

第 2 章 宇城市の都市づくりの現状

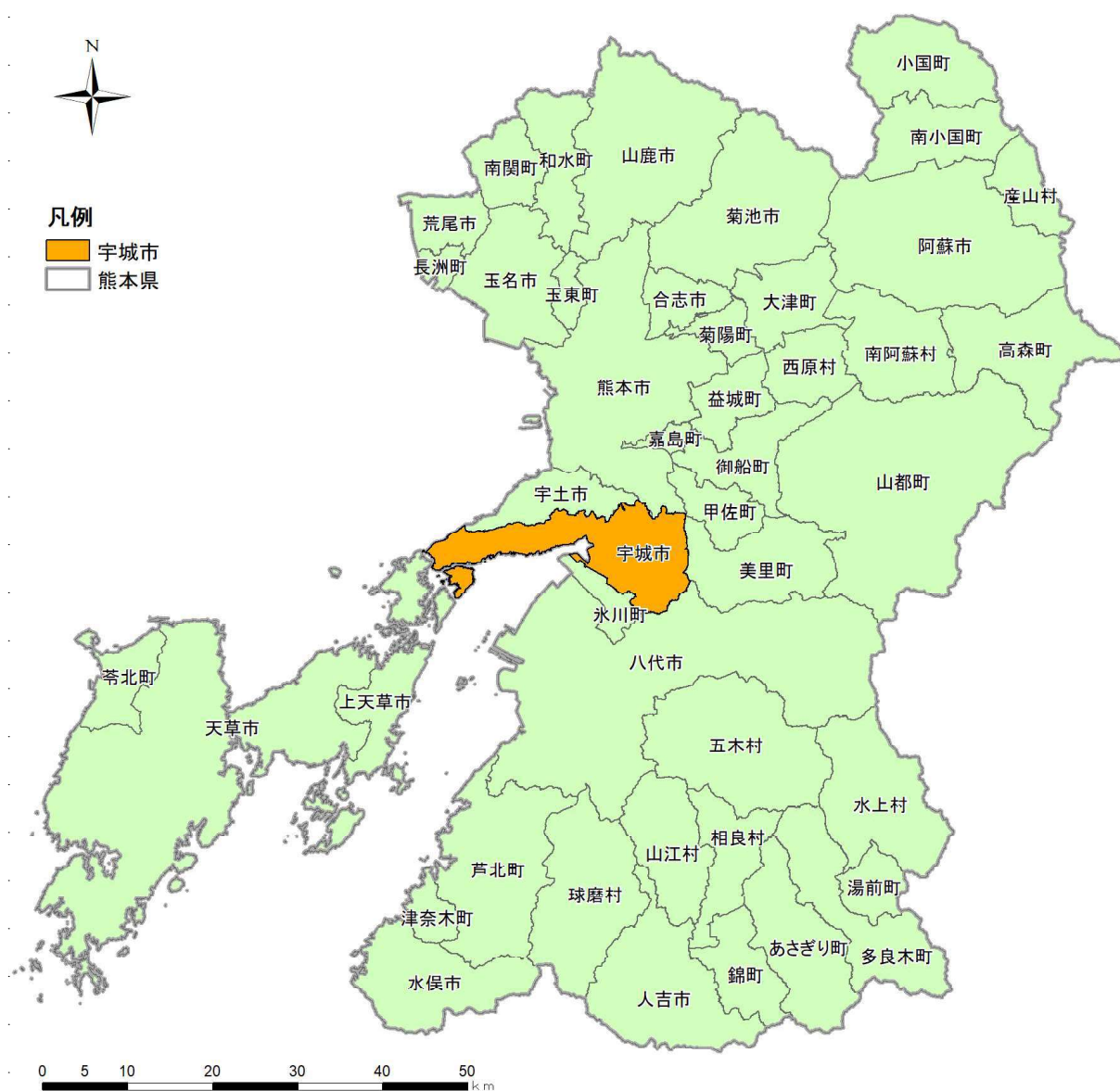


第2章 宇城市の都市づくりの現状

1 位置

本市は、熊本県のほぼ中央に位置し、北側に県都熊本市、南側に県下第2位の人口を有する八代市が位置しています。

2005（平成17）年に旧宇土郡三角町、不知火町、下益城郡松橋町、小川町、豊野町の5町が合併し、宇土半島の南部を含む東西に長い市域となっています。

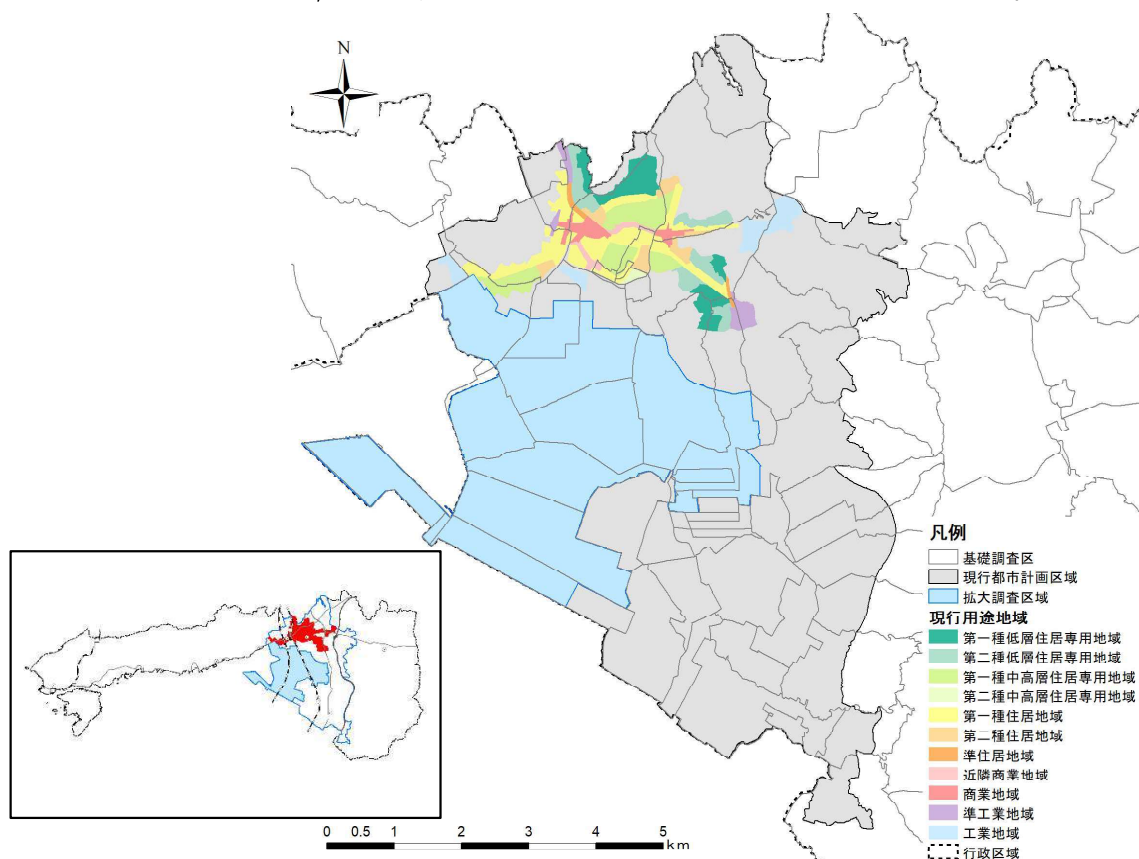


▲宇城市位置図

2 都市の沿革

2-1 都市計画区域の変遷

本市の都市計画区域は、松橋町、不知火町、小川町に指定されています。旧松橋不知火都市計画区域は、1962（昭和 37）年に旧松橋町を中心に都市計画区域が指定され、1978（昭和 53）年に都市計画区域の拡大、1981（昭和 56）年に用途地域が指定されました。一方で、旧小川都市計画区域は、1986（昭和 61）年に旧小川町の市街地を中心に都市計画区域が指定されました。その後、合併により都市計画区域が統合され、現在は都市計画区域が 3,439ha、うち 471.1ha が用途地域に指定されています。



▲都市計画区域、及び用途地域の指定状況

出典：都市計画基礎調査（H28 年度）

▼都市計画区域、及び用途地域の変遷

都市計画 区域名	宇城					
	旧松橋不知火			旧小川		
旧町別	松橋		不知火		(用途地域なし)	備考
		うち用途地域		うち用途地域		
S37.2.3	456.0ha		193.0ha			
S53.9.9	1643.0ha		261.0ha			松橋IC開通
S56.7.23		316.1ha		120.0ha		
S61.11.1					1,498.0ha	
H8.4.1		351.1ha		120.0ha		法改正に伴う用途地域指定替え
H12.4.21		351.1ha				松橋大野土地区画整理事業
H22.3.30	3,439ha(うち用途地域:471.1ha)					区域統合・名称変更、一部拡大 宇城都市計画区域

出典：庁内資料、国土交通省 都市計画現況調査

2-2 都市計画の指定状況

(1) 都市計画区域

本市は非線引き都市計画に指定されており、市域（18,861ha）のうち、約 2 割（3,439ha）が都市計画区域となっています。2015（平成 27）年の都市計画区域内の人口は 36.2 千人となっており、市全体の約 6 割を占めています。

▼都市計画区域の人口、面積

都市計画 区域名	法決定 年月日	最終区域 年月日	人口(千人)		面積(ha)	
			行政区域内	都市計画区域内	行政区域内	都市計画区域内
宇城	—	—	59.8	36.2	18,861	3,439

出典：都市計画基礎調査（H28 年度）（人口、都市計画区域内面積）、
市 HP（行政区域内面積）

(2) 用途地域

本市の用途地域は全 11 種が指定されており、住居系用途地域の面積が 76.8%、商業系が 6.4%、工業系が 16.8%を占めています。

▼用途地域の指定状況

（平成31年3月31日現在 単位：ha）

都市計画区域名	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	合計
宇城	55.0	59.0	85.0	4.0	120.0	33.0	6.0	11.1	19.0	27.0	52.0	—	471.1

