

# 宇城市立地適正化計画

Uki City Location Optimization Plan

概要版

宇城市立地適正化計画

Uki City Location Optimization Plan

概要版

宇城市

令和5年6月  
宇城市

立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、今後、人口減少や高齢化が進展していく中で、安心できる健康で快適な生活環境の実現と、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とするために、都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを実現するための計画です。

計画策定の背景と目的

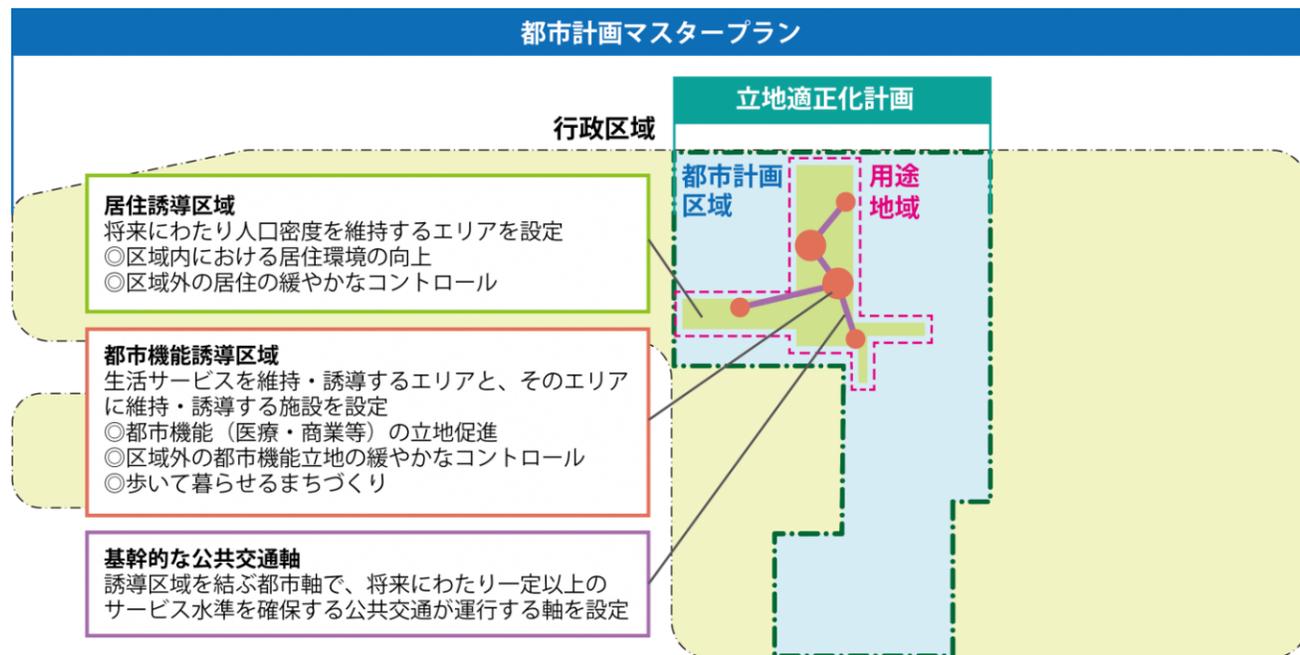
多くの地方都市では、郊外開発による市街地拡大が進行しましたが、今後は急速な人口減少が見込まれている状況にあります。こうした中では、居住の低密度化が進行し、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来的に困難になる恐れがあります。また、財政規模が縮小する中で、社会資本の老朽化への対応や安全・安心な都市づくりが強く求められます。

本市では、既に人口減少が進行しており、今後の人口減少も予測されています。また、高齢化も深刻な問題となっており、将来的に4割程度まで増加することが予測されています。加えて、本市は、水害及び地震・津波、土砂災害等の様々な災害リスクを抱えています。

このような中で、健康かつ快適な生活環境の確保及び若年層にも魅力的なまちの形成、財政面・経済面で持続可能な都市経営の推進、さらには災害に強いまちづくりを推進するため、「宇城市立地適正化計画」を策定します。

