

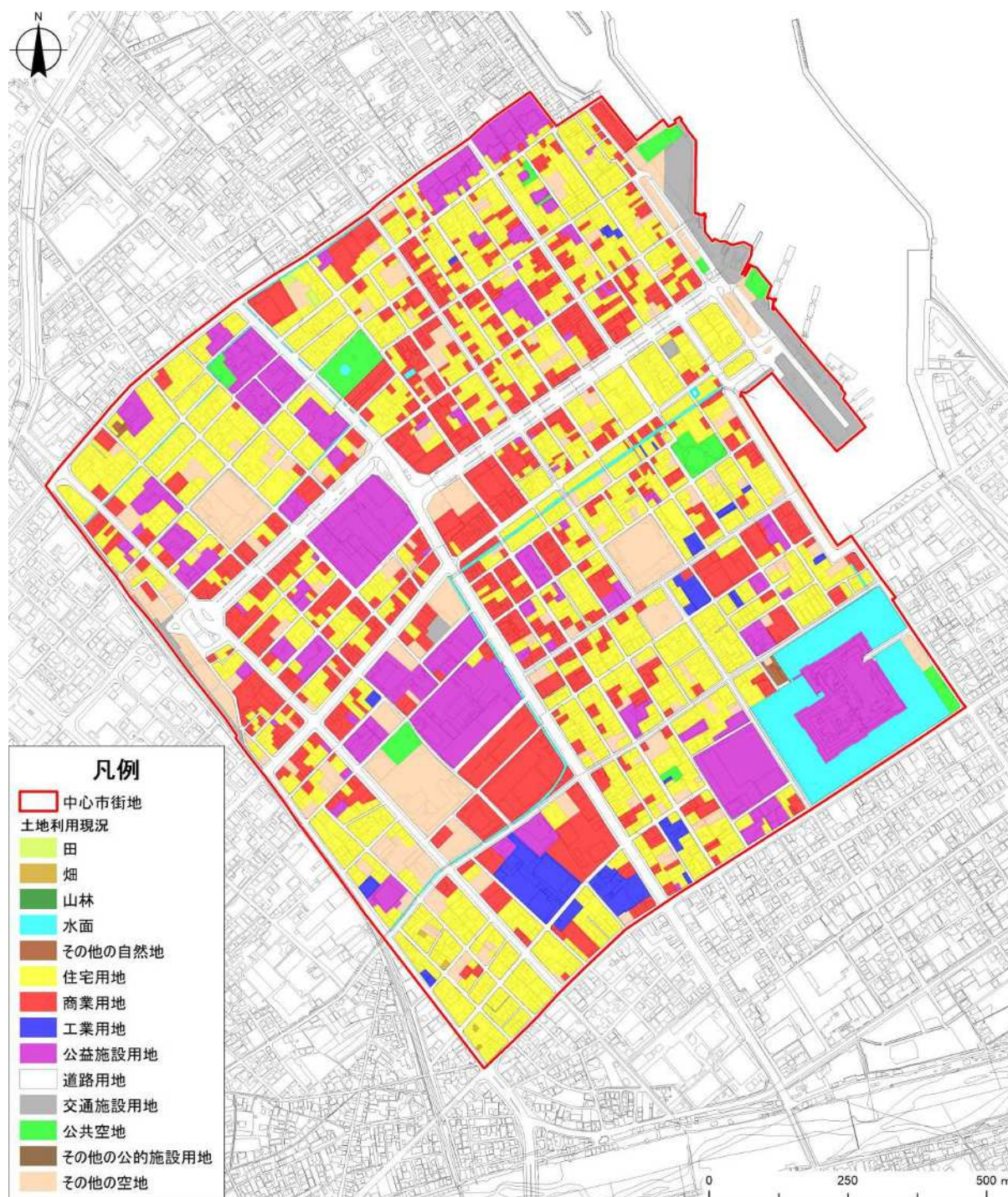
(3) 土地利用等の動向

① 土地利用現況

中心市街地における土地利用の現況をみると、「住宅用地」が29%と最も多く、次いで「道路用地」が23%、「商業用地」が17%、「公益施設用地」が12%となっています。

