



都市づくりの方向性と 都市機能誘導区域

平成28年9月1日
周南市都市整備部
都市政策課

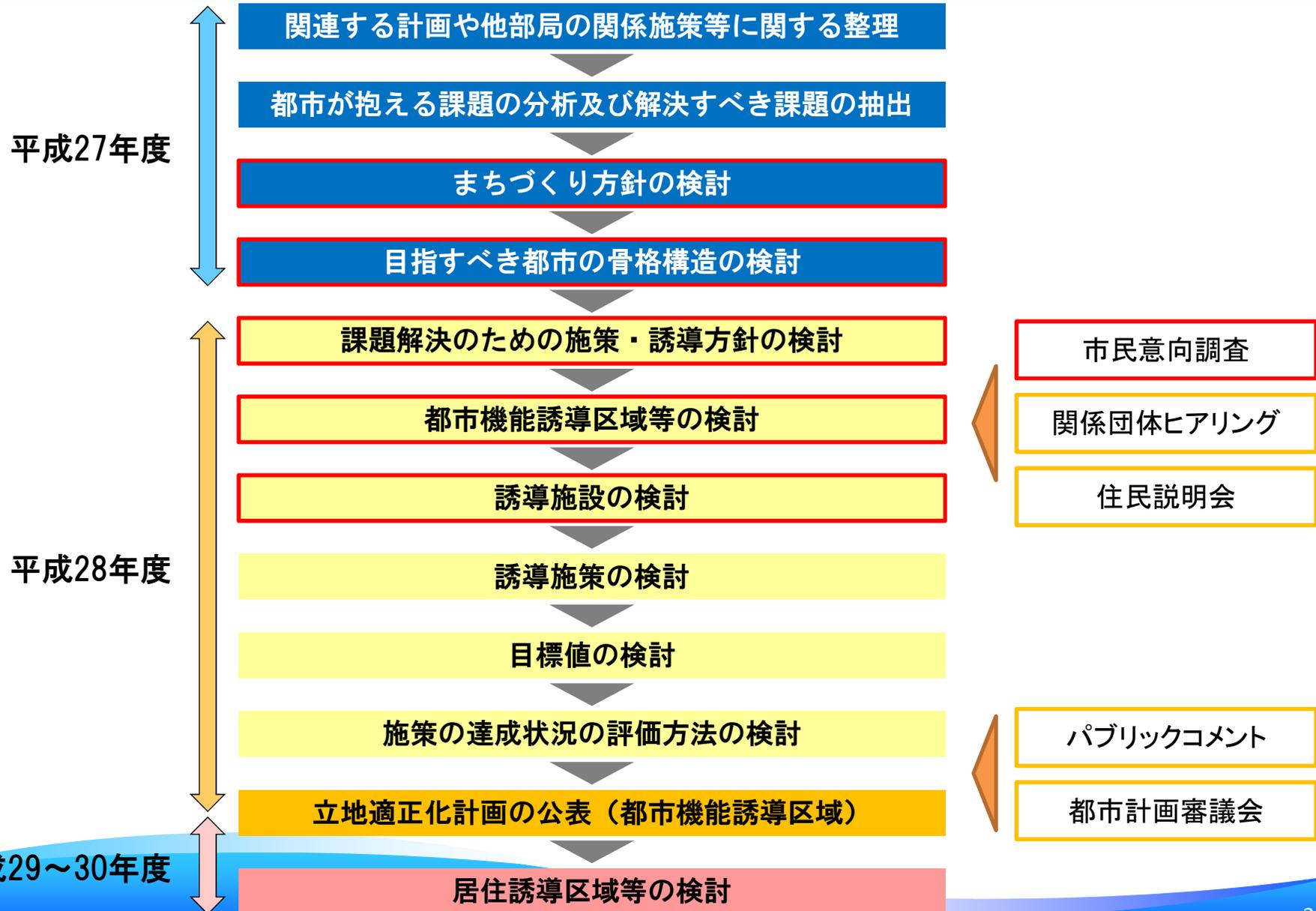
※現時点の検討内容であり、今後、変更する可能性があります。



1. 都市づくりの基本理念及び基本方針について
2. 都市機能誘導区域について
3. 誘導すべき都市機能増進施設について



立地適正化計画の作成の流れ

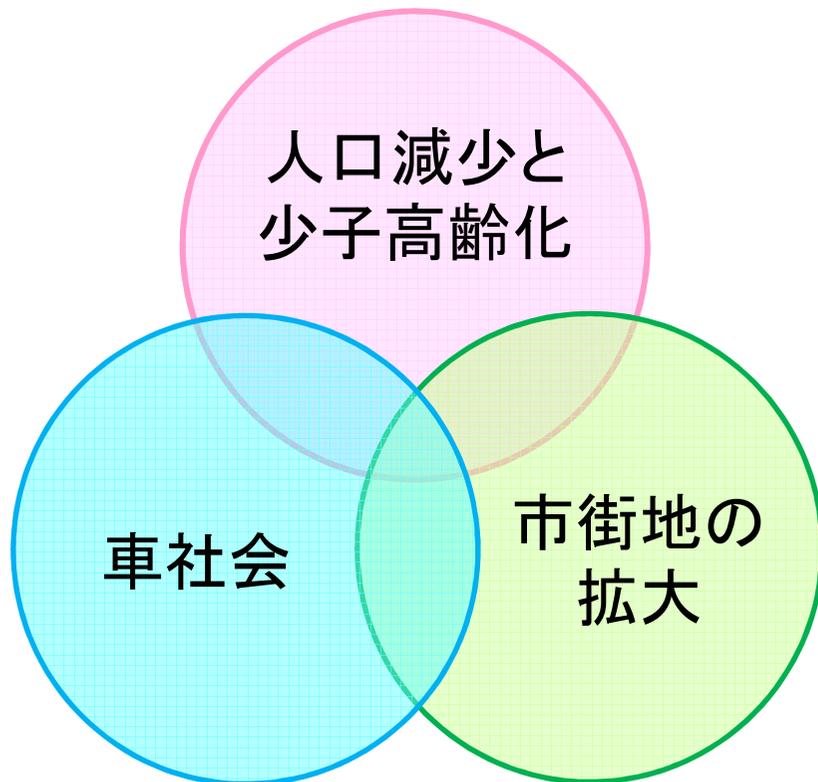




1. 都市づくりの基本理念及び基本方針について

周南市の現状と問題点

【周南市の現状】



【周南市の問題点】

地域コミュニティの衰退

都市の将来性、生産性の低下

交通・買い物弱者の増加

人口密度・利用圏人口の低下

住環境の安心安全の低下

生活利便性の低下

低未利用地の増加

公共交通サービスの低下

地価の下落

財政の悪化



1. 都市づくりの基本理念及び基本方針について

周南市の課題

定住促進

少子化への対応

高齢化への対応

人口密度の維持

安心安全への対応

生活利便性の向上

拠点性の強化

公共交通ネットワークの維持

持続的な行政サービス



利便性が高い、良好な生活環境の実現

子育て支援の充実と子育て環境の整備

高齢者向けサービスの充実

良質な市街地への居住の促進

安心安全な住環境の実現

生活サービス機能の集約

都市の魅力の向上

効率的で利便性の高い交通ネットワーク等の実現

行政サービスの効率化と安定した財政



1. 都市づくりの基本理念及び基本方針について

都市づくりの基本理念（修正案）

■都市づくりの基本理念 ※**朱書き**が変更部分

多様な地域と拠点が連携した、安心・快適・活力を生み出す 共創共生の**集約都市**づくり

- 市街地、中山間地域、島嶼など多様な地域をつなぐ**多核多層**ネットワーク型都市
- 市民が安心して暮らせる都市
- 必要な生活サービスを住まいや職場の身近で享受できる**快適な**都市
- 多様な人・モノ・コトが交流して賑わいや活力を生み出す都市
- 多様性を活かして生活に新しい価値やサービスを**創造する、魅力のある**都市
- 都市拠点や地域が相互に支え合う、持続可能な都市

本市の強みは、広大な市域が持つ「豊かな自然」、「活力のある産業」、「地域で育まれてきた人と文化」等の“多様性”です。

各地域を公共交通で繋ぎ人の交流を活発にすることによって、交通結節機能を持つ拠点を中心に多様な商品やサービスが流動し、拠点と地域がその特性を生かしながら相互に支え合う関係を構築することができます。

そうした共創共生に基づき都市構造の再構築と地域生活圏の自立を図ることにより、市域全体において、生活利便性の向上、安心な生活、活力と賑わい、都市の持続性等を実現します。



1. 都市づくりの基本理念及び基本方針について

都市づくりの基本方針(修正案)

■都市づくりの基本方針 ※朱書きが変更部分

方針1:生活利便施設や都市の魅力を高める施設を集約し、賑わいや活力のある都市拠点を形成する。

暮らしやすい都市づくりを推進するため、既存ストック等を有効利用しながら、医療、福祉、子育て支援、商業等の生活利便施設や都市の魅力を高める施設を都市拠点の役割に応じて適切に集約し、賑わいや活力を創出します。

方針2:生活サービスの充実、快適な生活環境の整備、公共交通の確保、地域社会の維持等により、良好な市街地を形成して居住を促進する。

暮らしやすい都市を実現するため、生活に必要な都市機能の充実、快適な生活環境の整備、安心安全の確保、公共交通の確保、地域社会の維持等により、良好な市街地を形成するとともに、市内外から市街地へ居住を促進して、一定の人口密度を維持します。

方針3:地域と拠点、人と人をつなぐ、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークを再構築する。

中山間地域や島嶼も含めた市内全域の生活利便性の向上を図るため、交通事業者、市民、行政等が連携し、地域の実情に合わせた利用しやすい公共交通ネットワークを再構築します。



1. 都市づくりの基本理念及び基本方針について

誘導方針(案)

■都市機能誘導方針

方針1:利用者ニーズ等を踏まえた生活利便施設の維持、適切な更新及び計画的な立地を図る。

都市拠点の既存ストックや土地を活用しながら、生活利便施設を維持するとともに、社会経済情勢や生活様式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を図り、生活利便性の高い都市拠点を形成します。

方針2:多様な世代が交流できる、新たな価値を付加する施設を整備する。

既存ストック等の活用と併せて、教育文化、子育て支援、商業等の都市機能について、若い世代も含めた多様な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を向上させる施設等、多様な都市活動が展開される施設を整備して、魅力のある都市拠点を形成します。

