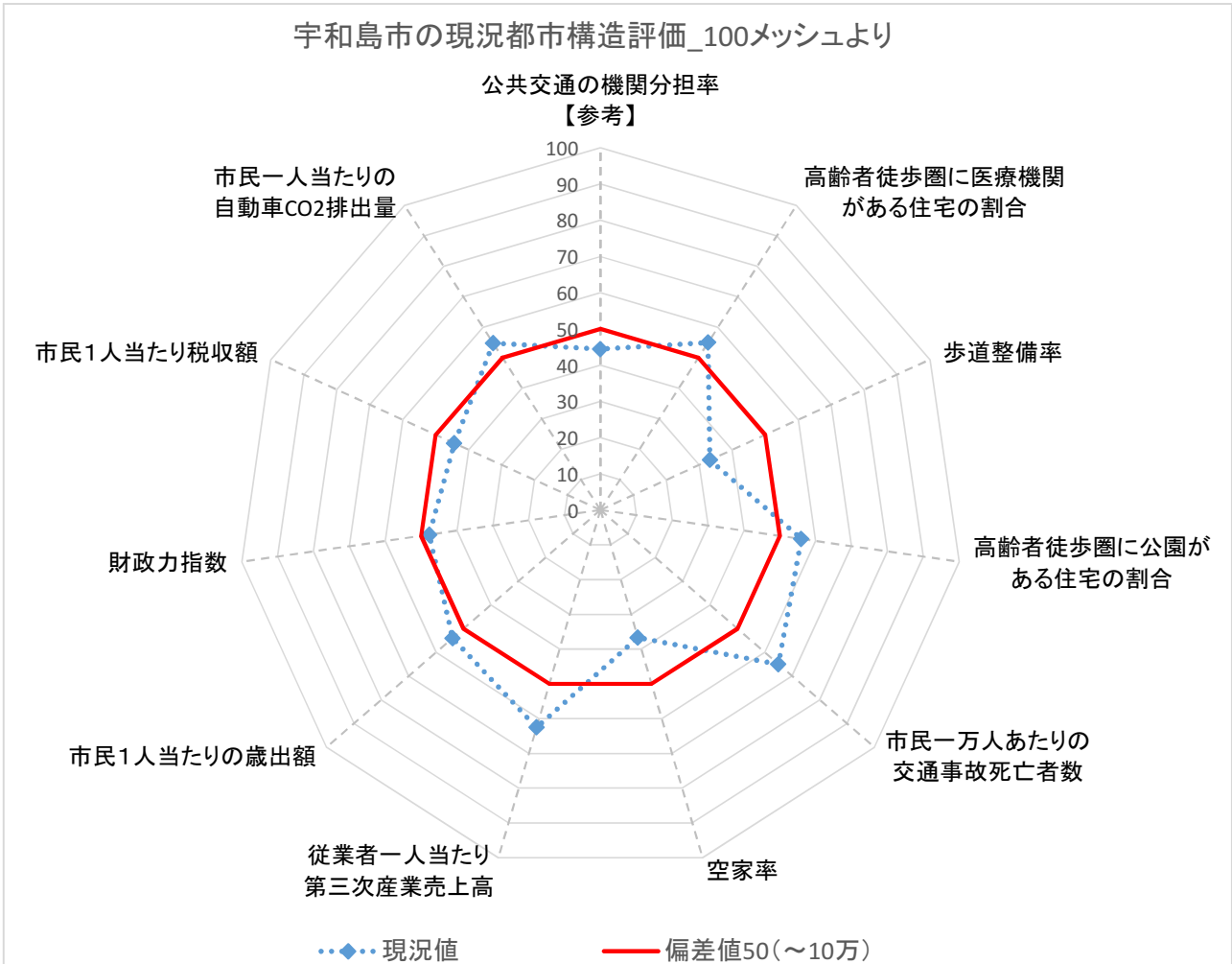


第3章 都市構造上の問題・課題

1. 都市構造の特性把握（類似都市との比較）

本市における都市構造の特性を把握するため、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に、医療、福祉、商業等の都市機能、公共交通等と人口の関係を類似都市と比較検討し、偏差値レーダーチャートを作成した。



注1) 「公共交通の機関分担率」について、類似都市と算出方法が違うため【参考】とした。

類似都市：パーソントリップ調査 宇和島市：国勢調査

注2) 高齢者徒歩圏（医療・公園）について、他都市と比較するため、本レーダーチャートでは住宅・土地統計調査の値を用いている。

◆都市構造の特性

都市構造の特性を類似都市（10万人以下の都市）と比較すると、本市はだいたい標準的な特性を示している中で、「歩道整備率」「空家率」の評価が低くなっており、歩道（又は歩行者に配慮した道路）整備、空家対策などを図ることが重要であることがわかる。

また、今後は人口減少が進む中、市街地の低密度化が進むと、これら各指標の評価がより悪化することが予測される。

2.都市構造上の問題・課題

「第2章 宇和島市の現状と見通し」などを踏まえて、都市構造上の問題・課題を整理する。

①人口・人口密度

- 人口減少及び超高齢社会に突入し、今後30年間で人口は約3.23万人の減少、高齢化率は12%の上昇が推測される。
- 人口密度分布の将来予測では、土地利用密度の低い市街地で目安とされる人口密度60人/ha（都市計画運用指針）を上回る地区は少なくなり、市街地の最低基準とされる人口密度40人/ha（都市計画運用指針）を上回る地区も、中心部周辺の限られた地区となることが予測され、市街地における人口密度の維持が求められる。
- 高齢化率分布の将来予測では、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、地域活力の維持が必要である。

②土地利用

- 1965年からの45年間でDID区域面積が217ha増加し、市街地が拡大してきた。また、人口増減をみても、市街地外縁部が増加傾向にあり、低密な市街地の拡大が伺える。
- 近年の開発は、用途地域の縁辺部や旧町の既成市街地の周辺などで行われ、市街地拡大の要因となっており、土地利用規制の見直し等が求められる。
- 空き家率は増加傾向にあり、今後もこの傾向が続くことが予測され、特に市街地における空き家対策が必要である。
- 近年、地価は下落傾向にあり、今後もこの傾向が続くことが予測され、地域経済の高揚が求められる。
- 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の増加が懸念されることから、市街地の再構成が必要である。

③公共交通等

- 2040年の公共交通便利地域の人口密度は14.7人/haと予測される。また、2040年において、公共交通空白地域に15.3%の人口が居住することが予測される。
- 人口密度の低下に伴い、都市機能施設や公共交通が撤退し、生活利便性が低下することが懸念され、特に高齢者など交通弱者の生活利便性の確保や交通安全対策が重要となる。

④日常生活サービス機能

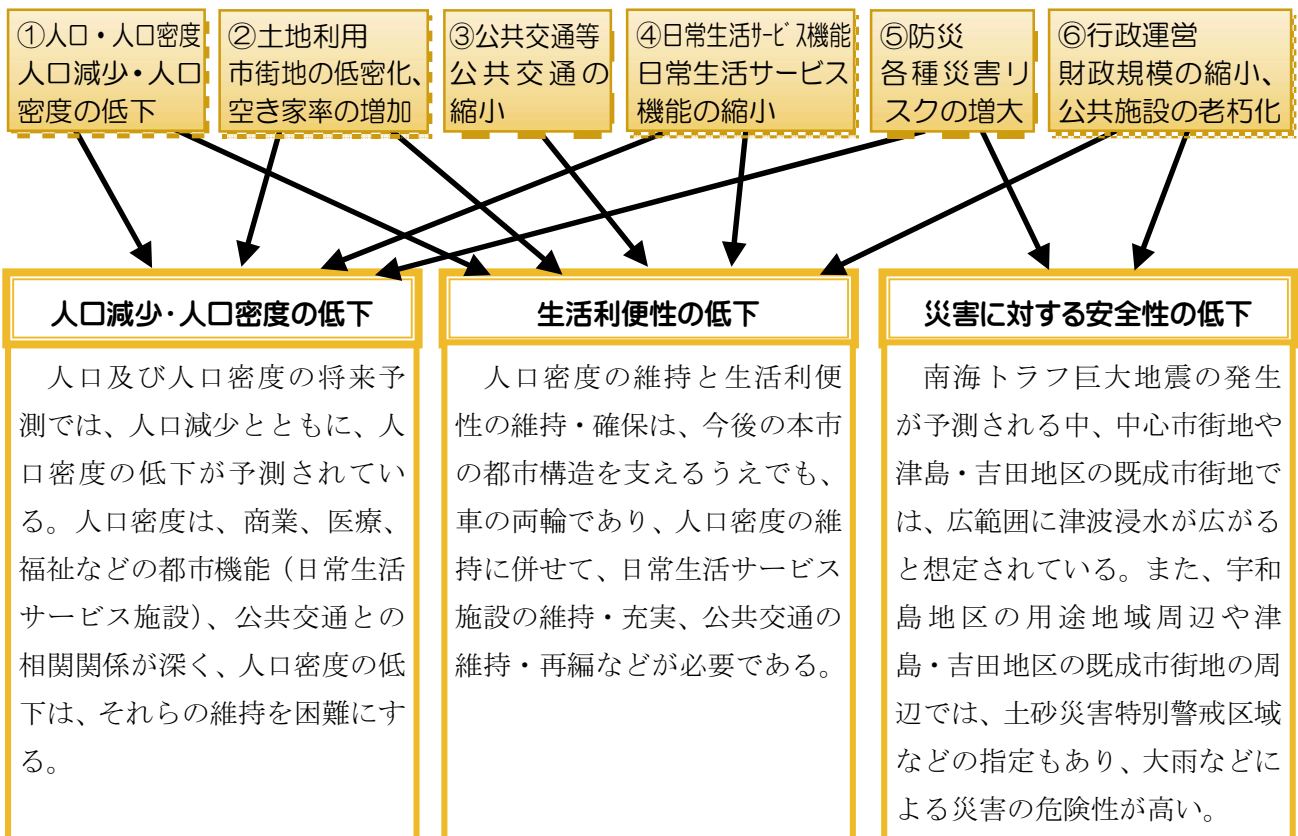
- 都市機能や基幹的公共交通と人口密度には相関関係があり、人口密度が低下するにつれ、各施設の存続確率が低下する。
- 人口密度の低下に伴い、日常生活サービス施設が撤退した場合、徒歩によるアクセスが困難な人口比率が増大し、高齢者など交通弱者における日常生活サービスの利便性が低下することが懸念され、人口密度の維持に併せて日常生活サービス施設の集約が必要である。

