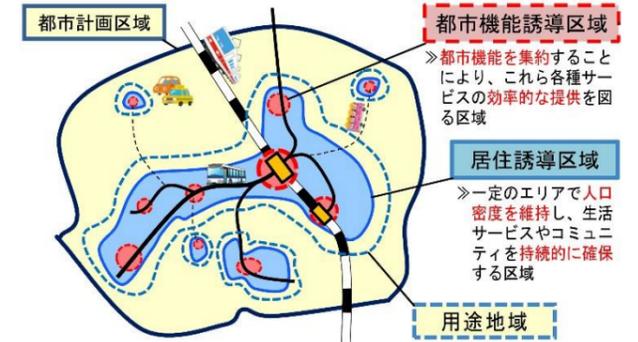


宇和島市立地適正化計画

【概要版】

■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、公共交通等のさまざま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です。立地適正化計画では、人口密度を維持し、市街地の空洞化を防止するとともに、生活サービス機能を計画的に配置していくことを目指して、都市機能や居住の誘導の方針を示すものです。



■策定の目的

宇和島市の人口は、2020年現在70,809人ですが、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ます。

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ます。

そのため、宇和島市では、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」を策定しました。

■立地適正化計画の必要性及びまちづくりの方針、施策の展開

◆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・充実に向けた取組

災害に対する安全性の確保に向けた取組

■都市機能誘導施設

| 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 障害児等通所支援施設 | 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 | 公共ホール・図書館・博物館・美術館 | 市民の生涯学習やまちの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。 |

■届出制度

□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ります。

【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

□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ります。

○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1000㎡以上のもの
- 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）

①の例示
3戸の開発行為 **届**

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為 **届**

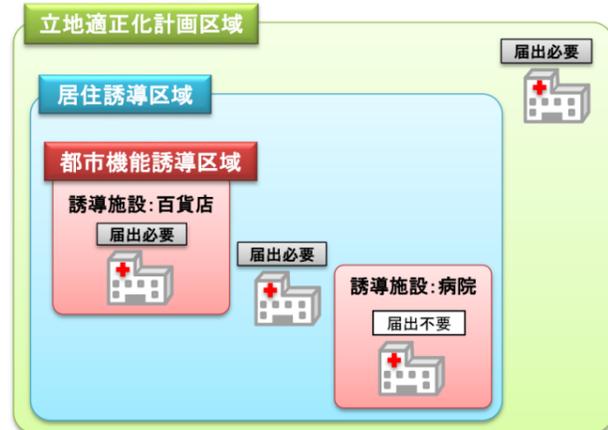
800㎡
2戸の開発行為 **不要**

○建築等行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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）
- 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

