

# 都市再生整備計画

うわじま ちゆうしん ちく だい き だい かいへんこう  
宇和島中心地区(第2期)(第3回変更)

えひめ うわじまし  
愛媛県 宇和島市

令和4年10月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	愛媛県	市町村名	宇和島市	地区名	宇和島中心地区(第2期)	面積	117.6 ha
-------	-----	------	------	-----	--------------	----	----------

計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度	交付期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 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

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)

本市の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にある。また、世帯当たりの人員数も減少傾向にあり、少子高齢化、核家族化、高齢者を含む世帯の割合の増加が一層進んでいる。中心市街地では低密度化が進み、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、空洞化が進んでいる。

このような背景のもと、宇和島市では、「宇和島市都市計画マスタープラン」(平成24年3月)を策定し、コンパクトな市街地の形成や効果的な都市機能の誘導を進めることとしている。まちづくりを行うにあたっては、市中心部のまちなかエリアを宇和島城を中心とする4つのエリアに分け、エリア毎に資源や魅力を生かしたまちづくりを行うことが示されている。

「宇和島市立地適正化計画」(令和2年3月)においては、この方針を継承し、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との再編の連携により、「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ているところである。その中で、都市機能誘導区域を、「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「中心拠点」として位置付け、図書館を中心とした複合施設(子育て支援センター、生涯学習センター)の整備を行い、宇和島市内外の来訪者をまちなかエリアへ誘導し、区域内の居住誘導を促している。

引き続き、中心拠点における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来訪者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更なる充実を図り、集約型都市構造を実現する。一方で、歴史資産や現在まで各種事業で整備を進めてきた施設、また民間により整備されてきた商店街アーケード等の既存ストックを活用しながら、震災を免れた貴重な宇和島の“昔”を感じ取ることができ「社寺仏閣エリア」、再整備や拡充が望まれている天教公園と伊達博物館を有する「伊達文化エリア」、高規格幹線道路と道の駅の完成で宇和島の新しい玄関口の様相を呈す「ウォーターフロントエリア」、第1期計画において重点的に整備を行った「駅周辺エリア」の各エリア相互のより一層の連携強化を図ることにより、観光資源の魅力やまちの回遊性の向上を目指す。また、様々な来訪者や地域住民を、南海トラフ巨大地震等による津波の被害から守るため、都市機能誘導施設の耐震・耐水・耐浪化を推進しつつ、賑わいと暮らしやすさが両立した、安心・安全なまちなか空間の実現を図る。

### まちづくりの経緯及び現況

本市は、旧法における中心市街地活性化基本計画の認定を受け、民間による商店街アーケードや舗装の改修をはじめ、旧まちづくり交付金事業等による高質空間形成施設の整備を行ってきた。しかし、商店街歩行者数の増加など一定の効果は得られたものの、地元経済界の疲弊等で民間活力による拠点事業の整備が実現しなかった。このことから、この経験をその後の公共施設の配置に生かし、まちなかエリアの市立宇和島病院の建設地選定については、市民の一部から郊外移転の声が高まっていた中、隣接裁判所や検察庁のまちなかエリア内での移転協力を得て現地改築が実現し、住民の安心・安全の拠点をまちなかで維持することができた。その後も、高規格幹線道路の無料区間がまちなかを貫くという利点を生かし、平成21年にはその沿道への道の駅「きさいや広場」の展開、平成24年には景観的に優れた老舗旅館「木屋旅館」を新しい滞在型の観光名所として再生を行うなど、当該施設周辺への観光客の集積を図っている。これらのにぎわいのある施設間をJR四国の予讃線と予土線、民間バス会社やコミュニティバス等の公共交通機関によりネットワーク化を図ることによって、地区の利便性、快適性を高め、安心・安全でコンパクトなまちの実現を目指している。このような状況の中、駅周辺エリアを中心に第1期都市再生整備計画事業を実施し、「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」を大目標に、教育文化施設及び地域交流センター等の都市施設の集積、バリアフリー公衆トイレ、市道的美装化、親水ポケットパーク整備などの事業に取り組んできた。

