周南市
立地適正化計画

概要版

コンパクトな
まちづくりをめざして

目　次

立地適正化計画の概要…… P4
周南市の現状と課題…… P5
都市づくりの方向性 …… P5
都市機能誘導区域及び誘導施設…… P6
居住促進区域と将来の市街地等 …… P8
都市機能の誘導及び居住を促進するために講ずべき施策… P10
立地の適正化に関する目標 …… P10
計画に関する届出 …… P10

01 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは

急激な人口減少や少子高齢化の進行が予測される中、郊外部に市街地が拡散したまま将来を迎えると、人口密度の低下により、生活サービス施設の撤退等による地域活力の低下、生活不安の増大、都市の持続可能性の低下等が課題となります。こうした課題に対応するために、平成26年8月に都市再生特別措置法の一部改正により市町村が策定できることになった計画が**「立地適正化計画」**です。

立地適正化計画は、**「コンパクトシティ+ネットワーク」**の考えを基に、都市全体の観点から、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す。都市計画区域内を対象に、計画により実現を目指す将来の都市像を示すとともに、都市機能誘導区域と居住誘導区域を設定し、誘導施策と届出制度により、都市機能の緩やかな誘導と人口の集積を図ります。

立地適正化計画区域

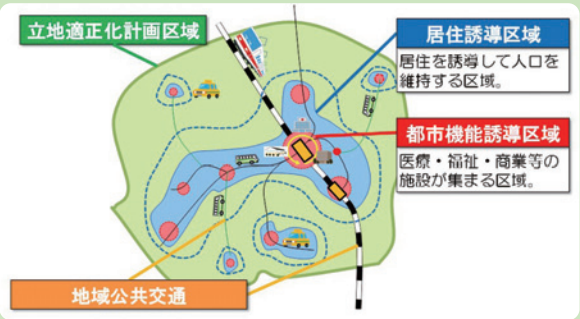
都市計画全体を見渡す観点から、都市計画区域全体をその区域とすることが基本です。

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
また、拠点の役割やニーズ、施設の立地状況などを考慮し、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るために必要な施設を**「誘導施設」**として都市機能誘導区域ごとに設定し、都市機能の増進を図ります。

居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。



地域公共交通

都市機能誘導区域への交通アクセスを確保するため、持続可能な公共交通網の形成など公共交通と連携したまちづくりを行います。

計画策定の必要性

本市の人口は昭和60年の約16万7千人をピークに減少を続け、今から約20年後には、ピーク時と比べて約3割減少すると見込まれています。鉄道やバスの利用者も減少しており、特にバスの利用者は約20年間で7割以上減少しています。

上記のとおり人口減少が進行する中、郊外での新たな宅地開発により、市街地が拡がる一方で、既存市街地では、空き地や空き家などの低未利用地が数多く発生しています。

このような状況では、一定の人口密度に支えられていた市民生活を支える生活利便施設や公共交通の維持が困難になり、市民生活に様々な影響がでることが懸念されます。

そのような中、本市では、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・少子高齢化に対応するため、都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療・福祉・商業等の都市機能の緩やかな誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワークの形成を行うことにより、将来にわたって暮らしやすいまちづくりを進める必要があることから、本計画を策定します。

計画の位置付け

立地適正化計画は、上位計画である第2次周南市まちづくり総合計画や周南、周南東の両都市計画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、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調整を図るとともに、住宅、商業、子育て等のまちづくりに関する関連計画と連携を図りながら取組を進めます。

計画の対象区域

本計画の対象区域は、都市全体を見渡す観点から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。

計画期間

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、**2035年を目標年度**とし、概ね5年ごとに施策の実施状況や目標の達成について、調査、分析及び評価を行い、必要に応じて本計画の見直しを行います。

02 周南市の現状と課題

本市は、戦災復興等の土地区画整理事業による都市基盤の整った市街地を有していますが、既存市街地の住宅や都市機能の老朽化等に伴い、低未利用地が増加しています。

また、若年層、特に女性の転出超過が大きくなっており、都市としての魅力を向上させ、若い世代の定住を促進する必要があります。

本市の特徴と現状及び問題点

戦災復興による都市基盤の整備	石油化学コンビナートを中心とした工業の集積	コンビナートと中心市街地が近接
	スプロール化	公共交通利用者の減少
	人口の低密度化	多様性･拠点性の低下
	年齢構成の不均衡	雇用の減少
	空洞化･スポンジ化	地域社会の衰退
	生産性の低下	安全性の低下
	店舗等の縮小･撤退	資産価値の下落