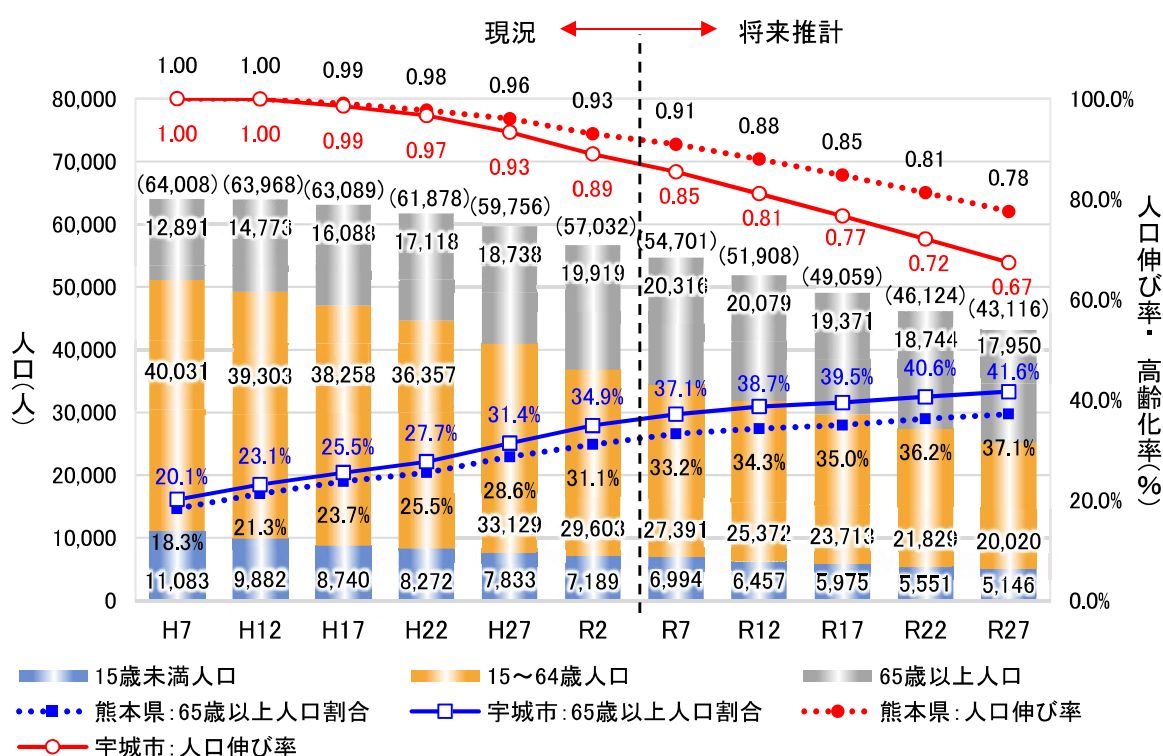
出典：国土交通省 都市計画現況調査

3 人口

3-1 人口の推移

本市の人口は減少傾向にあり、2015（平成 27）年に 6 万人を下回り、2020（令和 2）年に 57,032 人となっています。65 歳未満の人口が減少する中、65 歳以上人口は伸び続けており、高齢化率も 2020（令和 2）年には 34.9%まで上昇しています。本市の人口の減少率や高齢化率は県平均よりも高くなっています。

今後も人口減少・少子高齢化が続き、2040（令和 22）年には総人口が 46,124 人、高齢化率は 40.6%まで増加すると推計されています。

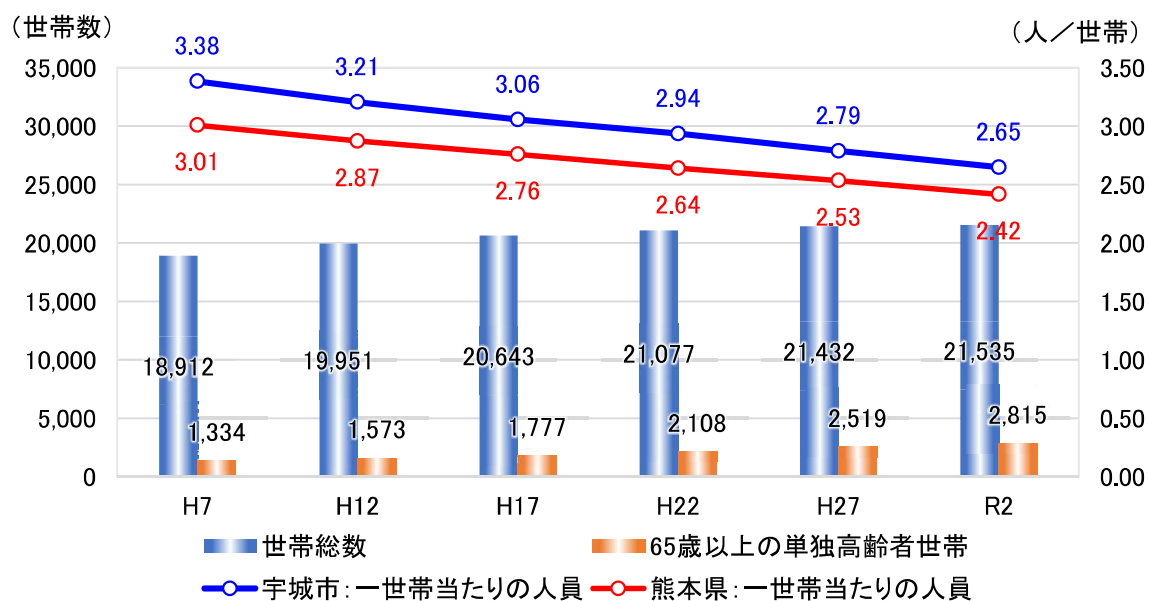


▲人口の推移

出典：国勢調査（H7～R2年）、国立社会保障 人口問題研究所（R7～27年）

3-2 世帯数の推移

本市の世帯数は増加傾向にあり、2020（令和 2）年は 21,535 世帯となっています。65 歳以上の単独高齢者世帯も増加傾向にあり、2020（令和 2）年は 2,815 世帯で 1995（平成 7）年からの 20 年間で 2 倍以上に増えています。一世帯当たりの人員は減少傾向にあり、2020（令和 2）年は 2.65 人／世帯で県平均よりもやや高い状況にあります。



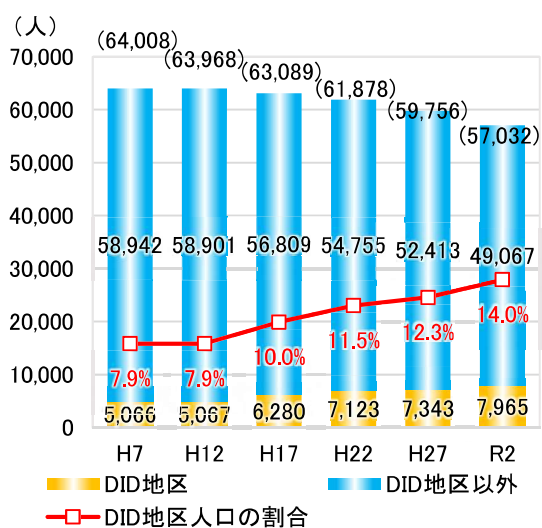
▲ 世帯数の推移

出典：国勢調査（H7～R2 年）

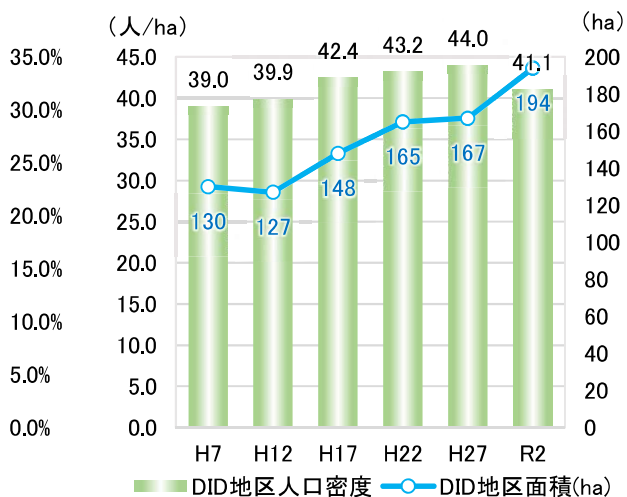
3-3 人口集中地区(DID)の状況

市全体の人口が減少傾向にある中、DID 地区内の人口、面積は増加傾向にあります。一方で、2020（令和 2）年の DID 地区人口密度は、41.1 人／ha となり、減少に転じています。

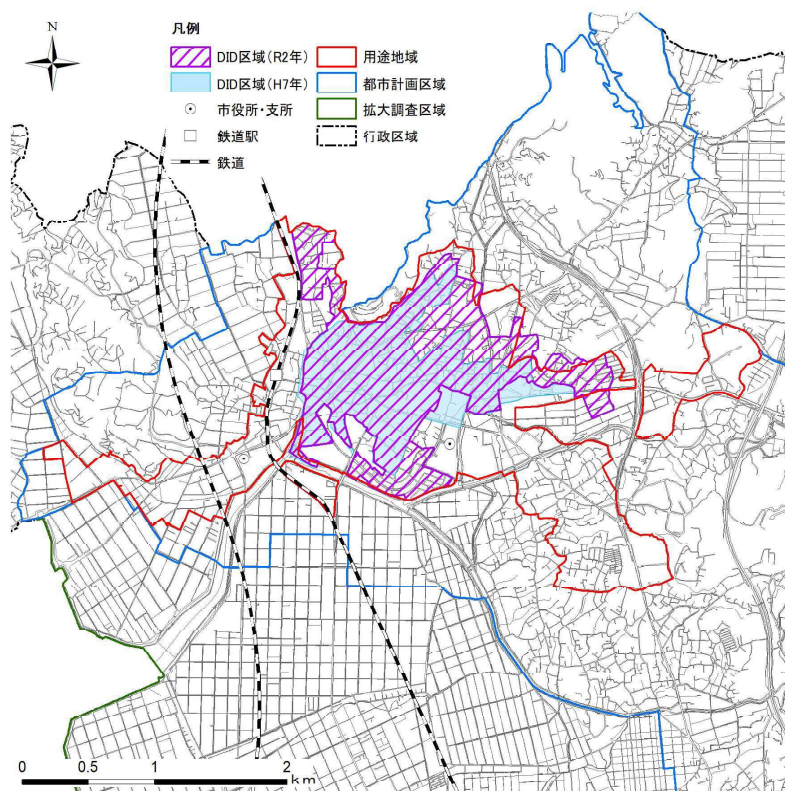
DID 地区は、本市北側の県道 14 号八代鏡宇土線の東側や市役所の南側、国道 266 号北側、県道 181 号松橋停車場線沿い北側などの鉄道より東側の幹線道路沿いなどで主に拡大しています。



▲DID 地区人口・割合の推移



▲DID 地区人口密度・面積の推移



▲DID 地区の変遷

出典：国勢調査（H7～R2 年）、国土数値情報（H7 年、R2 年）

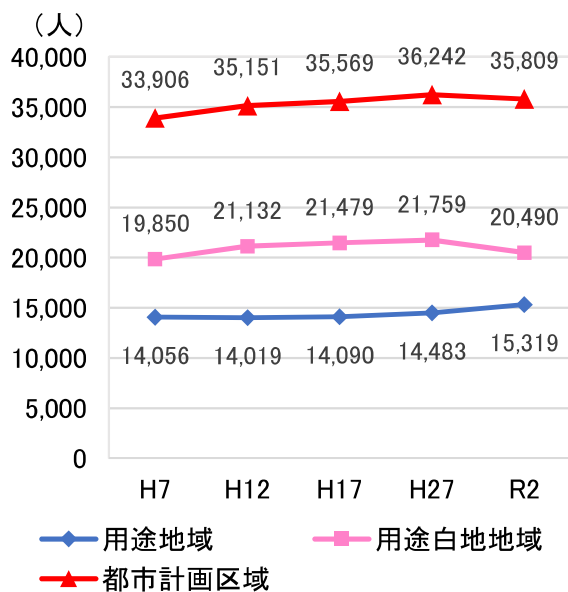
3-4 区域別人口の推移

区域別人口をみると、用途地域の人口は都市計画区域の約 4 割を占めており、用途白地地域の人口よりも少なくなっています。人口密度をみると、用途地域では 30 人/ha 程度を維持しているのに対し、用途白地地域は 10 人/ha にも満たない状況にあります。

