

第4編

計画の推進に向けて

1

誘導施策

1-1. 都市機能誘導に係る取組

都市機能誘導区域（まちなかエリア）は、市の中心・顔として多様な世代が利用する地域として、以下の取組を進めます。

■施策体系

《まちづくりの方針（ストーリー）》

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

《施策の方向性》

○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

○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

○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

《施策》

【施策1-1】都市基盤づくり

- ・市民協働のまちづくりの拠点・防災拠点として、市役所本庁舎の建て替えに伴い、隣接する税務署との合築、真締川公園など一体的にガーデンシティにふさわしい魅力ある緑地・交流空間の創出を図る。

【施策1-2】公共交通の利便性向上

- ・宇部新川駅周辺を市の玄関口にふさわしい魅力ある空間として整備し、利便性の高い交通結節点の構築を推進するとともに、次世代交通システムの検討により、公共交通の利便性の向上を図る。

【施策1-3】イノベーションの創出・多世代交流支援施設の整備

- ・起業・創業の相談から実現に向けた支援施設の整備・運営のほか、子育て支援施設や、若者活動の拠点を整備し、多様な世代の交流を図る。

【施策1-4】多様な世代の交流に対応した民間施設の維持・誘導

- ・既存商業施設のリニューアル、空き店舗の活用やまちなかオフィスの立地等を支援し、民間施設の有効活用を図る。
- ・再開発事業等に対する補助や、宇部新川駅周辺地区の地区再生計画に基づいた民間事業を促進し、商業施設や医療施設等の都市機能の創出を図る。
- ・商業等の活性化やにぎわい創出のため、既存の中心市街地活性化基本計画の見直しを検討する。
- ・都市機能の誘導を図るため、良好な都市形成を図る地区計画等による規制緩和や、郊外への大規模集客施設の立地制限を検討する。

【施策1-5】既存ストックの有効活用

- ・まちづくり会社が遊休不動産所有者と活用希望者をマッチングするなど、地域密着型マネジメントによる低未利用地や空き家の利活用促進により、区域内の既存ストックの有効活用を促進する。

