

都市再生整備計画(第2回変更)

とよい ちく
豊井地区

やまぐちけん くだまつし
山口県 下松市

令和6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	下松市	地区名	豊井地区	面積	13.9	ha
計画期間	令和 4 年度 ~ 令和 18 年度	交付期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度					

目標

- ① 穏やかに生活できる住宅中心のまちをつくる
- ② 道路・交通環境を改善し、安全・安心に暮らせるまちをつくる
- ③ 災害に強いまちをつくる
- ④ 地区コミュニティの活性化を図る

目標設定の根拠

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)

本市では、平成5年の下松タウンセンター開業を契機に、末武・花岡地域周辺での郊外型商業立地が相次ぎ、市街地が急速に分散化した結果、下松地域から花岡・久保地域まで市街地が連続化し、南北方向の幹線道路として整備された都市計画道路末武大通線の沿道等へ商業施設が立地された。また、末武・花岡地域では都市計画道路や下水道等の公共インフラの整備と活発な民間開発により人口が増加した半面、他の地域では人口の減少が続く同時に買い物環境等の悪化が懸念されている。将来的には全市的に人口減少へ転じることが予測され、市街地の人口密度は低下し、一定の人口集積により支えられてきた医療や商業施設、鉄道やバス等の公共交通のサービス提供が困難となり、市民の日常生活に支障をきたす可能性がある。

このような状況に対応するため、市街地が拡散した都市構造から利便性の高い集約型のまちづくりに転換する必要がある。下松市総合計画(令和3年策定)、「下松市都市計画マスタープラン」(令和3年改定)を踏まえ、「下松市立地適正化計画」(令和5年)を策定し、ネットワーク型コンパクトシティの実現に向けた目指すべき都市構造を設定した。

【下松市立地適正化計画の実施方針】

・中心市街地については、下松駅、市役所、交流拠点施設など基幹的な都市施設が集積しており、下松駅周辺を中心とした交通結節機能の形成によるアクセス性向上を図るほか、老朽化した公共施設の中心市街地内部での更新を行い、都市機能の拡散防止と中心市街地の公共・公益サービス機能の維持を図る。また、中心の都市機能へ徒歩や自転車で容易にアクセスできる範囲に居住を集約するため、豊井地区のまちづくりなど下松地域東部の既存市街地の再生を図り、高齢になっても地域で生活し続けられる地域づくりを目指す。

・土地利用については、下松市都市計画マスタープランによる土地利用の方針を踏まえつつ、市街地の空洞化を防止するため、新たな区域の拡大はしない。また、都市拠点・居住拠点・地域生活拠点を設定し、各拠点がそれぞれの生活機能の維持及び充実を図るとともに、公共交通ネットワークによって都市拠点とつながることにより、基幹的な生活サービス機能についても利便性を享受できるようまちづくりを推進する。

まちづくりの経緯及び現況

本地区は、地区西部に古くからの密集した住居地域を有し、JR下松駅から南東へ1.5kmの中心市街地にも隣接する利便性の高い地域であるものの、道路等の公共施設の整備の遅れによりスプロール化が進行していたことから、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るため、昭和62年に土地区画整理事業の都市計画決定がされ、昭和63年に区域拡大に伴う都市計画の変更を行い、平成元年に事業認可を受けた。しかしながら、事業の実施に際して、減歩や従前との環境の変化などが要因となり、本地区の大半の住民との合意形成を図ることができなかったため、全区域について未施行となっている。

平成28年1月に自治会の中に「豊井自治会まちづくり委員会」が立ち上げられたことが事業見直しの契機となり、平成29年12月に地域住民と行政とで組織する「豊井区画整理見直し協議会」を設置し、この協議会において、これまでの経緯や住民主体でのまちづくりの取り組み、また、住民等意向調査の結果を踏まえて本地区の整備手法を見直した結果、住民が望んでいるまちづくりは、新たなまちを再整備するのではなく、現在の市街地を基本とした改善型のまちづくりであることから、現行の土地区画整理事業での整備は難しいとの結論に達した。

そこで、本地区については、「豊井地区まちづくり整備計画」を策定することにより、これに基づいた都市基盤施設の整備を進め、土地区画整理事業に替わる新たな手法でまちづくりに取り組むこととし、豊井土地区画整理事業を廃止した。(令和3年1月)

