

[3] 旧中心市街地活性化基本計画の検証

(1) 旧基本計画の概要

合併前の徳山市において、平成11年11月に中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的推進に関する法律（旧中心市街地活性化法）に基づく「徳山市中心市街地活性化基本計画」を策定し、6つの基本方針のもとで61事業の推進に努めてきた。

区域面積：110ヘクタール

目 標：「～人・モノ・情報のすべてが集う～多機能型魅力創造ステージ」

基本方針① 21世紀に対応した新たな顔づくり

- 徳山市はもとより山口県または周南地域の顔、玄関口である徳山駅周辺の再活性化を最優先として取り組む。
- 中心市街地のシンボリックな存在である徳山駅ビルを新しい時代のランドマークとして、また駅前の交通ターミナルの充実を図る上から、建て替えを行う。
- 賑わいの場の創出を図るため、新たな動線の確保が期待できる核施設の誘致や公共施設の整備に努める。
- 都市機能の充実、強化、連携を図るため、中心市街地内の高度情報化の推進に努める。
- 都市型新事業等の新たな産業の育成を図り、若者などの雇用の場の創出に努める。

基本方針② 港と連動した施設の推進

- 駅南やウォーターフロントの開発を進める上で課題となっている、徳山駅北側と南側を結ぶ動線の充実を図っていく。
- 徳山市の特性である港を生かした施設の推進を図っていく。

基本方針③ 商店街の総合的な魅力向上

- 商店街の一体的な発展が図れるよう、商店街全体を一つのショッピングモールと見立てた施策の推進を図っていく。
- 消費者の利便性の向上を図るため、商業施設とともに、駐車場などの商業基盤施設の整備、充実に努める。
- ハード事業とともに、イベント等の特色あるソフト事業を併せて展開することで、魅力ある商店街の創出を図っていく。
- 中心市街地のシンボリックな存在であり、中核的な商業施設としての機能も有する徳山駅ビルの建て替えを行うとともに、商店街との連動を図っていく。

基本方針④ 居心地よい空間（コンファタブル空間）の創出

- 買い物途中などにゆったりとくつろげる空間の整備を進める。
- 中心市街地においてコミュニティ育成の拠点となる都市のオアシス空間の整備を図っていく。

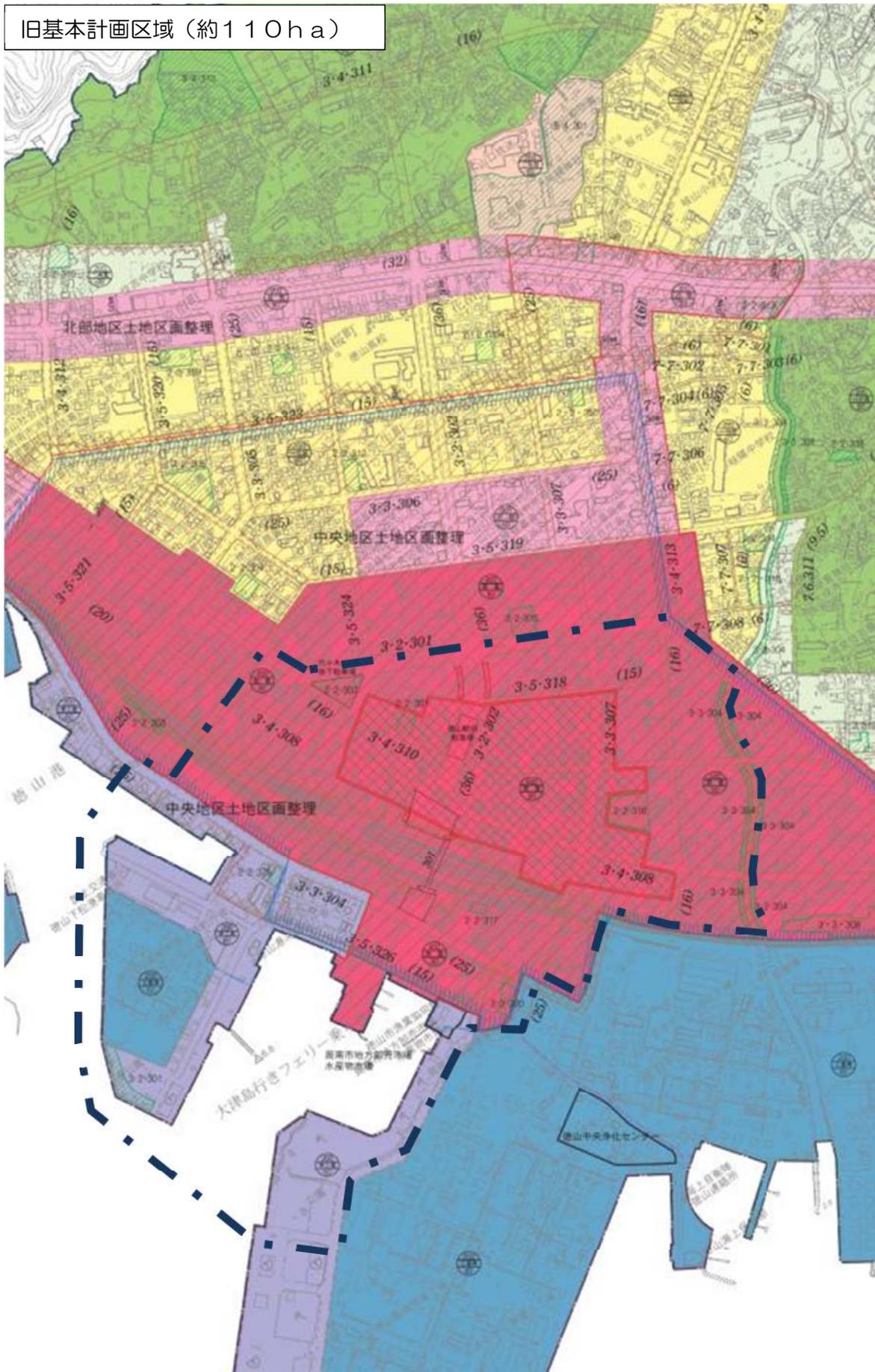
基本方針⑤ 地域コミュニティの再構築

- 都心居住の推進を図る。
- 地域・周辺住民の生活空間としてコミュニティ機能の増進を図っていく。

基本方針⑥ すべての人や環境にやさしいまちづくりの推進

- 高齢者や障害者など、だれもが安心して快適に暮らし活動できる中心市街地を目指し、バリアフリー化を図っていくとともに、新たな施設整備等にあたってはユニバーサルデザインの考え方を念頭に整備を進めていく。
- 施策の推進、施設整備等にあたっては環境や省エネに配慮し取り組む。

旧基本計画区域（約110ha）



(2) 旧基本計画の進捗状況

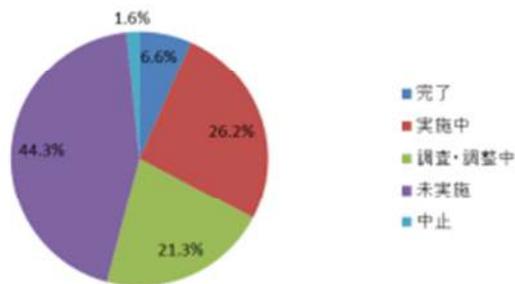
旧中心市街地活性化基本計画の平成23年度までの事業実施状況をみると、全61事業のうち、「完了」した事業が6.6%、「実施中」の事業が26.2%、「調査中・調整中」の事業が21.3%、「中止」が1.6%、「未実施」が44.3%となっている。

事業分野別の進捗状況をみると、市街地整備事業の「完了」及び「実施中」の事業が7事業(35.0%)、商業活性化等事業の「完了」及び「実施中」の事業が13事業(36.1%)となっていて、同程度の進捗といえるが、「調査中・調整中」の事業をみると、市街地整備事業が7事業(35.0%)、商業活性化等事業が2事業(5.6%)となっている。

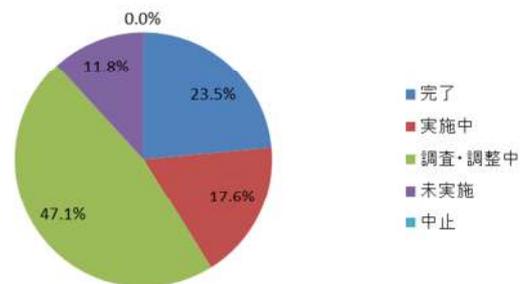
実施主体別の進捗状況をみると、行政主体事業の「完了」及び「実施中」の事業が7事業(41.2%)、民間等主体事業の「完了」及び「実施中」の事業が13事業(31.0%)となっているが、これに「調査中・調整中」の事業をそれぞれ加えると、行政主体事業が15事業(88.2%)に対して民間主体事業が17事業(40.5%)となっている。

	市街地整備				商業活性化				その他				全体			
	行政	民間等	官民協働	小計	行政	民間等	官民協働	小計	行政	民間等	官民協働	小計	行政	民間等	官民協働	小計
完了	4	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	4
	30.8%	0.0%	0.0%	20.0%			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.5%	0.0%	0.0%	6.6%
実施中	3	0	0	3	0	13	0	13	0	0	0	0	3	13	0	16
	23.1%	0.0%	0.0%	15.0%		36.1%		36.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	17.6%	31.0%	0.0%	26.2%
調査・調整中	4	2	1	7	0	2	0	2	4	0	0	4	8	4	1	13
	30.8%	40.0%	50.0%	35.0%		5.6%		5.6%	100.0%	0.0%	80.0%	47.1%	9.5%	50.0%	21.3%	
未実施	2	2	1	5	0	21	0	21	0	1	0	1	2	24	1	27
	15.4%	40.0%	50.0%	25.0%		58.3%		58.3%	0.0%	100.0%	20.0%	11.8%	57.1%	50.0%	44.3%	
中止	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	0.0%	20.0%	0.0%	5.0%		0.0%		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.4%	0.0%	1.6%
合計	13	5	2	20	0	36	0	36	4	1	0	5	17	42	2	61
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

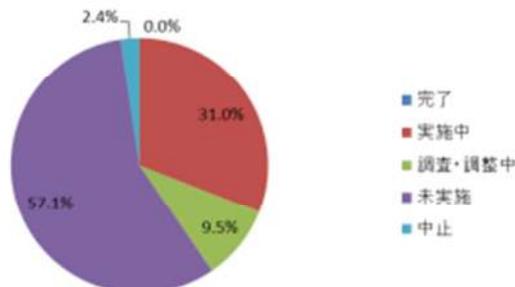
実施状況(全体)



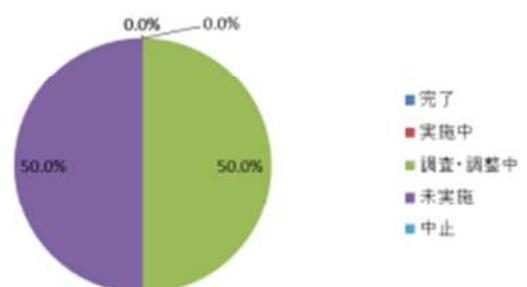
実施状況(行政)



実施状況(民間等)



実施状況(協働)



中心市街地の整備改善のための事業（20事業）

進捗状況	事業名	実施主体
完了	代々木公園リフレッシュ事業	市
	若葉公園リフレッシュ事業	市
	晴海公園リフレッシュ事業	市
	交通ネットワーク整備（市道岡田原築港線街路事業）	市
実施中	JR徳山駅南北自由通路整備事業	市
	徳山駅前広場整備事業（南口広場）	市
	人にやさしいまちづくり推進事業（バリアフリー化、電線地中化）	市
調査・調整中	徳山駅ビル建て替え事業	徳山ステーションビル(株)
	徳山駅前広場整備事業（北口広場）	市
	周南道路建設事業	未定
	徳山駅東地区市街地再開発事業	組合
	都心居住推進事業	民間、市
	交通アクセス整備事業（大迫田代々木線街路整備事業）	市
未実施	交通アクセス整備事業（慶万浦山線街路整備事業）	市
	公共施設整備事業	市
	大型駐車場整備事業	市、3セク、民間
	優良建築物等整備事業	民間
	徳山駅南地区市街地再開発事業	未定
中止	（仮称）夢広場整備事業	市
	徳山駅西地区市街地再開発事業	組合

商業等の活性化のための事業（36事業）

進捗状況	事業名	実施主体
実施中	人にやさしい商店街づくり推進事業（休憩所）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	人にやさしい商店街づくり推進事業（トイレ）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	駐車場対策事業（シャトルバス事業）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	駐車場対策事業（駐車サービス）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	魅力あるイベントの実施（統一イベント）	徳山商店連合（協）、徳山カード事業（協）等
	魅力あるイベントの実施（イベント定着化）	徳山商店連合（協）、徳山カード事業（協）等
	魅力あるイベントの実施（全市的イベント）	徳山商店連合（協）、徳山カード事業（協）等
	情報化の推進（商店街カード事業）	徳山カード事業（協）等
	その他のソフト事業（プレミア付共通商品券）	徳山商工会議所、TMO、徳山

