

第24回防府市都市計画審議会議案書

と き 令和3年2月10日(水)

午前10時から

ところ 防府市文化福祉会館 3階 4号大会議室

第 2 4 回 防府市都市計画審議会審議事項

議案 番号	頁	地域地区、都市 施設等の種類	決 定 権 者	審 議 事 項	内 容
1	1	立地適正化計画	防 府 市	防府市立地適正化計画について	

議案第 1 号

防 都 計 第 7 9 号
令和 3 年 (2021 年) 2 月 1 0 日

防府市都市計画審議会会長 様

防府市長 池 田 豊

防府市立地適正化計画について (諮問)

下記のとおり防府市立地適正化計画の策定について、都市再生特別措置法 (平成 1 4 年 4 月 5 日法律第 2 2 号) 第 8 1 条第 2 2 項の規定により、貴会の意見を求めます。

記

防府市立地適正化計画 (案) のとおり

防府市立地適正化計画の概要

全国的な少子高齢化の進行や人口減少の波は本市にも押し寄せ、従来の拡大を前提としたまちづくりとは異なる都市の発展の形を模索していくことが求められています。

こうした中、2014年（平成26年）8月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、市町村は、閣議決定された都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能誘導施設の立地の適正化を図るため、『立地適正化計画』を作成することができることになりました。（都市再生特別措置法第81条第1項）

本市では、2018年（平成30年）4月に新たな『防府市の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）』を策定し、都市の核と軸の形成を主としたまちづくりを推進することとしています。

このような背景を受け、『防府市の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）』に示す将来都市構造の実現を目指すアクションプランとして、居住や都市機能を誘導する区域と誘導策を定めることを目的に、『防府市立地適正化計画』を策定するものです。

計画書

防府市立地適正化計画の策定

防府市立地適正化計画を次のとおり策定する。

防府市立地適正化計画（案）

目次

序章 計画の定義

1 趣旨・目的	1
2 役割	1
3 位置づけ	2
4 対象区域	3
5 目標年次	3
6 構成	4

第1章 都市生活・都市活動を支える市街化区域の状況

1 人口の分布状況	8
(1) 都市の人口の分布状況	8
(2) 市街化区域における人口の動向	10
2 生活利便施設の分布状況	11
(1) 都市計画区域の生活利便施設の分布状況	11
(2) 市街化区域における生活利便エリア	14
3 公共交通の配置状況	16
(1) 都市計画区域の公共交通の配置状況	16
(2) 市街化区域における移動環境	17
4 災害想定の設定状況	18
(1) 土砂災害の発生リスクの高い区域	18
(2) 洪水の発生リスクの高い区域	19
(3) 高潮の発生リスクの高い区域	20
(4) 津波の発生リスクの高い区域	21
5 土地利用の状況	22

第2章 都市の核の形成状況

1 都市核 (中央地域)	24
2 地域核 (新田・中関地域)	25
3 地域核 (西浦地域)	26
4 地域核 (牟礼地域)	27
5 地域核 (華城地域)	28
6 地域核 (右田地域)	29
7 地域核 (富海地域)	30
8 地域核 (大道地域)	31

第3章 立地適正化計画における都市づくりの目標

1 基本目標	33
<時代に対応するライフスタイル> 暮らしの将来イメージ	35

第4章 立地適正化に関する方針

1 立地適正化に関する基本方針	36
(1) 将来都市構造の実現に向けた誘導方針	36
2 居住の誘導に関する方針	37
(1) 区域設定の考え方	37
(2) 居住誘導区域の設定	48
3 都市機能・生活機能の誘導に関する方針	49
(1) 区域と誘導施設設定の考え方	49
(2) 都市機能誘導区域・生活機能誘導区域と誘導施設の設定	53
4 立地適正化に向けた誘導施策	64
(1) 居住の誘導に関する施策	64
(2) 都市機能・生活機能の誘導に関する施策	65
(3) 地域間ネットワークに関する施策	66
(4) 安全な生活環境に関する施策	67
(5) 土地利用の再編に関する施策	68

第5章 計画の進捗管理

1 目標値の設定	69
2 実現に向けた進捗管理と見直しの推進	70

序章 計画の定義

1 趣旨・目的

全国的な少子高齢化の進行や人口減少の波は本市にも押し寄せ、従来の拡大を前提としたまちづくりとは異なる都市の発展の形を模索していくことが求められています。

こうした中、2014年（平成26年）8月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、市町村は、閣議決定された都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能誘導施設の立地の適正化を図るため、『立地適正化計画』を作成することができるようになりました。（都市再生特別措置法第81条第1項）

本市では、2018年（平成30年）4月に新たな『防府市の都市計画に関する基本的な方針』（以下、『都市計画マスタープラン』という。）を策定し、都市の核と軸の形成を主としたまちづくりを推進することとしています。

このような背景を受け、『都市計画マスタープラン』に示す将来都市構造の実現を目指すアクションプランとして、居住や都市機能を誘導する区域と誘導策を定めることを目的に、『防府市立地適正化計画』を策定します。

2 役割

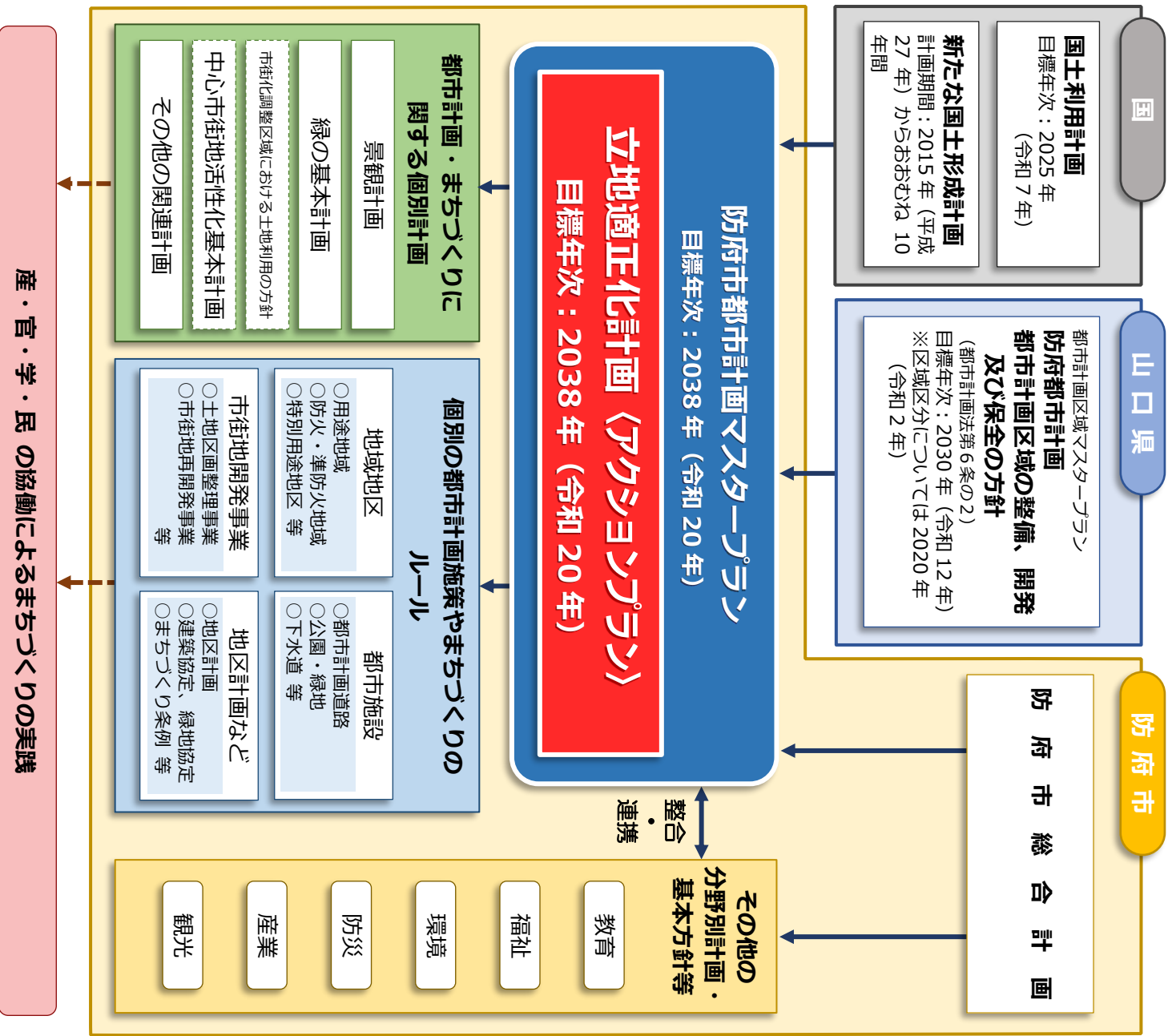
① **都市計画マスタープランに示す将来都市構造の形成を担保します。**
居住や都市機能・生活機能の誘導や公共交通の再編との連携により、都市核・地域核を中心とした持続可能な地域づくりを推進します。

② **都市核・地域核の構築に向け、誘導方針を示します。**
居住環境を支える機能の立地状況、市民ニーズ、地域の実情を踏まえ、核の形成に資する各領域の都市空間の有効利用を図ります。
また、コミュニティの維持に寄与する生活サービスの持続的な確保を目指し、居住の誘導を図ります。

③ **関連計画との相互の連携を図ります。**
将来像の実現に向け、医療、福祉、産業、防災、交通等関連計画との連携を図り、一体的なまちづくりを推進します。

3 位置づけ

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住や都市機能・生活機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な計画として策定するものであり、都市計画マスタープランの一部とみなされます。本計画は、2018年（平成30年）策定の『防府市都市計画マスタープラン』に基づき、上位計画である『防府市総合計画』及び山口県が定める『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』に即し、定めます。



6 構成

立地適正化計画は、以下のとおり構成します。

序章 計画の定義

第1章 都市生活・都市活動を支える市街化区域の状況

- 1 人口の分布状況
- 2 生活利便施設の分布状況
- 3 災害想定との指定状況
- 4 公共交通の配置状況
- 5 土地利用の状況

第2章 都市の核の形成状況

第3章 立地適正化計画における都市づくりの目標

第4章 立地適正化に関する方針

- 1 立地適正化に関する基本方針
 - (1) 将来都市構造の実現に向けた誘導方針
- 2 居住の誘導に関する方針
 - (1) 区域設定の考え方
 - (2) 居住誘導区域の設定
- 3 都市機能・生活機能の誘導に関する方針
 - (1) 区域と誘導施設設定の考え方
 - (2) 都市機能・生活機能誘導区域と誘導施設の設定
- 4 立地適正化に向けた誘導施策
 - (1) 居住の誘導に関する施策
 - (2) 都市機能・生活機能の誘導に関する施策
 - (3) 地域間ネットワークに関する施策
 - (4) 安全な生活環境に関する施策
 - (5) 土地利用の再編に関する施策

第5章 計画の進捗管理

- 1 目標値の設定
- 2 実現に向けた進捗管理と見直しの推進

防府市の立地適正化計画で目指すまちづくり

市街化の経緯

本市は、昭和46年に市街地が無秩序に拡大することを防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分を決定しました。これにより、市街化を図るべき区域と市街化を抑制し営農環境や自然環境を保全すべき区域のすみ分けを行い、コンパクトな市街地を形成しています。その後、平成14年に市街化調整区域における宅地開発の緩和を行ったことで、無秩序な居住地の拡散が懸念されています。

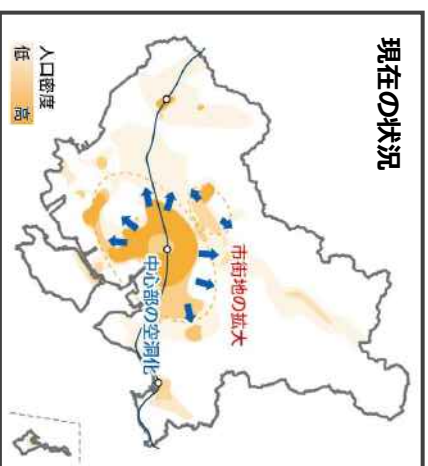
現在の市街化区域は、概ね小学校区ごとにコミュニティが形成されているものの、都市のスポンジ化による空き家や低未利用地の発生等の新たな土地利用の課題が見受けられます。

これからのまちづくり

都市計画マスタープランでは、本市を取り巻く社会環境の変化を見据え、市全体を対象に防府市の都市構造の特徴とまちづくりの課題を整理し、20年後を目標年次としてまちづくりの目標及び将来都市構造の実現に向けた方針を掲げています。

将来都市構造は、都市の活力と魅力を高めるまちづくりを展開するための「拠点形成の方針」、地区の特性に応じた土地利用の推進を図るための「土地利用の適正化の方針」、持続可能な都市構造を支える交通ネットワークの形成のための「ネットワーク形成の方針」等、目指すまちの姿に関する基本的な考え方を示しています。

立地適正化計画は、この方針を受け、居住や都市機能を誘導することで、これまで形成されてきた防府市のまちを将来にわたって持続させるための土台づくりを目的とします。多様な居住の選択肢を前提とした上で、安全で利便性の高いエリアへの居住の誘導や、各地域に応じた拠点形成を図るための都市機能・生活機能の誘導を行うことで、将来にわたって持続可能な市街地や地域の核となる拠点形成を目指します。



立地適正化計画における誤解の整理

×一極集中 ではなく ○多極型

防府駅周辺などに都市機能を一極集中させるのではなく、周辺地域にも生活拠点が維持されるよう、多極ネットワーク型の都市構造を目指します。

×全ての人口の集約 ではなく ○人口密度を保つエリアの形成

周辺地域の居住者をすべて中心部に集約するのではなく、都市核・地域核周辺において、一定の人口密度が保たれるエリアの維持を目指します。

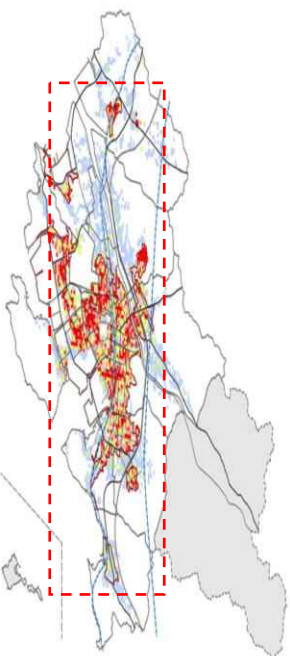
×強制的な集約 ではなく ○誘導による集約

居住の誘導は強制的に行うものではなく、時間をかけながら緩やかに誘導し、次世代に引き継げる都市の形をつくらせていきます。

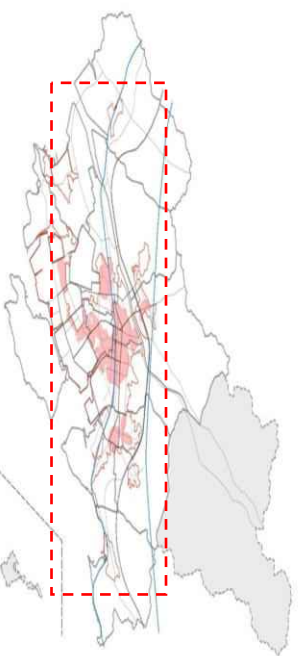
第1章 都市生活・都市活動を支える市街化区域の状況

都市生活の現状を把握し、居住及び都市機能・生活機能のあり方を検証し、効果的・効率的な施策へと展開するため、「人口の分布状況」「生活利便施設の分布状況」「公共交通の配置状況」「災害想定指定状況」「土地利用の状況」について整理します。

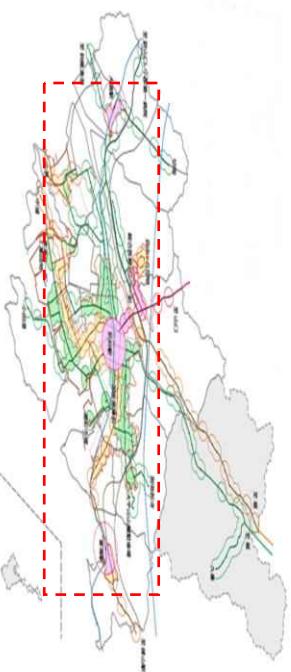
人口の分布状況



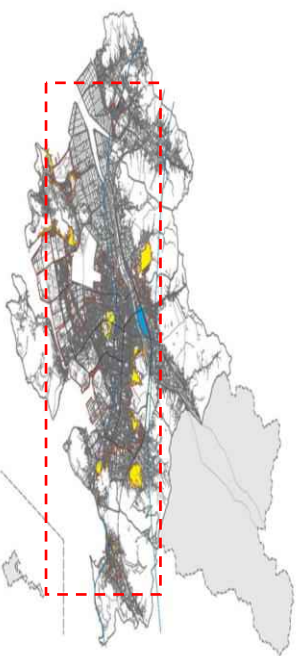
生活利便施設の分布状況



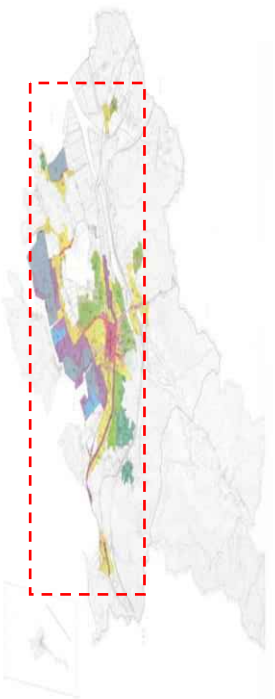
公共交通の配置状況



災害想定指定状況



土地利用の状況



1 人口の分布状況

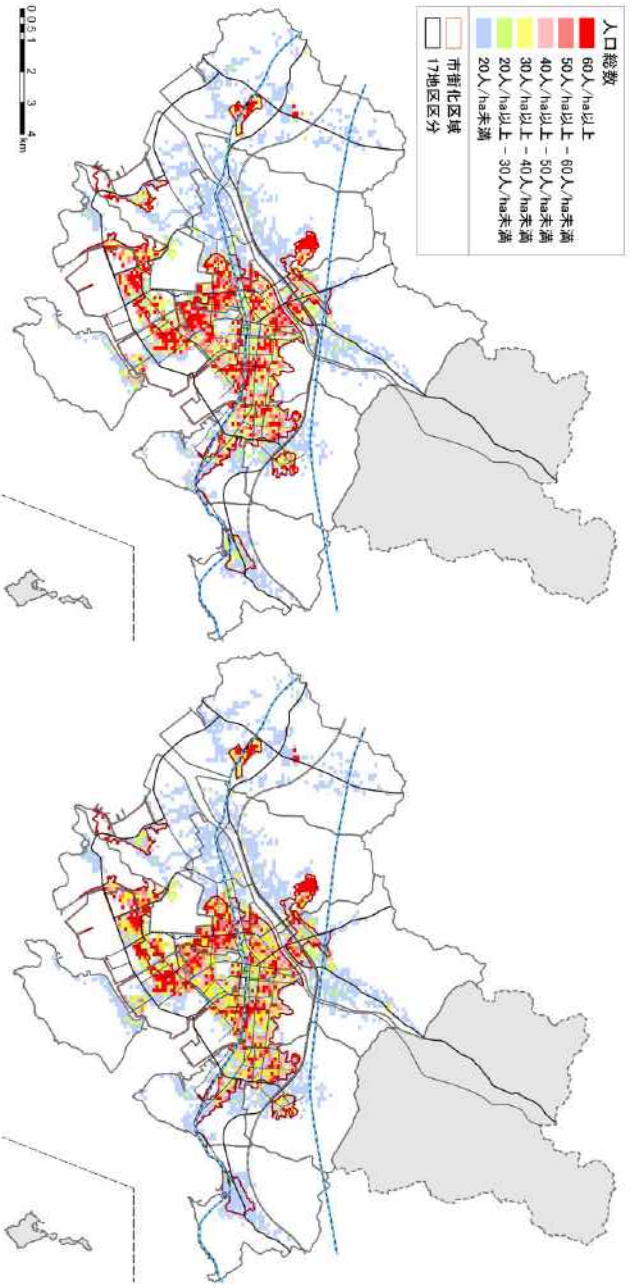
1) 都市の人口の分布状況

都市計画区域の人口の分布状況(図-1)は、100mメッシュごとの人口総数及び人口増減の推計を示しています。2015年と2040年の人口総数の比較では、40人/ha以上のメッシュ数が減少していく状況となっています。また、2015年と2040年の人口増減では、駅周辺よりやや離れた地域で人口が増加していく状況となっています。市街化区域の地域区分別人口動向(表-1)は、それらの結果をもとに地域区分別に整理した人口動向を示しています。

図-1 都市計画区域の人口の分布状況

2015年・100mメッシュごとの人口総数

2040年・100mメッシュごとの人口総数



2015年と2040年の人口増減

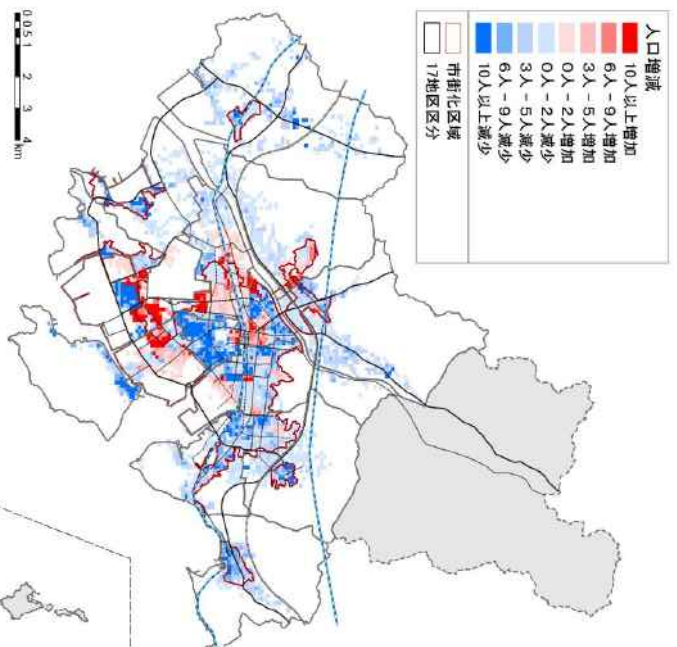
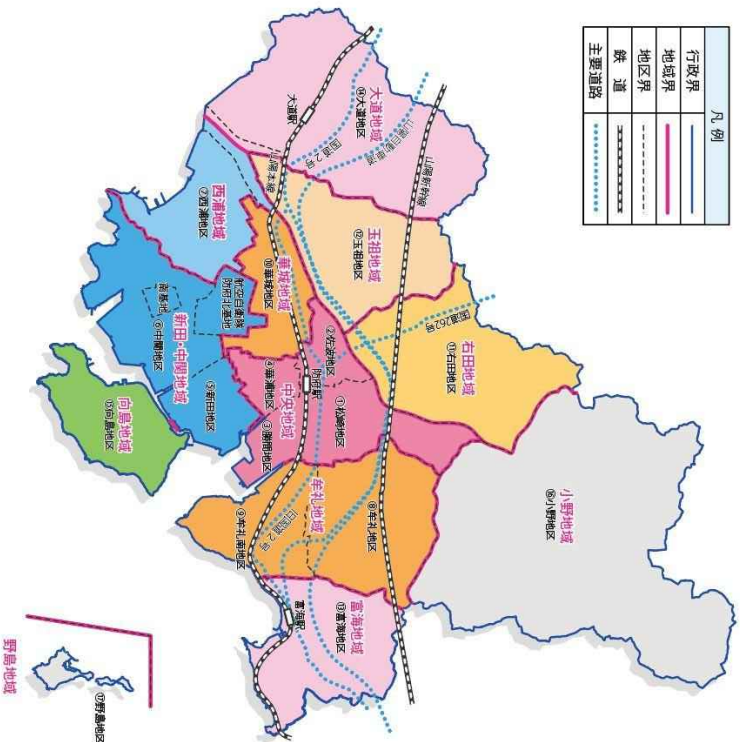


表-1 市街化区域の地域区分別人口動向

地域名	人口の分布状況と2015～2040年の動向
中央地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防府駅周辺よりも、やや離れた地域に人口が集積している。 ・ 宮市～三田尻周辺、華浦地区南部で人口の減少幅が大きく、防府駅の南北、勝間地区、国衙付近で増加が予測される。
新田・中関地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新田地区（新田）、中関地区（田島）に人口が集積している。 ・ 両地区ともに幹線道路（牟礼中関線）沿いで増加が予測される。
牟礼地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧国道2号の後背地（北側）、牟礼中学校周辺、坂本団地周辺等で人口密度がやや高くなっている。 ・ 旧国道2号の後背地と坂本団地周辺において人口減少が進むと予測される。
華城地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧国道2号沿道を除く地域に人口が集積している。 ・ 地域の東部と華城小学校周辺において人口増加が予測される。
右田地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道2号以南と県営高井住宅周辺に人口が集積している。 ・ 県営高井住宅周辺、自由ヶ丘、右田中学校の北部において、人口増加が予測される。 ・ 旧山陽道沿いで人口密度がやや高くなっている。
富海地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域全体で人口減少が進むと予測される。
大道地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大道駅周辺と防府リハビリテーション病院に人口が集積している。 ・ 地域全体で人口減少が進むと予測される。
西浦地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の集積するエリアで人口密度がやや高くなっている。 ・ 地域内全体で人口減少が進むと予測される。

図-2 地域区分図

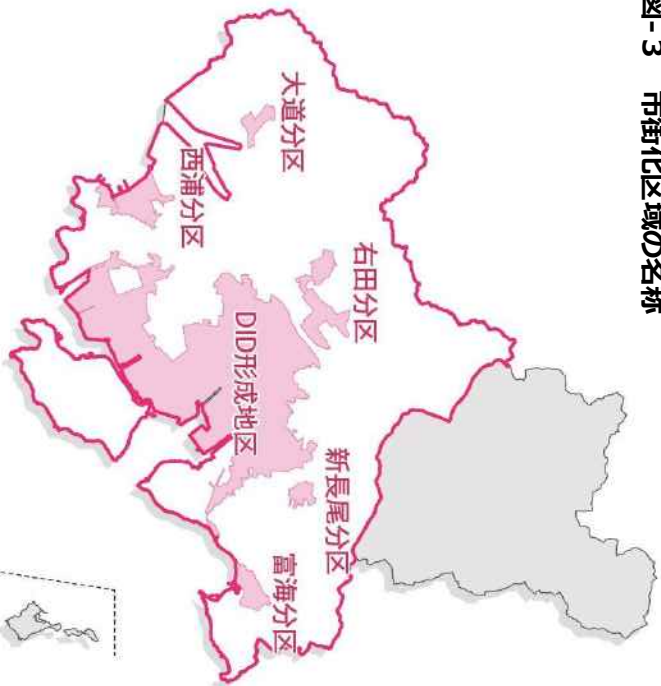


※上記の地域区分は、小学校区を基本とした地区のまとまりで、一体的なまちづくりの方針を示すために整理した地域の区分です。（都市計画マスタープランより）

(2) 市街化区域における人口の動向

市街化区域の人口動向(表-2)は、市街化区域の名称(図-3)に応じた人口動向を示しています。市全域の人口減少に伴い、市街化区域においても人口及び人口密度が減少していく傾向が続く状況となっています。

図-3 市街化区域の名称



※本計画では、便宜上、市街化区域の6つの区域の名称を、左図のとおりとします。中央部の区域は、人口集中地区(DID)を形成していることから、「DID形成地区」とします。

