

暮らしの豊かさを 実感できるまちづくり

萩市立地適正化計画 概要版



令和2年3月



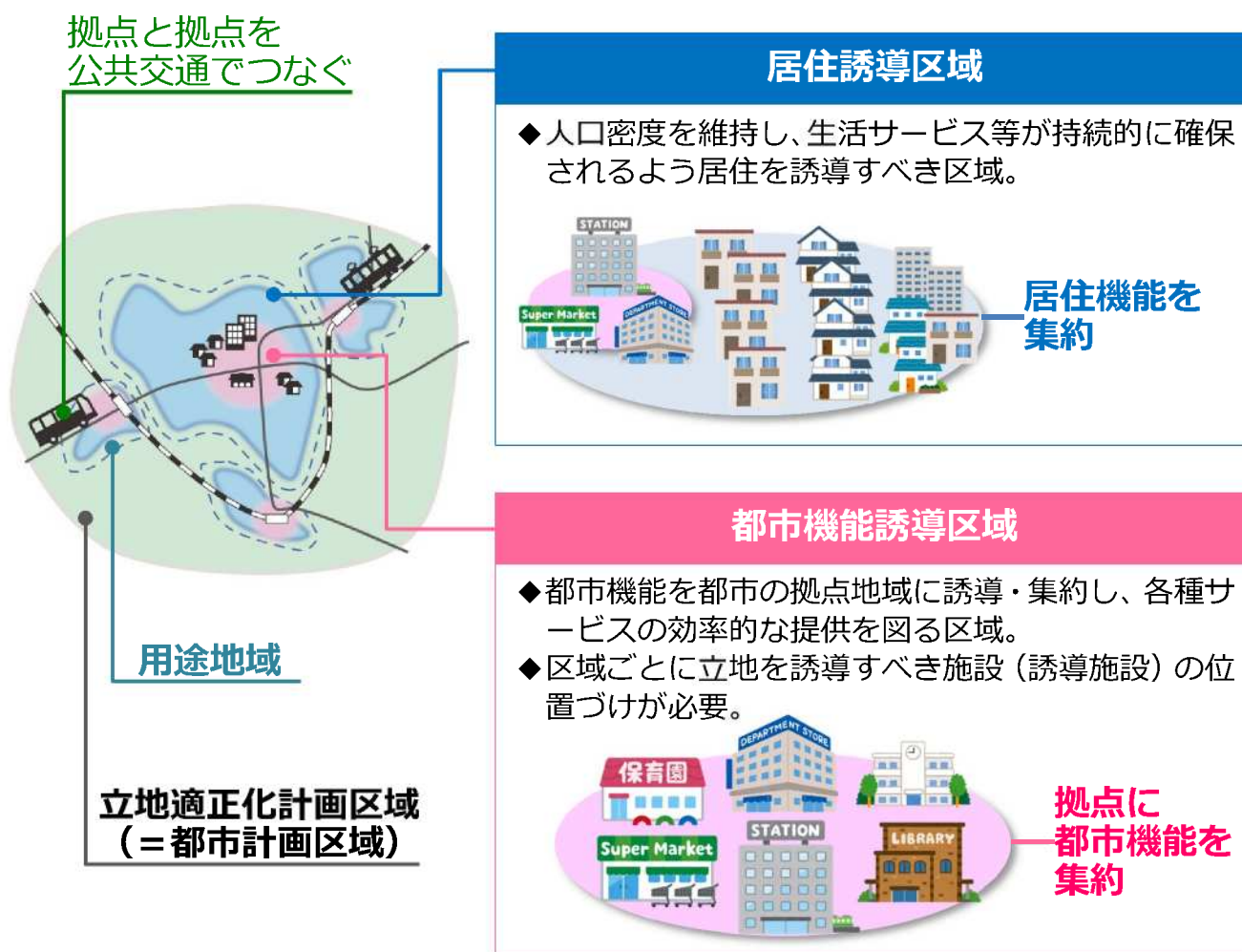
目次

| | |
|---------------------------|----|
| ◆萩市立地適正化計画の策定について | 1 |
| ◆萩市の現況特性 | 2 |
| ◆萩市の将来見通し ～このまま何もしないと・・・～ | 5 |
| ◆萩市が目指す将来のまちづくり | 8 |
| ◆萩市が目指す将来都市構造 | 10 |
| ◆立地適正化計画の基本方針 | 11 |
| ◆都市機能誘導区域と誘導施設 | 12 |
| ◆居住誘導区域 | 13 |
| ◆立地適正化計画の基本方針の実現に向けて | 14 |
| ◆届出制度 | 15 |

萩市立地適正化計画の策定について

立地適正化計画とは？

- ◆立地適正化計画は、平成 26 年 8 月に改正された都市再生特別措置法に基づく都市計画制度のひとつで、都市全体の観点から居住や福祉、医療、商業等の都市機能の立地や公共交通の充実等に関して定める包括的なマスタープランです。
- ◆人口減少や高齢化が進むなか、都市計画区域内に「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定め、この区域内に都市機能や居住を誘導することで、公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するものです。



萩市では、「萩市基本ビジョン」において“めざすまちの姿”として掲げられている「暮らしの豊かさを実感できるまち」をまちづくりの理念とし、居住や都市機能を緩やかに誘導することで暮らしやすく魅力ある市街地環境を保全・向上していきます。