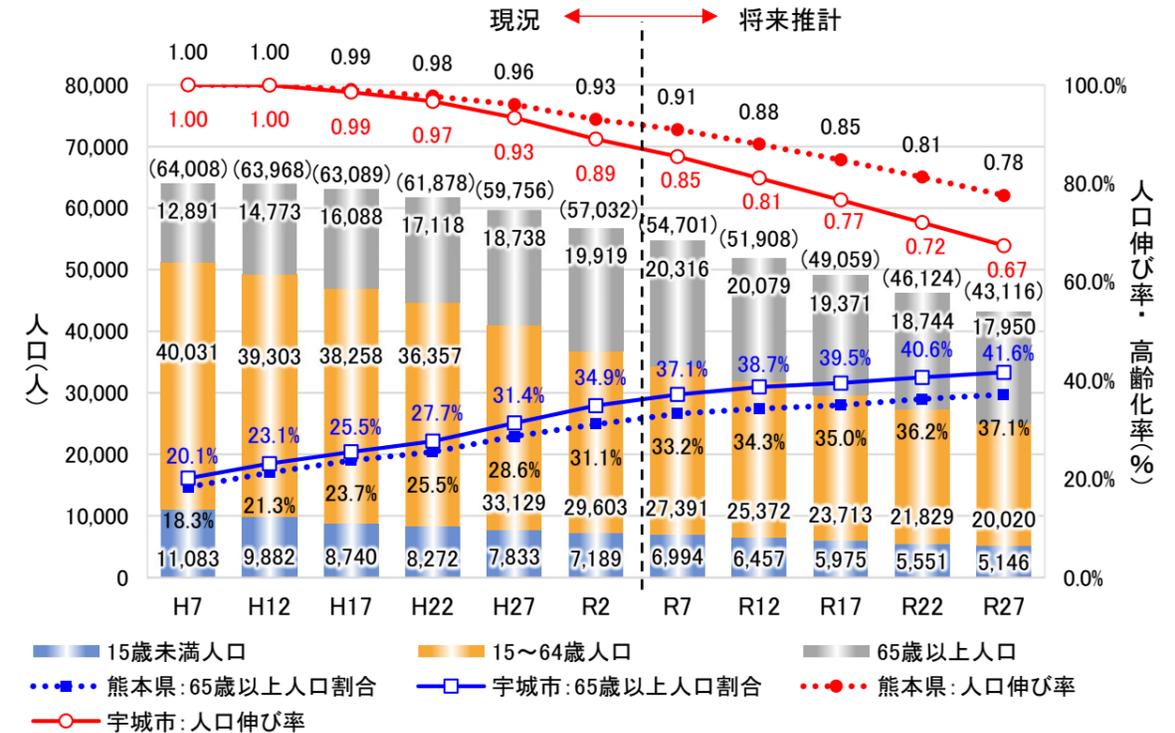
計画の概要

立地適正化計画では、都市全体の構造を見直し、都市計画区域内に居住や医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し、安全かつ安心なまちづくりを推進する「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を定め、公共交通と連携しながら、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進します。