⑤防災

- 南海トラフ巨大地震の発生が予測される中、中心部を含む海側の大部分の土地が浸水深 2m 以上と予測されている。
- 限られた平地に市街地が形成される本市では、河川氾濫浸水想定区域や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する。
- これらの地域で高齢化率が上昇することにより、地域コミュニティの維持が困難となり、高齢者世帯の逃げ遅れなど被害が拡大することが懸念され、地域防災力の向上が求められる。
- 地球温暖化等に伴う、いわゆるゲリラ豪雨、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、ハード・ソフトによる防災・減災対策や土地利用規制の見直しなどが必要である。

⑥行政運営

- 市民 1 人当たりの歳出額は微増、税収額は微減傾向にあり、財政力指数は、愛媛県市町平均を下回っている。
- 低密度な市街地が拡散することにより、都市基盤整備や維持管理、行政サービス、エネルギーなど様々な観点で都市運営が非効率となり、人口密度の維持とともに、都市機能の集約が必要である。
- 人口減少や地価の下落に加え、地域産業の停滞もあいまって、更に自主財源の確保が困難となることが予測される中、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、財政規模の縮小を想定した行政対応が必要である。

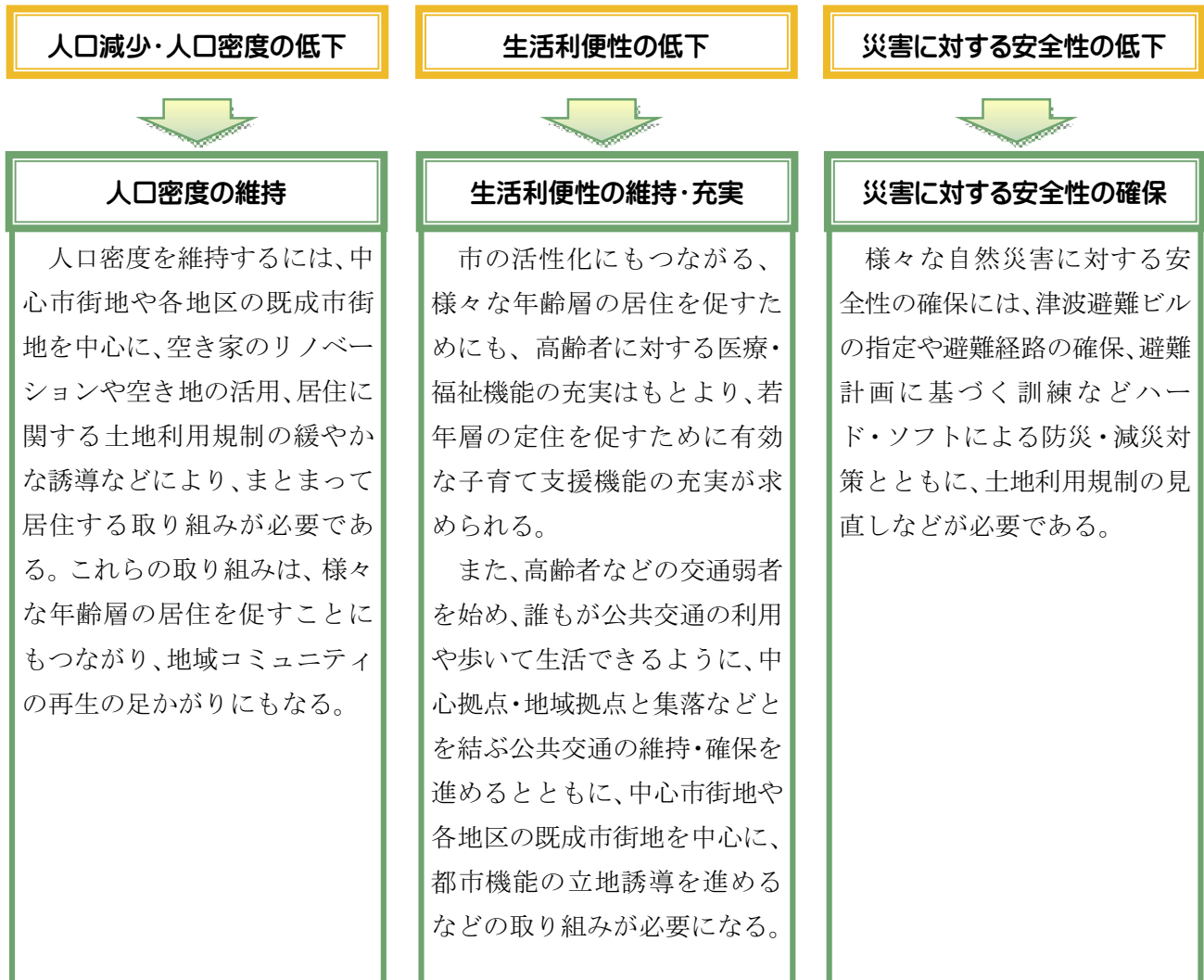


第4章 立地適正化に関する基本的方針

1.立地適正化計画におけるまちづくりの基本方針

1)宇和島市における立地適正化計画の必要性

宇和島市における現状と見通し、課題を踏まえて、宇和島市における立地適正化計画の必要性を整理した。



2)立地適正化計画におけるまちづくりの理念

本市においては、人口減少、少子高齢化が進行し、若い世代を中心とする定住人口の維持増進、増加する高齢者への対応など、早急かつ迅速に進めていくことが必要である。

そのような中、都市計画では、2012年3月に「宇和島市都市計画マスタープラン」を策定し、将来像として「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」を掲げている。

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部であり、高度化版であることから、その将来像を引き継ぐものとし、広域化する生活圏において中核都市としての役割を担い続けるとともに、集約的都市構造の実現を目指して、次のように設定する。

◆宇和島市立地適正化計画におけるまちづくりの方針

地域の特性とコミュニティ力を生かした安心で健康なまちづくり

四国西南地域の中核を担う 自立・共生・協働のコンパクトシティ

3)立地適正化計画におけるまちづくりの基本的方向

宇和島市都市計画マスタープランでは、4つの都市づくりの基本的方向「四国西南地域の自立・発展をけん引する拠点の形成」、「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」、「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」、「新しい公共など、多様な主体が協働するまちづくり」を定めている。立地適正化計画は、都市計画マスタープランで掲げている都市づくりの基本的方向と同一の方向を目指し、実行・実現していくための計画であることから、それを継承しつつ、人口密度の維持、生活利便性の維持・充実、災害に対する安全性の確保を図り、地域の特性とコミュニティ力を生かした安心で健康なまちを目指して、まちづくりの基本的方向を次の2つに集約する。

◆人口密度の維持及び生活利便性の維持・充実

人口密度の維持は、日常生活サービス施設などの生活利便性の維持・確保とともに車の両輪であることから、各地区の特性に応じて、高齢者に対する医療・福祉機能の充実や若年層の定住を促す子育て支援機能の充実などを進め、移住、定住を促すことで人口の定着と人口密度の維持を図る。

また、中心市街地や各地区の既成市街地を中心に、日常生活に必要な食品スーパーなどの商業機能、病院や診療所などの医療機能などの立地の維持・誘導を進めるとともに、空き家のリノベーションなどの空き家対策、空き地や空き店舗を活用した交流の場の創出など、にぎわいの再生に取り組む。

更に、誰もが公共交通を利用することで、歩いて生活できるように、中心拠点・地域拠点と集落などを結ぶ鉄道・バスなどの公共交通の再編や見直し及び歩道整備などにより、効率的で持続可能な公共交通システムの維持・確保や歩行空間の整備を進める。

◆災害に対する安全性の確保

地震や津波、大雨や土砂災害などによる危険性の高い中心市街地や津島・吉田地区の既成市街地では、津波避難ビルの指定や避難経路の確保、避難計画に基づく訓練などハード・ソフトによる防災・減災対策とともに、無秩序な市街地の拡大を抑制し、秩序ある土地利用を推進し、安全で安心して生活できる都市づくりを進める。

特に、中心市街地などの既成市街地では、密集した市街地の解消などにより市街地の防災安全性を高めるとともに、本市に広がる水と緑を積極的に保全・活用し、自然環境と共生したうのおいのある都市づくりを実現する。

