

周南市都心軸空間デザインプラン (案)

2021年3月

周南市

目 次

1. 都心軸空間デザインプランとは

- (1)策定の背景と目的 1
- (2)本プランの位置づけ 1
- (3)目標年次 2
- (4)本プランの区域 2

2. 都心軸の現状と課題

- (1)都心軸の現状と課題 3

3. 都心軸形成方針

- (1)立地適正化計画における都市づくりの理念と都心の方向性 6
- (2)都心軸形成のコンセプト 6
- (3)都心軸の形成方針 7
- (4)拠点形成の方針と施策の方向性 8
- (5)施策内容 9
 - ①徳山駅周辺(商業業務・交通拠点) 9
 - ②市役所周辺(行政拠点) 24
 - ③徳山公園周辺(市民・文化拠点) 29
 - ④徳山港周辺(レクリエーション・交通拠点) 33
 - ⑤交通ネットワーク 35
- (6)施策一覧 36

4. 推進方策

- (1)推進体制 38
- (2)推進のステップ 39
- (3)プランの進行管理 39

資料編

- (1)支援制度一覧 40

1. 都心軸空間デザインプランとは

(1) 策定の背景と目的

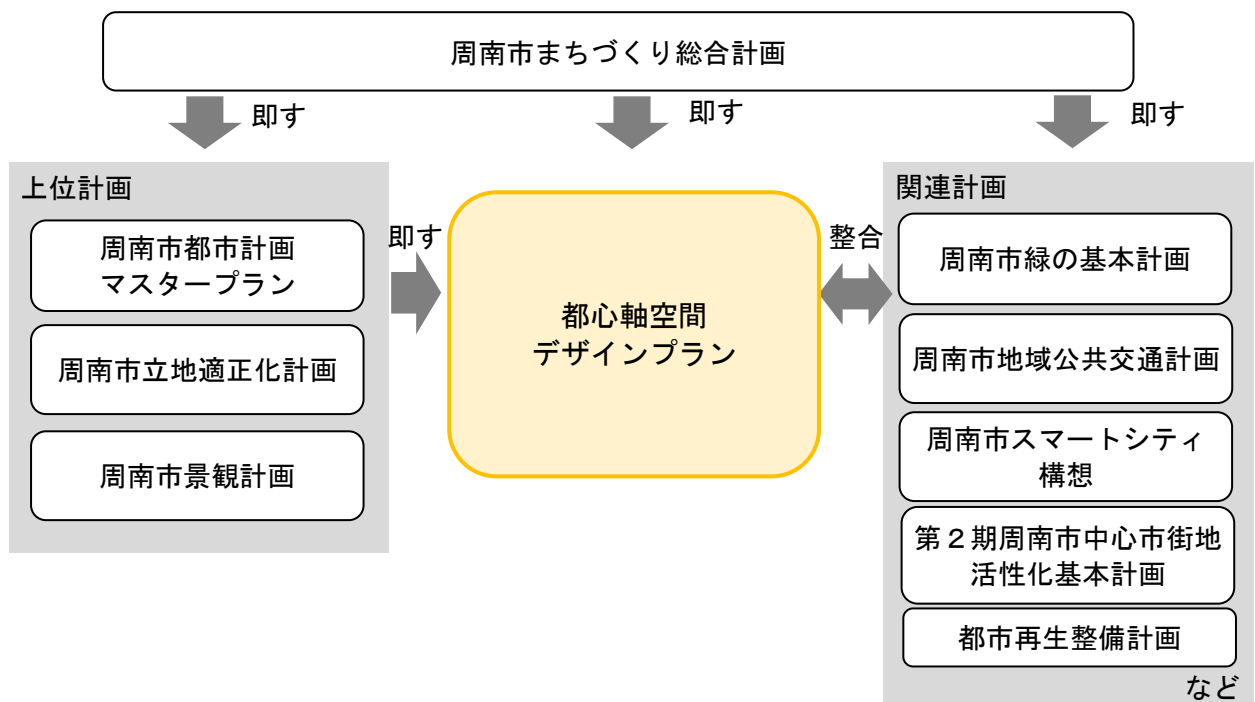
周南市都市計画マスタープランでは、徳山港～徳山駅～市役所～徳山公園までの区間を「都心軸」として位置づけ、周南地域の中心都市にふさわしい拠点性の向上や都市としての魅力向上を図ることとしています。

都心軸には、動物園など自然、文化を感じられる空間や商店街などショッピング、食事を楽しめる空間、また、それらをつなぐ徳山駅や豊かな道路空間などの多様な空間があり、あらゆる世代、あらゆる目的を持った人を受け入れることができます。一方、空き地や空き家等の低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」の進行や、立地適正化計画に定める都市機能を誘導すべき区域の効率的な土地利用など、課題を多く抱えています。

本プランは、あらゆる世代、あらゆる目的をもった市民のライフスタイルを実現するため、都心軸の将来像（ビジョン）を明らかにし、公民連携でビジョンを共有しながら課題解決に向けた多様な施策を取りまとめ、都心軸形成の具体的かつ現実的な取り組みを進めることを目的としています。

(2) 本プランの位置づけ

本プランは、上位計画であるまちづくり総合計画や都市計画マスタープラン、立地適正化計画、景観計画に即した計画として位置づけるとともに、緑の基本計画、周南市地域公共交通計画などの関連計画との整合を図ります。また、本プランは、周南市都市計画マスタープラン、立地適正化計画などの上位計画と中心市街地活性化基本計画、都市再生整備計画等の事業計画をつなぐ役割を果たすものです。

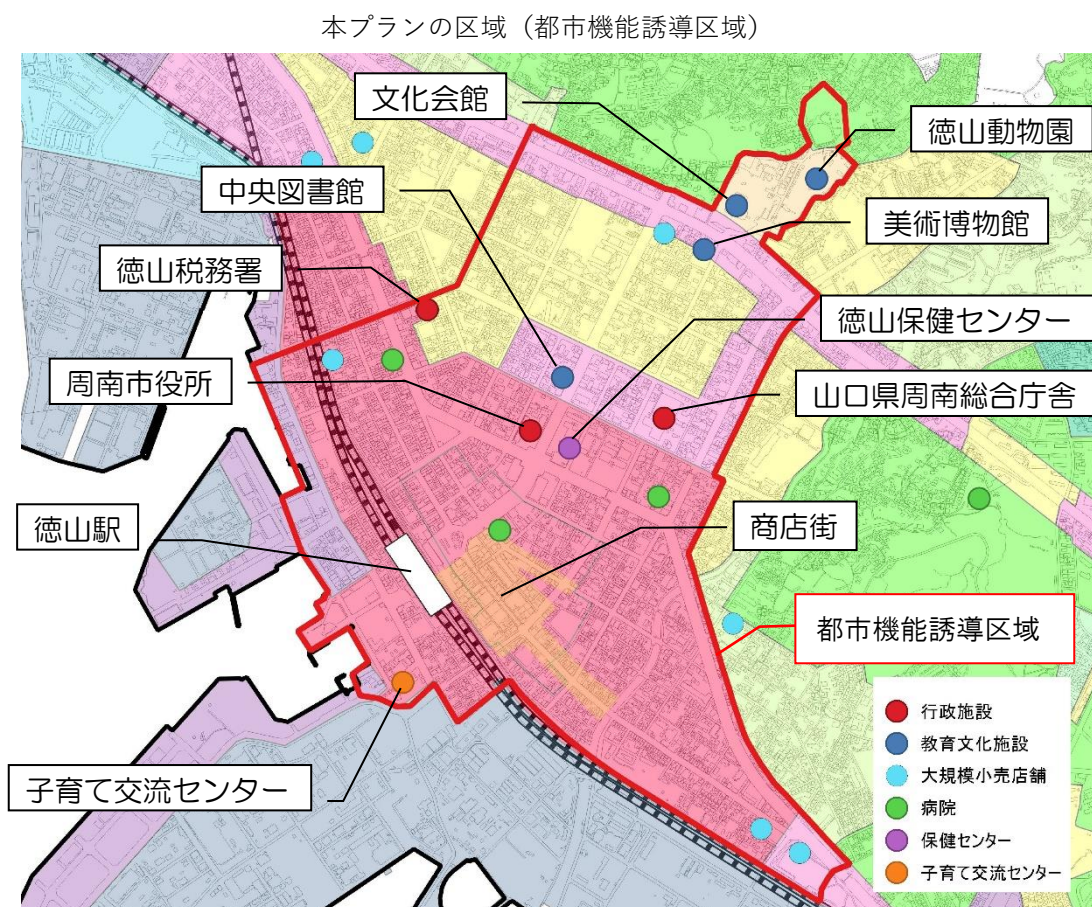


(3)目標年次

本プランは、上位計画である立地適正化計画の計画期間と同じ、2035 年度を目標年次とします。

(4)本プランの区域

本プランは、都心軸を中心としたエリアの価値と持続可能性を高め、都市機能の集積や適切な土地利用、景観形成など包括的に検討し施策を取りまとめるため、対象区域は、周南市立地適正化計画で設定している徳山駅周辺の都市機能誘導区域とします。



資料：周南市立地適正化計画

2. 都心軸の現状と課題

(1) 都心軸の現状と課題

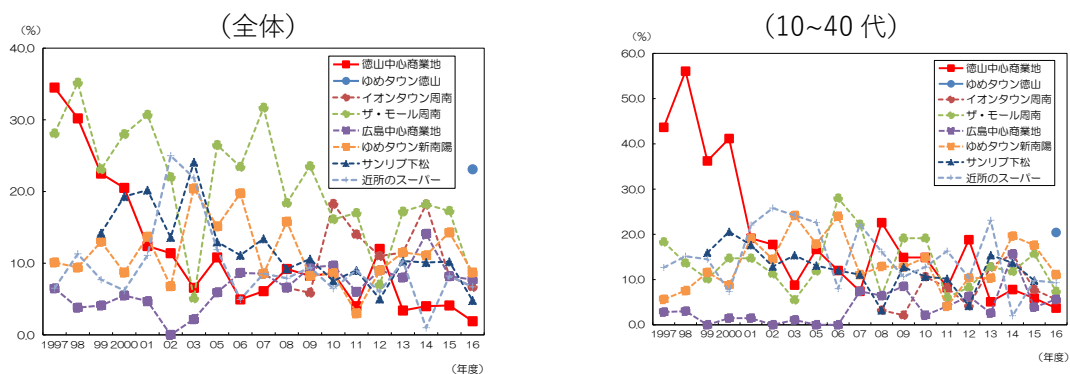
○都心軸の成り立ち

本市の市街地は、江戸時代の徳山開府に伴い、家中諸士の屋敷割が行われ、城下町としての基盤が整えられました。明治時代以降には、山陽鉄道の開業や海軍煉炭製造所が設置され、工業都市化が進み、中心市街地も地域の行政・商業・サービスの中心地として栄えました。太平洋戦争中は徳山港が海軍要港に指定されていたことから二度の空襲を受け、市街地の大半を焼失しましたが、戦災復興土地区画整理事業により、現在の中心市街地の都市基盤が形成されました。

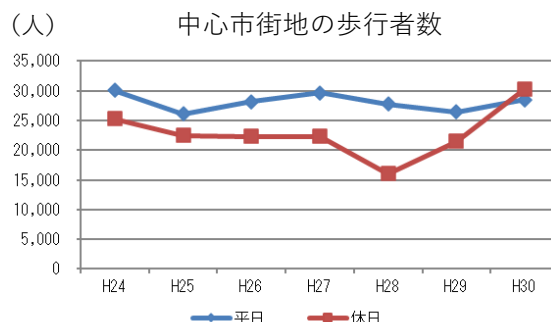
○様々な人が過ごしたくなる空間へ

都心軸は古くから商業地や業務地、住宅地が形成され、市役所をはじめ、小学校、図書館、公園、医療機関など高度な都市機能が集積し、市の中心地として発展してきました。しかし、郊外での大規模商業施設などの開業もあり、商業地としての地位が相対的に低下している状況です。近年、徳山駅周辺整備や商店街活性化の取り組みが行われており、休日を中心に歩行者数が増加するなど、新たな賑わいが生まれつつあります。人と交流ができる、ゆっくりくつろげる、様々な体験ができるなど、買い物だけでなく、多様な活動ができ、様々なライフスタイルの人が過ごしたくなる空間にしていく必要があります。

