

4. まちづくりに関する基本的な方針

4. 1 まちづくりの基本理念と基本方針

(1) まちづくりの基本理念

まちづくりの基本理念は、下関市都市計画マスタープランに掲げる基本理念『自然と歴史と人が織りなす交流都市 ～自然と人、人と人、ふれあいで輝く共創のまちづくりを目指して～』を立地適正化計画でも引き続き継承し、この基本理念のもと、まちづくりの課題の解決に取り組んでいきます。

この基本理念は、「すべての人が健康で元気に暮らせるまちづくり」「自然と人、人と人の新たなふれあいが原動力となるまちづくり」「地域相互の緊張感をエネルギーに、交流力と内発力が高まる共創のまちづくり」の実現を目指そうとするものです。

【まちづくりの基本理念】

自然と歴史と人が織りなす交流都市

～自然と人、人と人、ふれあいで輝く共創のまちづくりを目指して～

(2) まちづくりの基本目標

目標1. 誰もが便利で安心して生活できる都市構造の構築

下関駅周辺及び新下関駅周辺の2つの都市拠点では、高次都市機能の集積を図り、市民生活や経済活動に対する広域的で質の高い都市的サービスを提供するとともに、地域拠点や生活拠点では、市民の日常生活を支える都市機能を集積し、市民にとって暮らしやすい生活圏の形成を図ります。

また、これらの拠点周辺では、各地域の自然や歴史等の地域特性を活かし、観光や交流のための魅力ある拠点を形成するとともに、公共交通ネットワークにより強固に連携し、誰もが便利で安心して生活できる都市構造の構築を図ります。

目標2. 持続可能な都市づくりの推進

都市機能や居住機能等の集積・抑制を図り、地域の性格に応じた適正な土地利用を推進します。

また、都市機能の配置・誘導にあたっては、既存ストックの有効活用により、人口減少下においても、将来にわたり持続可能な都市づくりを推進します。

目標3. 安全・安心に暮らせる都市づくりの推進

自然災害による被害が想定される地域への居住抑制を図ります。

また、良好な居住環境の維持・形成に向けて、生活関連施設の維持管理・整備を図るとともに、子どもや高齢者等にやさしい、安心して暮らせる都市づくりを推進します。

4. 2 将来の都市構造

(1) 基本的な考え方

まちづくりの基本理念、基本目標の実現に向けて、都市全体として、都市拠点・地域拠点・生活拠点ごとに、拠点の性格に応じて都市機能、生活関連機能の配置・集積を行うとともに、それらの拠点間において、効果的に機能分担・連携を図りながら、土地利用密度、生活活動密度を高める集約型都市づくりを推進します。

2つの都市拠点では、広域的に必要な高次都市機能について、相互に連携しつつ、都市機能の集積を図ります。また、地域拠点では、中心部との都市機能の分担を図りつつ、商業・業務等の生活関連機能の配置を行います。生活拠点では、商業・業務等の生活利便性を高める機能の配置及び居住機能を確保し、他の拠点と連携した拠点形成を図ります。

居住誘導の視点からは、3つの拠点周辺や交通利便性の高い幹線道路沿道へも居住機能の誘導を図るなど、日常生活を営む上で、便利で快適に生活できる地域への居住誘導を図り、人口密度を高める集約型都市づくりを推進します。

上記で示す各種機能を集積した拠点について、これらの拠点間を結ぶ公共交通の利便性の維持・向上を図ることにより、日常生活圏内において不足する機能等を相互に補完・連携しながら、都市全体として活力ある地域集約型都市の形成を目指します。また、地域集約型都市の形成を推進するにあたっては、これまで整備してきた都市基盤や公有財産等の既存ストックの有効活用を図り、拠点周辺等における土地利用密度を高めることに留意します。

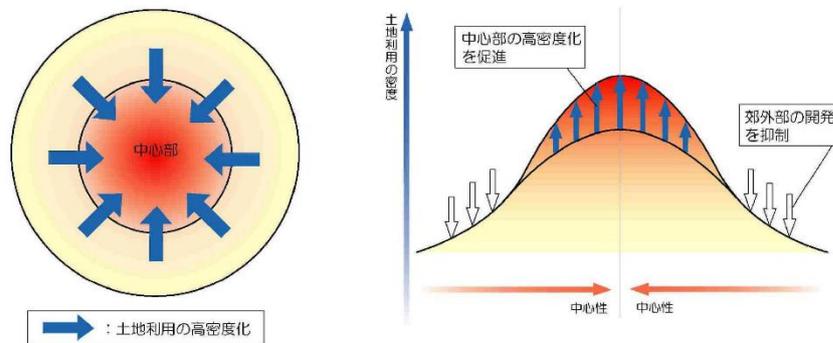


図 土地利用の密度を高める都市づくりのイメージ

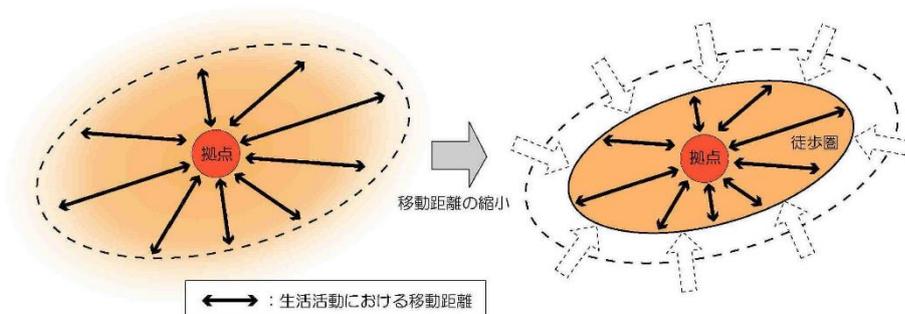


図 生活活動の密度を高める都市づくりのイメージ

資料：山口県都市計画基本方針改訂版(平成27年10月)

(2) 本市における将来都市構造のイメージ

本市では、都市拠点・地域拠点・生活拠点ごとに、拠点の性格に応じて下記イメージのとおり、都市機能、生活関連機能の集積を図るとともに、拠点間を効果的・効率的に連携を図りながら、地域集約型都市の形成を推進します。

【都市拠点のイメージ】

- 中核的な都市の拠点として、買回り品や文化・芸術鑑賞など、高次で広域的な都市サービスを提供し、2つの都市拠点において、相互に連携・補完を図ります。
- 下関都市拠点では、広域的に都市間・地域間を連携する拠点として、既存の都市機能を活かしながら、本市の顔となる高次で広域的な都市機能の集積を図ります。具体的には、ウォーターフロント開発を進め、商業・業務、観光、教育文化などの多面的な機能が集積する市街地形成を図ります。
- 新下関都市拠点では、都市間の機能分担で求められる商業・業務・教育等の複合機能を有する高次都市機能の集積のほか、市域全域から求められる高次都市機能の集積を図ります。
- 地域拠点、生活拠点から鉄道やバス等の公共交通機関により容易にアクセスが可能となるよう、公共交通サービス水準の維持・向上を図ります。