また、市民が自らの安全は自らで守る「自助」を実践したうえで、地域において互いに助け合う「共助」に努めるとともに、行政が補完する「公助」を行うことを基本とし、市民、自主防災組織、事業者、行政がそれぞれの責務と役割を果たし、相互に連携を図りながら協力して、防災・減災のまちづくりを進める。

◆宇和島市における立地適正化計画の必要性

人口密度の維持

生活利便性の維持・充実

災害に対する安全性の確保

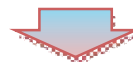


◆宇和島市立地適正化計画におけるまちづくりの方針

地域の特性とコミュニティを生かした安心で健康なまちづくり
四国西南地域の中核を担う 自立・共生・協働のコンパクトシティ

人口密度の維持及び生活利便性の維持・充実

災害に対する安全性の確保



◆宇和島市立地適正化計画における施策の展開

人口密度の維持及び生活利便性の維持・充実に向けた取り組み

災害に対する安全性の確保に向けた取り組み

2.課題解決のための施策・誘導方針

宇和島市立地適正化計画における「都市構造上の問題・課題」に対応し、「まちづくりの理念と基本的方向」を踏まえた、課題解決のために必要な施策・誘導方針については、次のとおり考える。

◆人口密度の維持及び生活利便性の維持・充実に向けた取り組み

●中心拠点及び各地域拠点の地域性に応じた都市機能誘導施設（商業、医療、福祉、子育て支援などの日常生活サービス施設）の維持・充実

- ◇中心拠点における機能の維持：総合病院や総合スーパーなど中心拠点にふさわしい機能の維持、教育文化機能である複合施設（図書館等）の整備とそれに伴う市民及び周辺町民等の交流人口の増加によるにぎわいの創出、障がい者等の生活支援拠点の維持・整備
- ◇地域拠点における機能の維持：日常生活に利便性を維持・確保するための食品スーパーなどの商業機能、保育所・幼稚園などの子育て支援機能、郵便局などの身近な金融機能など、現在ある都市機能誘導施設の維持

●拠点間及び拠点と集落間とを結ぶ公共交通の維持・充実

- ◇地域公共交通網形成計画の策定
- ◇鉄道利用を促進するための運行ダイヤ充実の要請、JR 宇和島駅をはじめとする交通結節点の周辺整備やバリアフリー化の推進
- ◇高速バスと路線バスによる効率的なバスの運行及び路線の
- ◇コミュニティバスの路線の維持・拡大や
デマンドタクシーの運行範囲の拡大
- ◇中心市街地における自転車・歩行者ネットワークの充実、
保育所・幼稚園などの子育て支援機能、郵便局などの
身近な金融機能など、現在ある都市機能誘導施設の維持



●日常生活サービス施設の集約及び効率的な利用を進めるための土地利用「都市機能誘導区域」の導入

●都市機能誘導区域へ都市機能誘導施設を立地誘導するための施策の導入及び建築等の届出制度の運用

- ◇土地利用規制の導入検討やまちづくり手法の活用：特別用途誘導地区、特別用途地区、地区計画等の導入の検討、社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）を活用した事業の推進、都市計画提案制度の活用
- ◇公的不動産（PRE）の有効活用：公共施設等総合管理計画に基づいた公共施設再整備時における都市機能誘導施設の立地誘導、公共施設の機能集約・複合化等による余剰地等の有効活用
- ◇財政・金融上の支援及び税制上の支援の実施

- 人口密度の維持及び日常生活サービス施設の維持を図るための土地利用「居住誘導区域」の導入
- 居住誘導区域へ居住を誘導するための施策の導入及び建築等の届出制度の運用
 - ◇空き家・空き地対策：情報管理及び情報提供を推進し、既存ストックの有効活用を誘導
 - ◇定住促進対策：UJI ターン希望者への支援、子育て支援のための市独自補助の創設

◆災害に対する安全性の確保に向けた取り組み

- 土砂災害特別警戒区域など災害リスクの高い地域への新たな居住を抑制する土地利用「居住誘導区域」の導入

- 立地適正化計画の「都市機能誘導区域」において位置づける都市機能誘導施設の耐震・耐水・耐浪化の推進（促進）
- 本庁舎の耐震改修、津島支所の改築、災害発生時における防災拠点（三間支所）としての設備の充実

- 防災マップ及び須賀川ハザードマップ等の更新
- 中心市街地や津島・吉田地区の既成市街地をはじめとする津波浸水想定区域における津波避難ビルの指定促進及び津波避難に対する民間施設整備や耐震診断等への補助
- 地震・津波、大雨などの自然災害に対する避難場所・避難経路の確保、誘導標識の設置と「宇和島市津波避難計画」等による避難訓練の実施



- コミュニティ FM 放送を活用した災害情報伝達の充実
 - ◇防災ラジオ（全世帯対象配布）、長距離スピーカー、屋外放送設備、地区放送設備
- 携帯端末等を活用した災害情報伝達の充実
 - ◇宇和島市安心安全情報メール
 - ◇伊達なうわじま安心ナビ（スマートフォン用アプリ）
 - ◇IP パケット無線機
 - ◇防災用タブレット端末の導入による避難所等との情報伝達



- 地域コミュニティを核とした防災・減災意識の醸成
 - ◇防災士の養成、防災出前講座の継続実施
 - ◇防災資機材及び津波避難路の整備に係る補助金制度の継続実施
 - ◇備蓄食材及び防災資機材の整備
 - ◇民間事業者及び公共団体等との災害時応援協定の拡充

□宇和島市都市計画マスタープラン

	宇和島地区	津島地区	吉田地区	三間地区
将来都市構造のイメージ(方向性)	<p>四国西南部の中核を担う都心〔広域拠点〕の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○医療・福祉機能を生かした中心市街地の活性化、にぎわいづくり ○港湾機能を生かした産業拠点の形成 ○港と一体となった都心の回遊性の創出によるまちなか観光の推進・都心にぎわい再生 ○城山公園を中心とした城下町の景観づくり 	<p>地域生活拠点 & 広域観光ゲート</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国道沿いでの計画的なまちづくり（基盤整備、日常生活機能の充実など）の推進 ○宇和島道路の津島高田インターチェンジ、南レク都市公園、岩松の歴史的まちなみなどの資源を生かした広域観光のゲートとしての整備 ○南レク都市公園の維持・管理 	<p>地域生活拠点 & 歴史文化拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存の機能集積を生かした日常生活機能の充実 ○既存集落の住環境整備 ○歴史文化施設を生かしたまちづくり 	<p>地域生活拠点 & 新産業拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ○四国横断自動車道の三間インターチェンジを生かした新産業拠点の形成（道の駅との連携を図った生産・加工・流通・交流機能など） ○既存集落の住環境整備と日常生活機能の充実 ○定住促進のための住環境づくり（都市基盤整備、宅地供給など）



□宇和島市立地適正化計画

	宇和島地区	津島地区	吉田地区	三間地区
将来都市構造の位置づけ	<p>中心拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市域各所からの公共交通アクセスに優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点 	<p>地域拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点 	<p>地域拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点 	<p>地域拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点
各拠点の役割・方向性	<ul style="list-style-type: none"> ○市及び四国西南部の中核を担う中心市街地として 	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史資源を生かした観光ゲートと生活拠点として 	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史文化と融合した生活拠点として 	<ul style="list-style-type: none"> ○定住促進のための子育て機能の充実による生活拠点として

第5章 誘導区域等の検討及び設定

1.都市機能誘導区域の設定

1)都市機能誘導区域設定の考え方

(1)都市機能誘導区域及び区域設定の基本的な考え方

「都市計画運用指針」及び「立地適正化計画策定の手引き」に示された基本的な考え方や区域設定については、以下のとおりである。

◆都市計画運用指針

基本的な考え方	都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。
都市機能誘導区域の設定	都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。 また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

◆立地適正化計画策定の手引き

拠点類型	地区の特性	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	○中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○業務・商業機能等が集積している地区 等
地域／生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	○行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 ○合併町村の旧庁舎周辺地区 等

