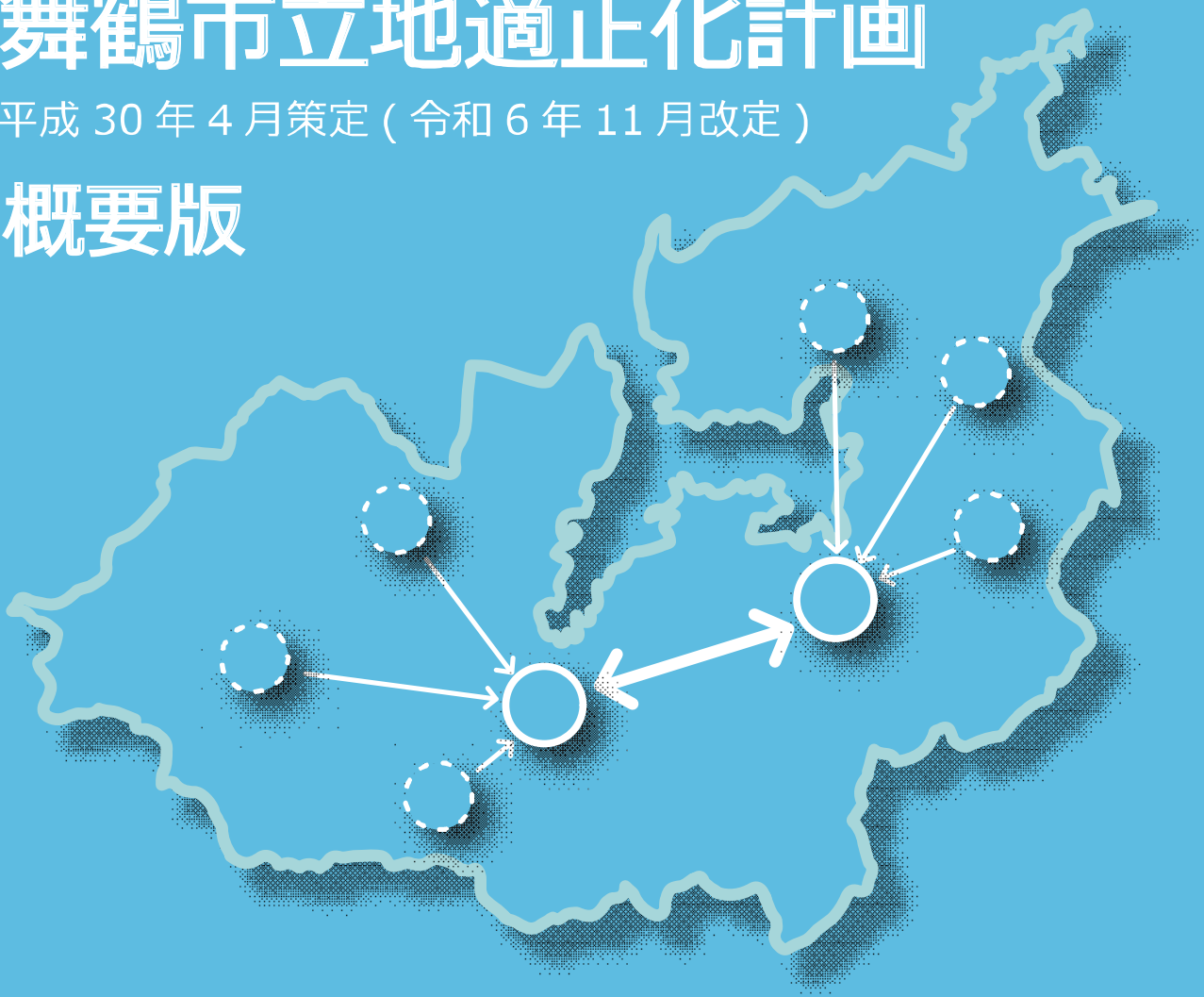
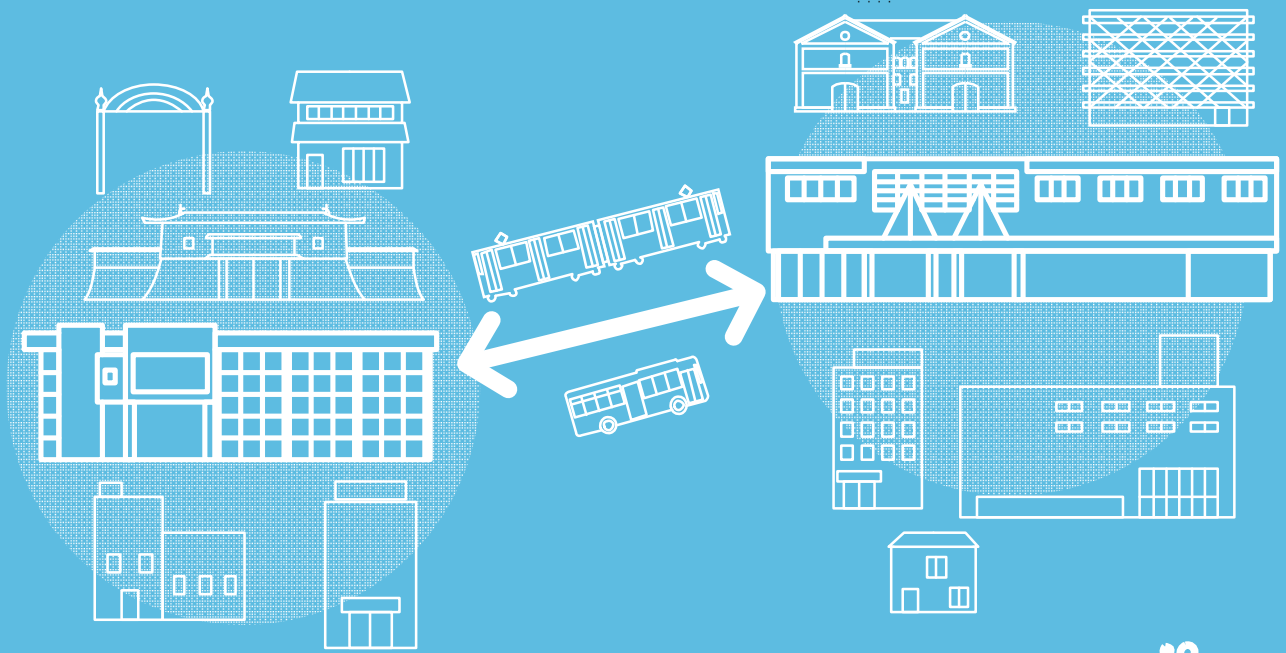
舞鶴市立地適正化計画

平成 30 年 4 月策定 (令和 6 年 11 月改定)

概要版





目　次

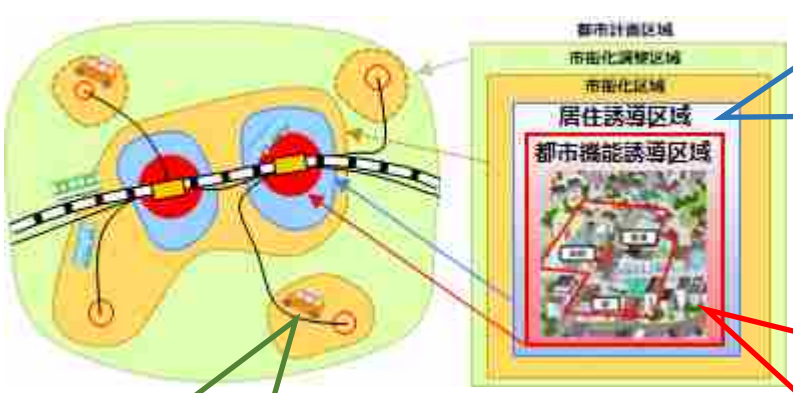
◆ 立地適正化計画について　…… 1
◆ なぜ立地適正化計画が必要なのか　…… 2
◆ どのようなまちを目指すのか　…… 4
◆ どこに都市機能や居住を誘導するのか　…… 5
◆ 災害リスクにどう対応するか　……10
◆ 各種施策について　……13
◆ 計画の実現に向けて　……14
◆ 計画改定のポイント　……17

