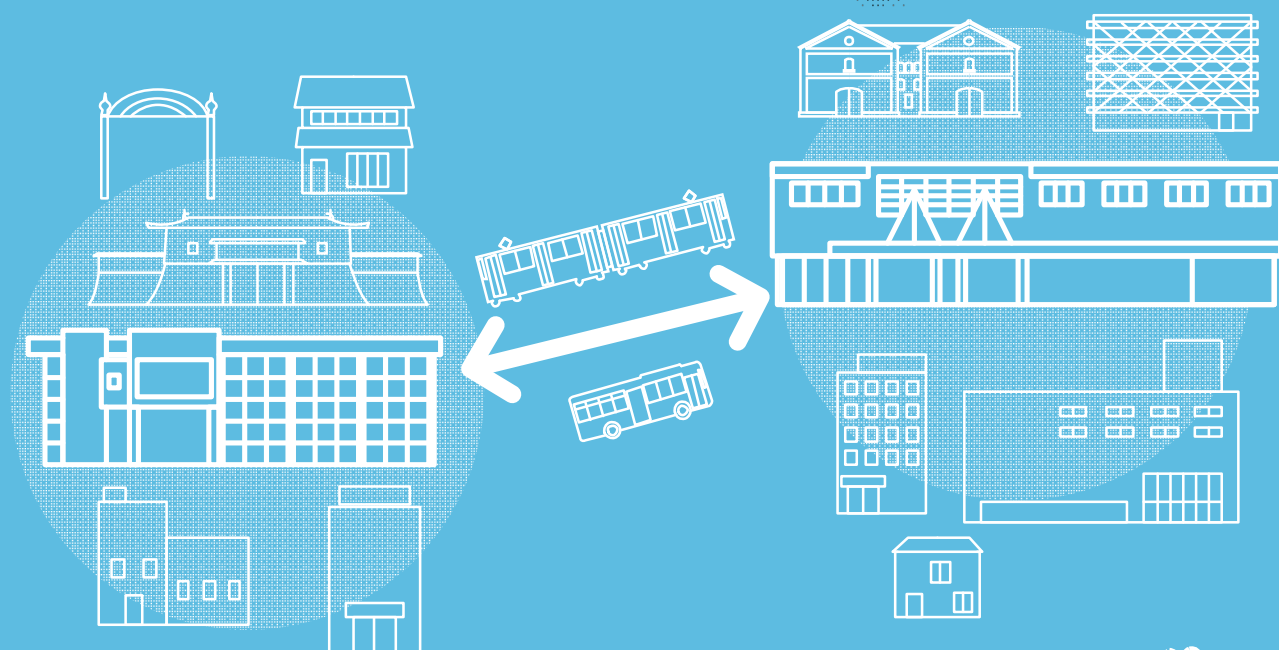


# 舞鶴市立地適正化計画

平成 30 年 4 月策定 ( 令和 6 年 11 月改定 )





## ごあいさつ

「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」～

日本の総人口は 2008 年のピークから減少に転じ、近年この傾向は一層強まっています。この歯止めのかからない人口減少によって、本市においてもまちなかのスポンジ化の進行とともに地域の活気や魅力が低下することが懸念されます。

このような中においても、次世代への積極的な投資を行い、多世代の人々が安心して生き生きと暮らせるまちづくりを目指すことが本市の発展を支え、このまちで暮らすことに対する充実感や満足感の実感に繋がるものであると信じています。

本市のまちづくりの基本方針である「コンパクトシティ+ネットワーク」では、東西の駅を中心としたまちなかの拠点に都市機能や居住を集積させ、公共交通機関で繋がるこの 2 つの拠点が相互補完的に連携することによって、まちなかに賑わいを取り戻し、その賑わいが持続的に発展していくことを目指しています。

この基本方針を具体化した舞鶴市立地適正化計画を 2018 年に策定し、利便性が高く効率的で暮らしやすいまちの形成に取り組んできましたが、本市を取り巻く状況の変化に柔軟に対応できるよう、今回計画の一部見直しを行いました。

予測を上回るスピードで進む人口減少や限りある財源の中でも、多くの市民の方々が精力的に様々な社会活動に尽力されておられます。それは地域単位、各種団体単位と多種多様ですが、私たちが住むこのまちをより良くしたいとの想いは皆同じであります。

「未来に希望がもてる活力あるまち・舞鶴」の実現には、市民の皆様一人一人のご協力が不可欠であり、本計画の推進においても市民の皆様との協働、官民連携が大変重要であると考えておりますので、今後とも皆様の格別のご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和 6 年 11 月

舞鶴市長 鴨田秋津

# 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. | 目標年次.....      | 2 |
| 4. | 位置付け.....      | 3 |

## 1 章 上位・関連計画

|    |                                 |   |
|----|---------------------------------|---|
| 1. | 舞鶴都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針..... | 4 |
| 2. | 第7次舞鶴市総合計画.....                 | 5 |
| 3. | 第2期舞鶴市まち・ひと・しごと創生総合戦略.....      | 5 |
| 4. | 舞鶴市都市計画マスタープラン.....             | 6 |
| 5. | 舞鶴市都市計画見直し基本方針.....             | 7 |
| 6. | 用途地域の見直し.....                   | 7 |
| 7. | 舞鶴市都市計画制度区域区分の見直し基準.....        | 8 |

## 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.....     | 9  |
| 2. | 立地適正化計画検討の方向性..... | 16 |
| 3. | 改定のポイント.....       | 16 |

## 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.....      | 17 |
| 2. | 目指すべき都市の骨格構造.....    | 21 |
| 3. | 立地適正化に関する基本的な方針..... | 23 |

## 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..... | 24 |
| 2. | 誘導施設.....     | 27 |

## 5 章 居住誘導区域

|    |             |    |
|----|-------------|----|
| 1. | 居住誘導区域..... | 31 |
|----|-------------|----|

|            |                                   |           |
|------------|-----------------------------------|-----------|
| <b>6 章</b> | <b>誘導施策</b>                       |           |
| 1.         | 都市機能・居住を誘導するための事業・施策等 .....       | 38        |
| 2.         | 誘導施策の充実に向けた取組 .....               | 40        |
| 3.         | 届出制度 .....                        | 46        |
| <br>       |                                   |           |
| <b>7 章</b> | <b>防災指針</b>                       |           |
| 1.         | 防災指針とは .....                      | 48        |
| 2.         | 災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出 ..... | 49        |
| 3.         | 防災まちづくりの取組方針 .....                | 55        |
| 4.         | 具体的取組とスケジュール、評価指標 .....           | 58        |
| <br>       |                                   |           |
| <b>8 章</b> | <b>計画推進にあたって</b>                  |           |
| 1.         | 計画の進め方 .....                      | 64        |
| 2.         | 計画の進行管理 .....                     | 65        |
| 3.         | 定量的な目標の設定 .....                   | 66        |
| <br>       |                                   |           |
| <b>コラム</b> | <b>計画改定の背景・議論のポイント .....</b>      | <b>68</b> |

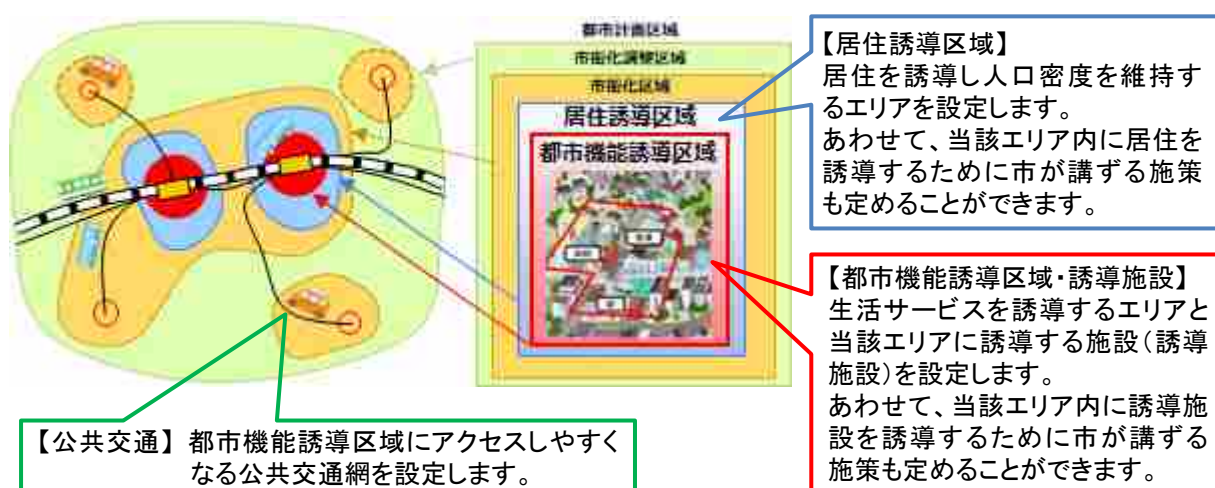
## 資料編

### 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＋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（2014(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か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」を基に作成

図 0-1 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「コンパクトシティ＋ネットワーク」を目指し、「舞鶴市都市計画見直し基本方針」（2015(平成 27)年 7 月）に基づき、用途地域や区域区分、都市計画マスタープランの見直しを進めてきました。

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、都市機能誘導区域や居住誘導区域、誘導施策等を定めた「舞鶴市立地適正化計画」（以下、「本計画」）を 2018(平成 30)年 4 月に策定しました。

また、本計画の策定以降、2020(令和 2)年 6 月には都市再生特別措置法が改正され、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、さらなる安全・安心なまちづくりを推進していくため、立地適正化計画の記載内容に「防災指針」が追加されました。加えて、都市再生特別措置法第 84 条第 1 項では「おおむね五年ごとに、～(中略)～調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする」とされており、当初の計画策定から 5 年が経過し、舞鶴市を取り巻く様々な状況にも変化が見られることから、2024(令和 6)年 11 月に本計画の改定を行いました。

## 3. 目標年次

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。

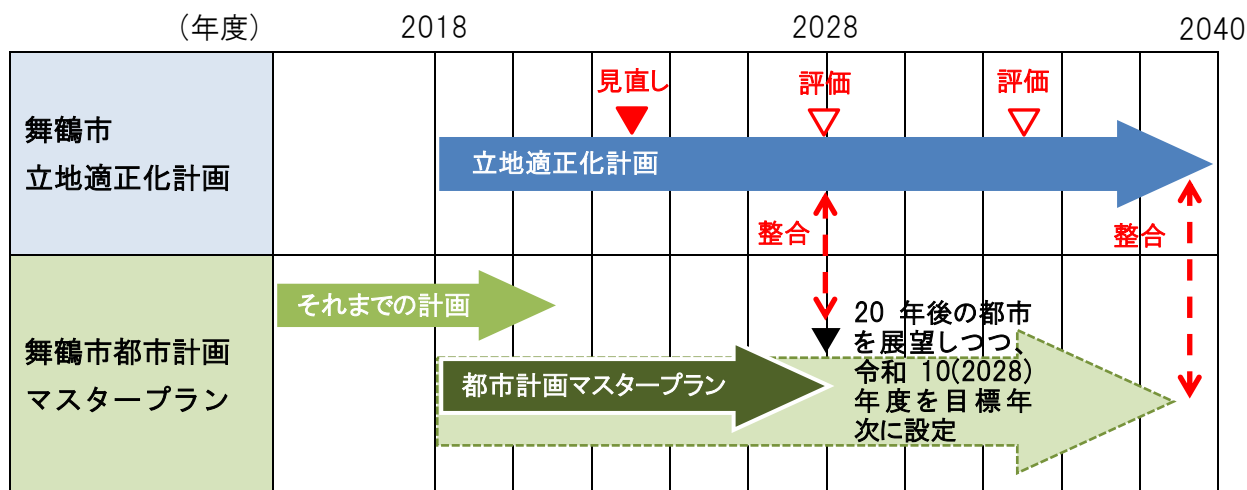


図 0-2 立地適正化計画の目標年次

## 4. 位置付け

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。

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、「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。

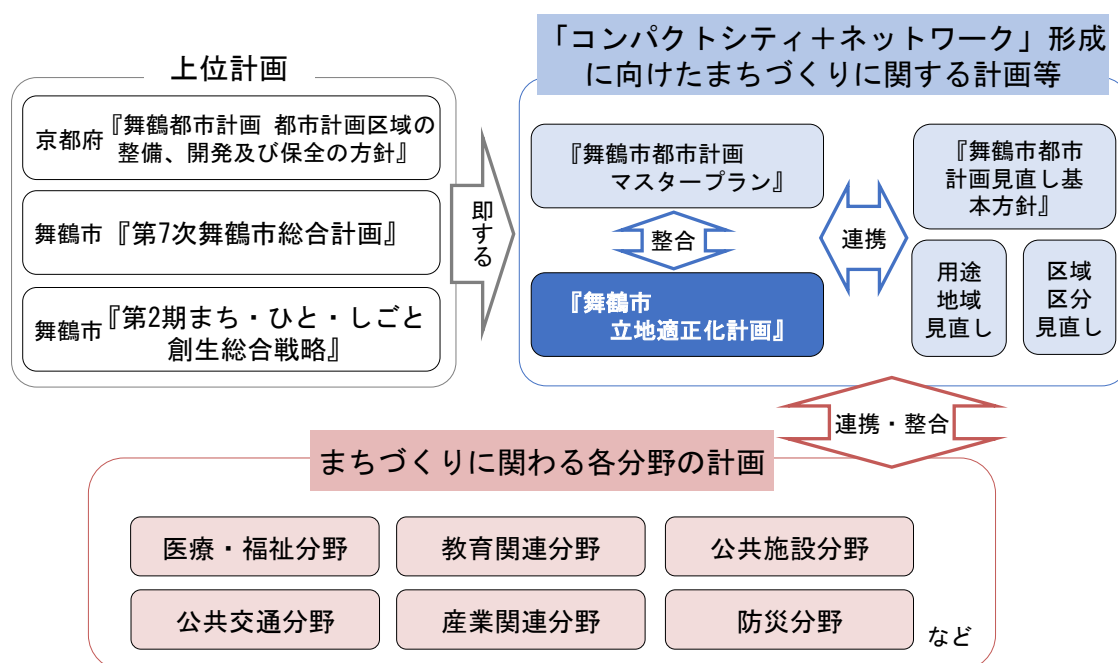


図 0-3 立地適正化計画の位置付け

### 1. 舞鶴都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (2018(平成30)年10月)

#### ■都市づくりの基本理念（抜粋）

- ◇ 子育て世代、高齢者等だれもが安心して健やかに暮らすことができる都市づくり
- ◇ 中心市街地の再生による賑わいのある都市づくり
- ◇ 公共交通等により中心市街地と生活拠点がネットワーク化され、だれもが活動しやすい都市づくり
- ◇ 災害に強くしなやかで安全な都市づくり

#### ■区域の将来像

- ◇ 京都舞鶴港を核とし、広域交通網を活かした国際港湾・交流都市
- ◇ 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中心市街地の再生
- ◇ 歴史・文化・自然と共生する豊かな生活環境を備えた都市
- ◇ 高齢化の進展に対応した地域拠点の形成
- ◇ 安心・安全で災害に強い都市

#### ■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 東舞鶴駅及び JR 西舞鶴駅周辺地区は、立地適正化計画に基づき民間活力の導入を検討するなど遊休地の有効活用を含めた周辺地区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
- ・ 市街地でスポンジ状に発生する空き家、空き店舗、空き地等の対策については、空家等対策計画等に基づき、土地利用の方針に即して利用を促進

##### ○都市施設の方針

- ・ 魅力的で個性的な東西の中心市街地の活性化を目指し、東西間を結ぶ幹線道路を整備
- ・ 鉄道駅等と各拠点施設との歩行者、自転車のネットワークを強化
- ・ 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 東舞鶴駅及び JR 西舞鶴駅周辺地区は、その周辺の低未利用地に民間事業者等を誘致するなどして賑わいを創出
- ・ 空洞化が進行している既成市街地の商業地域及び住宅地では、空き地・空き家・空き店舗対策を行い、移住定住を促進
- ・ 中心市街地の活性化や都市の再構築を図るため、道路・公園等の公共施設の整備を進め、安全で安心な市街地環境を整備

## 2. 第7次舞鶴市総合計画（2019（令和元）年4月）※2023（令和5）年7月改正

---

### ■目指すべき将来のまちの姿

- ① 未来に希望がもてる活力あるまち
- ② 市民（事業所）が元気なまち
- ③ 住み続けたいと思えるまち、人が集う魅力あるまち
- ④ 新たな技術を導入した未来型のスマートなまち
- ⑤ 多様な連携のもと、持てる資源を効果的に活用するまち

### ■都市像

ひと・まちが輝く 未来創造・港湾都市 MAIZURU

### ■基本理念

次代を担う若者や子どもたちに夢と希望を お年寄りには感謝を  
～未来に希望がもてる活力あるまちを目指して～

### ■実行計画：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）

#### 【コンパクトシティの推進】

- ・都市計画制度の適切な運用
- ・駅を中心とした拠点形成によるまちなか創生
- ・使いやすい公共交通ネットワークの確保及び利用促進

## 3. 第2期舞鶴市まち・ひと・しごと創生総合戦略 （2020（令和2）年3月）

---

### ■基本目標/横断的目標

- 基本目標① 将来に夢と希望の持てる活力あるまちをつくる
- 基本目標② このまちに魅かれ、移り住みたくなるまちをつくる
- 基本目標③ 結婚・出産・子育ての希望がかなう、子育てにやさしいまちをつくる
- 基本目標④ 生涯を通じて心豊かに暮らせるまちをつくり、次世代に継承する

横断的目標① 多様な人材の活躍を推進する

横断的目標② 新しい時代の流れを力にする

### ■基本的方向：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）

#### 【コンパクトシティの推進】

- ① 将来にわたり暮らしやすさを維持する計画的な土地利用
- ② 住み続けたいまちを支える生活基盤づくり
- ③ 持続可能なライフラインの構築

## 4. 舞鶴市都市計画マスタープラン（2018(平成30)年4月）

---

### ■目指すべき都市像

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”の実現

### ■総合的な取組の方向性

「コンパクトシティ+ネットワーク」の形成

#### ①「コンパクトシティ+ネットワーク」の目指すもの

- ・市全体の核となる「まちなか」の形成
- ・将来人口と地域特性に見合った地域づくり
- ・地域間の分担と連携

#### ② 駅を中心とした拠点形成への転換

- ・これまでの市街地の成り立ちを活かした拠点の形成
- ・東西市街地の連携による都市機能の維持
- ・高齢社会に不可欠な公共交通体系の維持と拠点の形成

### ■分野別の取組方針

◇土地利用 ～活力を生み出すコンパクトで機能的なまちづくり～

- ・まちなか賑わいゾーンでは、東・西地区の異なる個性を活かし、鉄道駅周辺を中心にまちの顔としての賑わい創出を図るとともに、利便性が高く歩いて暮らせる居住環境の整備を推進
- ・これまで蓄積された公共施設等の都市基盤を有効に活用するとともに、公有地等の低未利用地の効果的な活用を促進

◇交通 ～利便性の高い暮らしを支える交通ネットワークの構築～

- ・事業者との連携により、公共交通の維持と利便性の向上を図るとともに、市民や交通事業者と共に、利用促進策や今後の地域公共交通サービスのあり方を検討
- ・歩行者や自転車に配慮した道づくりを推進

◇防災・都市環境 ～人にやさしい安全・安心な地域づくり～

- ・「舞鶴市地域防災計画」に基づき、引き続き災害に強い都市基盤の整備を推進するとともに、災害の危険性のある区域の減少と災害時にも機能する緊急避難路や輸送路の確保
- ・今後の高齢化の進行などを念頭に、ユニバーサルデザインに配慮した施設整備など、高齢者や障がいのある方に配慮したまちづくりを推進

◇景観・環境共生 ～歴史・文化・自然に彩られたうるおいある環境形成～

- ・赤れんが倉庫、城下町の歴史・文化資源と海・港を活かした景観形成を推進
- ・まちなかの公園や広場の有効活用や安心・安全の向上のための整備を推進

## 5. 舞鶴市都市計画見直し基本方針（2015(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、上位計画に示す望ましい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（2017(平成 29) 年 1 月）

---

### ■ 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 2017(平成 29) 年 1 月に行いました。

### ■ 見直しの視点

#### 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。

### ■ 見直しの実績

当時の市街化区域の約 27%に及ぶ 579 haの用途地域を変更し、土地利用の実態を踏まえたダウンゾーニングを実施しました。

## 7. 舞鶴市都市計画制度区域区分の見直し基準(2017(平成 29)年 3 月)

### ■基準策定の目的

「舞鶴市都市計画見直し基本方針」に基づき、今日はもとより次の世代が心豊かに暮らせるまちづくりの実現に向けて、「コンパクトシティ+ネットワーク」の基礎となる適切な都市の規模への再編を目的に、都市計画制度のうち、市街化区域と市街化調整区域の境界を決める区域区分の見直しの基準をとりまとめたものです。

### ■見直し基準

#### ①土地利用の可能性・条件

・現況の土地の利用状態のほか、人口や土地利用の動向等を評価・判断します。

#### ②基盤整備の予定

・都市計画事業等の整備計画、公的機関や民間による開発事業の有無によって評価・判断します。

#### ③都市計画上の整合

・人口密度や面積規模の妥当性を評価・判断します。

#### ④将来の人口・産業への影響

・フレーム計算によって、対象箇所を見直した場合の市全体の市街化区域面積への影響を検証します。

### ■見直しの実績

基準の策定以降、65.9ha にわたる区域区分の見直し（逆線引き）を下表のとおり行いました。

表 1-1 区域区分の見直し一覧（見直し基準の策定以降）

| 年 度          | 地区名     | 規 模     |
|--------------|---------|---------|
| 2020(令和 2)年度 | 喜多      | 12.0 ha |
|              | 堂奥      | 37.0 ha |
| 2021(令和 3)年度 | 安岡      | 3.8 ha  |
|              | 上福井、下福井 | 6.7 ha  |
| 2023(令和 5)年度 | 上安      | 6.4 ha  |
| 合 計          | -       | 65.9 ha |

