

# 八幡浜市立地適正化計画

平成29年 3月

愛媛県八幡浜市

# 目 次

<b>1 . 関連する計画や他部局の施策等に関する整理</b> .....	<b>1</b>
1-1 制度の理念及び上位計画の整理 .....	1
(1) 立地適正化計画制度の理念 .....	2
(2) 第2次八幡浜市総合計画（平成28年3月 八幡浜市） .....	3
(3) 八幡浜市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年10月 八幡浜市） .....	4
(4) 八幡浜都市計画区域マスタープラン（平成28年3月 愛媛県） .....	5
(5) 八幡浜市・保内町新市建設計画（平成27年3月変更 八幡浜市） .....	6
(6) 八幡浜市都市計画マスタープラン（平成25年12月 八幡浜市） .....	7
(7) 八幡浜市景観計画（平成22年3月 八幡浜市） .....	8
(8) 八幡浜港港湾計画（平成27年3月改訂 八幡浜港港湾管理者八幡浜市） .....	11
(9) 八幡浜市健康づくり計画（平成28年3月 八幡浜市） .....	13
(10) 八幡浜市総合交通体系調査（平成21年3月 八幡浜市） .....	15
1-2 都市再生整備計画に位置付けられている各種事業 .....	16
(1) 八幡浜中心地区 .....	16
(2) 保内地区 .....	27
<b>2 . 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析</b> .....	<b>33</b>
2-1 各種基礎的データの収集と都市の現状把握 .....	33
(1) 人口・世帯数 .....	33
(2) 土地利用 .....	39
(3) 都市交通 .....	45
(4) 経済活動 .....	48
(5) 地価 .....	54
(6) 災害 .....	55
(7) 財政 .....	56
2-2 人口の将来見通しに関する分析 .....	57
(1) 都市全体の人口動向の把握 .....	57
(2) 用途地域内の人口見通し .....	60
(3) 町字別の人口見通し .....	61
(4) 人口密度の分布動向（自然増減のみ考慮） .....	62
(5) 高齢者数の分布動向（自然増減のみ考慮） .....	69
2-3 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析 .....	80
(1) 人口密度低下、高齢者の分散居住に伴う問題の整理 .....	80
(2) 災害等に対する安全性 .....	81
(3) 公共交通の利便性、持続可能性 .....	84
2-4 都市構造評価指標の整理と全国値との比較 .....	87
2-5 都市構造上の課題の整理 .....	89

<b>3 . まちづくり方針の検討</b> .....	<b>91</b>
<b>4 . 目指すべき都市の骨格構造の検討、誘導方針の検討</b> .....	<b>92</b>
4-1 都市の骨格構造の検討 .....	94
4-2 誘導方針の検討 .....	95
<b>5 . 誘導区域の設定</b> .....	<b>96</b>
5-1 居住誘導区域の設定 .....	96
5-2 都市機能誘導区域および誘導施設の設定 .....	99
(1) 都市機能誘導区域の設定 .....	99
(2) 誘導施設の設定 .....	101
<b>6 . 誘導施策の検討</b> .....	<b>106</b>
6-1 居住誘導区域内に居住を誘導する施策 .....	106
(1) 国の支援を受けて八幡浜市が行う施策 .....	106
(2) 八幡浜市が独自に講じる施策 .....	106
6-2 都市機能の誘導のための施策 .....	108
(1) 国等が直接行う施策 .....	108
(2) 国の支援を受けて八幡浜市が行う施策 .....	108
(3) 八幡浜市が独自に講じる施策 .....	109
6-3 公共交通のあり方について .....	111
<b>7 . 目標値の設定</b> .....	<b>113</b>
<b>8 . 施策の達成状況に関する評価方法の検討</b> .....	<b>115</b>

# 1. 関連する計画や他部局の施策等に関する整理

包括的なマスタープランとして立地適正化計画を作成するため、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野との連携が必要となることから、本業務に関連する計画（実施中、計画及び構想を含む）や他部局の施策等について、収集・整理した。

## 1-1 制度の理念及び上位計画の整理

踏まえておくべき制度の理念および上位計画を整理すると次のとおりである。

- (1) 立地適正化計画制度の理念
- (2) 第2次八幡浜市総合計画（平成28年3月 八幡浜市）
- (3) 八幡浜市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年10月 八幡浜市）
- (4) 八幡浜都市計画区域マスタープラン（平成28年3月 愛媛県）
- (5) 八幡浜市・保内町新市建設計画（平成27年3月変更 八幡浜市）
- (6) 八幡浜市都市計画マスタープラン（平成25年12月 八幡浜市）
- (7) 八幡浜市景観計画（平成22年3月 八幡浜市）
- (8) 八幡浜港（港湾・漁港）振興ビジョン（平成14年3月 八幡浜市）
- (9) 八幡浜市健康づくり計画（平成28年3月 八幡浜市）
- (10) 八幡浜市総合交通体系調査（平成21年3月 八幡浜市）

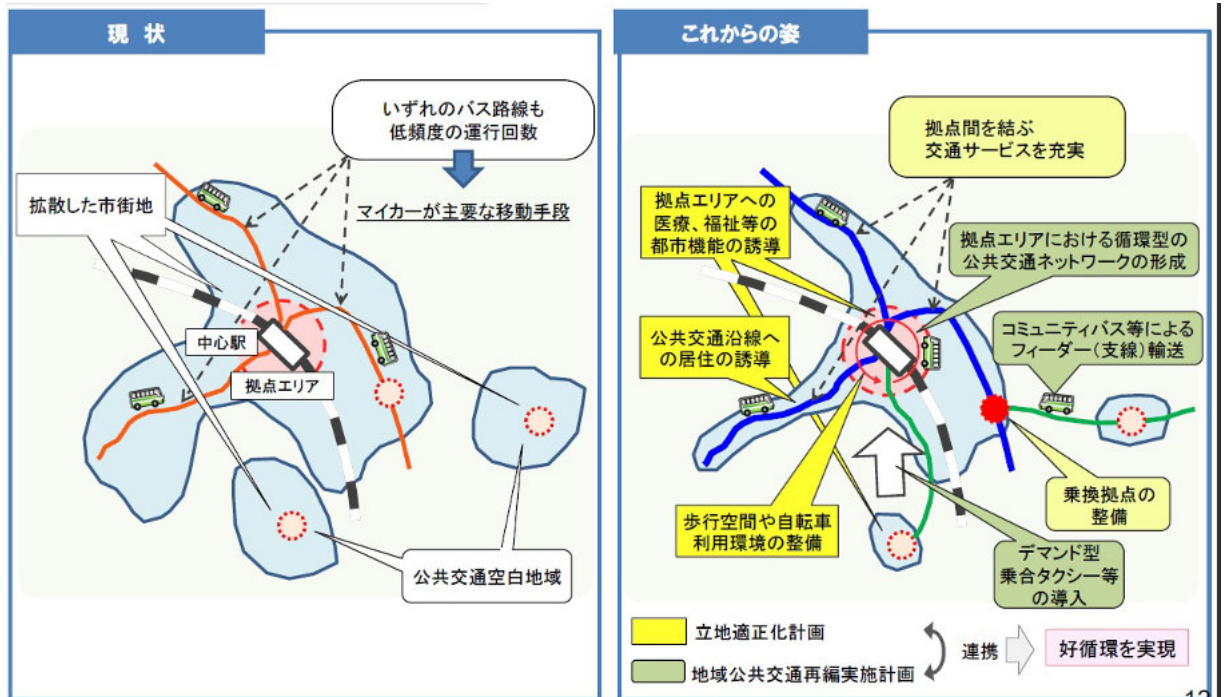
## (1) 立地適正化計画制度の理念

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ある。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住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要である。

### ◎都市再生特別措置法等の改正（概要）

- ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）

### ◎コンパクトシティ+ネットワーク



資料：国土交通省hpより「立地適正化計画の説明会資料」(平成 27 年 6 月 1 日時点版)

### ◎策定プロセス

- 立地適正化計画の作成・実施に当たっては、多様な関係者による活発な議論を交わすとともに、相互に連携し、それぞれが主体的に取り組むことが重要である。
- このため、計画の策定・実施に当たっての協議や計画の実施に係る連絡調整等の場として、「市町村都市再生協議会」を設置することができる。

(2) 第2次八幡浜市総合計画（平成28年3月 八幡浜市）

◎目標年次 平成28年度～平成37年度

◎めざすべきまちの将来像



◎施策体系



### (3) 八幡浜市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月 八幡浜市）

#### 1 戦略の基本的な方向性

たしかな**活力** たしかな**未来**のために

ふるさとの「強み」を生かしたまちづくりを進めます。

市民とともに考え、市民とともに取り組んでいきます。

#### 2 戦略の対象期間

平成 27 年度～平成 31 年度

#### 3 基本目標および具体的な施策（抜粋）

##### ① 地方にしごとをつくり、安心して働けるようにする

- 海産物直売所を中心とした交流拠点の賑わい創出  
【具体的な取組】水産振興賑わい創出支援事業／八幡浜市水産振興賑わい創出支援補助金
- まちに人がやってくる仕組みづくり  
【具体的な取組】八幡浜中心地区まちづくり計画に基づく八幡浜駅前広場整備事業／八幡浜市温浴施設整備事業／市民会館跡地活用 等
- 企業誘致の促進  
【具体的な取組】企業等立地促進奨励金／雇用促進奨励金／固定資産税の課税免除 等

##### ② 新しい人の流れをつくる

- 道の駅・みなとオアシス「八幡浜みなと」を拠点とした観光推進  
【具体的な取組】八幡浜みなと機能向上事業 等
- 温浴施設の整備  
【具体的な取組】八幡浜市温浴施設整備事業
- 保内地区における地域交流拠点施設の整備
- 八幡浜シニアタウン構想の実現に向けた検討

##### ③ 結婚・出産・子育ての希望をかなえる

- 保育サービスの充実
- 老朽化した施設を統廃合した新たな総合的な施設の整備

##### ④ 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

- 立地適正化計画の策定
- まちに人がやってくる仕組みづくり（再掲）  
【具体的な取組】八幡浜中心地区まちづくり計画に基づく八幡浜駅前広場整備事業／八幡浜市温浴施設整備事業／市民会館跡地活用 等
- 地域公共交通の確保と交通弱者対策  
【具体的な取組】地域公共交通事業、公共交通空白地有償運送の運行継続に対する支援、高齢者外出支援事業 等
- 活動的な 85 歳を目指す取組  
【具体的な取組】各種介護予防事業／ウォーキングコース整備事業 等

(4) 八幡浜都市計画区域マスタープラン（平成 28 年 3 月 愛媛県）

◎目標年次

おおむね 20 年後

◎まちづくりの目標

八幡浜・大洲圏域の中で地方拠点都市の一翼を担い、四国と九州をつなぐ海上交通の要衝である地域交流のまちとして、宇和海等の恵まれた自然的環境を活かした美しい都市空間と、安心して暮らせる快適な定住環境のもとで、みかんと魚を中心とした産業と歴史・文化の活力あるまちづくりを目指す。

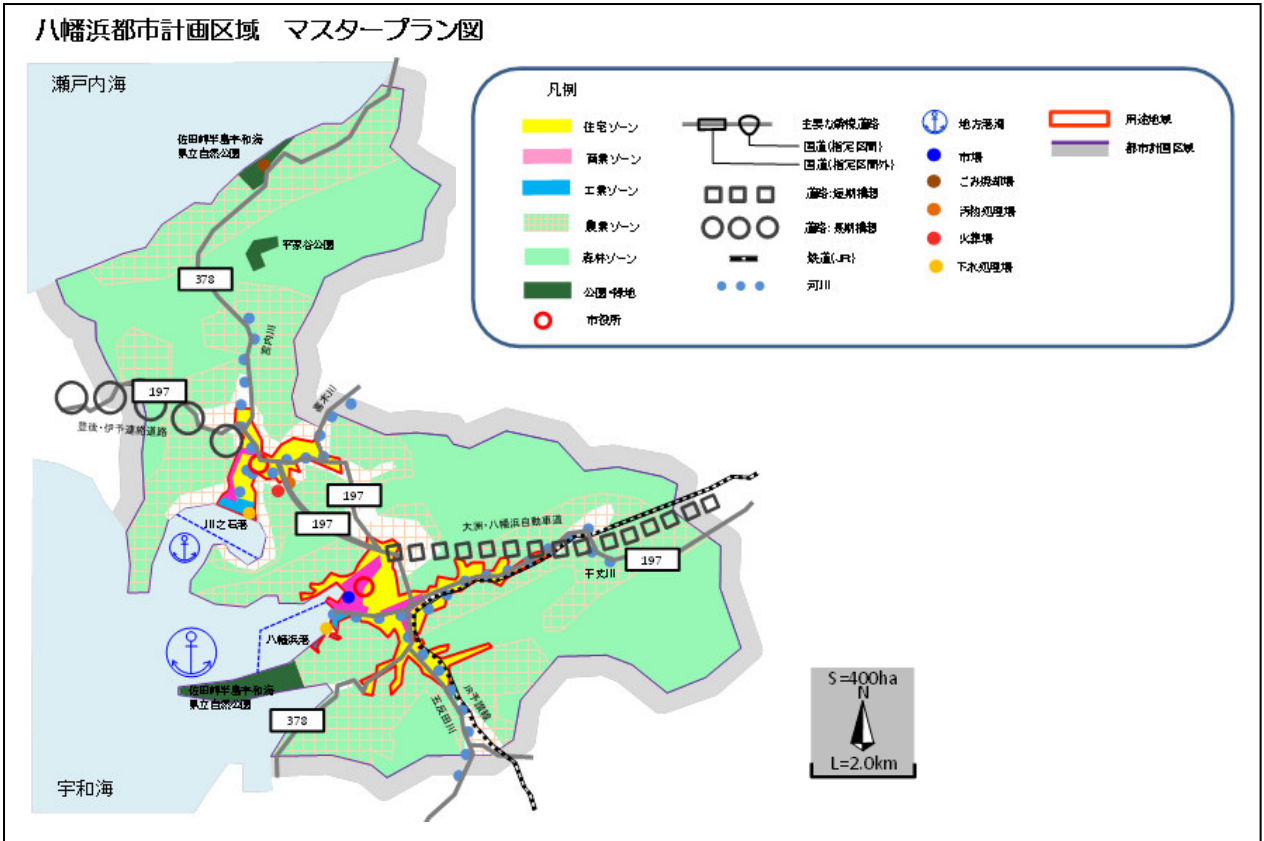


潮騒とみかんが薫り 文化が羽ばたき人々が行きかう みなとまち 八幡浜

◎まちづくりの方針

- ① 中心市街地を核とした集約型都市構造を実現するために秩序ある土地利用形成
- ② 交流・連携の促進と、安心して快適な都市活動を支える都市施設整備
- ③ 中心市街地の機能更新のための再開発事業等の導入並びに商業地、住宅地及び工業地における基盤の整備
- ④ 美しい景観の海岸と豊かな森林の自然的環境の保全を前提とした調和のとれた都市整備
- ⑤ 災害に強いまちづくりの推進

◎区域マスタープラン図





(5) 八幡浜市・保内町新市建設計画（平成27年3月変更 八幡浜市）

◎計画の期間

平成16年度～平成31年度

◎新市の基本理念

- みんなでまちづくりをしよう（市民の自主的参加）
- 地域の良さ・地域らしさに目を向け、地域の活力を引き出そう
- 相互信頼と協力により、すみやかに合併の効果を実感できるようにしよう
- 八西地域全体に目を向けよう

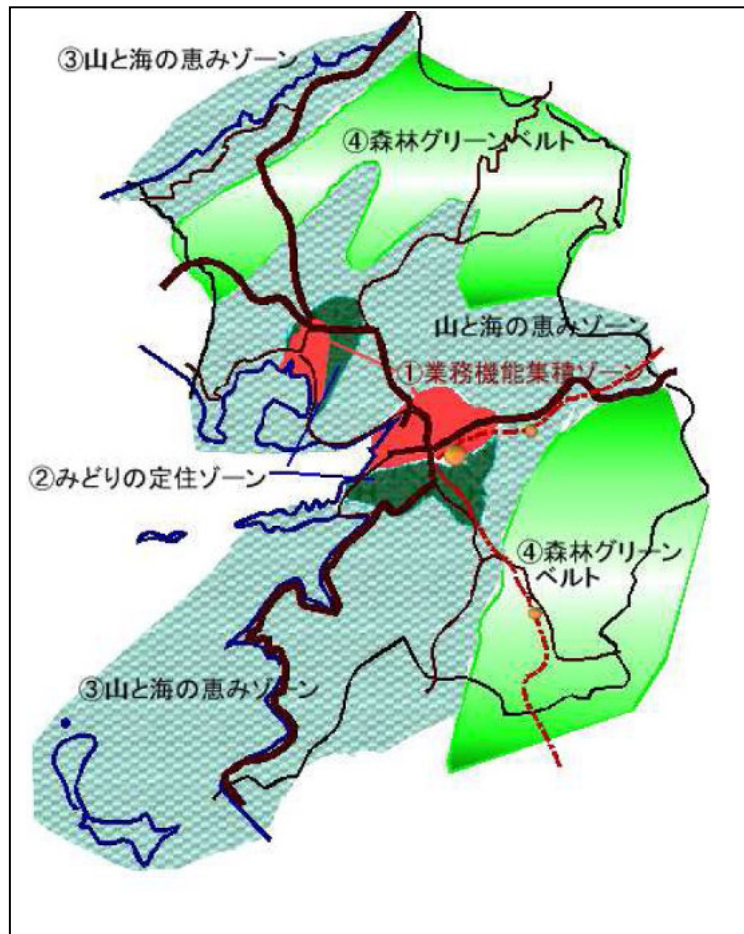
◎将来像

いま 共に育む 進取のまちづくり  
風とらえ 風おこす

◎新市建設の基本方針 - 6つの基本方針

- ◆四国と九州を結ぶまちづくり  
→ 西四国の拠点都市として多くの人が訪れる魅力あるまちを創造しよう
- ◆自然を友に生活する快適なまちづくり  
→ 自然と暮らしが調和した新しい暮らし方を創造しよう
- ◆安心・希望に満ちた温かなまちづくり  
→ みんなが健康でいきいきとした生活が送れるまちにしよう
- ◆新鮮・安心な自然の恵みを伝える食彩博物館のまちづくり  
→ 産業の営みの誇りと活力を取り戻そう
- ◆ともに育つ・育てる教育のまちづくり

◎土地利用基本構想

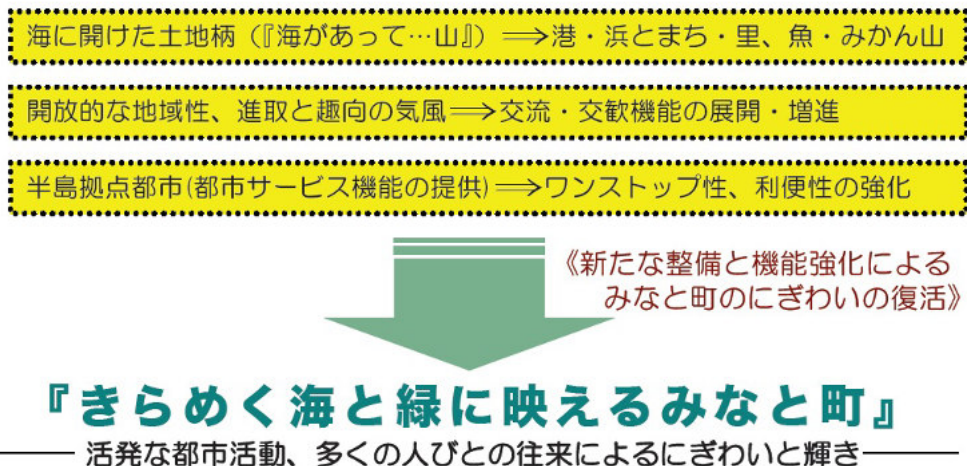


- 地域の文化や行事を大切にし、のびのびとしたまちを創造しよう
- ◆ともに支え合う共生のまちづくり  
→ 地域とのふれあいにより、安心して暮らせるまちであり続けよう

## (6) 八幡浜市都市計画マスタープラン（平成 25 年 12 月 八幡浜市）

◎計画目標年次及び計画人口 平成 37 年（2025 年）  
人口：29,300 人～29,400 人

### ◎都市の将来像



### ◎拠点配置

- 都市中心（旧八幡浜中心部）
- 副中心（旧保内中心部）
- 生活中心（磯崎、日土、舌田、川上、真穴、双岩等の各拠点集落）

### ◎整備方針

#### 1) 都市中心の整備

《八幡浜 I C・八幡浜みなと～既存商業地区～八幡浜駅が連携した一体的整備の展開》

- ①半島拠点地区としてのワンストップ性、利便性を確保・強化し、中心性を高めます。
- ②都市機能のリフレッシュを支える基盤・背景として、まち・建物が整備・更新され、新しい魅力的空間を生み出します。

#### 2) 副中心の整備

《保内 I C・保内庁舎周辺～宮内川周辺が連携した一体的整備の展開》

- ①広域道路環境の変化によるリノベーション効果を活かし、副中心の核となるシンボル性のある都市的生活サービスの拠点を形成します。
- ②拡大市街地に形成された行政・文化拠点と、歴史・文化性の高い旧街道市街地が連携し、魅力あるネットワーク空間を形成します。
- ③保内 I C・関連道路整備にあわせて、保内庁舎周辺等へ地場産業機能等の立地誘導を図ります。

#### 3) 生活中心の整備：各拠点集落

- ①「共助・公助」により皆で支えあうための拠点を形成します。
- ②生活サービス、地域生活交通の結節点を形成します。

(7) 八幡浜市景観計画（平成 22 年 3 月 八幡浜市）

①景観計画区域の設定及び区域区分

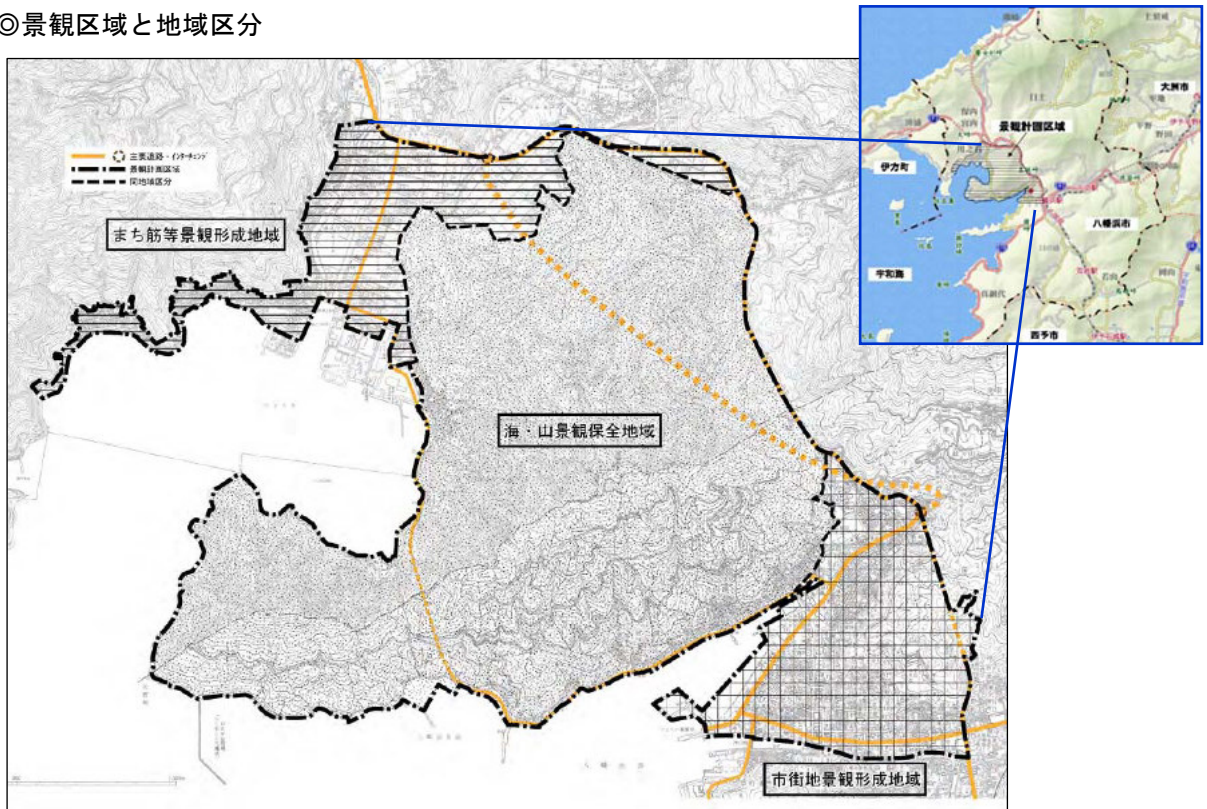
《景観計画区域の設定及び地域区分》

旧八幡浜市街地	⇒ 市街地景観形成地域	(約122ha)
権現山山系及び周辺山麓部	⇒ 海・山景観保全地域	(約567ha)
川之石・宮内・喜須来等市街地	⇒ まち筋等景観形成地域	(約100ha)
< 合 計 >		(約789ha)

◎三地域の概要

地域名	位置	概要
市街地景観形成地域	おおむね八幡浜港、千丈川、国道 197 号で囲まれた地域で、愛宕山公園と県道八幡浜保内線沿道の近隣商業地域を含む地域。	八幡浜市の中心部で、行政管理施設とともに漁港・港湾があり、商業業務施設も多く、高密度な市街地が形成されている。
海・山景観保全地域	国道 197 号の南西側に広がる権現山を中心とする山地・山麓の部分で、旧八幡浜市街地に連なる向灘の第一種住居地域を含む地域。	旧八幡浜市街地と旧保内町川之石地区の両側に眺望が開けた権現山があり、南斜面はみかん畑、北斜面がみかん畑・二次林等となっている。
まち筋等景観形成地域	川之石・宮内・喜須木地区の概ね国道 197 号より南の近隣商業地域、第一種住居地域、準工業地域及び川之石小学校から西に伸びる海岸集落の地域。	19 世紀後半から 20 世紀初頭に製蠟加工、紡績、海運等で発展し、旧街道沿いに歴史的建造物が点在する地域と、国道 197 号以南の新興市街地である。

◎景観区域と地域区分

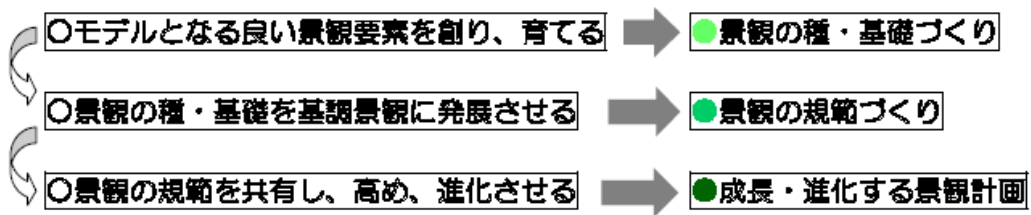


## ②景観形成の将来像

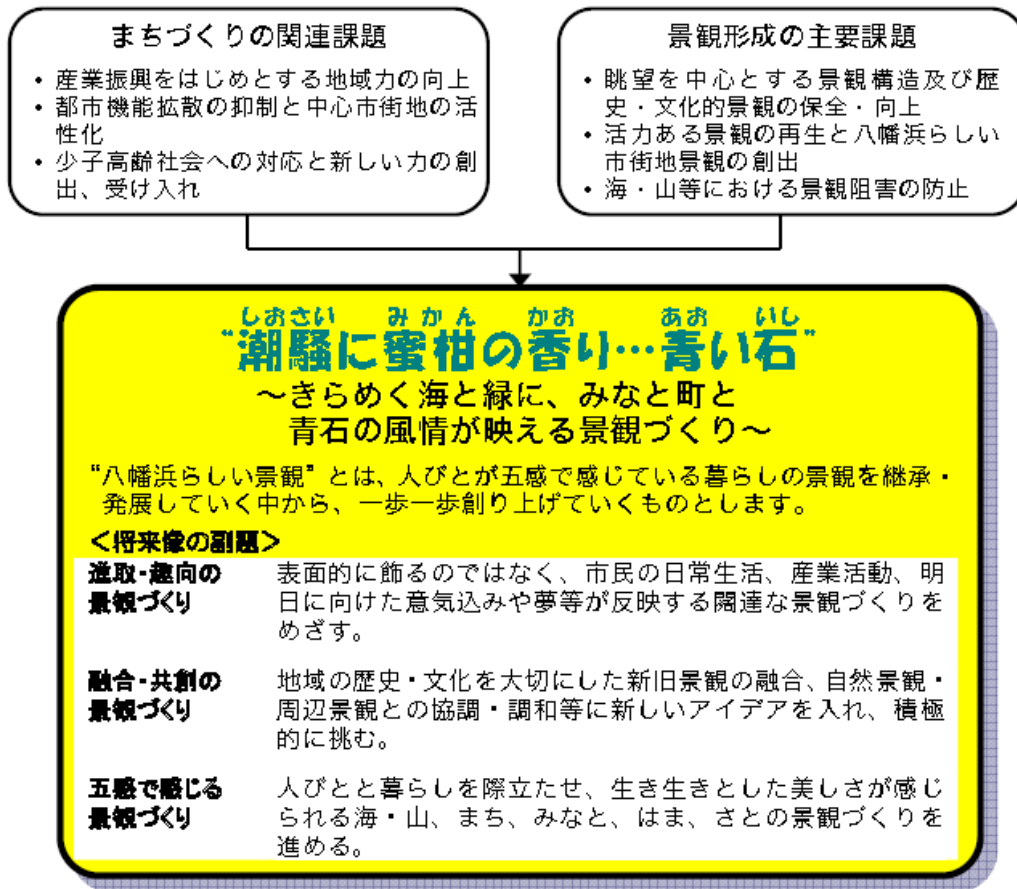
基本的な“八幡浜らしさ”は海・みかん山・市街地・集落・青石の一体性やみなと町・はまの町の雰囲気強化によりさらに高まると考え、景観形成の将来像を以下のように設定。

しおさい みかん かおり あお いし  
潮騒に蜜柑の香り・・・青い石

“八幡浜らしい景観”は、まちと暮らしを包む、青石とその石積み（斜面）、海（浜、港、波、魚など）、みかん（花、果実、段畑など）といった、人びとが五感で感じている暮らしの景観を継承・発展していく中から、次のようなステップにより形づくっていくこととする。



## ◎景観整備の将来像の考え方



### ◎基本理念

- ①住み、暮らし、活動する人びとが、愛着と誇りを持って楽しむことのできる景観づくりを進めます。
- ②長期的な展望から、地域の個性と特徴に根ざした景観の基調を育み、成長・進化する景観づくりをめざします。
- ③身近な暮らしや身の回りから始め広がる、みんなの共創・協働による景観づくりを進めます。

### ◎景観形成の基本的な作法

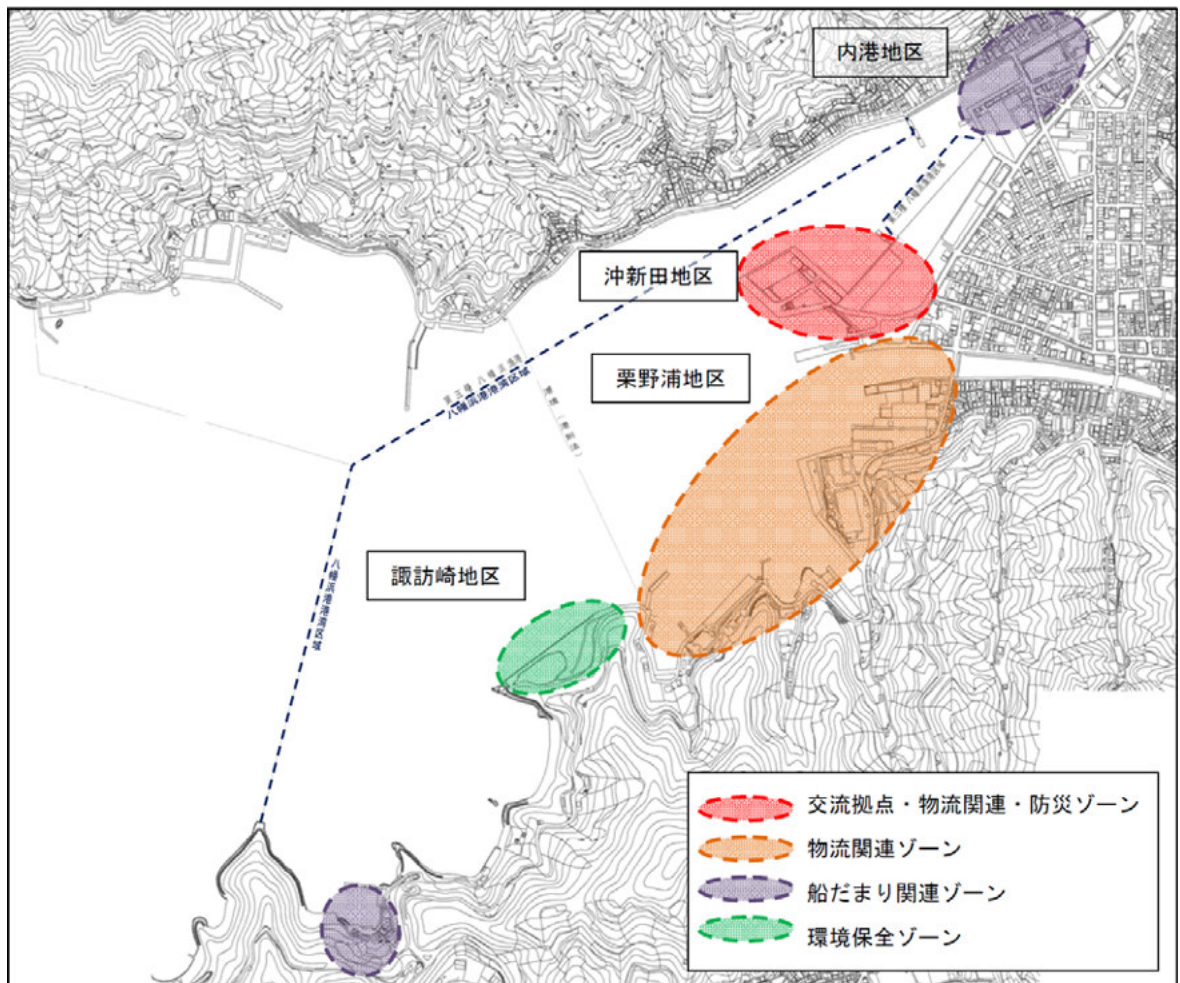
区分	作法
<b>保全する</b>	①ふるさとの生活・文化や産物、地形・植生、これらに根ざした基本的な景観構造を保全・継承します。
<b>合わせる</b>	②建築物や工作物等が集団として美しくなるよう、隣近所の景観と協調・連続し、周辺景観と調和させます。
<b>整える</b>	③市民・事業者の各々が質の高い建造物や空間づくりをめざして、外観や敷地周りを整えます。
<b>控える</b>	④見苦しいもの、建物やまわりにそぐわないものなど、景観を阻害する要素を取り除き、見えなくします。
<b>創り出す</b>	⑤生活・文化の鏡としての生き生きとした景観となるよう、新しいポイントや魅力を加え、創り出すことをめざします。
<b>演出する</b>	⑥地域らしさを反映した建築物や工作物が特有の効果を発揮するよう、外観や敷地周りを演出します。

(8) 八幡浜港港湾計画(平成 27 年 3 月改訂 八幡浜港港湾管理者八幡浜市)

◎港湾計画の方針(目標年次 平成 30 年代後半)

- (1) 人と物の交流をより一層促進し、市街地の活性化を図るため、内貿物流機能の強化を図る。
- (2) 陸上交通体系と連携した海上輸送機能の強化に対応するとともに環境負荷の低減に資するため、フェリー埠頭機能の強化を図る。
- (3) 港湾と背後地域との連絡強化を図るため、臨港交通体系の充実を図る。
- (4) 大規模地震災害時の救援活動や復旧活動において、海上輸送による機能を十分に発揮するために、大規模地震対策施設の強化を図る。
- (5) 安全・安心に港空間を利用するために、老朽化した施設の安全性の向上を図る。
- (6) 多様な機能が調和し、連携する質の高い空間を形成するため、港湾空間を以下のように利用する。

◎ゾーニング



## ◎港湾の将来像

### 整備目標－1

「災害に強いみなとをめざします」

大規模災害発生時の救援活動や復旧活動において海上輸送による機能を十分に発揮するために大規模地震対策の強化を図ります。

### 整備目標－2

「安心・安全なみなとをめざします」

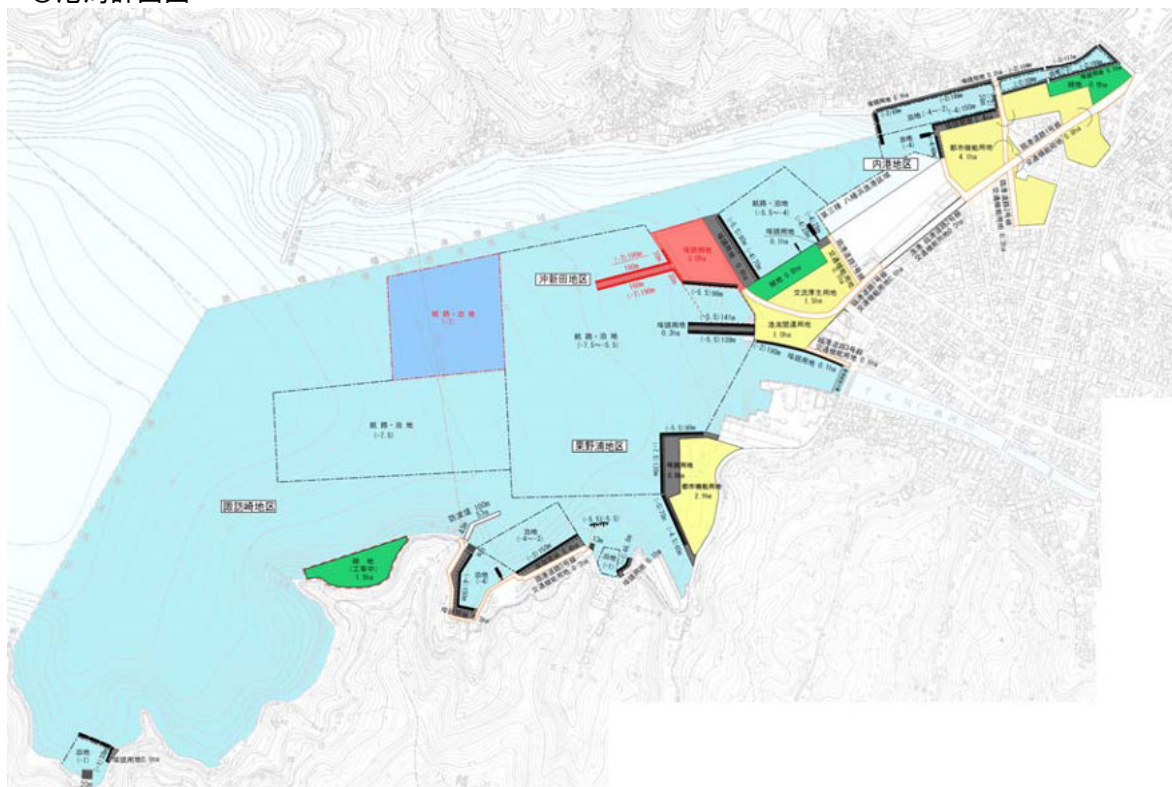
安全・安心にみなと空間を利用させていただくために、老朽化した施設の安全性の向上を図ります。

### 整備目標－3

「地域の活性化の核となるみなとをめざします。」

人と物の交流をより一層促進し市街地の活性を図るため、沖新田地区の港湾機能の強化を図ります。

## ◎港湾計画図



(9) 八幡浜市健康づくり計画（平成 28 年 3 月 八幡浜市）

◎基本方針

(1) 市民主体の健康づくり

市民が主役の計画です。市民一人ひとりが健康の大切さや重要性を理解し、自発的に取り組む健康づくりを進めます。

(2) 健康づくり支援のための環境づくり

市民一人ひとりの健康づくりを支援していくために、行政機関、医療機関、地域、学校、民間事業者、ボランティア団体などの様々な関係者が連携・協力し、健康づくりが気軽に実践できる環境づくりを総合的に進めます。

(3) 地域性を活かした健康づくり

地域に合った既存の社会資源やネットワークを利用するなど、地域性を活かした健康づくりを進めます。

(4) 「元気」を増やす健康づくり

健康づくりは疾病対策だけでなく、心や体の元気づくり、生きがいづくりや住みよい地域づくりが重要です。「病気を減らす健康づくりから元気を増やす健康づくりへ」という考え方のもとに、市民一人ひとりの健康づくりを進めます。

今までの健康づくりは、一人ひとりが取組んできましたが、これからの健康づくりは、みんなで支え合い、気軽に取り組む、生活の質を向上できるような市民参画型とすることが求められています。このような考え方を「ヘルスプロモーション」と呼びます。

“健康づくり”は“<sup>まち</sup>地域づくり”

\*\*\* 八幡浜市 の健康づくりのイメージ \*\*\*

自分たちの健康は自分たちで守る = みんなでがんばる

～ めざすものは“自分らしい生き方のできる豊かな人生”～

個人の頑張りだけでなく、家族や地域の協力で、皆で楽しく健康づくりをします。



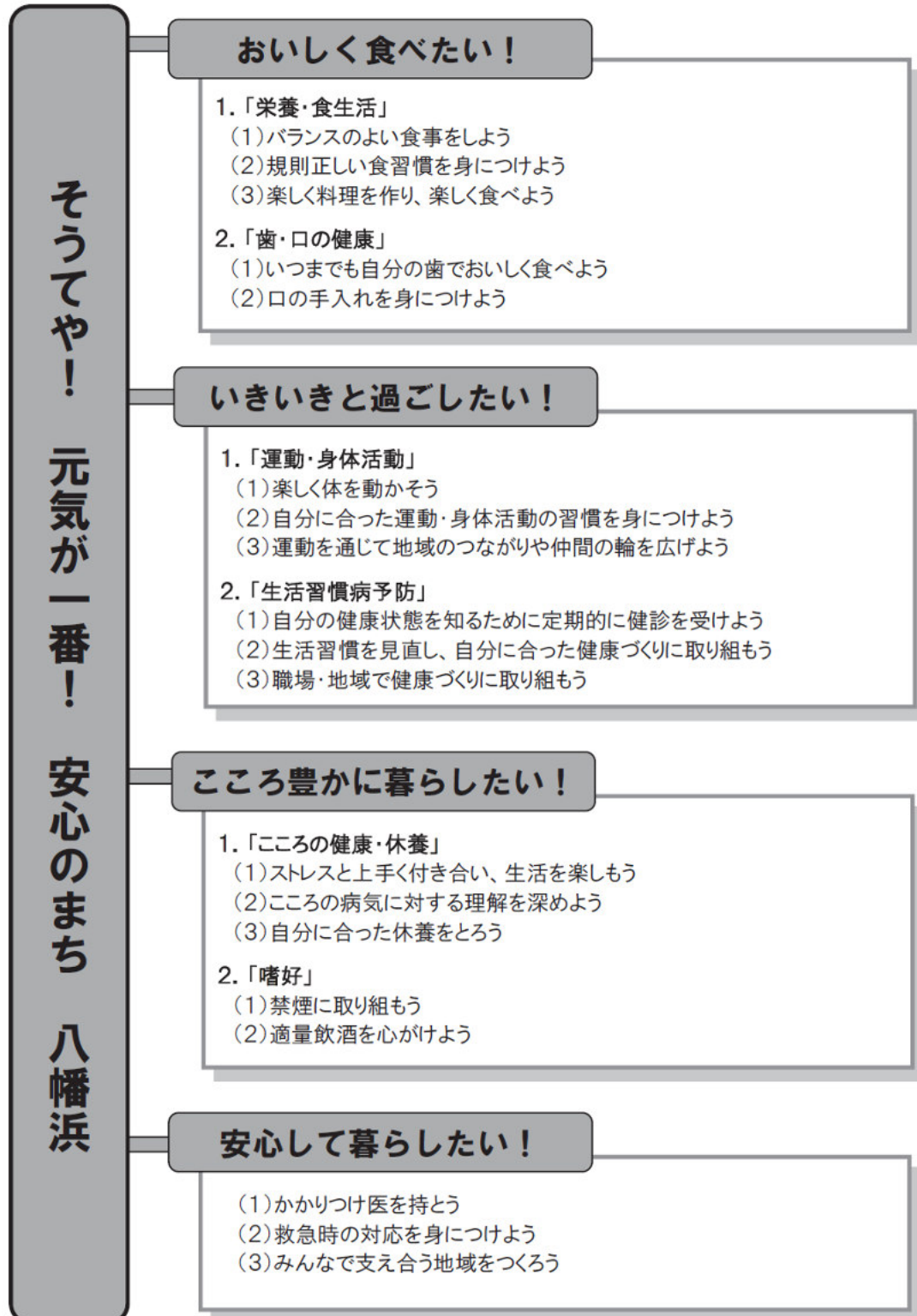
健康づくりを支援する環境づくりで坂道をゆるやかにします。



◎計画の期間

平成 27 年度～31 年度（2015～2019 年）までの 5 年間とし、必要に応じて見直しを行う。

◎市民が目指す暮らしと取り組み目標



## (10) 八幡浜市総合交通体系調査（平成 21 年 3 月 八幡浜市）

### ◎道路網整備の基本方針

道路網整備の基本方針は、道路の機能、道路幅員から以下のように整理されている。

- ・道路機能を明確にし、自動車交通の整序化を図る。
- ・市街地と地域高規格道路へのアクセスを確保する。
- ・市内各地域との連絡性の強化をめざすとともに、将来土地利用に適した市内幹線道路網の形成を図る。
- ・中心市街地の外周に相当する環状道路網を形成し、通過交通と域内交通の分離等による円滑な自動車交通流の確保を図る。
- ・都市のオープンスペースとしての役割を担う幹線道路の修景、緑化を進め、道路景観及び都市アメニティの向上を図るとともに、歩行者の安全性、快適性の確保を図る。
- ・中心市街地内の幹線道路を補助する道路においては、歩車共存、歩行者優先の考え方を基本とする。

以上の基本方針に基づいて、市域の骨格を構成する道路として次の路線を設定する。

- ◆ 自動車専用道路 …地域高規格道路「大洲・八幡浜自動車道」
- ◆ 幹線道路 …国道 197 号、国道 378 号、(主)八幡浜宇和線、(主)八幡浜港線、白浜大平線
- ◆ 補助幹線道路 …(一)八幡浜保内線、産業通白浜線
- ◆ その他の道路 …広瀬沖新田線  
(区画道路等)

### 【道路網配置計画】



## 1-2 都市再生整備計画に位置付けられている各種事業

平成26年度に作成された八幡浜市の都市再生整備計画に挙げられている事業を以下に示す。

### (1) 八幡浜中心地区

#### 【八幡浜中心地区 事業位置】

面積：105ha

区域：北浜一丁目、字沖新田の全部と八幡浜、大平、向灘、松柏、江戸岡の一部

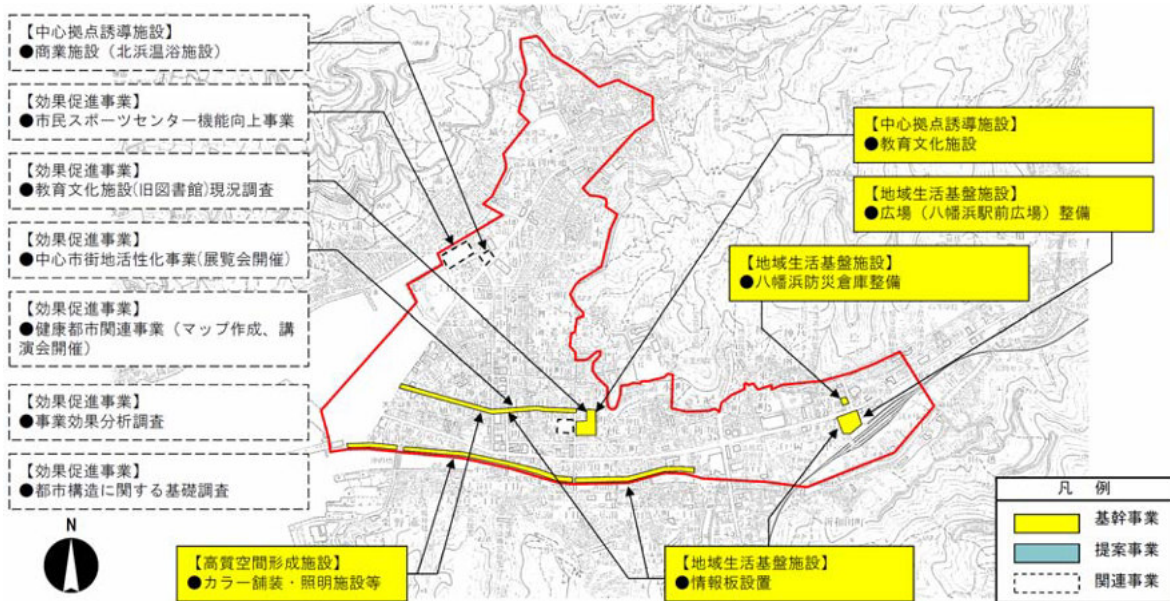


図 1-1 八幡浜中心地区 事業位置図

①教育文化施設【中心拠点誘導施設】

【種別】中心拠点誘導施設													
【施設名】教育文化施設	【位置】八幡浜（62番地1）												
<p>【整備方針】</p> <p>既存商業地区に位置する老朽化した市民会館敷地を活用し、市街地再生整備拠点となる新たな交流拠点を配置する。建造物としての価値が高い旧図書館を移築・保存し中心部のランドマークとするとともに、新設郷土博物館と一体整備を図り、教育文化施設拠点とする。</p>													
<p>【位置図】地区面積 3404 m<sup>2</sup>、床面積 800 m<sup>2</sup>（博物館相当施設の新築）</p> <p>凡例</p> <table border="1"> <tr> <td><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>都市再生整備計画区域(中心拠点区域)</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>基幹事業(都市再構築戦略誘導施設)</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>基幹事業(上配以外の施設)</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>公共交通圏</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>DID地区</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>公共用地率15%以上</td> </tr> </table> <p>1:15,000</p>		<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)	<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再構築戦略誘導施設)	<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上配以外の施設)	<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共交通圏	<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	DID地区	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共用地率15%以上
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)												
<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再構築戦略誘導施設)												
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上配以外の施設)												
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共交通圏												
<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	DID地区												
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共用地率15%以上												
<p>【整備イメージ】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>現況概略図</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>配置計画概略図(イメージ)</p> </div> </div> <p>※松村正恒氏の設計で「国指定重要文化財 日土小学校」に連なる貴重な建造物          ※博物館相当施設の一つの展示物として旧図書館を活用</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>博物館相当施設外観(イメージ)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>博物館相当施設展示物(イメージ)</p> </div> </div>													

