

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

本市は、平成15年に徳山市、新南陽市、熊毛町及び鹿野町の2市2町が合併して誕生した、山口県の中核的な都市の1つである。徳山地域は、江戸時代に徳山藩が置かれ、徳山陣屋を中心とした町並みをもとに市街地が形成された。その中でも、市南部に位置する徳山駅周辺区域は、徳山駅や徳山港などがあり、山口県東部の陸・海の玄関口となっている。

徳山駅に隣接して商店街や市役所、図書館、金融機関、病院などの公共公益施設が多数集積しており、周辺市も含めた地域経済の中心地である。

周南市都市計画マスターplanにおいても、広域都市拠点及び都心軸として位置づけられており、周南市の顔として位置づけられている。

こうしたことから、当該区域を本市の中心市街地に設定する。

(位置図)



## [2] 区域

### 区域設定の考え方

#### (1) 区域についての考え方

歴史的背景、商業施設や公共公益施設等の主要な都市機能が集積していること、人口が密集していること等を考慮し、総合的かつ一体的な取組による効果を見込むことができる以下の範囲を中心市街地活性化基本計画の対象区域とする。

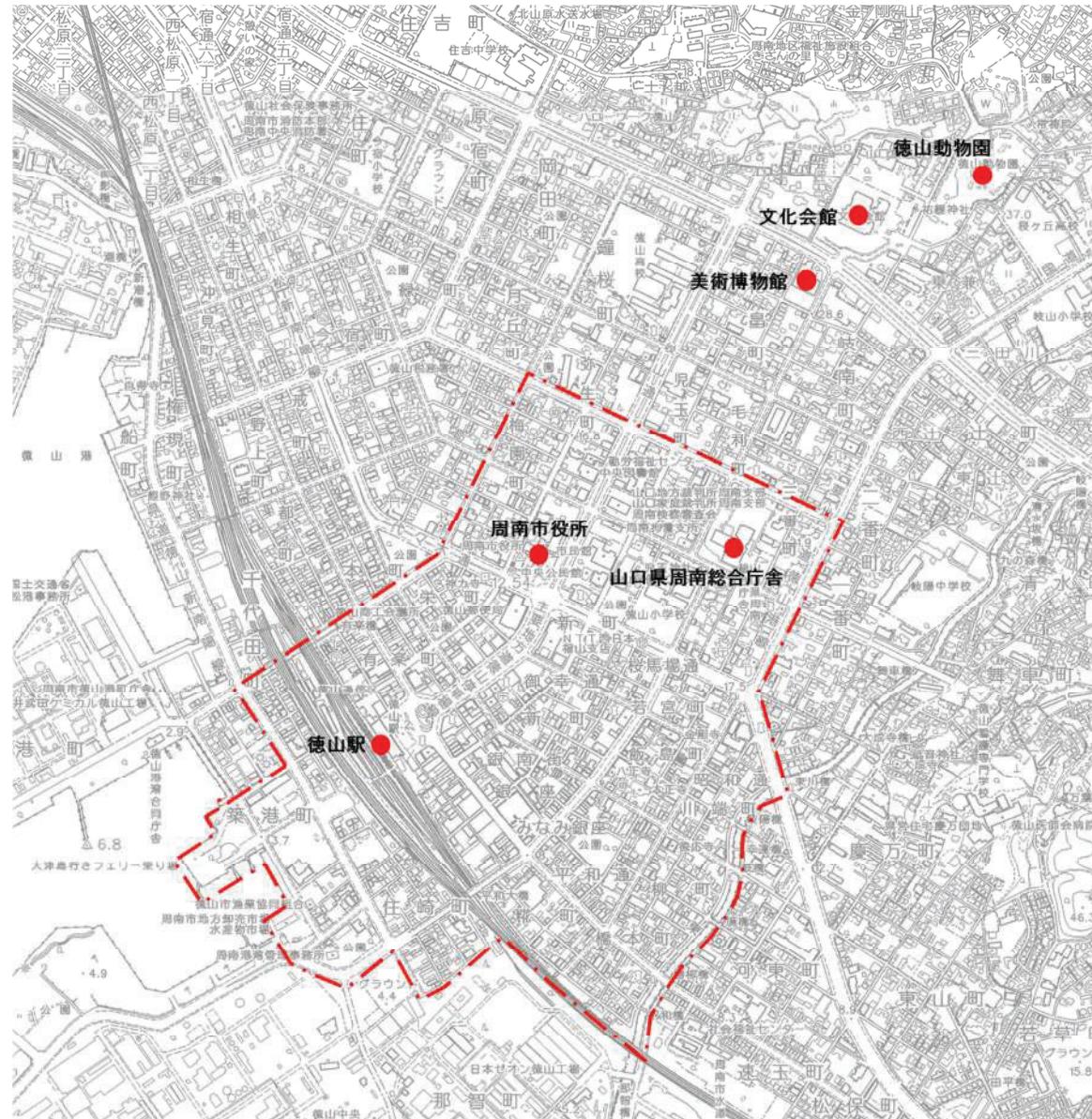
#### (2) 中心市街地の境界

- ・東側の境界は、東川、県道徳山港線
- ・南側の境界は、県道徳山新南陽線、海岸線
- ・西側の境界は、市道岡田原築港線
- ・北側の境界は、市道二番町緑町線

#### (3) 区域の面積

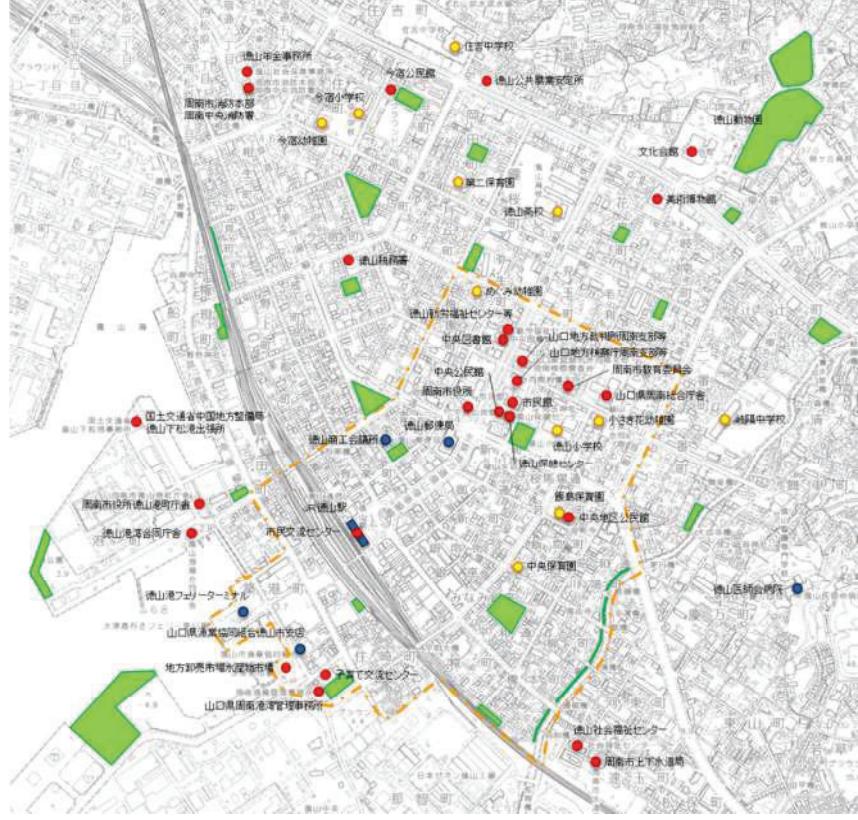
約102ヘクタール

### (区域図)



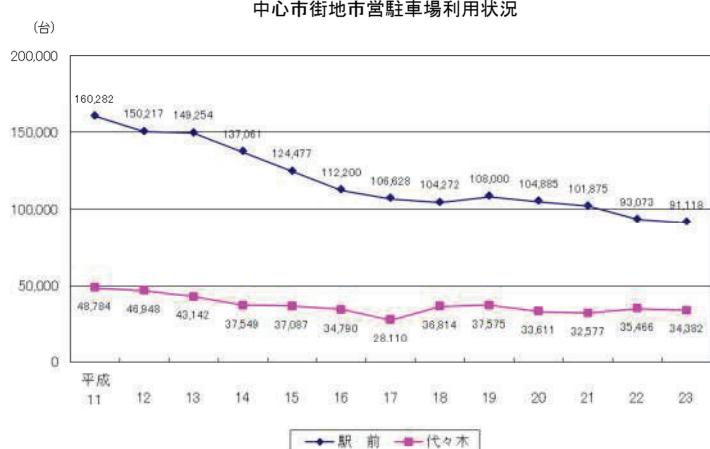
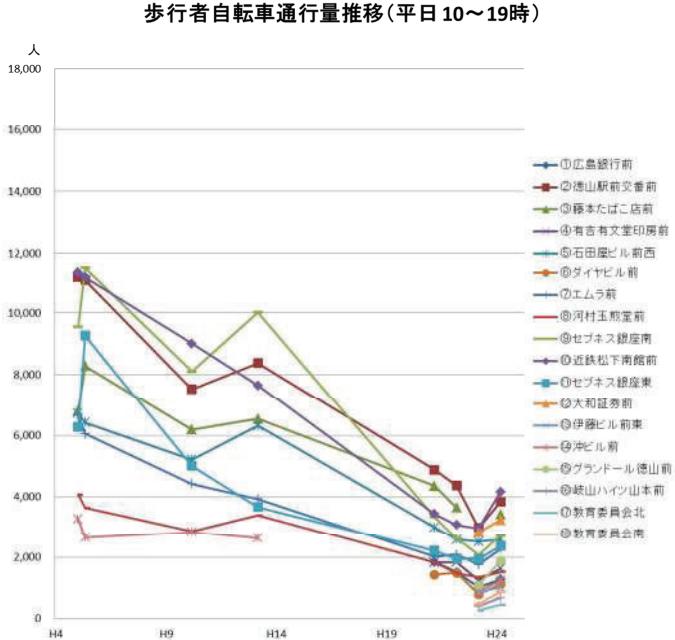
### [3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																								
<b>第1号要件</b> 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 市内小売店舗の18.2%が集積している。            周南市の面積（656.32平方キロメートル）に対する中心市街地の面積（約1平方キロメートル）は約0.15%であるものの、小売業の事業所数は市全体の18.2%（291店舗）が集積している。           <table border="1" data-bbox="520 505 1373 729"> <thead> <tr> <th>平成19年</th> <th>中心市街地 (A)</th> <th>周南市 (B)</th> <th>割合(%) (A／B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数（店）</td> <td>291</td> <td>1,603</td> <td>18.2</td> </tr> <tr> <td>売場面積（㎡）</td> <td>30,713</td> <td>182,991</td> <td>16.8</td> </tr> <tr> <td>従業員数（人）</td> <td>1,453</td> <td>9,390</td> <td>15.5</td> </tr> <tr> <td>年間販売額（百万円）</td> <td>19,872</td> <td>149,071</td> <td>13.3</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>○ 主要な公共公益施設等が多数立地している。            市役所、山口県総合庁舎、裁判所などの行政・司法機関をはじめ、中央図書館、小学校などの教育文化施設、JR徳山駅やフェリー乗り場などの交通拠点、商店街などの商業施設、金融機関、医療福祉施設などが集積している。           <table border="1" data-bbox="520 1066 1357 1684"> <thead> <tr> <th colspan="3">主な公共公益施設</th> </tr> <tr> <th>行政施設等</th> <th>教育文化施設等</th> <th>その他民間施設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>周南市役所</td> <td>徳山小学校</td> <td>徳山商工会議所</td> </tr> <tr> <td>山口県周南総合庁舎</td> <td>中央図書館</td> <td>徳山郵便局</td> </tr> <tr> <td>山口県周南港湾管理事務所</td> <td>市民交流センター</td> <td>山口銀行徳山支店</td> </tr> <tr> <td>山口地方検察庁周南支部</td> <td>市民館</td> <td>西京