

# 宇部市立地適正化計画（素案）

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

2018年10月  
宇部市





## 目 次

<b>第1編 地域共生のまちづくり</b>	<b>1</b>
<b>1 計画策定の背景</b>	<b>2</b>
1-1 宇部市の成り立ちと都市計画制度等の変遷	2
1-2 宇部市が目指す地域共生のまちづくり	4
<b>2 宇部市立地適正化計画の位置付け</b>	<b>6</b>
2-1 計画の位置付け	6
2-2 計画の対象区域	8
2-3 計画の期間	8
<b>3 宇部市の現状と課題の整理</b>	<b>9</b>
<b>4 宇部市立地適正化計画の実施方針</b>	<b>18</b>
<b>第2編 多極ネットワーク型コンパクトシティ</b>	<b>21</b>
<b>1 将来都市構造のイメージ</b>	<b>22</b>
1-1 都市計画マスタープランによる都市づくりの目標	22
1-2 将来都市構造のイメージ	24
1-3 区域の基本方針	25
<b>2 都市機能誘導区域</b>	<b>27</b>
2-1 都市機能誘導に関する方針	27
2-2 都市機能誘導区域の設定	28
<b>3 誘導施設</b>	<b>31</b>
<b>4 居住誘導区域</b>	<b>33</b>
4-1 居住に関する方針	33
4-2 居住誘導区域の設定	34

<b>第3編 地域支え合い包括ケアシステム</b>	<b>39</b>
---------------------------	-----------

<b>1 地域共生社会の実現に向けた考え方</b> .....	<b>40</b>
1-1 宇部市の地域共生社会の実現に向けた包括的支援体制の考え方 .....	40
1-2 地域共生社会の実現に向けたこれまでの取組 .....	41
<b>2 地域支え合い包括ケアシステムのイメージ</b> .....	<b>42</b>
2-1 地域福祉の推進に関する方針 .....	42
2-2 住民自治による地域づくりに関する方針 .....	43

<b>第4編 計画の推進に向けて</b>	<b>45</b>
----------------------	-----------

<b>1 誘導施策</b> .....	<b>46</b>
1-1 都市機能誘導に係る取組 .....	46
1-2 居住誘導に係る取組.....	47
<b>2 地域支え合い包括ケアシステムの施策</b> .....	<b>48</b>
<b>3 届出制度</b> .....	<b>49</b>
3-1 都市機能誘導区域外における事前届出 .....	49
3-2 都市機能誘導区域内における休止・廃止の事前届出 .....	51
3-3 居住誘導区域外における事前届出 .....	52
<b>4 目標値と期待される効果</b> .....	<b>53</b>
4-1 定量的な目標値 .....	53
4-2 期待される定量的な効果 .....	56
<b>5 評価体制</b> .....	<b>58</b>

# 計画の構成

## 第1編 地域共生のまちづくり

### 1 計画策定の背景

- 1-1 宇部市の成り立ちと都市計画制度等の変遷
- 1-2 宇部市が目指す地域共生のまちづくり

### 2 宇部市立地適正化計画の位置付け

- 2-1 計画の位置付け
- 2-2 計画の対象区域
- 2-3 計画の期間

### 3 宇部市の現状と課題の整理

### 4 宇部市立地適正化計画の実施方針

## 第2編 多極ネットワーク型コンパクトシティ

### 1 将来都市構造のイメージ

- 1-1 都市計画マスタープランによる都市づくりの目標
- 1-2 将来都市構造のイメージ
- 1-3 区域の基本方針

### 2 都市機能誘導区域

- 2-1 都市機能誘導に関する方針
- 2-2 都市機能誘導区域の設定

### 4 居住誘導区域

- 4-1 居住に関する方針
- 4-2 居住誘導区域の設定

### 3 誘導施設

## 第3編 地域支え合い包括ケアシステム

### 1 地域共生社会の実現に向けた考え方

- 1-1 宇部市の地域共生社会の実現に向けた包括的支援体制の考え方
- 1-2 地域共生社会の実現に向けたこれまでの取組

### 2 地域支え合い

#### 包括ケアシステムのイメージ

- 2-1 地域福祉の推進に関する方針
- 2-2 住民自治による地域づくりに関する方針

## 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
- 1-2 居住誘導に係る取組

### 2 地域支え合い

#### 包括ケアシステムの施策

### 3 届出制度

- 3-1 都市機能誘導区域外における事前届出
- 3-2 都市機能誘導区域内における休止・廃止の事前届出
- 3-3 居住誘導区域外における事前届出

### 4 目標値と期待される効果

- 4-1 定量的な目標値
- 4-2 期待される定量的な効果

### 5 評価体制

(印刷調整用)

## **第1編**

# **地域共生のまちづくり**

---

## 1-1. 宇部市の成り立ちと都市計画制度等の変遷

### 「市域の移り変わり」

本市は、本州西端山口県の南西部に位置し、明治時代以降に各地で開かれた石炭鉱業を中心とした経済的自立により、炭鉱のまちとして急速な発展を遂げました。人口は急激に増加し、1921年（大正10年）に宇部村から一躍宇部市へと市制を施行し、周辺の藤山村、厚南村、西岐波村、東岐波村、厚東村、二俣瀬村、小野村と合併し、1960年（昭和35年）には、人口が16万6千人にまで大幅に増加しました。その後、2004年（平成16年）に楠町と合併し、現在の市域が形成されました。

### 「都市計画法の制定」

1968年（昭和43年）には、高度成長期における急激な都市化と無秩序な市街地の拡大を防止するため、現行の都市計画法が制定され、郊外での無秩序な開発を抑制するために、区域区分制度（線引き制度）と開発許可制度が導入されました。

### 「宇部市の都市計画」

本市においては、当時、石炭から石油に転換するエネルギー革命による炭鉱閉山の影響もあり、1960年（昭和35年）以降人口は減少に転じていたことから、区域区分制度は運用せず、用途地域の指定により土地利用をコントロールしてきました。

1975年（昭和50年）以降、人口は再び増加に転じ、2005年（平成17年）には約18万人にまで増加し、用途地域の内外において人口の増加に伴う開発が進みました。

このような状況のなか、1992年（平成4年）に都市計画法が改正され、地域の特性に配慮した都市計画ができるよう、住民参加のもとに市町村自らが定める「都市計画に関する基本的な方針」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）が創設され、2000年（平成12年）には、地域の実情に即したメリハリのある都市計画制度の運用が可能となる抜本的な法改正が行われました。

この法改正を受け、2004年（平成16年）には、宇部市都市計画マスタープランを策定し、用途地域外における特定用途制限地域の指定など、郊外部の土地利用規制に取り組んできました。しかしながら、2005年（平成17年）以降、人口の減少に伴い、市街地が低密度化し、中心市街地が空洞化するなどの現象が顕著となり、また、市全域で加速する高齢化への対応が課題となっています。

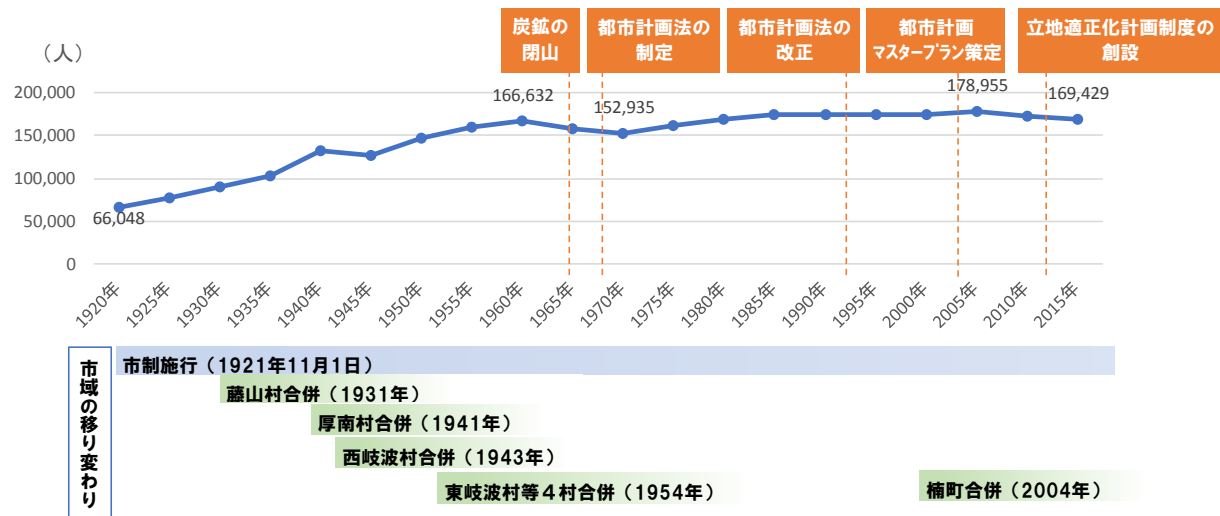


## 「立地適正化計画制度の創設」

2014年（平成26年）に都市再生特別措置法が一部改正され、コンパクトシティの具体的な施策の推進として「立地適正化計画制度」が創設されました。

本市においては、近年の人口減少、少子高齢化に対応するため、長期的な視点でコンパクトシティを推進し、誰もが住み慣れた地域で孤立せずに自分らしい生活を送ることができる体制の構築により、持続可能で暮らしやすい地域共生のまちづくりを進めることが求められます。

## ■宇部市の人口推移と都市計画の変遷



## コラム：知っておこう!!

### 立地適正化計画とは…

立地適正化計画は、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。「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、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、長期的な視点で緩やかに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。



## 1 - 2. 宇部市が目指す地域共生のまちづくり

---

### «宇部市が抱える課題»

我が国では急激な人口減少と超高齢社会に直面しており、今後も更なる人口の減少や高齢化が見込まれ、地域活力の衰退や公共インフラの老朽化等、多くの社会的課題を抱えています。

本市においても、人口減少や少子高齢化が進行するとともに、モータリゼーションの進展、都市のスプロール化による中心市街地の空洞化、市街地の低密度化が進み、公共交通の利用者も減少しています。また、公共インフラの老朽化により維持管理費が増大するなど社会的課題を抱えています。

今後、このまま人口が減少すると、市街地の人口密度はさらに低下し、一定の人口集積により支えられてきた医療・商業施設、鉄道・バス等の公共交通のサービス提供が困難となり、市民の日常生活に支障が生じる可能性があります。

### «地域支え合い包括ケアシステムと連携したコンパクトシティの推進»

このような状況に対応するため、市街地が拡散した都市構造から、利便性の高い集約型のまちづくりに転換する必要があると、2015年に「宇部市にぎわいエコまち計画（低炭素まちづくり計画）」の策定、2016年に「宇部市都市計画マスタープラン」を改定し、まちづくりの方向を『多極ネットワーク型コンパクトシティ』としています。

一方、本市の中山間地域では、人口減少や少子高齢化の進行が著しく、戸数や地域活動の担い手は減少し、地域コミュニティの維持が困難になると想定されます。そのため、高齢者や障害者であっても、誰もが住み慣れた地域で安心して生活できる地域社会の構築を図る必要があります。

このような状況を踏まえ、宇部市立地適正化計画においては、効率的でコンパクトなまちづくりの視点に、市全域における地域コミュニティの考え方を俯瞰的に捉え、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が連携を図りながら、持続可能で暮らしやすいまちづくりを『地域共生のまちづくり』として進めることとしています。

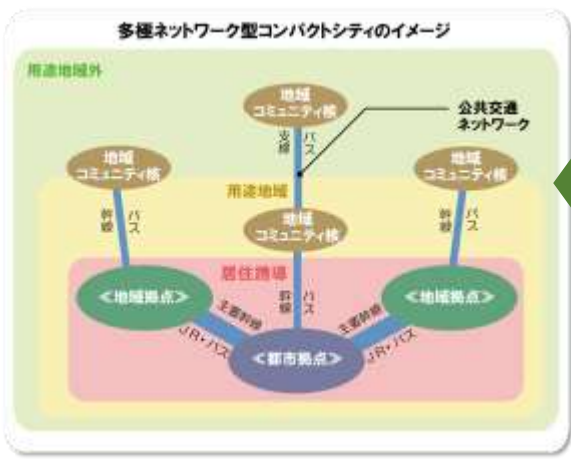
■宇部市が目指す地域共生のまちづくり

『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』

- 都市拠点や地域拠点、地域コミュニティ核の拠点性を高め、それぞれの拠点や核を公共交通で結ぶ、コンパクトなまちづくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）を進めます。
- 都市拠点や地域拠点、公共交通の主要幹線周辺などに居住を誘導します。
- 人口減少や少子高齢化が進む中においても、高齢者や障害者など、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるように、地域支え合い包括ケアシステムを強化します。

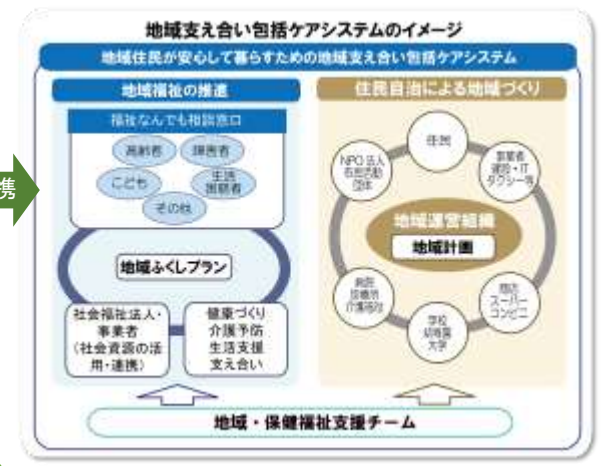
＜多極ネットワーク型コンパクトシティ＞

持続可能なコンパクトなまちづくりを実現するための具体的な取組



＜地域支え合い包括ケアシステム＞

地域福祉の推進・住民自治による地域づくりを実現するための仕組み



連携

地域共生のまちづくり

コラム：知っておこう！！



地域支え合い包括ケアシステムとは…

高齢者や子ども、障害者など全ての人を対象に、住民や関係機関など多様な主体が連携し、身近な地域の生活課題に対して、当事者意識を持ち、相互に話し合い、支え合って、助け合うシステムです。



## 2-1. 計画の位置付け

### 《立地適正化計画の位置づけ》

宇部市立地適正化計画は、本市の最上位計画である「第四次宇部市総合計画後期実行計画」と、宇部市人口ビジョンで示した人口の将来展望を目指し策定した「宇部市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を上位計画とし、重点プロジェクトの中の1つ、『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』として位置づけられています。

『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』は、人口減少や少子高齢化に対応するため、長期的な視点で実現するコンパクトシティの都市経営と、日常生活の場で医療、介護、生活支援等を適切に提供する地域福祉の視点や、住民自治による地域づくりを実現させる取組を強化し、高齢者、子ども、障害者など全ての人が身近な地域で安心して暮らせる仕組みである『地域支え合い包括ケアシステム』を連携させる本市独自の取り組みです。

### 《『多極ネットワーク型コンパクトシティ』の位置付け》

『多極ネットワーク型コンパクトシティ』は、「宇部市都市計画マスタープラン」及び「宇部市にぎわいエコまち計画（低炭素まちづくり計画）」に適合し、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、誰もが安心して暮らせるよう、「宇部市地域公共交通網形成計画」で目指す、地域公共交通ネットワークと連携して、効率的で健全な都市経営に取り組みます。

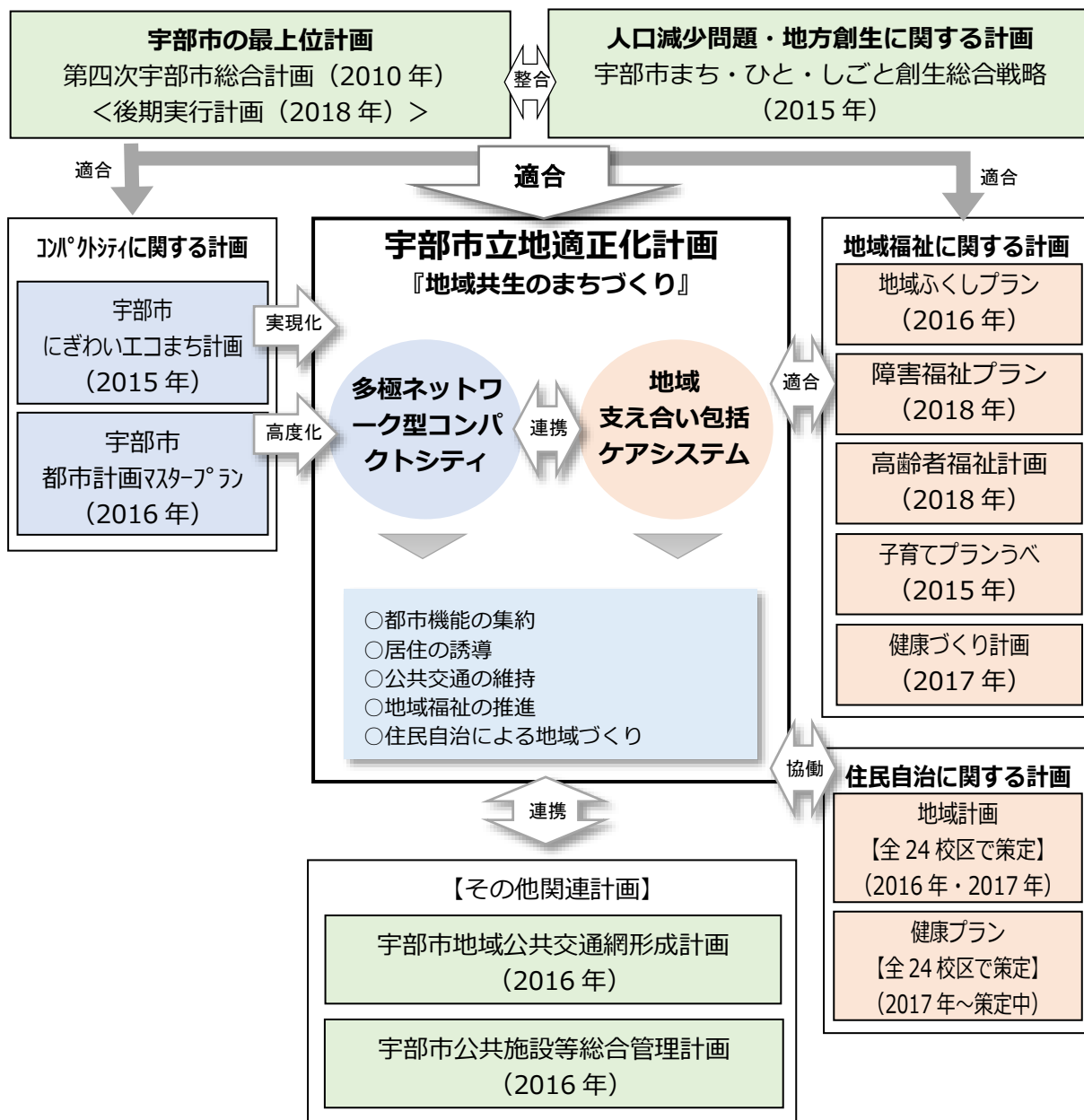
### 《『地域支え合い包括ケアシステム』の位置付け》

『地域支え合い包括ケアシステム』は、「みんなで支え合う元気な宇部地域ふくしプラン（地域福祉計画・地域福祉活動計画）」（以下、「地域ふくしプラン」という。）及び宇部市協働のまちづくり条例に掲げる基本理念に則り、子どもから高齢者まで住み慣れた地域で自分らしい暮らしができるよう、地域の特性や資源を活かした、生活に必要な支援が一体的に提供される仕組みづくりと、様々な世代や多様な主体等が支え合う住民自治による地域づくりに取り組みます。

### 《立地適正化計画の役割》

この『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』を実現するため、都市再生特別措置法に基づき、長期的に住宅及び医療施設、商業施設などの都市機能の維持・誘導を図るための施策と、地域福祉や住民自治による地域づくりの施策を連携させた計画として策定に取り組みます。

■計画の位置づけ



## 2-2. 計画の対象区域

本市は、吉部、万倉の一部地域を除くほぼ全域に、区域区分制度（線引き制度）を適用しない、非線引き都市計画区域を指定しています。

都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画において、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の考え方は、都市計画区域内を対象として都市機能誘導区域や居住誘導区域を定め、また、連携して取り組む「地域支え合い包括ケアシステム」は、用途地域外や都市計画区域外も含めた市全域を俯瞰的に捉えて検討します。