②広場（八幡浜駅前広場）整備【地域生活基盤施設】

【種別】地域生活基盤施設																	
【施設名】広場（八幡浜駅前広場）	【位置】八幡浜（江戸岡一丁目）																
<p>【整備方針】地区面積 3400 m<sup>2</sup></p> <p>本市の玄関口であるJR八幡浜駅の利便性、快適性の向上を図り、来訪者への「おもてなし」を演出し、都市の魅力を高める。</p>																	
<p>【位置図】A=3400 m<sup>2</sup></p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">凡例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>都市再生整備計画区域(中心拠点区域)</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>基幹事業(都市再生整備計画施設)</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>基幹事業(上記以外の施設)</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>公共交通圏</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>DID地区</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>公共用地率15%以上</td> </tr> </tbody> </table>		凡例		<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)	<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再生整備計画施設)	<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上記以外の施設)	<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共交通圏	<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	DID地区	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共用地率15%以上		
凡例																	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)																
<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再生整備計画施設)																
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上記以外の施設)																
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共交通圏																
<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	DID地区																
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共用地率15%以上																
<p>【整備イメージ】</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">凡例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><span style="background-color: magenta; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>歩道</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>緑地帯</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>シェルター</td> </tr> <tr> <td><span style="color: blue;">●</span></td> <td>照明灯(ハイボール)</td> </tr> <tr> <td><span style="color: red;">●</span></td> <td>照明灯(道路灯)</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: cyan; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>案内看板</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td> <td>モニュメント</td> </tr> </tbody> </table>		凡例		<span style="background-color: magenta; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	歩道	<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	緑地帯	<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	シェルター	<span style="color: blue;">●</span>	照明灯(ハイボール)	<span style="color: red;">●</span>	照明灯(道路灯)	<span style="background-color: cyan; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	案内看板	<span style="background-color: black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	モニュメント
凡例																	
<span style="background-color: magenta; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	歩道																
<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	緑地帯																
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	シェルター																
<span style="color: blue;">●</span>	照明灯(ハイボール)																
<span style="color: red;">●</span>	照明灯(道路灯)																
<span style="background-color: cyan; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	案内看板																
<span style="background-color: black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	モニュメント																

③中心市街地活性化事業（展覧会開催）【効果促進事業】

【種別】地域創造支援事業 【⇔基幹事業：教育文化施設建設事業〈中心拠点誘導施設〉】	
【施設名】中心市街地活性化事業（展覧会開催）	【位置】八幡浜（62番地1）
<p>【整備方針】</p> <p>教育文化施設での展覧会等イベントにより、交流人口拡大を図る。本市には博物館相当施設は存在しないが、常時展示する展示物を保管している既存施設の集約化を図り、先人の偉業を常時展示することで、交流人口の増加、相乗効果により隣接する図書館の利用者の増加が期待でき、既存商業地区・八幡浜みなと・北浜温泉施設との連携・ネットワーク化が図られる。</p>	
<p>【位置図】</p>	
<p>【整備イメージ】</p> <p>国指定重要文化財梅之堂三尊仏の常時展示及び八幡浜の先人（二宮忠八翁、松村正恒、横綱前田山、大関朝夕等）の偉業を常時展示することにより、市内外から多くの見学者を期待している。重文日土小学校の見学会を年3回開催しているが、年間約1000名の見学者があり、内半数が県外からの見学者である。重文梅之堂三尊仏は年間10回の公開日を設定し、100名程度の見学者がある。</p>	
<p>梅之堂三尊仏（重要文化財）の常時展示</p> <p>博物館相当施設展示物（イメージ）</p>	

④教育文化施設（旧図書館）現況調査【効果促進事業】

【種別】まちづくり活動推進事業【⇔基幹事業：教育文化施設建設事業〈中心拠点誘導施設〉】

【施設名】教育文化施設（旧図書館）

【位置】八幡浜（62番地1）

【整備方針】建造物としての価値が高い旧図書館を移築・保存し中心部のランドマークとするとともに、新設郷土博物館と一体整備を図るために、現施設及び周辺の現況について調査を行うものである。

【位置図】

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)
<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再構築戦略誘導施設)
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上記以外の施設)
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共交通圏
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px dashed green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	DID地区
<span style="border: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共用地率15%以上

【事業予定地周辺】

市民スポーツセンター

温浴施設予定地

旧図書館

松村正恒氏の設計で「国指定重要文化財「日土小学校」に連なる貴重な建造物

教育文化施設

博物館相当施設の  
一つの展示物として  
旧図書館を活用

みなと交流館  
「みなとと」

八幡浜駅

⑤カラー舗装・照明施設等【高質空間形成施設】

<p>【種別】高質空間形成施設</p>													
<p>【施設名】カラー舗装・照明施設等 (ウォーキングコース整備事業)</p>	<p>【位置】市道矢野町沖新田線・市道千丈築港1号線・市道八幡浜千丈線</p>												
<p>【整備方針】</p> <p>中心拠点区域にウォーキングコースを設定し、コース整備等を行い、健康づくり支援のための環境づくりを進める。</p>													
<p>【位置図】</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>凡例</p> <table border="1"> <tr><td><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td><td>都市再生整備計画区域(中心拠点区域)</td></tr> <tr><td><span style="background-color: red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td><td>基幹事業(都市再整備戦略的施設)</td></tr> <tr><td><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td><td>基幹事業(上記以外の施設)</td></tr> <tr><td><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td><td>公共交通圏</td></tr> <tr><td><span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td><td>DID地区</td></tr> <tr><td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span></td><td>公共用地域1994以上</td></tr> </table> </div> <div> </div> </div>		<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)	<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再整備戦略的施設)	<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上記以外の施設)	<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共交通圏	<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	DID地区	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共用地域1994以上
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)												
<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再整備戦略的施設)												
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上記以外の施設)												
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共交通圏												
<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	DID地区												
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共用地域1994以上												
<p>【整備イメージ】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>●市道矢野町沖新田線</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備延長約 700m</li> <li>・歩道カラー舗装</li> <li>・照明施設設置 10 基</li> </ul> </div> <div style="width: 45%;"> <p>●市道八幡浜千丈線</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ウォーキングコース延長約 650m</li> <li>・歩道カラー舗装</li> <li>・照明施設設置 13 基</li> </ul> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>●市道千丈築港1号線</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ウォーキングコース延長約 550m</li> <li>・歩道カラー舗装</li> <li>・照明施設設置 11 基</li> </ul> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>照明施設の少ない区間</p> </div> <div style="margin-top: 20px; display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-left: 20px;"> <p>街路灯(イメージ)</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>100Mごとに表示(イメージ)</p> <p>カラー舗装(イメージ)</p> </div>													



⑥情報板設置【地域生活基盤施設】

【種別】地域生活基盤施設	
【施設名】情報板（自転車施策整備事業）	【位置】八幡浜市中心部周辺
<p>【整備方針】</p> <p>県が推進する「愛媛マルゴト自転車道」に協調した自転車道整備、情報案内板に加えて、ウォーキングコースや駅前広場における情報案内板等の整備により、市内回遊環境の強化を図る。</p>	
<p>【位置図】</p>	
<p>【整備イメージ】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p>●自転車施策整備事業情報案内板：3基</p> <p>「愛媛マルゴト自転車道」に協調し、回遊性を促す案内表示</p> <p>情報案内板(イメージ)</p> </div> </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>●八幡浜駅前広場整備事業</p> <p>情報案内板：1基</p> <p>来訪者の利便性、回遊性を促す案内表示</p> <p>情報案内板(イメージ)</p> </div> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>●ウォーキングコース整備事業 情報案内板：4基</p> <p>目的地までの距離表示、消費カロリー等の案内表示</p> <p>情報案内板・案内表示(イメージ)</p> </div>	

⑦商業施設（北浜温浴施設）【中心拠点誘導施設】

【種別】中心拠点誘導施設

【⇔基幹事業：緑化施設等（ウォーキングコース整備事業）〈高質空間形成施設〉】

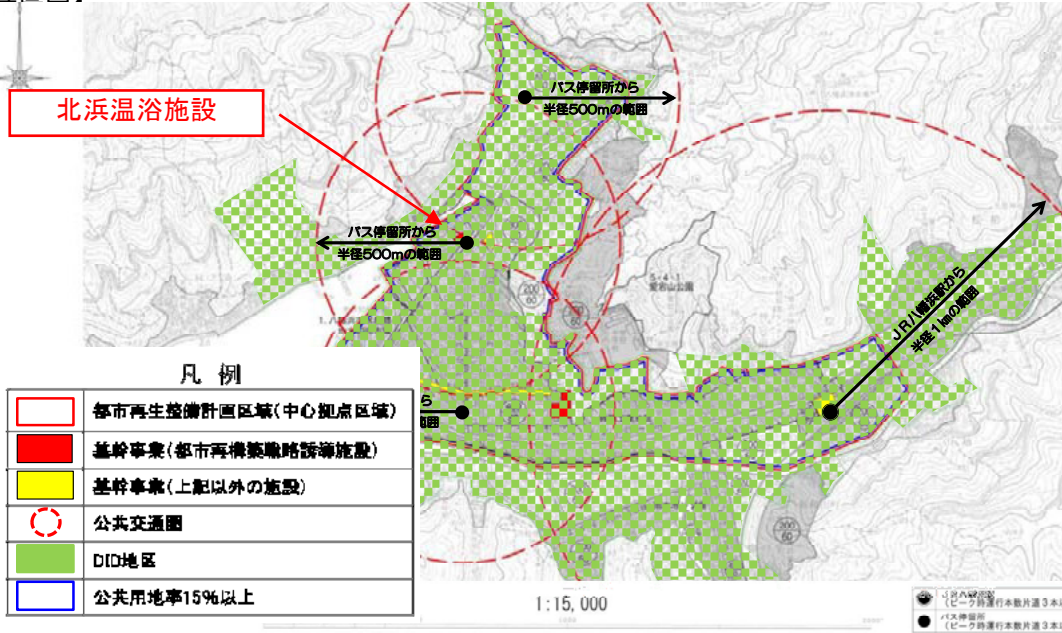
【施設名】商業施設（北浜温浴施設）

【位置】八幡浜（北浜1丁目）

【整備方針】

市民の健康増進、市内外からの交流人口増加に向けて、民間活力を利用した北浜温浴施設を整備する。

【位置図】



【事業予定地周辺】



⑧市民スポーツセンター機能向上事業【効果促進事業】

【種別】地域創造支援事業

【⇔基幹事業：緑化施設等（ウォーキングコース整備事業）〈高質空間形成施設〉】

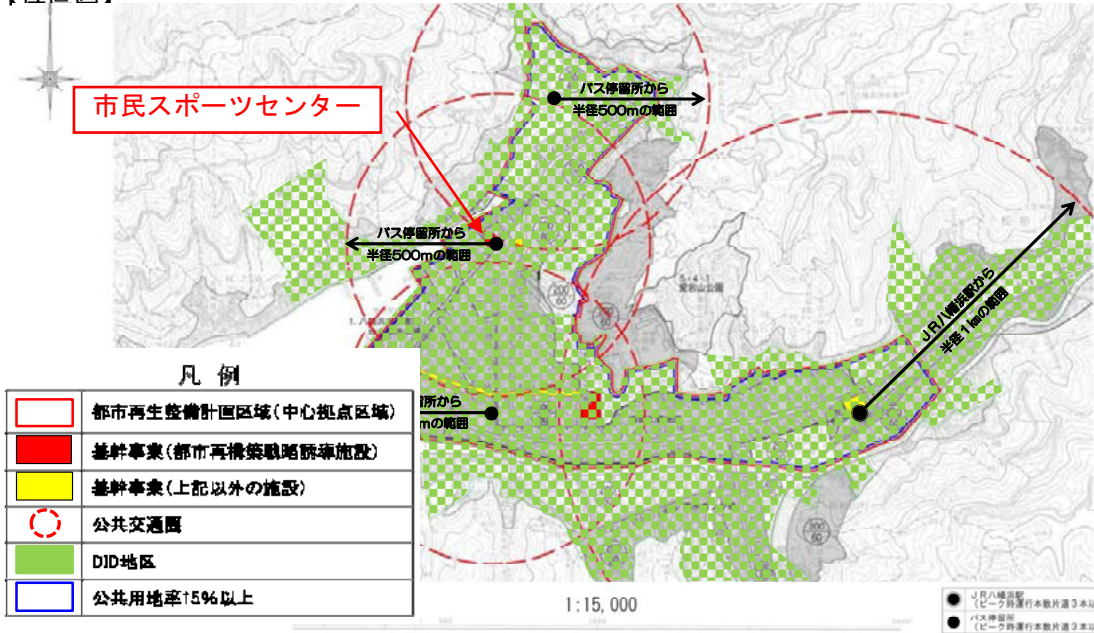
【施設名】市民スポーツセンター

【位置】八幡浜（北浜1丁目）

【整備方針】

市民スポーツセンターの機能向上により、温浴施設と一体となった交流人口拡大を図る。

【位置図】



【事業予定地周辺】



⑨健康都市関連事業（マップ作成、講演会開催）【効果促進事業】

【種別】まちづくり活動推進事業

【⇔基幹事業：広場（八幡浜駅前広場）整備・情報板（自転車施策事業）〈地域生活基盤施設〉】

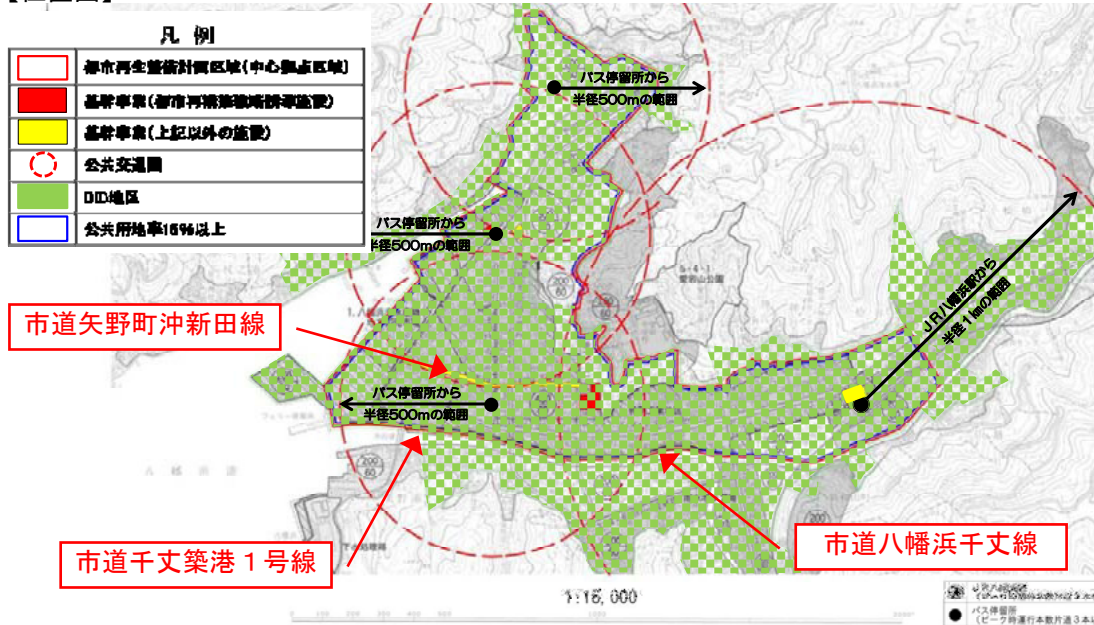
【施設名】健康都市関連事業  
（マップ作成、講演会開催）

【位置】

【整備方針】

中心拠点区域におけるウォーキングコースの設定、コース整備等に併せて、コースマップの作成、講演会活動などを展開し、健康づくり支援のための環境づくりを進める。

【位置図】



【整備イメージ】



ウォーキングマップ(イメージ)



「みなっと」開催フォーラム(H26)



みんなて歩こう！ウォーキング教室のようす(H25)

⑩八幡浜防災倉庫整備【地域生活基盤施設】

【種別】地域生活基盤施設

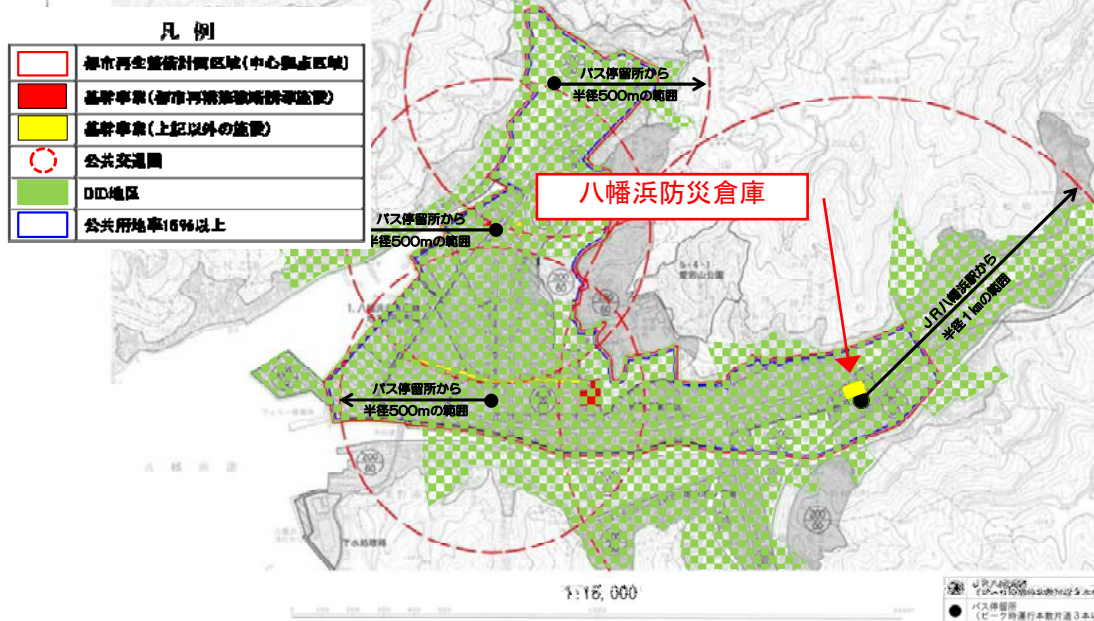
【施設名】八幡浜防災倉庫整備

【位置】八幡浜市松柏

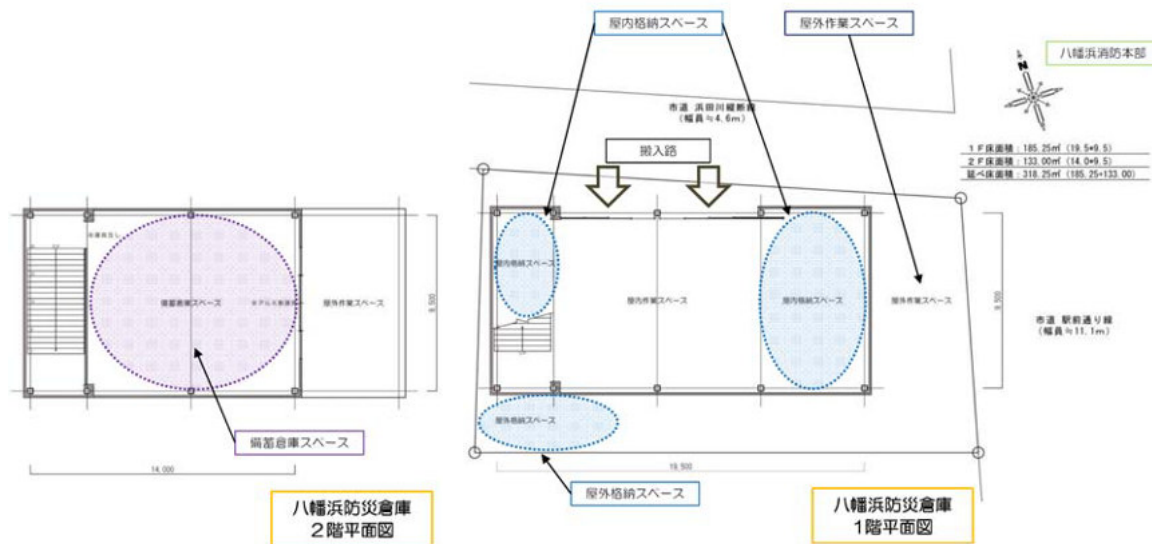
【整備方針】

防災拠点である八幡浜消防本部に隣接する建設会館を活用し、防災倉庫を整備することにより、防災機能を高める。

【位置図】



【整備イメージ】



(2) 保内地区

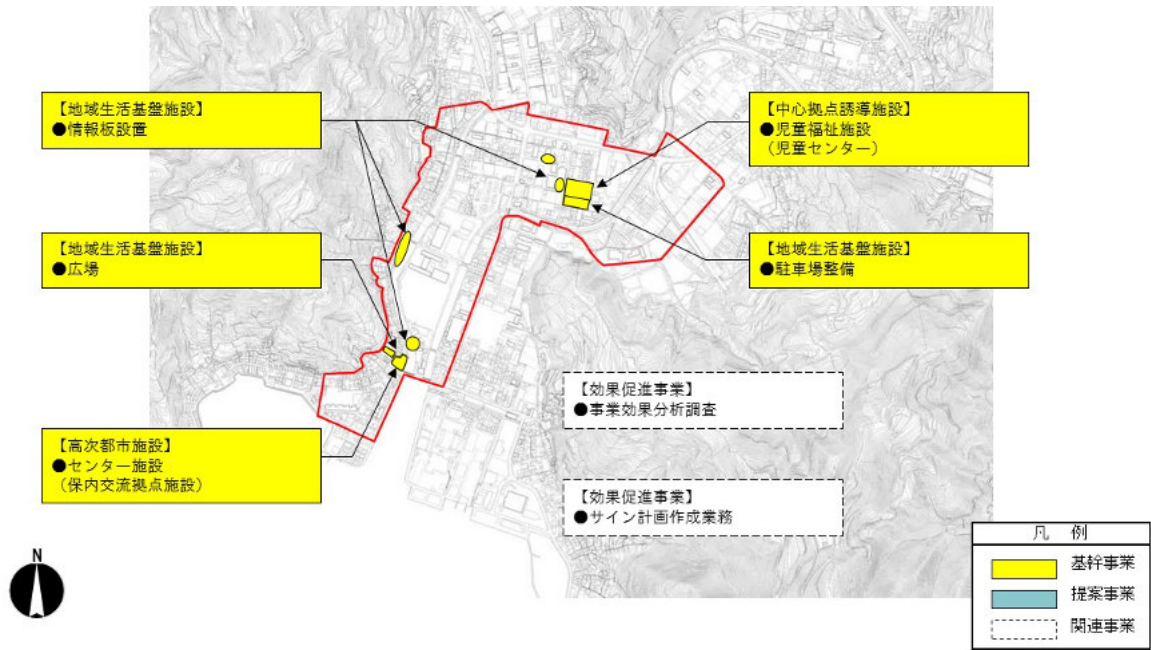
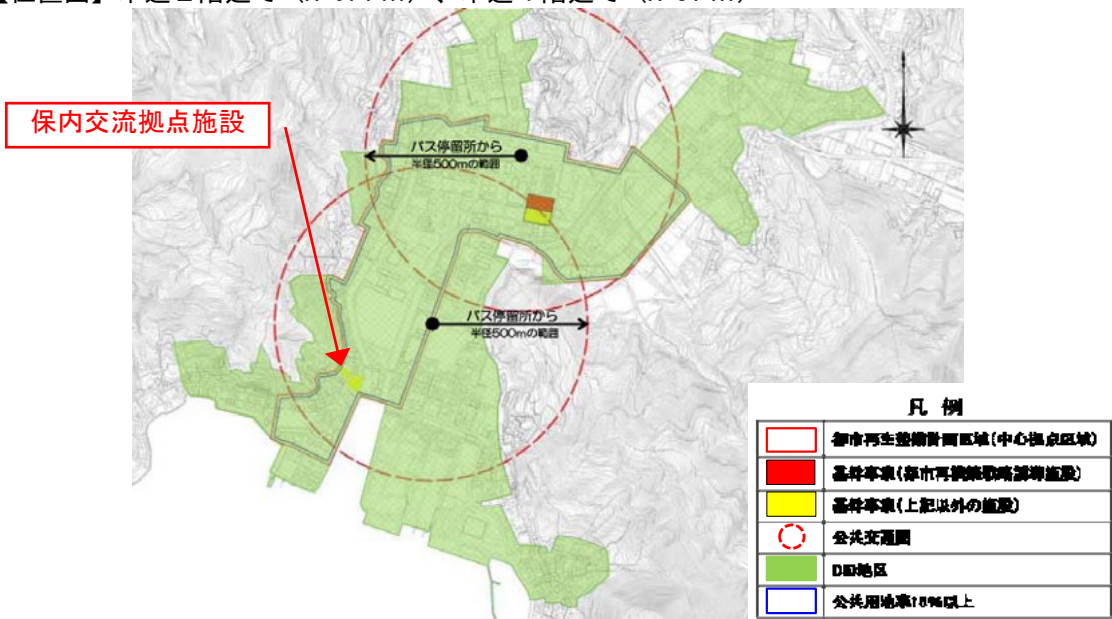


図 1-2 保内地区 事業位置図

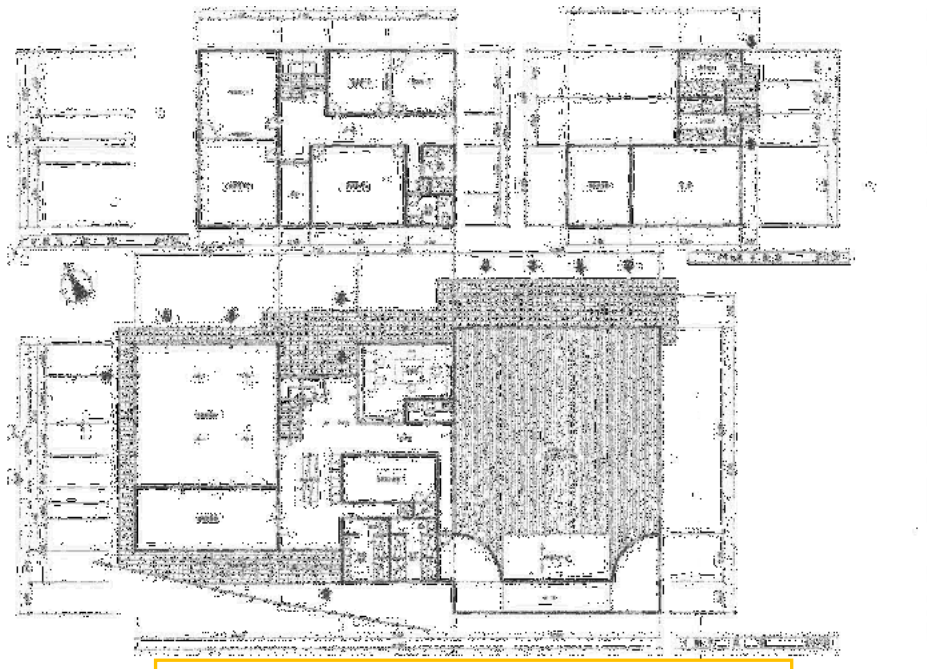
①センター施設【高次都市施設】

【種別】 高次都市施設													
【施設名】 センター施設（保内交流拠点施設）	【位置】 八幡浜市保内町川之石												
【整備方針】 観光・文化拠点に、まちの賑わい・地域の活性化の中心となる交流拠点施設を整備することにより、市内外からの来訪者数の増大を図る。													
【位置図】 木造2階建て（A=674㎡）、木造1階建て（A=81㎡）													
 <p>保内交流拠点施設</p> <p>バス停留所から 半径500mの範囲</p> <p>バス停留所から 半径500mの範囲</p> <p>凡例</p> <table border="1"> <tr> <td><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>都市再生整備計画区域(中心拠点区域)</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>基幹事業(都市再興戦略関連施設)</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>基幹事業(上記以外の施設)</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>公共交通圏</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>D地区</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>公共用地率10%以上</td> </tr> </table>		<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)	<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再興戦略関連施設)	<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上記以外の施設)	<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共交通圏	<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	D地区	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共用地率10%以上
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)												
<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再興戦略関連施設)												
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上記以外の施設)												
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共交通圏												
<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	D地区												
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共用地率10%以上												

【整備イメージ】

交流拠点施設 2階平面図（予定）

喫茶・トイレ棟 平面図（予定）



交流拠点施設 1階平面図（予定）

②駐車場整備【地域生活基盤施設】

【種別】地域生活基盤施設													
【施設名】駐車場	【位置】八幡浜市保内町宮内												
<p>【整備方針】</p> <p>中心拠点誘導施設である複合福祉施設、交流拠点である文化会館の隣接地に駐車場を整備することにより、観光・文化拠点への回遊を促し、まちの賑わい・地域の活性化を図る。</p>													
<p>【位置図】A=2,170㎡ N=71台</p> <table border="1"> <caption>凡例</caption> <tr> <td><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>都市再生整備計画区域(中心拠点区域)</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>基幹事業(都市再開発型誘導施設)</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>基幹事業(上記以外の施設)</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 2px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>公共交通圏</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>OHO地区</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>公共用地率13%以上</td> </tr> </table>		<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)	<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再開発型誘導施設)	<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上記以外の施設)	<span style="border: 2px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共交通圏	<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	OHO地区	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共用地率13%以上
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	都市再生整備計画区域(中心拠点区域)												
<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(都市再開発型誘導施設)												
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	基幹事業(上記以外の施設)												
<span style="border: 2px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共交通圏												
<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	OHO地区												
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	公共用地率13%以上												

【整備イメージ】

横断防止フェンス  
(イメージ)

目隠し遮音フェンス  
(イメージ)



③広場【地域生活基盤施設】

【種別】地域生活基盤施設	
【施設名】広場	【位置】八幡浜市保内町川之石
<p>【整備方針】</p> <p>観光文化拠点の中心となる交流拠点施設の隣接地に広場を整備することにより、回遊環境の強化、おもてなしの演出を図る。</p>	
<p>【位置図】 A=580 m<sup>2</sup></p>	

【整備イメージ】

④情報板設置【地域生活基盤施設】

【種別】地域生活基盤施設	
【施設名】情報板	【位置】八幡浜市保内町宮内及び川之石
<p>【整備方針】</p> <p>地区内に新たな情報案内板を設置することにより、行政・文化・観光拠点間の回遊を促し、まちの賑わい・地域の活性化を図る。</p>	
<p>【位置図】合計8基設置（行政・文化拠点：3基、観光・文化拠点：5基）</p>	

<p>【整備イメージ】</p>			
<p>情報案内板設置イメージ</p>			

⑤児童福祉施設（児童センター）【中心拠点誘導施設】

【種別】中心拠点誘導施設	
【施設名】児童福祉施設（児童センター）	【位置】八幡浜市保内町宮内
<p>【整備方針】</p> <p>行政・文化拠点に、統合した複合福祉施設を整備することにより、子育て機能の強化とともにコンパクトシティの推進を図る。</p>	
<p>【位置図】地区面積 3,225 m<sup>2</sup> 床面積 450 m<sup>2</sup></p> <p>児童センター</p> <p>バス停留所から半径500mの範囲</p> <p>バス停留所から半径500mの範囲</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生強推計画区域(中心拠点区域)</li> <li>基幹事業(都市再開発戦略要綱施設)</li> <li>基幹事業(上記以外の施設)</li> <li>公共文庫園</li> <li>DD地区</li> <li>公共用地率15%以上</li> </ul>	

<p>【整備イメージ】</p> <p>児童センター（複合福祉施設）配置図（予定）</p>
--

## 2. 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析

### 2-1 各種基礎的データの収集と都市の現状把握

#### (1) 人口・世帯数

##### ① DID人口・区域の推移

1960年のDID（人口集中地区）と最新の2010年のDIDを比較すると、人口は約6割に減ったが、面積は約1.3倍に拡大している。総人口も同時期に約6割に減っている。

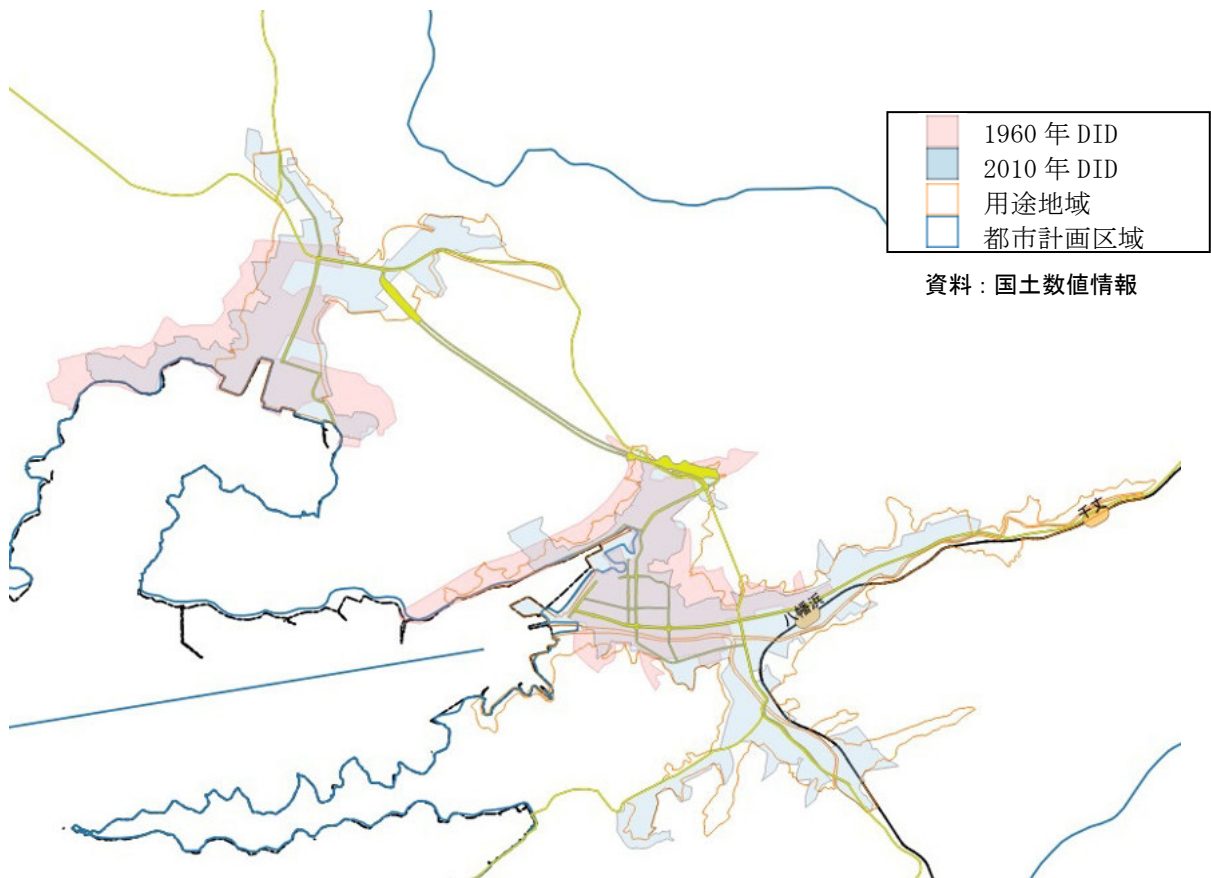
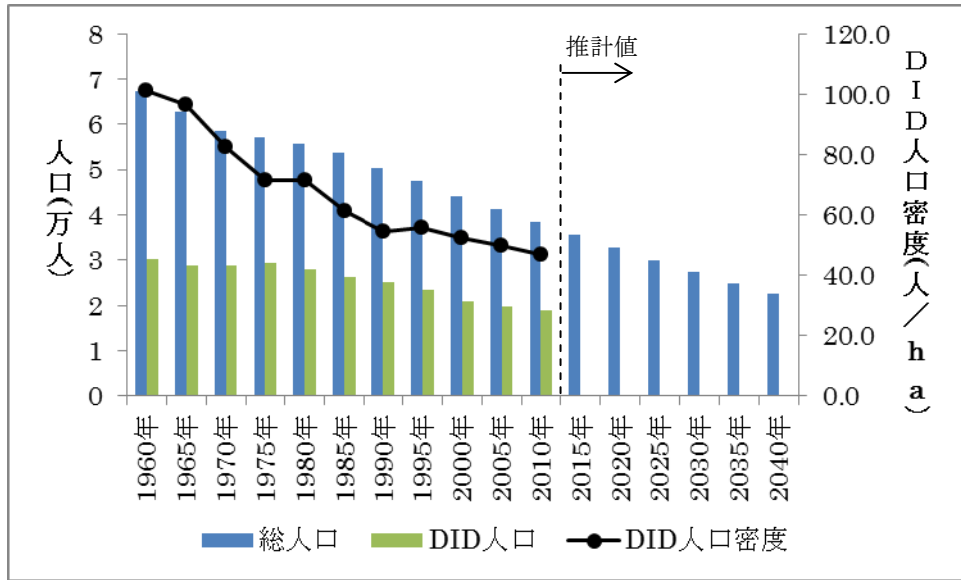


図 2-1 人口集中地区の区域図 (1960年、2010年)

人口集中地区における人口密度は、地区指定の目安となる 40 人/ha に近づいている。



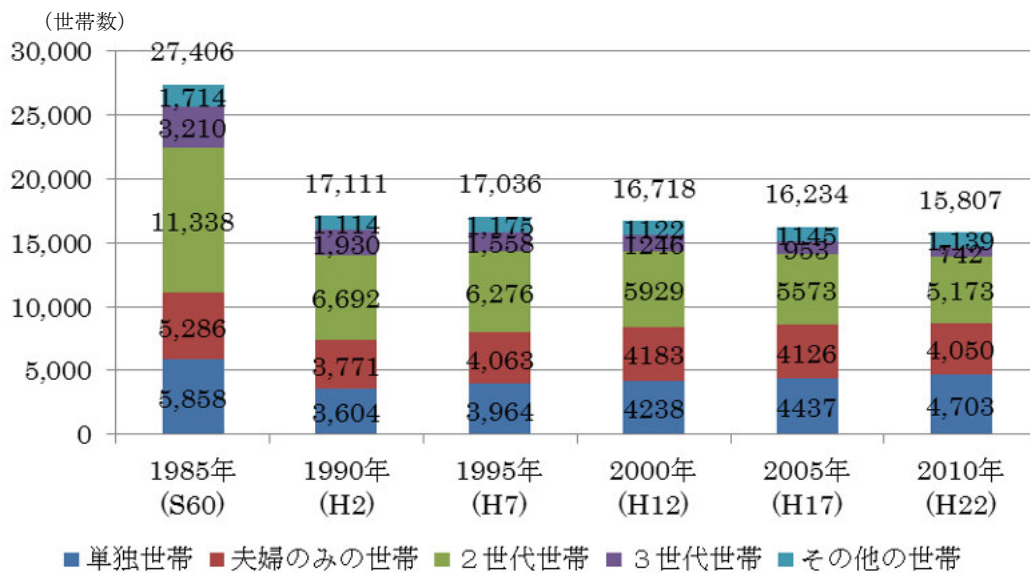
資料：国勢調査

図 2-2 総人口および人口集中地区の人口・人口密度の推移

人口が減少しているにもかかわらず、人口集中地区は拡大している。拡大した市街地で今後さらに人口が減少すると、一層低密度化を招く恐れがある。

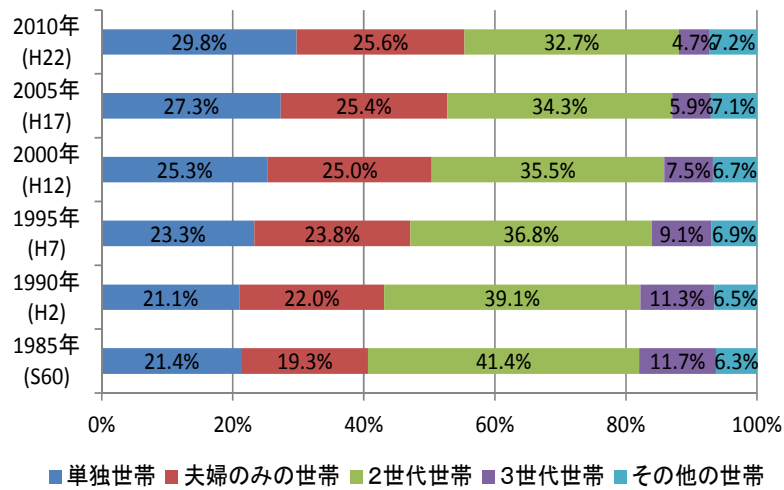
### ②世帯数の推移

世帯数は近年微減傾向のところ、単独世帯は微増である。年齢別にみると、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の割合が増加している。



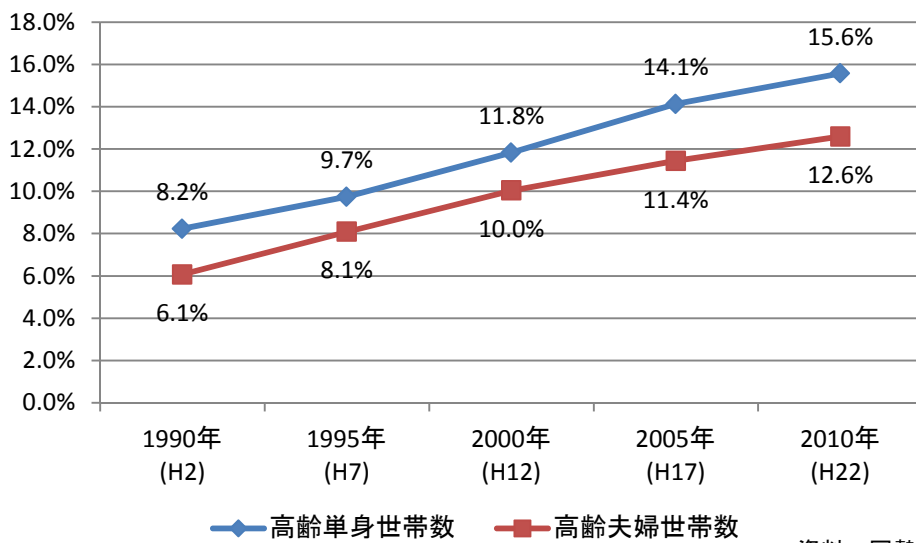
資料：国勢調査

図 2-3 世帯の家族類型別一般世帯数の推移



資料：国勢調査

図 2-4 世帯の家族類型別構成の推移



資料：国勢調査

図 2-5 高齢者（65歳以上）のみで構成される単独世帯及び夫婦のみ世帯の割合

高齢者のみの単独世帯および夫婦のみの世帯の割合が増加している。高齢者の孤立化や、老老介護のためケアが不十分な世帯が増加する事態が懸念される。

### ③地区別人口・高齢化の動向

2000年から2010年にかけて、中心市街地において人口減少と高齢化が顕著である一方、市街地外縁部で人口が微増しており、ますます低密度化する傾向にある。

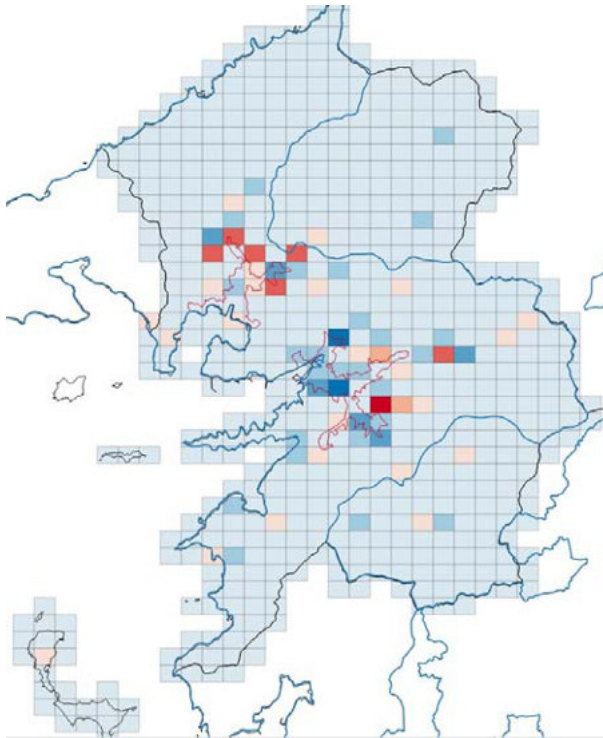
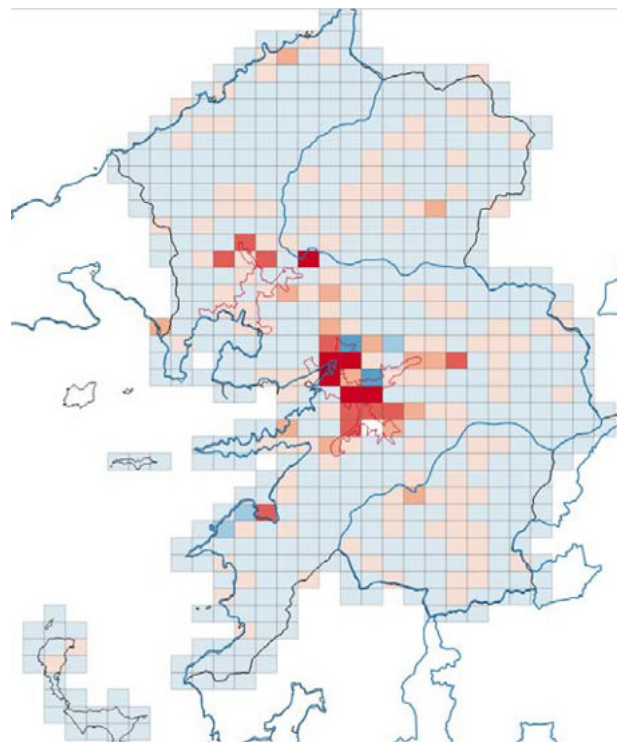


図 2-6 メッシュ人口増減の推計 (2000年～2010年)



資料：国勢調査及び国土数値情報

図 2-7 メッシュ高齢者人口増減の推計 (2000年～2010年)

中心市街地の人口減少により、医療・商業等の生活サービスの市場性が低下したと思われる。高齢者の郊外居住により、将来自動車を運転できなくなったときの生活の困難が予想される。

#### ④産業別人口の推移

産業別就業人口は年々減少している。昭和 60 年から平成 22 年までの 25 年間に、全体では約 29%減少しており、特に第二次産業の減少割合は約 42%と最も大きい。事業所統計でも事業所数・従業者数ともに年々減少している。