銀行本店</td> </tr> <tr> <td>山口地方裁判所周南支部</td> <td>中央公民館</td> <td>山口県漁業協同組合徳山市支店</td> </tr> <tr> <td>山口家庭裁判所周南支部</td> <td>中央地区公民館</td> <td>JR徳山駅</td> </tr> <tr> <td>周南簡易裁判所</td> <td>勤労福祉センター</td> <td>徳山港フェリー乗り場</td> </tr> <tr> <td>ほか</td> <td>徳山勤労青少年ホーム 徳山保健センター 子育て交流センター</td> <td>ほか</td> </tr> <tr> <td></td> <td>周南市地方卸売市場水産物市場</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ほか</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </li> </ul>	平成19年	中心市街地 (A)	周南市 (B)	割合(%) (A／B)	事業所数（店）	291	1,603	18.2	売場面積（㎡）	30,713	182,991	16.8	従業員数（人）	1,453	9,390	15.5	年間販売額（百万円）	19,872	149,071	13.3	主な公共公益施設			行政施設等	教育文化施設等	その他民間施設	周南市役所	徳山小学校	徳山商工会議所	山口県周南総合庁舎	中央図書館	徳山郵便局	山口県周南港湾管理事務所	市民交流センター	山口銀行徳山支店	山口地方検察庁周南支部	市民館	西京銀行本店	山口地方裁判所周南支部	中央公民館	山口県漁業協同組合徳山市支店	山口家庭裁判所周南支部	中央地区公民館	JR徳山駅	周南簡易裁判所	勤労福祉センター	徳山港フェリー乗り場	ほか	徳山勤労青少年ホーム 徳山保健センター 子育て交流センター	ほか		周南市地方卸売市場水産物市場			ほか	
平成19年	中心市街地 (A)	周南市 (B)	割合(%) (A／B)																																																						
事業所数（店）	291	1,603	18.2																																																						
売場面積（㎡）	30,713	182,991	16.8																																																						
従業員数（人）	1,453	9,390	15.5																																																						
年間販売額（百万円）	19,872	149,071	13.3																																																						
主な公共公益施設																																																									
行政施設等	教育文化施設等	その他民間施設																																																							
周南市役所	徳山小学校	徳山商工会議所																																																							
山口県周南総合庁舎	中央図書館	徳山郵便局																																																							
山口県周南港湾管理事務所	市民交流センター	山口銀行徳山支店																																																							
山口地方検察庁周南支部	市民館	西京銀行本店																																																							
山口地方裁判所周南支部	中央公民館	山口県漁業協同組合徳山市支店																																																							
山口家庭裁判所周南支部	中央地区公民館	JR徳山駅																																																							
周南簡易裁判所	勤労福祉センター	徳山港フェリー乗り場																																																							
ほか	徳山勤労青少年ホーム 徳山保健センター 子育て交流センター	ほか																																																							
	周南市地方卸売市場水産物市場																																																								
	ほか																																																								