立地適正化計画について

本編 P.1～P.3

立地適正化計画とは

- 立地適正化計画（以下、本計画）は、全国的な人口減少や高齢化等に対応した持続可能なまちづくりを進めるべく、都市再生特別措置法の改正に伴い、2014（平成 26）年に制度化されました。
- 本計画では、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、居住や都市機能（医療・福祉・商業など）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す。
- 近年、全国各地で水害をはじめとした大規模な自然災害が頻発し、甚大な被害をもたらしていることに鑑み、2020(令和 2)年 6 月の都市再生特別措置法の改正では、立地適正化計画の記載内容に「防災指針」が追加され、さらなる安全・安心なまちづくりの推進が求められています。



【居住誘導区域】
居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定します。
あわせて、当該エリア内に居住を誘導するために市が講ずる施策も定めることができます。

【都市機能誘導区域・誘導施設】
生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設（誘導施設）を設定します。
あわせて、当該エリア内に誘導施設を誘導するために市が講ずる施策も定めることができます。

【公共交通】
都市機能誘導区域にアクセスしやすくなる公共交通網を設定します。

計画期間

- 立地適正化計画や都市計画マスタープランは、都市計画運用指針において“計画の検討にあたっては概ね 20 年後の都市の姿を展望する”とされていることから本計画の目標年次は、2040（令和 40）年とします。

計画の位置づけ

- 本計画は、上位計画である「舞鶴都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「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。
- 「舞鶴市都市計画マスタープラン」や関連分野の計画との整合を図り、これらの分野の取組と連携します。

なぜ立地適正化計画が必要なのか

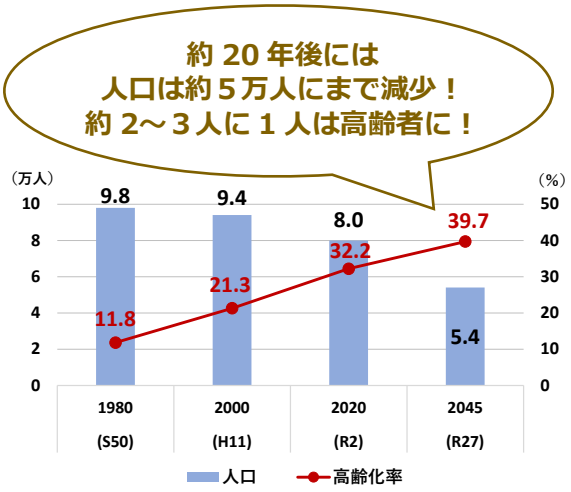
本編 P.9～P.16

全国的に人口減少や少子高齢化が進展、甚大な自然災害が頻発しています！

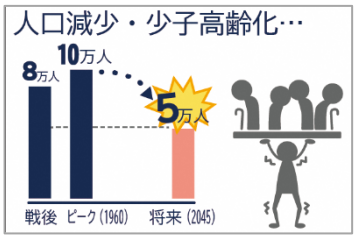
今後、本市で想定される課題

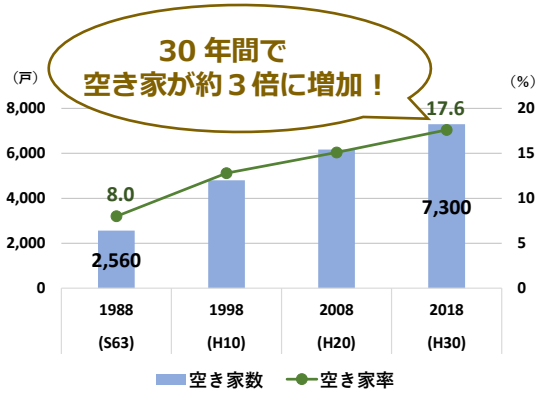
生活利便性やまちの活力低下

- 本市では、人口減少や少子高齢化が進展し、約 20 年後の人口は約 5 万人までに減少することが予測されています。
- 人口減少や少子高齢化により、空き家や空き地も増加しています。
- このままでは、一定の人口密度に支えられてきた生活サービス施設はさらに減少し、維持することが困難となります。



■本市の人口推移と予測





■空き家数の推移

自然災害による甚大な被害の発生

- 市街地では、大雨による水害が発生すると、社会活動に影響を与える甚大な被害が発生するおそれのある地域が点在しています。
- 近年では、2004(平成 16)年の台風 23 号や 2017(平成 29)年の台風 21 号において浸水被害が発生しています。
- このままでは、頻発化・激甚化する自然災害に対応できず、深刻な被害が出る恐れがあります。

