

舞鶴市立地適正化計画

平成 30 年 4 月

舞鶴市

目 次

序章

1.	立地適正化計画とは.....	1
2.	策定の背景と目的.....	2
3.	位置付け.....	2
1章	上位・関連計画.....	3
1.	舞鶴都市計画区域マスタープラン（平成16年5月）.....	3
2.	舞鶴市総合計画（平成23年8月）.....	4
3.	舞鶴市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年5月）.....	4
4.	舞鶴市都市計画マスタープラン（平成24年3月）※平成30年度改訂予定.....	5
5.	舞鶴市都市計画見直し基本方針（平成27年7月）.....	5
6.	用途地域の見直し（平成29年1月）.....	6
2章	現状・課題の把握及び方向性の決定.....	7
1.	舞鶴市の現状・課題.....	7
2.	立地適正化計画検討の方向性.....	12
3章	立地適正化に関する基本的な方針.....	13
1.	まちづくりの基本方針.....	13
2.	目指すべき都市の骨格構造.....	16
3.	立地適正化に関する基本的な方針.....	18
4章	都市機能誘導区域及び誘導施設.....	19
1.	都市機能誘導区域.....	19
2.	誘導施設.....	22
5章	居住誘導区域.....	31
1.	居住誘導区域.....	31
6章	誘導施策.....	38
1.	誘導区域への都市機能・居住を誘導するための事業・施策等.....	38
2.	届出制度.....	48
7章	計画の進行管理及び目標値の設定.....	50
1.	計画の進行管理.....	50
2.	定量的な目標の設定.....	51

資料編

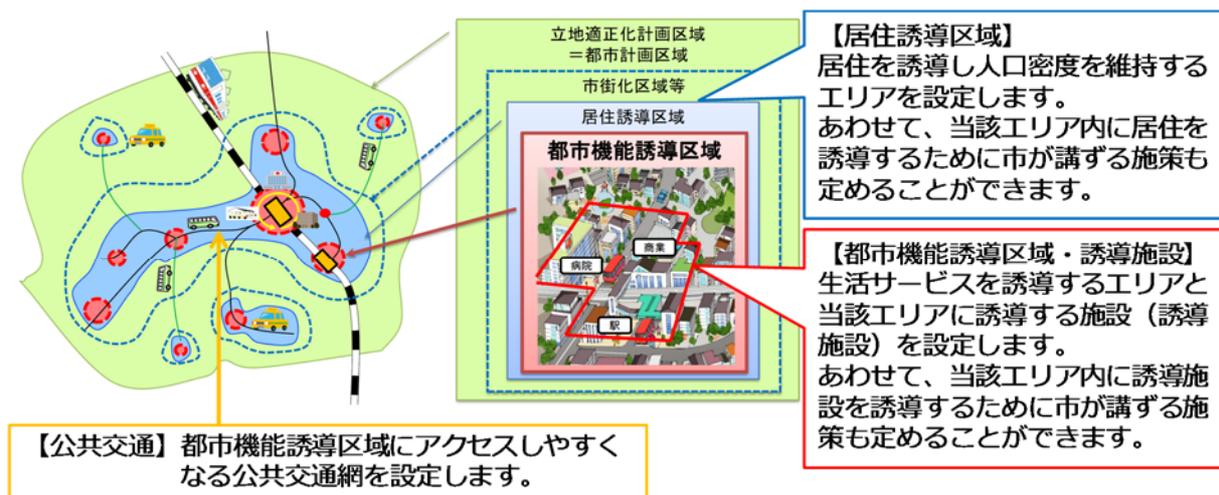
序章

1. 立地適正化計画とは

全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中、特に地方自治体においては、財政収入の減少や社会福祉費の増大に伴う財政の悪化、そして経済活力の低下が進行しています。

このような環境の中で、安心・健康で快適な生活環境を実現し、かつ持続可能な都市経営を可能とするためには、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを進めていくことが重要とされています。

こうした中、都市再生特別措置法の改正（平成 26 年 8 月施行）により新たに制度化された「立地適正化計画」は、行政と住民・民間事業者が一体となって「コンパクトなまちづくり」を推進するために、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を誘導すべき区域を設定し、区域内への誘導施策等を定めるもので、市町村が策定します。



出典：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省都市局都市計画課、平成 28 年 4 月改訂を基に作成）

図 立地適正化計画のイメージ

2. 策定の背景と目的

本市においても人口は減少傾向にあり、高齢化率も年々上昇傾向にあります。限られた公共施設や既存インフラの活用、土地利用の適正化等を図り、持続可能な都市構造へと転換していくことが求められています。

こうした背景を踏まえ、本市では、利便性が高く効率的で暮らしやすいまち「舞鶴版コンパクトシティ」を目指し、「舞鶴市都市計画見直し基本方針」（平成 27 年 7 月）に基づき、用途地域や区域区分、「舞鶴市都市計画マスタープラン」の見直し等の取組を始めています。

「舞鶴市立地適正化計画」（以下、「本計画」）は、こうした一連の取組の一環として、駅を中心とした「まちなか」における重点的な都市再生の方針や施策を示すことを目的に、都市機能や居住の誘導区域、誘導施策等について定めます。

3. 位置付け

本計画は、上位計画である「舞鶴都市計画区域マスタープラン」、「舞鶴市総合計画」及び「舞鶴市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に即して定めます。

また、立地適正化計画は都市再生特別措置法第 82 条により、都市計画マスタープランの一部とみなされます。このため、見直し中の「舞鶴市都市計画マスタープラン」との整合を図り、その理念や目指す将来都市像を共有します。加えて、医療や福祉、公共交通、防災、公共施設など、関連分野の計画との整合を図り、これらの分野の取組とも連携します。

なお、前節に示したとおり、本計画は、「舞鶴版コンパクトシティ」形成に向けた一連の取組のうち、本市中心部のまちづくりの方向性を定めるものとなります。このことから、本計画は、「舞鶴市中心市街地活性化基本計画」（平成 14 年 3 月策定、計画期間終了）に代わり、「まちなか」となる市街地の整備と賑わい創出を図る計画としての役割も有しています。

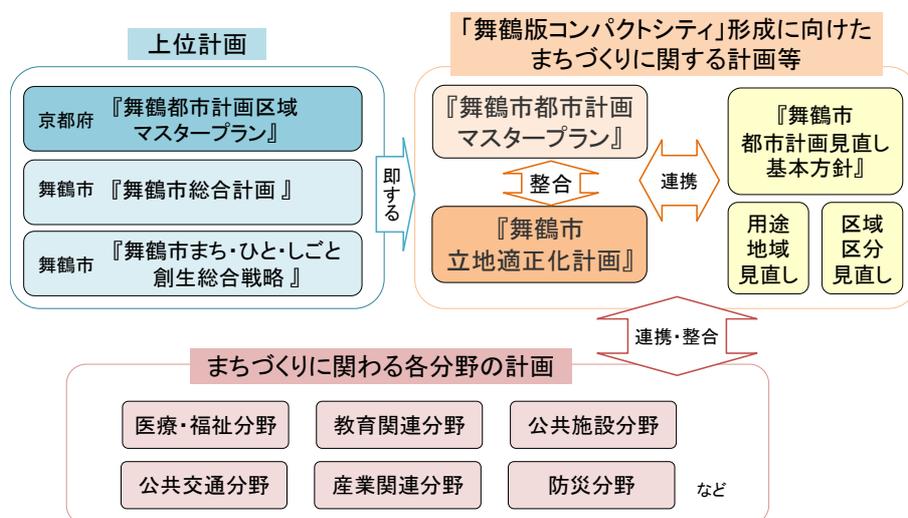


図 立地適正化計画の位置付け

1章 上位・関連計画

1. 舞鶴都市計画区域マスタープラン（平成16年5月）

■基本理念（抜粋）

「公共交通機関を活かして、都市の中心性を高め、機能的な都市活動ができるコンパクトな都市づくり」

■区域の将来像

- ① 舞鶴港を核とし、広域交通網を活かした産業・交流拠点の形成
- ② 魅力的で個性的な東西の中心市街地の活性化と連携
- ③ 歴史・文化・自然と共生する豊かな生活環境を備えた都市の実現

■方針：立地適正化計画と関連する項目（機能集積・公共交通ネットワーク等）

○土地利用の方針

- ・ 中心商業業務地は、土地の高度利用、適切な公共施設の配置、オープンスペースの確保
- ・ JR東舞鶴駅周辺は、土地区画整理事業の推進や民間活力の導入を検討するなど、中心市街地としての整備を引き続き実施
- ・ JR西舞鶴駅周辺地区は、遊休地の有効活用を含めた周辺地域の一体的な整備を推進
- ・ 商業・業務機能が集積する駅周辺地区は、居住や交流機能などの用途を複合化

○都市施設の方針

- ・ 交通結節点である駅前広場を西舞鶴駅において整備
- ・ 施設の近代化・連携強化等による公共交通機関の利用促進
- ・ 保健・医療・福祉施設の適正な配置により、誰もが暮らしやすいまちづくりを推進

○市街地開発事業の方針

- ・ JR東舞鶴駅周辺地区：土地区画整理事業を引き続いて推進し、交通結節点としての公共施設の整備を促進するとともに、地区の高度利用により、舞鶴市の玄関口にふさわしい都市機能を集積化
- ・ JR西舞鶴駅周辺地区：駅前広場や道路等の整備と地区計画の活用により、交通結節点としての機能向上及び良好な住環境の整備を行い、都市的土地利用へ転換

2. 舞鶴市総合計画（平成 23 年 8 月）

■基本構想：まちづくりの方針

将来都市像「東アジアに躍動する国際港湾・交流都市“舞鶴”」

まちづくりの基本目標「子どもからお年寄りまで安心して暮らせるまち・舞鶴」

■実行計画：立地適正化計画と関連する事項（機能集積・公共交通ネットワーク等）

【定住環境向上への取組】

- ・計画的な土地利用の推進
- ・円滑な交通と地域づくりを支える道路の整備
- ・公共交通の確保と利用促進

3. 舞鶴市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 5 月）

■政策目標

『交流人口 300 万人・経済人口 10 万人』都市・舞鶴

■政策 4 分野

- I しごとをつくり、安心して働けるようにする
- II 新しい人の流れをつくる
- III 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
- IV 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守る

■舞鶴版コンパクトシティの形成

駅を中心とするまちづくりの推進や、旧市民病院跡地などを活用した魅力あるまちづくりを進め、居住・公共施設・医療・商業施設などの都市機能を中心市街地に適正に配置することにより、住んでよし、働いてよし、訪れてよしの利便性の高い効率的な暮らしやすいまちを目指します。

4. 舞鶴市都市計画マスタープラン（平成24年3月）※平成30年度改訂予定

■目指すべき都市像

「新たな舞鶴市総合計画」に掲げる都市像「東アジアに躍動する国際港湾・交流都市 舞鶴」

■まちづくりの全体方針

○まちづくりの基本的方針

舞鶴市総合計画の目標である“子どもからお年寄りまで安心して暮らせるまち・舞鶴”の実現を目指すため、以下の考え方によるまちづくりを推進します。

- ◆ 適切な市街地規模の設定と、利便性の高いまちづくりを進めます。
- ◆ 港や東西の個性ある市街地等の固有の資源を活用し、魅力的で活力あるまちづくりを進めます。
- ◆ 災害に強く、安心・安全に暮らすことができるまちづくりを進めます。
- ◆ 地域の特性に応じた快適で暮らしやすいまちづくりを進めます。
- ◆ 豊かな自然を大切にし、環境にやさしいまちづくりを進めます。

○土地利用の方針

市街化区域をまちなか賑わいゾーン、ゆとり居住環境ゾーン、臨海産業交流ゾーン、内陸産業振興ゾーンに区分し、それぞれの地区の条件や特性を踏まえ、土地の有効活用を促進します。

5. 舞鶴市都市計画見直し基本方針（平成27年7月）

■これからの都市計画のあり方

都市機能集約型の都市構造への転換を前提とした、より暮らしやすい将来像の実現のため、従来のような現状追認の視点だけでなく、積極的かつ効果的に持続可能な都市構造への変化を誘発する、戦略的な都市計画制度の運用を図ります。

市街地の規模は人口規模やインフラ運営コストに見合った規模に再編していくとともに、舞鶴市都市計画マスタープランに掲げる東西の都市拠点には、必要な都市機能の集約化を図ります。また、居住環境に関しては、地域の実情に即して都市計画制度を見直すだけでなく、本市が目指す集約型都市構造に対応した土地利用を実現していくため、以下のような住まい方を誘導する見直しを進めていきます。

6. 用途地域の見直し（平成 29 年 1 月）

■用途地域の見直しの基本的な考え方

「舞鶴市都市計画見直し基本方針」に基づき、これからの社会情勢に対応した都市機能集約型の都市構造（コンパクトシティ）への転換を図るため、用途地域の見直しを進めてきました。現状追認の視点でなく、積極的かつ効果的に持続可能な都市構造への変化を誘発する都市計画制度の運用を図ります。

なお、見直しに基づく用途地域の変更は平成 29 年 1 月に行われました。

■用途地域見直しの基本的な考え方

①ライフスタイルを誘導する見直し

- ・ 交通利便性や世帯の年齢・構成、行動特性等にあった住まい方を誘導します。

②中心市街地の再構築を誘導する見直し

- ・ 薄く広がった商業地の再編により、都市機能の立地・更新を誘導し、周辺には居住者の維持を図ります。

③土地利用の動向に伴う見直し

- ・ 現用途地域の目標とする以外の建築物が立地する動向の場合は、新たな用途に対応していきます。

④土地利用条件の変化に伴う見直し

- ・ 道路整備や土地区画整理等の政策による土地利用条件の変化に対応していきます。

2章 現状・課題の把握及び方向性の決定

1. 舞鶴市の現状・課題

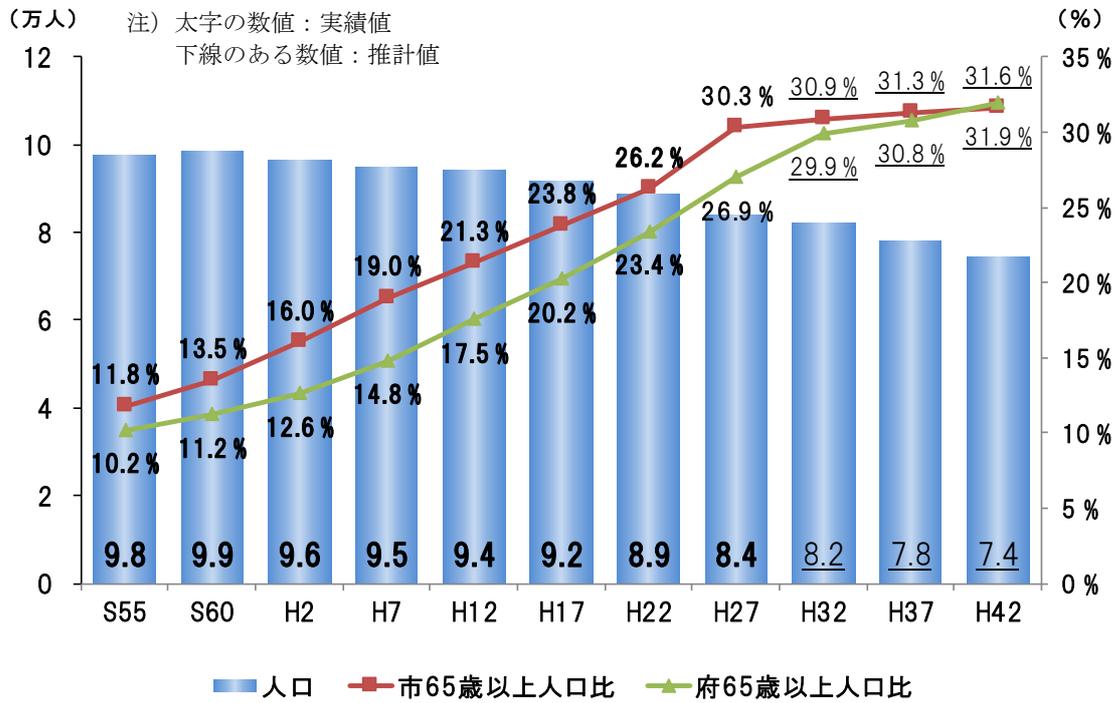
(1) 人口

- 国勢調査によると、本市の総人口は昭和 60(1985)年以降減少に転じ、平成 27(2015)年時点で約 8.4 万人となっています。
- 将来予測では、平成 42(2030)年の総人口は約 7.4 万人まで減少するとされています。高齢化率も 31.6%まで上昇することが見込まれ、今後も人口減少・高齢化が進行していくと予測されています。
- 平成 22(2010)年時点では、東舞鶴駅と西舞鶴駅を中心とする市街化区域内に人口が集中していますが、中心市街地より市街化区域の縁辺部の人口密度が高くなっています。
- 東舞鶴・西舞鶴両地区の旧来の中心市街地とは反対側に大型商業施設が立地したこと等により、その後背地でも人口が増加しているものと考えられます。
- 平成 52(2040)年時点では、一部の地域を除き市街化区域内全体で人口密度が低下すると予測されており、特に西舞鶴・東舞鶴両地区の旧来の中心市街地ではさらに人口密度が低下することが予測されます。
- 中心市街地の高齢化率が高く、今後この傾向はさらに進行すると考えられます。

