
宇和島市

立地適正化計画

計画書（改訂版）

2025 年 2 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（第2期）	15
2) 宇和島市地域公共交通計画	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) 宇和島市国土強靱化地域計画	20
6) 宇和島市地域防災計画	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	27
5) 将来人口推計	30
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・金融・福祉〔通所介護〕・子育て支援・教育文化）	38
3) 空き家分布	48
4) 地価	49
5) 開発許可	51
3. 公共交通等	52
1) 公共交通の現状	53
2) 公共交通機関分担率	56
4. 都市環境	57
5. 健康福祉	59
1) 各種施設の徒歩圏内における高齢者数	59

目 次

2) 公共交通徒歩圏内の高齢者数	71
6. 災害ハザード	73
7. 行政運営	86
第3章 都市構造上の問題・課題	87
1. 都市構造上の問題・課題	87
第4章 立地適正化に関する基本的方針	90
1. 立地適正化計画における都市づくりの基本方針	90
1) 宇和島市における立地適正化計画の必要性	90
2) 立地適正化計画における都市づくりの理念	91
3) 立地適正化計画における都市づくりの基本的方向	91
2. 課題解決のための施策・誘導方針	93
3. 目指すべき将来都市構造	95
第5章 誘導区域等の検討及び設定	97
1. 居住誘導区域の設定	97
1) 居住誘導区域設定の考え方	97
2) 居住誘導区域の設定	100
3) 区域内において講ずる施策・事業	105
4) 居住誘導区域外の地域に関する方針	106
2. 都市機能誘導区域の設定	107
1) 都市機能誘導区域設定の考え方	107
2) 都市機能誘導区域の設定	109
3) 区域内において講ずる施策・事業	114
第6章 誘導施設の検討及び設定	116
1. 都市機能誘導施設の設定	116
1) 都市機能誘導施設設定の考え方	116
2) 都市機能誘導施設の設定	117
第7章 防災指針	118
1. 災害リスクの分析	118
1) 災害リスク分析の考え方	118
2) 災害リスク分析	119
3) 防災都市づくりの課題	153
2. 防災都市づくりの将来像および取組方針	158
1) 防災都市づくりの将来像	158
2) 防災都市づくりの取組方針	159
3. 防災都市づくりの具体的な取組	160
第8章 立地適正化計画の推進に向けて	165
1. 届出制度について	165
2. 目標値の設定及び計画の評価	167
3. 進行管理と計画の評価について	169

序章 立地適正化計画の概要

1. 策定の背景と目的

本市は、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、2020年現在70,809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。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、2016年に「宇和島市立地適正化計画」を策定（2021年改訂）し、2022年には「宇和島市都市計画マスタープラン」を策定し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造の構築による、安全で安心に、健康で快適に暮らせる持続可能な都市づくりを推進している。

こうした中、現行計画の策定から5年が経過し、この間、全国的に自然災害が頻発・激甚化しており、災害に強い都市づくりの重要性が更に高まっている。

このため、現行計画を基本に、災害想定を反映した「防災指針」を策定するとともに、今後の社会情勢や都市状況に応じた内容に改訂するものである。

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都市づくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市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都市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都市づくりが可能になる。
○都市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。

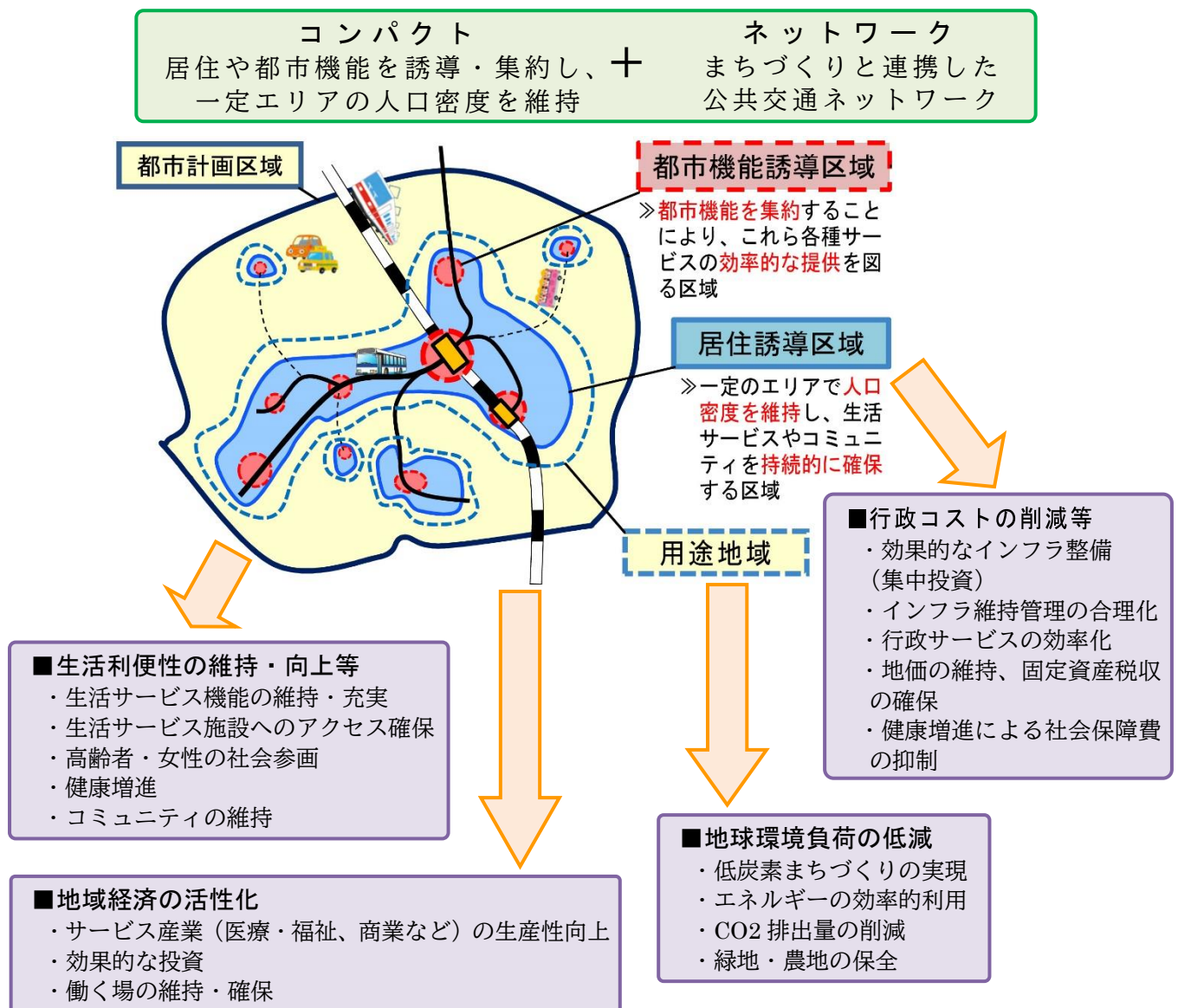
2) 立地適正化計画の記載事項

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) 都市機能増進施設
- (6) 住宅及び都市機能増進施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）

【立地適正化計画のイメージと期待される効果】

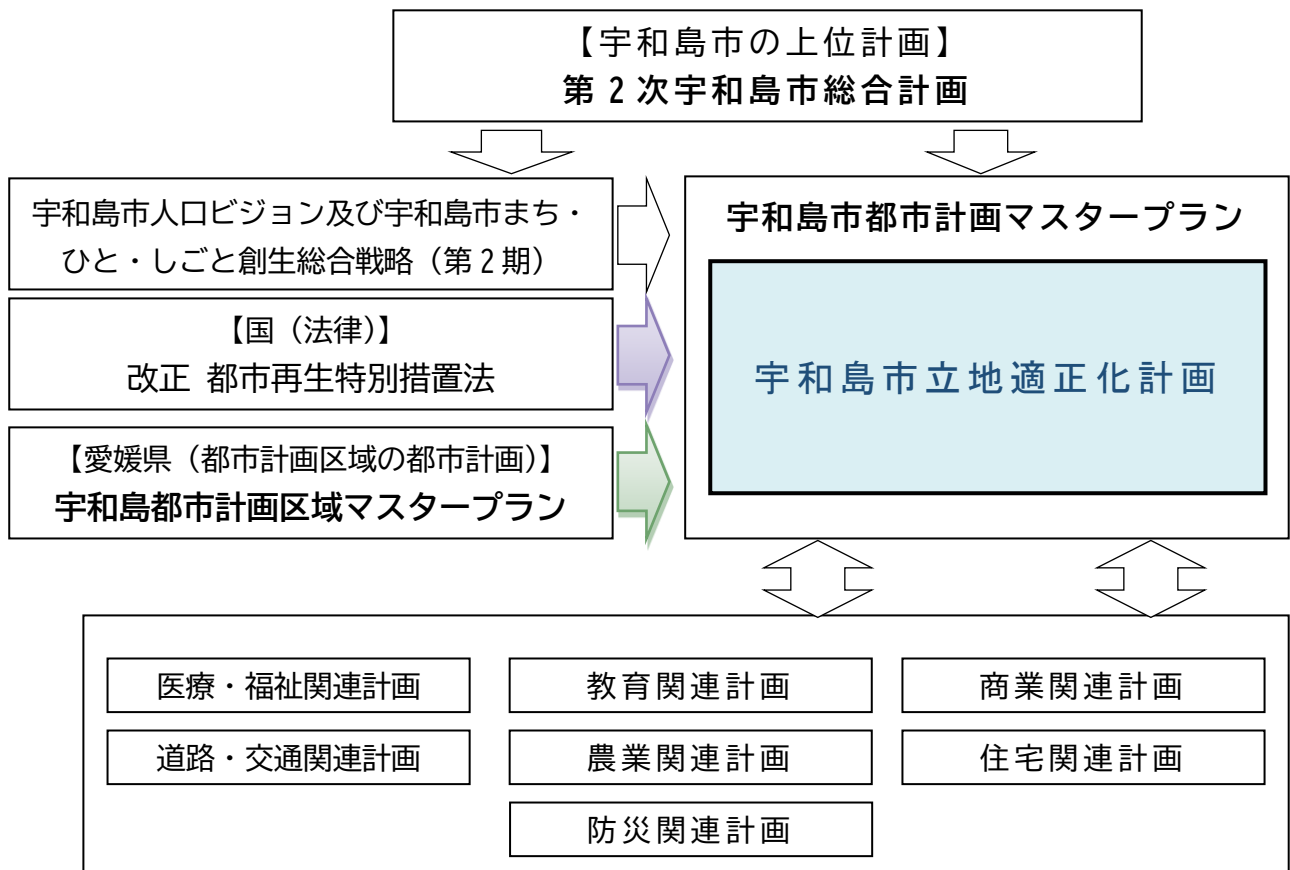


資料：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」

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。

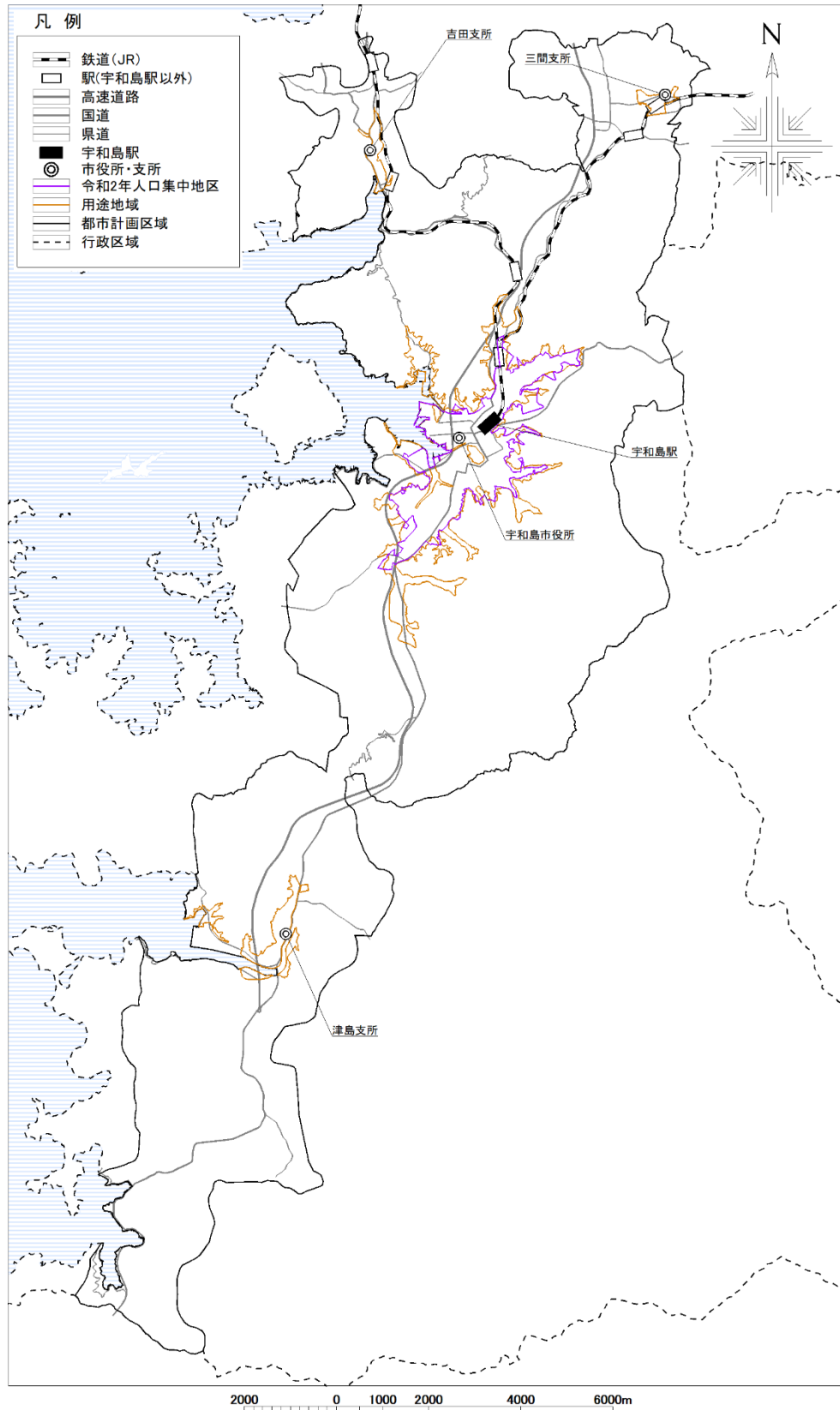


4. 計画対象区域と計画期間

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

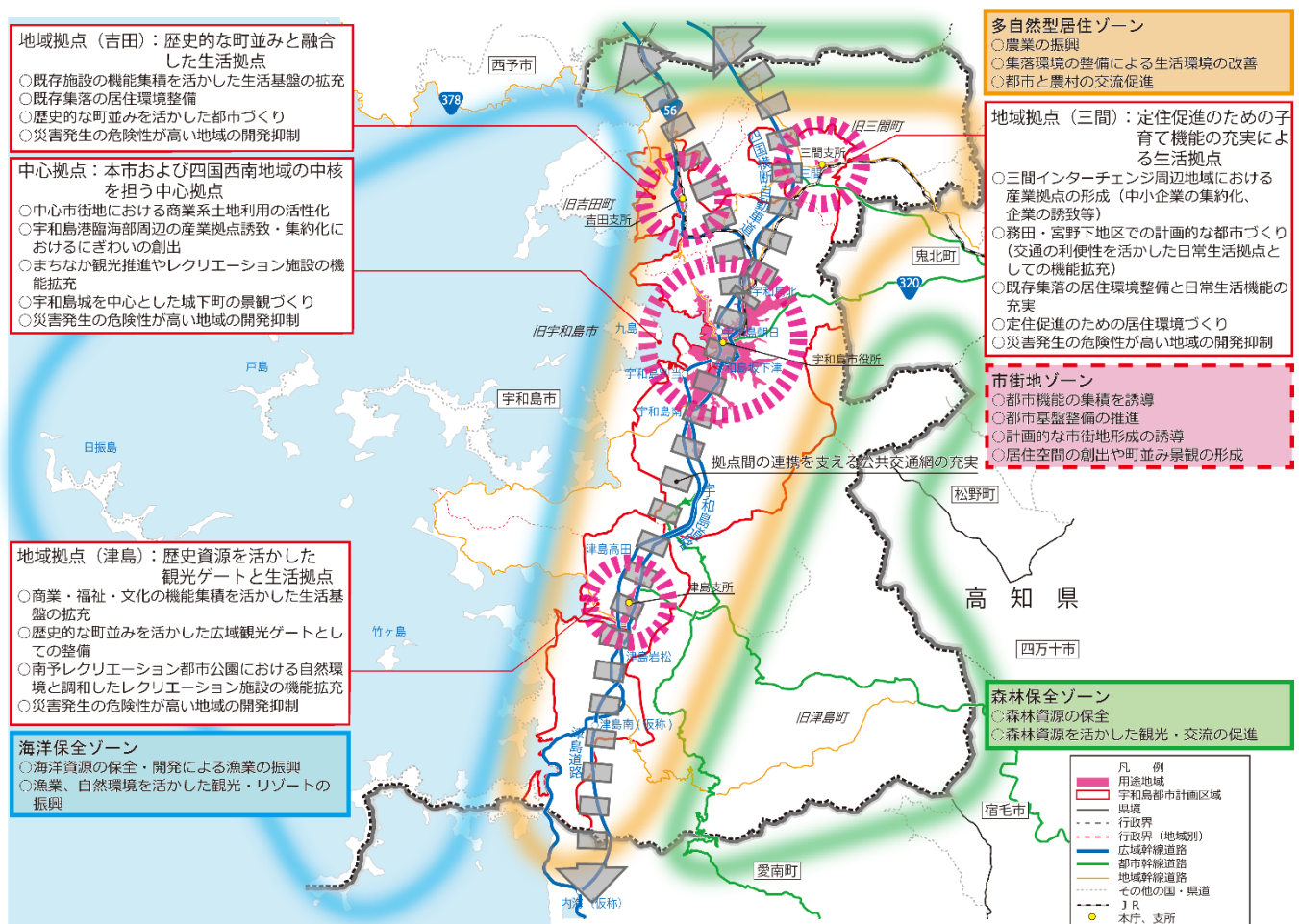
1) 第2次宇和島市総合計画

策定年	2018年3月
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	『宇和島ならではの』を追求し、発信します 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。 にぎわい 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 思いやり 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 支えあい 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 住みよさ 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、市内外の人々が住みたいまちづくりを推進します 学びあい 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 共に歩む 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
基本計画： 市街地整備	4-2-1 市街地整備体制の確立 ・中心市街地活性化及び持続可能な都市形成に向け「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指し、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。 4-2-2 適正な市街地形成の誘導 ・「宇和島市都市計画マスタープラン」、「宇和島市立地適正化計画」及び、「都市計画法」「都市再生特別措置法」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。

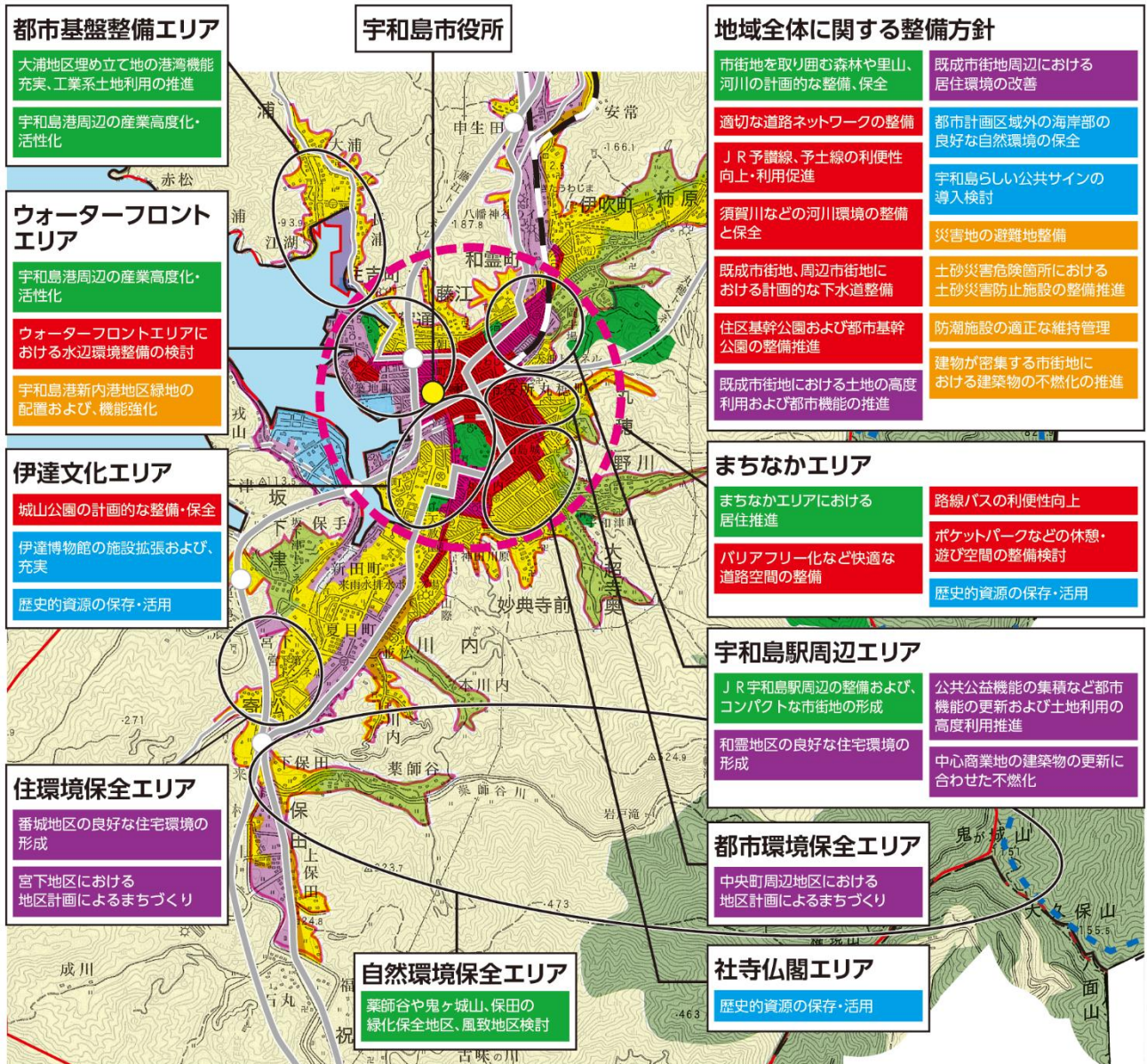
2) 宇和島市都市計画マスタープラン

策定年	2022 年 2 月
目標年次	2040 年
将来像	地域特性とコミュニティ力を活かした安全で安心にずっと暮らせる都市づくり
都市づくりの基本的方向	◆四国西南地域の中核を担う都市機能が集積したコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり ◆自然災害に強い、安全で安心して快適に生活できる都市づくり ◆自然環境や歴史的・文化的景観等の本市を特徴づける地域資源を活かした魅力ある都市づくり ◆多様な主体が協働する都市づくり

将来都市構造図

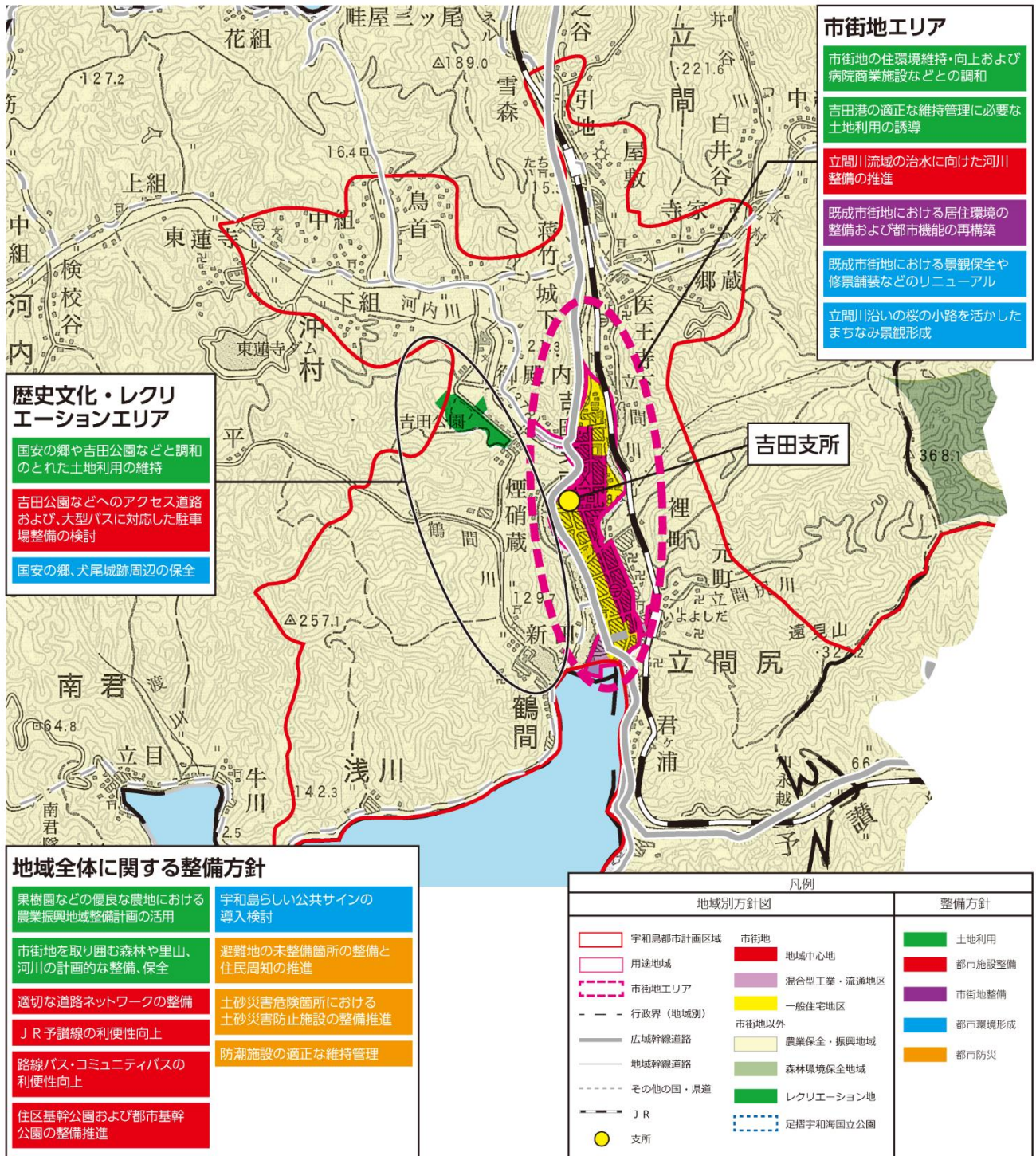
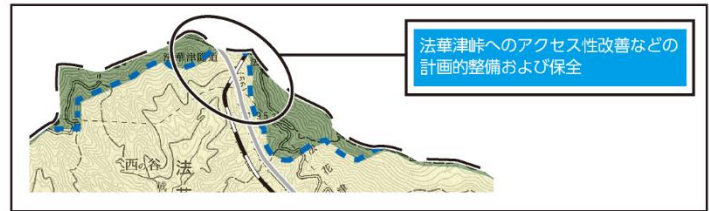


地域別の方針図（宇和島地域）

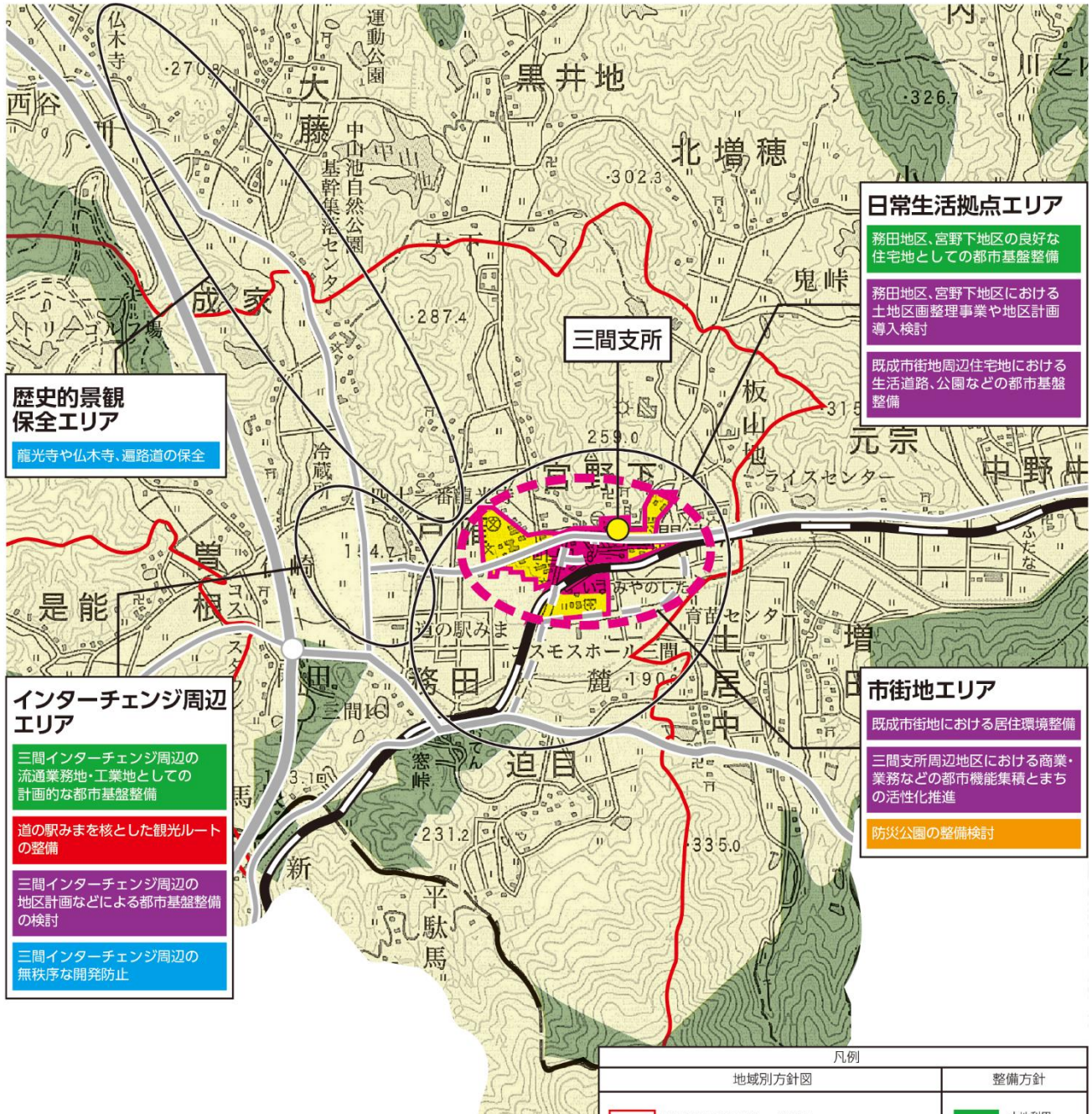


凡例		整備方針
地域別方針図		
 宇和島都市計画区域	市街地	 土地利用
 用途地域	中心市街地	 都市施設整備
 まちなかエリア	拠点型工業・流通地区	 市街地整備
 行政界（地域別）	混合型工業・流通地区	 都市環境形成
 広域幹線道路	住宅専用地区	 都市防災
 都市幹線道路	一般住宅地区	
 地域幹線道路	市街地以外	
 その他の国・県道	農業保全・振興地域	
 J R	森林環境保全地域	
● 本庁	レクリエーション地	
 インターチェンジ	足摺宇和海国立公園	

地域別の方針図（吉田地域）



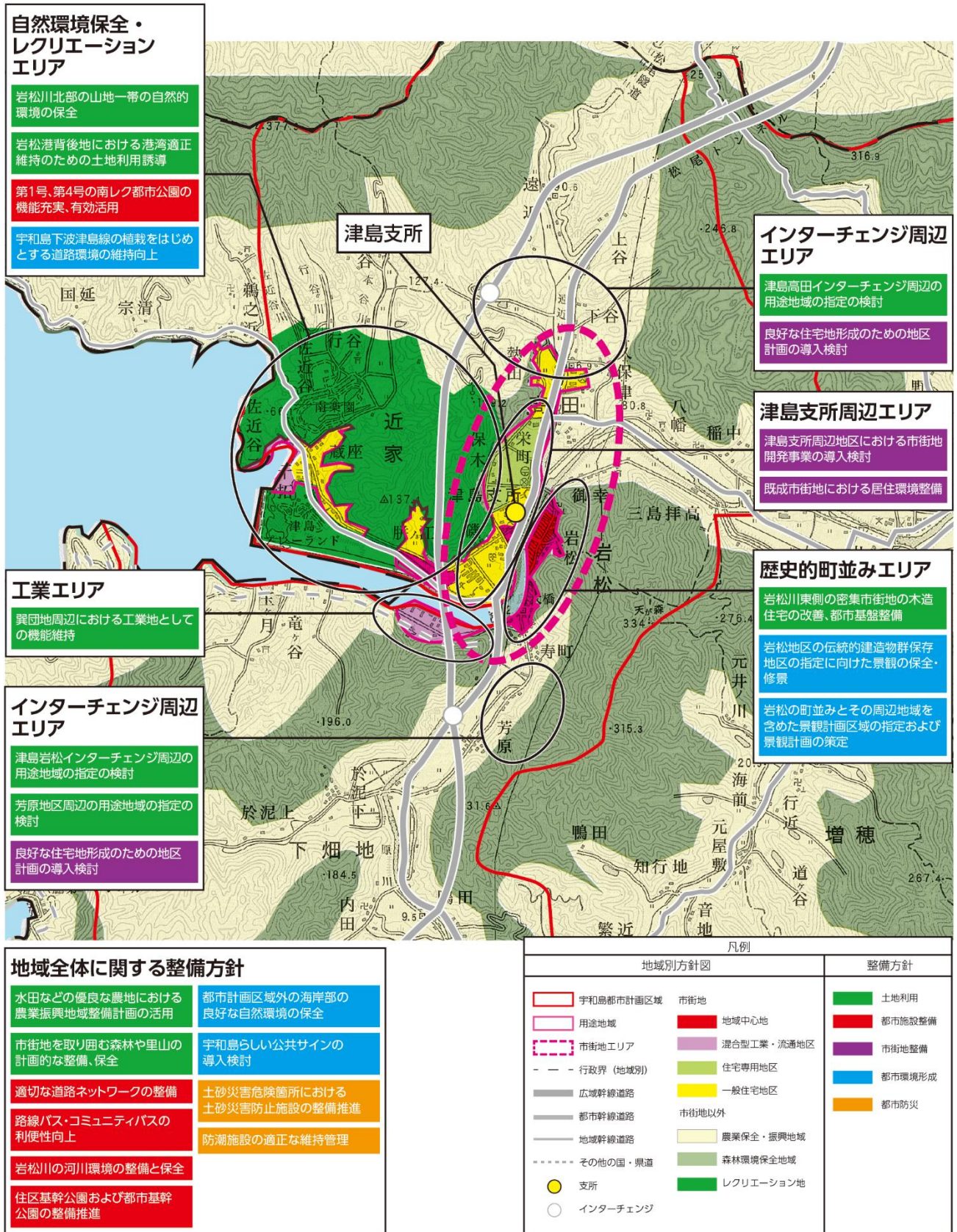
地域別の方針図（三間地域）



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	住区基幹公園および都市基幹公園の整備推進
市街地を取り囲む森林や里山の計画的な整備、保全	宇和島らしい公共サインの導入検討
適切な道路ネットワークの整備	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
J R 予土線の利便性向上・利用促進	ため池浸水想定区域におけるため池補強対策
路線バス・コミュニティバスの利便性向上	

