

未来共創型コンパクトシティ推進計画

(宇部市都市計画マスタープラン・立地適正化計画)

概要版



令和8年（2026年）3月
宇部市

▶ 1 はじめに



1.1 都市計画マスタープランと立地適正化計画の目的

本市では、平成28年（2016年）に改定した「宇部市都市計画マスタープラン」と平成31年（2019年）に策定した「宇部市立地適正化計画」に基づき **コンパクト・プラス・ネットワーク** のまちづくりを推進しています。

両計画はいずれも令和7年度（2025年度）に目標年次を迎えましたが、重複する内容や相互に関連する内容も多いことから、両計画の改定を一体的に進め、都市計画マスタープランによる長期的なビジョンと、立地適正化計画による具体的なアクションプランを連携させた、新たな『未来共創型コンパクトシティ推進計画』を策定しました。

計画の推進に向けては、行政だけでなく、市民の皆様をはじめ、企業・団体、教育機関など、多様な主体が連携する「共創」の考え方を基に取組を進めていきます。

都市計画マスタープランの役割

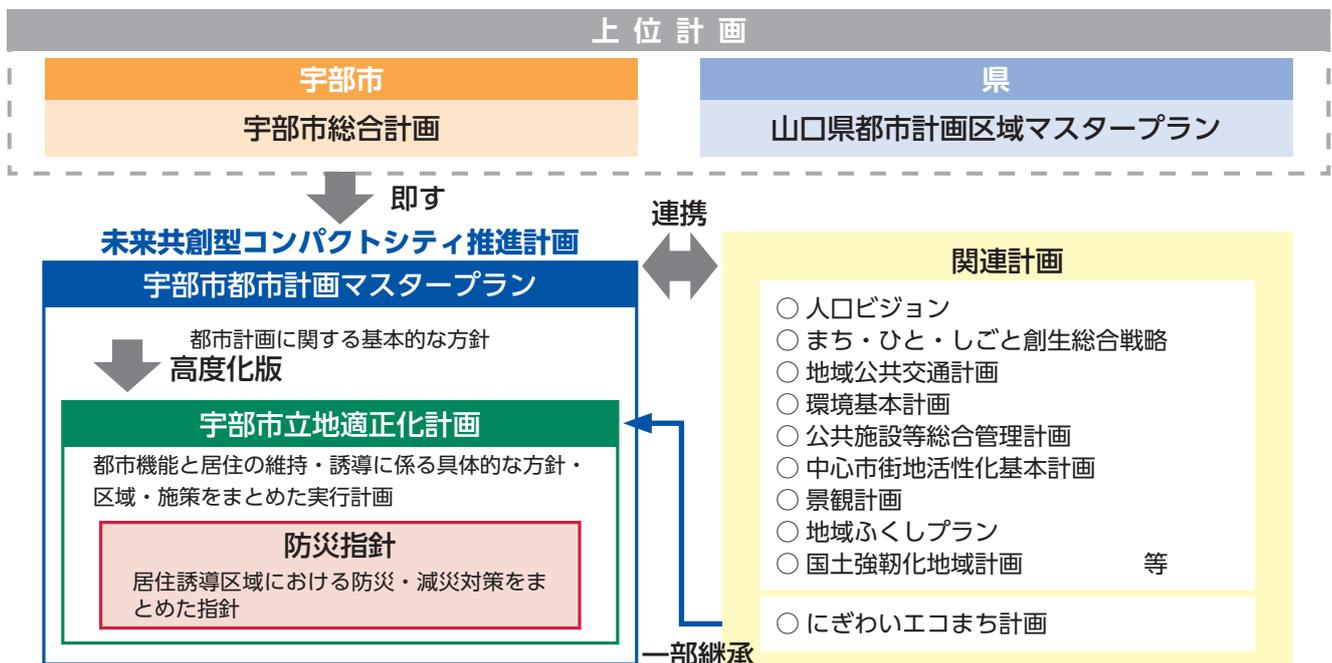
- 都市の将来像や都市づくりの目標を明らかにします
- 土地利用や市が決定する都市計画の指針となります
- 個別の都市計画の相互調整を図ります
- 市民の都市づくりへの参加意識を高めます

立地適正化計画の役割

市町村が都市計画区域内において都市機能や居住を誘導する具体的な区域を設定し、これらを長期的な視点で適切に誘導するための施策などを定めるもので、主に以下の内容を示します。

- 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
- 都市機能誘導区域及び誘導施設
- 居住誘導区域
- 誘導施策
- 防災指針

1.2 計画の位置づけ



1.3 対象区域と目標年次

(1) 対象区域

都市計画マスタープランは都市計画の指針であり、対象区域は都市計画区域を基本としていますが、本計画では、市域全体の一体的かつ総合的な都市づくりを推進することを目的として、都市計画区域外を含む市域全域を対象とします。

また、立地適正化計画の対象区域については、都市再生特別措置法第81条により都市計画区域内と定められており、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全域を対象とします。

(2) 目標年次

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画は、いずれも長期的な都市の在り方を定める計画であることから、計画策定から20年後のまちの姿を展望しつつ、概ね10年後の令和17年（2035年）を目標年次とします。

なお、立地適正化計画については、概ね5年ごとに施策・事業の実施状況に関する調査及び評価を行い、計画の進捗や妥当性を検証・精査します。

目標年次 令和17年（2035年）

	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
総合計画	基本構想										
	前期	後期実行計画									
都市計画マスタープラン	●策定										
立地適正化計画	●策定					●評価・検証					目標●