		商店連合（協）、徳山カード事業（協）等
	空き店舗等の有効活用（テナントミックス）	徳山商工会議所、TMO
	空き店舗等の有効活用（休憩施設等）	徳山商工会議所、TMO
	空き店舗等の有効活用（インキュベーター）	徳山商工会議所、TMO
	空き店舗等の有効活用（イベント）	徳山商工会議所、TMO
調査・調整中	人にやさしい商店街づくり推進事業（授乳室）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	人にやさしい商店街づくり推進事業（託児所）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
未実施	人にやさしい商店街づくり推進事業（ベンチ）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	人にやさしい商店街づくり推進事業（バリアフリー化）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	駐車場対策事業（駐車場整備）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	駐車場対策事業（駐輪場整備）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	その他のハード事業（ポケットパーク）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	その他のハード事業（アーケード連結）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	その他のハード事業（シースルーシャッター化）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	個店の魅力化（逸店逸品運動）	徳山カード事業（協）等
	情報化の推進（バーチャルモール・ファックスネット事業）	徳山カード事業（協）等
	情報化の推進（高度化、ネットワーク化）	徳山カード事業（協）等
	一括受注・集荷・配送サービス事業（一括受け渡しや宅配等）	徳山商工会議所（徳山商店連合（協）等）
	一括受注・集荷・配送サービス事業（集配センター）	徳山商工会議所（徳山商店連合（協）等）
	その他のソフト事業（親切サービス運動）	徳山商工会議所、TMO、徳山商店連合（協）、徳山カード事業（協）等
	その他のソフト事業（夜間営業の延長）	徳山商工会議所、TMO、徳山商店連合（協）、徳山カード事業（協）等
	その他のソフト事業（共同宣言）	徳山商工会議所、TMO、徳山商店連合（協）、徳山カード事業（協）等
	空き店舗等の有効活用（核テナント）	徳山商工会議所、TMO
	空き店舗等の有効活用（都市型産業誘致）	徳山商工会議所、TMO
新たな機能の導入（小売り業務円滑化施設）	商店街事業協同組合、商店街振	

		興組合等
	新たな機能の導入（総合サービスセンター）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	新たな機能の導入（ソーラーシステム）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等
	新たな機能の導入（ミニFM局）	商店街事業協同組合、商店街振興組合等

その他事業（5事業）

進捗状況	事業名	実施主体
調査・調整中	乗合バスの利用者の利便の増進のための事業（バスターミナル徳山駅直結）	市
	商業集積地区と連動した新たな港湾空間創出事業（市道築港町3号線）	市
	商業集積地区と連動した新たな港湾空間創出事業（特産品施設）	市
	商業集積地区と連動した新たな港湾空間創出事業（市道臨港線）	市
未実施	中心市街地電気通信施設整備事業	未定

（3）旧基本計画の検証と今後の課題

ハード事業が中心の市街地整備事業は、調査・調整期間が比較的長くなるため、事業実施に至っていないことが多くなっている。また、行政主体事業に比べ民間主体事業の事業への検討着手が遅れがみられる。

全体の事業実施が3分の1程度に止まっている主な理由としては、①合意形成の不足、②人材・資金の不足、③先行事業との関係が挙げられる。ハード事業や関係者が多くなる商店街主体のソフト事業においては、合意形成過程から資金と時間が掛かるので、事業着手に至るまでの労力や負担も大きく、事業検討段階で進捗が止まっている場合が多い。また、ハード事業においては、地域経済が低迷する中で、行政も含めた事業主体の財源が不足しているため、先行事業の遅れによる事業期間の修正や、事業実施自体の見直しが必要となることが多くなっている。

今後は、事業計画段階から詳細な検討を行い、事業意欲がある民間事業者や商業者等を中心として、確実に実施できる体制や事業スキームを構築するとともに、迅速に事業を実施することが必要である。そのためにも、低迷する経済情勢や厳しい財政状況のもと、事業実施に必要な財源の確保や効率的な事業手法により事業者負担を減らす工夫をすることで、事業の実現性を担保していくことも必要である。

また、まちづくり会社を安定的な収益を得る企業に成長させることで、中心市街地活性化に必要な民間資金と人材を確保し、ヒト・モノ・カネ・情報が循環していく中心市街地を形成していくことが求められる。

[4] 中心市街地に対するニーズ等

(1) 中心市街地活性化の必要性

本市では、平成22年度から平成26年度までの5か年を計画期間とする「まちづくり総合計画 後期基本計画」を策定するにあたり、平成20年に市民アンケート調査を実施した。

<調査期間>

平成20年9月～10月

<調査対象>

平成20年9月1日現在で18歳以上の市民6,500人

<回収率>

配布先	配布数(枚)	回収数(枚)	有効回収率(%)
18歳以上の市民	6,500	3,059	47.1

1) 「周南市のまちづくり」において今後の重要度が高いもの

今後の「周南市のまちづくり」において、重点的に取り組むべき項目、重要度が高いと思うものを選択する質問では、「徳山駅を中心とした中心市街地の活性化」が第1位にあげられており、市民においても、中心市街地活性化の必要性が高く認識されている。

順位	市全体	都市地域	都市周辺地域	中山間地域
1位	徳山駅中心の市街地活性化 30.1%	徳山駅中心の市街地活性化 34.9%	病院等医療体制 32.2%	病院等医療体制 27.4%
2位	病院等医療体制 26.3%	高齢者福祉の充実 26.7%	高齢者福祉の充実 27.6%	高齢者福祉の充実 22.0%
3位	高齢者福祉の充実 26.2%	病院等医療体制 24.6%	徳山駅中心の市街地活性化 21.6%	徳山駅中心の市街地活性化 16.3%
4位	子育て支援や少子化対策 13.9%	青少年の健全育成 13.9%	子育て支援や少子化対策 15.8%	廃棄物処理対策等の取り組み 15.8%
5位	青少年の健全育成 13.1%	子育て支援や少子化対策 13.2%	青少年の健全育成 13.7%	子育て支援や少子化対策 15.3%
対象者数	3,059人	2,027人	583人	400人

※複数選択可能で、割合は、各項目を選択した人数を、それぞれの対象者数で除したものです。

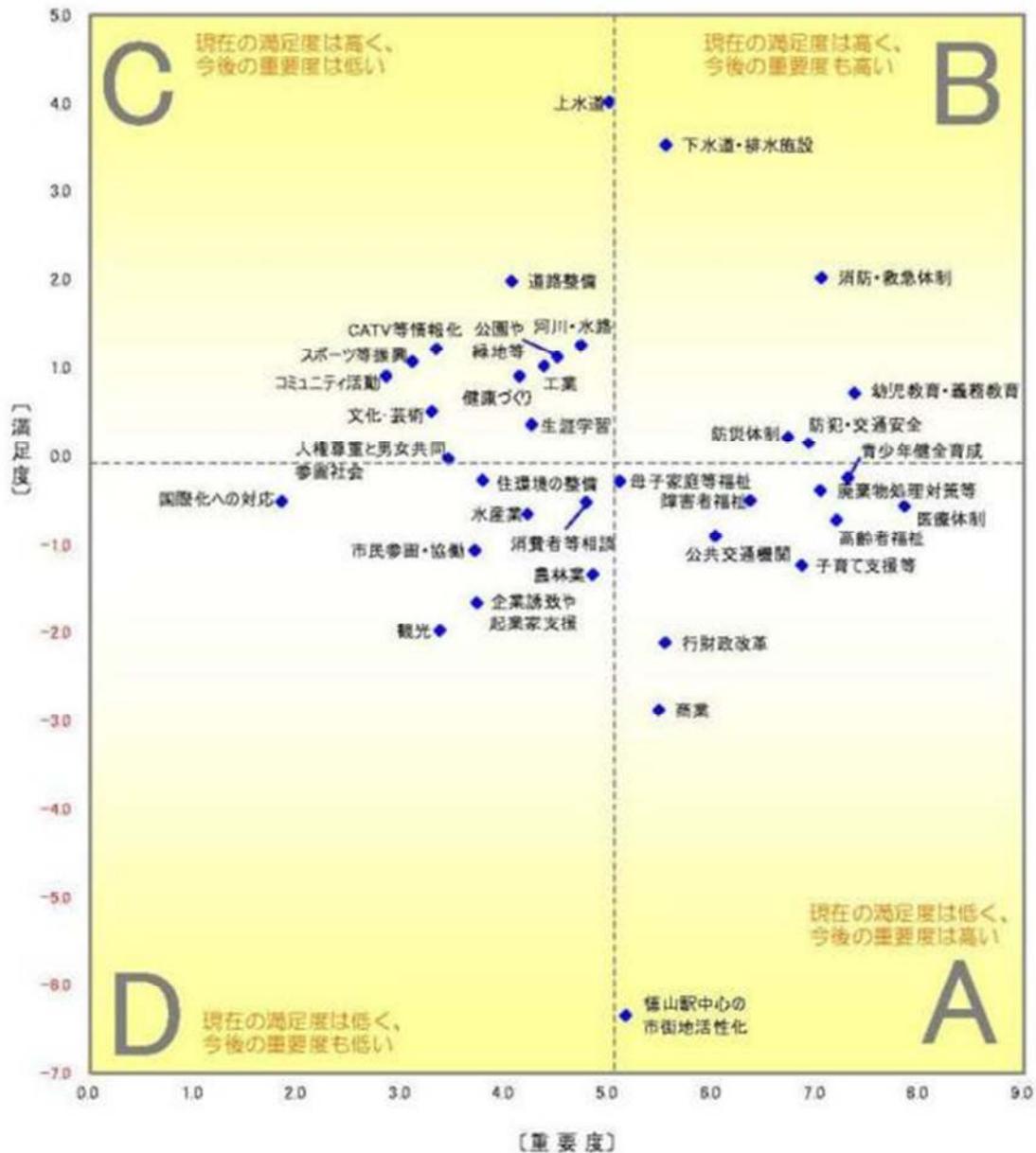
2) 「満足度」と「重要度」

まちづくりの項目別に、回答者にとっての「満足度」と「重要度」の回答結果をそれぞれ数値化(評価点)し、相対比較を行ったところ、「徳山駅中心の市街地活性化」は、現在の満足度が低く、かつ今後の重要度が高くなっている「重点改善分野」に該当し、中心市街地活性化は今後のまちづくりの最優先課題といえる。

※評価点は、以下のとおり選択肢に点数を付けてその平均値を求めたもので、評価点の数値が大きければ満足度(重要度)は高く、小さければ満足度(重要度)は低くなります。

満足度	
選択肢	点数
満足	10
まあ満足	5
やや不満	-5
不満	-10
わからない	0

重要度	
選択肢	点数
重要	10
やや重要	5
あまり重要でない	-5
重要でない	-10
わからない	0



散布図について

- 散布図上のそれぞれの領域は、あくまでも調査項目での相対的な位置関係を示すもので、A～Dの相対比較は絶対的な区分ではありません。
- 散布図上の破線は、各区分での満足度と重要度の平均点を表しています。

C	B
満足度：高い 重要度：低い	満足度：高い 重要度：高い
D	A
満足度：低い 重要度：低い	満足度：低い 重要度：高い

A	【重点改善分野】：現在の満足度が低く、かつ今後の重要度が高くなっている項目。優先的に解決していく必要があると思われる分野。
B	【重点維持分野】：現在の満足度は高く、今後の重要度も高くなっている項目。引き続き重点的に維持していく必要があると思われる分野。
C	【維持分野】：現在の満足度が高くなっているが、今後の重要度は低くなっている項目。施策の成果が現れていると思われる分野。
D	【改善分野】：現在の満足度、今後の重要度ともに低くなっている項目。今後、満足度を高めていく必要があると思われる分野。

