

豊井地区

まちづくり整備計画



下松市公式マスコットキャラクター
くだまる

令和2年5月
下松市

I 序論

1 これまでの経緯

豊井地区（以下「本地区」という。）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 1.5 k m 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。本地区の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の決定がされ、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、全域が未整備のまま、平成 11 年 7 月から事業が休止の状態である。

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」を設置した。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検討した結果、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整備であることから、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、「長期停滞土地区画整理事業の見直しに関するガイドライン（案）（山口県土地区画整理協会）」に基づき、平成 31 年 1 月に「豊井地区まちづくり整備計画（素案）」（以下「素案」という。）を作成し、この素案を基に「豊井地区まちづくり整備計画」を策定することにより、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たところである。

2 上位計画の位置づけ

(1) 下松市総合計画「基本構想」（平成 23 年 3 月）、「後期基本計画」（平成 28 年 3 月）

本市における最上位計画である下松市総合計画「基本構想」において、将来都市像を「都市と自然のバランスのとれた 住みよさ日本一の星ふるまち」、推進テーマを「活気ある「まち」と安らげる「さと」の調和」と定めている。

また「後期基本計画」において、事業を休止している地区については、土地区画整理事業以外の手法も含めた柔軟な整備手法を検討することとしており、住民と連携しながら地域の特性や実情に応じたまちづくりを進めることが重要としている。

(2) 下松市都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）（令和 3 年 3 月見直し予定）

下松市都市計画マスタープランにおいて、将来都市像を「「美・優・活」都くだまつー『星ふるまち』確かな明日へー」、本地区を含めた下松地域の将来目標像を「海と山に抱かれ、産業と生活が調和する躍動の拠点地域」と定めている。

また、現在本プランの見直し作業中であり、本地区は、「豊井地区まちづくり整備計画」に基づき、幹線道路や生活道路、公園、公共下水道等の都市基盤施設の整備を進め、良好な住環境の確保と安全で快適な市街地環境の形成を図る方針である。

Ⅱ まちづくりの基本方針及び都市基盤整備の方針

現状分析や住民意向調査等による地区の課題を踏まえ、本地区におけるまちづくりの基本方針とこれを実現するための都市基盤整備の方針を以下のとおり設定する。

【まちづくりの基本方針】

＜穏やかに生活できる住宅中心のまちをつくる＞

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て生活できる住環境の形成を目指す。

＜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＞

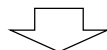
子供からお年寄りまで安心して生活できる道路網の整備を進めるため、3つの種類の道路を適切に配置し、計画的に安全な道路・交通環境の整備を図る。

＜災害に強いまちをつくる＞

水害や地震、火災から住民の生命を守るため、防災性の向上に資する都市基盤施設の整備・改善を図る。

＜地区コミュニティの活性化を図る＞

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。



【都市基盤整備の方針】

幹線道路（都市計画道路）の整備	準幹線道路（区画道路）及び生活道路の整備
・車両通行の利便性の向上 ・歩行者や自転車の交通安全の確保 ・延焼遮断空間の確保	・緊急車両や福祉車両の円滑な通行の確保 ・老朽化した建物の更新の促進 ・安全な避難路の確保 ・災害時の防災対策（防災性の向上等）
公園の整備	公共下水道（污水）及び普通河川大谷川の整備
・災害時の防災対策（避難場所等） ・憩いや潤いの場の確保 ・地域コミュニティの活性化	・し尿や汚水の処理 ・浸水や水害の対策

Ⅲ 分野別の整備方針

本地区は、低層住宅が密集する集落地と公共公益施設によって構成されており、将来の土地利用の基本的な方針として、これまでの土地の利用形態と同じ住宅中心のまちづくりを進めることが望まれている。この実現のため、都市計画決定している土地区画整理事業を廃止した上で、道路や公園、公共下水道等の都市基盤施設を整備することにより、居住環境の向上を図る。

1 土地の利用方針

住宅中心のまちづくり

2 道路

将来の道路網として、道路の機能ごとに分類して配置する計画とする。

(1) 道路機能の類型

類 型	機 能 等	幅 員	備 考
主要幹線道路	広域的な道路網を形成する道路		国・県道 ※地区内該当なし
幹線道路	良好な市街地形成の骨格を担うとともに地区内外の安全かつ快適な交通を確保する道路	12m 以上	都市計画道路（以下道路名として表記する場合は、「(都)」と表記する。）
準幹線道路	幹線道路網を補完し、かつ地区の防災性の向上等に資する道路	6m 以上	市道（以下道路名として表記する場合は、「(市)」と表記する。）
生活道路	安全安心のまちづくりと建物の更新を促進する身近な道路	4m 以上	市道又は市道の認定がなされない道路 ※ 建築基準法第 42 条第 2 項道路及び建築基準法上の道路ではない道（非道路）を含む

