第７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・プラス・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・プラス・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満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあっては、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満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 条第 1 項の規定により、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、届出があった場合において、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。

■表 7-1　届出の対象となる行為（居住促進区域）

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、本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、若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。

■表 7-2　届出の対象となる行為（都市機能誘導区域）

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・プラス・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「生活空間としての密度」（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。

■5 年見直し時の追記

歩行者通行量は、令和 4 年時点で徳山駅周辺、新南陽駅周辺とも目標値を上回る結果となっています。

20～39 歳人口の社会増減数については、▲252 人となり、計画策定時より悪化しています。

■表 7-3　都市機能に関する目標

評価指標	計画策定時（基準年度）	実績値（5 年見直し時）	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(2015)年度）	11,024 人（令和 4(2022)年度）	11,000 人（2035 年度）	100.4%
歩行者等通行量（新南陽）※1 か所 8～18 時	704 人（平成 27(2015)年度）	718 人（令和 4(2022)年度）	710 人（2035 年度）	100.9%
20～39 歳人口の社会増減数	▲234 人（平成 27(2015)年度）	▲252 人（令和 4(2022)年度）	0 人（2035 年度）	

2．居住に関する目標

本市は、本計画に基づきコンパクト・プラス・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。

■5 年見直し時の追記

居住促進区域内人口密度は、目標値を上回る結果となっています。

20～39 歳人口の社会増減数については、▲252 人となり、計画策定時より悪化しています。

■表 7-4　居住に関する目標

評価指標	現状値（基準年度）	実績値（5年見直し時）	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	50.5 人/ha（平成 22(2010)年度）	48.0 人/ha（令和 2(2020)年度）	38.4 人/ha（2035 年度）	44.8 人/ha（2035 年度）	88.7%
20～39 歳人口の社会増減数（再掲）	▲234 人（平成 27(2015)年度）	▲252 人（令和 4(2022)年度）		0 人（2035 年度）	
（参考）行政区域人口	144,842 人（平成 27(2015)年度）	137,540 人（令和 2(2020)年度）	（推計）119,817 人（2035 年度）		82.7%

※居住促進区域内人口密度の目標値は、第 5 章 3 居住促進区域に記載の想定人口密度に居住促進区域面積を基に加重平均により算出。

３．防災に関する目標

本市は、本計画に基づきコンパクト・プラス・ネットワークを推進し、自然災害の危険性が比較的高くない地区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。

そのためには、災害ハザードエリアや避難所の情報のみではなく、都市計画情報や公共施設情報などのデータの公表を行い、それらを自由に重ね合わせることのできるシステムを導入することにより、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の選択する手助けとなると考えます。

以上のことから、居住誘導区域内における防災・減災に関する目標として以下の様に設定します。

■表 7-5　防災に関する目標

評価指標	現状値（基準年度）	実績値（5年見直し時）	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（再掲）	50.5 人/ha（平成 22(2010)年度）	48.0 人/ha（令和 2(2020)年度）	38.4 人/ha（2035 年度）	44.8 人/ha（2035 年度）	88.7%
災害ハザードエリアと多様なデータの重ね合わせによる公表	未実施（令和 5（2023）年度）			実施する（2035 年度）	

４．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・プラス・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。

■5 年見直し時の追記
移動手段が確保された地区の人口割合は、80％となり計画策定時と比較し低下しています。

■表 7-6　公共交通に関する目標

評価指標	計画策定時（基準年度）	実績値（5 年見直し時）	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(2015)年度）	80% （令和 3(2021)年度）	88% （2025 年度）	4%増加
（参考）行政人口	144,842 人 （平成 27(2015)年度）	137,540 人 （令和 2(2020)年度）	（推計）133,500 人 （2025 年度）	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。

５．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。

■5 年見直し時の追記
中心市街地の歩行者通行量が微増したため、「中心市街地における消費額」も微増する結果となっています。
「子育て世帯における消費額」は、子育て世帯数と子育て世帯における平均消費額より算定しています。子育て世帯数が減少したため、「子育て世帯における消費額」も減少する結果となっています。

■表 7-7　期待される効果の推計（地域活力の向上）

期待される効果	計画策定時（参考）	実績値（5 年見直し時）	比較値（基準年度）	推計値（推計年度）	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 26（2014）年度）	4,057 百万円（令和 4（2022）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）	43,390 百万円（平成 27（2015）年度）	37,546 百万円（令和 4（2022）年度）	30,952 百万円（2035 年度趨勢値）	32,270 百万円（2035 年度）	1,318 百万円増（対趨勢値）

※①歩行者通行量（周南市調査）及び年間商品小売販売額（商業統計調査）を用い、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。
※子育て世帯数（国勢調査）、平成 28 年家計調査-家計収支編-（総務省）等を用い、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）公共交通の利用率の向上

本計画の推進により、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、「公共交通の利用率」の向上が期待されます。

利用率が向上することで公共交通事業費の収益の増加が期待され、「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」に繋がります。

