

H30.3.15 時点

# 周南市立地適正化計画

周南市  
平成 30 年 3 月

## はじめに

現在、我が国では、人口減少と少子高齢化が急速に進み、特に地方都市においては、今後30年間で2割から3割の厳しい人口減少が見込まれています。このまま市街地の拡大と人口の低密度化が進めば、医療、福祉、子育て支援、商業などの都市機能や公共交通ネットワーク等の維持が困難になるなど、中山間地域だけでなく都市部においても様々な市民生活に影響が出るのが懸念されています。



こうした問題から生じる課題の解決に向けて、平成26年に国が策定された「国土のグランドデザイン2050～対流促進型国土の形成～」において「コンパクト+ネットワーク」の基本的考え方が示されるとともに、それを具体化する立地適正化計画制度等が創設されて、コンパクト+ネットワークの推進が期待されているところです。

本市におきましても、人口減少・少子高齢化に対応するため、都市構造の在り方を見直し、持続可能な都市構造へと転換を図ることが必要であることから、このたび、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランである本計画を策定し、公表いたしました。

「未来へ贈りたい周南<sup>ま</sup>市<sup>ち</sup>をつくる。」・・・この想いと中長期的なビジョンである本計画を市民と共有しつつ、いつまでも暮らしやすいまち、住み続けたいまちとなるよう、周南市の未来のために“共に”まちづくりを進めてまいりたいと考えておりますので、市民の皆様の御理解と御協力をお願い申し上げます。

終わりに、本計画の策定にあたりまして、周南市都市再生推進協議会と周南市都市計画審議会の委員の皆様をはじめ、各関係団体、多くの市民の皆様から貴重な御意見、御提案を賜りましたことに対し、心から御礼申し上げます。

平成29年3月

周南市長 木村 健一郎

# 目次

第1章 立地適正化計画の目的と位置づけ	1-1
1 計画策定の背景と目的	1-1
2 立地適正化計画の位置づけ	1-1
3 上位計画と主な関連計画	1-2
4 計画期間と対象区域	1-1 1
第2章 周南市の現況と課題	2-1
1 周南市の概況	2-1
2 周南市の現況と将来見通し	2-3
3 周南市における都市構造上の課題	2-5 5
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針	3-1
1 都市づくりの理念と方針	3-1
2 将来都市構造	3-4
第4章 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域等	4-1
1 都市機能の誘導に関する基本的な考え方	4-1
2 都市機能の誘導に関する方針	4-2
3 都市機能誘導区域	4-3
4 誘導すべき都市機能誘導施設	4-5
5 誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策	4-1 2
第5章 居住を促進すべき区域等	5-1
1 居住の促進に関する基本的な考え方	5-1
2 居住の促進に関する方針	5-2
3 居住促進区域	5-4
4 将来の市街地等における暮らし	5-1 1
5 居住を促進するために講ずべき施策	5-1 5
第6章 その他立地の適正化に必要な事項	6-1
1 住宅と都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項	6-1
2 立地の適正化に関する目標及び期待される効果	6-2
3 計画の進行管理と評価	6-6

## ※年次表記について

本文中の年次表記は、原則和暦とし、昭和以前及び平成30年以降については西暦を併記することとしていますが、同一ページに同一年が複数ある場合は、先頭箇所のみ併記しています。



# 第1章 立地適正化計画の目的と位置づけ

## 1 計画策定の背景と目的

本市を含めた多くの地方都市では、これまで人口の増加や自動車の普及に伴い住宅や店舗等が郊外に立地して市街地が拡大してきましたが、近年の急速な人口減少や少子高齢化により、拡散した市街地の低密度化が進む中で、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスが成り立たなくなるなど、地域活力が低下するおそれがあります。併せて、高度経済成長期の急激な人口増加に対応するため集中的に整備された道路や橋梁、上下水道といった社会資本の老朽化も急速に進み、厳しい財政制約の下で計画的な維持・更新が求められています。

このような中で、誰もが安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能にすること、環境・エネルギー負荷を低減すること、自然災害に対して事前予防を推進すること等が都市の大きな課題となっています。

平成26年7月に国が策定した「国土のグランドデザイン 2050～対流促進型国土の形成～」では、基本的考え方として「コンパクト+ネットワーク」が示されるとともに、同年8月に都市再生特別措置法の一部改正、11月に地域公共交通活性化再生法の一部改正がそれぞれ施行され、都市の拠点に医療・福祉・商業等の施設や住宅を誘導する立地適正化計画制度や、まちづくりと連携して面的な公共交通ネットワークを再構築する地域公共交通網形成計画制度が創設されました。

本市においても、平成20年度に策定した周南市都市計画マスタープランにおいて「市街地の拡散抑制と都市機能が集積された都市」等を都市の将来像に位置付けているところであり、本格的な人口減少・少子高齢化社会に対応するため、都市全体の構造を見渡しながらか、住宅及び医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うことにより、コンパクト+ネットワークの実現を図る必要があることから、本計画を策定しました。

## 2 立地適正化計画の位置づけ

### 1. 根拠法

本計画は、都市再生特別措置法第81条第1項の規定に基づく「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めます。

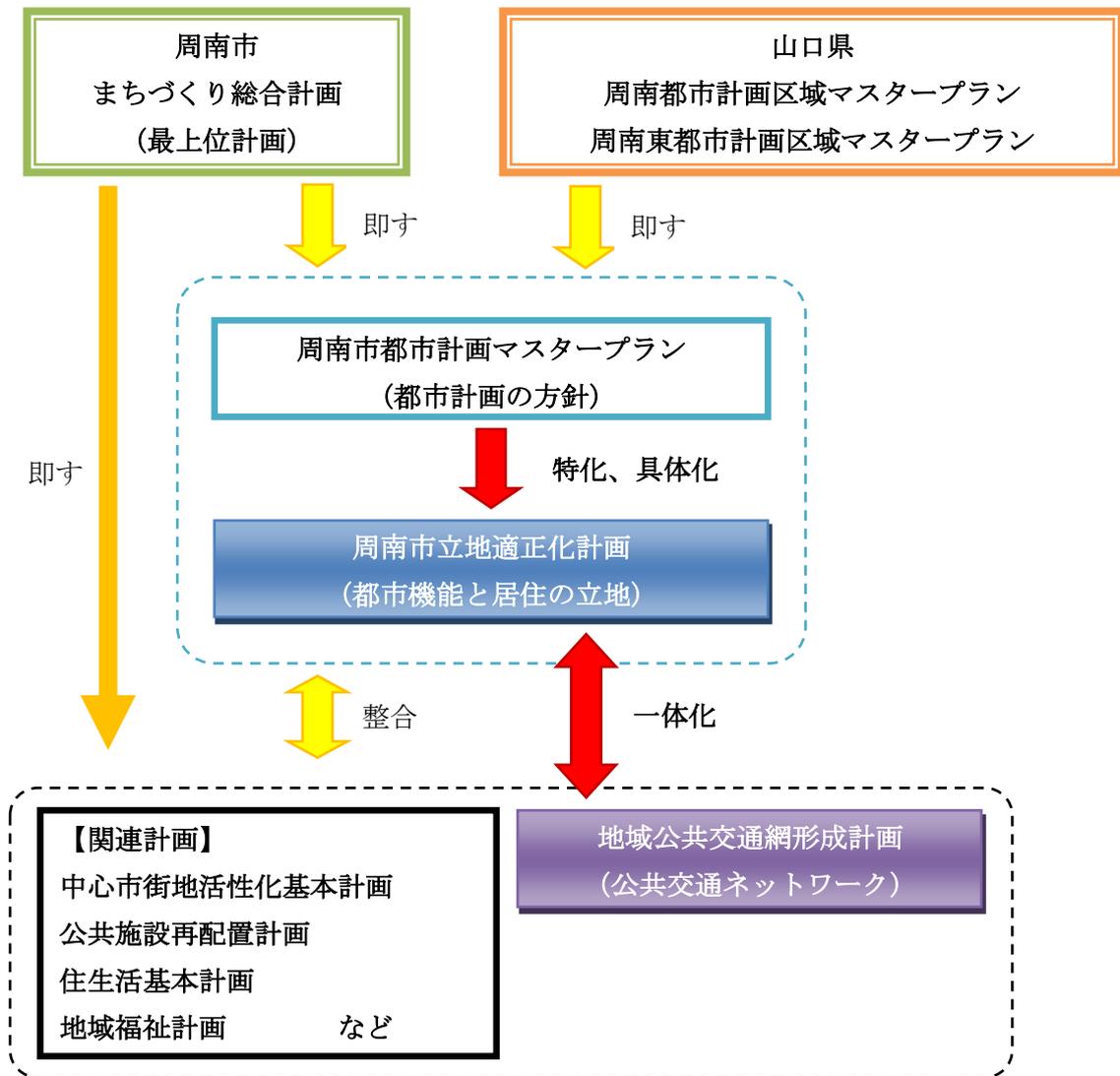
### 2. 上位計画等との関係

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、上位計画である第2次周南市まちづくり総合計画や山口県が策定している周南都市計画区域マスタープラン、周南東都市計画区域マスタープランに即した周南市都市計画マスタープランの一部とみなされます。

また、コンパクト+ネットワークに向けて、商業施策、住宅施策、医療施策、福祉施策、公共交通施策など多様な分野の計画との連携が求められることから、本市の中心市街地活性化基本計画、住生

活基本計画、地域福祉計画、公共施設再配置計画などの関連計画との整合を図るとともに、地域公共交通網形成計画と本計画とが一体的かつ効果的に機能するよう、十分に調整を行います。

■上位・関連計画との関連性



### 3 上位計画と主な関連計画

#### 1. 第2次周南市まちづくり総合計画（平成27年3月）

「第2次周南市まちづくり総合計画 しゅうなん共創共生プラン」は、周南市総合計画策定条例に基づき、将来展望のもとに自主的かつ総合的なまちづくりを計画的に進めるため、まちづくりの長期的な目標から具体的な事業計画までを明らかにする、市の最上位計画として位置付けられるものです。

基本構想は平成27年度から36（2024）年度までの10年間、基本計画は社会経済情勢の変化に対応するため平成27年度から31（2019）年度までの前期と32（2020）年度から36年度までの後期の各5年間で計画期間としています。

## 1) まちづくりの基本理念と将来の都市像

本市では、減少する将来の人口特性を見据えたうえで、人口減少にいかに向き合い対処していくかが大きな課題であることから、行政需要の量やその内容を見極めながら、持続可能なまちづくりに向けた取組を進めていくことが極めて重要になっています。このような基本認識から、これまで取り組んできた「合併後のまちづくり」から「自立したまちづくり」へ転換するため、都市経営の基本理念と将来の都市像を以下のように設定しています。

### ■まちづくりの基本理念

∞（無限）の市民力と最大限の行政力を結集し周南の価値を高めるまちづくり

### ■将来の都市像

人・自然・産業が織りなす 未来につなげる 安心自立都市 周南

## 2) まちづくりの方向

将来都市像の実現に向け、まちづくりの方向を以下のとおり掲げています。

1. 元気で心豊かな人を育むまちづくり
2. 無限の市民力を発揮できるまちづくり
3. 安心して健康に暮らせるまちづくり
4. 活力と魅力に満ちた賑わいのあるまちづくり
5. 環境にやさしく快適で利便性の高いまちづくり
6. 最大限の行政力を発揮するまちづくり

## 2. 周南都市計画区域マスタープラン（平成 24 年 3 月）

「周南都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（周南都市計画区域マスタープラン）は、下松市、光市及び周南市の 3 市で構成する周南都市計画区域を対象として、山口県が、広域的見地から区域区分をはじめとした都市計画に関する基本的な方針を定めるものです。

### ■計画の区域の範囲及び規模

区分	市町名	範囲	規模
周南都市 計画区域	下松市	行政区域の一部	6,625ha
	光市	行政区域の一部	4,760ha
	周南市	行政区域の一部	19,823ha
	合計		31,208ha

### 1) 都市づくりの基本理念

本区域は、瀬戸内海国立公園に指定されている室積・虹ヶ浜海岸や笠戸島をはじめとした優れた自然環境に恵まれている一方で、高い工業集積を背景に本県の産業発展をリードする産業集積区域となっており、研究開発機関も充実しているなどの地域特性をもっています。

また、徳山下松港、山陽新幹線 JR 徳山駅、山陽自動車道徳山東・徳山西インターチェンジ等の広

域交通基盤が整備される交通の要衝地でもあります。

本区域が誇るこのような地域特性を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定しています。

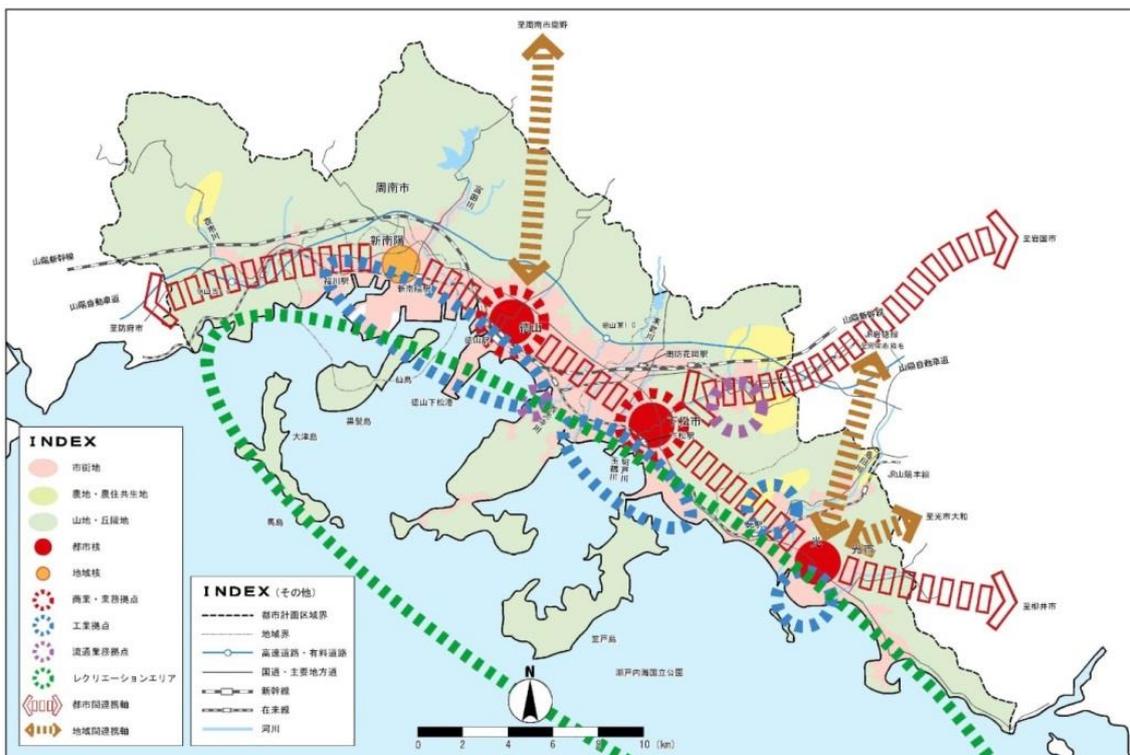
**人と自然と産業が織りなす活力と魅力あふれる  
にぎわい都市づくり**

- 都市毎の個性を活かした魅力ある都市景観の形成を図り、にぎわいのある美しい都市づくりを進めます。
- 臨海部の都市が一体となった中心市街地の再構築と活性化を図るとともに、既成市街地の魅力の向上と郊外部での市街地拡大を抑制し、魅力ある都市機能が集積した集約型の都市づくりを進めます。
- 臨海部の都市間交流や産業の振興を支える都市ネットワークの形成を図り、都市毎の個性を連携した活力ある都市づくりを進めます。
- 住民と行政がそれぞれの役割と責任を分担しながら、エリアマネジメントの推進等、協働して地域特性を活かした個性豊かな都市づくりを進めます。

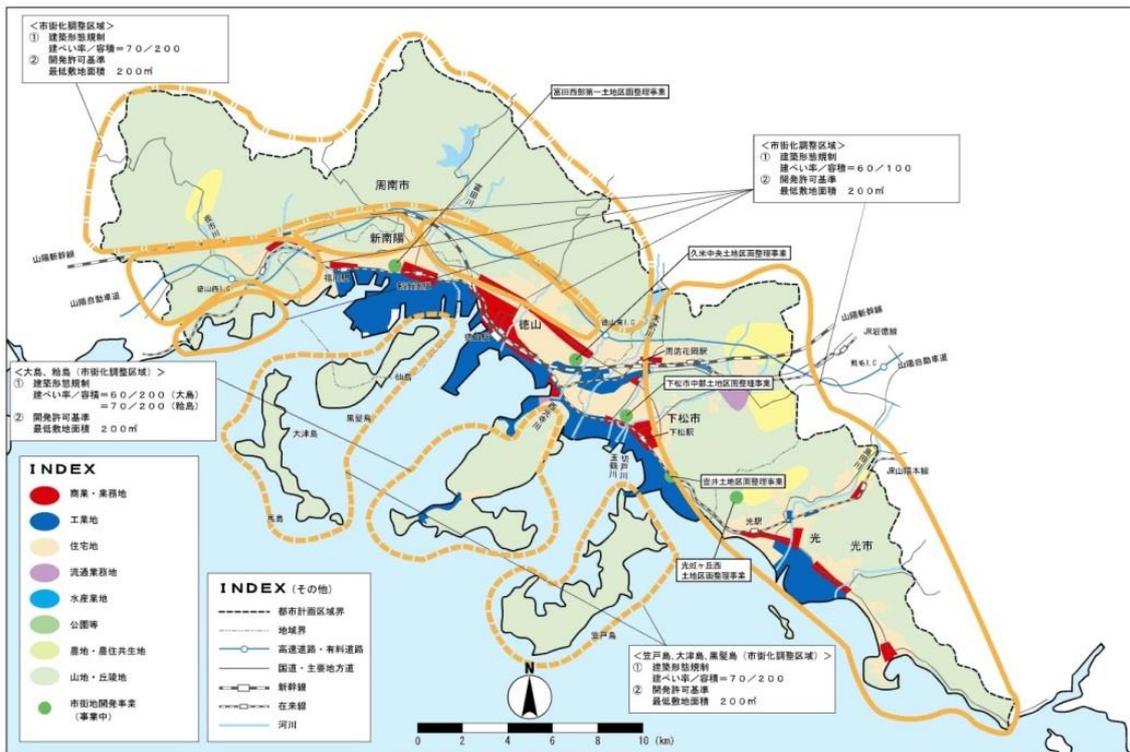
**2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針**

集約型の都市づくりを進めるために、市街化区域内の土地利用の促進と、市街化調整区域での原則市街化の抑制を図ります。

**■周南都市計画区域の将来都市構造**



■土地利用及び市街地整備に関する指針



3. 周南東都市計画区域マスタープラン（平成 24 年 3 月）

「周南東都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（周南東都市計画区域マスタープラン）は、光市及び周南市で構成する周南東都市計画区域を対象として、山口県が、広域的見地から区域区分をはじめとした都市計画に関する基本的な方針を定めるものです。

■計画の区域の範囲及び規模

区分	市町名	範囲	規模	備考
周南東都市 計画区域	光市	行政区域の一部	4,232ha	小周防地区の編入
	周南市	行政区域の一部	5,244ha	
		合計	9,476ha	

1) 都市づくりの基本理念

本区域は、都市部と至近な位置にあることから、住宅団地の造成が進み、国道 2 号、JR 岩徳線沿いや JR 山陽本線岩田駅周辺に市街地が形成されています。また、中央部は、石城山県立自然公園の一部となっているなど、豊かな自然環境と都市機能が調和した住宅地域としての役割が期待されています。

山陽自動車道熊毛インターチェンジ開設以降、本区域の交通の利便性は一層高まっており、インターチェンジに近接する小周防地区では、周防工業団地が整備されている等、地域の活性化に寄与する工業振興が新たな役割として期待されています。

本区域が誇るこのような地域特性を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定しています。

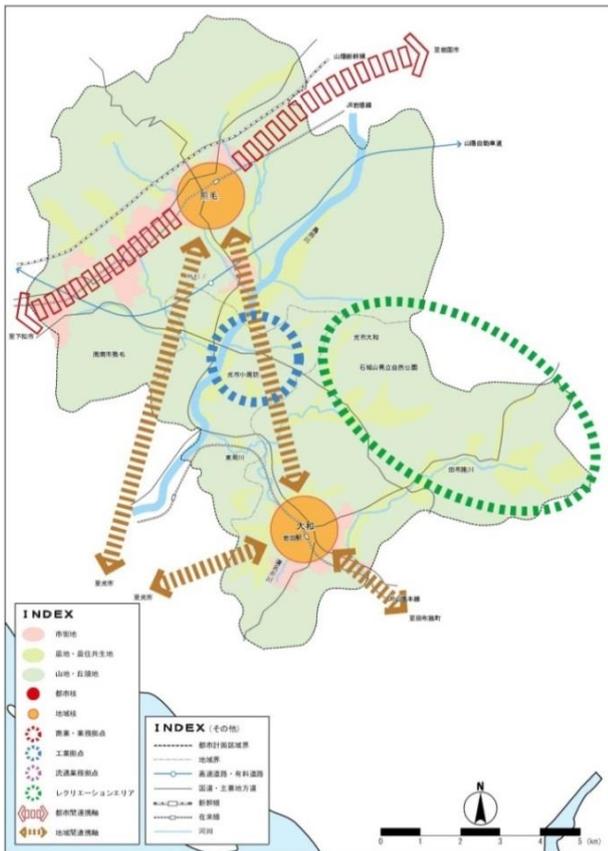
# 人と自然が織りなす活力と魅力あふれる都市づくり

- 豊かな自然環境を活かした魅力ある都市景観の形成を図り、にぎわいのある美しい都市づくりを進めます。
- 中心部の活性化を図るとともに、既成市街地の魅力の向上と郊外部での市街地拡大を抑制し、魅力ある都市機能が集積した集約型の都市づくりを進めます。
- 臨海部の都市との交流や産業の振興を支える都市ネットワークの形成を図り、都市毎の個性を連携した活力ある都市づくりを進めます。
- 住民と行政がそれぞれの役割と責任を分担しながら、エリアマネジメントの推進等、協働して地域特性を活かした個性豊かな都市づくりを進めます。

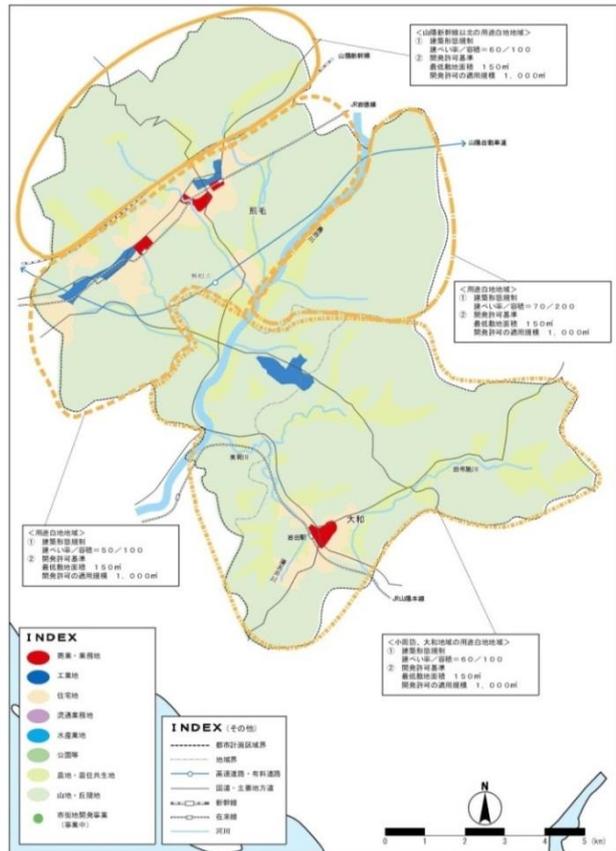
## 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

集約型の都市づくりを進めるために、用途地域内の土地利用の増進を図ります。

### ■周南東都市計画区域の将来都市構造



### ■土地利用及び市街地整備に関する指針



## 4. 周南市都市計画マスタープラン（平成 20 年 6 月）

「周南市都市計画マスタープラン」は、山口県が策定する都市計画区域マスタープランに即し、本市の定める都市計画に関する基本的な方針を定めるものです。

計画期間は、概ね 20 年後の 2028 年を目標年次としています。

## 1) 基本理念及び都市の将来像

都市づくりの基本理念と都市の将来像を以下のように定めています。

### ■基本理念

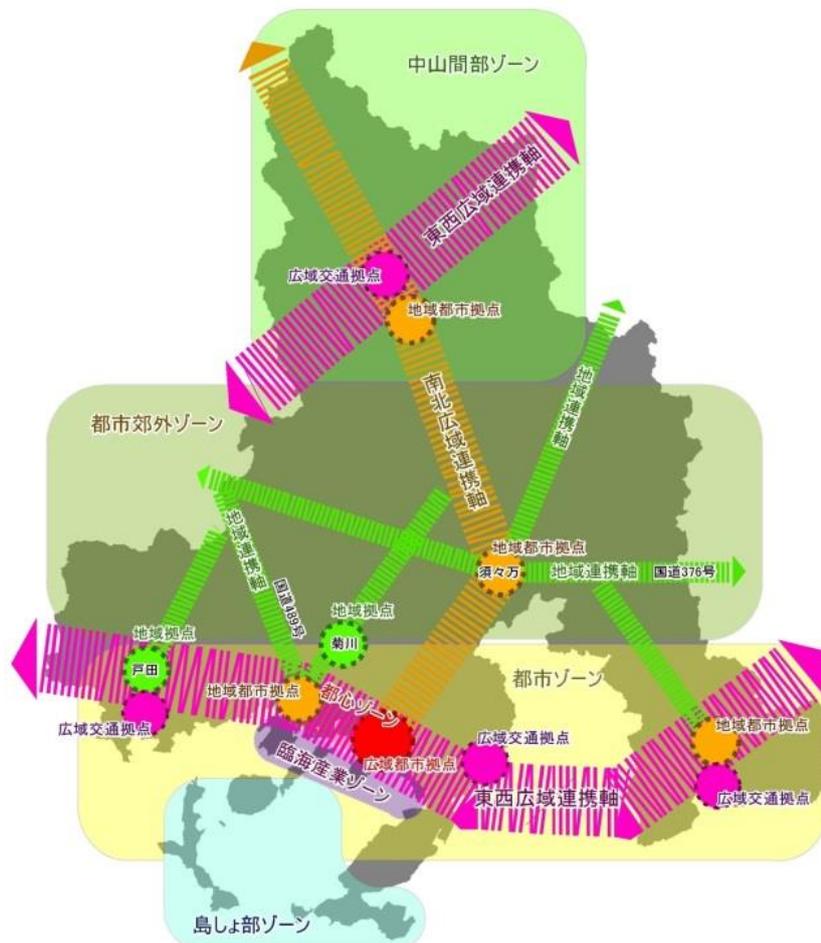
美しい自然と活力ある産業が調和し  
快適・安全に暮らし健やかで心豊かにすごせるまち  
～市民と協働のまちづくり～

### ■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

## 2) 将来都市構造

都市の将来像を実現するため、市民生活や企業活動等に関連する様々な都市機能が集積する“都市拠点”と、都市拠点等を有機的に結ぶ“都市軸”、そして土地利用の基本的な枠組みを示す“ゾーン”で構成する将来都市構造を以下のとおり示しています。



## 5. 周南市中心市街地活性化基本計画（平成 25 年 3 月）

本市の中心市街地は、戦争末期の 2 度の空襲によりその大半が焼失しましたが、終戦後の戦災復興土地区画整理事業により現在の都市基盤が整備されました。その後、J R 徳山駅を中心に商業地や業務地、住宅地が形成され、多様な都市機能が集積するなど山口県最大の商業地として大きく発展しましたが、流通構造の変化や多様な社会ニーズ等に対応できず、中心市街地が衰退して生活に必要な都市機能の維持さえ危ぶまれています。

急速な人口減少・少子高齢化の進展、消費生活の多様化等の社会経済情勢の変化に対応するため、本市は、内閣総理大臣の認定を受けた「周南市中心市街地活性化基本計画」を策定し、官民連携により、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、まちなか居住の推進、商業等の活性化、公共交通機関の利便の増進など中心市街地活性化施策を総合的かつ一体的に推進しています。

計画期間は、平成 30（2018）年 3 月までの 5 カ年としています。

### 1) 中心市街地におけるまちづくりの理念と基本方針

これまで培ってきたストック（都市基盤、都市景観、各種施設、地域資源等）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”＝公園都市となるようなまちづくりを推進しています。

#### ■中心市街地におけるまちづくりの理念

まちのストックを活かした、豊かな心をはぐくむ  
パークタウン  
公園都市 周南

#### ■基本方針

- 1 “新陳代謝”と“楽しさ”のあるまちづくり
- 2 “ゆとり”と“交流”のあるまちづくり

### 2) 計画区域

歴史的背景、主要な都市機能の集積、人口集積等を考慮し、J R 徳山駅周辺の約 102 ヘクタールの範囲を中心市街地活性化基本計画区域としています。

## 6. 周南市公共施設再配置計画（平成 27 年 8 月）

本市では、平成 25 年 11 月に、市が保有する施設の全体像を、その設置状況、利用状況、コスト状況、建物の状況等から明らかにし、市民と公共施設の現状や課題、地域配置の状況等の情報を共有することを目的とした「周南市公共施設白書」を作成し、平成 26 年 3 月には周南市公共施設再配置の基本方針を策定しました。公共施設等総合管理計画として策定した「周南市公共施設再配置計画」は、白書において把握された公共施設の現状や課題、再配置の基本方針において示された公共施設の再配置の基本的な考え方を踏まえ、全ての公共施設等の有効活用を基本としつつ、本市の身の丈に応じた施設保有量の実現や、将来に向けた施設の方向性を示すものです。

計画期間は、2034 年度までの 20 年間としています。

## 1) 対象施設

本計画では、公有財産のうち、公共施設、インフラ施設、遊休資産等を対象としています。

## 2) 公共施設等再配置の基本方針

本市の公共施設を現状規模で保有し続けることが困難であることや、公共施設の利用者の減少が見込まれるなかで、必要なサービスの提供を維持するために、今後の公共施設の保有のあり方を以下のとおりとし、本市の身の丈にあった施設保有量の維持を図ることとしています。

- (1) 市民ニーズの変化に対応するサービスの提供（サービスの最適化）
- (2) 効果的で効率的な施設の管理運営（コストの最適化）
- (3) 次の世代に継承可能な施設保有（量の最適化）
- (4) 安全に、安心して使用できる施設整備（性能の最適化）

## 7. 周南市住生活基本計画（平成 29 年 3 月）

「周南市住生活基本計画」は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本方針等を定める計画です。

計画期間は、2026 年度までの 10 年間としています。

### 1) 基本理念

**豊かな自然と共生し、地域の人と人々が支え合いながら、  
自立して安心して暮らせる住まいづくり**

### 2) 目標と基本施策

目標 1：多様な世帯が自立し、かつ共生しあう住生活の実現

基本施策 1：若年世帯や子育て世帯が望む住宅の確保及び住環境の整備

基本施策 2：高齢者が自立して暮らせるための住宅の確保及び住環境の整備

目標 2：住宅の更新等による快適な住生活の実現

基本施策 1：バリアフリー住宅へのリフォーム等の推進

基本施策 2：快適な住生活に向けた地域基盤整備の推進

目標 3：安心・安全な住環境の推進

基本施策 1：住宅の防災・減災対策の推進

基本施策 2：空き家の適正な管理の推進

目標 4：適切な管理に基づく公営住宅の活用

基本施策 1：公営住宅の活用を基本とする建替え・廃止・改善・修繕等の推進

基本施策 2：安心して暮らせるための公営住宅の確保及び改善

目標 5：地域固有の特性と魅力を活かした住生活の実現

基本施策 1：地域の特性と魅力を活かした住環境の整備

基本施策 2：地域活力の向上の促進支援

## 8. 周南市地域公共交通網形成計画（平成 28 年 3 月）

「周南市地域交通網形成計画」は、本市にとって望ましい公共交通網の姿を明らかにするマスタープランです。

計画期間は、平成 28 年度から 2026 年度までの 10 年間とし、前期 5 年・後期 5 年に分けて、計画の見直しを実施します。

### 1) 基本理念

地域や公共交通の現状、市民の意向等を踏まえ、利用しやすく持続可能な公共交通の形成のために、周南市地域公共交通網形成計画の基本理念（取組の方向性）を以下のとおり定めています。

共につくる 未来につなぐ 公共交通

### 2) 基本方針

上位計画で示された将来像や基本理念を踏まえるとともに、本市における公共交通の課題解決に向けた、周南市地域公共交通網形成計画の基本方針（地域公共交通のあるべき姿）を以下のとおり設定しています。

#### 方針 1：効率的で利便性の高い公共交通ネットワークの構築

現在の移動ニーズを踏まえ、市民の日常生活における移動を持続的に支えることのできる、効率的で利便性の高い公共交通ネットワークを構築します。ネットワークの構築にあたっては、幹線と支線の役割分担を明確化し、地域によって異なる地理的状況や人口構成、都市機能の分布状況に配慮するとともに、地域に存在する運行資源を有効活用します。

#### 方針 2：利用しやすいサービスと環境の整備

公共交通の利用者が減少する中で新たな利用者の掘り起こしを行うため、交通結節点をはじめとした待合環境等のハード整備を行うとともに、情報提供の改善などソフト面の対策を進め、初めて利用する人でも利用しやすい環境を整備します。

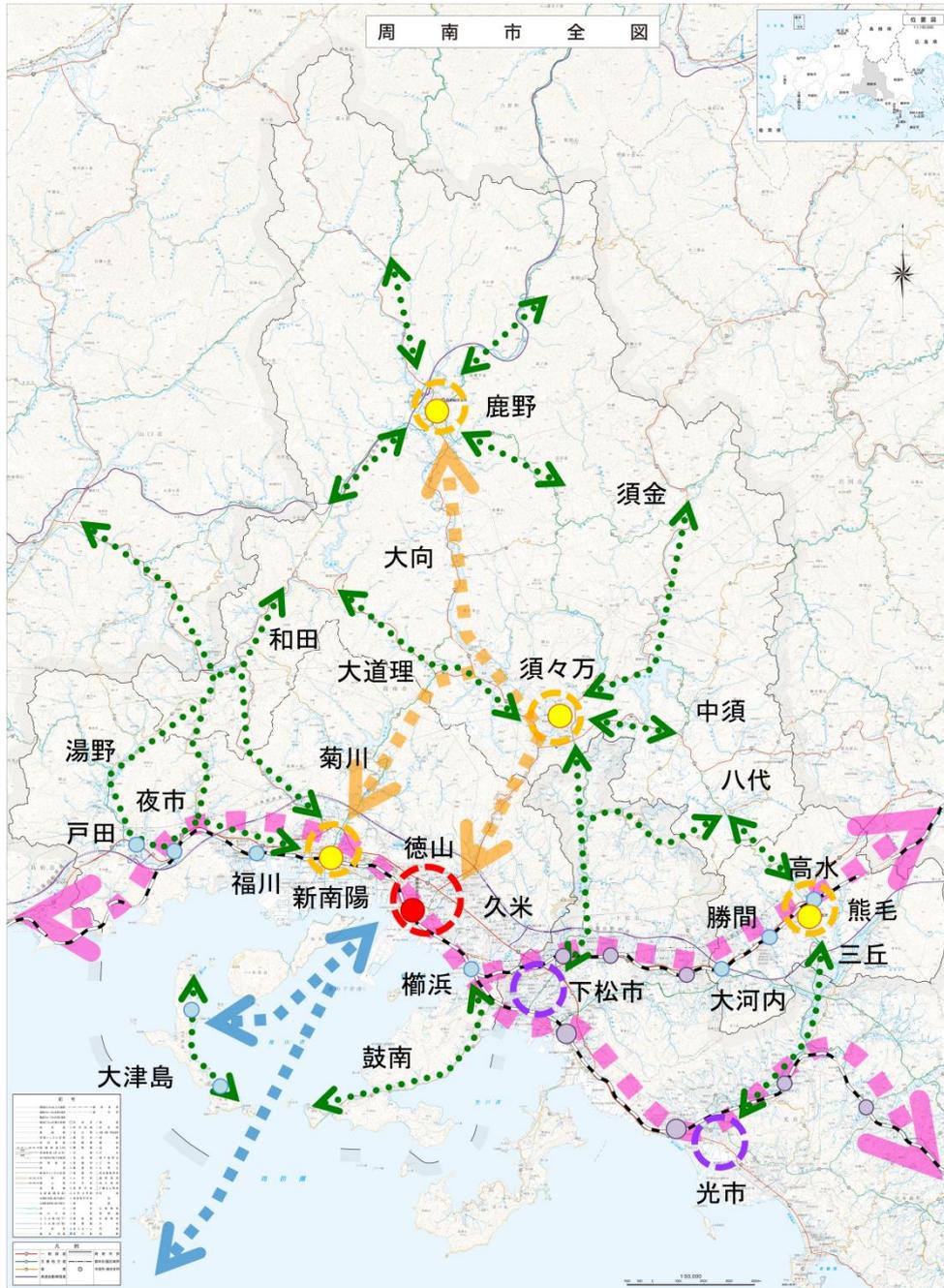
#### 方針 3：関係者の役割分担と連携による公共交通を軸としたまちづくりの推進

交通事業者、市民、行政といった関係主体が共に取り組むことにより、どこか一方に過度な負担とならないよう、関係者の役割分担と連携を強化し、持続可能な公共交通サービスを実現します。また、公共交通をまちづくりの軸とし、各種施策との連携を進めます。

### 3) 公共交通ネットワークの将来イメージ

各交通手段の役割分担等に基づき、まちづくりと連携した面的な公共交通ネットワークを形成するにあたり目指すべき将来イメージは以下のとおりです。

## ■公共交通ネットワークの将来イメージ



※周南市地域公共交通網形成計画を基に作成。

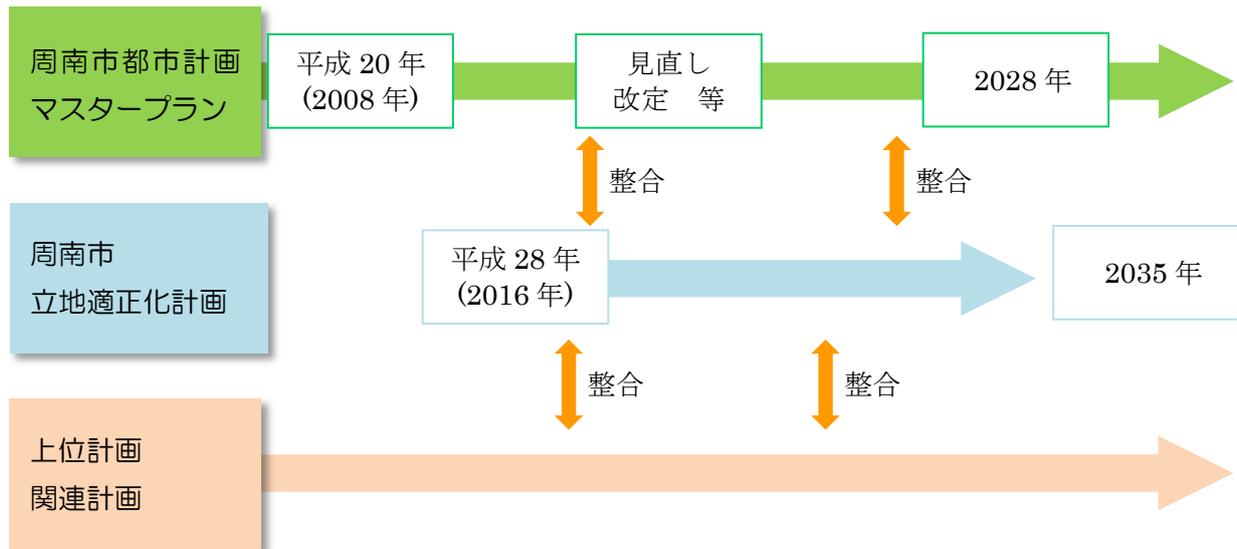
## 4 計画期間と対象区域

### 1. 計画期間

立地適正化計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、併せてその先の将来も考慮する必要があることから、本計画の計画期間は、概ね 20 年後である 2035 年を目標年次とします。

また、周南市都市計画マスタープランをはじめとした上位計画や関連計画の策定等に合わせて、適宜、本計画と他の計画との調整を図ります。

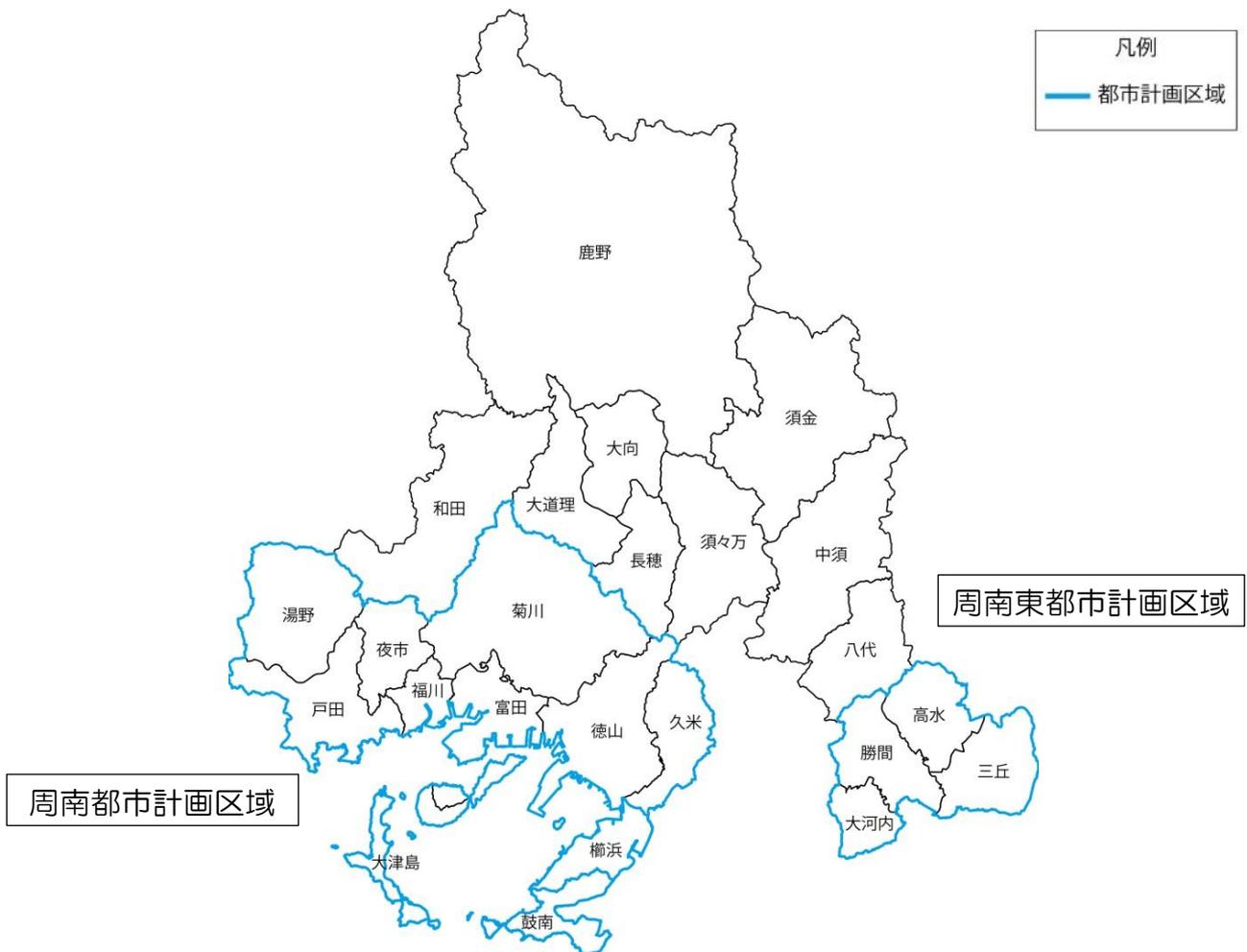
■ 計画期間



## 2. 対象区域

本計画の対象区域は、都市計画法第 4 条第 2 項に規定する都市計画区域全体として、周南都市計画区域と周南東都市計画区域を対象とします。

ただし、都市計画区域外についても、都市全体を見渡す観点から、必要に応じて本計画に記載し、一体的なまちづくりを推進していきます。





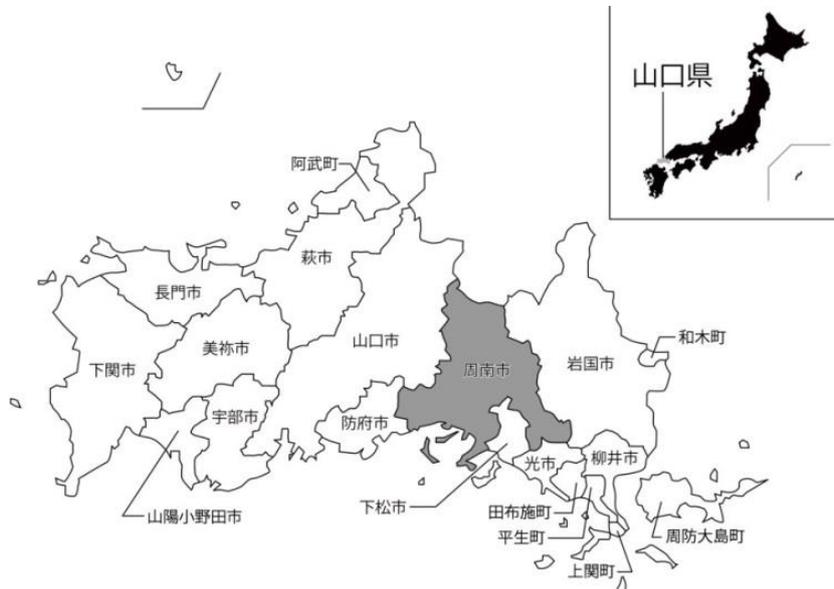
## 第2章 周南市の現況と課題

### 1 周南市の概況

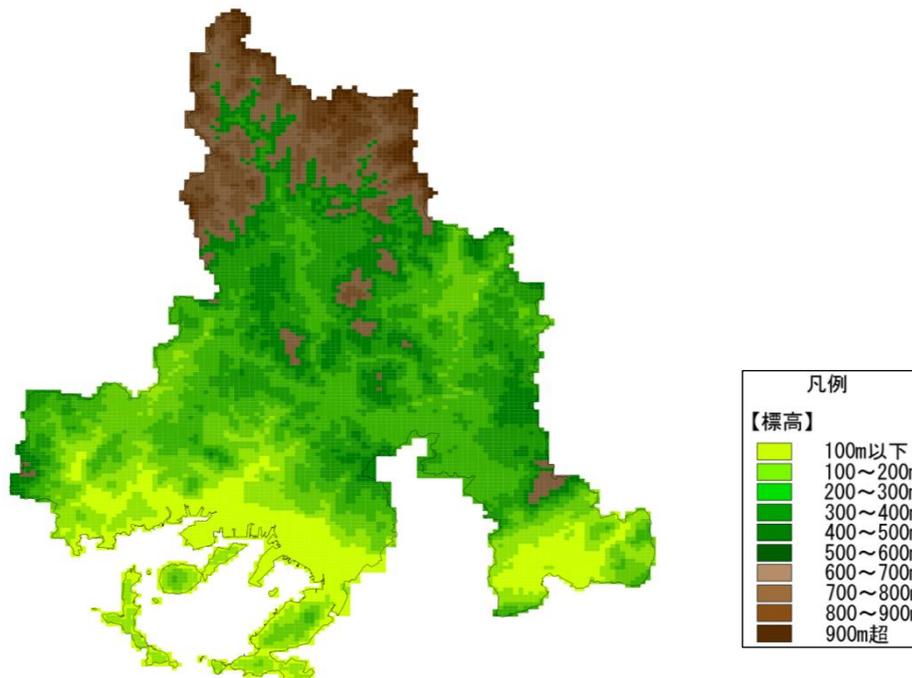
#### 1. 位置・地勢

本市は、山口県の東南部に位置し、北は島根県吉賀町、東は岩国市と下松市、光市、西は山口市と防府市にそれぞれ接する、人口約 15 万人、面積 656.29 km<sup>2</sup> (65,629ha) の都市です。市域の南部には海岸線に沿って東西に長い市街地が形成されていて、臨海部は全国有数の石油化学コンビナートが立地しています。また、市域の北部にはなだらかな丘陵地や中国山地が広がり、瀬戸内海を臨む南部の半島部と島しょ部は瀬戸内海国立公園にも指定される美しい自然景観を有しています。

#### ■周南市の位置



#### ■地勢図



## 2. 周南市の沿革

瀬戸内海に面した本市一帯は、古くから各地に集落が生まれ、律令国家の下で、都と大宰府を結ぶ山陽道が市域の東西を通い、新南陽地域に駅家が置かれるなど、陸海交通の要衝として栄えました。

南北朝時代以降、大内氏の重臣・陶氏とその家臣がこの地を治め、瀬戸内海有数の港「富田津」を有した新南陽地域を中心に繁栄して、中山間地域にも各地で城や館が築かれました。

陶氏が毛利氏によって滅ぼされた後、江戸時代に入ると、毛利輝元の次男・就隆が分家独立し、交通の便に恵まれた野上の地に館を移して地名を「徳山」と改めて、徳山藩が成立しました。徳山は城下町として繁栄し、新南陽地域や熊毛地域に本陣が置かれるなど、山陽道に沿って各地で町が発展しました。鹿野地域でも萩と岩国を結ぶ山代街道を通い、山代地域の中心地の1つとなりました。また、徳山藩領・萩本藩領に関わらず、各地で新田開発や紙、塩などの特産品の生産が進められ、産業が発展していきました。

明治期には、天然の良港である徳山港付近に海軍煉炭製造所が設置された後、民間工場も多数操業を始め、戦後は、沿岸部に石油化学コンビナートが形成されて、近代工業都市となりました。また、戦災復興土地区画整理事業をはじめとした都市計画に基づく市街地の整備とともに、山陽新幹線、中国自動車道、山陽自動車道などの交通網の整備によって、山口県東部の中核的な都市として発展してきました。



## 2 周南市の現況と将来見通し

### 1. 人口

#### 1) 人口と世帯の推移

本市の人口は、昭和 60（1985）年の 167,302 人をピークに、平成 7 年から平成 27 年までの 20 年間で 16,720 人（10.3%）減少しました。世帯数は、昭和 45（1970）年の 40,665 世帯から平成 12 年の 60,805 世帯まで急激に増加し、平成 17 年に 60,672 世帯と一旦減少しましたが、その後も微増しています。1 世帯当たりの人員は、昭和 45 年の 3.60 人から平成 27 年の 2.34 人まで 1.26 人減少しています。年齢構成をみると、年少人口（15 歳未満）の割合は、昭和 50（1975）年の 24.3%（38,502 人）をピークに平成 27 年の 12.4%（17,992 人）まで低下し、年少人口は 20,510 人（53.3%）減少しています。生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満）の割合は、平成 7 年まで 67%前後で横ばいに推移していましたが、その後少しずつ低下し、平成 27 年には 56.1%（81,321 人）となっています。高齢者人口（65 歳以上）の割合（高齢化率）は、昭和 45（1970）年の 8.0%（11,766 人）から平成 27 年の 30.5%（44,114 人）まで上昇し、高齢者人口は 32,348 人（174.9%）増加しています。

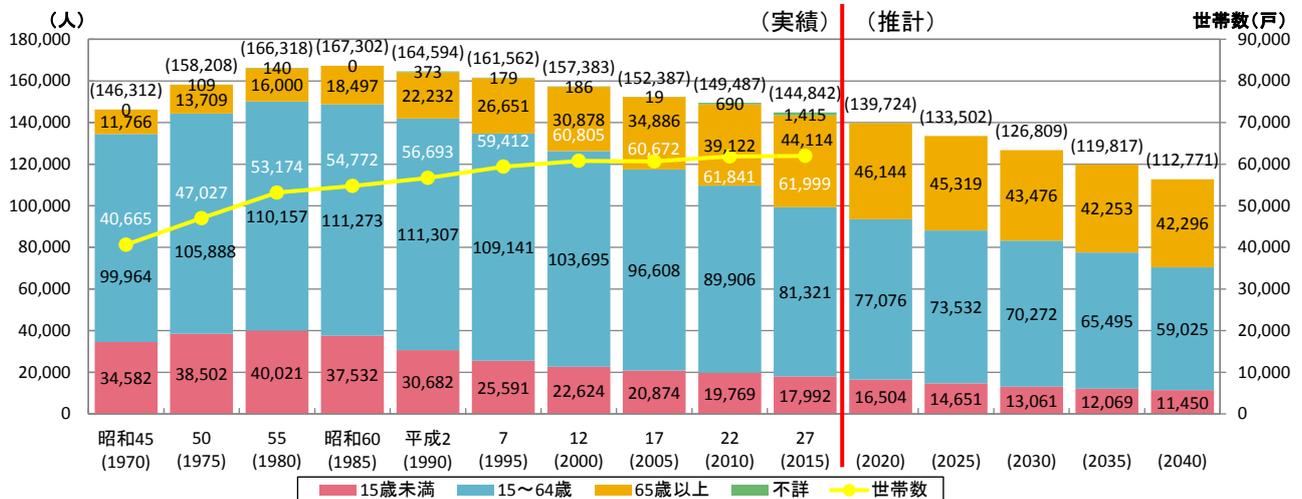
人口ピラミッドをみると、昭和 60 年は団塊世代（1947～1949 年生まれ）と団塊ジュニア（1971～1974 年生まれ）世代の人口が多いもののほぼ釣鐘型になっているのに対し、平成 27 年は壺型になっています。