本市の課題

1. 定住や移住の促進による人口と地域社会の維持
2. 少子化への対応
3. 高齢化への対応
4. 無秩序な郊外化の抑制と人口密度の維持
5. 安心･安全への対応
6. 生活利便性の向上
7. 魅力ある拠点形成による賑わいや交流の創出
8. 利用しやすい公共交通ネットワークの再構築
9. 持続的な行政サービス

まちの改善と適切な新陳代謝の促進

03 都市づくりの方向性

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」

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。

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。

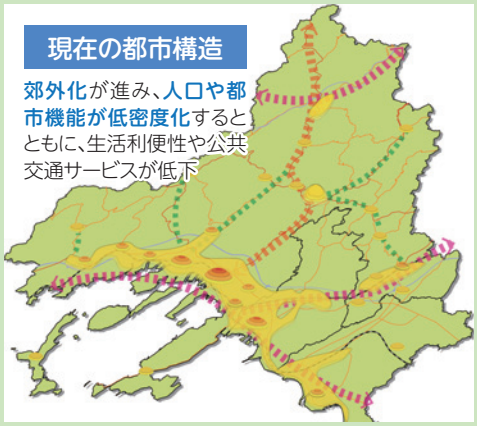
基本方針 3　地域と拠点、人と人をつなぐ、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークを再構築する。

将来都市構造

人口減少・少子高齢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、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、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、都市拠点及び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。

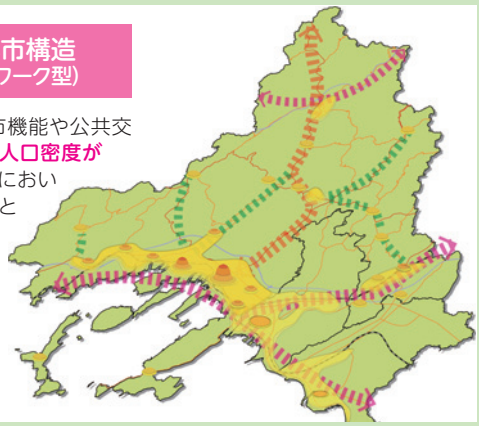
現在の都市構造

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が低下



目指すべき都市構造（多核多層ネットワーク型）

市街地等で必要な都市機能や公共交通を確保できる**一定の人口密度が維持**され、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構造



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

04 都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の拠点に誘導・集約することにより、居住誘導区域及び市域の市民に対して、各種都市サービスを効率的に提供していく区域です。

