

都市再生整備計画(第4期)(第5回変更)

しゅうなんしちゅうしんきよてんさいせいちく
周南市中心拠点再生地区

やまぐち しゅうなん し
山口県 周南市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークابل推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	山口県	市町村名	しょうなんし 周南市	地区名	しょうなんしちやうしゆよてんさいせい 周南市中心拠点再生地区	面積	157	ha
計画期間	令和	3	年度	～	令和	7	年度	
					交付期間	令和	3	年度
						令和	7	年度

目標
大目標: 中心市街地への集客力を高め、賑わいを創出し、まちの回遊性や再訪を促し、周辺商店街への人の流れを作り出す。 目標1: 歩行空間の整備による歩いて暮らせるまちづくりの推進 目標2: まちの核となる施設とその周辺整備による賑わいの創出と中心市街地の拠点性強化 目標3: 都市機能の更新による時代のニーズへの対応と人口の拡散防止
目標設定の根拠
都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) 本市は、明治時代より天然の良港を活かした海軍煉炭製造所を中心に、近代工業都市として大きく発展してきた。昭和39年に工業整備特別地域、翌年に徳山下松港が特定重要港湾(現国際拠点港湾)の指定を受け、以来石油化学コンビナートを中心とした工場の集積が進み、全国有数の工業地帯となった。また、市街地では、戦災復興土地区画整理事業により、JR徳山駅を中心に良好な都市基盤を整備し、山口県最大の商業・業務地として発展してきた。平成15年に、徳山市、新南陽市、熊毛町、鹿野町の2市2町が合併して「周南市」が誕生し、新たなまちづくりを進めている。 本市の人口は、昭和60年の167,302人をピークに減少が続いており、平成22年の149,487人から、令和22年には112,771人に減少すると推計されている。また、徳山駅周辺の中心市街地では営業店舗321店舗に対して、空き店舗が69店舗、空き店舗率は17.7%(H24.10調査)となっており、さらに平成25年2月には近鉄松下百貨店の閉店により、まちの核施設であった集客力の高い店舗が失われたことから、中心市街地の集客力は低下し、商店街の空洞化やにぎわいの消失が急速に進行している。こうした現状を解決するには、計画的な都市機能の整備、適切な土地利用の規制・誘導等により都市機能を集約し、都市拠点周辺への居住誘導につなげることで人口密度を高め、行政の効率化、持続可能な集約型まちづくりを進めていくことが不可欠である。そのため、市では、これらに関する包括的なマスタープランとして平成29年3月に立地適正化計画を策定した。 当該立地適正化計画では上位計画である周南市都市計画マスタープランを踏まえ、広域交通結節機能が強く様々な都市機能が集約された徳山駅周辺を広域都市拠点とし、一定の都市機能が集約された各総合支所や鉄道駅周辺を地域都市拠点、支所周辺を地域に密着したサービスを提供する地域拠点と位置づけ、それぞれの地域性や利用状況に応じた都市機能の集約を図ることで、市域全体の効率的な機能の分散と役割分担等バランスの取れた都市機能の配置を行うとともに、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークを強化し、さらには徳山港～徳山駅前～市役所～徳山公園までの区間を都心軸として設定し、都心軸により結ばれる各拠点について再生・整備を図り、周南地域の中心都市にふさわしい魅力ある拠点形成を進めることを目指している。 今回の計画区域は、都市機能誘導区域、居住誘導区域内に位置付けており、都市活動の拠点としての役割を担い、都心軸の南側で図書館を核とした複合施設として新たな駅ビル(徳山駅前賑わい交流施設)を整備する一方、北側では動物園をリニューアルし、魅力ある観光・学習施設として整備し、中心市街地への集客力を高め、賑わいを創出により、まちの回遊性や再訪を促し、周辺商店街への人の流れを作り出すこととしている。 さらに、都市機能のひとつである公共施設の配置にあたっては、サービス、コスト、量、性能、それぞれの最適化を公共施設の保有のあり方とし、平成27年8月に公共施設等総合管理計画にあたる周南市公共施設再配置計画を策定した。本計画では、各施設毎の利用者数、耐震性、地域で果たす役割などの項目を用いた評価結果を基に、それぞれの施設について、多機能化・複合化・民間活力の活用等による、公共施設配置の最適化を目指すこととしている。