## 2 章 現状・課題の把握及び方向性の決定

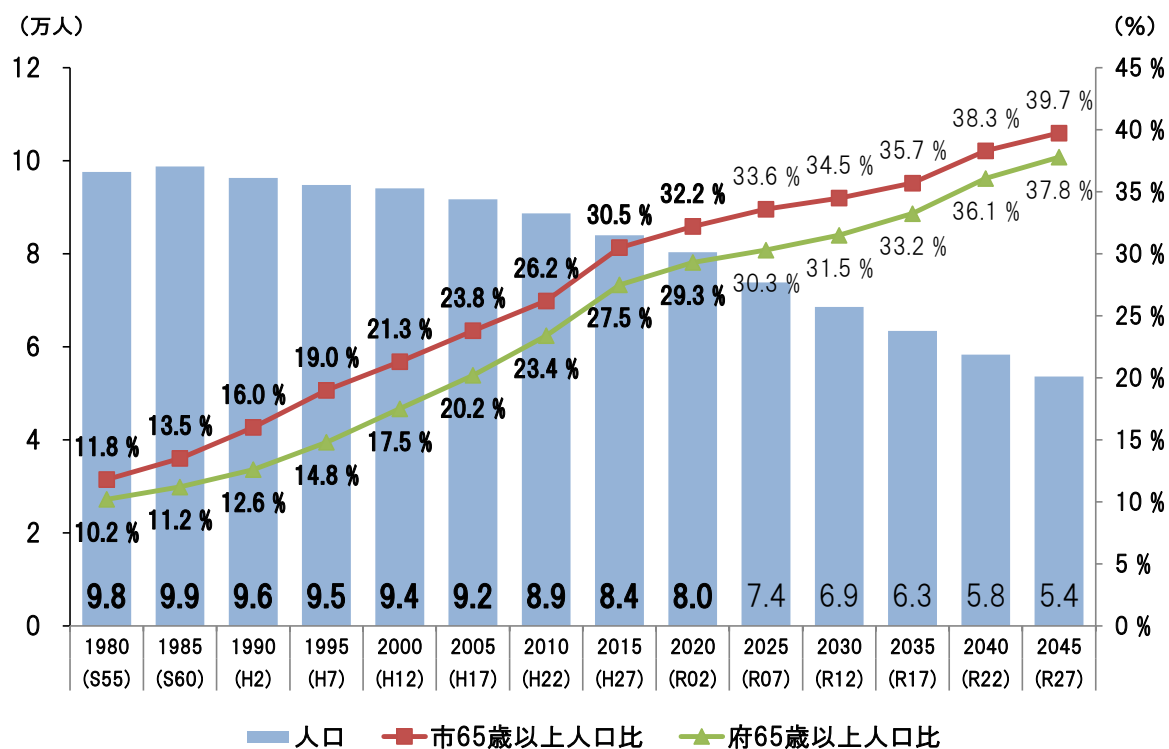
### 1. 舞鶴市の現状・課題

#### (1) 人 口

- 国勢調査によると、本市の総人口は1985(昭和60)年以降減少に転じ、2020(令和2)年時点で約8.0万人となっています。
- 国立社会保障・人口問題研究所の将来予測では、2040(令和22)年の総人口は約5.8万人まで減少するとされています。これは、戦前の1930(昭和5)年よりも少ない人口となっています。また、高齢化率も38.3%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。
- 2010(平成22)年時点では、西舞鶴駅と東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、市街化区域の縁辺部の人口密度が高くなっています。これは、西地区、東地区の商店街を形成する旧来の中心部であるまちなか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。
- 2020(令和2)年時点では、西舞鶴駅と東舞鶴駅の北側の人口密度が低下しています。
- 2040(令和22)年には、一部の地域を除き市街化区域内全体で人口密度が低下し、特に西地区、東地区のまちなかではさらに人口密度が低下することが予測されます。また、高齢化率も高く、今後この傾向はさらに進行すると考えられます。

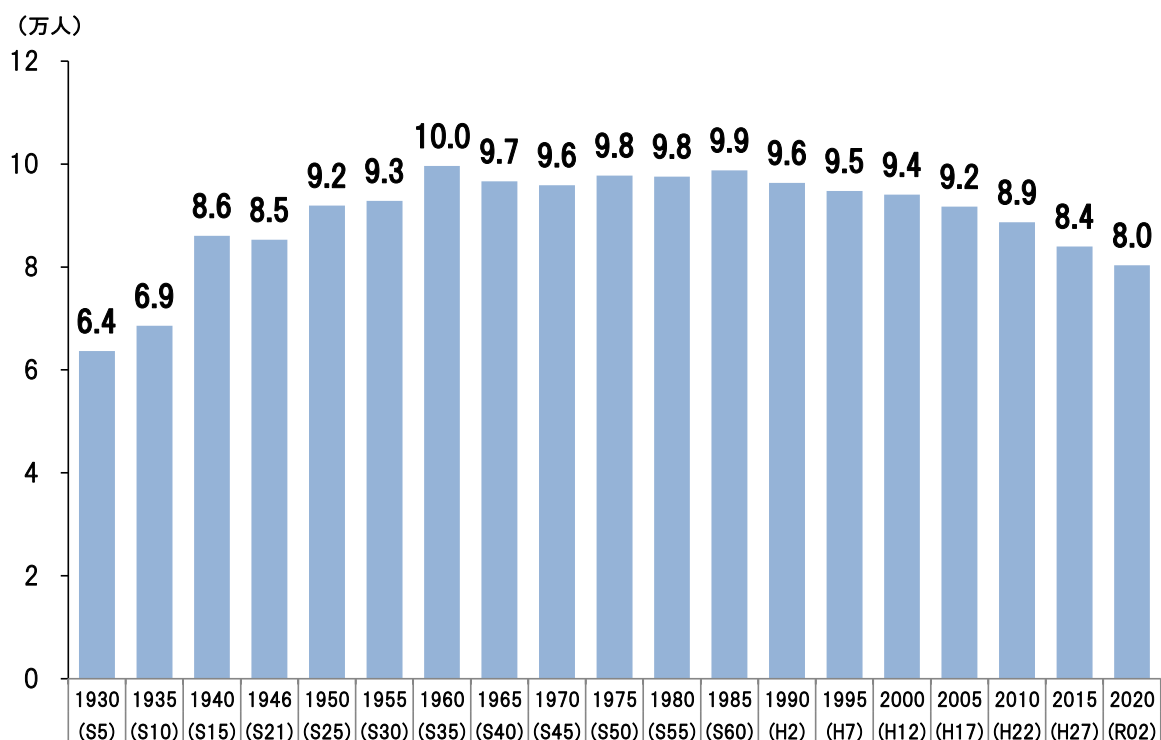
#### 課 題

- ・今後、西地区、東地区のまちなか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、地域活力や生活利便性の低下、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。
- ・利便性の高いまちなかへの居住促進や生活に必要なサービスを誘導することが必要です。



資料：国勢調査（S55～R02）、国立社会保障・人口問題研究所（R07～R27）

図 2-1 人口・高齢化率の推移と推計



資料：国勢調査（S5～S15、S25～R02）、人口調査（S21）

図 2-2 人口推移

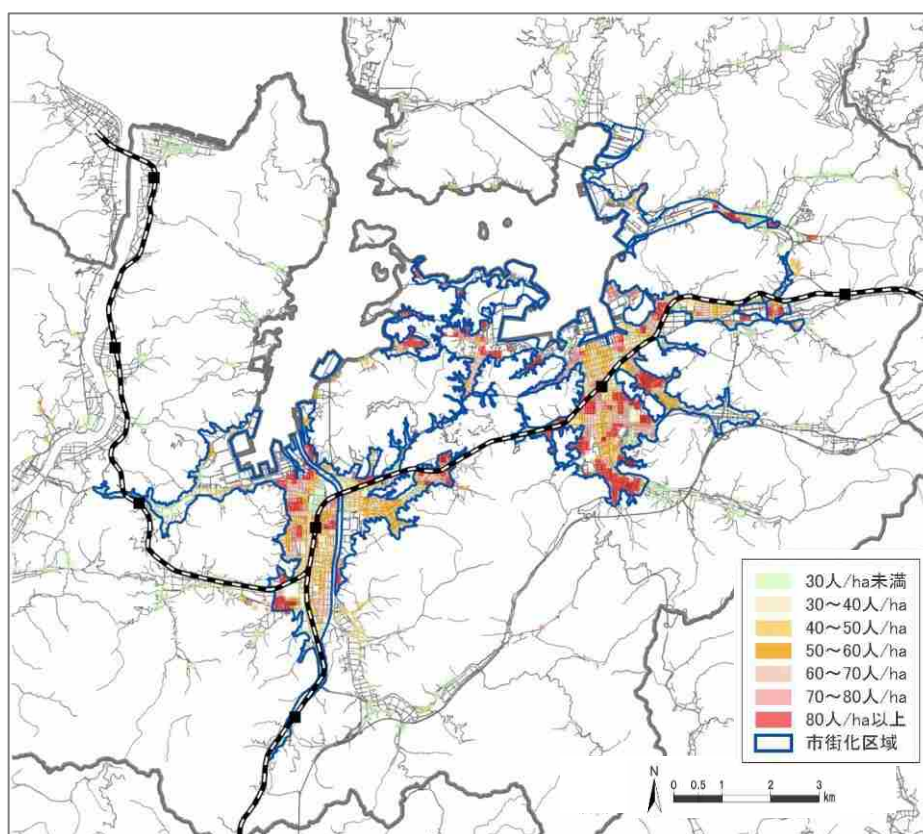


図 2-3 人口密度 (2010(平成 22)年)

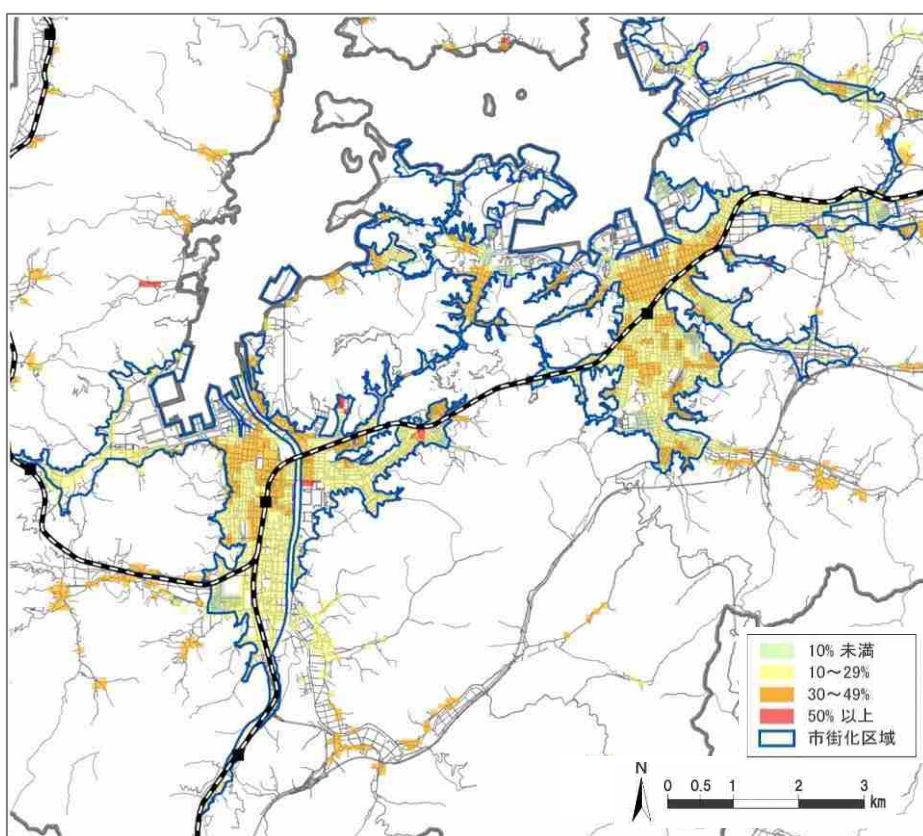


図 2-4 高齢化率 (2010(平成 22)年)

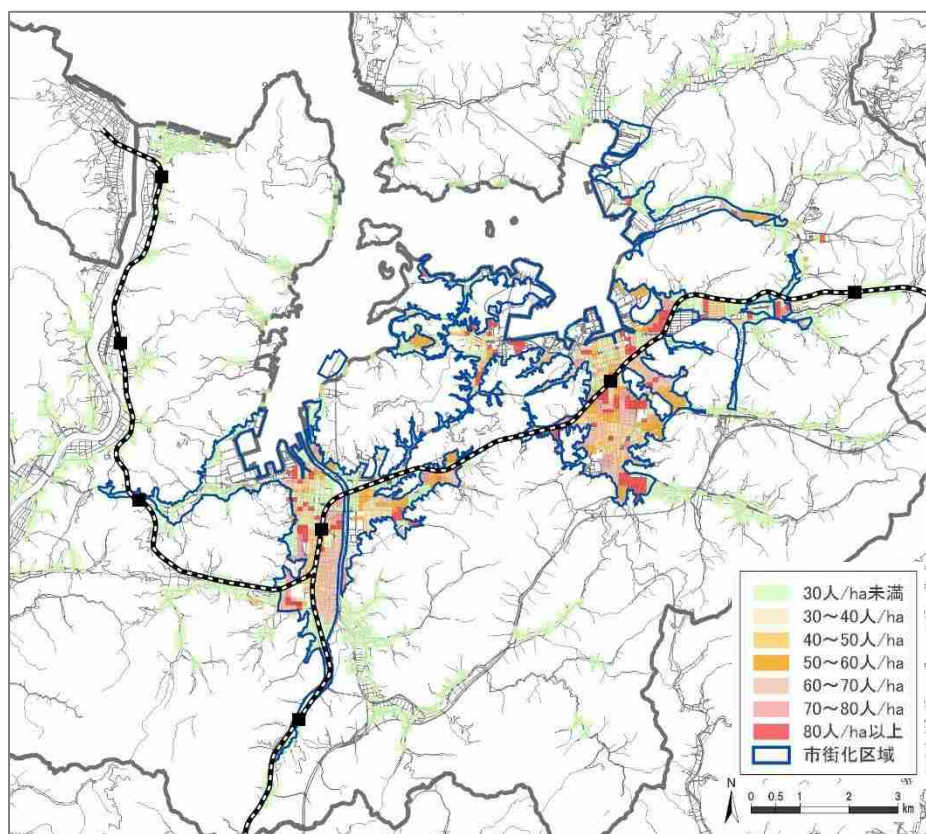


图 2-5 人口密度 (2020(令和 2)年)

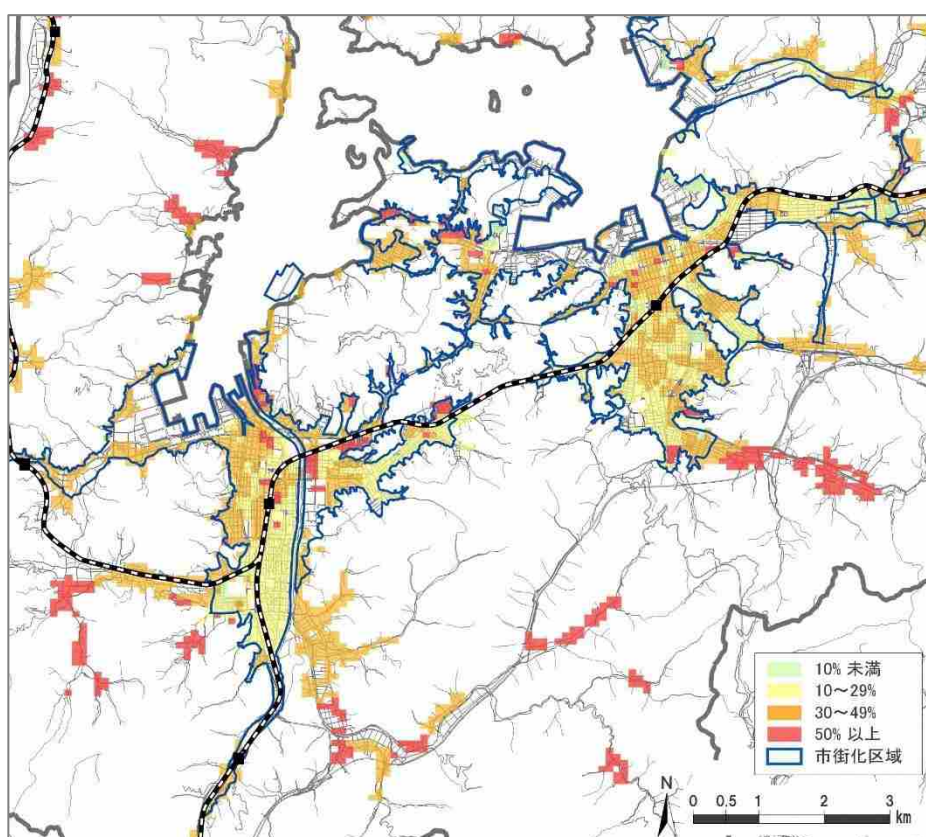


图 2-6 高齢化率 (2020(令和 2)年)

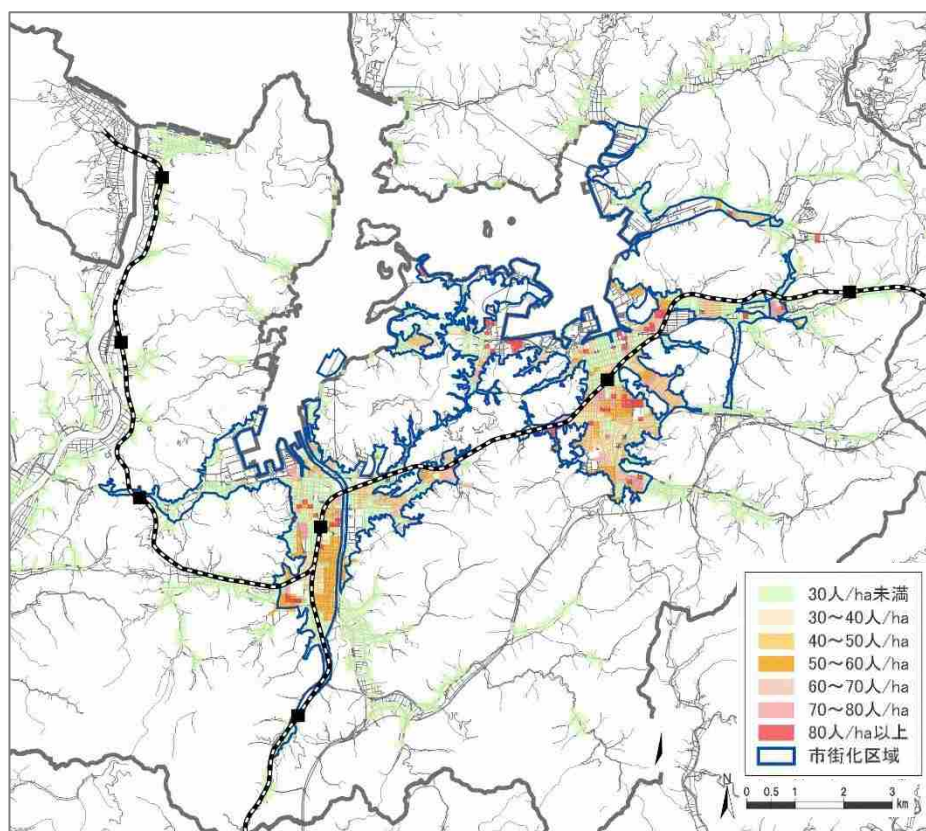


图 2-7 人口密度 (2040(令和 22)年)

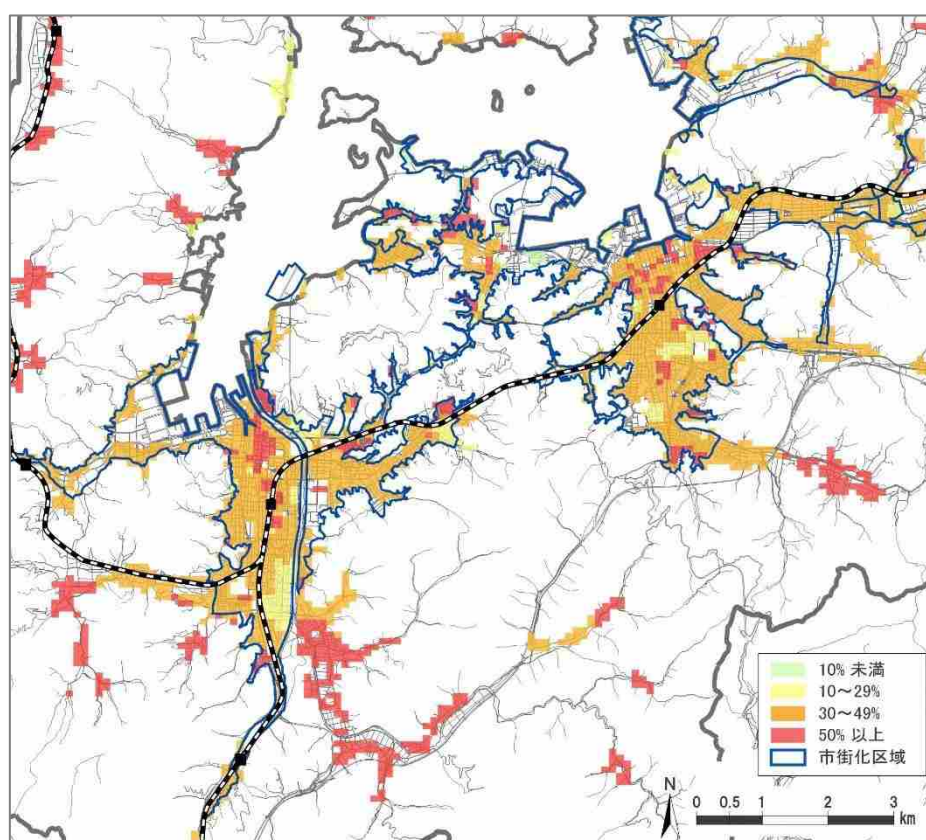


图 2-8 高齢化率 (2040(令和 22)年)

## (2) 土地利用

- 開発許可件数の動向をみると、市街化区域は住宅を中心として 2000(平成 12)年と 2002(平成 14)年がピークであり、近年は年間 20～30 件程度で推移しています。また、市街化調整区域は近年では年間 1～3 件程度と、開発圧力は高くないと考えられます。
- 一方で、西地区の郊外部では、2000 年代に人口集中地区の拡大がみられます。
- 人口減少や高齢化の進行により、西地区、東地区のまちなかでは、空き家や空き地などの低未利用地が増加しています。
- 近年は、コンパクトシティの実現に向けて、区域区分の見直し（逆線引き）を進めています。

### 課 題

- ・近年では市街化区域外への宅地開発の動向はほとんど見られないものの、市街化区域外のスプロールの抑制を念頭に、利便性の高い西地区、東地区のまちなかの空き家や空き地等を活用し、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、全国平均や同規模の都市を上回っていますが、医療施設の徒歩圏人口カバー率、福祉及び商業施設の利用圏平均人口密度は全国平均よりも低い水準となっています。
- 西地区、東地区のまちなかでは、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

- ・人口密度を維持するとともに、利便性の高いまちなかの空き家や空き地等を活用し、徒歩で利用できる生活サービス施設や機能を集約、誘導することが必要です。

## (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や同規模の都市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や同規模の都市を上回っています。

### 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。
- ・今後は人口減少の進行により、さらに公共交通のサービス水準が低下するおそれがあることから、駅周辺などの利便性の高いまちなかへ居住を促し、公共交通の利用者を増やす取組が必要です。