■居住誘導方針

方針1:市街地の拡大を抑制しながら、快適な都市環境を整備する。

方針2:地域特性に応じた住まい方の実現を図る。

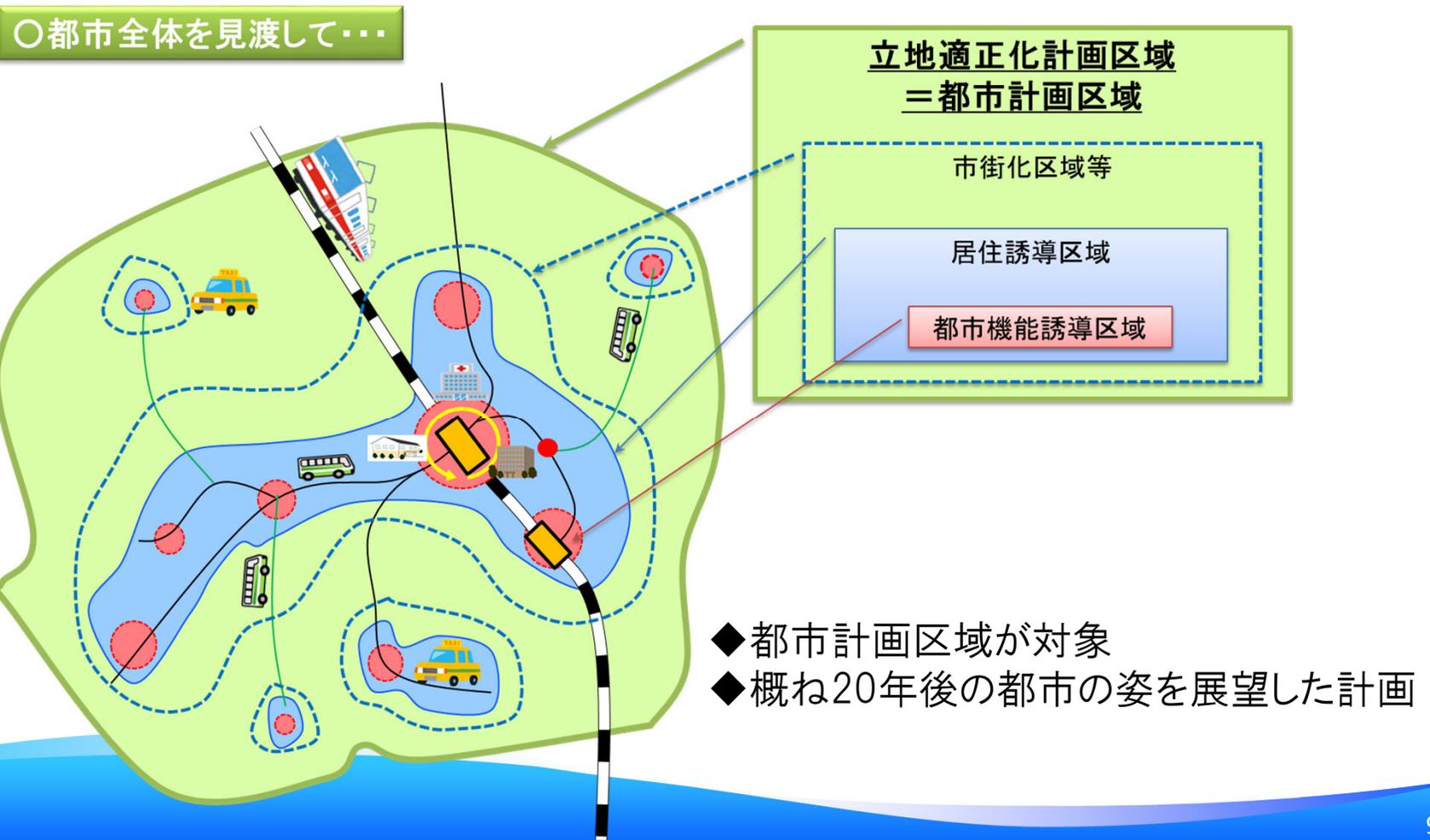
方針3:安心安全な居住環境を確保する。



2. 都市機能誘導区域について

対象となる区域

立地適正化計画の対象となるのは、**都市計画区域**です。立地適正化計画区域内に、**居住誘導区域**と**都市機能誘導区域**を定めます。





2. 都市機能誘導区域について

都市機能誘導区域

■ 都市機能誘導区域(§81②3)【必須事項】

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活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を図る区域である。

① 具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

○ 居住誘導区域との関係

- 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、
- 人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、

住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することとなる。

- このように、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

○ 区域の数

- 市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

○ 区域の範囲

- 区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

○ 段階的な区域の設定

- 居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が同時であることが基本となるが、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。



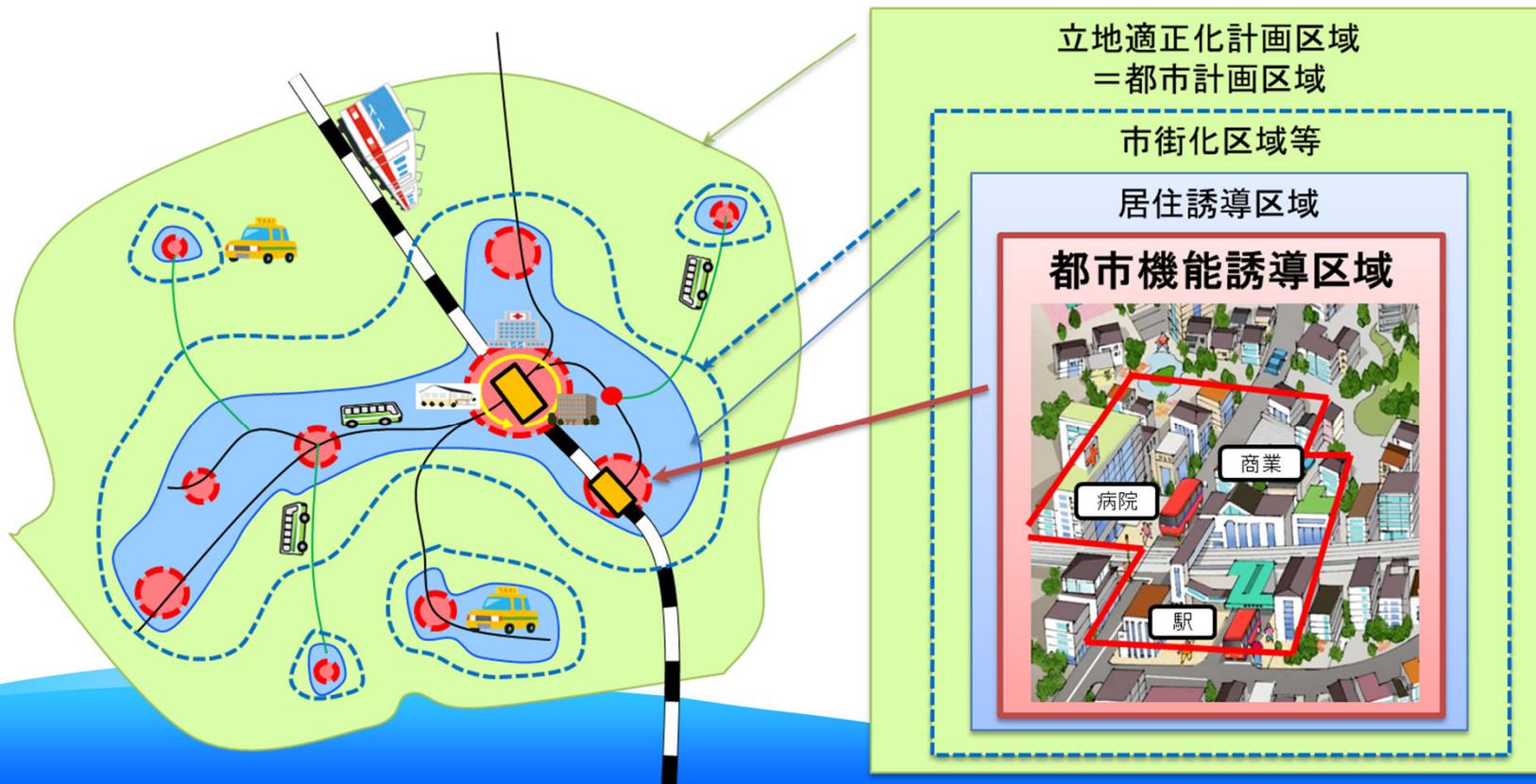
2. 都市機能誘導区域について

都市機能誘導区域

②都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、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

※都市機能誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。





2. 都市機能誘導区域について

都市機能誘導区域

③その他

➢ 農業振興地域において、都市機能誘導区域を指定する際は、当該区域内における営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう、市町村の都市計画担当部局は、農業振興担当部局と協議することが望ましい。

④都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策(§81②3)

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。また、以下のような施策を事前明示することにより、民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになり、結果として、都市機能の誘導が図られることになる。

○国等が直接行う施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

○市町村が独自に講じる施策

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策 等
例) 公有地の誘導施設整備への活用

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

⑤規制的手法の活用

誘導的手法とあわせて、地域の実情に応じ、以下の手法により、都市機能誘導区域外の都市機能の立地を規制する措置を講じることも考えられる。

- 用途地域において、特別用途地区を設定
- 非線引き都市計画区域のうち白地地域において、特定用途制限地域を設定
- 開発許可制度を、都市機能誘導区域内へ誘導施設の立地を誘導するという届出制度の趣旨が反映されるように運用。

さらに、これらの措置により都市機能の誘導がなされた際には、市街化区域を市街化調整区域に編入するよう区域区分を見直すことも考えられる。



2. 都市機能誘導区域について

誘導施設

■ 誘導施設(§81②3)の設定【必須事項】

- 誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設※である。
- 当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

誘導施設が無い場合には、都市機能誘導区域は設定できません。

※都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために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である。

① 誘導施設として定めることが想定される施設

- 高齢化の中で必要性の高まる・・・病院・診療所、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター 等
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる・・・幼稚園や保育所、小学校 等
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す・・・図書館、博物館 等
・・・スーパーマーケット 等
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

② 留意すべき事項

○ 誘導施設の充足

- 誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。
- また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまふ恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。

○ 関係部局との調整

- 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。例えば、医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。



2. 都市機能誘導区域について

届出・勧告

■届出制の目的

届出制は、市町村が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の制度。

■届出の対象となる行為(§108①)

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

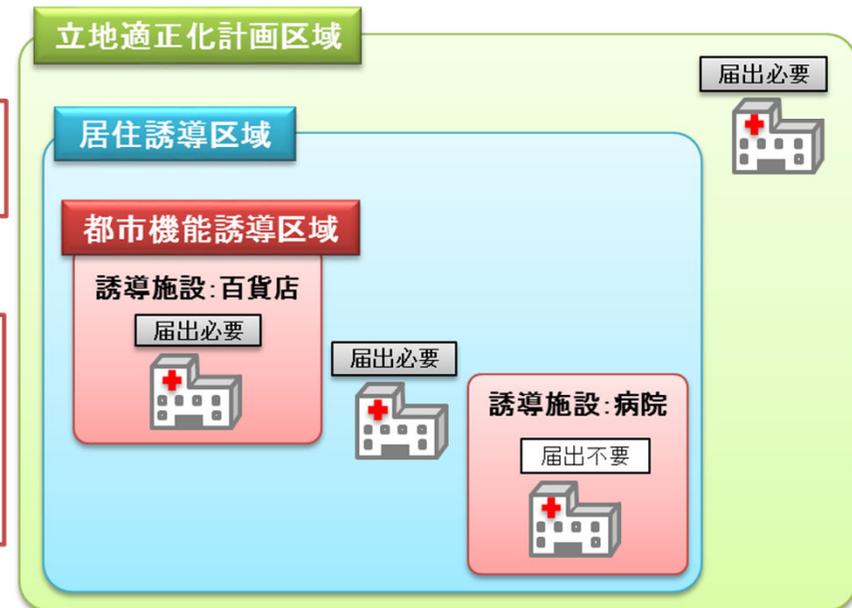
○開発行為

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

誘導施設の明確化



○都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能です。



2. 都市機能誘導区域について

届出・勧告

■届出の時期(§ 108②)

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合

➢届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不 調

- 届出をした者に対して、
- ・開発規模の縮小
 - ・都市機能誘導区域内への立地 等

勧 告

(都市再生法 § 108③)

勧告基準

○必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得についてあつせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 § 108④)



2. 都市機能誘導区域について

財政・金融上の支援制度

◇誘導施設、公共交通施設の整備に対する支援

<p>都市機能立地支援事業</p> <p>H28予算 24億円</p> <p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の整備する都市機能誘導区域内の一定の誘導施設 (医療、社会福祉、教育文化、商業) ※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設 <p>○支援方法</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町村は公的不動産の賃貸料減免等による支援 国は民間事業者に対する直接支援 <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> 低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5相当 民間1/5 (三大都市圏の政令市、特別区を除く) その他の場合 国1/3 地方1/3相当 民間1/3 	<p>民都機構による金融支援</p> <p>H28予算 60億円</p> <p>○支援対象</p> <p>都市機能誘導区域内の誘導施設</p> <p>○支援方法</p> <p>出資又は事業への参加</p> <p>○支援限度額*</p> <p>公共施設等+誘導施設の整備費 (通路、緑地、広場等)</p> <p>※ただし、総事業費の50% (出資の場合は、総事業費又は資本の50%) のいずれか少ない額</p>
<p>社会資本整備総合交付金 (都市機能誘導関係)</p> <p>H28予算 8,983億円の内数</p> <p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内の一定の誘導施設 (医療、社会福祉、教育文化、商業) ※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設 <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> 低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5 民間1/5 (三大都市圏の政令市、特別区を除く) その他の場合 国1/3 地方1/3 民間1/3 公共施行の場合 国1/2 地方1/2 	<p>社会資本整備総合交付金 (公共交通施設関係)</p> <p>H28予算 8,983億円の内数</p> <p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> 生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設 (LRT、駅前広場、バス乗り換えターミナル・待合所 等) バス利用促進に係る駐輪場、駐車場 <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内等 国1/2 地方1/2 その他の場合 国1/3 地方2/3