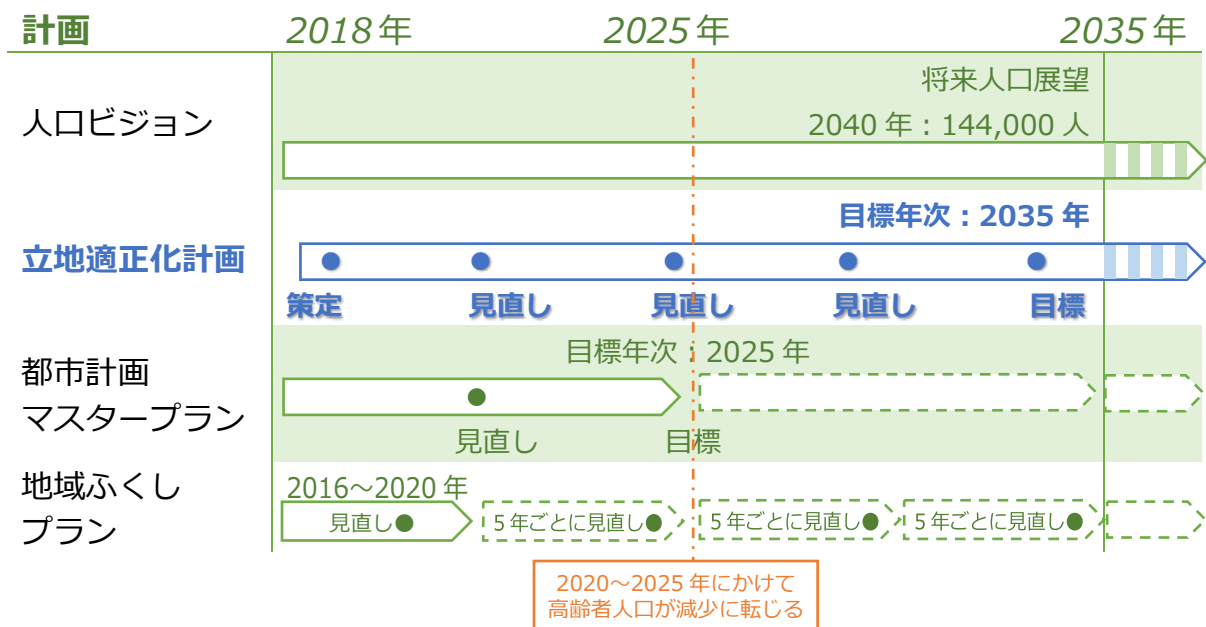
## 2-3. 計画の期間

立地適正化計画は、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。

地域支え合い包括ケアシステムは、高齢者人口がピークを迎える2020年に向けて施策を推進し、その後の高齢者人口の減少に対応して、他の行政計画と整合を図りながら見直しを実施します。

2025年は、上位・関連計画の改定を踏まえ、全体的な計画の評価・見直しを実施します。

■本計画の計画期間と上位・関連計画の計画期間との関係



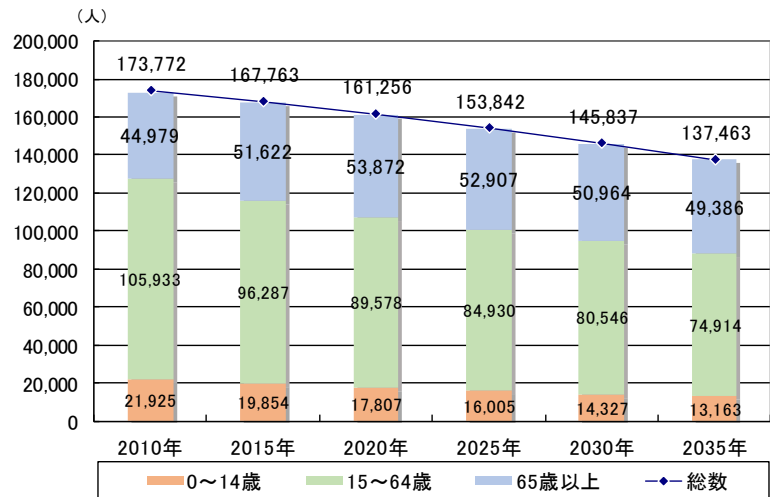
中心市街地の空洞化が、にぎわいの喪失、地域経済の低下につながっています。

### ◀将来人口の動向▶

将来人口は、今後も減少傾向で推移し、年少人口と生産年齢人口は減少し、老年人口は2020年をピークに減少に転じることが予想されます。また、高齢化率は、その後も増加することが見込まれます。

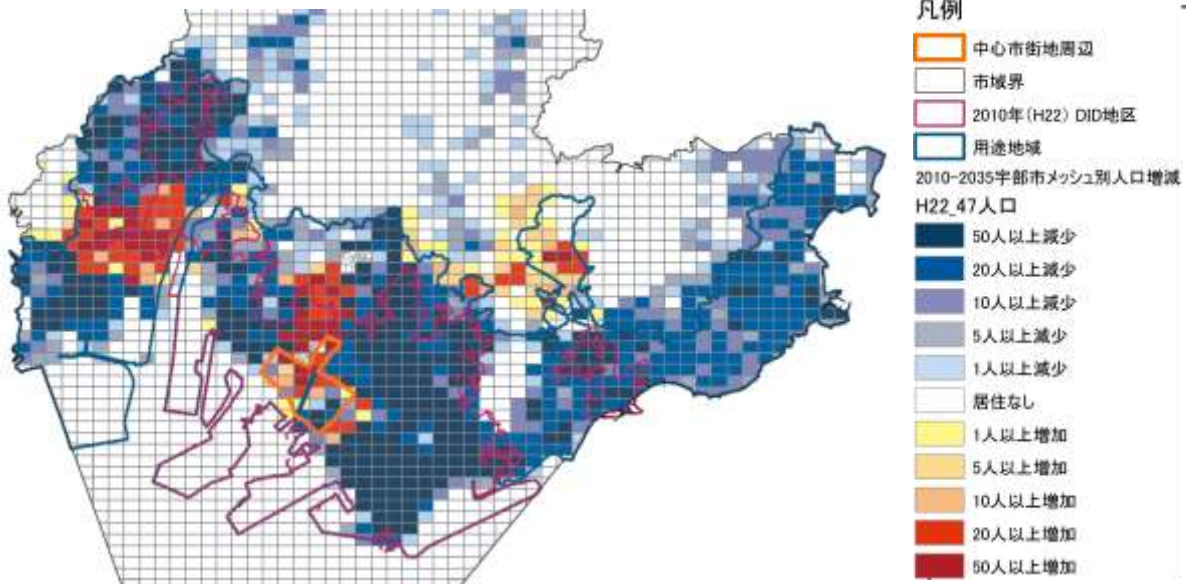
宇部新川駅周辺、宇部駅周辺、宇部新都市周辺で人口増加が予想されますが、その他の地域は減少します。

### ■将来人口推計



出典：国勢調査結果（総務省統計局）※2010年の総数には年齢不詳を含む  
注記：2015年以降は、国立社会保障・人口問題研究所準拠推計

### ■メッシュ人口増減の推計（2010年～2035年）



「低未利用地の状況」

中心市街地周辺(約 145ha)には低未利用地が多く点在しており、割合は 10.6%となっています。

■ 中心市街地周辺の低未利用地の分布状況



- 中心市街地周辺
- その他空き地・平面駐車場

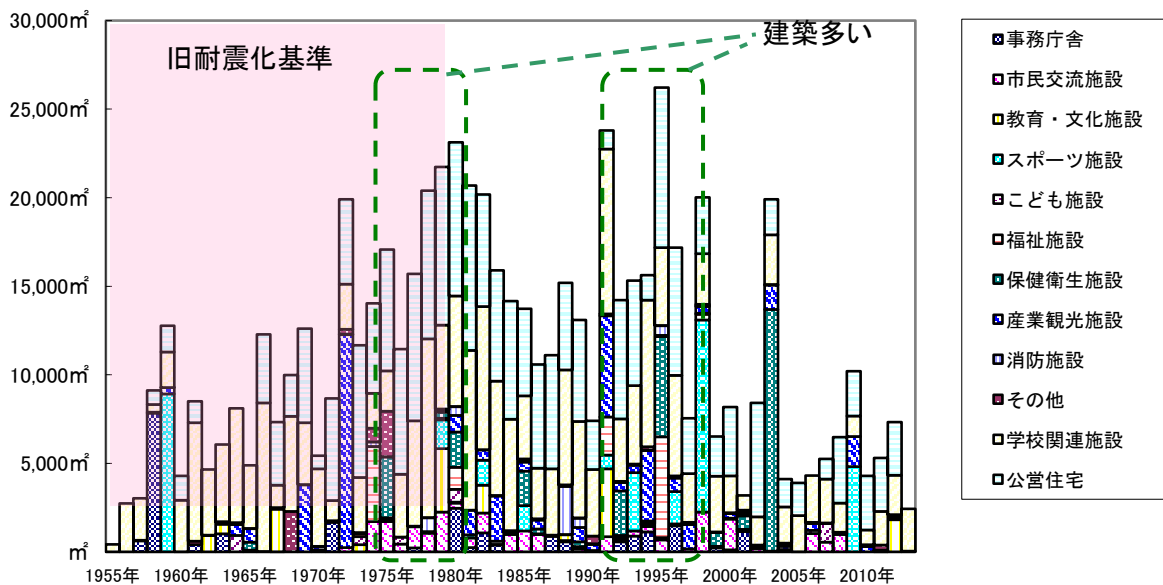
出典：都市計画基礎調査(2017年)

中心市街地周辺約 145haのうち、10.6%が低未利用地  
(低未利用地 約 15.4ha)

「公共施設の維持管理の状況」

公共施設等(インフラ・ハコモノ)の老朽化に伴い、更新や維持管理に要する費用が大きな負担となることが予想されます。

■ 公共施設の築年別建築件数の推移



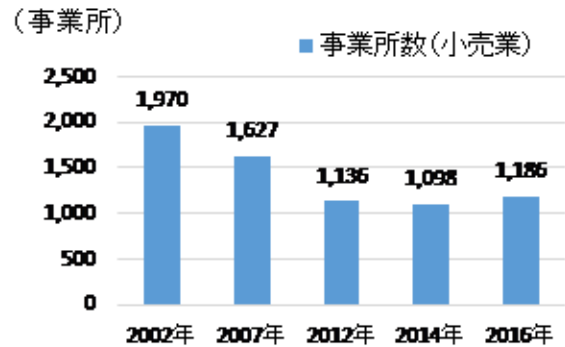
出典：宇部市公共施設マネジメント指針(2014年)



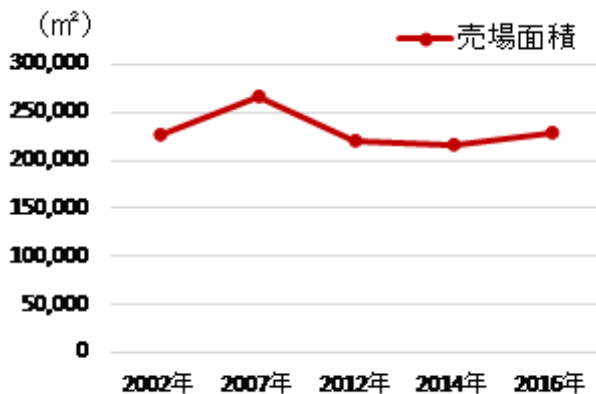
## 「産業の状況」

大型小売店舗が用途地域内に分散して立地し、小売業の事業所数、売場面積、年間商品販売額ともに、2012年までの減少傾向から増加に転じています。

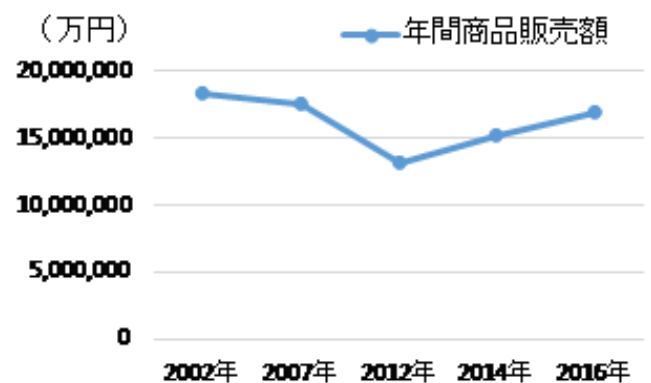
## ■事業所数（小売業）の推移



## ■小売業の売場面積の推移



## ■小売業の年間販売額の推移



出典：商業統計調査（2012年・2016年は経済センサス活動調査）

### 【課題】

- 中心市街地等に、多様な世代に対応する都市機能を集約する都市構造への転換が必要である。
- 今後の人口減少を踏まえ、拡大傾向にあるまちづくりから転換し、中心市街地の土地の更新を図る必要がある。
- 将来の人口増減や人口密度を踏まえ、市民の日常生活に特に必要な施設（商業施設、医療施設等）の維持・誘導が求められる。
- 公共施設の定期的な点検・診断と計画的な予防保全により施設の長寿命化を図り、長年にわたる安心・安全なサービスの提供に努めるとともに、財政負担の軽減と平準化を図る必要がある。

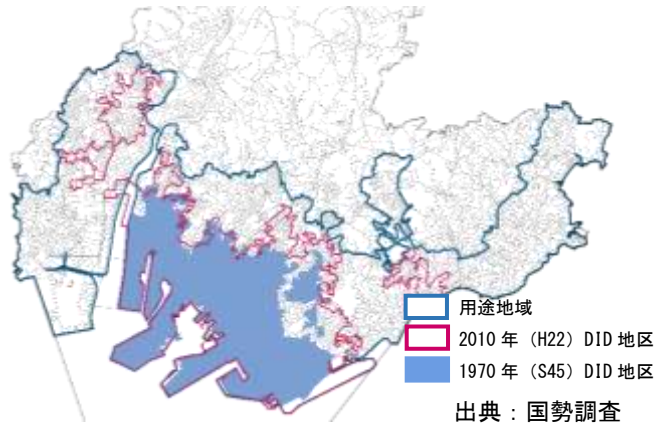
▶ **現状の商業・医療施設の維持とともに、多様な世代が交流・活動する都市機能を誘導することで、中心市街地ににぎわいを取り戻し、市全体の活性化につなげる必要があります。**

**低密度なまちになり、公共交通の利用者が減少しています。**

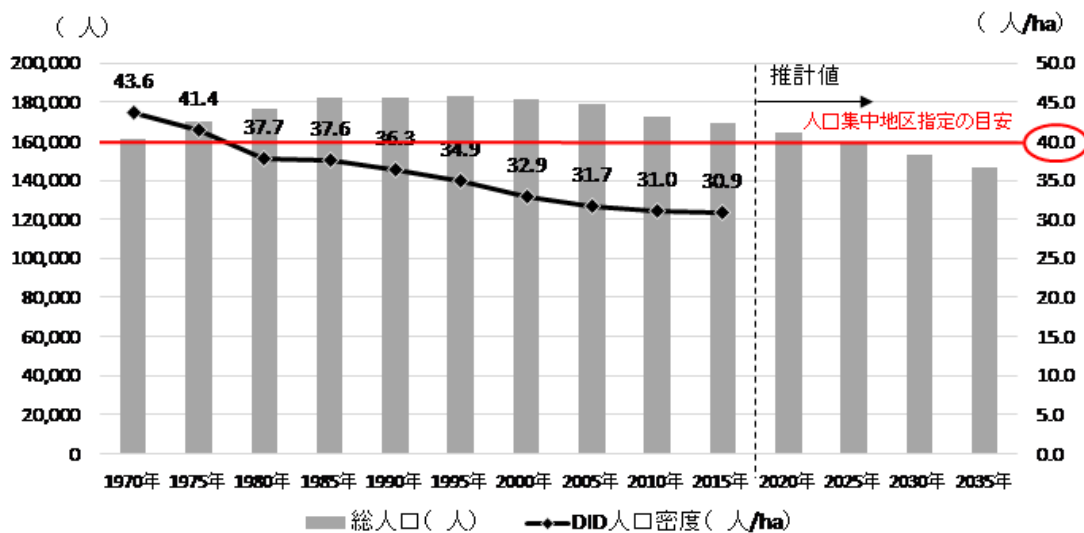
「人口集中地区 (DID) の状況」

1970年と2010年を比べると、DID面積は約1.6倍となっていますが、DID地区内の人口密度は、1970年から年々減少しています。

■人口集中地区の区域図 (1970年、2010年)