## (5) 災害

- 平坦部が少ない地形であるため、山際まで市街化区域が設定されています。
- 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、山間部を中心として市域全域に分布し、西地区の居住誘導区域の一部が土砂災害警戒区域に指定されています。
- 市街化区域の大部分が浸水想定区域に指定されており、特に西地区ではほぼ全域に指定されています。近年では、2018(平成30)年7月の豪雨災害において家屋の浸水被害も発生しています。
- 津波被害は、西地区・東地区ともに海側のエリアに0.5m～2.0m未満の浸水が想定されています。
- 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。

## (6) 当初策定からの成果

- 本計画を当初策定した2018(平成30)年4月から今回改定を行った2024(令和6)年9月までの約6年間における取組の成果は以下のとおりです。

| 項 目           | 取組成果                                                                                          |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区域区分の変更（逆線引き） | ・ 65.9ha（喜多、堂奥、安岡、上福井、下福井、上安地区）                                                               |
| 誘導施設          | ・ 介護サービス付き高齢者住宅が西地区の都市機能誘導区域内に1軒新築<br>※東地区でも同様に1軒新築されたが誘導施設ではない<br>・ 大型商業施設が東西ともに都市機能誘導区域内で維持 |
| その他都市機能の立地動向  | ・ 新たな中央図書館を西舞鶴駅東口の土地開発公社所有地（現在は空き地）に建設予定                                                      |

※現状分析の詳細については「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。

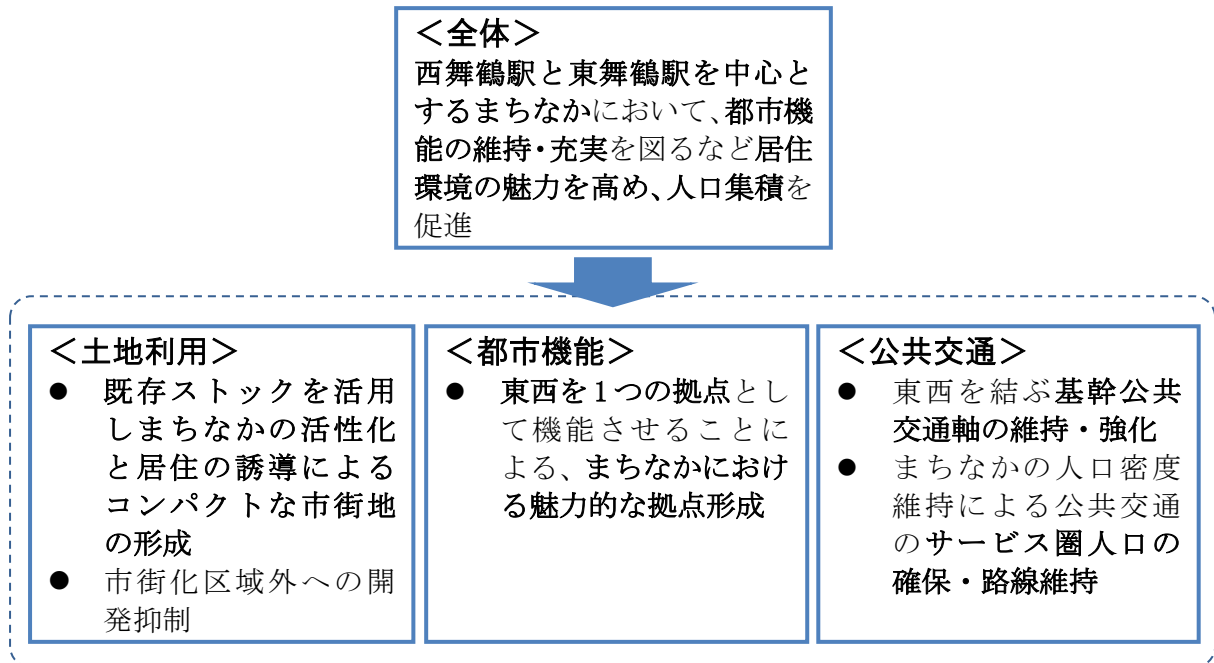


図 2-9 立地適正化計画の方向性

## 3. 改定のポイント

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

### 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) 「コンパクトシティ+ネットワーク」の形成

舞鶴市都市計画マスタープラン（2018（平成 30）年 4 月）の総合的な取組の方向性である「コンパクトシティ+ネットワーク」の考え方にに基づき、コンパクトでありながら利便性が高く機能的なまちを形成し、「未来に希望がもてる活力あるまち・舞鶴」を目指します。

##### ■「コンパクトシティ+ネットワーク」のイメージ

###### 方針1 市全体の核となる「まちなか」の形成

用途地域や区域区分、立地適正化計画や地区計画等の都市計画の手法を活用し、鉄道駅を中心としたまちなかに都市機能や居住をゆるやかに誘導して、「まちなか」のポテンシャルを高める。

###### 方針2 将来人口と地域特性に見合った地域づくり

将来人口に応じて市街地を適正な規模に再編するとともに低未利用地を有効活用し、地域特性に見合った住まい方や人口密度、土地利用の誘導を図る。

###### 方針3 地域間の分担と連携

東西のまちなか、まちなかと地域コミュニティを利便性の高い交通ネットワークでつなぎ、それぞれの地域がもつ都市機能を、市全体で使いやすくする。

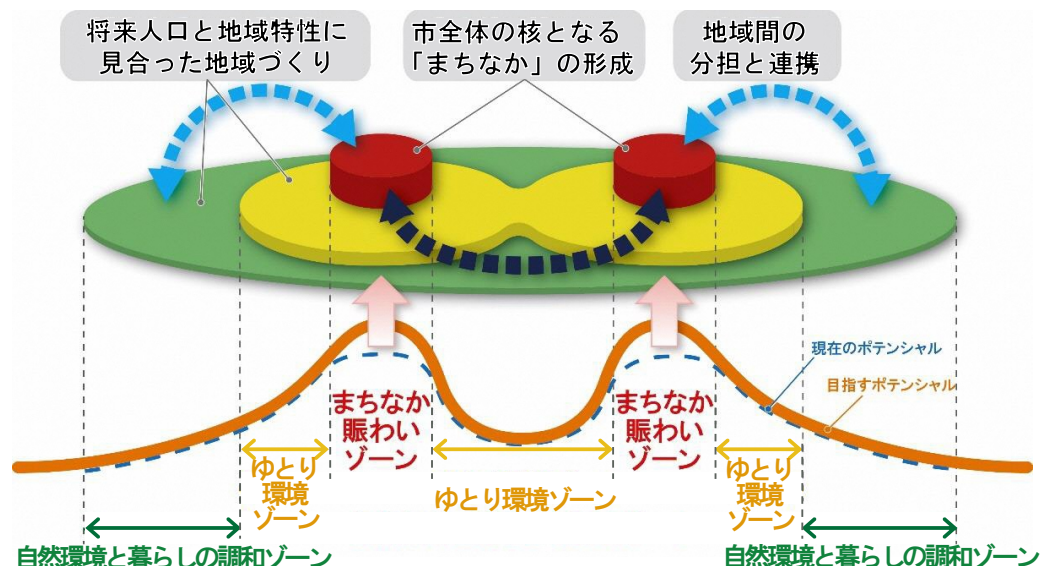


図 3-1 「コンパクトシティ+ネットワーク」の概念図（出典 舞鶴市都市計画マスタープラン）

**まちなか賑わいゾーン（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

**ゆとり環境ゾーン（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の抑制を都市計画（用途地域）で実現

**自然環境と暮らしの調和ゾーン（市街化調整区域及び都市計画区域外）**

➡郊外部の市街化の抑制を都市計画（区域区分）で実現

本市では、「コンパクトシティ＋ネットワーク」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」(2015(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(2017(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、市全体の核となる東西のまちなか間、及び各まちなかと地域コミュニティを公共交通でつなぐ計画として、「舞鶴市地域公共交通計画」(2021(令和 3)年 4 月策定)に基づく施策を進めています。

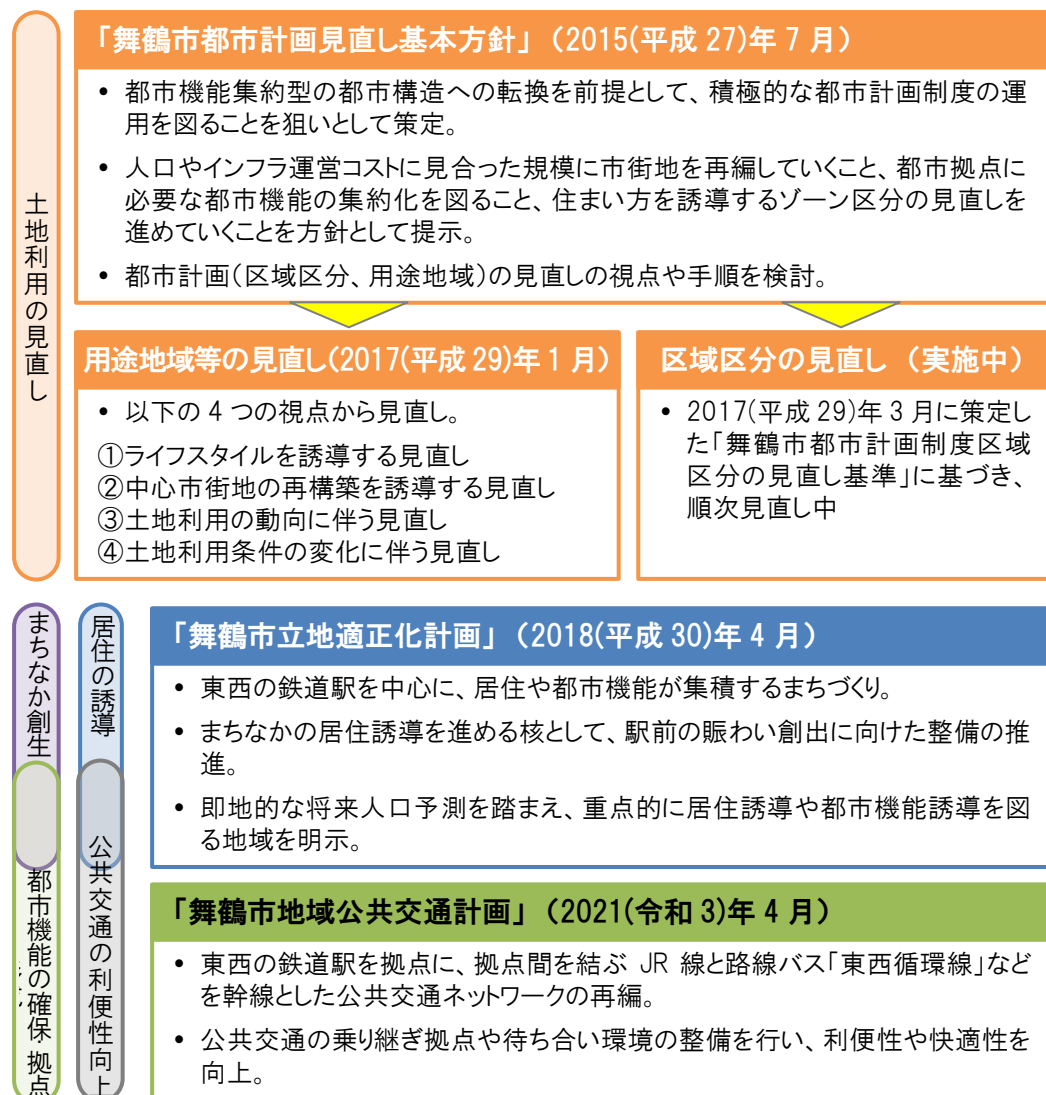
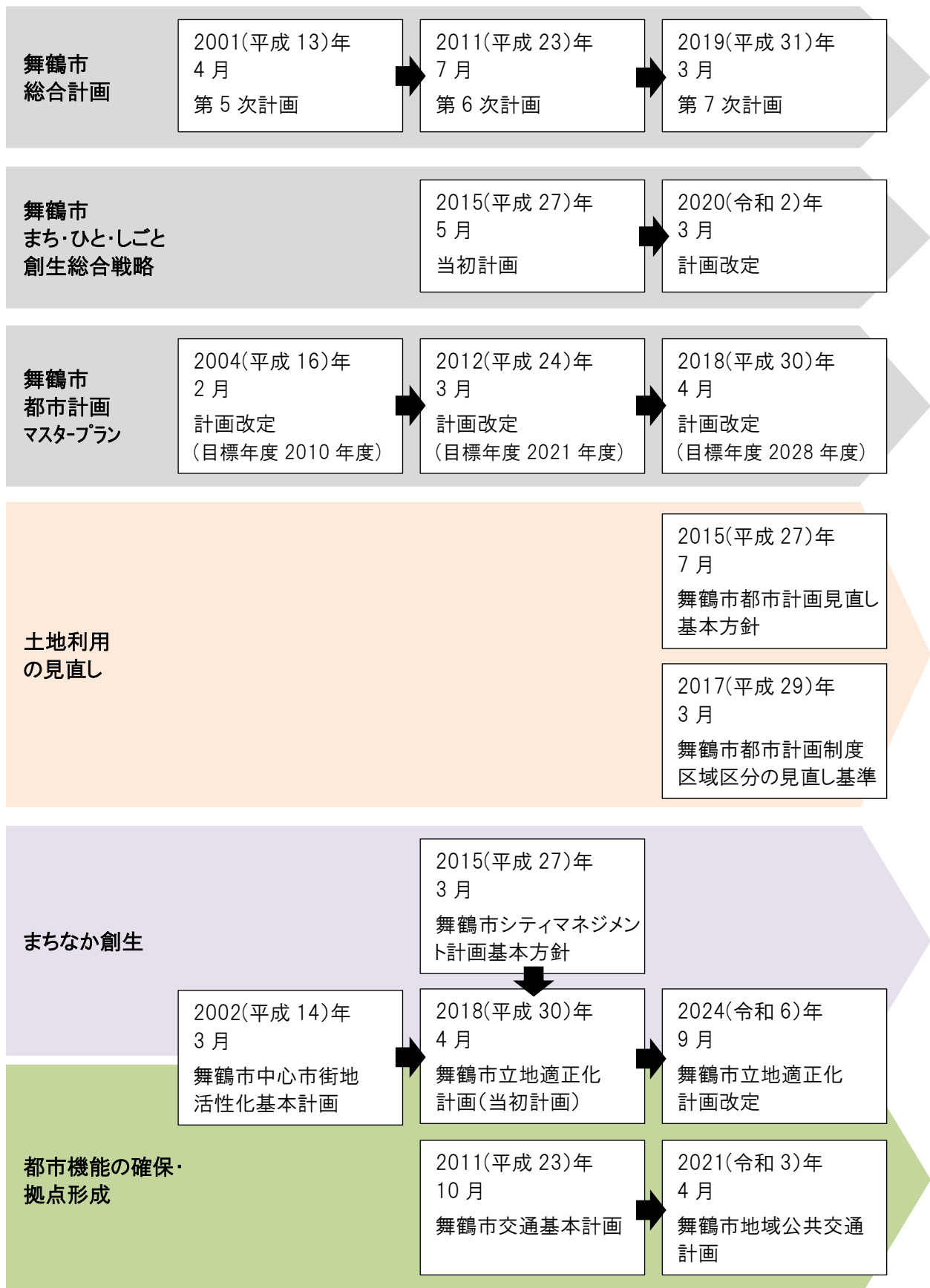


図 3-2 「コンパクトシティ＋ネットワーク」の形成に向けた計画・施策の位置付け

(参考) 立地適正化計画に関する上位・関連計画の変遷



## (2) 立地適正化計画の理念

「舞鶴市立地適正化計画」は、このようなコンパクトシティ+ネットワーク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、『「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」～』を理念に掲げ、限りある財源をまちなかへ集中的に投資し、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

#### 「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」～



図 3-3 「コンパクトシティ+ネットワーク」のイメージ図  
(出典 舞鶴市都市計画マスタープラン)

## 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

居住誘導区域及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（西地区、東地区）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、これまで舞鶴市民の日常的な移動手段として大きな役割を果たしてきたJR舞鶴線（西舞鶴駅～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。

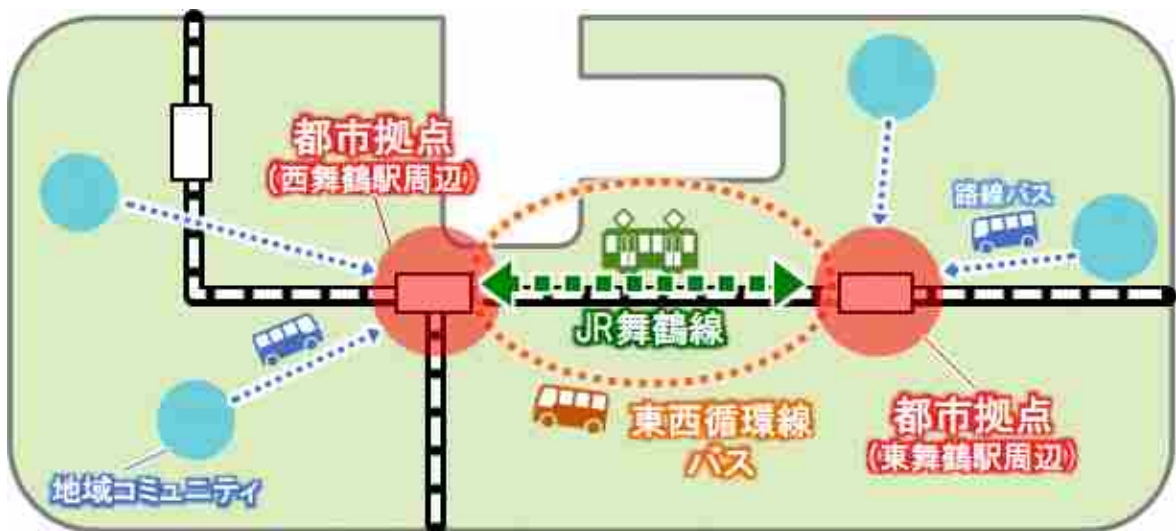


図 3-4 目指すべき都市の骨格構造

## (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。1904(明治 37)年の鉄道開通以降、駅北側の開発が進んで人口が増え、今日では両駅ともに駅に近接した南側に大型商業施設が立地しています。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都市基盤整備や都市機能の集積がある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図ります。

### 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、2020(令和 2)年時点で約 8.0 万人と、ピーク時の約 10.3 万人(1959(昭和 34)年/推計人口)から 2 万人以上減少しており、今後も更なる減少が予想されています。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、鉄道で結ばれた東西の駅周辺に拠点的な都市機能を集積させ、これらの地区間をつなぐ公共交通を充実し、2 つの駅周辺を有機的に連携させることによって 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していきます。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予想されます。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市民の生活に不可欠な都市機能を集め、賑わい空間を創出することで、駅周辺を目的地とし、市全域から多くの人が訪れる都市拠点の形成を図ります。

### 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『「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」〜』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、東西の都市機能誘導区域を1つの拠点と捉えて、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に高齢者はもとより多世代の移住を促すため、魅力ある居住環境に寄与する施設や安心して生活するため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・安心で歩いて暮らせる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。

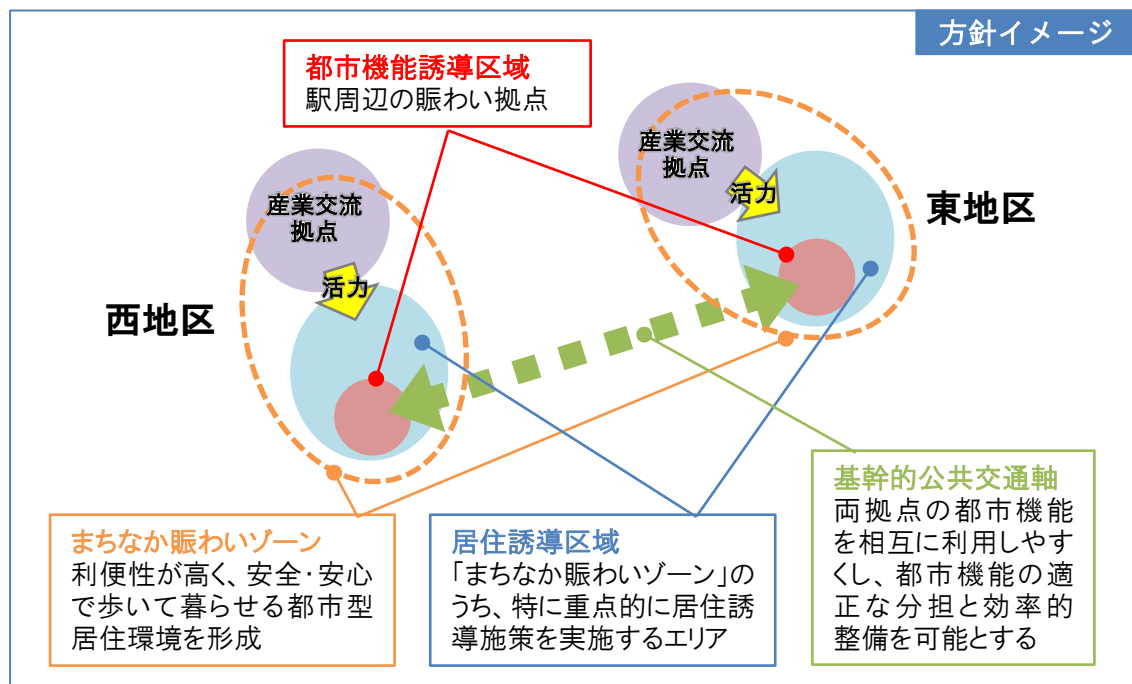


図 3-5 立地適正化に関する基本的な方針イメージ

## 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12版」(2024(令和6)年3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、高齢者はもとより多世代にとって、安心して生活するために必要な施設や魅力的な居住環境に寄与する施設を導入し、まちなか、特に居住誘導区域に移り住みたくするような、魅力と活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、以下に示す区域とします。