【地域拠点のイメージ】

- 市北部地域における市民生活や様々な活動等を支える生活圏の中心拠点として、身近な生活のよりどころとなる生活関連サービスを提供します。
- 高次都市機能や日常生活サービス機能を楽しむため、都市拠点や生活拠点まで公共交通機関により容易にアクセスが可能となるよう、サービス水準の維持を図ります。

【生活拠点のイメージ】

- 人口が集積している下関都市計画区域における市民生活を支えるための拠点として、最寄り品や日常医療など、都市拠点との役割分担を図りながら都市拠点を補完し、都市近郊に位置する市民が日常生活を営むための生活関連サービスを提供します。
- 生活拠点に不足する都市機能は、都市拠点までの公共交通機関のサービス水準を維持することにより、享受できるようにします。

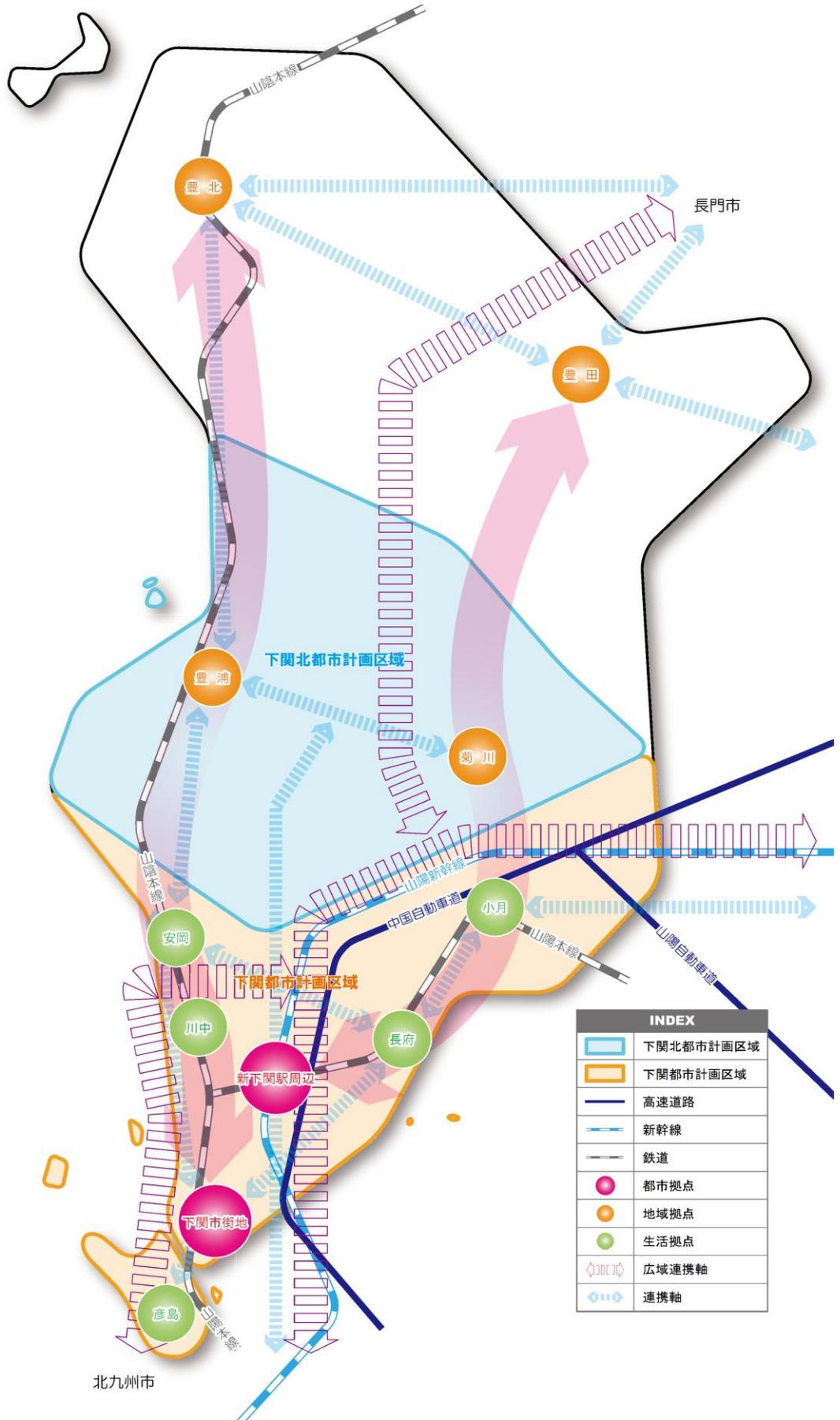


図 将来都市構造

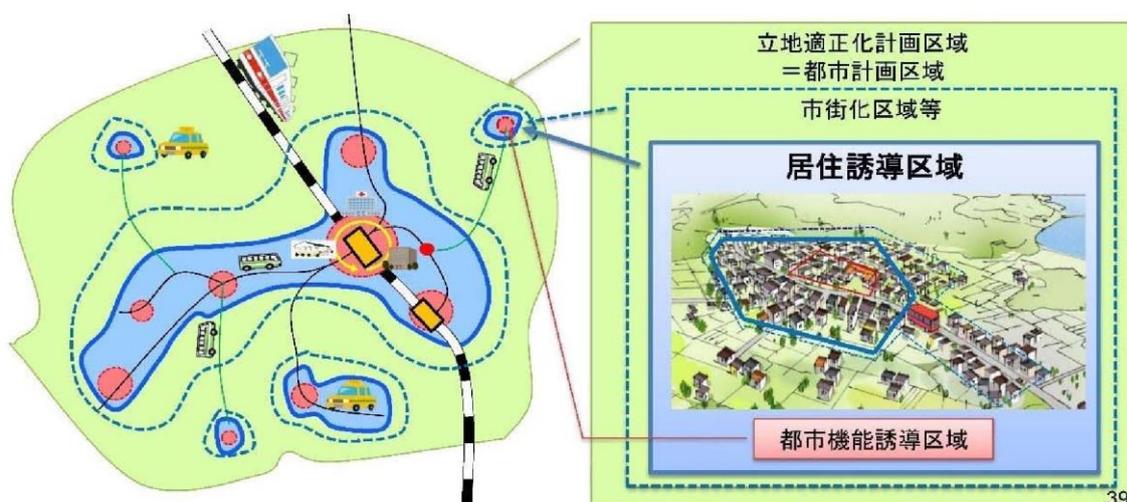
5. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域

5. 1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の概要

① 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域のことです。



居住誘導区域の設定イメージ

居住誘導区域は以下の区域を想定します。

➤ 生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車等の交通手段等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

➤ 生活サービス機能の持続性確保が可能な範囲の区域

社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される範囲内の区域

➤ 災害に対する安全性等が確保される区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等に該当しない区域

②居住誘導区域の考え方

➤ 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、都市全体の良好な居住環境を確保できるよう、居住の現状や都市全体の人口、土地利用、公共交通機関からの距離や生活サービス施設等の充足度、将来の見通しを勘案しつつ、国土交通省の都市構造の評価に関するハンドブックにある、鉄道駅の利用圏（半径 800m）及びバス停の利用圏（半径 300m）を参考に、区域を設定します。その上で、道路等の地形地物や用途地域境界等を踏まえ、区域の境界を定めるものとします。

