

宇部市

立地適正化計画

概要版

く持続可能で暮らしやすい

地域共生のまちづくりに向けてく

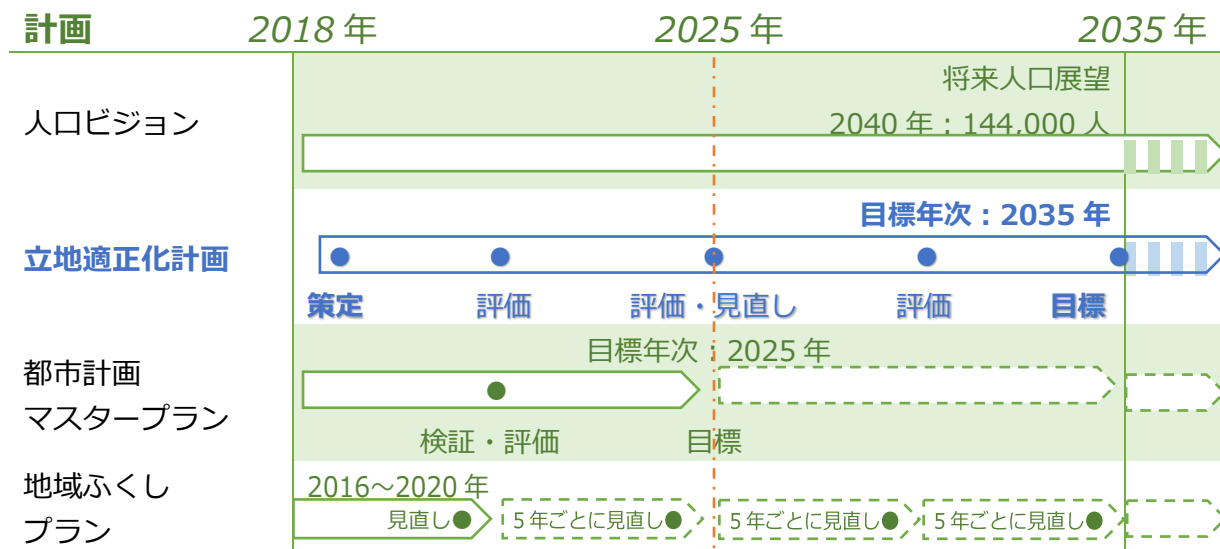


2. 宇部市立地適正化計画の実施方針

「計画の期間」

- 持続可能な都市として目指す姿を分析・検討し、長期を展望しつつ、**2035年を目標**に、土地利用や誘導すべき施設に関する施策を実施します。
- 2025年は、上位・関連計画の改定を踏まえ、全体的な計画を評価し、必要に応じて見直しを実施します。

■本計画と上位・関連計画の計画期間との関係



「実施方針」

- 人口減少下においても、持続可能な都市を形成するためには、都市機能誘導による中心市街地のにぎわいの創出、また、市民の誰もが住み慣れた地域で、安心して生活できる居住環境の形成、交通ネットワークによる利便性の向上が求められています。
- これらのことから、宇部市立地適正化計画の実施方針を、『にぎわい・安心・利便性の高い生活の実現』と設定します。

にぎわい・安心・利便性の高い生活の実現

～多極ネットワーク型コンパクトシティ×地域支え合い包括ケアシステム～

まちづくり方針① 既存のポテンシャルを活かし、多様な世代がにぎわう魅力的な都市拠点づくり ○広域的な都市機能が集約し、都市の中心として多様な世代の交流と安心して暮らせる中心市街地を構築します。	まちづくり方針② 公共交通と生活利便性を活かし、歩いて暮らせる居住区域づくり ○中心市街地と日常生活を支える地域の拠点が結ばれ、地域の活性化に貢献する地域公共交通ネットワークを構築し、ライフスタイルに応じた居住区域を提案します。	まちづくり方針③ 地域支え合い包括ケアシステムを強化し、安心した暮らしにつながる地域づくり ○「地域福祉の推進」と「住民自治による地域づくり」により、子どもから高齢者まで全ての地域住民が、住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくりを推進します。
--	--	--

立地適正化計画とは…

コンパクトシティの形成を推進するため、都市再生特別措置法の一部改正（2014年8月施行）により新たに制度化された計画です。居住機能や様々な都市機能の誘導により、コンパクトシティの形成に向けた取組を推進するものです。

