

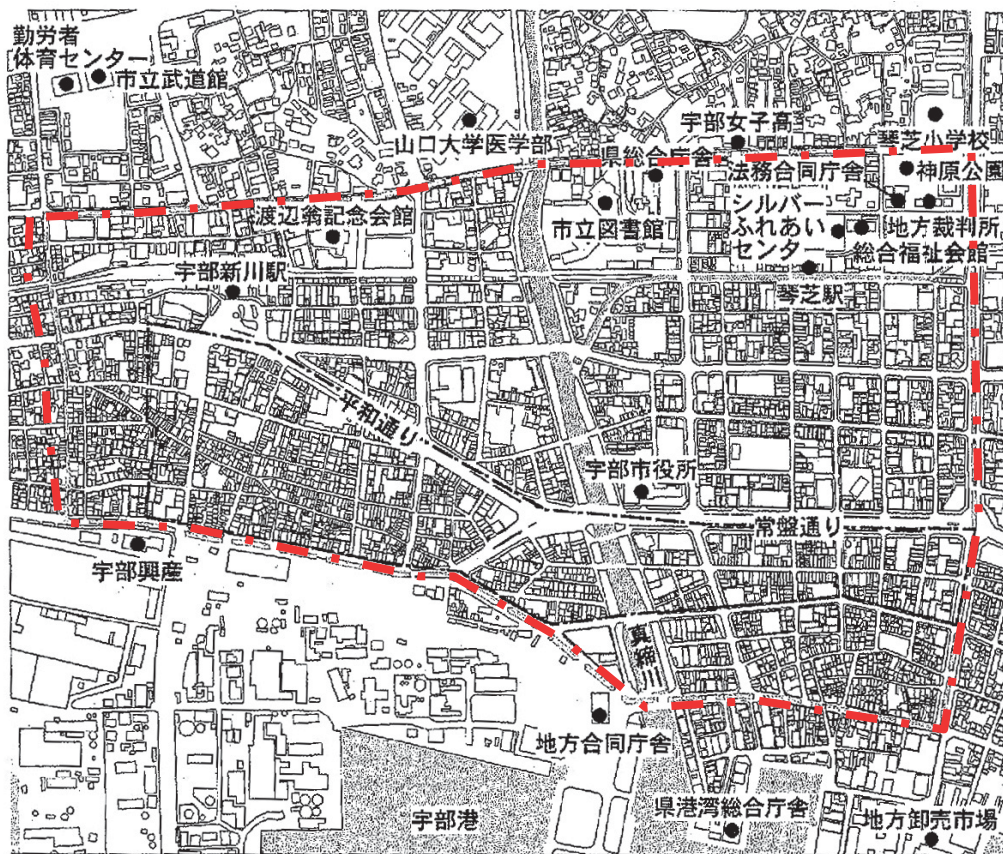
4 これまでの中心市街地活性化に対する取組

(1) 旧計画の概要

本市の中心市街地は、社会経済情勢の変化によって、かつての活力を失い商業機能の低下が進み、人口流出、郊外型ショッピングセンターの進出などから市街地の空洞化が顕著になり、これまで構築された街並みの形成や都市機能の維持が困難となったことから、新しいニーズに対応した都市機能の拡充、都市基盤整備と併せ商業・業務機能の再構築など、魅力と活力のある中心市街地として都市を再構築するため平成12年3月に「宇部市中心市街地活性化基本計画（以下「旧計画」とする。）を策定し、中心市街地の活性化に取り組んできた。

① 計画区域

計画区域については、北は県道琴芝際波線と市道小串通り鍋倉線、南は国道190号と市道東海岸通り線、東は国道490号と市道参宮通り線、西は市道小松原通り線に囲まれ、市役所や図書館、福祉会館、渡辺翁記念公園などの公共公益施設や多くの商店街からなる小売商業、業務施設等が集積している約140haを設定した。