要件	説明
第1号要件	<p data-bbox="806 208 1070 242">&lt;公共施設分布図&gt;</p>  <p data-bbox="473 1118 1402 1237">○以上のように、小売商業者及び都市機能が相当程度集積しており、本市の中心としての役割を果たしている市街地であり、第1号要件を満たしている。</p>

要件	説明
第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	<p>○ 地価が著しく下落している 中心市街地の地価の推移を見ると、平成9年以降、いずれの地点も下落しており、特に、みなみ銀座においては、平成24年の地価が平成9年の約10分の1程度となっており、JR徳山駅周辺の魅力の低下が顕著に現れている。</p> <p>○ 空き店舗が増加して、土地の有効利用が図られていない。 中心商店街の店舗の閉鎖や退店により、空き店舗率が年々増加している。</p>

要件	説明																																																																						
第2号要件	<p>○ 商業の空洞化が深刻化している。</p> <p>中心市街地では、平成14年度と比べ店舗数、従業員数、年間小売販売額、売場面積の全てが減少している。</p> <p style="text-align: center;">平成14年度を基準とした商業指標の推移</p> <table border="1"> <caption>平成14年度を基準とした商業指標の推移</caption> <thead> <tr> <th>指標</th> <th>H14</th> <th>H16</th> <th>H19</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地事業所数</td> <td>100.0%</td> <td>86.5%</td> <td>88.9%</td> </tr> <tr> <td>6商店街事業所数</td> <td>100.0%</td> <td>80.7%</td> <td>82.9%</td> </tr> <tr> <td>中心市街地従業員数</td> <td>100.0%</td> <td>76.0%</td> <td>80.5%</td> </tr> <tr> <td>6商店街従業員数</td> <td>100.0%</td> <td>73.2%</td> <td>73.9%</td> </tr> <tr> <td>中心市街地売場面積</td> <td>100.0%</td> <td>66.1%</td> <td>66.2%</td> </tr> <tr> <td>6商店街売場面積</td> <td>100.0%</td> <td>62.2%</td> <td>62.3%</td> </tr> <tr> <td>周南市事業所数</td> <td>100.0%</td> <td>78.2%</td> <td>80.7%</td> </tr> <tr> <td>周南市従業員数</td> <td>100.0%</td> <td>73.2%</td> <td>76.0%</td> </tr> <tr> <td>周南市板販額</td> <td>100.0%</td> <td>73.9%</td> <td>76.0%</td> </tr> <tr> <td>周南市売場面積</td> <td>100.0%</td> <td>66.2%</td> <td>66.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ JR徳山駅乗車人員が減少している。</p> <p>中心市街地の玄関口となるJR徳山駅の乗車人員は、近年減少傾向を示しており、平成22年度の乗降客は、平成11年度に比べて1割以上減少している。</p> <p style="text-align: center;">徳山駅乗車人員</p> <table border="1"> <caption>徳山駅乗車人員</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>乗車人員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成11年度</td> <td>約3,000,000</td> </tr> <tr> <td>平成12年度</td> <td>約2,900,000</td> </tr> <tr> <td>平成13年度</td> <td>約2,800,000</td> </tr> <tr> <td>平成14年度</td> <td>約2,650,000</td> </tr> <tr> <td>平成15年度</td> <td>約2,620,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年度</td> <td>約2,600,000</td> </tr> <tr> <td>平成17年度</td> <td>約2,600,000</td> </tr> <tr> <td>平成18年度</td> <td>約2,620,000</td> </tr> <tr> <td>平成19年度</td> <td>約2,650,000</td> </tr> <tr> <td>平成20年度</td> <td>約2,500,000</td> </tr> <tr> <td>平成21年度</td> <td>約2,520,000</td> </tr> <tr> <td>平成22年度</td> <td>約2,500,000</td> </tr> </tbody> </table>	指標	H14	H16	H19	中心市街地事業所数	100.0%	86.5%	88.9%	6商店街事業所数	100.0%	80.7%	82.9%	中心市街地従業員数	100.0%	76.0%	80.5%	6商店街従業員数	100.0%	73.2%	73.9%	中心市街地売場面積	100.0%	66.1%	66.2%	6商店街売場面積	100.0%	62.2%	62.3%	周南市事業所数	100.0%	78.2%	80.7%	周南市従業員数	100.0%	73.2%	76.0%	周南市板販額	100.0%	73.9%	76.0%	周南市売場面積	100.0%	66.2%	66.3%	年度	乗車人員	平成11年度	約3,000,000	平成12年度	約2,900,000	平成13年度	約2,800,000	平成14年度	約2,650,000	平成15年度	約2,620,000	平成16年度	約2,600,000	平成17年度	約2,600,000	平成18年度	約2,620,000	平成19年度	約2,650,000	平成20年度	約2,500,000	平成21年度	約2,520,000	平成22年度	約2,500,000
指標	H14	H16	H19																																																																				
中心市街地事業所数	100.0%	86.5%	88.9%																																																																				
6商店街事業所数	100.0%	80.7%	82.9%																																																																				
中心市街地従業員数	100.0%	76.0%	80.5%																																																																				
6商店街従業員数	100.0%	73.2%	73.9%																																																																				
中心市街地売場面積	100.0%	66.1%	66.2%																																																																				
6商店街売場面積	100.0%	62.2%	62.3%																																																																				
周南市事業所数	100.0%	78.2%	80.7%																																																																				
周南市従業員数	100.0%	73.2%	76.0%																																																																				
周南市板販額	100.0%	73.9%	76.0%																																																																				
周南市売場面積	100.0%	66.2%	66.3%																																																																				
年度	乗車人員																																																																						
平成11年度	約3,000,000																																																																						
平成12年度	約2,900,000																																																																						
平成13年度	約2,800,000																																																																						
平成14年度	約2,650,000																																																																						
平成15年度	約2,620,000																																																																						
平成16年度	約2,600,000																																																																						
平成17年度	約2,600,000																																																																						
平成18年度	約2,620,000																																																																						
平成19年度	約2,650,000																																																																						
平成20年度	約2,500,000																																																																						
平成21年度	約2,520,000																																																																						
平成22年度	約2,500,000																																																																						