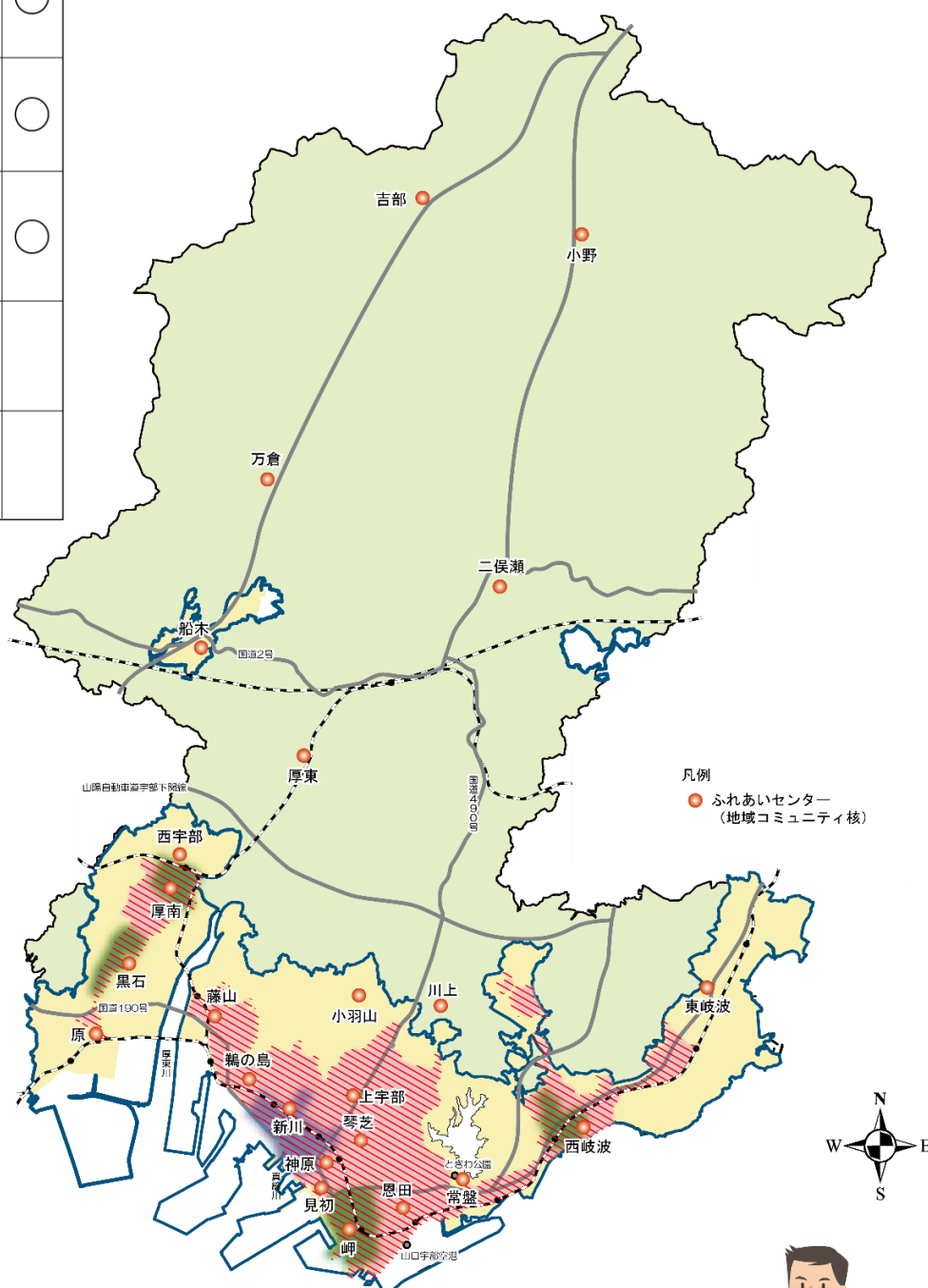


3. 多極ネットワーク型コンパクトシティ

多極ネットワーク型コンパクトシティのまちを構築するために、5つの居住区域を決めて、それぞれの区域に応じたまちづくりを進めます。

5つの居住区域のうち、
まちなかエリアを**都市機能誘導区域**
まちなかエリア、暮らしの重点エリア、
暮らしのおすすめエリアを**居住誘導区域**
 に指定します。