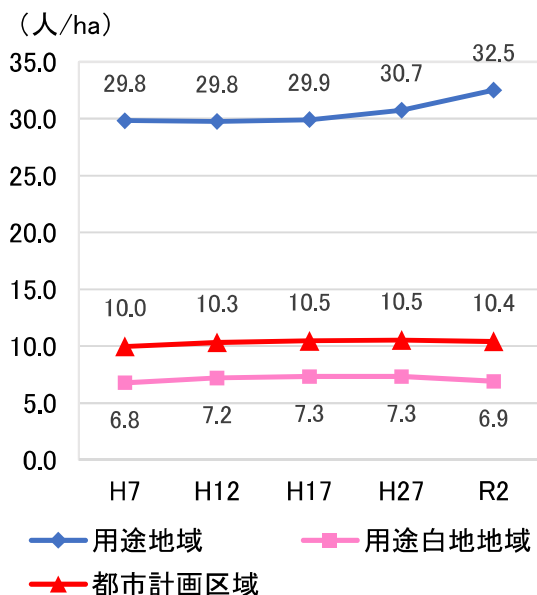
▼区域別人口の推移

区域	地区面積 ha	可住地 面積 ha	H7年		H12年				H17年			
			人口 人	人口密度 人/ha	人口 人	人口密度 人/ha	増加率 %	密度増減 人/ha	人口 人	人口密度 人/ha	増加率 %	密度増減 人/ha
用途地域	471.1	327.1	14,056	29.8	14,019	29.8	△ 0.3	△ 0.1	14,090	29.9	0.5	0.2
用途白地地域	2,930.9	2,381.7	19,850	6.8	21,132	7.2	6.5	0.4	21,479	7.3	1.6	0.1
都市計画区域	3,402.0	2,708.8	33,906	10.0	35,151	10.3	3.5	0.4	35,569	10.5	1.2	0.1

区域	地区面積 ha	可住地 面積 ha	H27年				R2年			
			人口 人	人口密度 人/ha	増加率 %	密度増減 人/ha	人口 人	人口密度 人/ha	増加率 %	密度増減 人/ha
用途地域	471.1	279.2	14,483	30.7	2.8	0.8	15,319	32.5	5.8	1.8
用途白地地域	2,967.9	2,323.1	21,759	7.3	1.3	0.0	20,490	6.9	(5.8)	(0.4)
都市計画区域	3,439.0	2,602.3	36,242	10.5	1.9	0.1	35,809	10.4	(1.2)	(0.1)



▲区域別人口の推移



▲区域別人口密度の推移

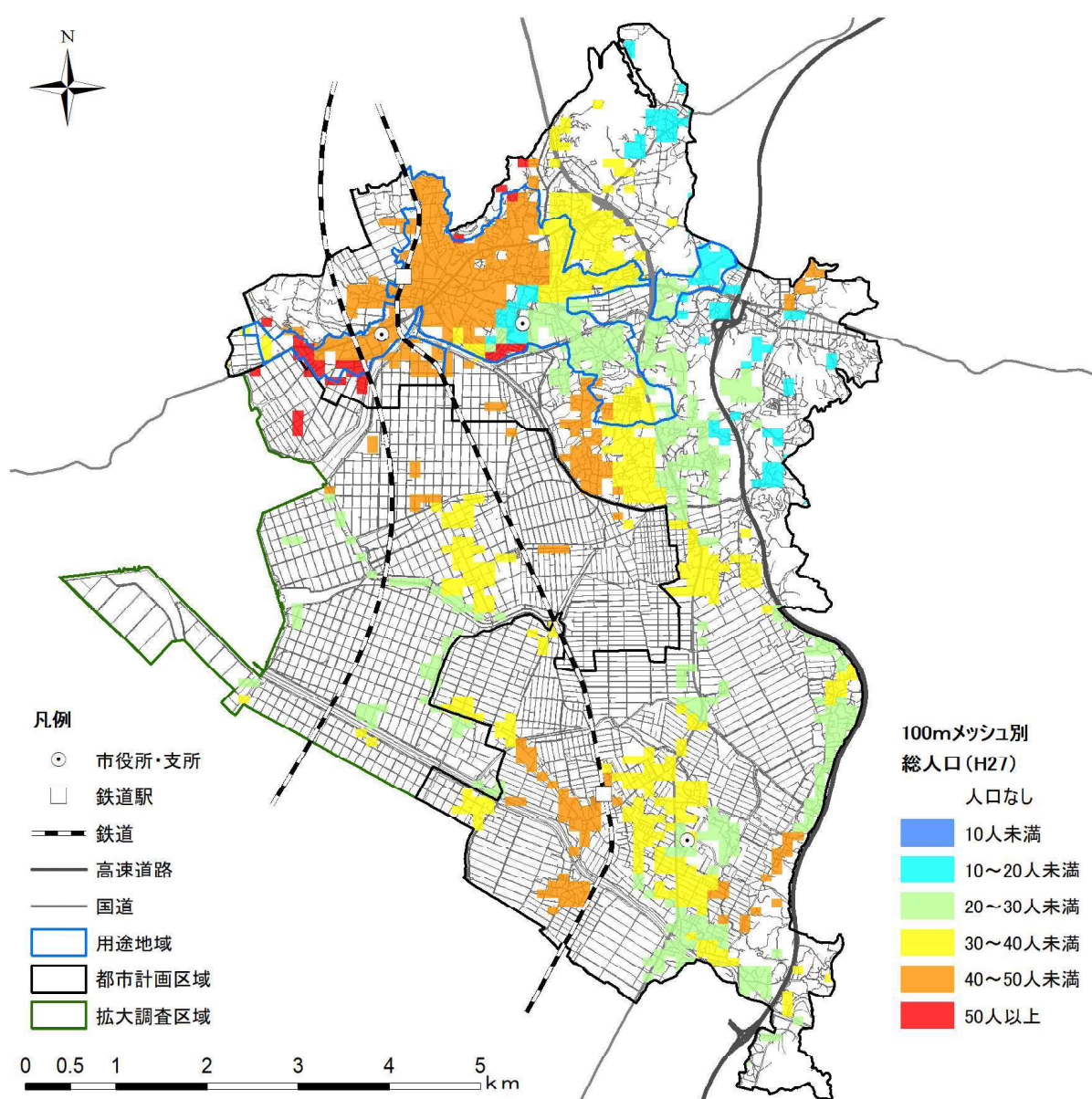
出典：庁内資料、都市計画基調査（H28年度）、国勢調査
※H22年はデータなし

3-5 現状及び将来の人口分布(100mメッシュ)

(1) 総人口(2015(平成27)年)

総人口の分布をみると、市役所から西側の用途地域内では40人以上のメッシュが集積しており、特に市役所の南側や不知火町、宇土市との境の用途地域縁辺部で50人以上のメッシュの分布が見られます。市役所から東側は20～40人未満のメッシュが多く見られ、市役所周辺は10～20人未満のメッシュが多く、その他の用途地域内と比較して人口がやや少なくなっています。

用途地域以外では、用途地域縁辺部や小川町の中心部などで人口の集積が見られます。都市計画区域外では、集積はしていないものの一部の地区で人口の多いメッシュが見られます。

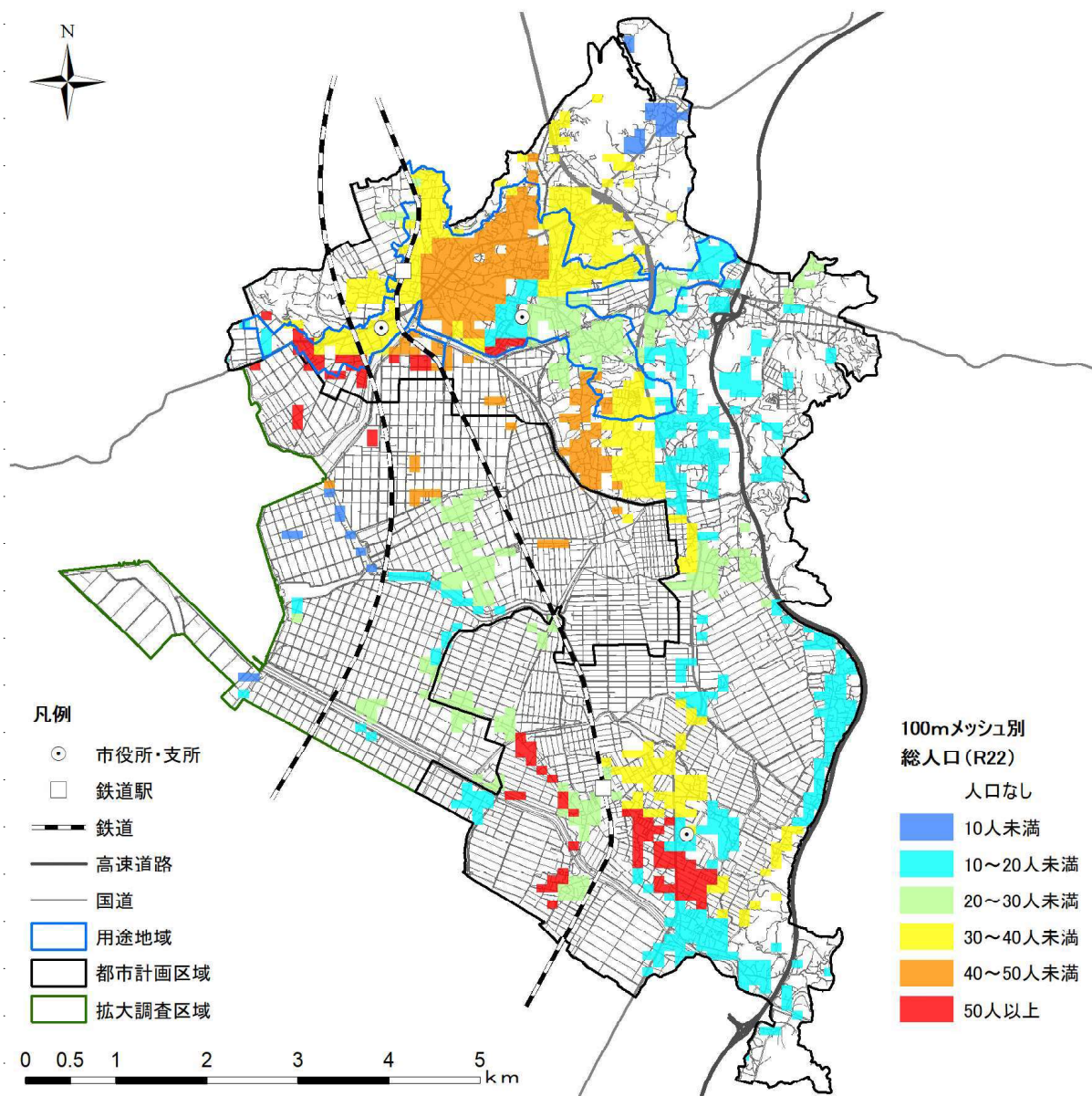


▲ 100mメッシュ別総人口分布(H27年)