課 題

今後、中心市街地や市街化区域外の集落で人口減少や高齢化が著しく進行し、生活利便性の低下や、地域コミュニティの維持が困難になるおそれがあります。

人口の現状及び将来見通しに関する参考図



資料：国勢調査（S55～H27）、国立社会保障・人口問題研究所（H32～H42）
※H32～H42 推計値は H22 国勢調査の数値を元に推計

図 人口・高齢化率の推移と推計

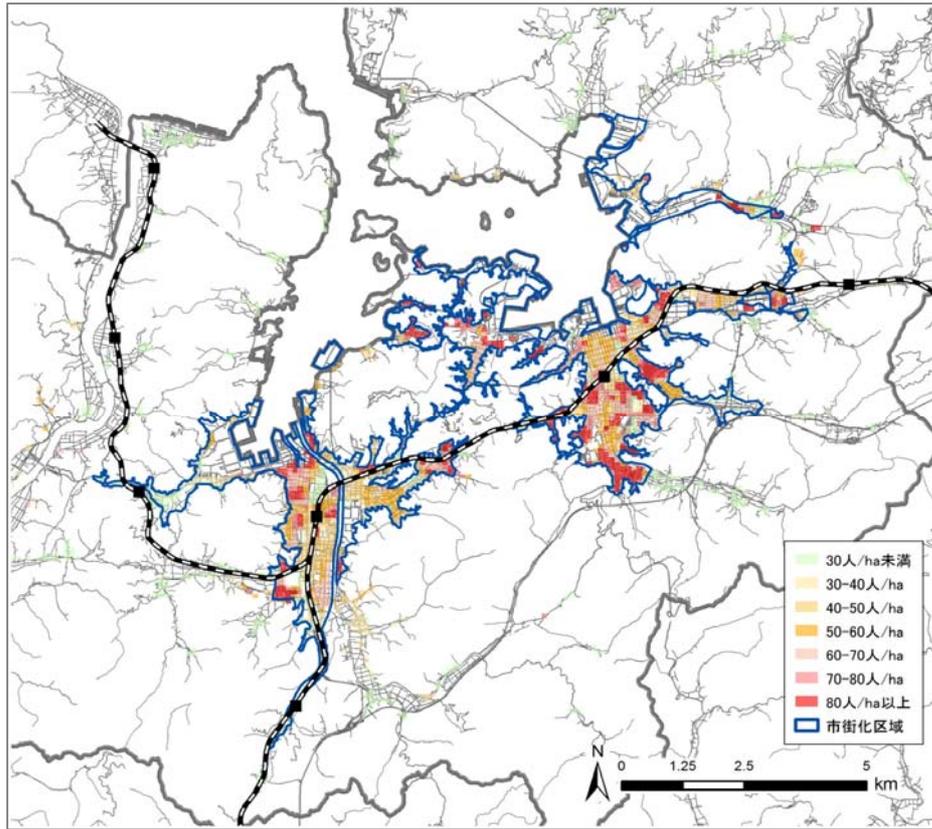


図 人口密度 (平成 22 年)

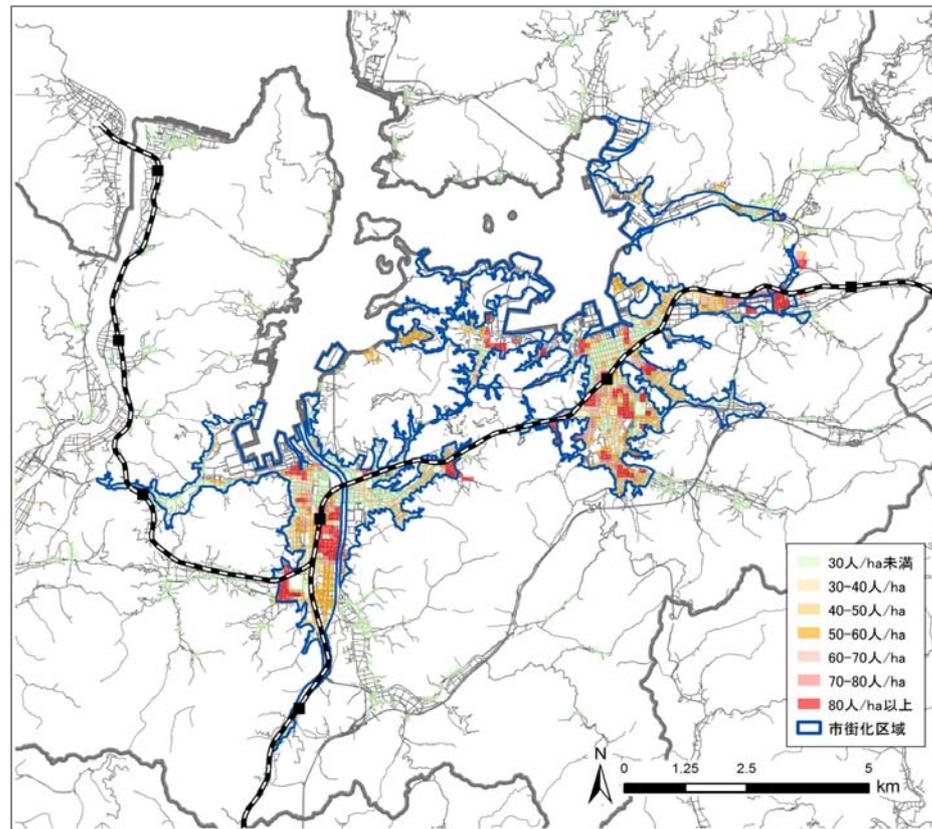


図 人口密度 (平成 52 年)

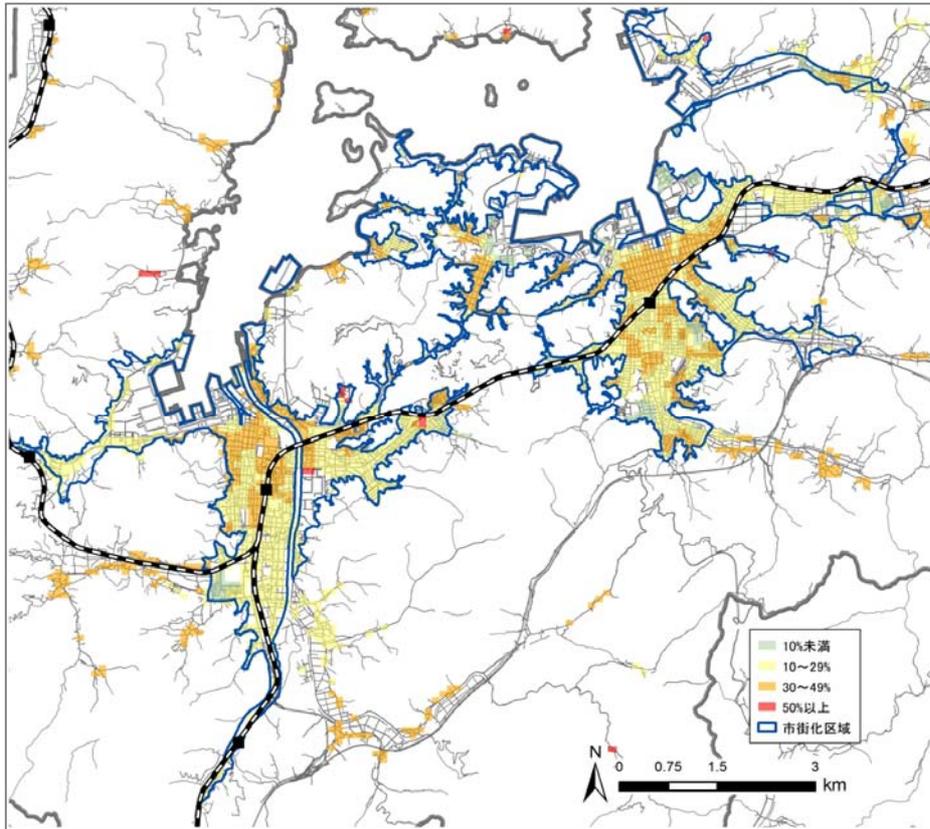


图 高齢化率（平成 22 年）

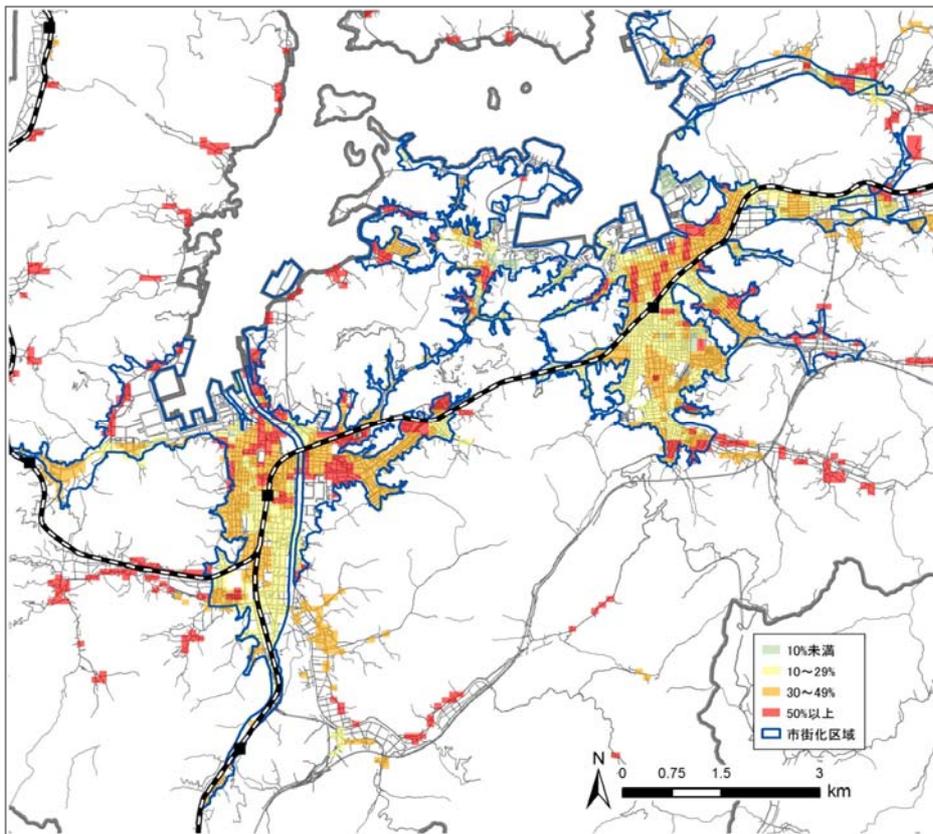


图 高齢化率（平成 52 年）

（２）土地利用

- 市街化区域内はおおむね建物用地として利用されています。
- 開発許可件数・面積等の動向をみると、市街化区域では平成 5（1993）年、市街化調整区域では平成 8（1996）年をピークに減少に転じ、宅地開発圧力は低いものと予想されます。
- 1980 年代から 1990 年代にかけて人口集中地区が大きく拡大しています。
- 西舞鶴地区では、一部の地区で、2000 年代にも人口集中地区の拡大がみられます。

課題

市街化区域外へのスプロールの抑制を念頭に、利便性の高い中心市街地等へ居住を誘導していく必要があります。

（３）生活サービス施設

- 現在の立地状況からみた日常生活サービスの徒歩圏充足率は、全国平均よりも低くなっています。
- 医療施設・福祉施設・商業施設の立地については、徒歩圏人口カバー率、利用圏平均人口密度ともに全国平均よりも低い水準のものが多くみられます。
- 中心市街地では、人口減少とともに商店数も減少し、東西両地区の空き店舗率は 30%を超えています。

課題

人口減少により人口密度が低下した場合、生活サービス施設の運営管理の効率が一層低下し、生活サービス施設や機能の存続が困難になるおそれがあります。

（４）公共交通

- JR 舞鶴線、路線バス東西循環線により東西の市街地が結ばれています。
- 公共交通沿線地域の人口密度は全国平均よりも低くなっています。
- 今後の人口減少に伴い、沿線人口密度も更に低下するものと考えられます。
- JR 舞鶴線及び京都交通株式会社によるバスの東西循環線を基幹的公共交通路線と想定した場合、その徒歩圏人口カバー率は全国平均よりも低くなっています。

課題

今後も東西の市街地を結ぶ基幹的公共交通の維持・強化が必要です。
人口減少により沿線の人口密度が低下した場合、公共交通のサービス効率が一層低下し、存続が困難になる路線や交通手段が発生するおそれがあります。

(5) 災害

- 平坦部が少ない地形から、山際まで市街化区域が設定されています。
- 市街化区域内でも区域境界付近で、土砂災害特別警戒区域・警戒区域が指定されています。
- 市街化区域内では、西舞鶴地区で浸水被害が想定されており、近年では、平成25(2013)年9月の台風18号において家屋の浸水被害も発生しています。
- 現在、京都府において、高野川の浸水対策の必要性も含めて「由良川水系・二級水系整備計画」が検討されています。

課題

災害発生危険性の高い区域では、開発抑制とともに安全な場所への居住の誘導を、災害発生危険性が高いものの居住維持・誘導を図る区域では、ハード・ソフトの災害対策が必要です。

※詳細な現状分析の内容については「資料編-2 舞鶴市の現状分析」に記載しています。

2. 立地適正化計画検討の方向性

本市の現状・課題を踏まえ、立地適正化計画検討の方向性を次のように設定しました。

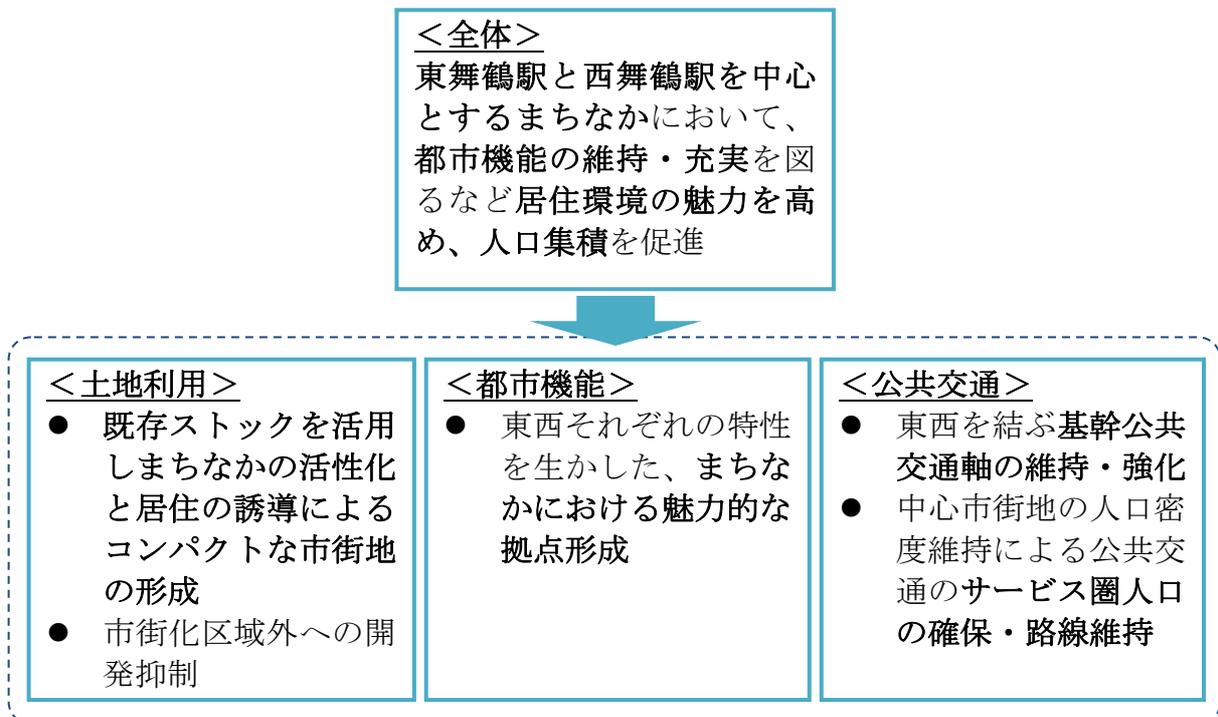


図 立地適正化計画の方向性

3章 立地適正化に関する基本的な方針

1. まちづくりの基本方針

(1) 「舞鶴版コンパクトシティ」の形成

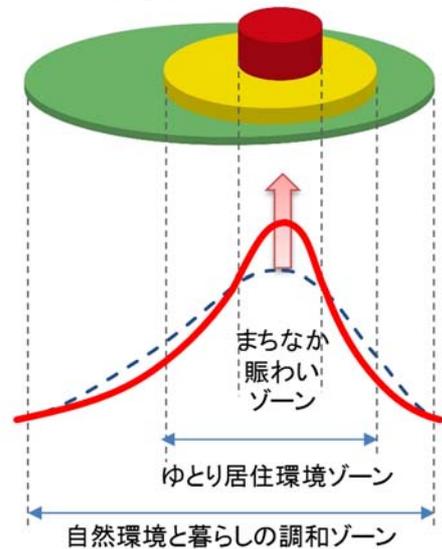
本市では、「舞鶴市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成27年）において、「政策4分野」に掲げられた「IV 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守る」施策の一つとして、**舞鶴版コンパクトシティの形成**を図り、利便性の高い効率的な暮らしやすいまちを目指すこととしています。