### 課題

- ・第1期計画において、地域交流センターや子育て世代支援施設等の都市機能の集約を図ることにより、都市の拠点性が高まっている。しかし、今後は中心市街地においても人口減少や少子高齢化が懸念される中、都市機能の更なる充実により、市街地の居住環境を向上させ、交流人口やまちなか居住の増加を促す。(目標①)
- ・伊達文化エリアには、伊達博物館や国の名勝である天教園といった本市の主要な観光資源があるが、施設間連携による相乗効果を図ることや博物館の老朽化が課題となっているため、観光資源としての魅力の再構築を図り、まちなかの賑わいを創出する。(目標②)
- ・まちなかエリアは「駅周辺エリア」、「社寺仏閣エリア」、道の駅「きさいや広場」がある「ウォーターフロントエリア」、博物館がある「伊達文化エリア」に分かれ、エリア毎に資源や魅力を生かしたまちづくりを進めているが、各エリアの連携が十分とはいえない。観光資源の魅力の再構築と合わせて、安全で快適な歩行空間の整備や案内看板等の誘導により、来訪者が長く滞在できるような、中心市街地全体の回遊性の向上を図る。(目標③)
- ・まちなかエリアは、南海トラフ巨大地震が発生した際に津波等の被害が広範囲に及ぶと想定されている。そのため、市民の避難所や災害時に拠点となる施設の防災・減災対策により市街地の安全性・防災性を高め、暮らしやすいまちづくりを実現する。(目標④)

### 将来ビジョン(中長期)

【第2次宇和島市総合計画(平成30年3月)】での位置づけ

- ・土地利用の方向性では、宇和島駅や「きさいやロード(商店街)」周辺の中心市街地については、交通・商業・医療・福祉・教育といった都市機能の充実を図り、市民はもちろんのこと、広域的な交流拠点として、駅前の複合施設建設をはじめ、新たなにぎわいを創出すると挙げられている。
- ・市街地整備体制の確立では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ると挙げられている。

【宇和島市都市計画マスタープラン(平成24年3月)】での位置づけ

- ・歴史的資源や商店街などを生かしたまちなかの賑わいづくりや、高齢者が安心して暮らすことができるまちづくり等とともに、宇和島駅周辺地区の整備やコンパクトな市街地の形成などが位置づけられている。

【宇和島市立地適正化計画(令和2年3月)】での位置づけ

- ・中心市街地について、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を目指して、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と位置付けられている。

**都市構造再編集集中支援事業の計画**

**都市機能配置の考え方**

公共交通アクセス性に優れた中心市街地において、都市機能誘導区域内への都市機能施設の集約や再整備を講じ、都市機能を更に強化・充実させることで、魅力的な都市の再生を図る。

**【具体例】**

- ・都市機能誘導区域外にある社会福祉施設を区域内への移設
- ・老朽化が進んでいる博物館の改築
- ・市立宇和島病院の機能拡充を行うことによる医療提供体制の充実
- ・南海トラフ巨大地震等による津波被害を軽減するための防災施設の強化

これらに加え、各都市機能施設や既存施設とのネットワーク化による連携強化を図るため、道路景観の整備等の空間整備を行い、中心市街地のより一層の賑わいの形成を図る。

**都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方**

**【社会福祉施設（児童福祉法、障害者総合支援法）】**

・「宇和島市障がい者計画・障がい福祉計画」において、障がい者やその保護者等に対する乳幼児期から成人期に至るまでの切れ目のない支援の提供を目指すこととなっており、社会福祉施設（障がい者のための通所施設）を整備し、機能の拡充を行うことで、まちなかエリアにおける居住環境の向上を目指す。

**【教育文化施設（博物館）】**

・市立伊達博物館については、宇和島市を象徴する伊達家に関する文化財を多く保管しているが、老朽化が進み、「第2次宇和島市総合計画」においてもその建て替えが必要とされている。宇和島市が誇る歴史文化を安心して後世につなぐとともに、その魅力を市内外に広く発信するための拠点として、利便性や観光客の動線を配慮した上で整備を行う。