(2) 類型ごとの整備方針

1) 幹線道路

地区内の都市基盤の骨格を担うとともに地区内外を結ぶ幹線道路として整備を行い、市街地形成と地区内外の交通ネットワークの構築を図る。

また、歩行者や自転車の通行の安全を確保するため、幹線道路には両側に歩道を整備し、延焼遮断空間としての機能も果たす。

地区内の主要な幹線道路となり、交通機能、空間機能、市街地形成機能のあらゆる面での必要性が高い路線を早期に整備する。

2) 準幹線道路

幹線道路網を補完し、かつ地区の防災性の向上に資する道路として整備を行い、地区内の道路網の構築を図る。

また、緊急車両や福祉車両の円滑な通行を確保するとともに、地震等の災害時における避難路・輸送路としての役割を担う。

円滑な消防活動に資するため、道路幅員 6m への改善を中心に整備を進め、地区全域が消防活動区域（幅員 6m 以上の道路から 140m 以内）となるよう、概ね 280m 以内の間隔で適切に配置する。

3) 生活道路

道路のうち、利用者が限定されているものを生活道路として位置づける。

地区内における最も身近な道路である生活道路については、地区全体の防災性の向上や老朽化した建物の更新を促進するため、その道路に接面する住民との協働により、地区内の状況に応じた柔軟な整備を行うことで住環境の改善を図る。

生活道路の幅員は、住宅等を建築する際に必要な 4m 以上を確保し、安全な市街地環境の形成を図るとともに、準幹線道路等へ接続する安全な避難路としての機能も果たす。

生活道路のうち、建築基準法第 42 条第 2 項（一括指定含む）に指定されている道路は、個々の建築行為における道路後退による段階的な整備を中心に進める。

建築基準法上の道路ではない道（非道路）は、特定行政庁（建築行政）と事前に協議し、道の拡幅整備を進め、また道路と敷地を一体的に整備する面的な整備を検討する。

3 公園

都市公園から 250m の距離で誘致圏を設定し、地区内を概ね包含するよう身近な公園を配置する。

住民の憩いや潤いの場として整備し、災害時の一時的な避難場所や地区のコミュニティ活動の場としても活用する。

身近な公園が不足するエリアについては、道路整備とあわせて空き家や空き地をはじめとした未利用地等を活用した整備を検討する。

（計画箇所 2 箇所）

4 公共下水道（污水）・普通河川大谷川

下水道（污水）については、公共下水道事業により整備を行い、供用開始区域から順次下水道へ接続し、生活環境の早期改善を図る。

普通河川大谷川については、大谷川排水区の雨水幹線として公共下水道事業により整備し、道路整備と合わせて行う雨水側溝の整備と合わせて地区の浸水や水害の被害を防ぐ。

IV 事業計画

前述の「Ⅱ 分野別整備方針」に則り、道路、公園及び下水道等の整備内容や整備時期は、次のとおりとする。また、社会経済情勢を踏まえながら定期的な見直しを 5 年から 10 年の周期で行うこととする。

1 土地利用について

本地区は、低層住宅が密集する集落地と公共公益施設によって構成されており、不足している都市基盤施設の整備を行いながら、現在と同じ住宅中心のまちづくりを進める。

2 道路の整備について

(1) 幹線道路

幹線道路の整備には、膨大な事業費と事業期間が必要となることから、交通機能面、空間機能面、市街地形成機能面での必要性が高く、特に効果的かつ効率的な路線から早期に整備を進める。

1) 早期に整備を進める路線

① (都) 豊井恋ヶ浜線

地区内の骨格を成す道路となり、空間機能及び市街地形成機能において必要性が高い路線である。

(都) 半上通線から(市) 豊井通りまでの全区間について、道路と沿道市街地の一体的な整備を行う。

【整備時期：令和元年～3 年に測量設計、令和 4 年度事業着手（概ね 8 年間）】

② (都) 中央線

地区内の骨格を成す道路となり、交通機能及び市街地形成機能において必要性が高い路線である。

(都) 半上通線から(都) 中豊井通線までの区間について整備を行う。(都) 中豊井通線から(都) 山手線までの区間についても、早期整備に向けた検討を行う。

【整備時期：(都) 豊井恋ヶ浜線の整備完了後事業着手（概ね 9 年間）】

2) 社会経済情勢を踏まえながら整備を進める路線

① (都) 中豊井通線

本地区と(都) 山手線を連絡する都市内交通ネットワークを確保する路線である。

(都) 山手線の 4 車線化や下松－光間道路の新設計画等、周辺の主要幹線道路の整備状況や社会経済情勢を見据えながら整備を進める。

3) その他の路線

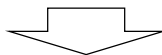
① (都) 半上通線

概成済みである(都)半上通線については、歩行空間の改善を目指した歩道の整備を行う。

【整備時期：令和 16 年度事業着手（概ね 3 年間）】

4) 整備手法

計画の担保	整備手法
都市計画道路（都市施設） ※都市計画法第 53 条による規制あり	・街路事業 ・沿道整備街路事業 ・道路事業 ・都市再生整備計画事業



連動する他の整備との関連性を考慮し、整備の重要度及び優先度のより高い路線・区間から整備を行う。整備にあたっては、路線・区間ごとの現地状況や地権者のニーズ等を踏まえ、最適な整備手法を選択し、円滑に事業を進める。

