

立地適正化計画の基本的な方針について

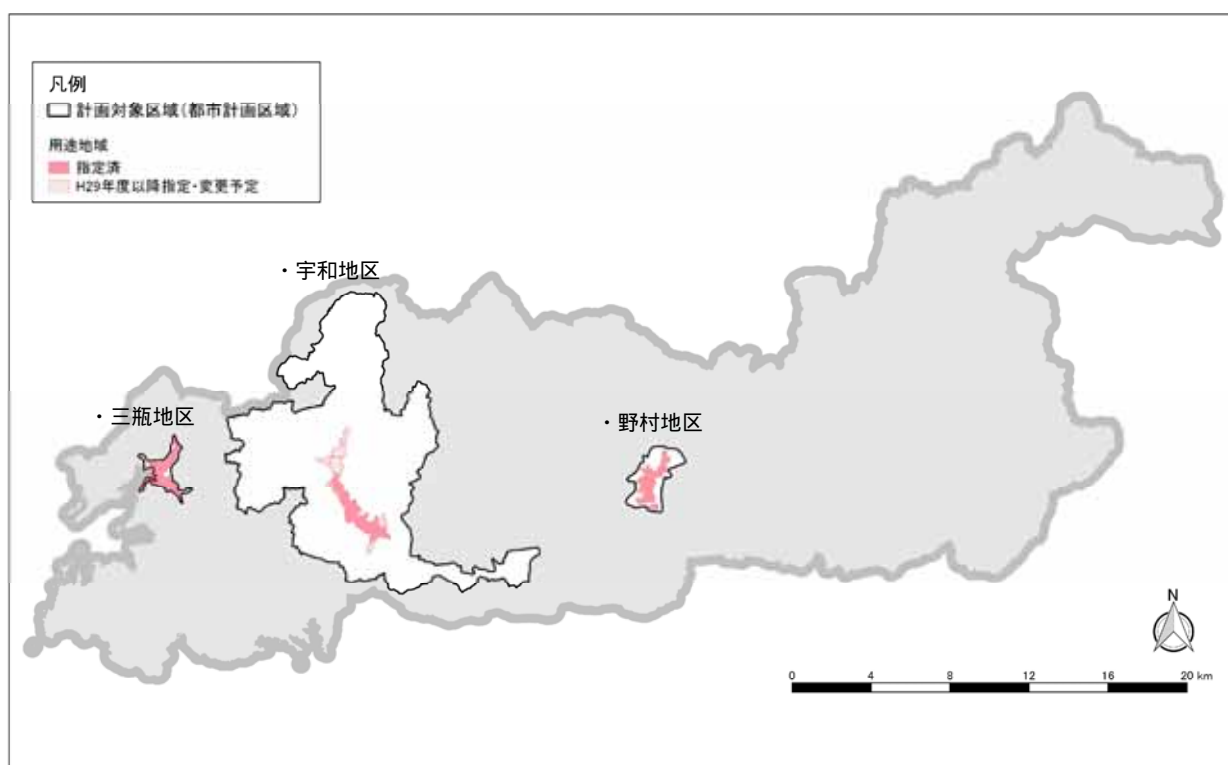
本市を取り巻く現況と課題を踏まえ、都市機能及び住宅等の立地の適正化を具体的に進めるに当たり、基本的な方針等を示します。

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

2．基本方針の検討

(1) まちづくりの課題について (これまでのふりかえり)

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。

分 類	現況と課題
1 人口・世帯	・人口は一貫して減少が続いている。特に山間部等既存集落の人口が少ない。 ・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、山間部の集落等では50%となることもある。 ・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	・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・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、ストックの活用や市街地の更新が進んでいない。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。
3 公共交通・市民の移動行動	・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	・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	・市域には土砂災害（特別）警戒区域・土砂災害危険区域が指定。宇和地域の肱川流域では肱川浸水想定区域、三瓶・明浜地域の海岸部では津波浸水想定区域が指定。都市計画区域（用途地域）とも重複。 ・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、緊急避難所までの平均距離が遠い。
6 財政の健全性	・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指数が低く、財政基盤がぜい弱。 ・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。

抽出・再整理

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電車が停車する**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**卯之町の拠点性が弱く**なっています。
- ・野村・城川地域の拠点となる**野村支所周辺**、三瓶・城川地域の拠点となる**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。
- ・これらの拠点においても、**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、**人口密度の維持**を図ることが必要です。

市街地における空き地・空き家の増加、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**っています。**ストックの有効な活用**や**市街地の更新**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市街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地・空き家**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**を図っていく必要があります。

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。

自動車に依存した交通体系、利用されていない公共交通

- ・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**となっています。
- ・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まちづくり**を進めていく必要があります。
- ・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。