①の例示
3戸の建築行為 **届**

1戸の建築行為 **不要**



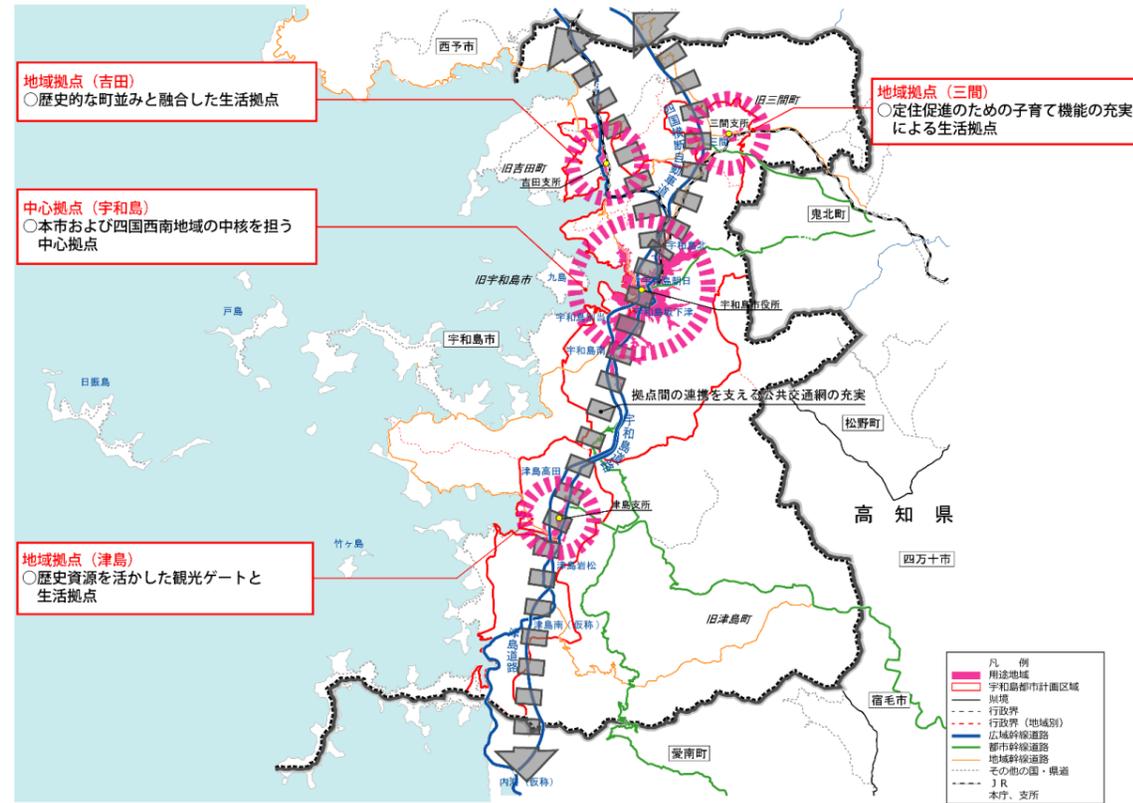
■数値目標

| 項目 | 現状値（基準年次） | 目標値（中間年次） | 目標値（目標年次） |
|------------------------------|--------------------------|------------------|-------------------|
| 居住誘導区域の人口密度※1 | 51.1人/ha（2010年） | 44.0人/ha | 40.0人/ha |
| 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（2012年） | 約700人 | 約750人 |
| 公共交通機関の利用者数※2 | 1,525千人（2023年度） | 1,473千人 | 1,320千人 |
| 居住誘導区域における福祉避難所の指定数 | 8箇所（市全体30箇所） （2023年度） | 9箇所 （市全体32箇所） | 13箇所 （市全体50箇所） |

※1 取組を行わない場合の推計は、39.2人/ha（2030年）、33.3人/ha（2040年）となるが、立地適正化計画の取組を行うことにより、44.0人/ha（中間年次：2028年度）、40.0人/ha（目標年次：2038年度）を目標とする。

※2 取組を行わない場合の推計は、1,132千人（2040年）となるが、立地適正化計画や地域公共交通計画の取組を行うことにより、1,320千人（目標年次：2038年度）を目標とする。

■目指すべき将来都市構造



■宇和島市における都市機能誘導区域の考え方

| 拠点類型 | 地区 |
|------|--|
| 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 |
| 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 |

■都市機能誘導区域において講ずる施策・事業

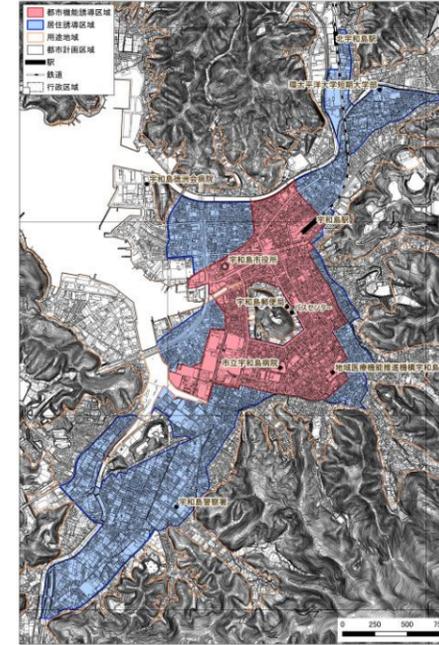
| 人口密度の維持及び生活利便性の維持・確保に向けた取組 | 災害に対する安全性の確保に向けた取組 |
|---|---|
| ○都市再生整備計画（都市再構築戦略事業） ○歴史的風致維持向上計画の策定 ○空き家対策計画に基づく対策推進 ○地域公共交通計画に基づく事業推進 ○都市・地域交通戦略推進事業 ○公共施設等総合管理計画 など | ○災害ハザードマップの更新と住民への周知徹底 ○災害伝達手段の多様化 ○事業者等との災害時応援協定締結の促進 ○地域コミュニティを核とした防災・減災意識の醸成 ○避難場所・避難経路の確保及び誘導標識の設置 ○消防水利の確保 など |