(2) 準幹線道路

準幹線道路の整備は、地区内の幹線道路及び他の準幹線道路の整備進捗に連動し、地区全体の道路網の形成を見据えながら、事業効果が早期に発現するものから順次整備を行う。

1) 整備を推進する路線

① (市) 大谷川通り

現道の狭小幅員及び線形不良を改善し、幅員 6m 以上を確保した安全性及び防災性の向上に資する路線として整備を行う。

【整備時期：令和 4 年度事業着手（概ね 10 年間）】

② (市) 豊井通り

改良済みである(市)豊井通りについては、歩行空間の改善を目指した歩道の整備を行う。

【整備時期：令和 16 年度事業着手（概ね 3 年間）】

③ (市) 豊井 1 号通り（仮称） ／ (市) 豊井 2 号通り（仮称）

地区内の東西交通を補完する新規整備路線であり、幅員 6m 以上を確保した防災性及び利便性の向上に資する路線として整備を行う。

【整備時期：令和 9 年度事業着手（概ね 8 年間）】(市) 豊井 1 号通り（仮称）

【整備時期：令和 8 年度事業着手（概ね 6 年間）】(市) 豊井 2 号通り（仮称）

④ (市)豊井1号線(仮称)

地区内の南北交通を補完する新規整備路線であり、幅員 6m 以上を確保した防災性及び利便性の向上に資する路線として整備を行う。

【整備時期：令和 8 年度事業着手（概ね 5 年間）】

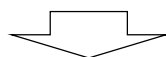
⑤ (市)中豊井線

現道の狭小幅員及び線形不良を改善し、幅員 6m 以上を確保した安全性及び防災性の向上に資する路線として整備を行う。

【整備時期：令和 8 年度事業着手（概ね 9 年間）】

2) 整備手法

計画の担保	整備手法
道路法による道路予定区域の指定又は認定 ※道路法第 91 条による規制あり	・道路事業 ・都市再生整備計画事業



まちづくりに必要な道路として、都市再生整備計画事業を中心に整備を行う。

(3) 生活道路

1) 建築基準法第 42 条第 2 項（一括指定を含む）に指定されている道路

「別添資料：豊井地区における生活道路の拡幅整備の仕組み」により、個々の建築行為における道路後退により、ある程度の道路用地が確保できた段階で道路として整備する「個別型整備」を中心に整備を推進する。

【整備時期：個々の建築行為に伴う段階的な整備（概ね 20 年間）】

2) 建築基準法上の道路ではない道（非道路）（未接道建物が接面している道）

「豊井地区における生活道路の拡幅整備の仕組み」により、対象の路線について一斉に拡幅整備を行う「路線型整備」を中心に整備をする。なお、建築基準法上の道路ではないため、特定行政庁（建築行政）と事前に協議を行う必要がある。