■舞鶴版コンパクトシティのイメージ

東西の鉄道駅を中心に、 居住や都市機能が集積するまちづくり

- ◆ 公共交通利便性が高く都市基盤が整っている鉄道駅周辺の「まちなか」を中心に重点的な都市再生を図ることにより、これからの時代に合った利便性の高い居住環境の確保を効率的に進めていく。
- ◆ 「まちなか」以外の地域においては、地域特性に見合った住まい方や居住密度、土地利用の誘導を図っていく。

まちなかの居住・都市機能の
集積を緩やかに高める



<居住環境のイメージ>

まちなか賑わいゾーン

- 利便性の高い都市型居住
- 安心して歩いて暮らせる住宅地

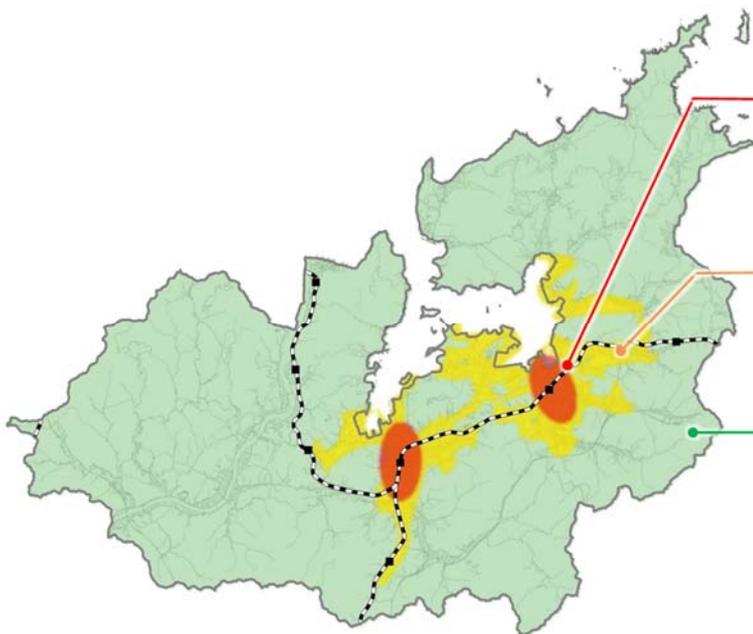
ゆとり居住環境ゾーン

- 中心市街地に近接した地区では、利便性の高い住居地
- 郊外部では、マイカー世代向けのゆとりある低層住宅地

自然環境と暮らしの調和ゾーン

(市街化区域外、都市計画区域外)

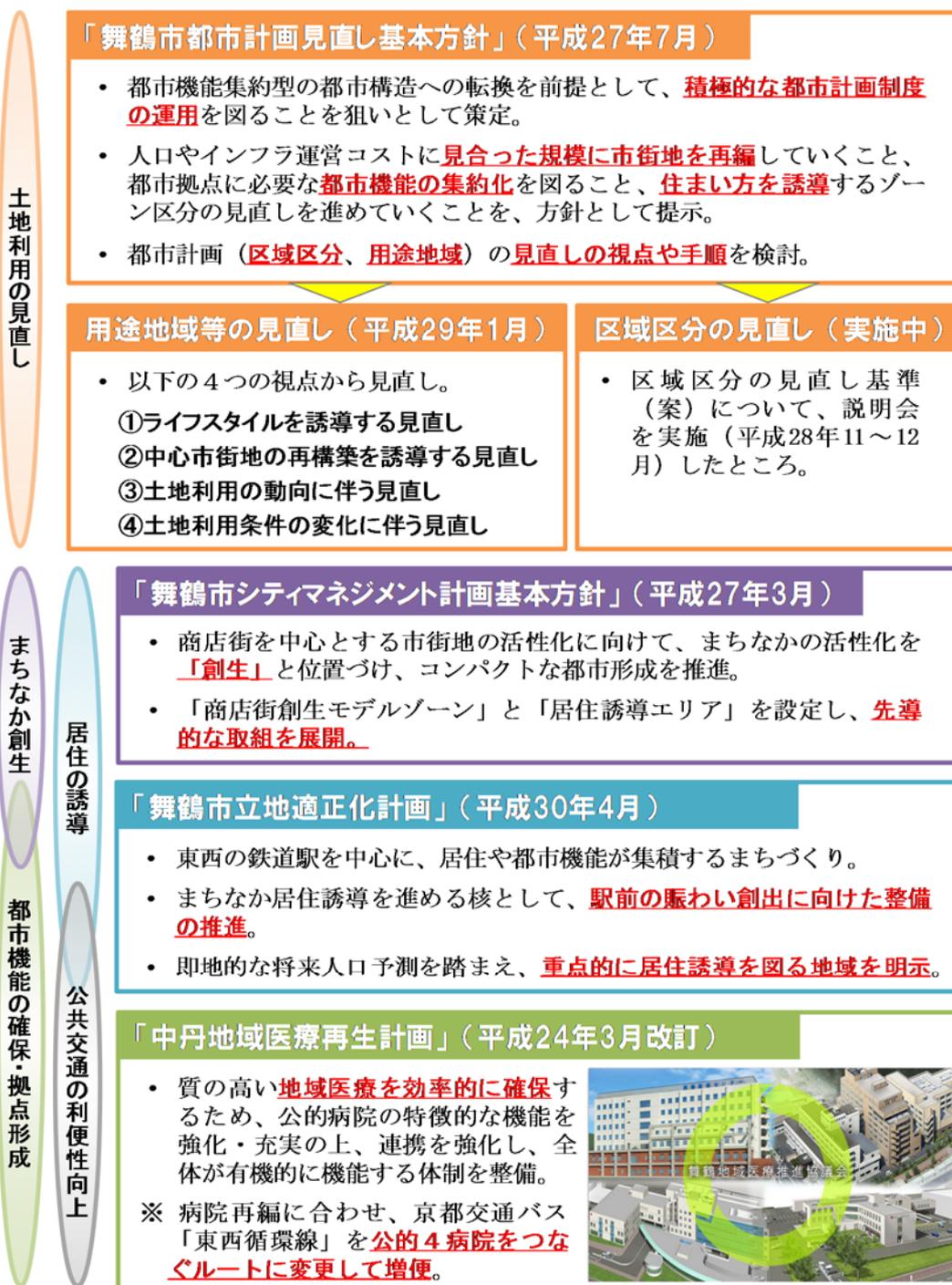
- 田園環境、自然環境と調和した既存集落



本市では、舞鶴版コンパクトシティの形成に向けて、様々な取組を始めています。

「舞鶴市都市計画見直し基本方針」(平成27年7月)により、これからの社会構造に対応しうる都市の再構築の方向性を示すとともに、これに基づき用途地域の見直し(平成29年1月)や区域区分の見直し(実施中)等を進めています。

また、中心市街地の活性化に向け「まちなか創生」を掲げた「舞鶴市シティマネジメント計画基本方針」(平成27年3月)の提言を受けているほか、利便性の高いエリアに都市機能を確保しそれを公共交通でつなぐ取組として、「中丹地域医療再生計画」(平成24年3月改訂)があります。



(2) 舞鶴版コンパクトシティの形成に向けた立地適正化計画の理念

「舞鶴市立地適正化計画」は、このような舞鶴版コンパクトシティの形成に向けた一連の取組の一環です。すなわち、東西の鉄道駅を中心に居住や都市機能が集積するまちづくりを目指し、集積の中心となる「まちなか」において重点的な都市再生を進めるため、居住や都市機能を戦略的に誘導するための各種施策や整備事業を位置付けます。

このため、本計画では、『舞鶴版コンパクトシティの形成に向けて ～駅を中心とした賑わい拠点形成とまちなか居住推進による「まちなか創生」～』を理念に掲げ、居住・都市機能の誘導に向けた具体的な取組を展開します。

舞鶴市立地適正化計画の理念

「舞鶴版コンパクトシティ」の形成

～駅を中心とした賑わい拠点形成とまちなか居住推進による「まちなか創生」～

2. 目指すべき都市の骨格構造

(1) 都市拠点及び基幹的公共交通軸の設定

居住誘導区域および都市機能誘導区域の設定に先立ち、上位関連計画等との整合や、前章で検討した現況課題及び立地適正化計画制度の趣旨を踏まえ、都市拠点及び基幹的公共交通軸を設定します。

本市は、東西がそれぞれ性格の異なる都市として発展してきました。この背景から、現在でも人口や都市機能の集積する異なる個性を持つ2つの生活圏（東舞鶴、西舞鶴）が形成されています。両地区は、それぞれ鉄道駅と、これまでの都市づくりの取組の蓄積により社会基盤や都市機能が整った中心市街地を有しています。

こうした地区の個性と既存の都市機能を維持・活用し、効率的かつ効果的に都市再生を図っていく観点から、本計画では、各地区の駅を中心に1つずつ都市拠点を設定します。また、拠点間をつなぐ JR 舞鶴線（西舞鶴～東舞鶴駅間）と東西循環線バスを基幹的公共交通軸と位置付け、これらの路線の維持・活性化を図ります。

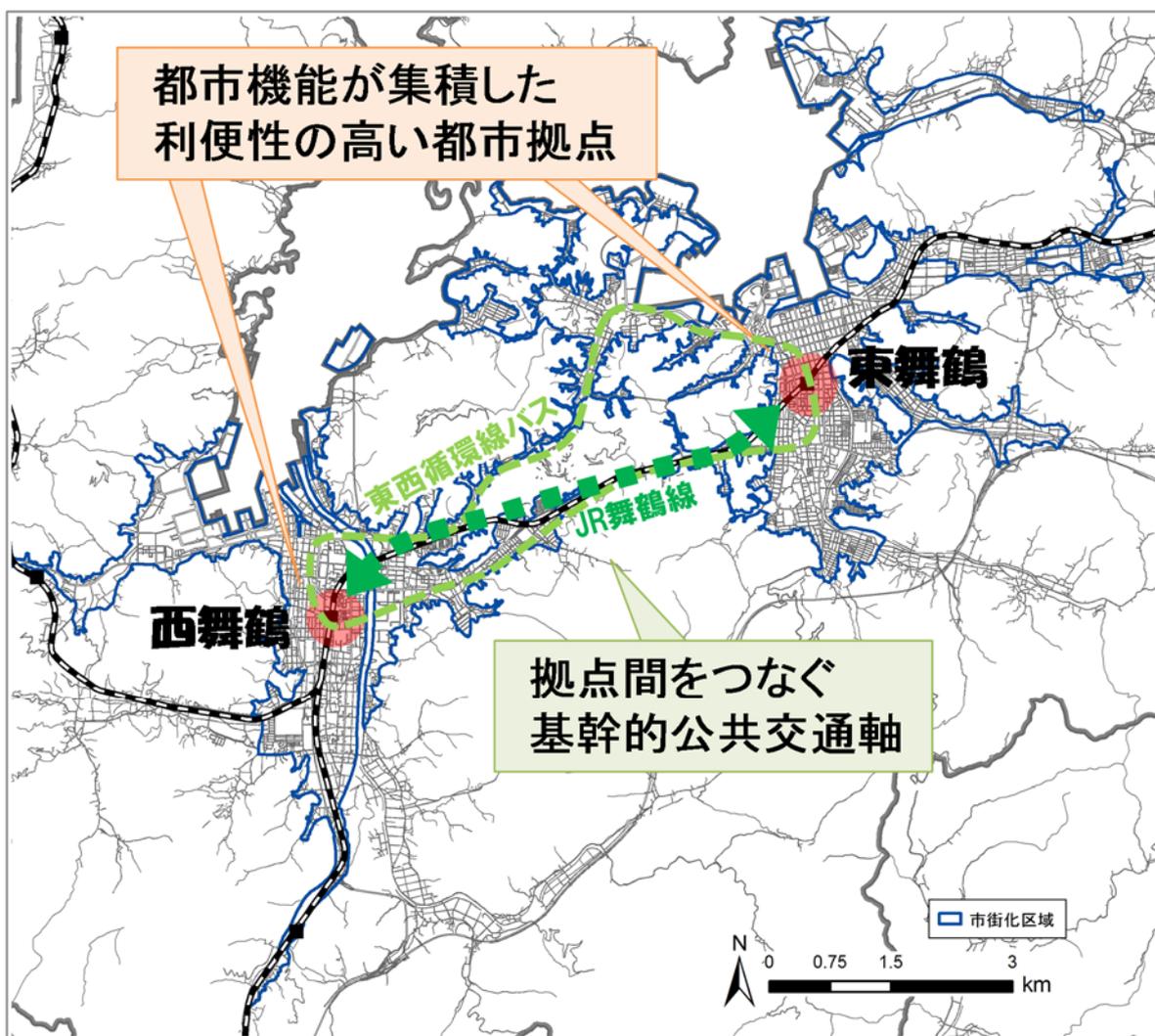


図 目指すべき都市の骨格構造

(2) 駅を中心とした拠点形成に向けたねらい

前節に示したように、本計画における都市拠点は、鉄道駅を中心とした徒歩圏の範囲で、コンパクトに設定することとします。そのねらいは、以下のとおりです。

①これまでの市街地の成り立ちを活かした拠点の形成

本市には、現在の鉄道駅より北側の地域が発祥となって中心市街地が形成されてきた歴史があります。明治37(1904)年の鉄道開通以降、駅北側の開発が進んで人口が増え、今日では両駅に近接した南側に大型商業施設がそれぞれ立地しています。逆の見方をすれば、歴史を重ねた個性ある市街地と、利便性の高い近代的な市街地に挟まれたバランスのとれた位置関係の中に、鉄道駅が立地していると言えます。

人口が増加基調にあった1980年代から1990年代にかけて、本市の市街地は大きく拡大してきました。しかしながら、急速な人口減少や厳しい財政状況が見込まれる今後は、人口規模に見合う適切な都市づくりを効率的に進めていく必要があります。

このことから、これまでの都市づくりによる社会基盤整備や都市機能の集積があり、今後の都市づくりに有利な地域特性を持つ駅を中心としたまちなかにおいて、重点的な都市再生の取組を展開し、市全体の核となる拠点形成を推進します。

②東西市街地の連携による都市機能の維持

本市の総人口は、平成27(2015)年時点で約8.4万人と、ピーク時の約10.3万人(昭和34(1959)年/推計人口)から2万人近く減少しており、今後も更なる減少が見込まれます。これまでは、東西両地区にそれぞれ立地していた都市機能でも、サービス圏内の需要減により、市内に複数の施設を維持することが困難になるおそれがあります。東西いずれかの地区でのみ都市機能が立地するようになると、立地していない側の地区ではこれまでよりも不便になってしまいます。

しかしながら、東西の鉄道駅を公共交通で結び、駅周辺に市の拠点的な都市機能を集積させることで、2つの駅周辺があたかも1つの拠点のように機能し、施設を相互に利用しやすくなります。これにより、施設の数が減ったとしても、利便性を維持することを目指します。

③高齢社会に不可欠な公共交通体系の維持

本市では、今後も少子高齢化の進行が見込まれます。自動車の運転が困難な高齢者等が増え公共交通の重要性が高まる一方で、通勤・通学による公共交通の利用者の減少により、交通事業の経営はいつそう厳しさを増すことが予想されます。便利な公共交通を維持するには、公共交通の利用者を増やすことが重要です。

そのため、公共交通の結節点となる鉄道駅周辺に賑わい空間を創出し、市民の生活に不可欠な都市機能を集めることで、駅周辺が目的地となり、市全域から多くの人が訪れるような拠点づくりを進めます。