(2) 徳山駅及びその周辺に関するアンケート調査

本市では、JR徳山駅周辺地区のまちづくりの方向性や望ましい駅ビルの姿に関する市民意識を把握するため、平成18年にアンケート調査を実施した。

<調査期間>

平成18年10月27日～11月8日

<調査方法>

周南市住民基本台帳より15歳以上の市民1,500人を無作為抽出（抽出率約1.0%）し、郵送配布、郵送回収を行った。

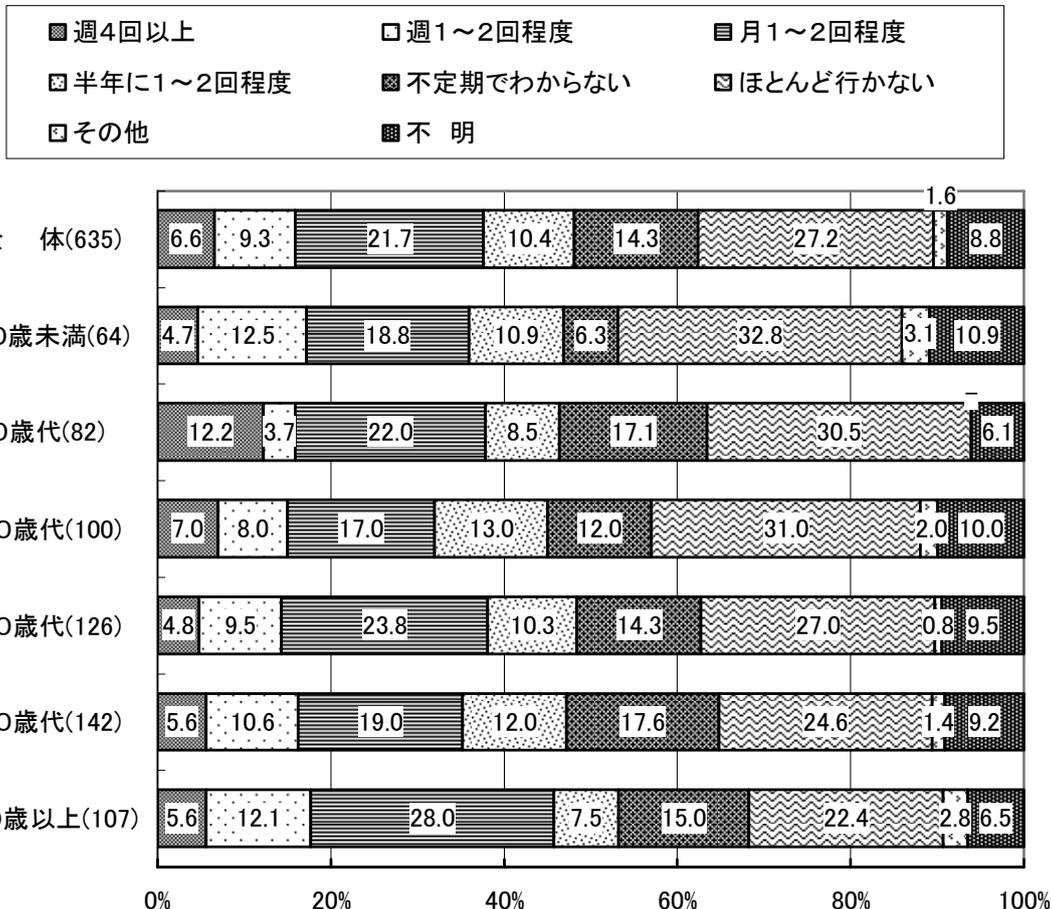
<回収率>

配布先	配布数（枚）	回収数（枚）	有効回収率（%）
15歳以上の市民	1,500	635	42.3

1) 中心市街地への来街頻度

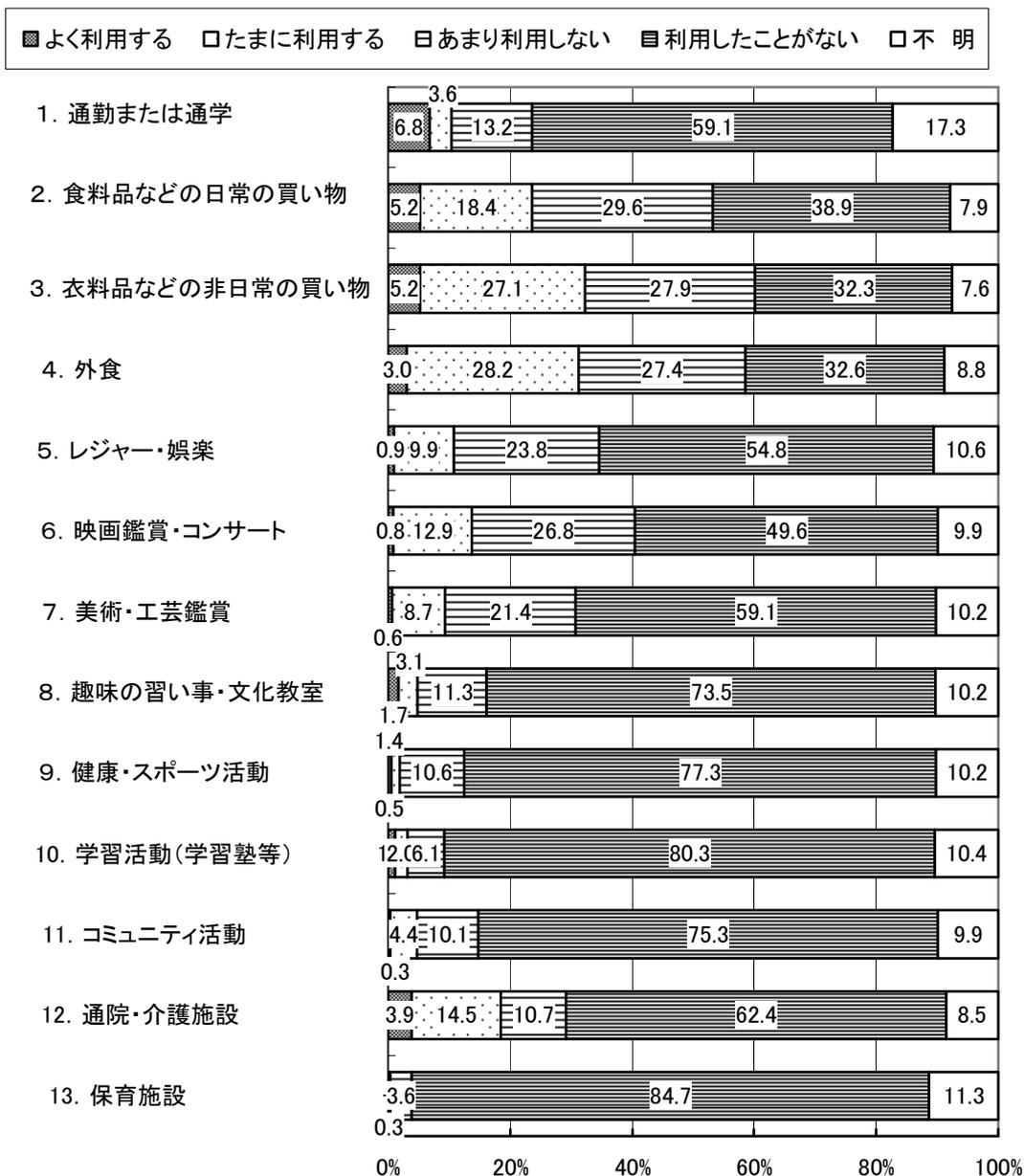
全体では、「ほとんど行かない」が27.2%と最も多く、次いで「月1～2回程度」21.7%、「不定期でわからない」14.3%、「半年に1～2回程度」10.4%と続いている。

年齢別に見ると、月1回以上行く人の割合が最も高いのは70歳以上で45.7%、最も低いのは40歳代で32.0%となっており、その他の年齢層では35～38%前後となっている。高齢者層の来街頻度が高いものの、ある程度広い範囲の世代が訪れているといえる。



2) 中心市街地の利用状況

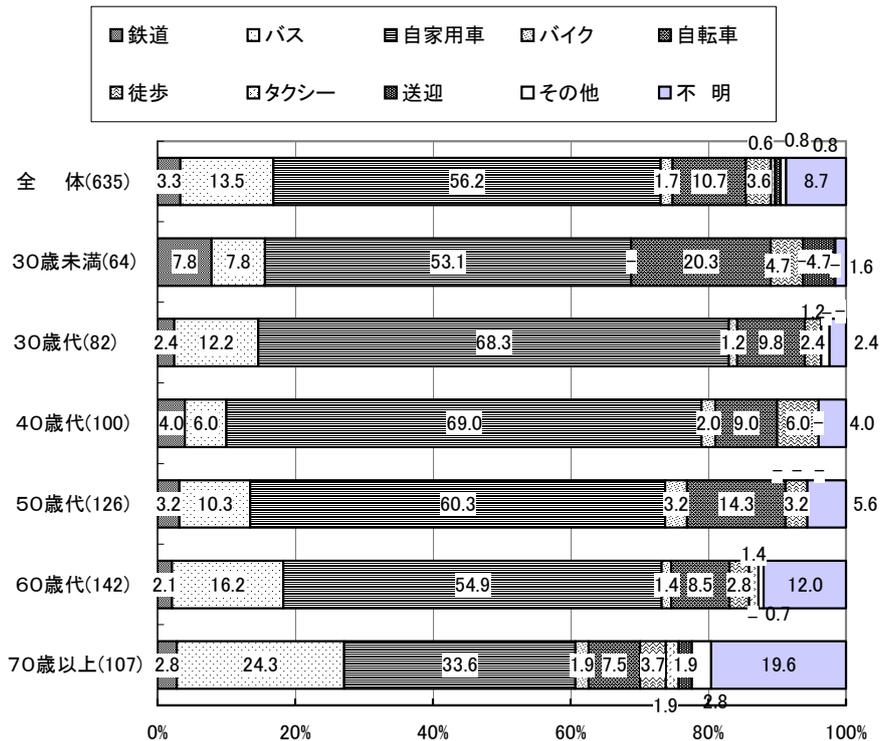
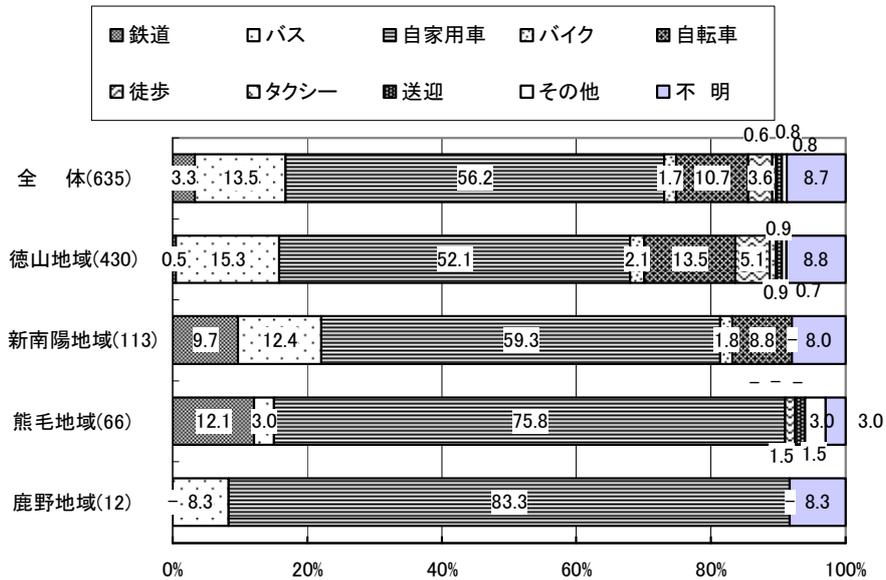
「よく利用する」、「たまに利用する」を合計した比率が高いものは、「衣料品などの非日常の買物」が32.3%と最も多く、ついで「外食」31.2%、「食料品などの日常の買物」23.6%、「通院・介護施設」18.4%、「映画鑑賞・コンサート」13.7%、「レジャー・娯楽」10.8%と続いている。



3) 中心市街地への移動手段

移動手段としては、「自家用車」が56.2%と最も多く、ついで「バス」13.5%、「自転車」10.7%、「徒歩」3.6%、「鉄道」3.3%と続いている。居住地別にみると、中心市街地を含む徳山地域では、「バス」、「自転車」、「徒歩」の比率が比較的高くなっている。年齢別にみると、30歳未満で「鉄道」と「自転車」、30歳代～50歳代で「自家用車」、60歳代以上で「バス」の比率が相対的に高くなっている。

買物客の多くは便利な自家用車を移動手段で選択する傾向にあるとともに、JR徳山駅やバスターミナルがあり公共交通の結節点となっている中心市街地ではあるが、公共交通利用者を客層として取り込めずにその優位性が生かせていないことが推測される。



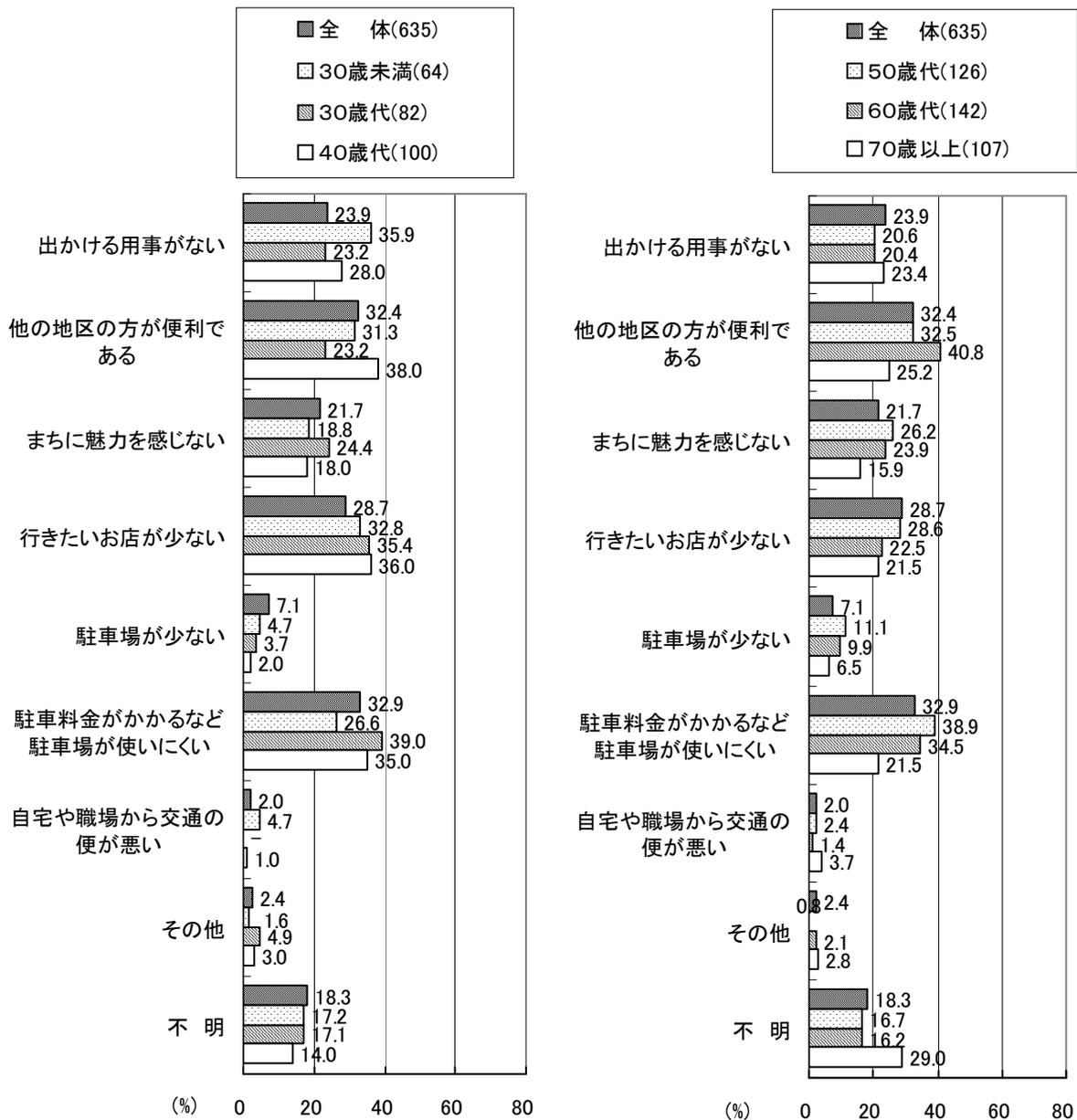
4) 中心市街地へ出かける理由

全体では、「駐車料金がかかるなど駐車場が使いにくい」が32.9%と最も多く、ついで「他の地区の方が便利である」32.4%、「行きたいお店が少ない」28.7%、「出かける用事がない」23.9%と続いている。