表-2 市街化区域の人口動向

	人口(人)						2040/2015年 (%)	面積(ha)	人口密度(人/ha)	
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年			2015年	2040年
市全域	115,942	114,781	112,823	110,430	107,590	104,465	90.1	18,937	6.1	5.5
市街化区域	87,296	86,593	85,242	83,519	81,378	78,944	90.4	2,950	29.6	26.8
DID形成地区	72,200	71,785	70,757	69,420	67,792	65,934	91.3	2,438	29.6	27.0
右田分区	7,760	7,850	7,861	7,815	7,676	7,478	96.4	176	44.1	42.5
西浦分区	2,031	1,907	1,784	1,662	1,543	1,426	70.2	164	12.4	8.7
富海分区	1,341	1,251	1,147	1,037	918	807	60.2	80	16.8	10.1
大道分区	2,296	2,264	2,212	2,173	2,122	2,066	90.0	50	45.9	41.3
新長尾分区	1,668	1,537	1,482	1,412	1,326	1,234	74.0	42	39.7	29.4

(参考) 防府市都市計画マスタープランより まちづくりの課題①

現状

- 人口構成は、**少子高齢化が進み、今後は人口減少の加速化も**予測されています
- 世帯数の増加及び小世帯化が進み、**高齢者のみの世帯が増加**しています
- 人口密度は、**防府駅周辺からやや離れた地域で高くな**っています

総合課題

課題：人口減少に対応する都市づくり

- 人口減少による人口の低密度化及び少子高齢化の進行が避けられないため、各地域のコミュニティが維持できるように、**極端な人口減少を回避**することが求められます。
- 持続可能な都市構造(生活の拠点とネットワーク)の形成を軸に、産業活動、土地利用、都市施設、交通等の施策を総合的に展開する、**人口減少に対応する都市づくり**が必要となります。

2 生活利便施設の分布状況

(1) 都市計画区域の生活利便施設の分布状況

生活利便施設の分布状況(図-4)は、生活利便施設ごとの分布の500m圏域を示しています。また、生活利便施設と人口の関係(図-5)は、一定の人口が商圈や利用圏とされ、施設が立地する傾向にある傾向を示しています。

(参考) 500m圏域の利用イメージ
500mにかかる移動時間は、徒歩で分速80mの場合、6.25分
徒歩で分速60mの場合、8.3分
自転車で時速12kmの場合、2.5分

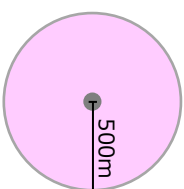
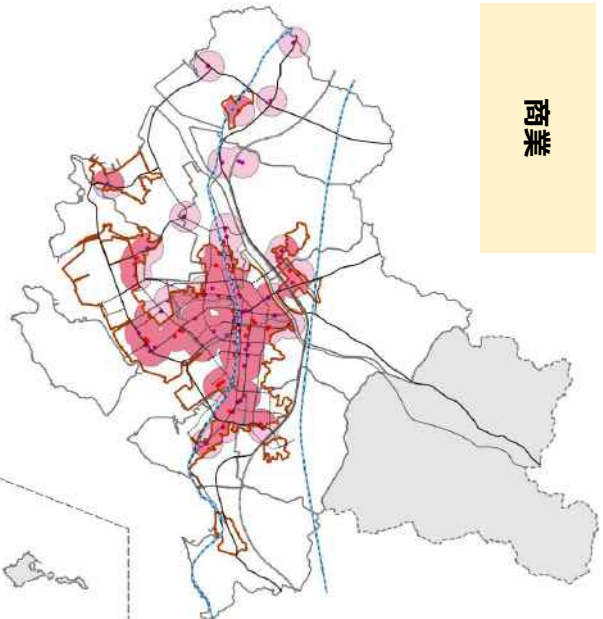
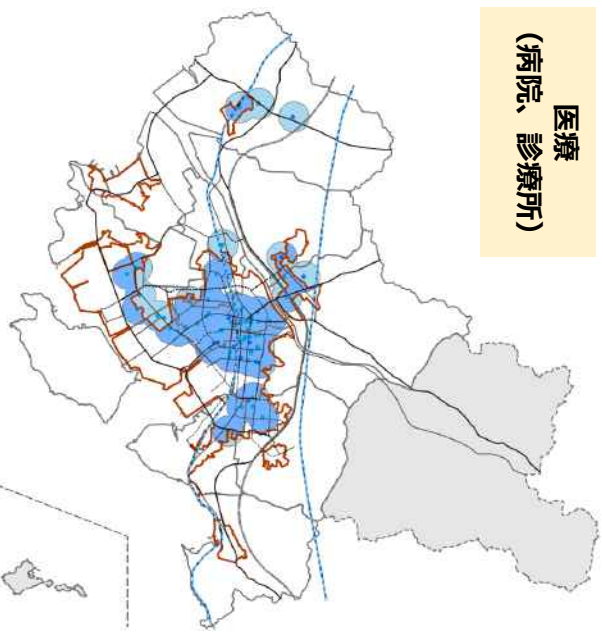


図-4 生活利便施設の分布状況

商業

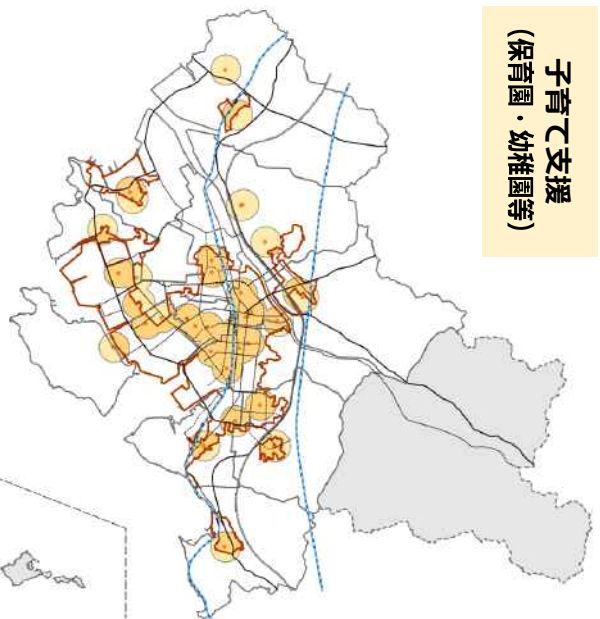


医療
(病院、診療所)



※ 「商業」は、ショッピングセンター、スーパー、ドラッグストア、100円ショップ(単独店舗のみ)、コンビニ
「医療」の診療所は、歯科を除く。

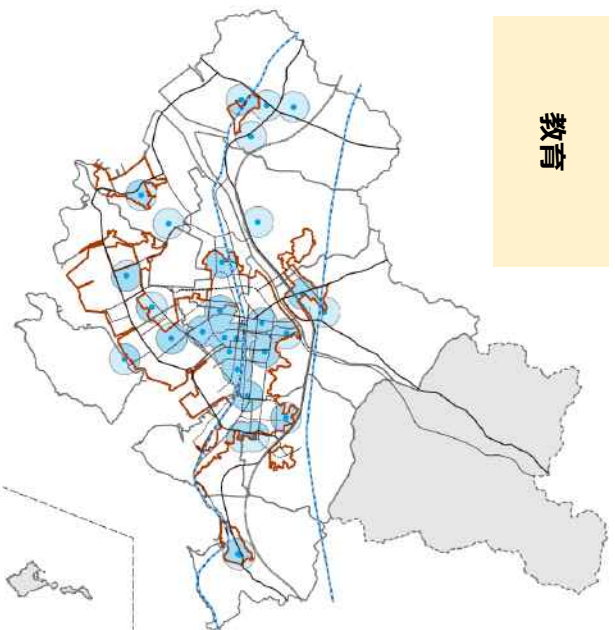
子育て支援
(保育園・幼稚園等)



介護サービス
(居宅サービス等)



教育



行政、その他
公共・公益

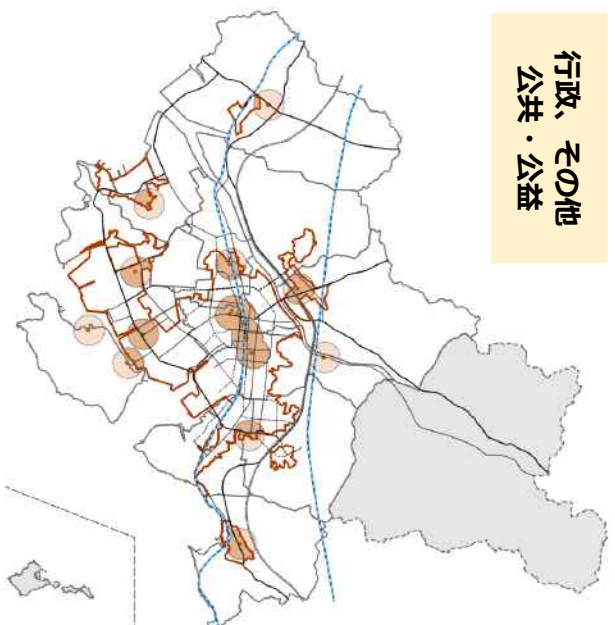
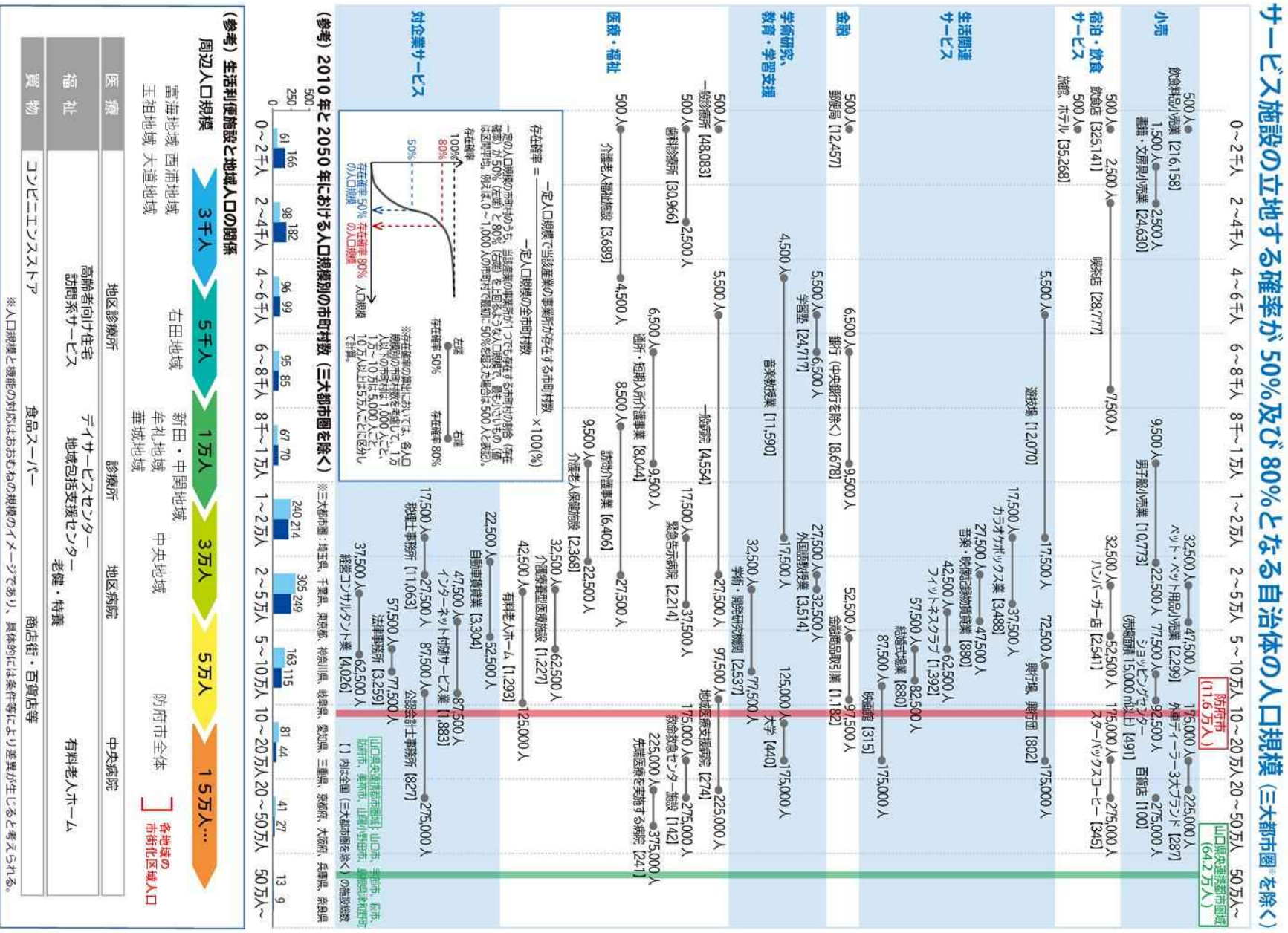


図-5 生活利便施設と人口の関係



(2) 市街化区域における生活利便エリア

生活利便エリアの分布状況(図-6)は、市民の日常生活に密着しているとされる「商業(スーパー・ドラッグストア等及びコンビニ)」「病院・診療所」「子育て支援」「介護サービス」が500m圏域に重複する利便性の高い区域(生活利便エリア)を示しています。生活利便エリアの人口動向(表-4)は、市街化区域の人口動向と比べ人口密度が高い状況となっています。

図-6 生活利便エリアの分布状況

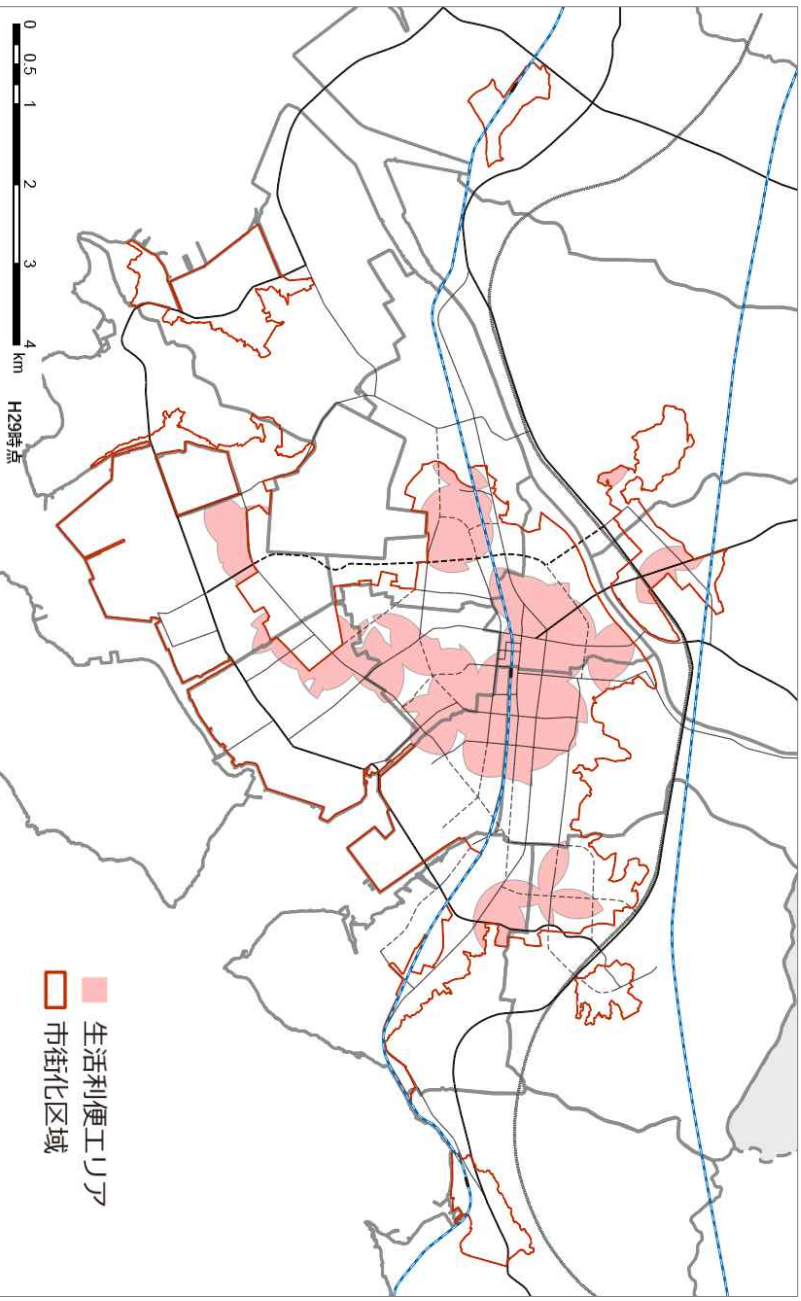


表-4 生活利便エリアの人口動向

	人口(人)								面積(ha)	人口密度(人/ha)	
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2015年	2040年			
市街化区域	87,296	86,593	85,242	83,519	81,378	78,944	2,950	29.6	26.8		
生活利便エリア	35,379	35,055	34,208	33,792	33,013	32,144	779	45.4	41.3		

<p>産業活動</p> <p>現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 防府駅周辺には、商業機能が集積していますが、従業者数は減少しています ○ 商業は、商店数、販売額が減少しており、中心部の活力の低迷がうかがえます ○ 旧市街地には、建物の老朽化等、防災上の課題があります ○ 防府駅周辺では、市街地開発事業による市街地整備が進んでいます ○ 旧市街地には、歴史・文化資源が多く分布しています ○ 臨海部の工業地には、製造業が集積しています ○ 製品出荷額、従業者数の増減は、輸送用機械器具製造業の動向に左右されやすい状況にあります ○ 災害発生リスクのある産業地が存在しています 	<p>課題：防府駅周辺の活力と魅力を高める都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 本市及び県中部の拠点として、求心性を持つ中心部の構築を推進することが必要です。 <p>課題：産業の活力を高める都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 本市の産業を牽引する産業が集積する地域として、臨海部の産業活動基盤の維持向上が必要です。 ■ 内陸部において、広域幹線道路ネットワークを活かして、臨海部と連携した産業地の形成等が臨まれます。 ■ 産業の活力は、雇用の拡大、地域経済の活性等、都市の持続性に大きく影響するため、先行して産業活動に寄与する都市構造を構築することが必要です。
<p>土地利用</p> <p>現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 市街地は、過去 30 年間で大きく拡大しています ○ 市街化調整区域において、農地等の宅地化が進行しています ○ 生活利便施設は、中心部や、中間・華城・牟礼の一部に集積しています ○ 災害発生リスクのある住宅地が存在しています 	<p>課題：地域の特性に応じた土地利用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 土地利用の誘導は、災害による被害の低減、生活利便施設等の立地に展開され、市民の生活環境への安全・安心・満足度の向上や持続的な都市の構築に大きな役割を担うため、地域の特性に応じた土地利用の推進が必要です。
<p>都市施設整備</p> <p>現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画道路の整備率は、計画に対して約 5 割に留まっています ○ 一人当たりの公園面積の目標達成率は約 5 割で、市街化区域にも身近な公園・緑地がない住宅地が存在しています ○ 下水道の整備率は約 8 割で、効率的な維持管理を目的とした整備・運営が進められています 	<p>課題：効率的な都市施設の維持整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 公共交通や土地利用との連携を図り、潤いある都市空間や交通環境、生活環境への需要を見極め、都市経営的な視点で効率的な都市施設の維持整備を進めることが必要です。

3 公共交通の配置状況

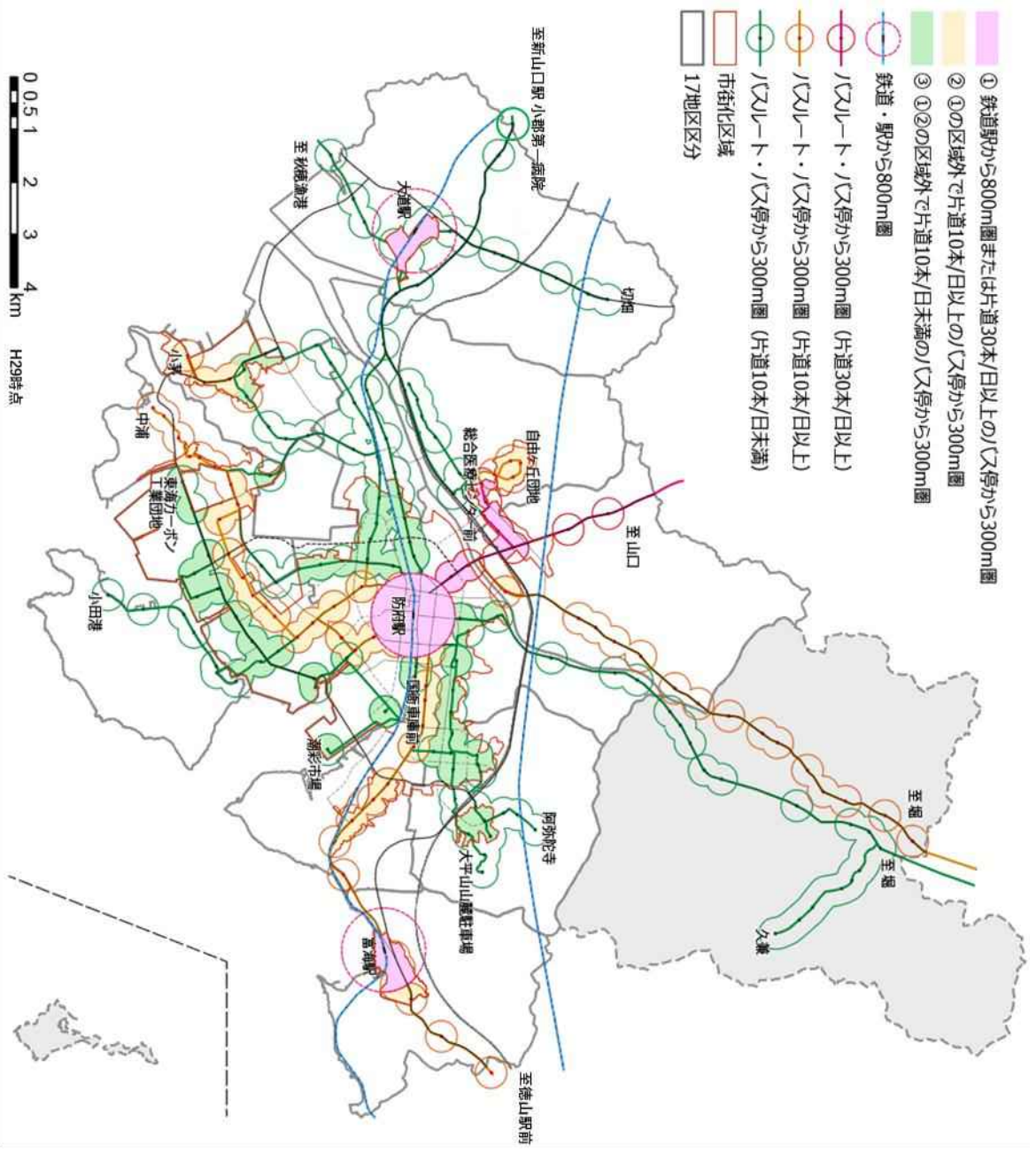
(1) 都市計画区域の公共交通の配置状況

公共交通（鉄道・バス）は、JR山陽本線の3駅及び、防府駅を基点に放射状のバス路線が形成されています。

公共交通を利用しやすい区域（図-7）は、鉄道駅を利用しやすいエリアを800m圏、1日あたりの運行本数ごとの路線バスを利用しやすいエリアを300m圏として示しています。

※公共交通（鉄道・バス）は、地域の繋がりが見えるため、市全域で表示しています。

図-7 公共交通を利用しやすい区域



(2) 市街化区域における移動環境

公共交通を利用しやすい区域の人口動向(表-5)は、1日あたりの運行本数が少ない路線において、市街化区域の人口動向と比べ人口密度が高い状況となっています。

表-5 公共交通を利用しやすい区域の人口動向

	人口(人)						面積(ha)	人口密度(人/ha)	
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年		2015年	2040年
市街化区域	87,296	86,593	85,242	83,519	81,378	78,944	2,950	29.6	26.8
駅から800m圏または30本/日以上バス停から300m圏	13,725	13,592	13,401	13,162	12,878	12,577	404	34.0	31.1
10本/日以上のバス停から300m圏	24,601	24,436	24,062	23,607	23,034	22,356	747	32.9	29.9
10本/日未満のバス停から300m圏	28,000	27,829	27,431	26,875	26,170	25,363	828	33.8	30.6
上記以外の区域	20,970	20,736	20,348	19,875	19,296	18,648	971	21.6	19.2
市全域	115,942	114,781	112,823	110,430	107,590	104,465	18,937	6.1	5.5
駅から800m圏または30本/日以上バス停から300m圏	14,299	14,185	14,001	13,762	13,468	13,154	819	17.5	16.1
10本/日以上のバス停から300m圏	29,423	29,186	28,724	28,171	27,504	26,725	1,458	20.2	18.3
10本/日未満のバス停から300m圏	33,140	32,874	32,438	31,783	31,002	30,162	2,752	12.0	11.0
上記以外の区域	39,080	38,536	37,660	36,713	35,616	34,424	13,908	2.8	2.5

(参考) 防府市都市計画マスタープランより まちづくりの課題③

現状

- 公共交通の利用者は、鉄道・バスともに減少傾向にあります
- 市民の交通行動の多くに、**自家用車への依存がみられます**

課題：持続性のある公共交通ネットワークの構築

- 公共交通は、人の流れを生み、地域間交流を展開でき、都市の持続性に寄与する流動的役割を担うため、持続性のある公共交通ネットワークの構築が必要です。

4 災害想定の指定状況

本市で起こりうる自然災害（土砂災害、洪水、高潮、津波）は、市街化区域においても、被害が懸念される地区の指定がされていることから、災害想定を基に災害発生リスクのある区域を整理します。

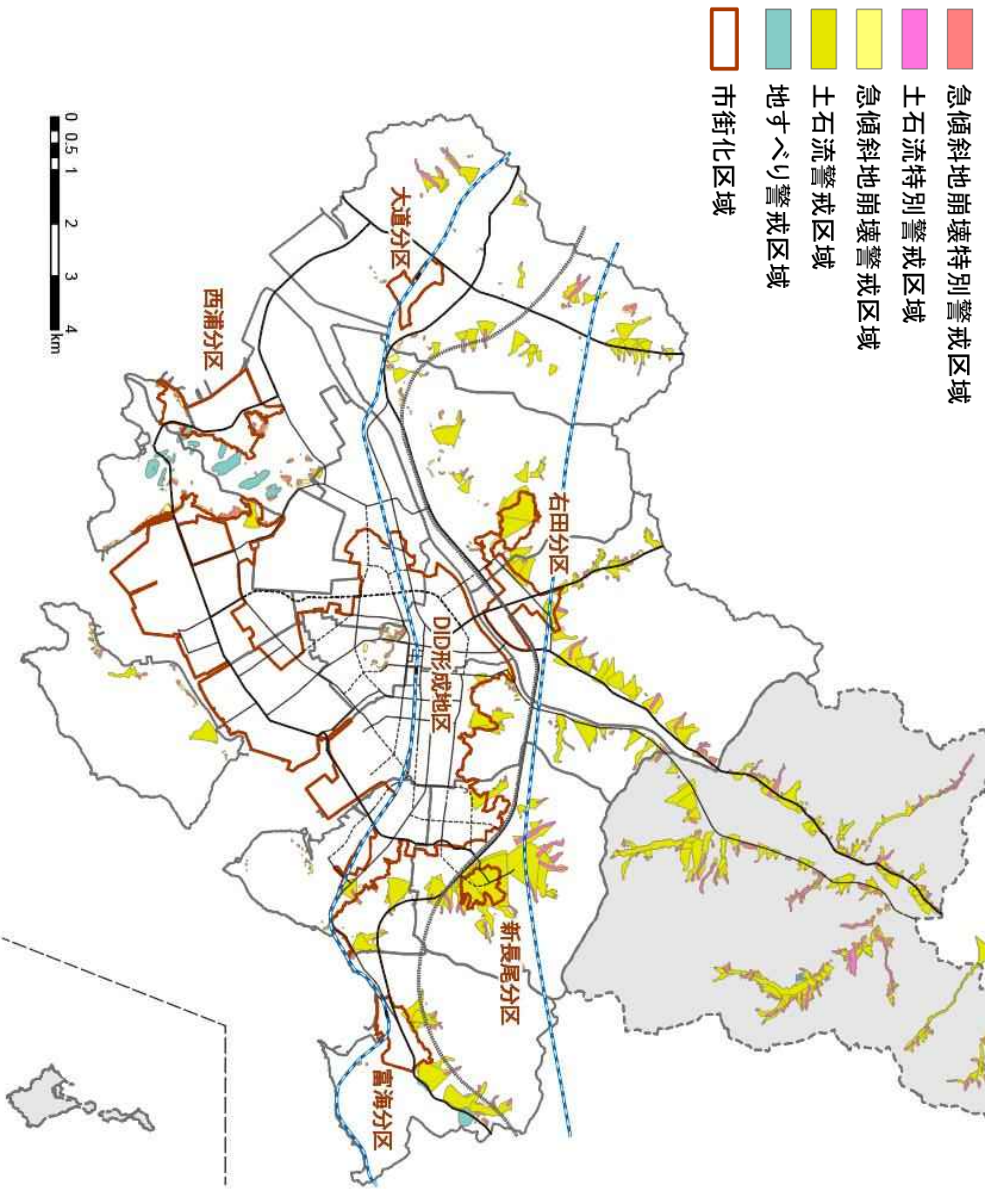
図-8 平成 21 年 7 月に発生した豪雨災害



(1) 土砂災害の発生リスクの高い区域

土砂災害の警戒区域（図-9）は、市街化区域では、斜面を形成する天神山、桑山の一部が特別警戒区域に、斜面と近接する自由ヶ丘、新長尾団地等が警戒区域に指定されています。