各居住区域の説明・方針	都市機能誘導区域	居住誘導区域
まちなかエリア 【方針】都市の中心として、多様な世代が交流するための都市機能を維持・誘導するとともに、重点的に居住を誘導します。	☐	☐
暮らしの重点エリア 【方針】公共交通や生活利便施設を中心に地域の拠点を形成し、重点的に居住を誘導し既存の都市機能を維持します。		☐
暮らしのおすすめエリア 【方針】人口が集積し、交通利便性・生活利便性が高い地域として、歩いて暮らすことができる市街地を形成し、居住を促進します。		☐
暮らしのエリア 【方針】地域コミュニティ核の機能を維持し、用途地域に応じた土地利用を進め、ゆとりある住環境を維持します。		
自然と暮らしの共生エリア 【方針】地域コミュニティ核の機能を維持し、営農環境と調和した住環境や良好な自然環境を保全します。		



都市機能誘導区域とは…

医療・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。



まちなか エリア

(都市機能誘導区域)

(居住誘導区域)

都市の中心として、多様な世代が交流するための都市機能を維持・誘導するとともに、重点的に居住を誘導



《まちなかエリアとは》

- 宇部市都市計画マスタープランに位置付けられた都市拠点周辺を「まちなかエリア」（都市機能誘導区域・居住誘導区域）に設定します。
- 都市の魅力を高めるための機能を維持・誘導し、都市のにぎわいと活力を向上します。

- 都市機能誘導区域は、中心市街地と山口大学医学部周辺、隣接する公共施設用地を考慮した区域とします。
(下図オレンジ線)



都市機能誘導区域

誘導施設

【届出対象施設】

商業機能



ショッピングセンター、スーパー等

【施設の定義】

- ・大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積1,000㎡を超える施設

医療機能



特定機能病院・病院

【施設の定義】

- ・医療法第4条の2に規定する特定機能病院
- ・医療法第1条の5第1項に規定する病院のうち、診療科目に内科・外科・小児科のいずれかを含むもの

【市独自の施策・事業による誘導施設（届出対象外）】

- 行政機能
- 商業機能（商店街内の店舗等）
- 子育て支援機能
- 交通結節機能
- 起業・創業支援機能

誘導施設とは…

都市機能誘導区域に必要な都市機能に基づいて設定する施設です。都市機能誘導区域の外で開発や建築等の行為を行おうとする場合、都市機能誘導区域の中で施設の休止又は廃止をする場合に届出が必要となります。

