

西予市立地適正化計画

西予市

平成31年3月

令和2年9月改定

西予市立地適正化計画 目次

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的..... 1-1
2. 上位・関連計画等..... 1-4
3. 本計画の位置づけ..... 1-17
4. 計画期間..... 1-19
5. 人口の見通し..... 1-19

第2章 都市の現況と課題

1. 人口・世帯の動向と将来見通し..... 2-1
2. 土地利用や開発の動向..... 2-6
3. 都市機能及び都市交通の現況と将来見通し..... 2-13
4. 防災・安全安心の面からみた現況..... 2-19
5. 都市構造の評価に関するハンドブックに基づく分析..... 2-21
6. 市民の意向（アンケート・グループワーキング）..... 2-30
7. 立地適正化計画に基づき解決を図るべき課題..... 2-31

第3章 立地適正化計画の基本的な方針

1. 対象区域..... 3-1
2. 立地適正化の方針..... 3-2
3. 目指すべき都市の骨格構造..... 3-5

第4章 誘導区域について

1. 居住誘導区域・都市機能誘導区域の位置づけ..... 4-1
2. 居住誘導区域の設定..... 4-2
3. 都市機能誘導区域の設定..... 4-18
4. 誘導施設の設定..... 4-26
5. 建築物等の届出制度について..... 4-32

第5章 計画の推進方策（誘導施策）

1. 持続可能で求心力のある拠点の形成に向けて（都市機能の誘導に関する施策） 5-1
2. ライフスタイルに応じた住み替えの促進と居住の誘導による市街地と集落の共存に向けて（居住の誘導に関する施策） 5-2
3. 都市機能を結ぶ公共交通ネットワークの構築と“あるけるコミュニティ”の形成に向けて 5-4
4. 施策の実行にあたって 5-4

第6章 目標値の設定、計画の進捗管理について

1. 目標値の設定 6-1
2. 計画の進捗管理 6-2

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

平成16年に旧5町の合併により誕生した西予市（以下「本市」という。）では、平成19年に策定した「西予市都市計画マスタープラン」に基づき、まちづくりや地域づくりを進めてきました。

本市では、全国的な傾向と同様に、少子高齢化・人口減少が進行しています。平成16年の合併以降、本市の人口は16年間で約10,000人が減少しています。今後もこの傾向は続く予測されており、本市の財政や地域の活力等にこれまで以上の影響を及ぼすことが懸念されます。

こうした社会情勢に対応するため、本市の最上位計画である「第2次西予市総合計画」では、『変革、それこそ夢と希望を叶える唯一のすべである』をテーマに、様々な課題解決に向けて、常に危機感を持ってチャレンジを続けていく新しいまちづくりを展望しています。

一方、国においては、人口減少・少子高齢化でも持続可能なまちづくりを実現していくことを目指して、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、新たに市町村が都市計画マスタープランの一部として、都市再生基本方針に基づき、立地適正化計画を作成することが可能となりました。

この立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住や医療・福祉・商業などの都市機能や生活サービス施設を適切に誘導することによる集約型都市構造の実現や、公共交通に関する施策などを位置づけ、コンパクトなまちづくりと交通施策等との連携といった「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現するための計画となっています。こうした背景の下、「西予市都市計画マスタープラン」について、コンパクトで計画的な都市づくりなど、本市のこれからの都市づくりの指針となるよう計画の改訂を行うとともに、それに併せて「西予市立地適正化計画（以下「本計画」という）の作成を行うものです。

本計画は、「西予市都市計画マスタープラン」で示された将来のまちの構造などを踏まえて、住宅や都市機能・生活サービス施設の立地の適正化に関する基本的な方針について、また、居住及び都市機能の誘導に関する事項等について定めるものです。

さらに、平成30年7月に西日本を中心に全国各地を襲った豪雨（平成30年7月豪雨）では、本市においても、肱川の氾濫により野村地区の市街地が浸水するなど、甚大な被害が発生しています。災害に強いまちづくりを実現するためにも、都市構造の見直しは急務と言えます。本計画では、そのような観点からも、求められる都市構造や居住・都市機能の誘導について、そのあり方を定めるものです。

●立地適正化計画制度の概要

(立地適正化計画制度の背景)

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする市民が公共交通によりこれらの生活サービス施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークといった「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現することが重要です。

このため、都市再生特別措置法が改正され、市民と事業者・団体、行政が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

(立地適正化計画で定める主な事項)

この計画では、以下の内容を定めます。

①立地適正化計画の区域

計画の対象区域（都市計画区域が対象）

②基本的な方針

住宅及び都市機能（医療・福祉施設、商業施設など）の立地の適正化に関する基本的な方針

③居住誘導区域

市街化区域（用途地域）内で、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、公共交通や都市機能が持続的に確保されるよう居住を誘導する区域

④都市機能誘導区域

居住誘導区域内で、医療・福祉・商業等の施設を都市拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

⑤誘導施設

都市機能誘導区域内に誘導する医療・福祉・商業などの施設

⑥計画を推進する方策

⑦目標値

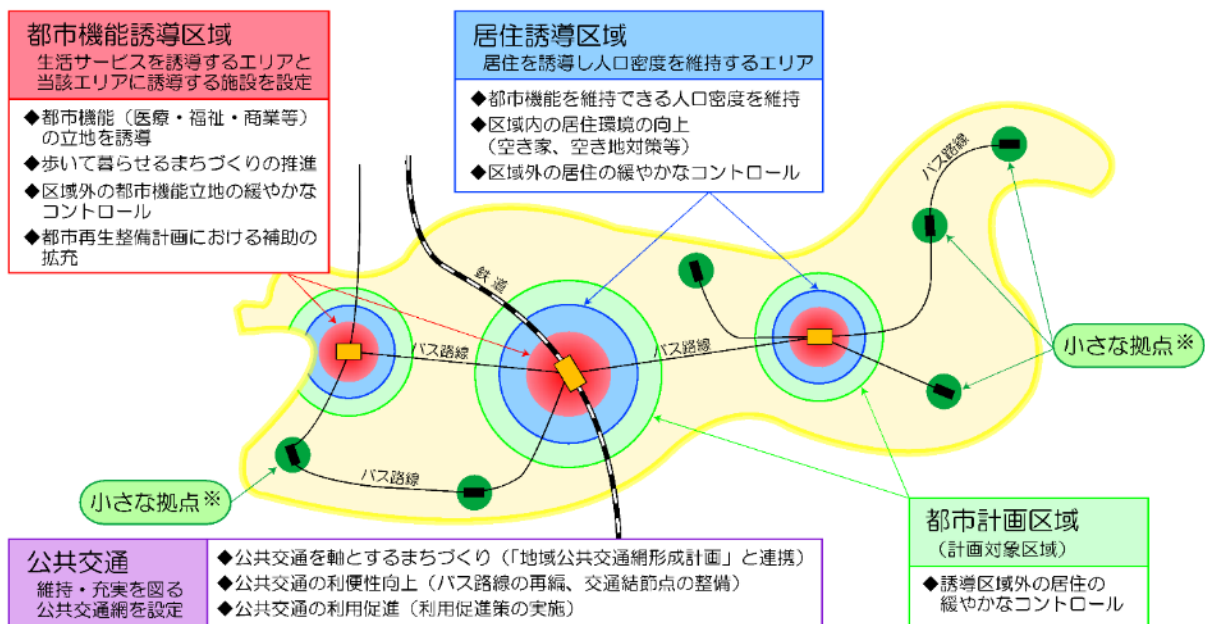
⑧施策達成状況に関する評価方法

(立地適正化計画に関連して都市計画に定めることができる地域地区)

立地適正化計画に関連して、以下の地域地区を都市計画に定めることができます。

<p>①居住調整地域</p> <p>立地適正化計画の対象区域内で、居住誘導区域外において住宅地化を抑制すべき区域に指定されるものであり、開発許可制度などについて市街化調整区域並みの制限が定められる。</p>
<p>②特定用途誘導地区</p> <p>都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を誘導する必要があると認められる区域に指定されるものであり、地区内の建築物の用途・容積率・高さの最高限度について通常の用途地域からの緩和措置を定めることができる。</p>

(本市における立地適正化計画制度の活用イメージ)



※計画対象区域外となる都市計画区域外においては、「小さな拠点制度」の活用を検討します。

小さな拠点制度とは、中山間地域等における複数の集落を含む生活圏において、必要な生活サービスを受けられる環境を維持するため、住民と行政等の協働で取り組む拠点づくりの事です。

例) 生活機能の集約・確保、地域資源の活用による仕事の創出等

2. 上位・関連計画等

コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能なまちの実現にあたっては、都市計画やまちづくりといった分野だけでなく、医療・福祉、商業、公共交通など、様々な分野との連携が必要です。

そのため、本計画の策定にあたっては、「第2次西予市総合計画」や「第2期西予市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「西予市都市計画マスタープラン」といった上位・関連計画との連携・整合を図ることとします。

具体的には、以下の上位・関連計画を踏まえた検討を行っています。なお、これらの計画に変更や見直し等があった場合には、その内容を踏まえ、必要に応じて本計画を見直していくこととします。

■西予市立地適正化計画に関連する主な上位・関連計画

資料名	策定機関	計画期間
第2次西予市総合計画	西予市	2016～2024年
西予市国土強靱化地域計画	西予市	2020～2025年
第2期西予市まち・ひと・しごと創生総合戦略	西予市	2020～2024年
西予市都市計画マスタープラン	西予市	2018～2040年
西予市地域公共交通網形成計画	西予市	2017～2021年
第6次愛媛県長期計画 ・第3期アクションプログラム	愛媛県	2019～2022年
西予都市計画区域マスタープラン	愛媛県	2017～2037年
西予市復興まちづくり計画	西予市	2019～2024年
西予市公共施設等総合管理計画	西予市	2016～2025年
西予市ジオパークブランディング戦略	西予市	—
西予市地域防災計画	西予市	—
城川町田穂地区景観計画	西予市	—
明浜町狩浜地区景観計画	西予市	—
卯之町地区都市再生整備計画	西予市	—

(1) 第2次西予市総合計画（2016～2024）

本市の最上位計画となる総合計画では、まちづくりの将来像を「変革、それこそ夢と希望を叶える唯一のすべである」と定めています。

基本構想の「Ⅱ未来の姿（基本構想）」の「3.まちデザイン」及び「9.社会インフラ・環境衛生」では、以下の方向性が示されています。

■まちデザイン（主なところを抜粋）

- ・ 人が多く集まるところを中心に、公共施設等を整備しなければ、市の財政を維持することは不可能である。
- ・ 個別の目的を持った公共施設を点在させるのではなく、中心市街地の活性化を視野に、民間企業とも連携し、人が集まるようにまちをデザインすることが重要である。
- ・ 人が集まりつつある地域には、乱開発を避けるため、予め計画を立てて、区域変更していくことが重要である。
- ・ 人口が減少している周辺部の小さなコミュニティについては、その生活を支えるためICTを活用して、日常生活の利便性を維持しつつ、地域交通を可能な限り維持することが重要である。

■社会インフラ・環境衛生（主なところを抜粋）

- ・ 公共インフラは老朽化が進んでいることから、これを順次切り替えていく必要があるが、人口の減少に伴い、活用されないインフラが発生する可能性がある。
- ・ このため、インフラ投資は、人口に見合った適正規模に縮小しつつ、残されたインフラに集中的に投資をしていくことが重要である。

また、基本計画の【まちづくり】の「まちデザイン（都市計画）」、「コンパクトシティ」、「公共施設」、「道路」では、以下の戦略と施策が位置づけられています。

■まちデザイン

1. 基本戦略

- ・ 将来の人口の勘案と地域経済を発展させるための地域経済の中心地、さらにその周辺に人が集まりコンパクトで利便性の高いまちをデザインするために、「歴史と文化、地域のたからあふれるまち 西予」を目標とし都市計画の根本的な見直しと用途地域の拡大を行う。
- ・ また点在している公共施設について、利用者の少ない公共施設は集約を行い、市民ニーズの高い施設へ投資を集中させる。新しい施設は、利用方法の見直しを行い、建設費用の回収が行える施設へシフトさせる。
- ・ 現在、市の中心地と言える地域はなく、人口流出の最大要因である「しごと」の課

題を解決するため、産業集積地を設定して、しごとをつくりやすい環境をつくり、さらにその周辺に人が住める拠点ネットワーク型のまちづくりを行い、まちのコンパクト化も同時に行う。

2. 施策

- ・都市計画の見直し（立地適正化計画策定、まちのデザイン保全・景観意識の向上）
- ・公共インフラの再設計（基準策定、施設利用の判断）
- ・不動産流動化の制度の構築 など

■コンパクトシティ

1. 基本戦略

- ・今後の人口減少、財政状況を考慮すると、政策の集中と選択、効率化による財政の集約化が必要である。特に公共インフラの維持は困難であるため、ハードを抑制して、人口減少や地域経済の活性化を図る方向へシフトできるような、集約したまちづくりを行う必要がある。
- ・ある程度の人口規模の集落を形成しながら、日常生活に必要な医療機関や商店等の撤退を回避して、利便性を維持しながら将来安心して暮らせるまちづくりを行う。
- ・各公共交通との連携と効率的な運行により、交通の利便性の向上と、車のみに頼らず、徒歩や自転車、次世代モビリティとの総合的な交通マネジメントを行い、人が行き交うことにより、活気あるまちとして人に印象を与える。

2. 施策

- ・立地適正化計画（策定準備、不動産の流動化促進～調査～条例制定）
- ・総合交通マネジメント
- ・生活拠点の整備（卯之町「はちのじ」まちづくり整備事業） など

■公共施設

1. 基本戦略

- ・公共施設等総合管理計画を基本に、経営的視点に立った施設管理を充実させることで予防保全を行い、施設を少しでも長く健全な状態で使用できるようにし、大規模な改修が同じ時期に集中することのないように維持管理費を平準化する。
- ・人口規模に合わせて施設の統廃合を進め、機能の集約を図ることで利便性と利用率を向上させる。統廃合により利用しなくなった施設は、地域による利活用を推進し、地域づくりの拠点施設として収益事業も含め様々な活動に利用ができるようにする。
- ・施設を行政だけで使用するのではなく、民間と共同で利用することで市民の利便性を高め、維持管理費の負担割合を緩和する。

2. 施策

- ・施設ごとの予防保全計画策定、施設定期点検
- ・施設利用検討、施設コストの縮減
- ・統廃合の検討、公共施設機能集約

など

■道路

1. 基本戦略

- ・今後人口が減少していくため、税収の減少も予測され、現状のインフラを維持していくことは困難となる。また、インフラの老朽化に伴い、これまでの道路の開設、改良から長寿命化にシフトしていく必要がある。
- ・また今後想定される大規模災害時の被害を最小限に抑えるために、災害からの早期復旧が必要であるが、近年建設業者の廃業や建設技術者が減少しているため、短期の災害復旧が困難となる。市民の生命財産を守るために、建設関係の技術の継承、建設業者の事業継続も含め、地域の建設業者を守り、建設業者の公共工事依存型からの脱却も並行に行い、成長させるための施策を行っていく。

2. 施策

- ・維持管理の優先順位検討、施設定期点検
- ・予防・長寿命化修繕計画
- ・公共施設再編、市有地の借用・売却

など

総合計画では、公共インフラ・公共施設の適正化・再編と人口集積地への集中投資、中心市街地に人が集まるようなまちのデザイン、拠点ネットワーク型のまちづくりとまちのコンパクト化等の方向性が示されています。また、公共交通施策と連携したまちのコンパクト化を図ることにより、活気あるまちを目指すことが示されています。これらを実現する施策の1つとして、立地適正化計画の策定・運用が位置づけられています。

(2) 西予市国土強靱化地域計画（2020～2025）

国土強靱化基本法（平成26年施行）に基づく計画であり、本市に甚大な被害を引き起こした平成30年7月豪雨等、近年、頻発、激甚化している豪雨災害や、いつ発生してもおかしくない南海トラフ巨大地震等、あらゆる自然災害に対し強靱な西予市への備えとして、西予市総合計画との調和を図りながら、分野別・個別計画の強靱化に関する部分の指針を定めています。

強靱化の推進方針のうち、「1-3-⑧水害リスクを踏まえた公共施等の見直し」において、平成30年7月豪雨における野村地区の浸水被害や肱川における想定しうる最大規模の降雨に基づく洪水浸水想定区域の公表等を踏まえ、洪水浸水想定区域内に立地している要配慮者等が利用する公共施設等については、浸水想定区域外への移転整備等の検討が位置づけられています。

このため、平成30年7月豪雨の洪水浸水想定区や、公共施設等の移転を踏まえて適切に野村地区の誘導区域や誘導施設を定める必要があります。

(3) 第2期西予市まち・ひと・しごと創生総合戦略(2020~2024)

まち・ひと・しごと創生法(平成26年施行)に基づく計画であり、少子高齢化の進展に的確に対応し、本市の特性を活かした独創的で質の高い政策を果敢に実行し、市民が安心して暮らせるまちづくりの実現のための施策を位置づけています。

「IV政策パッケージ まちの創生」には、「まちデザイン(都市計画)」、「コンパクトシティ」の政策が位置づけられています。

それぞれの内容は、総合計画の基本計画と整合したものとなっていることから、総合計画及びまち・ひと・しごと創生総合戦略に基づき、当計画の策定を進める必要があります。

(4) 西予市都市計画マスタープラン【改訂版】(2018～2038)

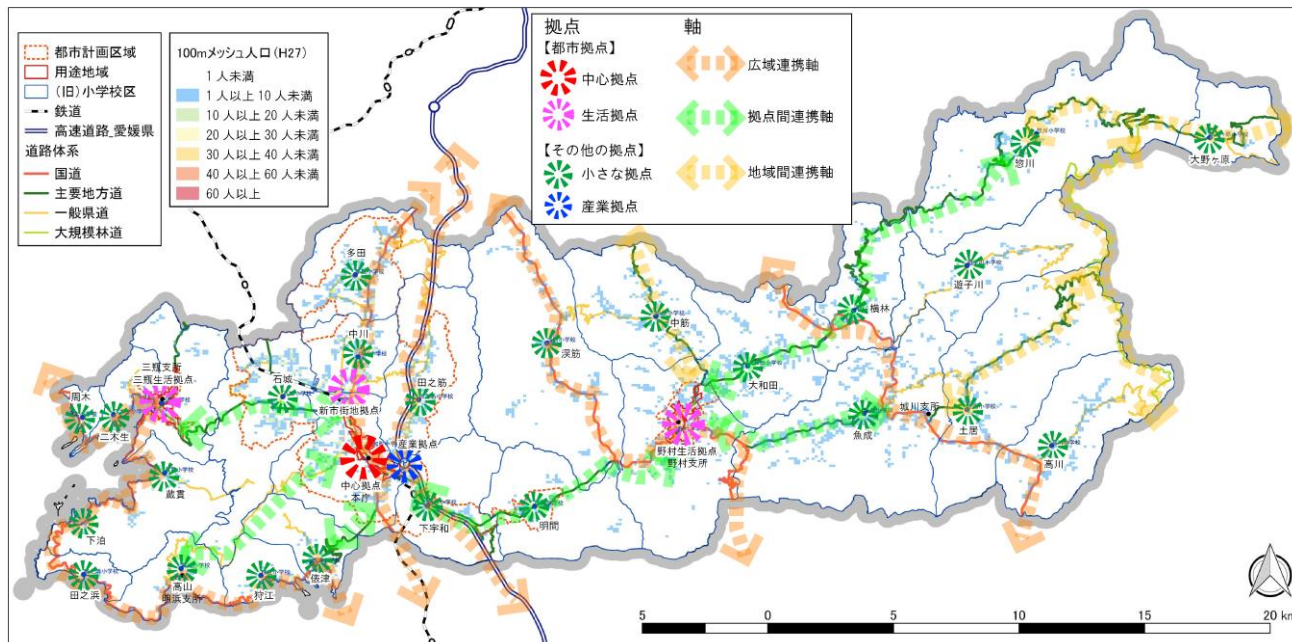
都市計画法に基づき、本市のまちづくりの方向性や地域づくりの方向性を定めるとともに、土地利用の誘導・規制、都市施設整備の方針等について定める計画です。

なお、本市では、立地適正化計画の策定と合わせて、西予市都市計画マスタープランの改訂を進めています。

都市計画マスタープラン【改訂版】では、「将来まち構造」として、市役所やJR予讃線・卯之町駅と駅前の商店街周辺を「宇和中心拠点」、市立西予市民病院が立地し近年人口が微増傾向にある宇和地区市街地の北部を「宇和新市街地拠点」、野村支所周辺を「野村生活拠点」、三瓶支所周辺を「三瓶生活拠点」と位置づけ、拠点の創出と拠点同士の連携によるまちづくりを目指しています。

拠点	位置づけと整備方針
中心拠点	<p>○卯之町駅周辺</p> <p>卯之町駅の周辺を中心拠点として位置づけ、西予市の中心市街地として都市機能を高め、歴史・文化・教育の気風が漂う広域的な交流拠点を目指します。</p>
生活拠点	<p>○野村支所周辺</p> <p>野村支所の周辺を生活拠点として位置づけ、様々な都市機能が集積する利便性の高いまちを目指します。</p>
	<p>○三瓶支所周辺</p> <p>三瓶支所の周辺を生活拠点として位置づけ、様々な都市機能が集積する利便性の高いまちを目指します。</p>
新市街地拠点	<p>○市立西予市民病院周辺</p> <p>市立西予市民病院周辺から近年人口が微増している宇和地区市街地の北部近辺を新市街地拠点として位置づけ、新たな需要に必要な都市機能の確保を図り、生活利便性の高いまちを目指します。</p>
小さな拠点	<p>○中心拠点・生活拠点以外で生活圏（旧小学校区）の中心となる拠点（旧小学校や公民館が立地する地点）</p> <p>既存集落の中心となり、また、市民の日常生活を支える旧小学校区や公民館周辺の地点を小さな拠点として位置づけ、日常生活に必要な機能の維持・確保を図ります。</p>
産業拠点	<p>○西予宇和 IC 周辺</p> <p>交通利便性の高い西予宇和 IC 周辺を産業拠点と位置づけ、本市の産業・雇用の場の中心を担う拠点として、企業誘致や物流産業の集積を図り、市全体での産業の活性化を目指します。</p>

また、都市計画区域（宇和・野村・三瓶地区）を中心とした、将来の拠点整備について、以下の将来都市構造図が展望されています。



■将来まち構造図（西予市都市計画マスタープラン【改訂版】より）

都市計画マスタープランの中で展望する拠点整備の方針や都市（まち）構造の考え方を踏まえるとともに、本計画書の第2章で示す本市の都市構造分析によって得られた強みや課題を踏まえて、立地適正化計画の中で、将来のコンパクト化を検討していく必要があります。

(5) 西予市地域公共交通網形成計画（2017～2021）

本市の公共交通体系をネットワーク化し、望ましい公共交通網を形成するための計画です。

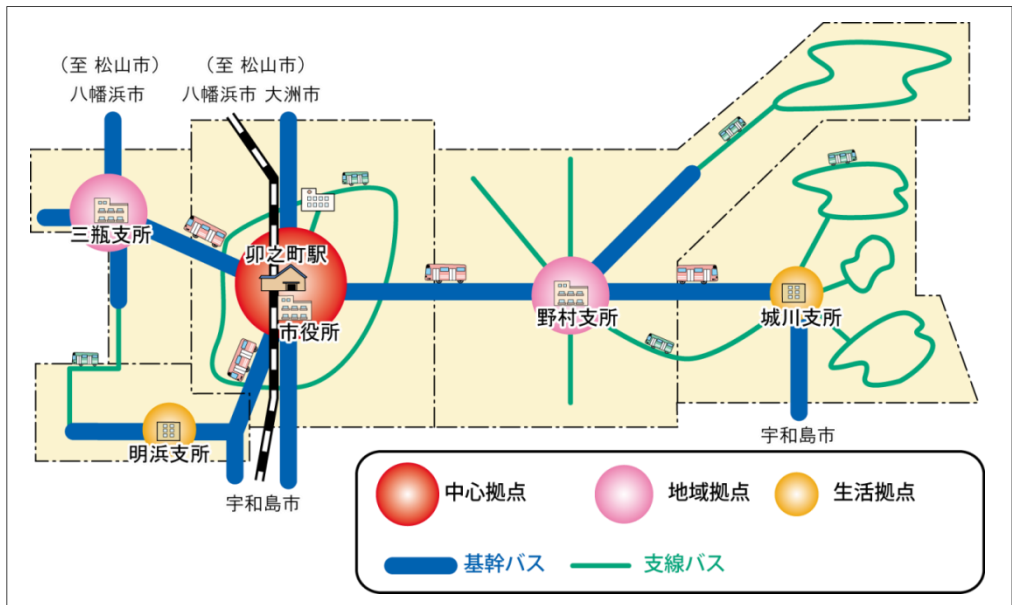
地域公共交通網形成計画では、基本理念を「生活交通システム『新 おでかけせいよ』の確立～みんなで作る、誰もが自由に移動できるまち～」と設定し、7つの基本方針が掲げられています。

基本方針の1では、「拠点を結ぶ一体感のある公共交通網の実現」として、以下の方向性が示されています。

■ 拠点を結ぶ一体感のある公共交通網の実現

- ・ 近隣の旧5町が合併して13年が経過するが、同じ市内であっても生活圏に違いがあるため、路線バスの主な幹線については、それぞれの地域から近隣の市外に向けた路線となっており一体感が図られていない。
- ・ 市民には、このような市の抱え込む事情も理解して頂き、明浜・宇和・野村・城川・三瓶の地域間を結ぶ路線の結節を整え、西予市を東西に横断する横に太い線を形作り、回り道だが予讃線で、卯之町駅から県都松山市まで行ける路線体系とし、選択と集中により出かける機会を増やす。
- ・ 詳しくは、地域公共交通網は市外と市内、そして市内においては、公共施設が集まる拠点、生活拠点を結ぶ役割を果たすものとする。

また、拠点のネットワークに向けて、地域公共交通網の概念が以下の図のように整理されています。



■ 将来都市構造図（西予市地域公共交通網形成計画より）

拠点を結ぶ公共交通網の実現に向けて、路線バスの充実等の施策が位置づけられており、立地適正化計画においては、これらの交通体系と連携しながら、拠点ネットワーク型のまちづくりとまちのコンパクト化について検討する必要があります。

(6) 第6次愛媛県長期計画・第3期アクションプログラム(2019~2022)

愛媛県では、「愛のくに 愛顔(えがお)あふれる愛媛県」を基本理念とする長期ビジョンを2011年に策定しており、長期ビジョンの実現に向けて、令和元(2019)年度~令和4年(2022年度)までの4年間における政策の具体的方向性等を、第2期アクションプログラムに位置づけています。

基本政策Ⅱ「やすらぎの愛顔ふれる『えひめ』づくり」の政策5「快適で魅力あるまちづくり」のうち、施策28「快適な暮らし空間の実現」では、以下の方向性が示されています。

取組みの方向

- ・ コンパクトでにぎわいのある人にやさしいまちづくりや、緑豊かで周辺環境と調和した景観や町並みの形成に向けて、災害時の緊急利用も想定される街路や公園の整備、良質な住宅の維持確保など、快適な生活環境の整備に努めます。
- ・ また、JR松山駅付近連続立体交差事業を始め、地域の都市機能充実と地域全体の活性化に配慮した、市街地の再開発を含む総合的なまちづくりを推進します。

また、このうち、「主な取組み」の1「快適に暮らせる市街地の整備」では、以下の取組内容が示されています。

1. 快適に暮らせる市街地の整備

- ・ 公共施設などの郊外移転を抑制し、既存施設の用途変更を検討するなど、今ある都市機能を有効活用しながら、さらなる機能集積を促進することで、コンパクトでにぎわいのあるまちづくりを目指します。
- ・ また、地域特性を活かしたまちづくりや歴史的な町並みの保存などを促進し、良好な景観の形成を推進します。
- ・ さらに、幹線道路における交通渋滞や歩行者の危険解消と、交通の円滑化による環境負荷の低減を図るため、街路や松山外環状道路の整備などにより、快適で魅力あるまちづくりを推進します。

本市においても、愛媛県が目指す方向に即した取組が必要です。このため、公共施設の郊外移転の抑制、今ある都市機能の活用と機能集積の促進等を見据えて、立地適正化計画を検討する必要があります。

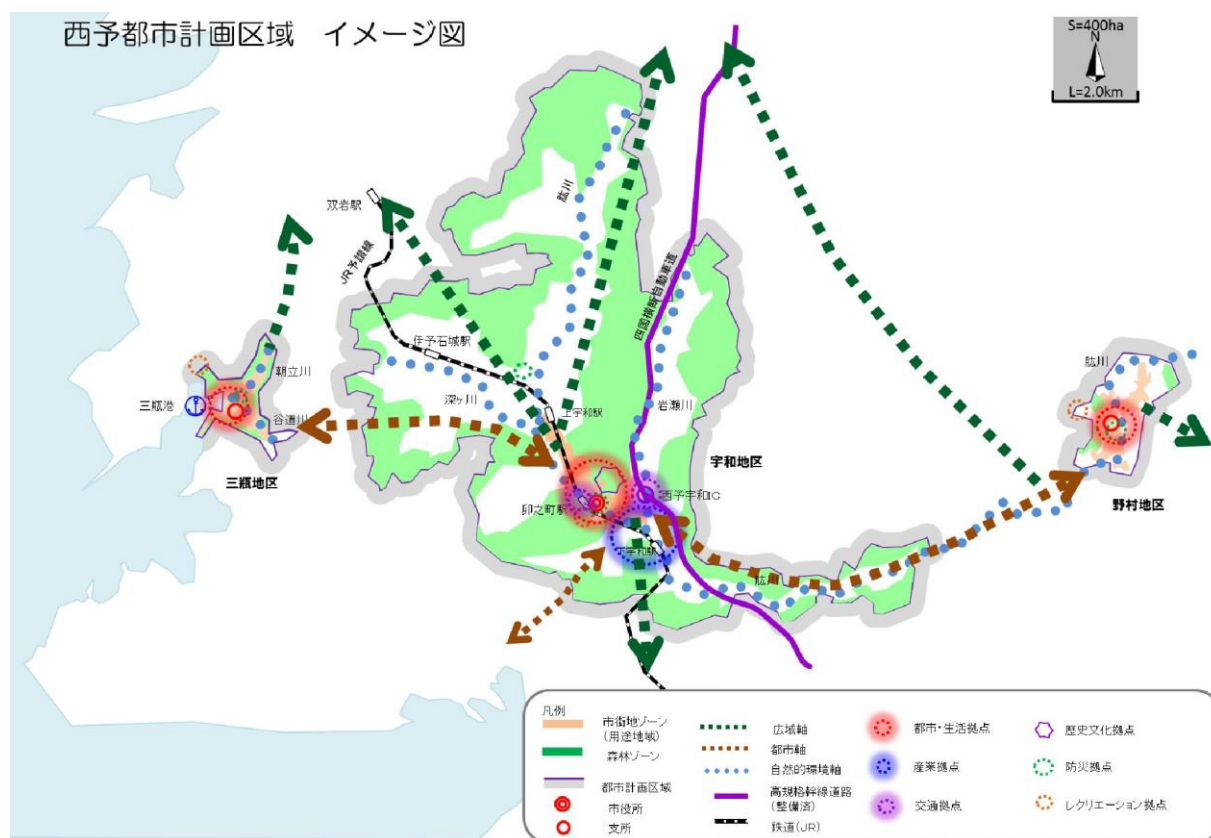
(7) 西予都市計画区域マスタープラン（2017～2037）

愛媛県が西予都市計画区域（本市の一部を範囲とする）について都市計画の基本的方向を定める計画であり、まちづくりのキャッチフレーズとして「歴史と文化、地域のたからあふれるまち 西予」が掲げられています。

その意味するところ（まちづくりの目標）は、以下のとおりです。

- ・南予地域の中で地方拠点都市の一翼を担うまちとして、宇和海から四国カルストまでの標高0～1,400mの豊かな自然と景観に囲まれた暮らしや、歴史・文化を「四国西予ジオパーク」として活かし、インターチェンジの利便性と位置的好条件によるしごとの創出をすることで、ふるさとで豊かに暮らせる場を提供し、超高齢社会や環境負荷の低減に対応した**拠点ネットワーク型のコンパクトなまちづくり**を目指す。

また、西予都市計画区域における拠点のあり方やネットワーク型コンパクトなまちづくりのイメージが以下の図のように整理されています。



■西予都市計画区域イメージ図（西予都市計画区域マスタープランより）

このような区域マスタープランの考え方に即して、拠点のネットワークとコンパクトなまちづくりの実現に向けて立地適正化計画を検討していく必要があります。

(8) 西予市復興まちづくり計画 (2019~2024)

本市では、平成 30 年 7 月豪雨により甚大な被害を受けました。特に野村地区では被害が大きく、肱川における氾濫より市街地が浸水しました。

平成 31 年 3 月に策定した「西予市復興まちづくり計画」では、平成 30 年 7 月豪雨からの復興に向けた基本方針や基本的な施策を位置付けています。

■復興に向けた基本的な考え方

本市の復興を進めていくうえで、以下の 3 項目を基本理念として位置付ける。

- ・寄り添い支え合う……………「寄り添い支え合い」ながら復興を推進
- ・一人の 100 歩より 100 人の一歩…「みんなが手を取り合って進んでいく」復興を目指す
- ・何ができるか考える……………それぞれの立場で「何ができるのか」を考える姿勢で推進

■復興の目標

『復興のパズル みんなでつくる 未来のカタチ』

■基本施策

- ①安全で安心なまちの再建
- ②日常の暮らしの再建
- ③産業・経済における生業（なりわい）の再建
- ④インフラ整備、まちなみの整備
- ⑤子育てや教育環境の再建

基本施策のうち、「インフラ整備、まちなみの整備」の中では、災害に強い道路整備など道路網の復旧・整備、水道・下水道をはじめとしたライフラインの復旧・整備、公共交通網の復旧・整備、都市計画マスタープランや立地適正化計画等まちづくり計画の見直し、野村地区における住宅移転跡地活用の検討や市街地整備事業の検討など地区の再整備等の施策が示されています。

復興まちづくりの推進に向けて、復興まちづくり計画と整合させ立地適正化計画を見直し、平成 30 年 7 月豪雨の浸水区域や災害リスク、復興関連事業等を踏まえて適切に野村地区の誘導区域や誘導施策を定めることが必要です。

(9) その他の関連計画等

その他、以下の関連計画等と整合を図りながら立地適正化計画を検討します。

なお、立地適正計画は原則都市計画区域を計画区域とするものであり、以下の計画と直接関係しない場合も考えられますが、立地適正化計画を包括する都市計画マスタープランとの整合を図ることも見据えて、関連計画を整理するものです。

◇西予市公共施設等総合管理計画（2016～2025）

人口減少・少子化による税収の減少と高齢化による社会保障費の増大が予想される一方、老朽化した公共施設が増加し、市の財政を逼迫することが懸念されている。このような状況に対応するため、本市が所有する公共施設の将来あるべき姿を検討し、公共施設等のマネジメントを推進するための計画である。

人口減少や人口構成、市民ニーズに合わせた公共施設の適正化、施設の統廃合や複合化が目指されている。また、選択と集中の観点を取り入れた施設管理、インフラ資産の管理を行うこととされている。

◇西予市ジオパークブランディング戦略

「四国西予ジオパーク」（本市域の全域）のブランド定着に向けたブランディング戦略である。

個別戦略1「ジオパークを活かしたまちデザイン」では、ジオパーク内における道路・橋梁等インフラ整備、施設整備等にあたって、四国西予ジオパークのイメージと整合したデザインに努めることや景観を阻害しない整備に努めることが位置づけられている。

◇西予市地域防災計画

災害対策基本法の規定に基づき、本市の地域にかかる災害対策について定める計画である。

発災時の被害拡大を防ぐため、ライフライン（インフラ）被災の予防措置や公共土木施設の災害予防対策に関する事項が示されている。

また、「災害復旧・復興対策」の3「防災まちづくりを目指した復興」では、被災後において再度の災害防止とより快適な都市環境を目指した防災まちづくりの実践や被災前における既存不適格建築物の解消のための市街地再開発事業等の適切な運用についての施策が位置づけられている。

◇城川町田穂地区景観計画

景観法に基づき、城川町田穂地区の棚田及び丘陵地・集落・ため池等を含む区域における良好な景観の形成に向けた方針等を定める計画である。

「豊かな緑に囲まれた谷間の棚田と営農を継続する集落とを一体的に保全する景観づくり」をコンセプトに、景観計画区域内での建築行為等における届出制度等について定めている。

◇明浜町狩浜区景観計画

景観法に基づき、明浜町狩浜地区の「里山」「段畑」「集落」「里海」の4つの警官単位ごとに景観形成の方針等を定める計画である。

「豊かな自然と段畑および農漁村集落とを一体的に保全する宇和海狩浜の景観づくり」をコンセプトに、景観計画区域内での建築行為等における届出制度等について定めている。

◇卯之町地区都市再生整備計画

都市再生特別措置法に基づき、地域性を活かしたまちづくりを進めるため、都市再生を進めていくことを目的に定める計画である。

卯之町地区都市再生整備計画では、「人の流れと人のつながりを創造する『はちのじ』まちづくりの推進」を大目標とし、JR卯之町駅、卯之町商店街、重要伝統的建造物群保存地区の3つのエリアを「はちのじ」を描くように回遊性を高め、拠点としての機能を強化し、来訪者と地域住民との交流を目指したまちづくりが目指されている。

整備に当たっては一部にPFI手法を導入し、官民連携による空き家・空き店舗・防災対策等により、安心・安全で人が集い、賑わいあるまちづくりを目指すこととされている。

3. 本計画の位置づけ

各関連計画等に記載される立地適正化計画に関連する箇所を、以下の表に整理します。

■上位・関連計画における立地適正化計画に関連する記載内容

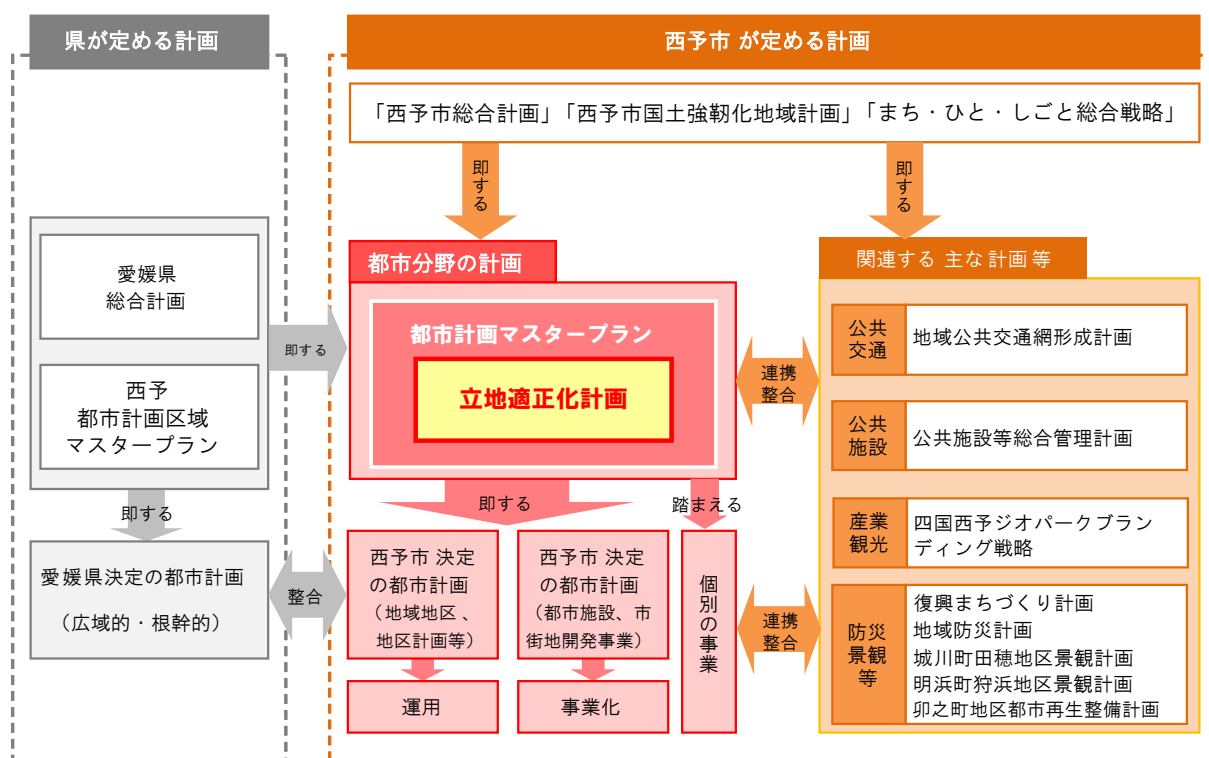
	計画名称	立地適正化計画に関連する記載内容の概要
1	第2次西予市総合計画	<ul style="list-style-type: none"> ・人が多く集まる場所を中心に、公共施設等を整備しなければ、市の財政を維持できない。 ・民間企業と連携し、人が集まるまちをデザインすることが重要。 ・インフラ投資は、適正規模に縮小しつつ、残されたインフラに集中的に投資していく。 ・地域経済の中心地とその周辺に人が集まり、コンパクトで利便性の高いまちをデザインするため、都市計画の見直し等を行う。 ・現在、市の中心地と言える地域は無く、人口流出の最大要因である「しごと」の課題を解決するため、産業集積地を設定し、さらにその周辺に人が住める拠点ネットワーク型のまちづくりを行い、まちのコンパクト化も同時に行う。 ・政策の集中と選択、効率化による財政の集約化が必要であり、集約したまちづくりを行う必要がある。 ・ある程度の人口規模の集落を形成し、利便性を維持しながら安心して暮らせるまちづくりを行う。 ・公共施設の統廃合、機能の集約を図り、利用しなくなった施設は地域づくりの拠点施設として様々な活動に利用できるようにする。
2	西予市国土強靱化地域計画	<ul style="list-style-type: none"> ・野村地区における洪水浸水想定区域内に立地している要配慮者等が利用する公共施設等については、浸水想定区域外への移転整備等の検討をする。
3	第2期西予市まち・ひと・しごと創生総合戦略	(総合計画と同様の内容のため、省略)
4	西予市都市計画マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> ・将来まち構造として、①宇和中心拠点、②宇和新市街地拠点、③野村生活拠点、④三瓶生活拠点、⑤小さな拠点、⑥産業拠点の拠点を整備・充実する。
5	西予市地域公共交通網形成計画	<ul style="list-style-type: none"> ・卯之町駅及び市役所本庁舎周辺を“中心拠点”、野村支所周辺及び三瓶支所周辺を“地域拠点”、明浜支所周辺及び城川支所周辺を“生活拠点”と位置づける。 ・地域公共交通網は、市外の拠点と市内各拠点を結ぶとともに、市内においては、拠点間を結ぶ役割を果たす。
6	第6次愛媛県長期計画・第3期アクションプログラム	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設などの郊外移転を抑制し、既存施設の用途変更を検討するなど、今ある都市機能を有効活用しながら、さらなる機能集積を促進することで、コンパクトでにぎわいのあるまちづくりを目指す。
7	西予都市計画区域マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> ・地方拠点都市の一翼を担うまちとして、豊かな自然と景観に囲まれた暮らしや歴史・文化を活かし、インターチェンジの利便性と位置的条件からふるさとで豊かに暮らせる場を提供し、拠点ネットワーク型のコンパクトなまちづくりを目指す。
8	西予市復興まちづくり計画	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランや立地適正化計画等まちづくり計画を見直す ・野村地区における住宅移転跡地活用の検討や市街地整備事業の検討など