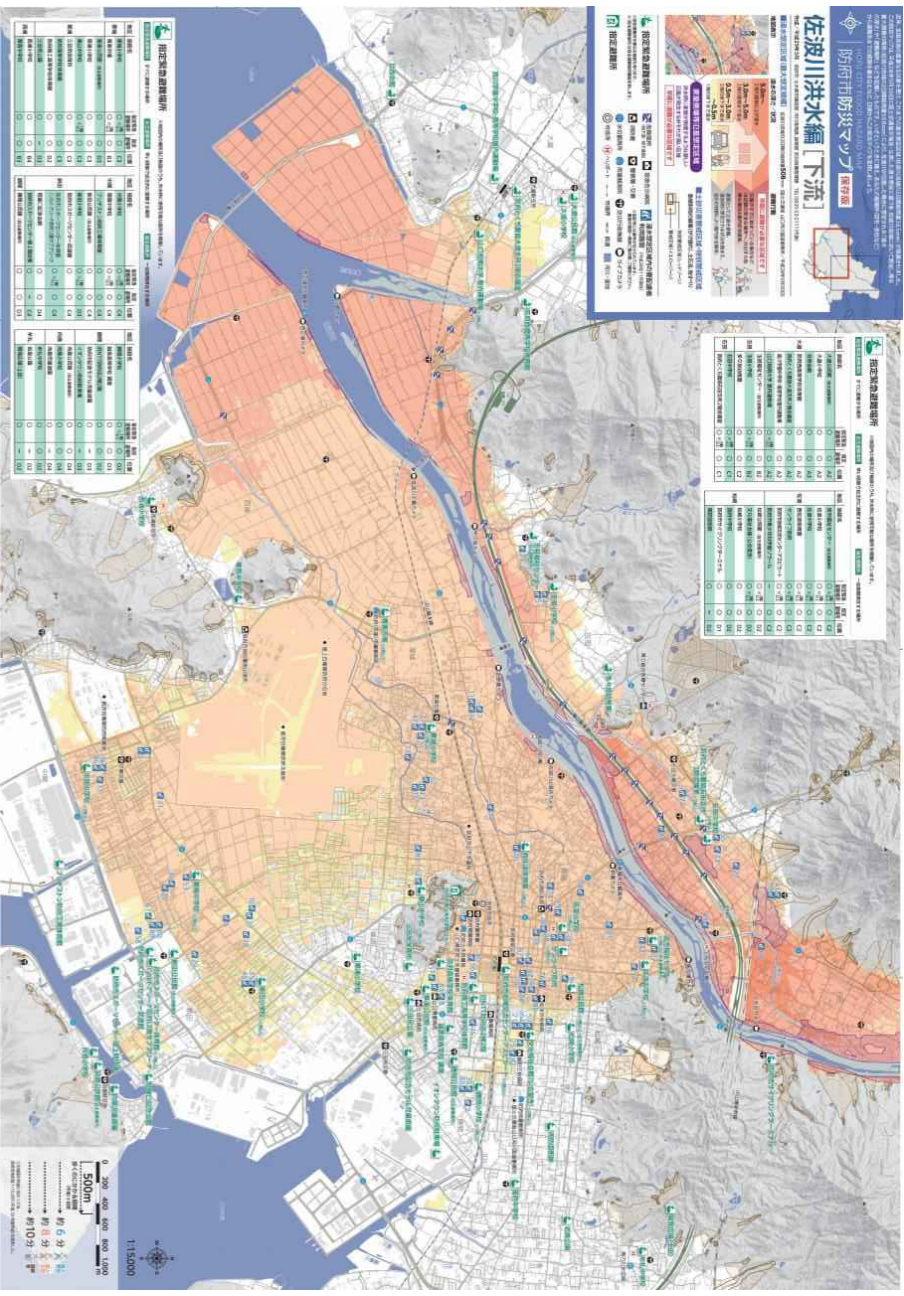
図-9 土砂災害の警戒区域



(2) 洪水の発生リスクの高い区域

ハザードマップ佐波川洪水編(図-10)は、浸水深0.5m以上～5.0m未満の浸水想定区域(最大想定規模)が指定されています。市街化区域では、佐波川沿いで浸水深が深く、家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されています。

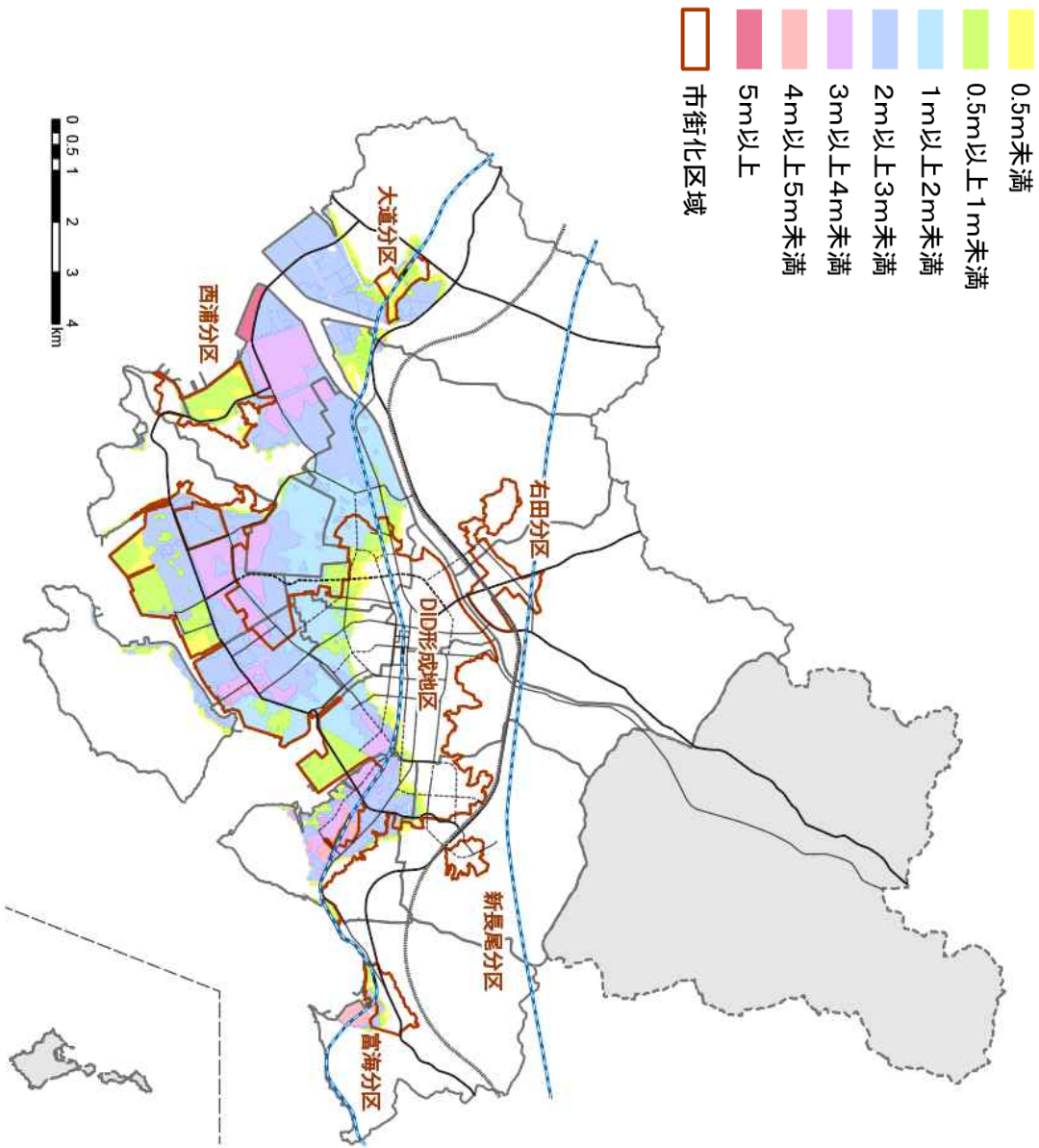
図-10 ハザードマップ佐波川洪水編



(3) 高潮の発生リスクの高い区域

高潮浸水想定区域 (図-11) は、海岸から数キロ内陸まで浸水想定区域として指定されています。

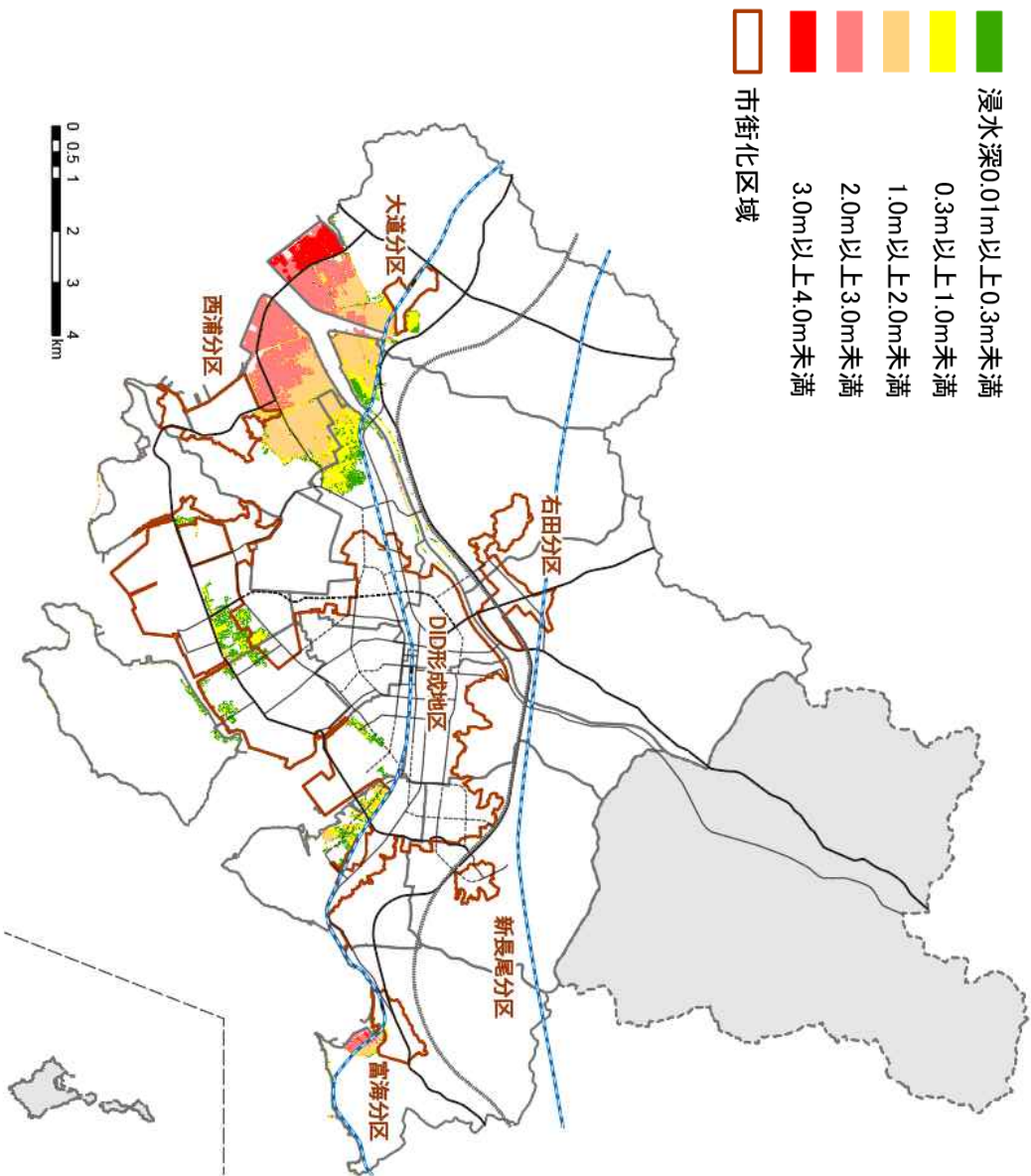
図-11 高潮浸水想定区域



(4) 津波の発生リスクの高い区域

津波浸水想定区域(図-12)は、市街化区域では、沿岸部を中心に浸水深1m未満の想定区域が指定されています。

図-12 津波浸水想定区域



5 土地利用の状況

防府都市計画（図-13）は、良好な都市環境の形成や都市における住居、商業、工業、都市施設などの適正な配置による機能的な都市活動を目的として決定されています。

図-13 防府都市計画

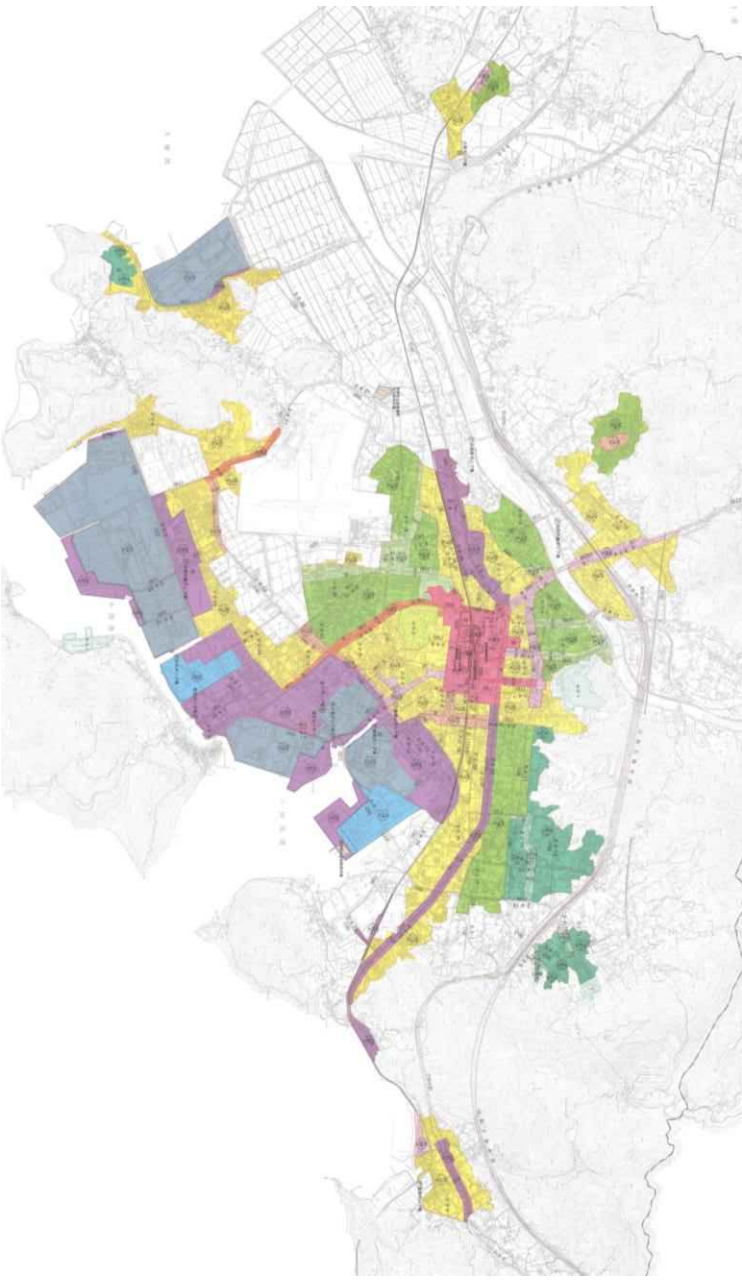


表 示	用途地域	規制内容	表 示	用途地域	規制内容	表 示	用途地域	規制内容
	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域		都市計画区	都市計画区		都市計画道路	都市計画道路
	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域		市街地	市街地		自動車専用道路	自動車専用道路
	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域		防火地域	防火地域		都処	都処
	第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域		準防火地域	準防火地域		都処	都処
	第一種住居地域	第一種住居地域		特別業務地区	特別業務地区		都処	都処
	第二種住居地域	第二種住居地域		臨港区	臨港区		都処	都処
	近隣商業地域	近隣商業地域		地区区画整理地区	地区区画整理地区		都処	都処
	商業地域	商業地域		地区区画整理地区(商業地域)	地区区画整理地区(商業地域)		都処	都処
	準工業地域	準工業地域		駐車場整備地区(商業地域)	駐車場整備地区(商業地域)		都処	都処
	工業地域	工業地域		公園緑地	公園緑地		都処	都処
	工業専用地域	工業専用地域		墓地	墓地		都処	都処

第2章 都市の核の形成状況

■都市核の位置付け

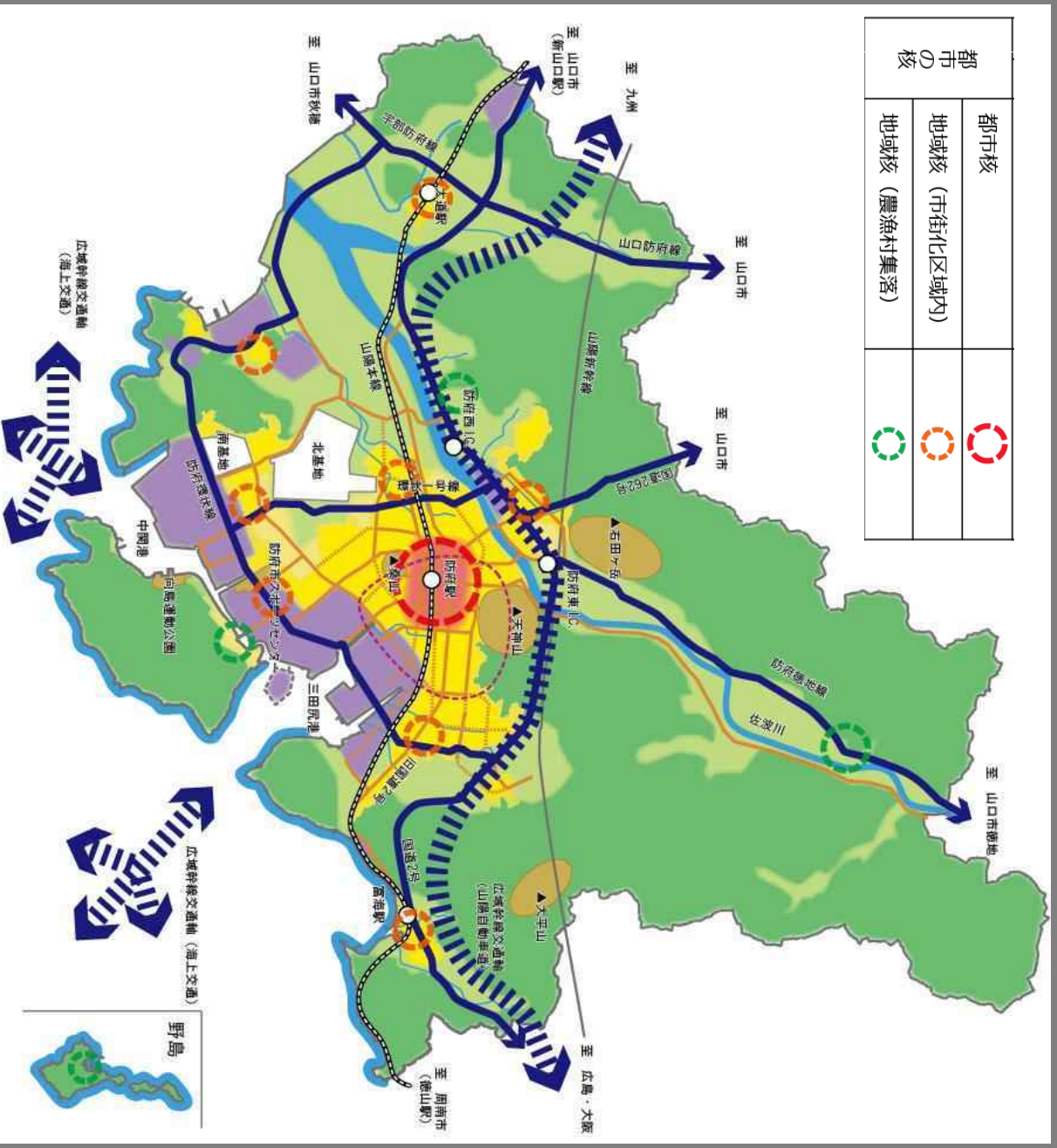
市中心及び県央部の主導的な役割を担う高次都市機能の集積地、市内各地域及び周辺都市との交通結節点
 ⇒商業施設・業務施設・公共施設等の都市機能の集積及び空間をデザインすることにより、本市の顔となる魅力や利便性を高めるまちづくりを展開するエリア

■市街化区域の地域核の位置付け

各地域に応じた生活利便性を有する、日常生活、交流、交通等の拠点

⇒生活に必要なサービスを担保し、交通網で多様なネットワーク化を図ることで、将来の都市構造を支える拠点形成を図るとともに、持続的な地域コミュニティに寄与するまちづくりを展開するエリア

都市の核	
都市核	
地域核 (市街化区域内)	
地域核 (農漁村集落)	

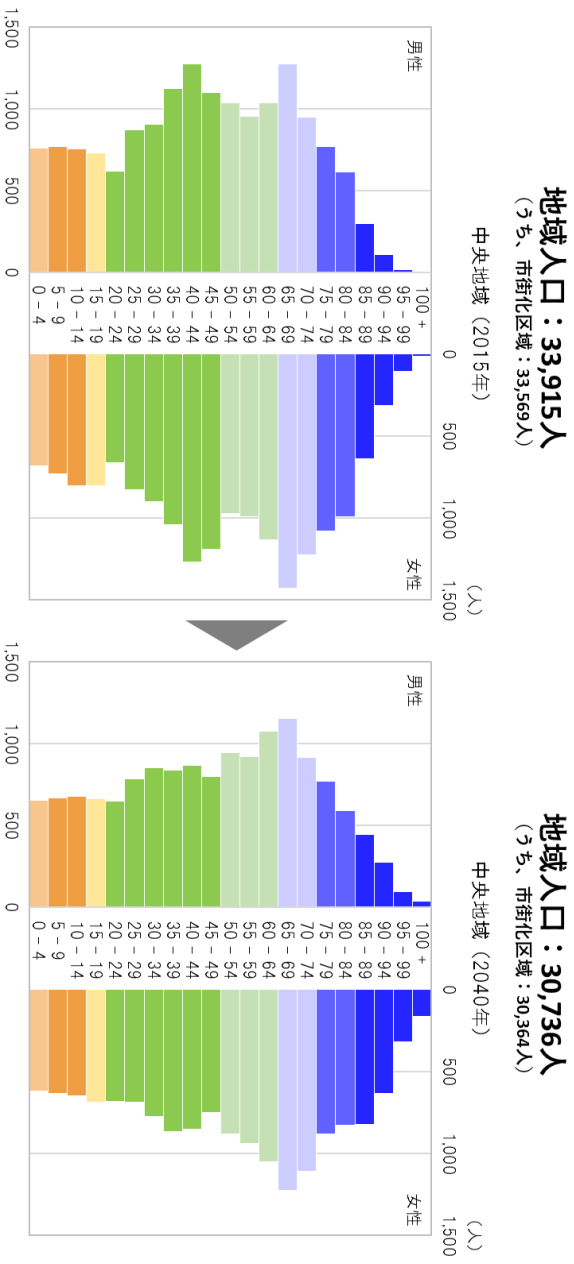


1 都市核 (中央地域)

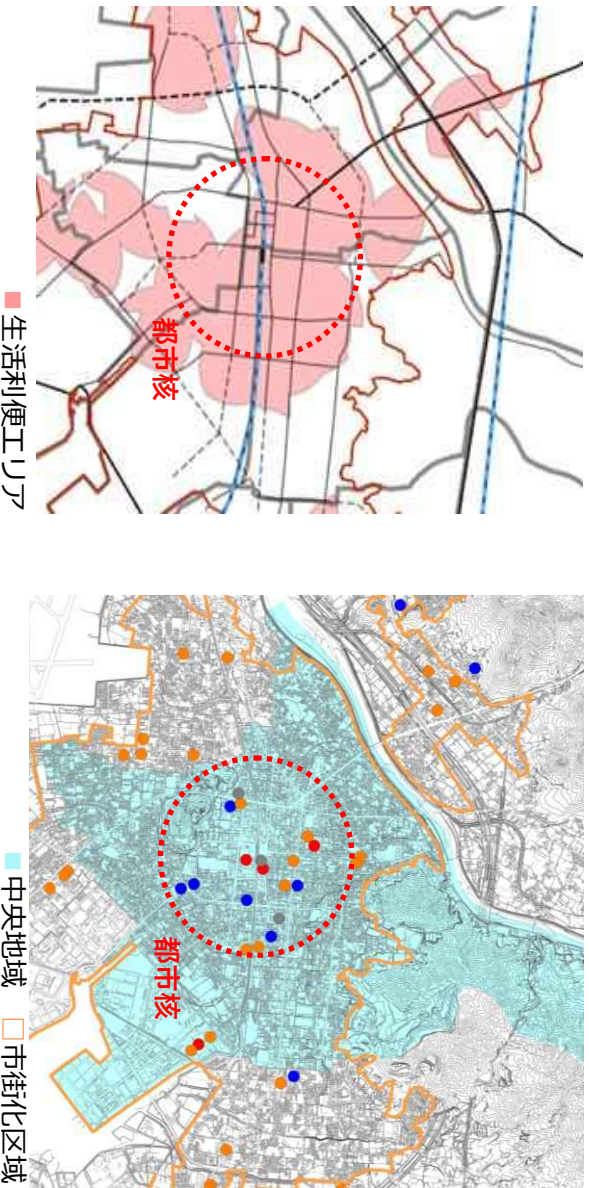
都市核の形成状況と課題

中央地域の都市核は、約3万4千人の人口を背景として、防府駅を起点に幹線道路や鉄道により各地域とのネットワークを形成しています。
生活利便エリアには、多様な高次都市機能及び生活利便施設の集積がみられ、利便性の高いエリアを形成しています。