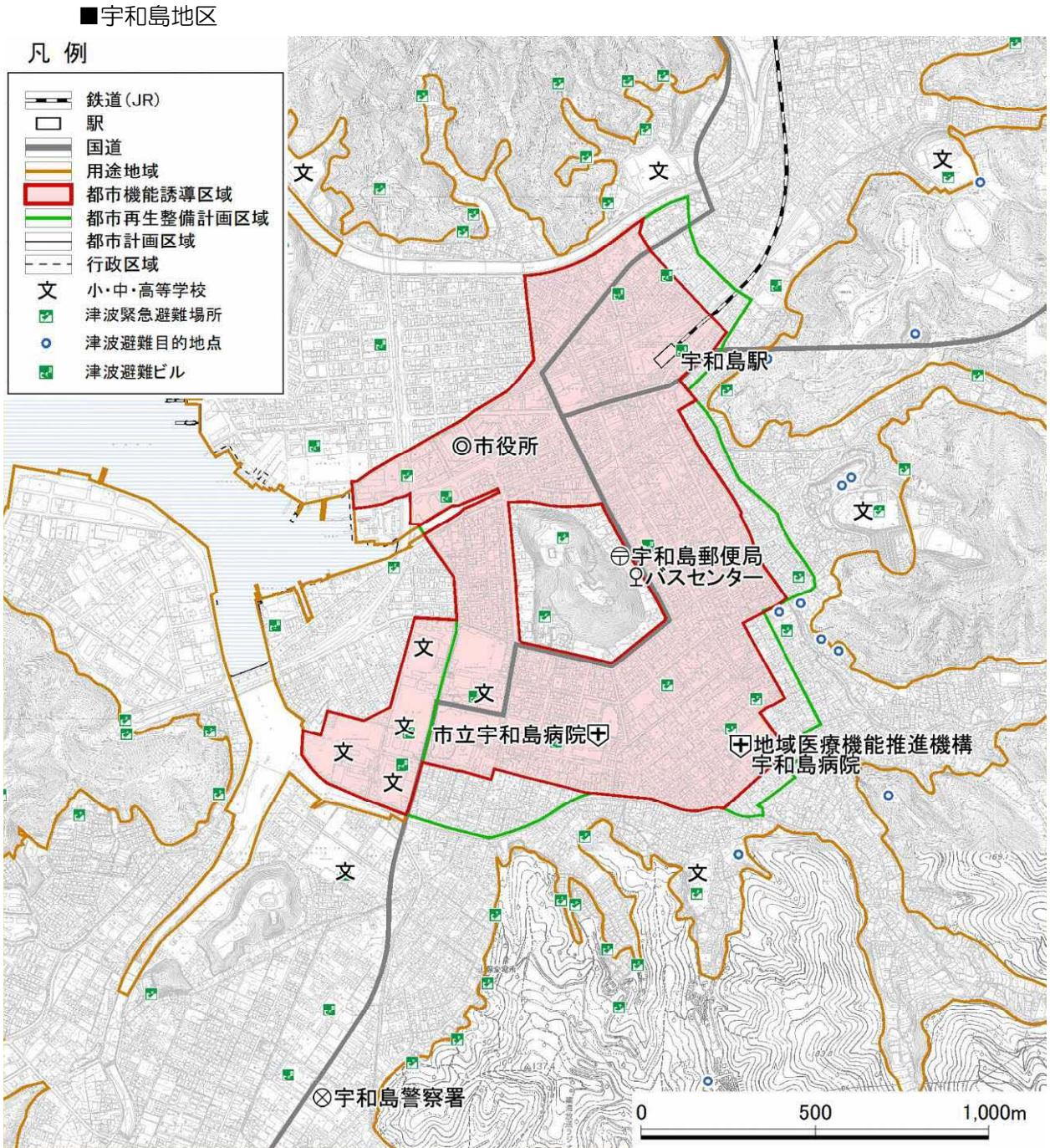
(2)宇和島市における都市機能誘導区域の考え方

「都市計画運用指針」及び「立地適正化計画策定の手引き」に示された基本的な考え方や区域設定の考え方を踏まえて、本市では次のように考える。

拠点類型	地区	地区（案）
中心拠点	本市及び西南地域の各所からの公共交通アクセス性に優れた中心市街地において、市民に、行政中枢機能とともに、商業施設や総合病院、福祉施設などの高次の都市機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○「宇和島市都市計画マスタープラン」で位置づけられている「広域拠点」 ○都市再生整備計画地区及び隣接する文教地区のうち、現在も一定程度の都市機能を有する区域（ただし、急傾斜地崩壊危険区域は除く。） ※市の中心である宇和島駅周辺の商業系用途地域を含み、宇和島市中心市街地整備基本構想で示された中心市街地の範囲を含んでいる。
地域拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○「宇和島市都市計画マスタープラン」で位置づけられている「地域生活拠点」 ○支所周辺における鉄道駅から半径 800m 圏、バス停から半径 500m 圏 ○用途地域（現在、指定に向けて作業中の区域を含む）のうち、工業専用地域、工業地域は除く。 ※地形地物を考慮する。

2)都市機能誘導区域の設定

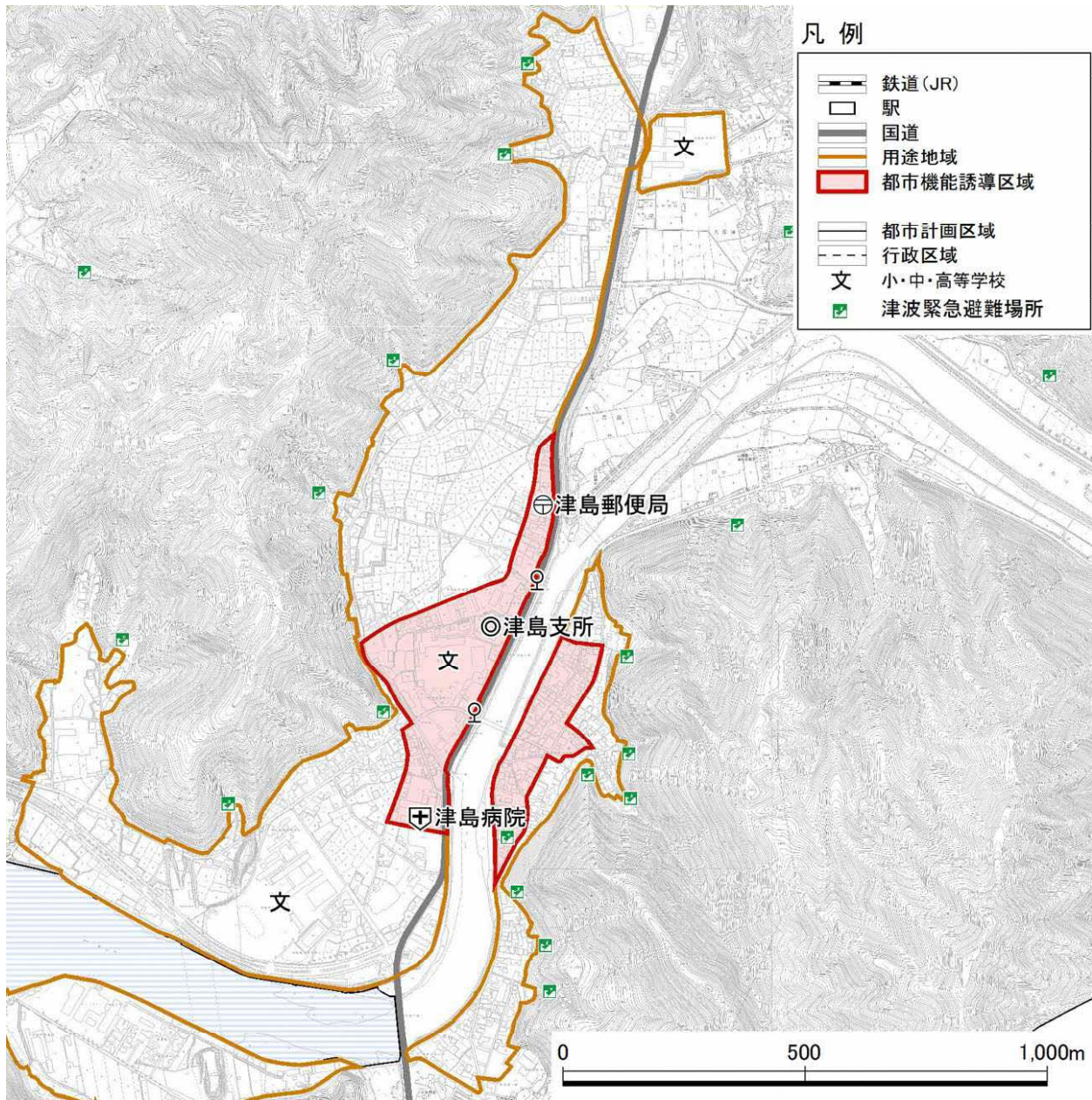
「宇和島市における都市機能誘導区域の考え方」に基づき設定する都市機能誘導区域は、それぞれ以下のとおりである。



