

周南市都心軸 空間デザインプラン (概要版)

周南市都心軸空間デザインプラン(概要版)

2022年1月

〔2023年7月改訂〕

山口県 周南市

【詳しくはこちら】

○周南市都心軸空間デザインプラン

<https://www.city.shunan.lg.jp/soshiki/40/79457.html>



【問い合わせ先】

周南市 都市整備部 都市政策課

〒745-8655 山口県周南市岐山通1丁目1番地

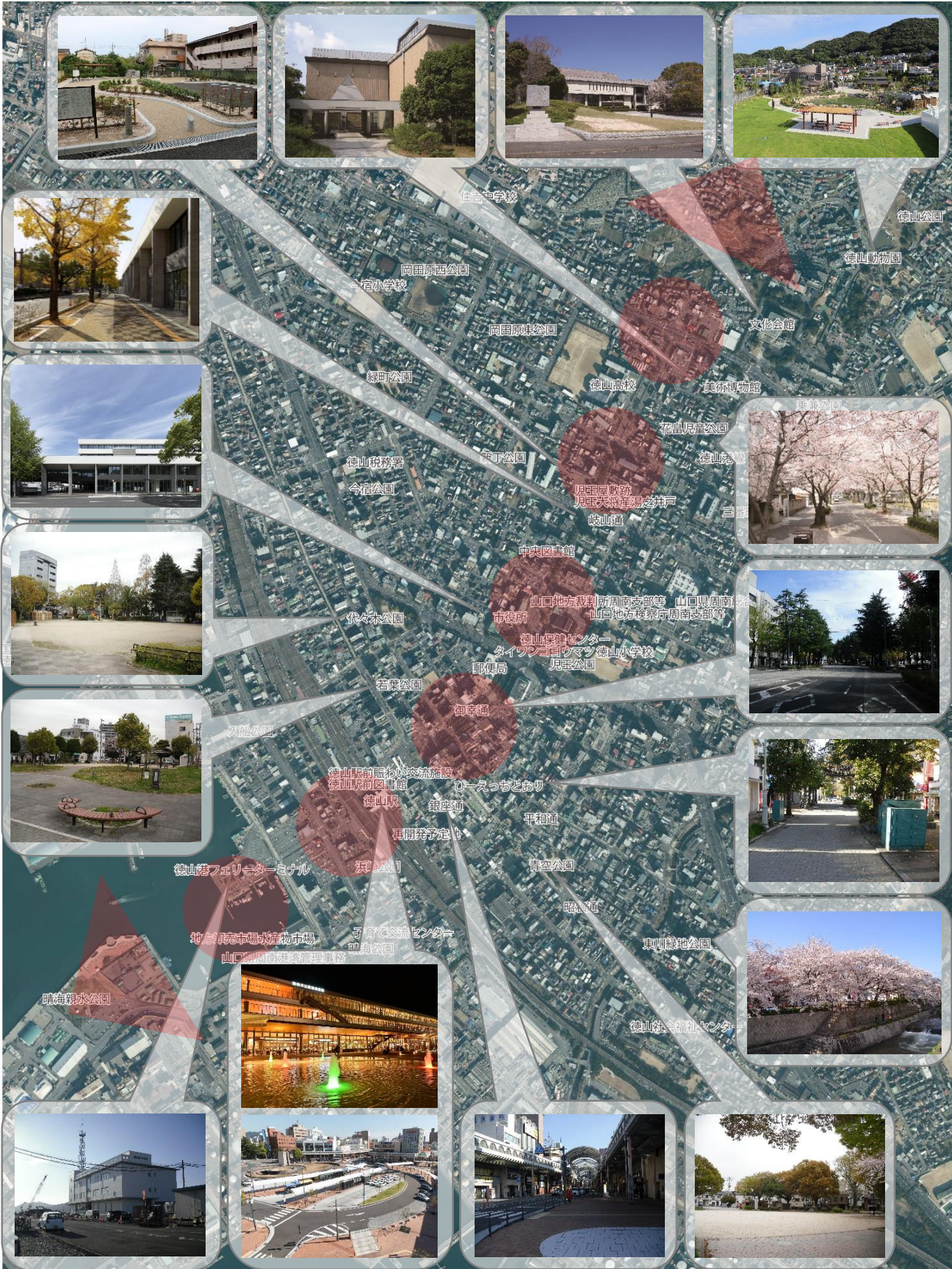
TEL : 0834-22-8427

FAX : 0834-22-3707

E-mail : toshi@city.shunan.lg.jp



【都心軸とその周辺に位置する施設】



【施策一覧】

施 策 名		段階	実施時期
徳山駅周辺（商業業務・交通拠点）			
方向性 1 周南の玄関口にふさわしい都市機能の集積			
土地利用	① 商業・業務拠点を形成する機能誘導	実施中国制度	中期
	② 低未利用地の集約化による新たな機能の導入	国制度	短期
交通	③ 土地の有効利用や都市機能の集約に向けた駐車場附置義務の見直し	実施予定	短期
	④ 土地の有効活用に向けた既存駐車場の活用	実施予定	短期
	⑤ 公共施設の有効活用に向けた都市計画駐車場の見直し	実施予定	短期
方向性 2 公共空間や低未利用地を活用した連続する憩いと賑わい空間の創出			
土地利用	⑥ 低未利用地の暫定利用による滞在空間や新たな機能の導入	研究中	短期
	⑦ 賑わいをつなげる道路空間の利活用	実施中	中期
	⑧ ウォーカブルな空間の形成	検討中	中期
	⑨ 公園の活用による憩い・交流空間の形成	実施中	短期
	⑩ 官民連携（PPP）の公共空間管理運営による「包括的民間委託」の実施	実施中	短期
	⑪ 公共空間の利活用を推進するための占用手続き等の効率化	国事例	中期
景観	⑫ 人の活動を生み出す賑わいのある景観形成	実施予定	短期
	⑬ 賑わいが感じられる沿道建築物の景観誘導	検討中	中期
市役所周辺（行政拠点）			
方向性 1 多様な都市機能が集積した利便性の高い空間の形成			
