

【概要版】



下松市立地適正化計画

令和6（2024）年3月

山口県下松市

第1章 立地適正化計画について

策定の背景

- 今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化の進展を背景として、誰もが安心して暮らせる、健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。
- こうした中、生活利便施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によりこれらの施設にアクセスできる『コンパクト・プラス・ネットワーク』を進めていくため、都市再生特別措置法の改正（平成26年）により、立地適正化計画制度が創設されました。

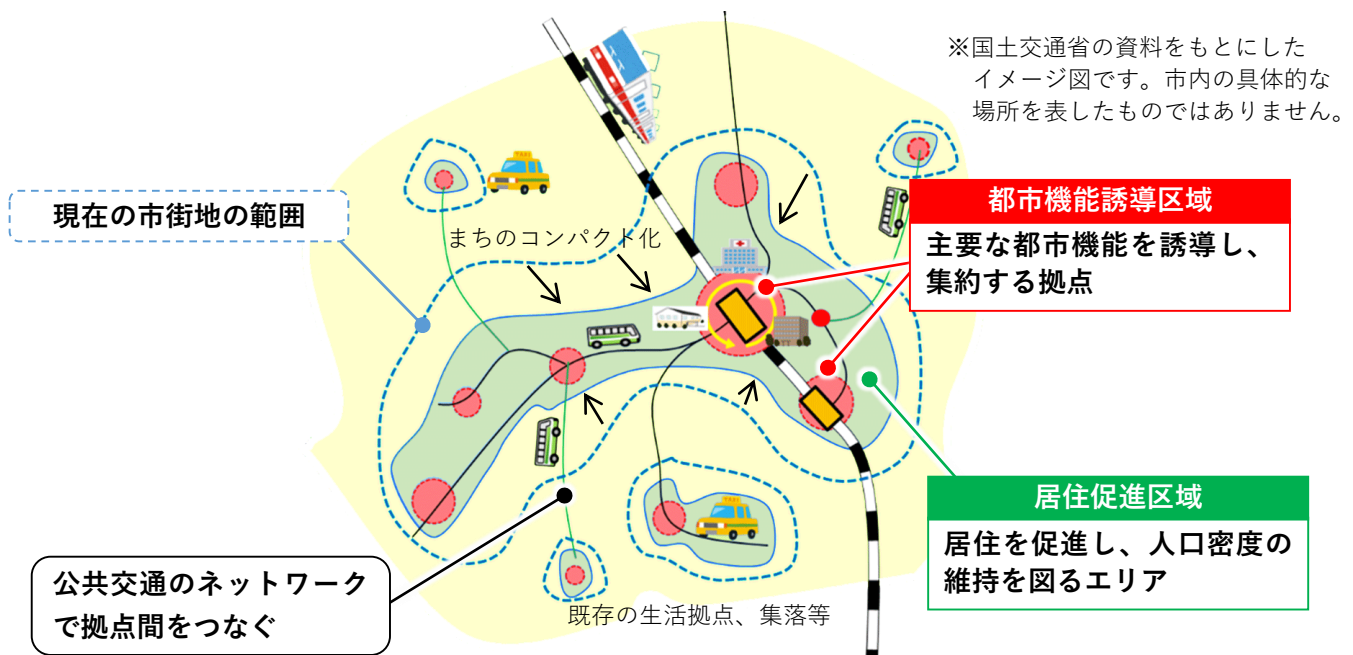
本計画の目的

- 本市では、将来的な人口減少が予測される中で、安全・安心に暮らせる持続可能な都市づくりを進めるため、各種の都市機能を都市計画の中に位置づけ、その「魅力」を活かすことによって、居住を「促進」または都市の活動を「誘導」する新たな仕組みとして、本計画を策定しました。あわせて、頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの方向性を示し、災害に強いまちづくりと都市のコンパクト化を進めることを目的とします。