一方で、まとまった規模の「その他の空地」も中心市街地に点在しています。

■ 土地利用現況及び土地利用の割合

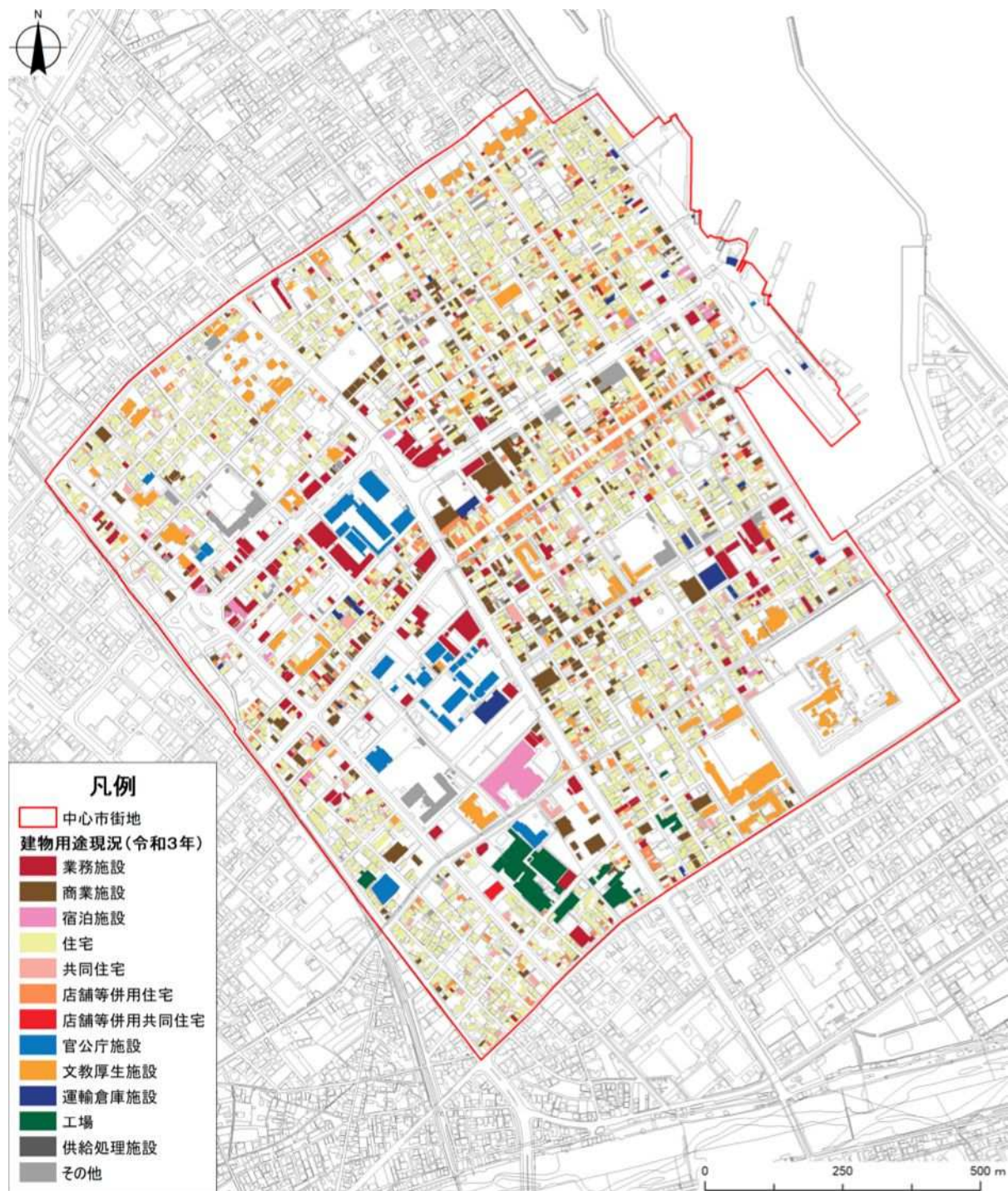


資料：平成21年度都市計画基礎調査及び庁内資料を基に作成

② 建物用途現況

中心市街地における建物用途現況をみると、今治市役所から今治港周辺にかけて商業施設及び店舗等併用住宅が比較的多くみられます。また、今治市役所から南東方向にかけて官公庁施設の集積もみられます。