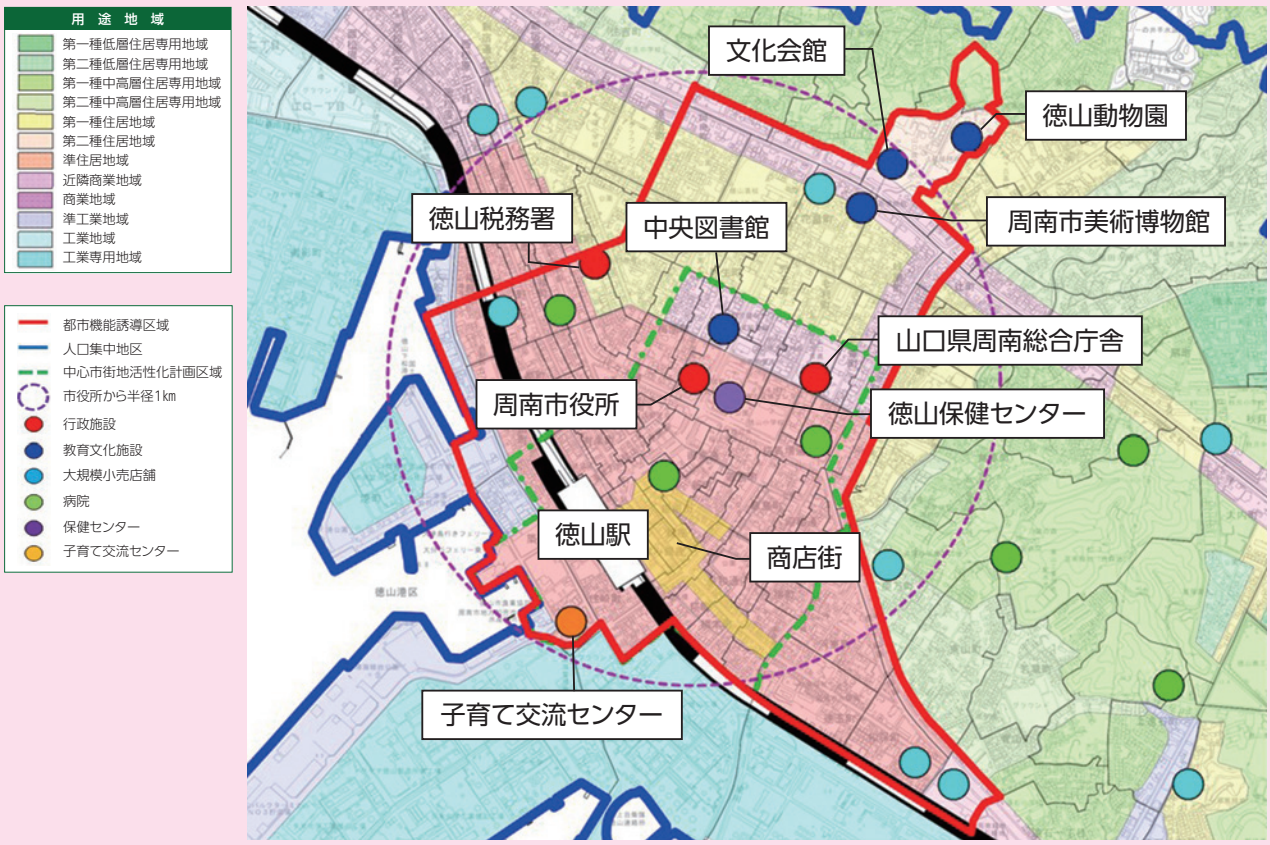
市民の生活と交流の場である都市拠点に都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域(都市機能誘導区域)を設定し、都市機能の増進や地域活力の向上を図ります。

誘導施設の考え方

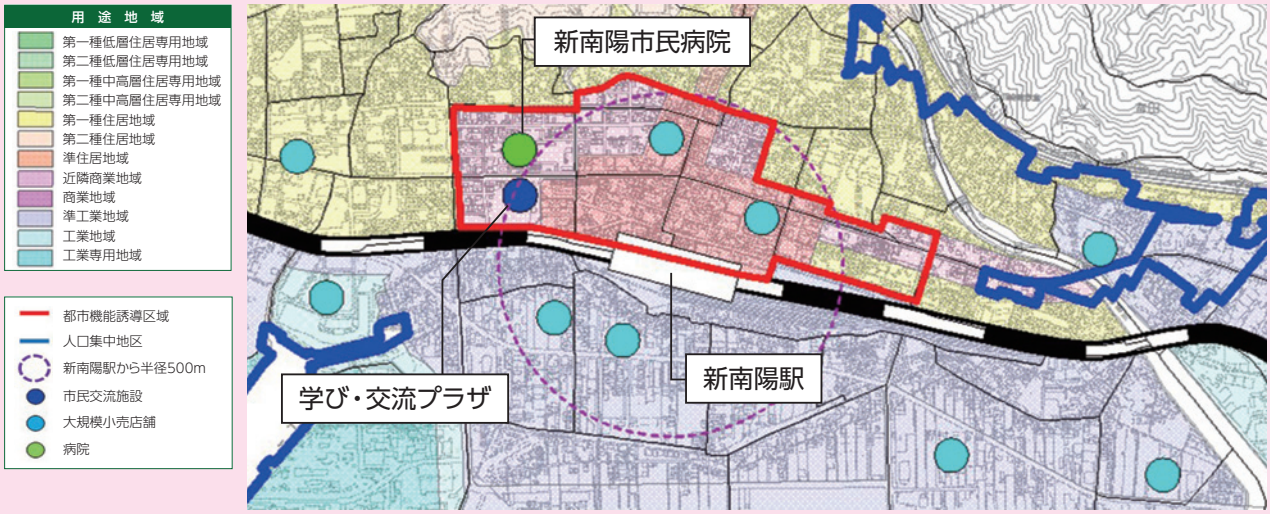
誘導施設の設定に当たっては、都市拠点の役割、施設の特性、誘導方針、市民ニーズ、立地状況等を総合的に勘案して誘導施設を設定します。また、誘導施設については、現状において立地数又は機能が不足するため都市機能誘導区域へ誘導する施設だけでなく、都市機能誘導区域内に維持すべき施設も含めます。