◇誘導区域外の施設の除却に対する支援

<p>コンパクトシティ形成支援事業</p> <p>○支援対象</p> <p>居住誘導区域外から都市機能誘導区域内に一定の 誘導施設が移転する際の当該施設の除却、跡地整備</p>	<p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> 国1/2 地方又は民間1/2 国1/3 地方1/3 民間1/3 <p>H28予算 3億円</p>
---	---



2. 都市機能誘導区域について

財政・金融上の支援制度(イメージ)

居住誘導区域	通常は...	誘導区域では...
都市・地域交通戦略事業 補助率	1/3	1/2 (都市機能誘導区域内も1/2)
都市機能誘導区域		
都市再生整備計画事業 補助率	通常は... 40%	誘導区域では... 45% → 50% + 補助対象も拡充
都市再生区画整理事業 補助率	1/3	1/2
道路用地費算入率	2/3	100%
市街地再開発事業 面積要件 (都市)	1.0ha	0.5ha → 0.2ha → 0.15ha
(住宅)	0.5ha	0.5ha → 0.1ha
補助対象額		×1.2倍 → ×1.35倍
民都機構 (出資)面積要件	0.2ha	0.1ha → 500㎡
(共同型)延床面積	2000㎡	1000㎡ → 制限なし + 支援限度額も拡充
UR都市機構(再開発・土地有効利用事業等) 施行区域	一定の要件	対象区域 → 対象区域 + 出資金充当 → 対象区域 + 出資金充当(充当率嵩上げ)



2. 都市機能誘導区域について

税制上の支援・規制緩和による支援制度

税制措置の概要

《都市機能の外から内(まちなか)への移転を誘導するための税制》

- 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例
80%課税繰り延べ

《都市機能を誘導する事業を促進するための税制》
(敷地の集約化など用地確保の促進)

- 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例

- ①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合
買換特例 所得税 100%
- ②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税(個人住民税)の軽減税率
原則: 15% (5%) → 6,000万円以下 10%(4%)
- ③長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合
 - ・所得税(個人住民税): 軽減税率 原則 15%(5%) → 2,000万円以下 10%(4%)
 - ・法人税: 5%重課 → 5%重課の適用除外

- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

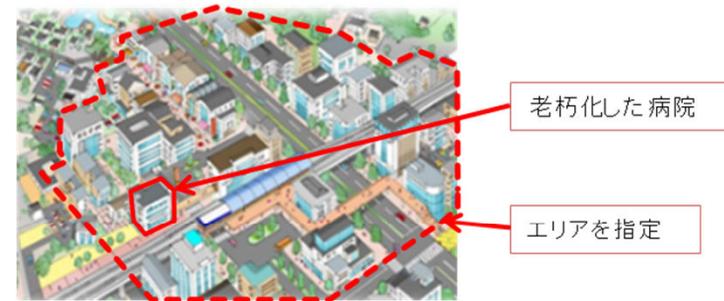
- ①長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ
- ②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合
1,500万円特別控除

(保有コストの軽減)

- 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例(5年間4/5に軽減)

容積率関係制度の概要

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して
容積率を緩和

※複合施設とすることも可能

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に]



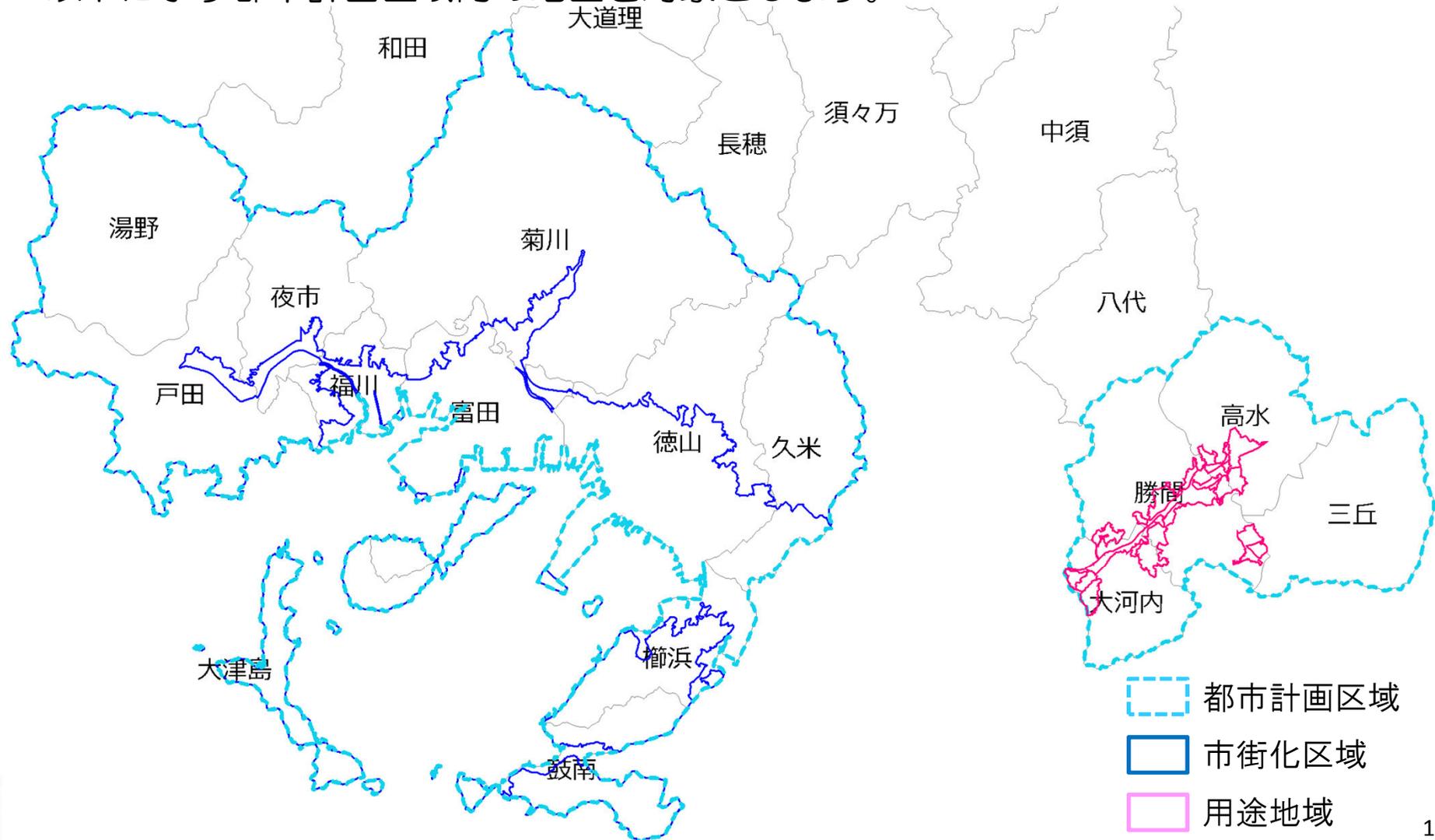
老朽化した病院を建て替え



2. 都市機能誘導区域について

周南市における立地適正化計画の対象となる区域

以下に示す都市計画区域内の地区を対象とします。





2. 都市機能誘導区域について

周南市都市計画マスタープランにおける拠点の位置づけ

周南市都市計画マスタープランでは、以下に示す3つの都市拠点を設定しており、それぞれ位置づけが異なります。

広域都市拠点

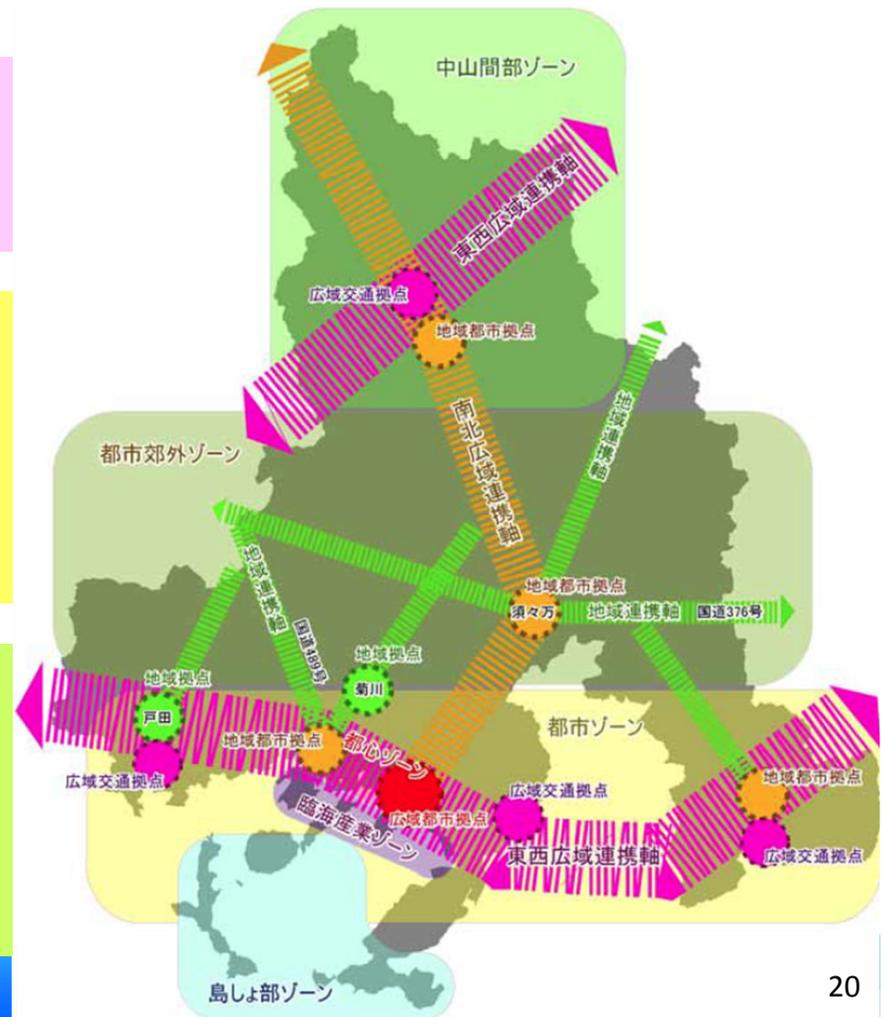
公共交通の結節点であり、行政、文化、商業・業務、サービス、医療・福祉等全ての都市機能が集約する。⇒徳山

地域都市拠点

行政、文化、商業・業務等一定の都市機能が集約されており、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とれた都市機能の配置を図る。⇒新南陽、熊毛、須々万、鹿野