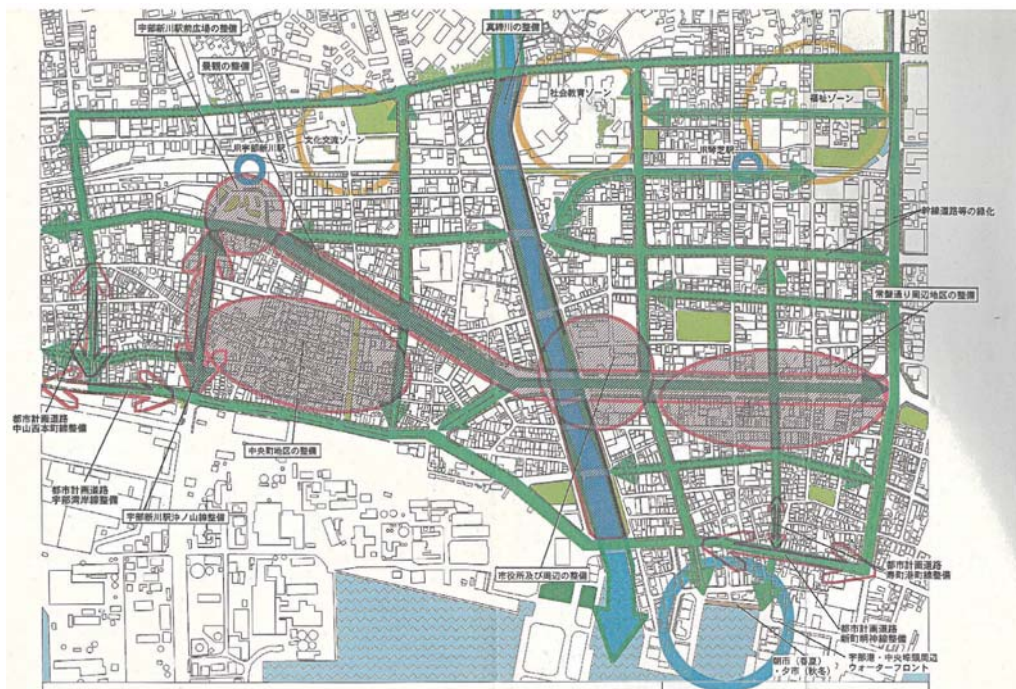


中心市街地の区域(旧計画)

②事業等の実施状況

市街地整備改善のための事業として、重点的に取り組む7つの事業を次のとおり掲げている。

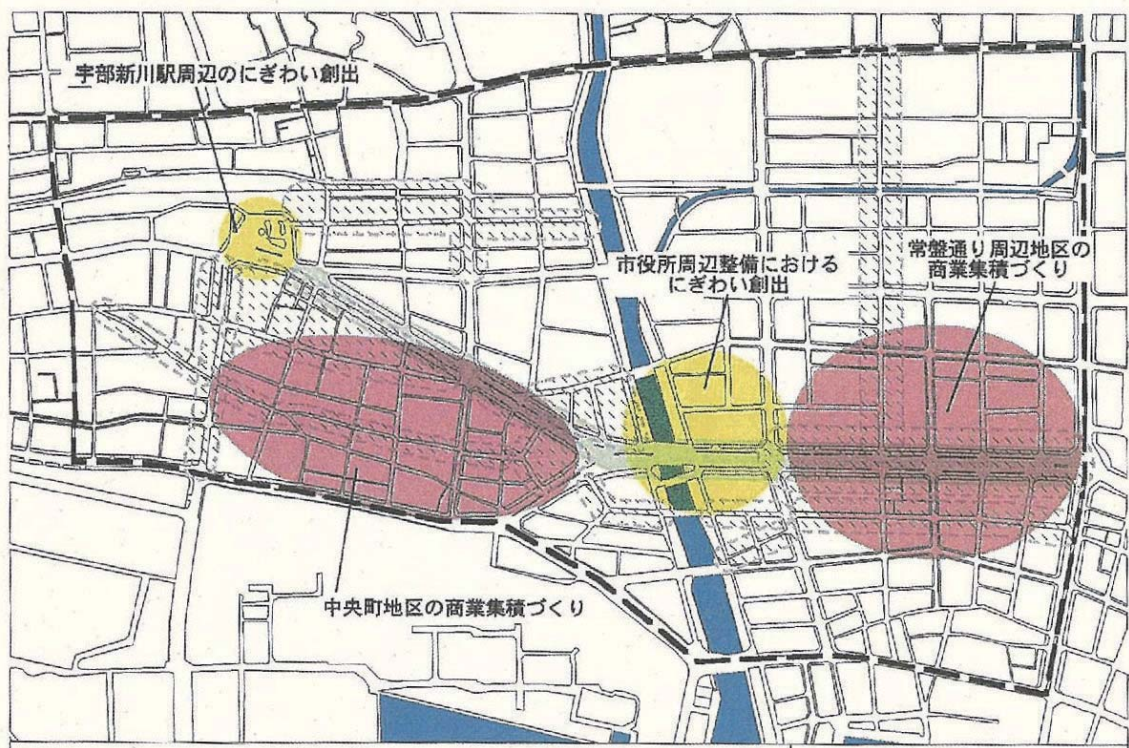
- | | |
|---------------|------------------------|
| ①市役所及び周辺の整備 | ⇒ 中心市街地の核づくり |
| ②宇部新川駅沖ノ山線の整備 | ⇒ にぎわいのあるシンボルロード |
| ③宇部新川駅前広場の整備 | ⇒ 交通結節点の強化 |
| ④中央町地区の整備 | ⇒ 定住人口の確保と商業基盤の充実 |
| ⑤常盤通り周辺地区の整備 | ⇒ 回遊性向上によるにぎわいづくり |
| ⑥真締川の整備 | ⇒ 親水性を重視した都市軸の強化 |
| ⑦景観の整備 | ⇒ 彫刻のライトアップなどによる都市軸の強化 |