出典：小地域別将来人口 世帯予測ツール(国総研)

(2) 総人口（2040（令和 22）年）

将来の総人口分布をみると、用途地域内の人口は維持され、用途地域縁辺部や小川町の中心部で人口の集積が進むと予測されます。

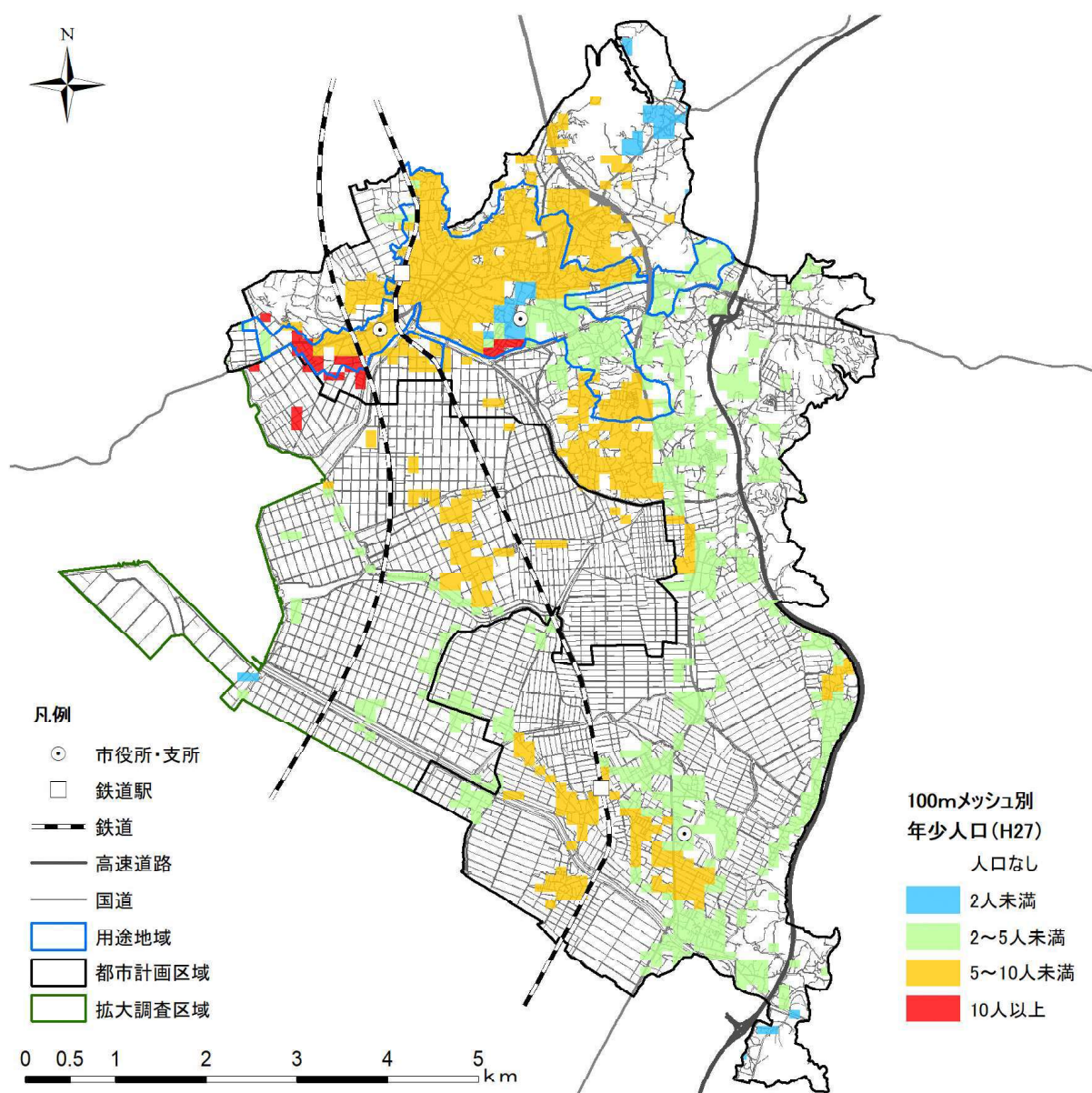


▲ 100m メッシュ別総人口分布（2040（令和 22）年）

出典：小地域別将来人口 世帯予測ツール（国総研）

（３）年少人口（2015（平成 27）年）

年少人口の分布をみると、用途地域内やその縁辺部、小川町の中心部などで人口の集積が見られます。総人口の分布と同様に、市役所周辺は、その他の用途地域内と比較して人口がやや少なくなっています。

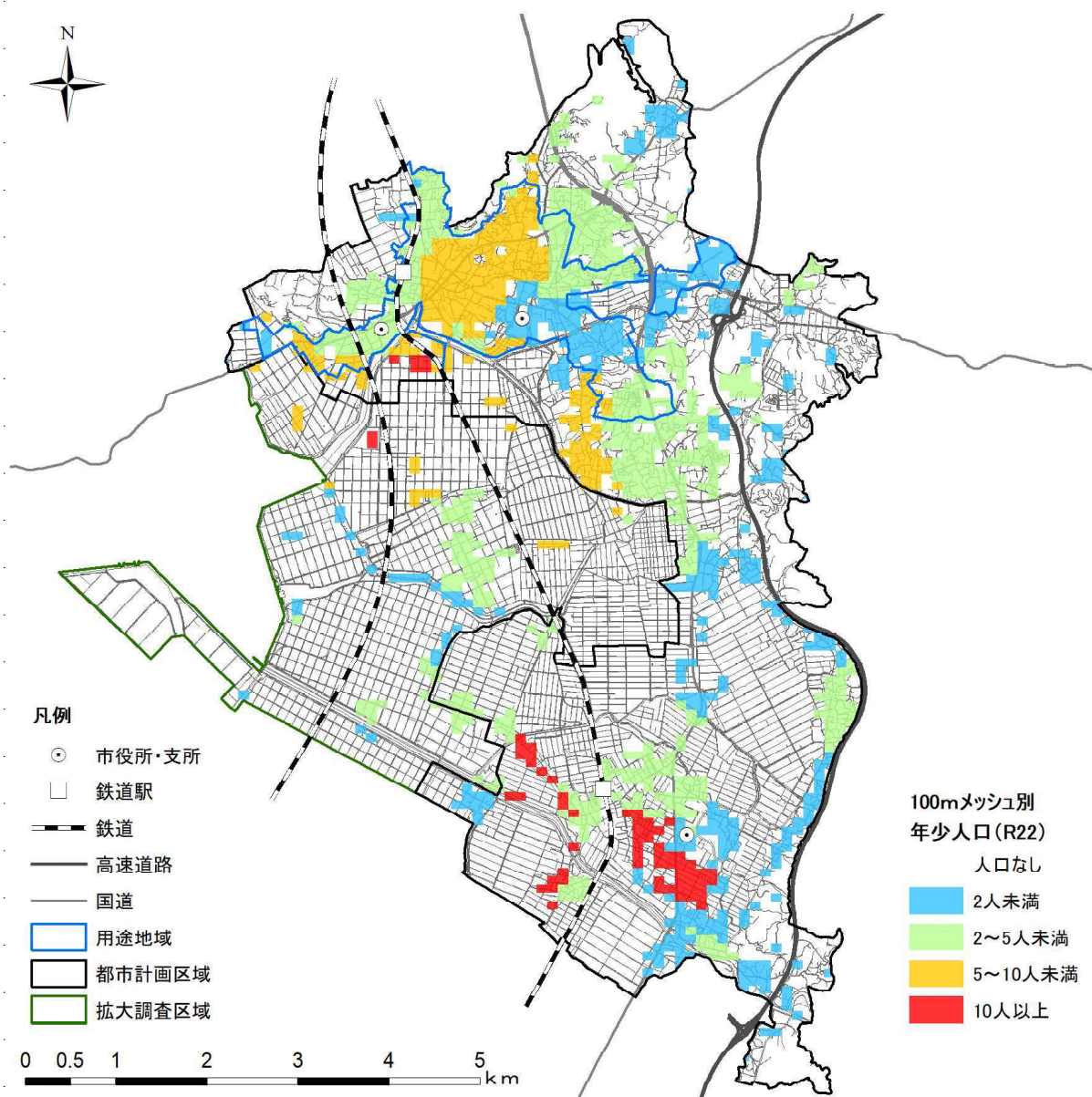


▲ 100m メッシュ別年少人口分布（H27 年）

出典：小地域別将来人口 世帯予測ツール（国総研）

(4) 年少人口(2040(令和22)年)