凡例	
地域別方針図	整備方針
宇和島都市計画区域	市街地
用途地域	地域中心地
市街地エリア	一般住宅地区
行政界（地域別）	市街地以外
広域幹線道路	農業保全・振興地域
都市幹線道路	森林環境保全地域
地域幹線道路	
その他の国・県道	
J R	
支所	土地利用
インターチェンジ	都市施設整備
	市街地整備
	都市環境形成
	都市防災

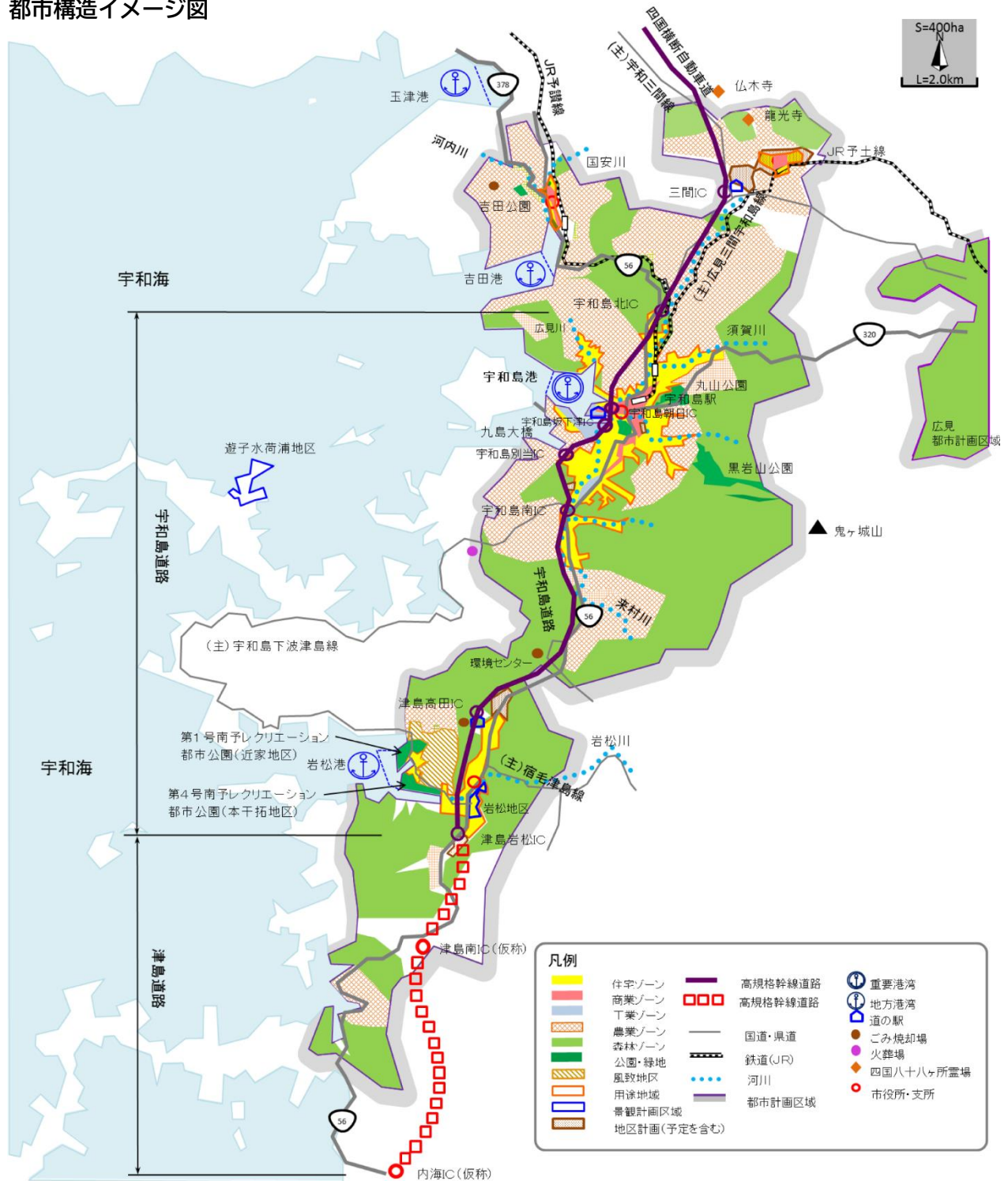
地域別の方針図（津島地域）



3)宇和島都市計画区域マスタープラン

変更年	2018 年 3 月
目標年次	2035 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	○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。 ○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。 ○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。 ○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。 ○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。

都市構造イメージ図



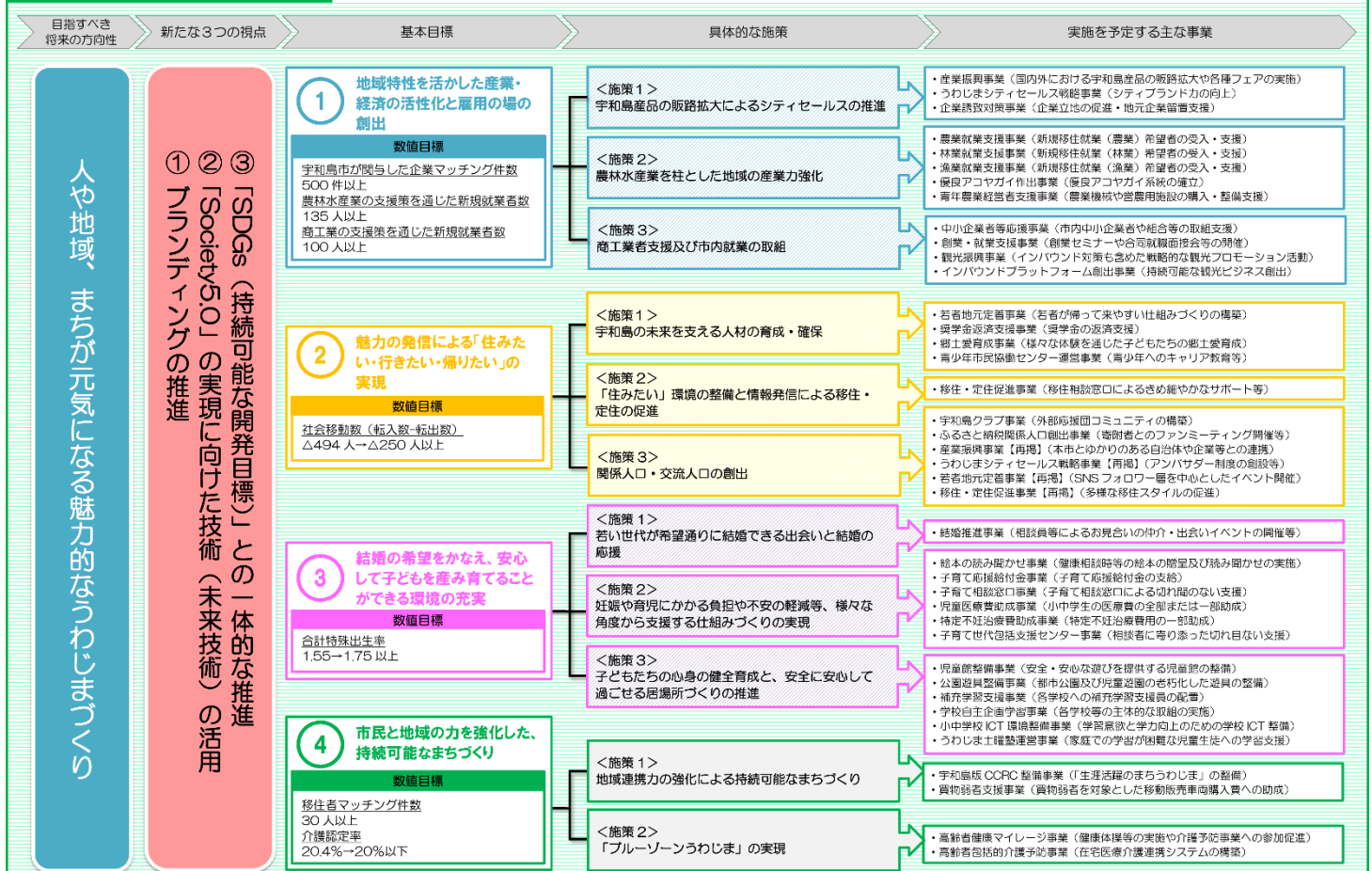
2. 関連計画

1) 宇和島市総合戦略（第2期）

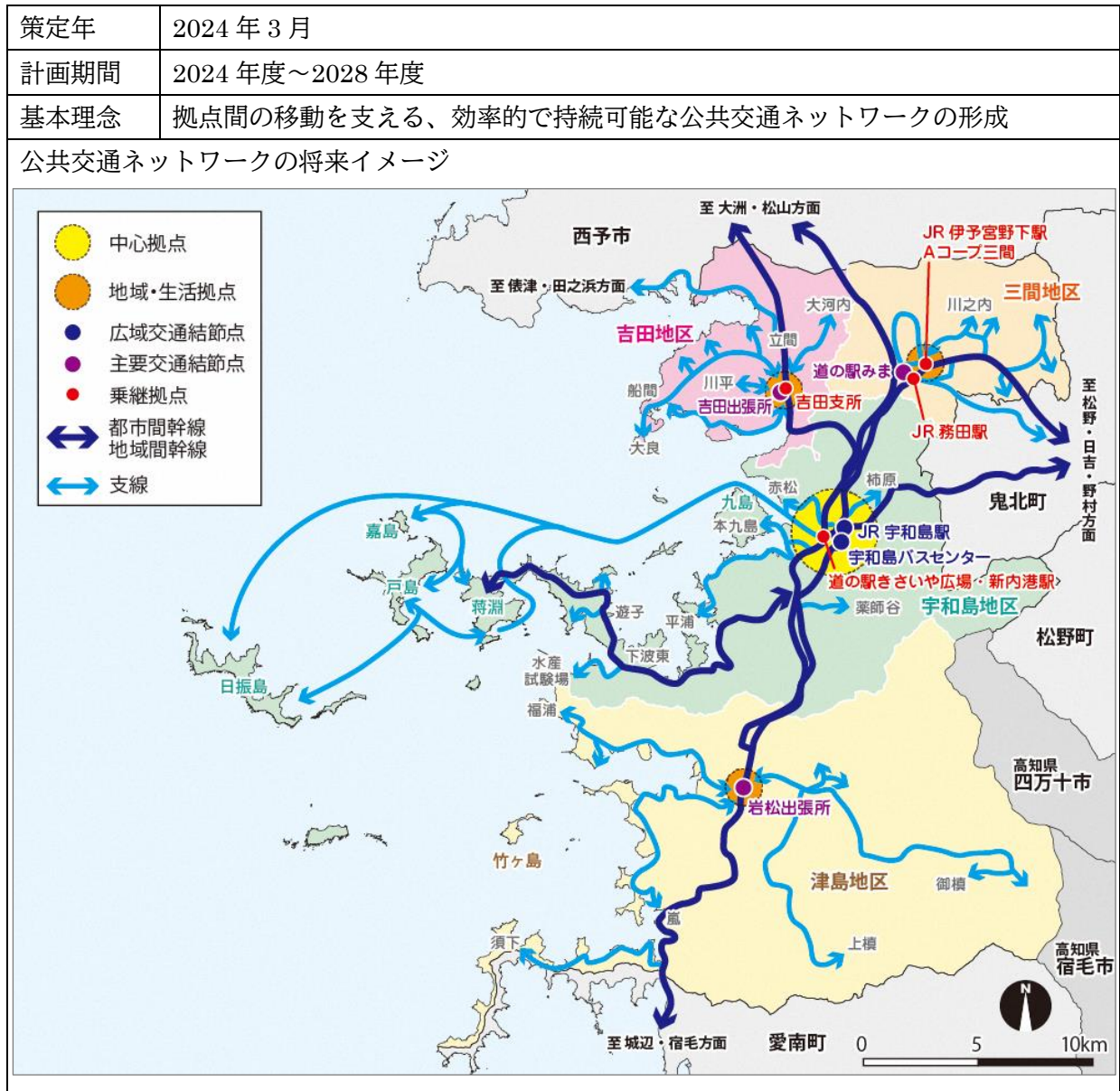
策定年	2020 年 3 月
計画期間	2020 年度～2024 年度

宇和島市総合戦略（第2期）

○第2期総合戦略においては、これまでの考え方である4つの基本目標を基本的に維持しつつ、その実現に向け、新たに3つの視点を加えて、切れ目ない取組を進めます。＜計画期間：2020年度から2024年度までの5年間＞

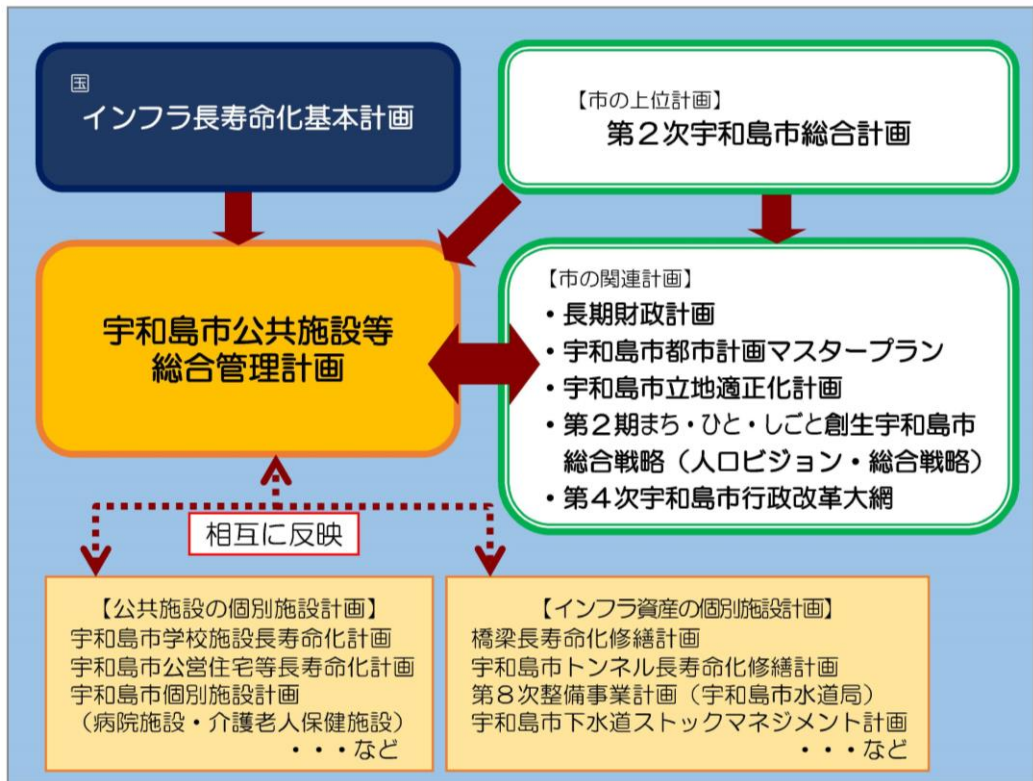


2) 宇和島市地域公共交通計画



計画の目標 と位置付け る事業	【基本方針 1】 市民や観光客等の移動を支える地域公共交通ネットワークの形成 【1-1】 公共交通の分かりやすさの向上 ①乗り方教室、交通安全教室を通じた利用方法の周知 ②公共交通マップ、乗継時刻表の整備 ③路線の案内方法・情報発信方法の改善 ④イベント時等での公共交通に関する情報発信方法の検討 【1-2】 公共交通の使いやすさの向上 ⑤交通結節点・乗継拠点の維持、乗継情報の充実 ⑥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 ⑦バリアフリー化への対応 【1-3】 公共交通の維持・利用促進 ⑧免許返納に向けた取組 ⑨バス等の路線網の再編、最適化 ⑩必要な路線等への支援体制の検討 【基本方針 2】 地域関係者が協力し、拠点間の移動を支える公共交通連携軸の構築 【2-1】 地域で支える仕組みの構築 ⑪地域主体で行う地域モビリティ等の取組を支援する仕組みの構築 ⑫公共交通の現状に関する広報の実施 【2-2】 地域公共交通の持続性の確保 ⑬運転士等確保に向けた取組の実施 ⑭新たな技術やサービスに関する取組 ⑮市内輸送資源の有効活用の検討
--------------------------------	---

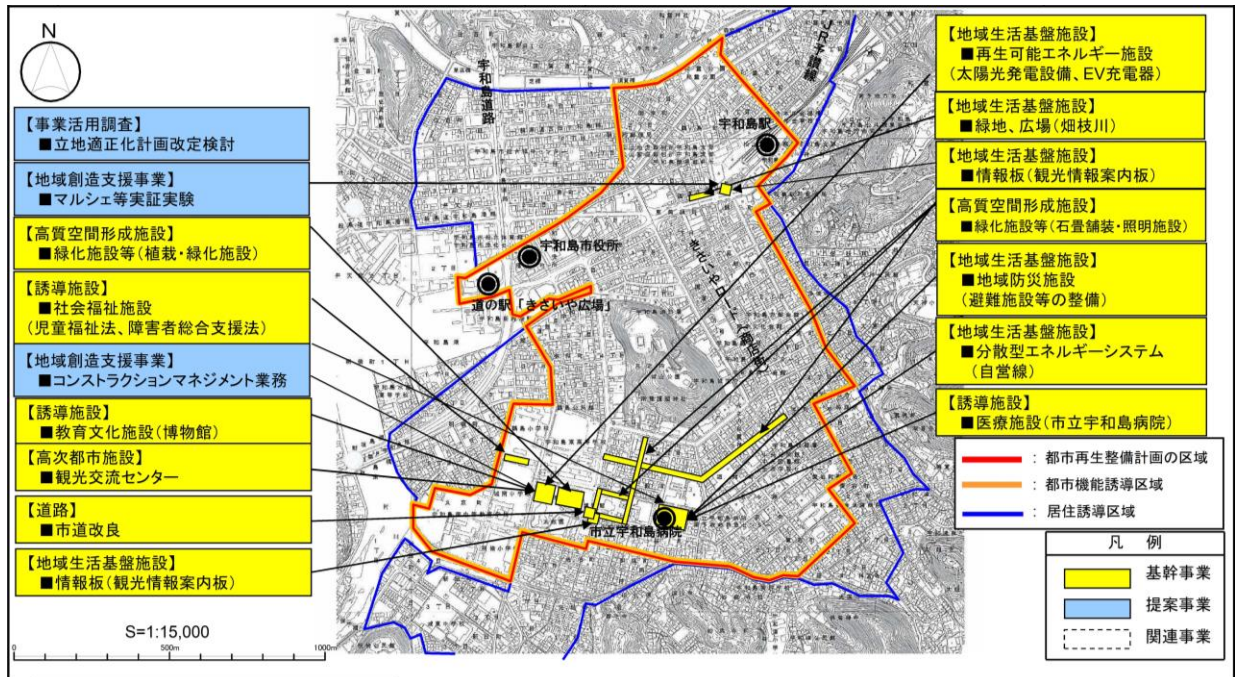
3) 宇和島市公共施設等総合管理計画

改訂年	2024 年 3 月
計画期間	2024 年度～2033 年度（10 年間）
計画の目的	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、この公共施設等にかかる経費の確保が大きな課題となることが予測されます。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計画的な管理の検討が必要となっています。 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でき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平成 29 年 6 月に「宇和島市公共施設等総合管理計画」を策定しました。 今回、計画策定から 6 年以上が経過し、その間に当計画方針に基づいた「個別施設計画」の策定や、施設の新設・更新・廃止等、公共施設等を取り巻く状況にも変化があったため、それらの情報更新を行うとともに、計画方針や目標設定等についても再度検討を行い、計画の改訂を行いました。
計画の位置付け	本市のインフラ資産を含む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ます。  <pre> graph TD A[国 インフラ長寿命化基本計画] --> E[宇和島市公共施設等 総合管理計画] B["【市の上位計画】 第2次宇和島市総合計画"] --> E B --> C["【市の関連計画】 ・長期財政計画 ・宇和島市都市計画マスタープラン ・宇和島市立地適正化計画 ・第2期まち・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） ・第4次宇和島市行政改革大綱"] C --> E E --> D["【公共施設の個別施設計画】 宇和島市学校施設長寿命化計画 宇和島市公営住宅等長寿命化計画 宇和島市個別施設計画 （病院施設・介護老人保健施設） ・・・など"] E --> F["【インフラ資産の個別施設計画】 橋梁長寿命化修繕計画 宇和島市トンネル長寿命化修繕計画 第8次整備事業計画（宇和島市水道局） 宇和島市下水道ストックマネジメント計画 ・・・など"] D -.-> 相互に反映 F </pre>
計画概要	◇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

策定年	2021 年 2 月策定 2023 年 6 月第 4 回変更
地区名	宇和島中心地区（第 2 期）（都市構造再編集中支援事業）
計画期間	2021 年度～2025 年度
目標	四国西南地域の玄関口にふさわしい魅力ある中心拠点の形成 ①医療・福祉が充実した、誰もが過ごしやすいまちづくり ②観光資源の再構築によるにぎわいのあるまちづくり ③安全で快適なまちあるきを提供するまちづくり ④災害に強く安心・安全に暮らせるまちづくり

整備方針概要図



5) 宇和島市国土強靱化地域計画

改訂年	2024 年 3 月
計画期間	2021 年度～2027 年度
基本目標	① 人命の保護が最大限図られること ② 市の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化が図られること ④ 被害の迅速な復旧復興が図られること
基本的な方針	① 地域特性等を踏まえた施策の推進 ② 効率的・効果的な施策の推進 ③ 他計画との調和
対象とする自然災害	(1) 風水害 (2) 南海トラフ巨大地震
事前に備えるべき目標	① 直接死を最大限防ぐ ② 救助・救急、医療活動が迅速に行われるとともに、被災者等の健康・避難生活環境を確実に確保する ③ 必要不可欠な行政機能は確保する ④ 必要不可欠な情報通信機能・情報サービスは確保する ⑤ 経済活動を機能不全に陥らせない ⑥ ライフライン、燃料供給関連施設、交通ネットワーク等の被害を最小限に留めるとともに、早期に復旧させる ⑦ 制御不能な複合災害・二次災害を発生させない ⑧ 社会・経済が迅速かつ従前より強靱な姿で復興できる条件を整備する

6) 宇和島市地域防災計画

修正年	2022 年 3 月
計画期間	2021 年度～2025 年度
目的	宇和島市に関わる災害（風水害、地震災害、津波災害、原子力災害）の対策について計画を定め、市民の生命や財産等を災害から保護することを目的とする。 また、災害対策においては、市、県、防災関係機関等のそれぞれが役割を分担し、相互に連携、協力して防災活動に積極的に取り組む必要があり、その実践の促進を図る。
基本方針	効果的な災害対策等により、被害の最小化・迅速な回復を図る「減災」の考え方を基本方針とする。たとえ、被災したとしても人命が失われないことを最重視し、経済的被害ができるだけ少なくなるように、様々な対策を組み合わせることで災害に備え、災害時の社会経済活動への影響を最小限にとどめる。 防災対策は、「自助」、「共助」、「公助」を基本とし、着実に防災活動を実施する。

第2章 宇和島市の現状と見通し

1. 人口・人口密度

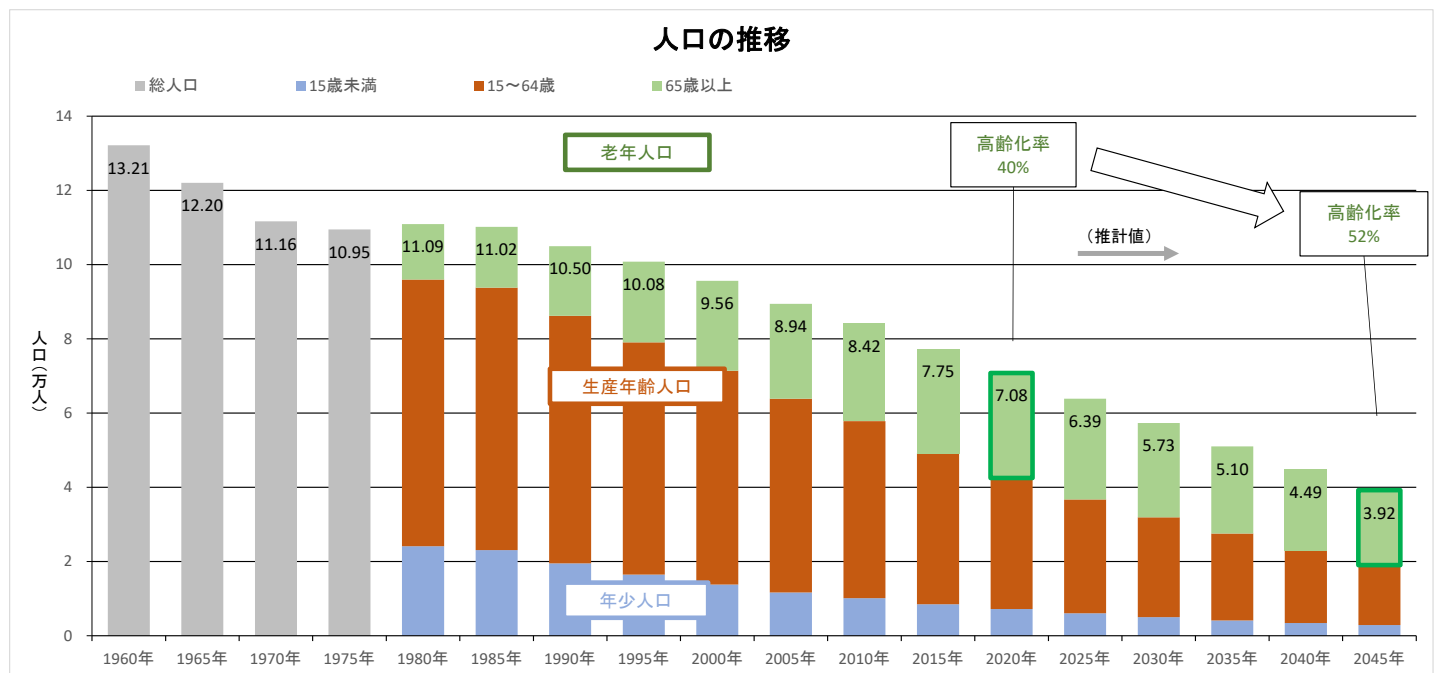
1) 人口の推移

本市の総人口は減少傾向にあり、2020年現在 70,809 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（2018年3月推計）』（2015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、2045年には高齢化率が52%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）が引き続き懸念される。
- ⇒今後も人口減少が進み、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〔～2020年〕、「日本の地域別将来推計人口（2018.3：国立社会保障・人口問題研究所）」

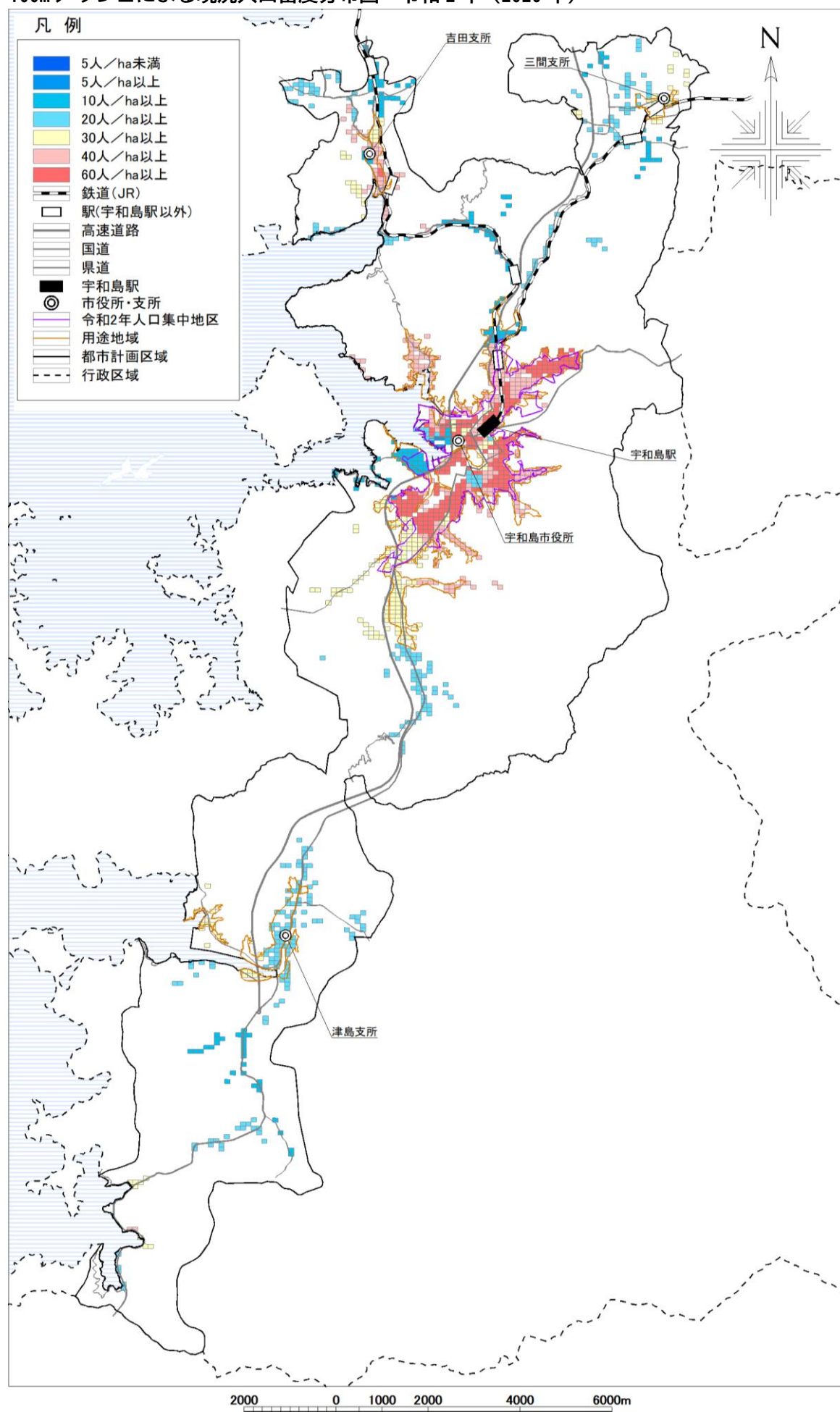
2)人口密度

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うかがえる。

【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 令和2年(2020年)

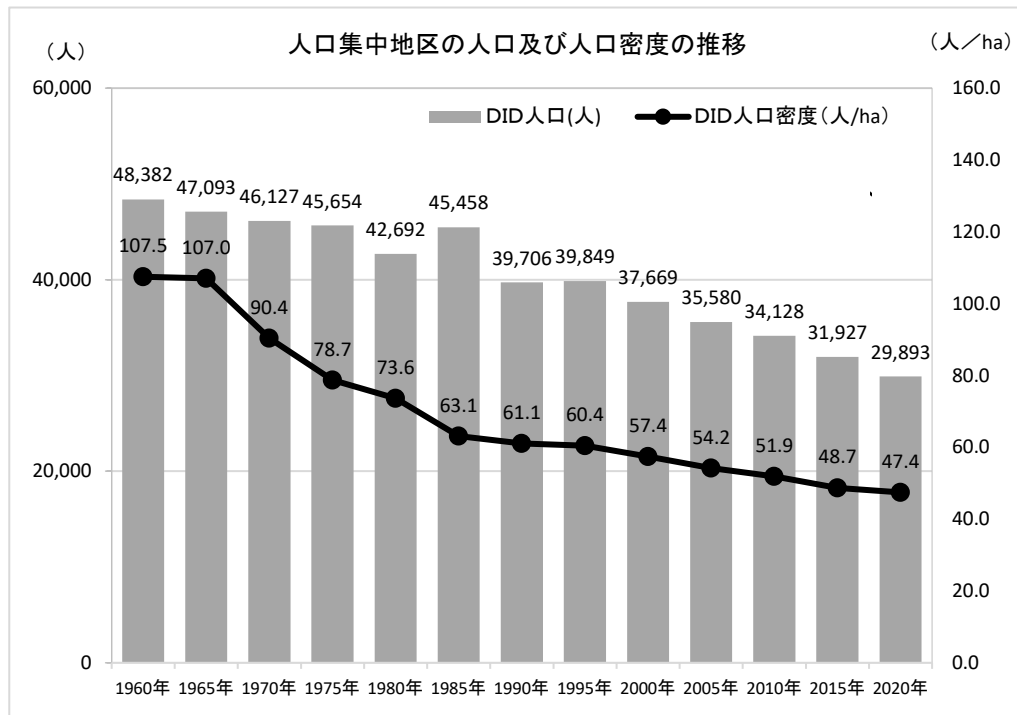


3)DID の状況

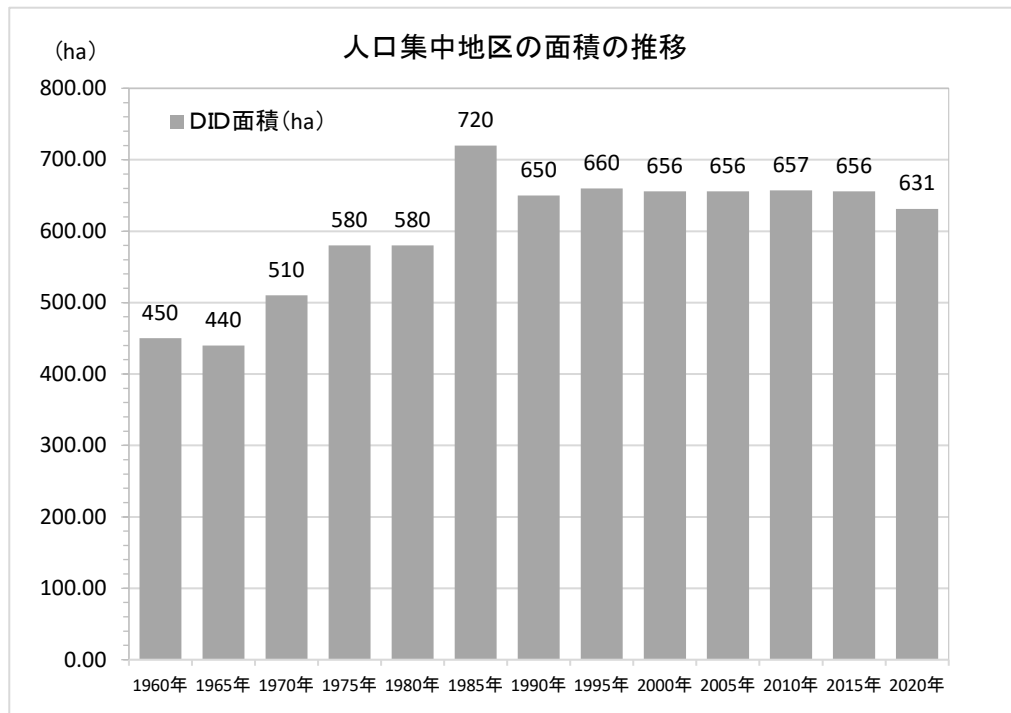
人口集中地区（DID）の指定状況をみると、区域面積は1960年からの60年間で181ha増加しているが、近年はやや減少し、2020年で631haとなっている。一方で、区域内人口は年々減少傾向にあり、それに伴い、区域内人口密度も年々減少している。