1.4 改定の視点

社会環境の変化等を踏まえ、以下に掲げる視点を中心に改定を行います。

視点1 上位計画等との整合

視点2 人口減少・少子高齢化社会への対応

視点3 実効性の高い計画として取組の質の向上

視点4 頻発・激甚化する自然災害への対応

視点5 様々な社会情勢の変化

▶ 2 本市が目指す都市づくり



2.1 将来都市構造

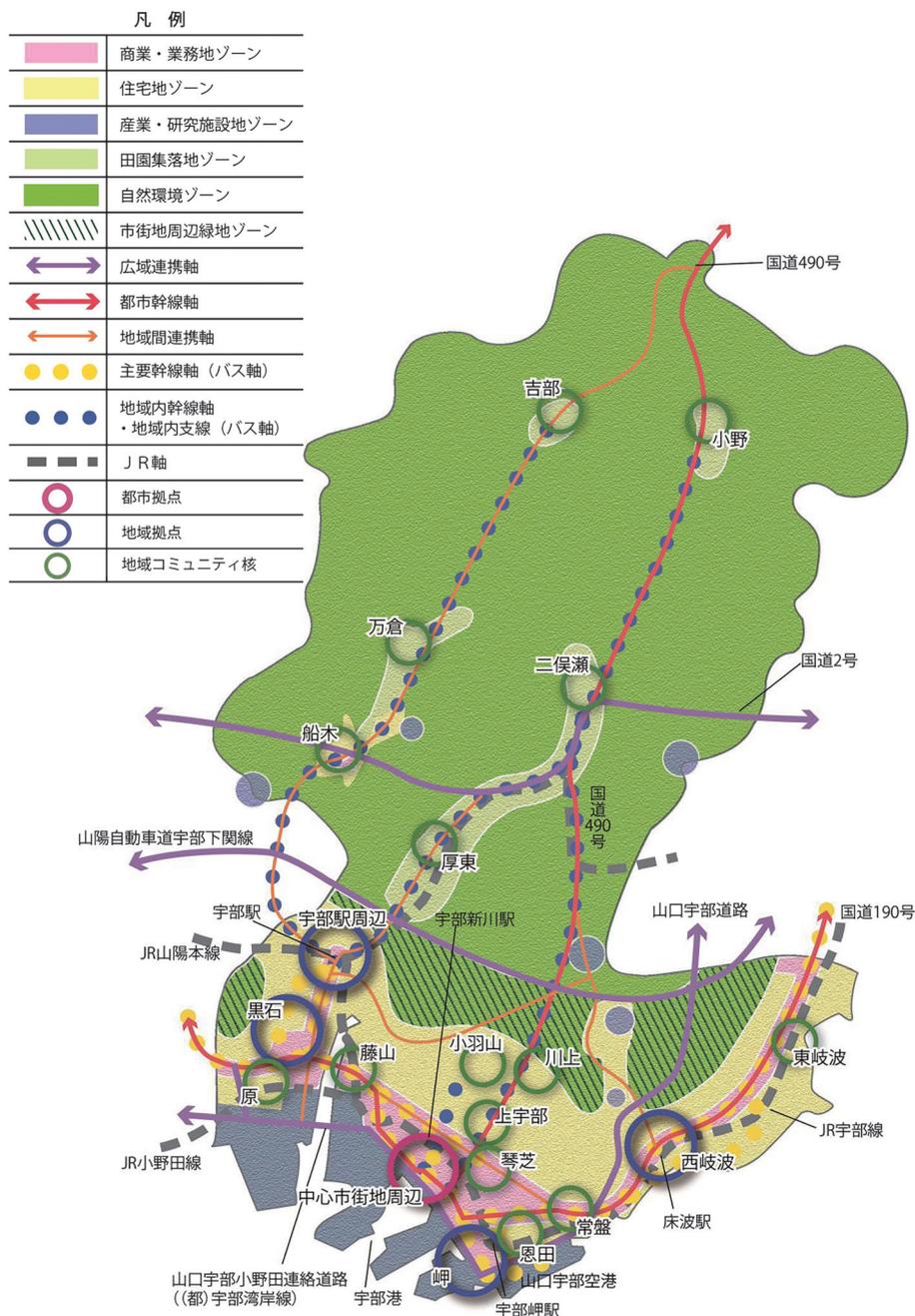
(1) コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた基本的な考え方

人口減少がさらに進むと、市街地の人口密度は一層低下し、一定の人口集積によって支えられてきた医療・商業施設などの生活利便施設や、鉄道・バスなどの公共交通サービスの提供が困難となり、市民の日常生活に深刻な支障が生じる可能性があります。