#### 2) 人口の将来推計

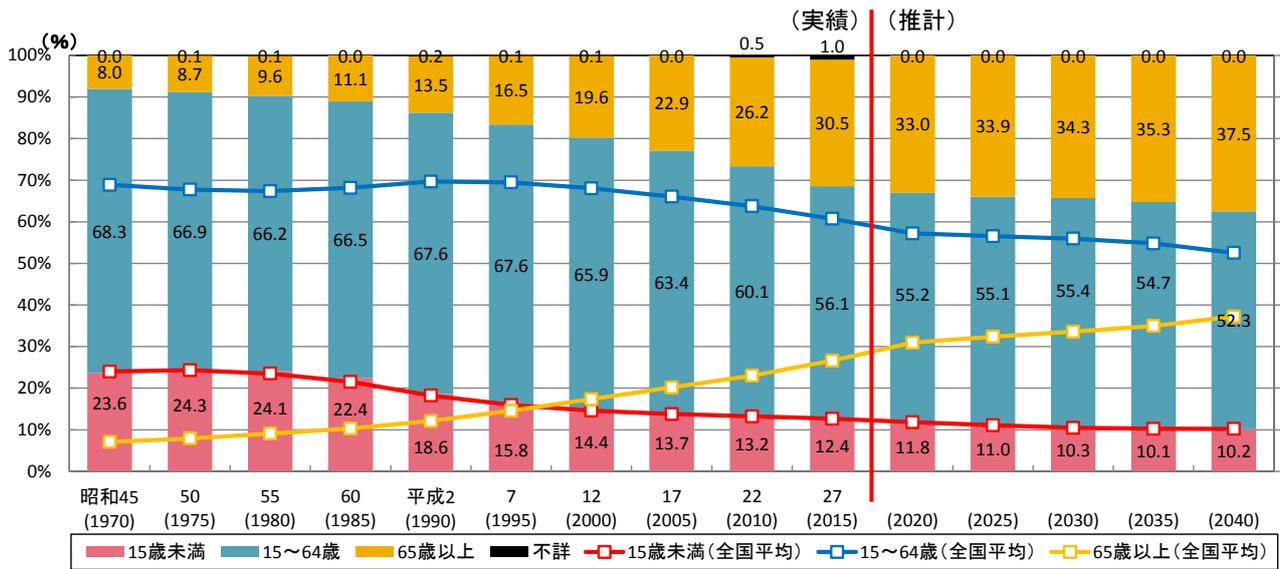
国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も人口は減少し続けると予測されています。2025 年には約 13 万 4 千人、2035 年には約 12 万人と推計されていて、人口が最も多かった昭和 60 年と比べて約 3 割減少することが見込まれています。将来人口の年齢構成をみると、特に人口が減少する中でも高齢者人口は増加して、2020 年に約 4 万 6 千人でピークを迎えた後、減少傾向に転ずると推計されています。年少人口及び生産年齢人口が大きく減少していくため、高齢化率は一貫して上昇し、2035 年には 35.3%に達すると見込まれています。

人口ピラミッドをみると、平成 27 年と比べて、2035 年は細い逆三角形に近くなっていて、少子高齢化が顕著になっています。

#### ■年齢 3 区分別人口と将来推計人口の推移



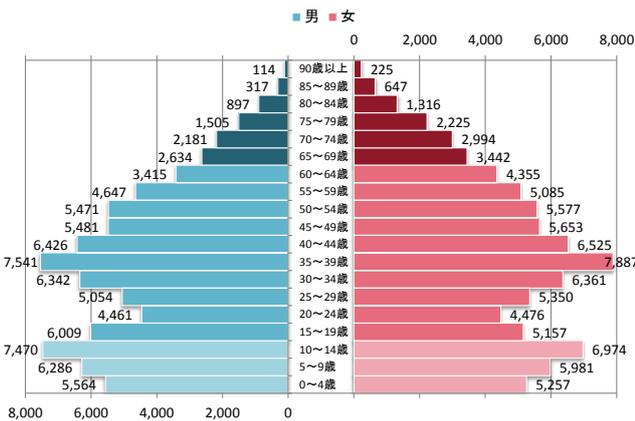
■年齢3区別の人口割合と将来推計人口割合の推移



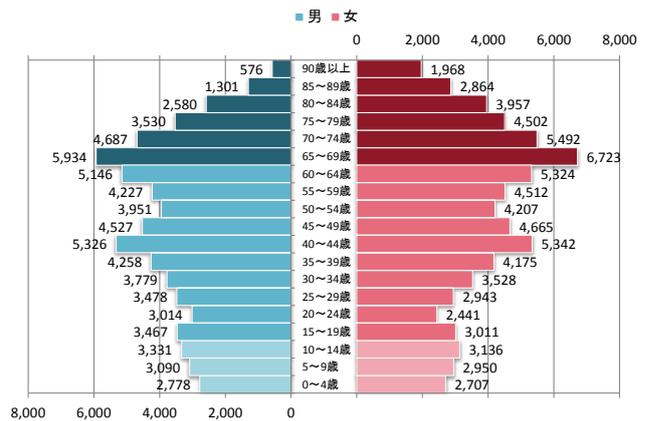
※全国平均は年齢不詳を除いて算出している。

■人口ピラミッド

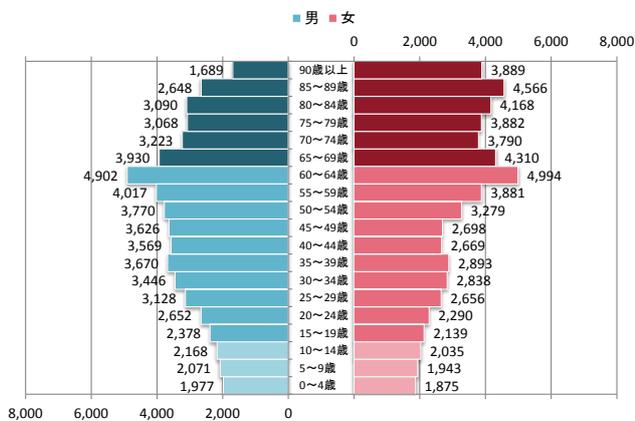
(昭和60 (1985) 年)



(平成27 (2015) 年)



(2035 年)



資料：総務省統計局「国勢調査」、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」

### 3) 人口の分布

#### ① 人口分布の推移

平成 12 年から平成 22 年までの人口分布の推移をみると、徳山駅周辺と新南陽駅周辺を除き、市街地では概ね人口が減少している一方で、宅地開発により、市街地縁辺部、熊毛地域、中山間地域などにおいて人口分布が広がっています。

また、人口密度の推移をみると、徳山駅周辺や新南陽駅周辺の人口密度は高いものの、市街地の一部で人口密度が低下するとともに、市街地縁辺部などでは人口密度が高くなったところもあります。

平成 22 年時点で、人口 149,487 人（61,841 世帯）のうち、76.5%に当たる 114,306 人が市街化区域内に居住しています。

#### ② 年齢 3 区分別人口分布の推移

平成 12 年から平成 22 年までの高齢者人口（65 歳以上）分布の推移をみると、市域全体で高齢者人口が増加していて、特に市街地での増加が顕著です。高齢者人口密度の推移をみると、市域全体、特に市街地で人口密度は高くなっています。

平成 12 年から平成 22 年までの生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満）分布の推移をみると、新南陽駅周辺や市街地縁辺部など一部の地域で人口の増加がみられる一方、市街地において人口は概ね減少しています。生産年齢人口密度の推移をみると、市街地の一部で人口密度が低下している一方で、市街地縁辺部などでは人口密度が高くなっているところもあります。

平成 12 年から平成 22 年までの年少人口（15 歳未満）分布の推移をみると、特に市街地で人口が減少していますが、市街地の一部や縁辺部において年少人口が増加していますので、子育て世代が居住していると考えられます。年少人口密度の推移をみると、市街地で人口密度が低下しています。

### 4) 推計人口の分布

#### ① 推計人口の分布

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 25（2013）年 3 月推計）」を基に、平成 22 年から 2035 年までの人口分布の推移をみると、市街地を中心に市域全体で人口が減少すると予測されています。

また、人口密度の推移をみると、徳山駅周辺や新南陽駅周辺などが 1 ha 当たり 40 人以上の人口密度を維持しているものの、全体的に市街地の人口密度は低下すると予測されています。

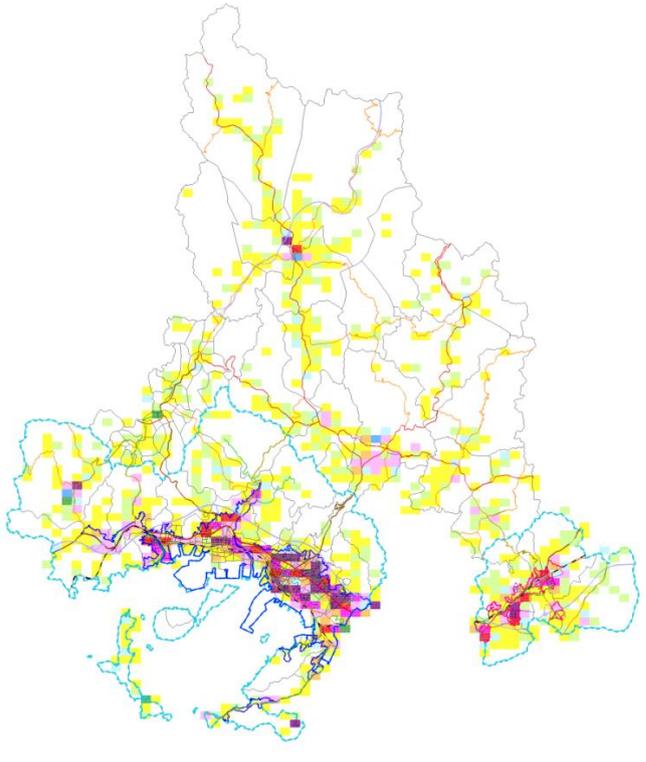
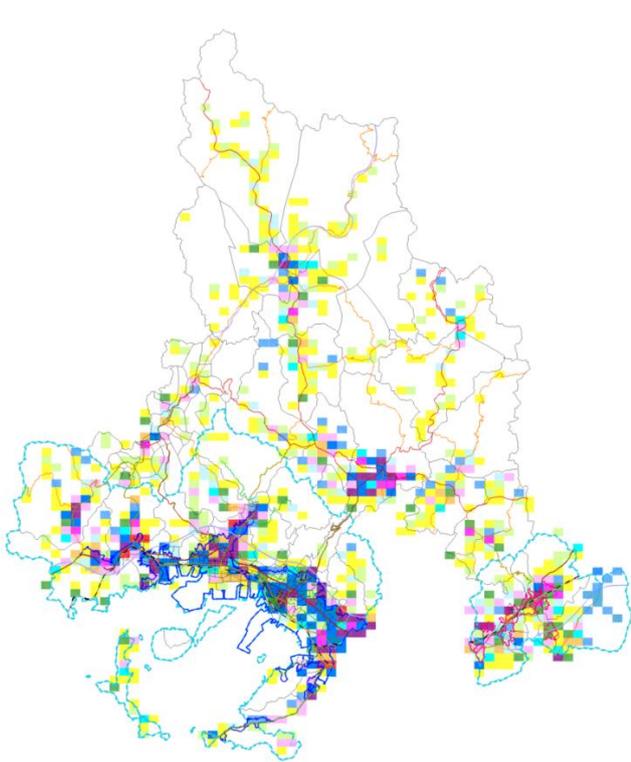
#### ② 年齢 3 区分別推計人口の分布

平成 22 年から 2035 年までの高齢者人口分布の推移をみると、概ね市街地全体で高齢者が増加し、一部の中山間地域においても高齢者が増加すると予測されています。高齢者人口密度の推移をみると、中心市街地や新南陽駅周辺などにおいて人口密度が高くなっています。

平成 22 年から 2035 年までの生産年齢人口分布の推移をみると、市域全体、特に市街地で生産年齢人口が大きく減少すると予測されています。生産年齢人口密度の推移をみると、市街地で人口密度が低下しています。

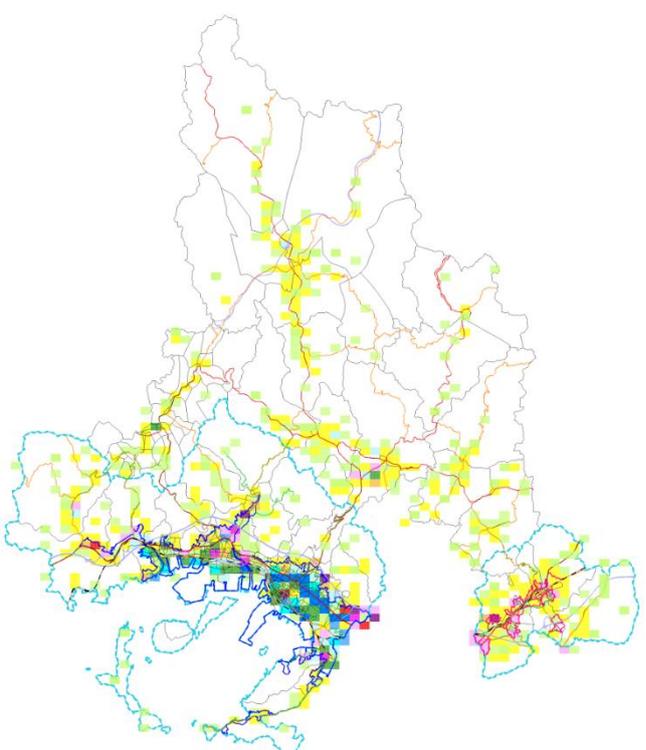
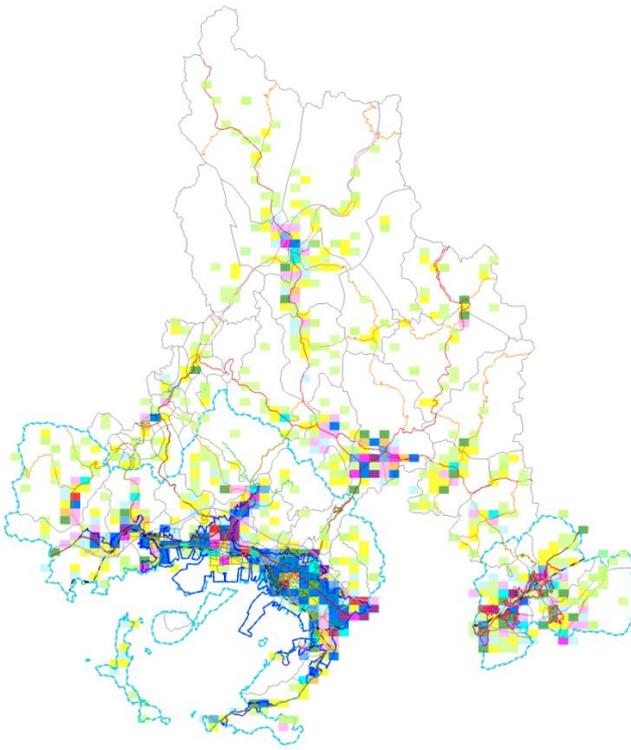
平成 22 年から 2035 年までの年少人口分布の推移をみると、市街地全体で年少人口は減少すると予測されています。年少人口密度の推移をみると、市街地における人口密度が低下しています。

■平成 12 (2000) 年～平成 22 (2010) 年 人口の増減数 (市域)  
 (人口) (高齢者人口)



(生産年齢人口)

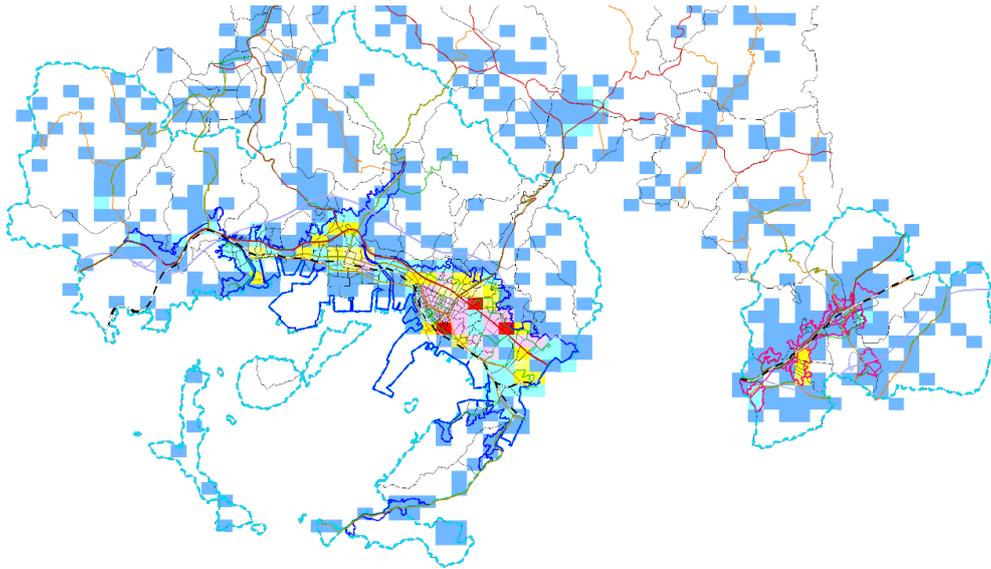
(年少人口)



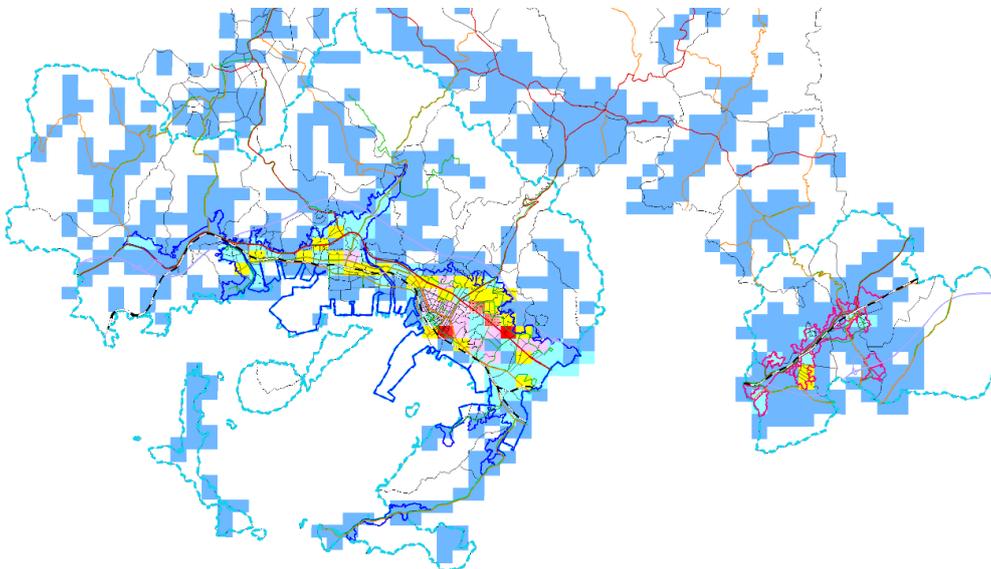
凡例			
<b>【人口増加】</b>	<b>【人口減少】</b>	<b>【鉄道】</b>	<b>【区域】</b>
100以上	100以上	— 鉄道	都市計画区域
80~100	80~100	— 鉄道	市街化区域
60~80	60~80	— 鉄道	用途地域
40~60	40~60	— 道路	
20~40	20~40	— 高速道路	
20未満	20未満	— 国道	
(単位:人)	(単位:人)	— 県道	
		— 路線バス	

■平成 12 (2000) 年～平成 22 (2010) 年～2035 年 人口密度の推移 (都市計画区域)

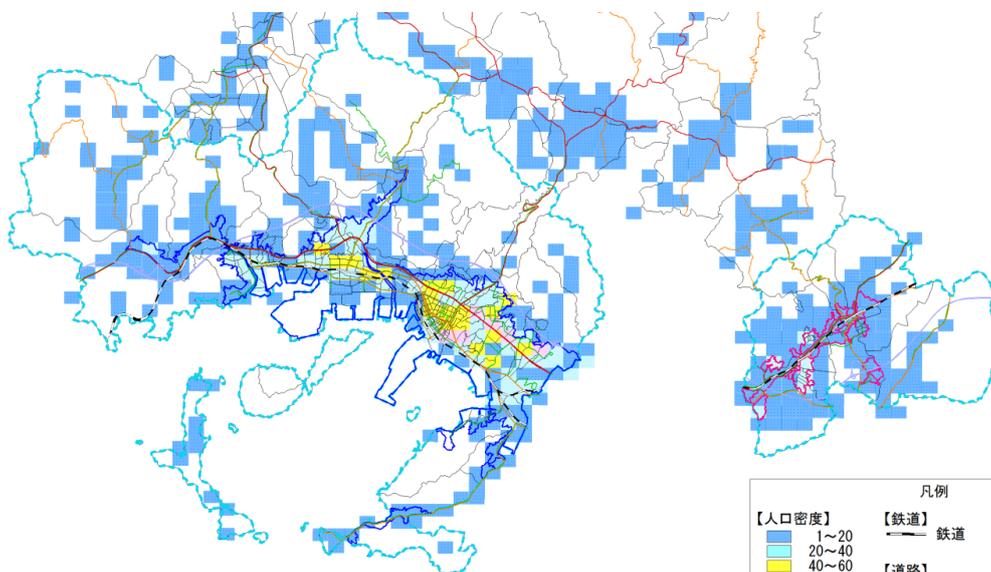
(平成 12 年)



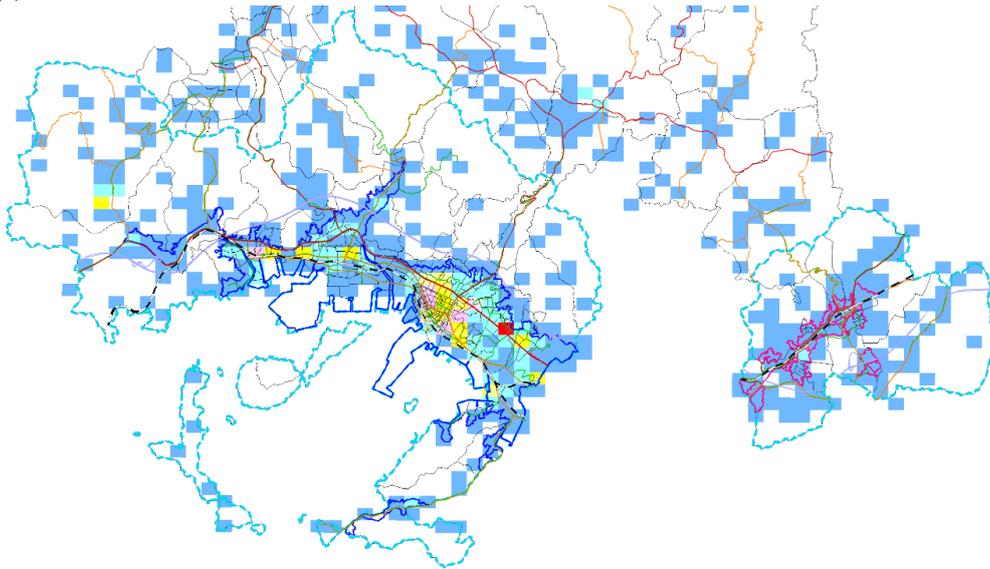
(平成 22 年)



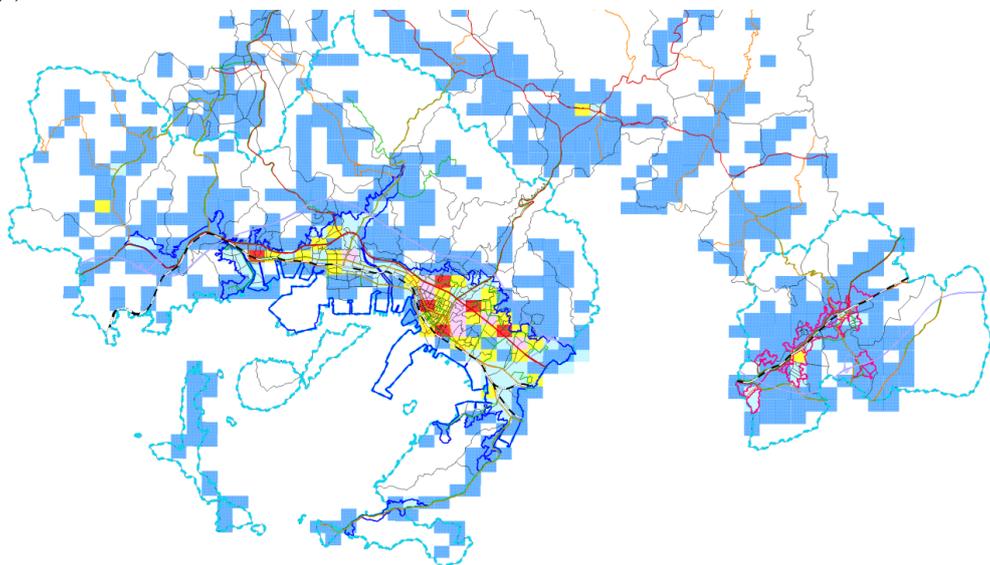
(2035 年)



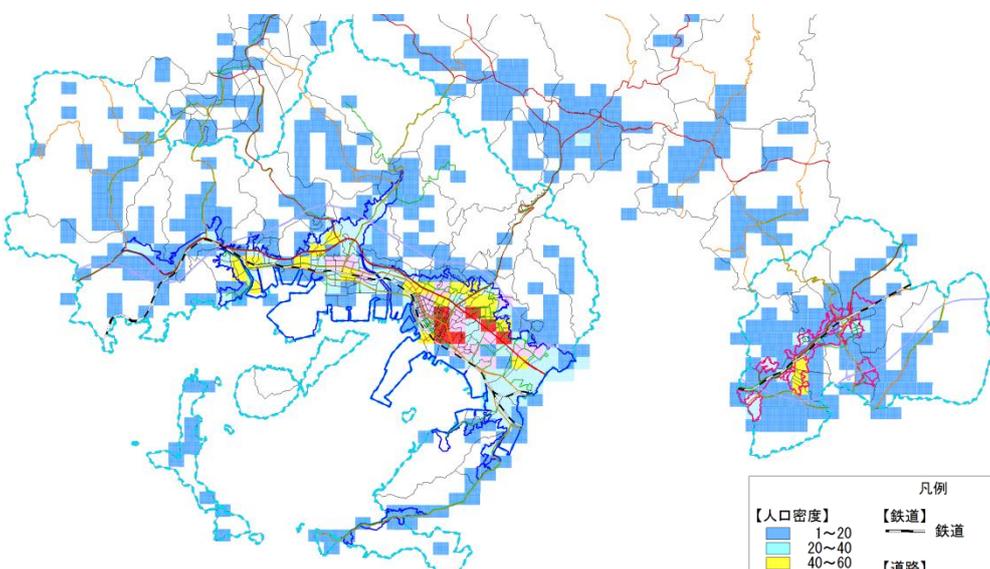
■平成 12 (2000) 年～平成 22 (2010) 年～2035 年 高齢者人口密度の推移  
 (平成 12 年)



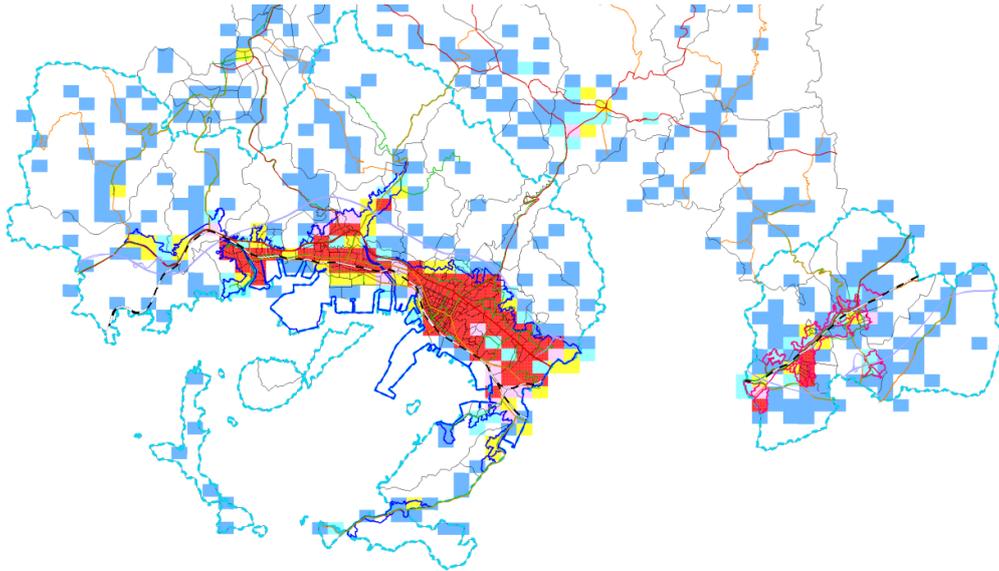
(平成 22 年)



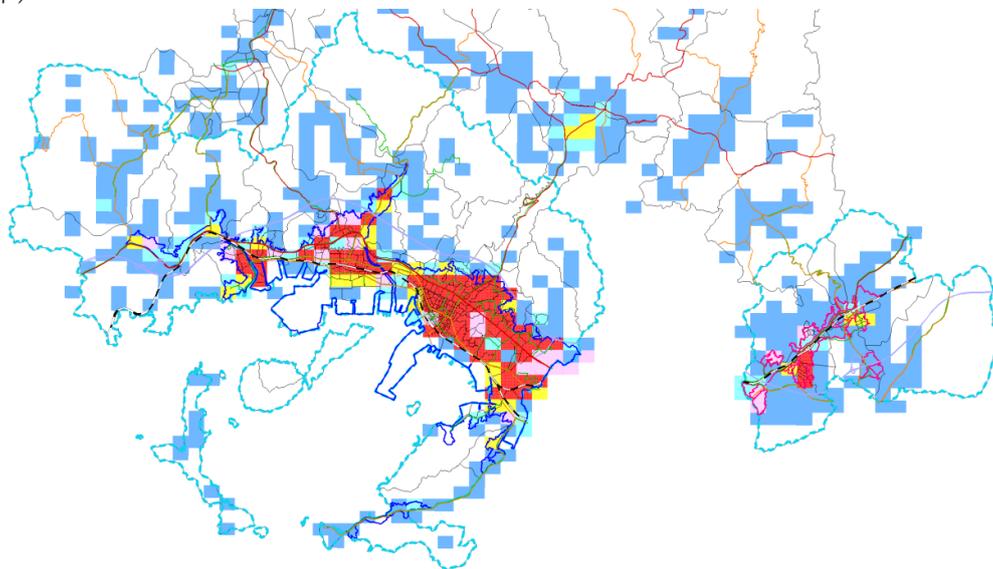
(平 2035 年)



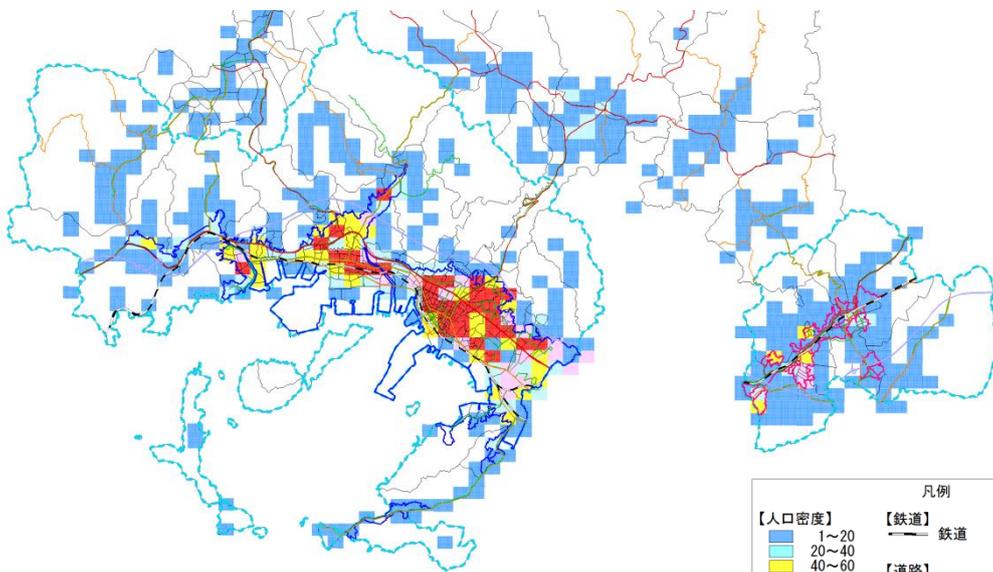
■平成 12 (2000) 年～平成 22 (2010) 年～2035 年 生産年齢人口密度の推移  
(平成 12 年)



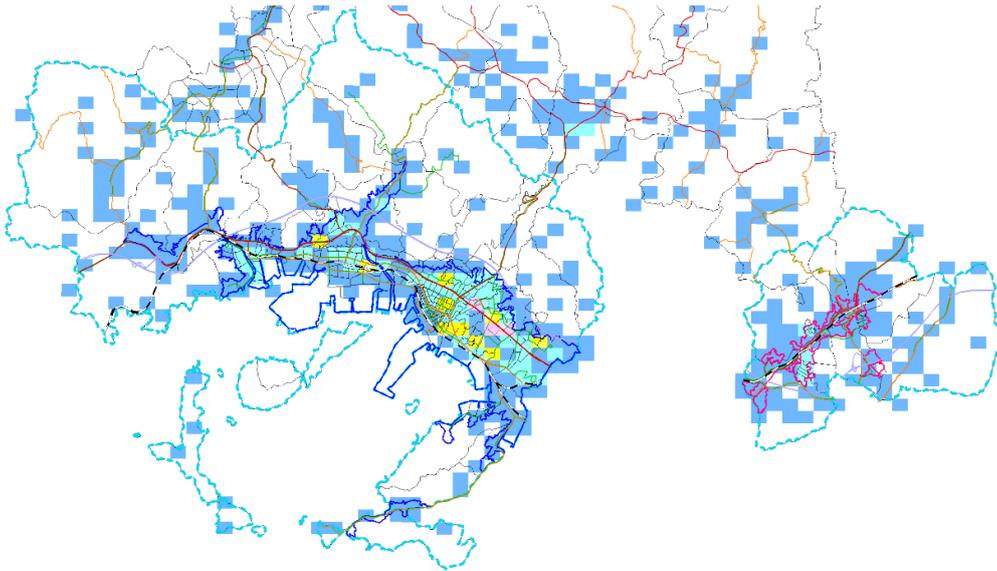
(平成 22 年)



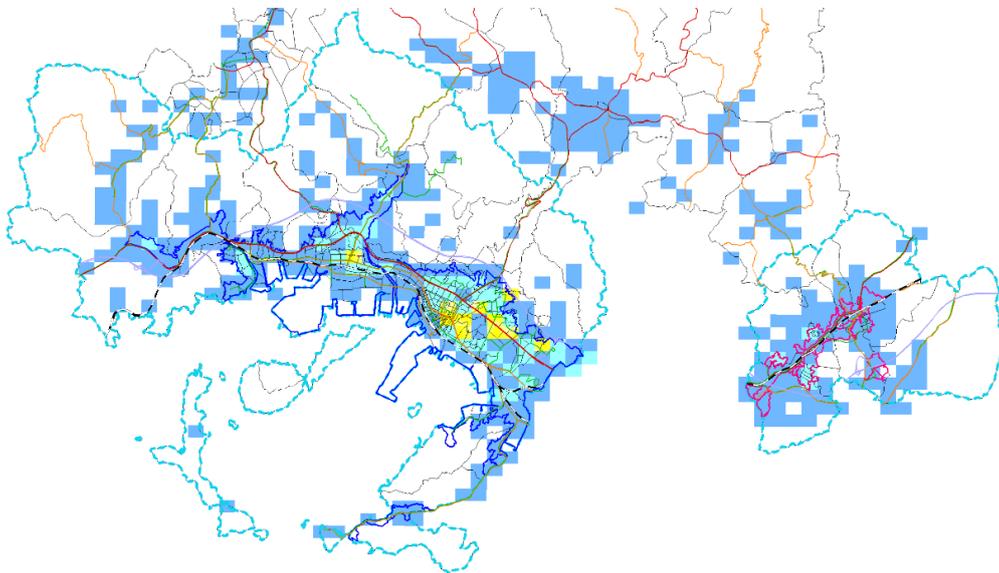
(2035 年)



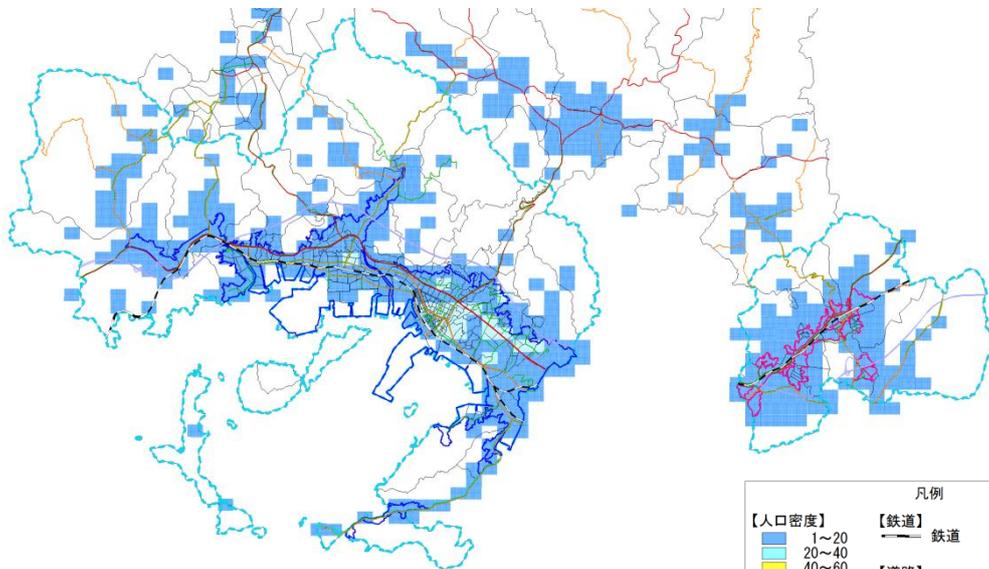
■平成 12 (2000) 年～平成 22 (2010) 年～2035 年 年少人口密度の推移  
(平成 12 年)



(平成 22 年)

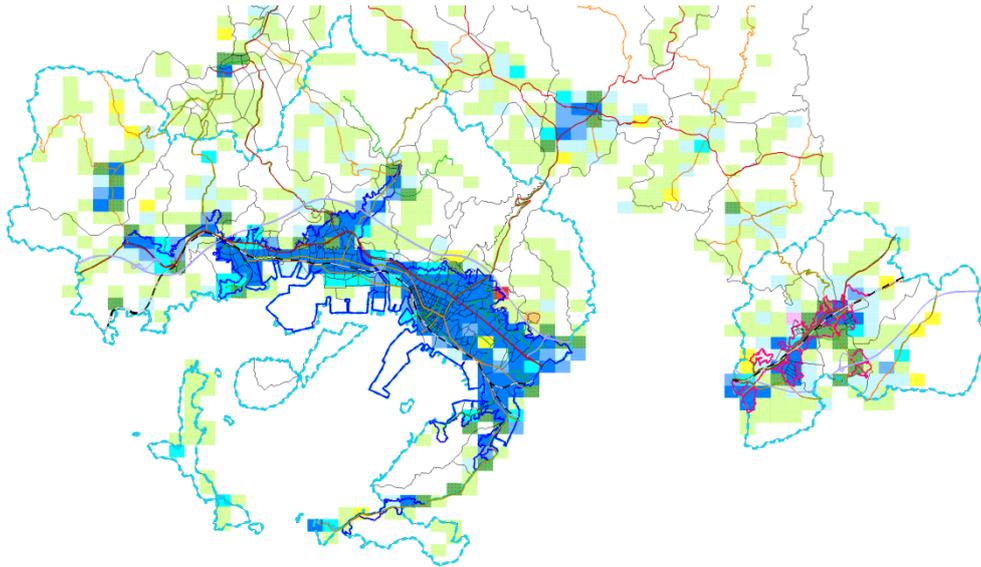


(2035 年)

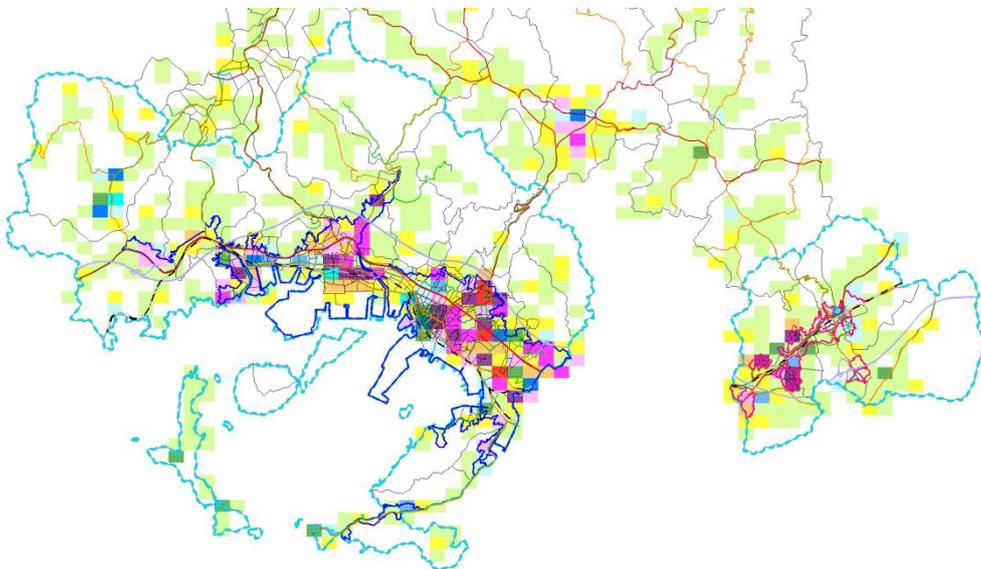


■平成 22 (2010) 年～2035 年 メッシュ人口増減の推計

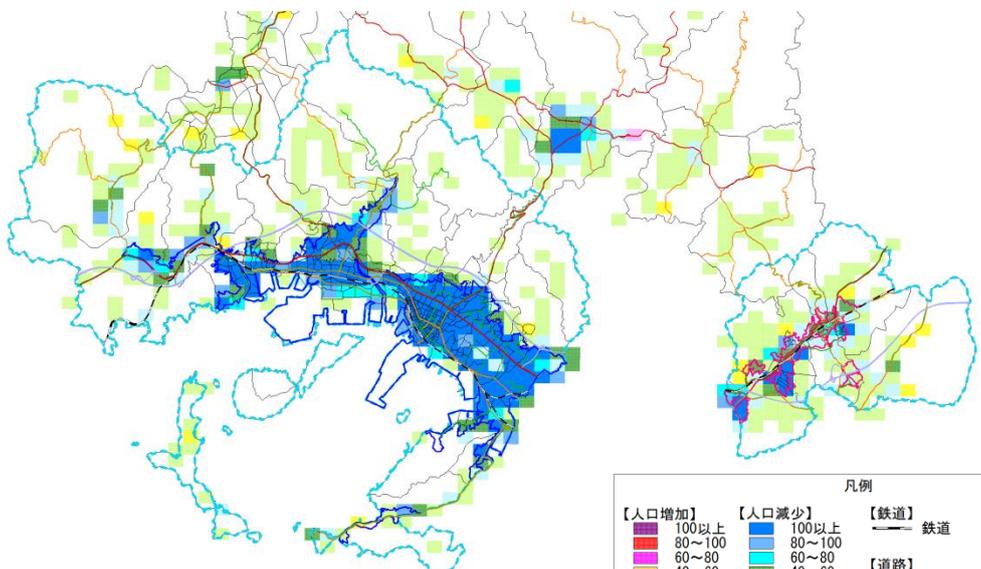
(人口)



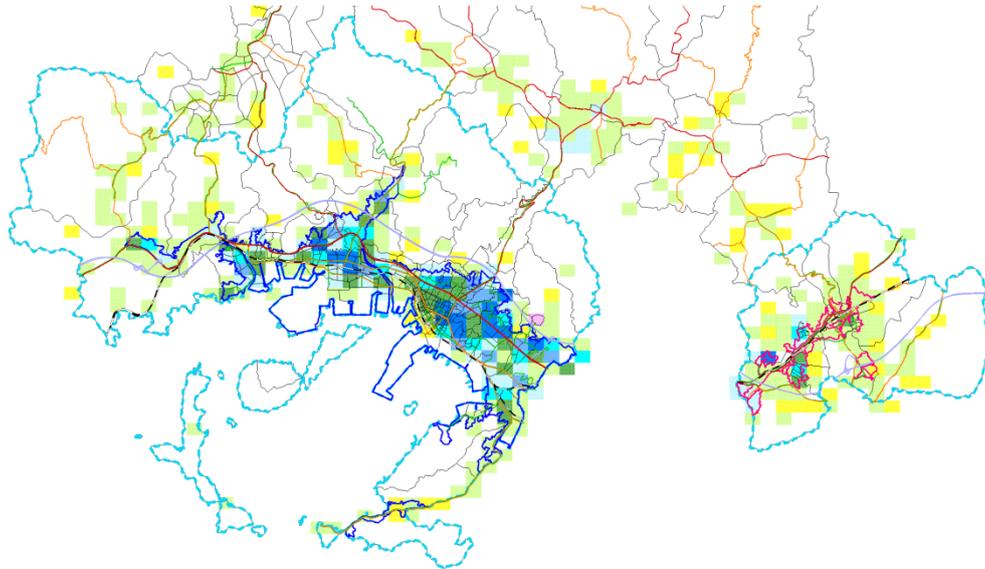
(高齢者人口)



(生産年齢人口)



(年少人口)



資料：総務省「国勢調査」、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」

### 5) 都市計画の区域区分等別人口の推移

都市計画区域内の人口をみると、平成 27 年から 2035 年までに約 2 万 5 千人（約 20%）減少することが見込まれます。そのうち、周南都市計画区域の市街化区域内人口は約 1 万 9 千人（約 17%）の減少、周南東都市計画区域の用途地域内人口は約 3 千人（約 24%）の減少が見込まれます。都市計画区域外の人口は、約 0.5 千人（約 4%）減少することが見込まれます。

	都市計画区域内	周南都市計画区域 の市街化区域内	周南東都市計画区 域の用途地域内	都市計画区域外	(人)
平成 27 (2015)年	132,198	111,561	11,374	12,644	
2035 年	107,634	92,806	8,638	12,183	

※2035 年は、数値がないためメッシュ人口から算出している。

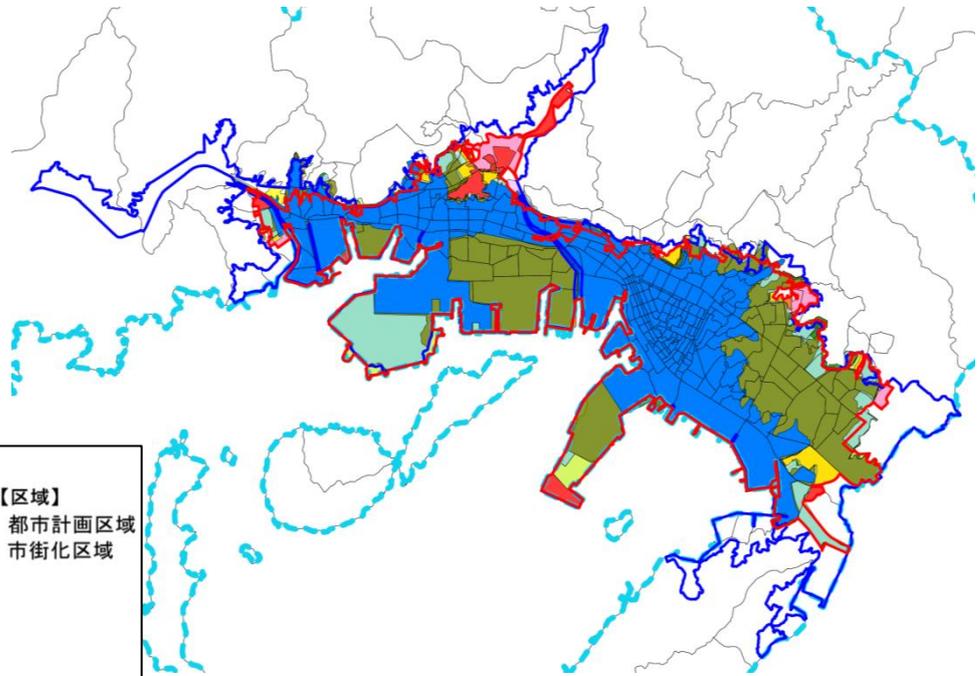
資料：総務省「国勢調査」

### 6) 人口集中地区（D I D）の推移

人口集中地区（以下「D I D」という。）の面積は、人口の増加に伴い主に農地や丘陵部が宅地開発されたことによって、昭和 45（1970）年の 1,580ha（当時の旧 2 市 2 町面積の 2.4%）から昭和 55（1980）年の 2,830ha（4.3%）まで急激に増加しました。それ以降は、市街化区域縁辺部に向けて、平成 27 年の 3,028ha（市域の 4.6%）まで微増しています。

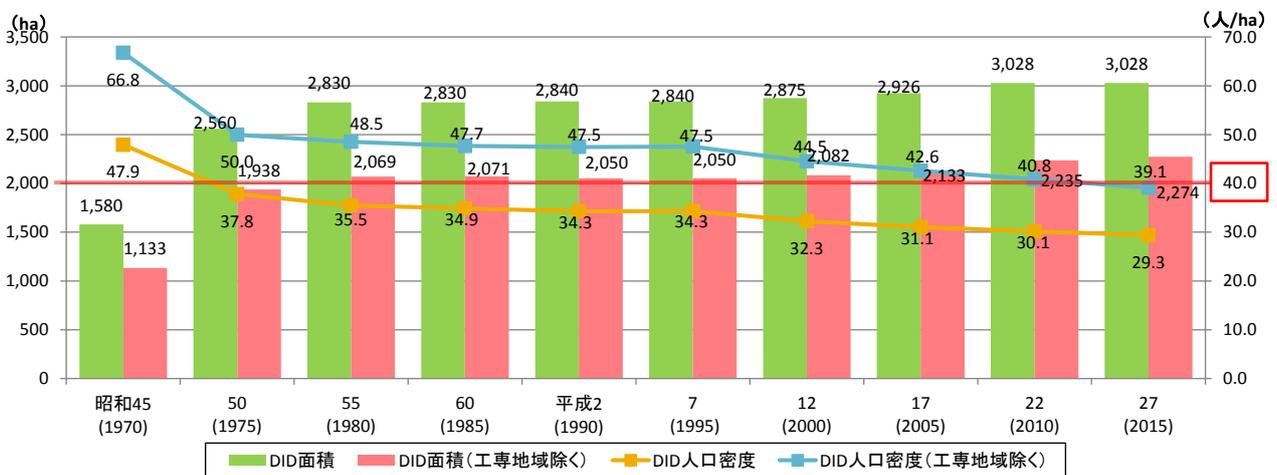
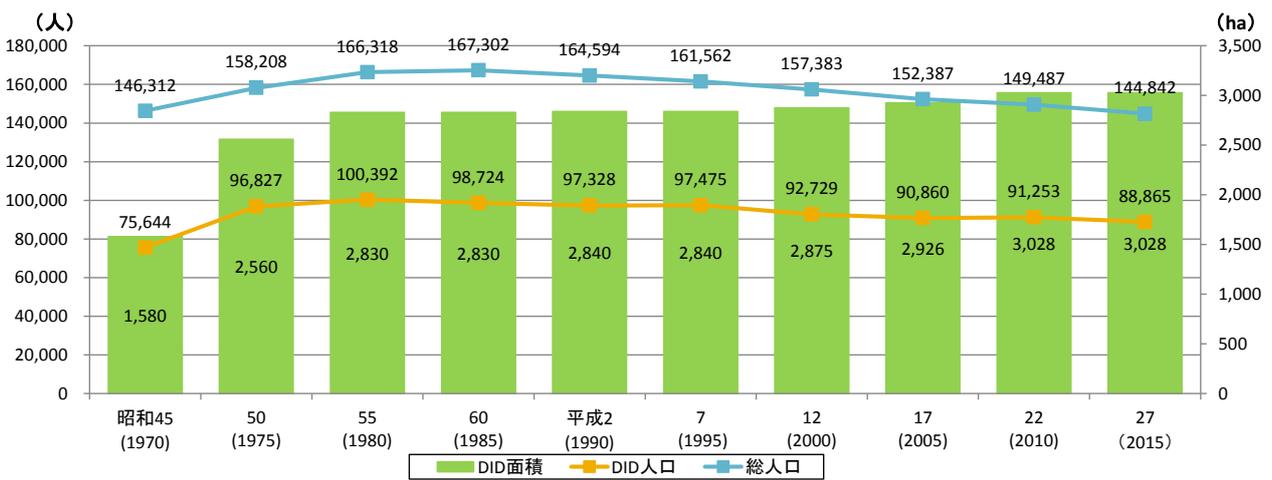
D I D人口は、昭和 45 年から 55 年にかけて急激に増加し、昭和 55 年には 10 万人を超えて人口の 60.4%がD I D内に居住していましたが、その後、減少傾向となっています。D I D人口密度は、昭和 45 年の 47.9 人/ha から平成 27 年の 29.3 人/ha まで低下しています。本市の臨海部に広がる工業専用地域を除いたD I D面積における人口密度をみると、同様に、昭和 45 年以降低下傾向にあり、D I Dの基準である 40 人/ha を下回ってきています。

■ D I Dの変遷



資料：国土交通省「国土数値情報 DID人口集中地区」

■ D I D面積とD I D人口、D I D人口密度の推移



資料：総務省「国勢調査」

※1ha = 10,000 m<sup>2</sup>

※人口集中地区（D I D）とは、人口集中地区の設定に当たっては、国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区（以下「基本単位区等」という。）を基礎単位として、1)原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域をいう。なお、人口集中地区は「都市的地域」を表す観点から、学校・研究所・神社・仏閣・運動場等の文教レクリエーション施設、工場・倉庫・事務所等の産業施設、官公庁・病院・療養所等の公共及び社会福祉施設のある基本単位区等で、それらの施設の面積を除いた残りの区域に人口が密集している基本単位区等又はそれらの施設の面積が2分の1以上占める基本単位区等が上記1)の基本単位区等に隣接している場合には、上記1)を構成する地域を含む。