【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。

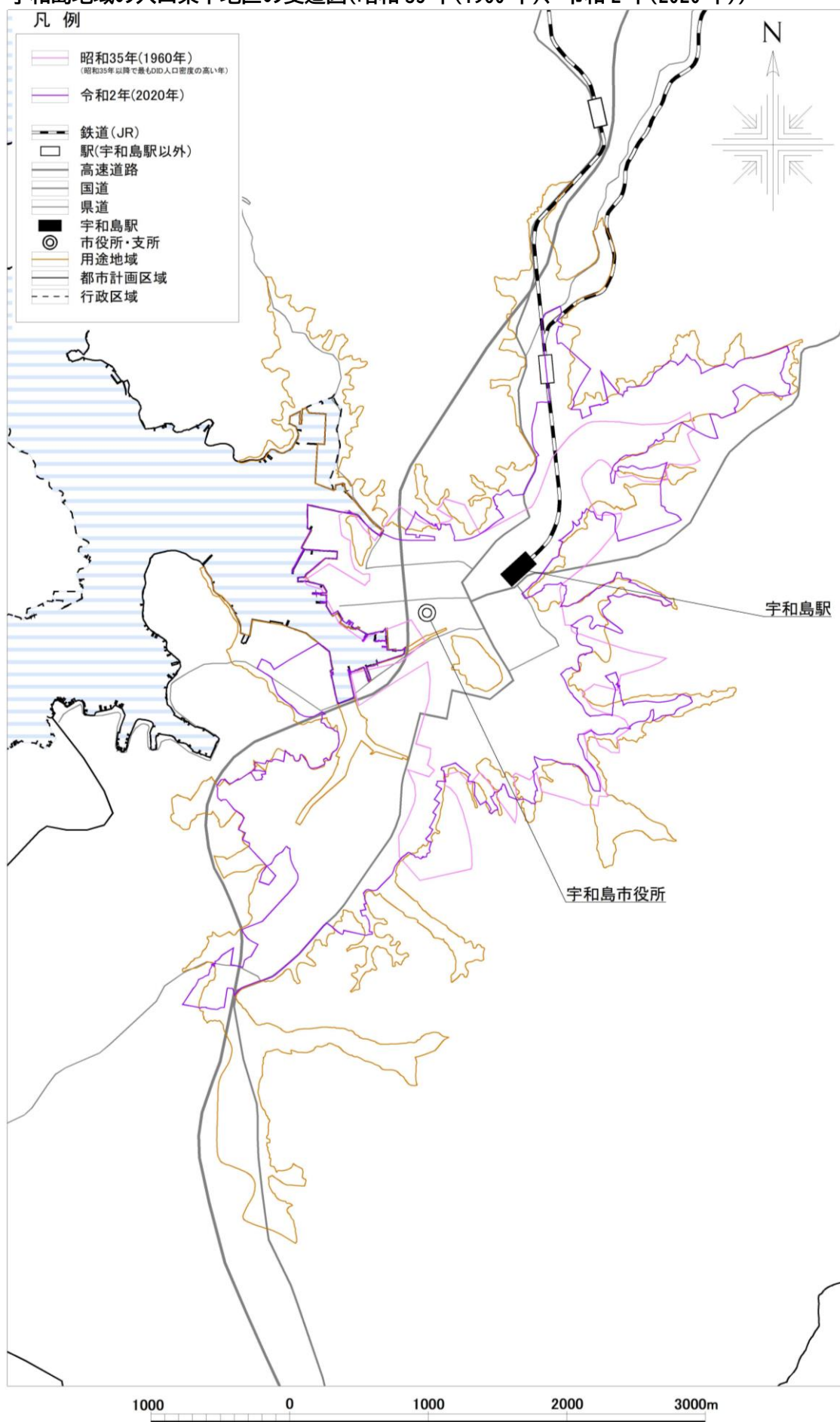


資料：国勢調査

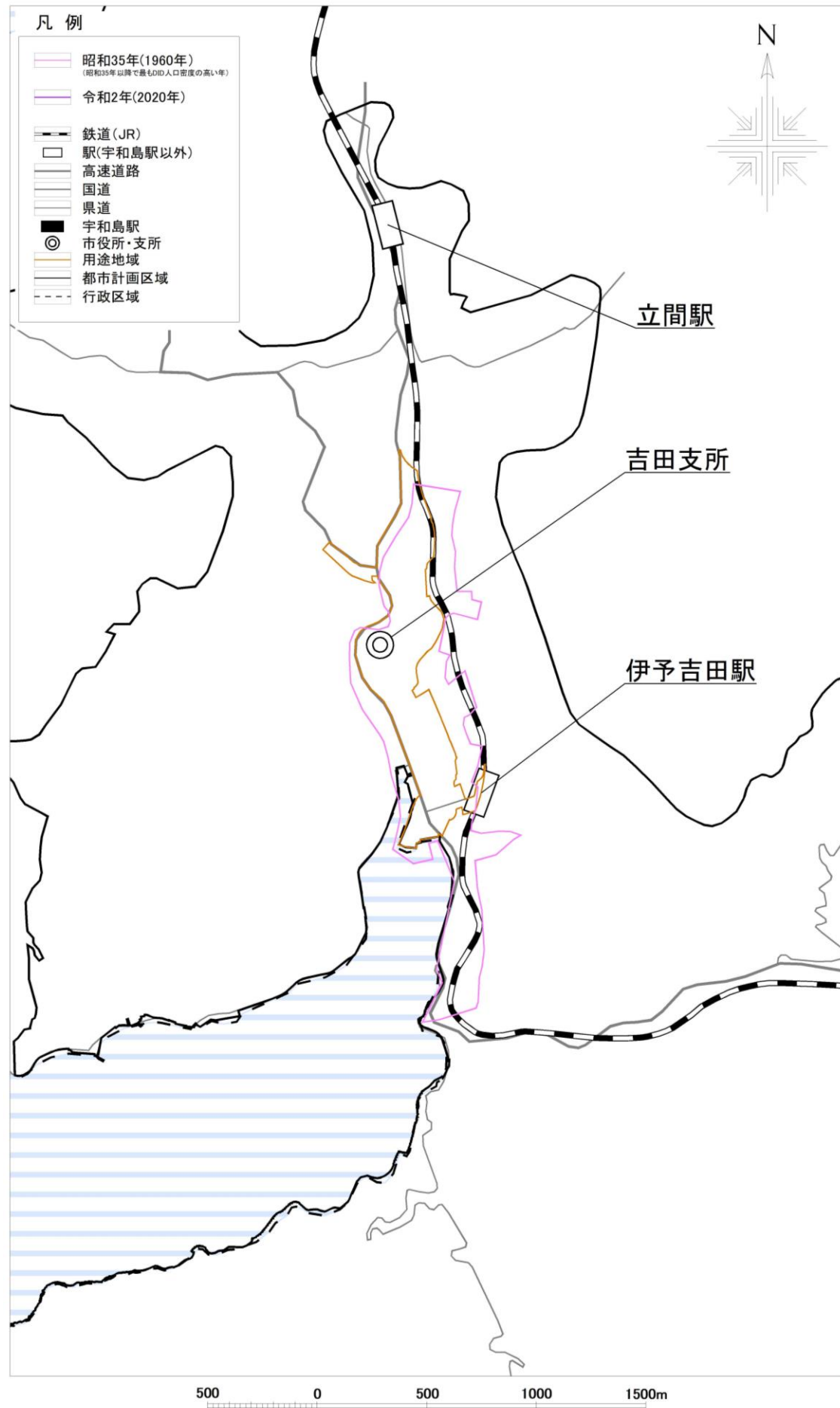


資料：国勢調査

宇和島地域の人口集中地区の変遷図(昭和35年(1960年)、令和2年(2020年))



吉田地域の人口集中地区の変遷図(昭和35年(1960年) ※令和2年(2020年)は消失)



4)人口増減

2010 年からの 10 年間の人口増減をみると、宇和島地域の中心部や用途地域内で減少傾向にあり、その周辺部で増加傾向にある。

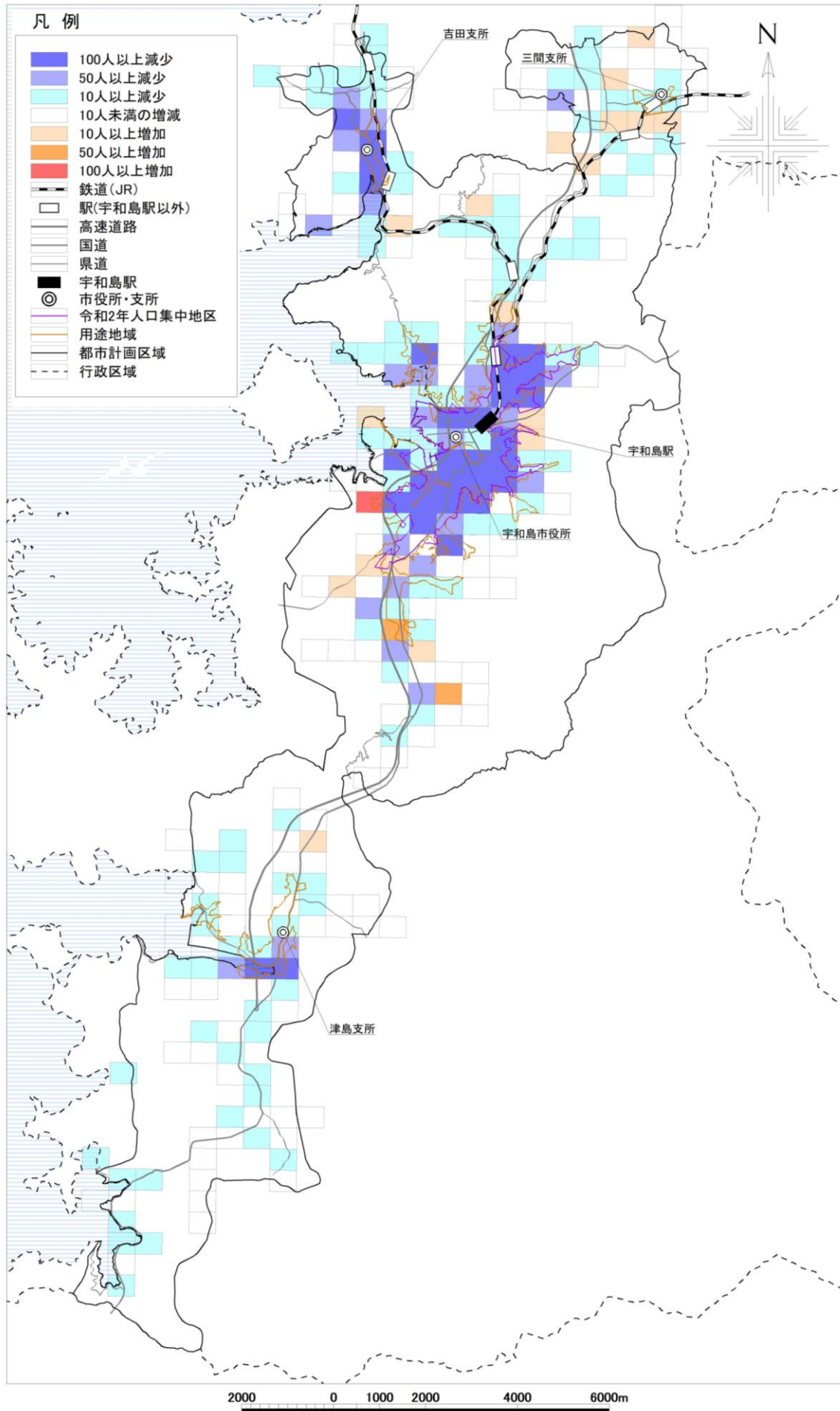
また、高齢者人口増減をみると、用途地域を中心に広く増加傾向にある。

【問題・課題】

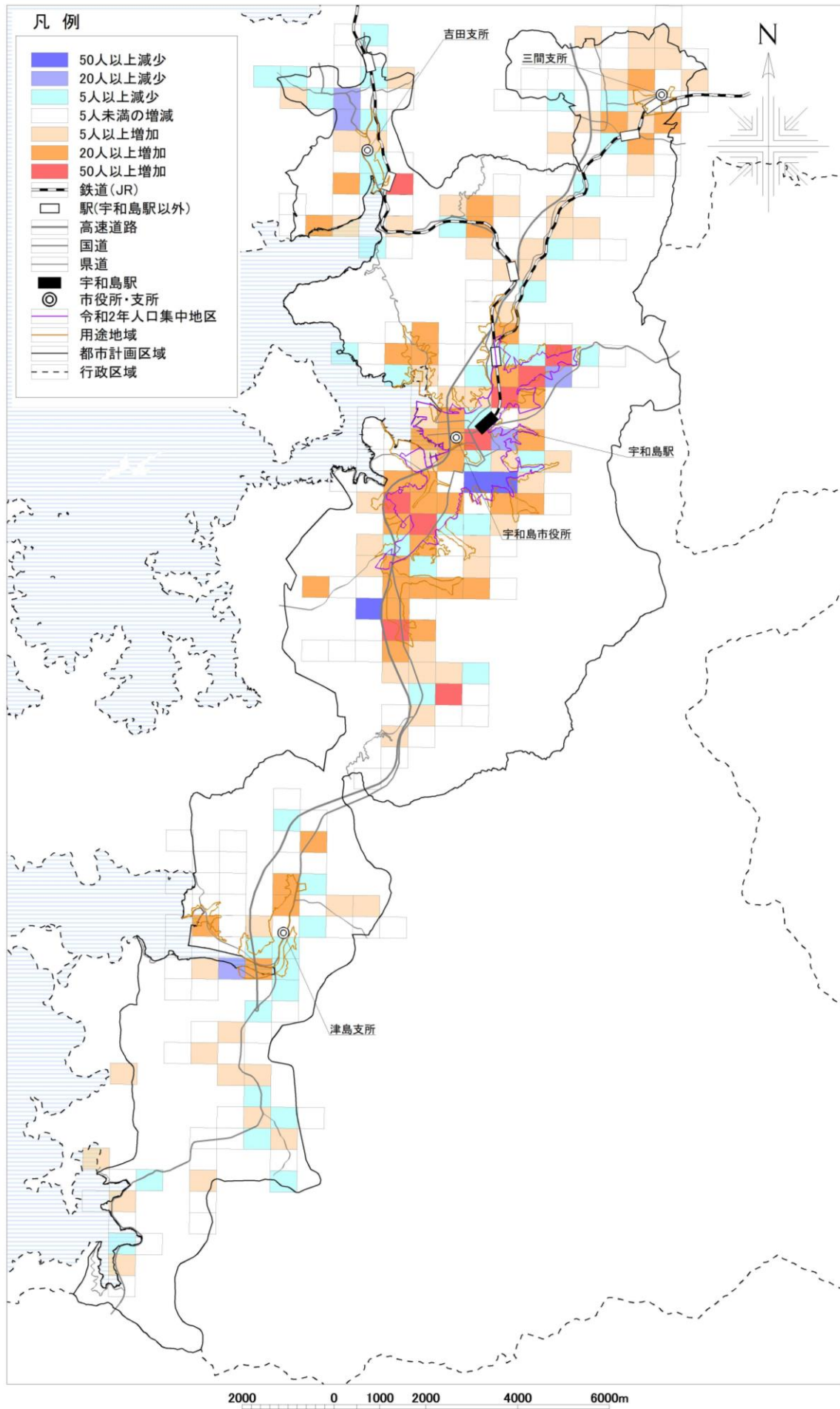
⇒中心部の人口減少、市街地外縁部の人口増加が継続すると、今後、更なる市街地の低密度化が懸念される。

⇒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。

500m メッシュによる人口増減分布図 平成 22 年(2010 年)～令和 2 年(2020 年)



500m メッシュによる高齢者人口増減図 平成 22 年(2010 年)～令和 2 年(2020 年)



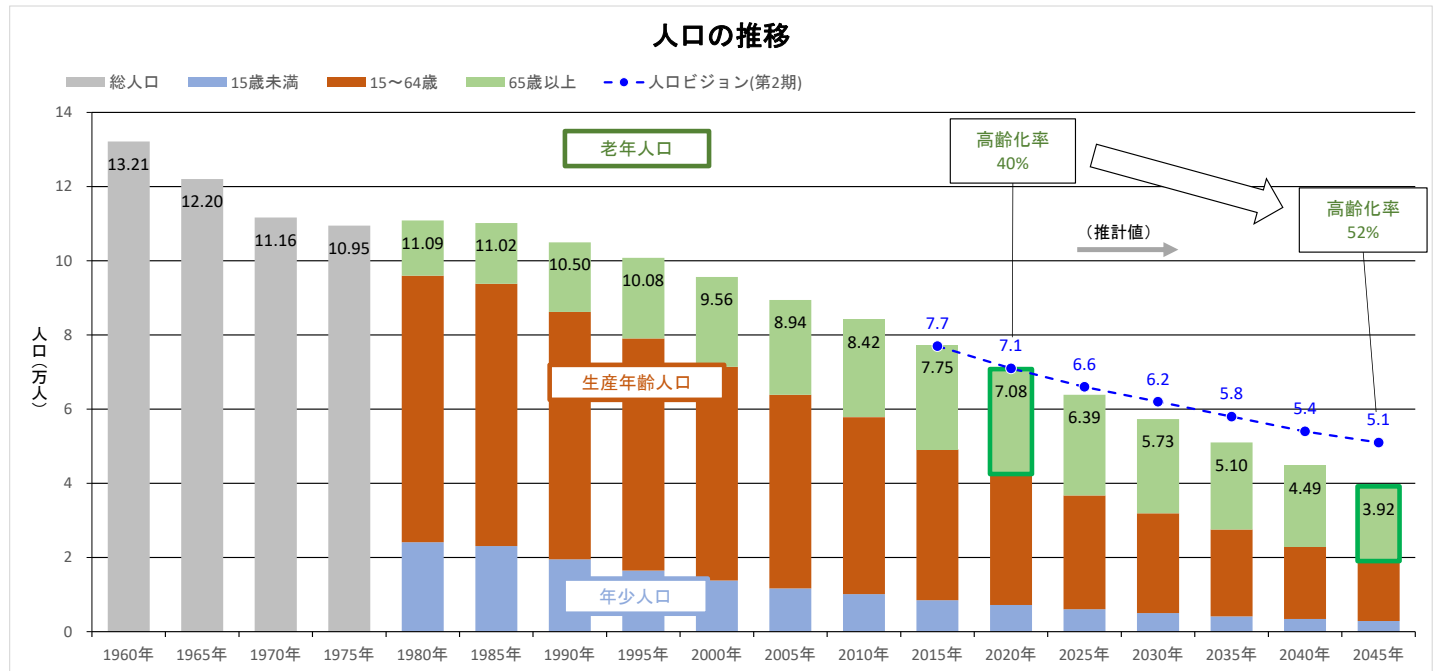
5) 将来人口推計

(1) 総人口の見通し

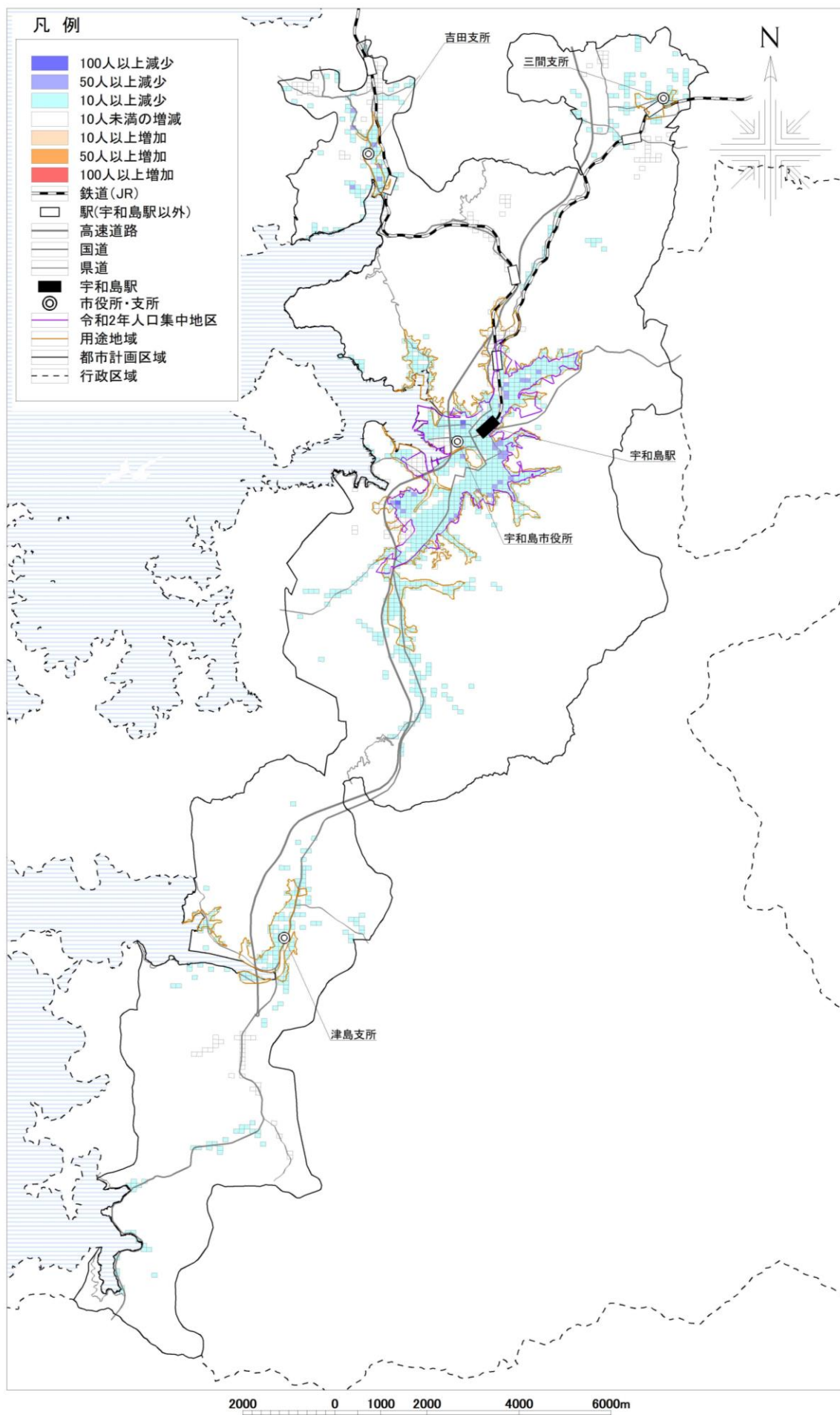
2015 年から 30 年間の人口増減の分布をみると、現在の市街地（用途地域）における人口減少が大きいことが予測される。

【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。



100m メッシュによる推計人口増減分布図 平成 27 年(2015 年)～令和 27 年(2045 年)

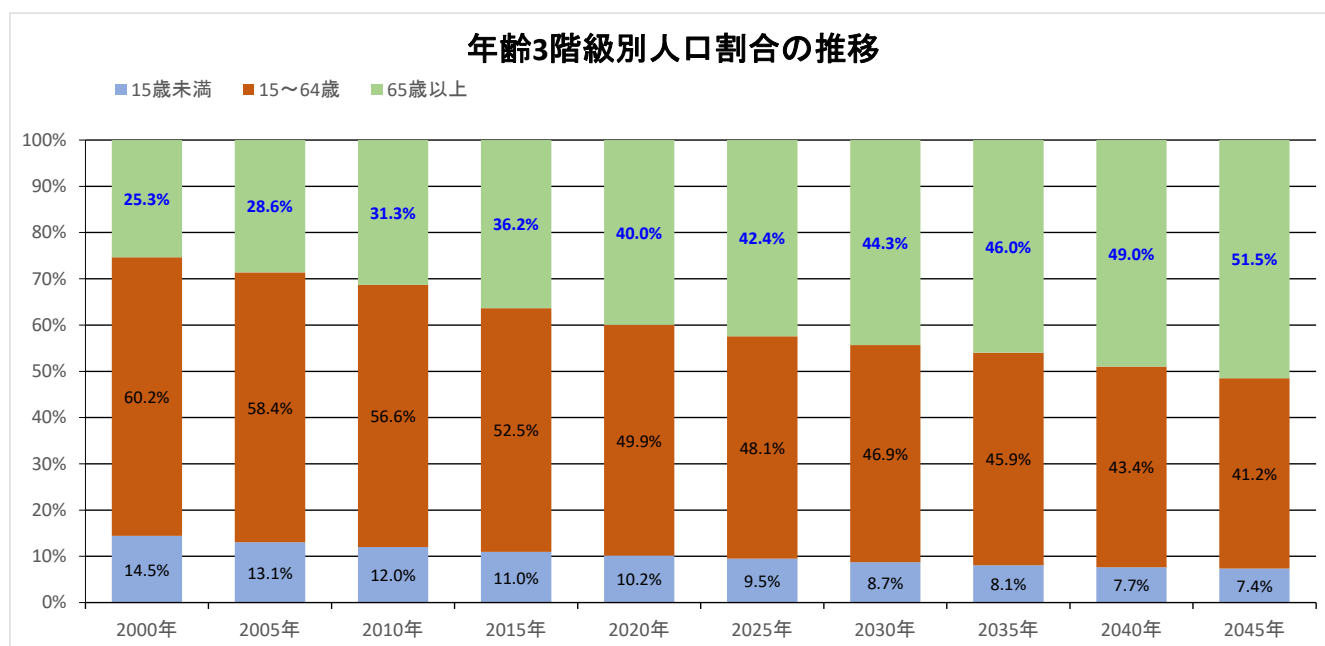


(2) 高齢者の見通し

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。

【問題・課題】

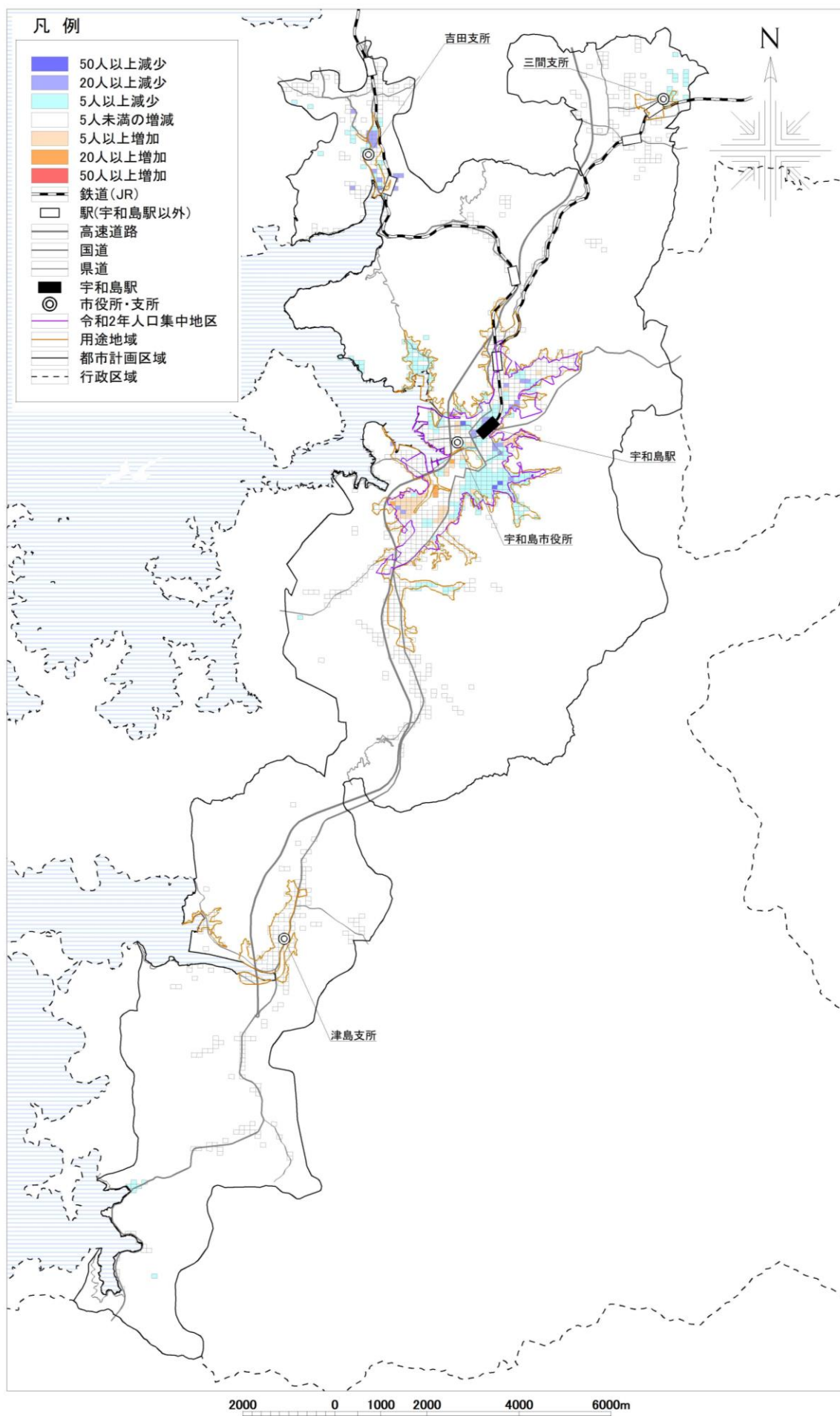
- ⇒ 交通弱者である高齢者が今後も用途地域に集中し、生活利便性が一定程度確保されることが予測される中、それ以外の地域の高齢者の生活利便性確保に配慮する必要がある。
- ⇒ 市街地外縁部及び集落地における高齢化率の上昇に伴い、地域防災力などコミュニティの維持困難が懸念される。



※グラフ内の内訳の合計は四捨五入のため、100%にならない場合がある。以下のグラフ・表も同様である。

資料：国勢調査（～2020年）、「日本の地域別将来推計人口（2018.3：国立社会保障・人口問題研究所）」

100m メッシュによる推計高齢者人口増減図 平成 27 年(2015 年)～令和 27 年(2045 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）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、2045年には、各区域とも総人口の60%未満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以下のとおりである。

■区域別人口推計結果

区域	年次	区域面積 (ha)	総人口 (人)	2020年=100 とした場合	人口密度 (人/ha)	65歳以上 人口(人)	2020年=100 とした場合
DID	2020年	631.0	27,904	100.0	44.2	9,617	100.0
	2045年		16,627	59.6	26.3	8,206	85.3
用途地域	2020年	1,110.5	40,204	100.0	36.2	14,569	100.0
	2045年		23,124	57.5	20.8	11,503	79.0
都計区域	2020年	13,901.0	54,151	100.0	3.9	20,401	100.0
	2045年		31,065	57.4	2.2	15,605	76.5
行政区域	2020年	46,819.0	70,216	100.0	1.5	27,940	100.0
	2045年		39,213	55.8	0.8	20,232	72.4

※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

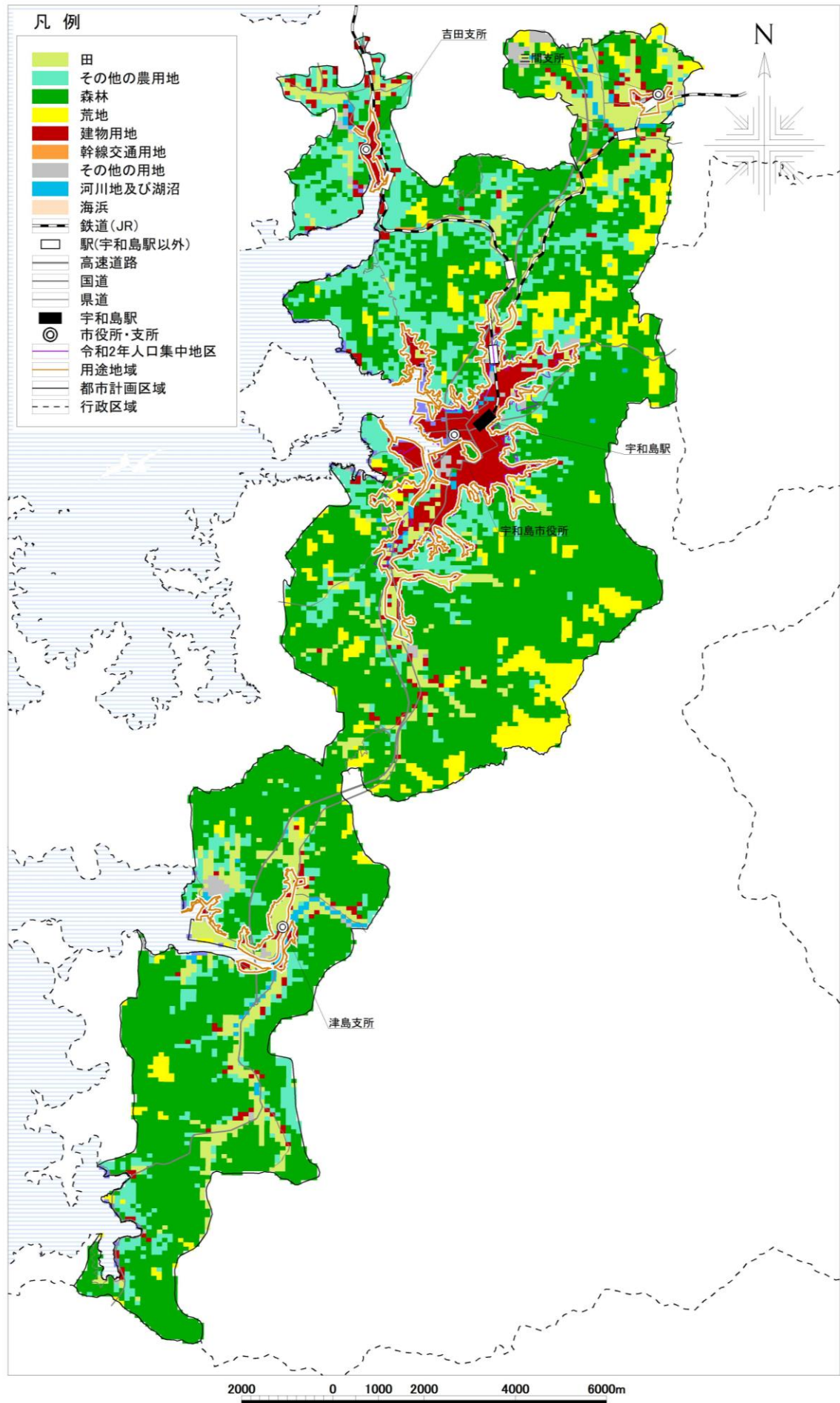
現在の都市的土地利用（建物用地など）は、用途地域内を中心に広がっている。1976 年の状況と比較すると、用途地域縁辺部を中心に、広がっていることがわかる。