鉄道駅周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。

なお、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。

《 西地区 》

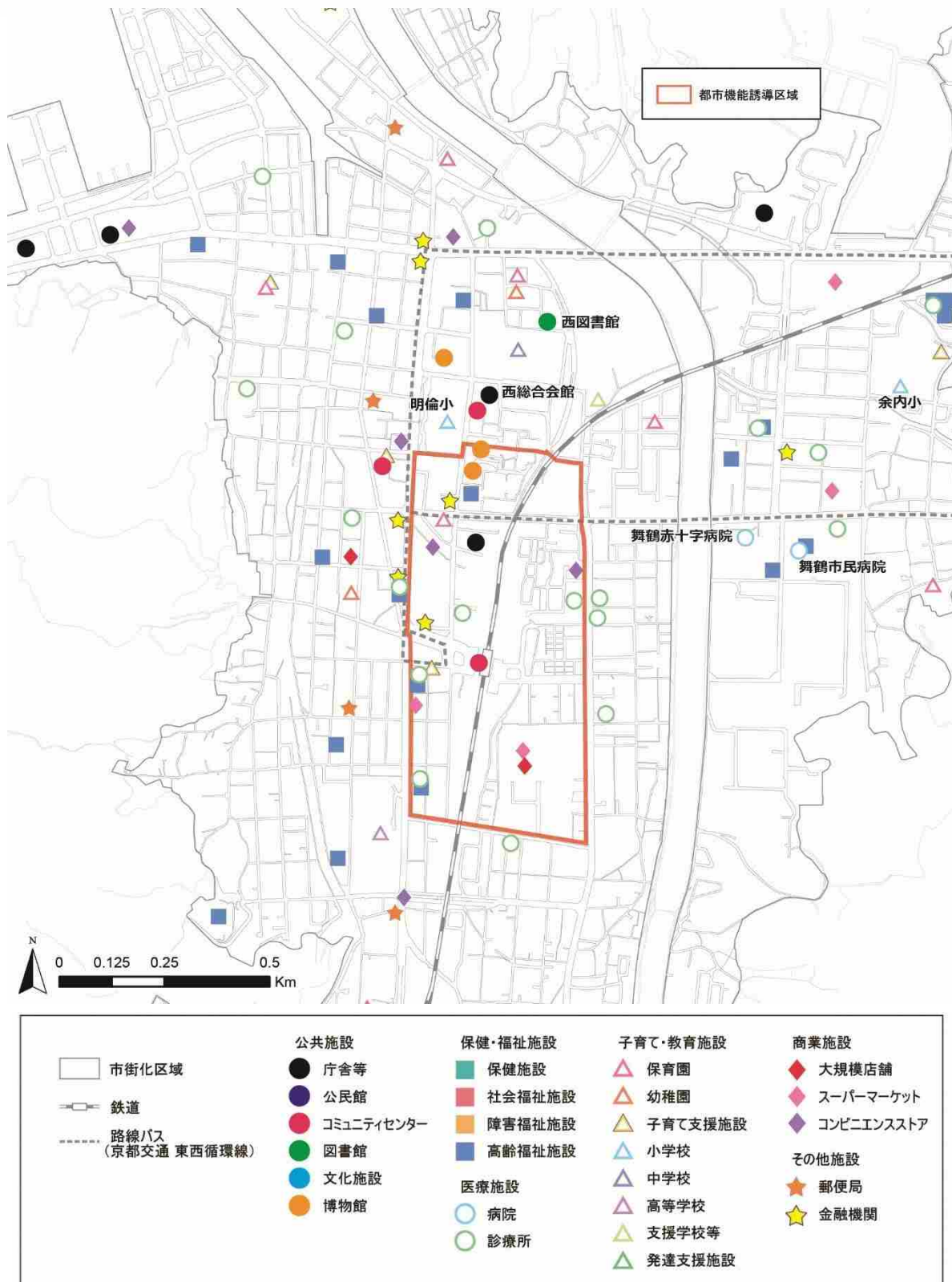


図 4-1 都市機能誘導区域（西地区）

《 東地区 》

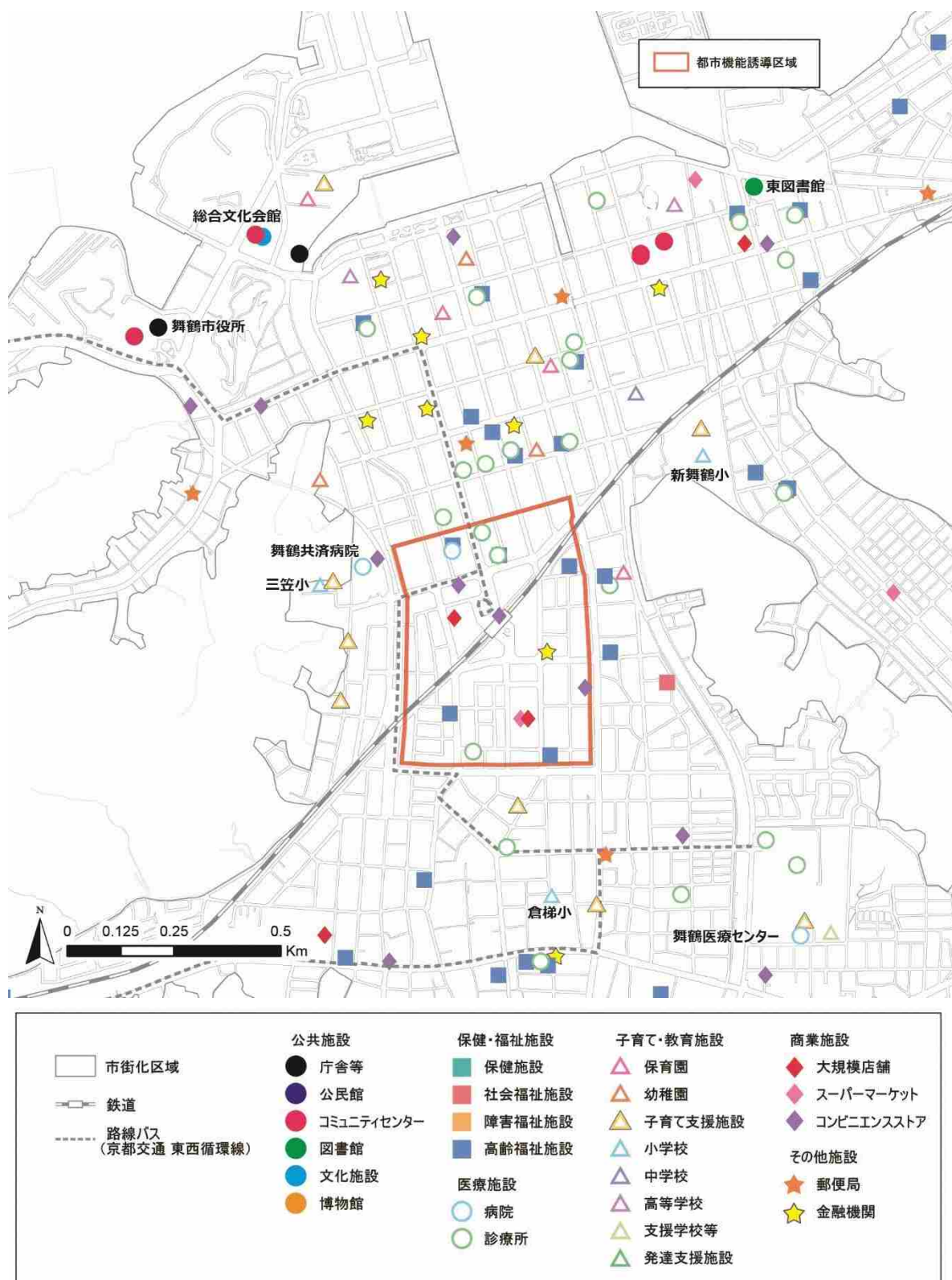


図 4-2 都市機能誘導区域（東地区）

## 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12版」(2024(令和6)年3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

本市における誘導施設は、前章に示した「立地適正化に関する基本的な方針」に基づき、以下の視点から設定します。

高齢者はもとより多世代にとって、

#### 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

なお、「1. 都市機能誘導区域」に示したとおり、本市では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ていますが、両区域を結ぶ基幹的公共交通軸を活かして、2つの駅周辺を有機的に連携させることによって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、誘導施設は東西共通のものとして設定します。

また、誘導施設は、新たに誘導するだけでなく、既に立地している施設はその維持に努めます。

### (3) 誘導施設の設定

#### 1) 安心して生活するために必要な施設

前項の考え方にに基づき、生活に必要な誘導施設を以下のとおり設定します。

表 4-1 安心して生活するために必要な誘導施設一覧（その1）

| 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<br>・医療法第1条の5第2項に定める診療所                    |
| 介護福祉<br>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<br>・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<br>・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<br>・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<br>(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                              |

表 4-2 安心して生活するために必要な誘導施設一覧（その2）

| 機能種別 | 誘導施設                                                        | 根拠法等                                                                                                           |
|------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                     |
|      | なお、多くの市民が利用する店舗面積 10,000 ㎡以上の既存の商業施設は、駅周辺の賑わいが失われないよう維持に努める |                                                                                                                |
| 金融   | 銀行、信用金庫、ＪＡバンク                                               | ・ 銀行法第 2 条に定める銀行<br>・ 長期信用銀行法第 2 条に定める長期信用銀行<br>・ 信用金庫法に基づく信用金庫<br>・ 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<br>・ その他中枢的な行政機能                                                                       |

## 2) 魅力的な居住環境に寄与する施設

同様に、魅力的な居住環境に寄与する誘導施設を以下のとおり設定します。

表 4-3 魅力的な居住環境に寄与する誘導施設一覧

| 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                                                       |

## 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、災害リスク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12版」(2024(令和6)年3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、まちなかに居住を誘導します。

また、高密な居住を誘導するため、集合住宅と商業・業務機能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。

### (3) 居住誘導区域の設定

#### 《 西地区 》

西地区における人口の推移を、以下に示します。

1980(昭和 55)年頃の西地区は、西舞鶴駅より北西側に市街地の中心があり、北側は約 10,800 人、南側は約 5,100 人の人口を有していました。

2010(平成 22)年には、北側が約 7,700 人に減少、南側は逆に約 7,200 人に上昇しています。

2020(令和 2)年には、南北の人口規模が逆転し、北側が約 5,700 人、南側は約 6,900 人に減少しています。

さらに 20 年後の 2040(令和 22)年頃には、北側が約 4,200 人、南側が約 5,900 人にまで減少すると予測されており、北側の人口減少が顕著となっています。

このことから、西地区においては、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 34 ページの図に示す範囲を、居住誘導区域とします。

なお、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。

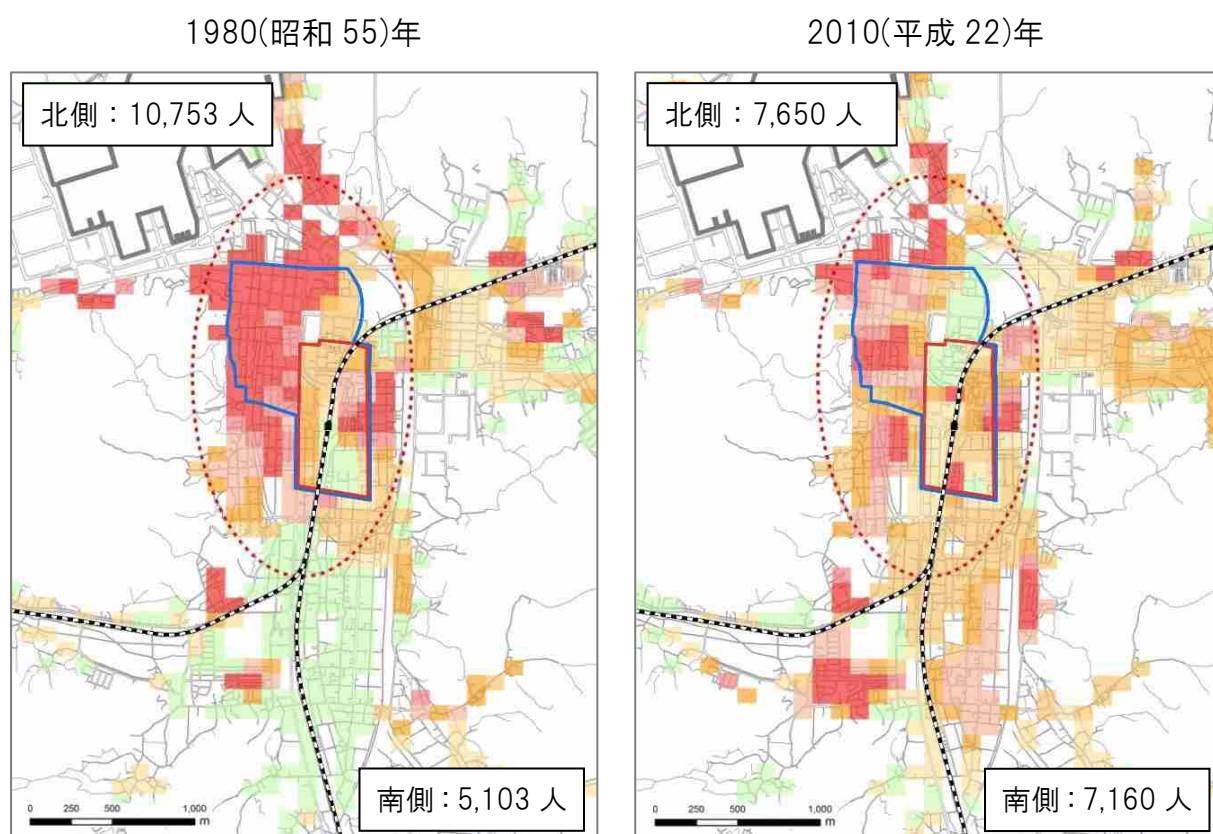
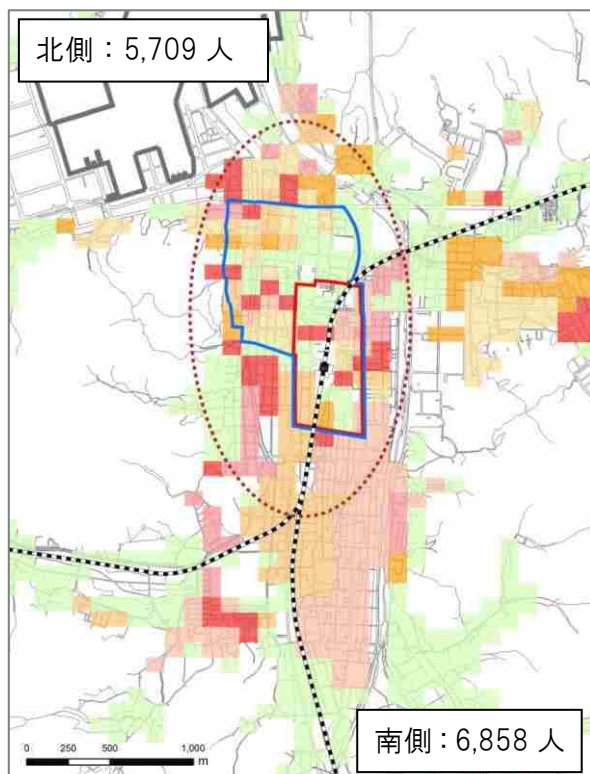


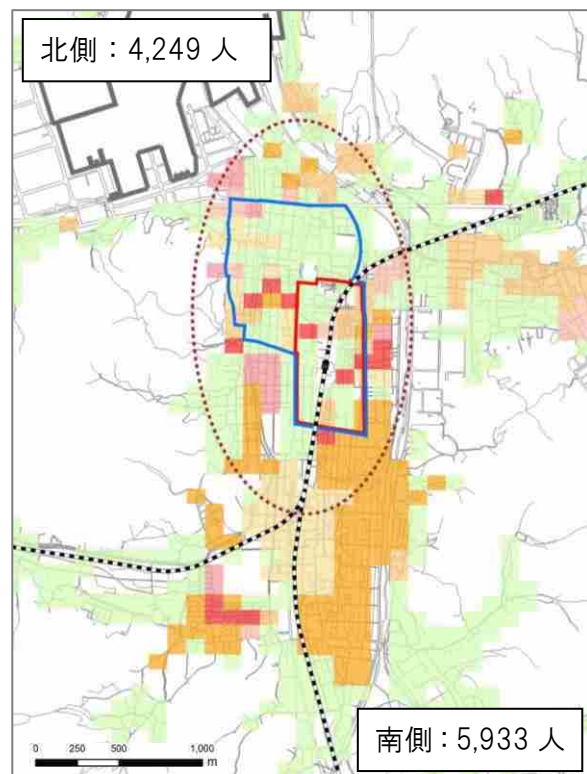
図 5-1 人口の推移（西地区）その 1

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

2020(令和 2)年



2040(令和 22)年推計



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

※計測対象とした人口メッシュ

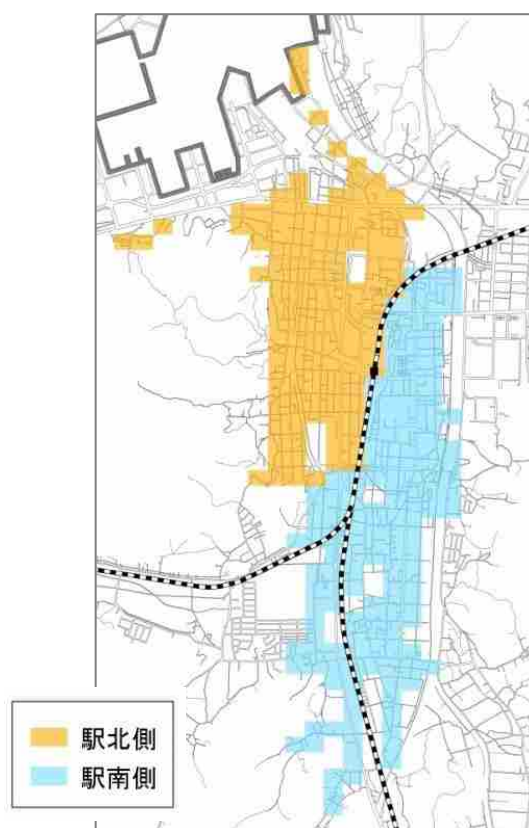


図 5-2 人口の推移（西地区）その 2

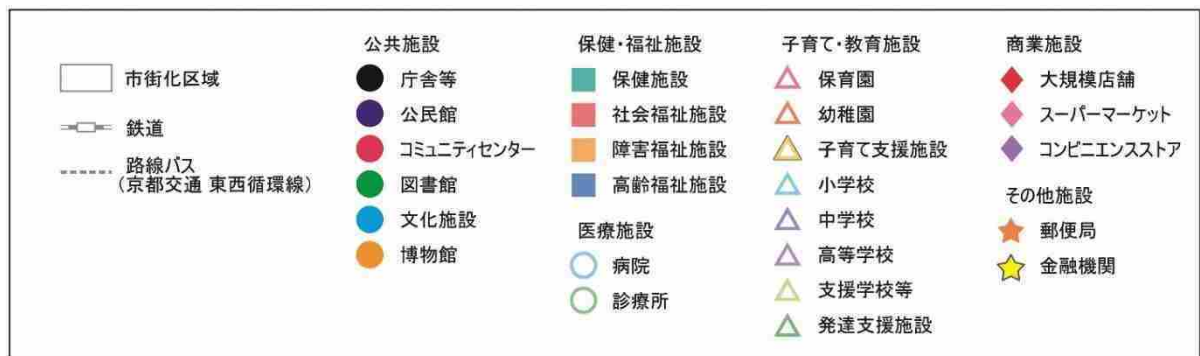
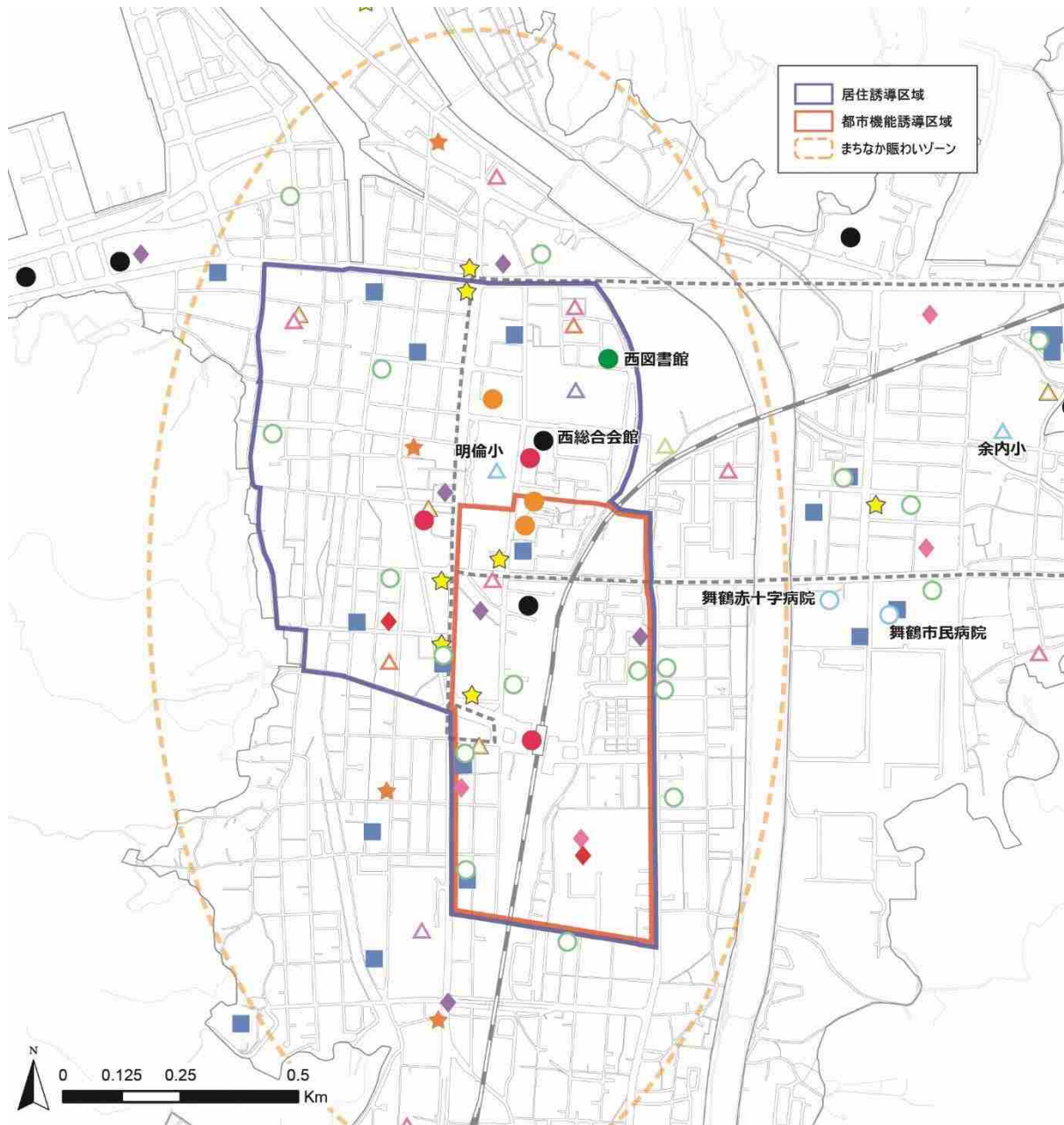