■5 年見直し時)の追記

「市内の乗合バス事業の経常収支率」は大幅に低下し、令和 4 年時点で目標年度の数値を下回る結果となっています。

■表 7-8　期待される効果の推計（公共交通の利用率の向上）

期待される効果	計画策定時（参考）	実績値（5 年見直し時）	比較値（基準年度）	推計値（推計年度）	効果
市内の乗合バス事業の経常収支率	62.2%（平成 29(2017) 年度）	48.0%（令和 4(2015) 年度）	46.8%（2035 年度趨勢値）	49.1%（2035 年度）	2.3%増（対趨勢値）

※周南市を運行する乗合バス事業（路線バス、コミュニティ交通）における運行実績（経常収益、運行経費、利用者数）及び居住促進区域内の人口、公共交通の利用頻度等を用いて、目標年度と趨勢における経常収支率を算出。

３）安心安全の確保

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。

４）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。

本計画の推進に当たっては、住民や関係する事業者、行政等が目指すべき将来像を共有し、官民が一体となって進めることが重要です。そのため、計画の見直し時には、必要に応じ、住民説明会やパブリック・コメント等を実施し、意見聴取を図るとともに、本計画の進捗状況等を適宜、ホームページ等で周知を図ることで、官民一体的な取組を推進します。

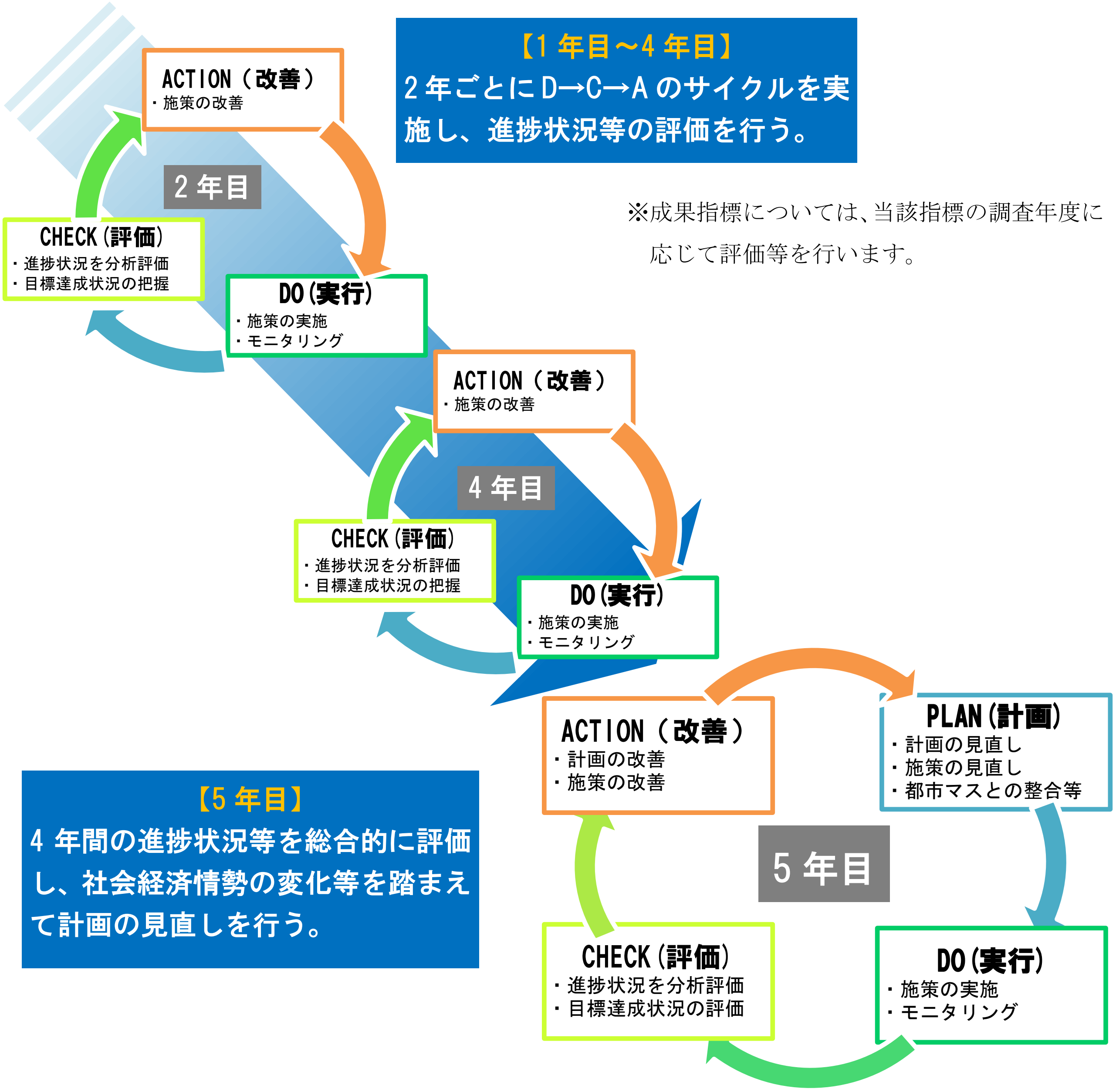
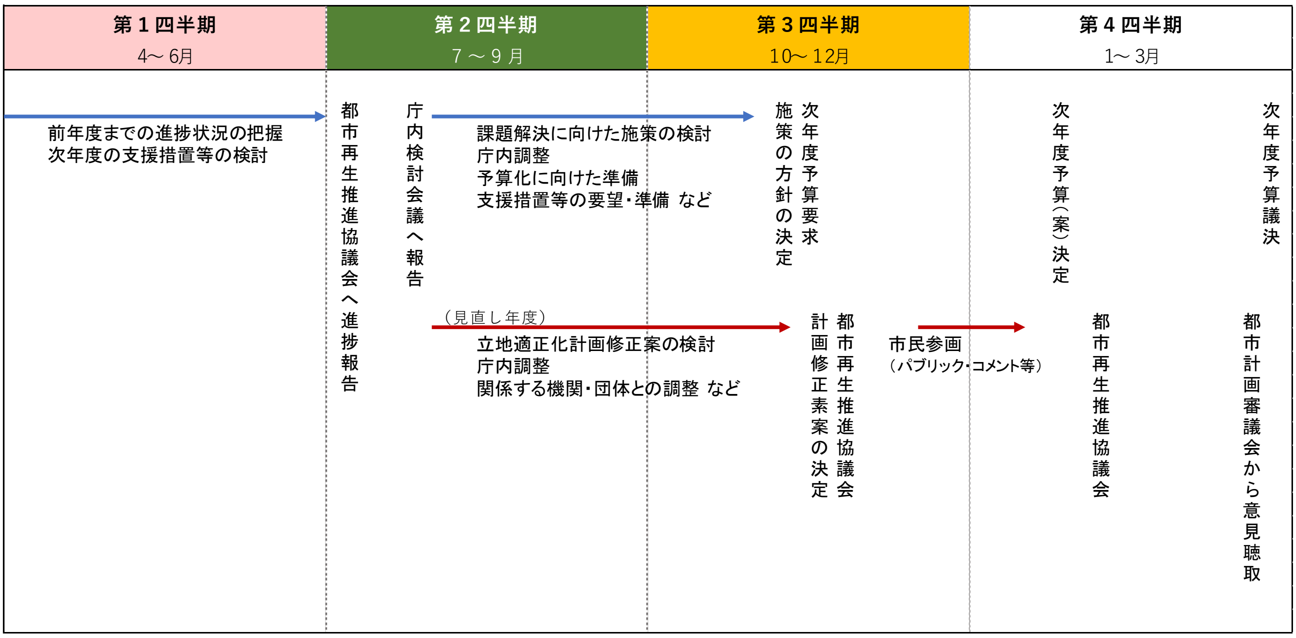