要件	説明																																																																																																																																																												
第2号要件	<p>○ 市営駐車場の利用者が減少している      中心市街地周辺にある2か所の市営駐車場の利用状況は、どちらも減少傾向にあり、特に徳山駅前駐車場の利用が大きく減少していることから、来街者が減少していることが推測される。</p>  <table border="1"> <caption>中心市街地市営駐車場利用状況</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>駅前 (台)</th> <th>代々木 (台)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H11</td><td>160,282</td><td>49,784</td></tr> <tr><td>H12</td><td>150,217</td><td>46,948</td></tr> <tr><td>H13</td><td>149,254</td><td>43,142</td></tr> <tr><td>H14</td><td>137,061</td><td>37,549</td></tr> <tr><td>H15</td><td>124,477</td><td>37,087</td></tr> <tr><td>H16</td><td>112,200</td><td>34,790</td></tr> <tr><td>H17</td><td>106,628</td><td>28,110</td></tr> <tr><td>H18</td><td>104,272</td><td>36,814</td></tr> <tr><td>H19</td><td>108,000</td><td>37,575</td></tr> <tr><td>H20</td><td>104,885</td><td>33,611</td></tr> <tr><td>H21</td><td>101,875</td><td>32,577</td></tr> <tr><td>H22</td><td>93,073</td><td>35,466</td></tr> <tr><td>H23</td><td>91,118</td><td>34,382</td></tr> </tbody> </table> <p>○ 街なかの歩行者等通行量が大幅に減少している。      中心市街地の歩行者等通行量は、平日・休日ともに大きく減少して、平成5年と比べて3割程度の通行量しかない状態になっている。</p>  <table border="1"> <caption>歩行者自転車通行量推移(平日 10~19時)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>①広島銀行前</th> <th>②徳山駅前交番前</th> <th>③藤本たばこ店前</th> <th>④有吉文堂印房前</th> <th>⑤石田屋ビル前西</th> <th>⑥ダイヤビル前</th> <th>⑦エムラ前</th> <th>⑧河村玉商店前</th> <th>⑨セブン銀行前</th> <th>⑩近鉄松下南館前</th> <th>⑪セブン銀行東</th> <th>⑫大和証券前</th> <th>⑬伊藤ビル前東</th> <th>⑭沖ビル前</th> <th>⑮ブランドール徳山前</th> <th>⑯岐山ハイツ山本前</th> <th>⑰教育委員会北</th> <th>⑱教育委員会南</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H4</td><td>6,000</td><td>11,000</td><td>9,000</td><td>11,000</td><td>9,000</td><td>8,000</td><td>10,000</td><td>3,000</td><td>11,000</td><td>8,000</td><td>9,000</td><td>7,000</td><td>6,000</td><td>4,000</td><td>5,000</td><td>6,000</td><td>4,000</td><td>3,000</td></tr> <tr><td>H9</td><td>5,000</td><td>7,000</td><td>6,000</td><td>7,000</td><td>6,000</td><td>5,000</td><td>7,000</td><td>2,000</td><td>7,000</td><td>5,000</td><td>6,000</td><td>4,000</td><td>3,000</td><td>2,000</td><td>3,000</td><td>4,000</td><td>3,000</td><td>2,000</td></tr> <tr><td>H14</td><td>4,000</td><td>6,000</td><td>5,000</td><td>6,000</td><td>5,000</td><td>4,000</td><td>5,000</td><td>2,000</td><td>6,000</td><td>4,000</td><td>5,000</td><td>3,000</td><td>2,000</td><td>1,500</td><td>2,500</td><td>3,500</td><td>2,500</td><td>1,500</td></tr> <tr><td>H19</td><td>3,000</td><td>4,000</td><td>3,000</td><td>4,000</td><td>3,000</td><td>2,000</td><td>3,000</td><td>1,500</td><td>3,000</td><td>2,000</td><td>3,000</td><td>1,500</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,500</td><td>2,000</td><td>1,500</td><td>1,000</td></tr> <tr><td>H24</td><td>2,000</td><td>3,000</td><td>2,000</td><td>3,000</td><td>2,000</td><td>1,500</td><td>2,000</td><td>1,000</td><td>2,000</td><td>1,500</td><td>2,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,500</td><td>2,000</td><td>1,500</td><td>1,000</td></tr> </tbody> </table>	年	駅前 (台)	代々木 (台)	H11	160,282	49,784	H12	150,217	46,948	H13	149,254	43,142	H14	137,061	37,549	H15	124,477	37,087	H16	112,200	34,790	H17	106,628	28,110	H18	104,272	36,814	H19	108,000	37,575	H20	104,885	33,611	H21	101,875	32,577	H22	93,073	35,466	H23	91,118	34,382	年	①広島銀行前	②徳山駅前交番前	③藤本たばこ店前	④有吉文堂印房前	⑤石田屋ビル前西	⑥ダイヤビル前	⑦エムラ前	⑧河村玉商店前	⑨セブン銀行前	⑩近鉄松下南館前	⑪セブン銀行東	⑫大和証券前	⑬伊藤ビル前東	⑭沖ビル前	⑮ブランドール徳山前	⑯岐山ハイツ山本前	⑰教育委員会北	⑱教育委員会南	H4	6,000	11,000	9,000	11,000	9,000	8,000	10,000	3,000	11,000	8,000	9,000	7,000	6,000	4,000	5,000	6,000	4,000	3,000	H9	5,000	7,000	6,000	7,000	6,000	5,000	7,000	2,000	7,000	5,000	6,000	4,000	3,000	2,000	3,000	4,000	3,000	2,000	H14	4,000	6,000	5,000	6,000	5,000	4,000	5,000	2,000	6,000	4,000	5,000	3,000	2,000	1,500	2,500	3,500	2,500	1,500	H19	3,000	4,000	3,000	4,000	3,000	2,000	3,000	1,500	3,000	2,000	3,000	1,500	1,000	1,000	1,500	2,000	1,500	1,000	H24	2,000	3,000	2,000	3,000	2,000	1,500	2,000	1,000	2,000	1,500	2,000	1,000	1,000	1,000	1,500	2,000	1,500	1,000
