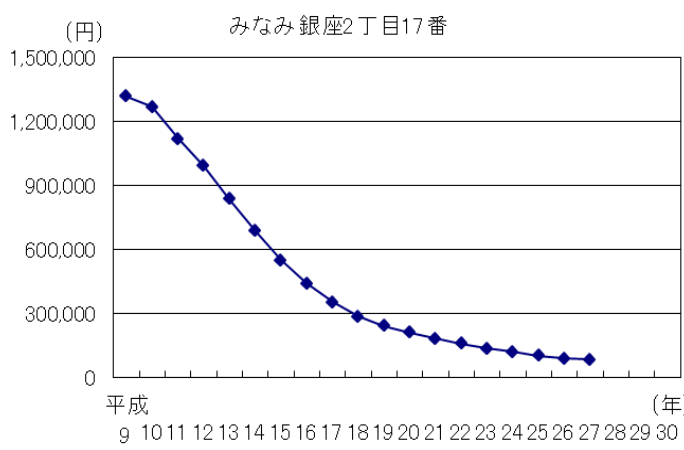
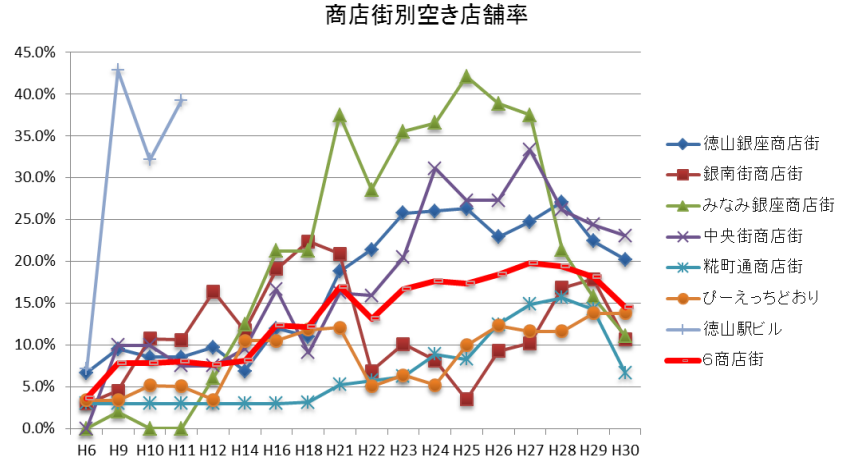


要件	説明
第1号要件	＜公共施設分布図＞

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	○ 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17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表れている。  みなみ銀座2丁目17番 (円) 1,500,000 1,200,000 900,000 600,000 300,000 0 平成 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 (年) ○ 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10%を超える状態が続いている。  商店街別空き店舗率 45.0% 40.0% 35.0% 30.0% 25.0% 20.0% 15.0% 10.0% 5.0% 0.0% H6 H9 H10 H11 H12 H14 H16 H18 H21 H22 H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 ◆ 徳山銀座商店街 ■ 銀南街商店街 ▲ みなみ銀座商店街 × 中央街商店街 * 鞆町通商店街 ● びーえっちどおり + 徳山駅ビル — 6商店街