年齢別に見ると、「出かける用事がない」は30歳未満、「他の地区の方が便利である」

は30歳未満と40～60歳代、「行きたいお店が少ない」は30歳未満～40歳代、「駐車料金がかかるなど駐車場が使いにくい」が30～60歳代でそれぞれ相対的に高くなっている。

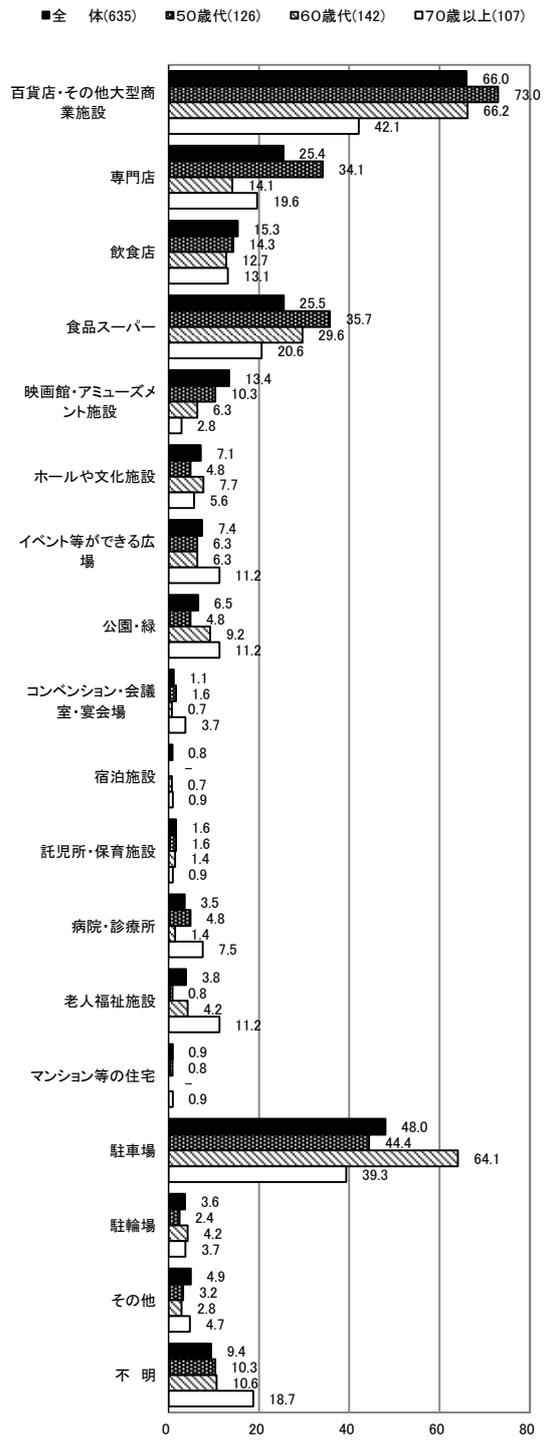
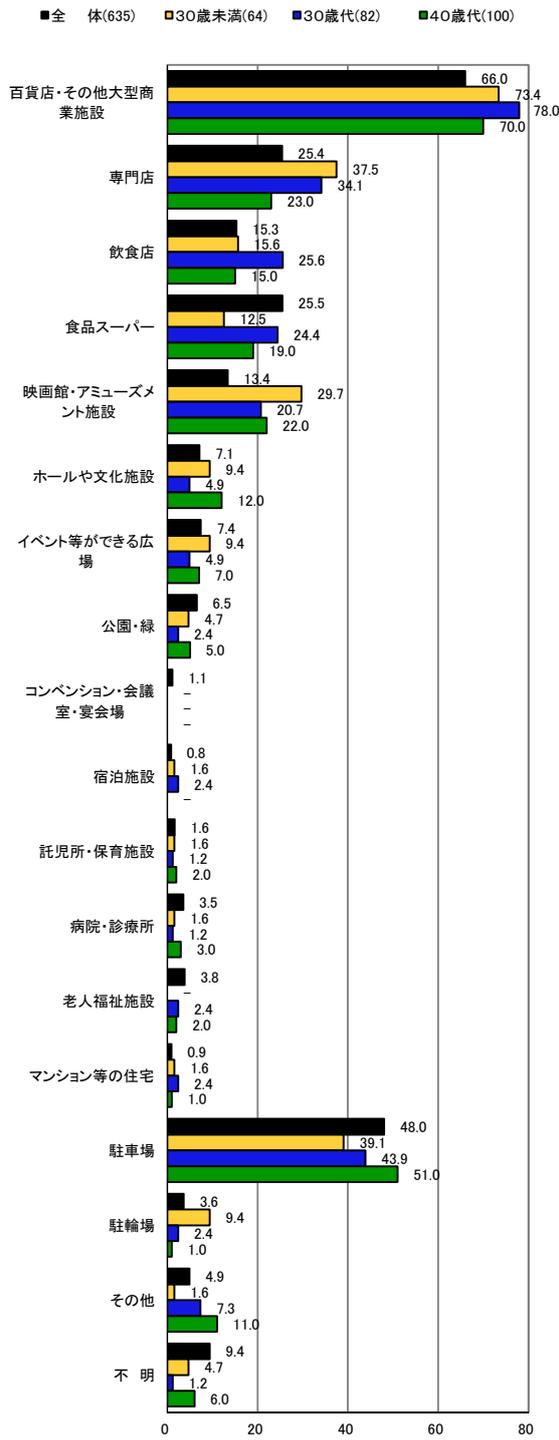
駐車料金を気にせずを買物等を楽しみたいというニーズがある一方で、行きたいお店が少ないなど商店街の空洞化等により中心市街地の魅力が低下して、市民が来街目的を失っている。



5) 中心市街地に不足しているもの

全体では、「百貨店・その他大型商業施設」が66.0%と最も多く、ついで「駐車場」48.0%、「食品スーパー」25.5%、「専門店」25.4%、「飲食店」15.3%、「映画館・アミューズメント施設」13.4%と続いている。

郊外大型商業施設をイメージして、多種多様な店舗を巡ってショッピング等を楽しみたいというニーズがあると推測される。



(3) 中心市街地来街者アンケート調査

平成20年度と22年度に経済産業省の中心市街地商業等活性化支援業務診断・助言事業において、中心市街地に来街している市民・来訪者等を対象として、中心市街地の利用実態、印象・評価、ニーズ等を把握するため、来街者アンケート調査を実施した。

<調査実施日>

平成20年度調査：平成20年6月27日（金）、28日（土）午前10時～午後7時
 平成22年度調査：平成22年6月25日（金）、26日（土）午前10時～午後6時

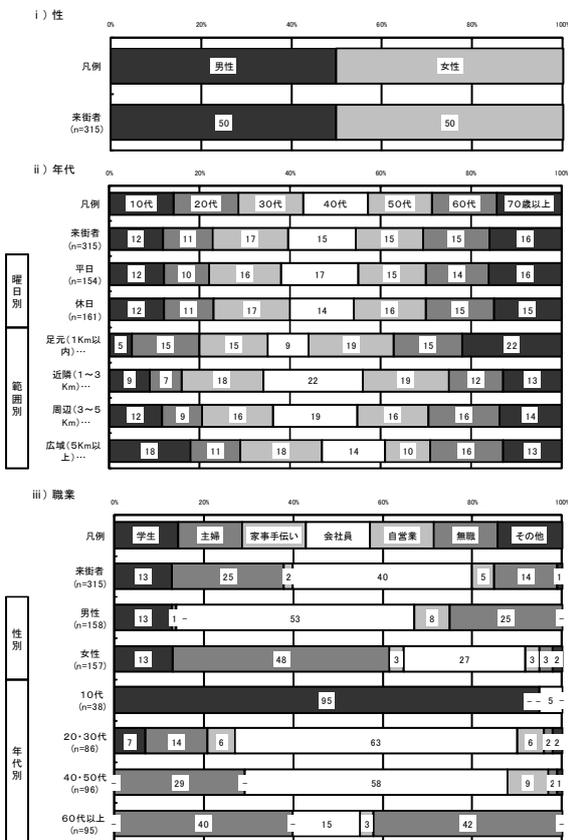
<調査地点>

- ・平成20年度調査
 - 《中心市街地》みなみ銀座商店街・銀座商店街入口、銀座南街、みなみ銀座2丁目
 - 《郊外拠点》ザ・モール周南（下松市中央町）
- ・平成22年度調査
 - 《中心市街地》徳山駅前・銀座商店街・近鉄松下百貨店南館前・徳山駅ビル
 - 《郊外拠点》ロックタウン周南

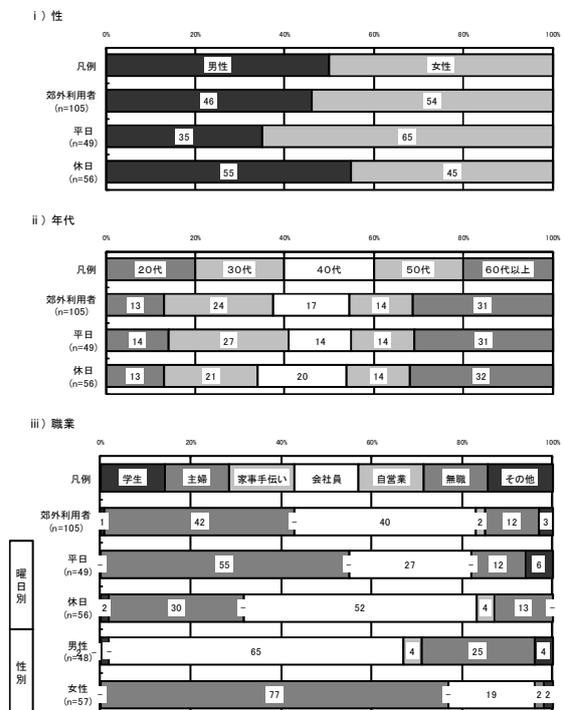
<調査対象者・サンプル数>

- ・平成20年度調査
 - 《中心市街地》316人 《郊外拠点》104人
- ・平成22年度調査
 - 《中心市街地》315人 《郊外拠点》105人

①来街者アンケート調査回答者



②郊外施設利用者アンケート調査回答者



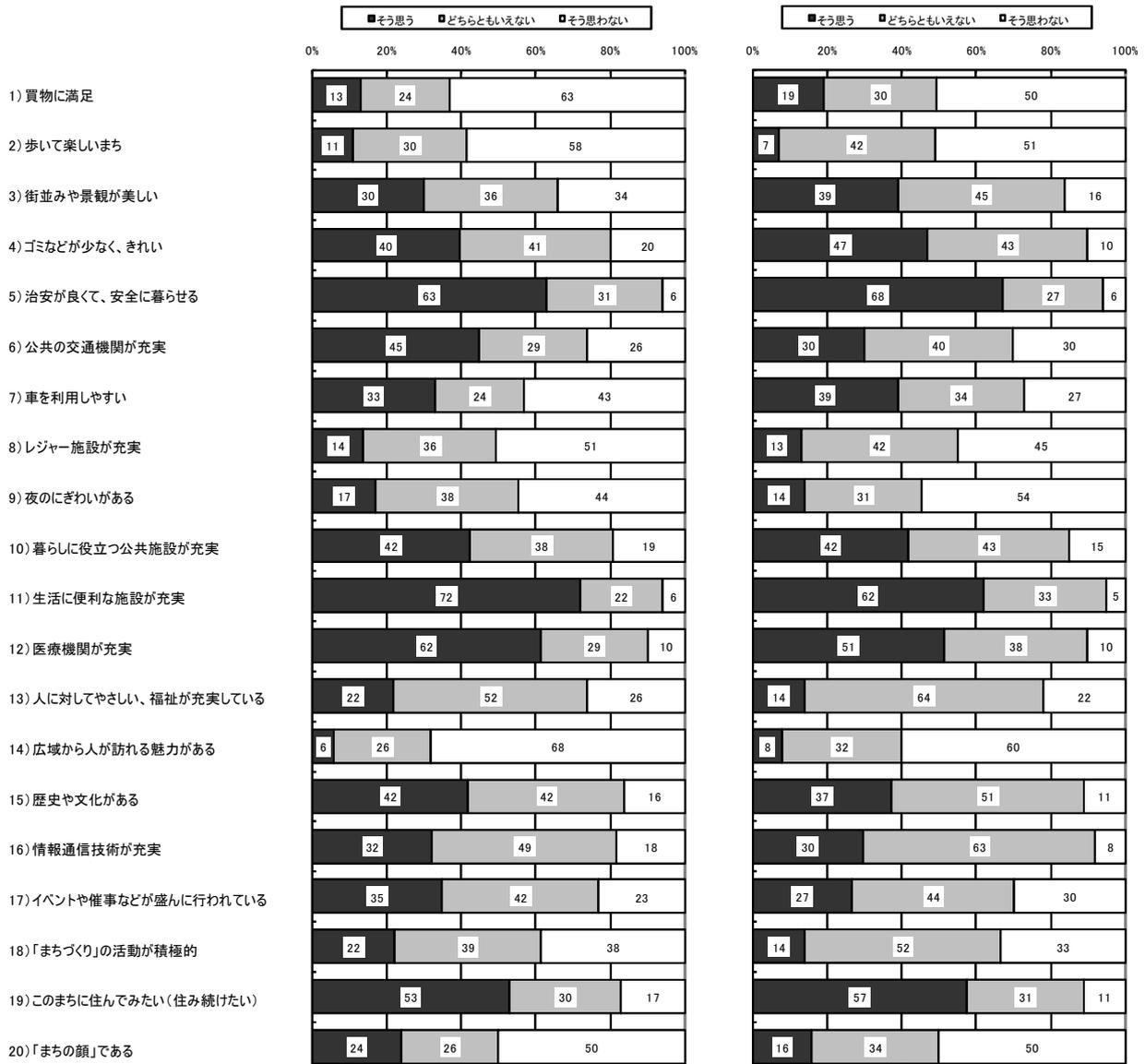
1) 中心市街地の印象評価

平成22年度調査では、プラス評価の指標の「そう思う」が50%超の項目は中心市街地来街者と郊外施設利用者ともに4項目のみで、積極的に肯定できるまちの強みが少なく、一般的に中心市街地の評価は低い。プラス評価が高い項目としては、①生活に便利な施設が充実（中心市街地来街者72%、郊外施設利用者62%）、②治安が良く、安全に暮らせる（63%、68%）、③医療機関が充実（62%、51%）、④このまちに住んでみたい・住み続けたい（53%、57%）となっており、暮らしやすさや住環境に対する評価が高い。