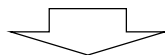
【整備時期：地権者の意向に応じた段階的な整備（概ね 20 年間）】

3) 1)、2)による整備が難しい場合

道路と敷地を一体的に整備する面的な整備を検討する。

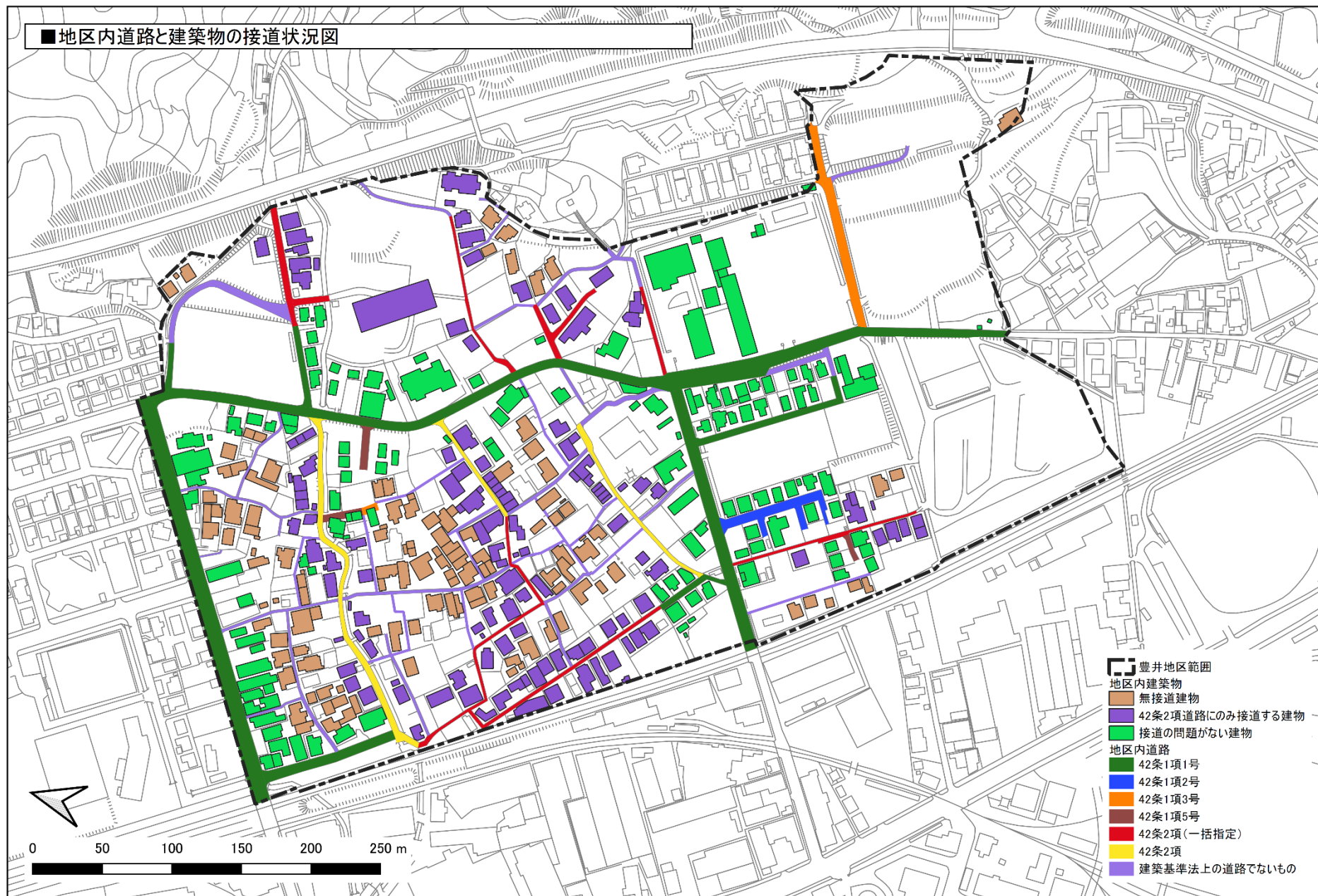
4) 整備手法

計画の担保	整備手法
・「豊井地区まちづくり整備計画」、「豊井地区における生活道路の拡幅整備の仕組み」における位置づけ ・道路用地買取り制度の整備	・狭あい道路整備等促進事業 ・街なみ環境整備事業



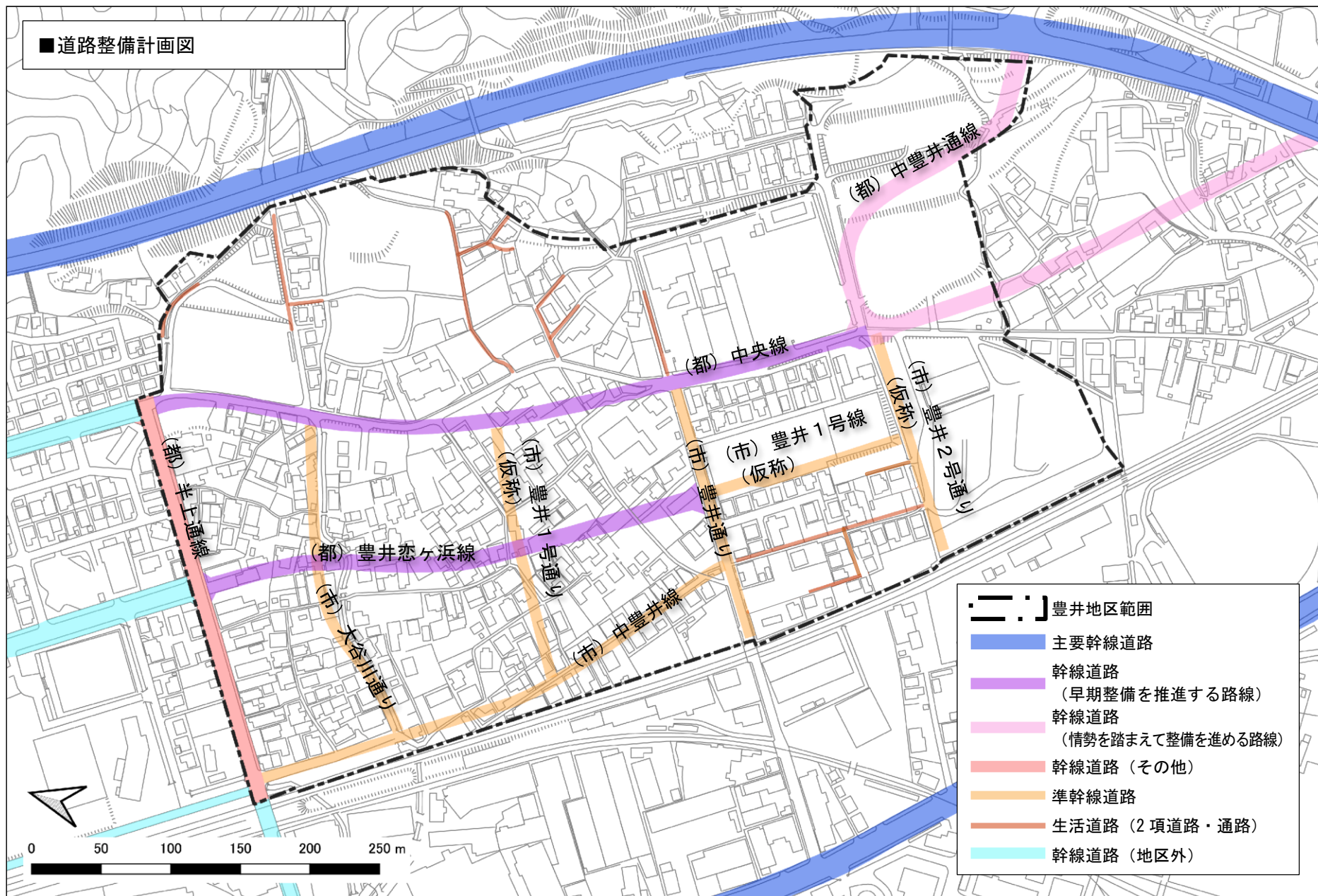
1)、2)は狭あい道路整備等促進事業、3)は街なみ環境整備事業により整備を行う。