なお、「豊井区画整理見直し協議会」は「豊井地区まちづくり整備計画」を策定したことにより目的を達成したため、令和2年10月に廃止し、今後は、当該計画に基づいた事業の推進を図る必要があることから、同年12月に「豊井地区まちづくり推進協議会」を新たに設置し、当該協議会を中心に豊井地区のまちづくりについて協議を進めている。

課題

- ・老朽化した建物の更新を促進するとともに、住宅と生活に密着した商店等からなる利便性が良く落ち着いた生活できる住環境の形成が望まれている。
- ・子供からお年寄りまで安心して生活できる道路網の整備を進めるため、3つのタイプの道路(幹線道路、準幹線道路、生活道路)を適切に配置し、計画的に安全な道路・交通環境の整備をすることが必要である。
- ・水害や地震、火災から住民の命を守るため、防災性の向上に資する都市基盤施設の整備・改善が必要である。
- ・自治会や地区社会福祉協議会をはじめとした多様な地域活動団体を中心に、住民による自発的かつ持続可能なまちづくり活動を行政と連携して行いながら、本地区への新しい人の流れをつくることで、地区コミュニティの活性化を図ることが望まれている。

将来ビジョン(中長期)

【総合計画】

将来都市像として「都市と自然のバランスのとれた住みよき日本一の星ふるまち」を実現するため、「保健・医療・福祉や子育て環境の充実による、健康で元気に過ごせるまちづくり」「市民生活の安全・安心確保の充実による、快適な環境で暮らせるまちづくり」「都市基盤や居住環境の整備・管理による、強靱で機能的なまちづくり」「地元産業の相互連携や育成・振興による、活気と魅力に満ちたまちづくり」「多様な教育・学習の機会の充実による、生涯にわたり生き生きと学べるまちづくり」「自助・共助・公助の調和による、市民協働で取り組むまちづくり」「効果的・効率的な行財政運営による、健全で持続可能なまちづくり」というまちづくりの方針を定めている。

豊井地区については、「豊井地区まちづくり整備計画」に沿って安全で安心な市街地環境が形成されるよう都市基盤整備等を推進すること、浸水対策に有効な雨水系公共下水道の整備を行い、地区の浸水被害の軽減を図ること、また、都市計画道路豊井恋ヶ浜線は主要な市道として位置づけられ、計画的整備を推進することを示している。

【都市計画マスタープラン】

「豊井地区まちづくり整備計画」は、都市計画・まちづくりに関する個別計画に位置づけられ、本計画に沿って豊井地区の安全で秩序ある良好な市街地形成を図ることを示している。