■ 建物用途現況

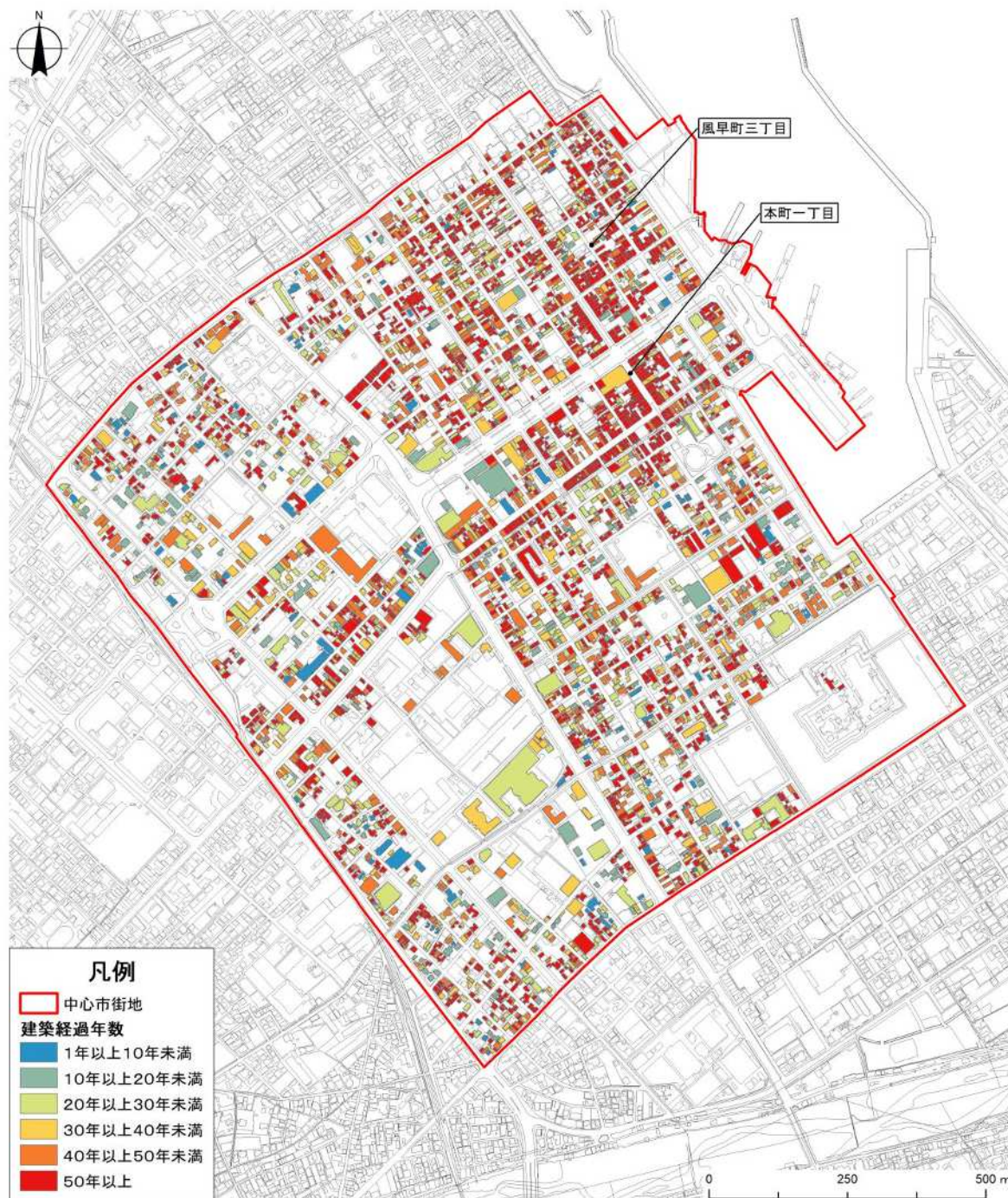


資料：庁内資料

③ 建築経過年数

建築経過年数をみると、築 40 年を超える建物が中心市街地全体に立地しています。特に風早町や本町周辺では、築 50 年を超える建物が密集しています。

■ 建築経過年数



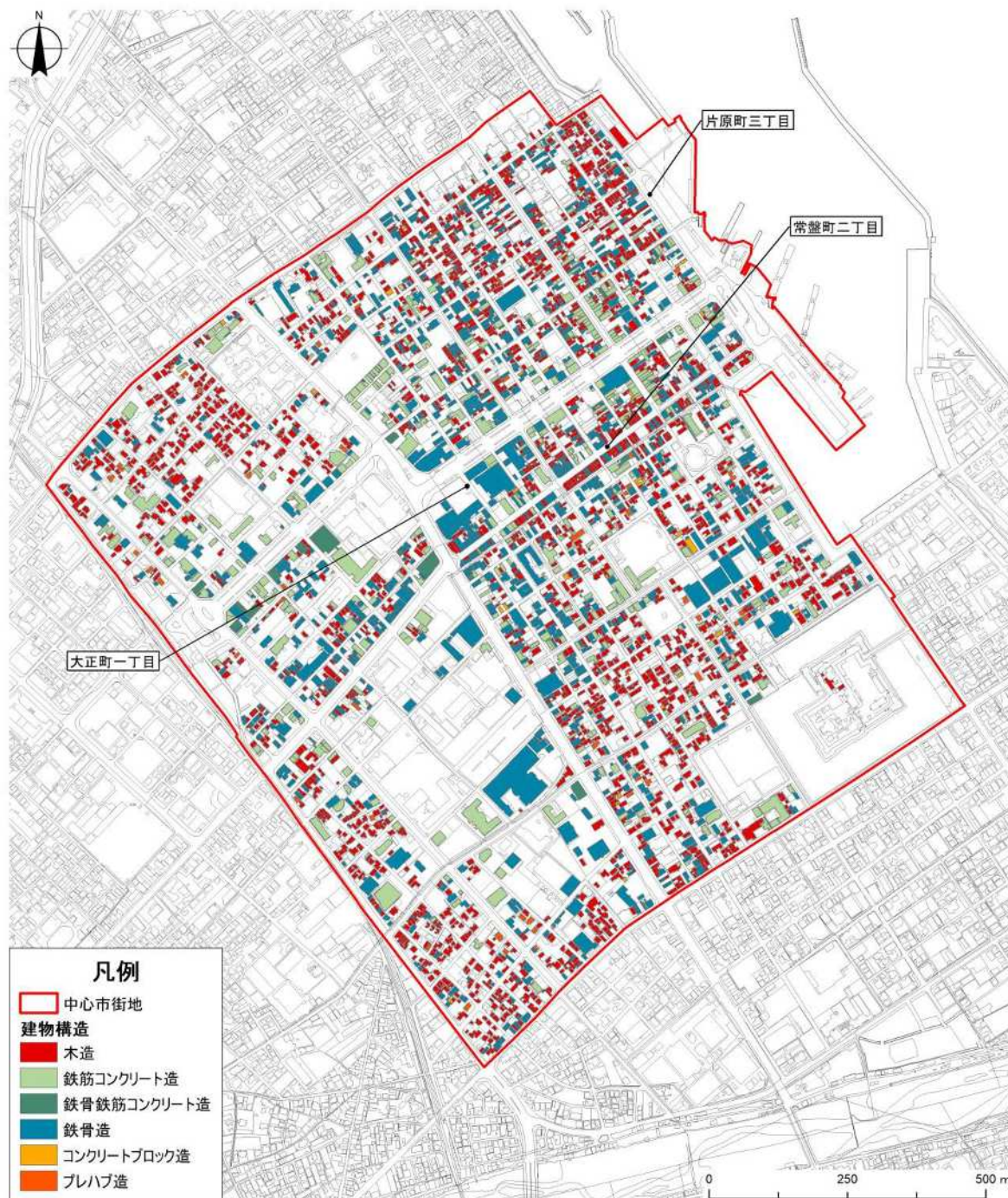
※固定資産税の対象である建築物のみを表示

資料：庁内資料

④ 建物構造