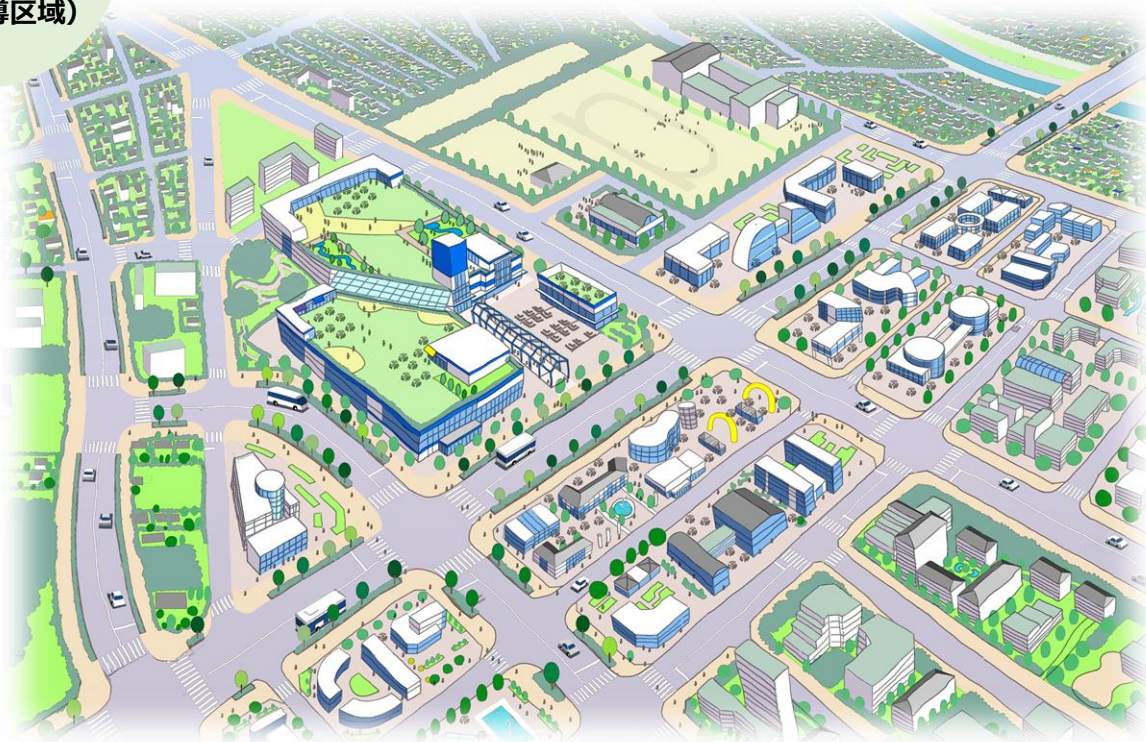


3. 多極ネットワーク型コンパクトシティ

暮らしの重点 エリア

(居住誘導区域)

公共交通や生活利便施設を中心に地域の拠点を形成し、重点的に居住を誘導することで既存の都市機能を維持



《暮らしの重点エリアとは》

- 宇部市都市計画マスタープランに位置付けられた地域拠点周辺を「暮らしの重点エリア」（居住誘導区域）に設定します。
- 地域拠点は、都市拠点を補完する既存の都市機能を維持する必要があります。そのため、居住誘導区域内に本市独自の区域を設定し、重点的に居住誘導します。

居住誘導区域とは…

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る区域です。

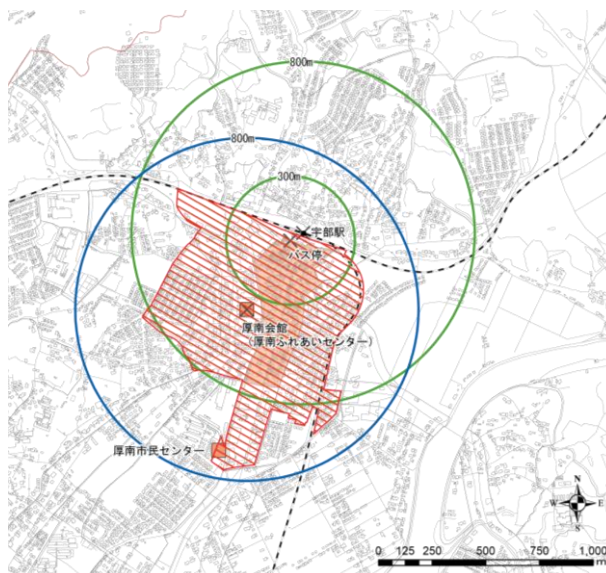


「暮らしの重点エリア（地域拠点・居住誘導区域）」

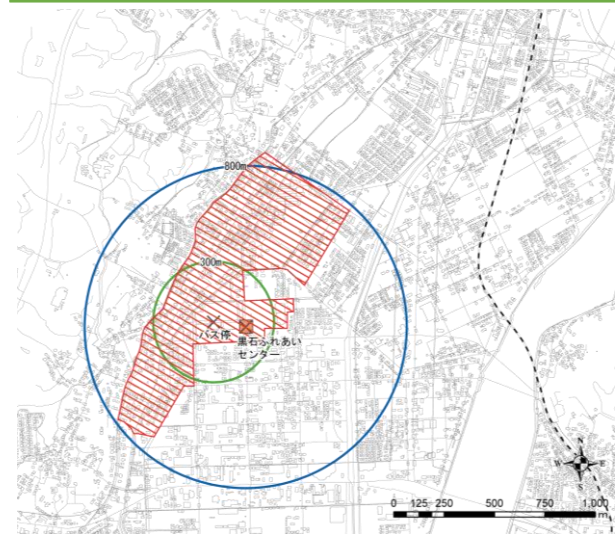
岬（フジグラン宇部周辺）区域



宇部駅周辺区域



黒石（ゆめタウン宇部周辺）区域



西岐波（ふれあいセンター周辺）区域



凡 例



地域拠点区域界



中心施設（市役所・ふれあいセンター）からの徒歩圏域



中心施設（駅・バス停）からの徒歩圏域



中心施設



鉄道駅



鉄道



庁舎・ふれあいセンター等

3. 多極ネットワーク型コンパクトシティ

暮らしのおすすめ エリア

(居住誘導区域)