年	駅前 (台)	代々木 (台)																																																																																																																																																											
H11	160,282	49,784																																																																																																																																																											
H12	150,217	46,948																																																																																																																																																											
H13	149,254	43,142																																																																																																																																																											
H14	137,061	37,549																																																																																																																																																											
H15	124,477	37,087																																																																																																																																																											
H16	112,200	34,790																																																																																																																																																											
H17	106,628	28,110																																																																																																																																																											
H18	104,272	36,814																																																																																																																																																											
H19	108,000	37,575																																																																																																																																																											
H20	104,885	33,611																																																																																																																																																											
H21	101,875	32,577																																																																																																																																																											
H22	93,073	35,466																																																																																																																																																											
H23	91,118	34,382																																																																																																																																																											
年	①広島銀行前	②徳山駅前交番前	③藤本たばこ店前	④有吉文堂印房前	⑤石田屋ビル前西	⑥ダイヤビル前	⑦エムラ前	⑧河村玉商店前	⑨セブン銀行前	⑩近鉄松下南館前	⑪セブン銀行東	⑫大和証券前	⑬伊藤ビル前東	⑭沖ビル前	⑮ブランドール徳山前	⑯岐山ハイツ山本前	⑰教育委員会北	⑱教育委員会南																																																																																																																																											
H4	6,000	11,000	9,000	11,000	9,000	8,000	10,000	3,000	11,000	8,000	9,000	7,000	6,000	4,000	5,000	6,000	4,000	3,000																																																																																																																																											
H9	5,000	7,000	6,000	7,000	6,000	5,000	7,000	2,000	7,000	5,000	6,000	4,000	3,000	2,000	3,000	4,000	3,000	2,000																																																																																																																																											
H14	4,000	6,000	5,000	6,000	5,000	4,000	5,000	2,000	6,000	4,000	5,000	3,000	2,000	1,500	2,500	3,500	2,500	1,500																																																																																																																																											
H19	3,000	4,000	3,000	4,000	3,000	2,000	3,000	1,500	3,000	2,000	3,000	1,500	1,000	1,000	1,500	2,000	1,500	1,000																																																																																																																																											
H24	2,000	3,000	2,000	3,000	2,000	1,500	2,000	1,000	2,000	1,500	2,000	1,000	1,000	1,000	1,500	2,000	1,500	1,000																																																																																																																																											

