

都市再生整備計画

しゅうなんしちゆうしんきよてんさいせいちく^{だい}5^き
周南市中心拠点再生地区(第5期)

やまぐち しゅうなんし
山口県 周南市

令和8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)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

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	しゅうなん 周南市	地区名	しゅうなんしちゅうしゅうよてんさいせい 周南市中心拠点再生地区(第5期)	面積	168	ha
計画期間	令和	8	年度	～	令和	10	年度	
				交付期間	令和	8	年度	～ 令和
						10	年度	

周南市中心拠点再生地区(第5期)

<p>目標</p> <p>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、エリア全体での人の流れを創出する。</p> <p>目標1：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</p> <p>目標2：拠点間の連携強化と回遊性の向上</p> <p>目標3：憩いの空間の創出によるウォーカブルなまちづくりの推進</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>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)</p> <p>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。</p> <p>周南市都市計画マスタープラン及び周南市立地適正化計画では、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、拠点間を結び公共交通ネットワークを強化することにより、都市全体として暮らしやすい都市構造を目指している。</p> <p>また、徳山港～徳山駅前～市役所～徳山公園までを都心軸として設定し、都心軸上の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としている。</p> <p>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、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、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おり、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。</p> <p>さらに、これら各計画を分野横断的に推進する手法の一つとして、周南市スマートシティ構想を令和3年3月に策定し、都市全体の最適化を実現するために、教育、医療、福祉、産業、交通等の各分野の様々なデータや先端技術等を連携し、地域課題の解決や新たな価値の創造に取組むこととしている。</p> <p>また、各計画に共通する方針として、分野横断的な主体間の連携・協働といった公民連携によるまちづくりが掲げられているとともに、令和6年3月には周南市PPP/PFI手法導入優先的検討方針を策定し、効率的かつ効果的に社会資本を整備し、市民に対する低廉かつ良好なサービスを提供することとしている。</p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>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、令和2年の137,540人から、令和22年には105,936人に減少すると推計されている。また、徳山駅周辺の中心商店街では、平成24年の空き店舗率は17.7%となっており、平成25年2月には中心市街地の核店舗であった近鉄松下百貨店が閉店するなど、商店街の空洞化とともに中心市街地の集客力は低下し、急速に賑わいが消失した。</p> <p>そこで、本市はこれまで徳山駅周辺を中心に4期に渡って都市再生整備計画事業等を実施し、鉄道によって分断された徳山駅南北の市街地の連携強化を図る南北自由通路をはじめ、南北の駅前広場や商店街の道路空間高質化など、来街者ニーズに対応した都市基盤の整備に取り組んできた。</p> <p>都心軸の南の拠点となる徳山駅周辺では、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月に開館し、同施設の来館者数はオープンから約7年間で累計約1300万人を達成した。現在も年間約200万人の来館者があり、一定の賑わいを生み出している。また、令和5年4月から開始した徳山駅周辺官民連携管理運営事業では、徳山駅周辺の19の公共施設を、民間ノウハウを活用しながら複数年一括管理することにより、徳山駅北口駅前広場や徳山駅南北自由通路における民間イベント等の利活用が進んでいるところである。それらに加え、令和6年4月には、民間による市街地再開発事業の商業施設がグランドオープンし、新たな賑わいの拠点が誕生したことで、中心市街地への来街を促すきっかけを創出するなど、官民による取組が一層進んでいる。</p> <p>都心軸の北の拠点である徳山動物園は、施設の老朽化に伴う魅力低減を解消するため、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全園リニューアル整備を進めている。令和3年4月には基本計画を変更し、種の保存や環境学習施設としての役割とともに、本市最大の観光施設として、中心市街地活性化のための賑わいを創出するため、民間活力導入による官民連携の取組を進めている。</p> <p>これまでの取組により、都心軸における各拠点の整備などは進みつつあるが、徳山駅前賑わい交流施設などから中心市街地全体への賑わいの波及や、徳山動物園の入園者が徳山駅周辺に立ち寄りといった、拠点間の回遊性を生み出すまでには至らず、また、各拠点間の回遊性の向上を図るために、市街地循環バス(ちよい乗り100円バス)を運行しているが、大きな効果は得られていない。令和3年3月に周南市中心市街地活性化協議会タウンマネジメント会議により、まちの20年後を見据えた方向性を示す未来ビジョンである「ミライハシゅうなん」が示され、その実現に向けて官民が連携して取り組んで行くことが求められているものの、各拠点での取組に留まっており、賑わいを点から線へ、線から面へ広げていくことが必要となっている。</p>
<p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、街なかの動物園という立地特性を生かした本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。 ・都心軸全体で賑わいや回遊性を高めていくには、既存施設の魅力向上と合わせて、徳山駅周辺や徳山動物園以外にも核となる拠点が必要であり、その中間点に位置した公的不動産である市民館跡地の有効利用が重要である。 ・これまで強化してきた各拠点の効果をさらに高め、市民ニーズに対応した持続可能な都市経営を進めるためにも、様々な視点からの回遊性を高める施策などにより、拠点間の連携を強化し、エリアとしてのまちづくりを推進することが必要となっている。 ・回遊性を高めるためにも、市民が歩きたくなり、活動し、憩い、集える空間づくり、ウォーカブルな人中心のまちづくりが求められており、デザイン性に優れた道路空間への再編などにより、機能的、有機的な「使える」「使いたくなる」公共空間への転換が必要である。 ・今後高齢化が進み、車等を運転できない来街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ため、安心・安全な歩行空間の整備が求められている。 ・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利用者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。 ・国道2号や国道315号から動物園を結ぶ主要なアクセス道路である市道兼業阿弥陀線は、幅員が狭く生活道路としての利用も多いため、歩行者や車両の通行において交通安全上の課題が指摘されている。安全な道路環境の整備は、動物園へのアクセシビリティの向上や観光資源としての魅力強化に加え、周辺地域における生活環境の改善にもつながることから早急な対応が求められている。