地域拠点

市街地に近接し、都市機能の一翼を担っており、広域都市拠点や地域都市拠点を補いつつ地域住民の利便性の向上を図る。⇒戸田、菊川

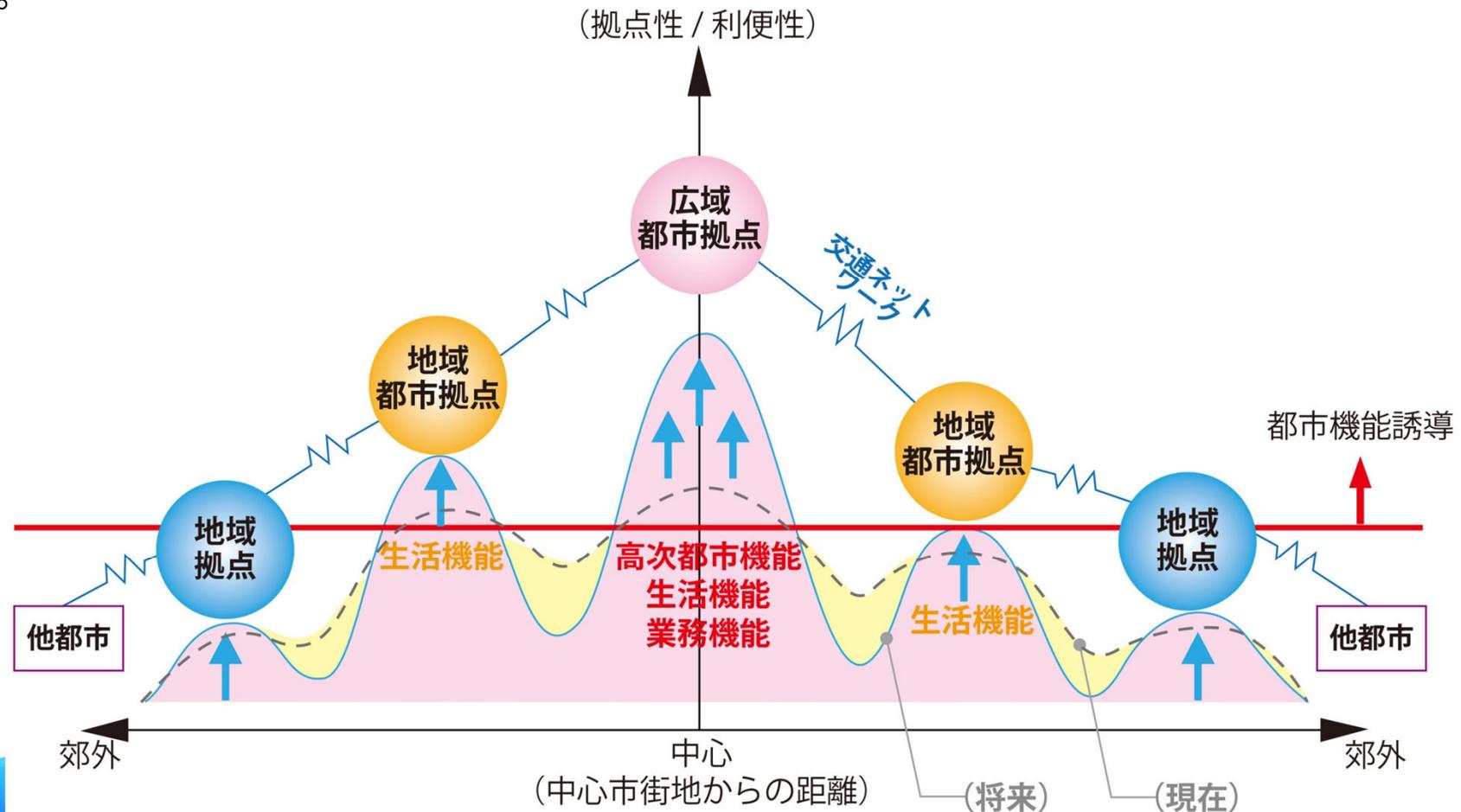




2. 都市機能誘導区域について

都市機能誘導区域を定める都市拠点

人口減少と少子高齢化に対応した都市構造へ再構築するため、人口、生活サービス施設、生活実態等の観点から、都市機能誘導区域を設定する都市拠点を検討します。





2. 都市機能誘導区域について

都市機能誘導区域の設定基準(案)

都市機能誘導区域を定める都市拠点について、以下のような具体的な設定基準を検討します。

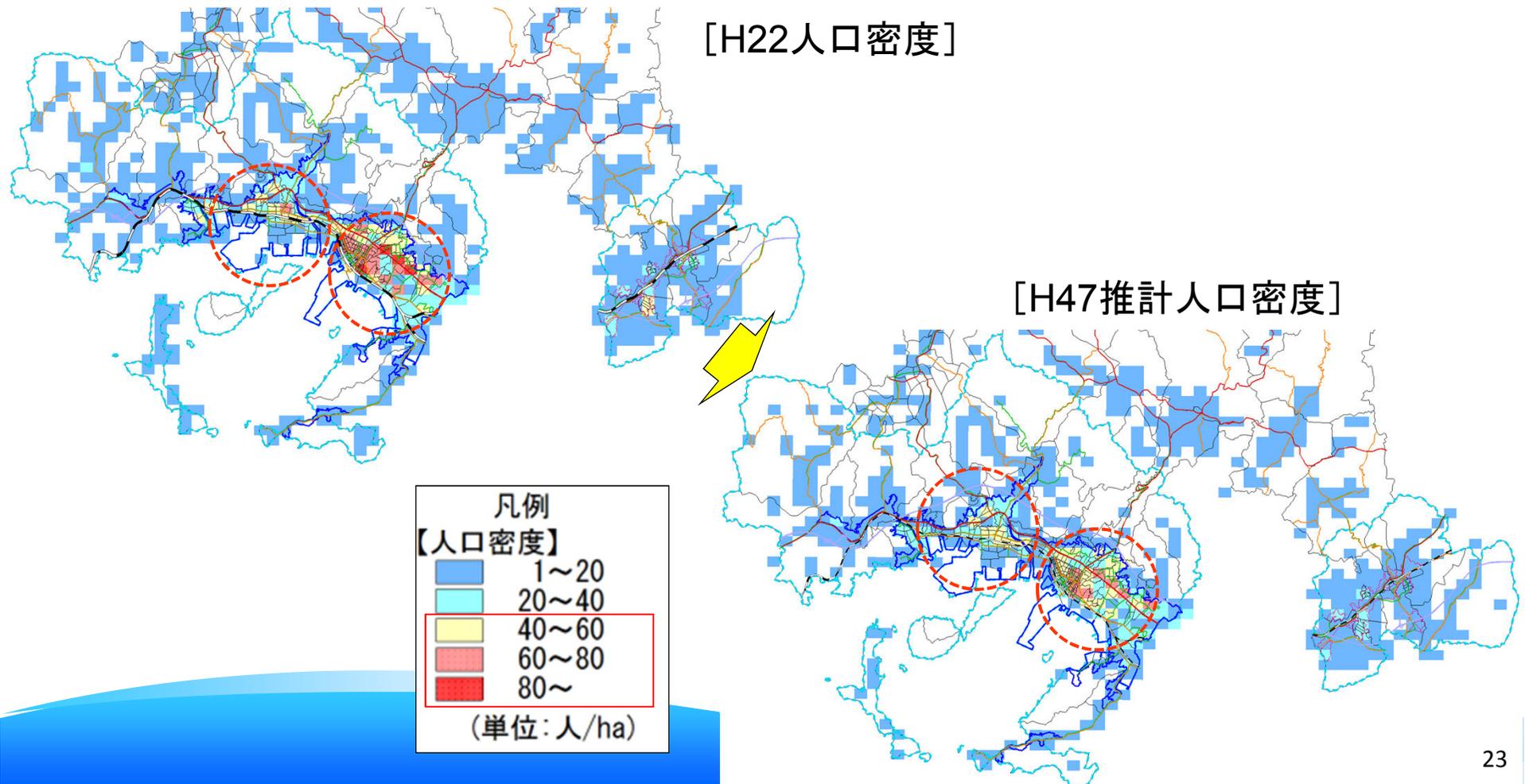
- 居住誘導区域内であること【法定】
- 誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）があること【法定】
- 現在、一定の人口密度があり、将来も一定の人口密度が見込めること
- 複数の都市機能が一定程度集積していること
- 銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの業務の利便の増進を図る地域
（商業地域）を含むこと
- 広域的な生活拠点であること
- 公共交通結節点であること



2. 都市機能誘導区域について

① 都市機能誘導区域を設定する都市拠点の検討 [人口]

人口密度の推移から、人口集中地区の基準である40人/haを維持できているメッシュは、徳山駅周辺と新南陽駅周辺に存在しています。

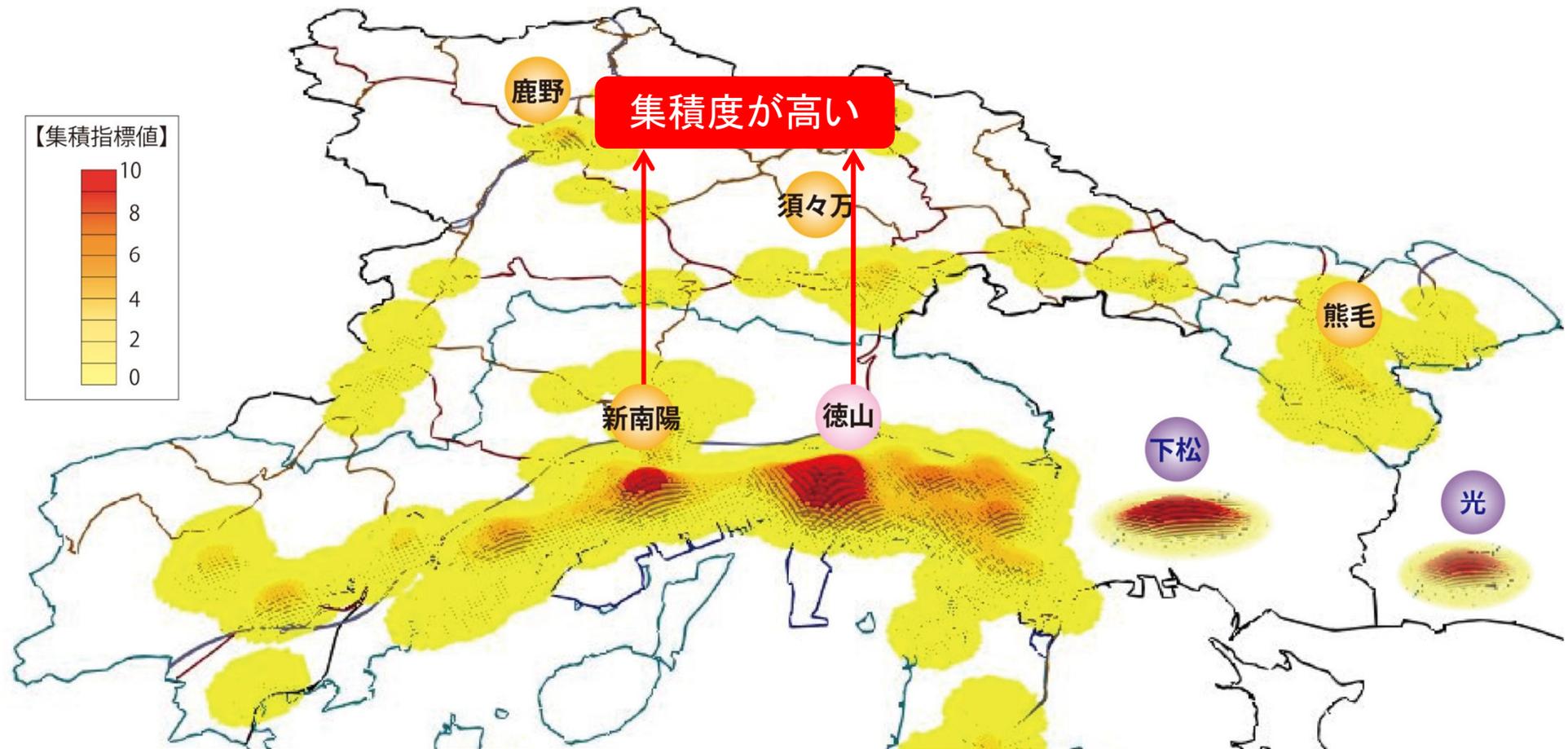




2. 都市機能誘導区域について

② 都市機能誘導区域を設定する都市拠点の検討 [施設]

行政、医療、福祉、教育文化、商業等の生活サービス施設は、徳山駅周辺と新南陽駅周辺の集積度が高くなっています。





2. 都市機能誘導区域について

②都市機能誘導区域を設定する都市拠点の検討 [施設]

- 徳山地区は、全ての生活サービス施設について一定の集積があります。
- 新南陽地区も、徳山地区程ではないものの、他地区と比べて商業、医療、教育文化、子育て支援の機能が充実しています。

	行政施設	商業施設	商業施設 (コンビニ)	医療施設 (病院)	医療施設 (診療所)	教育文化 施設	子育て 支援施設
	施設数	施設数	施設数	施設数	施設数	施設数	施設数
徳山	17	29	31	9	97	27	23
新南陽	4	16	13	1	32	23	16
熊毛	3	3	4	0	7	22	5
須々万	3	3	2	1	3	4	2
鹿野	3	1	0	1	2	10	2

