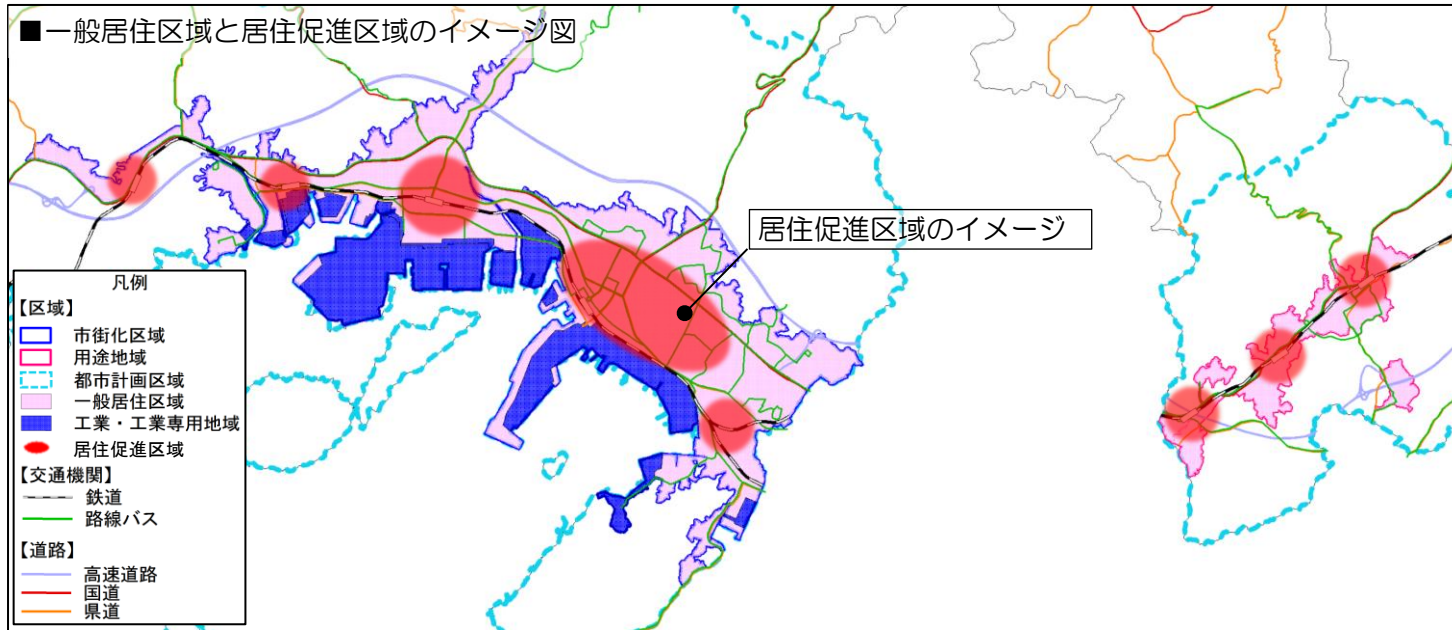


■ 居住を促進すべき区域等

本市では、これまで、2つの都市計画区域において区域区分又は地域地区を指定し、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図ってきました。しかしながら、人口減少が進行中、自動車の普及、郊外開発等により依然として市街地は拡大し、市街地における人口密度の低下、年齢構成の不均衡等が重大な問題となってきています。人口減少・少子高齢化社会においても持続的に発展する、暮らしやすい都市を実現するためには、低密度な市街地の拡大を抑制しつつ、都市拠点周辺に一定の人口密度を維持しながら、都市機能の維持・向上を図る効率的な都市経営を行うことが重要です。

そこで、本市では、周南都市計画区域内の市街化区域（工業専用地域と工業地域を除く。）及び周南東都市計画区域の用途地域を「一般居住区域」とし、その区域内に「居住促進区域」（都市再生特別措置法上の居住誘導区域）を設定することによって、居住促進区域内の人口密度の維持・上昇を図ります。



《居住促進区域の基本的な考え方》

- ① 都市再生特別措置法第81条第11項の規定により居住誘導区域として定められないものとされている区域は除くこと（法定）
- ② 市街化区域又は用途地域が指定されていること
- ③ 都市計画等の土地利用方針（用途地域等）と整合すること
- ④ 生活サービス機能の確保が可能な人口密度水準を見込める区域であること
- ⑤ 自然災害により甚大な人的被害を受ける危険性が低い区域であること
- ⑥ 公共交通、自転車、徒歩等により、都市機能誘導区域へ容易にアクセスできる区域であること

■ 居住促進方針

都市づくりの理念と基本方針に基づき、以下の方針に沿って一定の区域への居住の促進を図ります。

促進方針 1

市街地の拡大を抑制しながら、快適な都市環境を整備して、人口密度を維持する。

促進方針 2

防災対策等と併せて、居住に適した生活環境への定住を促進し、市民の安心安全を確保する。

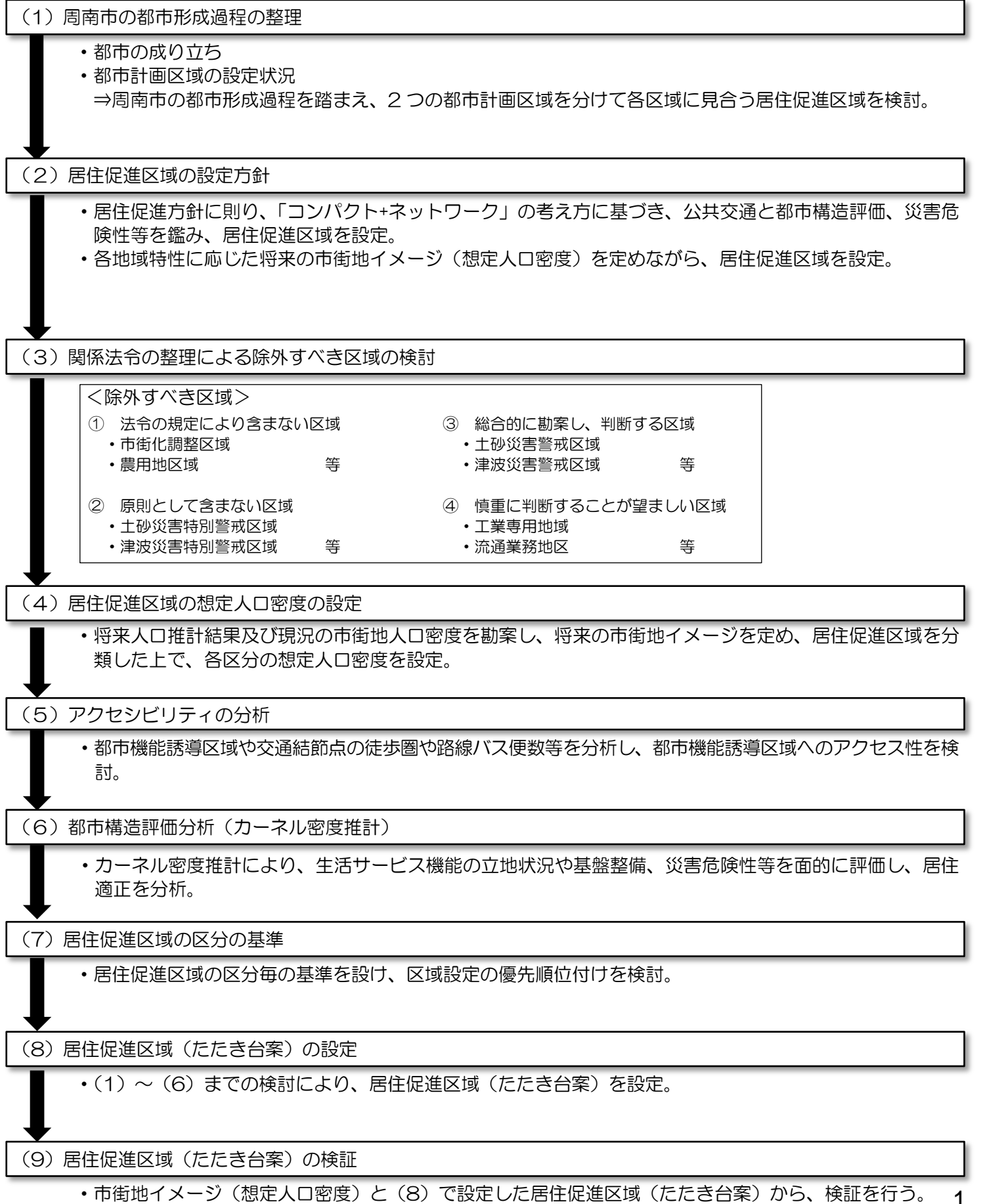
促進方針 3

地域特性等に応じたきめ細かな土地利用等により定住を促進し、持続可能な都市を実現する。

■ 居住促進区域の検討フロー

以下の手順により、居住促進区域（案）の検討を行います。

■ 居住促進区域検討のフロー図



(1) 周南市都市形成過程の整理

■周南市の成り立ち

本市は、徳山市、新南陽市、熊毛町、鹿野町の合併により、平成 15 年 4 月 21 日に発足した都市です。合併した旧 4 市町は日常生活や経済活動などにおいて古くから相互の結びつきが強く、既存の行政の枠組みを超えて諸活動が一体的に展開されてきました。