将来ビジョン(中長期)

- ①第3次周南市まちづくり総合計画(2025-2034)(令和6年度策定)
 - ・徳山駅周辺の中心市街地については、産学官が連携して多様な事業に取り組み、商業機能の強化や都市機能を充実させるとともに、中心市街地の賑わいや活力の創出を図るとともに、イベントの実施や回遊性・マナーの向上に資する取組等、中心市街地の賑わい創出や快適な空間づくりに寄与する民間の取組を支援し、来街・滞留人口の増加を図ることとしている。
- ②周南市都市計画マスタープラン(2008-2028)(平成20年度策定・令和2年度改定)
 - ・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。
- ③周南市立地適正化計画(2016-2035)(平成28年度策定・令和6年度改定)
 - ・本市の広域都市拠点である徳山駅周辺は、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しており、“生活の豊かさや活力が溢れる都心”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おり、都市機能誘導区域に位置付けている。
 - ・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る。

都市構造再編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、広域都市拠点である徳山駅周辺は、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、市役所や中央図書館、保健センター、県総合庁舎などの行政機関、文化会館や美術博物館、動物園などの文化・観光施設、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。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おり、大幅な来園者の増加が期待できる。徳山駅前賑わい交流施設、市街地再開発事業などにより、駅周辺の賑わいは取り戻しつつあるが、市街地への賑わいの波及や回遊性、利便性、既存公共施設の老朽化、商店街の衰退などの課題を抱えている。これらの課題を解決するためにも駅周辺の都市機能を維持するとともに、市民館跡地への国機関の集約や文化小ホールの整備、動物園への民間活力の導入、道路などの公共空間の利活用を推進し、官民連携により、都心軸での都市機能の強化、回遊性の向上を図ることで、質の高いサービスを効率的に提供していく。