【設定の考え方】

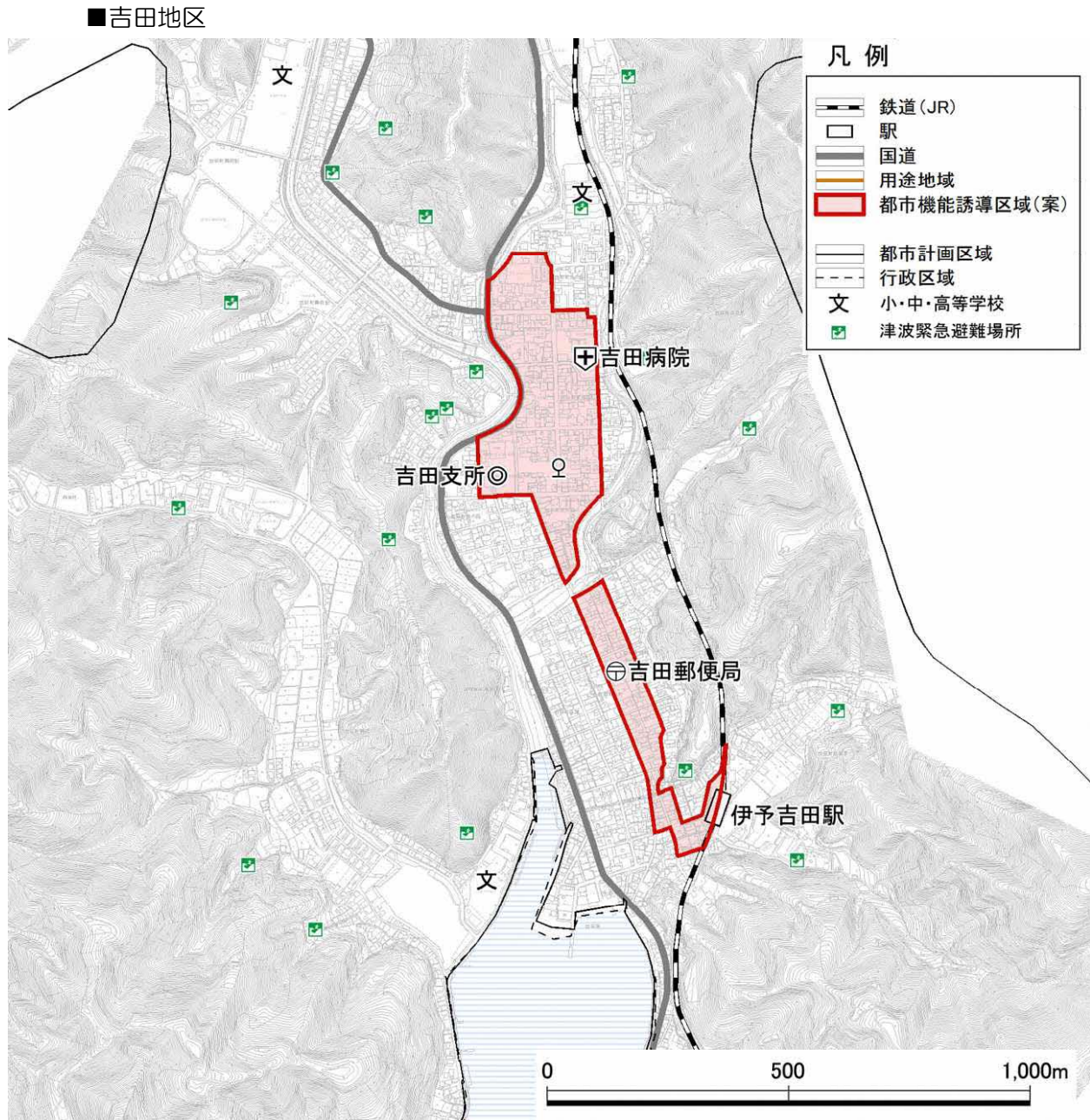
○都市再生整備計画区域内及び隣接する文教地区のうち、都市機能が一定程度充実している区域

■津島地区



【設定の考え方】

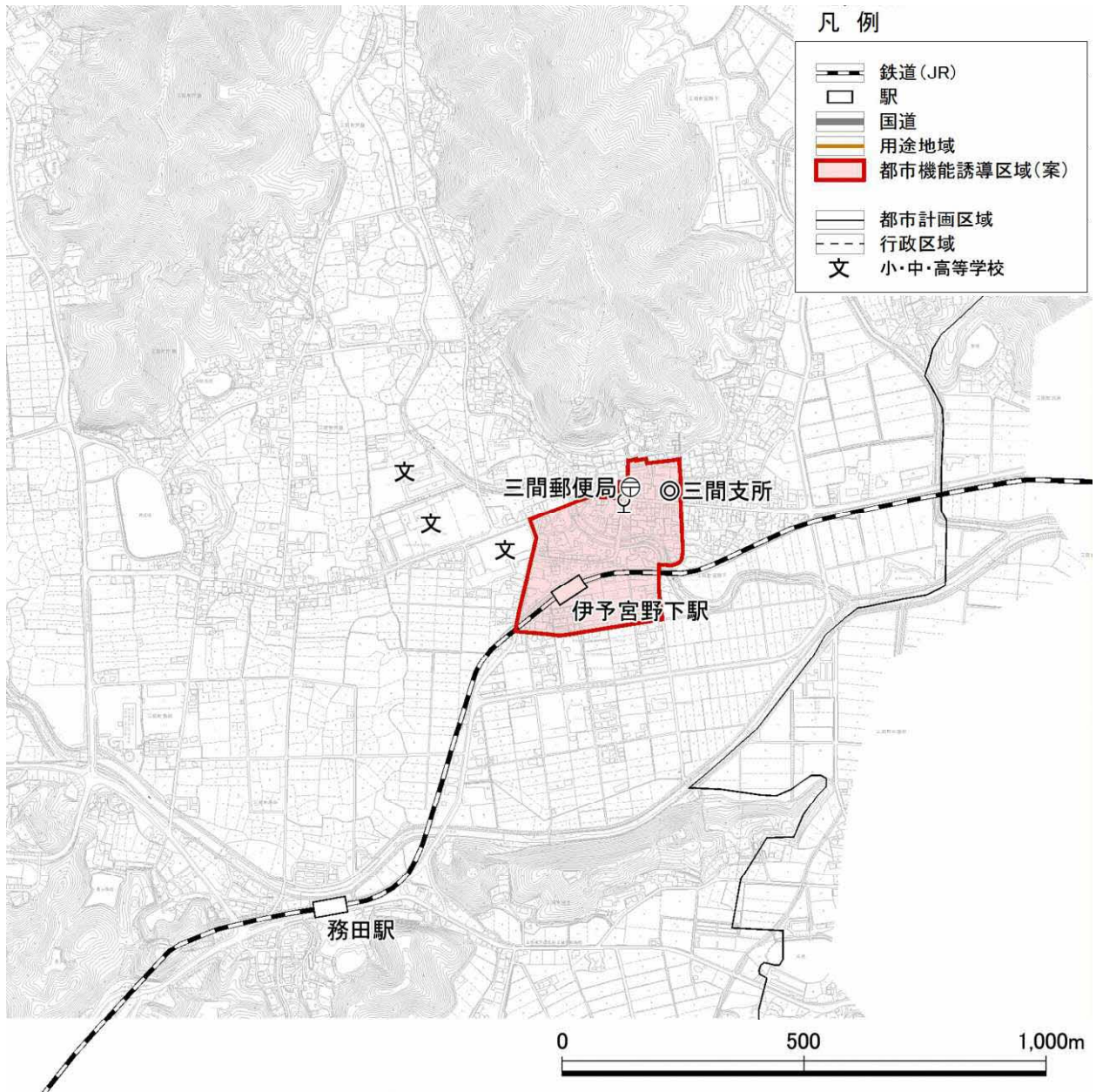
○現在、都市機能が集約している郵便局から津島病院までと、今後、歴史的まちなみ整備とともに交流施設整備も検討されている岩松の商業地域



【設定の考え方】

○図書館、吉田支所から吉田駅までの区域

■三間地区



【設定の考え方】

○三間支所から宮野下駅の区域

3)区域内において講ずる施策・事業

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、以下の取り組みを推進する。

<p>人口密度の維持及び生活利便性の維持・確保に向けた取り組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○都市再生整備計画（都市再構築戦略事業） <ul style="list-style-type: none"> ・複合施設整備（図書館、地域交流センター・観光交流センター・子育て世代活動支援センター、自転車駐輪場・地域防災施設） ・畑枝川親水ポケットパーク整備 ・市道美装化 ・観光情報案内板の設置 ・バリアフリー対応公衆トイレの整備 ○歴史的風致維持向上計画の策定 <ul style="list-style-type: none"> ・伝統的建造物群保存地区制度：岩松地区の景観整備と住環境の整備 ・街並み環境整備事業：岩松地区の景観整備と住環境の整備 ○空き家対策計画の策定 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家除去費の補助 ・空き家バンクの充実及び空き家の利活用 ○地域公共交通網形成計画の策定 <ul style="list-style-type: none"> ・JR 利用促進 ・路線バス補助 ・デマンドタクシー・コミュニティバスの運行 ○都市・地域交通戦略推進事業 <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の利用環境の充実 ・歩行空間の整備 ○公共施設等総合管理計画 <ul style="list-style-type: none"> ・市有不動産の誘導施設整備への活用 ○「生涯活躍のまち うわじま基本構想」に基づく地域共生社会の実現 ○「宇和島市障がい者計画、障がい福祉計画」に基づく障害福祉施策の推進
-------------------------------------	---

災害に対する安全性の確保に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none">○災害ハザードマップの更新と住民への周知徹底○災害伝達手段の多様化<ul style="list-style-type: none">・防災ラジオの全世帯配布・宇和島市安心安全情報メールの利用促進・スマートフォンアプリ「伊達なうわじま安心ナビ」の利用促進・IP パケット無線機及びタブレット端末を活用した災害時の双方向通信手段の確保・情報弱者に対する防災情報伝達手段の充実○事業者等との災害時応援協定締結の促進○地域コミュニティを核とした防災・減災意識の醸成<ul style="list-style-type: none">・防災訓練、防災士の養成、防災出前講座等の継続実施○木造住宅耐震シェルター等の整備促進○津波避難ビルの指定促進○避難場所・避難経路の確保及び誘導標識の設置<ul style="list-style-type: none">・臨港道路（新樺崎 1 号線）の整備○消防団員の確保○消防水利の確保
----------------------	--

2. 居住誘導区域の設定方針

1) 居住誘導区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域及び区域設定の基本的な考え方

「都市計画運用指針」に示された基本的な考え方や設定については、以下のとおりである。

◆都市計画運用指針

基本的な考え方	居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。
居住誘導区域の設定	<ul style="list-style-type: none"> ○都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域 ○都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 ○合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