※ 2)、3)については、地権者の意向や特定行政庁（建築行政）との協議を踏まえ、最適な手法で整備を行う。



※この図面は、令和2年5月時点の参考図であり、現況と一致しない場合があります。

■道路整備計画図



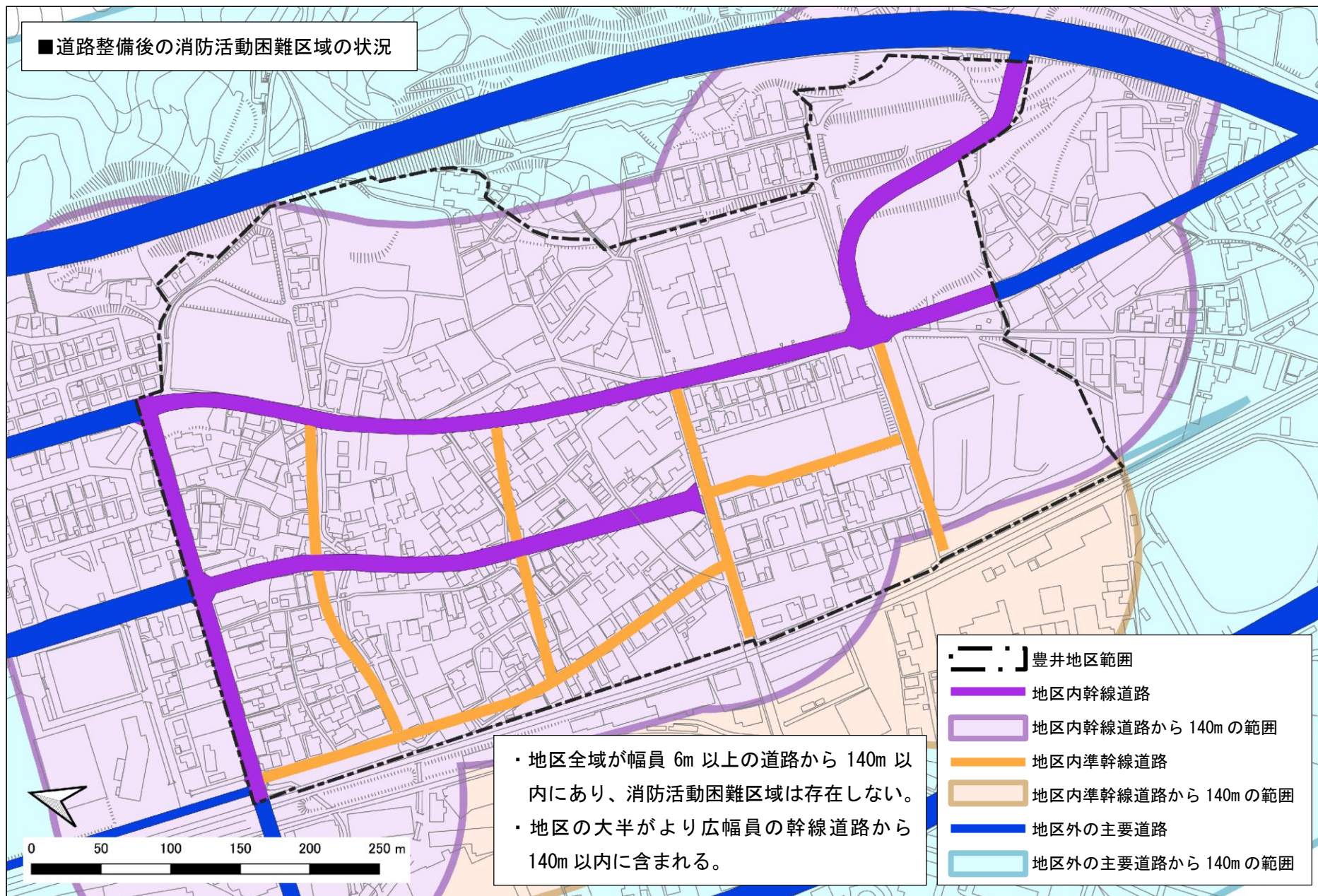
■現在の建築物の接道状況と整備後の道路網図

生活道路の幅幅により解消

沿道整備街路事業により解消

道路と敷地を一体的に整備して解消

- 豊井地区範囲
- 将来の道路網（幅員4m以上）
- 現状における未接道地
- 現状における地区内建築物の接道状況
- 無接道建物
- 42条2項道路にのみ接道する建物
- 接道の問題がない建物