中心市街地における建物構造をみると、片原町や常盤町周辺には木造建築が密集しています。また、大正町等の一部のエリアには鉄骨造の建物が比較的多くみられます。

■ 建物構造



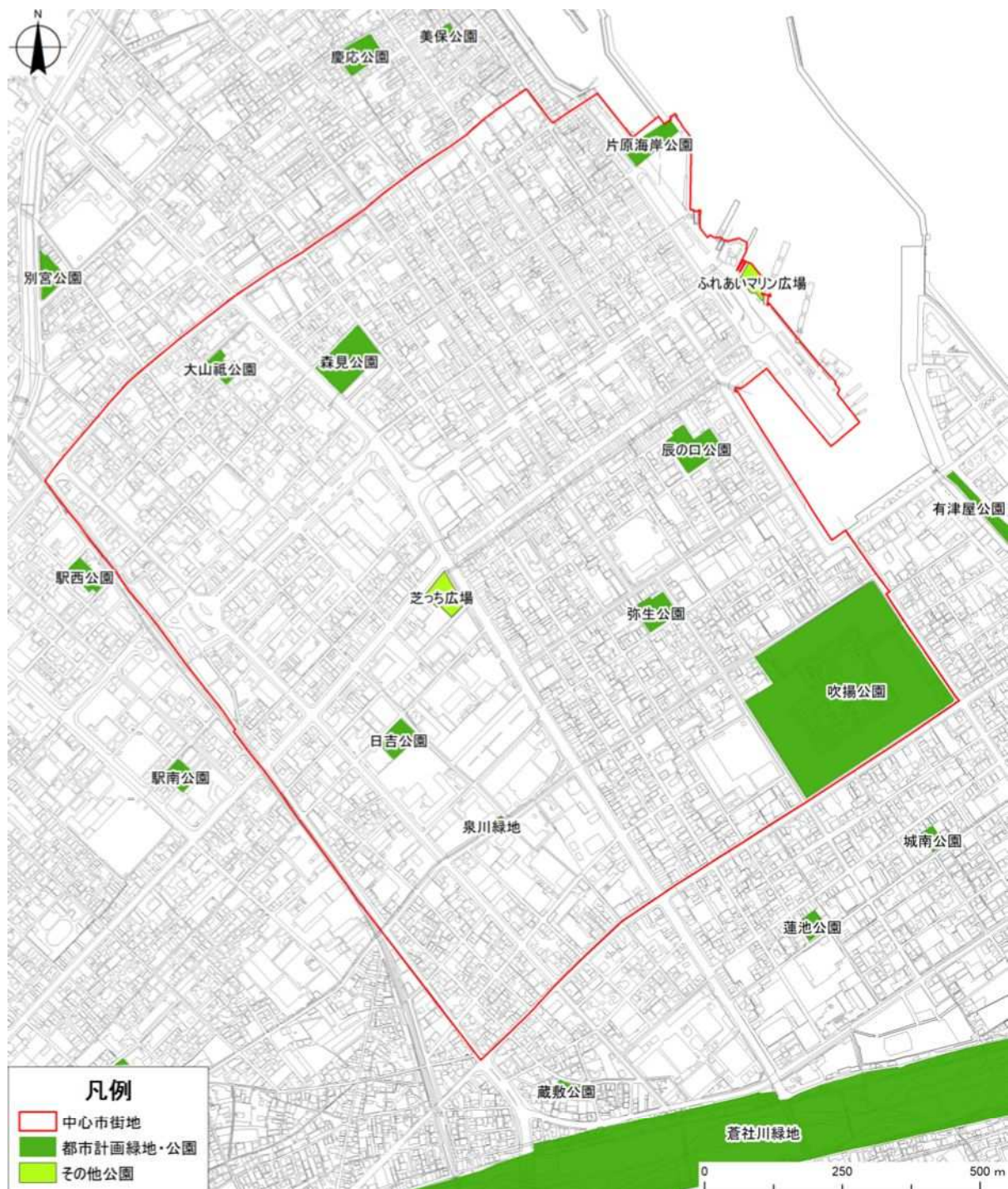
※固定資産税の対象である建築物のみを表示

資料：庁内資料

⑤ 公園・緑地

中心市街地における公園・緑地の分布をみると、区域内で7箇所の公園と1箇所の緑地、2箇所の広場が位置しており、「吹揚公園」や「森見公園」等比較的規模の大きい公園も見られます。