図 5-3 居住誘導区域（西地区）

## 《 東地区 》

東地区における人口の推移を、以下に示します。

1980(昭和 55)年頃の東地区は、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。

2010(平成 22)年には、北側は約 5,000 人、南側は約 5,200 人に減少しています。

2020(令和 2)年には、北側が約 4,000 人、南側は約 5,100 人と更に減少しています。

さらに 20 年後の 2040(令和 22)年頃になると、北側では人口が約 3,000 人に減少し、人口密度が 30 人/ha 未満のエリアが広がると予測されています。

このことから、東地区においては、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 37 ページの図に示す範囲を、居住誘導区域とします。

なお、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。

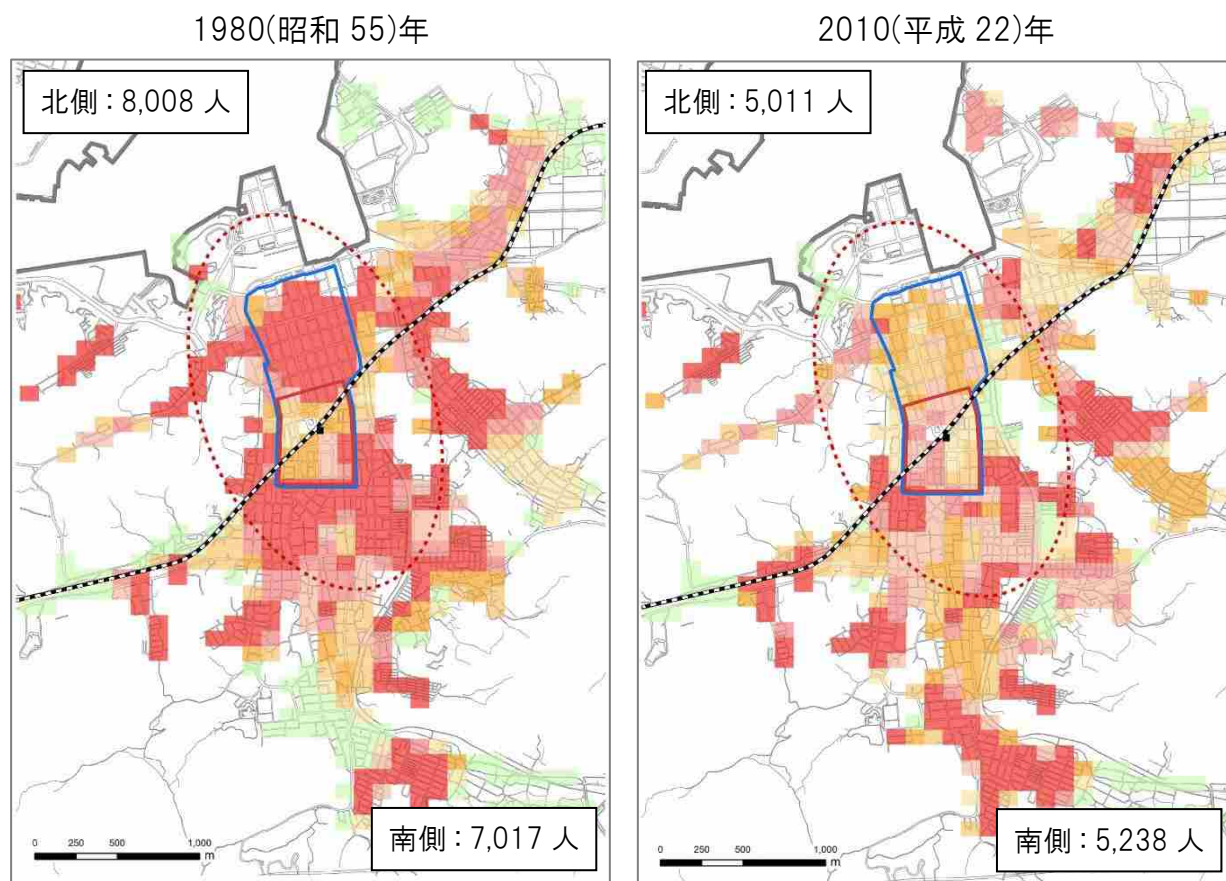
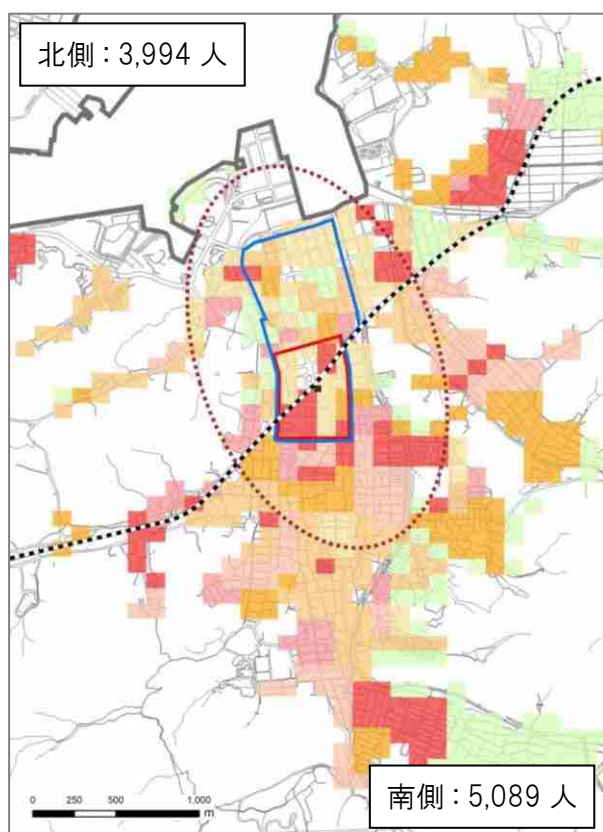


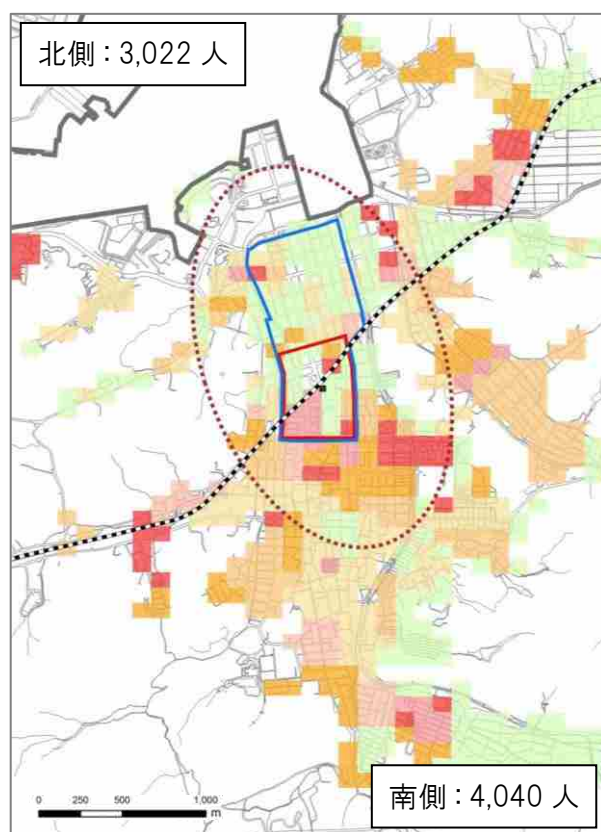
図 5-4 人口推移（東地区）その 1

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

2020(令和 2)年



2040(令和 22)年推計



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

※計測対象とした人口メッシュ



図 5-5 人口推移（東地区）その 2



## 6 章 誘導施策

### 1. 都市機能・居住を誘導するための事業・施策等

第7次舞鶴市総合計画の後期実行計画では、まちの将来像「未来に希望がもてる活力ある・舞鶴」の実現に向けて、“希望がもてるまちづくり”、“安全で安心なまちづくり”、“魅力あるまちづくり”の3つの方向性が示されています。

そこで、3つの方向性に基づき、都市機能・居住を誘導するための主な取組、関連する誘導施設を整理します。なお、既に立地している施設については、維持するために必要な取組を行います。

また、本計画を各種事業・計画の関連計画に位置付けることで、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。

| 方向性1 希望がもてるまちづくり                                  |                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 方針                                                | 主な取組、関連する誘導施設                                                                                                                                             |
| 子育てと教育の環境を充実させ、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を進めます。  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・夢・未来・希望輝く「舞鶴っ子」育成プランの推進<br/>(誘導施設)<br/>地域子育て支援拠点施設(既)、保育所(既)、幼稚園、認定こども園、放課後児童クラブ、子育て短期支援実施施設、障害児通所支援施設</li> </ul> |
| 高校・高等教育機関や市外の大学等の学生・教員がまちづくり活動や研究活動が行える環境整備を進めます。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大学等教育機関とともに取り組むまちづくり展開事業<br/>(誘導施設)<br/>大学、短期大学、高等専門学校、専門学校、高等学校</li> </ul>                                       |
| 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が行えるまちづくりを進めます。         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民が主体となった地域運営の促進<br/>(誘導施設)<br/>地域交流センター(既)、大規模交流施設(既)、公民館</li> </ul>                                             |



写真 6-1 西駅交流センター  
(地域交流センター)



写真 6-2 まいづる観光ステーション  
(観光拠点施設)

| 方向性２ 安全で安心なまちづくり                                   |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 方 針                                                | 主な取組、関連する誘導施設                                                                                                                                                                                               |
| 将来にわたり安心して健康に暮らすことができる保健・医療・福祉・介護環境の整ったまちづくりを進めます。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 舞鶴市地域福祉計画の推進</li> <li>・ 舞鶴市高齢者保健福祉計画の推進</li> <li>・ 地域医療が機能する体制の維持・強化</li> </ul> (誘導施設)<br>病院(既)、診療所(既)、保健福祉センター、介護等相談施設、通所介護施設(既)、障害福祉サービス通所施設、訪問介護施設(既)、居宅介護施設(既) |
| 事故や犯罪を未然に防止するまちづくりを進めます。                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交通安全活動や防犯活動に取り組む市民団体の活動支援</li> </ul>                                                                                                                               |
| 災害の被害を最小限に抑えるための社会基盤の整備を進めます。                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 舞鶴市地域防災計画の推進</li> <li>・ 浸水対策事業</li> <li>・ 雨水貯留施設設置補助制度</li> </ul>                                                                                                  |

| 方向性３ 魅力あるまちづくり                                             |                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 方 針                                                        | 主な取組、関連する誘導施設                                                                                                                       |
| 文化的で健康な暮らしができるまちづくりを進めます。                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中央図書館整備と図書館機能の向上</li> </ul> (誘導施設)<br>博物館、美術館、図書館、劇場、映画館、体育館、武道館、運動施設                      |
| 地域資源を活かしたまちづくりを進めます。                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近代化遺産や城下町文化の活用</li> </ul> (誘導施設)<br>観光拠点施設(既)、ホテル(既)                                       |
| 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を図ります。                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 舞鶴市地域公共交通計画の推進</li> </ul>                                                                  |
| 空き家、空き店舗、空き地、低未利用地等の既存ストックを活用して地域の価値向上を図ります。               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 舞鶴市まちなかエリア空き家情報バンク制度</li> <li>・ 空き家除却支援事業</li> <li>・ 既存ストックを活かした居住誘導施策の検討・研究</li> </ul>    |
| 移住・定住の促進を図ります。                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 舞鶴市移住支援金交付事業</li> <li>・ 居住促進住宅事業</li> </ul>                                                |
| 都市機能誘導区域内の利便性向上を図ります。また、現在立地している大型商業施設等を維持するために必要な取組を行います。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 舞鶴市まちなかエリア活性化補助金</li> </ul> (誘導施設)<br>スーパー(既)、銀行(既)、信用金庫(既)、JA バンク(既)、郵便局、市役所、国及び府の出先機関(既) |

※誘導施設のうち、(既)と記載したものは既に立地している施設

## 2. 誘導施策の充実に向けた取組

2018(平成30)年4月の計画策定以降、空き家情報バンク制度やリフォーム支援などの施策を展開してきましたが、まちなかの人口減少に歯止めがかかっていません。

前項で示した事業・施策等に引き続き取り組みますが、本市を取り巻く社会情勢や都市の状況の変化が今後も予想される中、それらの変化に対応するために誘導施策の充実を図る必要があります。

現在、特に懸念されることとして“都市のスポンジ化”が挙げられます。人口減少や高齢化の進展、それに伴う都市の活力低下などを背景に、空き家、空き店舗、空き地、低未利用地などが点在する状況がまちなかを中心に発生しています。この状況を放置すると、「人口減少→都市のスポンジ化→まちの活力・価値の低下→人口減少」といった負のスパイラルに陥る可能性があります。

また、時代やニーズの変化によって多くの公共施設で利用率が低下しており、維持管理費抑制の観点からも床面積の縮小が求められます。

そこで、これらの課題を解決するために、既存ストックの有効活用を検討していくことが必要です。例えば、小規模な区画から連鎖的な再編を進め、エリアの価値を高める魅力的な都市空間が創出できれば、まちなか全体の再生に繋げていくことが可能です。この実現に向け、本市の実態や特徴を踏まえた効果的で実効性の高い施策となるよう、多様な関係者と密に連携を図りながら検討・研究に取り組んでいきます。

### 誘導施策の充実に向けた今後の方針

#### 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～

(参考) 東西まちなかの現状と方針

1) まちの現状

◀ 西地区 ▶

西地区のまちづくりについて、上位計画での位置付けや特に考慮すべきまちの現状と課題を以下に示します。

表 6-1 上位計画での位置付け及びまちの現状と課題（西地区）

| 項 目          |                             | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 上位計画での位置付け   | 都市計画マスタープラン<br>(まちなか賑わいゾーン) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちなかに住む人を増やすことで公共施設や生活支援・商業サービス施設等の集積を維持するとともに、駅周辺の低未利用地の有効活用を図ることにより、まちの顔となる魅力を高め、多くの人々が訪れ交流する中心市街地としての活力と賑わいの創出を図ります。</li> <li>・ 様々な都市機能が集積した利便性の高さを活かすとともに、歩いて暮らせる居住環境や良好な都市景観の形成を進めることにより、高齢者はもとより多世代にとって魅力ある居住環境を創出し、まちなか居住を促進します。</li> <li>・ 既存の商店街を中心とした、身近な商業地域の再構築を図ります。</li> <li>・ 城下町の歴史的な景観、漁師まちのたたずまいなどの保全と活用を支援し、愛着と誇りを持てるまちの魅力づくりを推進します。</li> </ul> |
|              | 特に考慮すべき現状と課題                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅東口側の大規模な低未利用地では、東西図書館の統廃合による中央図書館の建設が予定されています。</li> <li>・ 駅舎は近代的ですが、やや賑わいに欠けます。</li> <li>・ 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です。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| 特に考慮すべき現状と課題 | 商業区域<br>(商店街)               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街地を南北に縦断し JR 西舞鶴駅に続く商店街ですが、空店舗が目立ち、人通りは少ない状況です。</li> <li>・ 歴史的なまちなみの保全と居住誘導の両立が必要です。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|              | 施設整備<br>の状況                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 舞鶴市民会館跡地に舞鶴警察署が移転する予定です。</li> <li>・ 舞鶴警察署の跡地活用について検討が必要です。</li> <li>・ JR 西舞鶴駅では、西口の利便性向上と総合的な機能改善・強化のため、駅前広場の整備を進めています。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 |
|              | 主な都市機能<br>の立地               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市役所西支所や西公民館が入居する西総合会館が、駅の比較的近くに立地しています。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



図 6-1 西地区の現況図

## 《 東地区 》

東地区のまちづくりについて、上位計画での位置付けや特に考慮すべきまちの現状と課題を以下に示します。

表 6-2 上位計画での位置付け及びまちの現状と課題（東地区）

| 項 目          |                             | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 上位計画での位置付け   | 都市計画マスタープラン<br>（まちなか賑わいゾーン） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちなかに住む人を増やすことで公共施設や生活支援・商業サービス施設等の集積を維持するとともに、駅周辺の低未利用地の有効活用を図ることにより、まちの顔となる魅力を高め、多くの人々が訪れ交流する中心市街地としての活力と賑わいの創出を図ります。</li> <li>・ 様々な都市機能が集積した利便性の高さを活かすとともに、歩いて暮らせる居住環境や良好な都市景観の形成を進めることにより、高齢者はもとより多世代にとって魅力ある居住環境を創出し、まちなか居住を促進します。</li> <li>・ 既存の商店街を中心とした、身近な商業地域の再構築を図ります。</li> <li>・ 本市の個性である港や赤れんがに親しむことができるよう北吸・浜地区の水辺空間の全体的な整備に向けた検討を行うとともに、赤れんが倉庫の保存・活用による赤れんがパークの整備を進め、まちの魅力づくりを推進します。</li> </ul> |
|              | 駅周辺                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅周辺は区画整理事業が施工済みですが、一部低未利用地が残っています。</li> <li>・ 駅南公園は、憩いの場として利用されていますが、駅前にふさわしい活用に向けて検討の余地があります。</li> <li>・ 駅周辺に人の往来や滞留を生み出す施設が少ない状況です。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 特に考慮すべき現状と課題 | 商業区域<br>（商店街）               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 碁盤目状の整然とした市街地・商店街ですが、空店舗が目立ち、人通りは少ない状況です。</li> <li>・ 公営住宅「浜団地」跡地は、隣接する「八島公園」と多目的広場として一体的に活用しています。</li> <li>・ 駐車場施設を併設したコミュニティ施設である「東地区中心市街地複合施設（通称：マイコム）」は、老朽化や建設当時からの役割の変化などを踏まえ、施設そのもののあり方について検討を進めています。</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
|              | 施設整備<br>の状況                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民病院跡地では、子どもから高齢者にいたる各世代が集い、賑わいを創出する地域の拠点施設として、多世代交流施設「まなびあむ」が 2021(令和 3)年 7 月に開館しました。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|              | 主な都市機能<br>の立地               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市役所や文化施設、学校等教育機関などが、駅からやや離れて立地しています。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



図 6-2 東地区の現況図

## 2) まちづくりの方針

本計画の理念のサブタイトルである『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」』の実現に向けて、舞鶴市都市計画マスタープランの地域のまちづくり方針に定められた整備目標や取組に基づき、東西まちなかのまちづくりを推進します。

表 6-3 舞鶴市都市計画マスタープランに定められた整備目標及び取組

| 西地区のまちなか |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 整備目標     | <b>港や城下町の歴史的資産を活かした活力と賑わいの創出</b><br>都市機能が集積する利便性の高さを活かすとともに、低未利用地の有効活用、城下町の歴史的・文化的資産を活かしたまちづくりの推進により、まちの顔としての活力と賑わいを創出します。                                                                                                                                                                                                                               |
| まちづくりの取組 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西舞鶴駅を中心とした都市機能の維持・集積により、まちなかで歩いて暮らせる良好な居住環境を創出します。</li> <li>・ 西舞鶴駅周辺の市有地などの有効活用により、高齢者のまちなか居住の誘導や、多世代の交流による賑わい創出、活性化を推進します。</li> <li>・ 駅前広場の再整備により、駅東西・南北の回遊性向上を検討します。</li> <li>・ 空洞化が進む駅北側の中心市街地においては、生活利便性の高い地域として、空き地・空き家を活用した居住環境の形成を推進します。</li> <li>・ 市街地内の円滑な道路交通の実現のため、国道 27 号西舞鶴道路の整備を推進します。</li> </ul> |

| 東地区のまちなか |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 整備目標     | <b>まちなかの利便性や赤れんが・海・港を活かした活力と賑わいの創出</b><br>都市機能が集積する利便性の高さを活かすとともに、低未利用地の有効活用、魅力的な地域資源である赤れんが・海・港を活用したまちづくりの推進により、まちの顔としての活力と賑わいを創出します。                                                                                                                               |
| まちづくりの取組 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東舞鶴駅周辺を中心にまちの顔としての賑わい創出を図るとともに、利便性が高く歩いて暮らせる居住環境の整備を進めます。</li> <li>・ これまで蓄積された公共施設などの都市基盤を有効に維持・活用するとともに、駅周辺の低未利用地を活用し、交流・憩いの場や地域の学びの場を創出します。</li> <li>・ 空洞化が進む駅北側については、生活利便性の高い地域として、空き地・空き家を活用した居住環境の形成を促進します。</li> </ul> |

### 3. 届出制度

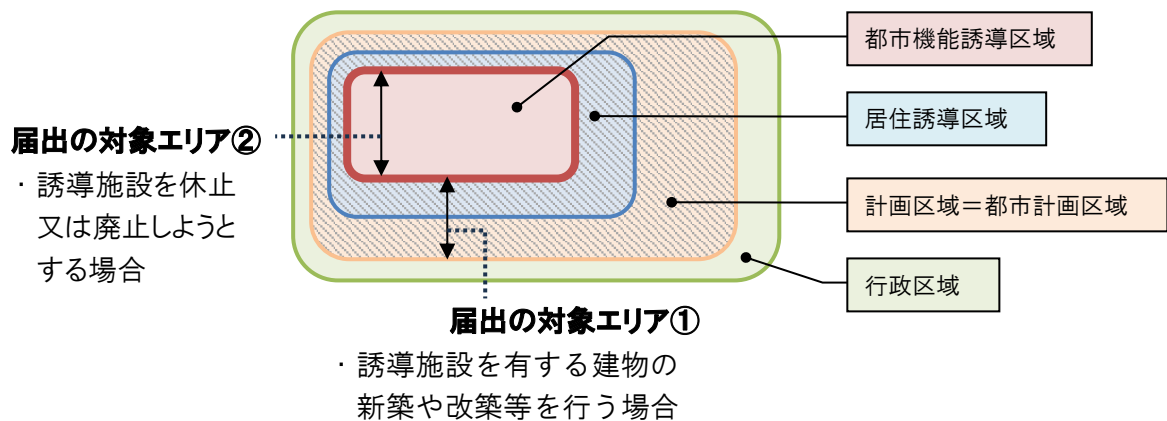
#### (1) 都市機能誘導区域

##### 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。

都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外（都市計画区域内に限る）で“誘導施設”を有する建物の新築や改築等を行う場合、市長への事前届出が必要となります。

また、都市再生特別措置法第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域内で“誘導施設”を休止又は廃止しようとする場合も、市長への事前届出が必要となります。



##### 2) 届出の対象となる行為（対象エリア①）

###### 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 開発行為以外

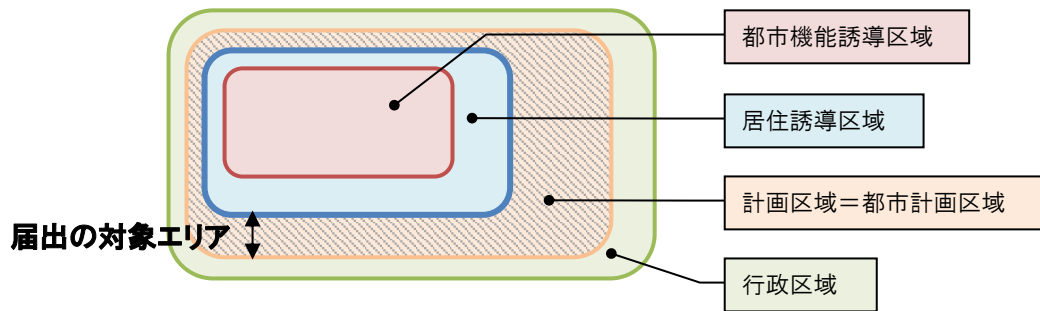
- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

