

# 第10章 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

## 10-1. 都市機能の集積の促進の考え方

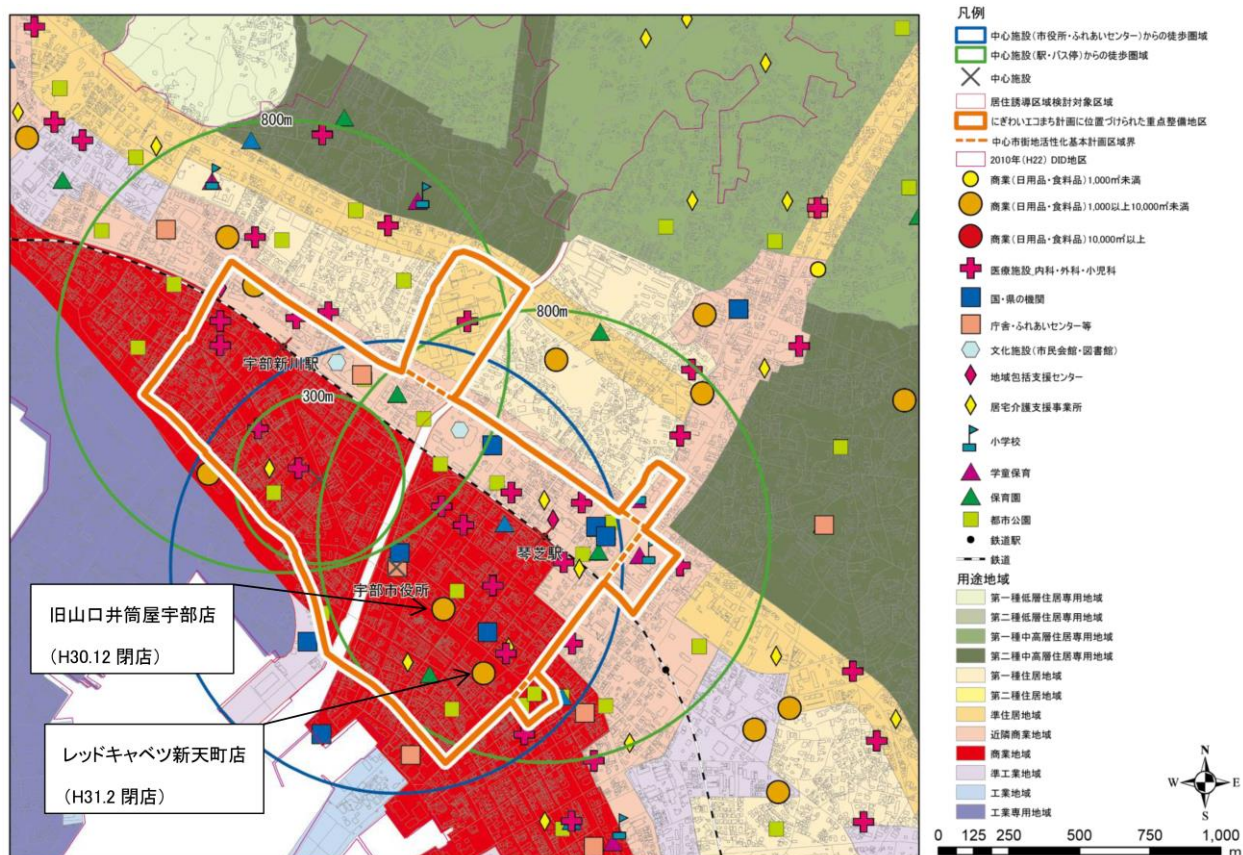
### (1) 宇部市立地適正化計画(平成31年(2019年)3月策定)

宇部市立地適正化計画において、中心市街地周辺の都市拠点を都市機能誘導区域とし、次のとおり区域の方針を設定している。

- ・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。

#### ○都市機能誘導区域

中心市街地活性化基本計画区域に隣接する山口大学医学部附属病院、勤労青少年会館等の公共施設用地を含んだ約152haである。



# ○誘導施設

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。

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。

## 届出対象施設

| 誘導機能 | 誘導の考え方                                                 | 誘導する施設                 | 施設の定義                                       | 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、大規模な商業施設の維持・誘導と、日常生活に必要な商業施設を誘導する | デパート・百貨店・ショッピングセンター    | 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        | ●    |      |
|      |                                                        | 日常生活に必要な生鮮食品を取り扱うスーパー等 |                                             |      | ●    |
| 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の維持・誘導を図る    | 特定機能病院                 | 医療法第4条の2に規定する特定機能病院                         | ●    |      |
|      |                                                        | 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 |      | ●    |