立地適正化計画により、安全安心で持続可能なまちづくりを実現します！

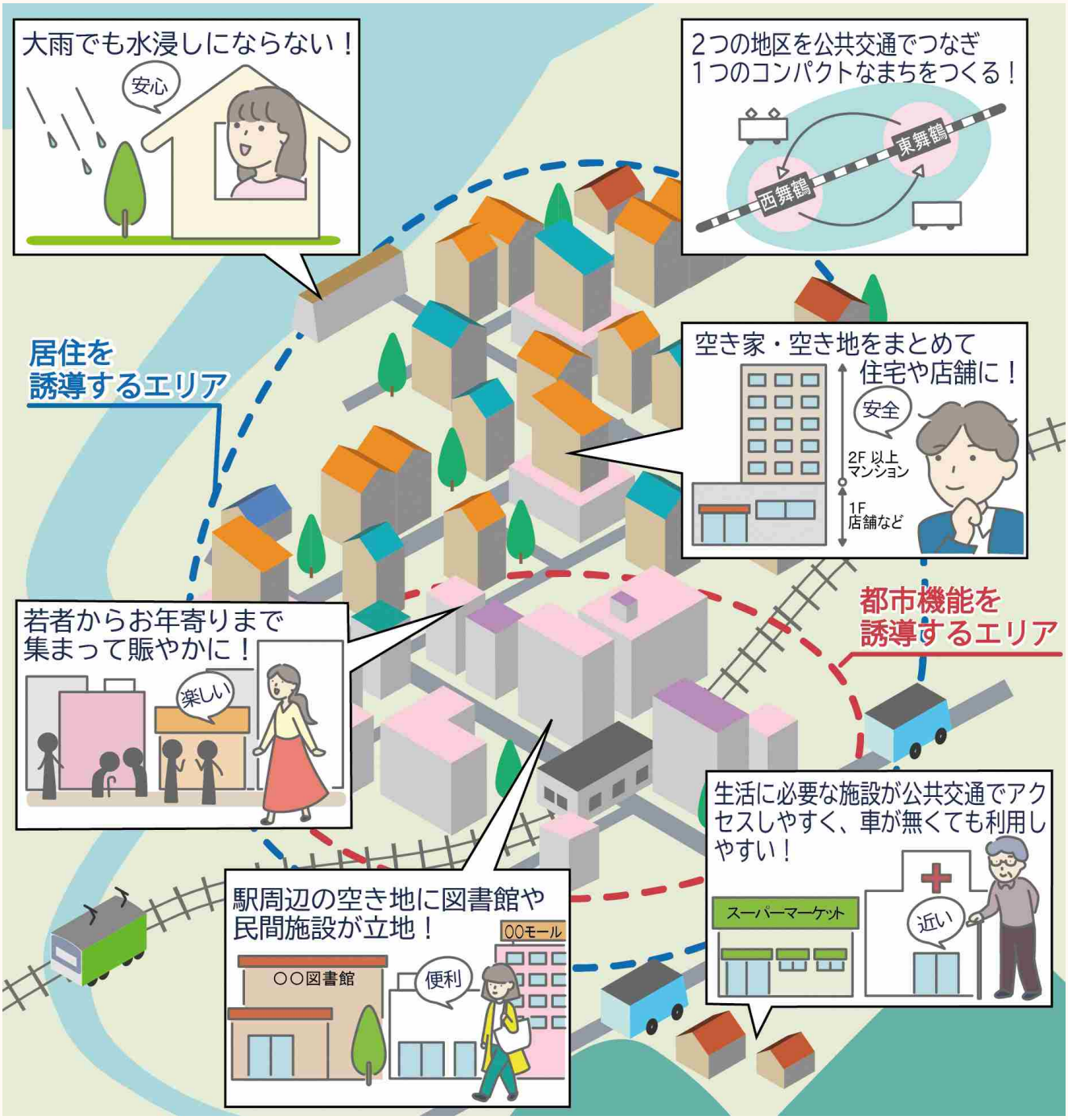
期待される効果

利便性が高く誰もが快適に暮らせるまちに！

- 空き家や空き地の有効活用、公共交通の充実により、快適で利便性の高いまちを目指します。

安全安心に住み続けられるまちに！

- 自然災害に対応したインフラの整備や地域防災力の向上により、安全安心に住み続けられるまちを目指します。



どのようなまちを目指すのか

本編 P.17～P.23

舞鶴市立地適正化計画の理念

- **限りある財源を集中的に投資し、コンパクトなまちづくりを効果的に実現**する必要があります。
- この考え方を前提に、コンパクトでありながら利便性が高く機能的なまちの形成を目指します。

「コンパクトシティ＋ネットワーク」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
「未来に希望がもてる活力あるまちなかの創生」～

※本市の居住誘導区域および都市機能誘導区域は、市街化区域に占める割合が双方とも 10%以下と全国でも有数のコンパクトさです。

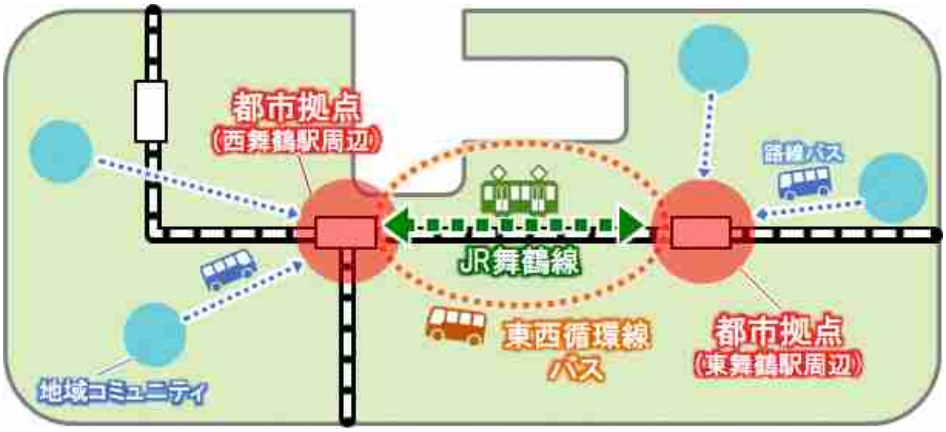
「コンパクトシティ＋ネットワーク」の進め方

- 国が定めるまちづくり制度である**「立地適正化計画制度」と「都市計画制度」を適切に運用**して、都市全体を連動させながら「コンパクトシティ＋ネットワーク」を実現します。

まちなか賑わいゾーン	ゆとり環境ゾーン	自然環境と暮らしの調和ゾーン
・東西の鉄道駅周辺を中心に、歩いて駅を利用できる概ねの範囲 ➡人口や都市機能の誘導等を立地適正化計画で実現	・まちなか賑わいゾーンを除く市街化区域 ➡市街地の無秩序な開発を抑制するための容積率の引き下げ等を都市計画で実現	・市街化調整区域及び都市計画区域外 ➡郊外部の市街化を抑制するための区域区分の見直しを都市計画で実現

目指すべき都市の構造

- **西舞鶴駅と東舞鶴駅を中心とした徒歩圏の範囲を都市拠点**と位置付け、まちなかの活性化や賑わい創出に資する施設の誘導、まちなか居住の推進に取り組みます。
- ２つの都市拠点を結ぶ **JR 舞鶴線と東西循環線バスを基幹的公共交通軸**と位置付け、これら路線の維持、活性化に取り組みます。また、基幹的公共交通軸を活かして、**２つの都市拠点を１つの拠点のように機能**させます。



どこに都市機能や居住を誘導するのか

本編 P.24～P.37

都市機能誘導区域の考え方

- 都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の各種サービスを誘導・集約し、効率的な提供を図る区域です。
- 鉄道駅近辺に分布する公共空地は、駅前という立地上、都市機能が整備された場合の周辺へのインパクトが強く、様々な都市活動を活発にする効果が期待されます。そこで、駅周辺への機能誘導を先導して展開するため、**鉄道駅を中心に公共空地を含む極力コンパクトな範囲のみを対象**とします。
- 都市機能誘導区域は、都市機能の連鎖的な誘導に向けて、建設用地となり得る一定規模の空地を常に含んでいることを目標に、**機能誘導の状況に応じて区域の見直しを適宜検討**します。

どのような都市機能を誘導するのか

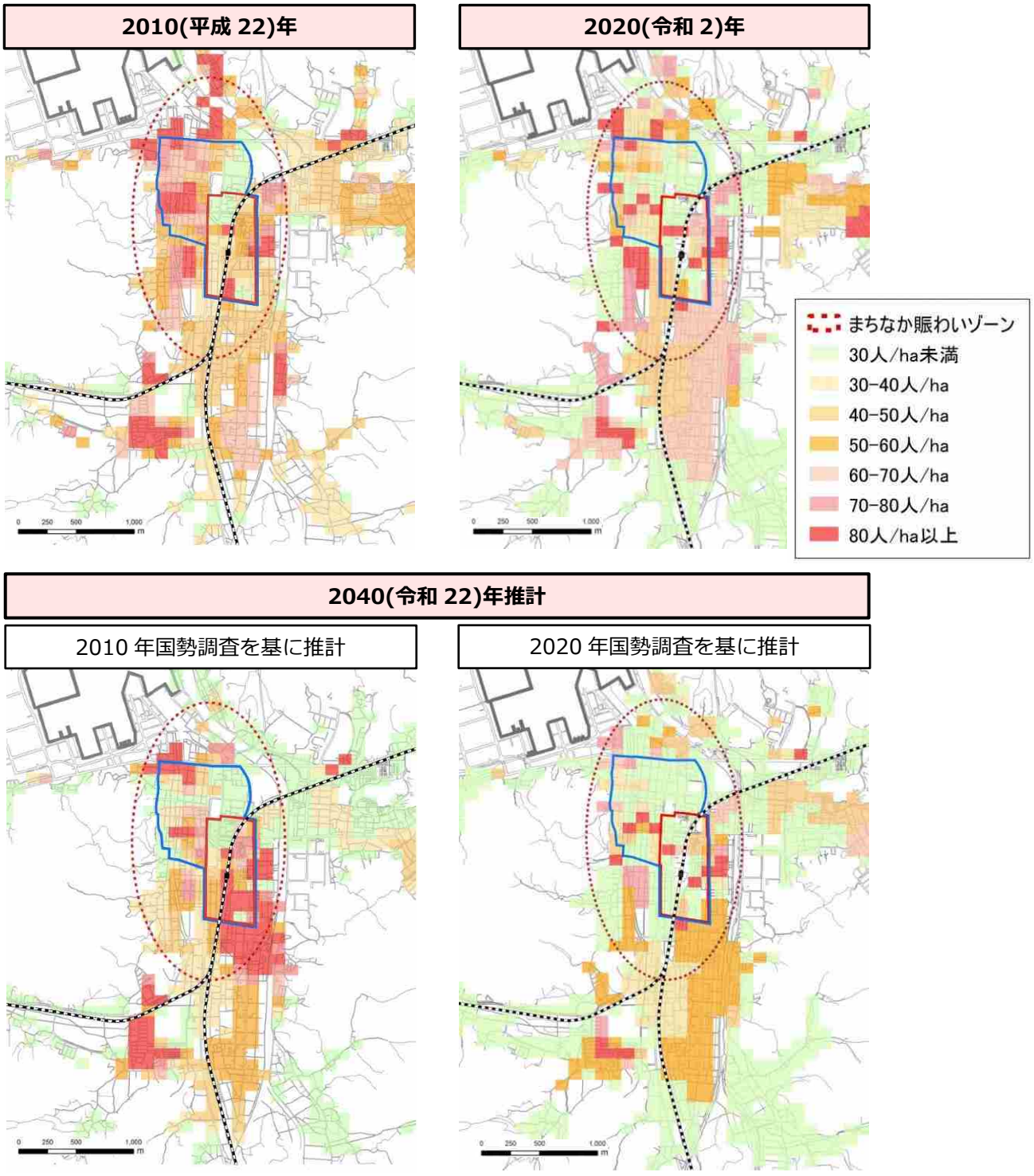
- 誘導施設とは、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るため、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を設定するものです。
- 誘導施設は、**高齢者はもとより多世代の方々が豊かな暮らしが送れる**よう、下記のとおり**幅広い種類の施設**を位置付けます。
- 東西の鉄道駅それぞれを中心に都市機能誘導区域を設定しますが、両区域を１つの拠点のように機能させ、施設を相互に利用しやすくすることを目指しているため、**東西共通のものとして設定**します。

