

都市再生整備計画

しま
島地区

山口県 うべ
宇部市

令和6年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	山口県	市町村名	宇部市	地区名	島地区	面積	7.6	ha
計画期間	令和6年度～令和10年度	交付期間	令和6年度～令和10年度					

<p>目標</p> <p>大目標：島地区の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</p> <p>目標1：ゆとりある住環境の形成による住み続けることができるまちを実現</p> <p>目標2：利便性が高く歩いて暮らすことができる居住地を形成</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>本市においては、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る。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る。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る。</p> <p>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、「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年策定)、「宇部市都市計画マスタープラン」(平成28年改定)を踏まえ、「宇部市立地適正化計画」(令和元年)を策定し、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る。</p> <p>【宇部市立地適正化計画の実施方針】</p> <p>・島地区が位置する居住誘導区域については、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。地域特性に応じた居住の役割として、①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。②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。③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。</p> <p>・地域支え合い包括ケアシステム(高齢者や子ども、障害者など全ての人を対象に、各地域ごと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、助け合う仕組み)においては、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す。</p> <p>・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、合わせて自然豊かな郊外部や農村部の魅力を活かすこととしている。</p>
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>・大正10年(1921)11月1日、宇部市は市制施行を実現した。石炭産業の発展により工業化してきた宇部市の礎をつくられた、初代市長や宇部市発展の父と呼ばれる渡辺祐策の屋敷が島地区に存在した。</p> <p>・島地区を含む一帯の区域は、宇部市の中心市街地に隣接しており、そのまま放置すると無秩序な市街地が形成される恐れがあったため、昭和34年3月に宇部都市計画小串土地区画整理事業の施行区域として都市計画決定を行い、同年7月に事業認可を取得した。</p> <p>・小串土地区画整理事業は各工区ごとに順次事業を進めてきたが、島地区については歴史ある建築物が存在し、減歩や従前との環境の変化などが要因となり、大半の住民と合意形成を図ることができなかった。</p> <p>・将来に継承すべき県内の景観を紹介し、地域の美しい景観への関心を高めることを目的として作成された「やまぐち風景づくり特選～みんなで選んだ108景観～(平成19年)」で、「島地区の路地」が選ばれた。その中では、「中心市街地に近接しているにもかかわらず、戦災を免れた古い家屋が残っており、歴史ある落ち着いたまちなみが形成されている。丹精に手入れされた生け垣と宇部ならではの桃色れんが塀が、閑静な住宅街の特徴となっている。」と紹介されている。</p> <p>・事業認可から60年余りが経っても未着手の状態となっており、本土地区画整理事業の他の工区についても事業が進み完了が見えてきたことから、令和2年12月に島地区の土地所有者に対してアンケート調査の実施や地元説明会及び小規模なグループ単位での勉強会を行い、長期間を要する土地区画整理事業を中止し、それに代わる環境整備を早期に実施する方針の結論に達した。</p>
<p>課題</p> <p>・戦災を免れた古い家屋があり、建築基準法上の接道がないため、建替えが困難な宅地がある。住み続けることができるまちを実現するため、道路整備が必要である。</p> <p>・土地区画整理事業未実施のため、下水道未整備の宅地がある。住み続けることができるまちを実現するため、公共下水道の整備が必要である。</p> <p>・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ため、生活道路の舗装・排水整備が必要である。</p> <p>・島地区に居住を誘導するため、魅力的な地区特有の石畳、桃色れんがの景観を活かし、快適なインフラの緑地や広場の整備が必要である。</p> <p>・地区特有の石畳、桃色れんがの施設保存や歴史伝達のため、歴史看板設置や広場の整備が必要である。</p>
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>①第五次宇部市総合計画 前期実行計画(2022-2031)(令和3年度策定)</p> <p>・目指す将来都市像は、「ひとが輝き 交流ひろがる わたしたちの宇部」である。</p> <p>・島地区では、地元住民の理解と協力を得ながら道路等のインフラ整備を進め、持続可能な居住環境の改善を図り、宇部の歴史を語り継ぐことで、更にひとが輝き、交流がひろがっている。</p> <p>②宇部市都市計画マスタープラン(2016-2025)(平成27年度策定)</p> <p>・都市の将来像を「みんなで築く 活力と交流による元気都市」とし、都市づくりの目標を「都市空間の再編で活力を高める都市づくり」、「安心できる暮らしをみんなで築く都市づくり」、「宇部らしい環境を交流につなげる都市づくり」、「多様な機能が便利につながる都市づくり」の4つとしている。</p> <p>・地域別構想では、中央部地域に位置付けられており、島地区では、狭い道路が多く、下水道が一部未整備という課題が残っているが、道路空間の確保等により、防災性・利便性が向上している。</p> <p>③宇部市立地適正化計画(2019-2035)(令和元年度策定)</p> <p>・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。</p> <p>・島地区では、中心市街地に隣接した居住誘導区域としてのポテンシャルを活し、利便性の高い良好な住宅地の形成が図れ、目標値(2035年)37人／ha以上の人口密度を維持し、増加している。</p> <p>《その他の計画との連携により期待される効果》</p> <p>にぎわい：多様な世代が住み、働くことで昼間人口を増やし、交流と消費を促している。</p> <p>安心：安心して住み続けることができ、「住みやすい」と思う市民が増えている。</p> <p>利便性：公共交通機関を維持でき、地域のライフスタイルに応じた生活が実現している。</p>

