

# 都市再生整備計画(第4回変更)

しゅうなんしちゆうしんきよてんさいせいちく  
周南市中心拠点再生地区  
(都市再構築戦略事業(人口密度維持タイプ))

やまぐち 山口県 しゅうなん 周南市

平成29年11月

## 様式1 目標及び計画期間

都道府県名	山口県	市町村名	しゅうなん市 周南市	地区名	しゅうなん ちゅうしゅうよてんせいせいちく 周南市中心拠点再生地区(都市再構築戦略事業)	面積	157	ha							
計画期間	平成	27	年度	～	平成	31	年度	交付期間	平成	27	年度	～	平成	31	年度

### 目標

- ・歩行空間の整備による歩いて暮らせるまちづくりの推進
- ・まちの核となる施設とその周辺整備による賑わいの創出と中心市街地の拠点性強化
- ・都市機能の更新による時代のニーズへの対応と人口の拡散防止

### 目標設定の根拠

都市全体のリノベーション方針(都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントも取り組みを含む)

本市は、明治時代より天然の良港を活かして海軍煉炭製造所を中心に、近代工業都市として大きく発展してきた。1964年に工業整備特別地域、翌年に徳山下松港が特定重要港湾(現国際拠点港湾)の指定を受けてからは石油化学コンビナートを中心とした工場の集積が進み、全国有数の工業地帯となった。また、市街地では、戦災復興土地画整理事業により、JR徳山駅を中心に良好な都市基盤が整備され、山口県最大の商業・業務地として発展してきた。平成15年に、徳山市、新南陽市、熊毛町、鹿野町の2市2町が合併して「周南市」が誕生し、新たなまちづくりを進めている。

本市の人口は、昭和60年の167,302人をピークに減少が続いており、平成22年の149,487人から、平成52年には112,771人に減少すると推計されている。また、徳山駅周辺の中心市街地では営業店舗321店舗に対して、空き店舗が69店舗、空き店舗率は17.7%(H24.10調査)となっており、さらに平成25年2月には近鉄松下百貨店の閉店により、まちの核施設であった集客力の高い店舗が失われた。一方で、大型商業施設は郊外に出店しており、中心市街地の集客力は低下し、商店街の空洞化やにぎわいの消失が進行している。

こうした現状を解決するためには、計画的な都市機能の整備、適切な土地利用の規制・誘導等により都市機能を集約し、都市拠点周辺への居住誘導につなげることで人口密度を高め、行政の効率化、持続可能な集約型まちづくりを進めていくことが重要であり、市では、これらに関する包括的なマスタープランとなる立地適正化計画を作成することとしている。

広域交通結節機能が高く様々な都市機能が集約された徳山駅周辺を広域都市拠点とし、一定の都市機能が集約された各総合支所や鉄道駅周辺を地域都市拠点、支所周辺を地域に密着したサービスを提供する地域拠点と位置づけ、それぞれの地域性や利用状況に応じた都市機能の集約を図ることで、市域全体の効率的な機能の分散と役割分担等バランスの取れた都市機能の配置を行うとともに、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークを強化し、更には徳山港～徳山駅前～市役所～徳山公園までの区間を都心軸として設定し、都心軸により結ばれる各拠点について再生・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形成を進めることとして、周南市都市計画マスタープランの内容を踏まえ、立地適正化計画を策定していく方針である。

今回の計画区域は、広域都市拠点として位置付けられており、周南市域のみならず、周辺都市を含めた広域的な都市活動の拠点としての役割を担っている。

都心軸の南側で徳山駅ビルを建て替え、図書館を核とした複合施設を整備し、また北側で動物園をリニューアルし、魅力ある観光・学習施設として整備することで、中心市街地への集客力を高め、賑わいを創出し、周辺商店街への人の流れを作り出すとともに、まちの回遊性や再訪を促し、中心市街地の活性化を図る。

また、都市機能のひとつである公共施設の配置にあたっては、サービス、コスト、量、性能、それぞれの最適化を公共施設の保有のあり方とし、平成27年8月に公共施設等総合管理計画にあたる周南市公共施設再配置計画を策定した。本計画では、各施設について利用者数などの市民ニーズや、耐震性などの建物性能、地域で果たす役割などの拠点性等の項目を用いて評価を行い、その結果を基に、それぞれの地域における施設について、多機能化・複合化・民間活力の活用等を図り、公共施設配置の最適化を目指す。その結果生じる余剰資産をはじめ、未利用・低利用財産については、貸付や売却等による民間活力の積極的な活用を図る。