3. 立地適正化に関する基本的な方針

本計画の理念とした『舞鶴版コンパクトシティの形成に向けて ～駅を中心とした賑わい拠点形成とまちなか居住推進による「まちなか創生」～』を踏まえ、都市機能誘導、居住誘導のそれぞれの方針を以下のとおりとします。

＜都市機能誘導の方針＞ 駅を中心とした賑わい拠点形成・強化

「まちなか賑わいゾーン」の中心となる駅周辺を本計画における都市機能誘導区域とし、まちなかの活性化・賑わい創出に資する施設等を誘導します。

また、公共交通や医療・福祉等機能が充実したまちなかへの高齢者の移住を促すため、高齢者にやさしい居住環境に寄与する施設や生活に必要な施設を誘導します。

＜居住誘導の方針＞ まちなか居住促進

「まちなか賑わいゾーン」には、利便性が高く、安全・安心な都市型居住環境を形成します。

「まちなか賑わいゾーン」のうち、特に今後人口減少が著しいと見込まれる範囲を本計画における居住誘導区域とし、ソフト・ハードの両面から、重点的な居住誘導施策を展開します。

＜その他の方針＞ 産業交流拠点との連携

「舞鶴市都市計画マスタープラン」に位置付けられた産業交流拠点と連携し、各まちなか賑わいゾーンに個性と活力を生み出します。

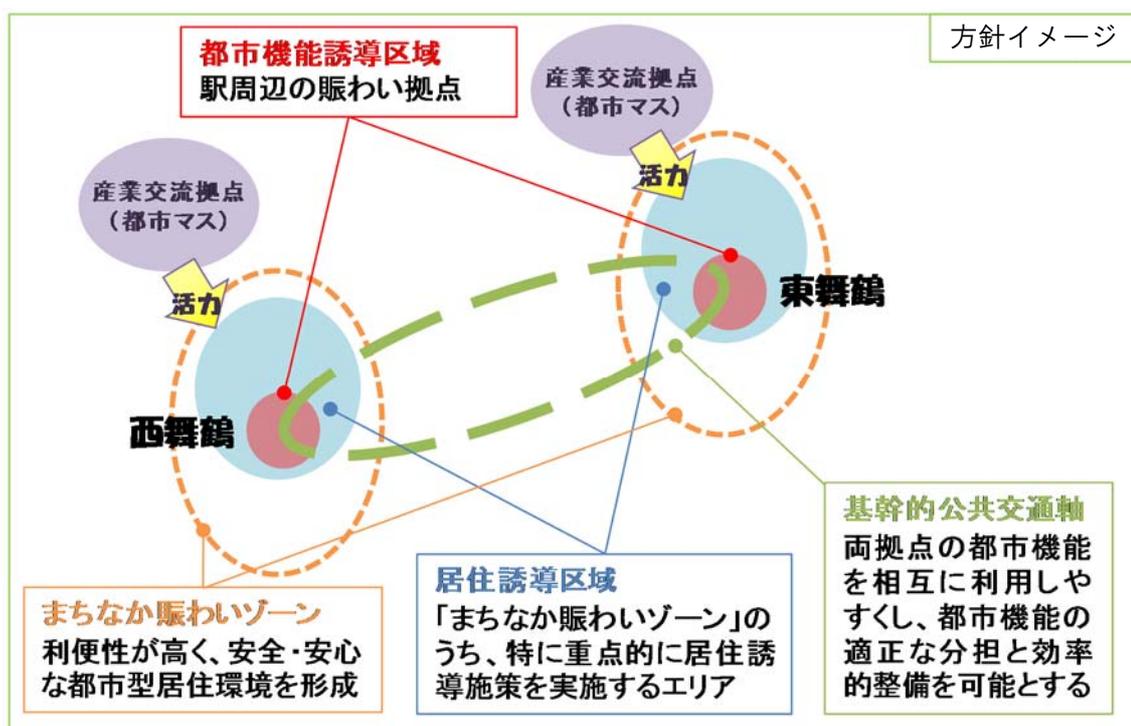


図 立地適正化に関する基本的な方針イメージ

4章 都市機能誘導区域及び誘導施設

1. 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、原則として居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

「都市計画運用指針 第8版」(平成28年9月一部改正)では、以下のような区域を対象に設定することが考えられるとされています。

- 都市全体を見たときに、鉄道駅に近く、業務や商業などが集積し、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

(2) 本市における都市機能誘導区域の考え方

前章に示した「立地適正化に関する基本的な方針」を受けて、本市では、都市機能誘導区域を、『居住誘導区域のみならず、「まちなか賑わいゾーン」全体の生活の質の向上に資する機能整備を行うことで、まちなか創生の拠点となる区域』と位置付けます。

具体的には、「まちなか賑わいゾーン」の中心である鉄道駅周辺に都市機能誘導区域を設定し、まちなかの活性化・賑わい創出に資する施設等を誘導します。

また、高齢者にやさしい居住環境づくりに寄与する施設や生活に必要な施設を導入し、まちなか、特に居住誘導区域に移り住みたくなるような、魅力あふれる拠点づくりを目指します。

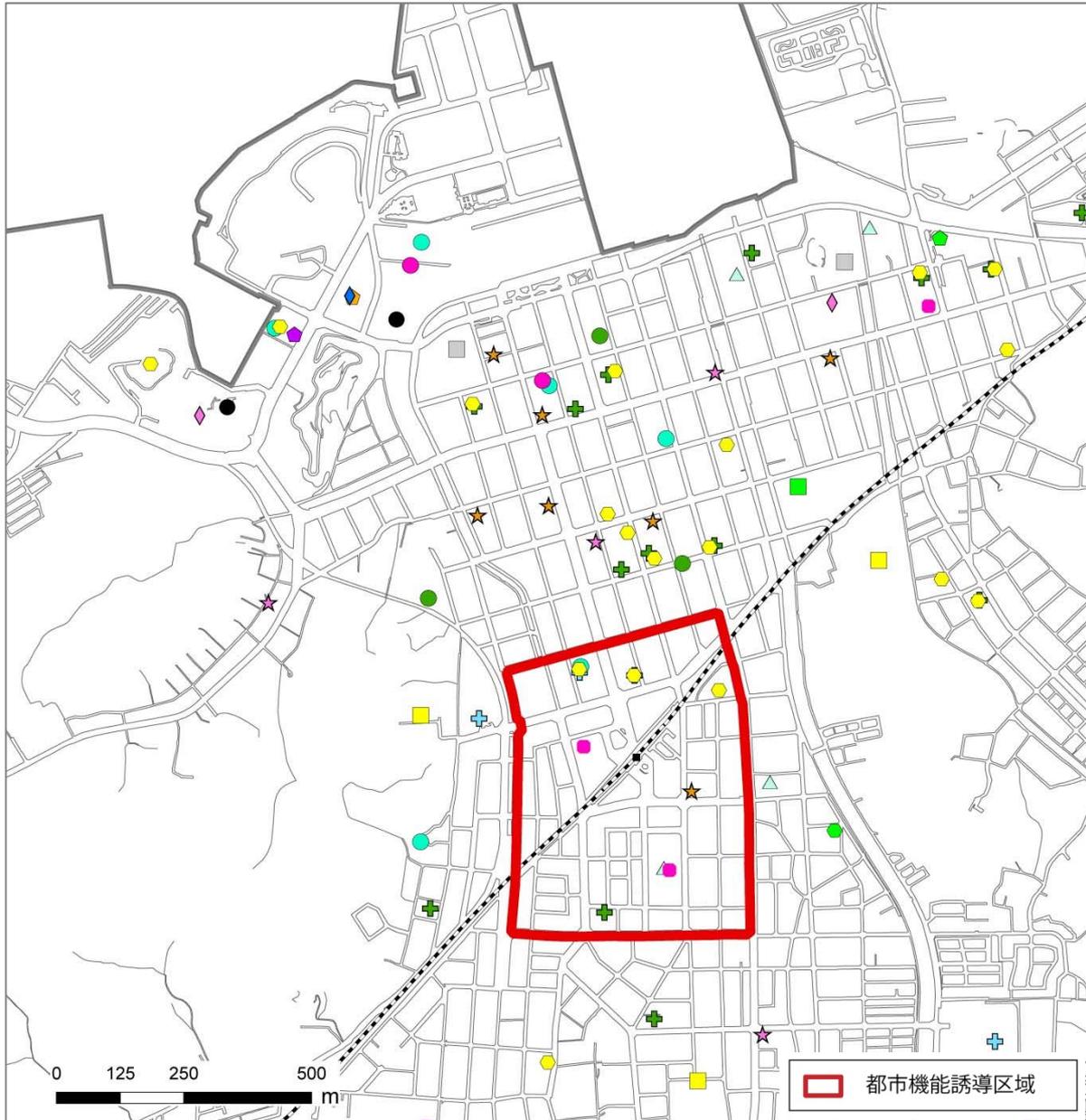
(3) 都市機能誘導区域の設定

本市における都市機能誘導区域は、以下に示される区域とします。

拠点の賑わいを分散させないため、鉄道駅を中心に極力コンパクトな範囲のみを対象とします。

なお、商業区域(商店街)は、居住誘導区域に住む人にとっての生活利便エリアとしての再生を図ることとし、都市機能誘導区域には含めません。

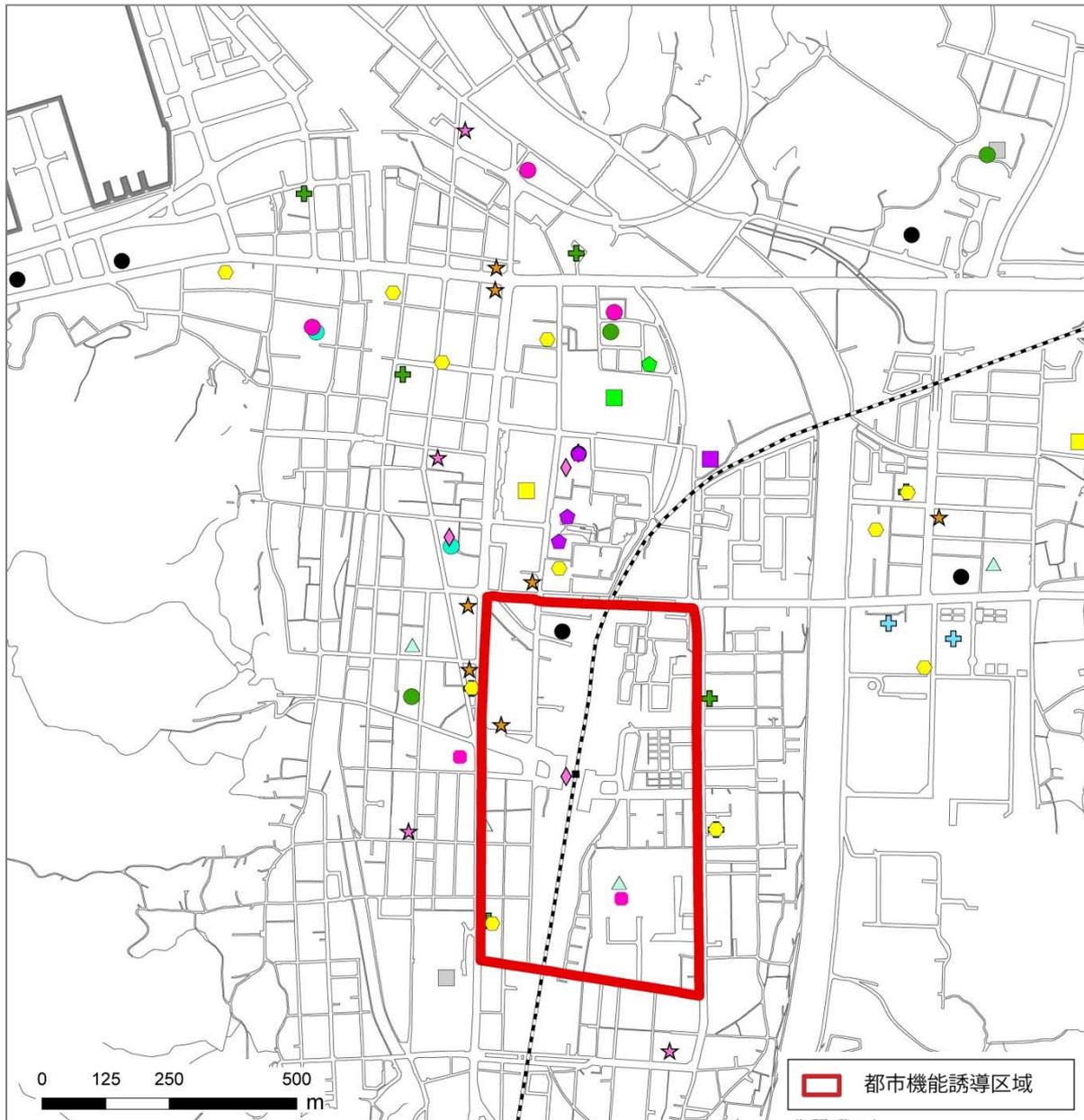
1) 東舞鶴地区



◇ コミュニティセンター	● 保育園	■ 小学校	● 図書館
◆ 公民館	● 幼稚園	■ 中学校	● 文化施設
● 庁舎等	● 子育て支援施設	■ 高等学校等	● 博物館
● 保健施設	● 大規模店舗	■ 支援学校等	★ 郵便局
● 社会福祉施設	▲ スーパーマーケット	■ 発達支援施設	★ 金融機関
● 障害福祉施設	● 病院		
● 高齢福祉施設	● 診療所		

図 都市機能誘導区域（東舞鶴地区）

2) 西舞鶴地区



◇ コミュニティセンター	● 保育園	■ 小学校	● 図書館
◆ 公民館	● 幼稚園	■ 中学校	● 文化施設
● 庁舎等	● 子育て支援施設	■ 高等学校等	● 博物館
● 保健施設	● 大規模店舗	■ 支援学校等	★ 郵便局
● 社会福祉施設	▲ スーパーマーケット	■ 発達支援施設	★ 金融機関
● 障害福祉施設	◆ 病院		
● 高齢福祉施設	◆ 診療所		

図 都市機能誘導区域（西舞鶴地区）

2. 誘導施設

(1) 誘導施設とは

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を設定するもので、当該区域に必要な施設を設定することとなります。当該区域及び都市全体における現在の年齢別人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

「都市計画運用指針 第8版」(平成28年9月一部改正)では、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下のような施設を設定することが考えられるとされています。

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

(2) 本市における誘導施設の考え方

「1. 都市機能誘導区域」に示したように、本市では、東西の鉄道駅を中心として都市機能誘導区域を設定します。

誘導施設は、上位・関連計画に示されるまちづくりの方向性や、現在のまちづくり上の課題等を踏まえ、それぞれの駅周辺に必要な施設を誘導施設に設定します。

(3) 誘導施設の設定

1) 東舞鶴地区

① 上位・関連計画及びまちづくり上の課題

東舞鶴地区の上位・関連計画に示されるまちづくりの方向性や現在のまちづくり上の主な課題を以下に示します。

表 上位・関連計画及びまちづくり上の課題（東舞鶴地区）

項目		内容
まちづくり の方向性	都市計画マスタープラン (まちなか賑わいゾーン)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様々な都市機能の集積による利便性を活かすとともに、低未利用地の有効活用や駅から港・ふ頭への歩行者回遊性の向上等を図り、中心市街地としての賑わいの創出と活性化を促進します。 ・ 新たな都市型居住空間として整備された東舞鶴駅周辺土地区画整理事業の区域と既存市街地が連携した、歩いて快適に暮らせる居住環境の形成により、まちなか居住の促進を目指します。
	シティマネジメント計画基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「八島公園」を拠点として「ロの字型」の回遊性ある商店街 <ul style="list-style-type: none"> ■ 八島公園の再整備による拠点づくり（浜団地の早期取り壊し） ■ 生活者のための身近な商店街の再構築 ■ 赤れんがパーク等の観光客の誘客に過度に頼らない
まちづくり 上の課題	駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺は区画整理事業が施工済みだが、一部低未利用地が残る。 ・ 駅南公園は、駅前にふさわしい活用に向けて検討の余地がある。 ・ 駅周辺に、人の往来や滞留を生み出す施設が少ない。
	商業区域 (商店街)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 碁盤目状の整然とした市街地・商店街だが、空店舗が目立つ。 ・ 廃止予定の公営住宅「浜団地」と隣接する「八島公園」について、これまでの経緯も踏まえた再整備方針の検討が必要。
	施設整備の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民病院移転後の建物の利活用検討（東公民館と文庫山学園の移転及び民間活力の導入）が進行。
	主な都市機能の立地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市役所やコミュニティセンター、学校等教育機関、図書館などが、駅からやや離れて立地している。