まちづくりの経緯及び現況
本市は、これまで徳山駅周辺地区で3期に渡って都市再生整備計画事業を実施してきた。これらの計画に基づき、市道のバリアフリー化や鉄道によって分断された徳山駅南北の連携の強化を図る徳山駅南北自由通路をはじめ、商店街の道路などの都市基盤の整備に努めてきた。 また、徳山駅ビルの跡地においては、学識経験者や地元民間団体の代表者などからなる「徳山駅周辺デザイン会議」等によって検討し、平成25年11月「新たな徳山駅ビル整備基本構想」をまとめ、民間のノウハウを取り入れた図書館を核とした徳山駅前賑わい交流施設を平成30年2月整備した。同施設の来館者数はオープンから約2年間で累計400万人を達成し、一定の賑わいを生み出すことができた。 さらに、徳山駅から動物園までの街なかの回遊性の向上を図るため社会実験やソフト事業を行い、これと併せ平成25年3月には周南市中心市街地活性化基本計画の国の認定を受け、官民一体となって中心市街地の活性化に取り組んだ結果、令和2年3月には動物園まで計画区域を広げ周南市中心市街地活性化基本計画(第2期)の認定を受けたところである。 これまでの取組により、バリアフリー化率は向上し、徳山駅南北の交流人口や駅周辺商店街の新規出店数も増加傾向にあり、徳山駅前賑わい交流施設及び駅前広場整備や街路整備などのハード事業や、民間事業者によるオープンカフェやマルシェなどのソフト事業などの取組により歩行者等の通行量についても回復傾向にあるものの、引き続き、まちづくりの核となる徳山駅周辺の整備や、歩行者空間の整備、公共交通結節機能の強化などによって賑わいを生み、活力を更に回復していくことが求められている。 一方、徳山動物園は、平成22年3月に「徳山動物園リニューアル基本計画」を策定し、コンパクトなまちなか動物園の特色を生かした整備に努めてきたが、平成25年にスリランカ国と日本の国交樹立60周年を記念してゾウの寄贈を受けたことに伴い、平成27年8月に「動物園リニューアル基本計画」を修正し、現在、事業を鋭意進めているところである。
課題
・今後高齢化が進み、車等が利用できない利用者が増加すると予測され、歩いて暮らせるまちづくりの重要性が増しているが、本地区では、慢性的な路上駐輪や段差、滑りやすい路面等歩行空間の安全性や利便性が低い状況にある。そのため、歩いて暮らせるまちづくりを実現するための歩行空間の整備が求められている。 ・中心市街地は、大型商業施設の撤退などにより核施設がなくなり、賑わいを失いつつあったが徳山駅前賑わい交流施設などの整備や、民間事業者によるソフト事業の展開などにより歩行者通行量は回復傾向にある。これまでの取組により新規出店数等は増加傾向にあるものの、依然として空き店舗は多く、更なる賑わいの回復が急務である。そのため、核となる施設の整備等による賑わいの創出が求められている。 ・かつて整備された都市機能施設は機能の更新が遅れ、バリアフリーへの未対応、多目的トイレや授乳室の不足といった時代のニーズに合わなくなってきた。そのため、少子高齢化・人口減少社会に対応した基盤整備が求められている。 ・徳山動物園は昭和35年の開園以来60年を経過し、従来の檻柵展示方式は時代のニーズに対応しきれなくなっている。このため、街なかのコンパクトな立地性を生かした周南市最大の観光施設として、また命や環境の学習の場として、新たな展示手法を導入した、魅力の向上が求められている。
将来ビジョン(中長期)
【総合計画】 ・現在策定中の次期まちづくり総合計画では、徳山駅周辺の中心市街地を回遊性のある賑わい空間として再生すべき地区として位置付け、ハード・ソフトの両面から取り組むこととしている。 【都市計画マスタープラン】 ・中心市街地を広域都市拠点と位置付け、都市機能の集積とにぎわいの再生を図るとともに、徳山港～徳山駅前～市役所～徳山公園までの区間を都心軸と設定し、都心軸によって結ばれる各拠点について再生・整備を図ることとしている。

