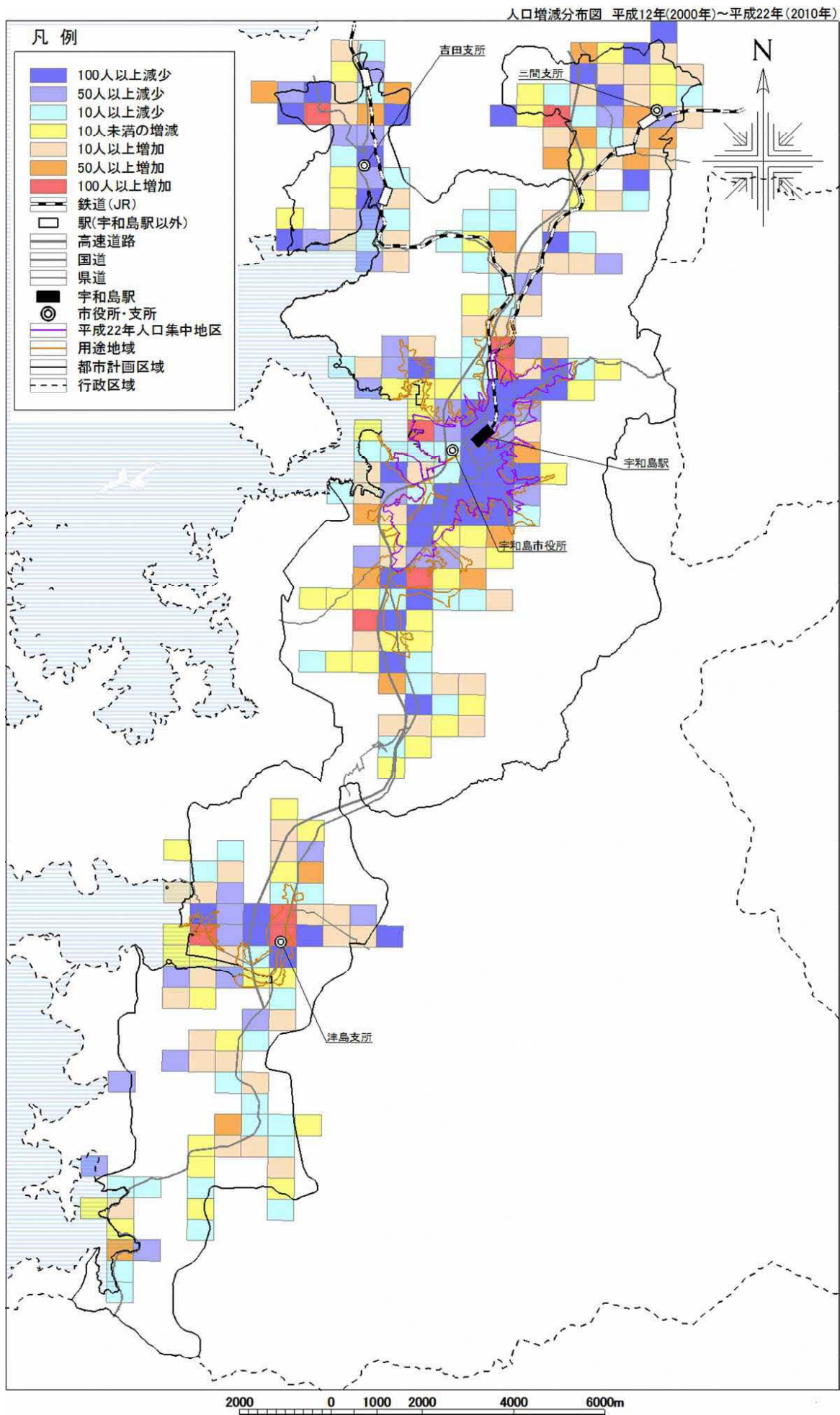
2000年からの10年間の人口増減をみると、中心部では減少傾向にあり、市街地外縁部では増加傾向にある。

また、高齢者人口増減をみると、用途地域内では増加傾向にある。

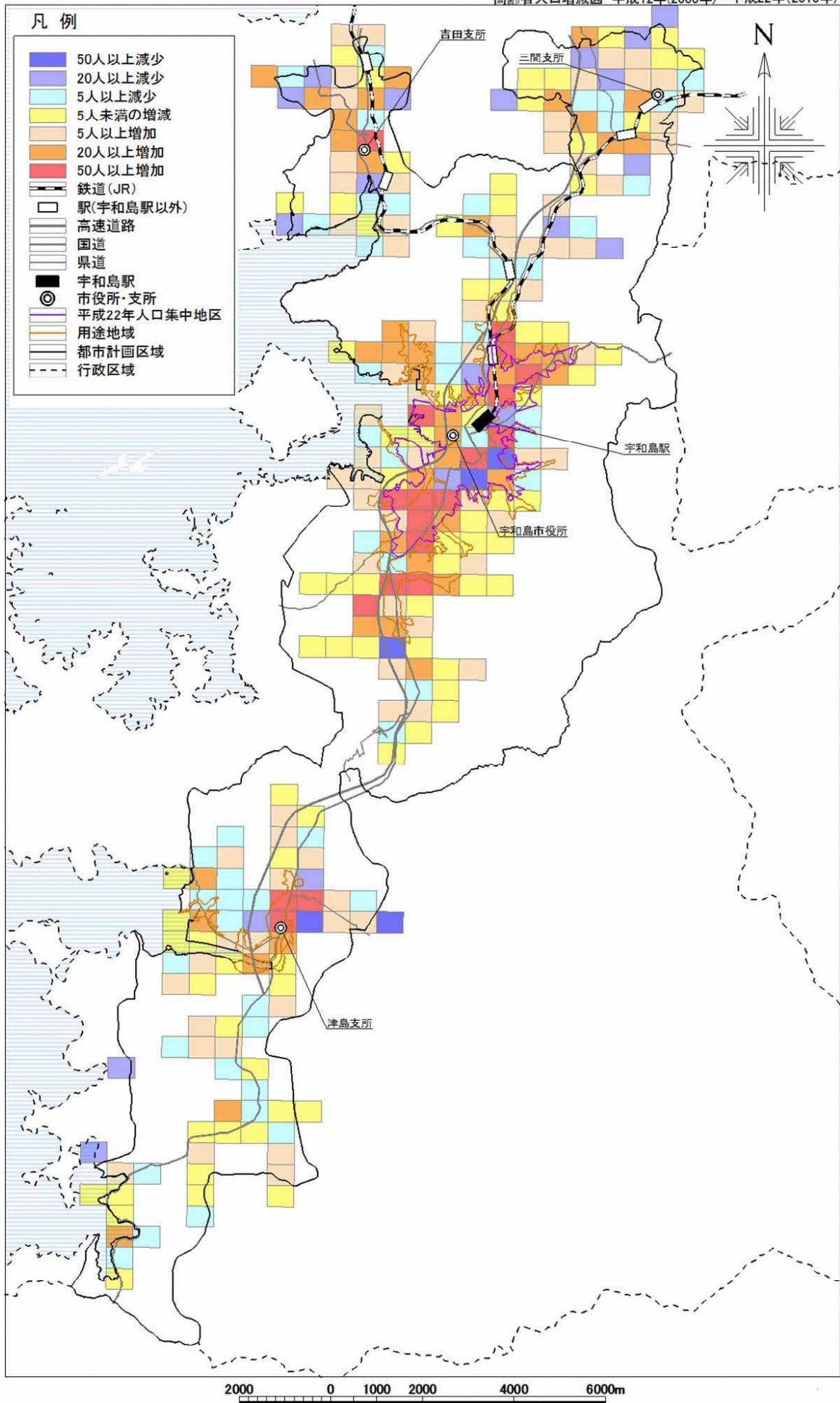
【問題・課題】

⇒中心部の人口減少、市街地外縁部の人口増加が継続すると、今後、更なる市街地の低密度化が懸念される。

⇒現状では、中心部で高齢者が増加し、生活利便性が一定程度確保されているが、今後、市街地外縁部で増加した人口が高齢化を迎えると、生活利便性の低下が懸念される。



高齢者人口増減図 平成12年(2000年)～平成22年(2010年)



5)将来人口推計

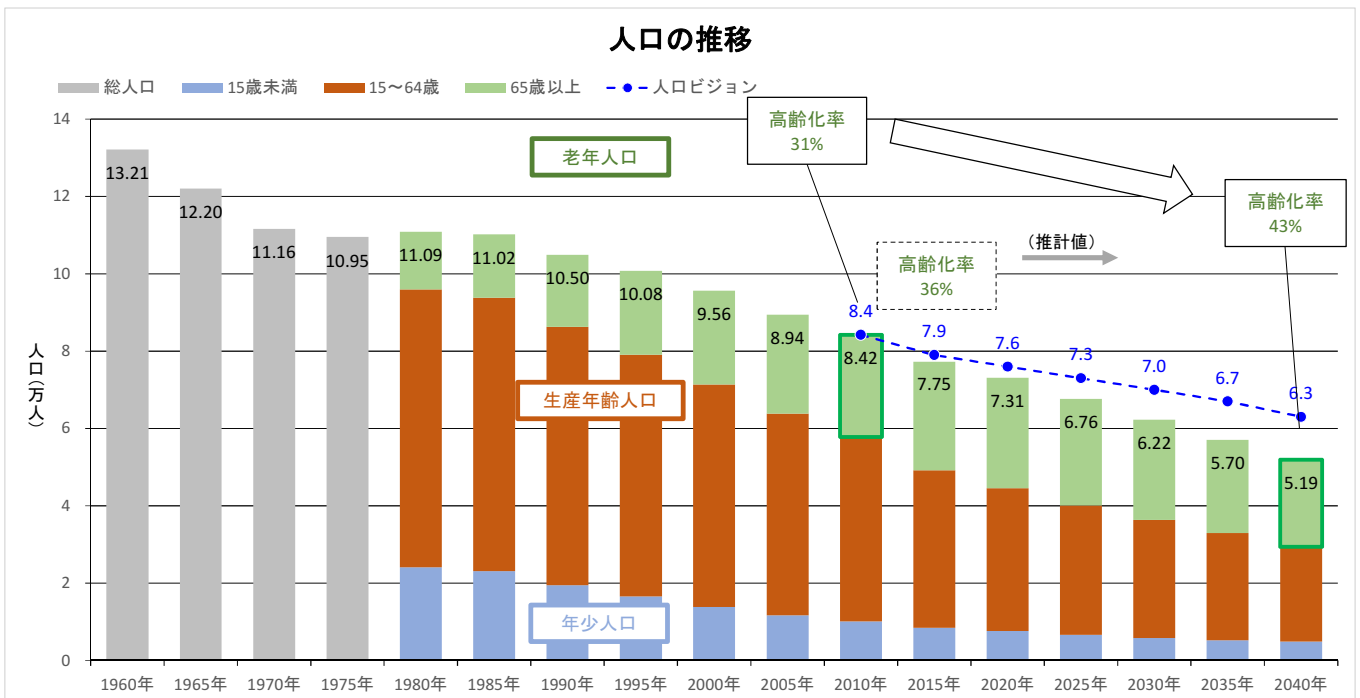
(1)総人口の見通し

2010年から30年間の人口増減の分布をみると、現在の市街地（用途地域及び吉田・三間地域の中心部）における人口減少が大きいことが予測される。

また、人口密度分布の推移をみると、住宅用地の目安となる人口密度60人/haを上回る地区は消滅し、既成市街地の人口密度の基準である40人/haを上回るのも、中心部の限られた地区となると予測される。

【問題・課題】

⇒市街地の低密度化とそれに伴う利便性の低下、社会基盤の維持・管理コストの効率性の低下が懸念される。



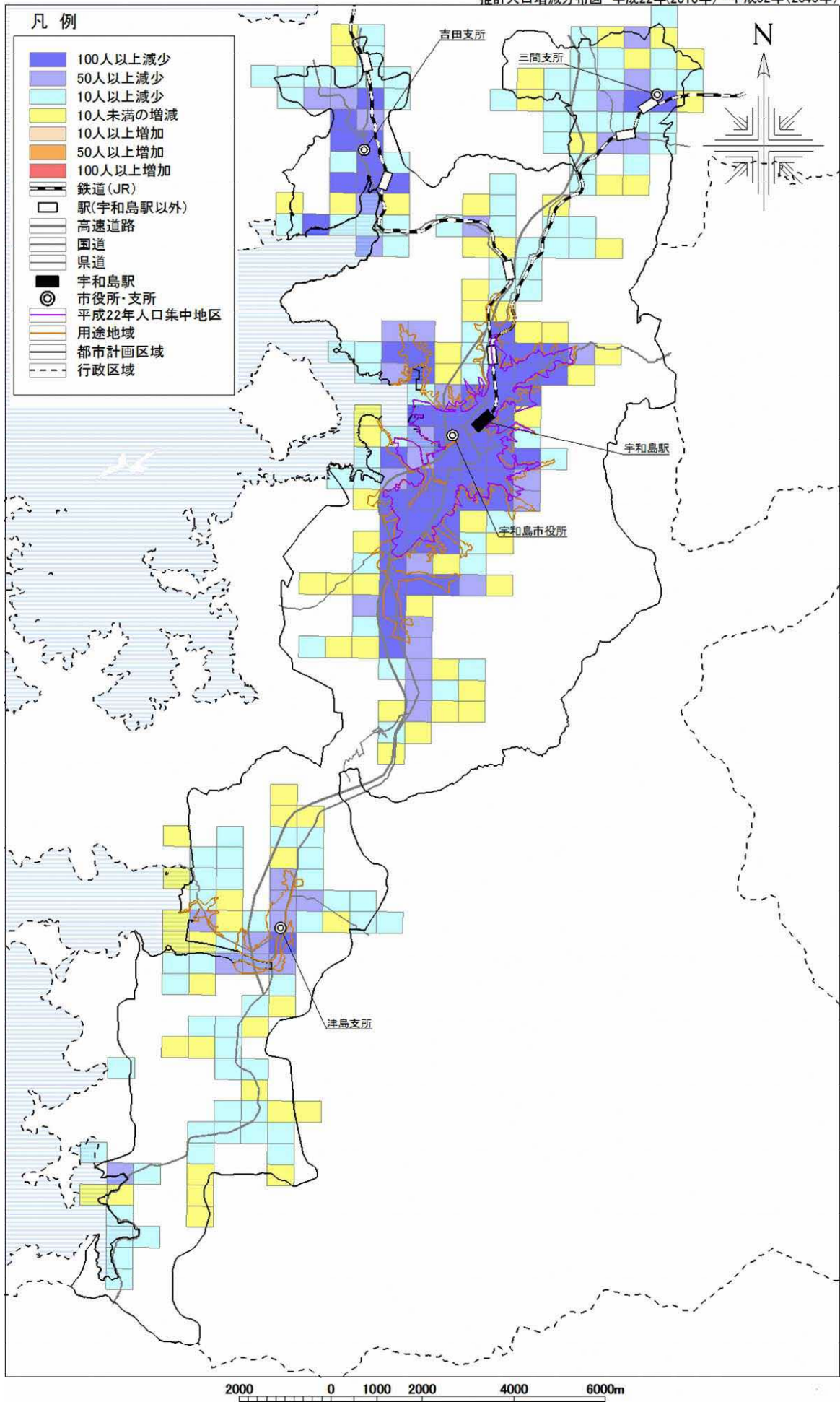
資料：国勢調査〔～2015年〕、「日本の地域別将来推計人口（2013.3：国立社会保障・人口問題研究所）」

【推計方法】地区別に自然増減・社会増減を考慮したコーホート推計により将来人口を予測

○国立社会保障・人口問題研究所が2040年まで5年刻みで公表している「生存率」「子供女性比」「0～4歳性比」「純移動率」を用いて、各地区（500mメッシュ）の男女別・5歳階級別人口を5年刻みで推計した。

※自然増減は、年齢階層別人口が反映される。一方、社会増減は、メッシュごとの要因（直近5年間の社会増減）ではなく、本市全体の社会増減（純移動率）がメッシュごとに反映される。

推計人口増減分布図 平成22年(2010年)～平成52年(2040年)



(2)高齢者の見通し

今後 30 年間の高齢者増減の分布をみると、宇和島駅周辺及び吉田地区の中心部では高齢者人口が減少するのに対し、市役所南側の用途地域内では増加することが予測される。

高齢者数分布の推移をみると、大きな変化はみられず、用途地域及び吉田・三間地域の中心部に高齢者が集中していることが伺える。高齢者人口の多い地区が拡大し、高齢化率も市域全体で高まることが予測される。

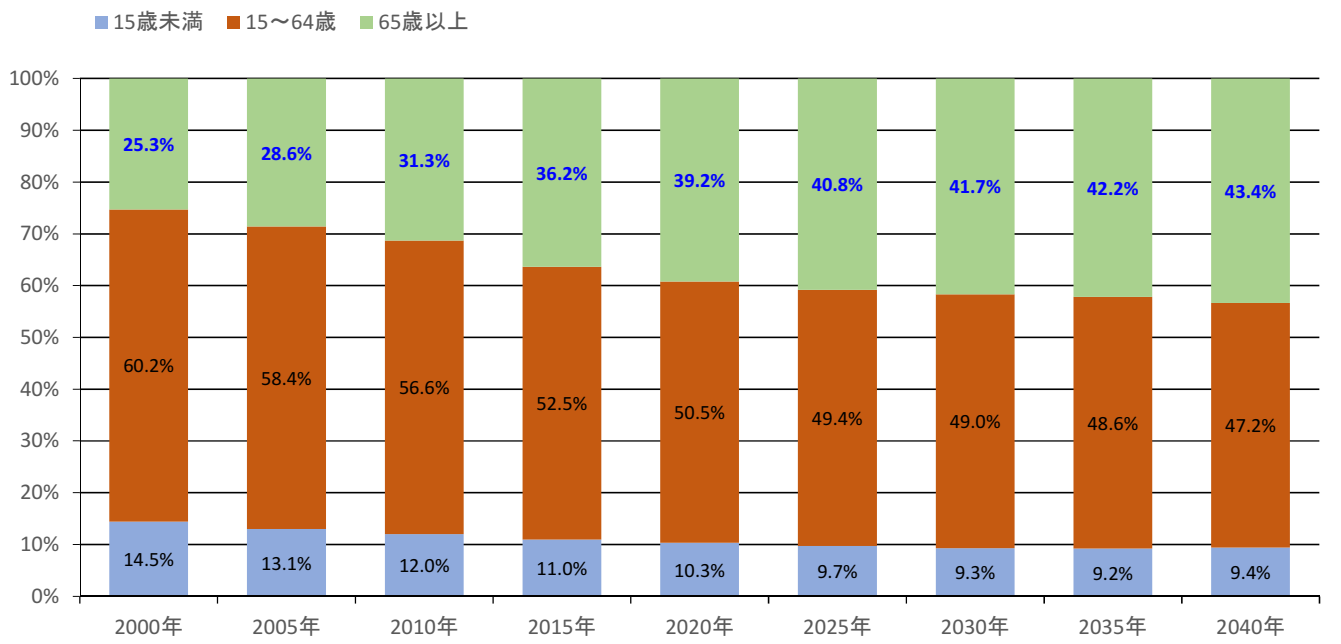
高齢化率分布の推移をみると、2010 年では 30%以上の地区が散在しているが、2040 年にはほとんどの地区で 30%以上となり、50%以上の地区が市街地外縁部及び集落地で散在することが予測される。