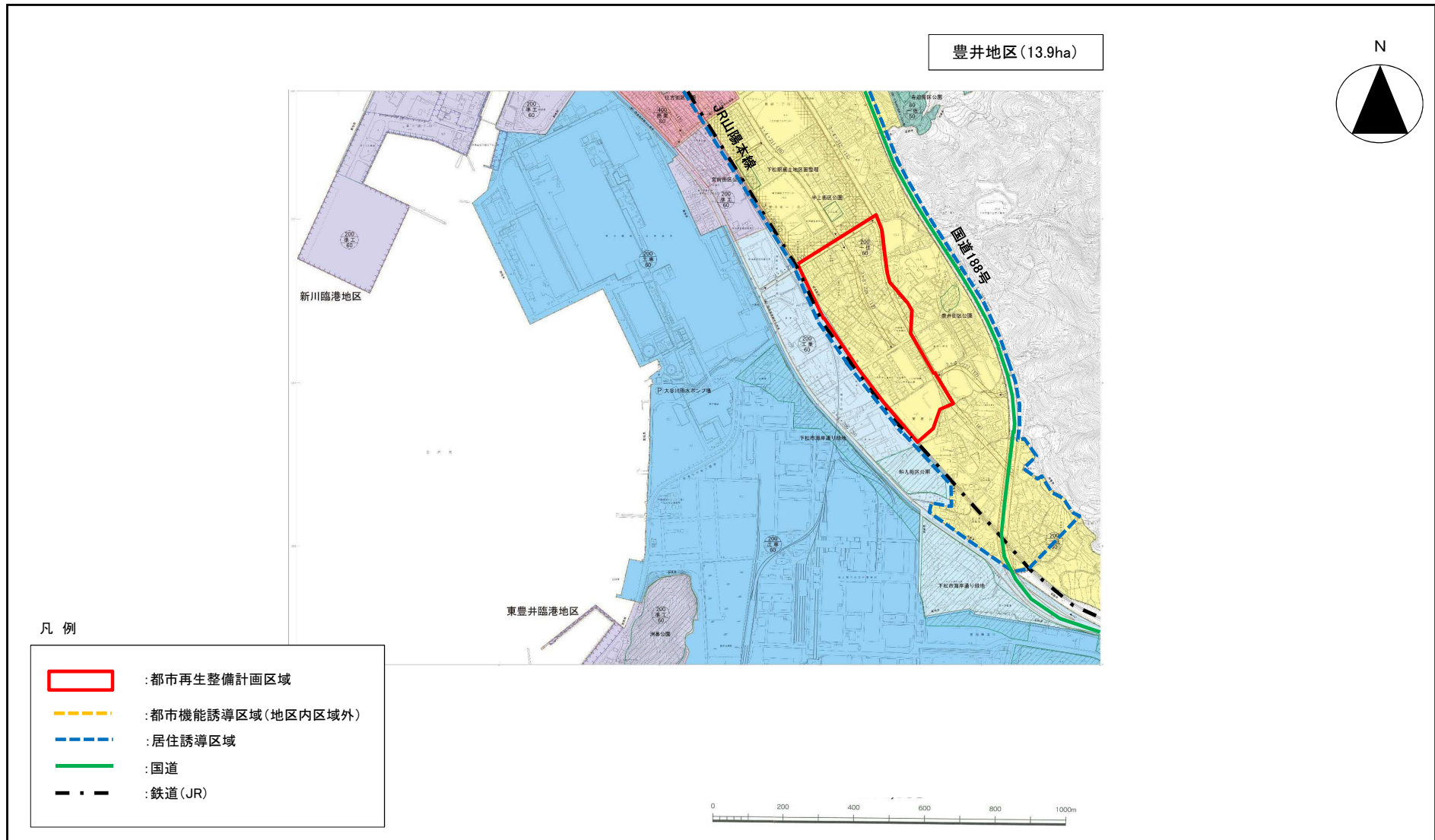
地区内の都市基盤施設の整備について、都市計画道路豊井恋ヶ浜線及び中央線は「都市の活動軸に沿ってその機能強化に供する路線」、都市公園である大谷川公園及び豊井1号公園は「住区ごとの拠点となる公園・緑地」と位置づけられ、それぞれ優先的に整備すること、また、狭い生活道路の改善や公共下水道(汚水・雨水)の整備推進を図ることを示している。

都市構造再編集集中支援事業の計画 都市機能配置の考え方 中心市街地については、下松駅周辺を中心とした交通結節機能の形成によるアクセス性向上を図るほか、老朽化した公共施設の中心市街地内部での更新を行い、都市機能の拡散防止と中心市街地の公共・公益サービス機能の維持を図る。居住誘導区域である本地区については、中心の都市機能へ徒歩や自転車で容易にアクセスすることが可能であるため、都市基盤施設の整備を中心としたまちづくり実施することで既成市街地の再生を図り、高齢になっても地域で生活し続けられる地域づくりを目指す。							
---	--	--	--	--	--	--	--