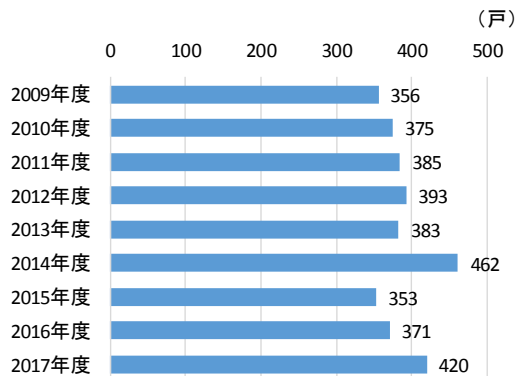
■人口及び人口集中地区の人口密度の推移



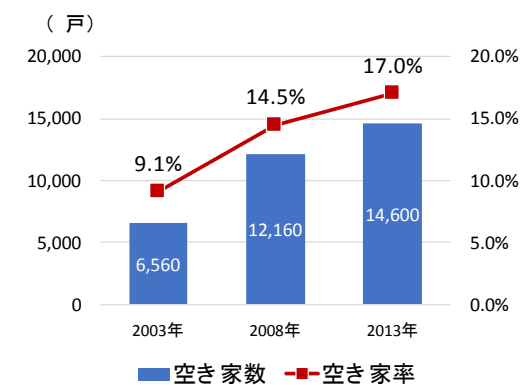
「住宅の状況」

世帯数の増加にあわせ、住宅戸数は増加していますが、空き家率は年々増加し、新築戸数を上回る勢いで空き家が増加しています。

■持ち家住宅の新規着工戸数の推移



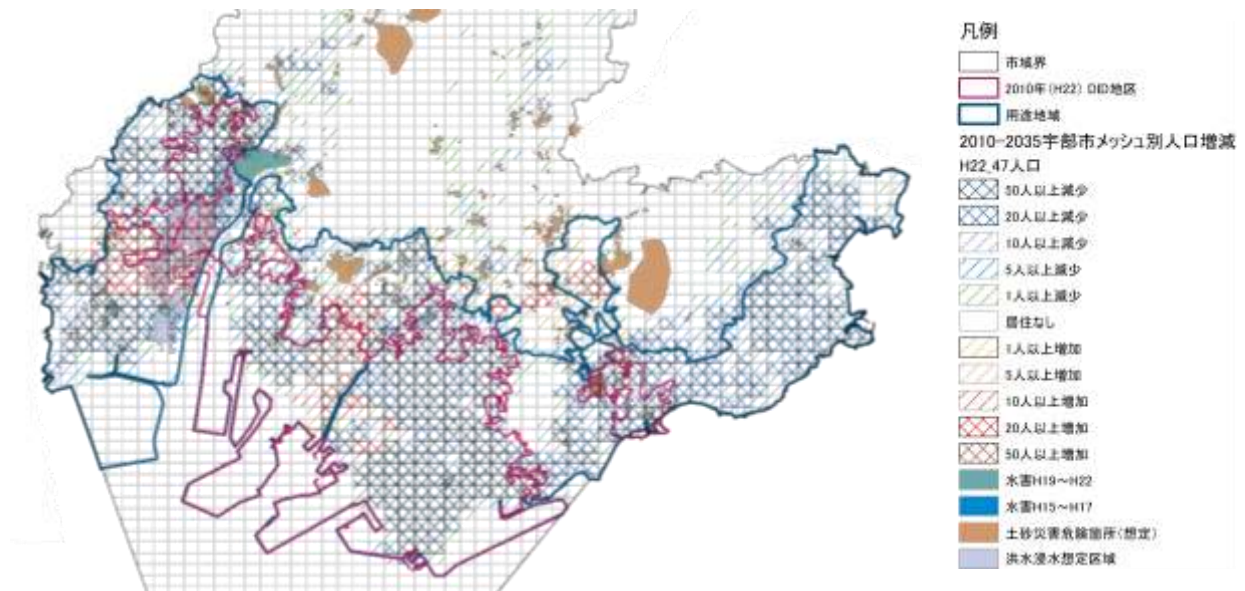
■空き家数、空き家率の推移



### 「災害の状況」

災害リスクの低い地域で人口が減少し、市街地西部の洪水浸水想定区域に指定されている区域等、災害の可能性が高い地域で人口の増加が予想されます。

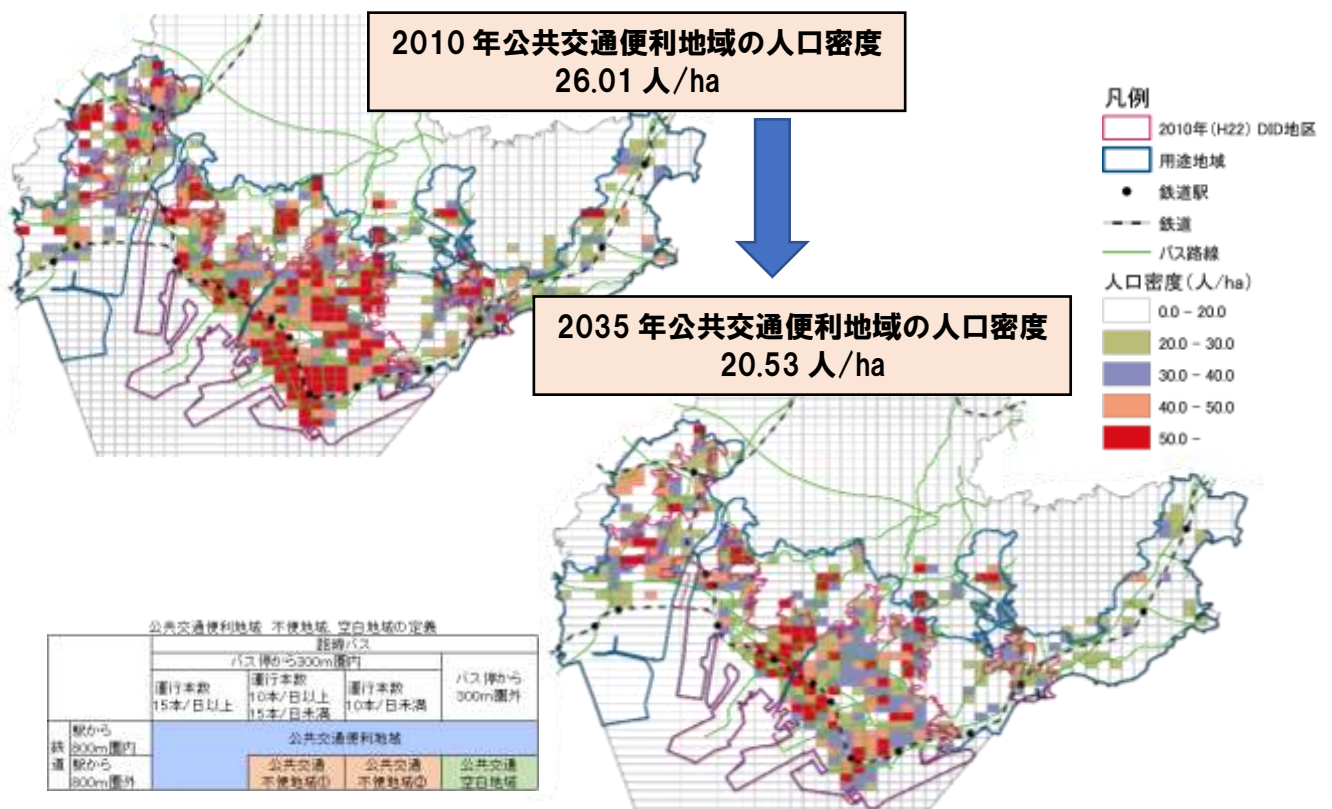
### ■人口増減メッシュ（2010⇒2035）と災害危険個所の重ね合わせ図



### 「公共交通の状況」

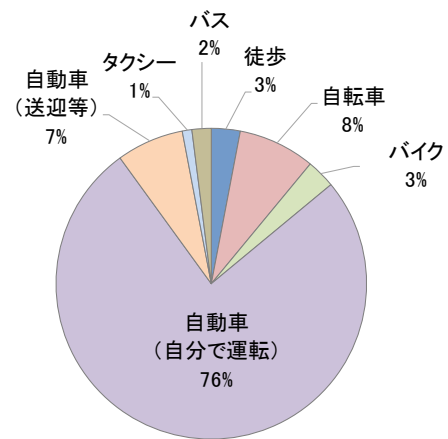
鉄道やバス路線は概ね用途地域内の市街地・住宅地をカバーしていますが、将来は公共交通便利地域の人口密度が低下することが予想されます。

### ■公共交通便利地域の人口密度



通勤・通院、買い物目的の移動はマイカー利用が多く、公共交通の利用が低い状況です。

#### ■交通手段利用率（買物・飲食等）



出典：宇部市エコまち計画市民アンケート調査（2014年）

#### 【課題】

- 将来の人口減少を踏まえ、スプロール化による市街地の低密度化が進んだため、コンパクトなまちづくりに転換する必要がある。
- 人口減少により発生する空き家や空き地に対し、地域の安全性を考慮した空き家対策等が必要である。
- 医療、買い物などの生活サービス施設などの都市機能の集約にあわせて、その周辺に居住を誘導し、施設の維持と利用者の利便性の向上が求められる。
- 災害リスクの低い区域に居住の誘導する必要がある。
- 公共交通ネットワークが発達している市内の住宅地では、今後も公共交通を維持していくためにも、市民の利用促進が必要である。
- 公共交通便利地域、特に鉄道駅や路線バスの主要幹線周辺に人口誘導を図り、公共交通ネットワークの効率化と維持を図る必要がある。

▶ **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です。**

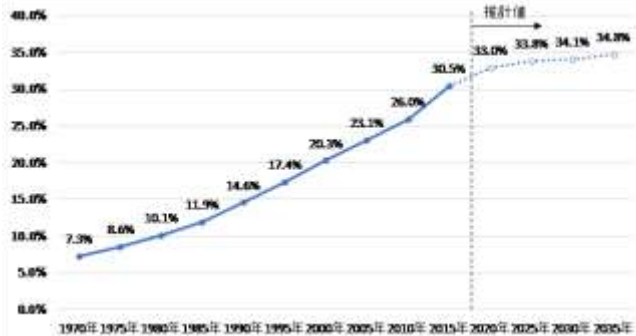
高齢化が進行し、特に郊外部の地域では、さらに高齢化が加速化することが予想されます。

「高齢化の状況」

高齢者人口は、2020年にピークを迎えますが、高齢化率はその後も増加する見込みであり、人口減少に伴い、高齢者を支える担い手が減少することが予想されます。

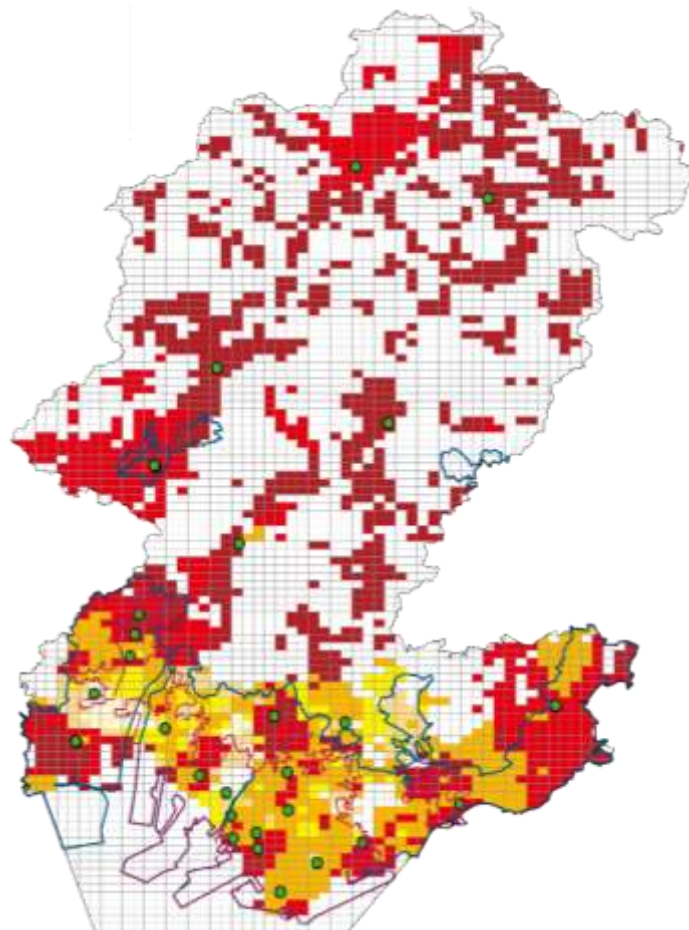
中心市街地周辺では高齢者が減少しますが、特に東部地域・北部地域では高齢化の進行が予想され、各地域のコミュニティの維持が困難となる恐れがあります。

■ 高齢化の推移



出典：国勢調査

■ 高齢化率メッシュ（2035年）と庁舎・ふれあいセンターの重ね合わせマップ



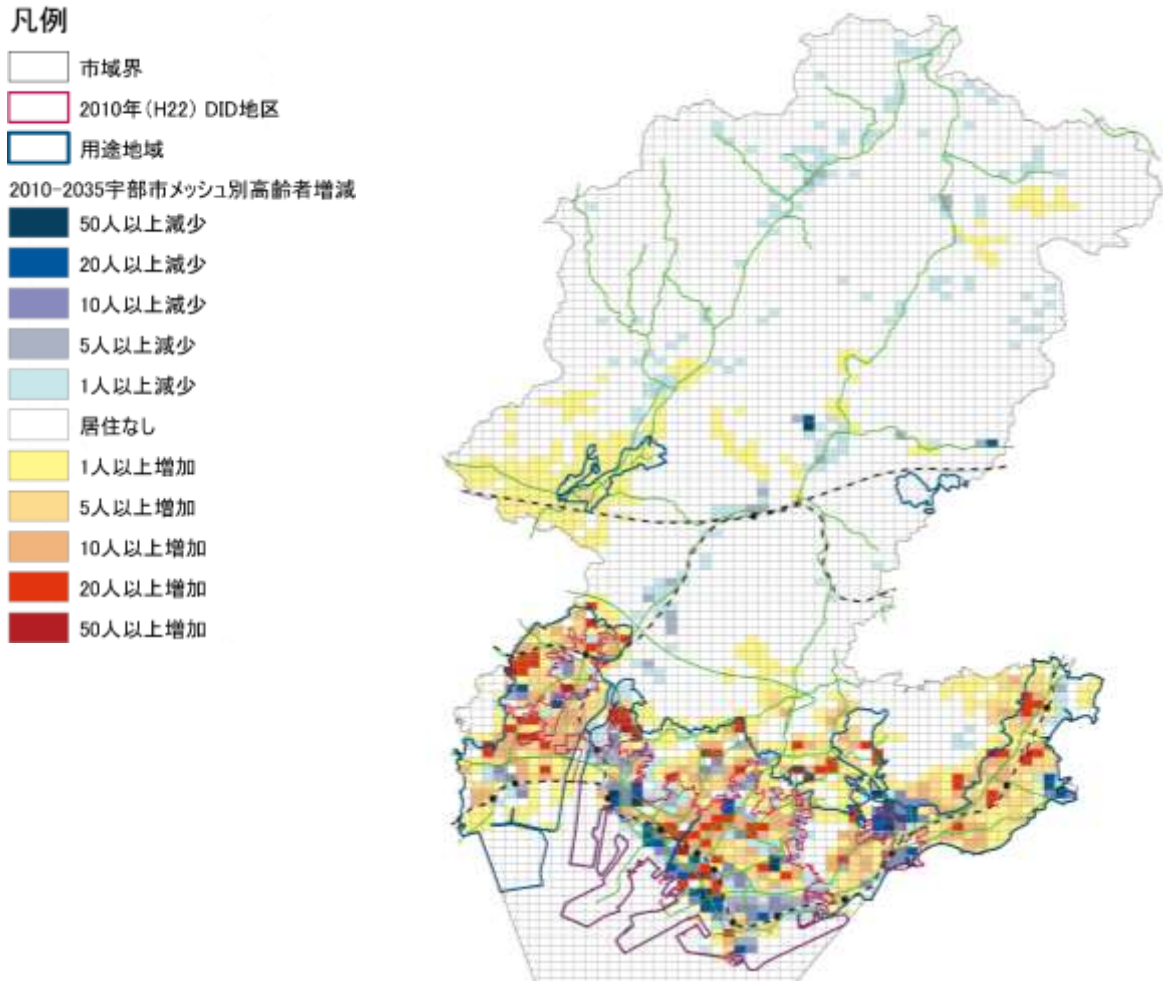
【ふれあいセンターの位置付け】

学習、文化、趣味、スポーツ等、地域住民のさまざまな学習要望に応えるため、広く学習の機会や場を提供し、心の豊かさと地域の人々の相互連携を強め、円滑な交流を図るための施設で、地域コミュニティの核になっています。また、出張所として、住民票等の発行業務を行っているセンターもあり、地域住民、特に高齢者にとって、生活サービス性の高い施設です。

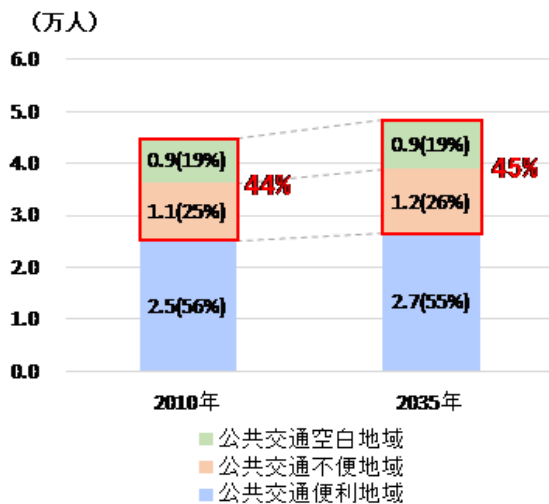
### 「公共交通沿線の高齢化の状況」

用途地域内を中心とした公共交通便利地域においては、将来も高齢者が増加することが予想されます。北部地域など公共交通不便地域、公共交通空白地域の高齢者数は、市全体の44%を占め、今後はさらに高齢者の移動手段の確保が課題となります。

### ■高齢者数増減メッシュ（2010⇒2035）と公共交通路線



### ■公共交通空白地域内外の高齢者人口（2010⇒2035）

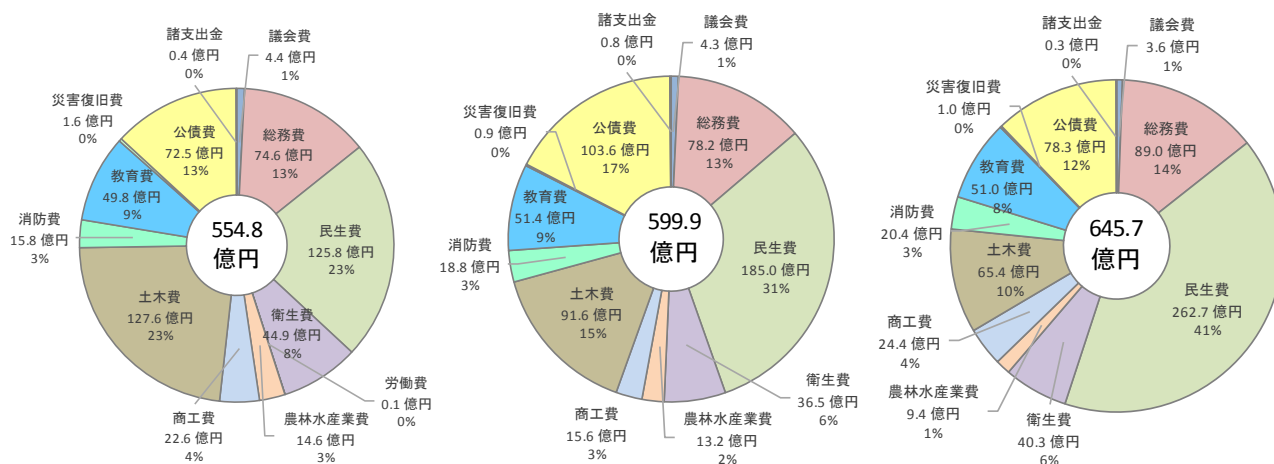


公共交通便利地域 不便地域 空白地域の定義

	路線バス			バス停から300m圏外
	バス停から300m圏内			
運行本数	15本/日以上	10本/日以上 15本/日未満	10本/日未満	
駅から800m圏内	公共交通便利地域			
駅から800m圏外				

少子高齢化の進行に伴い、民生費及びその歳出全体に占める割合が、1994 年度から 2016 年度にかけて大幅に増加しています。

## ■ 目的別歳出の状況



出典：決算の概要（各年）

### 【課題】

- 将来も加速化する少子高齢化に対応して、地域で安心して住み続けることができるまちづくりが求められる。
- 将来も地域のコミュニティを維持し、他地域と連携しながら住み続けられる環境をつくる必要がある。
- 人口減少下においても、住み慣れた地域で安心して暮らせるように、地域の特性に応じた仕組みの支援する必要がある。
- 人口減少や高齢化を見据えた効率的な行政サービスが必要である。
- 地域・保健福祉支援チームや福祉なんでも相談窓口など、生活面や医療介護のサポート体制の更なる充実が求められる。
- 公共交通不便地域、公共交通空白地域は、日常生活の移動確保のため、地域内交通など、地域特性、移動ニーズにあった移動手段が求められる。



**日常生活圏やコミュニティの拠点と連携し、子どもから高齢者まで住み慣れた地域で安心して住み続けられるまちづくりが必要です。**

本計画では、地域共生のまちづくりの考え方を踏まえ、地域支え合い包括ケアシステムと連携しながら、長期的な視点で多極ネットワーク型コンパクトシティの実現を目指します。

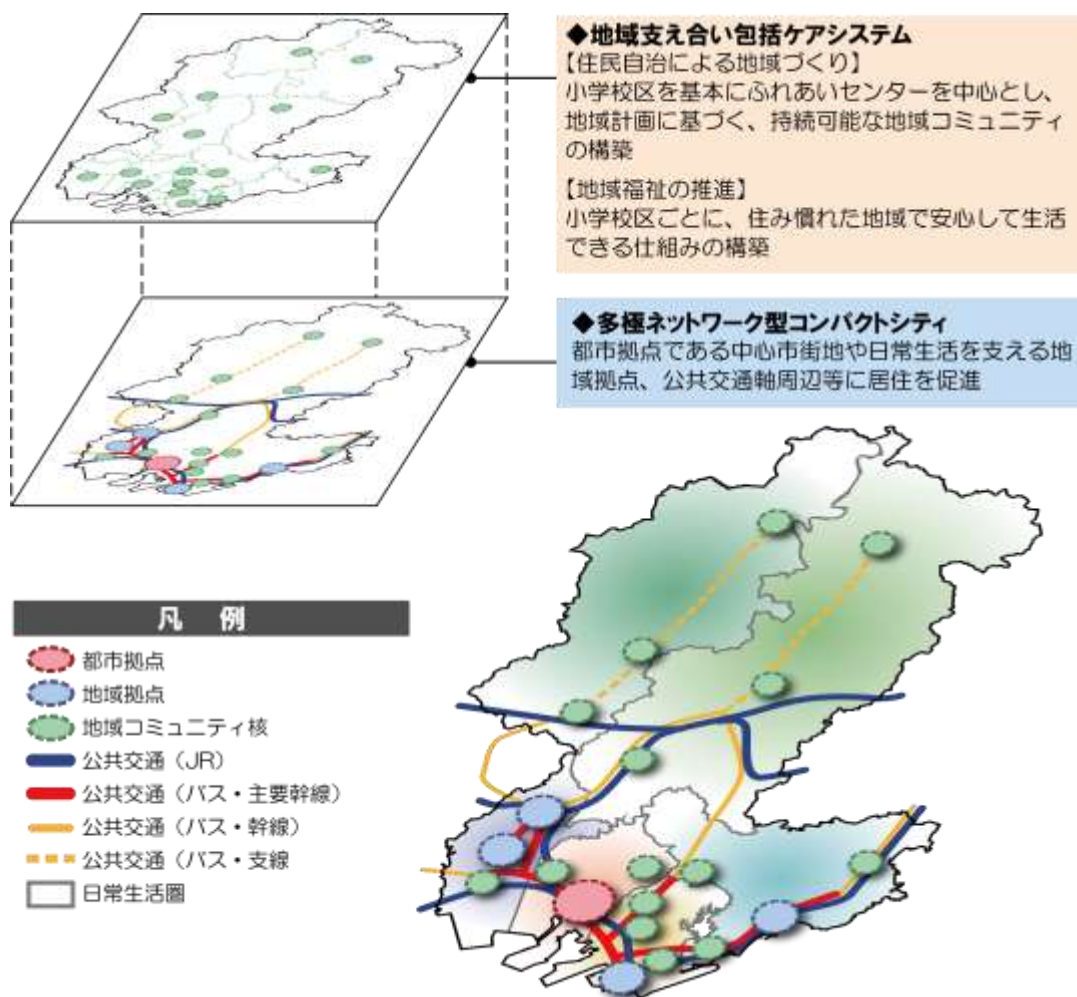
中心市街地については、これまで蓄積してきた、都市のポテンシャルを活かして、多様な都市機能を集約させ、本市の顔としてふさわしいにぎわいを再生します。また、利用しやすく、持続可能な地域公共交通ネットワークを形成し、中心市街地と地域の拠点を結びます。