**【医療施設（市立宇和島病院）】**

・市立宇和島病院においては、医師の確保や医療従事者の負担軽減が課題となっており、労働環境の整備及び医師や看護師の確保を目的として、既存病院の機能拡充を行う。また、「愛媛県地域医療保健計画」においても、医師不足や過大な勤務負担の解消が地域医療における課題とされている。

**都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等**

**【高次都市施設（観光交流センター）】**

・地域の観光情報等の提供を行うとともに、宇和島市の歴史・文化・伝統を紹介・体験できる施設を整備することで、市民や観光客の利用・交流を図る。誘導施設（博物館）との連携を深め、施設相互間の利用を増加させることにより、来訪者の増加を目指す。

**【高質空間形成施設】**

・博物館及び観光交流センター敷地内に、緑化空間を創出することによって、新複合施設や他の観光資源と一体となったグレードの高い魅力的な空間整備を行う。

**【地域生活基盤施設（地域防災施設）】**

・まちなかエリアの大半は、南海トラフ巨大地震による津波浸水被害を受けると予想されており、市立宇和島病院に避難施設を整備することによって、緊急時における地域住民等の安全を確保する。

**【地域生活基盤施設（分散型エネルギーシステム）】**

・自営線を整備することによって、既存病院本館から新たに整備される避難施設への電気の融通を可能とし、防災力の強化を図る。

**【地域生活基盤施設（緑地、広場）】**

・河川占用で形成されている駅前商店街の撤去で畑枝川の暗渠解消を図るとともに、河川沿いにポケットパークを整備することによって、駅周辺エリアに憩いの空間を創出するとともに、第1期計画で整備を行った複合施設（宇和島市学習交流センター）や親水ポケットパークとも一体となり、更なる賑わいの創出を目指す。

**【道路（市道改築）・地域生活基盤施設（案内板）、高質空間形成施設（緑化施設等）】**

・宇和島城、伊達博物館、アーケード商店街などの多様な地域資源を生かしたまちづくりに向け、狭小で危険な市道を改良し、観光案内板の設置や市道の石畳舗装等を行うことによって、快適な歩行空間の形成を図り、市民や外来者への回遊性の向上やまちの魅力の向上を目指す。

**【提案事業（地域創造支援事業）】**

・誘導施設（博物館）、高次都市施設（観光交流センター）及び宇和島病院関連整備にあたり、特殊性の高い本事業の適切な施行を補う事を目的として、コンストラクションマネジメント業務を導入する。

・第1期都市再生整備計画にて、複合施設や親水ポケットパーク整備を行ったJR宇和島駅周辺エリアにおいて、マルシェ等の実証実験や効果検証を行う。

**【提案事業（事業活用調査）】**

・令和2年3月に作成した宇和島市立地適正化計画について、本都市再生整備計画の進捗・成果等を勘案し、評価・改定を行うとともに、本地区を含む立地適正化計画区域内の災害リスクを評価・検討する。

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
社会福祉施設の支援に対する満足度（目標①）	%	移転前後の社会福祉施設利用者の支援に対する満足度	社会福祉施設を複合施設に集約することで、療育事業及び生活介護事業の拡充を図り、支援の満足度向上を目指す。	82	R元	90	R7
研修医の受入人数（目標①）	人/年	宇和島病院において、年間に受け入れる研修医の人数	実習や労働環境を改善し、受け入れる研修医の増員を図ることで、医療提供体制の強化を目指す。	16	R元	23	R7
伊達博物館の利用者数（目標②）	人/年	再整備する伊達博物館の利用者数	対象地域内の主要観光拠点となる施設整備により、来訪者の増加を目指す。	10,770	R元	50,000	R7
駅前通りの歩行者数（目標③）	人/日	駅前通りの歩行者数	第1期計画で重点的に整備を行った駅周辺エリアにおいて、更なる整備を行うことにより、より一層の回遊性の向上を目指す。	573	H30	600	R7