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9地点における9時～17時の間の歩行者等の通行量	ウォーカブルなまちづくり、まちの回遊性向上の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。	12,486人	R7年度	12,500人	R10年度
動物園来園者満足度	%	来園者を対象に5段階評価で「とても満足」、「満足」と回答した人の割合	まちの核となる施設としての魅力ある動物園のリニューアル事業により、満足度の向上を図る。	45%	R7年度	55%	R10年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【憩いの空間の創出によるウォーカブルなまちづくりの推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・ゆとり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。 ・デザイン性に優れた道路空間の再編により、「使える」「使いたくなる」公共空間へ転換する。 	<p>【基幹事業】 道路：徳山動物園アクセス道路整備事業 【基幹事業】 公園：徳山公園整備事業 【基幹事業】 高質空間形成施設：歩道バリアフリー推進事業 【提案事業】 まちづくり交通実態調査等事業 【提案事業】 立地適正化計画改定事業 【提案事業】 都心軸回遊性向上事業 【提案事業】 都心軸景観デザイン方針作成事業 【関連事業】 徳山駅周辺官民連携管理運営事業(包括的民間委託) 【関連事業】 ポートルネッサンス21事業 【関連事業】 徳山動物園リニューアル事業(博物館相当施設) 【協定制度等】 道路占用許可の特例制度</p>
<p>【拠点間の連携強化と回遊性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・徳山動物園・周南市文化会館等の施設と、まちなかとの連携を図り、回遊性を生み出す。 ・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、まちの回遊性を生み出す。 	<p>【基幹事業】 道路：徳山動物園アクセス道路整備事業 【基幹事業】 公園：徳山公園整備事業 【基幹事業】 高質空間形成施設：歩道バリアフリー推進事業 【提案事業】 Zoo夢UP事業 【提案事業】 都心軸回遊性向上事業 【提案事業】 都心軸景観デザイン方針作成事業 【関連事業】 市街地循環線運行事業 【関連事業】 徳山駅周辺官民連携管理運営事業(包括的民間委託) 【関連事業】 ポートルネッサンス21事業 【関連事業】 周南市文化会館大規模改修事業 【関連事業】 徳山動物園リニューアル事業(博物館相当施設) 【協定制度等】 道路占用許可の特例制度</p>
<p>周南市中心拠点再生地区(第5期)</p>	<p>【基幹事業】 公園：徳山公園整備事業 【提案事業】 Zoo夢UP事業 【関連事業】 周南コンビ・みな〜と緑地推進事業 【関連事業】 ポートルネッサンス21事業 【関連事業】 周南市文化会館大規模改修事業 【関連事業】 徳山動物園リニューアル事業(博物館相当施設)</p>
<p>その他</p>	
<p>【官民連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○徳山駅周辺官民連携管理運営事業：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を図る ○市と指定管理者が連携し、道路占用特例制度を活用の上、駅前広場内にテーブル・イスなどを設置し、道路空間にてオープンカフェやマーケット等を実施する ○徳山動物園でP-PFIを導入し、新たな賑わいの創出と更なる魅力向上を図る <p>【政策間連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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する <p>【事業完了後の継続性、人材育成、維持管理費の低減】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	2,227	交付限度額	1,112.0	国費率	49.93%
---------	-------	-------	---------	-----	--------

(金額の単位は百万円)

基幹事業	周南市中心拠点再生地区(第5期)	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路			徳山動物園アクセス道路整備事業	周南市	直	500m	R8	R10	R8	R10	170	170	170		170	—
公園			徳山公園	周南市	直	8.1ha	H22	R14	R8	R10	6,403	1,830	1,830		1,830	1.79
古都保存・緑地保全等事業																
河川																
下水道																
駐車場有効利用システム																
地域生活基盤施設																
高質空間形成施設			歩道バリアフリー推進事業	周南市	直	300m	H30	R10	R8	R10	63	15	15		15	—
高次都市施設		地域交流センター														
		観光交流センター														
		テレワーク拠点施設														
		賑わい・交流創出施設														
		賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)														
		子育て世代活動支援センター														
		複合交通センター														
誘導施設		医療施設														
		社会福祉施設														
		教育文化施設														
		子育て支援施設														
		元地の管理の適正化														
広域連携誘導施設																
既存建造物活用事業		高次都市施設														
土地区画整理事業																
市街地再開発事業																
住宅街区整備事業																
バリアフリー環境整備事業																
優良建築物等整備事業																
住宅市街地総合整備事業																
街なみ環境整備事業																
住宅地区改良事業等																
都心共同住宅供給事業																
公営住宅等整備																
都市再生住宅等整備																
防災街区整備事業																
復興促進事業																
エリア価値向上整備事業																
こどもまんなかまちづくり事業																
暑熱対策事業																
合計											6,636	2,015	2,015	0	2,015	