要 件	説 明																																													
第 2 号要件	○ 商業の空洞化が深刻化している。 中心市街地では、平成 1 9 年度と比べ店舗数、従業員数、年間小売販売額、売場面積の全てが大幅に減少している。 平成14年度を基準とした商業指標の推移 <table><thead><tr><th>調査年度</th><th>中心市街地事業所数</th><th>中心市街地従業員数</th><th>中心市街地小売販売額</th><th>中心市街地売場面積</th><th>周南市事業所数</th><th>周南市従業員数</th><th>周南市小売販売額</th><th>周南市売場面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>H14</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr><tr><td>H16</td><td>85.0%</td><td>82.0%</td><td>78.0%</td><td>75.0%</td><td>90.0%</td><td>88.0%</td><td>85.0%</td><td>82.0%</td></tr><tr><td>H19</td><td>80.0%</td><td>78.0%</td><td>72.0%</td><td>70.0%</td><td>95.0%</td><td>92.0%</td><td>88.0%</td><td>85.0%</td></tr><tr><td>H26</td><td>42.5%</td><td>38.1%</td><td>34.5%</td><td>30.5%</td><td>78.9%</td><td>72.4%</td><td>63.2%</td><td>23.9%</td></tr></tbody></table>	調査年度	中心市街地事業所数	中心市街地従業員数	中心市街地小売販売額	中心市街地売場面積	周南市事業所数	周南市従業員数	周南市小売販売額	周南市売場面積	H14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	H16	85.0%	82.0%	78.0%	75.0%	90.0%	88.0%	85.0%	82.0%	H19	80.0%	78.0%	72.0%	70.0%	95.0%	92.0%	88.0%	85.0%	H26	42.5%	38.1%	34.5%	30.5%	78.9%	72.4%	63.2%	23.9%
調査年度	中心市街地事業所数	中心市街地従業員数	中心市街地小売販売額	中心市街地売場面積	周南市事業所数	周南市従業員数	周南市小売販売額	周南市売場面積																																						
H14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%																																						
H16	85.0%	82.0%	78.0%	75.0%	90.0%	88.0%	85.0%	82.0%																																						
H19	80.0%	78.0%	72.0%	70.0%	95.0%	92.0%	88.0%	85.0%																																						
H26	42.5%	38.1%	34.5%	30.5%	78.9%	72.4%	63.2%	23.9%																																						

要件	説明
第2号要件	○ 平日の歩行者通行量が伸び悩んでいる。 中心市街地の歩行者等通行量は、前計画期間の取組により増加傾向にあるが、平成5年と比べると3割程度の通行量しかない状態になっている。 歩行者・自転車通行量速報値（平日） 歩行者・自転車通行量速報値（休日） ①広島銀行前 ②フタバフルーツパーラー前 ③藤本たばこ店前 ④有吉有文堂印房前 ⑤石田屋ビル前（新町） ⑥ダイヤビル前 ⑦エムラ前 ⑧河村玉煎堂前 ⑨セブネス銀座南 ⑩セブネス銀座東 ⑪みずほ銀行・大和証券前 ⑫伊藤ビル前東 ⑬沖ビル前 ⑭グランドール徳山前（岐山通） ⑮南北自由通路（南側）

要 件	説 明
第3号要件 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	○ 第2次周南市まちづくり総合計画との整合性 「第2次周南市まちづくり総合計画」では、経済や地域の活性化に重要な役割を担う中心市街地の空洞化の進行を防ぎ、賑わいを創出するため、徳山駅周辺整備及び魅力ある中心市街地の再生・充実を着実に進めるとともに、フェリーターミナルを含めた港湾地区の賑わいの創出についても県と連携して取り組むこととしている。 ○ 周南市まち・ひと・しごと創生総合戦略との整合性 「周南市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、経済や地域の活性化に重要な役割を担う徳山駅周辺中心市街地の整備を着実に進め、商店やまちなかオフィスの集積を図るとともに、県と連携したフェリーターミナルの再編整備により徳山駅南側を含めた「まちなか」に新たな賑わいの創出を図ることとしている。 ○ 周南市都市計画マスタープランとの整合性 「周南市都市計画マスタープラン」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。 ○ 周南市立地適正化計画との整合性 「周南市立地適正化計画」では、周南広域都市圏の中核を担う都市核、広域交通拠点と位置づけられており、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する“生活の豊かさと活力が溢れる都心”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としている。 ○ 周南市地域公共交通網形成計画 「周南市地域公共交通網形成計画」では、本市において中心的な場所にある徳山駅・徳山港は、幹線同士、あるいは幹線・支線の中継が可能な広域交通結節点として位置づけられている。 ○ 都市計画区域マスタープランとの整合性 「周南広域都市圏の都市計画の方針」及び「周南都市計画マスタープラン」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られており、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。