重点的に取り組む事業の位置(旧計画)

また、商業活性化のための事業としては次のとおりである。

- ①中央町地区の商業集積づくり
- ②常盤通り周辺地区の商業づくり
- ③市役所及び周辺の整備におけるにぎわい創出
- ④宇部新川駅周辺のにぎわい創出



商業活性化のための事業の位置(旧計画)

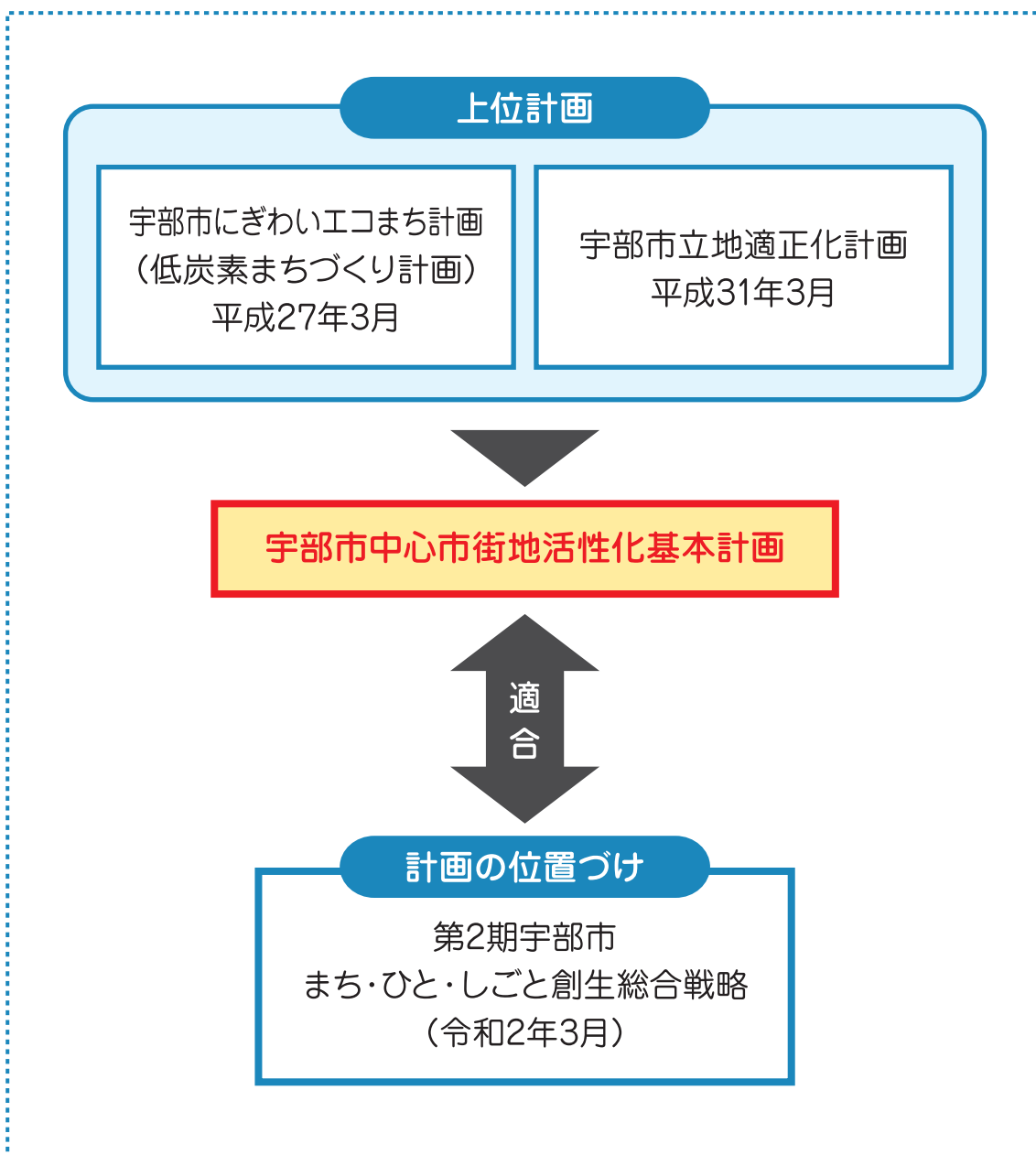
基盤整備と商業集積づくりのいずれにおいても、事業の未達成が多く、十分な効果を発現することはできなかった。