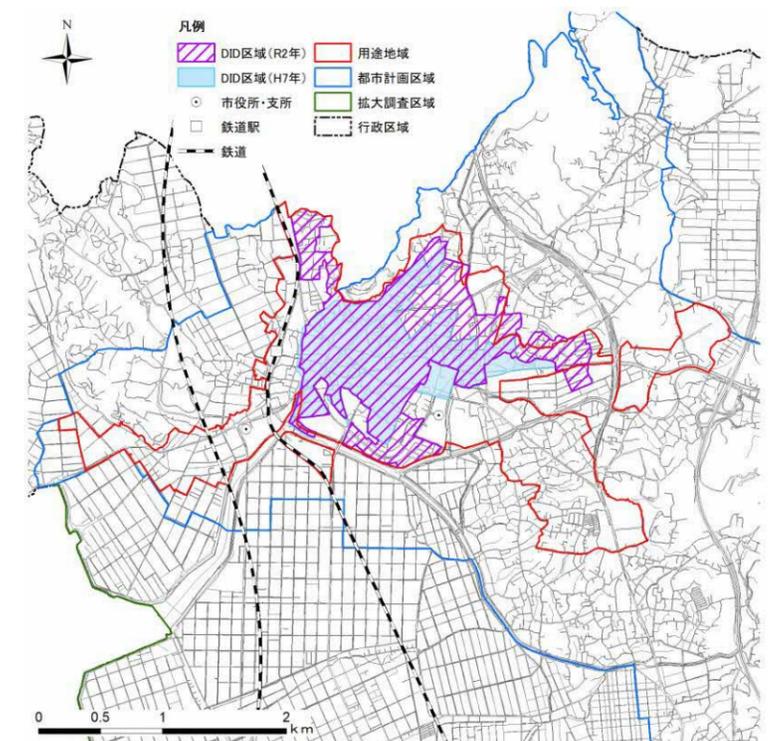
人口の推移と将来推計

本市の人口は減少傾向にあり、2020（令和2）年に57,032人となっています。65歳以上人口は伸び続けており、高齢化率も2020（令和2）年には34.9%まで上昇しています。今後も人口減少・少子高齢化が続き、2040（令和22）年には総人口が46,124人、高齢化率は40.6%まで増加すると推計されています。



市街地の状況

市全体の人口が減少傾向にある中、人口集中地区（DID）の人口、面積は増加傾向にあります。一方で、2020（令和2）年のDID地区人口密度は、41.1人/haとなり、低密度な市街地が進展しています。



立地適正化計画の役割

本計画では、「街暮らし」のエリア内の利便性の維持・向上を図り、他のエリアとの連携軸の強化を図ることで、周囲の「海辺暮らし」や「田園暮らし」、「里山暮らし」を含めた市全体の生活利便の向上につなげます。



まちづくりの方針（ターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）

【まちづくりの方針（ターゲット）】  
子育て世帯や高齢者が快適に暮らしやすく  
自然環境と都市のバランスがとれた  
多様な暮らしぶりの核となるまちづくり

誘導方針 1： 誰もが快適かつ健康に暮らせる都市拠点の形成	本市の都市活動の中心として、地域特性に応じた都市機能を集約するゾーンの形成とともに、ゾーンに応じた居住の誘導や快適で外出しやすいまちなかの形成を図り、誰もが快適かつ健康に暮らせる都市拠点の形成を進めます。 《ゾーンの適正配置による効率的な拠点の形成》 《多世代にとって便利な都市機能の集約と居住の誘導》 《快適で外出しやすいまちなかの形成》
誘導方針 2： 多様な暮らしぶりをつなぐ公共交通ネットワークの形成	各拠点から都市拠点までのアクセスや周辺居住地から各拠点までのアクセス性の向上を図り、本市の多様な暮らしぶりをつなぐ公共交通ネットワークの形成を進めます。 《拠点間連携を強化する地域間幹線ネットワークの形成》 《地域ニーズに応じた細やかな公共交通ネットワークの形成》
誘導方針 3： 安全・安心に暮らすことができる防災都市構造の形成	災害リスク等を考慮した安全・安心な居住地の形成と都市機能や居住の集約を図り、安全・安心に暮らすことができる防災都市構造の形成を進めます。 《安全・安心な居住地の形成》 《復興まちづくり計画に基づく防災都市構造の構築》

目指すべき都市の骨格構造

まちの骨格構造の設定においては、本市の中心的な役割を担う JR 松橋駅周辺や市役所周辺に高次都市機能を集約する「都市中枢ゾーン」「行政サービスゾーン」を設定し、市の魅力向上及び市全域の生活利便の維持・向上を図ります。

加えて、上記の2つのゾーンの徒歩圏域外及び誘致圏域外の生活利便性を確保するため、既存公共交通軸上に、生活に最低限必要な施設の集積を図る「生活機能集約ゾーン」を設定し、用途地域全体の生活利便の確保を図ります。

都市中枢ゾーン

- 駅周辺の立地環境を活かした商業・業務施設などの多様な都市機能の維持・集積を図る。
- 本市の玄関口及び駅周辺の定住の場として、交流による新たなにぎわいの創出を図る。