### まちづくりの経緯及び現況

本市は、これまで徳山駅周辺地区で2期に渡って都市再生整備計画事業を実施してきた。これらの計画では、市道のバリアフリー化や鉄道によって分断された徳山駅南北の連携の強化を図る徳山駅南北自由通路整備などの都市基盤の整備や、徳山駅から動物園までの街なかの回遊性の向上を図るため社会実験やソフト事業を行ってきた。これと併せて平成25年3月には周南市中心市街地活性化基本計画が国の認定を受け、官民一体となって中心市街地の活性化に取り組んでいるところである。徳山駅ビルの跡地については、学識経験者や地元民間団体の代表者などからなる「徳山駅周辺デザイン会議」等によって検討を行い、平成25年11月には「新たな徳山駅ビル整備基本構想」をまとめ、この構想をもとに事業化を進める段階にある。また、徳山動物園では、平成25年にスリランカ国と日本の国交樹立60周年を記念してゾウの寄贈を受けたことに伴い、平成27年8月に「動物園リニューアル基本計画」の修正を行い事業を進める段階にある。これまでの取組により、バリアフリー化率は向上し、徳山駅南北の交流人口や駅周辺商店街の新規出店数も増加傾向にあるなど改善の兆しがみられるが、郊外に大型商業施設が立地し始めた20年前と比較すると、空き店舗率は15%近く上昇し、歩行者等の通行量についても8割近く減少した地点が存在しており、動物園も最大入園者数に比べ3割程度減少するなど、依然として低位な状況であり、中心市街地としての拠点性を維持していくため、まちづくりの核となる新たな徳山駅ビルの整備や動物園のリニューアル、歩行者空間の整備、公共交通結節機能の強化などによって賑わいを生み、活力を更に回復していくことが求められている。

### 課題

- ・今後高齢化が進み、車等が利用できない高齢者が増える等予測され、歩いて暮らせるまちづくりの重要性が増しているが、本地区では、慢性的な路上駐輪や段差、滑りやすい路面等歩行空間の安全性や利便性が低い状況である。歩いて暮らせるまちづくりを実現するため、歩行空間の整備が求められている。
- ・中心市街地は、大型商業施設の撤退などによって、核施設がなくなり、賑わいを失いつつある。これまでの取組により新規出店数等は増加傾向にあるものの、依然として空き店舗は多く、歩行者通行量は少ないなど特に賑わいの回復が急務である。そのため、核となる施設の整備等による賑わいの創出が求められている。
- ・かつて整備された都市機能施設は機能の更新が遅れ、バリアフリーに対応していなかったり、多目的トイレや授乳室が不足していたり時代のニーズに合わなくなってきたり。こうしたことから高齢者や子育て世代が利用しにくくなってきており、少子高齢化・人口減少社会のニーズに対応したまちづくり求められている。
- ・徳山動物園は昭和35年に開園したが、従来の檻柵展示方式は時代のニーズに対応しきれなくなっている。このため、周南市最大の観光施設として、また命や環境の学習の場として、街なかのコンパクトな動物園としての立地特性を生かしつつ、新たな展示手法を導入し、魅力の向上が求められている。

### 将来ビジョン(中長期)

#### 【総合計画】

- ・現在策定中の次期まちづくり総合計画では、徳山駅周辺の中心市街地を回遊性のある賑わい空間として再生するべき地区として位置付けており、ハード・ソフトの両面から取り組むこととしている。

#### 【都市計画マスタープラン】

- ・中心市街地を広域都市拠点と位置付け、都市機能の集積とにぎわいの再生を図るとともに、徳山港～徳山駅前～市役所～徳山公園までの区間を都心軸と設定し、都心軸によって結ばれる各拠点について再生・整備を図ることとしている。

## 都市再構築戦略事業の計画

### 都市機能配置の考え方

本市の都市計画マスタープランでは、将来都市構造の中で、広域交通結節機能が高く様々な都市機能が集約された徳山駅周辺を広域都市拠点、一定の都市機能が集約された各総合支所や鉄道駅周辺を地域都市拠点、支所周辺を地域に密着したサービスを提供する地域拠点として位置付け、それぞれの地域性や利用状況に応じた都市機能の集約を図ることで、市域全体の効率的な機能の分散と役割分担等バランスの取れた都市機能の配置を行うとともに、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの強化により、地域間の連携を図ることとしている。