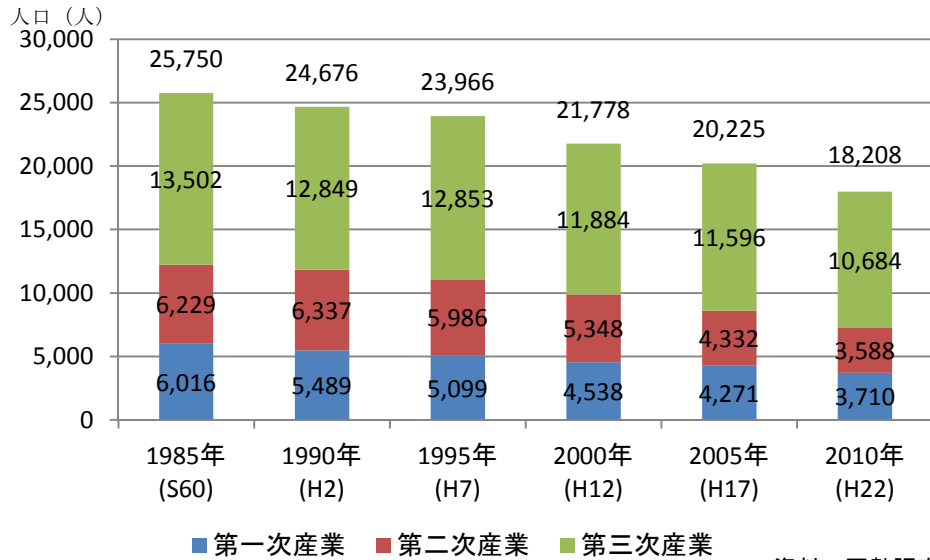


図 2-8 産業大分類別就業者数の推移

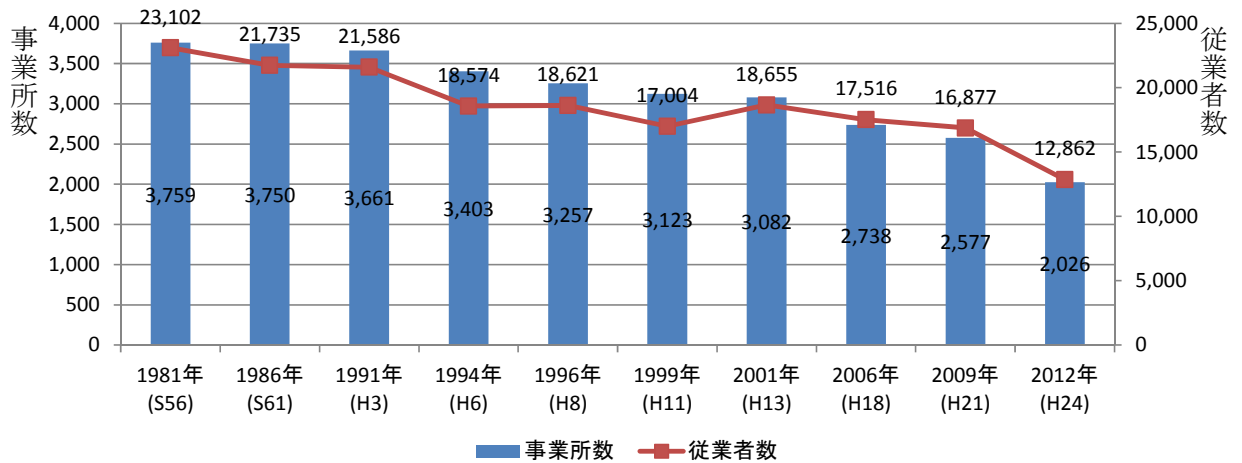
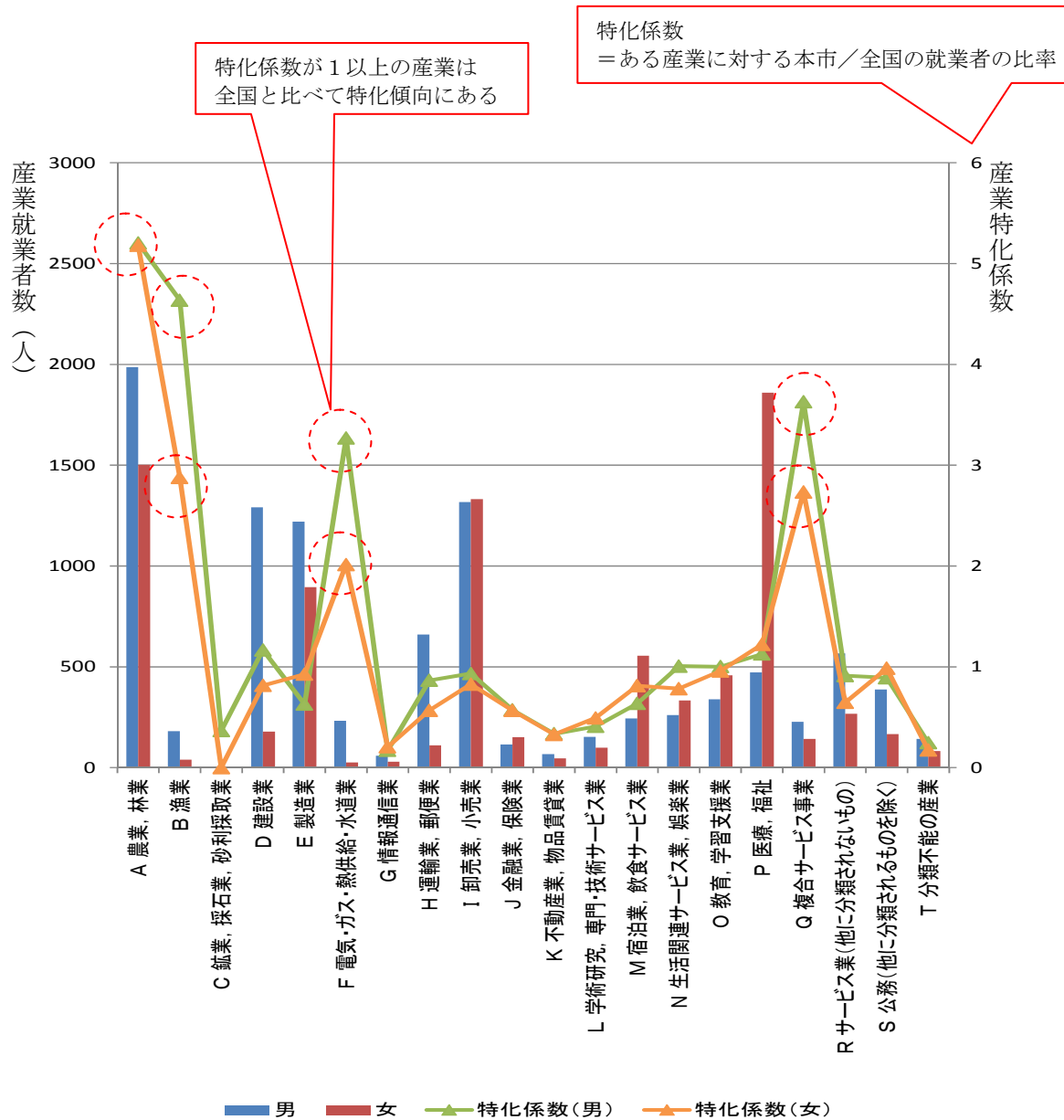


図 2-9 事業所数・従業者数の推移

製造業を中心とした事業所の減少に伴い、就業人口が減少したことにより、消費活動の低下を招き、地域経済や地域活力が衰退することが懸念される。



男女別に産業人口の特化傾向をみると、全国市町村と比べて、八幡浜市は農業・林業、漁業、電気ガス熱供給水道業、複合サービス事業（郵便局・農協等）に特化しているといえる。



資料：国勢調査

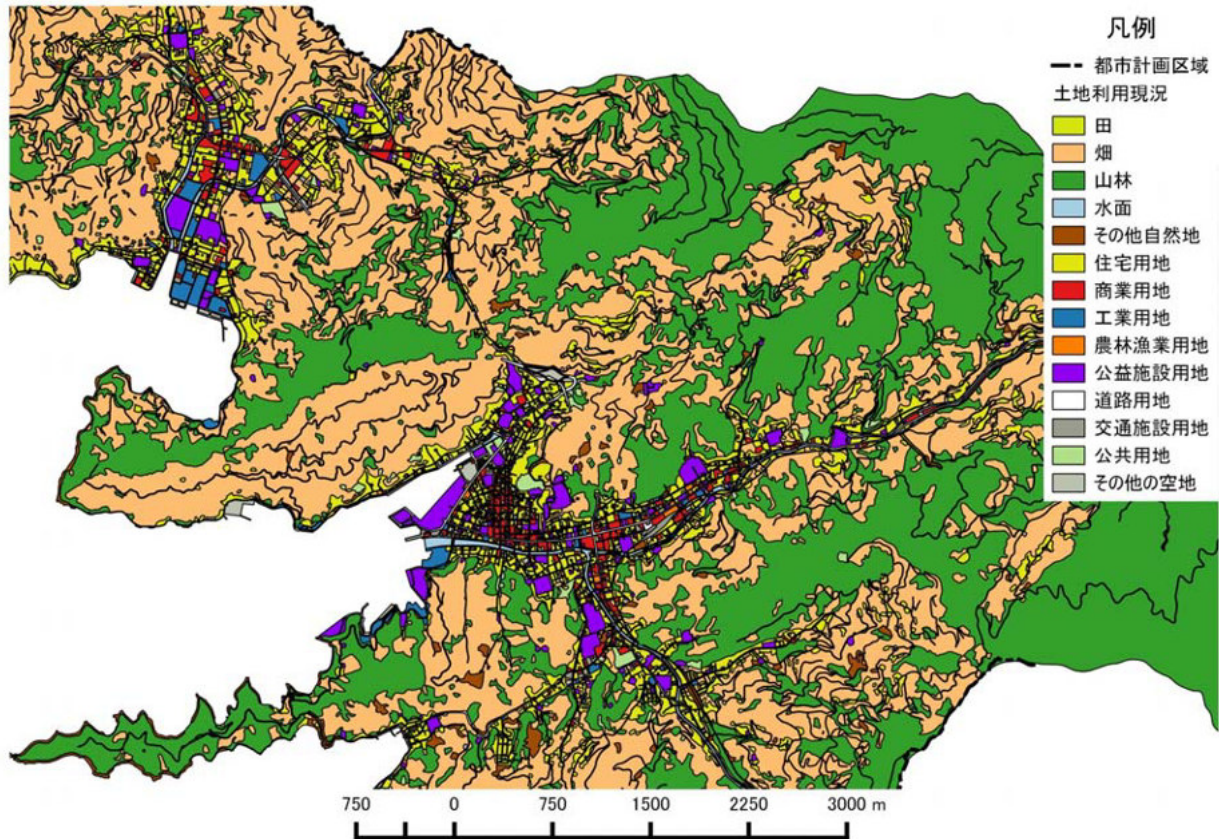
図 2-10 男女別産業人口の傾向（平成 22 年）

全国市町村と比べて電気ガス熱供給水道業、複合サービス事業といった人口集積に密接に関係すると思われる産業に特化している傾向が同われ、人口減少に伴う地域経済への影響が大きくなることが懸念される。

## (2) 土地利用

### ①土地利用の現況

都市計画区域内の土地利用は大半が山林またはみかん畑であり、海と山に挟まれた平地に都市的土地利用が集中している。



資料：都市計画基礎調査

図 2-11 土地利用の現況

海と山に挟まれた平地で、港を基盤とした商業都市としてコンパクトシティを実現してきたが、自動車の普及とともに都市が発展するはずのところ、厳しい地形が大きな制約となってきた。

## ②土地利用の動向

昭和 51 年から平成 21 年にかけて、建物用地が拡大している。みかん畑その他の農用地はおおむね健在だが、この 30 年余りで水田で代表される土地利用のメッシュはほとんど失われた。

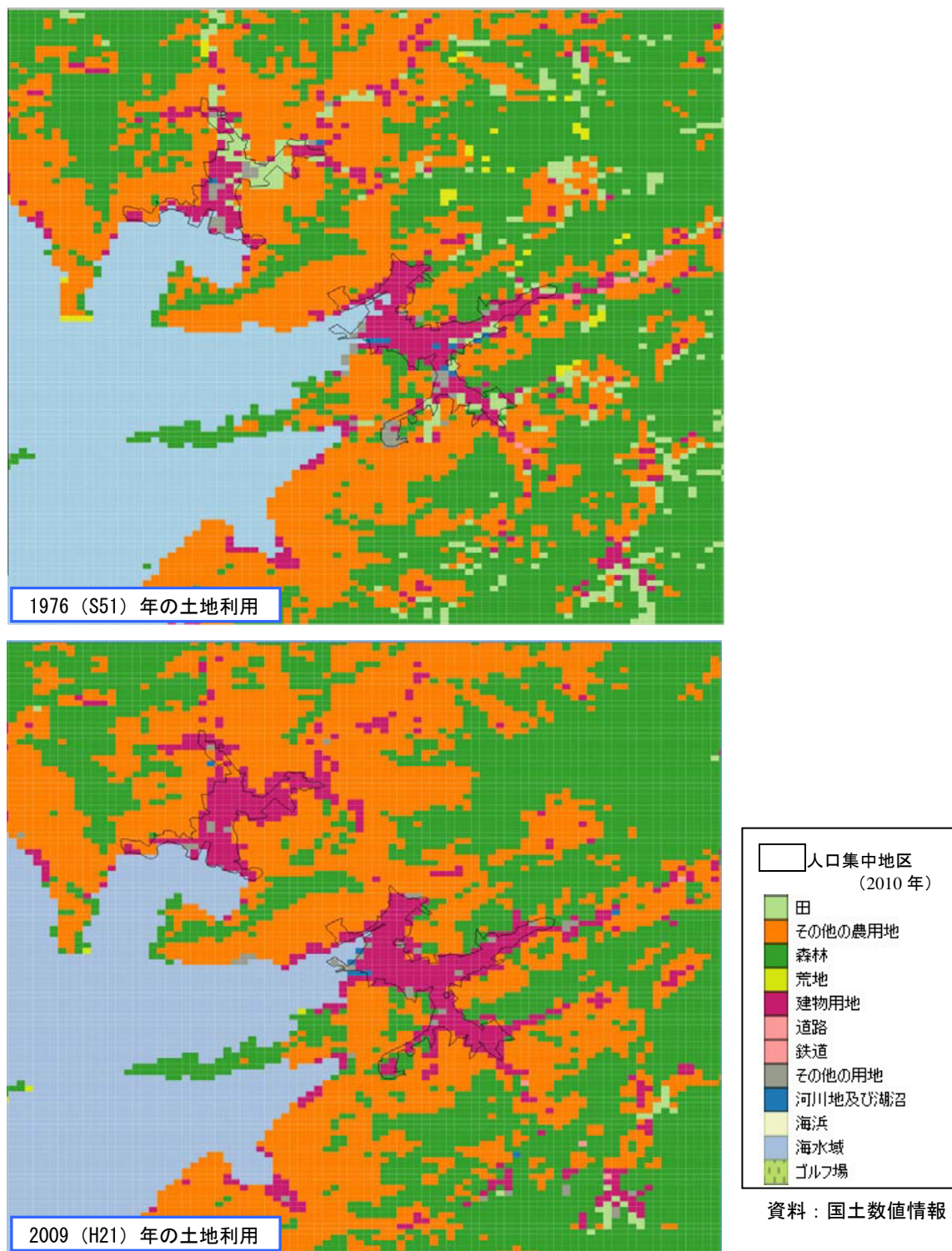
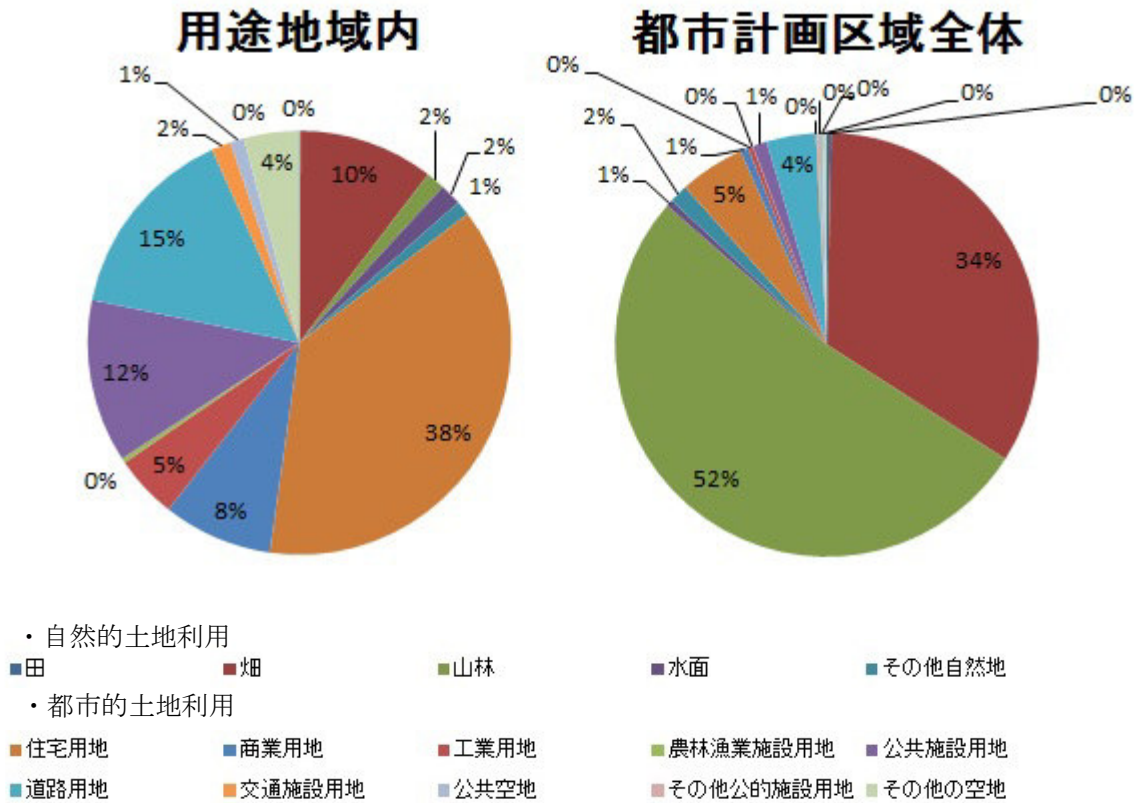


図 2-12 土地利用の動向

都市計画区域の約 86%が山林または畑であり、都市的土地利用は約 11%に過ぎない。用途地域内では都市的土地利用は約 85%で、約 38%が住宅用地である。



資料：都市計画基礎調査

図 2-13 平成 26 年度の土地利用の割合

海と山に挟まれた平地の都市化が限界まで進み、農業政策の影響も受けて水田がほとんど失われた。斜面地を中心に、名産のみかん畑が卓越しているが、高齢化に伴い斜面地農業の困難性が危惧されている。

### ③開発許可の状況

開発許可を受けた開発行為は、平成4年～24年の20年間に住宅用地6件、商業用地4件である。それぞれ、約半数が用途地域内、残る半数が用途地域外の開発である。

表 2-1 開発許可による開発

■開発許可による開発

位置	事業面積(m <sup>2</sup> )	事業期間	主な用途	進捗状況 <sup>※4</sup>	備考 <sup>※5</sup> 用途地域内外、都市計画区域外
1	4,380.25	平成24年9月10日～平成24年11月27日	商業用地	a	用途地域内
参考	3,719.73	平成15年7月9日～平成16年7月9日	住宅用地	a	用途地域外
"	8,691.93	平成14年3月19日～平成16年4月21日	住宅用地	a	用途地域内
"	4,286.36	平成12年9月26日～平成12年11月7日	住宅用地	a	用途地域内
"	5,470.07	平成12年9月20日～平成12年10月11日	住宅用地	a	用途地域外
"	21,785.80	平成11年7月13日～平成15年10月21日	住宅用地	a	用途地域内
"	10,069.15	平成8年8月19日～平成10年2月23日	住宅用地	a	用途地域外
"	5,125.00	平成7年9月7日～平成8年4月16日	商業用地	a	用途地域内
"	5,724.22	平成4年12月4日～平成5年3月8日	商業用地	a	用途地域内
"	8,917.99	平成4年6月22日～平成6年12月19日	商業用地	a	用途地域外

a : 調査実施時点で完了しているもの

b : 現在施行中のもの、又は開発審査会による開発許可を受けたもの

資料：都市計画基礎調査

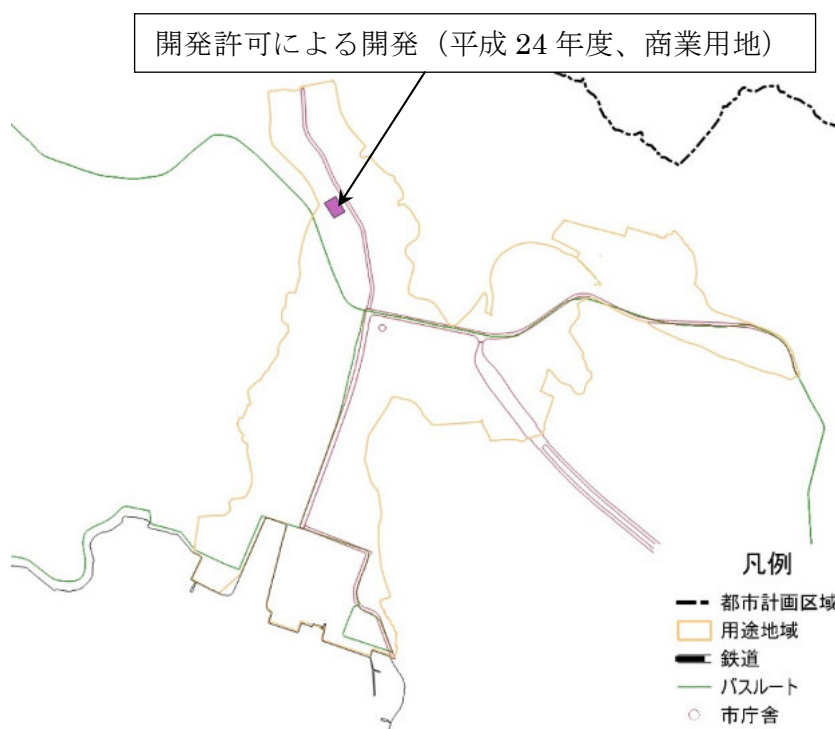


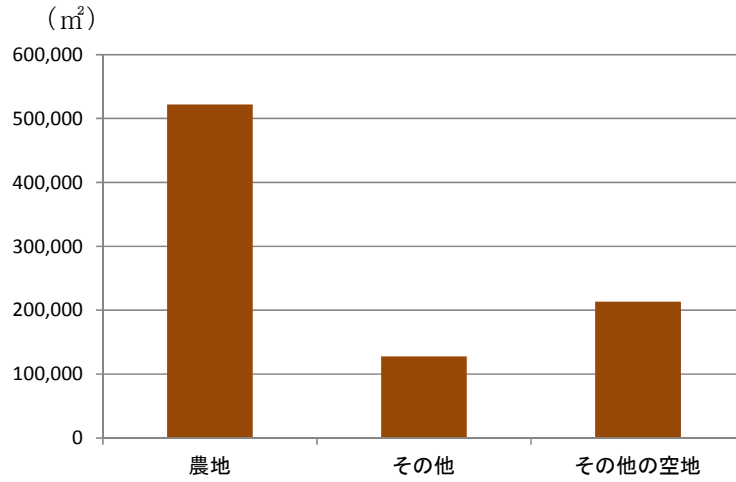
図 2-14 開発許可の状況

資料：都市計画基礎調査

近年の人口減少傾向にもかかわらず、なお一定の郊外開発圧力が見受けられる。  
 都市的土地利用の拡大は、供給処理施設など新たな公共投資が必要となるうえ、維持管理コストの増大が懸念される。

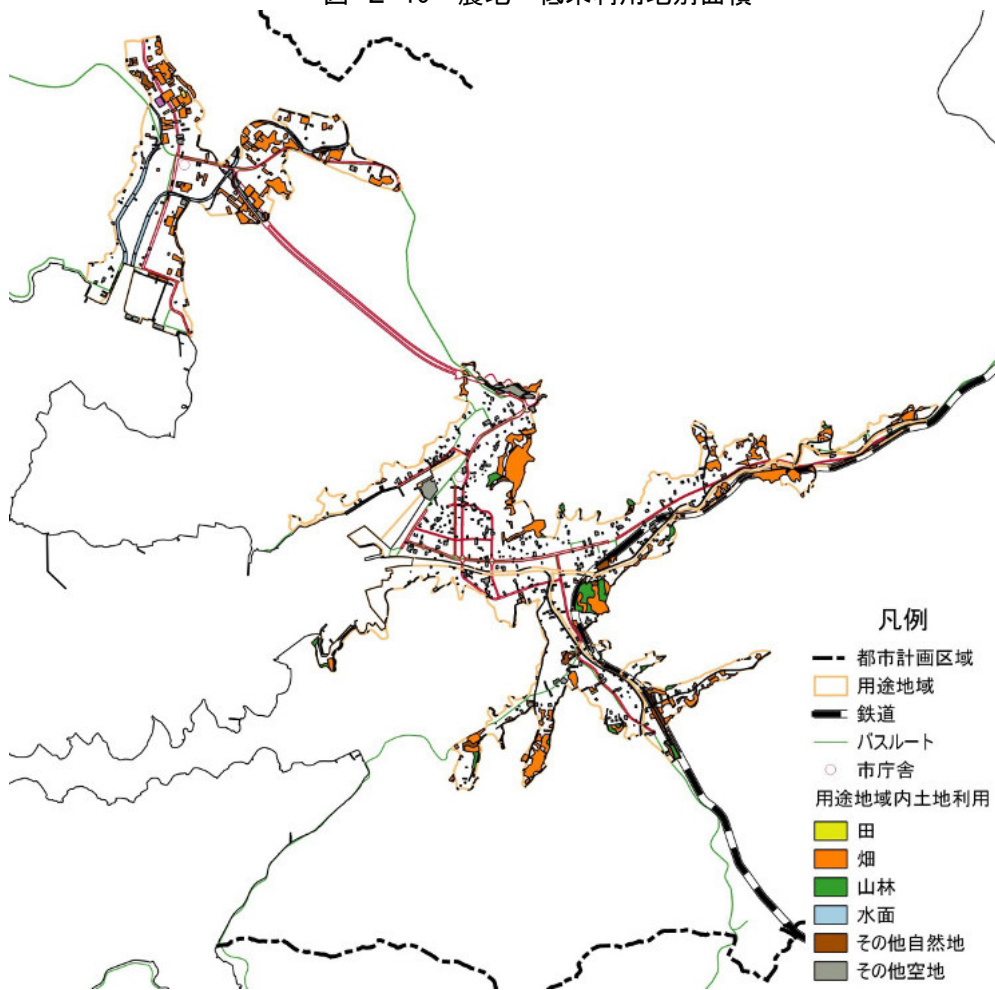
#### ④未利用地の状況

都市内における未利用地の状況としては、用途地域内であっても、みかん畑や山林が一定程度分布していることが挙げられる。



資料：都市計画基礎調査

図 2-15 農地・低未利用地別面積



資料：都市計画基礎調査

図 2-16 用途地域内の未利用地の現況

用途地域内でもみかん畑が広く分布している。地域経済を支えてきたかんきつ農業の停滞が指摘されているが、TPP 合意を踏まえると今後の新たな展開も期待できる環境が生まれている。

### ⑤空き家の状況

八幡浜市における世帯数の増減を見ると、中心市街地において世帯の減少が目立っている。

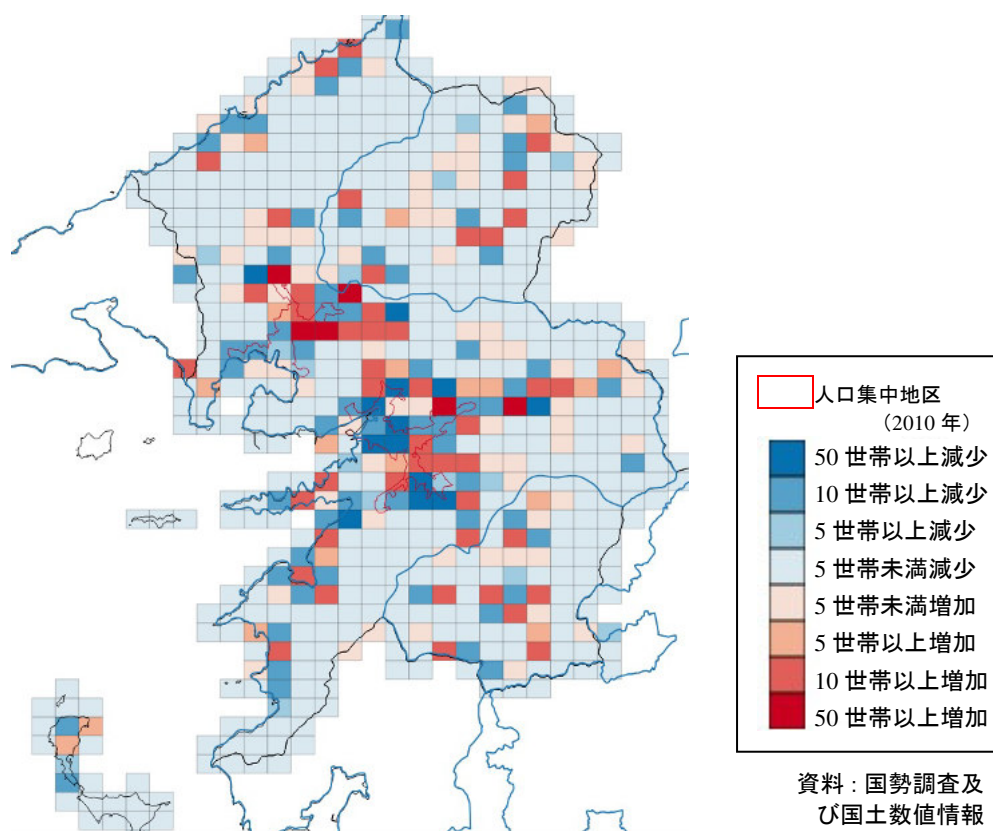


図 2-17 世帯数増減状況（2000年～2010年）

空き家の増加は、人口減少に伴う地域コミュニティの衰退とも相まって、防災上、防犯上の危険性が高まることが懸念される。

### (3) 都市交通

#### ①公共交通の動向

八幡浜市の主な公共交通は、鉄道と路線バスがある。鉄道はJR四国の予讃本線が通っており、市内に八幡浜駅ほか2駅が設置されており、JR八幡浜駅の1日あたり運行本数は次のとおりである。

特急（下り）17本 （上り）16本

普通（下り）松山方 到着16本 宇和島方 出発11本

（上り）松山方 出発16本 宇和島方 到着11本

路線バスは、3事業者7路線（伊予鉄道バス1路線、伊予鉄南予バス3路線、宇和島バス3路線）が運行している。

八幡浜港から四国九州間の航路が、船会社2社により、別府航路6往復、臼杵航路14往復、合計20往復、毎日運航されている（臼杵航路のみ土日各1便が休航）。

また、交通不便地域における高齢者等の移手段を確保するため、市街地と対象地域を結ぶ予約制による乗合タクシーが八幡浜市により平成25年11月から運行している（ダイヤ・停留所固定式、地域により週2～3日各5便運行）。

そのほか、離島航路およびタクシーがある。

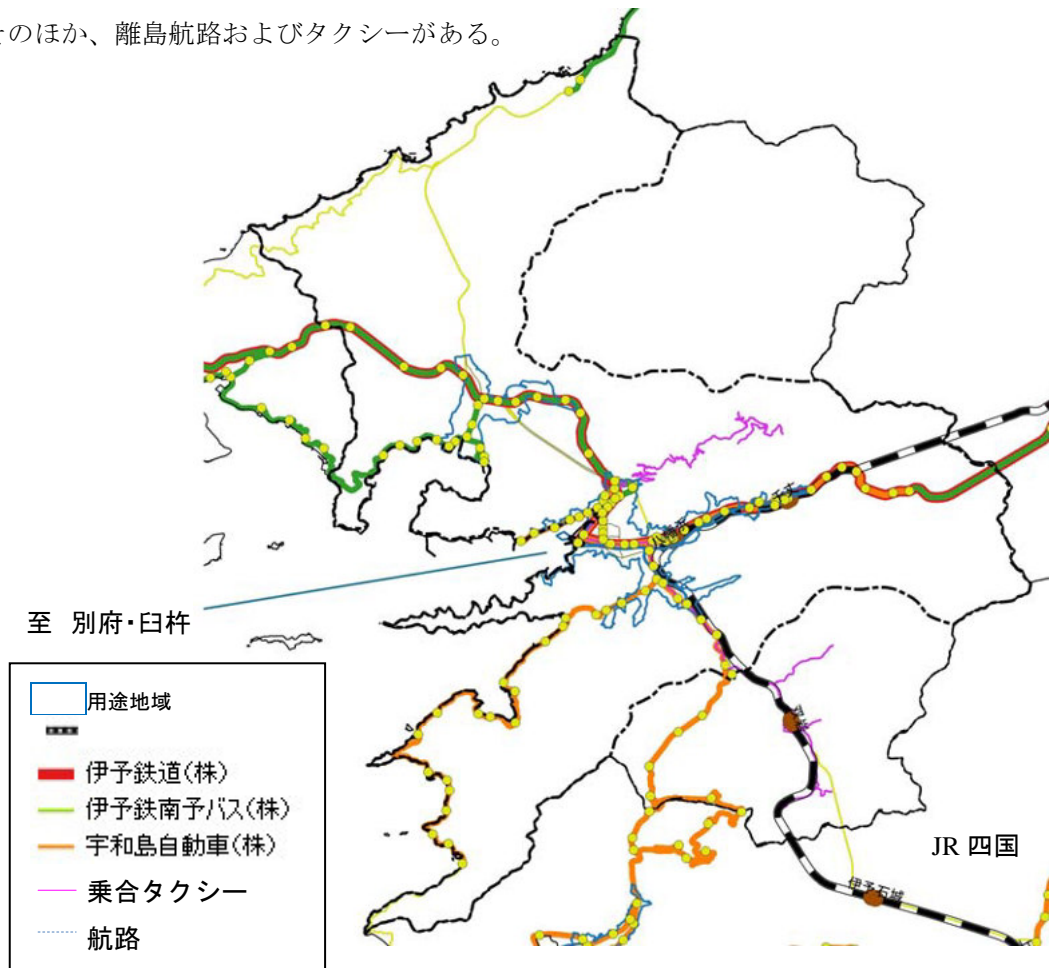


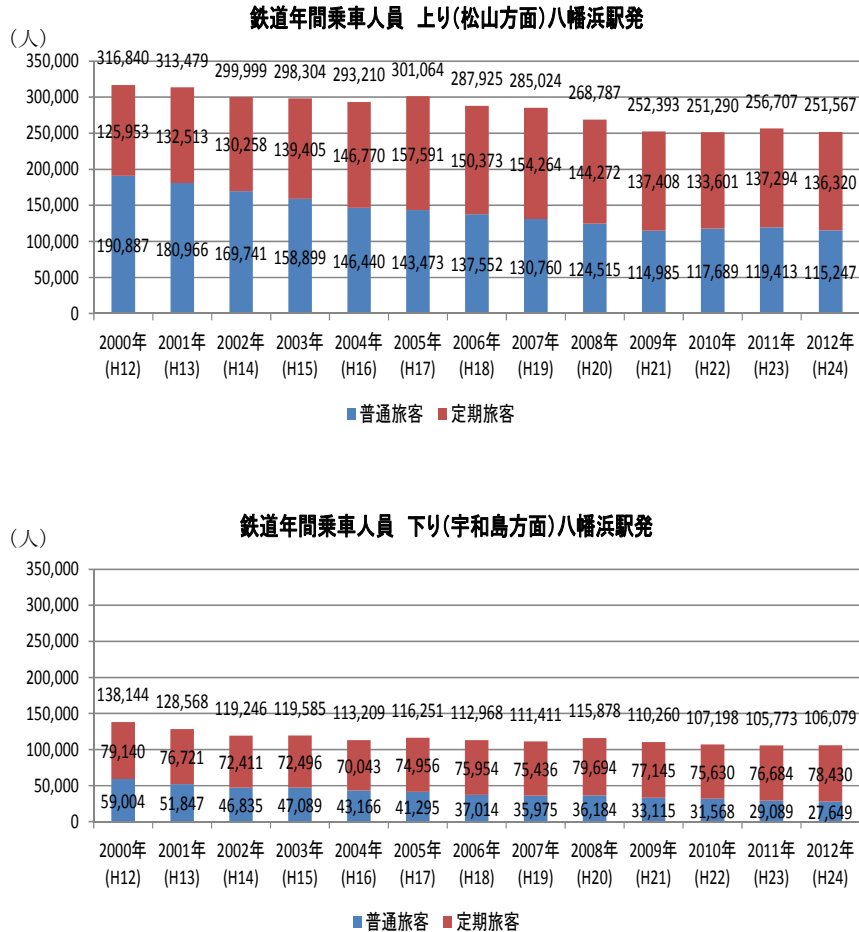
図 2-18 公共交通の運行ルート（鉄道・バス・フェリー）

民間の収益事業としての公共交通は、人口減少に伴い成立しにくくなっている。市民の足を確保する地域公共交通は自治体が担うことが期待されており、乗合タクシーはその実践といえる。



## ②市民の交通行動の動向

J R 予讃線（八幡浜駅）の乗降客数は、平成 17 年以降、1 日の利用客数は減少傾向にある。また、年間旅客数の推移をみると、普通旅客数は減少、定期旅客数は横ばい傾向となっている。



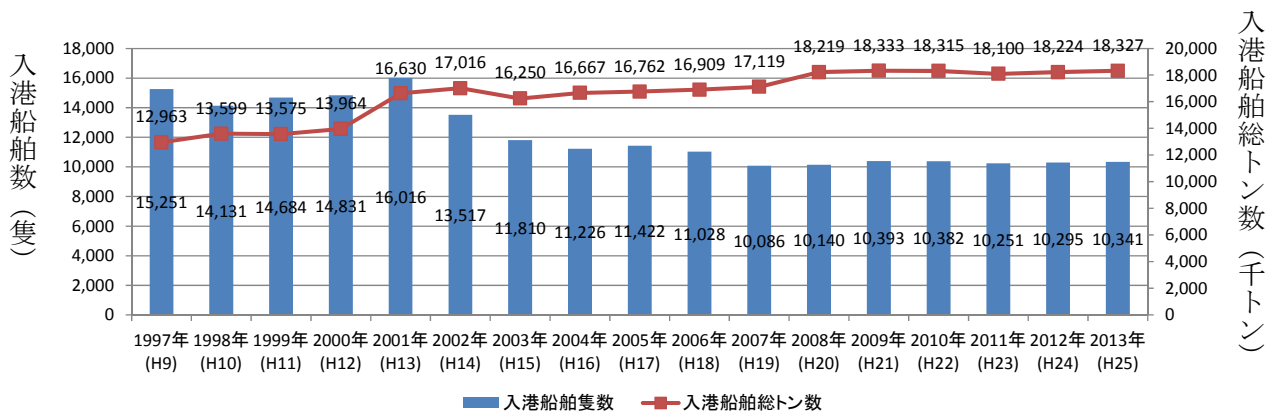
資料：愛媛県統計書

図 2-19 八幡浜駅 年間旅客乗車人数の推移

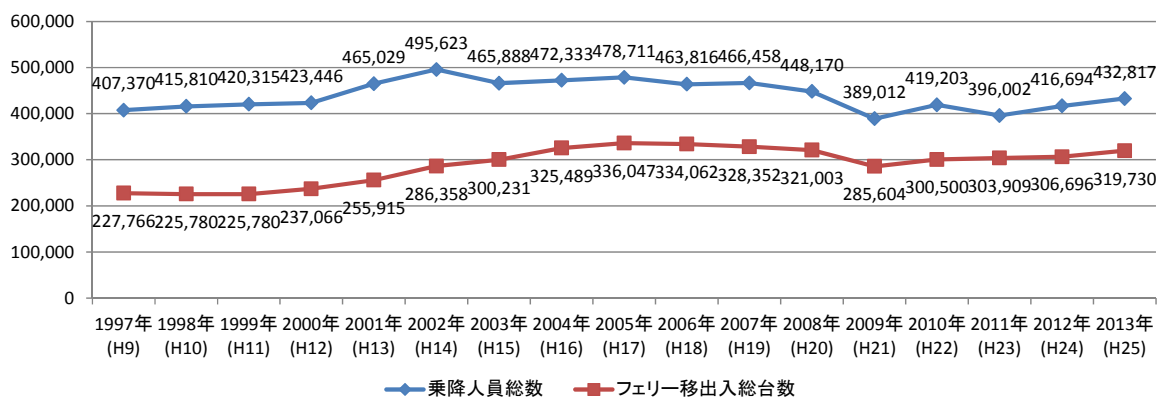
定期旅客が横ばいであることから、市域外にわたる通勤通学の交通手段として鉄道の需要は堅調とみられるが、普通旅客数は減少しており、自由目的や業務目的での移動は自動車に転換したり需要自体が減少したりしていることがわかる。

### ③航路の利用状況

八幡浜港の入港船舶数は近年はほぼ横ばいで、乗降人員総数とフェリー利用自動車台数はわずかに増加傾向を示している。



(人、台)



資料：愛媛県統計書

図 2-20 八幡浜港 航路の利用状況の推移

かつてより入港船舶数は減少したものの、大型化した船舶により定期航路が継続的に運航されていることにより、利用する自動車台数は堅調に推移している。

#### (4) 経済活動

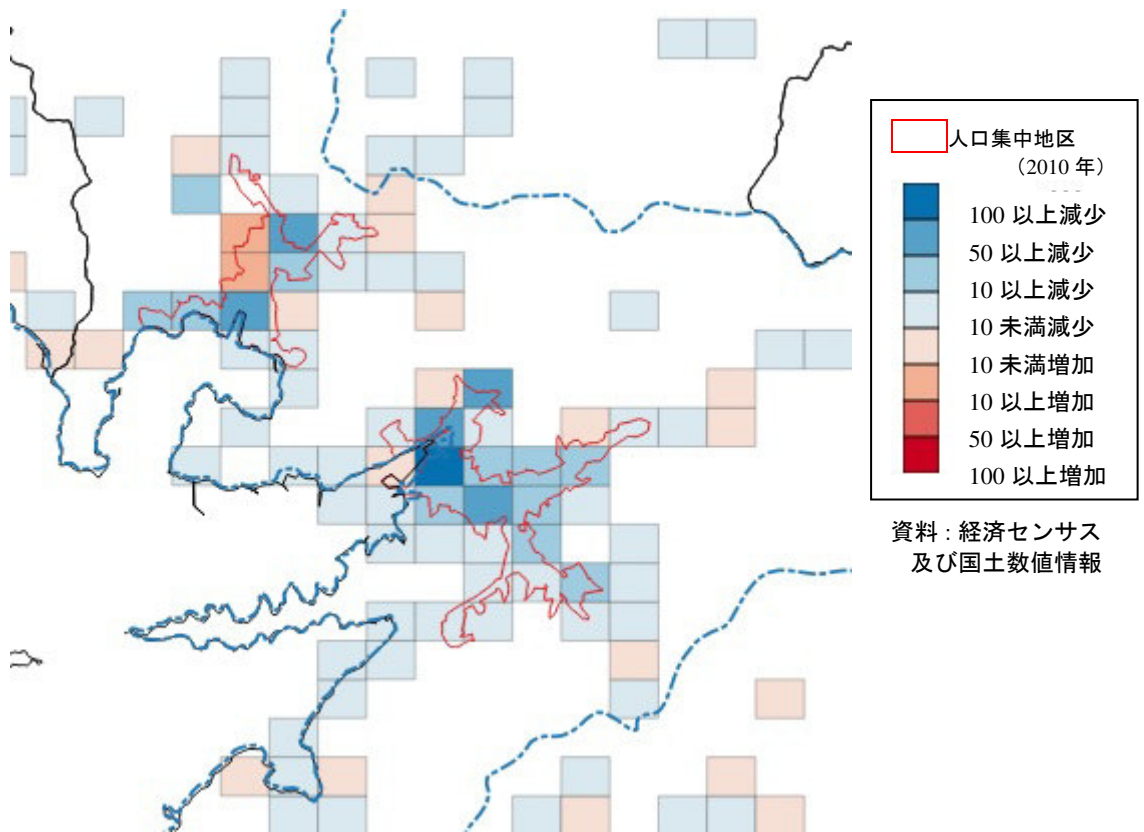
##### ①事業所の分布状況

事業所・企業統計調査および経済センサスによる平成13年から24年にかけての全産業の事業所数増減を図に示している。

全体に減少傾向にあるとみられる中で、八幡浜中心部における減少が目立つほか、川之石地区や喜木地区でも減少がみられる一方、宮内地区での増加が目立っている。

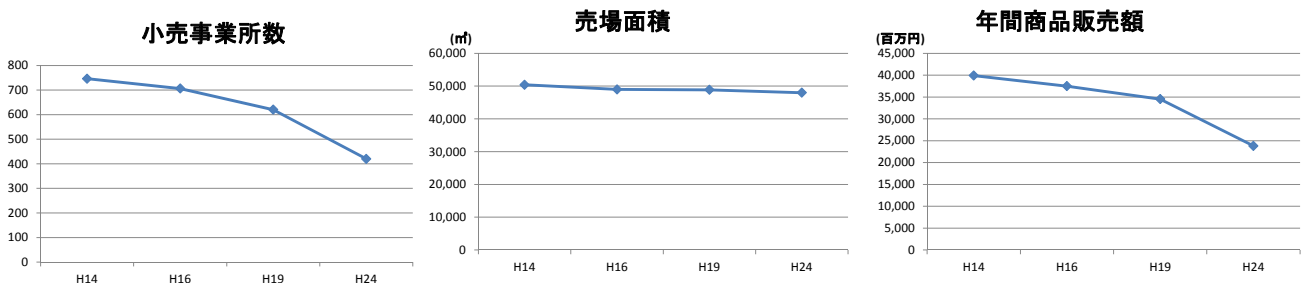
グラフは商業統計による経年的な小売業の指標の推移を示している。

小売事業所数の近年の落ち込みがみられる一方、売り場面積は維持しており、大規模店舗の新規立地と小規模小売店舗の閉店の流れがうかがわれる。商品販売額は下落傾向であり、床効率は低下している。



資料：経済センサス  
及び国土数値情報

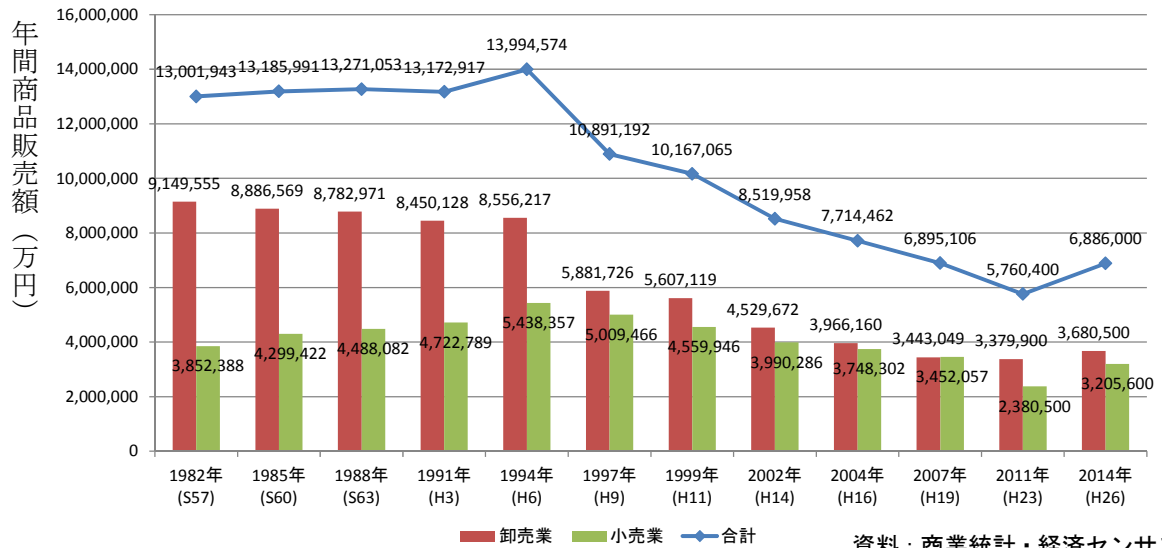
図 2-21 メッシュ事業所数増減(H13→H24)



中心市街地における小売店舗の閉店と、大規模小売店舗への購買力の集中がうかがわれる。売り場面積は横ばいの中で商品販売額は下落しており、床効率は低下している。

## ②商業の推移及び施設の分布

卸売業と小売業を合わせた年間商品販売額も年々減少している。特に平成23年に大きく落ち込みを見せており、東日本大震災の影響がうかがわれる。



資料：商業統計・経済センサス

図 2-22 年間商品販売額の推移

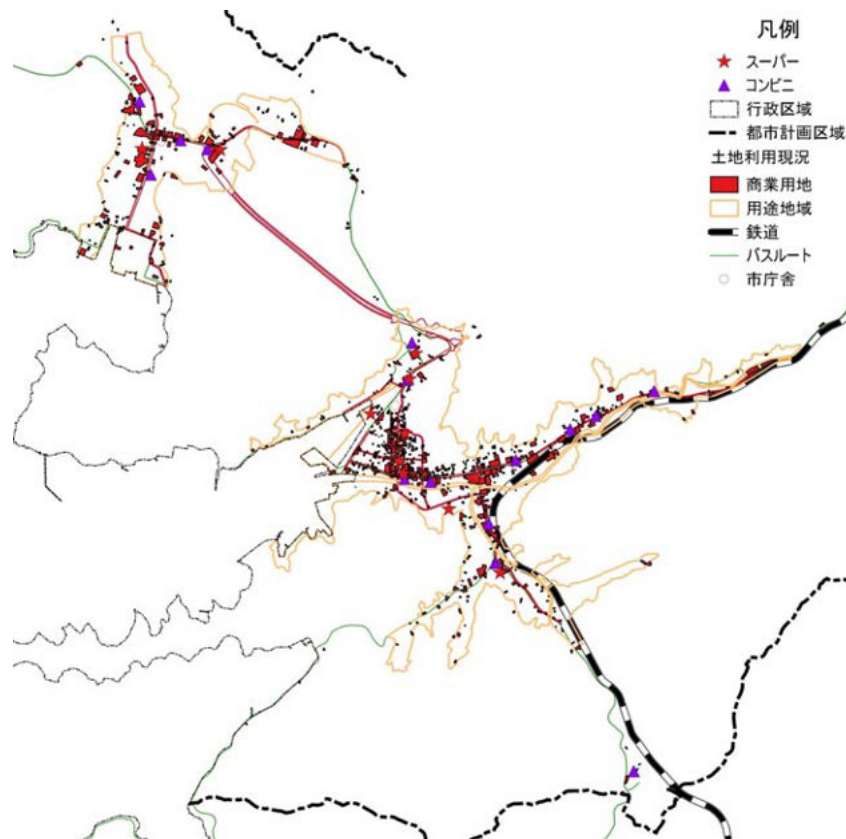


図 2-23 商業系施設の分布

資料：都市計画基礎調査、iタウンページ

卸売業・小売業ともに販売額が減少しており、人口減少に伴う購買力の低下に加えて、事業所の流出の影響もうかがわれる。

### ③工業の推移及び施設の分布

製造品出荷額等も年々減少している。平成 23 年に大きく落ち込みを見せており、東日本大震災の影響がうかがわれる。工業系土地利用は、大規模なものは八幡浜地区・保内地区とも海岸沿いを中心に立地していることが多い。