運用指針での考え方	対象地域
法令の規定により含まない区域 ○都市再生特別措置法第81条第14項、同法施行令第24条により、居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。	ア 市街化調整区域 イ <u>災害危険区域</u> のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 ウ <u>農用地区域</u> 又は農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域 エ <u>自然公園法の特別地域</u> （都計外）、森林法による <u>保安林</u> （一部、用途地域周辺）の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域、若しくは特別地区、又は森林法による保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区
原則として含まない区域 ○原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。	ア <u>土砂災害特別警戒区域</u> イ 津波災害特別警戒区域 ウ 災害危険区域（上記イに掲げる区域を除く。） エ 地すべり等防止法第3条第1項に規定する <u>地すべり防止区域</u> オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する <u>急傾斜地崩壊危険区域</u>

※太字アンダーラインは、本市に該当するもの

運用指針での考え方	対象地域
<p>適当でないと判断される場合は原則として含まない区域</p> <p>○それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。</p>	<p>ア <u>土砂災害警戒区域</u></p> <p>イ 津波災害警戒区域</p> <p>ウ <u>浸水想定区域</u></p> <p>エ 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域</p> <p>オ <u>土砂災害防止対策の推進に関する法律による基礎調査、津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域</u></p>
<p>慎重に判断を行うことが望ましい区域</p> <p>○居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。</p>	<p>ア <u>工業専用地域</u>、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域</p> <p>イ 特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域</p> <p>ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域</p> <p>エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空き地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域</p>

(2)宇和島市における居住誘導区域の考え方

「都市計画運用指針」に示された基本的な考え方や区域設定を踏まえて、本市では原則次のように考えるが、既に多くのインフラが整備済みで市街化が最も進んでいる本市中心部は、津波等浸水想定において浸水高 2m 以上の区域が多いため、下水道や河川の整備、避難場所や避難経路の表示などの防災・減災対策を講ずることで、誘導区域として検討していくこととする。

◆居住誘導区域に含めるエリア（案）

- 用途地域（現在、指定に向けて作業中の区域を含む）
- 公共交通の利用が可能なエリア（鉄道駅から半径 800m 圏、バス停から半径 500m 圏）
- ※地形地物を考慮する。