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
住み続けたい意向	%	アンケート調査で「豊井地区に住み続けたい」又は「転居するとしても豊井地区に住みたい」と回答した人の割合	都市基盤施設を整備することにより安全かつ安心して暮らせる居住環境が形成できることから、住民の満足度が高まり定住意向の割合が増加する。(①)	72.8%	令和元年度	76.2%	令和8年度
緊急車両の進入不可能箇所の解消率	%	道路幅員が4m以上の道路に接する土地の割合	住民が安心して生活できる道路網の整備を進めるため、幹線道路、準幹線道路、生活道路を適切に配置し、計画的に安全な道路・交通環境を整備する必要がある。(②③)	37.5%	令和3年度	49.5%	令和8年度
公園・緑地の整備施策に対する満足度	%	アンケート調査で「満足」又は「やや満足」と回答した人の割合	公園を整備することにより、憩いや潤いの場が確保され、地区コミュニティの活動の場として活用するとともに、災害時における一時避難所として利用できることから、利用者の満足度が増加する。(③④)	11.7%	令和元年度	13.7%	令和8年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1【安全安心なまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「下松市立地適正化計画」に基づき、本格的な人口減少及び少子高齢化社会に対応できる持続可能なまちづくりを目指す。 ・「豊井地区まちづくり整備計画」に基づき、3つの類型の道路(幹線道路、準幹線道路、生活道路)を適切に配置することで、地区内の交通・歩行環境を改善し、安全性を向上させる。また、沿道住宅地における延焼危険度を低下させ、市街地の防火性を向上させるとともに、防災時の避難経路を確保することで、地区内の都市防災機能を向上させる。 ・浸水対策として、地区内の雨水排水計画を見直し、豊井恋ヶ浜線外2線に雨水幹線を新設するとともに、普通河川大谷川の整備を行うことで、地区の浸水被害の軽減を図る。 ・公園を整備することにより、市街地火災の延焼を防止し、災害時における一時的な避難所としても利用する。 	<p>【基幹事業】</p> <p>道路:市道大谷川通り、市道豊井1号通り(仮称)、市道豊井1号線(仮称)、市道豊井2号通り(仮称)、市道中豊井線、市道半上通り、市道1号(仮称)、市道2号(仮称)、市道3号(仮称)、市道4号(仮称)、市道5号(仮称)、市道6号(仮称)、市道7号(仮称)、市道8号(仮称)、市道9号(仮称)、市道13号(仮称)</p> <p>公園:大谷川公園(仮称)、豊井1号公園(仮称)</p> <p>【提案事業】</p> <p>地域創造支援事業:水路整備</p> <p>【関連事業】</p> <p>街路事業:3・5・226豊井恋ヶ浜線外2線</p> <p>下水道事業(雨水)</p>
<p>整備方針2【人が中心のまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「豊井地区まちづくり整備計画」に基づき、3つの類型の道路(幹線道路、準幹線道路、生活道路)を適切に配置することで、地区内の老朽化した建物の更新を促進するとともに、沿道地域における適正かつ望ましい土地利用の誘導を図る。 ・沿道と一体的なまちづくりが可能である敷地整序型土地区画整理事業を活用することで、関係権利者の意向を取り込んだ換地手法により沿道の宅地を再配置し、権利者の生活再建やコミュニティの再生を支援する。 ・公園を整備することにより、憩いや潤いの場を確保するとともに、地区のコミュニティ活動の場としても活用する。 ・下水道(汚水)事業を推進することにより、清潔で快適な生活環境を確保し水環境を改善するとともに、公園や水路整備等との連携により、潤いや安らぎを得る場となる親しみやすい水辺をつくる。 	<p>【基幹事業】</p> <p>道路:市道大谷川通り、市道豊井1号通り(仮称)、市道豊井1号線(仮称)、市道豊井2号通り(仮称)、市道中豊井線、市道半上通り、市道1号(仮称)、市道2号(仮称)、市道3号(仮称)、市道4号(仮称)、市道5号(仮称)、市道6号(仮称)、市道7号(仮称)、市道8号(仮称)、市道9号(仮称)、市道13号(仮称)</p> <p>公園:大谷川公園(仮称)、豊井1号公園(仮称)</p> <p>【提案事業】</p> <p>地域創造支援事業:水路整備</p> <p>【関連事業】</p> <p>豊井恋ヶ浜線地区敷地整序型土地区画整理事業</p> <p>下水道事業(汚水)</p>
<p>その他</p>	
<p>【情報公開について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・関係権利者及び地区内居住向けに「豊井まちづくりだより」(年4回程度発行)により事業の実施状況等について情報を提供しているほか、市ホームページを通じて豊井地区に関するさまざまな情報を市内外へ発信している。 <p>【事業終了後の継続的なまちづくりについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「豊井地区まちづくり整備計画」に基づき、計画的なまちづくりを進める。 ・事業に関係する権利者で組織する「豊井地区まちづくり推進協議会」とともに、官民協働によるまちづくりを推進する。 	

豊井地区(山口県下松市)	面積 13.9 ha	区域 下松市大字東豊井の一部
--------------	---------------	-------------------



豊井地区(山口県下松市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	<ul style="list-style-type: none"> ・穏やかに生活できる住宅中心のまちをつくる ・道路・交通環境を改善し、安全・安心に暮らせるまちをつくる ・災害に強いまちをつくる ・地区コミュニティの活性化を図る 	代表的な指標	住み続けたい意向 (%)	72.80% (R元年度)	→	76.20% (R8年度)
			緊急車両の進入不可能箇所の解消率 (%)	37.50% (R3年度)	→	49.50% (R8年度)
			公園・緑地の整備施策に対する満足度 (%)	11.70% (R元年度)	→	13.70% (R8年度)