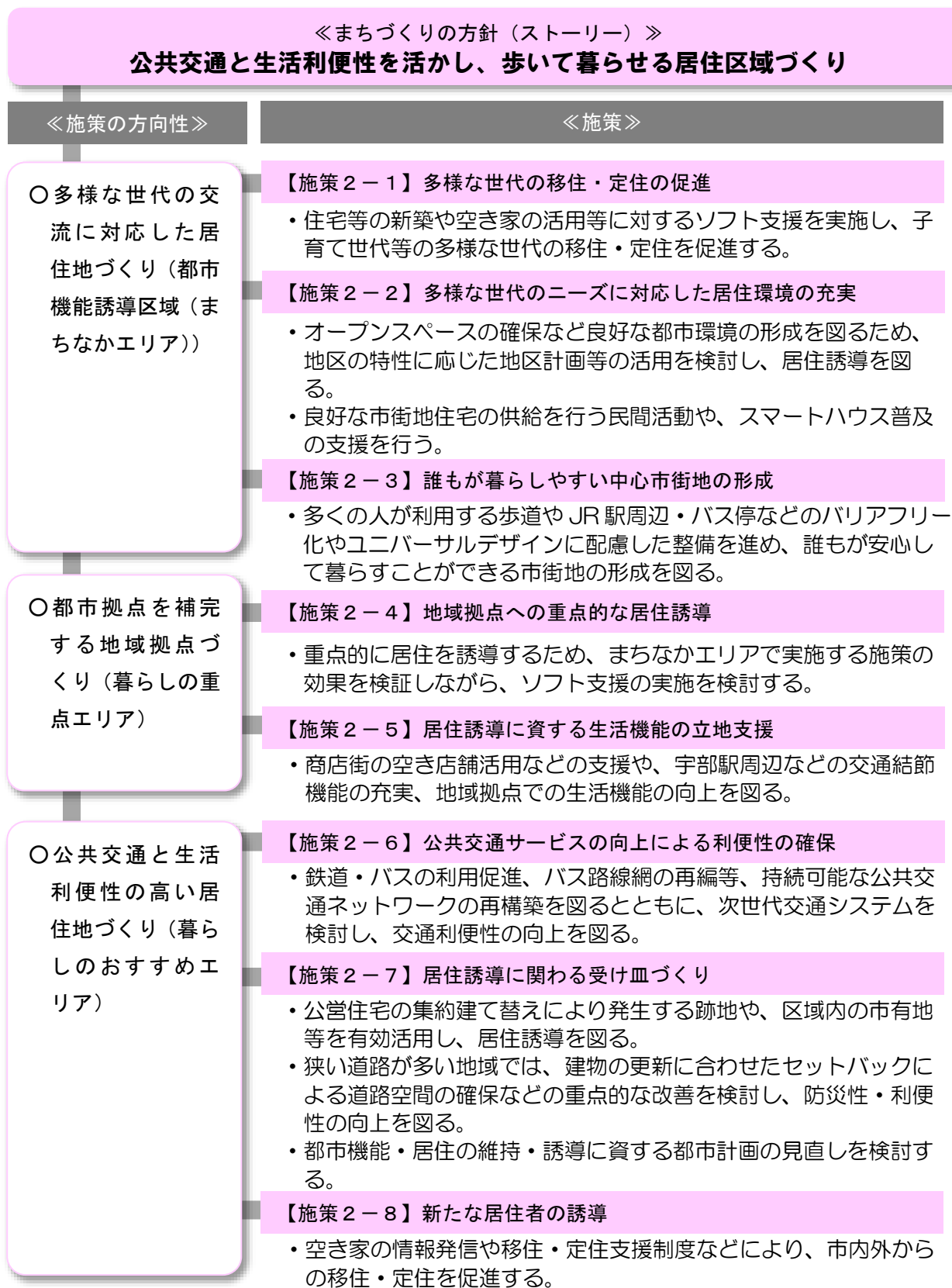
【施策1-6】スマートコミュニティの構築

- ・エネルギー利用を効率化するために、庁舎のスマートビル化に取り組むとともに、地区全体の電力などの有効利用や、再生可能エネルギーの活用などを組み合わせたスマートコミュニティの構築を目指す。

1 - 2. 居住誘導に係る取組

居住誘導区域（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）は、重点的に居住誘導を進めるため、以下の取組を進めます。

■施策体系

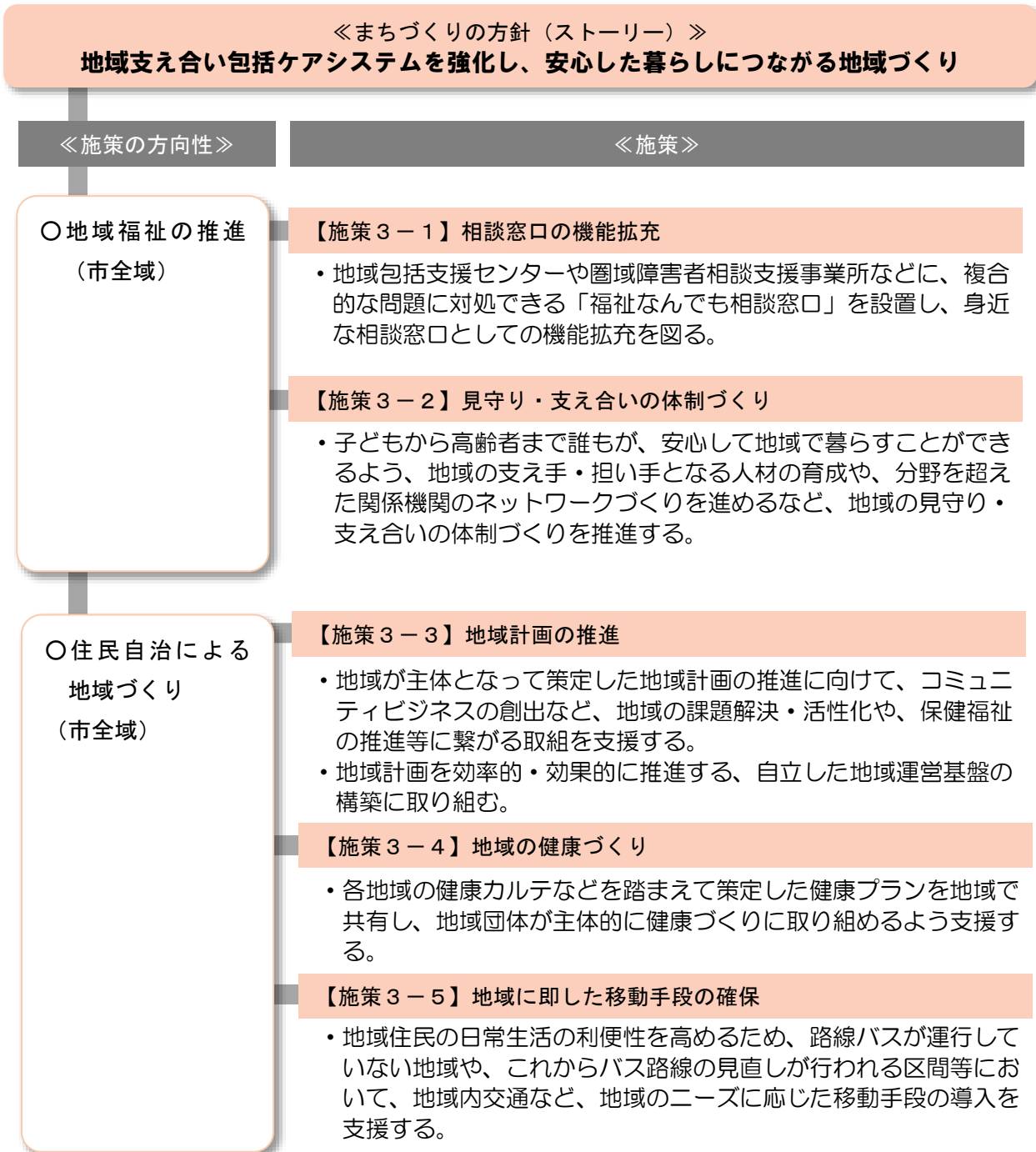


2

地域支え合い包括ケアシステムの施策

市全域において、各分野と連携しながら以下の取組を一体的に進めます。

■ 施策体系



【宇部市立地適正化計画附属編 関連施策集】

立地適正化計画は、長期的な視点で進める計画であり、実行性を持って計画を進めるため、取り組む事業を宇部市立地適正化計画附属編として取りまとめます。

なお、関連施策集は、新規事業を追加するなど随時見直しを行います。

3

届出制度

3-1. 都市機能誘導区域外における事前届出

都市再生特別措置法 第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を対象とする一定の開発行為・建築等行為について、原則として市長に届出を行う必要があります。