１．安心して生活するために必要な施設
　　医療、介護福祉、子育て、商業、金融、行政に係る施設
２．魅力的な居住環境に寄与する施設
　　交流、文化、観光、娯楽、スポーツ、教育研究に係る施設

居住誘導区域の考え方

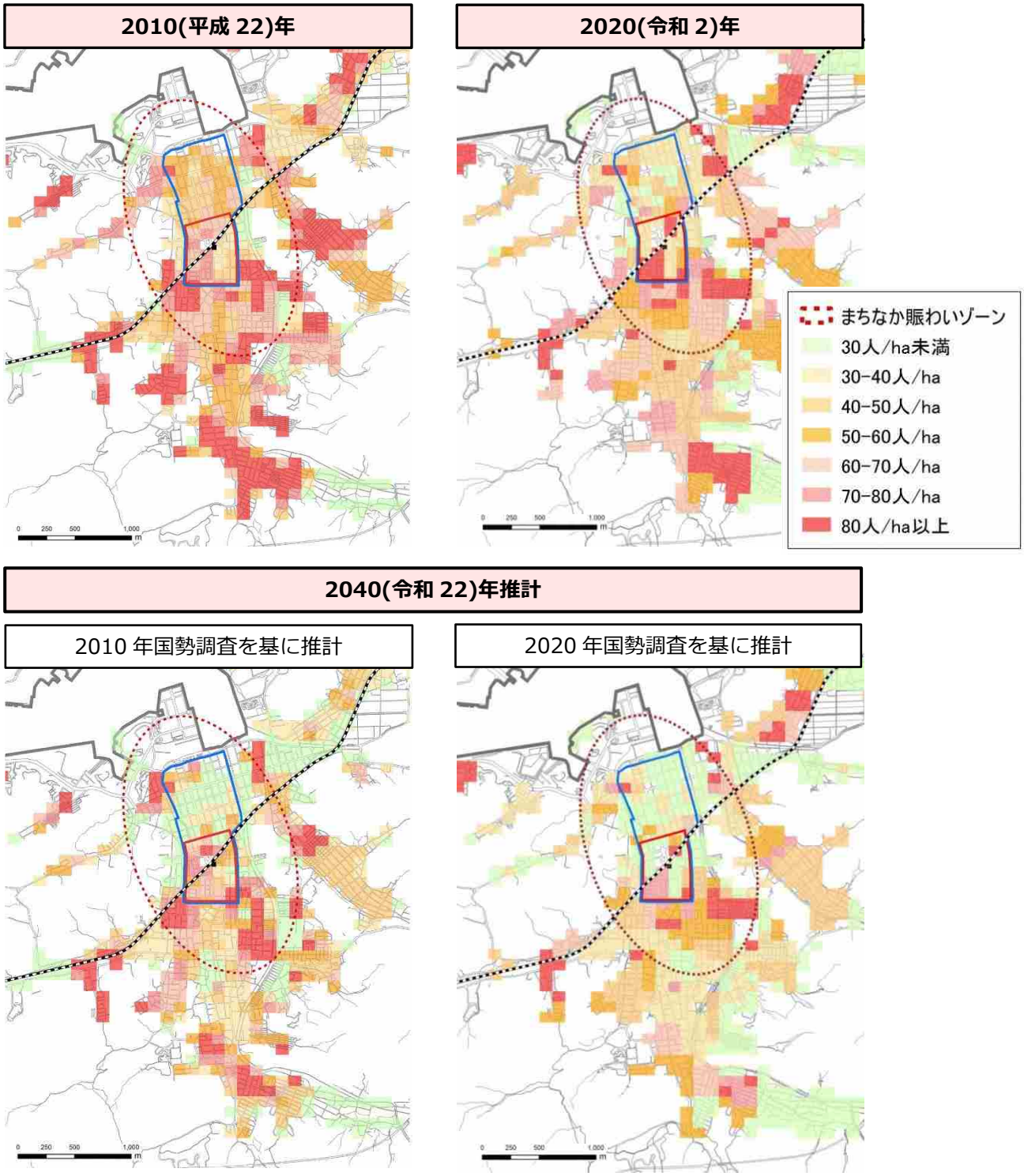
- 居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- 「まちなか賑わいゾーン」のうち、**特に人口減少が著しい駅北側（旧来の中心市街地）を中心に設定**し、ハード・ソフトの施策を集中的に展開します。
- 高密な居住を誘導するため、集合住宅と商業・業務施設の複合施設を誘導するなど、土地の有効・高度利用を積極的に促します。