萩市の現況特性

萩市の都市構造

◆萩市は海と山に囲まれ、平坦地が少ない地形特性を有しており、狭い平坦地である川内地区を中心に市街地が形成されています。



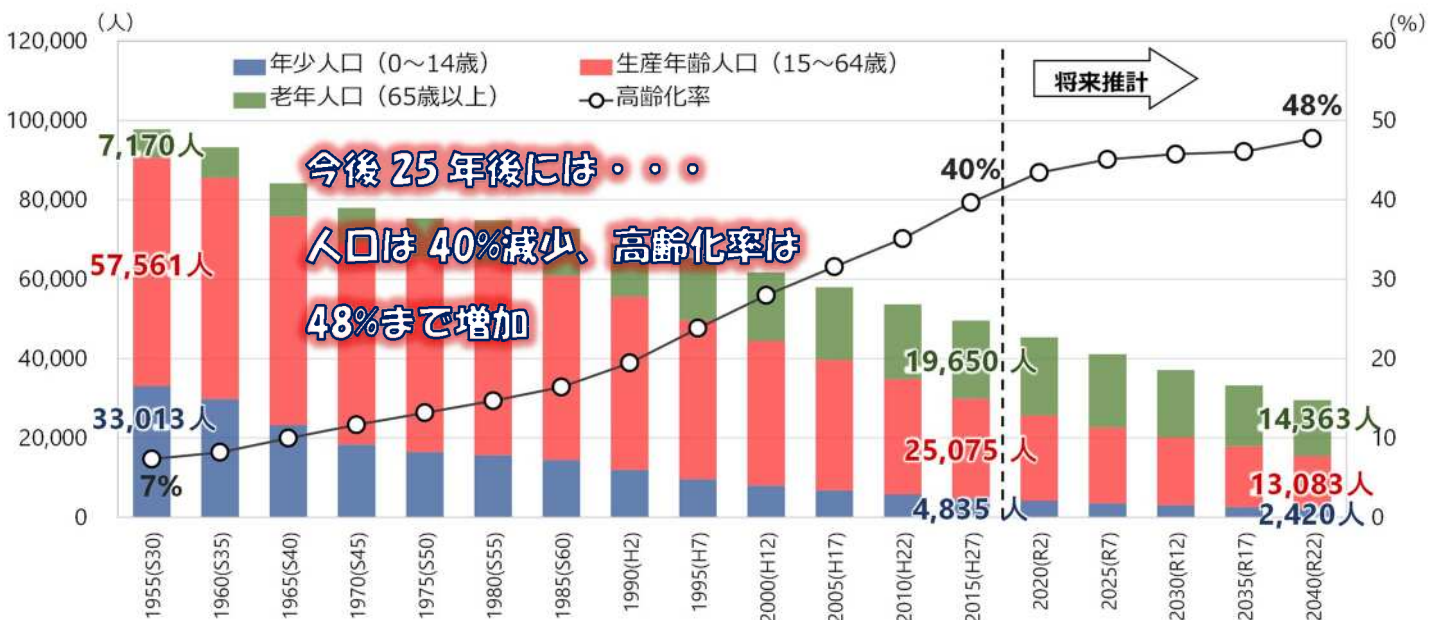
コンパクトな市街地形成

出典：国土地理院地図

人口の動向

◆萩市の人口は過去から現在まで減少し続けており、令和 22 年には約 3.0 万人になることが予測され、今後 25 年間（2015～2040）で人口が 40%減少することが見込まれています。また、令和 22 年には高齢化率が 48%となり、超高齢化社会の到来が予測されています。

■人口及び高齢化率の推移



出典：国勢調査（S30～H27）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」

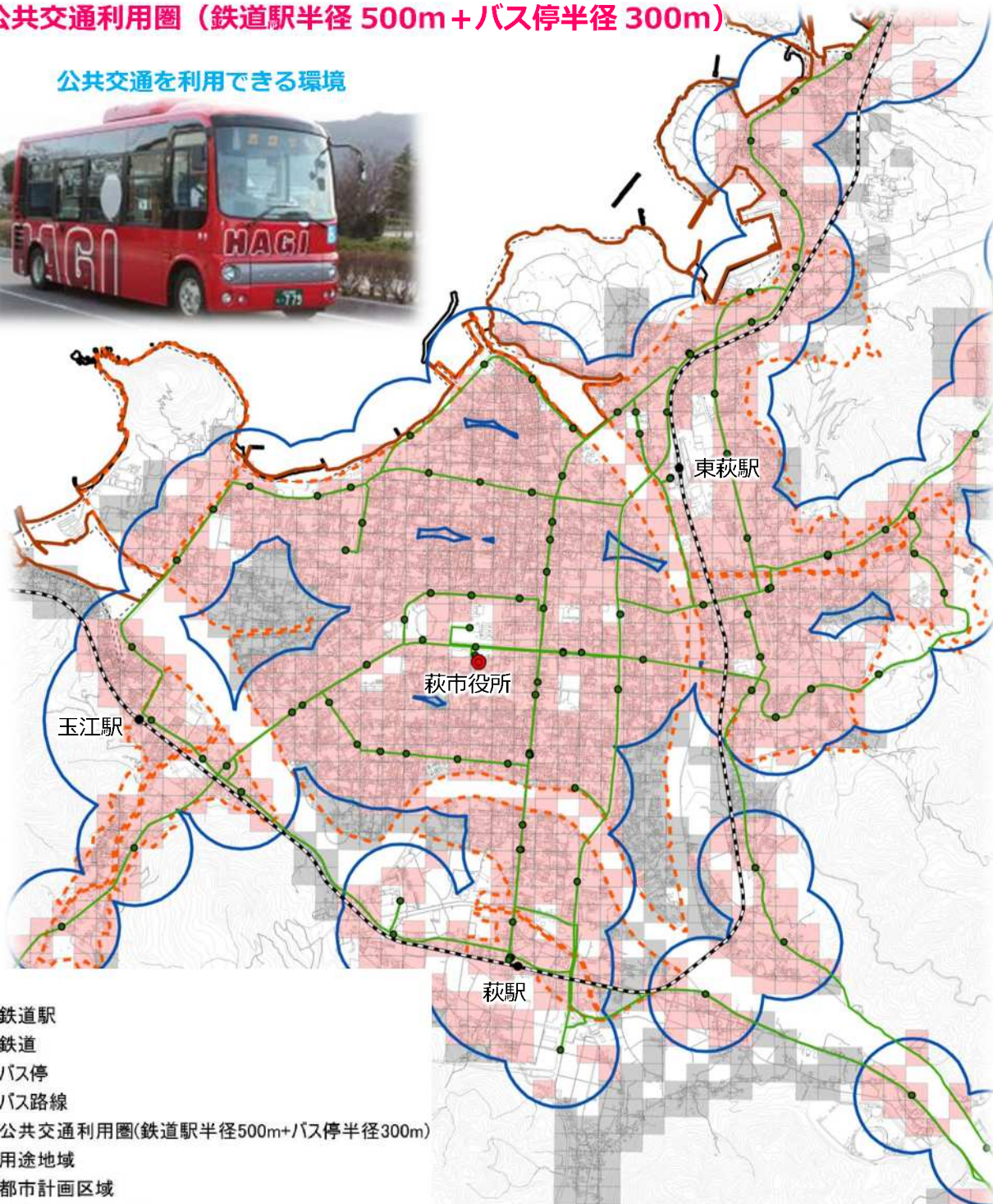
萩市の現況特性

公共交通網の現況

◆都市計画区域内では、公共交通利用圏内（鉄道駅半径 500m+バス停半径 300m）に都市計画区域人口の 85%が居住しており、ほとんどの市民が公共交通を利用できる環境にあります。

■公共交通利用圏（鉄道駅半径 500m+バス停半径 300m）

公共交通を利用できる環境



凡例

- 鉄道駅
- 鉄道
- バス停
- バス路線
- 公共交通利用圏(鉄道駅半径500m+バス停半径300m)
- 用途地域
- 都市計画区域
- 公共交通利用圏内
- 公共交通利用圏外