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。

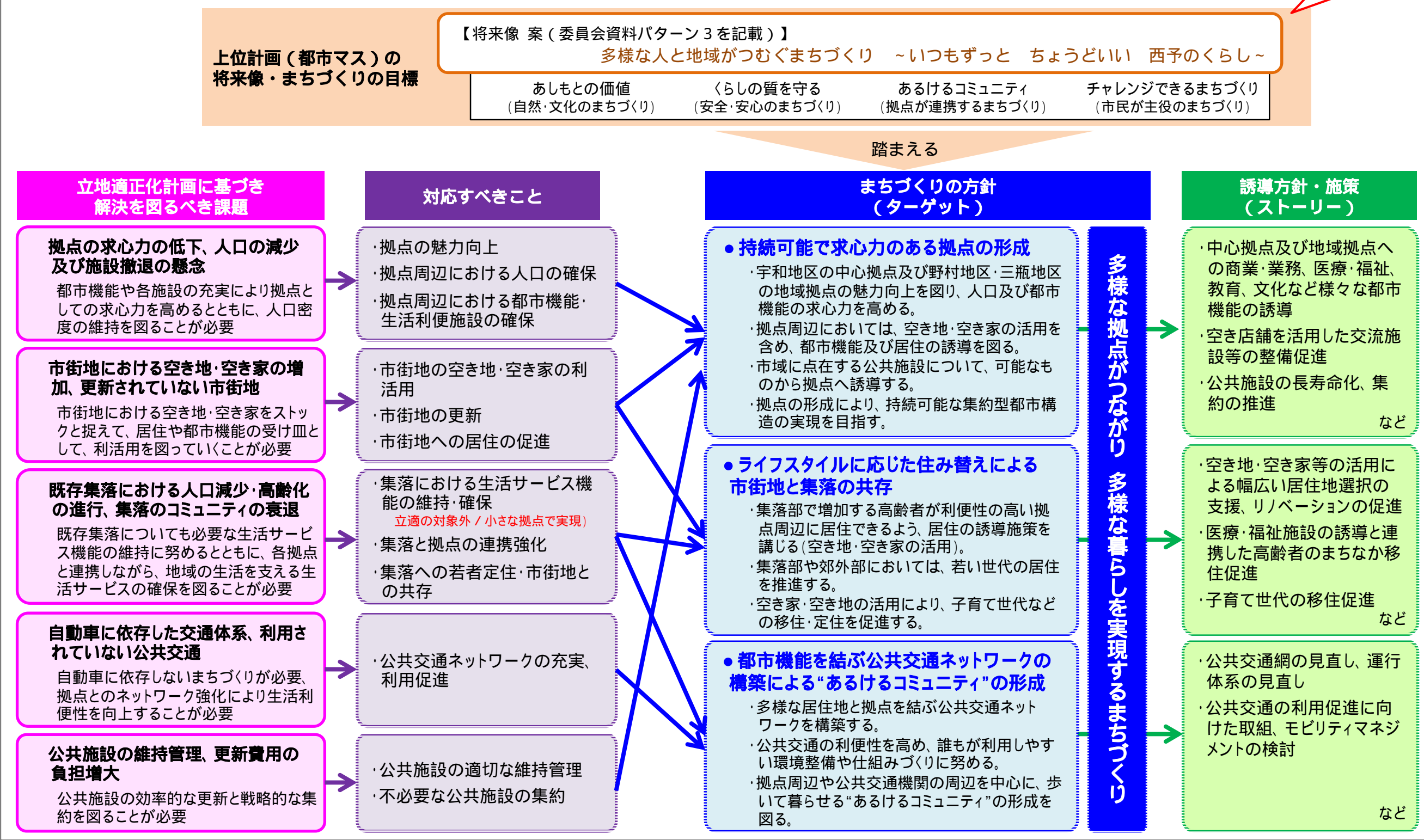
(2) まちづくりの方針(ターゲット)/課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)の検討

まちづくりの方針(ターゲット)と課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)とは

- ・立地適正化計画では、必要な都市機能を誘導していくにあたり、「都市が抱える解決すべき課題(前頁に整理)」と「まちづくりの方針(ターゲット)」を設定する必要があります。
- ・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」の基本方針と言えます。したがって、「誰を対象に」、「何を実現するか・何を変えるか」といった観点で、検討する必要があります。
- ・ターゲットを明確にした上で、実現に取り組むためには、課題解決のための「施策・誘導方針(ストーリー)」を具体的に構築していくことが重要です。
- ・「施策・誘導方針(ストーリー)」の検討にあたっては、都市計画部局だけでなく、関連部局が連携して課題解決に取り組むよう、施策・誘導方針検討することが重要です。