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】

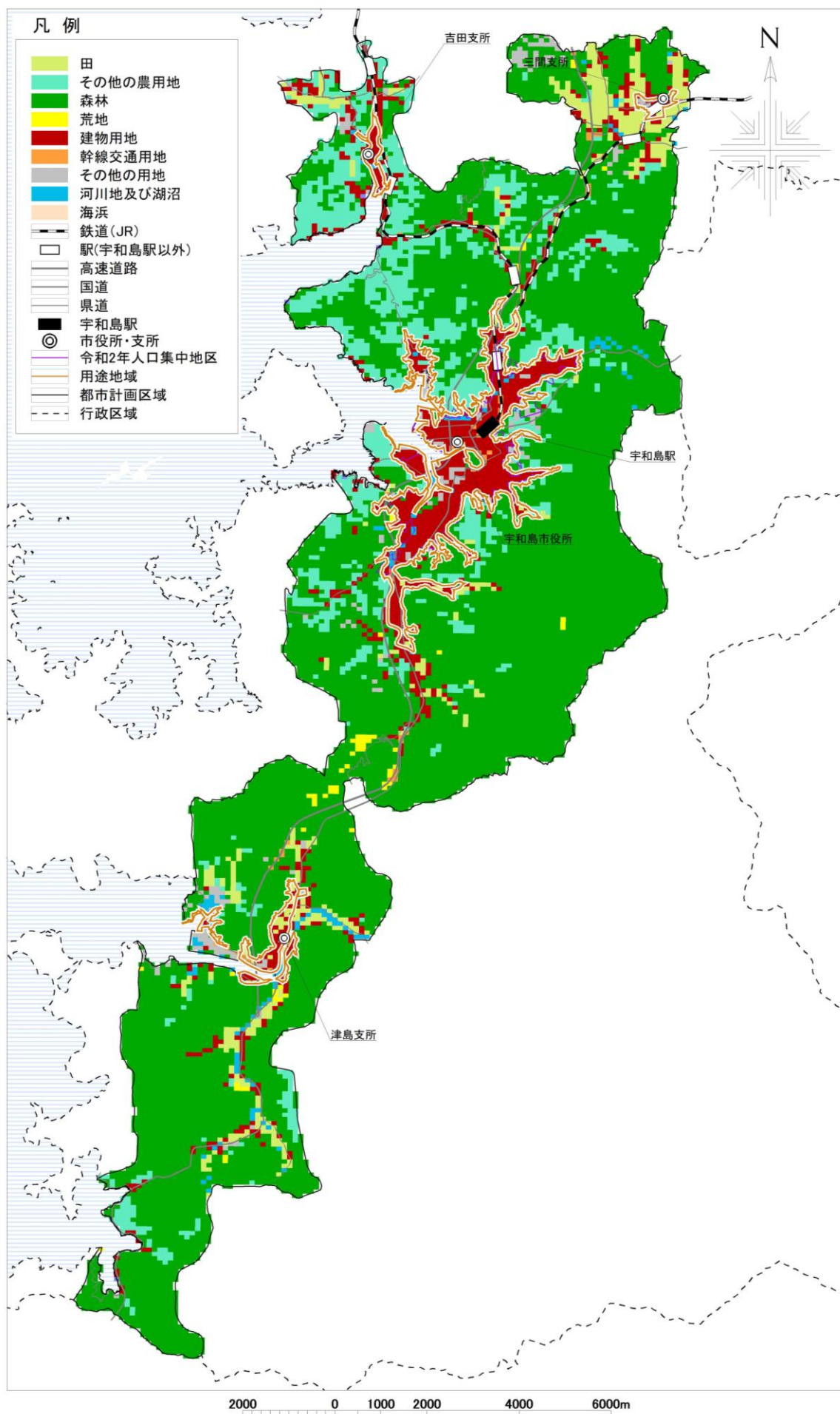
⇒DID の変遷を踏まえると、人口減少が予測される中、更なる市街地の低密度化が懸念される。

都市的土地利用の拡がり 昭和 51 年(1976 年)



資料：国土数値情報 S51（土地利用細分メッシュ）

都市的土地利用の拡がり 令和3年(2021年)



資料：国土数値情報 R3（土地利用細分メッシュ）

2)都市機能の分布（医療・商業・金融・福祉〔通所介護〕・子育て支援・教育文化）

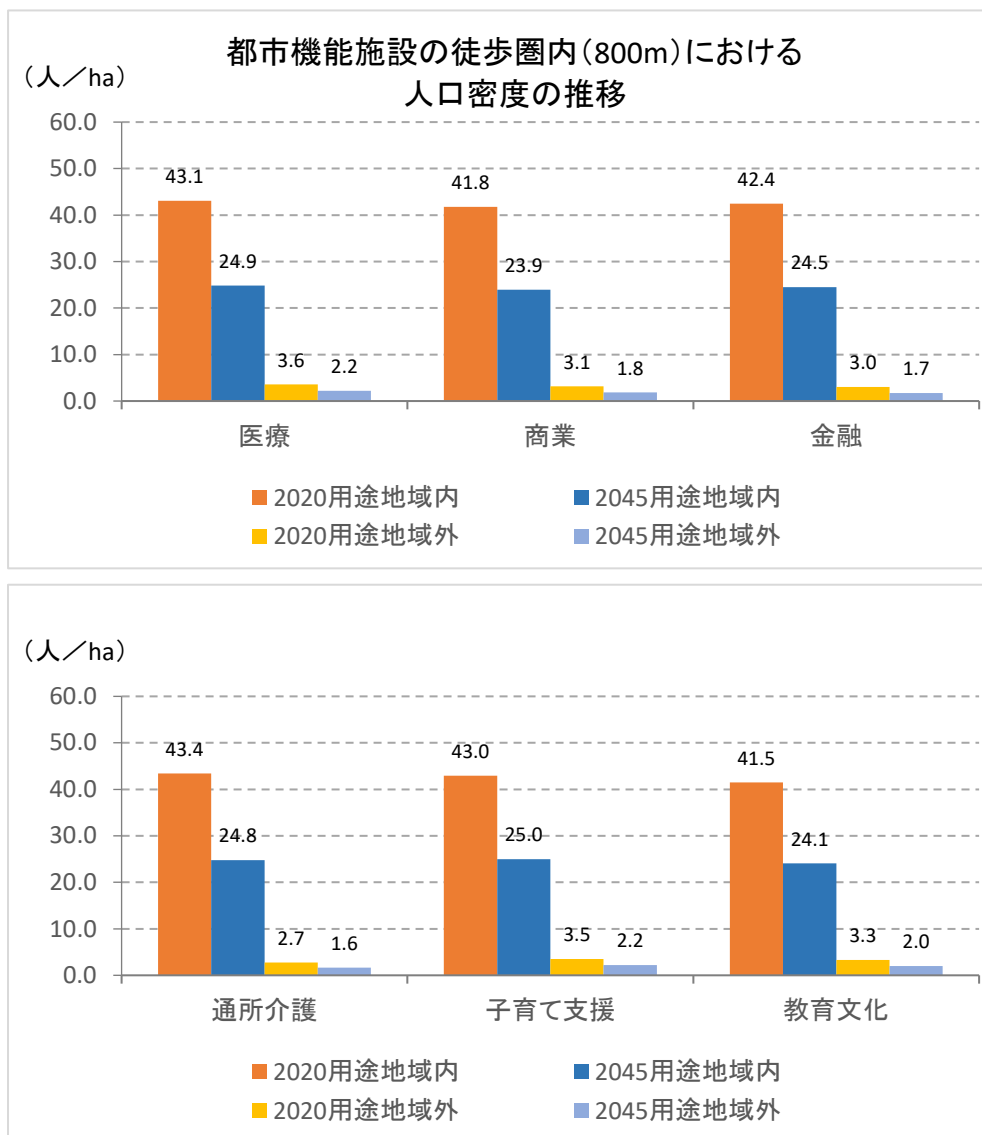
(1)都市機能の分布と人口密度

都市機能（医療・商業・金融・福祉〔通所介護〕・子育て支援・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）に立地している。

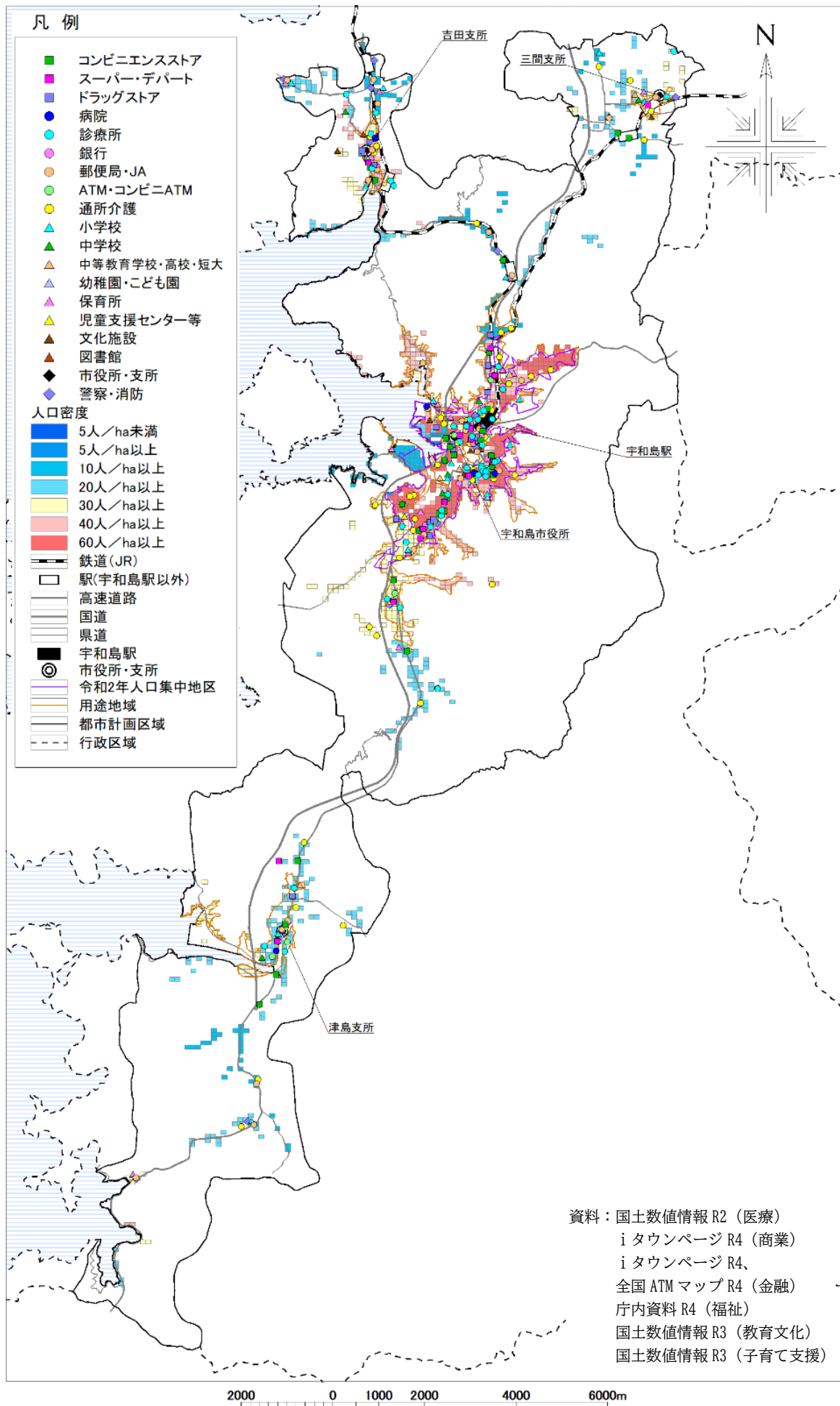
都市機能施設の徒歩圏内（800m）の人口密度をみると、現状では、用途地域内では、2020年現在 40 人／ha を上回っているが、将来的には 40 人／ha を大きく下回り、20 人／ha 台となることが予測される。また、用途地域外では、現在及び将来ともに 40 人／ha を大きく下回っている。

【問題・課題】

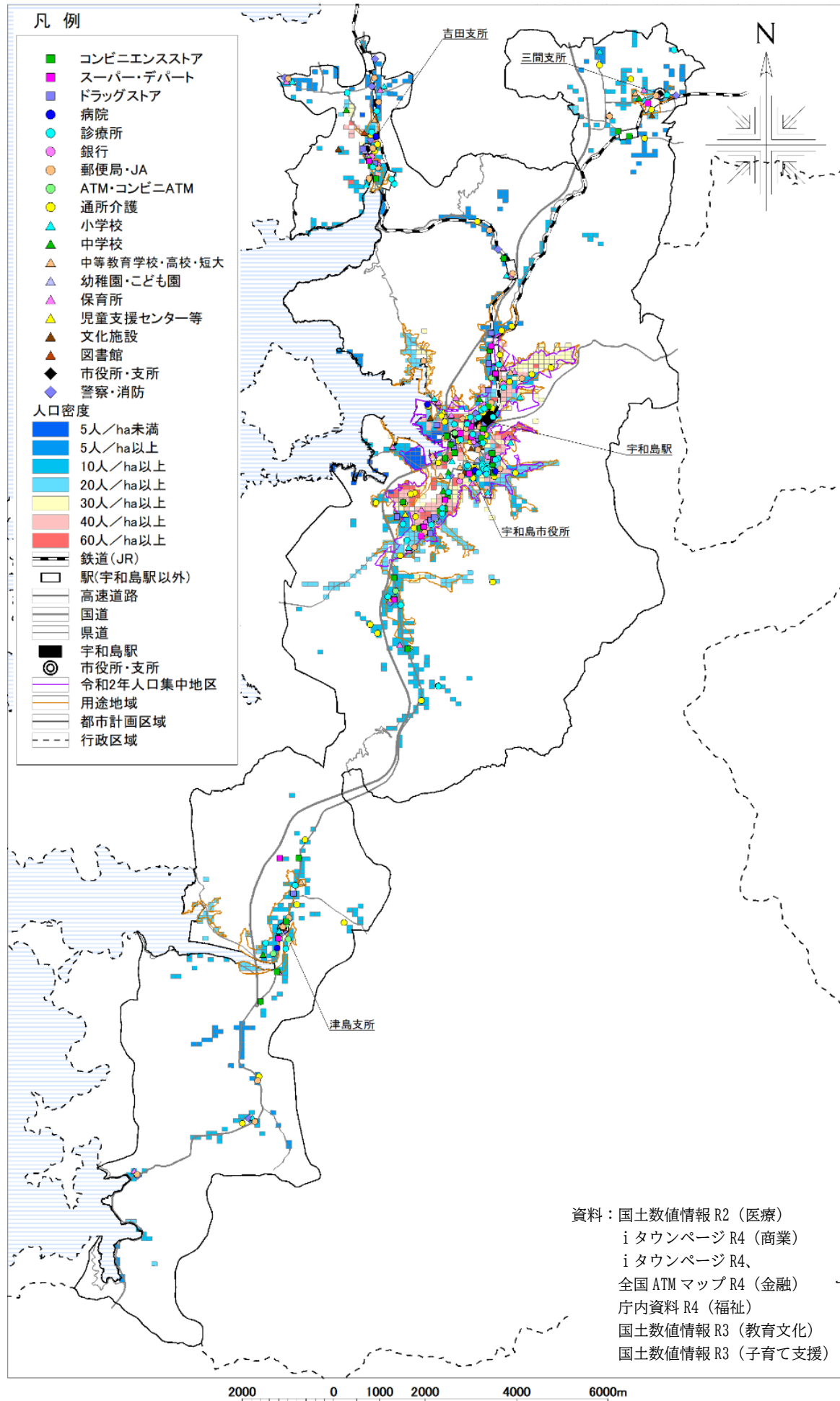
⇒人口密度の減少から、施設の撤退が懸念される。



都市機能と現況人口密度分布図 令和2年(2020年)



都市機能と推計人口密度分布図 令和 27 年(2045 年)



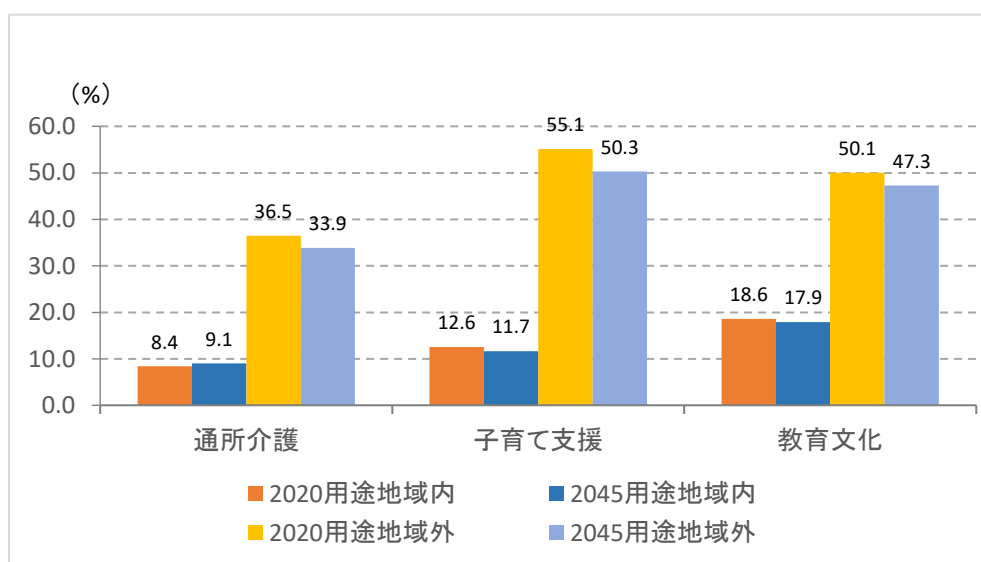
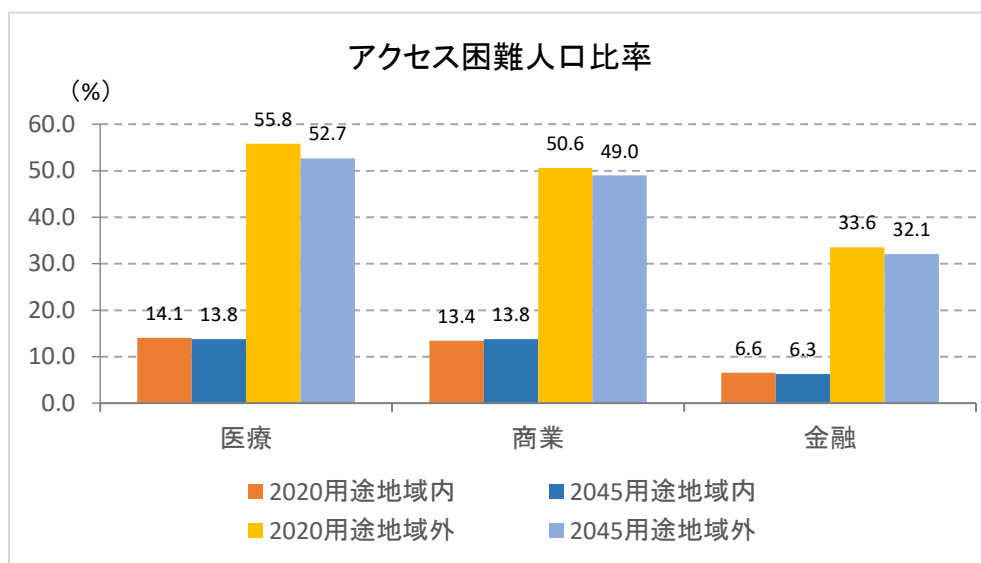
(2)都市機能へのアクセス

都市機能へのアクセス困難（都市機能の徒歩圏内（800m）に居住しない）人口比率（2020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30～50%台となっている。

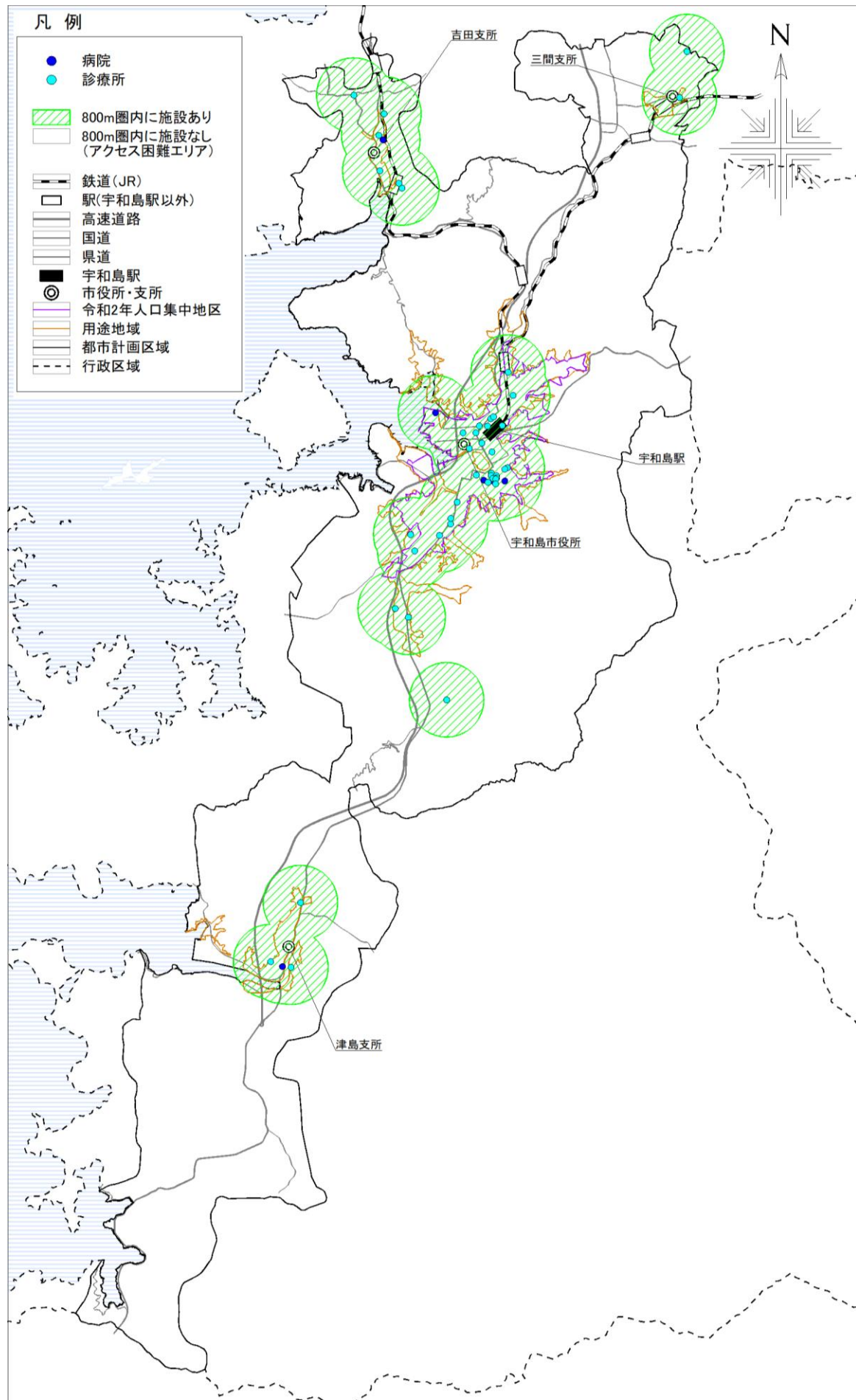
現状の都市機能が存続した場合、将来的には現状と大きな差違は生じないと予測される。

【問題・課題】

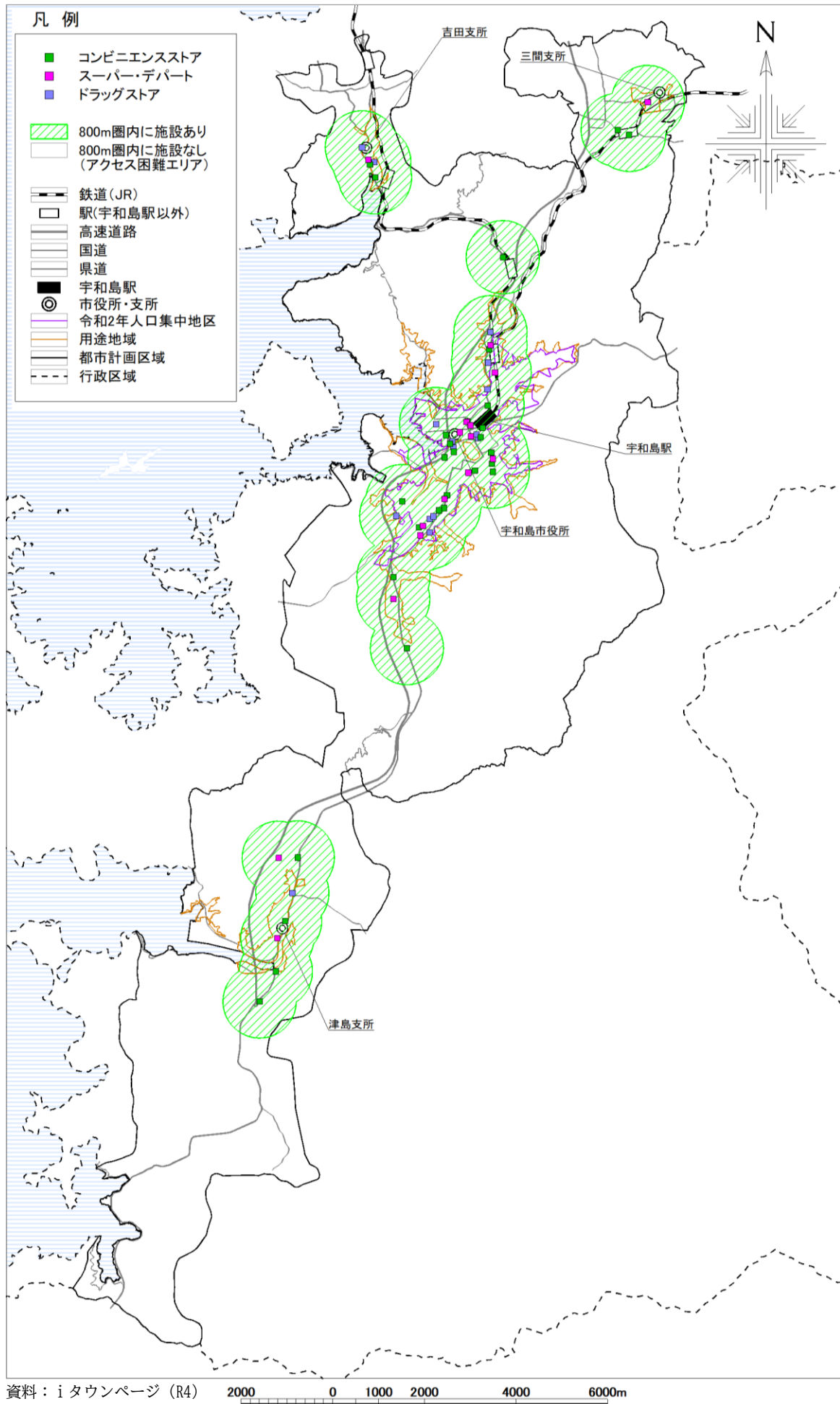
⇒人口密度の低下に伴い、施設が撤退した場合、徒歩によるアクセスが困難な人口比率が増大し、高齢者など交通弱者の生活サービスの利便性が低下することが懸念される。



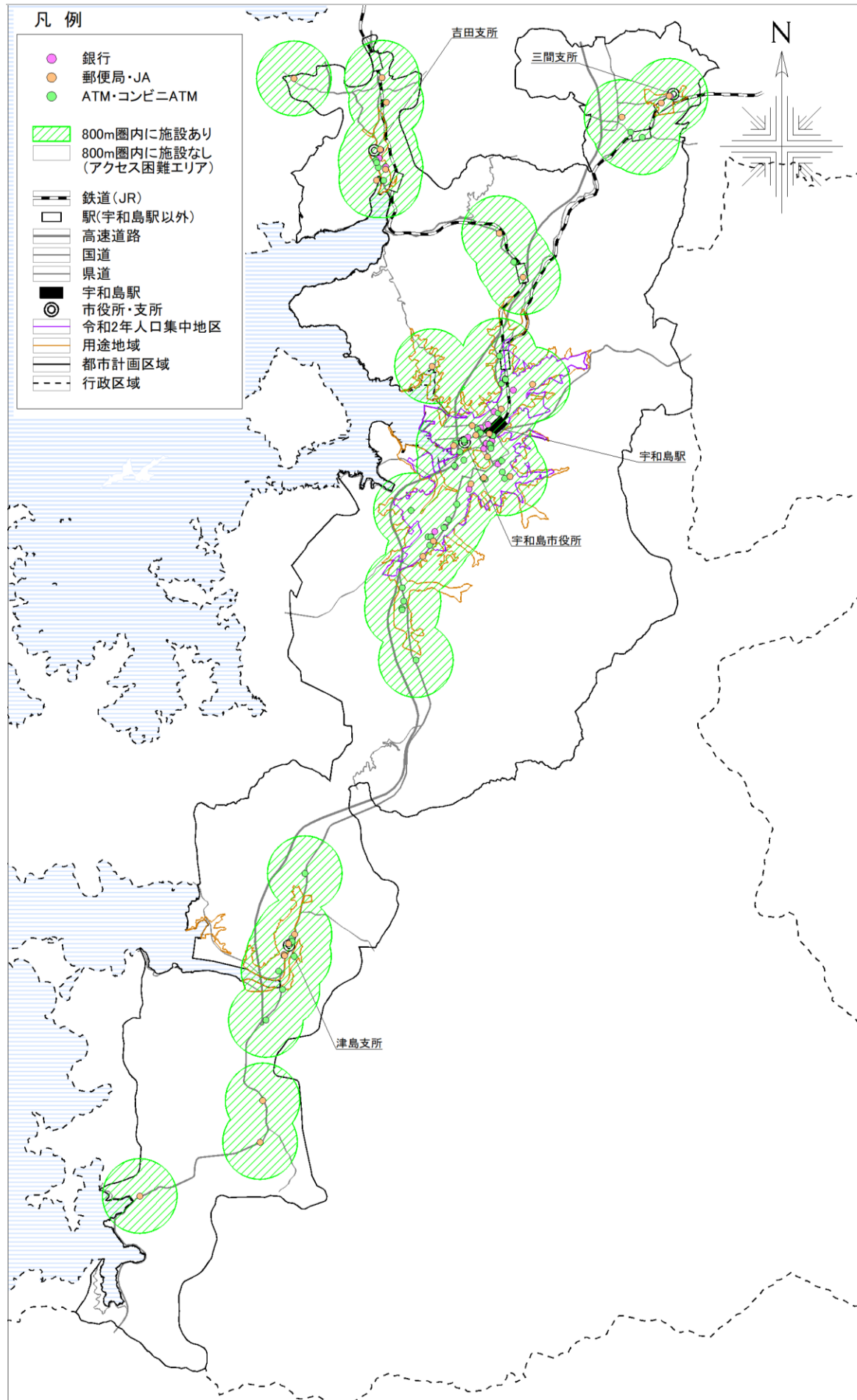
医療施設の 800m 圏域図 令和 2 年(2020 年)



商業施設の800m圏域図 令和4年(2022年)



金融施設の800m圏域図 令和4年(2022年)

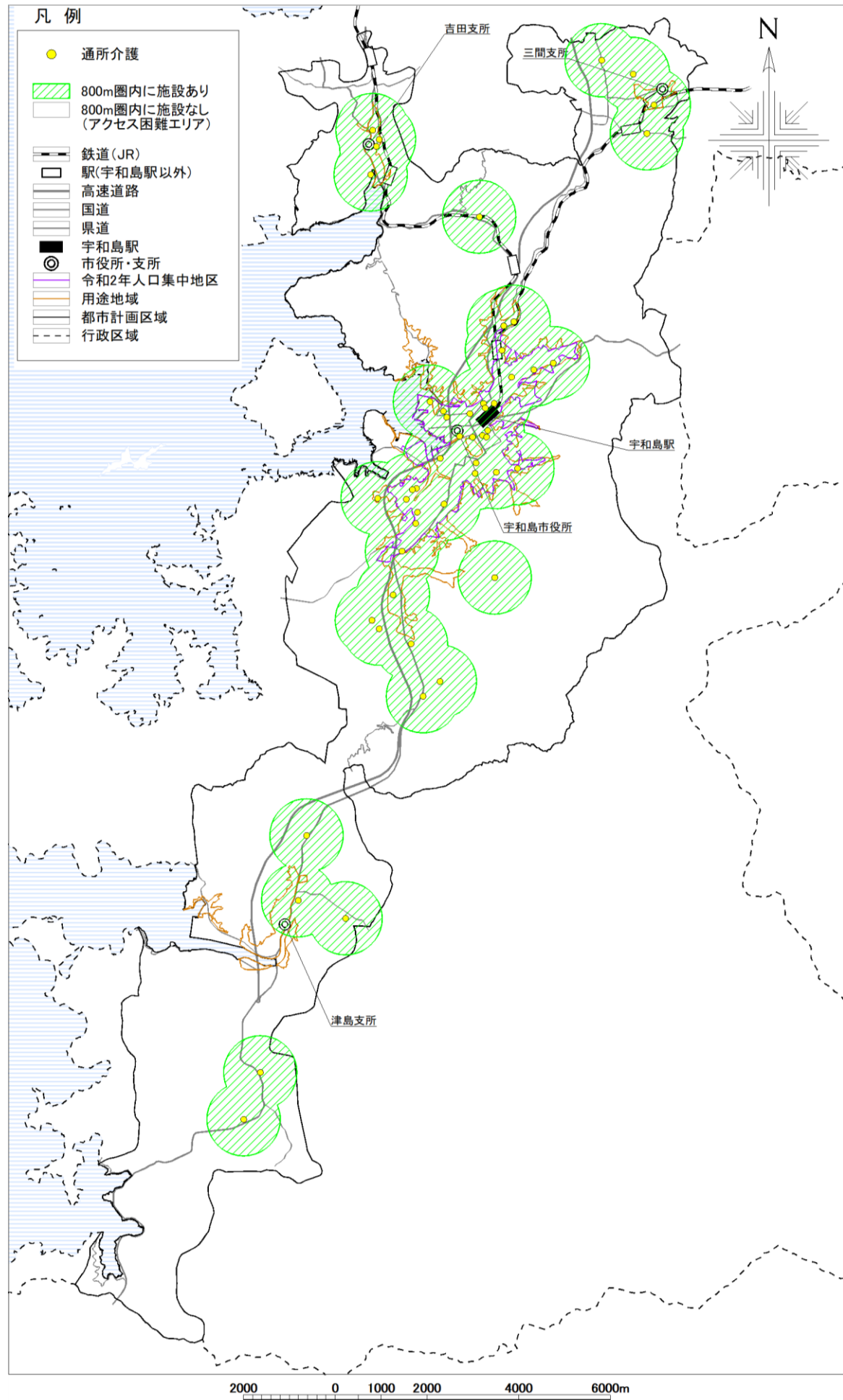


資料：iタウンページ (R4)