行政サービスゾーン

- 市役所等の公共施設の集積を踏まえ、行政サービスの提供ゾーンとして、さらなる公共施設等の集約や施設間を歩いて移動しやすい空間形成を図る。

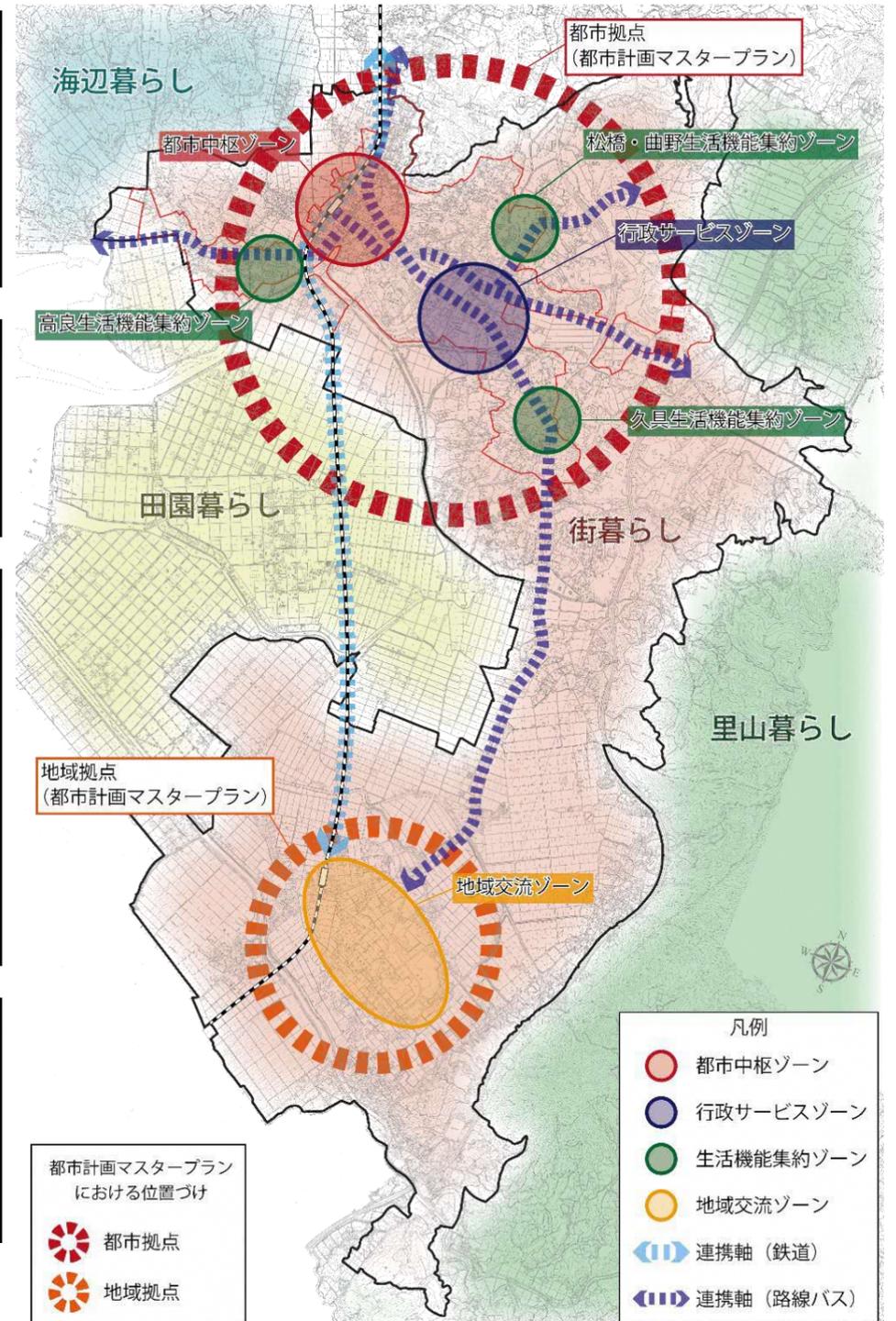
松橋・曲野、高良、久具生活機能集約ゾーン

- 周辺住民の生活に必要な都市機能の維持・集積を図るとともに、沿道の無秩序な都市機能の立地の抑制を図る。
- 「都市中枢ゾーン」や「行政サービスゾーン」に集約・誘導する都市機能との機能分担を踏まえ、地域の特徴に応じた都市機能の誘導を図る。