【問題・課題】

⇒交通弱者である高齢者が今後も用途地域及び吉田・三間地域の中心部に集中し、生活利便性が一定程度確保されることが予測される中、それ以外の地域の高齢者の生活利便性確保に配慮する必要がある。

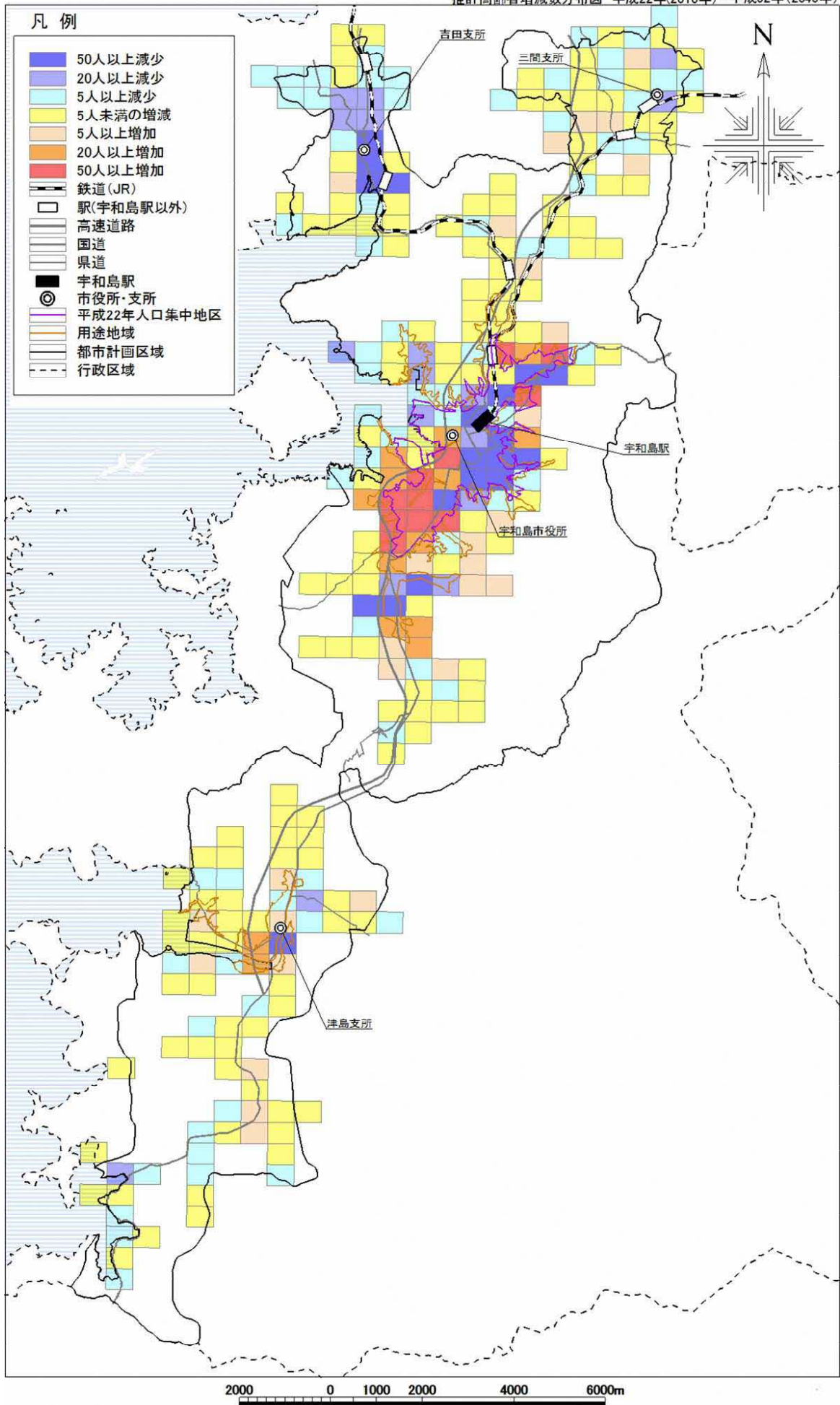
⇒市街地外縁部及び集落地における高齢化率の上昇に伴い、地域防災力などコミュニティの維持困難が懸念される。

年齢3階級別人口割合の推移

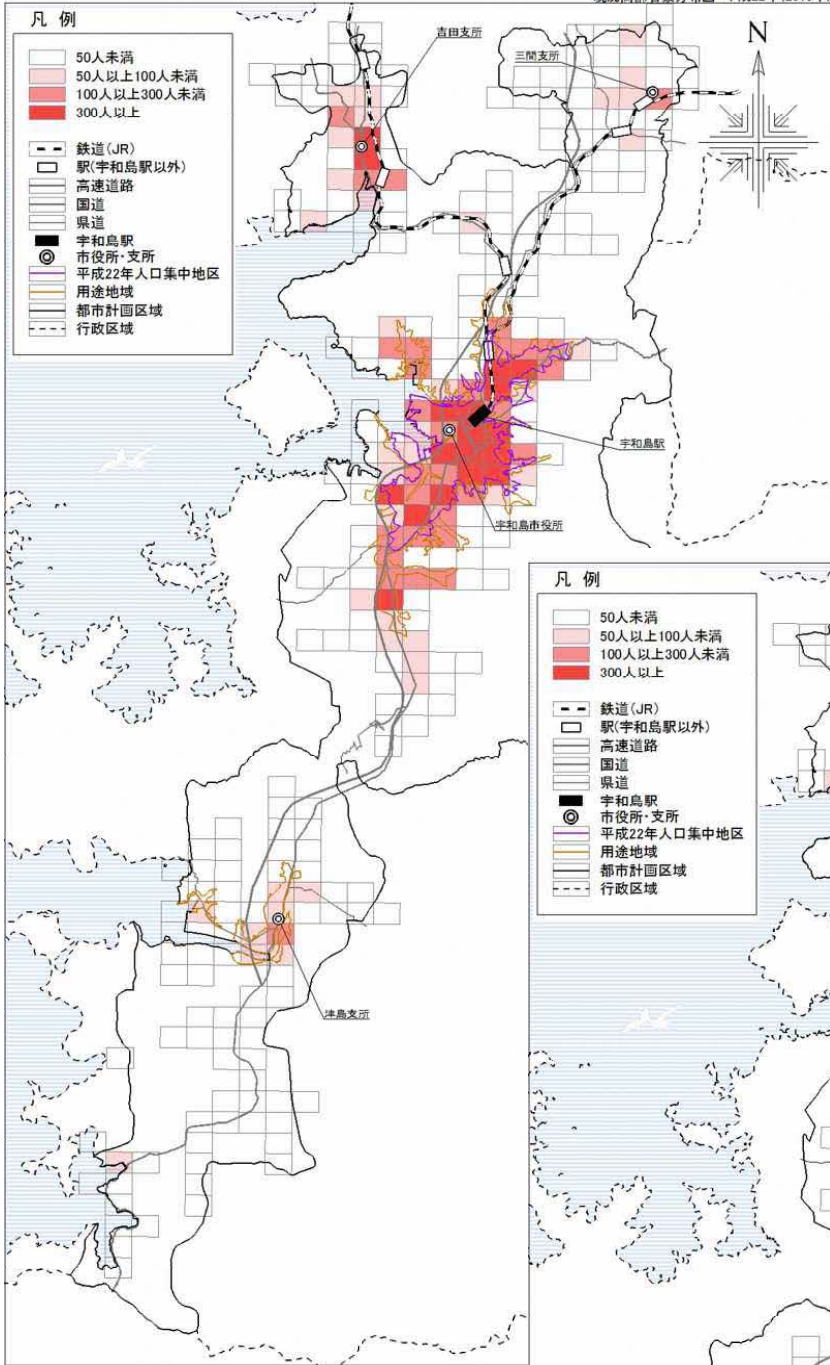


資料：国勢調査（～2015年）、「日本の地域別将来推計人口（2013.3：国立社会保障・人口問題研究所）」

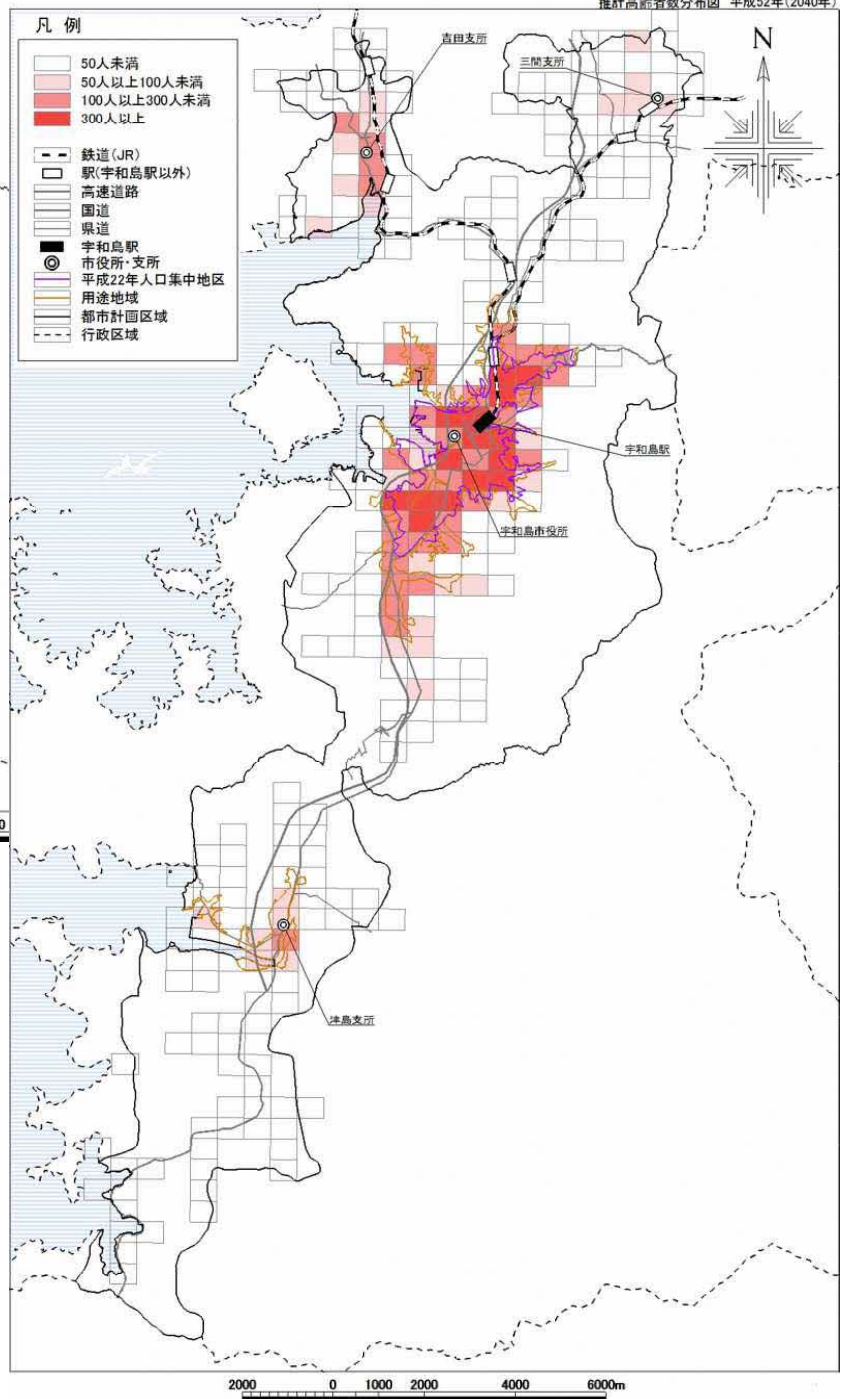
推計高齢者増減数分布図 平成22年(2010年)～平成52年(2040年)



現況高齢者数分布図 平成22年(2010年)



推計高齢者数分布図 平成52年(2040年)



(3) 都市計画区域、用途地域などの見通し

当面の間、都市計画区域や用途地域、人口集中地区（DID 区域）などが変化しないと仮定したうえで、それぞれの区域の将来人口を推計したところ、2040年には、各区域とも総人口の60%程度まで減少することが予測されている。

【問題・課題】

⇒市街地の低密度化とそれに伴う利便性の低下、社会基盤の維持・管理コストの効率性の低下が懸念される。

【推計方法】 地区別に自然増減・社会増減を考慮したコーホート推計により将来人口を予測

○100m メッシュデータを作成し、国土数値情報の「土地利用細分メッシュデータ（100m）」から、「建物用地」に該当するメッシュ（人が居住するメッシュと設定）を抽出したうえで、「(1)総人口の見通し」で推計した推計値（500m メッシュ）を、この建物用地メッシュ（100m）に均等に割り当てている。

○この方法により、推計された各区域別の推計値は下のとおりである。

■ 区域別人口推計結果

区域	年次	区域面積 (ha)	総人口 (人)	2010年=100 とした場合	人口密度 (人/ha)	65歳以上 人口(人)	2010年=100 とした場合
DID区域	2010年	657.0	32,607	100.0	49.6	9,163	100.0
	2040年		21,654	66.4	33.0	8,954	97.7
用途地域	2010年	1,035.6	44,344	100.0	42.8	12,573	100.0
	2040年		29,221	65.9	28.2	12,112	96.3
都計区域	2010年	14,235.0	62,765	100.0	4.4	18,526	100.0
	2040年		40,326	64.2	2.8	16,959	91.5
行政区域	2010年	46,958.0	84,237	100.0	1.8	26,365	100.0
	2040年		51,889	61.6	1.1	22,503	85.4

※人口は100mメッシュで算出(国調の公表値とは異なる)

2.土地利用

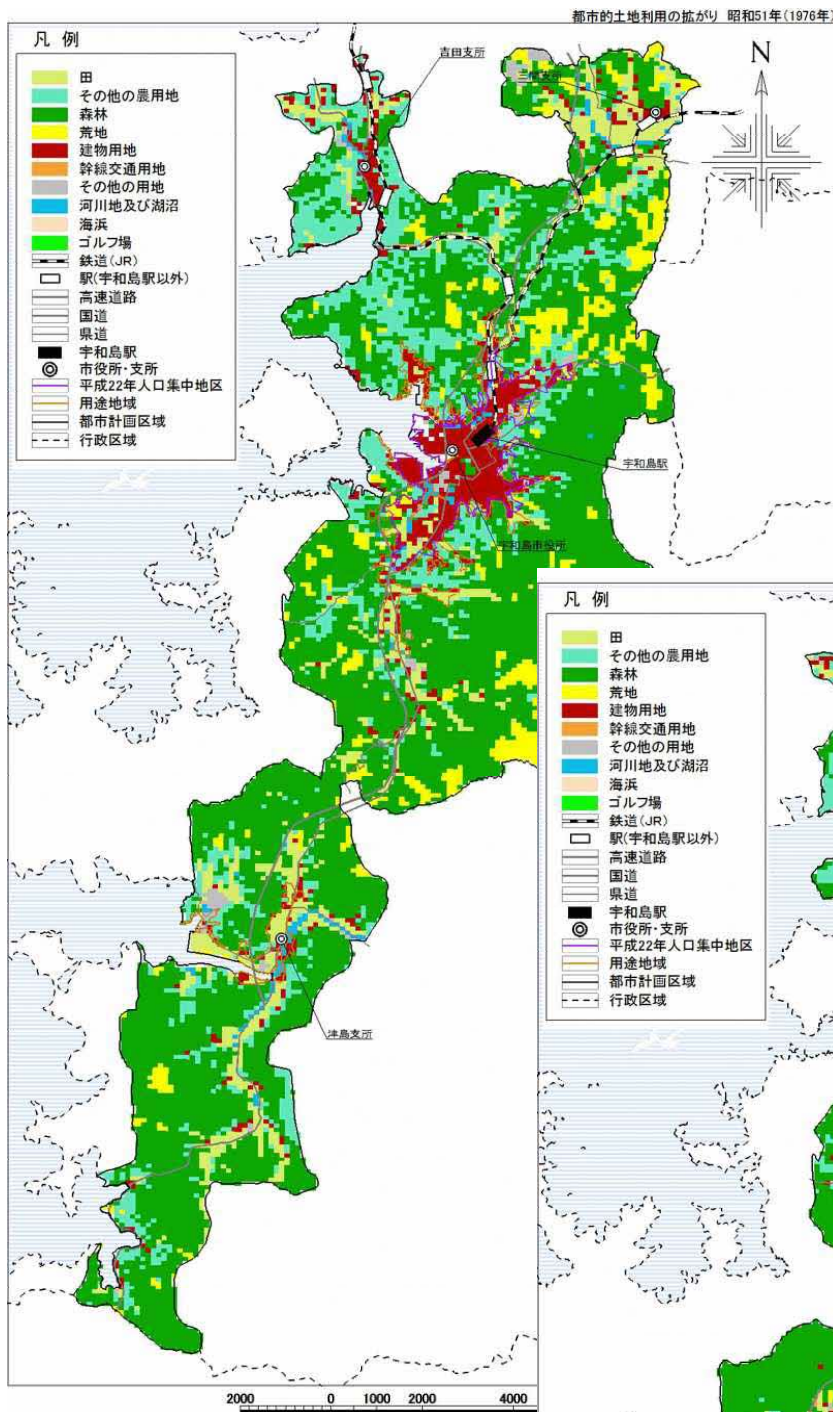
1)土地利用状況

現在の都市的土地利用（建物用地など）は、用途地域内を中心に広がっている。約40年前の1976年の状況と比較すると、宇和島地域の用途地域縁辺部を中心に、広がっていることがわかる。