また、届出をした者に対して、市長は、開発規模の縮小や都市機能誘導区域への立地を勧告することができます。

届出は、都市機能誘導区域外において、都市機能誘導区域に誘導又は維持する施設の整備の動きを把握するための制度であり、以下の基準を設定しています。

■届出対象区域

届出対象区域は、都市機能誘導区域（まちなかエリア）を除く都市計画区域内とします。

■届出対象行為

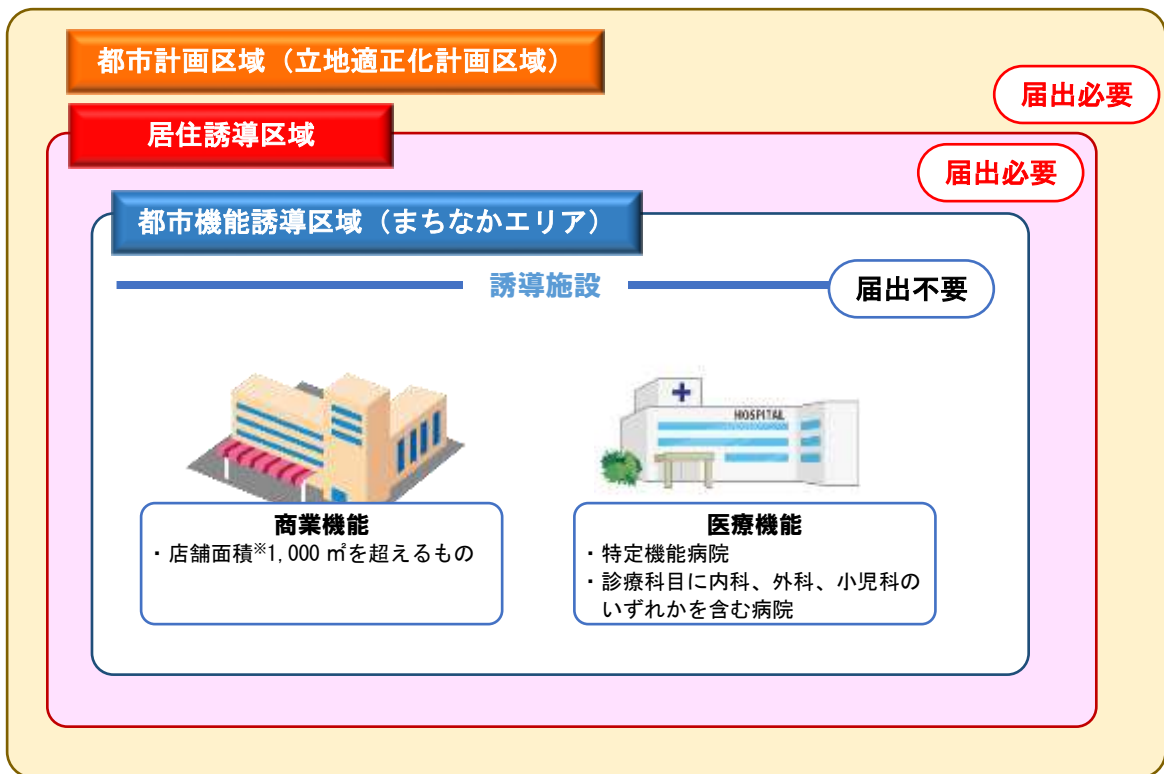
誘導施設を対象とする以下の行為

開発行為	建築等行為
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合	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

誘導施設（都市再生特別措置法 第81条第2項3号）
【商業機能】 ・大規模小売店舗立地法第2条1項に規定する店舗面積1,000㎡を超える施設 【医療機能】 ・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

■届出時期

開発行為等に着手する30日前までに届出を行う。



※店舗面積：大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する床面積

3 - 2. 都市機能誘導区域内における休止・廃止の事前届出

都市再生特別措置法 第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合に、市長に届出が義務付けられます。

また、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、市長は、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることができます。

■届出対象区域

届出対象区域は、都市機能誘導区域内（まちなかエリア内）とします。

■届出対象施設

誘導施設（都市再生特別措置法 第 81 条第 2 項 3 号）
【商業機能】 <ul style="list-style-type: none">・大規模小売店舗立地法第 2 条 1 項に規定する店舗面積 1,000 m²を超える施設
【医療機能】 <ul style="list-style-type: none">・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