■ 公園・緑地の分布

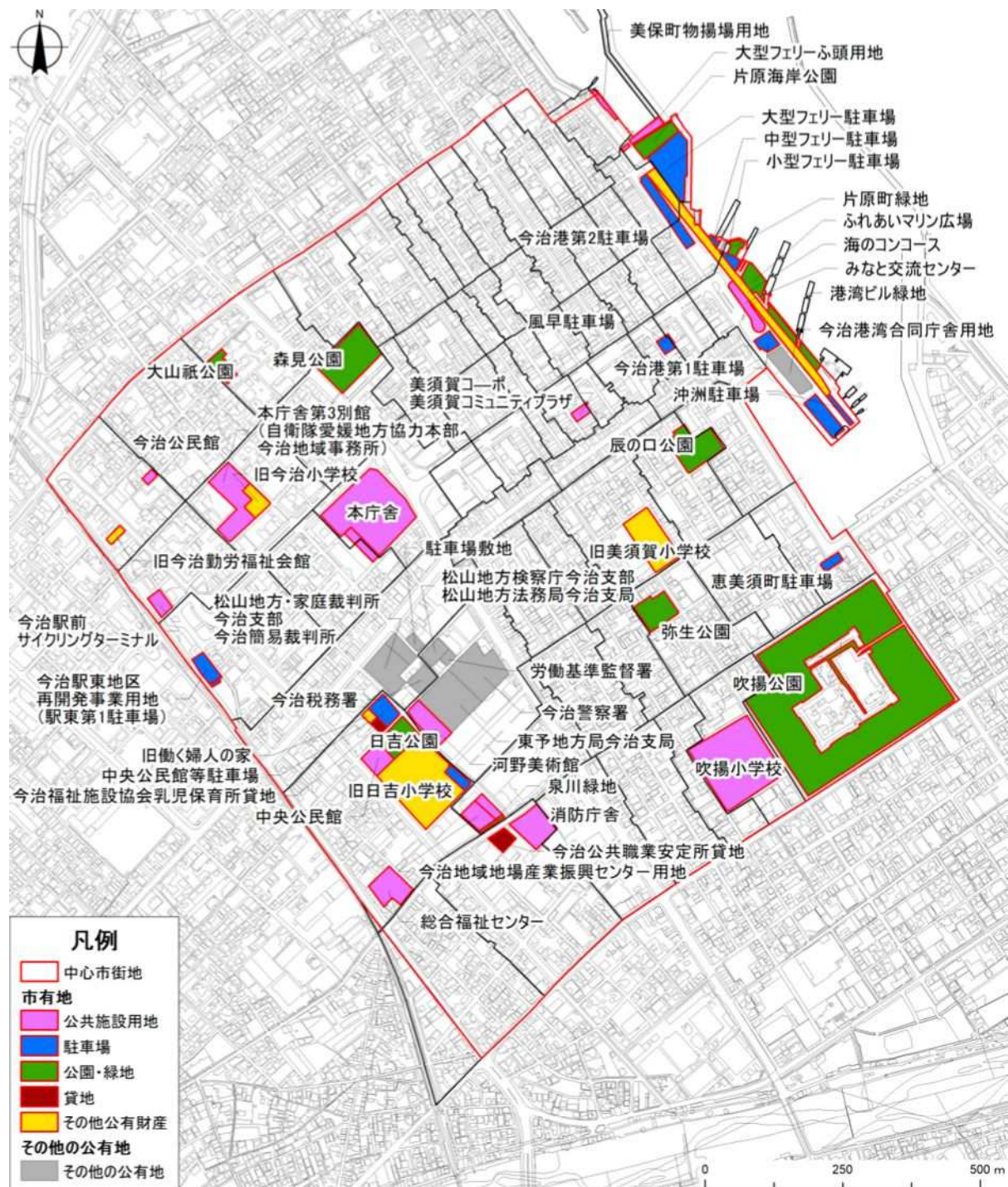


資料：庁内資料

⑥ 公有地

中心市街地における公有地の分布状況をみると、公共施設や公園・緑地のほか、旧小学校などの比較的まとまった土地もみられます。

■ 公有地の分布

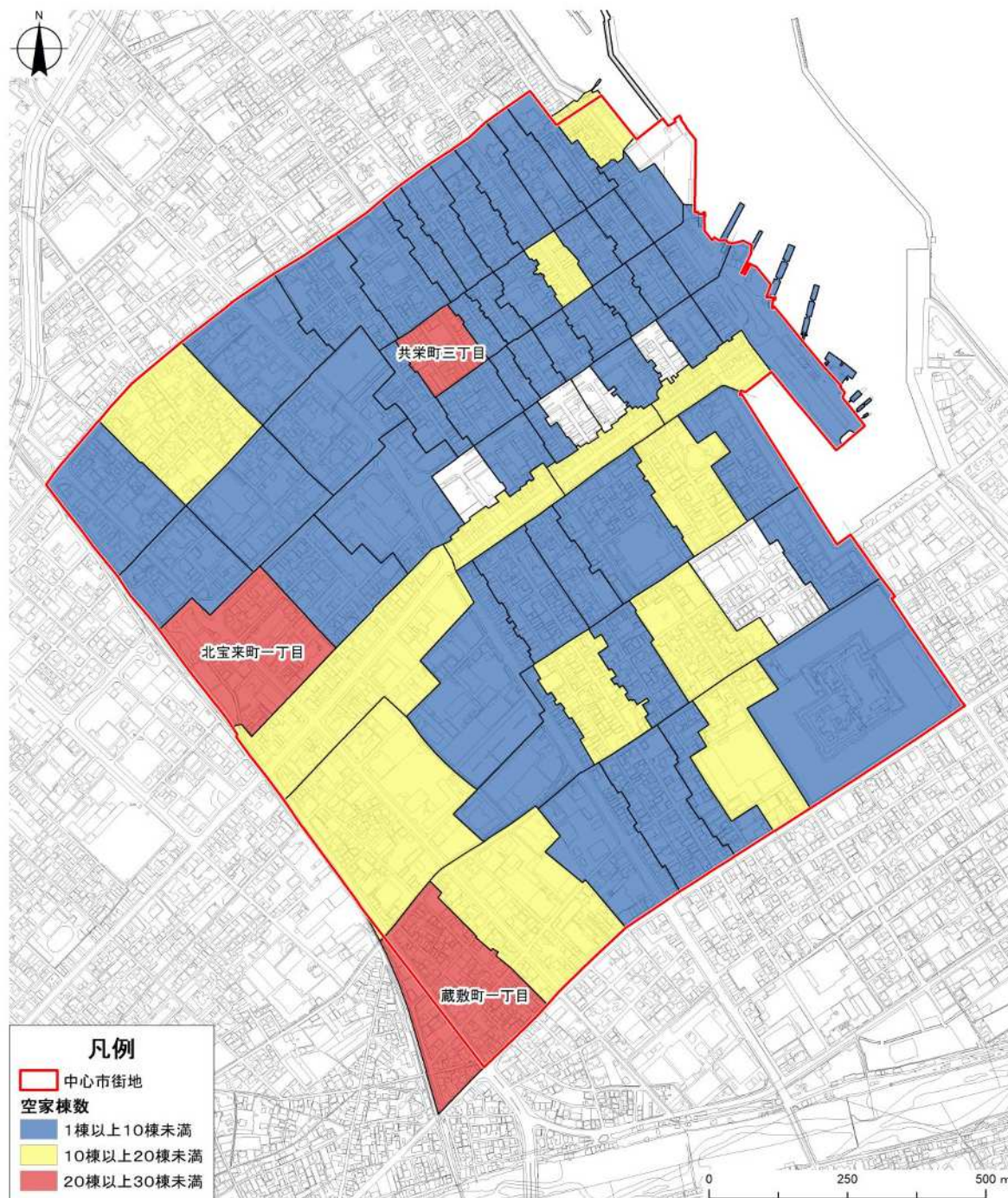


資料：庁内資料

⑦ 空家棟数

中心市街地における空家の分布状況をみると、蔵敷町、北宝来町、共栄町で 20 棟以上と比較的多くの空家が分布しています。

■ 空家棟数の分布



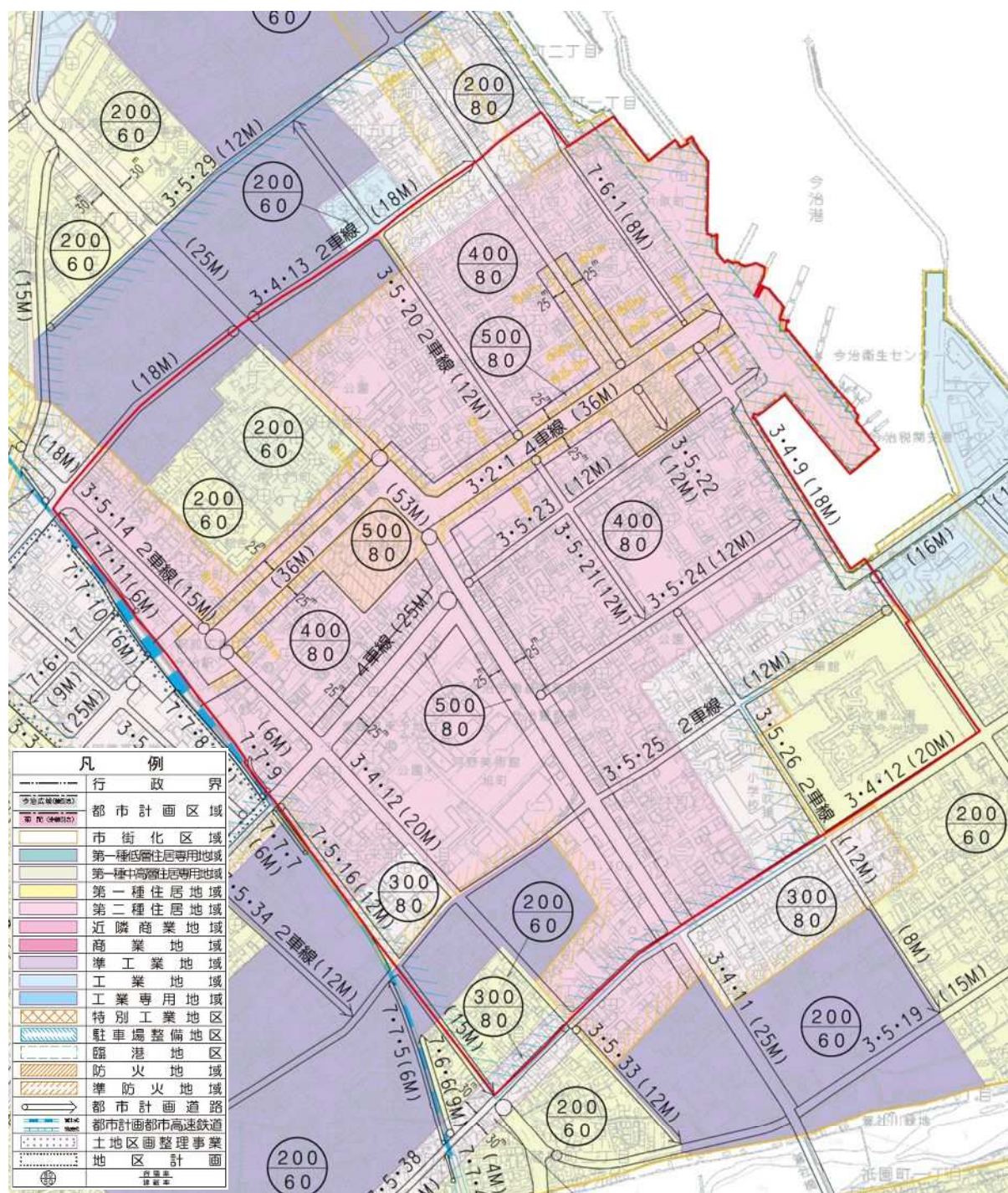
資料：今治市空家等対策計画

⑧ 土地利用規制等