図　人口密度の推移（西地区）



※誘導区域内の人口密度の推移を比較できるよう、全ての地図に現在の誘導区域を図示しています。

図　人口密度の推移（東地区）



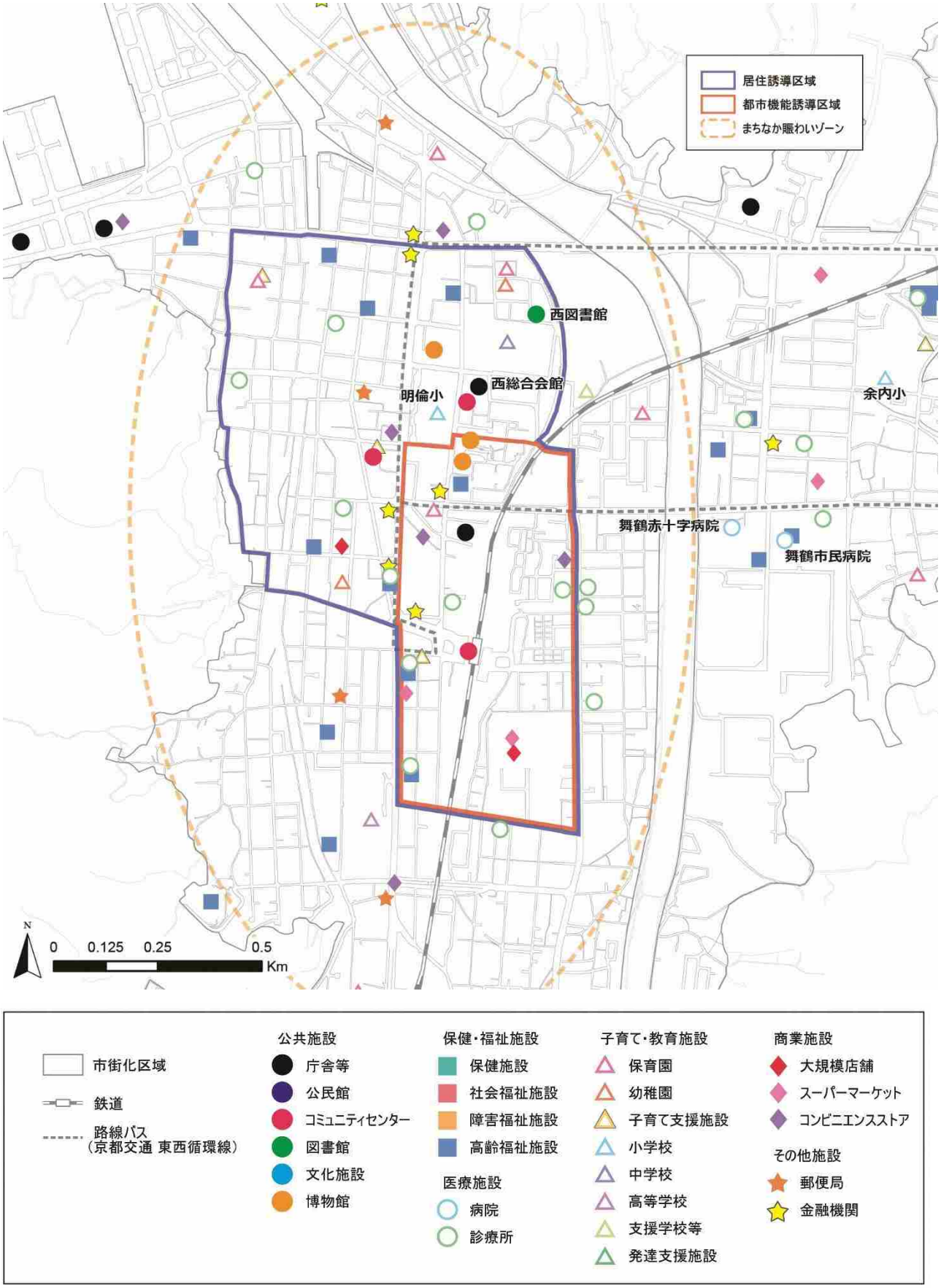
※誘導区域内の人口密度の推移を比較できるよう、全ての地図に現在の誘導区域を図示しています。

・2010(平成 22)年からの人口密度の推移を見ると、西地区、東地区ともに駅北側の人口密度の低下が著しい状況です。
・2040(令和 22)年推計を見ると、西地区、東地区ともに 2010 年国勢調査を基に推計した結果より、2020 年国勢調査を基に推計した結果の方が人口減少が進んでいます。これは、推計の条件である出生や人口移動の状況が以前よりも悪化したことが要因と考えられます。

都市機能誘導区域および居住誘導区域

● 都市機能誘導区域および居住誘導区域は以下のとおりです。

西地区



東地区

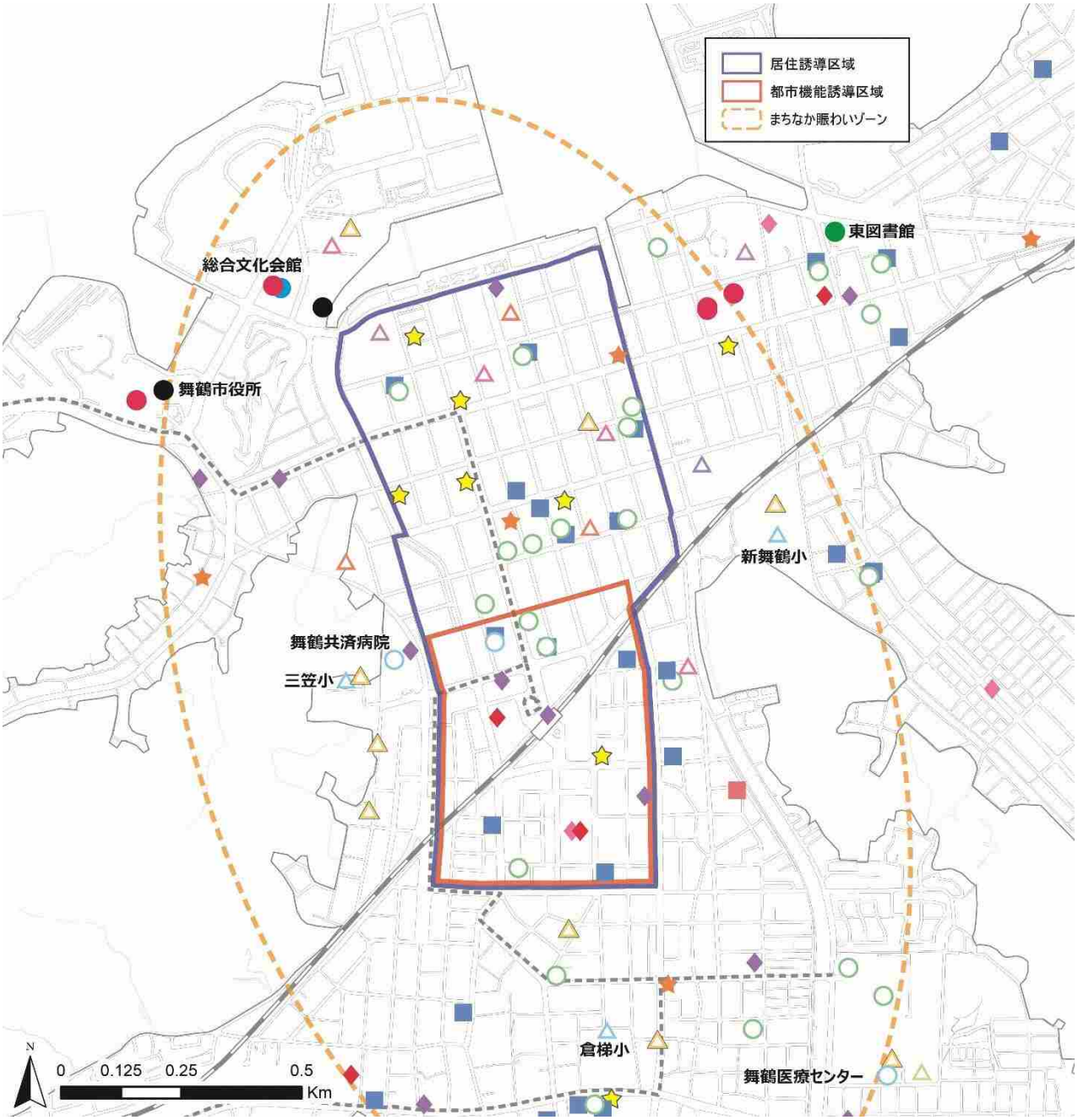


表　面積等の状況

	西地区	東地区	合　計
都市機能誘導区域	39.2 ha	25.6 ha	64.8 ha（3.1%）
居住誘導区域	91.7 ha	64.2 ha	155.9 ha（7.5%）