地域支え合い包括ケアシステムにおいては、小学校区を基本に日常生活に必要な福祉サービス機能の包括的な体制整備、地域による自主的・主体的な地域づくりの推進、地域内交通等導入の支援など様々な取組と連携させ、住み慣れた地域での暮らしを守ることで、市全域で安心して住みやすいまちづくりを目指します。

土地利用については、宇部市都市計画マスタープランによる土地利用の方針を踏まえつつ、市街地の空洞化を防止するため、新たな区域を拡大せず、既存の土地利用や住宅等ストックの活用と、あわせて自然豊かな郊外部や農村部の魅力を活かします。

長期的には、中心市街地や日常生活を支える地域の拠点、公共交通軸周辺などに、居住スタイルに応じた区域を定め、居住を促進します。

#### ■「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」の空間イメージ





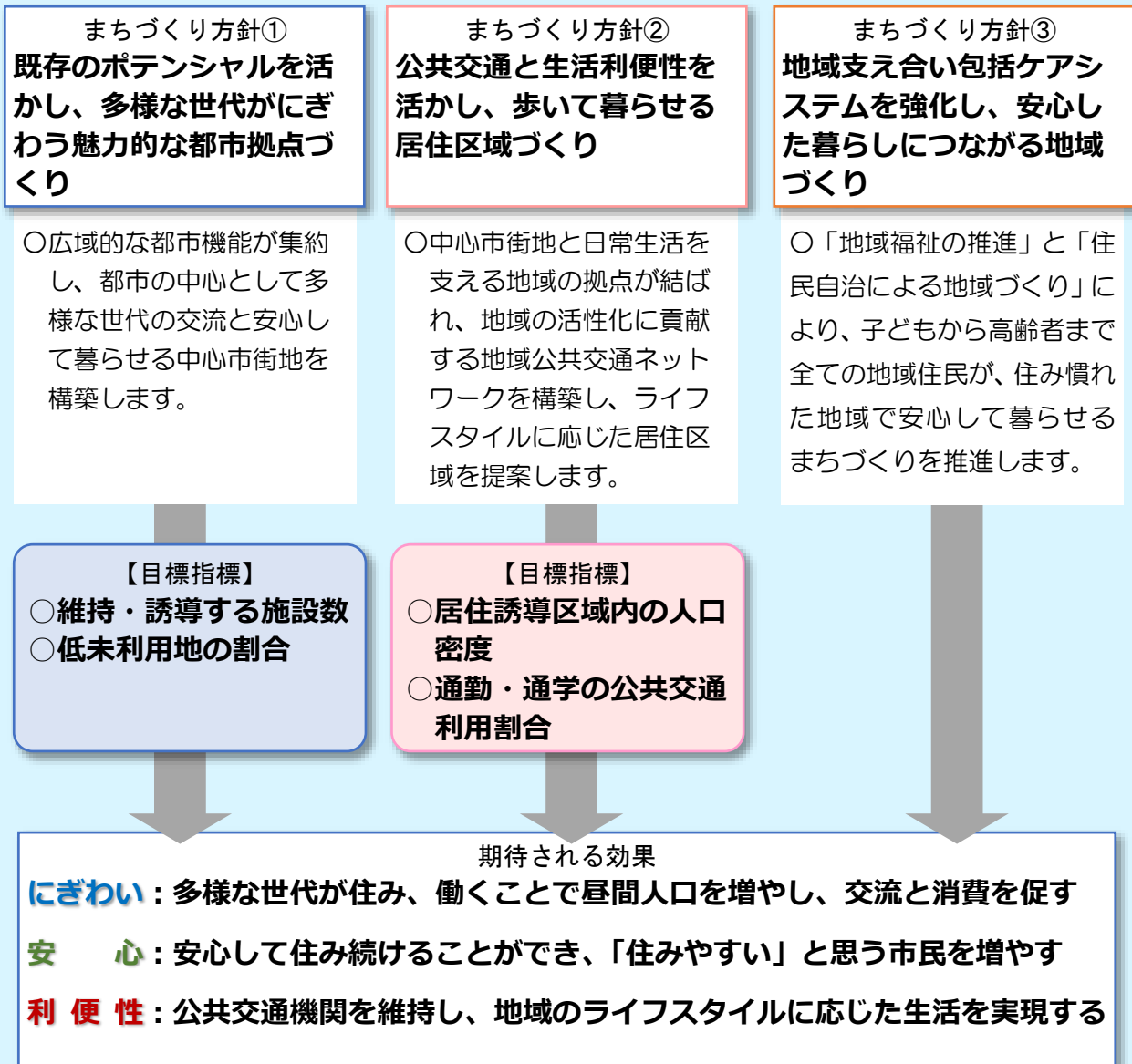
人口減少下においても、持続可能な都市を形成するためには、都市機能誘導による中心市街地のにぎわいの創出、また、市民の誰もが住み慣れた地域で、安心して生活できる居住環境の形成、交通ネットワークによる利便性の向上が求められます。

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。

＜宇部市立地適正化計画の実施方針＞

## 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～



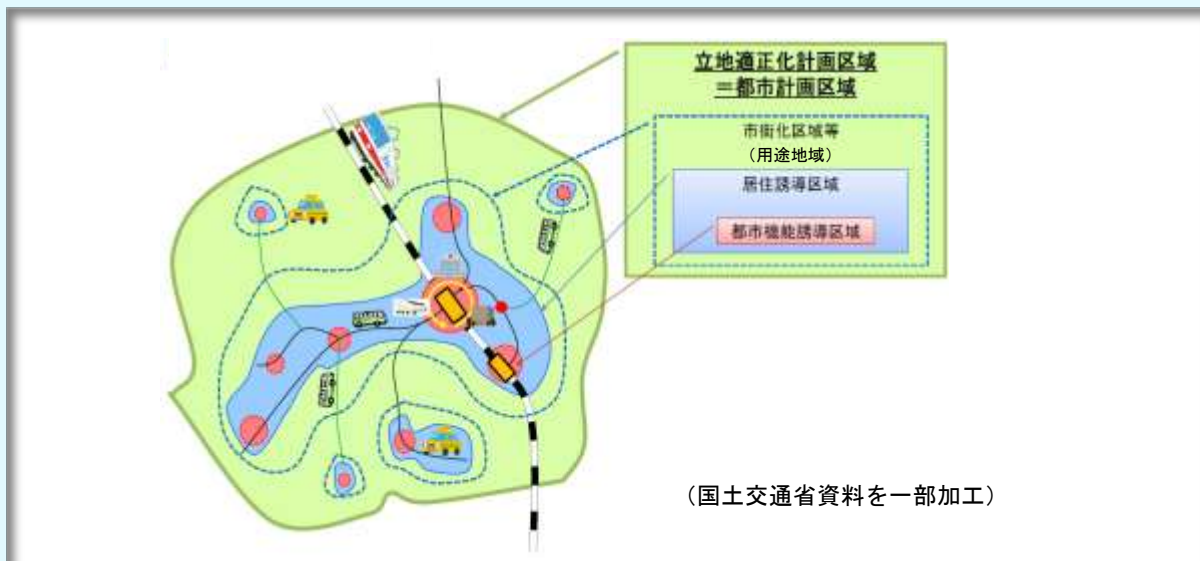


## 立地適正化計画の内容

### ■ 立地適正化計画に定める事項（必須事項）

- ・住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）
- ・居住誘導区域への居住を図るための施策
- ・都市機能誘導区域（都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域）と誘導施設
- ・都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るための施策

### ■ 立地適正化計画のイメージ



### ■ 誘導施設とは

誘導施設は、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。都市機能誘導区域及び都市全体・各地域における施設の立地状況などを勘案し、区域に必要な施設や具体的な整備計画のある施設を設定します。

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、以下に示す施設が想定されます。

誘導施設を設定すると、都市機能誘導区域の外で誘導施設建築に伴う開発や、誘導施設建築等の行為を行おうとする場合に加え、誘導施設の休止又は廃止をする場合にも、原則として市長への届出が必要になります（届出制度）。

【想定される誘導施設】（都市計画運用指針より）

- 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 など

## 第2編

# 多極ネットワーク型コンパクトシティ

---

# 1

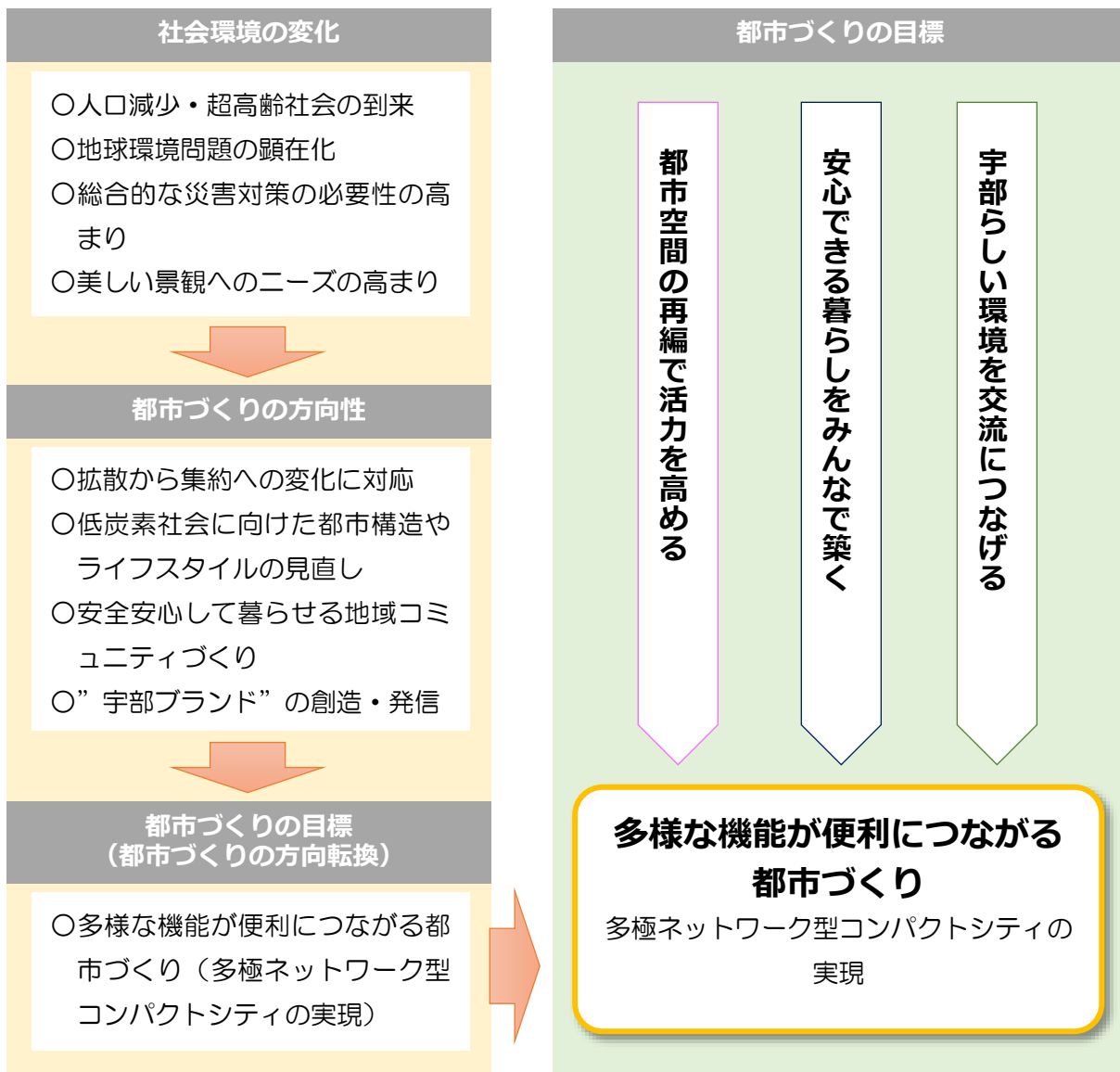
## 将来都市構造のイメージ

### 1-1. 都市計画マスタープランによる都市づくりの目標

本市が抱える都市の課題を明らかにし、将来的にも魅力的で利便性の高いにぎわいのある持続可能なコンパクトなまちづくりを進めるため、多極ネットワーク型コンパクトシティをまちづくりの方向として、2016年に宇部市都市計画マスタープランを改定しています。

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ているため、宇部市立地適正化計画の将来都市構造は、「宇部市都市計画マスタープラン」のまちづくりの目標を踏まえて定めます。

#### ■都市計画マスタープランの都市づくりの目標



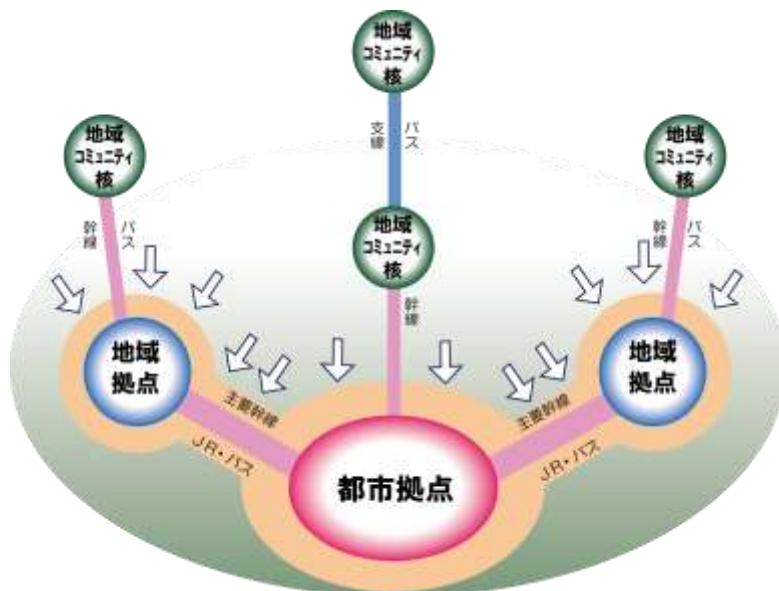
■都市計画マスタープランの将来都市構造図



## 1-2. 将来都市構造のイメージ

本計画では、多極ネットワーク型コンパクトシティの将来都市構造を実現するため、各拠点や周辺地域の考え方を次のとおり設定します。

### ■立地適正化計画の将来都市構造のイメージ



#### 考え方1：都市拠点と地域拠点

○中心市街地や日常生活を支える地域の拠点における生活利便性の向上を図るため、都市拠点と地域拠点に、都市機能の維持・誘導を図ります。

#### 考え方2：都市拠点と地域拠点周辺や公共交通の主要幹線

○都市拠点と地域拠点周辺の生活利便性が高い地域に積極的に居住を誘導し、郊外部は農地や緑地を保全しながらゆとりある住宅地を形成します。

○都市拠点と地域拠点周辺をつなぐ公共交通の主要幹線周辺などにおいても居住を誘導し、公共交通利便性の維持を図ります。

#### 考え方3：都市拠点と地域拠点周辺、地域コミュニティ核周辺

○それぞれの拠点や核ごとに、コンパクトなまちづくりを進めます。

○地域支え合い包括ケアシステムを充実・強化させ、多様な主体と連携しながら、安心して住み続けることができるまちを構築します。

### 1-3. 区域の基本方針

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つの居住区域を設定し、それぞれの区域に応じた基本方針を定めます。

①まちなかエリア【都市機能誘導区域（都市拠点）、居住誘導区域】	
定義	宇部市都市計画マスタープランに位置づけられた都市拠点周辺
基本方針	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

②暮らしの重点エリア【居住誘導区域（地域拠点）】	
定義	宇部市都市計画マスタープランに位置づけられた地域拠点周辺
基本方針	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

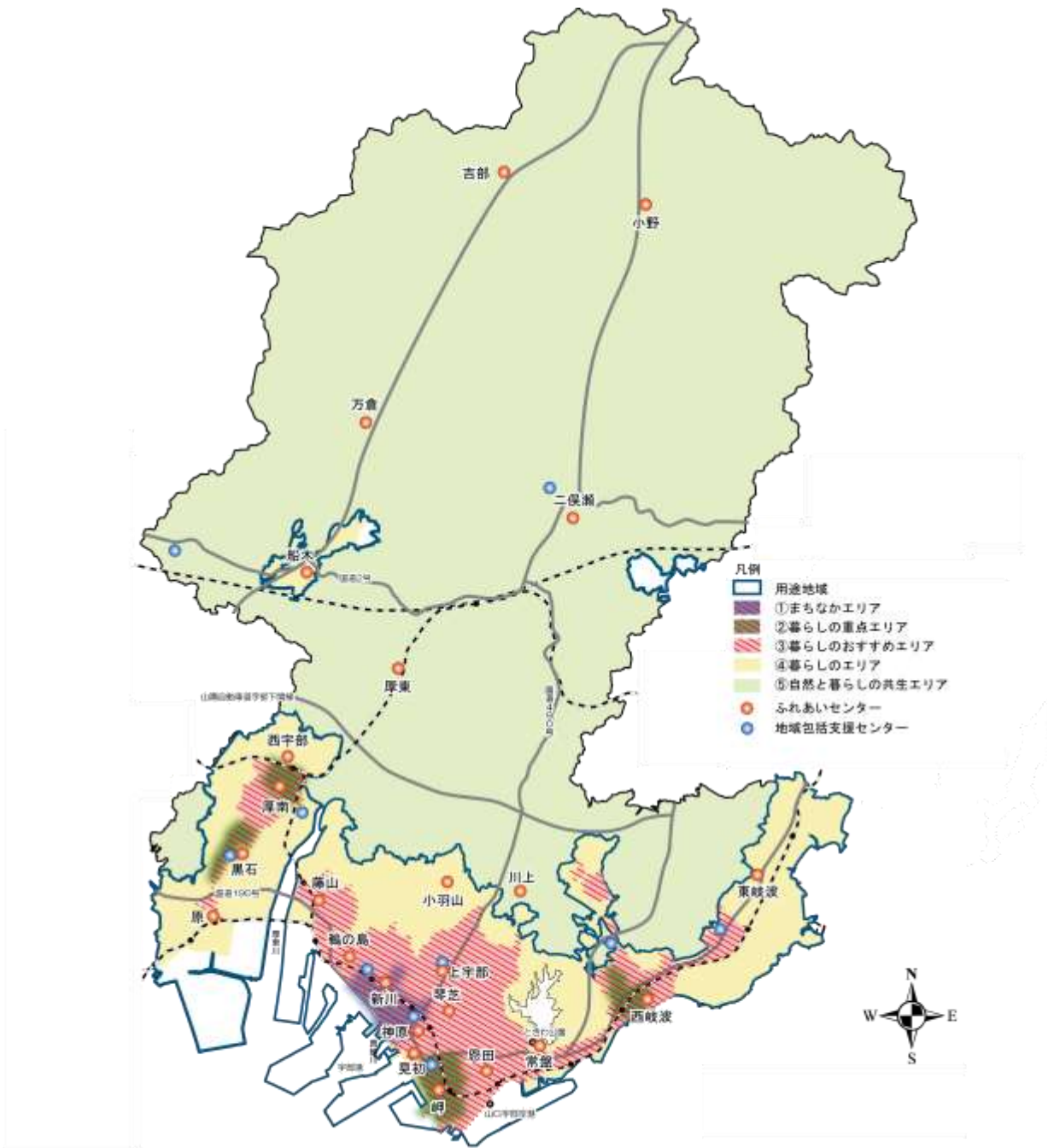
③暮らしのおすすめエリア【居住誘導区域】	
定義	用途地域内の市街地空洞化防止となる新たな選択肢として、人口集積、宇部市地域公共交通網形成計画における主要幹線周辺及び生活利便性が高い区域
基本方針	人口が集積し、交通利便性・生活利便性が高い地域として、歩いて暮らすことができる市街地を形成し、居住を促進

④暮らしのエリア	
定義	用途地域内における、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以外の区域
基本方針	地域コミュニティ核の機能を維持し、用途地域指定に応じた土地利用を進め、ゆとりある住環境を維持

⑤自然と暮らしの共生エリア	
定義	都市計画区域外および用途地域の指定がない区域
基本方針	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



■ 居住区域の設定

区域	区域の説明
① まちなかエリア	都市の中心として、多様な世代が交流するための機能が集積する区域
② 暮らしの重点エリア	重点的に居住を誘導し、既存の機能を維持する区域
③ 暮らしのおすすめエリア	人口が集積し、交通利便性・生活利便性が高い区域
④ 暮らしのエリア	地域コミュニティ核の機能を維持し、ゆとりある住環境を維持する区域
⑤ 自然と暮らしの共生エリア	地域コミュニティ核の機能を維持し、良好な自然環境を保全する区域