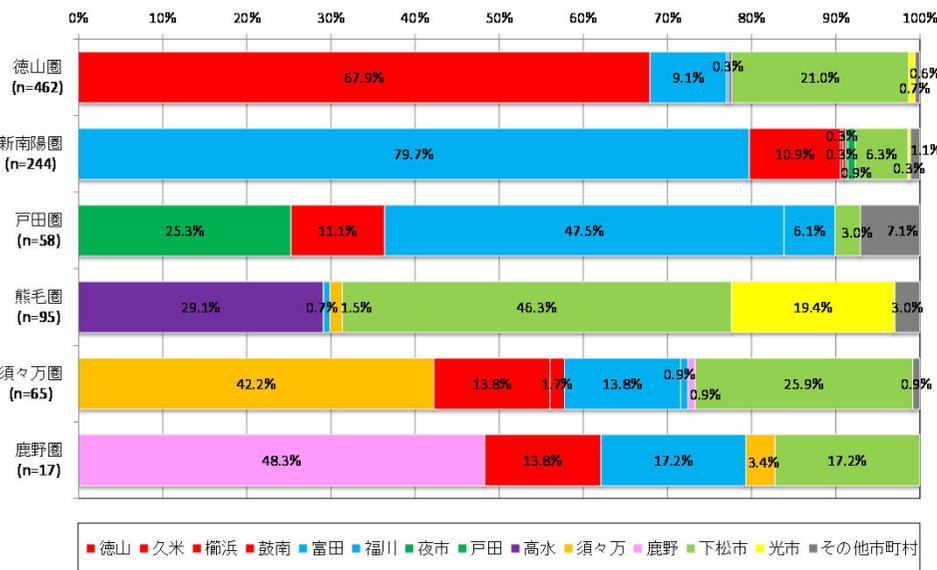
参考



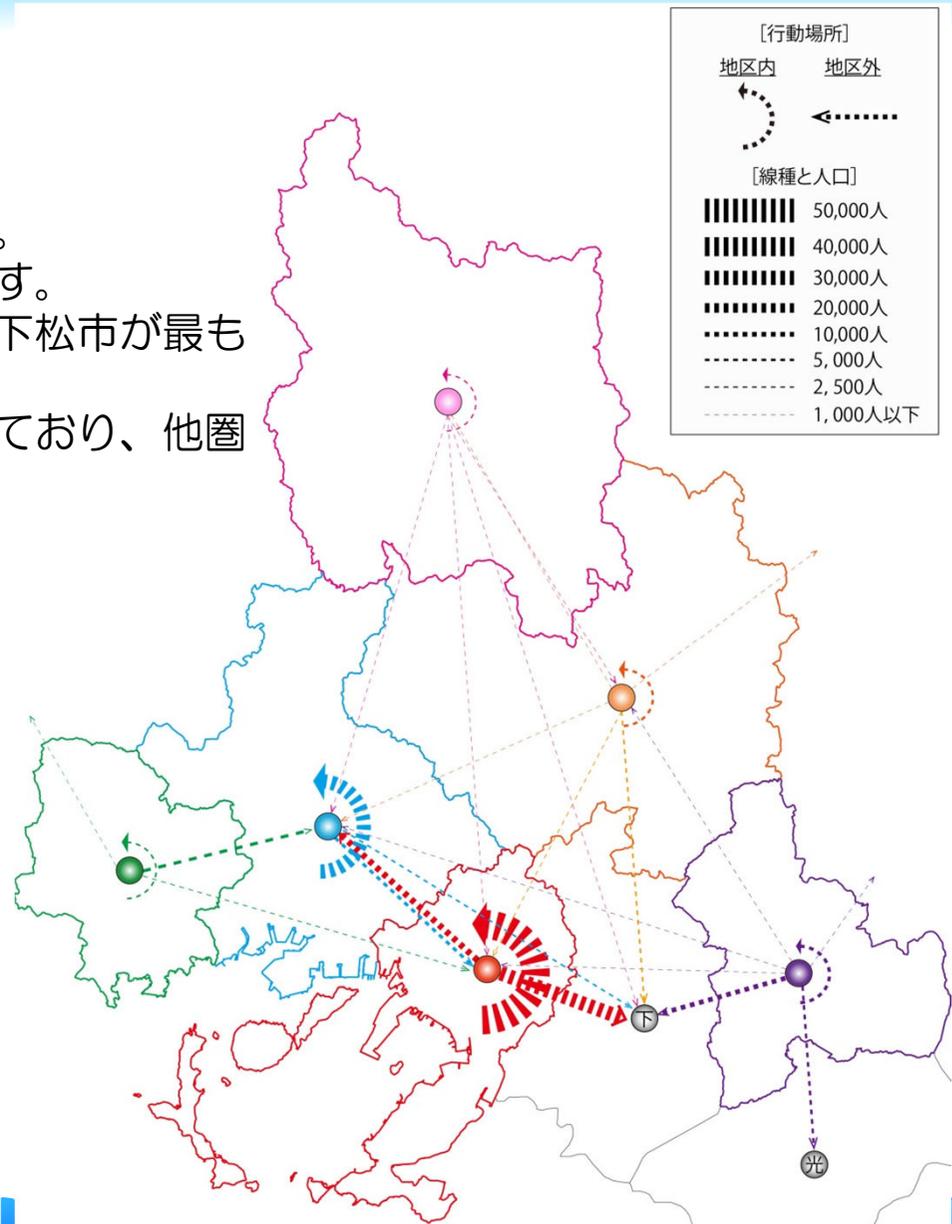
2. 都市機能誘導区域について

食料品・日用品の買い物

- 徳山圏は約68%が圏域内を利用しています。
- 新南陽圏は約80%が圏域内を利用しています。
- 戸田圏は50%以上が新南陽圏を利用しています。
- 熊毛圏は65%以上が圏域外を利用しており、下松市が最も多い状況です。
- 須々万圏と鹿野圏は50%弱が圏域内を利用しており、他圏域の利用は少ない状況です。



※回答数を100として割合を算出しています。

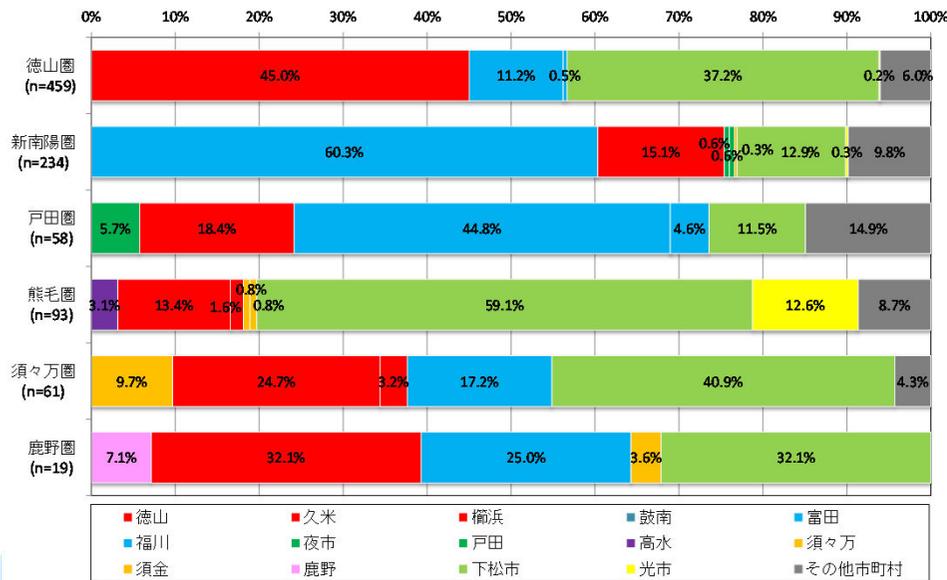
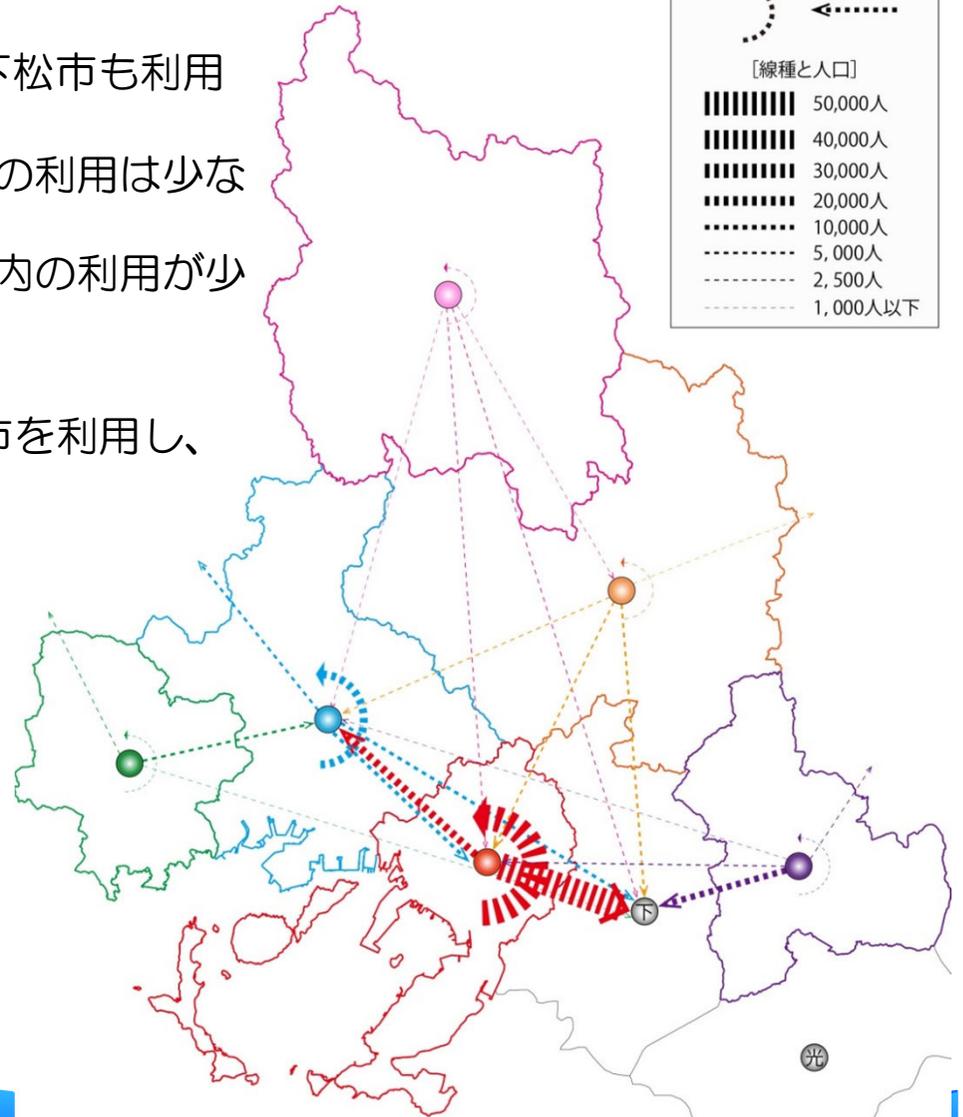
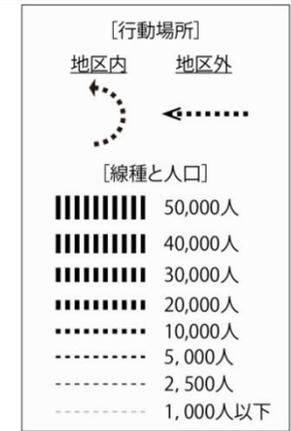




2. 都市機能誘導区域について

買回り品の買い物

- 徳山圏は45%が圏域内を利用し、約40%が下松市も利用しています。
- 新南陽圏は約60%が圏域内を利用し、他圏域の利用は少ない状況です。
- 戸田圏では約50%が新南陽圏を利用し、圏域内の利用が少ない状況です。
- 熊毛圏は約60%が下松市を利用しています。
- 須々万圏と鹿野圏は徳山圏と新南陽圏、下松市を利用し、特に下松市の割合が高いです。