本計画で定める事項

- 本計画では、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向け、以下の事項を定めます。

○基本的な方針	P. 4
○居住促進区域（法定名称：居住誘導区域）	P. 5
○都市機能誘導区域と誘導施設	P. 6～7
○防災指針	P. 9～10



コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

対象区域

- 「周南都市計画区域」のうち、本市が占める右図の黄色の部分（6,634ha）を対象区域とします。

目標年次

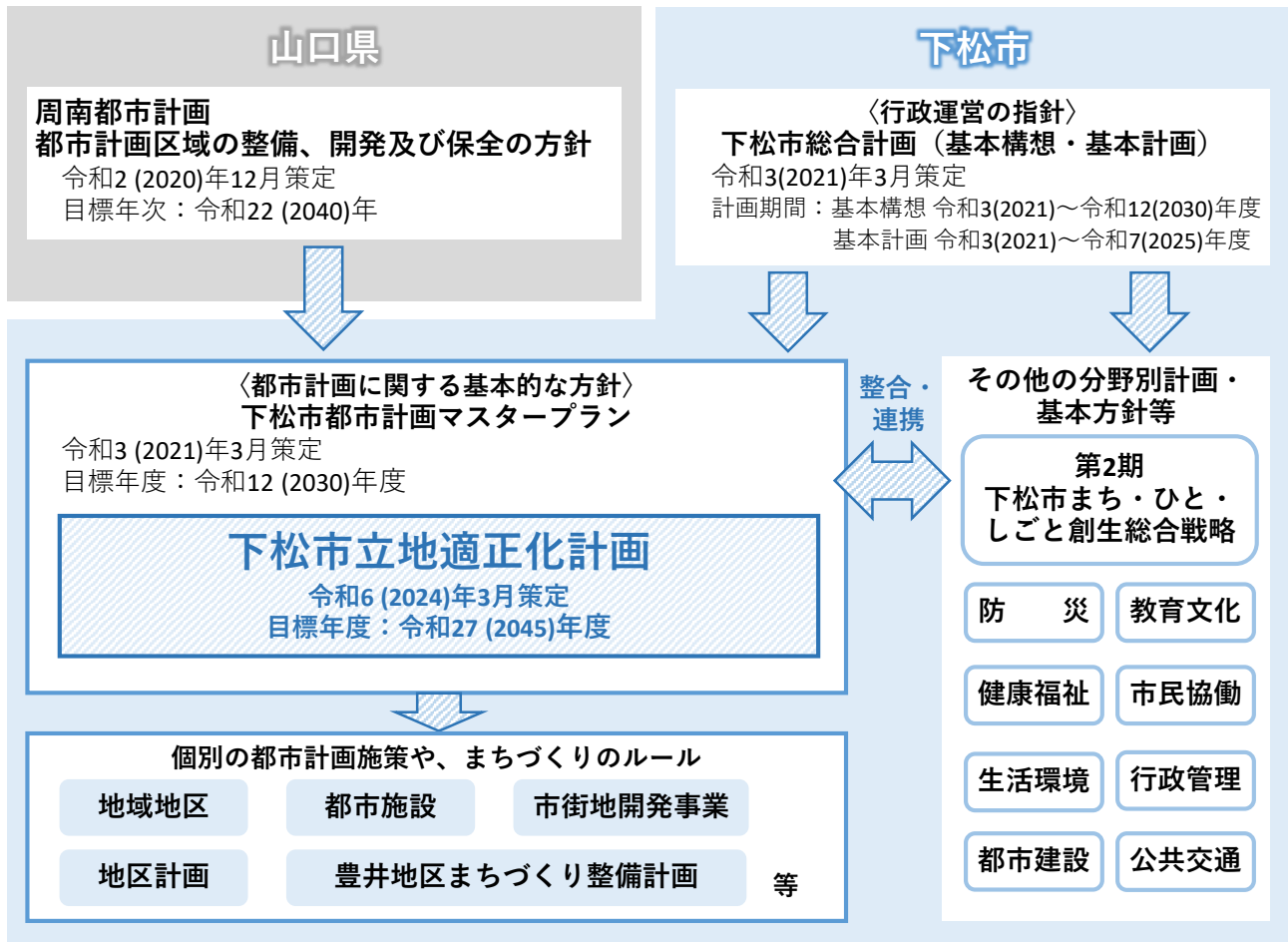
- おおむね20年後となる令和27（2045）年を目標年次とします。
- 長い時間軸をもったアクションプランとして、民間施設も含めて居住の促進や生活を支える機能の立地の誘導を緩やかに進めることを目指します。



第2章 上位・関連計画の整理

本計画の位置付け

- 本計画は、都市再生特別措置法第82条の規定により、本市の都市計画に関する基本的な方針である「下松市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。
- 「下松市総合計画(基本構想・基本計画)」や、県が定める「周南都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即するとともに、本市におけるその他の計画・方針等との整合・連携を図るものとします。



上位計画と本計画との主な関連事項

計画名	関連事項
周南都市計画 都市計画区域の 整備、開発及び 保全の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅及び医療、福祉、商業、その他の居住に関連する施設の誘導 ●機能誘導と連携した公共交通ネットワークの形成 ●地域の特性に応じた魅力ある市街地の形成を図るため良好な居住環境を備えた都市づくりの推進 ●豊井地区における「豊井地区まちづくり整備計画」に基づいた市街地環境の整備 ●災害リスクを踏まえた都市構造の実現 等
下松市総合計画	<ul style="list-style-type: none"> ●広域的な都市機能の集約等によるコンパクトな市街地形成 ●豊井地区など新たなエリアでの総合的な都市環境整備 ●公共交通と自動車利用が共存するシステムによる利便性の維持・向上 等
下松市都市計画 マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> ●将来の市街地の範囲は、臨海軸と山陽道軸の中で、現行の市街化区域を基本とする ●シンボルライン上の交通軸機能強化 ●自転車・歩行者交通環境の向上 ●災害に強い都市構造の形成 ●防災に係る体制整備 等

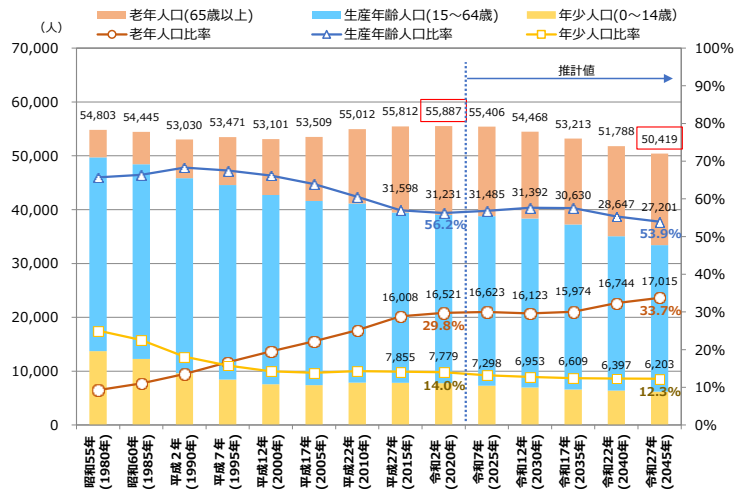
第3章 本市の現状と将来見通し

人口

- 昭和55（1980）年以降、概ね5.5万人規模を維持していますが、将来的には市街地においても人口が減少していくことが予測されています。
- 高齢化の進展が予測されており、単身世帯や高齢者のみの2人世帯の増加も顕著となっています。

土地利用

- 農地や森林の減少とともに住宅地等への転換が行われ、大規模な住宅団地も形成されています。
- 古くからの市街地を中心に、空き家が見られるようになっています。



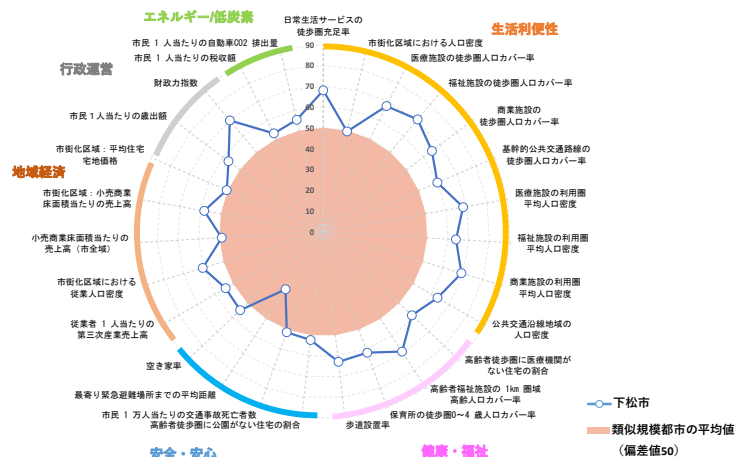
総人口の推移及び将来推計

公共交通

- 下松駅の利用者はコロナ禍により減少し、JR岩徳線の利用者も微減傾向となっています。
- 人口密度が高い末武地域の一部において、路線バスを含め公共交通が利用圏外となっています。