利便性の高い集約型の都市づくりへの転換を図り、都市が集約化されることで、外出機会や歩行量の増加が見込まれ、市民の健康増進や医療費の抑制などにもつながります。

そのような考えのもと、本市では立地適正化計画を通じて、長期的な視点で**コンパクト・プラス・ネットワーク**の実現を目指します。

(2) 将来都市構造図



2.2 本市が目指す都市の将来像

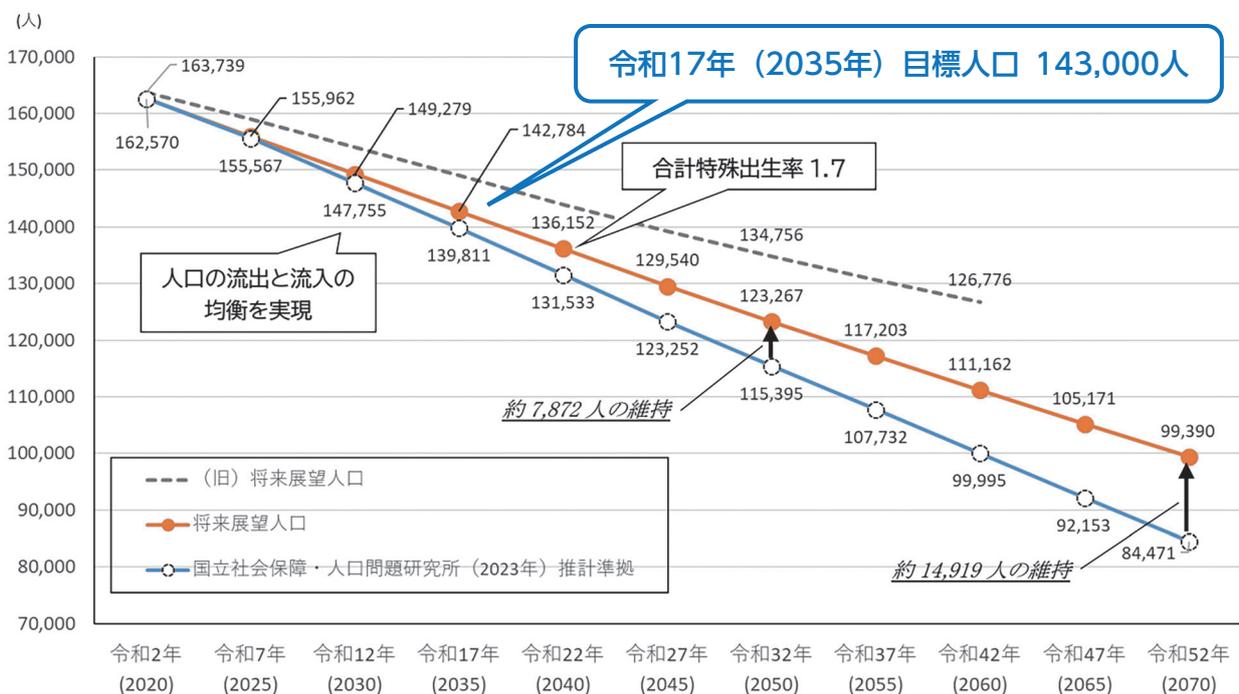
(1) 都市の将来像

本市の都市の将来像は、「第五次宇部市総合計画」で掲げる将来都市像と合わせて設定します。

ひとが輝き 交流ひろがる わたしたちの宇部^{まち}
 ～共存同栄の精神^{こころ}を未来につないで～

(2) 将来人口

本計画では、「宇部市人口ビジョン」における「施策を講じた場合」の将来展望人口を踏まえ、令和17年（2035年）の目標人口を143,000人とします。



資料：宇部市人口ビジョン（2025年）

(3) 都市づくりの目標

都市の将来像の実現に向けて、都市づくりの目標を以下のように設定します。

基本目標1 ひとが輝く活力に満ちた「安心・安全な都市づくり」

基本目標2 人・モノ・情報の交流がひろがる「拠点の個性を引き出した都市づくり」

基本目標3 宇部らしい環境を守り育てる「持続可能な都市づくり」

基本目標4 多様な主体が共創し「未来につなぐ都市づくり」

▶ 3 全体構想



3.1 全体構想の体系

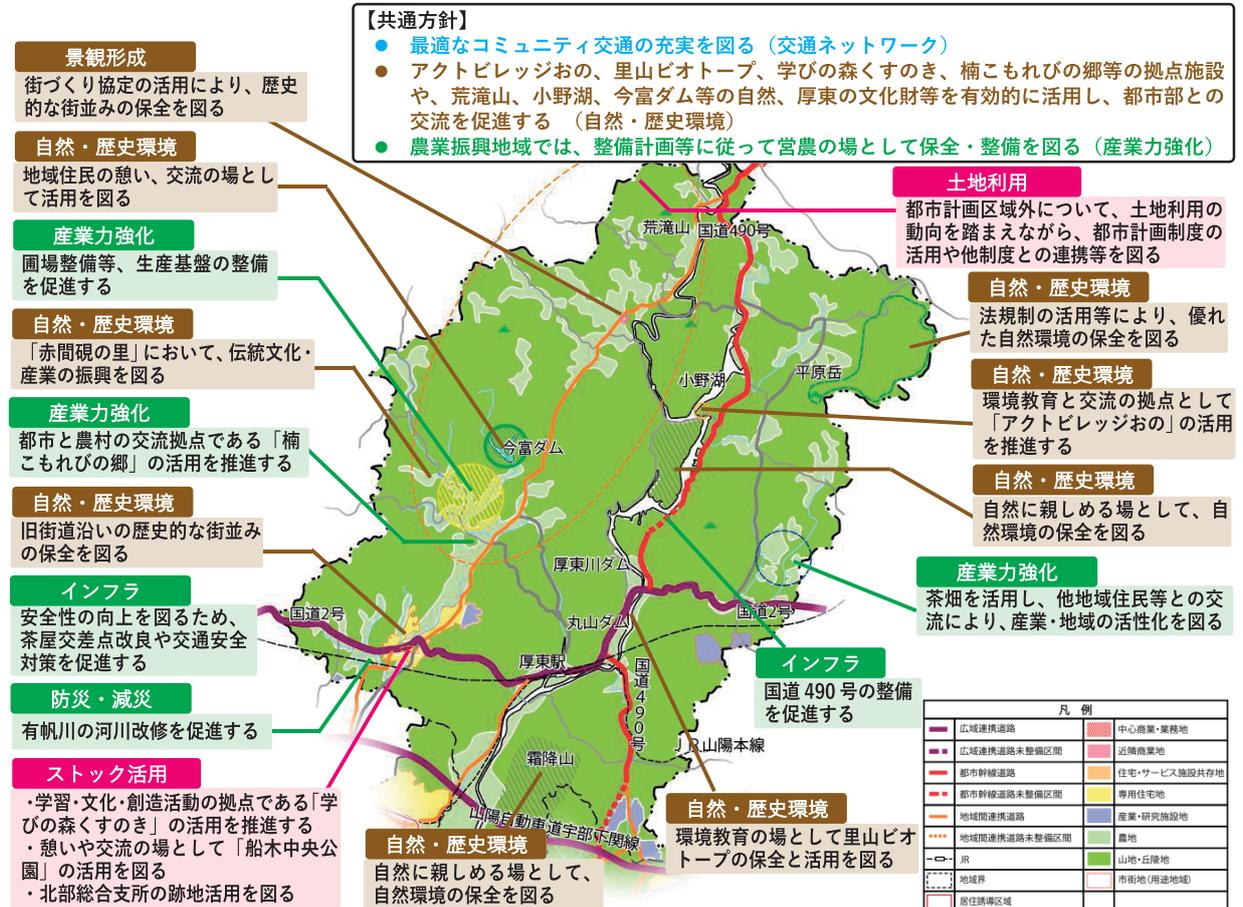
全体構想は、本市の都市づくりにおける基本的な方向性を示すものであり、都市計画に関わる様々な分野の方針を総合的に整理する役割を担います。

将来像	基本目標	都市づくりの方針	方 策
<p>ひとが輝き</p> <p>交流ひろがる</p> <p>わたしたちの宇部</p> <p>共存同栄の精神を未来につないで</p>	基本目標1 ひとが輝く活力に満ちた 「安心・安全な都市づくり」	方針1 災害に強い都市をつくる (防災・減災)	①事前防災・減災の推進 ②防災機能の強化 ③災害に強い基盤施設の整備