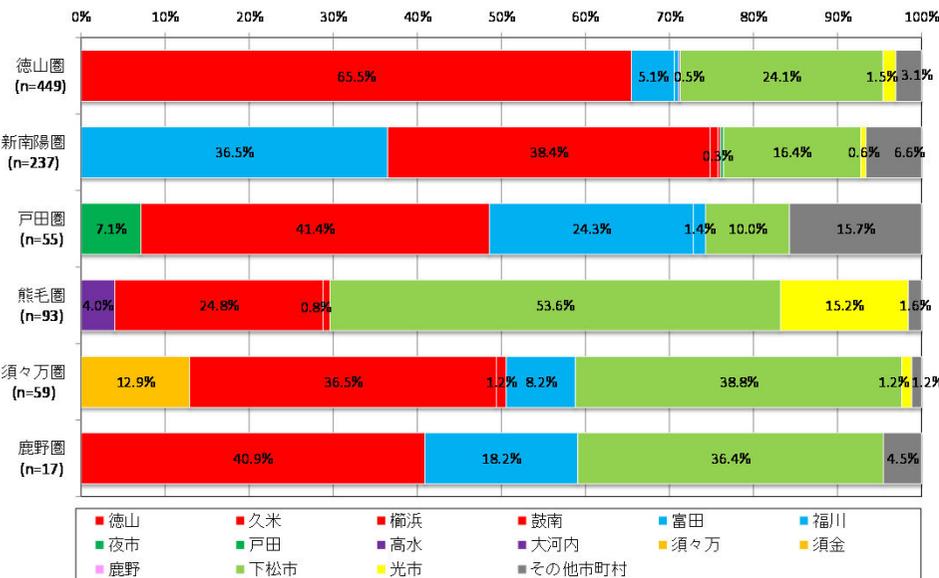
※回答数を100として割合を算出しています。



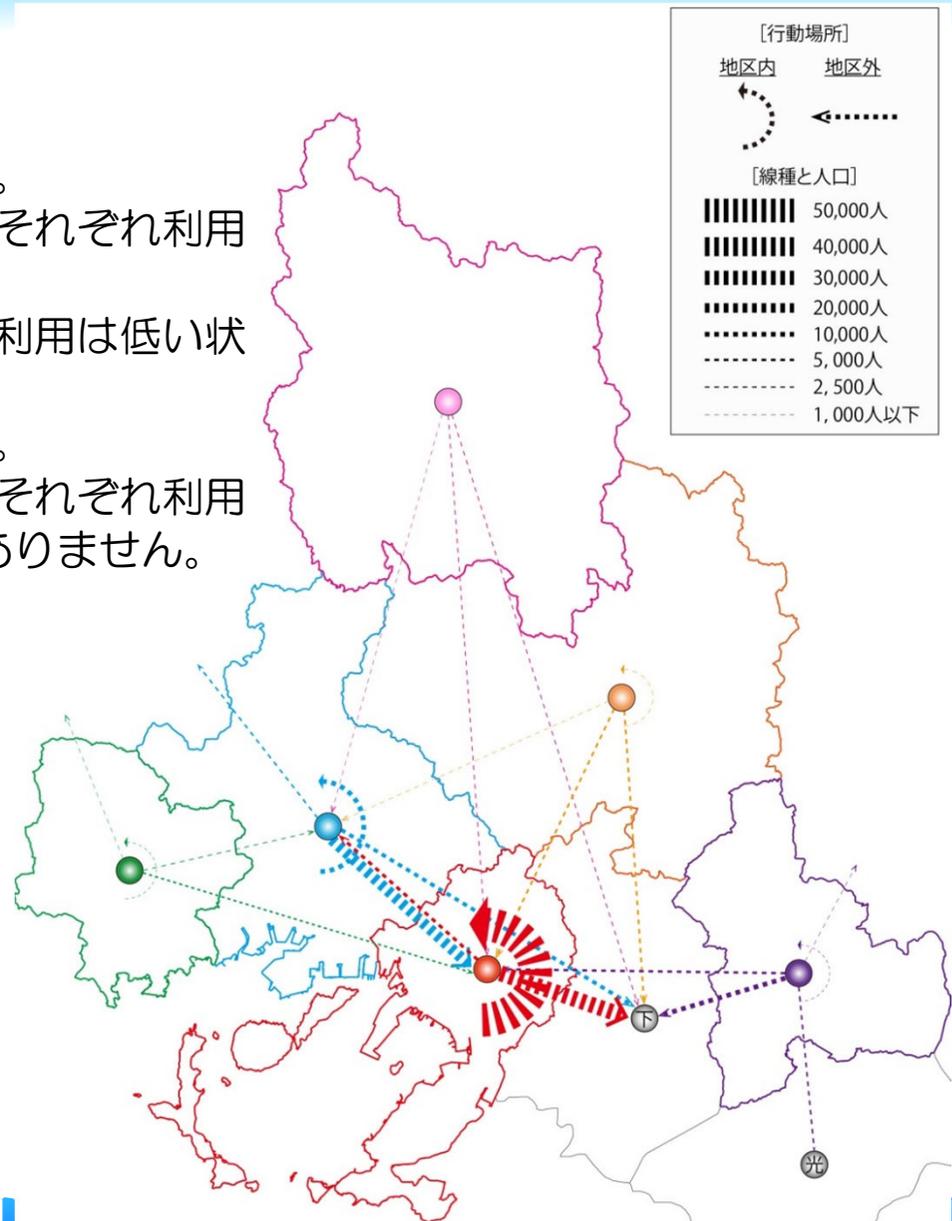
2. 都市機能誘導区域について

飲食店の利用

- 徳山圏は65%以上が圏域内を利用しています。
- 新南陽圏は圏域内と徳山圏を40%弱の割合でそれぞれ利用しています。
- 戸田圏は約40%が徳山圏を利用し、圏域内の利用は低い状況です。
- 熊毛圏は50%以上が下松市を利用しています。
- 須々万圏は徳山圏と下松市を40%弱の割合でそれぞれ利用しており、鹿野圏は圏域内の利用はほとんどありません。



※回答数を100として割合を算出しています。

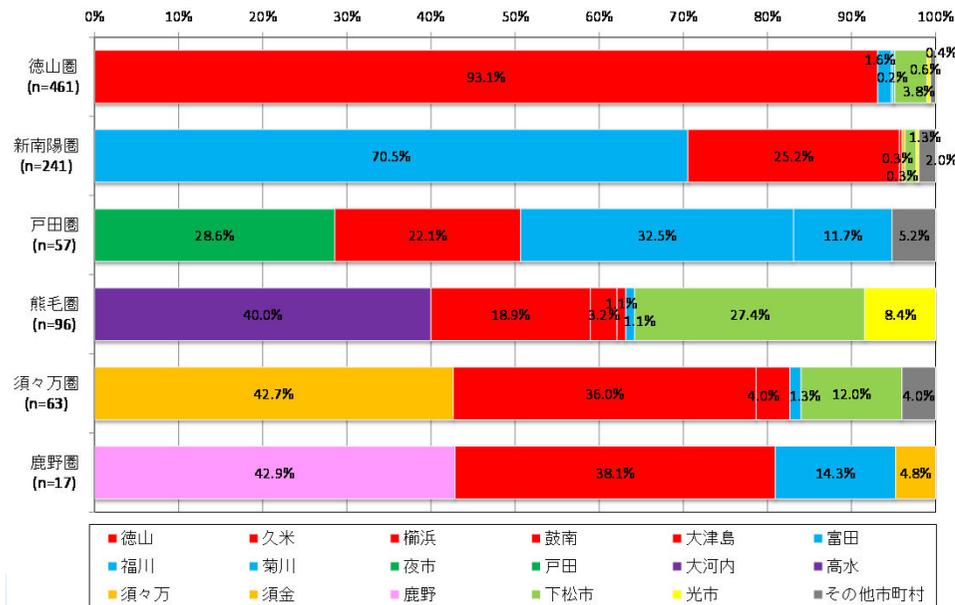




2. 都市機能誘導区域について

医療施設の利用

- 徳山圏は90%以上が圏域内を利用しています。
- 新南陽圏は70%以上が圏域内を利用しています。
- 戸田圏は圏域内の利用が低く、新南陽圏の利用が40%以上となっています。
- 熊毛圏は40%が圏域内を利用し、下松市の利用が30%弱となっています。
- 須々万圏は約40%が圏域内を利用し、徳山圏も同程度の割合で利用しています。
- 鹿野圏は約40%が圏域内を利用しています。



※回答数を100として割合を算出しています。



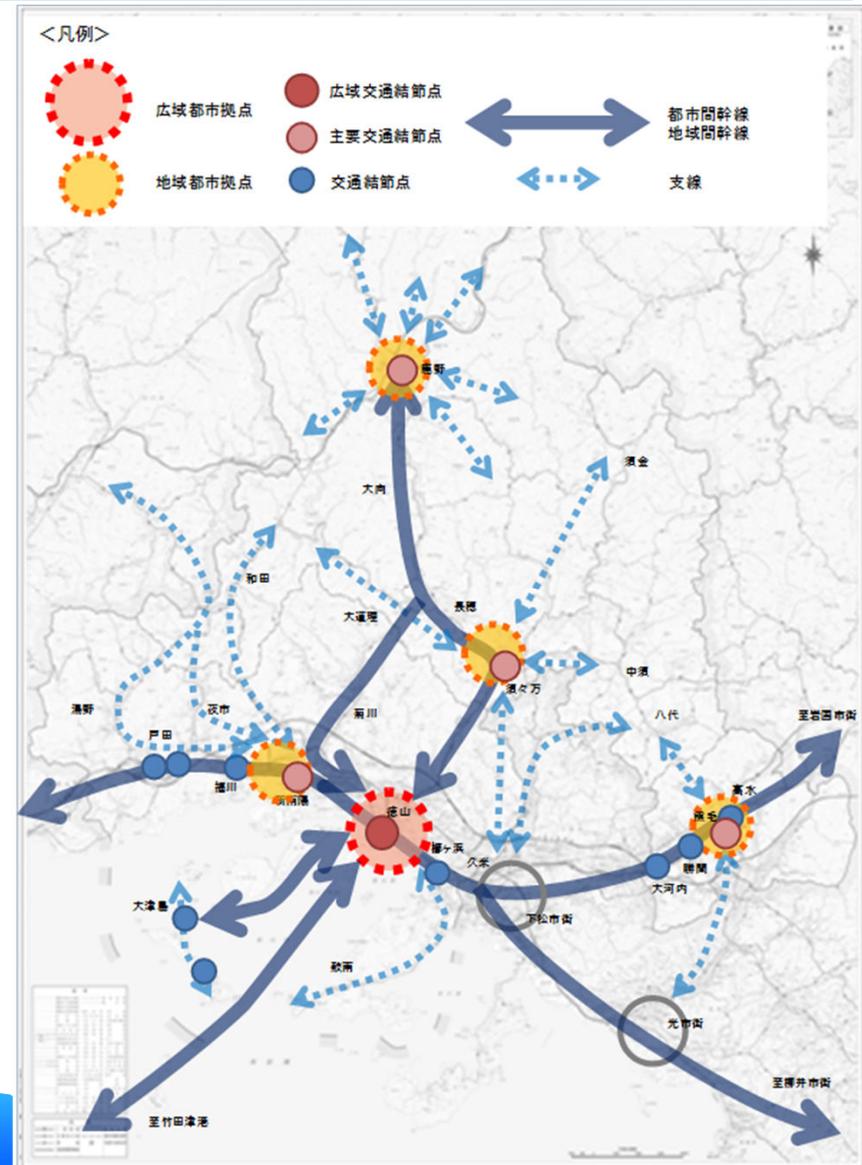


2. 都市機能誘導区域について

③都市機能誘導区域を定める都市拠点の検討 [交通]

平成27年度に策定した周南市地域公共交通網形成計画では、広域交通結節点、主要交通結節点、交通結節点を定めています。

分類	該当する場所
広域交通結節点	徳山駅・徳山港
主要交通結節点	ゆめプラザ熊毛 新南陽駅 須々万中心部 コアプラザかの
交通結節点	その他の鉄道駅 道の駅ソレーネ周南 刈尾港、馬島港