生活利便施設の分布

- 下松駅周辺や中央線、県道下松鹿野線、国道2号といった幹線道路の沿線を中心に、多くの施設が集積しています。
- 商業、医療、子育て、福祉等の生活に必要な施設は、半径800m圏で市街化区域の大部分をカバーしています。



人口10万人以下の全国都市の
平均値との偏差値比較

都市構造上の特性

- 概ねの指標について全国の類似規模都市の平均値を上回っており、生活利便性が高く、都市構造として一定のコンパクト性があります。

市民意見

- 令和3年8月に実施した市民2,000人を対象としたアンケート調査にて、求めるまちの特長としては「医療や福祉が充実したまち」「災害に強い安全なまち」、中心拠点に求める機能としては「総合病院」「大型商業施設」が多く挙げられました。



これからのまちづくりにおける課題

- これからの人口減少、少子高齢化社会を見据えたまちづくりに取り組む必要があります
- 本市の強みである、コンパクトで利便性の高い都市構造を維持していく必要があります
- 空き家の増加等による都市のスポンジ化を抑え、既存住宅地の人口密度を維持する必要があります
- 公共交通ネットワークを強化し、自家用車に過度に頼らずに暮らせるまちを目指す必要があります
- 災害危険性の低い場所へ、住宅地や商業・医療・子育て・福祉等の都市機能を誘導し、安全・安心なまちづくりを進めていく必要があります

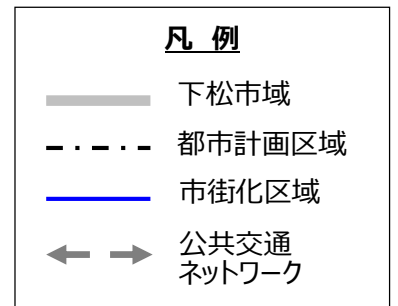
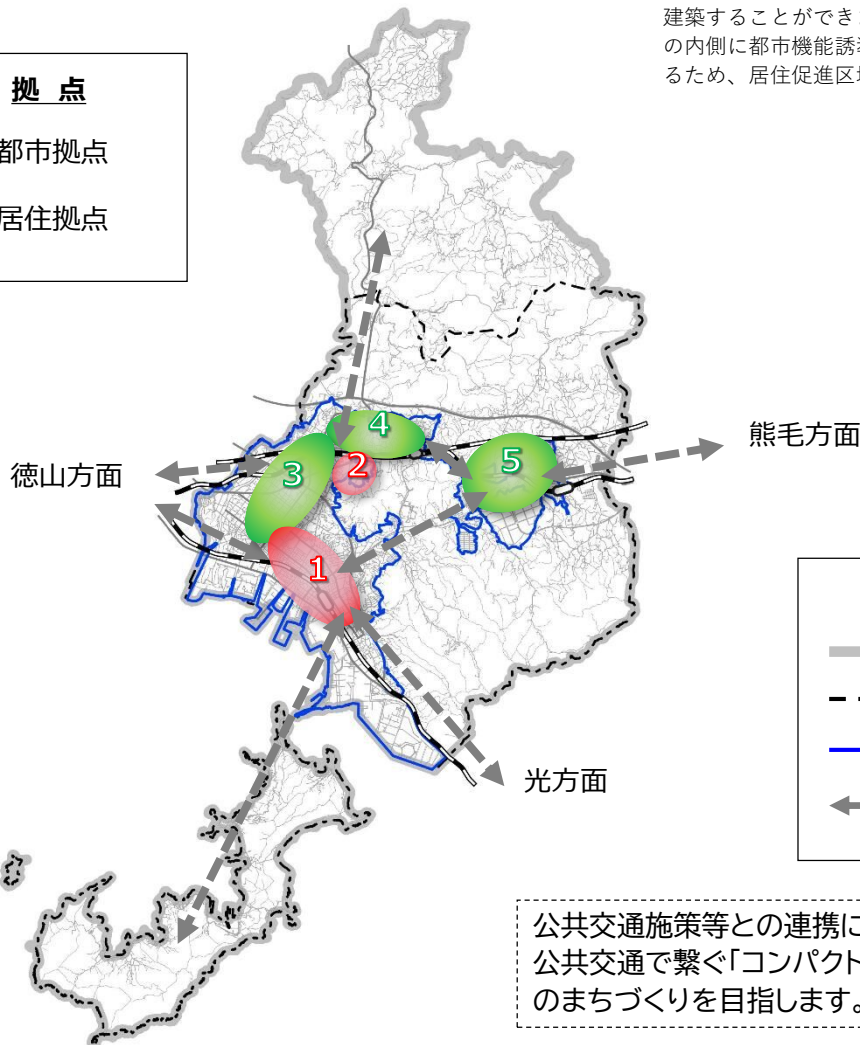
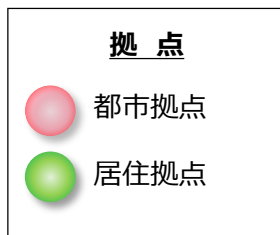
第4章 立地適正化に関する基本的な方針

拠点づくりの方向性（ターゲット）と施策の方向性（ストーリー）

●「都市計画マスタープラン」に掲げる将来都市構造や、地域特性を踏まえた上で、「都市機能誘導区域」や「居住促進区域」の設定を見据え、本計画における拠点を以下のように設定します。