将来の年少人口分布をみると、小川町の中心部で年少人口の増加が進むと予測されます。

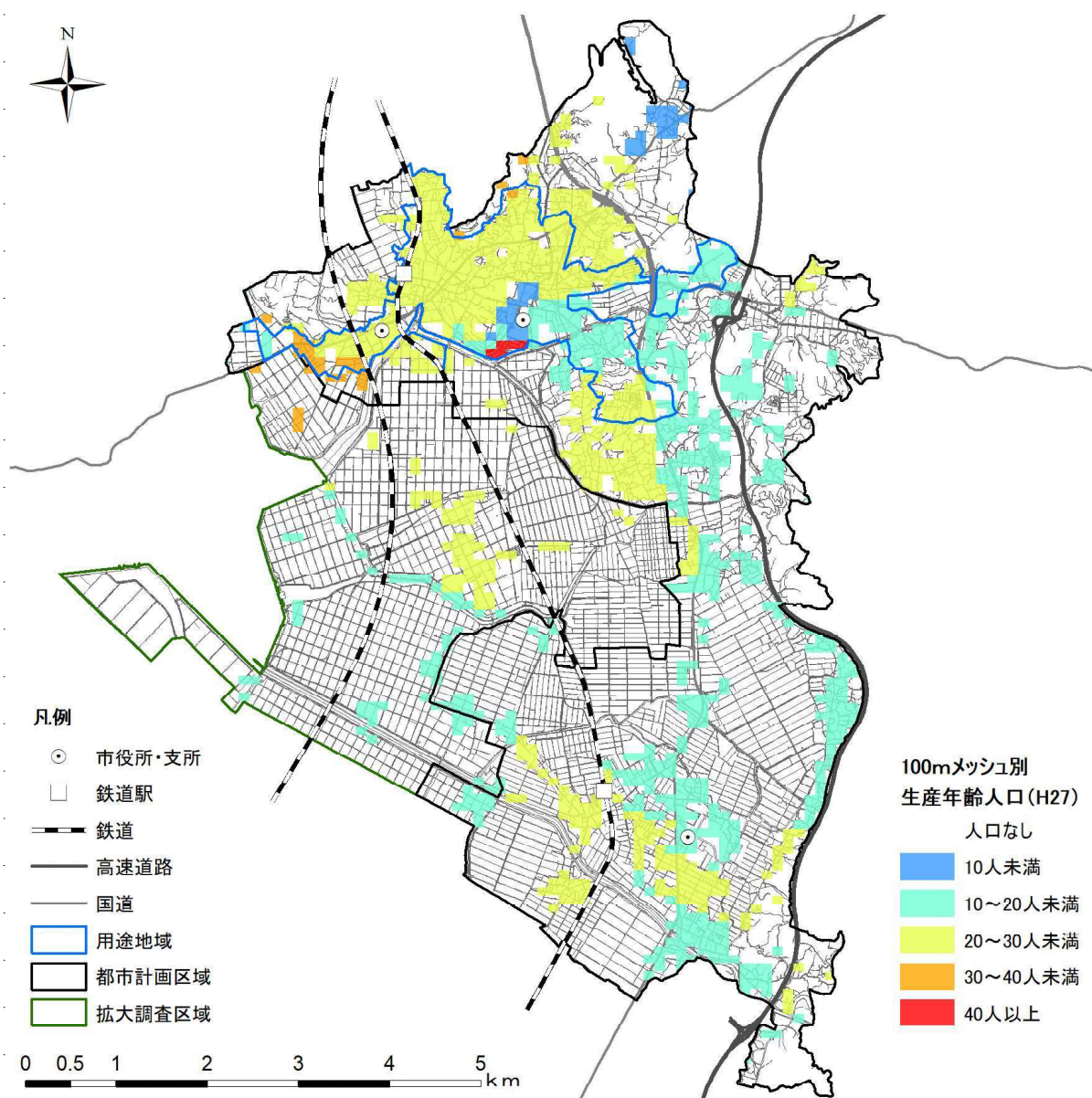


▲100mメッシュ別総人口分布(R22年)

出典：小地域別将来人口 世帯予測ツール(国総研)

（５）生産年齢人口（2015（平成27）年）

生産年齢人口の分布をみると、用途地域内やその縁辺部、小川町の中心部などで人口の集積が見られます。総人口の分布と同様に、市役所周辺はその他の用途地域内と比較して人口がやや少なくなっています。

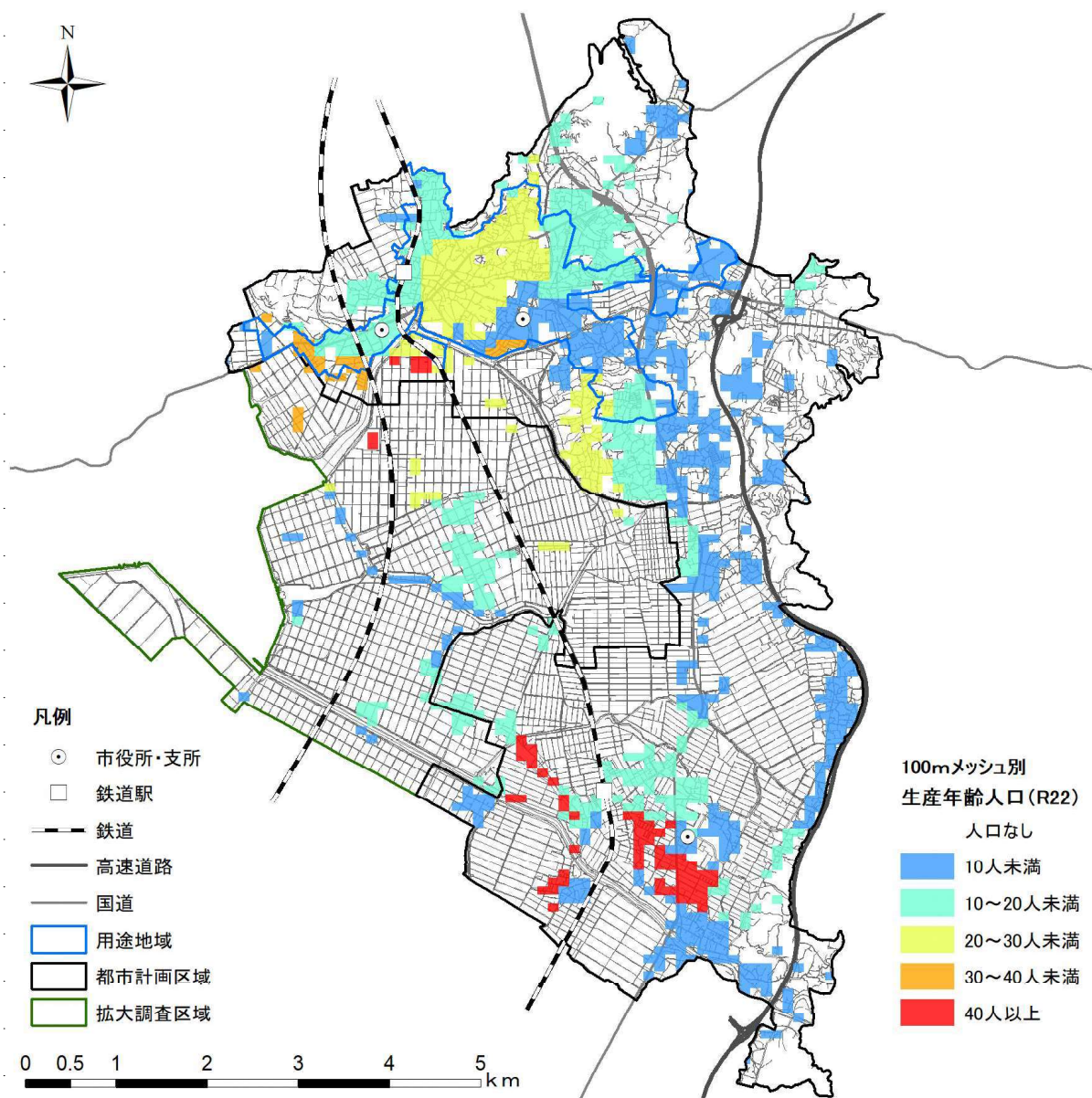


▲100mメッシュ別生産年齢人口分布（H27年）

出典：小地域別将来人口 世帯予測ツール（国総研）

(6) 生産年齢人口（2040（令和22）年）

将来の生産年齢人口分布をみると、年少人口と同様に、用途地域内よりも小川町の中心部で生産年齢人口の増加が進むと予測されます。

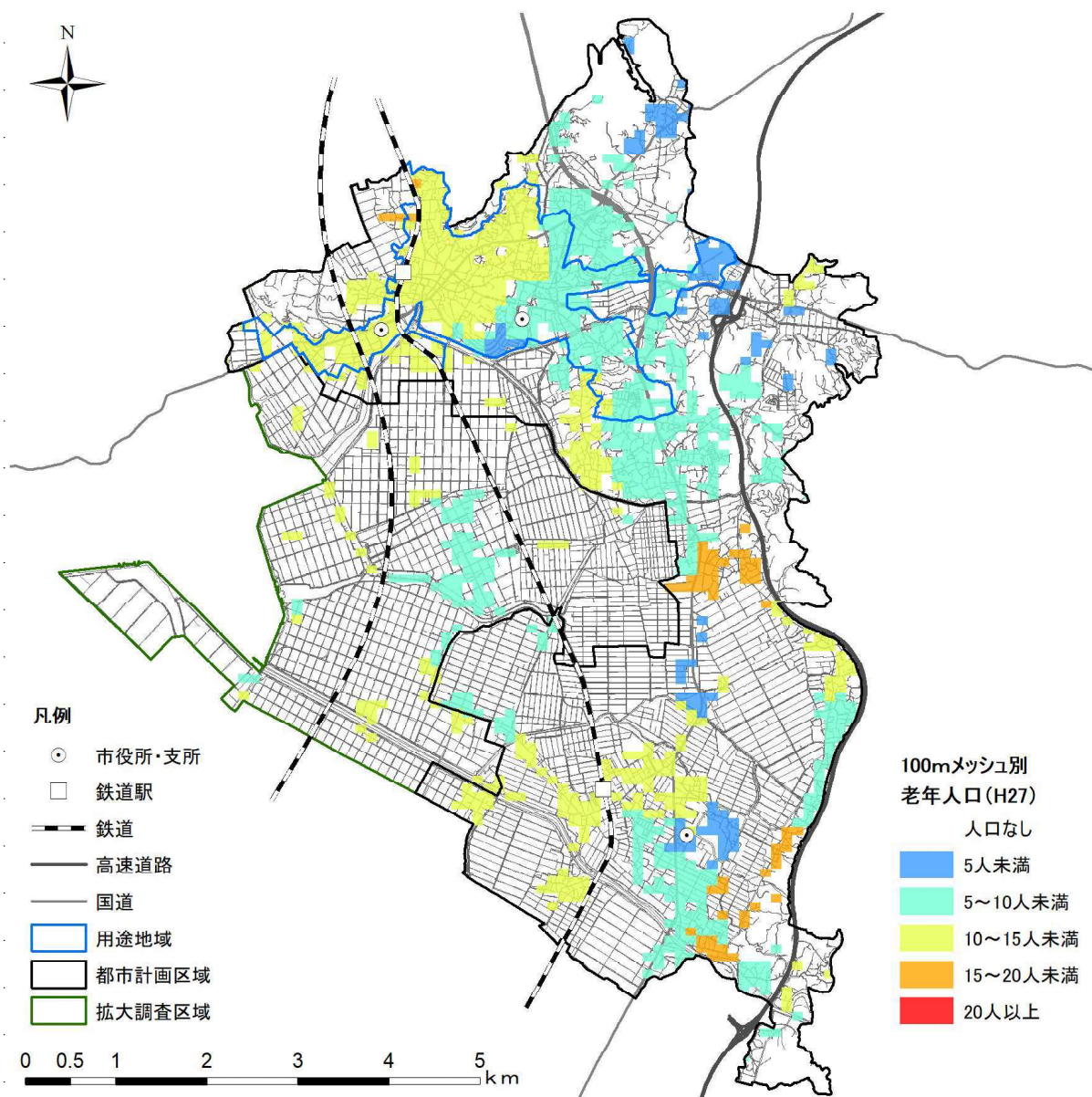


▲ 100m メッシュ別生産年齢人口分布（R22 年）

出典：小地域別将来人口 世帯予測ツール（国総研）

(7) 老年人口（2015（平成27）年）

老年人口の分布をみると、用途地域内よりも松橋町の南部や小川町南部などで人口が多いメッシュの集積が見られます。また、都市計画区域外においても人口15人以上のメッシュが散見されます。