こうした中、広域都市拠点として位置付けている徳山駅周辺は、新幹線と在来線が併設された徳山駅、バスターミナルやフェリー乗り場等が立地し公共交通の結節点として市内外から多くの来街者が利用しており、市役所や県総合庁舎などの行政機関、文化会館や美術館などの文化施設、駅前商店街や事業所などの商業・業務施設等、あらゆる都市機能が集約した広域的な都市活動の拠点としての役割を担っているが、公共施設の老朽化や商店街の衰退などの課題を抱えている。今後、これらの都市機能を維持するとともに、老朽化した駅ビルや動物園、庁舎等の公共施設の更新に併せて、図書館や商業施設などの民間活力の導入や、会議室等の市民活動の交流の場としての機能の追加など施設の多機能化を図ることで、質の高いサービスを効率的に提供していく。

また、地域都市拠点、地域拠点については、高齢者や地域住民のニーズに合った日常生活を支える商業や医療、地域交流の場などの都市機能をコンパクトに集積し、公共交通等によるネットワークを強化することで地域間の連携を図る。

目標を達成する上で必要な「中心拠点誘導施設」「生活拠点誘導施設」「高齢者交流拠点誘導施設」の考え方（民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む）

20年前と比較し、空き店舗が約15%増加したり、通行量や入園者数が減少したりと、現在の中心市街地及び都心軸では、集客力が不足している。集客力のある中心拠点施設を整備し、中心市街地に活力を生み出し、魅力と拠点性を向上させることが求められている。そのために都心軸の南の拠点である徳山駅ビルを建て替え、図書館を核とした複合施設として整備する。この図書館は民間のノウハウを取り入れた図書館とすることを決めており、同種の取組を行った事例では、来館者数が3倍程度増えた事例もあり、中心市街地への集客が期待できる。こうして呼び込んだ賑わいを周囲に波及させることで中心市街地の活性化を目指す。

また、徳山駅周辺は県内有数の交通結節機能を有しており、鉄道の乗降客は1日約14,000人、バスは平日、休日ともに300便以上が発着しており、賑わいを生むために最適の場所である。しかしながら、現在のところ、これらの公共交通を利用した人達は、すぐに目的地へ向かってしまい、中心市街地に滞留したり、回遊したりする人が少ない。図書館は、待ち合わせに最適であり、公共施設の中で最も集客能力の高い施設のひとつなのでこれらの滞留しない来街者を取り込むことが期待できる。こうした来街者と地域住民を集容して賑わいを創出するとともに、賑わいを周辺商店街へ誘導し、中心市街地の活性化を図る。

更には北の拠点である動物園のリニューアルを行い、命や環境などを学習する教育施設、また周南市最大の観光施設として整備する。同種のリニューアルを行った園では10倍以上の集客を達成した事例もあり、動物が間近に楽しめるという長所を生かしつつ、行動展示や生態展示、混合展示などこれまでにない展示手法を取り入れ、また自然学習館などの新しい施設や、人気動物であるゾウの新ゾウ舎を中心としたアジアの熱帯雨林ゾーン全体を整備することで、大幅な来園者の増加が期待できる。

また、動物園は祝祭日に県外からの来園もある広域の観光施設でもあるが、パスポートを利用した近隣住民のリピーターも1割程度おり、身近な憩いの場としての役割も持つ。さらには、動物園周辺には文化会館と美術博物館の教育文化施設もあり、周南市の文化ゾーンとして約70万人が利用している。ZOOと周南推進事業やZOO夢UP21事業などのソフト事業を活用し、文化ゾーンの利用者を中心市街地へ誘導することで、まちの賑わいを創出する。