都市構造再編集集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

【居住誘導区域】

居住誘導区域は、工業専用地域と工業地域を除く用途区域内とし、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。

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る。

↓ 都市機能誘導区域(中心市街地)、公共交通(JR宇部新川駅、宇部新川駅バス停など)の主要幹線周辺にある島地区への居住を誘導する。

【居住誘導に係る取組】

公共交通と生活利便性の高い居住地づくりを検討する。

↓ 公共交通(JR宇部線や宇部市交通局バス路線など)と生活利便性の高い島地区の居住地づくりを検討する。

【定量的な目標】

居住誘導区域内の人口密度の維持を図る。通勤・通学の公共交通利用割合の増加を図る。

↓ 島地区への居住誘導により人口密度の増加を図り、公共交通の利用者数の増加を図る。

【期待される効果】

公共交通ネットワークの維持を図る。

↓ 公共交通沿線の島地区への居住誘導により、公共交通ネットワークの維持を図る。

【全体の効果】

「住みやすい」と思う市民割合の増加を図る。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	
						目標値	目標年度
島地区の人口密度	人／ha	島地区の人口密度の維持	島地区の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により、居住誘導区域内の人口密度の維持。	50人／ha	R5年度	50人／ha	R10年度
住み続けたい意向	%	アンケート調査で「住みやすい」又は「どちらかという住みやすい」と回答した人の割合	島地区の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により、住みやすさ満足度が増加する。	87.8%	R2年度	90.0%	R10年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
	【ゆとりある住環境の形成による住み続けることができるまちを実現】 ・道路整備により建築基準法上の接道がない宅地をなくし、住み続けることができるまちを実現させる。 ・魅力的な島地区特有の石畳や桃色れんがの景観を活かし、快適なインフラの緑地や広場を整備し、地区の付加価値を向上させ、居住誘導を促す。 ・道路整備に併せて、不足している公共下水道の整備を行い、安心・安全で快適な生活環境を形成する。	【基幹事業】(道路)市道01号線新設、市道02号線新設、 【基幹事業】(地域生活基盤施設)広場 【提案事業】(地域創造支援事業)生活道路整備 【関連事業】下水
	【利便性が高く歩いて暮らすことができる居住地を形成】 ・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ため、生活道路の舗装を整備する。 ・魅力的な島地区特有の石畳や桃色れんがの景観を活かし、快適なインフラの緑地や広場を整備し、地区の付加価値を向上させ、居住誘導を促す。 ・低未利用地等の利用促進を図る。	【基幹事業】(道路)市道01号線新設、市道02号線新設、 【基幹事業】(地域生活基盤施設)広場 【提案事業】(地域創造支援事業)生活道路整備
その他		
	【移住定住施策】 島地区は公共交通機関(バス、電車)の拠点である宇部新川駅(徒歩約5分)が近いので、市内の移動が便利で、近くに渡辺翁記念会館(国指定重要文化財)があり、コンサートなどのイベントが楽しめ、スーパーマーケット、ドラッグストア、書店、コンビニエンスストアなども近いので、利便性が高く、宇部のまちなかでの暮らしが体験できることから、平成28年度からお試し居住として地区内の賃貸物件が使用されている。	