中心市街地における用途地域の指定状況は以下のようになっており、近隣商業地域が大半を占めています。なお、主要幹線道路沿線では、500%の容積率が指定されています。

また、中心市街地全体が駐車場整備地区にも指定されているほか、一部は防火地域に指定されています。

■ 中心市街地における土地利用規制



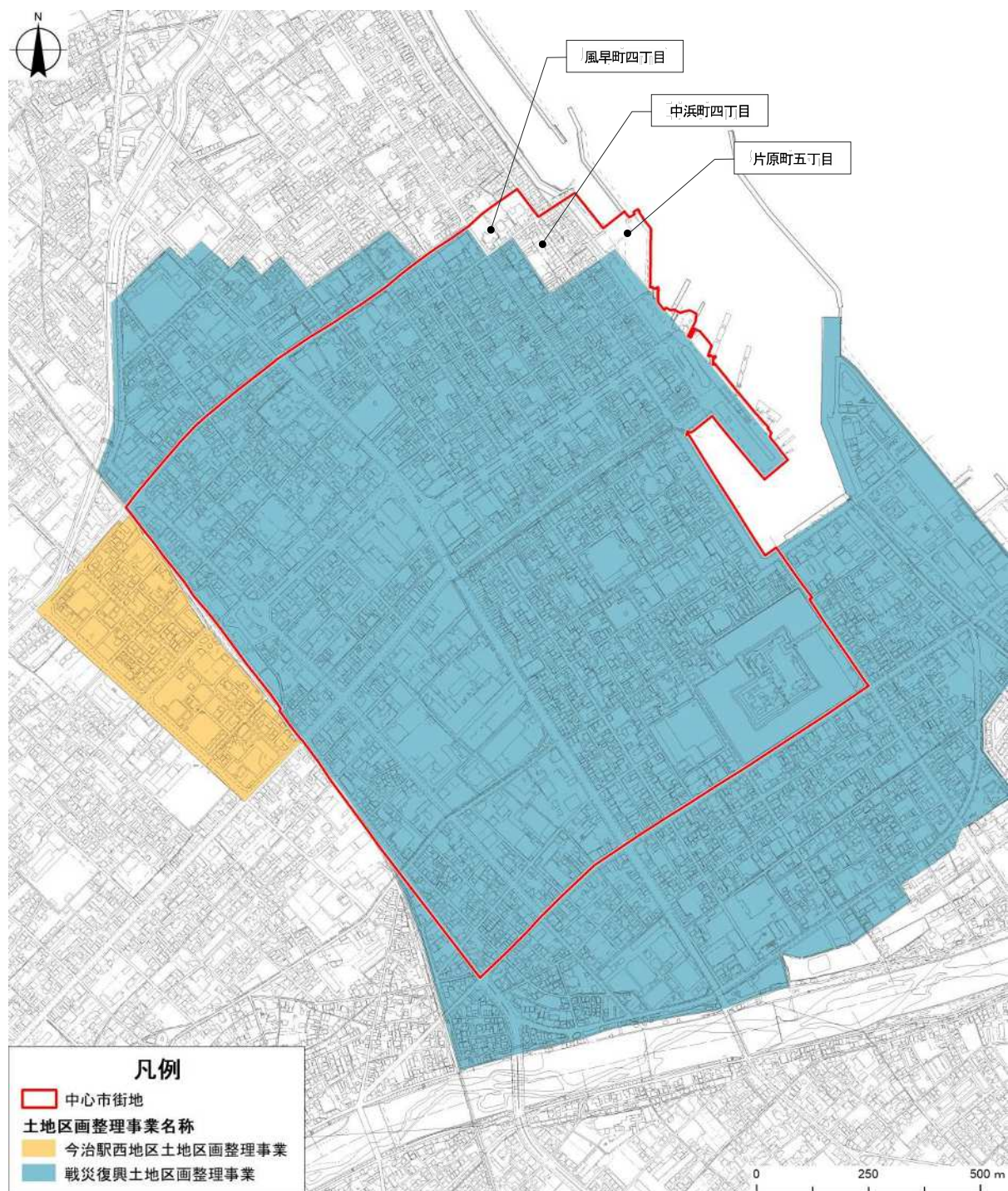
資料：令和元年度今治市都市計画総括図

⑨ 土地区画整理事業の実施状況

中心市街地周辺における土地区画整理事業の実施状況をみると、片原町や中浜町、風早町の一部を除いたエリアで「戦災復興土地区画整理事業」が実施されており、広小路等の広幅員道路や森見公園等の都市公園が整備されました。