## 7) 人口動態

### ① 人口の流出入

本市の人口の流出入の推移をみると、流入人口が流出人口を上回る流入超過が続いていますが、その人口は、平成2年の9,614人から平成22年の5,512人となり、4,102人(42.7%)減少しています。

また、昼間人口を夜間人口で割った昼夜間人口比率も、平成2年の105.9%から平成22年の103.7%まで2.2%低下して、微減傾向となっています。

### ② 従業者と通学者の流出入

平成22年の15歳以上の従業・通学地をみると、下松市（流入超過731人）、光市（流入超過1,222人）、防府市（流入超過1,521人）からの流入が多くなっています。また、都市圏に関する通勤・通学割合をみると、下松市と光市における本市への通勤等割合が高く、本市は、下松市と光市、本市で構成する周南広域都市圏の中心市となっています。

### ③ 社会動態

本市の社会動態をみると、昭和60(1985)年から平成25年まで社会減(転出超過)にあるものの、社会減数は近年縮小傾向にあります。男女別では、男性と比べて女性は15-19歳と20-24歳の年齢層に転出超過が集中しています。転出入が多い15-19歳から25-29歳までを合計すると、年間の転出超過数は男性105人に対して女性は173人(1.7倍)となっています。

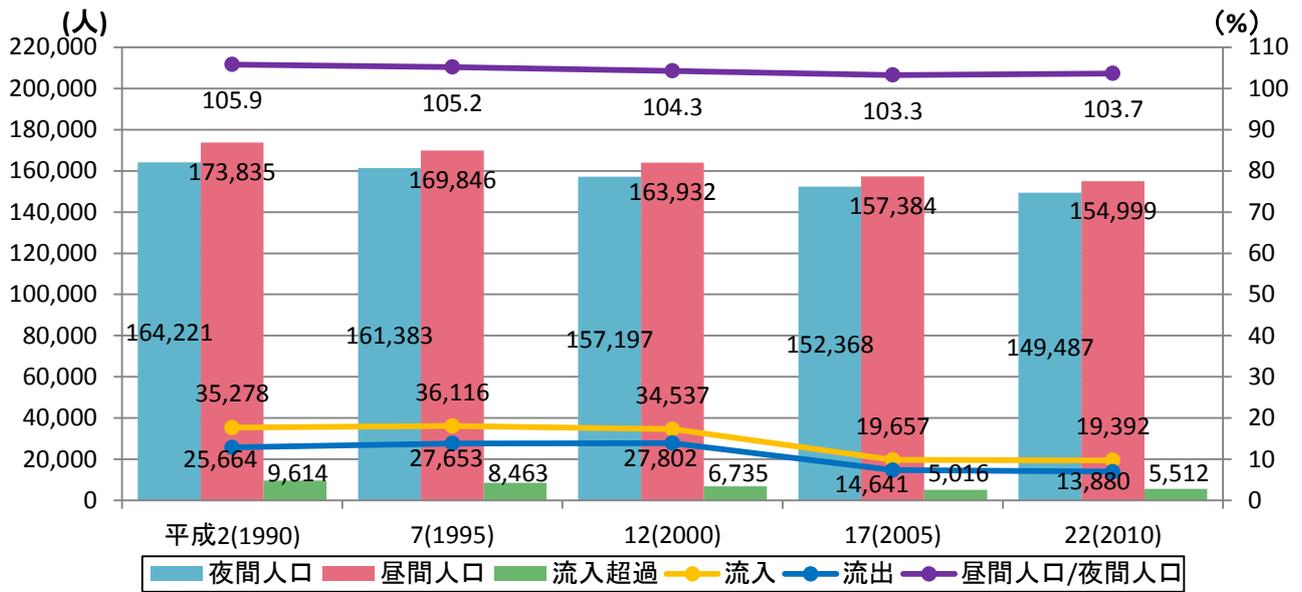
## ■周辺都市から周南市への通勤・通学割合

平成22年	流入人口	流出人口	流入超過	就業者等	周南市への通勤等割合
下松市	7,343	6,612	731	26,665	27.5%
光市	3,538	2,316	1,222	25,275	14.0%
防府市	2,917	1,396	1,521	60,954	4.8%
山口市	1,614	1,013	601	105,323	1.5%
岩国市	1,114	810	304	68,756	1.6%

※就業者等：常住する15歳以上の就業者数及び15歳以上通学者数。

※通勤等割合：就業者等のうち周南市への流入人口の割合。

■人口流出入の推移



■従業員の流出入人口 (平成 22 (2010) 年)

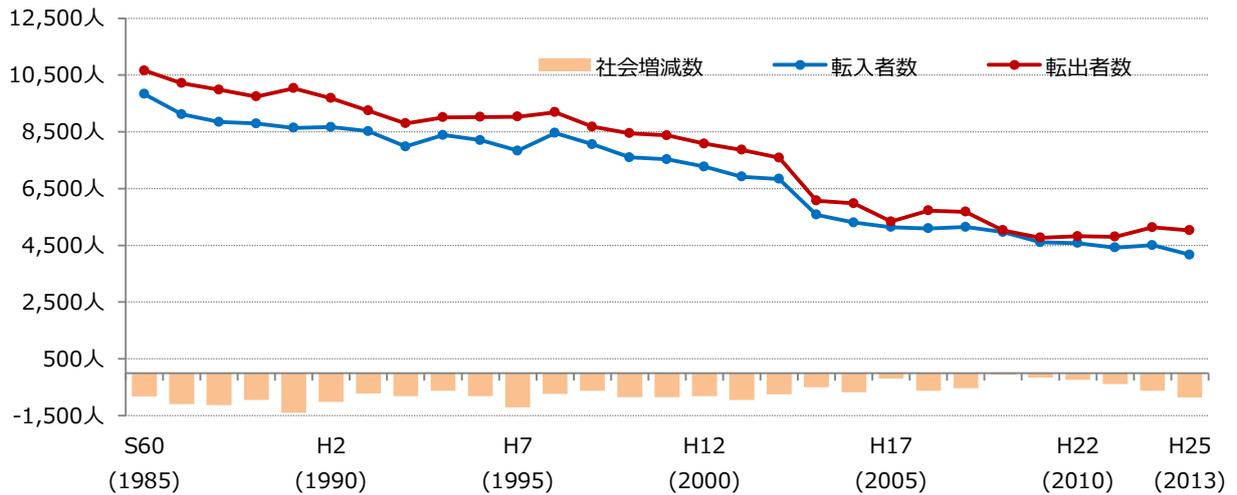


■通学者の流出入人口 (平成 22 (2010) 年)

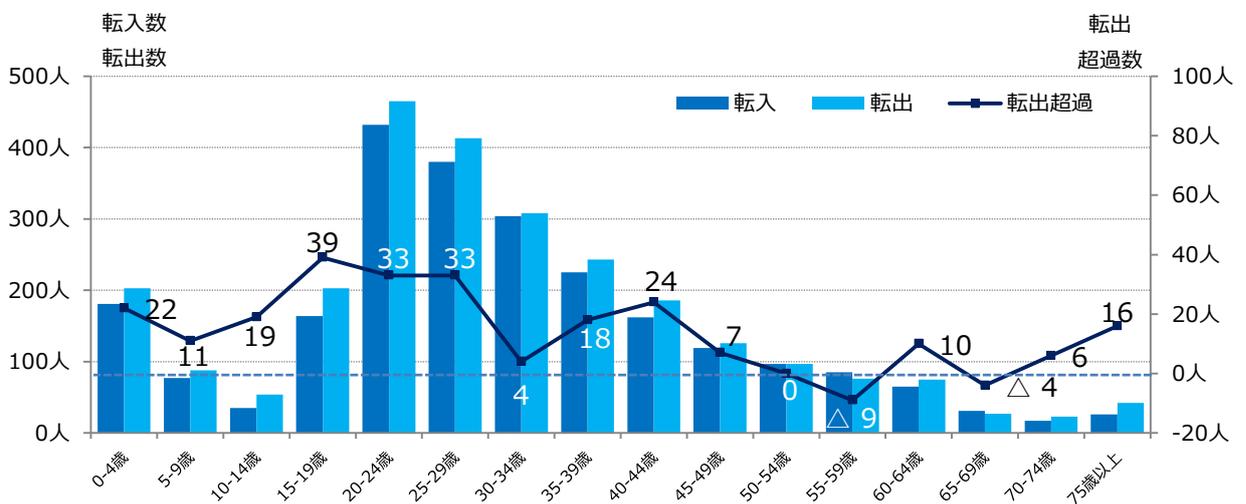


資料：総務省「国勢調査」

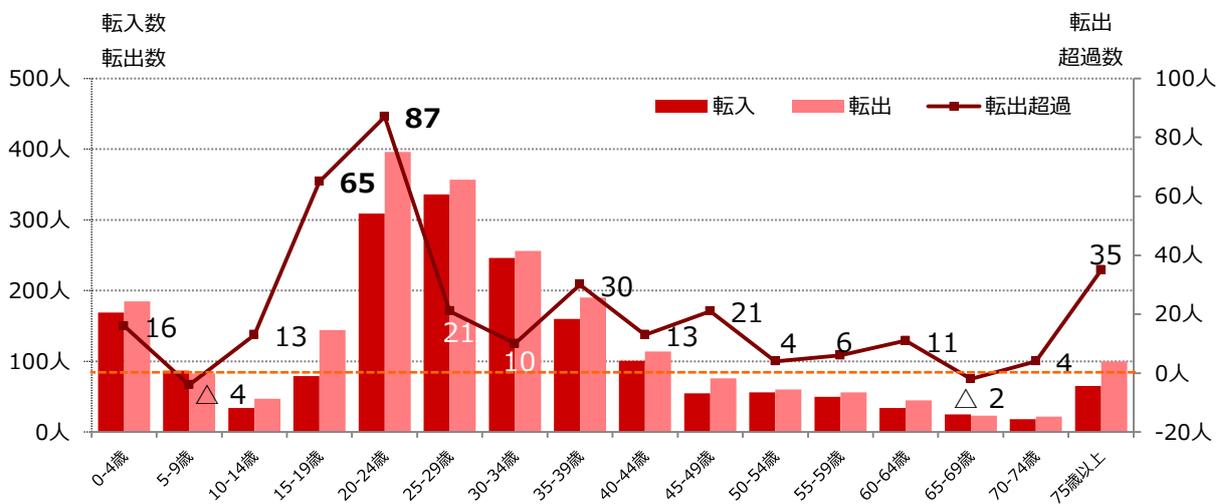
■社会動態（昭和 60（1985）年～平成 25（2013）年）



■年齢別転入・転出者数（男性・平成 24（2012）年と平成 25（2013）年の平均）



■年齢別転入・転出者数（女性・平成 24（2012）年と平成 25（2013）年の平均）



資料：周南市「まち・ひと・しごと創生総合戦略」

## 2. 土地利用

### 1) 都市計画

#### ① 区域区分と地域地区

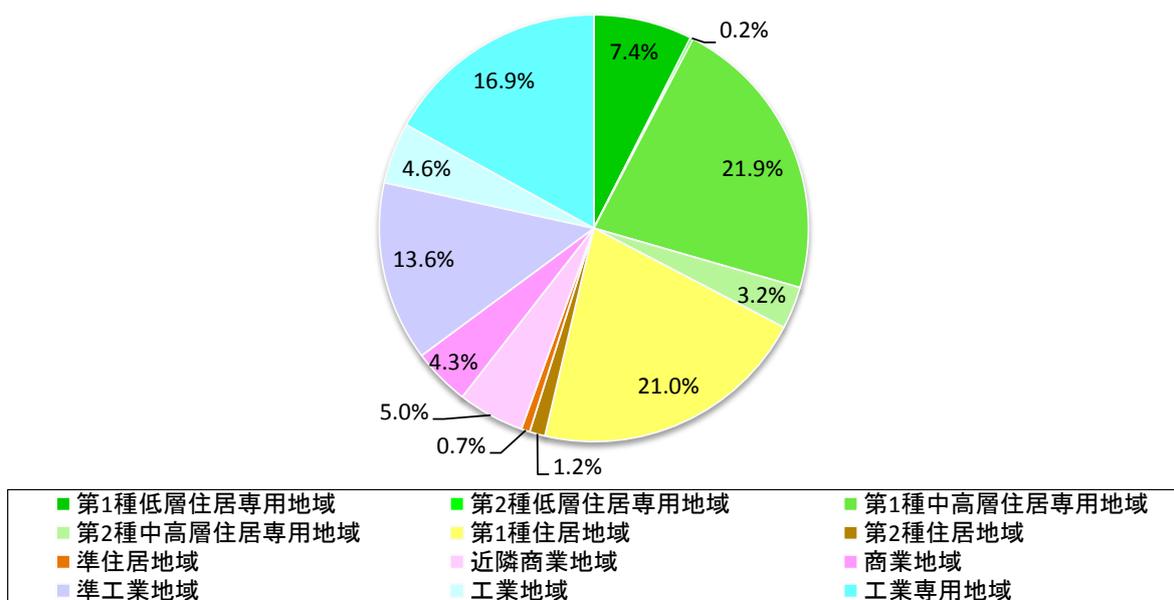
都市計画法に基づき、徳山地域と新南陽地域の一部が周南都市計画区域（19,843ha）に、熊毛地域の一部が周南東都市計画区域（5,244ha）に指定されています。

周南都市計画区域は、区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）が定められた線引き都市計画区域で、用途地域を定めています。一方、周南東都市計画区域は、区域区分を定めない非線引き都市計画区域で、用途地域を定めています。市域全体で 4,451ha の用途地域を指定していて、都市計画区域の 17.8%、市域の 6.8%を占めています。特に、臨海部には工場が多く立地していて、工業系用途の割合が 35.2%と高くなっています。

#### ■ 区域区分等の面積と人口

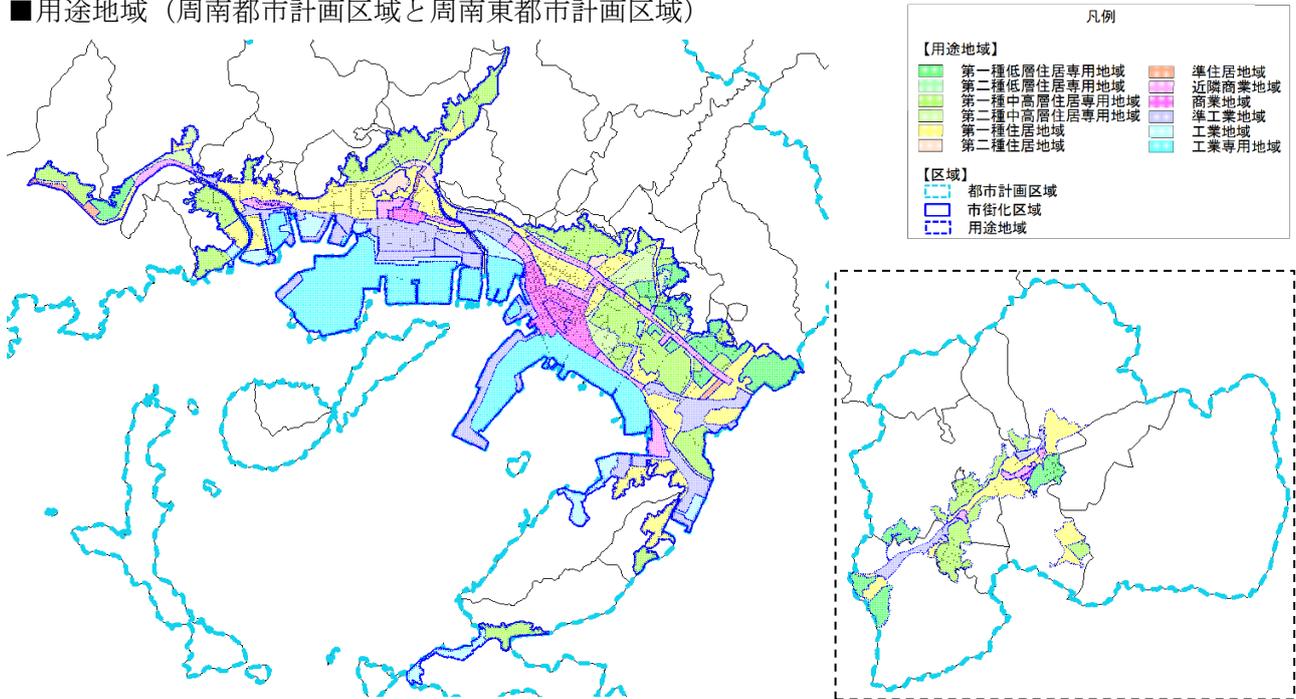
	面積 (ha)	割合 (%)	人口 (千人)	割合 (%)
市域	65,629	100.0%	144.8	100.0%
都市計画区域	25,087	38.2%	132.2	91.3%
(周南)市街化区域	3,982	6.1%	111.6	77.1%
市街化調整区域	15,861	24.2%	5.8	4.0%
(周南東)用途地域	469	0.7%	11.4	7.9%
用途白地	4,775	7.3%	3.5	2.4%
都市計画区域外	40,542	61.8%	12.6	8.7%
DID	3,028	4.6%	88.9	61.4%

#### ■ 用途地域の面積割合



資料：国土交通省「平成 26 年 都市計画年報」

■用途地域（周南都市計画区域と周南東都市計画区域）

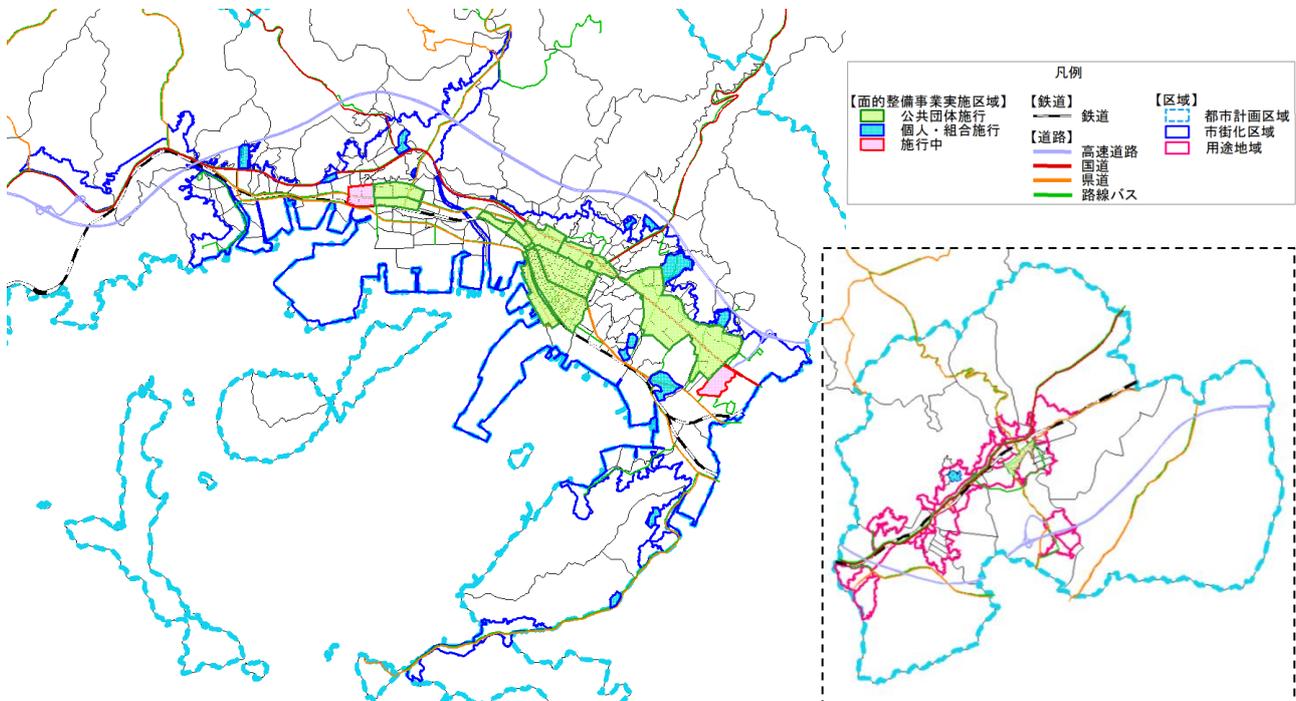


資料：山口県「平成 24 年度都市計画基礎調査」

② 市街地開発事業等

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る土地区画整理事業は、市内で 25 か所が既に施行され、現在、久米中央地区と富田西部第一地区の 2 か所を施行中です。

■土地区画整理事業実施区域（周南都市計画区域と周南東都市計画区域）



資料：山口県「平成 24 年度都市計画基礎調査」

## 2) 土地利用

### ① 土地利用

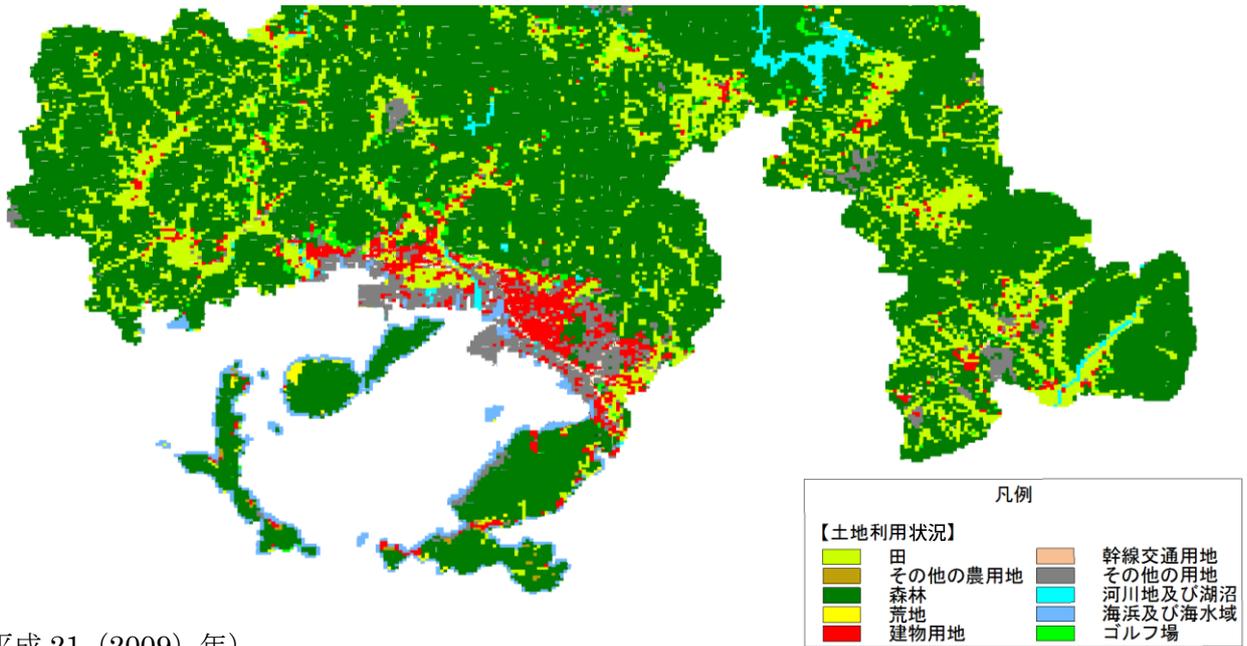
平成 26 年時点で、本市の総面積 656.29 km<sup>2</sup>のうち民有地は 296.66 km<sup>2</sup>を占めています。そのうち、森林が 199.36 km<sup>2</sup> (67.2%)、田が 36.62 km<sup>2</sup> (12.3%)、宅地が 27.24 km<sup>2</sup> (9.2%)、畑が 12.31 km<sup>2</sup> (4.1%) となっています。

人口増加、自動車の普及等に伴い、市街地周辺において田や森林から建物用地への転用が進み、建物用地は、昭和 51 (1976) 年の 14.98 km<sup>2</sup>から平成 21 年の 38.02 km<sup>2</sup>まで約 2.5 倍に増加しています。

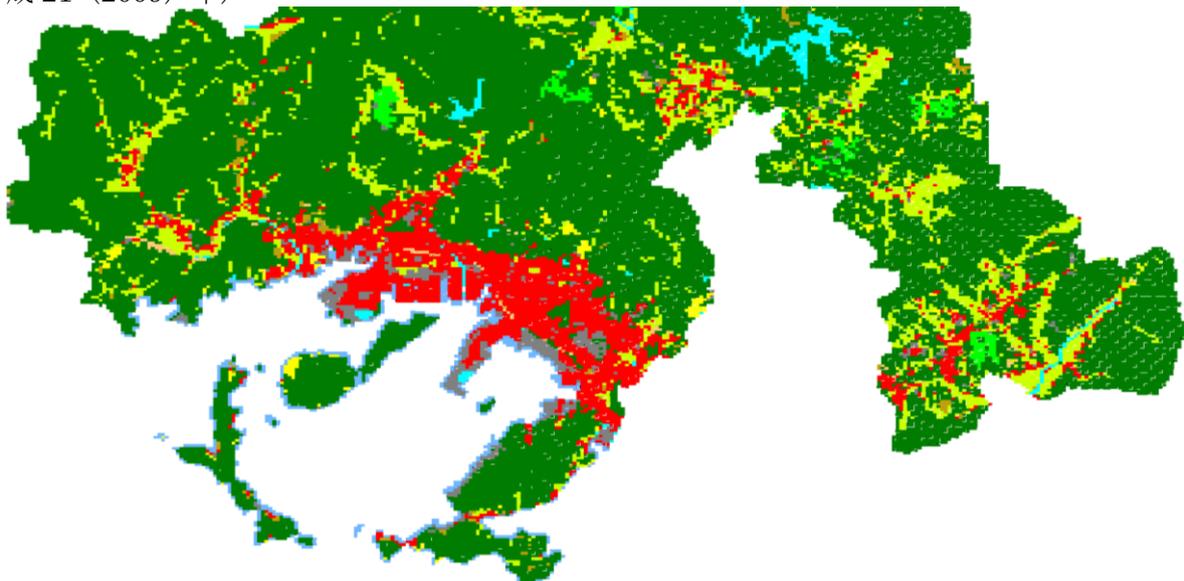
また、沿岸部の海浜及び海水域は埋め立てられ、工場などの工業系の土地利用が進んでいます。

### ■土地利用の状況

(昭和 51 (1976) 年)



(平成 21 (2009) 年)

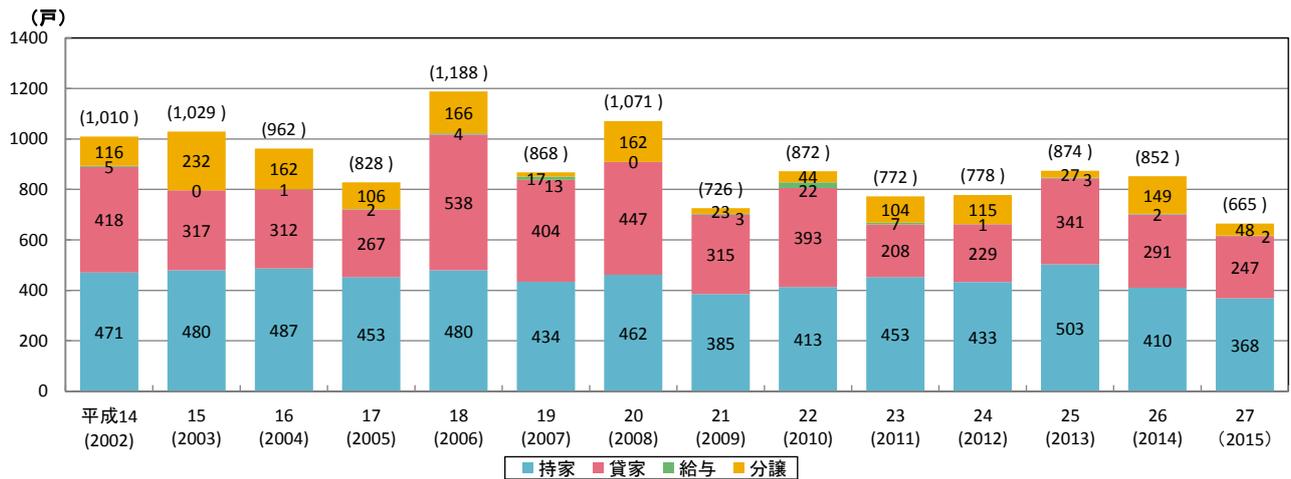


※面積は 100m メッシュから算出。

資料：山口県「平成 24 年度都市計画基礎調査」



## ■新設住宅着工戸数の推移

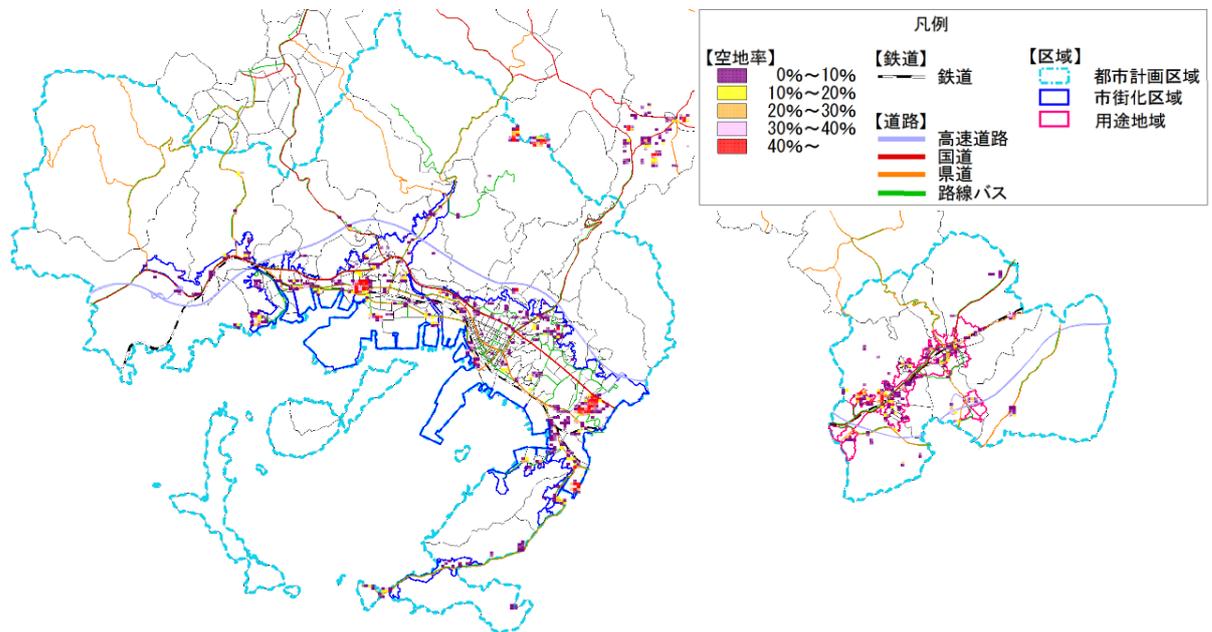


資料：山口県「山口県新設住宅着工戸数」

## ④ 低未利用地

低未利用地の状況を見ると、主に市街地の一部やその縁辺部などで空地率が高くなっています。特に中心市街地では、空きビルや空き店舗とともに、解体後の空き地が時間貸し又は月極の駐車場に転用されることが多くなっています。

## ■低未利用地の状況（都市計画区域）

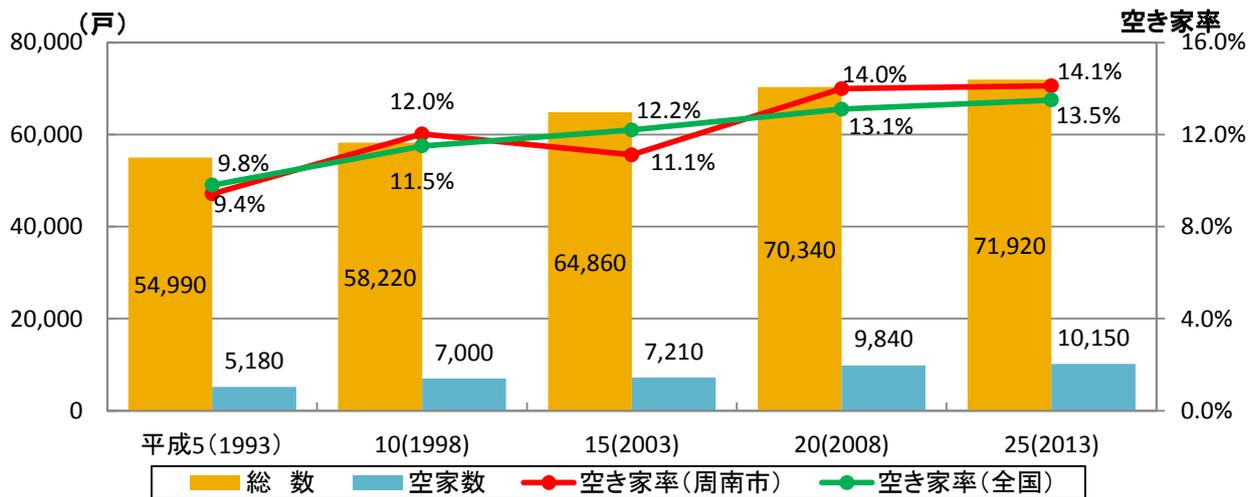


資料：山口県「平成24年度都市計画基礎調査」

## ⑤ 空き家

空き家の状況を見ると、平成5年の5,180戸から平成25年には10,150戸と約2倍に増加しています。空き家率は、一般的にある程度の割合は許容されていますが、平成5年の9.4%から平成25年の14.1%と4.7%増加して、全国平均と比べて高くなっています。

■ 空き家数及び空き家率の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

3. 経済活動

1) 産業構造

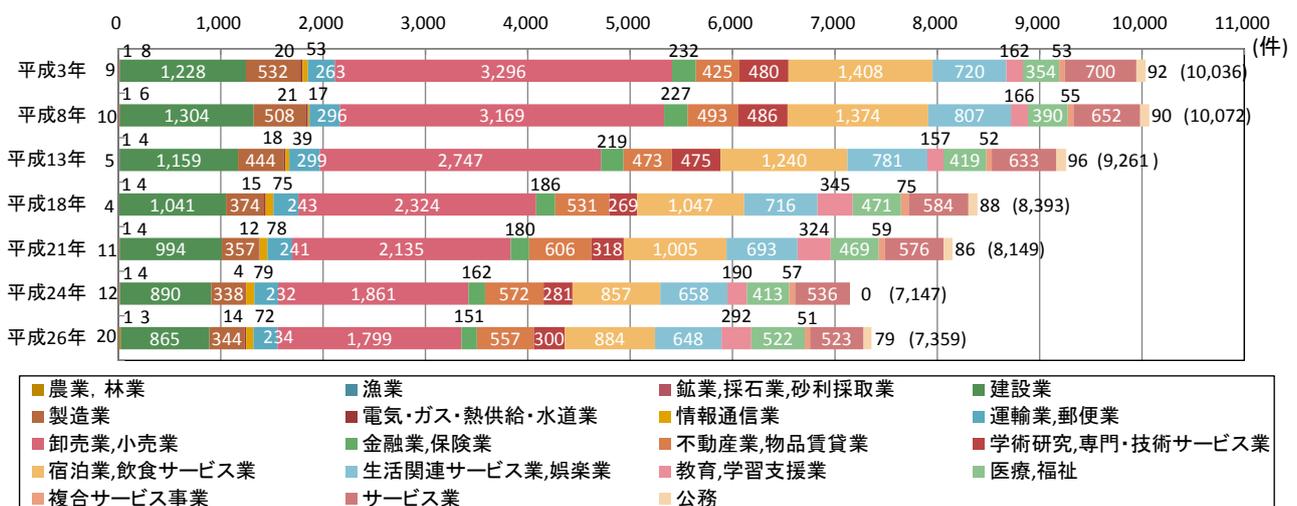
① 産業分類別事業所

平成 26 年（2014 年）の産業構造をみると、事業所は市内に 7,359 か所立地しています。その内訳をみると卸売業・小売業が 1,799 か所（24.4%）で最も多く、次いで宿泊業・飲食サービス業が 884 か所（12.0%）、建設業が 865 か所（11.8%）、生活関連サービス業・娯楽業が 648 か所（8.8%）となっています。

卸売業・小売業の事業所数は多いものの、平成 3 年の 3,296 か所から平成 26 年までに 1,497 か所（45.4%）減少しています。宿泊業・飲食サービス業も、平成 3 年の 1,408 か所から平成 26 年までに 524 か所（37.2%）減少しています。

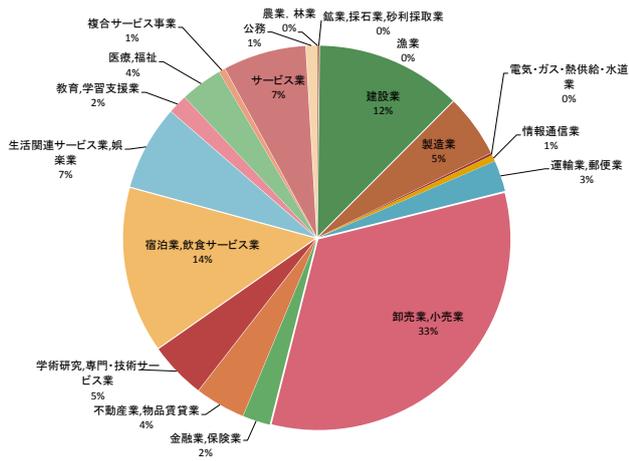
その一方で、平成 3 年から平成 26 年までに、教育・学習支援業が 130 か所（80.2%）増加、医療・福祉が 168 か所（47.5%）増加しました。

■ 産業分類別事業所数

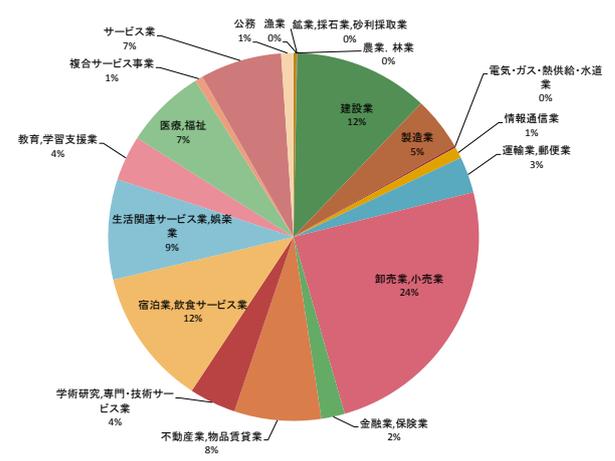


資料：経済産業省「事業所統計調査」、経済産業省「事業所・企業統計調査」、経済産業省「経済センサス」

■平成 3 年



■平成 26 年

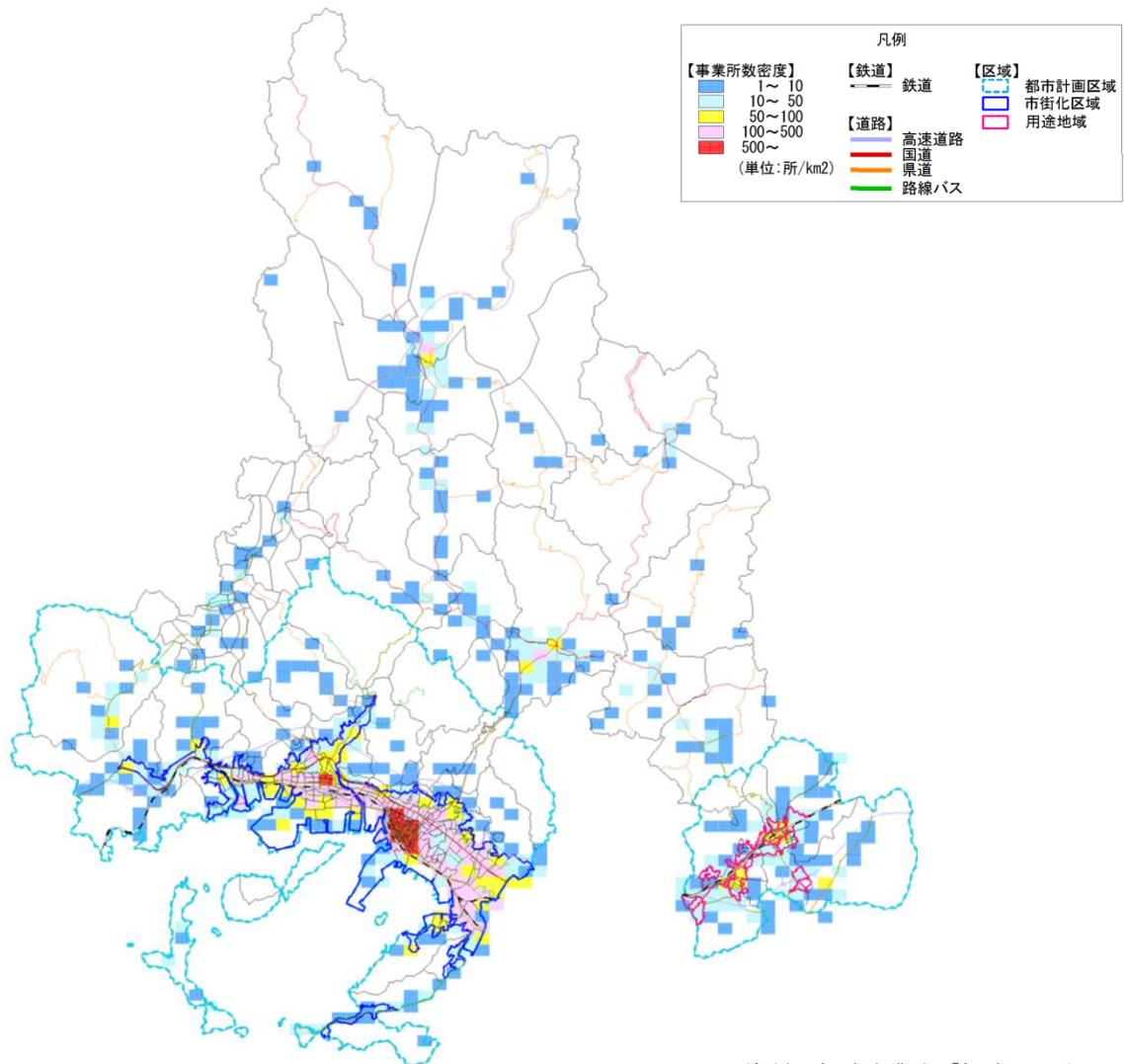


資料：経済産業省「事業所統計調査」（平成 3 年）、経済産業省「経済センサス」（平成 26 年）

② 事業所

平成 24 年における事業所の立地状況をみると、中心市街地と新南陽駅周辺に集積しています。

■全産業事業所分布（市域）



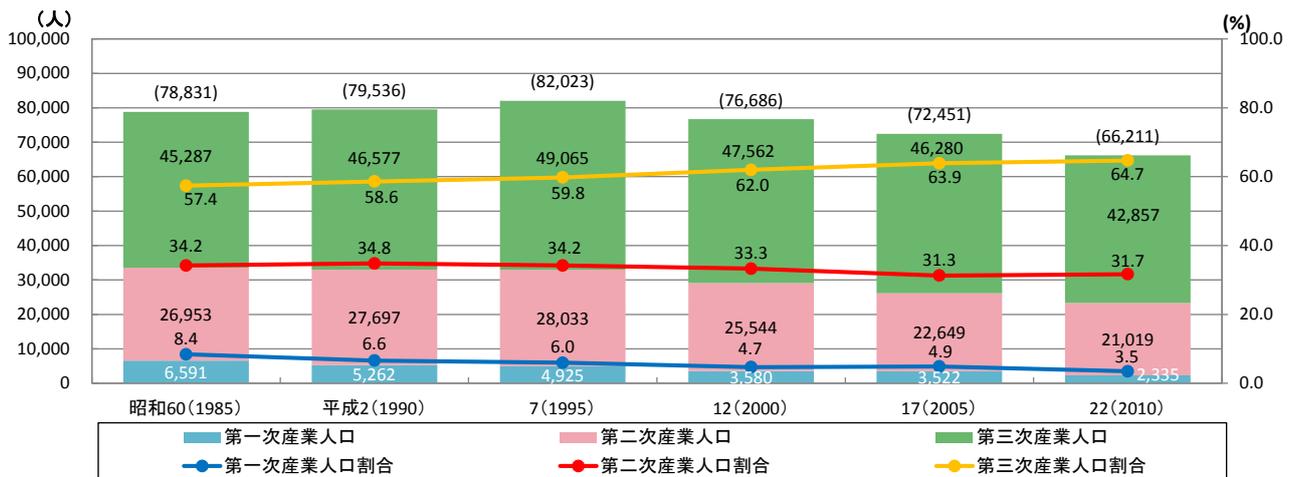
資料：経済産業省「経済センサス」

### ③ 従業者

産業3区分別従業者数をみると、平成22年の総従業者数は66,211人で、その内訳は、第一次産業が2,335人(3.5%)、第二次産業が21,019人(31.7%)、第三次産業が42,857人(64.7%)となっています。総従業者数は、平成7年に微増したものの、その後は減少しており、平成22年は平成2年に比べて13,325人(16.8%)減少しています。

産業3区分別にみると、第一次産業従業者及び第二次産業従業者の比率が低下傾向にある中で、第三次産業従業者の比率は平成2年の58.6%から平成22年の64.7%へ高くなっています。しかしながら、従業者数は全ての区分で減少しています。

■産業別3区分従業者数



資料：総務省「国勢調査」

## 2) 商業

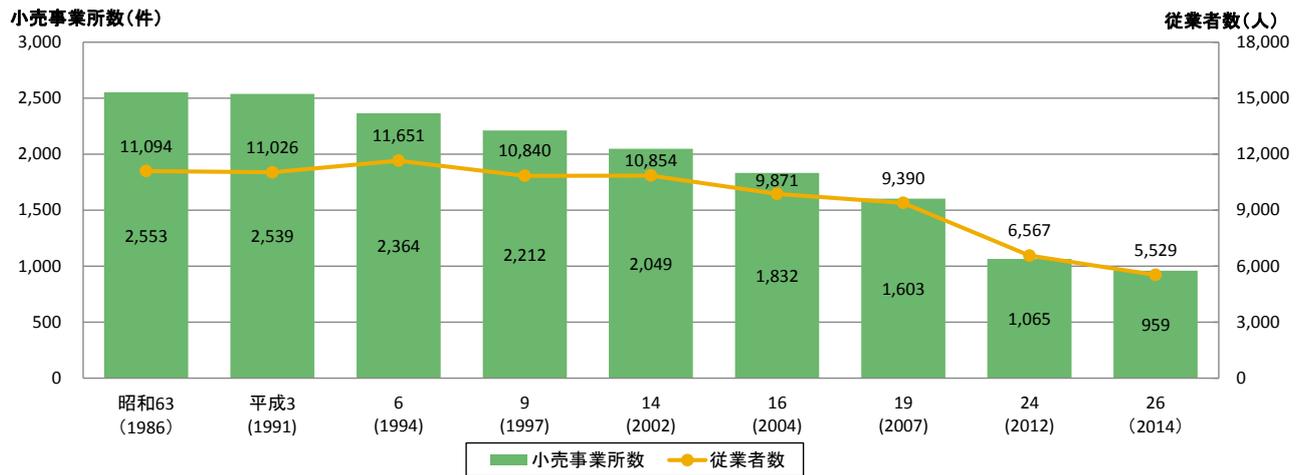
### ① 小売事業所数・従業者数・年間商品販売額・売場面積

平成26年の小売事業所数は959事業所、従業者数は5,529人、年間商品販売額は121,328百万円、売場面積139,080㎡となっています。

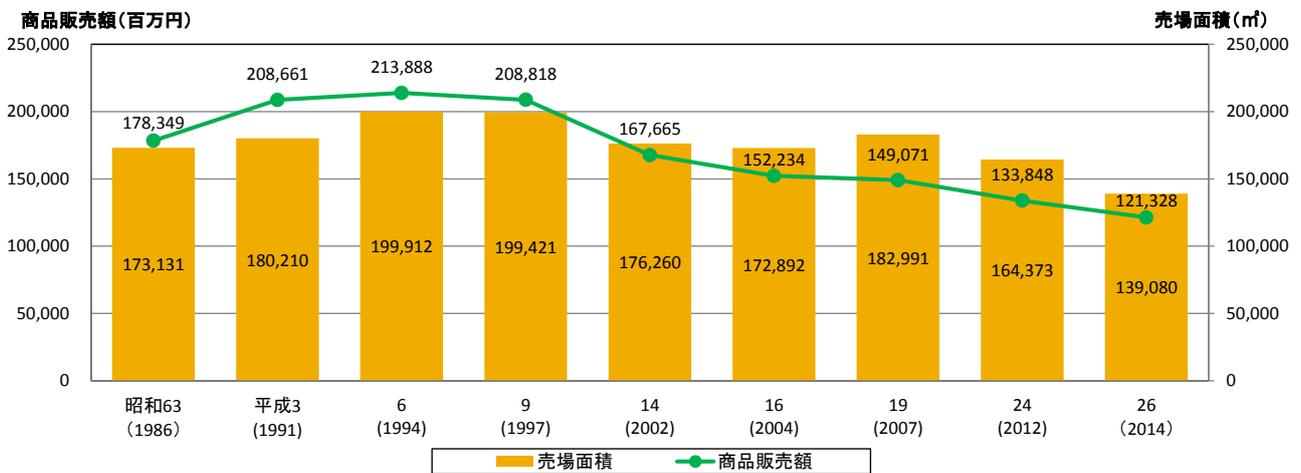
昭和63年(1988)以降の推移をみると、小売事業所数は、平成6年から平成26年にかけて1,405事業所(59.4%)が減少しています。従業者数は、平成14年まで概ね横ばいに推移していましたが、それ以降は急激に減少し、平成6年から平成26年にかけて6,122人(52.5%)減少しています。年間商品販売額は、平成3年から平成9年まで210,000百万円前後で横ばいに推移していましたが、それ以降は急激に減少し、平成6年から平成26年にかけて92,560百万円(43.3%)が減少しています。売場面積は、平成6年の199,912㎡をピークに減少傾向にあり、平成26年にかけて60,832㎡(30.4%)減少しています。

年間商品販売額に比べて売場面積の減少が大きいいため、床効率は近年上がっているものの、全体としては下降傾向にあります。

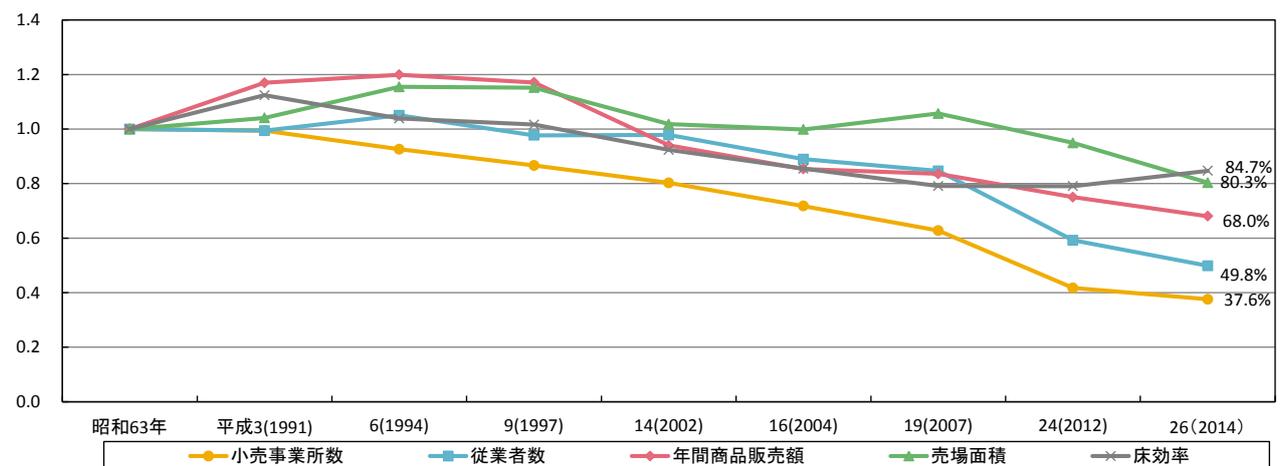
## ■小売事業所数・従業者数の推移



## ■年間商品販売額・売場面積の推移



## ■昭和 63 (1988) 年を 100 とした場合の各小売業指標の推移

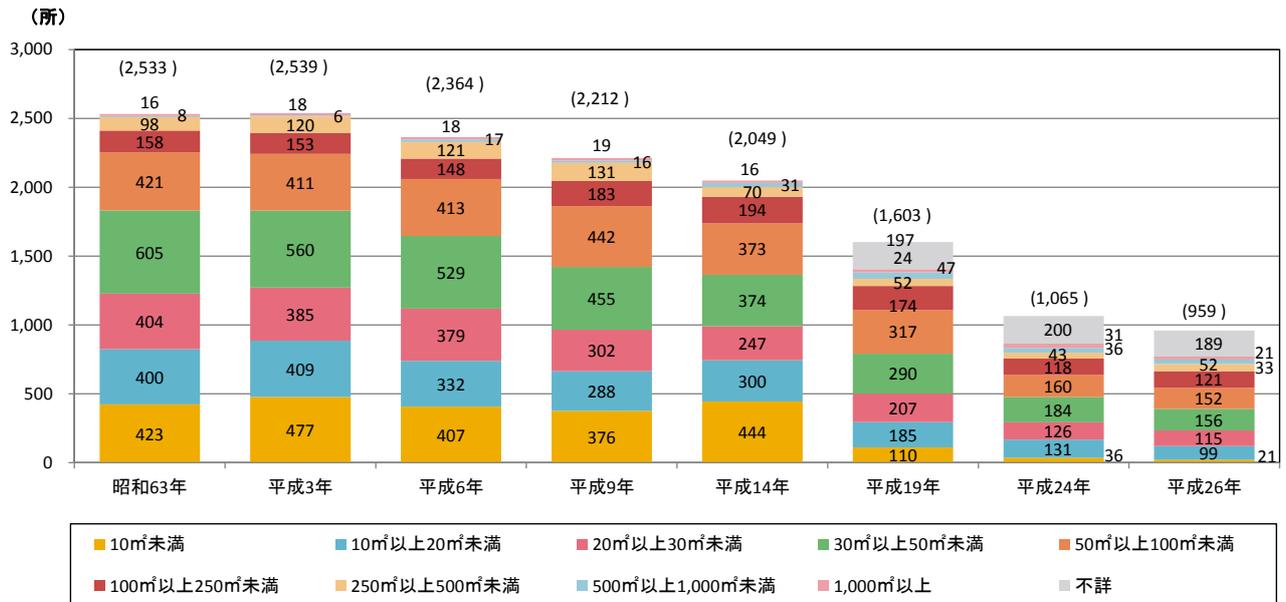


資料：経済産業省「商業統計調査」

### ② 売場面積別事業所数

売場面積別事業所数の推移をみると、平成3年から平成26年までに1,580事業所(62.2%)が減少する中でも、500㎡以上の事業所は、平成3年の24事業所から平成26年の54事業所(125%)まで増加しています。