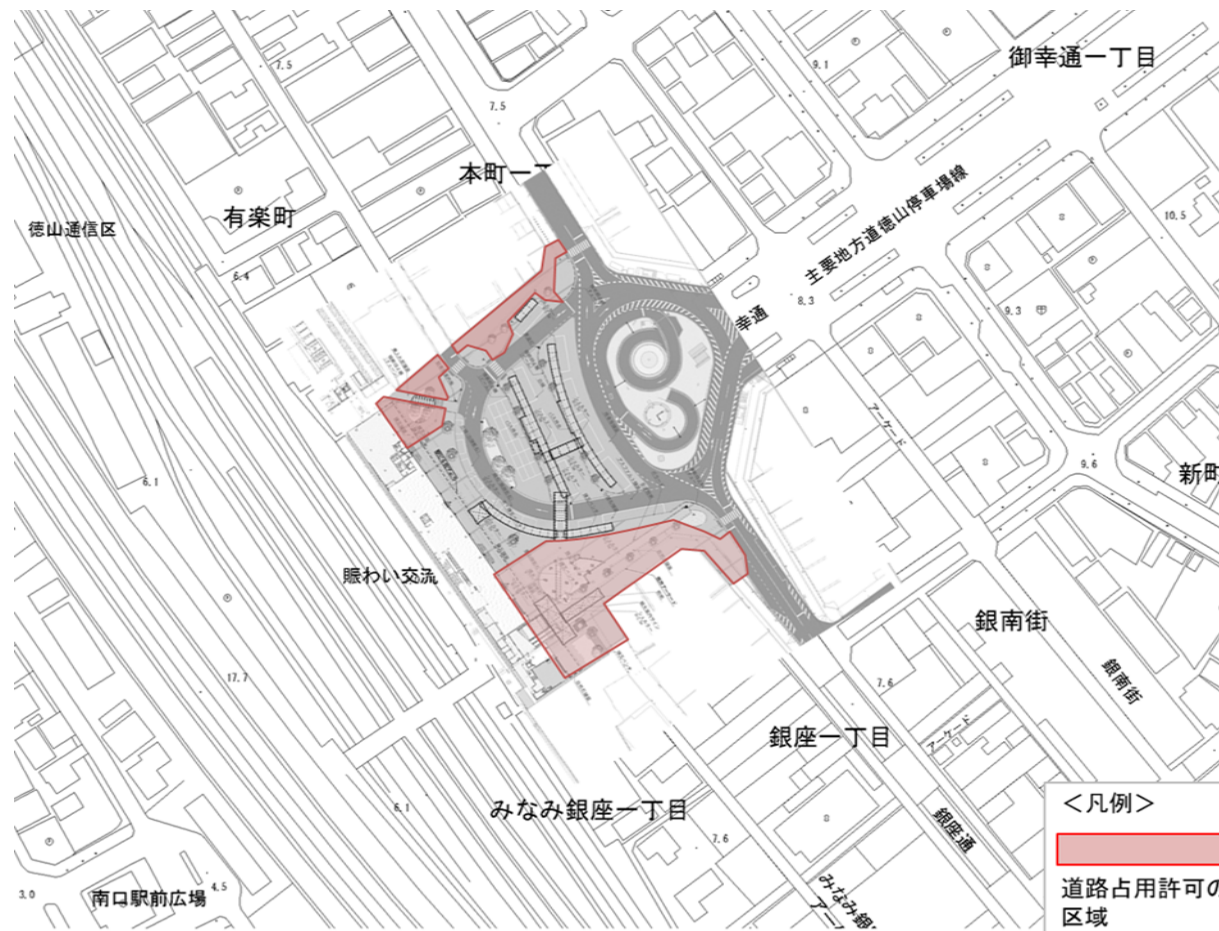
提案事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
	地域創造支援事業	まちづくり交通実態調査等事業	中心市街地	周南市	直		R8	R12	R8	R10	18	18	18		18
		Zoo夢UP事業	徳山動物園(博物館相当施設)	周南市	直		H27	R14	R8	R10	124	124	124		124
		中心市街地	中心市街地	周南市	直		R8	R12	R8	R10	20	20	20		20
	事業活用調査	立地適正化計画改定事業	都市計画区域全域	周南市	直		R8	R9	R8	R9	30	30	30		30
		中心軸景観デザイン方針作成事業	御幸通~市民館跡地	周南市	直		R7	R8	R8	R8	20	20	20		20
	まちづくり活動推進事業														
	合計										212	212	212	0	212