■届出時期

施設を休止し、又は廃止しようとする 30 日前までに届出を行う。

3-3. 居住誘導区域外における事前届出

都市再生特別措置法 第88条の規定に基づき、居住誘導区域外で住宅を対象とする一定の開発行為・建築等行為について、原則として、市長に届出を行う必要があります。

また、届出をした者に対して、市長は、開発規模の縮小や居住誘導区域への立地を勧告することができます。






届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度であり、以下の基準が定められています。

■届出対象区域

届出対象区域は、居住誘導区域（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）を除く都市計画区域内とします。

■届出対象行為

住宅を対象とする以下の行為

開発行為	建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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1000㎡以上のもの</p> <p>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 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

■届出時期

開発行為等に着手する30日前までに届出を行う。

4

目標値と期待される効果

4-1. 定量的な目標値

解決すべき
課題と方針

【課題①】現状の商業・医療施設の維持とともに、多様な世代が交流・活動する都市機能を誘導することで、中心市街地ににぎわいを取り戻し、市全体の活性化につなげる必要がある

【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

中心市街地の人口は 6,000 人程度で推移している一方で、約 15.4ha は空き地となっており、空洞化によるにぎわいの喪失につながっています。多様な世代の居住と、事業者も含めた活動により、中心市街地の魅力とにぎわいを再生することで、市全体の魅力や利便性の向上、地域経済の活性化につなげる必要があります。

持続可能で魅力ある中心市街地を形成するためには、空き地や空き施設を活用しながら、多様な世代が交流・活動するために必要な都市機能を誘導し、定住人口、歩行者通行量、昼間人口の増加につなげていくことを目指し、都市機能誘導区域は、以下の 2 つを目標指標に設定します。

【都市機能誘導区域の目標指標】

【目標指標① 維持・誘導施設数】

現状値 (2018年)

目標指標

目標値 (2035年)

7施設

大規模小売店舗・病院の
施設数

8施設以上

■ 既存施設

機能	既存施設	施設数
商業機能	デパート・百貨店・ショッピングセンター	1
	スーパー等	2
医療機能	特定機能病院	1
	病院	3

【目標指標② 低未利用地の面積】

現状値 (2017年)

目標指標

目標値 (2035年)

(2017年都市計画基礎調査)

15.4ha

空き地などの
低未利用地の面積

14ha
(面積を 1 割減少)

※低未利用地=2017年都市計画基礎調査の土地利用現況調査より、「その他空地」と「平面駐車場」に分類される土地利用を抽出

解決すべき
課題と方針

【課題②】公共交通や生活利便性、地域の安全性に配慮した居住誘導と拠点間や居住地を結ぶ公共交通ネットワークの維持が必要

【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

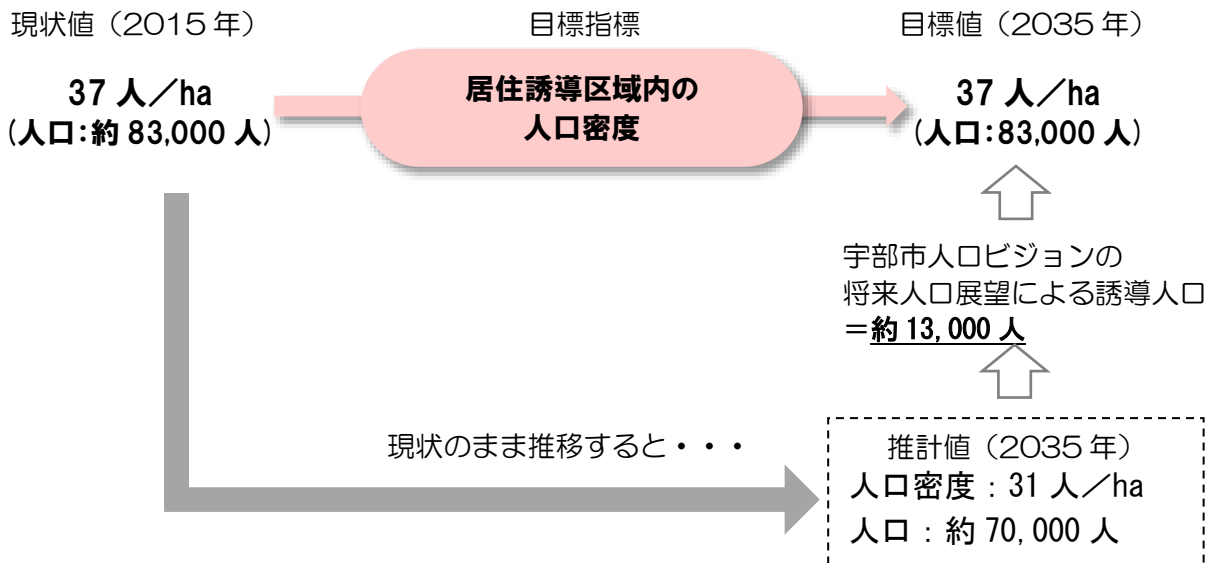
本市の用途地域は市全域の約 24%を占め、用途地域内に約 95%の人口が居住しています。人口減少、高齢化が進む中で、長期的な視点で市街地・住宅地をこれまでのように拡散するのではなく、まとまって住むことや公共交通を利用することによって、生活利便性を高める必要があります。

そのために、現に生活利便性・交通利便性が高い地域として、暮らしのすすめエリア（居住誘導区域）内の人口密度を維持し、高密度な市街地形成に転換し、公共交通を維持することで歩いて暮らすことができるまちを目指します。