エリア		拠点づくりの方向性 (ターゲット)	施策の方向性 (ストーリー)	都市機能 誘導区域	居住 促進区域
1	都市拠点 下松タウン センター ～下松駅周辺	基幹的な都市機能が 集積し、にぎわいに満 ちた 中心拠点 づくり	下松タウンセンター、市役所、下松駅な ど、市の中枢機能を担う都市機能の維 持・集積を図り、市の中心としてにぎわ いのある拠点づくりを進める。	○	○
2	都市拠点 ふくしの里 周辺	少子高齢化時代を見 据えた 医療・福祉拠点 づくり	今後需要が増加する保健・医療・福祉等 の機能の維持・充実を図り、少子高齢化 時代を支える医療・福祉拠点づくりを進 める。	○	○*
3	居住拠点 県道下松鹿野線 ～周防花岡駅 周辺	住環境と調和し、利便 性の高い 居住拠点 づ くり	人口密度が高く、商業・サービスなど生 活に必要な施設が集積した利便性の高 い居住拠点づくりを進める。	—	○
4	居住拠点 生野屋	自然と調和し、ゆとり と美しさの 居住拠点 づくり	農地や山林など豊かな緑に囲まれた住 宅団地に人口が集積し、ゆとりと生活 利便性を有する居住拠点づくりを進め る。	—	○
5	居住拠点 久保・東陽			—	○

※ふくしの里周辺は、地区計画に関する条例により住宅を建築することができませんが、本計画では居住促進区域の内側に都市機能誘導区域を設定することが基本とされるため、居住促進区域を設定することとします。



公共交通施策等との連携により、これらの拠点間を公共交通で繋ぐ「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指します。

第5章 居住促進区域の設定

基本的な考え方

- 「第4章 立地適正化に関する基本的な方針」で設定した都市拠点及び居住拠点を対象に検討します。
- 国の「都市計画運用指針」に示される条件をおおむね満たすエリアとして、市街化区域内で以下のいずれかに該当するエリアを、居住促進区域のベースエリアとします。

(a) 生活に密着した都市施設の利用圏

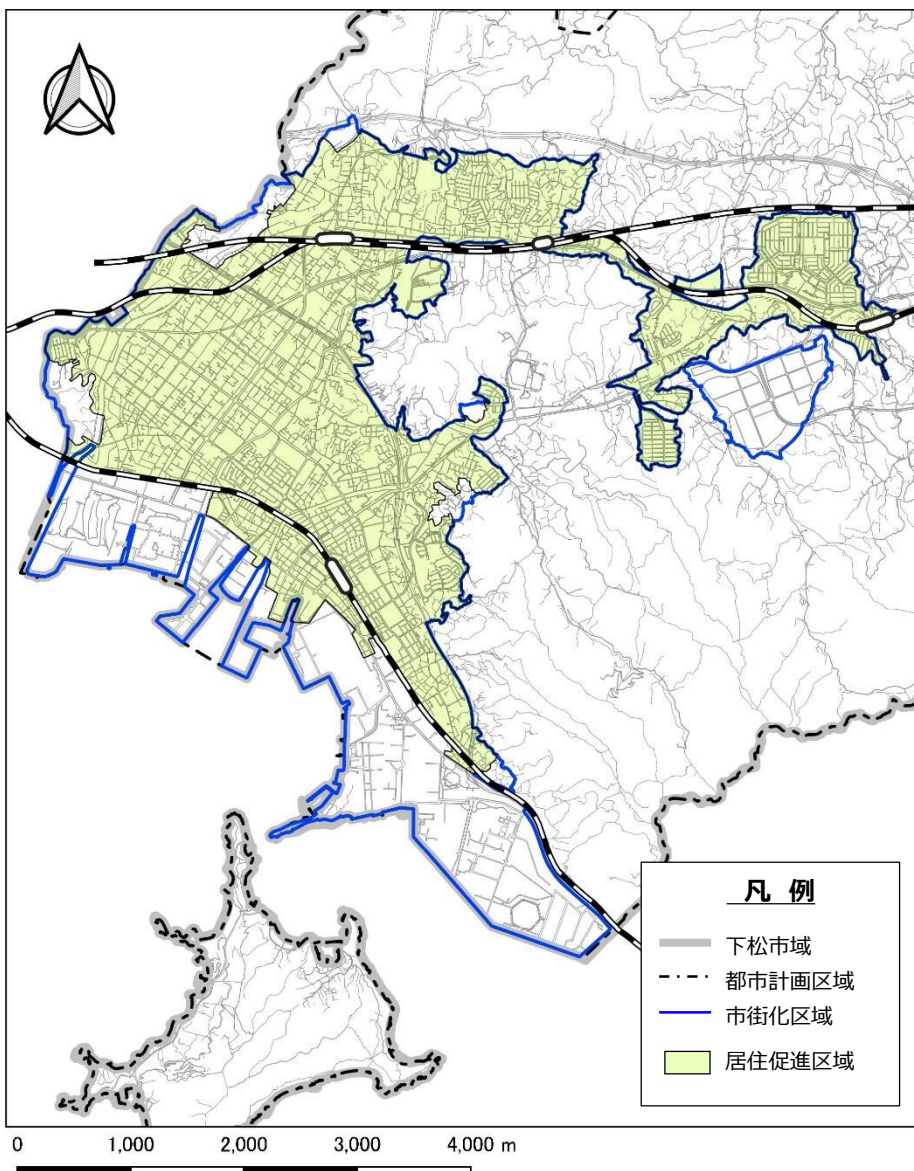
商業・医療・子育て・福祉の4種類すべての施設が利用圏(半径800m以内)に立地しているエリア

(b) 公共交通の利用圏

鉄道・路線バスのいずれかの利用圏(駅から半径800m以内またはバス停から半径300m以内)となるエリア

居住促進区域

- ベースエリアを基本に、宅地化の状況・地形条件・道路等の地物・用途地域等を考慮した上で、居住促進区域を下図のように設定します。
- 「第8章 防災指針」の検討による、災害リスクが高いエリアは居住促進区域に含めないこととします。



※左図のうち以下のエリアについては居住促進区域に含みません

- 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)
- 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)のうち、「急傾斜地」及び「地すべり」
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域(想定最大規模L2で、浸水深が3.0m以上)
- 津波浸水想定区域(浸水深が2.0m以上)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流、河岸侵食)

	面積
市街化区域	1,835.0ha
居住促進区域	1,066.8ha
(市街化区域内に占める面積割合)	(58.1%)

第6章 都市機能誘導区域の設定

基本的な考え方

- 「第4章 立地適正化に関する基本的な方針」で設定した都市拠点を対象に検討します。
- 国の「都市計画運用指針」を踏まえ、2か所の都市拠点について以下の方針で都市機能誘導区域を設定します。