土地利用	① 空き家の利活用による住まいの近くで働く場の創出	他市事例	中期
	② 用途地域の見直しによるエリアの特性強化	検討中	中期
	③ 商業・業務拠点を形成する機能誘導（再掲）	国制度	中期
交通	④ 土地の有効利用や都市機能の集約に向けた駐車場附置義務の見直し（再掲）	実施予定	短期
方向性 2 良質なまち並みを活かした居住空間の創出			
土地利用	⑤ 情報バンクによる低未利用地の有効活用の促進	研究中	中期
	⑥ 低未利用地流通推進プラットフォーム	他市事例	中期
	⑦ 定住促進支援	他市事例	中期
	⑧ 地域の特性を踏まえた空き家活用策の提案	他市事例	中期
景観	⑨ 人の活動を生み出す賑わいのある道路空間の景観形成（再掲）	実施予定	短期
徳山公園周辺（市民・文化拠点）			
方向性 1 緑豊かな質の高い歴史・文化空間の創出			
土地利用	① 空き家の利活用による新たな芸術・文化・交流活動の場を創出	他市事例	中期
景観	② 歴史や文化が感じられる道路空間の景観形成	実施予定	短期
方向性 2 落ち着いた住環境を活かした居住の誘導			
土地利用	③ 用途地域の見直しによるエリアの特性強化（再掲）	検討中	中期
	④ 情報バンクによる低未利用地の有効活用の促進（再掲）	研究中	中期
	⑤ 定住促進支援（再掲）	他市事例	中期
徳山港周辺（レクリエーション・交通拠点）			
方向性 1 うるおいある海辺の環境を活かした憩いの場となる親水空間の形成			
土地利用	① 親水空間を活用した賑わい空間の形成	研究中	短期
方向性 2 港と駅が近接している特性を活かした都市景観の形成			
景観	② 公共空間の利活用と都市景観・水辺景観に配慮した景観誘導	実施予定	短期
交通ネットワーク			
方向性 1 各拠点を結ぶ利便性の高い交通ネットワークの形成			
交通	① 拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成	研究中	中期
方向性 2 誰もが安心して、楽しく移動できる歩行空間の形成			
交通	② 短距離移動を支援する移動手段の導入	他市事例	中期