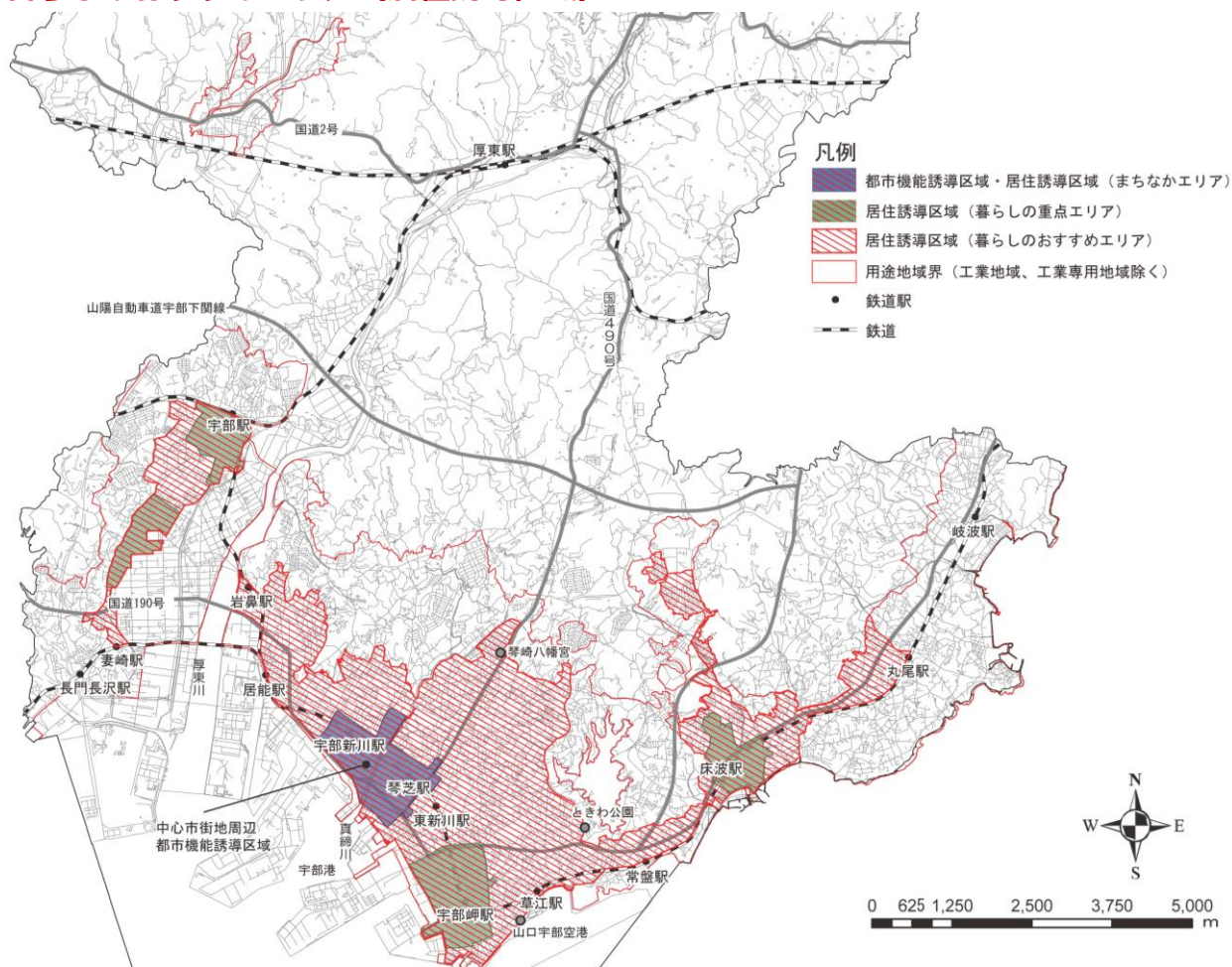
一定の人口密度を保ち、交通利便性・生活利便性が高い地域として、歩いて暮らすことができる市街地を形成し、居住を促進



《暮らしのおすすめエリアとは》

- 用途地域内の市街地空洞化防止の新たな選択肢として、人口集積、宇部市地域公共交通網形成計画における主要幹線周辺や生活利便性が高い区域を「暮らしのおすすめエリア」（居住誘導区域）に設定します。
- 人口集積性、交通利便性、生活利便性の評価から区域の概形を設定し、都市機能誘導区域、地域拠点の周辺、公共交通の主要幹線周辺は重点的に居住誘導を図ります。

