



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ました。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。

■表 4-1 都市機能誘導区域を設定する都市拠点の整理

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 (集積度)	商業地域 (活用度)	広域性	公共交通 (結節機能)
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		△			△

※◎：高い ○：普通 △：低い

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。

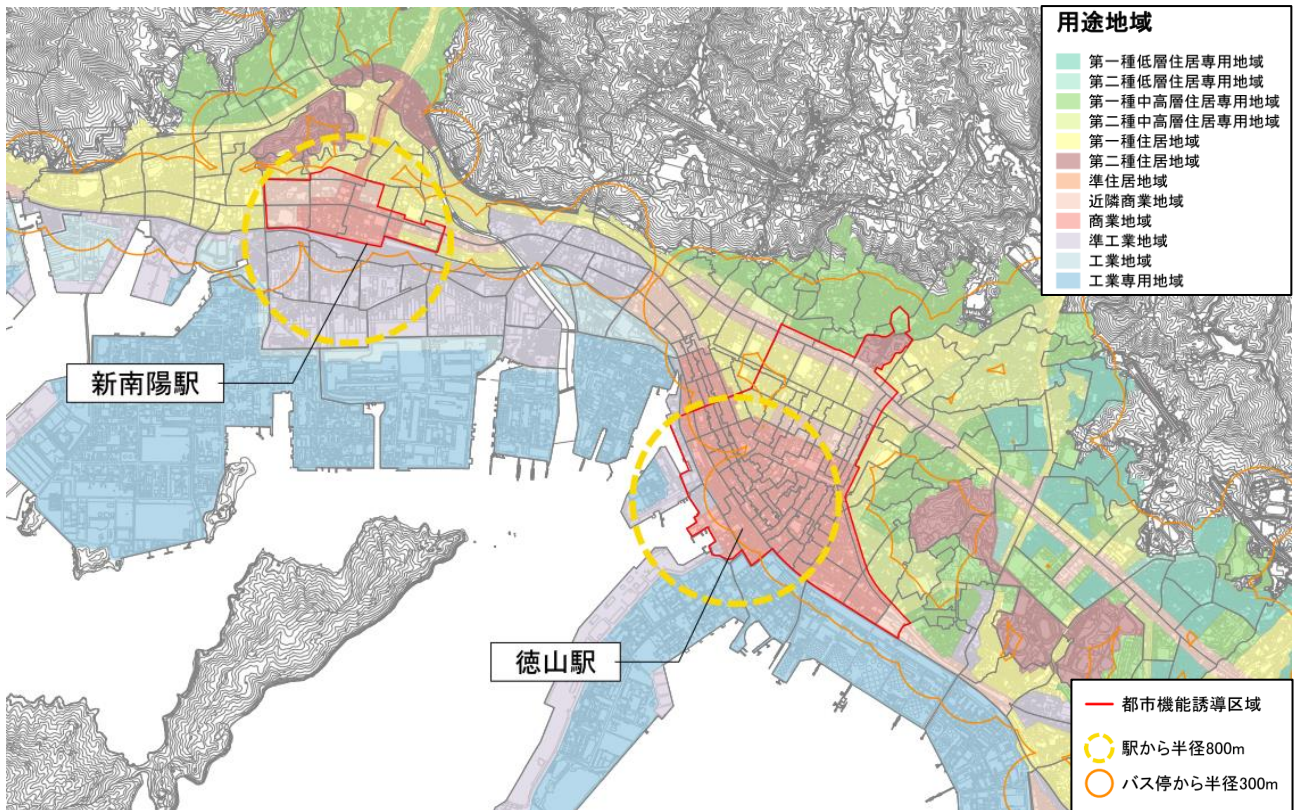


図 4-1 都市機能誘導区域（広域図）

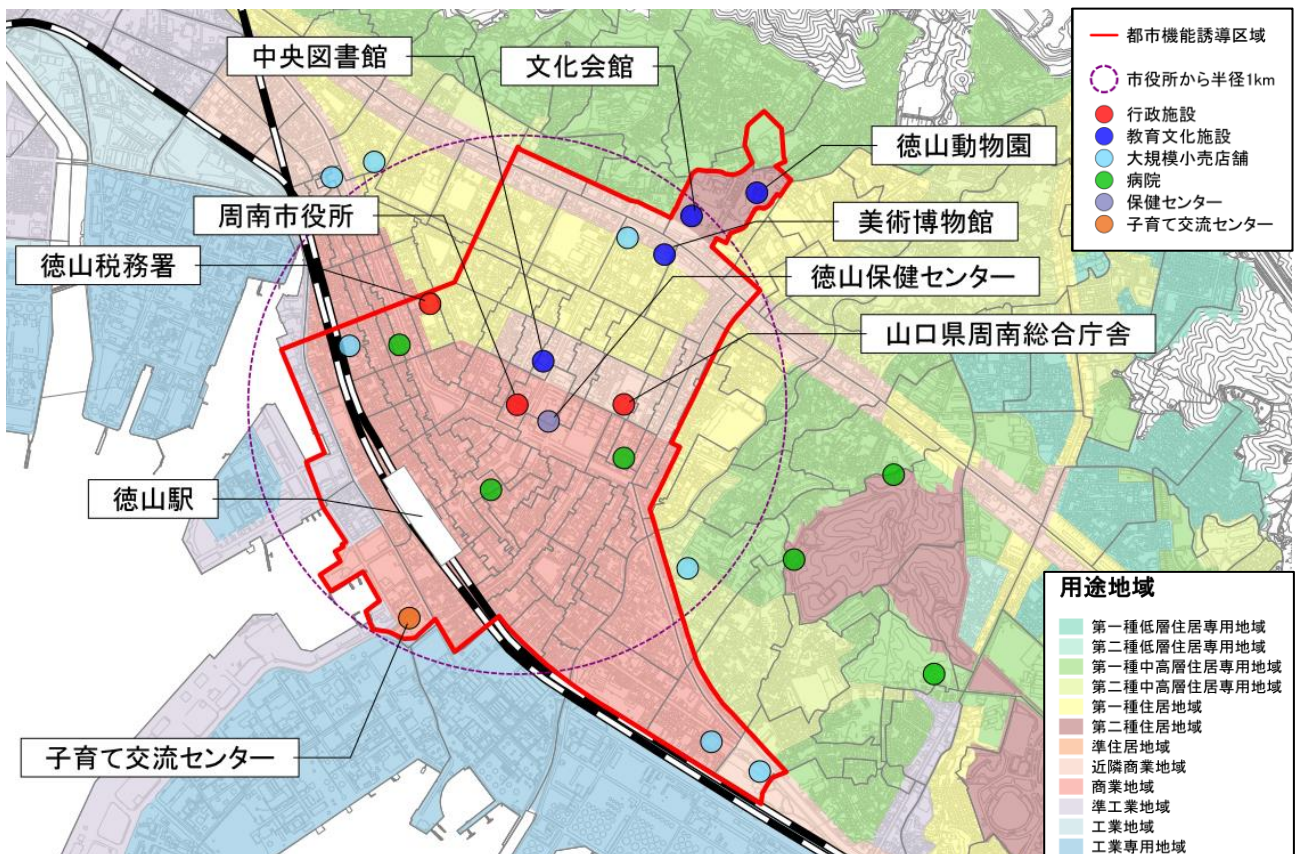


図 4-2 徳山駅周辺都市機能誘導区域：238.3ha

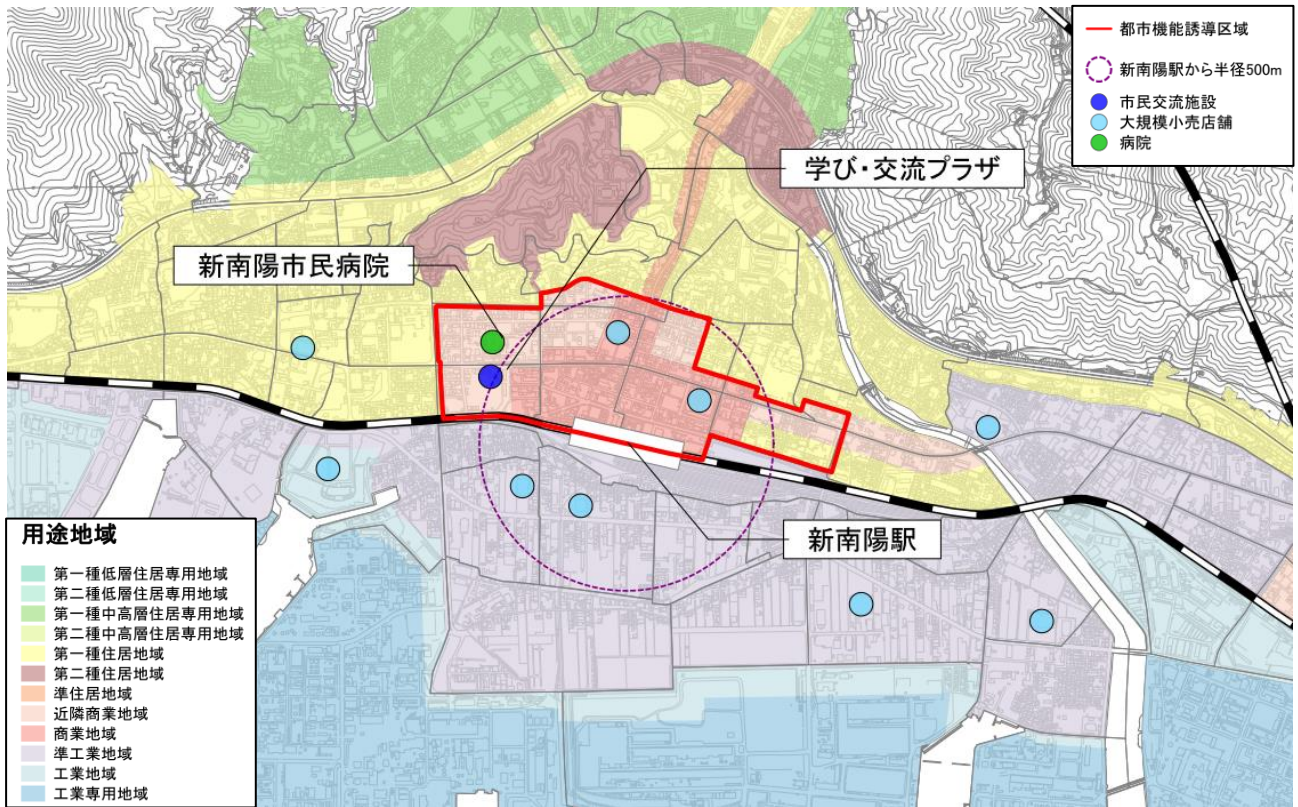


図 4-3 新南陽駅周辺都市機能誘導区域：50.1ha

■表 4-2 都市機能誘導区域の面積と割合

		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分類

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。

■表 4-3 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。

■表 4-4 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、 こども家庭センター
	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、文化小ホール等
	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。



写真 4-1 徳山駅周辺の代表的な施設

《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。



写真 4-2 新南陽駅周辺の代表的な施設

《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。

■表 4-5 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。

■表 4-6 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、文化小ホール	
	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、こども家庭センター	
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、**市民館跡地などの低未利用地・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、**官民連携による**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、**周南公立大学等**の高等教育機関、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、**PPP/PFI などによる民間活力の導入**、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。