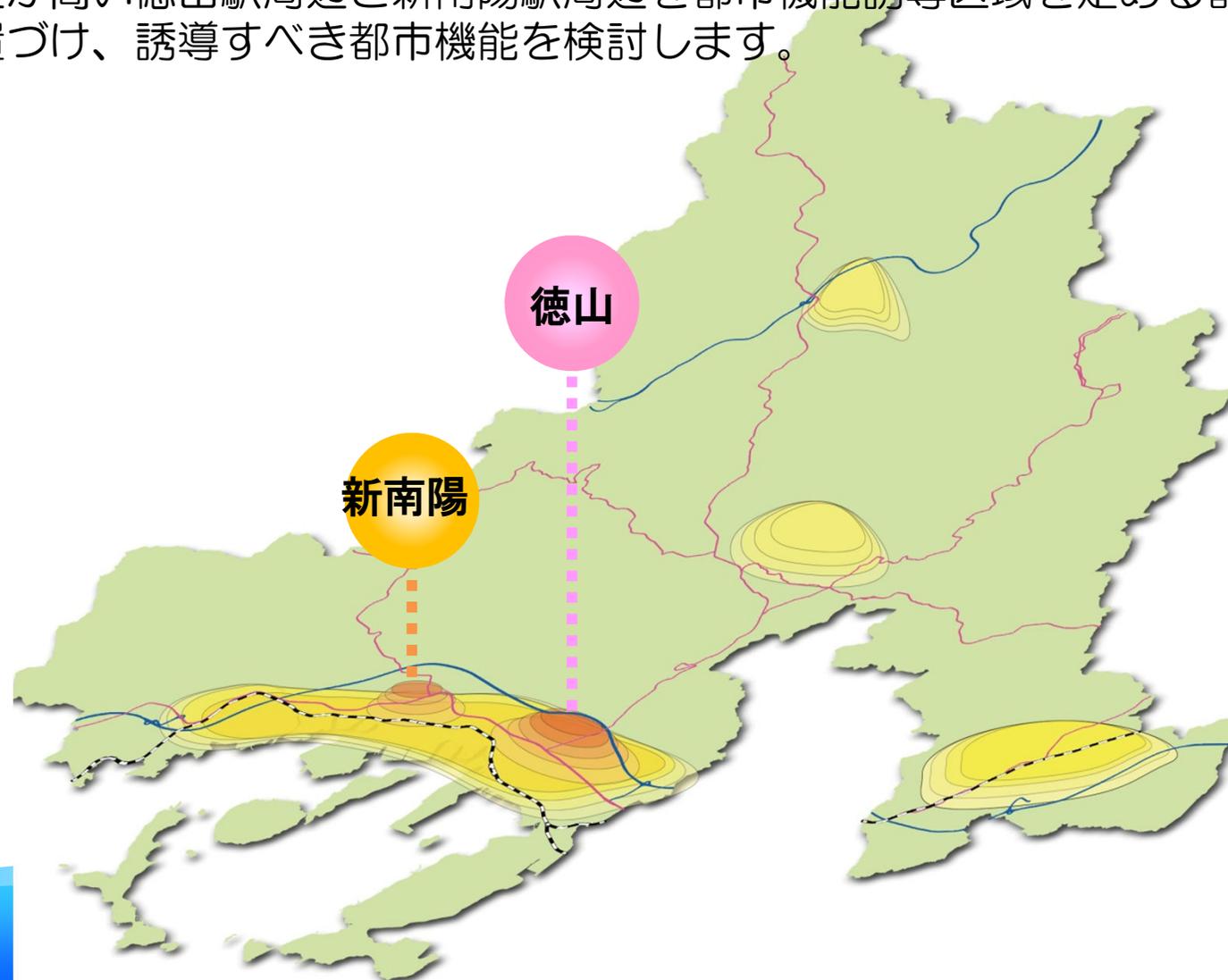




2. 都市機能誘導区域について

都市機能誘導区域を定める都市拠点(案)

拠点性が高い徳山駅周辺と新南陽駅周辺を都市機能誘導区域を定める都市拠点として位置づけ、誘導すべき都市機能を検討します。





3. 誘導すべき都市機能増進施設について

誘導施設の検討

都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設について、以下の事項を考慮して検討します。

- 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】
- 施設の立地状況と将来見通し
- 他の計画との整合性（中心市街地活性化基本計画など）
- 施設の性質上、どこに立地することが適当か。
- 市民ニーズ
- 拠点の役割
- 誘導施設として定めた場合の影響

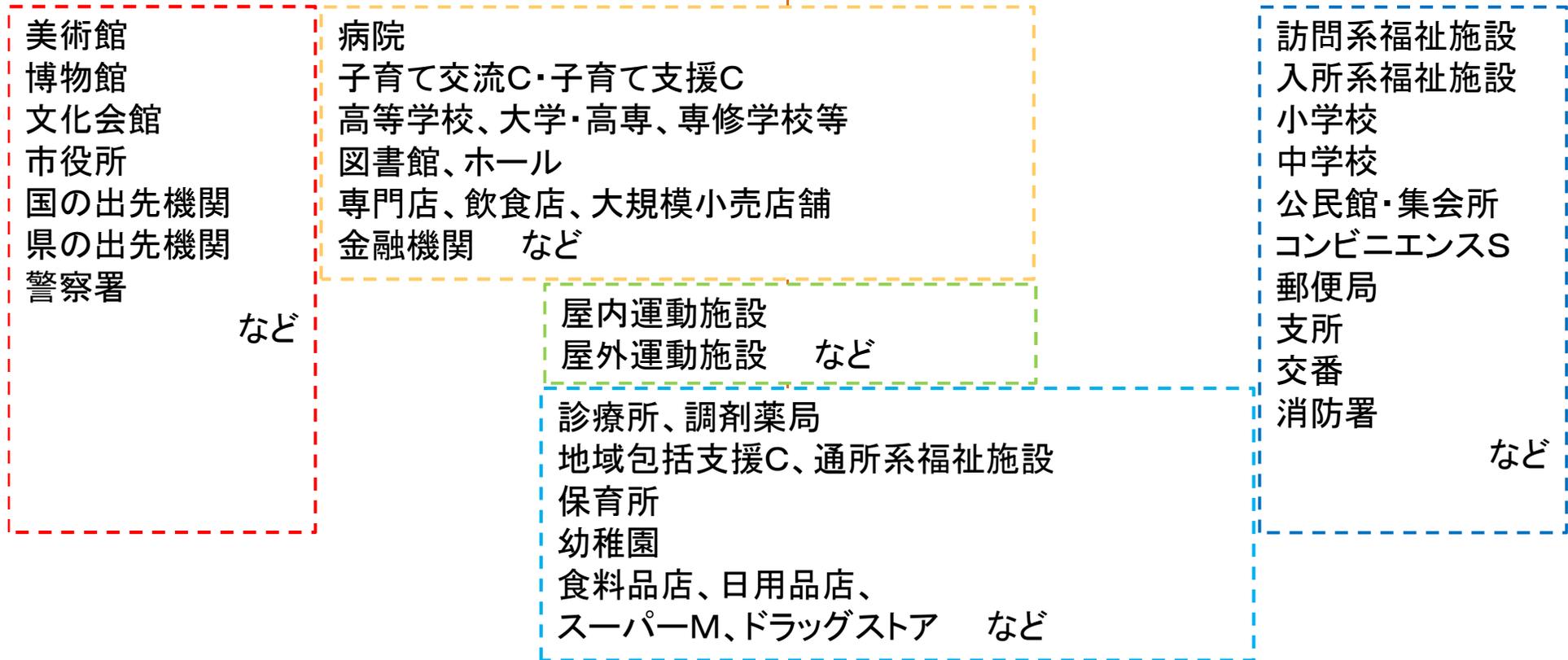
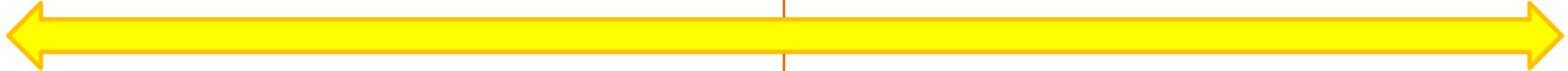


3. 誘導すべき都市機能増進施設について

施設の立地適性

拠点集約・広域性

地域性・地域分散



※施設数、利用圏、利用実態、地域性等により形式的に分類していますが、実際の立地に際しては個別具体的な検討が必要です。



3. 誘導すべき都市機能増進施設について

市民ニーズからみた誘導施設

[都市拠点に関するアンケート調査結果から]

都市拠点に充実すべき施設
<ul style="list-style-type: none">• 飲食店• 食料品・日用品店• 買回り品店• 金融機関• 娯楽施設

[日常生活の満足度、重要度に関するアンケート調査から]

優先的に取り組み、改善	現在の水準を維持、向上
<ul style="list-style-type: none">• 買回り品の買い物• 総合病院の利用	<ul style="list-style-type: none">• 食料品・日用品の買い物• 医院、クリニック、診療所等の利用• 幼稚園、認定こども園、保育所等の利用• 銀行、信用金庫の利用 等
満足度も重要度も低い	現状維持
<ul style="list-style-type: none">• レストラン、カフェ等の飲食店の利用• 公園・緑地の利用• 体育館、運動場、プール等の利用• 高齢者施設、障がい者施設等の利用 等	<ul style="list-style-type: none">• 図書館の利用• 公民館、集会所、会議室等の利用



3. 誘導すべき都市機能増進施設について

徳山駅周辺における誘導施設の考え方

徳山駅周辺は、鉄道（新幹線、山陽本線、岩徳線）と路線バスが発着する広域公共交通結節点であるとともに、行政、商業・業務、医療・福祉、教育文化等の都市機能が高密度に集積した周南市の都心です。

特に、文化会館、美術博物館、徳山動物園（博物館相当施設）といった高次都市機能が多く立地していて、広域的に質の高い生活サービスを提供しています。

都心 徳山の主な役割

- 高次都市機能が集積した、周南広域都市圏の中心となる都市核
- 公園都市・中心市街地としての賑わい拠点
- 商業・業務といった市民や企業の経済活動が盛んな経済拠点
- 教育や文化に関する機会を提供する文化拠点
- 多くの市民が集い、多様な都市活動が展開される交流拠点
- 様々な診療科目の診療所が集積する医療拠点
- 日常と非日常の市民の移動を確保する広域公共交通結節点
- 多様な都市機能の集積による総合生活サービス拠点 など



3. 誘導すべき都市機能増進施設について

新南陽駅周辺における誘導施設の考え方

新南陽駅周辺は、鉄道（山陽本線）と路線バスが発着する主要公共交通結節点であるとともに、大型商業施設をはじめとした商業、医療、教育文化等の一定の都市機能が集積した地域都市拠点であり、周南市の副都心です。

主に周南市西部の生活を支える広域的な拠点として、日常生活に密接な生活サービスを提供しています。

副都心 新南陽の主な役割

- 一定の都市機能が集積した、周南広域都市圏の地域核
- 大型商業施設や小売店、飲食店が集積する商業拠点
- 市民病院や診療所が集積する医療拠点
- 多くの市民が集い交流する生涯学習拠点
- 日常的な市民の移動を確保する主要公共交通結節点
- 生活に必要な都市機能の集積による生活サービス拠点 など



3. 誘導すべき都市機能増進施設について

誘導施設(案)