都市構造再編集集中支援事業の計画							
都市機能配置の考え方 本市の都市計画マスタープランでは、将来都市構造の中で、広域交通結節機能が高く様々な都市機能が集約された徳山駅周辺を広域都市拠点、一定の都市機能が集約された各総合支所や鉄道駅周辺を地域都市拠点、支所周辺を地域に密着したサービスを提供する地域拠点として位置付け、それぞれの地域性や利用状況に応じた都市機能の集約を図ることで、市域全体の効率的な機能の分散と役割分担等バランスの取れた都市機能の配置とともに、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの強化により、地域間の連携を図ることとしている。 こうした中、広域都市拠点として位置付けている徳山駅周辺は、新幹線と在来線が併設された徳山駅、バスターミナルやフェリー乗り場等が立地し公共交通の結節点として市内外から多くの来街者が利用しており、市役所や県総合庁舎などの行政機関、文化会館や美術館などの文化施設、駅前商店街や事業所などの商業・業務施設等、あらゆる都市機能が集約した広域的な都市活動の拠点としての役割を担っているが、公共施設の老朽化や商店街の衰退などの課題を抱えている。今後、これらの都市機能を維持するとともに、老朽化した駅ビルや動物園、庁舎等の公共施設の更新に併せて、図書館や商業施設などの民間活力の導入や、会議室等の市民活動の交流の場としての機能の追加など施設の多機能化を図ることで、質の高いサービスを効率的に提供していく。 また、地域都市拠点、地域拠点については、高齢者や地域住民のニーズに合った日常生活を支える商業や医療、地域交流の場などの都市機能をコンパクトに集積し、公共交通等によるネットワークを強化することで地域間の連携を図る。 都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 徳山駅周辺は県内有数の交通結節機能を有し、鉄道の乗降客は1日約14,000人、バスは平日、休日ともに300便以上が発着しており、賑わいを生むために最適の場所である。 しかしながら、現在のところ、これらの公共交通を利用した人達は、すぐに目的地へ向かってしまい、中心市街地に滞留したり、回遊したりする人が少ない。 そのため、中心市街地に活力を生み出し、魅力と拠点性を向上させる集客力のある中心拠点施設として、都心軸の南の拠点である徳山駅ビルを民間のノウハウを取り入れた図書館を核とした徳山駅前賑わい交流施設として平成30年2月整備した。来館者数はオープンから約2年間で累計400万人を達成し、一定の賑わいを生み出すことができた。 一方、北の拠点である動物園では、命や環境などを学習する教育施設、また周南市最大の観光施設としてリニューアルを進めている。同種のリニューアルを行った園では10倍以上の集客を達成した事例もあり、動物が間近に楽しめるという長所を生かしつつ、行動展示や生態展示、混合展示などこれまでにない展示手法を取り入れた計画としている。これまで自然学習館などの体験学習施設や童謡「ぞうさん」の作詞をてがけた「まど・みちお」の出身地である本市の人気動物であるゾウを中心としたアジアの熱帯雨林ゾーンの整備を進めており、今後、エントランス整備や採餌や縄張り争い等、食物連鎖でみられる動物たちの様々な行動、能力を体感できるアフリカのサバンナゾーンを整備することで、大幅な来園者の増加が期待できる。 また、動物園は祝祭日に県外からの来園もある広域の観光施設でもあるが、年間パスポートを利用した近隣住民のリピーターも1割程度おり、身近な憩いの場としての役割も持つ。さらには、動物園周辺には文化会館と美術博物館の教育文化施設も近接し、本市の文化ゾーンとして約70万人が利用している。ZOOっと周南推進事業やZOO夢UP事業などのソフト・ハード事業を活用し、文化ゾーンの利用者を中心市街地へ誘導することで、更なるまちの賑わいを創出する。							