	計画名称	立地適正化計画に関連する記載内容の概要
		地区の再整備を推進する。
9	西予市公共施設等総合管理計画	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少や市民ニーズに合わせた公共施設の適正化、施設の統廃合や複合化を目指す。 選択と集中の観点を取り入れた施設管理、インフラ管理を行う。
10	西予市ジオパークブランディング戦略	(直接関連する記載はないが、連携して進める)
11	西予市地域防災計画	(直接関連する記載はないが、連携して進める)
12	城川町田穂地区景観計画	(直接関連する記載はないが、連携して進める)
13	卯之町地区都市再生整備計画	<ul style="list-style-type: none"> J R卯之町駅、卯之町商店街、重要伝統的建造物群保存地区の3エリアを「はちのじ」を描くよう回遊性を高め、拠点としての機能を強化する。

総合計画をはじめとした主な関連計画では、まちのコンパクト化や公共施設の集約、拠点の形成とネットワーク化等の方向性が示されており、これを実現するためには、立地適正化計画が必要です。

立地適正化計画は、総合計画・総合戦略に位置づけられる「まちデザイン」、「コンパクトシティ」の施策の方針に即するとともに、本市の拠点整備の方向性等を示す都市計画マスタープランの高度化版として、都市計画マスタープランの見直しと連動しながら、まちのコンパクト化・拠点のネットワークの形成等に向けた施策を位置づけるものです。また、復興まちづくり計画など、その他関連計画と連携・整合を図る必要があります。

以上を踏まえ、本計画の位置づけを以下に示します。



■本計画の位置づけ

4. 計画期間

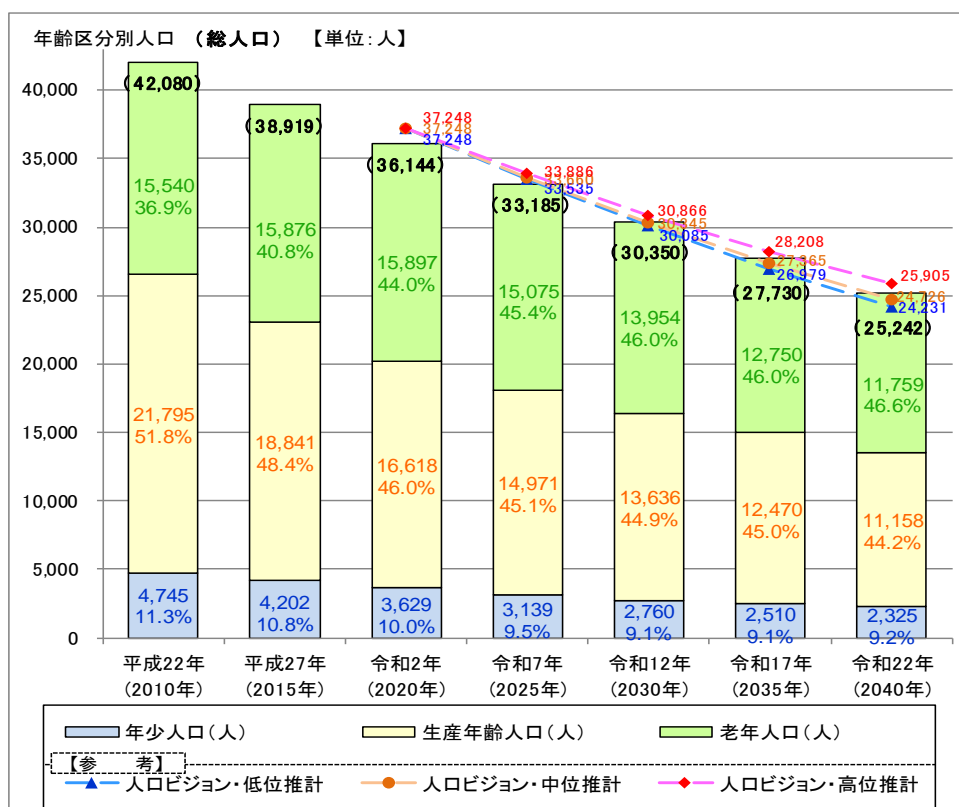
おおむね 20 年先を見据えて、平成 30 (2018) 年度～令和 22 (2040) 年度を計画期間とします。

5. 人口の見通し

本市の人口は、平成 27 年時点で 38,919 人となっており、これまで一貫して減少が続いています。

将来人口の見通しについては、現実的な推計値に基づいてまちの将来を見据えるため、国立社会保障・人口問題研究所が行った「日本の地域別将来推計人口 (平成 25 年 3 月)」の推計値を参酌し、計画を策定することとします。

将来人口の見通し 令和 22 (2040) 年に約 25,000 人



また、人口減少の抑制に向けた指針である「第2期西予市人口ビジョン」では、令和 22 (2040) 年の人口について、人口動態が現状よりも悪化した場合の低位推計^{注1}では 24,231 人、人口動態が現状のまま進んだ場合の中位推計では 24,726 人、人口動態が減少よりも改善した場合の高位推計^{注2}では 25,905 人になると推計しています。

注1 低位推計：出生数が現在よりも 10% 減少 (合計特殊出生率が 1.67 から 1.50 へ低下)、人口移動が多い 20～34 歳で市外転出が現状よりも 1.0% 増加。

注2 高位推計：2030 年に現在の合計特殊出生率 1.67 から 2.00 に段階的に上昇、2035 年以降はその状態を維持。現状の社会減少率が 2045 年までに段階的に半減、2045 年以降はその状態を維持。

※「第2期西予市人口ビジョン」の 2020 年の数値は、2019 年 12 月末現在の住民基本台帳人口の値

第2章 都市の現況と課題

本計画は、令和 22（2040）年頃のまちの将来像を見据えた長期的な計画です。

そのため、都市の現況及び将来の見通しを十分に分析し、都市が抱える課題や解決すべき課題を明らかにした上で、目指すべきまちづくりの方針や都市の骨格構造、課題解決のための施策、誘導方針を設定することが重要です。

ここでは、本市における都市の現況と将来人口見通しを踏まえ、都市が抱える課題及び解決すべき課題を抽出します。

なお、ここでは、本計画と並行して検討を進めている「西予市都市計画マスタープラン」と整合を図ることを見据えて、都市計画区域内だけでなく、都市計画区域外も分析の対象としています。

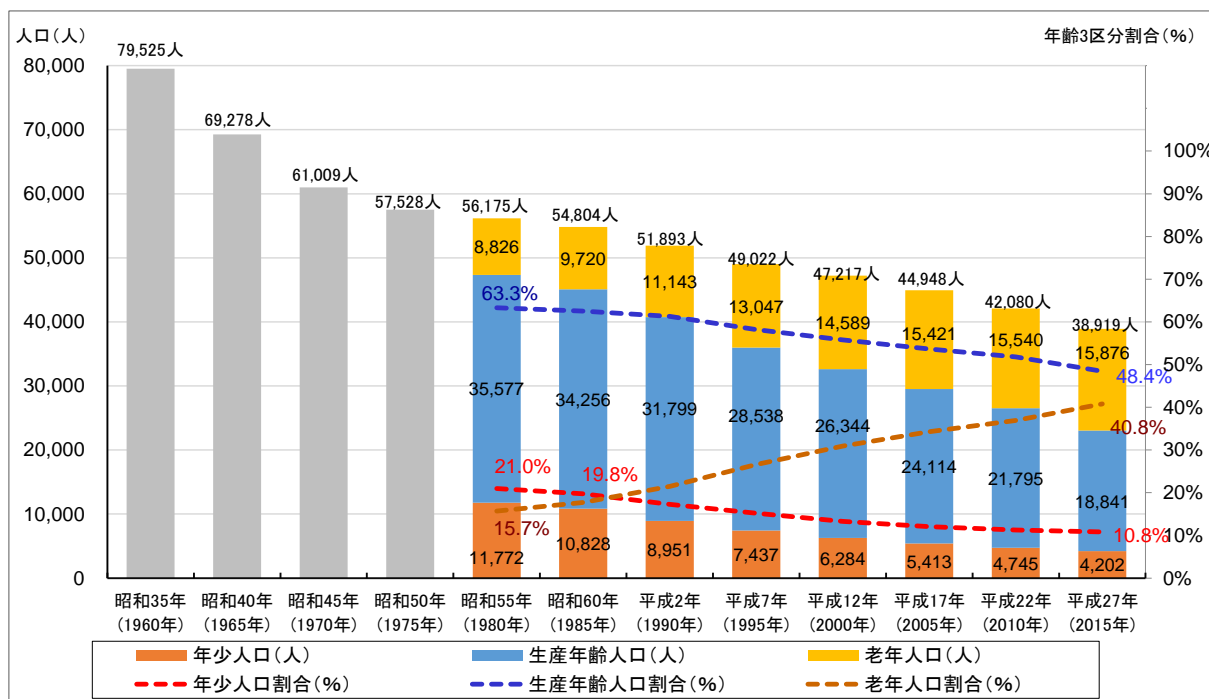
1. 人口・世帯の動向と将来見通し

(1) 総人口の推移

本市の総人口は、一貫して減少を続けており、平成 27（2015）年時点で 38,919 人となっています。

年少人口及び生産年齢人口は減少を続けている一方、老年人口は増加が続いています。

平成 27（2015）年時点で、年少人口割合は 10.8%、生産年齢人口割合は 48.4%、老年人口割合は 40.8%となっています。

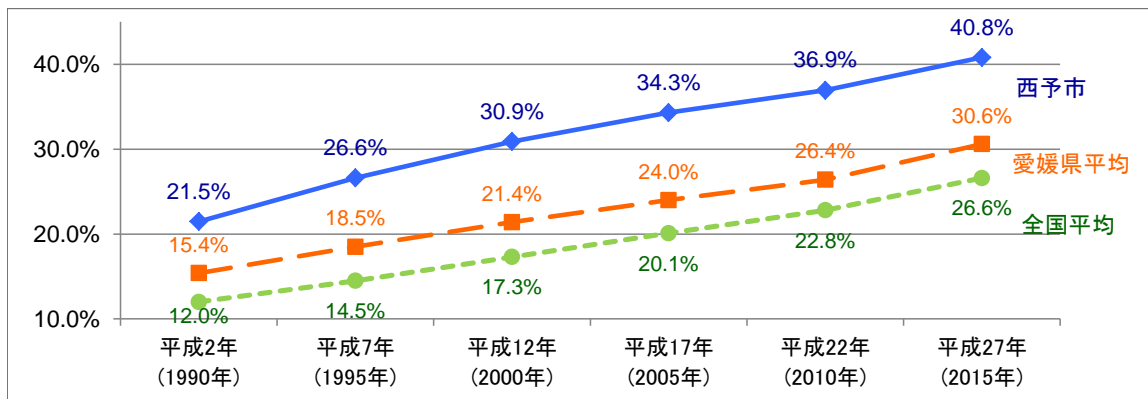


■総人口及び年齢3区分人口の推移*

*年齢3区分人口には「年齢不詳人口」が含まれるため、年齢3区分人口の構成比で按分して補正している。

出典：総務省「国勢調査」

高齢化率（老年人口割合）の推移を愛媛県及び全国と比較すると、本市の高齢化率は極めて高い値で推移しており、高齢化が進んでいるといえます。



■ 老年人口割合の推移

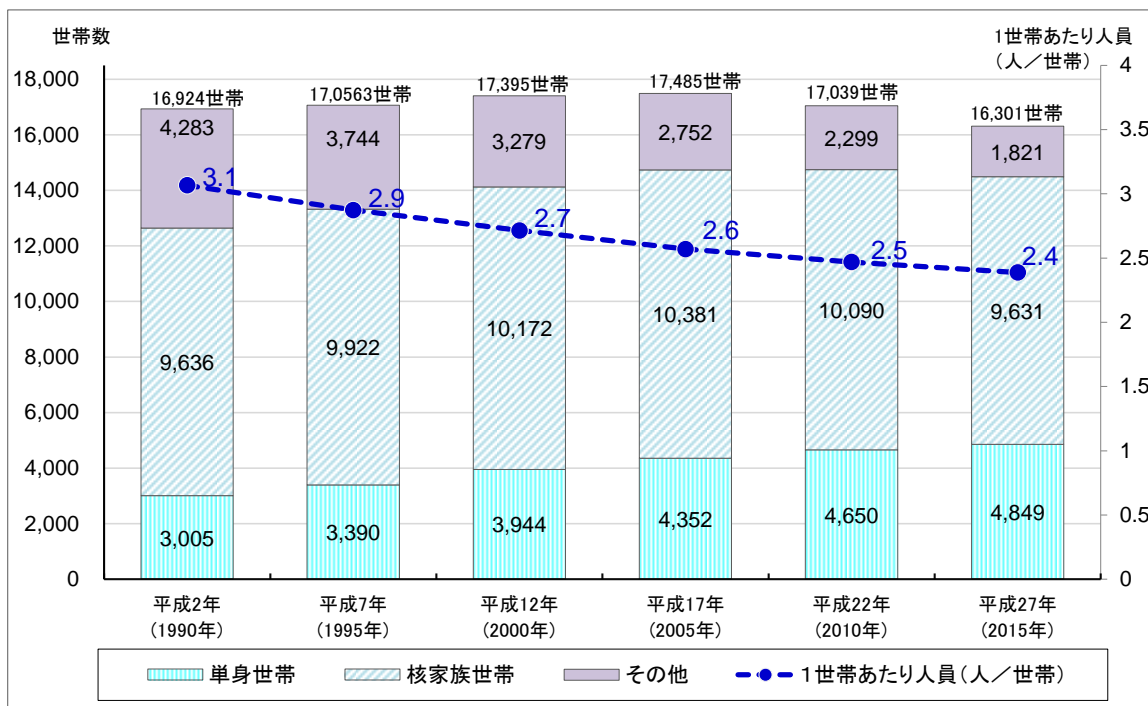
出典：総務省「国勢調査」

(2) 世帯の推移

総世帯数の推移をみると、平成 17 (2005) 年の 17,485 世帯をピークに減少傾向に入っており、平成 27 (2015) 年時点では 16,301 世帯となっています。

世帯の種類別に見ると、核家族世帯は平成 17 (2005) 年まで増加傾向にありましたが、その後、減少傾向に入っています。

単身世帯は、現在まで増加傾向が続いています。



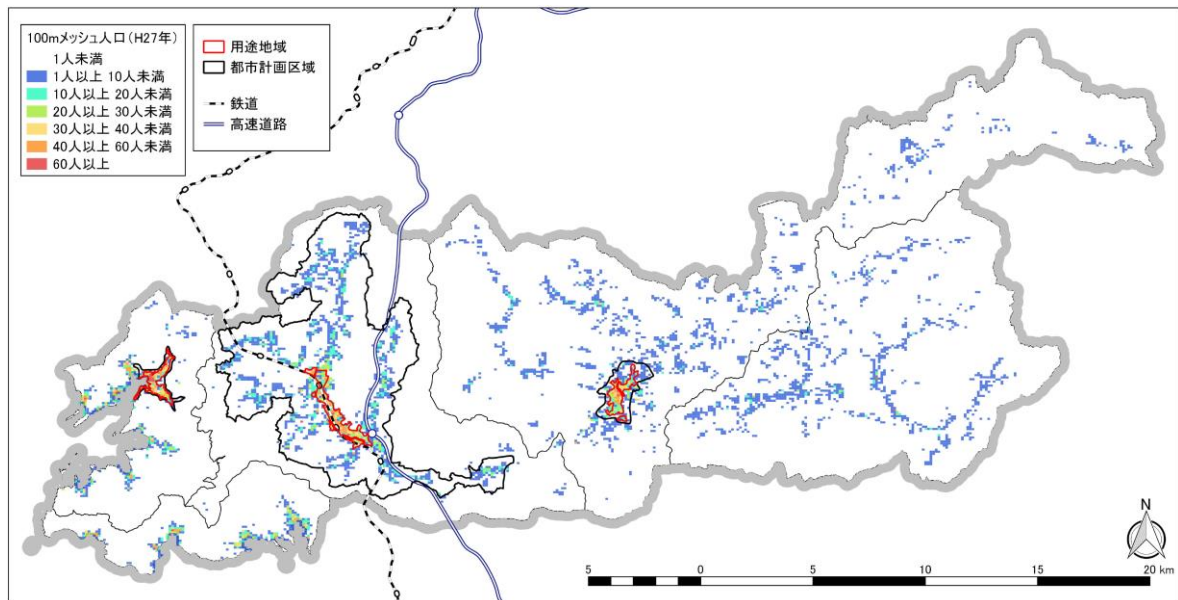
■ 世帯の推移

出典：総務省「国勢調査」

(3) 地区別人口の推移

平成 27 (2015) 年国勢調査人口を基に、市域 100mメッシュ毎の人口分布を見たところ、卯之町駅周辺及び卯之町駅を中心とした国道 56 号沿道周辺、三瓶支所及び野村支所周辺において 30 人以上のメッシュが連担して分布しています。

一般的に居住誘導区域を設定する際の基準となる人口密度である 40 人以上のメッシュは、都市計画区域内の卯之町駅周辺、野村支所周辺、三瓶支所周辺に分布しています。

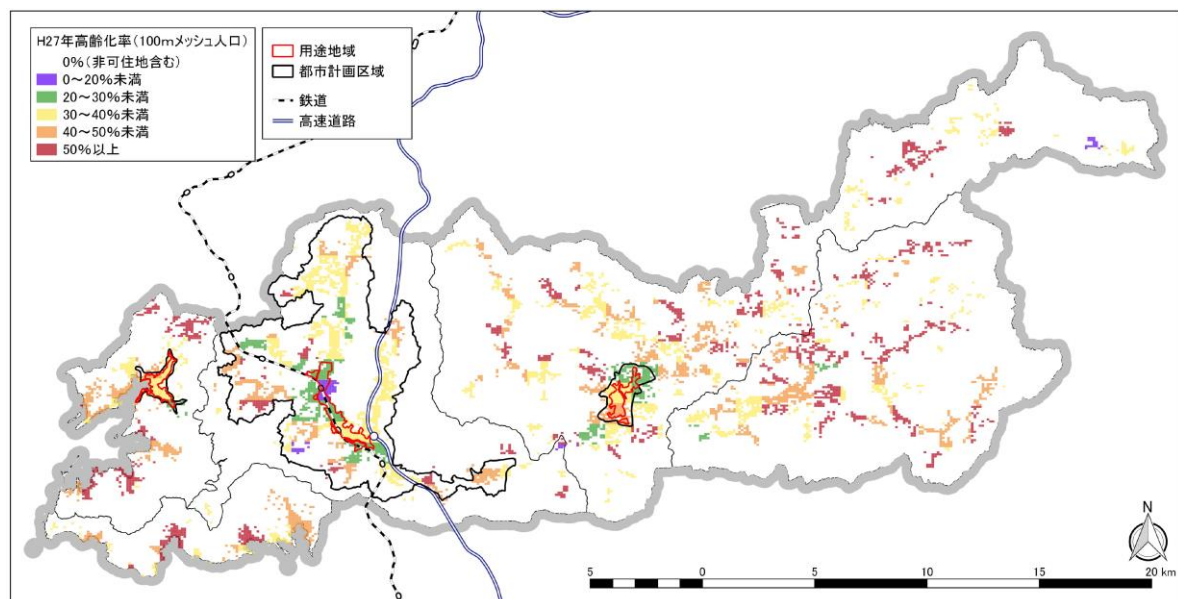


■ 100mメッシュ人口 (H27 年)

(4) 地区別高齢化率

用途地域において、高齢化率が 30%を超えているところが多くなっています。

山間部の集落地では、高齢化率がさらに高く、50%を超えるところが見られます。



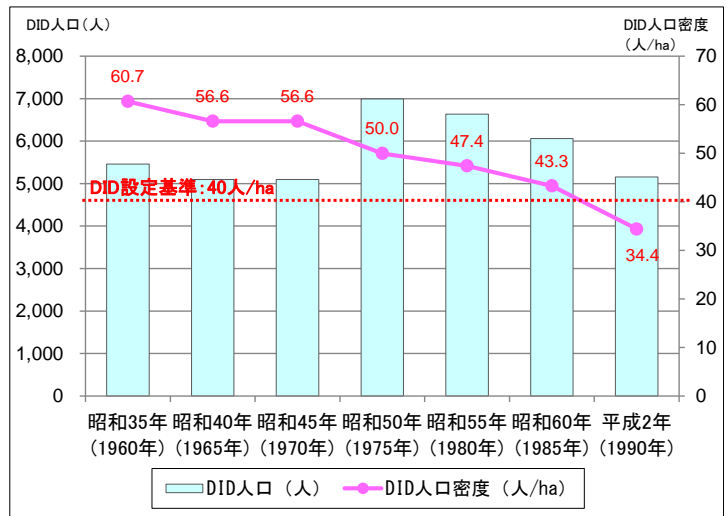
■ 100mメッシュ人口ごとの高齢化率 (H27 年)

100mメッシュ人口・高齢化率は、総務省「国勢調査」、国土委員会「国土基盤情報・建物データ」、国土交通省「国土数値情報 (将来推計人口メッシュ・国政局推計)」より作成

(5) DID (人口・面積・人口密度) の推移

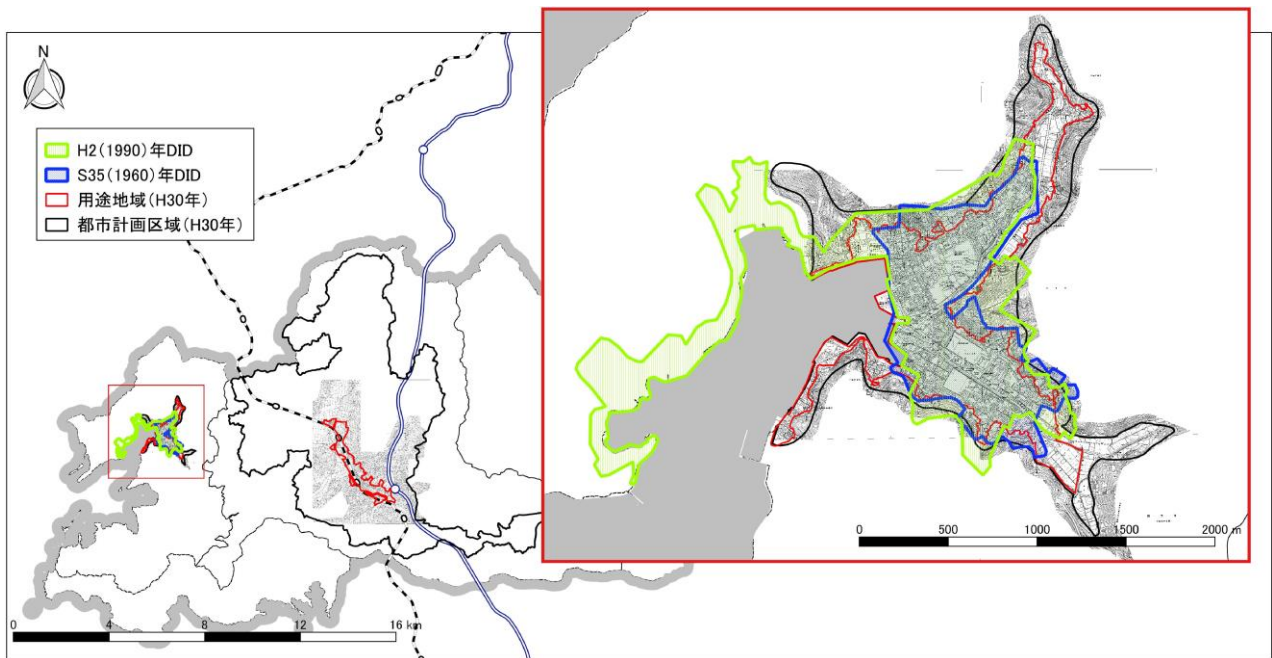
DIDの推移をみると、過去には三瓶地域にてDIDが存在しており、昭和35(1960)年時点ではDID人口が5,461人、DID面積が90haでDID人口密度が60.7人/haでした。しかし、平成2(1990)年にはDID人口が5,158人、DID面積が150ha、DID人口密度が34.4人/haとなっています。

DID面積が拡大する反面、DID人口密度が低下しており、平成7(1995)年には、DIDが消滅してしまっています。



	昭和35年 (1960年)	昭和40年 (1965年)	昭和45年 (1970年)	昭和50年 (1975年)	昭和55年 (1980年)	昭和60年 (1985年)	平成2年 (1990年)
DID人口(人)	5,461	5,095	5,095	6,995	6,638	6,061	5,158
DID面積(ha)	90	90	90	140	140	140	150
DID人口密度 (人/ha)	60.7	56.6	56.6	50.0	47.4	43.3	34.4

■ DID人口・面積・人口密度の推移



■ DIDの区域(昭和35年及び平成2年)

出典：国土交通省「国土数値情報(DID人口集中地区)」

DID(人口集中地区)の設定について

・国勢調査の基本単位区または調査区を基礎単位区等とし、以下の基準を満たす地域が「人口集中地区」として設定される。

- 1)原則として人口密度が4,000人/km²(40人/ha)以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接
- 2)隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域

※なお、人口集中地区は「都市的地域」を表す観点から、学校等の文教レクリエーション施設、工場等の産業施設、官公庁・病院・療養所等の公共及び社会福祉施設のある基本単位区等で、それらの施設の面積を除いた残りの区域に人口が密集している又はそれらの施設の面積が2分の1以上占め、基本単位区等に隣接している場合には、上記1)を構成する地域に含まれる。

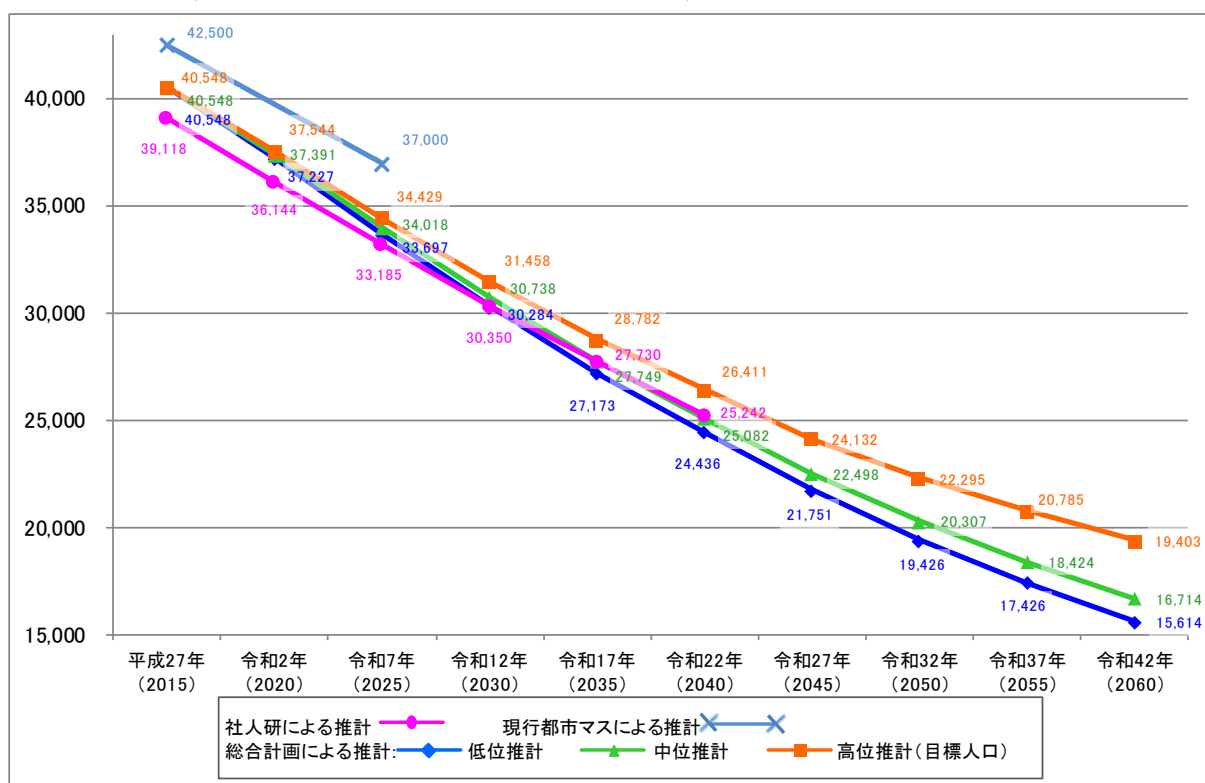
(6) 将来人口推計

平成 27 年以降の将来人口について、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による将来人口推計、現行の都市計画マスタープランにおける人口推計、「西予市総合計画」による推計を以下に示します。

本市の人口は、平成 27 年国勢調査では 38,919 人となっています^{注1}が、社人研の推計によると、令和 22（2040）年には 25,242 人に減少すると予測されています。

現行都市計画マスタープランによる推計では、令和 7（2025）年までの人口を予測しており、37,000 人としています。

総合計画による推計では、人口動態が現状よりも悪化した場合の低位推計^{注2}での令和 22（2040）年人口は 24,436 人・令和 42（2060）年人口は 15,614 人、人口動態が現状のまま進んだ場合の中位推計での令和 22（2040）年人口は 25,082 人・令和 42（2060）年人口は 16,714 人、人口動態が現状よりも改善した場合の高位推計^{注3}での令和 22（2040）年人口は 26,411 人・令和 42（2060）年人口は 19,403 人としています。



■将来推計人口

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」、西予市「西予市人口ビジョン」を基に作成

注 1 この推計には、平成 27 年国勢調査の結果は反映されていないため、平成 27 年人口の値は国勢調査結果と異なる。

注 2 低位推計：出生数が現状よりも 10%減少（合計特殊出生率が 1.67 から 1.50 に低下）、人口移動が多い 20～34 歳で市街転出が現状よりも 1.0%増加

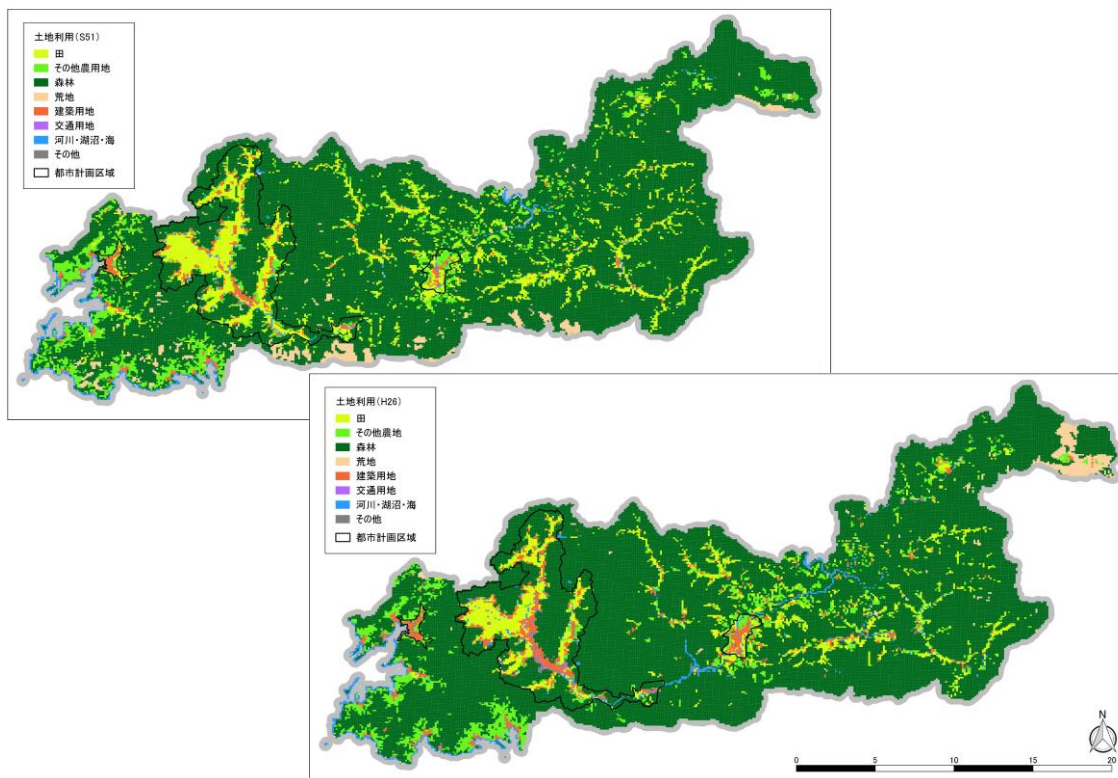
注 3 高位推計：合計特殊出生率 1.67 から 2.00 に上昇、現状の社会減少率が 2045 年までに段階的に半減、2045 年以降はその状態を維持（総合計画における目標人口）

2. 土地利用や開発の動向

(1) 土地利用の動向

土地利用の動向について、昭和 51（1976）年と平成 26（2014）年を比較すると、宇和地域と野村地域の境界部周辺で「田」が減少するとともに、都市計画区域内の特に用途地域周辺で、「建物用地」が増加しています。

都市計画区域の状況をそれぞれみると、宇和地区、野村地区、三瓶地区いずれも、「田」が減少し「建物用地」が増加しています。特に野村地区では、建物用地が約 524ha から約 819ha に増加しており、近年でも、上松葉地区周辺で宅地開発・人口増加がみられる状況です。



■土地利用状況（上：昭和 51 年 下：平成 26 年）

■都市計画区域における土地利用の動向

	田	その他農地	森林	荒地	建築用地	交通用地	河川・湖沼・海	その他
宇和(S51)	2,065ha 30%	362ha 5%	3,870ha 56%	32ha 0%	524ha 8%	9ha 0%	103ha 1%	41ha 1%
宇和(H26)	1,470ha 21%	224ha 3%	4,220ha 61%	10ha 0%	819ha 12%	38ha 1%	182ha 3%	29ha 0%
野村(S51)	126ha 30%	130ha 31%	86ha 20%	0ha 0%	62ha 15%	0ha 0%	22ha 5%	6ha 2%
野村(H26)	87ha 21%	100ha 24%	65ha 15%	0ha 0%	142ha 34%	0ha 0%	27ha 6%	0ha 0%
三瓶(S51)	31ha 12%	89ha 35%	58ha 23%	0ha 0%	74ha 29%	0ha 0%	5ha 2%	5ha 2%
三瓶(H26)	0ha 0%	79ha 31%	62ha 25%	0ha 0%	98ha 39%	0ha 0%	15ha 6%	0ha 0%

出典：国土交通省「国土数値情報（土地利用細分メッシュ、100m）」

※100mメッシュ毎の代表的な土地利用が設定されている。

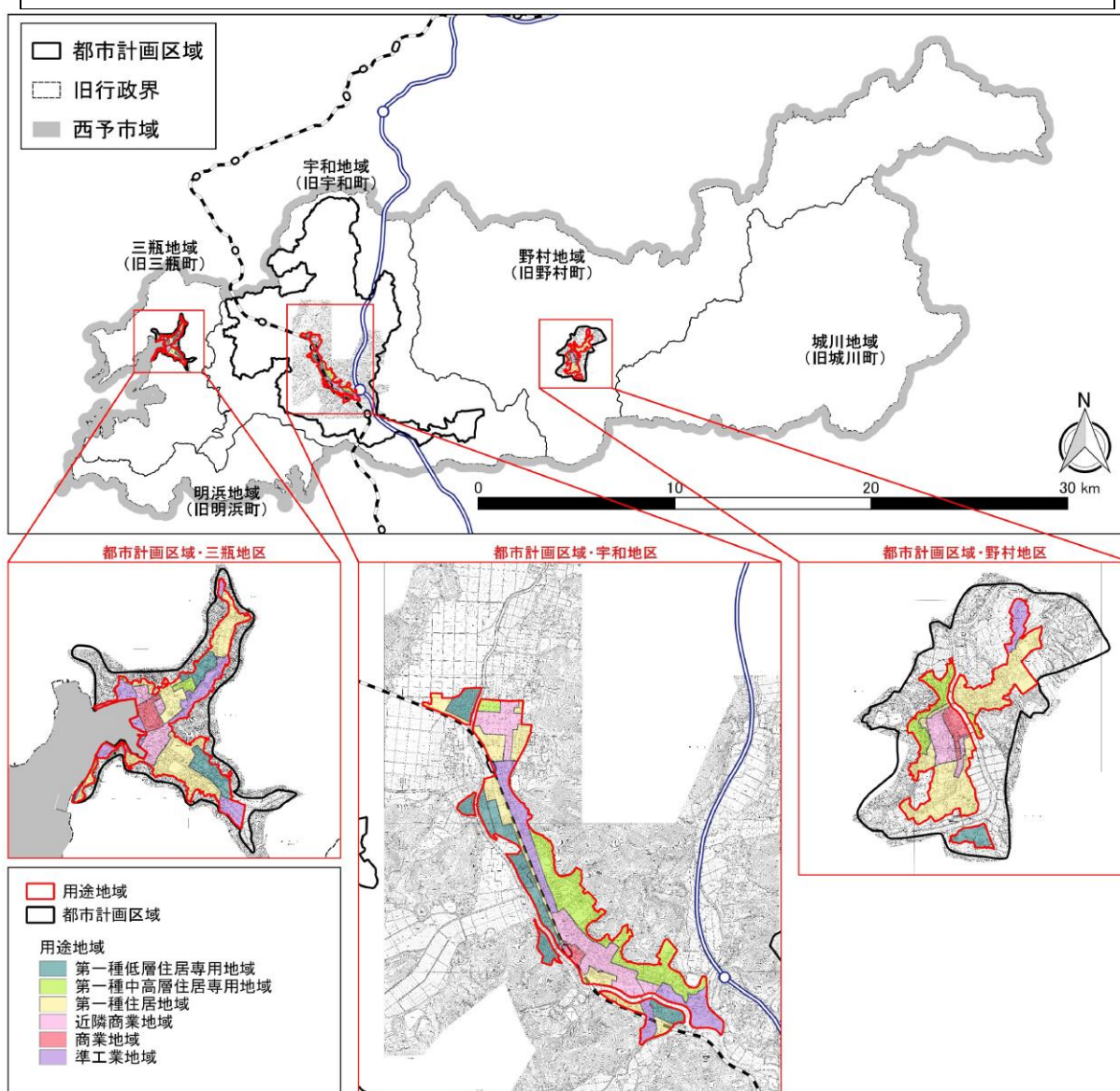
※面積は各メッシュ面積の合計のため参考値である。

(2) 用途地域の指定状況

本市には、宇和地区、野村地区、三瓶地区の3地区からなる西予都市計画区域（非線引き）が指定されており、その面積は7,088haとなっています。

3地区全てに用途地域が指定されており、その総面積は436.2haとなっています。

	第一種低層住居専用地域			第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
容積率/建蔽率	80/50	100/50	80/60	200/60	200/60	200/80	400/30	200/60
面積 (ha)	34.0	8.0	20.5	67.5	157.3	63.6	14.8	70.5
	小計：62.5							
面積比 (%)	14.3%			15.5%	36.0%	14.6%	3.4%	16.2%
合計：436.2ha								



■用途地域の指定状況

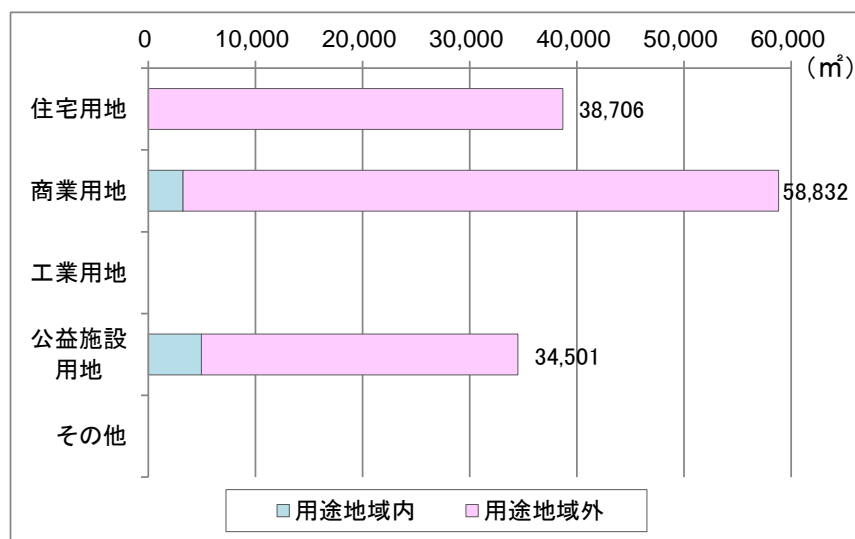
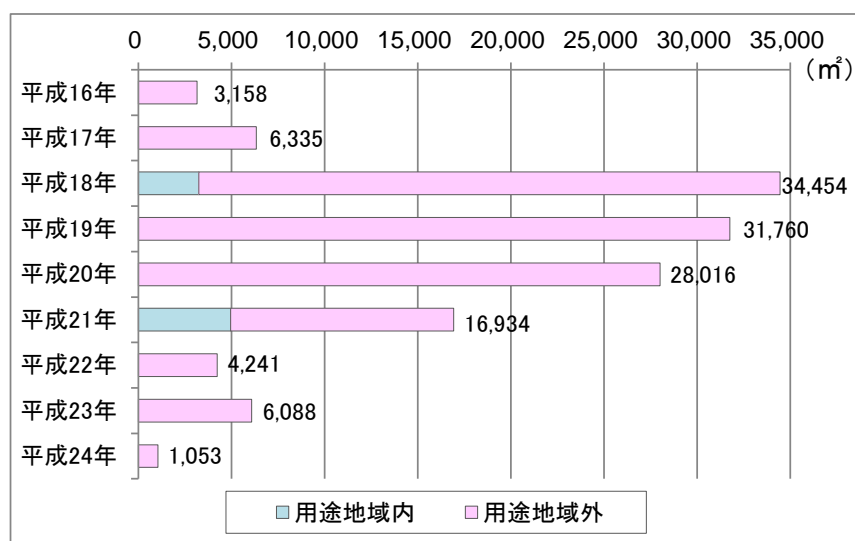
出典：西予市「都市計画基礎調査（平成25年）」、西予市「都市計画変更資料（平成28年、29年、30年）」

(3) 宅地開発の状況

本市における平成16年～平成24年の宅地開発状況（都市計画区域内）について、各年ごとに用途地域の内・外に分けてみると、いずれの年においても用途地域外での宅地開発が多くなっています。秩序ある土地利用や市街地の形成に向けては、このような用途地域外での開発動向を適切に把握していく必要があります。