## ■売場面積別事業所数



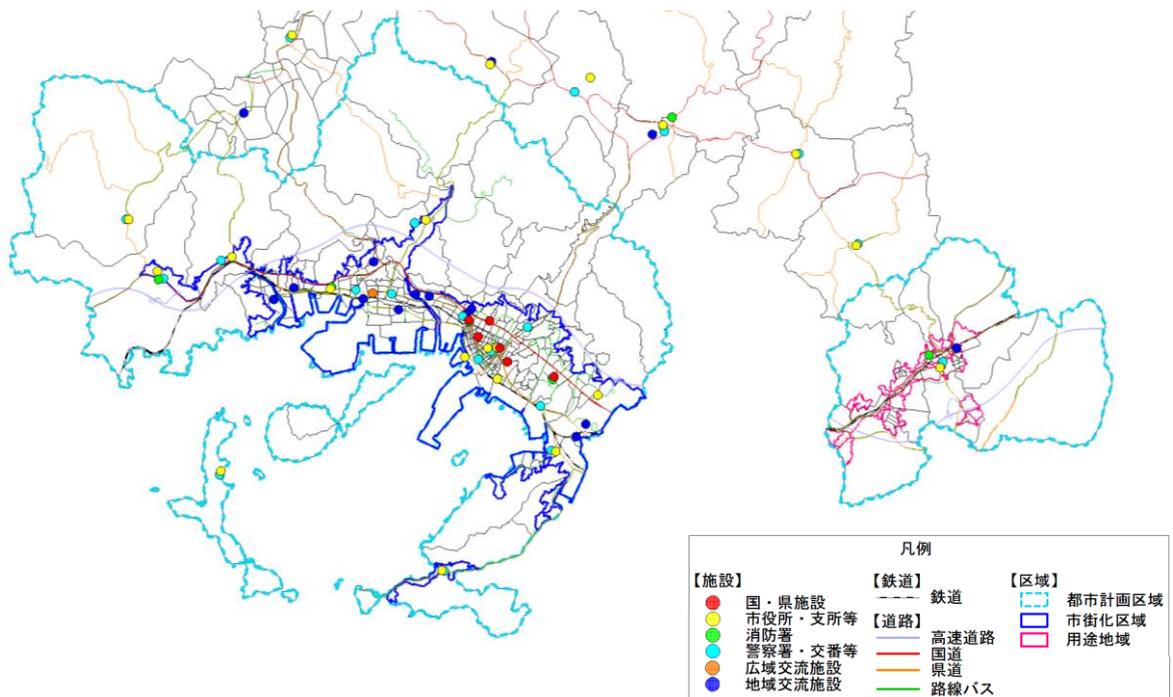
## 4. 都市機能

### 1) 施設分類別立地状況

#### ① 行政

周南市役所をはじめ、国や山口県の行政機関の多くは中心市街地に集積しています。総合支所や支所、消防署、交番等は、各地域や各地区の中心部に立地しています。市民交流施設は、その目的や利用圏に合わせて立地しています。

#### ■行政施設の立地状況（都市計画区域）



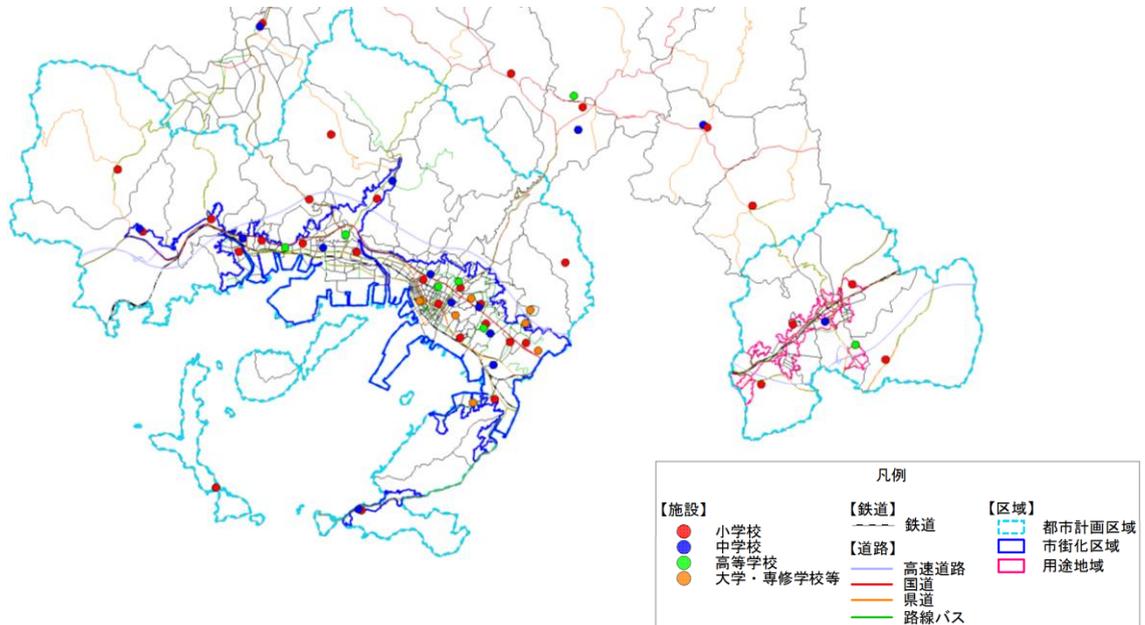
## ② 教育文化

### (I). 学校施設

市内に、小学校は市立 35 校、中学校は 18 校（市立 17 校、私立 1 校）、高等学校は県立 7 校（普通高校 5 校、商工業高校 1 校、工業高校 1 校）と私立 1 校が設置されています。

また、高等教育機関である徳山大学と徳山工業高等専門学校は市街地縁辺部に立地しています。

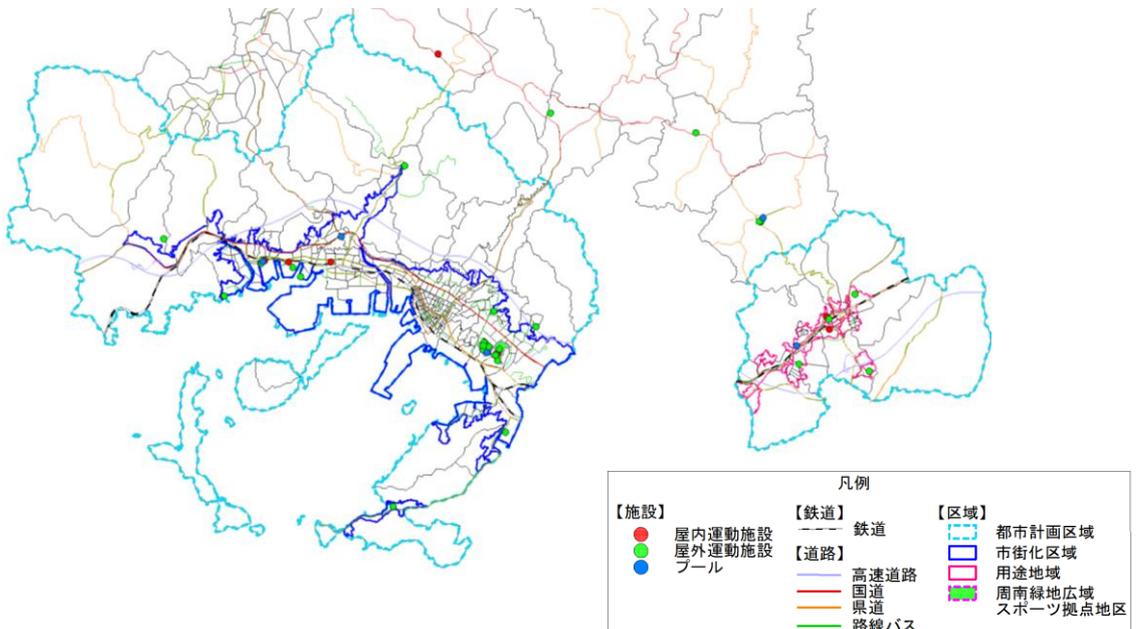
#### ■学校施設の立地状況（都市計画区域）



### (II). スポーツ施設

陸上競技場、野球場、総合スポーツセンター等のスポーツ施設は、周南緑地、福川駅周辺、熊毛地域などに集積しています。特に、周南緑地は、周南緑地広域スポーツ拠点地区として、平成 19 年に特別用途地区の都市計画決定をしています。

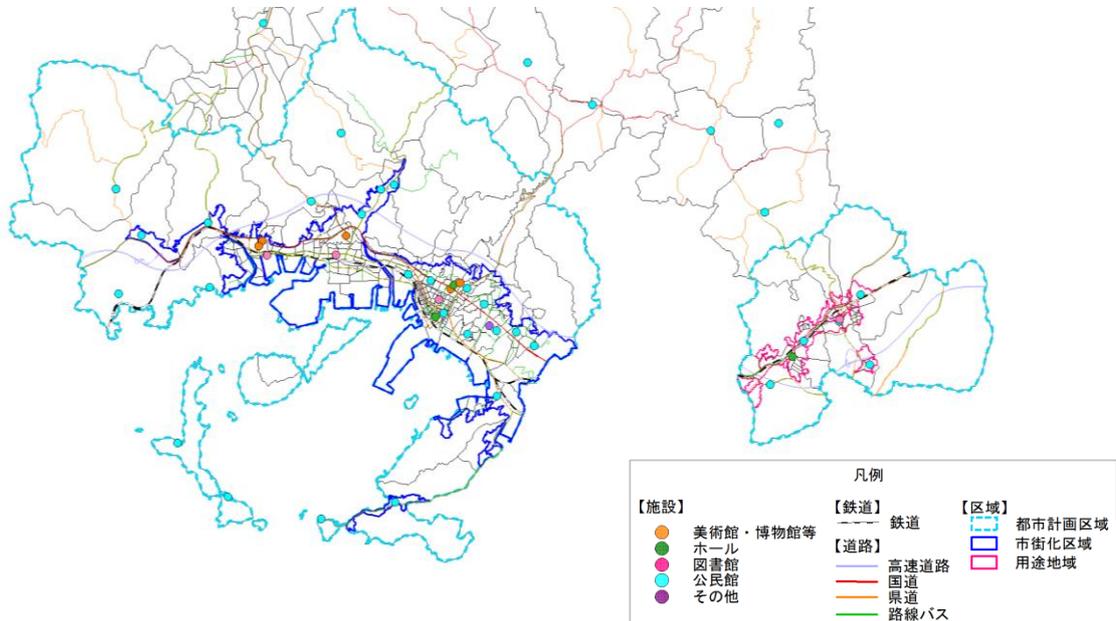
#### ■スポーツ施設の立地状況（都市計画区域）



### (III). 教育文化施設

文化会館（文化ホール）、美術博物館（博物館）、動物園（博物館相当施設）等の文化施設は、主に中心市街地に集積しています。図書館は、旧市町の中心部等に立地しています。公民館は、市域全体に広く立地しています。

#### ■教育文化施設の立地状況（都市計画区域）

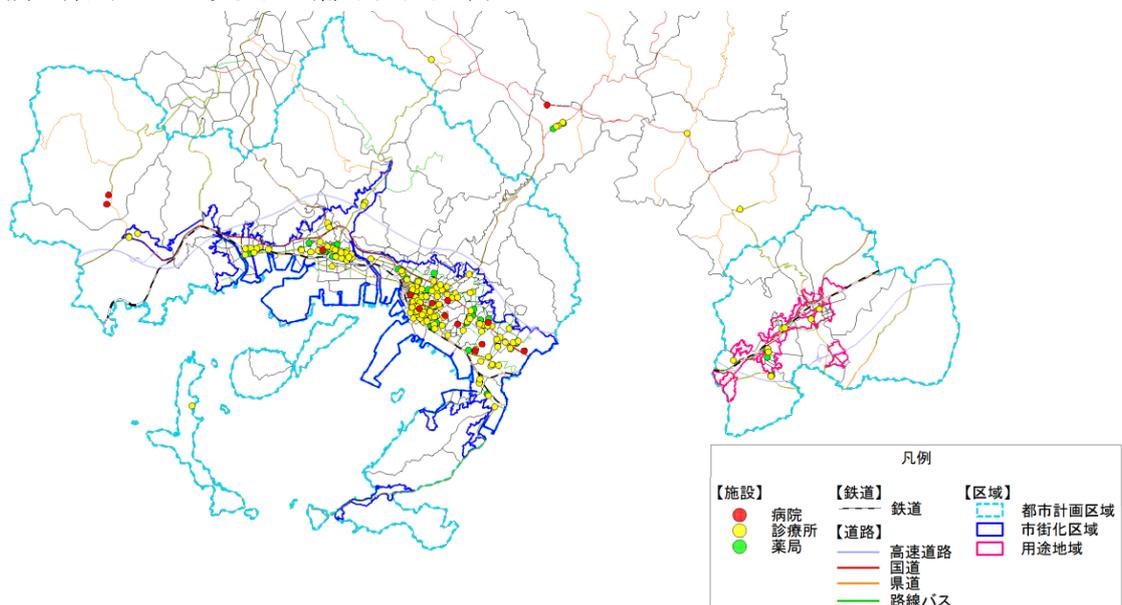


### ③ 保健医療

日常的疾病と日常生活の健康管理をする一次医療（主に診療所）、比較的専門性の高い外来医療や一般的な入院医療等を提供する二次医療（主に病院）の役割を担う医療機関が市域に広く立地しています。平成 17 年度以降、診療所数は減少していて、平成 28 年 10 月時点で、病院が 15 か所、一般診療所が 109 か所、歯科診療所が 68 か所、薬局が 90 か所となっています。

救急医療体制として、初期救急医療である休日夜間急患センターが 3 か所、2 次救急医療である二次救急医療実施病院が 3 か所、三次救急医療である救命救急センターが 1 か所立地しています。また、消防機関により搬送される傷病者を 24 時間体制で受け入れる救急告示病院は市内に 5 か所あります。

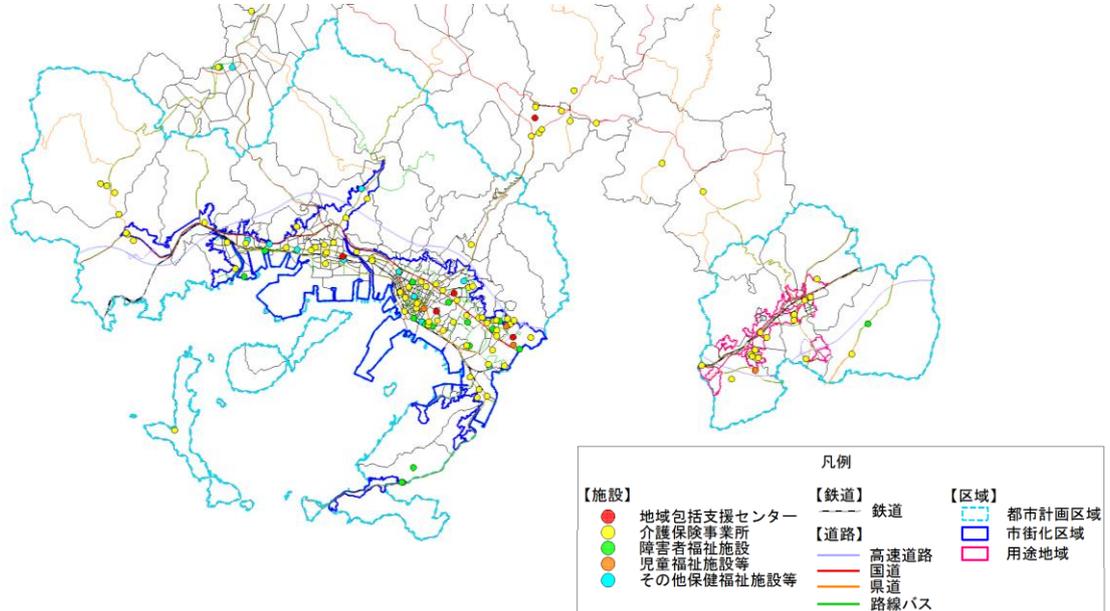
#### ■病院・診療所・薬局の立地状況図（都市計画区域）



#### ④ 福祉（入所系福祉施設以外）

地域包括支援センターは、市内を8地域に分けて立地しています。介護保険事業所は、市街地を中心に市域全体に広く立地しています。障がい者福祉施設や児童福祉施設などは、概ね市街地に立地しています。

#### ■福祉施設(入所系以外)の立地状況（都市計画区域）



#### ⑤ 子育て支援

幼稚園は19園（市立8園、私立11園）、認定こども園は私立2園、保育所は27園（市立18園、私立9園）、地域型保育事業施設は私立3園が設置されていて、市街地を中心に市域に広く立地しています。認可外保育施設は中心市街地に立地しています。

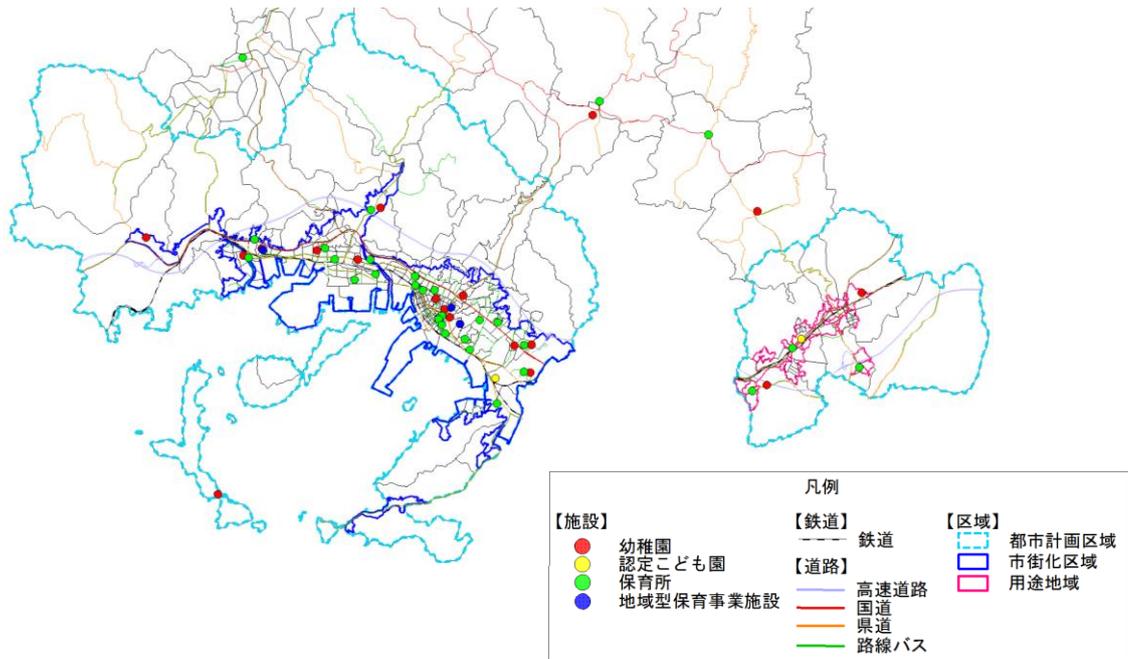
その他の子育て支援施設の立地をみると、子育て支援センターは市内に11か所、児童厚生施設は市内に6か所、病児保育施設は市内に3か所設置されていて、概ね市街地に立地しています。

#### ■幼稚園等の充足率

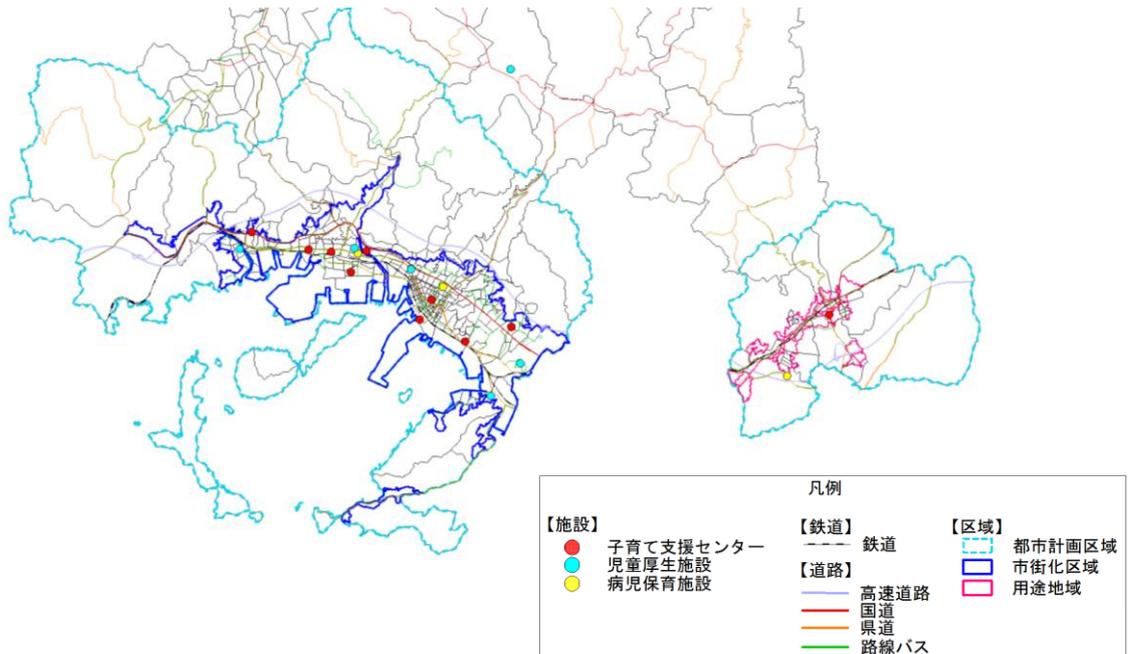
施設	施設数	定員	園児数	充足率	
幼稚園	19	2,750	1,913	69.6%	
認定こども園	2	幼稚園機能	205	223	108.8%
		保育所機能	65	38	58.5%
保育所	27	2,365	2,138	90.4%	
地域型保育事業施設	3	46	32	69.6%	

平成28年5月1日時点

■ 幼稚園等の立地状況（都市計画区域）



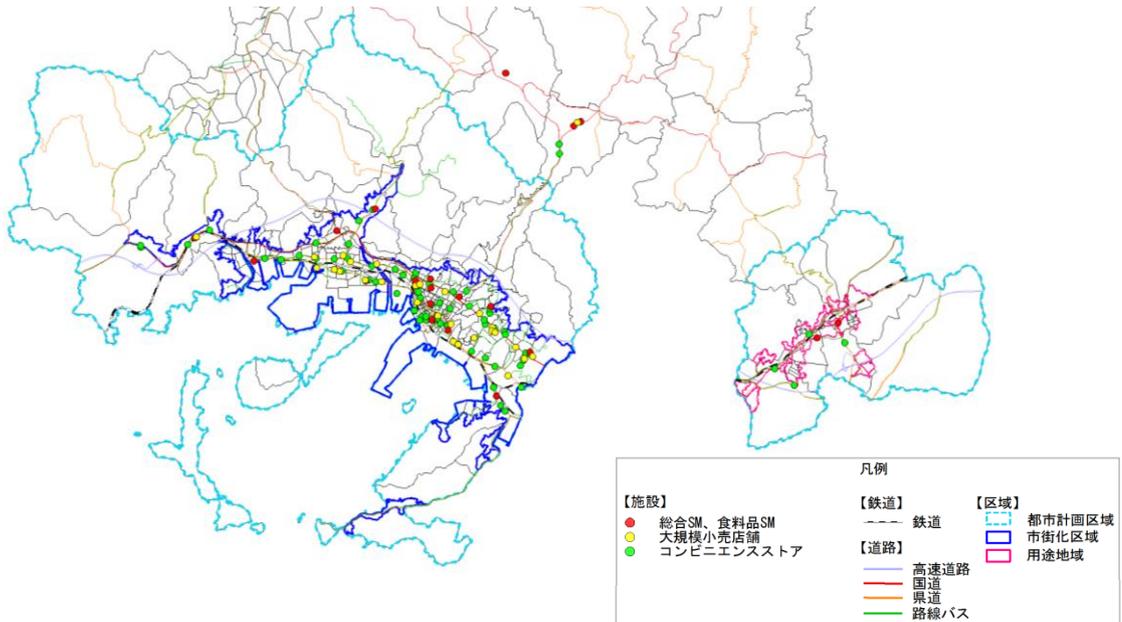
■ その他の子育て支援施設の立地状況（都市計画区域）



⑥ 商業

商業施設の立地をみると、スーパーマーケットは、幹線道路沿いを中心に市街地に広く立地し、須々万地区などにも立地しています。大規模小売店舗は、主に市街地内の幹線道路沿いに立地しています。コンビニエンスストアは、幹線道路沿いを中心に概ね市街地に立地しています。

■商業施設の立地状況図（都市計画区域）



資料：東洋経済「全国大型小売店舗総覧」、日本全国スーパーマーケット情報

2) 都市機能の立地状況

日常生活に関係する主な都市機能である医療、福祉、子育て支援、商業等の生活サービス施設の集積状況をみると、徳山駅周辺と新南陽駅周辺の集積度が高くなっています。

■都市拠点の施設集積状況

都市拠点	行政施設	商業施設	病院	診療所	入所系福祉施設	その他の福祉施設	教育文化施設	子育て支援施設
徳山	12	26	4	68	3	15	6	3
新南陽	5	11	1	21	5	13	2	5
熊毛	5	3	0	2	4	6	3	1
須々万	5	3	1	3	2	3	1	0
鹿野	4	1	1	2	3	4	3	1

※各都市拠点の中心（周南市役所、新南陽駅、熊毛総合支所、須々万支所、鹿野総合支所）から半径 1km 圏内。

行政施設…市役所、支所、消防署、警察署など

商業施設…総合スーパーマーケット、大規模小売店舗、コンビニエンスストアなど

入所系福祉施設…サービス付き高齢者向け住宅、グループホームなど

その他の福祉施設…地域包括支援センター、介護保険事業所など

教育文化施設…博物館、図書館、公民館など

子育て支援施設…子育て支援センター、病児保育施設など

## ■生活サービス施設の集積図



※行政施設と商業施設、医療施設、福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設の集積状況を指標化しています。

### 3) 生活サービス施設の利便性・持続可能性

医療、福祉、子育て支援、商業等の生活サービス施設の立地状況と平成22年から2035年までの徒歩圏人口の増減を比較し、生活利便性や持続可能性について、以下のとおり分析しました。徒歩圏については、基本的に当該施設から半径800m（徒歩10分程度）の範囲としています。主な利用者が高齢者又は子どもと考えられる場合は、基本的に当該施設から半径500mの範囲としています。

#### ① 病院

病院（病床数20以上）は、都市計画区域内に13施設（うち市街化区域と用途地域内に11施設）、都市計画区域外に2施設あり、徳山駅周辺など市街地に多く立地しています。

市街地における平成22年の徒歩圏（800m）人口カバー率51.0%に対して、2035年の徒歩圏人口カバー率は50.9%で平成22年と同程度ですが、利用圏人口は約1万3千人減少すると推計されます。

#### ■800m圏域内の人口と人口カバー率

	平成22年 (2010年)	2035年	増減数	増減率
対象人口：全人口	149,487	119,817	-29,670	-19.8%
市街地内人口	109,898	84,183	-25,715	-23.4%
800m圏域内人口	56,092	42,872	-13,220	-23.6%
人口カバー率	51.0%	50.9%	-0.1%	-0.2%

※メッシュ人口から算出するため、国勢調査の人口と誤差が生じる。

#### ② 診療所（病床数20未満）

診療科目別にみると、内科は、都市計画区域内に53施設（うち市街化区域と用途地域に51施設）、都市計画区域外に8施設あり、市街地に広く立地し、特に中心市街地に集積しています。市街地における平成22年の徒歩圏（800m）人口カバー率88.8%に対して、2035年の徒歩圏人口カバー率は89.0%で平成22年と同程度ですが、利用圏人口は約2万3千人減少すると推計されます。

外科は、都市計画区域内に17施設（うち市街化区域と用途地域に14施設）あり、主に中心市街地

に集積しています。市街地における平成 22 年の徒歩圏（800m）人口カバー率 66.4%に対して、2035 年の徒歩圏人口カバー率は 66.0%で平成 22 年と同程度ですが、利用圏人口は約 1 万 7 千人減少すると推計されます。

整形外科は、都市計画区域内に 12 施設（うち市街化区域と用途地域に 12 施設）あり、主に中心市街地に集積しています。市街地における平成 22 年の徒歩圏（800m）人口カバー率 57.7%に対して、2035 年の徒歩圏人口カバー率は 56.8%で平成 22 年と同程度ですが、利用圏人口は約 1 万 6 千人減少すると推計されます。

眼科は、都市計画区域内に 9 施設（うち市街化区域と用途地域に 9 施設）あり、主に中心市街地に集積しています。市街地における平成 22 年の徒歩圏（800m）人口カバー率 53.4%に対して、2035 年の徒歩圏人口カバー率は 53.0%で平成 22 年と同程度ですが、利用圏人口は約 1 万 4 千人減少すると推計されます。

耳鼻咽喉科は、都市計画区域内に 5 施設（うち市街化区域と用途地域に 5 施設）あり、市街地に点在しています。市街地における平成 22 年の徒歩圏（800m）人口カバー率 36.9%に対して、2035 年の徒歩圏人口カバー率は 36.9%で平成 22 年と同じですが、利用圏人口は約 9 千人減少すると推計されます。

皮膚科は、都市計画区域内に 15 施設（うち市街化区域と用途地域に 15 施設）あり、主に中心市街地に集積しています。市街地における平成 22 年の徒歩圏（800m）人口カバー率 69.6%に対して、2035 年の徒歩圏人口カバー率は 69.1%で平成 22 年と同程度ですが、利用圏人口は約 1 万 8 千人減少すると推計されます。

小児科は、都市計画区域内に 18 施設（うち市街化区域と用途地域に 18 施設）あり、主に中心市街地に集積しています。市街地における平成 22 年の徒歩圏（800m）人口カバー率 65.7%に対して、2035 年の徒歩圏人口カバー率は 66.8%で平成 22 年と同程度ですが、利用圏人口は約 4 千人減少すると推計されます。

産婦人科は、都市計画区域内に 2 施設（うち市街化区域と用途地域に 2 施設）あり、中心市街地と新南陽駅周辺に立地しています。市街地における平成 22 年の徒歩圏（800m）人口カバー率 19.5%に対して、2035 年の徒歩圏人口カバー率は 19.3%で平成 22 年と同程度ですが、利用圏人口は約 5 千人減少すると推計されます。

歯科は、都市計画区域内に 66 施設（うち市街化区域と用途地域に 66 施設）、都市計画区域外に 2 施設あり、市街地に広く立地し、特に中心市街地に集積しています。市街地における平成 22 年の徒歩圏（800m）人口カバー率 89.8%に対して、2035 年の徒歩圏人口カバー率は 89.7%で平成 22 年と同程度ですが、利用圏人口は約 2 万 3 千人減少すると推計されます。

■800m圏域内の人口等と人口カバー率

		平成22年 (2010年)	2035年	増減数	増減率
対象人口：全人口		149,487	119,817	-29,670	-19.8%
市街地内人口		109,898	84,183	-25,715	-23.4%
内科	800m圏域内人口	97,554	74,913	-22,641	-23.2%
	人口カバー率	88.8%	89.0%	0.2%	0.2%
外科	800m圏域内人口	72,963	55,527	-17,436	-23.9%
	人口カバー率	66.4%	66.0%	-0.4%	-0.7%
整形外科	800m圏域内人口	63,435	47,852	-15,583	-24.6%
	人口カバー率	57.7%	56.8%	-0.2%	-1.5%
眼科	800m圏域内人口	58,655	44,598	-14,057	-24.0%
	人口カバー率	53.4%	53.0%	-0.4%	-0.7%
耳鼻咽喉科	800m圏域内人口	40,525	31,072	-9,453	-23.3%
	人口カバー率	36.9%	36.9%	0.03%	0.1%
皮膚科	800m圏域内人口	76,463	58,188	-18,275	-23.9%
	人口カバー率	69.6%	69.1%	-0.5%	-0.7%
産婦人科	800m圏域内人口	21,387	16,255	-5,132	-24.0%
	人口カバー率	19.5%	19.3%	-0.2%	-0.8%
歯科	800m圏域内人口	98,680	75,478	-23,202	-23.5%
	人口カバー率	89.8%	89.7%	-0.1%	-0.1%
対象人口：年少人口		19,769	12,069	-7,700	-38.9%
市街地内人口		15,715	8,903	-6,812	-43.3%
小児科	800m圏域内人口	10,320	5,951	-4,369	-42.3%
	人口カバー率	65.7%	66.8%	1.2%	1.8%

※メッシュ人口から算出するため、国勢調査の人口と誤差が生じる。

③ 幼稚園・保育所等

幼稚園と保育所、認定こども園、認可外保育施設、地域型保育事業施設は、都市計画区域内に 47 施設（うち市街化区域と用途地域に 45 施設）、都市計画区域外に 7 施設あり、主に市街地に広く立地しています。

市街地における平成 22 年の徒歩圏（500m）人口カバー率 65.6%に対して、2035 年の徒歩圏（500 m）人口カバー率は、66.8%で平成 22 年と同程度ですが、利用圏人口は約 1,300 人減少すると推計されます。

■500m圏域内の5歳未満人口と人口カバー率

		平成22年 (2010年)	2035年	増減	増減率
対象人口：5歳未満人口		6,391	3,956	-2,435	-38.1%
市街地内5歳未満人口		5,028	2,993	-2,035	-40.5%
500m圏域内人口		3,299	1,999	-1,300	-39.4%
人口カバー率		65.6%	66.8%	1.2%	1.8%

※メッシュ人口から算出するため、国勢調査の人口と誤差が生じる。

④ 子育て支援施設

子育て支援施設は、都市計画区域内に 19 施設（うち市街化区域と用途地域に 18 施設）、都市計画区域外に 2 施設あり、主に中心市街地周辺や新南陽駅周辺に集積しています。

市街地における平成 22 年の徒歩圏（500m）人口カバー率 34.5%に対して、2035 年の徒歩圏（500 m）人口カバー率は 36.1%で、平成 22 年よりも微増しますが、利用圏人口は約 700 人減少すると推計されます。

■500m圏域内の5歳未満人口と人口カバー率

	平成22年 (2010年)	2035年	増減	増減率
対象人口:5歳未満人口	6,391	3,956	-2,435	-38.1%
市街地内5歳未満人口	5,028	2,993	-2,035	-40.5%
500m圏域内人口	1,736	1,080	-656	-37.8%
人口カバー率	34.5%	36.1%	1.6%	4.5%

※メッシュ人口から算出するため、国勢調査の人口と誤差が生じる。

⑤ 福祉施設（入所系以外）

入所系以外の福祉施設は、都市計画区域内に131施設（うち市街化区域と用途地域内113施設）、都市計画区域外に24施設あり、市街地だけでなく、郊外や中山間地域にも広く立地しています。

市街地における平成22年の徒歩圏（500m）人口カバー率85.5%に対して、2035年の徒歩圏人口カバー率は94.8%で平成22年と同程度ですが、徒歩圏人口は約2,800人増加すると推計されます。

■500m圏域内の高齢者人口と人口カバー率

	平成22年 (2010年)	2035年	増減	増減率
対象人口:高齢者人口	39,122	42,254	3,132	8.0%
市街地内高齢者人口	26,264	29,488	3,224	12.3%
500m圏域内人口	24,895	27,720	2,825	11.3%
人口カバー率	94.8%	94.0%	-0.8%	-0.8%

※メッシュ人口から算出するため、国勢調査の人口と誤差が生じる。

⑥ 商業施設（生鮮品を販売するスーパーマーケット）

生鮮品を販売するスーパーマーケットは、都市計画区域内に30施設（うち市街化区域と用途地域内に29施設）、都市計画区域外に4施設あり、主に幹線道路沿いに立地しています。

市街地における平成22年の徒歩圏（800m）人口カバー率82.9%に対して、2035年の徒歩圏人口カバー率は83.3%で平成22年と同程度ですが、利用圏人口は約2万1千人減少すると推計されます。

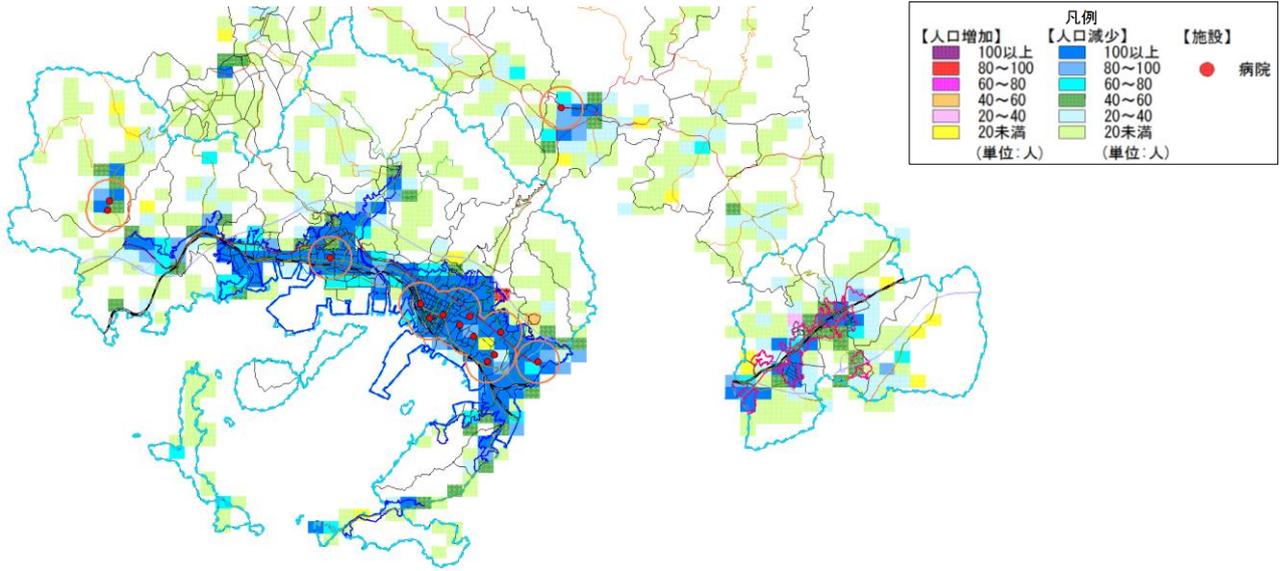
■800m圏域内の人口と人口カバー率

	平成22年 (2010年)	2035年	増減数	増減率
対象人口:全人口	149,487	119,817	-29,670	-19.8%
市街地内人口	109,898	84,183	-25,715	-23.4%
800m圏域内人口	91,133	70,150	-20,983	-23.0%
人口カバー率	82.9%	83.3%	0.4%	0.5%

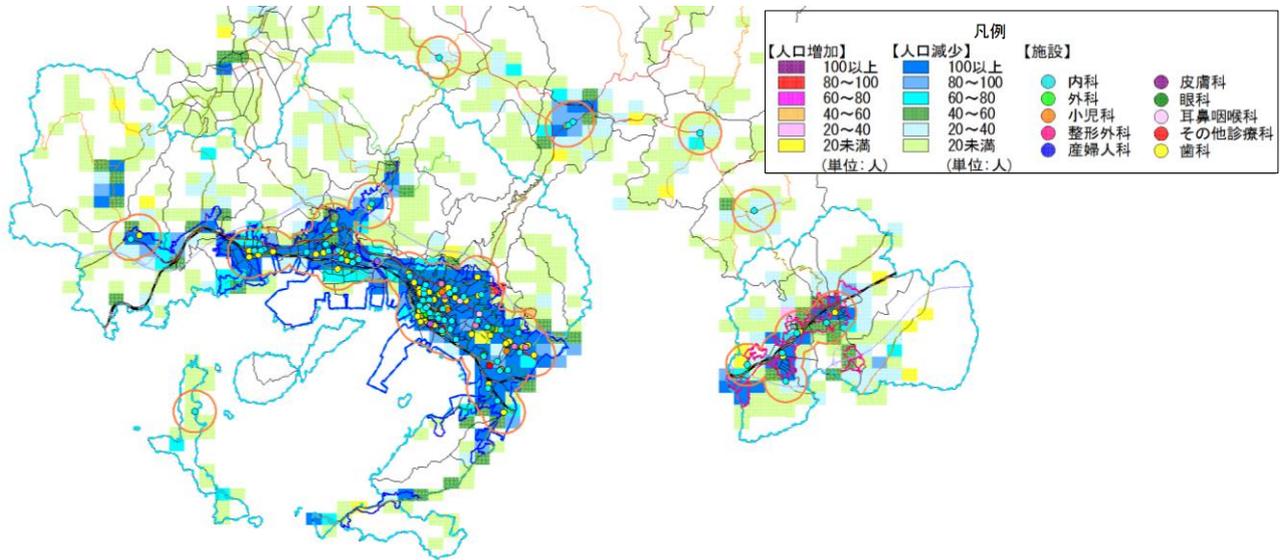
※メッシュ人口から算出するため、国勢調査の人口と誤差が生じる。

■平成 22 (2010) 年～2035 年 生活サービス施設と徒歩圏域内人口の増減

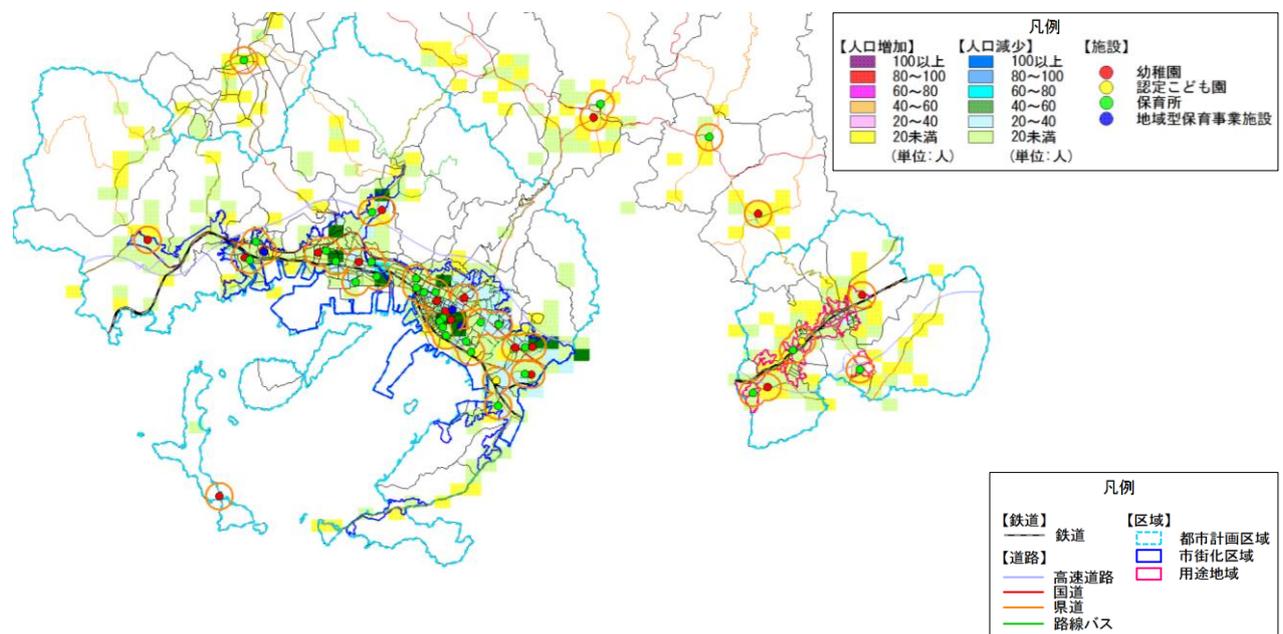
(病院：800m)



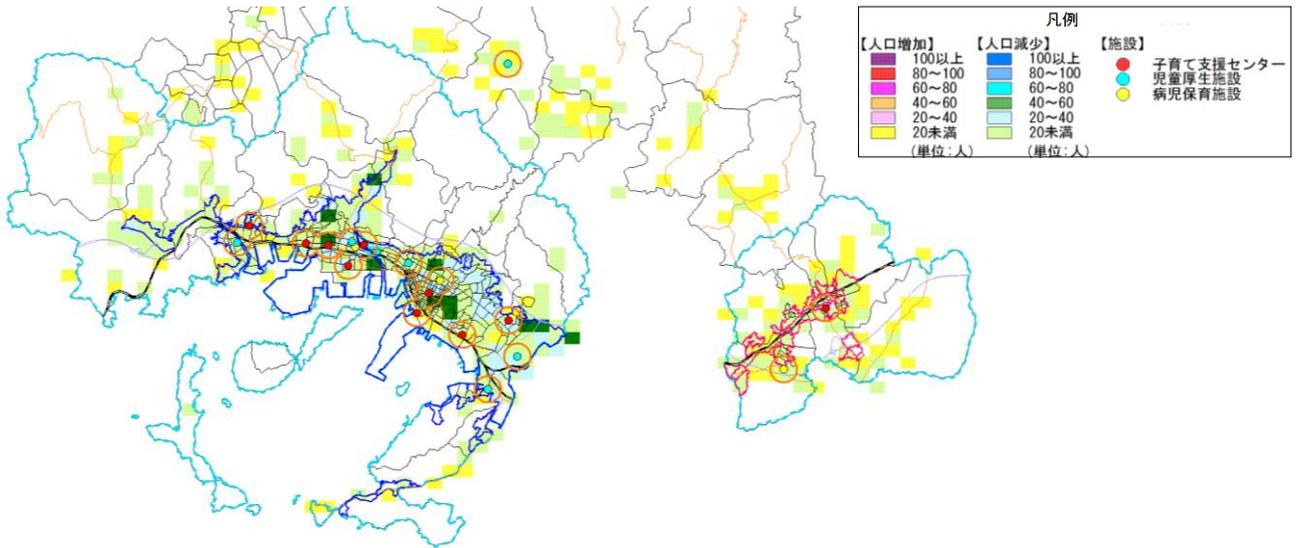
(診療所：800m)



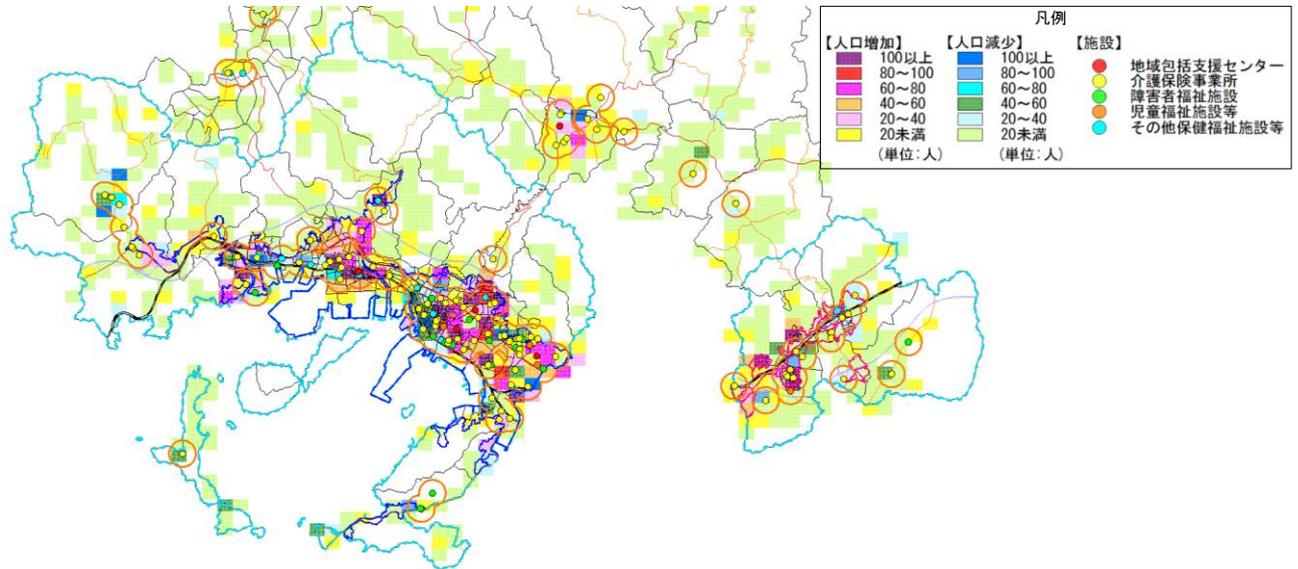
(幼稚園・保育園等：500m、5歳未満)



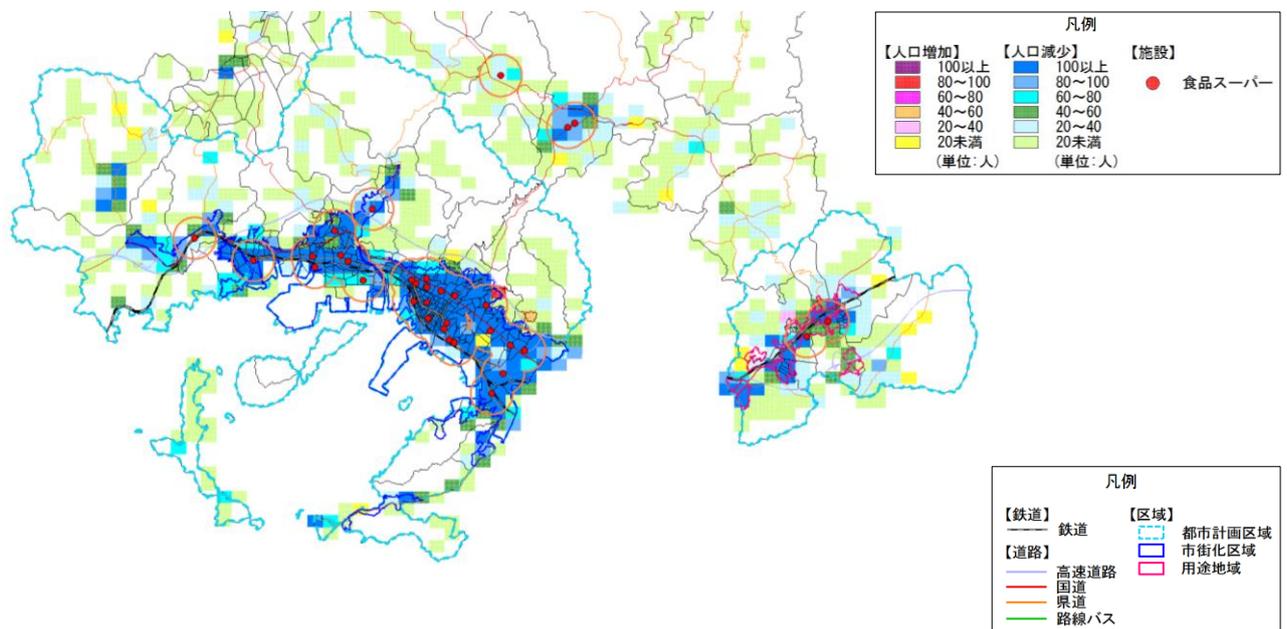
(子育て支援施設：500m、5歳未満)



(福祉施設 (入所系以外)：500m、65歳以上)



(生鮮品スーパーマーケット：800m)



## 5. 交通

### 1) 交通ネットワークの状況

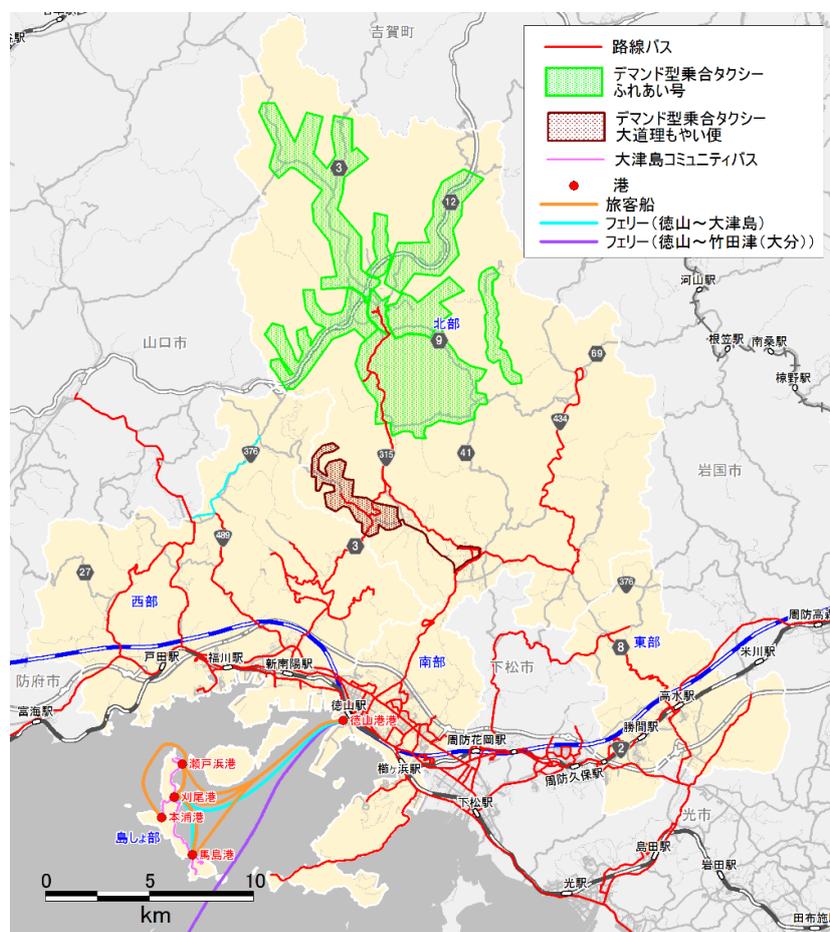
道路は、一般国道2号が市街地を横断するほか、4路線が東西南北の骨格を形成し、これらに連絡する形で主要地方道、一般県道、市道等で道路網を形成しています。また、高速自動車道として山陽自動車道が市街地に近接して東西に横断、中国自動車道が鹿野地域を縦断しており、市内には熊毛、徳山東、徳山西及び鹿野の4つのインターチェンジが設置されています。