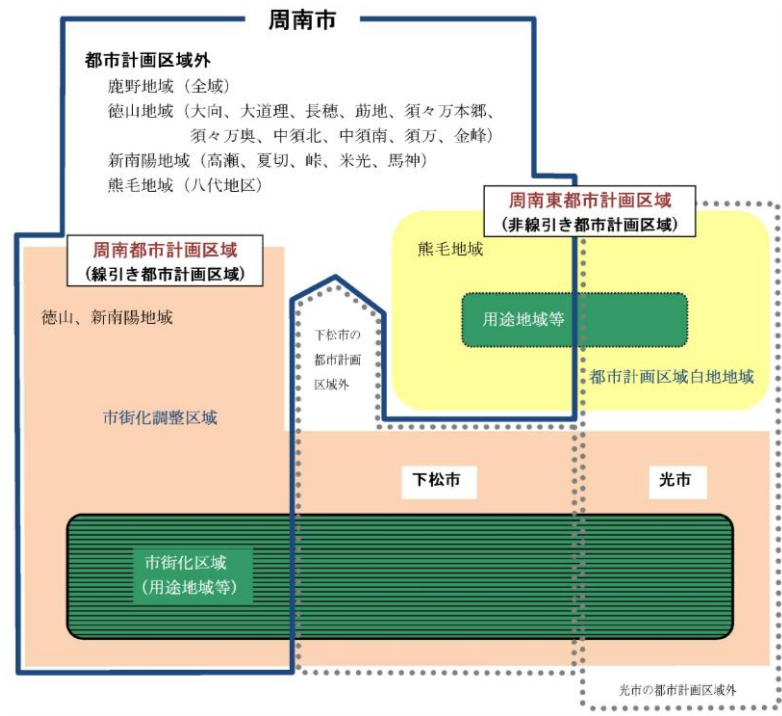
■都市計画区域の設定状況

都市計画区域は、周南都市計画区域（徳山、新南陽地域）と周南東都市計画区域（熊毛地域）の 2 つ設定されています。周南都市計画区域（徳山、新南陽地域）は、市街化区域と市街化調整区域に区分され、周南東都市計画区域（熊毛地域）は、用途地域が設定されています。

【合併前の 2 市 2 町】



【周南市の都市計画区域の模式図】



このように、2つの都市計画区域による都市計画が進められており、社会基盤や人口規模等も違うことから、**各都市計画区域に見合う居住促進区域を考えていく**必要があります。

(2) 居住促進区域の設定方針

居住促進区域は、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、居住を促進すべき区域です。

このため、居住促進区域は、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、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です。また、医療・福祉・商業等の生活サービスやコミュニティを維持していく上で、地域公共交通との連携は必須と考えられます。

このため、居住促進区域の設定に当たっては、「コンパクト+ネットワーク」の考えのもと、都市拠点と公共交通、都市構造の総合的な評価、災害危険性の観点から検討を行います。

また、各地域の特性を踏まえながら都市拠点の高密度な人口密度エリアや交通利便性の高い適正な人口密度のエリア等、将来の目指すべき市街地イメージを想定した居住促進区域の設定を行います。

(3) 関係法令の整理による除外すべき区域の検討

居住促進区域を設定するに当たり、都市計画法や他の制度との不整合が生じないようにするため、居住促進区域と調整が必要な区域指定を抽出し、居住促進区域に含めるか否かの検討を行った上で、居住促進区域の検討対象となる基礎的區域の面積を算出します。

＜除外すべき区域＞

①法令の規定により含まない区域

- 市街化調整区域
- 農用地区域
- 自然公園特別地域
- 保安林
- 災害危険区域
(住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域)

②原則として含まない区域

- 土砂災害特別警戒区域
- 津波災害特別警戒区域
- 災害危険区域（上記の区域以外の区域）
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

③総合的に勘案し、判断する区域

- 土砂災害警戒区域
- 津波災害警戒区域
- 洪水浸水想定区域
- 災害発生のおそれのある区域
(津波浸水想定区域、高潮浸水想定区域)
- 都市洪水想定区域
- 都市浸水想定区域

④慎重に判断することが望ましい区域

- 法令により住宅の建築が制限されている区域
(工業専用地域、流通業務地区等)
- 条例により住宅の建築が制限されている区域
(特別用途地区、地区計画区域、臨港地区等)
- 空地等が散在している区域
- 工業系用途地域内の空地化が進展している区域

□：市内の市街化区域又は用途地域に該当する区域

■周南都市計画区域(徳山、新南陽地域)

区域区分	面積(ha)	市街化区域に対する割合
都市計画区域	19,843.0	-
市街化区域	3,973.7	100.0%
一般居住区域	2,974.1	74.8%
除外すべき区域※	2,067.6	52.0%
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	552.3	13.9%
津波災害警戒区域(浸水深2.0m以上)	403.8	10.2%
浸水想定区域(浸水深2.0m以上)	585.5	14.7%
工業専用地域	792.7	19.9%
工業地域	206.9	5.2%
臨港地区(市街化区域内)	366.2	9.2%
基礎面積(基礎的區域の面積)	1,906.1	48.0%

※除外すべき区域の面積は、「土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域」「津波災害警戒区域」「浸水想定区域(浸水深2.0m以上)」「工業地域」「工業専用地域」「臨港地区」の重複部分を除いた合計面積。
※端数処理のため、合計が一致しない。

■周南東都市計画区域(熊毛地域)