		方針2 効果的・効率的な都市基盤を形成する (インフラ)	①道路ネットワークの構築 ②老朽施設の適切な維持管理・更新 ③安全・安心な生活環境の確保
		方針3 活力に満ちた強い産業を育てる (産業力強化)	①地元産業の継続・強化 ②成長産業の創出・育成 ③持続可能な農林水産業への転換
	基本目標2 人・モノ・情報の交流がひろがる 「拠点の個性を引き出した都市づくり」	方針1 都市・地域拠点への機能集約と空間の質の向上を図る (都市機能誘導)	①都市拠点への都市機能の集約 ②地域拠点にふさわしい都市機能の集約
		方針2 持続可能で健康な暮らしを実現する (居住誘導)	①居住誘導区域への居住の誘導 ②ウェルビーイングなまちづくりの推進
		方針3 利便性の高い交通ネットワークを実現する (交通ネットワーク)	①都市づくりと連携した持続可能な公共交通体系の形成 ②地域内交通の維持・確保
	基本目標3 宇部らしい環境を守り育てる 「持続可能な都市づくり」	方針1 カーボンニュートラルと循環型社会を推進する (地球環境)	①地球環境に配慮した暮らしの実現 ②良好な生活環境の形成 ③限りある資源の有効利用
		方針2 緑と花と彫刻が彩る景観をつくる (景観形成)	①特色ある景観の創出 ②市街地の緑化の推進・保全
		方針3 地域資源を守り育てる (自然・歴史環境)	①山間部や丘陵地等の自然環境の保全 ②歴史資源の保全・活用
	基本目標4 多様な主体が共創し 「未来につなぐ都市づくり」	方針1 都市の既存ストックを活かす (都市のストック活用)	①地域資源としての空き家・空き地の利活用 ②公共施設の計画的なマネジメント
		方針2 若者の活躍の場を創出する (こども・若者)	①子育て環境の充実 ②若者が活躍できる社会環境の整備
		方針3 地域のポテンシャルを活かした土地利用を推進する (土地利用)	コンパクト・プラス・ネットワークの実現を目指し、計画的な土地利用を推進