## 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・創業支線機能 | 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        | ●    |      |

## 10-2. 都市計画手法の活用

本市は、10-1 に記載したとおり、宇部市立地適正化計画において、中心市街地を含む約152 ha を都市拠点とし、商業機能や医療機能を維持・誘導することとしている。

### (1) 特別用途地区(準工業地域に対する大規模集客施設の立地制限)

これまで大規模集客施設は、商業地域・近隣商業地域・準工業地域の3用途地域に立地可能であり、中心市街地のにぎわい創出に向けて、大規模集客施設の立地を中心市街地へ誘導するために、郊外型大規模集客施設の立地を規制する必要があることから、「準工業地域に特別用途地区の大規模集客施設制限地区」を都市計画決定した。

#### 《特別用途地区の概要》

- ・名 称 : 宇部都市計画特別用途地区 ・種 類 : 大規模集客施設制限地区
- ・面 積 : 約 596 ヘクタール ・対象地域 : 準工業地域のすべて
- ・定める内容: 集客施設(劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物)で、その用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が 10,000 平方メートルを超えるものは建築することができない。

### (2) 特定用途誘導地区(都市機能誘導区域内の誘導施設について容積率の緩和)

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・誘導が求められるなか、中心市街地の商業地域における容積率は400%、近隣商業地域は300%と定めている。

都市機能誘導区域内に誘導すべき施設の立地をより一層促進するため、特定の用途の建築物は、容積率規制を緩和する「特定用途誘導地区」を都市計画決定した。

#### 《特定用途誘導地区の概要》

- ・名 称 : 宇部都市計画特定用途誘導地区 ・面 積 : 約 148 ヘクタール
- ・対象地域 : 都市機能誘導地域
- ・定める内容: 下記に掲げる用途のうち、都市機能誘導のために容積率制限を緩和すべきもの
  - ① 店舗: 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が 1,000 m<sup>2</sup>を超える施設
  - ② 病院: 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建築物の容積率の最高限度は、次に定める式によって計算した数値とする。