➤ 居住誘導区域に含まない区域

『都市計画運用指針／国土交通省』に示される「居住誘導区域に含まないこととされている区域」「居住誘導区域に含まないこととすべき区域」については、原則、居住誘導区域に含めません。

また、居住誘導区域に含めるにあたって検討が必要な区域についても人口の集積状況や現状の土地利用状況等を総合的に判断し、居住誘導区域に含むことが適当でない判断される場合は含みません。

■居住誘導区域に含めないこととされる区域

	下関市の指定状況
市街化調整区域	市街化区域（用途地域）を基準に検討
建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	—
農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	—
自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域	—
森林法第 25 条又は第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域	—
自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区又は森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域	—

■居住誘導区域に含めないこととすべきである区域

	下関市の指定状況
土砂災害特別警戒区域	該当あり
津波災害特別警戒区域	—
災害危険区域	—
地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域	—
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	該当あり

■ 居住誘導区域に含めるにあたって検討が必要な区域

	下関市の指定状況
土砂災害警戒区域	「急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域」であるが、特別警戒区域のように構造規制や移転の勧告の対象にはならないため、居住を誘導する区域に含めるものとする。
津波災害警戒区域	海岸部を中心に指定されており、2mを超える区域は居住誘導区域から除外する。
浸水想定区域	海岸部を中心に指定されており、2mを超える区域は居住誘導区域から除外する。
都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	該当なし
土砂災害警戒区域等における基礎調査、津波浸水想定区域及びその他の調査結果等により判明した災害の恐れのある区域	上記に示した危険より大きな被害をもたらすとは考えにくいので、ここでは考慮しないこととする。ただし、これらの災害リスクについても住民に対して周知する等の措置を検討する。

(2) 居住誘導区域の区域設定

① 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針と居住誘導区域に含めない区域の整合性を確認し、以下の通り居住誘導区域を設定しました。ただし、図に示す区域内であっても、土砂災害特別警戒区域に該当する場合は、居住誘導区域に含みません。