地域交流ゾーン

- 駅周辺の立地環境を活かし、市南部地域の住民を対象とした都市拠点を補完する商業や行政サービス等の都市機能の維持・充実及び交流によるにぎわいの維持・向上を図る。

▼本計画におけるゾーンと方向性



都市機能誘導区域

「都市機能誘導区域」とは、介護・福祉、商業、医療、金融、教育・文化等の都市機能の集積により、市全体の活力や市民の生活利便性を持続するために必要な中枢的な拠点を形成し、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能誘導区域は、以下の設定方針に基づき区域を設定します。

設定方針1：「まちの骨格構造」におけるゾーンに区域を設定します

○既存のストックやインフラを有効に活用しながら都市機能の集積を図るため、都市機能や公共交通等の観点から設定した「まちの骨格構造」を基本に都市機能誘導区域を設定します。

設定方針2：歩いて移動しやすい区域を設定します

○中心地から歩いて移動しやすく、徒歩で都市機能間を移動できる都市機能誘導区域とするため、鉄道駅やバス停を中心とした徒歩圏域に都市機能誘導区域を設定します。

設定方針3：都市機能を効率的に集積できる区域を設定します

○都市機能誘導区域内に効率的に都市機能を集積するため、既存の都市機能集積状況や用途地域等を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

設定方針4：市街地性能評価の高い場所に区域を設定します

○人口集積や公共交通利便、生活利便、土地収益の観点などの様々な要素から、市民生活がしやすい場所を分析・評価した市街地性能評価を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

設定方針5：災害リスクを踏まえた区域を設定します

○都市機能誘導区域内の安全性を確保するために、災害リスクを踏まえ、対策の実施によるリスクの低減が可能なエリアに都市機能誘導区域を設定します。

居住誘導区域

「居住誘導区域」とは、市全体の人口減少が進行する中においても、一定のエリアにおいて居住を誘導し、人口密度を維持することによって、持続的に生活サービスやコミュニティが確保されるように居住を誘導すべき区域です。以下の設定方針に基づき区域を設定します。

設定方針1：人口密度の維持を考慮した区域を設定します

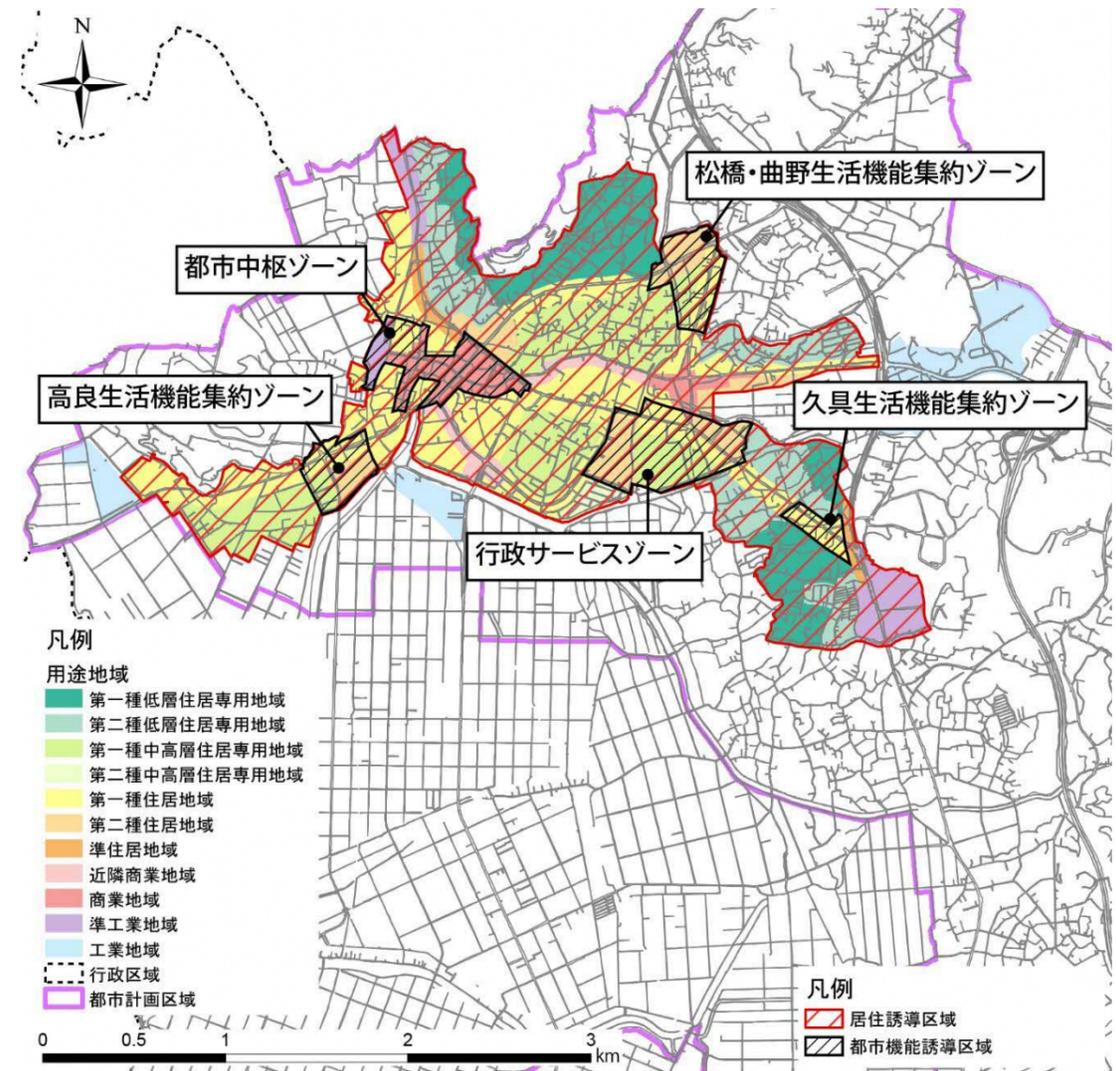
○居住誘導区域内の人口密度を維持するためには、現状で一定の人口密度を有しており、生活利便が確保されていることが重要であるため、人口が集積し、かつ生活利便、公共交通利便性が確保されたエリアに居住誘導区域を設定します。