## (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。

都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外（都市計画区域内に限る）で一定規模以上の開発・建築等行為を行う場合、市長への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 m<sup>2</sup>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】

3戸以上の住宅開発、住宅新築



1戸 1,200 m<sup>2</sup>の開発行為



## 7 章 防災指針

### 1. 防災指針とは

#### (1) 基本的な考え方

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、総雨量439mm、1時間最大雨量65.5mmを観測、7月の観測史上1位の降雨量を記録しました。結果、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、土砂災害により1名の犠牲者が発生しました。このような自然災害に対応するため、2020(令和2)年6月に都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画の記載事項に「防災指針」が追加されました。

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で、必要となる都市防災に関する機能確保を図るための指針です。また、防災指針は、災害ハザード情報及び都市情報から災害リスクの分析を踏まえた課題を抽出し、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるために必要な防災・減災対策、計画的かつ具体的な取組方針を立地適正化計画に定めるものです。

#### (2) 目的

防災指針は、基本的に居住誘導区域や都市機能誘導区域における防災・減災対策を位置付けるものですが、市全体の防災まちづくりの観点から、居住誘導区域外を含む市全域についても併せて検討する必要があります。

そのため、本市の防災指針では、市全域の災害リスクを把握し、災害種別の防災上における課題を抽出します。その上で、居住及び都市機能の誘導を図る地域では、地域単位での災害リスクを把握し、地域別の防災上の課題を抽出します。そして、課題に対応した具体的な防災・減災対策の取組方針を定めるとともに、計画的に対策を進めていくために短期、中期、長期での実施時期の目標を設定し、将来的に高い防災機能を有したまちづくりを進めていくことを目的とします。

## 2. 災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

### (1) 本市の災害ハザード情報の収集・整理

本市の災害ハザード情報として、「立地適正化計画策定の手引き」の「都市計画関連の規制等におけるいわゆるレッドゾーン・イエローゾーンについて」を基本とした区域より、防災指針の検討で対応すべき災害を以下に示します。

表 7-1 対応すべき災害一覧（レッドゾーン）

|                              | 区域                                                       | 指定               | 行為規制等                                                                                                                          | 本市に該当    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| レッドゾーン<br>※住宅等の建築や開発行為等の規制あり | <b>災害危険区域（崖崩れ、出水、津波等）</b><br>※根拠法：建築基準法                  | 地方公共団体           | 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。（法第39条第2項）                                                   | 20 箇所    |
|                              | <b>地すべり防止区域</b><br>※根拠法：地すべり等防止法                         | 国土交通大臣<br>農林水産大臣 | 地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第18条第1項）                                                           | 2 箇所     |
|                              | <b>急傾斜地崩壊危険区域</b><br>※根拠法：急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律          | 都道府県知事           | 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第7条第1項）                                                                    | 40 箇所    |
|                              | <b>砂防指定地</b><br>※根拠法：砂防法                                 | 国土交通大臣           | 砂防指定地内における行為制限の内容は、都道府県の条例等に定められており、これらの行為を砂防指定地内で行おうとする場合には、都道府県知事の許可が必要である。                                                  | 30 箇所    |
|                              | <b>土砂災害特別警戒区域</b><br>※根拠法：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 | 都道府県知事           | 特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第10条第1項）     | 1,822 箇所 |
|                              | <b>浸水被害防止区域</b><br>※根拠法：特定都市河川浸水被害対策法                    | 都道府県知事           | 浸水被害防止区域内において、特定開発行為あるいは特定建築行為をする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第57条第1項、第66条第1項）                                                    | 該当なし     |
|                              | <b>津波災害特別警戒区域</b><br>※根拠法：津波防災地域づくりに関する法律                | 都道府県知事           | 特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第73条第1項） | 該当なし     |

表 7-2 対応すべき災害一覧（イエローゾーン）

|         | 区域                                                     | 指定                                                                           | 行為規制等 | 本市に該当    |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|
| イエローゾーン | <b>浸水想定区域</b><br>※根拠法：水防法                              | （浸水）<br>国土交通大臣、<br>都道府県知事<br>（雨水出水「内水」）<br>都道府県知事、<br>市町村長<br>（高潮）<br>都道府県知事 | なし    | 該当あり     |
|         | <b>土砂災害警戒区域</b><br>※根拠法：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 | 都道府県知事                                                                       | なし    | 2,209 箇所 |
|         | <b>津波災害警戒区域</b><br>※根拠法：津波防災地域づくりに関する法律                | 都道府県知事                                                                       | なし    | 該当なし     |
|         | <b>津波浸水想定区域</b><br>※根拠法：津波防災地域づくりに関する法律                | 都道府県知事                                                                       | なし    | 該当あり     |
|         | <b>都市浸水想定区域</b><br>※根拠法：特定都市河川浸水                       | 都道府県知事                                                                       | なし    | 該当なし     |

上記のレッドゾーンとイエローゾーンで整理した情報を踏まえ、本市が災害リスクの高い地域を抽出するために整理する災害ハザード情報を以下に示します。

表 7-3 災害リスクの高い地域を抽出するための災害ハザード情報一覧

| 災害ハザード情報 |            | 備考                 | 調査年                                         |             |
|----------|------------|--------------------|---------------------------------------------|-------------|
| 土砂災害     | 地すべり防止区域   |                    | 2021(令和 3)年                                 |             |
|          | 急傾斜地崩壊危険区域 |                    | 2021(令和 3)年                                 |             |
|          | 砂防指定地      |                    |                                             |             |
|          | 土砂災害特別警戒区域 |                    | 2022(令和 4)年                                 |             |
|          | 土砂災害警戒区域   |                    | 2022(令和 4)年                                 |             |
| 水害       | 浸水         | 災害危険区域             | 由良川の浸水想定区域の一部が指定                            | 2021(令和 3)年 |
|          |            | 浸水想定区域<br>（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、<br>2017(平成 29)年台風 21 号 |             |
|          | 津波         | 津波浸水想定区域           |                                             |             |

## (2) 市全域の防災上の課題整理

災害ハザード情報を踏まえた災害リスクに関して、市全域の防災上の課題を以下のとおり整理します。

表 7-4 市全域の防災上の課題整理

| 種別 | 防災上の課題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土砂 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が山間部を中心として市域全域に分布しており、区域内には集落等の人口の分布も見られます。そのため、適切な砂防施設の整備等によるハード面での対策と、ハザードマップの随時更新や日頃からの避難所位置の確認、周知啓発活動等によるソフト面での対策の両面で行きわたることが必要です。</li> <li>・土砂災害警戒区域等の周辺も含め、災害履歴等を考慮し、がけ崩れ（急傾斜地崩壊）等の危険性が高い場所での開発行為が、災害リスクを高めることに留意しておくことが必要です。</li> <li>・西地区の居住誘導区域の西側では、一部が土砂災害警戒区域に含まれています。そのため、確実な避難のためにも、発災前の確実な土砂災害警戒情報の発表や夜間における避難訓練の実施など、ソフト面の対策が必要です。</li> </ul> |
| 浸水 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・由良川水系の浸水想定最大規模（1000年に1回程度）の場合、由良川沿岸部では5.0m以上の浸水が想定され、災害危険区域にも指定されています。発災時の被害の拡大が懸念されるため、ハード・ソフト両面からの災害リスクを回避・低減する取組が必要です。</li> <li>・居住誘導区域は東西共に想定最大規模における浸水区域に含まれており、特に西地区では1.0m以上3.0m未満の浸水エリアが広範囲に広がっています。そのため、迅速な浸水対策を推進し、浸水に対応できる都市構造を形成していくことが必要です。</li> </ul>                                                                                                               |
| 津波 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大浦の海岸部で最大6mの津波が予想されています。津波から身を守るためには、避難訓練を実施する等の災害リスクの低減に取り組み、市民1人1人が速やかに避難行動をとれる体制づくりを推進することが必要です。</li> <li>・津波被害想定は、西地区・東地区ともに海側のエリアに0.5m以上2.0m未満の浸水が想定されています。被害想定は高くないとはいえ、0.5m程度の浸水であっても漂流物により被害が拡大する恐れがあるため、ソフト面等の対策が必要です。</li> </ul>                                                                                                                                       |

### (3) 災害リスクの高い地域等の抽出と課題整理

#### 1) 災害リスクの高い地域の抽出方法

災害リスクの高い地域等は、災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせて抽出します。重ね合わせの組み合わせは以下のとおりです。

なお、災害リスクの高い地域等は、人的被害や社会的被害等の観点から誘導区域周辺を対象に抽出します。

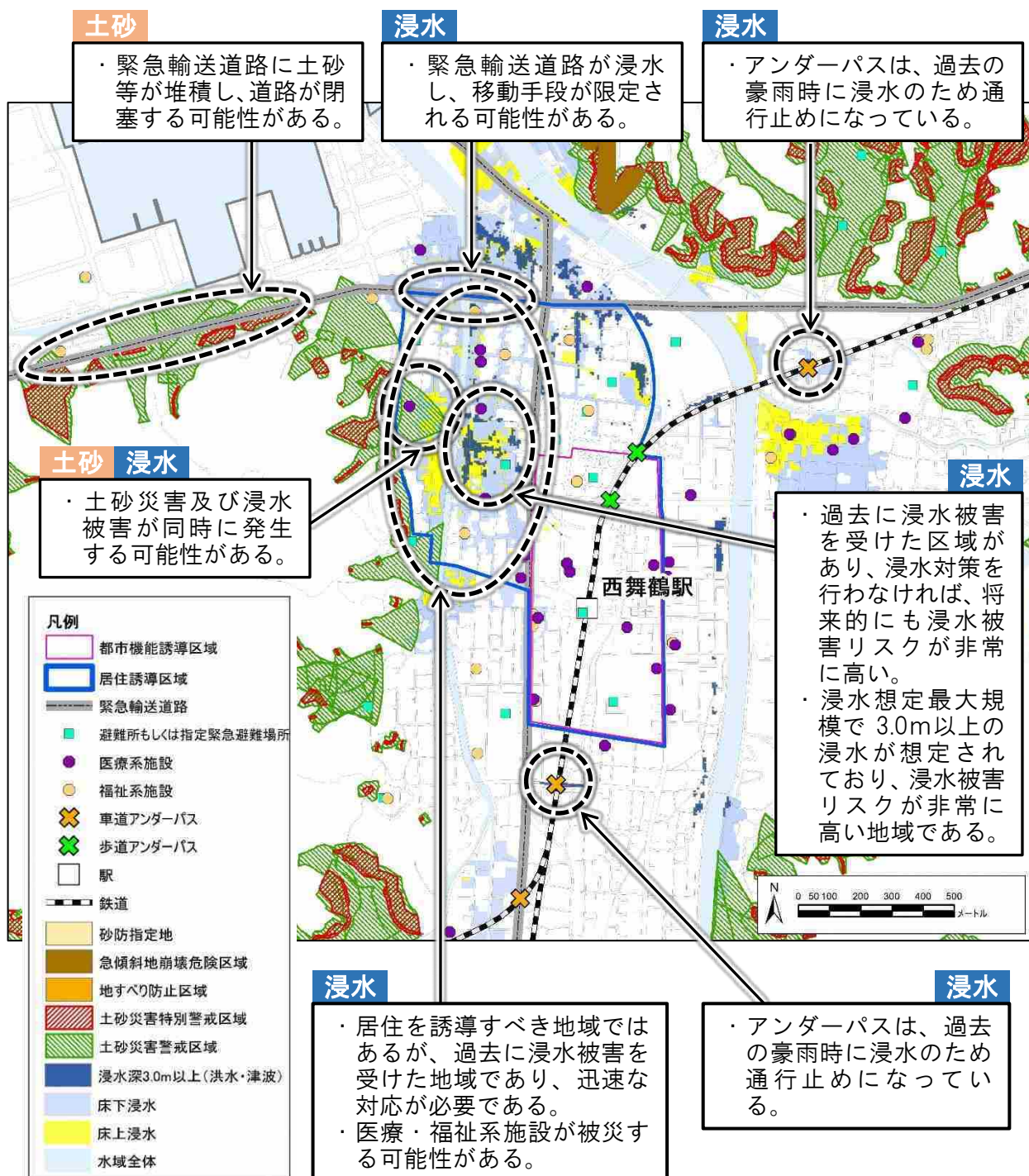
表 7-5 組合せ一覧（災害ハザード情報×都市情報）

| 災害ハザード情報                  | 都市情報              |
|---------------------------|-------------------|
| 砂防指定地・地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域 | 緊急輸送道路            |
|                           | 総人口（2020(令和 2)年）  |
|                           | 総人口（2040(令和 22)年） |
| 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域       | 緊急輸送道路            |
|                           | 指定緊急避難場所（土砂）      |
|                           | 都市機能（医療・福祉系施設）    |
| 浸水想定区域（浸水）                | 総人口（2020(令和 2)年）  |
|                           | 総人口（2040(令和 22)年） |
|                           | 避難所・指定緊急避難場所（浸水）  |
|                           | 都市機能（医療・福祉系機能）    |
|                           | アンダーパス            |
| 津波浸水想定区域                  | 指定緊急避難場所（津波）      |
|                           | 都市機能（医療・福祉系機能）    |

※重ね合わせの詳細については「資料編-2 舞鶴市の現状分析」に記載しています。

## 2) 課題整理

### 《 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

図 7-1 西地区の課題図

# 《 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

図 7-2 東地区の課題図

### 3. 防災まちづくりの取組方針

---

#### (1) 災害リスクに対する考え方

2020(令和 2)年 6 月の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画の記載事項に防災指針が追加されました。これをきっかけに、全国で災害リスクの観点から立地適正化計画の見直しが進められています。

見直しにおける重要な事項としては、居住誘導区域の範囲が挙げられます。特に、浸水及び津波の浸水想定区域については、法制度上の規定はなく、居住誘導区域に含めるか否かは市町村の判断となっているため、全国で慎重な検討が進められています。

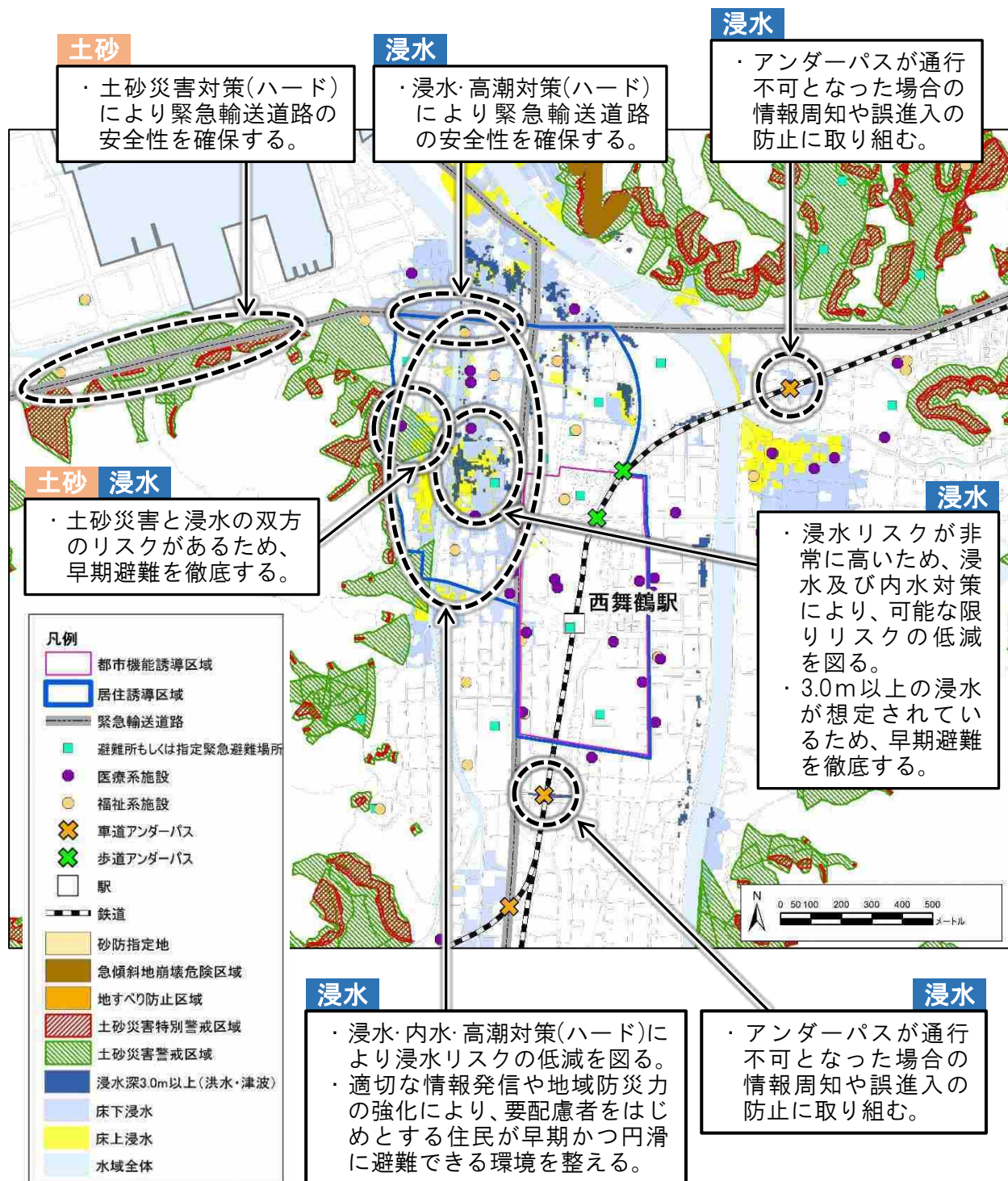
居住誘導区域とは、「人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」であることから、可能な限り災害リスクの少ないエリアに指定すべきといえます。しかし、本市は地形特性上、まちなかの浸水リスクが高く、居住誘導区域においても 2023(令和 5)年の台風 7 号に伴う大雨等により被害が発生したところです。まちなかは本市の核として今後も重要な役割を担うエリアであるため、災害リスクへの対策を図りつつ、持続的に発展させていくことが望まれます。

以上を踏まえ、本市の防災指針では、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。

なお、現在進められているポンプ場の設置等により、浸水リスクは軽減あるいは解消されることが見込まれていますが、現時点における考え方としては、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ることとします。

## (2) 取組方針

### 《 西地区 》

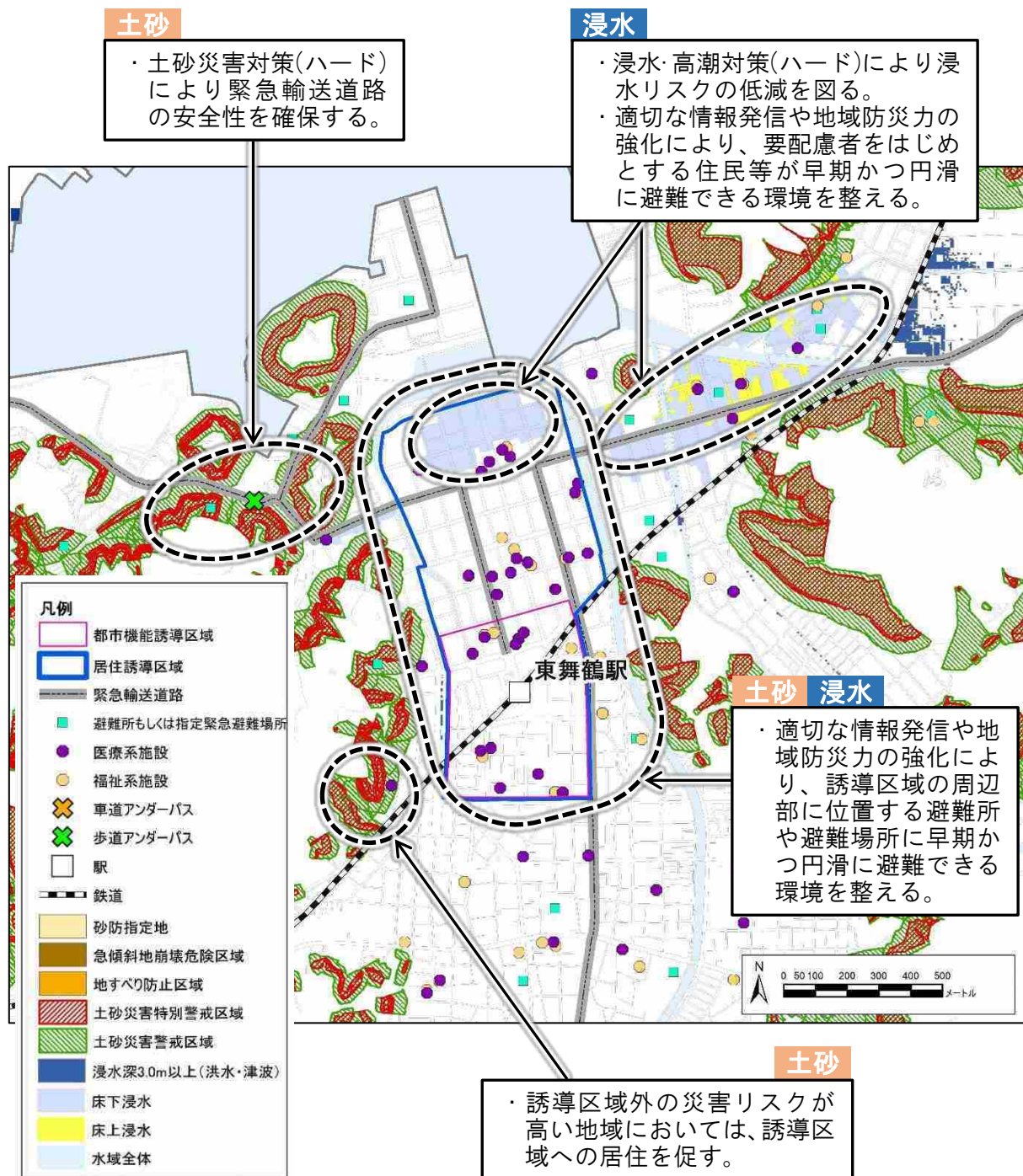


※浸水深は、想定最大規模(概ね1000年に1度)を想定したもの

※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

図7-3 西地区の取組方針図

## 《 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

図 7-4 東地区の取組方針図

## 4. 具体的取組とスケジュール、評価指標

### (1) 具体的取組とスケジュールの設定

防災まちづくりの取組方針を踏まえ、具体的取組と各取組のスケジュールを以下のとおり設定します。なお、スケジュールは短期（概ね5年）、中期（概ね10年）、長期（概ね20年）に分けて設定します。