(3) 東部地域のまちづくりの方針



(4) 北部地域のまちづくりの方針



▶ 5 立地適正化計画



5.1 立地適正化計画の実施方針

《都市計画マスタープランの将来都市構造の基本的方向》

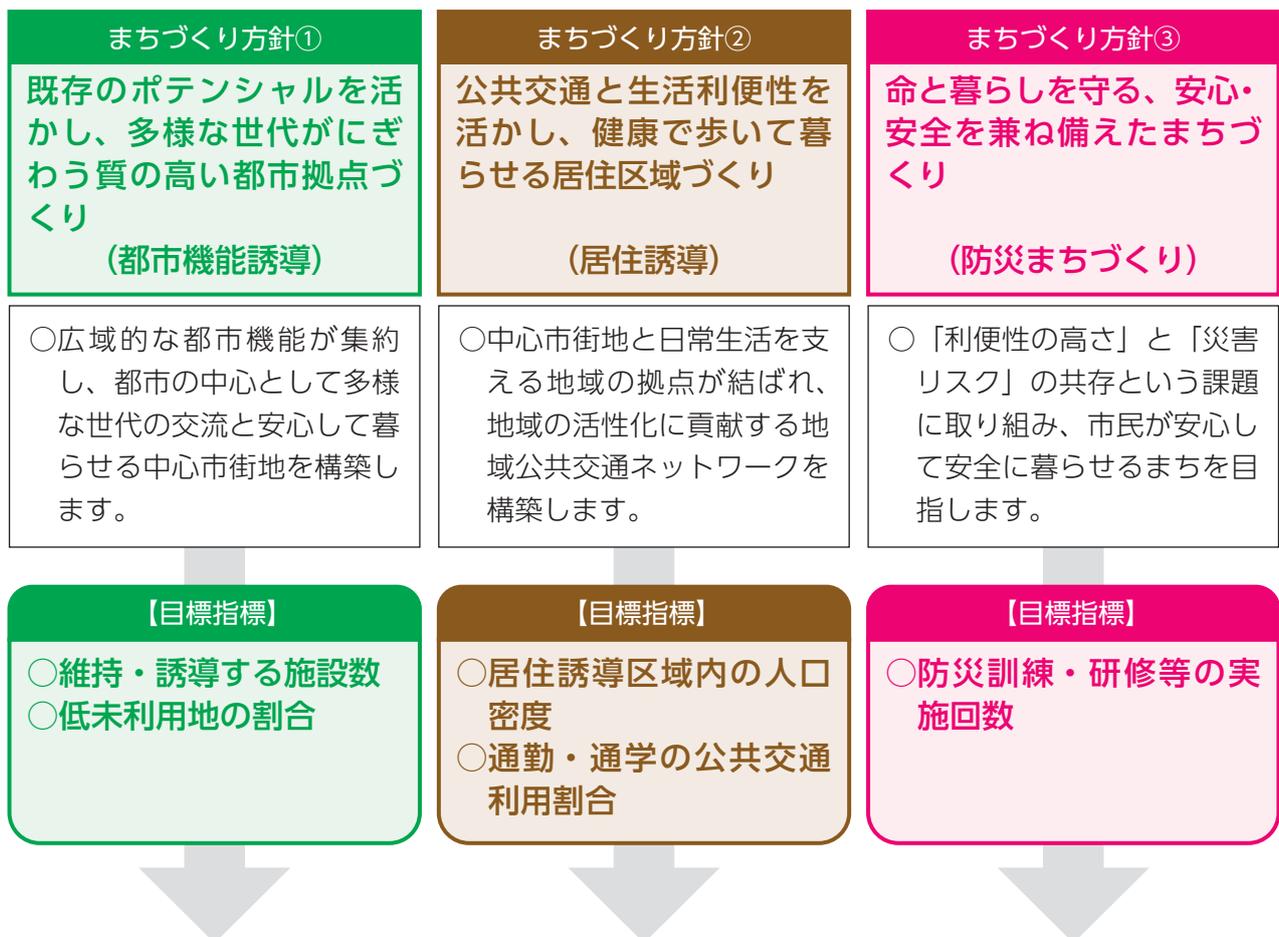
コンパクト・プラス・ネットワークの推進

コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、立地適正化計画により都市機能誘導や居住誘導などに係る施策の具体化を図り、計画の実効性を高める

《立地適正化計画の実施方針（ターゲット）》

にぎわい・安心・利便性の高い生活の実現

《まちづくり方針（ストーリー）》



《期待される効果》

- 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、交流と消費を促す
- 安心**：防災・減災対策の取組により、安心・安全に暮らせる市民を増やす
- 利便性**：公共交通機関を維持し、地域のライフスタイルに応じた生活を実現する

5.3 誘導施策

コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向け、都市機能と居住の誘導に係る施策に取り組みます。

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
都市機能誘導・居住誘導に係る施策の実施	居住誘導に係る施策の実施

まちづくり方針①（都市機能誘導に係る施策）

都市機能誘導区域（まちなかエリア）では、都市機能誘導に係るまちづくり方針に基づき、市の中心・顔となる多様な世代が利用する地域として、以下の施策に取り組みます。

- 施策1 質の高い都市基盤づくり
- 施策2 公共交通の利便性向上
- 施策3 イノベーション創出・多世代交流支援施設の整備
- 施策4 多様な世代の交流に対応した民間施設の維持・誘導
- 施策5 既存ストックの有効活用



まちなかエリアのイメージ

まちづくり方針②（居住誘導に係る施策）

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）では、居住誘導に係るまちづくり方針に基づき、居住を進めるため、以下の施策に取り組みます。

- 施策1 多様な世代の移住・定住の促進
- 施策2 多様な世代のニーズに対応した居住環境の充実
- 施策3 拠点への重点的な居住誘導
- 施策4 居住誘導に資する生活機能の立地支援
- 施策5 公共交通サービスの向上による利便性の確保
- 施策6 居住誘導に関わる受け皿づくり
- 施策7 誰もが暮らしやすいまちの形成
- 施策8 新たな居住者の誘導