※合計の括弧書きは、市街化区域 2,089ha に占める割合

災害リスクにどう対応するか（防災指針）

本編 P.48～P.63

防災指針とは

- 近年、地球温暖化等の影響で自然災害が頻発化・激甚化し、全国各地で多大な被害が発生しています。
- 本市においても、2018(平成 30)年 7 月の豪雨災害では、市域全域で被害が発生し、特に西地区の市街地を中心に浸水被害が多発しました。
- 防災指針は、都市機能や居住の誘導を図る上で考慮すべき防災まちづくりに関する指針であり、**都市機能誘導区域および居住誘導区域で懸念される災害リスクに対する防災・減災対策の指針**を定めるものです。

災害リスクの状況

- 居住誘導区域周辺で懸念される災害リスクには、土砂災害と水害があります。

土砂災害

- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 砂防指定地
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域

水害

- 浸水：浸水想定区域（想定最大規模）
  ※概ね 1000 年に 1 回程度の降雨規模
- 内水：雨水出水
  ※2004(平成 16)年台風 23 号、2017(平成 29)年台風 21 号の実績
- 津波：津波浸水想定区域

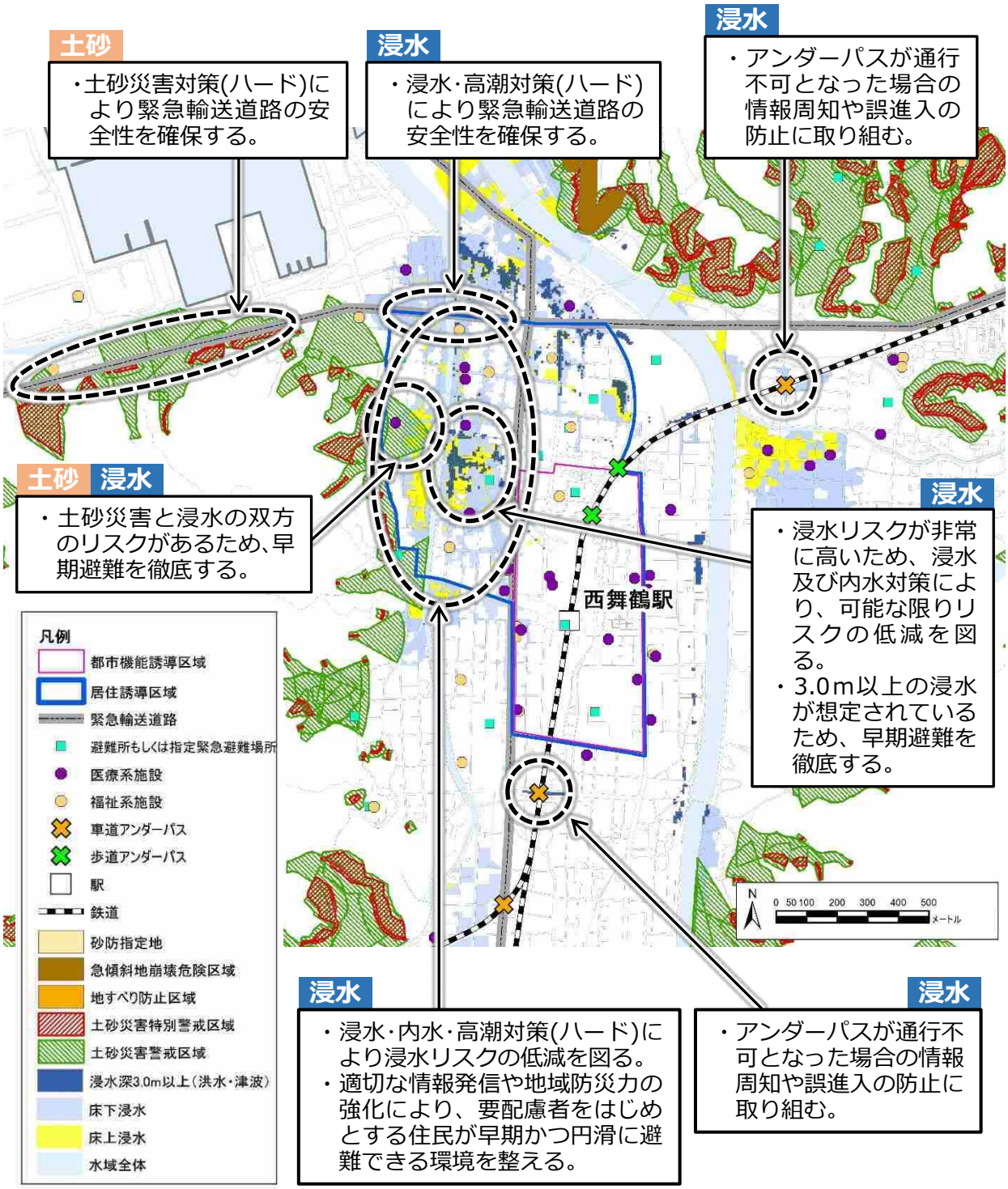
防災まちづくりの基本的な考え方

- 舞鶴市都市計画マスタープランに安全・安心のまちづくりの目標として掲げている**「災害に強く、安全・安心に暮らすことのできるまちづくり」**を念頭に具体的取組を検討します。