3 公園の整備について

(1) 整備を検討する公園

1) 大谷川公園（仮称） ／ 豊井1号公園（仮称）

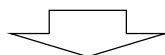
未利用地等を活用し、地域に身近な公園として、住民意向を踏まえながら整備を検討する。

なお、長期未着手の都市計画公園については、整備の必要性を再検討し、都市計画決定の変更を行う。

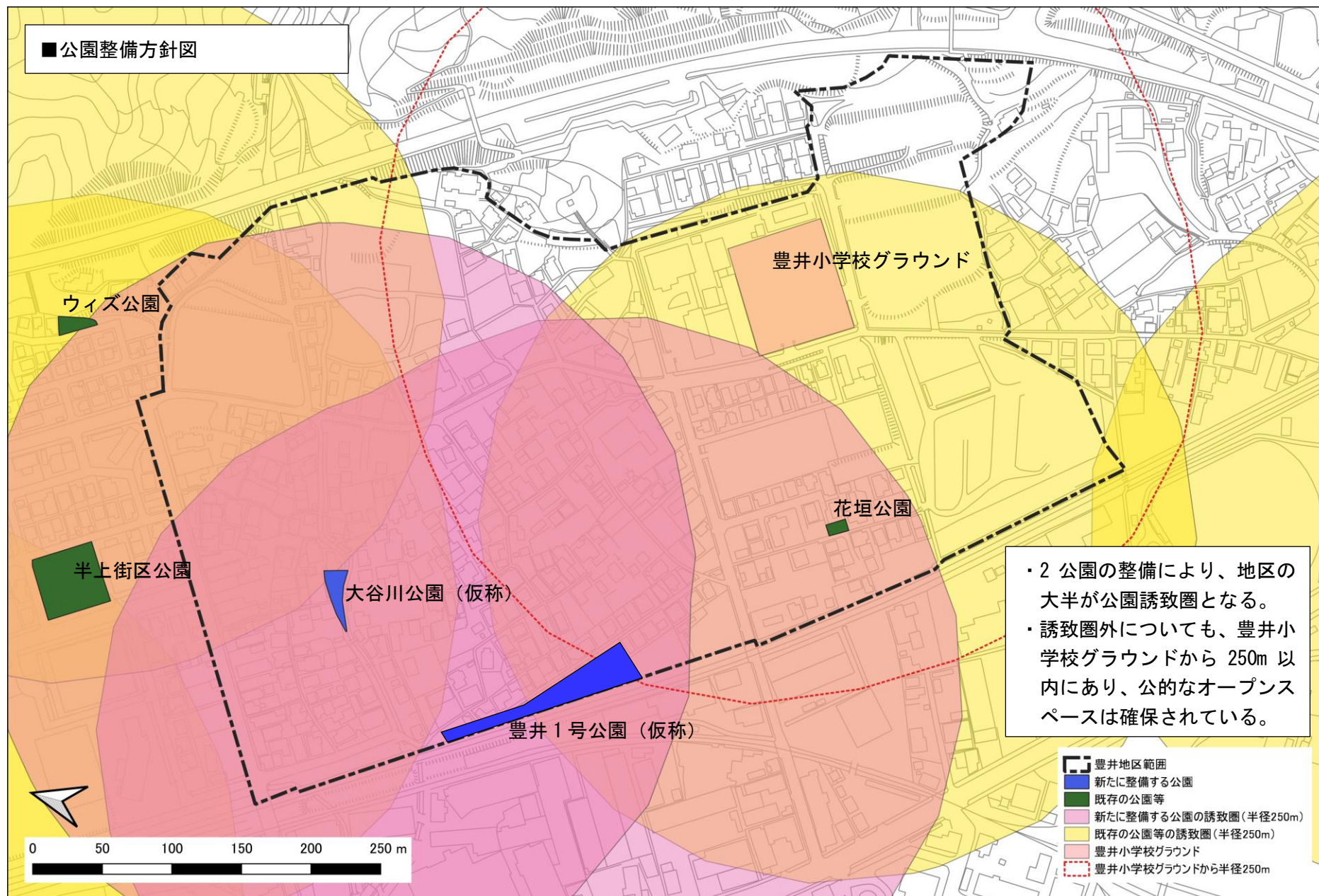
【整備時期：道路整備の状況にあわせた整備（概ね10年間）】

2) 整備手法

計画の担保	整備手法
「豊井地区まちづくり整備計画」における位置づけ	・都市再生整備計画事業



道路整備の状況にあわせて、都市再生整備計画事業により公園整備を行う。



4 公共下水道（污水）及び普通河川大谷川の整備について

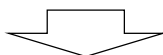
(1) 公共下水道（污水）

污水整備は、下流にあたる地区外の幹線から着手し、地区内の幹線は幹線道路及び準幹線道路の整備にあわせて順次整備を行う。枝線等は、生活道路の整備にあわせて整備を進める。