※赤枠：立地適正化計画（居住誘導区域）



## 2

# 都市機能誘導区域

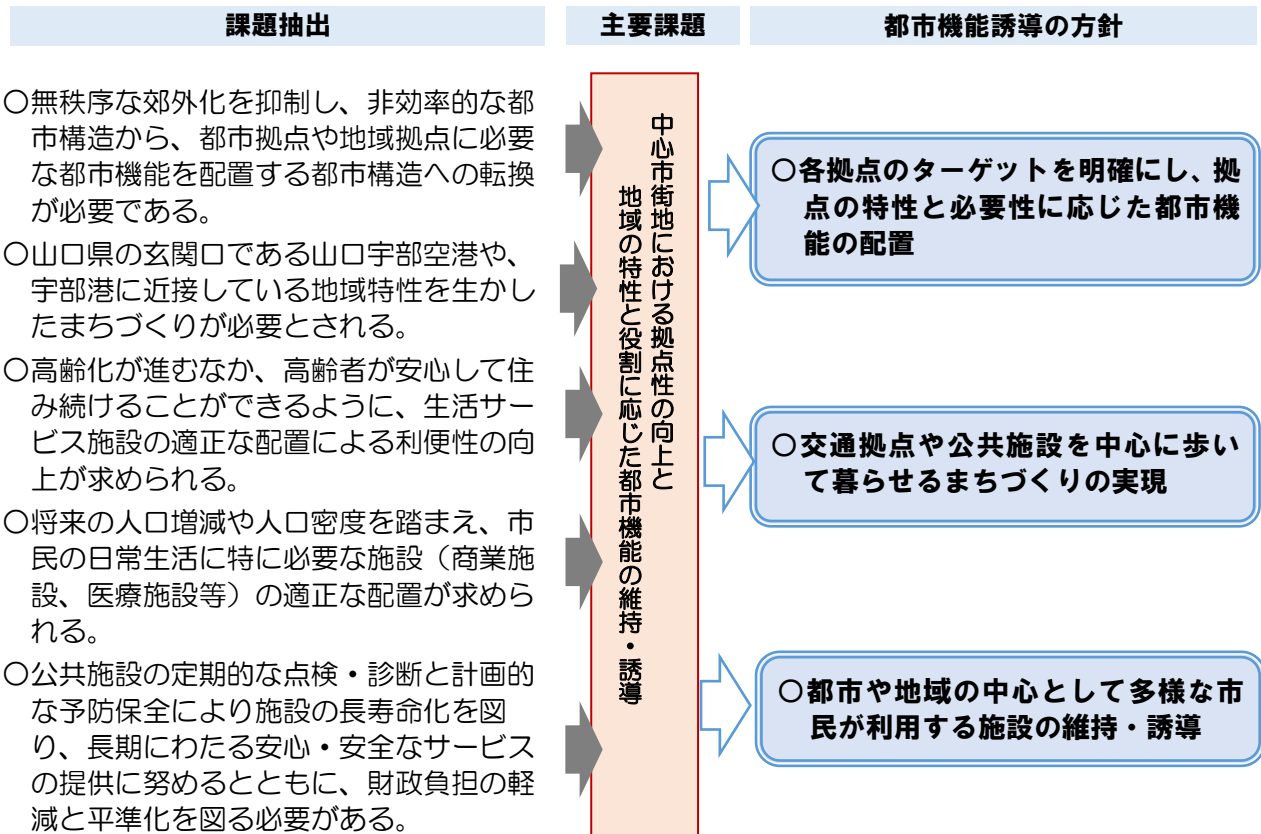
## 2-1. 都市機能誘導に関する方針

都市機能誘導の基本的な考え方は、持続可能な都市を形成するため、都市拠点や地域拠点に都市機能を維持・誘導し、都市や地域の顔となる拠点の求心性を高め、市全体の魅力と利便性の向上を図ることとします。

### 【都市機能誘導の役割】

- ・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する
- ・都市の拠点として必要な都市機能を維持・誘導し、都市及び地域の利便性を向上する
- ・交通結節点として、公共交通によるアクセスの利便性を向上する

### 【都市機能誘導区域の方針】



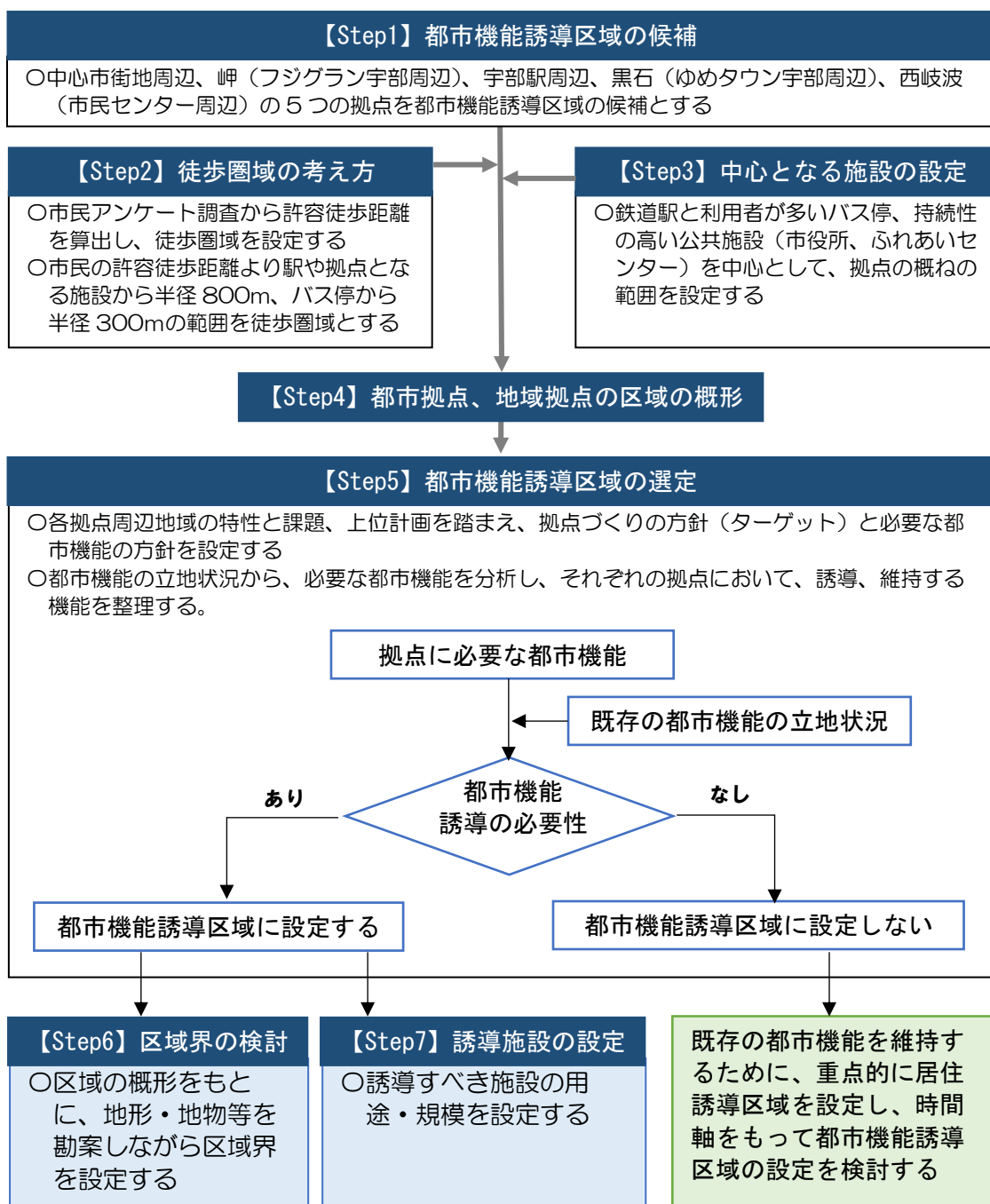
## 2-2. 都市機能誘導区域の設定

### ① 都市機能誘導区域設定の方法

区域の設定は、都市機能誘導区域の方針に基づき、以下の流れで設定します。

宇部市都市計画マスタープランにおいて位置づけられた都市拠点、地域拠点を候補として、都市拠点においては中心市街地周辺の区域として設定します。地域拠点においては市民の許容徒歩距離（概ね800m）を基本として拠点の範囲を設定し、拠点ごとに必要な機能を整理し、都市機能誘導区域を設定します。

#### ■ 都市機能誘導区域の設定フロー



## ②都市機能誘導区域の選定

都市機能誘導区域の設定フローにより選定した結果、都市機能誘導区域候補の都市拠点、地域拠点のうち、都市拠点を都市機能誘導区域とし、区域と誘導施設を設定します。

### 中心市街地周辺

- 市の中心・顔として、魅力を高めるための機能（商業機能、子育て支援機能、起業・創業支援機能）を維持・誘導し、都市のにぎわいと活力の向上を図る。
- 多くの人々が利用する都市機能（行政機能、医療機能）を維持・誘導し、都市全体の利便性の向上を図る。
- 宇部新川駅は交通結節点としての機能充実を図り、市内外からの公共交通によるアクセスの利便性の向上を図る。

なお、各地域拠点は、重点的に居住を誘導し、都市機能の維持を図ります。将来的に都市機能の誘導の必要が生じた場合は、都市機能誘導区域の指定を検討します。

### 岬

#### （フジグラン宇部周辺）

- フジグラン宇部をはじめとする商業機能、病院・診療所などの医療機能、岬ふれあいセンターのコミュニティ機能、福祉機能、子育て支援機能など、拠点に求められる都市機能を維持する。

### 宇部駅周辺

- 宇部駅や厚南会館（厚南ふれあいセンター）を中心に、ショッピングセンターなどの商業機能や病院・診療所などの医療機能、コミュニティ機能、福祉機能、子育て支援機能など、拠点に求められる都市機能を維持する。
- 西の交通拠点として、宇部駅の交通結節機能の充実を図る。

### 黒石

#### （ゆめタウン宇部周辺）

- ゆめタウン宇部をはじめとする商業機能、病院・診療所などの医療機能、黒石ふれあいセンターのコミュニティ機能、福祉機能、子育て支援機能など、拠点に求められる都市機能を維持する。

### 西岐波

#### （ふれあいセンター周辺）

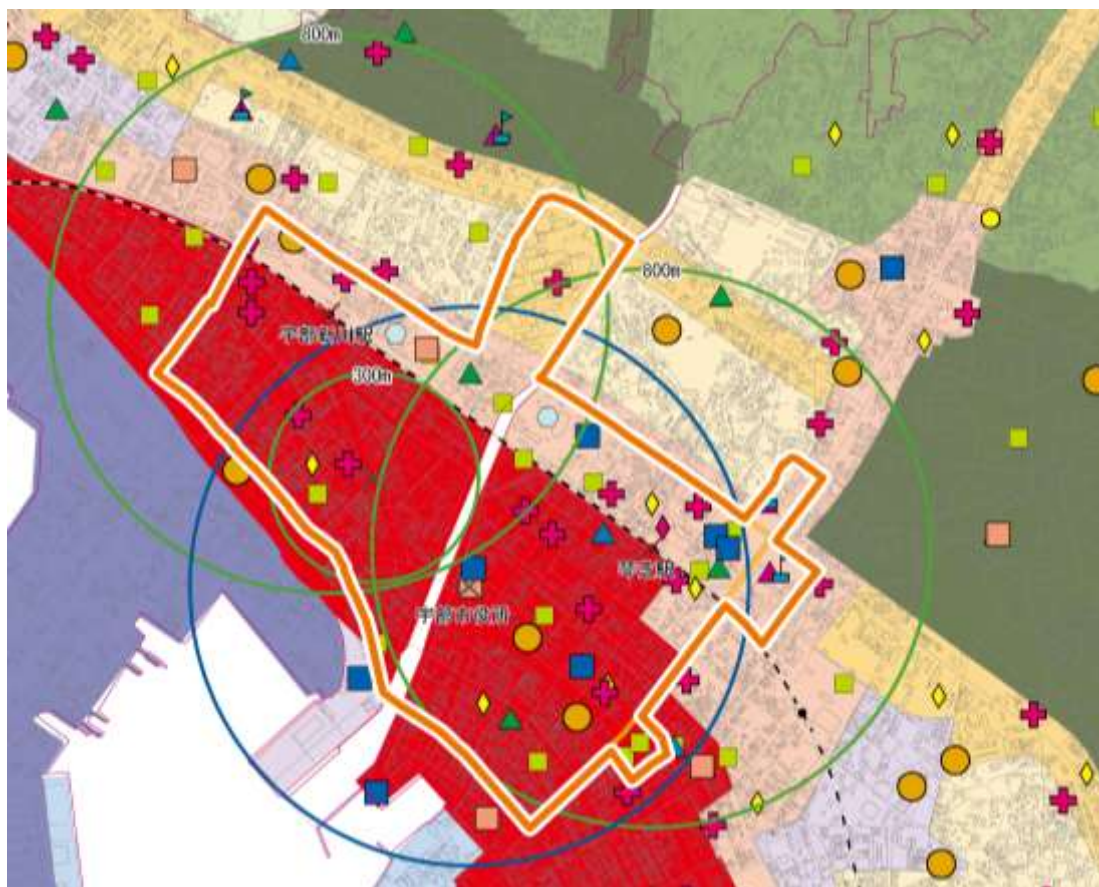
- 床波駅や西岐波ふれあいセンターを中心に、スーパーなどの商業機能や病院・診療所などの医療機能、コミュニティ機能、福祉機能、子育て支援機能など、拠点に求められる都市機能を維持する。

### ③都市機能誘導区域界の設定

#### 【都市機能誘導区域設定の考え方】

- にぎわいエコまち計画（低炭素まちづくり計画）に位置づけられた、総合的整備計画区域（中心市街地活性化基本計画区域と山口大学医学部附属病院）を基本に区域を設定する
- 総合的整備計画区域に隣接する公共施設用地の勤労青少年会館（宮大路公園含む）、宮大路南街区公園、琴芝小学校、神原小学校、上下水道局用地を考慮する
- 区域面積・・・約 152ha

#### 【都市機能誘導区域】



凡 例			
	都市機能誘導区域界		医療施設(内科・外科・小児科)
	中心施設(市役所・ふれあいセンター)からの徒歩圏域		国・県の機関
	中心施設(駅・バス停)からの徒歩圏域		庁舎・ふれあいセンター等
	中心施設		文化施設(市民会館・図書館)
	居住誘導区域検討対象区域		地域包括支援センター
	2010年(H22) DID地区		居宅介護支援事業所
	鉄道駅		小学校
	鉄道		学童保育
	商業(日用品・食料品)1,000㎡未満		保育園
	商業(日用品・食料品)1,000以上10,000㎡未満		都市公園
	商業(日用品・食料品)10,000㎡以上		
		用途地域	
			第一種低層住居専用地域
			第二種低層住居専用地域
			第一種中高層住居専用地域
			第二種中高層住居専用地域
			第一種住居地域
			第二種住居地域
			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

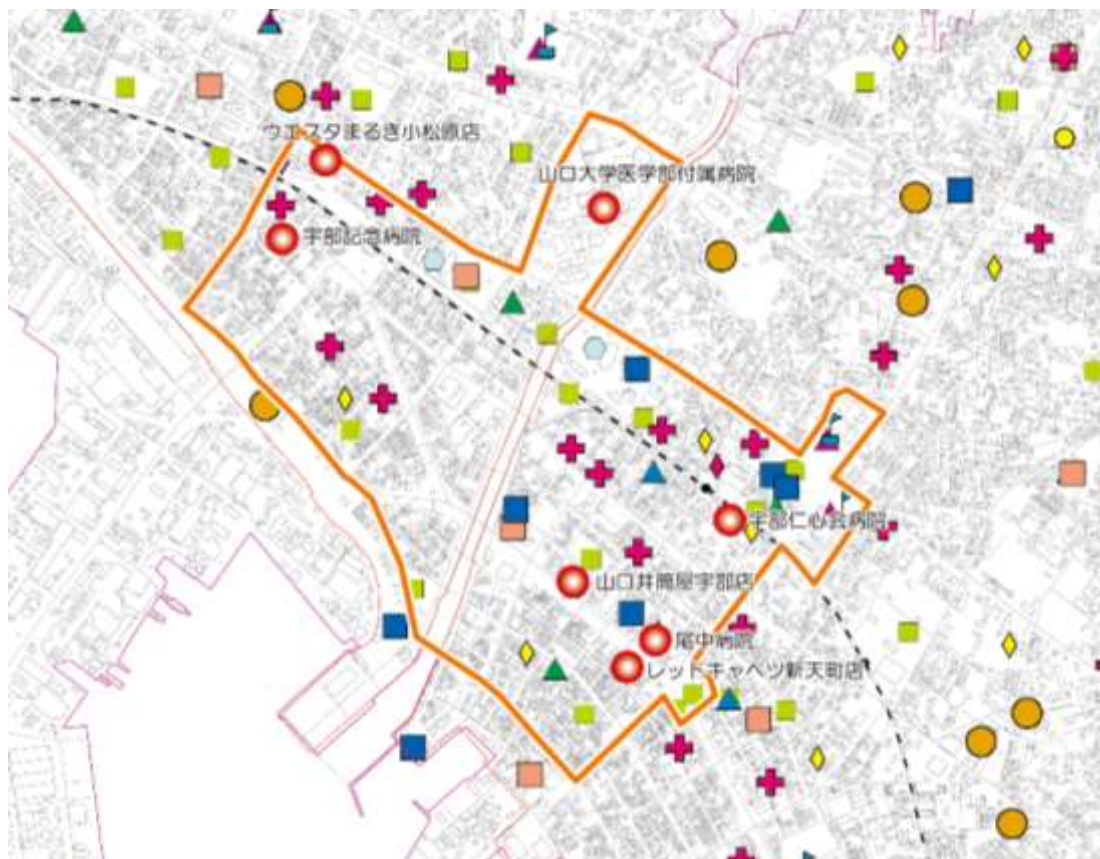
### 3

## 誘導施設

### 【誘導施設の考え方】

- 中心市街地の求心性を高め、市全体の魅力と利便性を図るための具体的な施設を設定する
- 届出制度の対象として誘導する施設と、市独自の施策・事業の推進により誘導する施設に分類し、維持・誘導を図る

### 【届出制度の対象とする誘導施設の立地状況】



凡 例					
	区域内の誘導施設		商業(日用品・食料品)1,000㎡未満		文化施設(市民会館・図書館)
	居住誘導区域検討対象区域		商業(日用品・食料品)1,000㎡以上10,000㎡未満		地域包括支援センター
	都市機能誘導区域(中心市街地周辺)		商業(日用品・食料品)10,000㎡以上		居宅介護支援事業所
	2010年(H22) DID地区		医療施設(内科・外科・小児科)		小学校
	鉄道駅		国・県の機関		学童保育
	鉄道		庁舎・ふれあいセンター等		保育園
					都市公園

【誘導施設の一覧】

■届出対象施設

誘導機能	誘導の考え方	施設の定義	誘導する施設	高次機能	日常機能
商業機能	地域経済の活性化を促すにぎわい拠点として、大規模な商業施設を維持・誘導する。	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	デパート・百貨店・ショッピングセンター	●	
			スーパー等		●
医療機能	特定機能病院（山口大学医学部附属病院）を高次機能として維持し、入院医療を主とする病院を維持・誘導する。	医療法第4条の2に規定する特定機能病院	特定機能病院	●	
		医療法第1条の5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	病院		●

■市独自の施策・事業による誘導施設（届出対象外）

誘導機能	誘導の考え方	誘導する施設	高次機能	日常機能
行政機能	市全体の行政機能の拠点とともに、多様な機能との連携・複合化により多様な世代の交流拠点として維持・誘導する。	市役所本庁舎	●	
商業機能	商店街内の店舗について、維持・誘導する。	商店街内の店舗		●
子育て支援機能	市全体の子育て力の向上、子育て世代の定住に向けて、出産・子育てへの切れ目のない支援や、子ども・子育て支援の充実に向けた機能を誘導する。	子育て支援施設	●	
起業・創業支援機能	若者世代の定住に向けて、起業・創業支援や交流ができる施設を誘導する。また、市の産業・ビジネスの中心としてオフィス・事業所等を誘導する。	起業・創業支援、交流施設	●	
		オフィス・事業所等	●	
交通結節機能	市の玄関口として機能の充実を図り、交通結節点としての利便性を向上する。	宇部新川駅	●	