一方、プラス評価が低い項目としては、①広域から人が訪れる魅力がある（中心市街地来街者6%、郊外施設利用者8%）、②歩いて楽しいまち（11%、7%）、③買物に満足（13%、19%）、④レジャー施設が充実（14%、13%）、⑤夜のにぎわいがある（17%、14%）となっており、まちの集客力や回遊性など商業・サービス集積地として必須の項目に対して厳しい評価となっている。

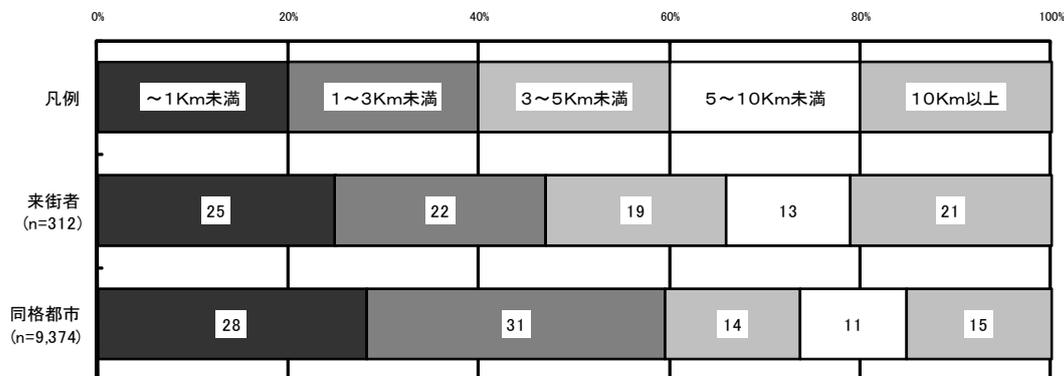
現在の中心市街地の印象評価を総合すると、にぎわいのある商業集積地というよりは、生活に便利な暮らしやすい居住区といった性格が強く感じられる。

※左側：中心市街地来街者、右側：郊外施設利用者



2) 来街範囲

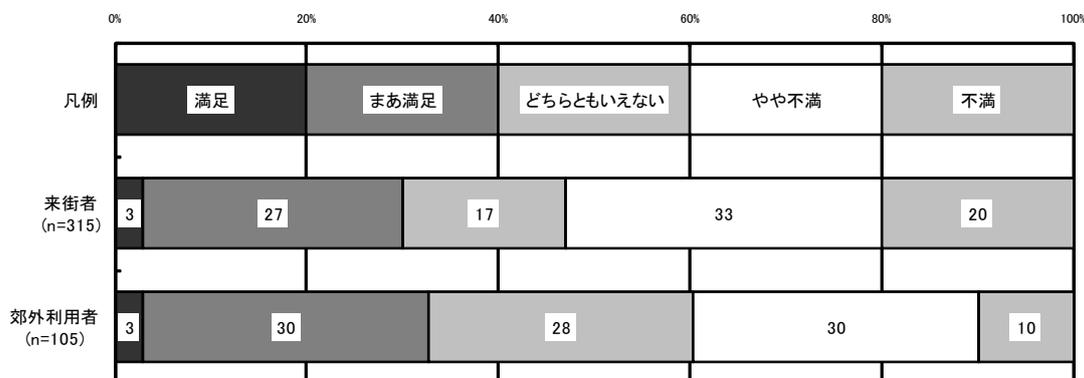
現在、中心市街地を訪れている人の行動範囲について同格都市と比較してみると、「1km未満」が3%、「1～3km未満」が9%低く、商圈としては足元や近隣客よりも中域から広域客がやや多い傾向にある。



※同格都市＝平成15年度から22年度まで実施の同調査対象を基にした、対象都市と人口規模の同等な都市群（33都市）についての平均値。

3) 中心市街地全体の満足度評価

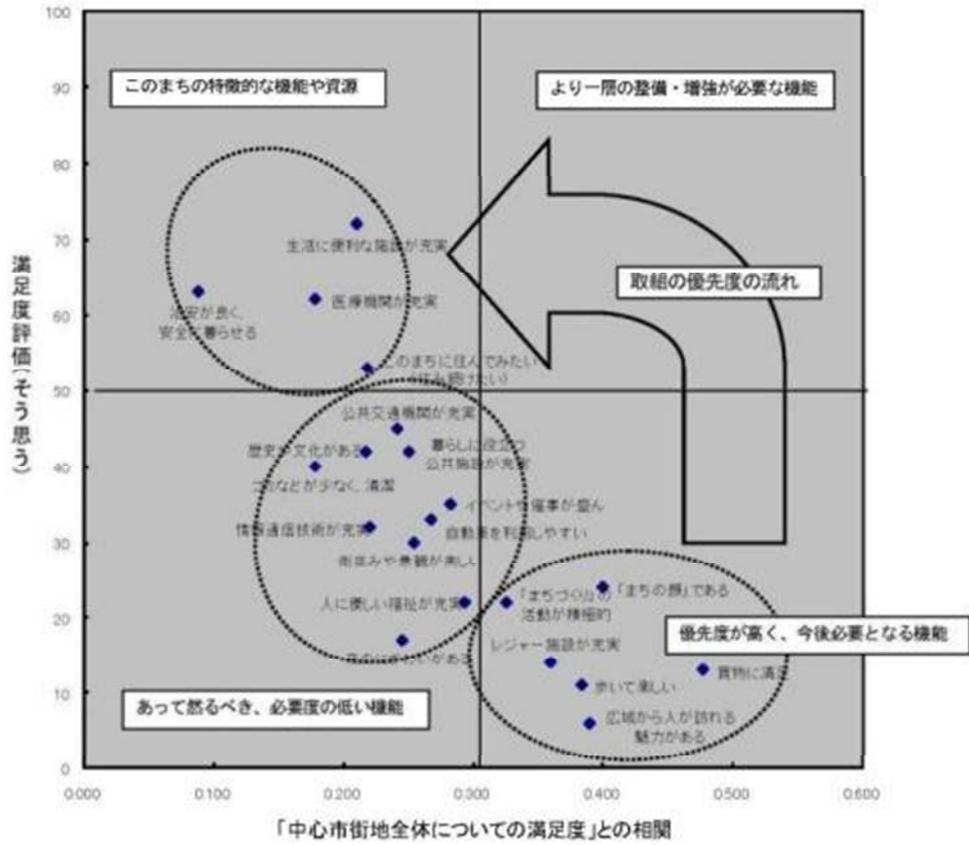
平成22年度調査において、「まあ満足」以上の比率は、来街者が30%、郊外施設利用者が33%となっていて、中心市街地の中心市街地の現状に対する強い不満が潜在している。



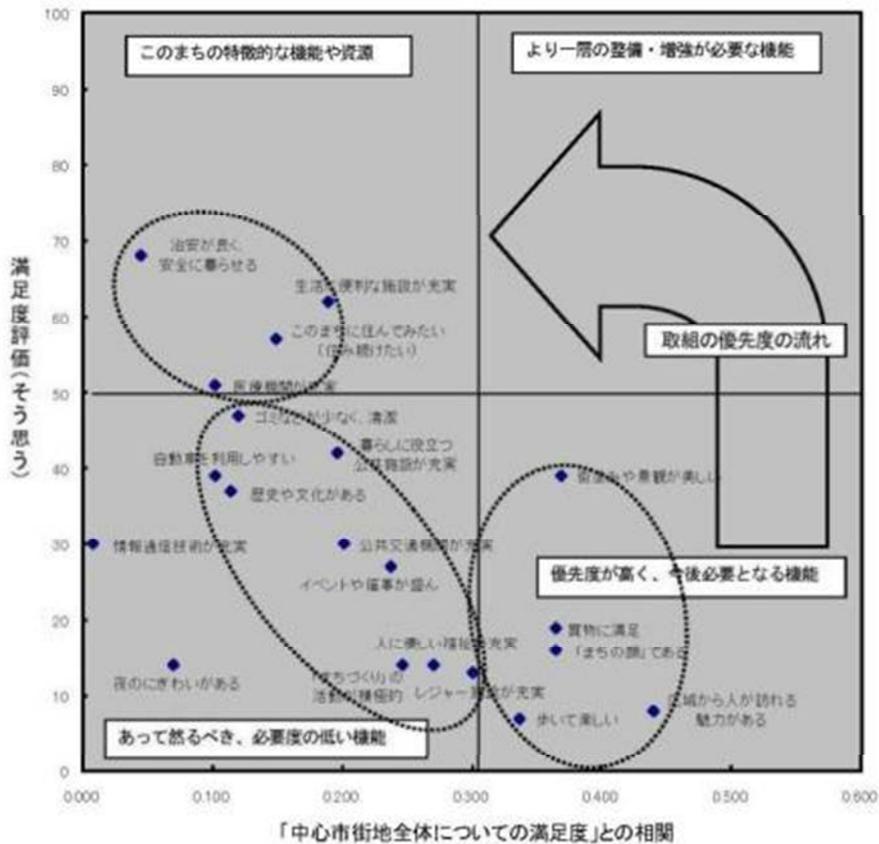
4) 中心市街地の印象評価×全体満足度の傾向

平成22年度調査の結果、中心市街地来街者の場合、①買い物に満足、②「まちの顔」である、③広域から人が訪れる魅力がある、④歩いて楽しい、⑤レジャー施設が充実、⑥「まちづくり」の活動が積極的、といった項目が、また郊外拠点利用者の場合、①広域から人が訪れる魅力がある、②街並みや景観が美しい、③買物に満足、④「まちの顔」である、⑤歩いて楽しい、といった項目が、優先度が高く、今後必要となる機能である。

《中心市街地来街者》



《郊外拠点利用者》



(4) 景観に関するアンケート調査

景観計画の策定にあたり、平成21～22年度に、市民の景観に対する意識や意向を把握するため、アンケート調査を実施した。

<調査実施>

- ・平成22年2月8日～19日
- ・平成22年4月12日～30日

<調査対象>

- 2月調査：市内小学5年生の児童及びその家族並びに一般市民（市ホームページ）
- 4月調査：市内の高校または大学に通学する生徒・学生

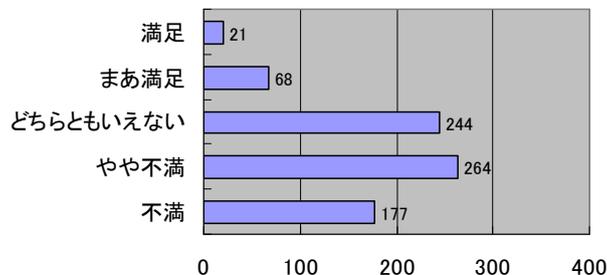
<回収率>

配布先	配布数	回収数	回収率 (%)
小学5年生等	1,163	823	70.8
通学者	226	207	91.6

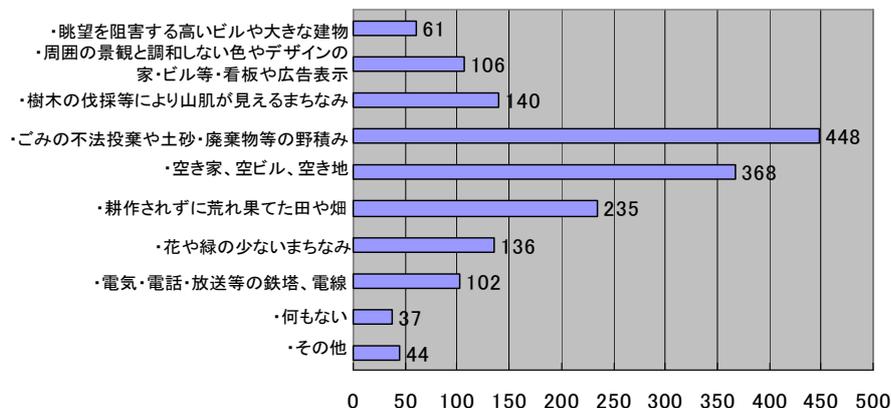
1) 中心市街地の景観に対する満足度と景観阻害要因

徳山駅周辺の中心市街地の景観について、「満足」または「まあ満足」が11.5%であるのに対して「不満」または「やや不満」が57.0%となっており、中心市街地の景観に対する市民や徳山駅利用者の不満が非常に高い。その理由としては、空き家・空きビル・空き地や老朽化したアーケード、放置自転車などが挙げられ、本来はにぎわいの中心である中心市街地の衰退等が都市景観に悪影響を与えている。