また、今治駅周辺においても、「今治駅西地区土地区画整理事業」が実施されています。

■ 土地区画整理事業の範囲

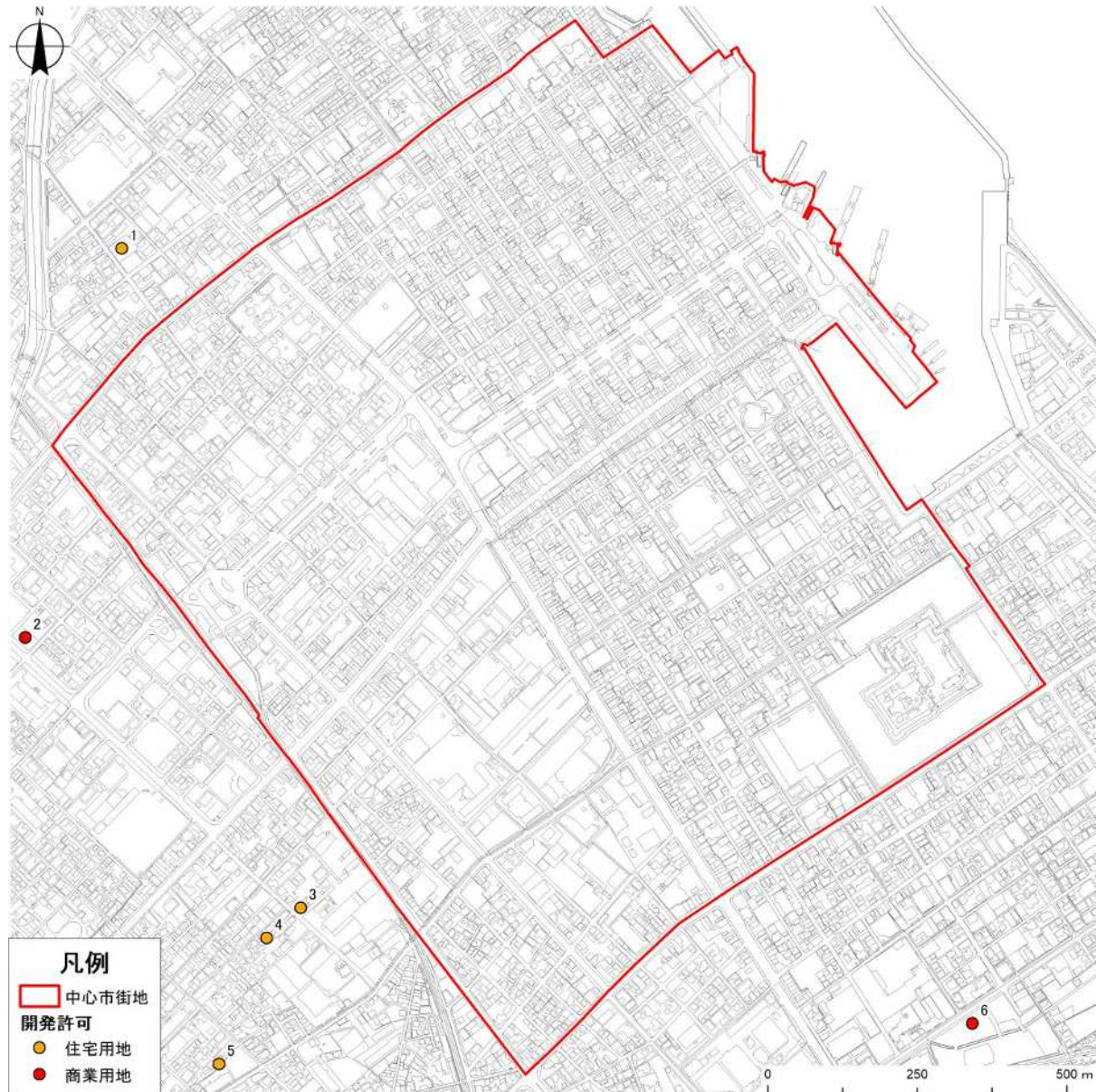


資料：庁内資料

⑩ 開発許可の状況

中心市街地内への開発許可はみられませんが、中心市街地周辺において、分譲住宅等の住宅用地やコンビニエンスストア、飲食店等の商業用地としての開発許可が行われています。

■ 開発許可の状況



■ 開発許可一覧

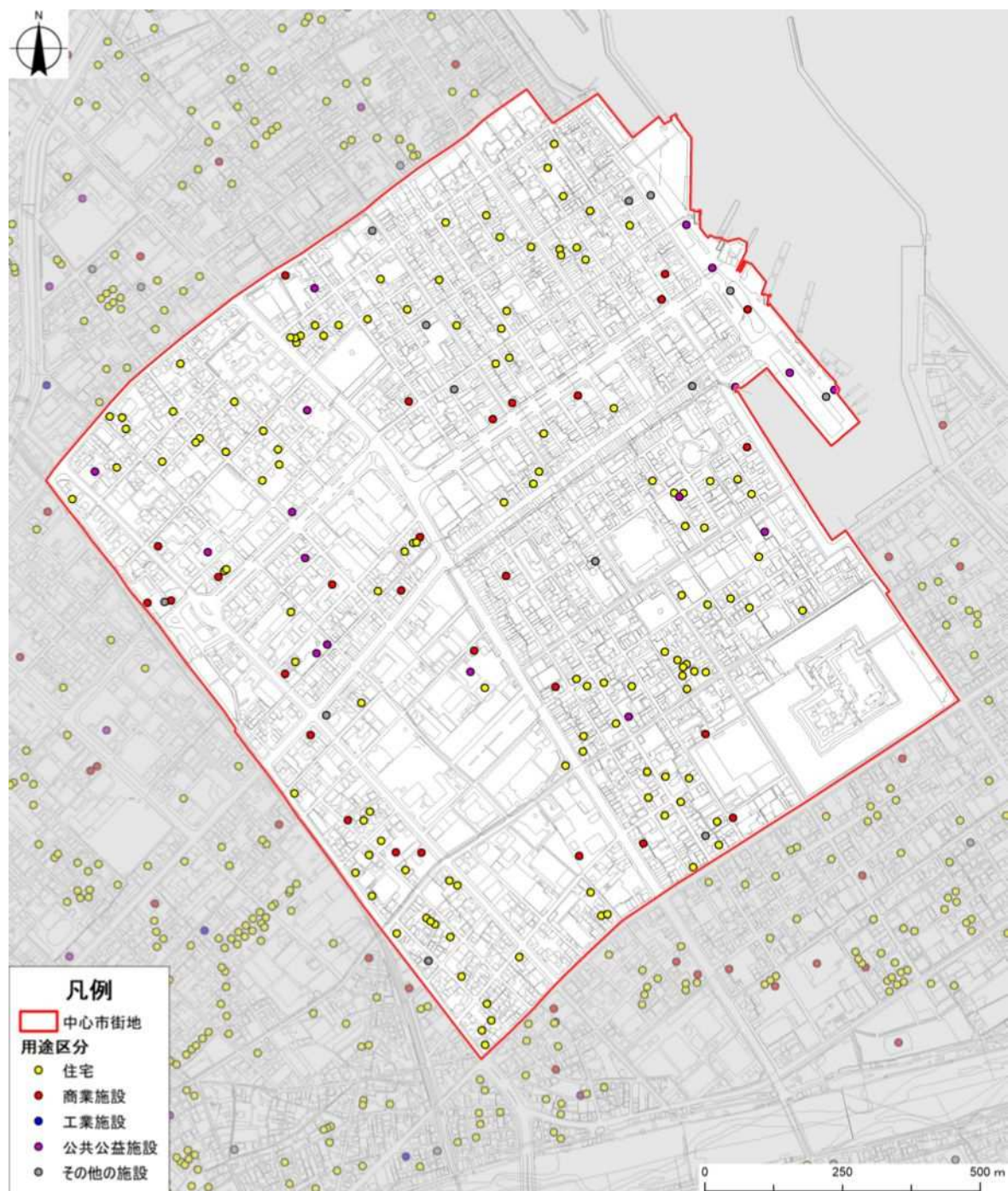
番号	主な用途	事業面積 (㎡)	完了年度
1	分譲宅地（専用住宅）6区画	1,171.48	平成29年度
2	店舗（コンビニエンスストア）	1,254.96	平成29年度
3	分譲宅地（専用住宅）5区画、借家2棟（1区画）	1,565.72	平成27年度
4	分譲宅地（専用住宅）10区画、自己用宅地1区画	2,592.92	平成24年度
5	分譲宅地（専用住宅）6区画	1,556.30	平成24年度
6	店舗（遊技場、飲食店）	14,570.14	平成26年度

資料：庁内資料

⑪ 新築動向

中心市街地及における新築の分布状況は、過去 10 年間で 182 件となっています。
そのうち住宅は 124 件と最も多く、次いで商業施設が 28 件となっています。