本日の委員会を踏まえて、
ブラッシュアップしていきます。

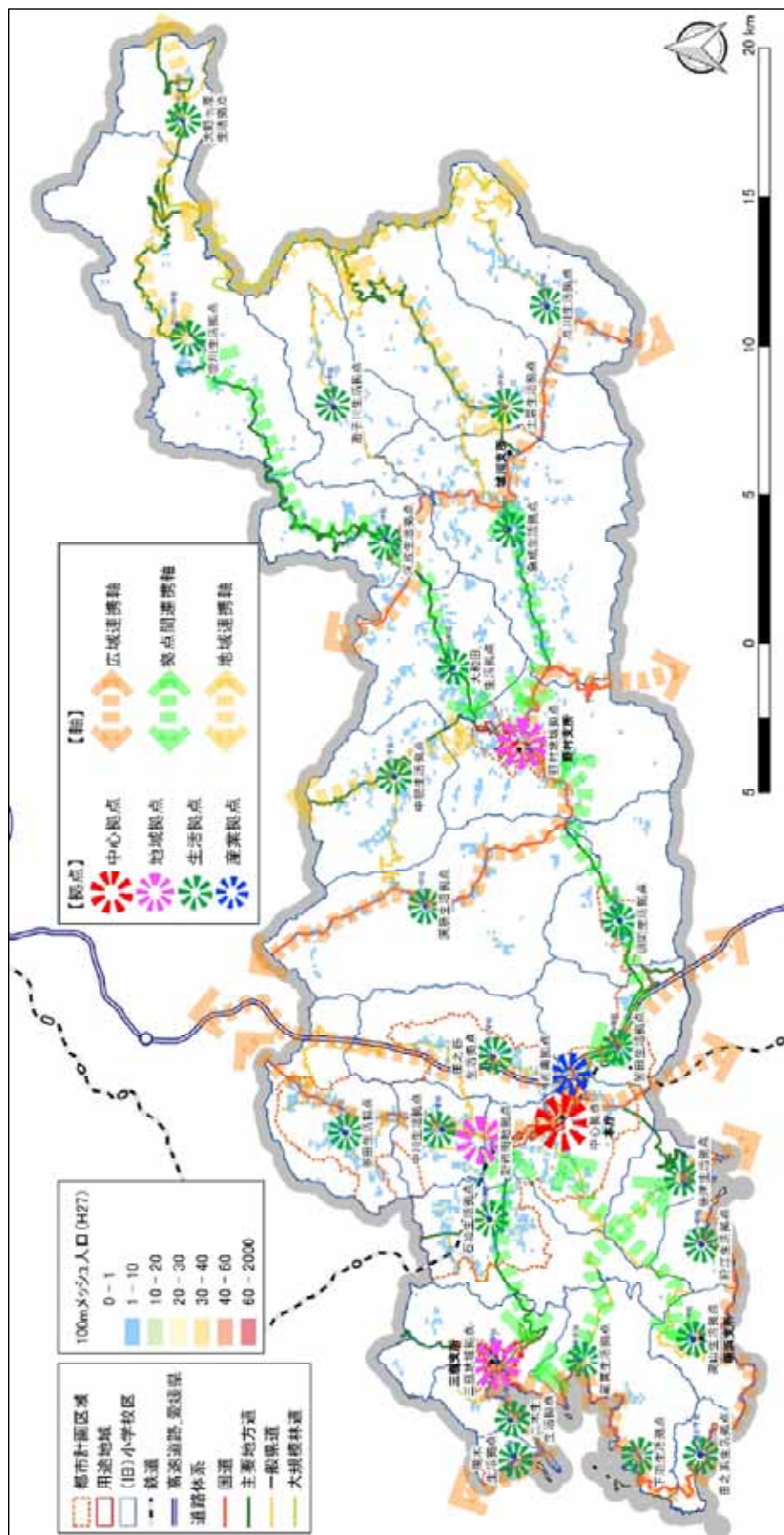
ターゲットとストーリーの検討



(3) 目指すべき都市の骨格構造の検討

●拠点の考え方

西予市都市計画マスタープラン(改訂中)では、本市が目指す将来の都市構造として、以下の「将来まち構造」を掲げています。



■ 将来まち構造図(西予市都市計画マスタープラン)