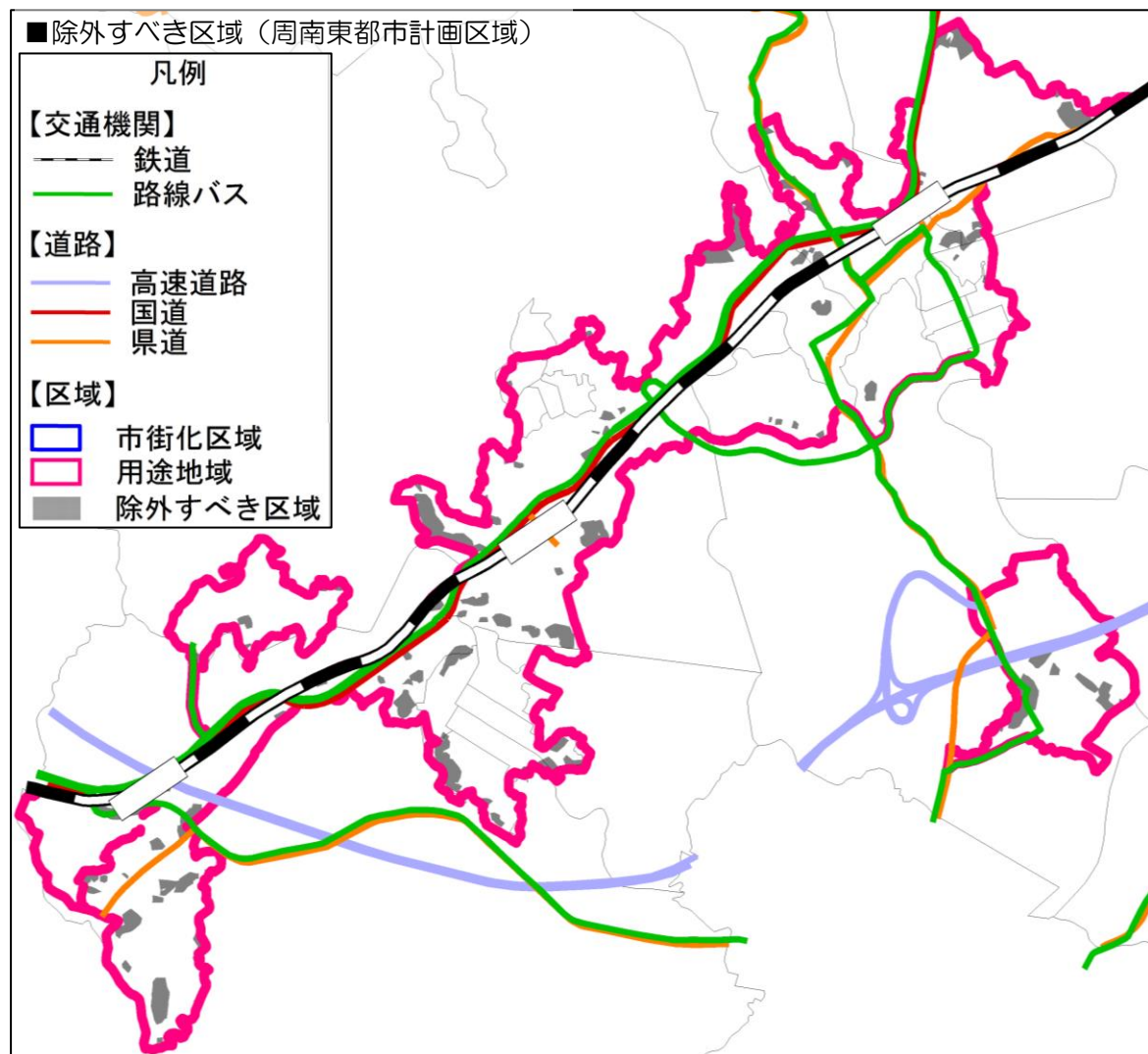
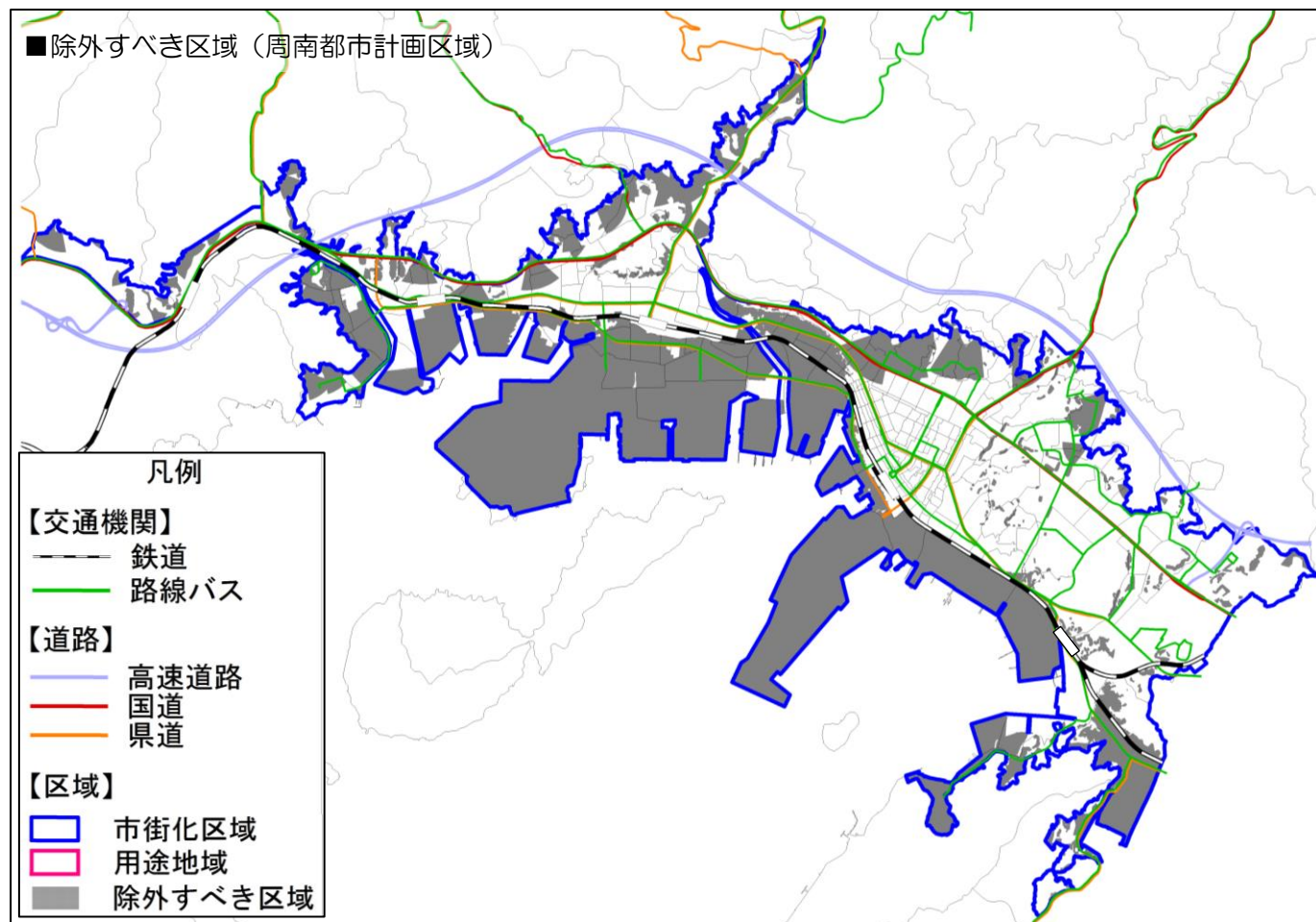
区域区分	面積(ha)	用途地域に対する割合
都市計画区域	5,244.0	-
用途地域	469.0	100.0%
一般居住区域	469.0	100.0%
除外すべき区域※	44.3	9.4%
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	44.3	9.4%
津波災害警戒区域(浸水深2.0m以上)	0.0	0.0%
浸水想定区域(浸水深2.0m以上)	0.0	0.0%
工業専用地域	0.0	0.0%
工業地域	0.0	0.0%
臨港地区(用途地域内)	0.0	0.0%
基礎面積(基礎的區域の面積)	424.7	90.6%

※除外すべき区域の面積は、「土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域」「津波災害警戒区域」「浸水想定区域(浸水深2.0m以上)」「工業地域」「工業専用地域」「臨港地区」の重複部分を除いた合計面積。
※端数処理のため、合計が一致しない。

■基礎面積(基礎的區域の面積)

市街化区域 (用途地域)	周南都市計画区域	1,906.1
	周南東都市計画区域	424.7

居住促進区域の検討対象となる面積



（4）居住促進区域の想定人口密度の設定

①現状と趨勢の基礎的区域内の人口及び人口密度の算出

（3）により算出された居住促進区域の基礎的領域と将来人口予測結果を元に将来の市街化区域又は用途地域の人口密度をそれぞれ算出し、現状の人口密度と趨勢の人口密度状況を把握します。

周南都市計画区域の基礎的領域内の人口密度は、平成22年で35.5人/ha、平成47年で30.0人/haとなっており、市街化区域内の人口密度と比較すると人口密度が高くなっています。周南東都市計画区域の基礎面積内の人口密度は、平成22年で23.2人/ha、平成47年で18.2人/haとなっており、周南都市計画区域と同様に用途地域内の人口密度と同程度となっています。

このことから、本市では、趨勢のまま人口が減少すると、市街化区域及び用途地域内の人口密度は、区域全体が一樣に減少する傾向にあります。

■周南市の基礎的区域内における将来人口と密度

区域	A.面積(ha)	平成22年人口		平成47年人口推計	
		B.人口(人)	人口密度(人/ha) (B/A)	C.人口(人)	人口密度(人/ha) (C/A)
周南都市計画区域	19,823.0	120,436	6.1	107,634	5.4
市街化区域内	3,973.7	114,306	28.8	96,222	24.2
基礎的区域内	1,906.1	67,741	35.5	57,184	30.0
周南東都市計画区域	5,244.0	15,007	2.9	11,413	2.2
用途地域内	469.0	11,295	24.1	8,638	18.4
基礎的区域内	424.7	9,872	23.2	7,711	18.2

※H22の基礎的区域内人口は、人口メッシュにより区域内換算。H47人口は、国立社会保障・人口問題研究所による人口推計を基に人口メッシュにより区域内に換算。

②想定人口密度の設定

①の人口及び人口密度の趨勢の状況を踏まえると、今後は、居住促進を図りながら将来の生活サービスやコミュニティ維持に必要な人口密度を確保することが重要です。

そのためには、公共交通や生活サービス施設の集積状況等、各地域の特性を踏まえた上で、各地域の将来の目指すべき市街地イメージを想定した、現実性のある人口密度を設定する必要があります。

そこで、居住促進区域を以下のとおり分類し、その想定人口密度についてそれぞれ設定しました。

■居住促進区域の区分毎の想定人口密度

区分	想定人口密度	市街地イメージ
都心等拠点居住促進区域	60人/ha	・都市拠点である都市機能誘導区域周辺であり、人口密度が高く、全市的な公共公益機能の役割を果たす都市施設が多く集積したエリア
交通拠点居住促進区域	40人/ha (※30人/ha)	・JR各駅や道の駅ソレーネなどの主要交通結節機能を有し、交通利便性の高いエリア
公共交通沿線居住促進区域	40人/ha (※30人/ha)	・商業・医療・子育て等の都市施設が一定以上集積し、利便バス停(運行本数15本以上/日)を有し、都市拠点へのアクセスがしやすく、生活利便性の高いエリア
居住促進区域	40人/ha (※30人/ha)	・一定程度の都市機能集積や交通利便性を有するエリア

※想定人口密度については、都市計画運用指針等に基づき、生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準として、40人/ha以上を基本とするが、周南東都市計画区域については、現状及び将来人口推計等から30人/haを想定人口密度とします。