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域(徳山駅周辺)



都市機能誘導区域(新南陽駅周辺)



都市機能の誘導に関する方針

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。

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。

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。

誘導区域面積・割合

区域等		徳山	新南陽	合計
都市機能誘導区域		238.3ha	50.1ha	288.4ha
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%

各都市機能誘導区域の役割

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**
- 安心して子どもを産み、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**

誘　導　施　設

誘導施設	種類・規模等
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。

※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になります。

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**

誘導施設	種類・規模等
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になります。

05 居住促進区域と将来の市街地等

居住促進区域の基本的な考え方

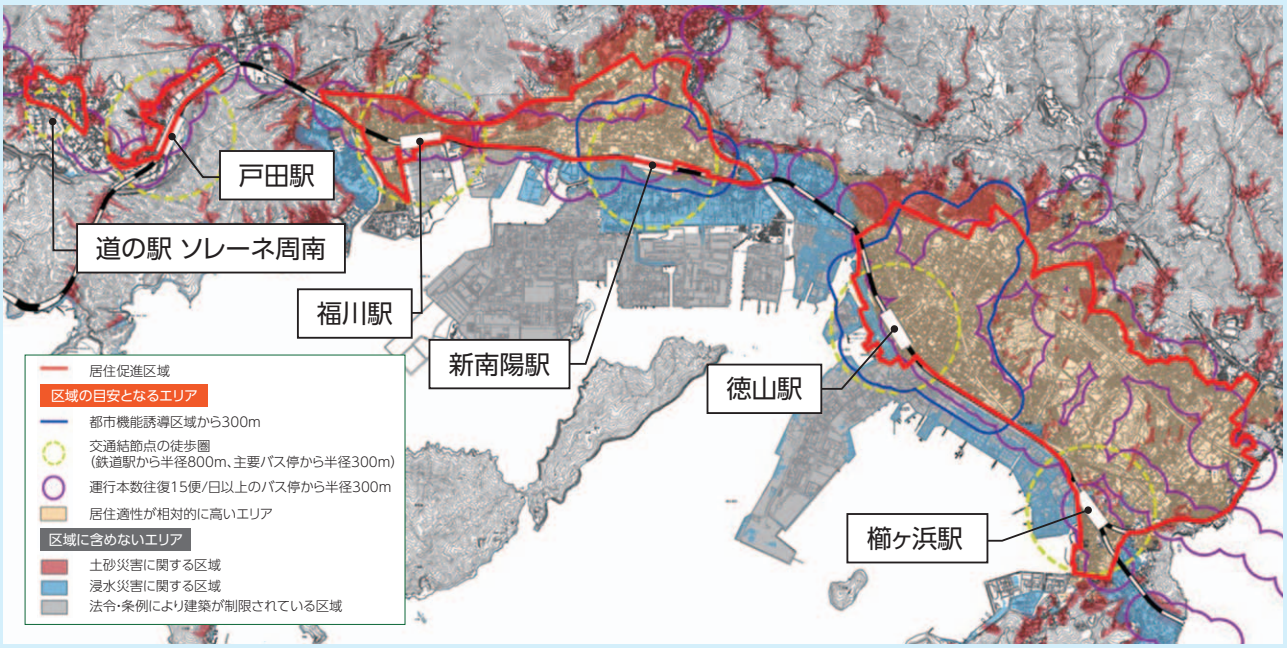
居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域社会が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