【整備時期：令和4年度事業着手（概ね15年間）】

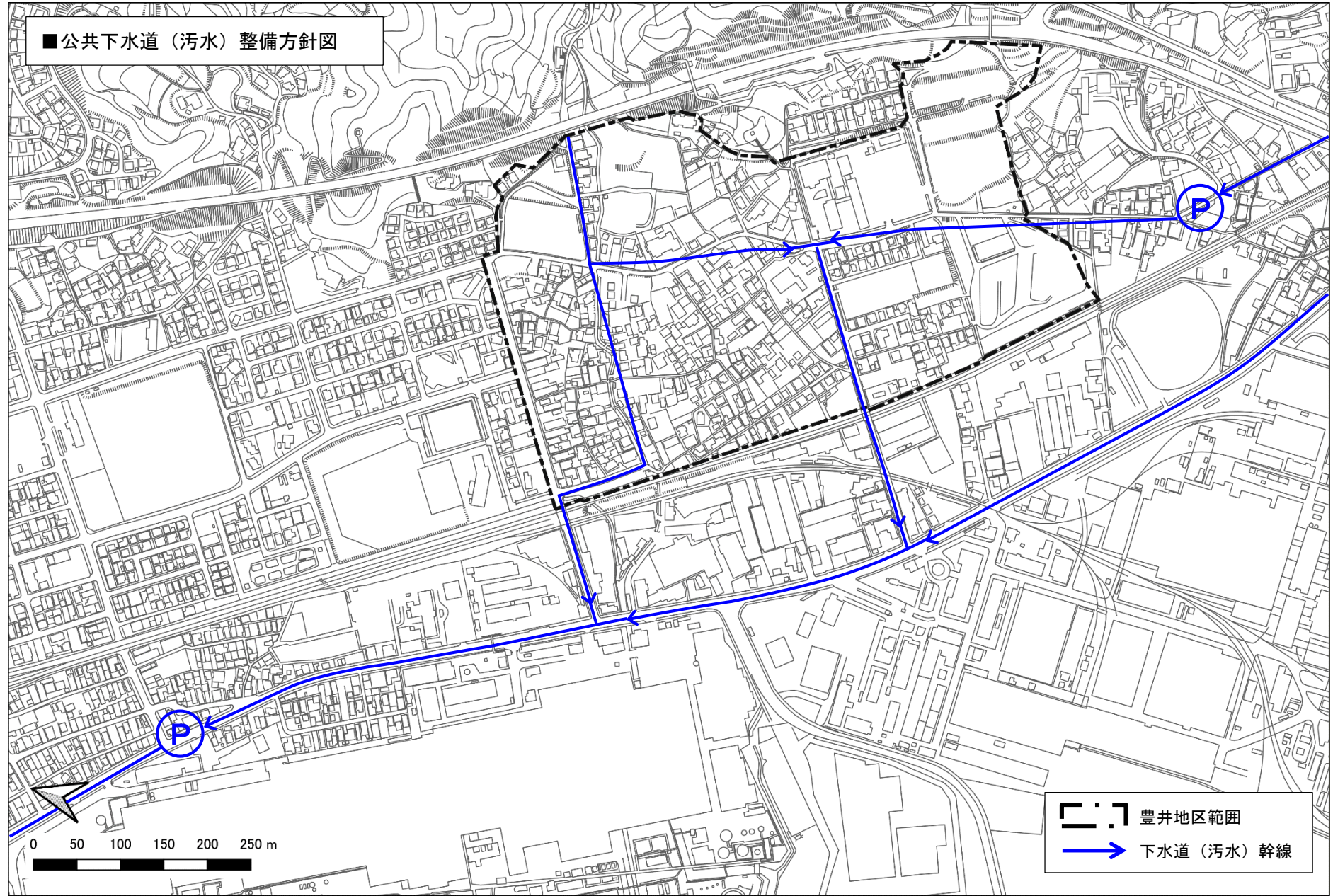
1) 整備手法

計画の担保	整備手法
公共下水道（都市施設）	・下水道事業



下水道（污水）については、下水道事業により順次整備を行う。

■公共下水道（污水）整備方針図



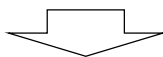
(2) 普通河川大谷川

雨水整備は、(都) 山手線から下流については、大谷川排水区の雨水幹線として整備を行う。本地区内の浸水被害を防ぐため、大谷川雨水ポンプ場の整備を進めるとともに、能力不足の区間については、水路改修及びバイパス管の整備等により流下能力の増強を図る。また、(都) 中央線から(市) 中豊井線の間は、(市) 大谷川通りの拡幅改良工事に合わせて整備を進める。