設定方針2：既に市街地が形成されている区域を設定します

○既存のストックやインフラを有効に活用していくため、既に市街地が形成されているエリアに居住誘導区域を設定します。

設定方針3：災害リスクを踏まえた区域を設定します

○居住誘導区域内の安全性を確保するために、災害リスクを踏まえ、対策の実施によるリスクの低減が可能なエリアに居住誘導区域を設定します。



誘導施設の設定

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設のことをいいます。

対象地区		都市中枢ゾーン	行政サービスゾーン	生活機能集約ゾーン			
				松橋・曲野	久具	高良	
高次都市施設	大規模集客施設	●	—	—	—	—	
	ホテル（集会機能を有するもの）	○	—	—	—	—	
	救急病院（二次・三次医療）	●	●	—	—	—	
	文化施設（ホール、地域交流施設等）	○	○	—	—	—	
	庁舎	—	○	—	—	—	
防災施設（防災センター等）	○	○	—	—	—		
生活利便施設	商業	スーパーマーケット（売場面積 250㎡以上）	○	●	—	○	
		コンビニエンスストア（売場面積 250㎡未満）	○	○	○	●	○
	医療	一般診療所（内科）	○	○	●	●	●
		介護保険施設（地域密着型サービス施設）	●	●	●	●	●
		障害者福祉施設	○	●	—	—	—
	福祉	地域包括支援センター	●	○	●	●	●
		児童福祉	●	●	●	●	●
	教育	幼稚園・保育園・認定こども園	●	●	●	●	●
		学童保育施設	●	●	—	—	—
	その他	高等学校	—	○	—	—	—
金融機関		○	○	—	—	—	
	地区公民館・コミュニティ施設	○	○	●	●	○	

●：誘導施設（確保型：既存施設なし）、○：都市機能増進施設（維持型：既存施設あり）

防災まちづくりの将来像及び取組方針

1) 防災まちづくりの将来像・基本方針

防災・減災に向けた課題を踏まえ、第5章まちづくりの方針の施策・誘導方針（ストーリー）に示した「誘導方針3：安全・安心に暮らすことができる防災都市構造の形成」を将来像とします。