■人口規模の集計



■生活利便エリアと主な施設の件数



2 地域核 (新田・中関地域)

地域核の形成状況と課題

新田・中関地域の地域核は、約2万2千人の人口を背景として、各地域とのネットワークを形成しています。

地域核 (新田) は、生活利便エリアを形成していない状況にあります。

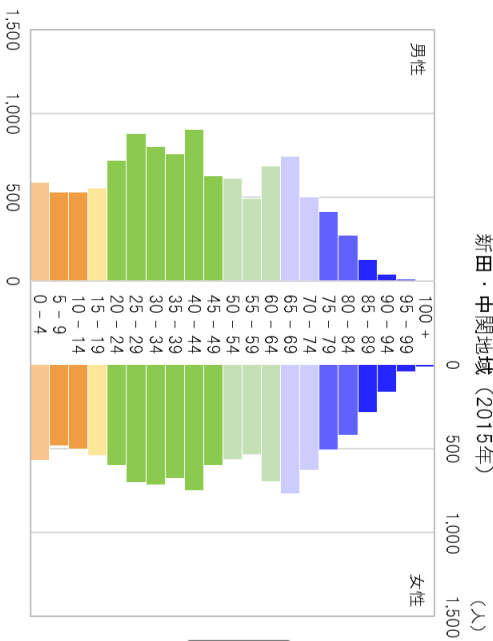
地域核 (中関) は、生活利便エリアを形成している状況にあります。

■人口規模の集計

地域人口：21,670人

(新田：9,075人、中関：12,595人)
(うち、市街化区域：16,401人)

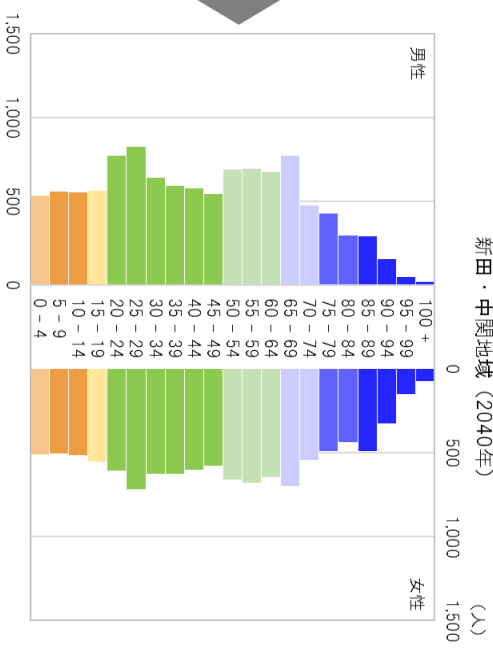
新田・中関地域 (2015年)



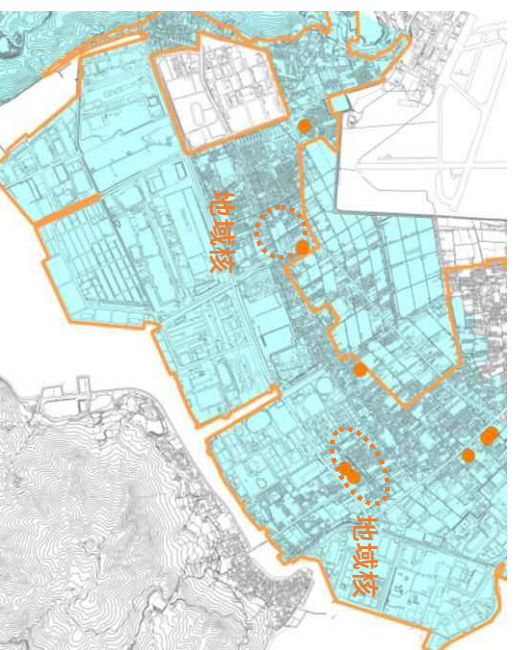
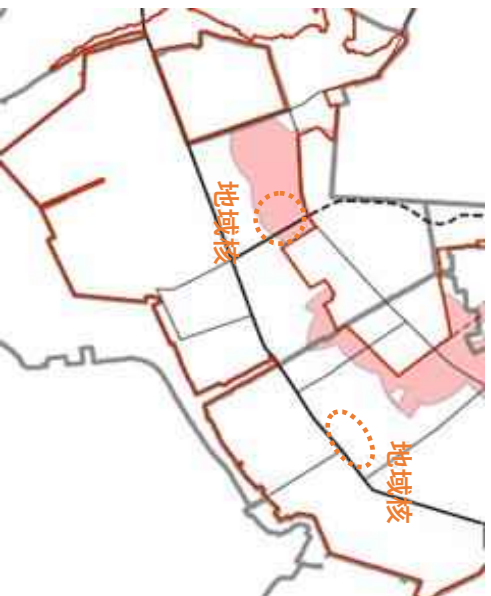
地域人口：21,826人

(新田：9,501人、中関：12,325人)
(うち、市街化区域：15,294人)

新田・中関地域 (2040年)



■生活利便エリアと主な施設の件数



■生活利便エリア

■新田・中関地域 □市街化区域

●スーパー・ドラッグストア (売場面積 500㎡以上) : 8件

●その他：防府市スポーツセンター

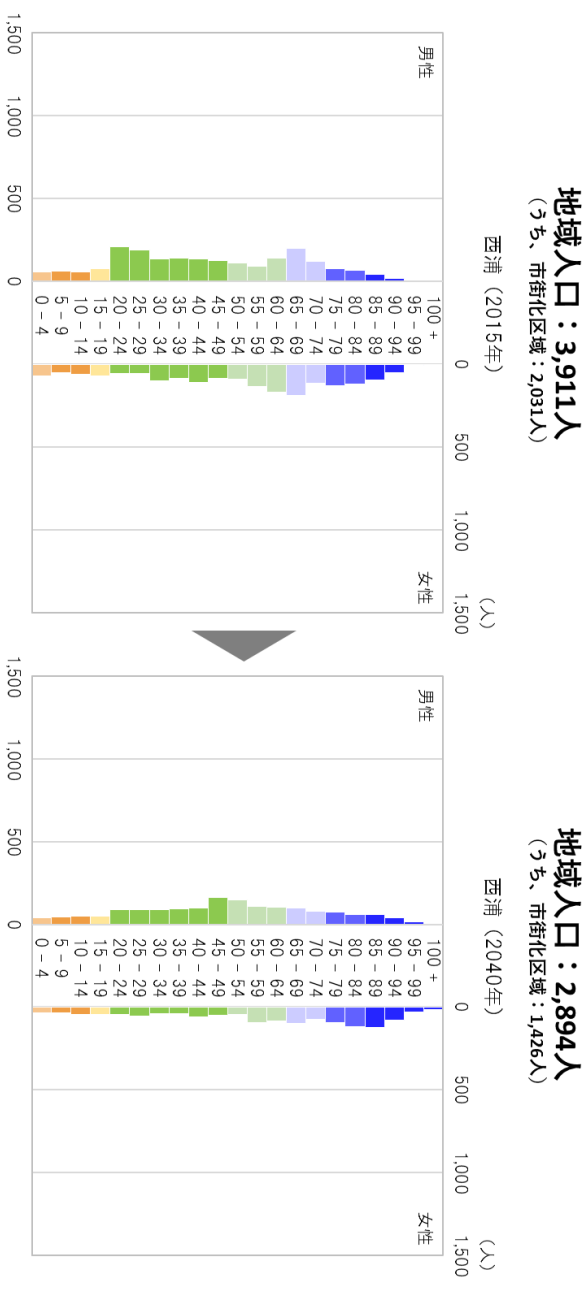
3 地域核（西浦地域）

地域核の形成状況と課題

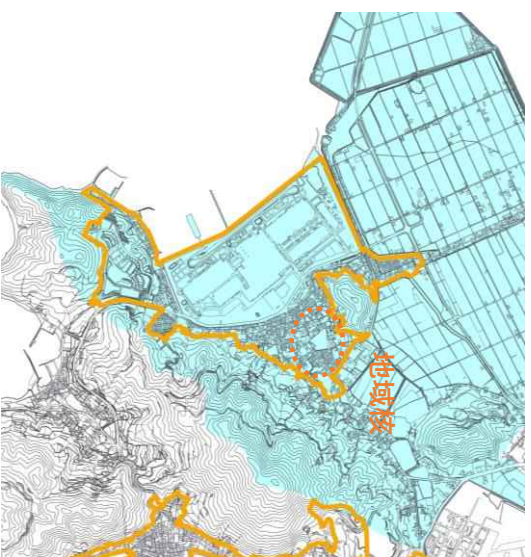
西浦地域の地域核は、約4千人の人口を背景として、潮合小茅線を基軸に、各地域とのネットワークを形成しています。

西浦地域の地域核は、生活利便エリアの形成及び主な施設の立地がみられない状況となっています。

■人口規模の集計



■生活利便エリアと主な施設の件数



■ 西浦地域 □ 市街化区域

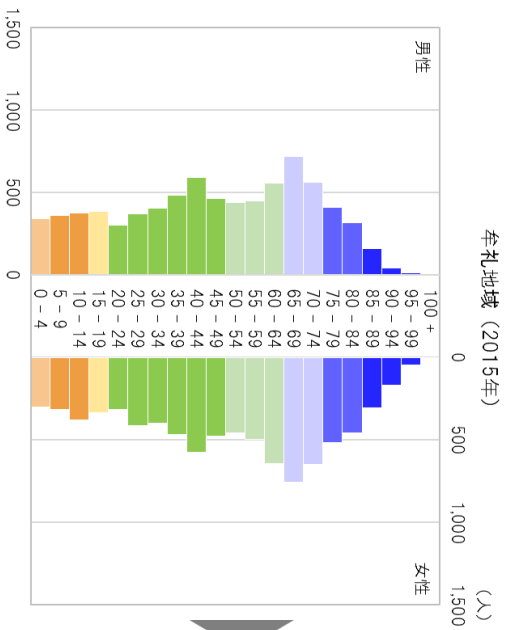
4 地域核 (牟礼地域)

地域核の形成状況と課題

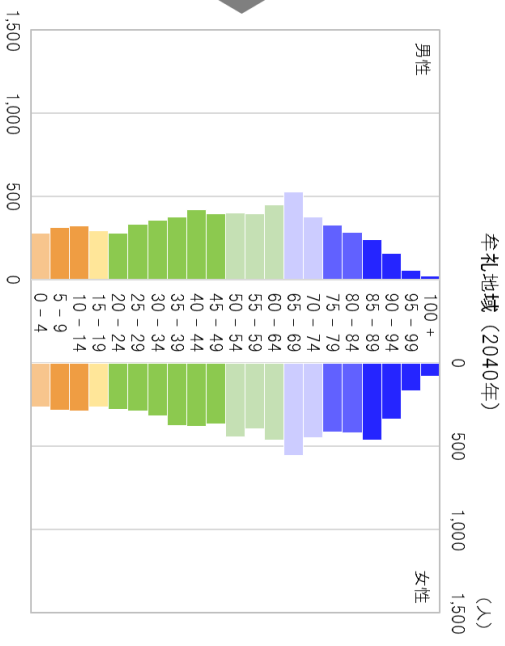
牟礼地域の地域核は、約1万6千人の人口を背景として、環状一号線を基軸に各地域とのネットワークを形成しています。
牟礼地域の地域核は、生活便利エリアを形成している状況にあります。

■人口規模の集計

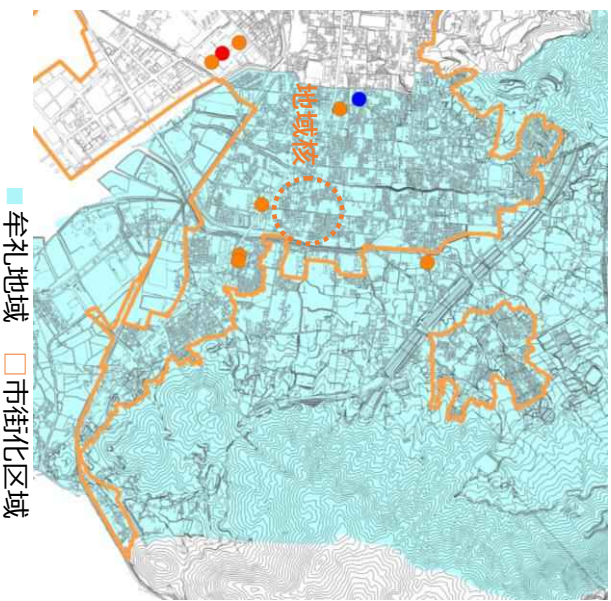
地域人口：16,269人
(うち、市街化区域：13,330人)



地域人口：13,886人
(うち、市街化区域：11,217人)



■生活便利エリアと主な施設の件数



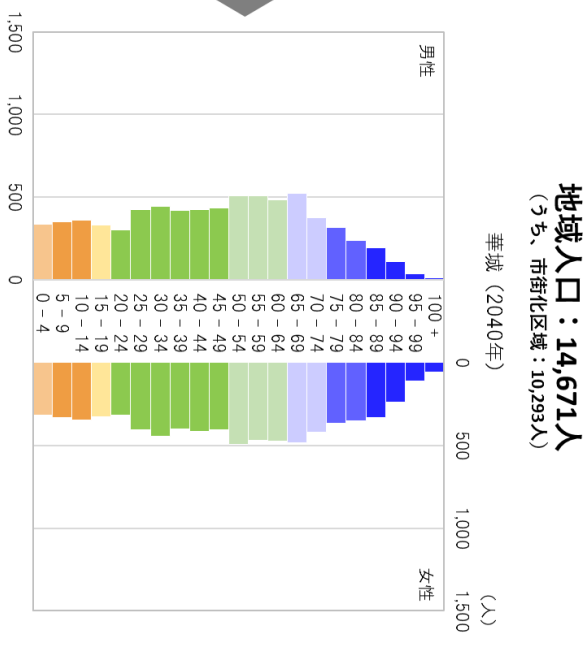
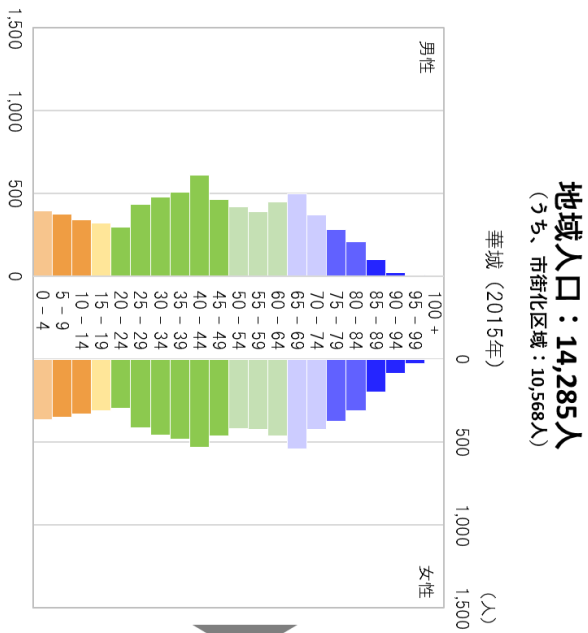
- 病院：1件
- スーパー・ドラッグストア (売場面積 500㎡以上)：5件

5 地域核（華城地域）

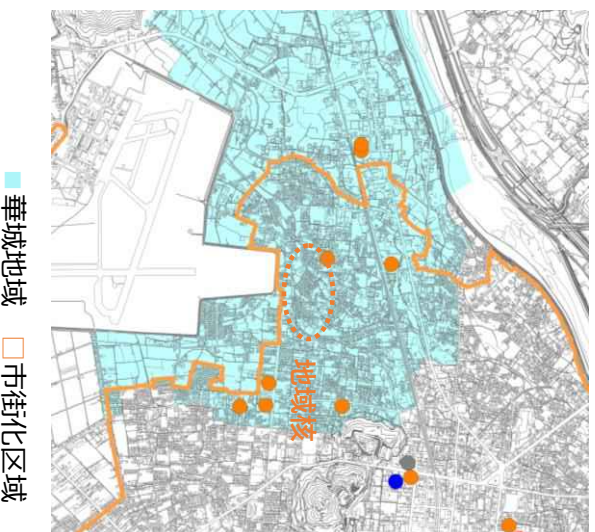
地域核の形成状況と課題

華城地域の地域核は、約1万4千人の人口を背景として、松崎植松線を基軸に各地域とのネットワークを形成しています。
華城地域の地域核は、生活利便エリアを形成している状況にあります。

■人口規模の集計



■生活利便エリアと主な施設の件数



●スーパー・ドラッグストア (売場面積 500㎡以上) : 8件

■生活利便エリア

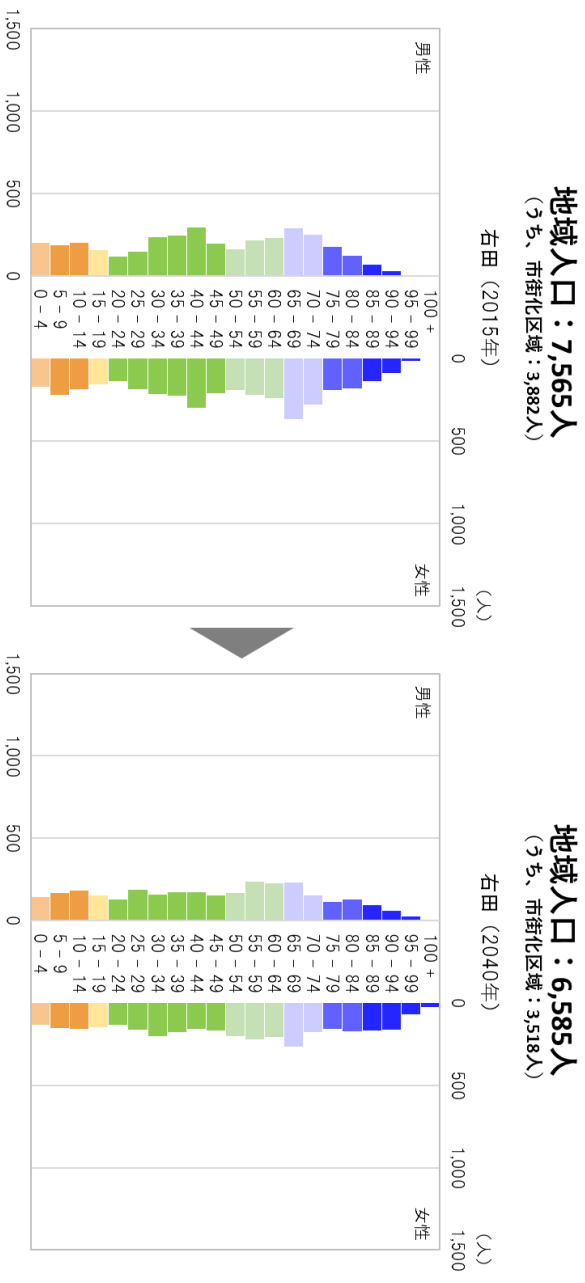
■華城地域 □市街化区域

6 地域核 (右田地域)

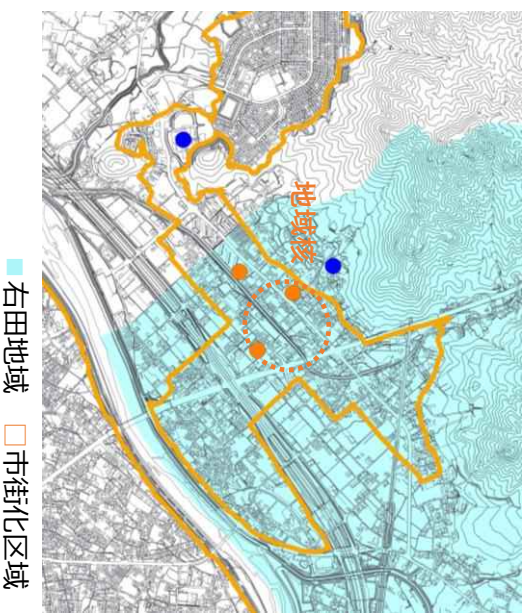
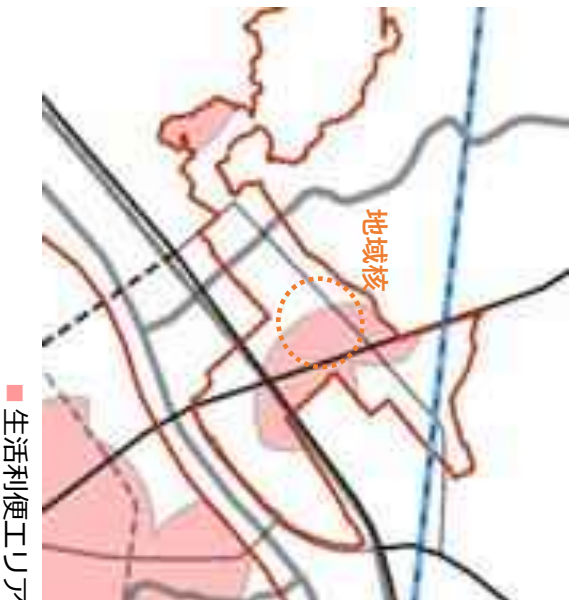
地域核の形成状況と課題

右田地域の地域核は、約7.6千人の人口を背景として、国道262号を基軸に各地域とのネットワークを形成しています。
右田地域の地域核は、生活利便エリアを形成している状況にあります。

■人口規模の集計



■生活利便エリアと主な施設の件数



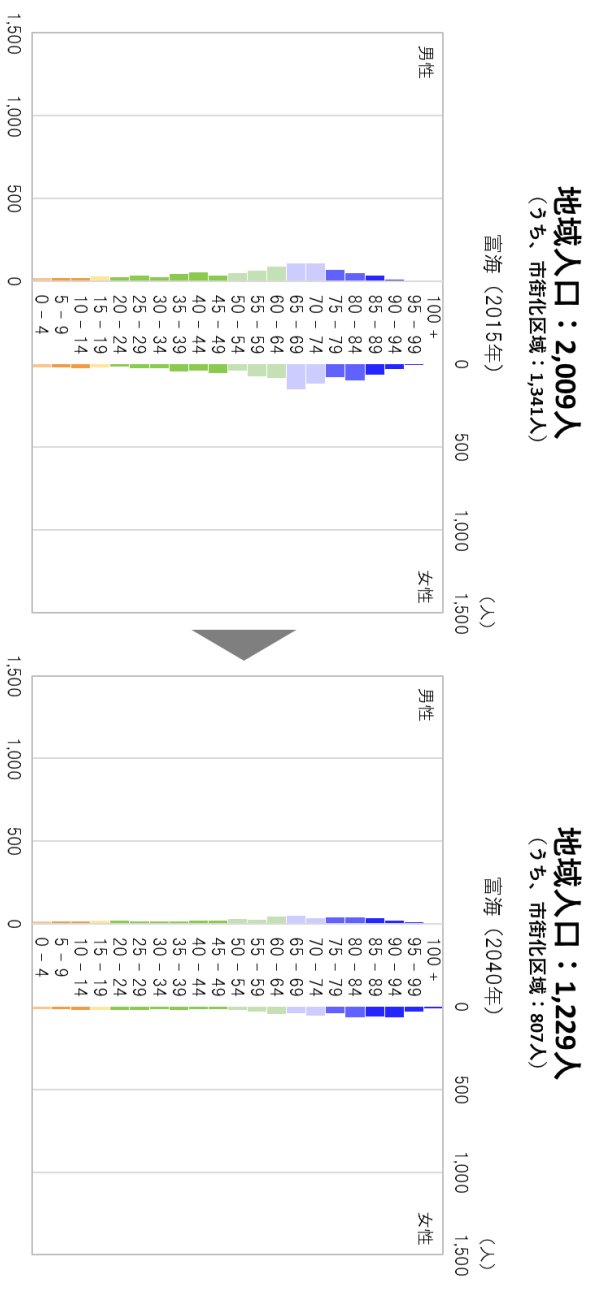
- 病院：1件
- スーパー・ドラッグストア (売場面積 500㎡以上)：3件

7 地域核 (富海地域)

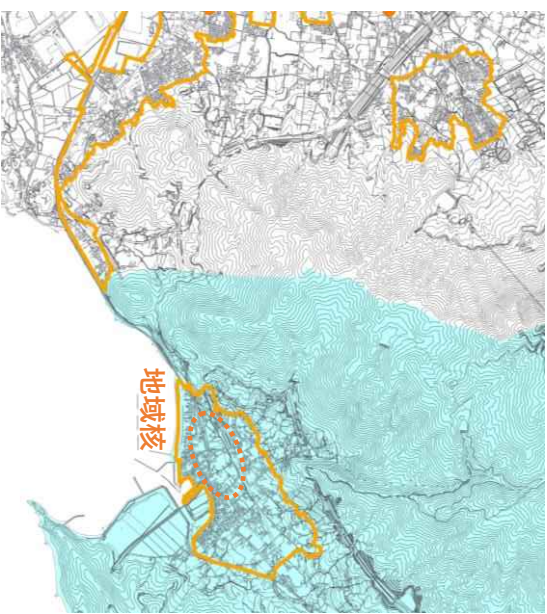
地域核の形成状況と課題

富海地域の地域核は、約2千人の人口を背景として、広域幹線交通軸(国道2号)の沿道に位置し、地域幹線交通軸(旧国道2号、JR山陽本線)で都市核とのネットワークを形成しています。富海地域の地域核は、生活利便エリアの形成及び主な施設の立地がみられない状況となっています。

■人口規模の集計



■生活利便エリア



■ 富海地域 □ 市街化区域

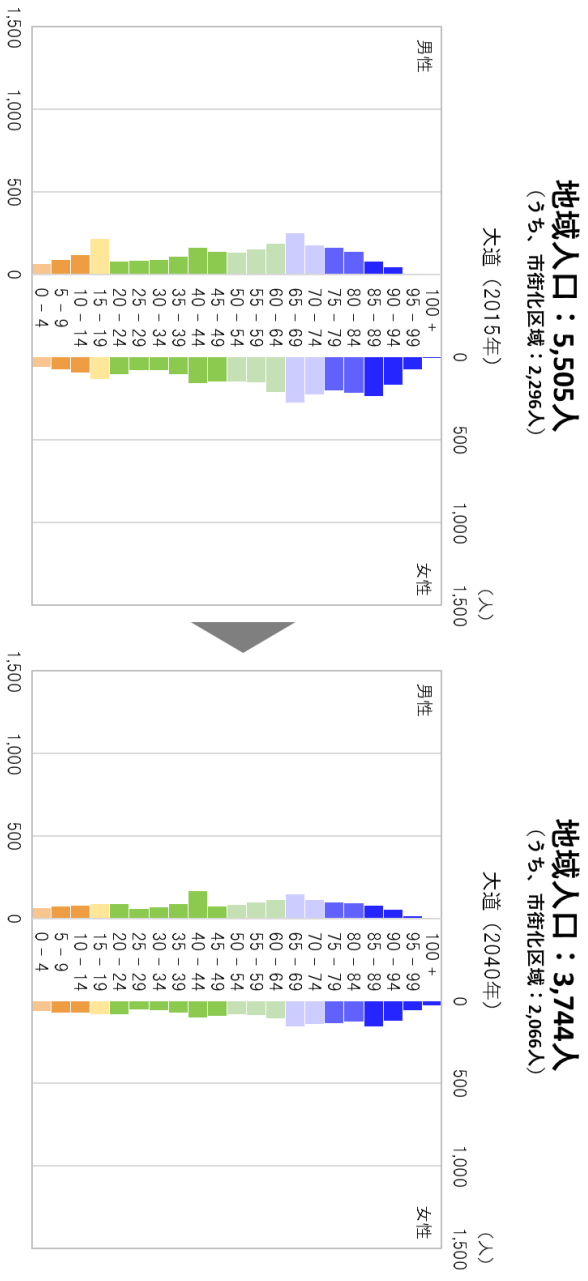
8 地域核 (大道地域)