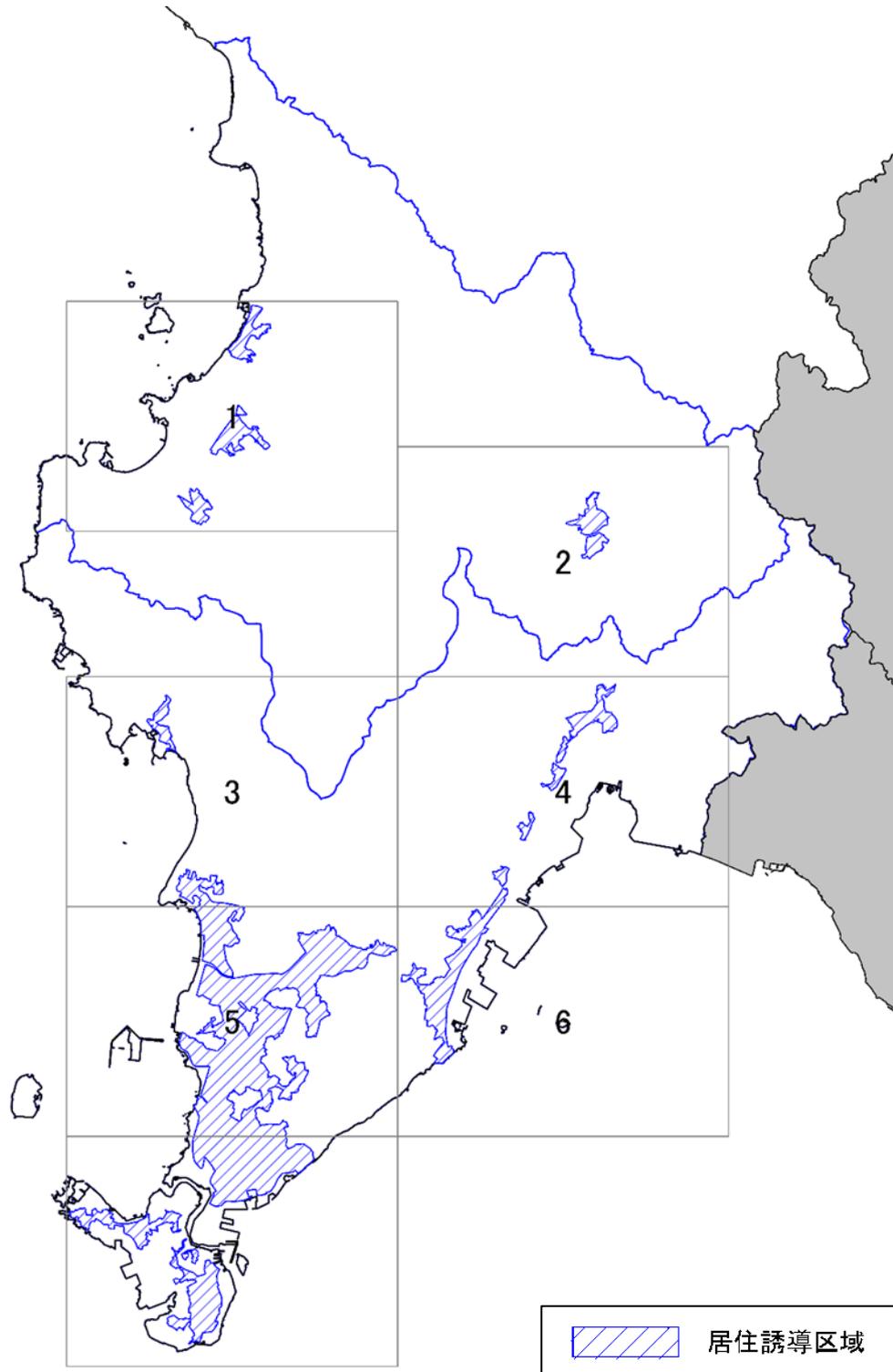
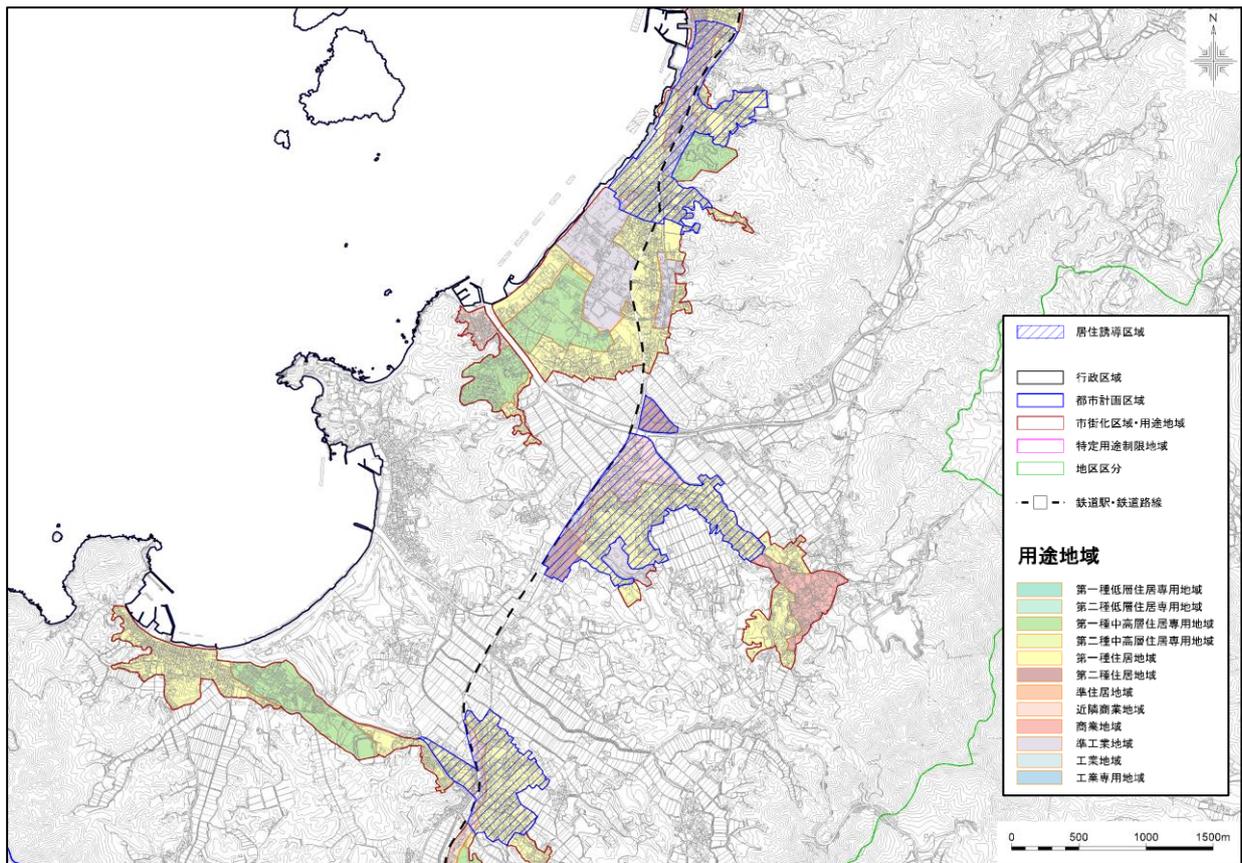
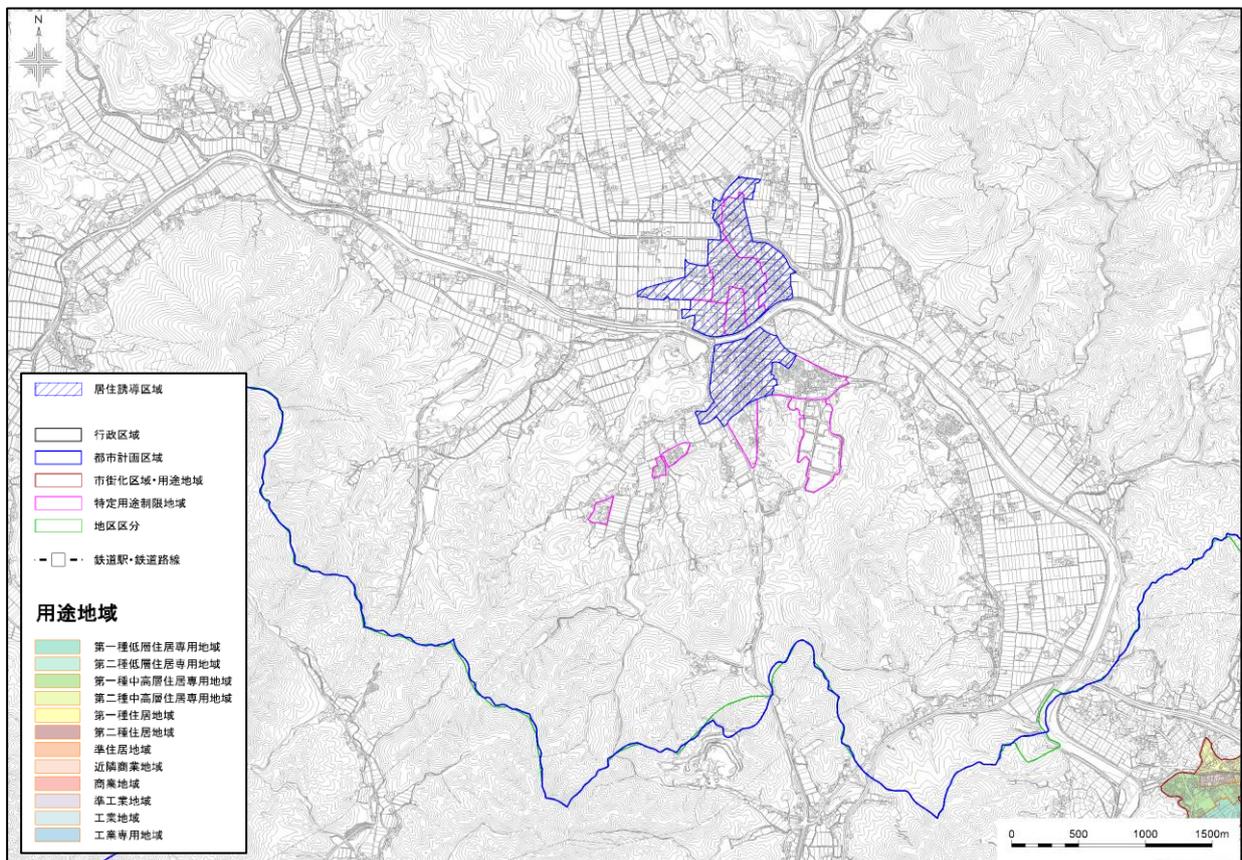