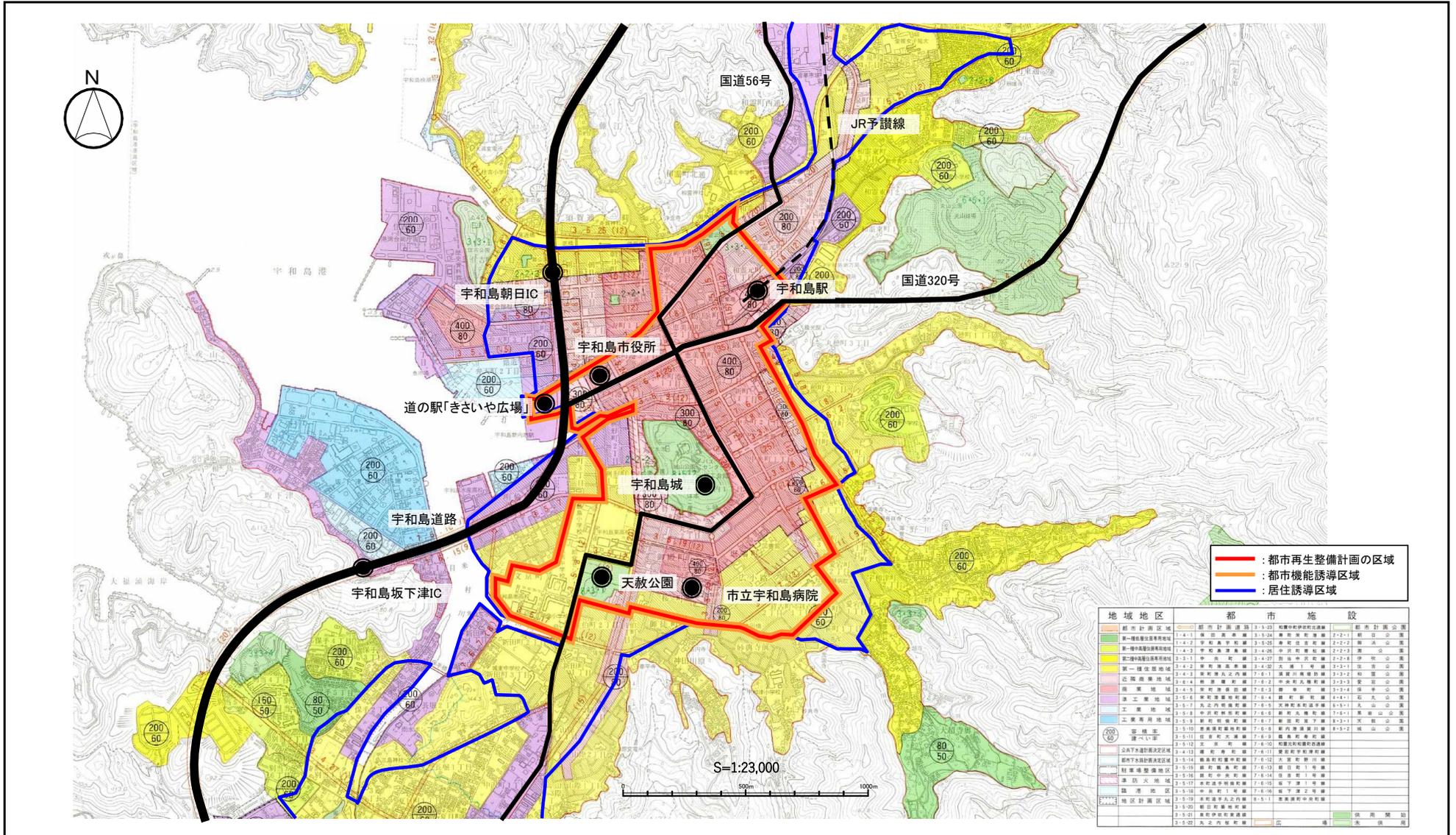
## 整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【医療・福祉が充実した、誰もが過ごしやすいまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉施設を複合施設に集約し、療育事業及び生活介護事業の拡充を図る。身近な地域における療育及び生活介護の場を確保し、障がい者やその保護者等に対する、乳幼児期から成人期に至るまでの切れ目のない支援の提供を目指す。また、市立宇和島病院における労働環境を整備し、医学生や研修医の受け入れ体制の強化を図ることにより、より充実した医療提供を目指す。</li> </ul>	<p>誘導施設:社会福祉施設(児童福祉法、障害者総合支援法)                      誘導施設:医療施設(市立宇和島病院)                      提案事業:地域創造支援事業(コンストラクションマネジメント)</p>
<p>【観光資源の再構築によるにぎわいのあるまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主要な観光資源である伊達博物館の再整備とともに、宇和島市の歴史・文化・伝統を紹介・体験できる施設を整備することで、市民や観光客の利用・交流を図る。</li> <li>・博物館及び観光交流センター敷地内に、緑化空間を創出することによって、新複合施設や他の観光資源と一体となったグレードの高い魅力的な空間整備を行う。</li> </ul>	<p>誘導施設:教育文化施設(博物館)                      高次都市施設:観光交流センター                      高質空間形成施設:緑化施設等(植栽・緑化施設)                      提案事業:地域創造支援事業(コンストラクションマネジメント)</p>
<p>【安全で快適なまちあるきを提供するまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光資源の整備と合わせ、市道の石畳舗装や照明施設の設置、観光情報案内板の整備、マルシェ等による公共空間の有効活用を図るための実証実験や効果検証を行い、まちなかエリア(駅周辺エリア、社寺仏閣エリア、ウォーターフロントエリア、伊達文化エリア)の回遊性を高める。</li> <li>・狭小で危険な市道を改良することで、地域住民や観光客の安全性の向上を図る。