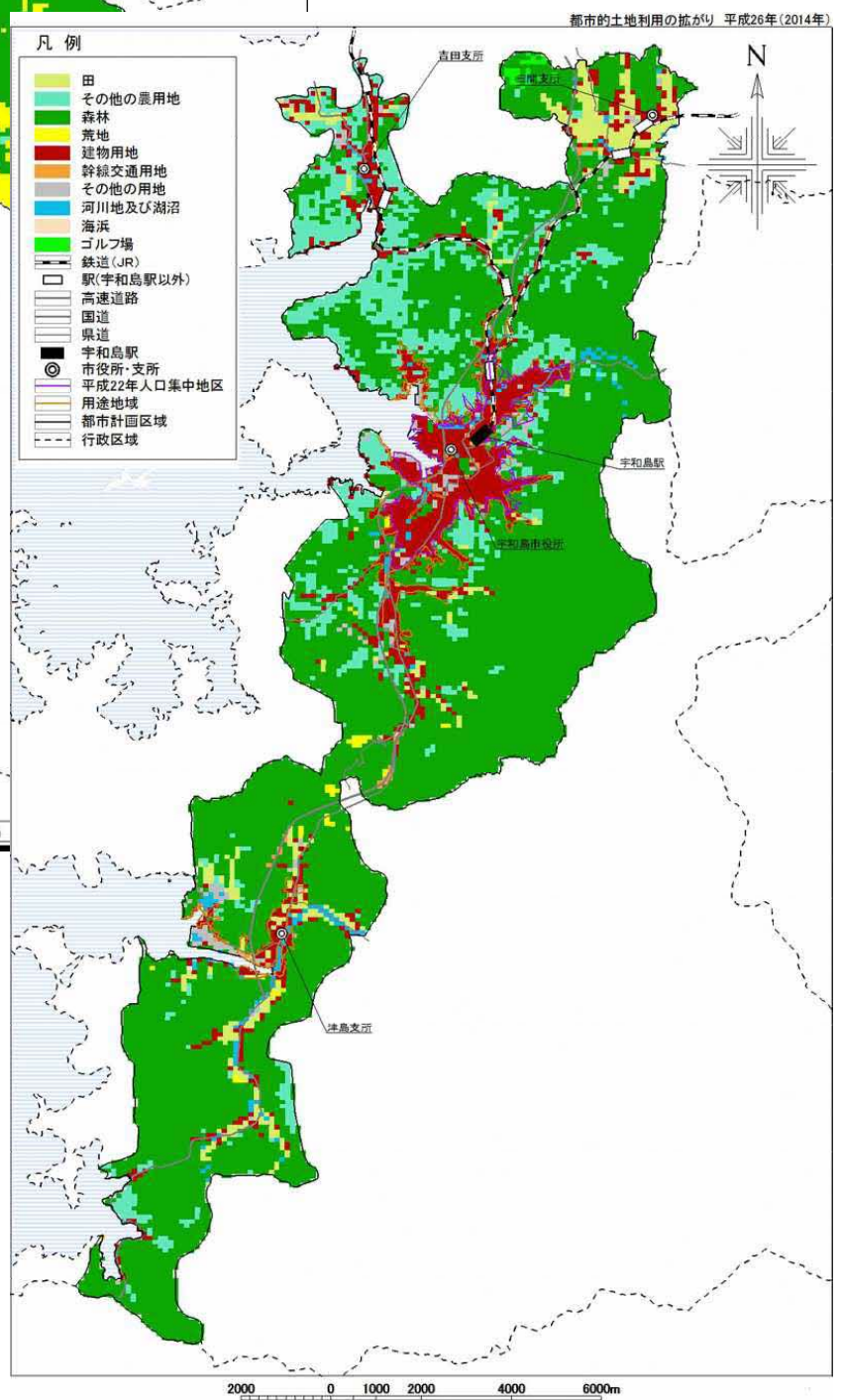
これまでの人口集中地区（DID）の変遷では、人口密度が低下しており、低密な市街地が、用途地域縁辺部に向かって広がっていることが推測される。

【問題・課題】

⇒DIDの変遷を踏まえると、人口減少が予測される中、更なる市街地の低密度化が懸念される。



資料：国土数値情報 S51・H26
(土地利用細分メッシュ)



2)都市機能の分布（医療・商業・福祉・教育文化）

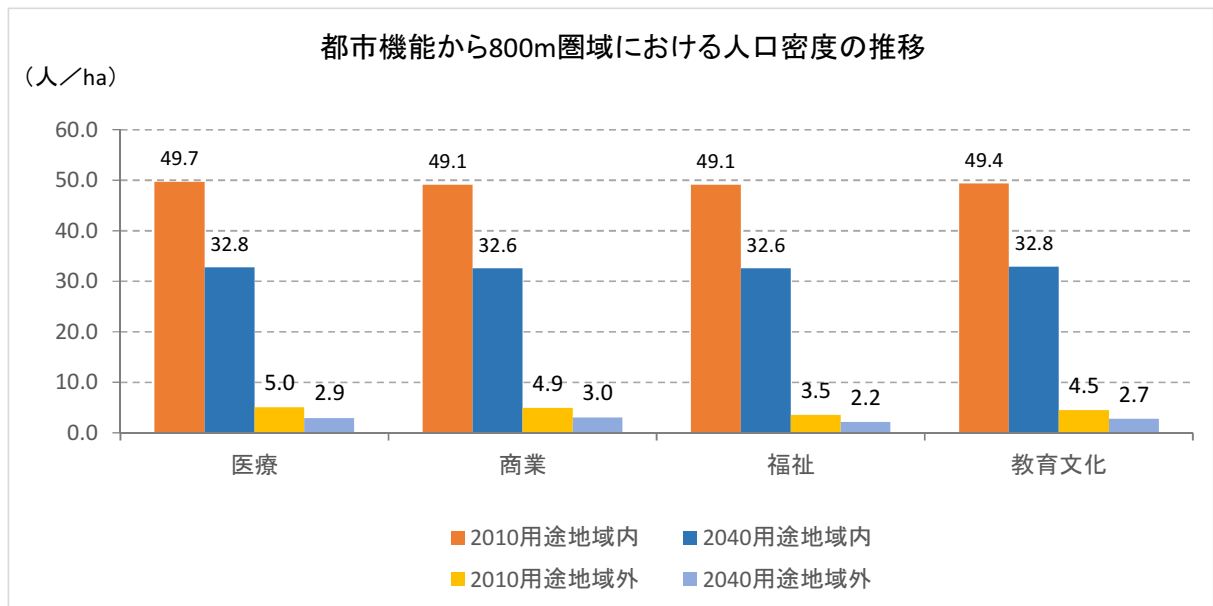
(1)都市機能の分布と人口密度

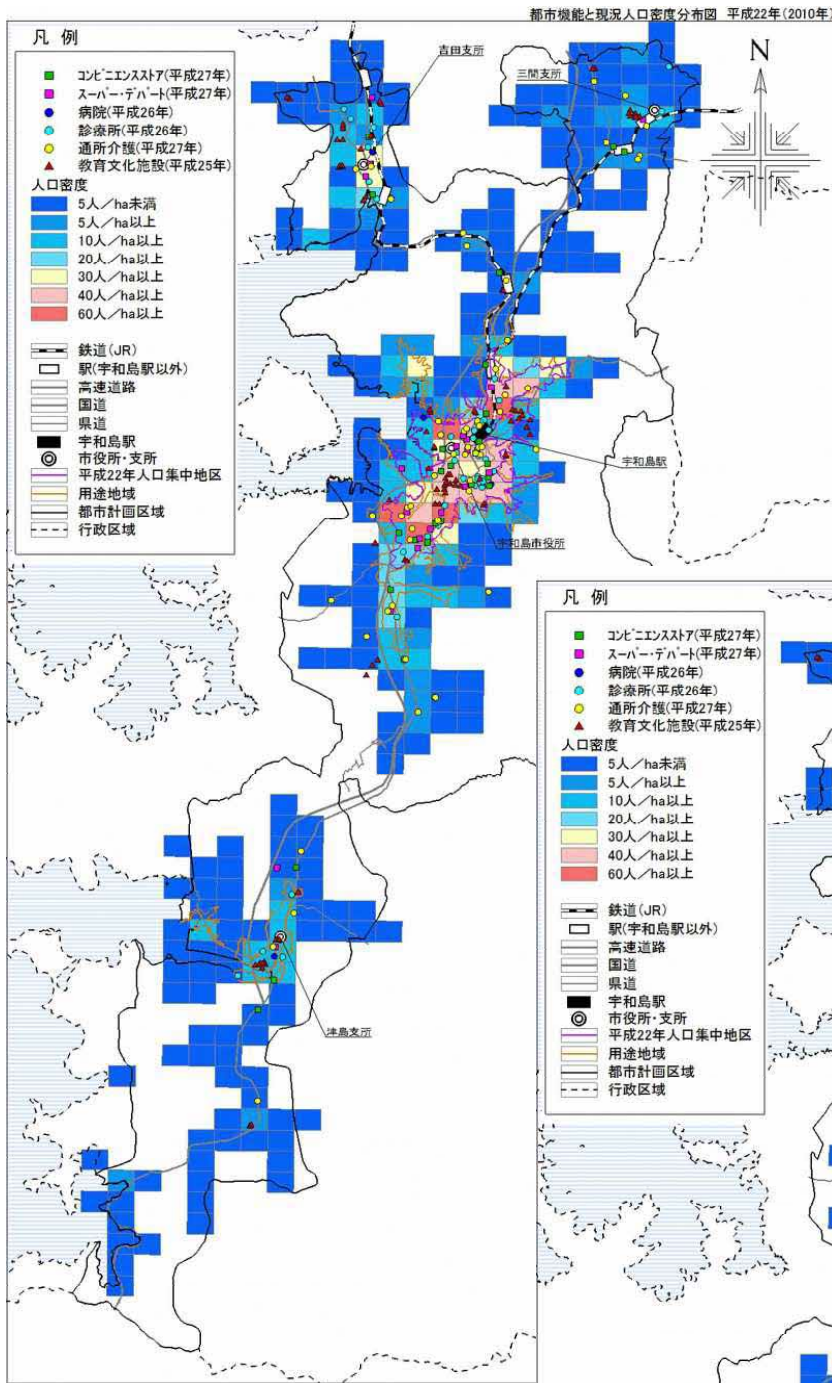
都市機能（医療・商業・福祉・教育文化）の分布状況をみると、現状では、比較的人口が多い地域（用途地域及び吉田・三間地域の中心部など）に立地している。

都市機能施設の800m圏域の人口密度をみると、現状では、用途地域内では、2010年現在40人/haを上回っているが、将来的には40人/haを下回ることが予測される。また、用途地域外では、現在及び将来ともに40人/haを下回っている。

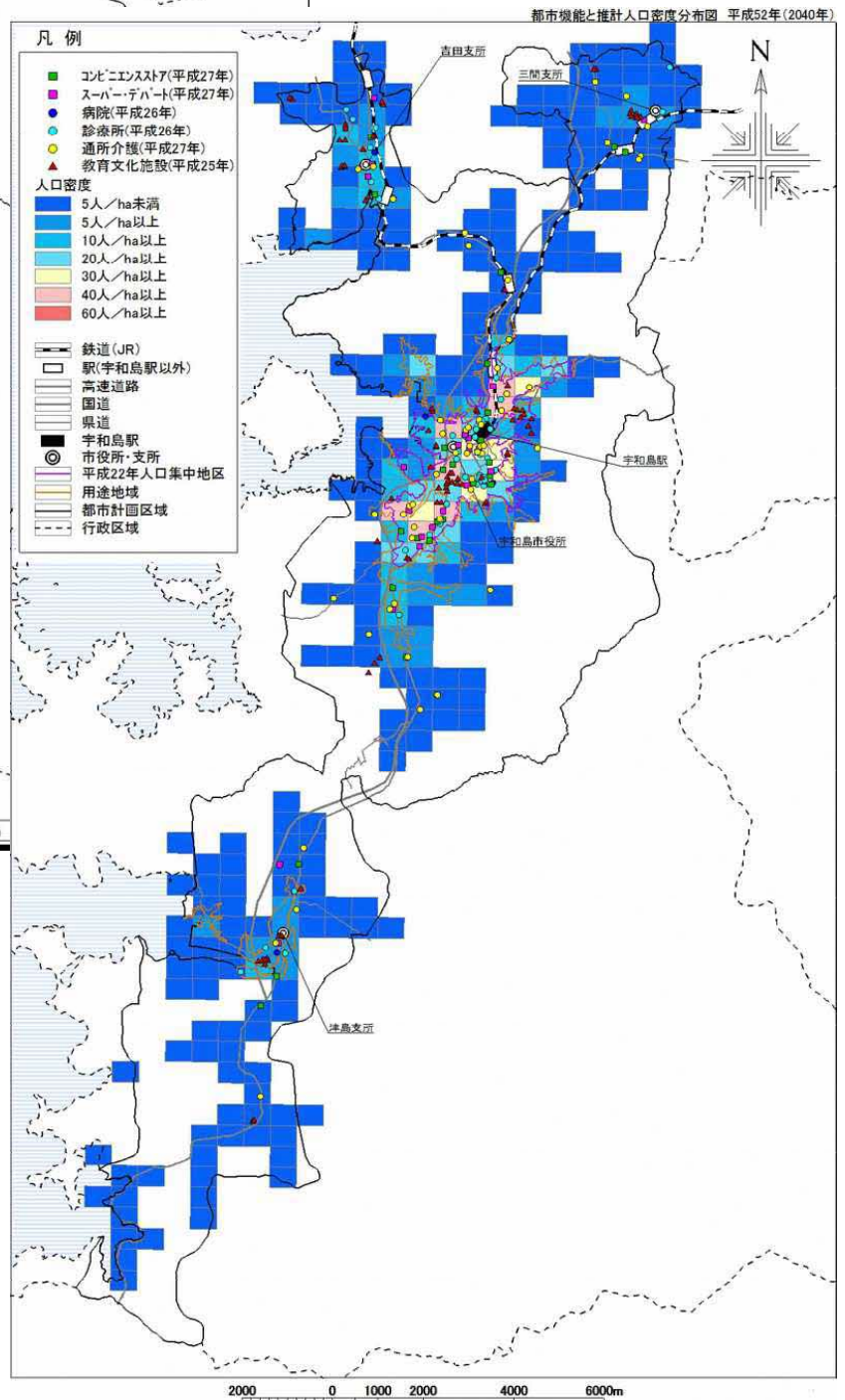
【問題・課題】

⇒人口密度の減少から、施設の撤退が懸念される。





資料：国土数値情報 H26（医療）
 i タウンページ H27（商業）
 庁内資料 H27（福祉）
 国土数値情報 H25（教育文化）



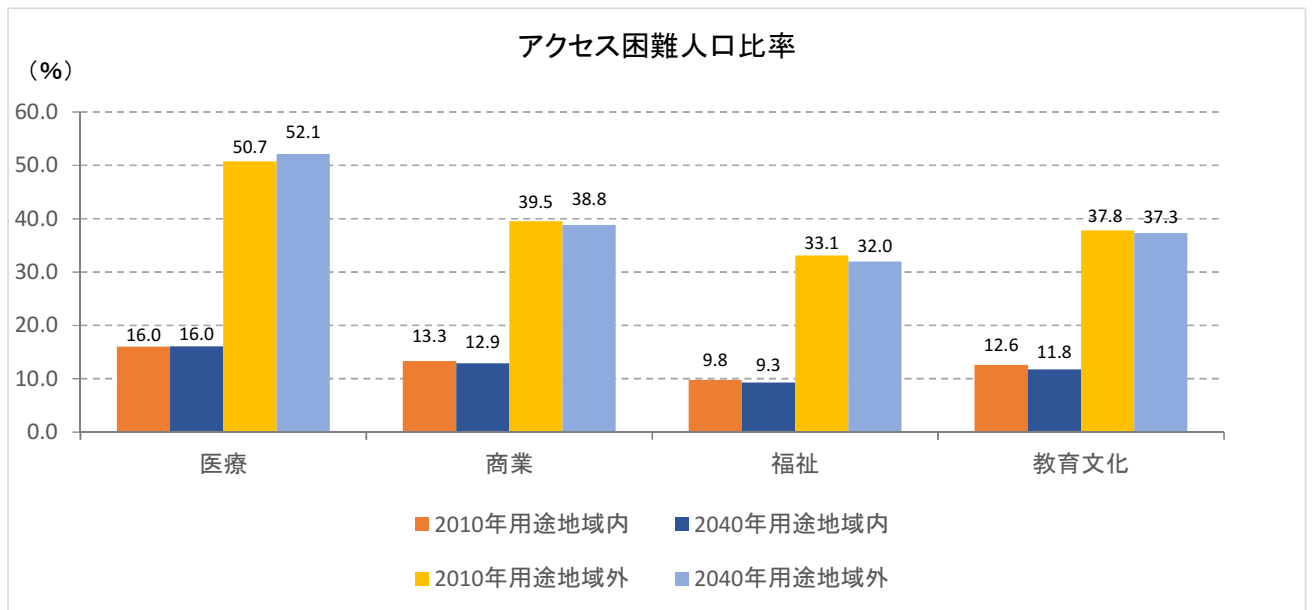
(2)都市機能へのアクセス

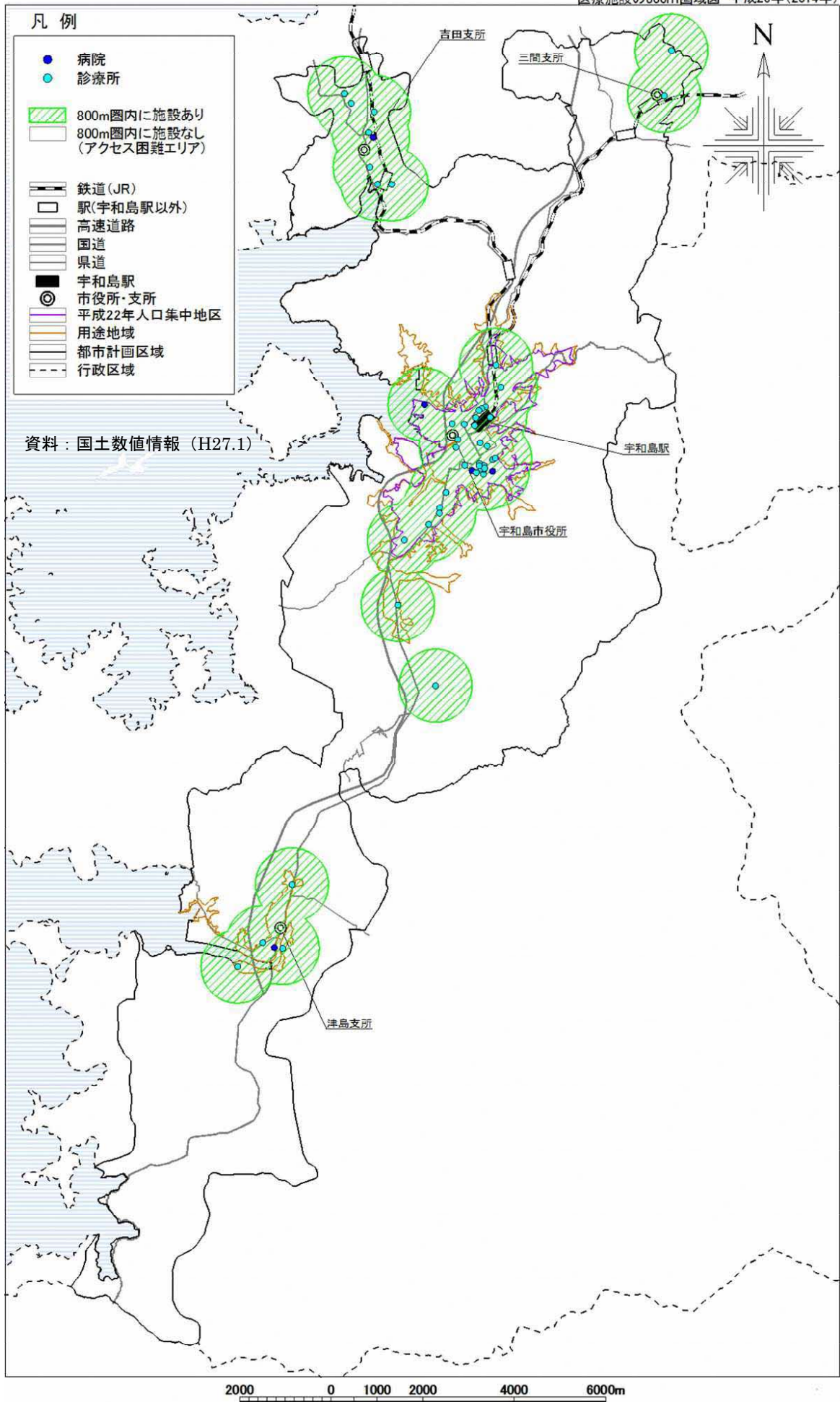
都市機能へのアクセス困難（都市機能の800m圏内に居住しない）人口比率（2010年）をみると、全ての都市機能で、用途地域内では20%未満であるのに対し、用途地域外ではおおむね40%を超える結果となっている。