ただし、宅地開発の規模（総面積）については、平成18年の34,454㎡以降、近年は縮小しています。

用途別にみると、商業用地としての開発が最も多く、住宅用地、公益施設用地についても見られます。工業用地については見られません。



■ 宅地開発（用途地域の内・外別）の状況

出典：西予市「都市計画基礎調査」平成25年

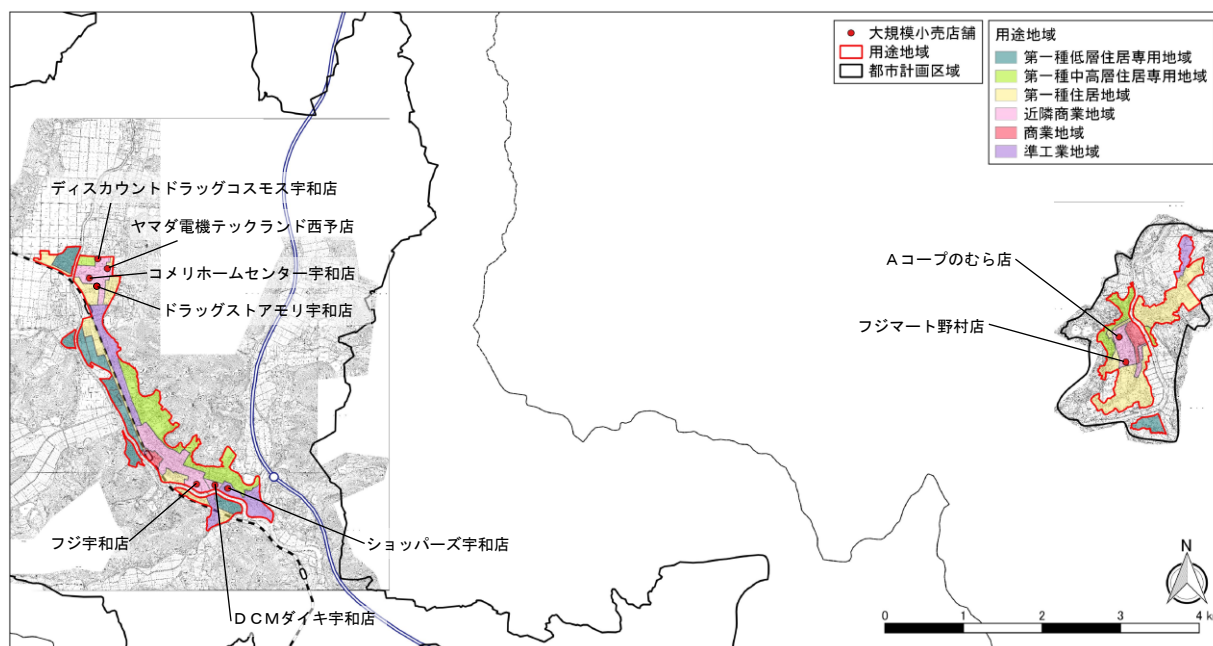
(4) 大規模小売店舗の状況

本市における大型小売店舗^{*}の立地状況をみると、すべて都市計画区域内（宇和地区及び野村地区）かつおおよそ用途地域内に立地しており、郊外開発は抑制されているといえます。

ただし、一部で準工業地域内で開発が行われています。

※大規模小売店舗立地法の基準面積 1,000 m²超を対象

No	店舗名称	業態	開設日	店舗面積
1	フジマート野村店	食品スーパー	昭和 43 年 9 月	1,461 m ²
2	DCMダイキ宇和店	ホームセンター	平成 3 年 10 月	2,370 m ²
3	ショッパーズ宇和店	食品スーパー	平成 6 年 6 月	3,796 m ²
4	Aコープのむら店	食品スーパー	平成 8 年 1 月	2,895 m ²
5	フジ宇和店	総合スーパー	平成 10 年 11 月	5,196 m ²
6	ヤマダ電機テックランド西予店	専門店	平成 19 年 7 月	1,350 m ²
7	ディスカウントドラッグコスモス宇和店	専門店	平成 20 年 6 月	1,361 m ²
8	コメリホームセンター宇和店	ホームセンター	平成 24 年 7 月	4,563 m ²
9	ドラッグストアモリ宇和店	専門店	平成 31 年 3 月	1,478 m ²



■大型小売店舗の状況

出典：東洋経済「全国大型小売店舗総覧」平成 28 年

(5) 空き家の状況

①市全体の空き家率と全国・愛媛県との比較

総務省の「住宅・土地統計調査」による「住宅総数」に占める「空き家（その他の住宅）」の割合から「空き家率」を算出し、全国平均・愛媛県平均と比較しました。

本市の空き家率は22.5%となっており、全国平均の13.6%、愛媛県平均の18.2%と比較すると極めて高い状況です。空き家の発生抑制やストックの有効活用といった対策が喫緊の課題です。

■空き家の状況（全国・愛媛県との比較）

	住宅総数	空き家	空き家率
全国	62,407,400	8,488,600	13.6%
愛媛県	714,300	129,800	18.2%
西予市	20,580	4,640	22.5%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」平成30年

②地域別・空き家の分布状況

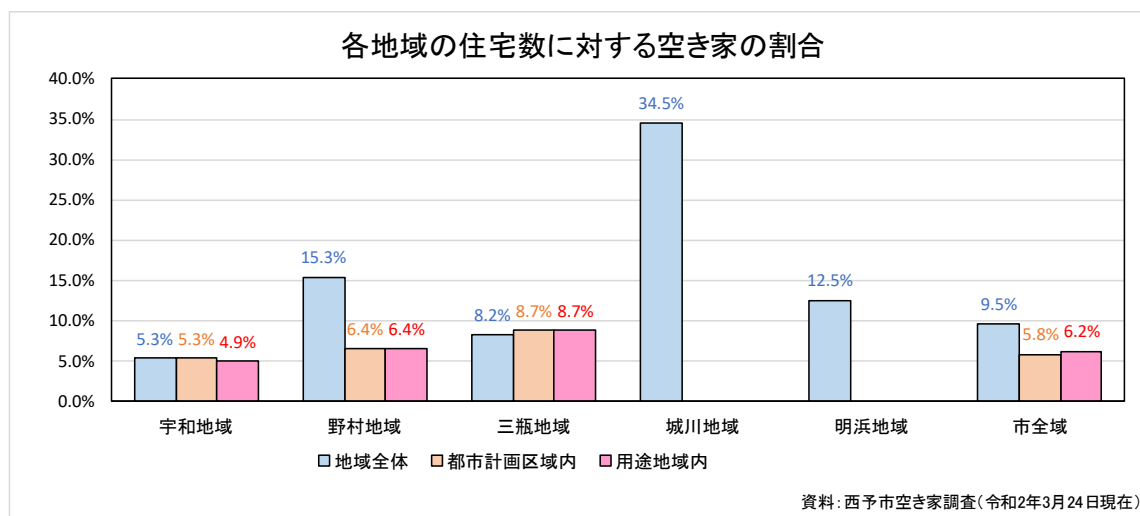
次に、地域別の空き家の分布状況を見ています。

なお、上述の「住宅・土地統計調査」では、地域別の空き家数や住宅数は公表されていないため、西予市の「空き家調査」による「空き家」と「住宅」数から、地域別の空き家の分布状況を把握しています。

「住宅数に対する空き家の割合」をみると、市全域では9.5%であり、特に城川地域が34.5%と高い状況です。

都市計画区域内及び用途地域内における「住宅数に対する空き家の割合」は、宇和地域(宇和地区)は5.3%・用途地域内で4.9%、野村地域(野村地区)は6.4%・用途地域内で6.4%、三瓶地域(三瓶地区)は8.7%・用途地域内で8.7%となっています。

総じて、都市計画区域内の空き家は、ほとんどが用途地域内に存在しており、いわゆる「まちなか」となる区域における対策が課題と考えられます。



■各地域における普通建物に対する空き家の割合 (1/2)

■各地域における普通建物に対する空き家の割合（2/2）

	空家数			住宅数			空家率(%)		
	全体	都市計画区域	用途地域内	全体	都市計画区域	用途地域内	全体	都市計画区域	用途地域内
旧明浜町	280	-	-	2,237	-	-	12.5	-	-
旧宇和町	552	552	169	10,433	10,433	3,433	5.3	5.3	4.9
旧野村町	589	117	117	3,839	1,817	1,817	15.3	6.4	6.4
旧城川町	293	-	-	850	-	-	34.5	-	-
旧三瓶町	379	134	134	4,603	1,533	1,533	8.2	8.7	8.7
西予市	2,093	803	420	21,962	13,783	6,783	9.5	5.8	6.2

出典：西予市空き家調査（令和2年3月24日現在）

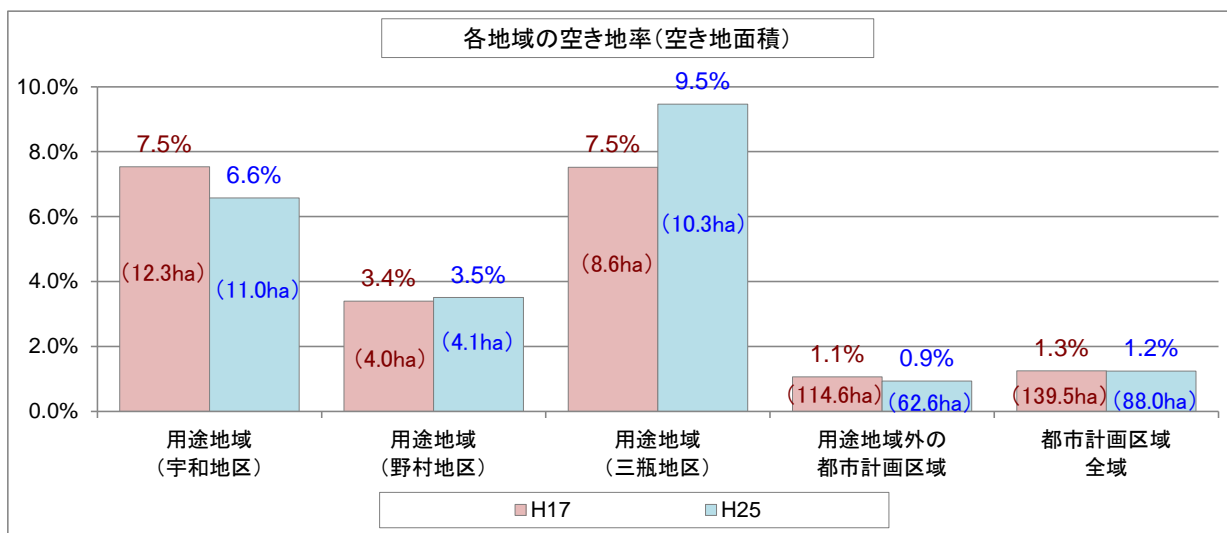
(6) 空き地の状況

本市における空き地の分布として、都市計画区域内における空き地率（総面積に占める「その他空地」の割合）※をみると、平成 25 年時点では都市計画区域全域で 1.2% となっています。

用途地域外に比べて、用途地域内であるほど空き地率が高くなっています。また、宇和地区の用途地域では、平成 17 年から平成 25 年にかけて、空き地率が低下していますが、野村地区・三瓶地区の用途地域では、空き地率が上昇しています。

その他の土地利用の推移を合わせてみると、宇和地区の用途地域では、「宅地」、「その他都市的土地利用」の割合が上昇し、「空き地」が低下しています。野村地区の用途地域では、「農地」の割合が低下し、「空き地」が上昇しています。三瓶地区の用途地域では、「宅地」、「その他都市的土地利用」の割合が低下し、「空き地」が上昇しています。

特に三瓶地域において、いわゆる「まちなか」となる区域における土地の有効活用が課題といえます。



		農地		その他自然的土地利用		宅地		その他都市的土地利用		その他空地 (空き地)		合計	
		H17	H25	H17	H25	H17	H25	H17	H25	H17	H25	H17	H25
用途地域 (宇和地区)	面積 (ha)	17.2	15.7	7.1	7.0	78.1	81.7	48.4	51.9	12.3	11.0	163.0	167.3
	割合 (%)	10.5%	9.4%	4.3%	4.2%	47.9%	48.8%	29.7%	31.0%	7.5%	6.6%	100.0%	100.0%
用途地域 (野村地区)	面積 (ha)	30.7	27.4	1.6	3.6	50.2	52.7	29.7	29.0	4.0	4.1	116.2	116.8
	割合 (%)	26.4%	23.5%	1.4%	3.1%	43.2%	45.1%	25.5%	24.8%	3.4%	3.5%	100.0%	100.0%
用途地域 (三瓶地区)	面積 (ha)	15.8	15.2	5.1	7.0	52.1	47.6	32.1	28.7	8.6	10.3	113.7	108.8
	割合 (%)	13.9%	14.0%	4.5%	6.4%	45.8%	43.8%	28.3%	26.4%	7.5%	9.5%	100.0%	100.0%
用途地域 計	面積 (ha)	63.6	58.3	13.8	17.6	180.5	182.0	110.2	109.6	24.9	25.4	392.9	392.9
	割合 (%)	16.2%	14.8%	3.5%	4.5%	45.9%	46.3%	28.0%	27.9%	6.3%	6.5%	100.0%	100.0%
用途地域外	面積 (ha)	2,090.7	1,695.0	7,776.6	4,152.9	356.0	368.8	403.2	415.8	114.6	62.6	10,741.1	6,695.1
	割合 (%)	19.5%	25.3%	72.4%	62.0%	3.3%	5.5%	3.8%	6.2%	1.1%	0.9%	100.0%	100.0%
都市計画区域 合計	面積 (ha)	2,154.3	1,753.3	7,790.4	4,170.5	536.4	550.8	513.4	525.4	139.5	88.0	11,134.0	7,088.0
	割合 (%)	19.3%	24.7%	70.0%	58.8%	4.8%	7.8%	4.6%	7.4%	1.3%	1.2%	100.0%	100.0%

■各地域における空き地率の推移

出典：西予市「都市計画基礎調査（土地利用現況）」平成 17・18 年、
西予市「都市計画基礎調査（土地利用現況）」平成 25 年

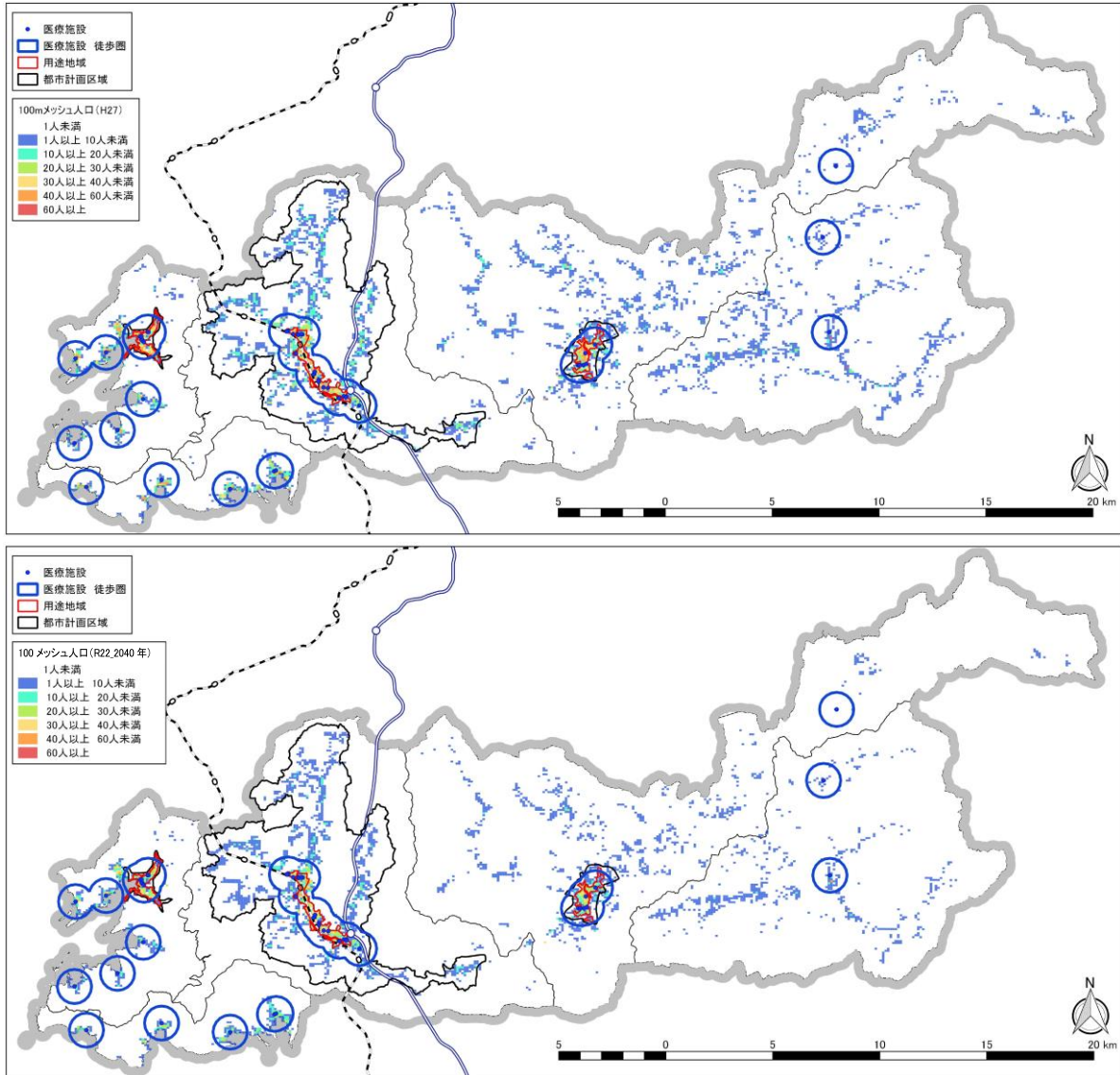
※都市計画基礎調査における「土地利用現況」から、「その他空地」の占める割合を算出した。
なお、平成 17 年と平成 25 年時点で都市計画区域の面積が異なる。

3. 都市機能及び都市交通の現況と将来見通し

(1) 医療施設の状況

医療施設は、都市計画区域内の人口が一定集積している地区及び三瓶地域・明浜地域の集落を中心に立地し、市全体での徒歩圏人口カバー率は57.0%となっています。

徒歩圏の平均人口密度は、5.2人/haと低い状況です。



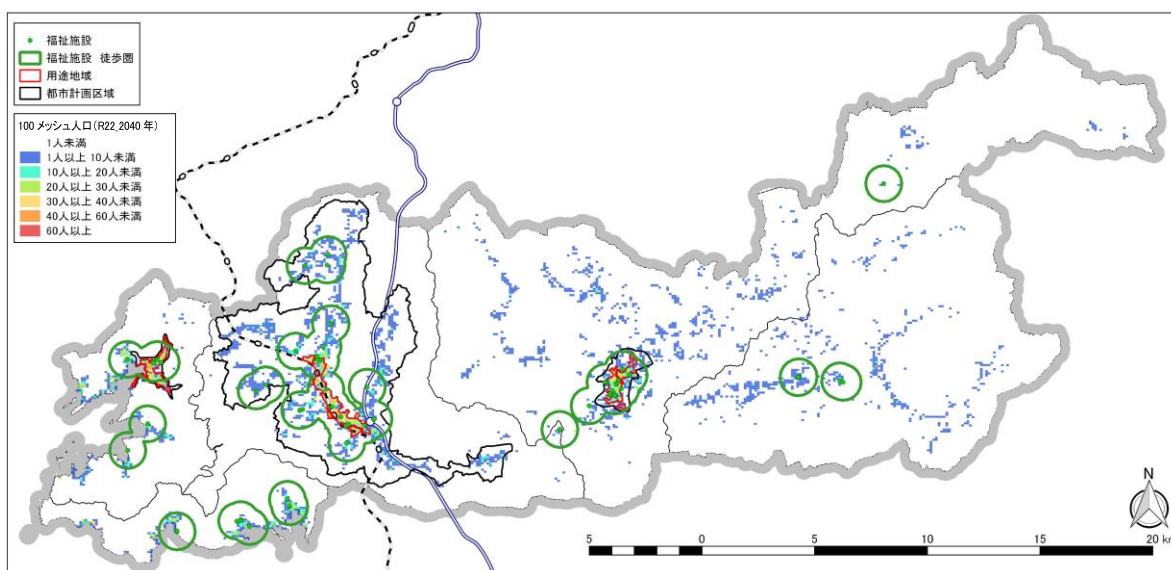
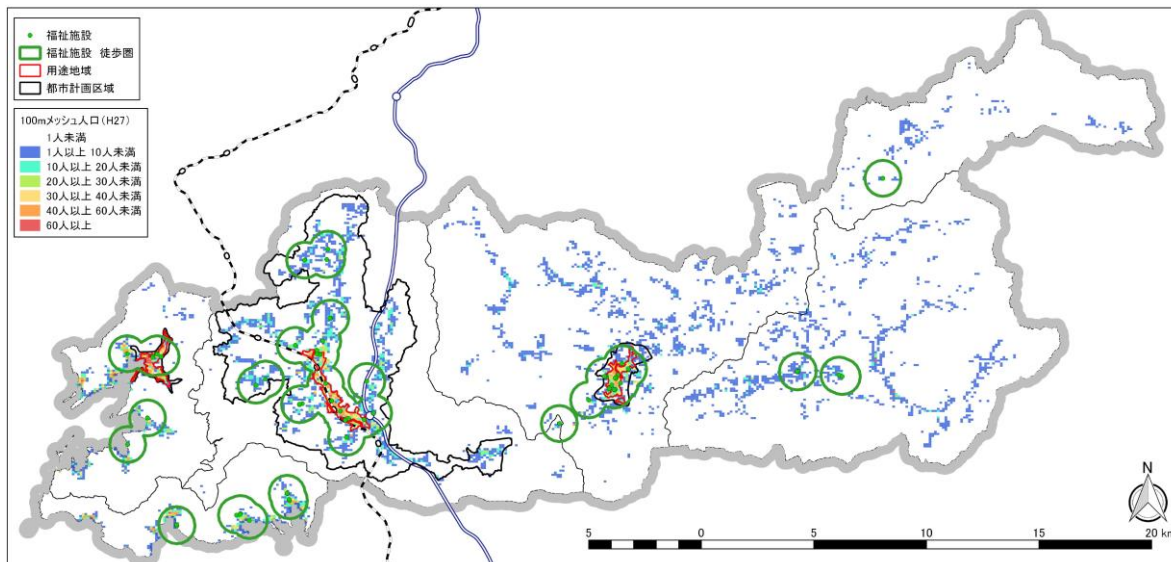
■医療施設徒歩圏人口（上：H27年 下：R22年）

医療施設				H27(2015)年				R22(2040)年				
地区	施設数	徒歩圏面積	圏域	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度	
西予市全体	32	約4,270ha	徒歩圏内	約22,190人	57.0%	693.4人	5.2人/ha	約15,530人	61.5%	485.3人	3.6人/ha	
			徒歩圏外	約16,740人	43.0%			約9,710人	38.5%			
			計	約38,930人	-			約25,240人	-			
都市計画区域	宇和地区	11	約1,020ha	徒歩圏内	約9,030人	56.4%	820.9人	8.9人/ha	約7,110人	61.5%	646.4人	7.0人/ha
				徒歩圏外	約6,970人	43.6%			約4,450人	38.5%		
				計	約16,000人	-			約11,560人	-		
野村地区	5	約300ha	徒歩圏内	約3,630人	96.3%	726.0人	12.1人/ha	約2,510人	95.4%	502.0人	8.4人/ha	
			徒歩圏外	約140人	3.7%			約120人	4.6%			
			計	約3,770人	-			約2,630人	-			
三瓶地区	4	約160ha	徒歩圏内	約3,280人	93.2%	820.0人	20.5人/ha	約2,290人	93.9%	572.5人	14.3人/ha	
			徒歩圏外	約240人	6.8%			約150人	6.1%			
			計	約3,520人	-			約2,440人	-			

(2) 福祉施設の状況

福祉施設は、都市計画区域内の人口が一定集積している地区及び三瓶・明浜・城川地域の集落を中心に立地し、徒歩圏人口カバー率は62.2%となっています。

徒歩圏の平均人口密度は、4.2人/haと低い状況です。



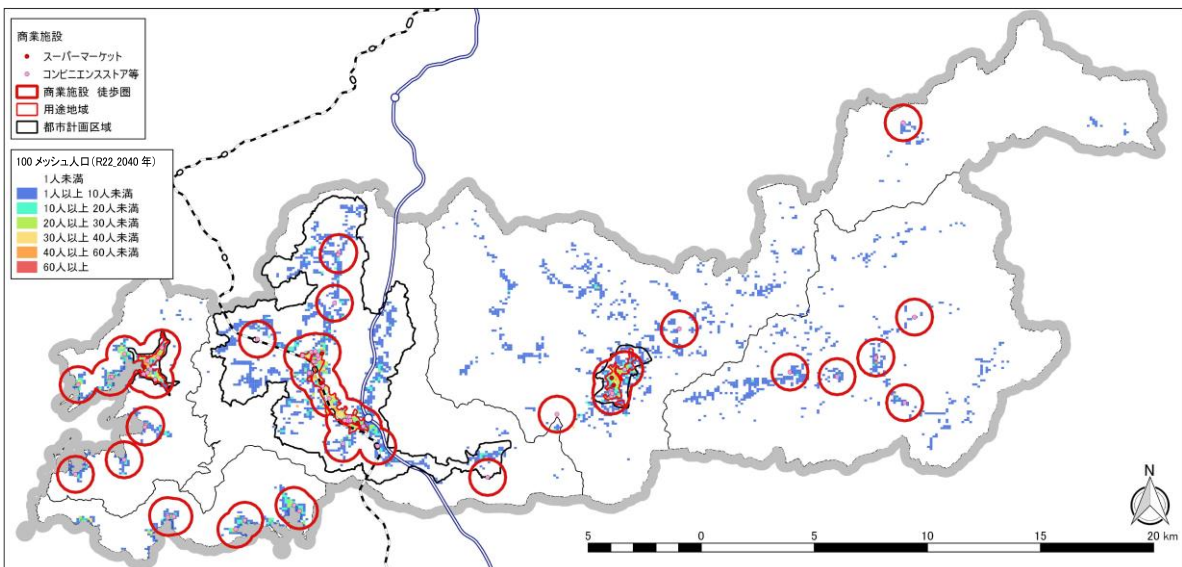
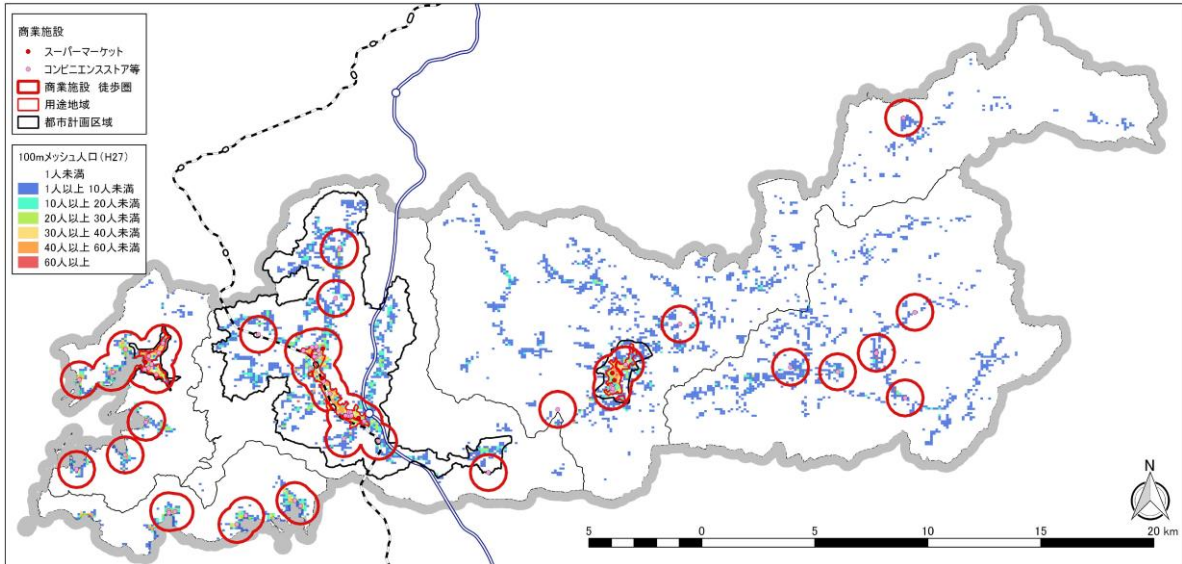
■福祉施設徒歩圏人口（上：H27年 下：R22年）

福祉施設			H27(2015)年				R22(2040)年			
地区	施設数	徒歩圏面積	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度
西予市全体	70	約5,720ha	徒歩圏内	約24,230人	62.2%	346.1人	約16,910人	67.0%	241.6人	3.0人/ha
			徒歩圏外	約14,700人	37.8%		約8,330人	33.0%		
			計	約38,930人	-		約25,240人	-		
宇和地区	28	約2,350ha	徒歩圏内	約12,090人	75.6%	431.8人	約9,040人	78.2%	322.9人	3.8人/ha
			徒歩圏外	約3,910人	24.4%		約2,520人	21.8%		
			計	約16,000人	-		約11,560人	-		
野村地区	16	約320ha	徒歩圏内	約3,670人	97.3%	229.4人	約2,550人	97.0%	159.4人	8.0人/ha
			徒歩圏外	約100人	2.7%		約80人	3.0%		
			計	約3,770人	-		約2,630人	-		
三瓶地区	6	約140ha	徒歩圏内	約2,980人	84.7%	496.7人	約2,060人	84.4%	343.3人	14.7人/ha
			徒歩圏外	約540人	15.3%		約370人	15.2%		
			計	約3,520人	-		約2,440人	-		

(3) 商業施設の状況

商業施設は、都市計画区域内の人口が一定集積している地区及び三瓶・明浜・城川地域の集落を中心に立地し、徒歩圏人口カバー率は63.5%となっています。

徒歩圏の平均人口密度は、4.1人/haと低い状況です。



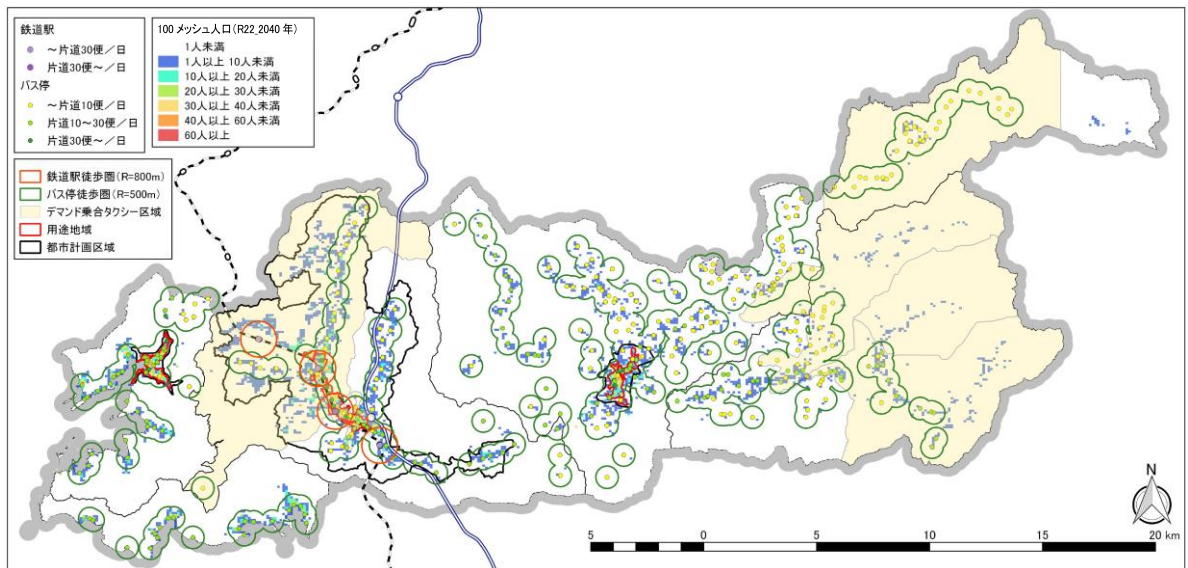
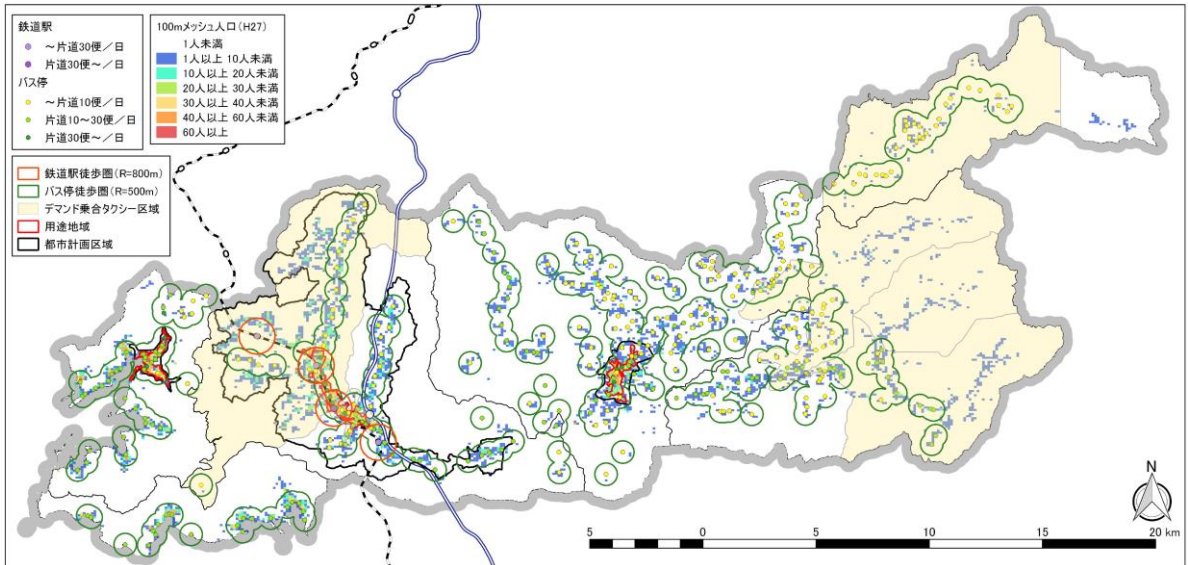
■商業施設徒歩圏人口（上：H27年 下：R22年）

商業施設			H27(2015)年				R22(2020)年				
地区	施設数	徒歩圏面積	圏域	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度
西予市全体	69	約6,090ha	徒歩圏内	約24,730人	63.5%	358.4人	4.1人/ha	約17,290人	68.5%	250.6人	2.8人/ha
			徒歩圏外	約14,190人	36.5%			約7,960人	31.5%		
			計	約38,930人	-			約25,240人	-		
都市計画区域	宇和地区	約1,940ha	徒歩圏内	約10,930人	68.3%	352.6人	5.6人/ha	約8,360人	72.3%	269.7人	4.3人/ha
			徒歩圏外	約5,070人	31.7%			約3,200人	27.7%		
			計	約16,000人	-			約11,560人	-		
	野村地区	約330ha	徒歩圏内	約3,670人	97.3%	305.8人	11.1人/ha	約2,540人	96.6%	211.7人	7.7人/ha
			徒歩圏外	約110人	2.9%			約90人	3.4%		
			計	約3,770人	-			約2,630人	-		
三瓶地区	7	約180ha	徒歩圏内	約3,500人	99.4%	500.0人	19.4人/ha	約2,420人	99.2%	345.7人	13.4人/ha
			徒歩圏外	約20人	0.6%			約20人	0.8%		
			計	約3,520人	-			約2,440人	-		

(4) 公共交通の状況

公共交通の徒歩圏（鉄道駅から半径 800m・バス停から半径 500m・デマンド乗合タクシー運行区域）は、人口が分布する各集落を概ねカバーしており、徒歩圏人口カバー率は 97.5%となっています。

徒歩圏の平均人口密度は、1.2 人/ha と非常に低い状況です。



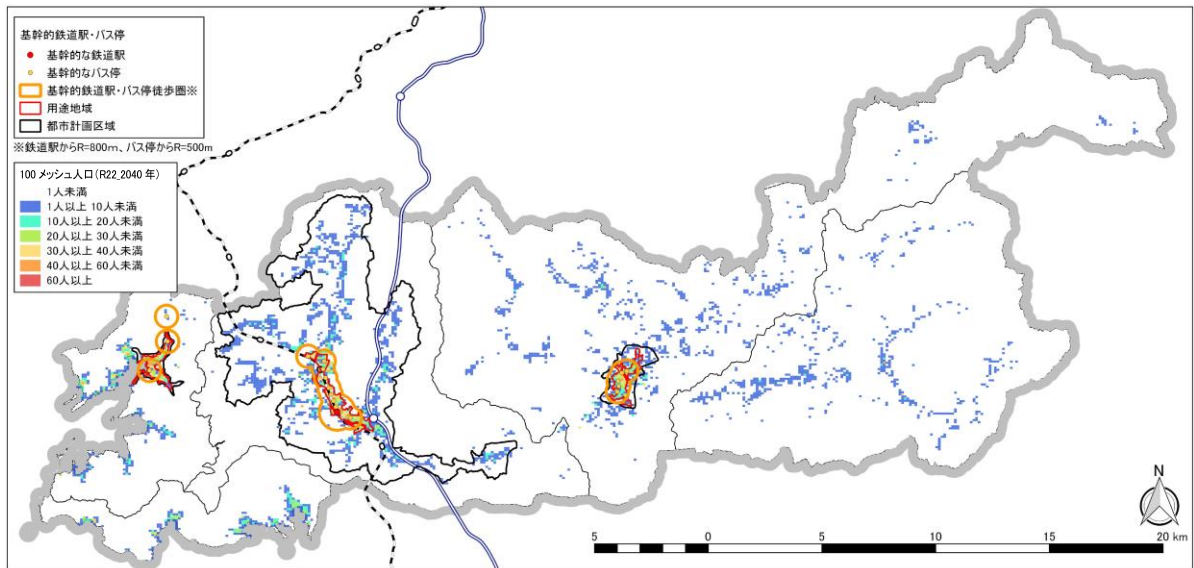
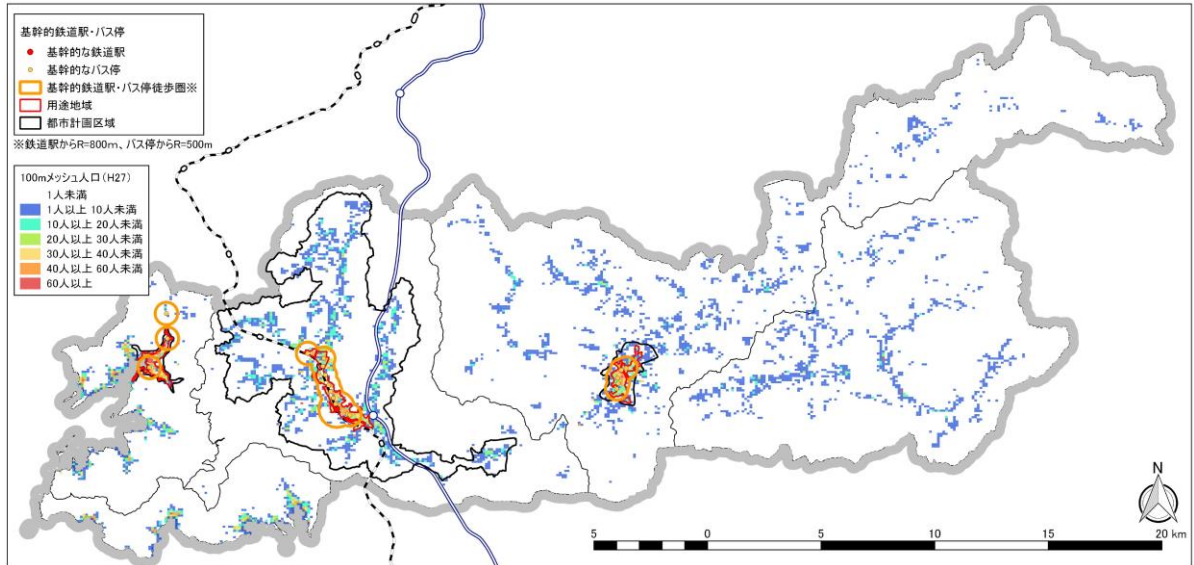
■公共交通徒歩圏人口（上：H27年 下：R22年）

公共交通				H27(2015)年				R22(2040)年			
地区	施設数	徒歩圏面積	圏域	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度
西予市全体	-	約32,390ha	徒歩圏内	約37,940人	97.5%	-	1.2 人/ha	約24,700人	97.9%	-	.8 人/ha
			徒歩圏外	約980人	2.5%			約540人	2.1%		
			計	約38,930人	-			約25,240人	-		
都市計画区域	宇和地区	約5,580ha	徒歩圏内	約15,960人	99.8%	-	2.9 人/ha	約11,540人	99.8%	-	2.1 人/ha
			徒歩圏外	約40人	0.3%			約20人	0.2%		
			計	約16,000人	-			約11,560人	-		
野村地区	-	約350ha	徒歩圏内	約3,760人	99.7%	-	10.7 人/ha	約2,620人	99.6%	-	7.5 人/ha
			徒歩圏外	約10人	0.3%			約10人	0.4%		
			計	約3,770人	-			約2,630人	-		
三瓶地区	-	約170ha	徒歩圏内	約3,380人	96.0%	-	19.9 人/ha	約2,350人	96.3%	-	13.8 人/ha
			徒歩圏外	約140人	4.0%			約80人	3.3%		
			計	約3,520人	-			約2,440人	-		

(5) 基幹的公共交通（運行本数が片道で30便以上/日）の状況

基幹的な公共交通の徒歩圏（鉄道駅から半径800m・バス停から半径500m）は、都市計画区域の用途地域を中心にカバーしており、徒歩圏人口カバー率は30.7%となっています。