市民がショッピングを楽しむときによく行く商業地



資料：周南市中心市街地活性化基本計画

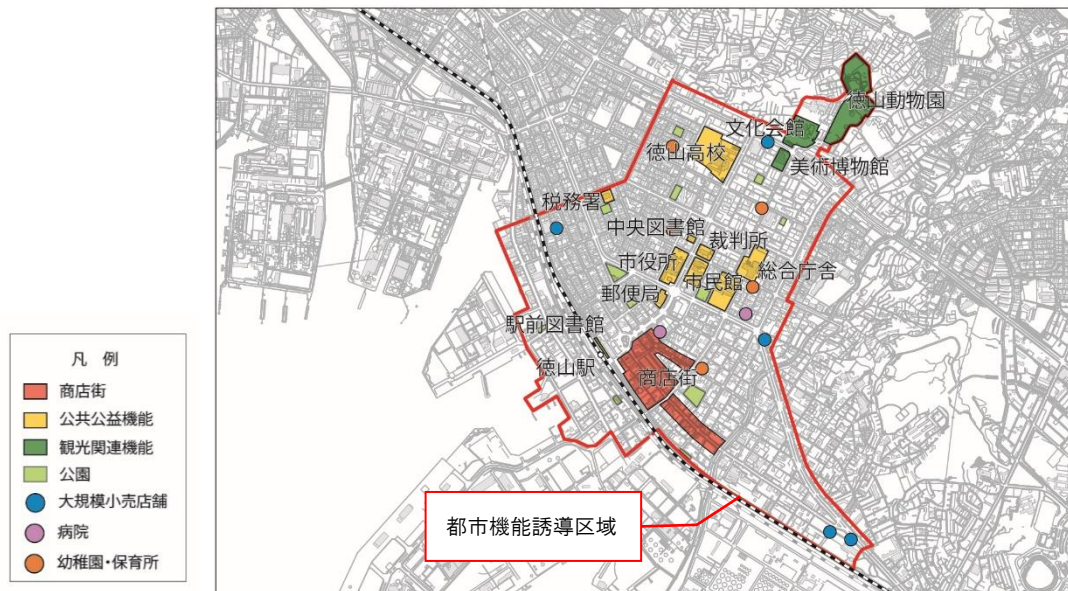


資料：周南市中心市街地活性化基本計画

○暮らしやすさ住み心地の向上

医療、福祉、商業、業務、教育、文化、行政などの都市機能が集積しており、質の高い生活サービス等が提供されています。暮らしやすさ、住み心地を高めていくためには、これらの多様な都市機能の維持と、買い物、通院、子育てなど生活利便性のさらなる向上が求められます。

主な都市機能の集積状況



○豊かな公共空間や低未利用地の活用

都市基盤の水準は高く、ゆとりのある道路や公園などが数多くあります。一方、それら公共空間は十分に利用されておらず、豊かな空間を活かせていません。また、空き地や空き家などの低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」が進行しています。都心軸の特徴である豊かな公共空間や、十分に活用されていないストックをうまく活用し、魅力向上につなげていく必要があります。



○豊かな街路樹など景観の保全

都心軸の御幸通、岐山通には、クスノキやイチョウ、ヒマラヤスギなどの街路樹があり、緑豊かな景観を形成しています。今後もこれらを活かし、様々な幅員の道路が有する市の特徴的な景観を保全していく必要があります。



○快適な移動手段の確保

都心軸には徳山駅前図書館、動物園、文化会館、美術博物館などの魅力的な施設が集積しています。これらの施設間または拠点間の最適で楽しい移動手段、移動空間を確保することが課題となっています。

3. 都心軸形成方針

(1)立地適正化計画における都市づくりの理念と都心の方向性

「周南市立地適正化計画」では、都市づくりの基本理念を「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」とし、都心を「周南広域都市圏の中核を担う都市核、広域交通拠点」と位置づけています。

具体的には、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する“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を目指しており、本プランはこの方向性の実現に向けて都心軸の形成を進めます。

《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)都心軸形成のコンセプト

都心軸の歴史・現状・課題や立地適正化計画における都心の方向性を踏まえ、都心軸形成のコンセプトを次のように設定します。

先人の礎の基に多様なライフスタイルを実現する 居心地が良く生きる力溢れる都心軸

都心軸の活性化に向けては、暮らす人、働く人、買い物する人、子育てする人、訪れる人などの様々な目的を持った人にまちに来て、居場所を見つけ、交流していただくことが重要です。

都市機能の集積を高めつつ、誰もが居心地よく、ウォークアブルな空間を形成することで、様々なライフスタイルの人が集い、多様な活動・交流が展開される都心軸を形成します。

(3)都心軸の形成方針

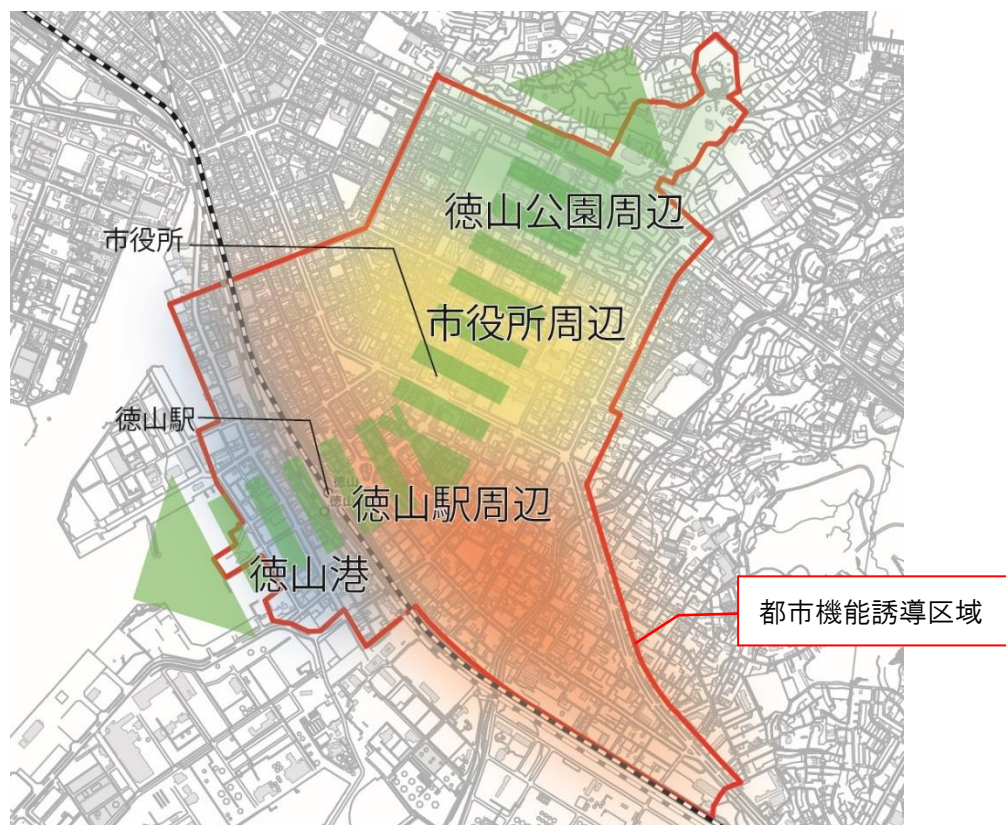
都心の方向性、都心軸形成のコンセプトを踏まえ、都心軸の形成方針を次のようにします。

都心軸形成方針1

「4つの拠点」の特性を引き出す

都心軸全体として同じ方向に向かって一体的な取り組みを行うと同時に、多様で奥深い都心軸形成のため、徳山駅周辺、徳山港、市役所周辺、徳山公園周辺の拠点毎の特性を活かす取り組みを進め、メリハリを出すことが重要です。

また、3D都市モデル、スマートプランニングやAIやICTを活用した新たな移動手段など、スマートシティを推進し、各拠点の特性を引き出す取り組みを進めます。



都心軸形成方針2

土地利用、景観、交通の「3つの視点」により都心軸全体をつなぐ

都心軸形成にあたっては、都心軸全体の将来像の実現に向けて、実施する各分野の横断的な取り組みが必要です。

都心軸の4つの拠点を一体的につなぐ都市政策として、「土地利用」「景観」「交通」の3つの視点を示します。

(4) 拠点形成の方針と施策の方向性

都心軸形成の方針に基づき、各拠点とそれをつなぐ交通ネットワーク形成の方針と施策の方向性を示します。

① 徳山駅周辺(商業業務・交通拠点)

周南広域都市圏を代表する商業業務・交通拠点として、都市機能の集積やまち並みの形成、憩いと賑わいのあるウォーカブルな空間の創出を図ります。

方向性1 周南の玄関口にふさわしい都市機能の集積

訪れたい、住みたい、働きたい、拠点形成に向け、様々な人が活躍できる商業、業務、サービス等の機能や居住の集積を図ります。

土地利用

- 商業・業務拠点を形成する機能誘導
- 低未利用地の集約化による新たな機能の導入

交通

- 駐車場附置義務の見直し
- 既存駐車場の活用

方向性2 公共空間や低未利用地を活用した連続する憩いと賑わい空間の創出

まちなかにある豊かな公共空間や低未利用地を活かし、居心地がよく歩きたい、憩いと賑わいのあるウォーカブルな空間の創出を図ります。

土地利用

- 低未利用地の暫定利用による滞在空間の創出
- 公共空間の利活用による賑わいや憩い・交流空間の形成
- 「包括的民間委託」の推進

景観

- 道路空間の景観形成
- 沿道建築物の景観誘導

④ 徳山港周辺(レクリエーション・交通拠点)

港と駅が近接した特性を活かし、市民の憩いの場となるレクリエーション空間の形成を図ります。

方向性1 うるおいある海辺の環境を活かした憩いの場となる親水空間の形成

海辺に近い環境を活かして、自然が感じられる市民の憩いの場となる親水空間の形成を図ります。

利用地

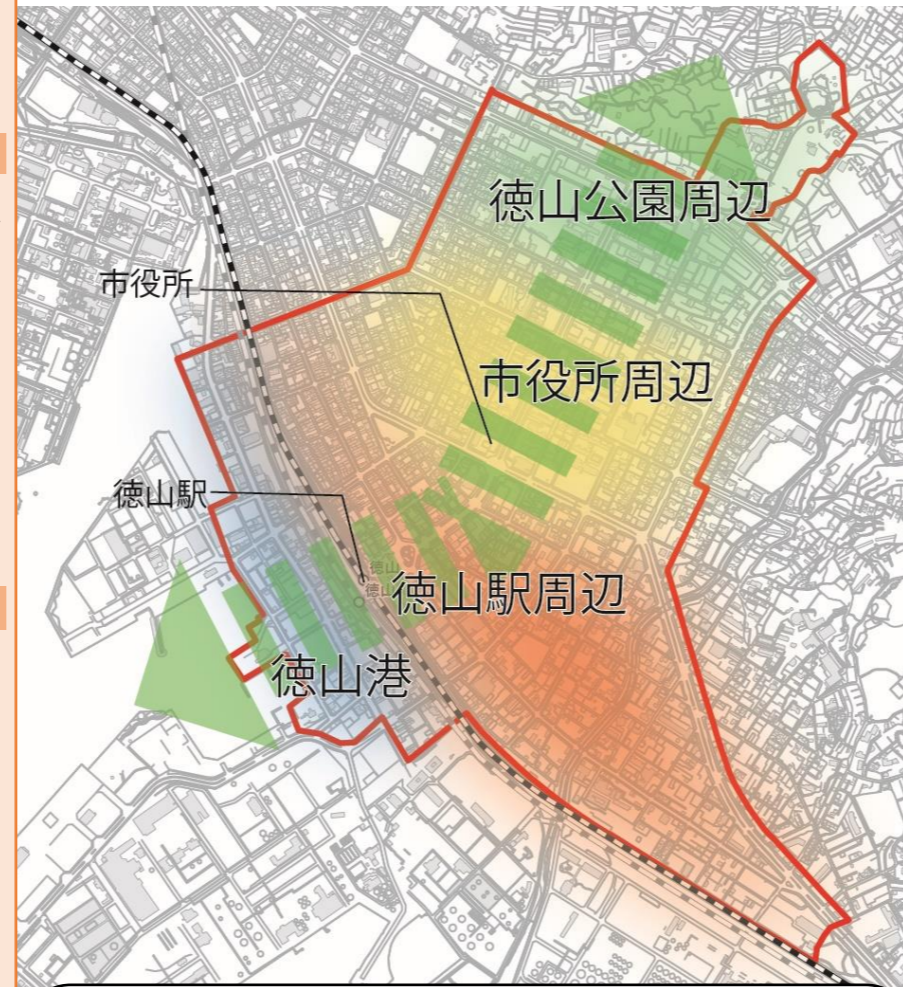
- 親水空間を活用した賑わい空間の形成

方向性2 港と駅が近接している特性を活かした都市景観の形成

交通結節点である港と駅が近接している特性を活かし、海が感じられる都市景観の形成を図ります。

景観

- 公共空間の利活用と水辺景観に配慮した景観誘導



⑤ 交通ネットワーク

AI や ICT などを活用した新たなモビリティサービスにより各拠点を結び、誰もが快適で利便性の高い、交通ネットワークの形成を図ります。

方向性1 各拠点を結ぶ利便性の高い交通ネットワークの形成

拠点間をスムーズに移動でき、利便性の高い交通ネットワークの形成を図ります。

交通

- 拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成

方向性2 誰もが安心して、楽しく移動できる環境の形成

拠点内など、短距離であっても誰もが楽しく移動できる環境の形成を図ります。

交通

- 短距離移動を支援する移動手段の導入

景観

- 移動が楽しくなる道路空間の景観形成

③ 徳山公園周辺(市民・文化拠点)

文化会館、美術博物館、動物園などが立地する市民・文化拠点として、更なる魅力の向上を図り、多くの人々が交流する空間を創出します。

方向性1 緑豊かな質の高い歴史・文化空間の創出

歴史や文化に関する機能集積を活かし、まちなかでも歴史や文化、緑が感じられ、散歩や集いitくなる空間を創出します。

利用地

- 低未利用地の利活用による芸術・文化・交流活動の場を創出

景観

- 歴史や文化が感じられる道路空間の景観形成

方向性2 落ち着いた住環境を活かした居住の誘導

落ち着いた良質な住宅地が形成されており、その住環境の維持や魅力発信により居住の誘導を図ります。

利用地

- 情報バンクによる低未利用地の有効活用(再掲)
- 定住促進支援(再掲)

② 市役所周辺(行政拠点)

数多くの公共施設が立地する行政拠点としての機能を強化し、利便性が高く、良質なまち並みを活かした、新しい活動が生まれる拠点の形成を図ります。

方向性1 多様な都市機能が集積した利便性の高い空間の形成

公共施設が集積した利便性が高い、落ち着いた空間を活かした拠点を形成します。

利用地

- 低未利用地の利活用による働く場の創出
- 商業・業務拠点を形成する機能誘導(再掲)

交通

- 駐車場附置義務の見直し(再掲)

方向性2 良質なまち並みを活かした居住空間の創出

都市機能が集積した利便性の高い環境と良質なまち並みを活かし、まちなか居住を推進します。

利用地

- 情報バンクによる低未利用地の有効活用
- 定住促進支援

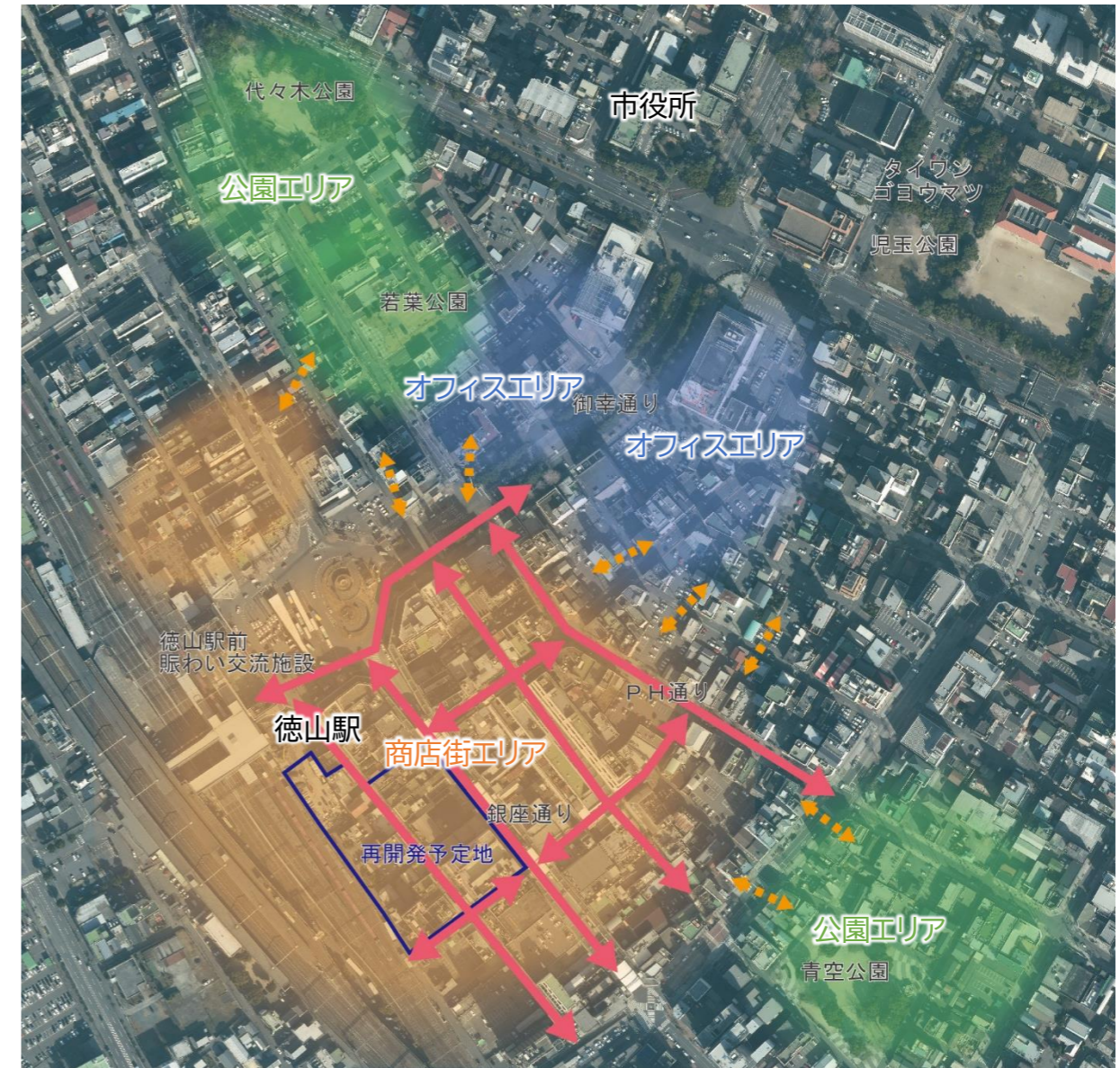
景観

- 道路空間の景観形成(再掲)

(5) 施策内容

① 徳山駅周辺(商業業務・交通拠点)

< 徳山駅周辺のエリア別施策の方向性 >



公園エリア

まちなかに点在する公園を活用し、日常の中でみどりを感じ、ふれあえる憩いと交流の空間を形成します。



公園の活用による憩い・交流空間の形成【910】

出典：認定公募設置等計画(福山市)

①商業・業務拠点を形成する機能誘導

<主体：市><実施中・国制度>

<施策内容>

周南広域都市圏を代表する商業業務拠点として、商業や業務機能の集積度を一層高めることが必要です。賑わいがある都心軸の形成に向けて、商業や業務機能の導入に対して支援を行います。

<取組方法（市の支援制度）>

事業所の新規開設や店舗の新規出店などに対する補助を実施します。

- 新たに開設されるオフィスに対して賃料等を補助(まちなかオフィス立地促進事業補助金)
- 新たに情報・通信産業等を営む事業者に対して事業に必要な経費等を補助（情報・通信産業等支援補助金）
- 中心商店街に新たに出店する店舗に対して店舗改装費等を補助(テナントミックス推進事業費補助金)

重点業種等は補助額上限額が100万円から200万円となる。

- 中小企業の新設資金等に対する融資制度(中心市街地活性化資金)

メリット:国の支援制度(税制措置)

- 誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のために事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対する課税の特例措置（特定民間再開発事業及び特定の民間再開発事業） 【税制措置】 所得税、法人税
- 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買い換え特例
【税制措置】 80%課税繰り延べ
- 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買い換え特例
【税制措置】 軽減税率、居住用資産の100%課税繰り延べ
- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例
【税制措置】 軽減税率、1500万円特別控除
- 誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置
【税制措置】 5年間4/5に軽減

②低未利用地の集約化による新たな機能の導入

<主体：民間・市><国制度>

<施策内容>

オフィスが集積しているエリアなどを中心に小規模な駐車場などが点在しており、土地を活用しにくい状況にあります。働くだけでない、過ごしたくなるエリアの形成に向けて、土地の集約化を促進し、身近な買物や飲食等ができる、憩いと交流の空間整備を推進します。



新栄テラス（福井市） 出典：国土交通省HP
土地の利用権の交換により民営駐車場であった場所を活用し滞在空間を整備

<取組方法（国土交通省制度）>

低未利用地を集約化し、集約した土地に新たな空間や機能の導入を図ります。

○地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権を設定（低未利用土地権利設定等促進計画）

○集約化により整備した交流広場、コミュニティ施設等、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理（立地誘導促進施設協定（コモンズ協定））



低未利用地集約化のイメージ 出典：国土交通省HP

メリット：国の支援制度（税制等）

○低未利用土地権利設定等促進計画

・登録免許税の軽減

計画に基づく土地・建物の取得等について税率軽減

・地上権等の設定登記等 1%⇒0.5%

・所有権の移転登記 2%⇒1%

・不動産取得税の軽減

計画に基づく一定の土地の取得について軽減 課税標準の1/5控除

○空間再編賑わい創出事業

交付金（都市再生区画整理事業）・都市開発資金交付金による融資制度の交付対象

交付面積要件の引き下げ 2.0ha → 0.5ha

交付率の嵩上げ 1/3 → 1/2

○立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）

・固定資産税・都市計画税の軽減

協定に基づき整備管理する公共施設等（道路・通路、公園、広場）の用に供する土地・償却資産について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を軽減 課税標準を2/3に軽減

③土地の有効利用や都市機能の集約に向けた駐車場附置義務の見直し

<主体：市><実施予定>

<施策内容>

周南市駐車場附置義務条例では建築物を新設等する際に、駐車場の附置を求めています。建物によっては駐車需要以上に駐車場の設置を求めている可能性があります。駐車場を必要以上に整備することなく、土地の有効利用や都市機能の集約が図れるよう、駐車場附置義務の見直しを行います。

<取組方法①：附置義務原単位の見直し>

周南市立地適正化計画に記載してある誘導施設などについて、駐車場附置義務条例で設定している附置義務原単位の見直しを行います。

(現行の附置義務原単位)

用途	1台当たりの床面積	
	ア)駐車場整備地区イ)商業地域等	ウ)周辺地区
特定用途	150平方メートル	
非特定用途	300平方メートル	—

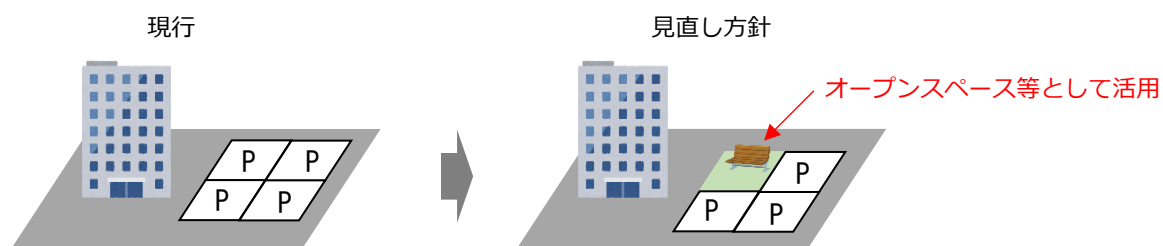


(附置義務原単位見直し方針)

用途	1台当たりの床面積	
	ア)駐車場整備地区イ)商業地域等	ウ)周辺地区
特定用途	百貨店その他の店舗、ホテル、映画館、劇場、病院	150平方メートルを緩和
	その他の特定用途	150平方メートル
非特定用途	300平方メートル	—

※百貨店その他の店舗、ホテル：附置義務駐車場調査で、駐車場の利用率が低い用途
店舗、映画館、劇場、病院：特定用途のうち、立地適正化計画における都市機能誘導施設

<店舗やホテルなどの場合>



<取組方法②：隔地駐車場の認定要件の見直し>

建物を建築する際、敷地の有効活用を図るため、附置義務駐車場の隔地駐車場の認定要件の見直しを行います。

(現行の隔地駐車場の認定要件)

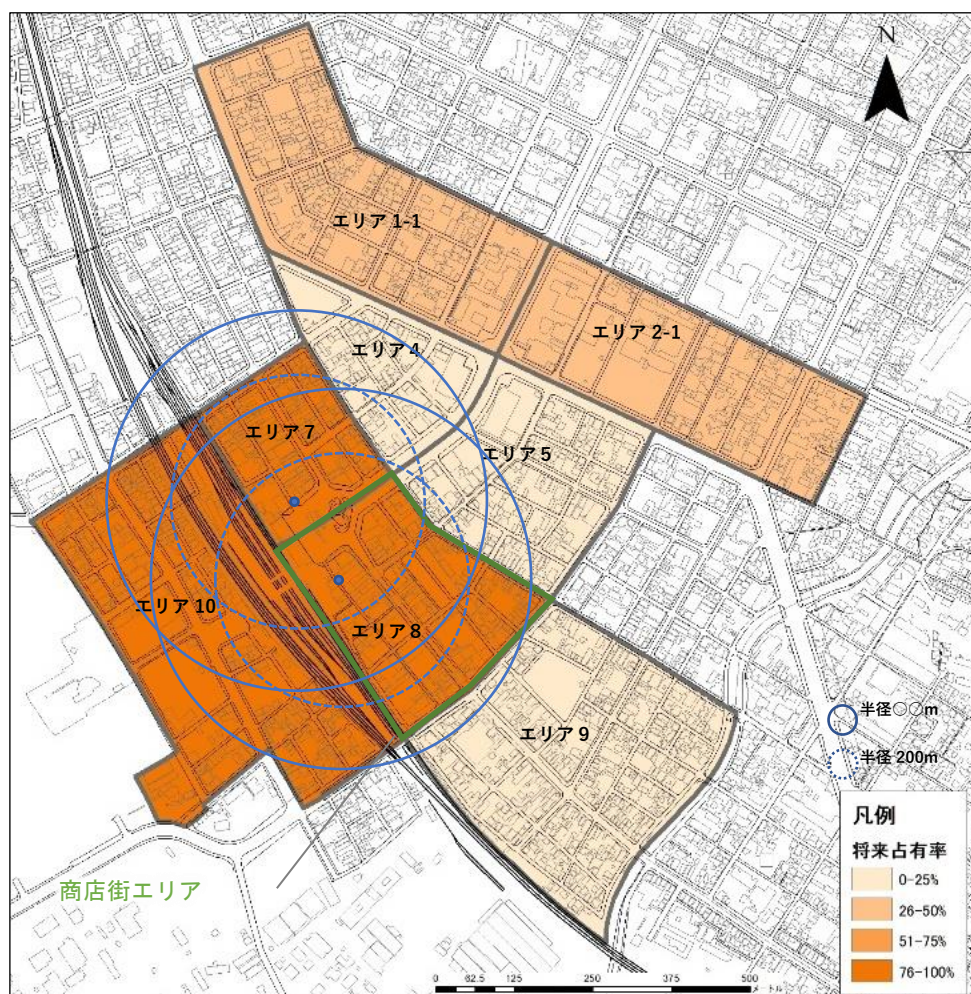
当該建築物の構造または敷地の状態により、建築物やその敷地内に駐車場を附置することが困難な場合においては、当該建築物の敷地からおおむね 200メートル以内の場所に駐車施設を設けることができる。



(隔地駐車場の認定要件見直し方針)

当該建築物の構造または敷地の状態により、建築物やその敷地内に駐車場を附置することが困難な場合、**交通の安全及び円滑化又は土地の有効な利用に資するものとして市長が認める場合は、当該建築物の敷地からおおむね〇〇メートル以内 (200メートルを拡大)**の場所に駐車施設を設けることができる。

時間貸し駐車場エリア別占有率 (需要最大時 13~15 時)



※占有率=需要量÷供給量

＜取組方法③：公共交通利用促進策等による附置原単位の低減特例＞

公共交通の利用促進やウォークアブルな取り組みに資する事業を行った施設は、附置義務原単位の緩和が受けられる特例を設けます。

（特例を受けることができる施策方針）

施策	附置義務低減率
・周南市内一斉ノーマイカーデーへの参加登録	原単位を〇%低減
・従業員のマイカー通勤の原則禁止 ※ノーマイカーデーへの参加登録との併用不可	原単位を〇%低減
・公共交通利用者への運賃の補助	原単位を〇%低減
・公共交通利用者への商品の割引サービスや特典の付与	原単位を〇%低減
・公共交通利用者への商品配送サービス	原単位を〇%低減
・上記のいずれかの施策に加え、ウォークアブルな取り組みに資する事業を行った場合 （ウォークアブルな取り組み例） ・道路に面した敷地でのベンチの設置 ・1階部分のオープン化（ガラス張り化等） ・敷地内や道路空間でのオープンカフェの設置	取り組みに応じた低減率を事業者が提案

交通

④土地の有効活用に向けた既存駐車場の活用

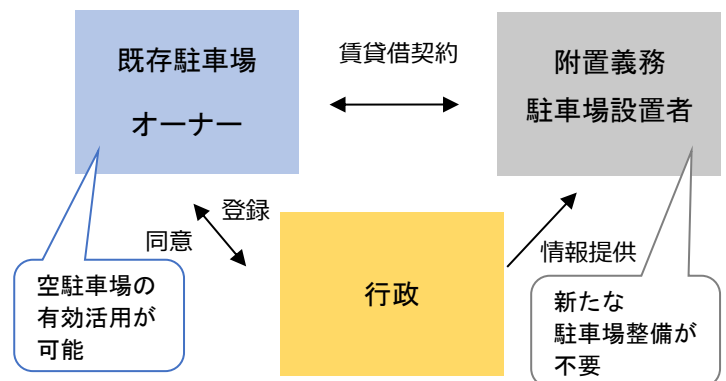
＜主体：市＞＜実施予定＞

＜施策内容＞

徳山駅周辺には時間貸し駐車場などが数多くあり、それらの活用を図ることが過度な小規模駐車場の整備の抑制、土地の有効活用につながります。事務所やホテルなどを建築する際、附置義務の見直しにより過度な駐車場整備を抑制し、土地の有効活用が図られるよう、既存駐車場の活用促進を検討していきます。

＜取組方法：既存駐車場の情報提供＞

オーナーが活用を促進したいと考えている既存駐車場を募集、情報をストックし、隔地駐車場の設置について相談があった場合、登録されている既存駐車場を隔地駐車場の候補として情報提供をするなど検討します。



⑤公共施設の有効活用に向けた都市計画駐車場の見直し

<主体：市><実施予定>

<施策内容>

都市計画駐車場とは、道路交通が著しく集中し込み合う地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要のある区域（駐車場整備地区）において、その地区内の駐車需要に対応するため、都市計画によって定められる駐車場で、市が設置主体となります。周南市では2箇所の都市計画駐車場を整備しています。

都市計画駐車場が定められた当時に比べ、現在は民間駐車場が増加し、時間貸し駐車場の需給バランスの結果から駐車場不足は解消されており、都市計画駐車場の必要性は低下しているため、都市計画の見直しを行います。

(都市計画駐車場一覧)

名 称	決定年月日	位 置	延 面 積	備考(構造・台数)
徳山駅前駐車場	昭和44年12月15日 市告示第101号	御幸通2丁目 徳山停車場線地下	約0.6ha	地下2層・自走式 100台
代々木公園地下駐車場	昭和49年10月23日 市告示第94号	代々木通2丁目24番地 代々木街区公園地下	約0.39ha	地下1層・自走式 2段式 186台

<取組方法>

代々木公園地下駐車場について、現在、休止していること、及び時間貸し駐車場の将来におけるエリア別占有率も低いことから公共駐車場としての役割を見直し、官民連携手法により利活用を検討します。(徳山駅周辺官民連携 (PPP) 管理運営事業 (P. 20))

徳山駅前駐車場については、時間貸し駐車場の将来におけるエリア別占有率の高いエリアにあり、現状での利用率も高いことから、都市計画駐車場としての機能を果たしているため、都市計画を維持していきます。

⑥低未利用地の暫定利用による滞在空間や新たな機能の導入

<主体：民間・市> <研究中>

<施策内容>

まちなかの賑わいを創出するには、点在する空き地等の低未利用地を活用することが重要ですが、地権者にとって土地を活用する動機が乏しい状況にあります。

低未利用地を暫定的に活用し、「滞在できる空間」や「新たにまちなかで活動しようとしている人がチャレンジできる空間」等、まちなかに不足している空間や機能をつくることで、エリアの魅力を高め、訪れたいくなる拠点を目指します。

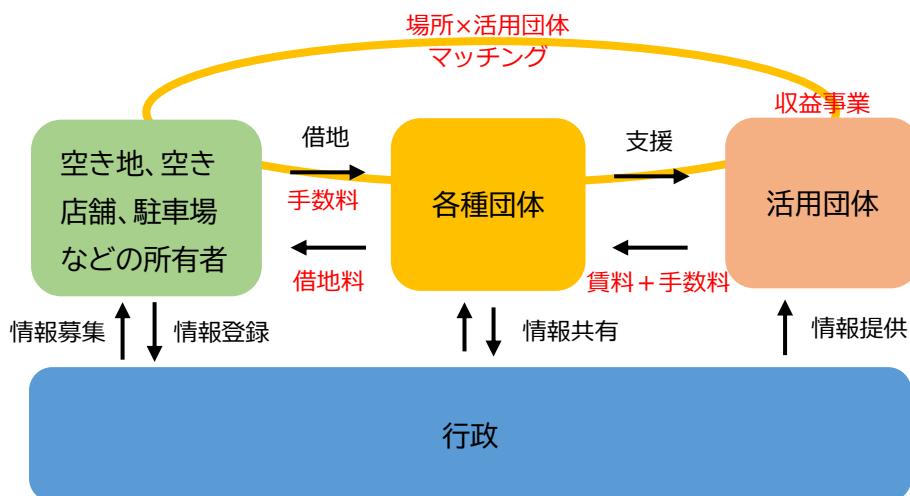


北の屋台（帯広市） 出典：国土交通省HP
民営駐車場に屋台空間をつくり、これから飲食店をしたい人に貸し出す取り組みを実施

<取組方法>

低未利用地に新たな機能を導入できる仕組みづくりを検討していきます。

例えば、低未利用地等を活用したい所有者を募集し、情報を各種団体に提供します。各種団体が低未利用地等を賃貸借し、「滞在できる空間」等をつくるとともに、その空間の活用を希望する団体を募り、活用団体と場所のマッチングをします。低未利用地等所有者は借地料を得ることができ、活用団体は新たな事業へチャレンジがしやすくなります。また、新たな機能の誘導を図ることでエリアの魅力が向上し、来客者数の増加が見込めます。



⑦賑わいをつなげる道路空間の利活用

<主体：民間・市> <検討中>

<施策内容>

徳山駅前賑わい交流施設や商店街で生まれる賑わいを道路によりエリア全体につなげるためには、歩行者の利便性や回遊性を向上させる必要があります。

徳山駅周辺の幅員が比較的広い歩道において、誰もが居心地よく歩きたくなる環境づくりを推進し、魅力的な道路空間を形成します。



花園町通り賑わい・憩い空間づくり（松山市）

出典：<https://sotonoba.place/hanazonomachi-matsuyama>

<取組方法>

道路空間の利活用を図るため、オープンカフェやベンチ等の設置を可能とする、歩行者利便増進道路等の制度活用を検討します。



三宮中央通りパークレット（神戸市）

参考：国の制度

○歩行者利便増進道路(ほこみち)

歩行者利便増進道路に指定し、特例区域を定めることで、道路空間を活用する際に必要となる道路占用許可が柔軟に認められる。また、道路空間を活用する者を公募により選定することが可能になり、最長 20 年の占用が可能となる。



歩行者利便増進道路

まちなかウォークアブル区域(P.18)

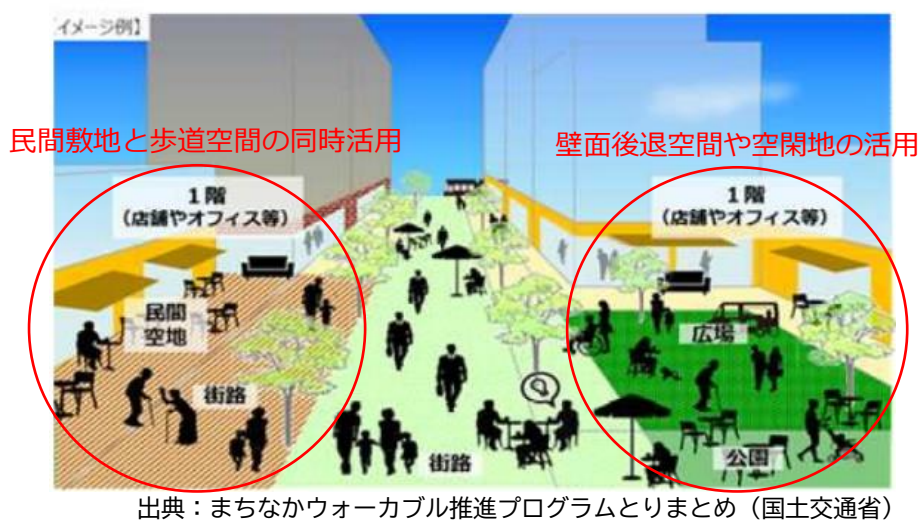
出典：国土交通省 HP

⑧ウォーカブルな空間の形成

<主体：民間・市><検討中>

<施策内容>

歩道空間に面する民間敷地や道路に面した壁面後退空間、沿道の空閑地等を歩道空間と併せて同時活用することで、より有効な賑わいの形成を促進します。



まちなかを

車中心



ひと中心

の空間に転換

居心地がよく

歩きたくなる

(ウォーカブル)

エリアを形成

<取組方法>

ぴーえっちどおりなどの歩行者空間に面した、沿道民地を一体的に整備・活用することで、当エリアの歩行者回遊性の向上を図ります。対象となる道路に対して、滞在快適性等向上区域（都市再生特別措置法）に指定することで、道路空間と併せて沿道民有地のオープンスペース等の利活用を図ります。

メリット：国の支援制度(税制)

○ウォーカブル推進税制(一体型滞在快適性向上事業)

一体型滞在快適性等向上事業の事業者は、市が設定するまちなかウォーカブル区域内において、市町村による公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化を実施した場合、オープンスペース化した土地及びその上に設置されたベンチ・芝生などの固定資産税・都市計画税の軽減

5年間課税標準額を1/2

○交流・滞在空間の充実化に対する金融支援(まちなか公共空間等活用支援事業)

都市再生推進法人がベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業に対し、(一財)民都都市開発推進機構が低利貸付により金融支援

金利(参考)：0.005% (期間10年均等分割弁済 R2.6.1時点)

貸付限度額：総事業費の1/2

貸付期間：最長20年

事業要件：滞在快適性向上区域内で行われる事業が都市開発事業に該当すること

⑨公園の活用による憩い・交流空間の形成

<主体：市><実施予定>

<施策内容>

公園は緑を感じられる憩いの場として貴重な空間であり、有効活用することで都心軸の魅力向上につながります。代々木公園や若葉公園、青空公園は、憩いと交流の空間として、オフィスワーカーや周辺住民が日常的に利用できるよう飲食物販施設の設置、またキッチンカー等の出店や様々なイベント等で活用できるように制度を整理します。



公園でのカフェ・飲食店等の整備（吹田市）



公園でのキッチンカー等の出店（大阪市）

<取組方法>

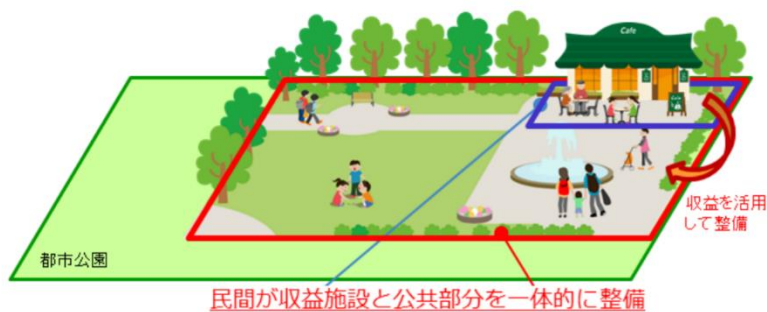
代々木公園や若葉公園、青空公園では、キッチンカーなどの出店や様々なイベント等で公園を活用できるよう、都市公園行為許可制度のなかで、社会実験を行い、公園周辺にあるニーズを把握します。

この結果を踏まえ、制度の運用方法の整理や公募設置管理制度（P-PFI）を含めた公民連携手法の導入などの検討を行います。

参考：国の制度

○公募設置管理制度(P-PFI)

飲食店、売店等の公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う事業者を公募により選定する制度。公園の質の向上、公園利用者の利便の向上が期待される。



出典：都市公園の質の向上に向けた
Park-PFI 活用ガイドライン(国土交通省)

⑩官民連携（PPP）の公共空間管理運営による「包括的民間委託」の検討

<主体：市><実施予定>

<施策内容>

徳山駅周辺にある南北自由通路や駅前広場、駐車場、道路、公園などの公共施設の面的で一体的な利活用及び効率的・効果的な管理運営、賑わい創出と市民サービスの向上を目指して、官民連携を推進します。

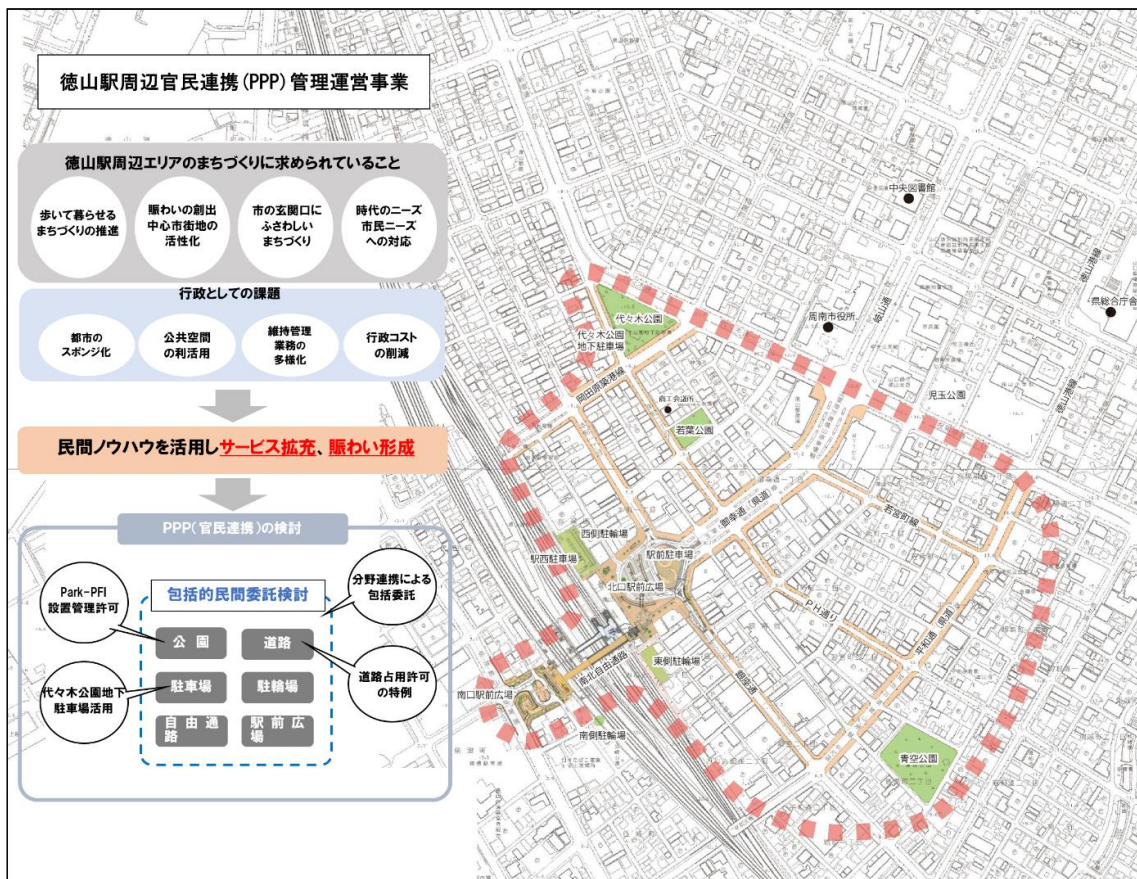
<取組方法>

官民連携（PPP）の管理運営による「包括的民間委託」の導入を検討します。

歩行者利便増進道路の指定や都市公園行為許可制度などを活用し、公共空間の利活用を推進します。

- ・様々な施設の一体的な管理による効率的で効果的な維持管理（効率的な維持管理）
- ・民間ノウハウの活用による市民ニーズへの柔軟な対応（市民サービスの向上）
- ・エリアでの管理運営による地域における良好な環境の形成及び地域価値の維持・向上

（エリアマネジメントの推進）



⑪公共空間の利活用を推進するための占用手続き等の効率化

<主体：行政><国事例>

<施策内容>

徳山駅周辺地区にはゆとりある歩道空間のある道路や公園があり、これらの空間を活用した賑わいや交流を創出することが必要ですが、イベントなどの活動をする際に、これら公共施設の占用申請などの手続きがハードルとなり、活動を停滞させている可能性があります。そこで、公共施設を利活用する市民や事業者の負担を軽減するための取り組みを検討します。

<取組方法>

公共施設の利活用に必要な手続きや提出する資料などが分かる情報を掲載したホームページの作成や手続きのオンライン化などワンストップサービスの提供を検討します。

参考：国の事例

申請方法(国が管理する国道の場合)

以下の①又は②の方法で、道路管理者へ申請することができます。

①書面による申請
様式をダウンロードの上、必要事項を記入・印刷し、最寄りの国道事務所(出張所)へ提出してください。

<占用許可申請書様式>

ワード エクセル
PDF

②オンラインによる申請
操作手順を参考に、「道路占用システム」を利用し、電子申請してください。

「道路占用システム」操作手順

道路占用システム
オンライン申請対応




国土交通省道路占用許可手続サイト

出典：国土交通省HP

- ・オンラインでの道路占用許可申請（道路管理者）が可能となっている
- ・道路使用許可申請（警察署）についても一括して行うことが可能である

⑫人の活動を生み出す賑わいのある景観形成

<主体：市><実施予定>

<施策内容>

居心地がよく、歩きたくなる道路空間にしてい
くために、回遊上重要な道路について重点的な景
観形成を図ります。また、回遊性を高めるために
設置するオープンカフェ等のベンチや植栽柵な
どの占用物等の景観誘導を図ります。



徳山駅北口駅前広場

<取組方法>

御幸通や徳山駅北口駅前広場、ぴーえっちどおりを景観重要公共施設に位置づけ、景観形成
を図ります。

また、適切な街路樹の剪定やボランティア清掃、景観に関する意識の醸成を図るワークショ
ップなどにより、公民連携で景観形成に取り組みます。

(景観形成基準を設ける項目)

- ・歩道・街路の舗装材
- ・街路樹等の植栽
- ・照明施設・防護柵の意匠、
- ・サイン・掲示板・標識等の意匠
- ・電柱・電線類の色彩等の個別基準
- ・オープンカフェ等のベンチやテント、植栽
柵などの歩道上の占用物に対する基準（意
匠や使用材料、色彩など）について検討を
行う。



■景観配慮例(徳山駅北口駅前広場:サイン)



御幸通



ぴーえっちどおり

⑬賑わいが感じられる沿道建築物の景観誘導

<主体：民間・市><検討中>

<施策内容>

沿道建築物の景観誘導について、周南市景観形成ガイドラインにおいて、沿道建物のセットバックや外観色彩等の基準を設けています。居心地がよく、歩きたくなる空間形成に向けて、景観形成ガイドラインを充実し、沿道建築物の低層部や空閑地における景観形成を図ります。

<取組方法>

周南市景観形成ガイドラインに、御幸通や徳山駅北口駅前広場、ぴーえっちどおりに面する沿道敷地において、低層部の形態、意匠等の誘導基準を設けるなど検討していきます。

参考：他市の事例

(2) 上質なにぎわいのあるまちなみの形成に向けて

1) 低層部におけるにぎわい形成に資する用途の導入

● 御堂筋に面する低層部の用途

店、飲食店、展示場、美術館、博物館の用途を基本とし、御堂筋にふさわしい用途テナントの質、および、形態、意匠などについて配慮



低層部に店や飲食店を導入することで、業務時間外にも新たな人の流れが生み出され、にぎわい形成につながっている例



1階と2階に店を設けている例

2) 低層部における上質で魅力的なにぎわい空間の創出 (形態、意匠等)



まちなみをつくりつつにぎわいをし出すことができるしつらえを工夫してください



ヒューマンスケールに配慮し小割りとし、透透性のある構成としてください



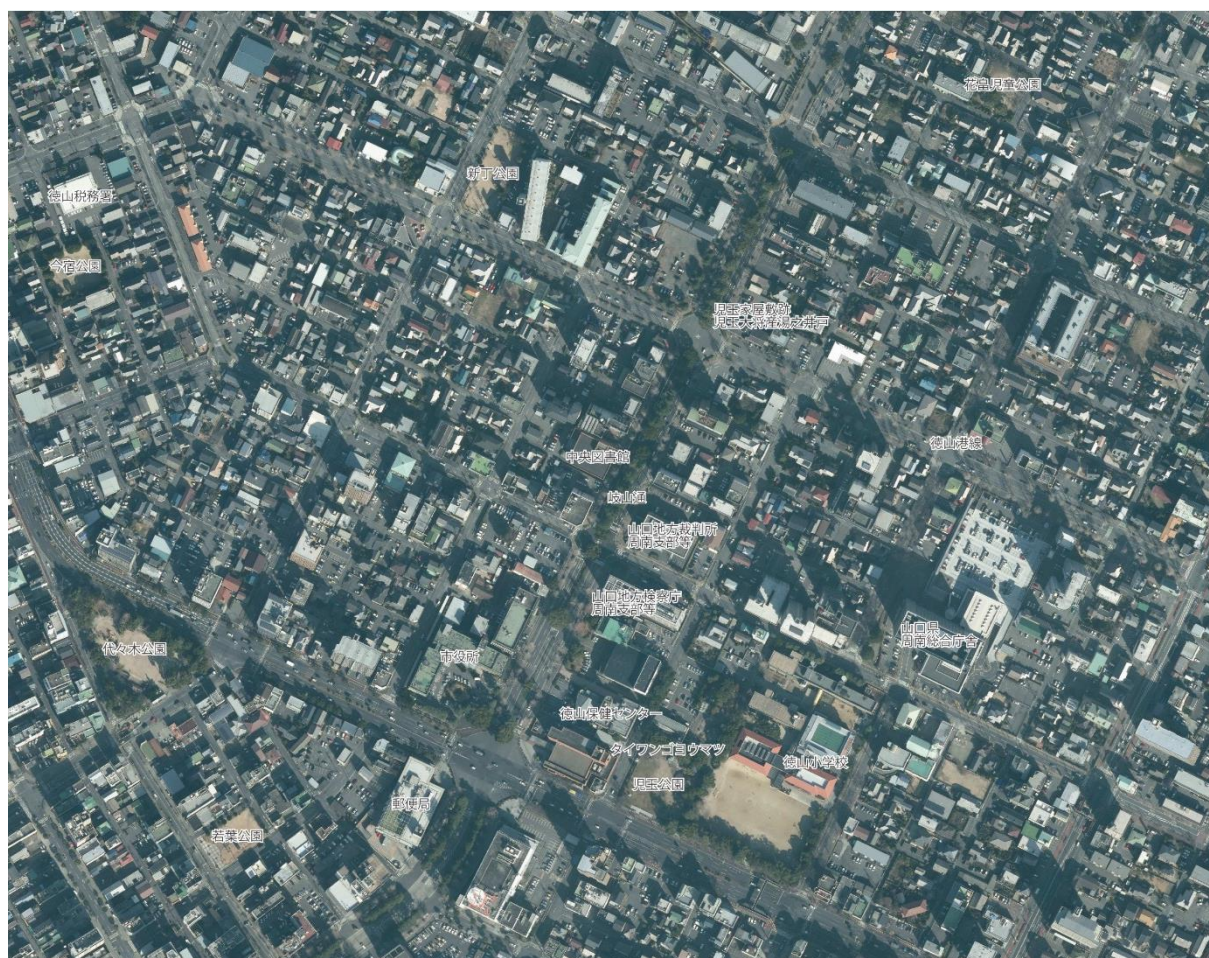
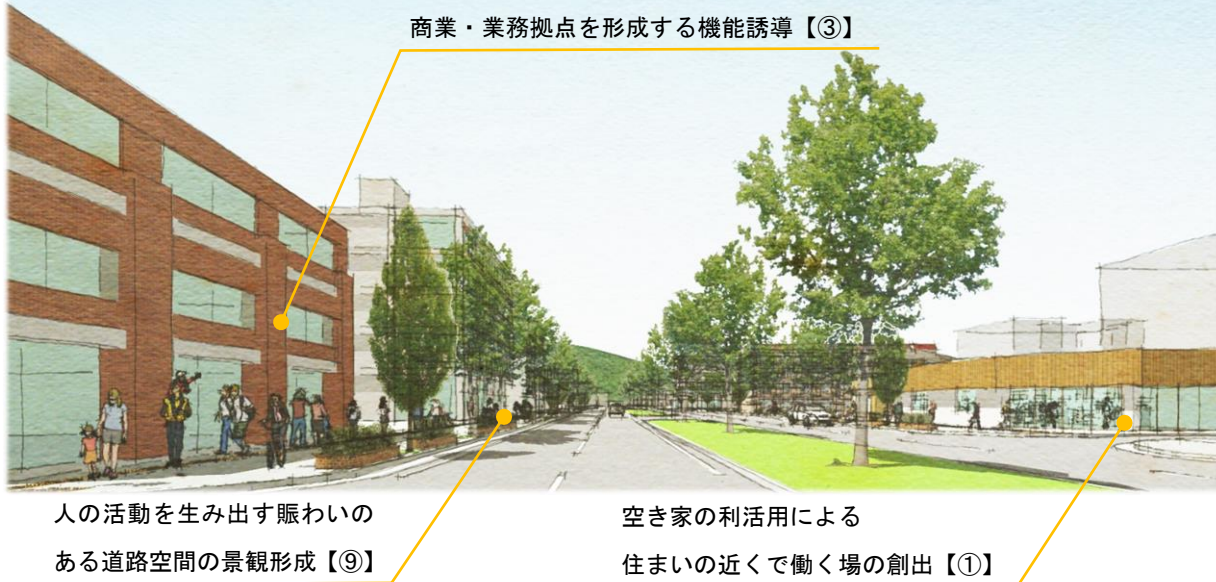
2重線部分が一体性のある空間となるよう配慮してください

御堂筋デザインガイドライン (大阪市)

出典：大阪市 HP

②市役所周辺(行政拠点)

数多くの公共施設が立地する特徴を活かして、利便性が高く、新たな活動が生まれる拠点の形成を図ります。



① 空き家の利活用による住まいの近くで働く場の創出

<主体：民間・市><他市事例>

<施策内容（他市事例）>

群馬県高崎市では、一般社団法人が市の「空き家活用促進改修助成金」を活用して空き家を改修し、サテライトオフィス兼子育てサロンとして運営している事例があります。



空き家のサテライトオフィスとしての活用（高崎市）
出典：テレワークセンター事例集（国土交通省）
空き家の活用の助成金を活用して、一般社団法人がサテライトオフィス兼子育てサロンを整備

<取組例>

一般社団法人は市の助成金を活用して、拠点整備にかかる初期投資負担を軽減、市から子育てサロンの運営を受託することにより、サテライトオフィスと子育てサロンの運営を実現しています。

② 用途地域の見直しによるエリアの特性強化

<主体：市><検討中>

<施策内容>

本エリアは、市役所など多くの公共施設が立地している利便性の高さを活かし、複数の用途が融合した職住近接など、様々なニーズや変化への柔軟な対応ができるよう土地利用を図ります。

エリアの特性を生かし、都心軸の魅力を高めるため、土地利用の状況を踏まえた用途地域の見直し等を検討します。



<取組方法>

第一種住居地域に指定されている地域は、住居系用途の割合が高く、増加傾向にあることから、引き続き第一種住居地域とすることが妥当と考えられます。近隣商業地域については、商業系用途が減少傾向にあること、及び、様々な用途が融合した職住近接に対応していくため、多様な用途が混在できるよう用途地域の見直しを検討します。また、県道や岐山通沿いについては、既存の商業・業務機能の維持や商業系用途の減少傾向を踏まえた用途地域の見直しを検討します。商業地域については、既存の商業・業務機能の維持や商業系用途の減少傾向を踏まえた用途地域の見直しを検討します。

土地
利用

③ 商業・業務拠点を形成する機能誘導（再掲） <主体：民間・市><国制度>

<施策内容>

周南広域都市圏を代表する商業業務拠点として、商業や業務機能の集積度を一層高めることが必要です。賑わいがある都心軸の形成に向けて、商業や業務機能の導入に対して支援を行います。

交通

④ 土地の有効利用や都市機能の集約に向けた駐車場附置義務の見直し（再掲）

<主体：市><実施予定>

<施策内容>

周南市駐車場附置義務条例では建築物を新設等する際に、駐車場の附置を求めています。建物によっては駐車需要以上に駐車場の設置を求めている可能性があります。駐車場を必要以上に整備することなく、土地の有効利用や都市機能の集約を図れるよう、駐車場附置義務の見直しを行います。

方向性2 良質なまち並みを活かした居住空間の創出

土地
利用

⑤ 情報バンクによる低未利用地の有効活用の促進<主体：団体・市><研究中>

<施策内容>

所有者の活用意向はあるものの活用できていない空き地などの低未利用地の情報は見えにくく、利用希望者につながりにくい状況にあります。低未利用地の有効活用を促進するため、情報を収集し、発信できる体制の構築を検討していきます。

<取組方法>

所有者の活用意向がある低未利用地の情報を収集し、ホームページなどで発信できるよう検討していきます。情報発信する際には、居住誘導支援策、移住促進支援策、子育て支援策などの情報もあわせて提供するなど定住につながる方策を検討していきます。

土地
利用

⑥ 低未利用地流通推進プラットフォーム <主体：団体・市><他市事例>

<施策内容（他市事例）>

寝屋川市では、増加する空き家等により地域環境が悪化することを防止するため、不動産、建築、法律、金融などの専門家による「寝屋川空き家流通推進プラットフォーム」を設立し、空き家等の市場への流通推進に取り組んでいます。

<取組例>

専門家によるプラットフォームを構築し、空き家に関する相談に対応します。

土地
利用

⑦ 定住促進支援 <主体：市><他市事例>

<施策内容（他市事例）>

北九州市では、定住のため居住誘導区域で住宅（新築・中古）を取得すると、市と住宅金融支援機構から住宅取得に対する財政的支援が受けられます。

<取組例>

居住誘導区域内等での住宅の建設や取得に対し、市が財政的支援をすることにより、住宅金融支援機構によるフラット35の金利の引き下げを受けられます。

⑧ 地域の特性を踏まえた空き家活用策の提案

<主体：市><他市事例>

<施策内容（他市事例）>

この場所ならではの暮らしなど地域の魅力を活かした空き家の流通促進を図るため、空き家の活用策やその場所でのライフスタイルについて提案を行い、情報発信などを検討していきます。

<取組例>

東京都世田谷区では、提案の対象となる物件を募集し、対象物件の利活用方策やライフスタイルについての提案コンペを実施。提案の内容については、ホームページで公開し、その提案内容を見て利用希望があった場合は、希望者と所有者、提案者とのマッチングを行うなどが考えられます。

⑨人の活動を生み出す賑わいのある道路空間の景観形成（再掲）

<主体：市><実施予定>

<施策内容>

居心地がよく、歩きたくなる道路空間にしていくために、回遊上重要な道路について重点的な景観形成を図ります。また、回遊性を高めるために設置するオープンカフェ等のベンチや植栽樹などの占用物等の景観誘導を図ります。



<取組方法>

岐山通を景観重要公共施設に位置づけて、景観形成を図ります。

また、適切な街路樹の剪定やボランティア清掃、景観に関する意識の醸成を図るワークショップなどにより、公民連携で景観形成に取り組みます。

（景観形成基準を設ける項目）

- ・歩道・街路の舗装材
- ・街路樹等の植栽
- ・照明施設・防護柵の意匠
- ・サイン・掲示板・標識等の意匠
- ・電柱・電線類の色彩等の個別基準

③徳山公園周辺(市民・文化拠点)

まちなかで歴史や文化、緑が感じられる特徴を活かして、多くの人々が交流する空間の創出を図ります。



歴史や文化が感じられる道路空間の景観形成【②】

新たな芸術・文化、交流活動の場を創出【①】



方向性1 緑豊かな質の高い歴史・文化空間の創出

土地
利用

① 空き家の利活用による新たな芸術・文化・交流活動の場を創出

<主体：団体・民間><他市事例>

<施策内容（他市事例）>

東京都世田谷区では、空き家を地域資源と捉え、地域貢献活用を目的とした相談窓口を開設し、地域の図書館、シェアキッチン、工房など、地域活性化に資する交流拠点等に転用するため、空き家の所有者と、地域活動の場を探している団体のマッチングを行っています。



空き家のコミュニティスペースとしての活用
(世田谷区)
出典：地方公共団体の空き家対策の取組事例
(国土交通省)
地域団体が空き家をシェアキッチン、音楽会等に利用できるコミュニティスペースとして活用

<取組例>

地域の拠点として空き家を活用したい所有者、利活用希望団体を募集しています。利活用団体は活用案を提案し、審査で選定されたものが採用されます。採用された利活用団体には、利活用に必要な費用の一部を助成しています。

景観

② 歴史や文化が感じられる道路空間の景観形成

<主体：市><実施予定>

<施策内容>

毛利邸の石垣を連想させる舗装や、桜並木と調和のとれたアンティーク調なストリートファニチャーなど、「歴史の息づいた街なみ」空間を形成する景観誘導を図ります。



徳山港線

<取組方法>

徳山港線を景観重要公共施設に位置づけて、景観形成を図ります。

(景観形成基準を設ける項目)

- ・ 歩道・街路の舗装材
- ・ 街路樹等の植栽
- ・ 照明施設・防護柵の意匠
- ・ サイン・掲示板・標識等の意匠
- ・ 電柱・電線類の色彩等の個別基準

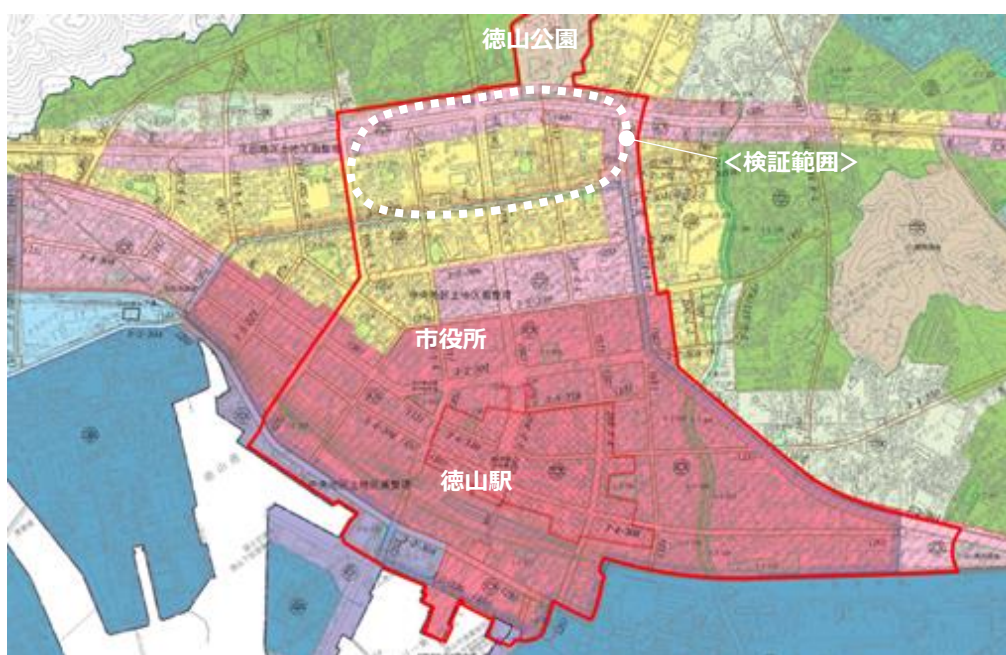


■ 景観配慮例（徳山港線：照明等）

③ 用途地域の見直しによるエリアの特性強化（再掲） <主体：市><検討中>

<施策内容>

本エリアは、文化会館、美術博物館、動物園などが立地していることから、これまで形成してきた文化や自然を感じられる住環境と景観を維持しつつ、まちなか居住を図ります。また岐山通沿道については、市役所と動物園をつなぐエリアであり、中心市街地とは異なる適正な規模の商業・業務・飲食などが集積した賑わいのある土地利用を図ります。エリアの特性を活かし、都心軸の魅力を高めるため、土地利用の状況を踏まえた用途地域の見直し等を検討します。



<取組方法>

第一種住居地域に指定されている地域は、住居系用途の割合が高く、増加傾向にあることから、引き続き第一種住居地域とすることが妥当と考えられますが、岐山通沿道については、中心市街地とは異なる適正な規模の商業・業務・飲食などの集積を図ることを踏まえた用途地域の見直しを検討します。

国道や県道沿いに指定されている近隣商業地域については、既存の商業・業務機能の維持や商業系用途の減少傾向を踏まえた用途地域の見直しを検討します。

④ 情報バンクによる低未利用地の有効活用の促進（再掲）

＜主体：団体・市＞＜研究中＞

＜施策内容＞

所有者の活用意向はあるものの活用できていない空き地などの低未利用地の情報は見えにくく、利用希望者につながりにくい状況にあります。低未利用地の有効活用を促進するため、情報を収集し、発信できる体制の構築を検討していきます。

⑤ 定住促進支援（再掲）

＜主体：市＞＜他市事例＞

＜施策内容（他市事例）＞

北九州市では、定住のため居住誘導区域で住宅（新築・中古）を取得すると、市と住宅金融支援機構から住宅取得に対する財政的支援が受けられます。

④徳山港周辺(レクリエーション・交通拠点)

海辺に近い環境を活かして、憩いや賑わいのある空間の形成を図ります。

公共空間の利活用と
都市景観・水辺景観に配慮した景観誘導【②】



親水空間を活用した賑わい空間の形成【①】



方向性1 うるおいある海辺の環境を活かした憩いの場となる親水空間の形成

土地
利用

① 親水空間を活用した賑わい空間の形成

<主体：民間・市><研究中>

<施策内容>

まちなかに近接した海を感じられる空間があり、それが都心軸の特徴となっています。晴海親水公園などの広場空間を活用した、賑わい空間を創出します。

<取組方法>

晴海親水公園などの広場空間でキッチンカーの出店やイベント等の開催により、交流、滞在する機能の導入を検討します。

方向性2 港と駅が近接している特性を活かした都市景観の形成

景観

② 公共空間の利活用と都市景観・水辺景観に配慮した景観誘導

<主体：市><実施予定>

<施策内容>

徳山駅南口駅前広場は「みなとオアシス徳山」に登録されている徳山駅前賑わい交流施設と晴海親水公園をつなぐ空間であり、その周辺部は海を感じ、港を核とした多くのイベントが開催されるなど、賑わいのある公共空間として、回遊性の向上や港と駅が近接している特性を活かした一体的な景観形成を図ります。

<取組方法>

徳山駅南口駅前広場を景観重要公共施設に位置づけ、舗装材や照明施設などの意匠、使用材料、色彩等の基準を景観重要公共施設ガイドライン等により定めます。また、イベント時などに設置されるベンチやテント等の占用物に対する基準も定め、施設等の景観誘導を行います。



中之島公園 店舗設置（一時利用）（大阪市）



中之島公園 テラス席設置（一時利用）（大阪市）

⑤交通ネットワーク

方向性1 各拠点を結ぶ利便性の高い交通ネットワークの形成

交通

① 拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成

<主体：民間・市><研究中>

<施策内容>

都心軸は多様な市街地が広域に広がっています。それぞれの場所にある魅力的な資源をつなぎ、回遊しやすい移動環境を形成します。

<取組方法>

交通事業者と連携し、AI や ICT などを活用した、新たなモビリティサービスによる公共交通ネットワークを形成します。



のるーと（福岡市）

出典：西日本鉄道株式会社 NewsRelease
AI 技術を活用した、利用者の予約に応じて走るオンデマンドバスを運行

方向性2 誰もが安心して、楽しく移動できる歩行空間の形成

交通

② 短距離移動を支援する移動手段の導入

<主体：民間・市><他市事例>

<施策内容>

誰もが安心してまちなかを回遊できるよう、短距離移動を支援する新たな移動手段の導入を検討します。

<取組方法>

自転車などの移動手段に加え、ラストマイルの新たな移動手段の導入を検討し、あわせて、各拠点の回遊性を高めるために、ポートなどの整備を検討します。また、安心して移動できるよう各拠点をつなぐ移動空間のバリアフリー化などを検討します。



電動キックボード実証実験（東京都）

出典：大丸有地区まちづくり協議会プレスリリース
まちなかを気軽に移動するための手段として期待される電動キックボード導入の実証実験を実施

(6)施策一覧

施策名	概要	実施主体	段階	実施時期
①徳山駅周辺（商業業務・交通拠点）				
方向性1 周南の玄関口にふさわしい都市機能の集積				
① 商業・業務拠点を形成する機能誘導 【土地利用】	周南広域都市圏を代表する商業業務拠点として、賑わいがある都心軸の形成に向けて、商業や業務機能の導入に対して支援を行います。	市	実施中国制度	中期
② 低未利用地の集約化による新たな機能の導入 【土地利用】	過ぎたくなるエリアの形成に向けて、土地の集約化を促進し、身近な買物や飲食等ができる、憩いと交流の空間整備を推進します。	民間市	国制度	短期
③ 土地の有効利用や都市機能の集約に向けた駐車場附置義務の見直し 【交通】	駐車場を必要以上に整備することなく、土地の有効利用や都市機能の集約が図れるよう、駐車場附置義務の見直しを行います。	市	実施予定	短期
④ 土地の有効活用に向けた既存駐車場の活用 【交通】	事務所やホテルなどを建築する際、附置義務の見直しにより過度な駐車場整備を抑制し、土地の有効活用が図られるよう、既存駐車場の活用促進を検討していきます。	市	実施予定	短期
⑤ 公共施設の有効活用に向けた都市計画駐車場の見直し 【交通】	民間駐車場が増加し、時間貸し駐車場の需給バランスの結果から駐車場不足は解消されており、都市計画駐車場の必要性は低下しているため、都市計画の見直しを行います。	市	実施予定	短期
方向性2 公共空間や低未利用地を活用した連続する憩いと賑わい空間の創出				
⑥ 低未利用地の暫定利用による滞在空間や新たな機能の導入 【土地利用】	低未利用地を暫定的に活用し、「滞在できる空間」や「新たにまちなかで活動しようとしている人がチャレンジできる空間」等、まちなかに不足している空間や機能をつくることで、エリアの魅力を高め、訪れたいくなる拠点を目指します。	民間市	研究中	短期
⑦ 賑わいをつなげる道路空間の利活用 【土地利用】	徳山駅周辺の幅員が比較的広い歩道において、オープンカフェやベンチ等の設置により、誰もが居心地よく歩きたいくなる環境づくりを推進し、魅力的な道路空間を形成します。	民間市	検討中	中期
⑧ ウォークブルな空間の形成 【土地利用】	歩道空間に面する民間敷地や道路に面した壁面後退空間、沿道の空閑地等を歩道空間と併せて同時活用することで、より有効な賑わいの形成を促進します。	民間市	検討中	中期
⑨ 公園の活用による憩い・交流空間の形成 【土地利用】	代々木公園や若葉公園、青空公園は、オフィスワーカーや周辺住民が日常的に利用できるよう飲食物販施設の設置、またキッチンカー等の出店や様々なイベント等で活用できるように制度を整理します。	市	実施予定	短期
⑩官民連携（PPP）の公共空間管理運営による「包括的民間委託」の検討 【土地利用】	徳山駅周辺にある南北自由通路や駅前広場、駐車場、道路、公園などの公共施設の面的で一体的な利活用及び効率的・効果的な管理運営、賑わい創出と市民サービスの向上を目指して、官民連携を推進します。	市	実施予定	短期
⑪ 公共空間の利活用を推進するための占用手続き等の効率化 【土地利用】	公共施設を利活用する市民や事業者の負担を軽減するための取り組みを検討します。	行政	国事例	中期
⑫ 人の活動を生み出す賑わいのある景観形成 【景観】	居心地がよく、歩きたいくなる道路空間にしていくために、回遊上重要な道路について景観重要公共施設に位置づけるなど重点的な景観形成を図ります。また、回遊性を高めるために設置するオープンカフェ等のベンチや植栽柵などの占用物等の景観誘導を図ります。	市	実施予定	短期
⑬ 賑わいが感じられる沿道建築物の景観誘導 【景観】	居心地がよく、歩きたいくなる空間形成に向けて、景観形成ガイドラインを充実し、沿道建築物の低層部や空閑地における景観形成を図ります。	民間市	検討中	中期

〈段階〉

- ・実施中 : 既に実施している市の制度がある段階
- ・実施予定 : 実施に向けて具体的に検討を進めている段階
- ・検討中 : 他市事例、国制度を参考に検討中の段階
- ・研究中 : 他市事例、国制度などを調べている段階
- ・国制度 : 国の制度を参考に掲載している状態
- ・国事例 : 国の事例を参考に掲載している状態
- ・他市事例 : 他市等の事例を参考に掲載している状態

施策名	概要	実施主体	段階	実施時期
②市役所周辺（行政拠点）				
方向性1 多様な都市機能が集積した利便性の高い空間の形成				
① 空き家の利活用による住まいの近くで働く場の創出 【土地利用】	群馬県高崎市では、一般社団法人が市の「空き家活用促進改修助成金」を活用して空き家を改修し、サテライトオフィス兼子育てサロンとして運営している事例があります。	民間市	他市事例	中期
② 用途地域の見直しによるエリアの特性強化 【土地利用】	都心軸の魅力を高めるため、土地利用の状況を踏まえた用途地域の見直し等を検討します。	市	検討中	中期
③ 商業・業務拠点を形成する機能誘導（再掲） 【土地利用】	商業や業務機能の導入に対して支援を行います。	民間市	国制度	中期
④ 土地の有効利用や都市機能の集約に向けた駐車場附置義務の見直し（再掲） 【交通】	駐車場を必要以上に整備することなく、土地の有効利用や都市機能の集約を図れるよう、駐車場附置義務の見直しを行います。	市	実施予定	短期
方向性2 良質なまち並みを活かした居住空間の創出				
⑤ 情報バンクによる低未利用地の有効活用の促進 【土地利用】	低未利用地の有効活用を促進するため、情報を収集し、発信できる体制の構築を検討していきます。	団体市	研究中	中期
⑥ 低未利用地流通推進プラットフォーム 【土地利用】	寝屋川市では、増加する空き家等により地域環境が悪化することを防止するため、不動産、建築、法律、金融などの専門家による「寝屋川空き家流通推進プラットフォーム」を設立し、空き家等の市場への流通推進に取り組んでいます。	団体市	他市事例	中期
⑦ 定住促進支援 【土地利用】	北九州市では、定住のため居住誘導区域で住宅（新築・中古）を取得すると、市と住宅金融支援機構から住宅取得に対する財政的支援が受けられます。	市	他市事例	中期
⑧ 地域の特性を踏まえた空き家活用策の提案 【土地利用】	空き家の活用策やその場所でのライフスタイルについて提案を行い、情報発信などを検討していきます。	市	他市事例	中期
⑨ 人の活動を生み出す賑わいのある道路空間の景観形成（再掲） 【景観】	回遊上重要な道路について景観重要公共施設に位置づけるなど重点的な景観形成を図ります。また、回遊性を高めるために設置するオープンカフェ等のベンチや植栽柵などの占用物の景観誘導を図ります。	市	実施予定	短期
③徳山公園周辺（市民・文化拠点）				
方向性1 緑豊かな質の高い歴史・文化空間の創出				
① 空き家の利活用による新たな芸術・文化・交流活動の場を創出 【土地利用】	東京都世田谷区では、空き家を地域資源と捉え、地域貢献活用を目的とした相談窓口を開設し、地域の図書館、シェアキッチン、工房など、地域活性化に資する交流拠点等に転用するため、空き家の所有者と、地域活動の場を探している団体のマッチングを行っています。	団体民間	他市事例	中期
② 歴史や文化が感じられる道路空間の景観形成 【景観】	毛利邸の石垣を連想させる舗装や、桜並木と調和がとれたアンティーク調なストリートファニチャーなど、「歴史の息づいた街なみ」空間を形成する景観誘導を図ります。	市	実施予定	短期
方向性2 落ち着いた住環境を活かした居住の誘導				
③ 用途地域の見直しによるエリアの特性強化（再掲） 【土地利用】	都心軸の魅力を高めるため、土地利用の状況を踏まえた用途地域の見直し等を検討します。	市	検討中	中期
④ 情報バンクによる低未利用地の有効活用の促進（再掲） 【土地利用】	低未利用地の有効活用を促進するため、情報を収集し、発信できる体制の構築を検討していきます。	団体市	研究中	中期
⑤ 定住促進支援（再掲） 【土地利用】	北九州市では、定住のため居住誘導区域で住宅（新築・中古）を取得すると、市と住宅金融支援機構から住宅取得に対する財政的支援が受けられます。	市	他市事例	中期
④徳山港周辺（レクリエーション・交通拠点）				
方向性1 うるおいある海辺の環境を活かした憩いの場となる親水空間の形成				
① 親水空間を活用した賑わい空間の形成 【土地利用】	晴海親水公園など広場空間を活用した、賑わい空間を創出します。	民間市	研究中	短期
方向性2 港と駅が近接している特性を活かした都市景観の形成				
② 公共空間の利活用と都市景観・水辺景観に配慮した景観誘導 【景観】	回遊上重要な施設について景観重要公共施設に位置づけるなど重点的な景観形成を図ります。また、回遊性を高めるために設置するオープンテラスやベンチなどの占用物の景観誘導を図ります。	市	実施予定	短期
⑤交通ネットワーク				
方向性1 各拠点を結ぶ利便性の高い交通ネットワークの形成				
① 拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成 【交通】	都心軸は多様な市街地が広域に広がっています。それぞれの場所にある魅力的な資源をつなぎ、回遊しやすい移動環境を形成します。	民間市	研究中	中期
方向性2 誰もが安心して、楽しく移動できる歩行空間の形成				
② 短距離移動を支援する移手段の導入 【交通】	誰もが安心してまちなかを回遊できるよう、短距離移動を支援する新たな移手段の導入を検討します。	民間市	他市事例	中期

4. 推進方策

(1) 推進体制

市民・事業者・行政・関係団体等が連携を図ることにより、都心軸空間デザインプランを推進し、人々の多様なライフスタイルの実現を目指します。



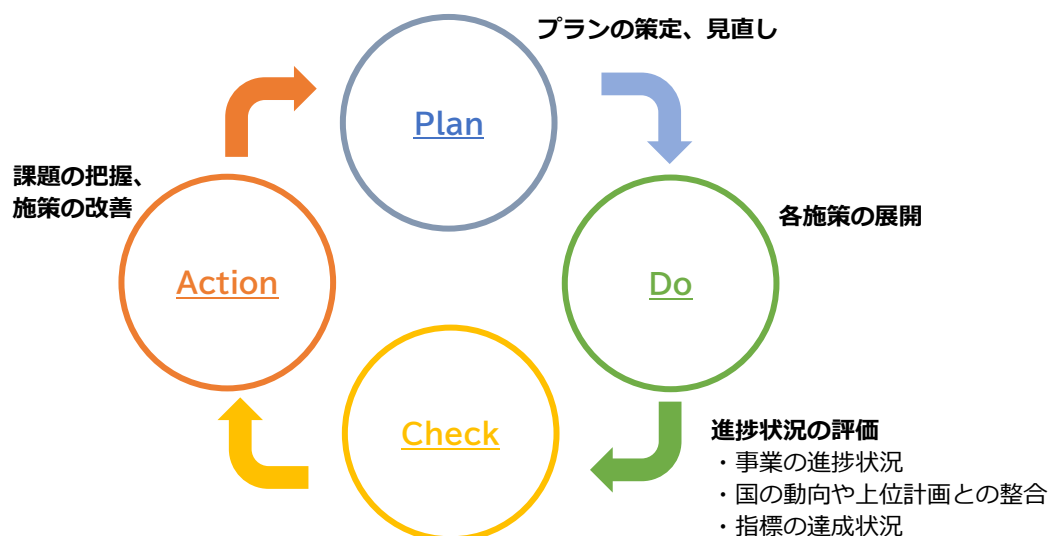
(2) 推進のステップ

都心軸の形成に向けて、順次施策を展開していきます。

	短期(1～5年)	中期(6～10年)	長期(10年～)
土地利用	<p>商業・業務拠点にふさわしい機能誘導</p> <p>低未利用地の利活用</p> <p>公共空間の利活用</p> <p>用途地域の見直しによるエリアの特性強化</p>		
交通	<p>駐車場施策の展開</p> <p>新たな交通手段の導入</p>		
景観	<p>公共空間の景観形成</p>	<p>沿道建物の景観誘導</p>	

(3) プランの進行管理

毎年度、周南市都市再生推進協議会もしくは周南市都市再生推進協議会専門委員会に本プランの進捗状況等を報告するとともに、施策の進捗状況を評価（Check）し、施策の改善（Action）を実施し、必要に応じて施策及び本プランの見直しを行います。





<本プランの指標（周南市立地適正化計画）>




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カ所 10～19時	10,953人 (平成27(2015)年度)	11,000人 (令和17(2035)年度)	100.4%

(1)支援制度一覧(2021年3月時点)



●歩行者空間等の改善に活用できる制度

制度名	制度等の根拠	制度概要
駐車場法の特例制度 	都市再生特別措置法	市町村が立地適正化計画に「駐車場配置適正化区域」、「路外駐車場配置等基準」及び「集約駐車施設の位置・規模」を記載することにより、駐車場法の特例制度の適用が可能。 https://www.mlit.go.jp/common/001105772.pdf
まちなかウォークアブル推進事業 	都市再生特別措置法 都市再生推進事業費補助交付要綱 等	「居心地がよく歩きたくなる」空間創出に向け、歩行者の目線に着目し、既存ストックを最大限活用した修復・改変を行うための重点的・一体的な支援の強化を図り、ウォークアブルなまちなか都市空間形成を実現。 https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_tk_000092.html


●都市機能の誘導・更新、市街地整備等に対する支援措置

官民連携まちなか再生推進事業 	官民連携都市再生推進事業制度要綱 等	官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定のほか、自立自走型システムの構築に向けた国内外へのシティプロモーションや社会実験等に要する経費を支援。 https://www.mlit.go.jp/toshi/common/010000010.pdf
まちづくりファンド支援業務 (民都機構による支援) 	民間都市開発の推進に関する特別措置法	民間都市開発推進機構と地域金融機関が連携してファンドを立ち上げ、当該事業に対して出資・融資等により支援。 【マネジメント型まちづくりファンド支援事業】 http://www.minto.or.jp/products/management.html
まちなか公共空間等活用支援事業(民都機構による支援) 	民間都市開発の推進に関する特別措置法	「居心地が良く歩きたくなる」まちなか形成に向け、都市再生推進法人が行うカフェ等の整備と併せて、ベンチ・植栽等の公共空間を整備利活用する事業を支援。 http://www.minto.or.jp/products/publicspace.html


制度名	制度等の根拠	制度概要
<p>居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置</p> <p>【税制措置】</p> 	<p>民間都市開発の推進に関する特別措置法</p>	<p>市町村による公共施設の整備等と併せて行われる周辺の土地所有者等による以下の取り組みに対し、税制特例が適用される。</p> <p>1) 公共空間の拡大を図るため公共施設等の用に供した土地及び当該土地の上に設置した償却資産に係る課税の特例</p> <p>2) 公共空間の充実を図るために改修した家屋（原則として1階部分）に係る課税の特例</p> <p>【税制措置】固定資産税・都市計画税</p> <p>https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001353203.pdf</p>
<p>立地誘導促進施設協定に係る課税標準の特例措置</p> 	<p>都市再生特別措置法</p>	<p>低未利用土地等を活用した、地域利便の確保・維持に資する施設の整備を促進するため、地権者が全員合意により、当該施設の整備・管理を地方公共団体に代わり自ら行う新たな協定制度を創設。</p> <p>https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001353193.pdf</p>
<p>低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置</p> 	<p>都市再生特別措置法</p>	<p>市町村が地域内に散在する低未利用土地の利用意向を捉えて、関係地権者等の合意を得ながら、計画を策定し、必要な利用権の設定等を促進する制度を創設。計画に基づく土地等の取得等に係る流通税（登録免許税・不動産取得税）を軽減。</p> <p>https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001353193.pdf</p>
<p>都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合の特例措置</p> 	<p>都市再生特別措置法</p>	<p>都市再生推進法人の業務に低未利用土地の利用に関する事業のための土地の取得等を追加することに伴う、都市再生推進法人に土地を譲渡した場合の特例措置の拡充。</p> <p>https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001353193.pdf</p>

制度名	制度等の根拠	制度概要
誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例 	租税特別措置法 地方税法	都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のために事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対する課税の特例措置（特定民間再開発事業及び特定の民間再開発事業） https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001353195.pdf
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 	租税特別措置法 地方税法	立地適正化計画に係る取組に参画する都市再生推進法人に対して土地等を提供した場合の課税の特例措置 https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001353196.pdf



●住宅政策との連携

フラット 35 地域活性化型 （住宅金融支援機構による支援） 	-	平成 29 年度より、コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット 35 の金利を引き下げる https://www.flat35.com/lp/19/chiiki/index.html
--	---	---


●景観法等に係る制度

制度名	制度等の根拠	制度概要
景観重要公共施設	景観法	道路、河川、都市公園などの公共施設は、地域の景観を構成する重要な要素の一つであり、景観づくりに大きな影響を与えることから、その整備にあたり周辺景観への配慮が求められる。このため、景観形成に重要な公共施設を「景観重要公共施設」に位置づけ、整備における基本方針及び個別基準を定める
景観地区 	景観法、都市計画法	景観地区は、形態意匠の制限の他、建築物の高さの最高限度又は最低限度、敷地面積の最低限度等について、市町村が都市計画として決定する。景観地区内で建築等を行うためには、形態意匠の制限に適合することについて、市町村長の認定を受けることが必要となる https://www.mlit.go.jp/common/000191087.pdf



●都市機能等に係る制度

都市利便増進協定 	都市再生特別措置法	広場・街灯・並木など、住民や観光客等の利便を高め、まちの賑わいや交流の創出に寄与する施設（都市利便増進施設）を、個別に整備・管理するのではなく、地域住民・まちづくり団体等の発意に基づき、施設等を利用したイベント等も実施しながら一体的に整備・管理していくための協定制度 https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/seisaku_package/siryou2019/siryou4-1/1-3-15.pdf
都市再生推進法人 	都市再生特別措置法	都市再生推進法人とは、まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材等が整っている優良なまちづくり団体に公的な位置づけを与え、あわせて支援措置を講ずることにより、その積極的な活用を図る制度 https://www.mlit.go.jp/common/001049774.pdf

●公園・公共空間の活用

公募設置管理許可制度（P-PFI） 	都市公園法	飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度 https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001329492.pdf
設置管理許可制度	都市公園法	公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度

●低未利用地発生抑制

制度名	制度等の根拠	制度概要
低未利用地の利活用 促進に向けた長期譲 渡所得の特別控除 		全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意 向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保 有する低額の低未利用地を譲渡した場合に譲渡所得を 控除する制度 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html
空き家の発生を抑制 するための特例措置 		被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続 人が、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合に は、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3000 万円を特別 控除する制度 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

●周南市の独自支援制度

まちなかオフィス立 地促進事業補助金 		事業者が補助対象エリア（徳山駅周辺）の賃貸借物件 にオフィスを新規開設する際の賃借料などに対し支援 する制度 http://www.city.shunan.lg.jp/site/kigyoshien/2818.html
空き家の発生を抑制 するための特例措置 		事業者が補助対象エリアに（徳山駅・新南陽駅周辺）新 たに情報・通信産業などを営む際の賃借料などに対し 支援する制度 http://www.city.shunan.lg.jp/soshiki/32/16664.html
テナントミックス推 進事業費補助金 		事業者が補助対象エリア（徳山駅周辺）に新たに 出店する際の店舗の改装費などに対し支援する制度 http://www.city.shunan.lg.jp/soshiki/32/2856.html
中小企業振興融資制度 		中小企業などに対する事業資金の融通を円滑にし、中 小企業の振興発展を図る融資制度 http://www.city.shunan.lg.jp/soshiki/32/2857.html