鉄道は、JR山陽新幹線のほか、在来線としてJR山陽本線とJR岩徳線が通っています。山陽新幹線「のぞみ」も停車する徳山駅は、新山口駅と並び県内で最も利用者の多い駅となっていますが、乗車人員は平成4年の4,035千人から平成26年の2,443千人まで1,592千人(39.4%)減少しています。市内には徳山駅を含め8つの在来線の駅があり、新南陽駅を除く駅で乗車人員が減少しています。

バスは、JR徳山駅を中心に路線バスがJR山陽本線及びJR岩徳線と補完し合いながら、市街地では網目状に、中山間地域では国道や県道に沿って運行し、市域全体をほぼ網羅していますが、市街地の南北が狭いため経路が重複する系統が多くなっています。利用者数の推移をみると、自動車の普及や生活スタイルの変化により、平成4年の4,446千人から平成26年の1,149千人まで3,300千人(74.2%)と大きく減少しています。また、徳山駅を経由して東京方面、大阪・京都方面、広島方面、福岡方面へ向かう高速バスも運行されています。

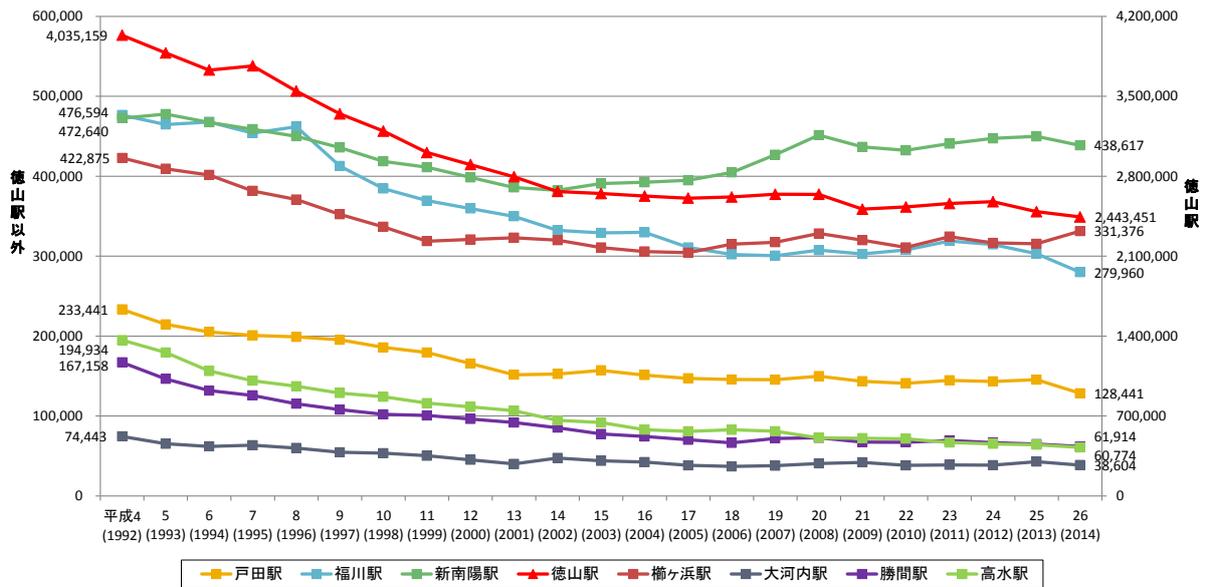
航路は、徳山駅南側にある徳山港を発着点に、大津島を結ぶ大津島巡航船と大分県竹田津を結ぶ周防灘フェリーが運航されていますが、利用者数は年々減少傾向にあります。

#### ■市内の交通ネットワーク



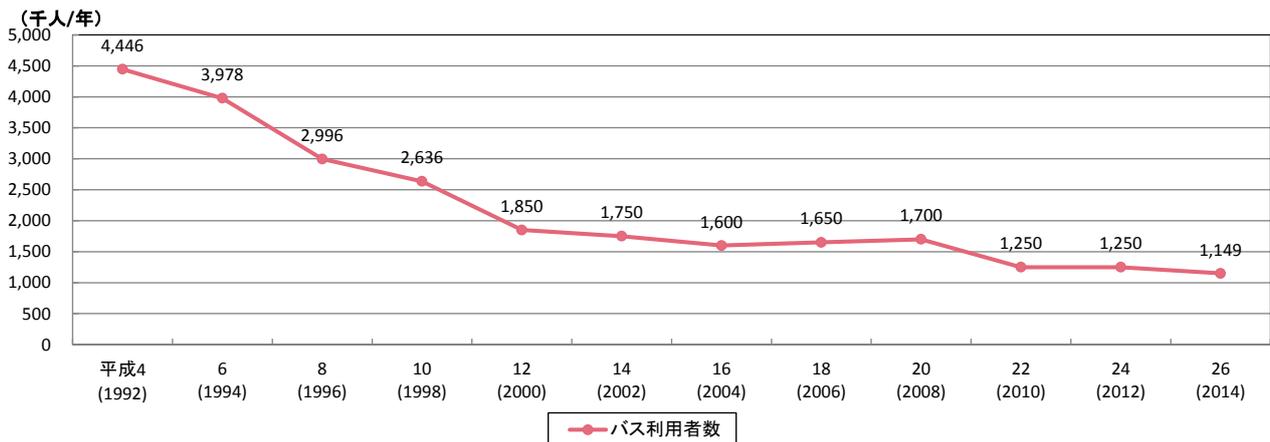
資料：周南市「周南市地域公共交通網形成計画」

## ■ 駅別乗車人員



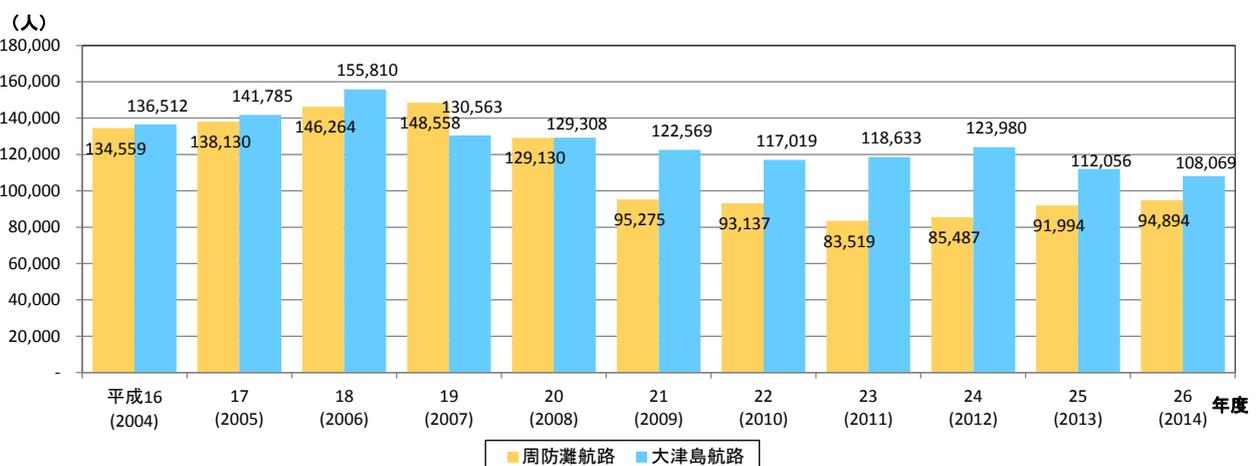
資料：西日本旅客鉄道（株）広島支社，日本貨物鉄道（株）関西支社広島支店「JR旅客及び貨物輸送実績」

## ■ バスの利用者数



資料：周南市「周南市地域公共交通網形成計画」

## ■ 航路の利用者数



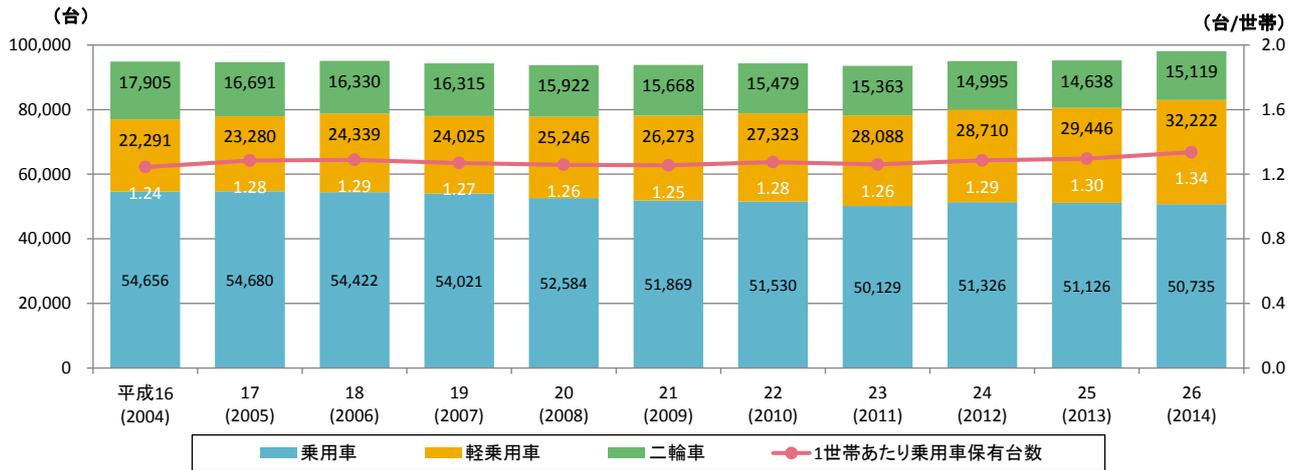
資料：周南市「周南市地域公共交通網形成計画」

## 2) 自動車

自動車の保有台数は、人口が昭和 60 (1985) 年をピークに減少しているにもかかわらず、依然として増加傾向であり、特に近年では軽乗用車が増加しています。その影響もあり、国道 2 号等で徳山東 IC へのアクセスや近隣地域間の往来、徳山下松港や工場エリアの流出入交通の集中による渋滞が慢性的に発生しています。

また、1 世帯あたりの乗用車保有台数は、平成 16 年の 1.24 台から平成 26 年の 1.34 台と微増傾向で推移しています。

### ■乗用車・軽乗用車・二輪車の保有台数等



※二輪車は、原動機付自転車 (125 cc 以下)、二輪 (125 cc 超 249 cc 以下)、小型二輪車 (250 cc 超) の合計である。

資料：周南市「周南市地域公共交通網形成計画」を基に作成

## 3) 公共交通の利便性・持続可能性

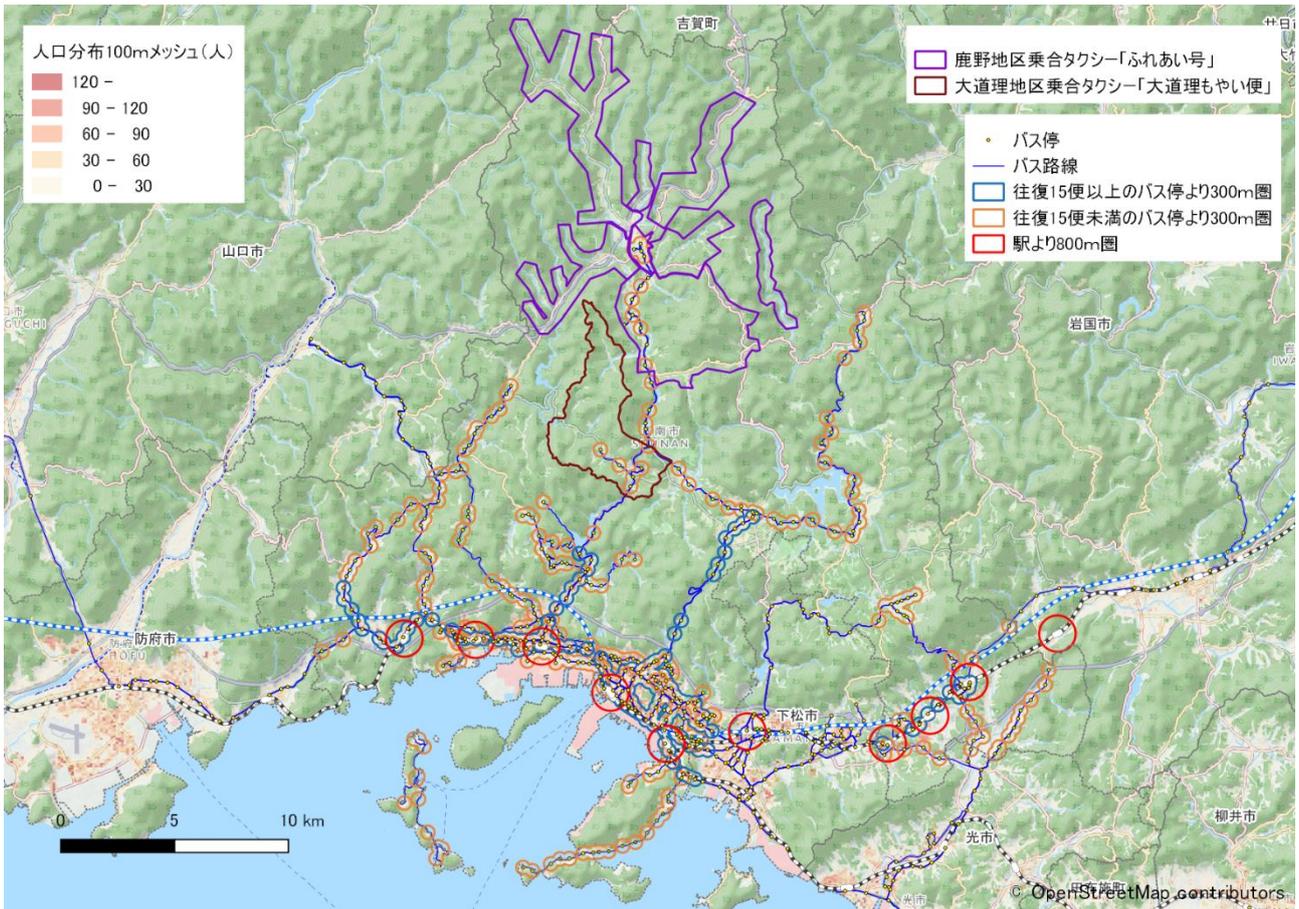
公共交通の利用環境をみると、市街地は公共交通網が整備されており、概ね便利地域 (鉄道駅から 800m 以内又は運行本数 1 日 30 本以上のバス停から 300m 以内) となっています。市街地外の市街化調整区域や中山間地域は不便地域 (鉄道駅から 800m 圏外かつ運行本数 1 日 30 本未満) となっていますが、運行本数は少ないものの幹線道路沿いにバス路線が整備されています。便利地域と不便地域に該当しない公共交通空白地域の人口は、27,442 人で、周南市の人口の 18.4 % を占めます。

### ■公共交通空白地域と公共交通不便地域

(人)

		バス		
		バス停から 300m 圏内		バス停から 300m 圏外
		1 日運行本数 往復 15 便以上	1 日運行本数 往復 15 便未満	
鉄道	鉄道駅から 800m 圏内	20,873	4,035	6,475
	鉄道駅から 800m 圏外	56,244	34,418	27,442

## ■公共交通と人口分布

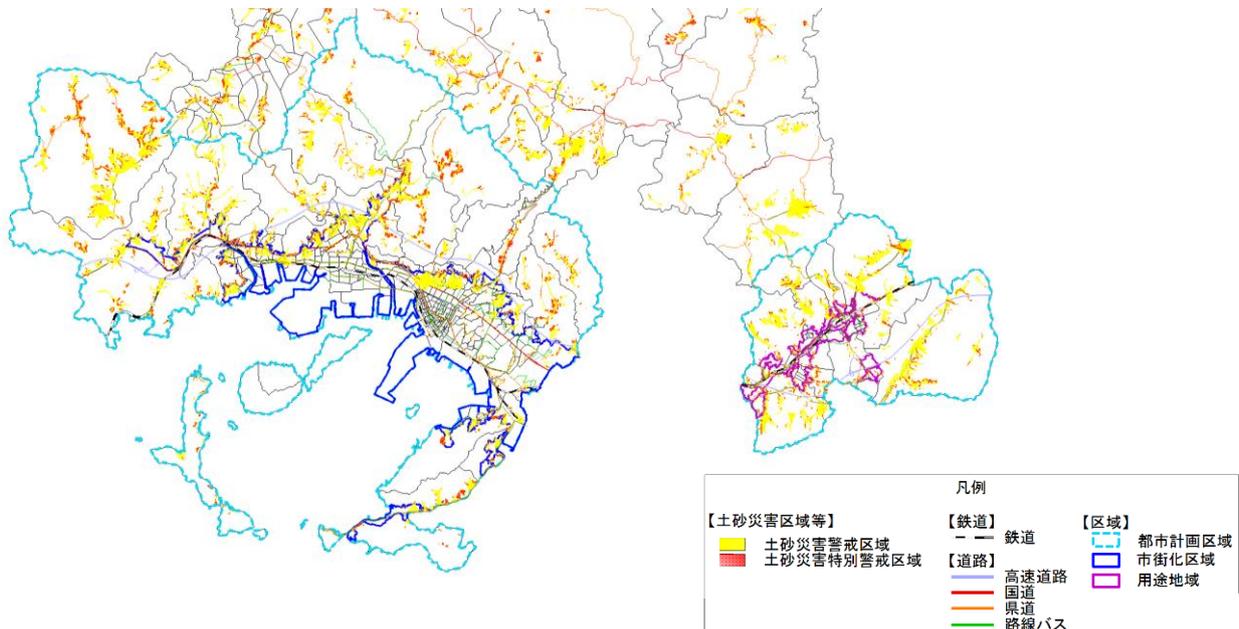


## 6. 災害

### 1) 土砂災害

土砂災害防止法に基づき、市街地縁辺部の丘陵地や山間部など土砂災害のおそれがある区域に土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域が指定されています。

#### ■土砂災害警戒区域等の指定状況（都市計画区域）



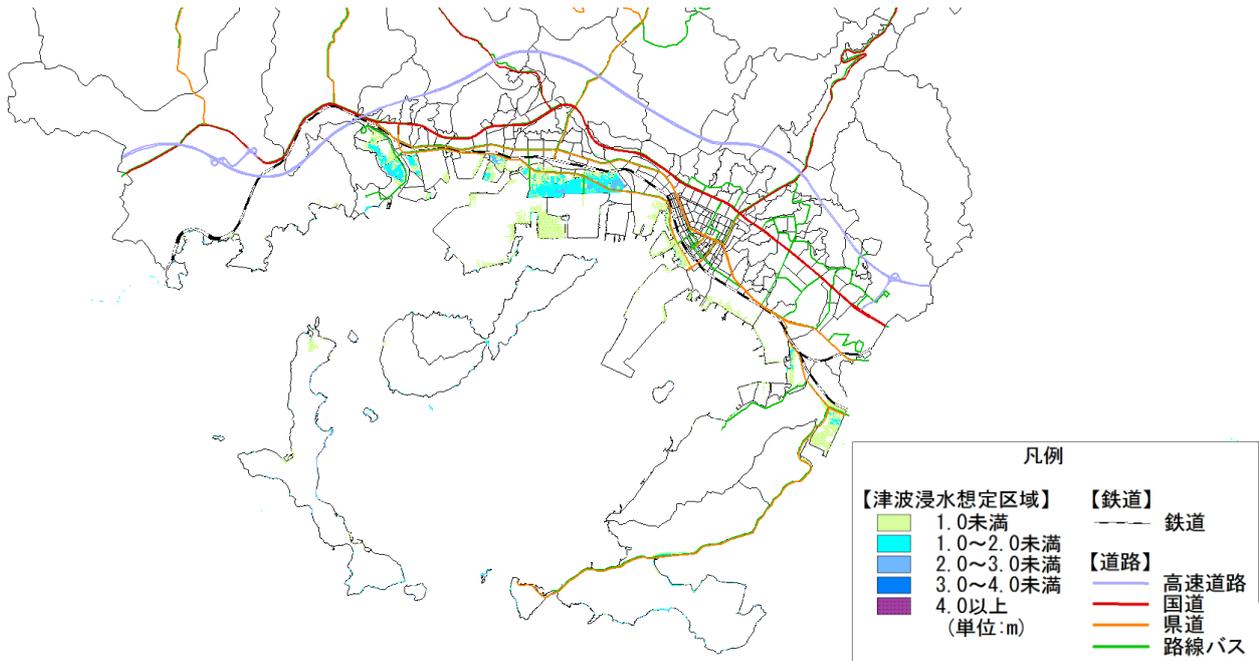
## 2) 水害

津波防災地域まちづくり法第 53 条の規定に基づく津波災害警戒区域（無人島を除き、津波浸水想定区域と同じ）として、主に J R 山陽本線の南側が指定されています。

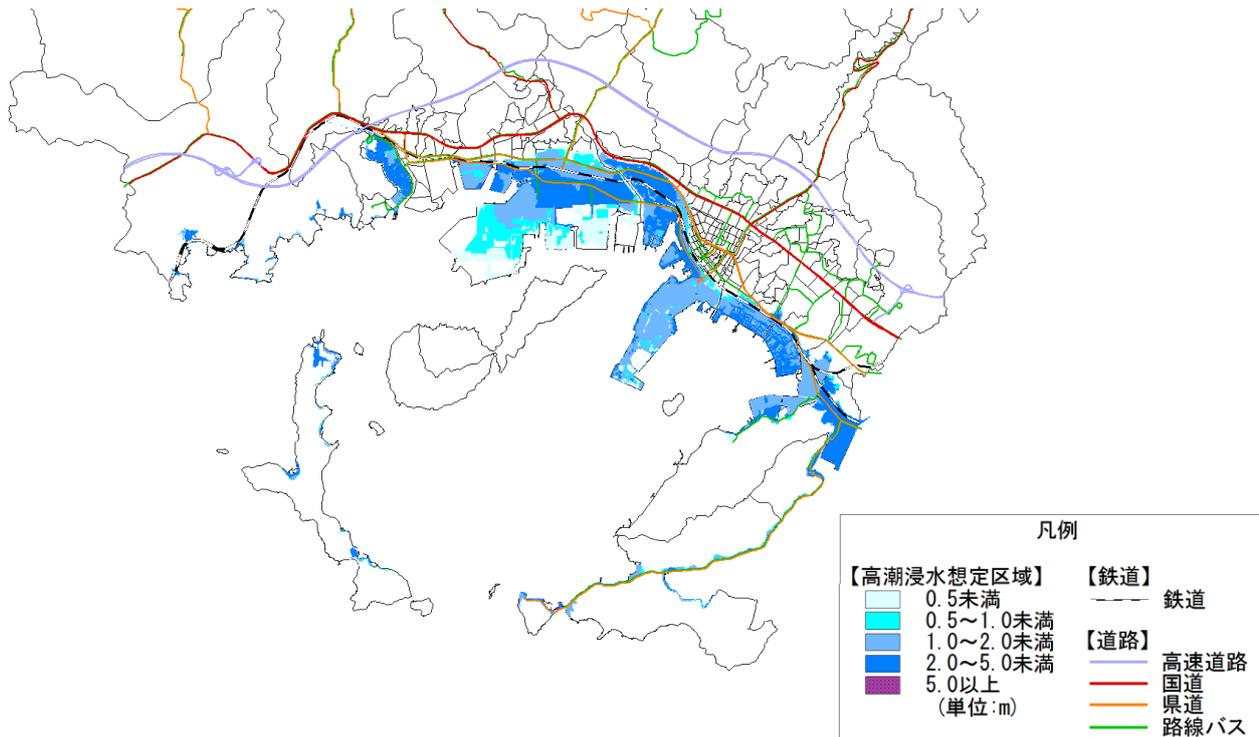
水防法第 14 条の 3 の規定に基づく高潮浸水想定区域も、主に J R 山陽本線の南側において、津波浸水想定区域よりも広い範囲で、予測される浸水の水深は比較的深く指定されています。

水防法第 14 条の規定に基づく洪水浸水想定区域は、西光寺川、富田川、夜市川等の沿岸が指定されています。

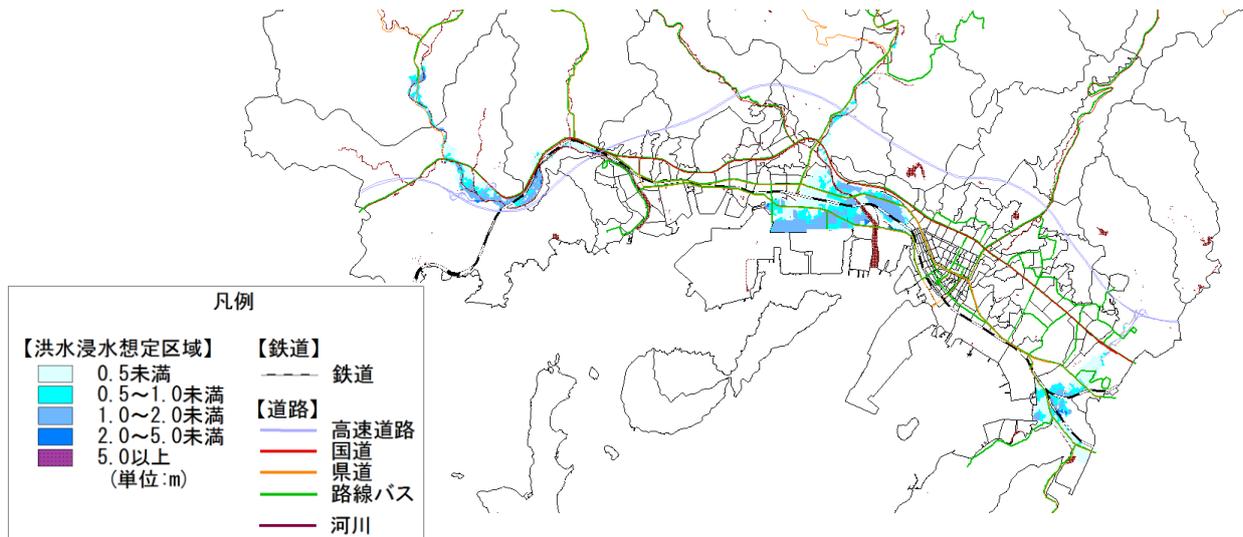
### ■津波浸水想定区域（沿岸部）



### ■高潮浸水想定区域（沿岸部）



■洪水浸水想定区域図（沿岸部）



3) 都市の安全性

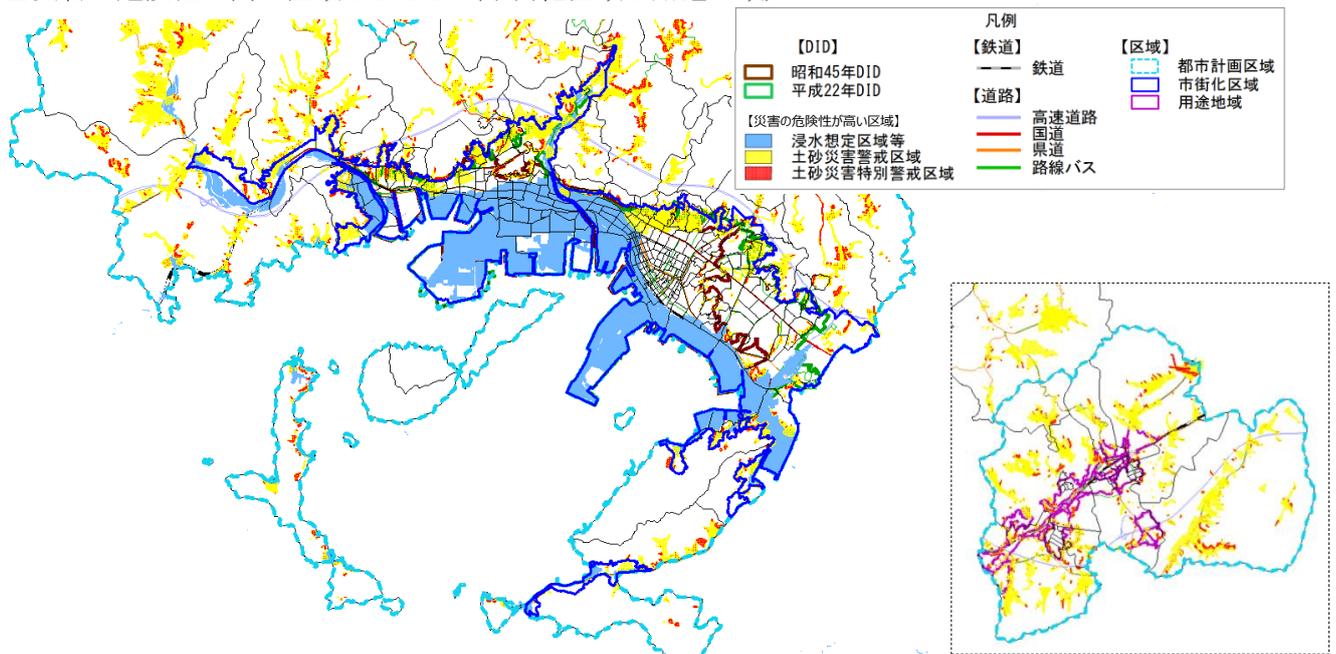
① 災害の危険性が高い区域とD I D

自然災害の危険性が高い区域とD I Dの関係をみると、人口増加によりD I Dが郊外へ拡大したことに伴い、昭和 45 (1970) 年から平成 22 年にかけて、D I Dと各種災害危険区域が重複する範囲が約 1.8 倍に拡大しています。

■災害の危険性が高い区域とD I Dの重複部分

面積 (m <sup>2</sup> )		S45	H22	拡大率
DID		16,209,811	30,289,149	1.87
DID内	浸水想定区域	7,909,555	13,803,047	1.75
	土砂災害区域	1,494,747	2,654,292	1.78

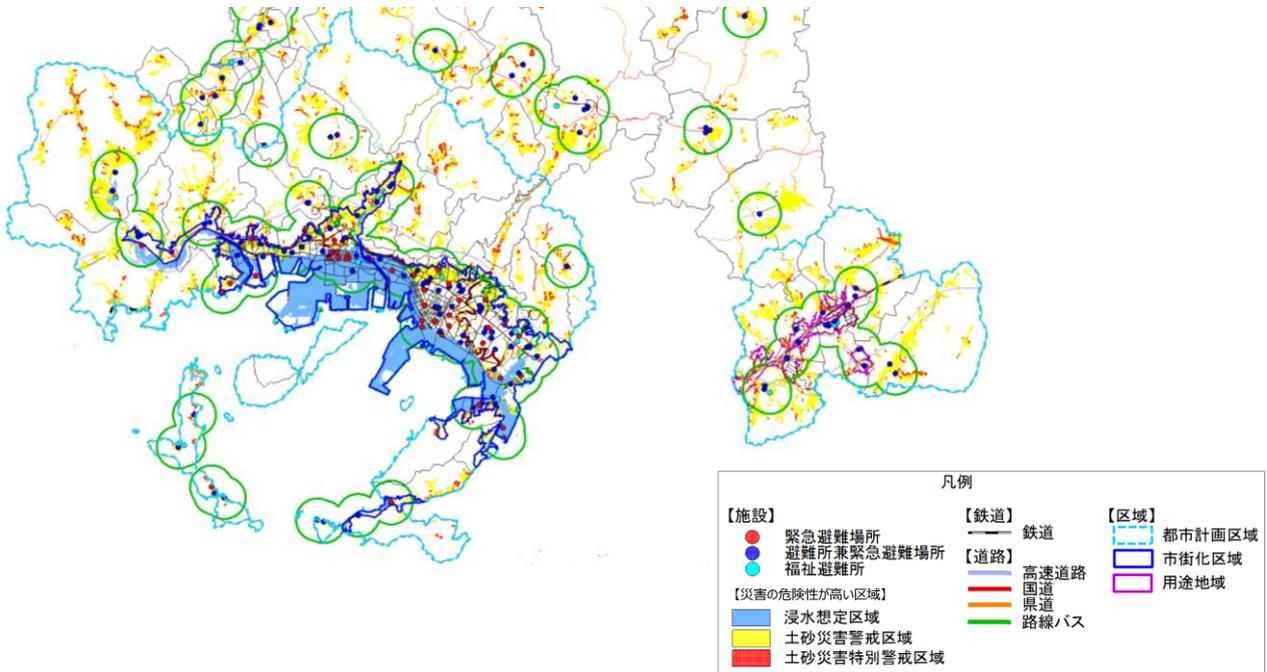
■災害の危険性が高い区域とD I D（市街化区域と用途地域）



## ② 災害の危険性が高い区域と避難施設

本市の指定緊急避難場所と避難所は、市内に 180 箇所あります。その徒歩圏（800m）は概ね市街化区域と用途地域をカバーしていますが、一部の避難所等については、地震、津波、高潮、洪水、土砂災害等の災害の種別に応じて不適當となっています。

### ■避難施設と災害の危険性が高い区域（図）（市街化区域と用途地域）

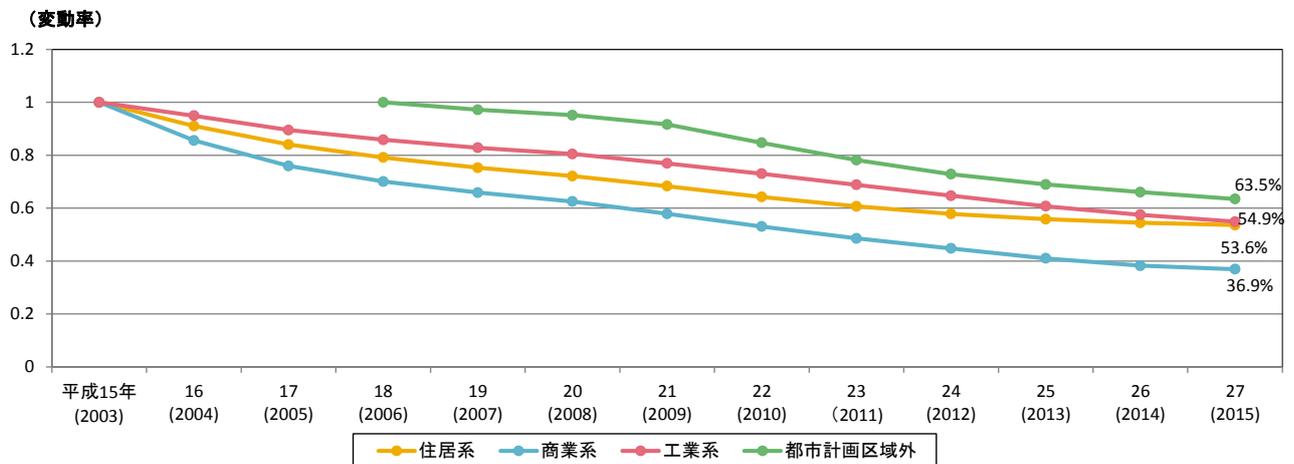


## 7. 地価

### 1) 地価の動向

地価の動向をみると、全ての用途で地価が下落していて、特に商業系用途の地価は約 10 年間で 4 割程度まで下落しています。地価は、土地の取引需要を反映していますので、その下落は都市の価値（魅力）の低下を意味しています。また、地価の下落は、土地を所有する市民の資産価値の減少という側面もあります。

### ■地価変動率の推移



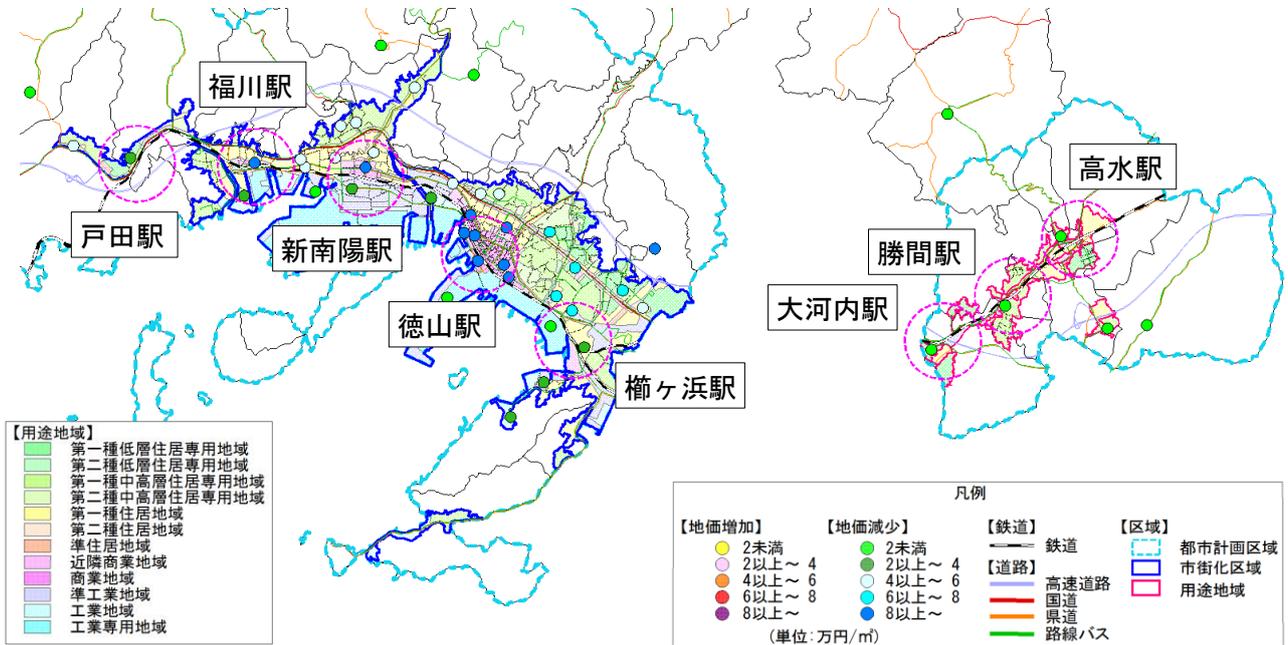
資料：国土交通省「地価公示」

## 2) 地価の実態

地価公示と都道府県地価調査をみると、中心市街地のような都市機能が集積した利便性の高い地域が比較的高いものの、平成9年から平成28年まで、市街地全体で地価が下落しています。

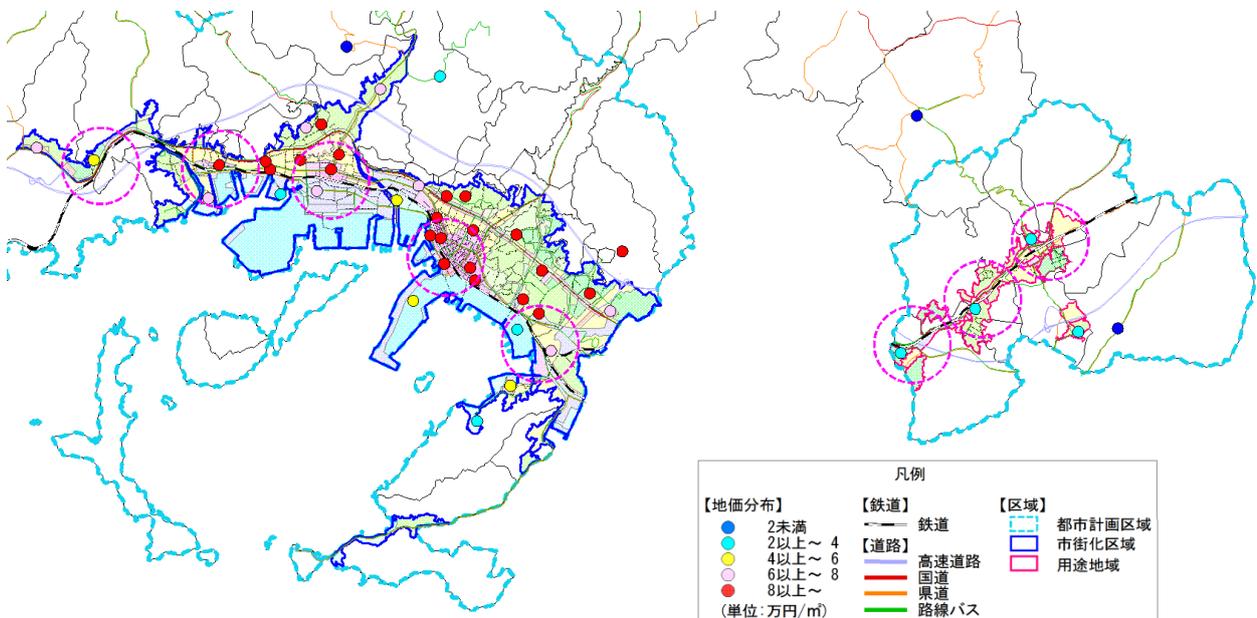
### ■平成9（1997）年～平成28（2016）年 地価の推移（市街化区域と用途地域）

（平成9年～平成28年 地価の増減）

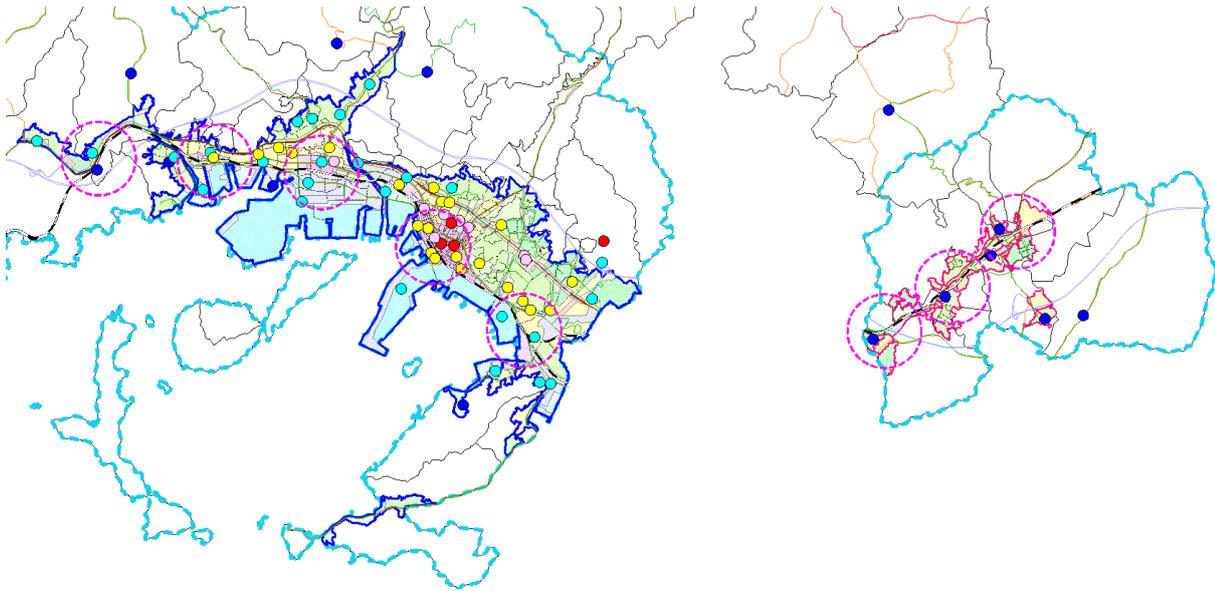


※鉄道駅から半径1kmを破線で示している。

（平成9年）



(平成 28 年)



資料：国土交通省「国土数値情報」

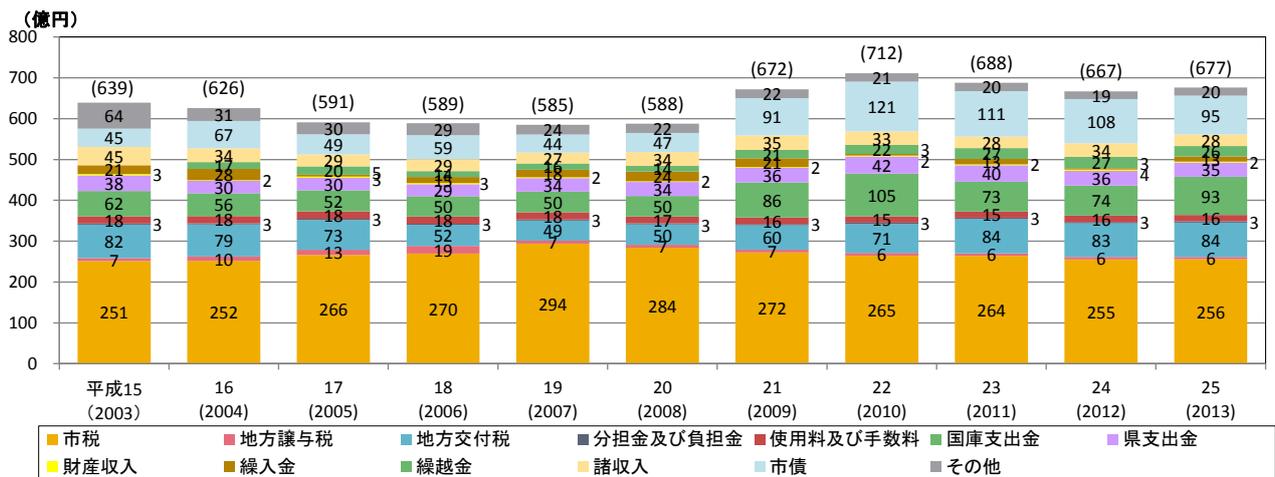
## 8. 財政

### 1) 財政規模

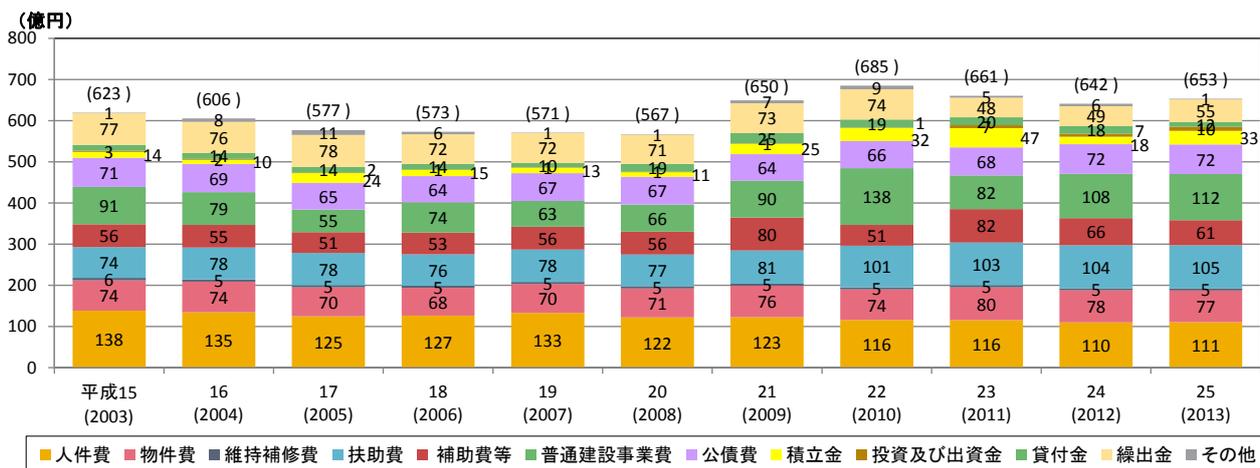
平成 15 年度から平成 20 年度までは、歳入額と歳出額ともに約 600 億円前後で推移していましたが、平成 21 年度以降は財政規模が 650 億円程度で推移しています。

歳入は、地方税収が横ばいで推移しているものの、経済対策や新市建設計画事業の影響で、その財源となる国庫支出金や市債が増加しています。歳出は、扶助費と普通建設事業費が増加しており、高齢化や合併に基づく公共事業が影響しているものと考えられます。

#### ■歳入の推移



## ■歳出の推移



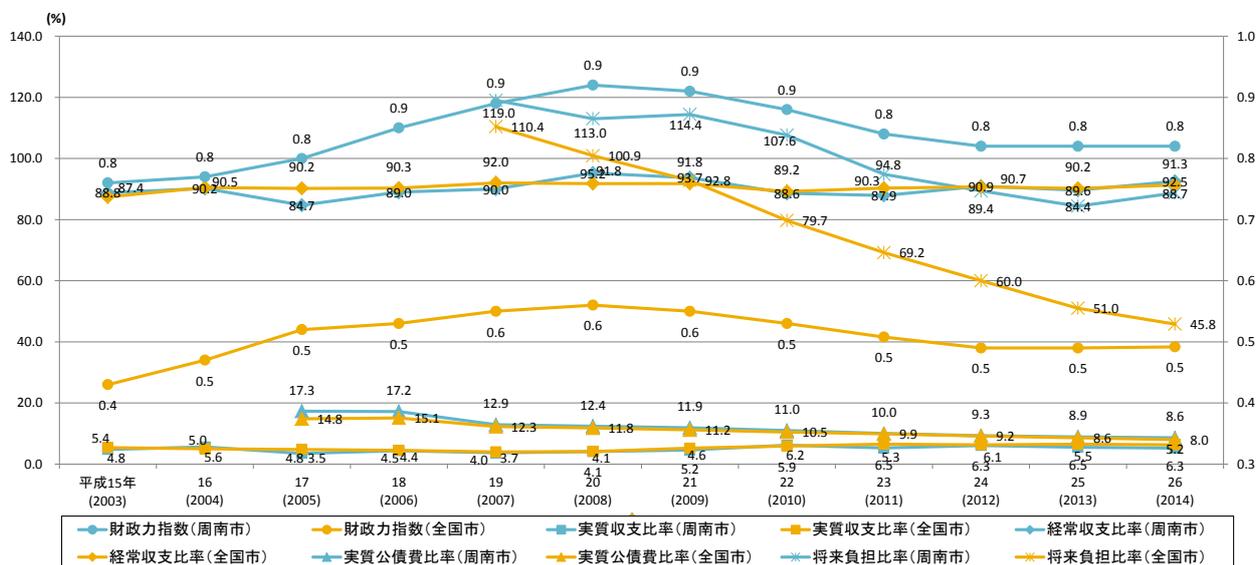
資料：山口県市町課「市町村財政概要」

## 2) 財政構造

平成15年度以降の財政構造をみると、財政力指数は約0.8~0.9で推移していて、全国市平均よりも高くなっています。実質収支比率は、5%前後で推移していて、全国市平均よりも望ましい状態となっています。経常収支比率は90%前後で推移していて、全国市平均と同程度となっています。

実質公債費比率は、平成17年度以降年々低下していますが、全国市平均よりも少し高めになっています。将来負担比率は、低下しているものの、全国市平均よりも高くなっています。

## ■財政構造の推移



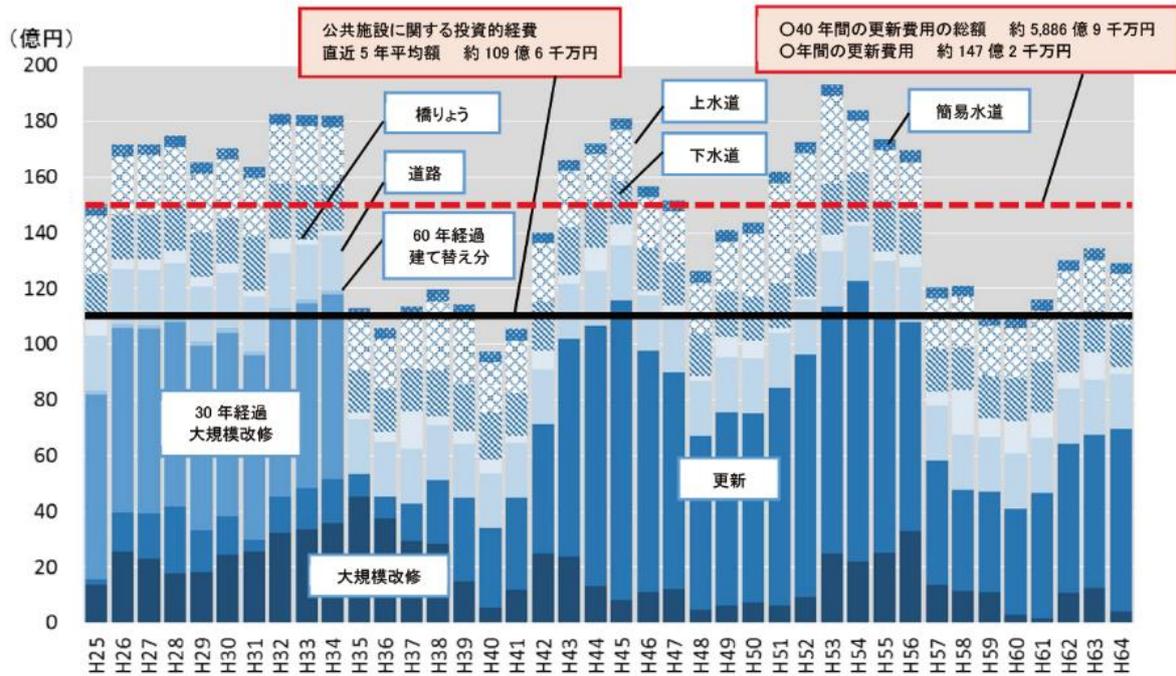
※空欄部分は、法改正等により導入された指標のため、それ以前のデータはありません。