■宇和島市における居住誘導区域の考え方

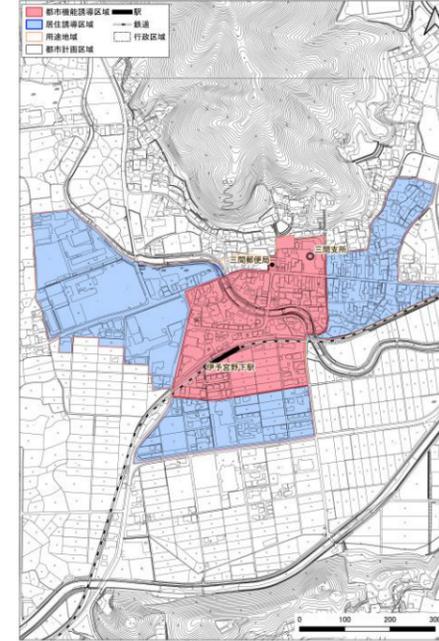
| | |
|----------------|--|
| 居住誘導区域に含めるエリア | ○用途地域（現在、指定に向けて作業中の区域を含む） ○公共交通の利用が可能なエリア（鉄道駅から半径 800m 圏、バス停から半径 500m 圏） ※地形地物を考慮する。 |
| 居住誘導区域に含めないエリア | ○災害危険区域 ○地すべり防止区域 ○急傾斜地崩壊危険区域 ○土砂災害特別警戒区域 ○工業専用地域・工業地域 |

■都市機能誘導区域及び居住誘導区域

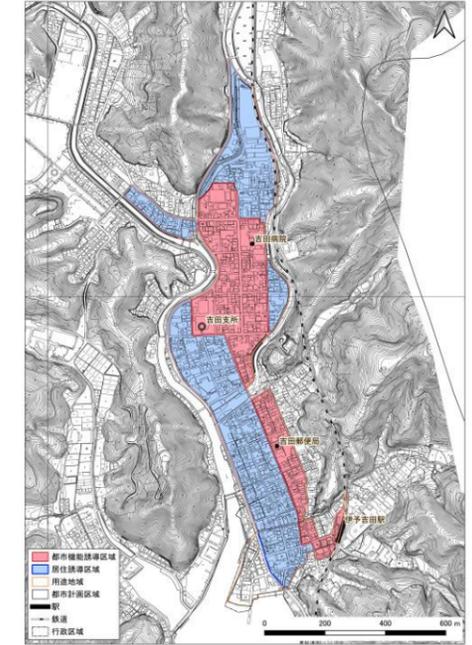
□宇和島地域



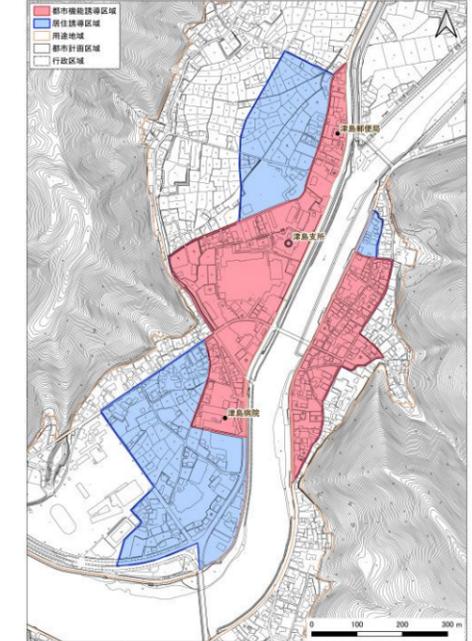
□三間地域



□吉田地域



□津島地域



■防災指針

防災指針は、頻発化、激甚化する自然災害に対応するため、都市機能や居住の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するため、立地適正化計画に定めるものです。

| 種別 | 災害リスクの状況 | 防災都市づくりの課題 | 防災都市づくりの将来像 |
|----------|---|----------------------------|--|
| 浸水害・洪水災害 | ・河川やため池、港湾の周辺では、洪水、高潮、津波等による床上浸水等が発生するおそれ | 垂直避難が困難となる災害発生のおそれ | 防災都市づくりの取組方針 ・市街地の防災機能強化と治水・治山対策の推進 ・防災拠点・避難場所等の確保と機能強化 ・防災体制の充実 |
| 津波災害 | ・宇和島地域の一部では、南海トラフ地震後の海面変動開始が早いおそれ | 災害リスクに応じた安全な避難施設の不足 | |
| 土砂災害 | ・宇和島地域の一部では、土砂災害警戒区域に含まれるが、避難施設の遠い地区あり | | |
| 地震災害 | ・液状化による家屋の倒壊や避難路の路面状況等が悪化するおそれ | 人口減少と高齢化に伴う自助・共助等による取組の困難化 | |
| その他全般 | ・宇和島・吉田地域では、高齢化率がより高い地区あり | | |