暮らしの重点エリアのイメージ

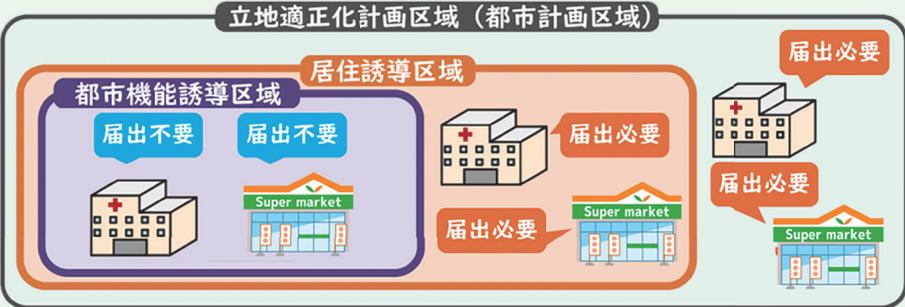


暮らしのおすすめエリアのイメージ

5.4 届出制度

- 都市再生特別措置法第88条及び第108条の規定に基づき、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外で下記の行為を行う場合は、市長への届出が必要です。
- 同法第108条の2の規定に基づき、都市機能誘導区域内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合も、市長への届出が必要です。

≪都市機能誘導区域外≫

開発行為	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
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> 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 

≪都市機能誘導区域内≫

休廃止	誘導施設を休止又は廃止しようとする場合
-----	---------------------

≪居住誘導区域外≫

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為が1,000㎡以上のもの 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、寄宿舍や有料老人ホーム等）
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 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、寄宿舍や有料老人ホーム等） ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

■ 届出の時期

行為等に**着手する30日前まで**に届出を行う。

▶ 6 防災指針

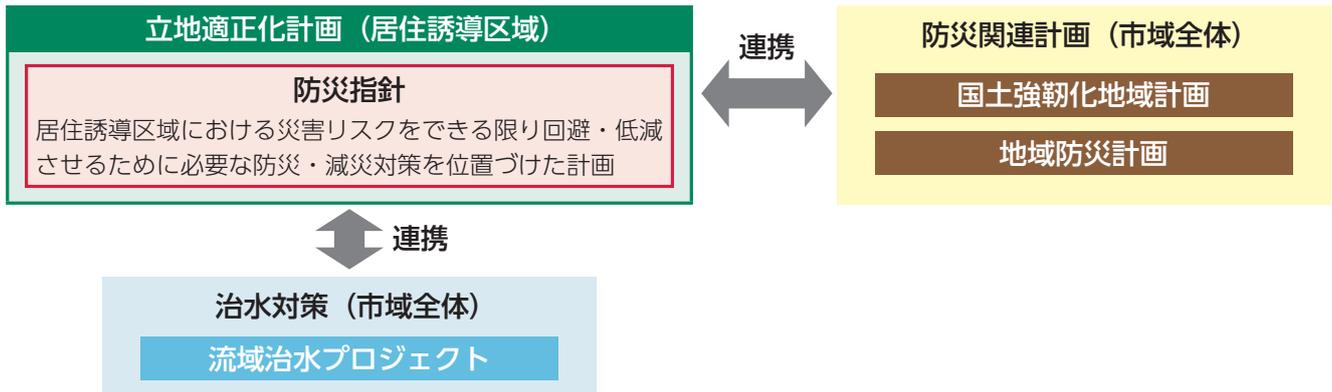


6.1 防災指針の概要

防災指針は、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画における居住や都市機能の促進と併せて、都市の防災機能を確保するための指針です。