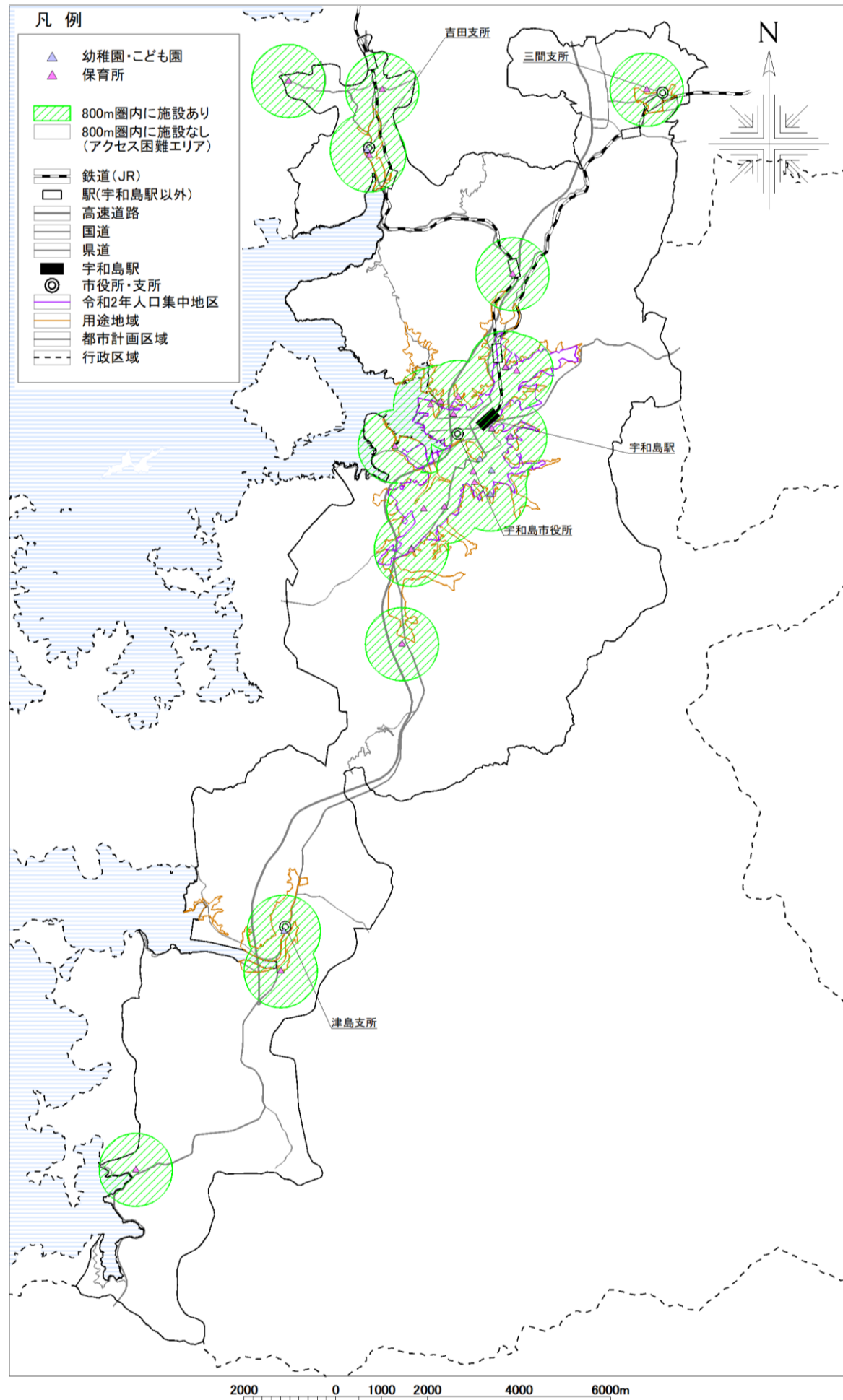
全国 ATM マップ (R4)

2000 0 1000 2000 4000 6000m

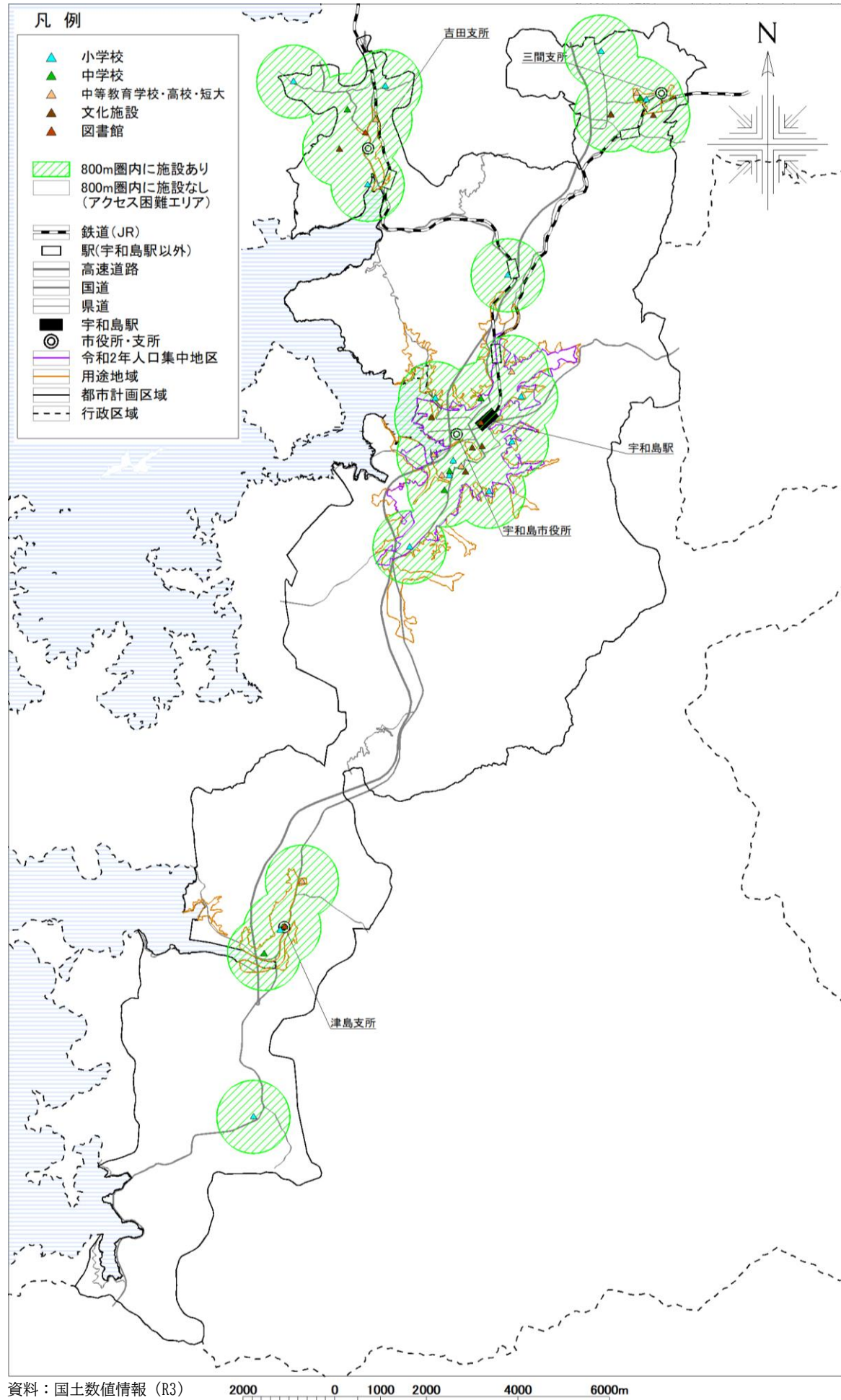
通所介護施設の 800m 圏域図 令和 4 年(2022)年



子育て支援施設の 800m 圏域図 令和 3 年(2021 年)



教育文化施設の 800m 圏域図 令和 4 年(2022 年)



3) 空き家分布

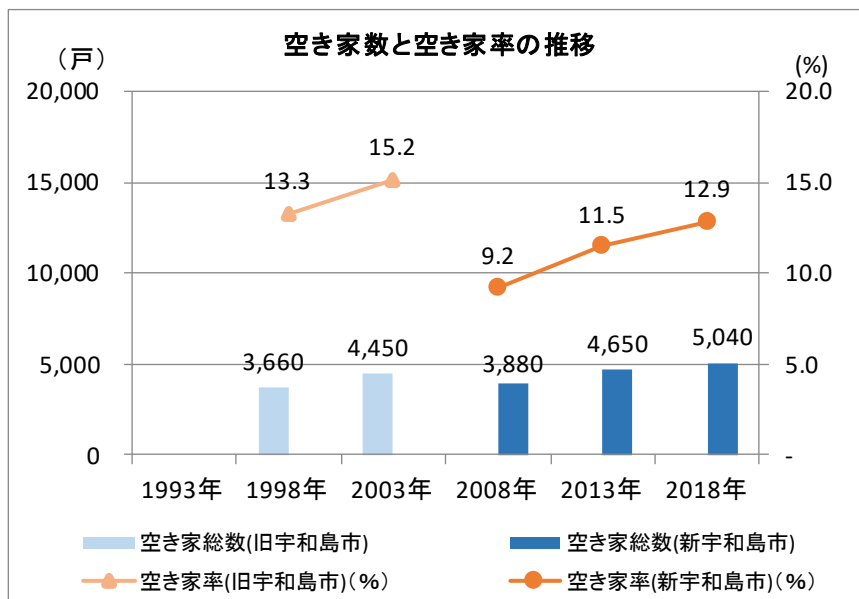
2008 年から 2018 年の 10 年間で空き家数は 1,160 戸増加し、空き家率は 3.7 ポイント増加している。

また、2015 年度に実施された「宇和島市空家等実態調査」では、空き家率は、市全体で約 9.5%となっている。

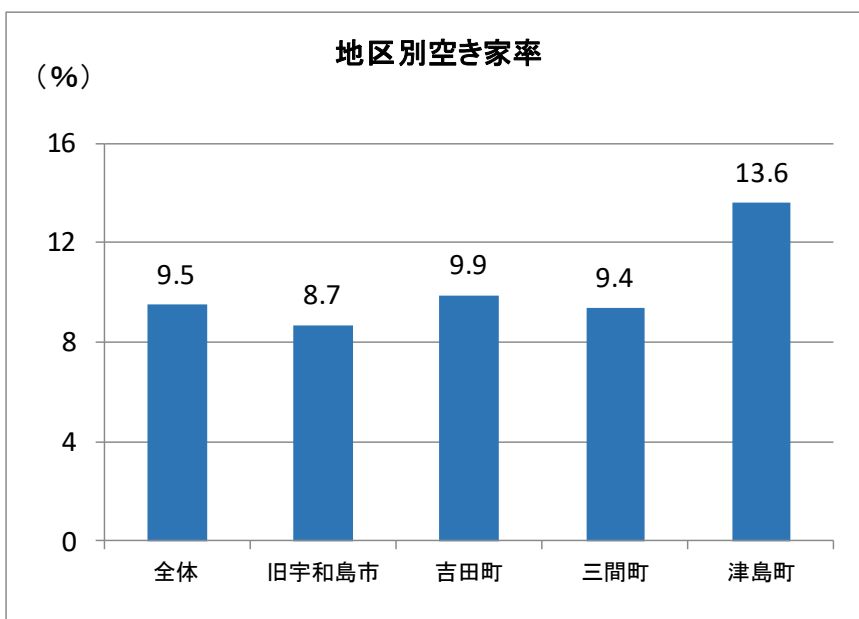
【問題・課題】

⇒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 (H10、H15、H20、H25、H30)



資料：宇和島市空家等実態調査業務報告書 (H27)

4)地価

用途地域における住宅地の地価は年々減少し、2019 年からの 5 年間で約 5.2%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

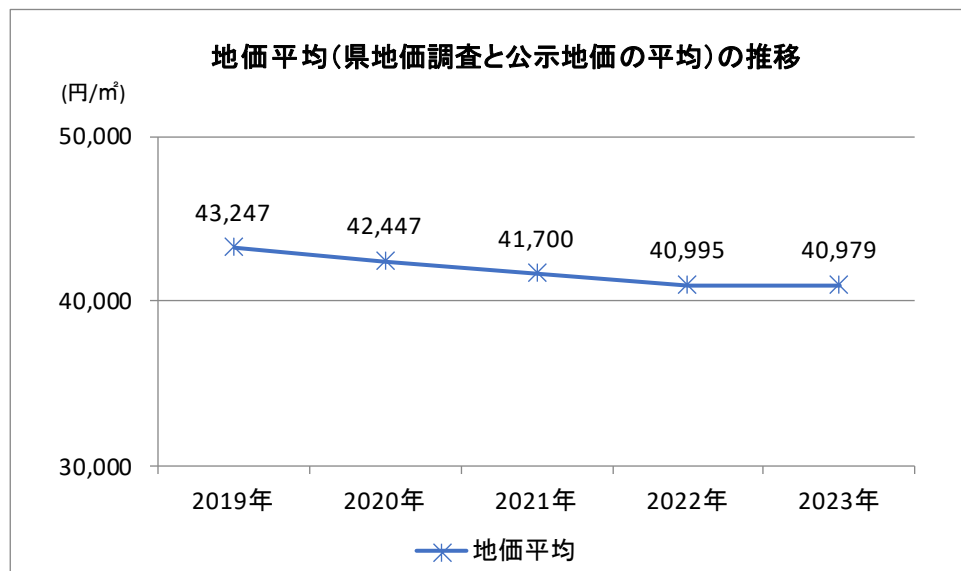
単位：円／㎡、%

	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	5年変化率
県地価平均	44,117	43,225	42,425	41,667	42,625	—	-3.4
公示地価平均	41,757	41,114	40,457	39,843	39,333	38,833	-5.8
地価平均	43,247	42,447	41,700	40,995	40,979	—	-5.2

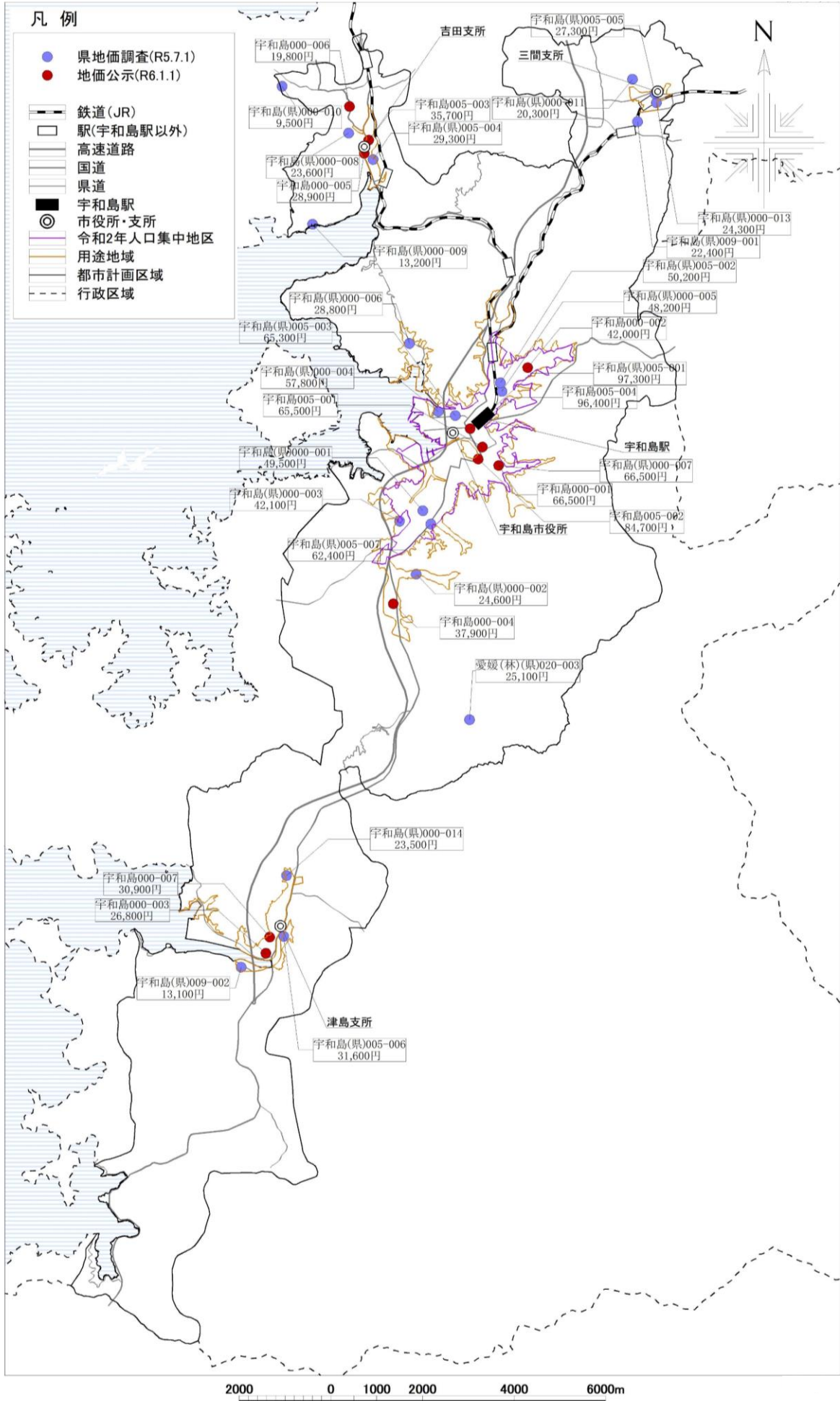
※用途地域の住宅地を対象

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



地価分布図



5)開発許可

2014年から2023年における開発許可の状況をみると、年間0～2件程度であり、大規模な開発もみられない。また、その分布状況も市街地縁辺部に散在している。

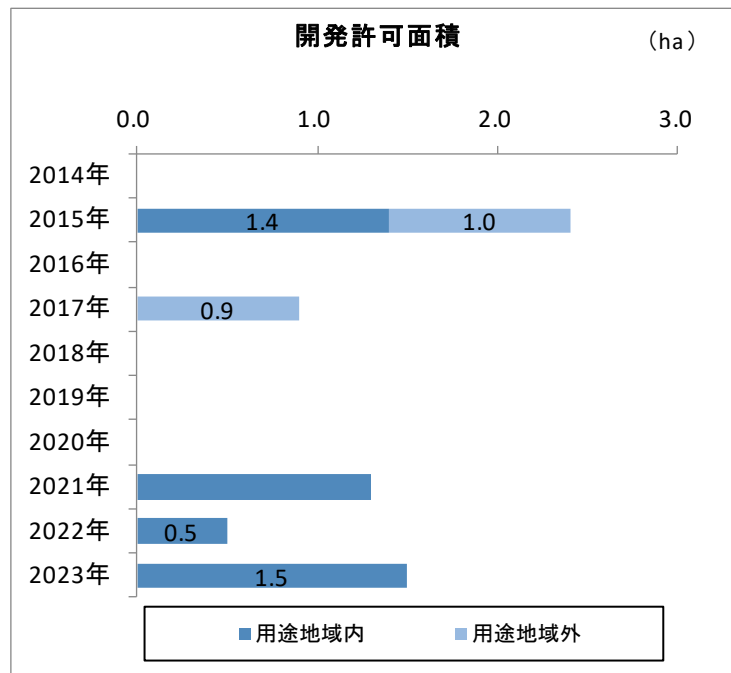
【問題・課題】

⇒今後、郊外での開発が増加した場合、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。

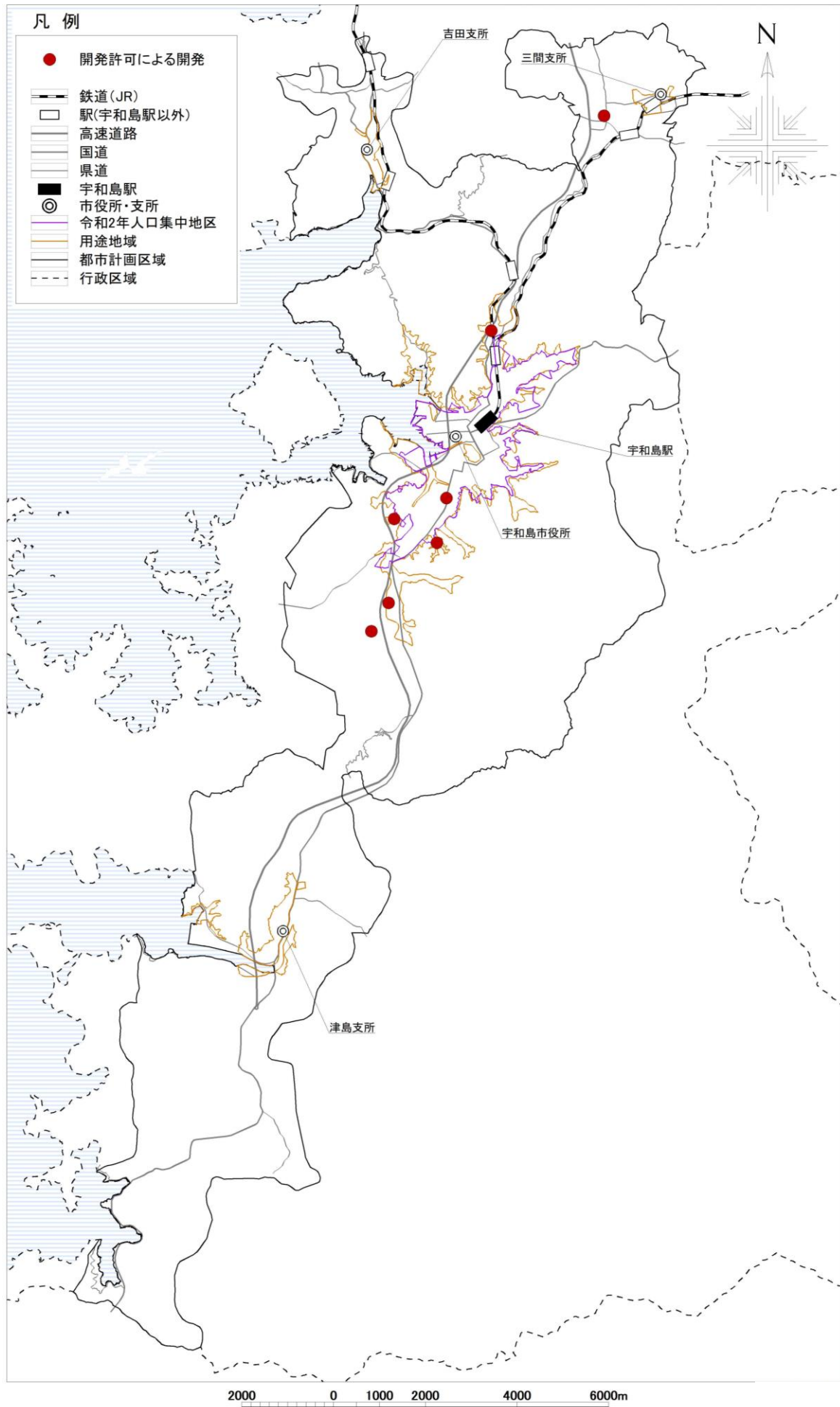
■開発許可の推移

	用途地域内		用途地域外	
	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
2014年	0	0	0	0
2015年	1	1.4	1	1
2016年	0	0	0	0
2017年	0	0	1	0.9
2018年	0	0	0	0
2019年	0	0	0	0
2020年	0	0	0	0
2021年	1	1.3	0	0
2022年	1	0.5	0	0
2023年	2	1.5	0	0

出典：庁内資料



開発許可の状況図 平成 26 年(2014 年)～令和 5 年(2023 年)



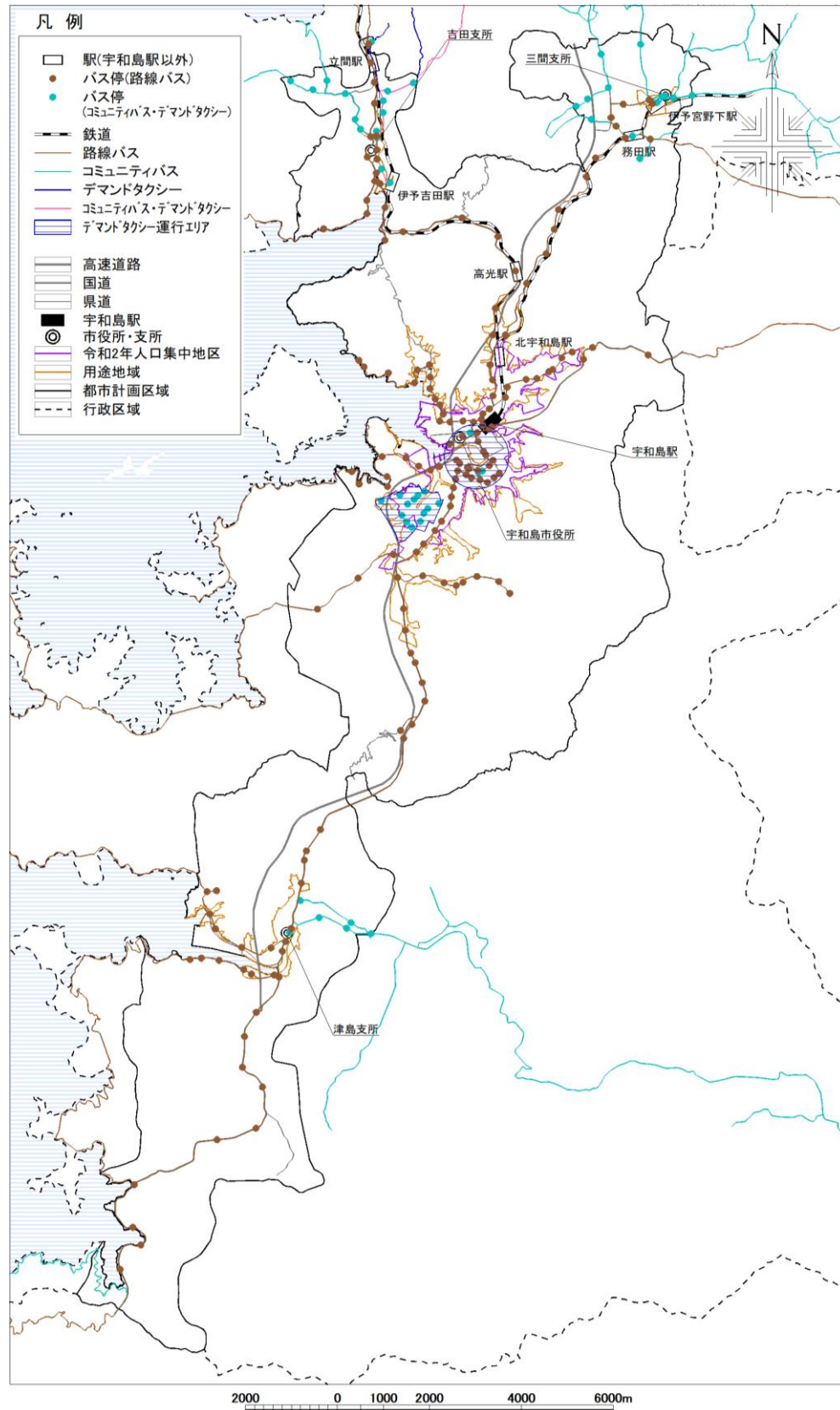
3. 公共交通等

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。

公共交通路線図 令和3年(2021年)



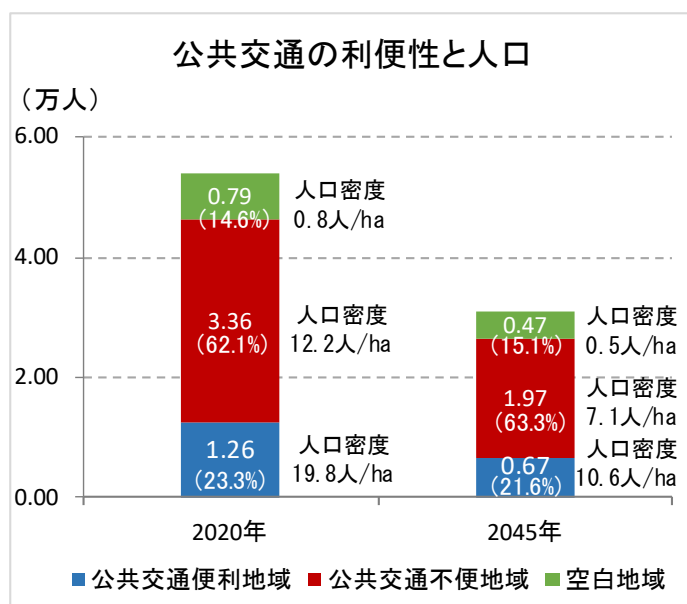
(2)公共交通の利便性と人口

公共交通便利地域に居住する人口は 1.26 万人（23.3%）であり、このまま人口が減少していくと、将来的には 0.67 万人（21.6%）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 を大きく下回っており、今後も、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。

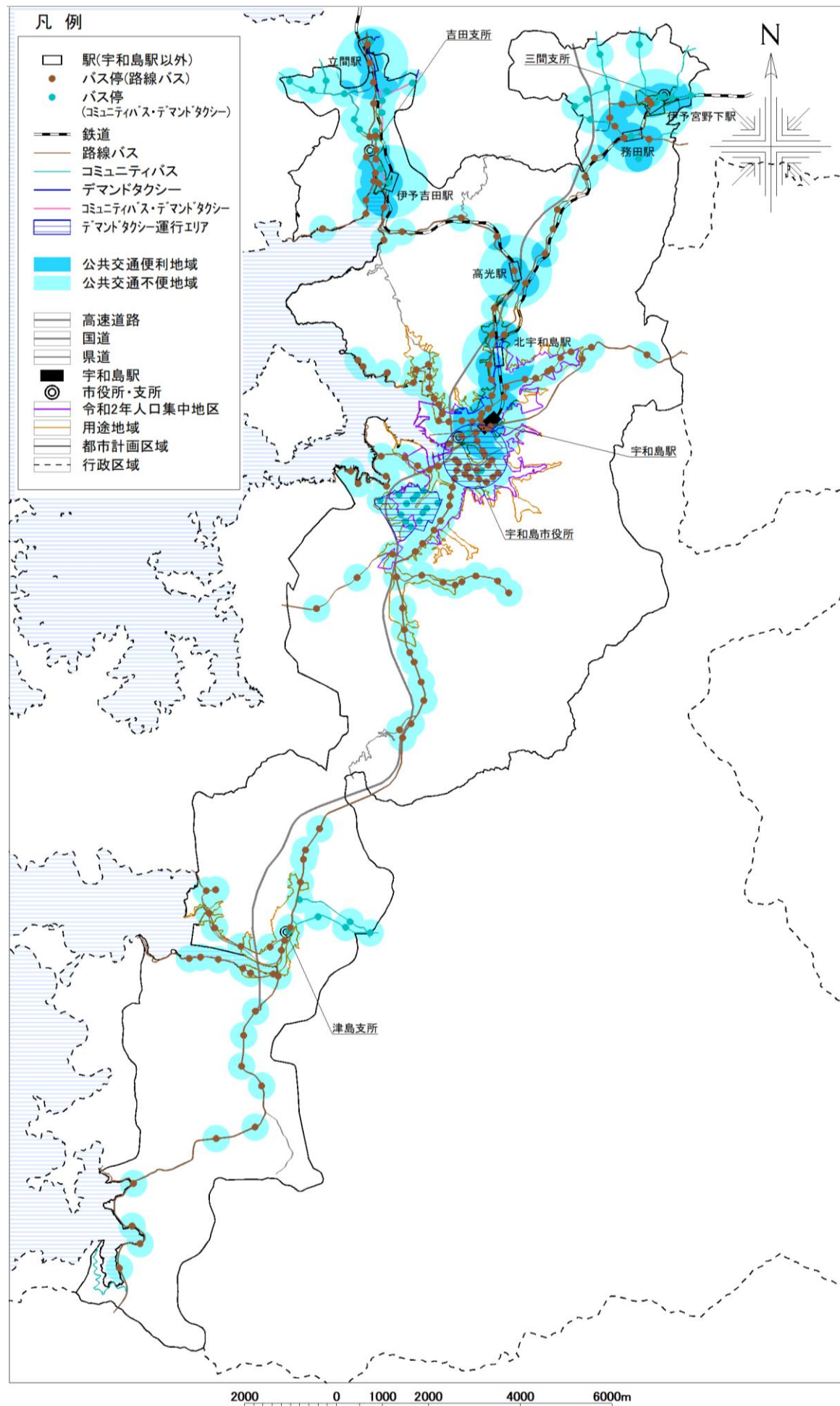


■公共交通の利便性の設定 ※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より

		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

- 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 令和3年(2021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、2020 年現在、公共交通分担率は 3.00% となっており、減少傾向を示している。

【問題・課題】

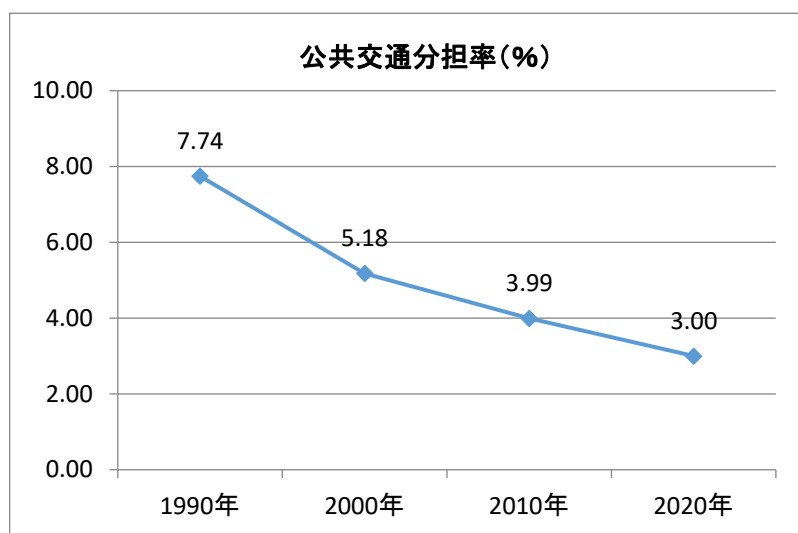
⇒ 公共交通利用者数の減少に伴い、公共交通事業者が不採算路線から撤退し、公共交通空白地域が拡大すること懸念される。

■ 公共交通分担率

	1990年	2000年	2010年	2020年
15歳以上自宅外就業者・通学者 総数（人）	37,284	36,331	31,203	28,342
うち 公共交通利用者数（人）	2,887	1,881	1,246	849
公共交通分担率（%）	7.74	5.18	3.99	3.00

※常住地における公共交通利用者数
※2000年以前は合併前の旧市町の合算

出典：国勢調査



4. 都市環境

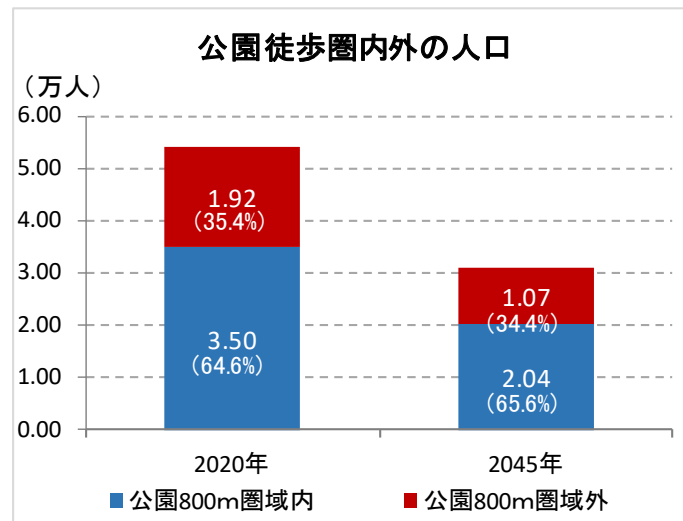
◆公園緑地の分布状況

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。

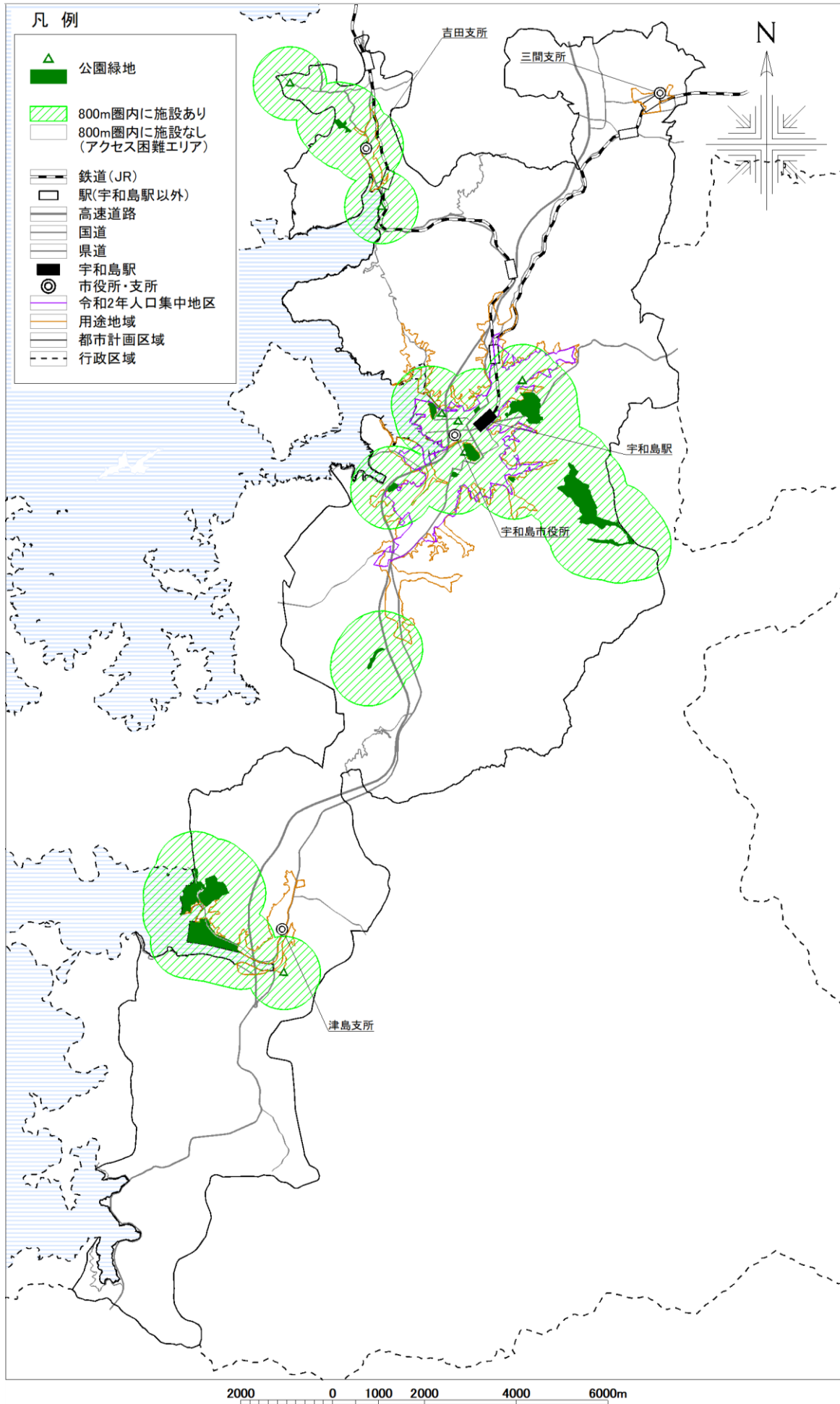
そうした中で、公園徒歩圏内の人口をみると、2020 年現在 1.92 万人（35.4%）、2045 年には 1.07 万人（34.4%）が徒歩圏外に居住すると推計される。