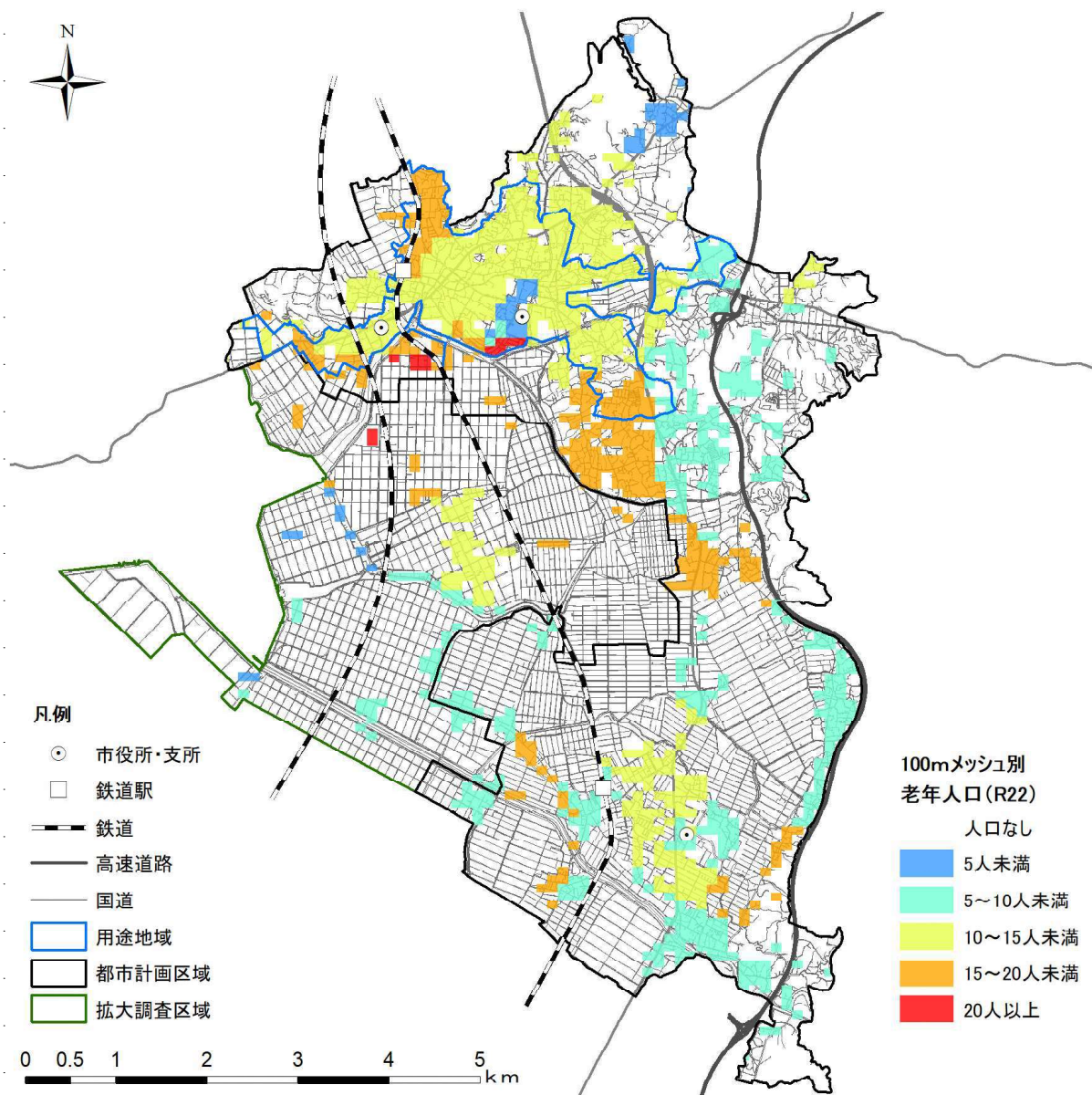


▲100mメッシュ別老年人口分布（H27年）

出典：小地域別将来人口 世帯予測ツール（国総研）

(8) 老年人口（2040（令和22）年）

将来の老年人口分布をみると、用途地域内の人口は維持され、用途地域縁辺部や小川町の中心部で老年人口の増加が進むと予測されます。



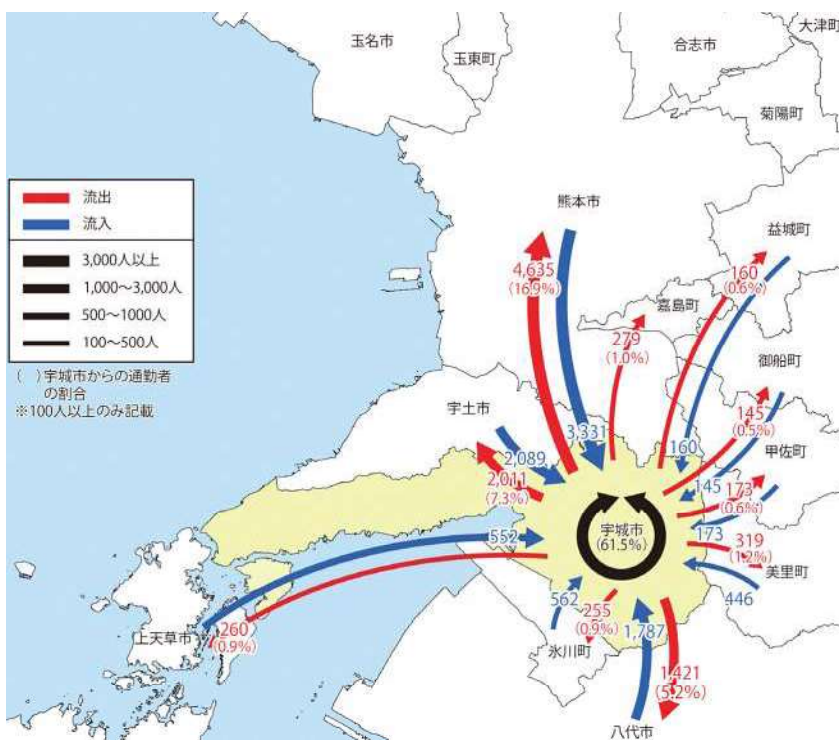
▲ 100m メッシュ別老年人口分布（R22 年）

出典：小地域別将来人口 世帯予測ツール（国総研）

3-6 通勤・通学流動

(1) 通勤流動

2020（令和 2）年の15歳以上の市内居住者の通勤先は、市内が61.5%を占めています。通勤先で最も多いのは熊本市（16.9%）で、次いで宇土市（7.3%）、八代市（5.2%）の順となっています。

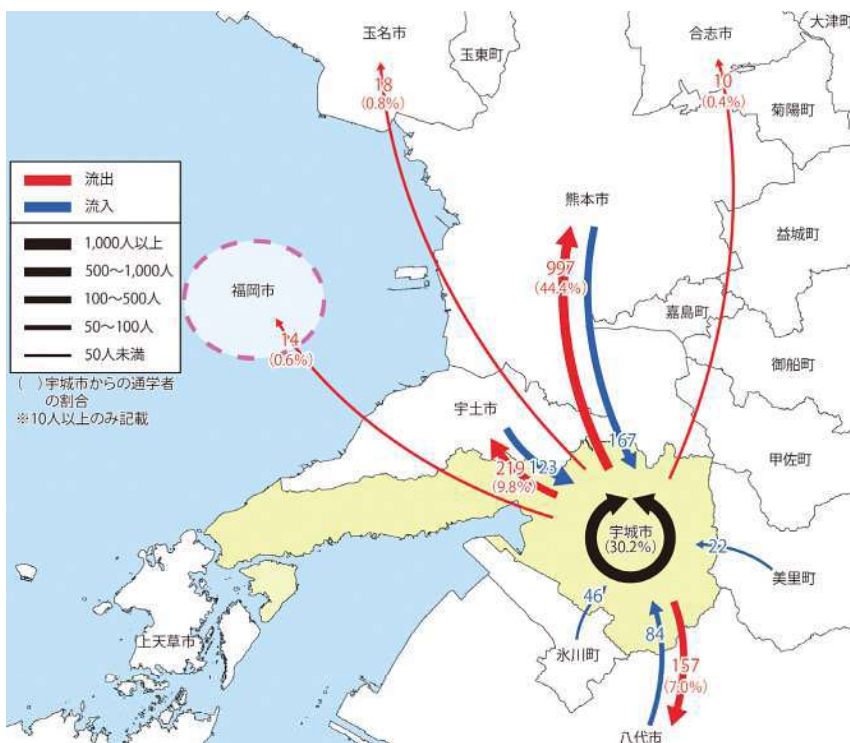


▲通勤流動（R2年）（15歳以上）

出典：国勢調査（R2年）

(2) 通学流動

通学についてみると、15歳以上の市内居住者の通学先は、市内が30.2%と低く、半数近くが熊本市（44.4%）へ通学している状況です。



▲通学流動（R2年）（15歳以上）

出典：国勢調査（R2年）

4 土地利用

4-1 土地利用

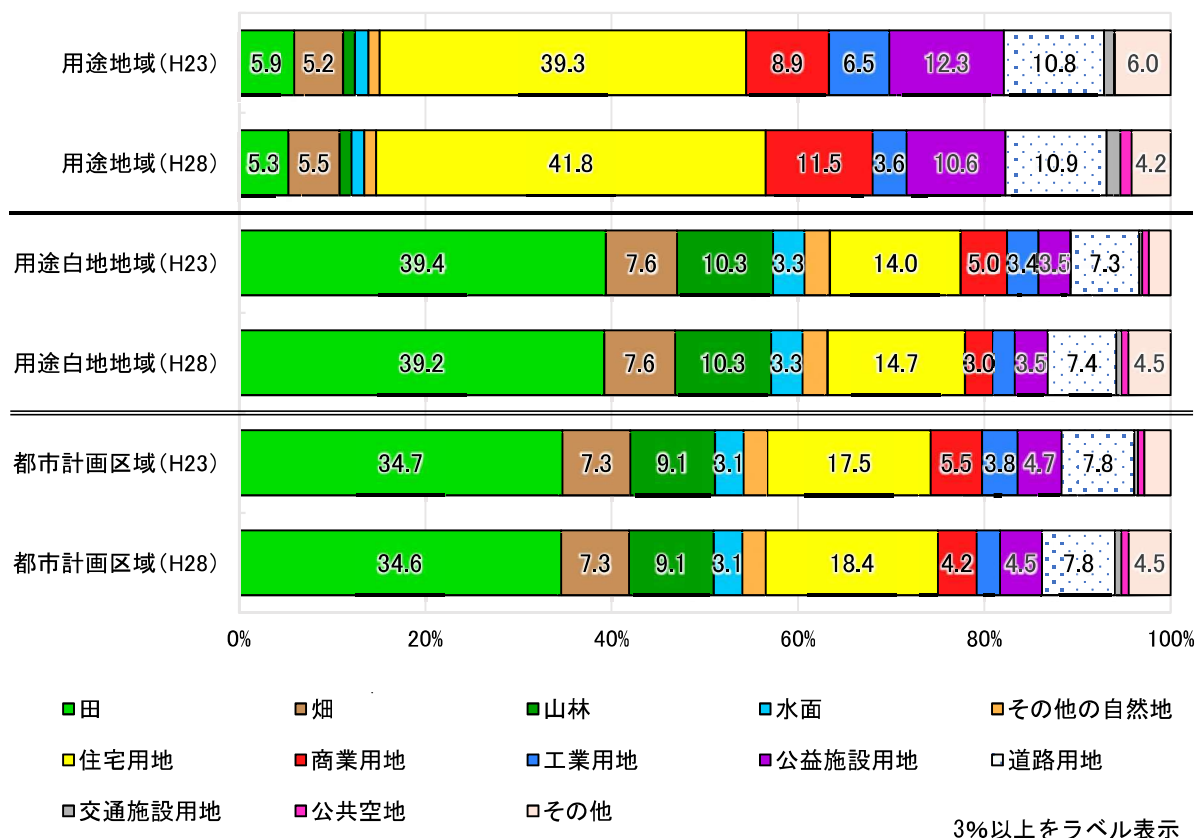
用途白地地域では農地（田・畑）の割合が 46.8%と最も高く、次いで住宅用地（14.7%）、山林（10.3%）の順となっており、用途白地地域の 63.2%が自然的土地利用で占められています。