【中心拠点】

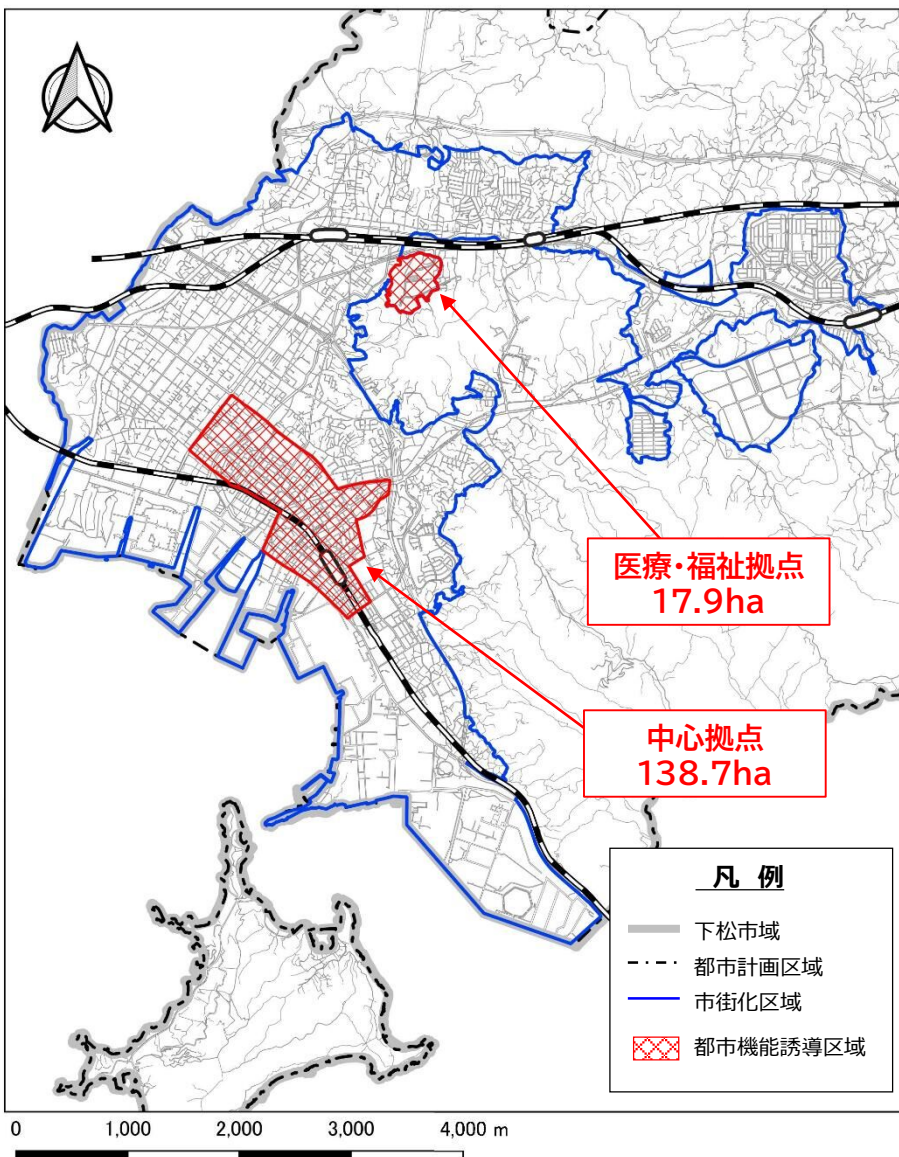
- 下松タウンセンター及び下松駅から徒歩10分程度となる半径800m圏を目安に、路線バスの利用をしやすい中央線や県道下松鹿野線といった主要な道路を境界として設定
- 下松駅周辺の商業地域については、今後も基幹的機能を集約するエリアとして期待されることから、都市機能誘導区域に加える

【医療・福祉拠点】

- 「ふくしの里周辺の地区計画」を一団の土地利用と捉え、地区計画区域内の用途地域を境界として設定

都市機能誘導区域

- 上記の方針から、都市機能誘導区域を下図のように設定します。
- 「第8章 防災指針」の検討による、災害リスクが高いエリアは都市機能誘導区域に含めないこととします。



※左図のうち以下のエリアについては都市機能誘導区域に含みません

- 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)
- 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)のうち、「急傾斜地」及び「地すべり」
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域(想定最大規模L2で、浸水深が3.0m以上)
- 津波浸水想定区域(浸水深が2.0m以上)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流、河岸侵食)

	面積
市街化区域	1,835.0ha
都市機能誘導区域 (2か所合計)	156.6ha
(市街化区域内に占める面積割合)	(8.5%)

誘導施設の設定

- 誘導施設とは、都市機能誘導区域内において、立地を誘導する対象となる施設です。
- 「第4章 立地適正化に関する基本的な方針」で地区特性を踏まえて設定したまちづくりの方向性（ターゲット）及び施策の方向性（ストーリー）から、以下の方針に基づいて「誘導施設」を設定します。

- 利用者が公共交通によりアクセスすることや、回遊して複数の施設を利用する等、集約することによる利便性の向上やにぎわいの向上が期待できる施設を設定
- 福祉・子育て等、居住地の近くでサービスが広く提供されることが望ましい施設は設定しないこととし、居住促進区域内の広範囲での立地を促す

- 2か所の拠点別に、それぞれの役割に応じた施設を設定します。

【中心拠点】

本市の中核機能として重要な役割を担う基幹的都市施設の集約・維持を主眼とします。

【医療・福祉拠点】

既存の病院や福祉施設、地域交流センターといった施設の維持・充実を主眼とします。「ふくしの里地区」地区計画に関する条例に基づく合理的な土地利用を図る一方で、生活に密着した医療・福祉施設（診療所や高齢者・障害者福祉施設等）については、本エリアだけでなく広範囲での立地を促すため、誘導施設には設定しないこととします。