徒歩圏の平均人口密度は、13.3人/haと低い状況です。



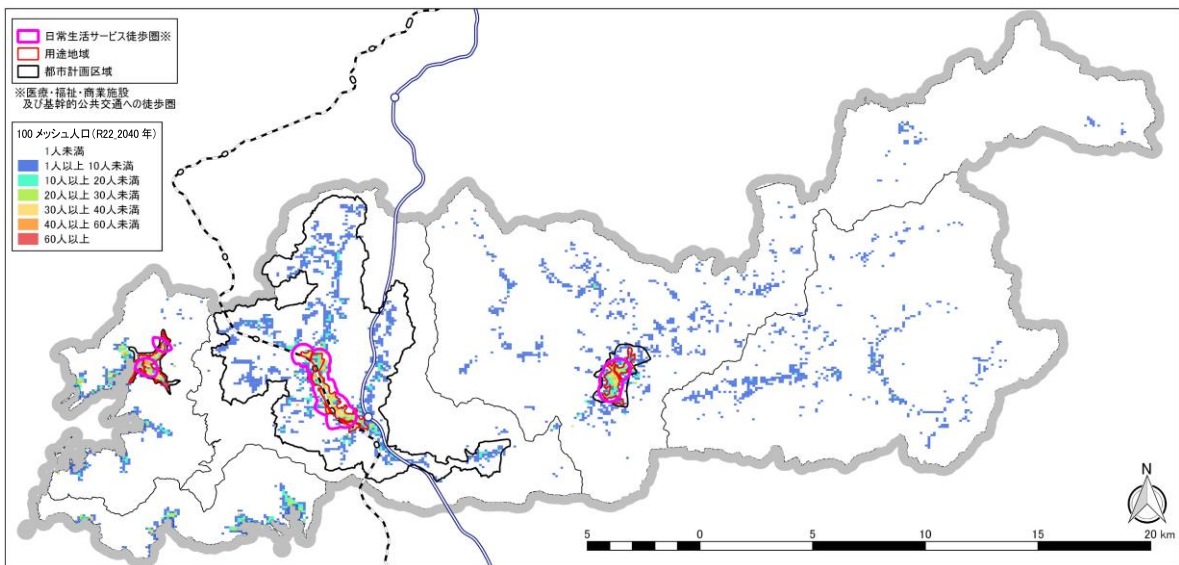
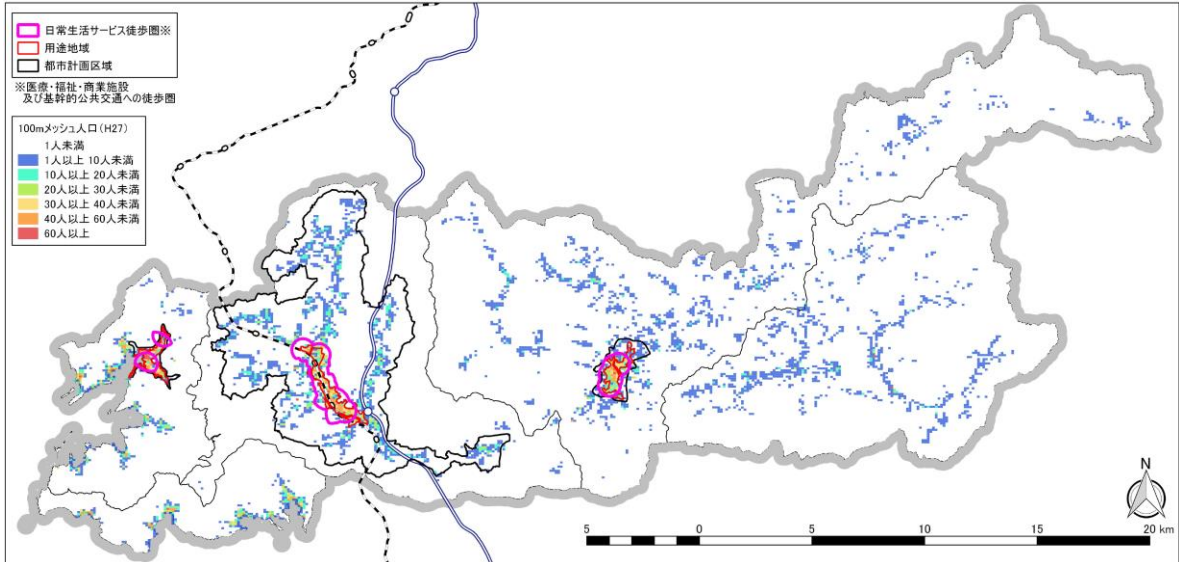
■ 基幹的公共交通徒歩圏人口（上：H27年 下：R22年）

基幹的な公共交通				H27(2015)年				R22(2040)年				
地区	施設数	徒歩圏面積	圏域	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度	
西予市全体	-	約900ha	徒歩圏内	約11,950人	30.7%	-	13.3人/ha	約8,900人	35.3%	-	9.9人/ha	
			徒歩圏外	約26,980人	69.3%			約16,340人	64.7%			
			計	約38,930人	-			約25,240人	-			
都市計画区域	-	約480ha	宇和地区	約6,620人	41.4%	-	13.8人/ha	約5,260人	45.5%	-	11.0人/ha	
			野村地区	徒歩圏内	約3,170人			84.1%	約2,180人			82.9%
				徒歩圏外	約610人			16.2%	約450人			17.1%
計	約3,770人	-	約2,630人	-								
三瓶地区	-	約180ha	徒歩圏内	約2,120人	60.2%	-	11.8人/ha	約1,450人	59.4%	-	8.1人/ha	
			徒歩圏外	約1,400人	39.8%			約980人	40.2%			
			計	約3,520人	-			約2,440人	-			

(6) 日常生活サービス徒歩圏（医・福・商業施設＋基幹的公共交通の徒歩圏）充足率

日常生活サービス徒歩圏は、都市計画区域の用途地域を中心にカバーしており、徒歩圏人口カバー率は30.4%となっています。

徒歩圏の平均人口密度は、16.0人/haと低い状況です。



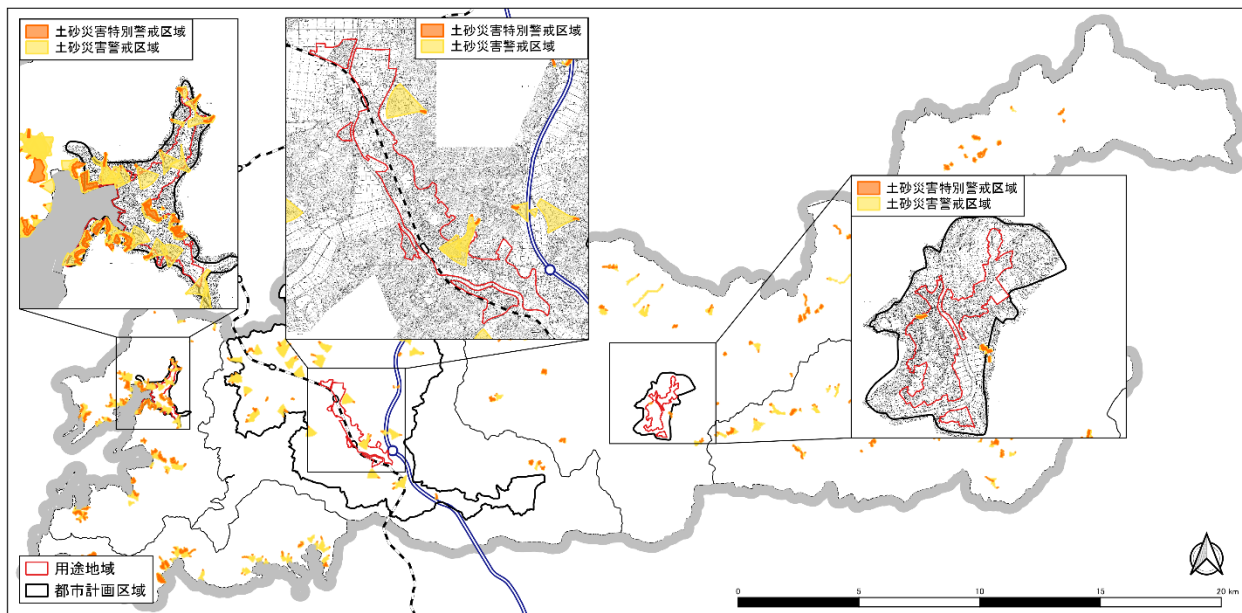
■日常生活サービス便利地域徒歩圏人口（上：H27年 下：R22年）

日常生活サービス徒歩圏				H27(2015)年				R22(2040)年			
地区	施設数	徒歩圏面積	圏域	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度	カバー人口	人口カバー率	1施設当たりのカバー人口平均	徒歩圏平均人口密度
西予市全体	-	約740ha	徒歩圏内	約11,820人	30.4%	-	16.0人/ha	約8,830人	35.0%	-	11.9人/ha
			徒歩圏外	約27,100人	69.6%			約16,410人	65.0%		
			計	約38,930人	-			約25,240人	-		
都市計画区域	宇和地区	約440ha	徒歩圏内	約6,600人	41.3%	-	15.0人/ha	約5,240人	45.3%	-	11.9人/ha
			徒歩圏外	約9,400人	58.8%			約6,320人	54.7%		
			計	約16,000人	-			約11,560人	-		
	野村地区	約180ha	徒歩圏内	約3,170人	84.1%	-	17.6人/ha	約2,180人	82.9%	-	12.1人/ha
			徒歩圏外	約610人	16.2%			約450人	17.1%		
	計	約3,770人	-	約2,630人	-						
三瓶地区	-	約70ha	徒歩圏内	約2,050人	58.2%	-	29.3人/ha	約1,410人	57.8%	-	20.1人/ha
			徒歩圏外	約1,470人	41.8%			約1,020人	41.8%		
			計	約3,520人	-			約2,440人	-		

4. 防災・安全安心の面からみた現況

(1) 土砂災害のリスク

市全域にわたって、土砂災害（特別）警戒区域・土砂災害危険箇所が指定されています。宇和地区の用途地域内では警戒区域が指定され、野村地区の用途地域内では特別警戒区域が僅かに指定されています。三瓶地区は山々に囲まれた地形のため、用途地域内において、市街地を囲むように警戒区域・特別警戒区域が指定されています。

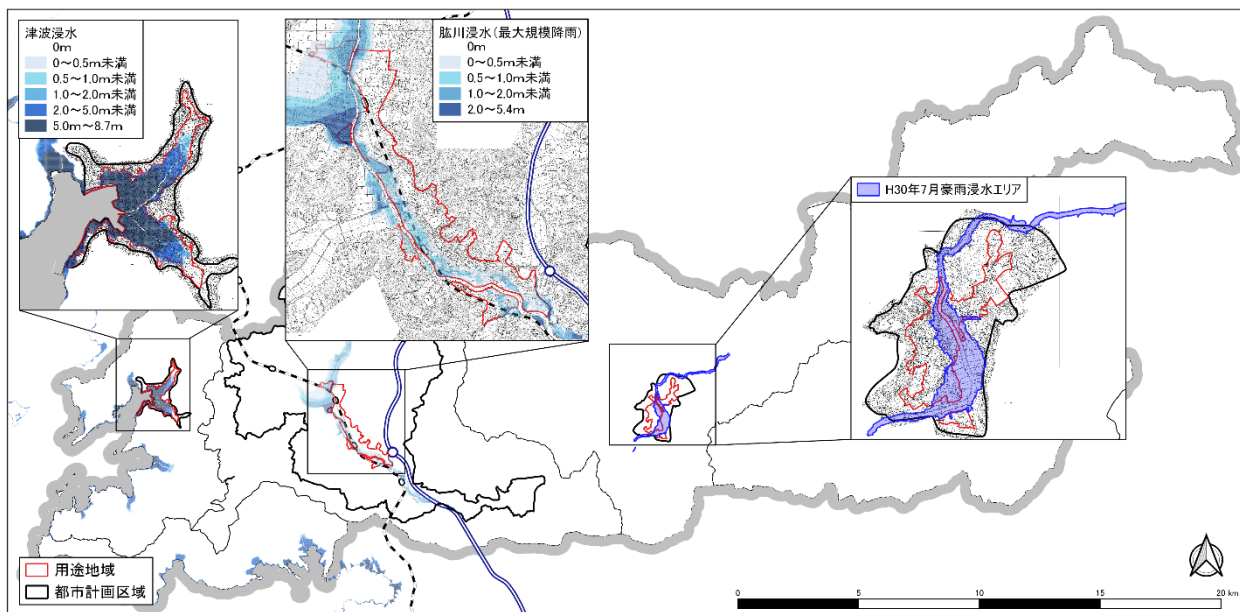


■土砂災害（特別）警戒区域の指定状況

(2) 洪水・津波のリスク

宇和地区の肱川流域では肱川の洪水浸水が想定されています。三瓶地区では、津波による浸水が想定されており、最大で5m以上の浸水が懸念されます。

野村地区は、平成30年7月豪雨で浸水による被害が発生しています。これを踏まえて、愛媛県により、計画規模・想定最大規模の洪水浸水想定が公表されています。



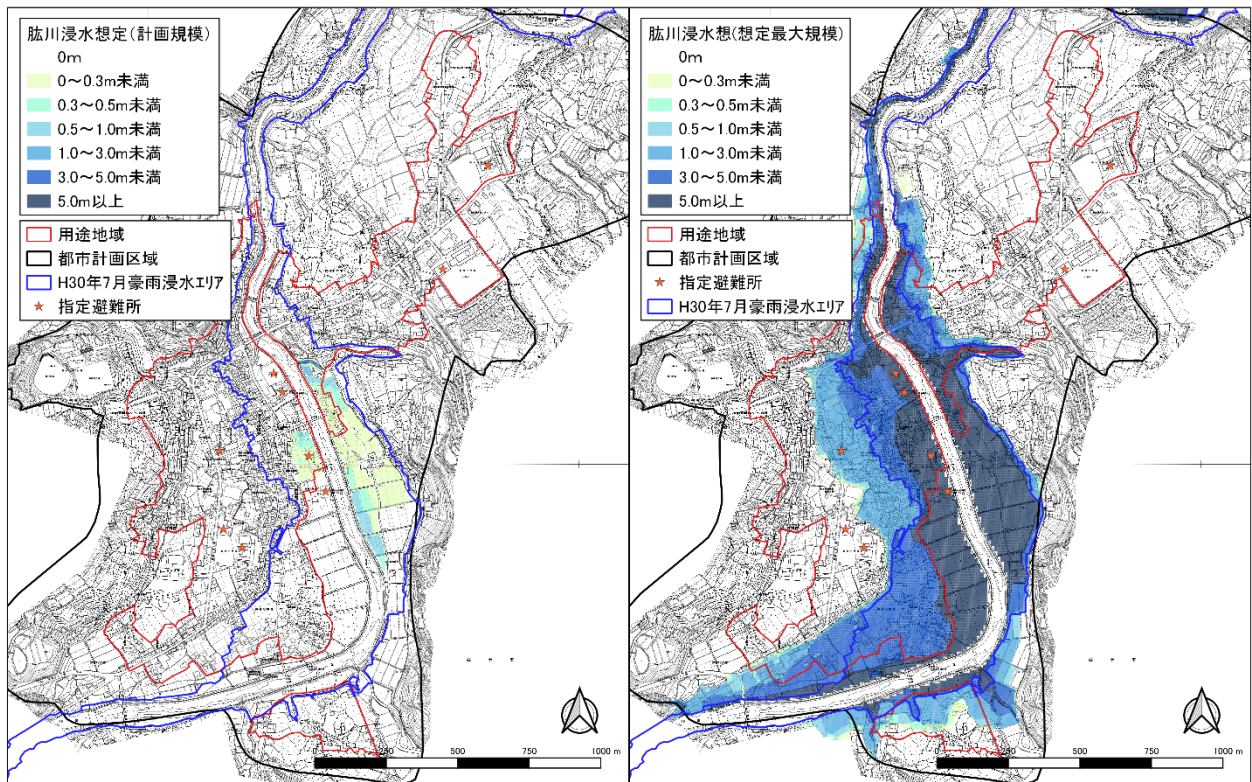
■洪水・津波の想定浸水深

野村地区における想定浸水深は、計画規模^{注1}では、肱川左岸の市街地のごく一部で0.5m未滿から1.0m未滿、肱川右岸の市街地及び農地の一部で0.5m未滿から1.0m未滿の浸水が想定されています。

想定最大規模^{注2}では、野村地区の市街地の大部分が3.0m以上浸水し、肱川沿いでは5.0m以上の浸水が想定されています。

注1：年超過確立1/100：いわゆる数十年から百数十年に1度程度の頻度で発生する降雨に伴う洪水により肱川が氾濫した場合の浸水

注2：想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により肱川が氾濫した場合の浸水



■野村地区 肱川浸水想定（左：計画規模 右：想定最大規模）

資料：愛媛県

5. 都市構造の評価に関するハンドブックに基づく分析

(1) 「都市構造の評価に関するハンドブック」に基づく分析について

国土交通省が平成 26 年に公表している「都市構造の評価に関するハンドブック」(平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課)では、立地適正化計画等において都市機能や居住を誘導する区域を設定・検討する都市向けの評価指標を設定しています。

また、評価指標ごとに全国や同規模都市の平均値と比較する「偏差値レーダーチャート」による分析方法を示しています。

そこで、これまでに把握・分析した項目に加えて、「都市構造の評価に関するハンドブック」が設定している評価指標を把握・整理するとともに、国土交通省が算出・提供している全国市町村の評価指標算出結果を用いて、同規模都市間(人口 10 万人以下都市)と比較し、偏差値レーダーチャートによる分析を行いました。

(2) 評価指標の整理

「都市構造の評価に関するハンドブック」に示されている評価指標及び本市の算出結果を以下に示します。

■都市構造の評価に関するハンドブックに基づく評価指標と西予市算出結果※1

分野	評価指標※2	概要	単位	西予市算出結果	出典
① 生活 利 便 性	■日常生活サービスの徒歩圏充足率	以下の医療施設、福祉施設、商業施設、基幹的公共交通路線の徒歩圏の全てが重複するエリアに居住する人口を都市の総人口で除して算出※3	%	30.4	以下の医療施設、福祉施設、商業施設、基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率と同じ
	■居住を誘導する区域における人口密度	各都市が設定、想定する居住を誘導する区域における人口密度	人/ha		
	■S45年DID区域における人口密度	昭和45年のDID区域内の平成22年人口を同面積で除して算出 (居住・都市機能を誘導する区域を設定していない都市において設定することが考えられる)	人/ha	56.8	国土交通省「国土数値情報(DID人口集中地区)」
	■生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	生活サービス施設の徒歩圏(半径800m)に居住する人口の総人口に占める比率 ・医療施設：内科又は外科を有する病院・診療所 ・福祉施設：通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設 ・商業施設：専門・総合スーパー、百貨店	%	医療：57.0 福祉：62.2 商業：63.5	医療：国土交通省「国土数値情報(医療機関)」 福祉：厚生労働省「介護サービス情報公表システム」 商業：iタウンページ「コンビニ・スーパー・デパート、食料品、生活用品」 ※現況に合わせて追加・削除
	■基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	基幹的公共交通路線(片道30便~/日)の鉄道駅、バス停の徒歩圏(鉄道については半径800m、バス停については半径500m※4)に居住する人口の総人口に占める比率	%	30.7	西予市資料
	□公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	最寄交通機関までの距離別住宅数の総数に占める、駅まで1km圏内、もしくはバス停まで200m圏内の住宅数の割合	%	38.7	総務省「住宅・土地統計調査」
	■生活サービス施設の利用圏平均人口密度	生活サービス施設の徒歩圏の区域における平均人口密度 (生活サービス施設の対象範囲は医療・福祉・商業で上述の通り)	人/ha	医療：5.2 福祉：4.2 商業：4.1	上記の医療施設、福祉施設、商業施設と同じ
	■公共交通の機関分担率	「鉄道分担率」と「バス分担率」の合計	%	2.2	総務省「国勢調査」
	□市民一人当たりの自動車総走行台キロ	小型車の自動車走行台キロ(台キロ/日)を都市の総人口で除して算出	台キロ/日	19.5	国土交通省「道路交通センサス(箇所別基本表)」
	■公共交通沿線地域の人口密度	鉄道駅から半径800m、バス停から半径500m※4の圏域における人口密度	人/ha	1.2	西予市資料
② 健 康 ・ 福 祉	■メタボリックシンドロームとその予備軍の割合	メタボリックシンドロームとその予備軍の該当者数を受診者数で除して算出	%		
	□人口10万人あたり糖尿病入院患者数	糖尿病入院患者数を都市人口で除して算出(二次医療圏単位で整備)	人		
	■徒歩・自転車の機関分担率	「徒歩のみ分担率」と「自転車分担率」の合計	%	19.2	総務省「国勢調査」

分野	評価指標※2	概要	単位	西予市算出結果	出典
	□高齢者の外出率	高齢者の外出者数を高齢者調査対象者数で除して算出	%		
	■高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	市町村別の最寄医療機関までの距離別住宅数の総数に占める 500m以上の住宅数の割合	%	25.2	総務省「住宅・土地統計調査」
	■高齢者福祉施設の 1km 圏域高齢人口カバー率	高齢者福祉施設の半径 1km 圏域の 65 歳以上人口を、都市の 65 歳以上総人口で除して算出 (高齢者福祉施設の対象範囲は、上述の福祉施設に同じ。)	%	60.8	厚生労働省「介護サービス情報公表システム」
	■保育所の徒歩圏 0～5 歳人口カバー率	保育所の半径 800m圏域の 0～5 歳人口を、都市の 0～5 歳総人口で除して算出	%	57.6	国土交通省「国土数値情報(福祉施設・保育所)」、西予市資料
	■買い物への移動手段における徒歩の割合	「私事目的」の代表交通手段分担率の「徒歩・その他」を集計	%		
	■歩行者に配慮した道路の延長比率 (都市機能を誘導する区域)	都市機能を誘導する区域内の道路総延長に占める、歩行者専用道路、コミュニティ道路、歩道が設置された道路など歩行者交通に配慮した道路延長の比率を算出	%		
	□歩道整備率	歩道が設置された道路延長を一般道路実延長で除して算出	%	29.0	国土交通省「道路交通センサス(箇所別基本表)」
	■高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	市町村別の最寄公園までの距離別住宅数の総数に占める 500m以上の住宅数の割合	%	33.8	総務省「住宅・土地統計調査」
	□公園緑地の徒歩圏人口カバー率(居住を誘導する区域)	都市公園の位置(代表点)から半径 500mの圏域内人口を都市の総人口で除して算出	%		
	□居住を誘導する区域における緑被率	居住を誘導する区域内の緑被地面積を区域面積で除して算出	%		
③ 安全・安心	■防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合	各都市が防災計画や地域の状況等を踏まえて設定した区域に居住する人口を都市の総人口で除して算出	%		
	■市民一人あたりの交通事故死亡者数	1万人あたり死者数	人	0.24	(財)交通事故総合分析センター「全国市区町村別交通事故死者数」
	■公共空間率(居住を誘導する区域)	居住を誘導する区域内に存する公園・緑地の面積と道路面積の合計面積を区域面積で除して算出	%		
	■最寄り緊急避難場所までの平均距離	最寄の緊急避難場所までの距離帯別住宅数に、距離帯の中間値を乗じた値を合計し、住宅総数で除して算出	m	972.9	総務省「住宅・土地統計調査」
	■空き家率	空き家数(その他住宅)を住宅総数で除して算出	%	15.5	総務省「住宅・土地統計調査」
④ 地域経済	■従業者一人当たり第三次産業売上高	第三次産業売上高を第三次産業従業者人口で除して算出	百万円	10.3	経済産業省「商業統計調査」、経済産業省「経済センサス活動調査」
	■従業人口密度(都市機能を誘導する区域)	都市機能を誘導する区域に該当するメッシュにおける従業者人口密度の平均値を算出	人/ha		
	■都市全域の小売商業床面積あたりの売上高(小)	都市全域における小売業の年間商品販売額を小売業の売場面積で除して算出	万円/㎡	62.1	経済産業省「商業統計調査」、経済産業省「経済センサス活動調査」

分野	評価指標※2	概要	単位	西予市 算出結果	出典
	売商業床効率)				査]
	■都市機能を誘導する区域における小売商業床効率	都市機能を誘導する区域に該当するメッシュにおける小売業の年間商品販売額を小売業の売場面積で除して算出	万円 /㎡		
	■平均住宅宅地価格(居住を誘導する区域)	居住を誘導する区域内の用途区分が住宅地に該当する公示地価の平均値を算出	千円 /㎡		
⑤ 行政運営	■市民一人当たりの都市構造に関連する行政経費		千円		
	□市民一人当たりの歳出額	歳出決算総額を都市の総人口で除して算出	千円	698.4	総務省「統計でみる市区町村のすがた(歳出決算総額)」
	□財政力指数	財政力指数	—	0.2	総務省「地方公共団体の主要財政指標一覧(全市町村の主要財政指標)」
	■市街化調整区域等における開発許可面積の市街化区域等における開発許可面積に対する割合(過去3年間の平均値)	過去3年間の市街化調整区域等における開発許可面積の年平均値を、過去3年間の市街化区域等における開発許可面積の年平均値で除して算出	%		
	■市民一人当たり税収額(個人市民税・固定資産税)	市町村市民税及び固定資産税の総額を都市の総人口で除して算出	千円		
⑥ エネルギー /低炭素	■市民一人当たりの自動車CO2排出量	小型車の自動車交通量(走行台キロ/日)に、実走行燃費を除いて燃料消費量を求め、燃料別CO2排出係数(ガソリン)を乗じて、年換算してCO2排出量を算出	t-CO2/ 年	1.6	国土交通省「道路交通センサス(箇所別基本表)」、総務省「国勢調査」
	■家庭部門における一人当たりのCO2排出	県単位の家庭部門CO2排出量/県人口	t-CO2/ 年	2.0	愛媛県HP「温室効果ガス排出状況」
	■業務部門における従業者一人当たりのCO2排出量	県単位の業務部門CO2排出量/県従業者人口	t-CO2/ 年	8.0	愛媛県HP「温室効果ガス排出状況」
	□新築建築物の省エネ基準達成率		%		

- ※1 □ はデータの不備や分析段階では未定の項目(都市機能を誘導する区域に関する項目など)等により算出していない項目。
- ※2 ■は各項目の代表的な指標を表し、□は、■の指標を代替または補完する参考指標を表す。
- ※3 今回の調査において、各生活サービス施設等の徒歩圏は全市及び都市計画区域(宇和・野村・三瓶)ごとに算出しているが、都市構造の評価に関するハンドブックに基づく分析においては、他市との比較という観点から、西予市全体での値を用いる。
- ※4 都市構造の評価に関するハンドブックによると、バス停からの徒歩圏は半径300mで設定することとされているが、西予市立地適正化計画の検討と同時に検討・策定作業が進められている「西予市地域公共交通網形成計画」では、バス停から半径500mの範囲をバス停徒歩圏と定義している。この計画と整合を図るため、本調査においても、バス停から半径500mの範囲をバス停徒歩圏とする。

(3) レーダーチャートによる都市構造の分析

①偏差値レーダーチャートの作成

本市における評価指標の算出結果と、国土交通省算出・提供による人口10万人以下都市における評価指標の算出結果から、各評価指標の平均値・標準偏差・本市の偏差値を算出し、偏差値レーダーチャートを作成しました。

なお、国土交通省提供データでは、人口10万人以下都市について算出されていない評価指標が多くあります。これらについては、参考程度であるものの、人口10～40万人都市（以下「人口30万人都市」という。）における算出結果と比較し、偏差値レーダーチャートを作成しています。

次頁より結果を示します。

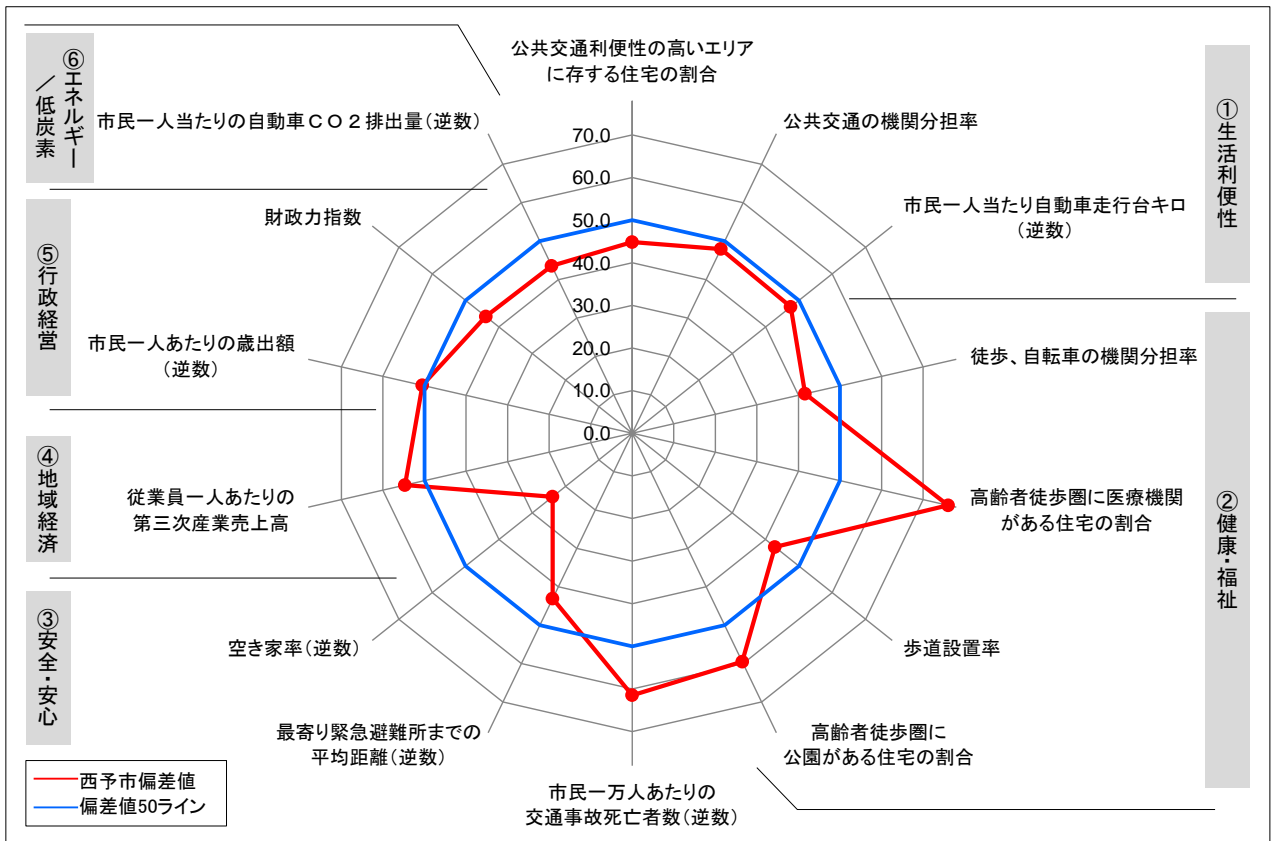
■結果一覧

評価項目	評価指標	単位	西予市 結果 (独自算出)	10万人以下都市 (算出されていない場合、 30万人都市と比較)		評価指標 (レーダーチャート)	西予市 偏差値 (独自算出)
				平均値	標準偏差		
①生活 利便性	日常生活サービス 徒歩圏充足率	%	30.4	29.8	16.3	日常生活サービス 徒歩圏充足率	50.4
	S45年D I D人口密度	%	56.6	43.8	13.6	S45年D I D人口密度	59.4
	医療施設徒歩圏人口 カバー率	%	57.0	75.7	12.1	医療施設徒歩圏人口 カバー率	34.5
	福祉施設徒歩圏人口 カバー率	%	62.2	73.1	15.7	福祉施設徒歩圏人口 カバー率	43.1
	商業施設徒歩圏人口 カバー率	%	63.5	65.2	12.0	商業施設徒歩圏人口 カバー率	48.6
	基幹的公共交通路線の 徒歩圏人口カバー率	%	30.7	39.9	19.6	基幹的公共交通路線の 徒歩圏人口カバー率	45.3
	公共交通利便性の高い エリアに存する住宅の割合	%	38.7	45.7	13.6	公共交通利便性の高い エリアに存する住宅の割合	44.8
	医療施設の利用圏平均 人口密度	人/ha	5.2	20.1	11.5	医療施設の利用圏平均 人口密度	37.0
	福祉施設の利用圏平均 人口密度	人/ha	4.2	18.6	10.9	福祉施設の利用圏平均 人口密度	36.8
	商業施設の利用圏平均 人口密度	人/ha	4.1	23.4	11.3	商業施設の利用圏平均 人口密度	32.8
	公共交通の機関分担率	%	2.2	3.1	4.3	公共交通の機関分担率	48.0
	市民一人当たり 自動車走行台キロ	台和/人	19.5	17.2	9.6	市民一人当たり 自動車走行台キロ (逆数)	47.6
	公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	1.2	15.8	11.8	公共交通沿線地域の人口密度	37.6
②健康 ・福祉	徒歩、自転車の機関分担率	%	19.2	22.7	4.2	徒歩、自転車の機関分担率	41.6
	高齢者徒歩圏に医療機関 がない住宅の割合	%	25.2	65.9	15.6	高齢者徒歩圏に医療機関 がある住宅の割合	76.0
	高齢者福祉施設の1km 高齢者人口カバー率	%	60.8	67.0	16.7	高齢者福祉施設の1km 高齢者人口カバー率	46.3
	保育所の徒歩圏 0-5歳人口カバー率	%	57.6	65.7	13.2	保育所の徒歩圏 0-5歳人口カバー率	43.9
	歩道設置率	%	29.0	44.0	20.9	歩道設置率	42.8
高齢者徒歩圏に公園がない 住宅の割合	%	33.8	57.7	25.1	高齢者徒歩圏に公園がある 住宅の割合	59.5	
③安全 ・安心	市民一人あたりの 交通事故死亡者数	人	0.24	0.63	0.34	市民一人あたりの 交通事故死亡者数 (逆数)	61.5
	最寄り緊急避難所まで の平均距離	m	972.9	722.5	361.7	最寄り緊急避難所まで の平均距離 (逆数)	43.1
	空き家率	%	15.5	7.3	3.1	空き家率 (逆数)	23.9
④地域 経済	従業員一人あたり 第三次産業売上高	百万円/人	10.3	8.4	4.0	従業員一人あたり 第三次産業売上高	54.7
	都市全域の小売商業 床面積あたりの売上高	万円/㎡	62.1	71.0	10.7	都市全域の小売商業 床面積あたりの売上高	41.7
⑤行政 運営	市民一人あたりの歳出額	千円	698.4	728.2	577.7	市民一人あたりの歳出額 (逆数)	50.5
	財政力指数	—	0.24	0.38	0.24	財政力指数	43.9
⑥エネルギー/ 低炭素	市民一人当たりの 自動車CO2排出量	t-CO2/年	1.6	1.3	0.5	市民一人当たりの 自動車CO2排出量 (逆数)	43.6

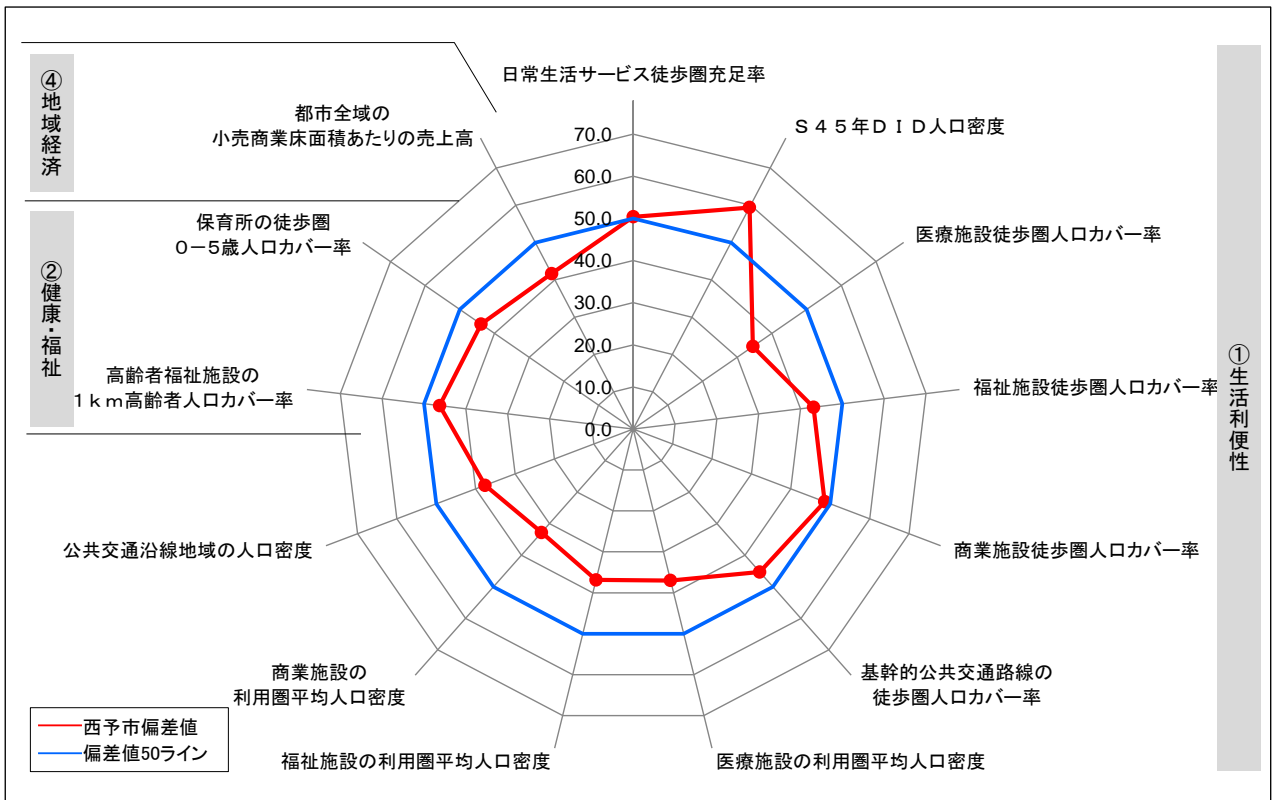
※1 表中■は、10万人以下都市で算出されていない評価指標のため、30万人都市と比較。

※2 都市構造の評価に関するハンドブックに示される評価指標では、偏差値が高いほど集約型都市構造に近いと考えられる指標と、偏差値が低いほど集約型都市構造に近いと考えられる指標がある。
後者については、その逆数をとる（「徒歩圏に医療機関が無い住宅の割合」→「徒歩圏に医療機関がある住宅の割合」に変更、または項目中に「(逆数)」と示す等）ことで偏差値が高いほど集約型都市構造に近いと評価できる指標に修正し、表中に青字で示した。

※3 国土交通省が算出・提供している市町村別データから西予市の偏差値を算出しているが、西予市の各評価指標の算出にあたっては、各統計調査の最新データを活用している等、市独自に算出しているため、国土交通省が算出・提供している結果と異なる指標がある。



■西予市の都市構造に関する偏差値レーダーチャート（人口10万人以下都市と比較）



■西予市の都市構造に関する偏差値レーダーチャート（人口30万人都市と比較）

②結果の分析

人口 10 万人以下都市と比較し、偏差値 50 を越える項目は、高齢者徒歩圏に医療機関がある住宅の割合、高齢者徒歩圏に公園がある住宅の割合、市民一人あたりの交通事故死亡者数（逆数）、従業員一人あたりの第三次産業売上高、市民一人あたりの歳出額（逆数）となっています。

また、人口 30 万人都市と比較し、偏差値 50 を越える項目は、S 4 5 年D I D人口密度のみとなっています。

次に、分野ごとに結果を分析します。

(1) 生活利便性

人口 10 万人以下都市と比較すると、公共交通については、公共交通の機関分担率、市民一人当たりの自動車走行台キロ（逆数）ともに、偏差値は 40 台後半です。同規模他都市と比較しても、公共交通が利用されていない状況であると言えます。また公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合も低く、このままの状態が続くとバス停等交通施設の撤退も懸念されます。

人口 30 万人都市と比較すると、医療・福祉・商業施設の人口カバー率の偏差値は 30 半ばから 40 前半程度であり、高くありません。

しかし、基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率及び日常生活サービス徒歩圏充足率は、まずまずの値を示しています。都市計画用途地域に各生活利便施設及び基幹的公共交通が集中して立地していることで、個別施設のカバー率としては低くとも、全ての施設が重なり合うという条件の下では、人口 30 万人都市と比較しても一定のカバー率を保っていると考えられます。

一方、医療・福祉・商業施設の利用圏平均人口密度の偏差値は低く、用途地域にそれぞれの施設が一定集積しているものの、利用圏において人口を確保できていない様子がうかがえます。昭和 45 年D I D人口密度（都市計画区域三瓶地区に存在）の偏差値は高いことから、過去には人口密度を維持できていた地域においても、近年の人口減少傾向が続く中で人口を確保できなくなったと考えられます。このままの状態が続くと、施設の移転・撤退等が懸念されます。用途地域における人口の維持・集積及びそれに伴う各施設の維持が課題です。

また、公共交通沿線地域の人口密度が低く、このままの状態が続くとバス停等交通施設の撤退も懸念されます。

(2) 健康・福祉

人口 10 万人以下都市と比較すると、高齢者徒歩圏に医療機関がある住宅の割合及び高齢者徒歩圏に公園がある住宅の割合が高く、一定の施設は立地している状況がうかがえます。一方、徒歩・自転車の機関分担率が低く、公共交通の機関分担率も偏差値 50 に達していないことを踏まえると、自家用車による移動が大半を占めている状況がうかがえます。

また、人口 30 万人都市と比較すると、高齢者福祉施設の 1 km 高齢者人口カバー率及び保育所の徒歩圏 0～5 歳人口カバー率は、偏差値が 50 に達していません。

(3) 安全・安心

この分野は、すべての項目が人口 10 万人以下都市との比較となっています。

空き家率（逆数）の偏差値が突出して低い（偏差値 23.9）ことが目立っています。空き家の増加は、災害時の危険性だけでなく、地域の活力や既存ストックの有効活用という観点からも問題があります。

本市においては用途地域における空き家率が高いこと、各生活利便施設の利用圏人口密度が低いことが明らかとなっています。以上を踏まえると、用途地域における人口の維持・集積や空き家の対策は大きな課題と言えます。

また、最寄り緊急避難所までの平均距離（逆数）の偏差値も 50 に達していないことから、これらの施設の充実や防災の観点を取り入れた都市計画の運用が課題です。

(4) その他の分野（地域経済・行政運営・エネルギー/低炭素）

その他の分野においても、都市経営の観点から、今後注力していく必要があります。

特に地域経済の分野では、人口 30 万都市との比較ですが、都市全域の小売商業床面積あたりの売上高の偏差値が低く、本市における商業施設の人口カバー率が低いこと、まちなかの魅力を高めていくためには商業施設の充実は不可欠であること等を踏まえると、一層の充実が必要と考えられます。

6. 市民の意向（アンケート・検討委員会での議論・グループワーキング）

本計画と並行して改訂作業を進めている「西予市都市計画マスタープラン」の検討作業において、市民アンケートを実施しています。また、都市計画マスタープランの検討を行う「西予市都市計画マスタープラン等検討委員会」では、市民を交えた議論やグループワーキングを行っています。ここでは、その結果から本計画に関連する事項を抜粋し、市民の意向として整理します。