図 居住誘導区域の索引図

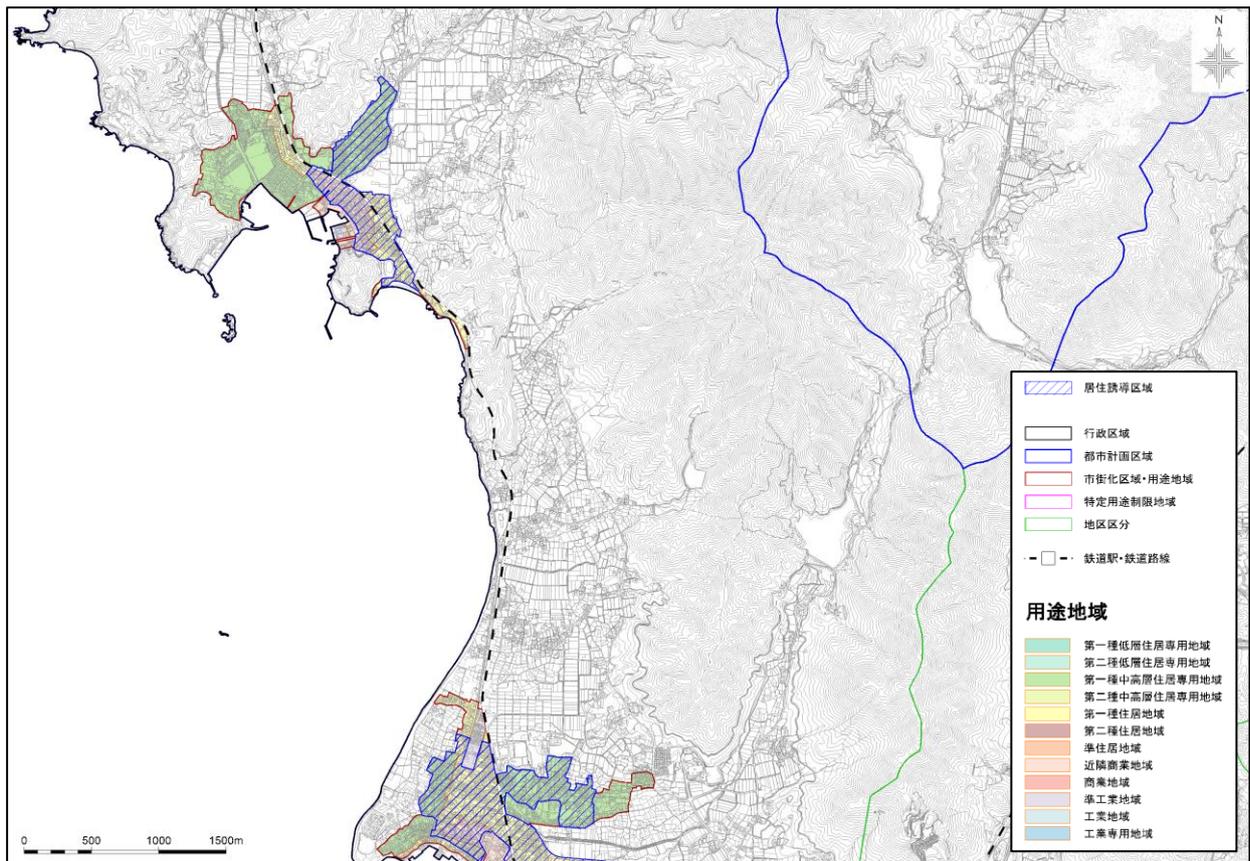
図郭1



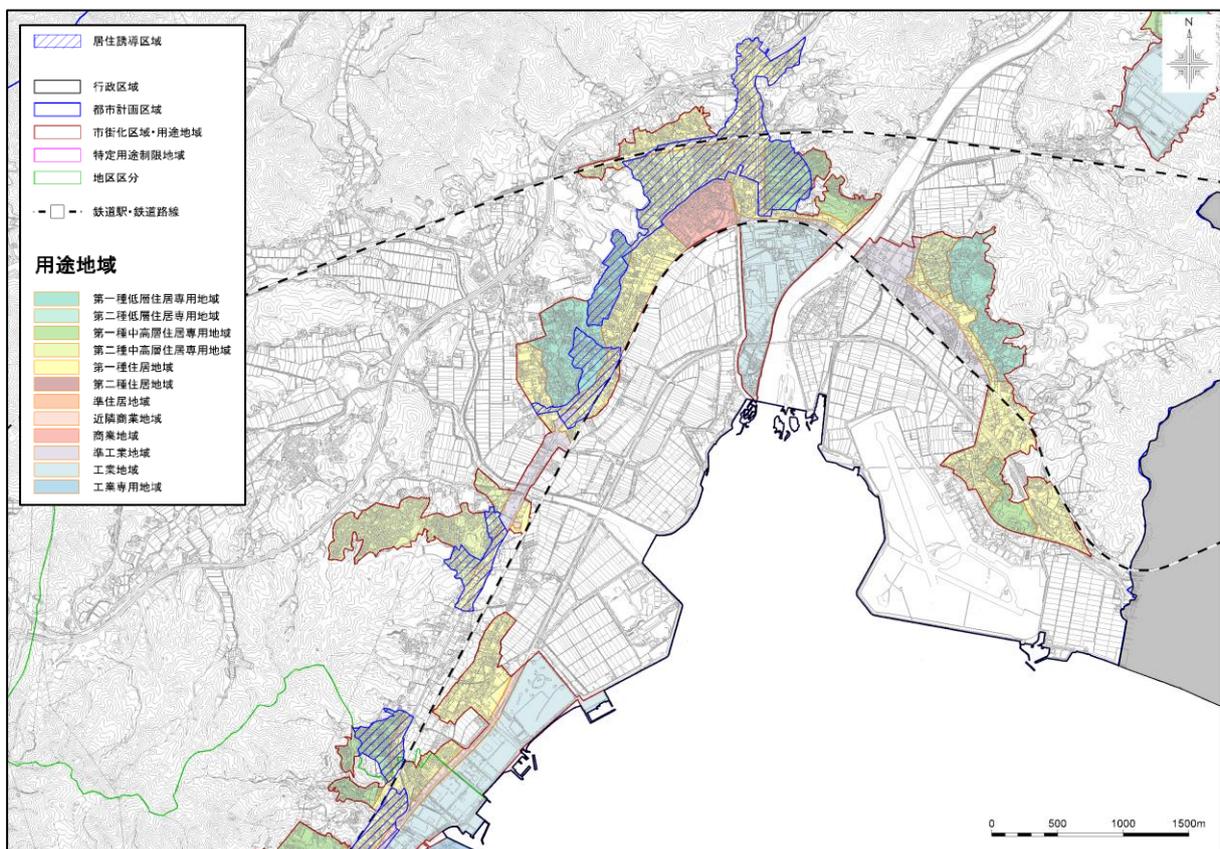
図郭2



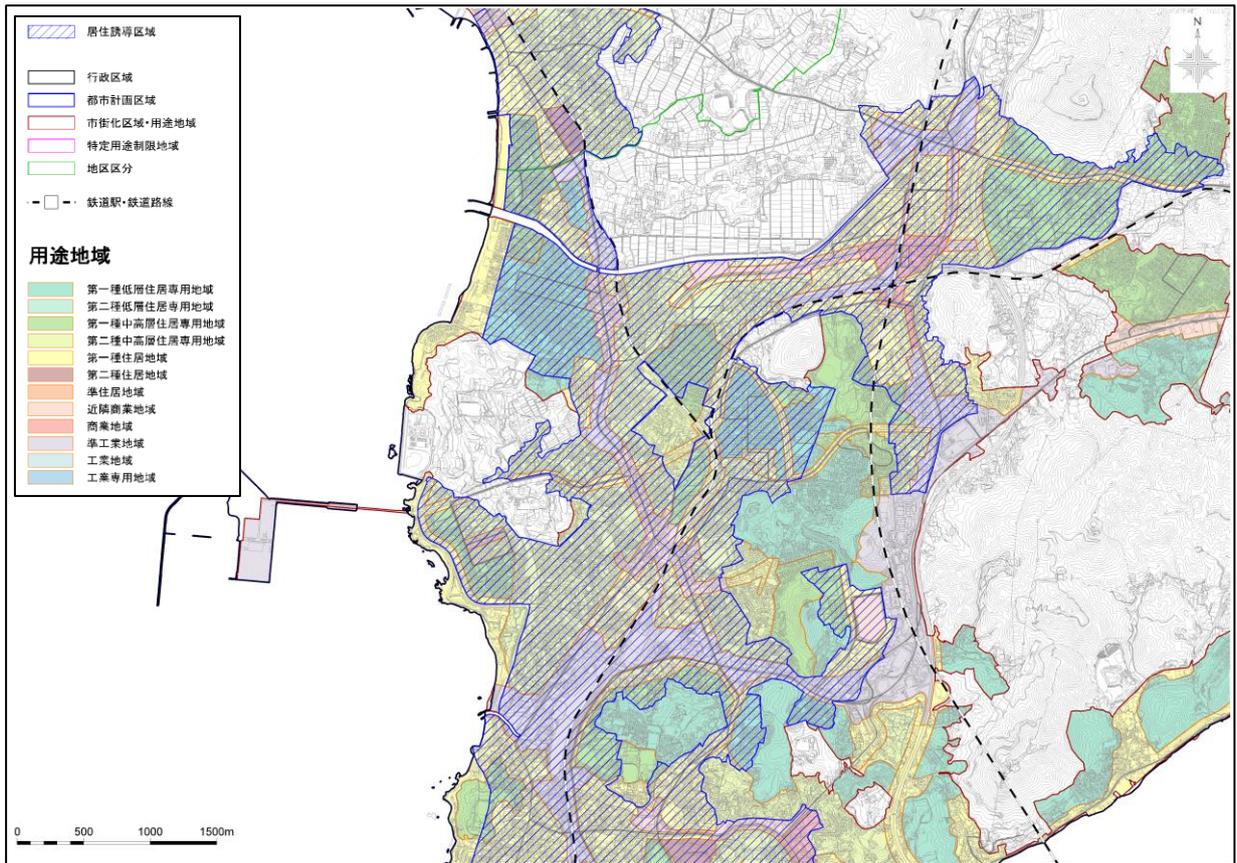
图郭3



图郭4



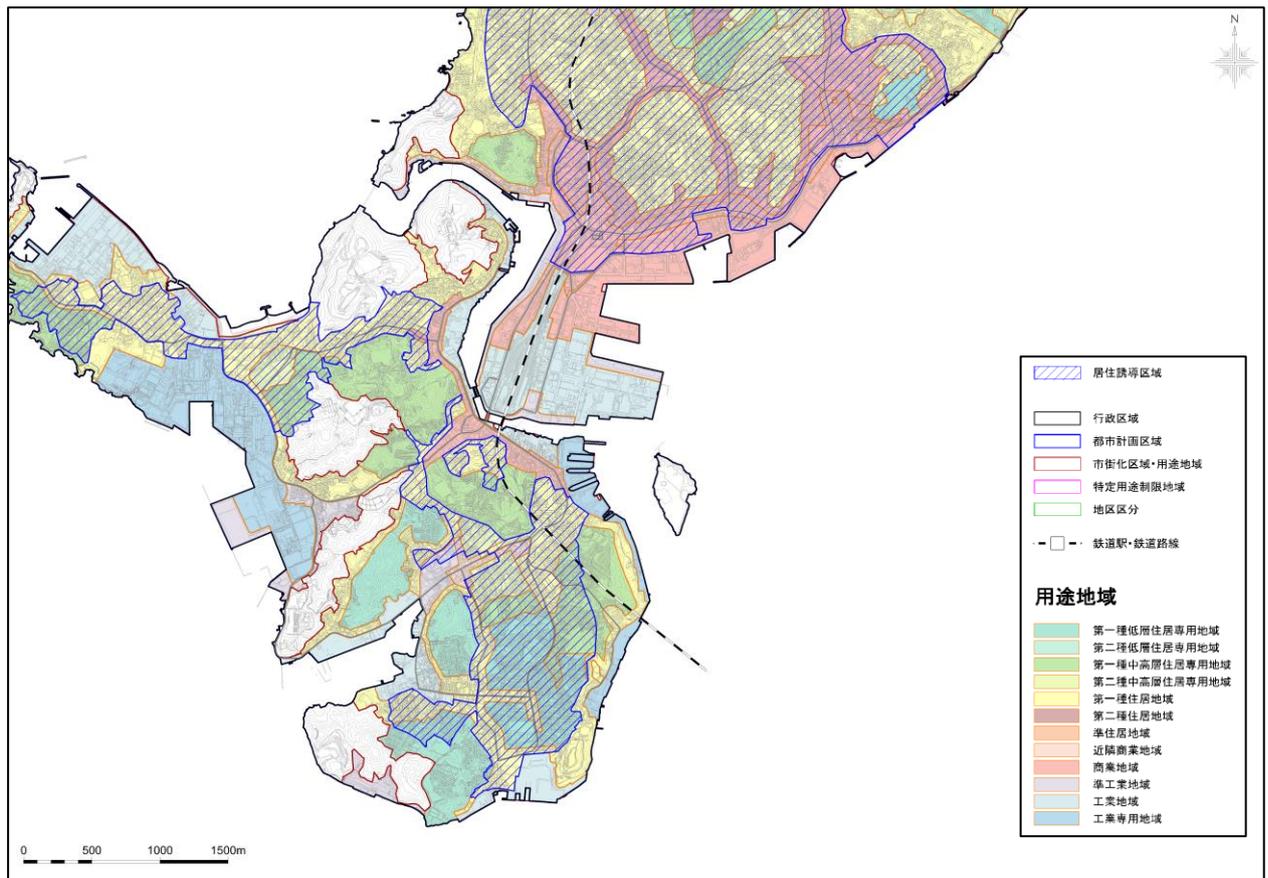
图郭 5



图郭 6



图郭7



5. 2 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の概要