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
中心市街地内の歩行者等通行量	人/日	中心市街地内の5地点における10時～19時の間の歩行者等の通行量	歩いて暮らせるまちづくりによる回遊性向上効果を把握するため、中心市街地内の歩行者等の通行量を指標とし、その増加を図る	12,176	R1年度	13,000	R7年度
動物園入園者数	人/年	動物園の年間利用者数	動物園のリニューアル事業の賑わい創出効果を把握するため、動物園の入園者数を指標とし、その増加を図る。	268,582	R1年度	370,000	R7年度
中心市街地内の人口増加率	%	R1年度の中心市街地人口を基準として、自然減のみを考慮した値を従前値、自然減及び事業実施による効果を考慮した値を目標値とする。	中心市街地の拠点性強化と人口の拡散防止を把握するための指標とし、人口減少の低減を図る。	96	R1年度	100	R7年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【歩いて暮らせるまちづくりの推進】 ・都市機能施設のバリアフリー化を行い、利便性を向上させる。 ・歩行空間を整備し、安全性と快適性を向上させる。 ・魅力ある施設に集客し、そこから街なかへ歩いて楽しい仕掛けを工夫することで、まちの回遊性や再訪を促す。		道路：歩道バリアフリー推進事業 公園：徳山公園整備事業 中心拠点誘導施設：徳山動物園リニューアル事業（博物館相当施設） 高質空間形成施設：まちなか市道リニューアル事業 提案事業：まちづくり交通実態調査等事業 提案事業：アーケード撤去事業 提案事業：立地適正化計画変更事業 徳山駅前地区市街地再開発事業（関連事業） ポートルネッサンス21事業（関連事業） 持続可能なまちづくり集中支援事業（関連事業）
	【中心市街地の施設整備による賑わいの創出】 ・商業業務施設等を集積・更新するとともに、生活関連施設を整備し、賑わいと活気ある中心市街地の再生を図る。 ・整備を行った集客施設である図書館を核とした新駅ビルなどを中心とした中心市街地の賑わいを創出する。 ・徳山動物園のリニューアルを行い、来園者の増加を図るとともに、中心市街地との連携を図りまちへの回遊性を生み出す。	公園：徳山公園整備事業 中心拠点誘導施設：徳山動物園リニューアル事業（博物館相当施設） エリア価値向上整備事業：「ミライバしゅうなん」可視化社会実験事業 提案事業：ZOO夢UP事業 提案事業：コンビニート電力活用事業 徳山駅前地区市街地再開発事業（関連事業） 官民連携モデル形成支援事業（包括的民間委託）（関連事業） （仮）未来ビジョンに基づいた事業推進（関連事業） 市街地循環線運行事業（関連事業） ポートルネッサンス21事業（関連事業） 道路占用許可の特例制度 持続可能なまちづくり集中支援事業（関連事業）
	【バリアフリー化やホスピタリティの向上など時代のニーズにあった都市機能の更新】 ・整備を行った集客施設である図書館を核とした新駅ビルの来街者などへのおもてなしの機能と地域住民の居場所としての機能を充実させ、快適性を向上させる。 ・多目的トイレ等のアメニティ施設やバリアフリー対応施設の整備により快適性を向上させる。 ・ゆとりの空間や植栽などホスピタリティに考慮した施設整備により快適性を向上させる。	道路：歩道バリアフリー推進事業 公園：徳山公園整備事業 中心拠点誘導施設：徳山動物園リニューアル事業（博物館相当施設） 高質空間形成施設：まちなか市道リニューアル事業 提案事業：まちづくり交通実態調査等事業 提案事業：アーケード撤去事業 徳山駅前地区市街地再開発事業（関連事業） （仮）未来ビジョンに基づいた事業推進（関連事業） ポートルネッサンス21事業（関連事業）

その他

【まちづくりの住民参加】
・徳山駅周辺整備は徳山駅周辺デザイン会議を中心として学識経験者や民間団体の代表者等民間や地元住民の意見を取り入れながら整備方針を策定し、整備を行ってきた。
・中心拠点誘導施設である賑わい交流施設については、デザイン会議、地元商工会議所、市議会の意見を取り入れながら、基本構想を策定した。
・徳山動物園リニューアル事業では、ワークショップやアンケート、パブリックコメントにより民間団体の代表者等民間や地元住民の意見を取り入れながら基本計画を策定した。

【中心市街地活性化基本計画の認定】
・令和2年3月に周南市中心市街地活性化基本計画（第2期）が国の認定を受け、整備を進めている。本計画の主要な事業は周南市中心市街地活性化基本計画に位置付けられている。