※掲載している施策に進捗があった際や新しい制度が創設された際には、本プランを適時更新します。

【都心軸の現状と課題】

現 状

- 商業地としての地位が相対的に低下
- 医療、福祉、商業などの多様な都市機能の維持
- 買い物、通院、子育てなど生活利便性のさらなる向上
- ゆとりのある道路や公園などの公共空間の活用
- 低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」が進行
- 都心軸の御幸通や岐山通などの緑豊かな景観の保全
- 施設間または拠点間の最適で楽しい移動手段、移動空間の確保

課 題

- 様々な人が過ごしたくなる空間へ
- 暮らしやすさ住み心地の向上
- 豊かな公共空間や低未利用地の活用
- 豊かな街路樹など景観の保全
- 快適な移動手段の確保

【都心軸形成のコンセプト】

先人の礎の基に多様なライフスタイルを実現する 居心地が良く生きる力溢れる都心軸

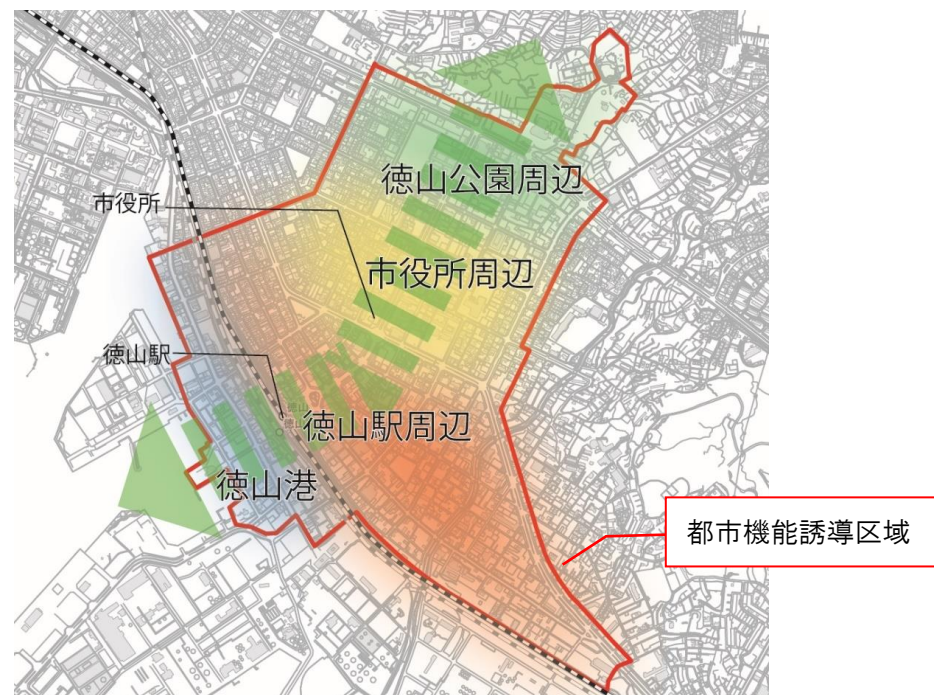
都心軸の活性化に向けては、暮らす人、働く人、買い物する人、子育てする人、訪れる人などの様々な目的を持った人にまちに来て、居場所を見つけ、交流していただくことが重要です。