表 7-6 具体的取組とスケジュール（その1）

| 対策種別    |       | 取組内容                     | 対象地区 | 実施主体  | スケジュール     |             |             |
|---------|-------|--------------------------|------|-------|------------|-------------|-------------|
|         |       |                          |      |       | 短期<br>(5年) | 中期<br>(10年) | 長期<br>(20年) |
| 浸水・高潮対策 | 低減ハード | 河川改修（築堤、河道掘削、護岸整備等）      | 西地区  | 府     | →          | →           | →           |
|         | 低減ハード | 逆流防止対策（逆流防止施設の設置、吐出口の集約） | 東西地区 | 市     | →          | →           | →           |
|         | 低減ハード | 海岸保全施設の整備                | 東西地区 | 府     | →          | →           | →           |
| 内水対策    | 低減ハード | 内水排除ポンプ場の設置              | 東西地区 | 市     | →          | →           | →           |
|         | 低減ハード | 貯留施設及び水路の整備              | 東西地区 | 市     | →          | →           | →           |
|         | 低減ソフト | 宅地かさ上げ助成金制度              | 東西地区 | 市     | →          | →           | →           |
|         | 低減ソフト | 雨水貯留施設設置補助金制度（家庭用）       | 西地区  | 府,市   | →          | →           | →           |
| 害土砂対策   | 低減ハード | 砂防・急傾斜対策事業               | 西地区  | 府,市   | →          | →           | →           |
| 避難施設の整備 | 低減ハード | 緊急避難路や避難路の確保・整備          | 東西地区 | 国,府,市 | →          | →           | →           |
|         | 低減ハード | 指定緊急避難場所や指定避難所の指定        | 東西地区 | 市     | →          | →           | →           |

表 7-7 具体的取組とスケジュール（その2）

| 対策種別     |       | 取組内容                              | 対象<br>地区 | 実施<br>主体 | スケジュール      |              |              |
|----------|-------|-----------------------------------|----------|----------|-------------|--------------|--------------|
|          |       |                                   |          |          | 短期<br>(5 年) | 中期<br>(10 年) | 長期<br>(20 年) |
| 防災情報の提供  | 低減ソフト | 舞鶴市総合モニタリング情報発信システムの活用            | 東西地区     | 市        | →           | →            | →            |
|          | 低減ソフト | まいづるメール配信サービスの利用促進                | 東西地区     | 市        | →           | →            | →            |
|          | 低減ソフト | 防災アプリの導入・運用                       | 東西地区     | 市        | →           | →            | →            |
|          | 低減ソフト | 各種ハザードマップ、防災ガイドブック等の周知            | 東西地区     | 市        | →           | →            | →            |
| 地域防災力の強化 | 低減ソフト | 舞鶴市空家等対策計画に基づく空家の適正管理の推進          | 東西地区     | 市        | →           | →            | →            |
|          | 低減ソフト | 自主防災組織の結成支援                       | 東西地区     | 市        | →           | →            | →            |
|          | 低減ソフト | 自主防災組織による防災マップ・タイムライン・地区防災計画の作成支援 | 東西地区     | 市        | →           | →            | →            |
|          | 低減ソフト | 防災士養成講座の実施                        | 東西地区     | 市        | →           |              |              |
|          | 低減ソフト | 避難訓練                              | 東西地区     | 府,市地域    | →           | →            | →            |
|          | 低減ソフト | 防災講話の実施                           | 東西地区     | 市        | →           | →            | →            |
|          | 低減ソフト | 個別支援計画の作成                         | 東西地区     | 市        | →           | →            | →            |
|          | 低減ソフト | 避難確保計画の作成支援                       | 東西地区     | 施設管理者等   | →           | →            | →            |

## (参考) 高野川下流域における治水対策と事業効果

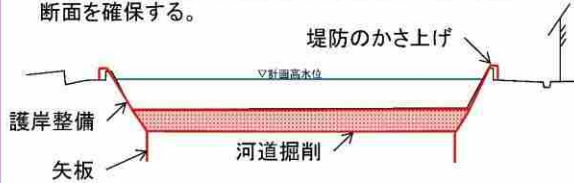
出典：「二級河川高野川流域における総合的な治水対策協議会」とりまとめ資料(2017(平成29)年3月2日)

### 高野川本川堤防からの越水対策(実施主体:京都府)

高野川において、堤防高や流下能力が不足している区間について、河川改修(堤防のかさ上げ、河道掘削、護岸整備)を実施し、高野川からの越水による外水氾濫を防止する。

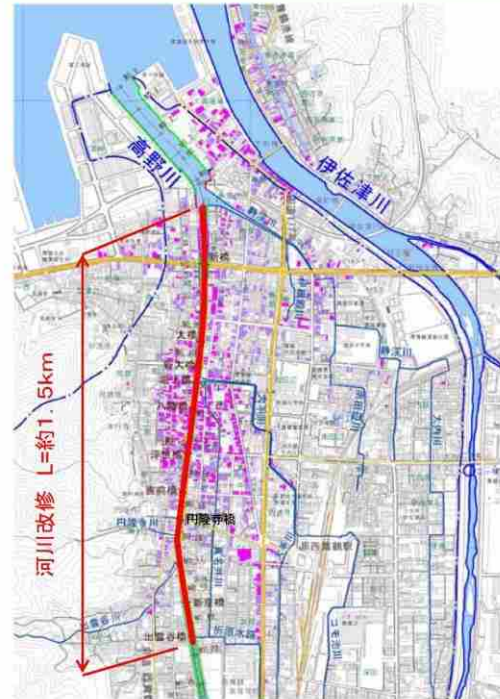
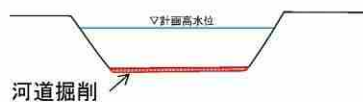
#### 下流部の横断イメージ(円隆寺橋付近より下流)

堤防のかさ上げ、河道掘削及び護岸整備を行い、流下断面を確保する。



#### 上流部の横断イメージ(円隆寺橋付近より上流)

既設護岸を活用し、河道掘削を行い流下断面を確保する。



### 内水排除ポンプ設置(実施主体:舞鶴市)

高野川流域において、高野川との合流点において内水排除ポンプ(ゲートポンプ等)を設置する。

| 箇所           | 排水量                    |
|--------------|------------------------|
| P1: 静溪川合流点   | 約5 m <sup>3</sup> /s   |
| P2: 竹屋排水路合流点 | 約0.4 m <sup>3</sup> /s |
| P3: 大手川合流点   | 約6 m <sup>3</sup> /s   |
| P4: 折原水路合流点  | 約1 m <sup>3</sup> /s   |

実施にあたっては、更に詳細な検討を行ったうえで施設の位置や規模を決定する。

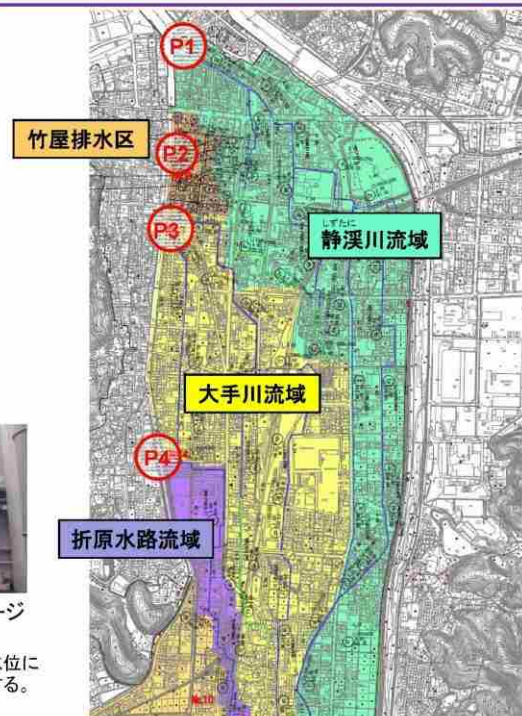


※ゲートポンプとは、樋門ゲートと水中ポンプを一体化した強制排水設備のこと



ゲートポンプ設置のイメージ

※高野川の水位が計画高水位に達した場合、ポンプは停止する。



#### 貯留施設及び水路整備(実施主体:舞鶴市)

・高野川流域において、貯留施設を整備する。

| 箇所           | 貯留量                  |
|--------------|----------------------|
| 貯留1:西舞鶴駅東口周辺 | 7,800 m <sup>3</sup> |
| 貯留2:折原水路中流域  | 4,500 m <sup>3</sup> |



出典:福知山市資料

・流下能力が不足している水路の整備を実施する。

| 箇所                     | 延長     |
|------------------------|--------|
| しずたに<br>静溪川、大手川、折原水路流域 | 約2.3km |



実施にあたっては、更に詳細な検討を行ったうえで施設の位置や規模を決定する。



#### — 治水対策の実施手順 —

当面の治水対策は、概ね15年間で実施することとし、効率的・効果的に整備を行うため、以下のとおり、1期(事業化から概ね10年間)、2期(次の概ね5年間)に分けて実施する。

##### ○1期(事業化から概ね10年間)

- ・河川改修は、静溪川合流点から堀上橋までの区間において、順次下流から整備する。
- ・内水排除ポンプは、河川改修の進捗に合わせて、下流から整備することとし、しずたに静溪川合流点、竹屋排水路合流点、大手川合流点に設置する。  
なお、大手川流域の貯留施設や水路は、大手川の内水排除ポンプより先行して整備を進める。

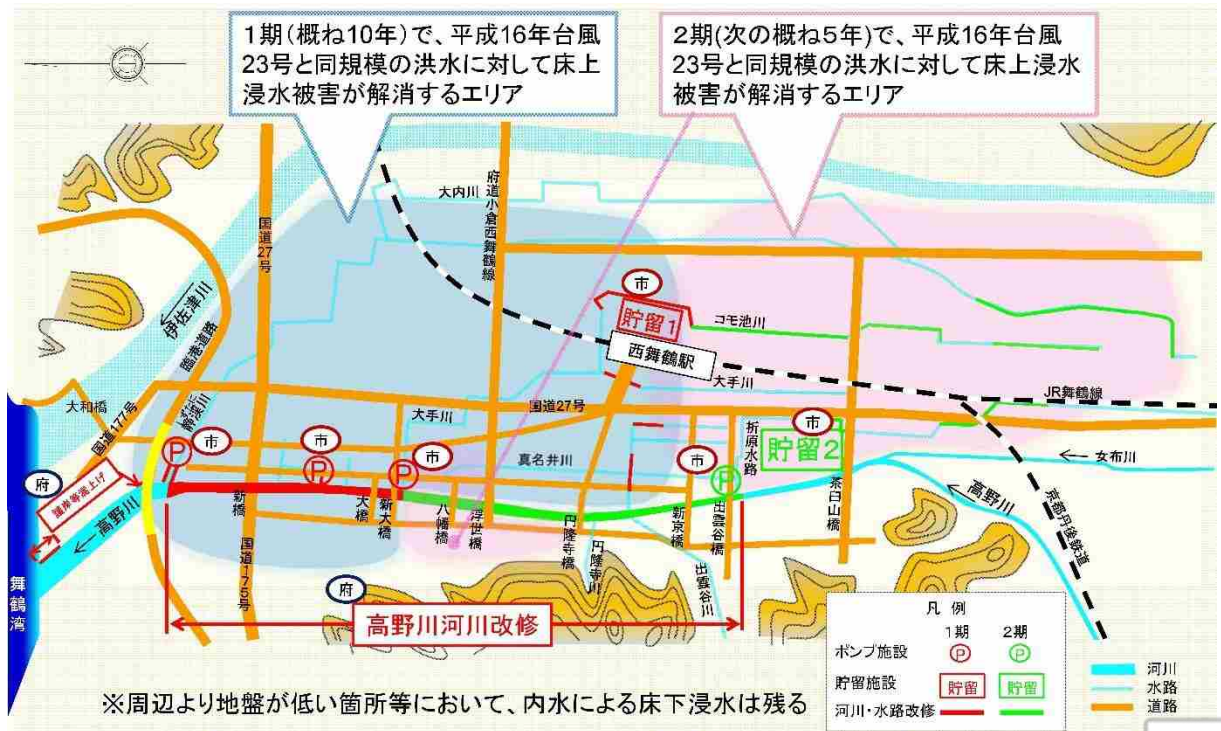
➡ 平成16年台風23号と同規模の洪水に対して、大手川より下流の高野川左岸及び西舞鶴駅より北側の高野川右岸において、床上浸水被害が解消

##### ○2期(次の概ね5年間)

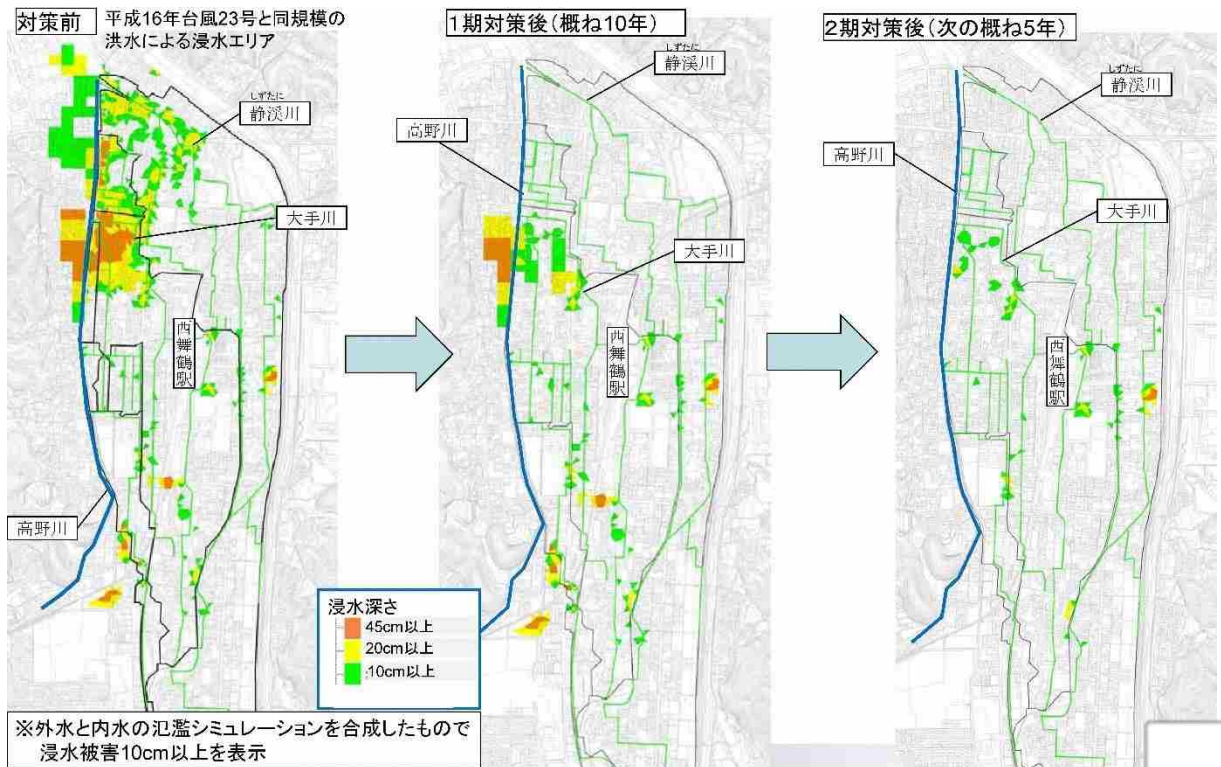
- ・河川改修は、堀上橋から出雲谷橋上流付近までの区間において、順次下流から整備する。
- ・内水排除ポンプは、河川改修の進捗に合わせて、折原水路合流点に整備するとともに残る貯留施設、水路を整備する。

➡ 平成16年台風23号と同規模の洪水に対して、出雲谷橋より下流の高野川左岸及び西舞鶴駅の南側の高野川右岸において、床上浸水被害が解消

— 当面の治水対策と事業効果（イメージ） —



— 氾濫シミュレーションの結果 —



## (2) 評価指標の設定

防災指針の評価指標は、避難を前提とする本市の考え方に基づき、地域防災力を評価する指標として、第7次舞鶴市総合計画の後期実行計画の評価指標である「地区防災計画の作成件数」を採用します。

なお、目標年次は、後期実行計画に合わせて2026(令和8)年度とし、防災まちづくりの進捗や成果をこまめに検証、評価することとします。

表 7-8 防災指針に関する評価指標

| 数 値 指 標                                  | 基準値<br>(2022(令和4)年度) | 目標値<br>(2026(令和8)年度) |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 「防災マップ」、「タイムライン」または<br>「地区防災計画」の作成件数（累計） | 1 件／371 件            | 30 件／371 件           |

※母数は市内の全ての自治会数

## 8 章 計画推進にあたって

### 1. 計画の進め方

#### (1) 都市計画制度との連携

本市が定める立地適正化計画では、まちなか（鉄道駅を中心とした徒歩圏の範囲）に居住と都市機能をコンパクトに集約し、駅周辺の活力や賑わいを創出することを目的としています。

しかし、本市が掲げる「コンパクトシティ＋ネットワーク」の実現に向けては、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、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。

具体的には、2015(平成 27)年 7 月に策定した「舞鶴市都市計画見直し基本方針」、2017(平成 29)年 3 月に策定した「舞鶴市都市計画制度区域区分の見直し基準」に基づき、人口や土地利用などの現状や将来予測を踏まえた逆線引きやダウンゾーニングを推進するとともに、立地適正化計画に基づく居住や都市機能の誘導を一体的に展開します。

#### (2) 官民の連携

本市が掲げる「コンパクトシティ＋ネットワーク」の実現には、市民や市民団体、民間の企業や事業者などの多様な主体と行政が、まちづくりの目指すべき将来像を共有し、適切な役割分担のもとで連携していくことが重要です。

具体的には、本市が定める立地適正化計画を広く周知するとともに、市民や民間事業者等のニーズを随時把握し、居住や都市機能の誘導に向けた既存の支援制度の紹介や新たな制度の創設などを通じて、官民一体となってまちづくりを展開します。

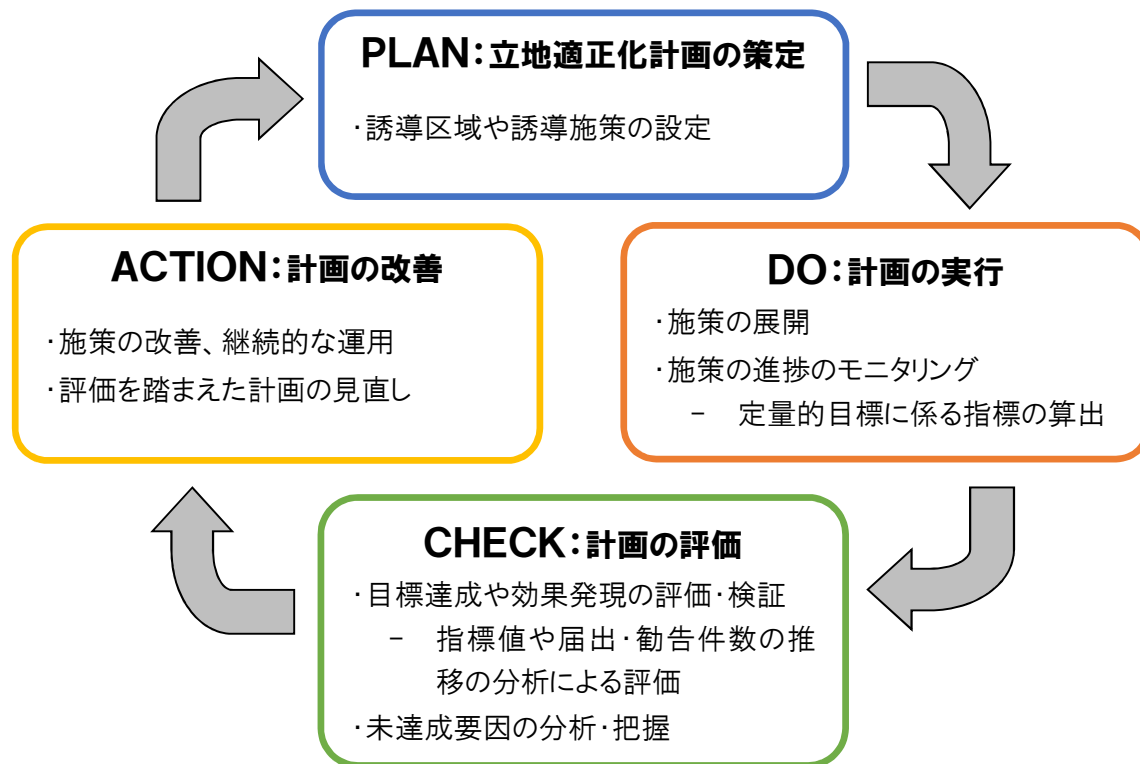
また、空き家、空き店舗、空き地、低未利用地などの既存ストックの有効活用等により、エリアの価値を高める魅力的な都市空間を創出するために、多様な関係者と密に連携を図りながら検討・研究を進めていきます。

## 2. 計画の進行管理

「都市計画運用指針 第12版」(2024(令和6)年3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、「3. 定量的な目標の設定」で示す指標の算出や、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。



### 3. 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」、「市内公共交通利用者数」を定量的な目標として設定します。

#### (1) 居住誘導区域内の人口密度

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、2010(平成 22)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人口減少が更に進行すると、「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、至る所に空き地・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。

#### 【参考】

「コンパクトシティ＋ネットワーク」におけるゾーン区分のイメージ



(出典 舞鶴市都市計画マスタープラン)

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、2040(令和 22)年の総人口の予測値は、2010(平成 22)年国勢調査ベースでは 6.7 万人でしたが、2020(令和 2)年国勢調査ベースでは 5.2 万人となっており、人口減少は予想を超えるスピードで進行しています。