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。

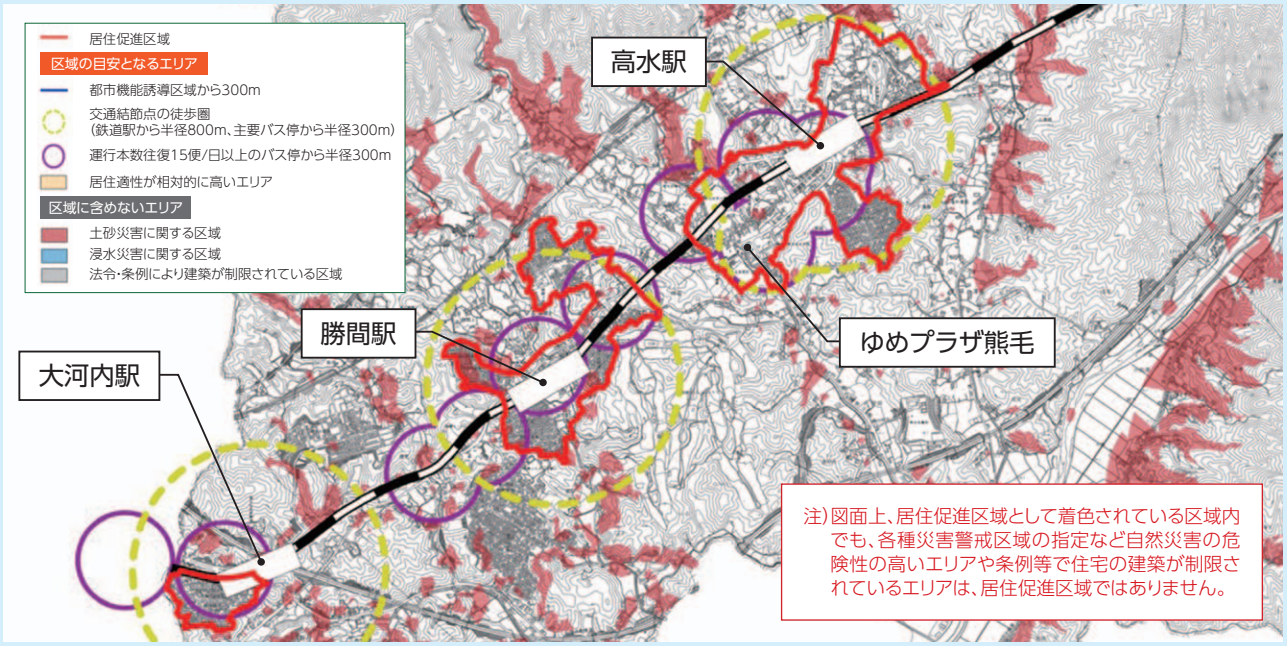
地域特性や都市環境、生活スタイルに合う多様な暮らしができる市街地等の形成に向けて、市全体の将来の市街地像等を想定し、地域の実情に応じたきめ細かな土地利用の推進等により定住を促進して、持続可能な都市の実現を図ります。

居　住　促　進　区　域

居住促進区域(周南都市計画区域)



居住促進区域(周南東都市計画区域)



居住の促進に関する方針

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。

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。

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。

■ 促進区域面積・割合

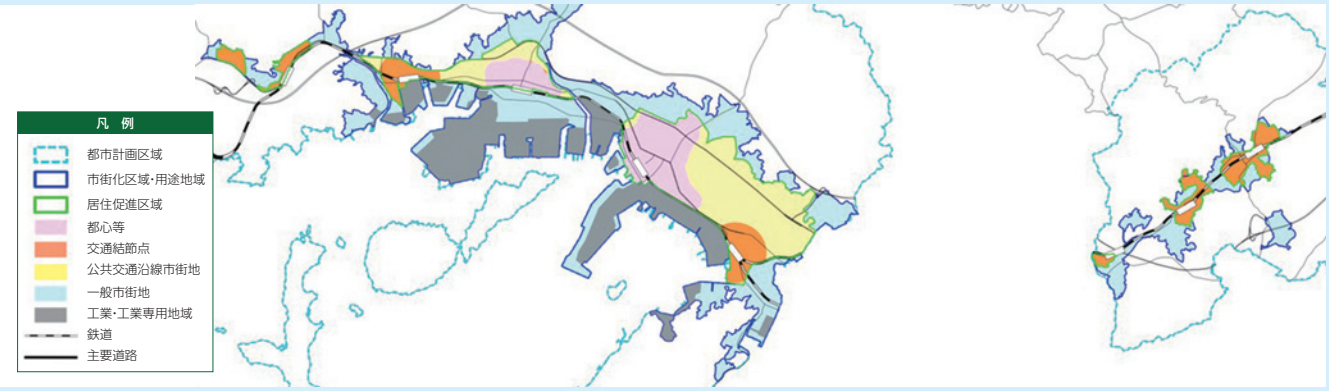
区域等		周南	周南東	合計
居住促進区域		1193.0ha	187.0ha	1380.0ha
割合	市街化区域+用途地域	26.8%	4.2%	31.0%
	都市計画区域	4.8%	0.7%	5.5%
	市域	1.8%	0.3%	2.1%