【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 令和4年(2022年)



5. 健康福祉

1) 各種施設の徒歩圏内における高齢者数

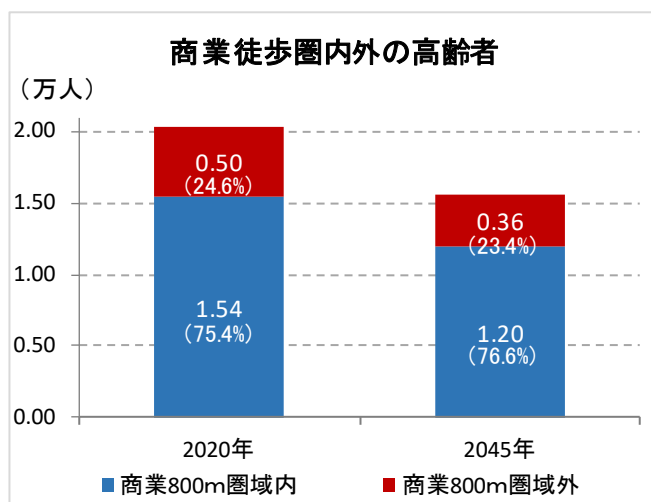
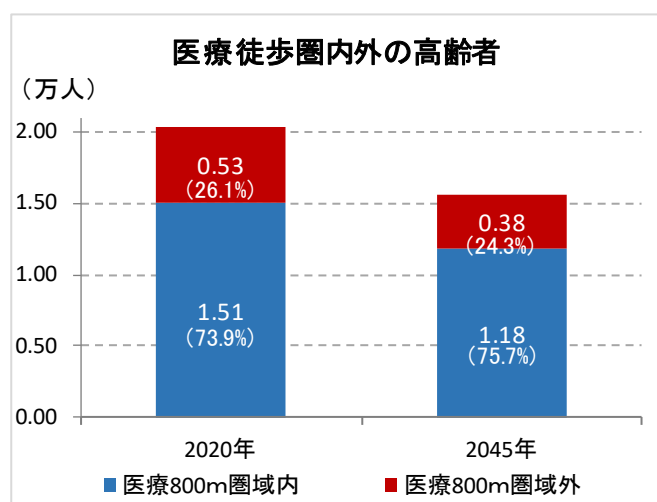
前述の誘導施設分布調査（医療・商業・金融・福祉〔通所介護〕・教育文化）及び公園緑地分布状況調査から、公園緑地を除く各種施設がおおむね用途地域に所在するとともに、今後も高齢者は用途地域に集中することが予測される。

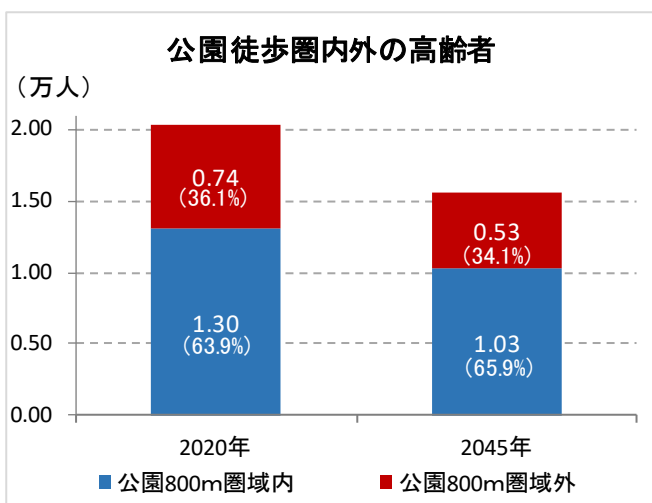
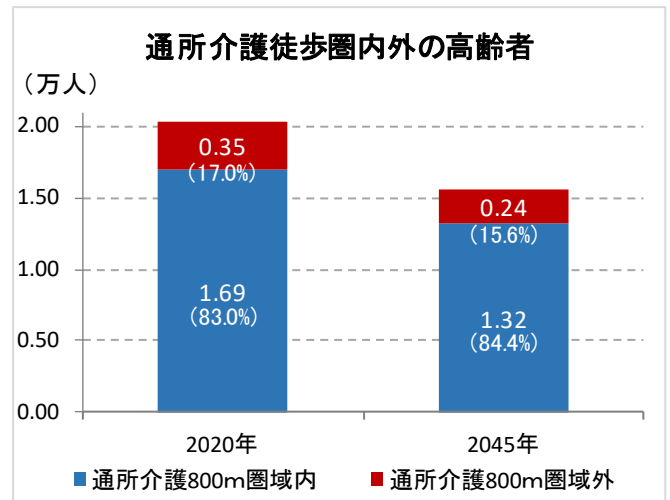
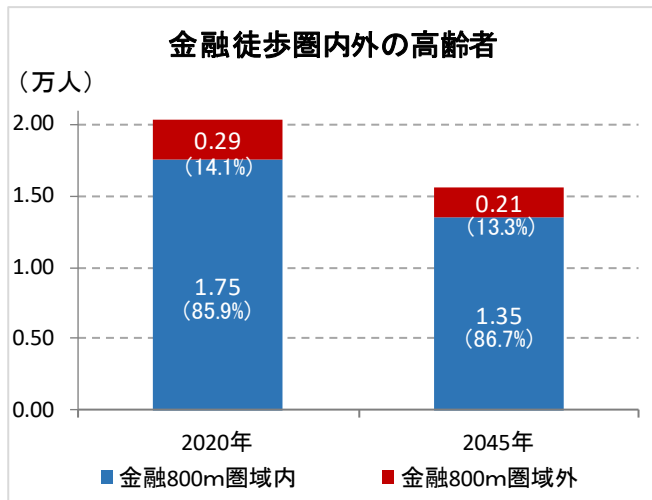
各種施設と高齢者の分布状況をみると、およそ 7 割前後の高齢者が徒歩圏内（800m）に居住しており、将来的にも同程度であることが予測される。

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。

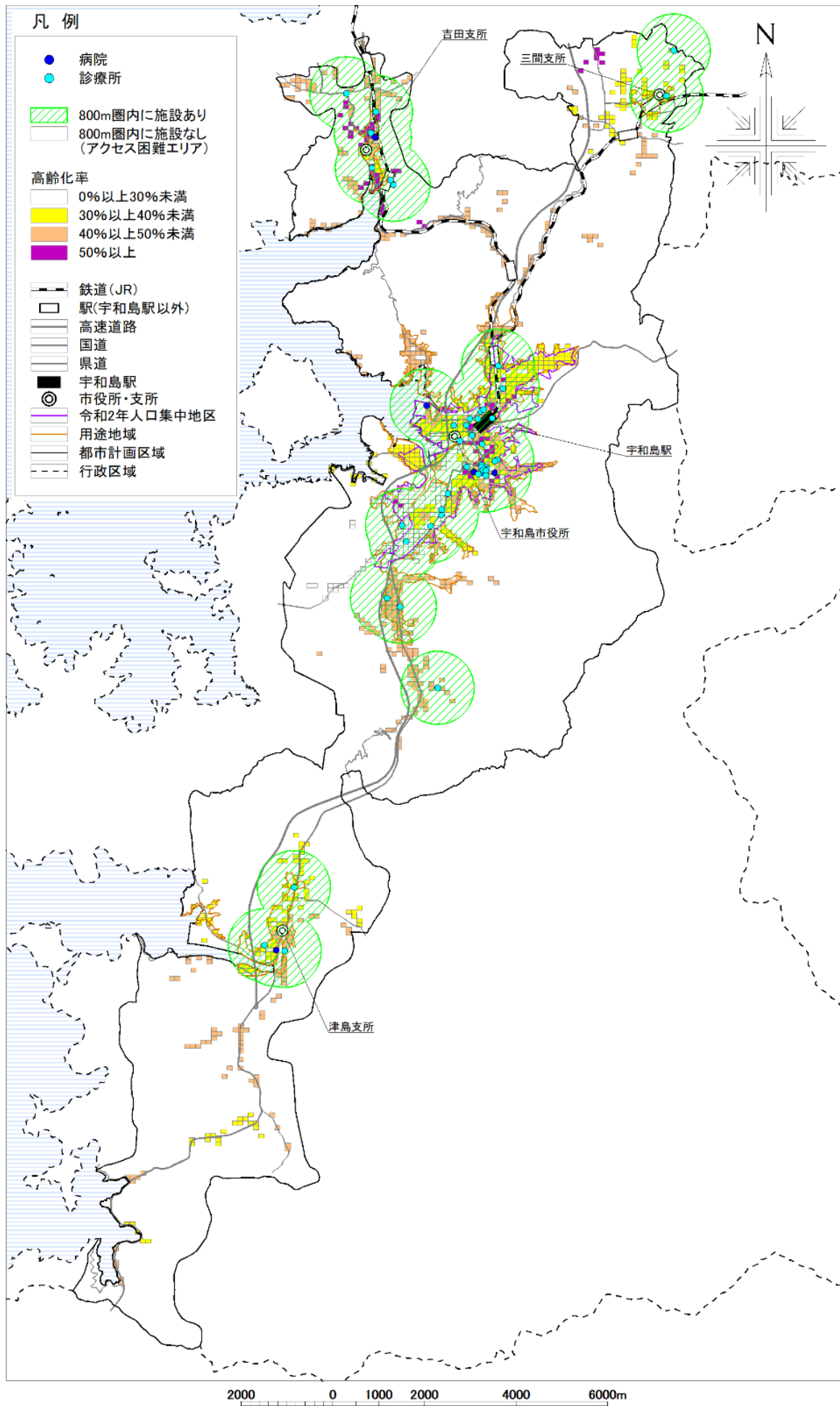
【問題・課題】

⇒ 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。

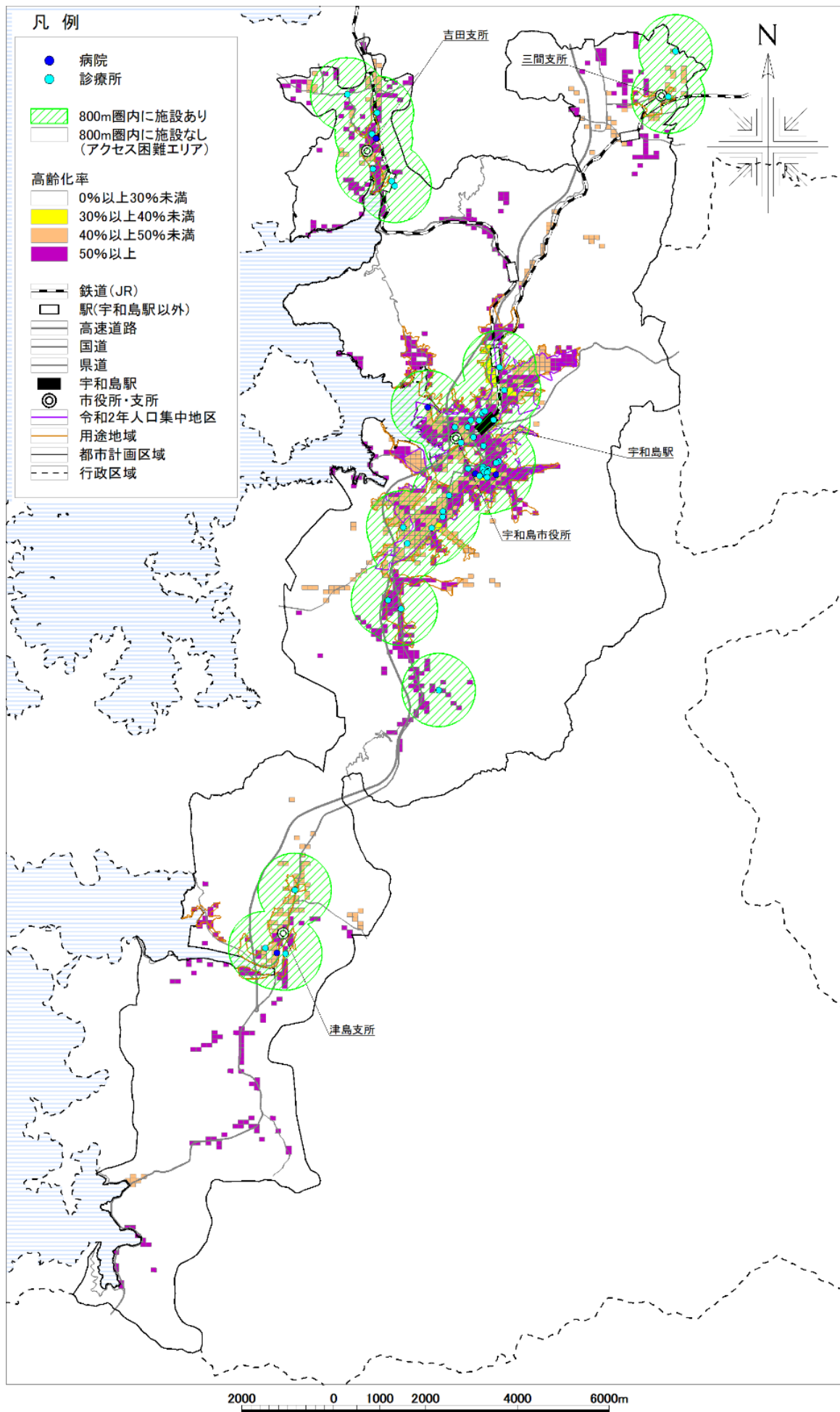




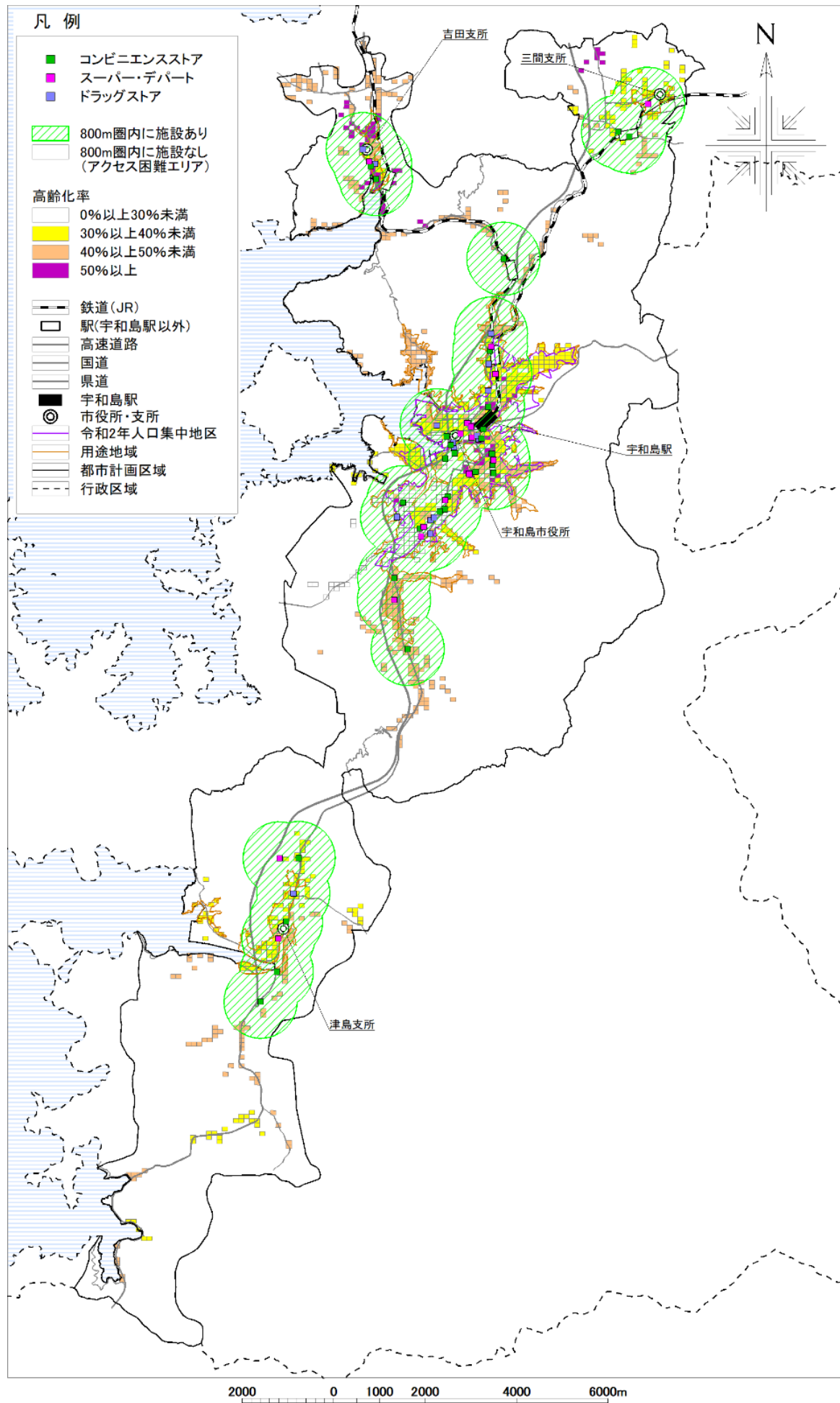
医療徒歩圏と現況高齢化率分布図 令和2年(2020年)



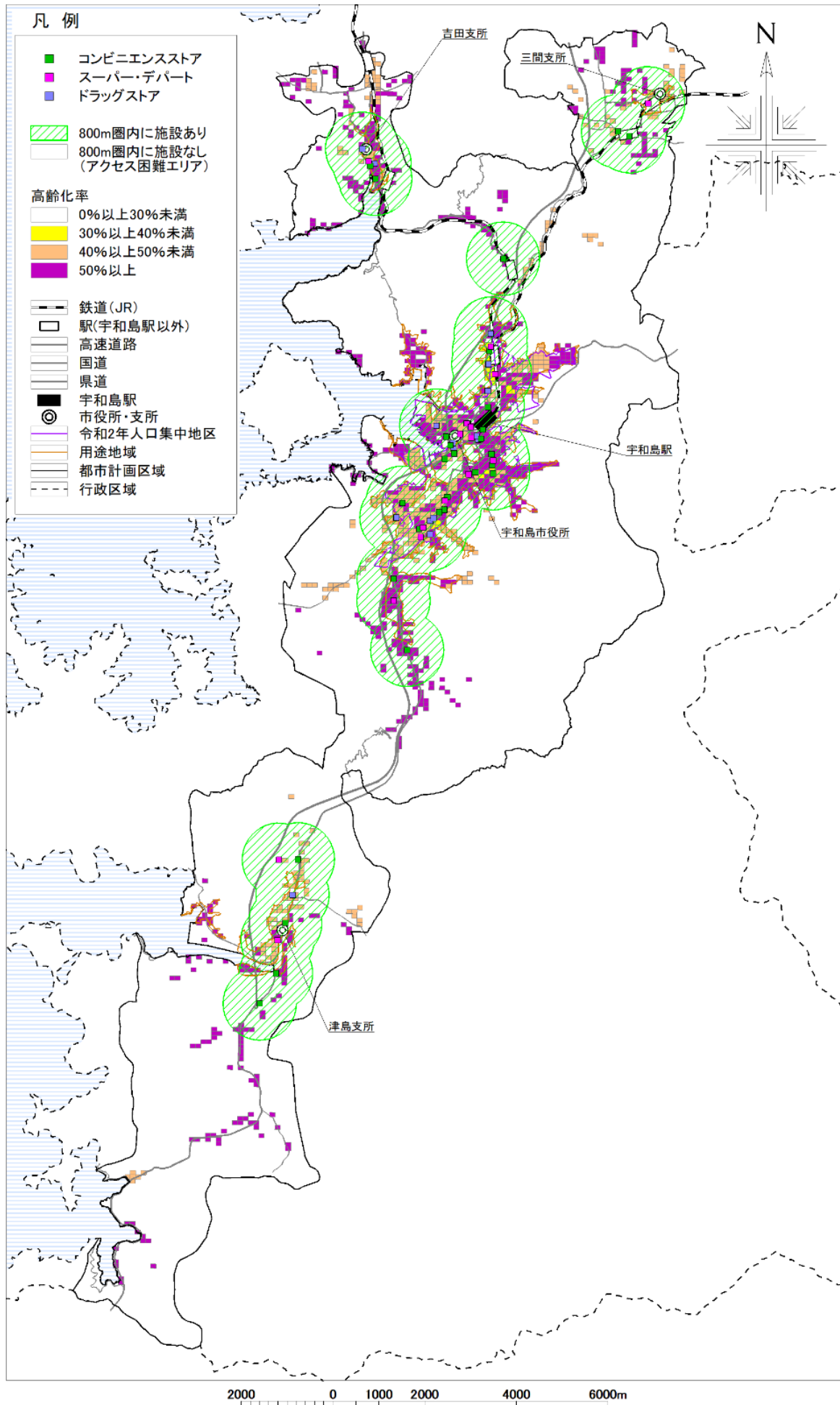
医療徒歩圏と推計高齢化率分布図 令和 27 年(2045 年)



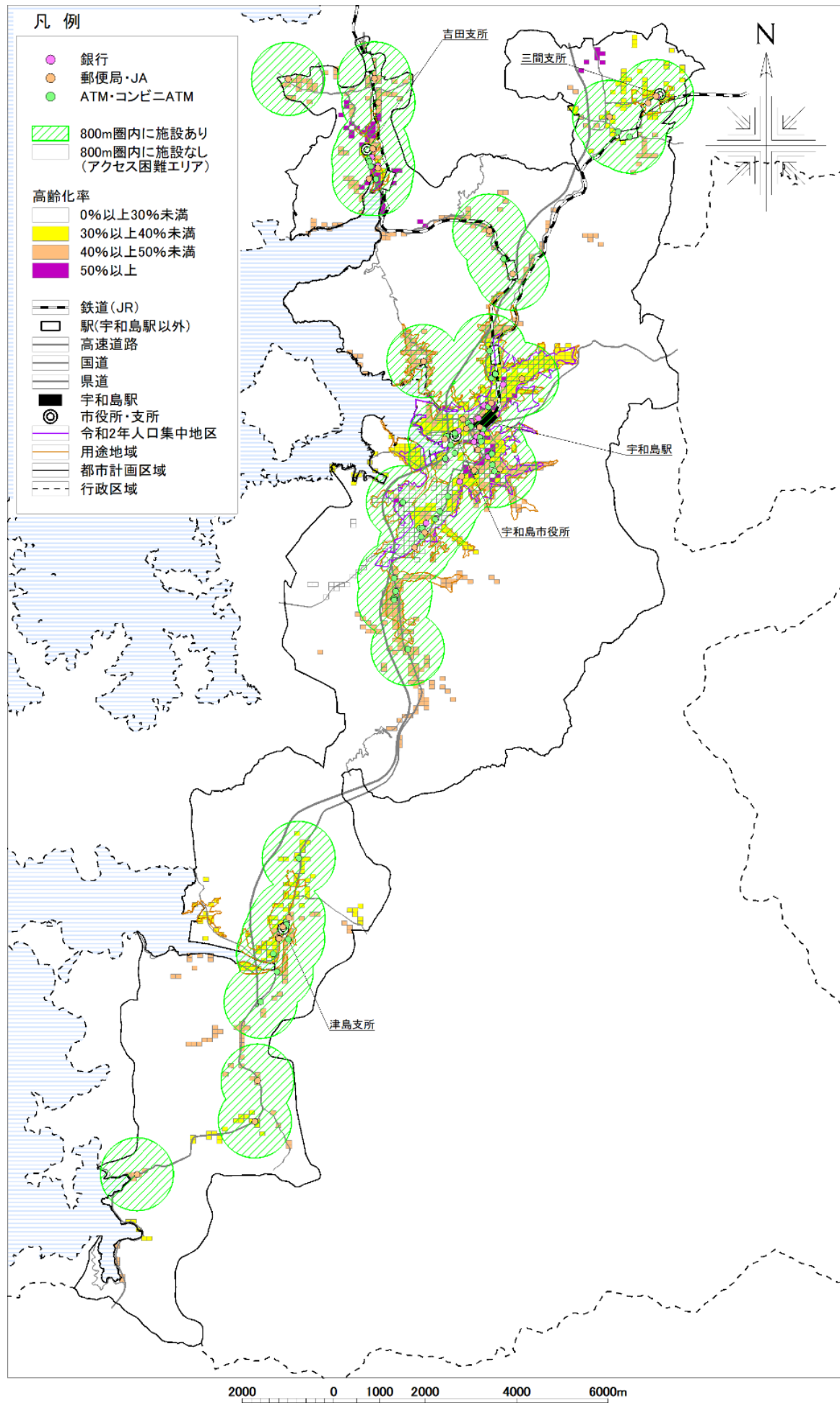
商業徒歩圏と現況高齢化率分布図 令和2年(2020年)



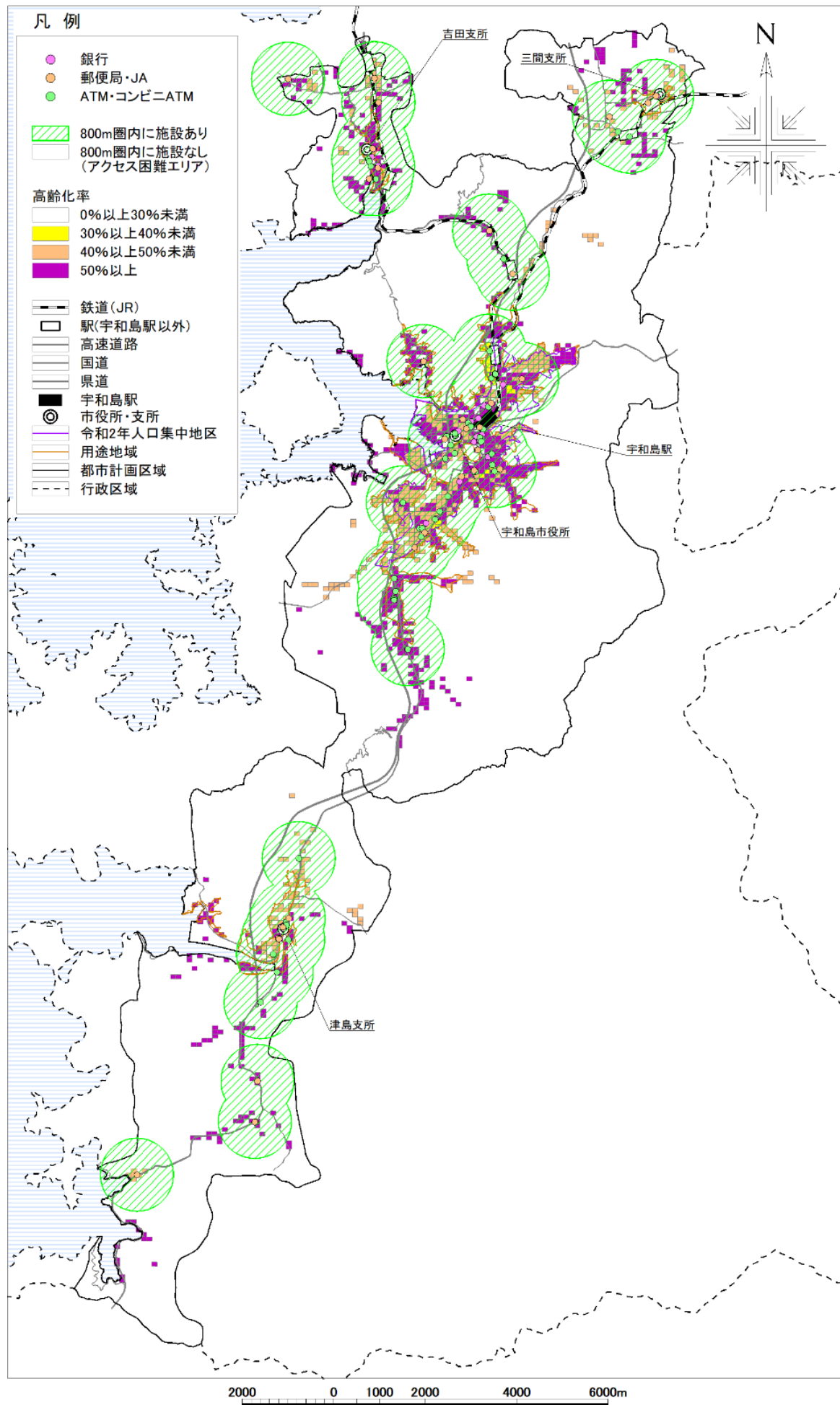
商業徒歩圏と推計高齢化率分布図 令和 27 年(2045 年)



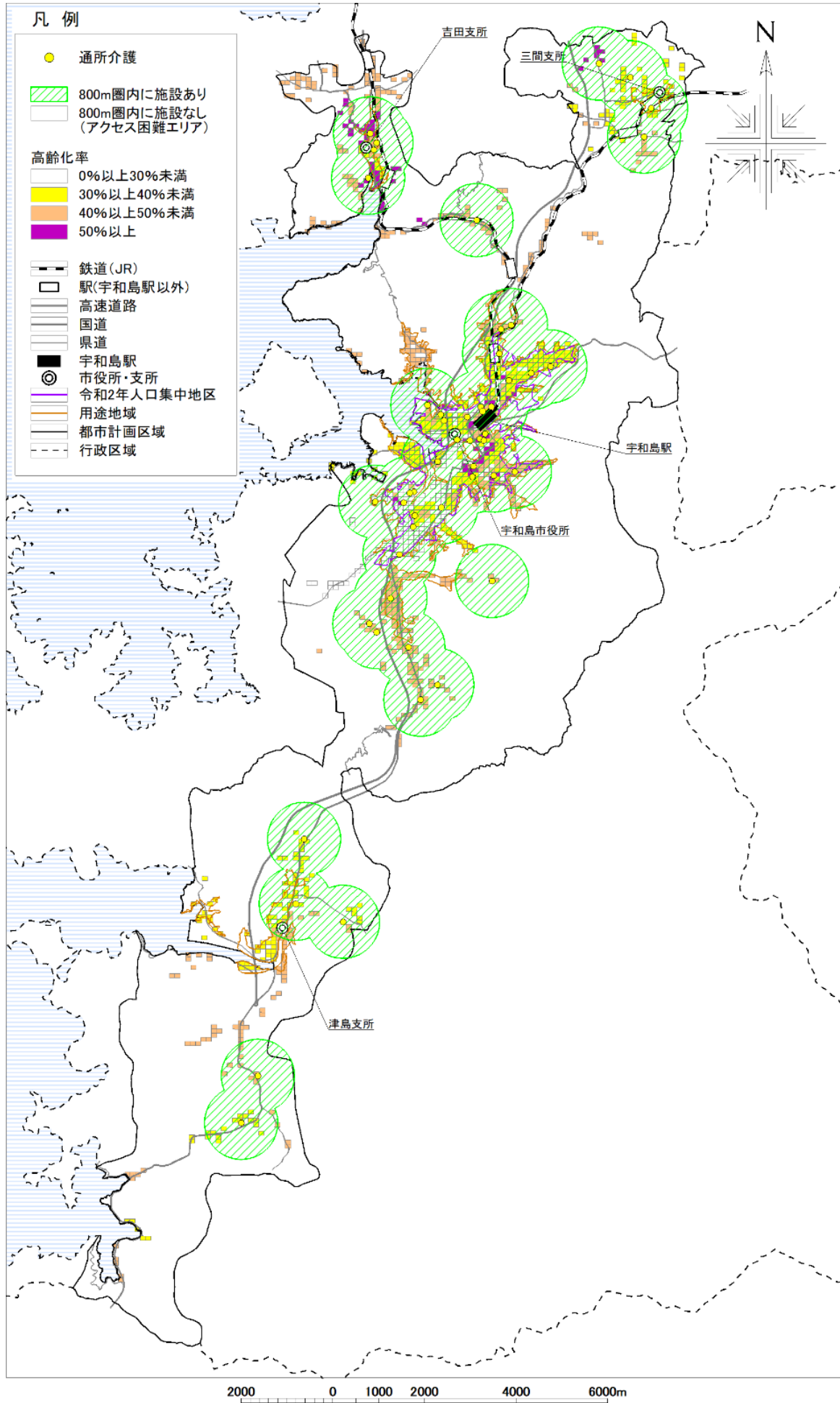
金融徒歩圏と現況高齢化率分布図 令和2年(2020年)