分類	誘導施設の種類	定義	中心拠点	医療・福祉拠点	集約のメリット
行政	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する「市役所」	○	—	各種手続き等で複数施設を利用する際の利便性が向上
	警察署	警察法第53条第1項に規定する「警察署」	○	—	
	国・県の出先機関	—	○	—	
商業	大規模小売店舗 (店舗面積1,000㎡以上)	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する「大規模小売店」の、同条第1項に規定する床面積が1,000㎡を超える建物	○	—	にぎわいの向上
医療・保健	病院	医療法第1条の5第1項に規定する「病院」	○	○	高齢者等にとって、公共交通によるアクセス性が向上
	保健センター	地域保健法第18条第1項に規定する「保健センター」	○	—	
福祉	福祉センター	社会福祉法第109条に規定する社会福祉協議会が管理する施設	○	—	高齢者等にとって、公共交通によるアクセス性が向上
	老人福祉センター	老人福祉法第20条の7に規定する「老人福祉センター」	○	—	
子育て	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を行う施設	○	—	子育て世代にとって、公共交通によるアクセス性が向上
教育	専門学校等	学校教育法第124条に規定する「専修学校」	○	—	学生にとって、公共交通によるアクセス性が向上
	高校	学校教育法第50条第1項に規定する「高等学校」	○	—	
文化交流	地域交流センター	都市再生整備計画関連事業ハンドブックの高次都市施設として定める「地域交流センター」	○	○	にぎわいの向上
	映画館・劇場等	興行場法第1条第2項に規定する興行場営業を営む施設に該当するもの（スポーツを公衆に見せるものを除く）	○	—	

第7章 居住の促進及び都市機能の誘導のための施策

本市の施策（居住の促進）

【方針①】 快適な居住環境の維持・向上

- 居住促進区域内へ居住を促進するため、空き家の適切な管理や市営住宅の建替え等により、快適な居住環境の維持・向上を図ります。
- あらゆる世代が生活しやすいまちづくりを目指し、若者から子育て世代・高齢者まで、ニーズに合った居住環境の整備と、居住をとりまく公共施設の維持・充実を図ります。



【方針②】 安全・安心な市街地の形成

- 自然災害が頻発化・激甚化するなかで、災害に強いまちづくりを目指すとともに、危険な住宅等の解消を推進します。
- 将来にわたって安心して住み続けられるよう、社会インフラ等の都市基盤を整備し、良好な市街地環境の形成を図ります。



【方針③】 公共交通ネットワークの維持・強化

- 将来にわたり持続可能な公共交通サービスを確保するため、基幹路線の維持・強化を図るとともに、誰もが利用しやすい車両の導入等により、利用を促進します。
- 人口密度が高いにもかかわらず公共交通の利便性が低いエリアについては、路線の見直しを行い、ダイヤ調整や循環線を検討します。



【方針④】 産業・雇用の活性化

- 工業専用地域等と居住促進区域が近接する立地を活かし、企業誘致による雇用の場の増加から、居住人口の増加へと効果の波及を図ります。

【方針⑤】 まちの魅力づくりと移住・定住者の確保

- 本市が持つ魅力の向上と周知を図り、市内出身者の定住確保や、市外からの移住を促進します。

本市の施策（都市機能の誘導）

【方針①】 中心拠点の利便性の向上

- 効率的で利便性の高いまちづくりを推進するため、コンパクトな中心拠点への基幹的都市施設の集約を図ります。
- 回遊性とにぎわいを創出するため、歩きやすい歩行者空間を整備し、誰もが快適に過ごせるまちづくりを推進します。



【方針②】 交通結節点機能の維持・強化

- 公共交通の利便性確保や利用環境の向上を目指し、交通結節点における乗継機能や待合環境等の維持・強化を図ります。
- 交通機能を維持・確保するため、都市計画道路の整備の推進や、既存道路・橋りょう等の計画的な修繕と更新を進めます。