将 来 の 市 街 地 等

■ 将来の市街地等のイメージ

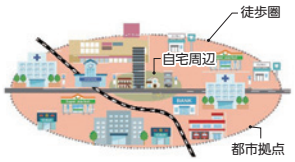
区分	区域等	市街地等イメージ
市街化区域 用途地域	都心等	人口と都市機能が高密度に集積した都市機能誘導区域周辺 (JR徳山駅周辺、JR新南陽駅周辺)
	交通結節点	鉄道駅や道の駅ソレーネ周南など、交通利便性が高く、一定の都市機能が立地した主要な交通結節点周辺
	公共交通沿線市街地	幹線道路沿いなど、都市機能が立地するとともに運行頻度の高いバス路線を利用して、都市機能誘導区域へアクセスしやすい市街地
	一般市街地	周南都市計画区域の市街化区域及び周南東都市計画区域の用途地域にある、一定の市街地が形成され、自然環境と調和した郊外住宅地
	工業・工専	工業の業務の利便の増進を図る地域
市街化調整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

■ 将来の市街地等と想定される生活スタイル



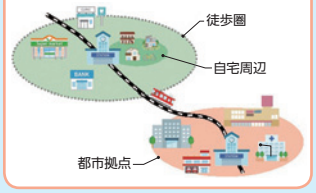
都 心 等

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



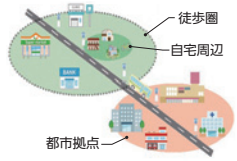
交通結節点

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



公共交通沿線市街地

日常生活において徒歩・自転車とバスを利用することで、幹線道路周辺にも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



一般市街地

身近な生活サービス施設が立地しているものの、日常生活において、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

06 都市機能の誘導及び居住を促進するために講ずべき施策

都市機能誘導

❶既存都市機能の維持・改善
❷都市拠点の特性に応じた新たな都市機能の集約
❸女性や子育て世代の暮らしを支え都市機能の充実
❹電解コンビナート等の地域資源の活用
❺適正な規模の都市拠点の形成
❻魅力ある都市環境の推進
❼公民連携の推進
❽交通結節機能の強化

居住促進

❶街なか居住の推進と快適な居住環境の形成
❷既存住宅の活用と優良な住宅の供給
❸災害リスクの低減
❹多様な生活スタイルの実現
❺移住・定住の推進
❻適正な土地利用の推進と市街化の抑制
❼公民連携の推進
❽公共交通ネットワークの維持・改善

公共交通

❶市民の生活を支える公共交通サービスを提供
❷来訪者が利用しやすい公共交通サービスを提供
❸負担や不安の少ない利用環境を実現
❹新規利用者の掘り起こし
❺便利で持続可能な公共交通について共に考え実行

※周南市地域公共交通網形成計画より引用

07 立地の適正化に関する目標

本計画の進捗状況や効果を継続的に評価し、適切な進行管理を行うため、目標値を設定します。

種別	評価指標	現状値(基準年度)	目標値(目標年度)
都市機能	歩行者等通行量(徳山)5か所10～19時	10,953人(H27(2015)年度)	11,000人(2035年度)
	歩行者等通行量(新南陽)1か所8～18時	704人(H27(2015)年度)	710人(2035年度)
	20～39歳人口の社会増減数	▲234人(H27(2015)年度)	0人(2035年度)
居住	居住促進区域内人口密度	50.5人/ha(H22(2010)年度)	44.8人/ha(2035年度)
公共交通	移動手段が確保された地区(※)の人口割合	84%(H27(2015)年度)	88%(2025年度)

※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。

08 計画に関する届出

都市再生特別措置法第88条第1項及び第108条第1項の規定により、都市機能誘導区域外、居住促進区域外において、下記の行為を行う場合、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等について、行為に着手する日の30日前までに市長に届出が必要です。

また、同法108条の2第1項の規定により、都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止する場合も、休止又は廃止をしようとする日の30日前までに市長に届出が必要です。

■ 都市機能誘導区域外

開発行為	❶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	❶誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ❷建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ❸建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

■ 都市機能誘導区域内

休廃止	❶誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

■ 居住促進区域外

開発行為	❶3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ❷1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 ❸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	❶3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ❷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 ❸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❶、❷)とする場合

詳しくはこちら

●周南市立地適正化計画

http://www.city.shunan.lg.jp/soshiki/40/30321.html

周南市　立地適正化計画　検索

周南市立地適正化計画
概 要 版

平成29(2017)年3月
[平成31(2019)年2月改定]

編集・発行 周南市
〒745-8655 山口県周南市岐山通1丁目1番地