都市機能の集積を高めつつ、誰もが居心地よく、ウォーカブルな空間を形成することで、様々なライフスタイルの人が集い、多様な活動・交流が展開される都心軸を形成します。

【都心軸の形成方針】

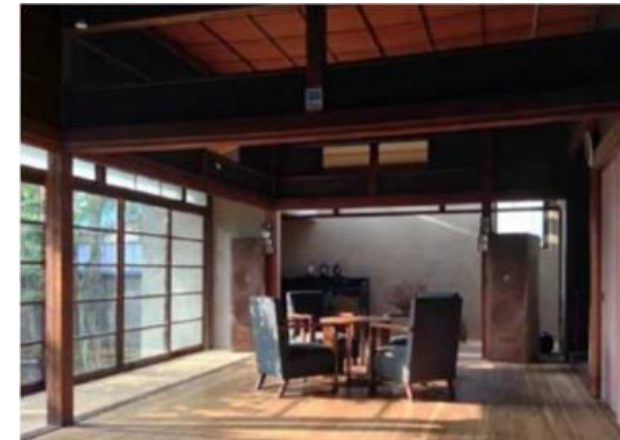
形成方針1 「4つの拠点」の特性を引き出す

形成方針2 土地利用、景観、交通の「3つの視点」により都心軸全体をつなぐ



徳山公園周辺(市民・文化拠点)

①空き家の利活用による新たな芸術・文化・交流活動の場を創出



空き家のコミュニティスペースとしての活用（世田谷区）
出典：地方公共団体の空き家対策の取組事例（国土交通省）

<取組例>

地域の拠点として空き家を活用したい所有者、利活用希望団体を募集しています。利活用団体は活用案を提案し、審査で選定されたものが採用されます。採用された利活用団体には、利活用に必要な費用の一部を助成しています。

まちなかで歴史や文化、緑が感じられる特徴を活かして、多くの人々が交流する空間の創出を図ります。



歴史や文化が感じられる道路空間の景観形成【②】

新たな芸術・文化、交流活動の場を創出【①】

②歴史や文化が感じられる道路空間の景観形成

<取組例>

徳山港線を景観重要公共施設に位置づけて、景観形成を図ります。

（景観形成基準を設ける項目）

- ・歩道・街路の舗装材
- ・街路樹等の植栽
- ・照明施設・防護柵の意匠
- ・サイン・掲示板・標識等の意匠
- ・電柱・電線類の色彩等の個別基準



景観配慮例（徳山港線：照明等）

徳山港周辺(レクリエーション・交通拠点)

①親水空間を活用した賑わい空間の形成

＜取組方法＞
晴海親水公園などの広場空間でキッチンカーの出店やイベント等の開催により、交流、滞在する機能の導入を検討します。



②公共空間の利活用と都市景観・水辺景観に配慮した景観誘導

＜取組方法＞
徳山駅南口駅前広場を景観重要公共施設に位置づけ、舗装材や照明施設などの意匠、使用材料、色彩等の基準を定めます。また、イベント時などに設置されるベンチやテント等の占用物に対する基準も定め、施設等の景観誘導を行います。

交通ネットワーク

①拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成

＜取組方法＞
交通事業者と連携し、AI や ICT などを活用した、新たなモビリティサービスによる公共交通ネットワークを形成します。



のるーと（福岡市）
出典：西日本鉄道株式会社 NewsReleas

②短距離移動を支援する移動手段の導入

＜取組方法＞
自転車などの移動手段に加え、ラストマイルの新たな移動手段の導入を検討し、あわせて、各拠点の回遊性を高めるために、ポートなどの整備を検討します。また、安心して移動できるよう移動空間のバリアフリー化などを検討します。