制度別詳細1-1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

事業番号1, 2, 3

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



<凡例>

道路占用許可の特例を活用する予定の
区域

制度別詳細1-2-①(道路占用に関する事項)法第46条第10項

事業番号1, 2, 3

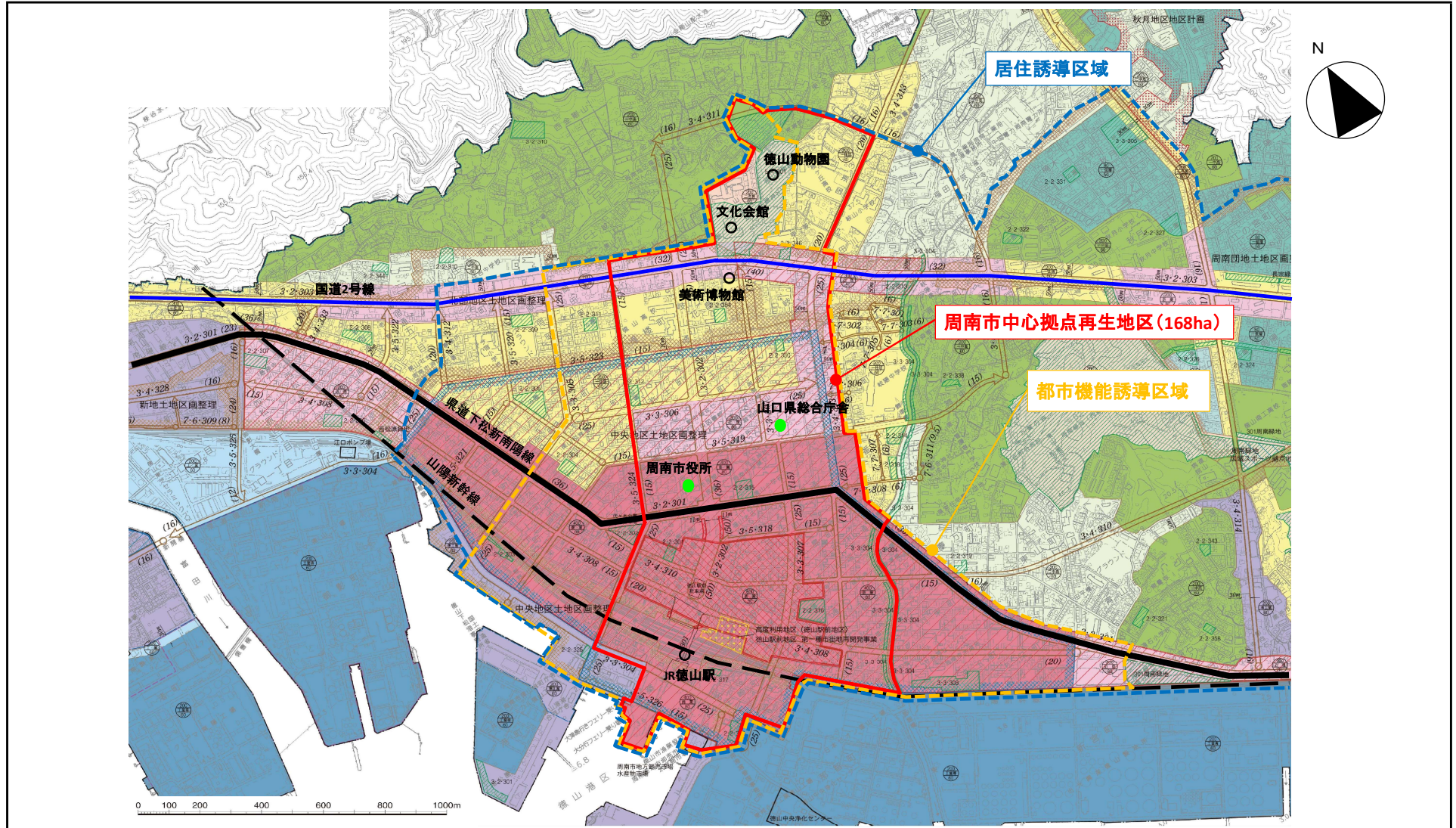
制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



周南市中心拠点再生地区(第5期)(山口県周南市)

面積	168 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(第5期)(山口県周南市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	・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 ・拠点間の連携強化と回遊性の向上 ・憩いの空間の創出によるウォーカブルなまちづくりの推進	代表的な指標	市街地内の歩行者等通行量 (人/日)	12,486人	(R7年度)	→	12,500人	(R10年度)
			動物園来園者満足度 (%)	45%	(R7年度)	→	55%	(R10年度)