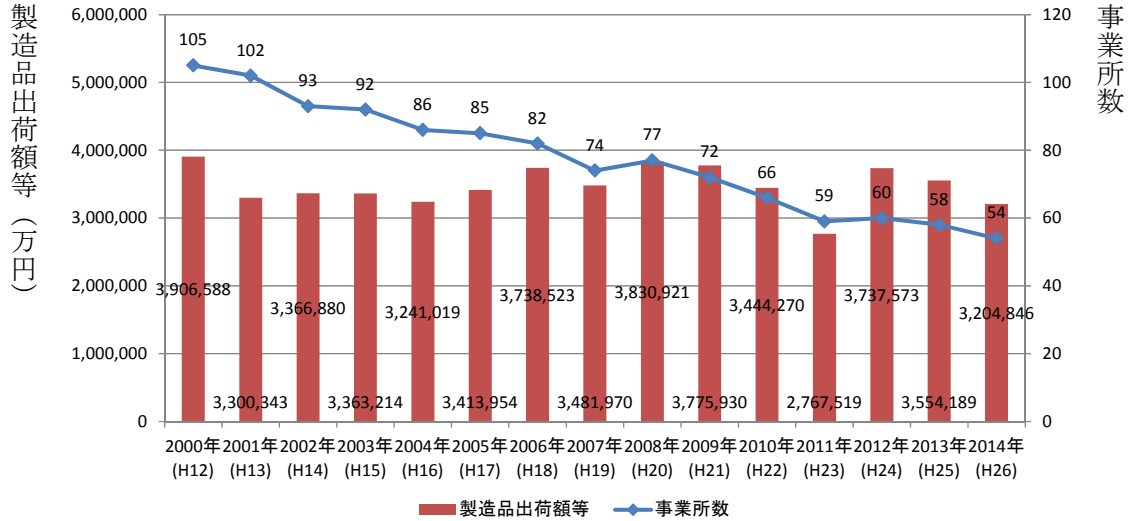


図 2-24 製造品出荷額等の推移

資料：工業統計

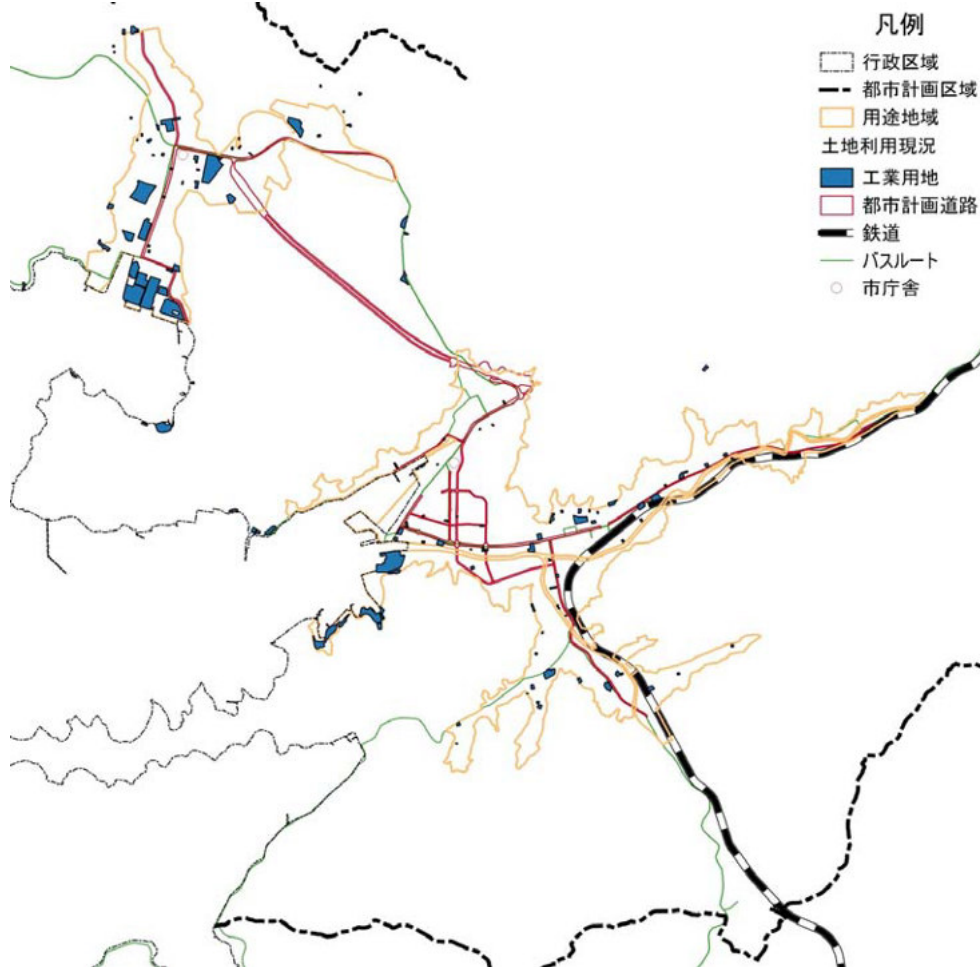


図 2-25 工業系施設の分布

資料：都市計画基礎調査

事業所は年々大きく減少したものの製造品出荷額は持ち直しを見せており、生産性向上努力の成果とみられるが、近年は再び事業所数・出荷額とも下落傾向にある。

#### ④施設の配置

教育系施設は用途地域内に均等に立地している。小売り商業施設は幹線道路沿いに分布している。

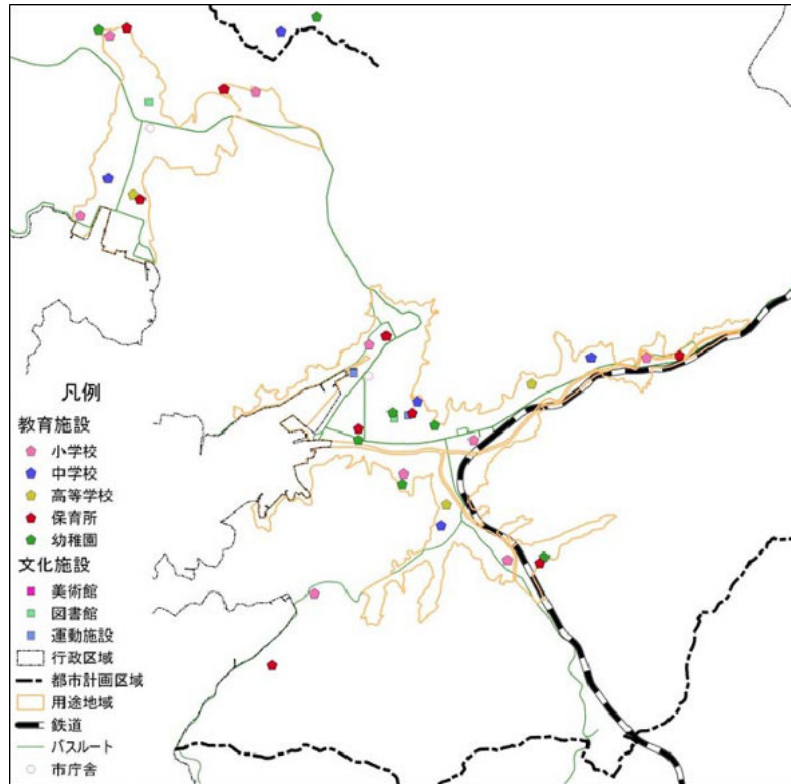


図 2-26 教育系施設の分布

資料：国土数値情報

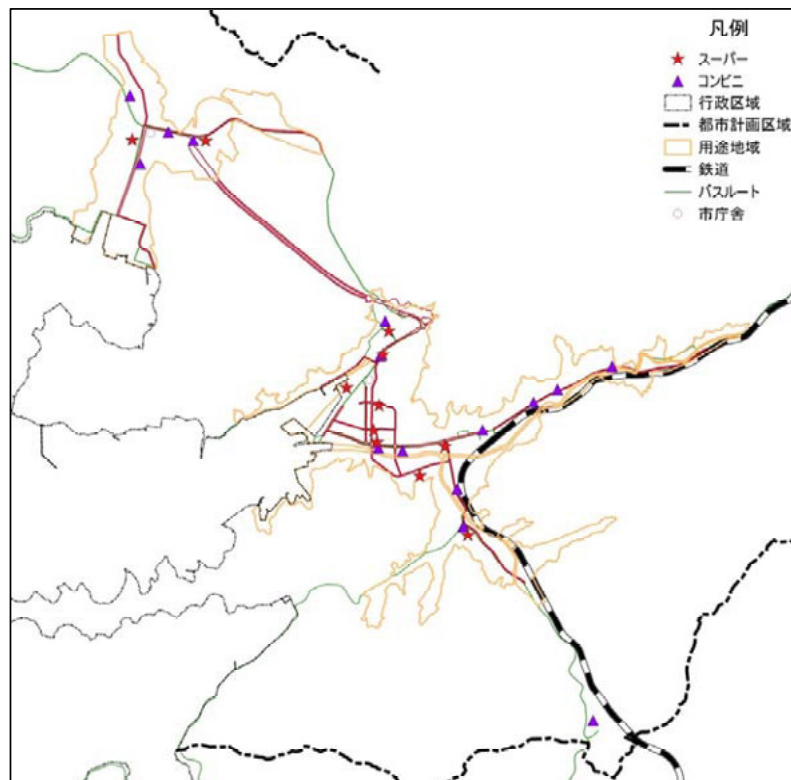


図 2-27 商業施設の分布

資料：iタウンページ

医療機関は幹線道路沿線を中心に用途地域内に多数分布し、高齢者福祉施設はじめ福祉系施設は用途地域内に点在しているが、幹線道路からはやや離れた位置にあることが多い。

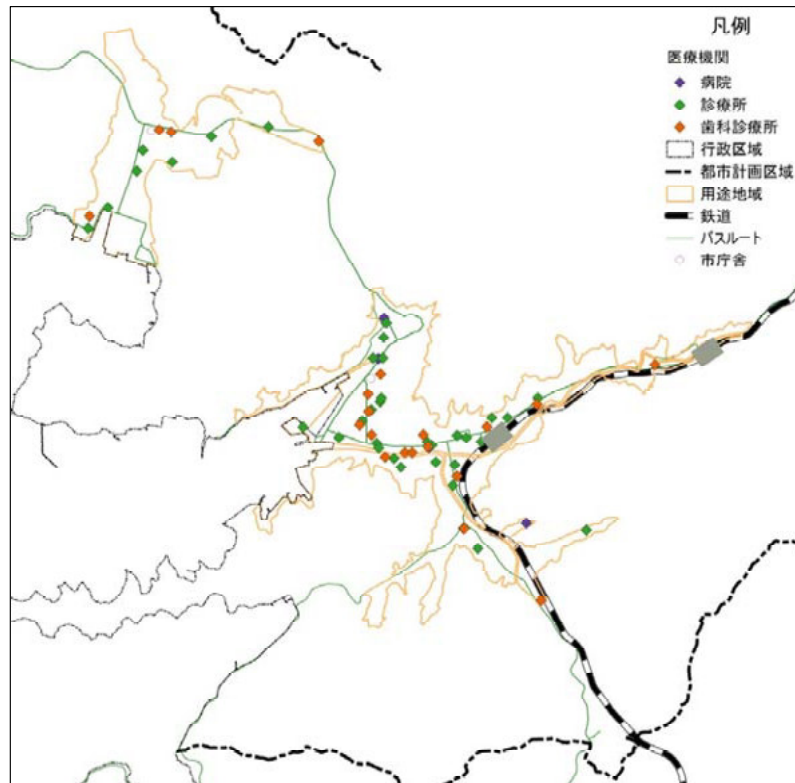


図 2-28 医療系施設の分布

資料：国土数値情報

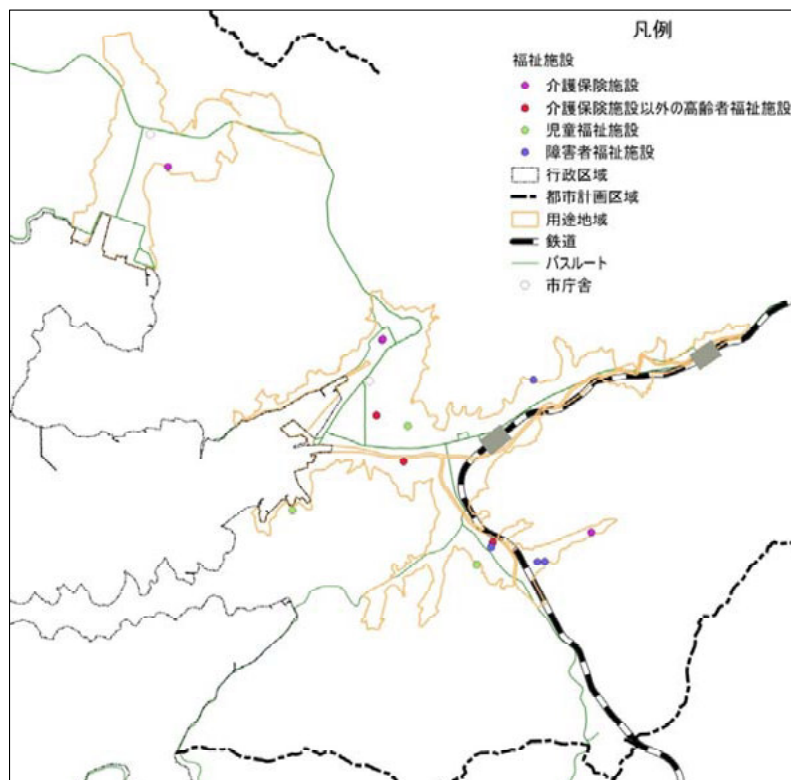


図 2-29 福祉施設（保育所、幼稚園を除く）の分布

資料：国土数値情報

教育施設は現状のように居住地域に均等に配置されていることが望ましく、商業・医療施設は自然に幹線道路沿いに立地することが多いが、通所型介護施設等は公共交通でアクセスできる都市中心および副中心に誘導することが望まれる。

### ⑤地域資源の分布

八幡浜市ホームページの観光・魅力欄に掲載されている観光資源から、用途地域およびその近傍に位置するものを次に示す。

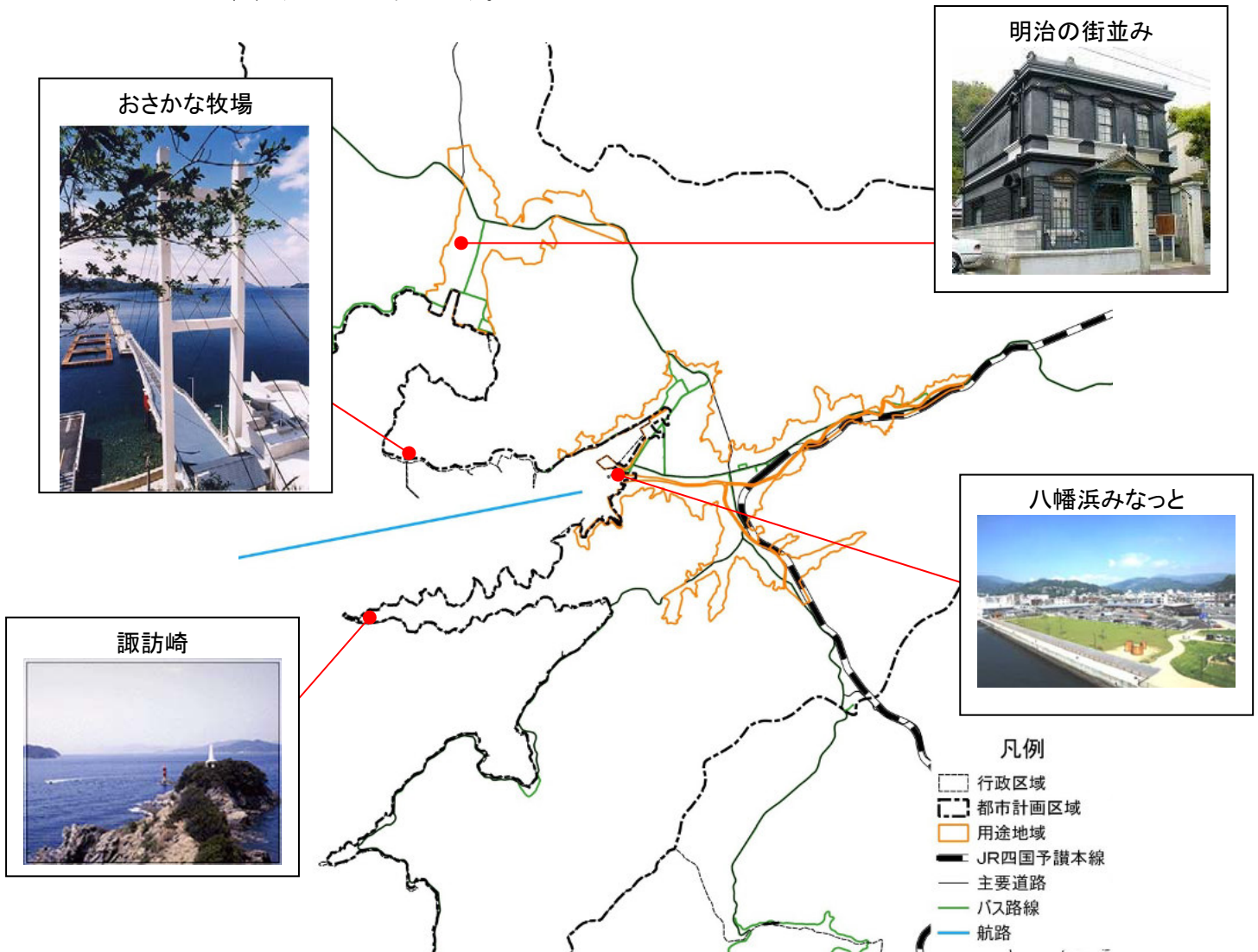


図 2-30 地域資源の分布

資料：八幡浜市役所ホームページ

八幡浜みなとを拠点に、市内の観光資源をネットワークにより結びつけるとともに、八幡浜ちゃんぽんを始めとする地域の様々な取組みへのアクセス性を高めることが望ましい。



(5) 地価

市内の公示地価および基準地価は、全体として下落傾向が継続中である。中心市街地では下落率は緩和したものものの下げ基調は続いている。

副中心周辺に比べ都市中心周辺の方が下落幅が大きく推移していること、絶対額の高い中心部に近い土地の方がより下落幅が大きいことを考えると、土地全体の全体価格は大きく下落していると言え、結果として地価の下落に伴う税収減の懸念が拡大している。

表 2-2 八幡浜市内の公示地価及び基準地価

	人口集中地区	用途地域	用途地域外	都市中心	副中心	2005年(H17)	2015年(H27)	価格差	変動率	
中心市街地	○	○		○		(H21まで)《標準地 八幡浜5-1》八幡浜市字矢野町21番1 (H22以降)《標準地 八幡浜5-1》八幡浜市字川通1469番33外	107,000	67,800	-39,200	-37%
住宅地	○	○		○		《標準地 八幡浜-1》八幡浜市古町2丁目651番4	113,000	70,500	-42,500	-38%
住宅地	○	○		○		《基準地 八幡浜-1》八幡浜市字吉井前1052番1	106,000	63,900	-42,100	-40%
路線商業地	○	○		○		《基準地 八幡浜-4》八幡浜市五反田1番耕地80番1	103,000	58,200	-44,800	-43%
住宅地	○	○		○	○	《標準地 八幡浜-4》八幡浜市保内町川之石1番耕地236番146	68,100	52,900	-15,200	-22%
住宅地	○	○		○	○	《標準地 八幡浜-2》八幡浜市保内町川之石5番耕地40番1	35,000	23,100	-11,900	-34%
路線商業地	○	○		○	○	《基準地 八幡浜5-3》八幡浜市保内町宮内1番耕地330番1外1筆	112,000	81,400	-30,600	-27%
住宅地			○			《基準地 八幡浜-3》八幡浜市合田1195番	66,500	39,000	-27,500	-41%
住宅地			○			《基準地 八幡浜-7》八幡浜市保内町磯崎1499番3	15,000	10,000	-5,000	-33%

H9を1.0とした指数

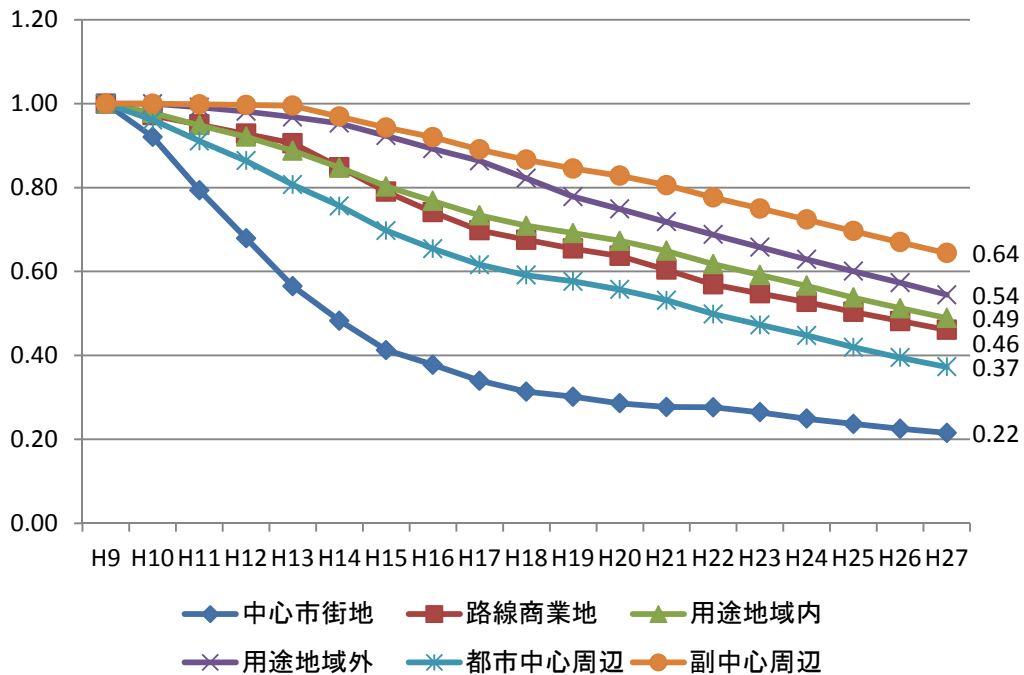


図 2-31 区域別の地価の推移

注) H9～H27まで、データがそろっている地点データを対象に、H9を1.0とした指数の平均として算出した。(ただし、中心市街地の標準地「八幡浜5-1」はH21年以前とH22年以降で地点が異なる。)

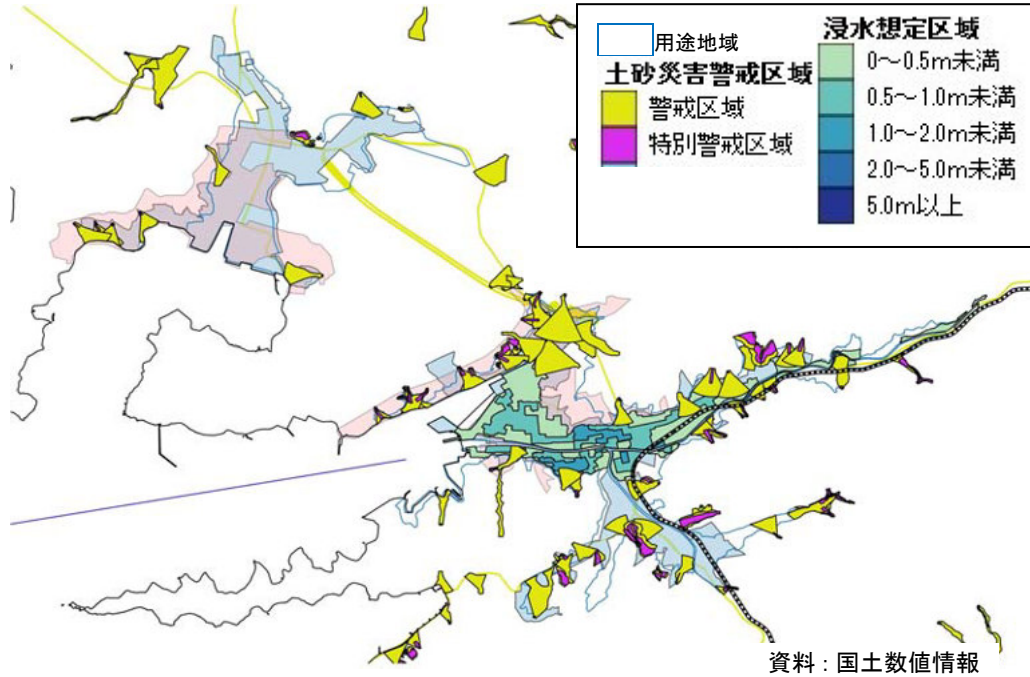
資料: 地価公示・都道府県地価調査(国土交通省土地総合情報ライブラリー)

中心市街地における地価の下落が主導して固定資産税収に影響していることが懸念され、人口密度の維持と都市機能の集中により地価を下支えることが望ましい。

(6) 災害

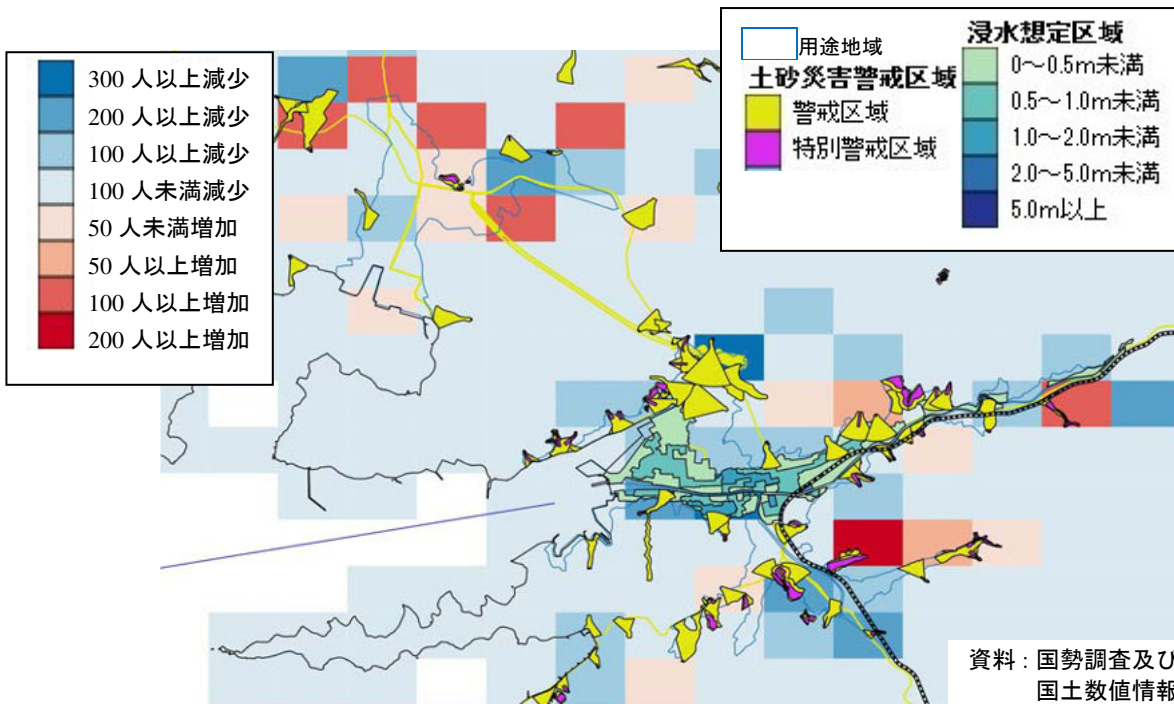
白浜地区では1960年時点の人口集中地区に土砂災害警戒区域・特別警戒区域がみられる。江戸岡地区や千丈地区では、1960年から2010年にかけて拡大した人口集中地区に土砂災害警戒区域がみられる。

松蔭地区など都市中心周辺は、程度の差はあるものの、ほぼすべての地域が千丈川の浸水想定区域に該当する。



資料：国土数値情報

図 2-32 各種ハザード区域とDIDの広がり（1960→2010）



資料：国勢調査及び国土数値情報

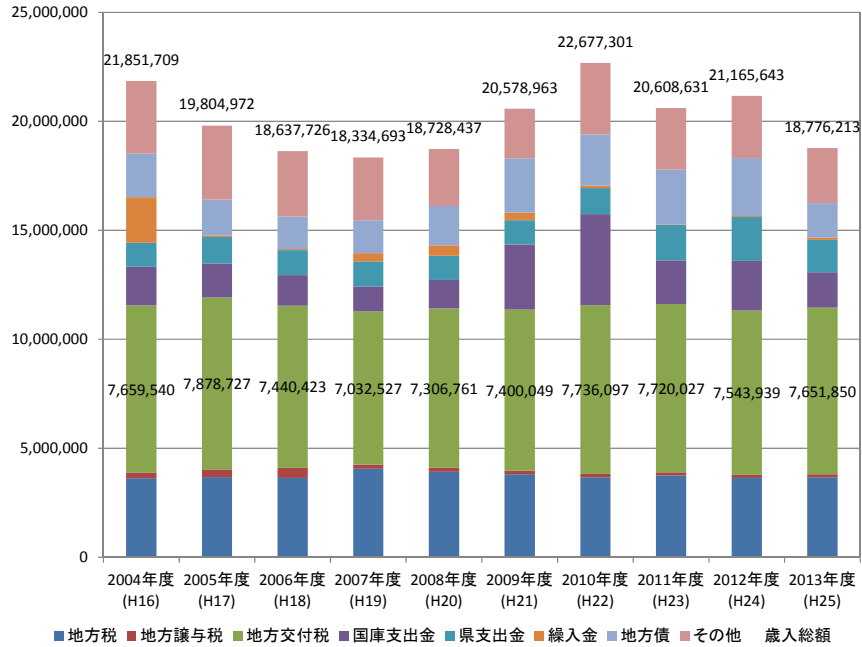
図 2-33 ハザード区域と人口増減分布との関係図（2000→2010）

今後策定される津波防災地域づくりに関する計画も含め、災害の種類に応じた防災・減災対策の実効性も踏まえ、居住や都市機能配置を誘導する地域を定めることが望ましい。

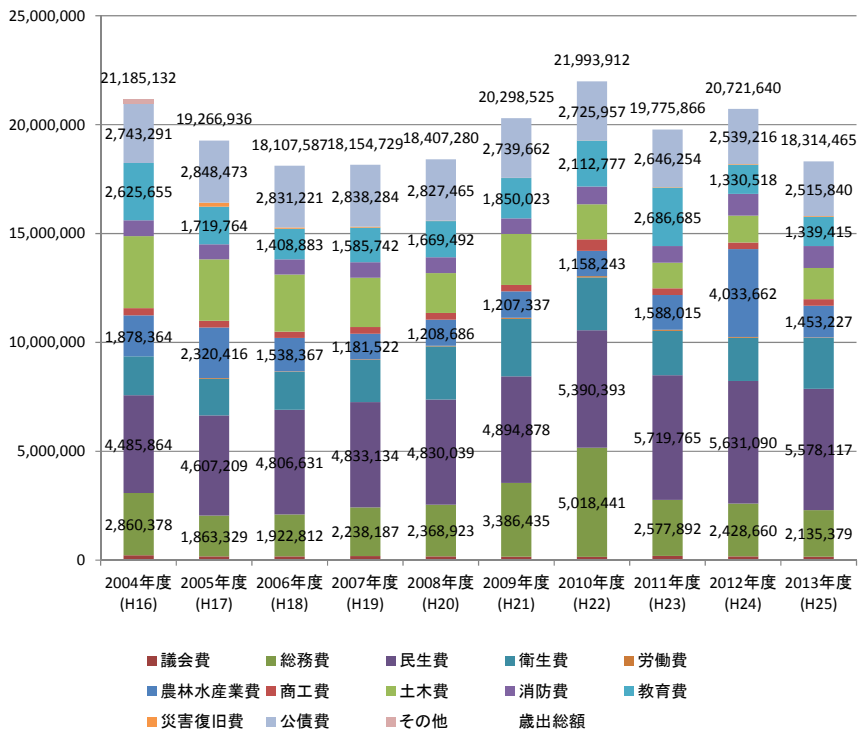
## (7) 財政

八幡浜市の歳入歳出規模は、平成22年にピークとなっているが、政策による変動が大きいとみられ、人口の減少傾向に比較すれば減少の方向性は明らかではない。歳入では地方交付税が高い割合を占め、歳出では費目により変動が大きい、民生費は漸増傾向にある。

歳入額（千円）



歳出額（千円）



資料：愛媛県市町振興課

図 2-34 八幡浜市の歳入・歳出の推移とその内訳

コンパクトなまちづくりを通じて、固定資産税収等、限られた歳入を維持し、公共施設等の再配置や適切なサービス水準の維持によって歳出の効率化を図ることにより、持続可能な都市経営を実現することが必要である。

## 2-2 人口の将来見通しに関する分析

人口の将来予測を行うにあたっては、「立地適正化計画作成の手引き（案）」に従い、「地区別に自然増減のみ考慮したコーホート推計を行い将来人口を予測する方法」を採用した。その要領は次のとおりである。

- i. 社人研が2040年まで5年刻みで値を公表している生存率、子ども女性比、0-4歳性比を用いて、対象メッシュの男女別・5歳階級別人口を5年刻みで計算、封鎖系人口でコントロールトータルを実施し、推計年次に達するまで計算し、メッシュ毎に将来人口を推計。
- ii. 社人研が値を公表している将来推計人口値等を基に市町村が設定している将来人口をコントロールトータルとし、i. で推計したメッシュ単位の推計結果について補正。

ここで「封鎖系人口」としては、八幡浜市を対象とした社人研（国立社会保障・人口問題研究所）の5歳階級別将来推計人口を用いた。またメッシュ単位の集計と同様に小地域（町字）単位の集計を行った。

### (1) 都市全体の人口動向の把握

八幡浜市全体としては、総人口は1960年以降は一貫して顕著な減少傾向にある。また年齢階層別には、高齢化率が増加の一途をたどり、2040年には50%近くに達すると推計されている。その一方、生産年齢人口は子育て世代も減少するとともに少子化も進行している。

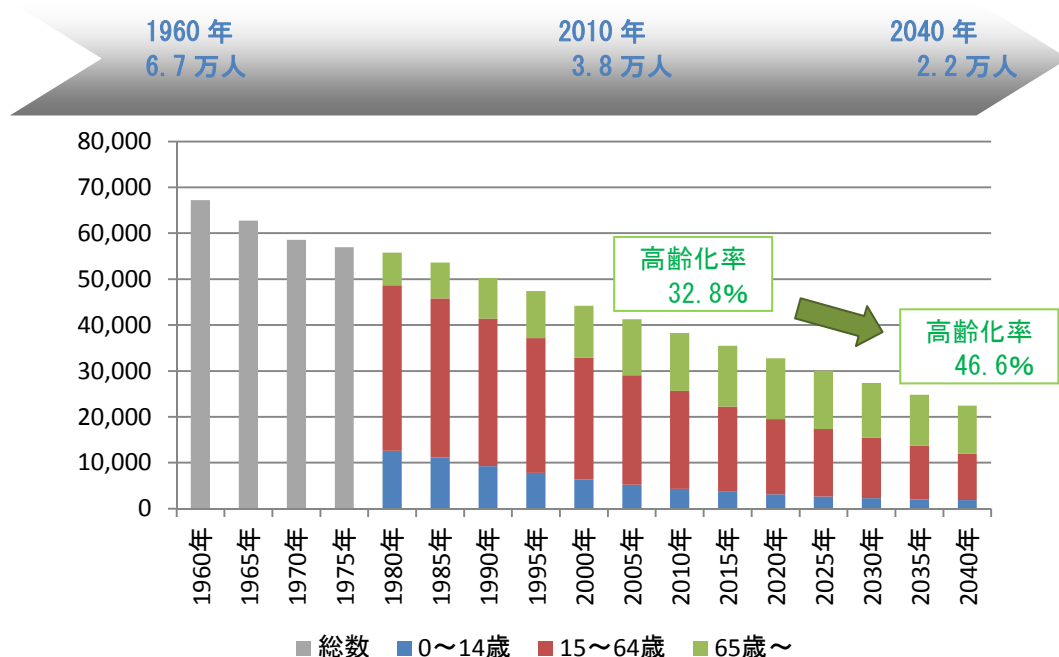
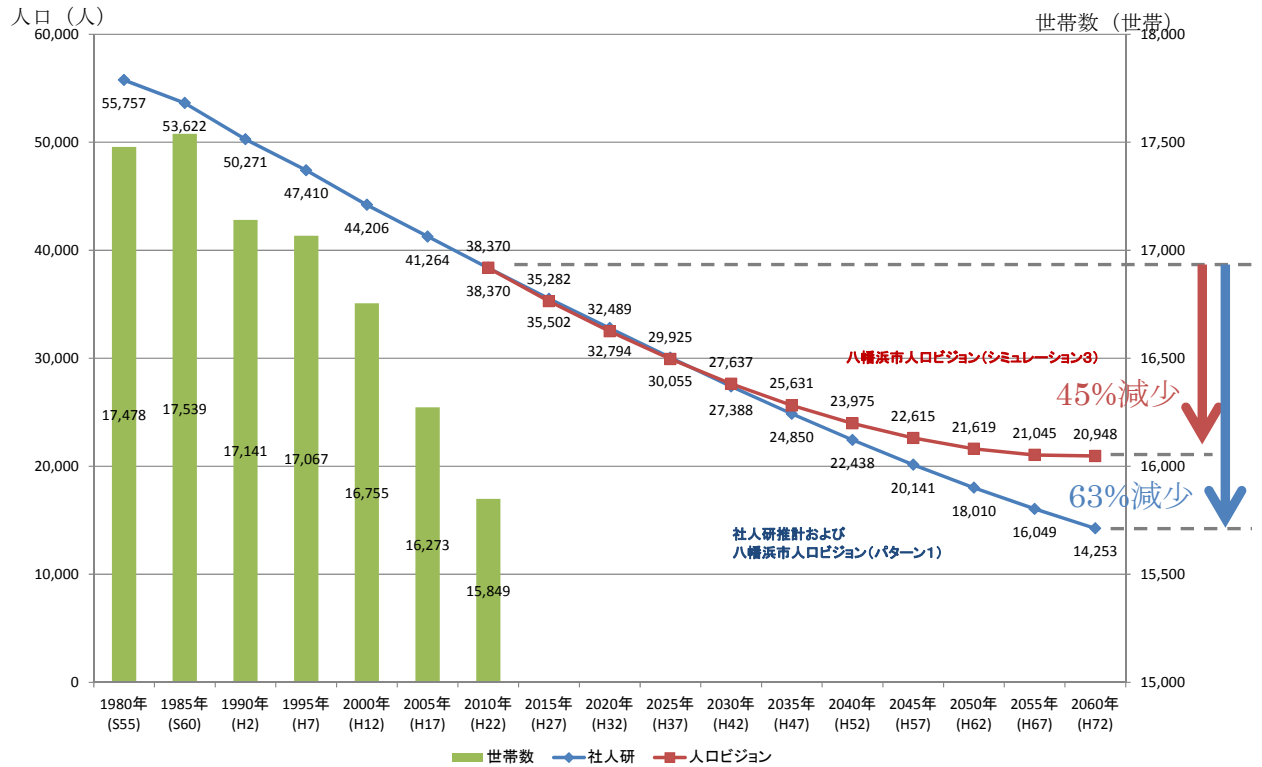


図 2-35 総人口、年齢層別人口の推移

資料：1980-2010年は国勢調査、2015年以降は日本の地域別将来人口推計（社人研）

高度成長期以降、一貫して総人口は減少し、少子化・高齢化が顕著である。2040年には高齢化率が50%近くに達すると見込まれている。

人口の将来見通しについては、2010年に比べ、現在の趨勢では2060年には63%減少の見込みとされている（社人研推計をもとに八幡浜市推計）。これに対し、「八幡浜市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における人口ビジョンで採用されたシミュレーションでは、45%減少と想定している。

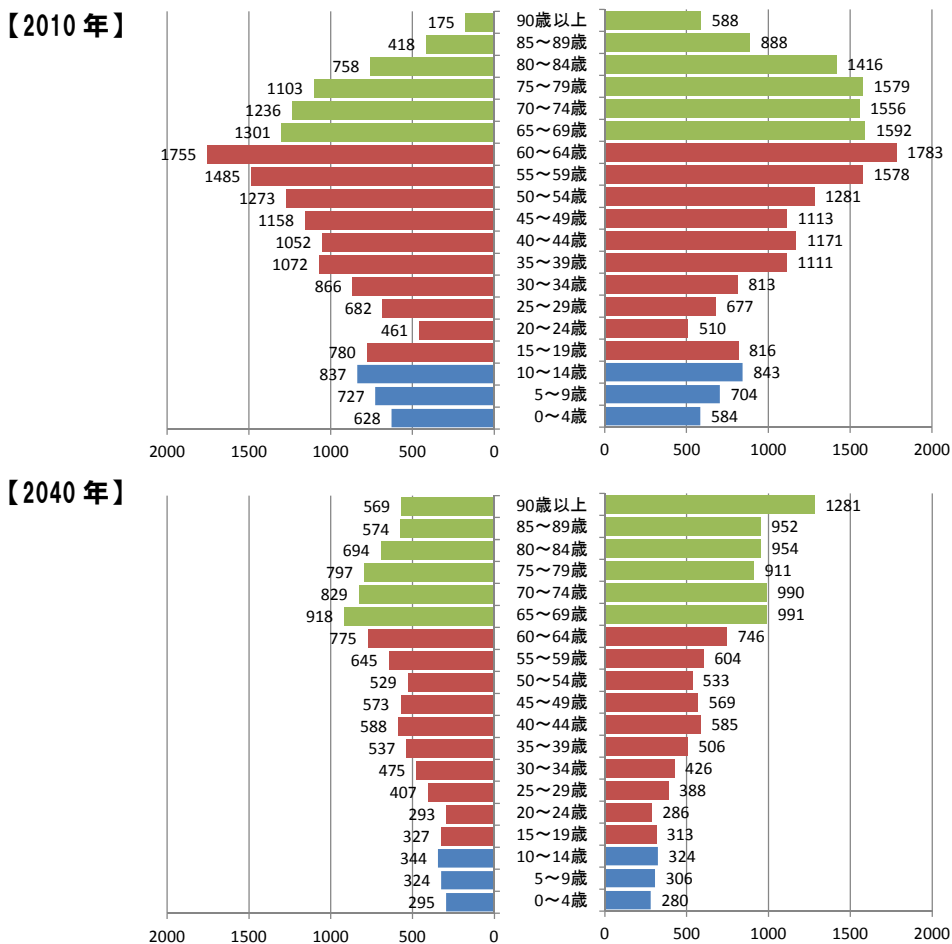


資料：1980-2010年は国勢調査、2015年以降は日本の地域別将来人口推計（社人研）

図 2-36 将来人口の見通し

現在の趨勢では2060年までに人口63%減少するところ、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすることなど、都市全体の構造を見直したコンパクトなまちづくりにより、人口減少を45%までに抑える努力を払うことが重要である。

人口ピラミッドを作成してみると、2010年に60歳代前半がピークであるのに対し、30年後の2040年には男性の人口ピークは大きく変わらないが、女性のピークは90歳代となることがわかる。



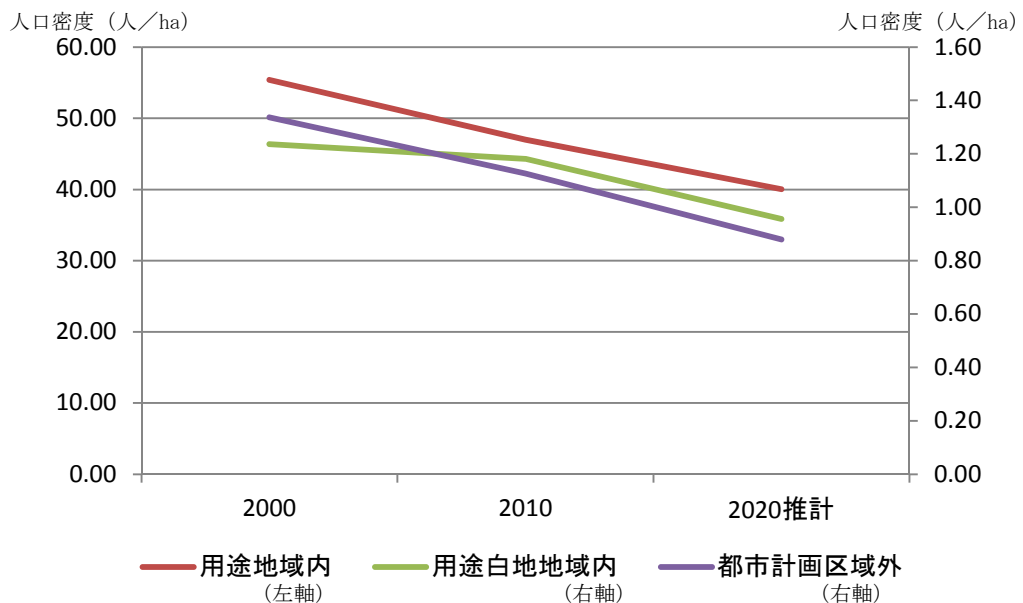
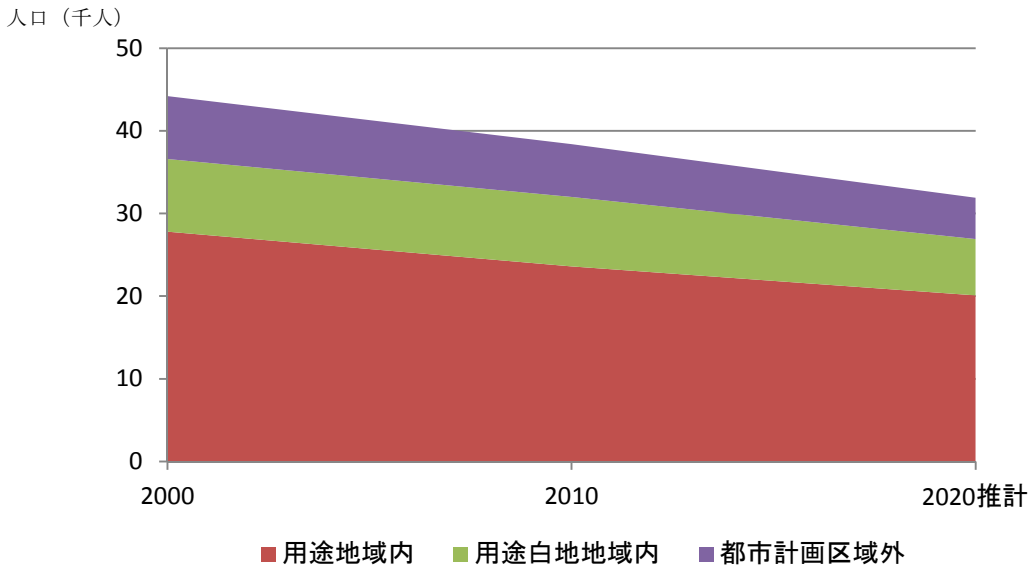
資料：1980-2010年は国勢調査、2015年以降は日本の地域別将来人口推計（社人研）

図 2-37 人口ピラミッドの推移

高齢化の進展、特に女性の長寿命化にみられるように、医療・福祉等の生活サービスが効率的に提供されるようにすることと、居住者がこれらの生活サービスを利用しやすくなることますます重要になる。

## (2) 用途地域内の人口見通し

都市計画区域マスタープランにおける用途地域内外・都市計画区域外に区分した人口の推移を次に示す。用途地域内は際立って高い人口密度を示しており、都市がコンパクトに収まっていることが分かるが、人口推移は過去10年間に減少、2020年にも減少が見込まれている。



	人口(千人)			面積(ha)	人口密度(人/ha)		
	H12現況	H22現況	H32推計		H12現況	H22現況	H32推計
行政区域全体	44.2	38.4	31.9	13,303	3.32	2.89	2.40
用途地域内	27.8	23.6	20.1	502	55.38	47.01	40.04
用途白地地域内	8.8	8.4	6.8	7,115	1.24	1.18	0.96
都市計画区域外	7.6	6.4	5.0	5,686	1.34	1.13	0.88

資料：八幡浜都市計画区域マスタープラン（H19年版、H28年版）  
面積は平成25年度都市計画基礎調査  
行政区域面積は八幡浜市統計書

図 2-38 用途地域内外の人口の推移

### (3) 町字別の人口見通し

社人研の将来推計に従った町字別推計（現在の趨勢）では、2040年までにほとんどの町字で人口が減少する。特に八幡浜中心部での人口減少が著しい。

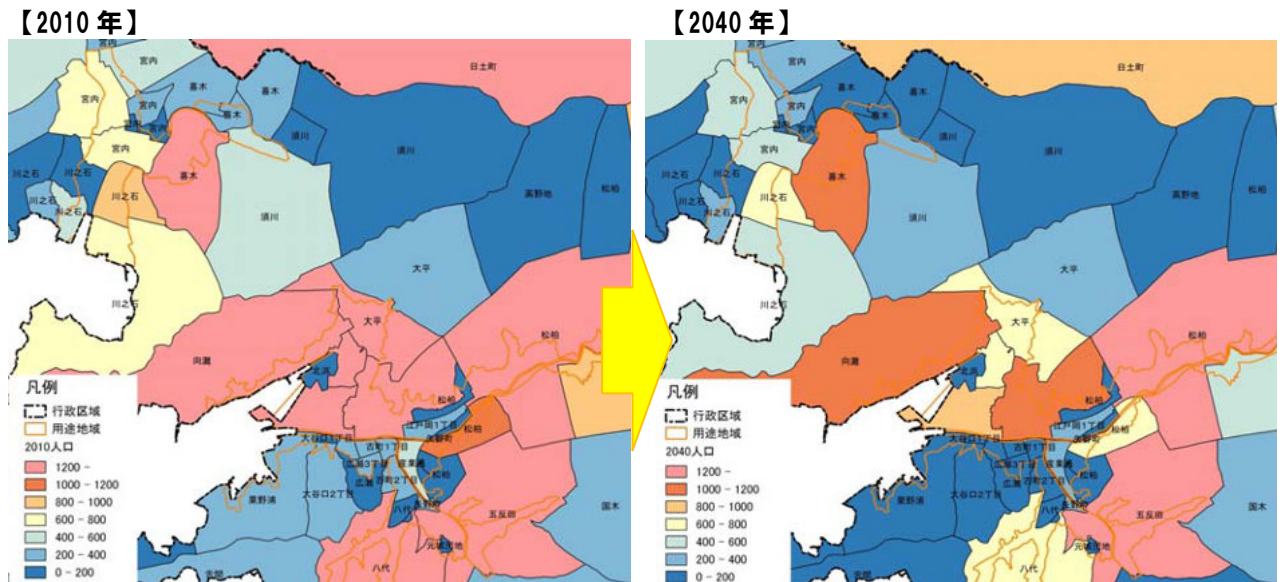


図 2-39 将来人口の見通し（小地域単位）

資料：2010年は国勢調査、2040年は日本の地域別将来人口推計（社人研）の手法に基づき町字別推計を行った。

現在の趨勢にのみよれば、市内各地で人口密度が減少し、道路の維持や供給処理施設の管理など必要な行政サービスの効率性が低下する恐れがある。特に中心市街地での人口減少により、生活サービスの市場性が低下し、サービスを提供する事業の持続性が損なわれることの懸念が大きい。