電動キックボード実証実験（東京都）
出典：大丸有地区まちづくり協議会プレスリリース

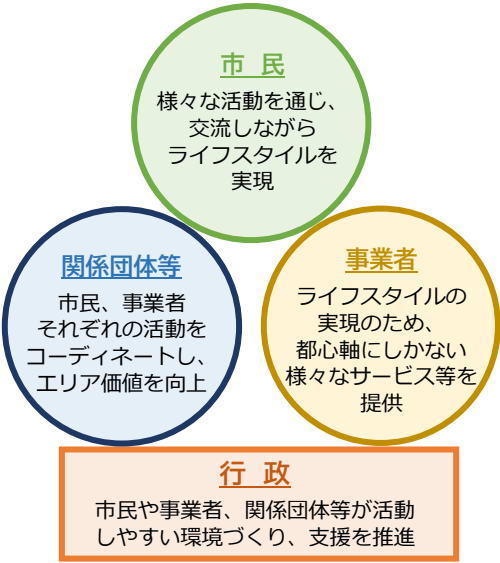
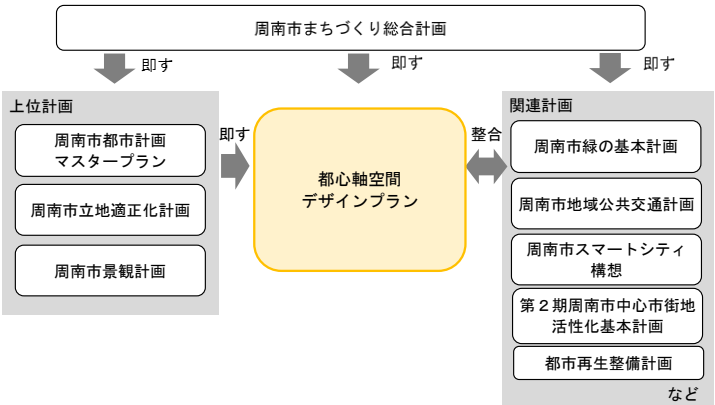
【本プランの目的】

都市計画マスタープランでは、徳山港～徳山駅～市役所～徳山公園までの区間を「都心軸」として位置づけ、周南地域の中心都市にふさわしい拠点性の向上や都市としての魅力向上を図ることとしています。

本プランは、あらゆる世代、あらゆる目的をもった市民のライフスタイルを実現するため、都心軸の将来像（ビジョン）を明らかにし、公民連携でビジョンを共有しながら課題解決に向けた多様な施策を取りまとめ、都心軸形成の具体的かつ現実的な取り組みを進めることを目的としています。

【本プランの位置づけ】

上位計画であるまちづくり総合計画や都市計画マスタープラン、立地適正化計画、景観計画に即した計画として位置づけるとともに、緑の基本計画、地域公共交通計画などの関連計画との整合を図ります。また、本プランは、都市計画マスタープラン、立地適正化計画などの上位計画と中心市街地活性化基本計画、都市再生整備計画等の事業計画をつなぐ役割を果たすものです。



【推進体制】

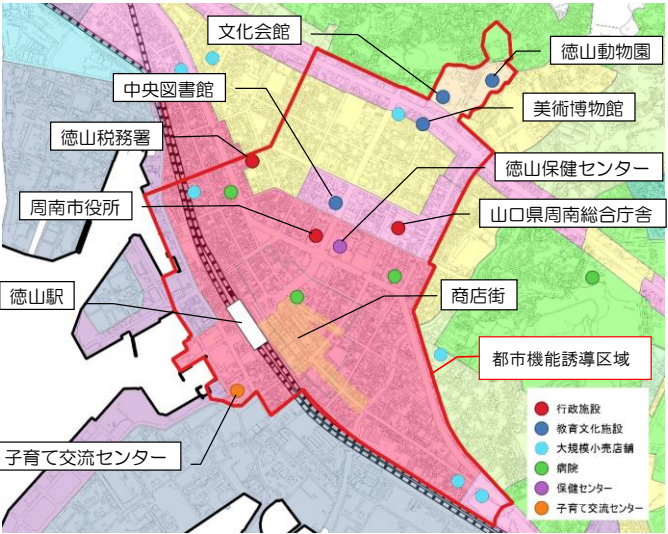
市民・事業者・行政・関係団体等が連携を図ることにより、本プランを推進し、人々の多様なライフスタイルの実現を目指します。