図 7-1　PDCA サイクルの考え方



※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。

図 7-2　年間スケジュール

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。

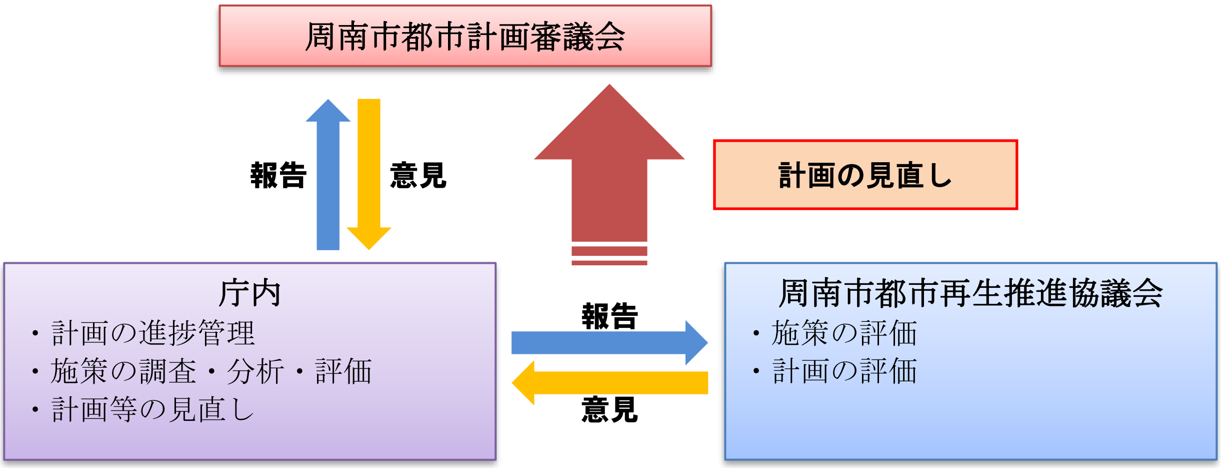


図 7-3　評価体制