### 都市再構築戦略事業に必要となるその他の交付対象事業等

- ・ポケットパーク整備事業：賑わい交流施設の隣接地にホスピタリティの高い溜り空間を整備し、賑わい交流施設で生まれた賑わいを滞留、回遊させる。
- ・銀座通歩車共存道路事業：中心市街地内の商業集積地である銀座通の歩行空間を整備することで、歩行者等が安全快適で回遊しやすい歩行空間を作る。
- ・銀南街リノベーション事業：民間でアーケード撤去を行うのにあわせて道路や歩行空間の高質化を行い、安全で、ゆとりのある歩行空間を作る。
- ・賑わい交流施設整備事業：新たな徳山駅ビルに会議室と市民活動支援センターを整備することで、賑わい交流施設に集った人と人の交流を促進し、更なる賑わいにつなげる。
- ・市民交流施設整備事業：誰もが知っている市内のどこからでもアクセスしやすい市役所に会議室を併設することで、誰もが利用しやすい交流施設を作る。
- ・南北駅前広場・駅前ロータリー美装化事業、単なる駅前広場にとどまらない質の高い魅力的な歩行空間を確保した施設とすることで、更なる賑わいにつなげる。
- ・岐山通美装化事業：岐山通の道路環境の高質化を行い、歩行者等が安全快適で回遊しやすい歩行空間とする。

## 目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
中心市街地内の歩行者等通行量	人/日	中心市街地内の14地点における10時～19時の間の歩行者等の通行量	歩いて暮らせるまちづくりによる回遊性向上効果を把握するため、中心市街地内の歩行者等の通行量を指標とし、その増加を図る	24,543	H25	30,100	H31
賑わい交流施設利用者数	人/年	賑わい交流施設内の会議室、市民交流センターの年間利用者数	賑わい交流施設の整備による賑わいの創出効果を把握するため、賑わい交流施設内の交流施設利用者数を指標とし、その増加を図る	15,905	H25	17,500	H31
中心市街地の人口割合	%	市全体人口に対する中心市街地の人口割合	中心市街地内の施設整備による人口拡散防止効果を把握するため、市全体人口に対する中心市街地の人口割合を指標とし、その増加を図る	3.90	H26	4.00	H31
動物園入園者数	人/年	動物園の年間利用者数	動物園のリニューアル事業の賑わい創出効果を把握するため、動物園の入園者数を指標とし、その増加を図る。	288,320	H26	370,000	H31