① 地域核の形成状況と課題

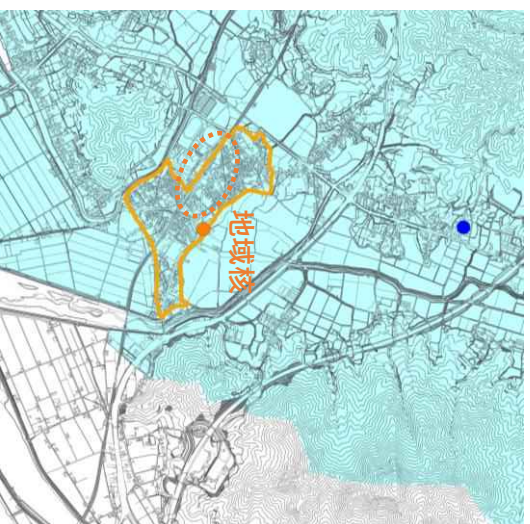
大道地域の地域核は、約5,5千人の人口を背景として、広域幹線交通軸（宇部防府線）の沿道に位置し、地域幹線交通軸（旧国道2号、JR山陽本線）で都市核とのネットワークを形成しています。

大道地域の地域核は、いくつかの生活利便施設が立地しているものの、生活利便エリアを形成していない状況にあります。

■ 人口規模の集計



■ 生活利便エリアと主な施設の件数



■ 大道地域 □ 市街化区域

- 病院：1件
- スーパー・ドラッグストア (先導面積 500㎡以上)：1件

第3章 立地適正化計画における都市づくりの目標

1 基本目標

立地適正化計画における都市づくりの目標は、「第1章 都市生活・都市活動を支える市街化区域の状況」を踏まえ、都市計画マスタープランに示す将来都市構造の実現を図るため、市街化区域の質の向上に資する目標を掲げます。

目標 1 都市の核を中心とした持続的な地域づくりの推進

○各地域の特性や交通ネットワークを活かし、都市核・地域核のエリアを形成することで、地域に住み続けられるよう、地域拠点の形成を目指します。

目標 2 働きやすく暮らしやすい居住環境の形成

○働く空間と暮らす空間が近接するコンパクトな市街地を活かし、利便性の高い居住環境の形成を目指します。

目標 3 拠点間のアクセシビリティに資する交通ネットワークの形成

○利便性の向上のため、都市核・地域核へのアクセシビリティできる移動環境を確保し、地域と地域を結ぶ地域間の交通ネットワークの形成を目指します。

目標 4 災害時の安全性の確保

○災害による人的被害を回避するため、防災・減災対策による災害時の安全性の確保を目指します。

(参考) 防府市都市計画マスタープランより まちづくりの目標

◆まちづくりの基本理念

市民誰もが心地よく暮らせる、潤いと活かに満ちたまちづくり

◆目指すまちの姿

心地よい暮らし

子ども、高齢者をはじめ、誰もが安全・安心で利便性の高い、健康的な生活を実現できる暮らしを目指します。

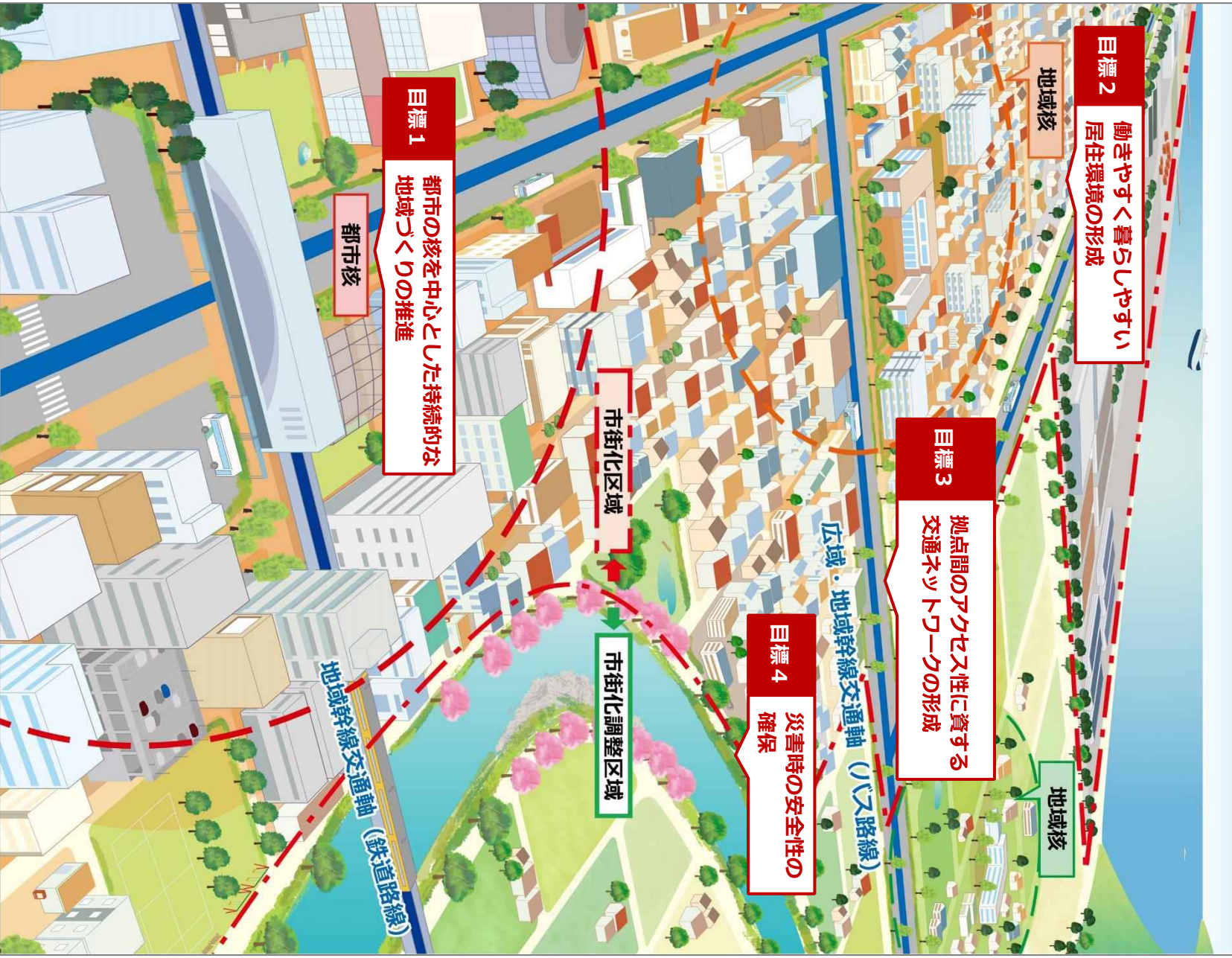
潤いあるまち

豊かな自然を将来にわたり大切にし、まちの中に自然を取り入れ、自然環境との共生を実現できるまちを目指します。

活力あるまち

多くの人々が交流し、魅力とにぎわいにあふれた都市空間を形成し、多種多様な産業が集まり、多くのものや情報が行き交うまちを目指します。

都市の核と軸の形成イメージ図



＜時代に対応するライフスタイル＞ 暮らしの将来イメージ

高齢者世帯のライフスタイル

20歳のとき、このまちに住んで50年が経ちます。時代も移り変わり、2030年になりました。

昨年、70歳を機に、夫と一緒に運転免許証を返納しましたが、生活に不便はありません。自宅から徒歩で行ける範囲にスーパーがあり、とても便利です。週末には近くのバス停を利用していきます。待合環境が良く、20分～30分に1本のバスがあり、防府駅にも行けるので、商店街や文化施設のイベントに出掛けることも楽しみの一つになっています。

その他にも、近くに診療所や高齢者向けの施設もあるので安心です。近頃は、地区の公民館で開かれるスタートアップの教室に通っています。ネットショッピングを利用できるようになったので、安心で信頼できる市内店舗のサービスを活用しています。

ご近所では、先月、空き家になっていた住宅がリフォームされ、親子が越してきました。市の立地適正化計画の施策を活用したそうで、他地区でも実績が増えているそうです。そういえば、通りから子どもたちの笑い声が聞こえることが増えた気がします。

地区内の公園でも、子どもたちが元気に遊んでいます。高齢者も健康づくりのためにまちを散歩し、公園が交流の拠点になっています。私自身も、散歩＜機会とともに外の景色を見て、季節の移り変わりを感じ、歩く頻度が増えたことで、なんだか健康になった気がします。

子育て世帯のライフスタイル

進学を機に都会に出て15年が経った2030年、夫婦の地元である防府市への移住を決めました。防府市に越してきて3年、小さかった子どもも小学生になりました。噂には聞いていましたが、防府市には企業が多く、まちに活気がある印象です。

職場は臨海部の車部品の工場で、通勤は自転車です。以前の職場と比べ通勤時間が短くなり、家族と過ごす時間が格段に増えました。自宅のある場所は、立地適正化計画で居住を誘導されている地域だそうです。マイホーム探し的时候、働きやすいし、暮らしやすいと思って、購入を決断したので覚えています。生活必需のスーパーは勿論、スポーツセンターも近く、子どものサッカー教室と、私の体力づくりで大変お世話になっています。

昨年、2人目の子どもが生まれ、週末は、子どもを連れて中心市街地で買い物したり、自宅近くの公園で子どもを遊ばせたりすることが習慣になっていきます。歩道が整備されており、ベビーカーも通りやすいので、妻も満足気です。来月には育児休暇が終わりの職場に復帰予定ですが、職場近くの保育園に決まり、安心して通うことができると話しています。

近頃は、自動車業界も技術革新が進み、自動運転システムも実用化に向かっていきます。防府市は将来を見据えたまちの形成を進めており、地域間ネットワークで構成される道路が着々と整備されています。きっと、子供が大きくなる頃には、より暮らしやすい防府になっていると思います。防府市を選んで、住んで、働いて、本当に良かったと思っています。

2 居住の誘導に関する方針

(1) 区域設定の考え方

居住を誘導する区域は、「1 立地適正化に関する基本方針」を踏まえ、次の考え方により、市街化区域を「居住誘導区域^{※1}」と「一般居住地^{※2}」に分類します。

^{※1} 居住誘導区域は、都市再生特別措置法第81条第2項第2号に規定する区域とします。

^{※2} 一般居住地は、市街化区域から工業地域、工業専用地域、居住誘導区域を除いた区域とします。

居住誘導区域の設定の考え方

前提となる条件

居住誘導区域は、地域間の経済活動がより持続的に展開できるよう、本市都市計画マスタープランの20年後の将来都市構造で示している、都市核・地域核及び居住エリアを考慮し、都市活動の場となる市街化区域を基に区域を設定します。

手順1

1) 居住誘導区域の対象としない区域

法に規定された居住誘導区域に含めない区域を踏まえ、工業系用途地域、災害発生リスクによる地域の安全性・居住適合性を検証し、居住誘導区域の対象としない区域を設定します。

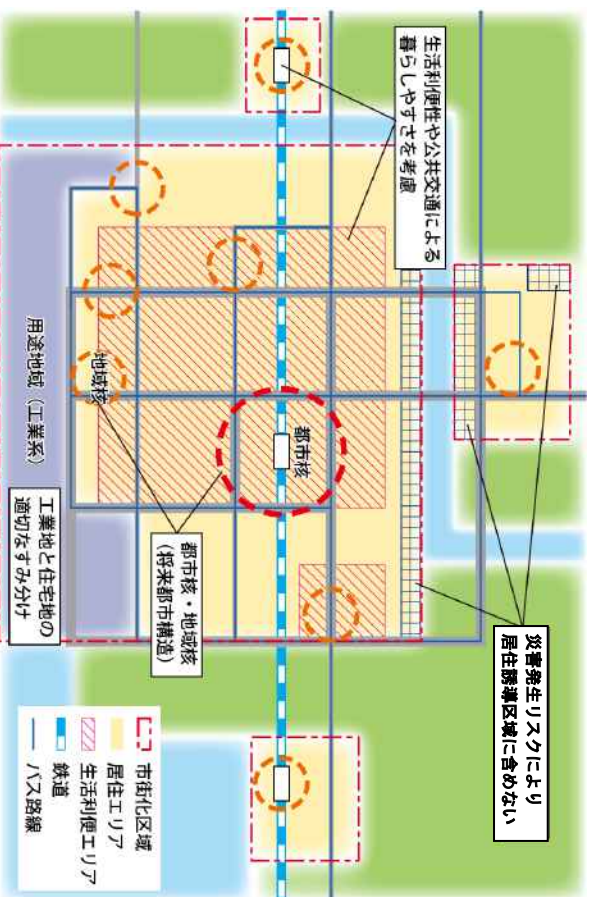
手順2

2) 区域設定の方針


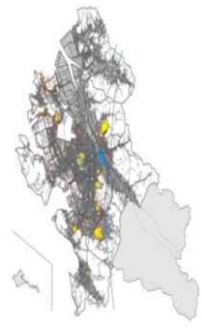




都市核・地域核の配置を基に、生活利便エリアや公共交通を利用しやすい区域を検証し、地形地物等により区域境界を精査し、居住誘導区域と一般居住地を設定します。

※手順1の検証において、居住誘導区域は、その災害の性質等の理由から、一定の安全性が見込まれる区域とします。ただし、適切な避難行動を前提としており、100%の安全を保証できるものではありません。

※本市の人口減少率は約10%と予測されており、一定の人口が維持できるエリアを選定するにあたっては、市街化区域の居住を想定する地域から約10%以上の区域の絞り込みが必要とされています。



① 居住誘導区域の設定の考え方
以下の方針に沿って、居住誘導区域の検討を行います。

		方針				
前提となる条件	<p>将来都市構造</p>	<ul style="list-style-type: none"> 将来都市構造の実現に向け、都市核・地域核周辺を居住誘導区域に含めます。 周辺の人口規模に応じて、以下の方針の適用範囲を検討します。 				
災害発生リスク	<p>居住誘導区域の対象としない区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> 突発性が高く事前の避難が困難な災害で、人命に危険が及ぶと考えられる災害発生リスクの高い区域については、②-1に基づき、居住誘導区域に含めないものとします。 				
				<ul style="list-style-type: none"> 居住がみられる区域のうち、工業系用途地域については、②-2に基づき、居住誘導の判断を行います。 		
生活利便性	<p>区域設定の方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> 既存の都市機能施設が集積し、生活利便エリアが形成されているエリアについては、都市機能施設の維持を目指し、利用者となる人口の集積を誘導します。 				
				<p>公共交通(鉄道駅)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅は公共交通の結節点であり、周辺への都市機能施設が集積や市民の交流等が見込めることから、鉄道駅周辺に人口を誘導します。 鉄道駅からの距離 半径 800m ※富海駅は周辺の人口密度が低いいため、地域核に応じた区域を検討 	
				<p>公共交通(バス停)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 日常的な移動手段を維持するため、都市核・地域核や生活利便エリアを補完するエリアとして、路線バスの沿線に人口を誘導します。 バス停からの距離 半径 300m 	

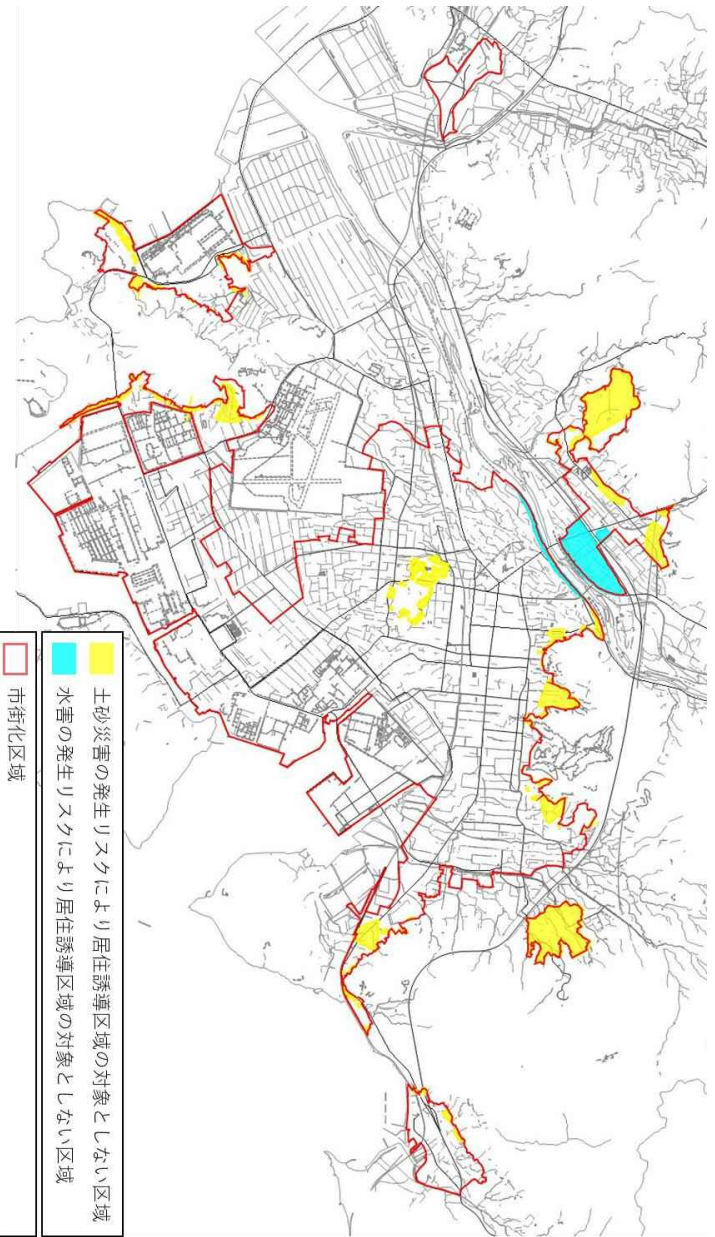
② - 1 居住誘導区域の対象としない区域 (災害発生リスク等)

区域	関連法等
ア) 市街化調整区域	都市計画法第7条第1項
イ) 災害危険区域のうち住宅の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	※土砂災害・洪水・高潮・津波の災害想定区域に対する方針
ウ) 農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号
エ) 農地、採草放牧地	農地法第5条第2項第1号ロ
オ) 特別地域	自然公園法第20条第1項
カ) 保安林	森林法第25条、第25条の2

※土砂災害・洪水・高潮・津波の災害想定区域に対する方針

区域・箇所	居住誘導区域の設定
土砂災害危険箇所	
急傾斜地崩壊危険箇所 (特別警戒区域)	含めない
(警戒区域)	含めない
土石流危険区域 (特別警戒区域)	含めない
(警戒区域)	含めない
地すべり警戒区域	含めない
その他	含めない
	※土砂災害の警戒区域に囲まれ、避難に支障があると判断される区域
浸水想定区域	
洪水浸水想定区域 (佐波川洪水)	家屋倒壊等氾濫想定区域及び 浸水深 3m以上の一団の区域は含めない
高潮浸水想定区域	事前避難を前提に含める
津波浸水想定区域	浸水深 2m以上の一団の区域は含めない

居住誘導区域の対象としない区域 (災害発生リスク)



参考：高潮の発生メカニズム

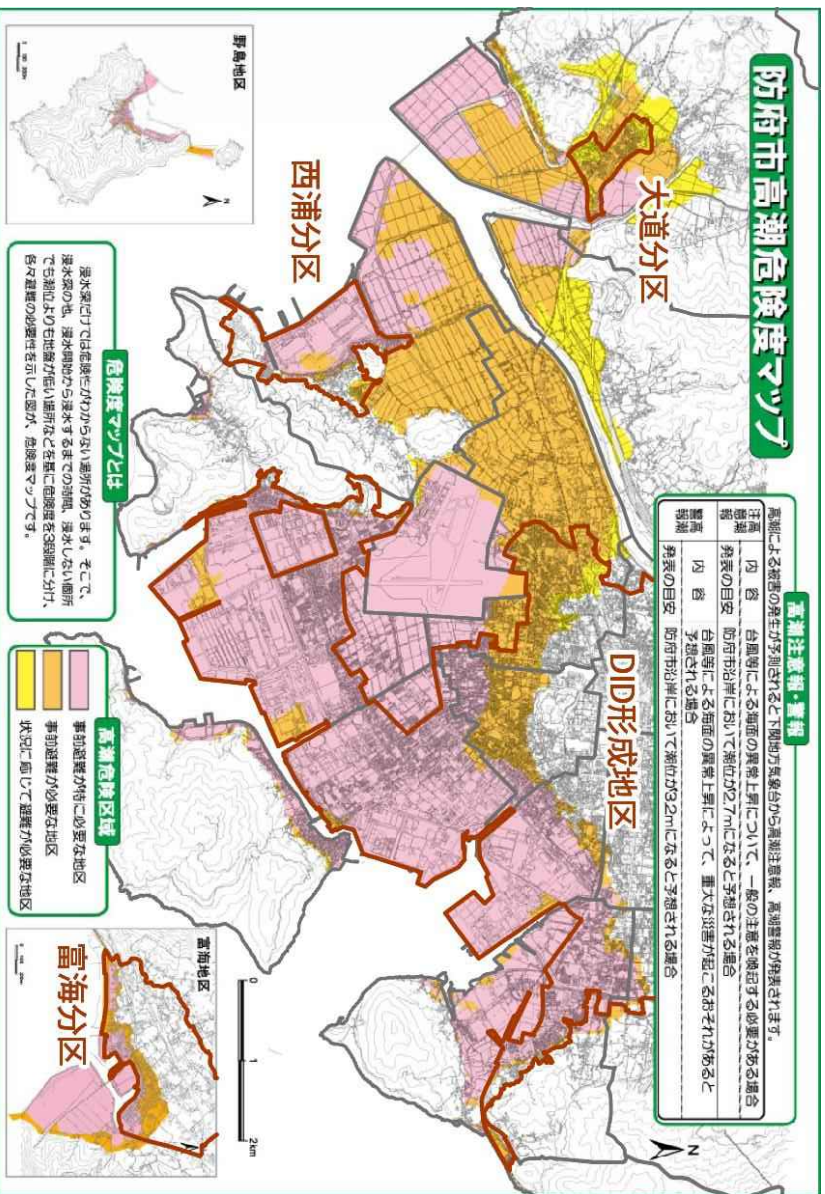
高潮災害が起きる仕組み

高潮災害は、台風などにより引き起こされる、気圧低下による海面の吸い上げや、風による吹き寄せが原因となり発生します。また、海面が上昇し、堤防や護岸を越えて溢れる越流と、高波が堤防や護岸を越えて溢れる越波により発生します。



高潮注意報・警報

高潮による被害の発生が予測されると、下関地方気象台から高潮注意報、高潮警報が発表されます。大規模な台風が近づいているときは、気象情報や避難情報を収集し、高潮(ザーブツツ)や高潮危険度メツツに基づき、適切な避難が必要となります。



居住誘導区域の設定方針 (高潮)

高潮については、『高潮災害が起きる仕組み』より、事前に情報を得ることができ比較的避難が可能なおことから、居住誘導区域の設定対象にします。

参考：津波の発生リスク

津波の高さと被害程度

過去に発生した津波被害と津波の高さの関係を見ると、家屋被害については、建築方法等によって異なりますが、木造家屋では浸水1m程度から部分破壊を起こし始め、2mで全面破壊に至ります。また、浸水が0.5m程度であっても船舶や木材などの漂流物の直撃によって被害が出る場合があります。

津波波高(m)	1	2	4	8	16	32
木造家屋	部分的破壊	全面破壊				
石造家屋	持ちこたえる			全面破壊		
鉄筋コンクリートビル	持ちこたえる					全面破壊
漁船		被害発生	被害率50%	被害率100%		
防潮林	被害軽微 津波軽減	漂流物阻止	部分的被害 漂流物阻止	全面的被害 無効果		
養殖筏	被害発生					
音			前面が砕けた波による連続音 (海鳴り、暴風雨の音)			
			浜で巻いて砕けた波による大音響 (雷鳴の音。遠方では認識されない)			
			崖に衝突する大音響 (遠雷、発破の音。かなり遠くまで聞こえる)			

※津波波高(m)は、船舶、養殖筏など海上にあるものに対しては概ね海岸線における津波の高さ、家屋や防潮林など陸上にあるものについては地面から測った浸水深となっています。

※上表は津波の高さと被害の関係の一応の目安を示したもので、それぞれの沿岸の状況によっては、同じ津波の高さでも被害の状況が大きく異なることがあります。

※津波による音の発生については、周期5分～10分程度の近地津波に対してのみ適用可能です。

出典：気象庁ホームページ

居住誘導区域の設定方針（津波）

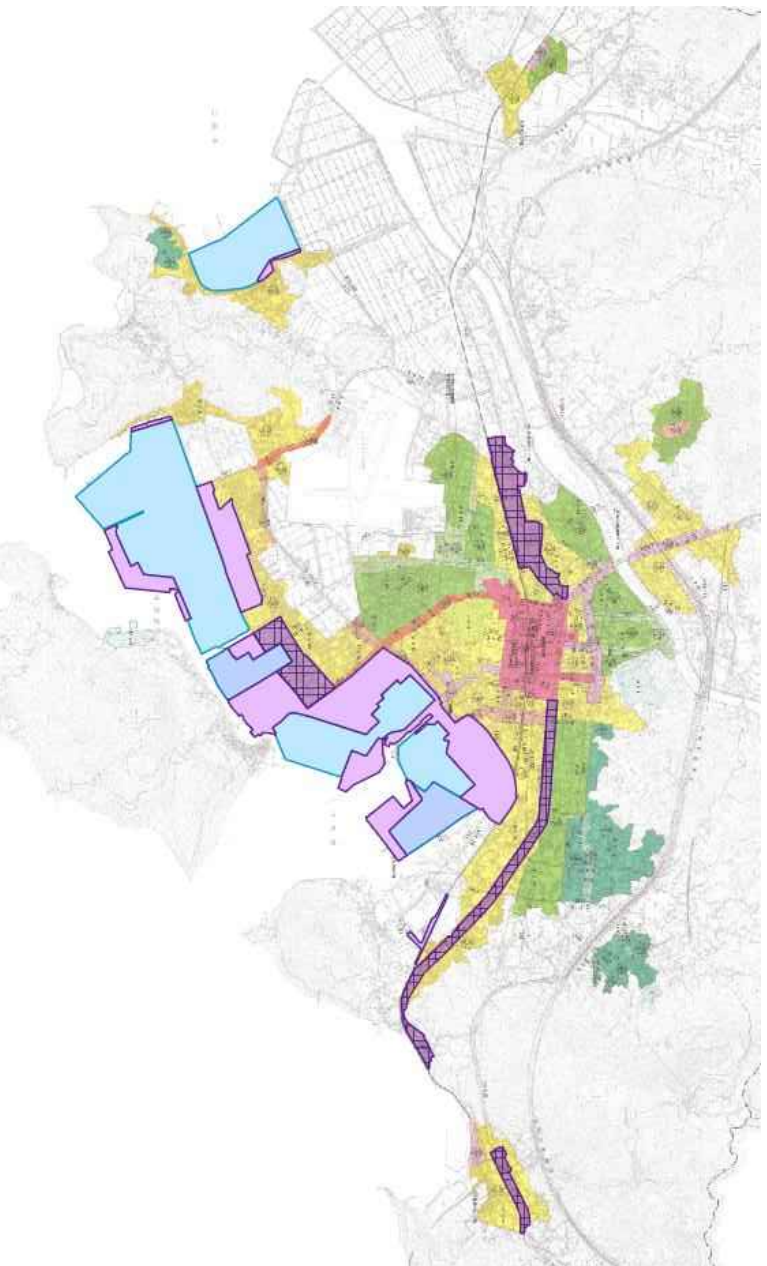
津波については、木造家屋の全面破壊が発生する浸水が2mを超える一団の土地は、居住誘導区域に含めないものとしています。