都市計画区域内では、農地（田・畑）の割合が 41.9%と最も高く、次いで住宅用地（18.4%）、山林（9.1%）の順となっており、都市計画区域内の 56.6%が自然的土地利用で占められています。

▼ 区域別土地利用面積構成比率

（単位：%）

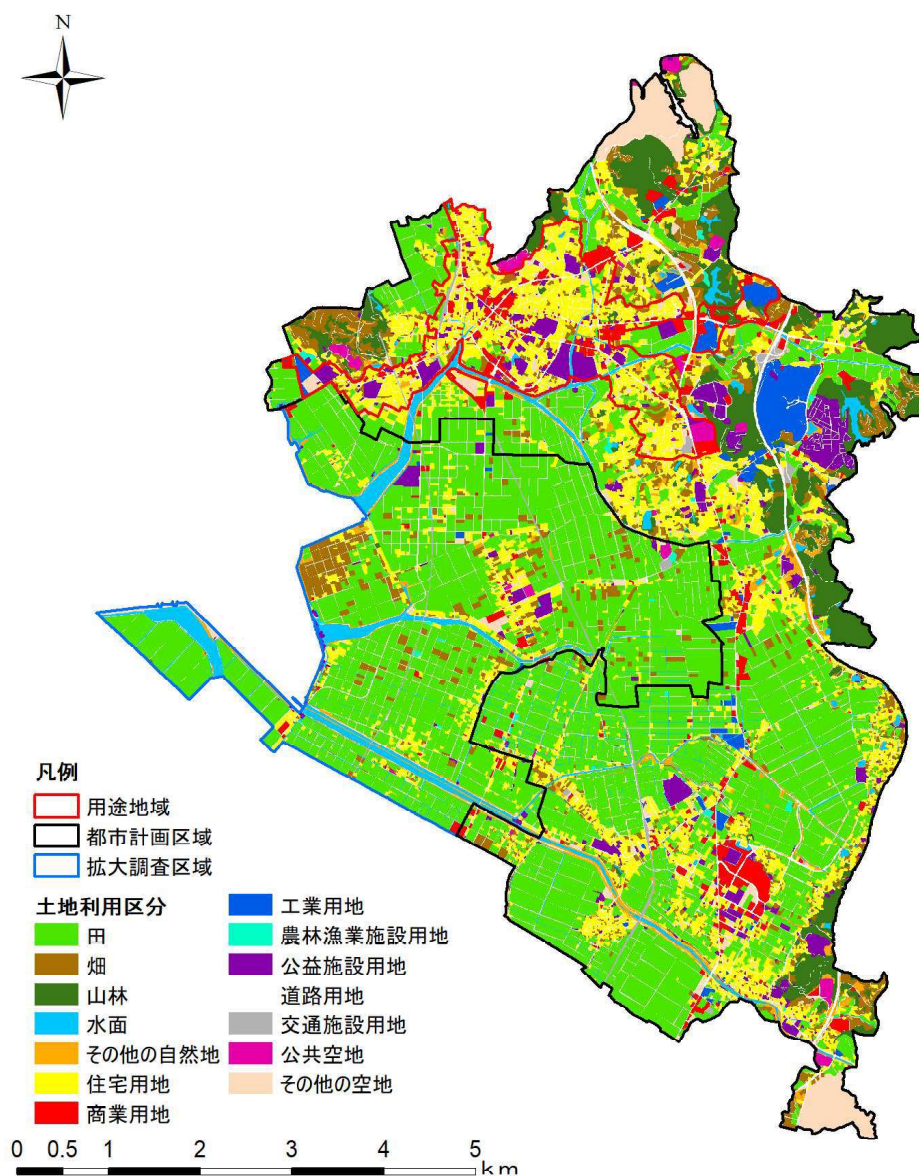
地区名	田	畑	山林	水面	その他の 自然地	住宅用地	商業用地	工業用地	公益施設 用地	道路用地	交通施設 用地	公共空地	その他
用途地域（H23）	5.9	5.2	1.3	1.5	1.2	39.3	8.9	6.5	12.3	10.8	1.1	0.1	6.0
用途地域（H28）	5.3	5.5	1.3	1.4	1.3	41.8	11.5	3.6	10.6	10.9	1.5	1.2	4.2
用途白地地域（H23）	39.4	7.6	10.3	3.3	2.8	14.0	5.0	3.4	3.5	7.3	0.3	0.7	2.3
用途白地地域（H28）	39.2	7.6	10.3	3.3	2.7	14.7	3.0	2.3	3.5	7.4	0.5	0.8	4.5
都市計画区域（H23）	34.7	7.3	9.1	3.1	2.5	17.5	5.5	3.8	4.7	7.8	0.4	0.7	2.8
都市計画区域（H28）	34.6	7.3	9.1	3.1	2.5	18.4	4.2	2.5	4.5	7.8	0.7	0.8	4.5



▲ 区域別土地利用面積構成比率

出典：都市計画基礎調査（H23 年度、H28 年度）

用途地域南側縁辺部の用途白地地域において、住宅用地の集積が見られます。また、都市計画区域南側の小川地域では、大規模な商業用地とその周囲に住宅用地等の都市的土地利用が集積しています。



▲土地利用現況

出典：都市計画基礎調査（H28年度）

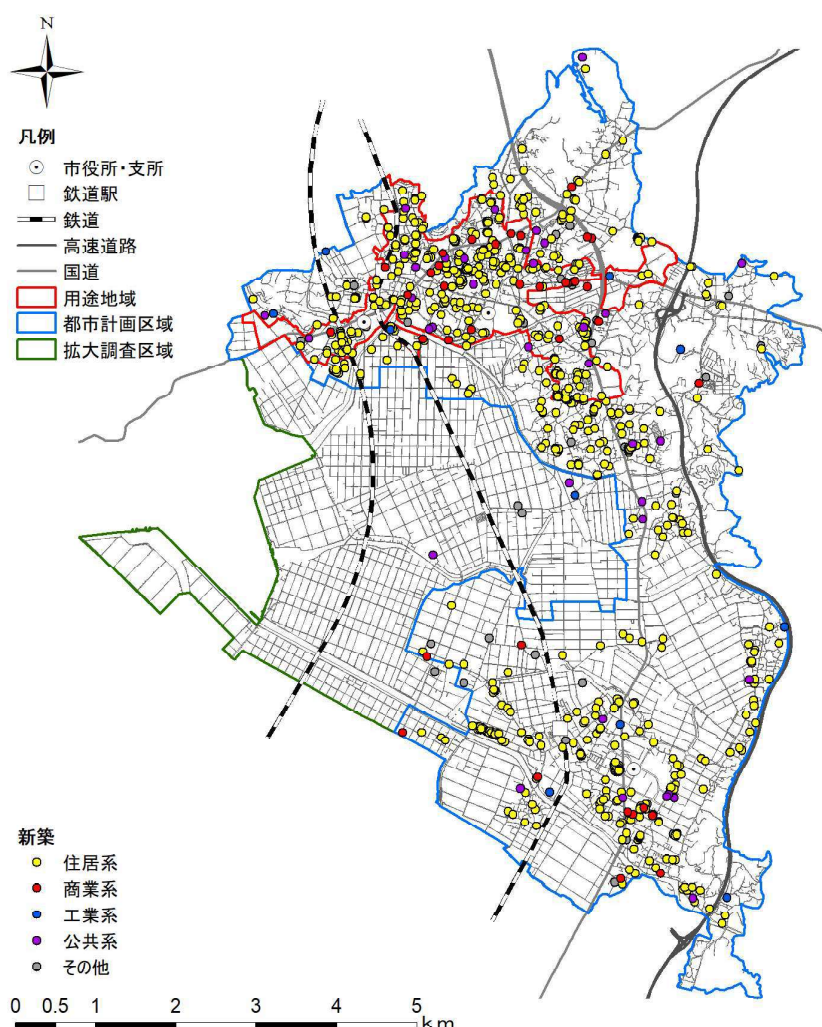
4-2 新築動向

2011（平成 23）年～2015（平成 27）年の 5 年間の新築件数は、都市計画区域内で 883 件あり、約 6 割を占める 502 件が用途白地地域内での新築となっています。

開発面積についても、用途地域よりも用途白地地域の方が多くなっています。

▼新築件数、開発面積（H23～27 年）

地区名	新 築 件 数						開発面積 合計	平均 開発面積
	住宅用地	商業用地	工業用地	公益施設 用地	その他	合計		
用途地域	件 330	件 20	件 2	件 20	件 9	件 381	m ² 219,490	m ² 576
用途白地地域	421	18	7	26	30	502	669,913	1,334
都市計画区域	751	38	9	46	39	883	889,403	1,007
拡大調査区域	0	0	1	2	3	6	18,552	3,092
調査対象区域	751	38	10	48	42	889	907,955	1,021