資料：総務省「地方財政統計年報」、周南市

## 3) 公共施設の将来更新費用推計

公共施設の更新費用は、今後40年間で、対象公共施設の更新に約3,254億円、インフラも含めると約5,886億円が必要（毎年約147億円の支出）と推計しています。

## ■ 公共施設の更新費用の推移と推計



資料：周南市「周南市公共施設再配置計画」

## 9. 市民意向把握

### 1) 調査概要

市民の生活実態、生活様式、ニーズ等を把握することを目的に、18歳以上の市民を対象としたアンケート調査を以下のとおり実施しました。

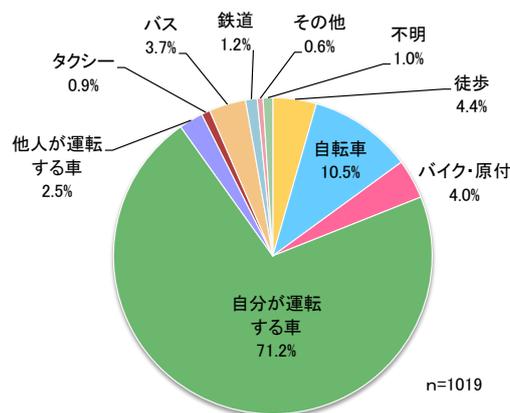
調査手段	郵便調査法（配布：郵送、回収：郵送）
調査対象者	平成28年6月1日現在で満18歳以上の住民基本台帳登録者
調査規模	3,000人
調査期間	平成28年7月11日～平成28年7月31日
配布数	3,000
回収数	1,019（回収率34.0%）

### 2) 調査結果

調査結果の主な内容は以下のとおりです。

#### ① 日常生活において最も利用する交通手段

「自分が運転する車」の回答が71.2%で最も多く、次いで「自転車」と「徒歩」、「バイク・原付」、「バス」が多くなっていますが、「他人が運転する車」も含めると、圧倒的に交通手段として自動車を利用されています。



## ② 日常生活においてよく利用する場所

代表的な生活行動である食料品・日用品の買い物や買回り品の買い物、金融機関の利用、医療機関の利用等について、日常的に利用する場所を以下のとおり生活圏別に整理しました。

### ■生活圏の分類と全体図



地区	生活圏
徳山 久米 榑浜 鼓南 大津島	徳山圏
富田 福川 菊川 和田	新南陽圏
夜市 戸田 湯野	戸田圏
大河内 勝間 高水 三丘 八代	熊毛圏
大道理 大向 長穂 須々万 中須 須金 鹿野	須々万圏
	鹿野圏

### ■食料品・日用品の買い物において日常的に利用する場所

食料品・日用品の買物は、基本的に自圏域内を利用している割合が高くなっていますが、戸田圏は新南陽圏を、熊毛圏と須々万圏は下松市を利用する割合も高くなっています。

利用圏 居住圏	徳山	新南陽	戸田	熊毛	須々万	鹿野	下松市	光市	その他 市町村
徳山	<b>67.9%</b>	9.4%	0%	0.3%	0%	0%	21.0%	0.7%	0.6%
新南陽	11.5%	<b>79.7%</b>	1.2%	0%	0%	0%	6.3%	0.3%	1.1%
戸田	11.1%	<b>53.6%</b>	<b>25.3%</b>	0%	0%	0%	3.0%	0%	7.1%
熊毛	0%	0.7%	0%	<b>29.1%</b>	1.5%	0%	<b>46.3%</b>	19.4%	3.0%
須々万	15.5%	14.7%	0%	0%	<b>42.2%</b>	0.9%	<b>25.9%</b>	0%	0.9%
鹿野	13.8%	17.2%	0%	0%	3.4%	<b>48.3%</b>	17.2%	0%	0%

※いずれの表も各圏域の回答数を100として割合を算出し、25%以上を太字にして着色しています。

■買回り品の買い物において日常的に利用する場所

買回り品の買い物は、徳山圏と新南陽圏を利用している割合が高くなっていますが、下松市を利用する割合も高くなっています。

利用圏 居住圏	徳山	新南陽	戸田	熊毛	須々万	鹿野	下松市	光市	その他 市町村
徳山	45.0%	11.7%	0%	0%	0%	0%	37.2%	0.2%	0%
新南陽	15.1%	60.3%	1.2%	0%	0.3%	0%	12.9%	0.3%	9.8%
戸田	18.4%	49.4%	5.7%	0%	0%	0%	11.5%	0%	14.9%
熊毛	15.0%	0%	0%	3.1%	1.6%	0%	59.1%	12.6%	8.7%
須々万	27.9%	17.2%	0%	0%	9.7%	0%	40.9%	0%	4.3%
鹿野	32.1%	25.0%	0%	0%	3.6%	7.1%	32.1%	0%	0%

■金融機関の利用において日常的に利用する場所

金融機関の利用は、基本的に自圏域内を利用している割合が高くなっていますが、戸田圏は新南陽圏を、熊毛圏は下松市を、須々万圏は徳山圏を利用している割合も高くなっています。

利用圏 居住圏	徳山	新南陽	戸田	熊毛	須々万	鹿野	下松市	光市	その他 市町村
徳山	91.0%	1.9%	0%	0%	0%	0%	6.0%	0.7%	0%
新南陽	21.3%	74.8%	0%	0%	0%	0%	1.3%	0%	0.8%
戸田	16.3%	55.9%	26.0%	0%	0%	0%	0%	0%	2.3%
熊毛	12.3%	0%	0%	45.0%	1.8%	0%	34.2%	7.0%	0%
須々万	26.1%	3.7%	0%	0%	50.9%	1.9%	5.6%	0.9%	0%
鹿野	11.5%	0%	0%	0%	7.7%	65.0%	15.4%	0%	0%

■総合病院の利用において日常的に利用する場所

総合病院の利用は、全ての生活圏において徳山圏の利用が最も多くなっていますが、戸田圏と鹿野圏は新南陽圏を、熊毛圏は下松市を利用する割合も高くなっています。

利用圏 居住圏	徳山	新南陽	戸田	熊毛	須々万	鹿野	下松市	光市	その他 市町村
徳山	73.0%	0%	0%	0.9%	0%	0%	11.5%	1.8%	6.2%
新南陽	69.4%	23.0%	0%	0%	0.5%	0%	1.6%	0.5%	4.9%
戸田	53.8%	36.5%	0%	0%	0%	0%	1.9%	0%	7.7%
熊毛	58.3%	4.2%	0%	0%	0%	0%	25.0%	11.1%	1.4%
須々万	88.7%	5.7%	0%	0%	2.0%	0%	1.9%	0%	1.9%
鹿野	52.6%	47.4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

■診療所の利用において日常的に利用する場所

診療所の利用は、基本的に自圏域内を利用する割合が高くなっていますが、新南陽圏と須々万圏、鹿野圏は徳山圏を、戸田圏は新南陽圏を、熊毛圏は下松市を利用する割合も高くなっています。

利用圏 居住圏	徳山	新南陽	戸田	熊毛	須々万	鹿野	下松市	光市	その他 市町村
徳山	93.1%	2.0%	0%	0%	0%	0%	3.8%	0.4%	0.6%
新南陽	25.5%	70.5%	0%	0%	0.3%	0%	1.3%	0.3%	2.0%
戸田	22.1%	44.2%	28.6%	0%	0%	0%	0%	0%	5.2%
熊毛	23.2%	1.1%	0%	40.0%	0%	0%	27.4%	8.4%	0%
須々万	40.0%	1.3%	0%	0%	42.7%	0%	12.0%	0%	4.0%
鹿野	38.1%	14.3%	0%	0%	4.8%	42.9%	0%	0%	0%

③ 利用満足度と重要度の評価

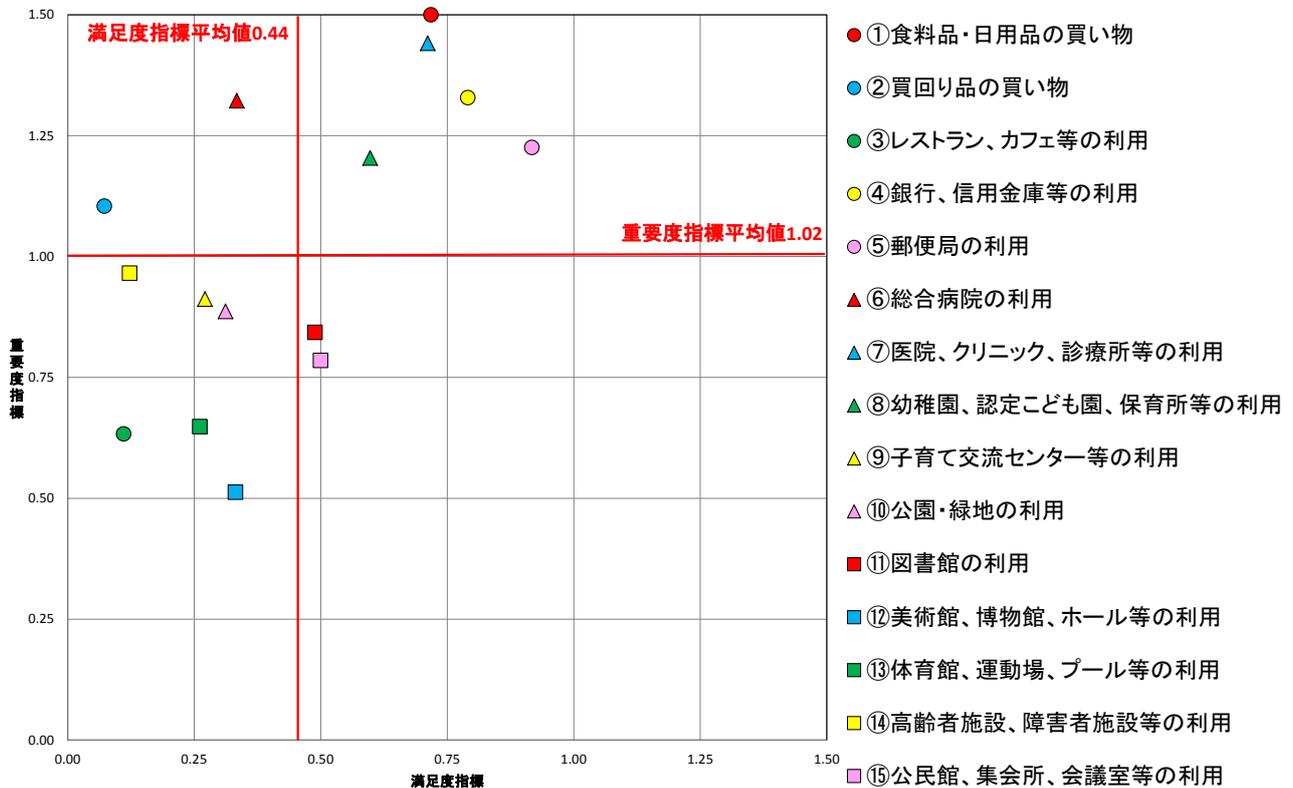
食料品・日用品の買い物、金融機関の利用、診療所の利用、幼稚園等の利用、文化施設の利用等 15 項目の主な生活行動に対する「どの程度立地や利用しやすさについて満足しているか」と「どの程度日常生活のうえで重要と考えるか」の調査結果を点数化して、下図のように相対評価を行いました。

■満足度と重要度の評価

選択肢		点数
満足	重要	2
まあ満足	まあ重要	1
どちらでもない	どちらでもない	0
やや不満	あまり重要ではない	-1
不満	重要ではない	-2
利用しない	利用しない	カウントしない

満足度は低いものの重要度が高い「重点改善項目」は、「買回り品の買い物」と「総合病院の利用」となっています。

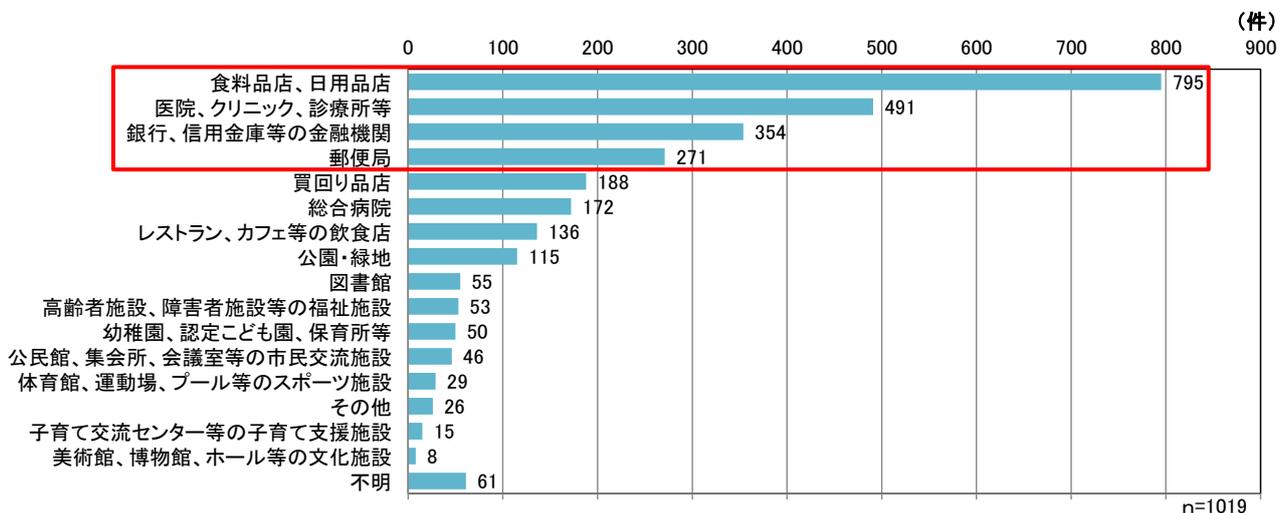
満足度も重要度も比較的高い「重点維持項目」は、「食料品・日用品の買い物」、「銀行、信用金庫等の利用」、「郵便局の利用」、「医院、クリニック、診療所等の利用」、「幼稚園、認定こども園、保育所等の利用」となっています。



#### ④ 今後の周南市のまちづくりについて

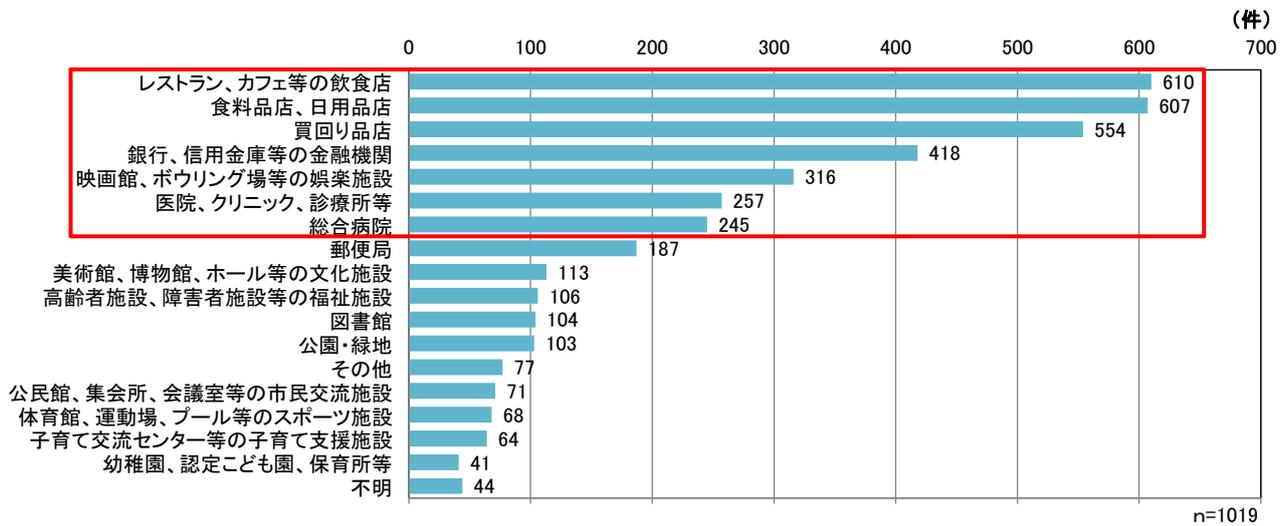
##### ■ 日常生活圏に必要な施設

「食料品店、日用品店」が最も多く、次いで「医院、クリニック、診療所等」と「銀行、信用金庫等の金融機関」、「郵便局」が多くなっています。



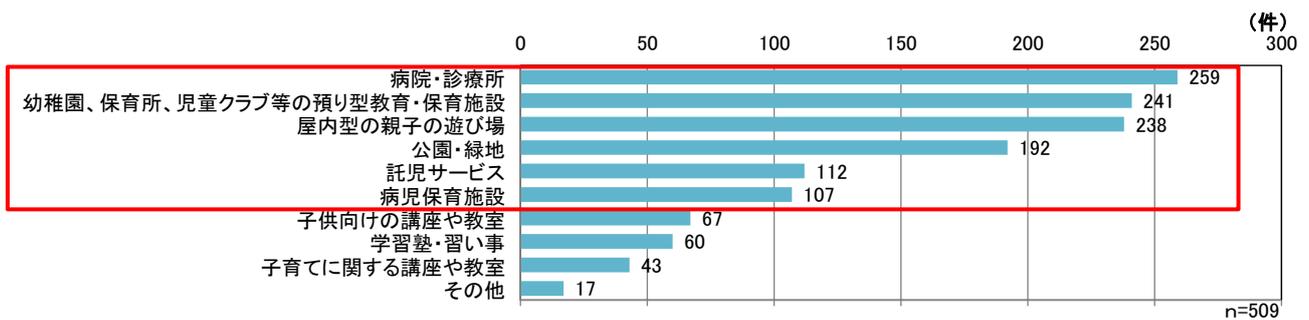
##### ■ 都市の拠点に充実すべき施設

生活サービス施設が多く集まった場所である都市の拠点に充実すべきと思う施設について、「レストラン、カフェ等の飲食店」と「食料品店・日用品店」、「買回り品店」の回答が多く、次いで「銀行、信用金庫等の金融機関」と「映画館、ボウリング場等の娯楽施設」、「医院、クリニック、診療所等」、「総合病院」が多くなっています。



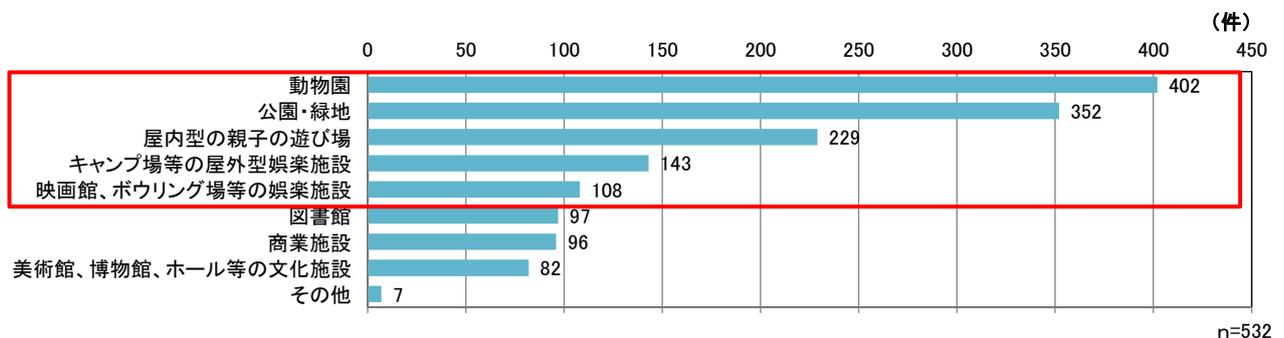
■都市の拠点に必要な子育て関係の施設やサービス

子育てに当たり都市の拠点に必要なと思う施設やサービスについて、「病院・診療所」と「幼稚園、保育所、児童クラブ等の預かり型教育・保育施設」、「屋内型の親子の遊び場」の回答が多く、次いで「公園・緑地」と「託児サービス」、「病児保育施設」が多くなっています。



■子どもと一緒に出かけたい場所

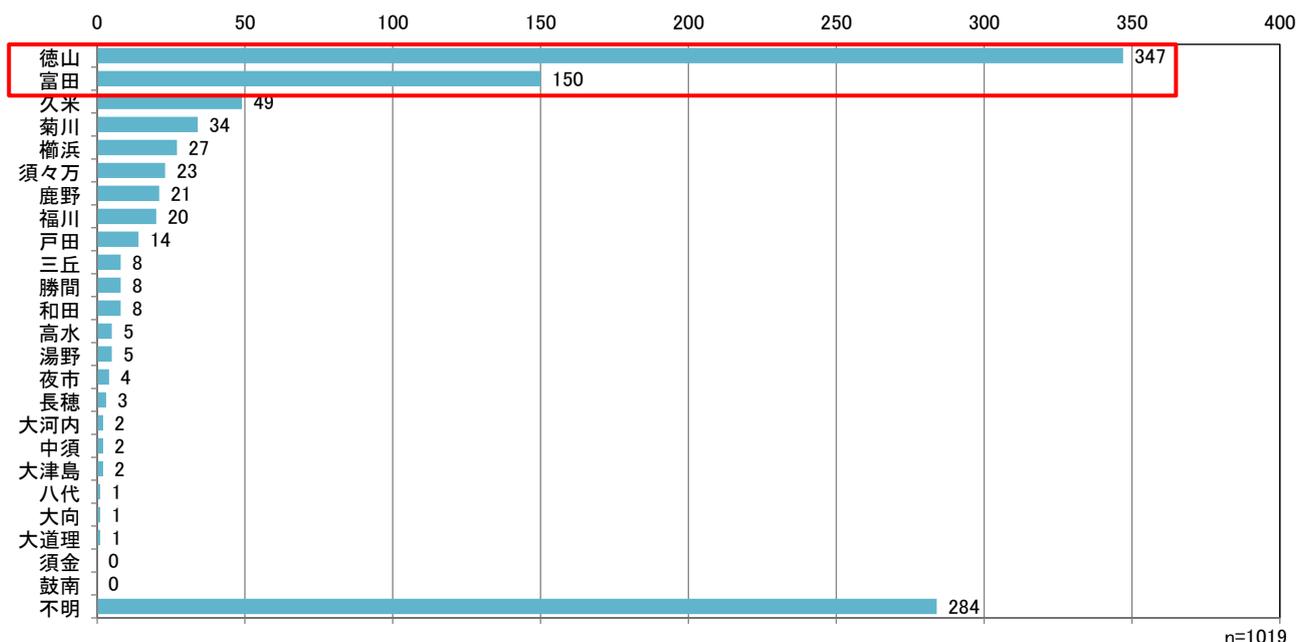
小学生までの子どもと一緒に出かけたいと思う場所について、「動物園」と「公園・緑地」の回答が多く、次いで「屋内型の親子の遊び場」と「キャンプ場等の屋外型娯楽施設」、「映画館、ボウリング場等の娯楽施設」も多くなっています。



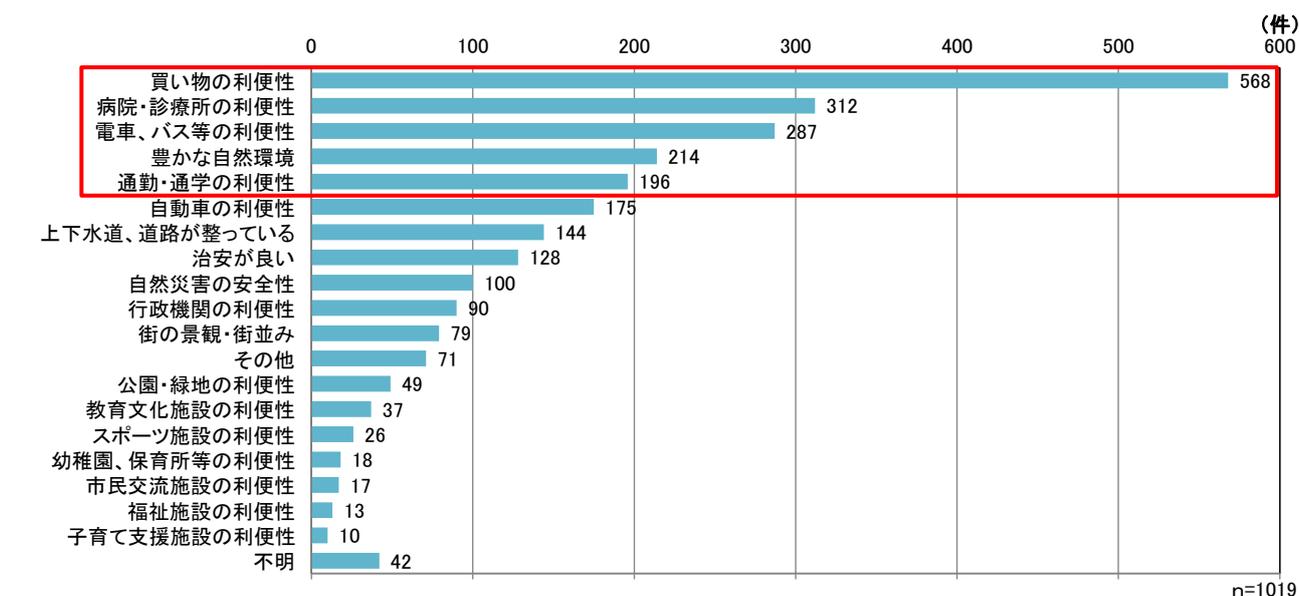
■住みたい地区とその理由

市内で住みたい地区について、「徳山」の回答が最も多く、次いで「富田」の回答が多くなっています。

(件)



また、上記地区に住みたいと思う理由について、「買い物の利便性」の回答が最も多く、次いで「病院・診療所の利便性」と「電車、バス等の利便性」、「豊かな自然環境」、「通勤・通学の利便性」が多くなっています。



### 3) まとめ

買い物や病院の利用といった代表的な生活実態をみると、熊毛圏、須々万圏等から下松市への買い物が比較的多いものの、商業、医療等の日常的生活行動の中心は徳山圏と新南陽圏となっています。

重要度と満足度から分析した市民ニーズをみると、優先的に改善してほしい項目は「買回り品の買い物」と「総合病院の利用」となっていますので、商業や医療に対する市民のニーズが高くなっています。

今後のまちづくりに関する市民ニーズをみると、日常生活圏は、食料品店や診療所といった身近で小規模な商業施設や医療機関が求められています。都市の拠点では、それらに加えて、多種多様な商業施設や金融機関、娯楽施設、医療機関が求められています。また、子育て関係については、子育て

てを支援する医療機関や教育・保育施設に加えて、動物園、公園、屋内型の親子の遊び場といった親子の交流の場も求められています。

住みたい地区をみると、徳山地区と富田地区が多く、商業、医療、交通等の利便性がその理由となっていますので、徳山地区と富田地区の生活利便性を維持していくことが重要です。また、豊かな自然環境といった中山間地域等への居住ニーズもあります。

### 3 周南市における都市構造上の課題

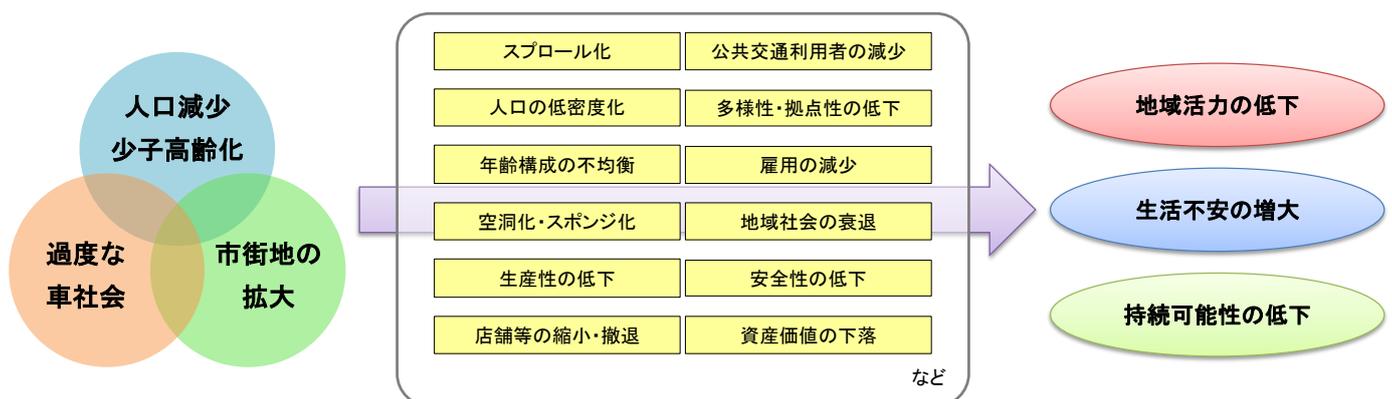
#### 1. 都市構造上の問題点

人口、土地利用、都市機能、公共交通等の観点から、本市の現況と将来見通し、問題点を以下のように整理します。

人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口が減少し、1世帯当たりの人員も減少しています。</li> <li>高齢者は増加しているものの、生産年齢人口と年少人口が減少し、少子高齢化が進行しています。</li> <li>人口密度が低密度化して、D I D人口密度が40人/haを下回ってきています。</li> <li>昼夜間人口比率は100%超で流入超過となっており、周南広域都市圏の中心市となっていますが、近年は拠点性が低下ってきています。</li> <li>10代後半から20代の若い世代、特に女性の転出が多く、その世代の女性の割合が相対的に少なくなっています。</li> <li>人口減少と少子高齢化がさらに進行します。</li> <li>今後、市街地を中心に高齢者は増加するものの、生産年齢人口と年少人口は減少します。</li> <li>人口減少と高齢化により、地域社会の維持が困難になっています。</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>臨海部の平野に人口や産業が集積しています。</li> <li>郊外開発により、市街地が拡大しています。</li> <li>臨海部に工場が多く立地していて、工業系用途の割合が高くなっています。</li> <li>面的整備事業等により建物用地が広がり、市街地が拡大してきました。</li> <li>人口減少や低未利用地が増加しているにもかかわらず、依然として市街化調整区域の開発行為もあります。</li> <li>開発許可を要しない小規模な開発行為が行われています。</li> <li>市街地において低未利用地や空き家が増加していて、市街地が空洞化・スポンジ化しています。</li> <li>空き家や空き地がさらに増加して、治安や都市景観の悪化が懸念されます。</li> </ul>
経済活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業所数や従業者数が大きく減少しています。</li> <li>事業所と従業者は中心市街地に集積しています。</li> <li>小売店舗の大規模化が進む一方、小売販売額や小売事業所数は大きく減少して、商業機能が低下しています。</li> <li>産業の衰退により、雇用機会が減少します。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>生産年齢人口の減少により、消費が縮小しています。</li> </ul>
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業機能を中心に都市機能が非効率な郊外へ拡散しています。</li> <li>医療、商業等の一部の都市機能は、利用者が市外に流出しています。</li> <li>人口カバー率に大きな変化はないものの、生活サービス施設からの徒歩圏内に居住する利用者人口については減少します。</li> <li>高齢者が利用する福祉施設は、利用圏の人口が増加します。</li> <li>人口の減少と低密度化により、一定の人口に支えられてきた生活サービス施設の維持が困難になるおそれがあります。</li> <li>人口密度が低下することにより効率性が低下し、生産性が低下します。</li> <li>人口密度が低下すると、行政コストが増加します。</li> </ul>
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少と少子高齢化に伴って、鉄道や路線バスの利用者が大幅に減少し、公共交通ネットワークの維持が困難になるおそれがあります。</li> <li>乗用車等の保有台数、特に軽自動車が増加するとともに、1世帯当たりの保有台数は増加しています。</li> <li>自動車の増加により、環境負荷が増大します。</li> <li>自動車を運転できない高齢者、若者等の移動手段の確保が困難になってきています。</li> <li>高齢者の外出機会が減り、健康な生活を維持できなくなるおそれがあります。</li> <li>公共交通不便地域と公共交通空白地域があります。</li> </ul>
災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地に災害危険区域が存在し、安全性が低下しています。</li> <li>このまま市街地が拡大すると、さらに、災害の危険性が高い箇所に居住地が広がります。</li> </ul>
地価	<ul style="list-style-type: none"> <li>地価は、市街地全体で減少しています。</li> <li>商業系用途を中心に大幅に下落し、資産価値が減少するとともに、固定資産税収の減少に繋がっています。</li> </ul>
財政	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化により扶助費が増加しています。</li> <li>財政力はあるものの、経常収支率は高く、将来負担率も増加しています。</li> <li>人口減少と少子高齢化の進行により、将来的に財政規模は縮小する見込みです。</li> <li>公共施設の老朽化が進み、今後、その更新費用の負担増加が見込まれています。</li> <li>税収の減少により、公共施設の維持管理費用と補修費用の相対的な負担が大きくなります。</li> <li>財政状況の悪化により、行政サービスが低下するおそれがあります。</li> </ul>

### 〈周南市の現状と主な問題点〉



## 2. 都市構造上の課題

### ① 定住や移住の促進による人口と地域社会の維持

進学や就職、結婚、退職等の生活スタイルの変化、様々な居住ニーズ等に応じて、市街地や中山間地域への定住や移住を促進し、持続可能な人口と人口構成を維持していくためには、特に若者の定住の促進に向けて、利便性が高く良好な生活環境等を整備する必要があります。

また、市街化調整区域、都市計画区域外等において地域社会を維持していくためには、地域特性を考慮したきめ細かな土地利用を図る必要があります。

### ② 少子化への対応

少子化が進む中で子育て世代の人口の増加、出生数の増加等を実現するためには、若者や子育て世代にとって結婚や出産、子育てをしやすい都市環境を整備するとともに、地域社会全体が結婚や妊娠、出産、子育てに対するきめ細かな支援を継続的に行う必要があります。

### ③ 高齢化への対応

交通弱者や買い物弱者になりやすい高齢者が健康で暮らしやすい都市を実現するためには、公共交通サービスの充実、バリアフリー化、生活利便性の向上、医療・福祉の向上等により、高齢者にとって安心して暮らせる生活環境の整備、高齢者向けサービス等の充実が必要となります。

### ④ 無秩序な郊外化の抑制と人口密度の維持

生活サービスを楽しむことができる人口密度を維持するためには、低密度な市街地の拡大を抑制するとともに、住みたい場所や暮らしやすい場所となりうる充実した都市基盤を有する一定の市街地へ、市外からの転入又は市内からの転居を促進する必要があります。

### ⑤ 安心・安全への対応

土砂災害や水害の危険性を低減するためには、より安心安全な住宅地への居住を促進するとともに、安心安全な住環境を整備していく必要があります。

また、中山間地域だけでなく市街地においても高まる空き家や空き地の増加に起因した犯罪や事故の危険性を除去するために、空き家対策、空き地の有効利用等により住環境を維持・改善する必要があります。

### ⑥ 生活利便性と生産性の向上

生活利便性を向上させて快適に暮らせる都市を実現するためには、医療・福祉・子育て支援・商業等の多様な生活サービス機能を、空洞化して都市機能が低下した都市拠点へ維持・集約する必要があります。

また、生産性を向上させるためには、都市拠点等の周辺に居住を促進することにより人口密度を高めて、効率的な生活サービス等を提供できる都市構造にする必要があります。

### ⑦ 魅力ある拠点形成による賑わいや交流の創出

都市機能の低下により失われた都市の拠点性を強化して地域活力を向上させるためには、生活に必要な都市機能の集積と併せて、本市の特性を活かしながら都市としての魅力を向上させる必要があります。

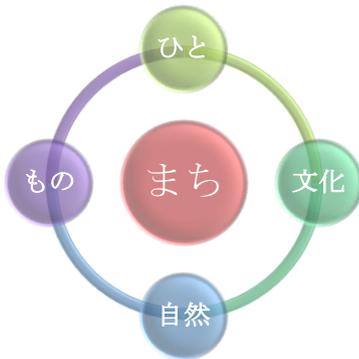
### ⑧ 利用しやすい公共交通ネットワークの再構築

中山間地域等の住民にとって欠かせない移動手段として重要な鉄道やバスなどの公共交通サービスを維持するためには、コンパクトなまちづくりと一体となった、効率的で利便性の高い公共交通ネットワーク等を実現する必要があります。

### ⑨ 持続的な行政サービスの提供

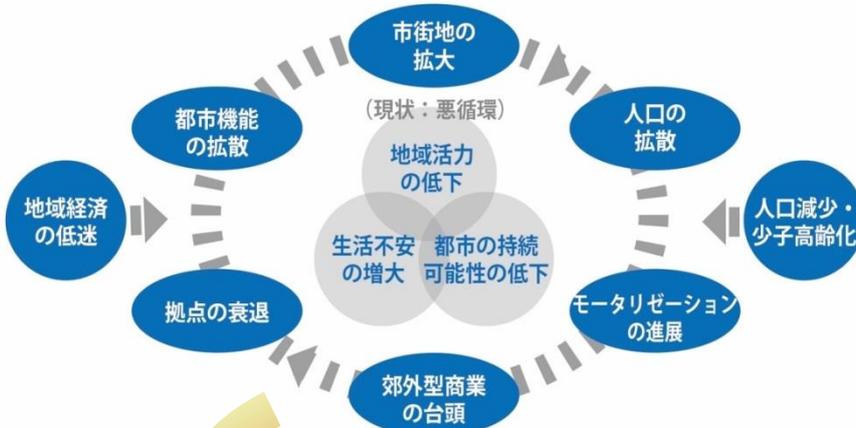
人口減少社会においても持続的に行政サービスを提供するためには、持続可能な都市構造による行政サービスの効率化と安定した財政の実現を図る必要があります。

#### ■取組の方向性



# “まち”の改善と 適切な新陳代謝の促進

## 現状のまちの循環イメージ〈悪循環〉



## 立地適正化計画によるまちづくり循環イメージ〈好循環〉

### 立地適正化計画の推進





## 第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

### 1 都市づくりの理念と方針

本市における都市構造上の課題を解決し、周南市都市計画マスタープランが定める基本理念や将来都市像を実現するため、都市づくりの基本理念と住宅及び都市機能の立地の適正化等に関する基本的な方針を定めます。

#### 1. 都市づくりの基本理念

本市の強みは、広大な市域が持つ「豊かな自然」、「活力のある産業」、「地域で育まれてきた人と文化」等の“多様性”です。

各地域を公共交通で結び人の交流を活発にすることによって、交通結節機能を持つ都市拠点を中心に多様な商品やサービスが流動するとともに、拠点と地域がその特性を生かして相互に支え合い、既存ストックを改善しながら新しい価値（モノ、コト）を創造する“持続的に成長する都市”を構築することができます。

そのような“共創共生”に基づき都市構造の再構築と地域生活圏の自立を図ることにより、市域全体において、安心安全の確保、生活利便性の向上、賑わいの創出等を実現し、子や孫といった将来世代に繋がる、いつまでも暮らしやすい都市を目指します。

**地域と拠点が連携し 安心・快適・活力を生み出す  
未来につながる共創共生都市 周南**

#### ■将来の都市イメージ

- 市街地、中山間、島嶼などの多様な地域をつなぐ、多核多層ネットワーク型都市
- 公共交通等により、歩いて暮らせる都市
- 自然災害等に対して安心して暮らせる都市
- 安心安全に暮らせる地域社会で構成される都市
- 市民が安心して子どもを産み育てることができる都市
- 若者や女性も活躍し、活気が溢れる都市
- 住まいや職場の身近に必要な生活サービスが立地し、快適に暮らせる都市
- 多様な人・モノ・コトが交流して、賑わいや活力を生み出す都市
- 多様性を活かして生活に新しい価値やサービスを創造する、魅力のある都市
- 自然環境の保全、環境負荷の低減等による、人と自然に優しい都市
- 生活の質の向上等により、賢く発展する都市
- 地域と拠点が相互に支え合う、持続可能な都市
- 既存ストックを改善しながら、新陳代謝していく都市

## 2. 都市づくりの基本方針

都市づくりの基本理念「地域と拠点が連携し 安心・快適・活力を生み出す 未来につながる共創共生都市 周南」の実現に向けて、都市機能と居住、公共交通に関する基本方針を以下のとおり定めます。

### 基本方針 1

生活サービス施設や都市の魅力を高める施設を維持・集約し、利便性や活力のある都市拠点を形成する。

医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能が人口とともに郊外へ拡散していくと、市街地の空洞化、生活利便性の低下、治安の悪化、自動車への過度な依存等の問題が生じて、都市の拠点性が低下し、日常生活に必要な生活サービス施設が維持できなくなるなど、将来的に暮らしにくい都市になることが懸念されます。それと同時に、拠点の吸引力や集客力が低下して都市としての魅力も失われていくので、賑わいや活力がなくなり、都市の著しい衰退に繋がることとなります。

人口減少社会においても暮らしやすい都市を実現するため、本市は、既存ストック等を有効利用しながら、都市拠点の役割に応じて多様な生活サービス施設を適切に集約・配置し、生活利便性を高めていきます。

また、周南広域都市圏の中核でもある中心市街地においては、人・モノ・コトの交流を促進して地域活力を向上させるため、多様化した生活スタイルを踏まえつつ、広域的な吸引力や集客力のあるような都市の魅力を高める施設（都市魅力増進施設）を計画的に配置して生活の質を高め、都市全体に賑わいや活力を創出していきます。

### 基本方針 2

生活サービスの充実、快適な居住環境の整備、公共交通の確保、地域社会の維持等により、良好な市街地を形成して居住を促進する。

これまで、人口増加や自動車の普及、道路網の整備に伴い、地価が安い郊外が宅地開発や商業開発され、市街地が拡大してきましたが、人口が減少に転じているにも関わらず、依然としてその傾向は続いています。そうした市街地のスプロール化によって、人口密度が低下するとともに、地域商業の低下、低未利用地の増加、自然災害の危険性の増加などの問題が生じており、このままでは最も人口が集積している市街地でさえ生活環境が悪化して、暮らしにくくなることが懸念されます。

人口減少社会においても暮らしやすい都市を実現するため、本市は、生活に必要な都市機能の充実、快適な居住環境の整備、安心安全の確保、公共交通の確保、地域社会の維持等により、良好な市街地を形成するとともに、市内外から市街地へ居住を促進して、一定の人口密度を維持します。

### 基本方針 3

地域と拠点、人と人をつなぐ、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークを再構築する。

モータリゼーション（車社会化）の進展により、自動車は市民の主要な移動手段となり、高速道路、幹線道路等の道路網の整備により移動範囲が広がるにつれて、市民の生活行動は多様化してきました

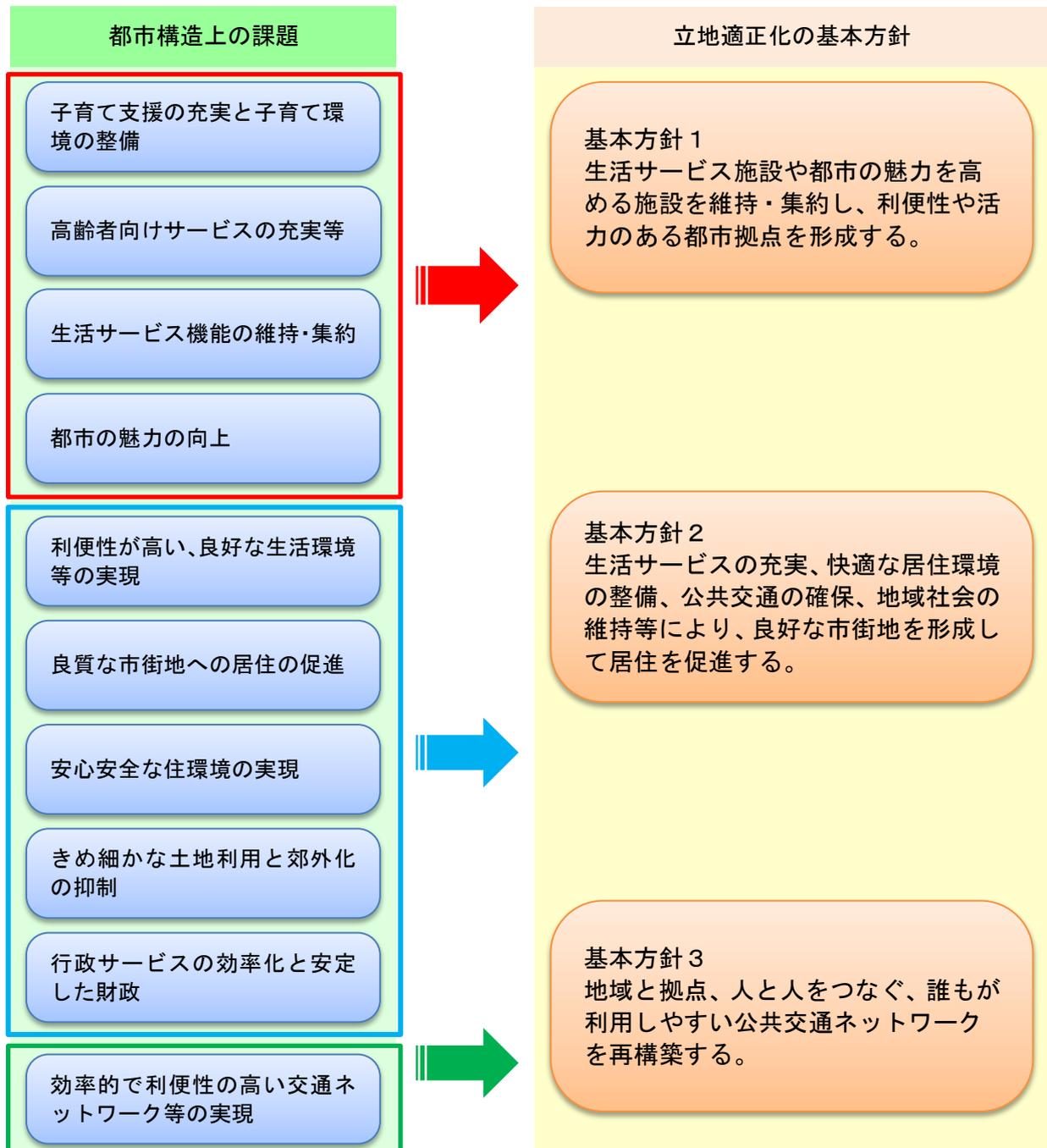
た。自家用車の利用が一般化する反面、鉄道やバスといった公共交通の利用者は大幅に減少していき、路線の廃止、運賃の上昇等の公共交通サービスの低下など、地域社会への悪影響も出てきています。

また、高齢化とともに増加する高齢者、障がい者、若者等の交通弱者にとっても、公共交通は生活に欠かせない移動手段であることから、公共交通の重要性がより一層高まっています。

そして、中山間地域や島しょといった条件不利地域においては、現状でも全ての生活サービスを日常生活圏内で享受できているわけではないので、一定の都市機能を有する広域生活圏の都市拠点と地域を結ぶ公共交通網の確保が必要となります。

人口減少社会においても中山間地域等も含めた市内全域の生活利便性の向上と安心安全の確保を図るため、周南市地域公共交通網形成計画等に基づき、交通事業者、市民、行政等が連携し、地域の実情に合わせた利用しやすい公共交通ネットワークを再構築します。

### ■課題と立地適正化の基本方針



## 2 将来都市構造

### 1. 立地適正化計画における将来都市構造

人口減少・少子高齢化、市街地の拡散、車社会化といった都市的課題に対して、現在、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること、環境負荷の少ない都市構造を実現すること、災害に強いまちづくりの推進等が求められています。

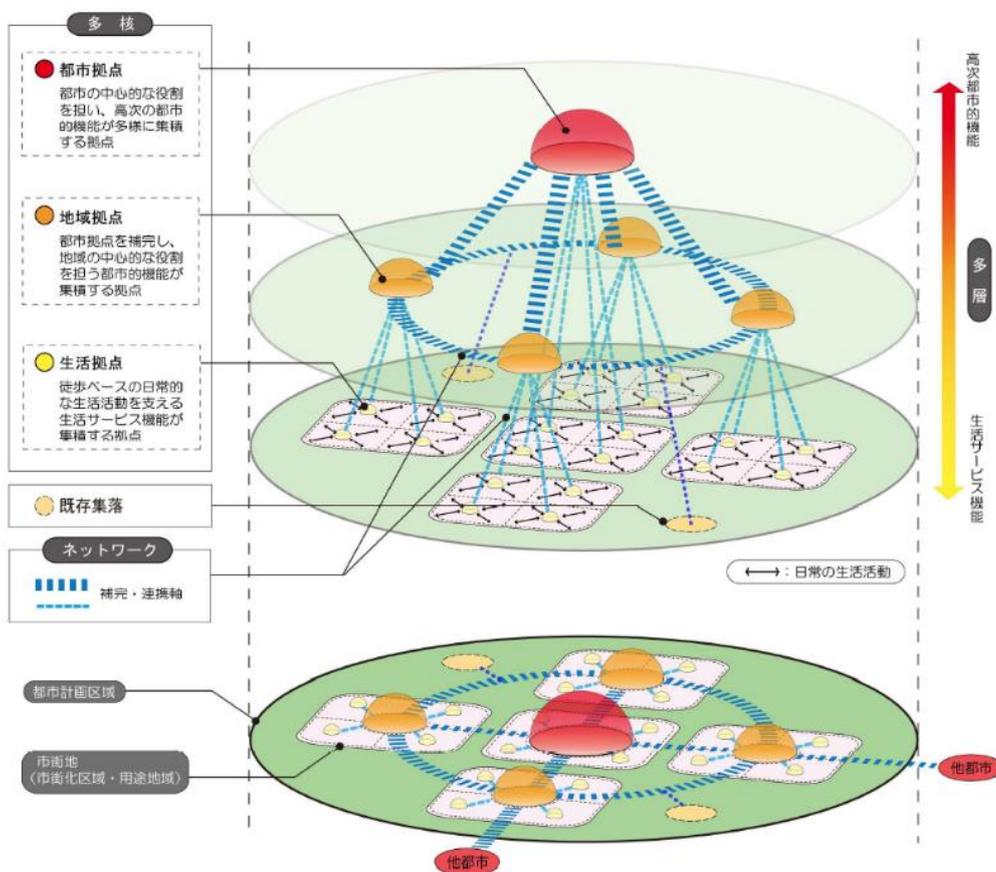
広義の都市計画制度である立地適正化計画においては、都市機能と居住、公共交通ネットワークの観点から、都市全体の構造を見直し、人口減少・少子高齢化社会に対応した暮らしやすい都市構造のあり方を示します。

### 2. 目指すべき将来都市構造

#### 1) 都市構造のイメージ

人口減少・少子高齢化社会に対応した暮らしやすい都市を実現するためには、生活に必要な都市機能が拠点に集積していること、その拠点周辺に一定の人口が居住していること、拠点間が公共交通等によりアクセスしやすいことなどが重要となります。

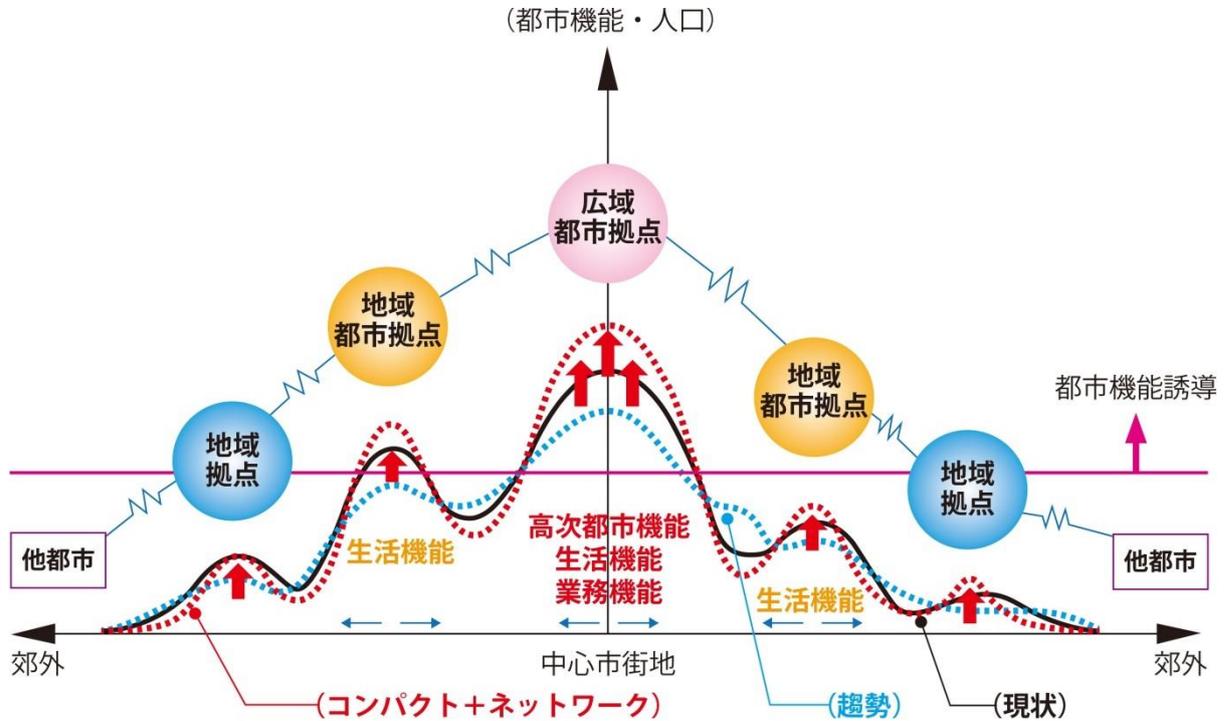
本市では、周南市都市計画マスタープラン上の都市拠点と都市軸、ゾーニングを基に、医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を生活の中心となる拠点へその役割に応じて階層的に配置し、拠点間又は拠点と地域間が公共交通ネットワークを通して相互に補完し合い連携する「多核多層ネットワーク型」の集約都市構造を目指します。



資料：山口県「山口県都市計画基本方針改訂版」

## 2) 立地適正化計画における都市拠点

周南市都市計画マスタープランにおいては、都市拠点として、広域都市拠点と地域都市拠点、地域拠点の3つが位置付けられています。本計画では、人口減少社会においても一定の都市機能を維持すべき広域的で拠点性の高い都市拠点を、立地適正化計画上の都市拠点（都市機能誘導区域）と位置付けて、他の拠点等と連携することにより、都市全体として暮らしやすい都市構造を実現していきます。