防災まちづくりの取組方針

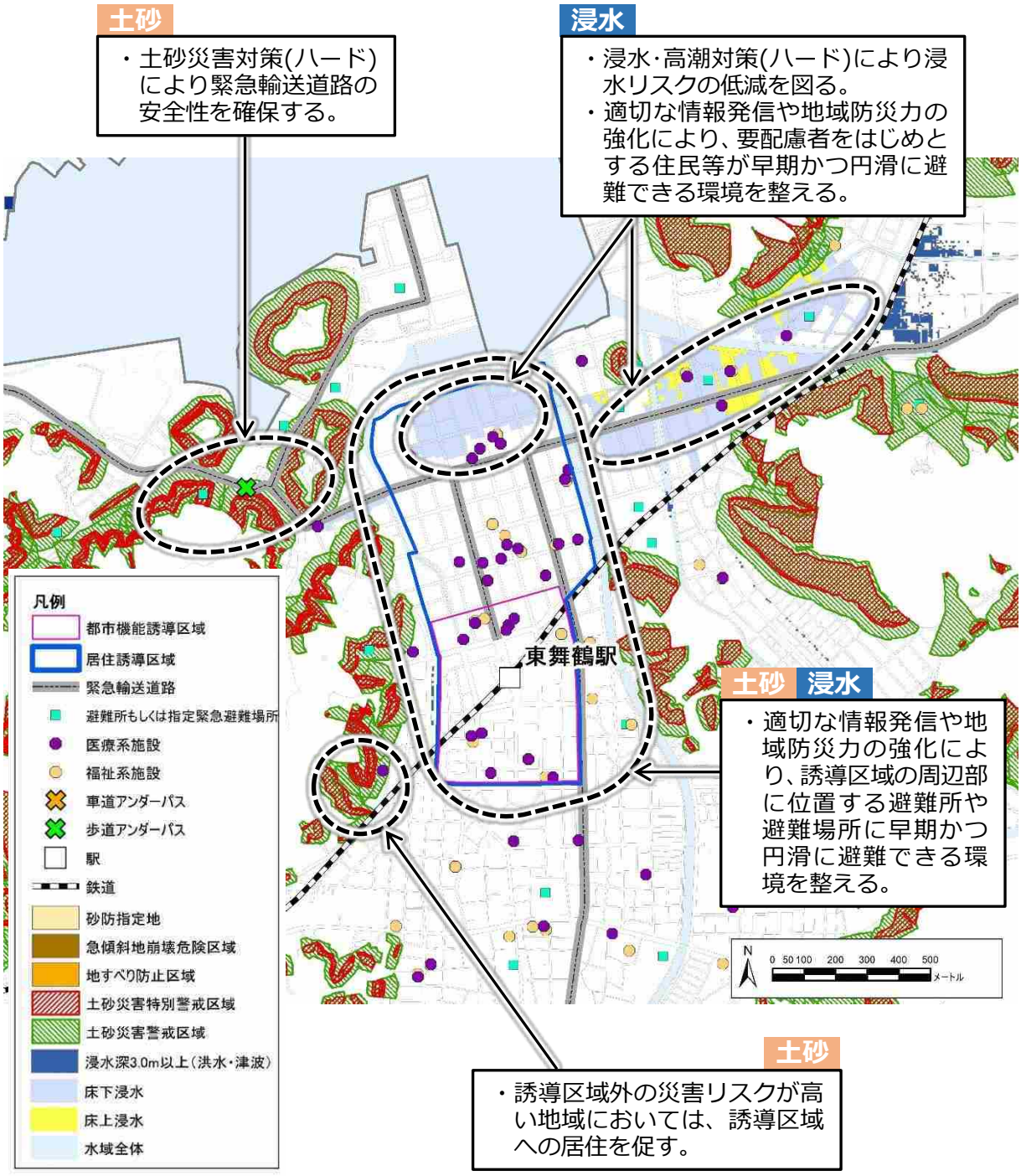
● 災害リスクに対する防災まちづくりの取組方針は以下のとおりです。

西 地 区



※浸水深は、想定最大規模（概ね 1000 年に 1 度）を想定したもの
※床下･床上浸水は、2004(平成 16)年台風 23 号と 2018(平成 30)年 7 月豪雨の被害を参考に設定したもの

東 地 区



※浸水深は、想定最大規模（概ね 1000 年に 1 度）を想定したもの
※床下･床上浸水は、2017(平成 29)年台風 21 号の被害を参考に設定したもの

各種施策について

本編 P.38～P.45

都市機能や居住を誘導するための施策

- 第７次舞鶴市総合計画の後期実行計画に掲げる３つのまちづくり戦略に基づき、都市機能や居住の誘導を推進します。

まちづくり戦略	施策の方針
希望がもてるまちづくり	● 次代を担う世代の豊かな育ちと成長が実現できるまちづくり ● 高校・高等教育機関や市外の学生・教員が活動できる環境整備 ● 住民が地域に愛着を持ち、住民同士がつながる地域づくり
安全で安心なまちづくり	● 保健・医療・福祉・介護環境の整ったまちづくり ● 事故や犯罪を未然に防止するまちづくり ● 災害の被害を最小限に抑えるための社会基盤の整備
魅力あるまちづくり	● 文化的で健康な暮らしができるまちづくり ● 地域資源を活かしたまちづくり ● コンパクト+ネットワークを実現する公共交通ネットワークの確保 ● 空き家、空き店舗、空き地、低未利用地等の既存ストックの活用 ● 移住・定住の促進 ● 都市機能誘導区域内の利便性向上、大型商業施設等の維持

- **本計画を各種事業・計画の関連計画に位置付けて庁内で共有**を図るとともに、**各種事業・計画と連携**して、誘導施策を推進します。

誘導施策の充実に向けた今後の取組

- 2018(平成 30)年４月の計画策定以降、**まちなかの人口減少に歯止めがかかっていません**。
- 今後、人口減少や高齢化の進展、都市の活力低下などを背景に、**空き家、空き店舗、空き地、低未利用地などがまちなかに点在する“都市のスポンジ化”の進行が特に懸念**されるため、下記の方針に基づき、多様な関係者と密に連携を図りながら居住誘導施策の検討・研究に取り組みます。

まちなか再生の鍵となる“既存ストック”の有効活用

～公共施設、空き家、空き店舗、空き地、低未利用地などの既存ストックを、
良質な居住環境、魅力的な都市空間の創出に向けて有効活用します～

防災対策の考え方

- 居住誘導区域を指定している**東西のまちなかは、海と山に囲まれ、河川流域に位置しているという地形特性上、浸水リスクが高い**状況です。
- 居住誘導区域は、可能な限り災害リスクが少ないエリアに指定すべきですが、**まちなかは本市の核として今後も重要な役割を担うエリア**であるため、災害リスクへの対策を図りつつ、持続的に発展させていくことが望まれます。
- **災害に対しては、被害を最小化し、被害の迅速な回復を図る「減災」の考え**をもとに、ハードとソフトの両面から総合防災体制の整備を図ります。

計画の実現に向けて

本編 P.64～P.67

計画の進め方

- まちなかだけを見るのではなく、**都市全体を俯瞰したバランスの取れた都市構造へと転換**を図るため、これまでと同様に**都市計画制度と連携**しながら、まちづくりを適切に進めます。
- また、本計画の周知、市民や民間事業者等のニーズの把握、新たな居住誘導施策の検討・研究などの場面で、**官民が密に連携**を図ります。

届出制度の運用による誘導状況の把握

- 届出制度の運用により**都市機能誘導区域および居住誘導区域における開発等の動向を把握**し、施策の充実・改善や計画の見直しにつなげます。
- 届出の対象となる行為は以下のとおりで、**行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要**です。

都市機能誘導区域外での行為

◆開発行為
- 誘導施設(次頁を参照)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

◆開発行為以外
- 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

都市機能誘導区域内での行為

- 誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

居住誘導区域外での行為

◆開発行為
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で、その規模が 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（寄宿舎、有料老人ホームなど）

◆建築等行為
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
③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

定量的な目標の設定による進捗管理

- 定量的な目標を設定し、**施策の進捗等により本計画がどの程度進捗しているのかを評価**し、施策の充実・改善や計画の見直しにつなげます。

指　標	基準値	目標値
居住や都市機能の誘導に係る目標 **区域内の可住地面積に対する人口密度**	47.9 人/ha [2020(令和 2)年]	47.9 人/ha [2040(令和 22)年]
公共交通の利用促進に係る目標 **市内公共交通利用者数**	152.5 万人 [2021(令和 3)年度]	154.5 万人 [2026(令和 8)年度]
防災指針の評価に係る目標 **「防災マップ」、「タイムライン」または「地区防災計画」の作成件数（累計）**	1 件/371 件 [2022(令和 4)年度]	30 件/371 件 [2026(令和 8)年度]

表　誘導施設一覧（その１）

～ 安心して生活するために必要な誘導施設 ～

機能種別	誘導施設	根拠法等
医療	病院、診療所	・医療法第１条の５第１項に定める病院 ・医療法第１条の５第２項に定める診療所
介護福祉 障害福祉	保健福祉センター	・地域保健法第 18 条第２項に定める市町村保健センター ・老人福祉法第５条の３に定める老人福祉センター
	介護等相談施設	・介護保険法第 115 条の 46 第１項に定める地域包括支援センター ・老人福祉法第５条の３に定める老人介護支援センター
	通所介護施設	・老人福祉法第５条の３に定める老人デイサービスセンター
	障害福祉サービス通所施設	・障害者総合支援法第５条の 7,13,14 に定める通所型の障害福祉サービスを行う施設
	訪問介護施設 居宅介護施設	・介護保険法第８条第２項に定める事業を行う施設 ・障害者総合支援法第５条の２に定める事業を行う施設
子育て	地域子育て支援拠点施設	・児童福祉法第６条の３第６項に定める「地域子育て支援拠点事業」に基づく施設
	保育所	・児童福祉法第 39 条第１項に定める保育所
	幼稚園	・学校教育法第１条に定める幼稚園
	認定こども園	・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に定める認定こども園
	放課後児童クラブ	・児童福祉法第６条の３第２項に定める「放課後児童健全育成事業」に基づく施設
	子育て短期支援実施施設	・児童福祉法第６条の３第３項に定める「子育て短期支援事業」に基づく施設
子育て （福祉）	障害児通所支援施設	・児童福祉法第６条の２の２に定める「障害児通所支援」を行う施設
商業	スーパー	・大規模小売店立地法第２条第２項に定める店舗面積 1,000 ㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設を含む）であり、主に食料品を取り扱うもの
金融	銀行、信用金庫、 ＪＡバンク	・銀行法第２条に定める銀行 ・長期信用銀行法第２条に定める長期信用銀行 ・信用金庫法に基づく信用金庫 ・農水産業協同組合貯金保険法第２条第４項第１号に定める信用事業を行うもの
	郵便局	・日本郵便株式会社法第２条第４項に定める郵便局
行政	市役所、 国及び府の出先機関	・地方自治法第４条第１項に定める施設 ・その他中枢的な行政機能