現状の都市機能が存続した場合、将来的には現状と大きな差違は生じないと予測される。

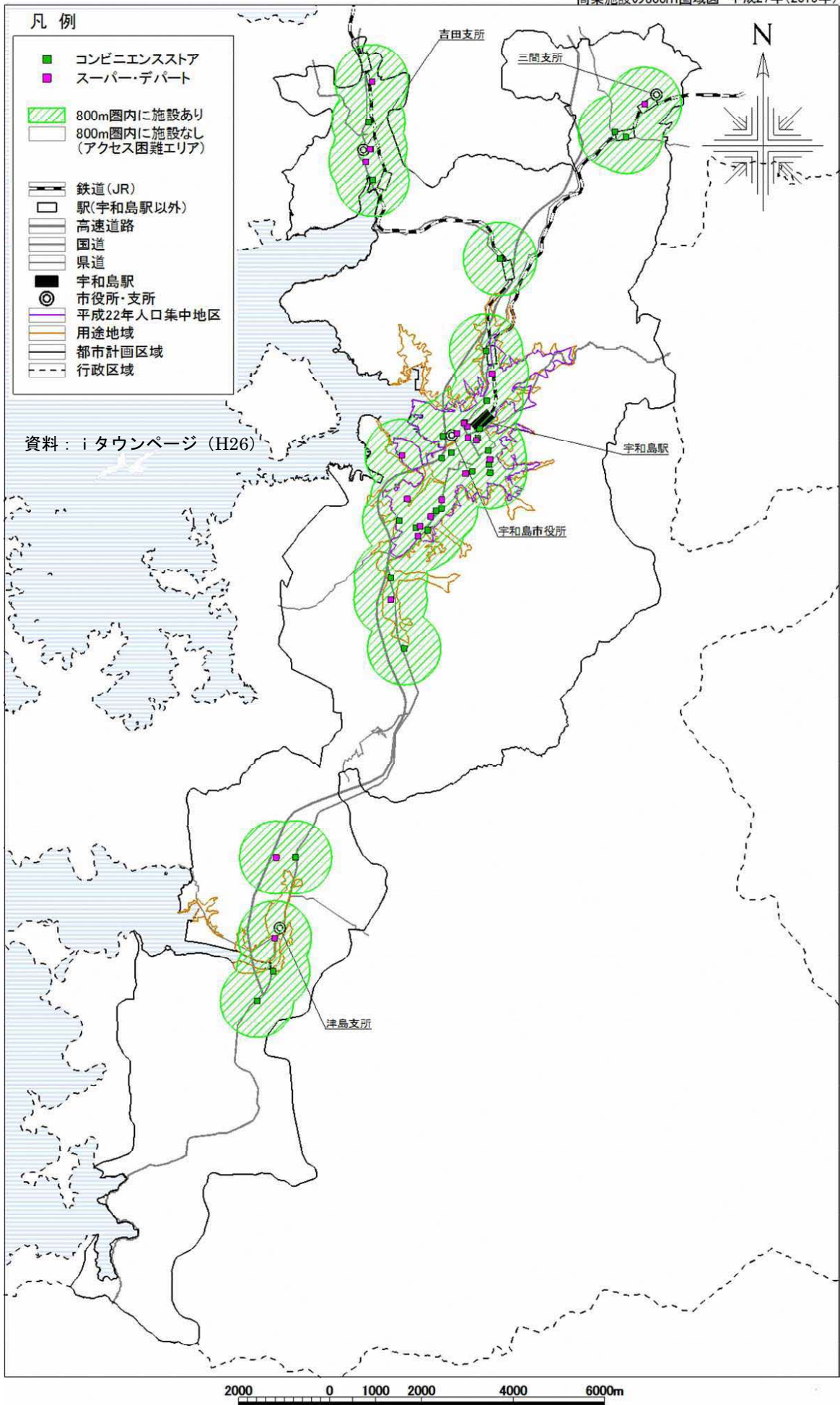
【問題・課題】

⇒人口密度の低下に伴い、施設が撤退した場合、徒歩によるアクセスが困難な人口比率が増大し、高齢者など交通弱者の生活サービスの利便性が低下することが懸念される。

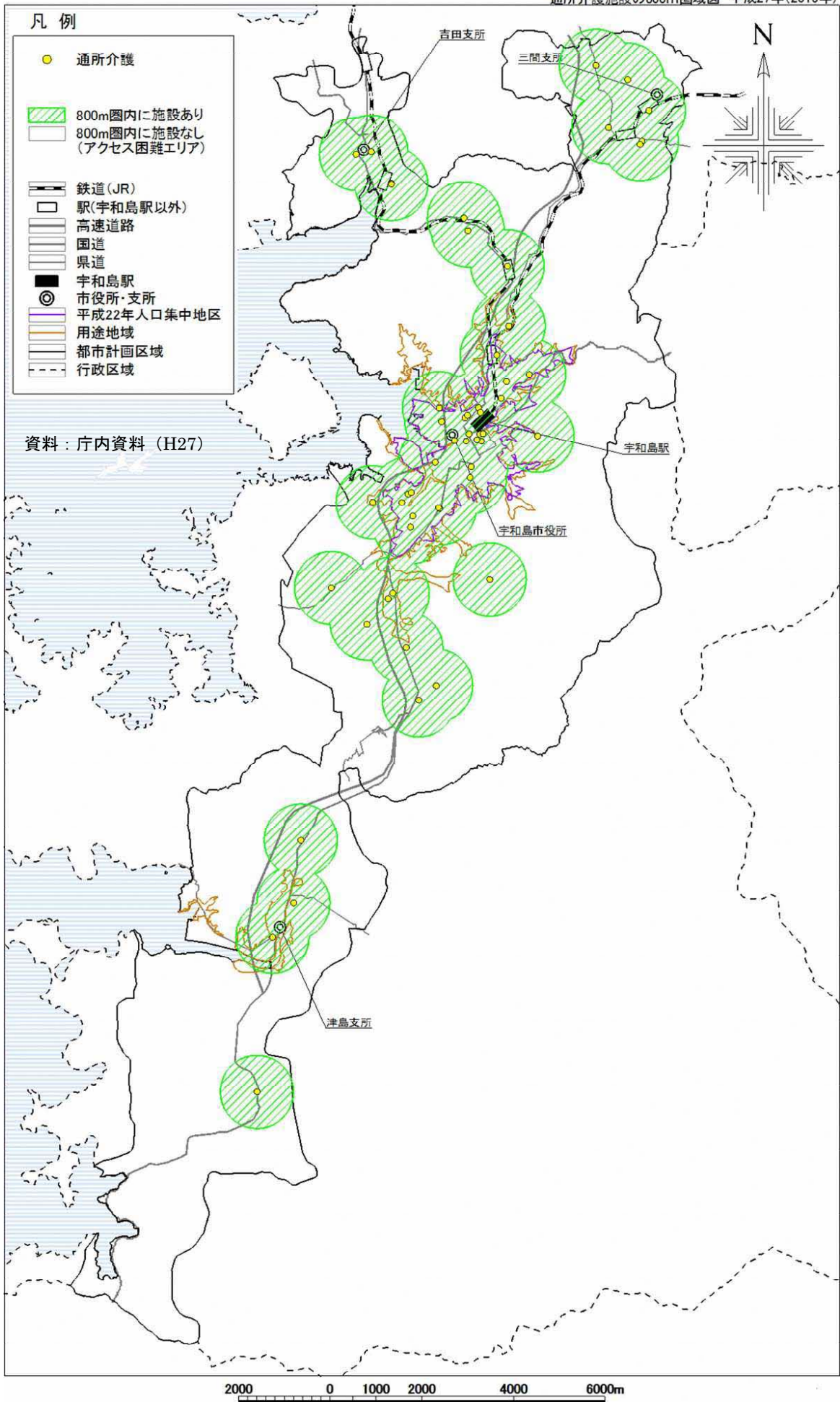




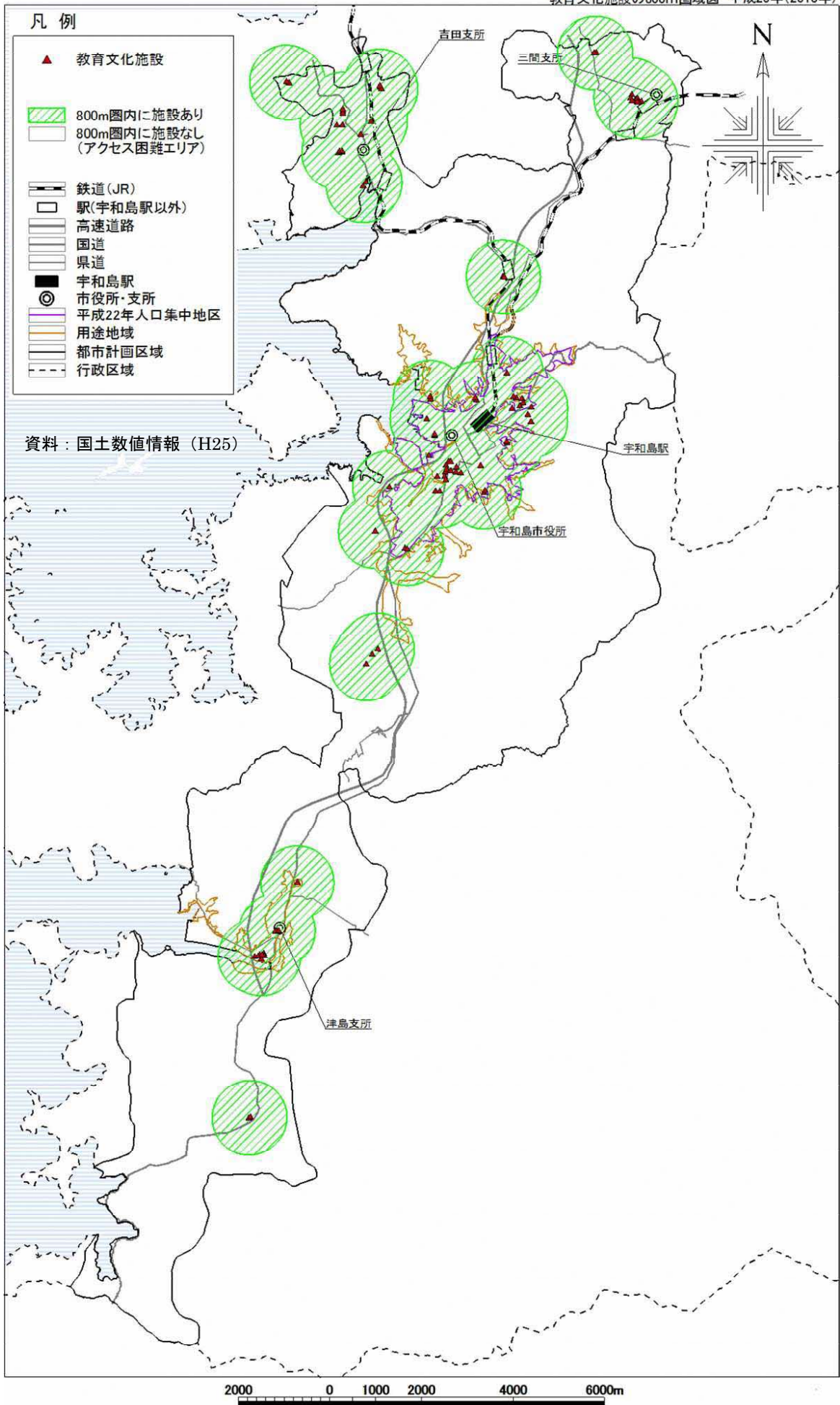
商業施設の800m圏域図 平成27年(2015年)



通所介護施設の800m圏域図 平成27年(2015年)



教育文化施設の800m圏域図 平成25年(2013年)



3)空家分布

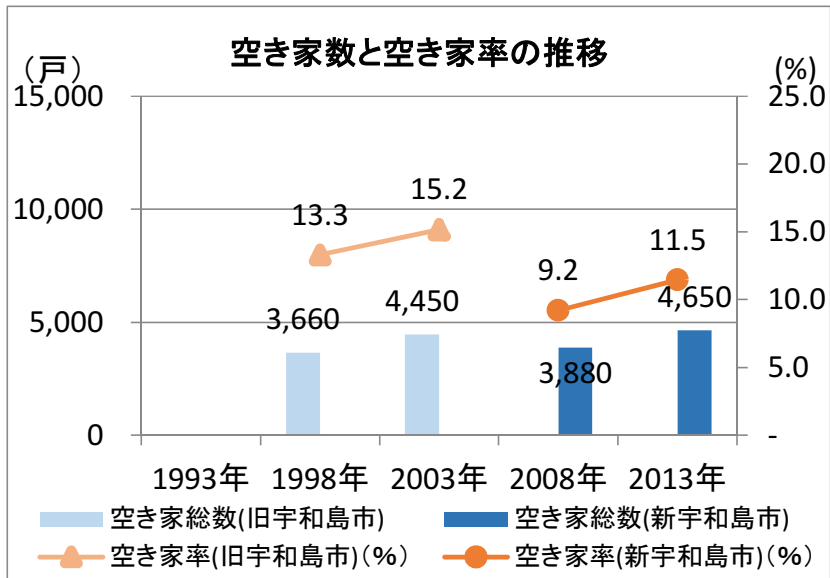
2008年から2013年の5年間で空き家数は770戸増加し、空き家率は2.3ポイント増加している。

また、2015年度の実施された「空家等実態調査」では、空き家率は、市全体で約9.5%あり、旧宇和島市が約5.9%となっている。

【問題・課題】

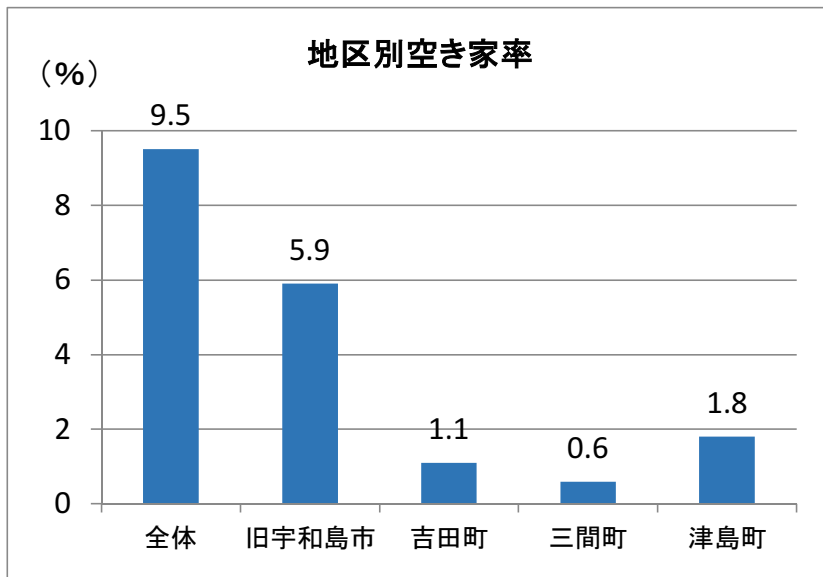
⇒人口減少に伴い、今後も増加が予測される空き家の有効活用が課題である。

⇒特に市街地で空き家を放置すると、防災・防犯など安全性が懸念されるだけでなく、低密度化が増進され、都市機能施設の撤退による生活利便性の低下が懸念される。



※合併前の旧町に関する2003年以前の統計データなし

資料：住宅・土地統計調査



資料：宇和島市空家等実態調査業務報告書

4)地価

用途地域及び吉田・三間地域の中心部における住宅地の地価は年々減少し、2011年からの5年間で12.0%減少している。

【問題・課題】

⇒市街地の低密度化が進み、都市機能施設の撤退による生活利便性が低下すれば、今後更に地価が減少し、税収の確保が困難になることが懸念される。

■地価の推移

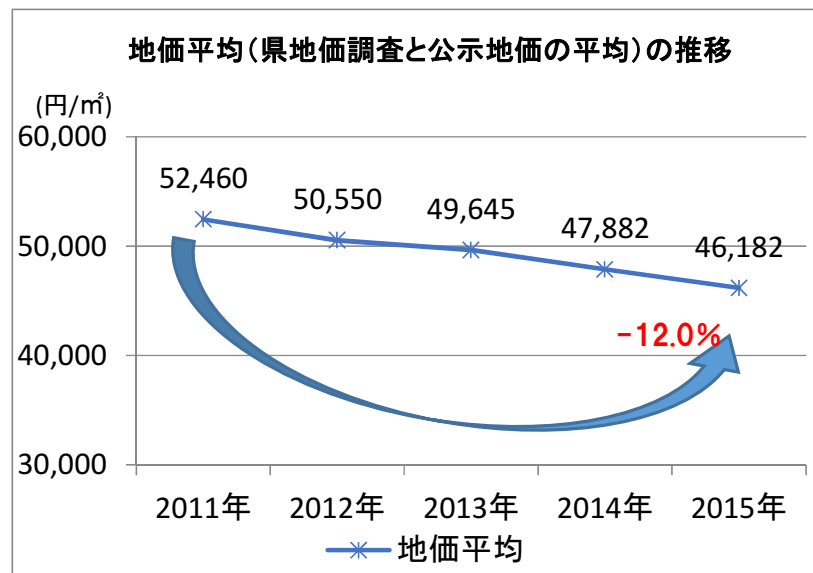
単位：円/㎡、%

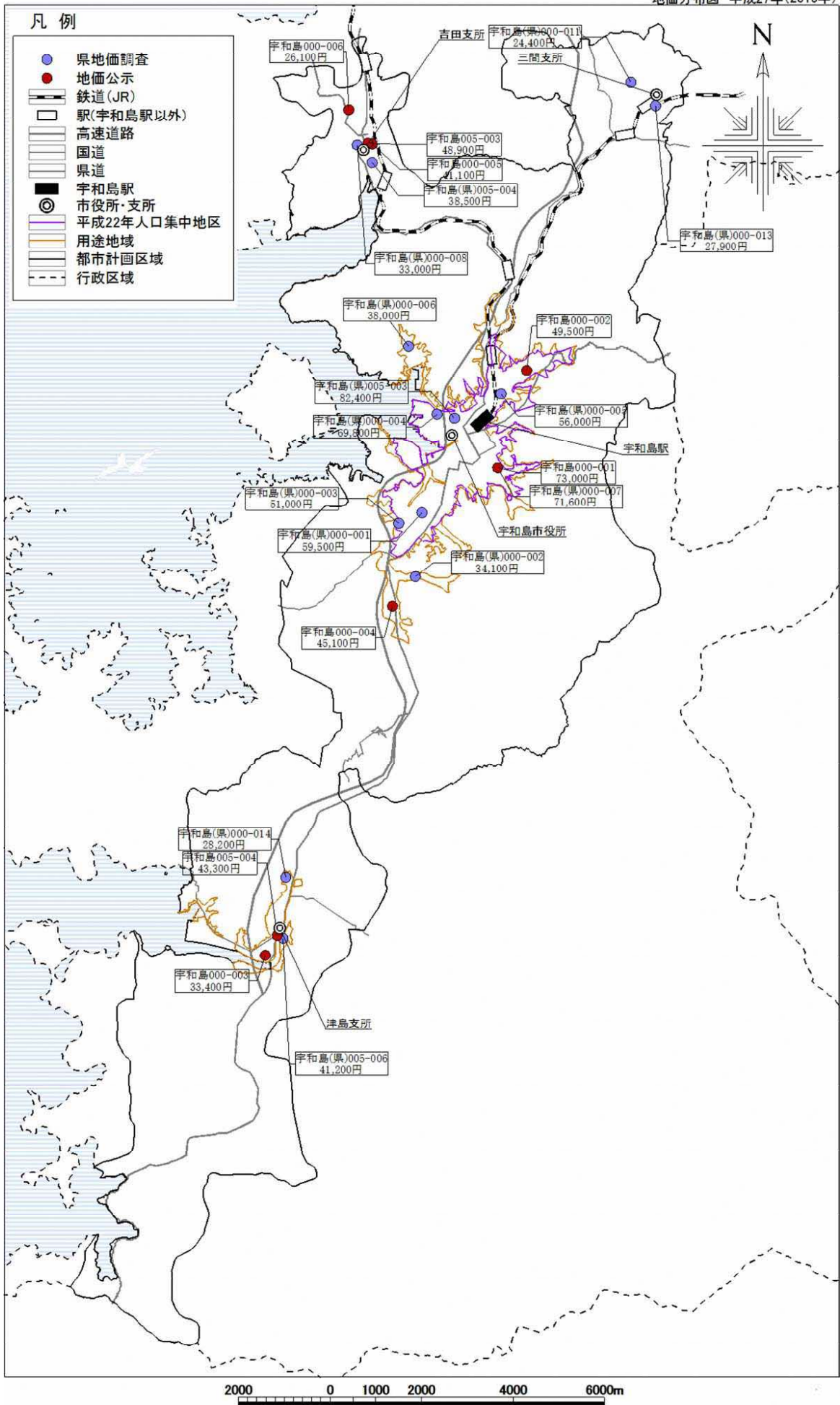
	2011	2012	2013	2014	2015	5年変化率
県地価平均	53,000	50,992	50,493	48,643	46,829	-11.6
公示地価平均	51,650	49,888	48,163	46,550	45,050	-12.8
地価平均	52,460	50,550	49,645	47,882	46,182	-12.0