※趨勢…物事が進み向かう様子。動向。ここでは、人口減少、少子化、高齢化のこと。

## 3) 将来都市構造

本市は、都市計画上の区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）の設定により、他都市と比べて市街地は比較的コンパクトにまとまっています。しかしながら、人口減少に転じた現在も依然として市街地は拡大し、その人口密度は低下しており、生活利便性の維持、公共交通ネットワークの確保等の都市構造上の課題が表面化してきています。

このような課題を放置して、現況の市街地の広さのままで人口が減少していくと、市街地全体の人口密度はますます低下していき、それにより都市機能の低下（生活サービス施設の縮小・撤退等）、公共交通サービスの低下（不採算路線の廃止、運賃の値上げ等）、地域社会の衰退、行政コストの増大等の問題が生じて、都市全体ひいては都市圏で必要な生活サービス等が享受できなくなる、暮らしにくい低密度拡散型都市構造になってしまいます。

都市構造上の課題に対してコンパクト+ネットワークを推進することにより、都市全体がより一層コンパクトにまとまった多核多層ネットワーク型都市構造となり、市街地等において必要な生活サービスや公共交通サービスを確保できるだけの一定の人口密度を維持することができます。また、生活空間がコンパクトにまとまり公共交通により連携することで、集積や密度、規模の経済によって都市全体の生活利便性、生産性、創造性などが高まり、暮らしやすい都市構造になります。

凡例	
	都市機能の集積
	市街地
	東西広域連携軸
	南北広域連携軸
	地域連携軸

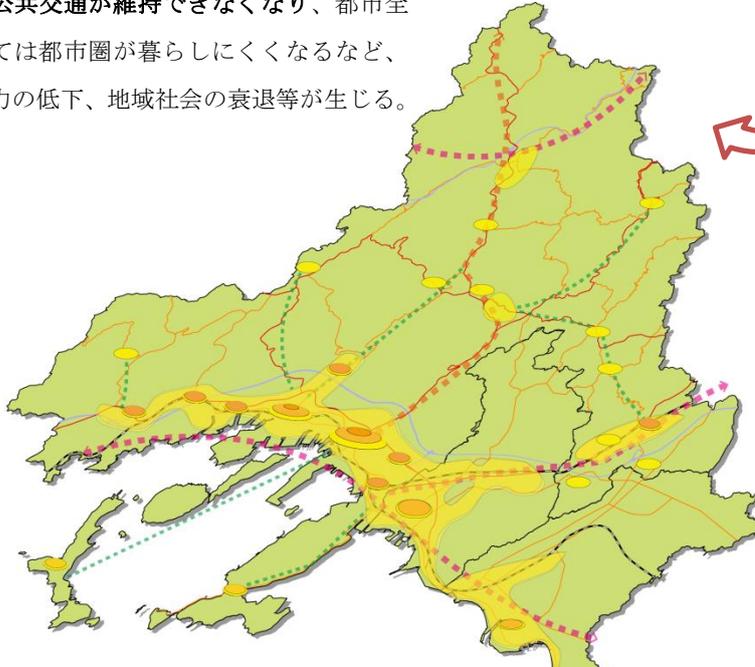
### 現在の都市構造

人口減少に転じたものの、依然として郊外化が進み、人口や都市機能が低密度化するとともに、生活利便性や公共交通サービスの低下といった問題が表面化してきている。



### 趨勢のままの都市構造（低密度拡散型）

少子高齢化・人口減少が進み、市街地全体で人口密度が低下したため、生活に必要な都市機能や公共交通が維持できなくなり、都市全体ひいては都市圏が暮らしにくくなるなど、地域活力の低下、地域社会の衰退等が生じる。

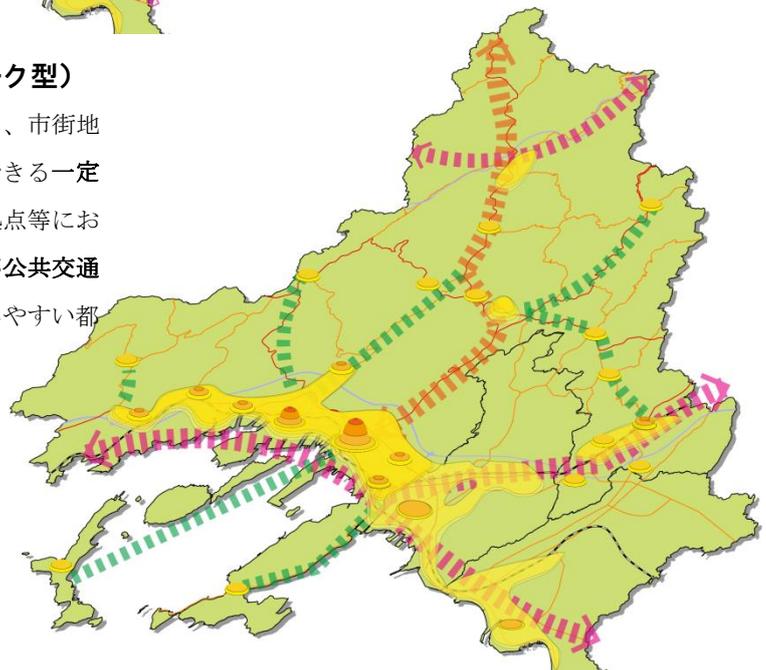


コンパクト+ネットワーク



### 目指すべき都市構造（多核多層ネットワーク型）

コンパクト+ネットワークを推進することにより、市街地などで生活に必要な都市機能や公共交通を確保できる一定の人口密度を維持することができるので、都市拠点等において都市機能が充実するとともに、地域と拠点が公共交通ネットワークにより繋がって、都市全体で暮らしやすい都市構造となる。



■ 将来都市構造のイメージ図



### 3. 地域づくり等との関係

---

本計画は、都市計画区域を対象としていますが、周南市域全体が暮らしやすくなることを目指して策定するものです。後述する居住促進区域を定めない各地域においても、身近な生活サービス施設（医療、商業等）の立地状況等を考慮しながら、関係する計画や施策に基づき、公民が連携して、定住の促進、地域拠点等への生活サービス施設の維持・更新・集約、他拠点との連携（公共交通ネットワークの形成）等に取り組み、都市全体で持続可能な都市構造を構築していきます。

### 4. 都市間連携

---

本市と隣接する下松市、光市とは、各市民の日常生活の行動が市域を越えて営まれるなど、経済、交通、行政等の分野において密接不可分の関係にあり、都市機能を補完しながら、一体的な周南広域都市圏を形成してきました。今後、人口減少・少子高齢化が進行し、都市機能の低下、公共交通サービスの低下等が問題となる中で、各市が協力することなく都市づくりを行うことは非効率かつ不合理であり、3市がより緊密に連携して、都市機能の維持・向上、公共交通ネットワークの確保等の課題解決を図りながら、魅力のある暮らしやすい都市圏を構築することが3市の市民生活にとって重要となります。

そこで、本市は、各都市の役割に応じて適切に都市機能が立地し、適正規模な市街地が形成されるよう、広域行政を担う山口県と協力して、本計画等に基づき都市間連携を図ります。



## 第4章 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域等

### 1 都市機能の誘導に関する基本的な考え方

本市では、これまで、中心市街地等において、集積した都市機能を活かしながら、利便性の向上や中心市街地の活性化に取り組んできました。しかしながら、人口減少・少子高齢化が進行する中、自動車の普及、郊外開発等により都市機能が拡散し、拠点性の低下、地域活力の低下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、多種多様な都市機能の維持・向上により、都市拠点が社会的・経済的・文化的活動等の拠点として相応しい利便性と魅力を備えることが重要です。

そこで、本市では、市民の生活と交流の場である都市拠点に都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）を設定することによって、都市機能の増進や地域活力の向上を図ります。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の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が図られる区域です。例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等のうち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を設定することが考えられます。

本市は、既に一定程度の都市機能が集積している、周南市都市計画マスタープラン上の広域都市拠点及び地域都市拠点を基に、人口密度、都市機能、都市計画、市民生活及び公共交通の観点から、以下の基本的な考え方を総合的に勘案して、都市拠点に都市機能誘導区域を設定します。

また、本計画では、都市機能増進施設の維持、機能の付加、新設、移転等を都市機能の誘導と位置付けることとします。

#### 《都市機能誘導区域の基本的な考え方》

- ①居住誘導区域内であること
- ②誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）があること（法定）
- ③将来に至るまで一定の人口密度（40人/ha）以上が見込めること
- ④複数の都市機能が一定程度集積していること
- ⑤主として銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業その他の業務の利便を増進するため定める地域（商業地域）を含むこと
- ⑥複数の地区に対して生活サービスを提供する広域的な都市拠点であること
- ⑦公共交通ネットワークにおける主要な交通結節点であること

## 2 都市機能の誘導に関する方針

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生活に必要な都市機能の誘導を図ります。

なお、都市機能誘導区域への都市機能の誘導は、都市全体のまちづくりの観点から、全ての市民の暮らしやすさを維持するための手法の1つであり、市街化調整区域、中山間地域等の都市機能誘導区域外における都市機能を低下させるものではありません。

### 誘導方針 1

**利用者ニーズ等を踏まえた生活サービス施設の維持、適切な更新及び計画的な立地により、生活利便性を向上させる。**

人口減少・少子高齢化が進行する中で、一定の人口密度に支えられてきた日常生活に必要な生活サービス施設が身近な拠点に立地し続けることが困難になることが懸念されます。今後、市民が安心して快適に暮らしていくためには、交通結節点である都市拠点に生活サービス施設が複数立地していること、こうした生活サービスが効率的に提供されることなどが重要です。

本市では、生活に必要な都市機能が揃った“生活のプラットフォーム”となるような利便性の高い都市拠点を形成するため、都市拠点の既存ストックや土地を活用しながら、生活サービス施設を都市拠点に維持していくとともに、社会経済情勢、生活スタイルの変化等に対応した適切な都市機能の更新と計画的な立地により、生活利便性の向上を図ります。

### 誘導方針 2

**多世代が交流できる施設や新たな価値を付加する施設を整備して、生活の質と都市の魅力を高める。**

人口減少・少子高齢化が進行する中で、市街地の空洞化、消費の縮小等により地域経済が悪化し、地域の活力が低下しています。今後、人口密度や年齢構成のバランスを維持しつつ地域の活力を向上させていくためには、若者から高齢者までの幅広い世代の外出機会や交流機会が増えるように、生活と一体となった都市空間を作り、都市の魅力を向上させていくことが重要です。

本市では、単に施設の集積を図るだけでなく、“生活の密度”が高い都市拠点を形成するため、既存ストック等の活用と併せて、福祉、教育文化、子育て支援、商業等の都市機能について、多世代が交流できる施設、新たなサービスを提供する施設、複合化や集約化により利便性が向上する施設等、多様な都市活動が展開される都市魅力増進施設を整備して、生活の質と都市の魅力を高めます。

### 誘導方針 3

**将来を担う若い世代の就労・結婚・妊娠・子育てを支援する施設やサービスを充実する。**

人口減少・少子高齢化が進行する中で、年齢構成の不均衡等により地域経済が縮小するとともに、将来を担う子どもや若者が減少して都市の将来性が懸念されています。今後、人口減少に歯止めをか

けて持続可能な都市を実現するためには、就業者数の増加、女性の就業率の上昇、出生率の上昇等を目指し、若い世代、特に女性や子育て世代が暮らしやすい都市となることが重要です。

本市では、“女性や子育て世代”が安心して暮らせるような、利便性の高い魅力ある都市拠点を形成するため、都市環境の整備と併せて、教育文化、子育て支援、商業等の都市機能について、公民が連携のもと、若者や女性が働きたい施設、親子が交流できる施設等の整備、子育て支援サービスの提供等の就労支援、起業支援、子育て環境の整備等を行い、若い世代への支援の充実を図ります。

### 3 都市機能誘導区域

#### 1. 都市機能誘導区域の設定

本市の現況と将来見通しを踏まえ、都市機能誘導区域の基本的な考え方を都市拠点ごとに整理し、都市機能誘導区域を設定する都市拠点として、中心市街地（徳山駅周辺）と新南陽駅周辺に都市機能誘導区域を設定します。

都市計画マスタープラン上の都市拠点		基本的な考え方				
		人口密度	都市機能	商業地域	広域性	公共交通
広域都市拠点	徳山	◎	◎	○	◎	◎
地域都市拠点	新南陽	○	○	○	○	○
地域都市拠点	熊毛		△	○		○
地域都市拠点	須々万		△			○
地域都市拠点	鹿野		△			○

#### 2. 都市機能誘導区域の区域設定

##### 1) 都市機能誘導区域の範囲

都市機能誘導区域は、人口集積、都市計画、生活サービス施設等の立地状況及び公共交通の観点から、以下の具体的な基準を総合的に勘案して区域を設定します。また、徳山駅周辺については、周南市中心市街地活性化基本計画の計画区域も考慮した区域設定を行います。

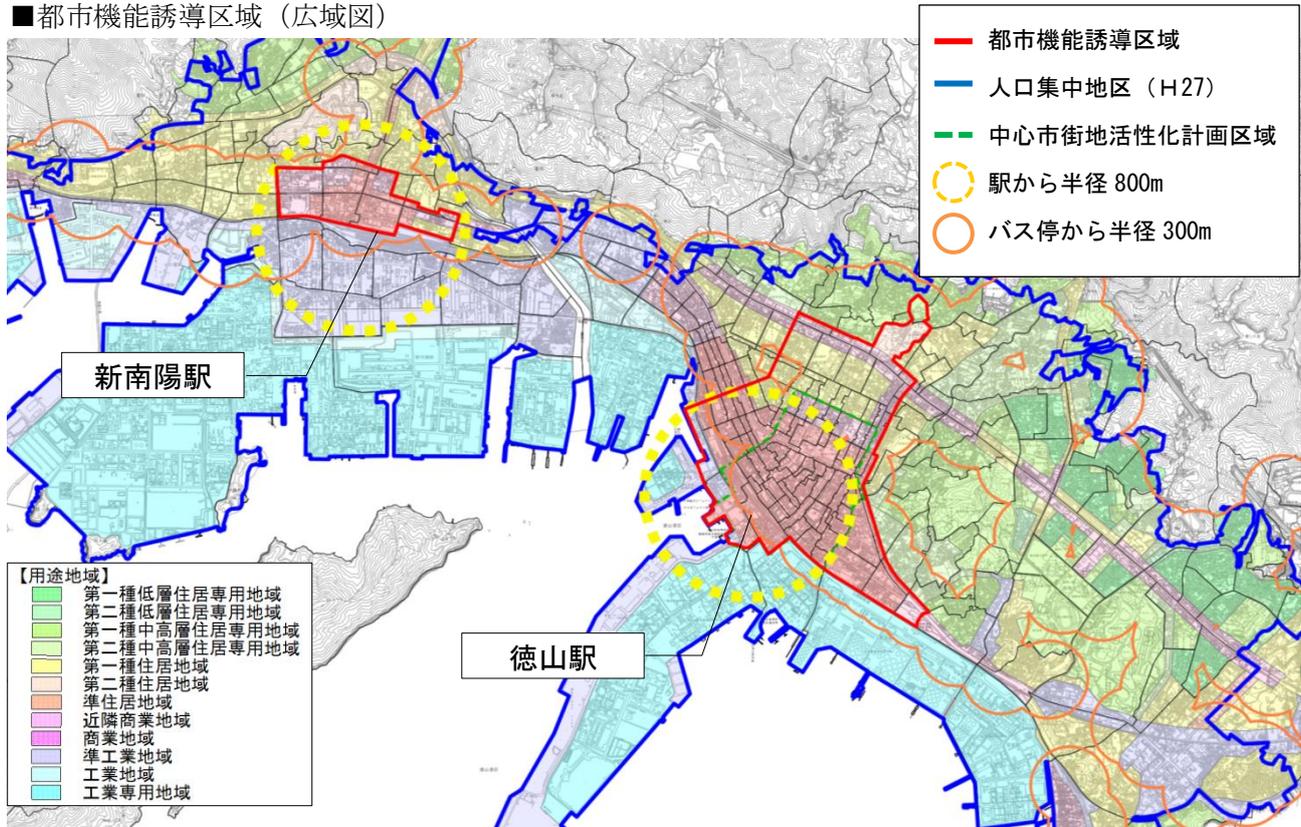
##### 《都市機能誘導区域の設定基準》

- ① 居住誘導区域であること
- ② 人口集中地区（D I D）に該当すること
- ③ 都市計画上の土地利用（用途地域等）が都市機能の集積に適していること
- ④ 生活サービス施設が集積していること
- ⑤ ピーク時の運行本数が片道3本以上を満たす、概ね鉄道駅から半径約800メートル又はバス停留所から半径約300メートルの範囲内であること

## 2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定基準を勘案して、広域都市拠点の徳山駅周辺（238.3ha）と地域都市拠点の新南陽駅周辺（50.1ha）に以下のとおり都市機能誘導区域（合計 288.4ha）を指定します。

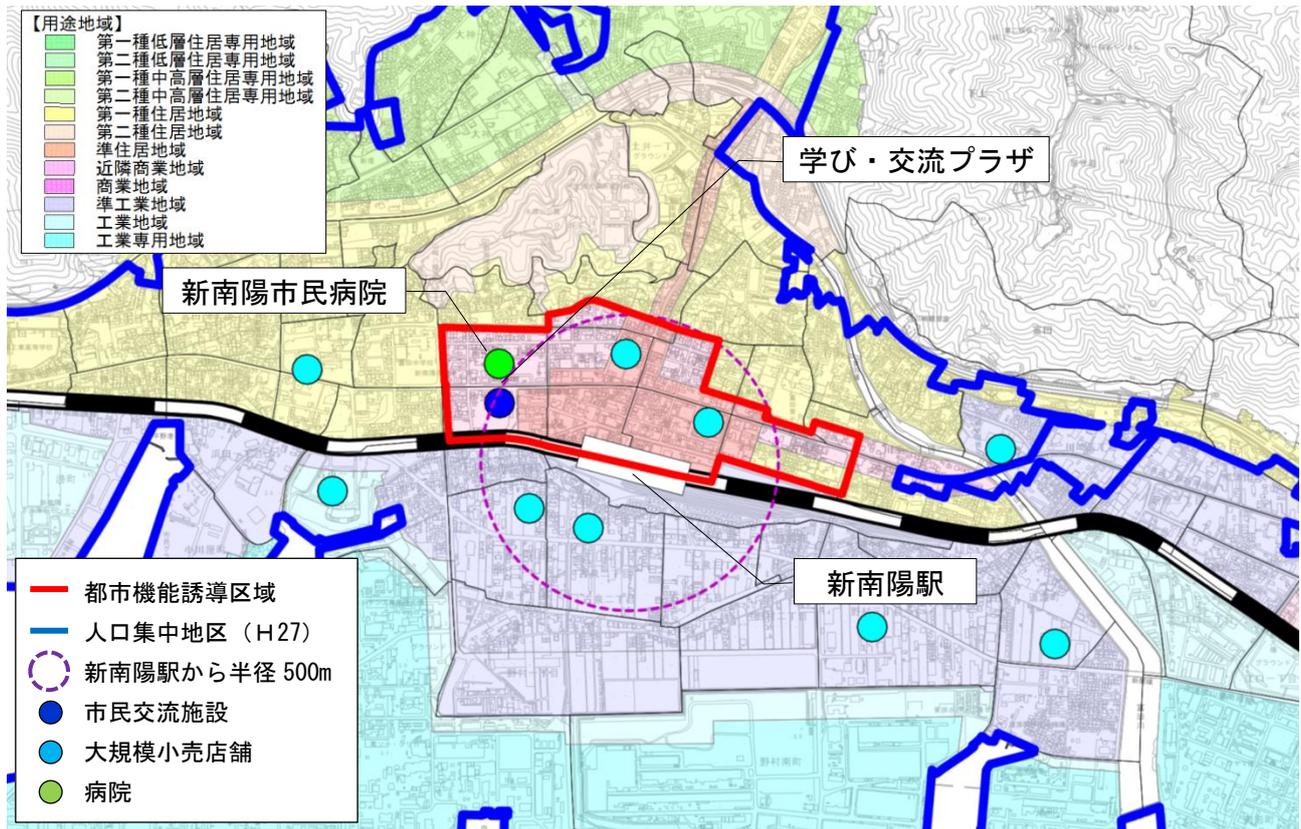
### ■都市機能誘導区域（広域図）



### ■徳山駅周辺都市機能誘導区域：238.3ha



■新南陽駅周辺都市機能誘導区域：50.1ha



		徳山駅周辺	新南陽駅周辺	合計
都市機能誘導区域		238.3 ha	50.1 ha	288.4 ha
割合	市街化区域+用途地域	5.4 %	1.1 %	6.5 %
	都市計画区域※	1.0 %	0.2 %	1.2 %
	市域	0.4 %	0.1 %	0.5 %

※周南都市計画区域と周南東都市計画区域を合算した数値

## 4 誘導すべき都市機能誘導施設

### 1. 誘導施設の基本的な考え方

都市機能増進施設とは、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定により、「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」と定められています。

人口減少・少子高齢化が進行する中で、都市拠点である徳山駅周辺と新南陽駅周辺は、都市機能が集積し必要な生活サービスを楽しむことができる“生活のプラットフォーム”としての役割を果たすことが重要です。さらに、周南広域都市圏の中核であり、本市の中心市街地でもある徳山駅周辺は、地域活力の向上に向けて、広域的な賑わいや交流を創出するような“生活の密度（生活の質）”を高める機能を果たすことも重要です。

立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）の設定に当たっては、誘導方針に基づき、都市拠点の役割、施設の特性、計画との整合性、ニーズ、当該施設の立地状況等の観点か

ら、以下の具体的な基準を総合的に勘案して誘導施設を設定します。

また、誘導施設については、現状において立地数又は機能が不足するため都市機能誘導区域へ誘導する施設だけでなく、都市機能誘導区域内に維持すべき施設も含めます。

#### 《誘導施設の設定基準》

- ① 都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設か。(法定)
- ② 都市拠点の位置付けや役割と整合した施設か。
- ③ 施設の特性を考慮し、都市機能誘導区域を定める都市拠点へ誘導することが適当な施設か。
- ④ 都市機能誘導方針、上位計画、関連計画等に基づき、都市機能誘導区域に誘導すべき施設か。
- ⑤ 市民ニーズや社会ニーズにより、都市機能誘導区域に誘導すべき施設か。
- ⑥ 当該施設の立地状況又は将来見通しから、都市機能誘導区域に誘導すべき施設か。

## 2. 誘導施設の設定

### 1) 都市機能増進施設の種類

本計画では、提供するサービス内容、利用圏等に基づき、都市機能を高次都市機能と生活都市機能に分類し、対象施設の設置目的等により、以下のとおりその立地特性を整理します。

拠点型施設は、誘導施設の設定基準を勘案して誘導施設の設定を検討します。分散型施設は、基本的に徒歩圏内などのアクセスしやすい場所に立地することが望ましいので、誘導施設の設定基準に基づき誘導施設の設定を検討し、該当する施設の都市機能誘導区域の過不足等を重視して、誘導施設の設定を行います。地域型施設は、その利用圏に応じて地域単位で立地すべきなので、原則として誘導施設の設定を行わず、施設の立地状況、居住人口など今後の社会経済情勢の変化、拠点の見直し等に対応して誘導施設の設定を行うこととします。

#### ■都市機能の種類

分類		特性	定義
都市機能	高次都市機能	拠点型	住民の生活又は企業等の経済活動に対して、医療、福祉、教育、文化、商業、行政等の高質なサービスを広域に提供する機能。主に交通結節点等の都市拠点に立地すべき施設。
	生活都市機能	地域型	住民の生活又は企業等の経済活動に対して、医療、福祉、教育、文化、商業、行政等の基礎的サービスを一定の地域に提供する機能。主に各生活圏や利用圏の中心地に立地すべき施設。
		分散型	住民の生活又は企業等の経済活動に対して、医療、福祉、教育、文化、商業、行政等の基礎的サービスを提供する機能。主に居住人口に応じて立地すべき施設。

## 2) 立地適正化計画の対象とする都市機能増進施設

本市は、本計画の対象施設として、以下の日常生活に密接な都市機能を有する都市機能増進施設（以下「対象施設」という。）の中から誘導施設を定めます。

なお、国の出先機関、山口県の出先機関等の広域行政施設については、本計画において対象施設から除外しますが、本市が周南広域都市圏の中心市であることを考慮しますと、都市機能誘導区域である徳山駅周辺（中心市街地）に立地することが適当と考えます。また、高等学校、大学等の広域教育施設についても、本計画において対象施設から除外しますが、交通利便性等を考慮しますと、基本的に都市機能誘導区域又はその周辺への立地が適当と考えます。

### ■本計画の対象とする都市機能増進施設

都市機能	施設	立地特性			備考
		拠点	地域	分散	
保健医療	保健センター	○			地域保健法第 18 条
	病院	○			医療法第 1 条の 5
	診療所 歯科診療所			○	診療所は、内科、小児科、外科、整形外科、産婦人科、眼科、耳鼻咽喉科、皮膚科を対象とする。
	調剤薬局			○	医療法第 1 条の 2
福祉	福祉センター	○			
	高齢者福祉施設			○	
	介護保険事業所			○	
	障害者福祉施設			○	
	児童福祉施設			○	
	地域包括支援センター		○		
子育て支援	子育て支援施設	○	○		子育て交流センター、子育て支援センター
	保育所			○	児童福祉法第 39 条第 1 項
	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
	幼稚園			○	学校教育法第 1 条
	地域型保育事業施設			○	子ども・子育て支援法第 7 条第 5 項等
教育文化	小学校・中学校		○		学校教育法第 1 条
	高等学校・中等教育学校・特別支援学校・大学・高等専門学校	○			
	専修学校・各種学校	○			学校教育法 124 条、第 134 条
	図書館	○			図書館法第 2 条第 1 項
	博物館・博物館相当施設	○			博物館法第 2 条第 1 項、第 29 条 (美術博物館、動物園)

都市機能	施設	立地特性			備考
		拠点	地域	分散	
	文化ホール	○			文化会館等
	公民館・集会所		○		社会教育法第 21 条等
スポーツ	スポーツ施設	○	○		体育館、プール、運動場等
商業	大規模小売店舗	○			大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項
	スーパーマーケット			○	生鮮食品を販売するスーパーマーケット
	小売・飲食・サービス店舗	○		○	
	コンビニエンスストア			○	
娯楽	映画館・劇場	○			興行場法
金融等	金融機関	○		○	銀行法第 2 条、長期信用銀行法第 2 条、信用金庫法等
	郵便局			○	日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項
行政	市役所	○			地方自治法第 4 条第 1 項
	総合支所・支所		○		地方自治法第 155 条第 1 項
	国の出先機関	○			税務署、法務局、年金事務所等
	山口県の出先機関	○			環境保健所、児童相談所、警察署等
	市民交流施設	○	○		広域交流施設、地域交流施設

### 3) 都市機能誘導区域の位置づけと役割

都市機能誘導区域を設定する 2 つの都市拠点について、各拠点の位置付けと役割を整理します。

#### ① 徳山駅周辺の位置づけと役割

本市の広域都市拠点である徳山駅周辺は、周南広域都市圏の中核を担う都市核であるとともに、鉄道（新幹線、山陽本線、岩徳線）と路線バス、航路が接続する広域交通結節拠点として位置付けられています。医療、福祉、商業、業務、教育、文化、行政等の都市機能、特に高次都市機能が高密度に集積しており、“生活の豊かさと活力が溢れる都心”として、周南広域都市圏に質の高い生活サービス等を提供しながら、賑わいと活力を創出することが求められています。

また、中心市街地におけるまちづくりの理念「公園都市（パークタウン）」に基づき、公園のように誰にとっても居心地が良く、多世代が憩い、交流できる公共空間として重要な都市拠点となっています。



《徳山駅周辺＝都心の主な役割》

- 市民や企業の経済活動が行われる経済拠点【商業・業務・金融】
- 中心市街地として都市の魅力と活力を創出する賑わい拠点【商業・教育文化等】
- 多くの市民が集い、様々な市民活動が展開される交流拠点【行政等】
- 児童生徒や青少年の育成、文化芸術の振興等を行う教育文化拠点【教育文化】
- 安心して子供を産み、育てるための支援等を行う子育て支援拠点【保健・子育て支援】
- 保健医療機関の集積により市民の安心安全を守る保健医療拠点【保健・医療】
- 国、県、市の行政機関が集積した、周南広域都市圏の中核となる行政拠点【行政】
- 複数の交通機関が接続して、市民の移動を円滑にする広域交通拠点【交通】

② 新南陽駅周辺の位置づけと役割

本市の地域都市拠点である新南陽駅周辺は、周南広域都市圏の地域核であるとともに、鉄道（山陽本線）と路線バスが接続する主要交通結節拠点として位置付けられています。商業、医療等の一定の都市機能が集積しており、“暮らしやすさと安心の副都心”として、周南市西部を中心に日常生活に密接な生活サービス等を提供することが求められています。



《新南陽駅周辺＝副都心の主な役割》

- 生活に必要な商品やサービスが提供される商業拠点【商業・金融】
- 医療機関の集積により市民の安心安全を守る医療拠点【医療】
- 様々な市民活動等が展開される交流拠点【行政等】
- 複数の交通機関が接続して、市民の移動を円滑にする交通拠点【交通】

#### 4) 誘導すべき都市機能増進施設

誘導施設の設定基準について以下のとおり整理し、対象施設から誘導施設を選定します。

##### ■対象施設の設定基準の整理

拠点	都市機能増進施設	設定基準				
		役割	拠点型	誘導方針等	ニーズ	立地状況
徳山駅 周辺	大規模小売店舗	経済	○		○	
	スーパーマーケット				○	
	小売・飲食・サービス店舗		○		○	
	銀行等		○			
	映画館・劇場	賑わい 交流	○	○	○	○
	博物館・博物館相当施設		○	○		
	図書館		○	○		
	広域交流施設		○	○		
	専修学校等	教育 文化	○	○		
	図書館（再掲）		○	○		
	博物館・博物館相当施設（再掲）		○	○		
	文化ホール		○	○		
	子育て支援施設	子育て支 援	○	○		
	保育所			○		
	認定こども園			○		
	幼稚園			○		
	地域型保育事業施設			○		
	保健センター	保健 医療	○	○		
病院	○		○	○		
診療所			○	○		
調剤薬局						
市役所	行政	○	○			
新南陽 駅周辺	大規模小売店舗	商業	○		○	
	スーパーマーケット				○	
	小売・飲食・サービス店舗		○		○	
	病院	医療	○	○	○	
	診療所			○	○	○
	調剤薬局					
	広域交流施設		交流	○	○	

### 3. 誘導施設

徳山駅周辺都市機能誘導区域及び新南陽駅周辺都市機能誘導区域について、本市の現況等から、以下のとおり誘導施設を具体的に設定します。誘導施設については、施設の立地状況、必要性等を考慮して、適宜見直しを行います。

#### ■誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）

拠点名	誘導施設	種類・規模等	
徳山駅 周辺	商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項の規定による小売店舗	
	映画館・劇場		
	図書館	中央図書館	
		民間が商業施設と一体的に運営する図書館法上の図書館(民間活力導入図書館)	
	広域交流施設	徳山駅前賑わい交流施設	
	専修学校等	専門学校、各種学校	
	博物館	美術博物館	
	博物館相当施設	徳山動物園	
	文化ホール	文化会館	
	病院※		
	診療所※	小児科、産婦人科	
	保健センター		
	子育て支援施設	子育て交流センター	
市役所	交流施設を含む。		
新南陽 駅周辺	商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項の規定による小売店舗	
	病院※		
	診療所※	小児科、産婦人科、整形外科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科	
	広域交流施設	学び・交流プラザ	

※病院及び有床診療所を開設する場合は、山口県保健医療計画等との整合が必要となります。

## 5 誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策

都市機能誘導区域において、基本方針及び誘導方針に基づき、以下の施策を民間と行政が実施して本計画を推進します。

### 1) 既存の都市機能の維持・改善

都市拠点としての利便性の維持・向上のため、既に立地している医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を有する各生活サービス施設及び都市魅力増進施設について、原則として都市機能誘導区域に維持するとともに、利用者ニーズ等の必要に応じて、補助金の活用等の手法により、その機能の強化や複合化に取り組みます。

また、安心安全の確保と快適性（アメニティ）の向上のため、施設の耐震化やユニバーサルデザインへの対応にも取り組みます。

### 2) 都市拠点の特性に応じた新たな都市機能の集約

都市拠点としての利便性の向上のため、各拠点の役割に応じて、都市機能誘導区域ごとに不足する都市機能を有する生活サービス施設及び都市魅力増進施設について、低未利用地・国公有財産の活用、ふるさと融資、市街地開発事業、補助金の活用等の手法により、当該区域への集約に取り組みます。

また、各都市機能誘導区域外から当該区域内への生活サービス施設の移転についても、利便性の向上と拠点性の強化に繋がることから、施設の立地状況を勘案しつつ、同様に当該区域への集約に取り組みます。

### 3) 女性や子育て世代の暮らしを支える都市機能の充実

都市の持続性や将来性を維持するため、若い世代、特に女性や子育て世代の暮らしやすさを向上させる生活サービス施設及び都市魅力増進施設について、起業・創業支援、就労・結婚・妊娠・出産・子育てなどへの支援、教育環境の充実等により、都市機能誘導区域への維持と集約を継続的に取り組みます。

### 4) 電解コンビナート等の地域資源の活用

臨海部に立地するコンビナートと市街地が隣接している本市の特性を活かすため、コンビナートから発生する電力を市街地へ供給する送電設備の整備、誘導施設への電力供給等のインセンティブによる都市機能の誘導等に取り組みます。

### 5) 適正な規模の都市拠点の形成

都市拠点における都市空間を高密度化するため、エリアマネジメント、リノベーション、減築等により、市街地とともに拡大した都市拠点について、適正な規模への再形成に取り組みます。中長期的には、土地利用の状況等を考慮しつつ、人口規模等に見合った用途地域等の見直しにも取り組みます。

### 6) 魅力ある都市環境の推進

都市拠点における都市環境を改善して都市機能を誘導するため、オープンスペースや滞留拠点の整備、都市景観への配慮、歩行者空間の高質化、駐車場の集約、バリアフリー化等により、人が集まる魅力の高い都市環境の推進に取り組みます。

また、老朽化した道路、橋梁、河川、上下水道等の社会基盤の更新を適切に行い、良好な都市環境

の維持に取り組みます。

### 7) 公民連携の推進

都市の持続性や将来性を維持するため、高等教育機関、企業、山口県等と連携して、若い世代の人材育成、雇用創出等に取り組みます。

また、民間事業者の育成、まちづくり会社等の企業との連携、適切な情報提供等により、都市拠点への民間投資の誘導に積極的に取り組みます。

### 8) 交通結節機能の強化

都市拠点における交通利便性（アクセシビリティ）を確保して拠点性を向上させるため、広域交通拠点、主要交通拠点等の交通結節点において、駅前広場の整備、待合環境の整備、ユニバーサルデザインへの対応等により、交通事業者と連携して、利用者ニーズに合った交通結節機能の強化に取り組みます。

※施策の内容（具体的事業）につきましては、その実施に当たり、予算措置、関係者との調整、住民との合意形成等が必要となります。本計画は、概ね20年間の長期的なマスタープランであることを考慮して、検討・調整事項も含めて記載しています。



## 第5章 居住を促進すべき区域等

### 1 居住の促進に関する基本的な考え方

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、人口減少が進行する中、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、都市拠点へのアクセスが容易なところ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。

都市再生特別措置法上の居住誘導区域は、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、生活サービスや地域社会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、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ものとされています。例えば、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等に設定することが考えられます。

本市は、都市計画、人口、生活利便性、安心安全、公共交通の観点から、以下の基本的な考え方を総合的に勘案して、都市計画区域に居住促進区域を設定します。

#### 《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の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相対的に高くない区域であること
- 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

## 2 居住の促進に関する方針

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。  
なお、居住促進区域への居住の促進は、都市全体のまちづくりの観点から、全ての市民の暮らしやすさを維持するための手法の1つであり、居住促進区域外における居住を規制するものではありません。

### 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。**

高度経済成長期における人口増加、自動車の普及、道路網の整備等に伴い安価な郊外の宅地開発が行われ、市街地が拡大してきましたが、現在、人口減少により市街地の人口が低密度化し、生活に必要な都市機能の維持が困難になることなどが懸念されています。今後、人口減少社会においても市民が快適に暮らしていくためには、様々な生活サービス施設が立地する都市拠点の形成と併せて、市街地の人口密度を維持していくことが重要です。

本市では、都市機能を維持できる人口密度を有する市街地を維持するため、利便性の高い都市拠点を形成するとともに、市街化調整区域、都市計画区域外等への無秩序な開発を抑制しながら、一定の市街地について、公園、道路、上下水道、交通施設等の快適に暮らせる都市環境を整備して、人口密度の維持・上昇を図ります。

### 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。**

人口増加、自動車の普及等に伴って郊外開発が進み市街地が拡大したことにより、土砂災害、水害等の自然災害の危険性が高い居住地が存在しています。また、人口の減少と低密度化が進む中で、空き家、空き地等の増加による犯罪や事故の発生、生活サービス施設の撤退等による生活不安の増大が懸念されます。今後、市民が安心して暮らしていくためには、より多くの市民が安全性や生活利便性の高い住宅地に居住していることが重要です。

本市では、生活における危険性が低く暮らしやすい住宅地への定住を図るため、自然災害の危険性が比較的低い地区、生活利便性の高い地区など、居住に適した生活環境への定住を促進し、市民の安心安全の確保を図ります。

### 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。**

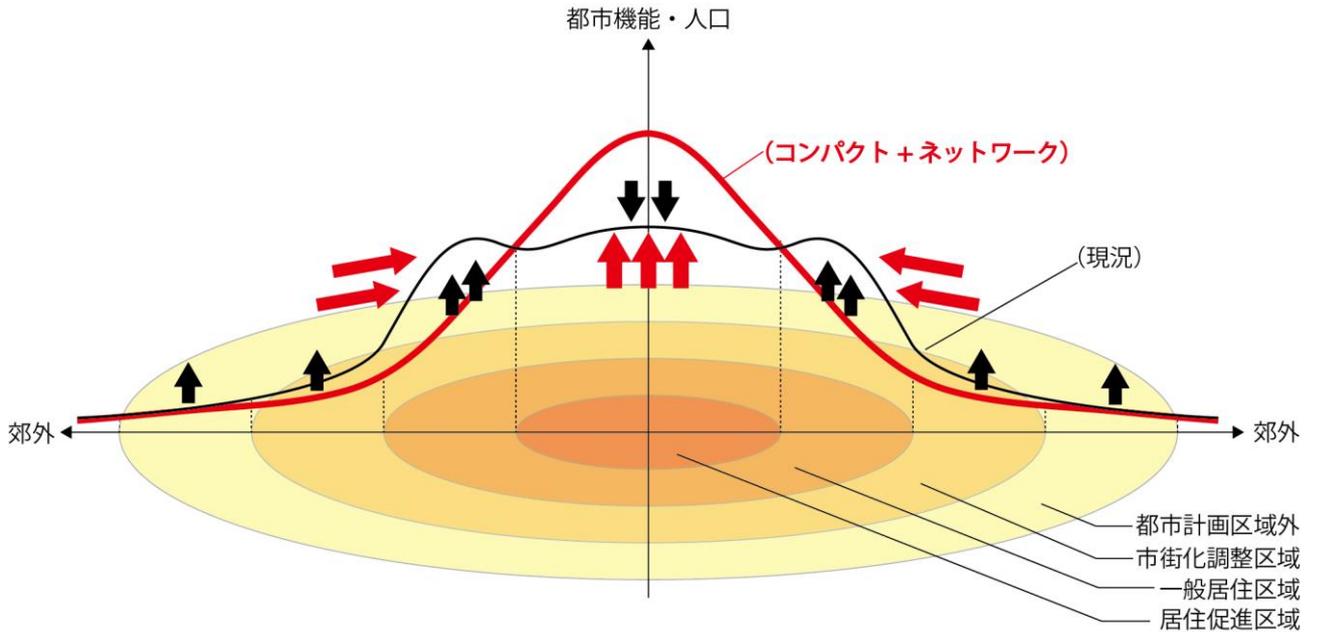
人口増加、自動車の普及等に伴って郊外開発が進み市街地が拡大しましたが、人口減少と少子高齢化が進行する中で、市街地で人口密度が低下するとともに、豊かな自然環境と地域資源を有する中山間地域等の郊外では集落の消滅が懸念されています。今後、市民が安心して暮らし続けていくために

は、地域特性、生活スタイル等に合った暮らしが選択できることが重要です。

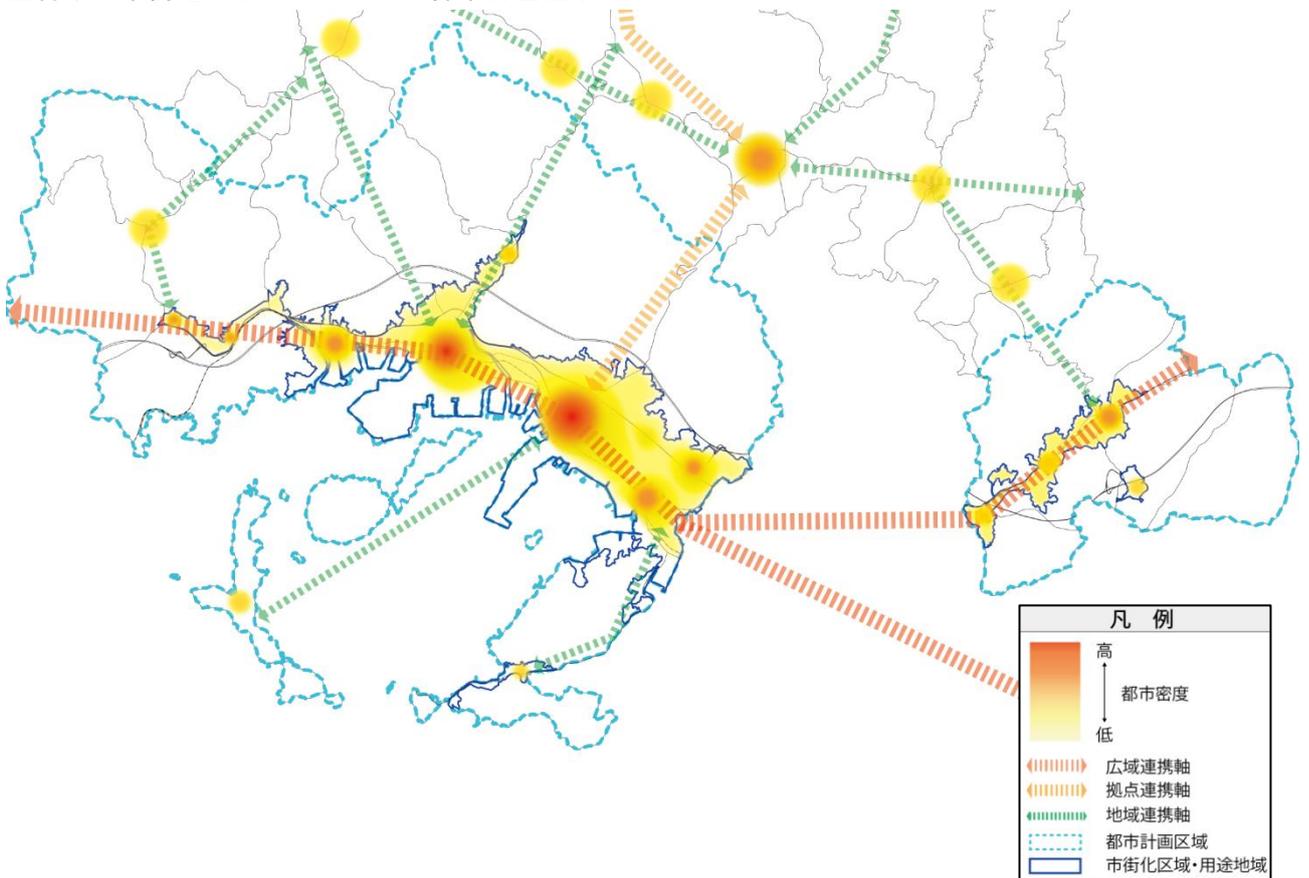
本市では、地域の生活環境や生活スタイルに合う多様な住まい方ができる市街地等を形成するため、地域の実情等に応じたきめ細かな土地利用の推進等により定住を促進して、持続可能な都市の実現を図ります。

■将来の居住空間密度のイメージ

- ➡ : 「コンパクト+ネットワーク」による人口集積の推移
- ➡ : 趨勢の人口集積の推移



■将来の市街地形成のイメージ（都市計画区域内）



### 3 居住促進区域

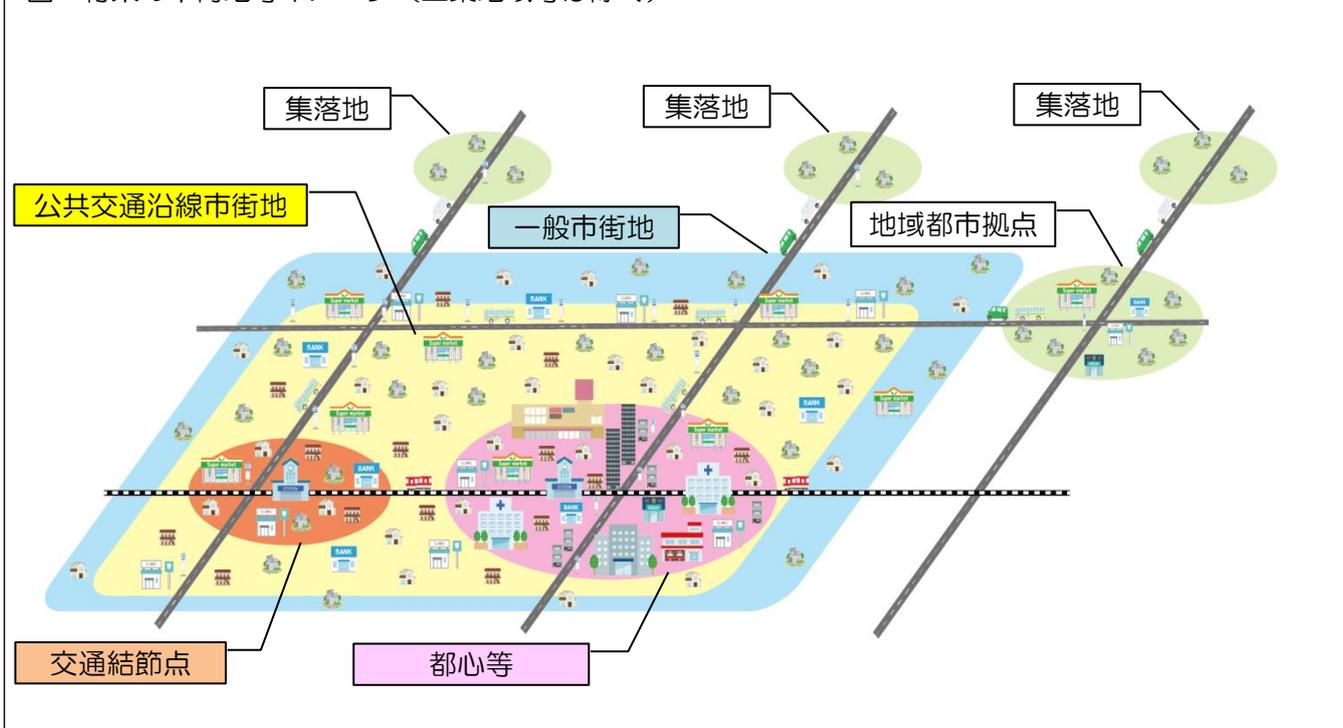
#### 1. 将来の市街地等

居住の促進に関する方針に基づく居住促進区域の設定に当たり、地域特性や都市環境、生活スタイルに合う多様な暮らしができる市街地等の形成に向けて、本市全体の将来の市街地等（土地利用のあり方）を想定し、地域の実情等に応じたきめ細かな土地利用の推進等を図ります。

表：将来の市街地等のイメージ

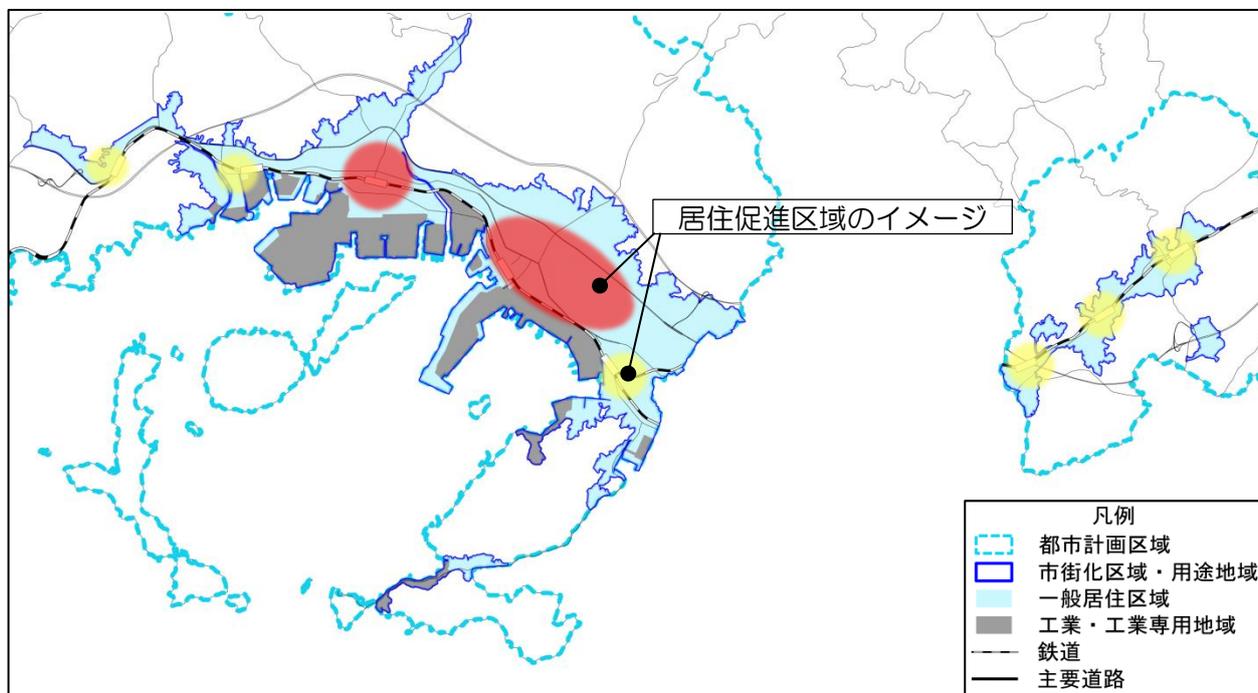
区分	区域等	市街地等イメージ
市街化区域 用途地域	都心等	人口と都市機能が高密度に集積した都市機能誘導区域周辺。 (JR徳山駅周辺、JR新南陽駅周辺)
	交通結節点	鉄道駅や道の駅ソレーネ周南など、交通利便性が高く、一定の都市機能が立地した主要な交通結節点周辺。
	公共交通沿線市街地	幹線道路沿いなど、都市機能が立地するとともに運行頻度の高いバス路線を利用して、都市機能誘導区域へアクセスしやすい市街地。
	一般市街地	周南都市計画区域の市街化区域及び周南東都市計画区域の用途地域にある、一定の市街地が形成され、自然環境と調和した郊外住宅地。
	工業	工業の業務の利便の増進を図る地域。(工業地域、工業専用地域)
市街化調整区域 用途白地 都市計画区域外	地域都市拠点	行政、医療、福祉、商業等の一定の都市機能が集積する拠点
	その他	良好な自然環境や農林漁業環境が維持された集落地

図：将来の市街地等イメージ（工業地域等は除く）



## 2. 居住促進区域の設定

本市では、線引きの周南都市計画区域と非線引きの周南東都市計画区域が指定され、それぞれの区域に応じた適正かつ合理的な土地利用を図ってきました。本市の現況と将来見通しを踏まえ、居住促進区域の基本的な考え方を都市構造に合わせて整理し、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方のもと、都市機能誘導区域周辺と交通結節点周辺を中心に居住促進区域を設定します。



## 3. 居住促進区域の区域設定

### 1) 居住促進区域の範囲

居住促進区域は、居住促進区域の基本的な考え方に基づき、以下の具体的な基準を総合的に勘案して区域を設定します。

#### 《居住促進区域の設定基準》

- ① 都市再生特別措置法をはじめとした土地利用関係法令に照らして、居住を誘導することが適当な区域であること
- ② 都市計画上、住居系用途地域又は商業系用途地域であること
- ③ 生活サービス施設の立地、都市基盤、災害危険性等の観点から、居住適性が相対的に高い、面的な居住地となりうる区域であること
- ④ 法令等により、自然災害の危険性が高い区域に指定されていないこと
- ⑤ 都市機能誘導区域の徒歩圏（300メートル程度）であること
- ⑥ 主要交通結節点の徒歩圏（鉄道駅から半径800メートル程度又は主要バス停留所から半径300メートル程度）であること

居住促進区域の設定に当たり、関係法令、都市計画、地域の実情等を考慮して、以下の区域については居住促進区域から基本的に除外します。

区分	区域（法令等）	区域設定等
法令上、居住促進区域に含まない区域	市街化調整区域（都市計画法）	含まない
	災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（建築基準法）	なし
	農用地区域又は農地若しくは牧草放牧地の区域（農業振興法、農地法）	なし
	自然環境を保全する区域（自然公園法、森林法、自然環境保全法）	なし
原則として、居住促進区域に含まない区域	土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）	含まない
	津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくり法）	なし
	上記以外の災害危険区域（建築基準法）	なし
	地すべり防止区域（地すべり等防止法）	含まない
	急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地災害防止法）	含まない
居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住促進区域に含まない区域	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）	原則として含まない
	津波災害警戒区域（津波防災地域づくり法）	原則として浸水深2メートル以上の区域は含まない
	浸水想定区域（水防法）	原則として浸水深2メートル以上の区域は含まない
	都市浸水想定区域（特定都市河川浸水被害対策法）	なし
	その他の調査結果等により判明した、災害の発生の恐れのある区域	なし
居住促進区域に含めることについて慎重に判断を行う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	含まない（工業専用地域）
	特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	原則として含まない（臨港地区）
	空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域	なし
	工業系用途地域のうち空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域	なし