■市民が思う西予市の強み・弱み・今後やるべきこと

		強み	弱み	今後やるべきこと	
土地利用・都市機能 生活サービス 施設		<ul style="list-style-type: none"> コンパクトなまちづくりは進めるべきとされる（行政サービスや施設利用の向上に期待）。 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地の都市機能の集積・活性化が不十分（特に商店街の活性化）。 まちなかの魅力不足、産業の停滞、雇用の場の不足。 空き家が多い、活用されていない。 都市計画の認知度が低い（コンパクト化への理解が必要）。 	<ul style="list-style-type: none"> まちなかの強みを活かすエリアマネジメント、まちなかの活性化。 総合的な市街地整備、災害や空き家の状況を踏まえたまちづくり。 駅前におけるコミュニティスペースの確保。 空き家の活用、空き家情報の提供。 	
	地区別・まちなかの状況	宇和	<ul style="list-style-type: none"> 行政・福祉・文化・交流等、一定の機能が充実している。 	<ul style="list-style-type: none"> 市全体の拠点としては、拠点性が弱い。 	<ul style="list-style-type: none"> 市全体の拠点として、様々な都市機能を充実。
		野村	<ul style="list-style-type: none"> 畜産やシルク産業が盛ん。 行政機能（支所の建替え予定） 飲食店が充実。 	<ul style="list-style-type: none"> 働く場の不足。 	<ul style="list-style-type: none"> ビジネスの活性化、若者の起業支援等による移住の促進。
		三瓶	<ul style="list-style-type: none"> 農業・漁業が根付く。観光地としてのポテンシャル。 行政機能（支所の移転済）。 	<ul style="list-style-type: none"> 農業・漁業の担い手減少。 海の駅の機能不足。 	<ul style="list-style-type: none"> 農業・漁業の活性化。 海の駅の活性化（観光や情報発信の拠点）。
公共交通 市民の移動行動		—	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の利便性、徒歩や自転車の移動しやすさが課題（路線バスの利用率は1割）。 卯之町の拠点性が弱い（買い物等において地域間の移動は少なく市外への移動が多い）。 一体感が無い（市内移動が少ない）。 	<ul style="list-style-type: none"> 交通結節点の強化、公共交通の充実（モビリティマネジメント）。 	
災害時の安全性		<ul style="list-style-type: none"> 明浜・三瓶では防災訓練が盛ん。 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化した空き家の倒壊等が懸念。 	<ul style="list-style-type: none"> 危険な空き家の除却（補助）。 	
その他		<ul style="list-style-type: none"> 豊かな自然、美しい景観 多様な地形、ジオパーク認定。 卯之町の町並みの風情。 のんびりとした雰囲気。 	<ul style="list-style-type: none"> 市域が広く、何事も非効率（距離、時間、コスト）。 人口減少、高校生の流出、地域コミュニティの衰退。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の個性を活かす（エリアマネジメント）。 西予市出身者同士の出会いの場づくり（婚活）、Uターンの促進。 若者を呼び込む（イベントの活用）。 	

7. 立地適正化計画に基づき解決を図るべき課題

(1) 現況と課題の整理

これまでに把握した課題を1. 人口・世帯、2. 土地利用・都市機能・生活サービス施設、3. 公共交通・市民の移動行動、4. 高齢者の福祉・健康、5. 災害時の安全性、6. 財政の健全性 に分類し、整理しました。

分 類	現況と課題
1 人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・人口は一貫して減少が続いている。 ・高齢化率が全国・県と比較して極めて高い。高齢化率は用途地域において30%を超えており、山間部の集落等では50%となるところもある。 ・世帯も減少傾向に入っている（単身世帯は増加が続く）。 ・D I Dは過去、三瓶地域に存在したが、低密化が進み平成7年には消滅。
2 土地利用・都市機能・生活サービス施設	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域で「建物用地」が増加し、低密化につながっている。 ・ここ10年程度では、用途地域外での宅地開発が多い（近年は件数及び規模ともに減・縮小傾向）。 ・他都市と比較しても空き家率が高く、空き家・空き地の更新やストックの活用が進んでいない。特に用途地域において空き家率が高い。 ・都市計画区域内での空き地率は、野村地区の用途地域で微増、三瓶地区の用途地域で増加の傾向。 ・人口30万人都市との比較であるが、各生活利便施設（商業・医療・福祉）の徒歩圏人口カバー率は、高くない。しかし、それぞれが重なり合う「日常生活サービス徒歩圏充足率」は一定の値である（用途地域に各施設等が集中しており、既にコンパクトな市街地が形成されている）。 ・人口30万人都市との比較であるが、各生活利便施設の利用圏人口密度が低く、将来的な施設の撤退等が懸念。 ・宇和地区のまちなか（市役所・卯之町駅前周辺）では、一定の都市機能が充実しているが、市全体の拠点としての求心力を高めるため、さらなる充実を目指すべき。 ・野村地区のまちなか（野村支所周辺）では、働く場所が不足しており、ビジネスの活性化や若者の起業支援等を目指すべき。 ・三瓶地区のまちなか（三瓶支所周辺）では、立地条件を活かし、農業・漁業の活性化と観光施設の機能強化を目指すべき。

分 類	現況と課題
3 公共交通・ 市民の移動行動	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の徒歩圏人口カバー率は 97.6%と高いが、基幹的公共交通のカバー率は低い。 ・公共交通を利用する市民は 1 割程度で極めて少ない。 ・同規模他都市（人口 10 万人都市）と比較し、公共交通の機関分担率は低く、市民一人あたり自動車走行台キロは高い。自動車に依存した交通体系となっている。 ・人口 30 万人都市との比較であるが、公共交通の利用圏（公共交通沿線地域）人口密度が低く、将来的な交通施設の撤退等が懸念。 ・卯之町の拠点性が弱い。市全体で一体感が無い。
4 高齢者の福祉・ 健康	<ul style="list-style-type: none"> ・同規模他都市と比較すると、医療機関と公園は一定充実している。 ・自動車に依存した交通体系の中で、徒歩・自転車の機関分担率は低く、「歩いて暮らせるまちづくり」にはなっていない。 ・人口 30 万人都市との比較であるが、高齢者福祉施設と保育所の徒歩圏人口カバー率は高くない。
5 災害時の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・市域には土砂災害（特別）警戒区域・急傾斜崩壊危険区域が指定。宇和地区の肱川流域では肱川浸水想定区域が指定。 ・三瓶・明浜地区の海岸部では津波浸水想定が懸念される。都市計画区域（用途地域）とも重複。 ・野村地区では平成 30 年 7 月豪雨により肱川が氾濫し甚大な被害が発生。計画規模で市街地の一部で浸水が想定される。想定最大規模では市街地の大部分で 3.0m 以上の浸水が想定される。 ・空き家率が高く、災害時の倒壊・延焼等が懸念。 ・同規模他都市と比較し、指定緊急避難場所及び指定避難所までの平均距離が遠い。
6 財政の健全性	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済は、人口 30 万人都市との比較であるが、都市全域の小売商業床面積あたり売上高が低く、商業施設が充実していない。 ・地価は、いわゆる「まちなか」での低下が顕著。 ・同規模他都市と比較しても財政力指数が低く、財政基盤が弱い。 ・今後、公共施設の更新費用の増大が懸念。合併に伴い市域に点在することになった施設を更新し続けることは困難。

(2) 立地適正化計画に基づき解決を図るべき課題

これまでに示した都市の現況・課題分析から、立地適正化計画に基づき解決を図るべき課題を抽出しました。

①拠点の求心力の低下、人口の減少及び施設撤退の懸念

- ・本市の中心的な拠点となる卯之町駅前周辺は、江戸時代から続く歴史的な町並みや教育・学びなど地域特有の文化を受け継いでいます。また、基幹的な公共交通であり市内で唯一特急列車が停車する卯之町駅が位置し、周辺には市立西予市民病院等の都市機能が立地する等、アクセスに優れ利便性が高い地区となっています。しかしながら、これらの都市機能や施設周辺の人口密度は低く、人口は減少傾向にあり、市街地の衰退が懸念されています。
- ・また、本市は、合併前の旧5町を基本的な単位として生活圏が形成されており、まだまだ一体感が醸成されておらず、市の中心となるべき卯之町駅前周辺の拠点性が弱くなっています。
- ・地域の拠点となる野村支所周辺、三瓶支所周辺においても、基幹的な公共交通及び一定の都市機能が立地していますが、人口減少や高齢化の進行といった課題を抱えています。また、野村支所周辺においては、働く場が少なく、若者等の移住・定住が進まない一因となっています。三瓶支所周辺においては、農業・漁業や観光業が基幹的な産業となっていますが、これらの産業の活性化が求められています。
- ・これらの拠点において、人口減少が続くと施設が撤退してしまうことが懸念されます。今後は、都市機能や各施設の充実により拠点としての求心力を高めるとともに、拠点周辺に居住を誘導し、人口密度の維持を図ることが必要です。

②市街地における空き家・空き地の増加、更新されていない市街地

- ・本市は県や同規模他都市等と比較すると、空き家率が非常に高くなっています。その中でも、用途地域における空き家率が極めて高くなっており、空き家の活用や適切な更新が進んでいないと言えます。
- ・都市計画区域内での空き地率については、野村地区の用途地域で微増、三瓶地区の用途地域で増加の傾向があり、こちらも野村地区と三瓶地区の用途地域で空き地の更新や積極的な土地利用がなされていない状況です。
- ・今後は、市街地における空き家・空き地をストックと捉えて、居住や都市機能の受け皿として利活用を図り、市街地を適切に更新していく必要があります。
- ・また、三瓶地域における津波災害のリスク等、市街地においても災害の恐れがあることから、防災・減災対策と合わせた市街地更新が必要です。

③既存集落における人口減少・高齢化の進行、集落のコミュニティの衰退

- ・本市は、四国カルストの山間部から宇和海の海岸部の多様な自然を背景に、海・まち・里・高原など、都市計画区域外の地域を含めて、様々なライフスタイルを実現できる生活の場が点在しています。
- ・しかしながら、人口減少・少子高齢化が進行しており、都市計画区域外の既存集落については、特にその傾向が顕著です。このような集落においては、コミュニティの衰退が懸念され、集落の維持・存続にも関わってきます。
- ・このような都市計画区域外の既存集落についても、必要な生活サービス機能の維持に努めるとともに、宇和地区・野村地区・三瓶地区の各拠点と連携しながら、地域の生活を支える生活サービスの確保を図ることが必要です。

④自動車に依存した公共交通の利用が少ない、徒歩・自転車による移動が少ない

- ・本市では、公共交通が市全域を概ねカバーしているものの、利便性の低さや利用に関する周知・理解不足等により、公共交通の利用率は僅かに1割程度にとどまっており、自動車に過度に依存した交通体系となってしまっています。また、徒歩・自転車により移動する人も少ない状況です。
- ・今後、高齢化により自家用車を運転することが困難になる高齢者等が増加することが予測されることから、今の段階から、公共交通の利便性向上を図るとともに、公共交通を利用した生活スタイルや徒歩・自転車を基本に暮らすことができる生活スタイルの提案など、自動車に依存しない、歩いて暮らせるまちづくりを進める必要があります。
- ・また、都市計画区外の集落を含め、拠点とのネットワーク強化により生活利便性の向上を図ることが必要です。

⑤公共施設の維持管理、更新費用の負担増大

- ・本市では、旧5町の合併に伴い、類似する公共施設が市域に点在することになりました。これらの施設の中には、劣化が進むものや地域のニーズと合致しなくなったものなど、今後の利活用について検討しなければならない施設があります。また、老朽化に伴って維持管理費や更新費用が増大しており、市の財政を圧迫することが懸念されています。
- ・このため、施設の充足状況や地域のニーズや踏まえながら、公共施設の効率的な更新と戦略的な集約を図ることが必要です。

第3章 立地適正化計画の基本的な方針

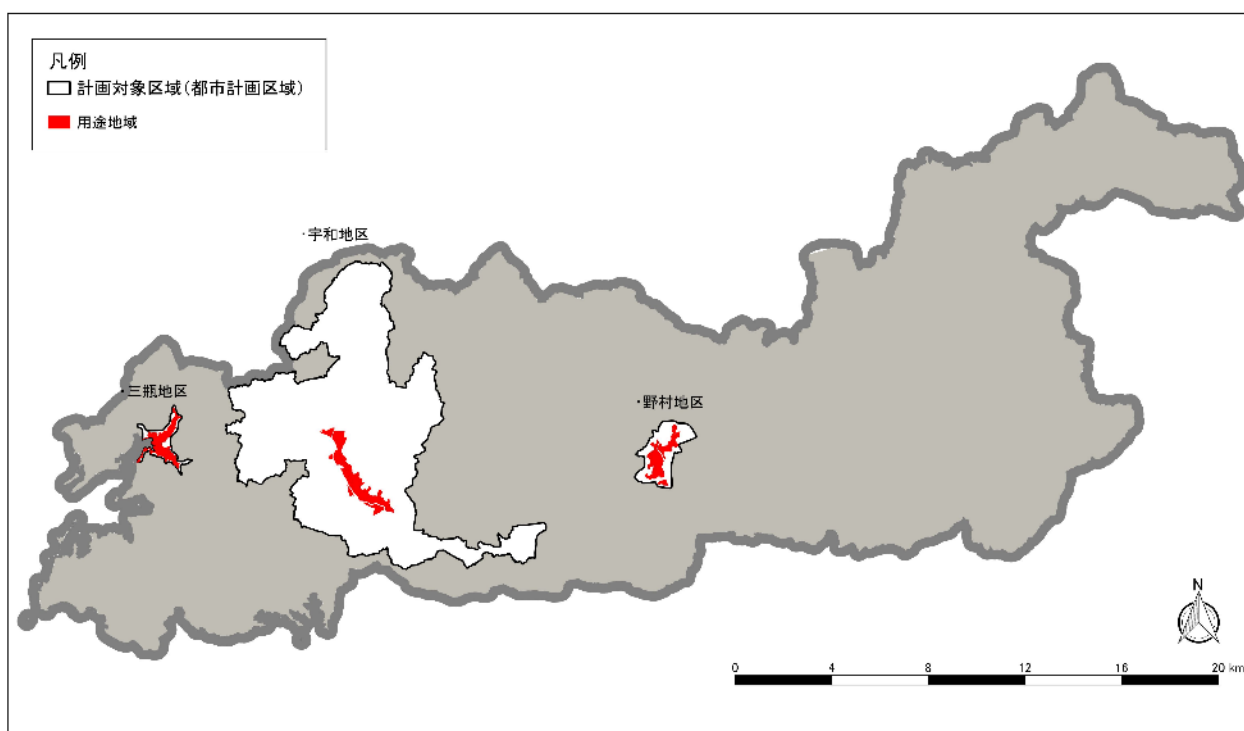
本市を取り巻く現況と課題を踏まえ、都市機能及び住宅等の立地の適正化を具体的に進めるに当たり、基本的な方針等を示します。

1. 対象区域

立地適正化計画は、市町村が都市計画区域を対象に計画することとされています。

本市においても、都市計画区域（宇和地区・野村地区・三瓶地区）を計画の対象区域とします。

なお、計画区域は都市計画区域としますが、本市においては都市計画区域の指定が市域の僅かな箇所にとどまっていることから、本計画の検討においては都市計画区域外の状況も踏まえながら検討を行っています。



■ 本計画の対象区域（西予都市計画区域：7,088ha）

2. 立地適正化の方針

(1) 立地適正化で目指す将来像

本計画は、西予市都市計画マスタープランの高度化版として、都市計画区域を対象に生活利便性の確保や都市経営コストの抑制に向けた「コンパクト・プラス・ネットワーク」によるまちづくりを目指すものです。

また、西予市都市計画マスタープランでは、本市の将来像を「豊かな風土を育むまち ～いつもずっと ちょうどいい 西予のくらし～」としており、少子高齢化や人口減少に対応しながら、“ちょうどいい西予のくらし”を実現するため、「あしもとの価値をつむぐ」、「くらしの質を高める」、「あるけるコミュニティを形成する」、「チャレンジできるまちづくり」というまちづくりの目標を掲げています。

本計画では、立地適正化計画制度の主旨や都市計画マスタープランが目指す方向、立地適正化計画で解決を図るべき本市の課題等を踏まえて、立地適正化で目指す将来像を以下のとおり設定します。

立地適正化で目指す将来像

“あるけるコミュニティ”で拠点の魅力が高まり 拠点がつながるまちづくり

“あるけるコミュニティ”とは、都市機能が集約する中心的な拠点や地域の拠点及びその周辺において、自動車に過度に依存することなく、徒歩により日常的な利便性を確保しながら暮らすことができる生活スタイル（及びこのような生活を実現する地域）を指します。

また、用途地域外や都市計画区域外の既存集落においても、公共交通により拠点とのネットワークを構築することで、徒歩と公共交通を基本とした“あるけるコミュニティ”を形成することができます。

本計画に基づき、宇和地区の中心拠点や野村地区・三瓶地区の生活拠点へ都市機能・人口を誘導・集約するとともに、拠点と既存集落等の居住地を結ぶ公共交通ネットワークを構築することで、“あるけるコミュニティ”の形成を図ります。拠点の魅力を高めながら、拠点がつながり、拠点到人が集まる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指します。

(2) まちづくりの方針

立地適正化計画に基づき解決を図るべき課題を踏まえながら、「“あるけるコミュニティ”で拠点の魅力が高まり 地域がつながるまちづくり」の実現に向けて、まちづくりの方針(ターゲット)を定めます。

※まちづくりの方針(ターゲット)とは、効果的な施策を実施する「戦略」の基本方針と言えるものです。

方針1. 持続可能で求心力のある拠点の形成

- ・ JR 卯之町駅及び市役所周辺を「宇和中心拠点」、市立西予市民病院が立地し近年人口が微増傾向にある宇和地区市街地の北部を「新市街地拠点」、野村支所周辺を「野村生活拠点」、三瓶支所周辺を「三瓶生活拠点」と位置づけます。また、これらを都市拠点と総称します。
- ・ 都市拠点において、市民の生活や経済活動を支える様々な都市機能の集約・強化により、拠点の魅力を向上し、拠点の求心力を高めます。
- ・ 都市拠点及びその周辺において、空き家・空き店舗を活用した店舗や飲食店といった交流施設等を誘導します。また、このような店舗の新規開業の支援やインキュベーション施設の誘導等により、起業したい若者の定住促進につなげます。
- ・ 卯之町地区の歴史的町並みを活かした交流施設の誘導や三瓶地区の既存施設である「みかめ海の駅潮彩館」の機能強化等により、市全体での観光・交流の促進につなげます。
- ・ 都市拠点及びその周辺の利便性が高い場所に、居住を誘導します。
- ・ “選択の集中”の観点から、市域に点在する公共施設について、可能なものから都市拠点への集約を図り、重複施設の解消と効率的な施設の維持・管理に努めます。
- ・ 公共交通ネットワークの構築と合わせながら、都市拠点への都市機能の集約を図り、その周辺に居住を誘導することで、持続可能な「集約型都市構造」の実現を目指します。

方針2. ライフスタイルに応じた住み替えの促進と居住の誘導による市街地と集落の共存

- ・ 利便性の高い都市拠点及びその周辺では、増加している空き家・空き地を活用し、居住を促進するとともに、郊外や集落(計画対象外となる区域を含む)からの高齢者の住み替えを促進します。一方、郊外や集落(計画対象外となる区域を含む)では、市街地・まちなかから、ゆとりある豊かな暮らしを望む若者等の住み替えを促進します。
- ・ ライフスタイルに応じた住宅の幅広い選択機会を提供し、ニーズに応じた住み替えを促進するとともに、それぞれの地域において拠点周辺に居住を誘導することで、市街地の空き家・空き地問題や郊外・集落の高齢化問題の解決につなげ、市街地と集落の共存を目指します。
- ・ 高齢者等が都市拠点周辺で便利に歩いて暮らすことができるよう、老人福祉施設等の都市機能を誘導します。
- ・ 都市機能が集約・強化された都市拠点及びその周辺において、空き家・空き地を活用し

ながら、利便性を求める子育て世代や若者世代等の移住・定住を促進します。

- ・拠点周辺への居住を緩やかに誘導することにより、空き家・空き地の活用と適切な更新を図ります。
- ・なお、郊外や集落（計画対象外となる区域を含む）においては、都市計画マスタープランで旧小学校周辺を「小さな拠点」と位置づけています。この小さな拠点周辺において、国による「小さな拠点制度」等を活用し、集落の再生を図りながら、小さな拠点への生活機能の集約と居住の誘導、若い世代の移住・居住を促進します。

方針3. 都市機能を結ぶ公共交通ネットワークの構築と“あるけるコミュニティ”の形成

- ・都市拠点同士の連携強化など、拠点と拠点を結ぶ公共交通ネットワークを強化するとともに、拠点と多様な居住地とのネットワークの構築に努め、拠点を結ぶ公共交通利用者の確保・拡大を図ります。
- ・公共交通の利便性を高め、誰もが利用しやすい環境や仕組みを構築します。
- ・拠点周辺や公共交通機関の周辺を中心に、自動車に過度に依存することなく徒歩により日常的な利便性を確保し暮らすことができる“あるけるコミュニティ”の形成を図ります。
- ・また、用途地域外や都市計画区域外の既存集落においても、公共交通により拠点とのネットワークを構築することで、徒歩と公共交通を基本とした“あるけるコミュニティ”の形成を図ります。
- ・拠点周辺では、歩いて暮らせる施設やフットパス等の歩くことが楽しみになる環境の整備を行い、歩くことによる健康づくりを促進します。

●都市拠点の考え方

本計画は、都市計画マスタープランに示すまち構造を踏まえながら、計画対象区域となる都市計画区域（宇和地区・野村地区・三瓶地区）の用途地域における各拠点及びその周辺における都市機能や居住の誘導、拠点同士のネットワーク等について定めるものです。

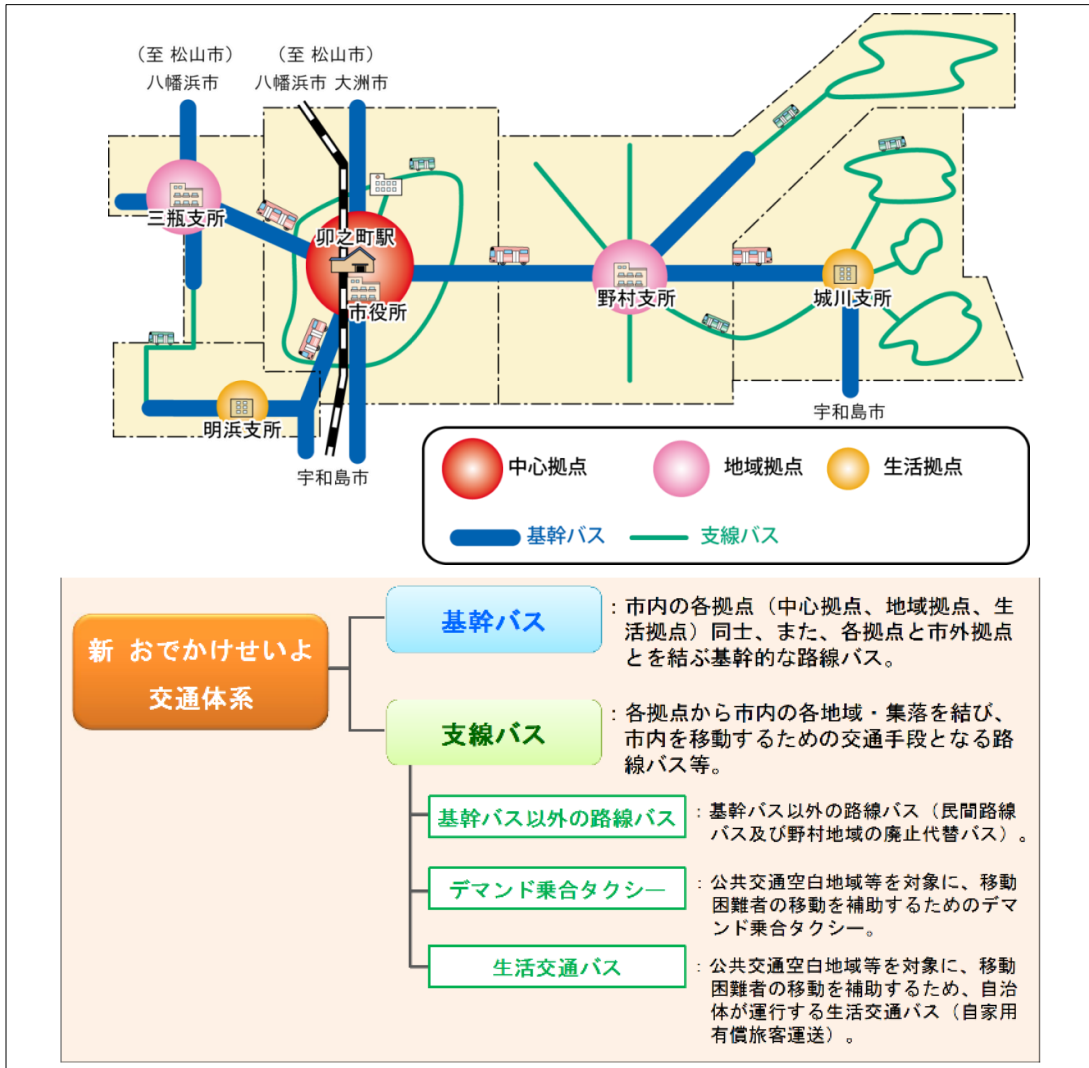
本計画が対象とする都市拠点について、その考え方を以下に示します。

地 区	都市拠点	考え方
宇 和	宇和中心拠点 新市街地拠点	<ul style="list-style-type: none"> 市役所及び JR 卯之町駅周辺の用途地域が指定されている一帯を「宇和中心拠点」と位置づけます。 市立西予市民病院が立地し、近年人口が微増傾向にある宇和地区市街地の北部一帯を「新市街地拠点」と位置づけます。 宇和中心拠点は、本市の中心拠点として、市民の生活や経済活動を支える都市機能や行政サービスの維持・集約、充実強化を図ります。 特に、JR 卯之町駅前や旧病院跡地などにおける核となる施設の整備推進、商店街の活性化に取り組むとともに、卯之町地区の歴史的な町並みを活かした観光誘客の推進や交流施設の誘導を図ります。 市立西予市民病院周辺の新市街地拠点では、近年でも人口が微増傾向にあり、必要な都市機能の集約、強化を図ります。 宇和中心拠点及び新市街地拠点の周辺は、都市機能や公共交通が充実した暮らしやすい居住地として、居住の誘導を図ります。
野 村	野村生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> 野村支所周辺の用途地域が指定されている一帯を「野村生活拠点」と位置づけます。 野村生活拠点は、野村地域を中心に、市民の生活や経済活動を支える拠点として、都市機能や行政サービスの維持・集約、充実強化を図ります。 また、空き家・空き店舗を活用した交流施設等を誘導するとともに、このような店舗の新規開業の支援やインキュベーション施設の誘導等により、起業したい若者の定住促進につなげます。 野村生活拠点の周辺は、都市機能や公共交通が充実した暮らしやすい居住地として、居住の誘導を図ります。
三 瓶	三瓶生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> 三瓶支所周辺の用途地域が指定されている一帯を「三瓶生活拠点」と位置づけます。 三瓶生活拠点は、三瓶地域を中心に、市民の生活や経済活動を支える拠点として、都市機能や行政サービスの維持・集約、充実強化を図ります。 また、空き家・空き店舗を活用した交流施設等を誘導するとともに、既存の「みかめ海の駅潮彩館」の機能強化を図り、観光拠点としての機能強化につなげます。 三瓶生活拠点の周辺は、都市機能や公共交通が充実した暮らしやすい居住地として、居住の誘導を図ります。

●ネットワークの考え方

高齢化の進行により、自家用車を運転することが難しい高齢者の増加等が予想されることから、拠点の連携を実現するためには、公共交通の充実が必要となります。

西予市地域公共交通網形成計画では、本市が目指すべき公共交通のあり方を以下の概念図で示しています。



■西予市の地域公共交通網の概念（西予市地域公共交通網形成計画）※

※本計画の「中心拠点」、「生活拠点」、「小さな拠点」の分類は、順に、西予市地域公共交通網形成計画における「中心拠点」、「地域拠点」、「生活拠点」に対応する。

拠点の連携に向けては、基幹的な路線バスである「基幹バス」で宇和地区の中心拠点と、野村・三瓶地区の生活拠点を結び、連携を図ります。

また、立地適正化計画の対象区域外となる城川地域（旧城川町）や明浜地域（旧明浜町）における小さな拠点とも連携します。さらに、各拠点から市内の各地域・集落を「支線バス」で結びます。

このような考え方で、拠点同士の連携及び拠点と居住地の連携を図り、ネットワークの充実化に努めていきます。

●本市における都市機能・居住のあり方

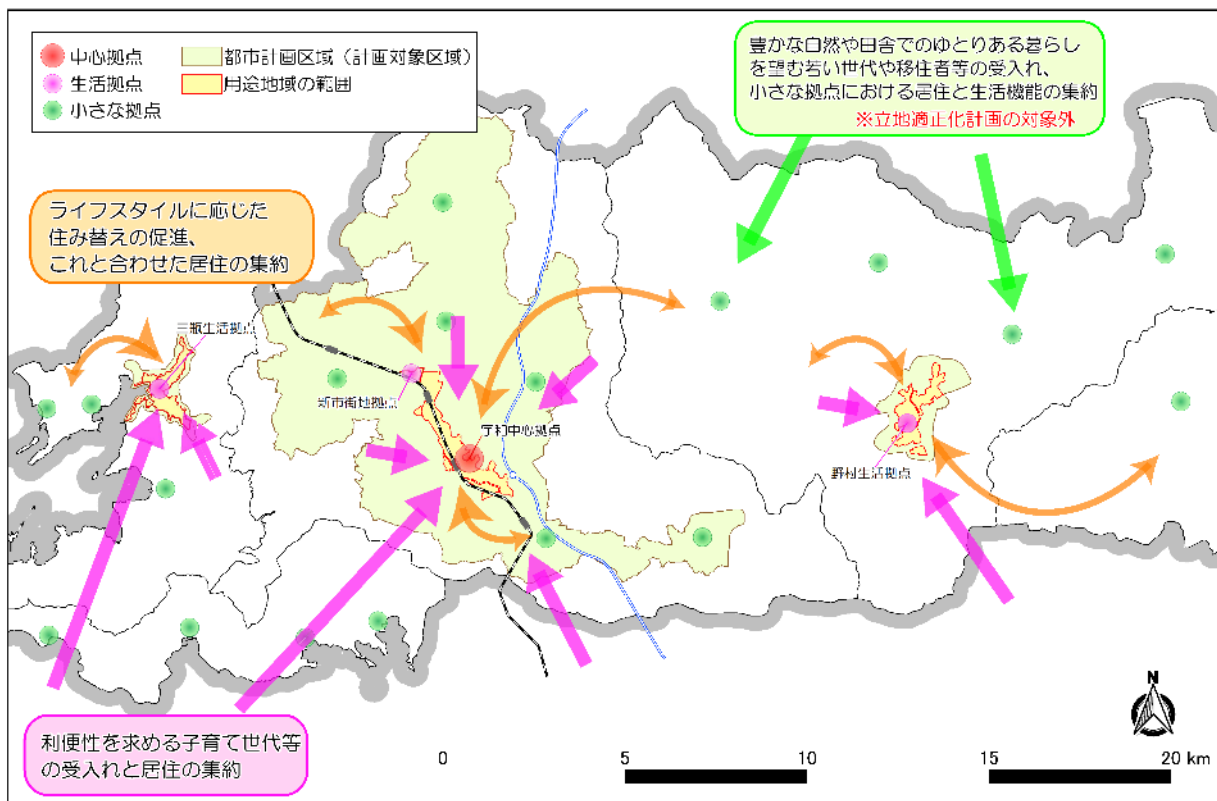
人口減少・少子高齢化が進んでいますが、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方により、中心拠点の周辺から集落部まで、すべての地域が持続可能で安全・安心に暮らすことができ、地域の多様性を活かした多様な暮らしを維持することを目指します。

そのためには、都市拠点への都市機能の集約と居住の誘導を図るとともに、中心拠点への一極集中ではなく、コミュニティの基本的な単位となる小さな拠点（小規模自治活動拠点等）及びその周辺集落と都市拠点を公共交通で結ぶことにより、拠点を核とした地域連携と都市機能の相互補完を実現していくことが必要です。

そこで、都市拠点及びその周辺においては、都市機能の集約・強化と空き家・空き地の活用により、利便性を求める子育て世代等を受け入れながら、居住の誘導を図ります。特に三瓶生活拠点周辺においては、避難警戒体制の強化等、安心できる生活環境の形成を図ります。

また、都市拠点と小さな拠点、及びその周辺集落との連携により、ライフスタイルに応じた幅広い住宅の選択機会を提供し、若い世代や高齢者の住み替えを促進するとともに、住み替えの機会と合わせて、各拠点及びその周辺への居住を誘導します。

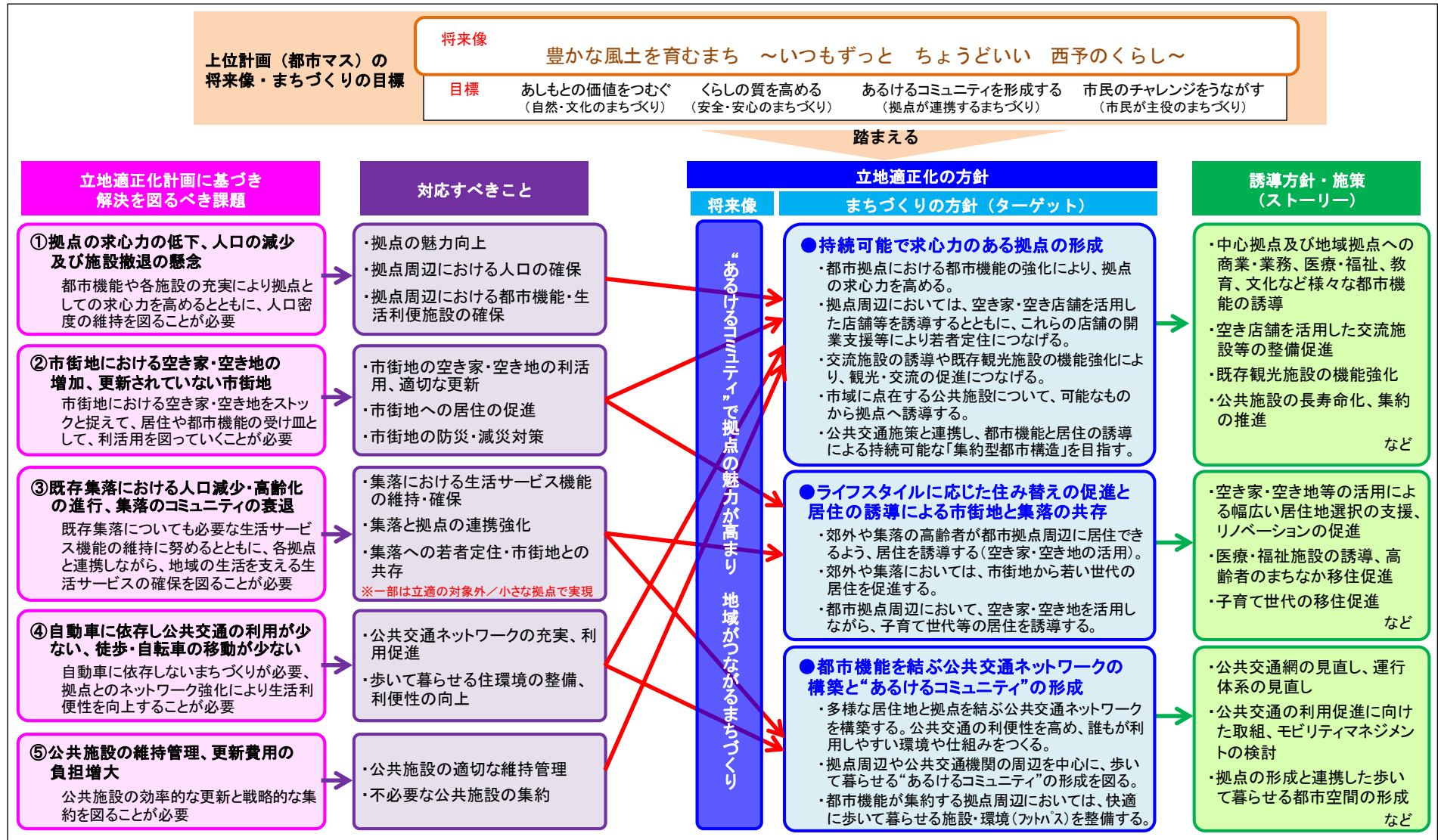
なお、本計画の対象区域外となりますが、小さな拠点周辺においては、豊かな自然や田舎でのゆとりある暮らしを望む若い世代や移住者等の受入れ、小さな拠点における生活機能の集約と居住の誘導等を図ります。



■本市における都市機能・居住のあり方のイメージ

※立地適正化の方針の検討にあたって

立地適正化の方針の検討にあたっては、上位計画の方向性や立地適正化計画に基づき解決を図るべき課題等を踏まえながら、以下の検討を行っています。



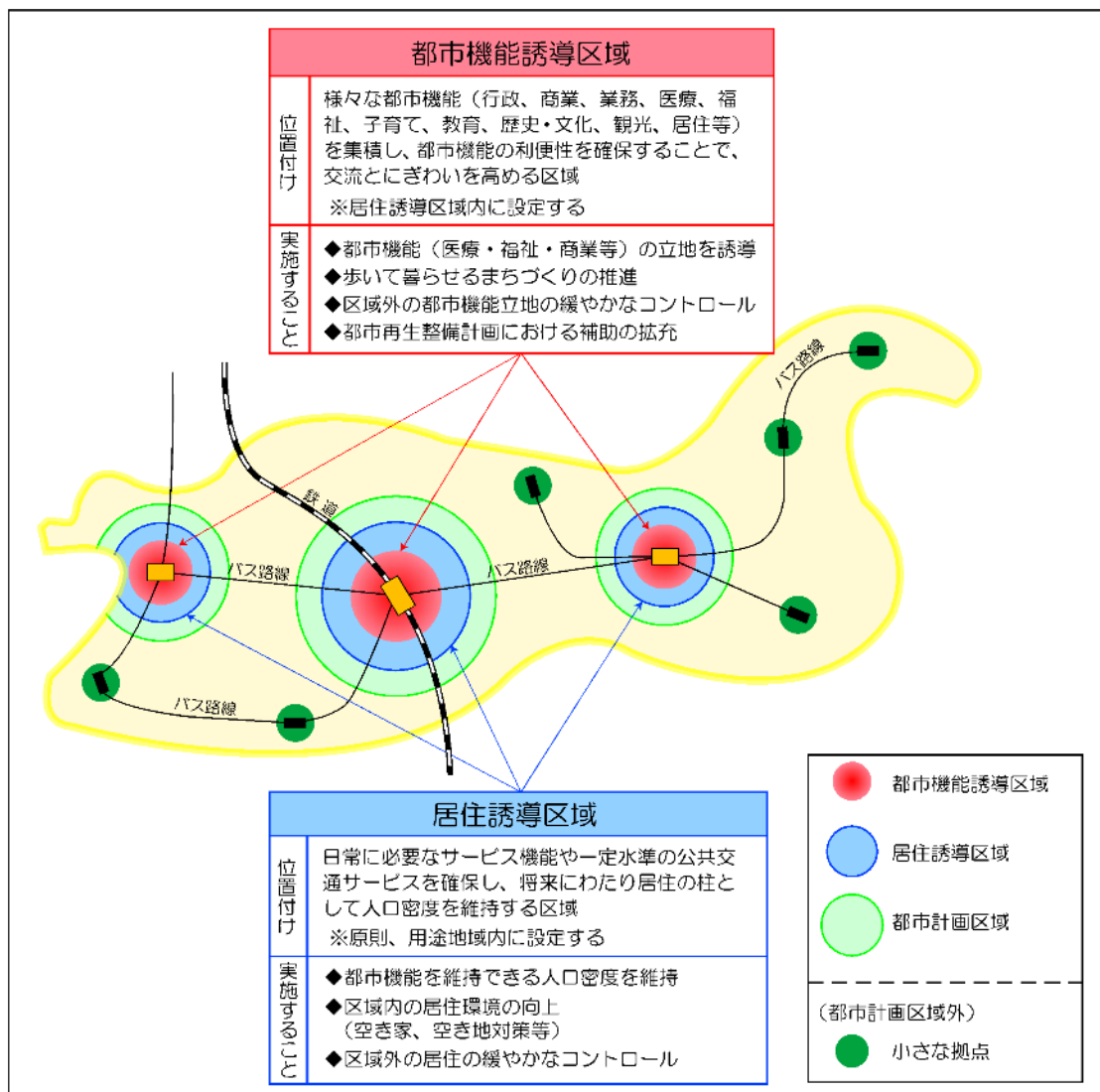
第4章 誘導区域について

1. 居住誘導区域・都市機能誘導区域の位置づけ

本市の目指すべき都市の骨格構造の具現化に向け、居住や都市機能の誘導に関する区域を定め、誘導施策を講じることが必要です。

居住誘導区域は、市街化区域（用途地域）内で、都市拠点に容易にアクセスできる範囲において、人口減少にあっても一定の人口密度を維持することにより、都市機能や公共交通が持続的に確保されるよう居住を誘導する区域とされています。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内で、都市機能（医療・福祉・商業施設等）を都市拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域とされています。また、都市機能誘導区域は、鉄道等公共交通によるアクセスの利便性が高いエリアで、徒歩や自転車により移動できる範囲で設定することとされています。



■ 居住誘導区域・都市機能誘導区域のイメージ

2. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の考え方

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とされています。

本市においては、宇和中心拠点及び野村・三瓶生活拠点の周辺に医療・福祉・商業等の各施設が一定集約しているものの、施設周辺の人口密度が低い状態です。市全体で人口減少が進行しており、このままの傾向が続くと、商圏人口を確保できなくなった施設が撤退してしまう恐れがあり、拠点周辺へ居住の誘導を図り、一定の人口密度を維持していく必要があります。

また、少子高齢化・人口減少が進む中にあっても、生活サービス施設の維持に向けて、一定の人口密度を確保するため、生活サービス施設が集積し、かつ公共交通の利便性の高い、鉄道駅や基幹的なバス停周辺のエリアを居住誘導区域に設定します。

(2) 区域設定の考え方

居住誘導区域は、都市拠点の周辺を対象に、現在の土地利用や都市機能の集積状況、地域の特性、周辺の人口等を踏まえて設定します。

区域を設定する範囲については、既に地域の中心として都市機能が集積しており、今後も一定の都市機能の維持が見込まれるエリア等を中心に、主要な鉄道駅やバス停の徒歩圏域を踏まえて、徒歩や自転車等で移動できる範囲で定めます。