出典：総務省「国勢調査（H22）」

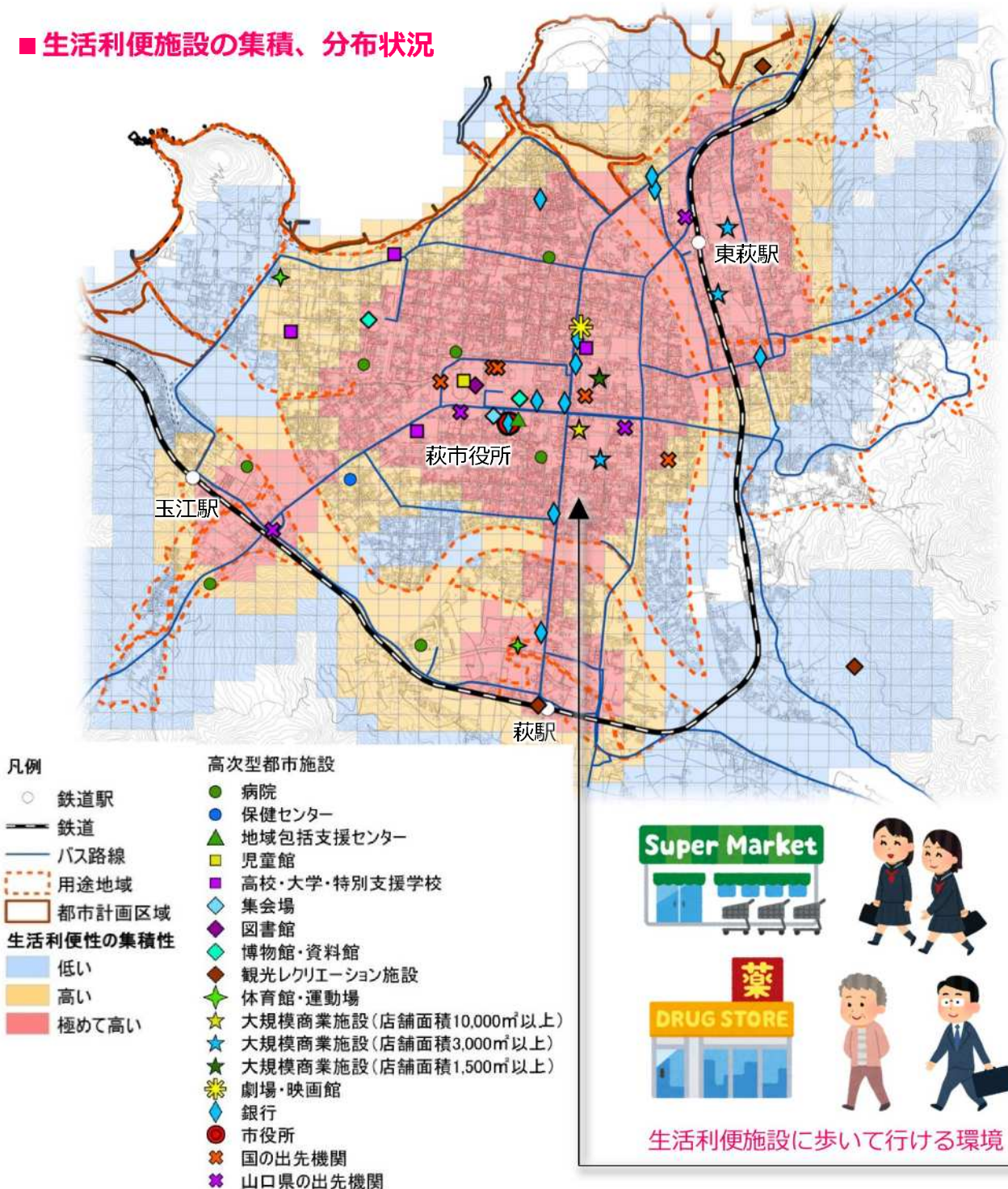
注）100mメッシュ人口(推計値)を用いて公共交通利用圏人口を算出

萩市の現況特性

生活利便施設の現況

◆生活利便施設（商業・医療など）は用途地域内に集積しており、特に鉄道駅周辺や市役所周辺において高くなっています。用途地域内では、歩いて行ける範囲に生活利便施設が充足しており、生活の利便性が高い環境にあります。