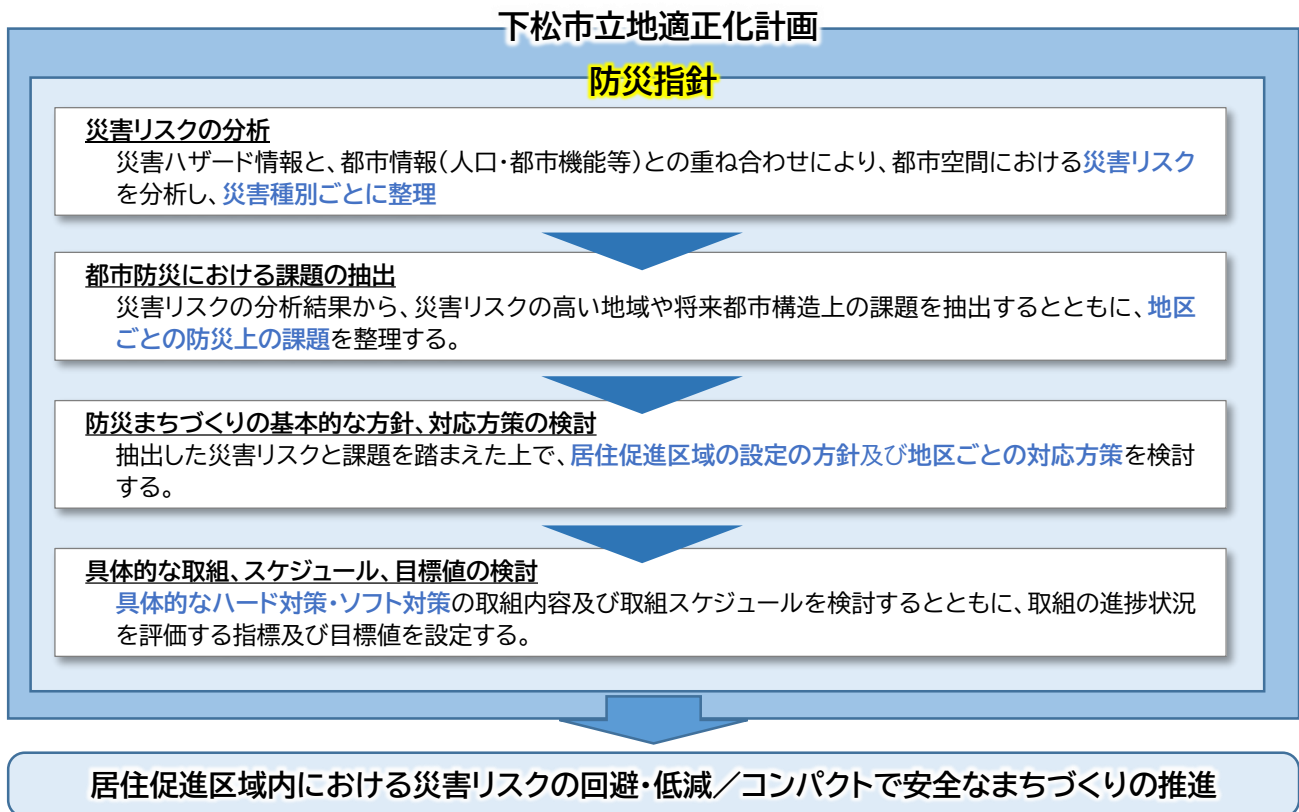
【方針③】 行政・都市機能の維持・整備

- 持続可能なまちづくりを進めるため、健全で効率的な行財政運営を図るとともに、誘導区域における行政施設の機能面での維持・整備を図ります。
- 公共施設の適切な維持管理と施設整備により、市民が生き生きと活動できる拠点としての機能を強化し、都市機能誘導区域内の利便性と魅力の向上を図ります。

第8章 防災指針

防災指針策定の背景

- 近年、自然災害は頻発・激甚化の傾向を見せており、まちづくりの検討においても防災・減災の観点からの検討を行うことが必要となっています。
- 令和2年の法改正により、災害リスクが高い地域について居住促進区域からの原則除外を徹底するとともに、残存する災害リスクに対して「防災指針」を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組まなければならないこととなりました。
- 「下松市地域防災計画」や「下松市国土強靱化地域計画」といった防災関連計画等と連携・整合を図りながら、居住促進区域内における災害リスクの回避・低減を図ります。

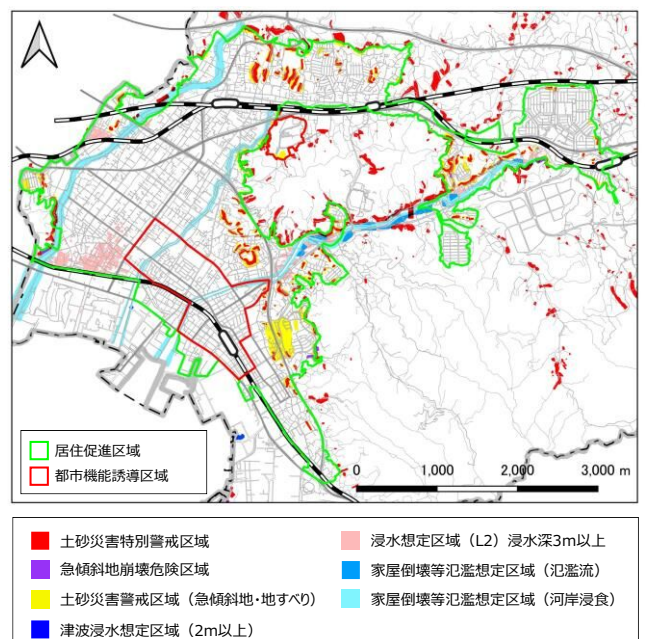


災害リスクの回避

- 居住促進区域の設定において、一定以上の災害リスクがある区域を含めないこととし、より安全性の高いエリアへ居住の促進を目指します。また、都市機能誘導区域にも含めないこととします。

居住促進区域・都市機能誘導区域から除外

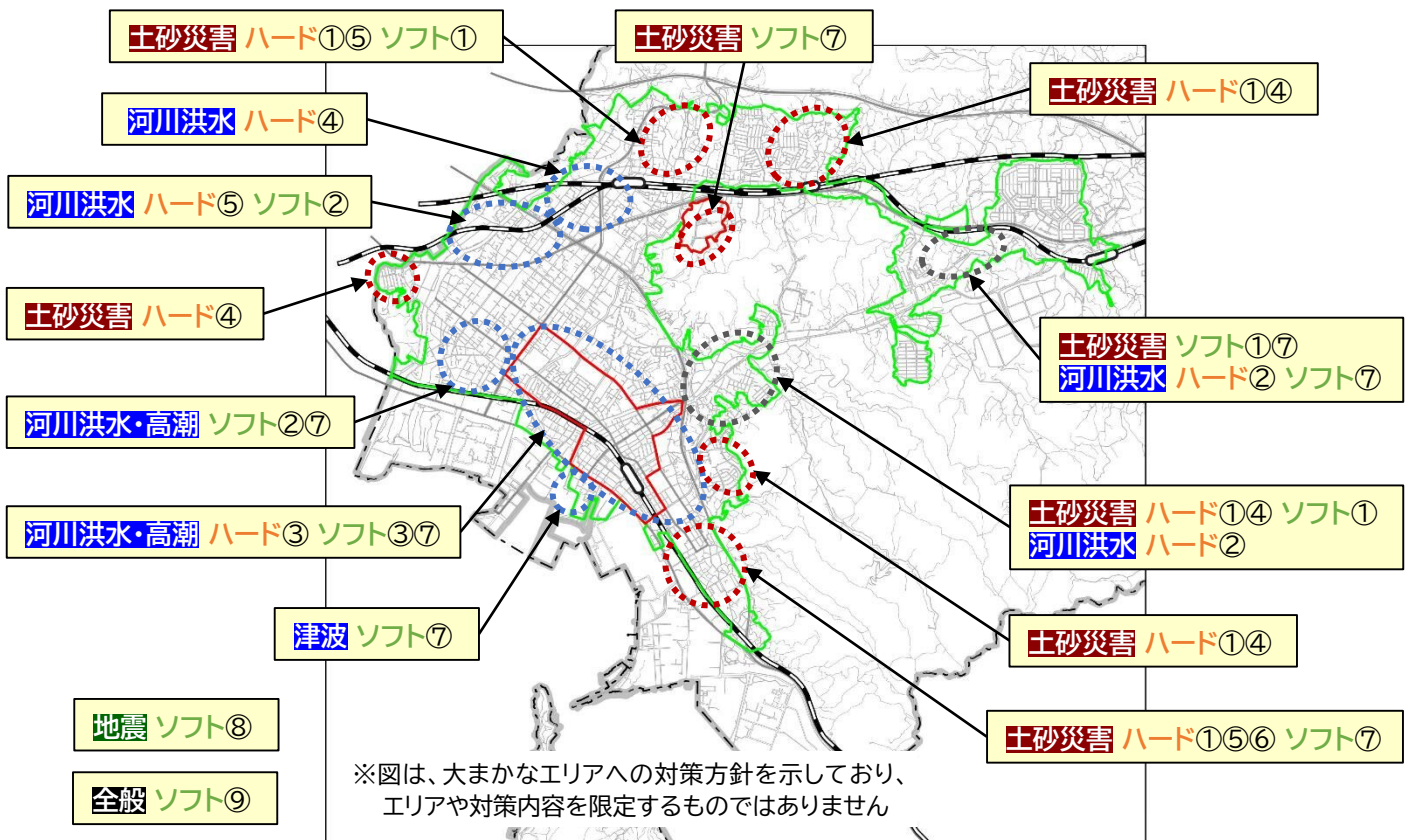
- 土砂災害特別警戒区域 ⇒ 全域
- 急傾斜地崩壊危険区域 ⇒ 全域
- 土砂災害警戒区域 ⇒ 「急傾斜地」「地すべり」
- 津波災害警戒区域 ⇒ 「浸水深2m以上」
- 浸水想定区域(河川洪水)
⇒「浸水深3.0m以上(想定最大規模)」
- 家屋倒壊等氾濫想定区域 ⇒ 「氾濫流」「河岸浸食」