(5) アクセシビリティの分析

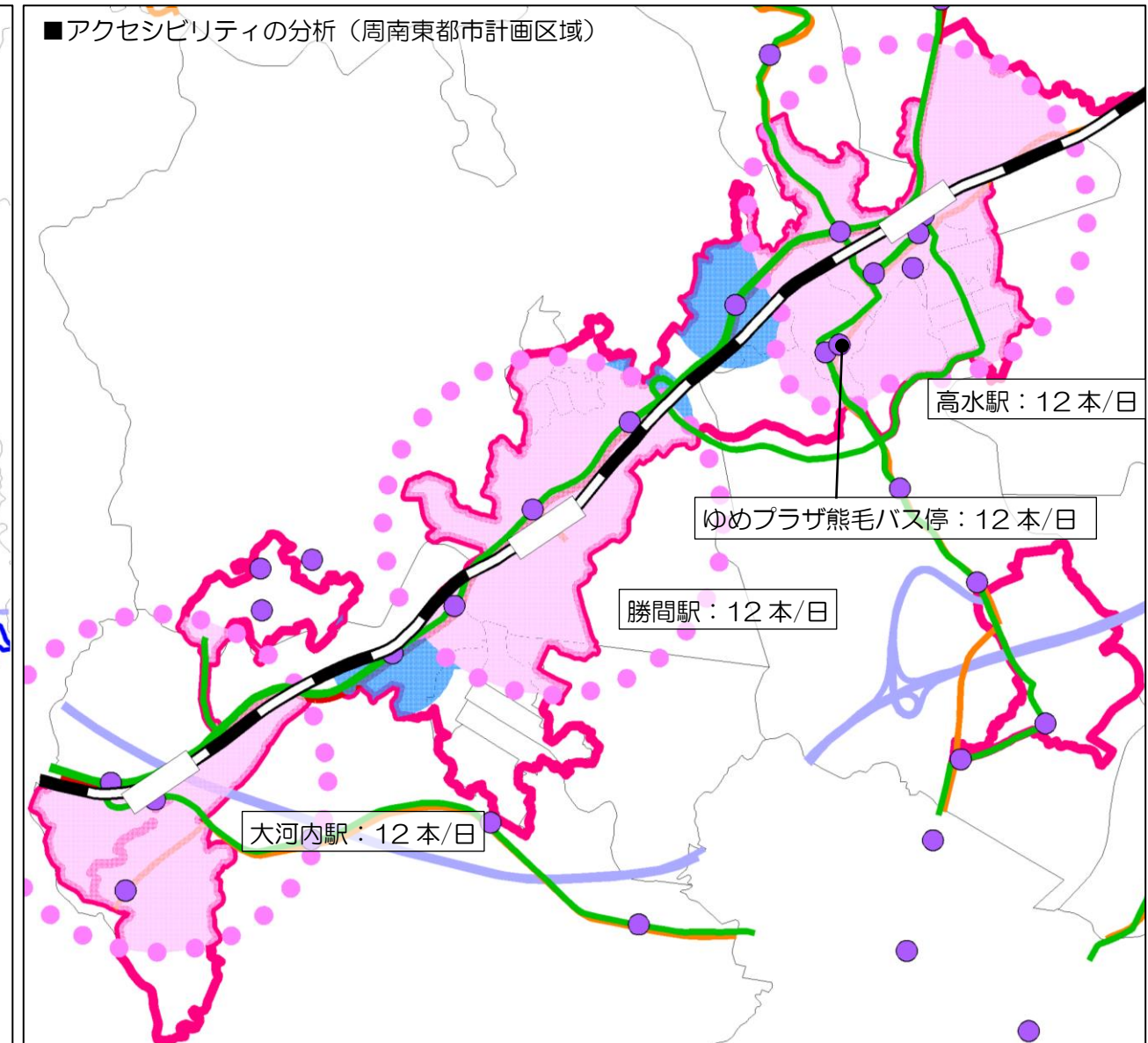
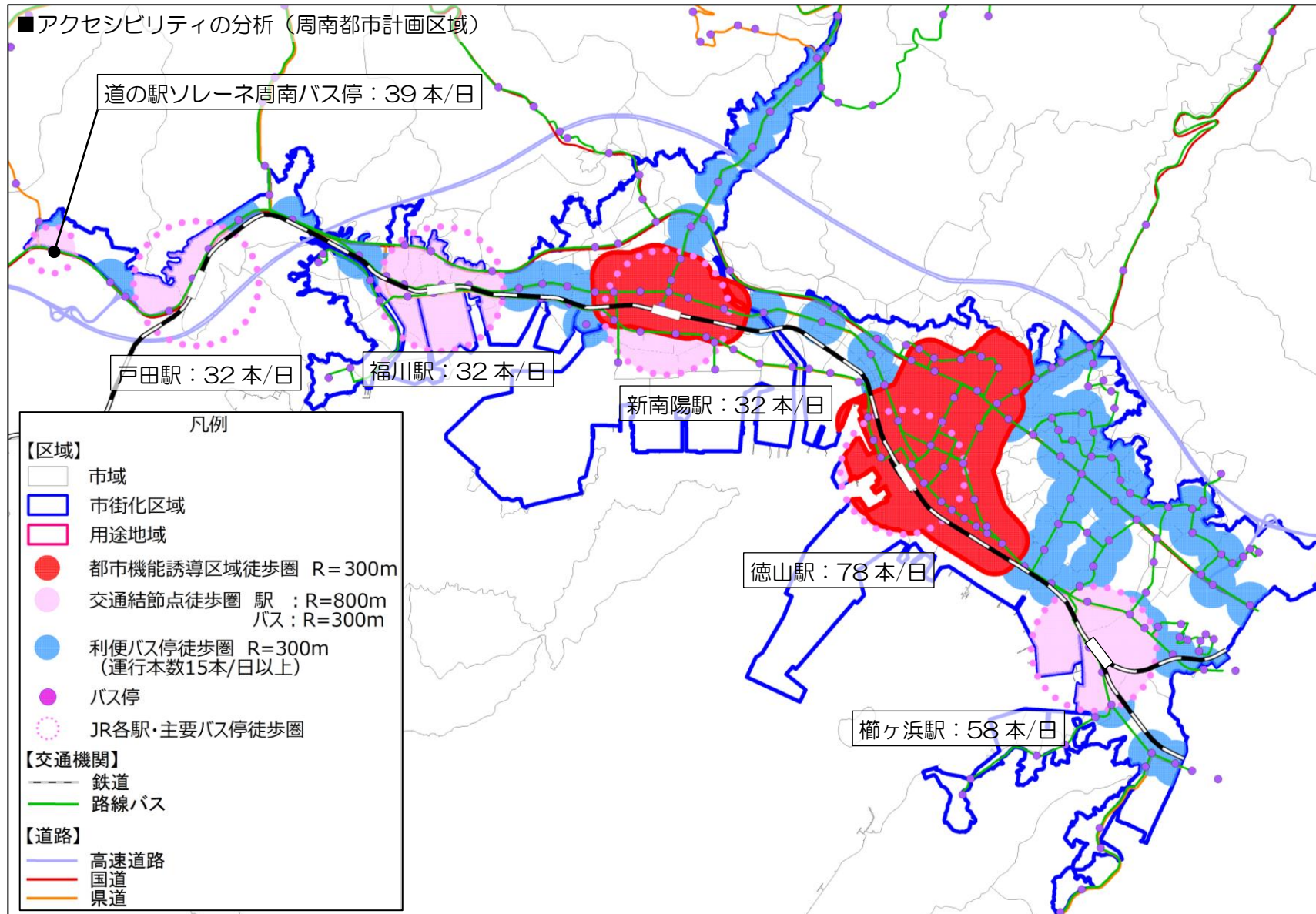
「コンパクト+ネットワーク」の考えのもと、都市拠点へアクセスしやすい地域への居住促進を図るものとし、都市機能誘導区域徒歩圏(R=300m)及び交通結節点徒歩圏(駅:R=800m、主要バス停:R=300m)、利便バス停(運行本数15本/日以上)徒歩圏(R=300m)を公共交通利便性が高く、アクセシビリティも高い地域と位置づけ、居住促進区域として検討します。

周南都市計画区域の市街化区域内及び周南東都市計画区域の用途地域内の都市機能誘導区域徒歩圏、交通結節点徒歩圏、利便バス停徒歩圏は以下のとおりとなります。

■周南市地域公共交通網形成計画 H28.3

表9 交通結節点の位置づけと方向性

分類	位置づけ	該当する場所等	将来の方向性
広域交通結節点	本市において中心的な場所にあり、幹線同士、あるいは幹線・支線の乗継が可能な場所	徳山駅・徳山港	・幹線同士、あるいは幹線・支線の円滑な乗継が可能となるよう整備を行う ・タクシーやマイカー、自転車との連携についても考慮する
主要交通結節点	各エリアにおいて中心的な場所にあり、幹線・支線の乗継が可能な場所	<東部> ゆめプラザ熊毛バス停 <西部> 新南陽駅 <北部> 須々万中心部のバス停、コアプラザかのバス停	・幹線・支線の円滑な乗継が可能となるよう整備を行う ・タクシーやマイカー、自転車との連携についても考慮する
交通結節点	幹線・支線の乗継が可能な場所	その他の鉄道駅 道の駅ソレーネ周南 刈尾港、馬島港	・幹線・支線の円滑な乗継が可能となるよう整備を行う ・マイカー、自転車との連携についても考慮する