■生活利便施設の集積、分布状況



出典：国土数値情報「医療機関データ（H26）」、「学校データ（H25）」、「福祉施設データ（H27）」、東洋経済「全国大型小売店舗総覧（H27）」を基に算出

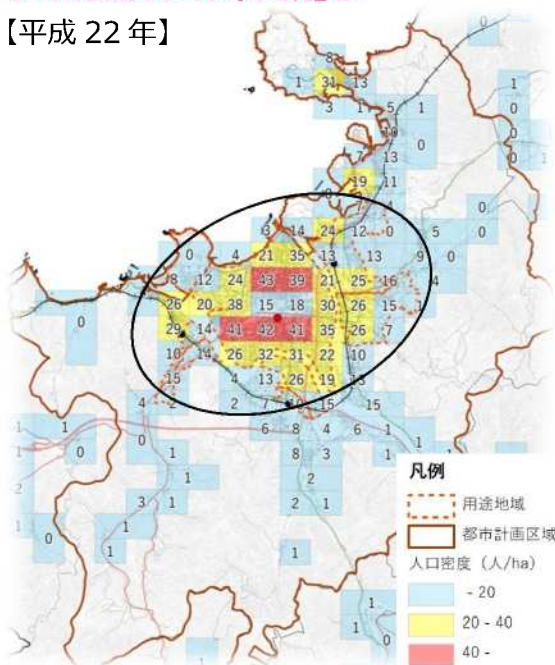
萩市の将来見通し ～このまま何もしないと・・・～

地域別の人口の将来見通し

◆まちなかの大部分で人口密度の低下、高齢化率の増加が予測されます。これに伴い、既存の公共交通網、生活利便施設などの維持が困難になることが危惧されます。

■人口密度の将来見通し

【平成 22 年】



【令和 22 年】

商業の衰退・・・

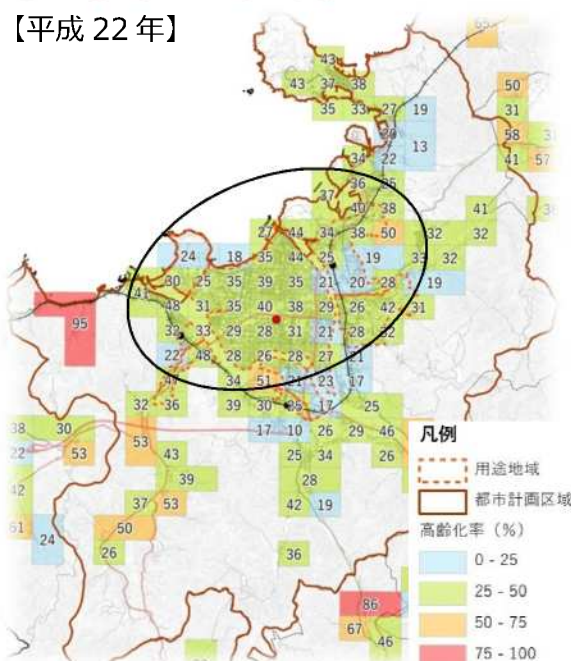


人口密度が低下



■高齢化率の将来見通し

【平成 22 年】



【令和 22 年】

高齢者にとって生活しにくい環境・・・



高齢化率が増加

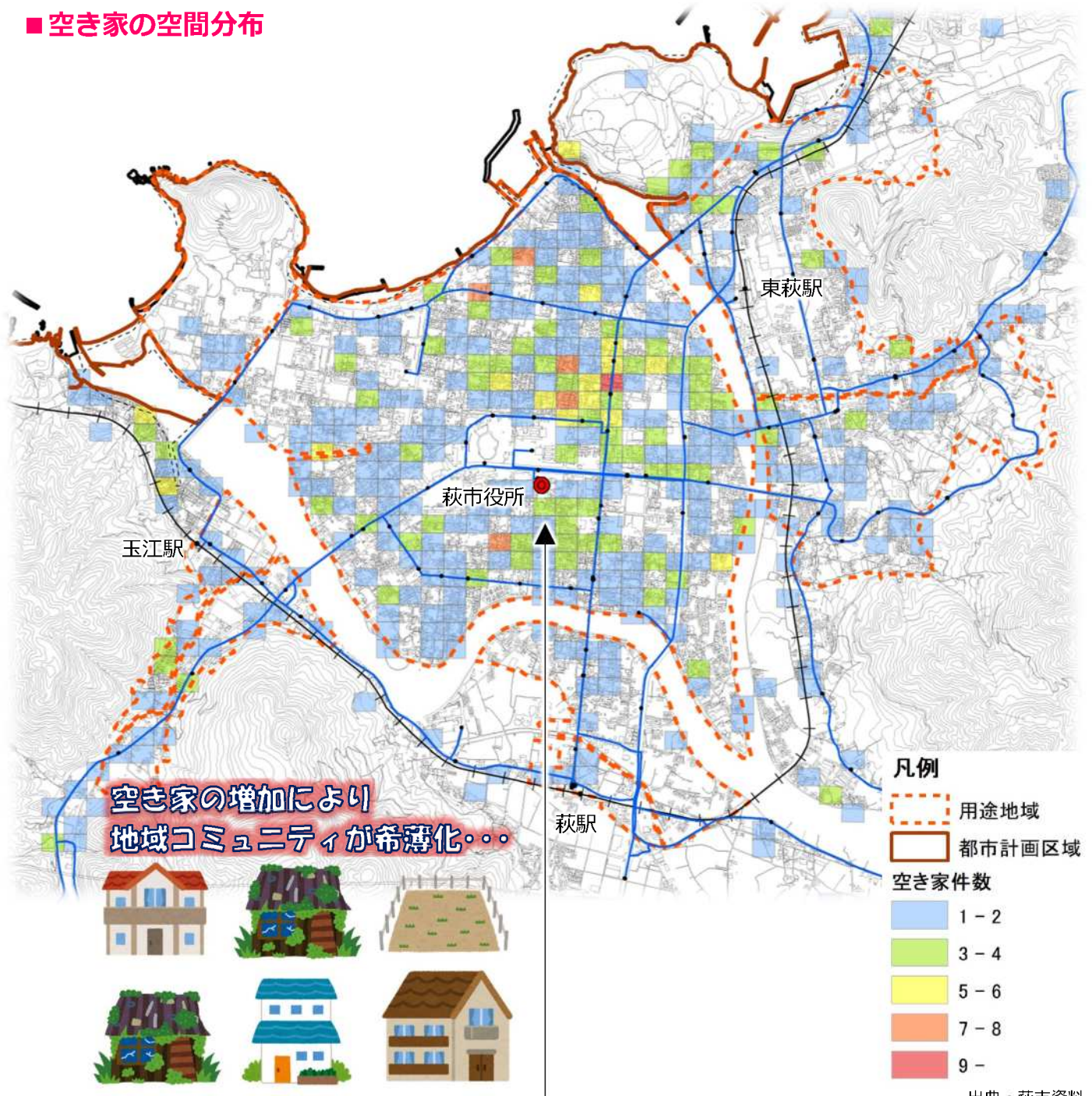


萩市の将来見通し ～このまま何もしないと・・・～

空き家が増加し地域コミュニティが希薄化

- ◆平成 25 年度時点で住宅総数の 18%が空き家となっており、過去から現在まで空き家数は増加しています。空き家は郊外部だけでなく、“まちなか”にも多く存在しています。
- ◆今後の更なる人口減少により、空き家の増加や、これに伴う地域コミュニティの希薄化などが懸念されます。