◆居住誘導区域に含めないエリア（案）

- 津波浸水想定区域又は洪水浸水想定区域で浸水深 5m 以上（一般的な家屋の 2F が水没）の区域
- 工業専用地域、工業地域

◆原則として居住誘導区域に含めないエリア（案）

- 土砂災害特別警戒区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

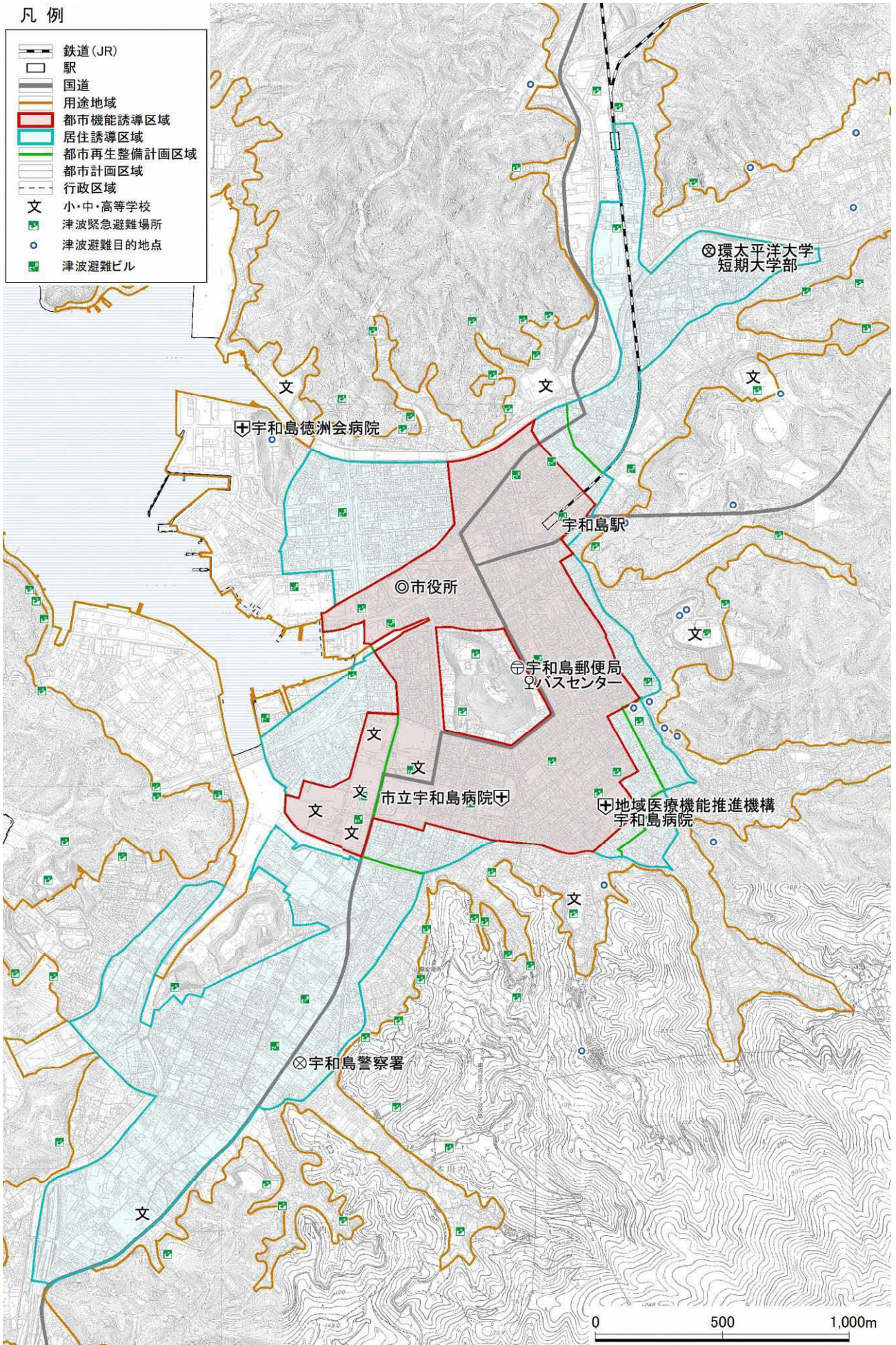
2)居住誘導区域の設定

「宇和島市における居住誘導区域の考え方」に基づき設定する居住誘導区域は、それぞれ以下のとおりである。

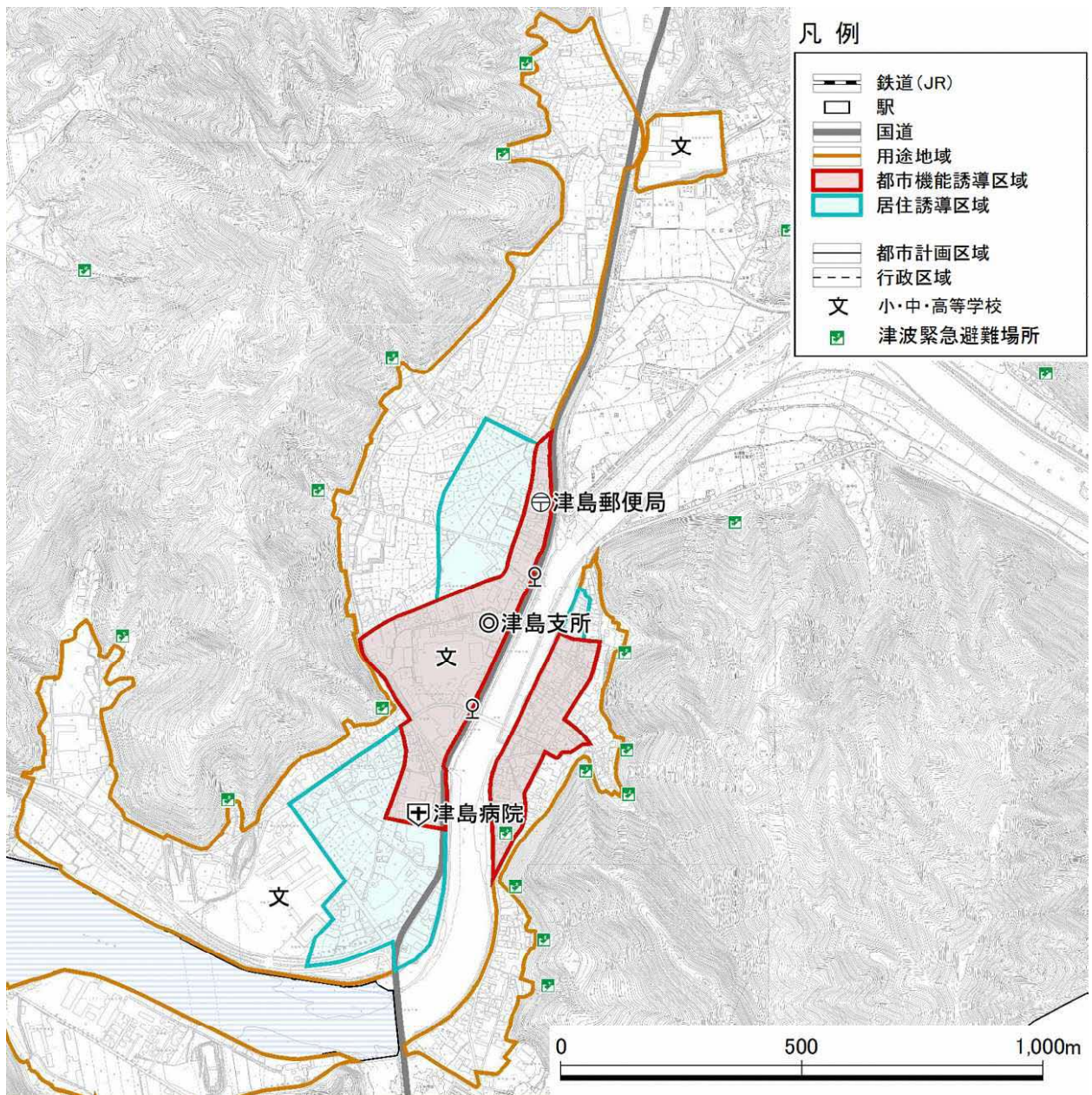
■宇和島地区

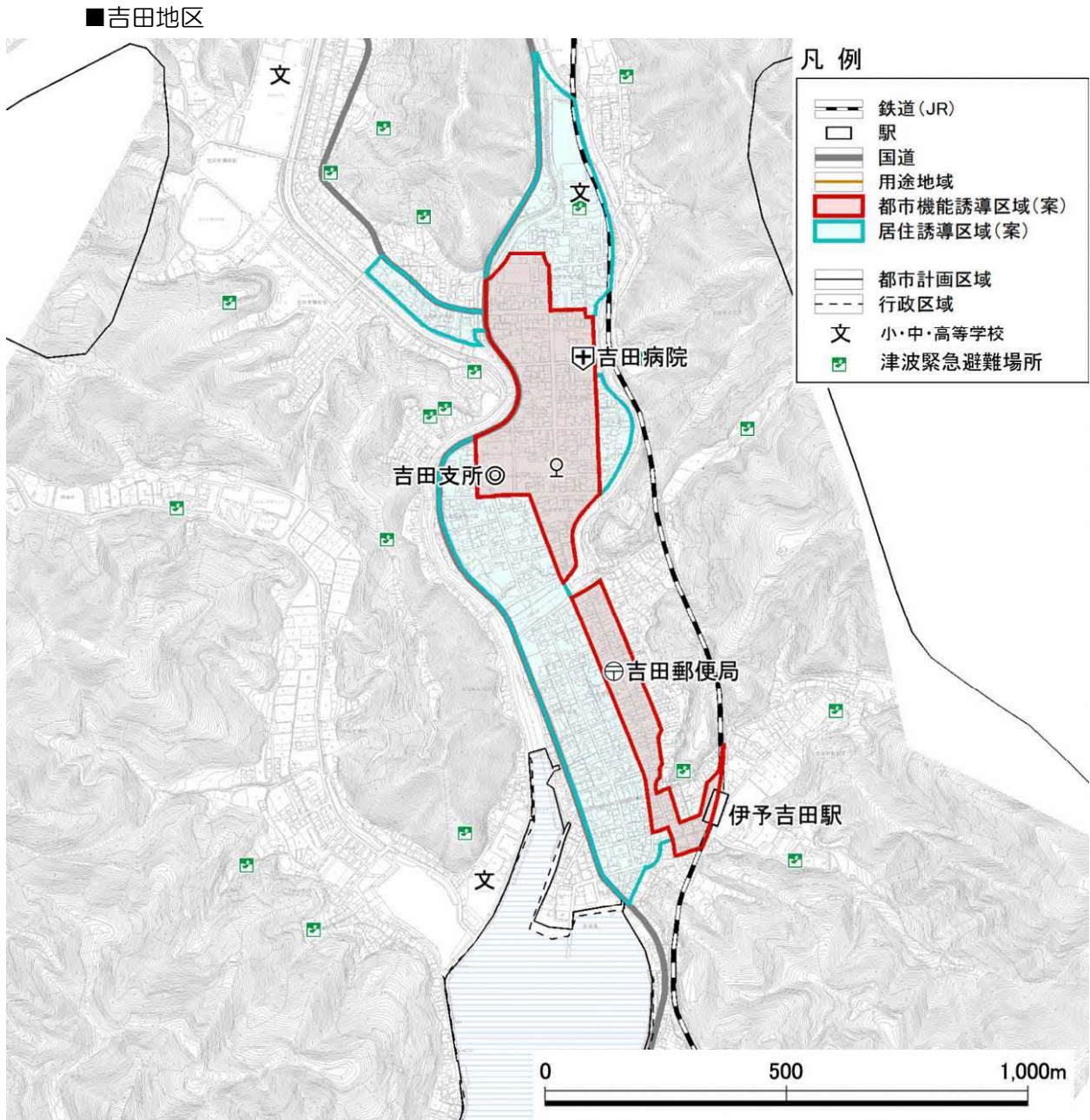
凡例

	鉄道(JR)
	駅
	国道
	用途地域
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	都市再生整備計画区域
	都市計画区域
	行政区域
文	小・中・高等学校
	津波緊急避難場所
	津波避難目的地
	津波避難ビル