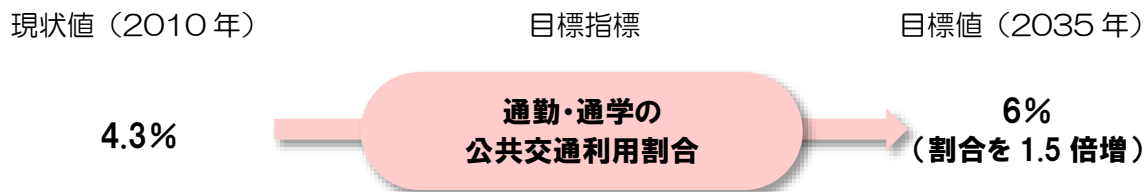
本計画策定の前提とした人口推計値は 2035 年：137,463 人（国立社会保障・人口問題研究所）であり、現状のまま推移すると、居住誘導区域の人口密度は 31 人/ha にまで低下すると推測されます。居住誘導区域の設定によって、新たな転入者や住宅取得者等が居住誘導区域を選択することにより、居住誘導区域内の人口密度が保たれ、公共交通利用割合を増加することを目標とし、居住誘導区域は、以下の 2 つを目標指標に設定します。

【居住誘導区域の目標指標】

【目標指標③ 居住誘導区域内の人口密度】



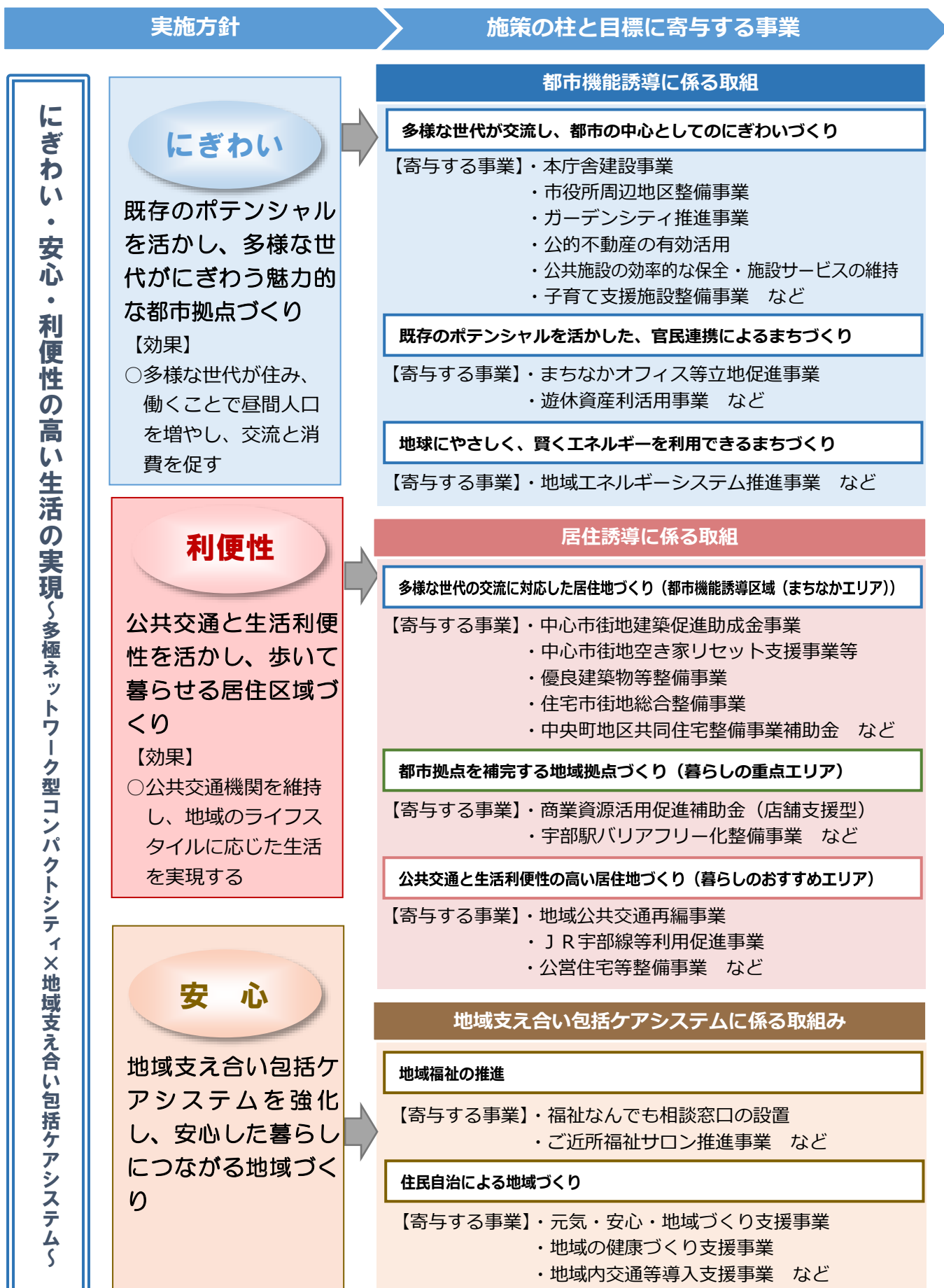