(6) 都市構造評価分析（カーネル密度推計）

アクセシビリティの分析に加えて、カーネル密度推計により、定量的に都市構造を分析します。（平成27年度実施）

①評価分野

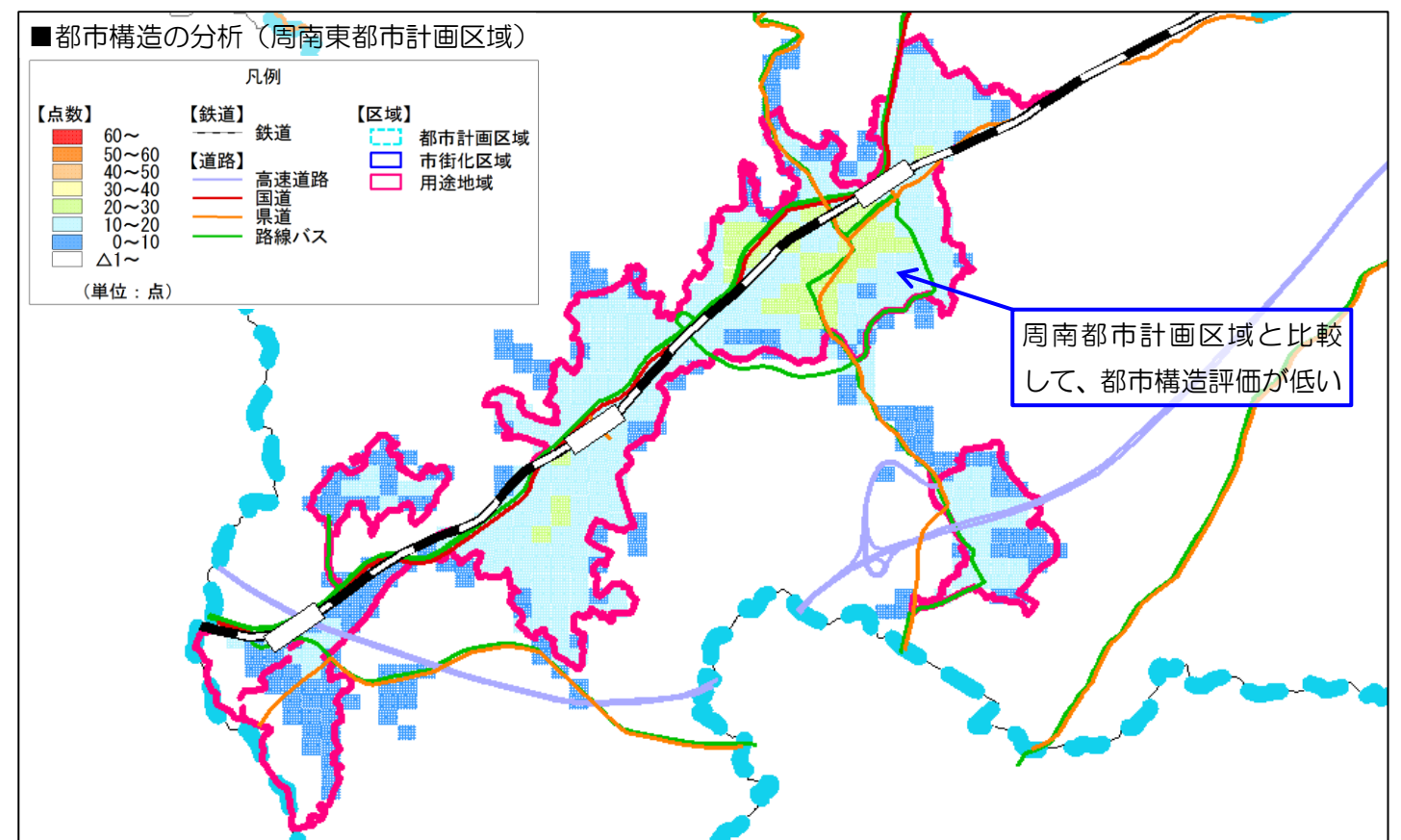
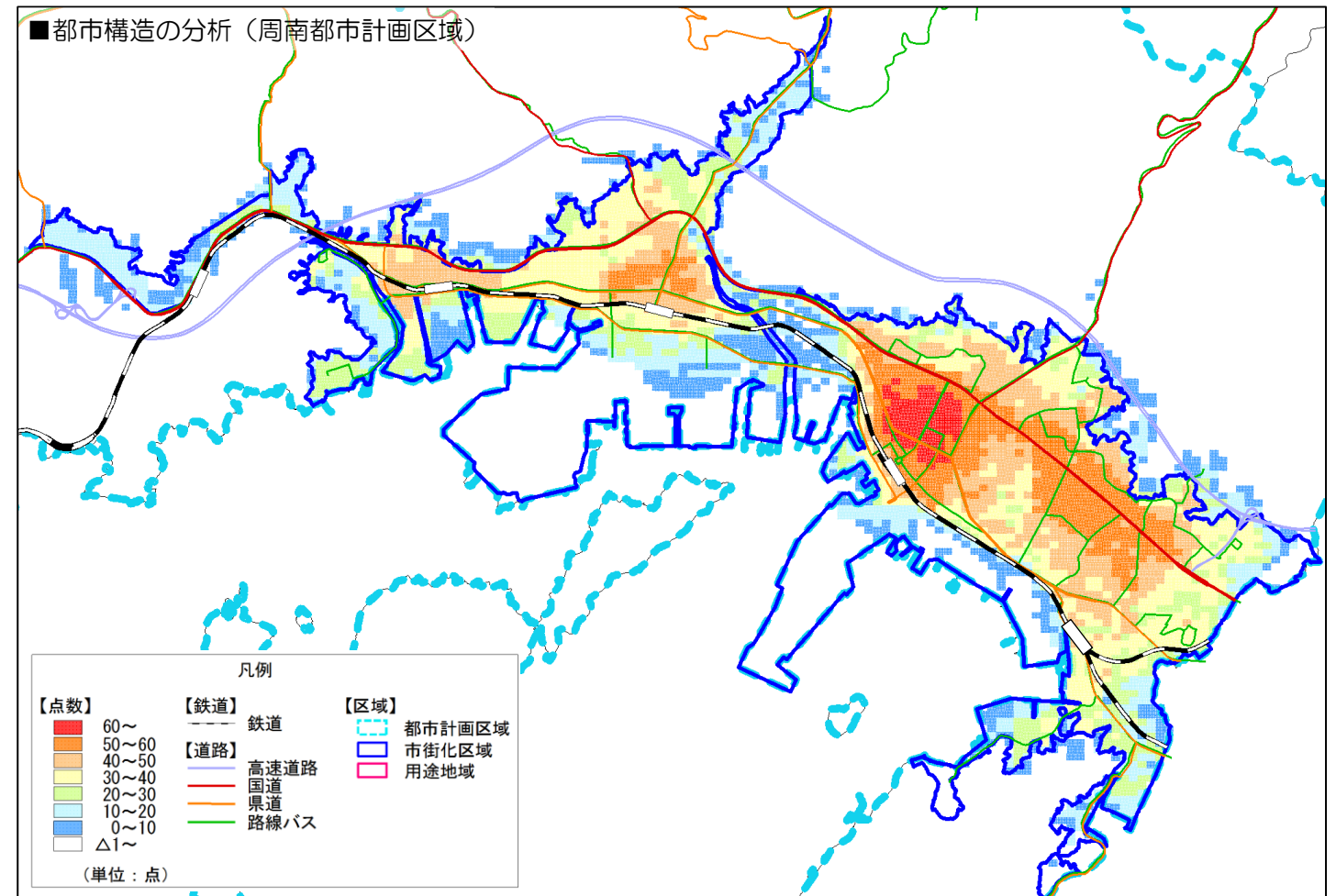
国土交通省の「都市構造の評価に関するハンドブック」を基に、以下の8つの評価分野を設定しました。

■評価指標と調査項目

評価分野	評価対象	具体的な評価項目
①生活利便性	行政施設	市役所、総合支所、支所、広域・地域交流施設、県総合庁舎、県民局、県税事務所、土木事務所、税務署、法務局、年金事務所、公共職業安定所、児童相談所
	行政施設(安全安心)	消防署、警察署、交番・駐在所
	教育文化施設	幼稚園、認定こども園、小学校、中学校、高校、工業高等専門学校、専門学校、大学、総合支援学校、学習塾、図書館、博物館、動物園、文化ホール、公民館、交通教育センター
	スポーツ施設	体育館、武道館、野球場、庭球場、運動場、プール
	金融施設	銀行、信用金庫、J A、商工組合中央金庫、中国労働金庫、日本政策金融公庫
	複合サービス施設	郵便局
②アクセシビリティ	交通施設	鉄道駅、バス停、港
	公共交通	運行本数（運行30本/日を基準）
③健康・福祉・医療	保健医療施設	病院、診療所、薬局、保健センター、健康福祉センター、環境保健所
	福祉施設(通所系・訪問系)	高齢者福祉施設、介護保険事業所、障害者福祉施設
	福祉施設(入所系)	サービス付き高齢者住宅、入所系施設、児童福祉施設等
	子育て支援施設	保育所、児童厚生施設、子育て交流センター、子育て支援センター、その他の児童福祉施設
	レジャー施設	公園、広場
④安全・安心	水害	浸水想定区域（津波、高潮、洪水）
	土砂災害	土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
	都市災害	密集市街地（国の指定による区域）
	避難施設	指定避難所・指定緊急避難場所
⑤地域経済	業務施設	従業者人口
	商業施設	大規模小売店舗、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、その他小売店舗、商工会議所、商工会
	観光施設	道の駅、ホテル、旅館、民宿、国民宿舎
	地価	平均地価（住宅購入可能な平均地価）
⑥都市基盤	生活インフラ	上水道、下水道、都市ガス
	道路	道路
⑦市街地適性	用途地域	商業系、居住系、工業系
	公共空間率	道路、公園・緑地
⑧都市計画	市街地整備事業	土地区画整理事業、住宅市街地整備事業、地区計画、まちづくり協定、建築協定、緑化協定
	都市施設の計画	都市施設