①都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、商業、医療・福祉施設等の日常生活を送る上で必要となる都市機能を都市の中心拠点等に誘導・集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。

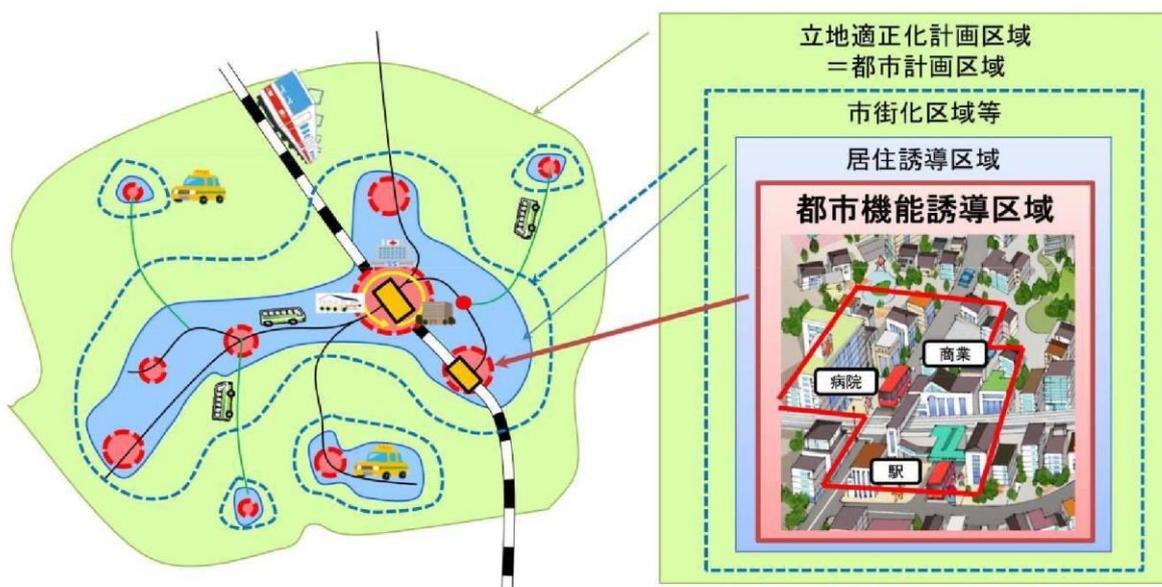


図 都市機能誘導区域の設定イメージ

②都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域の設定にあたっては、上位計画との整合が図られているとともに、既に都市機能が一定程度集積している区域や公共交通によるアクセスの利便性が高い区域において設定することとされています。