【目標指標④ 通勤・通学の公共交通利用割合】



※総務省国勢調査に基づく、通勤・通学（15 歳以上就業者・就学者）の公共交通利用割合

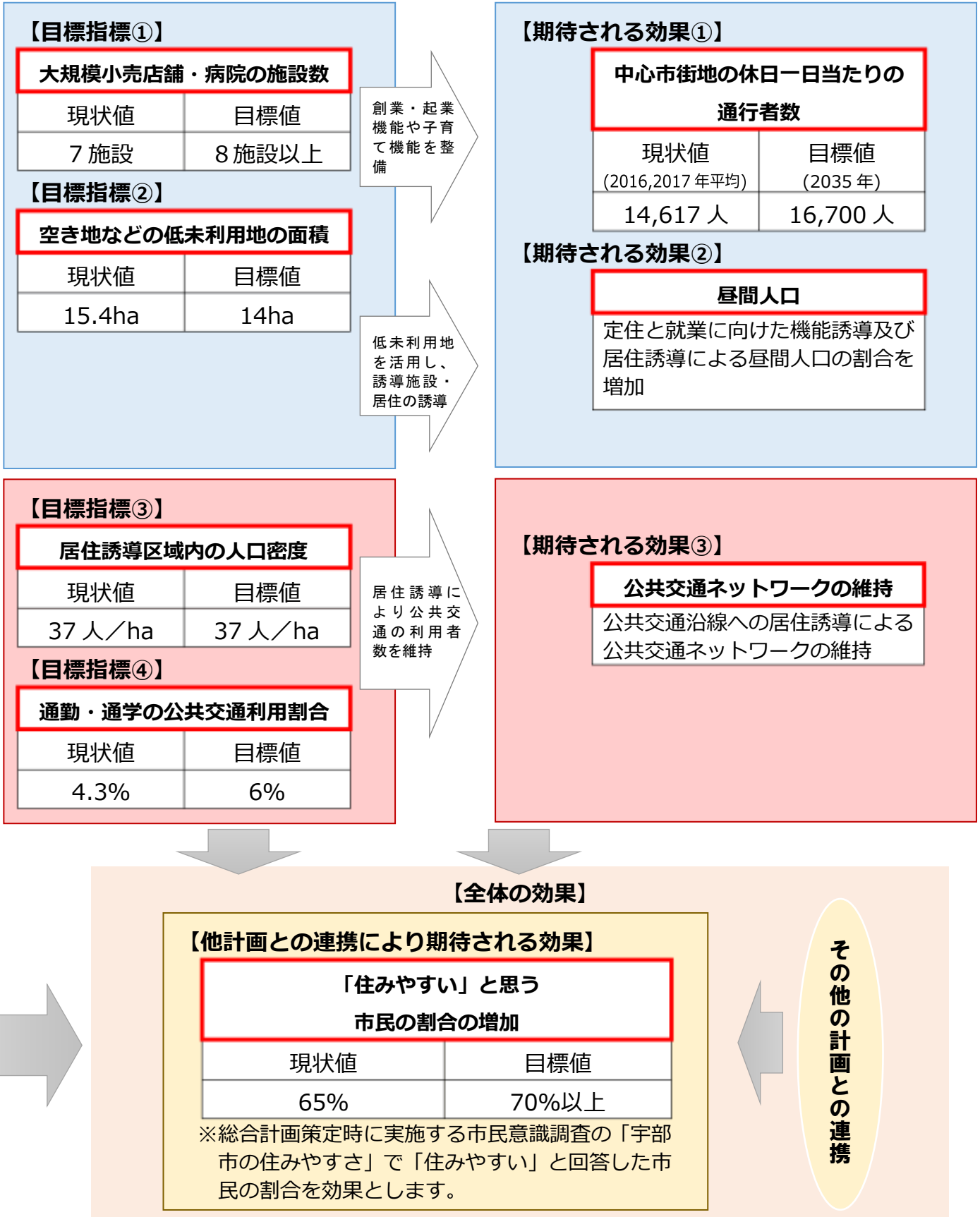
(印刷調整用)

4-2. 期待される定量的な効果



定量的な目標値（2035年）

期待される効果



立地適正化計画は、都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられ、長期的な視点で都市機能誘導及び居住誘導を図るためのアクションプランとしても役割があります。そのため、第8版都市計画運用指針（2016年9月改正）では以下のように記述されています。