</li> </ul>	<p>誘導施設:教育文化施設(博物館)                      高次都市施設:観光交流センター                      地域生活基盤施設:緑地、広場(畑枝川)                      地域生活基盤施設:情報板(観光情報案内板)                      高質空間形成施設:緑化施設等(石畳舗装・照明施設)                      道路:市道改良                      提案事業:地域創造支援事業(コンストラクションマネジメント)                      提案事業:地域創造支援事業(マルシェ等実証実験)</p>
<p>【災害に強く安心・安全に暮らせるまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市立宇和島病院に避難施設を整備することによって、緊急時における地域住民等の安全を確保するとともに、災害拠点病院としての機能を強化することによって、傷病者への対応についてもより一層の充実を図る。また、令和2年3月に作成した宇和島市立地適正化計画について、本都市再生整備計画の進捗・成果等を勘案し、評価・改定を行うとともに、本地区を含む立地適正化計画区域内の災害リスクを評価・検討する。</li> </ul>	<p>地域生活基盤施設:地域防災施設(避難施設の整備)                      誘導施設:医療施設(市立宇和島病院)                      地域生活基盤施設:分散型エネルギーシステム(自営線)                      提案事業:地域創造支援事業(コンストラクションマネジメント)                      提案事業:事業活用調査(立地適正化計画改定検討)</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宇和島中心市街地では、駅前商店街や「きさいやロード」の各商店街による住民組織や、女性による「Beppin塾」等により、商店街や公共施設等を利用した様々なまちづくりイベントが開催されている。</li> <li>・中央公民館では「青少年市民協働センター事業」が展開され、地域の人材育成や「持続可能な地域社会の創り手」づくりを行っており、地域づくりに関わる個人・団体・企業等と行政が協働活動を行っている。</li> <li>・駅前に新たに建設された「宇和島市学習交流センター」では、交通結節点という強みを生かし、市民講座やまちづくりに関する座談会が定期的に関われるなど、市街地全体の活性化に寄与している。</li> <li>・宇和島市「高校生まちづくり課」を発足し、「若者が地域に残れる、帰れるまちづくり」をテーマに、高校生が提案したアイデアをまちづくりに活かすプロジェクトを行っている。</li> </ul> <p>【官民連携事業】</p>	