## 様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【歩いて暮らせるまちづくりの推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能施設のバリアフリー化を行い、利便性を向上させる。</li> <li>・歩行空間を整備し、安全性と快適性を向上させる。</li> <li>・広場整備により交通結節機能を強化することで、中心市街地へのアクセスを向上させる。</li> <li>・魅力ある施設に集客し、そこから街なかへ歩いて楽しい仕掛けを工夫することで、まちの回遊性や再訪を促す。</li> </ul>	<p>中心拠点誘導施設:賑わい交流施設整備事業(図書館)          中心拠点誘導施設:徳山動物園リニューアル事業(博物館相当施設)          高次都市施設:賑わい交流施設整備事業          高次都市施設:市民交流施設整備事業          地域生活基盤施設:情報案内板          高質空間形成施設:銀南街リニューアル事業          高質空間形成施設:銀座通歩車共存道路整備事業          高質空間形成施設:南北駅前広場・駅前ロータリー美装美化事業          高質空間形成施設:岐山通美装美化事業          (都)徳山停車場線(徳山駅北口駅前広場)(関連事業)          (都)海岸通線(徳山駅南口駅前広場)(関連事業)          (都)徳山公園(関連事業)          ポートルネッサンス21事業(関連事業)          銀座通歩車共存道路整備事業(関連事業)          まちなかアメニティ推進事業(関連事業)          まちづくり交通実態調査等事業(関連事業)          Zooつと周南推進事業(関連事業)          Zoo夢アップ21ハード事業          Zoo夢アップ21ソフト事業</p>
<p>【中心市街地の施設整備による賑わいの創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集客施設である図書館を核とした新駅ビルの整備を中心とした整備を行い、賑わいを創出する。</li> <li>・駅周辺に少ない溜りの空間を確保し、地元住民と来街者の憩いの場を創出する。</li> <li>・徳山動物園のリニューアルを行い、来園者の増加を図るとともに、中心市街地との連携を図りまちへの回遊性を生み出す。</li> <li>・新たな市役所庁舎内に交流スペースを設け、市役所、駅間の回遊性を生み出す。</li> </ul>	<p>中心拠点誘導施設:賑わい交流施設整備事業(図書館)          中心拠点誘導施設:徳山動物園リニューアル事業(博物館相当施設)          高次都市施設:賑わい交流施設整備事業          高次都市施設:市民交流施設整備事業          地域生活基盤施設:情報案内板          高質空間形成施設:南北駅前広場・駅前ロータリー美装美化事業          高質空間形成施設:岐山通美装美化事業          地域生活基盤施設(ポケットパーク)          (都)徳山停車場線(徳山駅北口駅前広場)(関連事業)          (都)海岸通線(徳山駅南口駅前広場)(関連事業)          (都)徳山公園(関連事業)          徳山駅西側駐車場・駐輪場整備事業(関連事業)          ポートルネッサンス21事業(関連事業)          Zoo夢アップ21ハード事業          Zoo夢アップ21ソフト事業          コンビナート電力活用事業(関連事業)          道路占用許可の特例制度          案内標識設置事業</p>
<p>【バリアフリー化やホスピタリティの向上など時代のニーズにあった都市機能の更新】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者が減少してきている徳山駅ビルに来街者へのおもてなしの機能と地域住民の居場所としての機能を付加してリノベーションする。</li> <li>・多目的トイレ等のアメニティ施設やバリアフリー対応施設の整備により快適性を向上させる。</li> <li>・ゆとりの空間や植栽などホスピタリティに考慮した施設整備により快適性を向上させる。</li> </ul>	<p>中心拠点誘導施設:賑わい交流施設整備事業          中心拠点誘導施設:徳山動物園リニューアル事業(博物館相当施設)          高次都市施設:賑わい交流施設整備事業          高次都市施設:市民交流施設整備事業          地域生活基盤施設(ポケットパーク)          高質空間形成施設:銀南街リニューアル事業          高質空間形成施設:南北駅前広場・駅前ロータリー美装美化事業          高質空間形成施設:岐山通美装美化事業          (都)徳山停車場線(徳山駅北口駅前広場)(関連事業)          (都)海岸通線(徳山駅南口駅前広場)(関連事業)          (都)徳山公園(関連事業)          ポートルネッサンス21事業(関連事業)          まちなかアメニティ推進事業(関連事業)          まちづくり交通実態調査等事業(関連事業)</p>
<p><b>事業実施における特記事項</b></p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・徳山駅周辺整備は徳山駅周辺デザイン会議を中心として学識経験者や民間団体の代表者等民間や地元住民の意見を取り入れながら整備方針を策定し、整備を行ってきた。</li> <li>・中心拠点誘導施設である賑わい交流施設については、デザイン会議、地元商工会議所、市議会の意見を取り入れながら、基本構想を策定した。</li> <li>・徳山動物園リニューアル事業では、ワークショップやアンケート、パブリックコメントにより民間団体の代表者等民間や地元住民の意見を取り入れながら基本計画を策定した。</li> </ul> <p>【中心市街地活性化基本計画の認定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成25年3月に周南市中心市街地活性化基本計画が国の認定を受け、整備を進めている。本計画の主要な事業は周南市中心市街地活性化基本計画に位置付けられている。</li> </ul>	