ただし、市街化区域においては、その地域が全て水面上（遊水池等）となっており、居住可能な場所に浸水が2mを超える一団の土地についての指定がされていない状況となっています。

②-2 居住誘導区域の対象としない区域（工業系用途地域）

<p>準工業地域</p>	<p>準工業地域は、「主に軽工業など環境悪化の恐れのない工場の利用を図る地域」であり、住宅や店舗のほか、様々な用途の建物が建てられる地域です。現在は国道2号及び旧国道2号沿道と沿岸部の工業地帯に指定されています。 国道2号及び旧国道2号沿道については、沿道サービス施設の利用増進、周辺の居住環境の保全等を図ることを目的に、特別業務地区に指定されており、居住環境への悪影響がないことから、他の条件により必要とされる場合には、居住誘導区域の設定対象とします。 沿岸部の工業地帯については、住居系・工業系の土地利用の混在がみられ、居住環境の改善の観点から、地域の拠点形成を進め、工業地と住宅地の混在の解消を図ることが求められるため、対象としないこととします。ただし、新田地区の地域核周辺については、国道2号及び旧国道2号沿道と同様の沿道サービス施設の立地が進んでいることから、居住誘導区域を含め、居住誘導区域の設定対象とします。</p>
<p>工業地域</p>	<p>工業地域は「主として工業の業務の利便の増進を図る地域」であり、住宅や店舗は建てられませんが、学校、病院等の日常生活に必要な施設は建てることのできることから、居住誘導区域の対象としないこととします。</p>
<p>工業専用地域</p>	<p>工業専用地域は、「工業の業務の利便の増進を図る地域」であり、住宅をはじめ店舗、学校、病院等の日常生活に必要な施設を建てることのできることから、居住誘導区域の対象としないこととします。</p>

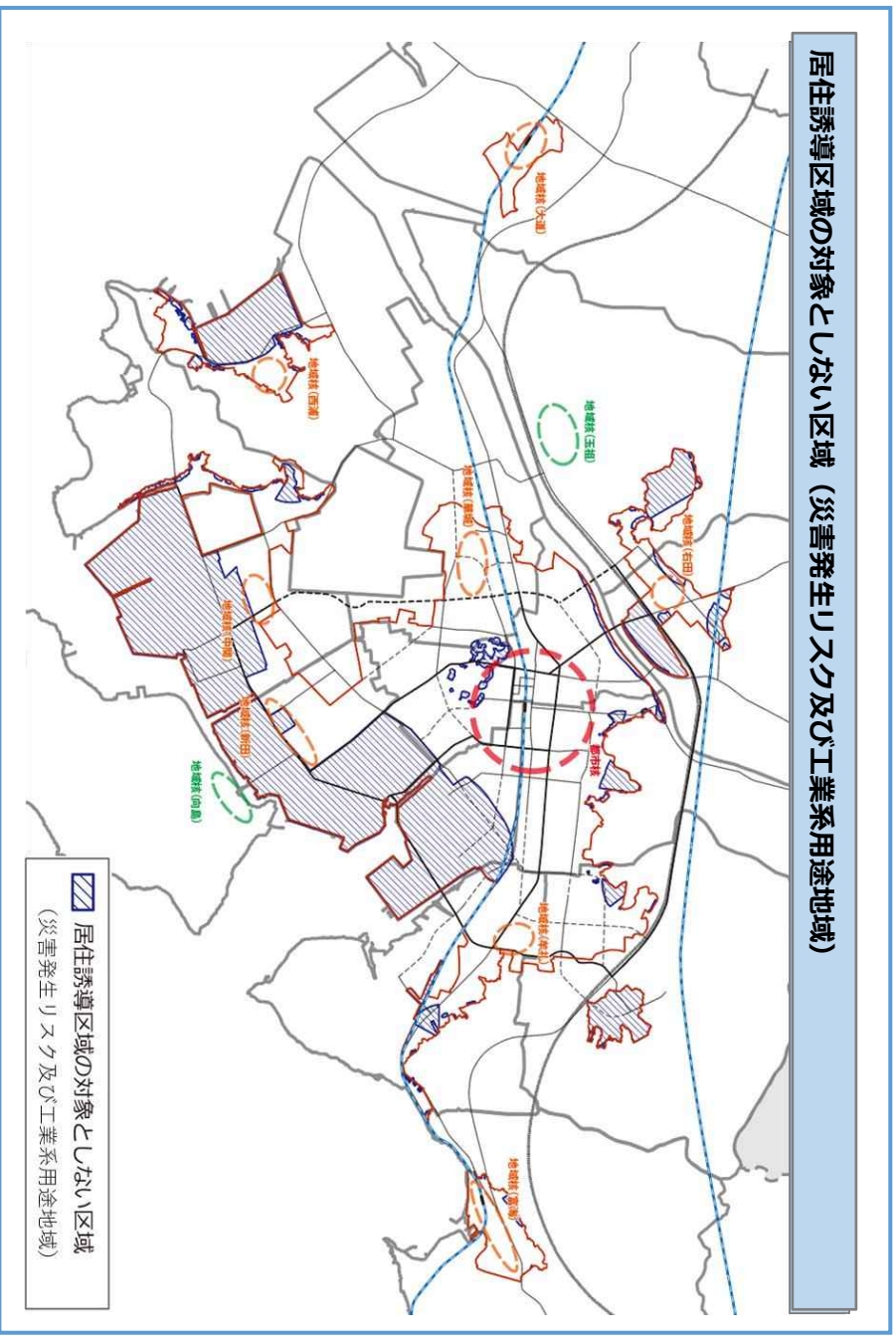
居住誘導区域の対象としない区域（工業系用途地域）



居住誘導区域の対象としない区域(工業系用途地域)

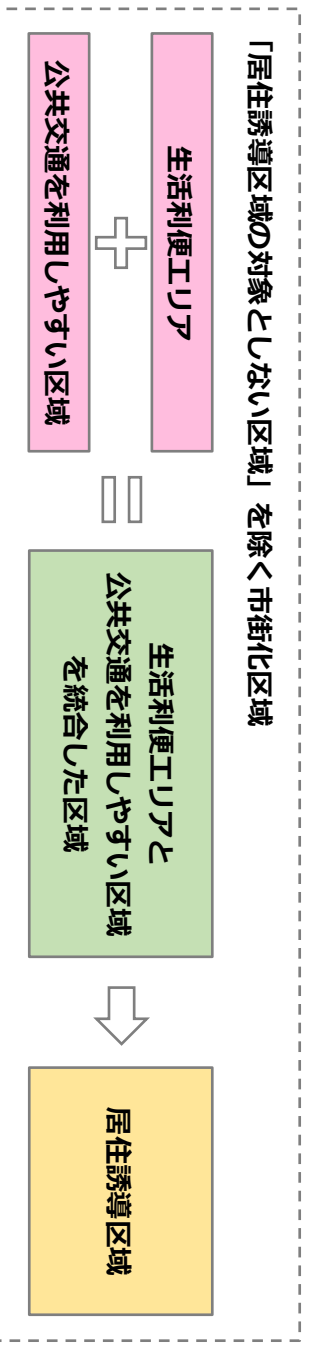
	<p>準工業地域 (他の条件により必要とされる場合には居住誘導区域の対象とする区域)</p>
	<p>準工業地域 (居住誘導区域の対象としない区域)</p>
	<p>工業地域 (居住誘導区域の対象としない区域)</p>
	<p>工業専用地域 (居住誘導区域の対象としない区域)</p>

②-3 居住誘導区域の対象としない区域（災害発生リスク及び工業系用途地域）

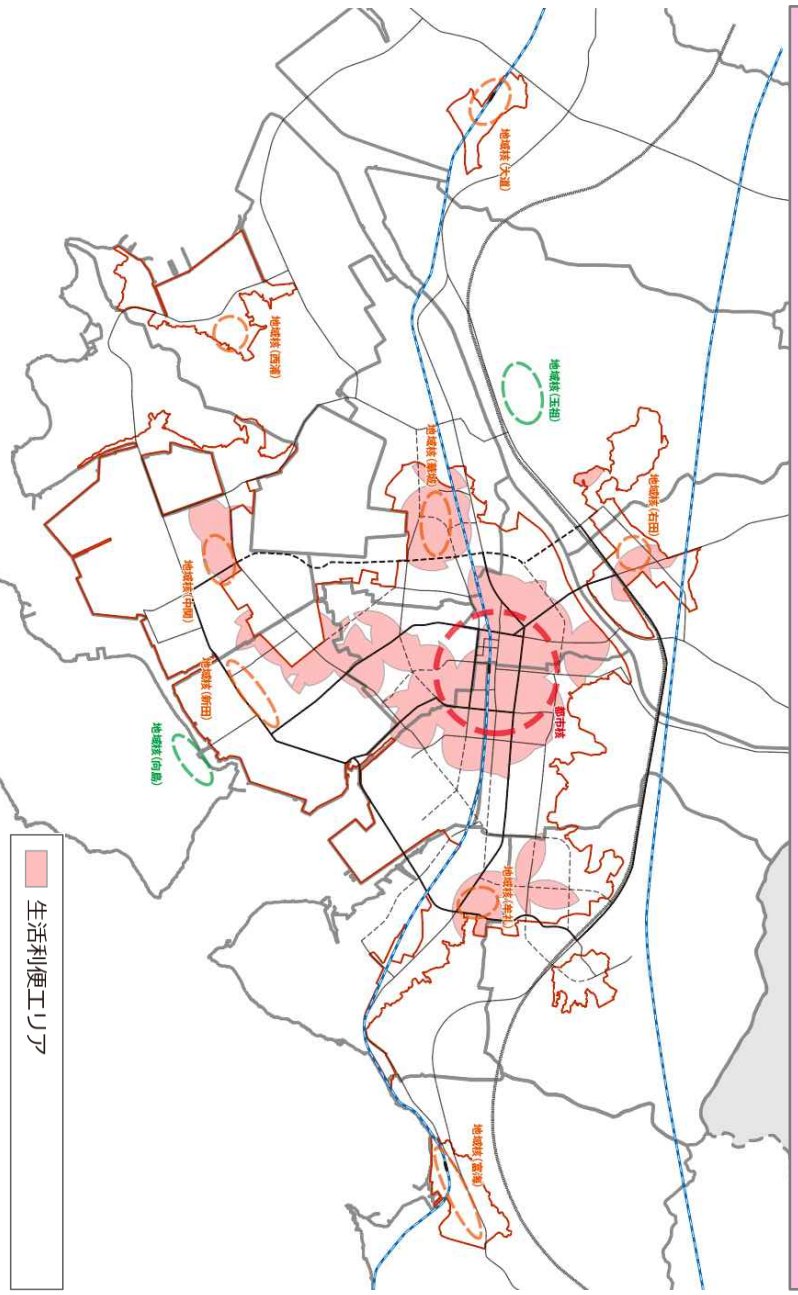


③ 区域の設定方針

災害発生リスク及び工業系用途地域により「居住誘導区域の対象としない区域」を除く市街化区域について、生活利便性、公共交通の状況をもとに、居住誘導区域を設定します。



生活利便エリア



生活利便エリアは、市街化区域の他の区域と比べ人口密度が高く、今後も人口密度、生活利便施設の維持可能性が高いと考えられます。

「生活利便エリア」の人口推計

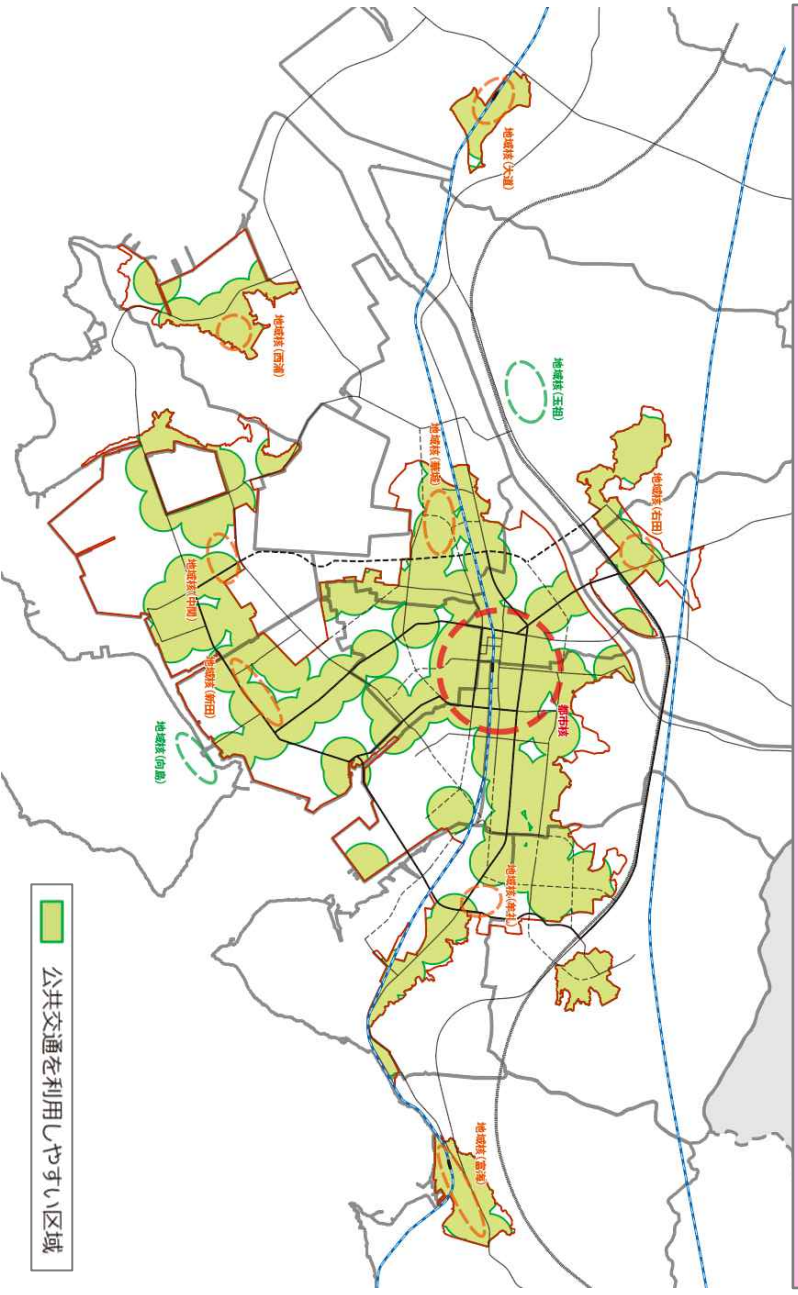
	人口 (人)		面積 (ha)	人口密度	
	2015年	2040年		2015年	2040年
※生活利便エリア	35,379	32,144	779	45.4	41.3

※生活利便エリア…「商業（スーパー・ドラッグストア等及びコンビニ）」「病院・診療所」「子育て支援」「介護サービス」の利便エリアが重複する区域

(参考) 「市街化区域」の人口推計

	人口 (人)		面積 (ha)	人口密度	
	2015年	2040年		2015年	2040年
市街化区域	87,296	78,944	2,950	29.6	26.8

公共交通を利用しやすい区域



公共交通を利用しやすい圏域は、市街化区域以外の区域と比べ人口密度が高く、今後も人口密度の維持可能性が高いと考えられます。

「公共交通（バス・鉄道のみ）周辺」の人口推計

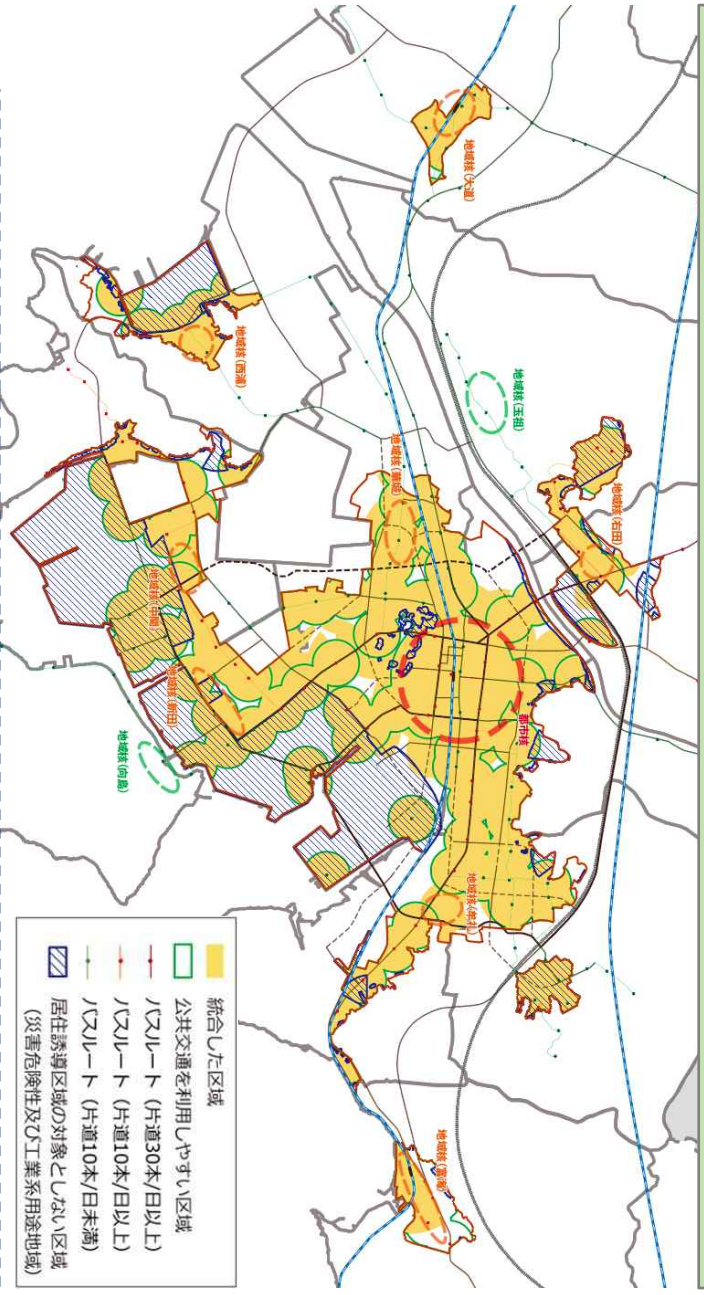
	人口（人）		面積(ha)	人口密度	
	2015年	2040年		2015年	2040年
駅から800m圏または30本/日以上 のバス停から300m圏	13,725	12,577	404	34.0	31.1
10本/日以上 のバス停から300m圏	24,601	22,356	747	32.9	29.9
10本/日未満のバス停から300m圏	28,000	25,363	828	33.8	30.6
※ 上記以外の区域	20,970	18,648	971	21.6	19.2

※上記以外の区域…市街化区域でバス停・鉄道駅を利用しやすい圏域以外の区域

(参考) 「市街化区域」の人口推計

	人口（人）		面積 (ha)	人口密度	
	2015年	2040年		2015年	2040年
市街化区域	87,296	78,944	2,950	29.6	26.8

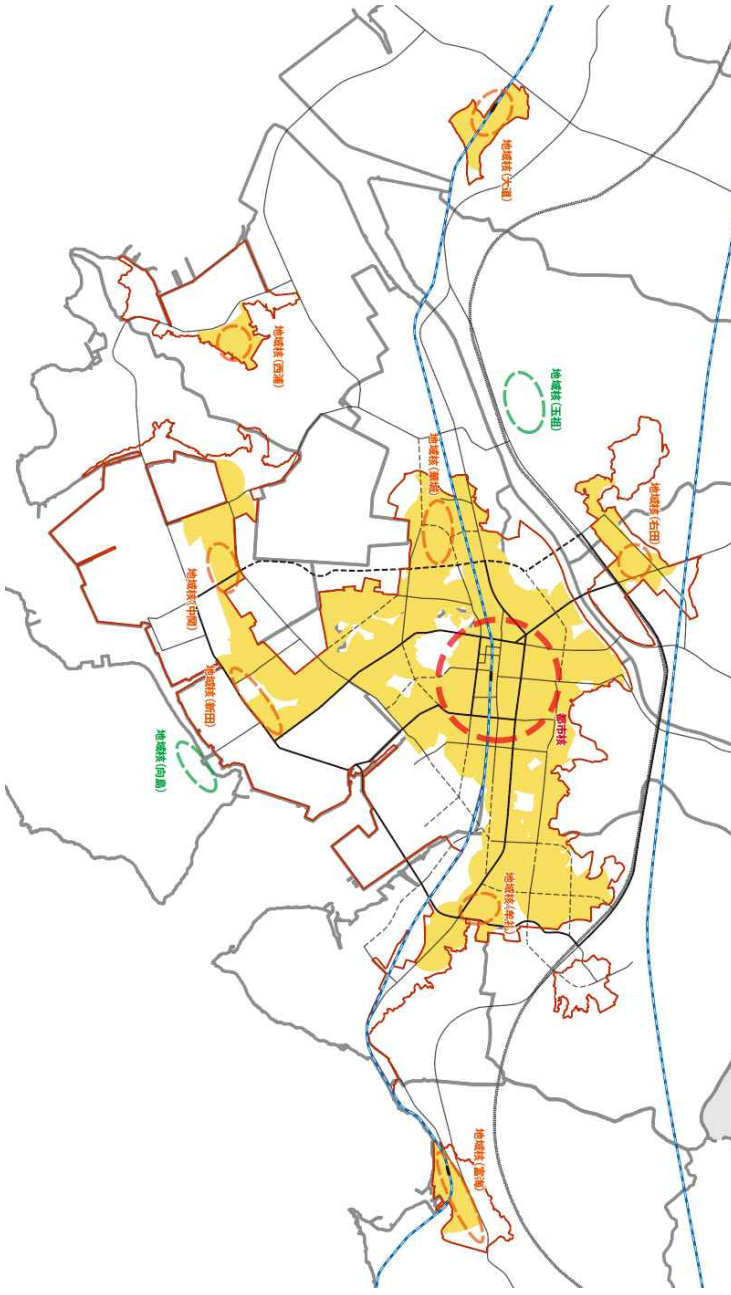
生活利便エリアと公共交通を利用しやすい区域を統合した区域



- ・桑山公園、周防国衙跡など居住ができない地域は除外する。
- ・富海地域は人口規模に応じて区域を設定 (駅から800m 圏かつ旧国道2号、国道2号以南)
- ・災害発生リスクにより居住誘導区域に含めない区域にバス停が該当している場合は、周辺の利用しやすい区域 (300m 圏) を含め、除外する
- ・災害発生リスクにより居住誘導区域が分断される区域は除外する



地形地物等による区域境界を精査する前の居住誘導区域の設定対象地域



(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、「(1) 区域設定の考え方」を踏まえ、地形地物等により区域境界を精査し、以下の区域を設定します。

■居住誘導区域

	面積	人口密度 (推計)		
		2015年	2035年	2040年
DID 形成地区	1,217.6ha	43.6 人/ha	41.7 人/ha	40.8 人/ha
右田分区	41.7ha	39.3 人/ha	40.6 人/ha	40.5 人/ha
西浦分区	19.7ha	33.6 人/ha	25.9 人/ha	24.1 人/ha
富海分区	44.1ha	16.8 人/ha	11.7 人/ha	10.3 人/ha
大道分区	50.3ha	41.9 人/ha	39.8 人/ha	39.1 人/ha
合計 (市街化区域に占める割合)	1,373.4ha (46.6%)	42.4 人/ha	40.4 人/ha	39.5 人/ha
市街化区域	2,950ha	29.6 人/ha	27.6 人/ha	26.8 人/ha
市域	18,937ha	6.1 人/ha	5.7 人/ha	5.5 人/ha

■居住を想定する地域に占める割合

	面積	居住を想定する地域に占める割合
居住誘導区域	1,373.4ha	78.4%

居住誘導区域の役割

人口減少を迎えた本市においては、商圏がいさくなることでスーパー等の都市機能・生活機能の閉店・撤退等を招く可能性があります。そういった機能を維持するには、一定の商圏を確保できるよう一定の人口密度を維持していかなくてはならないことから、居住誘導区域を定め、時間をかけながらゆっくりと誘導していくことが求められます。

(参考)

	2015年 (人)	2040年 (人)	2040年/2015年
市街化区域	87,296	78,944	90.4%

※ 居住を想定する地域は、居住誘導区域の対象としない地域を除いた市街化区域 (1751.8ha)

3 都市機能・生活機能の誘導に関する方針

(1) 区域と誘導施設設定の考え方

都市機能を誘導する区域は、都市の魅力や拠点性を高めるため、定めるものです。生活機能を誘導する区域は、各地域の拠点形成を推進し、居住誘導区域の利便性や市民生活のライフラインを補完するため、定めるものです。

次の考え方により、都市機能誘導区域【都心機能誘導区域】及び生活機能誘導区域【核形成区域及び生活機能補完区域】を設定します。

区域及び誘導施設の設定の考え方

前提となる条件

都市機能誘導区域【都心機能誘導区域】及び生活機能誘導区域【核形成区域】は、地域間の経済活動がより持続的に展開できるよう、都市計画マスタープランの将来都市構造で示している、施設の集積や地域間交流が見込まれるネットワークを軸に、区域を設定します。

手順 1

1) 都市核・地域核の特性による分類

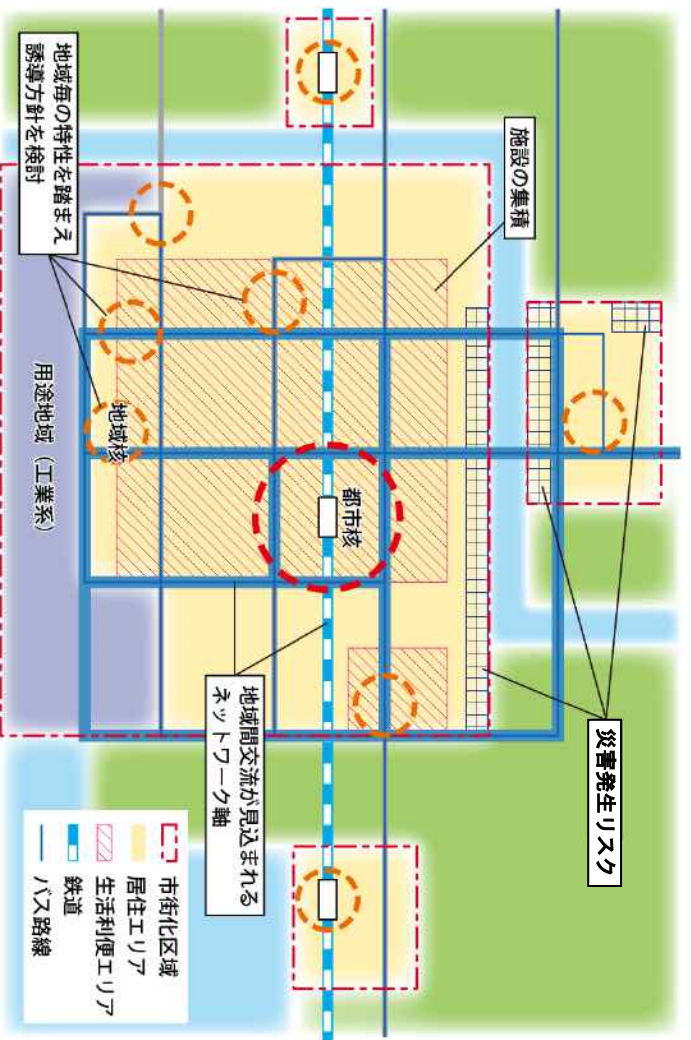
地域人口、公共交通、生活利便性を考慮し、前提となる条件を再検証します。

また、商圏となる人口を背景とする施設の立地可能性を考え、地域毎に都市機能誘導区域【都心機能誘導区域】及び生活機能誘導区域【核形成区域】のどちらかを設定します。

手順 2

2) 誘導施設の設定

施設毎にその特性を整理し、誘導する施設を定めます。



②誘導施設の設の方針

都市機能誘導区域【都心機能誘導区域】において、区域外への散逸を防ぎ集約的な立地を進めていくべき施設を誘導施設として定めます。

生活機能誘導区域【生活機能補完区域】において、居住誘導区域の利便性を補完し、市民生活のライフラインとなる施設を維持・誘導施設として定めます。

■誘導施設の設定

都市機能誘導施設 ★：高次都市機能 ●：生活利便機能		設定の有無
商業	★ショッピングセンター	・ショッピングセンター等の大規模小売店舗は、広域的に利用される高次都市機能であり、立地に際しては生活利便地域の形成、交通ネットワーク、周辺の土地利用等、都市構造に大きく影響することから、都市核周辺における誘導施設として設定します。
	●スーパー・ドラッグストア等	・スーパーやドラッグストア等は、日常生活に欠かせない食料品等の生活必需品を提供する施設であることから、誘導施設として設定します。 ・生活圏ごとの需要が見込まれることから、維持または誘導することを目指します。
	●コンビニエンスストア	・コンビニエンスストアは、食品、日用品、ATM、宅配等のサービスを提供する店舗であるが、幹線道路沿いの立地が多く、広域的な商圏が多い傾向にあることから、誘導施設には設定しないものとします。
医療	●病院	・病院は、広域的に利用される高次都市機能ですが、救急医療機能としての機能も有しており、救急搬送に適した立地及び配置が望まれることから、誘導施設として設定し、維持することを目指します。
	●診療所（歯科を除く）	・診療所は、日常的な通院を必要とする市民に向けて、各地域に必要な施設であることから、誘導施設には設定しないものとします。