**【防災まちづくりの将来像（誘導方針3）】**  
安全・安心に暮らすことができる防災都市構造の形成

2) 防災まちづくりの取組方針と防災施策

取組方針	具体的な取組み	主体
災害に強い都市基盤整備の推進	・雨水幹線及び雨水ポンプ場の整備	市
	・農業水利施設の整備	県・市
	・下水道施設の耐震化及び整備	市
	・調整池、校庭貯留施設の整備	市
	・道路等の基盤整備による避難経路の確保	県・市
	・公園、緑地の整備の推進	県・市
	・宇城市河川施設個別計画の策定	県・市
	・河川における流出係数抑制対策	県・市
	・浚渫等の河川施設の適切な維持管理	県・市
	・堰改築の撤去、改修の推進	県・市
被害の軽減に向けた住宅及び都市機能の充実	・指定緊急避難場所（松橋中学校）における建替工事	市
	・ため池の補強・有効活用	県・市
	・建築物等における耐震改修等の防災機能強化	県・市・事業者・市民
	・民間建築物耐震診断事業補助金による民間建築物の耐震化の推進	市・事業者・市民
	・指定緊急避難場所等の避難場所の確保	市
	・災害リスクの高い場所における規制強化の検討	市
	・2階以上の建築物等の誘導	市・事業者・市民
	・家屋倒壊等氾濫想定区域における立地抑制	市・事業者・市民
安全な場所への危険回避の推進	・消防施設等の耐震化	市
	・都市機能増進施設における業務継続計画策定の促進	市・事業者
	・ハザードエリアからの居住移転の促進	県・市・事業者・市民
災害に強い地域づくり・人づくりの推進	・要配慮者施設の移転の促進	県・市・事業者
	・災害時の情報伝達手段の拡充・強化	県・市
	・災害危険区域の周知公表	県・市
	・防災教育、防災訓練による防災意識の向上	市・事業者・市民
	・災害に備えた一人一人の避難行動計画の活用の普及	市・市民
	・福祉施設、保育所、幼稚園等における避難計画作成の支援	市・事業者
	・自主防災組織の結成推進、強化	市・事業者・市民

都市機能誘導区域に係る誘導施策

①民間事業者への支援

- ・誘導施設の民間事業者の誘導区域内の推進のため市の支援方法について検討
- ・既に立地している誘導施設の誘導区域外への移転などの抑制のため、新規誘導と合わせて市の支援策を検討

②空き地、空き家、空き店舗等の有効活用【都市のスポンジ化への対応】

- ・空き地や空き家、空き店舗等については、誘導施設の立地を促すため、土地の集約化や利活用の推進を図るとともに、広場、駐車場等の地域の利便性を高める施設として活用

③松橋駅周辺の都市再生

- ・松橋駅周辺においては、都市基盤の改善を含めた既成市街地の再生を図り、土地の集約化や高度利用を推進
- ・法的制限の緩和により、民間施設の立地条件が向上する場合には、積極的に都市計画の変更を推進

④関係団体との連携

- ・誘導施設のうち医療・福祉施設等については、医師会などとの連携を図り誘導区域内での立地を誘導

⑤歩きたくなる市街地環境の整備

- ・賑わいのある商業空間を創出するため、まちなかウォークアブル推進事業導入に向けた検討

居住誘導区域に係る誘導施策

①公的不動産の斡旋

- ・土地の利用用途が定まっていない市有地を斡旋し、民間活力の活用による定住促進用地として活用

②空き家・空き地の再生

- ・空き家バンク登録促進による利活用を促進
- ・所有不明空き家の活用を含め、ランドバンク事業など更なる空き家の再生を推進

③良質な市街地整備

- ・不足する公園や緑地などの整備や道路・給排水施設などの改善による良質な市街地環境の形成

④公共交通ネットワークの形成

- ・松橋駅では、自転車駐輪場や駐車場などを併設した、複合的な交通結節機能を強化
- ・路線バスでは、拠点間をつなぐバス路線の維持・拡充を図り、公共交通ネットワークを構築
- ・路線バスやコミュニティバスの自動運転化や MaaS のサービス導入等、新たな交通システムの導入の検討