■ 空き家の空間分布



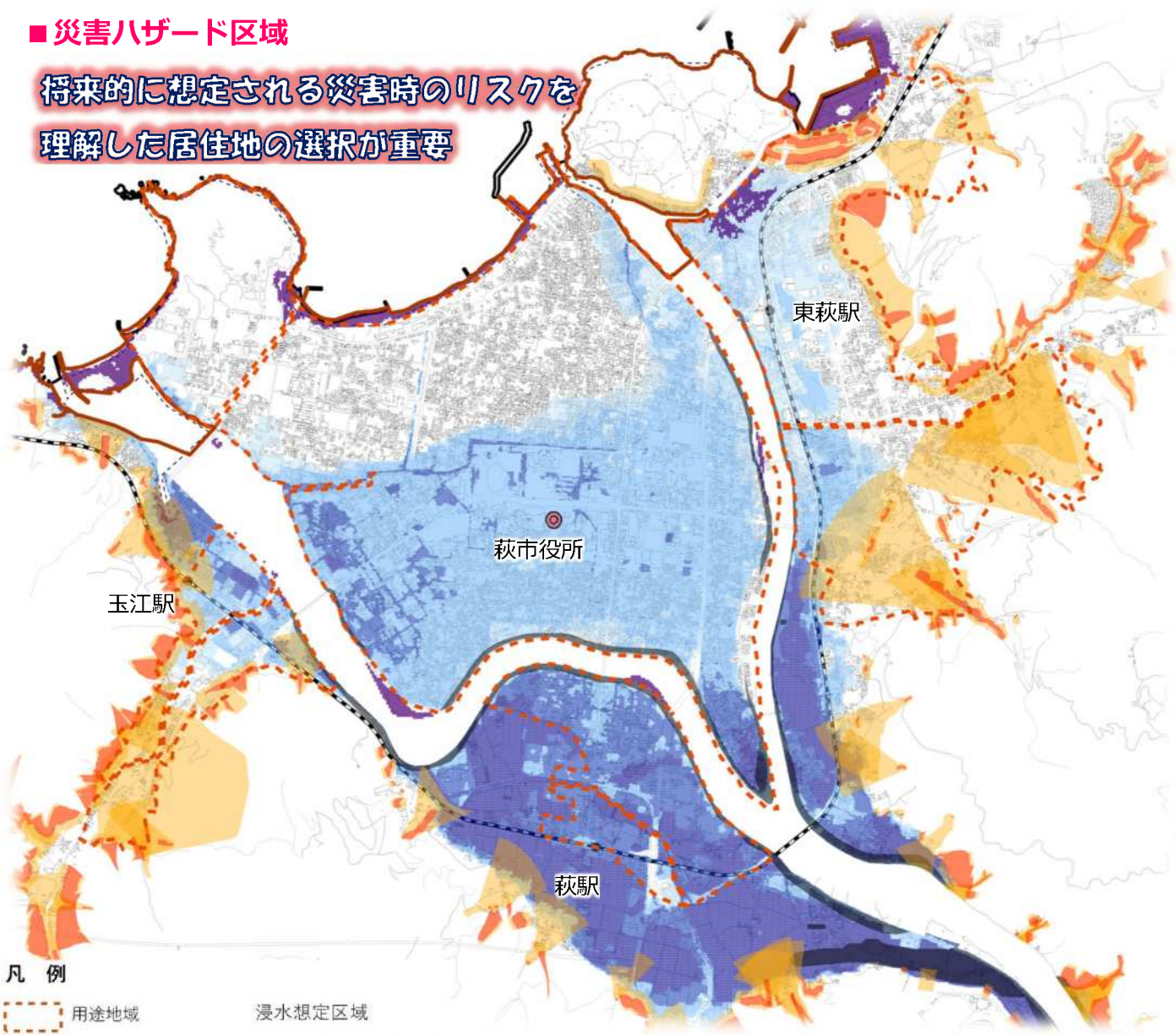
萩市の将来見通し ～このまま何もしないと・・・～

将来的に予想される災害時のリスク

◆萩市都市計画区域内では、土砂災害や浸水などの恐れのあるハザード区域が設定されており、このハザード区域内に都市計画区域内人口の2割が居住しています。

■災害ハザード区域

将来的に想定される災害時のリスクを
理解した居住地の選択が重要



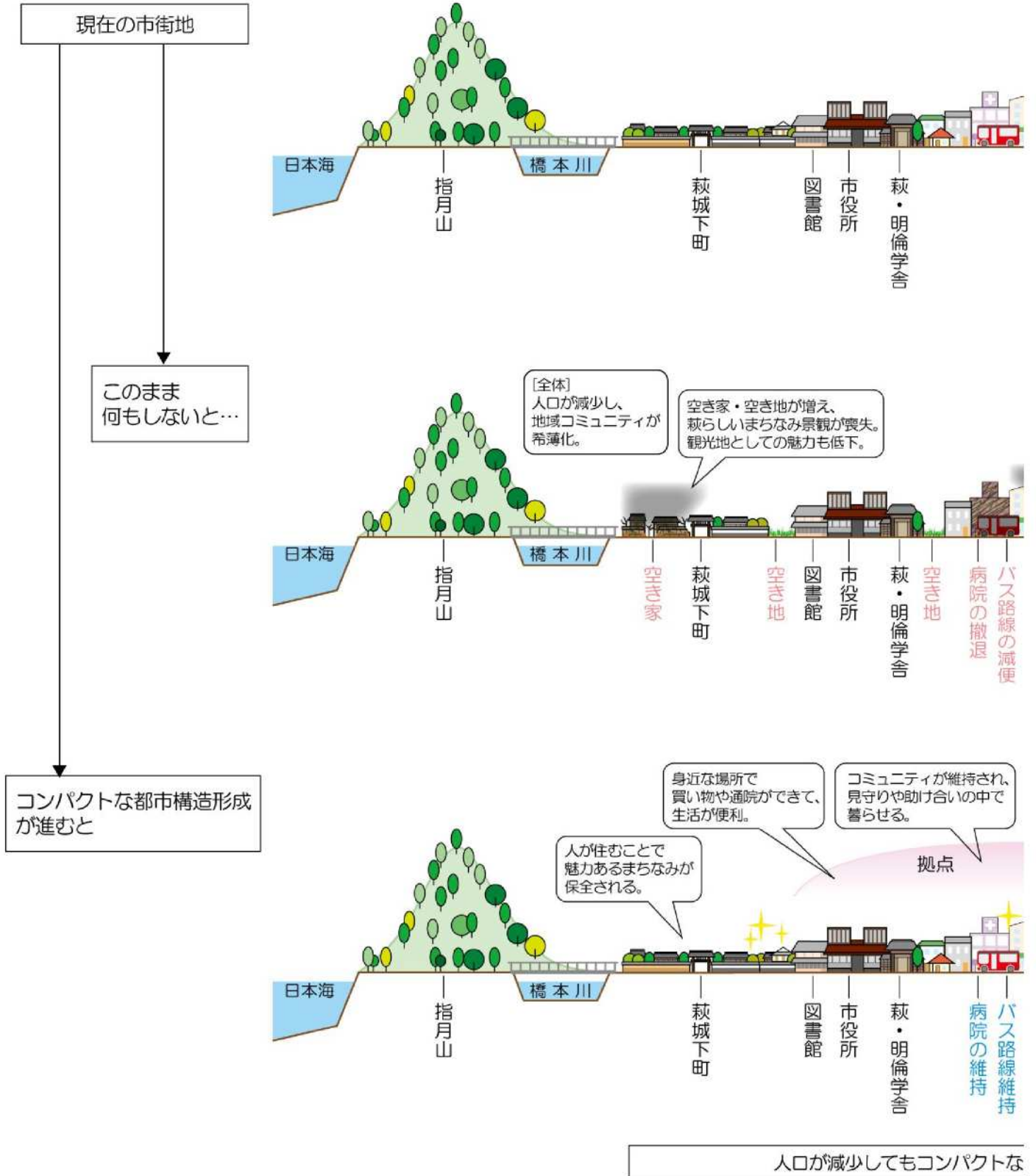
凡例

| | |
|-------------|-------------|
| 用途地域 | 浸水想定区域 |
| 都市計画区域 | 0.0以上-0.5未満 |
| 土砂災害特別警戒区域 | 0.5-1.0 |
| 土砂災害警戒区域 | 1.0-2.0 |
| 津波災害警戒区域 | 2.0-3.0 |
| 家屋倒壊等氾濫想定区域 | 3.0以上 |