■ 新築の分布



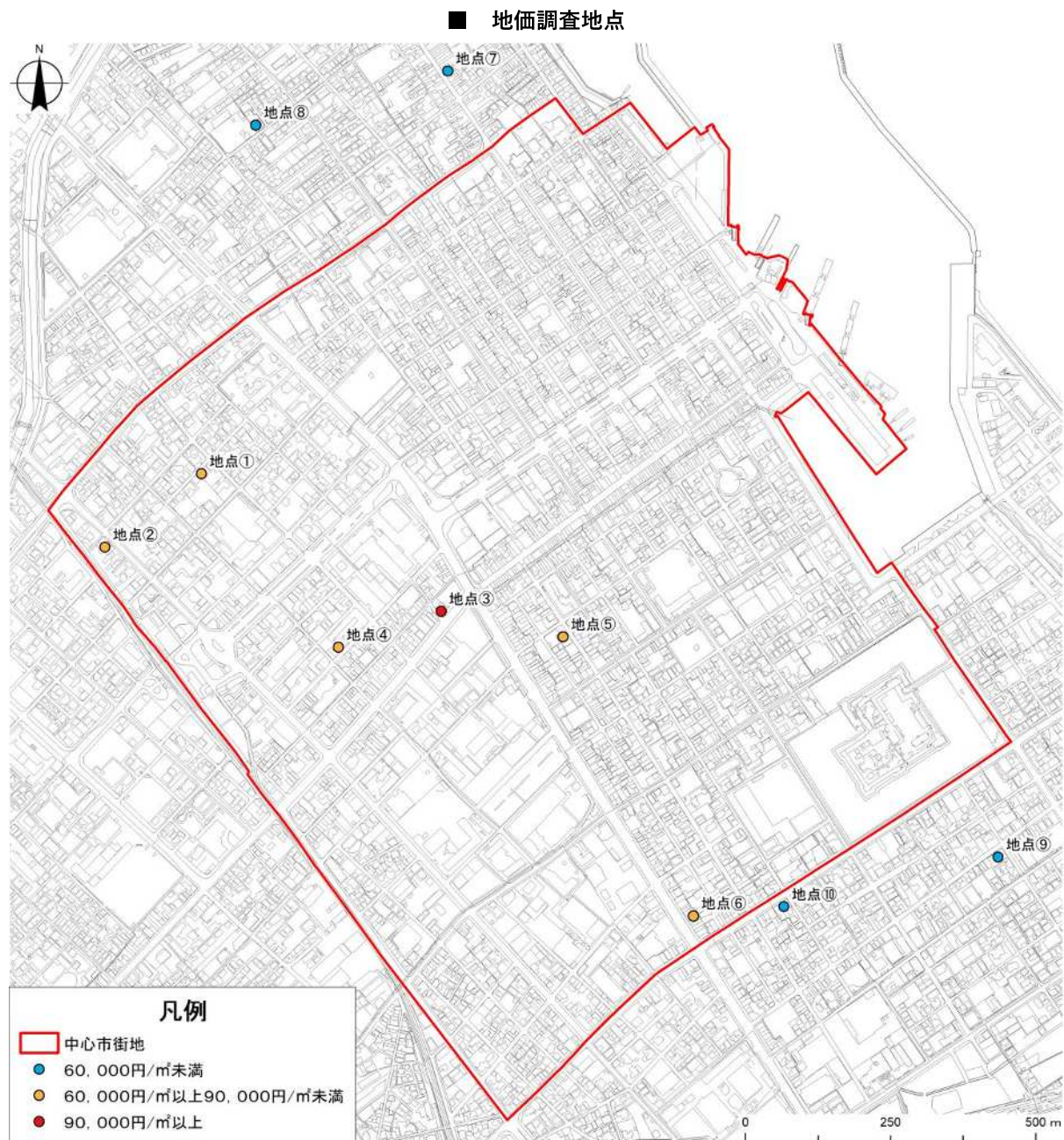
■ 新築一覧

用途	平成24年 (2012)	平成25年 (2013)	平成26年 (2014)	平成27年 (2015)	平成28年 (2016)	平成29年 (2017)	平成30年 (2018)	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	合計
住宅	14	20	19	6	12	15	12	11	7	8	124
商業施設	5	3	3	7	2	1	4	2	1	0	28
工業施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公共公益施設	1	3	2	0	3	3	1	1	3	0	17
その他の施設	0	3	0	2	0	2	3	0	3	0	13
合計	20	29	24	15	17	21	20	14	14	8	182

資料：庁内資料

⑫ 地価

中心市街地及び周辺における過去 10 年間の地価の推移をみると、全ての地点において下落傾向にあります。一方で中心市街地内は、エリア外と比べて地価が高く、特に地点③は 10 万円/㎡を超えており、中心市街地内でも利便性の高い地点であると考えられます。



■ 地価の推移(平成 24 年～令和 3 年)

地点	所在	平成24年 (2012)	平成25年 (2013)	平成26年 (2014)	平成27年 (2015)	平成28年 (2016)	平成29年 (2017)	平成30年 (2018)	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	平成24年 /令和3年
①	南大門町3丁目1番9	80,000	77,500	75,500	74,000	73,000	72,300	71,800	71,400	71,000	70,000	0.88
②	北宝来町3丁目1番28	89,000	88,000	86,000	84,400	83,300	81,800	81,200	80,900	80,500	79,100	0.89
③	常盤町4丁目2番4外	141,000	137,000	133,000	129,000	126,000	122,000	120,000	118,000	116,000	113,000	0.80
④	南大門町1丁目4番18	86,500	85,300	84,000	82,700	81,500	81,000	80,600	80,200	79,000	77,200	0.89
⑤	松本町1丁目7番2	91,800	89,000	86,600	84,200	82,800	81,700	80,800	80,100	78,100	75,400	0.82
⑥	旭町3丁目4番8	79,500	75,500	72,200	69,000	67,100	65,900	65,000	64,500	64,000	62,900	0.79
⑦	本町5丁目27番1	47,000	44,500	42,500	40,800	39,400	38,400	37,500	36,700	35,600	34,500	0.73
⑧	大正町6丁目365番43	44,700	43,000	42,000	41,000	40,100	39,500	38,900	38,500	38,100	37,500	0.84
⑨	枝堀町1丁目6番18	59,500	58,000	56,800	55,800	55,000	54,300	53,800	53,400	52,500	51,400	0.86
⑩	末広町4丁目2番6	68,000	66,000	64,000	62,400	60,500	59,200	58,500	57,800	56,700	55,300	0.81
	平均	78,700	76,380	74,260	72,330	70,870	69,610	68,810	68,150	67,150	65,630	0.83

資料：国土交通省地価公示、都道府県地価調査