介護サービス	● 居宅サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・居宅サービスは、在宅介護を必要とする世帯を支える役割を担い、各地域にサービスを提供する必要があります。 ・通所型のサービスを利用する場合は、自宅から施設まで車による送迎が行われます。また、訪問型の場合は、事業者が利用者の自宅を訪問し、サービスを提供する形式であることから、誘導施設には設定しないものとします。
	● 地域包括支援センター	<ul style="list-style-type: none"> ・地域包括支援センターは、現状では市域を5つのブロックに分けて設置・運営されており、都市構造上の地域区分とは整合していません。また、スタッフが利用者の自宅を訪問し、サービスを提供する形式であることから、誘導施設には設定しないものとします。
子育て支援	● 保育園・認定こども園・認可外保育施設	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園や幼稚園等の子育て支援施設は、子育て世代の生活を支える役割を担い、各地域に必要な施設であることから、誘導施設には設定しないものとします。
	● 幼稚園	
	● 子育て支援施設	
教育	● 高等学校等	<ul style="list-style-type: none"> ・高等学校等は、広域的に利用される高次都市機能であり、公共交通によるアクセスがしやすい立地の施設が多くなっています。現状の立地はおおむね都市構造に適していることから、誘導施設には設定しないものとします。
	● 小学校・中学校	<ul style="list-style-type: none"> ・17の小学校は、市民の最も身近な生活行動単位である区域の一つ(校区)を形成していることから、誘導施設には設定しないものとします。 ・上記の理由により、中学校も誘導施設には設定しないものとします。
行政その他・公益	★ 市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎は、広域的に利用される高次都市機能であり、立地に際しては市内各地域との交通ネットワークの形成が求められることから、都市核周辺における誘導施設として設定します。
	★ 文化施設	<ul style="list-style-type: none"> ・文化施設は、広域的に利用される高次都市機能であることから、公共交通の利便性の高い都市核周辺における誘導施設として設定します。
	★ スポーツ施設	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ施設は、大規模な敷地を要することから、誘導施設には設定しないものとします。
	● 公民館・出張所	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館は、おおむね1小学校区に1施設設置されていることから、誘導施設には設定しないものとします。 ・出張所は、現状では公民館に併設されているため、誘導施設には設定しないものとします。

※県立総合医療センター及び防府市スポーツセンター並びにみなとオアシス三田尻は、敷地、交通アクセス、当該施設の性質等から現在地が適地であり、今後も現在地周辺に維持していく方針とします。

(2) 都市機能誘導区域・生活機能誘導区域と誘導施設の設定

都市機能・生活機能誘導区域は、想定する誘導施設の立地に適した区域として、以下の区域を設定します。

<都市機能誘導区域（都心機能誘導区域）>

都心機能誘導区域は、高次都市機能を含めた都市機能を誘導し、都市核の形成に資する区域として設定します。

既存の都心機能を活用し、高次的利用が展開されるよう、本市の中心機能を形成する取組みを推進します。

■ 都心機能誘導区域

	面積
都心機能誘導区域 (市街化区域に占める割合)	103.9ha (3.5%)
市街化区域	2,950ha
市域	18,937ha

■ 誘導施設

高次都市機能	<ul style="list-style-type: none">・ショッピングセンター：店舗面積 6,000 m²以上・市庁舎・文化施設 (防府市公会堂・防府市地域交流センターアスピラート)
--------	--

＜生活機能誘導区域（核形成区域）＞

核形成区域は、多極型ネットワークの都市構造を実現するため、各地域の拠点の形成を図る区域として設定します。

周辺の居住誘導区域との連携を高める区域として、核の形成に資する地域のコミュニティや賑わいの創出に繋がる取組みを推進します。

■核形成区域

	面積
中央	165.9ha
新田	8.3ha
中関	13.2ha
牟礼	15.5ha
華城	21.8ha
右田	13.7ha
西浦	17.3ha
富海	15.5ha
大道	15.3ha
合計	286.5ha
(居住誘導区域に占める割合)	(20.9%)

- 64 -

＜生活機能誘導区域（生活機能補完区域）＞

生活機能補完区域は、居住誘導区域の日常生活を支え、非常時の食料・電池等の供給源となる生活利便施設を維持・誘導していくため、居住誘導区域を補完する区域として設定します。

居住誘導区域の生活利便性を担保し、働きやすく暮らしやすい職住近接型の居住誘導区域となるよう生活機能を補完する取組みを推進します。

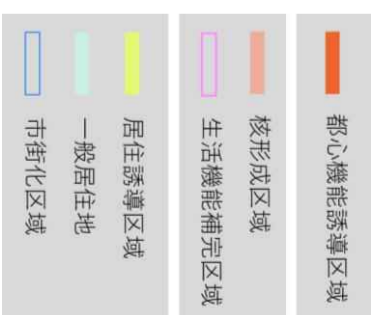
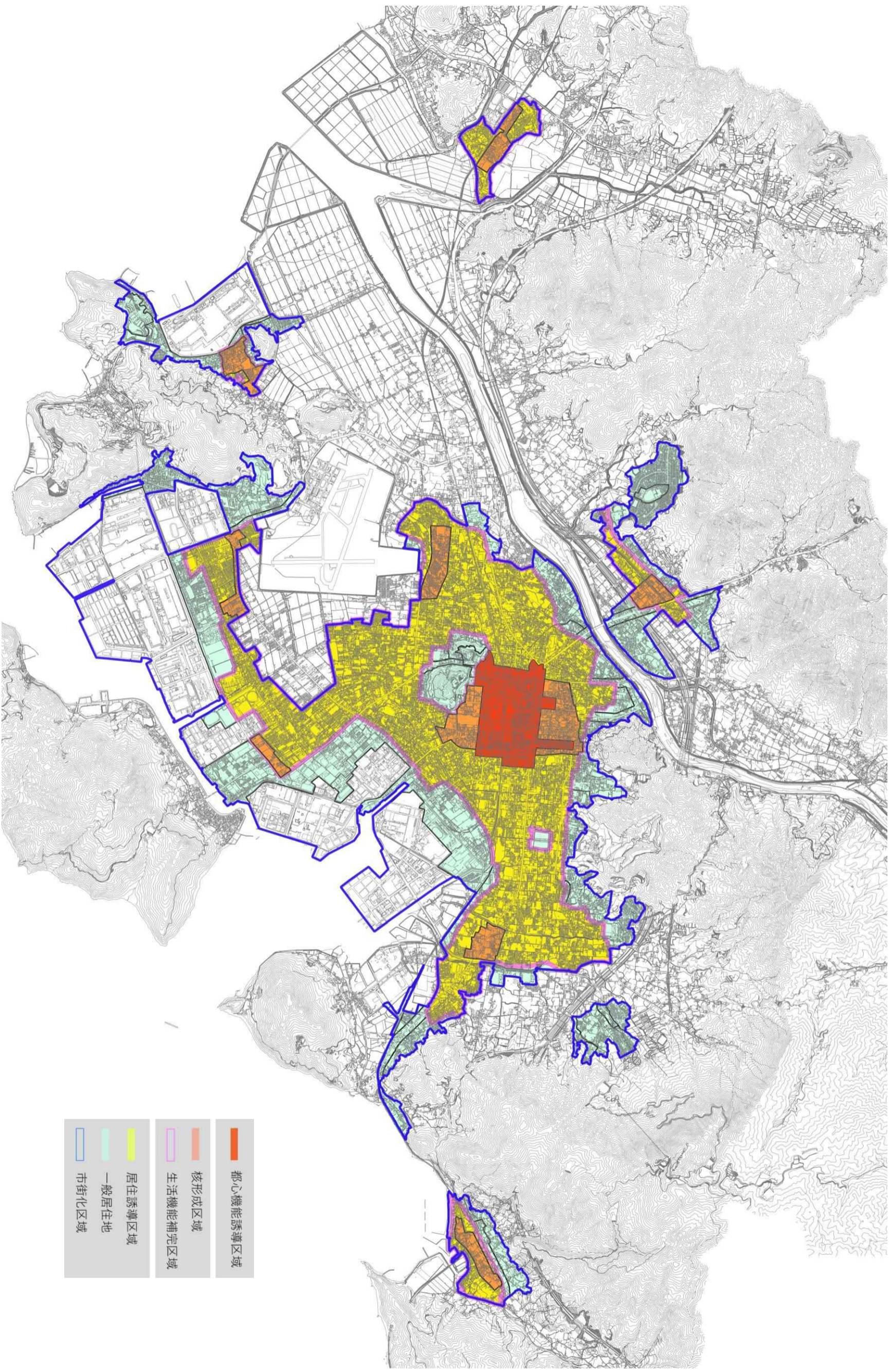
■生活機能補完区域