出典：山口県土砂災害警戒区域等マップ、萩市浸水想定区域データ（H31）

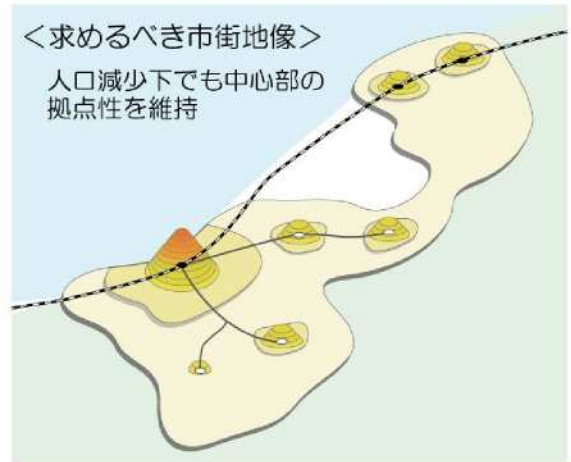
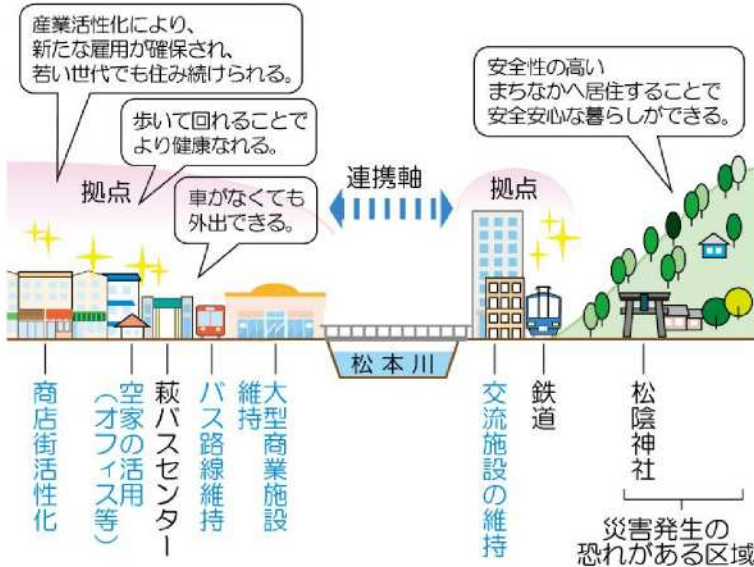
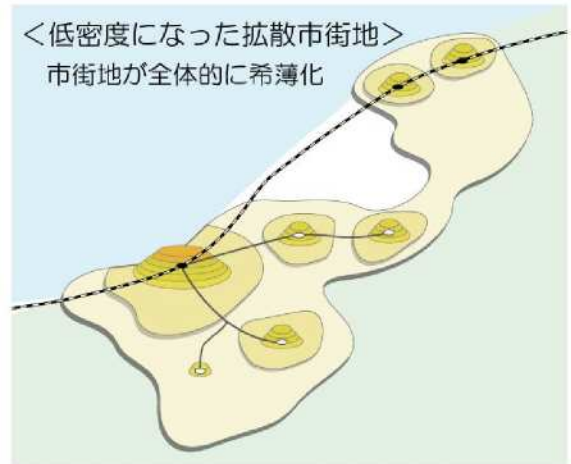
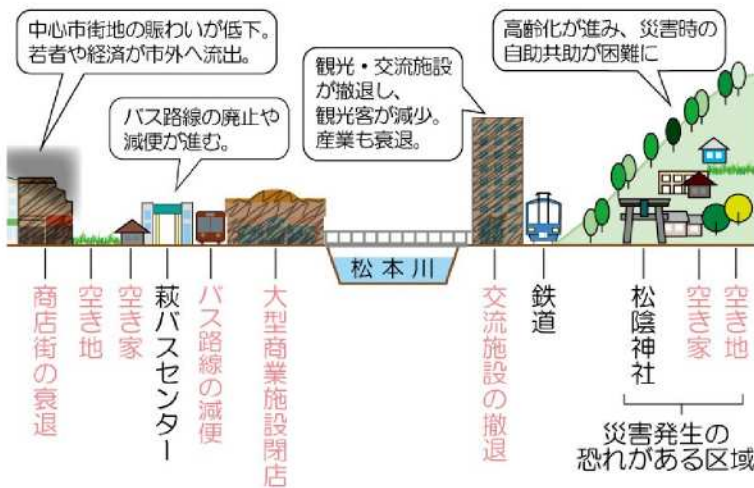
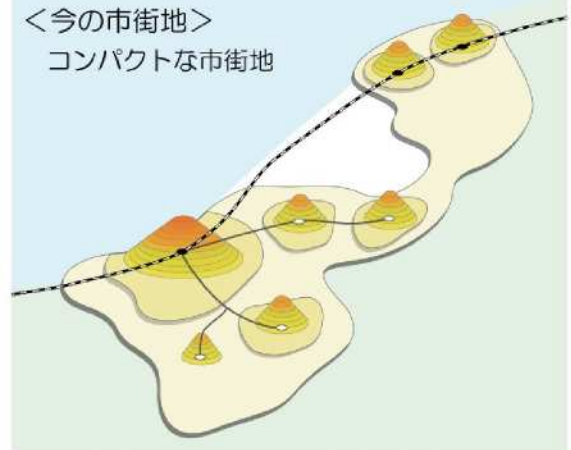
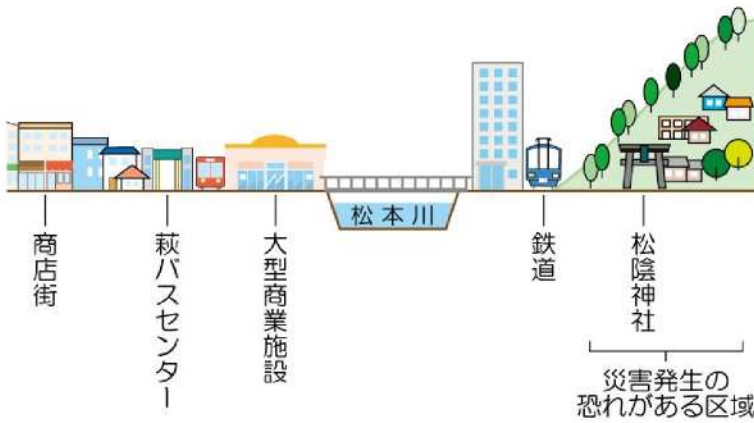
萩市が目指す