※用途地域及び調査区域内の住宅地を対象

出典：都道府県地価調査、公示価格

※地価平均＝県地価平均と公示地価平均の平均





5)開発許可

2008年から2012年における開発許可の状況をみると、年間数件程度であり、大規模な開発もみられない。また、その分布状況も郊外に散在している。

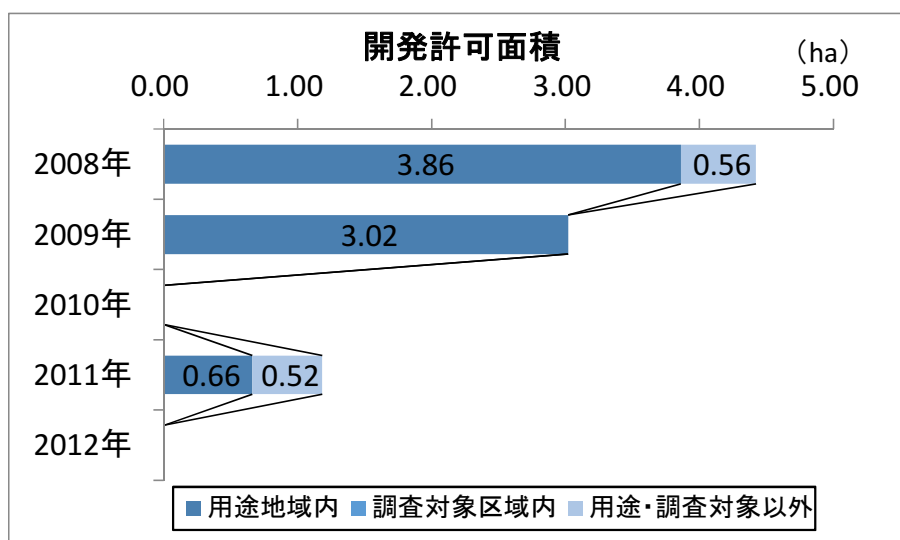
【問題・課題】

⇒今後、郊外での開発が乱発した場合、市街地の低密度化、新たな公共投資や維持管理費の増大が懸念される。

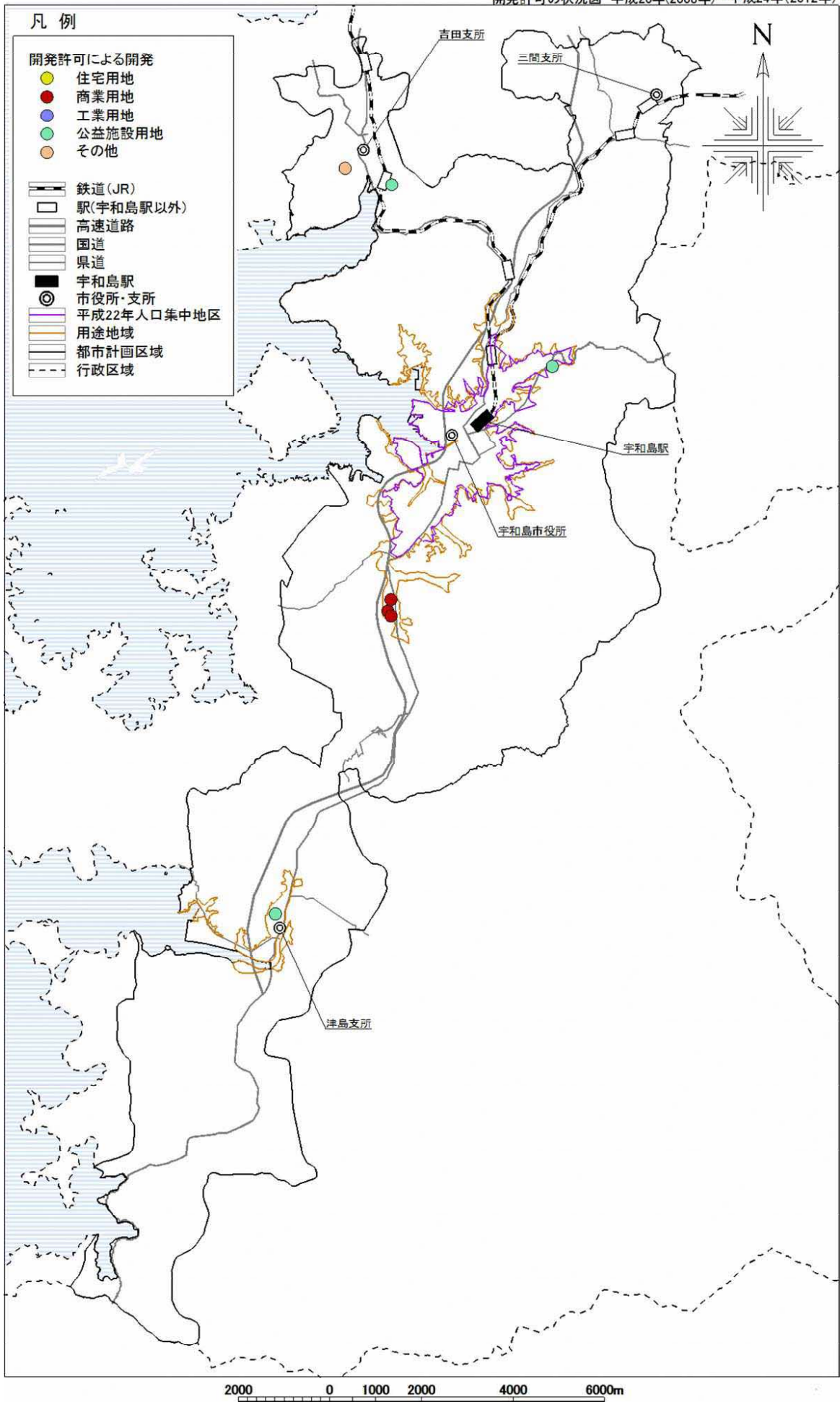
■開発許可の推移

	用途地域内		調査対象区域内		用途・調査対象以外	
	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
2008年	2	3.9	0	0	1	0.6
2009年	2	3	0	0	0	0
2010年	0	0	0	0	0	0
2011年	1	0.7	0	0	1	0.5
2012年	0	0	0	0	0	0

出典：都市計画基礎調査



開発許可の状況図 平成20年(2008年)～平成24年(2012年)

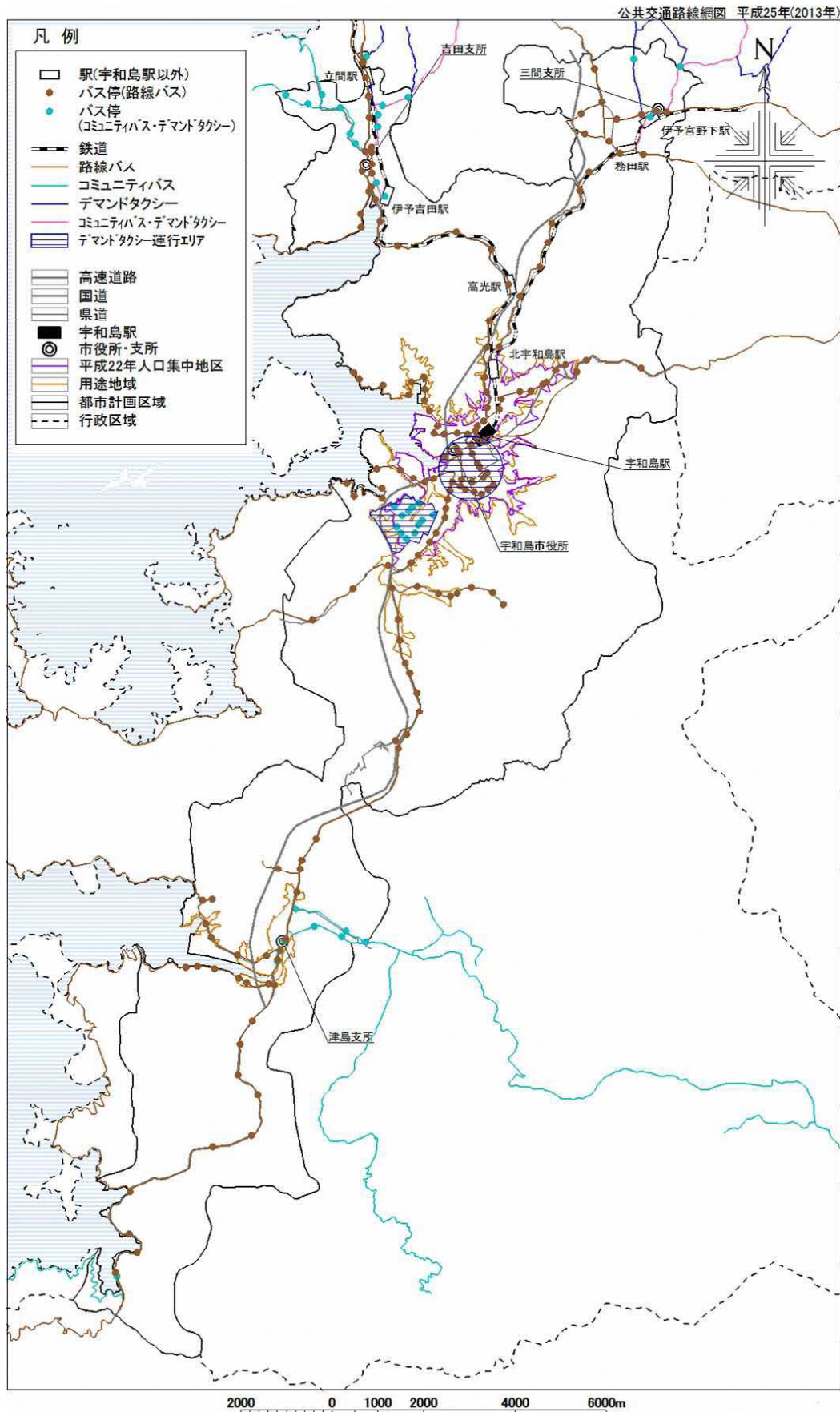


3.公共交通等

1)公共交通の現状

(1)公共交通路線

本市では、鉄道及び路線バスにより公共交通網の骨格が形成され、コミュニティバス及びデマンドタクシーにより補完されている。



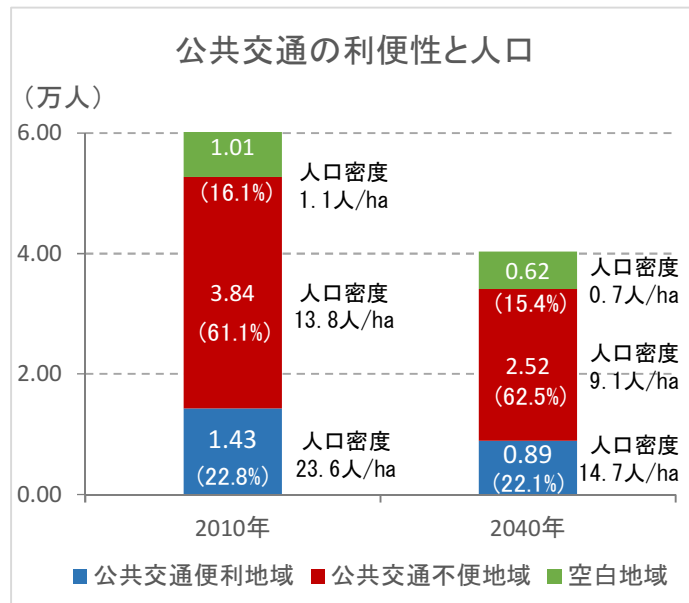
(2)公共交通の利便性と人口

公共交通便利地域に居住する人口は 1.43 万人 (22.8%) であり、このまま人口が減少していくと、将来的には 0.89 万人 (22.1%) になると推計される。

また、公共交通便利地域及び公共交通不便地域ともに人口密度が 40 人/ha を下回っており、今後、より人口密度が低下することが予測される。

【問題・課題】

⇒人口密度の低い公共交通不便地域では、サービス水準の低下や路線廃止などが懸念される。また、公共交通便利地域でも人口密度が 40 人/ha を下回り、サービス水準の低下が懸念される。



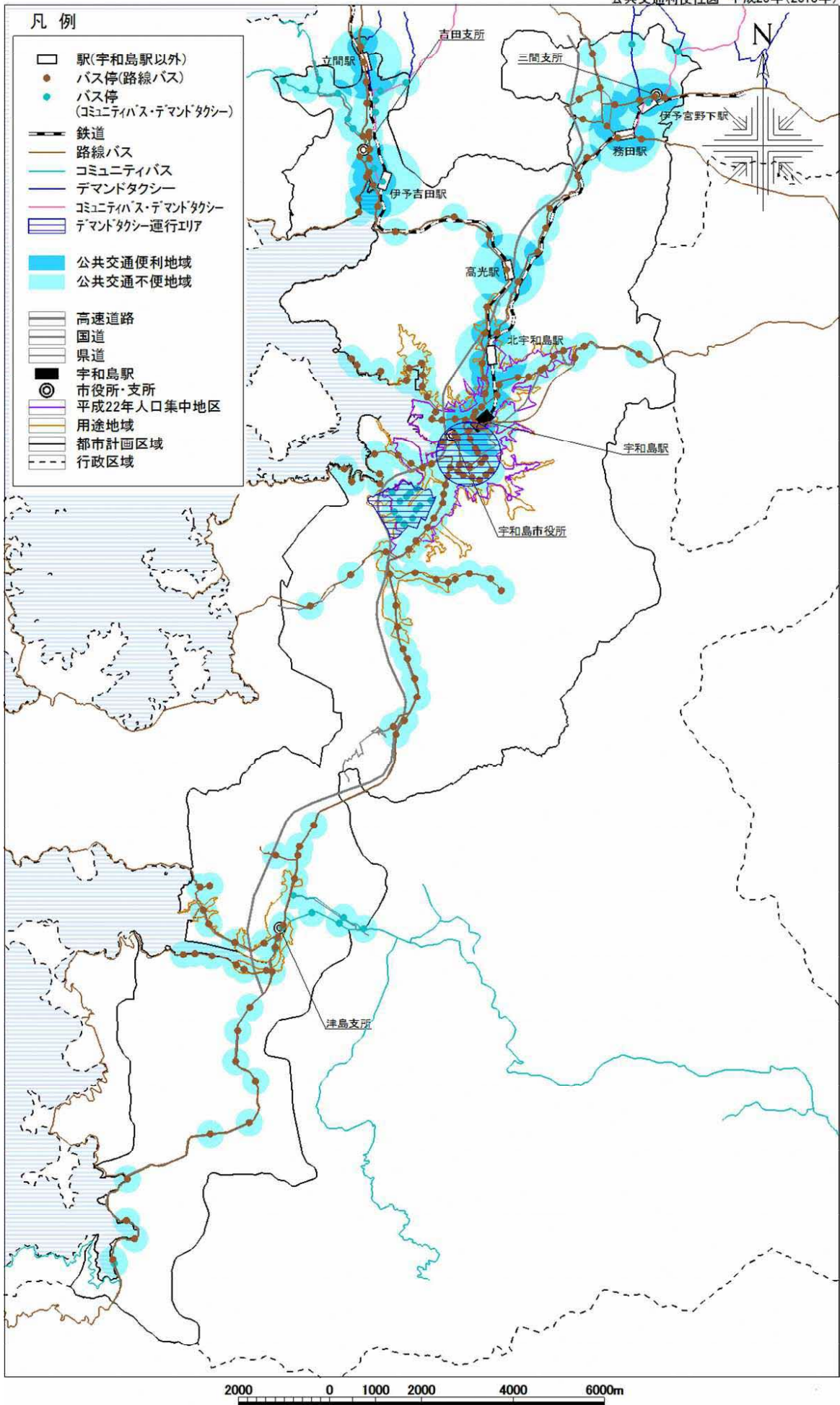
■公共交通の利便性の設定

		バス停から	
		300m圏内	300m圏外
駅から	800m圏内	公共交通便利地域	公共交通不便地域
	800m圏外	公共交通不便地域	公共交通空白地域

※距離:「都市構造の評価に関するハンドブック(H26.8:国交省)から

- 公共交通便利地域: 駅から 800m 圏内、かつ、バス停から 300m 圏内の地域
- 公共交通不便地域: 駅から 800m 圏内、若しくは、バス停から 300m 圏内の地域
- 公共交通空白地域: 駅から 800m 圏外、かつ、バス停から 300m 圏外の地域

公共交通利便性図 平成25年(2013年)



2)公共交通機関分担率

15歳以上の自宅外就業者及び通学者の公共交通利用者数は減少しており、2010年現在、公共交通分担率は3.99%となっている。

【問題・課題】

⇒公共交通利用者数の減少に伴い、公共交通事業者が不採算路線から撤退し、公共交通空白地域が拡大すること懸念される。

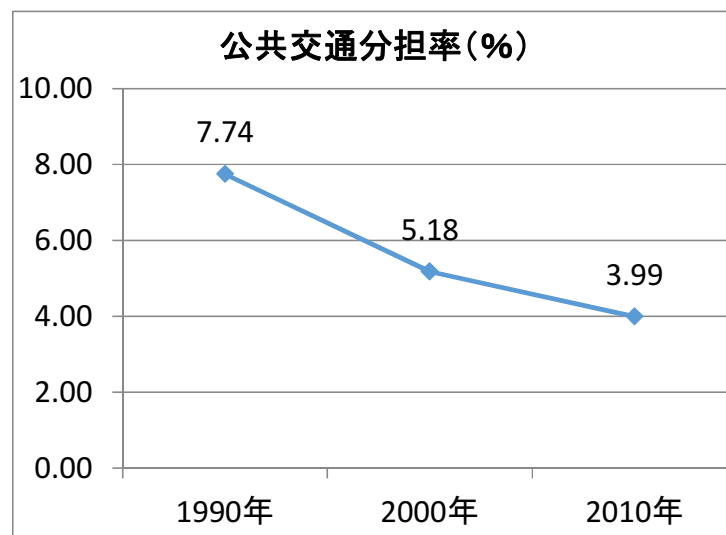
■公共交通分担率

	1990年	2000年	2010年
15歳以上自宅外就業者・通学者 総数（人）	37,284	36,331	31,203
うち 公共交通利用者数（人）	2,887	1,881	1,246
公共交通分担率（%）	7.74	5.18	3.99