<p>宇和島中心地区(第2期)(愛媛県宇和島市)</p>	<p>面積 117.6 ha</p>	<p>区域 愛宕町2・3丁目の全部、笹町2丁目の全部、賀吉町・京町・広小路・堀端町・桜町・御徒町・佐伯町・天教公園・御殿町・丸之内・本町通手・中央町・新町・栄町港・直美須町・鶴島町の全部、錦町の一部、丸穂町4丁目の全部、大宮町1丁目の一部、2丁目の全部、樹形町1・2丁目の全部、3丁目の一部、和霊元町1・2丁目の全部、4丁目の一部、御幸町の全部、寿町1丁目の一部、弁天町1丁目の一部、曙町の全部</p>
------------------------------	--------------------	---



- : 都市再生整備計画の区域
- : 都市機能誘導区域
- : 居住誘導区域

地域地区	都市施設
都市計画区域	都市計画道路 3-3-23 和豊中学校特別児童養護施設
第一種中高層住居専用地域	1-4-1 徳田高層住居 3-5-24 徳田高層住居 2-2-2 朝日公園
第二種中高層住居専用地域	1-4-2 宇和島高層住居 3-5-25 徳田住宅街 2-2-2 朝日公園
第一種低層住居専用地域	3-3-1 中央高層住居 3-4-27 徳田中央高層住居 2-2-2 伊吹公園
第二種低層住居専用地域	3-4-2 徳田高層住居 3-4-22 大徳高層住居 3-3-1 徳田公園
近隣住居地域	3-4-3 徳田丸之内内線 7-6-11 徳田丸之内内線 3-3-2 徳田公園
工業専用地域	3-4-4 徳田工業地域 7-6-2 中央丸之内内線 3-3-2 徳田公園
第一種工業地域	3-4-5 徳田工業地域 7-6-3 徳田工業地域 3-3-2 徳田公園
第二種工業地域	3-4-6 徳田工業地域 7-6-4 徳田工業地域 4-4-1 丸之内公園
工業用地	3-5-7 丸之内内線 7-6-5 天徳中央高層住居 6-5-1 丸之内公園
工業専用地域	3-5-8 中央高層住居 7-6-6 徳田丸之内内線 7-6-1 徳田公園
工業専用地域	3-5-9 徳田工業地域 7-6-7 徳田工業地域 8-2-1 天徳公園
容積率	3-5-10 徳田工業地域 7-6-8 新内高層住居 8-5-2 徳田公園
建ぺい率	3-5-11 徳田工業地域 7-6-9 徳田工業地域
公園	3-5-12 徳田公園 7-6-10 徳田公園
公園下等遊歩道決定区域	3-4-13 徳田公園 7-6-11 徳田公園
都市計画決定区域	3-5-14 徳田公園 7-6-12 徳田公園
緑地	3-5-15 徳田公園 7-6-13 徳田公園
緑地	3-5-16 徳田公園 7-6-14 徳田公園
緑地	3-5-17 徳田公園 7-6-15 徳田公園
緑地	3-5-18 徳田公園 7-6-16 徳田公園
地区計画区域	3-5-19 徳田公園 8-5-1 徳田公園
	3-5-20 徳田公園
	3-5-21 徳田公園
	3-5-22 丸之内内線
	広 場
	供 用 階 助
	洗 浄 池

宇和島中心地区(第2期)(愛媛県宇和島市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

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	代表的な指標	社会福祉施設の支援に対する満足度 (%)	82	(R元年度)	→	90	(R7年度)
	①医療・福祉が充実した、誰もが過ごしやすいまちづくり		研修医の受入人数 (人/年)	16	(R元年度)	→	23	(R7年度)
	②観光資源の再構築によるにぎわいのあるまちづくり		伊達博物館の利用者数 (人/年)	10,770	(R元年度)	→	50,000	(R7年度)
	③安全で快適なまちあるきを提供するまちづくり		駅前通りの歩行者数 (人/日)	573	(H30年度)	→	600	(R7年度)
	④災害に強く安心・安全に暮らせるまちづくり							