中心市街地の景観に対する満足度（回答数）



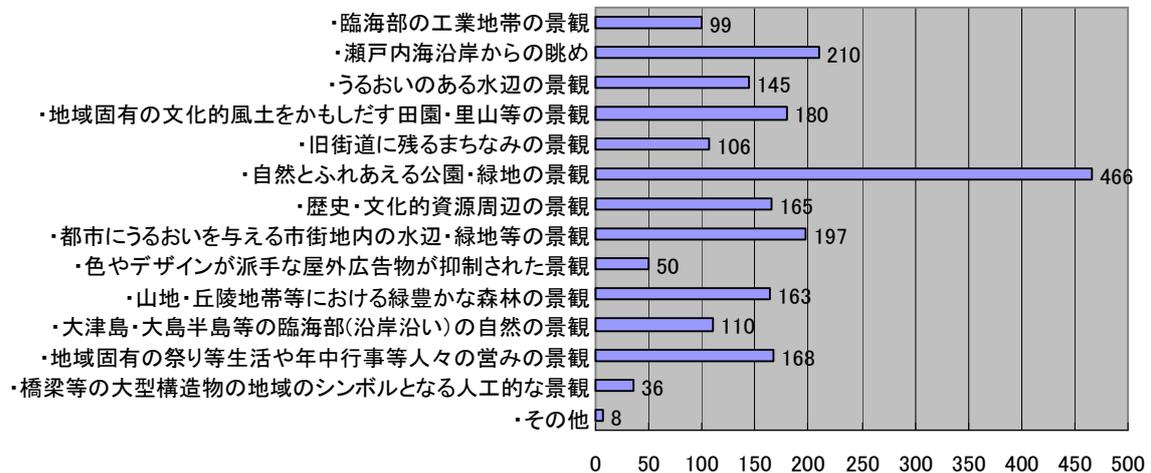
周南市の景観を損ねている要因（回答数）



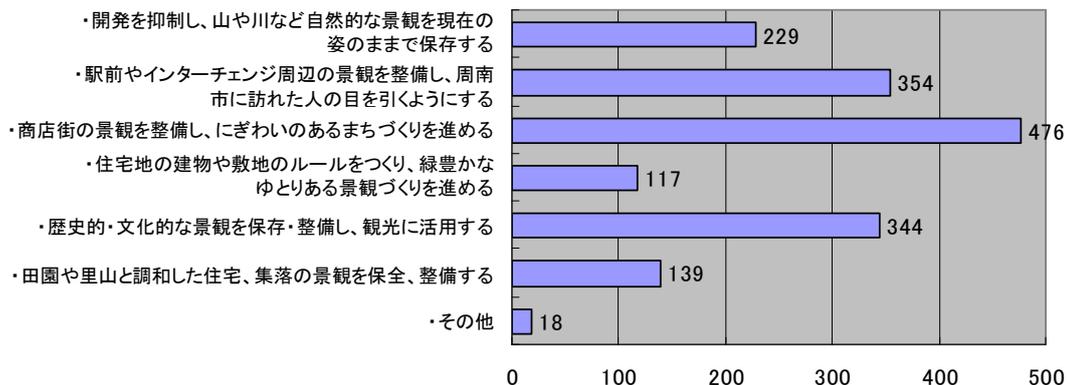
2) 周南市の景観形成に向けた考え方

本市の美しい景観として「自然とふれあえる公園・緑地」が最も認識されており、市街地においても水辺や緑地などが多いことが本市の景観特性である。今後の景観形成においても、「商店街の景観を整備し、にぎわいのあるまちづくりを進める」ことが重要と考えられており、豊かな景観資源と調和した商店街等の整備が求められている。

周南市が美しい景観や眺めを守り育てていくため大切にしたいこと（回答数）



周南市らしい美しい景観づくりに大切なこと（回答数）



(5) 中心市街地来街者ニーズ調査

平成23年度にぴーえっちどおりの西日本銀行跡の建物の活用を検討するにあたり、周南市中心市街地利用者の利用実態やニーズなどを把握し検討の参考とするため、アンケート調査を実施した。

<調査実施日>

- ・平成23年12月10日（土）、12月16日（金）午前10時～午後5時

<調査地点>

- ・ぴーえっちどおり、スーパー丸和周辺、近鉄松下周辺

<調査対象者・サンプル数>

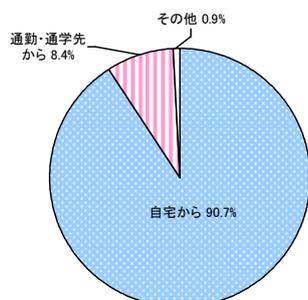
- ・428人

1) 中心市街地の商圈

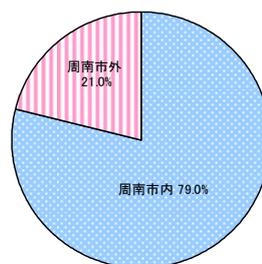
来街者の出発地は平日、休日ともに「自宅から」がほとんど（平日86.5% 休日94.8%）で、「通勤・通学先から」の来街者は平日でも1割強しかいない。

出発地の所在地は「周南市内」が約8割で、その所在地を地図上に示すと、中心市街地の商圈は2キロ圏内にほぼ収まっている。

(出発地)



(所在地)



区分	自宅から	通勤・通学先から	その他
全体(N=428)	90.7	8.4	0.9
平日(N=215)	86.5	12.1	1.4
休日(N=213)	94.8	4.7	0.5

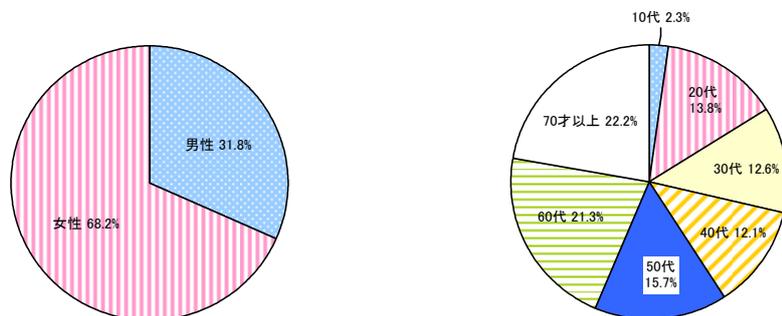
図 周南市中心市街地利用者の出発地の所在地

※数値は地区別人口(平成17年国勢調査)に対する構成比



2) 性別・年代

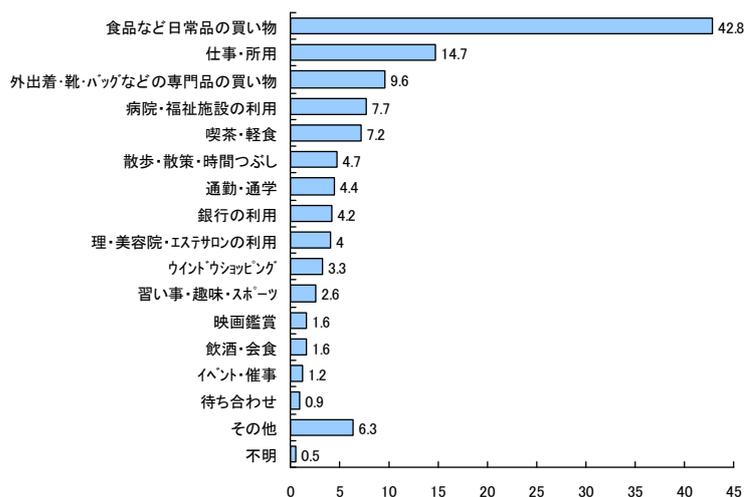
来街者の7割近く（68.2%）が女性である。来街者の年代としては、「70歳以上」が22.2%と最も多く、以下「60歳代」（21.3%）、「50歳代」（15.7%）と続き、高齢者ほど中心市街地を利用している。



3) 来街目的

来街者の目的としては、「食品など日常品の買い物」が42.8%と圧倒的に多く、以下「仕事・所用」（14.7%）、「外出着・靴・バッグなどの専門品の買い物」（9.6%）、「病院・福祉施設の利用」（7.7%）、「喫茶・軽食」（7.2%）と続く。

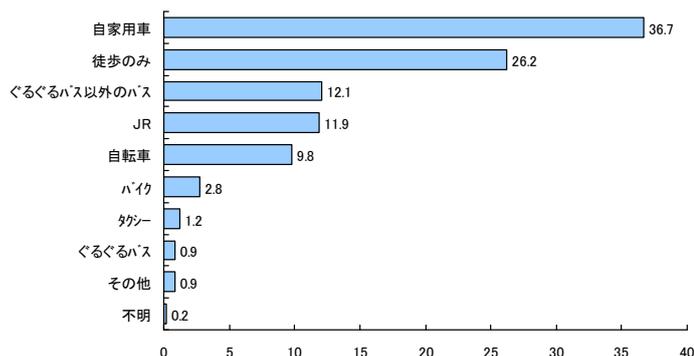
来街者の多くは、百貨店やスーパーなどが揃っている中心市街地で最寄り品の買い物を目的としている。



4) 交通手段

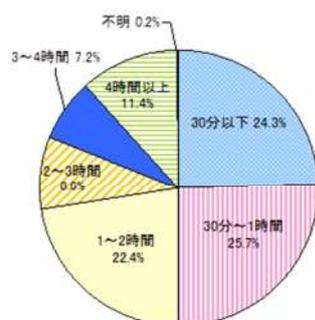
来街者の交通手段としては、「自家用車」（36.7%）で最も多く、以下「徒歩のみ」（26.2%）、「ぐるぐるバス以外のバス」（12.1%）、「JR」（11.9%）、「自転車」（9.8%）と続く。

公共交通結節点であるJR徳山駅が近く、非常に好立地な中心市街地ではあるが、公共交通を利用して来街する人の割合はそれほど多くない。



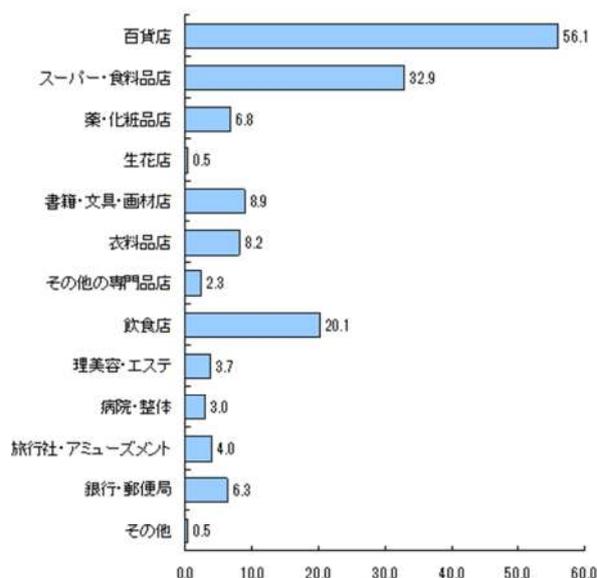
5) 中心市街地の滞在時間

中心市街地の滞在時間については、「30分～1時間」(25.7%)が最も多く、以下「30分以下」(24.3%)、「1～2時間」(22.4%)と続き、滞在時間2時間以内が全体の7割以上を占めている。



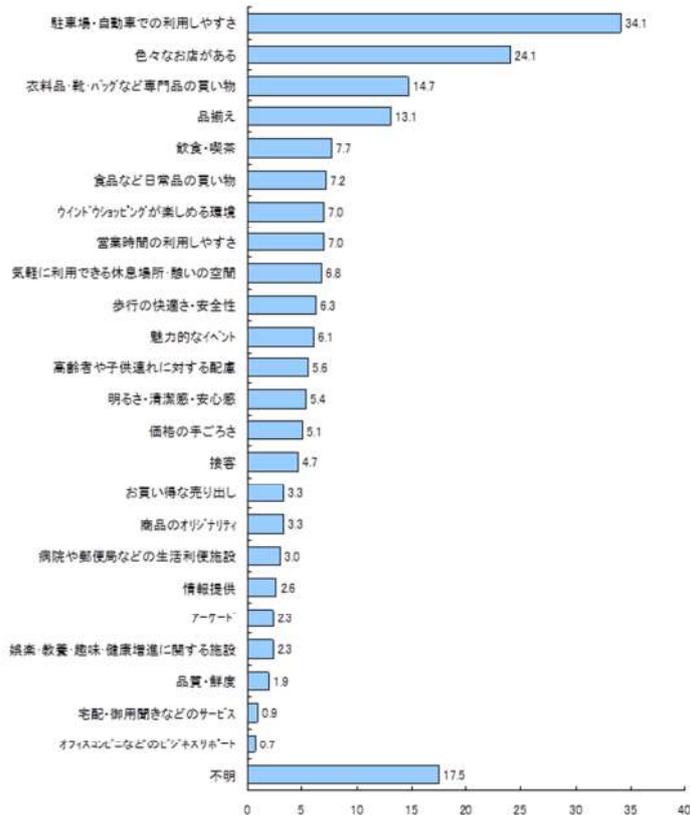
6) 中心市街地で利用する店・施設

中心市街地においては、「百貨店」(56.1%)、「スーパー・食料品店」(32.9%)、「飲食店」(20.1%)がよく利用されている。



7) 中心市街地の「不満である・もっと充実すべき」こと

満足度が低い項目としては、「駐車場・自動車での利用しやすさ」(34.1%)、「色々なお店がある」(24.1%)、「衣料品・靴・バッグなど専門品の買い物」(14.7%)、「品揃え」(13.1%)である。自家用車で来街する人が多いため、駐車場に対する不満が多いが、それ以外は商店街の店舗の減少等に伴う「買い物利便性」に関する不満となっている。