旧計画は、目標数値や計画期間等を具体的に設定していなかったことが主な要因と考えている。

5 上位計画等との位置づけ

(1) 計画の位置づけ

本計画は、「宇部市にぎわいエコまち計画（低炭素まちづくり計画）（平成27年3月）」及び「宇部市立地適正化計画（平成31年3月）」を上位計画とするとともに、「第2期宇部市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月）」と適合させるものとする。



計画の位置づけ

(2) 上位計画の概要

① 宇部市にぎわいエコまち計画（低炭素まちづくり計画）（平成 27 年 3 月）

この計画は、少子高齢化社会に対応した暮らしや地球環境に優しい暮らし方など、課題解決に向けた新しい視点を盛り込み、住民や民間事業者と一体となって、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に策定した。

基本方針

将来像： みんなでつくる にぎわいエコまち宇部

取組①	都市機能の集約化 【基本方針】多様な機能が集まった、歩いて暮らせるまちづくり
取組②	公共交通の利用促進 【基本方針】公共交通など、便利でエコな移動ができるまちづくり
取組③	建築物の省エネ化、エネルギーの効率的利用 【基本方針】地球にやさしく、賢くエネルギーを利用するまちづくり
取組④	みどりの保全・創出 【基本方針】緑・花・彫刻など、うらおいが感じられるまちづくり

この計画の中で、中心市街地を多極ネットワーク型コンパクトシティの都市拠点として位置づけている。

都市拠点、地域拠点、地域コミュニティ核間を鉄道やバスなどの公共交通で結び、それぞれの地域コミュニティ核や拠点ごとに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）を推進する。