「暮らしのおすすめエリア（居住誘導区域）」



「地域特性に応じた居住の役割」

- ・市街地・住宅地の人口密度の維持と郊外部のゆとりある住環境の形成により、住み続けることができるまちを実現する。
- ・利便性が高く歩いて暮らすことができる居住地を形成する。
- ・都市機能が集積する都市拠点や地域拠点、公共交通の主要幹線周辺に重点的に居住を誘導する。

※用語の定義 ・市街地…おおむね 2010 年 DID 地区 ・郊外部…市街地以外の地域

「居住誘導区域から除外する区域」

- ・現に山林や田畑が集積している地域、区域境界で自然的土地利用がなされている地域
- ・風致地区（琴崎八幡、亀浦、岩鼻、維新山、常盤、鍋倉山、黄幡）
- ・臨港地区
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・洪水浸水想定区域のうち床上浸水以上の被害が想定される地域（洪水浸水深 0.5m 以上の区域）
- ・飛び地となっている地域

※災害のうち、発生頻度が極めて低い高潮や津波については、宇部市地域防災計画に基づき、避難を軸としたソフト対策などを総合的に実施します。また、高潮については、浸水想定区域が市街地の大部分を占めているため「除外する区域」にはしておりません。

4. 地域支え合い包括ケアシステム

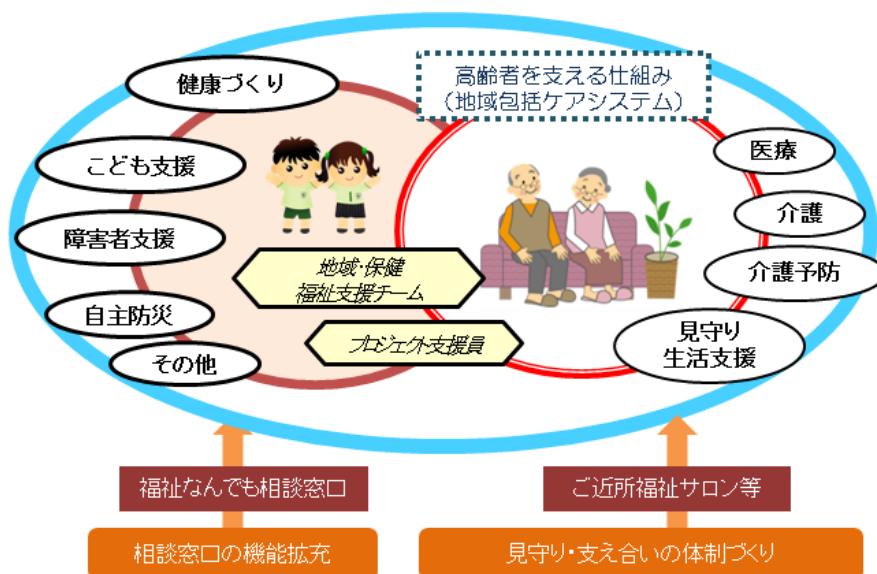
「地域支え合い包括ケアシステム」については、「地域福祉の推進」と「住民自治による地域づくり」に合わせて取り組むことで、更なる強化を図ります。

地域福祉の推進に関する方針

市民一人ひとりが多様性をお互いに認め合い、思いやりをもって、相互に話し合い、支え合い、助け合う活動をより一層進めて、心かよう元気な地域福祉の基盤をつくり「地域共生社会」の実現を目指します。