(6) 近鉄松下百貨店利用客アンケート調査

平成24年9月25日に発表された近鉄松下百貨店の閉店を受けて、中心市街地の歩行者等通行量や買物客の動向を予測するため、歩行者等通行量調査の実施に併せてアンケート調査を実施した。

<調査実施日>

- ・平成24年11月25日（日）、29日（木）の2日間 午前10時～午後5時

<調査地点>

- ・近鉄松下百貨店の本館前（調査地点⑨付近）及び南館前（調査地点⑩付近）

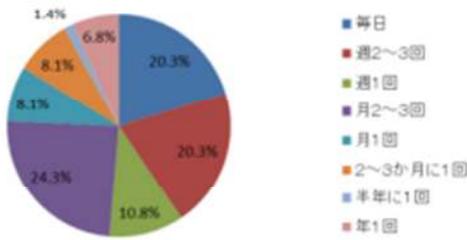
<調査対象者・サンプル数>

- ・近鉄松下百貨店利用客 127人（平日74人、休日53人）

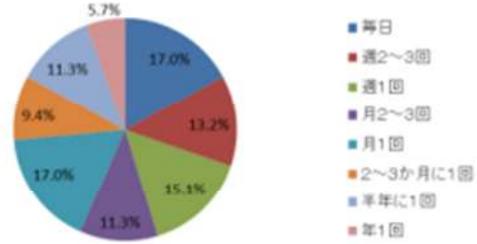
1) 来街頻度

近鉄松下百貨店利用客が中心市街地に来街する頻度について、ほぼ毎日から週1回までの割合は、平日51.4%（38人）に対して休日45.3%（24人）であり、日常的な利用客は平日の方が多い。これを、ほぼ毎日から月1回までの割合とすると、平日83.8%（62人）に対して休日73.6%（39人）となり、特に月2～3回来街する利用客は平日に極端に多い。また、休日は2～3か月に1回から年1回の利用客が多いので、催事等による集客の割合が高いと推測する。

来街頻度(平日)



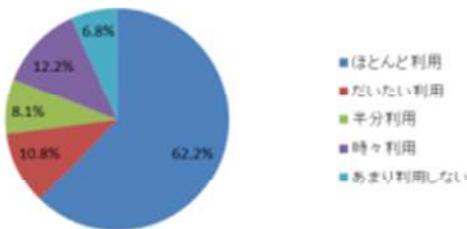
来街頻度(休日)



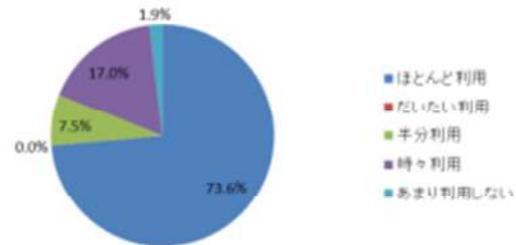
2) 近鉄松下百貨店の利用頻度

来街した際の近鉄松下百貨店の利用頻度について、「ほとんど利用する」から「だいたい利用する」までの割合は、平日73.0% (54人) に対して休日73.6% (39人) となっており、平日・休日に関係なく、近鉄松下百貨店を利用する来街者が多い。

利用頻度(平日)



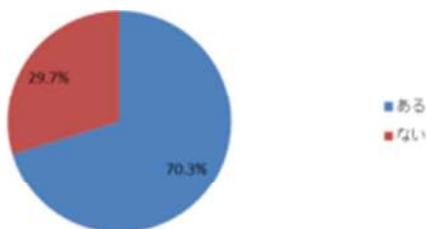
利用頻度(休日)



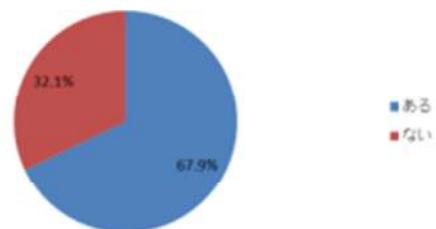
3) 近鉄松下百貨店以外の利用店舗

中心商店街内の他店舗の利用状況について、「近鉄松下百貨店以外によく利用している店舗が中心市街地にある」と回答した近鉄松下百貨店利用客の割合が、平日と休日ともに約7割に達している。

他の利用店舗(平日)



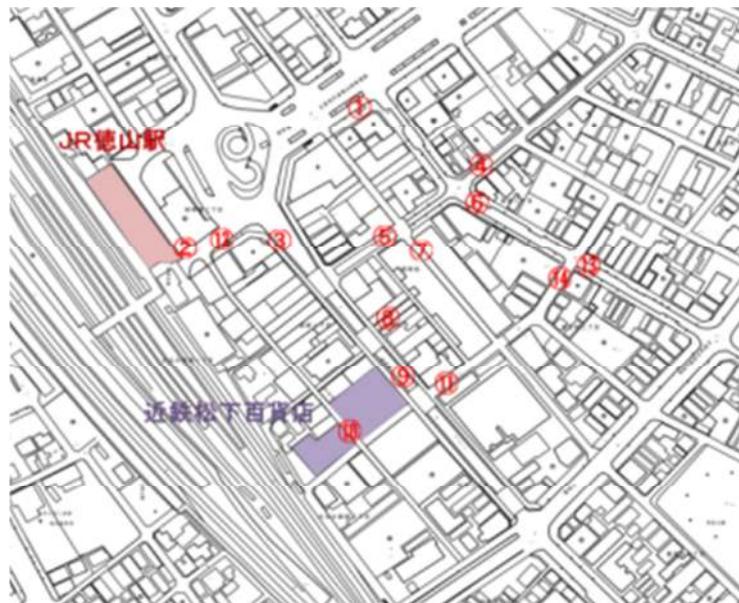
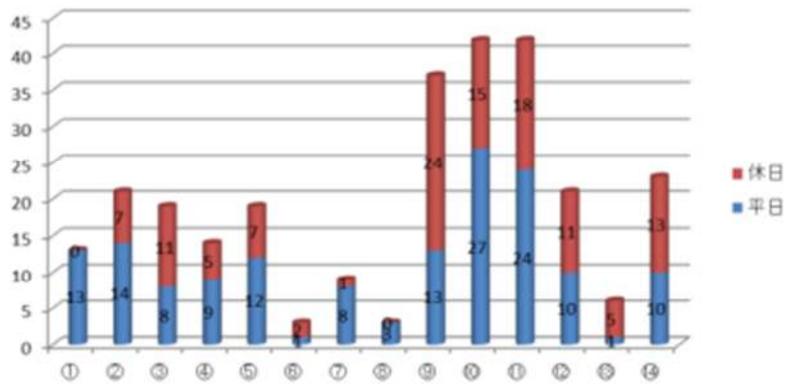
他の利用店舗(休日)



4) 近鉄松下百貨店利用客の通行量

近鉄松下百貨店を利用する際の通行経路を確認すると、近鉄松下百貨店付近である調査地点⑨から⑪までが最も多く、次に交通手段が電車やバス、自転車である利用客の通行経路を反映して、調査地点②~⑤、⑫及び⑭も多くなっており、これらは近鉄松下百貨店の影響を受けやすい地点と推測する。

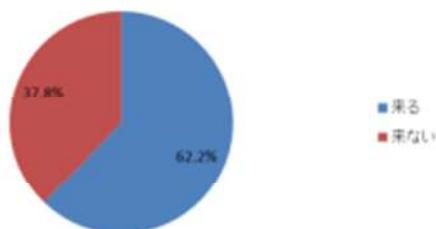
近鉄松下百貨店利用客の通行量



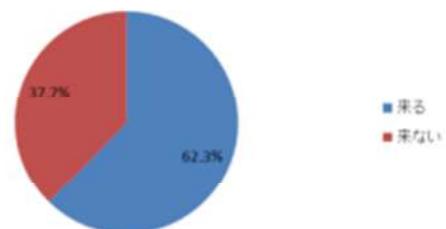
5) 近鉄松下百貨店が閉店した後の利用客の行動

「近鉄松下百貨店が閉店した後、中心市街地へ来るか」という質問に対して、「来る」と回答した利用客は、平日と休日ともに約62%であり、近鉄松下百貨店が閉店したことにより来街頻度は減少することが予測されるものの、利用客の約6割は他店舗の利用等により中心市街地を利用することが期待できる。

閉店後の来街動向(平日)



閉店後の来街動向(休日)



中心市街地に対するニーズ等のまとめ

- 徳山駅を中心とした中心市街地の活性化に対する市民の意識は非常に高く、まちづくりの最優先かつ最重要課題である。
- 徳山駅周辺や商店街などの都市景観について不満が強く、景観資源と調和した一体的な整備が求められている。
- 中心市街地利用者層の中心は、主に高齢者、女性である。
- 来街交通手段は主に自家用車であり、近隣住民は徒歩または自転車となっている。
- 中心市街地に対して、日常的な中心市街地利用者の多くは最寄り品の買い物を目的にしているが、日常的な郊外商業施設利用者の多くは買回り品の買い物を目的にしている。
- 求められている主なニーズとしては、「時間を気にせずに多種多様な店舗を巡ってショッピング等を楽しみたい」、「まちの顔としての魅力」、「歩いて楽しい」、「美しい街並みや景観」、「買い物の利便性」などがある
- 中心市街地の滞在時間は、2時間以内が中心で短い。
- 近鉄松下百貨店の閉店により、中心市街地への集客、歩行者等通行量等が影響を受けると推測される。

[5] 上位計画による周南市中心市街地の位置づけ

人口減少・少子高齢化社会の到来や厳しい経済情勢の中で地方分権が進み、各地方公共団体において自主的かつ自立的な行財政運営が求められており、中心市街地の活性化はそうした課題へ対応していくためにも必要性及び優先度の高い施策である。本市では、中心市街地の活性化について、以下のとおり市の計画に位置付けている。

『ひと・輝きプラン 周南』周南市まちづくり総合計画（平成17年3月策定）

○策定主体：周南市

○計画期間：平成17年度（2005年度）～平成26年度（2014年度）

将来の都市像：「私たちが輝く元気発信都市 周南」

<都心地区の土地利用方針>

広域交流の拠点としての海陸交通の基盤整備、高次都市機能や中枢管理機能等の集積を図り、魅力ある商業や都市型産業が展開する周南市のシンボルとなる都市の顔づくりを推進します。

<まちづくりの目標>

5つの目標のうち、“生き生きと活躍できるまちづくり”に位置付けている。

○中心市街地の活性化・高次都市機能の集積

都市のグレードアップを図るために、駅南やウォーターフロントを含めた徳山駅周辺の整備事業に取り組み、本市の顔にふさわしい高次都市機能の集積を図ることで賑わいの場の創出や交流の促進に努めます。

<後期基本計画>

「オール周南！“もやい”で進める最重点プロジェクト」のうちの「多様な地域資源活用プロジェクト」の1つとして「中心市街地の活性化の推進」を位置づけ、駅ビルや駅前広場など徳山駅周辺整備に取り組むとともに、商業の活性化や街なか居住の推進に努めるなど、高齢化社会に対応した、すべての人が利用しやすい中心市街地づくりを進める。

○徳山駅周辺整備事業の推進

- ・新たな中心市街地活性化基本計画を策定し、主要事業として徳山駅周辺整備事業を推進します。
- ・鉄道で分断された駅南北の連携強化を図ります。
- ・各交通機関間の連携強化など、公共交通の利便性向上を図ります。
- ・「歩いて暮らせるまちづくり」の実現に向けて、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮し、すべての市民にとって快適で利便性の高い駅周辺施設を実現します。

○魅力ある中心市街地の再生・充実

- ・様々な機能が集積した魅力ある中心市街地の再生に努めます。
- ・民間による事業の掘り起こしを積極的に行い、その事業化を支援します。
- ・商業の活性化をはじめ再開発などの市街地整備改善、都市福利施設の整備、街なか居住の推進、公共交通の利便性向上など、様々な面から中心市街地の充実を図ります。
- ・商工会議所、商業者、民間事業者、市民団体、行政など多様なまちづくり関係者で構成する「中心市街地活性化協議会」を設置する中で消費者や利用者の視点も重視しながら、ソフト、ハードの両面から中心市街地のまちづくりを総合的に進めます。

周南市都市計画マスタープラン（平成20年6月策定）

- 策定主体：周南市
- 目標年次：概ね20年後

<都市づくりの基本理念>

「美しい自然と活力ある産業が調和し快適・安全に暮らし健やかで心豊かにすごせるまち」

<都市の将来像>

- “市街地の拡散抑制と都市機能が集積された都市”
- “産業基盤が強化された都市”
- “広域及び市内ネットワークが強化された都市”
- “みんなが安心安全に暮らせる都市”
- “地域の個性と魅力が創出された都市”
- “市民協働により取り組む都市”