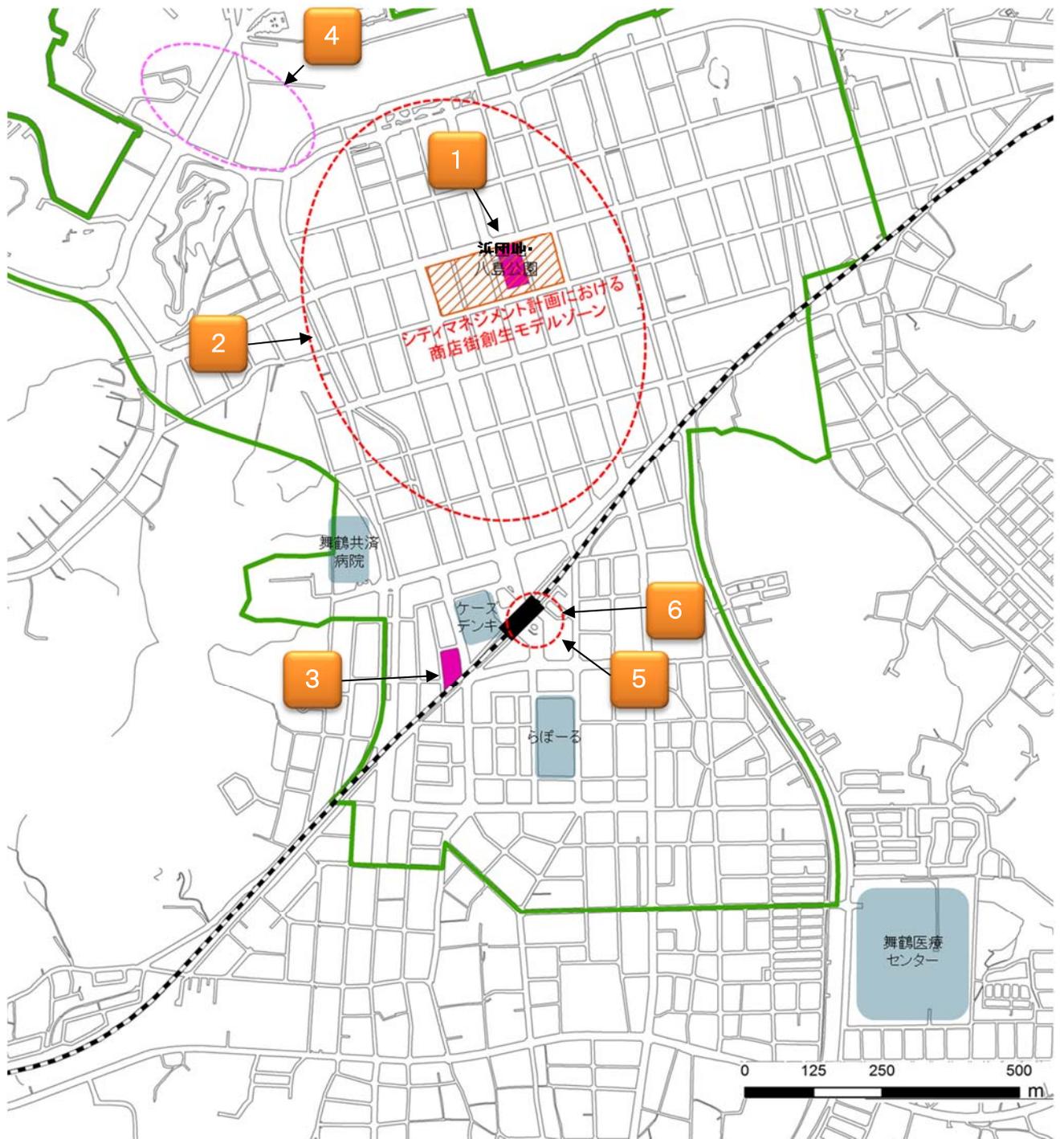


図 東舞鶴地区の現況・課題



1

- ・ 廃止予定の公営住宅「浜団地」と隣接する「八島公園」
- ・ 再整備方針の検討が必要



4

- ・ 市役所本庁や総合文化会館等、基幹的な公共施設が集中するエリア



2

- ・ 基盤目状の整然とした市街地・商店街だが、空店舗が目立つ



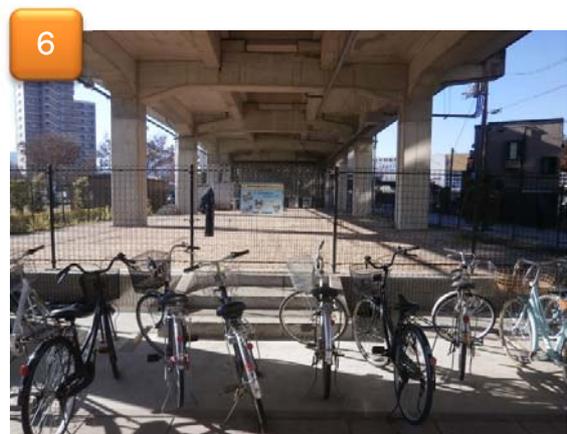
5

- ・ 区画整理で整備された公園
- ・ 遊具があり、ゲートボール等にも利用されているが、駅前の公園によりふさわしい活用に向け検討の余地あり（ロータリーや幹線道路に近接し、スポーツには不向き）



3

- ・ 駅周辺の公共用地

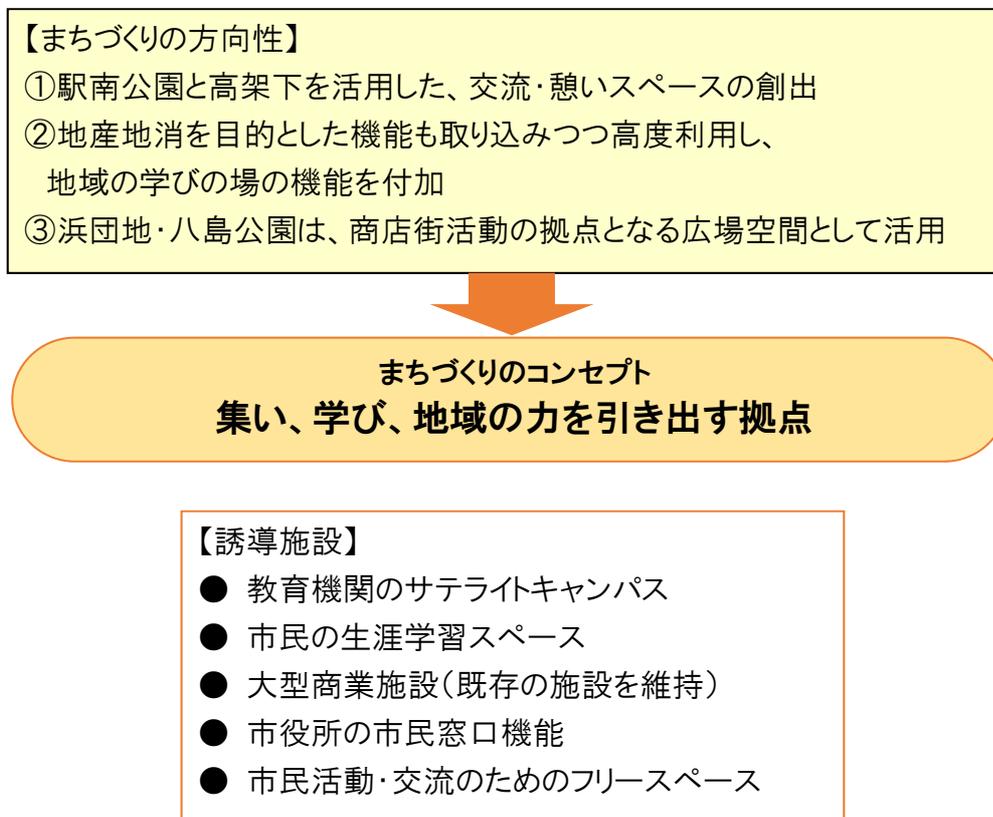


6

- ・ 高架下が未利用状態

② まちづくりのコンセプト・誘導施設

上記課題等を踏まえ、東舞鶴地区におけるまちづくりのコンセプト（誘導方針）及び誘導施設を以下の図に示します。



2) 西舞鶴地区

① 西舞鶴地区の駅周辺におけるまちづくり上の課題

西舞鶴地区の上位・関連計画に示されるまちづくりの方向性や現在のまちづくり上の主な課題を以下に示します。

表 上位・関連計画及びまちづくり上の課題（西舞鶴地区）

項目		内容
まちづくりの方向性	都市計画マスタープラン (まちなか賑わいゾーン)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様々な都市機能の集積による利便性を活かしたまちなかの賑わいの創出と、居住人口の増加による地域コミュニティの再生を推進します。 ・ 低未利用化した市有地等の有効活用により、中心市街地の賑わい創出、地域の活性化を促進します。 ・ 歴史的な資源が多く残る街並みにふさわしい土地利用の見直しを検討します。
	シティマネジメント計画基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「歴史のみち」整備や歴史文化資源を活かした商店街 <ul style="list-style-type: none"> ■ 歴史文化資源等を活用し観光型商店街の再構築 ■ 観光客を意識した販売（特産品等）の工夫 ■ 生活者のための身近な商店街の再構築
まちづくり上の課題	駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅東口側に、大規模な低未利用地を有する。 ・ 駅舎は近代的だが、やや賑わいに欠ける。 ・ 駅出口からバス乗り場まで遠く、屋根のある待合スペースが無いなど、乗継利便性の低さも課題。 ・ 駅周辺は、東西の行き来が線路によって分断されており、回遊性の向上が課題。
	商業区域 (商店街)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史的なまちなみの保全と居住誘導の両立。
	施設整備の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 舞鶴市民会館は、老朽化のため廃止。 ・ 駅南側は近年開発が進み、当面人口増加が見込まれる。
	主な都市機能の立地	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちなかに交流施設は複数立地しているが、十分活用されていない。

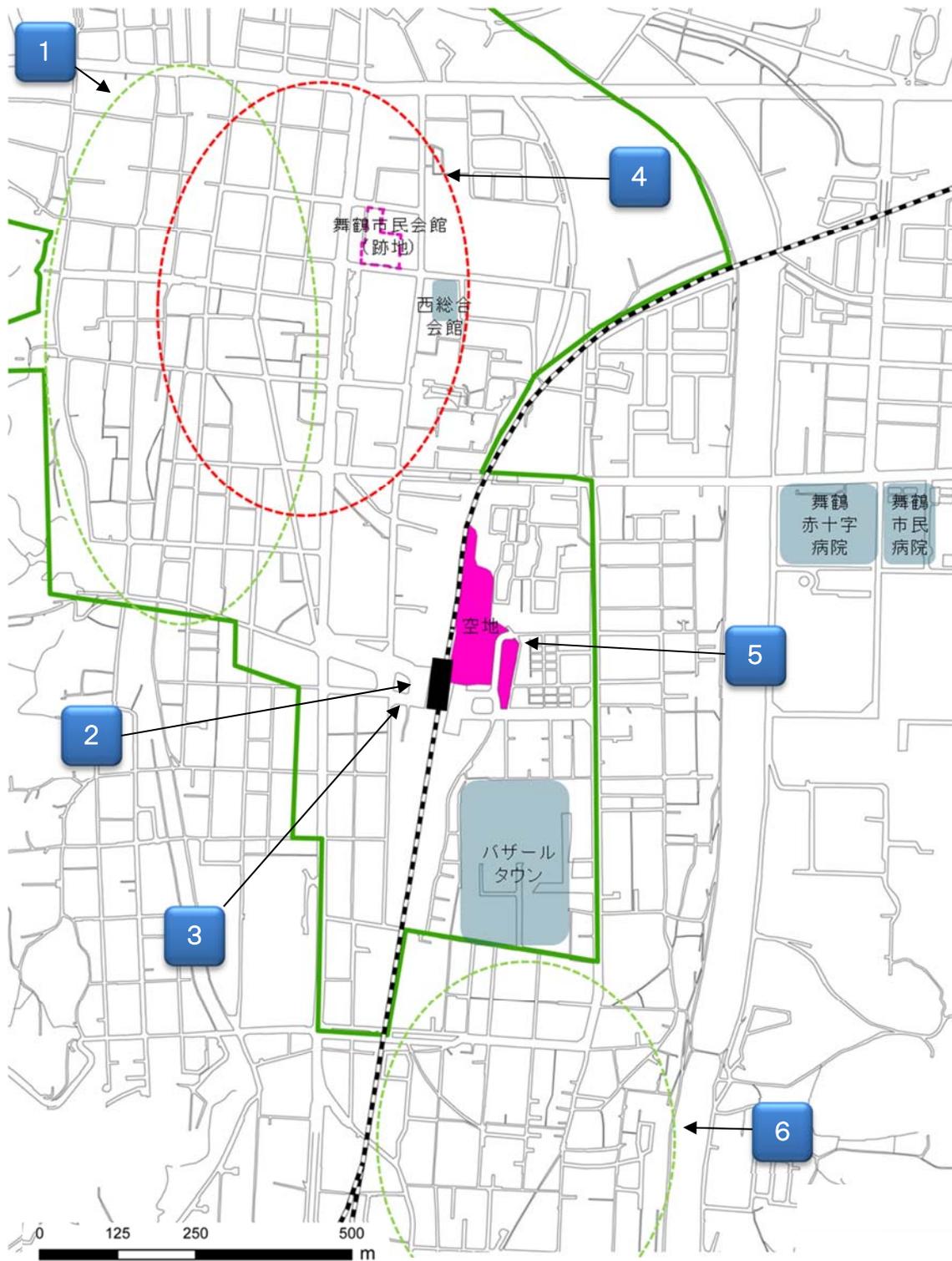


図 西舞鶴地区の現況・課題

1



・西のまちなかを特徴づける歴史的な街並み

2



・駅舎は近代的だが、ややにぎわいに欠ける駅前

3



・交通広場は広々としているが、駅出口からバス乗り場まで遠く、屋根のある待合スペースが無い

4

・西総合会館を始めとして、施設が集積
・複数の交流施設が立地するも、十分に活用されていない

5



・大規模な低未利用地を有する駅前
約 10,000m²

6

・近年開発が進み、人口が増えているエリア

② 西舞鶴地区におけるまちづくりのコンセプト・誘導施設

上記課題を踏まえ、西舞鶴地区におけるまちづくりのコンセプト（誘導方針）及び誘導施設を以下に示します。

【まちづくりの方向性】

- ① 低未利用地を活用し、高齢者のまちなか居住誘導を促進
- ② 多世代が集い交流し、健康維持に寄与する拠点を創出
- ③ 駅前広場（西口）の再整備による駅東西・南北の回遊性向上



まちづくりのコンセプト
賑わいあふれる、新たなライフスタイルの発信拠点

【誘導施設】

- にぎわい複合施設
- 大型商業施設（既存の施設を維持）
- 診療所やデイサービス等を併設した高齢者向け集合住宅

5章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。このため、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。

「都市計画運用指針 第8版」(平成28年9月一部改正)では、以下のような区域を対象に設定することが考えられるとされています。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

また、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要であるとされています。

(2) 本市における居住誘導区域の考え方

3章に示した「立地適正化に関する基本的な方針」を受けて、本市では、居住誘導区域を、『高密な居住を維持したい「まちなか賑わいゾーン」にあって、特に人口減少が予測され、重点的な居住誘導施策が求められる区域(テコ入れを図るべき区域)』と位置付けます。

具体的には、「まちなか賑わいゾーン」のうち、特に人口減少が著しい駅北側(旧来の中心市街地)を中心に設定し、ハード・ソフトの施策を集中的に展開することにより、市街地の更新及び居住環境の向上を図り、まちなかへの居住誘導を促進する区域とします。

(3) 居住誘導区域の設定

1) 東舞鶴地区

東舞鶴地区における人口の推移を、次ページに示します。

昭和 55 (1980) 年頃の東舞鶴地区は、東舞鶴駅を中心に、北側は約 8,000 人、南側は約 7,000 人の人口を有していました。

平成 22 (2010) 年現在では、南北ともに約 5,000 人強に落ち込んでいます。

さらに 30 年後の平成 52 (2040) 年頃には、北側の人口が約 3,400 人と、減少が著しいと予測されています。

このことから、東舞鶴地区においては、駅北側の市街地において、特に重点的な居住人口回復を図るべき区域、並びに前章に示した都市機能誘導区域を含む 33 ページの図に示す範囲を、居住誘導区域とします。