地域福祉の推進

だれもが参加し、ともに支え合う元気な地域

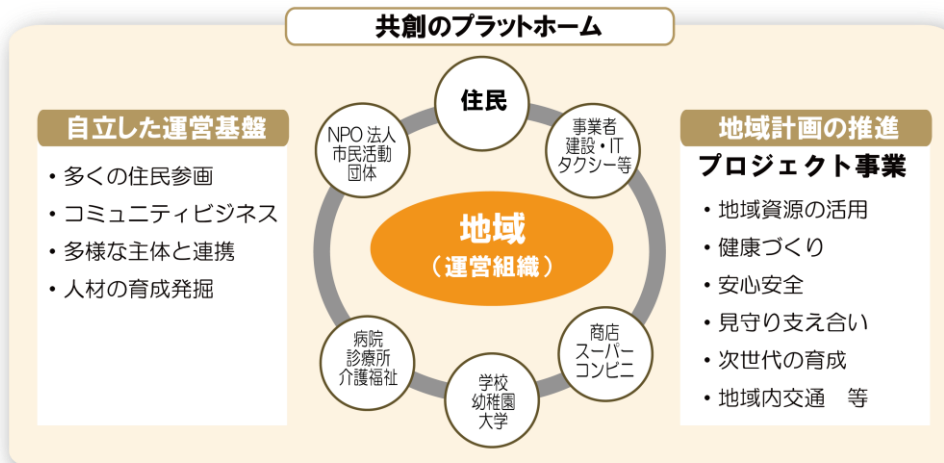


住民自治による地域づくりに関する方針

地域計画に基づく地域の課題解決や新たな魅力の創出に向けた取組を支援するとともに、地域社会を構成する多様な主体との連携による協働のまちづくりに取り組むことで、地域運営基盤の確立・強化を図り、地域主体の地域づくりを促進します。

住民自治による地域づくり

多様な主体による元気で安心できる地域



5. 誘導施策

多極ネットワーク型コンパクトシティの実現に向けて、都市機能の誘導と居住誘導の取組を推進するとともに、地域支え合い包括ケアシステムを強化して、地域福祉と住民自治による地域づくりを推進します。

都市機能誘導の取組	居住誘導の取組	市全域の取組
○多様な世代が交流し、都市の中心としてのにぎわいづくり ・都市基盤づくり ・公共交通の利便性向上 ・イノベーションの創出・多世代交流支援施設の整備 ○既存のポテンシャルを活かし、官民連携によるまちづくり ・多様な世代の交流に対応した民間施設の維持・誘導 ・既存ストックの有効活用 ○地球にやさしく、賢くエネルギーを利用できるまちづくり ・スマートコミュニティの構築	○多様な世代の交流に対応した居住地づくり（まちなかエリア） ・多様な世代の移住・定住の促進 ・多様な世代のニーズに対応した居住環境の充実 ・誰もが暮らしやすい中心市街地の形成 ○都市拠点を補完する地域拠点づくり（暮らしの重点エリア） ・重点的に居住誘導し既存施設を維持 ・居住を導く生活機能の立地支援 ○公共交通と生活利便性の高い居住地づくり（暮らしのすすめエリア） ・公共交通サービスの向上による利便性の確保 ・居住誘導に関わる受け皿づくり ・新たな居住者の誘導	○地域福祉の推進 ・相談窓口の機能拡充 ・見守り・支え合いの体制づくり ○住民自治による地域づくり ・地域計画の推進 ・地域の健康づくり ・地域に即した移動手段の確保

～持続可能で暮らしやすい
地域共生のまちづくり
に向けて～



6. 目標値

立地適正化計画の必要性や妥当性等を客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、目標値を設定します。

【都市機能誘導区域】		【居住誘導区域】	
大規模小売店舗・病院の施設数		居住誘導区域内の人口密度	
現状値	目標値	現状値	目標値
7 施設	8 施設以上	37 人/ha	37 人/ha
空き地などの低未利用地の面積		通勤・通学の公共交通利用割合	
現状値	目標値	現状値	目標値
15.4ha	14ha	4.3%	5%

7. 届出制度の概要

- 都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条の規定に基づき、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外で下記の行為を行う場合は、市長に届出が必要です。
- 同法第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合も、市長に届出が必要です。

「都市機能誘導区域外」

開発行為	①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

「都市機能誘導区域内」

休廃止	①誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合
-----	------------------------

「居住誘導区域外」

開発行為	① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの ③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たものの建築目的で行う開発行為
建築等行為	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 ③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

「届出時期」

行為等に着手する 30 日前まで

※届出制度の詳細は、『宇部市立地適正化計画届出制度について』をご覧ください。

【お問い合わせ先・窓口】宇部市 総合戦略局 コンパクトシティ・共生型包括ケア推進グループ

〒755-8601 宇部市常盤町一丁目 7 番 1 号

電話番号：0836-34-8489 ファックス番号：0836-22-6008

メールアドレス：c-city@city.ube.yamaguchi.jp

URL：<http://www.city.ube.yamaguchi.jp/machizukuri/toshikeikaku/machizukuri/index.html>