$$V=3V_c/(3-R)$$

V : 建築基準法第52条第1項第6号の数値

V<sub>c</sub>: 用途地域に関する都市計画において定められた容積率

R : 建築物の誘導用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合

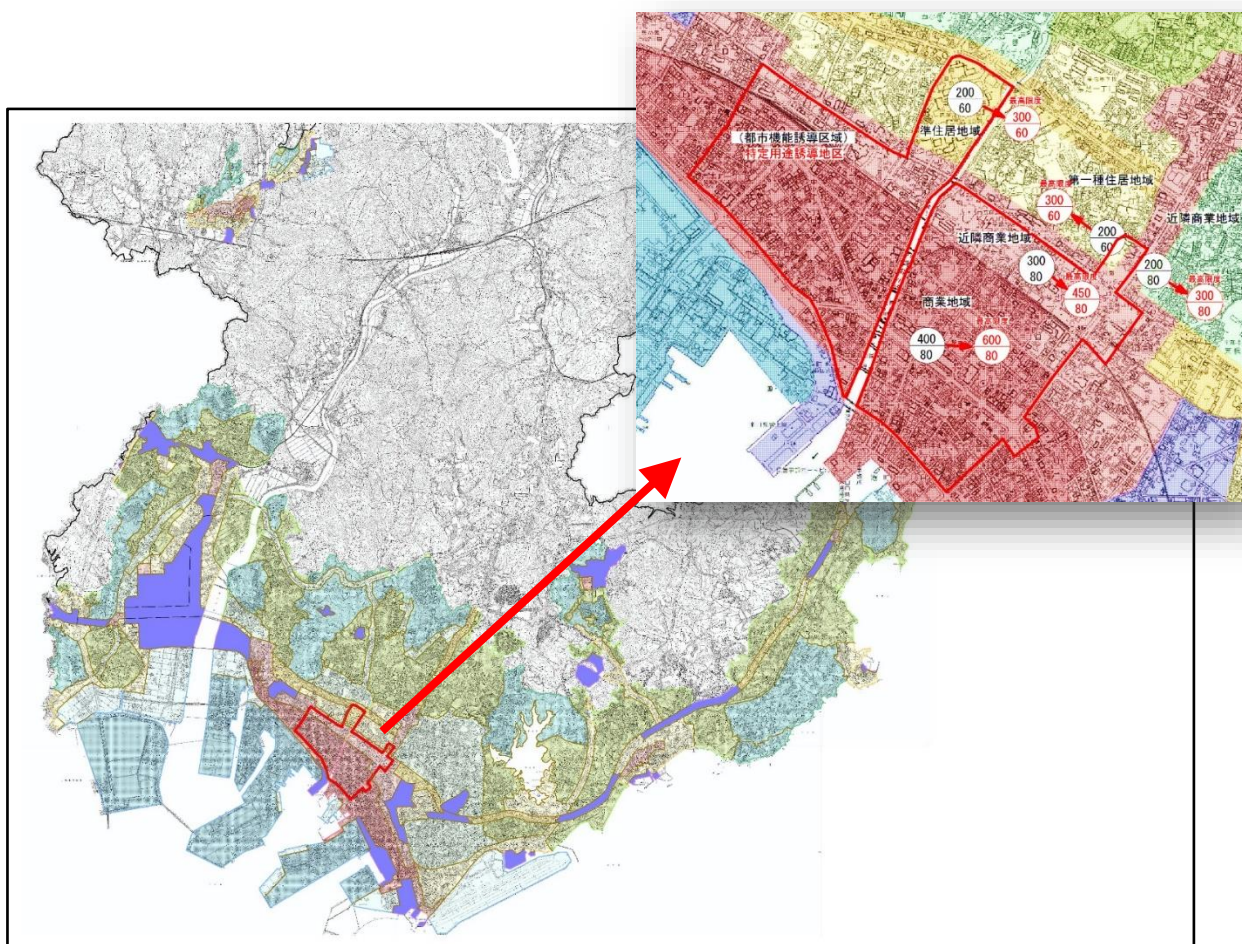


《特別用途地区および特定用途誘導地区の都市計画決定に関する経緯》

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| 令和 元年 6月19日 | 山口県との事前協議                 |
| 元年 7月24・28日 | 説明会                       |
| 元年 8月 8日    | 公聴会<br>(実際は申し出がなかったため未開催) |
| 元年 9月 3～17日 | 計画案の公告・縦覧                 |
| 元年11月 1日    | 都市計画審議会                   |
| 元年11月20日    | 知事協議                      |
| 元年12月25日    | 特定用途誘導地区 都市計画決定告示         |
| 元年12月25日    | 特別用途地区変更 都市計画決定告示         |

《宇部市特別用途地区建築施行条例の経緯》

|             |      |
|-------------|------|
| 令和 元年12月25日 | 条例公布 |
| 令和 2年 4月 1日 | 施行   |



### 10-3. 都市機能の集積のための事業等

第4章～第8章に計画している事業のうち、都市機能の集積に資する事業は、次の通りとする。

| 分類                                                               | 事業名                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第4章. 市街地の整備改善のための事業                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ガーデンシティうべ促進事業</li> <li>・本庁舎建設事業</li> <li>・市役所周辺地区整備事業</li> <li>・まちなか公衆トイレ更新事業</li> <li>・空家等跡地活用促進事業補助金</li> <li>・多世代交流スペース活用事業</li> <li>・まちなかウォークアブル事業</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 第5章. 都市福利施設を整備する事業                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・常盤通りにぎわい交流利活用事業</li> <li>・ご近所ふれあいサロン事業</li> <li>・福祉なんでも相談所</li> <li>・読書のまちづくり拠点事業</li> <li>・旧宇部銀行館施設整備事業</li> <li>・宇部市文化会館改修事業</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 第6章. 街なか居住の推進のための事業                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・UIJターン奨励助成金事業</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第7章. 経済活力の向上のための事業                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所周辺地区リボーンプロジェクト</li> <li>・子ども・若者相談支援拠点事業</li> <li>・オープンイノベーション推進事業</li> <li>・コミュニケーション支援促進助成金事業</li> <li>・まちなか健康づくり展開事業</li> <li>・まちなかスポーツ拠点づくり支援事業</li> <li>・まちなか駐車場管理運営事業</li> <li>・まちなかサブリース事業</li> <li>・次世代育成型交流バー運営事業</li> <li>・出店サポートセンター事業</li> <li>・宇部まつり等開催事業</li> <li>・広域情報集約発信事業</li> <li>・中心市街地建物リノベーション事業</li> <li>・魅力的な文化促進事業</li> <li>・商業活性化事業</li> <li>・中心市街地活性化調査検証事業</li> <li>・まちづくり会社支援事業</li> <li>・まちなかオフィス立地促進事業</li> <li>・女性起業・創業サポート事業</li> <li>・新天町空き店舗利活用事業</li> <li>・中央町空き店舗利活用事業</li> <li>・トリビュート彫刻設置事業</li> </ul> |
| 第8章. 第4章から第7章までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業に関する事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ノーマイカー実証事業</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |