



# 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・プラス・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、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・プラス・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・プラス・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。

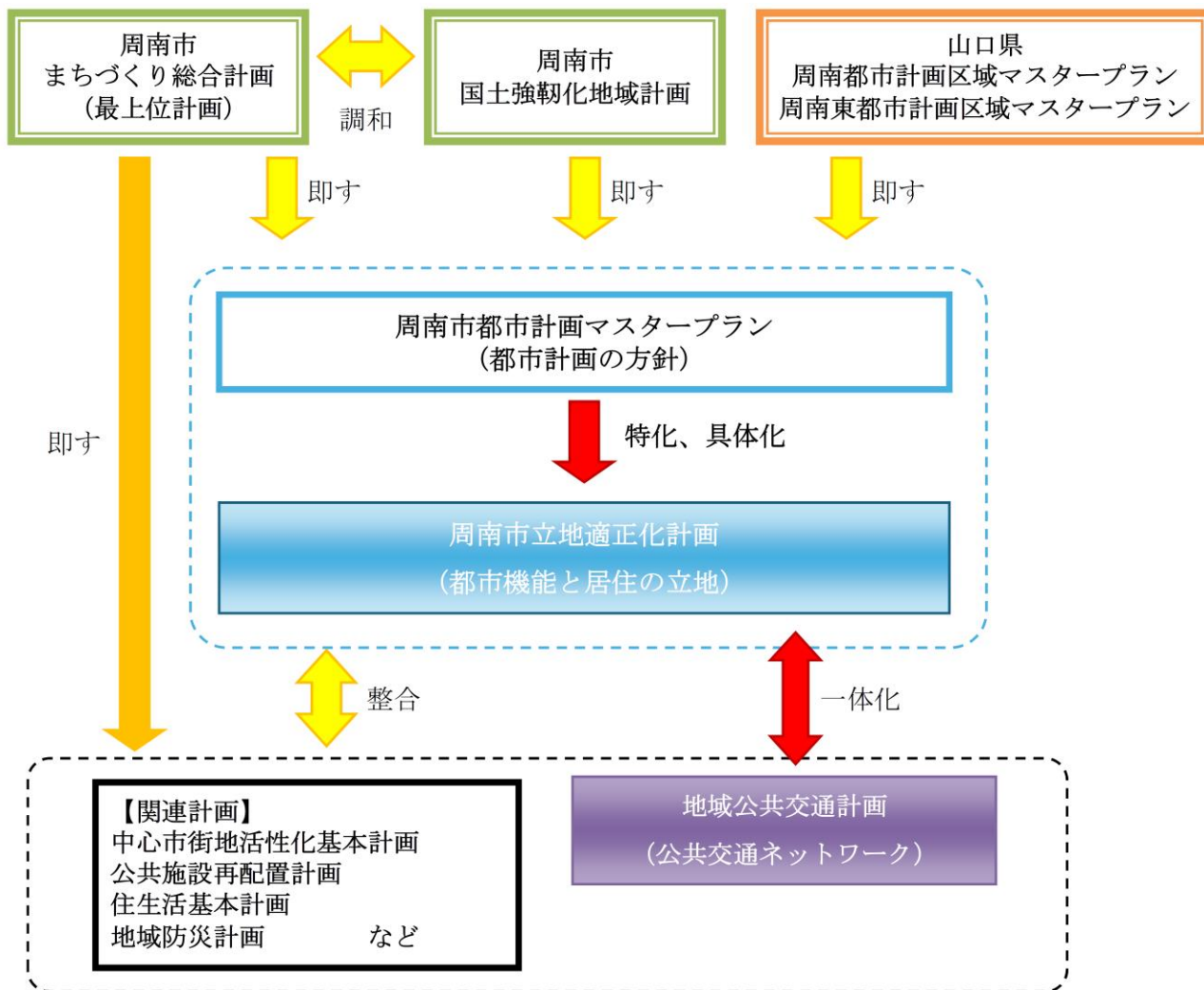


図 1-1 上位・関連計画との関連性

### 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年度から令和6(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年度から平成31(2019)年度までの前期と令和2(2020)年度から令和6(2024)年度までの後期の各5年間を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。

■表 1-1 周南市都市計画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。

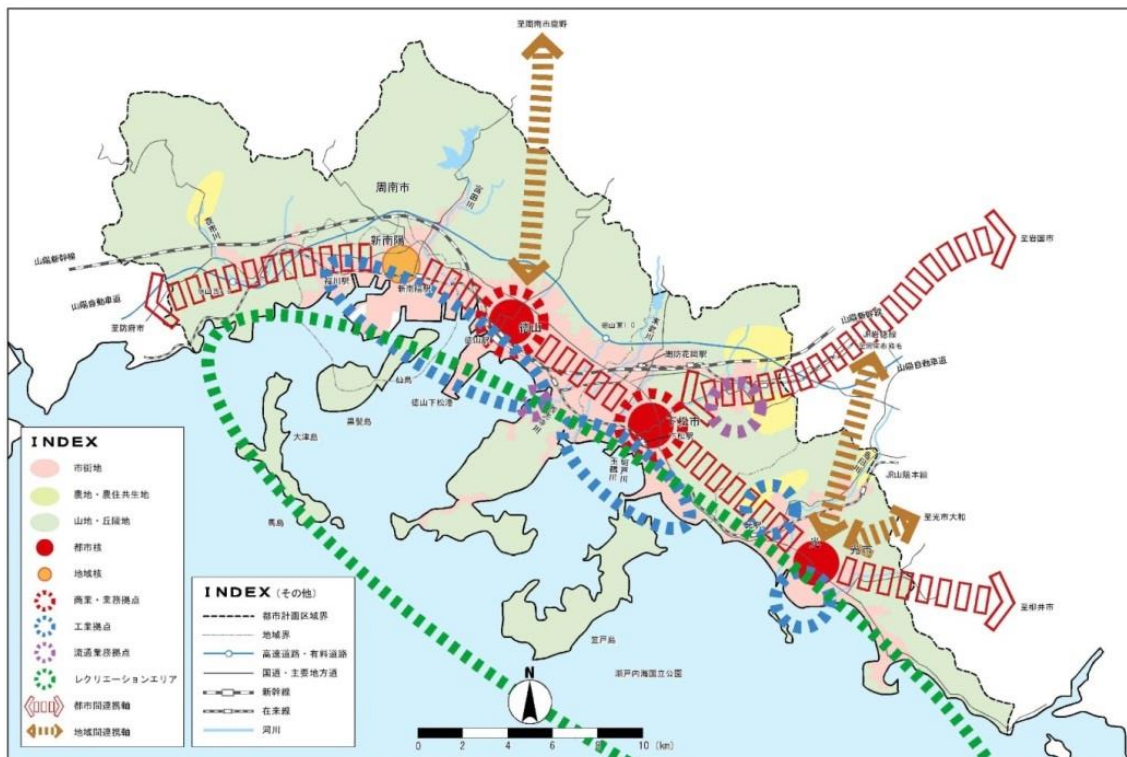


図 1-2 周南都市計画区域の将来都市構造

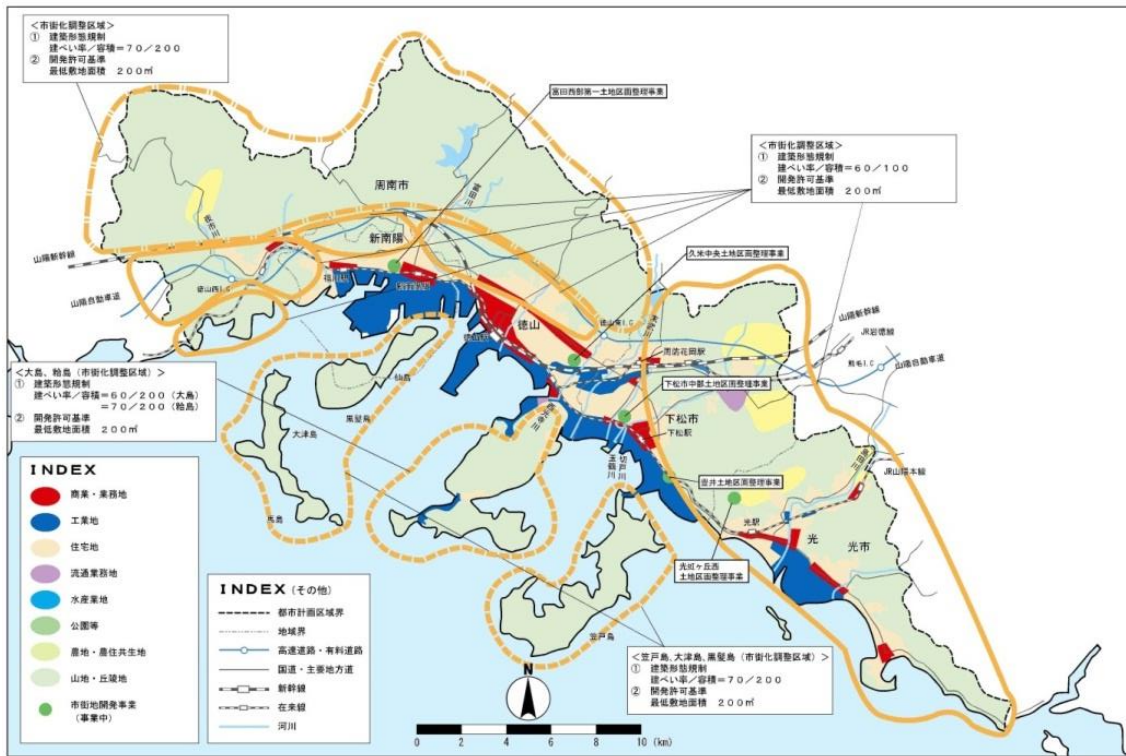


図 1-3 周南都市計画区域の土地利用及び市街地整備に関する指針

### 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。

■表 1-2 周南東都市計画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。

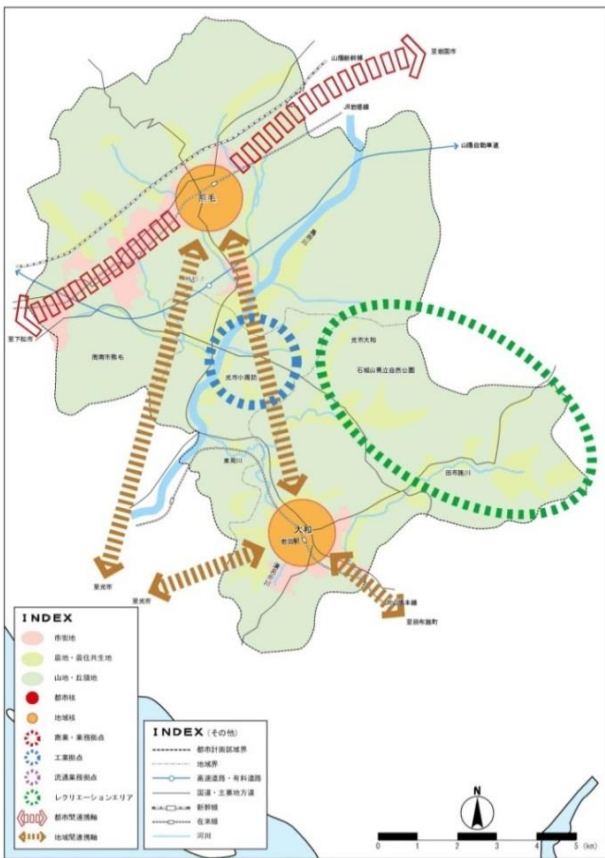


図 1-4 周南東都市計画区域の将来都市構造

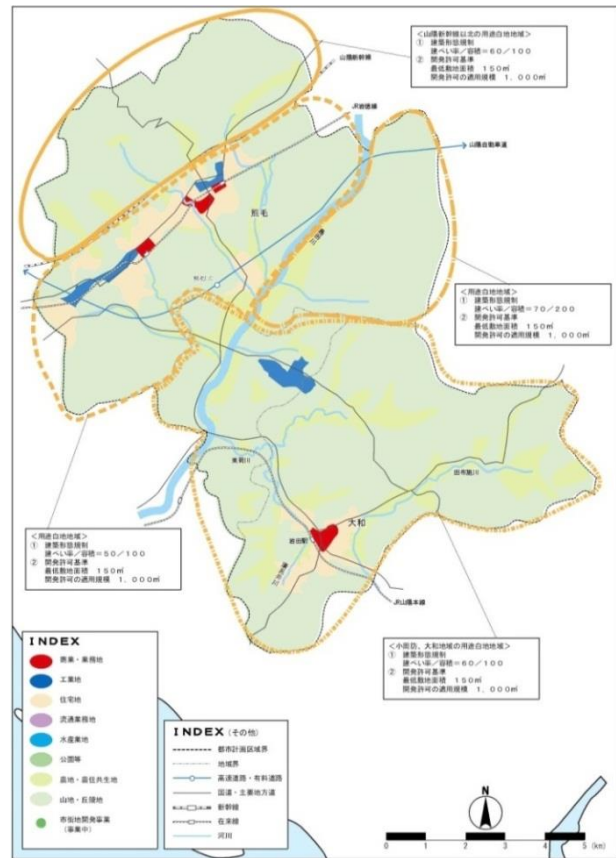


図 1-5 周南東都市計画区域の土地利用及び市街地整備に関する指針

## 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 年後の令和 10（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。

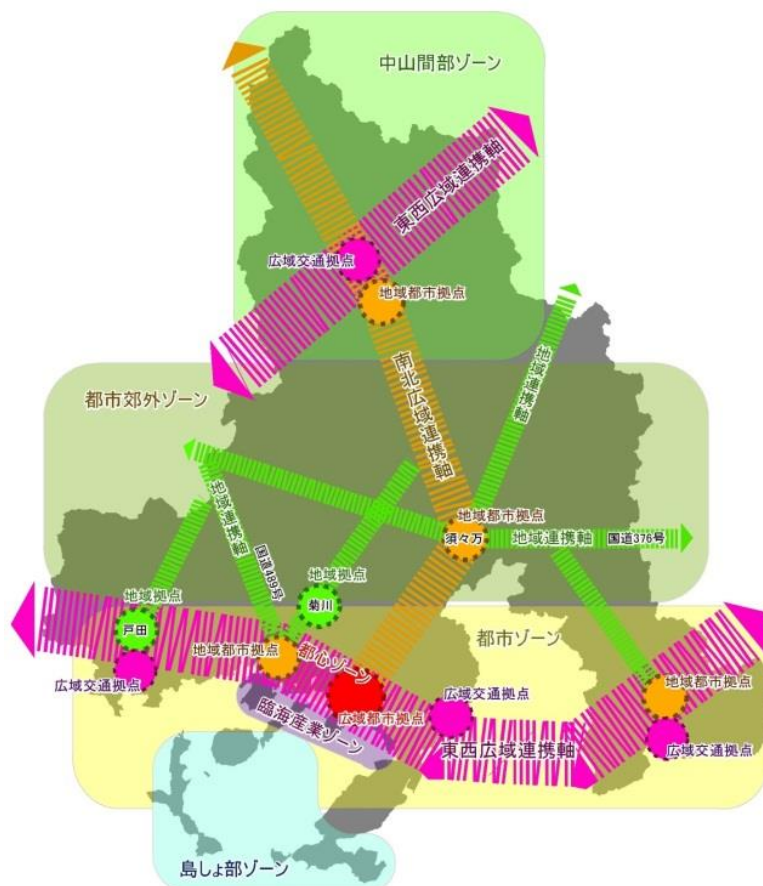


図 1-6 将来都市構造図

## 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、令和 16（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、令和 8 年（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. 周南市スマートシティ構想（令和3年3月）

Society5.0の実現に向けたスマートシティの推進にあたり、教育、医療、福祉、産業、交通等の各分野で収集された各種データや各施策を連携させながら、課題解決等を図っていくことが重要となります。

また、急速に変化する科学技術等に対して迅速に対応するためには、現実と構想との齟齬が生じにくい、柔軟かつ包括的な中長期構想が必要です。

本構想は、市の最上位計画である総合計画に即して分野や基本施策、地域ごとに策定した個別計画を推進する手法の一つであるスマートシティ推進施策について、その体系と方向性を示す分野横断的な構想として位置付けます。

Society5.0の実現に向けて、中長期的に先端技術等の導入に取り組む必要があることから、本構想は令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間を構想期間とします。

### 1) まちづくりの理念

これまで、本市では、先端技術等に関するノウハウの不足、先端技術の導入・管理コストの負担、データの収集・管理コストの負担、専門人材の不足、個人情報への提供への不安感などから、住民や企業、行政の活動においてデジタル化が進んでいませんでした。

また、各分野において、企業、住民、行政等の多様な主体が独立して活動してきたため、個別分野の最適化に止まり、必ずしも都市全体の最適化にはつながっていませんでした。今後、全体最適を実現するためには、都市全体の観点から、分野横断的な主体間の連携・協働に加えて、様々なデータや先端技術等の連携が重要となります。

そこで、本市では、Society5.0を実現するため、以下の理念のもとでスマートシティを推進し、地域課題の解決や新たな価値の創造に取り組みます。

**多様なデータや先端技術等を活用し、  
活力ある豊かなスマートシティ周南へ変革する**

### 2) 基本方針

まちづくりの理念「多様なデータや先端技術等を活用し、活力ある豊かなスマートシティ周南へ変革する」に基づき、以下の基本方針に従ってスマートシティを推進します。

① あらゆる分野における先端技術等の積極的な活用により、地域課題の解決や新たな価値の創造を実現する
② 多様なデータやサービスが連携したデータ駆動型・知識集約型都市の構築により、社会と暮らしの最適化を実現する
③ ICTリテラシーの向上、ICT人材の育成・活用により、デジタル・トランスフォーメーションを加速する
④ デジタル・ディバイドの解消により、誰もが快適に暮らせる社会を実現する
⑤ スマート市役所の推進により、市民サービスと生産性を向上させる

## 9. 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 年度から令和 8（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。

### ■5 年見直し時の追記

令和 3（2021）年度に、後期事業計画として「周南市地域公共交通計画」が策定されました。

### 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。

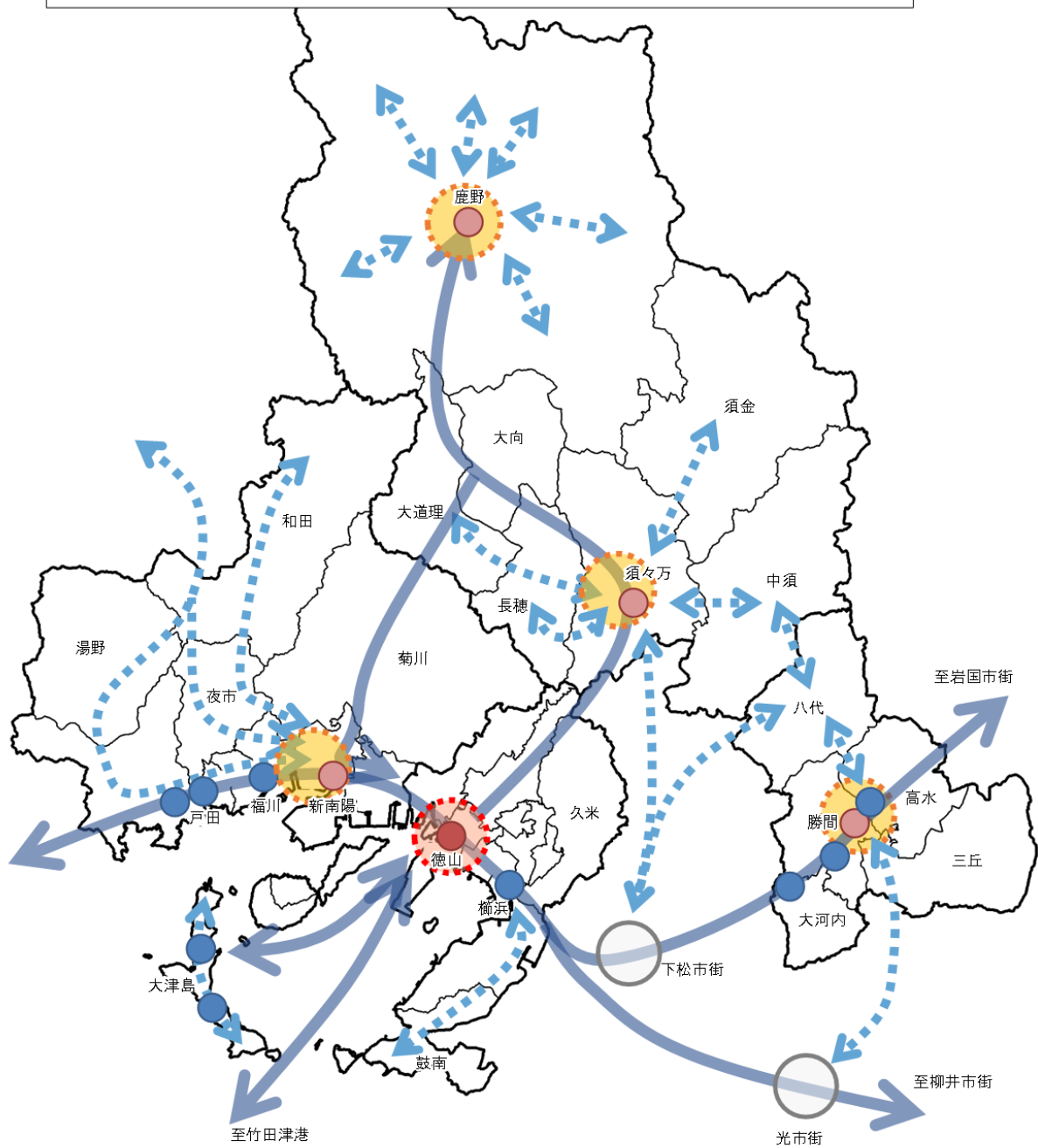
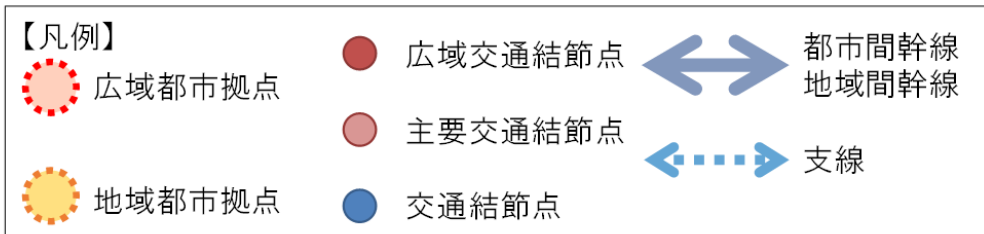