#### (4) 人口密度の分布動向（自然増減のみ考慮）

将来時点における人口密度低下の見通しを行うと、都市中心周辺地区で人口密度が顕著に低下し、人口集中地区の目安である 40 人/ha を満たす 500mメッシュは 2040 年にはなくなるとみられる。副中心周辺地区でも人口密度の低下がみられる。

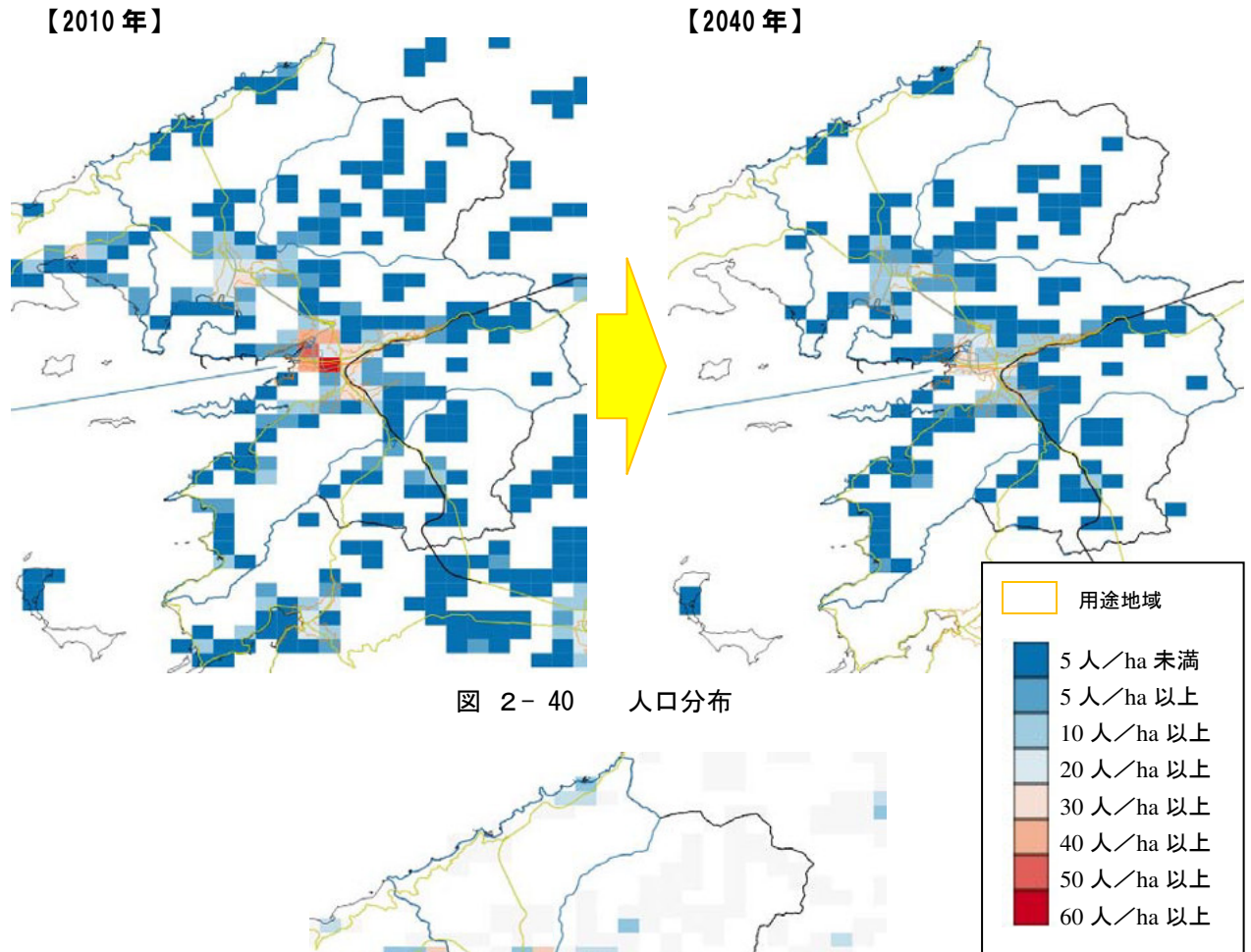


図 2-40 人口分布

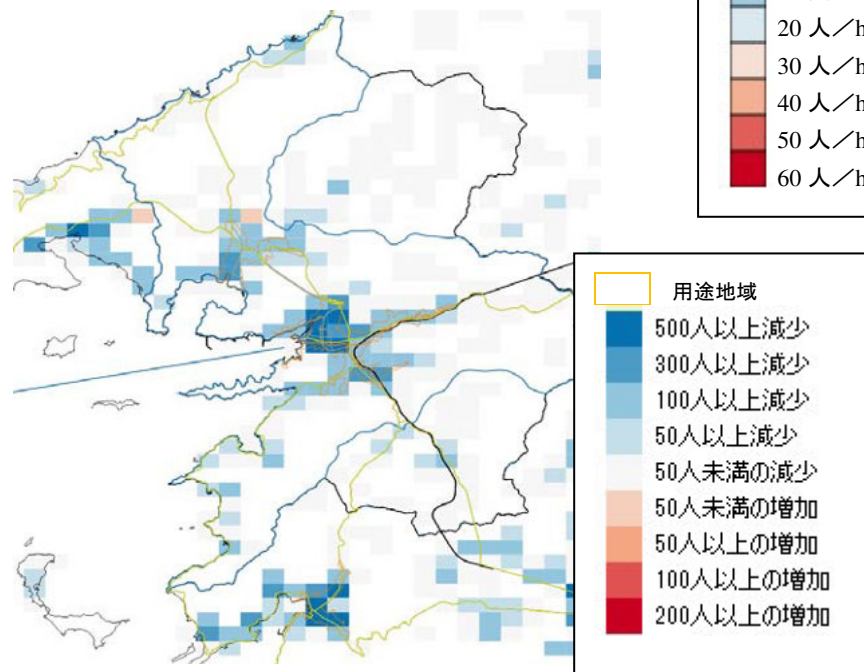


図 2-41 500mメッシュ推計人口の増減（2010年→2040年）

都市中心・副中心地区で、著しい人口密度の低下が見込まれている。

2010 (H22) 年時点では、都市中心地域全体に 50mメッシュあたり 10~50 人程度の人口が集積し、白浜小学校周辺をはじめ随所に 50 人以上のメッシュが認められる。

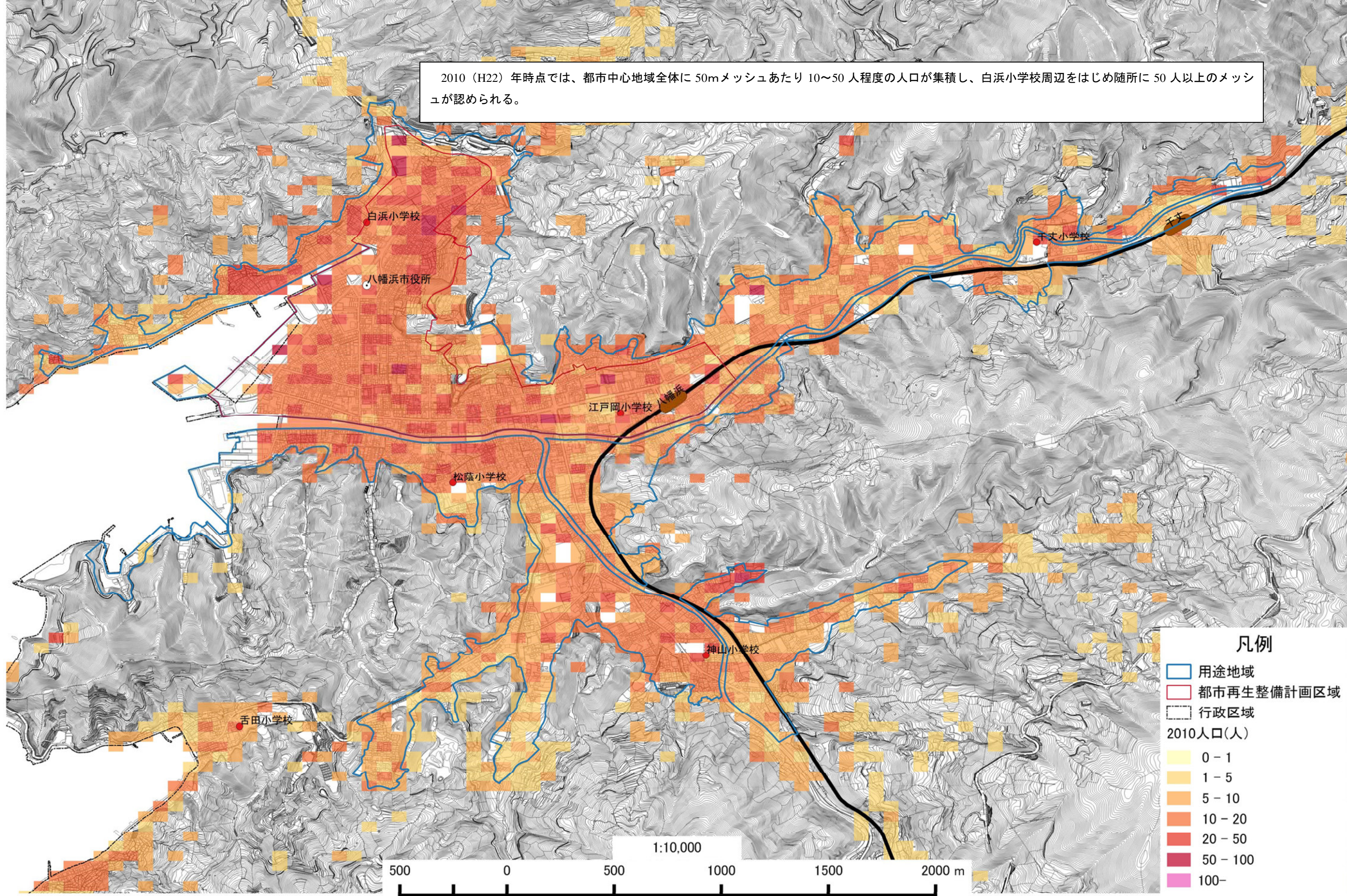


図 2-42 50mメッシュ人口分布 (2010年) 《都市中心》

自然増減のみを考慮した将来人口推計結果によれば、2040年時点では、都市中心地域全体に人口が減少し、商業地域でも50mメッシュ当たり10人以下の人口であるメッシュが多くなっている。神山小学校区や千丈小学校区ではほとんどが1~5人のメッシュで占められており、人口分布が散漫になっていると言える。

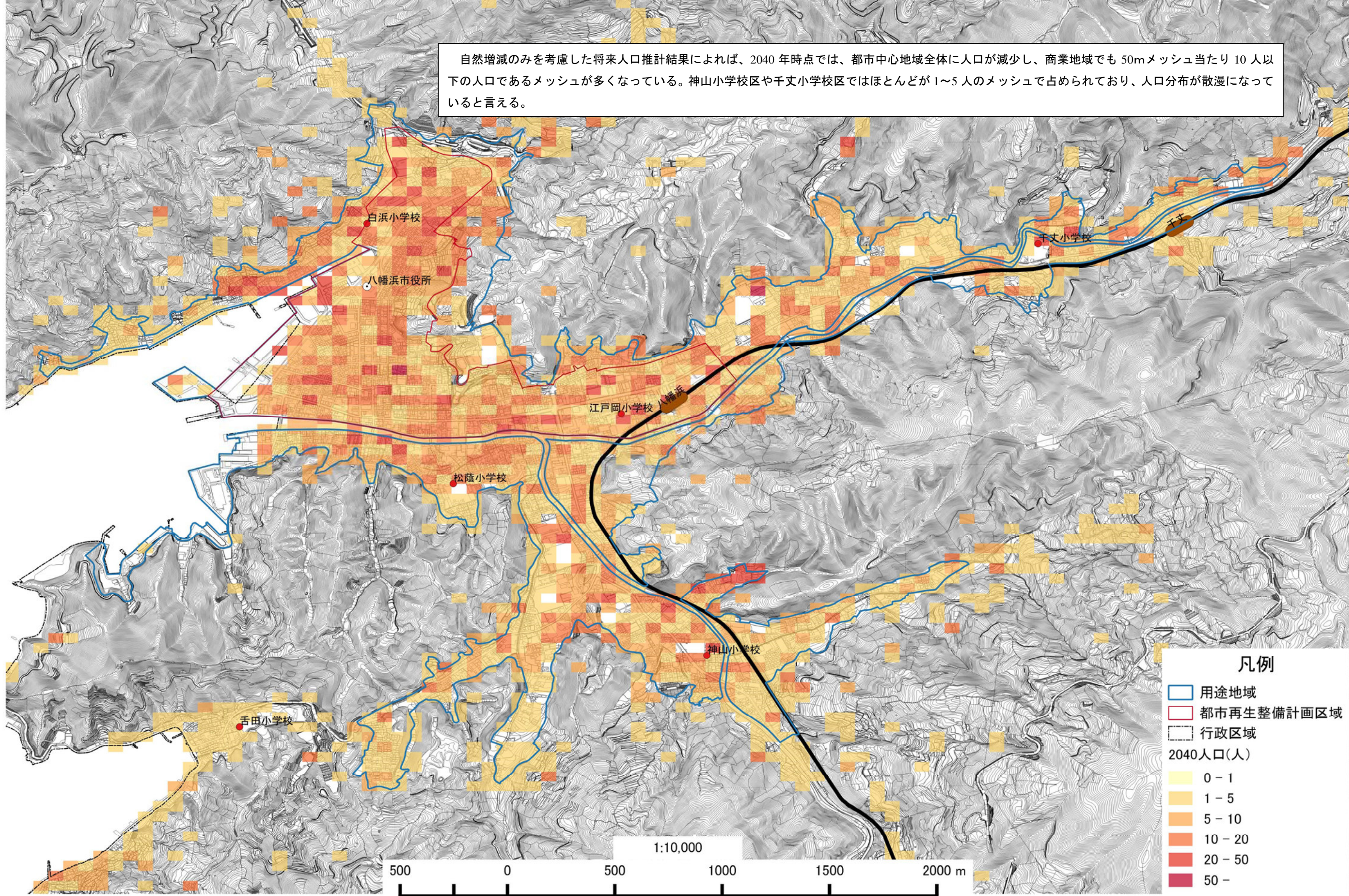


図 2-43 50mメッシュ人口分布 (2040年) 《都市中心》

2010年から2040年までの人口増減をみると、都市中心地域全体で減少が明らかで、特に商業地域に減少の大きいメッシュが分布している。人口増加を示すメッシュも散発的に認められ、全体として放置しては分散化が進むことが見て取れる。

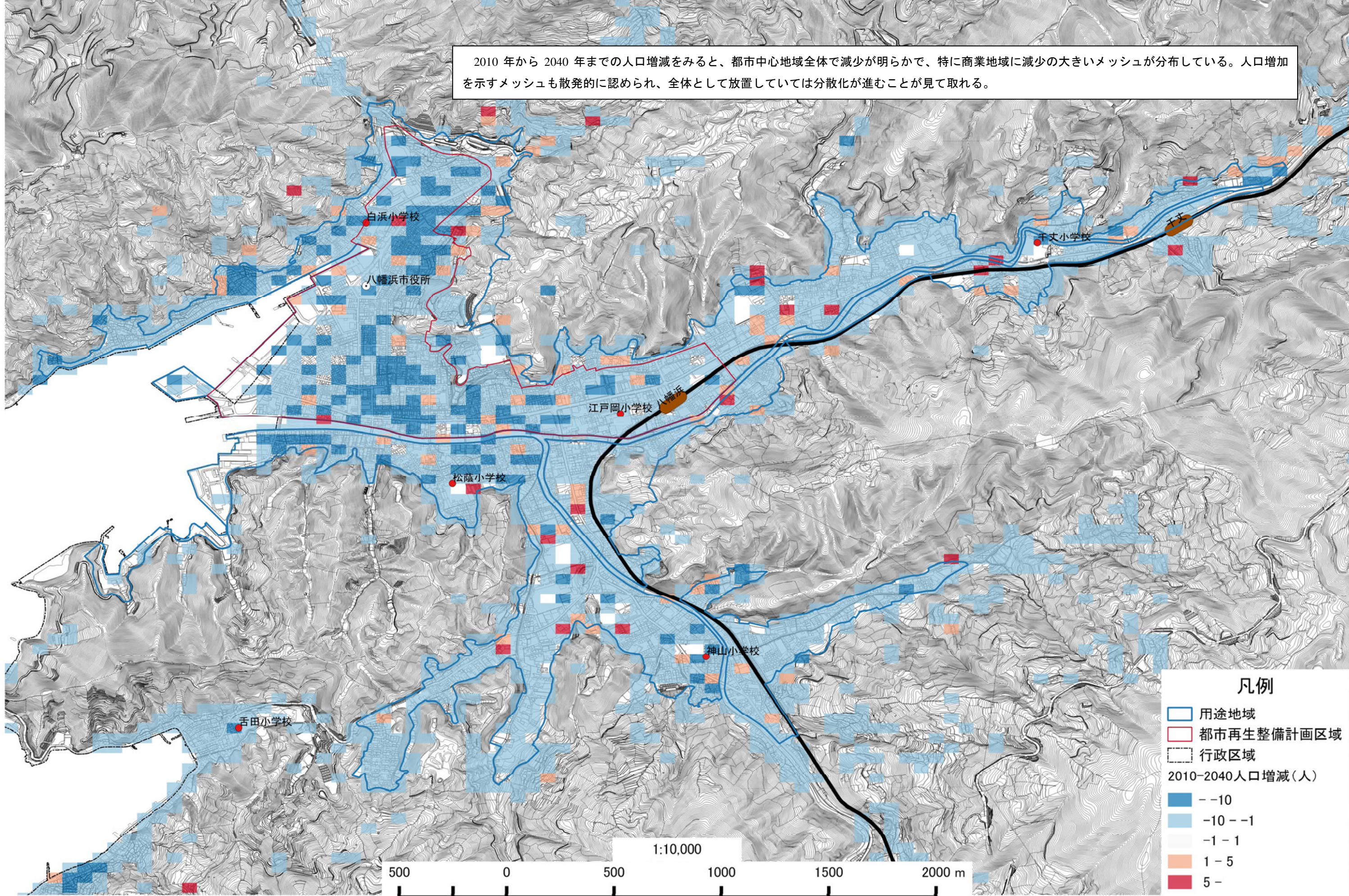


図 2-44 50mメッシュ推計人口の増減 (2010年→2040年)《都市中心》

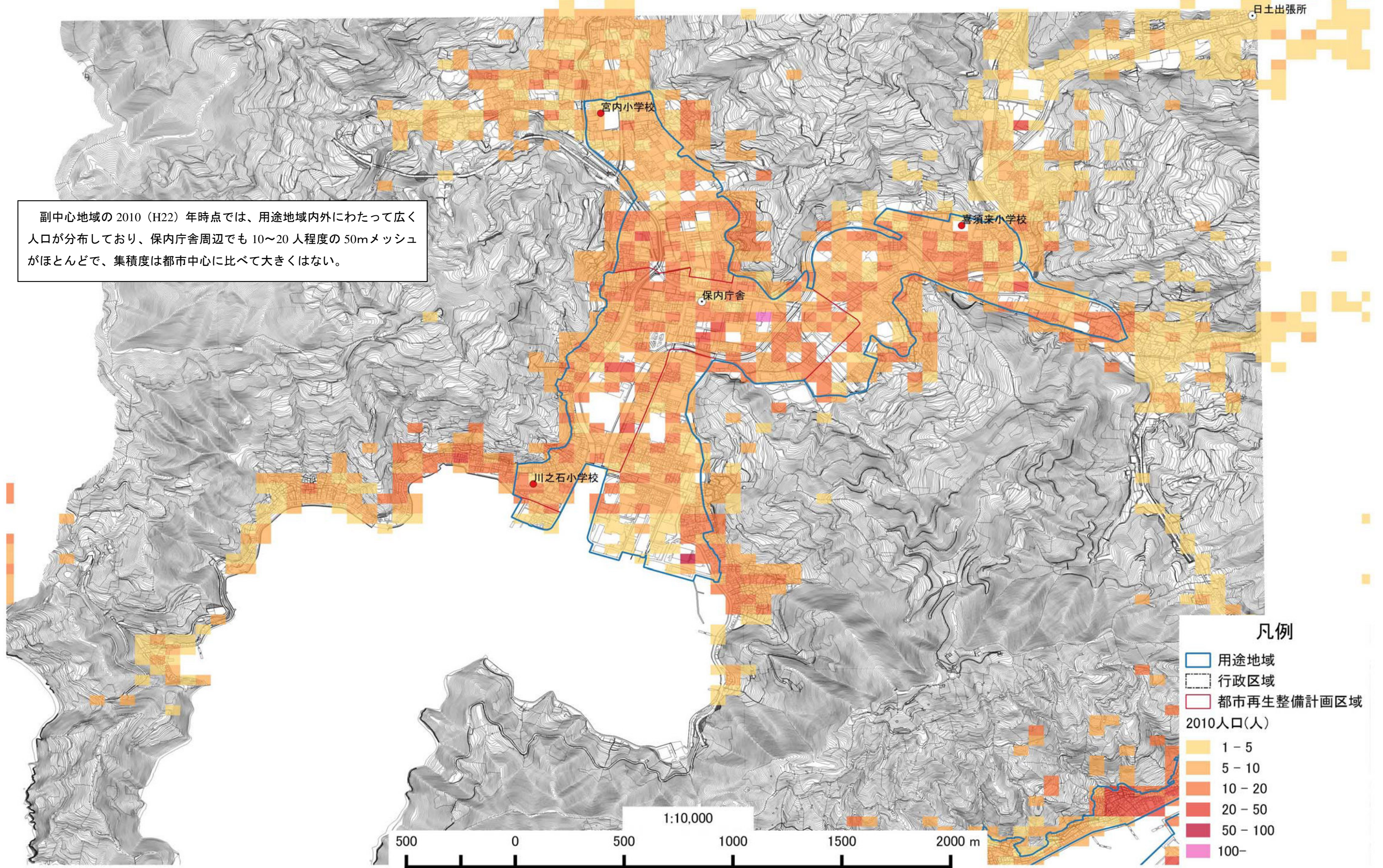
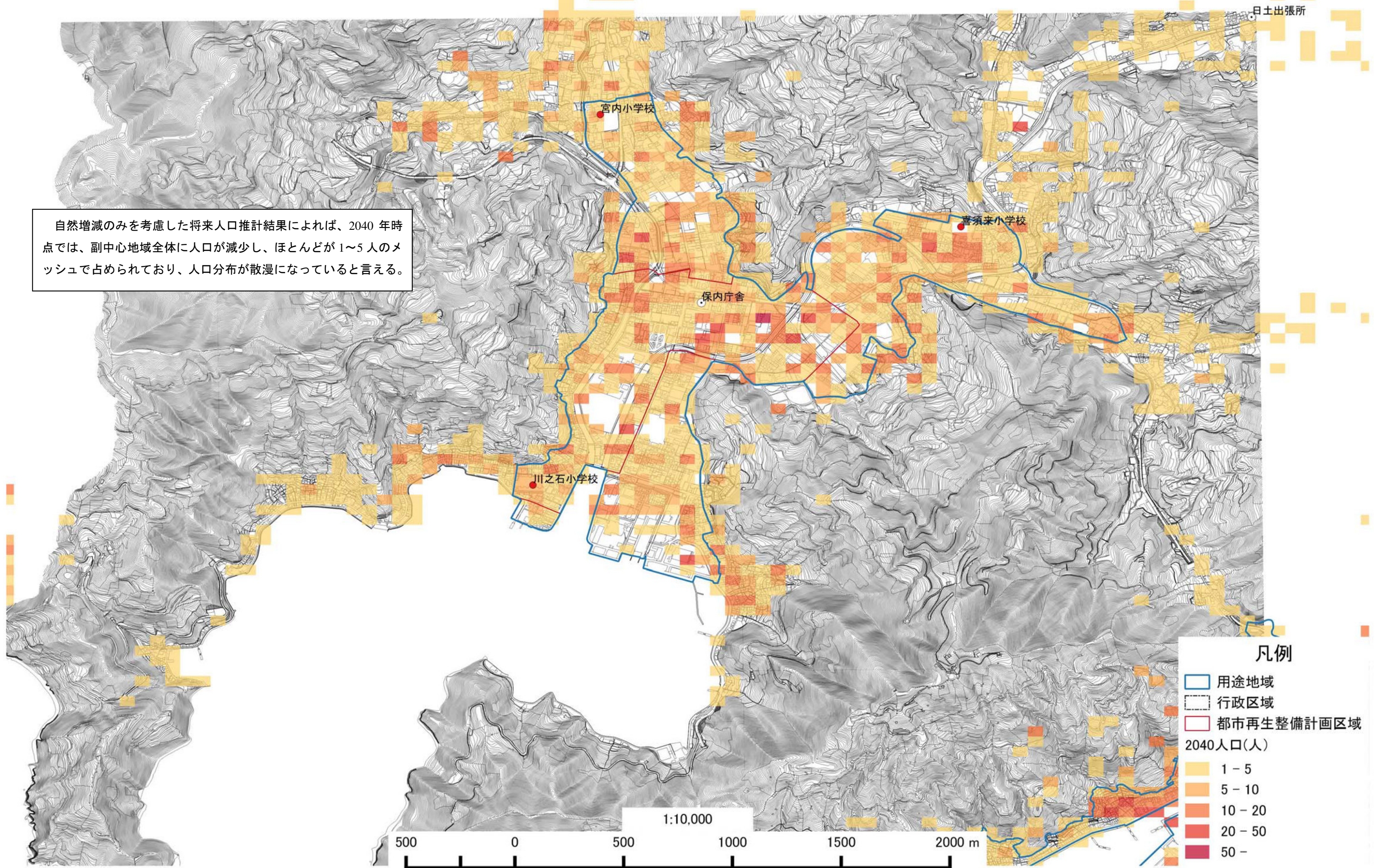
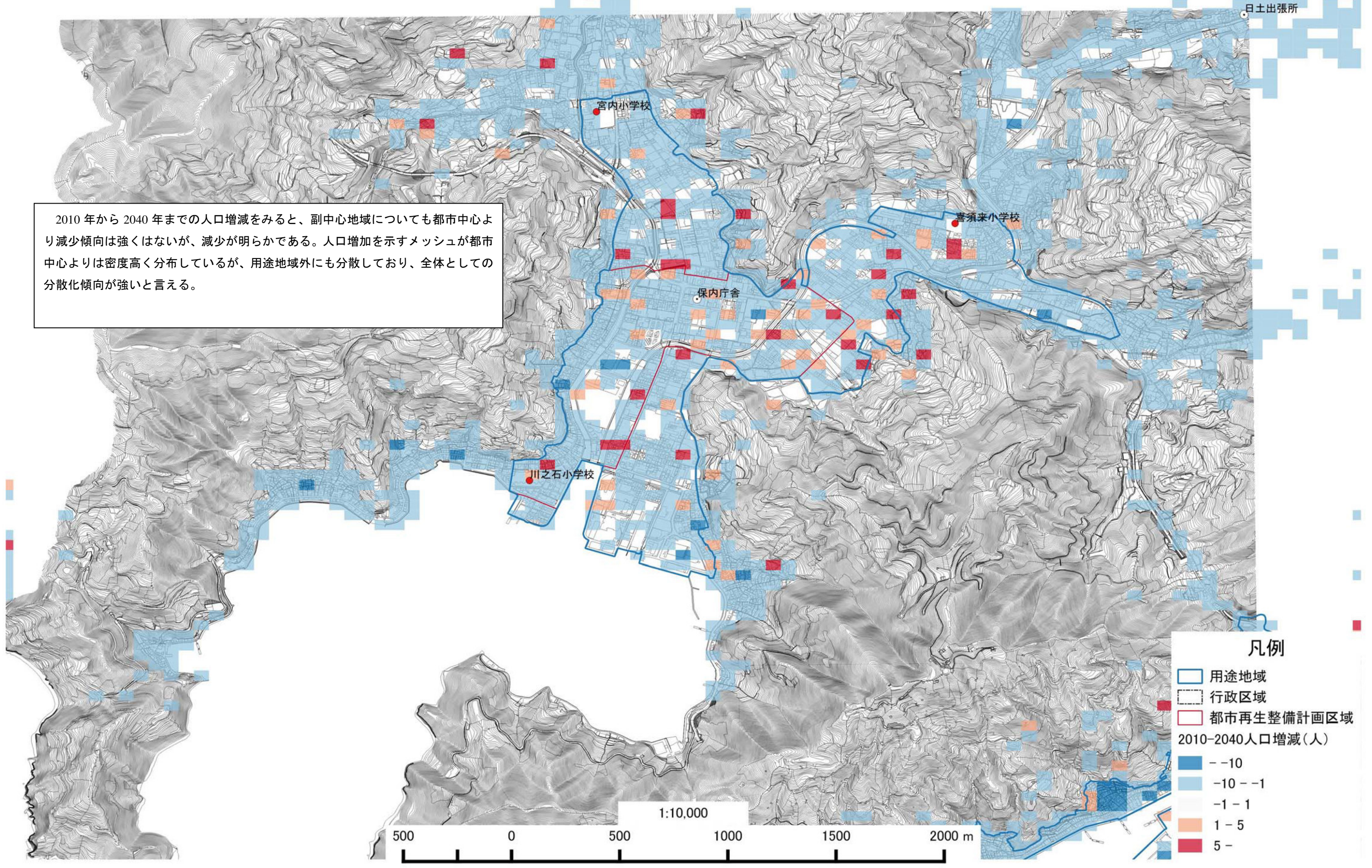


図 2-45 50mメッシュ人口分布（2010年）《副中心》



自然増減のみを考慮した将来人口推計結果によれば、2040年時点では、副中心地域全体に人口が減少し、ほとんどが1~5人のメッシュで占められており、人口分布が散漫になっていると言える。

図 2-46 50mメッシュ人口分布 (2040年) 《副中心》



2010年から2040年までの人口増減をみると、副中心地域についても都市中心より減少傾向は強くはないが、減少が明らかである。人口増加を示すメッシュが都市中心よりは密度高く分布しているが、用途地域外にも分散しており、全体としての分散化傾向が強いと言える。

日土出張所

凡例

- 用途地域
- 行政区
- 都市再生整備計画区域
- 2010-2040人口増減(人)
- 10
- 10 -- -1
- 1 - 1
- 1 - 5
- 5 -

図 2-47 50mメッシュ推計人口の増減 (2010年→2040年)《副中心》

(5) 高齢者数の分布動向（自然増減のみ考慮）

高齢者人口も都市中心地区で減少しているが、総人口の減少がより著しいため、高齢化率は多くの地点で現況より高くなることを見込まれている。

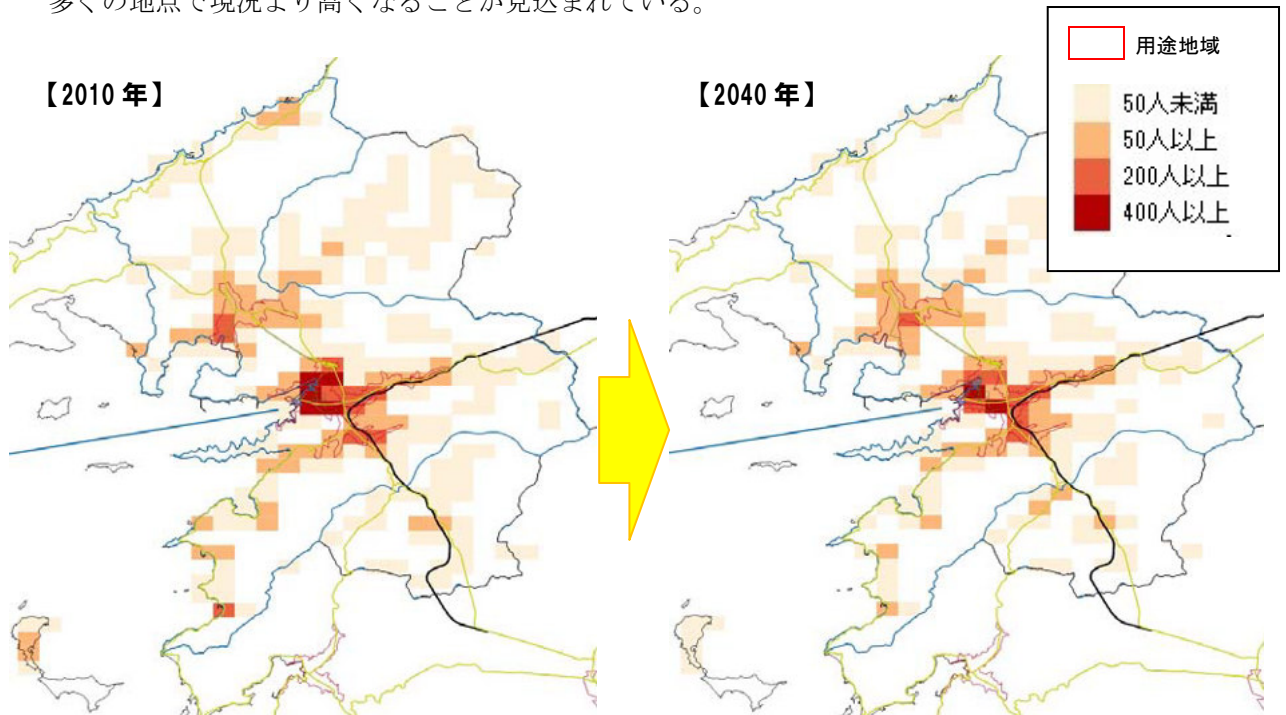


図 2-48 高齢者人口分布

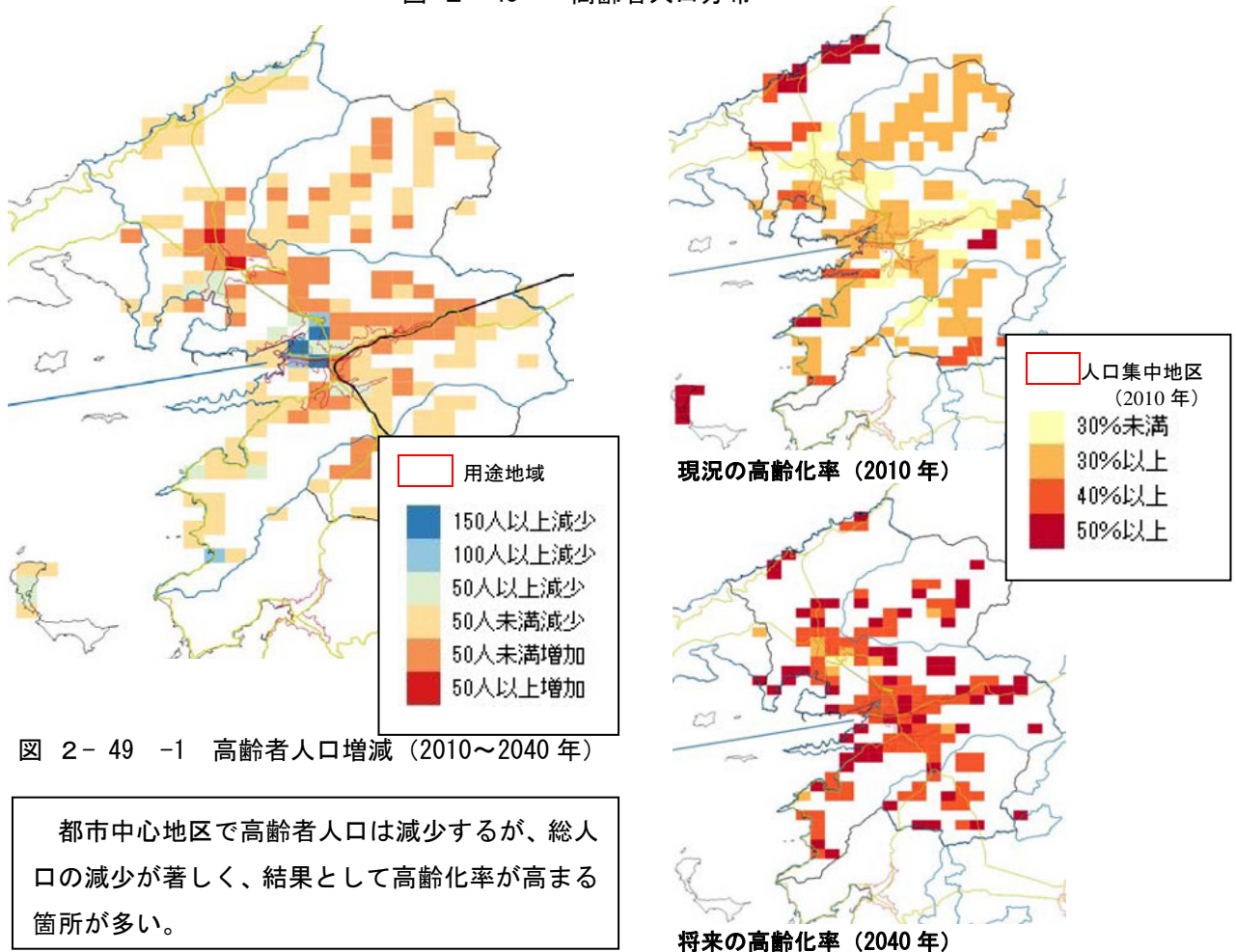


図 2-49 -1 高齢者人口増減（2010～2040年）

都市中心地区で高齢者人口は減少するが、総人口の減少が著しく、結果として高齢化率が高まる箇所が多い。



65歳以上の高齢者の人口分布をみると、2010（H22）年時点では、都市中心地域全体に人口が集積し、白浜小学校周辺をはじめ随所に20人以上のメッシュが認められる。

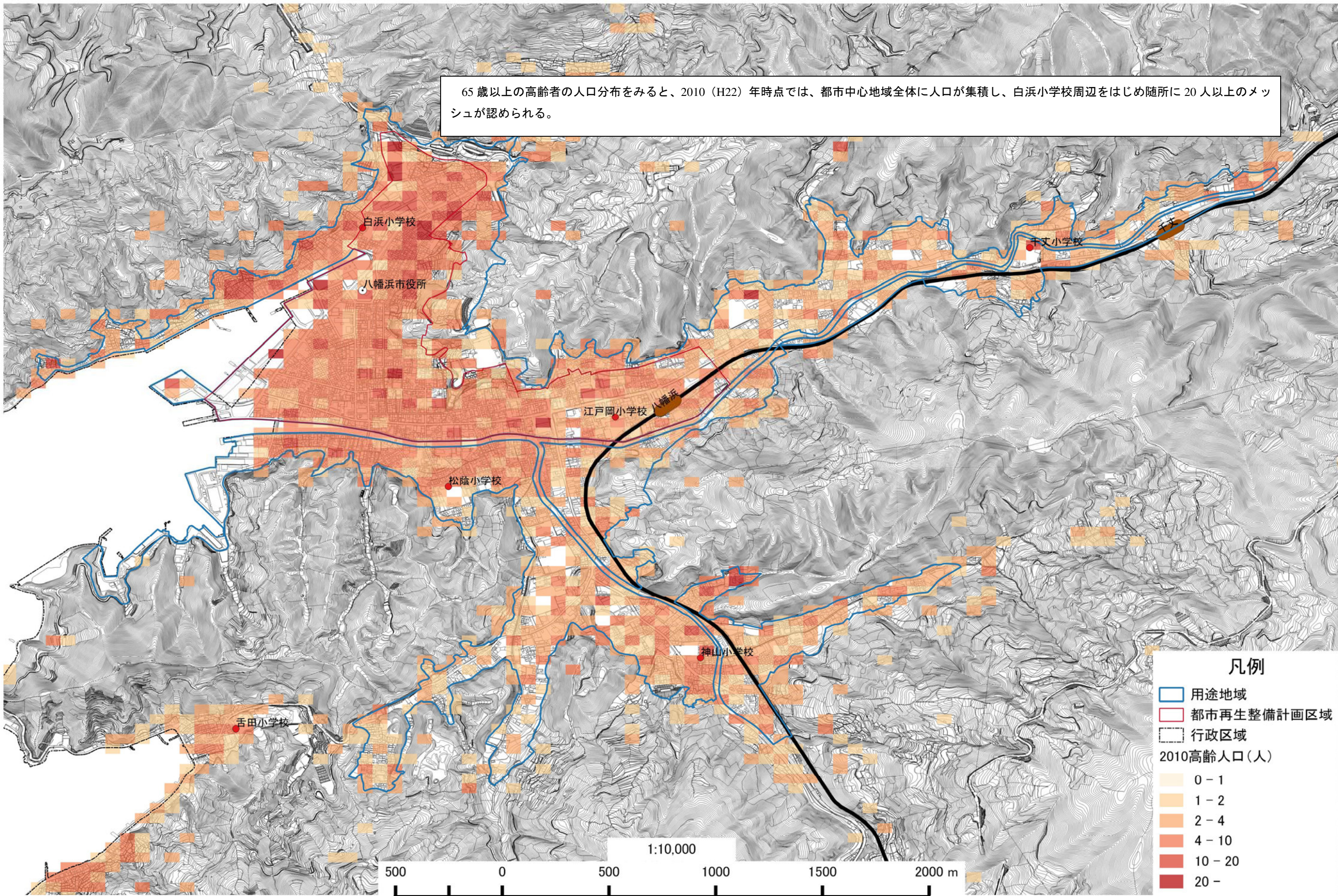
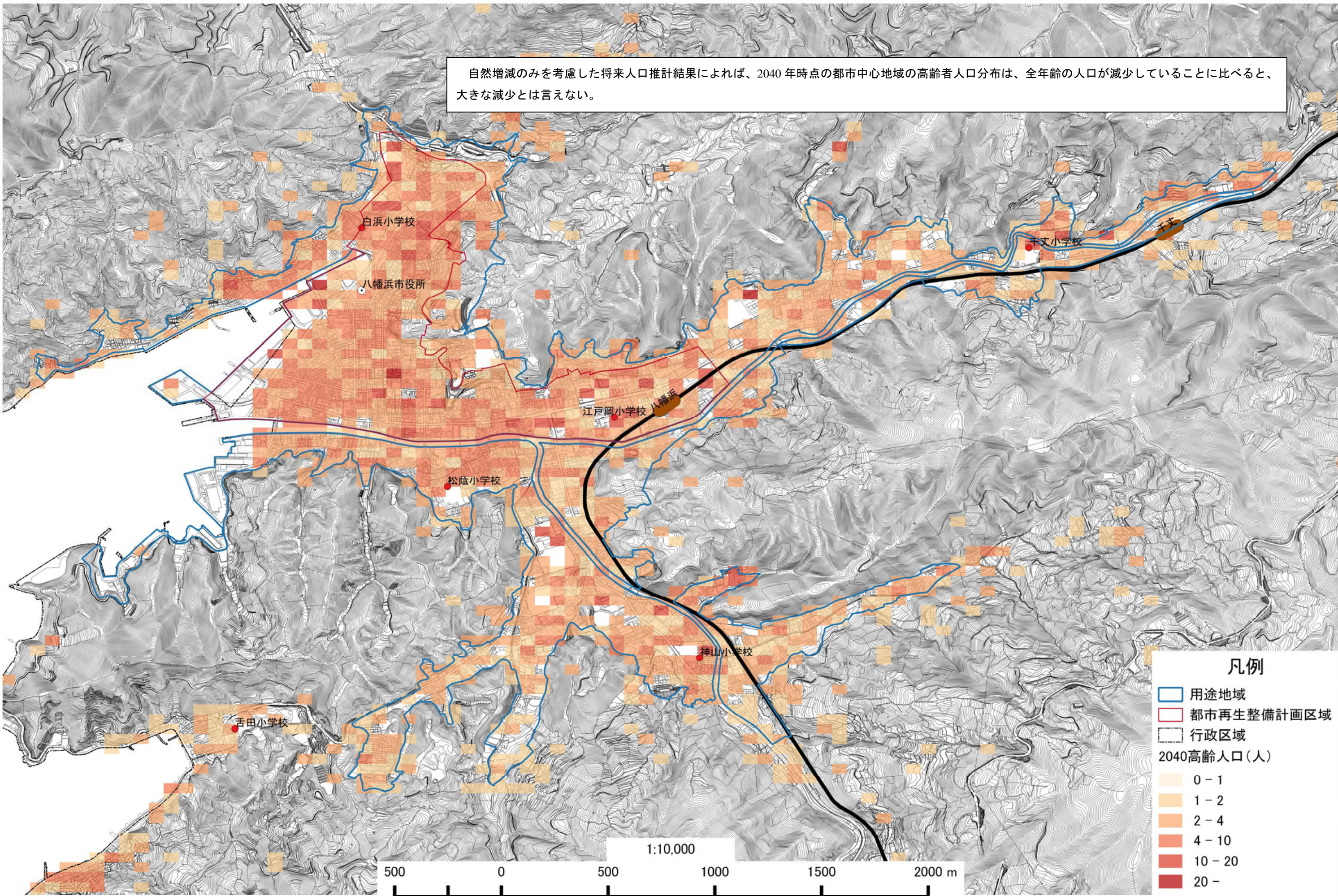


図 2-50 50mメッシュ高齢者人口分布（2010年）《都市中心》

自然増減のみを考慮した将来人口推計結果によれば、2040年時点の都市中心地域の高齢者人口分布は、全年齢の人口が減少していることに比べると、大きな減少とは言えない。



**凡例**

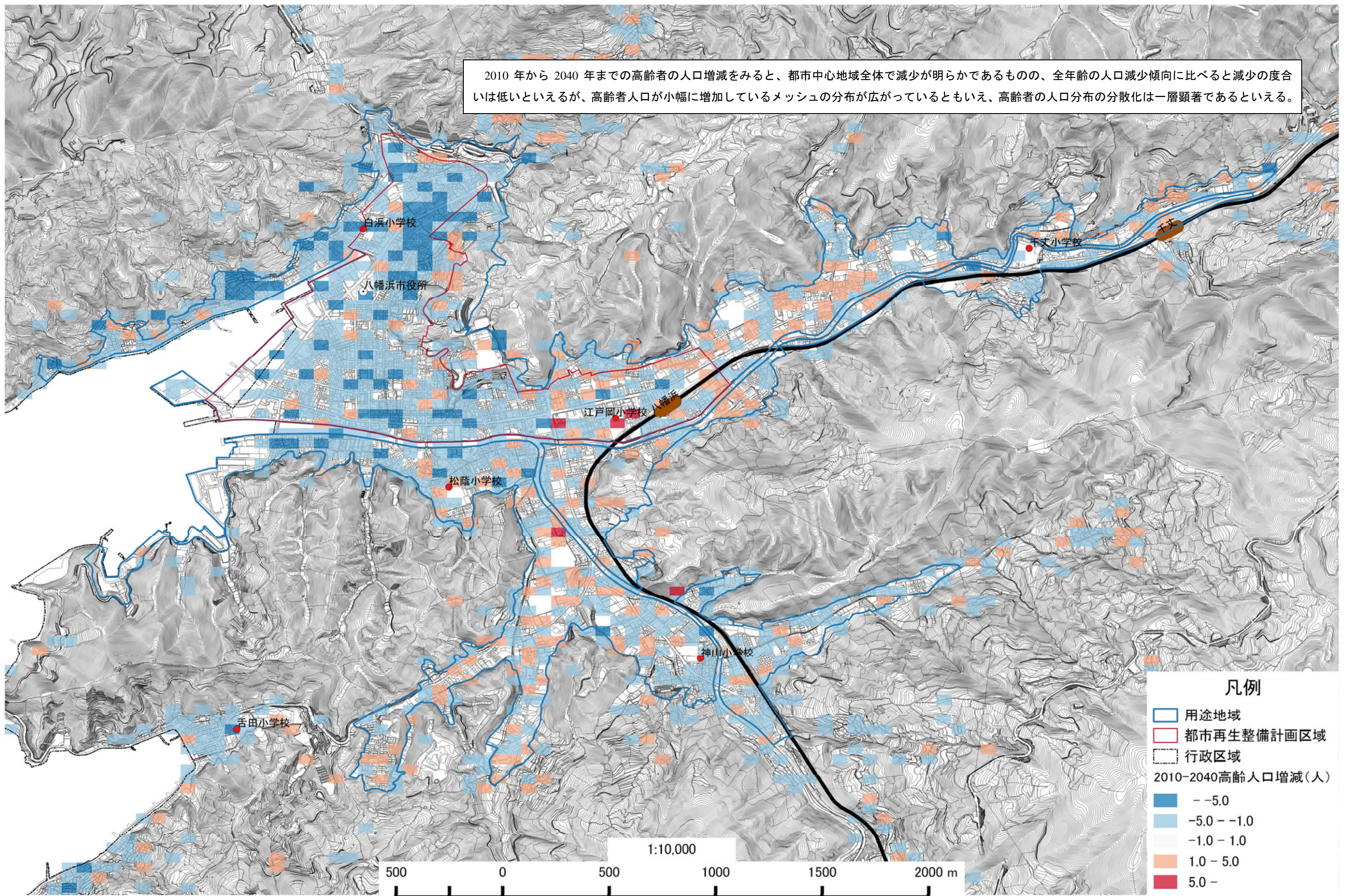
- 用途地域
- 都市再生整備計画区域
- 行政区域

2040高齢人口(人)

- 0 - 1
- 1 - 2
- 2 - 4
- 4 - 10
- 10 - 20
- 20 -

図 2-51 50mメッシュ高齢者人口分布 (2040年) 《都市中心》

2010年から2040年までの高齢者の人口増減をみると、都市中心地域全体で減少が明らかであるものの、全年齢の人口減少傾向に比べると減少の割合は低いといえるが、高齢者人口が小幅に増加しているメッシュの分布が広がっていると見え、高齢者の人口分布の分散化は一層顕著であるといえる。



**凡例**

- 用途地域
- 都市再生整備計画区域
- 行政区

2010-2040高齢人口増減(人)