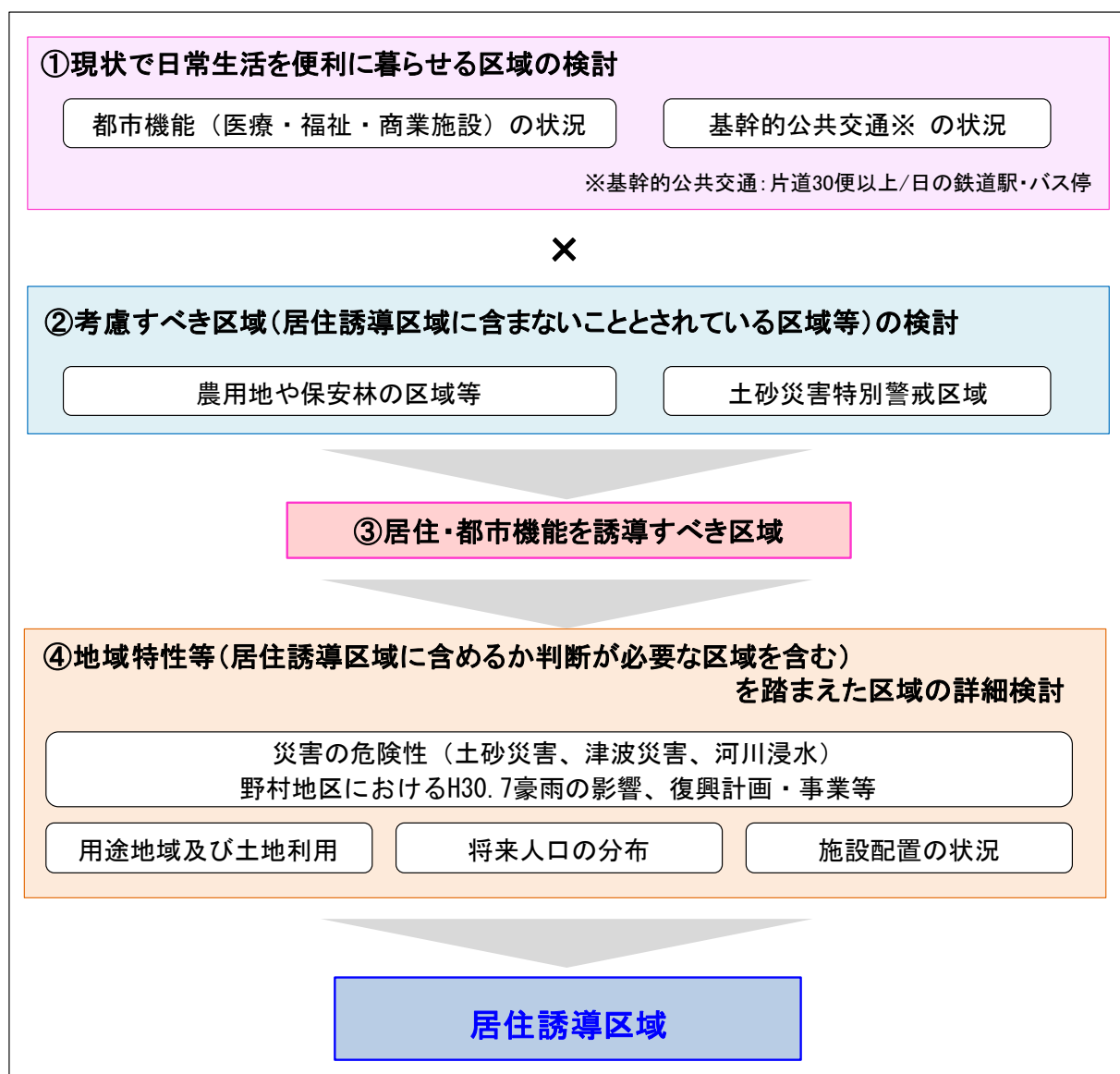
なお、居住誘導区域は、あくまでも居住を誘導するエリアであり、居住誘導区域外による居住を否定するものではありません。

(3) 区域設定の検討

居住誘導区域の設定に当たっては、都市計画運用指針の考え方にに基づき、「①現状で日常生活を便利に暮らせる区域」を対象に、「②考慮すべき区域（居住誘導区域に含まないこととされる区域等）」を踏まえて、「③居住・都市機能を誘導すべき区域」を抽出します。

「③居住・都市機能を誘導すべき区域」を対象に、「④地域特性等を踏まえた区域の詳細検討」を踏まえた上で、居住誘導区域を設定しています。

なお、平成30年7月豪雨における肱川の氾濫により市街地が浸水被害を受けた野村地区では、県・市で災害リスクの検証やのむら復興まちづくり計画の策定を行っており、この結果を踏まえて居住誘導区域を詳細に検討しています。



【参考】
都市計画運用指針（第8版）より整理した前提条件

【居住誘導区域の基本的な考え方】

- ・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
- ・居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである

①現状で日常生活を便利に暮らせる区域

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域】

- ・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

【居住誘導区域に含まないこととされている区域】

②考慮すべき区域（居住誘導区域に含まないこととされる区域等の検討）

都市計画運用指針に示される区域	本市の考え方
都市計画法に基づく市街化調整区域	本市に該当区域無し
建築基準法に基づく災害危険区域のうち、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	愛媛県では急傾斜地崩壊危険区域を指定 居住誘導区域から除外
農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第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	居住誘導区域から除外
自然公園法に規定する特別地域	本市に該当区域無し
森林法に基づく保安林の区域	居住誘導区域から除外
自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域又は特別地区	本市に該当区域無し
森林法の保安林予定森林の区域	本市に該当区域無し
森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	本市に該当区域無し

【居住誘導区域に含まないこととすべき区域】

都市計画運用指針に示される区域	本市の考え方
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に基づく土砂災害特別警戒区域	居住誘導区域から除外
津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害特別警戒区域	本市に該当区域無し
建築基準法に基づく災害危険区域（条例により建築物の建築が禁止されている区域を除く）	本市に該当区域無し
地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域	本市に該当区域無し
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域	居住誘導区域から除外

（ここまでの条件で、③居住・都市機能を誘導すべき区域を抽出）

【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含まないこととすべき区域】

都市計画運用指針に示される区域	本市の考え方
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に基づく土砂災害警戒区域	警戒避難体制等の整備状況を踏まえて検討
津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害警戒区域	本市に該当区域無し
水防法に基づく浸水想定区域	警戒避難体制等の整備状況を踏まえて検討
特定都市河川浸水被害対策法に基づく都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	本市に該当区域無し

【慎重に判断を行うことが望ましい区域】

都市計画運用指針に示される区域	本市の考え方
工業専用地域、流通業務地区、法令により住宅の建築が制限されている区域	本市に該当区域無し
特別用途地区、地区計画などのうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	本市に該当区域無し
津波災害特別警戒区域、法令により居住の制限を課していないものの災害の発生の恐れがある区域	警戒避難体制等の整備状況を踏まえて検討 ※野村地区では肱川の浸水被害を踏まえて詳細に検討
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町村が判断する区域	本市に該当区域無し
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町村が判断する区域	本市に該当区域無し

【留意すべき事項】

- ・今後人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定すべきでない。また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない
- ・市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。
- ・なお、市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

④地域特性等を踏まえて、区域の詳細を検討

①現状で日常生活を便利に暮らせる区域の検討

現状の生活サービス施設（医療・福祉・商業施設）の立地状況及び公共交通の利便性が高い区域を、「現状で日常生活を便利に暮らせる区域」として設定します。

なお設定する区域は、高齢化の進展を踏まえ、自家用車がなくても生活が維持できる区域とするため、生活サービス施設（医療・福祉・商業施設）が充実しており、かつ徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲（徒歩圏域^{※1}）とします。

注1：徒歩圏域の考え方

・各施設及び鉄道駅の徒歩圏域

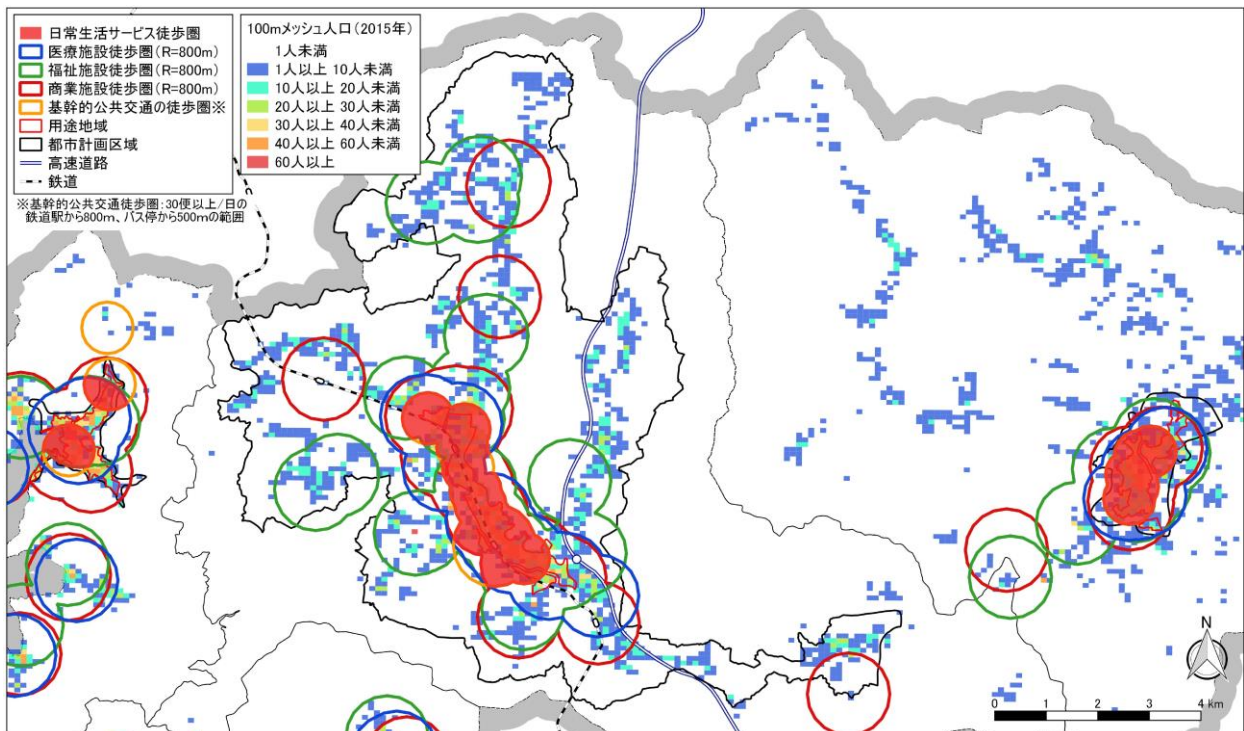
各施設及び鉄道駅の徒歩圏域については、各施設・鉄道駅を中心から直線で概ね800mの圏域（徒歩の分速60～80mとし、概ね10～15分の圏域として主に徒歩で移動できるエリア）を基本とします。

・バス停の徒歩圏域

バス停の徒歩圏域については、バス停の中心から直線で概ね500mの圏域（徒歩の分速60～80mとし、概ね6～10分の圏域として主に徒歩で移動できるエリア）を基本とします。

※本計画に先駆けて策定した「西予市地域公共交通網形成計画」でも、バス停からの徒歩圏を500mと設定しています。

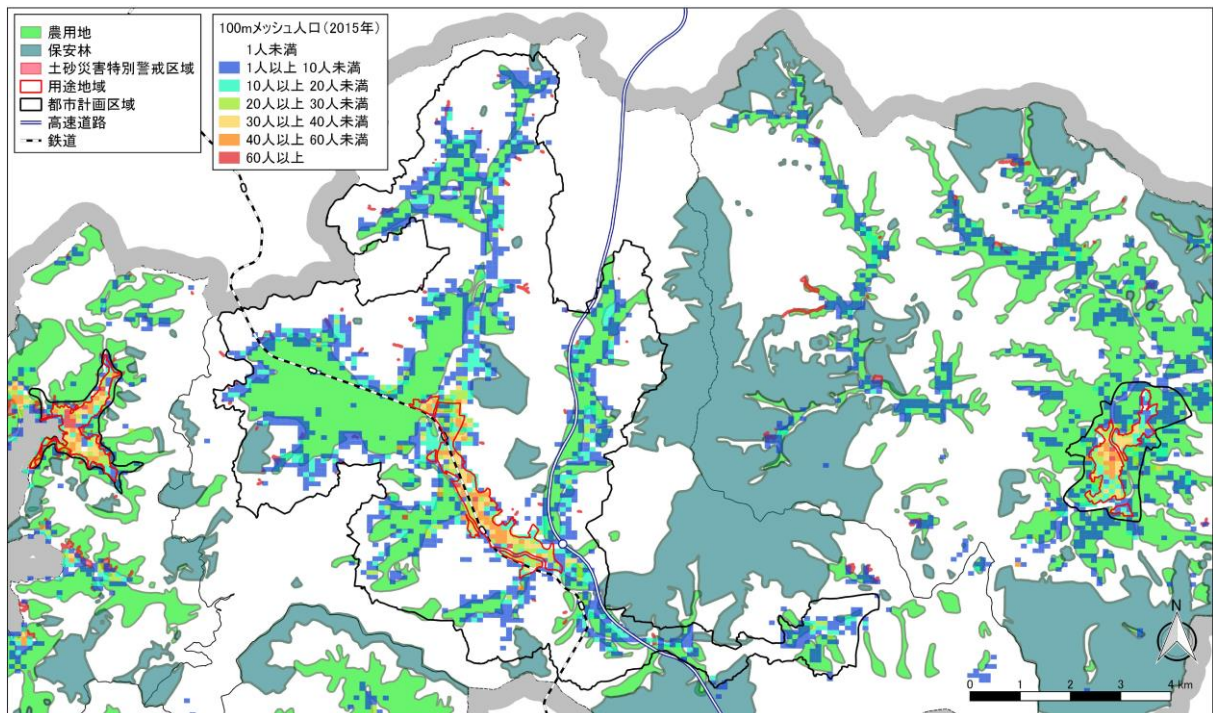
※デマンド乗合タクシーは運行本数が少ないため、都市機能誘導区域の設定には影響しませんが、その徒歩圏域はデマンド乗合タクシーの運行範囲とします。



■ 現状で日常生活を便利に暮らせる区域

②考慮すべき区域（居住誘導区域に含まないこととされている区域等）の検討

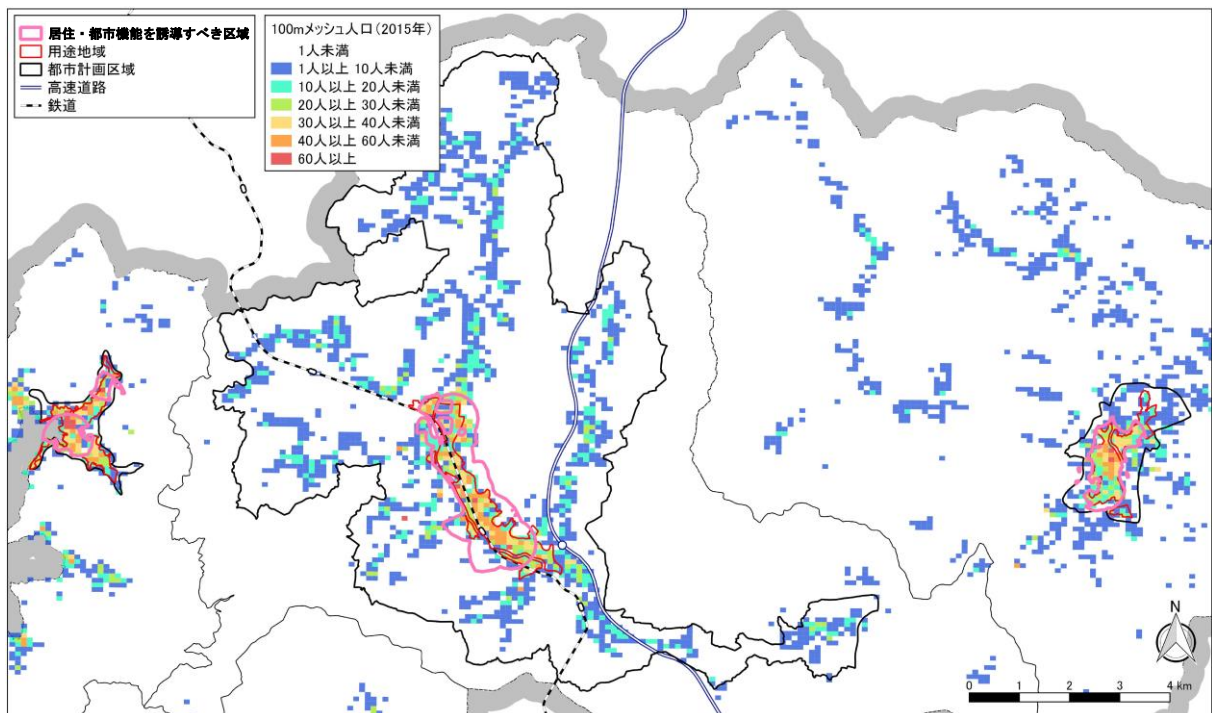
都市計画運用指針を参考に、農用地区域や土砂災害特別警戒区域等、都市機能や居住の誘導を避けるべき区域を考慮し、設定します。



■考慮すべき区域

③居住・都市機能を誘導すべき区域の抽出

「①現状で日常生活が便利に暮らせる区域」から「②考慮すべき区域」を除き、「③居住・都市機能を誘導すべき区域」を抽出します。



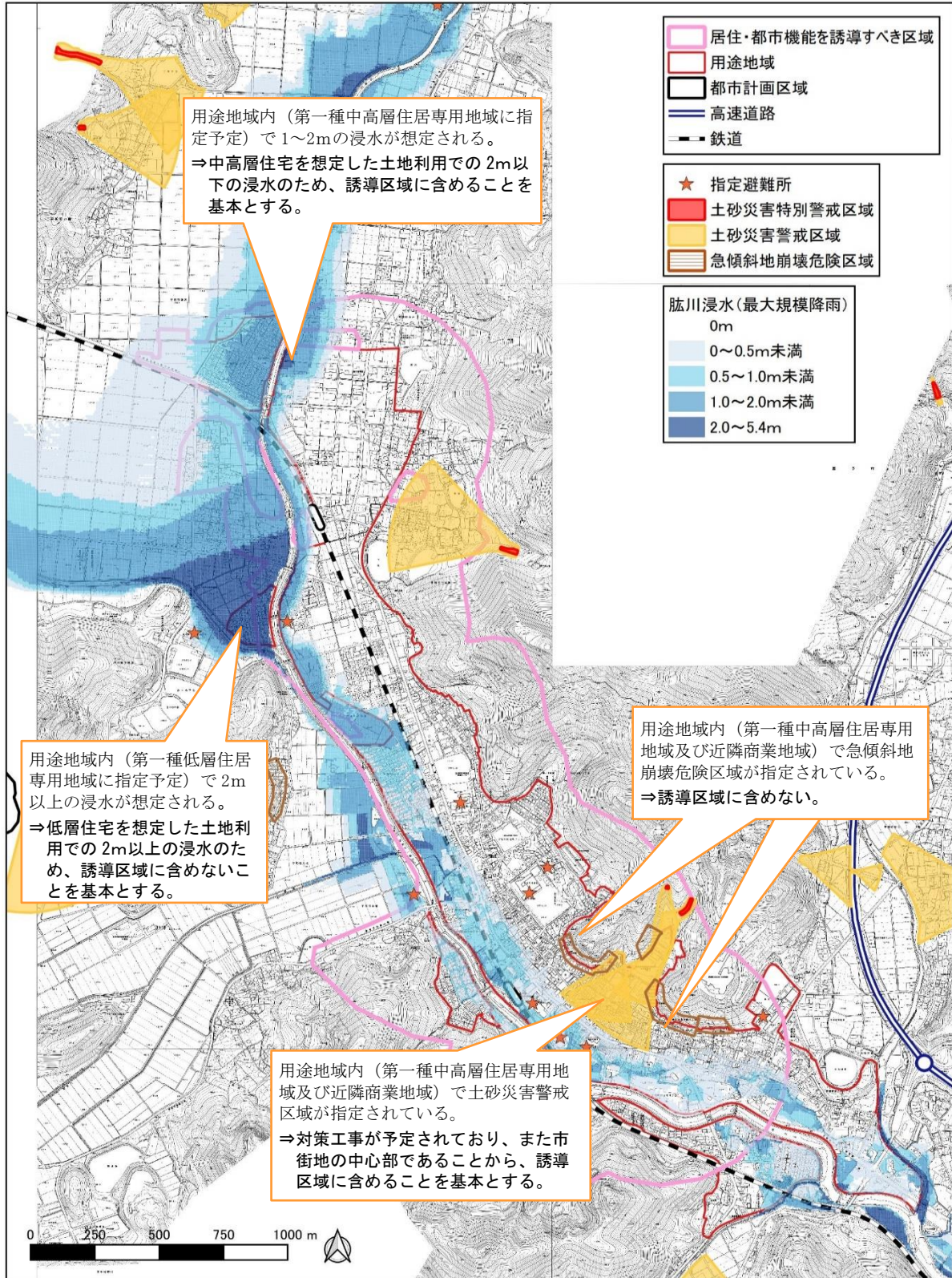
■居住・都市機能を誘導すべき区域

④地域特性等を踏まえた区域の詳細検討

「③居住・都市機能を誘導すべき区域」について、災害危険性や用途地域・土地利用、将来人口密度などを分析し、区域を検討します。

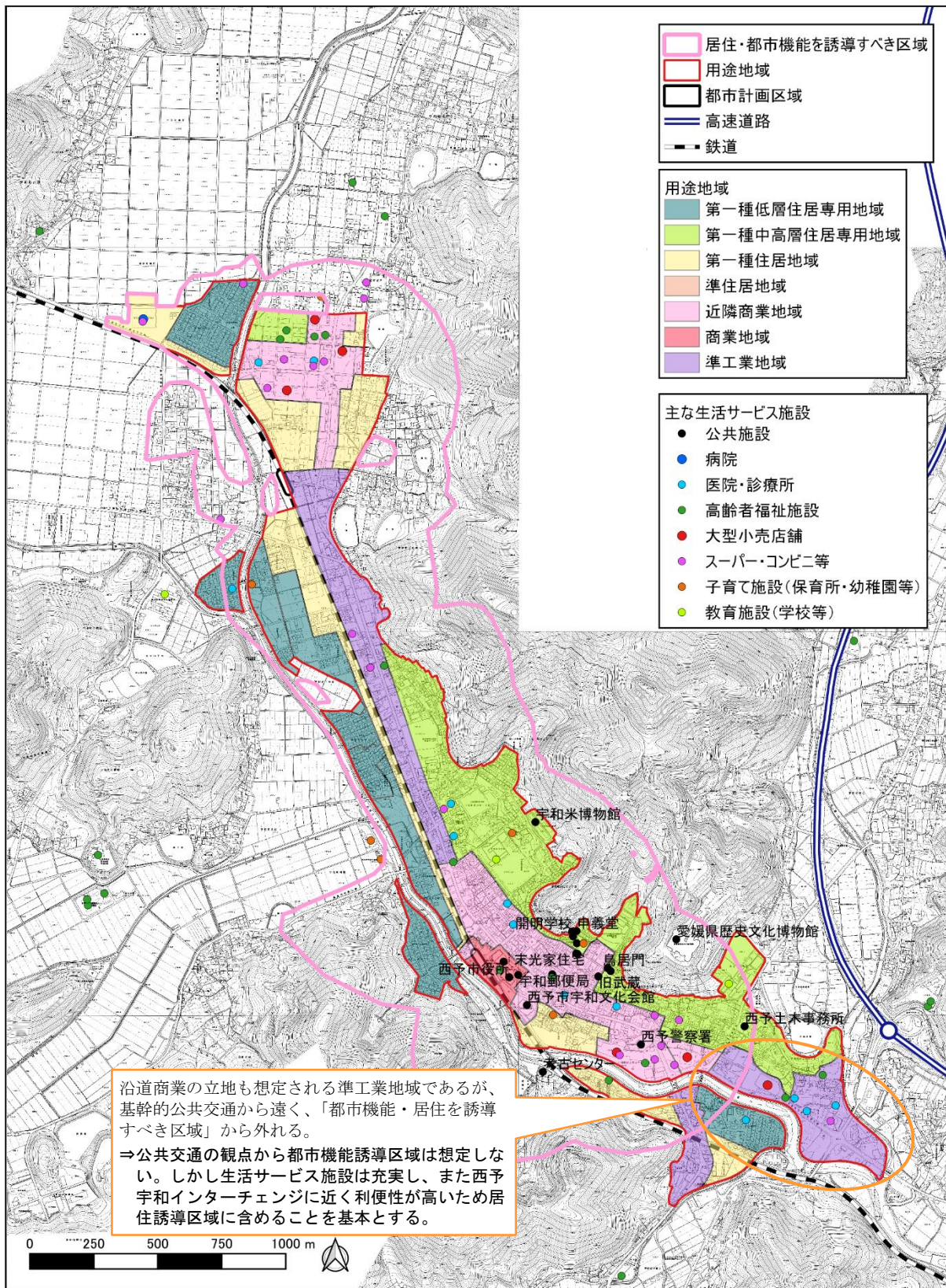
i) 宇和地区

(7) 災害危険箇所との関係



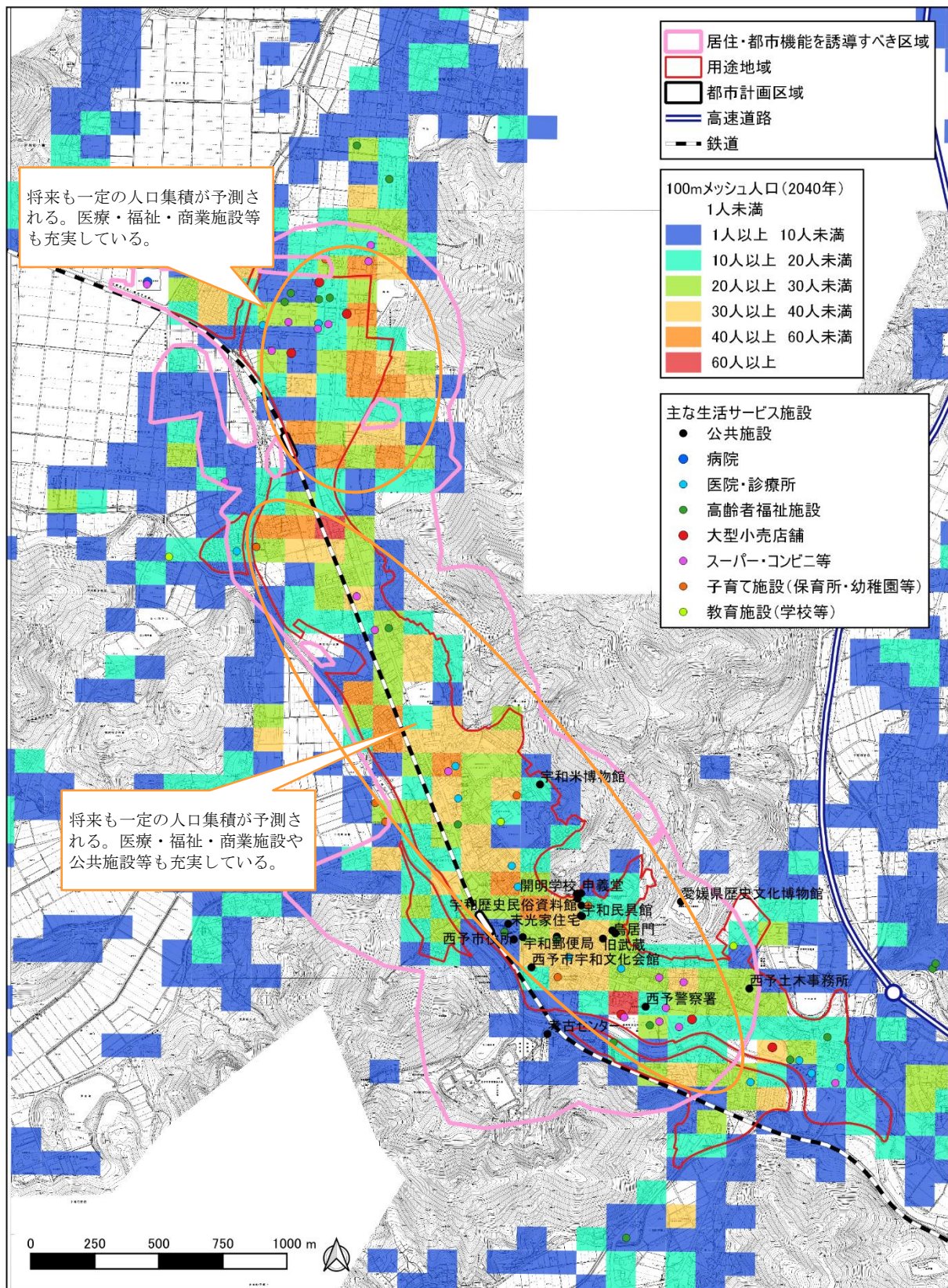
■災害危険箇所との関係(宇和地区)

(イ) 用途地域及び土地利用との関係



■用途地域及び土地利用との関係(宇和地区)

(ウ) 将来人口（2040年）との関係



- 居住・都市機能を誘導すべき区域
- 用途地域
- 都市計画区域
- 高速道路
- 鉄道

- 100mメッシュ人口(2040年)
- 1人未満
 - 1人以上 10人未満
 - 10人以上 20人未満
 - 20人以上 30人未満
 - 30人以上 40人未満
 - 40人以上 60人未満
 - 60人以上

- 主な生活サービス施設
- 公共施設
 - 病院
 - 医院・診療所
 - 高齢者福祉施設
 - 大型小売店舗
 - スーパー・コンビニ等
 - 子育て施設(保育所・幼稚園等)
 - 教育施設(学校等)

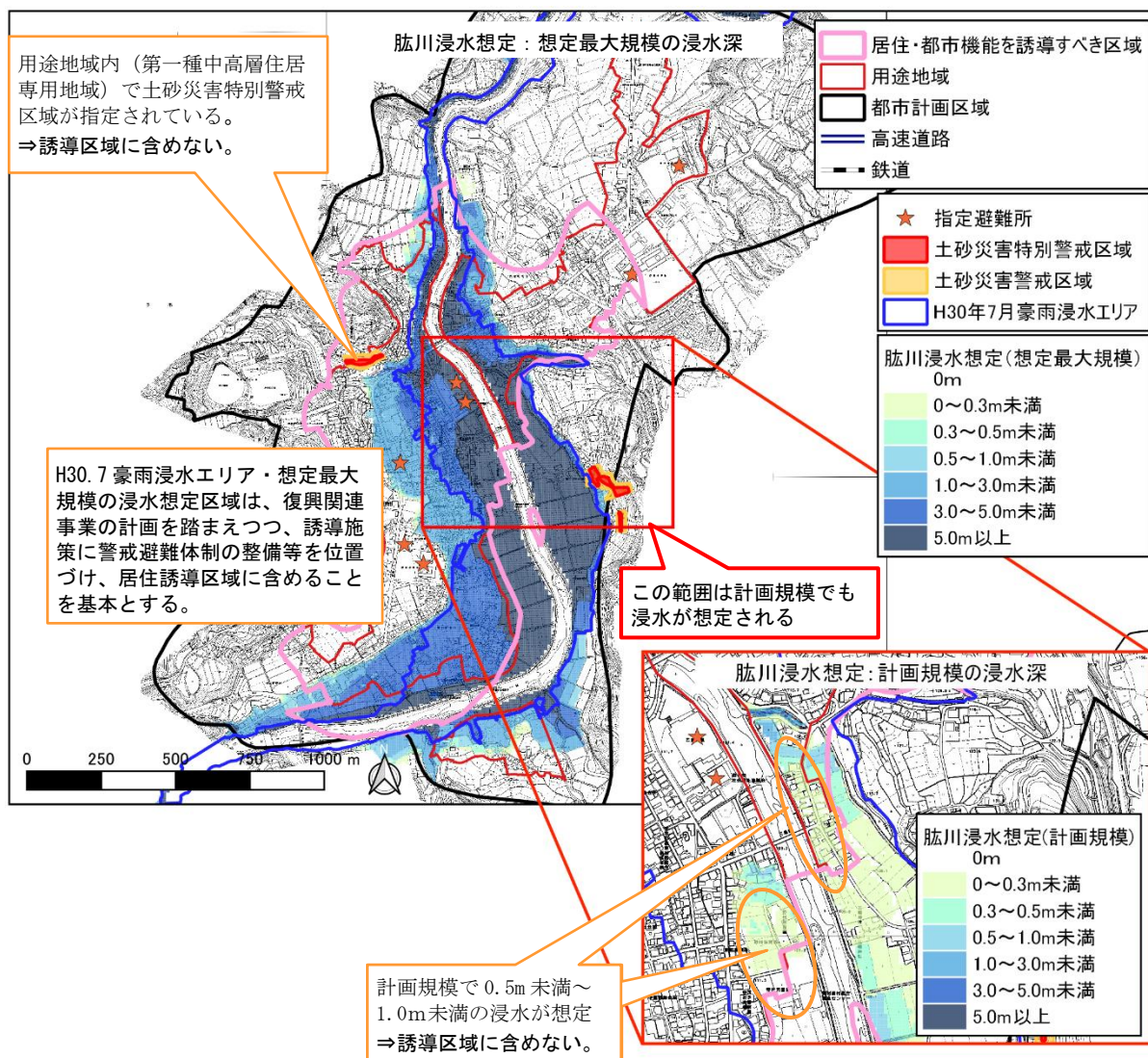


ii) 野村地区

野村地区では、平成30年7月豪雨で甚大な被害を受け、洪水に伴う浸水の危険性があることから、詳細な検討を行います。

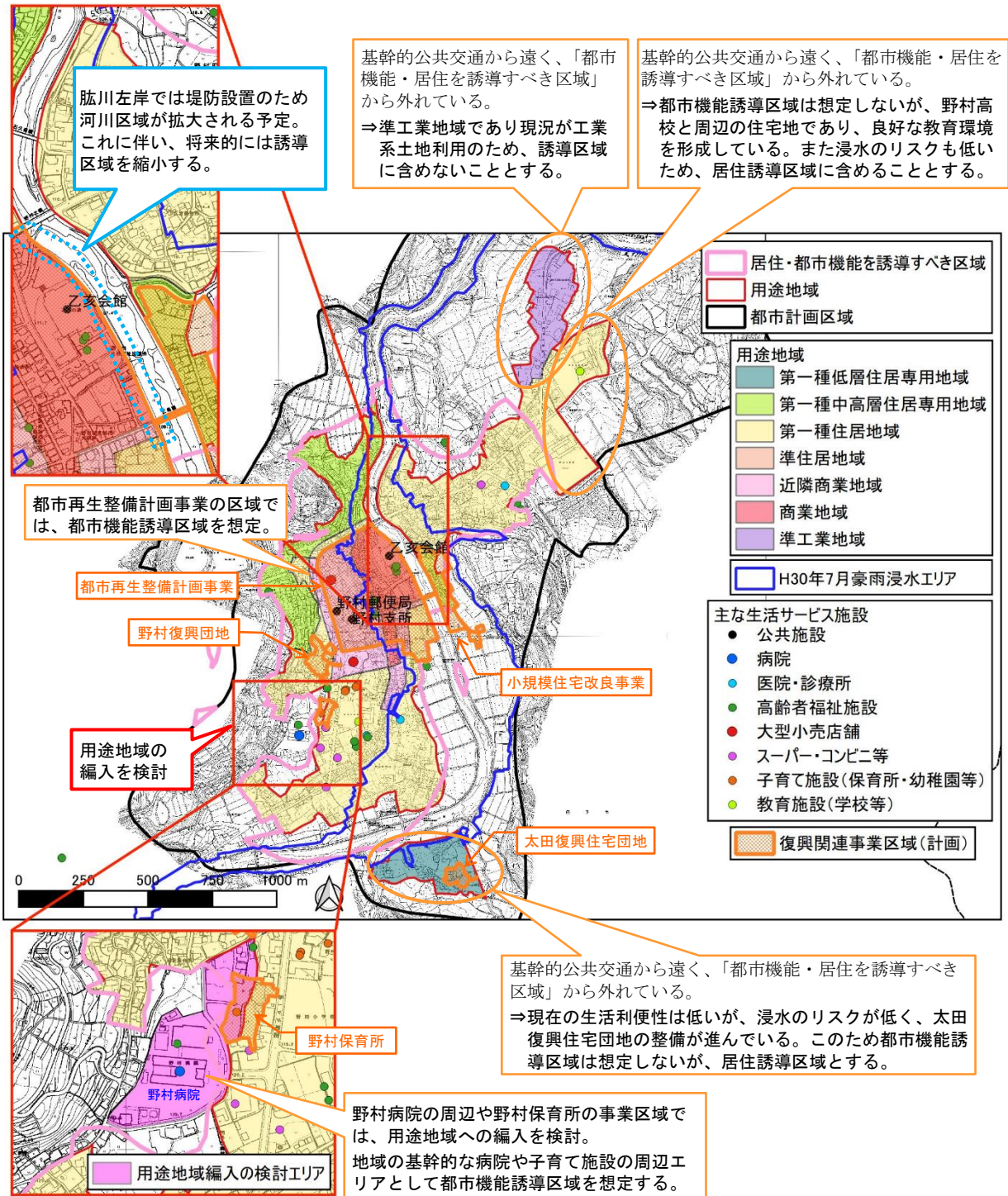
(7) 災害危険箇所との関係

- ・居住誘導区域に含まないこととすべきである土砂災害特別警戒区域は除きます。
- ・計画規模での浸水想定区域は、法令により居住の制限を課されている区域ではありませんが、洪水の危険性が高いと判断し居住誘導区域から除きます。
- ・平成30年7月豪雨浸水エリアや想定最大規模での浸水想定区域は、既成市街地の大部分にわたります。これら区域は、野村地域の中心市街地として、復興まちづくりを進める地区となっています。そこで、復興関連事業の計画を踏まえるとともに、本計画の誘導施策に警戒避難体制の整備の推進を図ることを前提として、居住誘導区域に含めることを基本とします。



(イ) 土地利用や将来のまちづくりとの関係

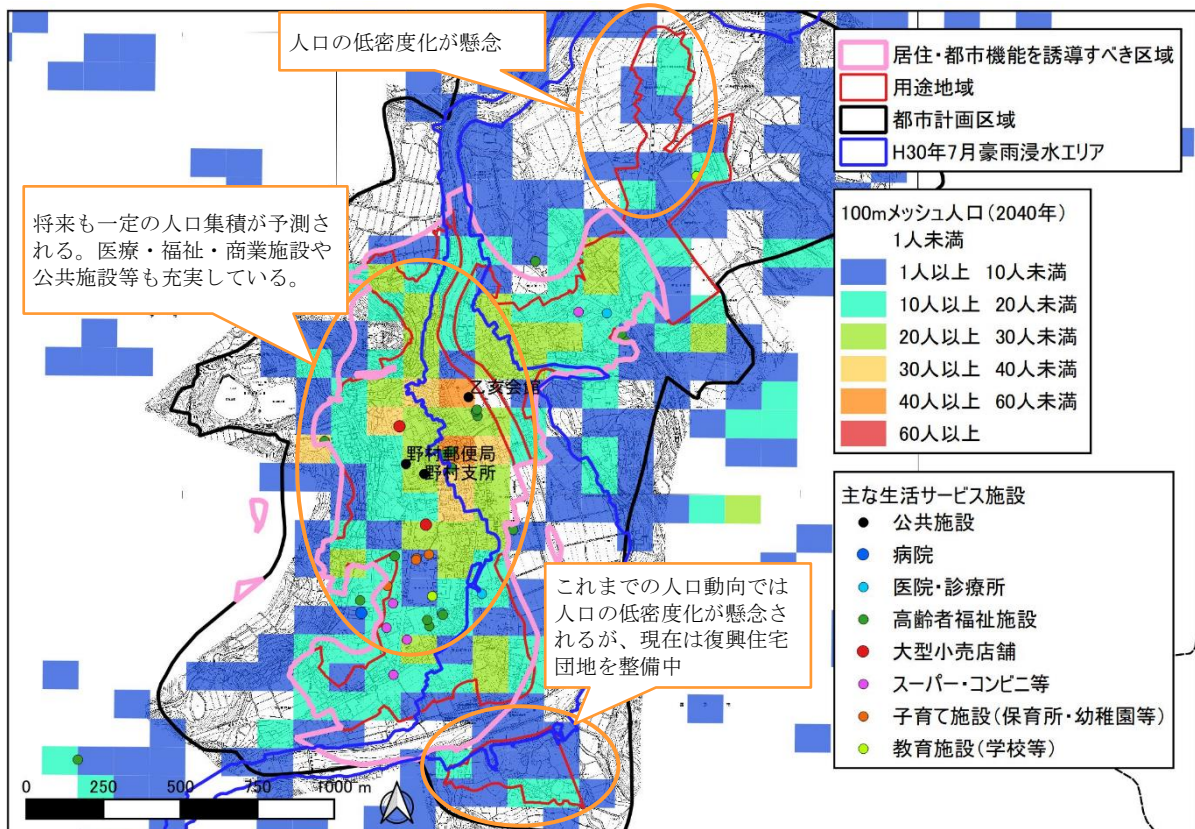
- ・ 立地適正化計画の主旨を踏まえ、生活利便性の高い区域を基本としますが、災害の危険性が低く復興事業を予定している区域等については居住誘導区域に含めることとします。



■土地利用や将来のまちづくりとの関係（野村地区）

(ウ) 将来人口（2040年）との関係

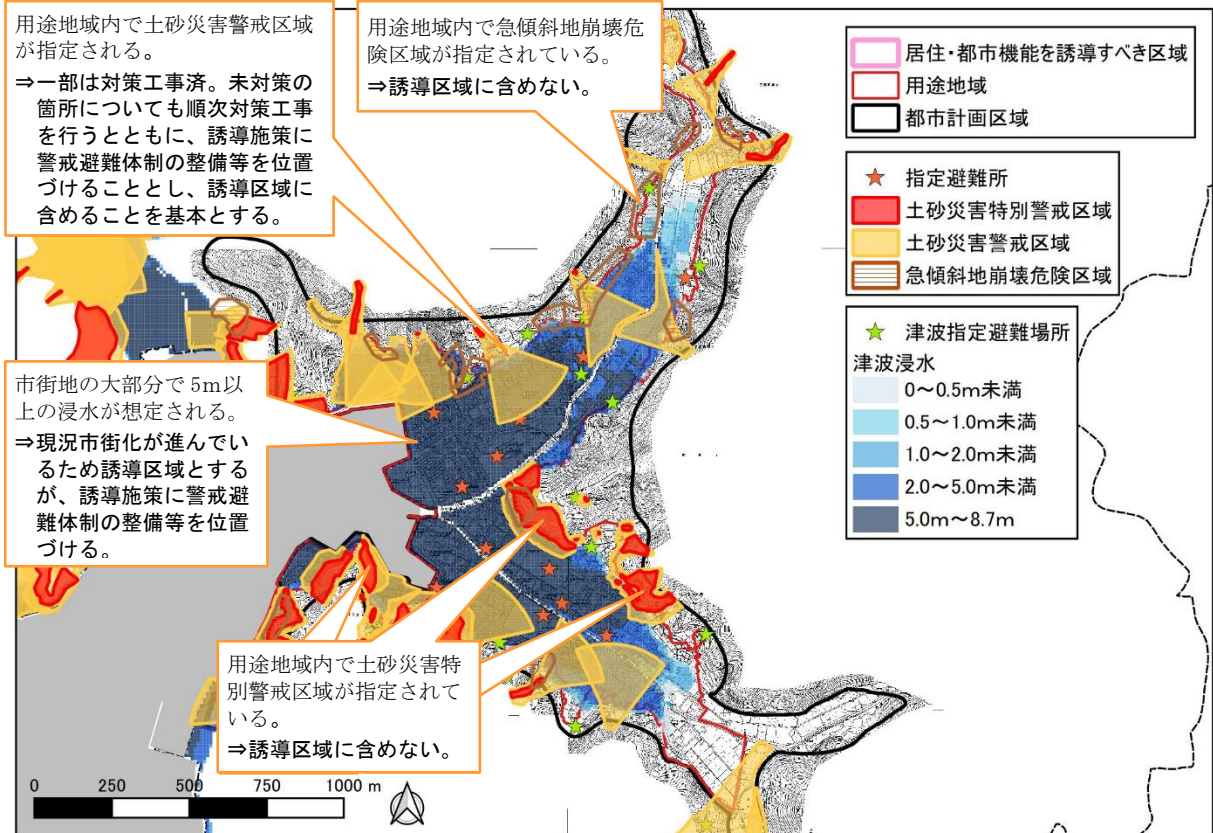
- ・立地適正化計画の主旨を踏まえ、本計画の計画期間最終年度である2040年度に一定の人口を維持できる見込みのある区域を基本とします。
- ・なお、この将来人口はこれまでの人口動向を基に推計したものであるため、復興事業等により新たに住宅整備等を進めている区域等については居住誘導区域に含めることとします。