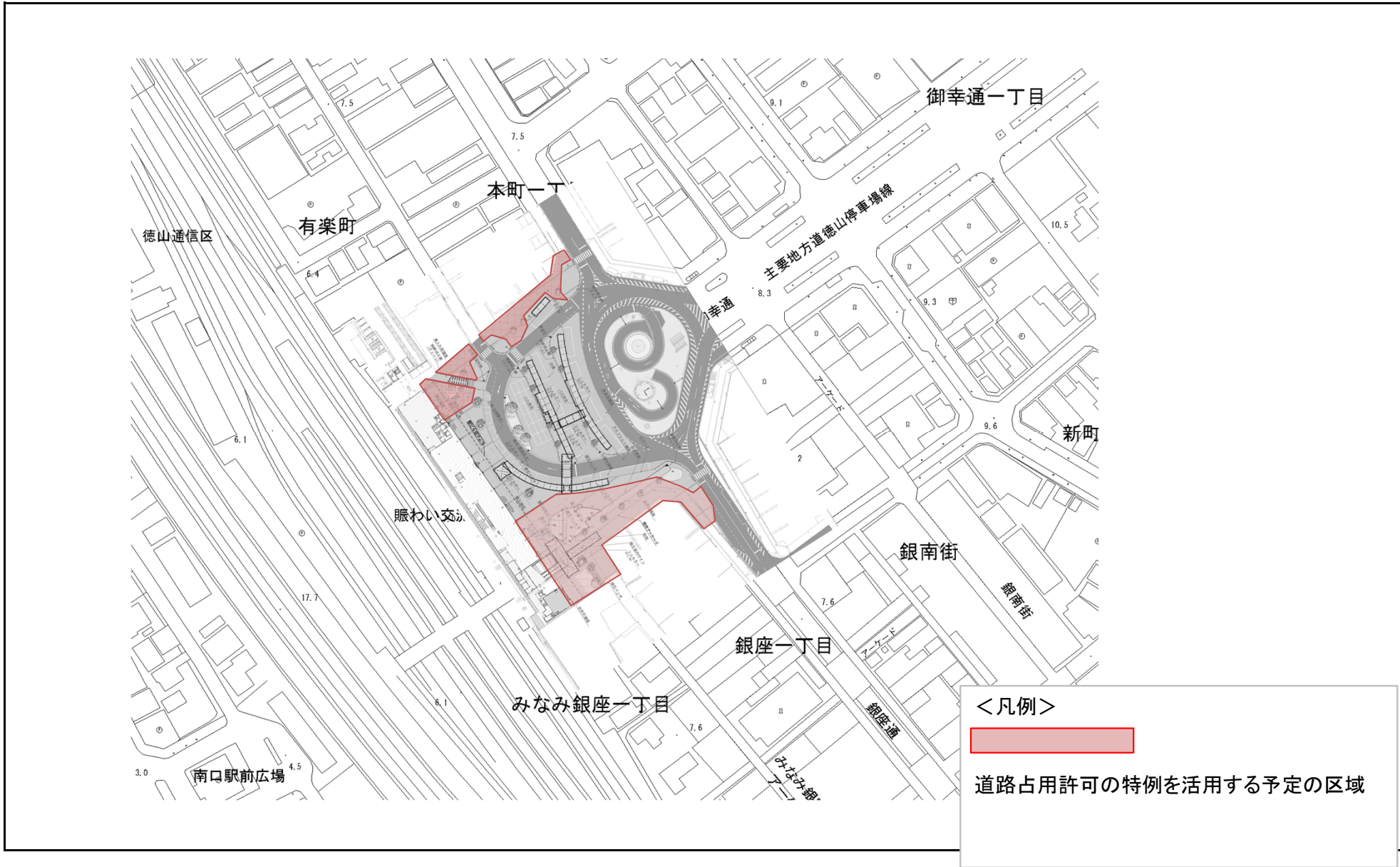
制度別詳細1(道路占用に関する事項) 都市再生特別措置法46条10項

制度の活用計画			
占用対象施設	占用の場所	道路交通環境の維持 及び向上を図るための措置	
道路 占用 許可 特例 対象 施設	1	オープンカフェ、マーケット等(食事施設・購買施設等)の実施 路線名:市道遠石江口線(徳山駅北口駅前広場)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンカフェ、マーケット等の周辺清掃を実施し、良好な景観を保つ。</li> <li>・円滑な歩行空間を確保するため、多数の利用者が見込まれる場合の誘導、安全確保等を実施する。</li> </ul>
	2		
	3		
	4		
	5		
	6		
	7		