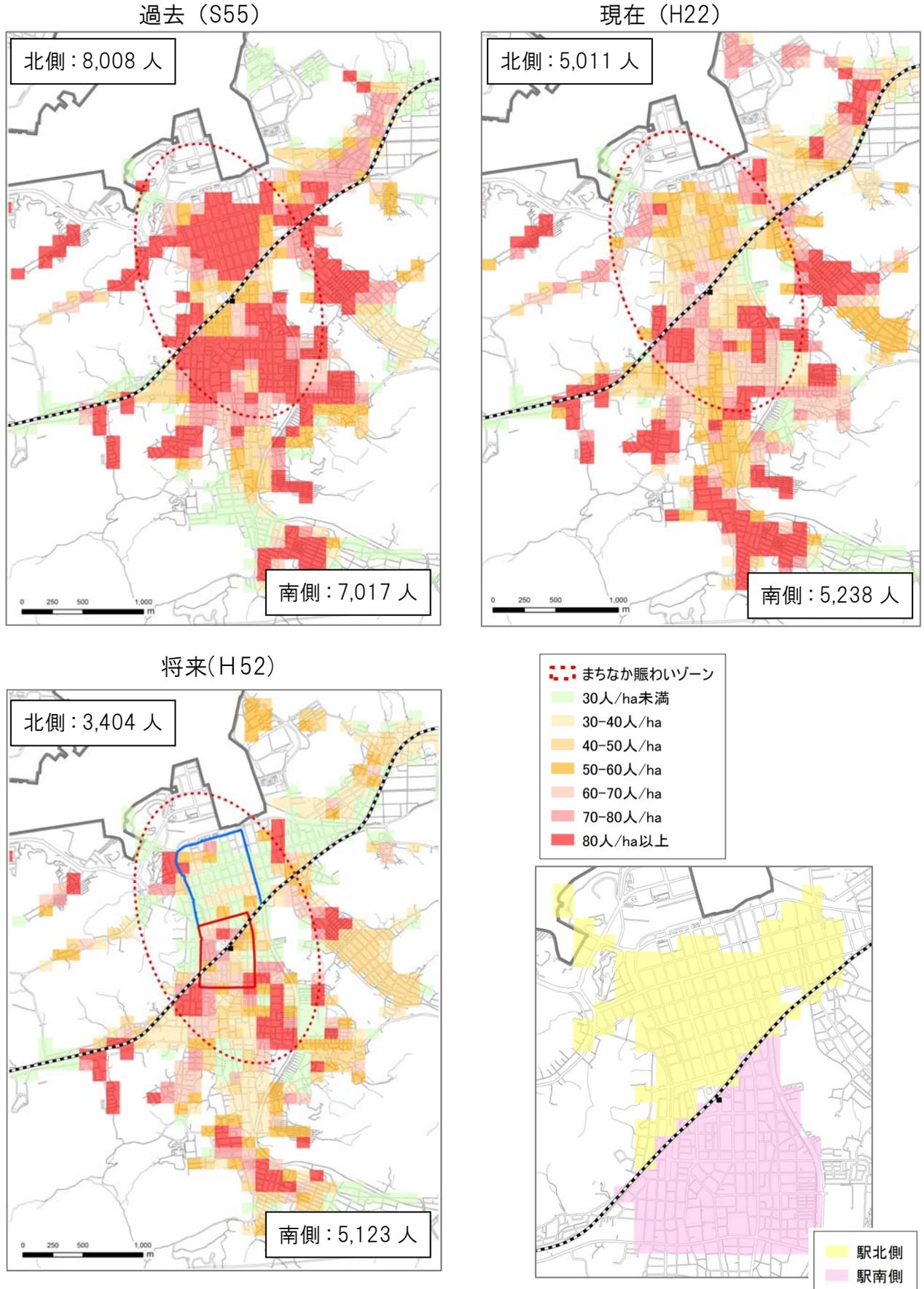
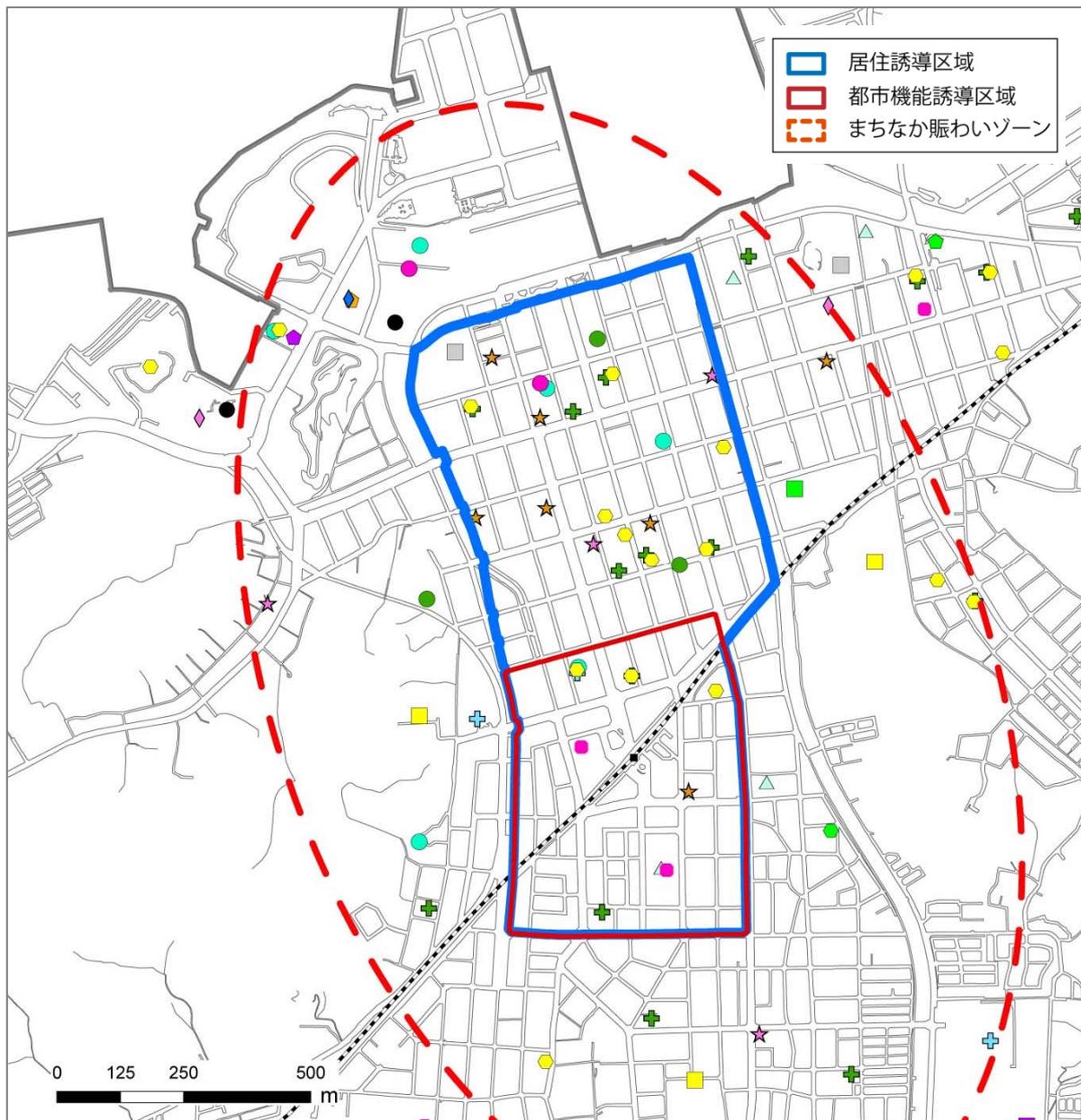


図 人口推移 (東舞鶴地区)



- | | | | |
|--------------|-------------|----------|--------|
| ◆ コミュニティセンター | ● 保育園 | ■ 小学校 | ● 図書館 |
| ◆ 公民館 | ● 幼稚園 | ■ 中学校 | ● 文化施設 |
| ● 庁舎等 | ● 子育て支援施設 | ■ 高等学校等 | ● 博物館 |
| ● 保健施設 | ● 大規模店舗 | ■ 支援学校等 | ★ 郵便局 |
| ● 社会福祉施設 | ▲ スーパーマーケット | ■ 発達支援施設 | ★ 金融機関 |
| ● 障害福祉施設 | ● 病院 | | |
| ● 高齢福祉施設 | ● 診療所 | | |

図 居住誘導区域（東舞鶴地区）

2) 西舞鶴地区

西舞鶴地区における人口の推移を、次ページに示します。

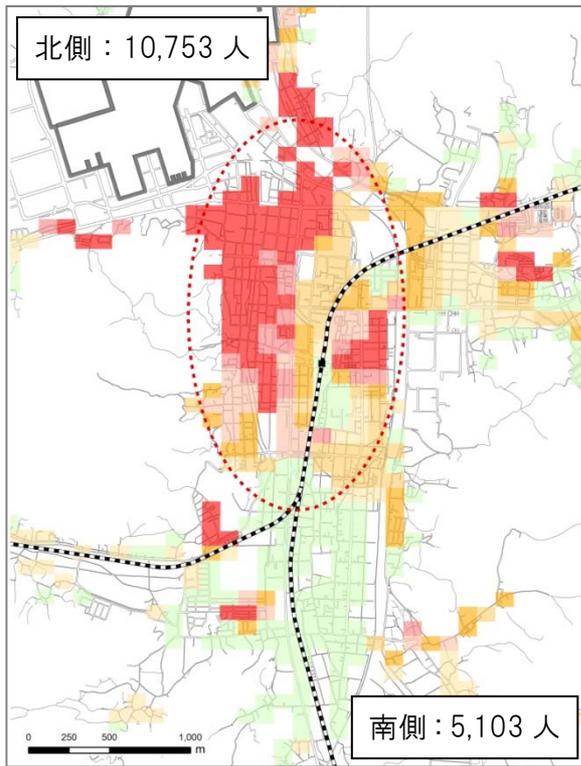
昭和 55（1980）年頃の西舞鶴地区は、西舞鶴駅より北西側に市街地の中心があり、北側は約 10,000 人、南側は約 5,100 人の人口を有していました。

平成 22（2010）年現在では、北側が約 7,700 人に減少、南側は逆に約 7,100 人に上昇しています。

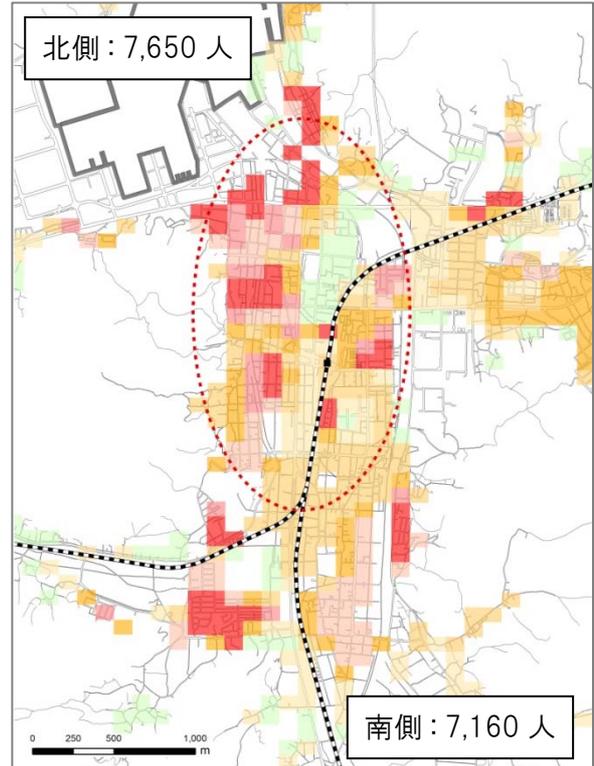
さらに 30 年後の平成 52（2040）年頃には、南北の人口規模が逆転し、北側が約 5,700 人、南側が約 8,700 人と予測されています。

このことから、西舞鶴地区においては、駅北側の市街地において、特に重点的な居住人口回復を図るべき区域、並びに前章に示した都市機能誘導区域を含む 36 ページの図に示す範囲を、居住誘導区域とします。

過去 (S55)



現在 (H22)



将来(H52)

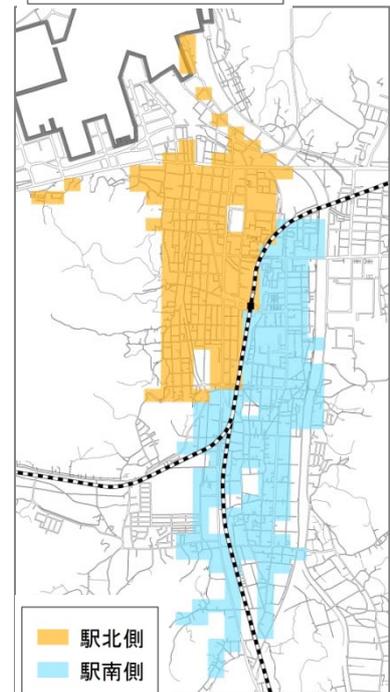
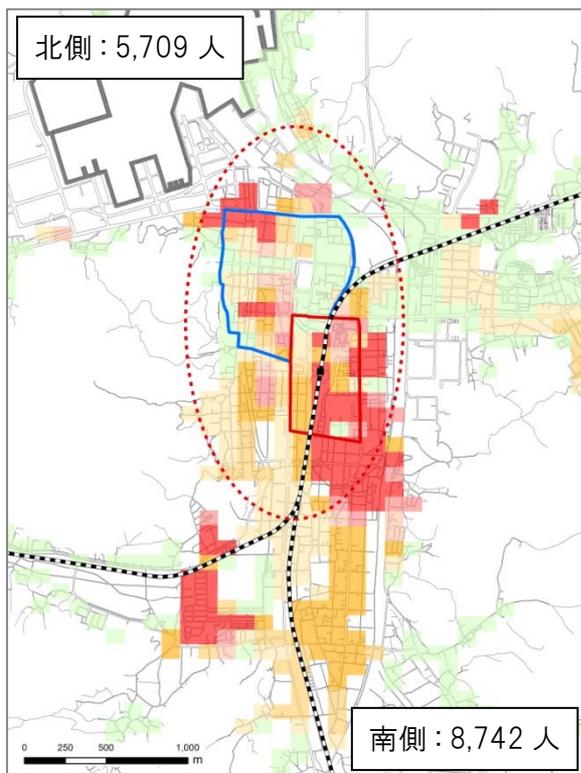


図 人口の推移 (西舞鶴地区)

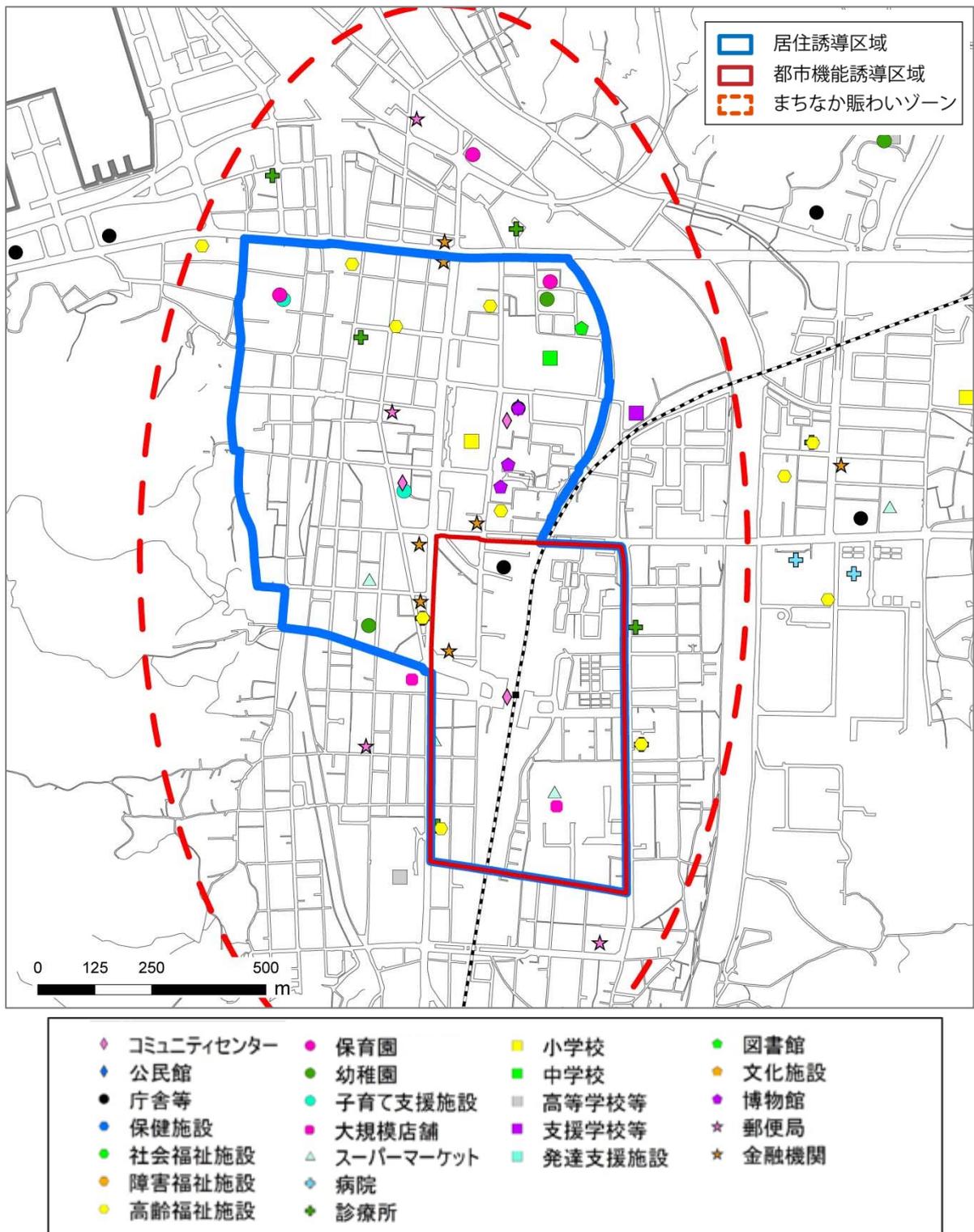


図 居住誘導区域（西舞鶴地区）

6章 誘導施策

1. 誘導区域への都市機能・居住を誘導するための事業・施策等

(1) 誘導施設の立地を図るために必要な事業・施策等【東舞鶴地区】

都市機能誘導区域内における誘導施設の確保とそれに合わせた駅周辺の基盤整備に向けて、民間活力の導入を視野に事業者との連携を模索するとともに、社会資本整備総合交付金を活用した事業等の推進を図ります。