【目標年次】

上位計画である立地適正化計画の計画期間と同じ、2035 年度を目標年次とします。

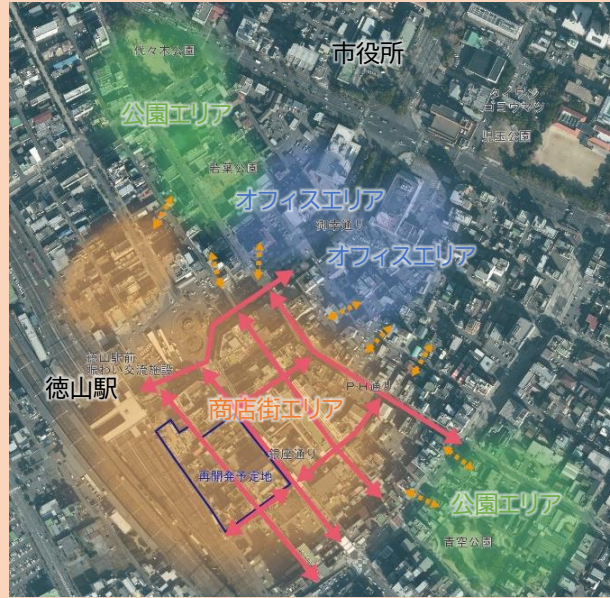
【本プランの区域】

都心軸を中心としたエリアの価値と持続可能性を高め、都市機能の集積や適切な土地利用、景観形成など包括的に検討し、施策を取りまとめるため、対象区域は、立地適正化計画で設定している徳山駅周辺の都市機能誘導区域とします。



徳山駅周辺(商業業務・交通拠点)

〈徳山駅周辺のエリア別施策の方向性〉



⑦賑わいをつなげる道路空間の利活用

＜国の制度＞

歩行者利便増進道路に指定し、特例区域を定めることで、道路空間を活用する際に必要となる道路占用許可が柔軟に認められ、オープンカフェやベンチ等の設置が可能となる。

歩行者利便増進道路

滞在快適性等向上区域
(⑧ウォーカブルな空間の形成)



出典：国土交通省HP

①商業・業務拠点を形成する機能誘導

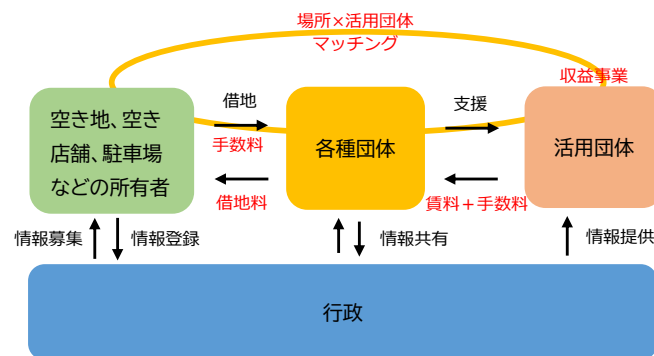
＜市の支援制度＞

- 新たに開設されるオフィスに対して賃料等補助
まちなかオフィス立地促進事業補助金
- 新たに情報・通信産業等を営む事業者に対して事業に必要な経費等補助
情報・通信産業等支援補助金
- 中心商店街に新たに新店舗に対して店舗改装費等補助
テナントミックス推進事業費補助金
- 中小企業の新設資金等に対する融資制度
中心市街地活性化資金

＜国の支援制度＞

- 誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
【税制措置】所得税、法人税
- 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買い換え特例
【税制措置】80%課税繰り延べ
- 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買い換え特例
【税制措置】軽減税率、
居住用資産の100%課税繰り延べ
- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例
【税制措置】軽減税率、1500万円特別控除
- 低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得の特例
【税制措置】100万円控除