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集約、拠点同士のネットワーク等について定めるものです。

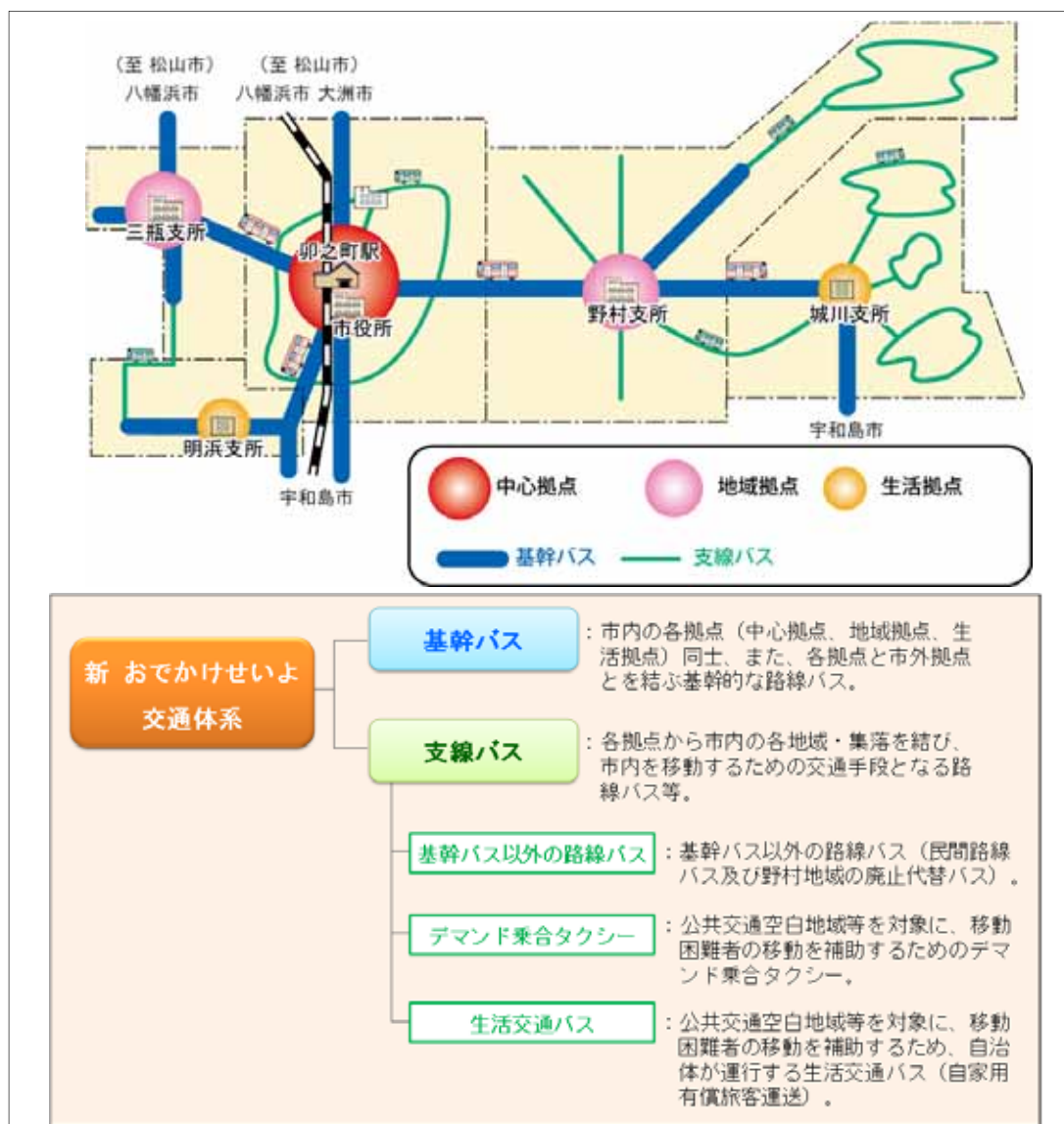
本計画が対象とする拠点について、その考え方を以下に示します。

地 区	拠 点	考 え 方
宇 和	宇和中心拠点 新市街地拠点	・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」と位置付けます。 ・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」と位置付けます。 ・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みます。 ・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	野村地域拠点	・野村支所周辺の用途地域が指定されている一帯を「野村地域拠点」と位置付けます。 ・野村地域拠点は、野村地域（旧野村町）及び城川地域（旧城川町）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。 ・野村地域拠点の周辺は、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	三瓶地域拠点	・三瓶支所周辺の用途地域が指定されている一帯を「三瓶地域拠点」と位置付けます。 ・三瓶地域拠点は、三瓶地域（旧三瓶町）及び明浜地域（旧明浜町）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。 ・野村地域拠点の周辺は、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。



■ 西予市地域公共交通網の概念（西予市地域公共交通網形成計画）

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」で中心拠点と地域拠点を結び、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）における生活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。