# 4

## 居住誘導区域

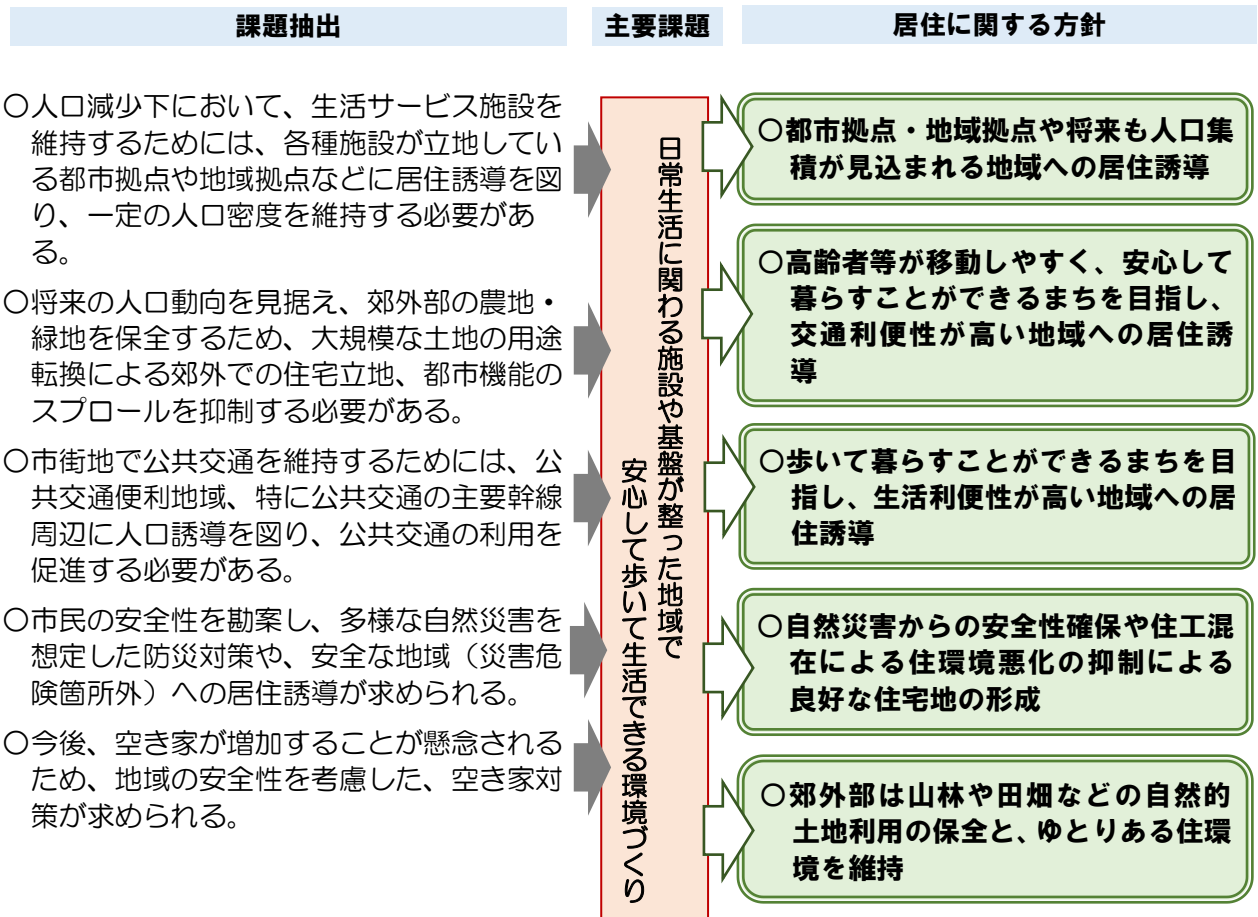
### 4-1. 居住に関する方針

居住に関する基本的な考え方は、地域特性に応じた居住を推進し、安心して住み続けられるまちを構築することとします。

#### 【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

#### 【居住に関する方針】



## 4 - 2. 居住誘導区域の設定

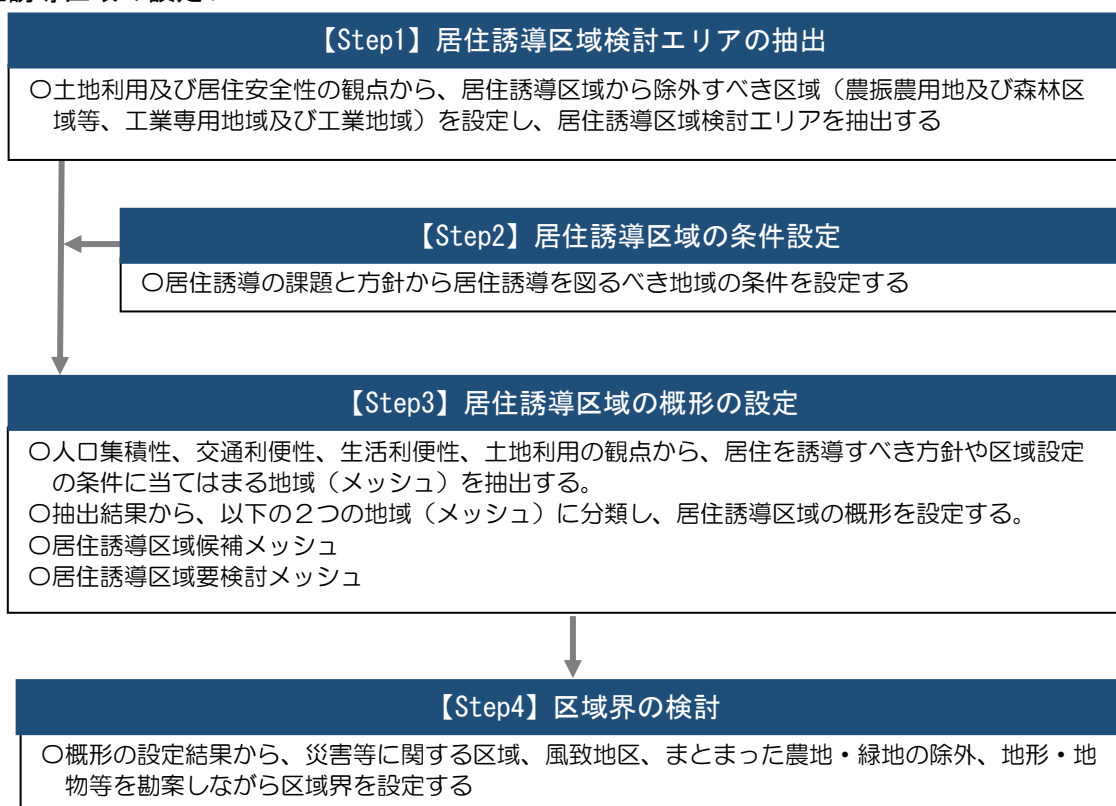
### ① 居住誘導区域（暮らしのおすすめエリア）の設定

居住誘導区域の設定は、居住誘導の基本的な方針に基づき、以下の流れで設定します。

#### 【居住誘導区域設定の方法】

- 居住誘導区域検討エリアは、工業専用地域と工業地域を除く用途地域内とする
- 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する
- 特に都市機能誘導区域、地域拠点の周辺、公共交通の主要幹線周辺においては重点的に居住誘導を図る

#### ■ 居住誘導区域の設定フロー



#### 【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

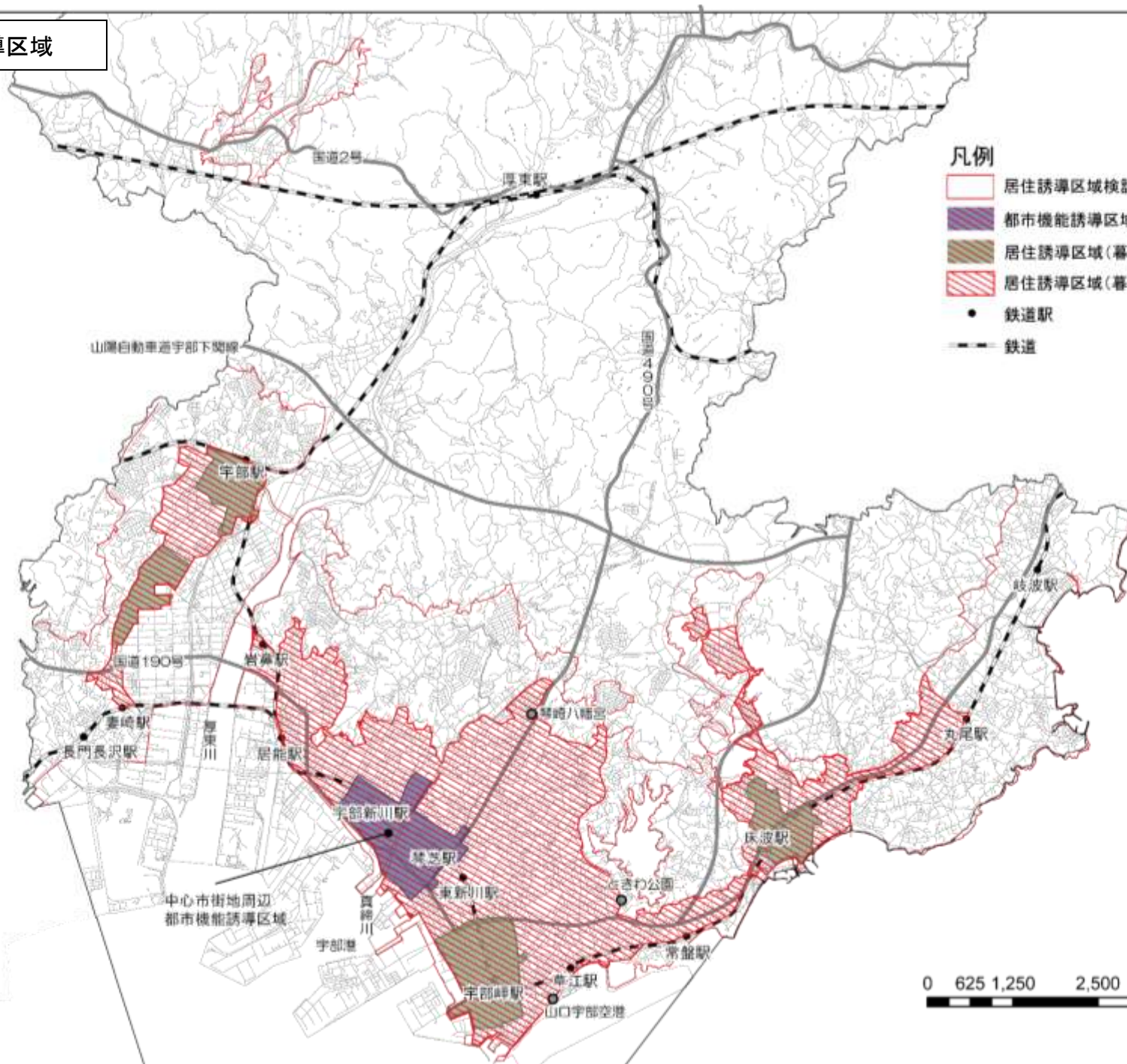


居住誘導区域

居住誘導区域面積  
約2,240ha

凡例

- 居住誘導区域検討対象区域
- 都市機能誘導区域(まちなかエリア)
- 居住誘導区域(暮らしの重点エリア)
- 居住誘導区域(暮らしのおすすめエリア)
- 鉄道駅
- 鉄道



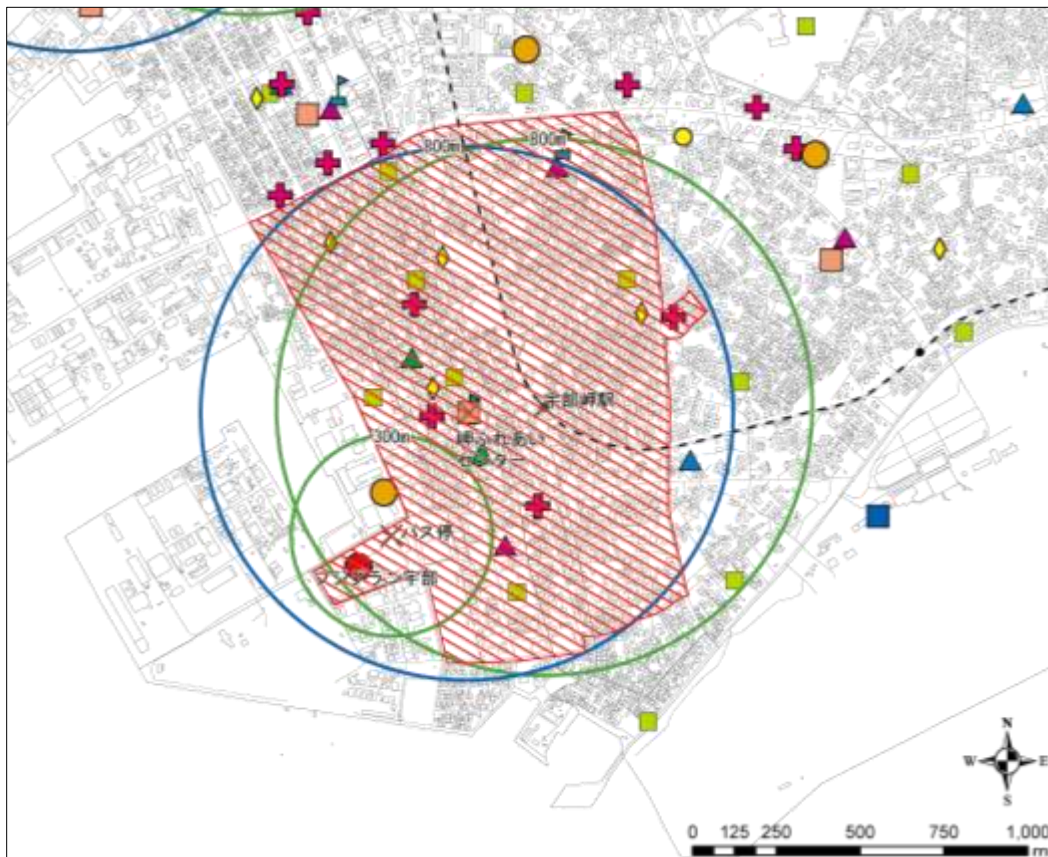
## ② 居住誘導区域（暮らしの重点エリア）の設定

地域拠点は、都市拠点を補完する都市機能（既存施設）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、重点的に居住誘導する施策を検討し、都市機能（既存施設）を維持します。

### 【岬（フジグラン宇部周辺）区域の考え方】

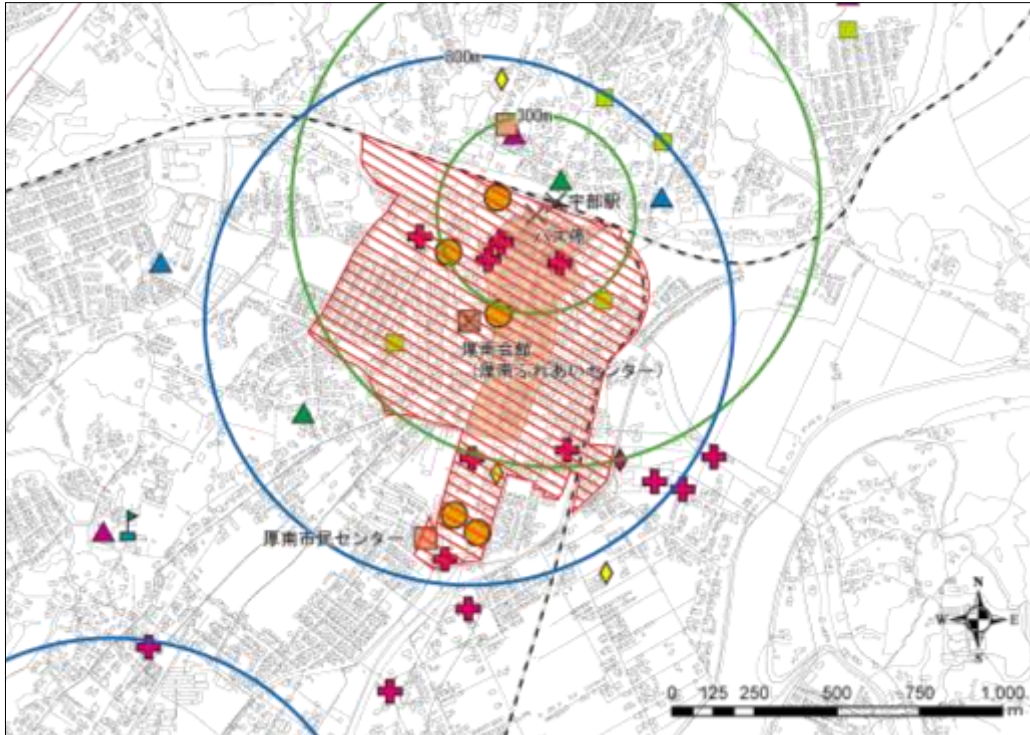
- 宇部岬駅、フジグラン宇部バス停、岬ふれあいセンターを中心に、それぞれの徒歩圏内を含む区域を目安として区域を設定する
- 区域面積・・・約 147ha



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
	商業(日用品・食料品)1,000㎡未満
	商業(日用品・食料品)1,000以上10,000㎡未満
	商業(日用品・食料品)10,000㎡以上
	医療施設(内科・外科・小児科)
	国・県の機関
	庁舎・ふれあいセンター等
	地域包括支援センター
	居宅介護支援事業所
	小学校
	学童保育
	保育園
	都市公園

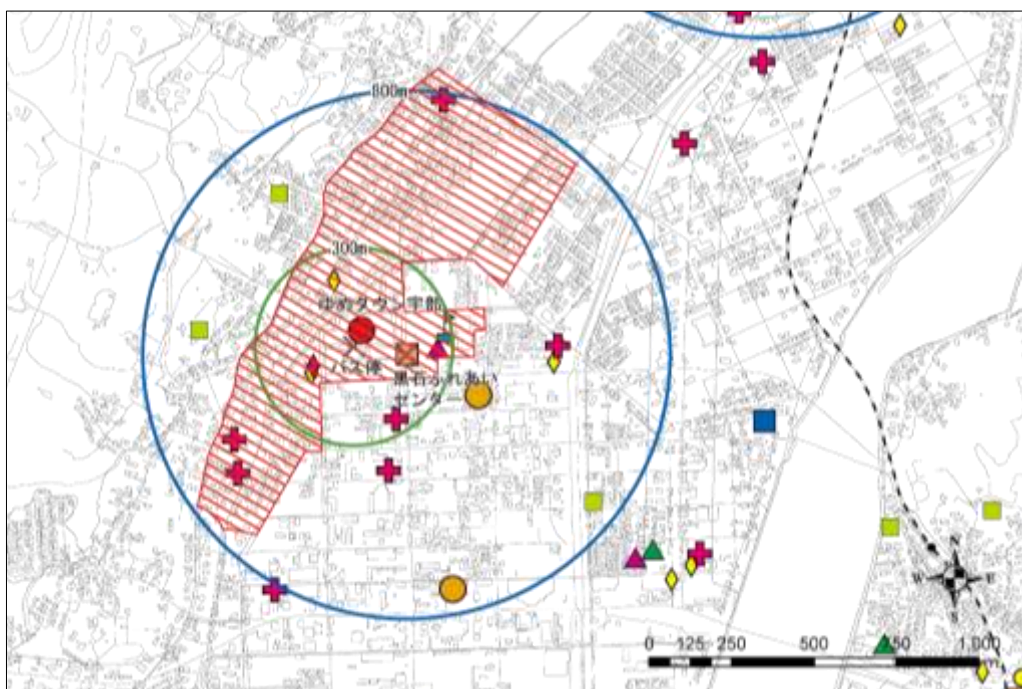
### 【宇部駅周辺区域の考え方】

- 宇部駅、宇部駅バス停、厚南会館（厚南ふれあいセンター）を中心に、それぞれの徒歩圏内を含む区域を目安として区域を設定する
- 厚南市民センターを区域として考慮する
- 区域面積・・・約 72ha



### 【黒石（ゆめタウン宇部周辺）区域の考え方】

- ゆめタウン宇部バス停、黒石ふれあいセンターを中心に、それぞれの徒歩圏内を含む区域を目安として区域を設定する
- 区域面積・・・約 61ha



### 【西岐波（ふれあいセンター周辺）区域の考え方】

- 床波駅、今村バス停、西岐波ふれあいセンターを中心に、それぞれの徒歩圏内を含む区域を目安として区域を設定する
- 市営西岐波団地を区域として考慮する
- 区域面積・・・約 76ha