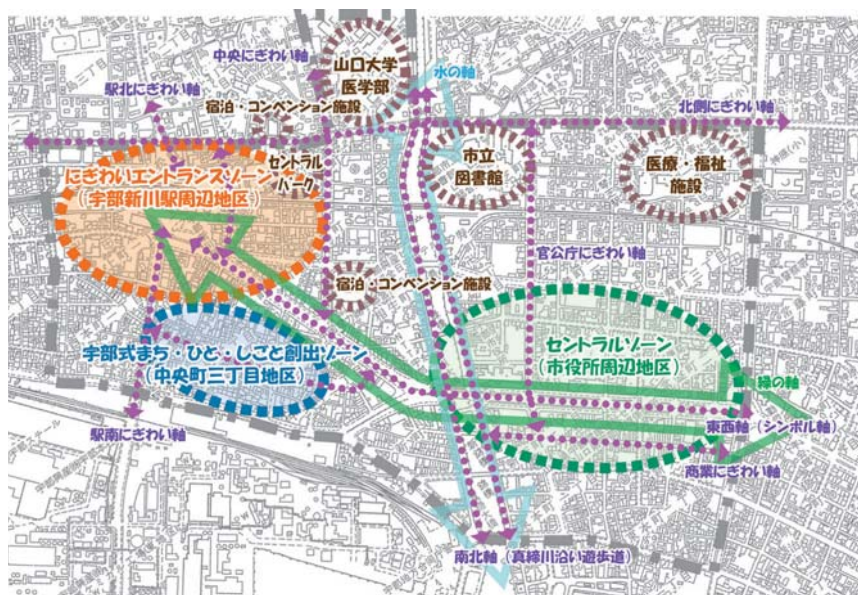


多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ

さらには、中心市街地の再生に向けた整備として、「宇部新川駅周辺地区」「市役所周辺地区」「中央町三丁目地区」を重点整備地区と位置づけ、都市機能誘導を核に、総合的な整備計画を盛り込む。

重点整備地区の将来像等

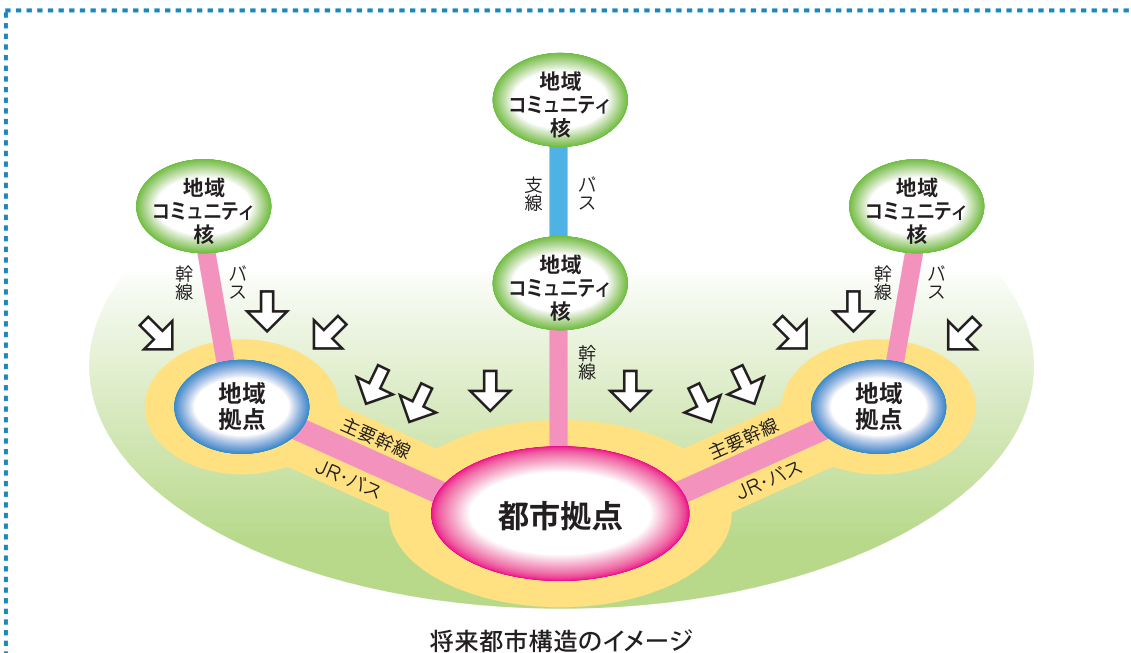
地区名称	宇部新川駅周辺地区	市役所周辺地区	中央町三丁目地区
	にぎわいエントランスゾーン	セントラルゾーン	宇部式まち・ひと・しごと創出ゾーン
将来像	市の玄関口としての魅力ある機能や空間がまちに人を誘い、多くの交流や文化・経済活動が行われ、にぎわいが生まれている。 スマートコミュニティ化により、エコなまちになっている。	複合的な機能、優れた環境性能を持つ新市庁舎の整備やスマートコミュニティ化によるエコなまちづくりが、周辺の業務・商業施設の再整備を促し、利用者が快適に過ごしている。 水と緑豊かな市役所周辺において、多くの人々が潤いを感じながら交流している。	宇部新川駅との近接性を活かし、多様な世代が利用する便利な職住や生活支援機能がそろうとともに、スマートコミュニティ化により、エコな宇部のまちなか居住のライフスタイルが確立している。
まちづくりの方向性	宇部市の玄関口としてバス等のアクセス機能を強化するとともに、公共交通利用者をまちに誘う仕掛けを行う。 既存文化機能との相乗効果に着目し、文化交流・経済交流が行われるような魅力的な空間を整備する。	都市機能の素地を活かしながら、それをより複合化・高度化する事により、利用者の利便性の一層の向上を図る。 水と緑の軸の交点(中心市街地の中心)としてのシンボリックな交流空間を整備する。	中心市街地住民の日常生活を支える身近な福祉や子育て支援機能と一体的に居住機能の強化を行う。 新しいまちなか居住のニーズを掘り起こす、ベンチャー企業等を支援する機能等を導入する。