②都市構造の分析結果

各評価分野についての点情報を面的に評価するカーネル密度推計によるグリッド分析（※100mメッシュ）を行い、都市構造の総合的な評価を行いました。結果は以下のとおりです。



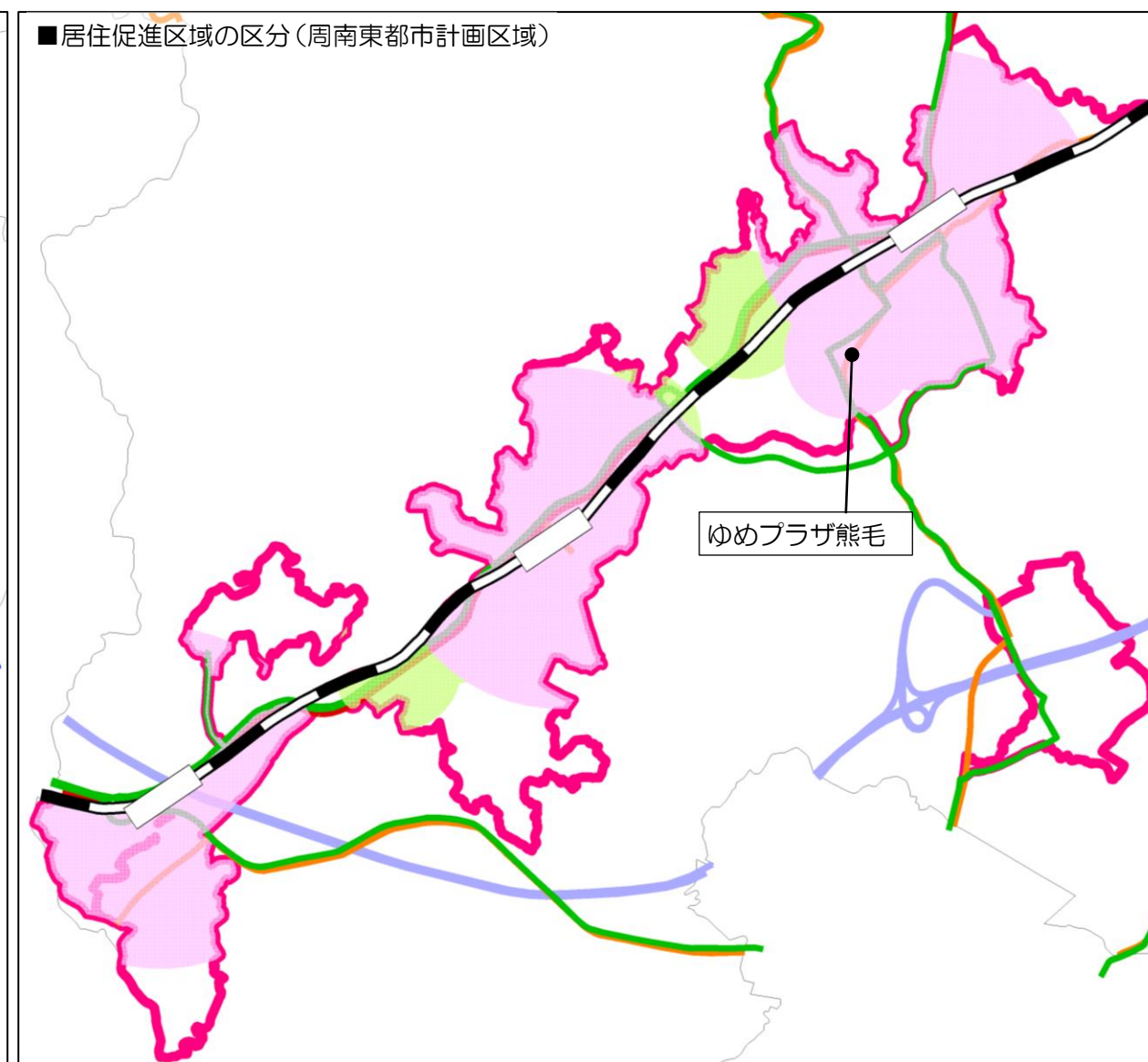
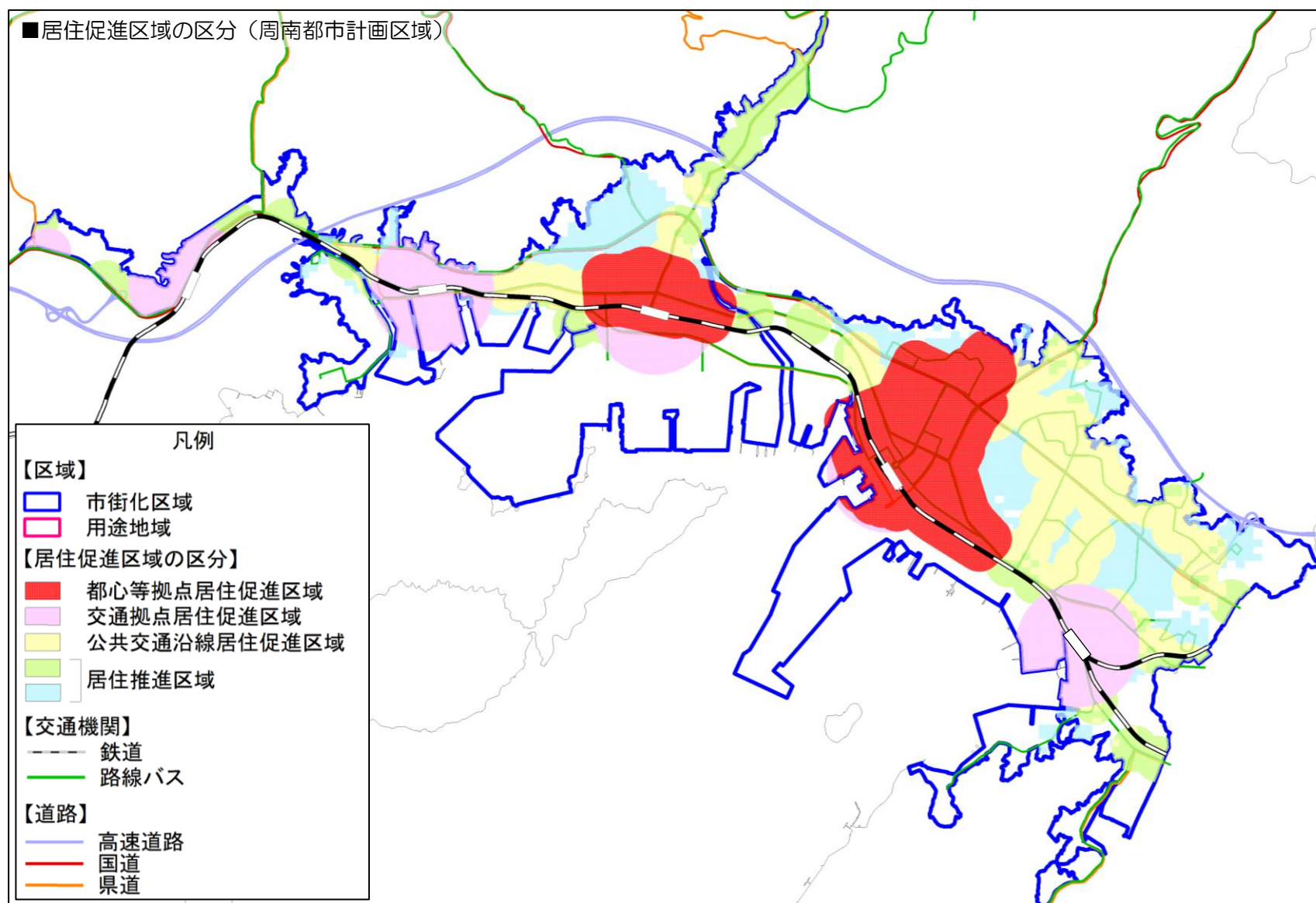
(7) 居住促進区域の区分の基準

居住促進区域の設定は、「(4) 居住促進区域の想定人口密度の設定」で分類した居住促進区域の区分毎に想定した市街地イメージをもとに区域基準を設け、区域設定の優先順位付けをし、公共交通の利便性と都市構造（居住適正）評価をもとに区域を検討します。区域基準と各居住促進区域、その面積は以下のとおりとなります。

■居住促進区域の区分別面積と区域指定の優先順位

区域設定 優先順位	凡 例	区分	区域基準		面積(市街化区域・用途地域内)		
			都市構造評点	アクセシビリティ	周南都市計画区域	周南東都市計画区域	計
1		都心等拠点居住促進区域	-	都市機能誘導区域徒歩圏300m	659ha	0ha	659ha
2		交通拠点居住促進区域	-	交通結節点：駅徒歩圏800m、主要バス停徒歩圏300m	467ha	310ha	777ha
3		公共交通沿線居住促進区域	30点以上	利便バス停(運行本数15本/日以上)徒歩圏300m	573ha	0ha	573ha
4		居住促進区域	-	利便バス停(運行本数15本/日以上)徒歩圏300m	356ha	36ha	392ha
			30点以上	-	425ha	0ha	425ha
計					2,480ha	346ha	2,826ha