都市機能誘導区域（都市拠点型）

将来都市構造で位置づけた拠点のうち、「都市拠点」を対象として設定します。区域の設定にあたっての基本的な方針は、日常生活に必要な都市機能が充実しており、鉄道やバスにより容易にアクセスできる区域とします。そのため、都市拠点に位置する下関駅及び新下関駅の利用圏（半径 800m）を基本に、広域機能としての既存ストックや今後の重要施策等を考慮して、区域を設定します。その上で、道路等の地形地物や用途地域境界等を踏まえ、区域の境界を定めるものとします。

都市機能誘導区域（運動拠点型）

上述の都市機能誘導区域（都市拠点型）とは別に、大規模な競技会等の開催が可能な基幹的な運動施設を対象に、利用促進や大会運営の円滑化、維持管理費の削減等を目的に、都市機能誘導区域（運動拠点型）を設定します。

区域設定の基本的な方針は、関連計画等との整合が図られているとともに、既に運動施設が集積しており、公共交通により容易にアクセスできることに加え、多様な利用者が容易に利用できる区域とします。そのため、下関陸上競技場や下関市体育館等の既存施設周辺を基本に、周辺市街地の整備状況や広域機能としての既存ストックや今後の重要施策等を考慮して、区域を設定します。その上で、道路等の地形地物や用途地域境界等を踏まえ、区域の境界を定めるものとします。

(2) 都市機能誘導区域の区域設定

都市機能誘導区域（都市拠点型）

① 下関駅周辺

下関駅周辺は、本市の中心市街地で、市役所本庁舎のほか、シーモール下関をはじめとした商業等を中心に、本市の経済活動や市民の暮らしを支える高次の機能が集積しています。

本地域では、鉄道駅が配置された交通結節点としてアクセス性に優れ、市の中核的な機能の役割を果たす市役所本庁舎が立地することに加え、下関駅から唐戸間の開発を進め、さらに高次の都市機能を集積させるとともに、街なか居住の促進と生活に密着したサービス施設の充実を図ることで、都市機能と居住機能のバランスのとれた都市拠点の形成を目指します。