都市機能誘導施策【東舞鶴地区】	
<p>都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等</p>	<p>イ 誘導施設の整備に関する事業 (都市再生特別措置法第八十一条2の四イ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>• 教育機関連携施設 (教育機関のサテライトキャンパス) 市内の高校・高専・専門学校や、市外の大学等の学生・教員が、地域と連携したまちづくり活動や研究活動のために共同で利用できる施設とします。 郊外部に立地する教育機関の学生が集い活動できる場を駅周辺に設けることで、まちなかに若者の活気をもたらすとともに、学生等のアイデアを取り入れた新たなまちづくりの取組が生まれることが期待されます。 また、市外の大学等と地域が連携し、客観的で斬新な視点からまちづくり課題解決に取り組むとともに、学生にとっては課題解決力等の養成の場として活用されることが期待されます。</p> <p>• 市民の生涯学習スペース 市民の生涯学習を支える施設として、子どもから大人まで誰もが利用しやすく、長時間の学習やグループ学習の場合にも過ごしやすい空間づくりを目指すものとします。 また、既存の図書館との連携・機能分担を図り、利便性の高い駅周辺において、市内の図書館の窓口的な機能を果たす施設とします。</p> <p>• 地域交流施設 (市民活動・交流のためのフリースペース) 鉄道高架下の未利用空間を、会合等ができるフリースペース（レンタルスペース）として活用し、自由な目的で気軽に集まることのできる施設とします。 駅南公園でのイベントなどの際に連携して活用できるように、公園との連続性にも配慮します。</p>

都市機能誘導施策【東舞鶴地区】		
〔続き〕 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等	〔続き〕 イ 誘導施設の整備に関する事業 (都市再生特別措置法第八十一条 2 の四イ)	<ul style="list-style-type: none"> 市役所の市民窓口 東舞鶴地区では、市役所が駅からやや離れて立地することから、駅周辺から駅南側地域の市民の利便性向上に向けて、市役所の市民窓口を鉄道高架下の未利用空間を利用して設置することを検討します。
	ロ イに関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業 (都市再生特別措置法第八十一条 2 の四ロ)	<ul style="list-style-type: none"> 駅南公園の滞留施設 日よけや腰かけられる場所など、公園内に滞在して時間を過ごすことのできる設えを検討します。 駅周辺の回遊性向上に資する施設 駅周辺の回遊性向上に向けて、共通する案内サインの設置や歩道の改良等を検討します。
	ハ イ・ロと一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業 (都市再生特別措置法第八十一条 2 の四ハ)	<ul style="list-style-type: none"> 公共の遊休資産の有効活用 「舞鶴版コンパクトシティ」の形成に向けて庁内関係各課が連携を図り、公共の遊休資産の効果的な活用のあり方について検討を進めます。 民間活力の導入 厳しい財政状況の中、効率的かつ持続的なまちづくりを実現するため、民間事業者が有する専門知識や経験、資本の効果的な導入に向けて検討・連携を進めます。
誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策 (都市再生特別措置法第八十一条 2 の三)		<ul style="list-style-type: none"> 届出制度の運用 6章「2. 届出制度」(p. 48)に詳述する届出制度を運用することにより、誘導区域外での誘導施設の開発計画に係る動向を把握し、誘導区域内への立地に向けて働きかけを行います。

(2) 誘導施設の立地を図るために必要な事業・施策等【西舞鶴地区】

都市機能誘導区域内における誘導施設の確保とそれに合わせた駅周辺の基盤整備に向けて、民間活力の導入を視野に事業者との連携を模索するとともに、社会資本整備総合交付金を活用した事業等の推進を図ります。

都市機能誘導施策【西舞鶴地区】		
都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等	イ 誘導施設の整備に関する事業 (都市再生特別措置法第八十一条2の四イ)	<ul style="list-style-type: none"> • にぎわい複合施設 小規模店舗モールや多目的広場など、駅周辺への居住誘導や集客の核となる機能を複合的に備えた施設とします。 まちなか居住の主たるターゲットとなる高齢者層だけでなく、様々な世代にとって魅力ある店舗等を集積させるとともに、西舞鶴駅東口未利用地の広さを活かしフレキシブルな利活用が可能な広場を設けることで、多世代の交流・賑わいを生み出すことが期待されます。 • 高齢者向け集合住宅 (診療所・デイサービス等併設) 郊外部からまちなかに移住したい高齢者層の具体的な受け皿として、高齢者向け集合住宅を誘致します。健康面での安心をサポートする施設(診療所やデイサービス等)が併設されるものとします。 にぎわい複合施設との連携により、居住者の暮らしの充実や生活利便性の確保が期待されます。
	ロ イに関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業 (都市再生特別措置法第八十一条2の四ロ)	<ul style="list-style-type: none"> • 駅前広場再整備 歴史的な町並みを残し、観光資源の多い西舞鶴駅の西側地区の「まちの顔」となる駅前空間の創出、並びに、乗継利便性の向上など交通結節機能の強化に向けて、駅前広場の再整備を検討します。 • 駅東西の回遊性向上に資する施設 鉄道が高架化されておらず、駅の東西の一体性がやや乏しい点を改善するため、西舞鶴駅の東西自由通路の拡充などによる駅周辺の回遊性の向上に向けて検討を進めます。

都市機能誘導施策【西舞鶴地区】		
<p>〔続き〕 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等</p>	<p>ハイ・ロと一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業 (都市再生特別措置法第八十一条 2 の四ハ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公共の遊休資産の有効活用 「舞鶴版コンパクトシティ」の形成に向けて庁内関係各課が連携を図り、公共の遊休資産の効果的な活用のあり方について検討を進めます。 • 民間活力の導入 厳しい財政状況の中、効率的かつ持続的なまちづくりを実現するため、民間事業者が有する専門知識や経験、資本の効果的な導入に向けて検討・連携を進めます。
	<p>誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策 (都市再生特別措置法第八十一条 2 の三)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 届出制度の運用 6章「2. 届出制度」(p. 48)に詳述する届出制度を運用することにより、誘導区域外での誘導施設の開発計画に係る動向を把握し、誘導区域内への立地に向けて働きかけを行います。

(3) 居住を誘導するために市町村が講ずべき施策【東西両地区共通】

居住誘導区域への移住・定住を促すため、都市機能誘導区域内での各種事業による利便性の高い拠点形成の取組に加え、居住誘導区域内における居住環境の向上や移住・定住に伴う経済的・精神的負担の軽減に係るハード・ソフト施策の導入を進めます。

居住誘導施策	
居住を誘導するために市町村が講ずべき施策 (都市再生特別措置法第八十一条2の二)	居住環境の安全・安心の確保 居住誘導区域内において安全・安心な居住環境を確保するため、狭隘な街路の再編成や細分化された空き地の集約、高潮対策等の災害対策など、必要な基盤整備を進めます。
	居住誘導と一体となった商業区域の再構築 商業区域の魅力が向上することでその周囲への居住誘導が促進される一方、商業区域を生活圏とする住民が増えることで商業区域のさらなる活性化が図られる、という好循環が期待できます。このことから、居住誘導区域内の商業区域の再構築は、まちなか居住を促進する上でも重要な課題です。 行政と民間が連携・分担して拠点づくりなどを推進し、居住誘導区域に住む人にとって身近な商業区域の「創生」に取り組みます。 • 東西各地区の個性を活かした拠点づくり 商業区域の魅力向上・賑わい創出に向け、東舞鶴地区では商業区域の中心的位置にある「八島公園」が活用されるよう、必要な整備や機能確保に向けて調整を図っていきます。 また、西舞鶴地区については、これまで取り組んできた「歴史のみち」整備をさらに推進し、歴史的な町並みを活かした空間づくりやネットワーク化、沿線の資源の磨き上げにより、商業地域の魅力と回遊性の向上を図ります。 • 高齢者を中心とした居住ニーズへの対応 特に高齢者のまちなかへの移住促進に資する機能や施設の導入を支援し、高齢者にやさしい居住環境の構築を図ります。

居住誘導施策	
<p>〔続き〕 居住を誘導するために市町村が講ずべき施策 (都市再生特別措置法第八十一条2の二)</p>	<p><u>空き地・空き家対策の強化</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 舞鶴市まちなかエリア空き家情報バンク制度 居住誘導区域内[※]の空き家を募集し、住みたい人に情報提供を行います。 ※ 対象のエリアを、立地適正化計画における居住誘導区域に拡大予定。 • 舞鶴市まちなかエリア定住促進空き家再生事業 上記空き家情報バンクを利用して物件を購入または賃借し、その改修工事を行う場合に、費用の一部を補助します。 • 居住誘導区域内の空き家の活用や除却の推進 居住誘導区域内の空き家が居住に適さない場合でも、居住者のコミュニティスペース等の賑わい創出に資する施設として改修・活用可能な場合は、積極的な活用に向けて検討を行います。 また、今後改修・活用が難しい空き家は、除却や土地の整理がスムーズに行われるような仕組みづくりを検討します。
	<p><u>働く場の創出による移住・定住促進</u></p> <p>「舞鶴市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に定める「しごとをつくり、安心して働けるようにする」ための各種施策に取り組み、活力あるまちづくりとともに移住・定住を促進します。 さらに、高学歴層の雇用や起業の支援についても、検討を進めます。</p>
	<p><u>まちなか居住のPR</u></p> <p>まちなかでの暮らし方や住まい方が具体的にイメージできるような効果的な広報や、まちなかでのお試し居住など体験を取り入れた取組を検討します。</p>
	<p><u>届出制度の運用</u></p> <p>6章「2. 届出制度」(p. 48)に詳述する届出制度を運用することにより、誘導区域外での住宅開発に係る動向を把握し、誘導区域内への立地に向けて働きかけを行います。</p>

誘導施策の展開イメージ
【東舞鶴地区】

まちづくりのコンセプト
集い、学び、地域の力を引き出す拠点



東舞鶴駅周辺 イメージパース



居住誘導区域

- 安全・安心の確保
- 空き地・空き家・空き店舗対策の強化
- 働く場の創出による移住・定住促進

商業区域

- まちなか居住誘導と一体となった商業区域の再構築
- 高齢者を中心とした居住ニーズへの対応

八島公園

- 拠点づくり：商業区域の活性化に取り組む人たちが活動できる広場空間

都市機能誘導区域

地域の学びエリア

【教育機関連携施設】（教育機関のサテライトキャンパス）

- 市内の高校・高専・専門学校や、市外の大学等の学生・教員が、地域と連携したまちづくり活動や研究活動のために共同で利用できる施設
- 学生・教員と市民が交流し、研究や起業などのアイデアを生み出す場
- 市外の大学と地域との連携拠点

【市民の生涯学習スペース】

- 学生の自習や市民の生涯学習を支える施設
- 図書館の窓口機能
- 子どもから大人まで誰もが利用しやすく、過ごしやすい空間

交流と憩いのエリア

<高架下>

【地域交流施設】（市民活動・交流のための空間）

- 会合などができるレンタルスペース
- 自由な目的で、気軽に集うことができる施設

【市役所の市民窓口】（出張所）

<公園>

- 高架下フリースペースと連携して使える広場
- 日よけや腰かけられる場所など、滞留できる工夫
- ミニマーケット等での活用を想定

誘導施策の展開イメージ 【西舞鶴地区】

まちづくりのコンセプト

賑わいあふれる、新たなライフスタイルの発信拠点



西舞鶴駅周辺 イメージパース



居住誘導区域

- 安全・安心の確保
- 空き地・空き家・空き店舗対策の強化
- 働く場の創出による移住・定住促進

商業区域

- 居住誘導と一体となった商業区域の再構築
- 高齢者を中心とした居住ニーズへの対応

歴史のみち

- 歴史的な町並みを活かした空間づくりやネットワーク化、沿線の資源の磨き上げ

都市機能誘導区域

西口駅前広場エリア

- 居住誘導区域と都市機能誘導区域をつなぐ交通結節点として、駅前広場を再整備
- まちなかの要素・特徴を取り入れた駅前空間デザインにより、商業区域に人の流れを呼び込む
- 鉄道からバスへの乗継利便性を向上

多世代交流にぎわいエリア

【にぎわい複合施設】

- 居住誘導・集客の核となる機能を複合的に導入し、多世代が集う
- 広さを活かし、フレキシブルな利活用

【高齢者向け集合住宅】（診療所・デイサービス等併設）

2. 届出制度

(1) 都市機能誘導区域

1) 都市機能誘導区域における事前届出

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図ることが可能となる区域であるとともに、規定された誘導施設の誘導や抑制等を図る区域です。

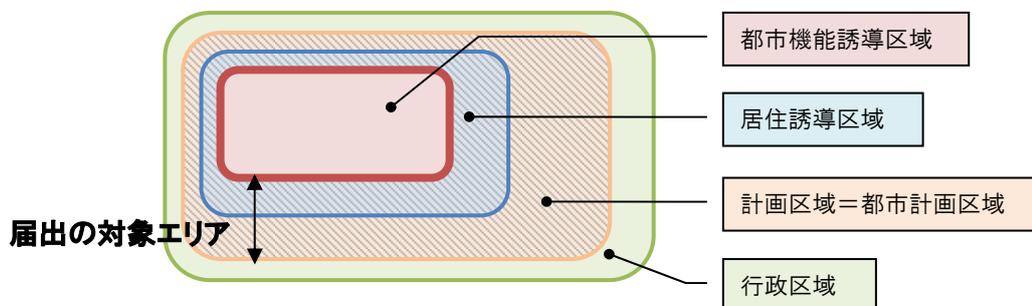
本市においても届出の対象となる区域と対象外の区域及び誘導施設を設定します。対象区域では一定規模以上の誘導施設に係る開発・建築等行為は事前届出が必要となります。

● 「都市機能誘導区域（届出の対象外エリア）」

「都市機能誘導区域」は、区域内の開発・建築等行為における事前届出が不要であり、区域外で一定規模以上の同行為が発生した場合には、行政から区域内への誘導をお願いする区域です。

● 「誘導施設の立地を適正化する区域（届出の対象エリア）」

届出の対象となるのは、立地適正化計画の区域のうち都市機能誘導区域外の区域であり、本計画で設定した誘導施設の開発・建築等行為が発生した場合に、事前届出が必要となります。



2) 届出の対象となる行為

① 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

② 建築等行為

- 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て誘導施設を有する建築物とする場合

(2) 居住誘導区域

1) 居住誘導区域における事前届出

居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービス等が持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です。

本市においても届出の対象となる区域と対象外の区域を設定します。対象区域では一定規模以上の開発・建築等行為は事前届出が必要となります。

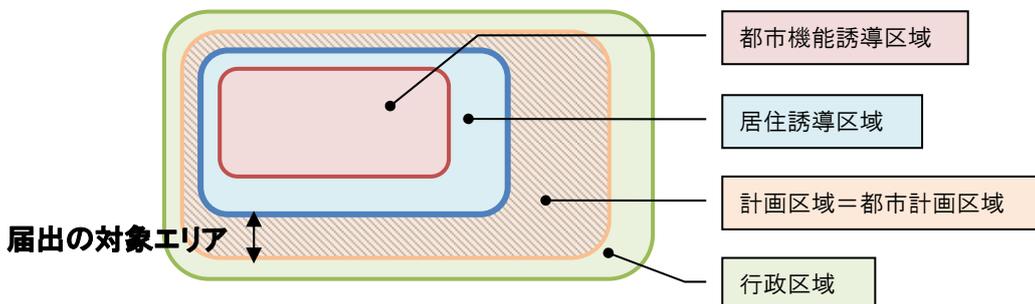
● 「居住誘導区域（届出の対象外エリア）」

「居住誘導区域」は、区域内の開発・建築等行為における事前届出が不要であり、区域外で一定規模以上の同行為が発生した場合には、行政から区域内への誘導をお願いする区域です。