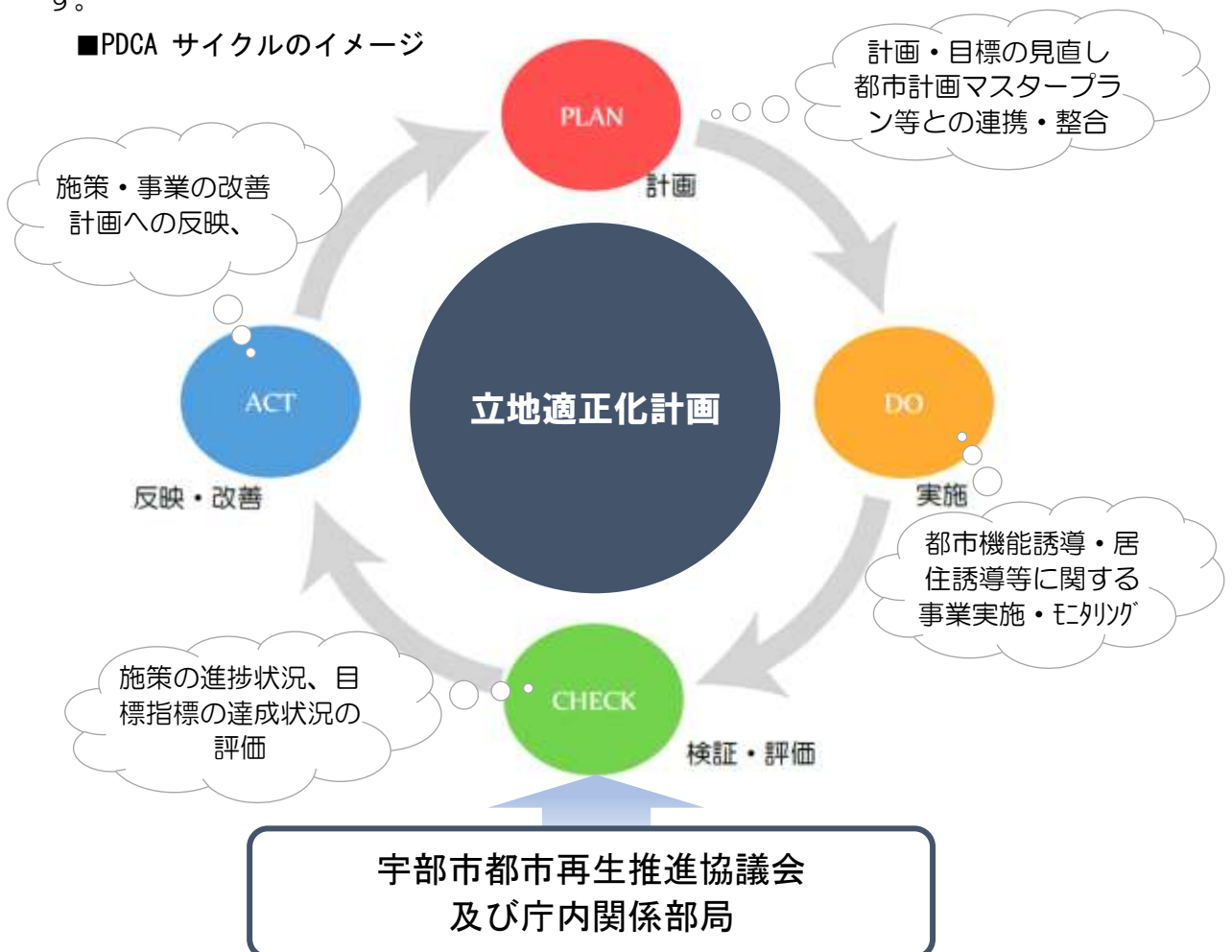
【第8版都市計画運用指針（2016年9月改正）より抜粋】

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、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましい。また、その結果や市町村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。

宇部市立地適正化計画は、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」と「地域支え合い包括ケアシステム」を相互に連携させて、持続可能なまちづくりを推進します。

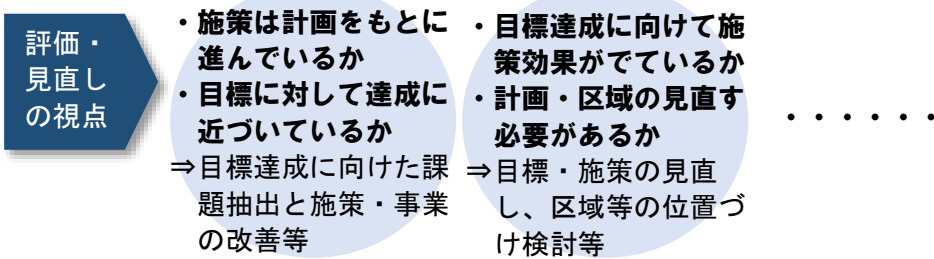
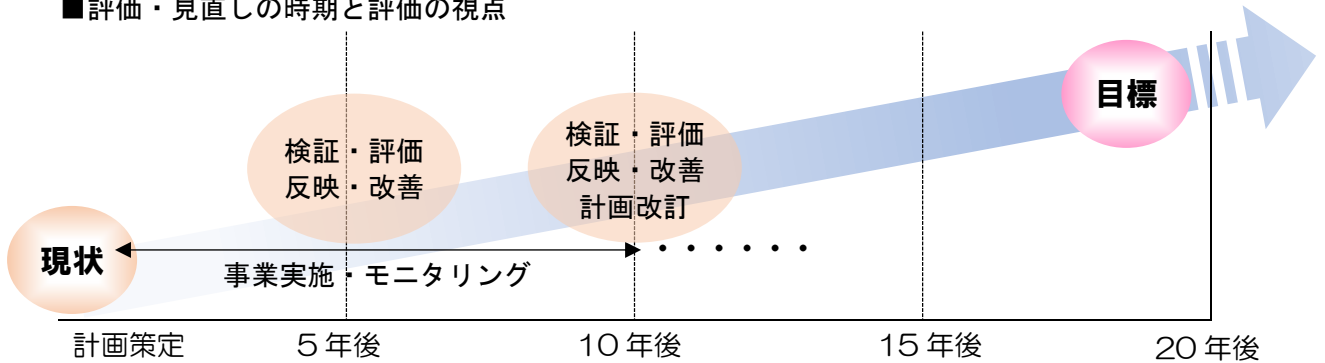
このため、「宇部市都市計画マスタープラン」、「地域ふくしプラン」等における、計画(Plan)を実施(Do)し、その結果や進捗状況を検証・評価(Check)し、それを計画に反映・改善(Action)していくPDCAサイクルにより、本計画においても評価・見直しを実施します。