【整備時期：令和3年度事業着手（概ね16年間）】

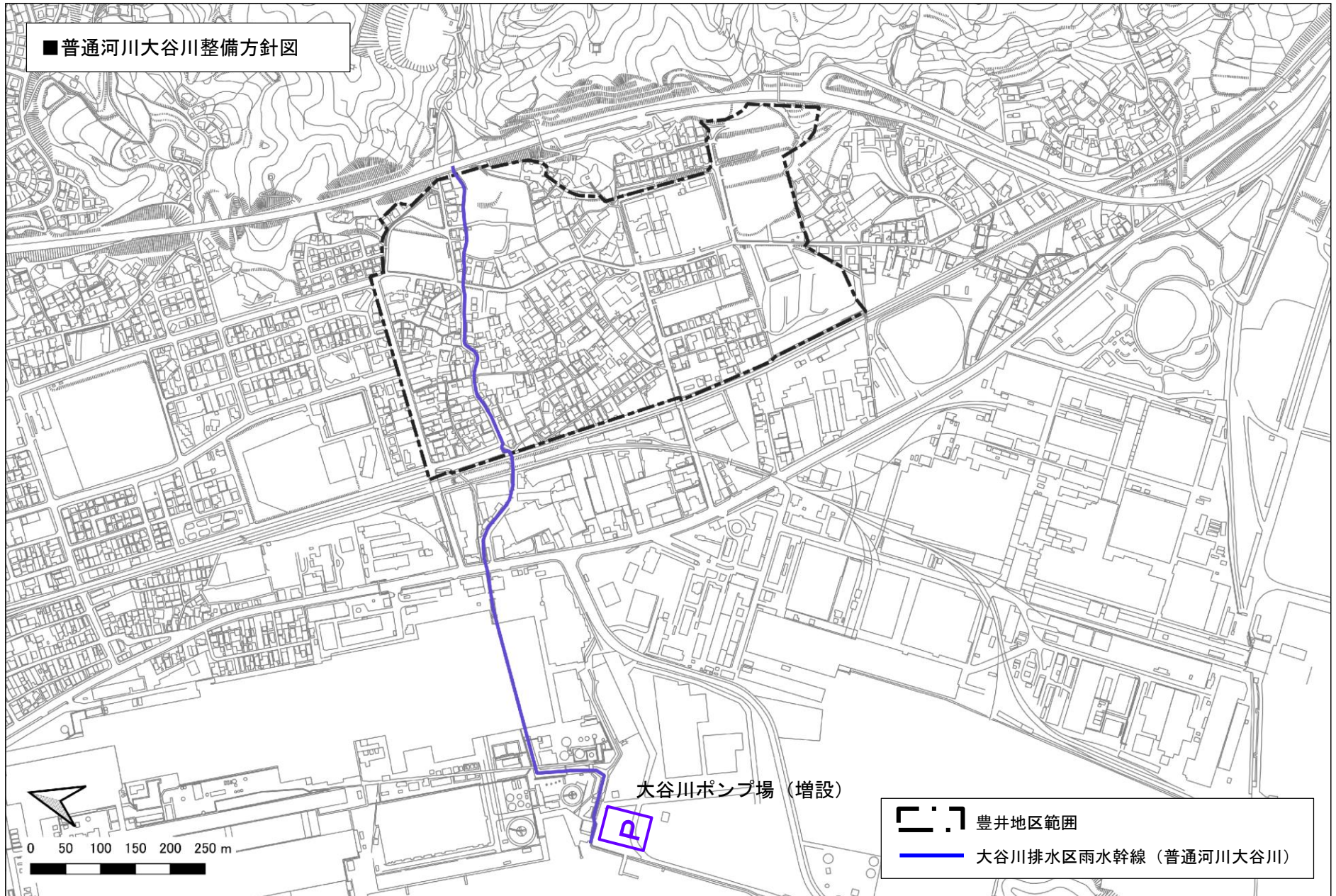
1) 整備手法

計画の担保	整備手法
公共下水道（都市施設）	・ 下水道事業 ・ 都市再生整備計画事業



(都) 中央線から(市) 中豊井線の間は、(市) 大谷川通りの拡幅改良工事に合わせて都市再生整備計画事業、その他の区間については、下水道事業により整備を行う。

■ 普通河川大谷川整備方針図



整備手法の概要

道路、公園並びに公共下水道（污水）及び普通河川大谷川の整備における整備手法として用いることとしている事業の概要について、次のとおり示す。

●街路事業

都市計画道路を都市計画事業として整備する事業。用地の取得については、都市計画道路に必要な用地のみを市が直接買収する用地買収方式とする。

●沿道整備街路事業

街路事業（用地買収方式）と土地区画整理事業を組み合わせた事業手法。土地区画整理方式を用い、都市計画道路に必要な用地だけではなくその沿道区域を含めて土地の入換え等を行いながら、宅地と道路の両方を同時に整備する。この事業に参加するかどうかは任意となり、参加する場合は、土地の一部を道路として提供することや、参加者間の負担の不均衡等を是正するための清算金（徴収又は交付）が発生することとなる。

●道路事業

一般的に道路法で定める道路について新設、改築、修繕等を行う事業。用地の取得については、道路に必要な用地のみを市が直接買収する用地買収方式とする。

●都市再生整備計画事業

安全・安心なまちづくりなどを目的とした「都市再生整備計画」を市が作成し、それに基づき道路や公園、河川の整備を行う事業

●狭あい道路整備等促進事業

安全な住宅市街地の形成や建築活動の円滑化を図るため、権利者自らのセットバック等の協力のもと、狭あい道路の拡幅整備等を行う事業

●街なみ環境整備事業

住民と市が協力して一定のルールを定め、そのルールの下に建物の建て替えを順次誘導することで、良好な居住環境の整備を行う事業

●下水道事業

雨水や汚水を排水するための管渠やポンプ設備などの下水道施設の整備を行う事業