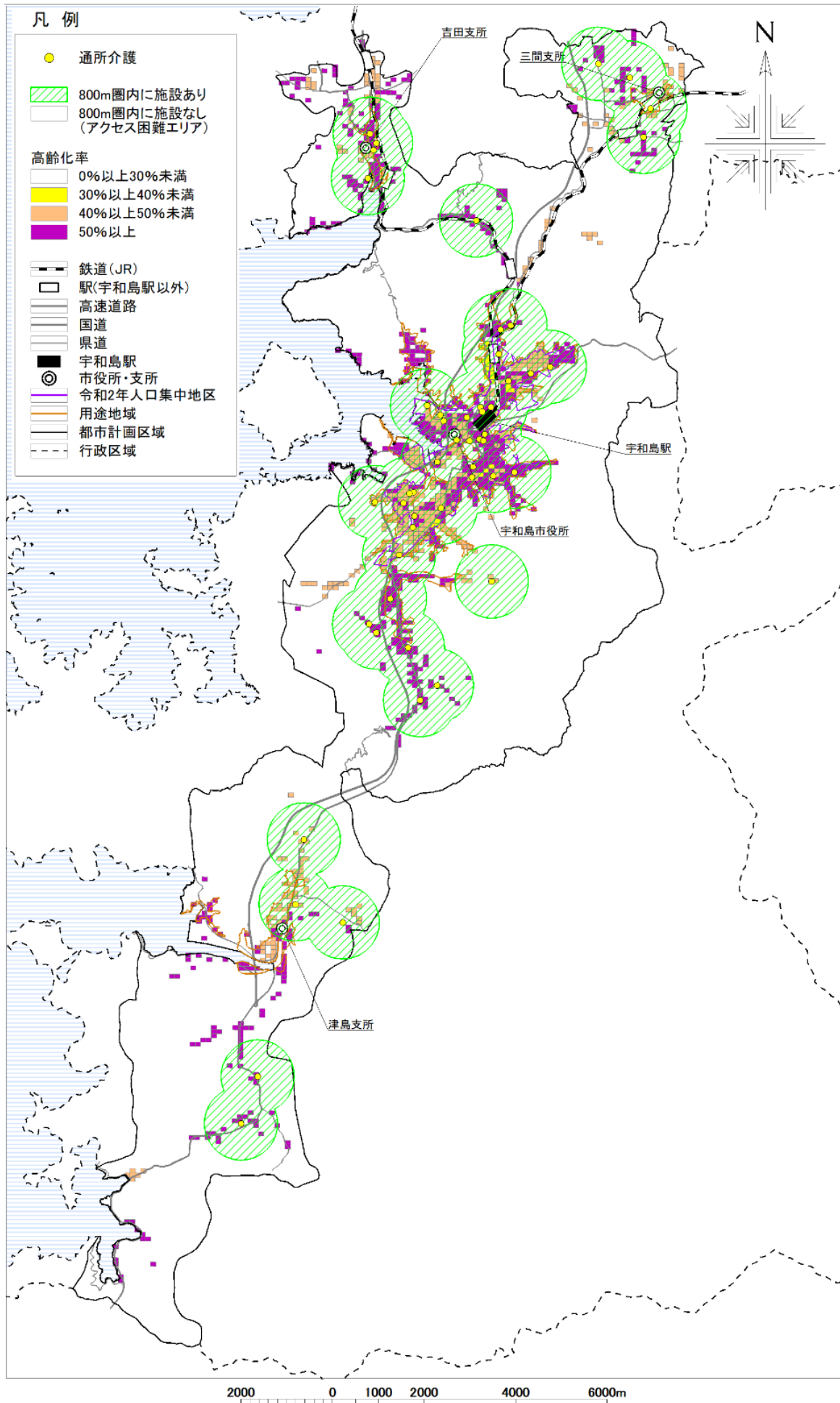
金融徒歩圏と推計高齢化率分布図 令和 27 年(2045 年)



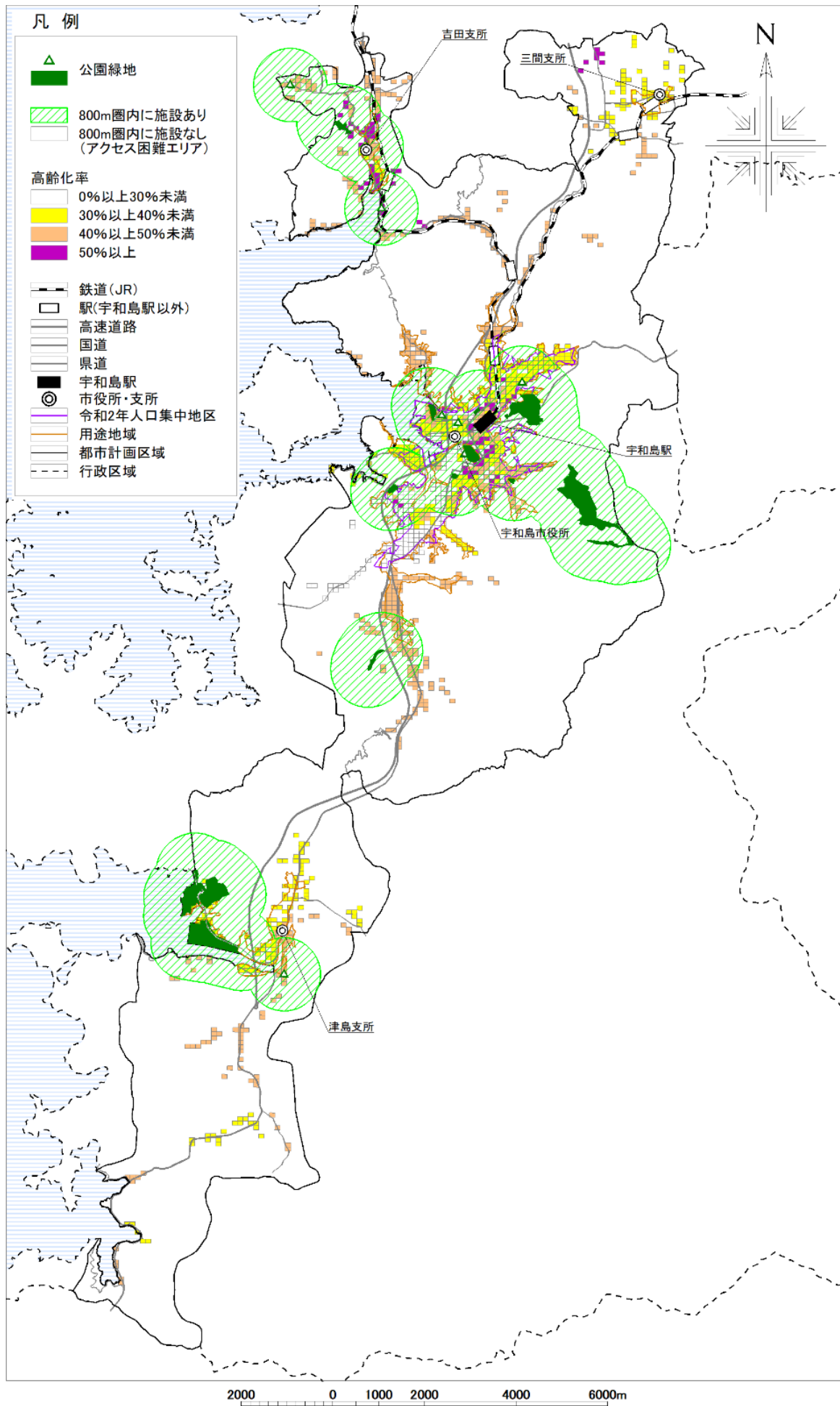
通所介護徒歩圏と現況高齢化率分布図 令和2年(2020年)



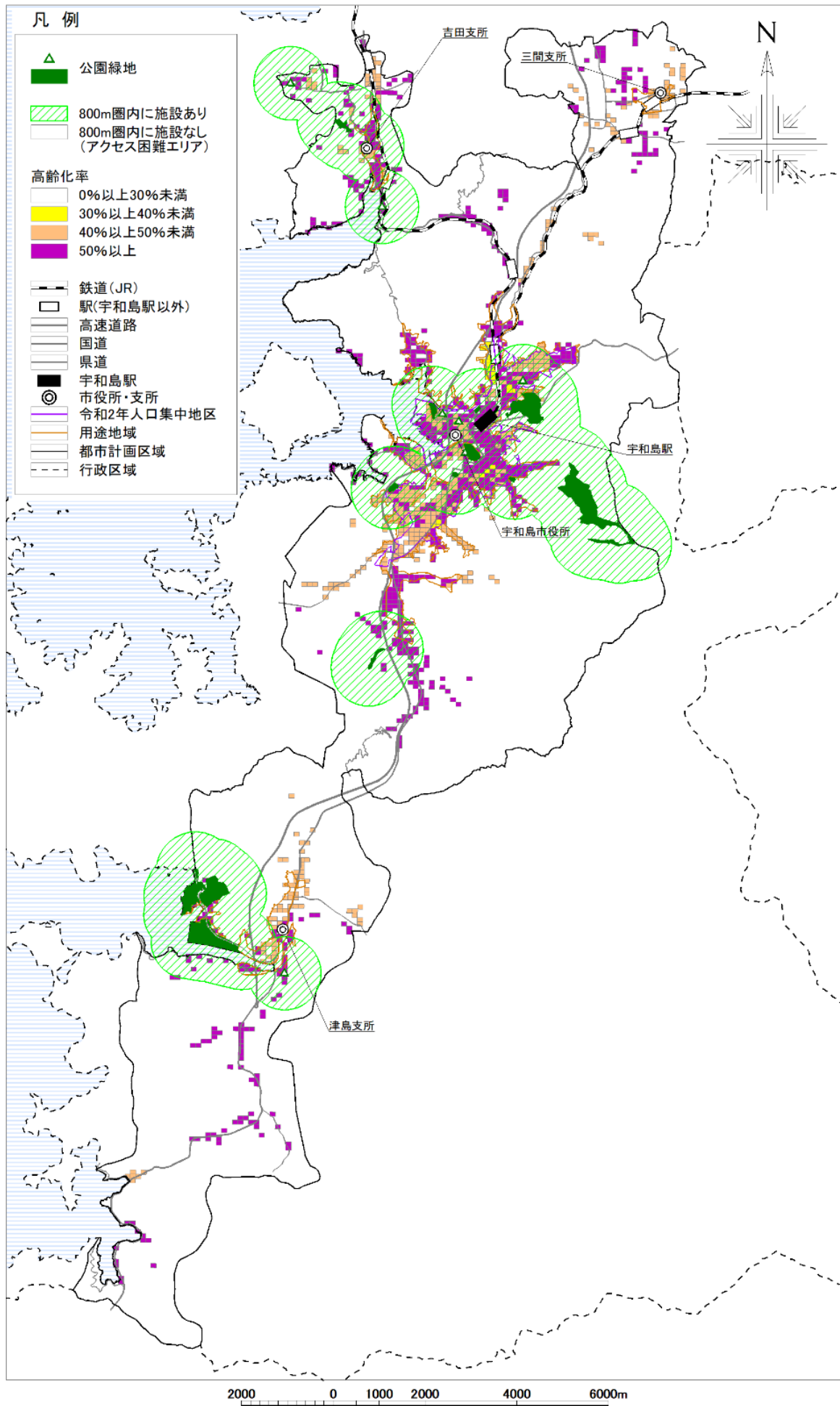
通所介護徒歩圏と推計高齢化率分布図 令和 27 年(2045 年)



公園徒歩圏と現況高齢化率分布図 令和2年(2020年)



公園徒歩圏と推計高齢化率分布図 令和 27 年(2045 年)



2) 公共交通徒歩圏内の高齢者数

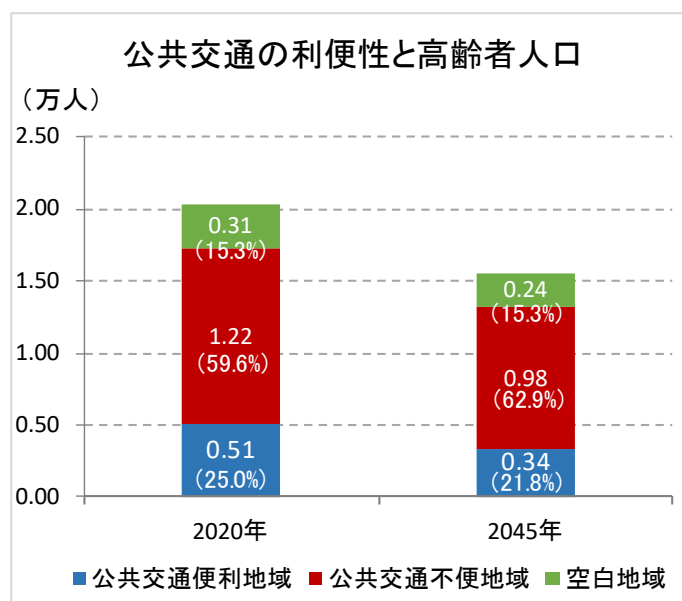
公共交通便利地域に居住する高齢者は 0.51 万人（25.0％）であり、将来的には 0.34 万人（21.8％）と予測される。

また、公共交通不便地域に居住する高齢者は、1.22 万人（59.6％）であり、将来的には 0.98 万人（62.9％）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（15.3％）であり、将来的には 0.24 万人（15.3％）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。

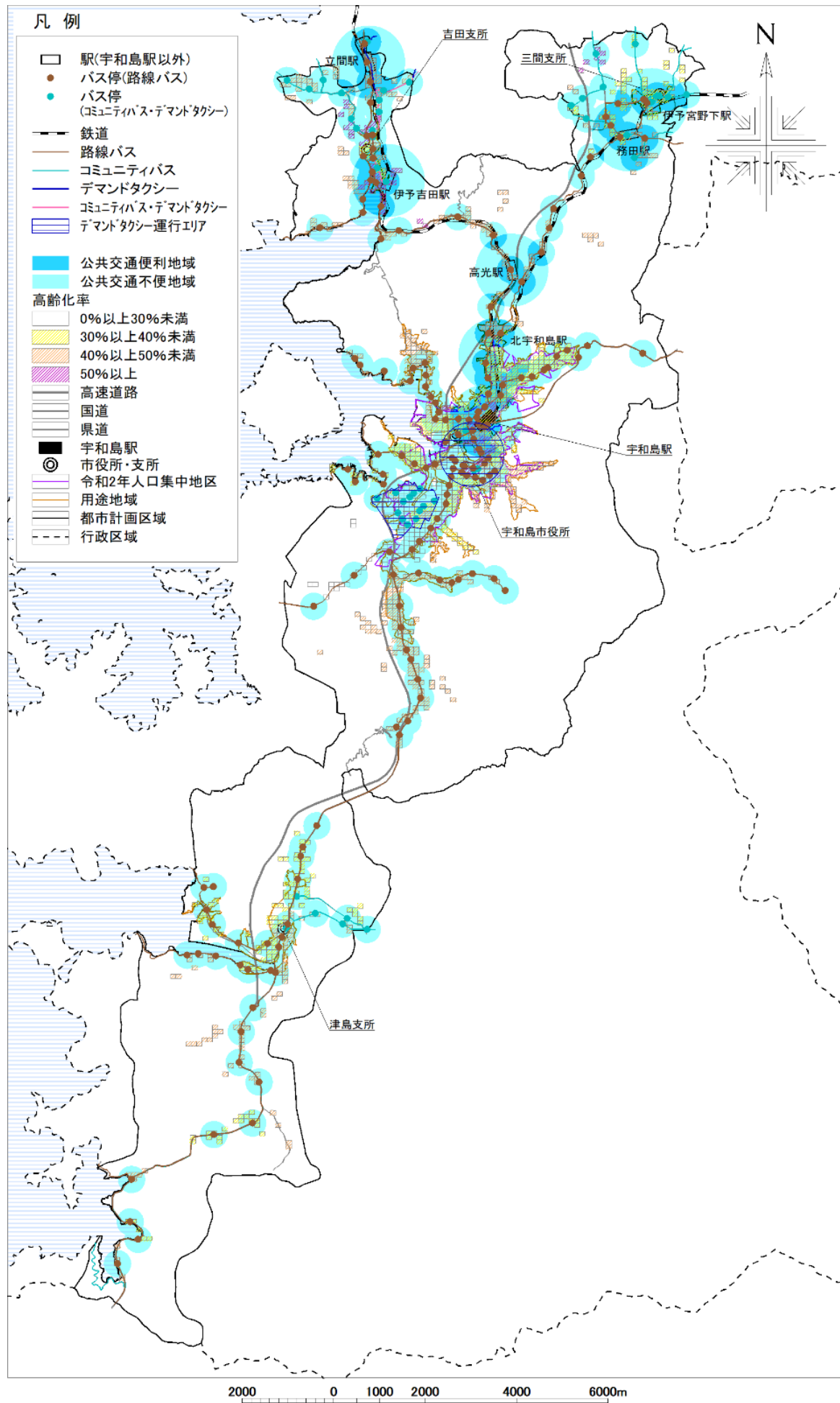


■公共交通の利便性の設定

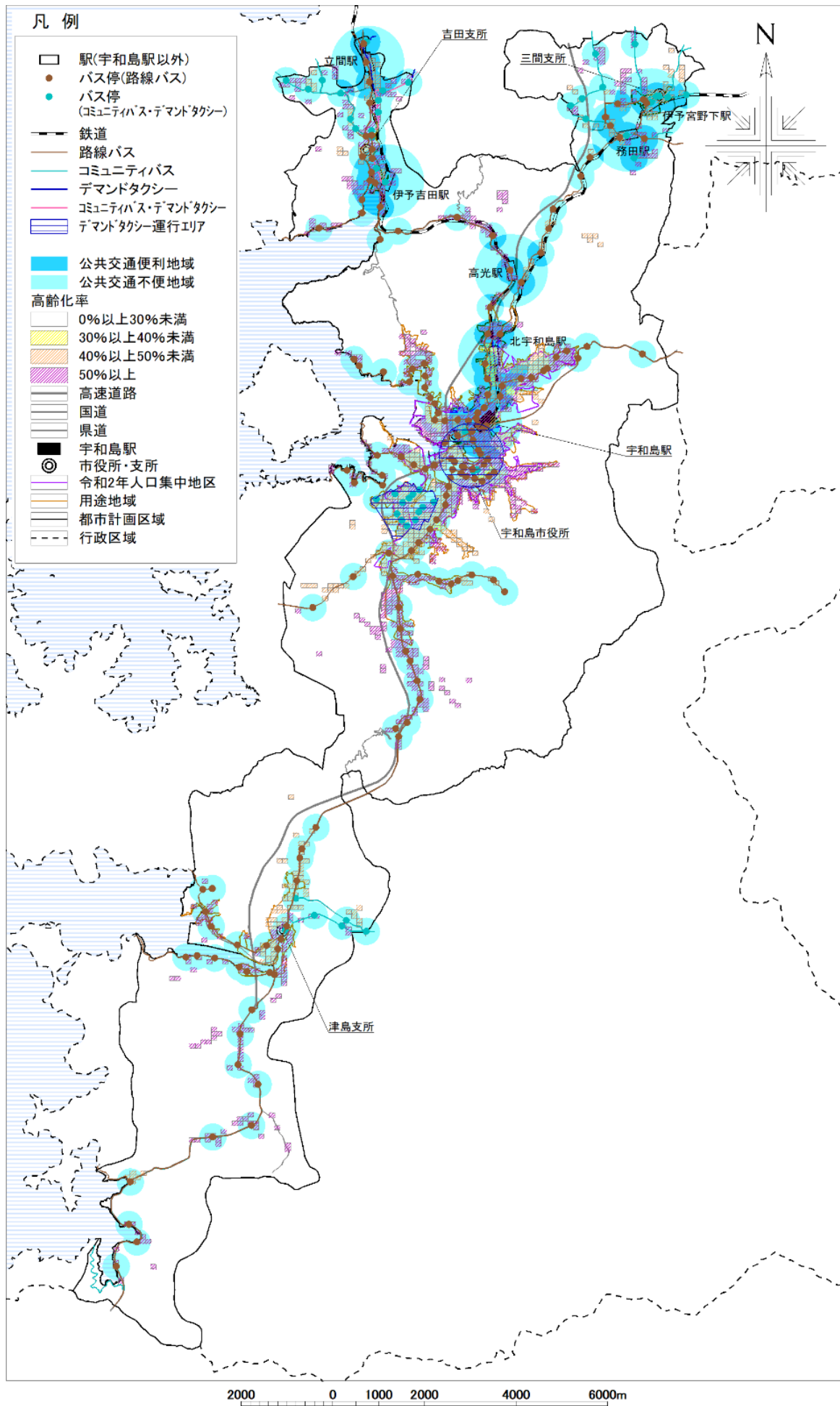
		バス停から	
		300m圏内	300m圏外
駅から	800m圏内	公共交通便利地域	公共交通不便地域
	800m圏外	公共交通不便地域	公共交通空白地域

※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

公共交通徒歩圏と現況高齢化率分布図 令和2年(2020年)



公共交通徒歩圏と推計高齢化率分布図 令和27年(2045年)



6. 災害ハザード

◆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や災害危険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や河川による洪水浸水などが予測されている。

各災害ハザードに含まれる推計人口をみると、想定最大規模降雨の浸水想定区域では、都市計画区域の人口の 31.8%に相当する 1.72 万人が居住している。津波浸水想定区域では、44.9%に相当する 2.43 万人が居住している。液状化危険度の高い・極めて高い区域では、75.6%に相当する 4.10 万人が居住している。

なお、計画規模降雨と想定最大規模降雨の浸水想定区域に含まれる人口を比較すると、計画規模降雨（浸水深 0.5m 以上）は 0.07 万人、想定最大規模降雨は 1.50 万人であり、計画規模降雨の浸水想定区域（浸水深 0.5m 以上）に含まれる人口は想定最大規模降雨よりも極めて少ない。また、計画規模降雨で浸水深 3.0m 以上となる区域は、用途地域内ではみられない。

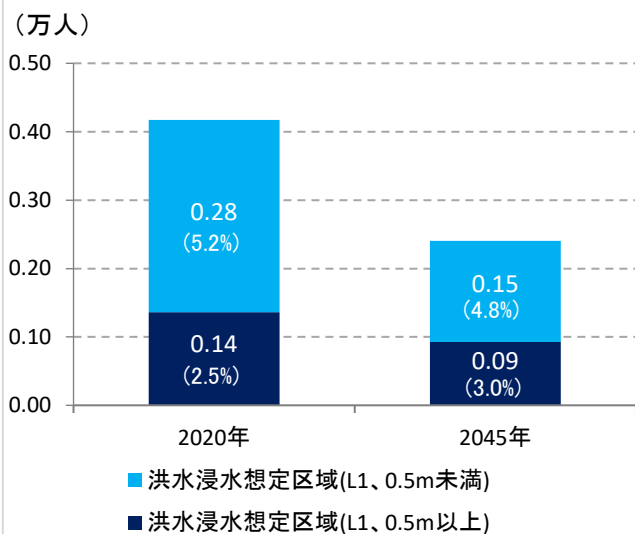
災害ハザード区域等		根拠法令
浸水害・洪水災害	浸水想定区域	水防法
	洪水	
	計画規模降雨（50 年に一度程度）	
	想定最大規模降雨（1,000 年に一度程度）	
	ため池	
	高潮	
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸侵食）	—
津波災害	津波災害警戒区域（L2）	津波防災地域づくりに関する法律
	津波浸水想定区域	
土砂災害	災害危険区域（崖崩れ）	建築基準法
	地すべり防止区域	地すべり等防止法
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
	土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地、地すべり）	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
	土砂災害警戒区域（土石流、急傾斜地、地すべり）	
地震災害	液状化の危険度（高い・極めて高い区域）	—
	大規模盛土造成地	—

【問題・課題】

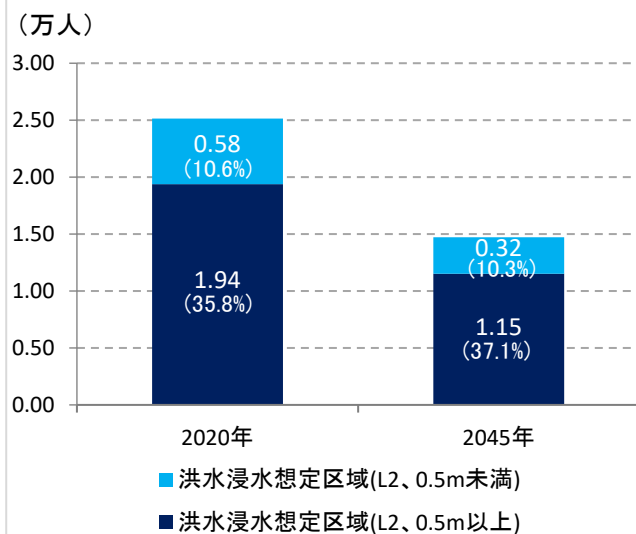
⇒地球温暖化等に伴う自然災害による被害の激甚化が懸念される中、各種災害ハザード区域では甚大な被害が発生することが懸念される。

⇒高齢化率が上昇することで、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る。

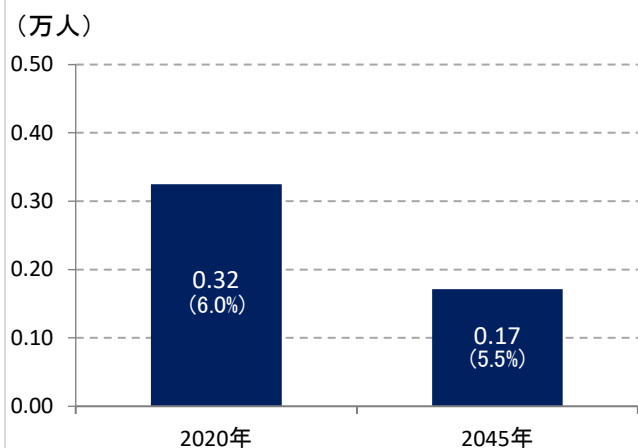
洪水浸水想定区域(L1)内人口



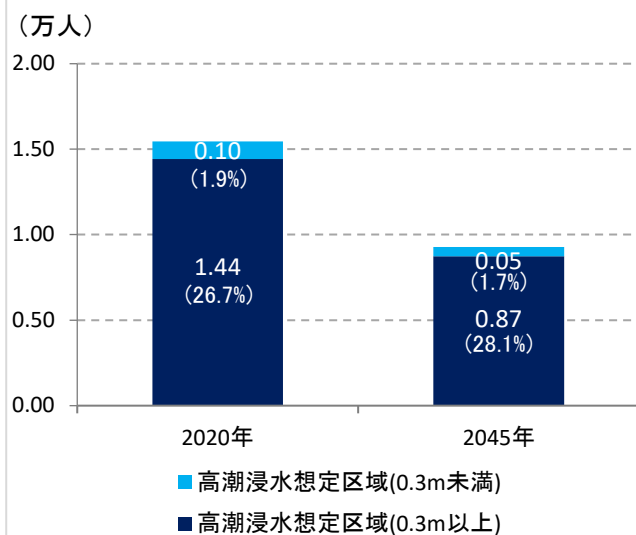
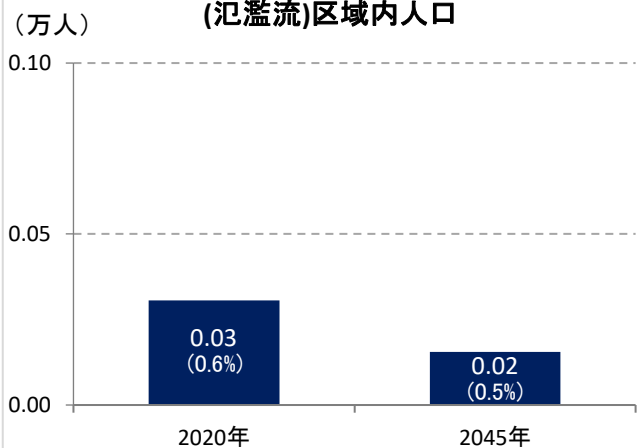
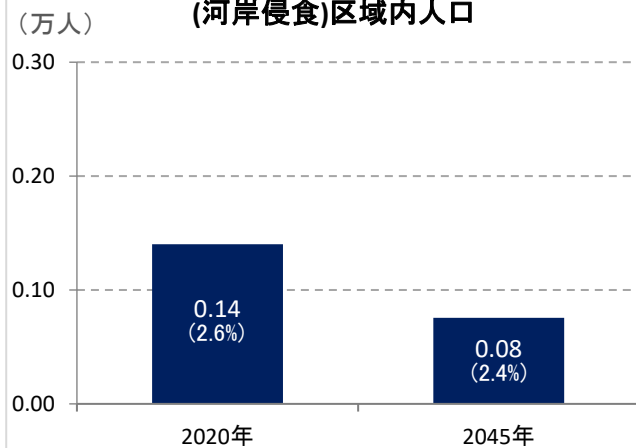
洪水浸水想定区域(L2)内人口

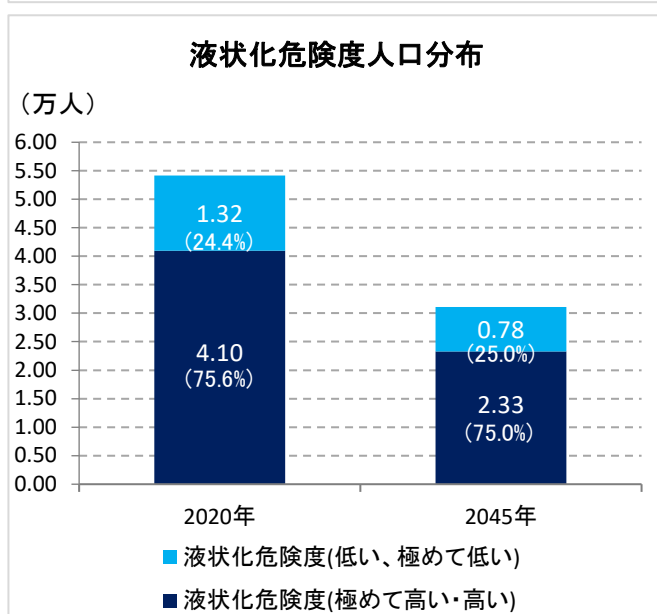
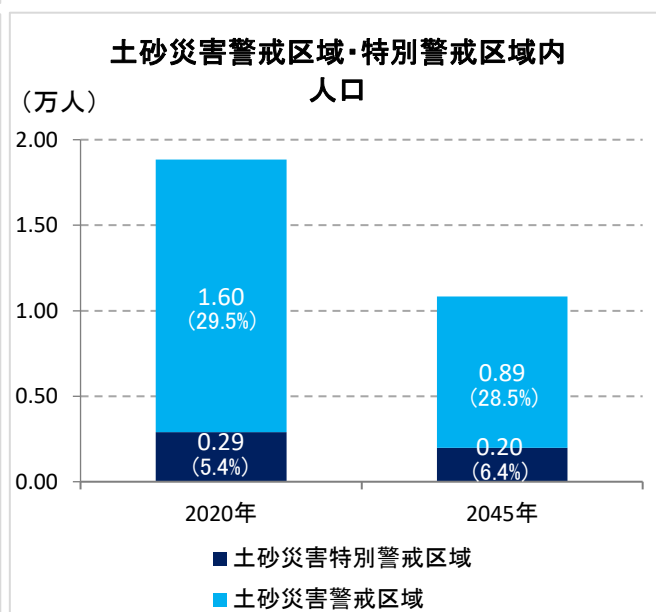
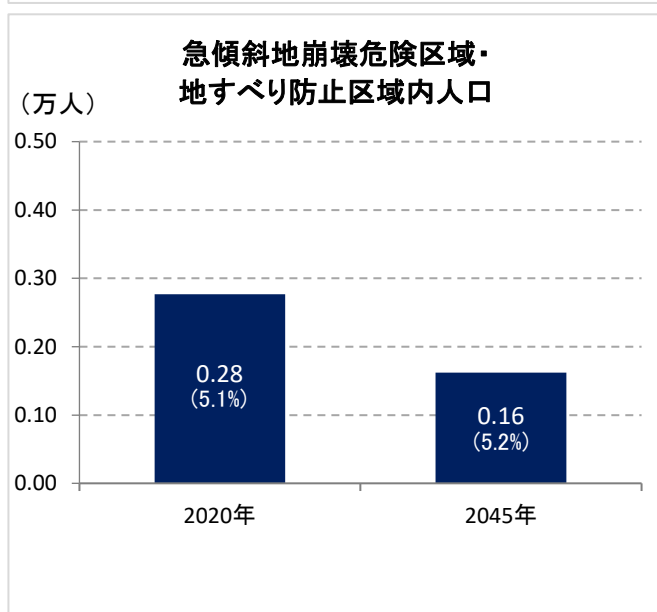
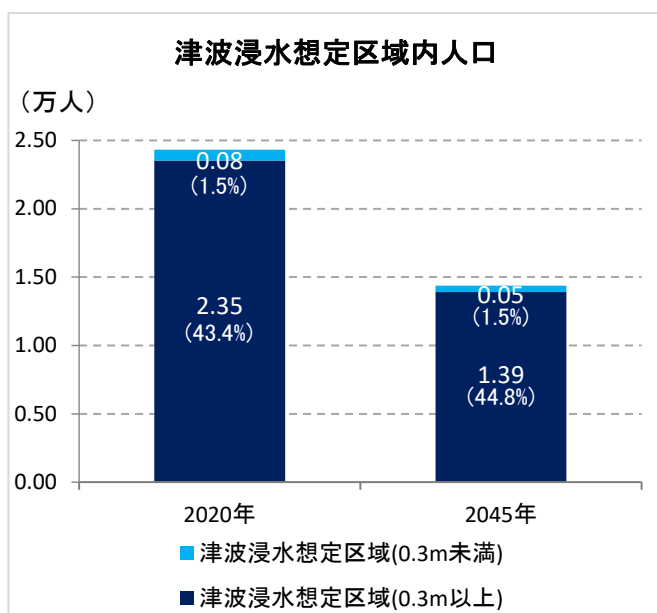