このままだとどうなるの？



将来のまちづくり

どうしたらいいの？



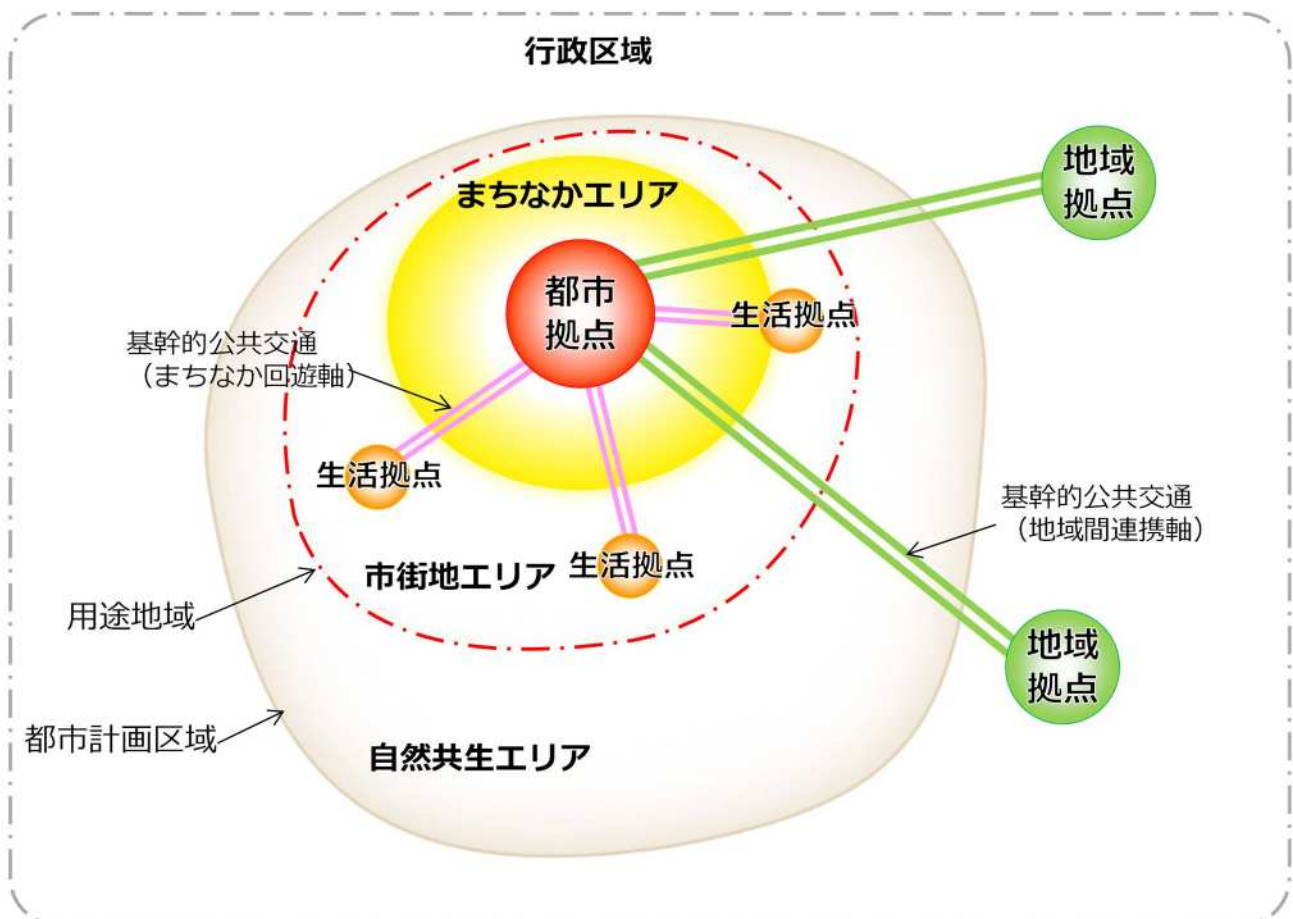
暮らしが選択できる都市構造形成

萩市が目指す将来都市構造

萩市が目指す将来都市構造

- ◆萩市では、人口減少下においても持続可能なまちづくりを目指し、市役所周辺を「都市拠点」、東萩駅・萩駅・玉江駅を「生活拠点」として位置づけ、主要な都市施設や観光交流施設等を連絡する「まちなか回遊軸」により各拠点の連携強化を図ります。
- ◆三角州内の中心市街地周辺を「まちなかエリア」として位置づけ、徒歩や自転車、公共交通により便利で豊かな都市生活が将来的にも行えるエリアとして積極的に居住を誘導していきます。
- ◆これらを総合的に取り組むことで、コンパクトで暮らしやすい「持続可能な都市構造」を目指していきます。

■ 将来都市構造の概念図



立地適正化計画の基本方針

まちづくりの理念・目標

- ◆「萩市基本ビジョン」において“めざすまちの姿”として掲げる「暮らしの豊かさを実感できるまち」をまちづくりの理念とし、「暮らしやすく魅力あふれる市街地環境の保全・向上」、「地域産業振興によるまちの活力再生」を目標に何十年後も住み続けられる持続可能なまちづくりを目指します。



立地適正化計画の基本方針

基本方針Ⅰ：高次な都市機能を集積し、萩市民全体の都市活動を守る

都市拠点において医療や商業などの高次な都市機能を維持・集積し、公共交通との連携により、市民全体の都市活動の場を維持します。

基本方針Ⅱ：産業施策と連携した都市空間形成により、都市の活力を向上させる

人口の定住化や若い世代の流出を抑制するためには働く場の確保が重要であり、地域産業の再生や新たな産業の創出等、地域産業振興に関する施策と連携した都市空間の形成を図り、都市の活力を向上させます。

基本方針Ⅲ：まちなかの人口を維持し、暮らしやすい生活環境を守る

三角州を中心とした市街地（＝まちなか）の人口や生活利便施設を維持し、車がなくても日常的な買い物や通院等が身近で容易に行える便利な暮らし環境を維持します。

基本方針Ⅳ：歴史的まちなみを活用した、魅力と賑わいあふれる観光拠点を形成する

萩城下町の居住人口を維持し、人々の暮らしと歴史文化が調和した萩らしいまちなみ景観を保全するとともに、観光資源を活用した交流の場・賑わいの創出を図っていきます。

都市機能誘導区域と誘導施設

都市機能誘導区域設定における基本的な考え方

- ◆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、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
- ◆都市機能誘導区域は、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域、都市の拠点となるべき区域を設定します。

萩市における都市機能誘導の意義

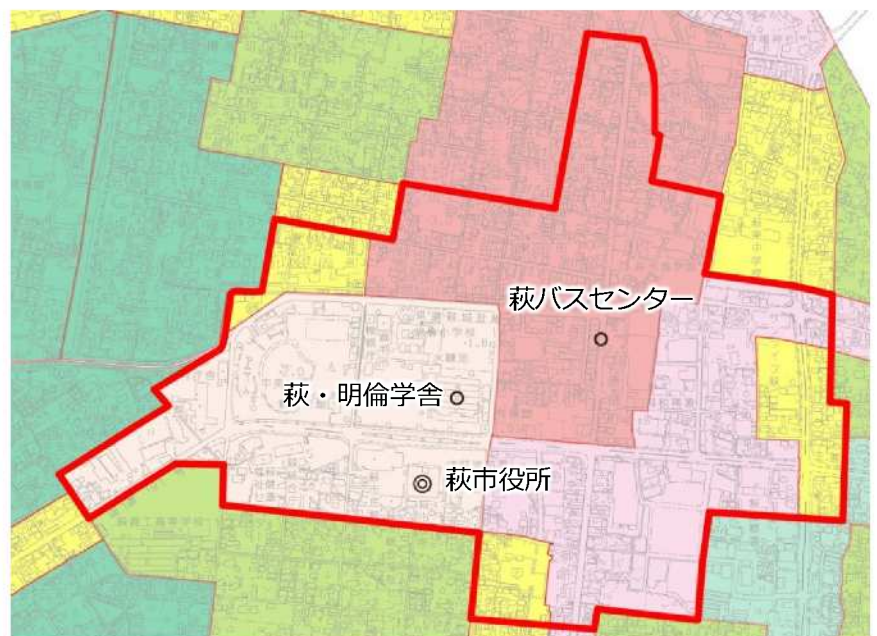
①広い市域における都市拠点としての機能維持・強化

都市拠点において高次な都市機能（行政、文化、医療・福祉、商業等）の立地を促進し、公共交通との連携により、市民への高次な都市サービスの提供を確保します。

②生活利便性の確保・向上による“まちなか”居住の推進

居住誘導のターゲット（子育て世代、高齢者、移住者等）に応じた都市機能を充実することで、“まちなか”への居住促進や、利便性の高い暮らし環境を確保します。

- 凡例
- 都市機能誘導区域
- 用途地域
- 第1種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第2種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 第2種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域



都市機能誘導区域への誘導施設（主に民間が整備）



都市機能誘導区域への誘導施設（主に行政が整備）



※「届出対象外」ではあるものの、「商店街内の店舗」、「産業支援施設」、「オフィス・事務所」も都市機能誘導区域への誘導施設として設定。

居住誘導区域

居住誘導区域設定における基本的な考え方

- ◆居住誘導区域は、人口減少において、一定エリアの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。
- ◆居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設などの都市経営が効率的に行われるように区域を設定します。