②宇部市立地適正化計画（平成 31 年 3 月）

この計画は、人口減少の進行とともに、中心市街地の空洞化や市街地の低密度化、公共交通の利用者の減少など、様々な社会的問題に対応するため、効率的な都市経営と持続可能で暮らしやすい地域共生のまちづくりを目指すため策定した。

「宇部市にぎわいエコまち計画」の多極ネットワーク型コンパクトシティを実現するための具体的な取組を進めるものである。



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。

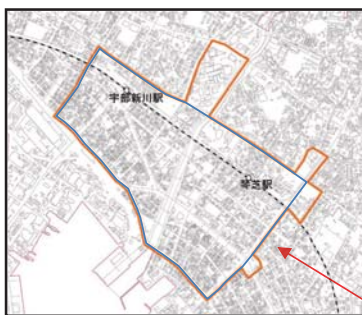
中心市街地は、まちなかエリアとして都市機能誘導区域(※)と居住誘導区域内に設定されている。

【区域の基本方針(抜粋)】

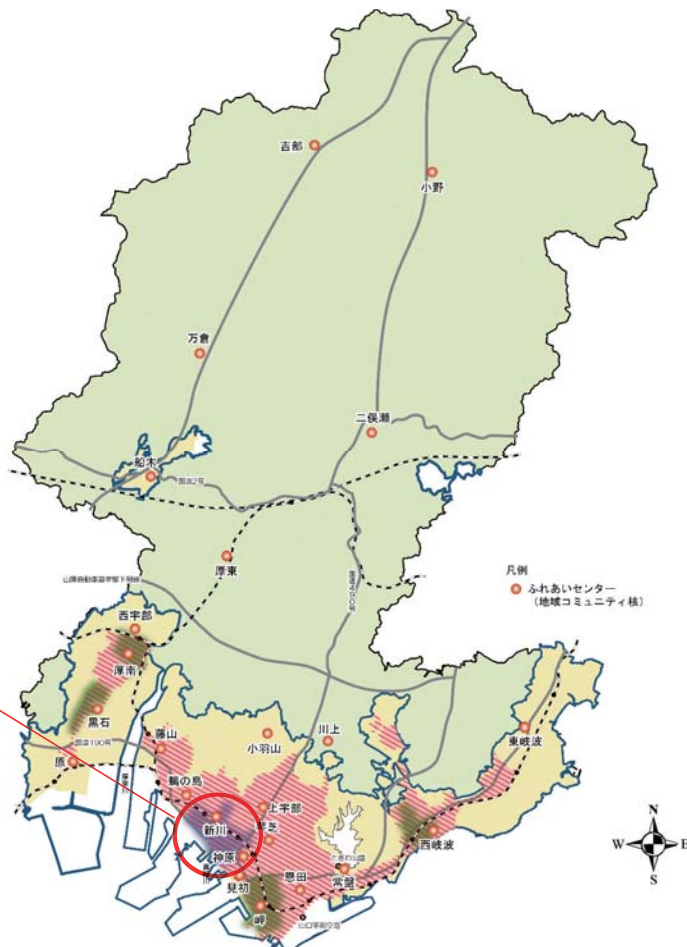
①まちなかエリア【都市機能誘導区域(都市拠点)、居住誘導区域】	
定 義	宇部市都市計画マスタープランに位置づけられた都市拠点周辺
基本方針	都市の中心として、多様な世代が交流するための都市機能を維持・誘導するとともに、重点的に居住を誘導