ため池浸水想定区域内人口

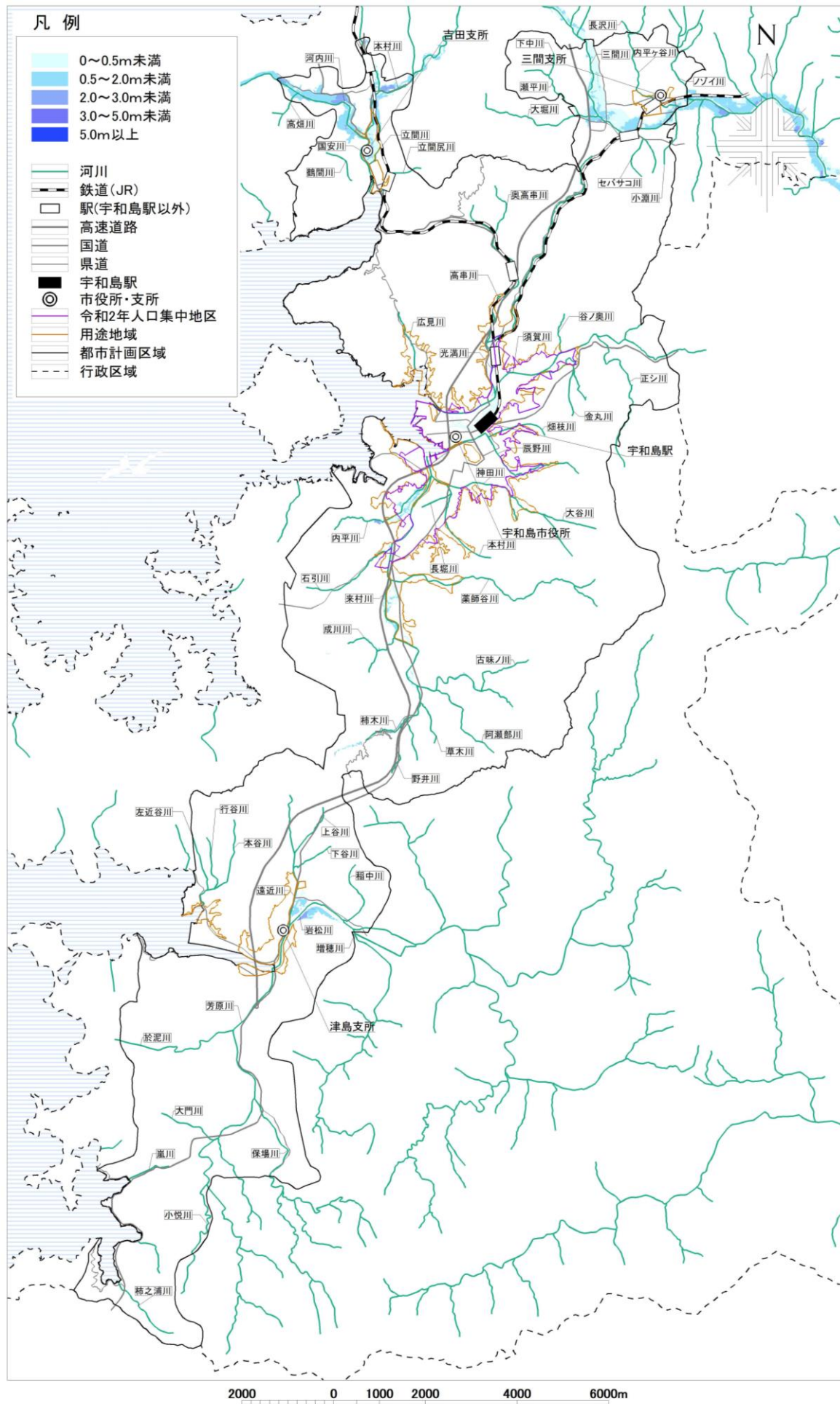


高潮浸水想定区域内人口

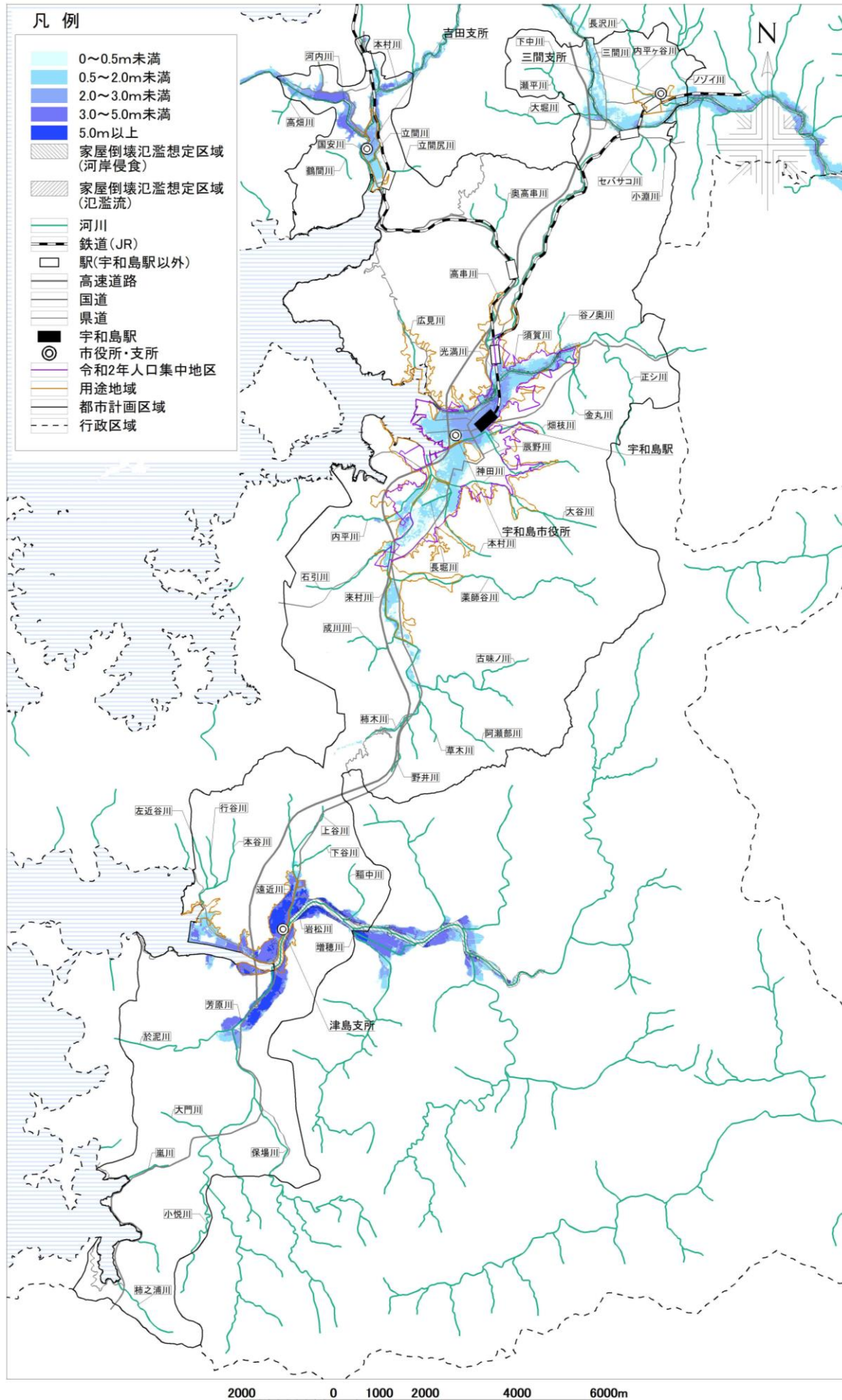
家屋倒壊等氾濫想定区域
(氾濫流)区域内人口家屋倒壊等氾濫想定区域
(河岸侵食)区域内人口



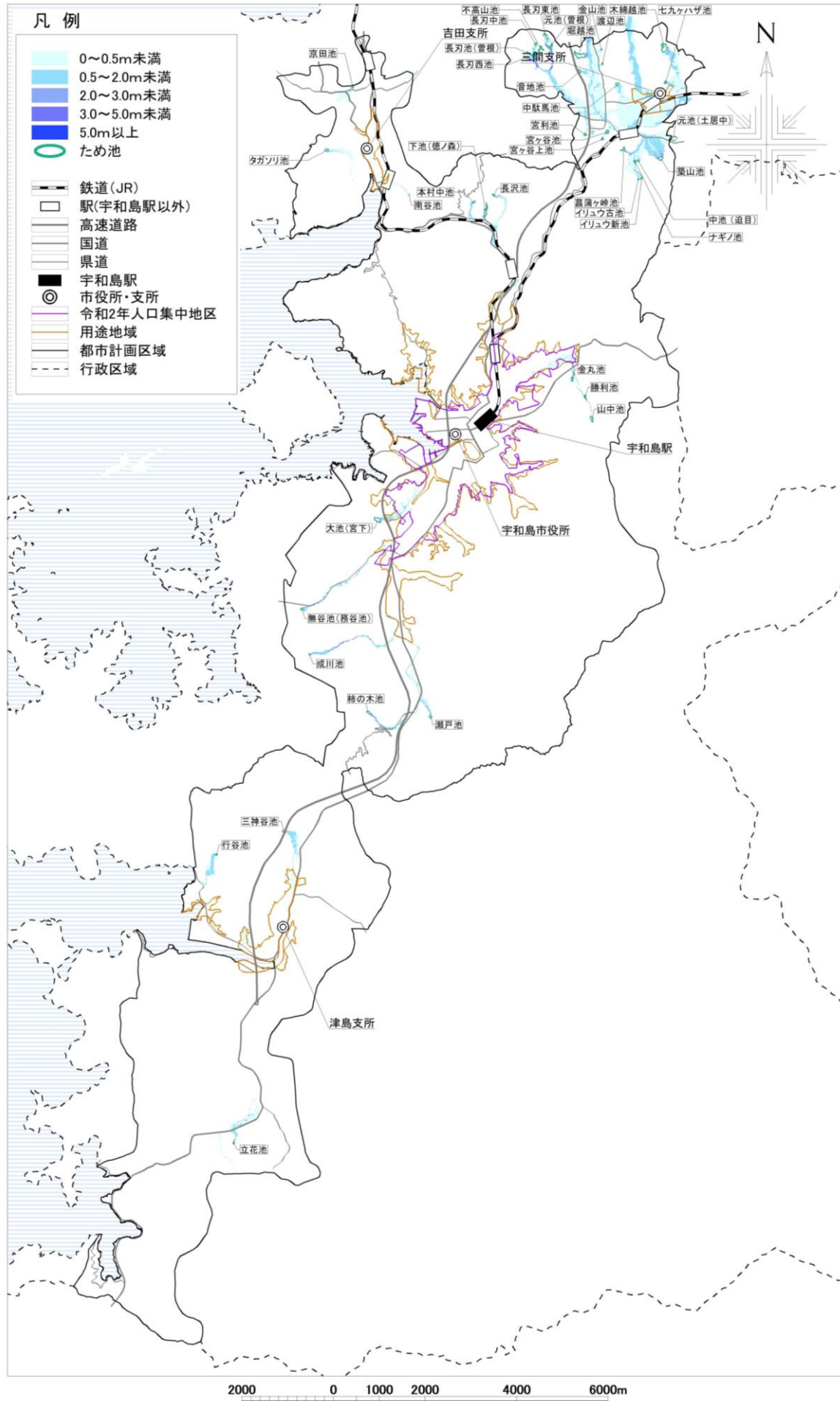
洪水浸水想定区域(計画規模)分布図 令和4年(2022年)



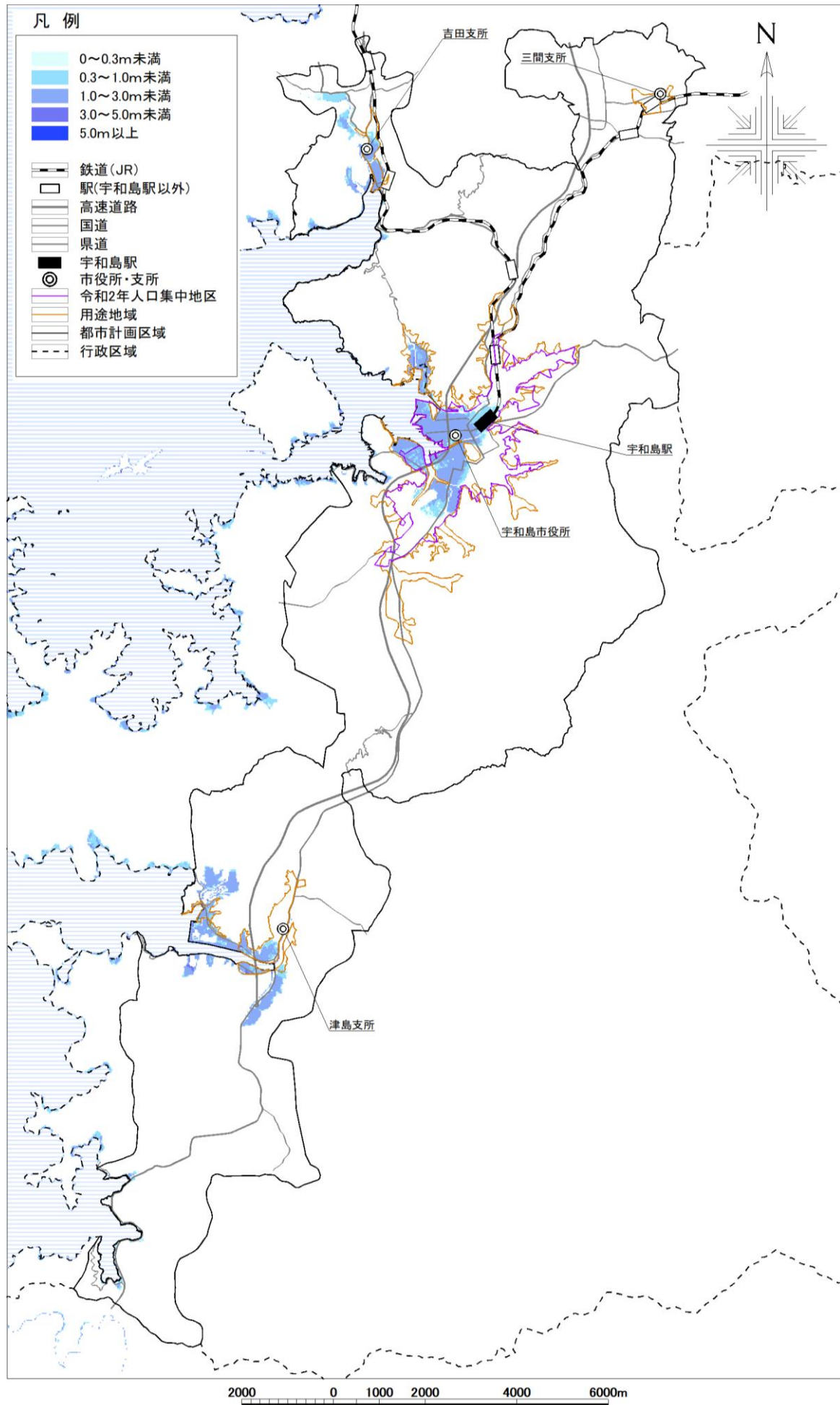
洪水浸水想定区域(想定最大規模)分布図 令和4年(2022年)



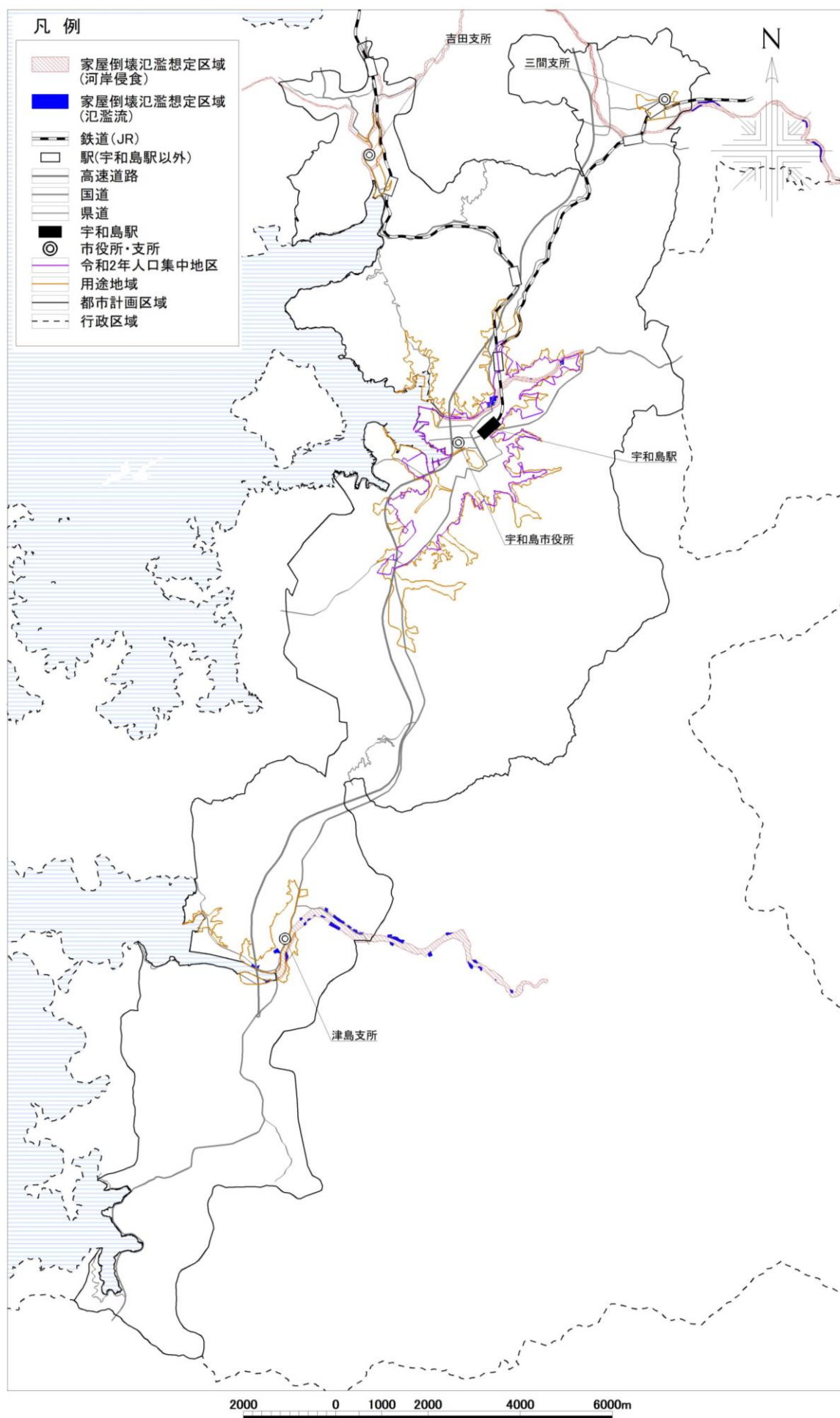
ため池浸水想定区域分布図 令和4年(2022年)



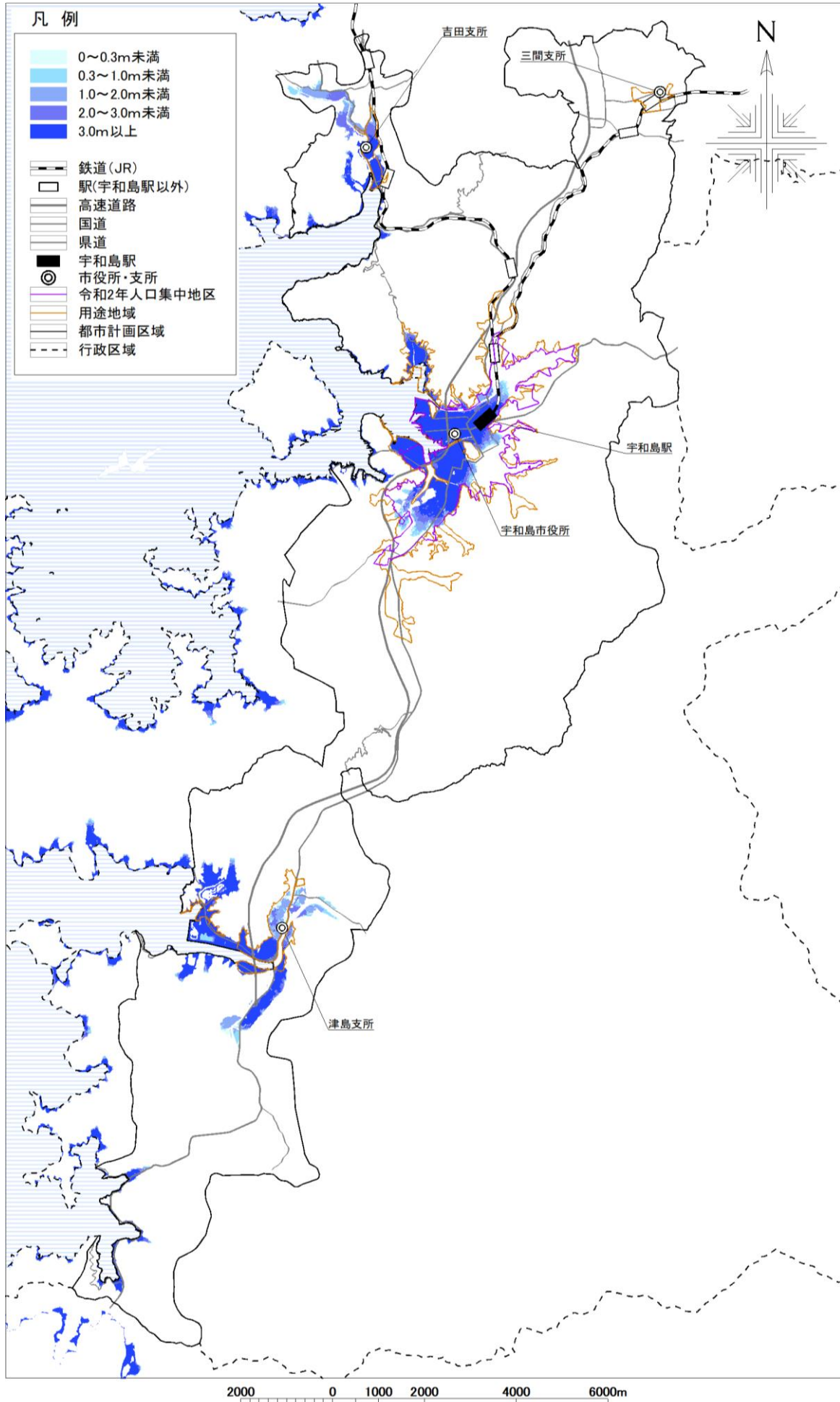
高潮浸水想定区域分布図 令和4年(2022年)



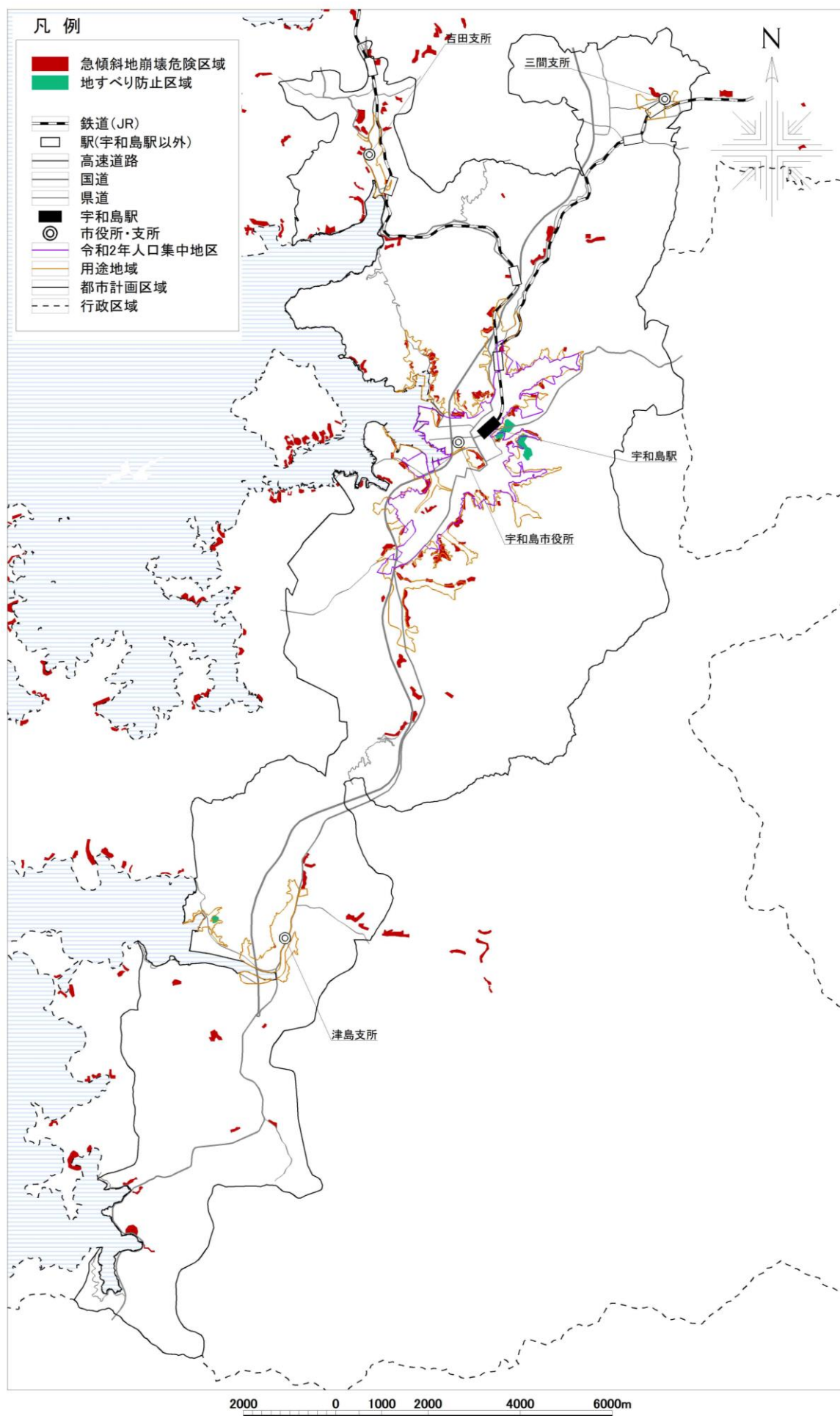
家屋倒壊氾濫想定区域分布図 令和4年(2022年)



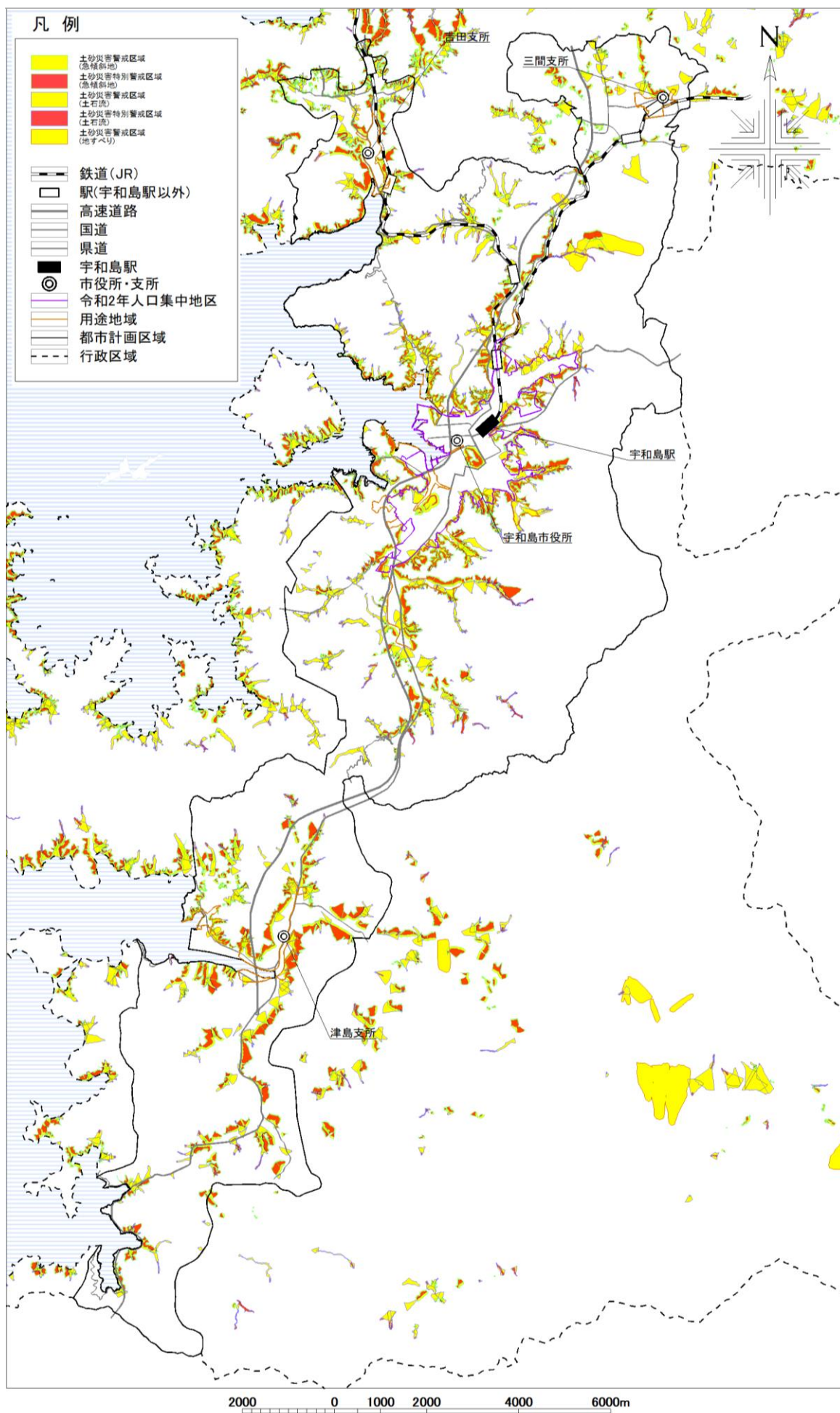
津波浸水想定区域分布図 令和4年(2022年)



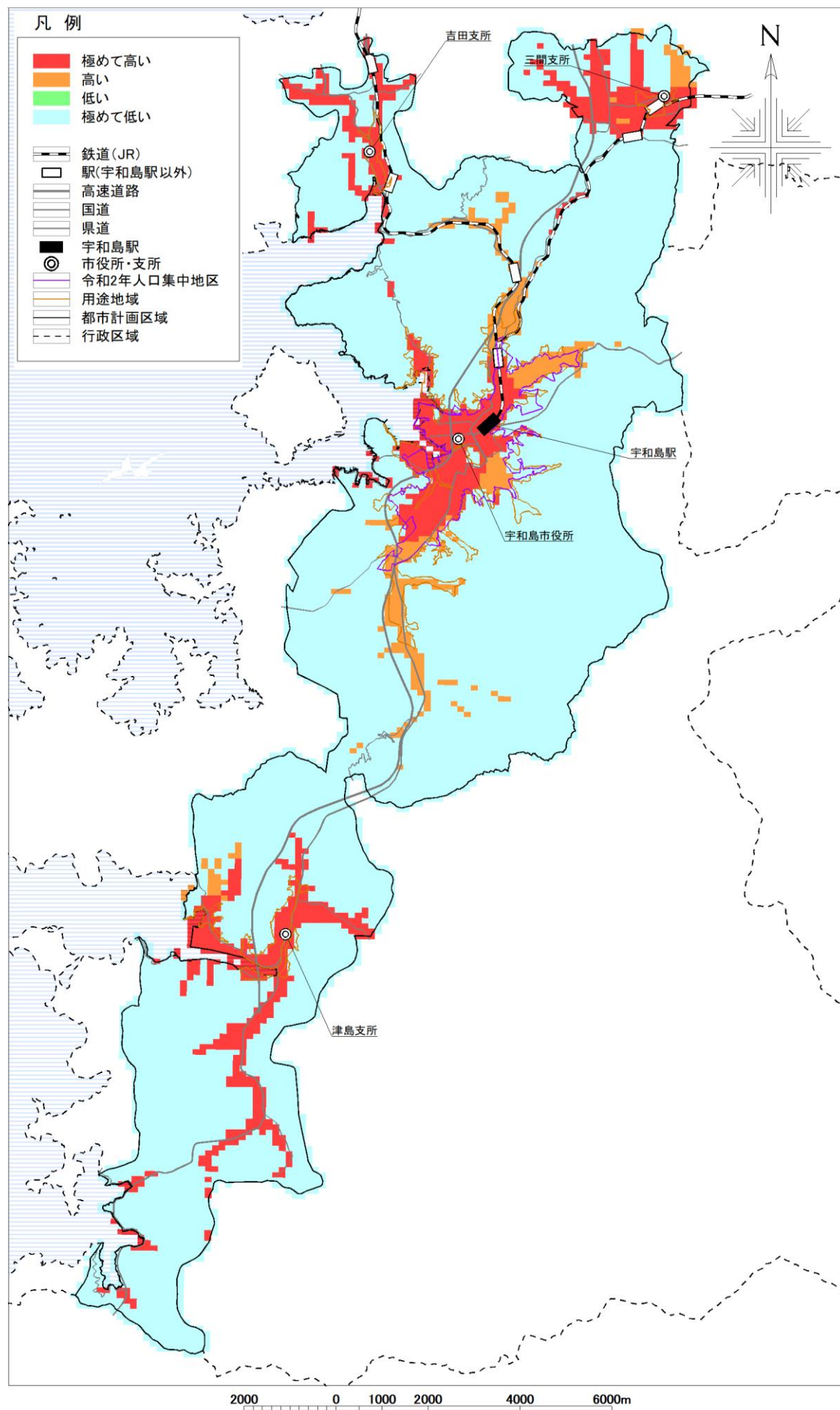
急傾斜地崩壊危険区域・地すべり防止区域分布図 令和5年(2023年)



土砂災害警戒区域・特別警戒区域分布図 令和4年(2022年)



液状化危険度分布図 令和4年(2022年)



7. 行政運営

◆歳出額、財政力指数、税収額

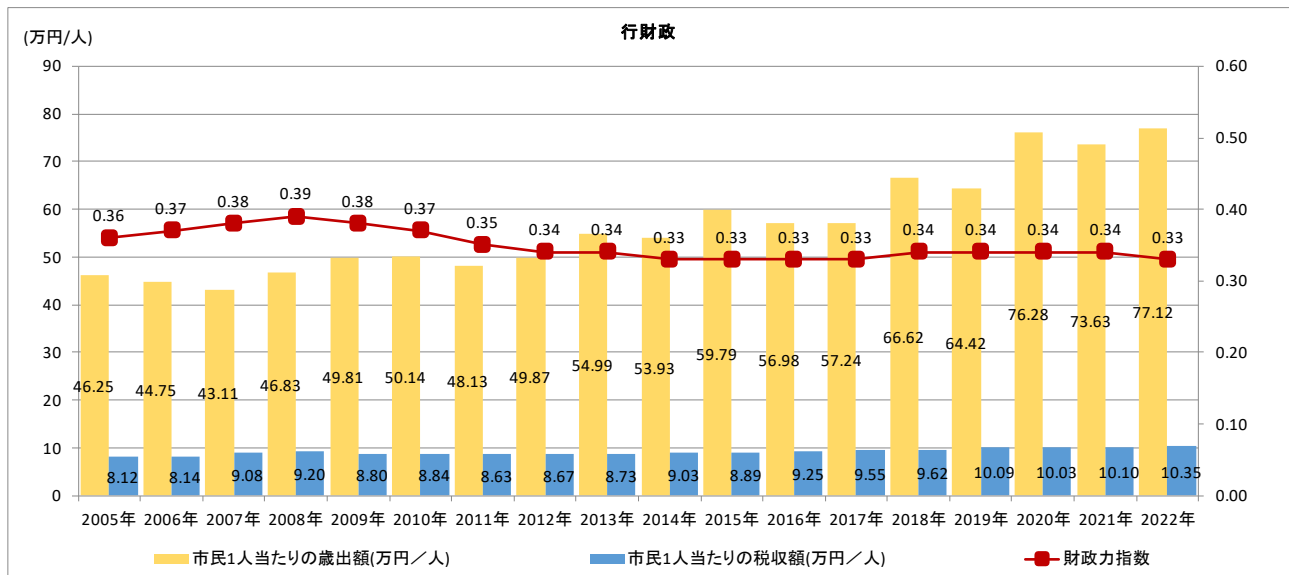
市民1人当たりの歳出額が増加傾向にある一方で、税収額は近年、横ばいにある。

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（2022年）となっており、愛媛県市町平均の0.42（2022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。



第3章 都市構造上の問題・課題

1. 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・超高齢社会に突入し、2020年から2045年の25年間で人口は約3.16万人の減少、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。
- 市街地外縁部及び集落地を中心に広く、人口減少するとともに、高齢者が増加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

- 1960年からの60年間でDID面積が181ha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うかがえる。
- 近年の開発は、用途地域の縁辺部を中心に行われているが、用途地域外の開発もみられ、開発動向の注視が必要である。
- 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、地価は引き続き下落傾向にあり、今後もこの傾向が続くことも想定され、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、土地の有効利用が必要である。

③公共交通等

- 2045年の公共交通便利地域の人口密度は10.6人/haと予測される。また、2045年において、公共交通空白地域に15.1%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災害ハザード

- 須賀川や岩松川、立間川などの洪水浸水想定区域は、宇和島・吉田・津島地域の既成市街地に広く、ため池浸水想定区域は、三間地域の既成市街地に広がっている。
- 南海トラフ巨大地震による津波の発生によって、中心部を含む海側の大部分の土地が、避難行動がとれなくなるとされる浸水深 0.3m 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、災害危険区域や土砂災害特別警戒区域などが山際に数多く存在する。
- 市役所や支所周辺の中心市街地・既成市街地を中心に低地部では、液状化危険度の高い地域が広がっている。
- 各災害ハザード区域では、甚大な被害が発生することが懸念され、ハード・ソフトの防災・減災対策による、災害リスクの低減が求められる。
- 高齢化率が更に上昇することで、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。

⑥行政運営

- 市民 1 人当たりの歳出額は増加、税収額は横ばい傾向にあり、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。