【官民連携体制】
○公共空間賑わい創出事業：まちづくり会社、商工会議所、中心市街地活性化協議会等と連携し、駅前広場などの公共空間にて、オープンカフェ、マルシェなどを実施
○（仮）未来ビジョンに基づいた事業推進：エリアプラットフォームにより、未来ビジョンを策定し、中心市街地の活性化に寄与する活動の企画及び実施・調査研究を実施
○官民連携モデル形成支援事業（包括的民間委託）：駅前広場・駐車場・公園等の維持管理とあわせて、公共空間の利活用も民間と連携することで、エリアが一体となった官民連携の賑わい創出

【政策間連携体制】
○市関係部署で連携し、連絡会議の実施など、中心市街地活性化に関する施策を横断的に実施する体制を構築

【事業完了後の継続性、人材育成、維持管理費の低減】
○民間が事業推進をスムーズに推進できるよう、関係機関とネットワークを構築し、事業の認知度を高め、開催費用を参加費等で賄うなど、収益を上げる事業へ成長できるように側面支援を行う
○多くの関係機関とネットワークを構築することで、多様な視点を持った人材育成、新規出店者などを発掘し、持続可能なまちづくりに繋げる

【公共空間賑わい創出事業（民間まちづくり活動促進・普及啓発事業）の取組内容】
取組内容：道路占用特例制度などを活用し、駅前広場、道路、公園などの公共施設で民間事業者等が賑わい創出事業を実施できるような制度整備を行う。市、民間事業者等が駅前広場内にテーブル、イスなどを設置し、オープンカフェ、マルシェ、マーケット等を実施する。
事業期間：令和3年～令和7年
事業主体：㈱まちあい徳山

協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等

事業		事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度											
					制度別詳細1 道路占用許可特例(法第46条第10項)	制度別詳細2 河川敷地占用許可(河川敷地占用許可準則22)	制度別詳細3 都市公園占用許可特例(法第46条第12項)	制度別詳細4 都市利便増進協定(法第46条第25項)	制度別詳細5 都市再生整備歩行者経路協定(法第46条第24項)	制度別詳細6 低未利用土地利用促進協定(法第46条第26項)	制度別詳細7 [滞在快適性等向上区域] 一体型滞在快適性等向上事業(法第46条第3項第2号)	制度別詳細8 [滞在快適性等向上区域] 都市公園占用許可特例(法第46条第14項第1号)	制度別詳細9 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理許可特例(法第46条第14号第2号イ)	制度別詳細10 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理協定(法第46条第14項第2号ロ)	制度別詳細11 [滞在快適性等向上区域] 普通財産の活用(法第46条第14項第4号)	
1	●オープンカフェ、マーケット等(食事施設・購買施設等)の実施 道路空間にオープンカフェやマーケット等を実施し、これに伴う看板・広告等を設置する。	駅前空間の魅力を高めることで、賑わいを創出し、中心市街地への回遊性の向上を図る。	R3～R7	周南市 選定された事業者	○											
2																
3																
4																
5																

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

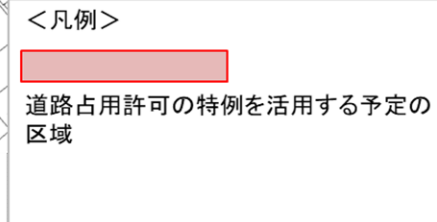
取組		取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
				制度別詳細11 [滞在快適性等向上区域] 露外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ)	制度別詳細12 [滞在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)	制度別詳細13 [滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)
1						

制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

[illegible]