## **第3編**

# **地域支え合い包括ケアシステム**

---

# 1

## 地域共生社会の実現に向けた考え方

### 1-1 宇部市の地域共生社会の実現に向けた包括的支援体制の考え方

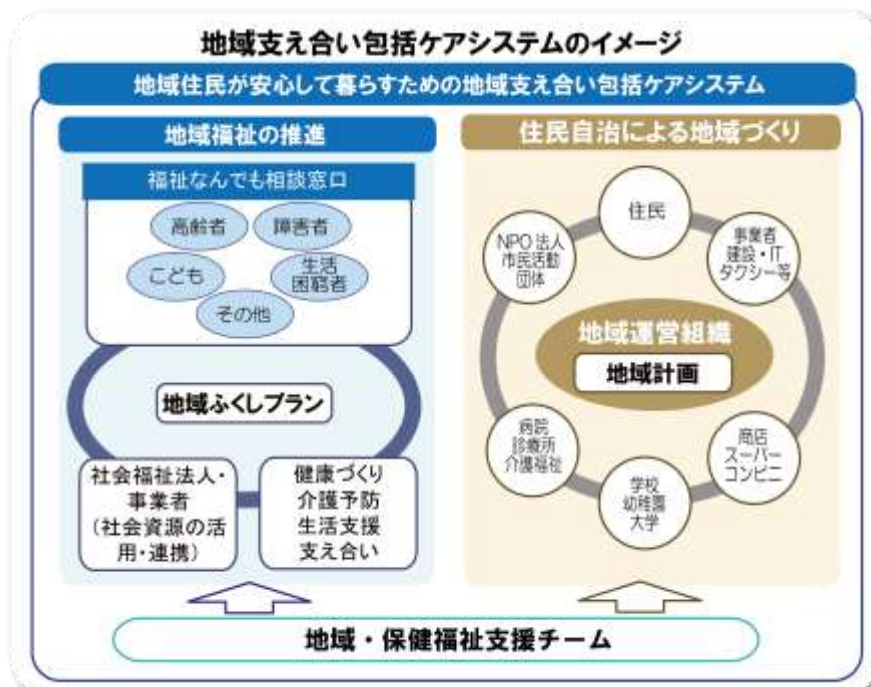
本市においては、2014 年度から国に先行して「地域共生社会」の実現を目指し、高齢者に限定せず、子どもや障害者を含む地域で暮らす全ての人を対象として、身近な地域の生活課題を自分自身のこととして捉え、相互に話し合い、支え合って、助け合う仕組みとしての「地域支え合い包括ケアシステム」の構築に取り組んできました。

その取組の中で、それまで中山間地域において地域の課題解決や活性化を図ることを目的に配置していた集落支援員に替えて、2014 年度からは、地域の健康づくりや子育て支援なども目的に加えて、保健師及び地域支援員等で編成した地域・保健福祉支援チームを創設し、中山間地域の北部総合支所のほか、東岐波・西岐波・厚南・原市民センターの5か所 12 校区に配置しました。さらに、翌年の2015 年度には、市内6か所全 24 校区に配置を拡大したところです。

また、2016 年度からは、市内全校区において、それぞれの地域づくりの指針となる「地域計画」が策定され、地域課題の解決や健康づくり等の活動が進められています。

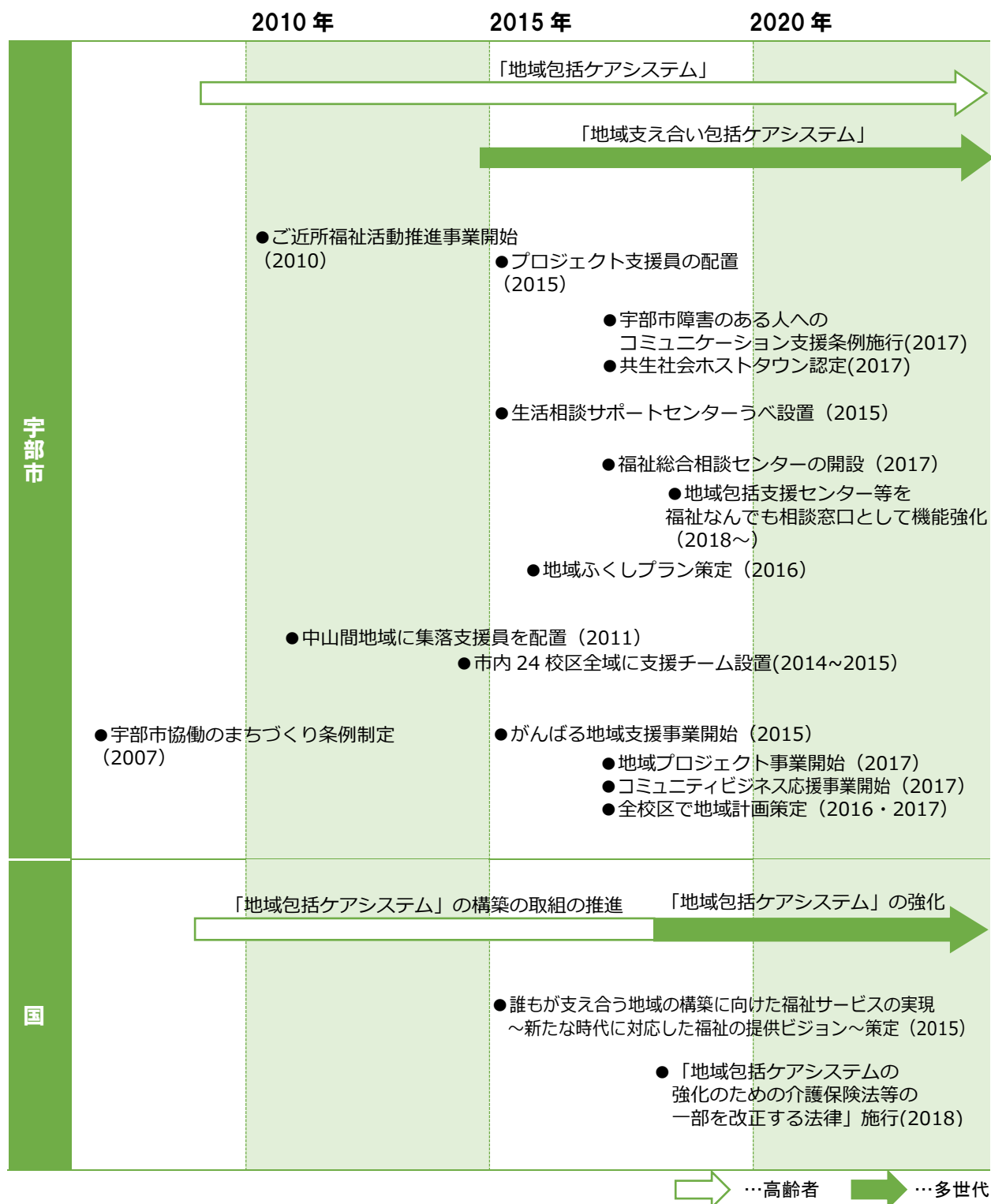
今後も、「地域支え合い包括ケアシステム」については、「地域福祉の推進」と「住民自治による地域づくり」に合わせて取り組むことで、更なる強化を図っていきます。

#### ■地域支え合い包括ケアシステムのイメージ



## 1 - 2 地域共生社会の実現に向けたこれまでの取組

2007年の協働のまちづくり条例の制定や、2017年の共生社会ホストタウンの認定など、地域主体による地域共生社会の実現に向けた取組を進めてきました。



## 2

# 地域支え合い包括ケアシステムのイメージ

## 2-1 地域福祉の推進に関する方針

地域における住民の多様な生活課題のニーズは、隣近所での手助けで対応できるものから、福祉制度の谷間にあって対応できない問題や、経済的な貧困や心身の障害等の様々な課題が複雑に絡み合っている問題、災害時の要援護者の問題などがあります。

これらの問題解決には、個人や家族が自ら解決する「自助」、隣近所やボランティア等で支え合う「共助」、行政等による「公助」がそれぞれ必要であり、また、これら自助・共助・公助の連携によって、重層的に支え合うことも大切となります。

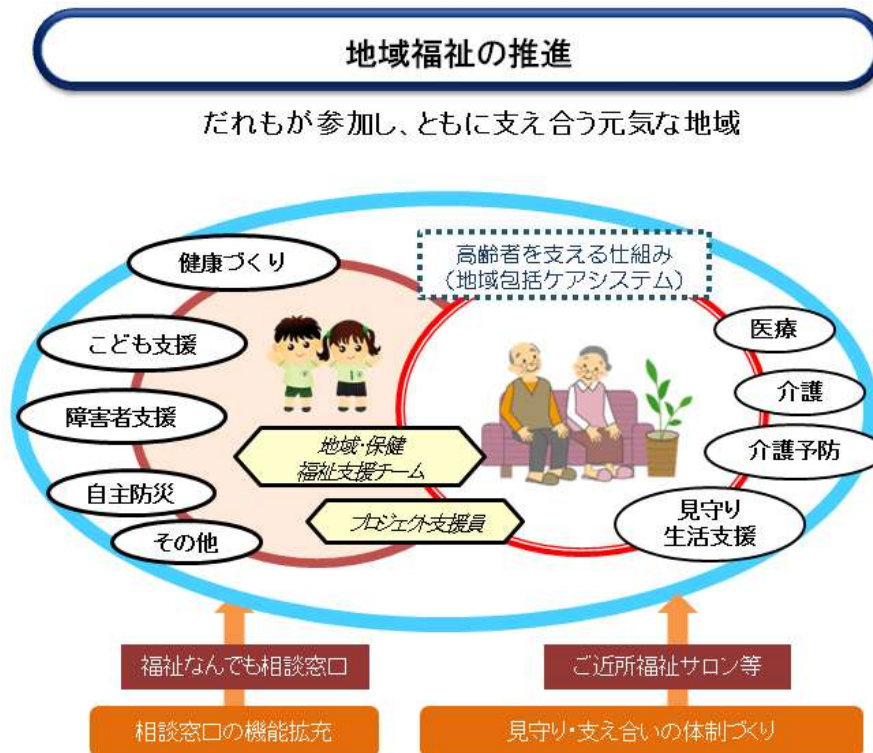
地域ふくしプランでは、市民一人ひとりが多様性をお互いに認め合い、思いやりをもって、相互に話し合い、支え合い、助け合う活動をより一層進めて、心通う元気な地域福祉の基盤をつくり「地域共生社会」の実現をめざします。

「地域共生社会」の実現に向けては、各世帯が直面する複数分野の課題等をワンストップで受け止め、必要な支援に繋がられるよう、相談窓口の機能拡充を図ります。

また、誰もが安心して地域で暮らすことができるよう、地域福祉を担う人材の育成や共に支え合う地域づくりにより、地域の見守り・支え合いの体制づくりを進めます。

これらにより、分野や世代を超え、高齢者や子ども、障害者などの多世代が地域で支え合う、地域福祉の推進に取り組みます。

### ■地域福祉の推進





## 2-2 住民自治による地域づくりに関する方針

住民自治による地域づくりに向けては、各校区において、民間事業者やNPO法人など、多様な主体との連携を図りながら、地域活動の担い手の輪を広げるとともに、地域の活性化に向けた取組等を支援することにより、自立した運営基盤の確立・強化を図ります。とりわけ、人口減少・高齢化の進行が著しい中山間地域においては、持続可能な地域づくりを進めるため、地域住民の取組を多様な主体が一体となって支援していくことが必要です。

また、各校区で策定された地域計画に基づき、地域を主体とした見守りや健康づくり等による地域課題解決や新たな魅力の創出に向けた取組を支援することで、地域計画の推進に取り組みます。

これらの取組を合わせて推進していくことで、個々の地域力の底上げを図り、住み慣れた地域で安心して暮らせる、住民自治による地域づくりを目指します。

### ■住民自治による地域づくり



(印刷調整用)

## **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、真締川公園などと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。

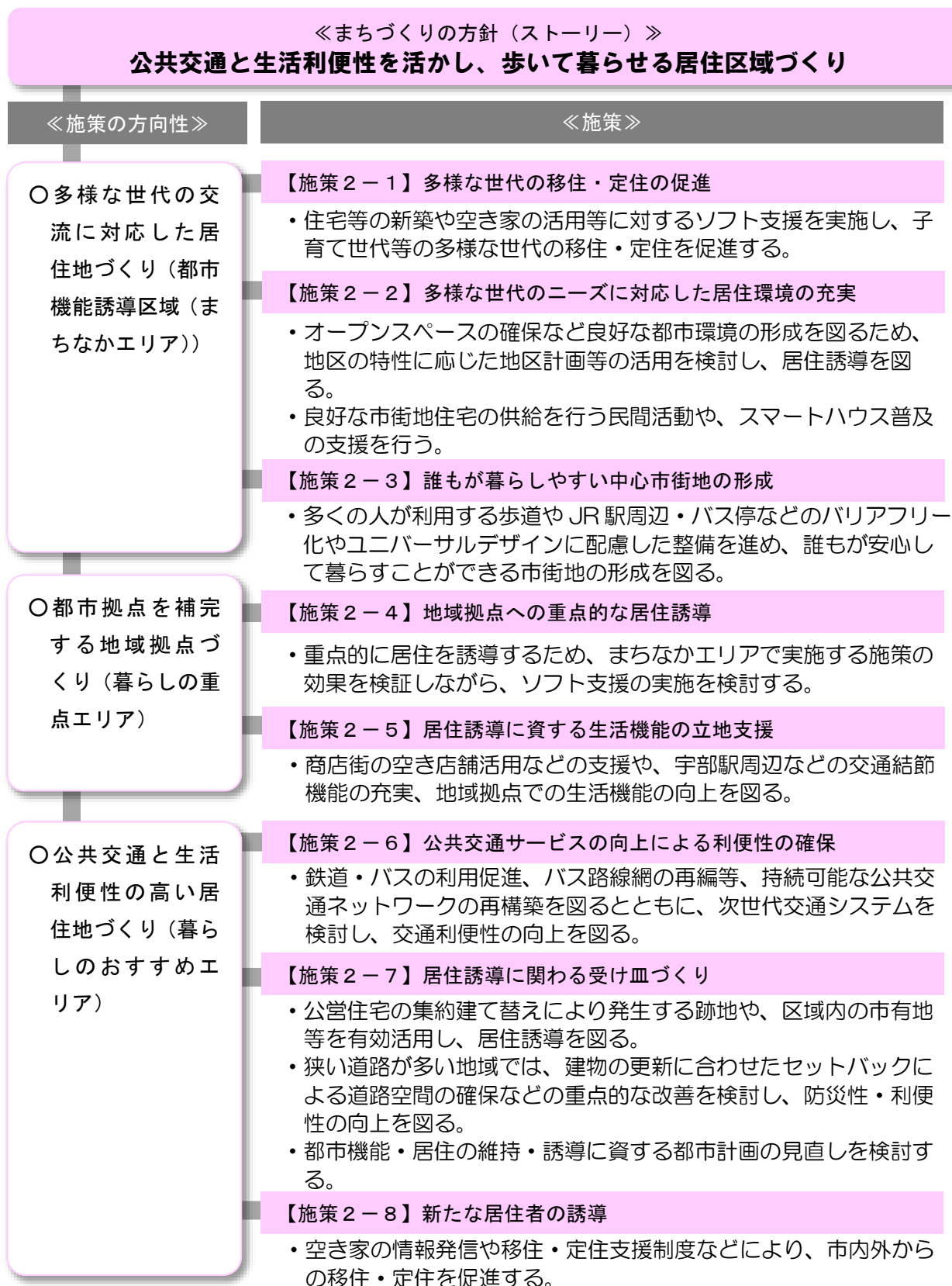
#### 【施策1-6】スマートコミュニティの構築

・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

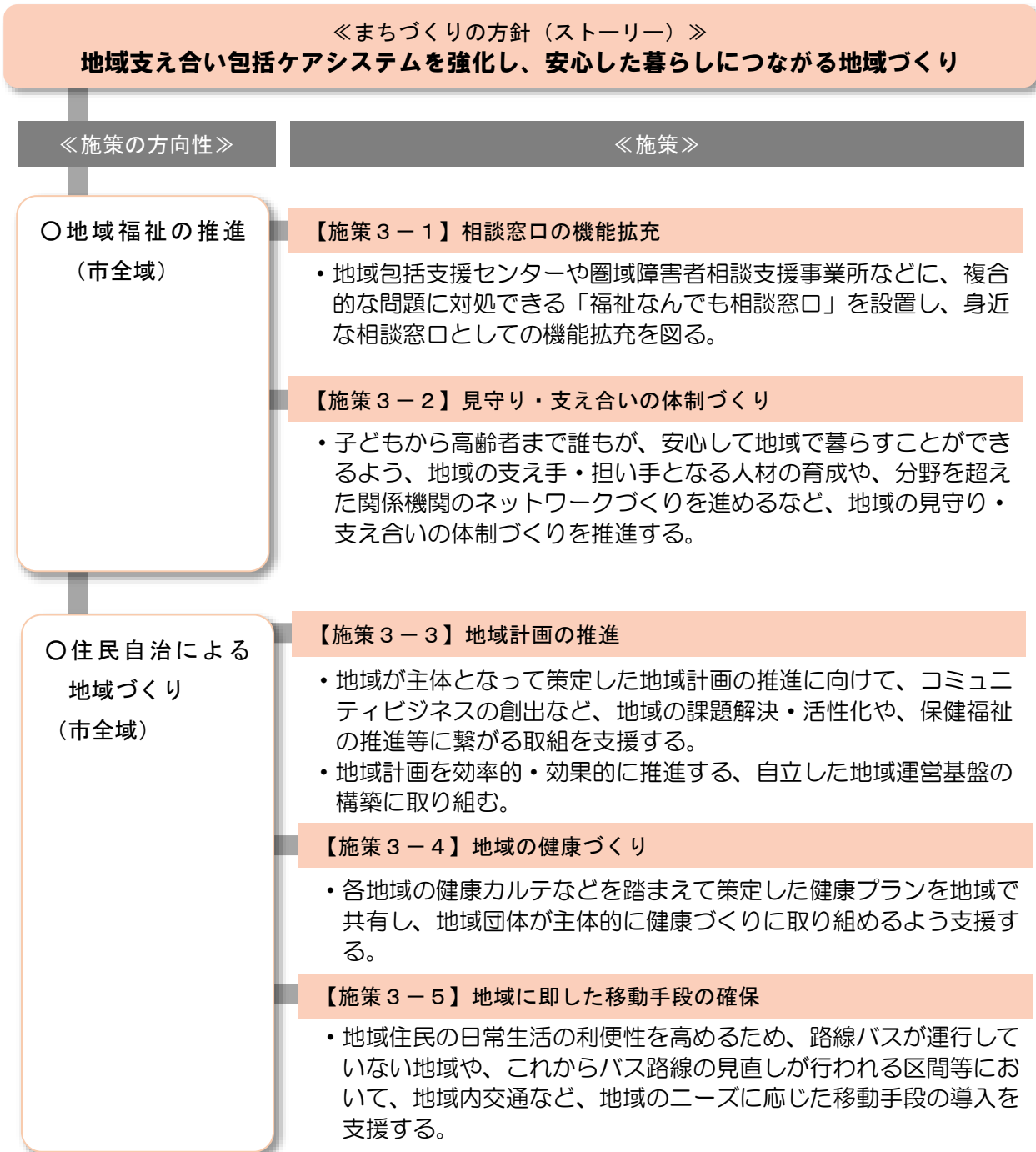


## 2

# 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

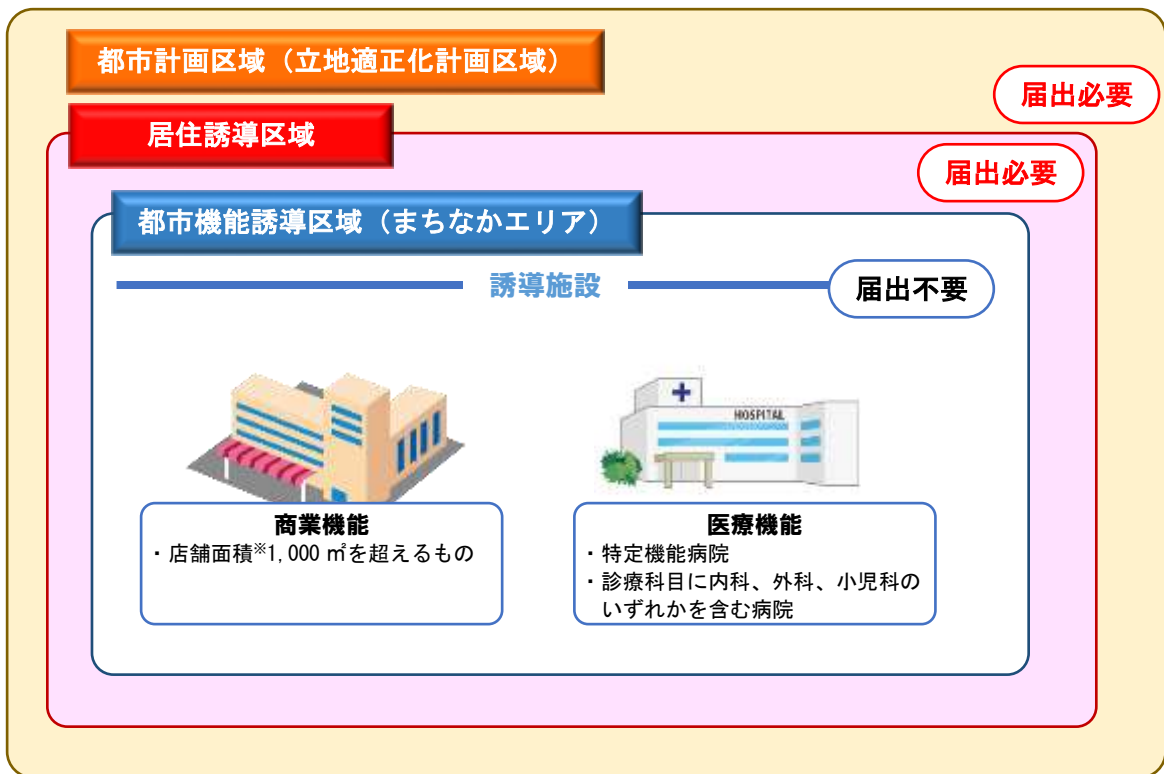
誘導施設を対象とする以下の行為

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おうとする場合	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）
<p>【商業機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> <p>【医療機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>医療法第4条の2に規定する特定機能病院</li> <li>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</li> </ul>