※常住地における公共交通利用者数

出典：国勢調査

※2000年以前は合併前の旧市町の合算



4.都市環境

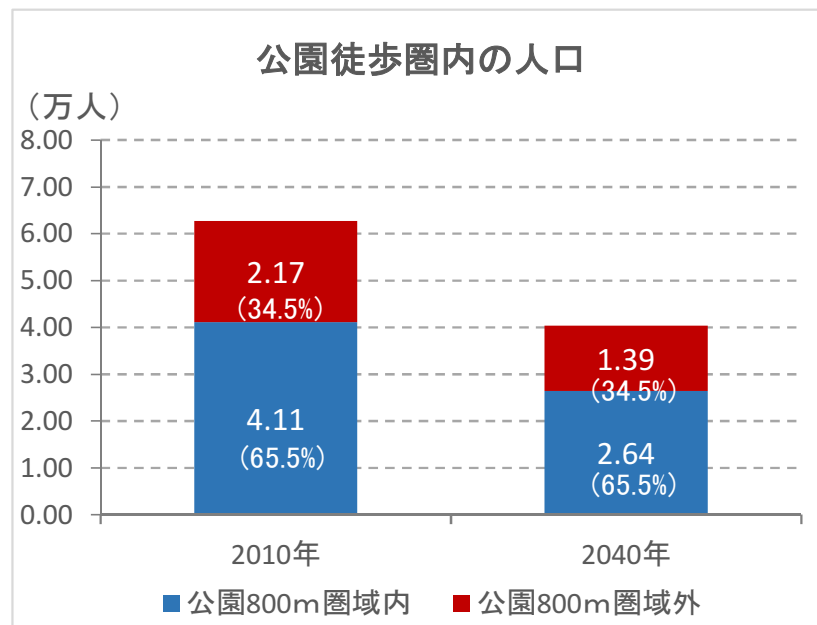
◆公園緑地の分布状況

宇和海や山林・農地など豊かな自然を有する本市では、公園緑地の積極的な整備の必要性は低いですが、身近な公園利用の観点から、市街地では徒歩圏内（800m）に1か所程度の公園が整備されることが望ましいと考えられる。

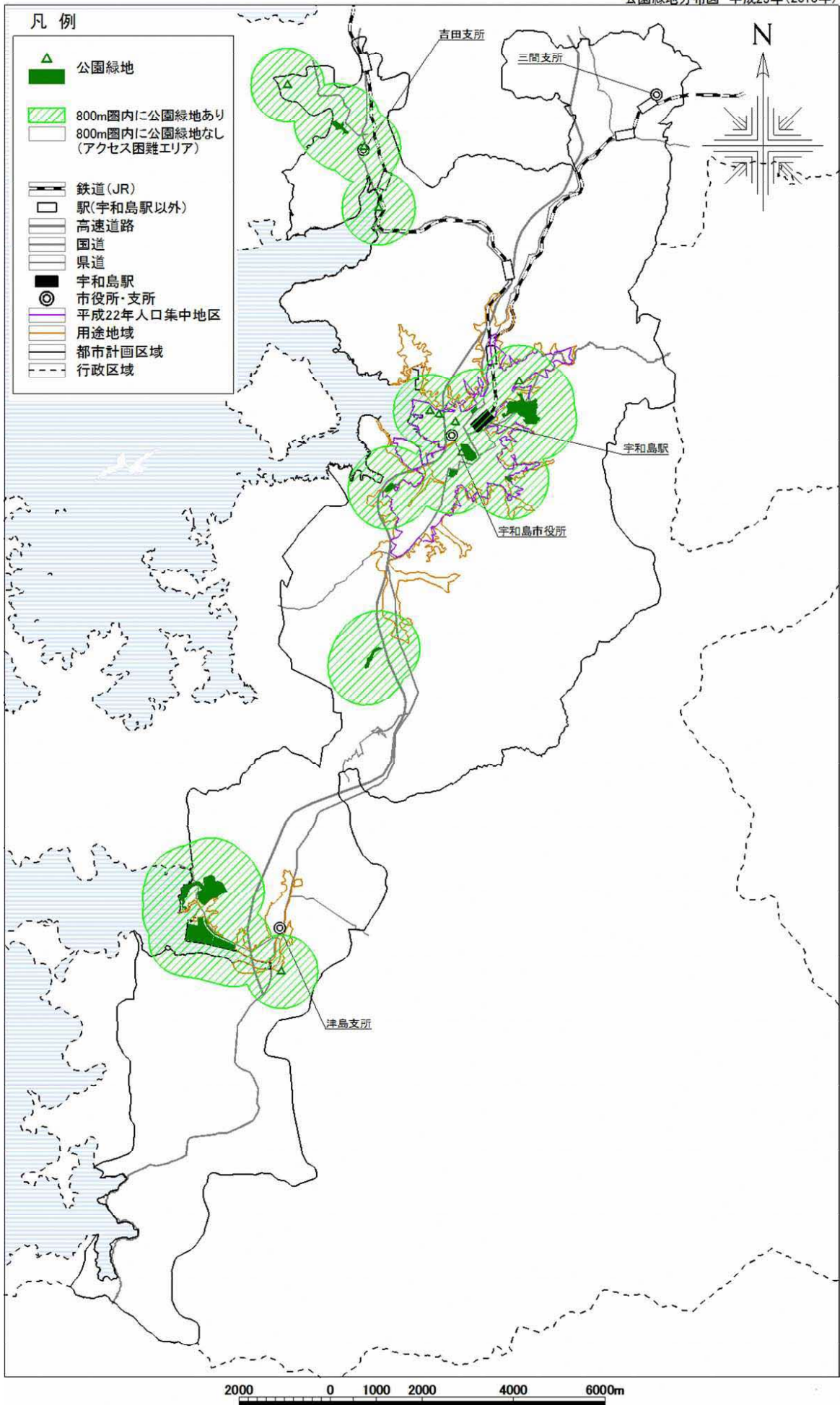
そうした中で、公園徒歩圏内の人口をみると、2010年現在2.17万人（34.5%）、2040年には1.39万人（34.5%）が徒歩圏外に居住すると推計される。

【問題・課題】

⇒今後の人口集積等を踏まえ、公園緑地を適正に配置することが必要である。ただし、人口密度が著しく低い地域においては維持管理コストという課題もあるが、公園緑地は住民共通の貴重な財産としてその存続を図ることが必要である。



公園緑地分布図 平成25年(2013年)



5.健康福祉

1)各種施設の徒歩圏内における高齢者数

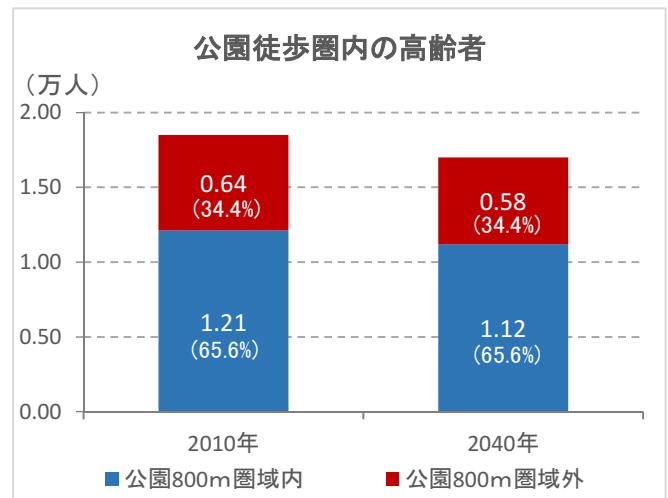
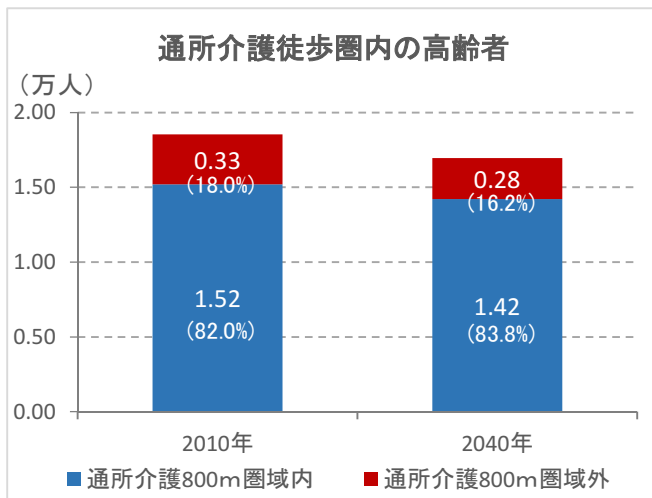
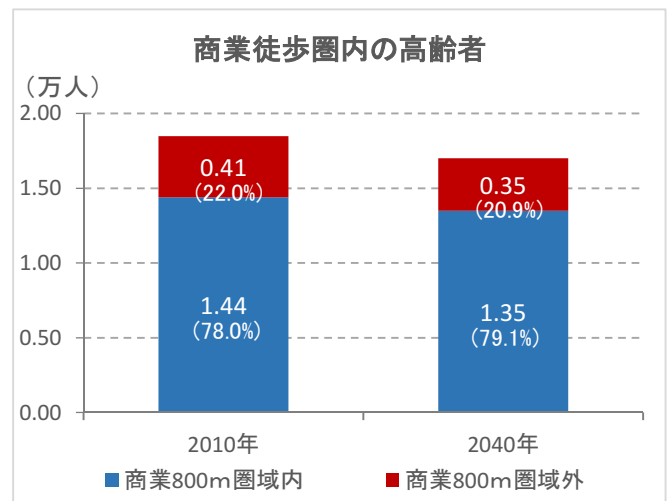
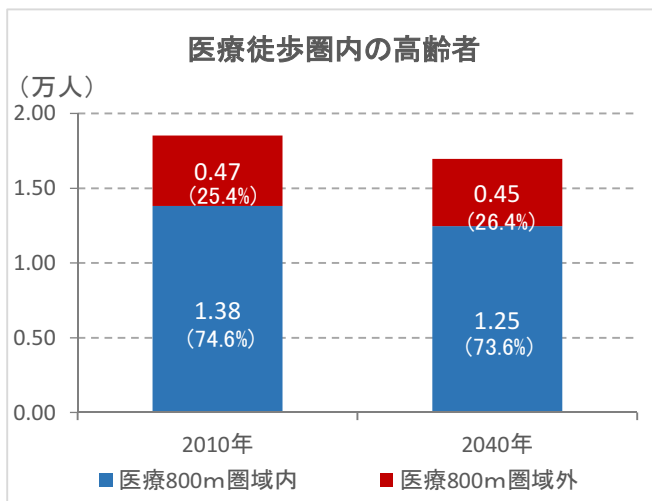
前述の誘導施設分布調査（医療・商業・福祉・教育文化）及び公園緑地分布状況調査から、各種施設がだいたい用途地域及び吉田・三間地域の中心部に所在し、今後も高齢者が用途地域及び吉田・三間地域の中心部に集中することが予測される。

各種施設の高齢者の状況を見ると、15%～35%の高齢者が徒歩圏（800m）に居住しており、将来的にも同程度であることが予測される。

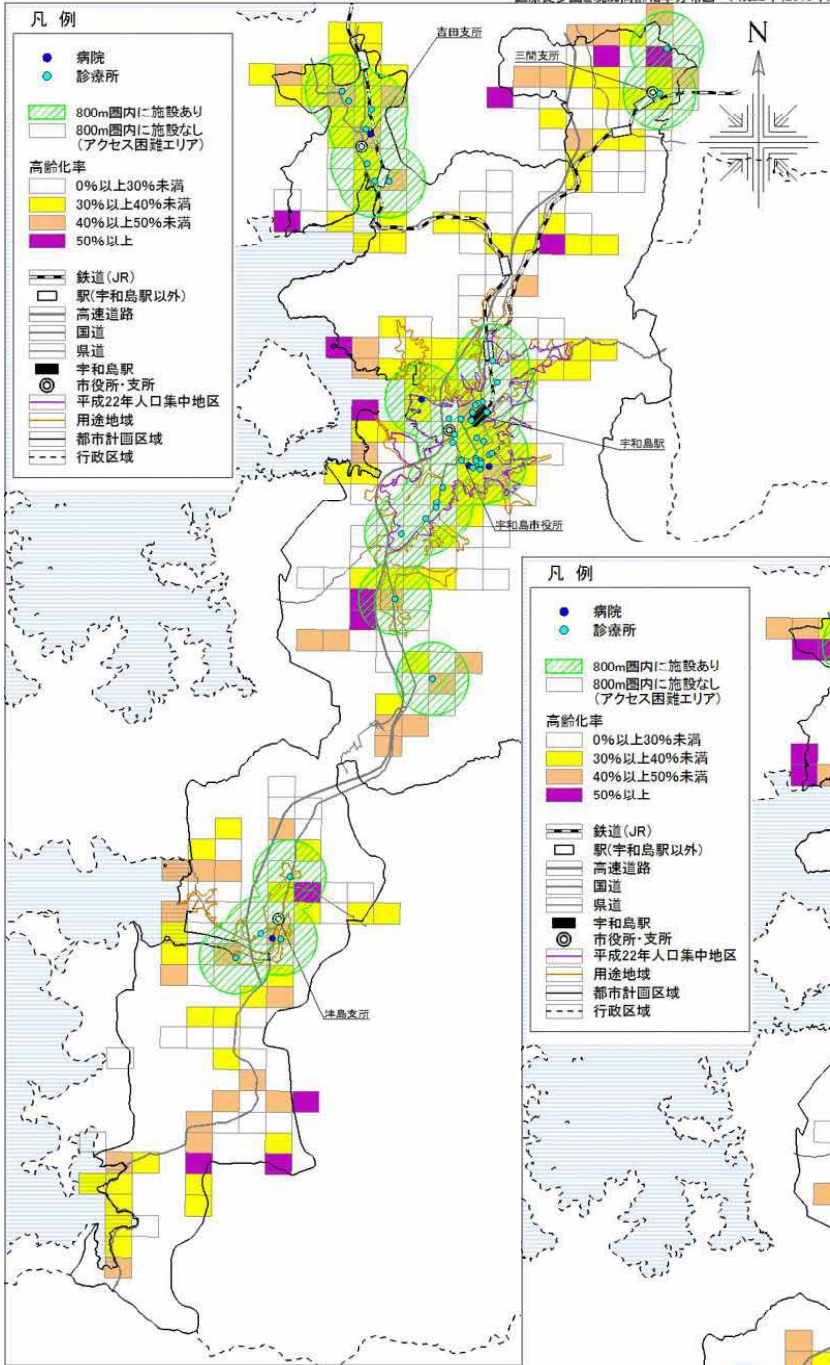
一方で、用途地域及び吉田・三間地域の中心部以外の地域では、高齢者数は多くないものの、高齢化率の高まりがみられる。

【問題・課題】

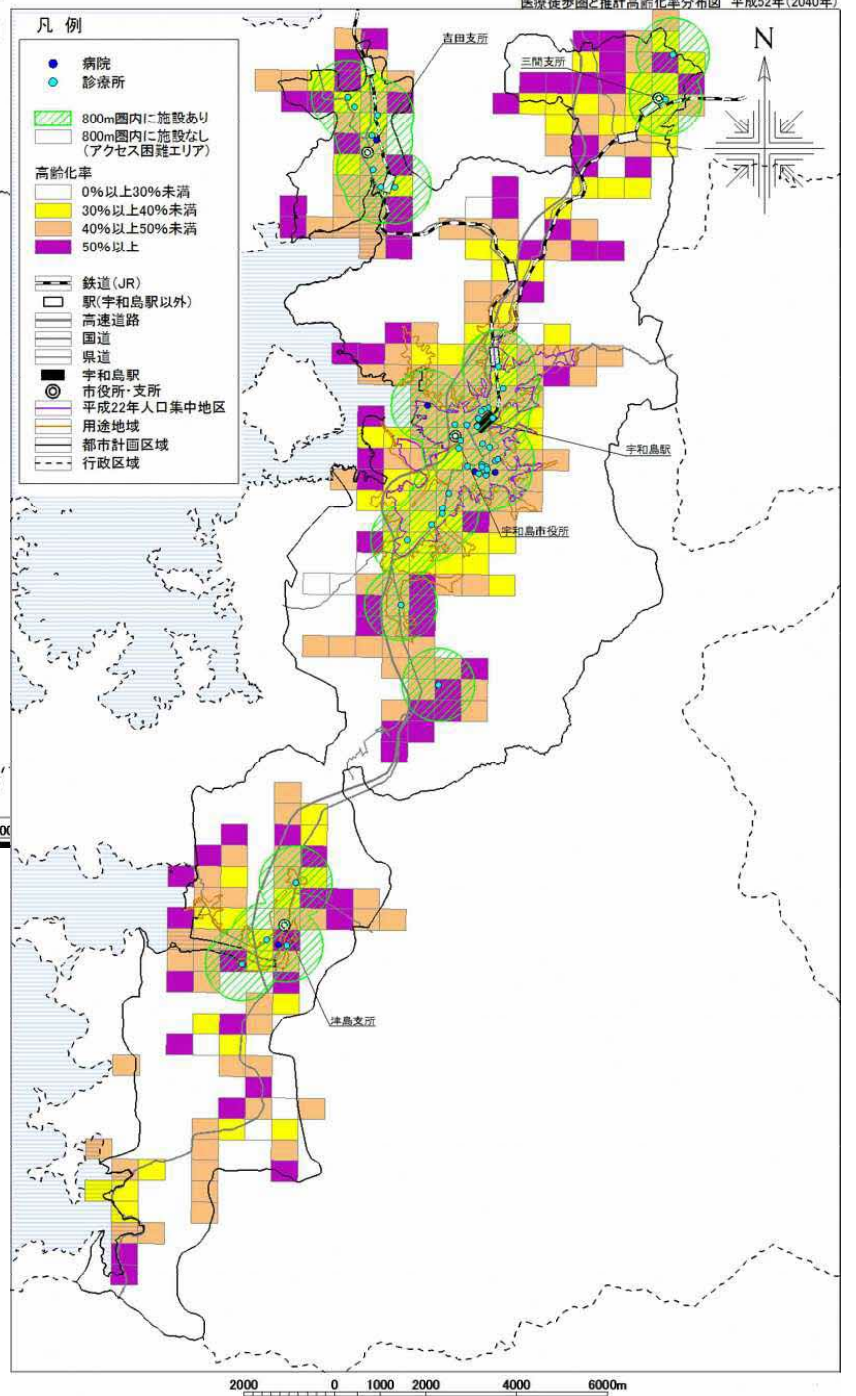
⇒用途地域及び吉田・三間地域の中心部以外の地域における高齢者の利便性向上に配慮することが必要である。