(※)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約152haの区域である。

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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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、歩いて暮らすことのできる市街地を形成し、居住を促進します。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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、宮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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



都市機能誘導区域
 中心市街地区域



6 中心市街地活性化の課題

(1) 問題点等の整理

中心市街地の主な現状や地域住民のニーズ等を踏まえ、中心市街地の主な問題点を整理する。

中心市街地の主な現状	主な問題点
<p>《人口動態等の状況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住人口の減少に歯止めがかからず、空洞化が懸念される ・世帯数は緩やかな減少傾向にある ・高齢人口の割合が年々増加している ・中心市街地の高齢化率は、市全体に比べて高い 	⇒人口減少や 少子高齢化の進行
<p>《商業の状況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療・福祉分野の事業所数が減少している ・小売業事業者が減少し続けている ・大型店舗が相次いで閉店した ・商店街の営業店舗数が減少している 	⇒商業や 業務機能の低下
<p>《都市機能の状況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務中心の土地利用である ・地価は中央町の下落率が高い ・公共交通機関の利用者数は横ばいで推移している ・低未利用地は中心市街地全体に散在している ・老朽化等で更新が必要な公衆トイレがある ・恒常的な歩行者通行量の増加につなげていない 	⇒都市機能の低下

地域住民のニーズ等

現在の満足度が低く、今後の重要度が高い

- ・「子育て支援・教育施設が充実」・「魅力的な店舗が充実」
- ・「食料品・日用品を扱う店舗が充実」・「イベントや催事の開催が充実」
- ・「公共交通機関が充実」・「駐車場・駐輪場が充実」・「働く場の充実」
- ・「空き家・空き店舗、空き地などが少ない」

改善が
必要

現在の満足度、今後の重要度が共に高い

- ・「暮らしに役立つ公共施設等が充実」・「医療や福祉施設(健康)が充実」
- ・「安心、安全で治安が良い」・「自転車で動きやすい」
- ・「歩きやすい歩道が充実」・「快適に過ごすための環境」
- ・「まちなかの景観が充実」

強みを
伸ばすことが
必要

(2) 中心市街地活性化の課題

中心市街地活性化の問題点は大きく3つに集約できることから、課題を次のとおり整理する。

中心市街地の現状や住民ニーズ

- 問題①：人口減少や少子高齢化の進行による空洞化の懸念
- 問題②：商業や業務機能の低下
- 問題③：都市機能の低下によるまちのにぎわいの喪失

中心市街地活性化の課題

【課題①】 居住人口の拡大

中心市街地の人口減少に歯止めがかからない状況の中、今後は、利便性の高い公共交通や都市機能の充実と、市民の日常生活に必要な商業施設等の維持、誘導を図るとともに、子育て世代や高齢者をはじめとした誰もが住みたくする市街地の形成に取り組むことが必要である。

【課題②】 商業・業務の活力拡大

大型商業施設の郊外進出やインターネット通販の普及などにより、中心市街地の商業の衰退が進む中、今後は、5Gなどの先端技術の活用により、Society5.0時代に対応した環境づくりによる起業・創業や新規出店を促す取組を拡充するとともに、経営力の向上・商業サービスの質の向上を目指し、商業・業務の活性化に取り組むことが必要である。

【課題③】 交流機能強化によるにぎわい創出

商店街の衰退、百貨店の閉店により、まちなかに人を呼び込む機能がなくなったことから、魅力的な店舗の誘致や子育て支援施設などの集客施設を整備するとともに、イベント等の実施により、にぎわい創出を図り、来街者の回遊性の向上と交流人口の増加へ繋げる必要がある。