■PDCA サイクルのイメージ

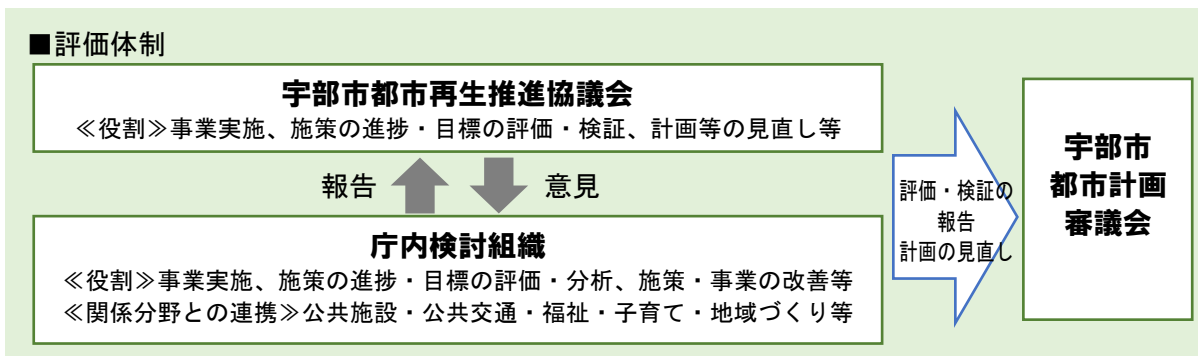


さらに、宇部市都市計画マスタープランや地域ふくしプランなどと整合を図りながら、概ね5年ごとに関連計画・施策との連携、施策・事業の進捗状況や目標指標の達成状況などを評価し、都市再生推進協議会等の意見を踏まえ、施策・事業の改善を検討します。また、概ね10年ごとに目標や、都市機能誘導区域・居住誘導区域の見直し等を検討し、必要に応じて計画の改訂を行うこととします。

■評価・見直しの時期と評価の視点



■評価体制



計画の見直しにあたっては、施策・事業の進捗状況や目標の達成状況だけではなく、地域課題の変化や社会情勢の変化に応じて、柔軟に都市機能誘導区域、誘導施設、居住誘導区域等を見直します。特に以下の5点に留意して見直しを行うこととします。

1) 郊外住宅団地等における居住誘導の考え方

居住誘導区域外の郊外住宅団地は、今後の少子高齢化に伴い、空き地・空き家の増加やコミュニティ機能の低下が懸念され課題となっていくと見られます。一部の郊外住宅団地内には、団地内に公営住宅が含まれており、その今後の方向性について、県と市で連携し検討を進めるとともに、今後、希望のある団地について「郊外団地の活力維持のモデル地区」として、地元・民間活力を活かした独自の取組を進めるための具体的手法を、モデルパターンとして検討します。

また、地元・民間活力を活かした独自の取組がなされ、将来的に人口密度の維持や生活利便性等が向上する場合等には、居住誘導区域に設定することも検討します。

2) 浸水想定区域における居住誘導の考え方

黒石校区は、将来人口の増加が見込まれ、生活利便性が高い地域ですが、洪水浸水深0.5m以上となる区域であるため、校区内の一部を居住誘導区域外としています。今後、厚東川の河川改修等により洪水浸水想定が解消され、将来的にも人口集積が予測される場合等には、居住誘導区域を見直すことも検討します。

3) 地域拠点における都市機能誘導の考え方

本計画においては、地域拠点である岬（フジグラン宇部周辺）、宇部駅周辺、黒石（ゆめタウン宇部周辺）、西岐波（市民センター周辺）は暮らしの重点エリアに位置づけ、重点的に居住を誘導し、既存の機能を維持する区域としています。今後、都市機能誘導区域（中心市街地周辺）における事業の進捗状況や目標の達成状況、各地域拠点における施策・事業の必要性の高まり等を勘案して、各地域拠点においても都市機能誘導区域に設定することを検討します。

4) 田園住居地域・居住調整区域の考え方

届出制度による居住誘導区域外の開発動向を把握し、今後、必要とされる場合には、用途地域の変更（田園住居地域）や居住調整区域の設定等を評価・見直しの際に検討します。

5) 特定用途誘導地区の考え方

都市機能誘導区域内の誘導施設を有する建築物に対する誘導施策として、必要に応じて容積率・用途制限の緩和の都市計画を検討します。