居住誘導区域内の安全性を高めるために、残存する災害リスクを整理し、可能な限り回避又は低減する防災・減災対策を計画的に実施します。

6.2 防災指針の位置づけ



6.3 防災まちづくりの方針

コンパクトなまちづくりを推進するため、「利便性の高さ」と「災害リスク」の共存という課題に取り組み、市民が安心・安全に暮らせるまちの実現を図ります。

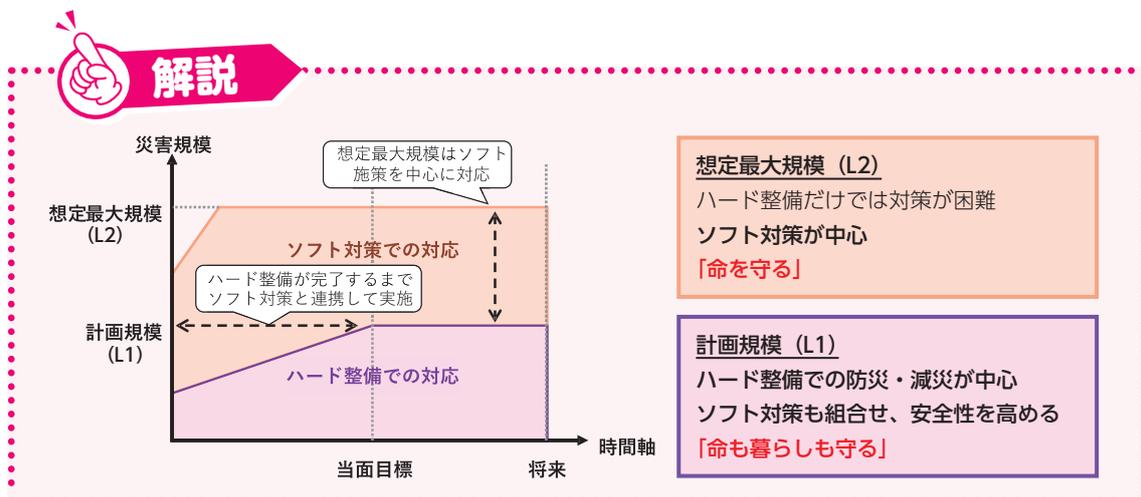
まちづくり方針③（防災まちづくりに係る施策）

防災まちづくりに係るまちづくり方針に基づき「災害リスクの回避」と「災害リスクの低減」を基本として、以下の施策に取り組みます。

施策1 災害リスクの回避

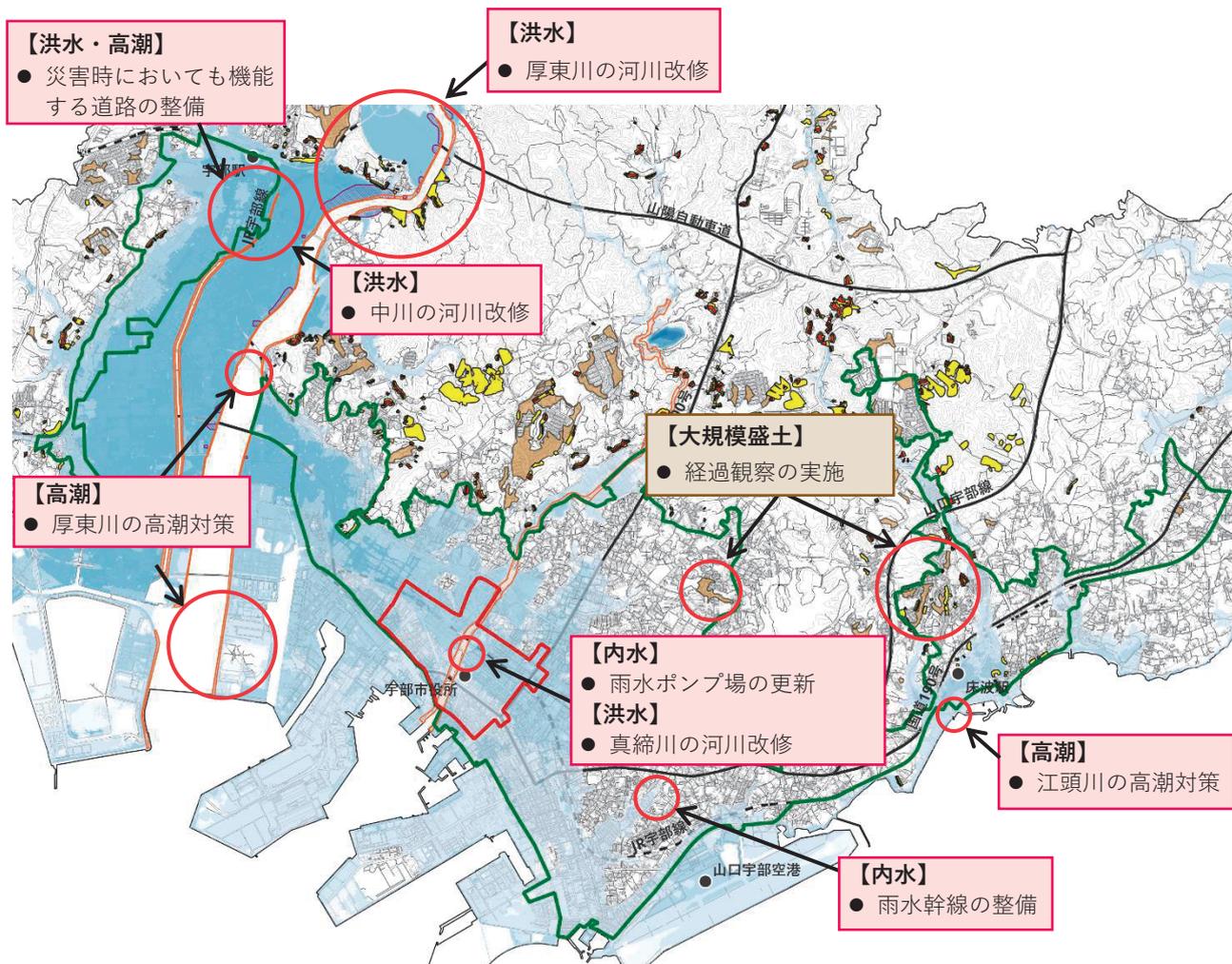
施策2 災害リスクの低減（ハード）

施策3 災害リスクの低減（ソフト）



6.4 防災まちづくりの取組

災害リスク分析を基に抽出した課題を踏まえ、防災まちづくりに向けた主な取組を示します。



【共通】 災害リスクの回避

- 防災マップ・ハザードマップの普及、啓発
- 災害リスク分析結果の周知
- 届出制度の運用による居住や都市機能の適切な誘導
など

【共通】 災害リスクの低減 (ハード)

- 土砂災害防止施設の整備
- 排水ポンプ車の配備
- 避難所の環境改善
など

【共通】 災害リスクの低減 (ソフト)