災害リスクの低減

- 都市防災上の各課題に対して、それぞれ以下のハード対策・ソフト対策を講じることにより、災害発生時の被害の軽減を図ります。

※丸数字は、下段の「具体施策・取組スケジュール」の番号を表します



具体施策・取組スケジュール

番号	災害種別	ハード対策	事業主体	期間	ソフト対策	事業主体	期間
①	土砂	法面对策や砂防堰堤等の整備	県・市	長期	「がけ地近接等危険住宅移転事業」の活用を検討	市	短期・継続
②	洪水・高潮	河川改修や排水機場・堤防の整備等	県・市	長期	災害リスクの周知と早期避難の促進、災害情報伝達手段の整備・普及、備蓄品及び資機材の整備・充実	市	短期・継続
④	土砂・洪水	避難場所の新規指定、民間施設等の活用	市	短期	—	—	—
⑤	土砂・洪水	避難場所周辺の狭隘道路の拡幅整備	市	長期	—	—	—
⑥	土砂	避難場所の安全対策強化	県・市	長期	—	—	—
⑦	土砂・洪水・津波	—	—	—	要配慮者利用施設の利用者等の適切な避難行動のための取組を支援	市	短期・継続
⑧	地震	—	—	—	木造住宅の耐震診断・耐震改修等への補助	市	短期・継続
⑨	全般	—	—	—	ハザードマップの更新・見直し・周知 災害時の情報収集・発信体制の確保 避難場所の備蓄増強 自助・共助の取組促進 自主防災組織への支援 避難行動要支援者への支援	市	短期・継続

※長期…15年程度、短期…5年程度

第9章 目標値と推進体制

目標値の設定

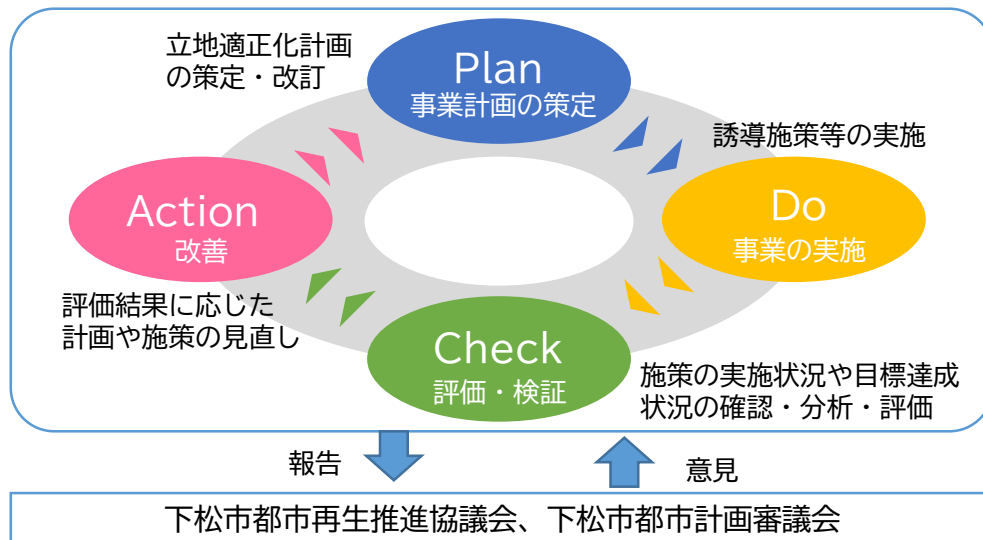
- 本計画は、おおむね20年後を目標年次とする長い時間軸をもった計画であるため、施策の実施状況の確認や、目標達成状況の分析と評価を行い、不断の見直しを行うことが必要です。
- 評価指標及び目標値は、まちの将来像の実現に向けた進捗状況を定量的に評価する観点から、以下のように設定します。

評価指標	現況値	目標値	備考
①居住促進区域内の人口密度	39.5 人/ha (R2年)	39.5 人/ha (R27年)	現状維持
②都市機能誘導区域内の誘導施設件数	15 件 (R5年)	16 件以上 (R27年)	現状を上回る件数
③公共交通の年間利用者数※	1,908,454 人/年 (R3年)	2,050,000 人/年 (R8年)	下松市地域公共交通計画と整合

※JR山陽本線及び岩徳線の市内駅の年間乗車人員
下松市に関連する路線バスの年間利用者数
コミュニティバス等の年間利用者数 の合計

計画の推進体制

- 下松市都市再生推進協議会に進捗状況を毎年度報告しながら、策定後5年程度を1サイクルとして、達成状況の確認・分析・評価を行った上で、計画や施策の見直し・改善を図る、いわゆる「PDCAサイクル」を繰り返すことにより、本計画が目指す都市構造の着実な実現を目指します。



PDCAサイクルのイメージ

下松市立地適正化計画【概要版】

山口県下松市 建設部 都市政策課 都市計画係
〒744-8585 山口県下松市大手町三丁目3番3号
<https://www.city.kudamatsu.lg.jp/>