# 制度別詳細1-1(道路占用に関する事項)

## 制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・配置する施設等の配置を示す地図

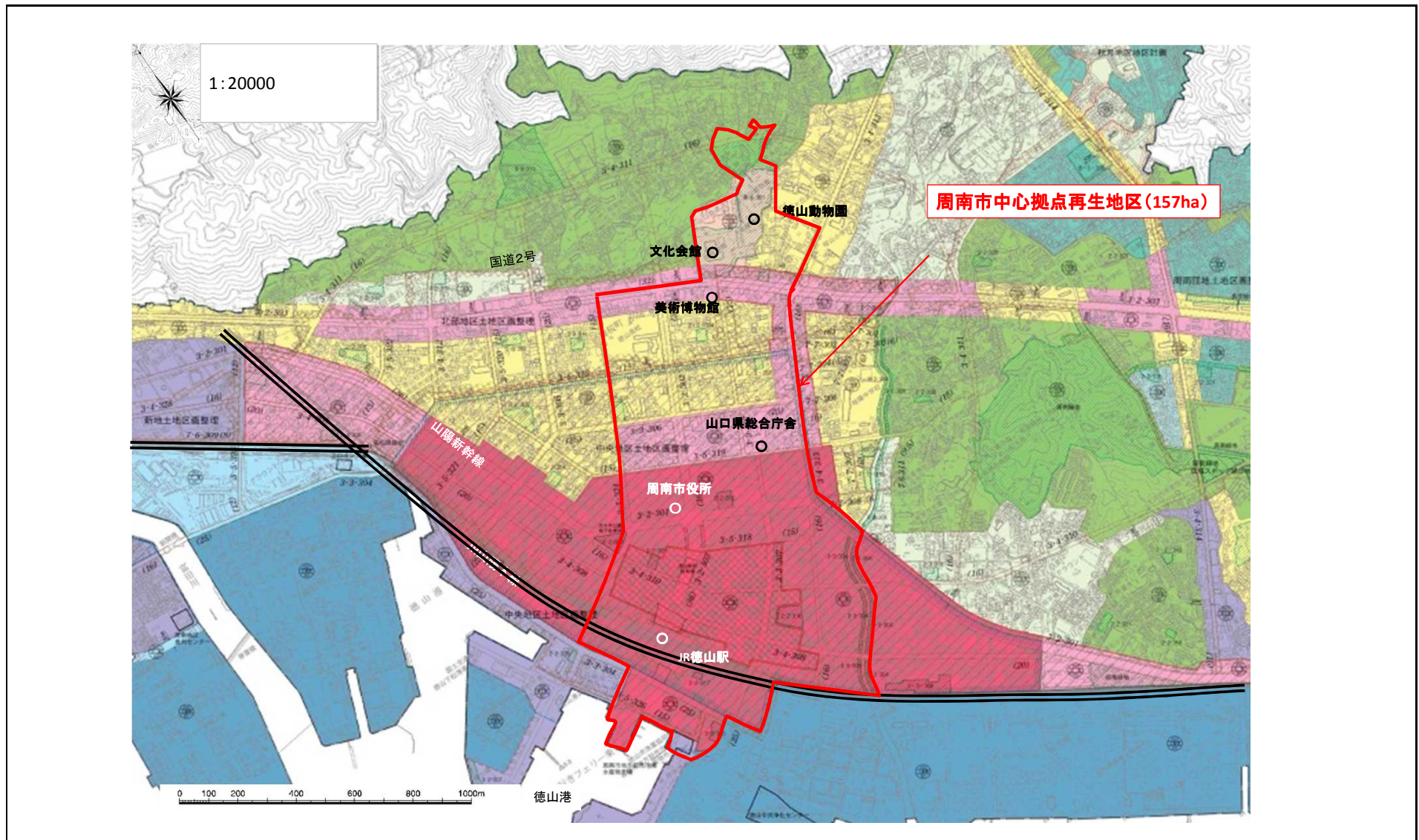






都市再生整備計画の区域

周南市中心拠点再生地区(山口県周南市)	面積 157 ha	区域 御幸通1丁目、御幸通2丁目、銀座1丁目、銀座2丁目、みなみ銀座1丁目、みなみ銀座2丁目、銀座街、住崎町、三田川、岐南町、花畠町の全部と千代田町、築港町、公園区の一部他
---------------------	--------------	---



しゅうなんしちゆうしんぎょてん さいせいちく やまぐちけんしゅうなん せいび ほうしん がいようず  
 周南市中心拠点再生地区(山口県周南市) 整備方針概要図

目標	・歩行空間の整備による歩いて暮らせるまちづくりの推進 ・まちの核となる施設とその周辺整備による賑わいの創出と中心市街地の拠点性強化 ・都市機能の更新による時代のニーズへの対応と人口の拡散防止	代表的な指標	中心市街地内歩行者等通行量 (人/日)	24,543 (H25年度)	→	30,100 (H31年度)
			賑わい交流施設利用者数 (人/年)	15,905 (H25年度)	→	17,500 (H31年度)
			中心市街地の人口割合 (%)	3.90 (H26年度)	→	4.00 (H31年度)
			動物園入園者数 (人/年)	288,320 (H26年度)	→	370,000 (H31年度)