広域都市拠点〈徳山〉

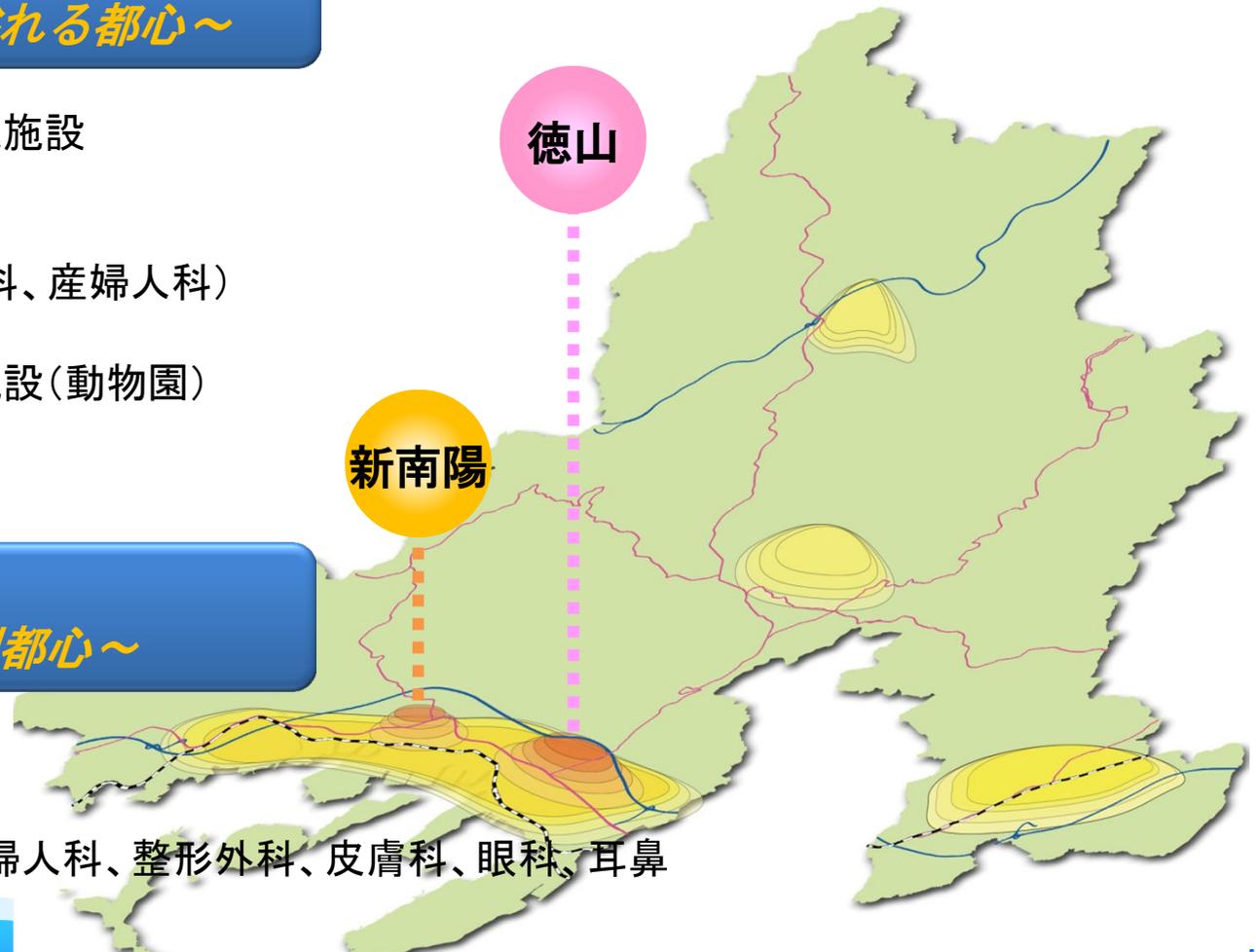
～生活の豊かさと活力が溢れる都心～

- 商業施設、映画館等の娯楽施設
- 民間活力導入図書館
- 専修学校等
- 病院、診療所(例えば小児科、産婦人科)
- 子育て交流センター
- 美術博物館、博物館相当施設(動物園)
- 文化施設

地域都市拠点〈新南陽〉

～暮らしやすさと安心の副都心～

- 商業施設
- 病院
- 診療所(例えば小児科、産婦人科、整形外科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科)



※誘導施設として定める際は、関係行政機関や関係団体との個別調整が必要です。

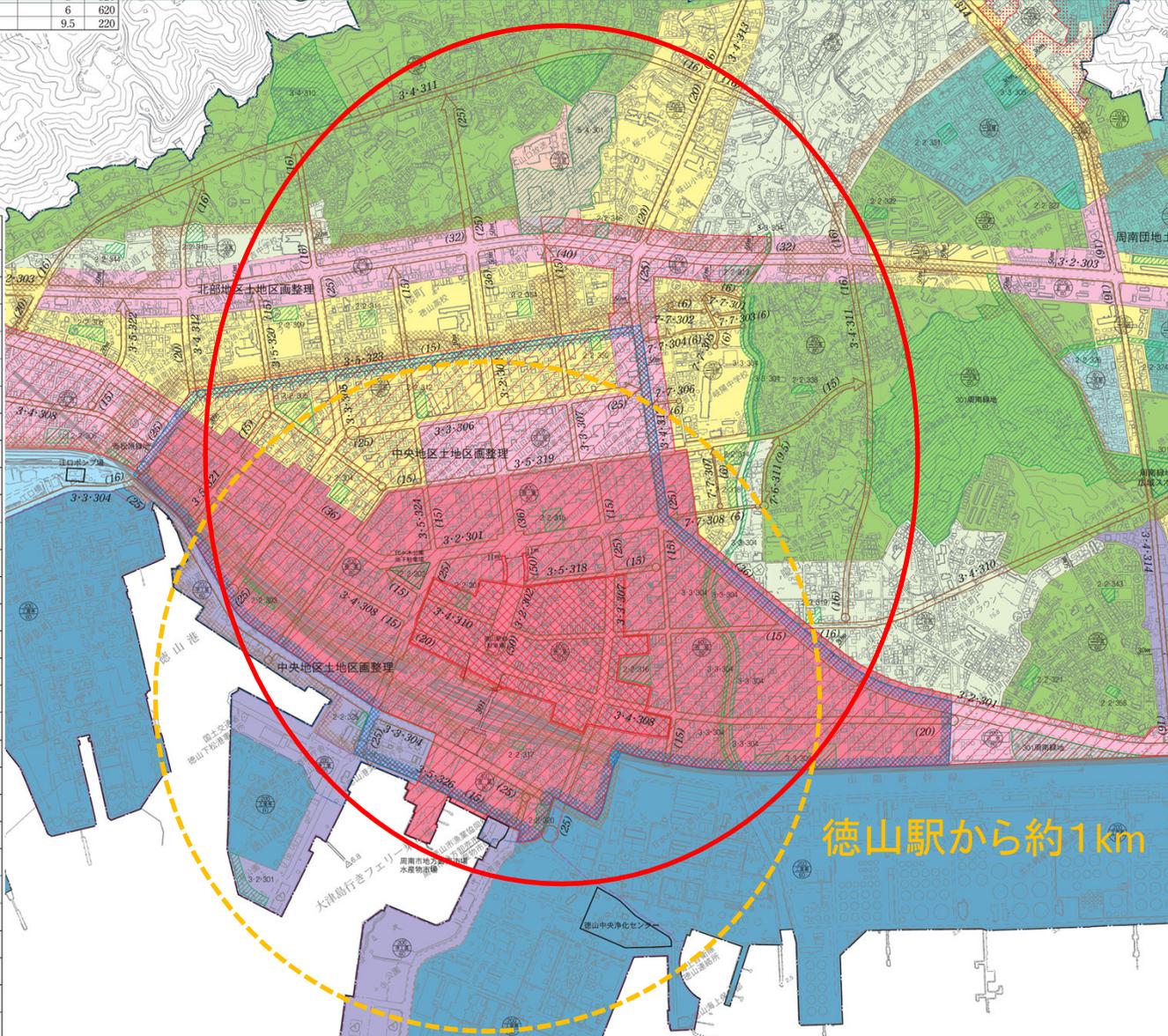


3. 誘導すべき都市機能増進施設について

徳山駅周辺都市機能誘導区域のイメージ

新地3丁目	6	620
舞車町	9.5	220

凡例	
都市計画区域境界	-----
市街化区域境界	-----
用途地域界	地形地物による場合 ----- その他の場合 -----
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
防火地域	
準防火地域	
公園・緑地	
基盤	
土地地区画整理事業	
地区計画	
駐車場整備地区	
特別工業地区	
周縁緑地広域スポーツ拠点地区	
大規模集客施設制限地区	
下水道排水区域	
臨港地区	
駐車場・ポンプ場・市場等	名称

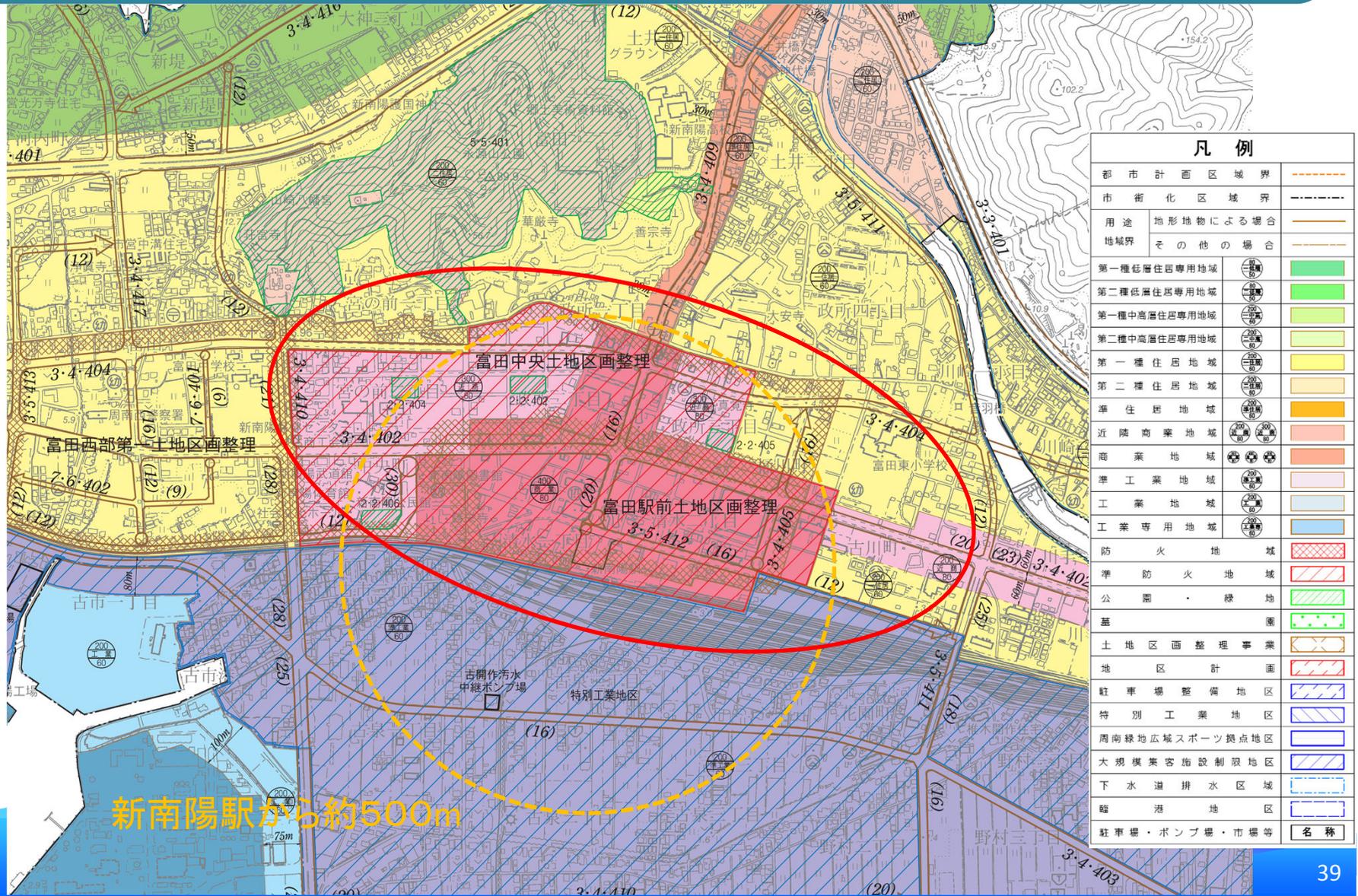


徳山駅から約1km



3. 誘導すべき都市機能増進施設について

新南陽駅周辺都市機能誘導区域のイメージ





3. 誘導すべき都市機能増進施設について

その他の拠点の考え方

都市機能誘導区域を定める徳山と新南陽以外の地域都市拠点（熊毛、須々万、鹿野）、地域拠点、生活拠点についても、地域性の高い生活サービス機能（医療、商業等）について、施設の立地状況等を考慮しながら、当該施設の維持・更新、他拠点との連携（公共交通）等に取り組みます。