表　誘導施設一覧（その２）

～ 魅力的な居住環境に寄与する誘導施設 ～

機能種別	誘導施設	根拠法等
交流	地域交流センター	・地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設の内、地域住民が利用できる集会議室機能を備える施設
	大規模交流施設	・市内外の人々が集う大規模な催しや会議等を開催することができるホールやコンベンション機能を有する施設
	公民館	・社会教育法第 20 条に定める公民館
文化	博物館、美術館	・博物館法第２条第１項に定める博物館及び同法第 31 条に定める博物館相当施設
	図書館	・図書館法第２条第１項に定める図書館及び同法第 29 条に定める図書館同種施設
観光	観光拠点施設	・観光案内所及び土産物店が入居する施設
	ホテル	・旅館業法第２条第２項に定めるホテルの内、市内外の人々が集う大規模な催しや会議等を開催することができるホールやコンベンション機能を有するもの
娯楽	劇場、映画館	・建築基準法別表第１（一）（い）欄に記載される劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂
スポーツ	体育館、武道館	・建築基準法別表第１（三）（い）欄に記載される体育館（学校等に付属するものを除く）
	運動施設	・都市計画法施行規則第７条第１項第５号に定める運動公園
教育研究	大学	・学校教育法第 83 条に定める大学
	短期大学	・学校教育法第 108 条に定める大学
	高等専門学校	・学校教育法第 115 条に定める高等学校
	専門学校	・学校教育法第 124 条に定める専修学校
	高等学校	・学校教育法第 50 条に定める高等学校

計画改定のポイント

本編 P.16、P.68～P.76

● 今回の計画改定のポイントは以下のとおりです。

多世代をターゲットに人口を誘導

・予測を上回る人口減少に対応するため、高齢者のみに絞るのではなく、多世代をターゲットに人口を誘導

都市機能誘導区域の設定の考え方や範囲を変更

・当初策定以降の誘導施設やその他都市機能の立地動向を踏まえ、都市機能誘導区域の設定の考え方や範囲を変更

誘導施設及び誘導施策を東西共通のものとして設定

・2 つの駅周辺を個々に機能させるのではなく、基幹的公共交通軸を活かして 1 つの拠点として機能させる考えのもと、誘導施設及び誘導施策を東西共通のものとして設定

誘導施策を充実

・居住誘導区域への人口誘導が進んでいない状況などを踏まえ、まちなかの価値を高める間接的な施策を含めて誘導施策を充実

防災指針を追加

・都市再生特別措置法の改正や本市における災害リスクの現状を踏まえ、立地適正化計画の記載事項に加わった防災指針を新たに追加

● 計画改定のポイントのうち、都市機能誘導区域の変更範囲は以下のとおりです。

« 都市機能誘導区域の変更範囲 »

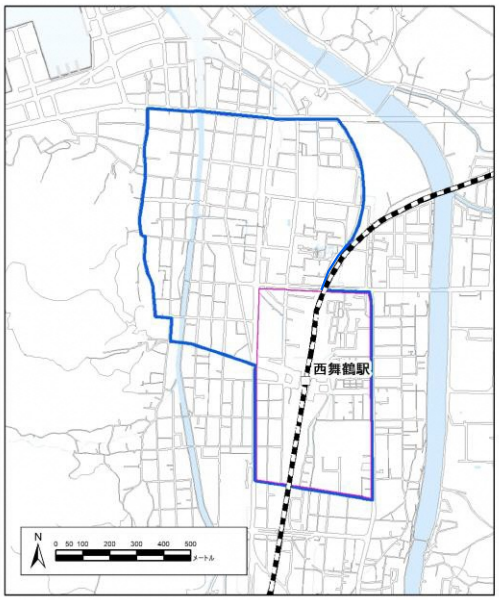
当初計画策定以降の誘導施設やその他都市機能の立地動向を踏まえ、都市機能誘導区域を一部変更しました。

西地区については、中央図書館建設によって新たな都市機能を誘導するための公共空地が減少するため、移転を予定している舞鶴警察署の跡地、民間所有の未利用地を都市機能誘導区域に追加しました。

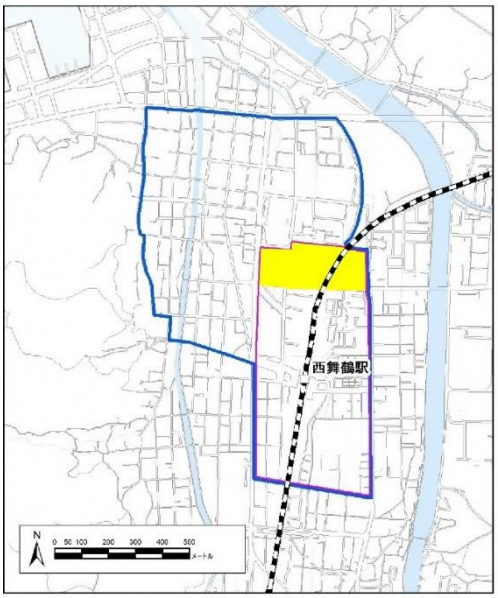
東地区については、都市機能誘導区域内に公共空地が残っているため、都市機能誘導区域は現状維持としました。また、西地区と同様に、一定の人口密度を維持する観点から、区域の拡大など、人口の集積状況に応じて区域の見直しを適宜検討します。

【西地区】

変更前

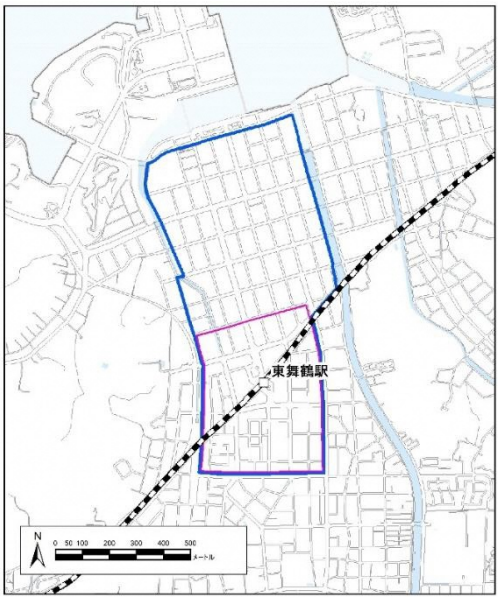


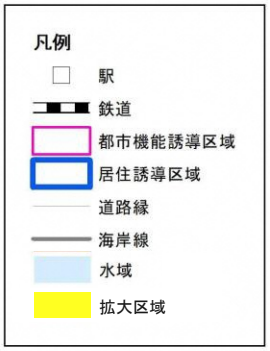
変更後



【東地区】

変更なし





問い合わせ先　**舞鶴市役所　建設部　都市計画課**

〒625-8555　京都府舞鶴市字北吸 1044

Tel：0773-66-1048　　Fax：0773-62-9894

URL：https://www.city.maizuru.kyoto.jp/0000003687.html