要件	説明
第2号要件	<p style="text-align: center;"><b>歩行者自転車通行量推移(休日 10~19時)</b></p> <p>○ 中心市街地居住者の高齢化が進行している。 中心市街地の居住人口は横這いで推移する一方、高齢化が進んでおり、将来的な人口減少や地域力の低下が推測される。</p> <p style="text-align: center;"><b>中心市街地の人口と高齢化率</b></p> <p>○以上のように、商店街を中心とした商業活動の衰退により、地価の大幅な下落や土地利用の低下を招いている。それに伴って中心市街地の集客力が低下して、中心市街地の来街者が大きく減少している。居住人口の高齢化も進んでいることと併せて、本市の中心市街地は機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じている市街地であり、第2号要件を満たしている。</p>

要 件	説 明
<p><b>第3号要件</b></p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 周南市まちづくり総合計画との整合性            「周南市まちづくり総合計画」では、都心地区として位置づけられ、広域交流の拠点としての海陸交通の基盤整備、高次都市機能や中枢管理機能等の集積を図り、魅力ある商業や都市型産業が展開する周南市のシンボルとなる都市の顔づくりを推進することとしている。</li> <li>○ 周南市都市計画マスターplanとの整合性            「周南市都市計画マスターplan」では、広域都市拠点に位置づけられており、公共交通の結節点となる機能、行政、文化、商業・業務、サービス、医療・福祉機能等のあらゆる都市機能が集約した都市拠点の形成を図ることとしている。</li> <li>○ 都市計画区域マスターplanとの整合性            「周南広域都市圏の都市計画の方針」及び「周南都市計画都市計画区域マスターplan」では、徳山駅周辺地区について、中核都市圏の都市核・商業業務拠点に位置づけており、整備の方向性の一つの柱として「ゆとりとにぎわいの都市生活を提供するコンパクトな都市づくり」があげられており、商業・業務機能の活性化と教育、文化、情報、交流などの高次都市機能の集積と連携を図り、各市街地の形成過程や環境に配慮しながら中心市街地の再構築を推進することとされている。</li> </ul> <p>○以上のように、中心市街地の活性化を推進することが、周南市及び周南広域都市圏の発展にとって有効かつ適切であると認められ、第3号要件を満たしている。</p>