事業番号1

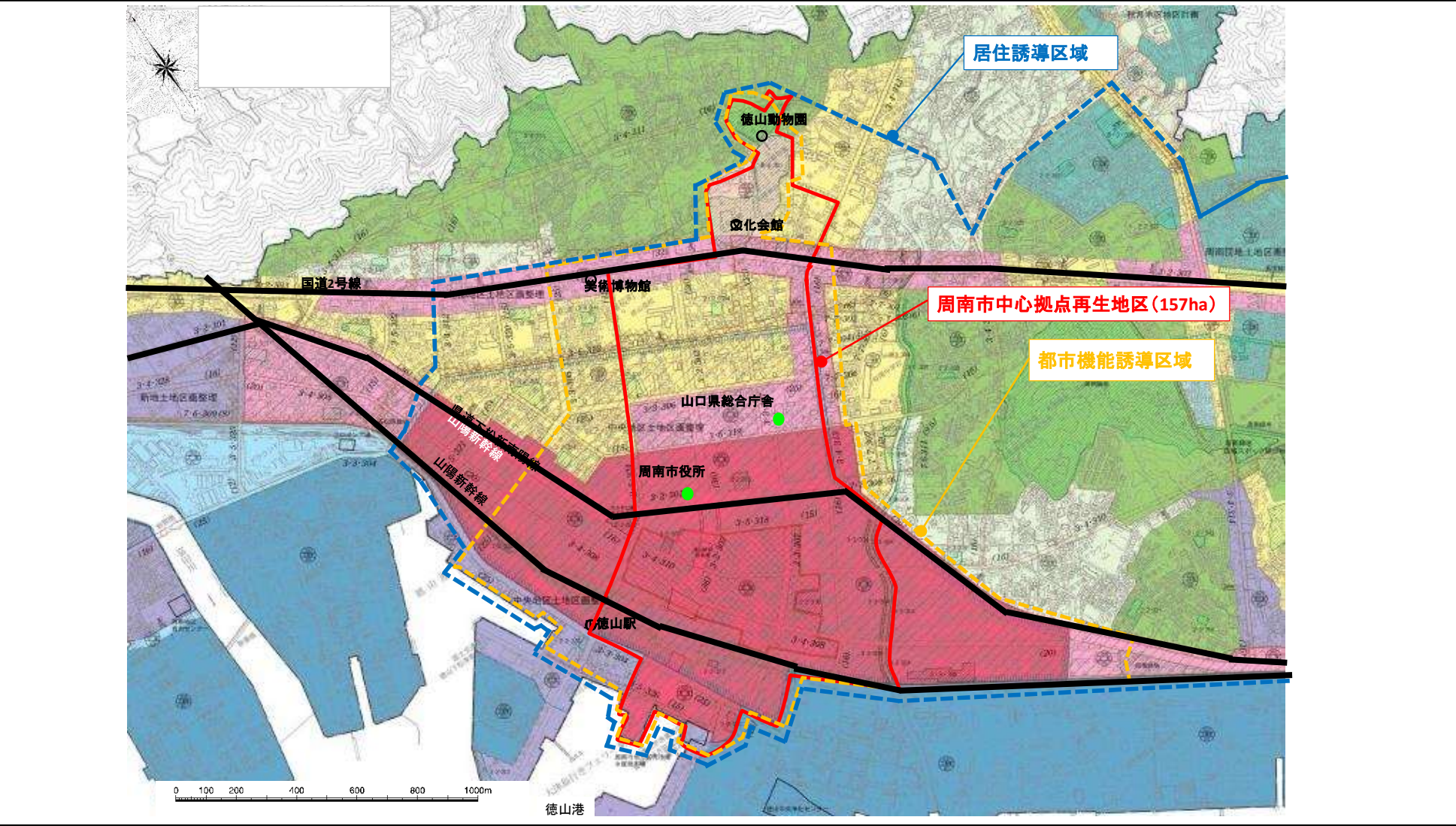
制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



様式(1)-④-1

...A

周南市中心拠点再生地区(山口県周南市)	面積	157 ha	区域	御幸通1丁目、御幸通2丁目、銀座1丁目、銀座2丁目、みなみ銀座1丁目、みなみ銀座2丁目、銀南街、住崎町、三田川、岐南町、花島町の全部と千代田町、築港町、公園区の一部 他
---------------------	----	--------	----	--



周南市中心拠点再生地区(山口県周南市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	- 歩行空間の整備による歩いて暮らせるまちづくりの推進 - まちの核となる施設とその周辺整備による賑わい創出と中心市街地の拠点性強化 - 都市機能の更新による時代のニーズへの対応と人口の拡散防止	代表的な指標	中心市街地内の歩行者等通行量 (人/日)	12176 (R1年度) → 13000 (R7年度)
			動物園入園者数 (人/年)	268582 (R1年度) → 370000 (R7年度)
			中心市街地内の人口増加率 (%)	96 (R1年度) → 100 (R7年度)