⑥低未利用地の暫定利用による滞在空間や新たな機能の導入



商店街エリア

パークタウン周南の核となるエリアとして、居心地がよくここで時を過ごしたくなるウォーカブルな空間を形成します。



オフィスエリア

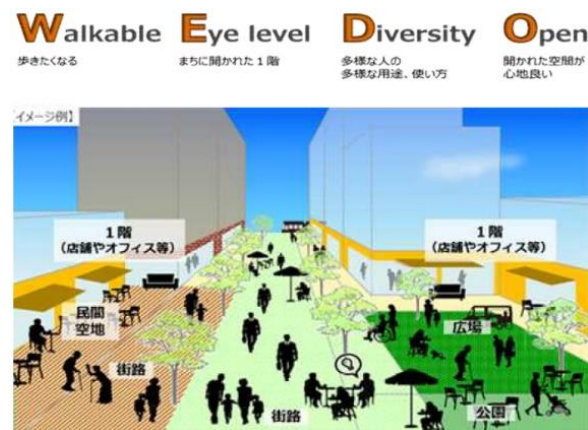
事業所が集積し、ワーカーが集まる特徴を活かして、働くだけでなく、昼も夜も過ごしたくなる空間の創出を図ります。



⑧ウォーカブルな空間の形成

＜国の支援制度＞

- 公共施設の整備と併せて民地のオープンスペース化を実施した土地及び設置したベンチ・芝生などの固定資産税・都市計画税の軽減
一体型滞在快適性向上事業
・5年間課税標準額を1/2
- 都市再生推進法人が実施する交流・滞在空間を充実化する事業に対し、(一財)民都都市開発推進機構が低利貸付により金融支援
まちなか公共空間等活用支援事業
・金利(参考): 0.005%
(期間10年均等分割弁済 R2.6.1時点)
・貸付限度額: 総事業費の1/2
・貸付期間: 最長20年



出典：まちなかウォーカブル推進プログラムとりまとめ(国土交通省)

②低未利用地の集約化による新たな機能の導入

＜国の支援制度＞

- 所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権を設定
低未利用土地権利設定等促進計画
・登録免許税の軽減
地上権等の設定登記等 1%⇒0.5%
所有権の移転登記 2%⇒1%
・不動産取得税の軽減 課税標準の1/5控除
- 交流広場やコミュニティ施設などを地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理
立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)
・固定資産税、都市計画税の軽減 課税標準を2/3に軽減
- 都市機能誘導区域内で行う土地区画整理事業で、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る
空間再編賑わい創出事業
・交付面積要件の引き下げ 2.0ha⇒0.5ha
・交付率の向上 1/3⇒1/2



低未利用地集約化のイメージ
出典：国土交通省HP

市役所周辺(行政拠点)

①空き家の利活用による住まいの近くで働く場の創出



空き家のサテライトオフィスとしての活用（高崎市）
出典：テレワークセンター事例集（国土交通省）

<取組例>

一般社団法人は市の助成金を活用して、拠点整備にかかる初期投資負担を軽減、市から子育てサロンの運営を受託することにより、サテライトオフィスと子育てサロンの運営を実現しています。

⑤情報バンクによる低未利用地の有効活用の促進

<取組方法>

所有者の活用意向がある低未利用地の情報を収集し、ホームページなどによる発信を検討していきます。

⑥低未利用地流通推進プラットフォーム

<取組例>

専門家によるプラットフォームを構築し、空き家に関する相談に対応します。

数多くの公共施設が立地する特徴を活かして、利便性が高く、新たな活動が生まれる拠点の形成を図ります。



商業・業務拠点を形成する機能誘導【③】

人の活動を生み出す賑わいのある道路空間の景観形成【⑨】

空き家の利活用による住まいの近くで働く場の創出【①】

⑦定住促進支援

<取組例>

居住誘導区域内等での住宅の建設や取得に対し、市が財政的支援をすることにより、住宅金融支援機構によるフラット 35 の金利の引き下げを受けられます。

⑧地域の特性を踏まえた空き家活用策の提案

<取組例>

対象となる物件を募集し、利活用方策やライフスタイルについての提案コンペを実施。提案の内容については、ホームページで公開し、その提案内容を見て利用希望があった場合は、希望者と所有者、提案者とのマッチングを行うなどが考えられます。