※交通結節点とは地域公共交通網形成計画において位置づけられている交通結節点。

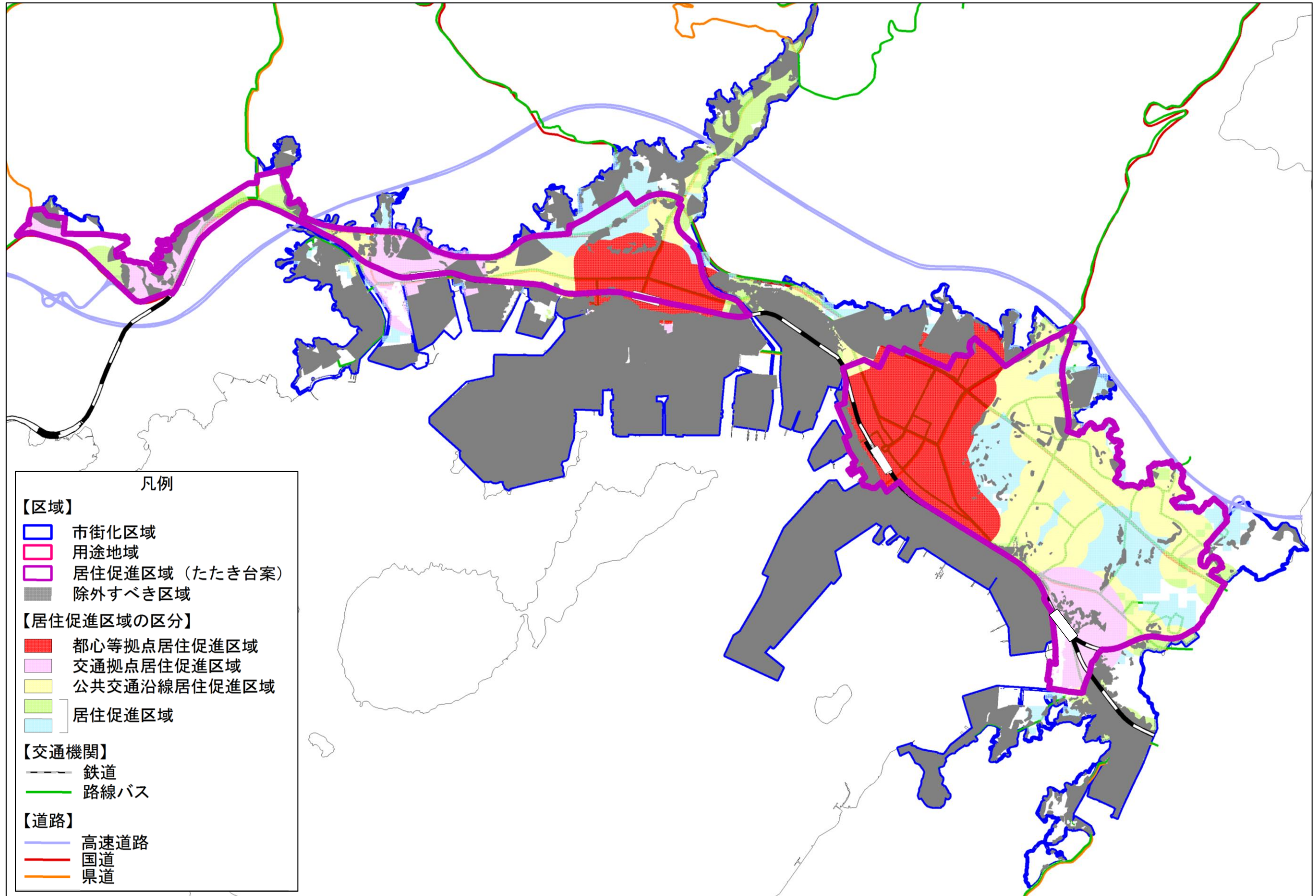


(8) 居住促進区域（たたき台案）の設定

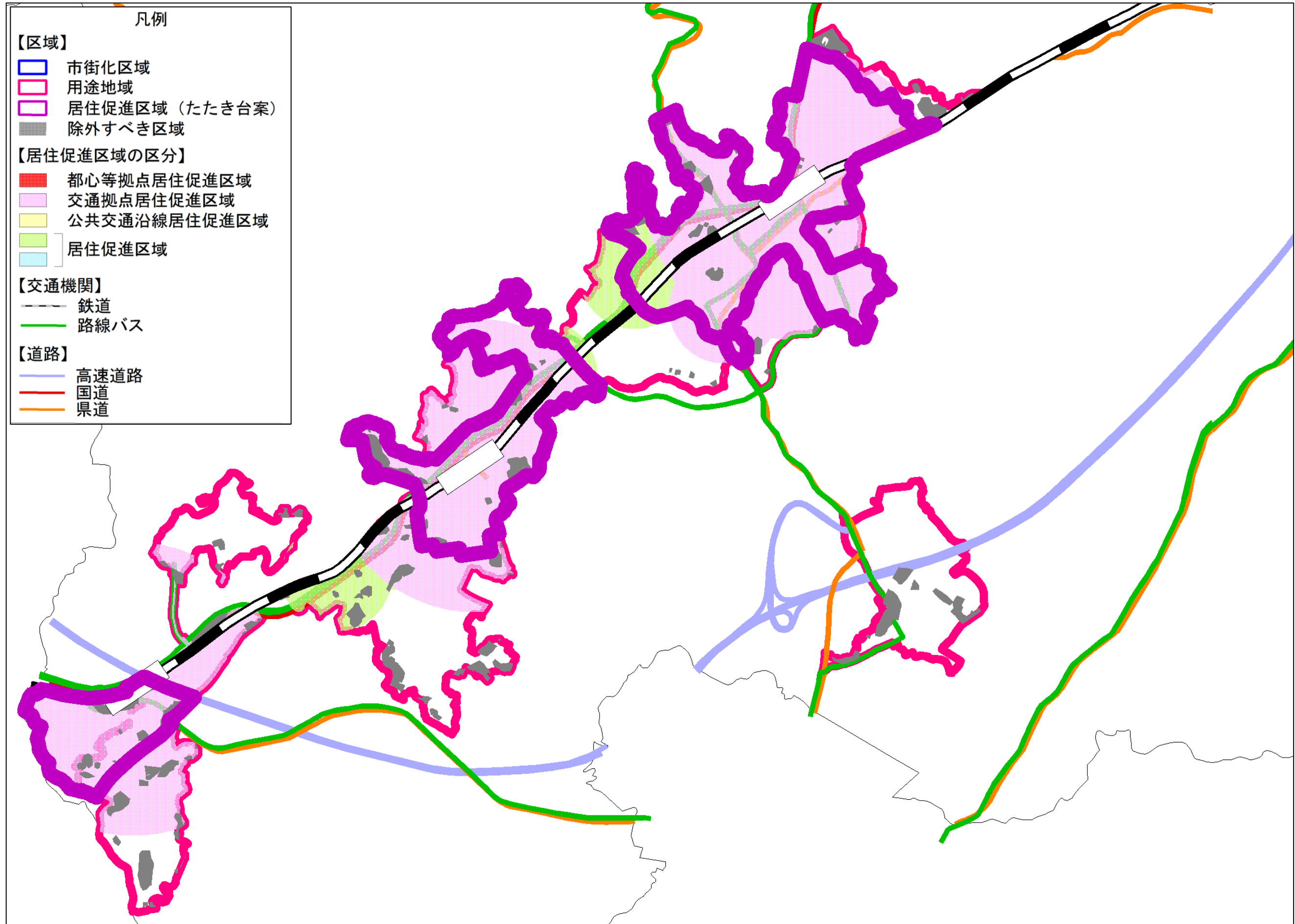
(3) の除外すべき区域及び(5) アクセシビリティの分析結果、(6) 都市構造の分析結果、(7) 居住促進区域の区分の基準等を総合的に勘案し、地形地物に留意して居住促進区域（たたき台案）を設定します。

●周南都市計画区域の居住促進区域（たたき台案）

居住促進区域（たたき台案）面積：1619ha



居住促進区域（たたき台案）面積：218ha



(9) 居住促進区域（たたき台案）の検証

(8) で設定した居住促進区域（たたき台案）について、市街地イメージ（想定人口密度）と実際に設定した区域から、各区域の将来の人口及び人口密度を算出し、検証を行います。

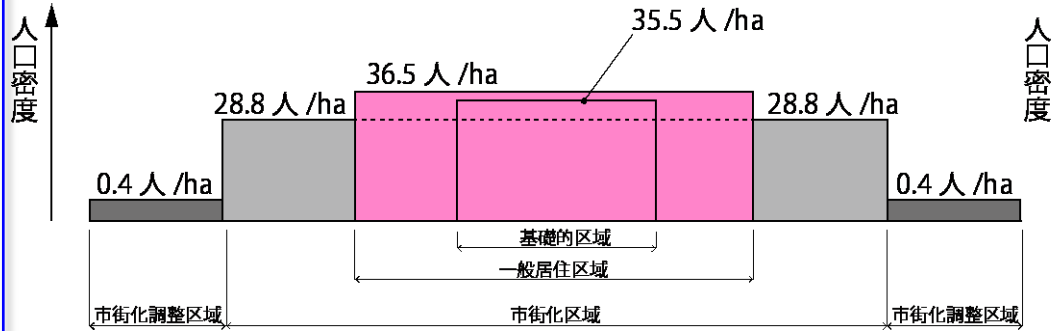
■周南都市計画区域（徳山、新南陽地域）

・周南都市計画区域の居住促進区域（たたき台案）内の人口密度は、全体で45.8人/haとなり、現状の基礎的的区域人口密度35.5人/haや趨勢の基礎的的区域人口密度30.0人/haよりも高くなっています。そのため、居住促進区域外の一般居住区域人口密度13.6人/ha、市街化区域（居住促進区域及び一般居住区域を除いた）人口密度4.1人/haと低くなっていますが、将来の市街化区域人口を居住促進区域内へと誘導することで、想定人口密度を達成することができるため、**規模としては適正**と考えます。