図 1-7 公共交通ネットワークの将来イメージ

資料：周南市「周南市地域公共交通計画」

## 10. 周南市国土強靱化地域計画（令和3年3月）

「周南市国土強靱化地域計画」は、あらゆる災害（リスク）に備えるため、起きてはならない最悪の事態（リスクシナリオ）を明らかにし、それらを回避するため事前に取り組むべき具体的施策を定めるものです。

計画期間は、令和3（2021）年度から令和7（2025）年度までの5年間とし、施策の進捗や社会経済情勢の変化等を踏まえて、必要に応じて見直しを行うものとします。

## 1) 基本目標

市民生活及び経済に甚大な影響を及ぼすおそれがある大規模自然災害等の様々な危機に対して、平時から備えることが重要である。

そこで、いかなる災害が発生しても、「強さ」と「しなやかさ」を持った安全・安心な地域・経済社会が構築されるよう、次の4点を基本目標として推進する。

- ①人命の保護が最大限図られること
- ②市及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
- ③市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
- ④迅速な復旧復興

### 1.1. 周南市地域防災計画（令和5年5月見直し）

「周南市地域防災計画」は、周南市の地域における災害予防、災害応急対策及び復旧・復興に関し、市、県、指定地方行政機関、指定公共機関、指定地方公共機関、公共的団体、防災上重要な施設の管理者等（及び市民が処理すべき事務又は業務の大綱を定め、防災活動の総合的かつ計画的な推進を図り、防災関係機関、市民がその有する全機能を有効に発揮して周南市の地域並びに市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とするものです。