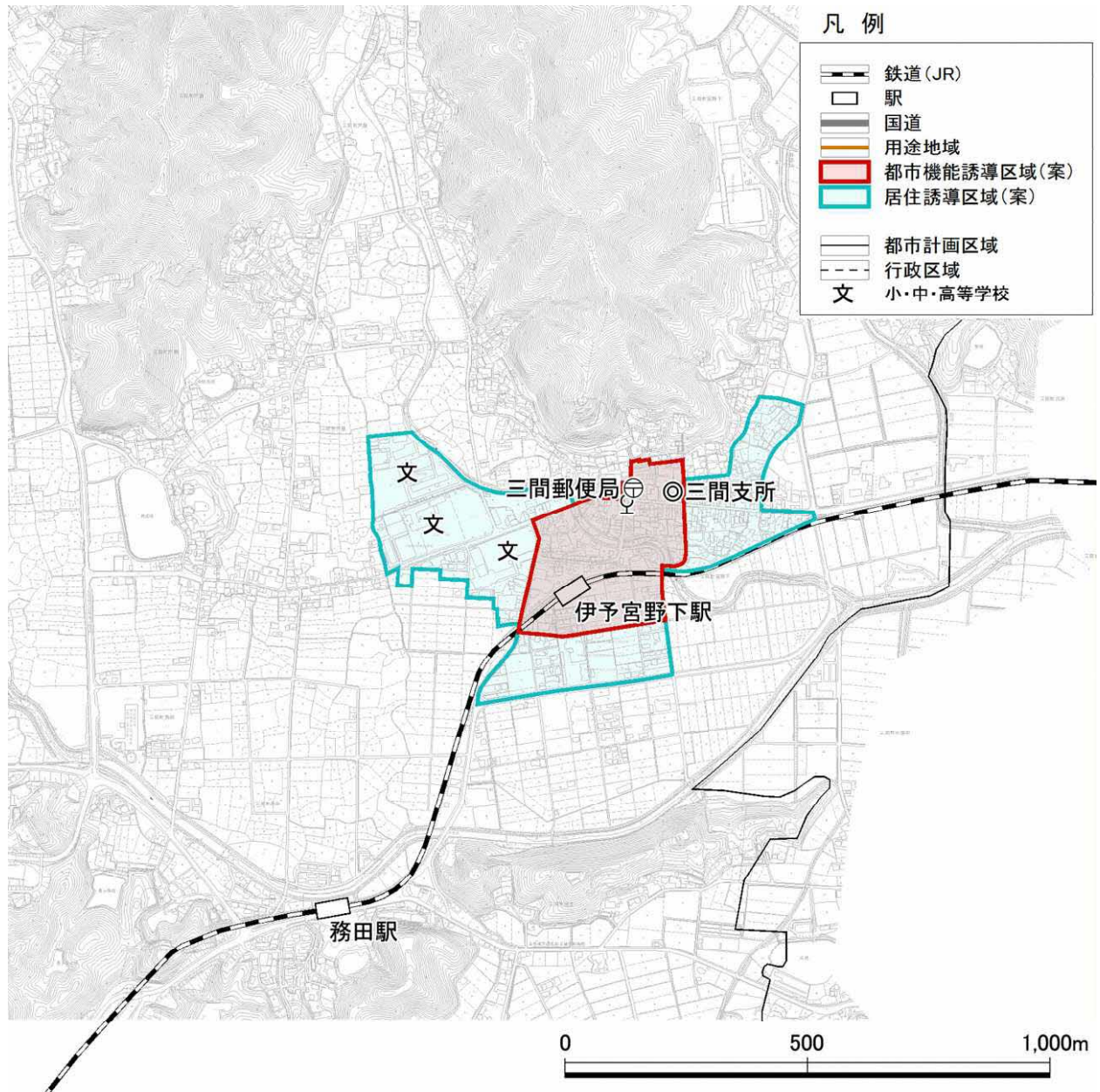


■津島地区





■三間地区



3)区域内において講ずる施策・事業

居住誘導区域内への住宅等の居住誘導を促進するため、以下の取り組みを推進する。

<p>人口密度の維持及び生活利便性の維持・確保に向けた取り組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○都市再生整備計画（都市再構築戦略事業） <ul style="list-style-type: none"> ・複合施設整備（図書館、地域交流センター・観光交流センター・子育て世代活動支援センター、自転車駐輪場・地域防災施設） ・畑枝川親水ポケットパーク整備 ・市道美装化 ・観光情報案内板の設置 ・バリアフリー対応公衆トイレの整備 ○歴史的風致維持向上計画の策定 <ul style="list-style-type: none"> ・伝統的建造物群保存地区制度：岩松地区の景観整備と住環境の整備 ・街並み環境整備事業：岩松地区の景観整備と住環境の整備 ○空き家対策計画の策定 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家除去費の補助 ・空き家バンクの充実及び空き家の利活用 ○地域公共交通網形成計画の策定 <ul style="list-style-type: none"> ・JR 利用促進 ・路線バス補助 ・デマンドタクシー・コミュニティバスの運行 ○都市・地域交通戦略推進事業 <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の利用環境の充実 ・歩行空間の整備 ○公共施設等総合管理計画 <ul style="list-style-type: none"> ・市有不動産の誘導施設整備への活用 ○「生涯活躍のまち うわじま基本構想」に基づく地域共生社会の実現 ○「宇和島市障がい者計画、障がい福祉計画」に基づく障害福祉施策の推進 ○宇和島版 CCRC 整備事業 ○移住・定住促進事業 ○結婚推進事業 ○子育て支援事業 ○地域コミュニティ施設整備事業 ○買物弱者支援対策事業 ○廃校小中学校の跡地活用 ○地域共生社会
-------------------------------------	--

災害に対する安全性の確保に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none">○災害ハザードマップの更新と住民への周知徹底○災害伝達手段の多様化<ul style="list-style-type: none">・防災ラジオの全世帯配布・宇和島市安心安全情報メールの利用促進・スマートフォンアプリ「伊達なうわじま安心ナビ」の利用促進・IP パケット無線機及びタブレット端末を活用した災害時の双方向通信手段の確保・情報弱者に対する防災情報伝達手段の充実○事業者等との災害時応援協定締結の促進○地域コミュニティを核とした防災・減災意識の醸成<ul style="list-style-type: none">・防災訓練、防災士の養成、防災出前講座等の継続実施○木造住宅耐震シェルター等の整備促進○津波避難ビルの指定促進○避難場所・避難経路の確保及び誘導標識の設置<ul style="list-style-type: none">・臨港道路（新樺崎 1 号線）の整備○消防団員の確保○消防水利の確保
----------------------	--

第6章 誘導施設の検討及び設定

1.都市機能誘導施設の設定

1)都市機能誘導施設設定の考え方

(1)都市機能誘導施設及び施設設定の基本的な考え方

「都市計画運用指針」に示された基本的な考え方や区域設定については、以下のとおりである。

◆都市計画運用指針

基本的な考え方	都市機能誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。
都市機能誘導施設の設定	<p>誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病院、診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設 ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設 ・集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設 ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

(2)宇和島市における都市機能誘導施設の考え方

現在の都市機能施設の立地状況や各地区の人口などの地域性に対応した機能を考慮したうえで、誘導施設を設定する。

拠点類型	中心拠点	地域拠点		
		津島地区	吉田地区	三間地区
将来都市構造における拠点の考え方	市及び四国西南部の中核を担う中心市街地として	歴史資源を生かした観光ゲートと生活拠点として	歴史文化と融合した生活拠点として	定住促進のための子育て機能の充実による生活拠点として
現在の都市機能施設	本庁舎、病院、保育所・幼稚園、小中学校、図書館、スーパー、郵便局など	支所、病院、幼稚園、小学校、スーパー、郵便局など	支所、病院、図書館、スーパー、郵便局など	支所、小中学校、スーパー、郵便局など
都市機能	行政	●	●	●
	医療	●	●	●
	福祉	●	●	●
	子育て支援	●	○	○
	教育文化	●	●	●
	商業	●	●	●
	金融	●	●	●

●：現在立地があり、今後も維持する機能 ○：今後、立地を誘導する機能

2)都市機能誘導施設の設定

「宇和島市における都市機能誘導施設の考え方」に基づき、公共交通アクセス等市全体での利便性を踏まえて設定する都市機能誘導施設については、以下のとおりである。

機能	誘導施設	利便性の高い拠点に配置することが望ましい理由
行政	市役所・支所	公的サービスを受けるための総合窓口機能を持つ施設であるため。
医療	病院	総合的な医療サービスが受けられる20床以上の入院施設を有する医療施設であるため。
福祉	地域包括支援センター	介護福祉を様々な面からサポートするための拠点施設であるため。
	障害児等通所支援施設	障がい者の生活介護や児童発達支援などの複数の機能を持つ施設であるため。
子育て支援	子育て支援センター	子育て支援・多世代交流に関する支援・サービス施設であるため。
教育文化	ホール・図書館・博物館・美術館	市民の生涯学習やまちなにぎわいを創出する大規模な文化施設及び基本的かつ総合的な文化・教養活動を支える施設であるため。
商業	大規模小売店舗(店舗面積1,000㎡以上)	買物等の身近な日常生活を支えるとともに、広域的な集客により都市の魅力と活力の向上にも資する施設であるため。
金融	郵便局・銀行・信用金庫	総合的な金融サービスを受けられる機能を有する施設であるため。

第7章 立地適正化計画の推進に向けて

1.届出制度について

立地適正化計画を推進するために、区域外への誘導施設や住宅の立地に対して届出が必要となる。

ただし、この届出制度は、行政への届出という行為を設けることにより、行政が区域外における誘導施設の立地や開発行為の動きを把握するための制度であり、これらの行為を禁止したり、規制したりするものではない。

◆都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となる。

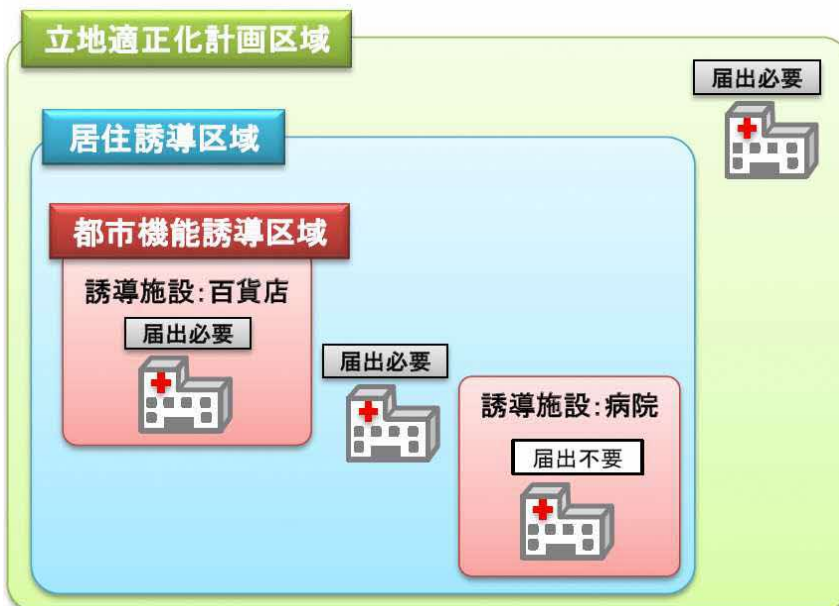
届出の対象となる行為は、以下のとおりである。

【開発行為】

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う。

市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずる。

◆居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行おうとする場合にはこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となる。

届出の対象となる行為は、以下のとおりである。

【開発行為】

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ・3戸以上の住宅を新築使用とする場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p>

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う。

市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずる。

2.目標値の設定及び計画の評価

本計画は、目標年次を20年後の2038年度とした長期的な計画である。本計画に位置づけた将来像「地域の特性とコミュニティ力を生かした安心で健康なまちづくり 四国西南地域の中核を担う 自立・共生・協働のコンパクトシティ」及び将来都市構造を実現するためには、取り組む各種施策や事業の進捗状況やその効果を見極め、より効果的な計画を推進していくことが重要であると考えます。

そこで本市では、以下の成果指標を設定し、定期的に評価と点検を行いながら、必要に応じて、計画内容の見直しを行い、目標の実現に取り組んでいく。

◆宇和島市立地適正化計画における成果指標（KPI）

指標①	現状値	目標値	
	2010年 (国勢調査より)	2028年度 (中間年次)	2038年度 (目標年次)
居住誘導区域の人口密度	51.1人/ha	44.0人/ha	40.0人/ha

※取り組みを行わない場合の推計は、33.3人/ha（2040年）となるが、立地適正化計画の取り組みを行うことにより40.0人/ha（目標年次：2038年度）を目標とする。

指標②	現状値	目標値	
	2012年 (現地調査より)	2028年度 (中間年次)	2038年度 (目標年次)
中心市街地の歩行者数 (中心市街地(駅前通り)の歩行者数)	778人	約800人 (現状値の1.05)	約850人 (現状値の1.10)

3. 進行管理と計画の評価について

本計画で位置づけた取り組みを着実に推進するとともに、実施効果を点検し、定期的な見直しを行うために、おおむね5年間のPDCAサイクルを構築し、計画策定（PLAN）、施策の実行（DO）、施策の効果の分析・検証（CHECK）、計画や施策の見直し・改善（ACTION）を繰り返すことで計画の進行管理を実施する。