事前届出を申請する場合は、市域全体や既存施設の立地状況などを勘案し、適正な場所への立地誘導を図るため、事前の協議（各種情報提供）を行っていきます。

● 「居住を適正化する区域（届出の対象エリア）」

届出の対象となるのは、立地適正化計画の区域のうち居住誘導区域外の区域であり、一定規模以上の開発・建築等行為が発生した場合に、事前届出が必要となります。



2) 届出の対象となる行為

① 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1,000 m²以上の規模のもの

② 建築等行為

- 3戸以上の住宅新築
- 住宅への改築、住宅への用途変更

【届出の対象例】



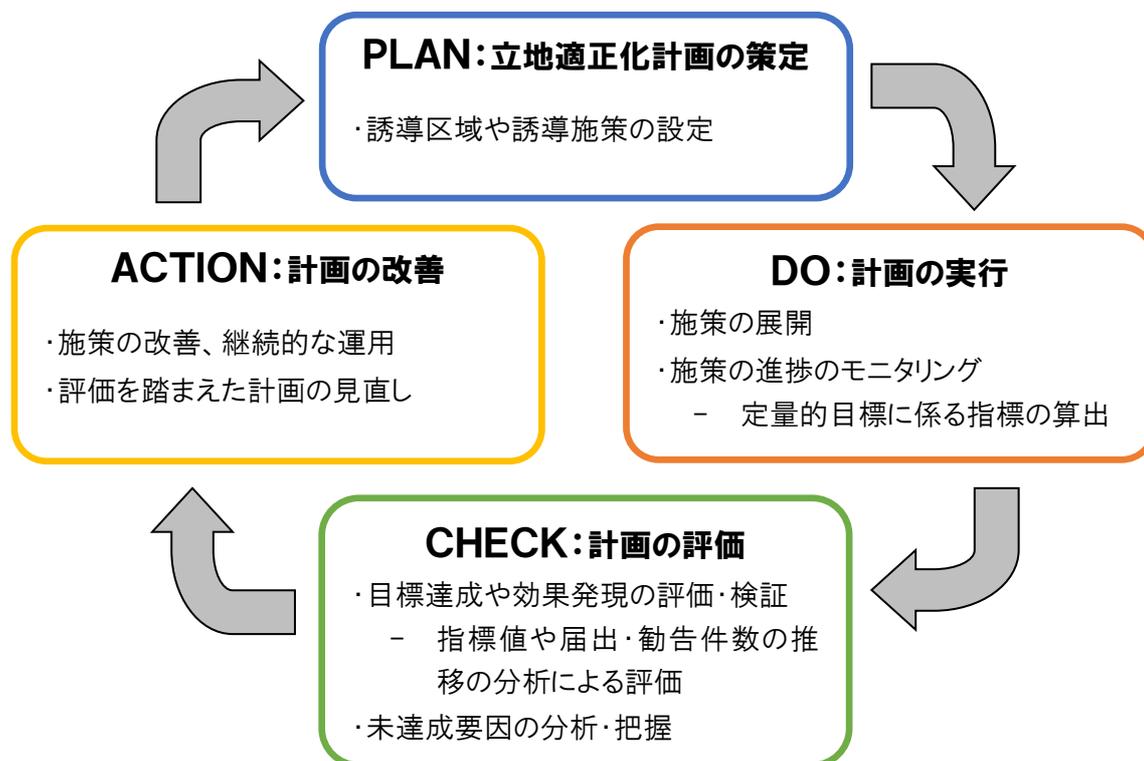
7章 計画の進行管理及び目標値の設定

1. 計画の進行管理

「都市計画運用指針 第8版」(平成28年9月一部改正)によれば、立地適正化計画は、概ね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましいとされています。また、その結果や市都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましいとされます。

実際に、本計画は長期的な視野に立って継続的に取り組むものですが、その間には、社会経済情勢や人口構造、施策の進捗状況等が変化することも予想されます。このため、上位計画や関連計画等との整合を図りつつ、適時に計画の進捗状況を明らかにするとともに、必要に応じて計画の見直しを行い、内容の充実を図るものとします。

具体的には、立地適正化計画の目標や方針(Plan)に基づき、各種施策や事業を展開(Do)し、その成果や効果を評価・検証(Check)します。なお、施策・事業の展開(Do)に際しては、「2. 目標値の設定」で示す定量的な目標に係る指標の算出や、誘導区域外に係る開発行為等に関する届出や勧告の件数を把握するとともに、これらの数値の推移を分析することにより、評価・検証(Check)を行うものとします。さらに、必要に応じて見直し・改善(Act)を行い、次の計画(Plan)へとつなげていきます。



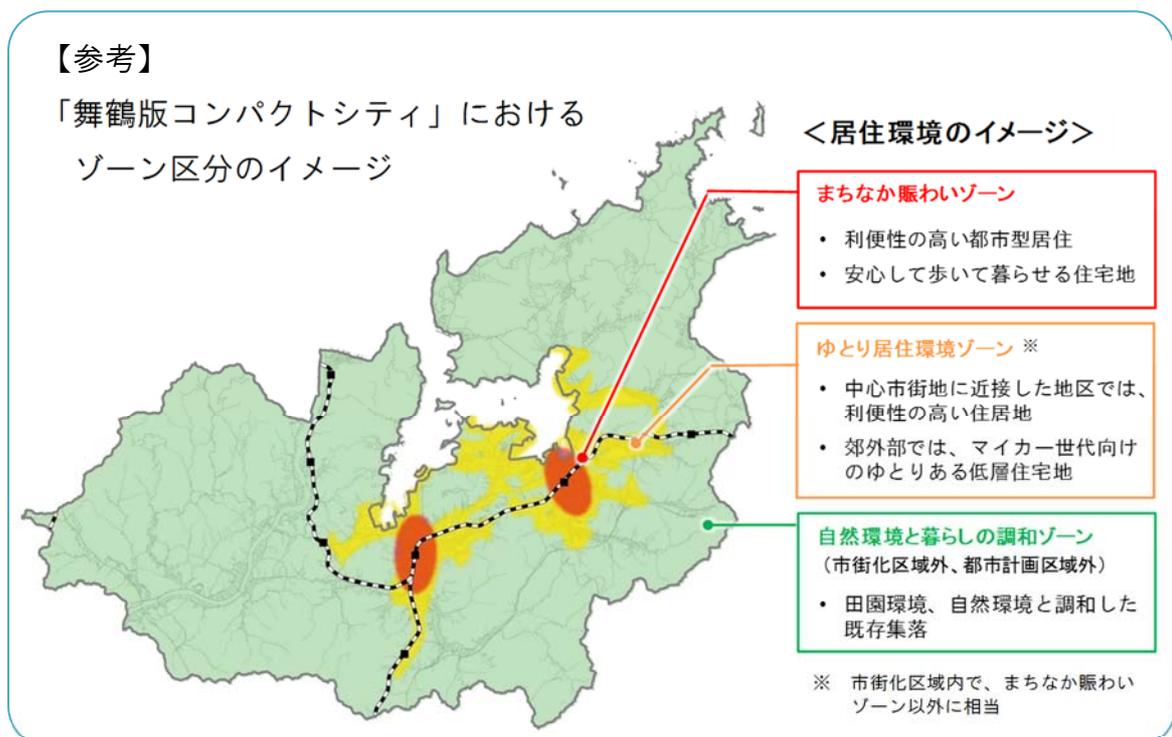
2. 定量的な目標の設定

本計画は、東西の鉄道駅を中心に居住や都市機能が集積する都市構造を目指し、特に重点的な居住・都市機能誘導が必要なエリアに対する具体的な施策や事業を位置付けるものです。施策や事業の進捗により計画がどの程度進捗しているのかを評価し、前節に示した PDCA サイクルを進めていくため、「居住誘導区域内の人口密度」を定量的な目標として設定することとしました。

市全体で 10 万人近い人口を擁していた昭和 50 年代、中心市街地には商業・業務等の都市機能や住宅が集積し、その人口密度は約 80 人/ha 程度であったと想定されています。

その後、郊外化と中心市街地の空洞化が進み、平成 22 (2010) 年時点で、「まちなか賑わいゾーン」の人口密度は約 59 人/ha、「ゆとり居住環境ゾーン」の人口密度は約 57 人/ha と、メリハリのない市街地となっています。

このような都市構造のまま本市が人口減少社会を迎えると、「まちなか賑わいゾーン」、「ゆとり居住環境ゾーン」のいずれにおいても人口が減少し、至る所に空地・空き家が発生して賑わいが低下したり、必要な都市機能が分散して立地するために不便になったりすることが懸念されます。

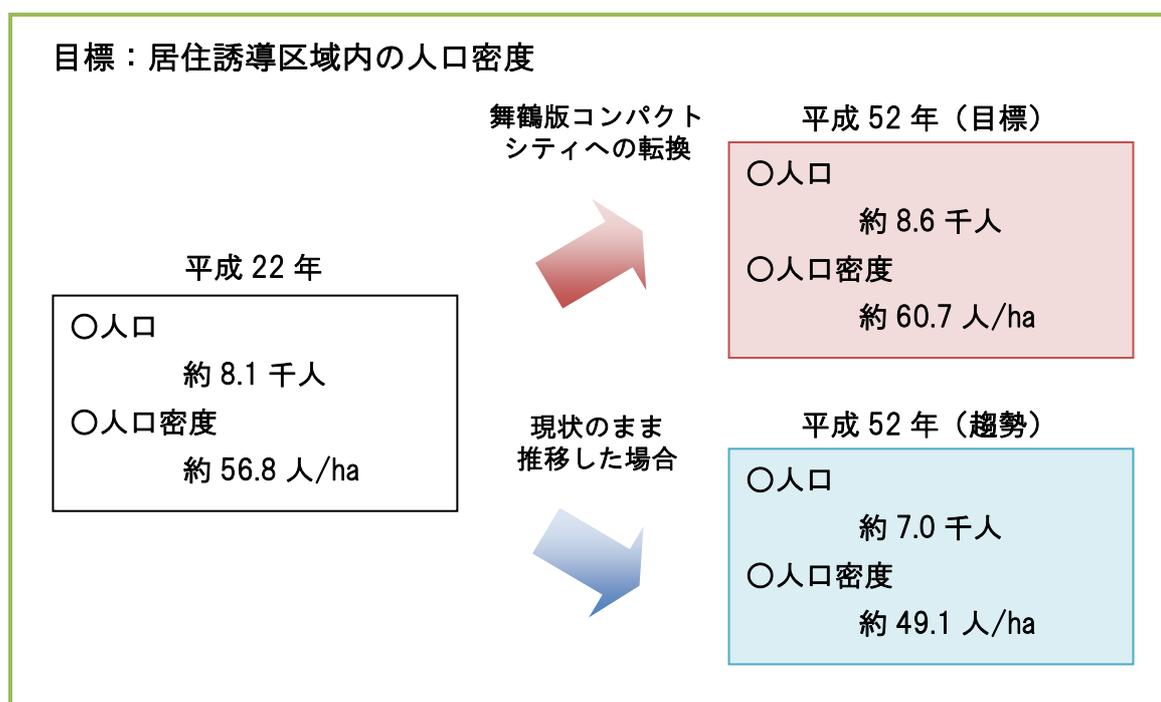


そこで、本計画では、公共交通利便性が高く都市基盤が整っている鉄道駅周辺の「まちなか」を中心に重点的な都市再生を図り、人口や都市機能が集積するまちづくりを目指すこととしています。しかしながら、この取組は、「ゆとり居住環境ゾーン」における地域特性に見合った住みやすい環境づくりとの両立を図りながら進める必要があります。

このことから、「ゆとり居住環境ゾーン」において既成市街地の人口として最低限の水準を維持する一方、「まちなか賑わいゾーン」をこれからの時代に合った利便性の高い市街地へと積極的な更新を進めることで、人口や都市機能の維持・集積を図ることとします。

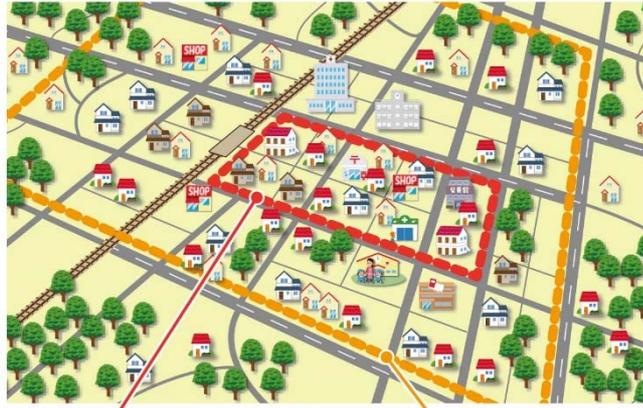
「ゆとり居住環境ゾーン」では、既成市街地の人口密度の基準である 40 人/ha を維持し、これを超える人口はまちなか賑わいゾーンに誘導すると想定してまちなか賑わいゾーンの人口密度を算出すると、約 60.7 人/ha となります。

この水準を参考に、目標値を【**居住誘導区域の人口密度 約 60 人/ha (平成 52 年)**】とし、バランスの取れた密度構造をもつ市街地の再構築を図ります。



昭和 50 年代頃の
市街地のイメージ

※人口密度は
昭和 55(1980)年



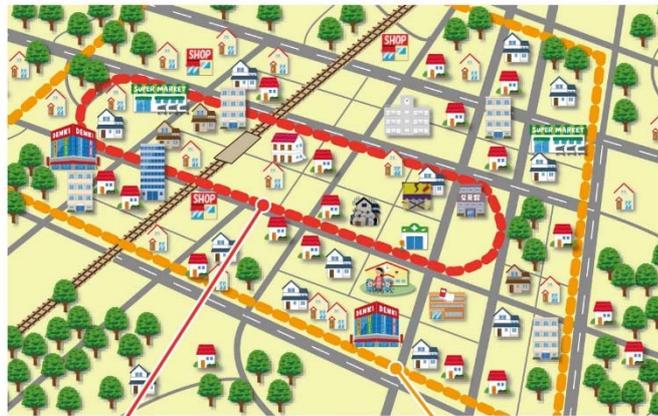
中心市街地
都市機能や住宅が集積した賑わい
人口密度=約 80 人 /ha

中心市街地以外の市街化区域
徐々に市街地が拡大
人口密度=約 54 人 /ha

郊外化、中心市街地の
空洞化が進行

現在の市街地の
イメージ

※人口密度は
平成 22(2010)年



まちなか賑わいゾーン
空地・空き家が発生し、賑わい低下
人口密度=約 59 人 /ha

ゆとり居住環境ゾーン
人口が増え、市街地が拡散
人口密度=約 57 人 /ha

将来の市街地の
イメージ

※人口密度は
平成 52(2040)年

(趨勢)

(目標)

このままでは…
どのゾーンでも
活力や利便性が低下

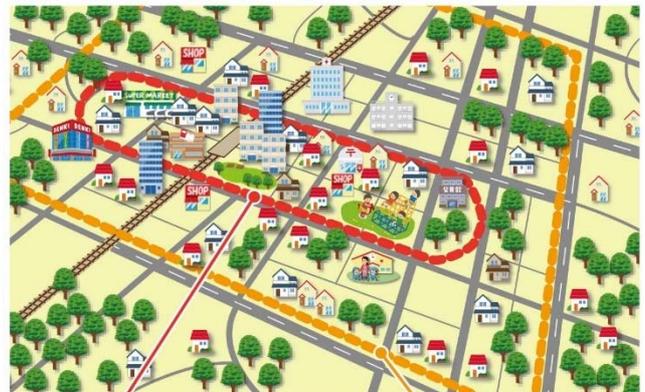
舞鶴版コンパクトシティへの転換

- ・まちなか創生
- ・郊外部では、住みやすい環境の維持



まちなか賑わいゾーン
虫食い状態の市街地で、活力低下
人口密度=約 52 人 /ha

ゆとり居住環境ゾーン
市街地が拡散したまま、人口減少
人口密度=約 43 人 /ha



まちなか賑わいゾーン
都市再生による新たな市街地創出
人口密度=約 60 人 /ha

ゆとり居住環境ゾーン
一定の人口と居住環境を維持
人口密度=約 40 人 /ha