■ 将来(2040年)の人口(野村地区)

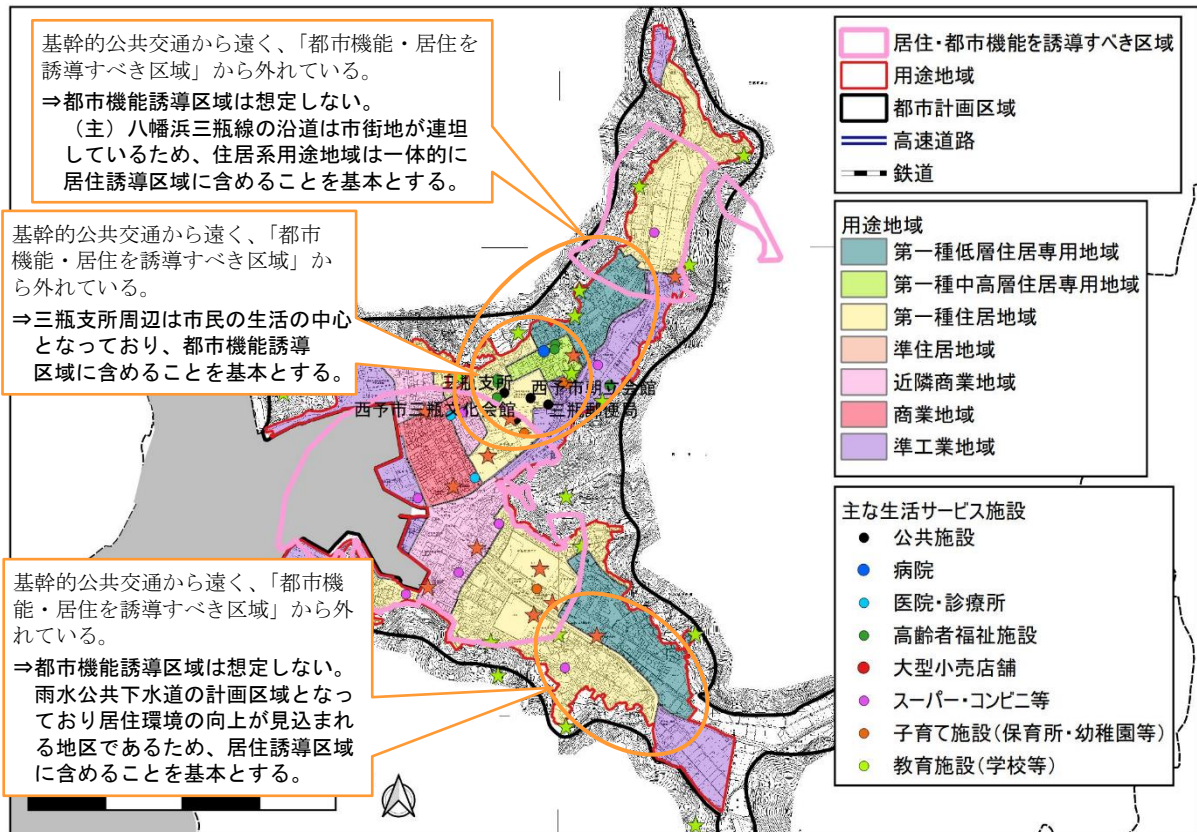
iii) 三瓶地区

(7) 災害危険箇所との関係



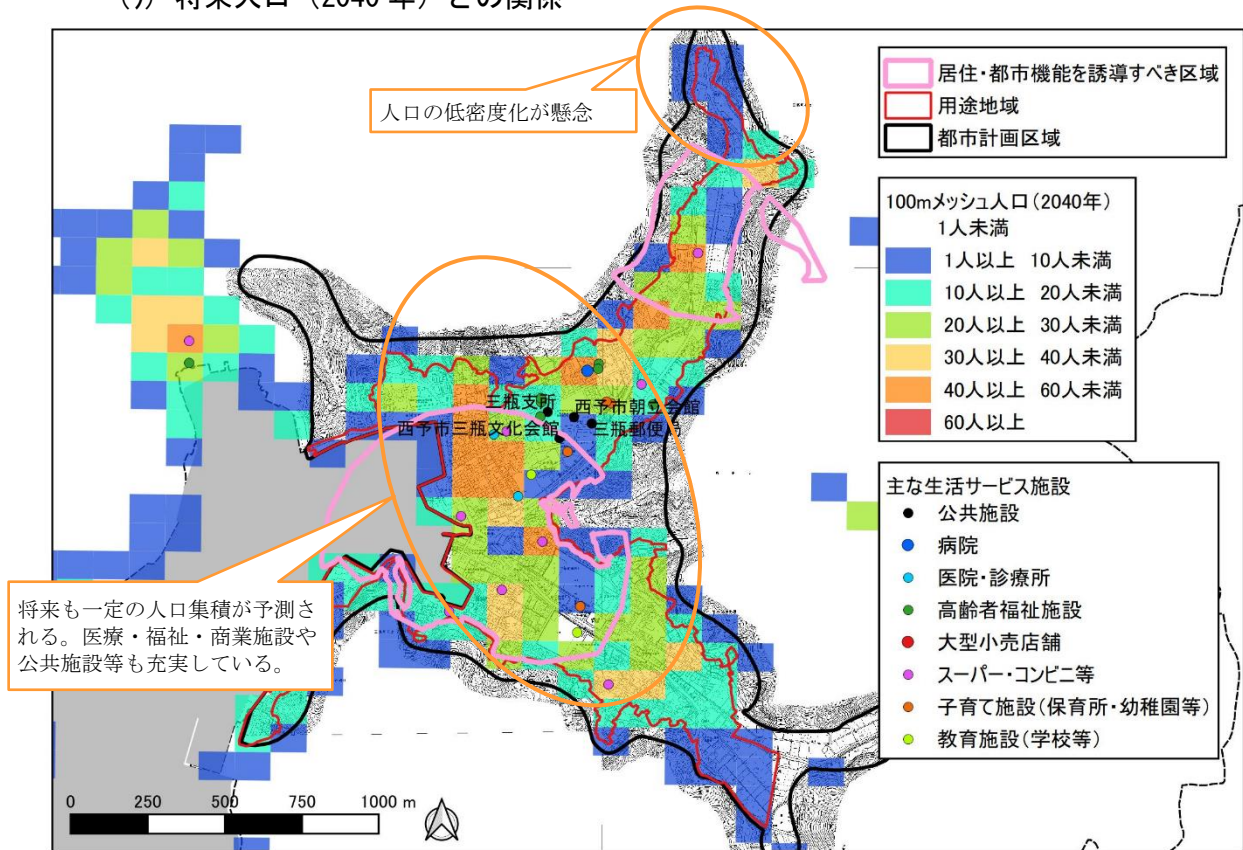
■災害危険箇所との関係(三瓶地区)

(4) 用途地域及び土地利用との関係



■用途地域及び土地利用との関係(三瓶地区)

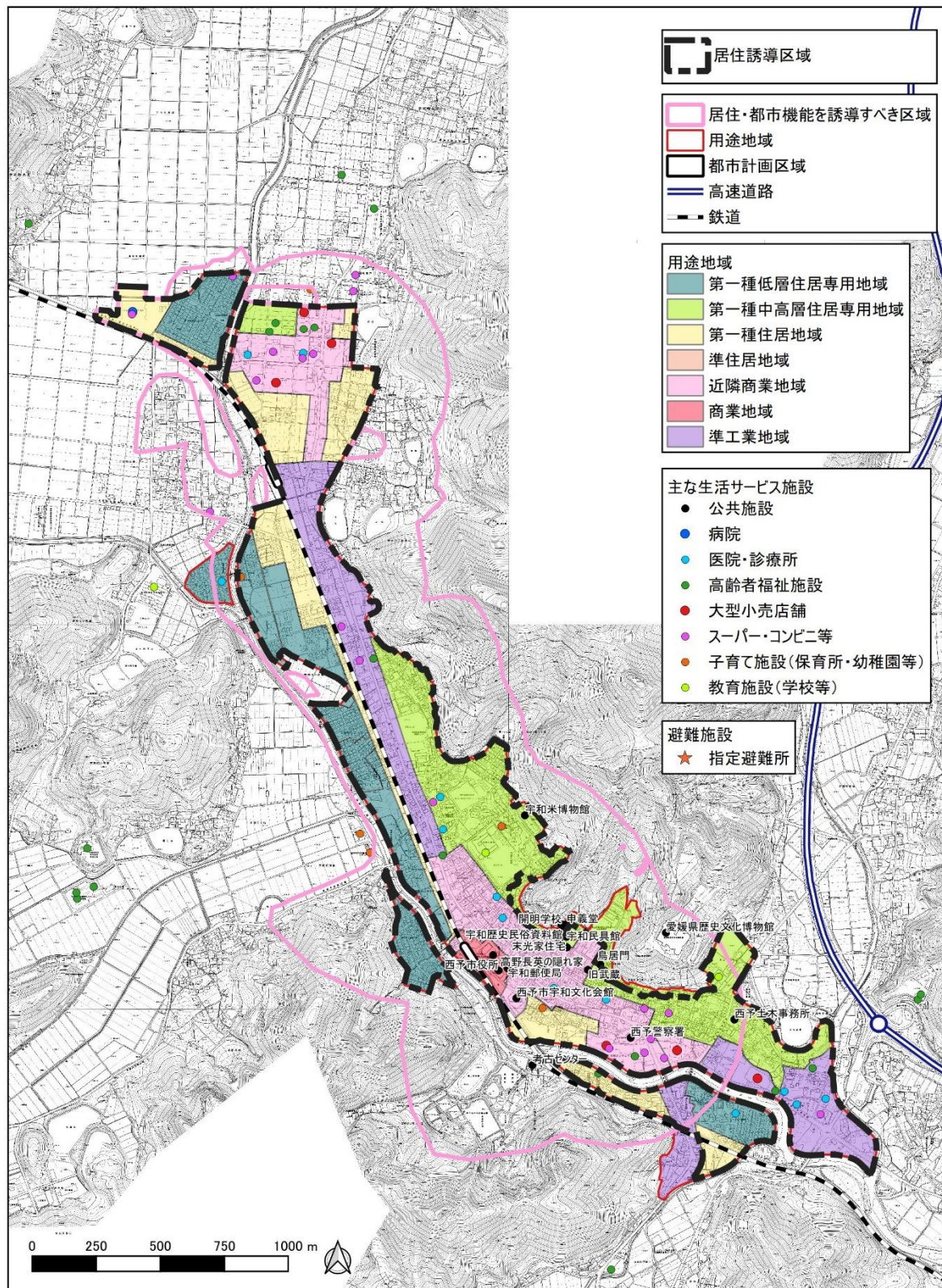
(ウ) 将来人口（2040年）との関係



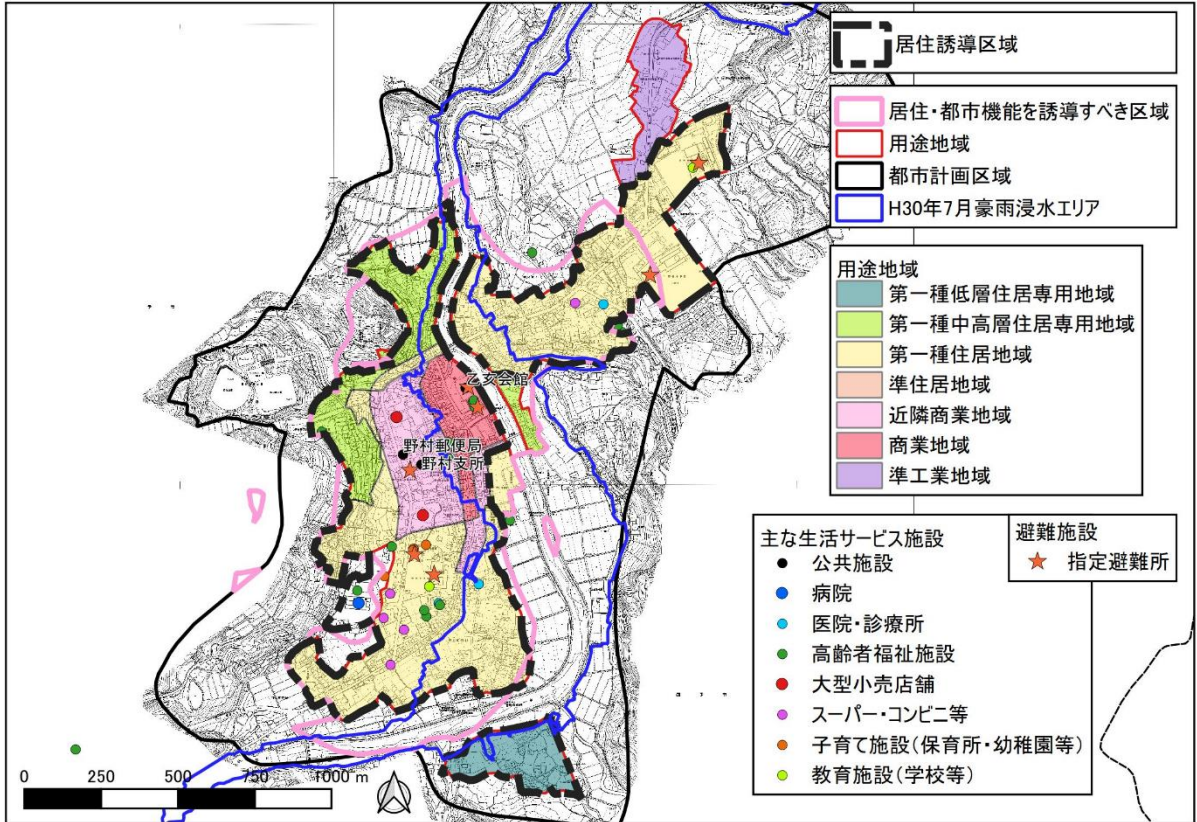
■ 将来（2040年）の人口（三瓶地区）

(4) 居住誘導区域の設定

以上を踏まえた上で、居住誘導区域を設定します。

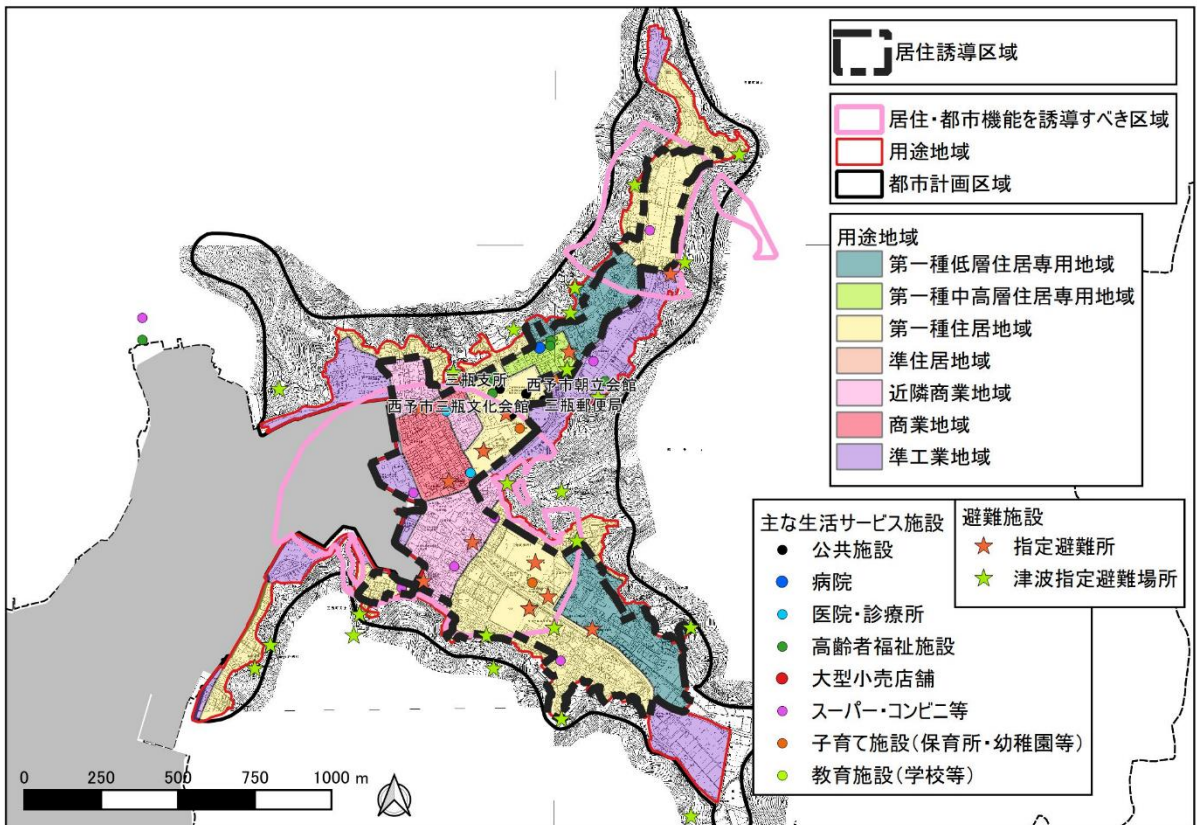


■ 居住誘導区域(宇和地区)



■居住誘導区域(野村地区)

注：肱川右岸では堤防設置のため河川区域が拡大される予定であり、これに伴い将来的には誘導区域を縮小する



■居住誘導区域(三瓶地区)

3. 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業施設などの都市機能を都市拠点及びその周辺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べきであるとされています。

本市においては、宇和中心拠点及び野村・三瓶生活拠点においても人口減少が予測されており、今後、都市機能の維持・強化と拠点周辺における居住の誘導を合わせて進めていく必要があります。そのため、便利な暮らしを確保するために必要となる都市機能を維持又は新たに誘導し、居住の誘導につなげていきます。

また、少子高齢化が進む中、市民生活に必要なサービスとして医療・福祉等の都市機能の確保を図るとともに、子育て世代が暮らしやすい住環境づくりを進める等、多様な世代が便利に、それぞれのライフスタイルを実現できる都市づくりが必要です。

このことから、主要な鉄道駅やバス停周辺等の利便性が高い都市拠点の周辺に都市機能誘導区域を設定します。

(2) 区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、様々な機能を有する中心拠点や生活拠点、新市街地拠点を基本に設定します。

■ 都市機能誘導区域の設定方針

位置づけ		区域設定の考え方（災害リスクの高い区域等は除く）
都市機能誘導区域 (都市拠点の周辺)	中心拠点の周辺	①卯之町駅周辺から徒歩圏（概ね半径 800m以内）で設定 卯之町駅を中心に徒歩圏内を都市機能誘導区域に設定し、本市の中心市街地として都市機能を高め、歴史・文化・教育の気風が漂う広域的な交流拠点を目指します。
	生活拠点の周辺	②野村支所周辺から徒歩圏（概ね半径 800m）で設定 野村支所を中心として徒歩圏内を都市機能誘導区域に指定し、地域の拠点として、様々な都市機能が集積する利便性の高いまちを目指します。
		③三瓶支所周辺から徒歩圏（概ね半径 800m）で設定 三瓶支所を中心として徒歩圏内を都市機能誘導区域に指定し、地域の拠点として、様々な都市機能が集積する利便性の高いまちを目指します。
	新市街地拠点の周辺	④市立西予市民病院から徒歩圏（概ね半径 800m）で設定 市立西予市民病院を中心として徒歩圏内を都市機能誘導区域に指定し、生活利便性の高いまちを目指します。

(3) 区域設定の検討

都市機能誘導区域の設定に当たっては、居住誘導区域の設定と同様、都市計画運用指針の考え方に基づいて検討を行っています。

居住誘導区域の設定における検討において抽出した「居住・都市機能を誘導すべき区域」を基本に、居住誘導区域の中で、拠点からの徒歩圏内で設定します。また都市機能誘導区域は、商業をはじめとした都市機能を誘導する区域であるため、商業系の用途地域や都市再生整備計画事業の事業区域等を基本に設定します。

【参考】

都市計画運用指針（第8版）より整理した前提条件

【都市機能誘導区域の基本的な考え方】

- ・医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。
- ・このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。
- ・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。

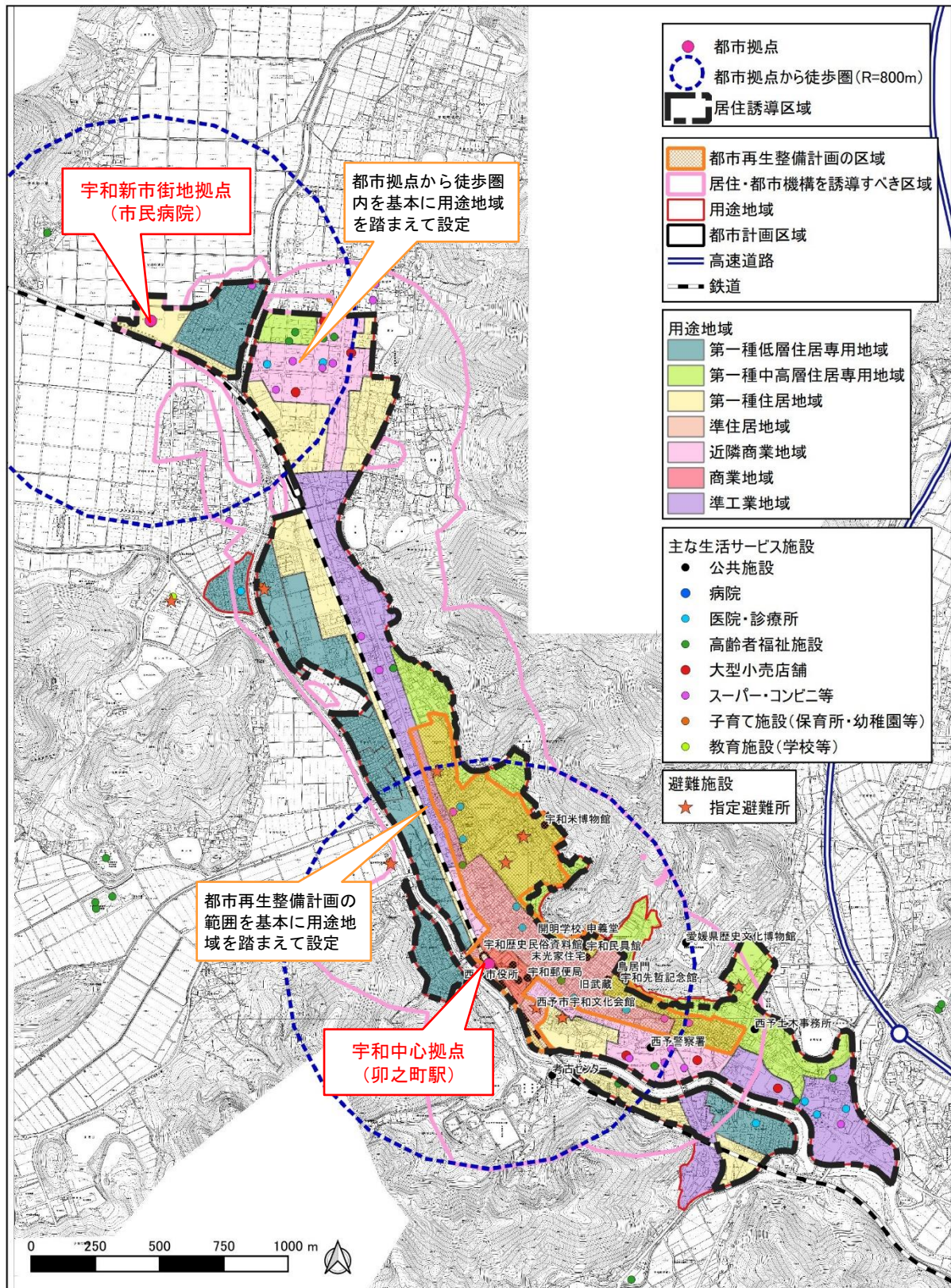
【都市機能誘導区域の設定】

- ・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。

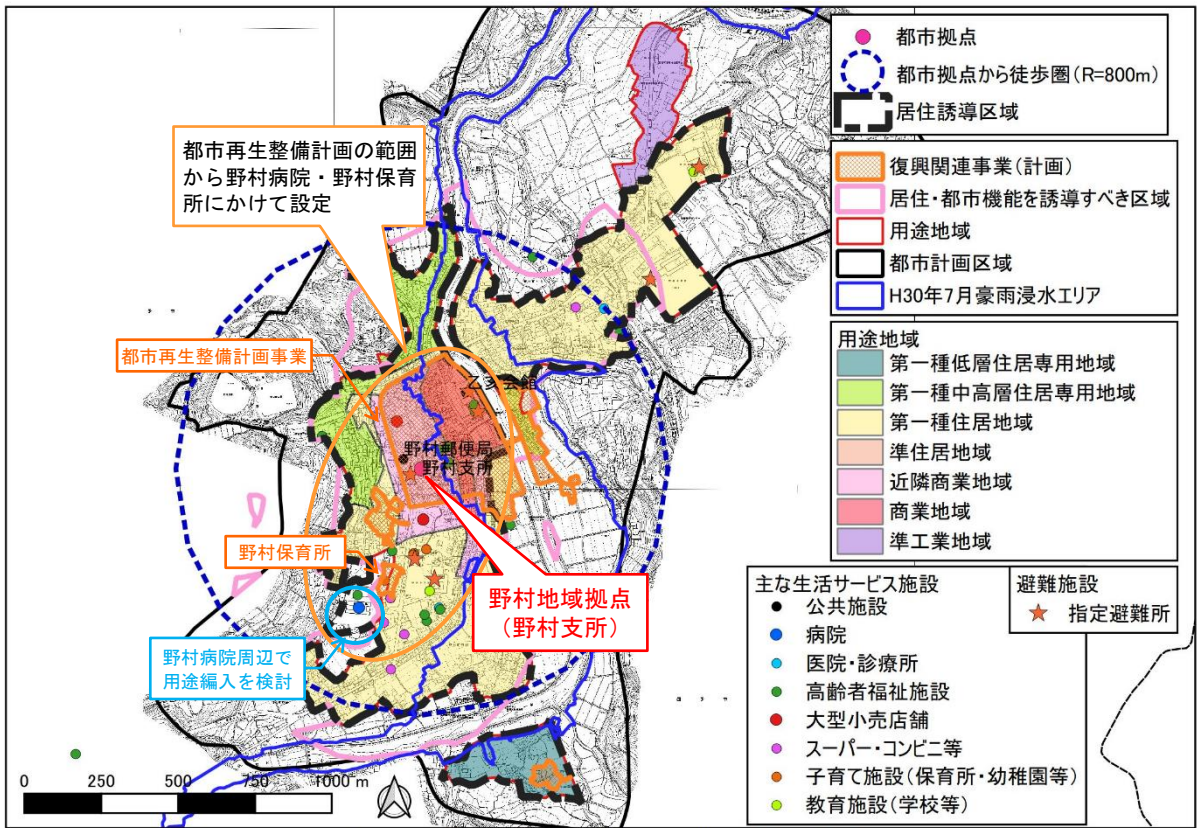
【留意すべき事項】

- ・都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案し、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- ・都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

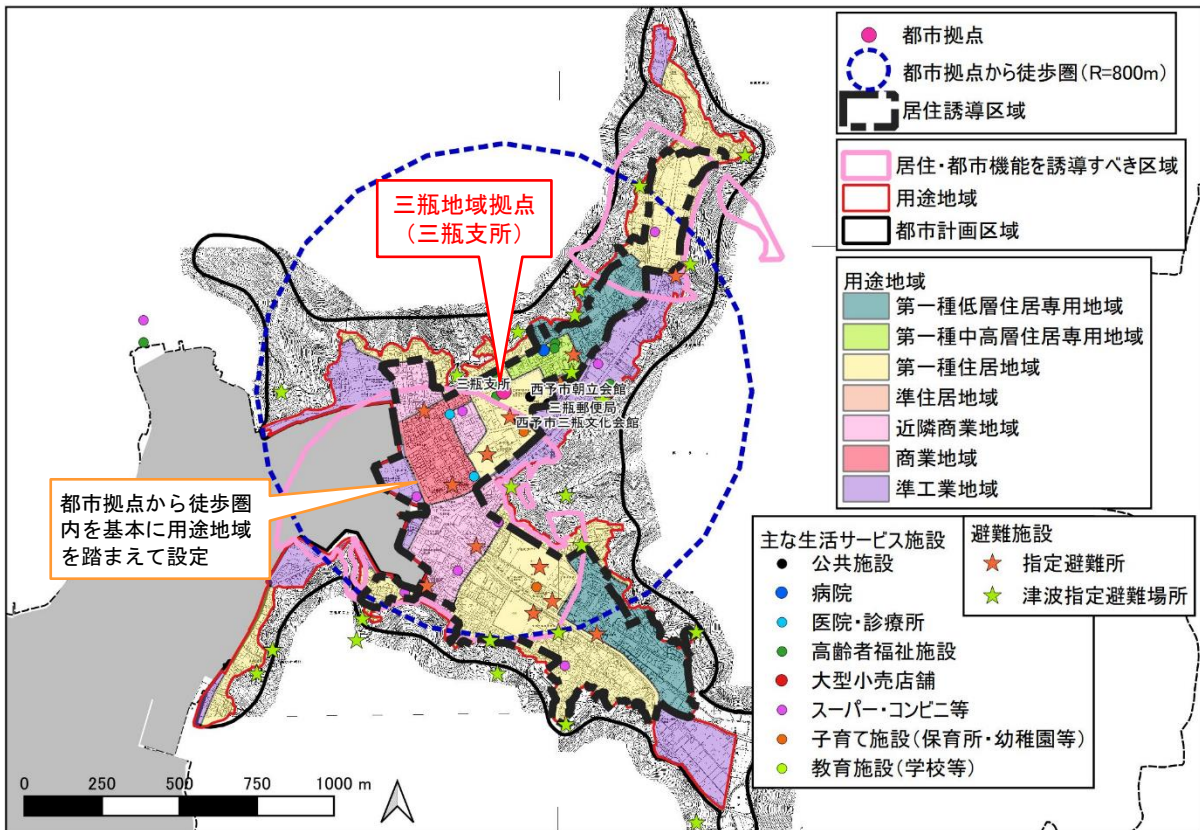
①都市拠点から徒歩圏・土地利用・都市再生整備計画の区域



■ 拠点からの徒歩圏・土地利用・事業区域(宇和地区)



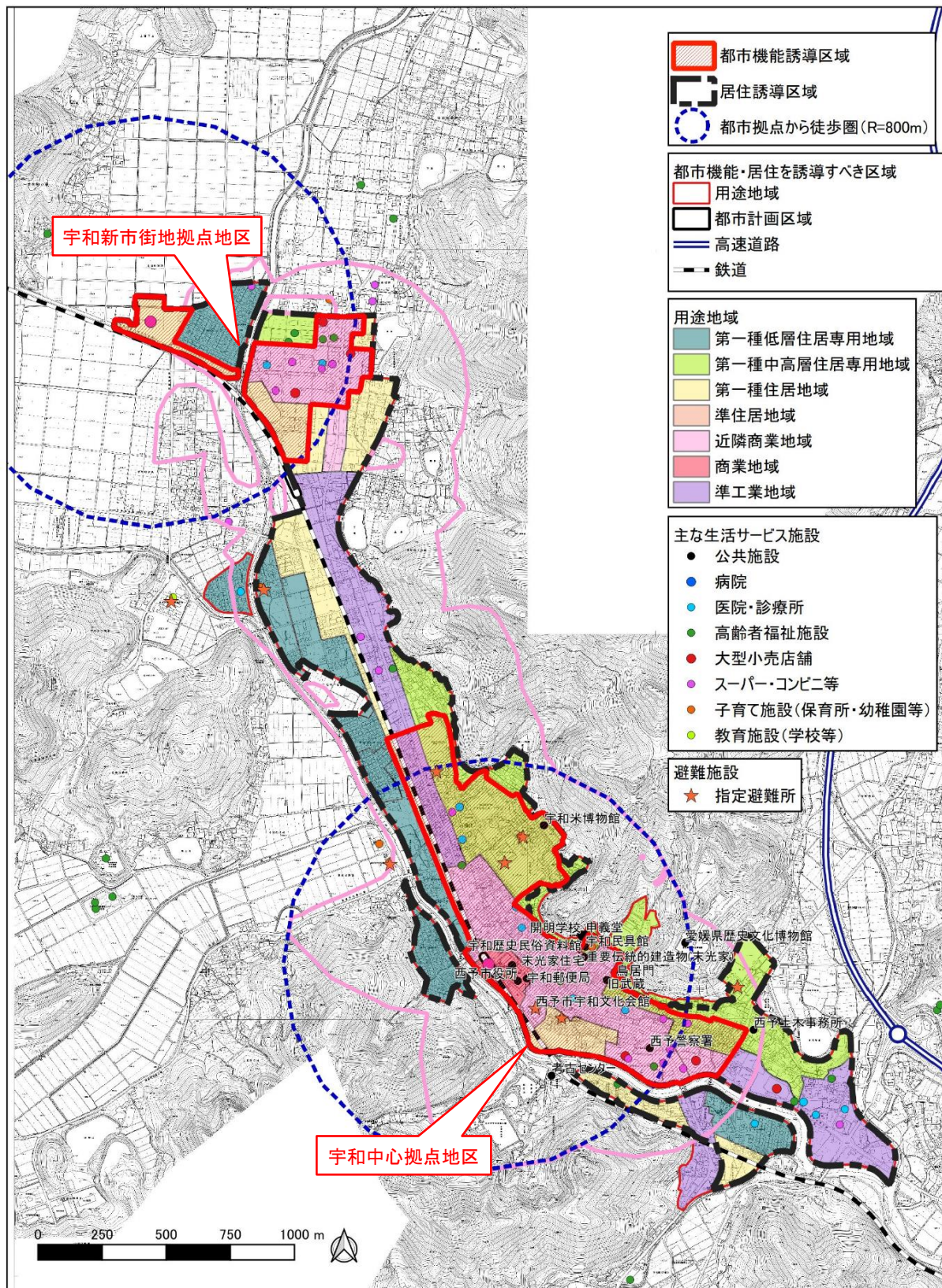
■ 拠点からの徒歩圏・土地利用・事業区域 (野村地区)



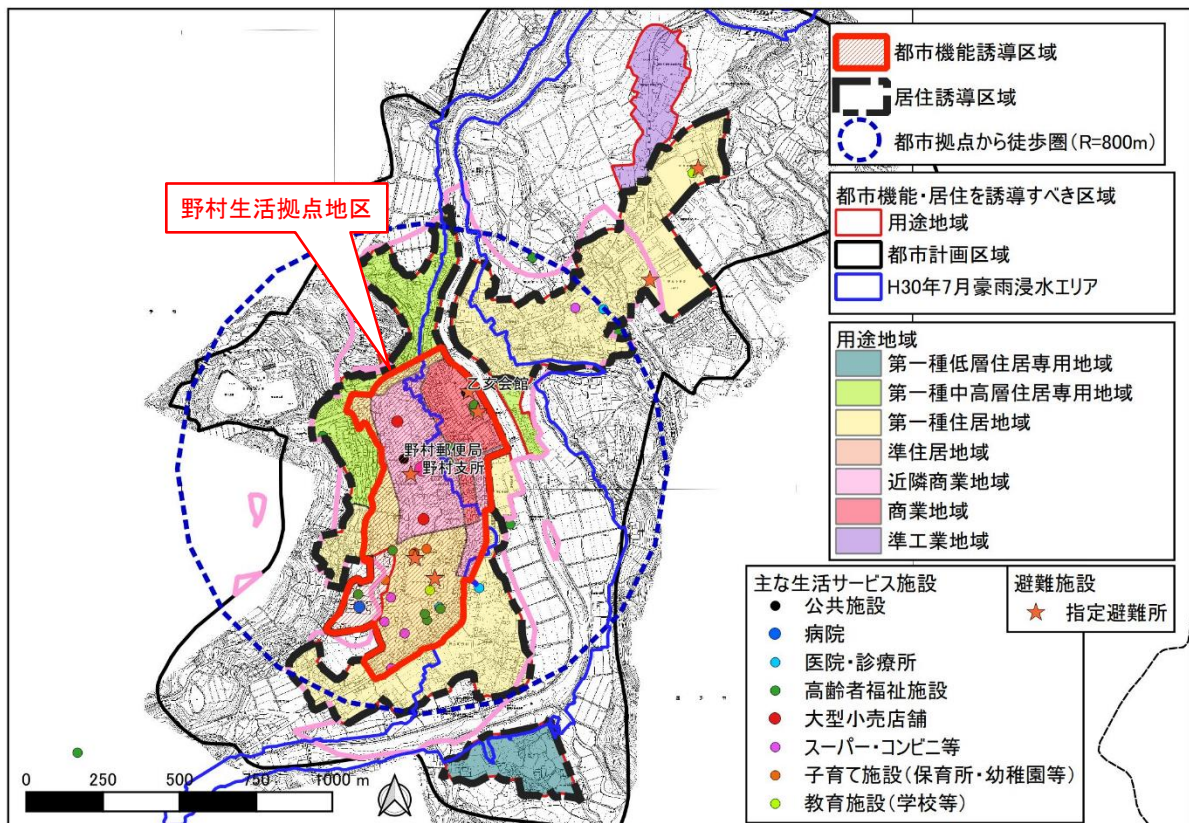
■ 拠点からの徒歩圏・土地利用 (三瓶地区)

(4) 都市機能誘導区域の設定

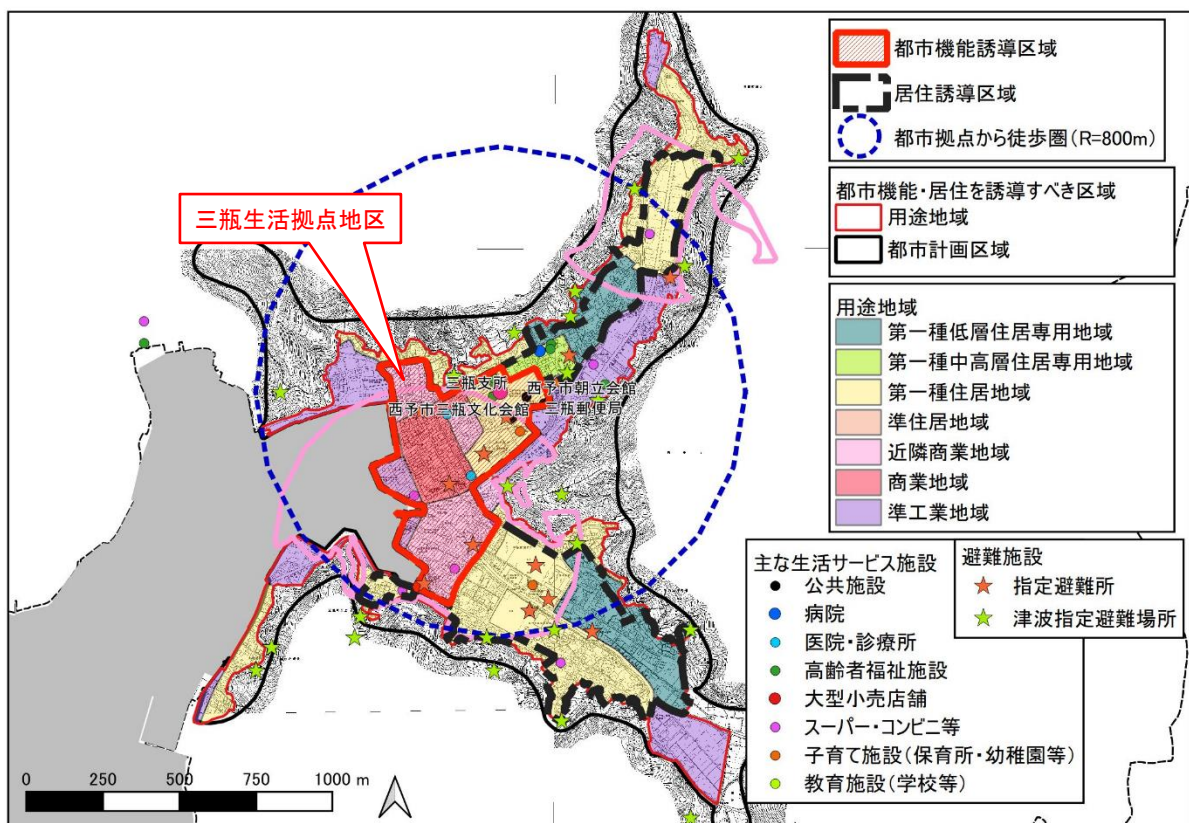
以上を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。