⑨人の活動を生み出す賑わいのある道路空間の景観形成

<取組方法>

岐山通を景観重要公共施設に位置づけ、街路樹等の植栽や舗装材、照明施設などの意匠、色彩等の基準を定めます。また、回遊性を高めるために設置するベンチなどの占用物等の景観誘導を図ります。



景観配慮例（岐山通）

【拠点形成の方針と施策の方向性】

徳山駅周辺(商業業務・交通拠点)

周南広域都市圏を代表する商業業務・交通拠点として、都市機能の集積やまち並みの形成、憩いと賑わいのあるウォーカブルな空間の創出を図ります。

方向性1 周南の玄関口にふさわしい都市機能の集積

訪れたい、住みたい、働きたい拠点形成に向け、様々な人が活躍できる商業、業務、サービス等の機能や居住の集積を図ります。

方向性2 公共空間や低未利用地を活用した連続する憩いと賑わい空間の創出

まちなかにある豊かな公共空間や低未利用地を活かし、居心地がよく歩きたい、憩いと賑わいのあるウォーカブルな空間の創出を図ります。

➡
P.5

市役所周辺(行政拠点)

数多くの公共施設が立地する行政拠点としての機能を強化し、利便性が高く、良質なまち並みを活かした、新しい活動が生まれる拠点の形成を図ります。

方向性1 多様な都市機能が集積した利便性の高い空間の形成

公共施設が集積した利便性が高い、落ち着いた空間を活かした拠点を形成します。

方向性2 良質なまち並みを活かした居住空間の創出

都市機能が集積した利便性の高い環境と良質なまち並みを活かし、まちなか居住を推進します。

➡
P.7

徳山公園周辺(市民・文化拠点)

文化会館、美術博物館、動物園などが立地する市民・文化拠点として、更なる魅力の向上を図り、多くの人々が交流する空間を創出します。

方向性1 緑豊かな質の高い歴史・文化空間の創出

歴史や文化に関する機能集積を活かし、まちなかでも歴史や文化、緑が感じられ、散策や集めたい空間を創出します。

方向性2 落ち着いた住環境を活かした居住の誘導

落ち着いたきのある良好な住宅地が形成されており、その住環境の維持や魅力発信により居住の誘導を図ります。

➡
P.8

徳山港周辺(レクリエーション・交通拠点)

港と駅が近接した特性を活かし、市民の憩いの場となるレクリエーション空間の形成を図ります。

方向性1 うるおいある海辺の環境を活かした憩いの場となる親水空間の形成

海辺に近い環境を活かして、自然が感じられる市民の憩いの場となる親水空間の形成を図ります。

方向性2 港と駅が近接している特性を活かした都市景観の形成

交通結節点である港と駅が近接している特性を活かし、海が感じられる都市景観の形成を図ります。

➡
P.9

交通ネットワーク

AI や ICT などを活用した新たなモビリティサービスにより各拠点を結び、誰もが快適で利便性の高い、交通ネットワークの形成を図ります。

方向性1 各拠点を結ぶ利便性の高い交通ネットワークの形成

拠点間をスムーズに移動でき、利便性の高い交通ネットワークの形成を図ります。

方向性2 誰もが安心して、楽しく移動できる環境の形成

拠点内など、短距離であっても誰もが楽しく移動できる環境の形成を図ります。

➡
P.9