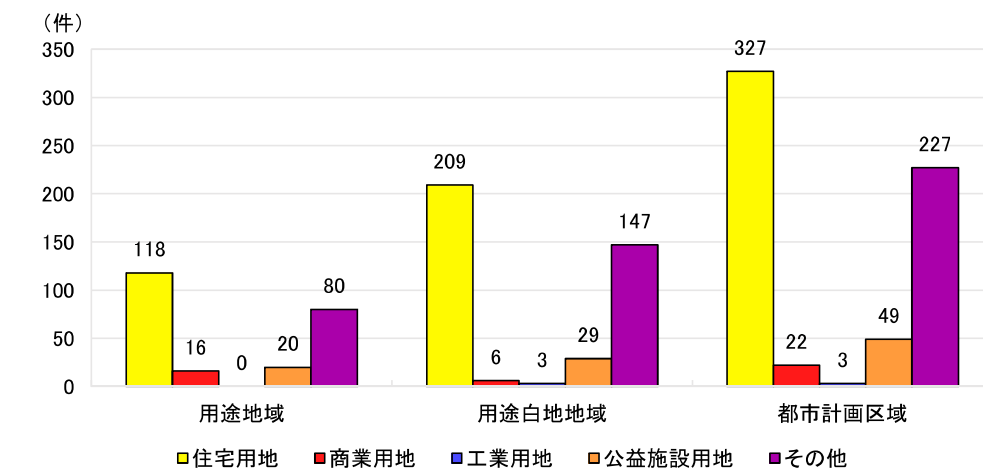
▲新築分布（H23～27 年）

出典：都市計画基礎調査（H28 年度）

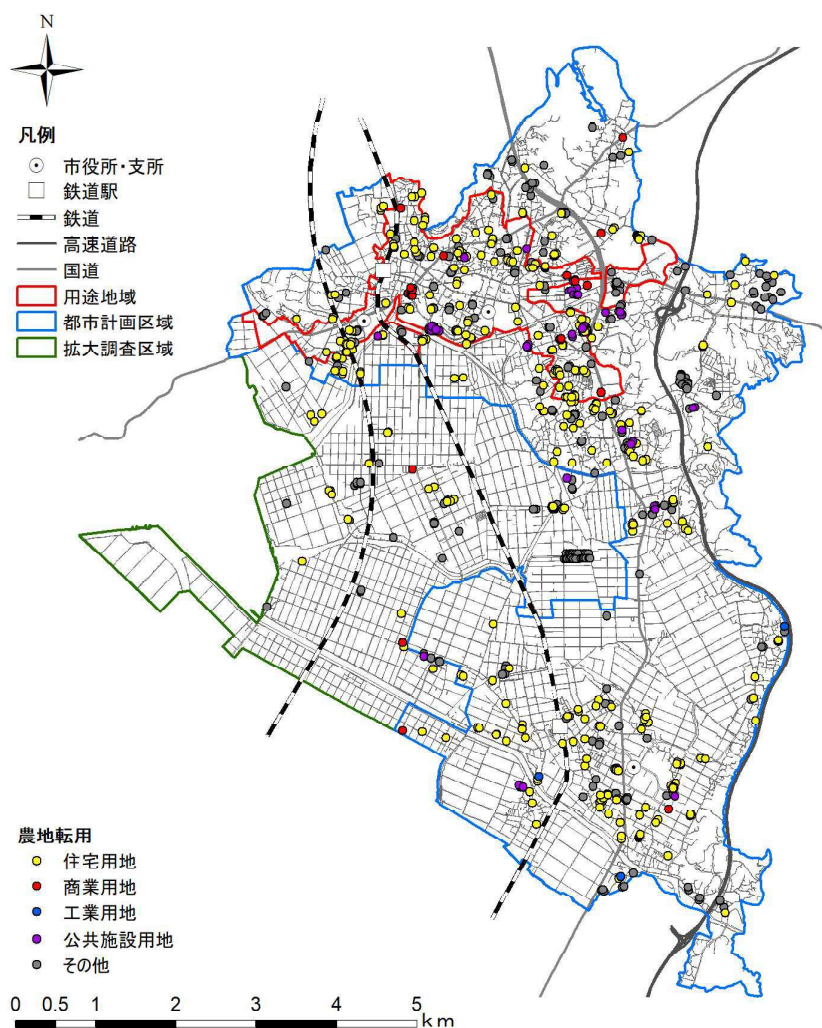
4-3 農地転用動向と未利用地等の分布状況

2011（平成 23）年～2015（平成 27）年の 5 年間の農地転用件数は、用途白地地域が用途地域よりも多く、転用目的は住宅用地やその他が大部分を占めています。

農地転用の分布をみると、用途地域内や用途地域縁辺部、都市計画区域南部の小川町などに集中しています。



▲農地転用件数（H23～27 年）

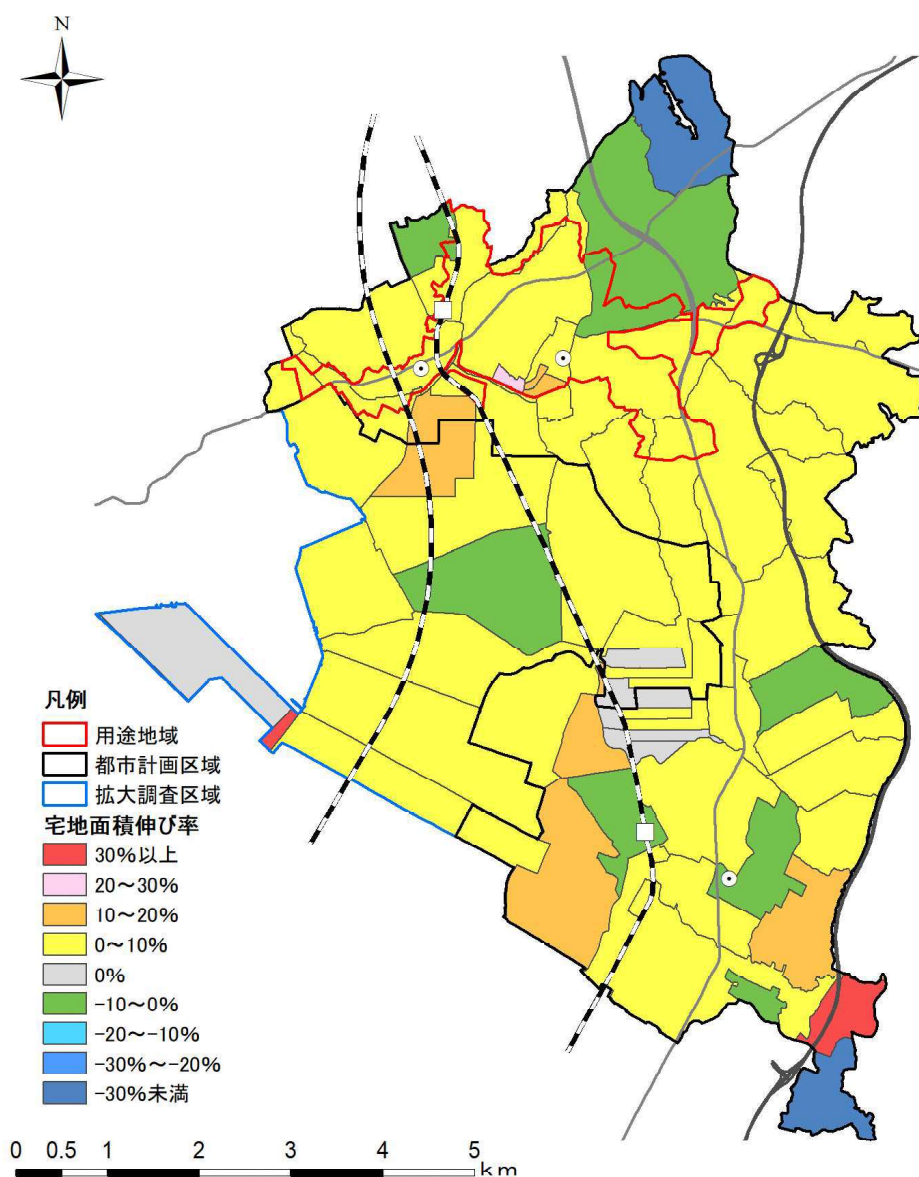


▲農地転用分布（H23～27 年）

出典：都市計画基礎調査（H28 年度）

4-4 宅地面積の伸び率

2010（平成 22）年度～2015（平成 27）年度の宅地面積の伸び率を地区別にみると、宅地面積がほとんどの地区で増加しており、宅地化が進んでいることが伺えます。



▲地区別宅地面積の伸び率

出典：都市計画基礎調査（H23 年度、H28 年度）

※備考

- 宅地面積伸び率（％）＝宅地面積（H27 年度）／宅地面積（H22 年度）
- 宅地面積は、住宅用地、併用住宅用地、商業用地、工業用地の合計面積

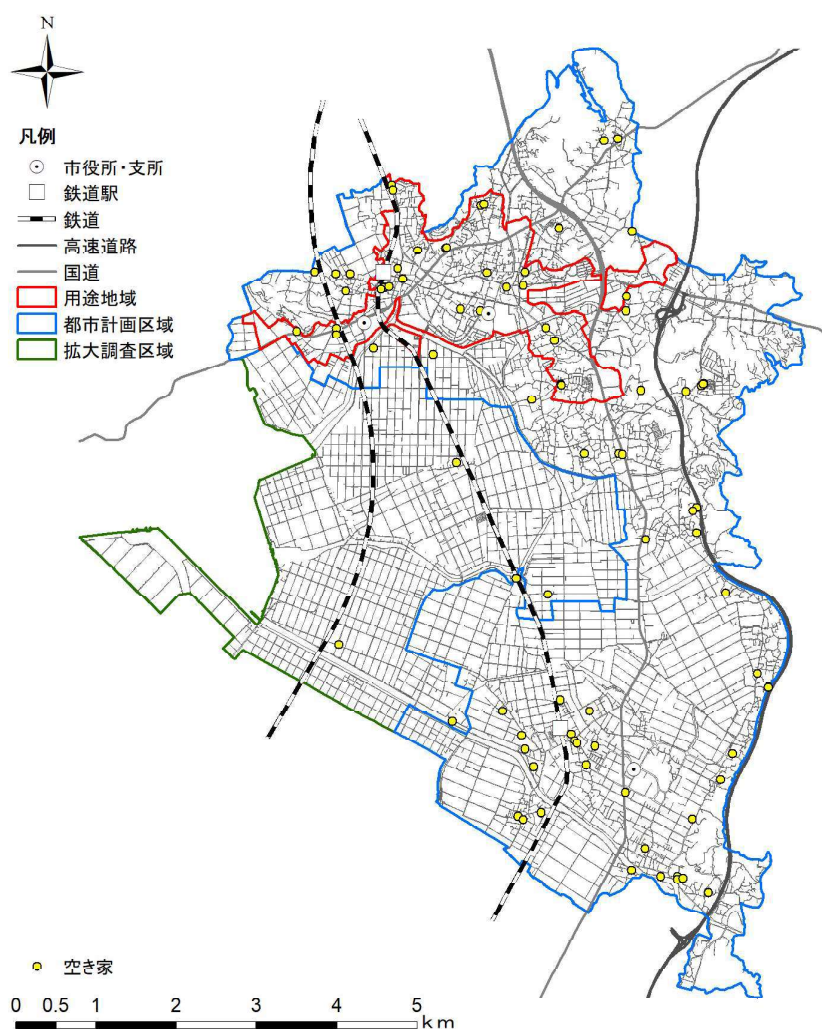
4-5 空家の分布状況

空家は、市全体で 366 件あり、都市計画区域内には 82 件が分布しており、市役所周辺や松橋駅周辺など、比較的利便性が高い中心部でも空家の分布が見られます。

市全体のうち、約 7% が用途地域内に位置しています。

▼区域別空家の件数

区分	空家数	建物戸数	空家率
都市計画区域内	82 件	19,764	0.4%
用途地域内	26 件	6,939	0.4%
都市計画区域外	284 件		
市全体	366 件		



▲空家分布

出典：庁内資料（H30 年）