【現状(H22)】

区分	面積(ha)	人口(人)	人口密度(人/ha)
都市計画区域	19,823	120,436	6.1
市街化区域	3,974	114,306	28.8
一般居住区域(工・工専を除く)	2,974	108,590	36.5
基礎的的区域(除外すべく区域を除く)	1,906	67,741	35.5
市街化調整区域	15,849	6,130	0.4

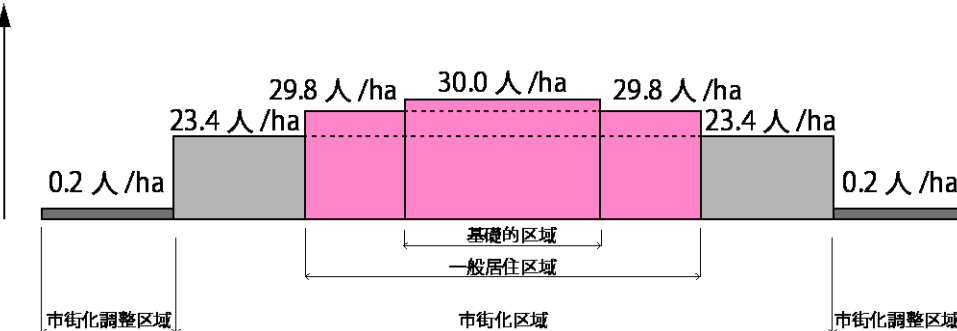
※「一般居住区域」の人口は、H22人口メッシュより区域内に換算。



【趨勢(H47)】

区分	面積(ha)	人口(人)	人口密度(人/ha)
都市計画区域	19,823	96,222	4.9
市街化区域	3,974	92,806	23.4
一般居住区域(工・工専を除く)	2,974	88,729	29.8
基礎的的区域(除外すべく区域を除く)	1,906	57,184	30.0
市街化調整区域	15,849	3,416	0.2

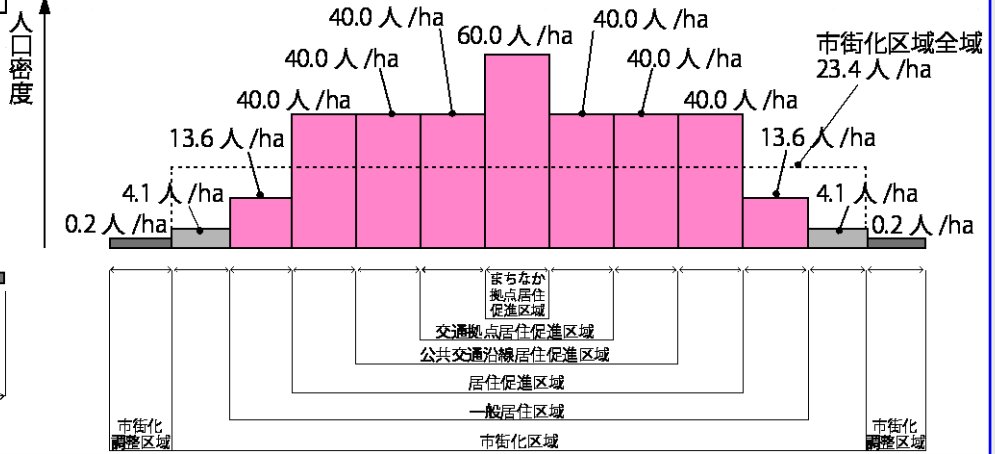
※国立社会保障・人口問題研究所による人口推計を基に人口メッシュより区域内に換算。



【誘導(H47)】

区分	面積(ha)	人口(人)	人口密度(人/ha)
都市計画区域	19,823	96,222	4.9
市街化区域	3,974	92,806	23.4
居住促進区域(案)	1,619	74,220	45.8
まちなか拠点居住促進区域	473	28,380	60.0
交通拠点居住促進区域	249	9,960	40.0
公共交通沿線居住促進区域	492	19,680	40.0
居住促進区域	405	16,200	40.0
一般居住区域(工・工専を除く)	1,362	14,509	10.7
市街化調整区域	15,849	3,416	0.2

※「居住促進区域」の人口は、設定した人口密度にGIS上で計測した面積を乗じて算出。
 ※「一般居住区域」の人口は、市街化区域人口から居住促進区域人口及び工・工専人口を減じて算出。



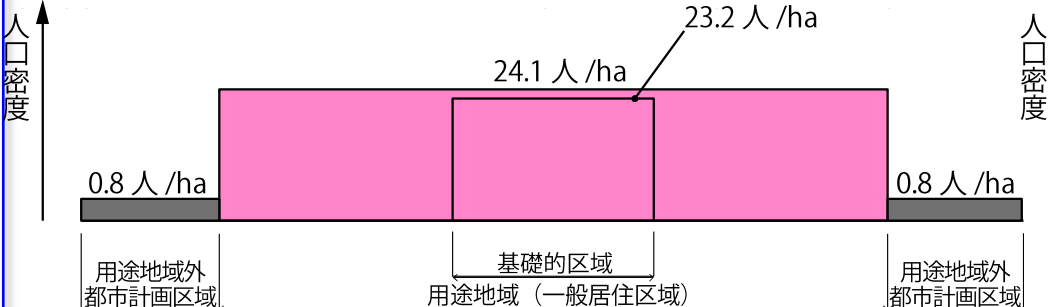
■周南東都市計画区域（熊毛地域）

・周南東都市計画区域の居住促進区域（たたき台案）内の人口密度は、全体で30.0人/haとなり、現状の基礎的的区域人口密度23.2人/haや趨勢の基礎的的区域人口密度18.2人/haよりも高くなっています。そのため、居住促進区域外の一般居住区域人口密度8.4人/haと低くなっていますが、将来の市街化区域人口を居住促進区域内へと誘導することで、想定人口密度を達成することができるため、**規模としては適正**と考えます。

【現状(H22)】

区分	面積(ha)	人口(人)	人口密度(人/ha)
都市計画区域	5,244	15,007	2.9
用途地域	469	11,295	24.1
一般居住区域(工・工専を除く)	469	11,295	24.1
基礎的的区域(除外すべく区域を除く)	425	9,872	23.2
用途地域外都市計画区域	4,775	3,712	0.8

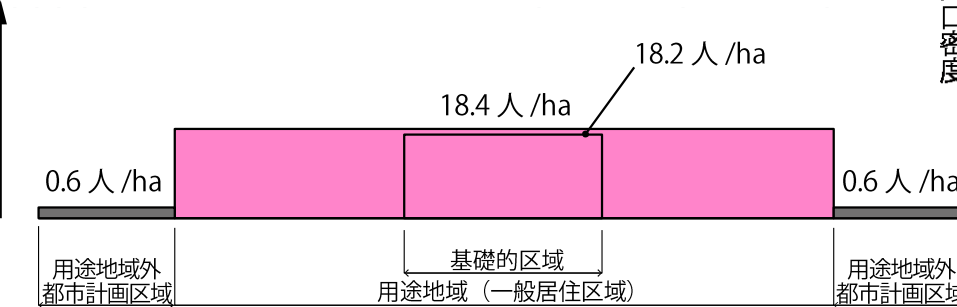
※「一般居住区域」人口は、H22人口メッシュより区域内に換算。



【趨勢(H47)】

区分	面積(ha)	人口(人)	人口密度(人/ha)
都市計画区域	5,244	11,413	2.2
用途地域	469	8,638	18.4
一般居住区域(工・工専を除く)	469	8,638	18.4
基礎的的区域(除外すべく区域を除く)	425	7,711	18.2
用途地域外都市計画区域	4,775	2,775	0.6

※国立社会保障・人口問題研究所による人口推計を基に人口メッシュより区域内に換算。



【誘導(H47)】

区分	面積(ha)	人口(人)	人口密度(人/ha)
都市計画区域	5,244	11,413	2.2
用途地域	469	8,638	18.4
居住促進区域(案)	218	6,540	30.0
まちなか拠点居住促進区域	0	0	60.0
交通拠点居住促進区域	201	6,030	30.0
公共交通沿線居住促進区域	0	0	30.0
居住促進区域	17	510	30.0
一般居住区域(工・工専を除く)	251	2,098	8.4
用途地域外都市計画区域	4,993	2,775	0.6

※「居住促進区域」の人口は、設定した人口密度にGIS上で計測した面積を乗じて算出。
 ※「一般居住区域」の人口は、市街化区域人口から居住促進区域人口及び工・工専人口を減じて算出。