- 5.0
- 5.0 -- -1.0
- 1.0 - 1.0
- 1.0 - 5.0
- 5.0 -

図 2-52 50mメッシュ高齢者推計人口の増減 (2010年→2040年)《都市中心》

2010 (H22) 年の高齢化率の分布では、都市中心地域全体で、20~40%程度のメッシュが分布しており、白浜小学校付近でより高齢化率の高いメッシュが比較的多いことが分かる。

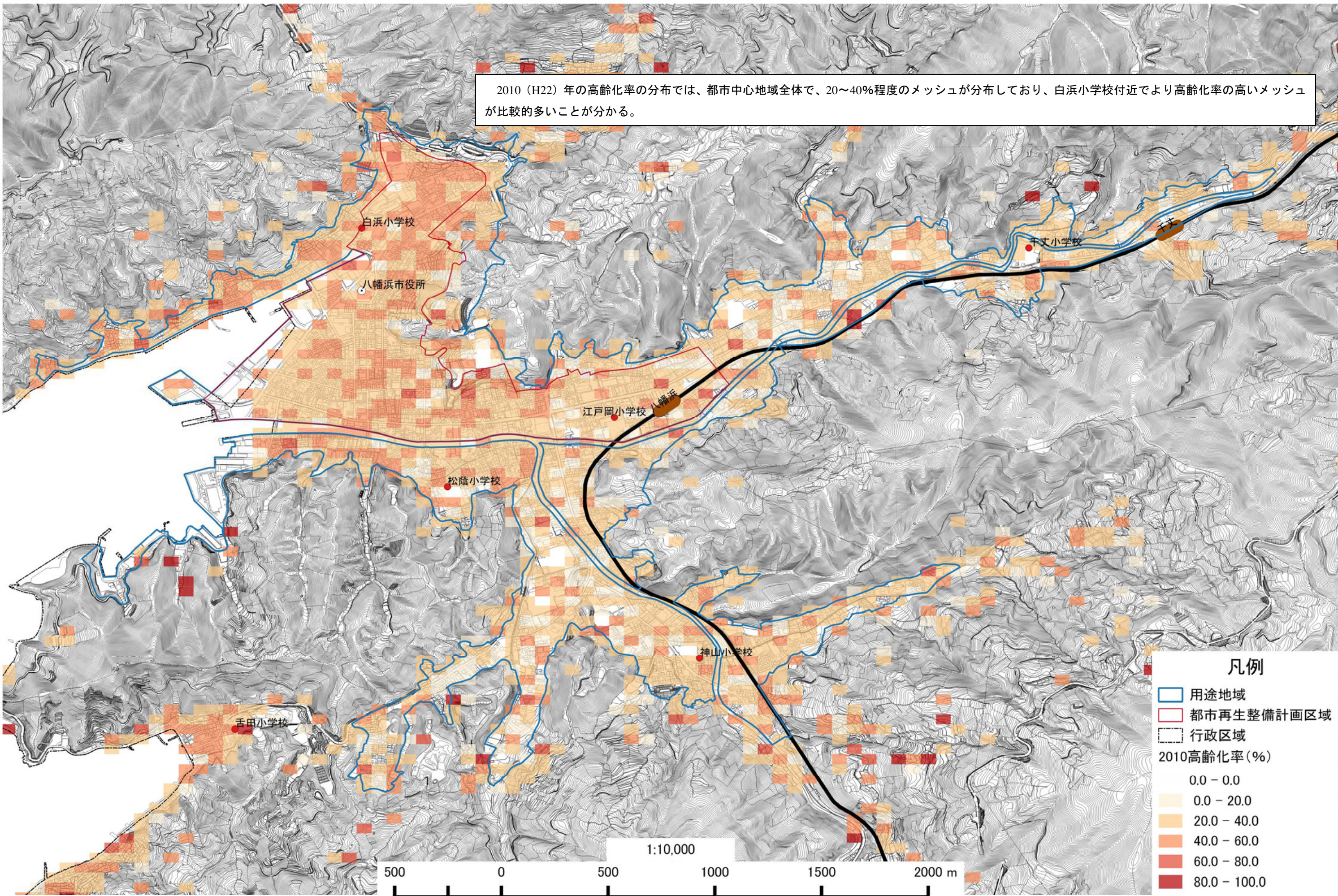
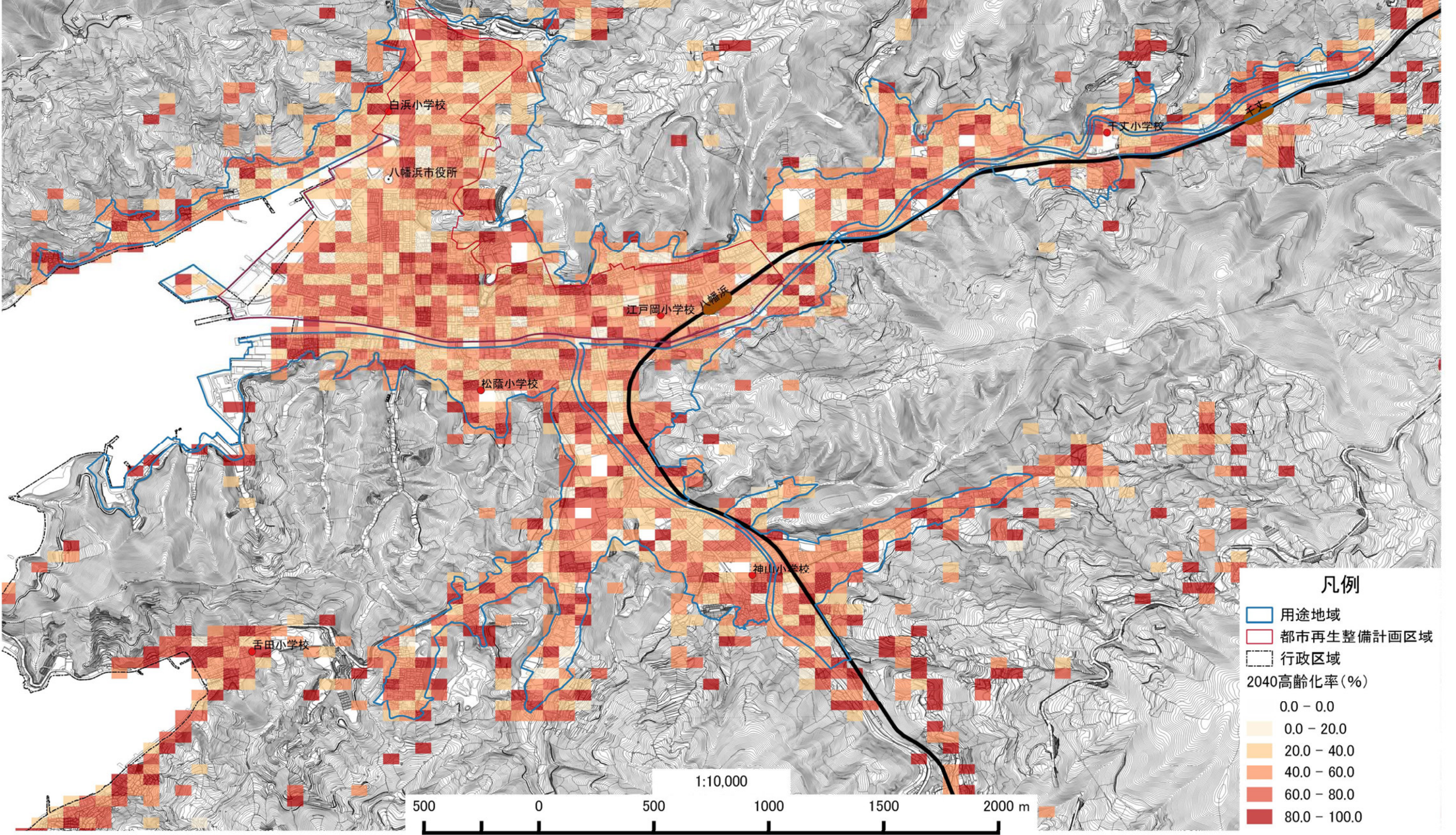


図 2-53 50mメッシュ高齢化率分布 (2010年) 《都市中心》

2040年の高齢化率の分布では、都市中心地域全体で60~100%のメッシュが分布しており、白浜小学校付近の高さは明らかでなくなっている。地域全体の高齢化が顕著であると言える。



**凡例**

- 用途地域
- 都市再生整備計画区域
- 行政区

2040高齢化率(%)

- 0.0 - 0.0
- 0.0 - 20.0
- 20.0 - 40.0
- 40.0 - 60.0
- 60.0 - 80.0
- 80.0 - 100.0

図 2-54 50mメッシュ高齢化率分布 (2040年)《都市中心》

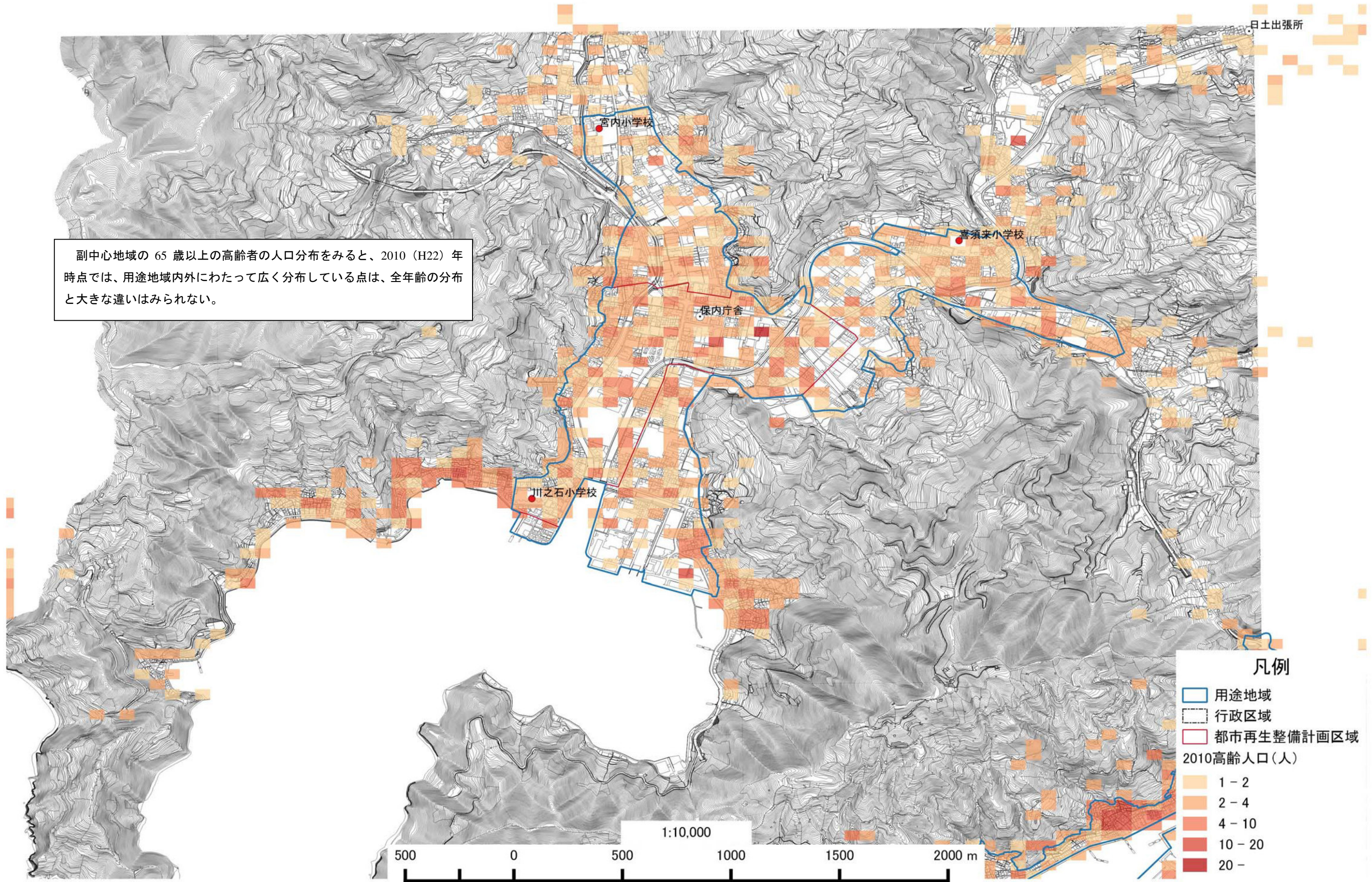
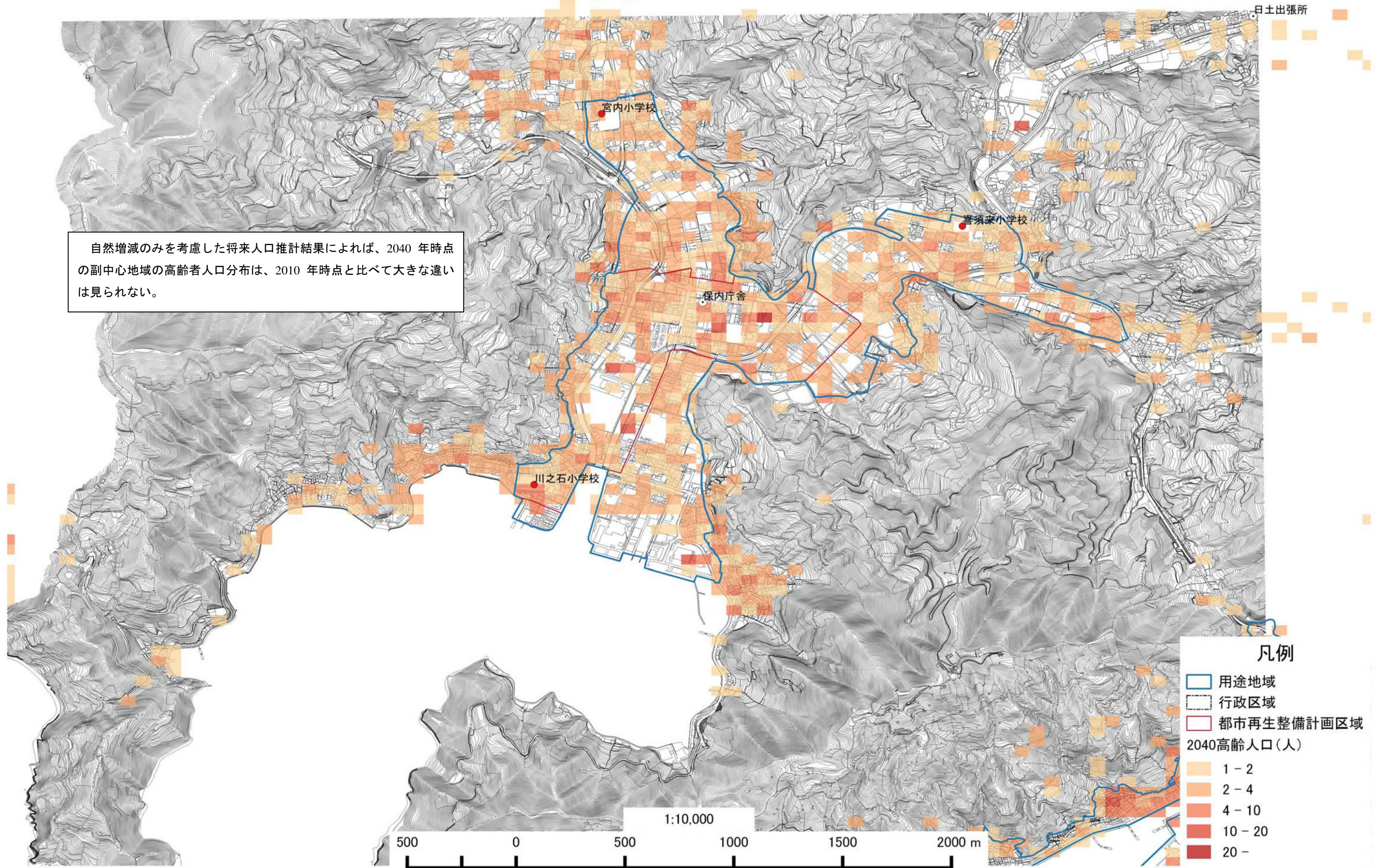
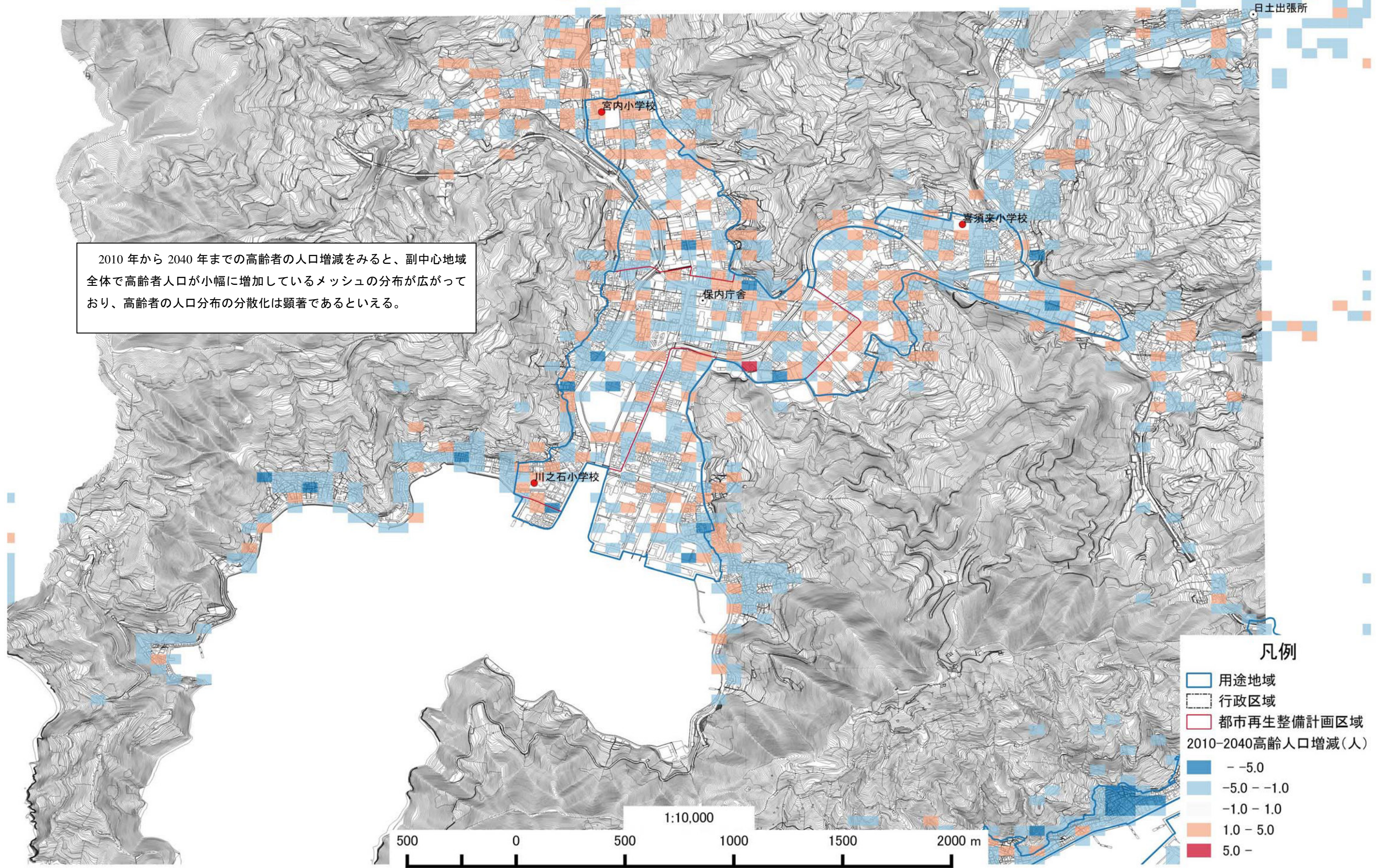


図 2-55 50mメッシュ高齢者人口分布 (2010年)《副中心》



自然増減のみを考慮した将来人口推計結果によれば、2040年時点の副中心地域の高齢者人口分布は、2010年時点と比べて大きな違いは見られない。

図 2-56 50mメッシュ高齢者人口分布 (2040年) 《副中心》

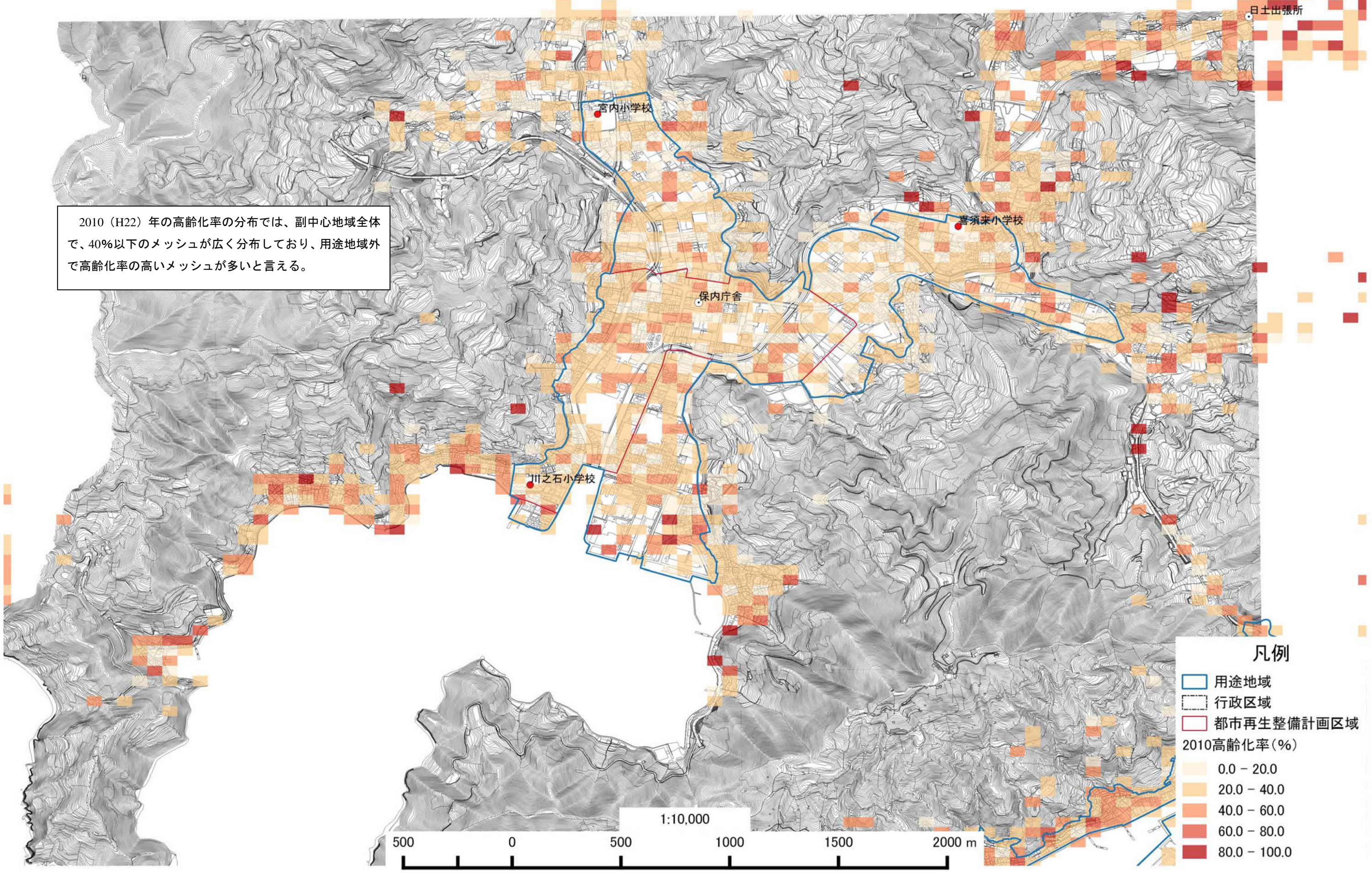


2010年から2040年までの高齢者の人口増減をみると、副中心地域全体で高齢者人口が小幅に増加しているメッシュの分布が広がっており、高齢者の人口分布の分散化は顕著であるといえる。



図 2-57 50mメッシュ高齢者推計人口の増減 (2010年→2040年) 《副中心》





2010（H22）年の高齢化率の分布では、副中心地域全体で、40%以下のメッシュが広く分布しており、用途地域外で高齢化率の高いメッシュが多いと言える。

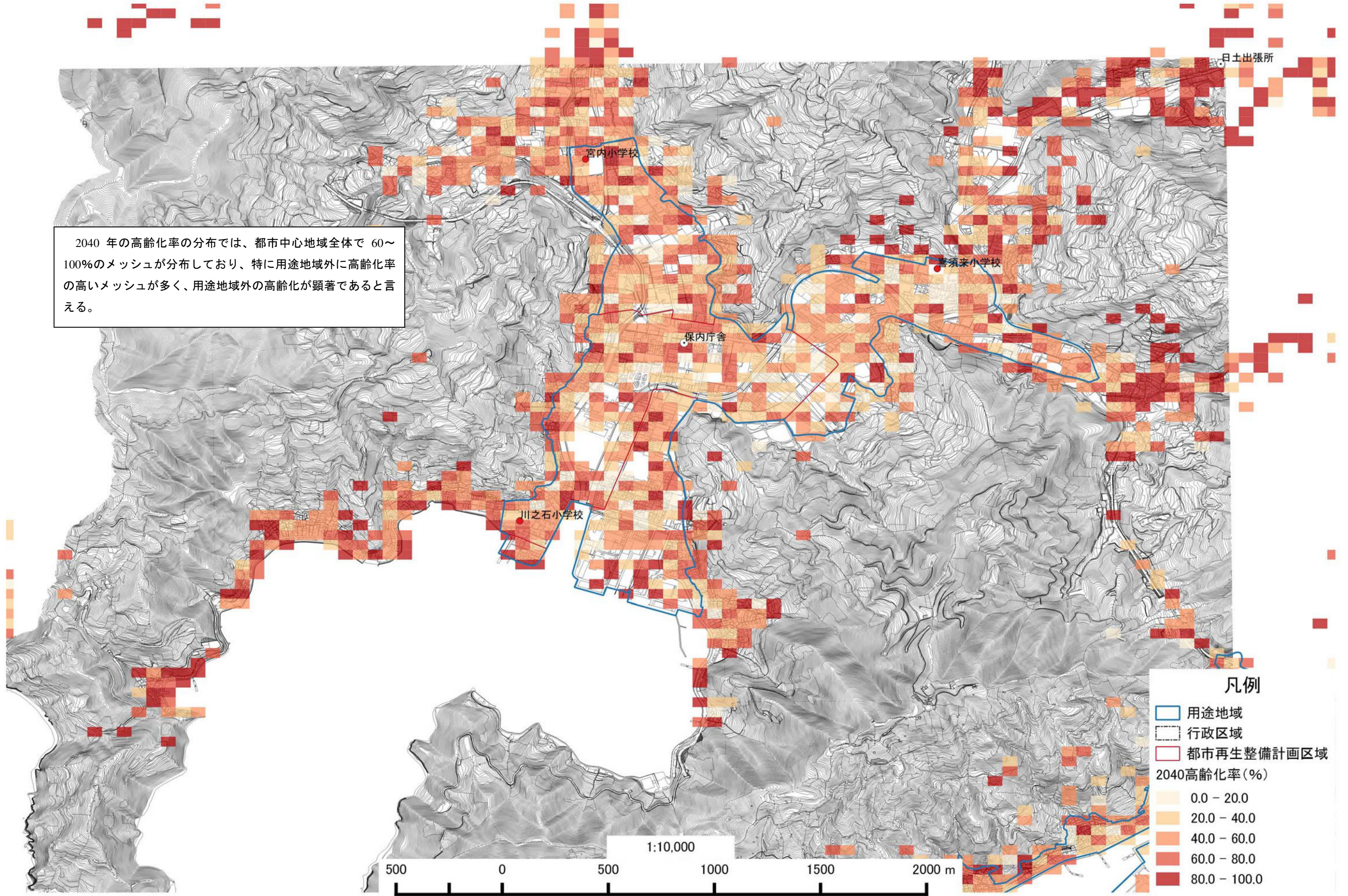
**凡例**

- 用途地域
- 行政区域
- 都市再生整備計画区域

2010高齢化率(%)

- 0.0 - 20.0
- 20.0 - 40.0
- 40.0 - 60.0
- 60.0 - 80.0
- 80.0 - 100.0

図 2-58 50mメッシュ高齢者率分布（2010年）《副中心》



2040年の高齢化率の分布では、都市中心地域全体で60～100%のメッシュが分布しており、特に用途地域外に高齢化率の高いメッシュが多く、用途地域外の高齢化が顕著であると言える。

図 2-59 50mメッシュ高齢者率分布 (2040年) 《副中心》

## 2-3 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析

### (1) 人口密度低下、高齢者の分散居住に伴う問題の整理

一般に、都市における人口減少・人口密度の低下と、高齢者居住の低密度化・分散化により、次のような問題が生じることが懸念されている。

- ・人口密度が低くなると、生活サービスなどにかかる住民一人あたりの行政コストが増大する。
- ・拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない。
- ・自動車利用を前提とした郊外への居住の分散化の結果、年齢を重ねて自動車を運転できなくなったときに、代替する移動手段としての公共交通が身近にない場合には、高齢者の外出が困難になり、社会と隔絶した言わば「ひきこもり」状態を招きやすく、高齢者の健康で快適な生活が維持できなくなる恐れが高まる。
- ・自動車による個別輸送によりカバーしようとする、移動距離が長くなり、環境・エネルギー負荷が高まる。
- ・空き家が目に見えない形で増大し、地域の防犯・防災性を損なう恐れがある。
- ・コミュニティが損なわれて近隣住民のきずなが失われ、特に災害時の互助・助け合いが期待できなくなる。

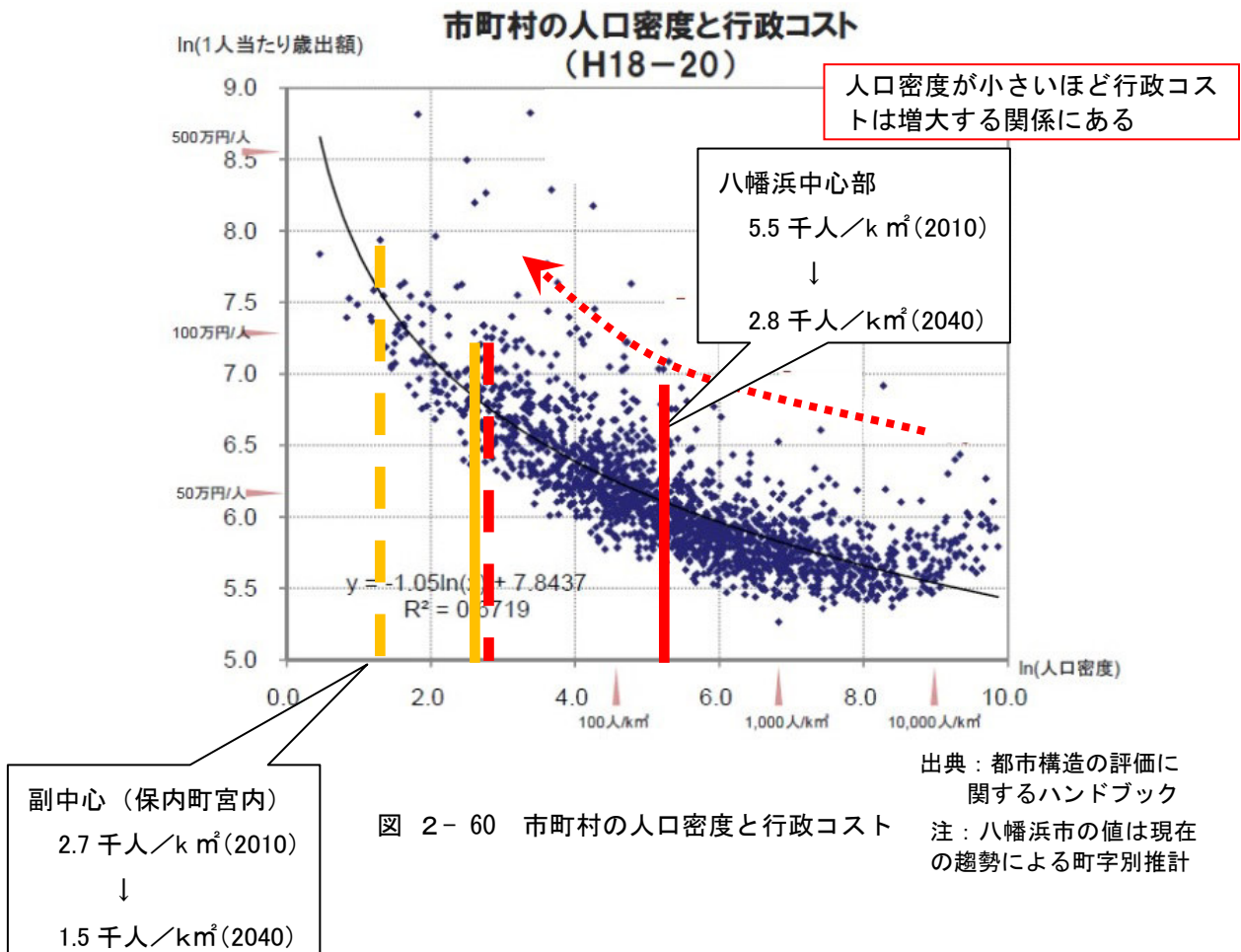


図 2-60 市町村の人口密度と行政コスト

## (2) 災害等に対する安全性

都市中心周辺は、程度の差はあるものの、ほぼすべての地域が浸水想定区域に該当する。

土砂災害警戒区域に当たる地区では人口減少傾向が大きいですが、高齢者人口は増加している箇所もある。

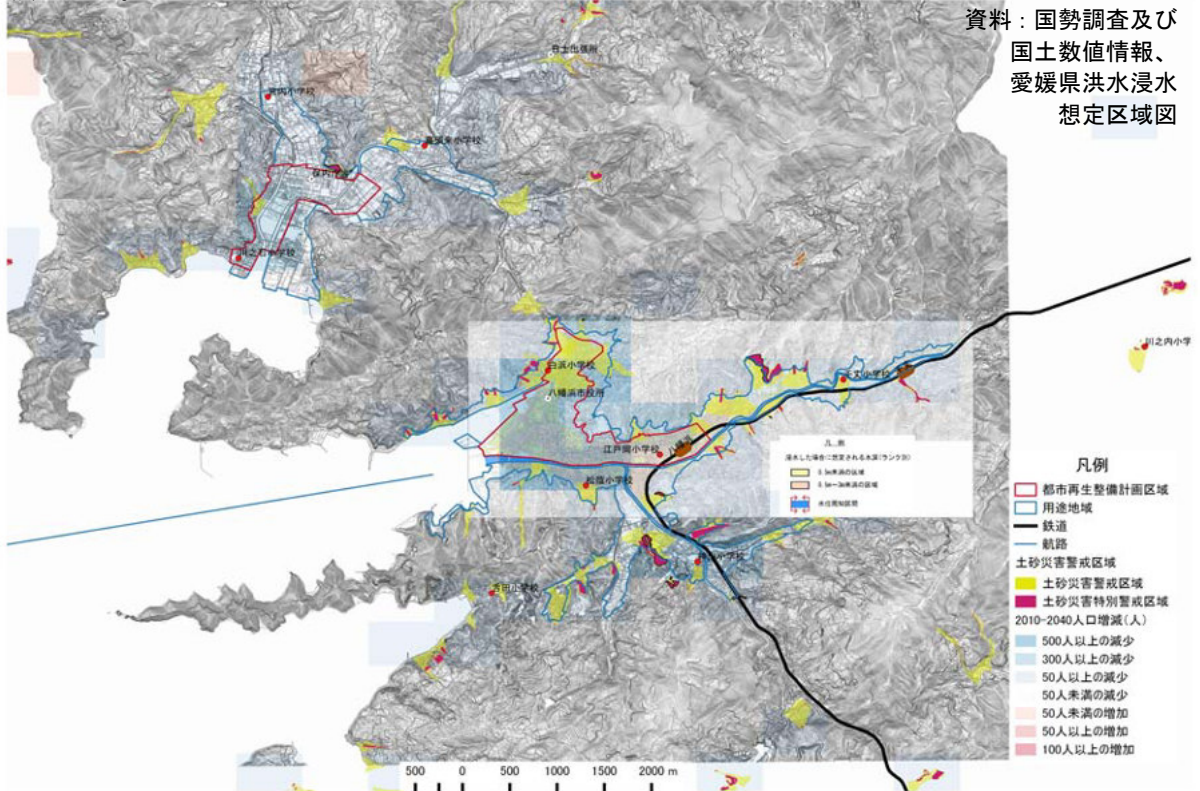


図 2- 61 ハザード区域と人口増減分布との関係図 (2010→2040)

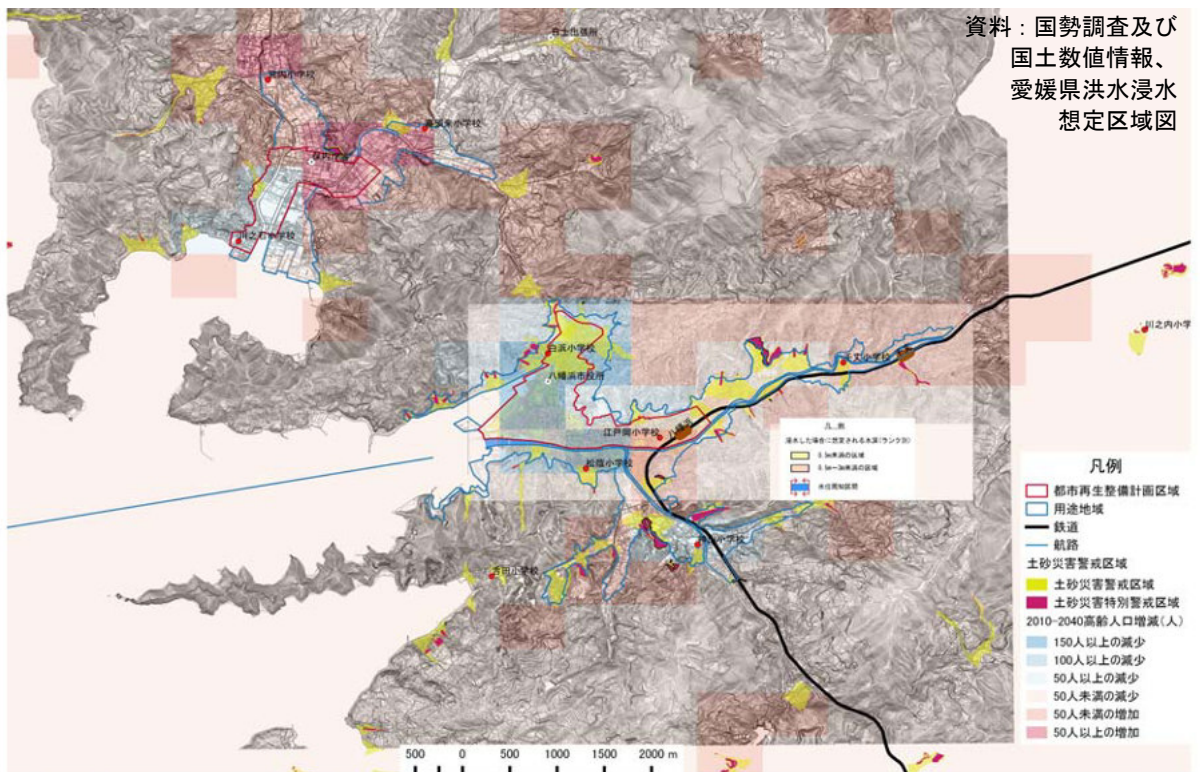


図 2- 62 ハザード区域と高齢者人口増減分布との関係図 (2010→2040)

2010年から2040年までの人口増減に土砂災害および千丈川の浸水区域のハザード情報を重ねてみると、土砂災害警戒区域と浸水想定区域に該当する地域では人口減少が多いものの、人口が増加しているメッシュも見受けられる。土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域に含めるべきではないが、建築規制がかからない土砂災害警戒区域や浸水想定区域は、それだけでは居住を誘導することが適当でないとは判断できない。

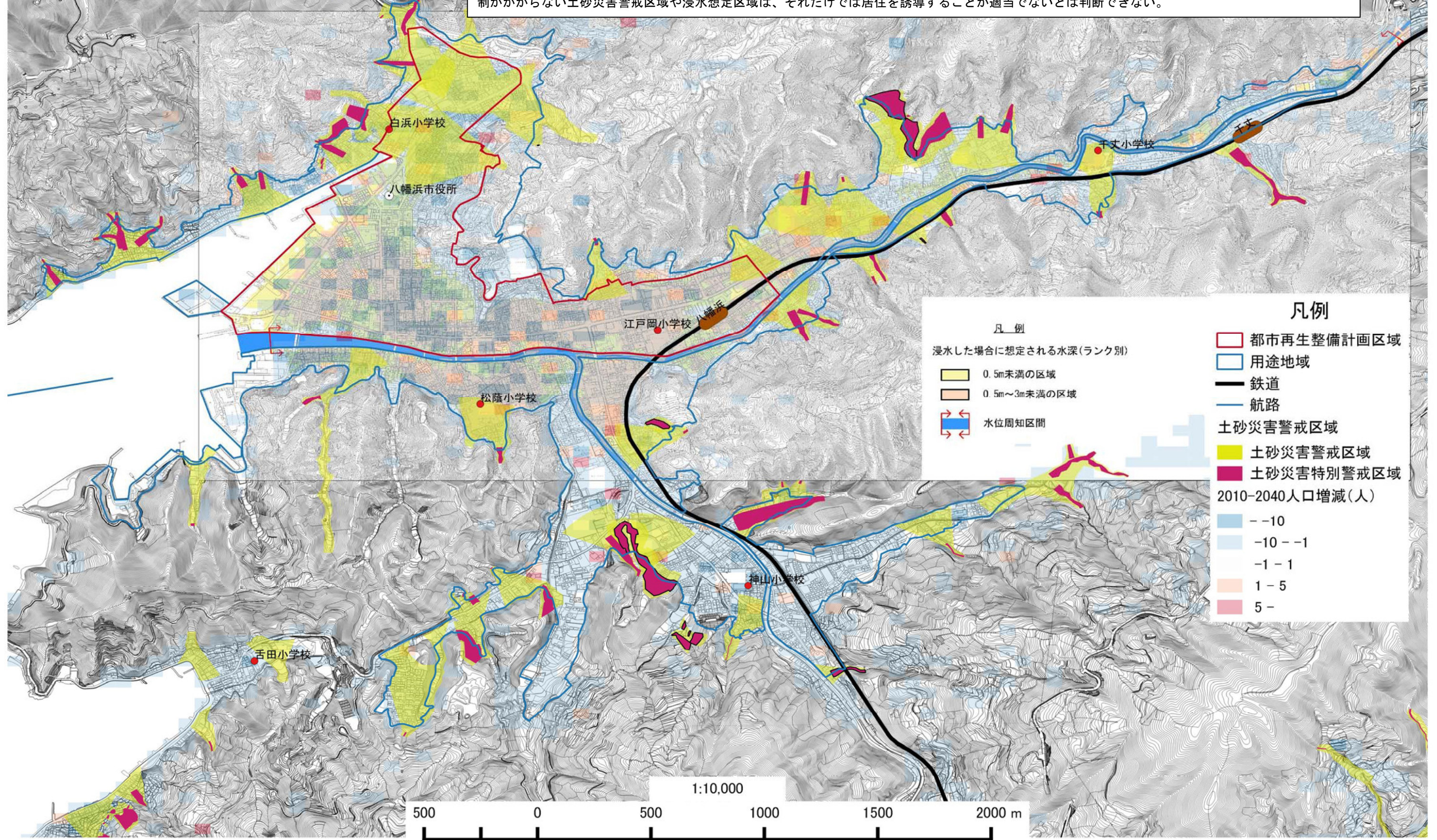


図 2-63 ハザード区域と50mメッシュ人口増減(2010→2040)《旧八幡浜》

資料：国勢調査及び国土数値情報  
愛媛県洪水浸水想定区域図

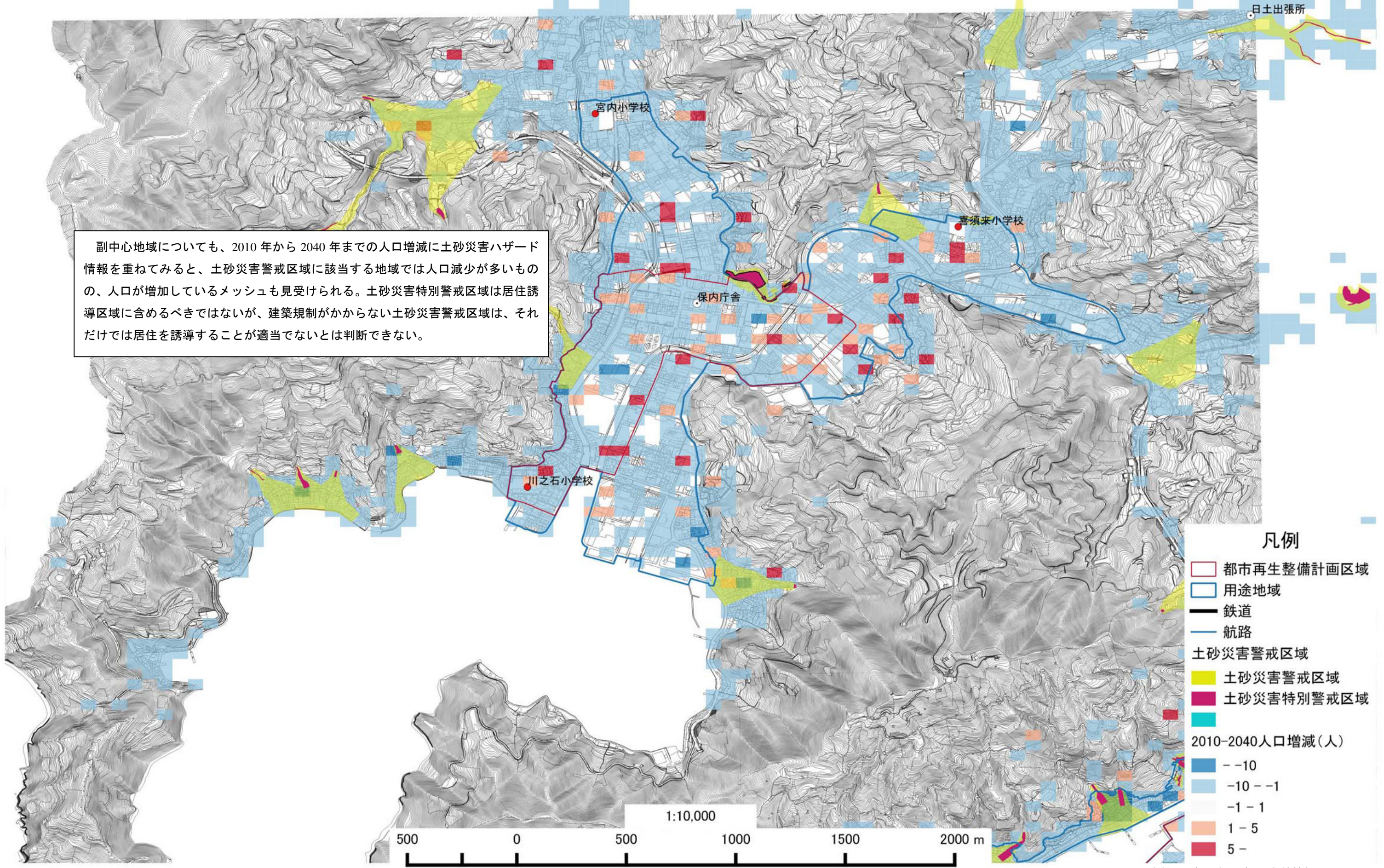


図 2-64 ハザード区域と50mメッシュ人口増減(2010→2040)《旧保内》

資料：国勢調査及び国土数値情報

### (3) 公共交通の利便性、持続可能性

バス路線沿線地域の人口密度が減少することにより、路線バスにとっての市場が大きく縮減することになり、既に低水準であるサービス水準がさらに低下し、事業者の撤退の恐れも高まる。住民主体の新たな公共交通の運行の導入と支援など、政策的なテコ入れの必要性が高まるとみられる。