様式(1)-④-1

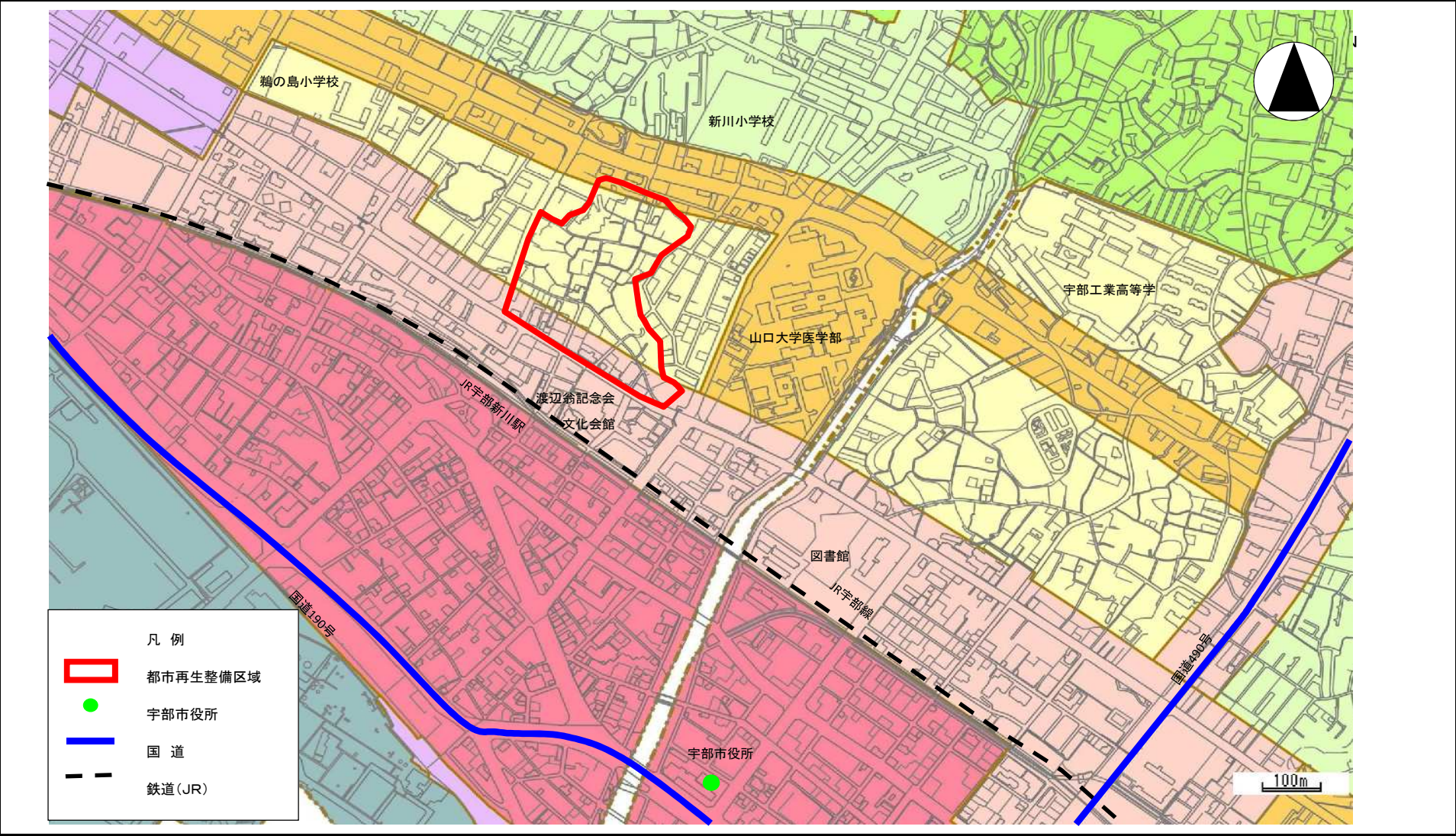
(金額の単位は百万円)

統合したB/Cを記入してください

...B

0162

島地区(山口県宇部市)	面積	7.6	ha	区域	宇部市島一丁目の一部、島二丁目の一部
-------------	----	-----	----	----	--------------------



島地区(山口県宇部市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