⑤災害リスクの解消

- ・防災指針に基づく防災対策による誰もが安全で安心して住み続けられる市街地環境の創出

居住誘導区域外の対応

①居住誘導区域外の用途地域

- ・将来的な市街地の縮退を踏まえ、ダウンゾーニングを前提とした用途地域の見直しを検討
- ・用途白地地域の対策と同時に検討

②用途白地地域

- ・用途白地地域では、特定用途制限地域の導入によって、市街地の拡大を抑制

③都市計画区域外

- ・一体の都市活動が営まれている豊川地区においては都市計画区域の拡大について県との協議を推進

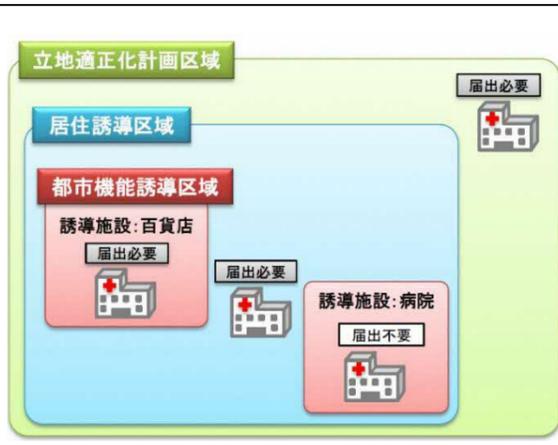
都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条第1項)

【届出対象行為】

- ・ 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
- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 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

※市内に設定された都市機能誘導区域のうち、何れかの都市機能誘導区域に設定された誘導施設を新築する場合には、当該施設が誘導施設に設定された都市機能誘導区域内でなければ、例え都市機能誘導区域であっても届出が必要となります。



居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行うとする場合にはこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 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1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築使用とする場合
- ・ 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



出典：国土交通省作成資料より抜粋

都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の事前届出

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

施策達成状況に関する評価方法

計画の適切な進捗管理を行うために、まちづくりの方針や誘導方針を踏まえた評価指標を設定します。

誘導方針1：誰もが快適かつ健康に暮らせる都市拠点の形成

方針	指標	定義	基準値	目標値
ゾーンの適正配置による効率的な拠点の形成	都市機能誘導区域における誘導施設の新規立地件数	都市機能誘導区域内に新たに立地した誘導施設の件数	0件 (R4)	5件 (R22)
多世代にとって便利な都市機能の集約と居住の誘導	居住誘導区域内人口密度	居住誘導区域全体の人口密度	32.9人/ha (H27)	32.9人/ha (R22)
快適で外出しやすいまちなかの形成	宇城市空き家・空き地バンク利用登録人数	宇城市空き家バンク登録者数	190人 (R4)	430人 (R22)

誘導方針2：多様な暮らしをつなぐ公共交通ネットワークの形成

方針	指標	定義	基準値	目標値
拠点間連携を強化する地域間幹線ネットワークの形成	松橋駅の1日あたり乗車人員	松橋駅の一日あたりの利用者数	1,426人 (R3)	1,426人 (R22)
地域ニーズに応じた細やかな公共交通ネットワークの形成	交通空白地居住人口割合	市全体の人口に対する交通空白地に居住している人口の割合	47.1% (H27)	40.0% (R22)

誘導方針3：安全・安心に暮らすことができる防災都市構造の形成

方針	指標	定義	基準値	目標値
安全・安心な居住地の形成	災害リスクの高い場所で居住する人口割合	洪水・高潮・内水・ため池・津波浸水想定区域及び土砂災害特別警戒区域・警戒区域内に居住する人口割合	52.4% (H27)	52.4% (R22)
復興まちづくり計画に基づく防災都市構造の構築	自主防災組織の設置数	自主防災組織の設立数	114 (R1)	139 (R22)

計画の見直し

本計画は、おおむね20年後のまちの姿を見据えた計画となりますが、この期間の中で、社会情勢やそれに伴うまちづくりに求められる取組等が変化することが想定されます。

このため、定期的に都市の現況や市民ニーズ等を把握し、本計画に定める誘導施策や防災施策などの進捗状況や評価指標の状況などと照らし合わせながら、おおむね5年ごとに状況把握及び評価・検証を行い、必要に応じて計画の見直しを図ることとします。