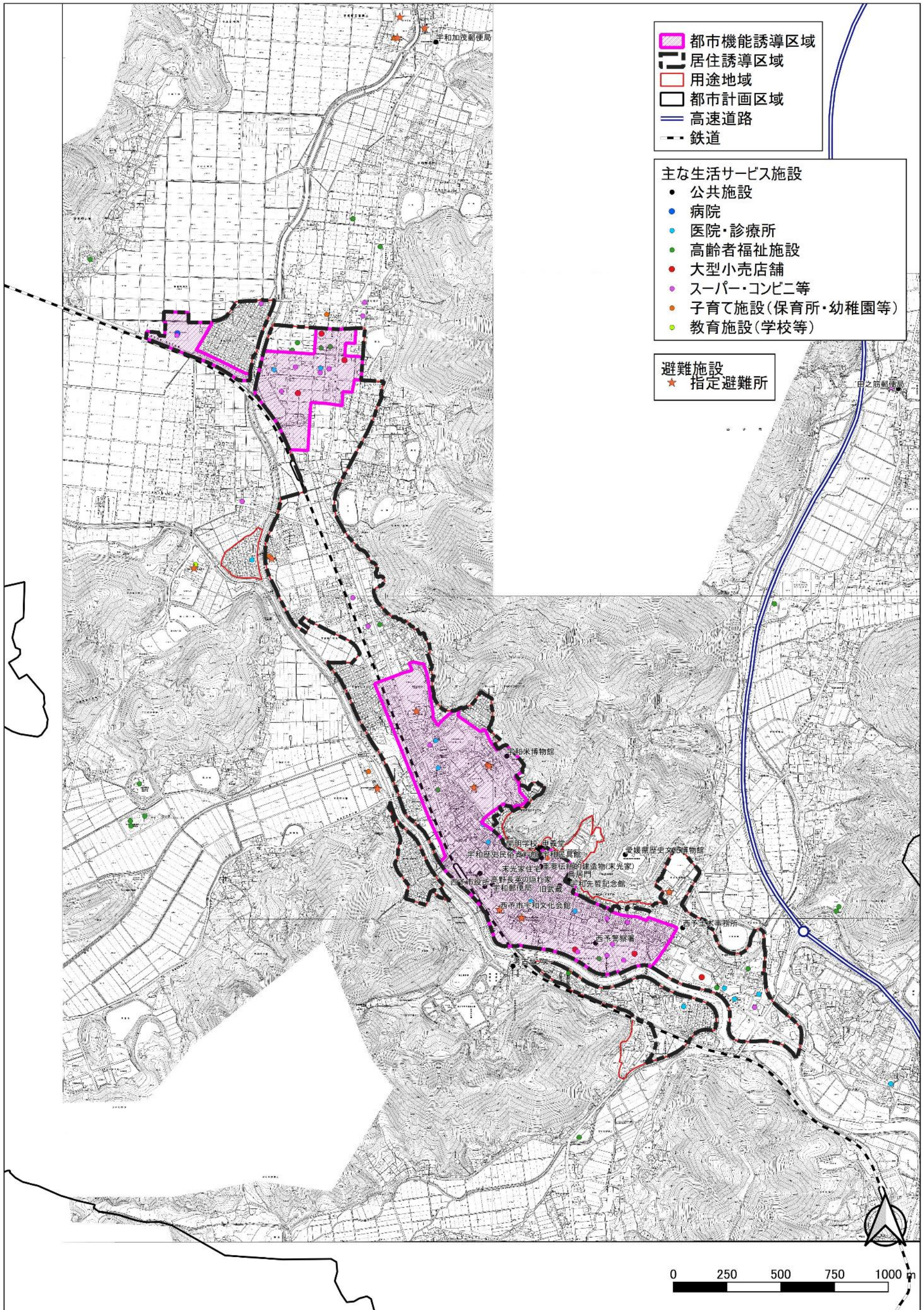
■ 都市機能誘導区域(宇和地区)



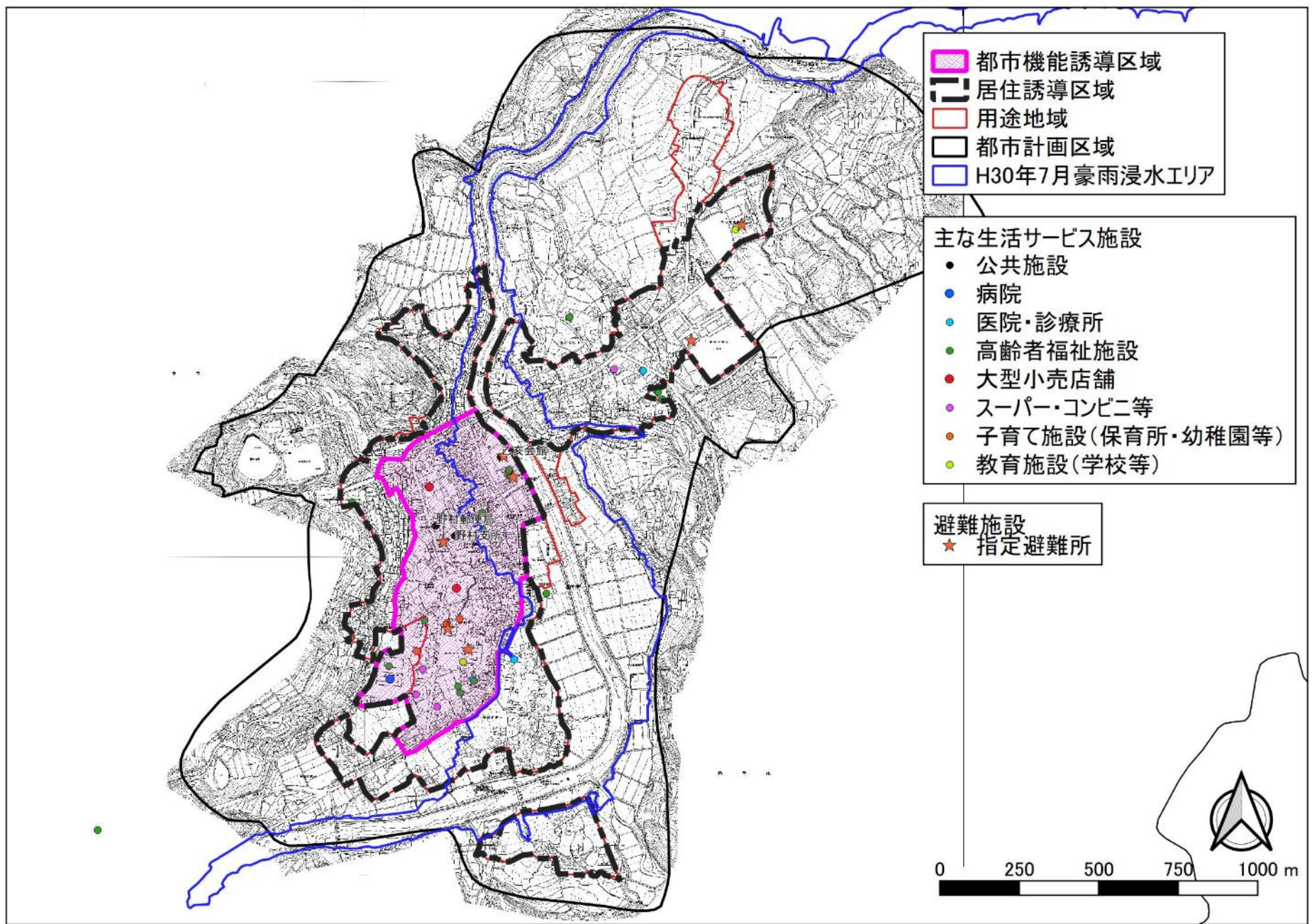
■都市機能誘導区域(野村地区)



■都市機能誘導区域(三瓶地区)

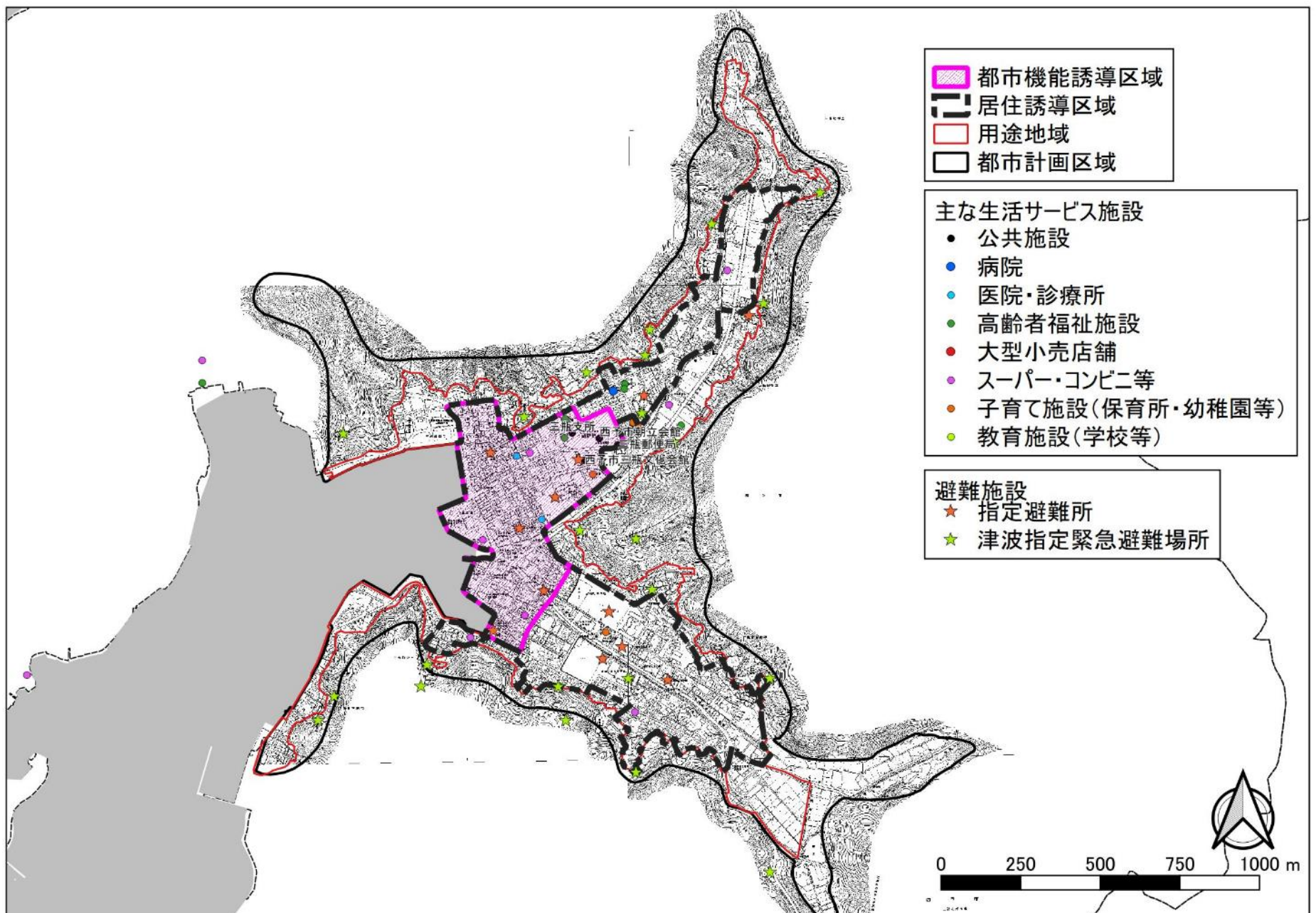


誘導区域の区域図(宇和地区)



■ 誘導区域の区域図（野村地区）

注：肱川左岸では堤防設置のため河川区域が拡大される予定であり、これに伴い将来的には誘導区域を縮小する



■ 誘導区域の区域図（三瓶地区）

4. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の基本的考え方

都市機能誘導区域では、人口減少・少子高齢社会であっても、市民の便利な日常生活を確保するため、誘導施設（都市機能誘導区域内で維持・確保すべき施設）を定めます。

都市機能誘導区域内における誘導施設は、上位・関連計画との整合性や現時点での施設の充足状況、都市機能誘導区域外での施設の必要性などを踏まえて検討します。

なお、都市機能誘導区域外[※]で誘導施設の整備を行おうとする場合には、原則として、市への届け出が義務付けられます。

注：計画区域（都市計画区域）内における、都市機能誘導区域外の区域のこと

誘導施設としては、例として、以下のような施設を設定することが考えられます。

機能	誘導施設の例	考え方
行政	市役所・支所	広く公的サービスを総合的に提供する施設として、利用しやすい拠点付近に配置することが望ましい
医療	総合病院	総合的な医療サービスを提供する施設として、利用しやすい拠点付近に配置することが望ましい
福祉	地域包括支援センター	介護福祉を地域に密着し、総合的にサポートするための施設として、利用しやすい拠点付近に配置することが望ましい
商業	大規模な小売店	週に1回程度の大きな買い物の場として、市民の生活を支えるとともに、広域的な集客や賑わいの中心地として、利用しやすい拠点付近に配置することが望ましい
子育て支援	子育て支援センター	子育て支援や多世代交流を総合的にサポートする施設として、利用しやすい拠点付近に配置することが望ましい
教育文化	ホール、図書館、美術館	市民の高度な文化、生涯学習や学びを支える大規模かつ総合的な教育文化施設として、利用しやすい拠点付近に配置することが望ましい
金融	郵便局、銀行、信用金庫	総合的な金融サービスを提供する施設として、利用しやすい拠点付近に配置することが望ましい

(2) 誘導施設(候補)の立地状況

誘導施設として検討すべき施設について、現在の立地状況を以下に整理します。

大分類	小分類	誘導施設(候補)の立地状況※				備考	市内の主な施設
		宇和地区		野村地区	三瓶地区		
		宇和中心拠点	宇和新市街地拠点	野村生活拠点	三瓶生活拠点		
機能①行政	市役所本庁舎	◎	—	—	—	地方自治法第4条、市条例第1号	西予市役所(宇和中心拠点)
	その他の庁舎	◎	—	◎	◎	地方自治法第4条、市条例第30号	三瓶支所(三瓶生活拠点)など8施設
機能②医療機能	特定機能病院	—	—	—	—	医療法第4条の2	なし (愛媛県内では、愛媛大学医学部付属病院(東温市)のみ指定)
	地域医療支援病院	—	—	—	—	医療法第4条	なし (愛媛県内では、愛媛県立中央病院(松山市)、松山赤十字病院(松山市)、喜多医師会病院(大洲市)の3施設がある)
	病院(特定機能病院及び地域医療支援病院を除く)	—	◎	◎	○	医療法第1条の5	市立西予市民病院、野村病院、三瓶病院の3施設
	診療所	◎	◎	◎	◎	医療法第1条の5	井上医院など37施設
	調剤薬局	◎	◎	◎	◎	医療法第1条の2	コスモ薬局れんげ店他17施設
機能③介護福祉機能	老人福祉センター	—	◎	○	◎	老人福祉法第20条の7	老人保健施設うわ(宇和新市街地拠点)、西予市野村介護保険施設つくし苑、老人福祉施設みのり苑(三瓶生活拠点)、西予市明浜老人福祉センターの4施設
	老人デイサービスセンター	○	○	◎	○	老人福祉法第20条の2の2	デイサービスセンターふれあい(野村生活拠点)など21施設
	小規模多機能型居宅介護	—	—	—	—	介護保険法第8条の19	なし
	地域包括支援センター	○	—	◎	—	介護保険法第115条の46	西予市地域包括支援センター本所(野村生活拠点)、宇和支所の2施設
	その他(保健福祉センター等)	◎	—	◎	◎	保健福祉センター	西予市三瓶保健福祉総合センター(三瓶生活拠点)など5施設
	その他(入所型の福祉施設)	◎	◎	◎	◎	グループホーム等の入所型の施設	グループホームかぐや姫(野村生活拠点)など27施設
機能④商業機能	訪問介護施設	◎	◎	◎	◎	看護ステーション等	訪問看護ステーションわかば(三瓶生活拠点)など13施設
	大型小売店舗(店舗面積1,000㎡超)	◎	◎	◎	—	大規模小売店舗立地法	フジ宇和店(宇和中心拠点)など8施設
	食料品スーパー、食料品専門店	◎	◎	◎	◎	食料品を扱うスーパー小売店舗(大型店以外)	Aコープみかめ店(三瓶生活拠点)など52施設
	ホームセンター、日用品販売店	○	◎	◎	◎	ホームセンター等の日用品を扱う店舗(大型店以外)	コーナンホームストック野村店(野村生活拠点)など19施設
	コンビニエンスストア	◎	◎	◎	○	コンビニエンスストア	セブン-イレブン西予宇和町卯之町店(宇和中心拠点)など15施設
機能⑤子育て機能	保育所	—	—	◎	◎	児童福祉法第39条	三瓶保育園(三瓶生活拠点)、野村保育所(野村生活拠点)など12施設
	児童館	○	—	◎	○	児童福祉法第40条	コスモス館、西予市宇和児童館、西予市野村児童館の3施設
	発達支援センター	○	—	—	—	児童福祉法第43条、子ども・若者育成支援推進法第13条	障がい児通所支援事業所ぼのぼの1施設
	認定こども園	◎	○	—	—	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条6項	うわまち未来こども園(宇和中心拠点)、コナント・インターナショナルプリスクール(宇和新市街地拠点)など3施設
	幼稚園	◎	—	◎	○	学校教育法第1条	卯之町幼稚園(宇和中心拠点)ほか5施設
機能⑥教育文化機能	小学校	◎	—	◎	◎	学校教育法第1条	宇和町小学校(宇和中心拠点)など10施設
	中学校	◎	—	○	○	学校教育法第1条	宇和中学校(宇和中心拠点)など5施設
	高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校	○	—	○	○	学校教育法第1条	三瓶高校など4施設
	専修学校、各種学校	—	—	—	—	学校教育法第124条、学校教育法第134条	なし
	図書館	◎	—	◎	◎	図書館法第2条	西予市民図書館(宇和中心拠点)など9施設
	博物館・博物館相当施設	◎	—	—	—	博物館法第2条第1項、博物館法第29条	宇和先哲記念館(宇和中心拠点)など12施設
	文化会館等(劇場、ホール)	◎	—	—	◎		西予市宇和文化会館(宇和中心拠点)など12施設
	集会所等	◎	○	◎	◎		王下集会所(宇和中心拠点)など289施設
機能⑦金融	郵便局	◎	—	◎	◎	日本郵便株式会社法	宇和郵便局(宇和中心拠点)など26施設
	銀行、信用金庫等	◎	◎	◎	◎	銀行法、長期信用銀行法、信用金庫法、農業協同組合法	伊予銀行/三瓶支店(三瓶生活拠点)など15施設

※誘導施設(候補)の立地状況 凡例

◎：都市機能誘導区域内に立地

○：都市機能誘導区域の周辺に立地

—：施設なし

(3) 都市機能誘導の方向性及び誘導施設の設定

各施設の立地状況を踏まえ、設定した都市機能誘導区域ごとに、都市機能誘導の方向性及び誘導施設を以下の通り設定します。

①宇和中心拠点地区

- 市役所及び JR 卯之町駅周辺は、本市の中心拠点として、既存の生活サービス施設（行政施設、医療施設、福祉施設、子育て支援施設、商業施設、教育文化施設、金融施設）の維持、機能増進を図ります。

都市機能誘導の方向性	設定する誘導施設※	誘導施設の定義
<ul style="list-style-type: none"> 宇和中心拠点地区では、生活サービス施設の機能増進に向けて、「卯之町『はちのじ』まちづくり整備事業」が進められており、この事業に基づき、JR 卯之町駅周辺における行政施設（市役所及び県庁の事務所）・観光案内所・小規模な商業施設・郵便局の複合施設及びこれに付帯する立体駐車場施設の整備を推進します。 旧宇和病院跡地における図書館、地域交流センターの整備を推進します。 	●行政施設（市役所および支所）	地方自治法第 4 条 市条例第 1 号、30 号
	●図書館（H30 年移転改築予定）	図書館法第 2 条
	★地域交流センター（H30 年整備予定）	社会資本総合整備交付金要綱付属編イ-10 都市再生整備計画事業表 10-(1)
<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の利便性を活かし、広域からの利用も多い病院施設の誘導を図ります。 	★病院	医療法第 1 条の 5
<ul style="list-style-type: none"> 高齢化の進行に対応しつつ、高齢者が拠点周辺等の住宅で元気に暮らしていくことを基本に、老人福祉センターやデイサービスセンター等の通所型高齢者福祉施設の維持・誘導を図ります。 	★老人福祉センター	老人福祉法第 20 条の 7
	★老人デイサービスセンター	老人福祉法第 20 条の 2 の 2
	★小規模多機能型居宅介護施設	介護保険法第 8 条の 19
	★地域包括支援センター（西予市地域包括支援センター支所）	介護保険法第 115 条の 46
<ul style="list-style-type: none"> 中心拠点としての求心性を高めるため、ショッピングセンター等の大規模商業施設の維持・誘導を図ります。 	●商業施設	大規模小売店舗立地法における店舗面積 1,000 m ² を超える店舗
<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代の居住を誘導するため、保育所や認定こども園など子育て支援施設の立地を誘導します。 	●認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条 6 項
<ul style="list-style-type: none"> 卯之町地区の歴史的なまちなみにおける観光客や市民のための学びの場・交流の場として活用されている「米博物館」の維持・機能増進を図るとともに、図書館の機能更新や交流施設の誘導を図ります。 	★地域交流センター（H30 年整備予定） ※再掲	社会資本総合整備交付金要綱付属編イ-10 都市再生整備計画事業表 10-(1)
	●図書館（H30 年移転改築予定）※再掲	図書館法第 2 条
<ul style="list-style-type: none"> 本市の経済や市民の生活を支える総合的な金融サービス機能である銀行の誘導を図ります。 	●銀行	銀行法、長期信用銀行法、信用金庫法、農業協同組合法

※誘導施設（設定）の凡例

- ：都市機能誘導区域（案）内に立地しており、かつ誘導施設として位置づける機能（機能増進）
- ★：都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後立地を誘導する機能

②宇和新市街地拠点地区

- ・市立西予市民病院周辺の宇和新市街地拠点は、病院の近接性を活かし子育て世代や高齢者の居住誘導を促進するための生活サービス施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、商業施設）の維持、機能増進を図ります。

都市機能誘導の方向性	設定する誘導施設※	誘導施設の定義
・既存の市立西予市民病院の維持を図るため、病院を誘導施設として位置づけます。	●病院	医療法第1条の5
・高齢化の進行に対応しつつ、高齢者が拠点周辺等の住宅で元気に暮らしていくことを基本に、老人福祉センターやデイサービスセンター等の通所型高齢者福祉施設の維持・誘導を図ります。	●老人福祉センター	老人福祉法第20条の7
	★老人デイサービスセンター	老人福祉法第20条の2の2
	★小規模多機能型居宅介護施設	介護保険法第8条の19
・日常的な買い物の利便性を高めるため、スーパー等の商業施設の維持・誘導を図ります。	●商業施設	大規模小売店舗立地法における店舗面積1,000㎡を超える店舗
・子育て世代の居住を誘導するため、保育所や認定こども園など子育て支援施設の誘導を図ります。	★認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条6項

※誘導施設（設定）の凡例

- ：都市機能誘導区域（案）内に立地しており、かつ誘導施設として位置づける機能（機能増進）
- ★：都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後立地を誘導する機能

③野村生活拠点地区

- ・野村支所周辺の野村生活拠点地区は、野村・城川地域の生活拠点として既存の生活サービス施設（医療施設、福祉施設、子育て支援施設、商業施設、教育文化施設、金融施設）の維持、機能増進を図ります。

都市機能誘導の方向性	設定する誘導施設	誘導施設の定義
<ul style="list-style-type: none"> ・野村支所は、行政機能を合わせた生活サービス機能等を複合した施設として整備を図ります。このため、行政施設及び地域交流センター等を誘導施設として位置づけます。 	●行政施設（市役所および支所）	地方自治法第4条 市条例第1号、30号
	★地域交流センター （支所を含めた複合施設整備）	社会資本総合整備交付金要綱付属編イ-10都市再生整備計画事業表10-(1)
<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的建造物や空き家など活用し、復興まちづくりを目指す野村地区の活性化に資する交流施設を誘導施設として位置づけます。 	★観光交流センター ★まちおこしセンター ★教育施設 等	社会資本総合整備交付金要綱付属編イ-10都市再生整備計画事業表10-(1)
<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の生活を支える病院・診療所の維持・誘導を図ります。 	●病院	医療法第1条の5
	●診療所	医療法第1条の5
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化の進行に対応しつつ、高齢者が拠点周辺等の住宅で元気に暮らしていくことを基本に、老人福祉センターやデイサービスセンター等の通所型高齢者福祉施設の維持・誘導を図ります。 	★老人福祉センター	老人福祉法第20条の7
	●老人デイサービスセンター	老人福祉法第20条の2の2
	★小規模多機能型居宅介護施設	介護保険法第8条の19
	●地域包括支援センター（西予市地域包括支援センター本所）	介護保険法第115条の46
<ul style="list-style-type: none"> ・生活拠点としての買い物の利便性を確保するため、大型スーパー等の大規模商業施設の維持・誘導を図ります。 	●商業施設	大規模小売店舗立地法における店舗面積1,000㎡を超える店舗
<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代の居住を誘導するため、認定こども園など子育て支援施設の維持・誘導を図ります。 	★認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条6項
<ul style="list-style-type: none"> ・野村地域の文化を維持向上するため、既存の図書館の維持を図ります。 	●図書館	図書館法第2条
<ul style="list-style-type: none"> ・地域の経済や地域住民の生活を支える総合的な金融サービス機能である銀行の維持・誘導を図ります。 	●銀行	銀行法、長期信用銀行法、信用金庫法、農業協同組合法

※誘導施設（設定）の凡例

- ：都市機能誘導区域（案）内に立地しており、かつ誘導施設として位置づける機能（機能増進）
- ★：都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後立地を誘導する機能

④三瓶生活拠点地区

- ・三瓶支所周辺の三瓶生活拠点地区は、三瓶地域の生活拠点として、既存の生活サービス施設（医療施設、福祉施設、子育て支援施設、商業施設、教育文化施設、金融施設）の維持、機能増進を図ります。

都市機能誘導の方向性	設定する誘導施設	誘導施設の定義
・地域住民の生活を支える診療所の維持・誘導を図ります。	●診療所	医療法第1条の5
・高齢化の進行に対応しつつ、高齢者が拠点周辺等の住宅で元気に暮らしていくことを基本に、老人福祉センターやデイサービスセンター等の通所型高齢者福祉施設の維持・誘導を図ります。	●老人福祉センター	老人福祉法第20条の7
	★老人デイサービスセンター	老人福祉法第20条の2の2
	★小規模多機能型居宅介護施設	介護保険法第8条の19
・生活拠点としての買い物の利便性を確保するため、大型スーパー等の大規模商業施設の維持・誘導を図ります。	★商業施設	大規模小売店舗立地法における店舗面積1,000㎡を超える店舗
・子育て世代の居住を誘導するため、認定こども園など子育て支援施設の立地を誘導します。	★認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条6項
・三瓶地域の文化を維持向上するため、既存の図書館の維持を図ります。	●図書館	図書館法第2条
・地域の経済や地域住民の生活を支える総合的な金融サービス機能である銀行の維持・誘導を図ります。	●銀行	銀行法、長期信用銀行法、信用金庫法、農業協同組合法

※誘導施設（設定）の凡例

- ：都市機能誘導区域（案）内に立地しており、かつ誘導施設として位置づける機能（機能増進）
- ★：都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後立地を誘導する機能

5. 建築物等の届出制度について

(1) 居住誘導区域外における届出に関する事項

本計画区域内の居住誘導区域外における住宅開発などの動向を把握するため、原則として、以下の居住誘導区域外で行われる一定規模以上の住宅に関する開発行為又は建築行為は、これらの行為に着手する日の30日前までに本市への届出が必要となります。

届け出の対象となる行為は、以下の通りです。

●開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 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

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合



ただし、次に掲げる行為については、届出は不要となります

- ① 軽易な行為その他の行為として、住宅で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為及び新築、改築や建物用途の変更によりこれらの住宅とする行為
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為等

(2) 都市機能誘導区域外における届出に関する事項

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、原則として、本計画で定められた都市機能誘導区域ごとの誘導施設について、その都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物に関する開発行為又は建築行為は、これらの行為に着手する日の30日前までに本市への届出が必要となります。

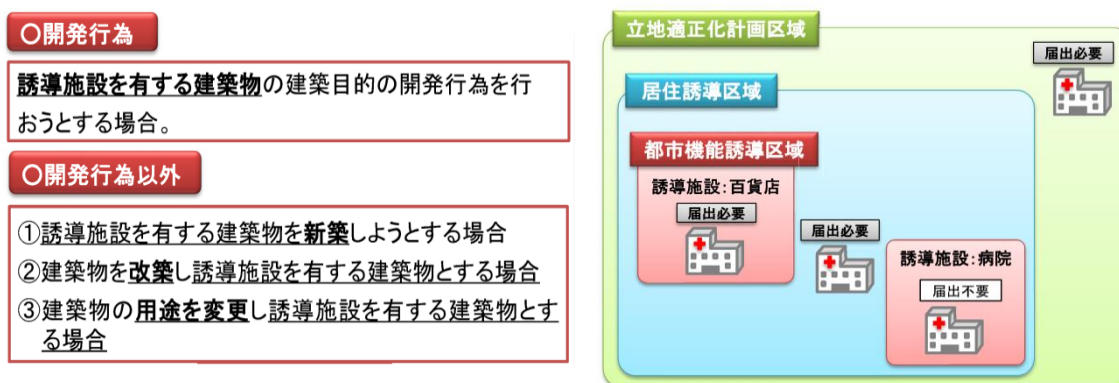
届け出の対象となる行為は、以下の通りです。

●開発行為

- ①誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

●建築等行為

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合



ただし、次に掲げる行為については、届出は不要となります。

- ①仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③都市計画事業の施行として行う行為等

第5章 計画の推進方策（誘導施策）

本計画に掲げた立地適正化で目指す将来像を実現するためには、都市機能・居住の適切な誘導を図るとともに、公共交通を充実させ、コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを推進することが必要です。

そのため、本計画に基づき本市が行う具体的な施策や国等の支援を受けて行う施策、国等が行う施策等について示し、今後、これらの施策を実行していきます。

1. 持続可能で求心力のある拠点の形成に向けて（都市機能の誘導に関する施策）

（1）国等が行う施策（税制上の特例措置や金融支援）

- 都市機能誘導区域への誘導施設の立地を促進するため、事業用資産の買換特例や誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例など、所得税や法人税、固定資産税等に関する税制上の特例措置が設けられています。
- また、一定の要件を満たす民間事業者が都市機能誘導内で誘導施設を整備する事業について国の支援制度が設けられており、必要に応じて、これらの制度の活用を個別に検討します。

（2）国等の支援を受けて市が実施・支援する施策

- 都市機能誘導区域内において、公共施設の整備改善を伴う誘導移設の整備、誘導施設の整備と合わせた歩行空間の整備など、国の支援を受けて市が実施する施策・市が民間事業者に支援する施策を、個別に検討します。

（3）市が行う施策

①拠点の魅力向上

- 宇和中心拠点の求心力の向上に向けて、平成28年に作成した「都市再生整備計画（卯之町地区）」に基づく各種事業を実施します。
- 卯之町地区では、都市再生整備計画に基づく事業の一環として、JR卯之町駅から卯之町商店街、卯之町の町並みを一体的な空間として捉えた「卯之町『はちのじ』まちづくり整備事業」を推進します。

- | |
|------------------------------------|
| ●JR卯之町駅周辺における複合施設及びこれに付帯する立体駐車場の整備 |
| ●JR卯之町駅前広場の整備及び駅舎の改築 |
| ●旧宇和病院跡地における複合施設の整備 |
| 等 |

- 野村生活拠点においては、野村支所及びその周辺の公会堂等の施設の老朽化が進んでいることから、野村支所は、地域の核となり生活拠点に相応しい施設として改築を含めた周辺のまちづくりを推進します。また、乙亥会館は、平成30年7月豪雨からの復興のシンボルとなる拠点施設として位置付け、機能強化を図ります。
- 野村支所周辺では、都市再生整備計画事業等を活用し、河川整備と連携した市街地整備や既存の生活サービス施設の維持・更新を検討します。

- ・野村病院の周辺及び野村保育園の事業区域の一部は、現在用途地域の指定がありませんが、用途地域への編入を検討し、地域住民の生活を支える医療や子育て支援の機能強化を図ります。

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ●乙亥会館での災害記録伝承室の整備 ●野村支所庁舎建設事業及び周辺整備 ●野村復興デザインプロジェクト ●新規出店店舗改修補助金・店舗リニューアル補助金 ●河川周辺の整備 | 等 |
|---|---|

- ・三瓶生活拠点においては、三瓶支所から「みかめ海の駅・潮彩館」までの一帯が地域の核となっています。みかめ海の駅・潮彩館と市役所周辺を結ぶ商店街を地域のシンボル軸とし、シンボル軸の沿道において生活サービス施設を維持・誘導します。
- ・新市街地拠点においては、今後用途地域の指定が予定されている上松葉地区において、沿道商業・業務施設の立地を誘導し、利便性の高い市街地の形成を図ります。
- ・宇和中心拠点、野村・三瓶生活拠点における商店街は、いずれも後継者不足やそれに伴う空き家・空き店舗の増加等が課題となっていることから、空き店舗を活用したカフェの開業支援など、空き家・空き店舗を活用して起業・開業する人を支援します。

- | | |
|---|------|
| <ul style="list-style-type: none"> ●西予市新規出店者店舗改修補助事業 ●西予市店舗リニューアル補助事業 | 等の活用 |
|---|------|

②市有財産の最適化や有効活用

- ・既存ストックの有効活用と都市機能の拡散防止を基本に、コンパクトな都市を実現するため、「西予市公共施設等総合管理計画」等の関連計画の推進と連携しながら、市有財産の最適化や有効活用に取り組みます。
- ・公共施設の整備改善を伴う誘導施設整備などの計画的な整備事業においては、本市が所有する土地等を誘導施設に必要な用地等として有効活用することを、個別に検討します。

2. ライフスタイルに応じた住み替えの促進と居住の誘導による市街地と集落の共存に向けて（居住の誘導に関する施策）

①快適で暮らしやすい居住環境の形成

- ・居住誘導区域では、良好な居住環境の維持・形成に向けて、優先順位を見極めながら区画道路の整備を図るとともに、道路・橋梁や上下水道など都市基盤の計画的な維持管理に努めます。

②空き家・空き地の有効活用

- ・本市では、空き家・空き地が増加しつつあります。これらをストックとして活用し、利便性を求める若い世代や子育て世代をはじめとした居住の誘導に努めます。
- ・市民による空き家の活用促進に向けて、「(仮)リノベーションスクール」等の開催を検討します。

- ・居住誘導区域では、空き家・空き地等の低未利用地を活用し、土地所有者等の共同により、広場・緑地・通路等の整備・管理が図られるよう、立地誘導促進施設協定制度の活用等を検討します。

<ul style="list-style-type: none"> ●西予市移住定住促進空き家活用事業 ●農地付き空き家活用制度 ●西予市移住者住宅改修支援事業 	等の活用
--	------

③安全・安心な居住環境の形成

- ・宇和、三瓶地区の居住誘導区域では、住宅密集地が分布しています。優先的に安全対策を実施する箇所を見極めながら、区画道路の整備を推進するとともに、建築物の耐震・耐火構造化を促進し、防災機能の向上に努めます。

<ul style="list-style-type: none"> ●木造住宅耐震診断事業 ●木造住宅耐震改修事業 ●住宅リフォーム事業 	等の活用
--	------

- ・宇和地区卯之町の重要伝統的建造物群保存地区では、幅員の狭い道路が多く災害時の安全確保等が重要となっています。市民と協働し、自主防災組織における防災体制の確立、防災施設・設備の充実に努めるとともに、地区防災計画の策定を促進します。

●西予市宇和町卯之町伝統的建造物群保存地区防災計画の策定

- ・宇和、三瓶地区の居住誘導区域では、土砂災害警戒区域等が指定されているところがあり、順次、必要な土砂災害防止施設の整備を推進するとともに、災害時における避難体制の確立に向けて自主防災組織の活動を支援します。
- ・三瓶地区の居住誘導区域は、津波による甚大な被害が懸念されています。津波からの避難路や緊急避難場所の確保・整備を図るとともに、万が一の被災に備えて、市民と協働し、事前に復興まちづくり計画の策定等を検討します。
- ・地域防災計画に基づき、防災思想・知識の普及、防災・避難訓練の実施、避難対策や避難体制の整備等の災害予防対策に市民と協働で取り組みます。

<ul style="list-style-type: none"> ●土砂災害対策事業 ●自主防災組織活動育成補助金制度 ●防災対策啓発活動事業・防災訓練実施事業 ●津波避難路整備事業 ●災害対策マネジメント事業 	等の活用
--	------

- ・平成30年7月豪雨における肱川の氾濫により浸水被害を受けた野村地区では、県による肱川の河道掘削・河川改修事業等による流下能力の確保に向けた取組を強く促し、地域の安全確保を図ります。また、住民一人ひとりの防災意識の向上や災害時に速やかな避難行動をとることができるような体制づくり、市民参画による防災行動計画の作成や災害危険区域の検討等に取り組みます。

- ・野村地区における住宅再建に向けた多様な支援に取り組み、災害公営住宅の整備や新たな住宅地の整備により、安全・安心に暮らせる住環境の確保を図ります。

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">● 肱川流域河川整備計画（野村地区）の早期実現に向けた調整● 避難所運営体制の強化による地域防災力の向上● 野村支所庁舎建設事業及び周辺整備を通じた避難所設置の検討● 災害公営住宅及び住宅地整備 | 等 |
|--|---|

3. 都市機能を結ぶ公共交通ネットワークの構築と“あるけるコミュニティ”の形成に向けて

①公共交通の充実

- ・市民が日常的に「おでかけ」しやすい環境を整えるため、「西予市地域公共交通網形成計画」等の関連計画の推進と連携しながら、公共交通の改善・利便性の向上に努めるとともに、公共交通を地域・利用者・市民で支える意識を醸成し、公共交通の利用を促進します。

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">● デマンド乗り合いタクシーのダイヤ再編● スクールバスの有効活用検討● 公共交通利用者・潜在的利用者への利用促進 | 等 |
|---|---|

②歩けるコミュニティの形成

- ・「地域発『せいよ地域づくり』事業」により、小学校区を基本に地元住民で形成される地域づくり組織におけるまちづくりを支援し、地域住民のコミュニティを醸成しながら、拠点周辺等において、フットパス整備などの歩きやすい環境づくりを進めます。

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">● 地域発「せいよ地域づくり交付金」事業 | 等 |
|--|---|

4. 施策の実行にあたって

- ・計画の実現に向けては、行政のみならず市民や事業者、NPO等の組織と連携・協力し、施策を実行していくことが必要です。民間活力の導入を促進し、多様な関係機関と協働により、施策を実行していきます。

第6章 目標値の設定、計画の進捗管理について

1. 目標値の設定

本計画に位置づけた立地適正化で目指す将来像やまちづくりの方針の実現に向けて、都市機能及び居住の誘導施策を確実に実行していくとともに、各種施策の進捗状況及びその効果を確認するため数値目標を設定し、進捗管理に努めます。

数値目標は、まちづくりの方針ごとに定めることとします。目標年次は、計画期間である令和22(2040)年度としますが、必要に応じて随時数値目標の達成状況を確認するものとします。

① 持続可能で求心力のある拠点の形成 に基づく数値目標

考え方	項目	現況値 (H27)	目標値 (R22)
都市機能誘導区域における誘導施設の充実や誘導施設の利用に関する項目を設定	都市機能誘導区域における空き家・空き店舗マッチング件数(延べ件数)	0	40 ※1
	宇和中心拠点地区における誘導施設(西予市民図書館)の利用者数(人/年)	17,309	19,500 ※2

※1：西予市総合計画に掲げる目標(マッチング件数：年間2件)に準拠して設定。なお今後、総合計画の改訂と整合しながら、随時見直しを行います。

※2：卯之町地区都市再生整備計画に掲げる目標(R2:19,500)に準拠して設定。なお今後、都市再生整備計画の変更と整合しながら、随時見直しを行います。

② ライフスタイルに応じた住み替えの促進と居住の誘導による市街地と集落の共存 に基づく数値目標

考え方	項目	現況値 (H27)	目標値 (R22)
居住誘導区域における居住の誘導や人口確保に関する項目を設定	居住誘導区域の人口(人)	11,916	現状維持

③ 都市機能をつなぐ公共交通ネットワークの構築と“あるけるコミュニティ”の形成 に基づく数値目標

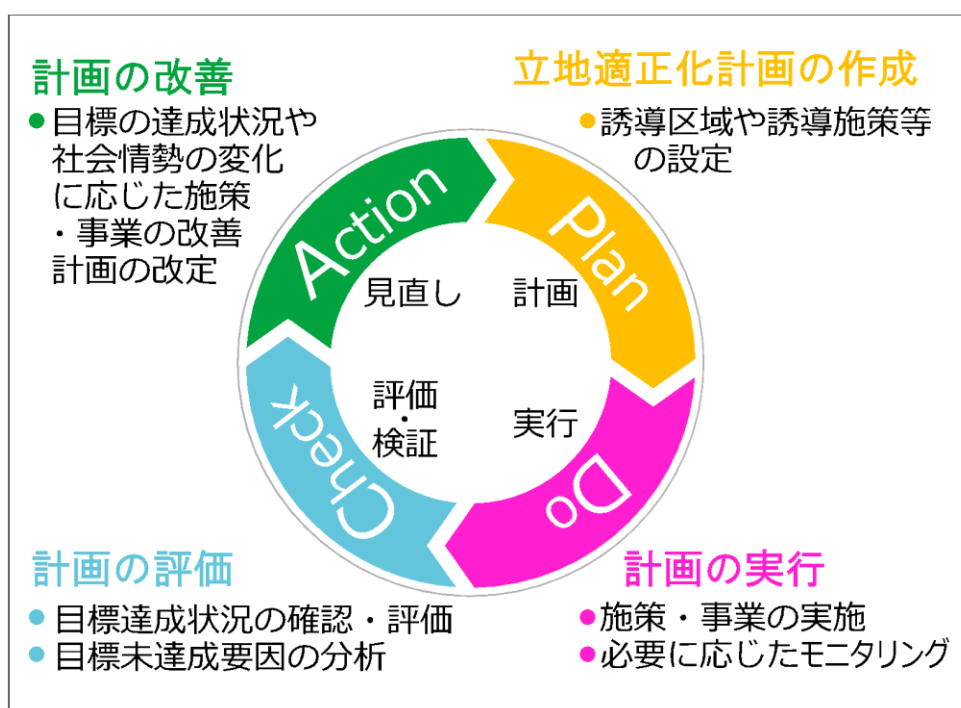
考え方	項目	現況値 (H27)	目標値 (R22)
公共交通の利用や徒歩の頻度に関する項目を設定	西予市の公共交通利用者数の合計(千人/年)	251	253 ※3

※3：西予市地域公共交通網形成計画に掲げる目標(R3:253千人)に準拠して設定。なお今後、地域公共交通網形成計画の変更と整合しながら、随時見直しを行います。

2. 計画の進捗管理

本計画は、概ね 20 年後の令和 22（2040）年度を目標年度に、「コンパクト・プラス・ネットワーク」によるまちづくりを展望しつつ、概ね 5 年毎に評価を行い、必要に応じて見直しを行うこととします。

そのため、PDCAサイクルの考え方にに基づき、継続的に計画の評価・管理及び見直しを行います。



■PDCA サイクルのイメージ