## 1) 基本理念

災害の発生を完全に防ぐことは不可能であるが、災害時の被害を最小化し、被害の迅速な回復を図る「減災」の考え方を防災の基本理念とします。

## 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年後である令和17（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。

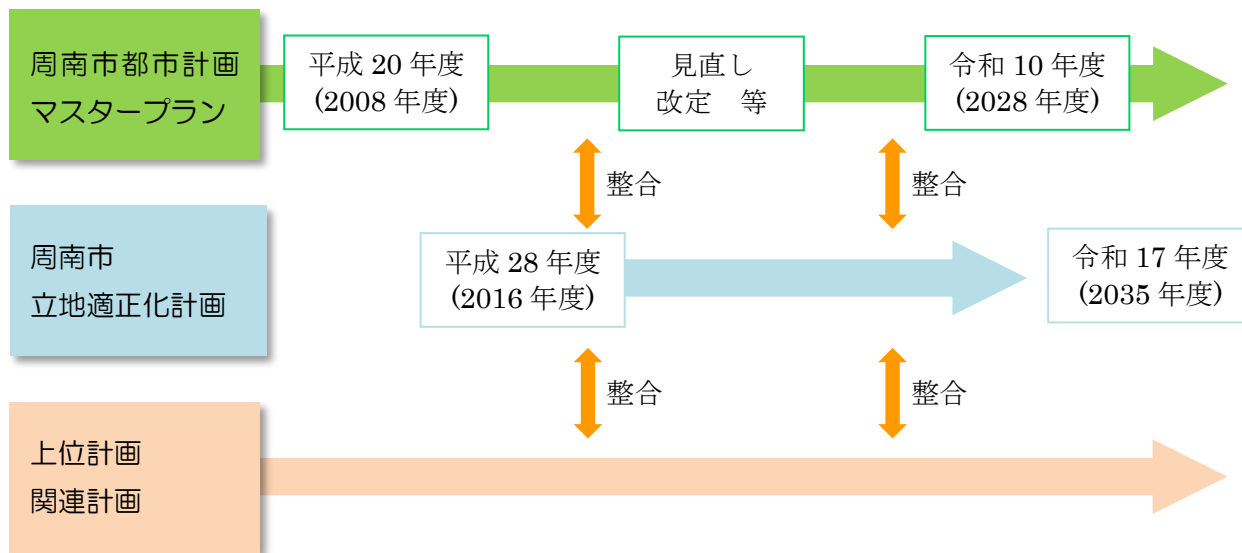


図 1-8 計画期間

## 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。

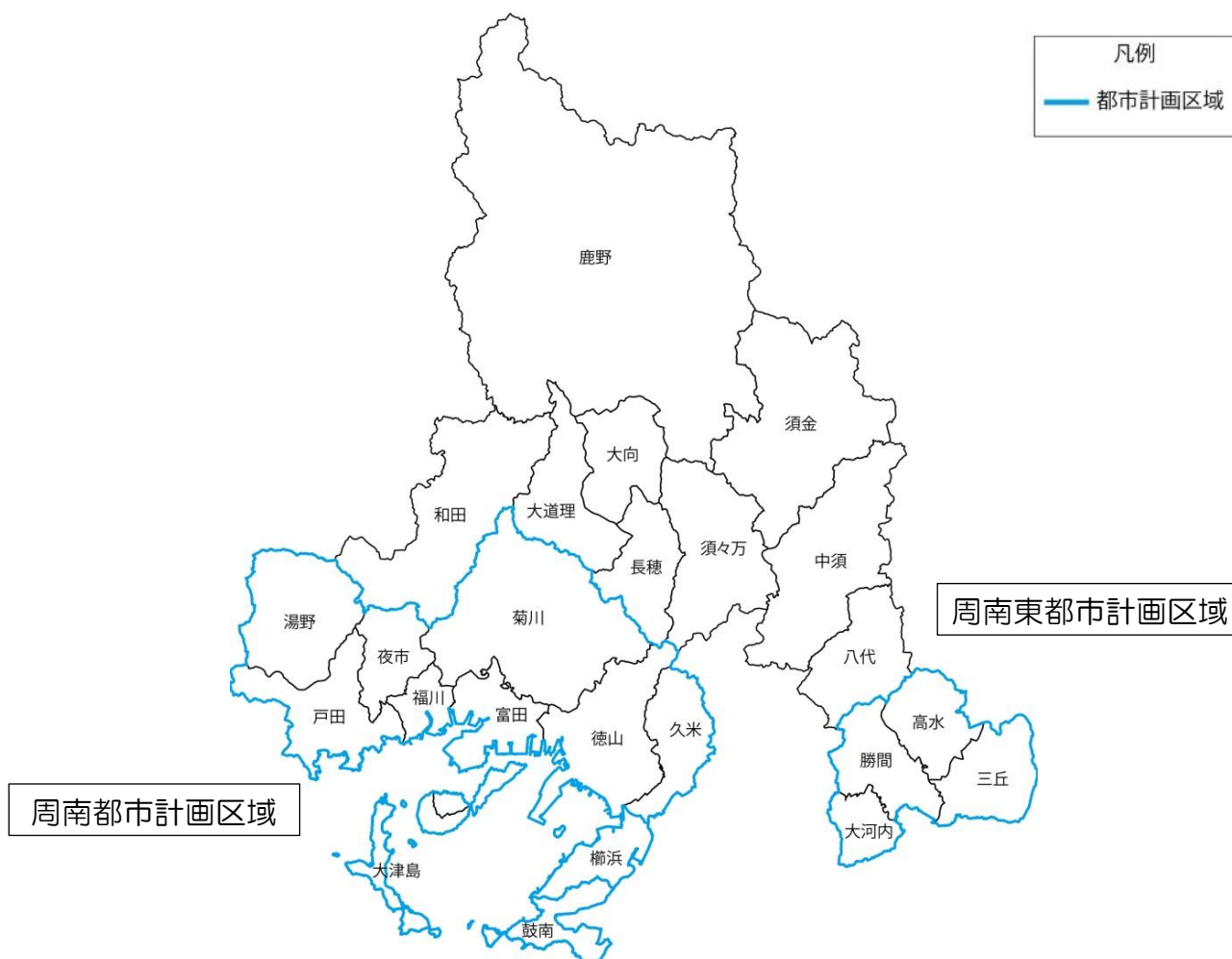


図 1-9 対象区域