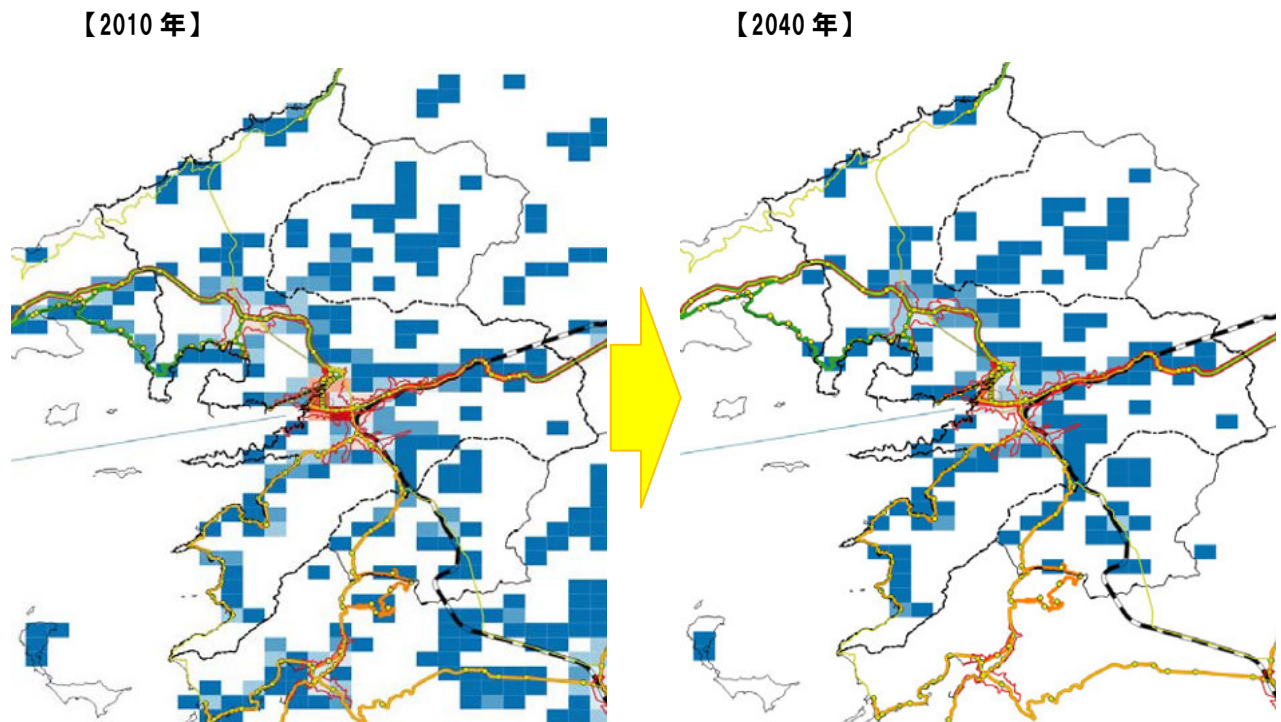


図 2-65 現況公共交通網及び人口密度

バス路線沿線地域の人口の減少が著しく、公共交通の維持確保のための対策が必要になる。

2010年から2040年までの人口増減と現況の公共交通網を対比してみると、都市中心地域全体で人口の減少が明らかで、市民の生活サービス施設へのアクセスを支える公共交通の利用者の減少に通じることになり、公共交通の維持確保が困難になり、さらに市民の移動が困難になる負のスパイラルに陥る恐れがある。コンパクトシティの実現に適切な公共交通の維持確保対策が求められる。

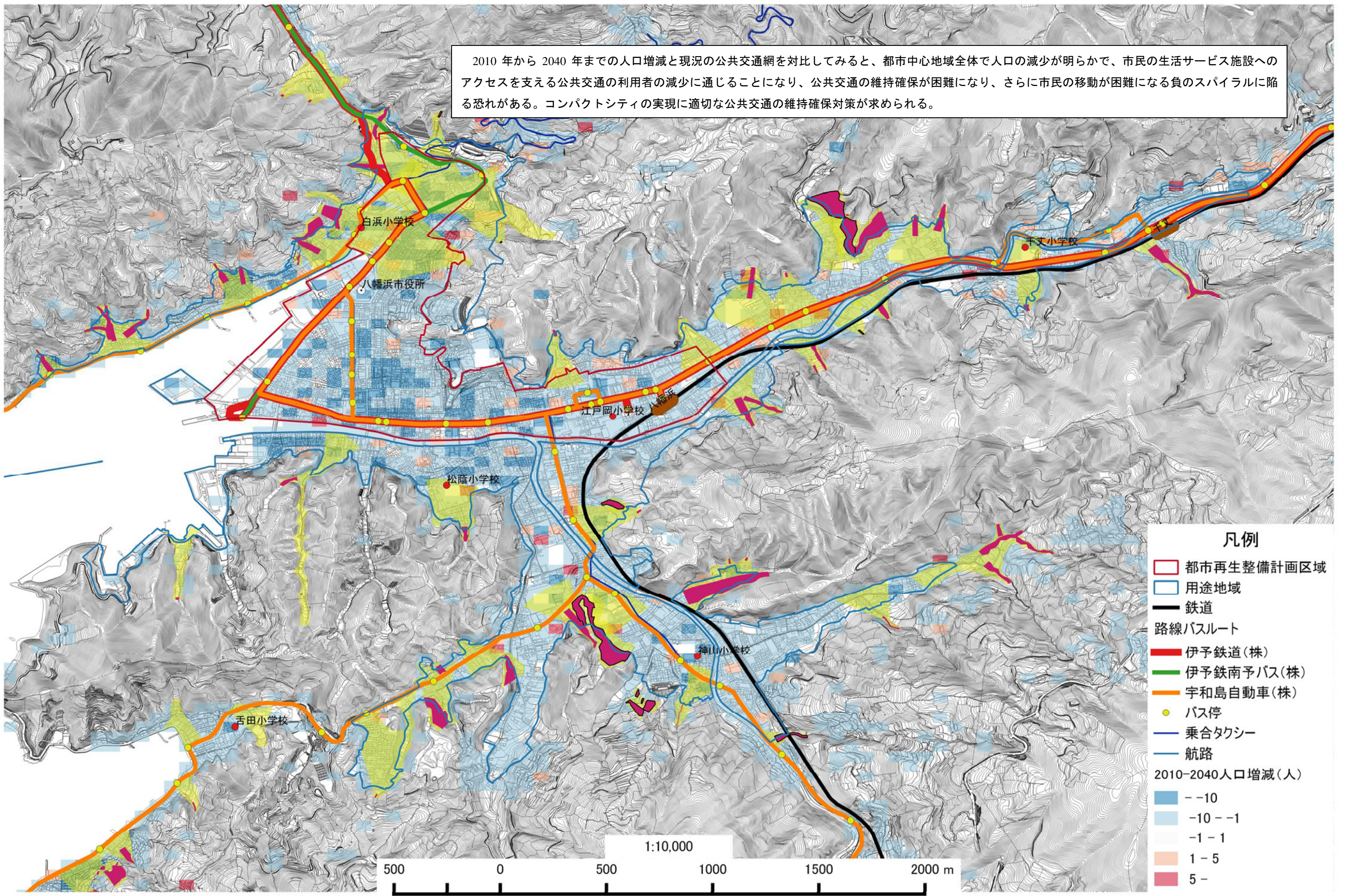


図 2-66 現況公共交通網及び50mメッシュ人口増減(2010年→2040年)《旧八幡浜》



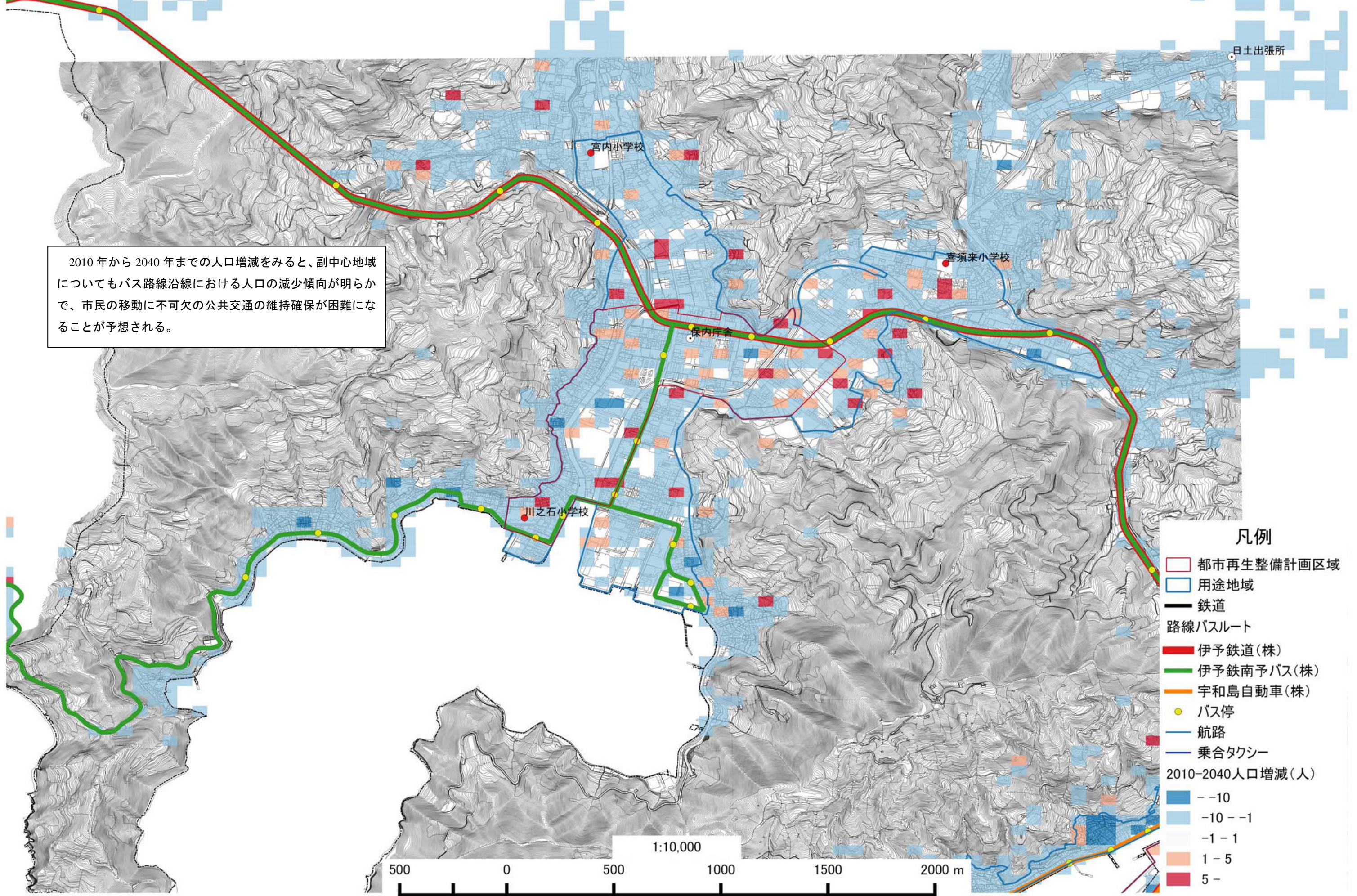


図 2-67 現況公共交通網及び50mメッシュ人口増減(2010年→2040年)《旧保内》

## 2-4 都市構造評価指標の整理と全国値との比較

コンパクトな都市構造を目指すうえで、現況及び将来の都市構造を数値的に評価する手法を整理した「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）が示されている。

このハンドブックを参考に、八幡浜市における都市構造評価指標を整理し、全国平均値および地方都市圏のうち人口10万人以下の規模の都市の平均値との比率を求め、レーダーチャートで表した。（注：ハンドブックでは偏差値による整理手法が示されているが、全国値に関する標準偏差が不明のため、ここでは公表されている平均値との比率によりレーダーチャートを作成した。）

### ■八幡浜市の都市構造評価指標の現況値の整理

表 2-1 現況の都市構造評価指標

	NO	評価指標	評価の方向	単位	全国		八幡浜市の値		備考 (指標向上のために望ましい施策)	
					平均値	地方都市圏(10万人以下)平均値	全国	地方都市圏		
① 生活利便性	居住機能の適切な誘導	1 日常生活サービスの徒歩圏充足率	+	%	43	-	10	0.232	0.232	以下の全てのサービス・交通を徒歩圏で享受できる地域の居住促進
		2 生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(医療)	+	%	84	-	74	0.876	0.876	医療施設のサービス圏内への居住促進
		3 生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(福祉)	+	%	79	-	70	0.887	0.887	福祉施設のサービス圏内への居住促進
		4 生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(商業)	+	%	75	-	61	0.817	0.817	商業施設のサービス圏内への居住促進
		5 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	+	%	55	-	53	0.968	0.968	駅・路線バスのバス停の徒歩圏への居住促進
	都市機能の適正配置	7 生活サービス施設の利用圏平均人口密度(医療)	+	人/ha	39	-	15	0.389	0.389	人口密度の高い地域での医療施設の立地促進
		8 生活サービス施設の利用圏平均人口密度(福祉)	+	人/ha	38	-	14	0.373	0.373	人口密度の高い地域での福祉施設の立地促進
		9 生活サービス施設の利用圏平均人口密度(商業)	+	人/ha	42	-	19	0.449	0.449	人口密度の高い地域での商業施設の立地促進
		12 公共交通沿線地域の人口密度	+	人/ha	35	-	16	0.459	0.459	人口密度の高い地域での公共交通サービス実施
		15 高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	-	%	58	66	56	1.043	1.156	500m以内に医療機関がある地域の住宅立地・居住促進
		16 高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	+	%	72	-	73	1.009	1.009	「地域包括ケアシステム」の日常生活圏内への高齢者の居住促進
		17 保育所の徒歩圏0～5歳人口カバー率	+	%	74	-	73	0.982	0.982	子育て世帯の保育所800m圏への居住促進
② 健康・福祉	20 歩道整備率	+	%	48	44	62	1.294	1.419	歩道や歩行者専用道路等の歩行環境の整備・充実	
	21 高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	-	%	53	58	85	0.383	0.528	居住誘導区域内の公園整備と、その500m圏内の住宅立地促進	
	24 市民一人あたりの交通事故死者数	-	人	0.50	0.63	0.78	0.432	0.767	交通死亡事故の削減	
	26 最寄り緊急避難場所までの平均距離	-	m	681	723	260	1.618	1.640	緊急避難場所の設置とその近傍への居住促進	
③ 安全・安心	30 空き家率	-	%	6	7	14	-0.372	0.053	空き家の再活用または除却	
	31 従業者一人当たり第三次産業売上高	+	百万円	9	8.4	11.0	1.194	1.307	第三次産業の生産性の向上	
④ 地域経済	33 都市全域の小売商業床面積あたりの売上高(小売商業床効率)	+	万円/㎡	80	-	49.6	0.617	0.617	小売売上高・床効率の向上	
	37 市民一人当たりの歳出額	-	千円	628	728	540	1.140	1.258	公共施設配置・ごみ収集等サービス範囲の適正化等による行政経費の削減	
⑤ 行政運営	38 財政力指数	+	-	0.49	0.38	0.34	0.694	0.887	税収の確保または財政支出の削減	
	40 市民一人当たり税収額(個人市民税・固定資産税)	+	千円	115	102.30	85	0.737	0.830	税収の確保	
⑥ 環境	41 市民一人当たりの自動車CO <sub>2</sub> 排出量	-	t-CO <sub>2</sub> /年	1.11	1.28	0.93	1.170	1.278	都市機能配置の適正化及び公共交通利用促進による自動車交通量の削減	

注：「評価の方法」欄は、大きい方が望ましい指標を「+」、小さい方が望ましい指標を「-」で表している。地方都市圏の平均値が得られていない指標は、地方都市圏も全国平均値との比率を表示している。「平均値との比率」欄は、評価の方法の「+」に従い、平均との優劣を緑(優)～赤(劣)の色分けで示している。

- ・医療・福祉・商業の各生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率が平均より低く、各サービスを合わせた日常生活サービスの徒歩圏充足率が低い。各サービスの徒歩圏の人口分布が少なく、徒歩圏外に相対的に多数人口が分布していることによると思われる。公共交通の徒歩圏人口カバー率は平均並みであるが、各生活サービス施設の利用圏人口密度が低いことから、人口分布が散漫で、コンパクトシティを目指すうえでは課題が多いことがわかる。
- ・高齢者の徒歩圏における医療機関の存在や、高齢者福祉施設の人口カバー率は全国平均並みである。保育所の徒歩圏人口カバー率も同様である。しかし、公園の分布は平均を下回り、交通事故危険度も高いと言える。
- ・空き家（その他の住宅）率が高く、対応の必要性が高いと思われる。
- ・小売商業床効率も平均より下回っている。
- ・全国平均より良好な要素は、歩道整備率や最寄り緊急避難場所までの平均距離、従業者一人あたり第三次産業売上高、市民一人あたり自動車CO<sub>2</sub>排出量である。
- ・財政的には歳入歳出とも平均を下回り、人口減少のために縮小均衡を余儀なくされていることが推察される。

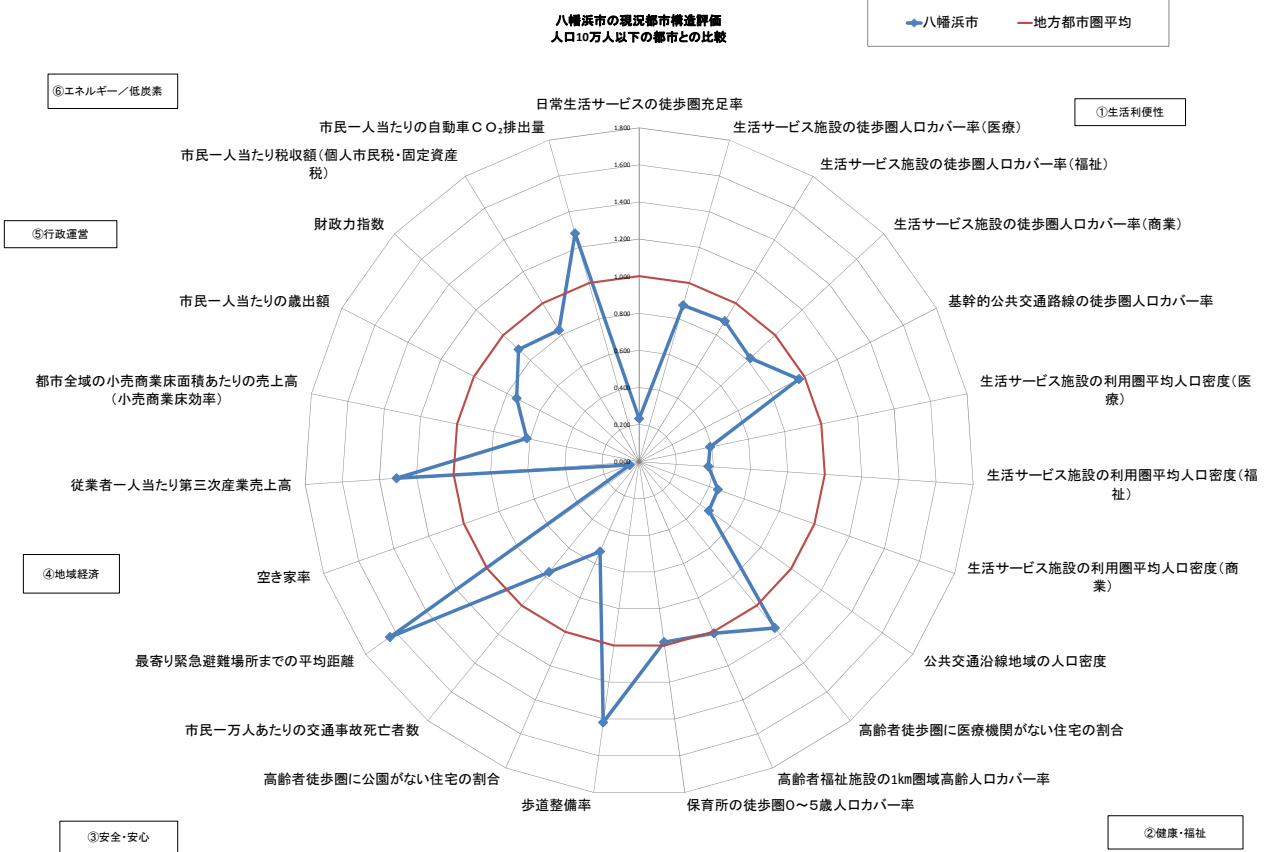
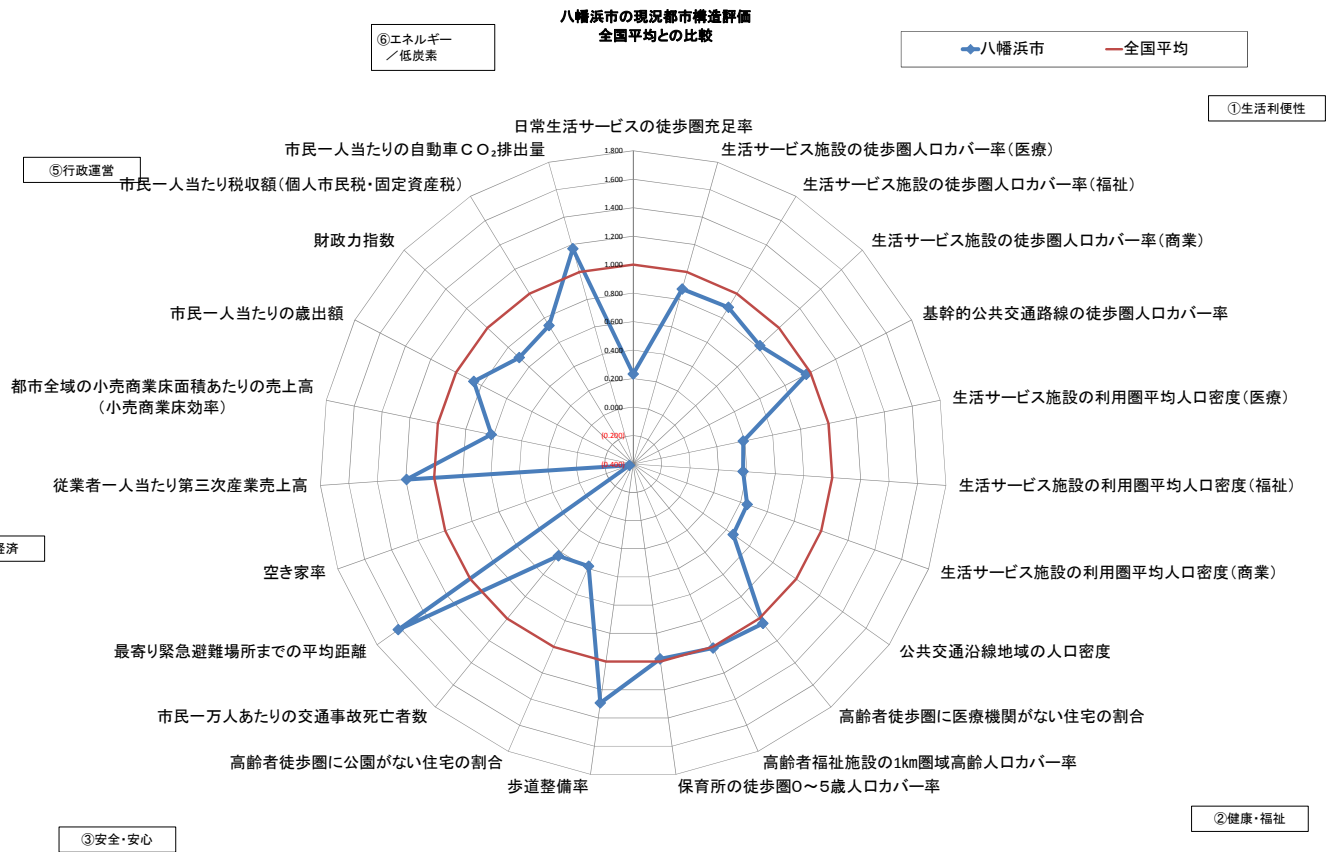


図 2 - 68 八幡浜市の現況都市構造評価

## 2-5 都市構造上の課題の整理

前項までで整理した現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題を整理すると次のとおりである。

### 【人口動向と見通し】

- 高度成長期以降、一貫して総人口は減少し、少子化・高齢化が顕著である。2040年には高齢化率が50%近くに達すると見込まれている。
- 中心市街地において人口減少と高齢化が顕著である一方、市街地外縁部で人口が微増。人口集中地区は拡大し一層低密度化を招く恐れがある。
- 就業構造では第二次産業従業者の減少が大きく、全国平均と比較して、農林漁業のほか、電気ガス水道業、複合サービス業に特化している。
- 都市中心・副中心地区で、著しい人口密度の低下が見込まれている。
- 都市中心地区で高齢者人口は減少するが、総人口の減少が著しく、高齢化率は高まる箇所が多い。副中心地区でも高齢化率は高まり、特に外縁部の用途地域外で高齢化が顕著である。  
→総人口及び高齢人口の減少に伴い、医療、福祉、商業、公共交通等の各種生活機能が市場性の低下により成立しなくなり、市民生活を支える機能が低下する懸念が高まる。

### 【土地利用】

- 昭和51年から平成21年にかけて、建物用地が拡大している。みかん畑その他の農用地は概ね健在だが、この30年余りで水田で代表される土地利用のメッシュはほとんど失われた。
- 近年の人口減少傾向にもかかわらず、なお一定の郊外開発圧力が見受けられる。  
→人口分布や建物立地が広く薄く広がることにより、道路の維持管理、上下水道やごみ収集などの供給処理に要する行政経費が非効率に増大する。空き地空き家の増大に伴う防災上、防犯上の危険性の増大の懸念もある。

### 【地価の動向と税収の見通し】

- 全体として下落傾向が継続中。中心市街地は下落率は緩和したもの下げ基調は続く。
- 地価の下落に伴う税収減の懸念は拡大している。  
→固定資産税収の減少により市の財政への悪影響が懸念される。

### 【財政の動向】

- 市の財政規模は年により変動はあるものの、人口の減少傾向に比べて減少の方向性は明らかではない。むしろ民生費は漸増傾向にある。  
→人口密度低下により社会保障費や公共施設等の維持・管理・更新費など、一人当たりの行政コストが増大することにより市の財政への悪影響が懸念される。

### 【都市構造評価指標の全国平均との比較】

- 人口分布が散漫で、医療・福祉・商業の各生活サービス施設の徒歩圏の人口密度が低くカバーされる人口が少ない。
- 歩道と緊急避難場所は充足度が高いが、空家率が高く、対策が必要になる。小売商業床効率も平均より下回っている。
- 財政的には歳入歳出とも平均を下回り、人口減少のために縮小均衡を余儀なくされていることが推察され、コンパクトなまちづくりを進めて財政面での持続可能性の向上の必要性が高い。  
→医療、福祉、商業等の生活サービス産業の衰退が、関連産業の衰退や雇用機会の減少をもたらし、そのことが更なる消費活動の低下を招くなどの悪循環が生じ、地域経済や地域活力が衰退することが懸念される。

以上の課題に対し、立地適正化計画制度の理念が示しているとおりに、今後のまちづくりにおいては、人口減少下にあっても市民生活、都市活動や財政運営の持続性が確保される都市構造を目指していくことが必要である。

それらを踏まえ、「公共交通の利便性、持続可能性」「生活サービス施設の利便性、持続可能性」「高齢者の福祉、健康」「災害等に対する安全性」「財政の健全性」に着目した課題としては、以下のとおりとなる。

<p><b>i) 公共交通の利便性、持続可能性</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス路線沿線地域の人口の減少が著しく、公共交通の維持確保のための対策が必要になる。</li> </ul>
<p><b>ii) 生活サービス施設の利便性、持続可能性</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地における小売店舗の閉店と、大規模小売店舗への購買力の集中がうかがわれる。売り場面積は横ばいの中で商品販売額は下落しており、床効率は低下している。</li> </ul>
<p><b>iii) 高齢者の福祉、健康</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・新市建設計画における「介護の充実」や「高齢者福祉を中心とした地域福祉の充実」「高齢者等の社会参加促進」に位置づけられる事業を適正な立地において実現することが必要になる。</li> </ul>
<p><b>iv) 災害等に対する安全性</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市中心周辺は、程度の差はあるものの、ほぼすべての地域が浸水想定区域に該当する。</li> <li>・土砂災害警戒区域に当たる地区では人口減少傾向が大きい、高齢者人口は増加している箇所もある。</li> <li>・津波災害警戒区域は未指定だが、津波浸水想定を踏まえ、対応が必要である。</li> </ul>
<p><b>v) 財政の健全性</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・新市建設計画では、公共施設等総合管理計画（平成27年度～28年度策定）を策定し、計画的に公共的施設の適正配置に努めるものとし、利用度の低い又は遊休化している施設については、除却を進めることとしており、立地適正化計画における「まちづくりへの公的不動産の活用」の項目で、公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めるにあたっては、整合を図る。</li> </ul>

### 3. まちづくり方針の検討

立地適正化計画策定に際しては、現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析結果を踏まえ、長期を展望しつつ20年後にも持続可能な都市としてどのような姿を目指すのかを分析、検討し、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定することが必要とされている。

八幡浜市においては、特に次のような都市構造上の課題に着目する必要がある。

- ・都市が用途地域内にコンパクトに収まっているものの、特に顕著な人口の急激な減少と高齢化、低密度化への歯止め
- ・中心市街地の床効率の低下に対応した、生活サービス施設の利便性、持続性確保
- ・高齢化率の高まりに対応し、福祉施設の充実とアクセス性の確保を通じた高齢者の健康の維持

従って、都市中心・副中心の居住者に対して生活利便性を確保することにより定住促進を図ることに加え、区域外居住者、Iターン・Uターンを検討している人にも健康に暮らしやすいまちとしてアピールできるようにするとともに、生活サービス施設や福祉施設などの誘導施設に歩いて利用することが可能な本市の立地条件（地理条件）を活かして、高齢者にとって健康の維持増進に効果的とされる歩くことによって生活がしやすいようなまちづくりを目指すことが望まれる。

これらのことを踏まえ、立地適正化計画としてのまちの将来像を次のように設定する。

**歩いて暮らせるまちづくりにより、人口密度を維持した持続可能なコンパクトシティの実現**

また、まちづくりの方針を、主に新市建設計画の4つの基本理念に即し、次のように設定する。

- 市民の参加による計画の策定・管理・運用  
→市町村都市再生協議会における議論や、市民意見の尊重
- 自然の営みと都市の活性化の両立  
→土地のポテンシャルの尊重による効率的土地利用  
→ハザード情報などの負のポテンシャルを直視することも含む
- 市民と行政の協働による効率的なまちづくり  
→歩いて行ける範囲への都市機能の適正配置及び広域からのアクセス性の確保
- 広域調整による役割分担と協調  
→八西地域全体で調整した機能分担

## 4. 目指すべき都市の骨格構造の検討、誘導方針の検討

立地適正化のツールである誘導区域・誘導施設の設定に先立ち、関連する計画・施策等との整合性やめざすべきまちづくりの方向性等を見据えながら、都市の骨格構造を検討し、都市機能の誘導方針を検討する。

表 4-1 目指すべき都市の骨格構造の検討、誘導方針の検討

		上位計画に基づく方針	現状の都市構造の課題を踏まえた考え方	立地適正化計画制度の趣旨に従った考え方
趣 旨		上位計画の記述に従って、都市の骨格構造、都市機能の誘導方針を決定する。	市街地の外延化、低密度化に対し、人口密度をできるだけ高く維持するため、できる限りコンパクトな都市を志向する。	緩やかな誘導による居住・都市機能の集約を図り、持続可能なコンパクトシティをめざす。
都市の骨格構造	各拠点地区のイメージ	○ 都市中心（旧八幡浜中心部） ○ 副中心（旧保内中心部） ○ 生活中心（磯崎、日土、舌田、川上、真穴、双岩等の各拠点集落）	○ 都市中心（旧八幡浜中心部） ○ 副中心（旧保内中心部） ・用途地域内に居住集約を図るための生活中心の拠点化の除外	○ 都市中心（旧八幡浜中心部） ○ 副中心（旧保内中心部） ○ 生活中心（磯崎、舌田） ・都市計画区域外（立地適正化計画区域外）の拠点集落（日土、川上、真穴、双岩）の除外
	基幹的な公共交通軸のイメージ	構造図などで示される都市軸を位置づける。 ・鉄道軸 ・国道 197 号軸 ・国道 378 号軸 ・(主)八幡浜宇和線軸 ほか	人口が集積する用途地域内の現存するバスルートを位置づける。 ・鉄道軸 ・国道 197 号軸（主に用途地域内を運行する既存バスルート）	現存する公共交通（路線バス）の通るルートで、拠点集落を結ぶ軸を位置づける。 ・鉄道軸・航路軸 ・国道 197 号軸 ・国道 378 号軸 ・(主)八幡浜宇和線軸
誘導方針	生活サービス施設の配置	都市中心、副中心、生活中心（各拠点集落）における施設整備	都市中心および副中心における施設整備	都市中心、副中心における歩いて行ける範囲の施設整備および生活中心における施設整備
	公共施設・行政施設の配置	都市中心、副中心、生活中心（各拠点集落）における施設整備	都市中心および副中心における施設整備	都市中心、副中心における施設整備および公共交通による市内各地からのアクセスの確保
	基幹的な公共交通路線	・ J R 予讃本線 ・ 上記骨格構造における公共交通軸	・ J R 予讃本線 ・ 国道 197 号軸における公共交通軸	・ J R 予讃本線、四国～九州航路 ・ 既存バスルート
	地区別人口	上位計画において位置づけられた中心拠点・生活中心における人口の定着を図る。	用途地域内など周辺地区に比して人口の集積している地区に限り人口の定着を図る。	災害による危険をできるだけ回避し、人口が一定程度集積している地区において人口の定着を図る。



#### 4-1 都市の骨格構造の検討

現状で人口が集積している八幡浜中心地区及び保内地区を八幡浜市都市計画マスタープランに従い「都市中心」及び「副中心」、都市計画区域内の拠点集落を「生活中心」と位置づける。

広域公共交通である鉄道軸と航路軸を骨格とし、都市中心・副中心・生活中心等を有機的に結ぶ地域交通ネットワークで連携する。

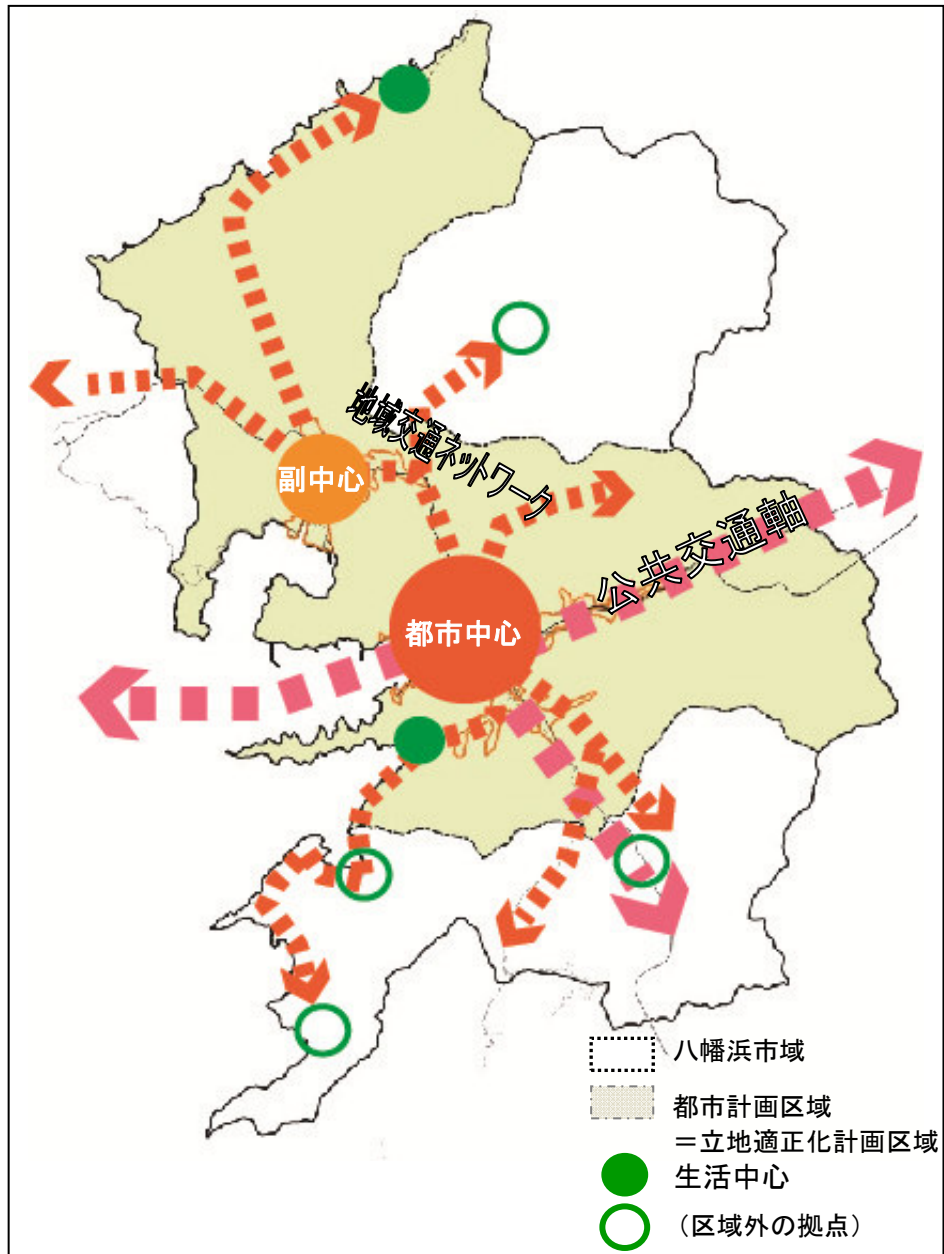


図 4-1 八幡浜市の骨格構造

## 4-2 誘導方針の検討

立地適正化計画としてのまちの将来像「歩いて暮らせるまちづくりにより、人口密度を維持した持続可能なコンパクトシティの実現」とまちづくりの方針を踏まえ、誘導方針を次のように設定する。(以下で「具体的な施策と取組」は「八幡浜市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における施策と取組みを示す。)

### 課題認識

八幡浜市では人口の急激な減少と高齢化が進んでおり、持続可能であるためには低密度化に歯止めをかけ、高齢者が健康寿命を延伸しやすい環境を整備する必要がある。

### 方針1

都市の核となる都市中心及び副中心において次のような拠点的施設の整備を推進する。

・既存ストックの有効利用や公共サービスの集約を図る施設

・具体的な施策と取組：保育サービスの充実、老朽化した施設を統廃合した新たな総合的な施設の整備

・土地のポテンシャルにあった効率的で持続性のある生活サービス施設・福祉施設

・具体的な施策と取組：まちに人がやってくる仕組みづくり(八幡浜中心地区まちづくり計画に基づく八幡浜駅前広場整備事業／八幡浜市温浴施設整備事業／市民会館跡地活用 等)、「八幡浜みなと」を拠点とした観光推進、地域防災の充実

・特に高齢者の健康増進に貢献するように歩いて行ける範囲(バス停利用圏：300mとする。)の施設

・具体的な施策と取組：温浴施設の整備(八幡浜市温浴施設整備事業)、保内地区における地域交流拠点施設の整備、八幡浜シニアタウン構想の実現に向けた検討

### 方針2

拠点的施設への市域内および広域からのアクセス利便性を確保する。

・高齢者が健康の維持のために自動車に依存せずに歩いて行ける環境を確保する。

・具体的な施策と取組：活動的な85歳を目指す取り組み(ウォーキングコース整備事業 等)

・広域的な公共交通の利便性及び地域交通ネットワークの充実を図る  
地域公共交通の確保と交通弱者対策

・具体的な施策と取組：地域公共交通事業、公共交通空白地有償運送の運行継続に対する支援、高齢者外出支援事業 等

### 方針3

住宅立地は、都市中心および副中心周辺の一定の範囲に誘導する。

・具体的な施策と取組：定住促進のための住宅情報の提供、整備への支援及び移住情報の提供(空き家バンクの創設／住宅等リフォーム補助金 等)

### 方針4

他方、拡散型開発はできるだけ抑制を図る。

## 5. 誘導区域の設定

### 5-1 居住誘導区域の設定

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。

居住誘導区域の設定により次の効果が発生する。

#### ◎居住誘導区域指定の効果

居住誘導区域外で以下の行為に際して**届出義務**が生じ、市は必要な勧告をすることができ、あっせん等の措置を講ずるよう努める。(法第88条、令第24条など)

##### ○開発行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為。
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの。
- ・ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものの建築目的で行う開発行為。

##### ○建築等行為

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合。
- ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものを新築しようとする場合。
- ・ 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。

このため、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とされている。(都市計画運用指針)

八幡浜市における居住誘導区域は、現況で人口密度が際立って高く都市がコンパクトに収まっている用途地域内において、次の条件を満たす区域とする。

#### ①災害の危険の高い区域でないこと

##### ①-1) 法令等により除外する区域

法令により「居住誘導区域に含まない区域」と規定されている区域、および都市計画運用指針によって「原則として居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域については、居住誘導区域に含まないこととする。

従って、以下に該当する区域は除外する。

- ア 土砂災害特別警戒区域
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域
- エ 地すべり防止区域
- オ 急傾斜地崩壊危険区域

##### ①-2) 個別に判断する場合の基準

また、都市計画運用指針において「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、

原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされる以下に該当する区域は、それぞれに示すように判断する。

ア 土砂災害警戒区域

「急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域」であるが、特別警戒区域のように構造規制や移転の勧告の対象にはならないため、居住を誘導する区域に含めるものとする。

イ 津波災害警戒区域

愛媛県において最大クラスの津波(L2津波)に対応した津波浸水想定を行っているが、現状において津波災害警戒区域の指定は行われていないため、現時点では考慮しない。今後、津波防災地域づくり法に基づく津波災害警戒区域等の指定手続きの中で、危険度評価を踏まえて居住誘導区域から除外していくことを検討する。当面は、居住誘導区域内ではあるが災害リスクがあることを住民に対して周知する等の措置を検討する。

ウ 浸水想定区域

都市中心付近は、ほぼすべての地域が千丈川の浸水想定区域に該当するが、最大浸水深が2mまでであり、建物構造や避難体制の整備により致命的な危険は回避可能と考えられるので、浸水想定区域であることをもって居住誘導区域から除外することはすべきでない」と判断する。

エ 都市浸水想定区域

八幡浜市には該当しない。

オ 調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

以上の他、八幡浜市では高潮やため池の決壊による災害の発生のおそれがある区域があるが、用途地域内の土地で以上に示した危険より大きな被害をもたらすとは考えにくいので、ここでは考慮しないこととする。ただし、これらの災害リスクについても住民に対して周知する等の措置を検討する。

②人口減少の著しい区域でないこと

居住誘導区域は、都市の持続可能性を確保するためにエリアを区切って人口密度を維持することを目的とすることから、将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきであり、用途地域の全域をそのまま居住誘導区域とすることは適切ではない。

将来予測では、八幡浜市全体で人口は顕著な減少傾向にあり、都市中心や副中心での人口密度も減少傾向が顕著であることから、エリアを相当に絞り込むことが必要になる。

町字別の将来人口予測において、2010年から2040年にかけて人口密度の減少が著しい、千丈川左岸側の広瀬1・2丁目、大谷口1丁目、古町1丁目の地域は、居住誘導区域に含まないことも考えられる。

ただし、「居住誘導区域の設定に当たっては、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。(都市計画運用指針)」とされていることにも留意する必要がある。

③現に住居が立地していない工業用地でないこと

用途地域として工業地域に指定されており、現に工業用地として利用され住居が立地していな

い地域は居住の誘導を図るべきではないと判断され、居住誘導区域からは除外することとする。

#### ④八幡浜市景観計画における海・山景観保全地域でないこと

権現山斜面のみかん畑・二次林等による景観を保全するため、居住誘導区域に含まないこととする。但し、第一種・第二種中高層住居専用地域に指定されている地域は景観保全地域であっても居住誘導区域に含めることとする。

なお、居住誘導区域外でも農林漁業を営む者の住宅に係る開発行為等は届出制度の対象外である（令第25条）

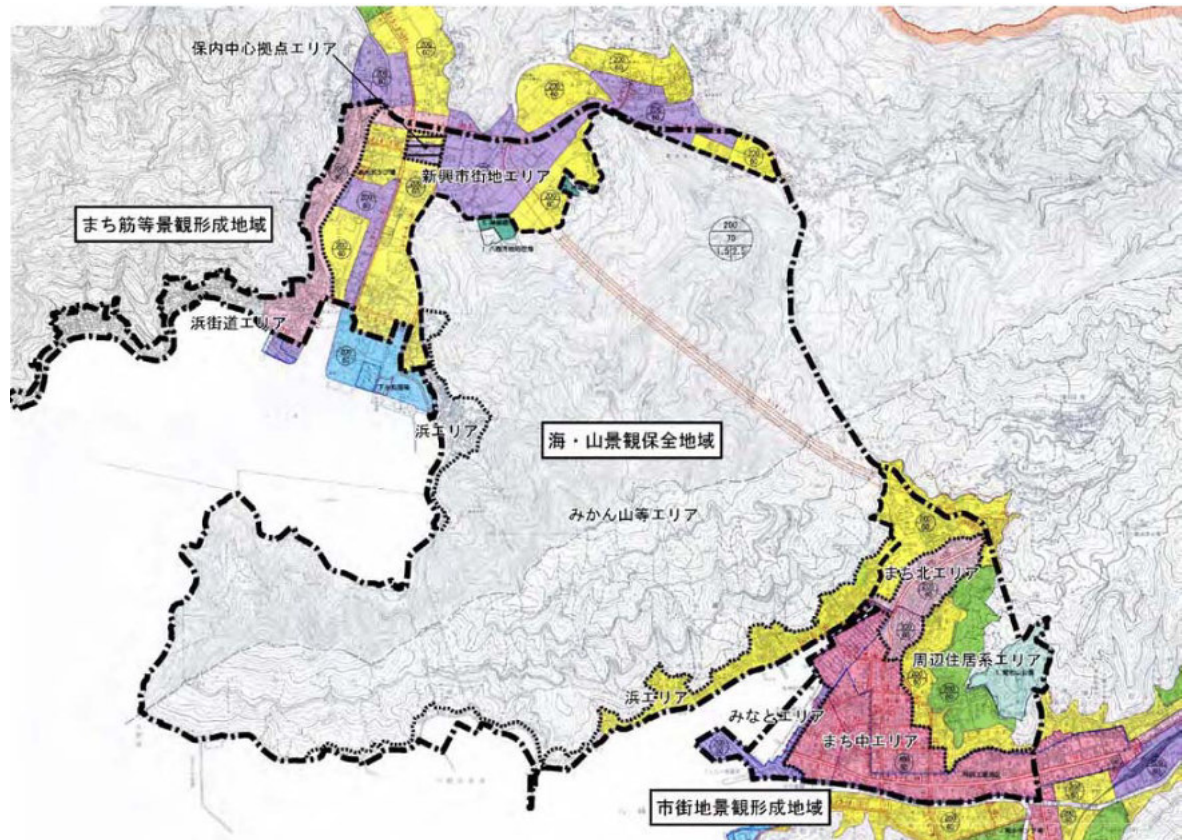


図 5-1 ガイドライン適用の地域区分（八幡浜市景観計画）

#### ⑤区域設定のルール

以上の条件を満たす用途地域のなかから、都市中心・副中心それぞれにまとまりのある区域を居住誘導区域とする。

臨港地区は集客性のある施設など都市機能の立地に適するところがあることから、上記の除外要件に該当しない限り居住誘導区域に含むものとする。

#### ⑥生活中心について

立地適正化区域（＝都市計画区域）内の生活中心（磯崎、舌田）については、以上の区域設定の結果、居住誘導区域に含まれないことになる。生活中心は拠点集落として主に農林漁業に従事する市民が支えあうための拠点であり、居住誘導区域に含まない場合でも、農林漁業に従事する人の開発行為については届出勧告の対象とはならないので、矛盾することはない。

## 5-2 都市機能誘導区域および誘導施設の設定

### (1) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において、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**ものである。(都市計画運用指針)

都市機能誘導区域の設定により次の効果が発生する。

#### ◎都市機能誘導区域指定の効果

- 都市機能誘導区域**外**における**誘導施設**の立地に際しての届出・勧告制度（法第108条）
- 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を促進するための様々な特例措置・税制措置（特定用途誘導地区の設定による用途規制緩和、駐車場立地適正化区域による附置義務駐車施設の集約化・大規模な駐車場設置の届出）

都市機能誘導区域は、各拠点地区における土地利用の実態や公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から検討することとされている。(立地適正化計画策定の手引き)

八幡浜市においては、市民、来訪者に対するまちの魅力を再生するために都市機能強化をはかることとしている都市再生整備計画の八幡浜中心地区および保内地区を基本に、誘導方針に掲げた「生活サービス施設・福祉施設などの拠点的施設、特に高齢者の健康増進に貢献する施設」等からなる誘導施設を、市域内外から公共交通を利用してアクセスしやすい位置に誘導を図る観点から区域を設定する。

「都市構造の評価に関するハンドブック」によれば、「徒歩圏」は半径800m、バス停誘致距離は300m、「高齢者徒歩圏」は半径500mを採用している。次ページの図に示すように八幡浜地区及び保内地区では、バス停300m圏が都市再生整備計画区域を包括していることから、都市再生整備計画区域を都市機能誘導区域として採用することにより、誘導施設は同区域内への配置が促進され、バスを利用して高齢者も無理なくアクセスすることができるようになる。