このような現状を踏まえ、少なくとも現在の人口密度を維持することを目標とします。

#### 目標設定の考え方

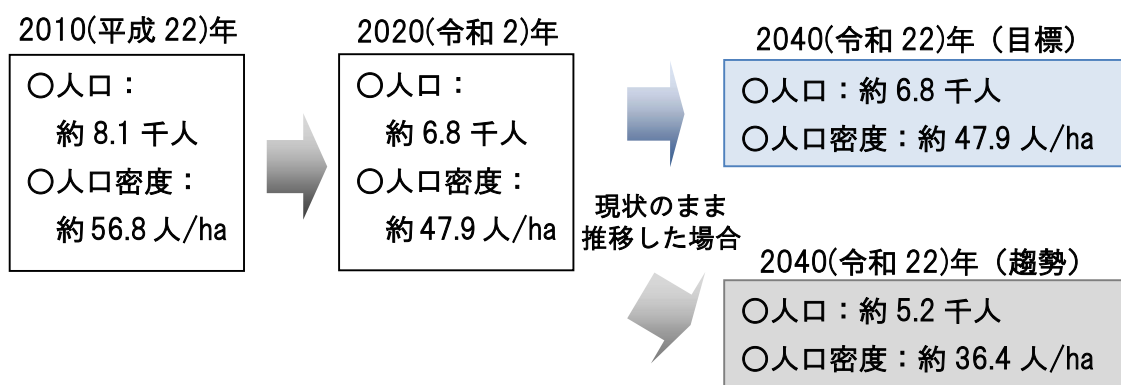


表 8-1 人口密度に係る評価指標

| 数 値 指 標               | 基準値<br>(2020(令和 2 年度)) | 目標値<br>(2040(令和 22)年度) |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 居住誘導区域内の可住地面積に対する人口密度 | 47.9 人/ha              | 47.9 人/ha              |

#### (2) 市内公共交通利用者数

本計画では、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ていますが、両区域を結ぶ基幹的公共交通軸を活かして、2 つの駅周辺を有機的に連携させることによって 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ます。そこで、基幹的公共交通軸の利用促進による効果を測るための指標として、第 7 次舞鶴市総合計画の後期実行計画の評価指標である「市内公共交通利用者数」を採用します。

なお、目標年次は、後期実行計画に合わせて 2026(令和 8)年度とし、公共交通施策の進捗や成果をこまめに検証、評価することとします。

表 8-2 公共交通の利用促進に係る評価指標

| 数 値 指 標    | 基準値<br>(2021(令和 3)年度) | 目標値<br>(2026(令和 8)年度) |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 市内公共交通利用者数 | 152.5 万人              | 154.5 万人              |

### 1. 計画改定の背景

#### ①おおむね 5 年ごとに変更

- ・ 現行計画の改定から 5 年が経過し、その間の舞鶴市の状況変化に合わせた改定が必要

##### □ 都市再生特別措置法第 84 条第 1 項

立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね五年ごとに、～（中略）～調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする。

#### ②誘導施設等の再検討

- ・ コンパクトシティ＋ネットワークの実現に向け、近年の施設立地の動向などを踏まえて、都市機能の増進に寄与する誘導施設等について再検討が必要

##### 👉 近年の動向

- ・ 令和 4(2022)年 12 月に策定された「舞鶴市図書館基本計画」において、西舞鶴駅東口の土地開発公社所有地（現在は空き地）を中央図書館の建設予定地に指定
- ・ 西地区の舞鶴警察署が移転建替を予定

#### ③都市再生特別措置法の改正（令和 2 年）により計画の記載事項に防災指針が追加

- ・ 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ており、甚大な被害をもたらしていることに鑑み、さらなる安全・安心なまちづくりを推進していくため、「防災指針」の追加が必要

##### □ 都市再生特別措置法第 81 条第 2 項

立地適正化計画には、（中略）次に掲げる事項を記載するものとする。

##### □ 都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 5 号

居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指標（「防災指針」という。）に関する事項。

## 2. 検討委員会での議論のポイント

計画の改定にあたっては、学識経験者や関係団体、地元経済界の代表者、計 6 名で構成する立地適正化計画改定検討委員会を設置し、議論を重ねてきました。

| 開催日                                         | 主な議題                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和 5 年 1 月 18 日<br>第 1 回検討委員会               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画改定の理由、スケジュール等について</li> </ul>                                                                                                               |
| 令和 5 年 2 月 16 日<br>第 2 回検討委員会               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設の見直しの必要性について</li> </ul>                                                                                                  |
| 令和 5 年 5 月 17 日<br>市長との懇話会<br>第 3 回検討委員会    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の検証（誘導区域や縁辺部における人口推移、誘導施設の立地状況）</li> <li>・誘導施策における課題</li> <li>・居住誘導施策の事例研究</li> </ul>                                                      |
| 令和 5 年 8 月 23 日<br>第 4 回検討委員会               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域の方向性で見直し(案)について</li> <li>・誘導施設の見直しの方向性について</li> <li>・居住誘導区域の見直しの方向性について</li> <li>・防災指針の検討の方向性について</li> <li>・居住誘導施策の研究について</li> </ul> |
| 令和 5 年 11 月 24 日<br>第 5 回検討委員会              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域、誘導施設、居住誘導区域について</li> <li>・誘導施策の方向性で見直し(案)について</li> <li>・目標値（居住誘導区域の人口密度）について</li> <li>・防災指針について</li> </ul>                          |
| 令和 6 年 1 月 26 日<br>都市計画審議会<br>(第 6 回検討委員会)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・舞鶴市立地適正化計画改定（素案）について（中間報告）</li> </ul>                                                                                                        |
| 令和 6 年 5 月 10 日<br>第 7 回検討委員会               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・舞鶴市立地適正化計画改定（案）について</li> </ul>                                                                                                               |
| 令和 6 年 8 月 21 日<br>第 8 回検討委員会               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックコメント（市民意見）を踏まえた舞鶴市立地適正化計画改定（案）の確認</li> </ul>                                                                                            |
| 令和 6 年 10 月 28 日<br>都市計画審議会<br>(第 9 回検討委員会) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・舞鶴市立地適正化計画改定内容の報告</li> </ul>                                                                                                                 |

委員会では、次の 3 つのポイントを中心に議論を行いました。

- Point 1 都市機能誘導区域の見直し**
- Point 2 居住誘導施策の充実**
- Point 3 防災指針の策定**

## Point 1 都市機能誘導区域の見直し

当初策定以降の誘導施設や都市機能の立地動向などを踏まえ、都市機能誘導区域の見直しの必要性や方向性を次のとおり提示しました。

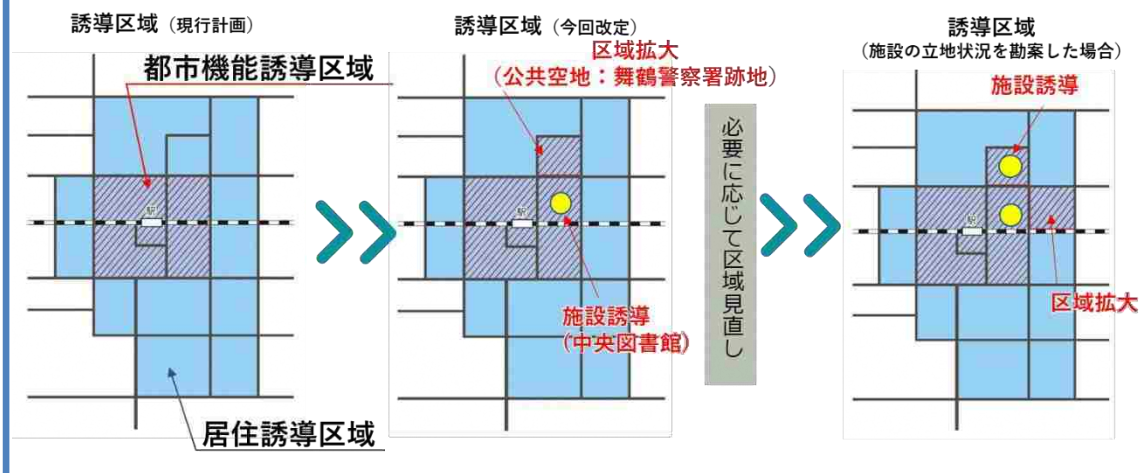
### 《 当初策定以降の誘導施設や都市機能の立地動向 》

- 西地区にサービス機能付き高齢者住宅が 1 件のみ
  - ➡民間開発の動きが少ない
- 西舞鶴駅東口の土地開発公社所有地（現在は空き地）に中央図書館を建設予定
  - ➡中央図書館の建設により、都市機能誘導区域内の余剰地が少なくなる

### 《 都市機能誘導区域の見直しの考え方 》

#### 都市機能誘導区域の拡大

- 中央図書館建設によって都市機能を誘導するための種地が減少するため、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
- また、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き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検討



都市機能誘導区域の見直しの考え方を踏まえ、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 》

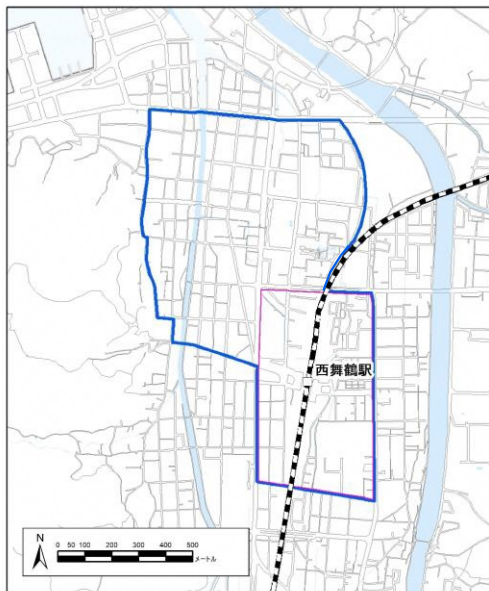
当初計画策定以降の誘導施設やその他都市機能の立地動向を踏まえ、都市機能誘導区域を一部変更しました。

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。

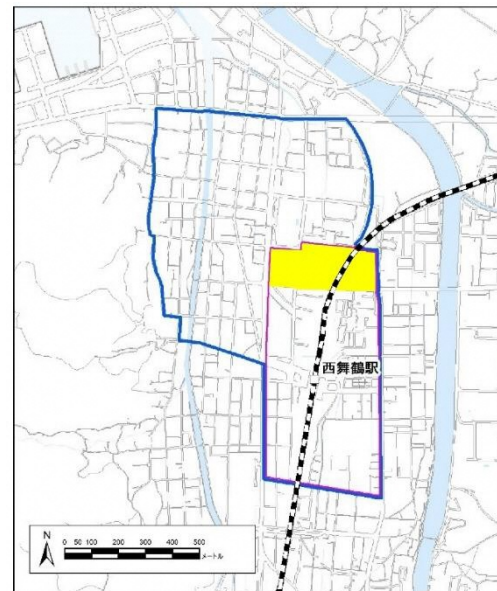
東地区については、都市機能誘導区域内に公共空地が残っているため、都市機能誘導区域は現状維持としました。また、西地区と同様に、一定の人口密度を維持する観点から、区域の拡大など、人口の集積状況に応じて区域の見直しを適宜検討します。

#### 【西地区】

変更前

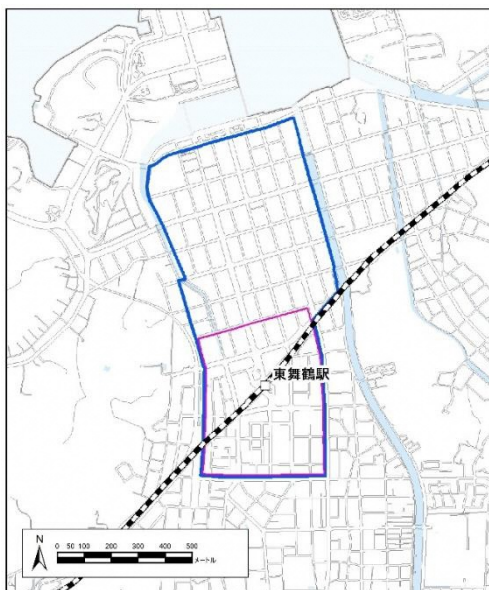


変更後



#### 【東地区】

変更なし



都市機能誘導区域の拡大等に関して、市長との懇話会や検討委員会、都市計画審議会では以下のような意見がありました。

(委)→委員、(市長)→市長、(市)→事務局

#### 《 市長との懇話会 》

(市長)立地適正化計画を実効性あるものにすることが今回の改定の大きな目的である。

まちに賑わいを取り戻したい。

(委)都市機能誘導区域における課題はどのようなことが考えられるか。

(市長)都市機能を誘導する土地がないこと、舞鶴警察署移転後の跡地活用が挙げられる。

これまでの成果としては中央図書館を西舞鶴駅東口に誘導できたことが挙げられる。

#### 《 検討委員会・都市計画審議会 》

(委)都市機能誘導区域をワンブロックずつ順次拡大するという考え方は都市計画から逸れると思う。長期的に考える中で広域に拡大するという考え方が良いのではないか。

(市)民間事業者に対してしっかりした誘導施策が無いなか、やみくもに都市機能誘導区域を拡大することは難しい。誘導区域を小さく設定することで、鉄道駅周辺に機能集約してもらいたいというメッセージを込めている。

また、施策導入にあたっては投資が必要であるが、広範囲への施策導入は、本市の財政状況を鑑み避けたいと考えている。

(委)西地区は、施設を誘導するための種地や空き地が無いいため、誘導区域を拡大していると思われるが、機能を集約するという考えも重要である。

(市)ランドバンク事業などを活用し、空き地などの集約や有効活用についても検討しなければならないと考えている。

(委)高齢者のことを考えると、駅から歩ける範囲で物事が済むとありがたい。

(委)誘導施設には民間施設も含まれているが矛盾はないか。民間が動きづらいのであれば効果的な誘導施策を設けるべきではないか。

(市)民間施設に対して誘導施策を設けられる状況ではない。届出制度を活用して都市機能誘導区域内への誘導を促したい。

(委)都市機能誘導区域を広げれば必然と民間施設も増えるのではないか。

(市)市が補助金を出すことが出来ればよいが現状は難しい。

(委)東地区には学生が集まる場所がないため、大学や高校を誘致したい。学生が増えれば民間施設も増えるのではないか。

(市)将来的には大学や高校の誘致は考えられる。

(委)中学生や高校生、20代前半の若者を支援する施設、場所を誘導できると良い。

(委)誘導施設が幅広く設定されているが、全てを誘導するのであれば、現在の都市機能誘導区域では狭いのではないか。

施設によって誘導範囲を変える、誘導区域とは別に助成対象エリアを設けるなど、誘導施設と誘導区域がリンクした方針を次回の計画改定では示して欲しい。

## Point 2 居住誘導施策の充実

当初策定以降の居住の動向などを踏まえ、居住誘導施策の方向性を次のとおり提示しました。

### 《 当初策定以降の居住の動向 》

- ・ 居住誘導区域内の人口は以前と変わらず減少傾向であるが、減り方は鈍化
  - ・ 居住誘導区域内よりも区域外の方が住宅建築・開発が多い
- ➡ 居住を促す施策が効果を発揮していない

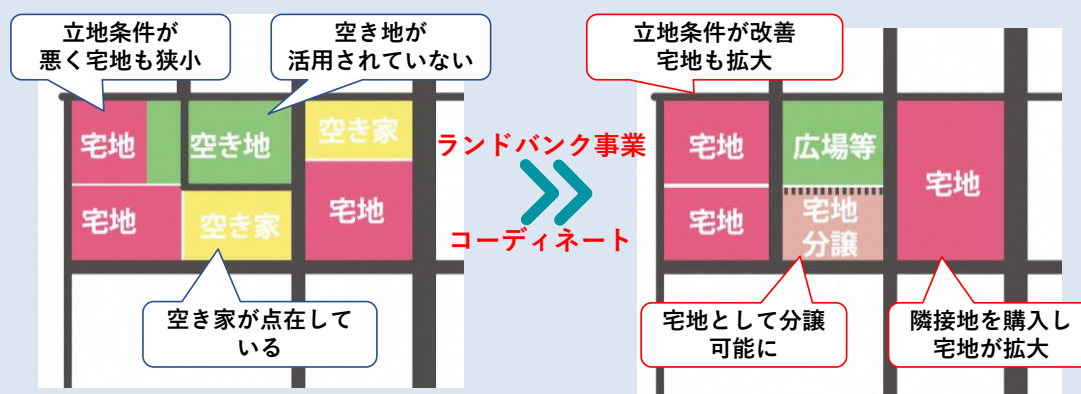
### 《 居住誘導施策の充実の考え方 》

#### 既存ストックの活用など、本市において有効な居住誘導施策の検討を推進

- ・ 居住誘導区域内には空き家が多く立地しており、空き家を解体し更地にして建てるとなると手間もかかる上、郊外よりも地価が高いこともあり、居住が進まない状況
- ・ 当初策定から空き家情報バンク制度やリフォーム支援等を行ってきたが効果があまり見受けられない
- ・ また、土地や家屋は個人の財産であるため、市だけでは働きかけが難しい
- ・ 以上を踏まえ、相続や権利問題が複雑で行政や民間事業者単独では解決が難しい空き家・空き地の問題、及びそれらに接している狭い道路の問題などを様々な事業手法によって一体的に解決する「ランドバンク事業」など、本市において有効な居住誘導施策の検討を進める

#### ランドバンク事業とは

- ・ 空き地や空き家などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体化して捉え、小規模での区画再編を連鎖させて接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることで土地に付加価値を与え市場性のあるストックを生み出す事業



居住誘導施策の充実等に関して、市長との懇話会や検討委員会、都市計画審議会では以下のような意見がありました。

(委)→委員、(市長)→市長、(市)→事務局

#### 《 市長との懇話会 》

(委)居住誘導区域における課題はどのようなことが考えられるか。

(市長)空き家が多く流動性が低いことが挙げられる。

また、浸水エリアについては水害対策が実施されている状況であるが、想定以上に立地適正化計画が動いていないことが課題である。

(委)舞鶴市としての課題を明確にして、それに対応した事業内容を検討して欲しい。

主たるプレイヤーの発掘も必要である。

(市長)民間の皆さまと行政がともに考えて連携していくことで、これまでにない有効な政策を作っていけると思っている。

#### 《 検討委員会・都市計画審議会 》

(委)現在の立地適正化計画及び市の政策としての評価についてどう考えているのか。

(市)居住誘導区域内の人口の 5 年間の推移を見ると、人口減少に歯止めがかかっていない。また、空き家や空き店舗の増加によるスポンジ化の進行も実感としてある。空き家情報バンク制度やリフォーム支援などを行ってきたが、成果に結びついておらず、もう少し根本的な対策が必要と感じている。

(委)現在の空き家に関する支援は、空き家情報バンクへの登録が条件になっているが、登録の有無に関わらず、居住誘導区域内への移住に対してインセンティブを与えるような制度についても検討が必要である。

空き家対策としてではなく、居住誘導対策としての施策を打ってほしい。

(委)空き家が放置されている原因を解決しないと利活用に繋がらない。

空き地は月極駐車場で使っている場合が多い。商店街の来客用駐車場として利用している場合もある。また、相続がきちんとできていない場合もある。

(委)市外に住む空き家所有者がその空き家を売る、貸すなど、不動産の流動性を高める取組が必要である。

(市)鶴岡市の事例であるランドバンク事業は、相続や権利問題が複雑で行政や民間事業者単独では解決が難しい空き家・空き地の問題、及びそれらに接している道路の問題などを、様々な手法によって一体的に解決し良好な住環境を整備する事業である。

今後、舞鶴市におけるランドバンク事業の活用可能性について研究を行いたい。

(委)先進事例の真似ではなく、舞鶴市ならではの施策としてほしい。

(委)まちなかは土地の価格が高く、一般住宅の建築が難しいため、市内に企業を誘致し、企業にアパートを建ててもらえるような施策があると良い。

(市)研究会や協議会を立ち上げて検討を進めたい。皆さんにも協力いただきたい。

### Point 3 防災指針の策定

令和 2 年 6 月の都市再生特別措置法の改正に伴い、立地適正化計画の記載内容に「防災指針」が追加されたことを受け、防災指針の方向性や考え方を次のとおり提示しました。

#### 《 当初策定以降の法改正により計画の記載事項に「防災指針」が追加 》

- ・防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で、必要となる都市防災に関する機能確保を図るための指針
- ・災害ハザード情報及び都市情報から災害リスクの分析を踏まえた課題を抽出し、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるために必要な防災・減災対策、計画的かつ具体的な取組方針を立地適正化計画に定めるもの

#### 《 防災指針の考え方 》

避難を前提に可能な限り被害を軽減する減災の視点で防災まちづくりを推進

- ・地形特性上、居住誘導区域に指定している“まちなか”の洪水リスクは高いが、“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る

西地区の居住誘導区域内には、床上浸水の被害箇所が広範囲に亘り含まれる



- ・西地区で進めているポンプ場の設置等により、平成 16 年 10 月の台風 23 号規模の雨量に対して、床上浸水がほぼなくなる見込みであるが、低頻度ではあるが大規模な降雨によるリスクは解消されない
- ・そのため、“避難を前提”として“可能な限り被害を軽減”する減災の視点でハードとソフトの両面に取り組む

防災指針の考え方等に関して、検討委員会や都市計画審議会では主に以下のような意見がありました。

(委)→委員、(市長)→市長、(市)→事務局

#### 《 検討委員会・都市計画審議会 》

(委)舞鶴市の水害リスクはどの程度なのか。

(市)西地区は高野川の浸水想定区域に入っており、50年間で2回ほど床上浸水が発生している。現在、内水対策としてポンプ場を建設しており、約1/4のエリアで浸水リスクを回避できる。

(委)ポンプ場の整備によって、全ての浸水リスクを回避できるわけではないため、市民の意見を聞きながら、今後の対策などについて引き続き検討することが重要である。

(委)浸水リスクが高いエリアは居住誘導区域から除外する方針があるものの、舞鶴市の居住誘導区域はすでに狭いため、さらに狭くすることは難しい。浸水対策をいかに行っていくかが重要である。その際、ハードだけでは限界があるため、ソフト対策も充実する必要がある。

(委)土砂災害についてはどうか。

(市)西地区の西側に一部、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）がある。

(委)居住誘導区域にかかるのであればイエローゾーンでも検討が必要である。

(委)津波についてはどうか。

(市)湾の入口が狭いため、津波リスクはかなり低いが、海に近いため高潮リスクはある。

(委)防災指針には、浸水リスクが高いエリアは居住誘導区域から除外するという考えがあるものの、既に市街化されているところを除外するのは難しい。

河川改修などによってリスクが回避できるのか、できない場合は、かさ上げをしないと建築できない、1階部分は居室にしないといった建築時の基準を作り、リスクを回避する方法もある。

(市)宅地のかさ上げに対する助成は既に行っているが、将来的には予算を拡充したい。

(委)浸水対策の進捗状況をできる範囲で公表してほしい。

(委)西地区の居住誘導区域は、イエローゾーンがある山側に広げ過ぎではないか。

(市)住民の理解が得られる平等な線引きが難しい。また、イエローゾーンは絶対的に危険とは言えないため区域に含めている。

(委)居住誘導区域に設定するのであれば、浸水リスクを限りなくゼロに近い状態にする必要があるが、浸水リスクがある場所に居住誘導区域を絞っており、矛盾が生じている。

(委)居住誘導区域に設定する以上、防災指針でしっかり対策を記載する必要がある。災害リスクの周知や避難に関する情報発信についても記載して欲しい。

(委)防災対策によって災害リスクがどのように改善されるかを示せると良い。



---

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>