- 災害時の適切な情報収集・情報伝達
- 避難拠点の確保
- 警戒避難体制の構築
- 地域・住民の防災意識の向上
など

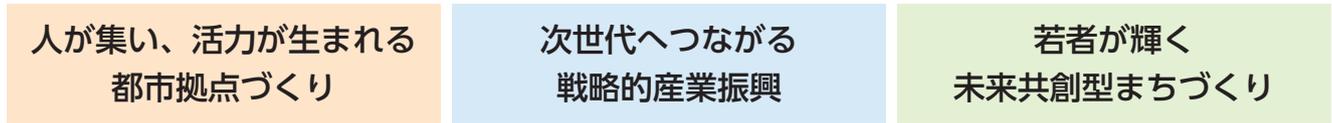
▶ 7 計画の実現に向けて



7.1 特色のあるまちづくり

地域の魅力を高め、活力ある地域社会を築いていくために、今ある豊かな自然、美しい景観、歴史や文化、産業など本市の特色を活かした個性あるまちづくりを進めていくことがますます重要です。

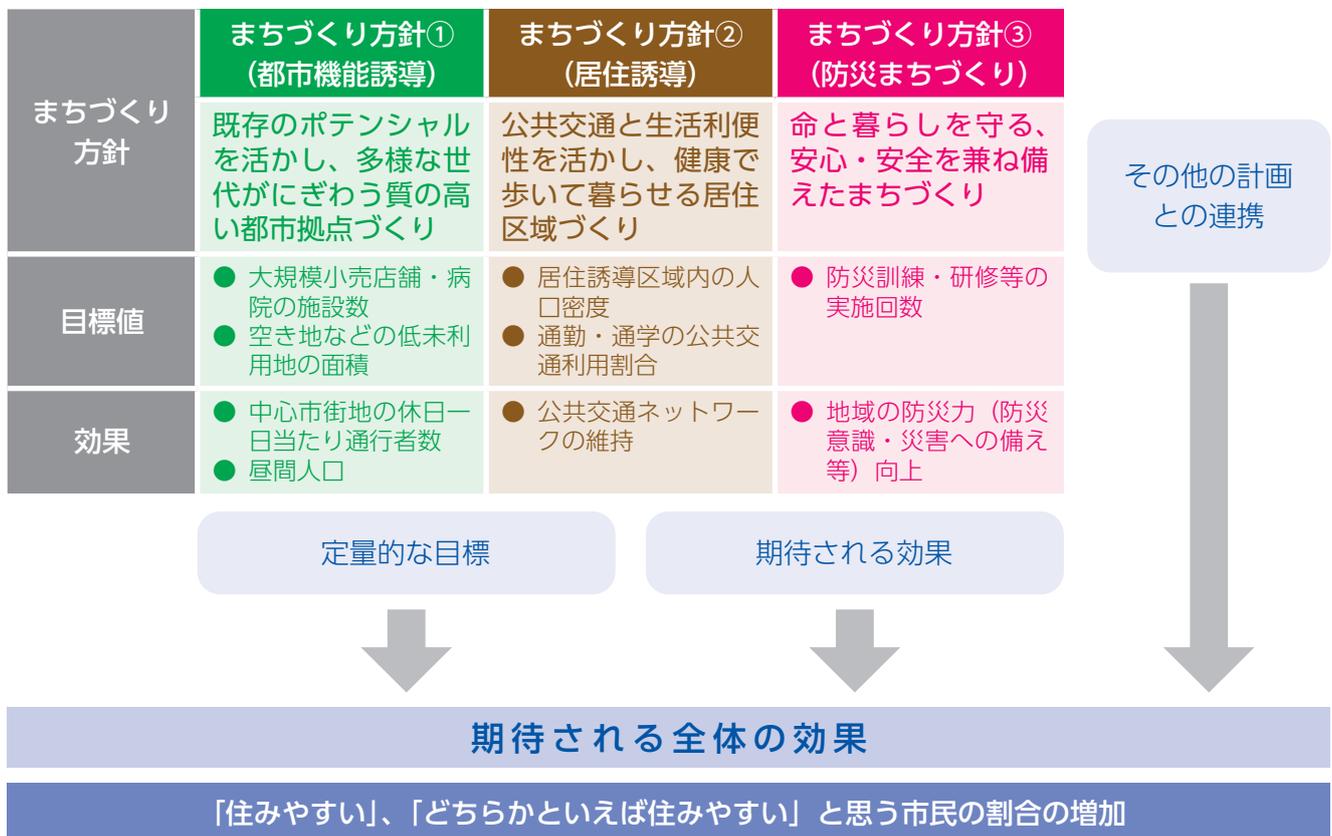
本市ならではのまちの特色を活かした発展の方向性を見据え、下記の取組を推進します。



7.2 持続可能な都市の発展に向けた総合的な取組

- (1) 共創による都市づくりの推進
- (2) 関連分野・関係機関との連携による総合的な都市づくりの推進
- (3) 地区タイプに応じたウェルビーイングな生活空間づくり
- (4) 都市構造の転換に合わせた都市計画などの見直し
- (5) 持続的な施策の推進

7.3 目標値と期待される効果



未来共創型コンパクトシティ推進計画
(宇部市都市計画マスタープラン・立地適正化計画)
概要版

令和8年(2026年)3月

宇部市 都市政策部 都市計画課
〒755-8601 宇部市常盤町一丁目7番1号
TEL:0836-34-8465 FAX:0836-22-6049