#### ■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"><li>・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 m<sup>2</sup>を超える施設</li></ul>
【医療機能】 <ul style="list-style-type: none"><li>・医療法第 4 条の 2 に規定する特定機能病院</li><li>・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</li></ul>

#### ■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</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ことが必要

【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ことが必要です。

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

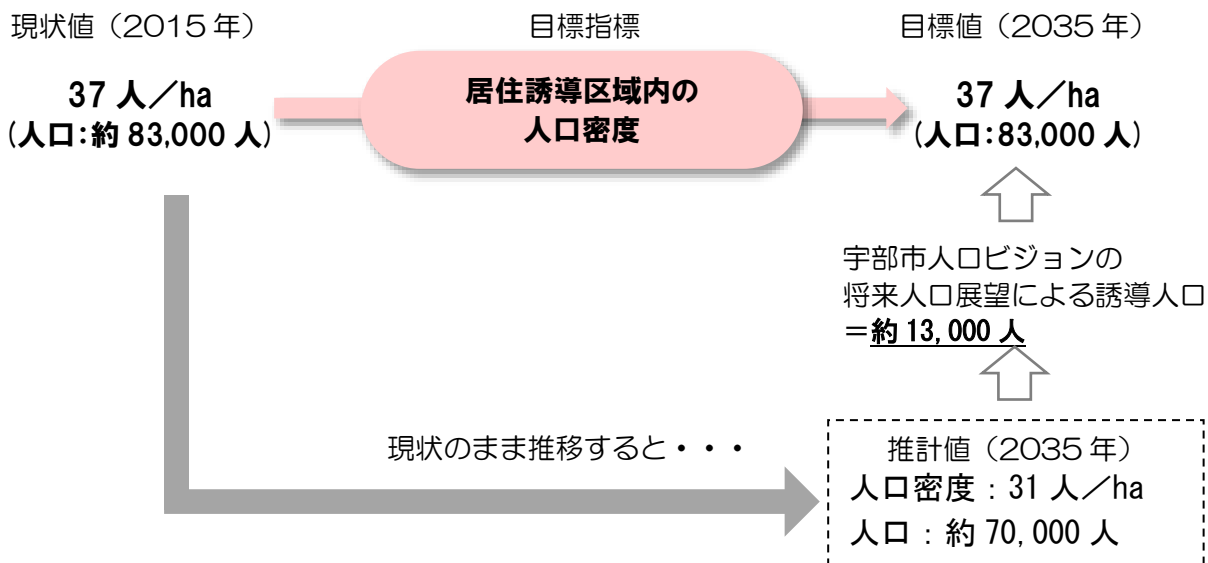
本市の用途地域は市全域の約 24%を占め、用途地域内に約 95%の人口が居住しています。人口減少、高齢化が進む中で、長期的な視点で市街地・住宅地をこれまでのように拡散するのではなく、まとまって住むことや公共交通を利用することによって、生活利便性を高める必要があります。

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。

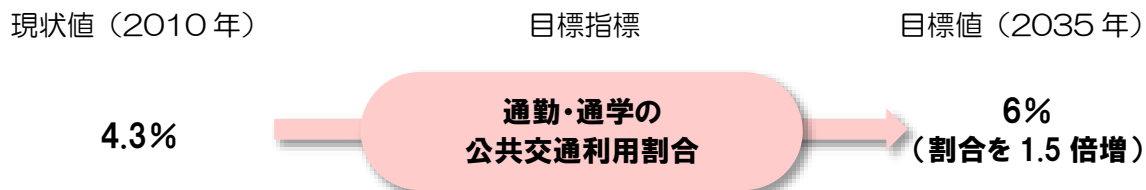
本計画策定の前提とした人口推計値は 2035 年：137,463 人（国立社会保障・人口問題研究所）であり、現状のまま推移すると、居住誘導区域の人口密度は 31 人/ha にまで低下すると推測されます。居住誘導区域の設定によって、新たな転入者や住宅取得者等が居住誘導区域を選択することにより、居住誘導区域内の人口密度が保たれ、公共交通利用割合を増加することを目標とし、居住誘導区域は、以下の 2 つを目標指標に設定します。

【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】



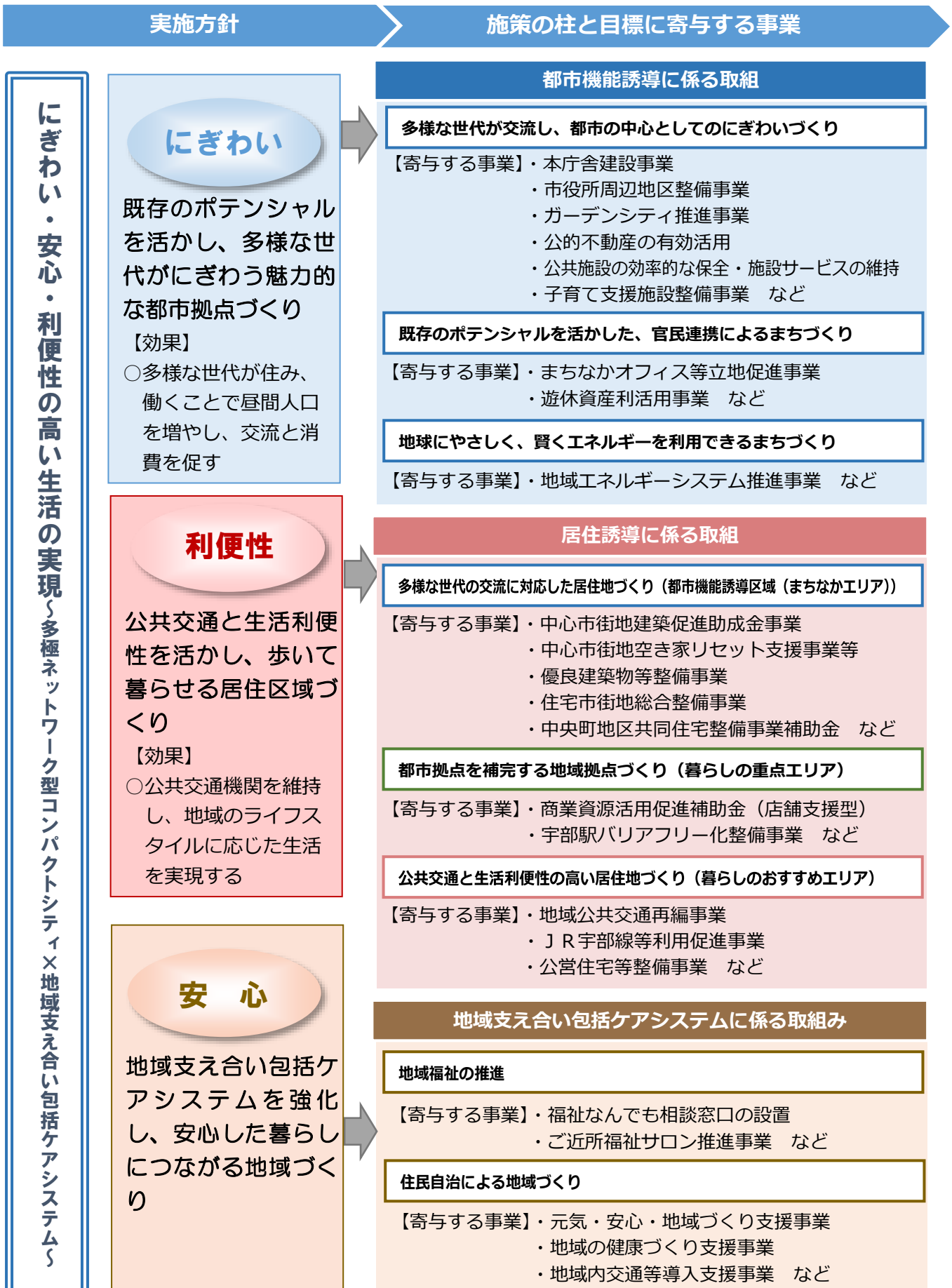
【目標指標④ 通勤・通学の公共交通利用割合】



※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

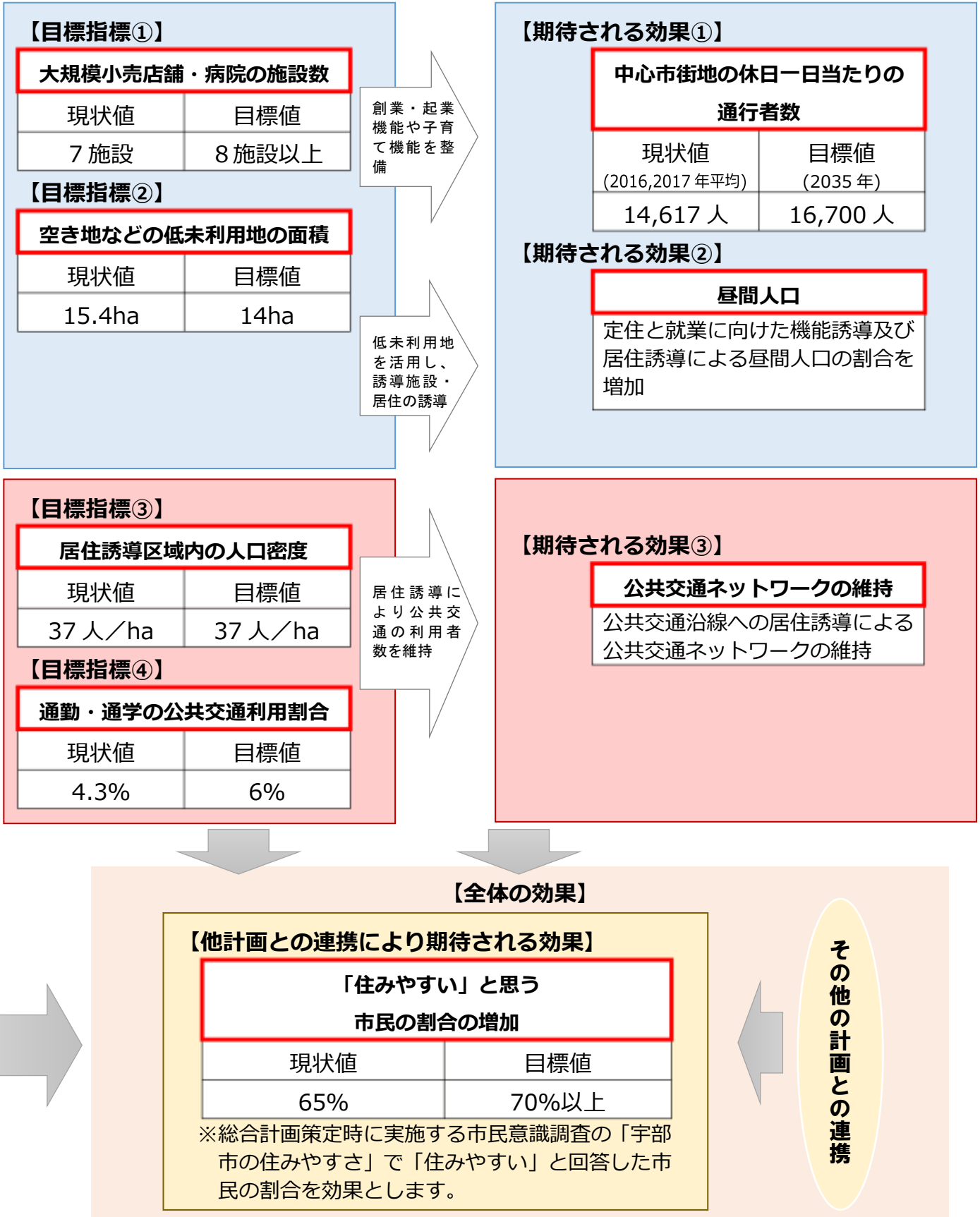
(印刷調整用)

## 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。

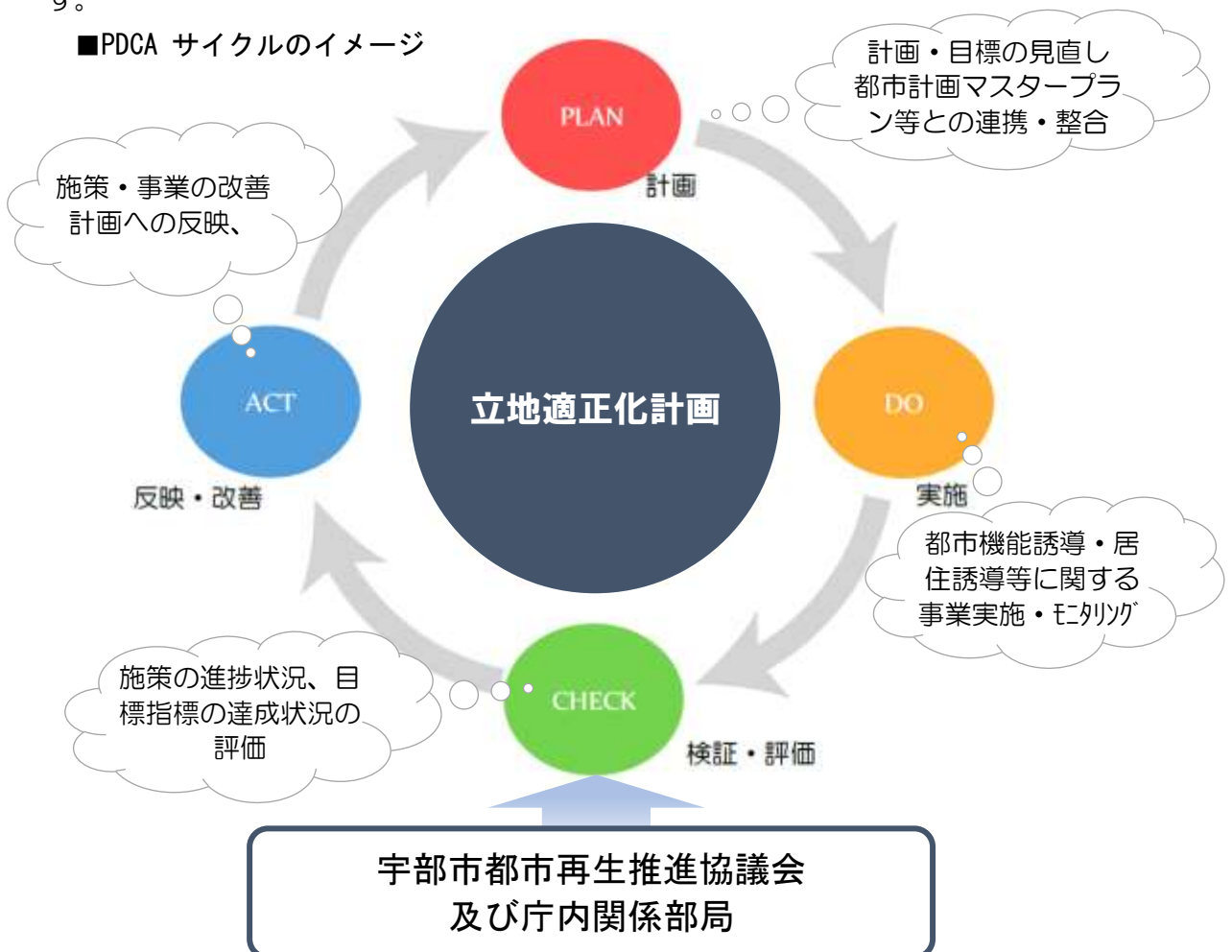
【第8版都市計画運用指針（2016年9月改正）より抜粋】

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。

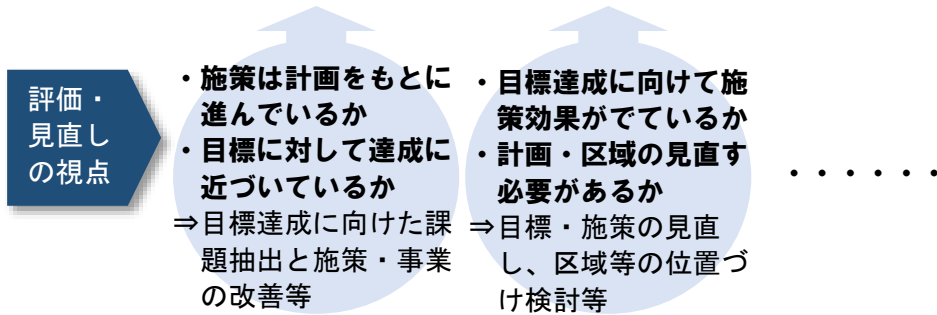
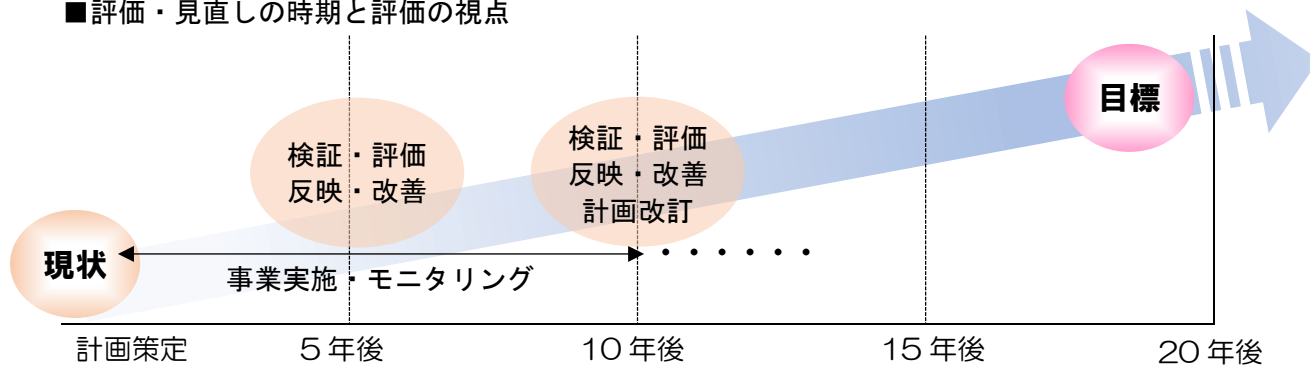
#### ■PDCA サイクルのイメージ



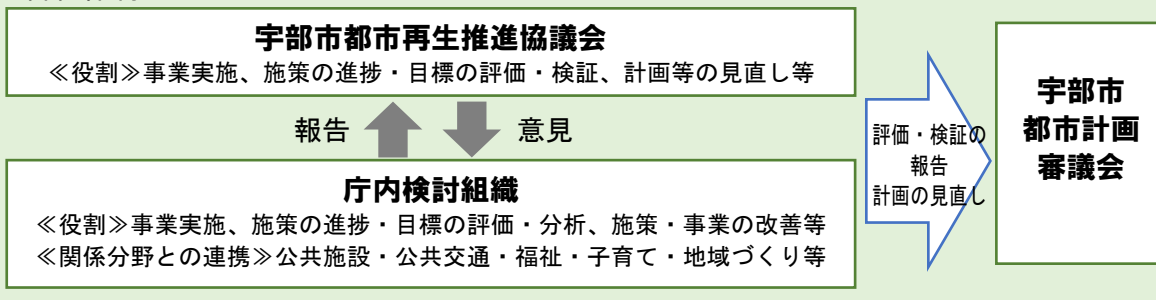


さらに、宇部市都市計画マスタープランや地域ふくしプランなどと整合を図りながら、概ね5年ごとに関連計画・施策との連携、施策・事業の進捗状況や目標指標の達成状況などを評価し、都市再生推進協議会等の意見を踏まえ、施策・事業の改善を検討します。また、概ね10年ごとに目標や、都市機能誘導区域・居住誘導区域の見直し等を検討し、必要に応じて計画の改訂を行うこととします。

■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。