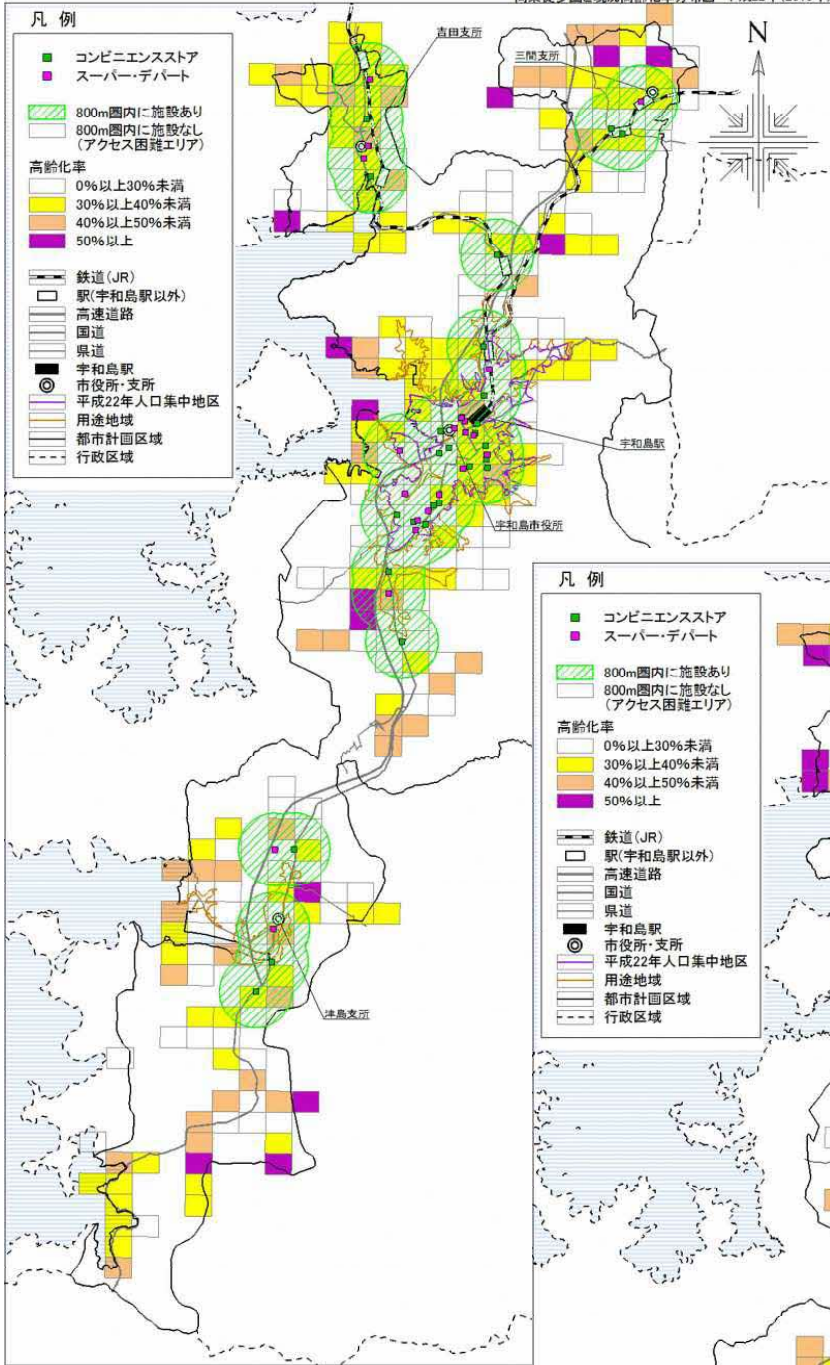
医療徒歩圏と現況高齢化率分布図 平成22年(2010年)



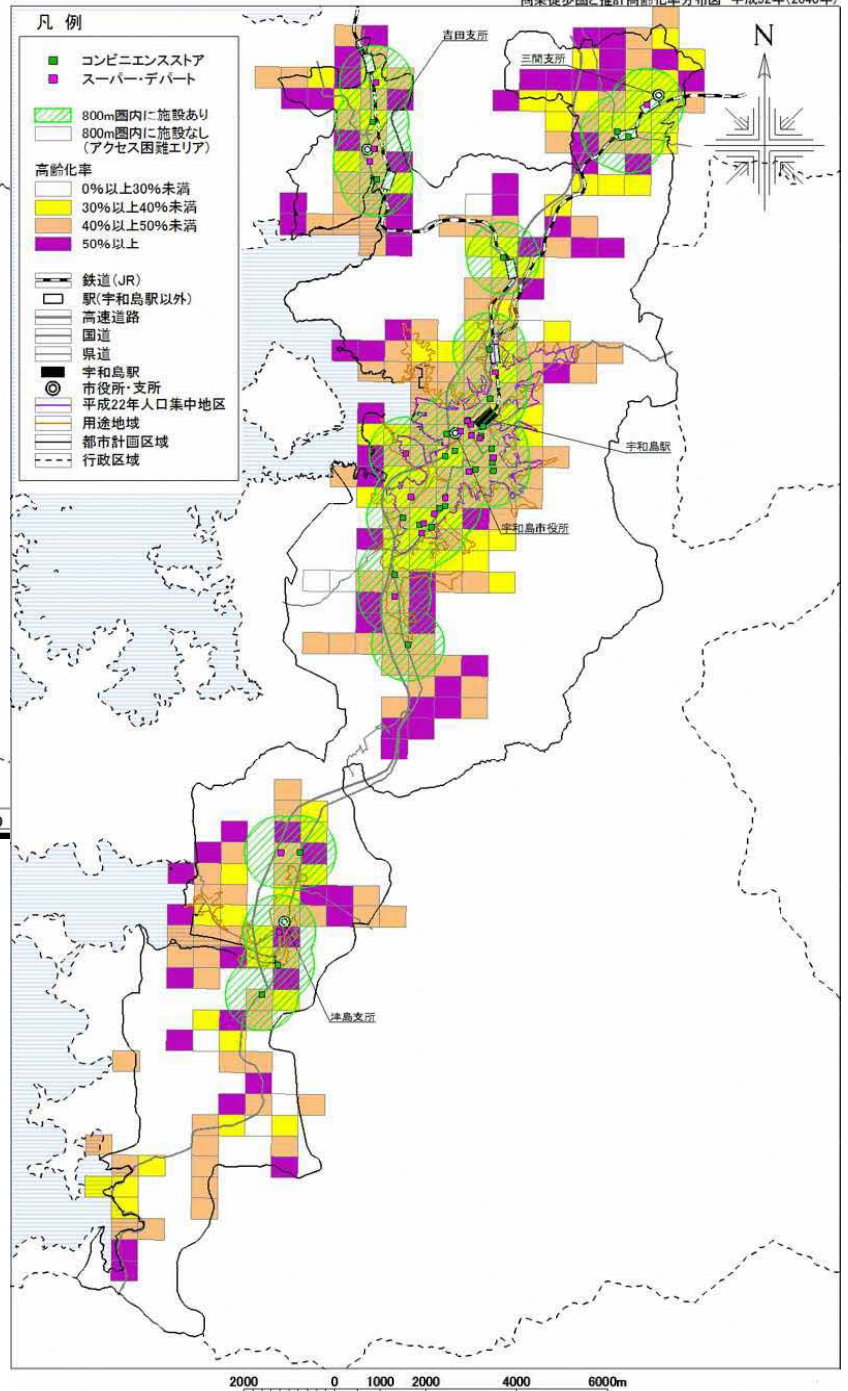
医療徒歩圏と推計高齢化率分布図 平成52年(2040年)



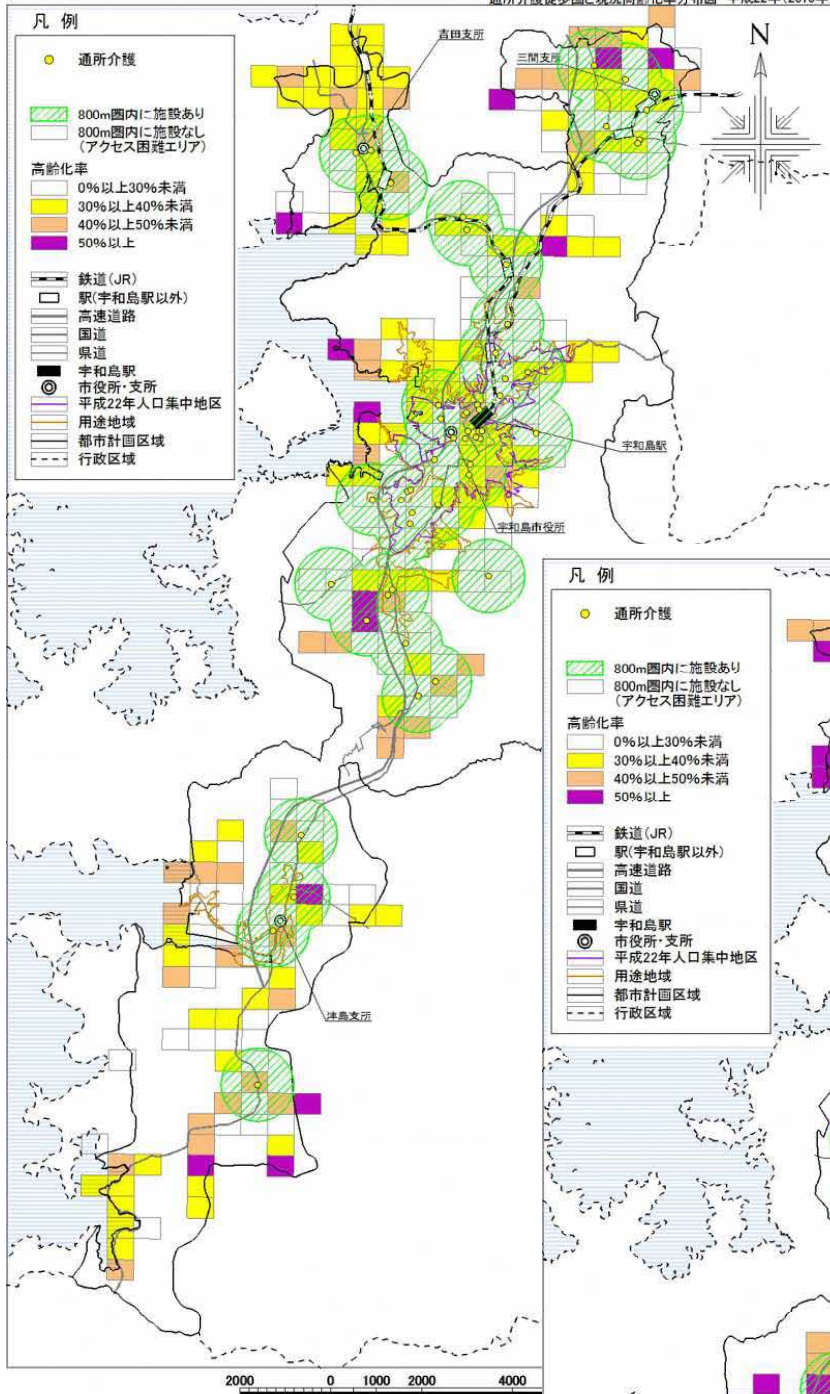
商業徒歩圏と現況高齢化率分布図 平成22年(2010年)



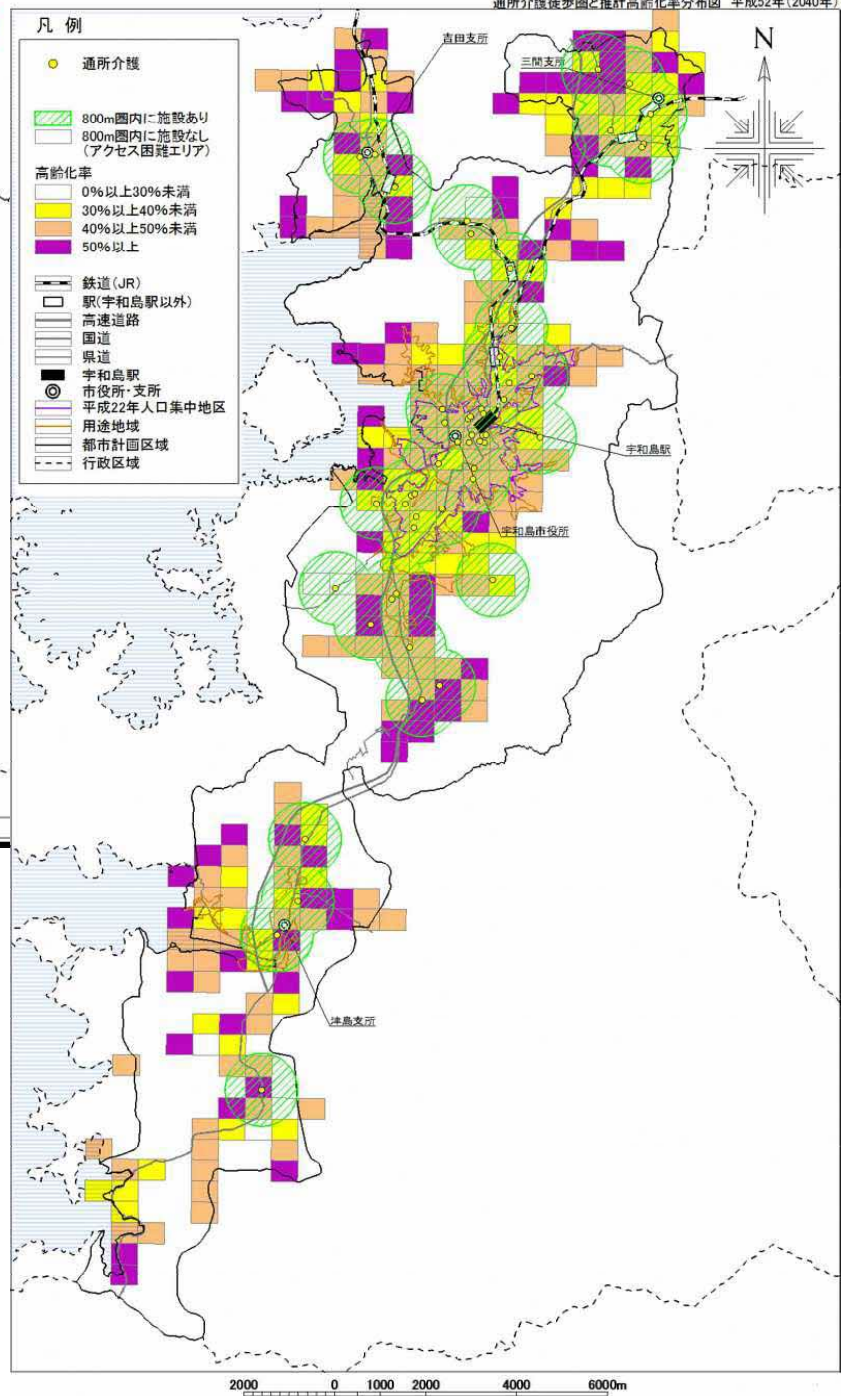
商業徒歩圏と推計高齢化率分布図 平成52年(2040年)

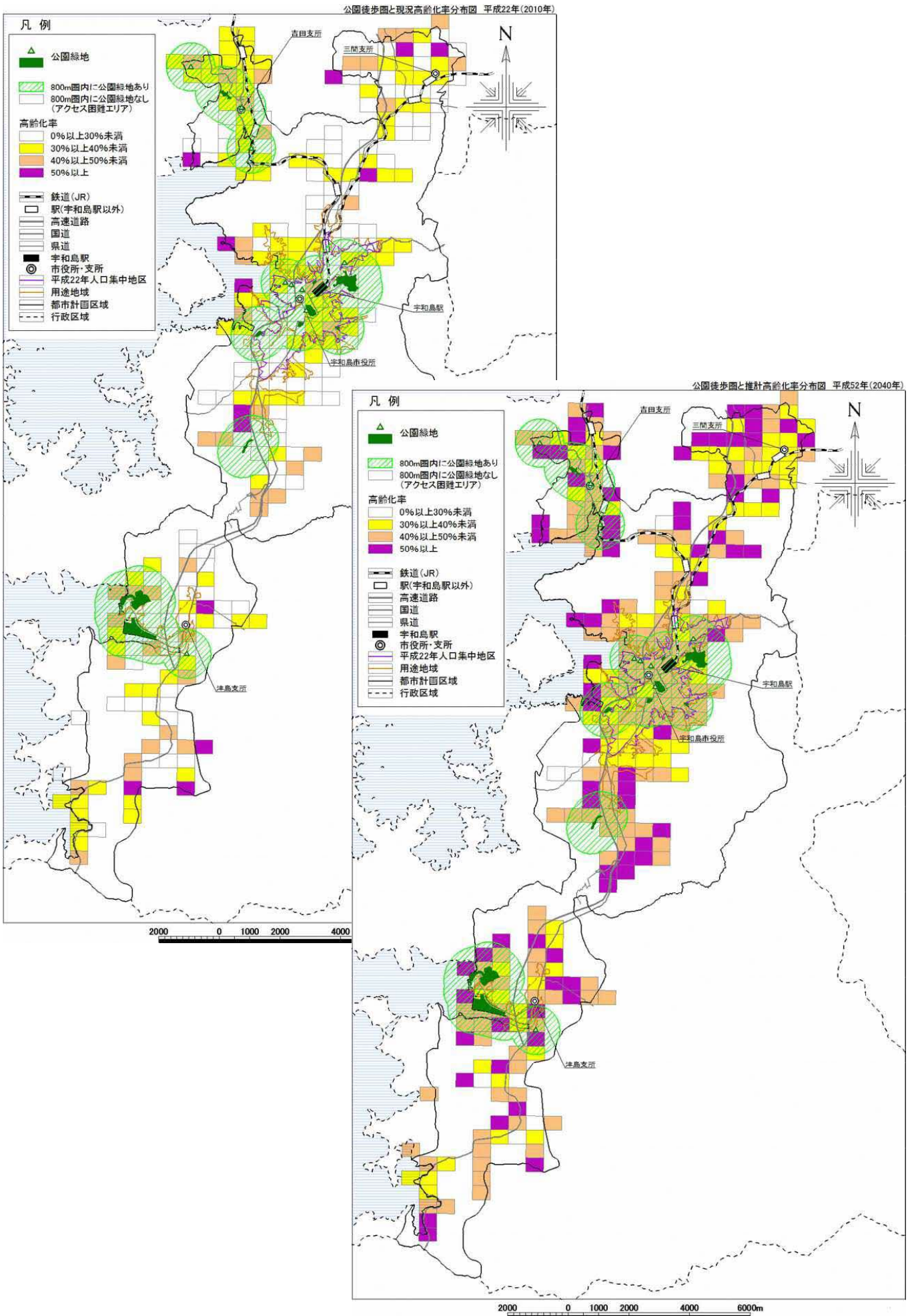


通所介護徒歩圏と現況高齢化率分布図 平成22年(2010年)



通所介護徒歩圏と推計高齢化率分布図 平成52年(2040年)