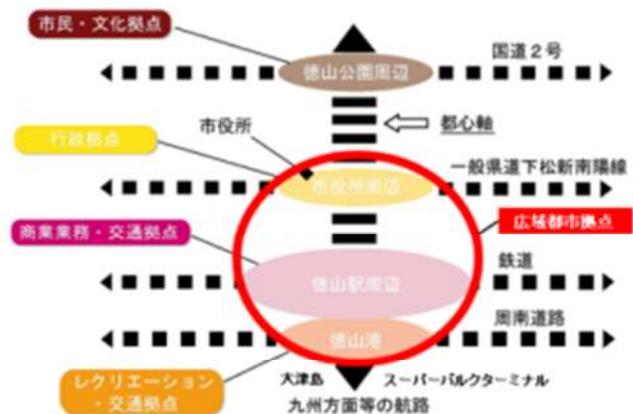
<広域都市拠点及び都心軸>

○広域都市拠点【徳山港、JR徳山駅、市役所周辺】

周辺都市を含めた広域的な都市活動の拠点として、JR徳山駅周辺を核として中心市街地を広域都市拠点と位置づけ、公共交通の結節点となる機能、行政、文化、商業・業務、サービス、医療・福祉機能等のあらゆる都市機能が集約した都市拠点の形成を図ります。

○都心軸

都心軸は、徳山港～徳山駅前～市役所～徳山公園までの区間とし、駅前から続く並木道を活かした、本市の「顔」となる拠点を結ぶシンボリックな性格を持たせます。一方、都心軸によって結ばれる各拠点については、再生・整備を図り、周南地域の中心都市にふさわしい魅力ある拠点の形成を図ります。特に、徳山公園周辺については、都心軸北側の新たな魅力空間として、既存の文化会館や動物園等を活用しながら、市民が安心・安全に気軽に集える文化的な空間、徳山文化を象徴する場として整備を図ります。また、都心軸沿いの用地については都市機能施設の集積を促進します。



<中心市街地に関する主な内容>

○将来の整備目標【都心部地域】

文化と活力があふれ人の賑わいと輝きに満ちる周南の拠点

○土地利用

JR徳山駅を中心とする商業・業務地は、駅前広場や南北自由通路の整備等を主要事業とする徳山駅周辺整備事業を推進するとともに、市街地と港の一体的な整備を推進します。また、海と緑を活かした憩いと潤いの空間整備とあわせ、周南市の玄関口として魅力ある商店街づくりに努めるとともに、駅北側地区は再開発等による魅力的な商業・業務空間の再生を図り、人が集まりやすいまちづくりを推進し、本市の中心商業・業務地として利用を図ります。

○市街地整備及び住環境整備

中心市街地と港の一体的な整備を推進するとともに、中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地においては、街なか居住の推進や文化、娯楽など多様な機能を持ち、また多様な事業の組み合わせにより、中心市街地の活性化を目指します。

○都市施設整備

J R山陽新幹線の徳山駅停車の増便や運行ダイヤの適正化等をJ R等の関係機関の協力のもと促進します。また、J R徳山駅前広場の再整備を図るとともに、J R徳山駅舎の改築についてJ R等の関係機関の協力のもと促進します。

J R徳山駅周辺地区での市街地整備事業等に併せて駐車場整備地区内での公共駐車場の整備を推進するとともに、民間駐車場の整備を促進します。



○都市景観形成

主要地方道徳山停車場線の並木通りをシンボルロードとし、港と一体となった本市の玄関口として特色ある景観づくりを目指します。

○その他の都市整備方針

周南市移動等バリアフリー基本構想に基づいて、徳山駅周辺地区において中心市街地、JR徳山駅、交通結節点、主要な施設等の相互間を移動する経路において、だれでも円滑に移動できる歩行空間を確保するための整備を促進します。



[6] 中心市街地の現状分析と課題

(1) 周南市中心市街地の現状分析

本市の中心市街地の現状分析を以下のとおり整理する。

①公共交通結節点である徳山駅を中心に、全国有数の集約型都市構造が形成されている。

- 道路や街路、公園緑地、港湾等の都市基盤、市役所や図書館、JR徳山駅等の公共公益施設、商業施設、医療福祉施設などが集積しており、社会基盤の整備水準は非常に高い。
- JR徳山駅は、在来線の山陽本線と岩徳線のほか、新幹線の停車駅になっているので、周辺市町を含めた周南地域の玄関口となっているとともに、路線バスや長距離バスの起点として、徳山港とともに生活交通を支えている。
- 日常生活における主要な交通手段が、電車やバスなどの公共交通から自家用車へ変わり、JR徳山駅乗降客数などが減少している。
- JR徳山駅は、通勤・通学を中心に1日平均約1万4千人の乗降客があるものの、それが中心市街地を回遊していない。

②便利で暮らしやすい居住環境になっていて、居住ニーズは非常に高い。

- 生活に便利な施設や公共交通機関、道路・街路・上下水道等のインフラが充実している。
- JR徳山駅から1キロ前後の距離にマンションが多く供給され、主にファミリー層を中心に人口の流入がみられる。
- 市全体の人口は昭和60年（1985年）をピークに減少傾向にある一方で、近年の中心市街地の人口は横ばいで推移しており、潜在的な居住ニーズは非常に高い。
- 高齢者などが快適に暮らせるようなバリアフリー化等に十分対応できていない。

③高齢化により年齢構成が変化している。

- 社会的要因等によって中心市街地に居住している年少人口は横ばいに推移しているものの、高齢者人口と高齢化率は増加している。
- 市全体で少子高齢化が進行していて、来街者の中心は50歳以上の高齢者である。

④地域経済が低迷するとともに、中心商店街の店舗が減少するなど中心市街地の空洞化が進み、にぎわいと集客力を失っている。

- 企業のリストラ等の影響により、工場の縮小、事業所の撤退等で地域経済が著しく低下している。
- JR徳山駅に隣接して6つの商店街があり、飲食業や衣料品を中心に約400店舗が集積している。
- かつては周辺市町村からも高い集客力を誇る県内屈指の商店街であったが、郊外大型商業

施設の立地や大型商業施設の撤退、消費行動の多様化等の影響により、買物客にとって魅力のある店舗が減少し、集客力を失った。

- 中心商店街の商圈が従来と比べ大幅に縮小するとともに、顧客層が高齢者に偏り、来街頻度や滞在時間が大きく低下している。
- 市全体の約5分の1の店舗が集積しているもののオーバーストアの様相をみせており、年々空き店舗が増加している。
- 中心市街地から撤退した大型商業施設に代わる商業機能として、魅力のある専門店、飲食店等の買い物利便性の充実を望む声が大きく、現状の商業・サービス機能に多くの市民が満足していない。

⑤ J R 徳山駅、徳山駅ビル、商店街等の施設等が老朽化し、少子高齢化などの新たな社会的ニーズに対応していない。

- J R 徳山駅や徳山駅ビル、道路、市役所本庁舎、商店街の店舗・アーケードなどの公共公益施設、商業施設等が老朽化して、耐震化やバリアフリー化などの課題を抱えている。
- ハードとソフトの両面において、高齢化社会等による新たな利用者ニーズへの対応が不十分である。
- 鉄道により J R 徳山駅の北側と南側が分断されていて、十分な南北の動線が確保できず効果が限定される。
- 自家用車を利用する来街者等が、ゆっくり中心市街地を回遊することができない。

⑥ 市民生活の中心である“まちの顔”として期待されている反面、中心市街地に対する満足度は著しく低い。

- 中心市街地の満足度がかなり低い一方で、「徳山駅中心の市街地活性化」は市民にとって今後のまちづくりにおける最重要・最優先課題となっている。
- 空き家、空きビル、空き地等への不満から、徳山駅周辺や中心市街地の景観に対する満足度も低い。
- 市民の暮らしを支える商業・サービス拠点や周南地域の玄関口である広域交通拠点としての機能が低下し、まちの顔としての機能が失われている。
- 美しい街並みや景観、買い物等を楽しみながら歩ける空間のあるシンボリックな場所として期待されている。

⑦ 事業を実施するに当たり、実施主体、財源、事業スキームなどが明確でなく、事業着手に至っていない。

- 合意形成の不足、人材・資金の不足、先行事業との関係などにより、事業着手に至っていない事業が多い。

(2) 中心市街地活性化に向けた課題

以上を踏まえて、本市の中心市街地の現状分析から抽出した中心市街地活性化に向けた課題を、以下のように整理する。

①新たな来街者を呼び込むために、商業機能に加えて+αの付加価値を持つ公共空間として再生すること

- 本市の活力の象徴的な場所である徳山駅と中心商店街の魅力を向上させて、集客力を高める必要がある。
- 高齢者に限らず、様々な世代に来街してもらえるようにする必要がある。
- 中心商店街の各店舗が、顧客ニーズに合わせた商品・サービス等を提供することにより、個店の魅力をつけて集客することが必要である。
- 不足している業種業態を適切に配置して、商業空間として連続性や一体性、多様性を確保する必要がある。
- 各商店街が、それぞれのコンセプトの下で統一感のある商業街区として再整備を図り、来街者ニーズを満足する“行きたい”空間になることが必要である。
- 買い物以外の来街目的を作ることで、買物客に限らず誰もが気軽に訪れることができる場所にする必要がある。

②多様な都市機能を活用したサービスの提供や快適な都市環境の整備により、交流を促進して回遊性をつくること

- 本市の顔として、徳山駅周辺の交通結節拠点としての機能向上を図る必要がある。
- 利用者ニーズの多様化や高度化に対応し、商業・サービス・医療・福祉・教育・文化・交通等の都市機能を充実させる必要がある。
- 高齢者だけでなく、幅広い市民の暮らしを支える場として機能していく必要がある。
- 老朽化した都市基盤や公共公益施設のバリアフリー、歩きやすい歩行者環境、休憩所等を備える快適な生活空間として整備する必要がある。
- 動線の中心である徳山駅及びその周辺を整備して、利便性を向上させる必要がある。
- 徳山駅前や商店街を御幸通などの景観資源と一体的に整備してにぎわいを創出するなど、周南地域の“まちの顔”として活気と緑豊かな潤いのある都市景観を形成する必要がある。
- 歩行者や自転車利用者、公共交通機関利用者等を意識して、中心市街地内を楽しく歩いたり移動したりできる空間づくりを行うことにより、回遊性を高める必要がある。
- 買物客、通勤・通学者、市民活動団体等による経済活動、市民活動、イベント等の連携と人的ネットワークの形成を図り、交流を促進する必要がある。
- 集客力の高い中心市街地周辺の地域資源と関連づけた商品・サービスの提供やPR活動等により、中心市街地を中心とした人的・物的ネットワークを強化することが必要である。

[7] 中心市街地活性化の方針

(1) 中心市街地におけるまちづくりの理念

徳山駅を中心とした本市の中心市街地は、道路、公園、上下水道等の都市基盤が高水準で整備され、市役所、図書館等の公共公益施設や商業施設、医療福祉施設等が多数立地するなど、全国有数の集約型都市構造になっている。

しかし、消費行動の多様化、モータリゼーションの進展等により商店街が衰退した結果、本来は市民等の生活を支える都市の核として機能すべき本市中心市街地の活力が失われ、必要な都市機能の維持さえ危ぶまれる状況になっている。今後の持続可能な都市経営を実現するためには、中心市街地が従来の商業空間としてだけではなく、市民生活に溶け込んだ空間として付加価値をつけることにより、活力とにぎわいを取り戻すことが重要である。

こうした中心市街地等の現状や課題、周南市まちづくり総合計画『ひと・輝きプラン 周南』や周南市都市計画マスタープランを踏まえ、中心市街地において以下のような理念のもと、まちづくりを推進していく。

まちのストックを活かした、豊かな心を育む

パークタウン

公園都市 周南

公園都市（パークタウン）のイメージ

- 活気・元気に溢れ、魅力が自然と生まれる「まち」
- 便利な機能と豊かな環境が整備され、住んでみたくなる「まち」
- 気軽に出てこられる、ホスピタリティに溢れた「まち」
- 食べたり、遊んだりして、楽しさを感じられる「まち」
- 緑豊かで、思わず、ずっと居たくなる「まち」
- 全ての世代がくつろぎ、人と人の繋がりを感知られる「まち」

これまで培ってきたまちのストック（都市基盤や各種施設等）の有効活用により、中心市街地が、まるで“公園”のように、高齢者・子育て世代・若者など誰にとっても居心地が良く、人や自然、文化など多様な要素が共生・交流して、豊かな心が育まれる“みんなの公共空間”になることを目指す。

(2) 中心市街地活性化の基本方針

中心市街地の課題を踏まえ、中心市街地活性化の基本方針を以下のように設定する。

基本方針1：“新陳代謝”と“楽しさ”のあるまちづくり

エリアマネジメントの観点から、商業・サービス機能や景観・街並み等を適切にマネジメントし、様々なライフスタイルに対応できる公共空間として中心市街地の集客力を高めていく。そのために、顧客ニーズや利用者ニーズに合わせて、老朽化した商店街や公共施設等のリノベーション・建て替え等によるハード整備、適切な商品・サービスの提供等を行い、まちの在り方を変えていく。また、商店街や動物園等と連携したイベント等のソフト事業により、市民等が来街する機会を増やす。

基本方針2：“ゆとり”と“交流”のあるまちづくり

暮らしの利便性を高め、来街者が居心地の良さを感じる生活空間として中心市街地の活力を高める。そのために、商業・サービス機能に加えて医療・福祉・教育・文化などの都市機能を充実させるとともに、公共交通の利便性の確保や自転車利用の促進等により、車がなくても移動しやすく、緑豊かで歩きたくなる都市環境を整備し、回遊性を向上させる。また、新たなイベント開催や様々な市民活動等を支援することで、人と人、人とまちの活発な交流を図る。

中心市街地の課題と基本方針の関係