※上記の居住促進区域に含まない区域については、図面上、居住促進区域内に含まれていても、居住促進区域ではありません。

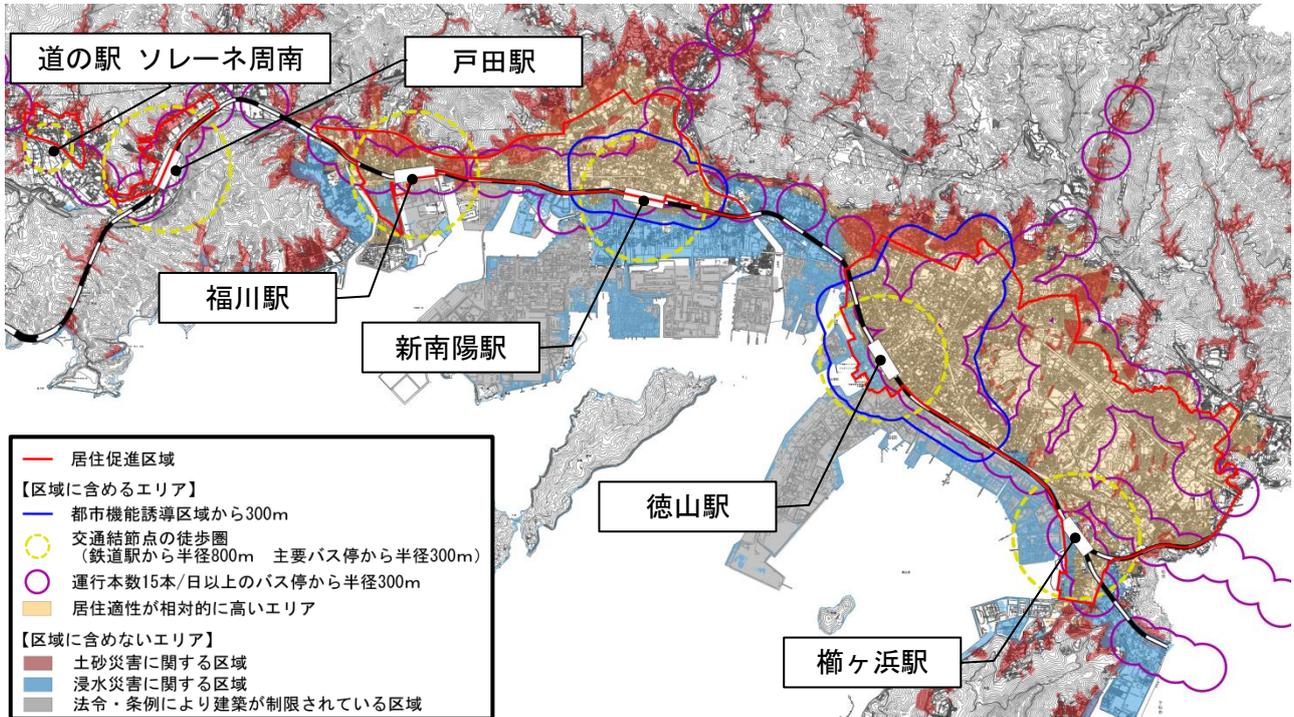
※浸水被害については、自然現象の程度により災害の発生が予測できること、避難する時間を確保できることなどを考慮して、一定の浸水深以上の被害が想定されている区域を除外します。

※都市機能誘導区域内の浸水想定区域及び臨港地区については、都市機能の誘導、交通結節機能の強化等の観点から、例外として居住促進区域に含めることとします。都市機能誘導区域内の土砂災害警戒区域については、都市機能の誘導等の観点から、例外として、公園、道路を居住促進区域に含めます。

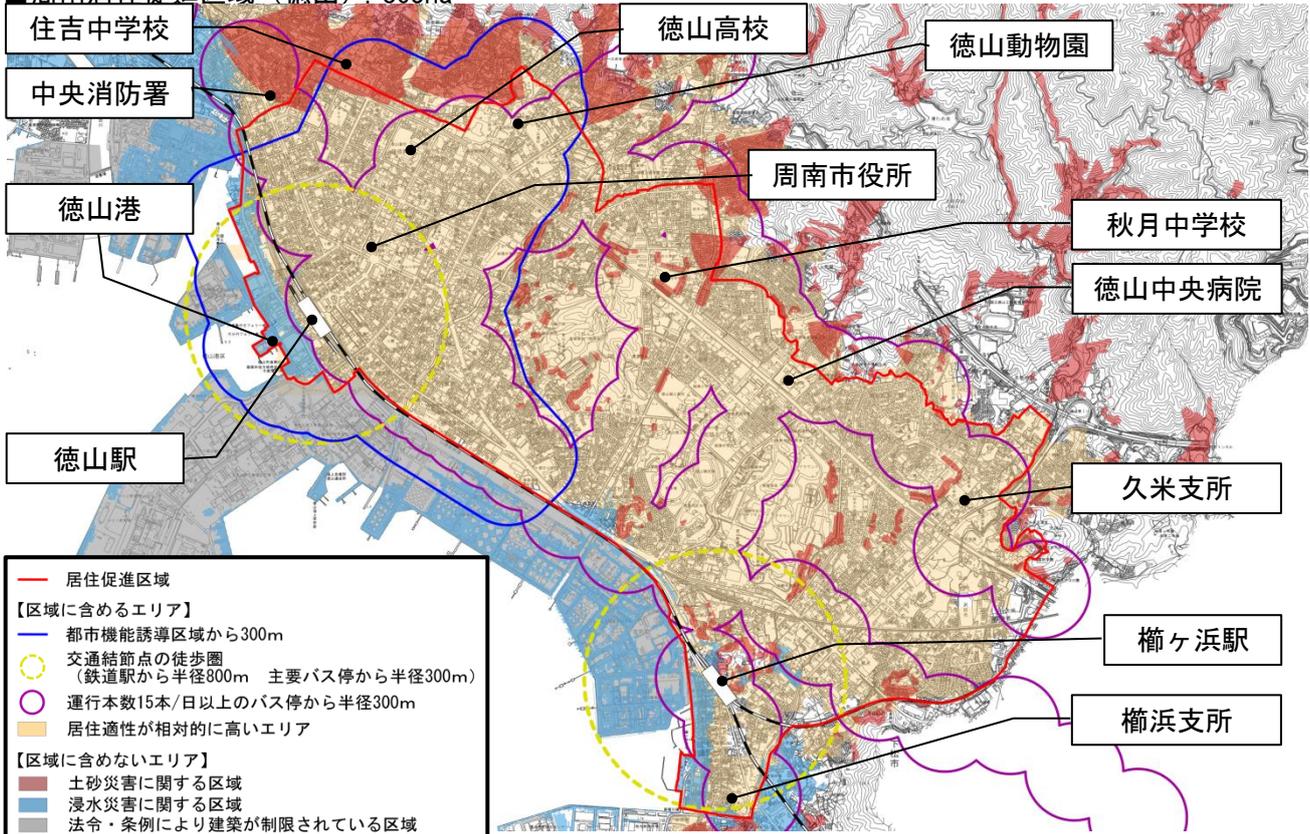
## 2) 居住促進区域の設定

居住促進区域の設定基準を勘案して、周南都市計画区域の一部(1,169ha)と周南東都市計画区域の一部(187ha)に以下のとおり居住促進区域(合計1,356ha)を指定します。区域は、地形地物(道路、河川など)を中心に、用途地域等を基に設定します。なお、自然災害の危険性が高いため、又は住宅の建築が制限されているため居住促進区域から除外する区域については、図面上、居住促進区域内であっても、居住促進区域ではありません。

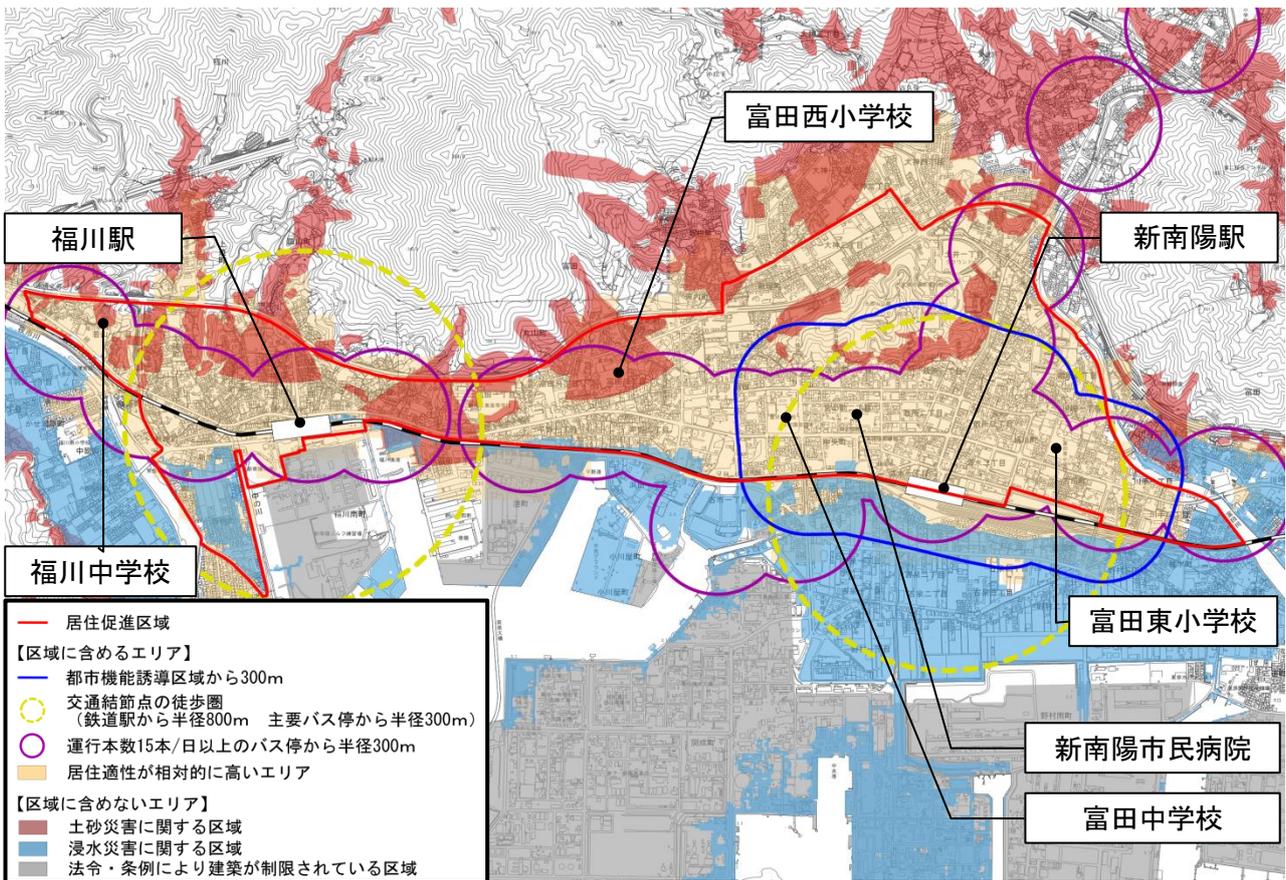
### ■周南居住促進区域：1,169ha



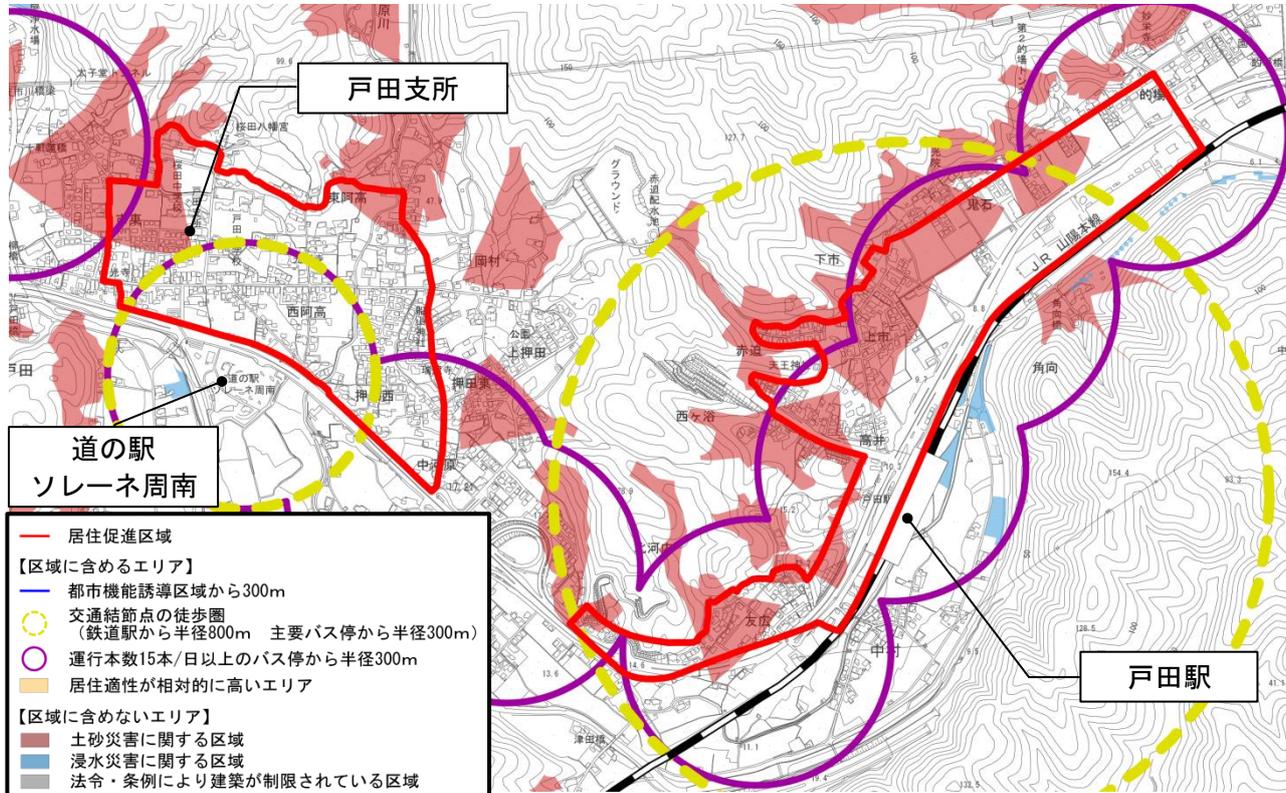
### ■周南居住促進区域(徳山)：863ha



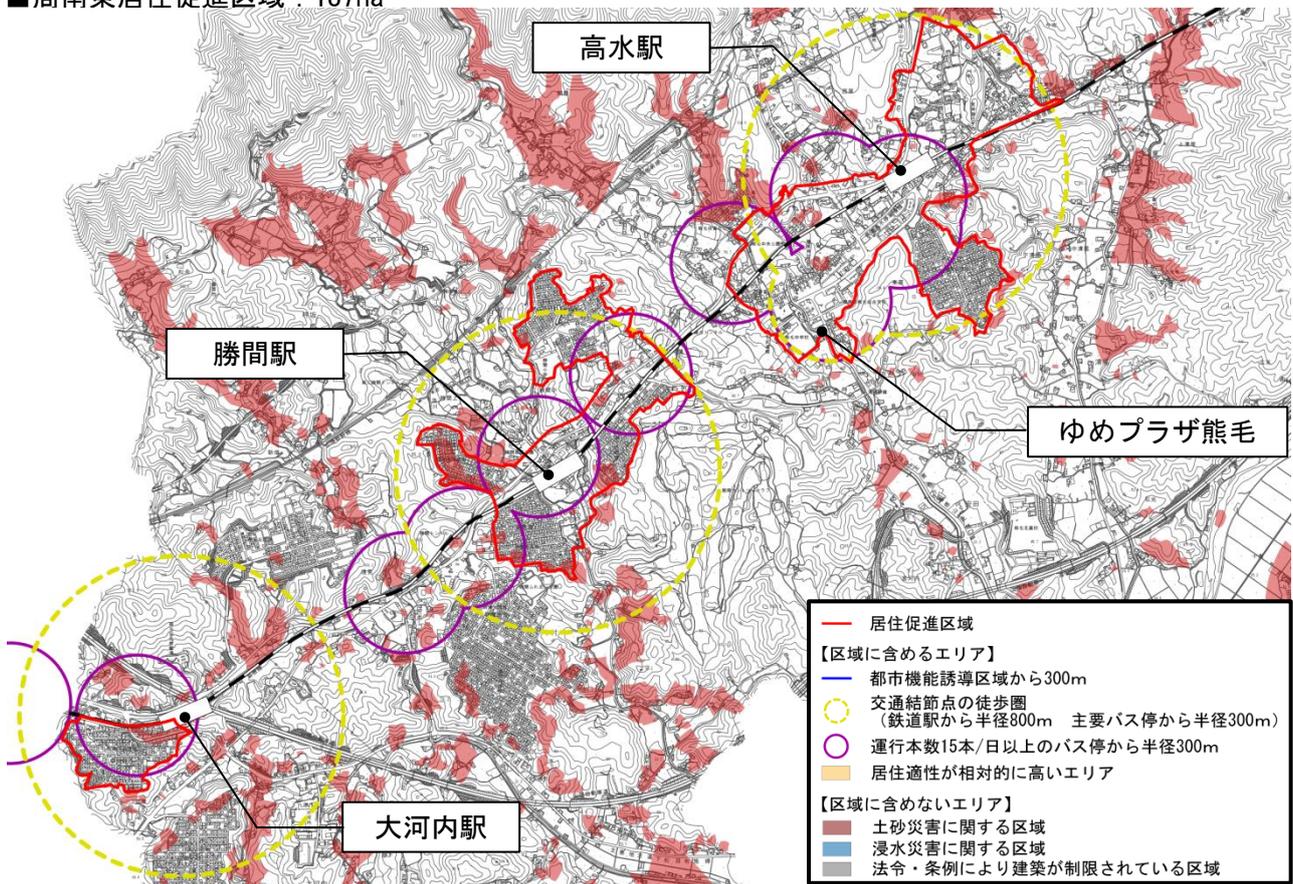
■周南居住促進区域（新南陽）：254ha



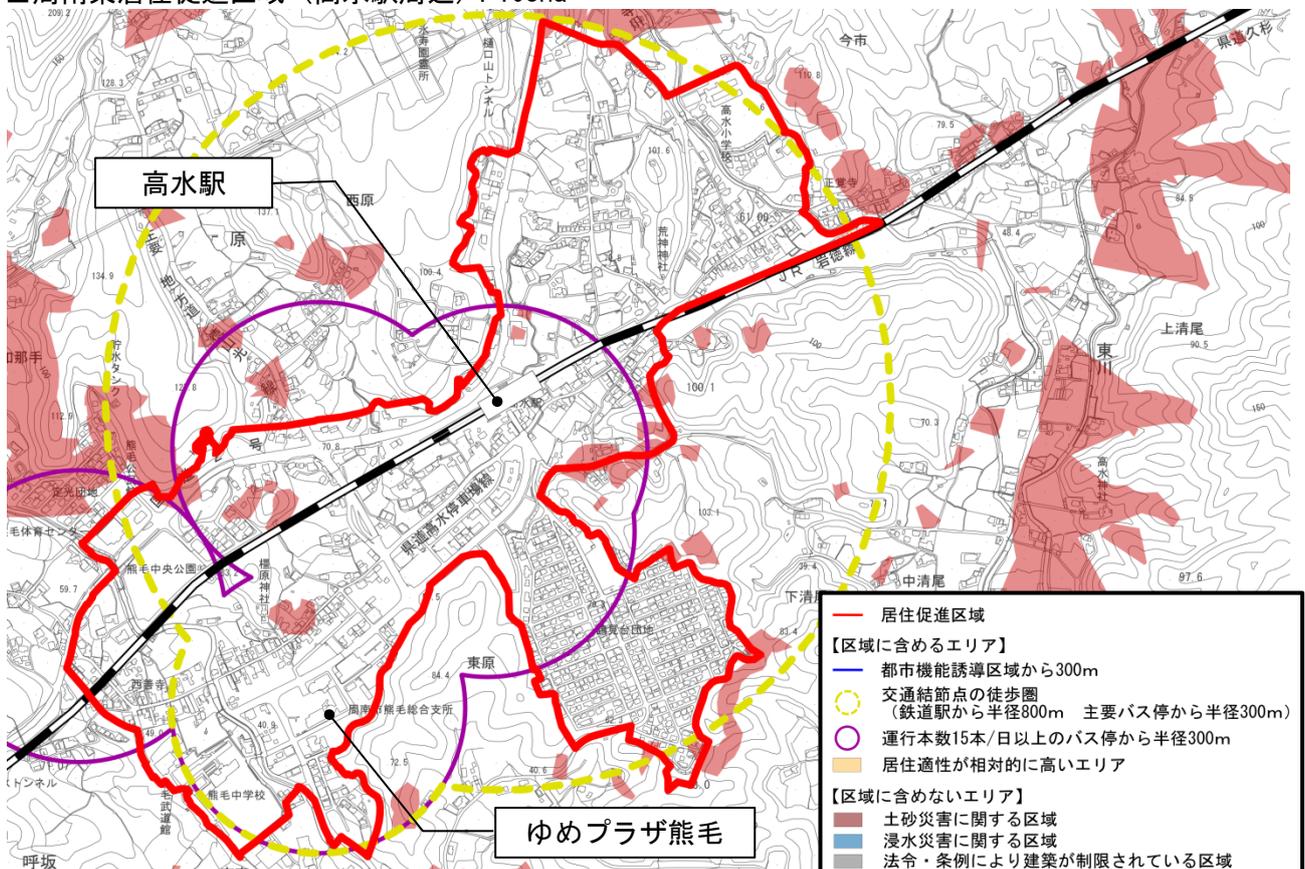
■周南居住促進区域（西部）：52ha



■周南東居住促進区域：187ha

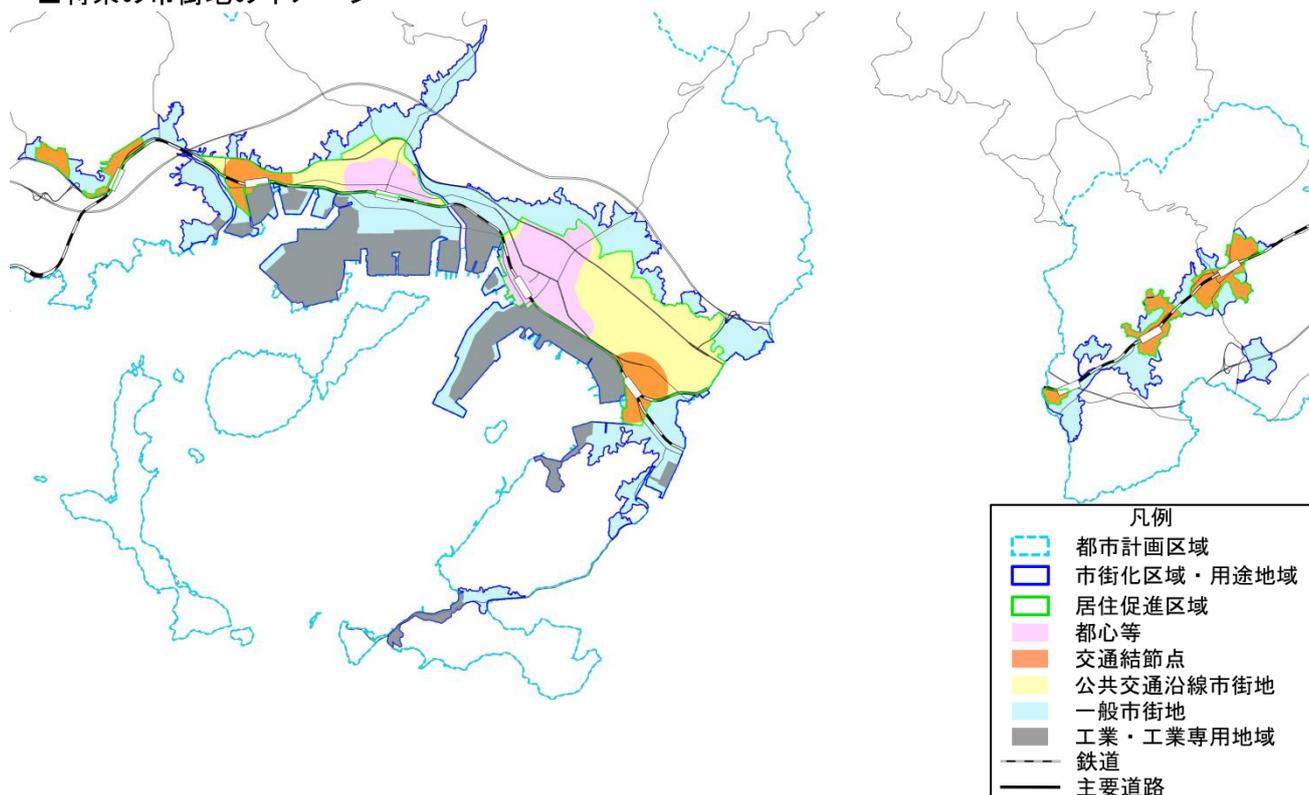


■周南東居住促進区域（高水駅周辺）：108ha





## ■ 将来の市街地のイメージ



		周南 都市計画区域	周南東 都市計画区域	合計
居住促進区域		1,169.0 ha	187.0 ha	1,356.0 ha
割合	市街化区域+用途地域	26.3 %	4.2 %	30.5 %
	都市計画区域※	4.7 %	0.7 %	5.4 %
	市域	1.8 %	0.3 %	2.1 %

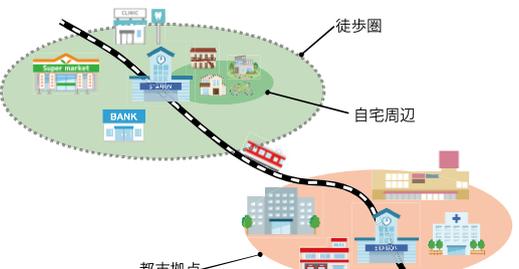
※周南都市計画区域と周南東都市計画区域を合算した数値

## 4 将来の市街地等における暮らし

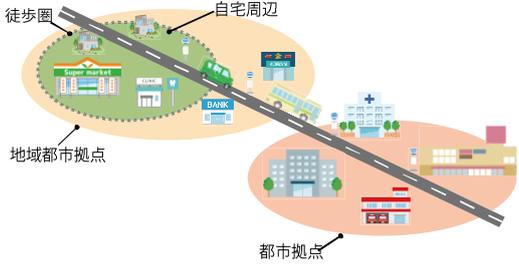
将来の市街地等のイメージを踏まえ、各区域における生活スタイルについて、生活サービス施設などの立地状況や公共交通の状況、居住形態（戸建て住宅、マンション等）といった「まちの姿」と、日常の買い物や通院、通勤といった「暮らし方」の2つの観点から整理しました。

公共交通により連携したコンパクトな生活空間になりますと、自宅と職場が近い職住近接、親や子との同居又は近居、労働時間の短縮等による余暇の発生などが可能となりますので、従来よりも様々な生活スタイルを選択できるようになることが期待されます。

表：想定される生活スタイルの例

区域分類			想定される生活スタイル	イメージ図
都市計画区域	市街化区域	居住促進区域	<p><b>都心等</b></p> <p>まちな姿</p> <p><b>【施設・公共交通状況】</b> 市役所など広域行政施設、文化ホール・図書館などの教育文化施設、病院、診療所、銀行、郵便局など公益施設、スーパーマーケット、小売店、飲食店、コンビニなど商業施設が立地している。鉄道駅に徒歩・自転車で移動でき、バス停も自宅近くに立地している。</p> <p><b>【居住形態】</b> マンション、アパートなど集合住宅と2～3階建て戸建住宅（狭敷地）が中心。</p>	<p>車や公共交通を利用しなくても、徒歩・自転車により移動して、身近に立地する多種多様な生活サービス施設を利用できる快適な暮らし</p> <p><b>【都心・副都心】</b></p> 
		<p>暮らし方</p> <p><b>【買物】</b> 食料品・日用品の買物は、徒歩・自転車を利用する。買回り品（衣服・家電等）の買物も徒歩・自転車を利用する。</p> <p><b>【通院】</b> 病院・診療所は徒歩・自転車で通院する。</p> <p><b>【通勤】</b> 都市拠点に立地する会社へ徒歩・自転車で通勤する。</p>		
	交通結節点	<p>まちな姿</p> <p><b>【施設・公共交通状況】</b> 鉄道駅等周辺に、支所など地域行政施設、病院、診療所、銀行、郵便局など公益施設、スーパーマーケット、小売店、コンビニなど商業施設が立地している。鉄道駅には徒歩・自転車で移動でき、バス停も近隣に立地している。</p> <p><b>【居住形態】</b> アパート、2階建て戸建住宅（狭敷地）が中心。</p>	<p>徒歩・自転車により自宅周辺の生活サービス施設が利用でき、鉄道・バスを利用して都市拠点へもアクセスしやすい快適な暮らし</p> <p><b>【駅等周辺市街地】</b></p> 	
		<p>暮らし方</p> <p><b>【買物】</b> 食料品等の買物は、徒歩・自転車を利用する。買回り品の買物は、鉄道・バスを利用して都市拠点まで移動する。</p> <p><b>【通院】</b> 病院・診療所は徒歩・自転車・鉄道・バスを利用して通院する。</p> <p><b>【通勤】</b> 都市拠点に立地する会社へ鉄道・バスを利用して通勤する。</p>		

区域分類		想定される生活スタイル	イメージ図
都市計画区域	市街化区域 居住促進区域 公共交通沿線市街地	まちな姿 【施設・公共交通状況】 幹線道路沿道に、支所など地域行政施設、診療所、銀行、郵便局など公益施設、スーパー、コンビニ、郊外型店舗など商業施設が立地している。 運行頻度の高いバス停が近隣に立地している。 【居住形態】 アパートや2階建て戸建住宅（狭敷地）が中心。	<p>徒歩・自転車とバスを利用することで、幹線道路周辺に立地する生活サービス施設や都市拠点へもアクセスしやすい快適な暮らし</p> <p><b>【住宅地】</b></p> 
		暮らし方 【買物】 食料品等の買物は、徒歩・自転車を利用する。 買回り品の買物は、バスを利用して都市拠点まで移動する。 【通院】 診療所は徒歩・自転車で通院し、病院はバスを利用して都市拠点まで通院する。 【通勤】 都市拠点に立地する会社へバスを利用して通勤する。	
	居住促進区域外	まちな姿 【施設・公共交通状況】 コンビニ、診療所など身近な生活サービス施設が点在している。 鉄道・バスの利用が便利ではなく、マイカーやタクシーの利用が多くなる。 【居住形態】 戸建住宅（広敷地）が中心。	<p>身近な生活サービス施設が立地しているものの、マイカーやタクシーも利用しながら、近隣の拠点の生活サービス施設を利用する暮らし</p> <p><b>【郊外住宅地】</b></p> 
		暮らし方 【買物】 食料品等の買物は、バス・マイカー等を利用して都市拠点まで移動する。 買回り品の買物も、バス・マイカー等を利用して都市拠点まで移動する。 【通院】 診療所は徒歩・自転車・マイカー等で通院し、病院はバス・マイカー等を利用して都市拠点まで移動する。 【通勤】 都市拠点に立地する会社へバス・マイカー等を利用して通勤する。	

区域分類		想定される生活スタイル	イメージ図
都市計画区域外	地域都市拠点	<p><b>【施設の公共交通状況】</b>            地区中心部に、支所など地域行政施設、診療所、銀行、郵便局、スーパーマーケット、コンビニなど商業施設が立地している。            幹線道路に運行している路線バスで都市拠点へ移動できる。路線バス、コミュニティ交通のほか、マイカーやタクシーの利用が多くなる。</p> <p><b>【居住形態】</b>            戸建住宅（広敷地）が中心。</p>	<p>自転車やコミュニティ交通、マイカーを利用して地区中心部に立地する生活サービス施設や都市拠点の都市機能を利用する暮らし</p> <p><b>【拠点集落】</b></p> 
	暮らし方	<p><b>【買物】</b>            食料品等の買物は、自転車・コミュニティ交通・マイカー等を利用する。            買回り品の買物は、コミュニティ交通・バス・マイカー等を利用して都市拠点まで移動する。</p> <p><b>【通院】</b>            診療所は自転車・コミュニティ交通・マイカー等で通院し、病院はバス・マイカー等を利用して都市拠点まで移動する。</p> <p><b>【通勤】</b>            都市拠点に立地する会社へバス・マイカー等を利用して通勤する。</p>	
都市計画区域内・外	用途白地・市街化調整区域・都市計画区域外	<p><b>【施設の公共交通状況】</b>            集落に生活サービス施設はほとんどない。            バスの利用が便利ではなく、コミュニティ交通のほか、マイカーやタクシーの利用が多い。</p> <p><b>【居住形態】</b>            農地が隣接した戸建住宅（広敷地）が中心。</p>	<p>コミュニティ交通のほか、マイカーやタクシーを利用して、近隣拠点の生活サービス施設や都市拠点の都市機能を利用する暮らし</p> <p><b>【集落】</b></p> 
	暮らし方	<p><b>【買物】</b>            食料品等の買物は、バス・コミュニティ交通・マイカー等を利用して都市拠点や地域都市拠点まで移動する。            買回り品の買物は、バス・コミュニティ交通・マイカー等を利用して都市拠点まで移動する。</p> <p><b>【通院】</b>            診療所はバス・コミュニティ交通・マイカー等を使用して通院し、病院はバス・コミュニティ交通・マイカー等を利用して都市拠点等まで通院する。</p> <p><b>【通勤】</b>            都市拠点に立地する会社へバス・マイカー等を利用して通勤する。</p>	

## 5 居住を促進するために講ずべき施策

主に居住促進区域において、基本方針及び誘導方針に基づき、以下の施策を民間と行政が実施して本計画を推進します。

### 1) 街なか居住の推進と快適な居住環境の形成

人口密度の維持・上昇のため、主に都市機能誘導区域において、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を有する各生活サービス施設及び都市魅力増進施設の集積と併せて、歩行者空間の高質化、ユニバーサルデザインへの対応、景観や街並みの保全、市街地開発事業、共同住宅の整備等により、暮らしたいと思うような魅力のある都市空間の創出と街なか居住の推進に取り組みます。

また、居住促進区域においては、道路、橋梁、河川、上下水道などの社会基盤の適正管理を行うとともに、自転車利用環境の整備、空き家・空き地の適正管理、道路・公園等の整備、密集市街地の改善等により、暮らしやすい快適な居住環境の形成に取り組みます。

### 2) 既存住宅の活用と優良な住宅の供給

住宅の総量抑制と人口密度の維持・上昇のため、主に居住促進区域において、空き家の流通促進、中古住宅の取得への支援等により、既存住宅ストックの活用に取り組みます。公営住宅についても、居住促進区域を中心とした建て替え、改修等により、地域バランスを考慮しながら適切な配置に取り組みます。

また、長期間使用できる住宅ストックを増やすため、居住促進区域において、良質な住宅の取得、住宅リフォーム、中古住宅のリノベーションなどへの支援、ホームインスペクション（住宅診断）の推進、長期優良住宅の認定等により、生活利便性と住宅性能が高い優良な住宅の立地の促進に取り組みます。

こうした取組と併せて、居住促進区域外においては、区画の再編・複数利用、空き地の活用、田園住居地域の指定等により、低未利用地の有効活用と郊外住宅団地の再生に取り組みます。

### 3) 災害リスクの軽減

安心・安全な生活環境の実現のため、土砂災害、洪水、高潮、津波などの自然災害に対する対策工事、ハザードマップなどによる危険の周知、自主防災組織への支援等により、自然災害の危険性と被害の軽減に取り組みます。

また、自然災害に強い住宅ストックを増やすため、耐震診断、耐震改修などの推進等により、安心・安全な住宅の確保に取り組みます。

### 4) 多様な生活スタイルの実現

若年層、子育て世代、高齢者などの年齢構成の均衡のため、主に居住促進区域において、持ち家や借家などの所有形態、戸建住宅や共同住宅などの建て方が異なる住宅の混在等により、ライフステージに応じた多様な生活スタイルが実現できる住宅地への再構築に取り組みます。

### 5) 移住・定住の推進

人口密度の維持・上昇及び多様な生活スタイルの実現のため、移住相談窓口、シティプロモーションなどを通じた情報発信を行うとともに、居住促進区域において、多世代同居・近居や子育て世代の住宅取得などへの支援等により、市内外からの移住・定住の推進に取り組みます。

## 6) 適正な土地利用の推進と市街化の抑制

多様な生活スタイルの実現のため、都市機能誘導区域、居住促進区域、一般居住区域、市街化調整区域などの各区域の特性に応じて、都市機能、住宅、農用地等を計画的に配置して、適正な土地利用の推進に取り組みます。

市街化調整区域においては、従来、都市計画法第34条第11号及び第12号の規定に基づき、条例で指定した一定の区域について地域の実情に即した土地利用を図ってきましたが、人口密度の維持・上昇のため、既存集落の維持等にも配慮しながら、同条第10号の規定に基づく地区計画とも調整しつつ条例を見直して、人口減少に対応した土地利用を図ります。

また、都市計画法の適用外である都市計画区域外においても、土地利用方針を定めるとともに、要綱等による開発行為の手続き、地域再生法に基づく地域再生計画等により、地域住民とも連携しながら適正な土地利用を推進します。

長期的には、人口や都市機能の集積状況、開発動向など地域の実情に即して、市街化区域（逆線引き）、用途地域などの都市計画の見直し、都市計画制度の活用等により、人口減少社会に適合した土地利用を図ります。

## 7) 公民連携の推進

適正な土地利用と人口密度の維持・上昇のため、山口県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会山口県支部、企業等と連携して、本計画の周知、適切な情報共有、居住促進区域への居住促進等により、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて取り組みます。

## 8) 公共交通ネットワークの維持・改善

交通利便性（アクセシビリティ）の確保のため、バス路線の見直し、待合環境の整備、交通結節機能の強化等により、交通事業者と連携して、利用者ニーズに合った公共交通ネットワークの維持・改善に取り組みます。

※施策の内容（具体的事業）につきましては、その実施に当たり、予算措置、関係者との調整、住民との合意形成等が必要となります。本計画は、概ね20年間の長期的なマスタープランであることを考慮して、検討・調整事項も含めて記載しています。



## 第6章 その他立地の適正化に必要な事項

### 1 住宅と都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

#### 1. 公共交通

公共交通に関する施策については、周南市地域公共交通網形成計画等と連携して、一体的にコンパクト+ネットワークを推進していきます。

#### 2. 公的不動産の活用

コンパクト+ネットワークを推進し、持続可能な都市構造を構築するためには、市が所有する土地、建築物等の公的不動産を活用することが有効であり、本市は、公共施設再配置計画等との整合を図りながら、以下の基本的な考え方に沿って、公的不動産の活用を図ります。

- 公共施設の統廃合や複合化、多目的化等による再配置に当たり、本計画に基づき、都市機能誘導区域等への都市機能の集約等に取り組みます。
- 都市機能誘導区域又は居住促進区域における低未利用の公的不動産を活用して、本計画に基づき、民間も含めた都市機能の集約、居住の促進等に取り組みます。

#### 3. 届出等

##### 1) 居住促進区域に関する届出等

居住促進区域外における住宅開発等の動きを把握するため、立地適正化計画区域内のうち本計画に記載された居住促進区域外において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為であって住宅その他人の居住の用に供する建築物のうち本市の条例で定めるもの（以下「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未滿の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未滿の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、都市再生特別措置法第88条の規定により、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を周南市長に届け出なければなりません。

また、周南市長は、同法第88条第3項の規定により、届出があつた場合において、当該届出に係る行為が居住促進区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。

■届出の対象となる行為

開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1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
建築等行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 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しようとする場合 ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（上記①、②）とする場合

2) 都市機能誘導区域に関する届出等

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、立地適正化計画区域内において、本計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、もしくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして本計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、都市再生特別措置法第108条第1項の規定により、これらの行為等に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を周南市長に届け出なければなりません。

また、周南市長は、同法第108条第3項の規定により、届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。

■届出の対象となる行為

開発行為	① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 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

**2 立地の適正化に関する目標及び期待される効果**

1. 都市機能に関する目標

本市は、本計画に基づきコンパクト+ネットワークを推進し、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市拠点へ集約することによって、生活サービス施設の集積という外形的な密度（量）のみではなく、多くの居住者が都市空間の中で様々な活動を行うことができる「生活空間として密度」（質）を高くする「まち（都市機能と都市活動）の高密度化」を目指します。

また、都市の魅力を高めるとともに、就労から子育てまでをきめ細かくサポートすることによって、「若い世代の定住促進」を目指します。

「まち（都市機能と都市活動）の高密度化」の実現により、多くの市民が都市拠点を利用し、都市機能誘導区域内の歩行者等通行量が増加することが予測されます。

そして、「若い世代の定住促進」の実現により、若い世代の社会増減数が改善することが予測されます。

以上のことから、都市機能の誘導に関する評価指標として、都市機能誘導区域内の歩行者等通行量と若い世代の社会増減数を設定します。

評価指標	現状値 (基準年度)	目標値 (目標年度)	対基準年
歩行者等通行量（徳山） ※5か所 10～19時	10,953人 (平成27年)	11,000人 (2035年)	100.4%
歩行者等通行量（新南陽） ※1か所 8～18時	704人 (平成27年)	710人 (2035年)	100.9%
20～39歳人口の社会増減数	▲234人 (平成27年)	0人 (2035年)	
(参考)人口	144,842人 (平成27年)	(推計)119,817人 (2035年)	82.7%

## 2. 居住に関する目標

本市は、本計画に基づきコンパクト+ネットワークを推進し、無秩序な開発を抑制しながら、快適に暮らせる都市環境を整備することによって、「生活空間の高質化」を目指します。

また、自然災害の危険性が比較的高くない地区、生活利便性の高い地区など、生活不安の少ない住宅地への定住を促進することによって、「市民の安心安全の確保」を目指します。

「生活空間の高質化」と「市民の安心安全の確保」の実現により、若い世代を中心に多くの市民が居住促進区域内に居住することが予測されます。

以上のことから、居住の促進に関する評価指標として、居住促進区域内の人口密度と若い世代の社会増減数を設定します。

評価指標	現状値 (基準年度)	趨勢値 (目標年度)	目標値 (目標年度)	対基準年
居住促進区域内人口密度	51.3人/ha (平成22年)	39.1人/ha (2035年)	44.8人/ha (2035年)	86.8%
20～39歳人口の社会増減数（再掲）	▲234人 (平成27年)		0人 (2035年)	
(参考)人口	144,842人 (平成27年)		(推計)119,817人 (2035年)	82.7%

## 3. 公共交通に関する目標

本市は、本計画及び周南市地域公共交通網形成計画に基づきコンパクト+ネットワークを推進し、子どもから高齢者まで誰もが利用しやすい公共交通ネットワークを形成することによって、居住者が、

自動車だけでなく鉄道・バス・自転車等の交通手段を利用できる「公共交通サービスの向上」を目指します。

以上のことから、公共交通に関する評価指標として、公共交通を利用しやすい地区に居住する人口の割合を設定します。

評価指標	現状値 (基準年度)	目標値 (目標年度)	対基準年
移動手段が確保された地区 (※)の人口割合	84% (平成27年度)	88% (2025年度)	4%増加
(参考)人口	144,842人 (平成27年)	(推計)133,500人 (2025年)	92.2%

※鉄道駅や桟橋から半径800m、路線バスやコミュニティ交通の停留所から半径300m、予約型乗合タクシーの運行エリアのいずれかに該当する地区及び公共交通以外で移動手段が確保された地区。

#### 4. 期待される効果

本市の都市構造上の課題解決に向け、本計画に基づき、都市機能の誘導と居住の促進、公共交通の充実に関する各施策を講じることにより、「まち」の改善と適切な新陳代謝が実現することで、以下のような効果が期待されます。なお、効果の定量化については、算出に必要なデータの有無等により、計画策定時に定量化できる主な効果のみを記載しています。

##### 1) 地域活力の向上

本計画の推進により、都市機能誘導区域において多種多様な都市機能の維持・向上とともに生活の質と都市の魅力の向上を図ることで、都市拠点内での日用品や買回り品の買い物、各種生活サービスの利用などの機会が増加し、「街なかの消費額の増加」、「民間事業所の進出」、「税収の増加」などが期待されます。

また、就労支援、起業支援、子育て環境の整備等、就労から子育てまできめ細かく若い世代への支援を図ることで、女性や子育て世代の居住人口が増加し、「出生数の増加」、「市内消費額の増加」などが期待されます。

##### ○主な効果の定量化

期待される効果	現状値 (参考)	比較値 (基準年度)	推計値 (目標年度)	効果
中心市街地における消費額の維持(①)	3,984百万円 (平成27年度)	3,413百万円 (2035年度 趨勢値)	4,048百万円 (2035年度)	635百万円増 (対趨勢値)
子育て世帯における消費額(②)	83,808百万円 平成27年度	64,586百万円 (2035年度 趨勢値)	65,903百万円 (2035年度)	1,317百万円増 (対趨勢値)

※①目標年度における歩行者通行量の趨勢値と目標値との差から、中心市街地(徳山)における消費額を算出

※②目標年度における子育て世帯数の趨勢値と目標値との差から、消費額を算出

## 2) 安心安全の確保（生活不安の解消）

本計画の推進により、暮らしに適した生活環境への居住の促進を図ることで、生活不安が解消され、災害による被害の減少、犯罪の抑制などが期待されます。

また、効率的で利便性の高い公共交通ネットワークの構築とその沿線への居住を促進することで、公共交通利用者が増加し、「公共交通サービスの質の向上」、「公共交通事業者の経営改善」などが期待されます。

○主な効果の定量化

期待される効果	現状値 (参考)	比較値 (基準年度)	目標値 (目標年度)	効果
バス事業者の運営コスト削減	平成 年度	(平成 年度 趨勢値)	(平成 年度)	○%減

※周南市公共交通網再編実施計画より引用

## 3) 持続可能性の向上

本計画の推進により、主に居住促進区域内において低未利用地を含む既存ストックの有効活用、計画的な都市機能の配置、人口密度の維持・上昇を図ることで、固定資産税、市民税等の税収が増加するとともに、生産性が向上し、都市経営の改善、中山間地域も含めた地域社会の維持、移住・定住の増加などが期待されます。

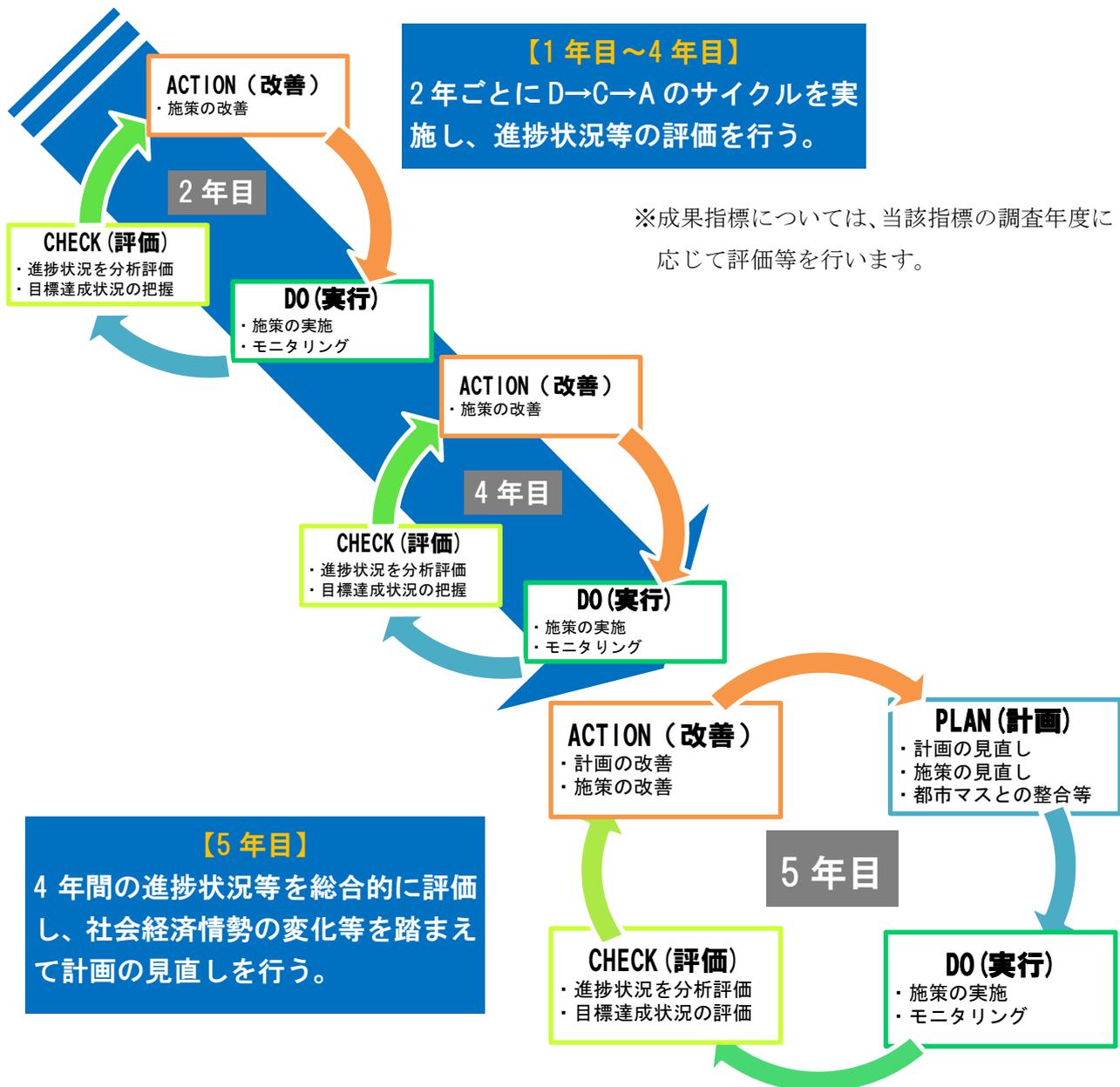
### 3 計画の進行管理と評価

#### 1. 計画の進行管理等

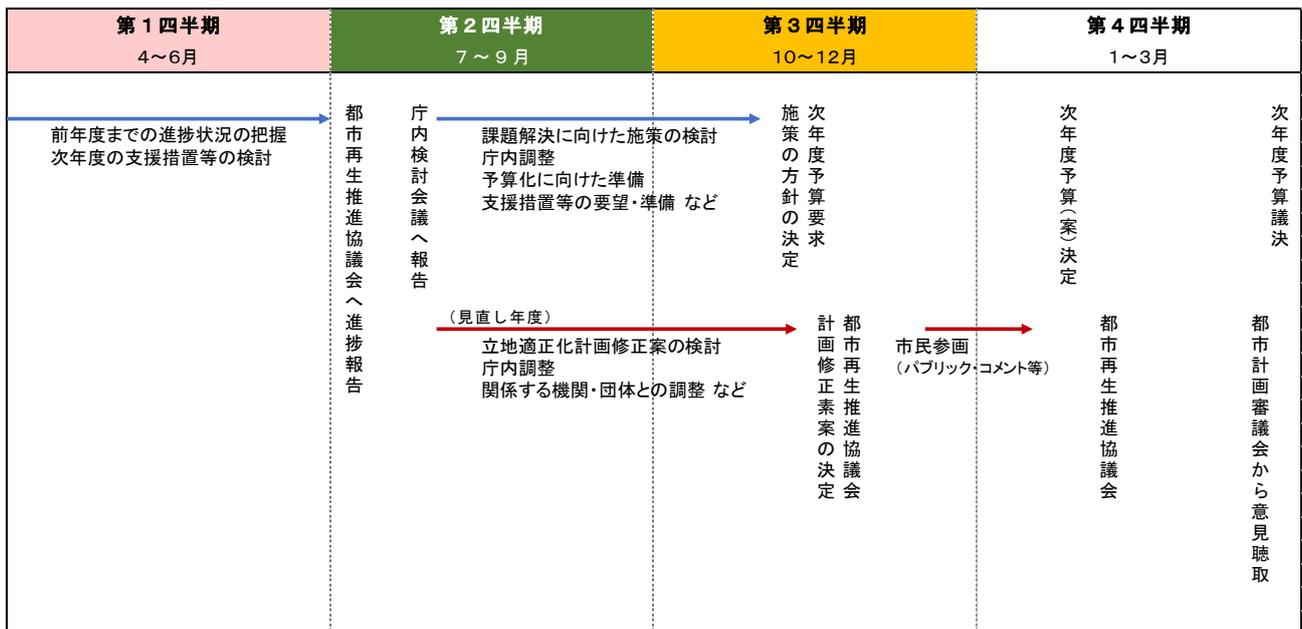
本市は、毎年度、第三者で構成する周南市都市再生推進協議会に本計画の進捗状況等を報告するとともに、2年毎に評価指標の達成状況等を確認して施策について評価（CHECK）と改善（ACTION）を実施し、必要に応じて施策の見直しを行います。

また、概ね5年ごとに本計画の施策の実施状況等について調査、分析及び評価を行い、周南市都市計画審議会に報告するとともに、必要に応じて本計画及びこれに関連する都市計画の変更等（PLAN）を行うこととします。

#### ■PDCA サイクルの考え方



■年間スケジュール



※あくまで想定される基本的な年間スケジュールであり、実際の時期、回数等は、各年度の個別事情により異なります。

2. 評価体制

本計画の進捗状況等について、毎年度、周南市都市再生推進協議会に報告しながら、適宜、周南市都市計画審議会にも報告します。

また、周南市都市再生推進協議会と周南市都市計画審議会から意見等を聴きながら、おおむね5年ごとに本計画の見直し等について検討するとともに、必要に応じて本計画を修正します。

■評価体制