2)公共交通徒歩圏内の高齢者数

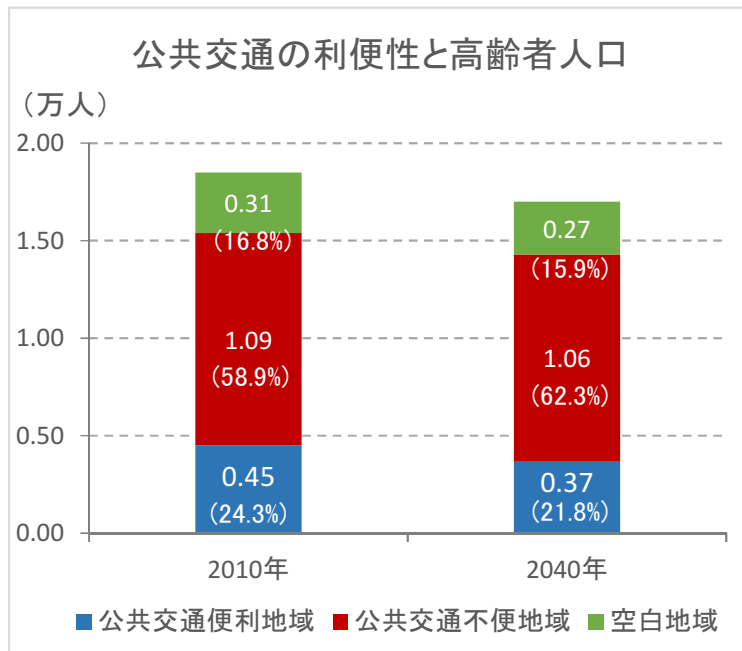
公共交通便利地域に居住する高齢者は0.45万人（24.3%）であり、将来的には0.37万人（21.8%）と予測される。

また、公共交通不便地域に居住する高齢者は、1.09万人（58.9%）であり、将来的には1.06万人（62.3%）と予測される。

一方で、公共交通空白地に居住する高齢者は0.31万人（16.8%）であり、将来的には0.27万人（15.9%）と予測される。

【問題・課題】

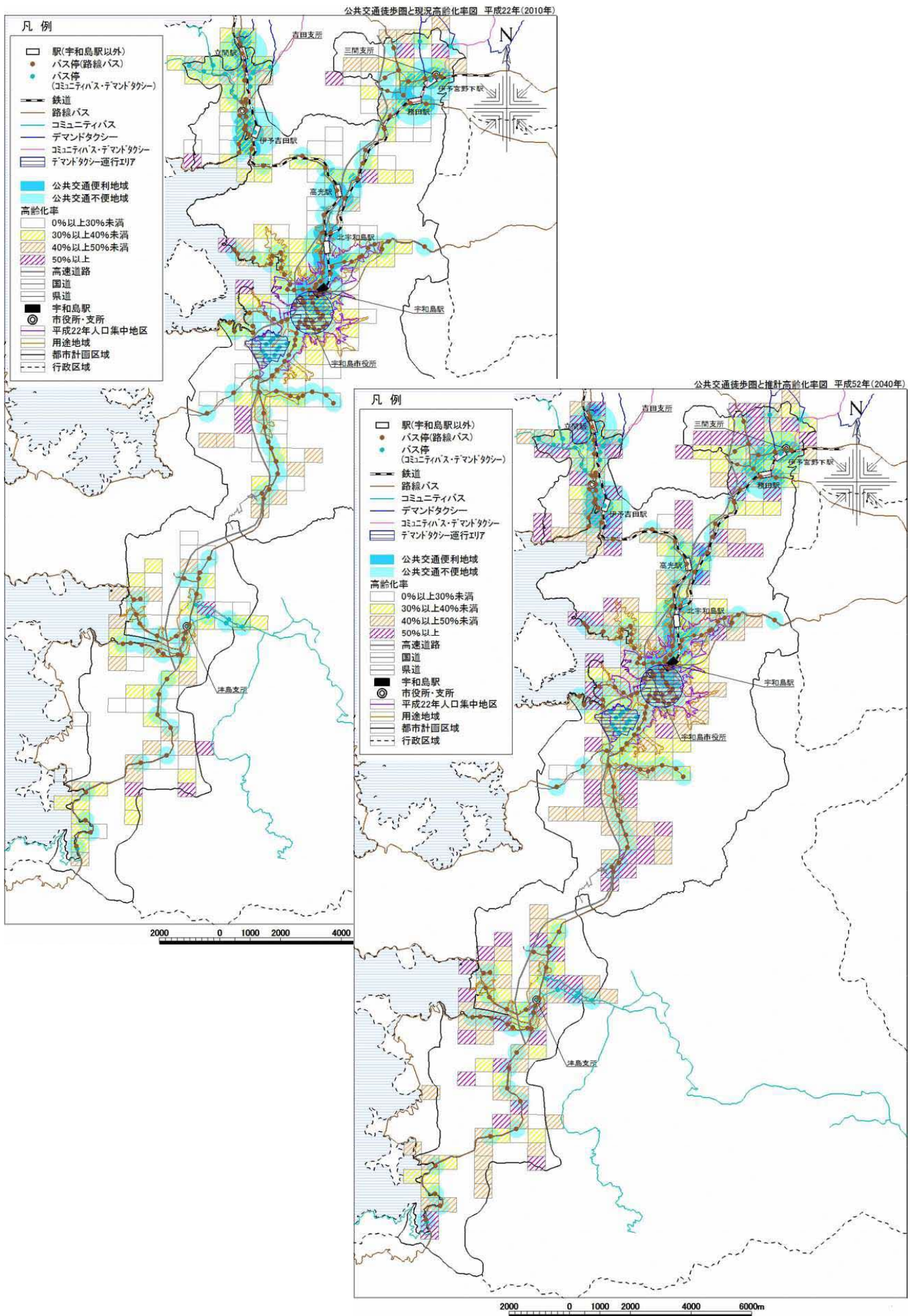
⇒公共交通空白地では、高齢化率の高まりも予測され、特にこの地域に居住する高齢者の生活利便性確保に配慮する必要がある。



■公共交通の利便性の設定

		バス停から	
		300m圏内	300m圏外
駅から	800m圏内	公共交通便利地域	公共交通不便地域
	800m圏外	公共交通不便地域	公共交通空白地域

※距離:「都市構造の評価に関するハンドブック(H26.8:国交省)から



6.防災

◆防災上危険性が懸念される地域の分布

山と宇和海に挟まれ、限られた平地に市街地が形成されている本市では、土砂災害特別警戒区域など各種ハザード区域が山際に数多く存在し、市街地中心部を含む広範な区域では、南海トラフ巨大地震を起因とする津波浸水が予測されている。

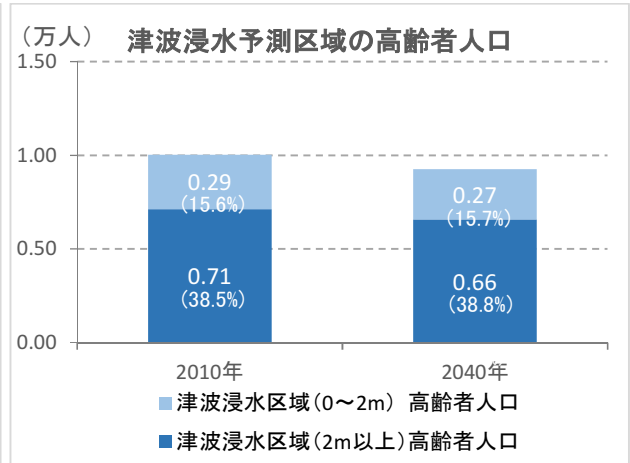
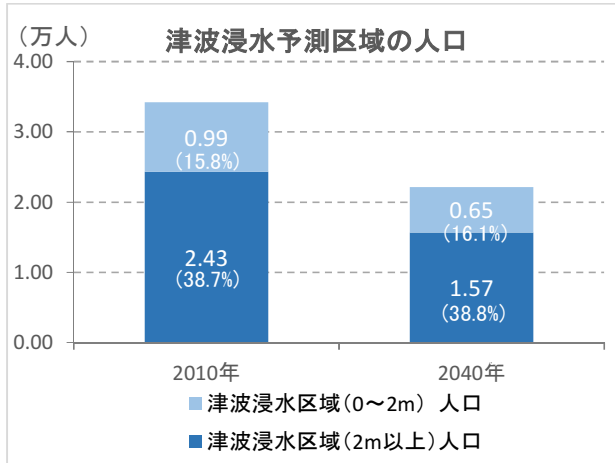
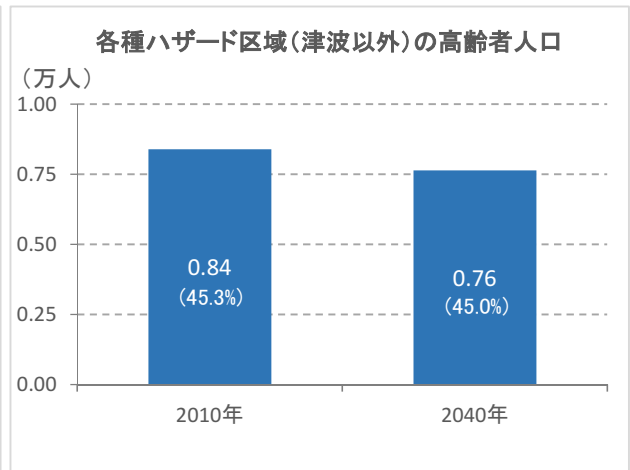
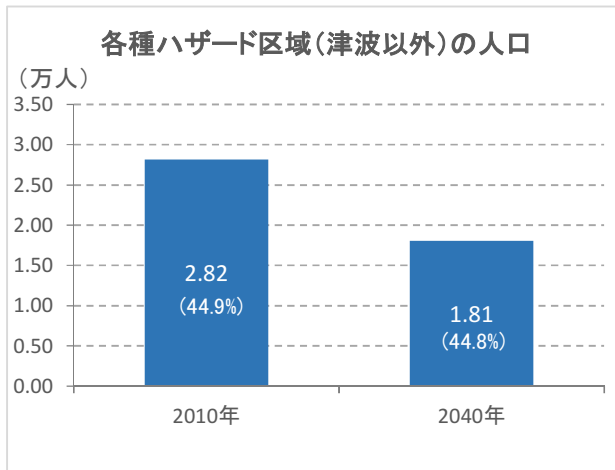
各種ハザード区域の状況を見ると、津波以外（河川氾濫浸水区域、土砂災害警戒区域等、ため池浸水想定区域）では、都市計画区域人口の44.9%に相当する2.82万人が居住し、将来的にも44.8%に相当する1.81万人が居住することが予測される。また、高齢者は2010年現在0.84万人、将来的にも0.76万人が居住すると予測される。

また、津波浸水深2m以上では建物の全壊割合が大幅に上昇するといわれる中、津波浸水予測区域をみると、都市計画区域人口の38.7%に相当する2.43万人が居住し、将来的にも38.8%に相当する1.57万人が居住すると予測される。また、高齢者は2010年現在0.71万人、将来的にも0.66万人が居住すると予測される。

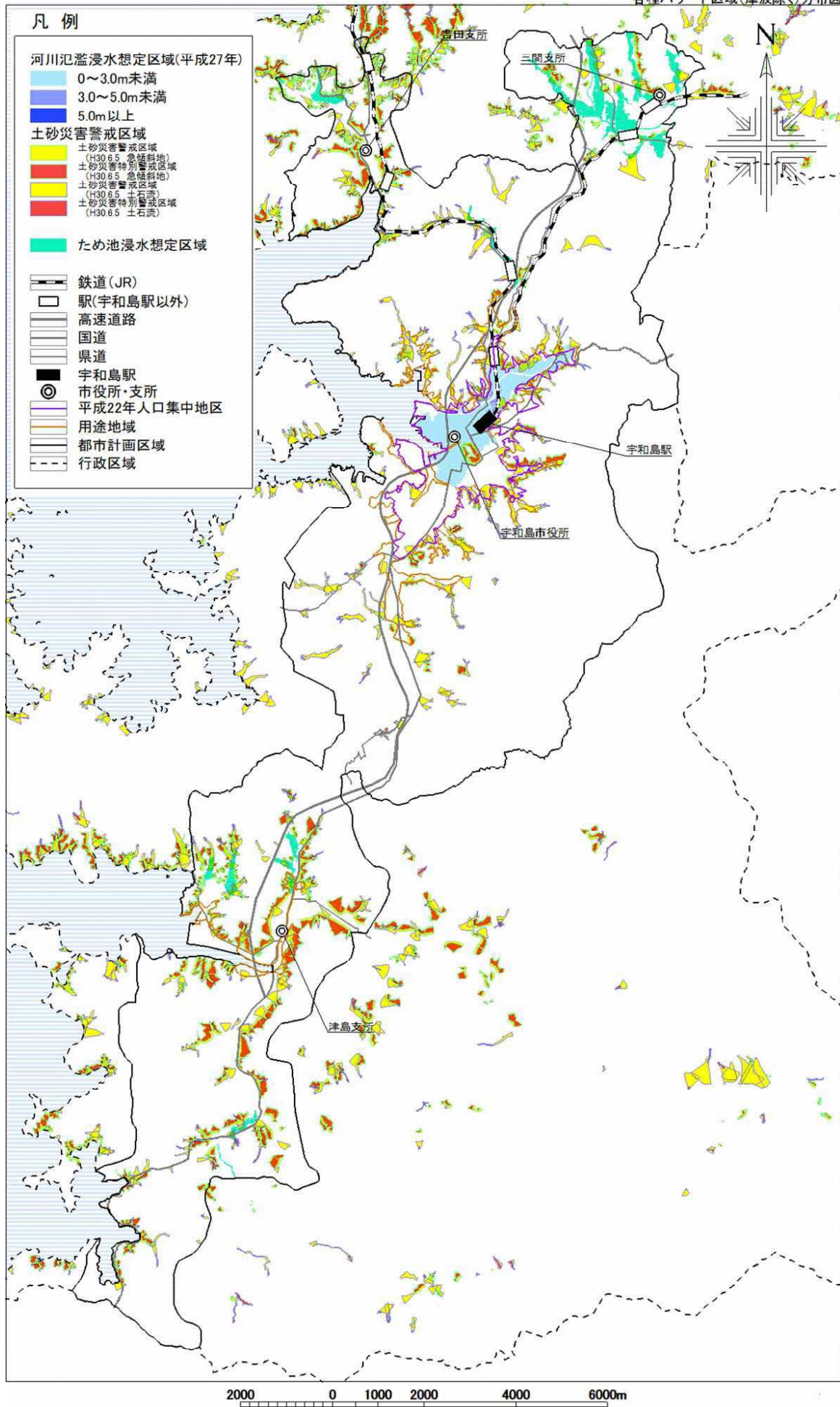
【問題・課題】

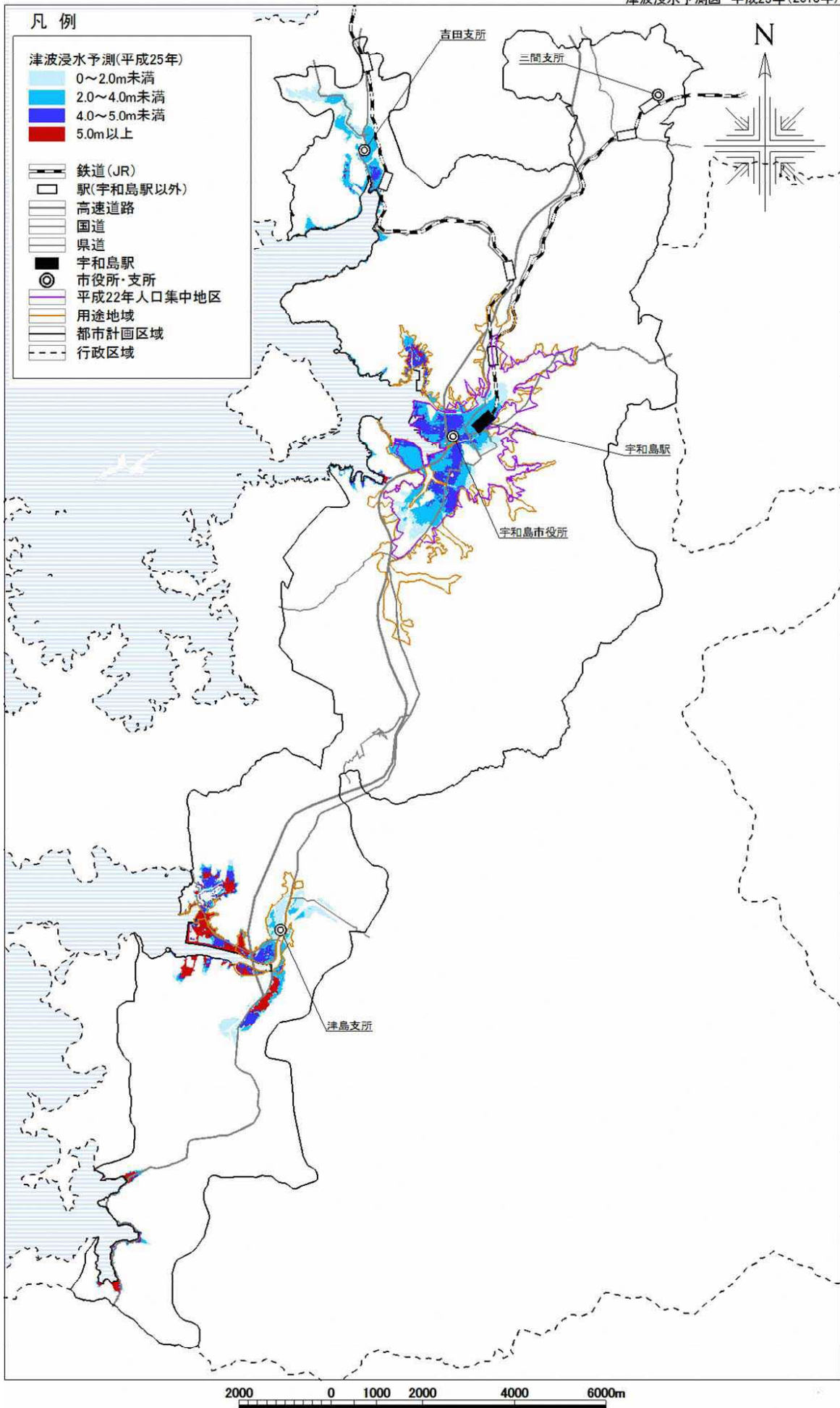
⇒地球温暖化等に伴うゲリラ豪雨、南海トラフ巨大地震など災害リスクが増大するとともに、自然災害による被害も激甚化しており、各種ハザード区域への居住によって、甚大な被害が発生することが懸念される。

⇒これらの地域で高齢化率が高まれば、地域防災力などコミュニティの維持が困難となり、高齢者の逃げ遅れなど被害が拡大することが懸念される。



各種ハザード区域(津波除く)分布図





7.行政運営

◆歳出額、財政力指数、税収額

市民1人当たりの歳出額が微増傾向にある一方で、税収額は近年微減傾向にある。

また、財政力指数が1.0を上回れば、その地方自治体内での税収入等のみを財源として円滑に行政を遂行できるとされる中、本市は0.33（2014年）となっており、愛媛県市町平均の0.43（2014年：総務省「全市町村の主要財政指標」より）を下回っている。

【問題・課題】

⇒今後の人口減少等により更に自主財源の確保が困難になることが懸念される。

⇒今後は、都市基盤の整備や維持管理に係る土木費などの歳出が増加し、財政状況がより厳しくなることが懸念される。