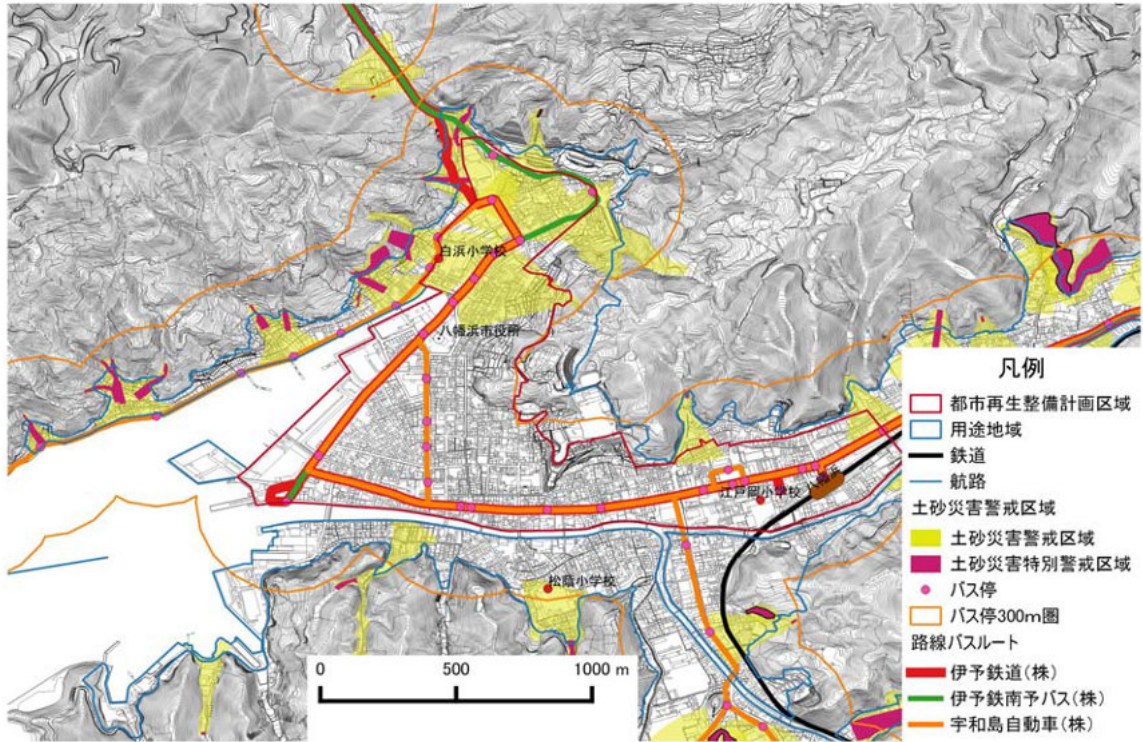


図 5-2 バス停 300m圏と都市再生整備計画区域《都市中心》

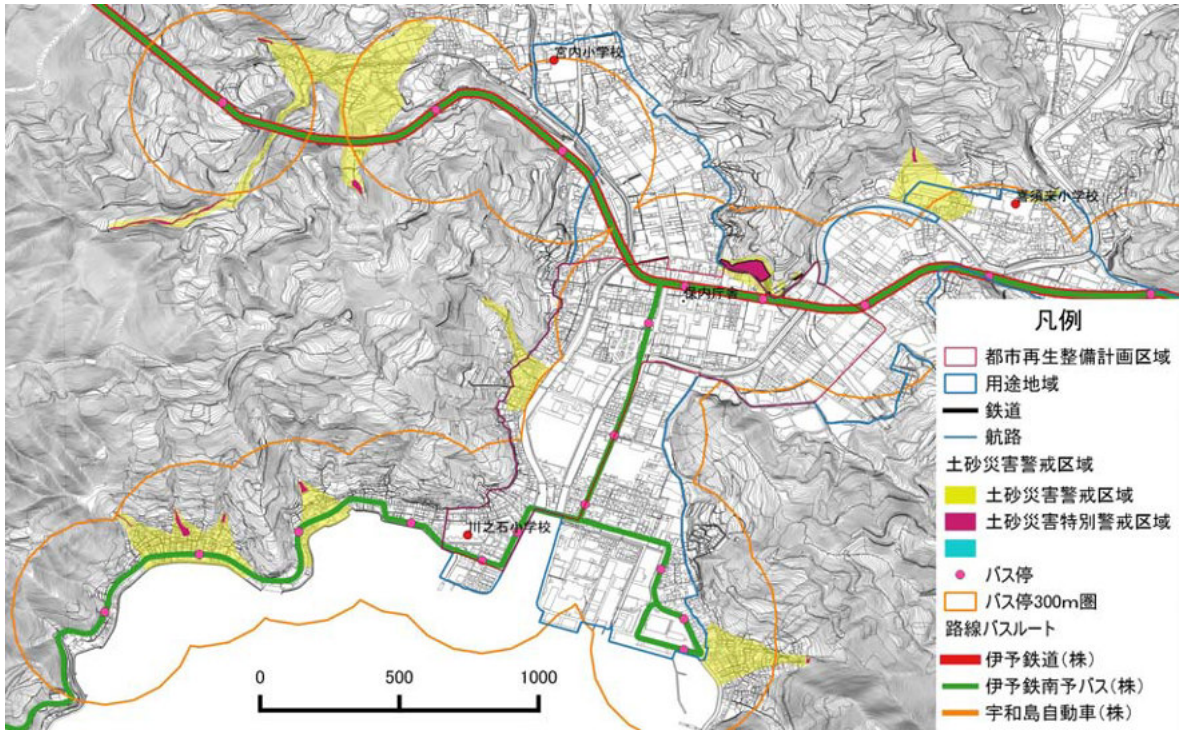


図 5-3 バス停 300m圏と都市再生整備計画区域《副中心》

## (2) 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、都市計画運用指針では次の施設が例示されている。

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。(都市計画運用指針)

医療施設については、八幡浜市では、計画区域の北端に市立八幡浜総合病院が立地しており、地域の中核病院としての機能は充足していると言えるが、今後、高齢化が進展する中で引き続きその機能を維持・確保することが求められるため、病院（患者 20 人以上の入院施設を有するもの）を誘導施設として位置づけ、区域内外での必要性を検討する。「かかりつけ医」に該当する身近な一般診療所は、都市機能誘導区域内だけに集中することが望ましくないと判断し、誘導施設には位置づけない。

高齢化の中で必要性の高まる施設については、八幡浜市では、健康で生きがいに満ちた高齢社会の実現に向けて、地域包括ケア体制の拡充はじめ、多様なニーズに応じた介護サービス等の支援を図るとしているが、区域外での立地の必要性も検討すべきと判断し、老人福祉施設は誘導施設には位置づけない。高齢化社会における介護等の活動の拠点となる地域包括支援センターや保健福祉センター、サービス付き高齢者向け住宅は、利用者のみならず運営者・従業員の利便を図るとともにその集散による賑わい創出効果にも期待して誘導施設に位置づける。

子育て・教育施設については、八幡浜市では、児童福祉・少子化対策の推進のために、施設の集約による地域の子育て支援機能の充実を通じて、子どもを生み育てやすい環境づくりに努めることとしており、多様な教育・子育て支援関連施設を誘導施設に位置づける。

集客力があり、まちの賑わいを生み出す文化施設・商業施設（健康増進施設を含む）は、中心市街地の空洞化に対抗して市内外からの誘客を図るとともに雇用の創出にもつながる産業振興の核となり得る施設であり、かつ大型店と地元事業所が共存共栄するバランスのとれた商業の振興を図る上で、また、市民の健康づくりを支援するとともに日常の買い物に不便を感じている高齢者などの買い物弱者の問題にも対応するためにも、広域からのアクセス性の確保と合わせて都市機能誘導区域内に集中することが望ましく、誘導施設に位置づける。さらに八幡浜市では、農産物を活用した 6 次産業による地域産品の製造販売施設など、地域の高齢者の社会参加とあわせ



た地場産業の展開による地域活性化を図るための施設を誘導施設に含むことを検討する。

行政施設に関しては、現在、どの施設(支所)も生活中心の地域コミュニティの拠点であり、誘導施設には位置づけないが、施設(支所)を廃止する場合も地域コミュニティの活性化、産業振興の観点を念頭に施設の効果的な利活用を検討していく必要があるため、公共施設等総合管理計画を策定して適切に資産管理を行っていくものとする。

その他として、地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点となる地域交流センターや地区を訪れる観光客への観光案内や観光客と地域住民との交流を目的とする観光交流センターを誘導施設に位置づける。

◎八幡浜市における誘導施設と都市機能誘導区域内の立地状況

	誘導施設	区域内	区域外	備考
医療施設	病院(救急告示病院)	1	0	患者 20 人以上の入院施設を有するもの
	病院(その他)	2	3	
社会福祉施設	保健福祉センター	1	1	
	地域包括支援センター	0	1	
	サービス付き高齢者向け住宅	0	1	
	保育所	3	9	
教育・文化施設	幼稚園	2	3	
	認定こども園	0	0	市内に該当なし
	児童センター	0	1	
	博物館、美術館	0	0	市内に該当なし
	図書館	2	0	
	スポーツセンター	1	0	
	公立文化施設	2	0	市民会館等
商業施設	大規模小売店舗	11	4	敷地面積 1,500 m <sup>2</sup> 以上
	健康増進施設	0	0	温浴施設等
行政施設	誘導施設なし			
その他	地域交流センター	1	0	
	観光交流センター	0	0	市内に該当なし

以上の条件により設定した誘導区域を次ページ以下に示す。

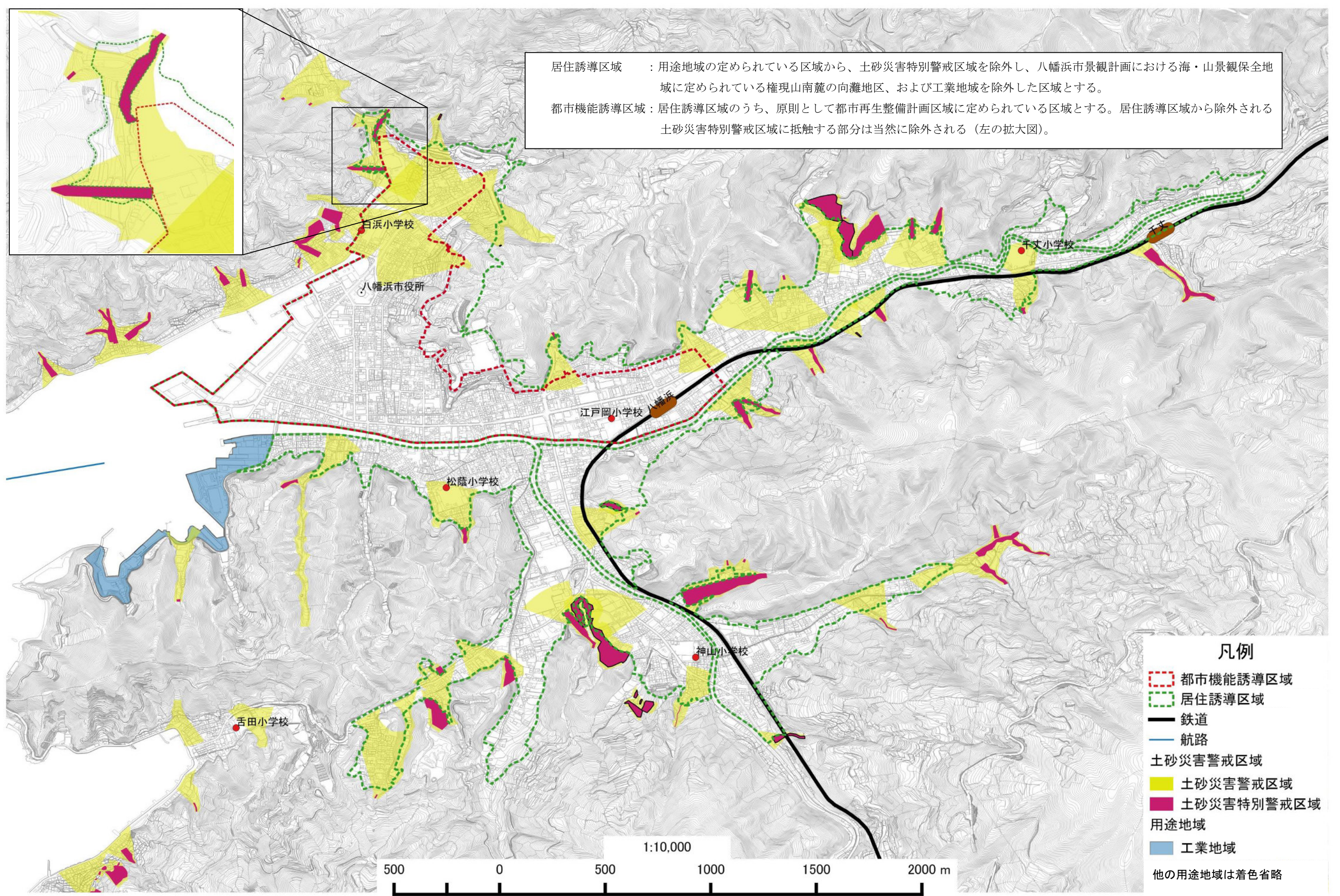
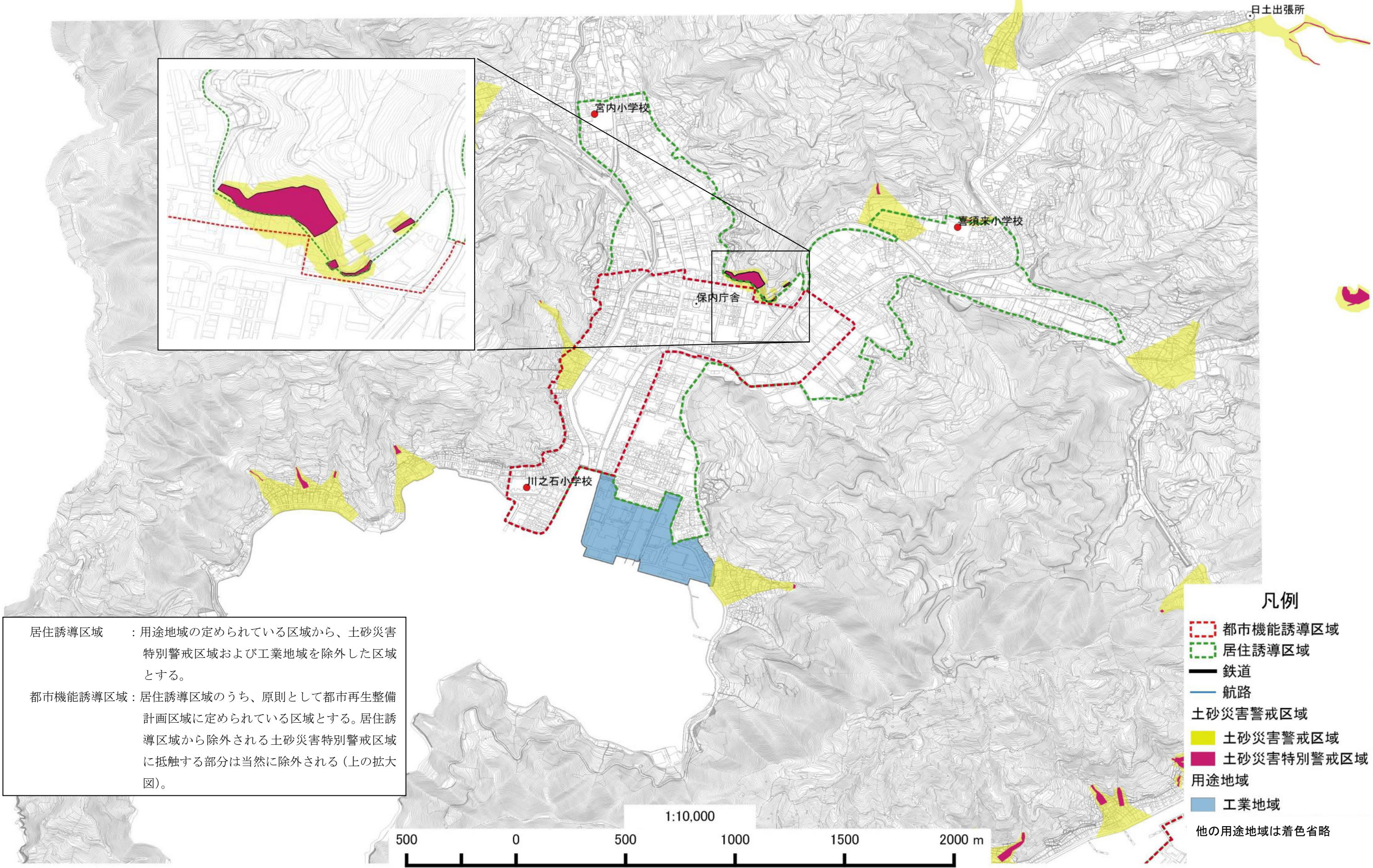


図 5-4 誘導区域の設定《都市中心》



居住誘導区域 : 用途地域の定められている区域から、土砂災害特別警戒区域および工業地域を除外した区域とする。  
 都市機能誘導区域 : 居住誘導区域のうち、原則として都市再生整備計画区域に定められている区域とする。居住誘導区域から除外される土砂災害特別警戒区域に抵触する部分は当然に除外される(上の拡大図)。

- 凡例
- 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 鉄道
  - 航路
  - 土砂災害警戒区域
  - 土砂災害警戒区域
  - 土砂災害特別警戒区域
  - 用途地域
  - 工業地域
  - 他の用途地域は着色省略

図 5-5 誘導区域の設定《副中心》

以上の居住誘導区域および都市機能誘導区域の面積および推計人口は次のとおりである。

	単位	八幡浜地区		保内地区		合計	
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域	居住誘導区域
2010年人口	(人)	4,263	10,919	2,780	5,966	7,043	16,885
2040年人口	(人)	2,326	6,143	1,889	4,150	4,215	10,293
2010年高齢人口	(人)	1,533	3,740	704	1,392	2,237	5,132
2040年高齢人口	(人)	1,163	3,011	737	1,607	1,900	4,618
面積	(ha)	106.60	302.62	57.04	146.54	163.64	449.15
参考) 非可住地除外後	(ha)	80.52	242.85	44.84	121.41	125.36	364.26
2010年人口密度	(人/ha)	40.0	36.1	48.7	40.7	43.0	37.6
2040年人口密度	(人/ha)	21.8	20.3	33.1	28.3	25.8	22.9

注) 人口は町字別人口からの按分による概算。2010年町字別人口は国勢調査結果。2040年推計人口は社人研の手法により推計した結果による。居住誘導区域人口には都市機能誘導区域人口を含む。

このように、現状のまま推移した場合には、人口密度の減少が進行するため、次章以降の施策の実施により、人口密度を維持した持続可能なコンパクトシティの実現を図っていく必要がある。

## 6. 誘導施策の検討

### 6-1 居住誘導区域内に居住を誘導する施策

居住誘導区域に関し、立地適正化計画には、居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項を記載するものとされている。(法第81条第2項第2号)

また、その施策においては、市町村の所有する土地又は建築物が有効に活用されることとなるよう努めるものとされている。(同法同条第13項)

#### (1) 国の支援を受けて八幡浜市が行う施策

(都市計画運用指針における例示)

- ・居住環境の向上を図るための居住者の利便の用に供する施設の整備
- ・公共交通の確保を図るための交通結節機能の強化・向上

八幡浜市では、これまでも国の社会資本整備総合交付金などによる財政支援を受けて、さまざまな施設整備や地域活性化に取り組んできた。

今後も八幡浜市の居住誘導区域においては、居住環境の向上、公共交通の利便性の向上のために、以下の施策に優先的に取り組むこととする。

#### ●居住環境の向上を図るための便利施設整備【方針2に対応】

- ・県が推進する「愛媛マルゴト自転車道」に協調した自転車道整備
- ・八幡浜市健康づくり計画の方針を受けて「健康づくり支援のための環境づくり」としてのウォーキングコースの整備
- ・地域の防災機能を高めるためのPRE（公的不動産）を活用した防災倉庫の整備

#### ●公共交通の維持を図るための交通結節機能の強化による利便性の向上【方針2に対応】

- ・JR八幡浜駅前広場のリフレッシュによる機能強化、利便性・快適性の向上

#### ●居住環境の向上

- ・空き家再生推進事業を活用した生活環境の整備
- ・主要道路における無電柱化の推進

#### (2) 八幡浜市が独自に講じる施策

(都市計画運用指針における例示)

- ・居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- ・基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策
- ・居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置

#### ●居住環境の維持・向上【方針3に対応】

- ・自然と共に生活する快適なまちづくり、みかん・魚をはじめとする新鮮・安心な自然の

恵みを伝える食彩博物館のまちづくりを図ることにより、安心して暮らせる快適な定住環境を確保するとともに地域コミュニティの活性化により、人口の維持を図る。

●防災性の確保【方針1・3に対応】

- ・居住誘導区域から外れる区域のうち、土砂災害などの危険性の高い地域に対しては、防災ハザードマップ（津波、洪水、ため池）の全戸配布（定期的な再配布、情報の更新があったときには対象地域への再配布を行う。）自治会の集まりなどにおける周知啓発を行うとともに、居住誘導区域への誘導を図る。
- ・増え続ける空き家の所有者に対し、適切な管理を啓発するとともに、老朽化により倒壊するおそれがあり、周囲に対して被害を及ぼす危険性の高い空き家に対しては除却を促し、倒壊による被害の未然防止及び住環境の改善を図る。

●生活中心を拠点とした良好な居住環境の確保【方針1に対応】

- ・立地適正化区域では、「農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然」であり「居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境の確保」が求められている（都市計画運用指針）。八幡浜市の立地適正化区域においては、生活中心を拠点として生活サービス機能の計画的配置や公共交通の充実を通じて公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営の効率化を図る。

## 6-2 都市機能の誘導のための施策

都市機能誘導区域に関しては、都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。(都市計画運用指針)

### (1) 国等が直接行う施策

(都市計画運用指針における例示)

- ・誘導施設に対する税制上の特例措置
- ・都市再生法において規定されている民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

#### 【誘導施設に対する税制上の特例措置（平成 27 年度）】

《移転を誘導するため》【方針 1 に対応】

- 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例（3 年間）

→譲渡資産の譲渡益の 80%について課税を繰り延べ（損金算入）。

《都市機能を誘導する事業の促進（事業協力者）》【方針 1 に対応】

- 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

①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合（恒久措置）

→買換特例（100%繰延）

②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税

（個人住民税）の軽減税率（恒久措置）

→6,000 万円以下の部分につき所得税：15%→10%、個人住民税：5%→4%

③長期保有（5 年超）の土地等を譲渡する場合の軽減税率等（3 年間）

→（個人）2,000 万円以下の部分につき所得税：15%→10%、個人住民税：5%→4%

（法人）5%重課の適用除外

- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

①長期保有（5 年超）の土地等を譲渡する場合の軽減税率等（3 年間）

→（個人）2,000 万円以下部分 所得税：15%→10% 個人住民税：5%→4%

（法人）5%重課適用除外

②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合の譲渡所得等の特別控除（恒久措置）

→1,500 万円特別控除

《都市機能を誘導する事業の促進（事業者）》【方針 1 に対応】

- 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例

→5 年間 4/5 に軽減

### (2) 国の支援を受けて八幡浜市が行う施策

(都市計画運用指針における例示)

- ・市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備
- ・民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

国の社会資本整備総合交付金などの財政支援を活用して、今後、八幡浜市の都市機能誘導区域においては、誘導施設の整備・誘導、並びにその有効活用による地域活性化と居住誘導区域における人口密度の維持を図るため、以下の施策に優先的に取り組むこととする。

●八幡浜市による誘導施設の整備【方針1に対応】

(八幡浜中心地区)

- ・健康づくりが気楽に実践できる環境づくりを推進する「健康づくり支援のための環境づくり」を基本方針に、民間活力を利用した北浜温浴施設建設事業と市民スポーツセンター機能向上事業の相乗効果により、市民の健康増進を図る。
- ・市民会館敷地に博物館相当の文化財展示及び先人の偉業を顕彰する新たな教育文化施設を整備
- ・建造物としての価値が高い旧図書館を移築・保存し中心部のランドマークとするとともに、新設する教育文化施設と一体整備を図る。
- ・J R 八幡浜駅前広場における来訪者の回遊性を促す情報板の設置。

(保内地区)

- ・統合保育所、児童センターを併せた複合福祉施設及び子育て支援機能の整備
- ・無料駐車場の整備
- ・交流拠点施設及び広場の整備
- ・地区内に新たな情報案内板を設置

(3) 八幡浜市が独自に講じる施策

(都市計画運用指針における例示)

- ・民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- ・公共施設の再編や公有地の誘導施設整備への活用など市町村が保有する不動産（公的不動産）の有効活用施策

●市民のまちづくり活動への支援【方針1に対応】

- ・ボランティアによる「八幡浜みなと」の来訪者に対する中心市街地にある町並散策ガイド活動への支援
- ・子供から高齢者まで参加する清掃作業や花植え事業への支援
- ・健康づくり活動の関係機関などで構成された「八幡浜市健康づくり推進協議会」への支援

●民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策【方針1に対応】

- ・北浜エリアに整備された民間活力を利用した温浴施設に対する税の減免措置（八幡浜中心地区）

●市有不動産（公的不動産）の有効活用施策【方針1に対応】

- ・公共施設のマネジメント方針に則って既存施設のライフサイクルコスト（LCC）の最適化を図りつつ都市の集約化に資する施設などに活用していく。
- ・安全安心のまちづくりの基礎調査としての、公的不動産、人口動態、経済活動等の現況調査及び将来予測



## 都市構造上の課題

### 【人口動向と見通し】

- 高度成長期以降、総人口は減少し、少子化・高齢化が顕著。2040年高齢化率50%の見込み。
- 中心市街地の人口減少と高齢化が顕著で、市街地外縁部で人口が微増。ますます低密度化する傾向。
- 第二次産業従業者の減少が大。
- 都市中心・副中心地区で、著しい人口密度の低下が見込まれる。
- 都市中心地区・副中心地区でも高齢化率が高まる。
- 総人口及び高齢人口の減少に伴い、医療、福祉、商業、公共交通等の各種生活機能が市場性の低下により成立しなくなり、市民生活を支える機能が低下する懸念が高まる。

### 【土地利用】

- 昭和51年から平成21年にかけて、建物用地が拡大
- 道路の維持管理、供給処理経費が非効率に増大。空き地空き家の増大に伴う防災上、防犯上の危険性の増大の懸念も。

### 【地価の動向と税収の見通し】

- 下落傾向が継続中
- 固定資産税収減少による市財政への影響懸念

### 【財政の動向】

- 市の財政規模は年により変動。民生費は漸増傾向。
- 一人当たりの行政コストが増大。

### 【都市構造評価指標の全国平均との比較】

- 人口分布散漫のため、医療、福祉、商業等の生活サービス産業の衰退、関連産業の衰退や雇用機会の減少、更なる消費活動の低下といった悪循環で、地域活力衰退の懸念。

## 特に着目すべき都市構造上の課題

- ・都市が用途地域内にコンパクトに収まっているものの、特に顕著な人口の急激な減少と高齢化、低密度化への歯止め
- ・中心市街地の床効率の低下に対応した、生活サービス施設の利便性、持続性確保
- ・高齢化率の高まりに対応し、福祉施設の充実とアクセス性の確保を通じた高齢者の健康の維持

## まちづくり方針

立地適正化計画としての【まちの将来像】  
歩いて暮らせるまちづくりにより、人口密度を維持した持続可能なコンパクトシティの実現

### 【まちづくりの方針】

- 市民の参加による計画の策定・管理・運用  
→市町村都市再生協議会における議論や、市民意見の尊重
- 自然の営みと都市の活性化の両立  
→土地のポテンシャルの尊重による効率的土地利用  
→ハザード情報などの負のポテンシャルを直視することを含む
- 市民と行政の協働による効率的なまちづくり  
→歩いて行ける範囲への都市機能の適正配置
- 広域調整による役割分担と協調  
→八西地域全体で調整した機能分担

## 誘導方針

### 方針1

- 都市中心及び副中心における拠点施設整備推進
- ・既存ストックの有効利用や公共サービスの集約を図る施設
  - ・土地のポテンシャルにあった効率的で持続性のある生活サービス施設・福祉施設
  - ・特に高齢者の健康増進に貢献するように歩いて行ける範囲（高齢者の徒歩圏：500mとする。）の施設

### 方針2

- 拠点施設への市域内外からのアクセス利便性確保
- ・高齢者が健康の維持のために自動車に依存せずに歩いて行ける環境を確保
  - ・広域的な公共交通の利便性及び地域交通ネットワークの充実

### 方針3

住宅立地は、都市中心・副中心周辺の一定の範囲に誘導

### 方針4

他方、拡散型開発はできるだけ抑制

## 誘導区域・誘導施設の設定

### ●居住誘導区域の設定

- すでにコンパクトな用途地域のうち次の条件を満たす地域
- ①災害の危険の高い区域でないこと
  - ①-1) 法令等により除外する区域
  - ①-2) 個別に判断する場合の基準
- ②人口減少の著しい区域でないこと
- ③現に住居が立地していない工業用地でないこと
- ④八幡浜市景観計画における海・山景観保全地域でないこと 等

### ●都市機能誘導区域および誘導施設の設定

- (1) 都市機能誘導区域の設定  
市域内外から公共交通を利用してアクセスしやすい位置に誘導を図る観点から区域を設定する→都市再生整備計画区域が該当
- (2) 誘導施設の設定
  - 医療施設
    - ・病院（20人以上の入院施設を有するもの）
  - 社会福祉施設
    - ・保健福祉センター
    - ・地域包括支援センター
    - ・サービス付き高齢者向け住宅
    - ・保育所
  - 教育施設
    - ・幼稚園
    - ・認定こども園
    - ・児童センター（子育て支援施設）
  - 文化施設
    - ・博物館、美術館
    - ・図書館
    - ・スポーツセンター
    - ・公立文化施設（市民会館等）
  - 商業施設
    - ・大規模小売店舗（敷地面積1,500㎡以上）
    - ・健康増進施設
  - その他
    - ・地域交流センター
    - ・観光交流センター

## 誘導施策の検討

### ●居住誘導区域内に居住を誘導する施策

- 国支援) 利便施設整備
  - ・自転車道整備
  - ・ウォーキングコースの整備
  - ・防災倉庫の整備
- 国支援) 交通結節機能の強化
  - ・JR八幡浜駅前広場のリフレッシュ
- 国支援) 居住環境の維持・向上
  - ・自然を友に生活する快適なまちづくり、食彩博物館のまちづくり
  - 安心して暮らせる快適な定住環境を確保、地域コミュニティの活性化
  - 人口の維持
- 市独自) 防災性の確保
  - ・防災ハザードマップ（津波、洪水、ため池）の全戸配布
  - ・自治会の集まりなどにおける周知啓発
- 市独自) 生活中心を拠点とした良好な居住環境の確保
  - ・「農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然」であることから、生活中心を拠点とした生活サービス機能の計画的配置や公共交通の充実

### ●都市機能の誘導のための施策

- 【誘導施設に対する税制上の特例措置（国直接）】  
《移転を誘導するため》
- 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例  
《都市機能を誘導する事業の促進（事業協力者）》
- 都市機能整備用地等を譲渡した場合の特例
  - ①居住用資産譲渡し、建築物取得→買換特例（100%繰延）
  - ②居住用資産譲渡し、建築物を取得しない→軽減税率
  - ③長期保有地等譲渡の軽減税率等
- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例
  - ①長期保有地等譲渡の軽減税率等
  - ②都市機能整備用地譲渡の譲渡所得等の1,500万円特別控除
- 《都市機能を誘導する事業の促進（事業者）》
- 公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例
- 【八幡浜市が行う施策（国支援）】
- 八幡浜市による誘導施設の整備（八幡浜中心地区）
  - ・北浜温浴施設建設事業と市民スポーツセンター機能向上事業
  - 相乗効果により、市民の健康増進を図る。
  - ・市民会館敷地の新たな教育文化施設を整備
  - ・旧図書館の移築・保存、新設教育文化施設との一体整備
  - ・JR八幡浜駅前広場の情報板設置。（保内地区）
  - ・複合児童福祉施設及び子育て支援機能の整備
  - ・無料駐車場の整備
  - ・交流拠点施設及び広場の整備
  - ・地区内に新たな情報案内板を設置

## 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題

### i) 公共交通の利便性、持続可能性

- ・バス路線沿線地域の人口の減少が顕著。

### ii) 生活サービス施設の利便性、持続可能性

- ・中心市街地から大規模小売店舗へ購買力の移転。床効率低下。

### iii) 高齢者の福祉、健康

- ・「介護の充実」「高齢者・地域福祉の充実」「高齢者等の社会参加促進」に関する事業の適正な立地での実現が必要。

### iv) 災害等に対する安全性

- ・都市中心周辺ほぼすべての地域が浸水想定区域。
- ・土砂災害警戒区域では、人口減少傾向、高齢者人口増加も。
- ・津波浸水想定を踏まえた対応が必要。

### v) 財政の健全性

- ・計画的に公共的施設の適正配置に努め、公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導との整合が必要。

### 6-3 公共交通のあり方について

交通については従来から『交通拠点と都市拠点、交流拠点を有機的に結び、各拠点間の回遊性を高めることにより、地区全体の魅力度を向上させることが“みなとまち八幡浜”再生の最重要課題である』と認識してきたが、歩いて暮らせるコンパクトシティを推進するためには、設定された居住誘導区域及び都市機能誘導区域を踏まえ、居住誘導区域内外に居住する人々の都市機能への自動車に依存しない交通アクセスを確保することが重要であることから、八幡浜市としては以下の考え方のもとに、交通事業者に働きかけ、取組みを進めることとする。

立地適正化計画における都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定の趣旨を踏まえると、

- ・居住誘導区域内において都市機能誘導区域を貫く基幹的な公共交通軸の形成
- ・居住誘導区域から都市機能誘導区域内の都市機能へのアクセス
- ・都市機能誘導区域内における公共交通軸から都市機能へのアクセス

といった機能の確保が必要になるほか、都市計画区域（立地適正化計画区域）外においても「生活中心」を位置づけている八幡浜市では、それらと都市機能誘導区域を結ぶ「支線」というべき公共交通を含めて、公共交通の確保等の施策の充実を検討する。

理想的には、特に基幹路線に位置づけられる路線は市民のためのインフラと考え、その市内区間を市民が利用する場合には市の補助により無料とするなど、八幡浜市による強力な支援策が講じられることがあれば立地適正化計画の効果を発揮するために有効と考えられる。

しかし現実的には、財政上の制約はもちろん考慮する必要があり、民間事業者の活力を引き出すためにはむやみに欠損補填などの措置を講じることは望ましくない。そのため、既存の民間バスの維持・継続がまず必要であり、これに都市機能施設へのアクセス性向上のために必要なサービス向上策を加えていくことが必要になる。

具体的には以下の路線の確保・維持を図ることを基本に、鉄道・航路との乗り継ぎ利便性確保やバスを利用した市民活動の利便性向上のための路線・ダイヤの再編に加え、高齢者優待への支援措置、パターンダイヤ化、バス待ち環境の改善と、それらを含めたバス利用促進に関する周知・広報を行うことを検討する。

#### ●都市機能誘導区域を連携し、居住誘導区域の軸となる基幹路線

- ・伊予鉄南予バスの八幡浜駅～八幡浜港～市立病院～喜木～川之石間
- ・宇和島バスの八幡浜市内線（川之内～千丈駅～八幡浜駅～八幡浜港～市立病院～小長早）

#### ●居住誘導区域内外と都市機能誘導区域を連絡する路線

- 都市中心と生活中心との連絡を図る準幹線
  - ・宇和島バスの八幡浜～穴井間（海岸回り）
- 都市中心とその他の地域との連絡を図る
  - ・八幡浜～三瓶・周木・下泊間（山手回り；市内区間に限る）

路線や運行計画の変更等により地域公共交通を再編する場合には、地域公共交通再編実施計画を作成するなど、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律の枠組みを利用することが有効である。そのためには、同法に規定する「地域公共交通網形成計画」を策定することが必要になるが、その計画策定に当たっては、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定など立地適正化計画の内容と公共交通の充実が整合をもって定められることが必要である。

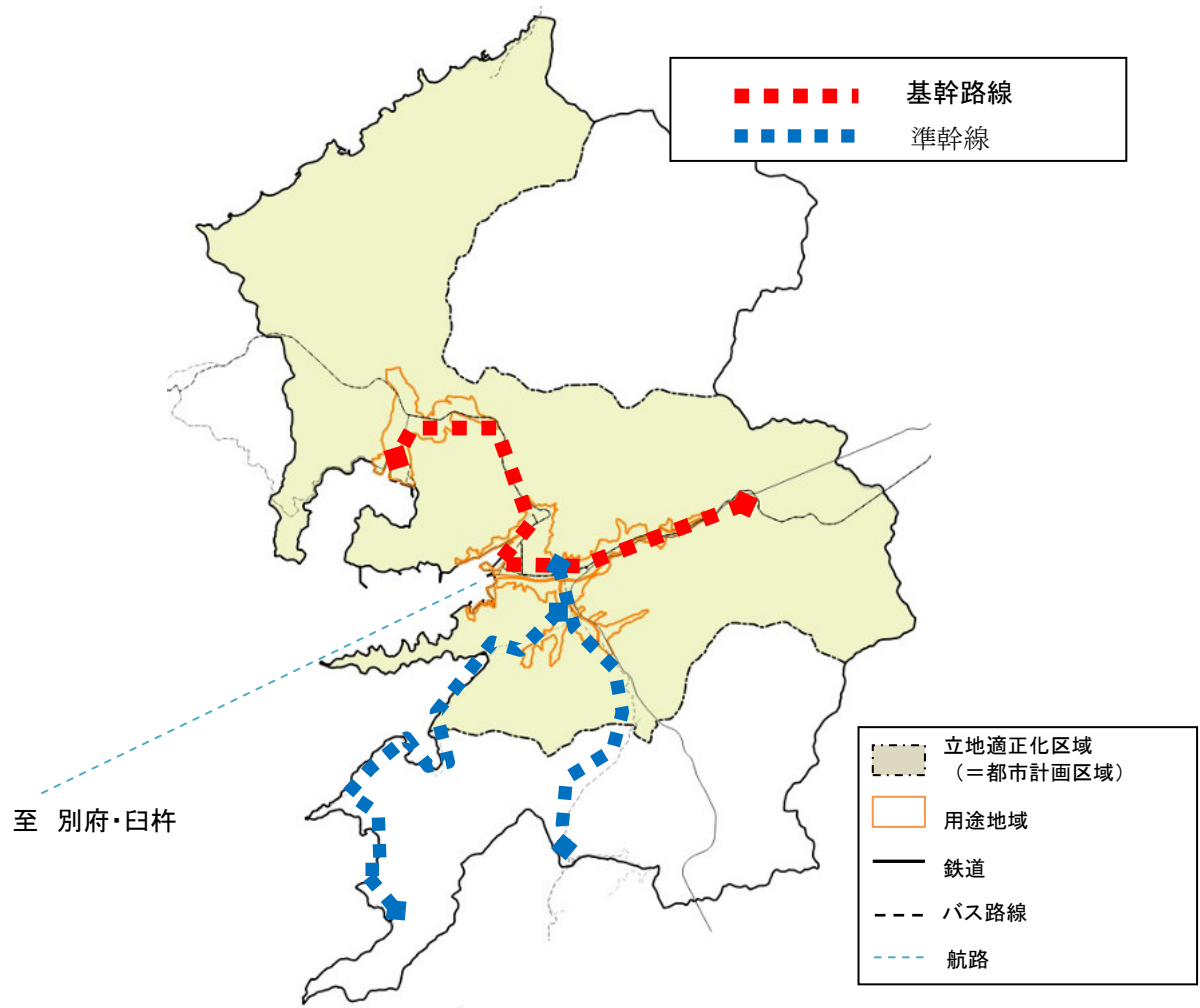


図 6-1 地域交通ネットワークの構成

## 7. 目標値の設定

立地適正化計画を策定した場合、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価することが望ましく、そのために立地適正化計画の策定に当たってあらかじめ、計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点から、計画の遂行により実現しようとする目標値を設定することとされている。また、目標値は、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から設定するものであり、「居住誘導区域内の人口密度等」が例示されている（都市計画運用指針）。

立地適正化計画の目的は、急速な人口減少が見込まれている中で、コンパクトなまちづくりとそれに連携した公共交通のネットワークを形成することにより、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスをささえる人口密度を維持することにある。それを通じて高齢者や女性の社会参画しやすいウェルネス・シティ政策や、新たに生み出されるイノベーションとも相乗的に実現される地域活性化、財政面での持続可能性の向上、ひいては持続可能な都市経営につなげようとするものである。その実現の第1歩として、緩やかなコントロール手法により人々の居住を一定の区域に誘導することが重要であることから、居住誘導区域における人口密度を定量的に把握し、効果を評価して必要に応じて計画の見直しを講じることは重要である。

一方、「八幡浜市まち・ひと・しごと創生総合戦略」第1章に示される人口ビジョンでは、社人研の推計値であるパターン1に対し、市民生活や社会経済への影響を回避するために、高齢者や女性の社会進出を促進や生産性の向上等を通して、活力あるまちづくりの実現を期待したシミュレーション3を採択することとしている。

シミュレーション3のレベルの人口維持には、この八幡浜市立地適正化計画だけでなく、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に掲げられる様々な施策の実現とその効果の発現が前提となり、それらはすべてが立地適正化計画区域や居住誘導区域内で行われるとは限らないが、それらの施策と、**人口の定着する地域を居住誘導区域に誘導する本計画との連携**により、パターン1に対するシミュレーション3の差分（プラス成分）については、居住誘導区域において発生することが望まれる。そこで、2020年以降5年毎の差分について居住誘導区域の人口に加えた場合の**居住誘導区域の人口を指標（定量的目標値）**として、今後計画の達成状況を評価していくこととしている。

	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (H32)	2025年 (H37)	2030年 (H42)	2035年 (H47)	2040年 (H52)	2045年 (H57)	2050年 (H62)	2055年 (H67)	2060年 (H72)
パターン1	38,370	35,502	32,794	30,055	27,388	24,850	22,438	20,141	18,010	16,049	14,253
シミュレーション3	38,370	35,282	32,489	29,925	27,637	25,631	23,975	22,615	21,619	21,045	20,948
差分	0	-220	-305	-130	249	781	1,537	2,474	3,609	4,996	6,695



	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (H32)	2025年 (H37)	2030年 (H42)	2035年 (H47)	2040年 (H52)	2045年 (H57)	2050年 (H62)	2055年 (H67)	2060年 (H72)
居住誘導区域の人口（社人研データの伸び率適用）	16,885	15,623	14,431	13,226	12,052	10,935	9,874	8,863	7,925	7,062	6,272
差分による増分	0	0	0	0	249	781	1,537	2,474	3,609	4,996	6,695
<b>目標値</b>	<b>—</b>	<b>15,623</b>	<b>14,431</b>	<b>13,226</b>	<b>12,301</b>	<b>11,716</b>	<b>11,411</b>	<b>11,337</b>	<b>11,534</b>	<b>12,058</b>	<b>12,967</b>

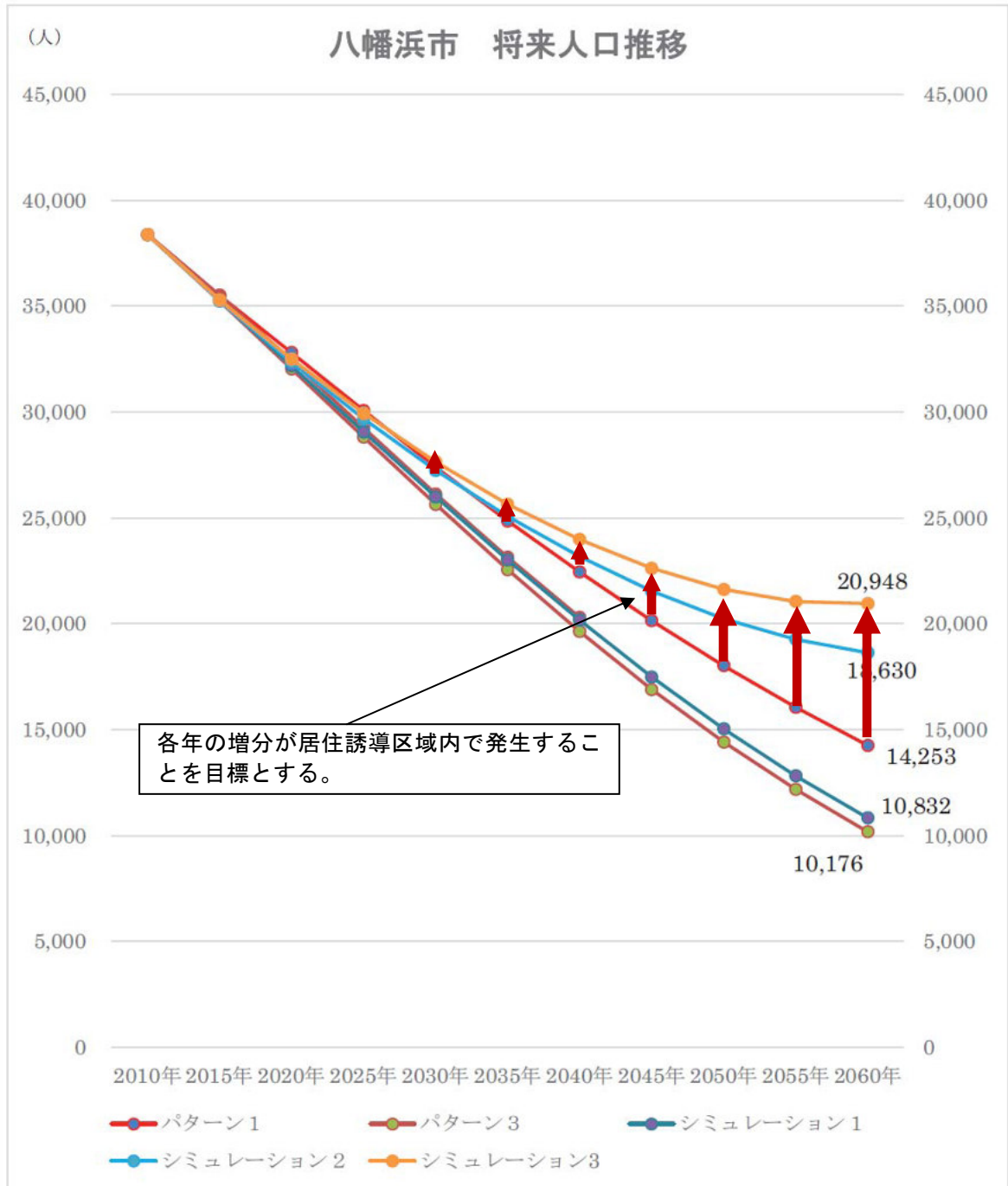


図 7-1 八幡浜市人口ビジョン（八幡浜市まち・ひと・しごと創生総合戦略より）

## 8. 施策の達成状況に関する評価方法の検討

立地適正化計画については、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、計画の進捗状況や妥当性を精査、検討し、また、その結果や市都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましいとされている（運用方針）。

八幡浜市においては、「7. 目標値の設定」で設定した居住誘導区域の人口目標値の達成状況について、5年毎の国勢調査結果の公表を機会に評価等を実施する。また、八幡浜市都市計画審議会にも評価結果を報告し、意見聴取を行う。

さらに、現況値を整理した各種都市構造評価指標についても次のように目標値を設定して、人口目標値と同様に5年毎に評価を実施し、その結果に応じて都市機能誘導区域内に誘導施設を維持・確保する施策、居住誘導区域の人口密度を維持する施策、居住誘導区域内外から都市機能誘導区域へのアクセスのための公共交通の充実策等について、既存施策の更新や新規施策の導入を検討していくこととする。

表 8-1 都市構造評価指標と目標値

	NO	評価指標	評価の方向	単位	全国	地方都市圏 (10万人以下)	八幡浜市 の値	目標値	備考 (指標向上のために望ましい施策)		
					平均値	平均値					
① 生活利便性	居住機能の適切な誘導	1	日常生活サービスの徒歩圏充足率	+	%	43	-	10	43	以下の全てのサービス・交通を徒歩圏で享受できる地域の居住促進	
		2	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(医療)	+	%	84	-	74	84	医療施設のサービス圏内への居住促進	
		3	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(福祉)	+	%	79	-	70	79	福祉施設のサービス圏内への居住促進	
		4	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(商業)	+	%	75	-	61	75	商業施設のサービス圏内への居住促進	
		5	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	+	%	55	-	53	55	駅・路線バスのバス停の徒歩圏への居住促進	
	都市機能の適正配置	7	生活サービス施設の利用圏平均人口密度(医療)	+	人/ha	39	-	15	39	人口密度の高い地域での医療施設の立地促進	
		8	生活サービス施設の利用圏平均人口密度(福祉)	+	人/ha	38	-	14	38	人口密度の高い地域での福祉施設の立地促進	
		9	生活サービス施設の利用圏平均人口密度(商業)	+	人/ha	42	-	19	42	人口密度の高い地域での商業施設の立地促進	
		12	公共交通沿線地域の人口密度	+	人/ha	35	-	16	35	人口密度の高い地域での公共交通サービス実施	
	② 健康・福祉	都市生活の利便性向上	15	高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	-	%	58	66	56	維持	500m以内に医療機関がある地域の住宅立地・居住促進
			16	高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	+	%	72	-	73	維持	「地域包括ケアシステム」の日常生活圏内への高齢者の居住を促進
			17	保育所の徒歩圏0~5歳人口カバー率	+	%	74	-	73	74	子育て世帯の保育所800m圏への居住促進
歩きやすい環境の形成		20	歩道整備率	+	%	48	44	62	維持	歩道や歩行者専用道路等の歩行環境の整備・充実	
			独自指標)整備後のウォーキングコース等の歩行量	+	人	-	-	-	向上	ウォーキングコースの整備、都市中心・副中心の居住環境の向上、公共交通利便性の向上	
		21	高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	-	%	53	58	85	58	居住誘導区域内の公園整備と、その500m圏内の住宅立地促進	
③ 安全・安心	市街地の安全性の確保	24	市民一人あたりの交通事故死亡者数	-	人	0.50	0.63	0.78	0.63	交通死亡事故の削減	
		26	最寄り緊急避難場所までの平均距離	-	m	681	723	260	維持	緊急避難場所の設置とその近傍への居住促進	
	市街地荒廃化の抑制	30	空き家率	-	%	6	7	14	7	空き家の再活用または除却	
④ 地域経済	サービス産業の活性化	31	従業者一人当たり第三次産業売上高	+	百万円	9	8.4	11.0	維持	第三次産業の生産性の向上	
		33	都市全域の小売商業床面積あたりの売上高(小売商業床効率)	+	万円/m <sup>2</sup>	80	-	49.6	80	小売売上高・床効率の向上	
⑤ 行政運営	都市経営の効率化	37	市民一人当たりの歳出額	-	千円	628	728	540	728	公共施設配置・ごみ収集等サービス範囲の適正化等による行政経費の削減	
		38	財政力指数	+	-	0.49	0.38	0.34	0.38	税収の確保または財政支出の削減	
	安定的な税収の確保	40	市民一人当たり税収額(個人市民税・固定資産税)	+	千円	115	102.30	85	102.30	税収の確保	
⑥ エネルギー・環境	41	運輸部門の省エネ・低炭素化	-	t-CO <sub>2</sub> /年	1.11	1.28	0.93	維持	都市機能配置の適正化及び公共交通利用促進による自動車交通量の削減		

注:「評価の方法」欄は、大きい方が望ましい指標を「+」、小さい方が望ましい指標を「-」で表している。地方都市圏の平均値が得られていない指標は、地方都市圏も全国平均値との比率を表示している。

「平均値との比率」欄は、評価の方法の十一に従い、平均との優劣を緑(優)~赤(劣)の色分けで示している。

目標値は、地方都市圏(10万人以下)の平均値が得られている指標はその値、ない場合は全国平均値とし、すでに上回っている場合は数値の維持、今後計測していく独自指標は経年的に向上することを目標に設定した。