萩市における居住誘導の意義

① まちなかの人口密度維持による生活利便性確保

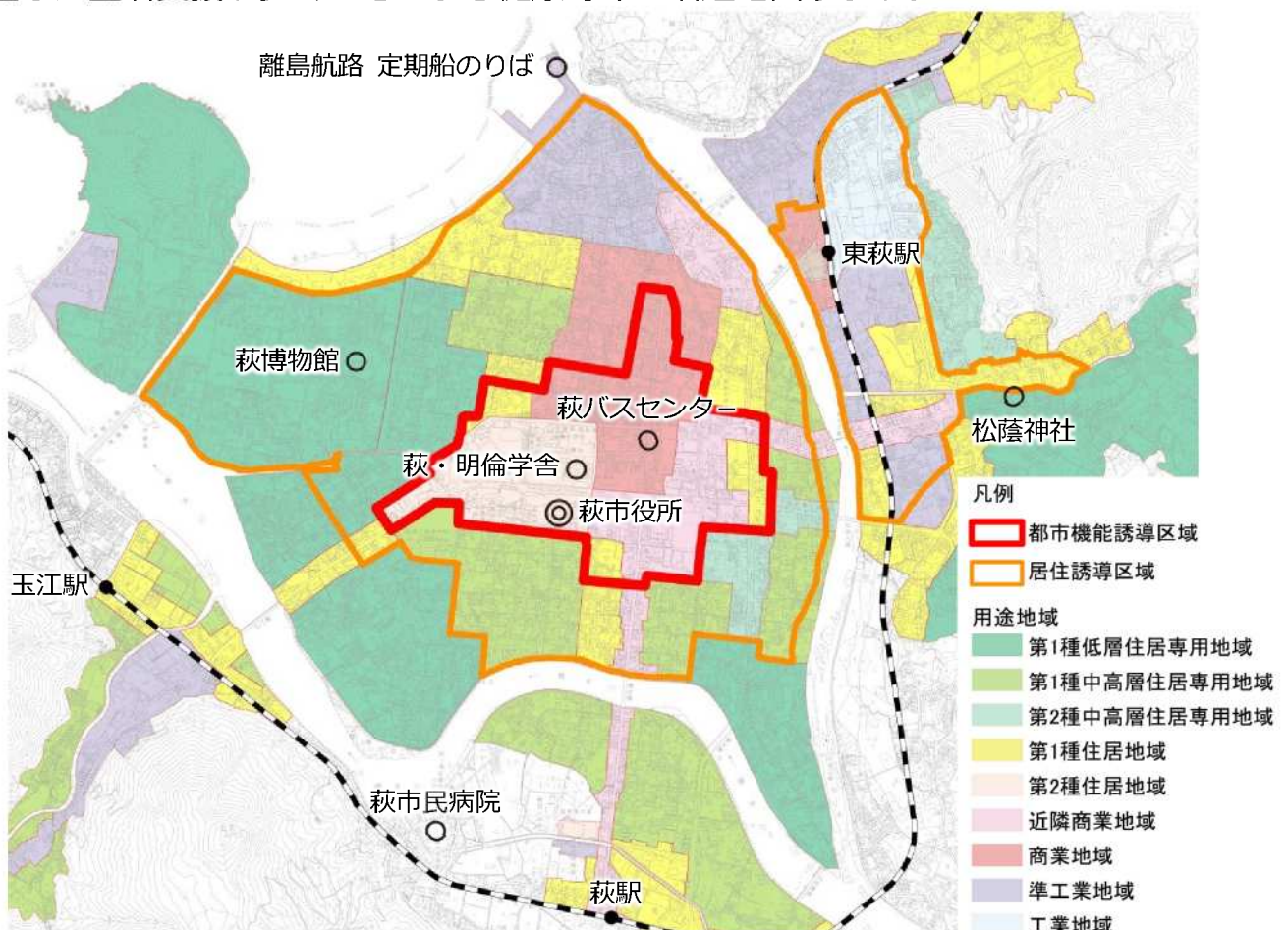
居住誘導区域内の人口密度を維持し、日常生活に必要な生活サービス施設を維持します。

② 災害危険エリアへの居住抑制による災害リスクの軽減

安全性の高いエリアへ居住を誘導することで、自然災害発生によるリスクを軽減します。

③ 生活利便性の高いエリアへの居住による高齢者等の自立支援・健康寿命増進

都市機能誘導区域へ徒歩や公共交通でアクセスしやすい地域に住むことで、高齢者等の自立した生活支援や歩くことによる健康寿命の増進を図ります。



立地適正化計画の基本方針の実現に向けて

立地適正化計画の基本方針の実現に向けた誘導施策

① 高次な都市機能を集積し、萩市民全体の都市活動を守る

- 公的な誘導施設の維持・整備



- 都市拠点へアクセスする公共交通の利便性向上



- 民間の誘導施設の維持・誘導



② 産業施策と連携した都市空間形成により、都市の活力を向上させる

- 空き家や低未利用地を活用した産業活動空間の確保



- 若者等の人口定住化に向けた雇用の確保



- 産業交流支援拠点の整備



③ まちなかの人口を維持し、暮らしやすい生活環境を守る

- 居住誘導区域内への移住・定住促進支援



- 健康・医療・福祉のまちづくりの推進



- 高齢者や子育て世代が暮らしやすい住宅環境の整備



- 災害リスクの少ないまちづくりの推進



- 歩いて暮らせるまちづくりの推進



- 子ども・子育て支援の推進



- 空き家・空き地の有効活用等による良好な居住環境の形成



④ 歴史的まちなみを活用した、魅力と賑わいあふれる観光拠点を形成する

- 伝統的建造物群保存地区・史跡「萩城城下町」への定住・住替え促進



- 観光資源を活用した交流の場と賑わいの創出



届出制度

都市機能誘導区域・居住誘導区域外での開発行為等は届出が必要です

- ◆都市再生特別措置法第88条及び108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外での開発行為・建築等行為、都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について、市へ届け出ることが必要です。
- ◆届出制度は都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や居住誘導区域外における住居開発等の動向を市が把握するための制度です。
- ◆詳しくは、「萩市立地適正化計画届出制度について」をご覧ください。

都市機能誘導区域外で届出対象となるもの

【開発行為】

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合

【建築等行為】

- ①誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

都市機能誘導区域内で届出対象となるもの（休廃止の事前届出）

【休止・廃止】

都市機能誘導区域内において誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

居住誘導区域外で届出対象となるもの

【開発行為】

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1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

①の例示
3戸の開発行為



②の例示
1,000㎡
1戸の開発行為



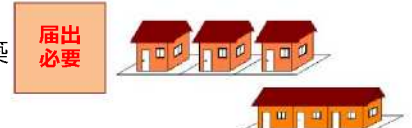
800㎡
2戸の開発行為



【建築等行為】

- ①3戸以上の住宅を新築する場合
- 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

①の例示
3戸以上を新築



1戸を新築





萩市立地適正化計画

発行：令和2年3月

萩市土木建築部 都市計画課

〒758-8555 山口県萩市大字江向 510 番地

TEL : 0838-25-3104

FAX : 0838-25-4011

E-mail : tosikei@city.hagi.lg.jp