	面積
生活機能補完区域 (市街化区域に占める割合)	1,373.4ha (46.6%)
市街化区域	2,950ha
市域	18,937ha

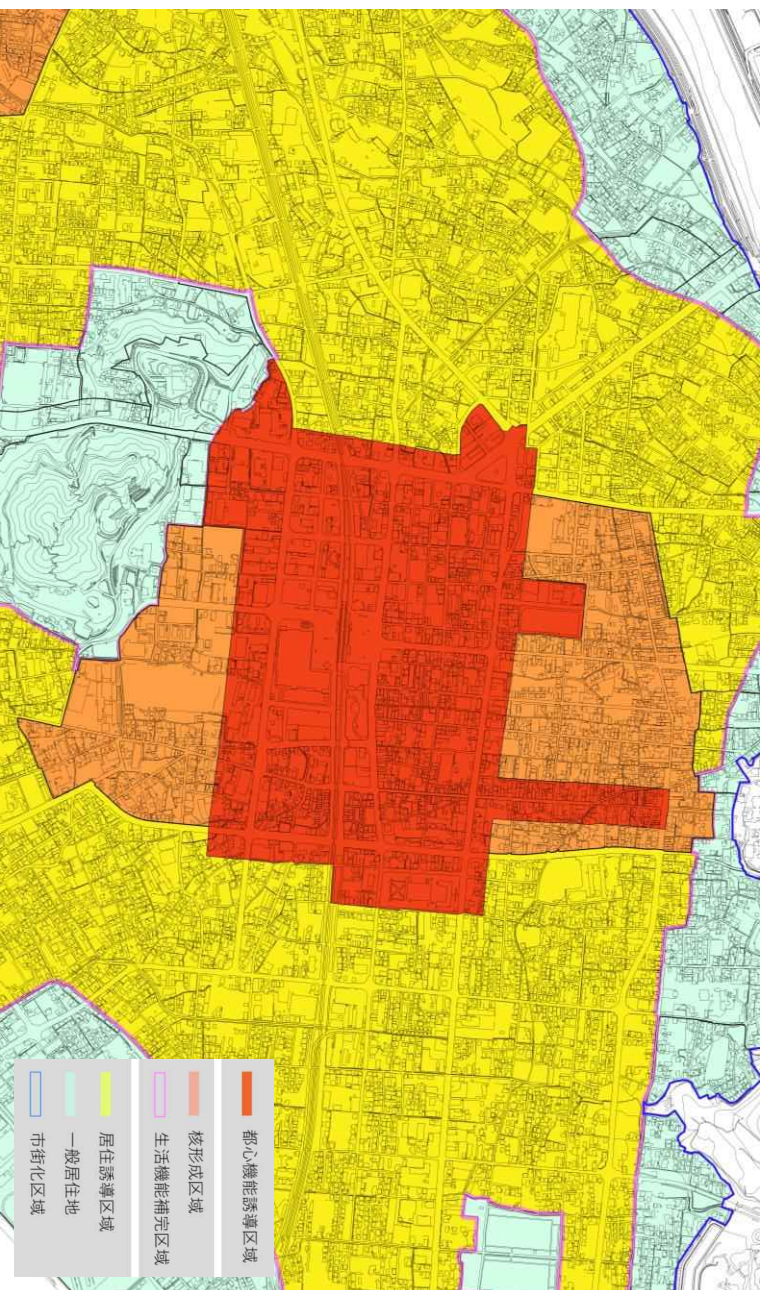
■維持・誘導することか望ましい施設

生活利便機能	・スーパー・ドラッグストア：店舗面積 500 m ² 以上 ・病院
--------	---

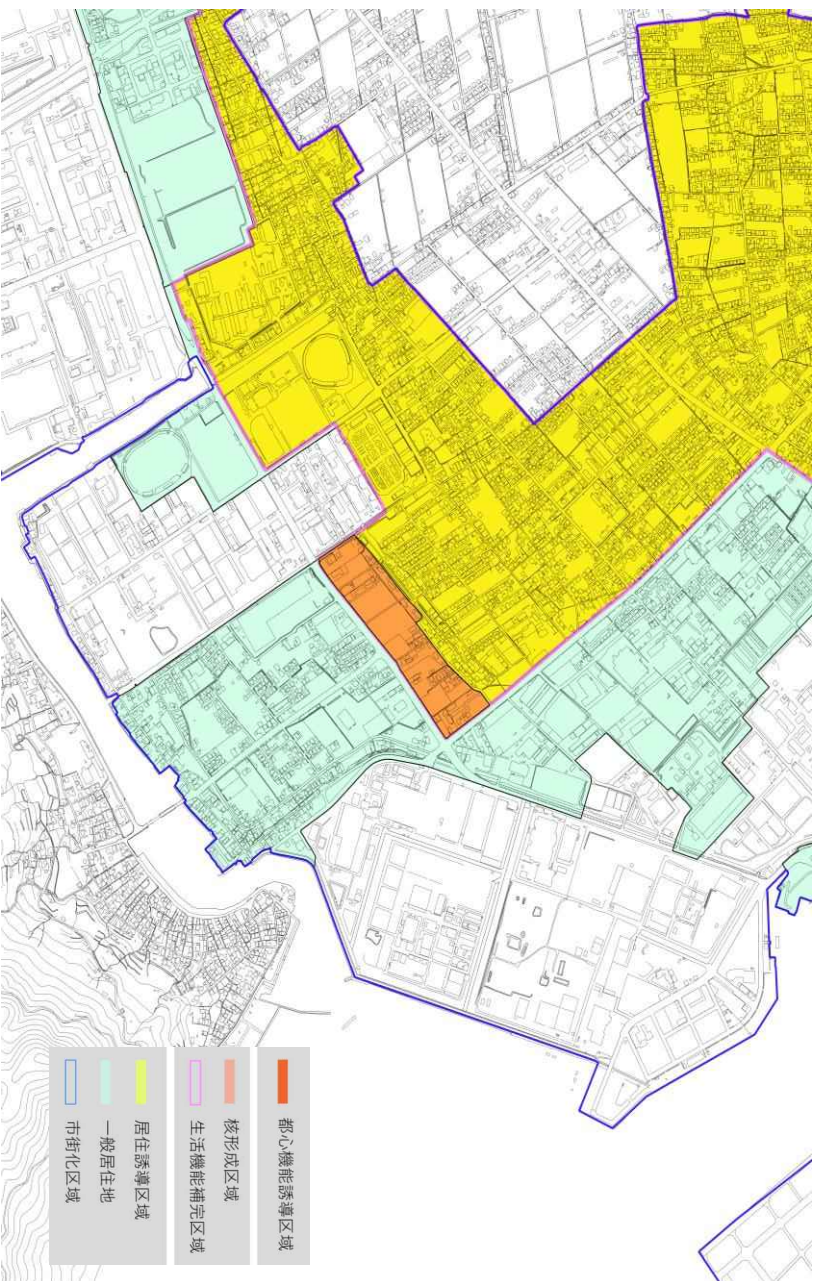
居住誘導区域・都市機能誘導区域・生活機能誘導区域

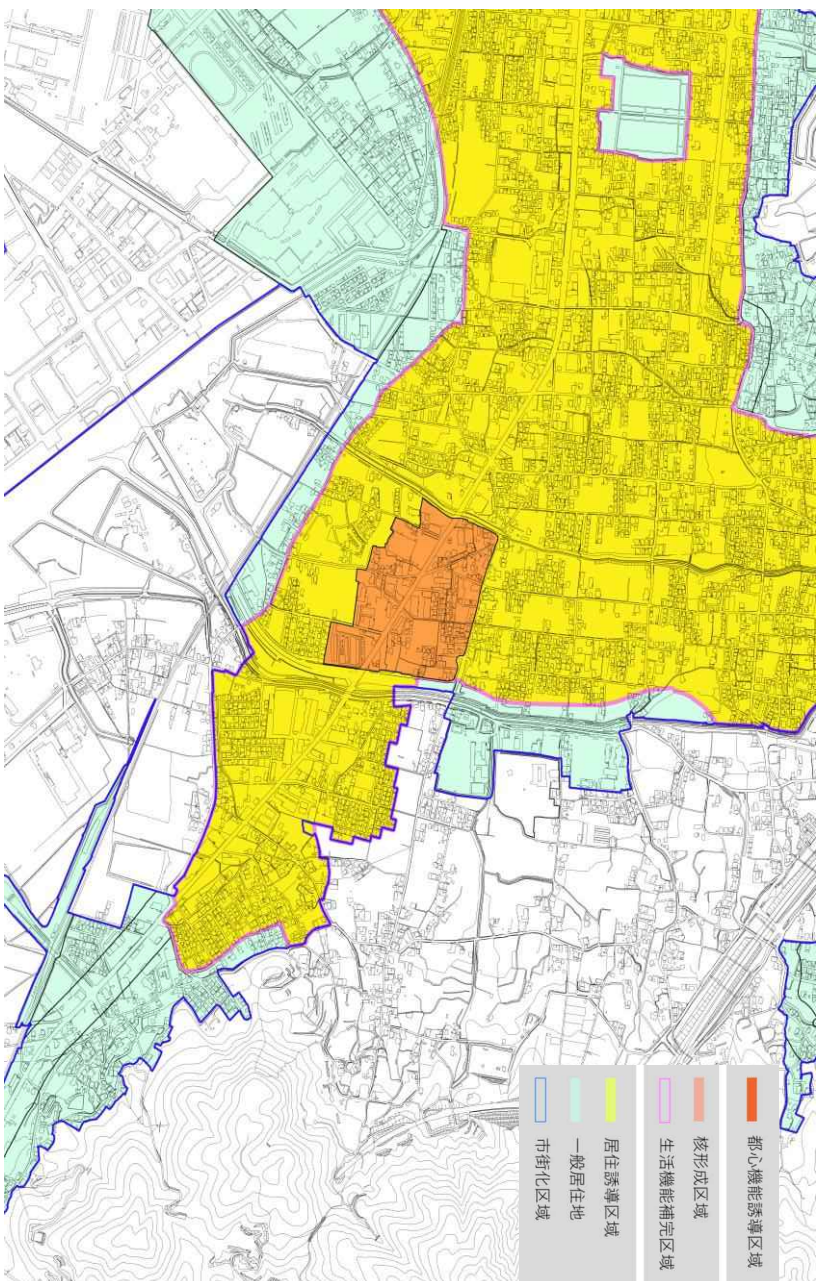


中央地域

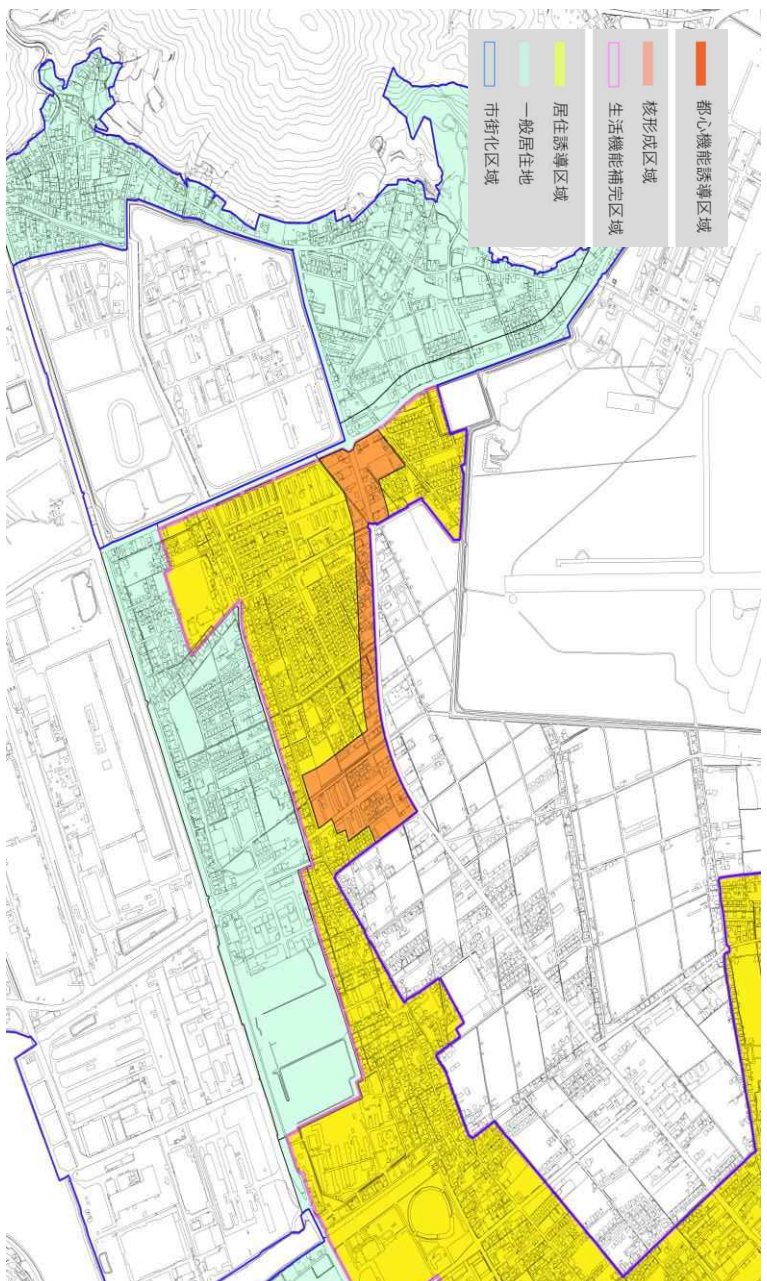


新田地域

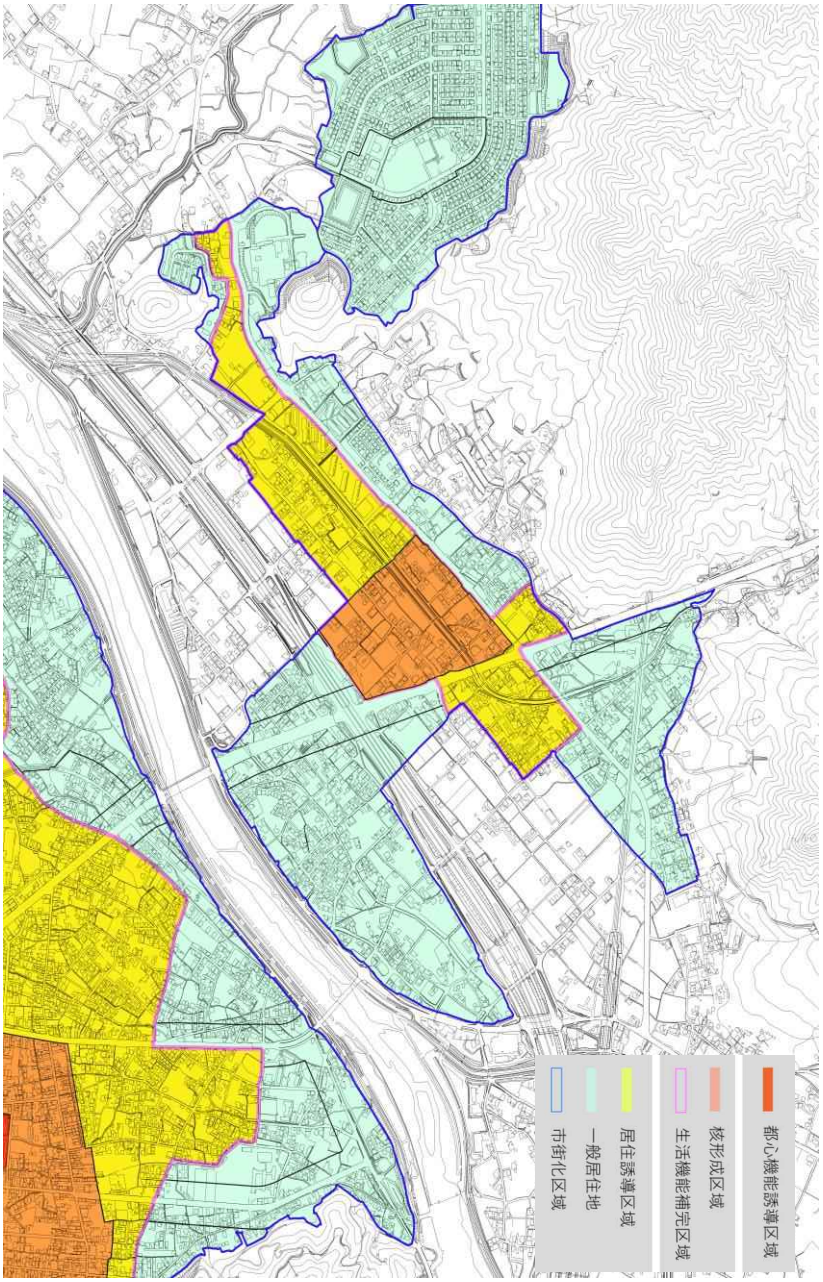




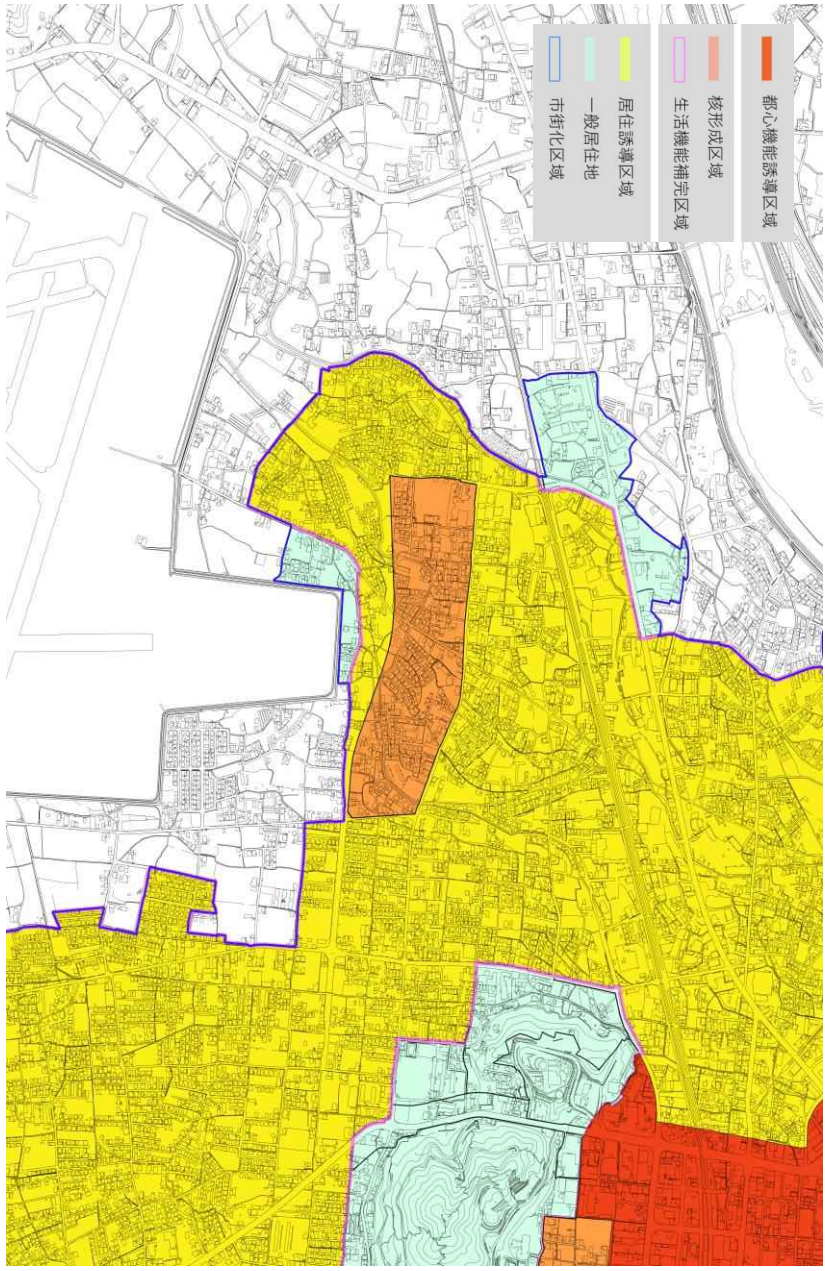
中関地域



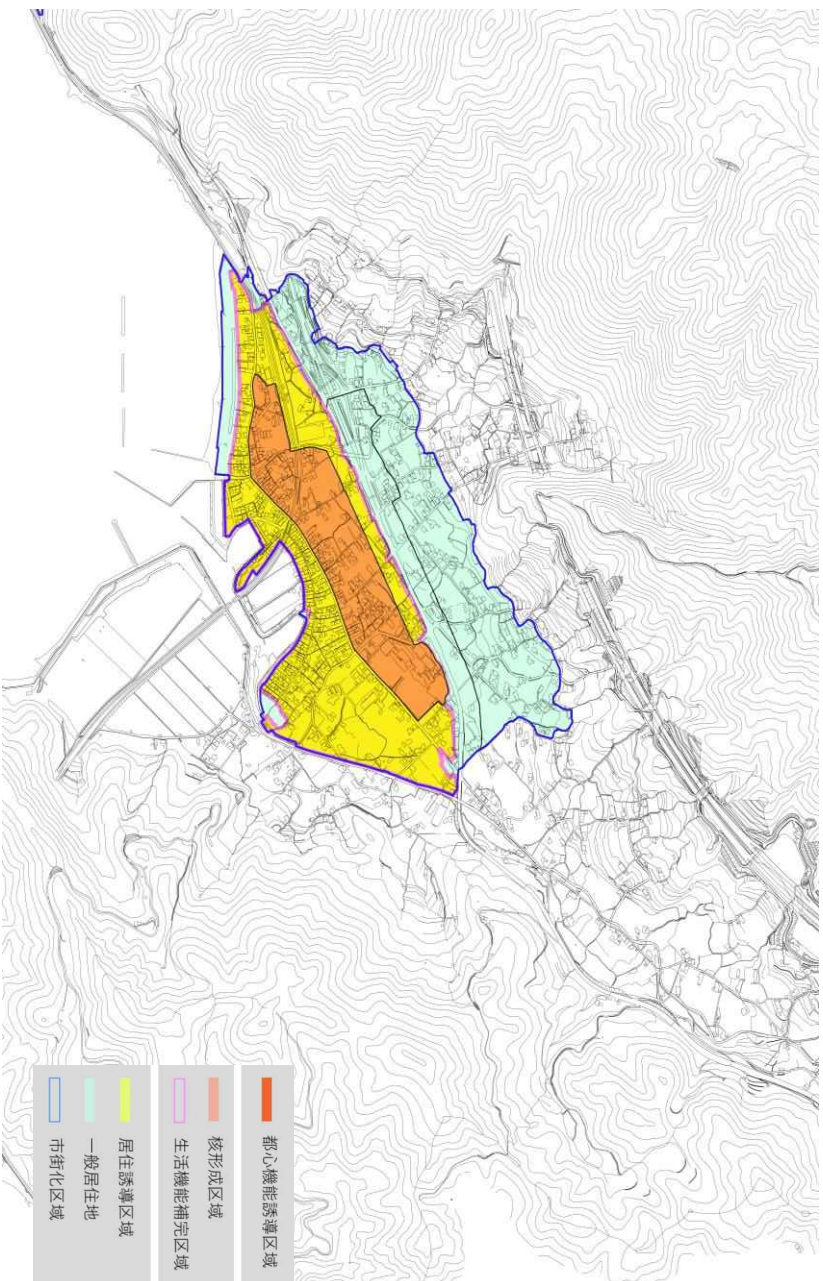
牟礼地域



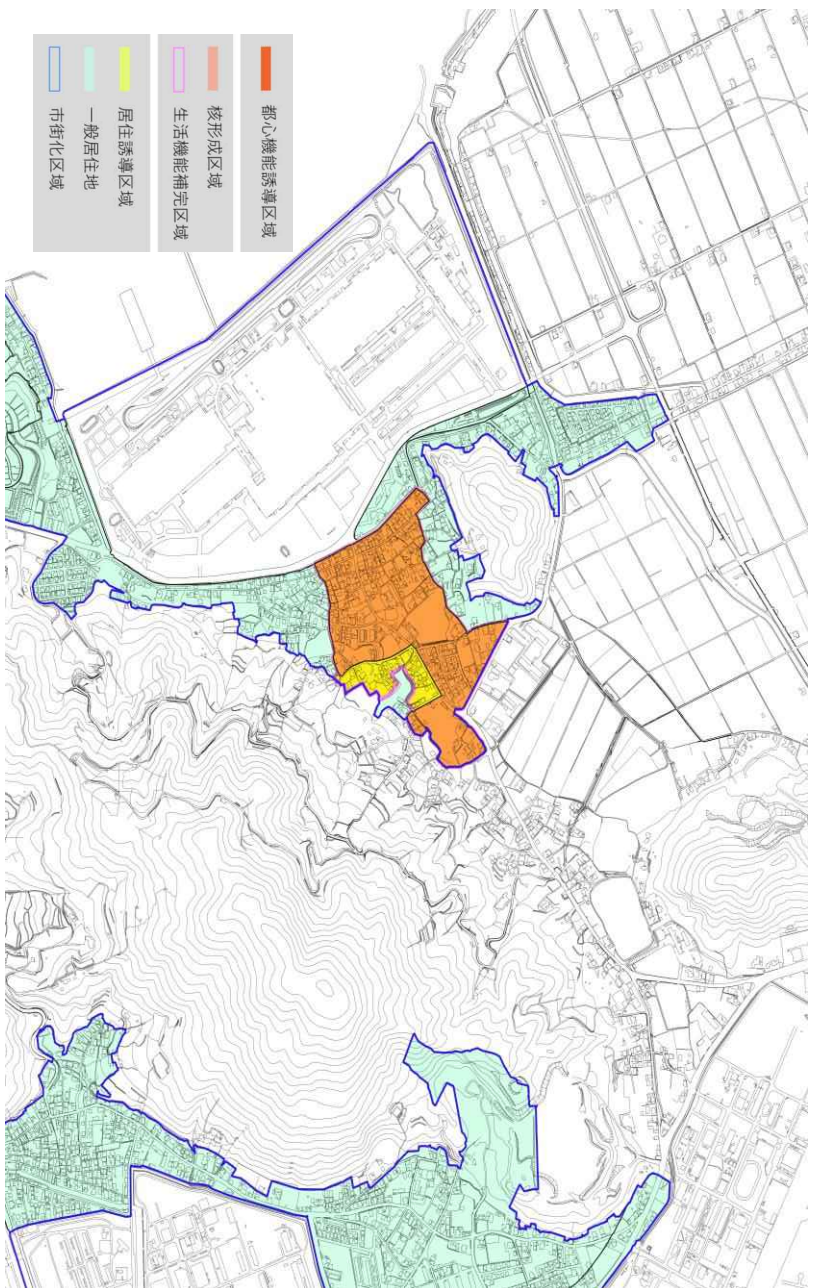
右田地域



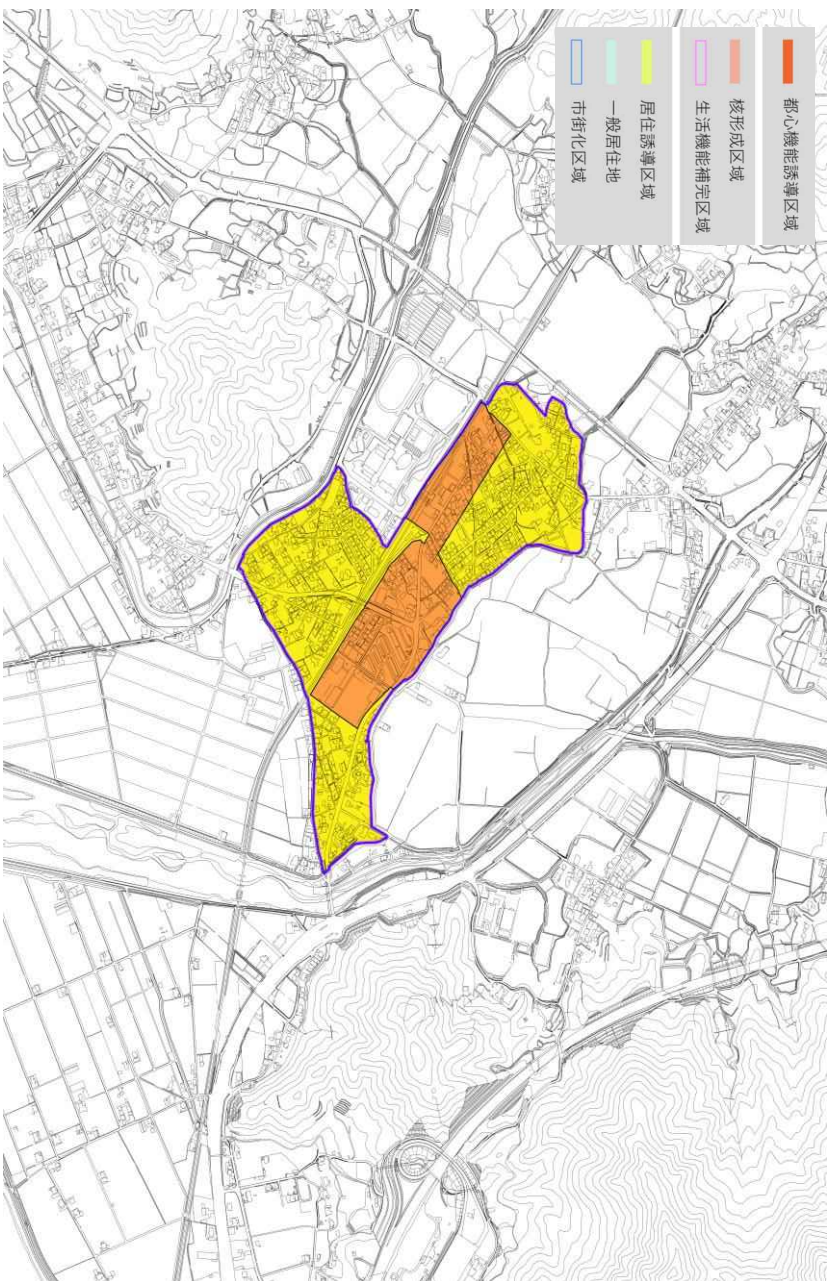
華城地域



富海地域



西浦地域



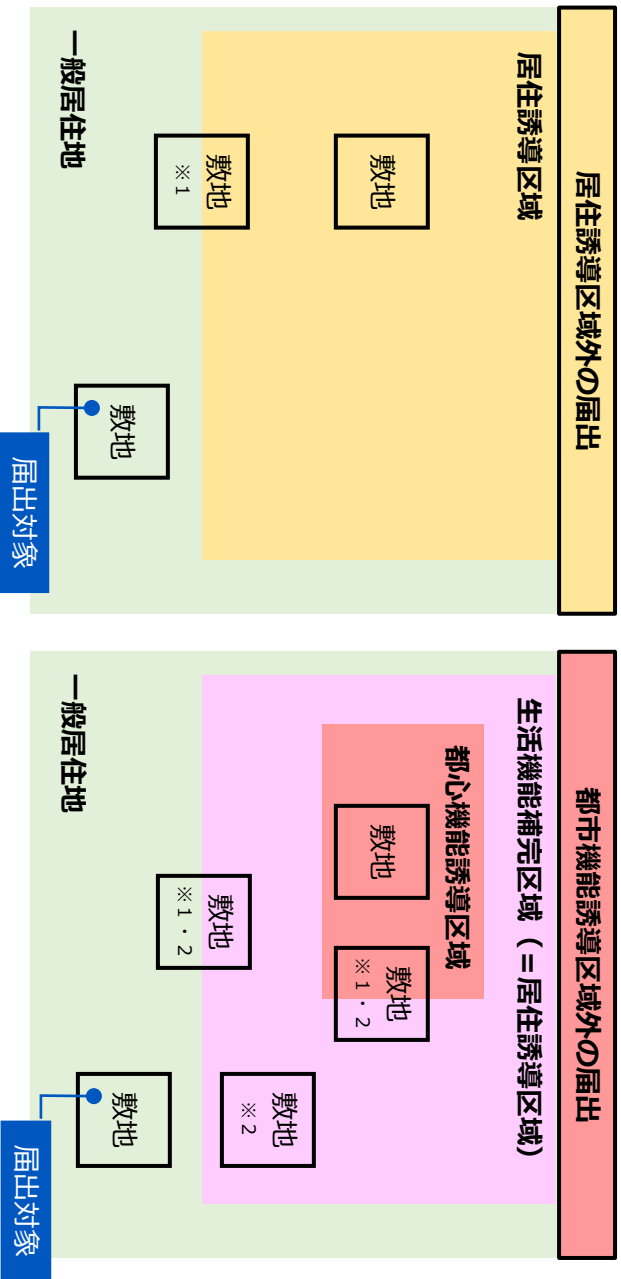
(参考) 誘導施設一覧

機能分類	施設	施設の定義	都市機能誘導区域		生活機能補完区域			
			○	—	○	—		
商業	高次都市機能	ショッピングセンター	—	○	—	—		
	生活利便機能	スーパー・ドラッグストア	—	—	○	—		
医療	高次都市機能	コンビニエンスストア	—	—	—	—		
		病院	医療法第1条の5第1項、 医療法第4条に定める地域 医療支援病院(は除く)	—	—	○		
	生活利便機能	診療所	医療法第1条の5第2項	—	—	—		
		居宅サービス	介護保険法第8条第1項	—	—	—		
	介護サービス 子育て支援	生活利便機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46	—	—	—	
			保育園	児童福祉法第39条第1項 に規定する施設	—	—	—	
		生活利便機能	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、 保育等の総合的な提供の 推進に関する法律第2条 第6項に規定する施設	—	—	—	
			認可外保育施設	児童福祉法第59条の2に よる届出が必要とされる施設	—	—	—	
		教育	高次都市機能	幼稚園	学校教育法第1条	—	—	—
				子育て支援施設	学校教育法第1条	—	—	—
生活利便機能		高次都市機能	高等学校等	学校教育法第1条(高等学校、 大学及び高等専門学校)、 第124条(専修学校)	—	—	—	
			生活利便機能	小学校	学校教育法第1条	—	—	—
行政その他 公益	高次都市機能	中学校	学校教育法第1条	—	—	—		
		市庁舎	—	○	—	—		
	生活利便機能	文化施設	防府市公会堂、防府市地域 交流センターアスピラート	○	—	—		
		スポーツ施設	—	—	—	—		
生活利便機能	公民館・出張所	—	—	—	—			

誘導施設に設定しない施設についても、新たに立地するものについては、居住誘導区域の生活利便性を担保するように配慮することや核形成に資する立地が望ましいといえます。

(参考) 立地適正化計画に基づく届出制度を適用する誘導区域の取扱い

届出制度により、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の建築等を行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。居住や都市機能の立地を緩やかにコントロールするため、届出により立地動向を把握し、届出の内容によっては、勧告・あっせん等を行うことができます。



※1 敷地に誘導区域がまたがる場合は届出不要

※2 都市機能誘導区域のみの誘導施設については、生活機能補完区域も届出対象

4 立地適正化に向けた誘導施策

将来都市構造の実現に向けては、各種施策の連携を図り、一体的なまちづくりを推進する必要があります。本計画に示す方針に基づき、居住・都市機能の誘導、生活機能の充実、地域間ネットワーク、安全な生活環境、土地利用の再編に関する取組を以下に示します。

(1) 居住の誘導に関する施策

居住誘導区域への居住の誘導や区域内の人口密度を維持するため、居住環境や生活利便性の維持・向上に資する取組を推進します。

居住誘導区域における住宅建築を促進する環境整備

居住誘導区域への転入や区域内での住み替えを促進するため、狭あい道路の改善や空き家の利活用の促進等により、良好な居住環境への改善を図ります。また、定住を促すため、転入や住宅取得に関しての支援を推進します。

○届出制度の運用

都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用し、諸課題の状況把握や改善を図ります。

○都市のスポンジ化の一体的な改善

人口密度の低下の要因である都市の更新の滞りを改善するため、狭あい道路、空き家及び空地等を一体的に改善できる制度の創設を図ります。また、空き家及び空地については、低未利用土地権利設定等促進計画の作成を検討します。

- 74 -

低未利用土地利用等指針

低未利用土地に対しては、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、土地を一体敷地にする等により活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者を行政がコーディネートすることなども検討します。

利用指針

〈都心機能誘導区域・核形成区域〉オープンカフェや広場、商業施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること。

〈居住誘導区域〉良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること。
管理指針

〈空き家〉定期的な空気の入れ替え等の適切な清掃を行うこと。

〈空き地〉定期的な除草や不法投棄等を予防するための適切な管理を行うこと。

低未利用土地権利設定等促進事業区域

〈低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定〉都心機能誘導区域・核形成区域又は居住誘導区域

〈低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項〉促進すべき権利設定等の種類：地上権、借地権、所有権等

立地を誘導すべき誘導施設等：都心機能誘導区域や生活機能補完区域における誘導施設、居住誘導区域における住宅

○移住促進策との連携

移住希望者については、そのニーズが都市的区域的居住の場合には、居住誘導区域への定住をあっせんし、全国版空き家バンク等の情報ツールの活用を図ります。

○プラットフォーム3.5地域活性化型・子育て支援型（住宅金融支援機構による支援）

住宅金融支援機構による支援制度を運用し、金融上の支援措置の活用を推進します。

(2) 都市機能・生活機能の誘導に関する施策

都心機能誘導区域への施設の立地促進や既存の機能との連携を図るため、高次の利用に向けた整備や既存入トツクの活用等の取組を推進します。また、核形成区域や生活機能補完区域の生活機能の充実に向けて、雇用環境や生活環境の整備に関する取組を推進します。

都市の魅力をつくる高次都市機能の整備

都市の魅力を高めるため、市庁舎の建替整備をはじめ、都心機能誘導区域における高次都市機能の充実や市街地の環境整備の推進等により、利便性の向上や活性化を図ります。

既存の施設や民間活力、人材等の資源と連携することにより、継続的な発展に向けた取組を展開します。

○届出制度の運用

都市再生特別措置法に基づき届出制度を運用し、諸課題の状況把握や改善を図ります。

○市庁舎の建替整備

高次都市機能である市庁舎は、各種生活サービス及び非常時の防災拠点機能を有する施設としての整備を図ります。

○市街地整備事業等による民間活力の導入

小規模区画整理事業及び小規模再開発事業等による都市機能の誘導・強化を検討します。

居住を支える雇用環境・生活環境の充実

働きやすく暮らしやすい居住環境の実現に向け、総合計画に基づき、居住を支える雇用・子育て支援・福祉等の各種施策の充実を図ります。また、市が実施する各種事業や税制等について、誘導区域を考慮した見直しを検討します。

○職住近接都市の強化

企業誘致の候補地となる臨海型産業地帯及び都心機能誘導区域並びに核形成区域と居住誘導区域が近接する居住環境の強化に向け、企業誘致による雇用の場の充実、雇用の定住を図ります。

○歩行者空間及び公園並びに広場空間等の整備と適切な管理

核形成区域においては、各種交通結節機能の強化や商業系及び住居系機能の立地が期待され、地域間交流の場となることから、それぞれの機能性を高める歩行空間の整備を検討します。また、生活機能補完区域においては、生活の質を高めるため、立地誘導促進施設協定の活用を検討し、公園並びに広場空間等の整備と適切な管理を推進します。

立地誘導促進施設協定に関する事項

〈立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域〉

都心機能誘導区域・生活機能補完区域又は居住誘導区域

〈立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項〉居住者の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は次の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。

種類：広場、広告塔、並木等、居住者、来訪者又は滞在者の利便増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都心機能誘導区域・生活機能補完区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの。

○河川・水路・水辺の水環境の整備と適切な管理

生活の質を高める上水道・下水道の整備を推進し、ゆとりある安全安心な暮らしを提供するとともに、生活機能補完区域の河川・水路等の水辺を活かした空間整備を推進します。

(3) 地域間ネットワークに関する施策

将来都市構造の基軸となる環状一号線の早期整備の実現を図るとともに、都市核・地域核を結ぶ地域間ネットワークの形成を推進します。

地域間ネットワークの充実

○幹線道路の整備

各種施策との相乗効果が期待される重要なネットワークや地域を結ぶ道路網については、早期の整備を目指します。

各交通手段の利便性の向上

○利用環境の向上

核形成区域においては、交通結節機能の向上を図り、公共交通の利便性を確保するため、バス路線の再編、ダイヤ改正、交通系 IC カードの導入を図ります。

(4) 安全な生活環境に関する施策

災害による甚大な被害を回避するため、各種防災対策や安全確保策を充実させ、災害に強いまちづくりを推進します。

防災まちづくりの推進

○避難路・避難地となる防災公園、避難施設等の整備
居住誘導区域の災害リスクは依然として残されており、居住誘導区域内外を含む市民の安全を確保するため、防災公園や避難ルート・物資輸送ルートの整備を推進します。

○氾濫の防止や制御のための水害対策を活用した避難体制
氾濫の恐れのある河川等の重要箇所を監視を強化するため、防災監視カメラの設置を推進し、迅速な避難体制を構築するとともに、下流域の浚渫を進め、浸水リスクの解消を図ります。

○宅地耐震化推進事業の促進

大規模地震が発生した場合には、大きな被害が生じるおそれのある大規模盛土造成地等の変動予測調査を行い、必要に応じて滑動崩落防止や宅地液状化防止に資する取組を推進します。

○その他災害リスクを軽減する自然災害対策の実施

自然災害対策として各種インフラ施設の長寿命化や適切な管理・整備を推進します。

○継続した災害リスクの周知

各種災害の被害想定や災害時における避難場所・避難経路・備蓄物資等について、その認識を徹底する等の市民による自助の取組を促します。

○災害時・緊急時の各種機関との連携

県立総合医療センター、航空自衛隊北基地・南基地、みなとオアシス三田尻、農林業の知と技術の拠点等と連携し、災害時の住民の安全を確保するとともに、各地域における共助の避難体制の構築を促進します。

(5) 土地利用の再編に関する施策

持続可能な都市構造へ転換していくため、時代に適応する多核多層ネットワーク構造を目指し、都市計画の見直しを図ります。

各種都市計画の見直し

○広域幹線交通軸を活かす道路整備プログラムの策定

将来都市構造の基軸となる都市計画道路について、効率的かつ効果的な整備を実現するため、核形成に資する事業効果の高い路線や整備予定等を示す道路整備プログラムを策定します。

○用途地域の見直し

居住や都市機能・生活機能の誘導区域に基づき、核形成区域等の拠点性を高めるため、用途地域の適正を検証し、計画の推進に必要な見直しや緩和等を行います。

○市街化調整区域における開発許可要件等の見直し

居住環境の質の向上と市街化調整区域の環境維持等の側面から、防府市都市計画マスタープランに示す将来都市構造図の居住エリアを超えた新たな土地を対象とする市街化調整区域の宅地分譲開発は、市街化区域の人口密度の低下の要因となるため、『防府市開発行為等の許可の基準に関する条例』の見直しを行います。なお、将来都市構造図に示す居住エリアで既に開発された市街化調整区域の住宅地については、市街化区域の編入と併せて居住誘導区域や一般居住地に編入することを検討します。

○核形成に資する地区計画の策定

各地域の特性を活かした拠点づくりに向け、核形成区域を中心とした地区のまちづくりに関する将来像の設定や、必要な環境整備に資する地区計画の策定を支援します。

第5章 計画の進捗管理

1 目標値の設定

本計画の進捗状況や達成状況の経過を定量的に確認するため、目標となる指標を設定します。この指標の測定結果を基に、計画や施策の見直しに活かすものとします。

■設定する目標値の候補

	評価指標	基準値	目標値
1	居住誘導区域の人口密度 - 安全で利便性の高い区域の人口密度を維持	42.4人/ha (2015(H27)年度)	42.4人/ha (2038(R20)年度)
2	都心機能誘導区域内の誘導施設数 - 高次都市機能の維持	都心機能誘導区域 6施設 (2018(H30)年度)	都心機能誘導区域 6施設 (2038(R20)年度)
3	生活機能補完区域内の誘導施設数 -各地域の生活利便水準の維持	生活機能誘導区域 30施設 (2018(H30)年度)	生活機能誘導区域 30施設 (2038(R20)年度)
4	路線バス(市内完結系統、乗合タクシー等を含む)の利用者数	334,890人/年 (2016(H28)年度)	335,000人/年 (2023(R5)年度)

2 実現に向けた進捗管理と見直しの推進

立地適正化計画は、おおむね20年後の都市の姿を展望する長期的な視点を持った実行計画です。計画の運用に際しては、急速に進む技術革新を伴う社会情勢の変化にスピード感をもって柔軟かつ効果的・効率的に対応する必要性から、実行計画に優位とされるOODAループ（Observe（観察）、Orient（状況判断）、Decide（意思決定）、Act（行動）のループ）を採用し、情勢の変化に応じて、臨機応変な対応策の実行を行っていきます。なお、見直しでは、庁内会議や外部協議会等を活用し、居住・都市機能・生活機能に関する区域設定及び誘導施設、誘導施策の見直しを行います。