そこで、本地域の都市機能誘導区域は、下関駅の利用圏及び既存ストックの集積状況を勘案し、下図に示す区域を定めました。

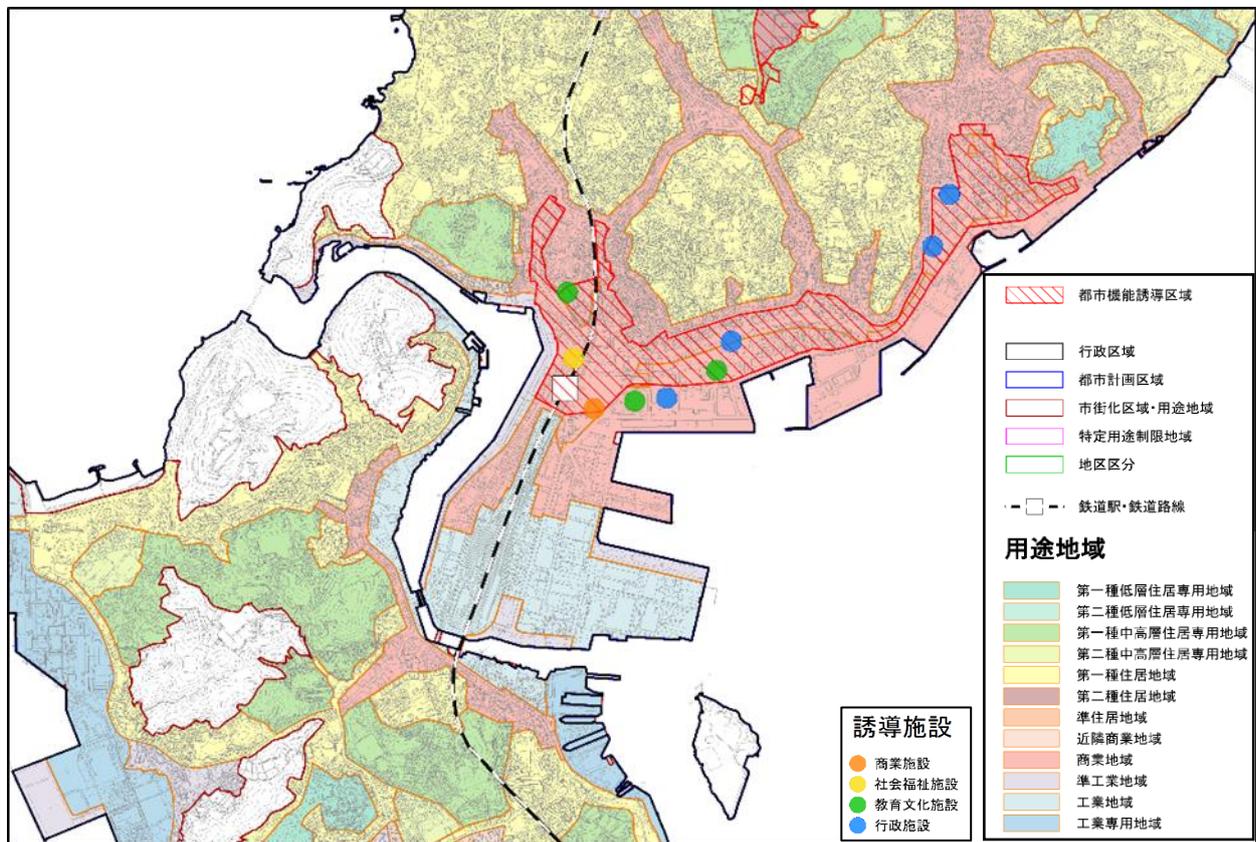


図 都市機能誘導区域（下関駅周辺）

②新下関駅周辺

新下関駅周辺は、広域交流の玄関口として、商業・業務・教育等の都市機能が集積しています。

本地域では、新下関駅を中心に、流通・商業等の沿道サービス施設の立地誘導を図り、交通利便性を活かして周辺の生活を支える都市拠点の形成を目指します。

そこで、本地域の都市機能誘導区域は、下図に示す区域を定めました。

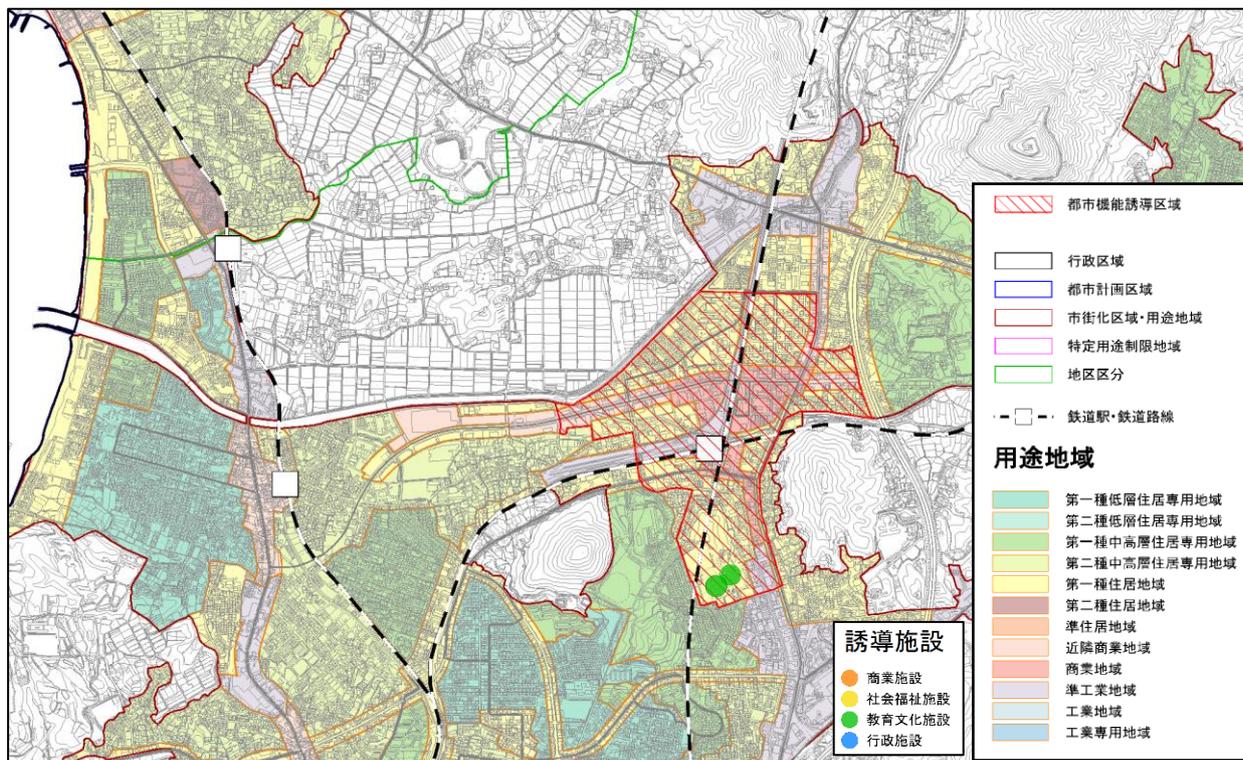


図 都市機能誘導区域（新下関駅周辺）

都市機能誘導区域（運動拠点型）

・下関運動公園

下関運動公園は、下関陸上競技場をはじめ、下関市体育館、下関庭球場などの運動施設が集積しています。本地域では、下関運動公園に大規模な競技会等の開催が可能な基幹的な運動施設の立地誘導を図り、複数の学校が集まる周辺環境や交通利便性を活かして、市民のスポーツ・レクリエーションを支える運動拠点の形成を目指します。

そこで、本地域の都市機能誘導区域は、下図に示す区域を定めました。

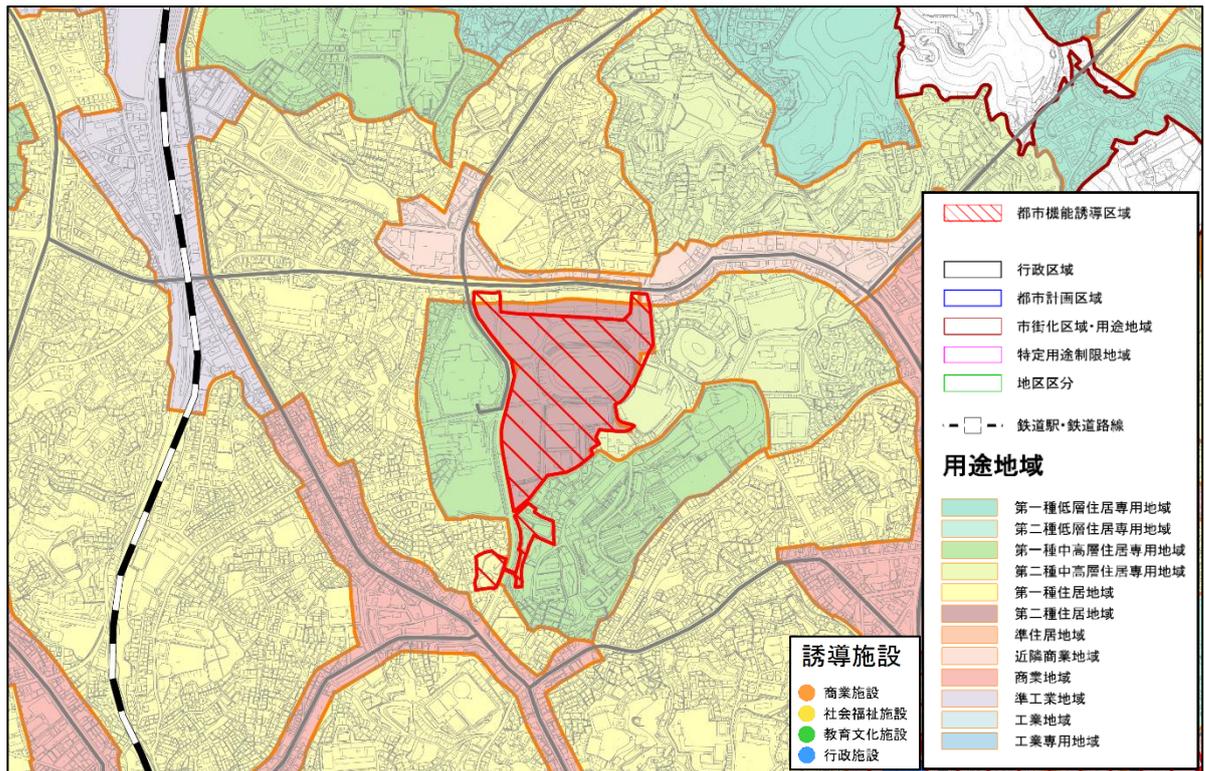


図 都市機能誘導区域（下関運動公園）

(3) 誘導施設

①基本的な考え方

誘導施設は、人口減少下においても、都市の活力の維持・増進のために日常生活に最低限必要な機能を有する施設です。都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき機能を設定するもので、当該区域に必要な施設を設定することとなりますが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられます。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

本市においては、広く市民に利用される施設を「誘導施設」として、制度に基づいて都市機能誘導区域内へ誘導します。一方で、地域コミュニティやそれぞれの地域で政策的に必要となる地域づくりセンターや小中学校、医療施設などは、地域の人口密度を保つことが、維持・充実につながると考えるため、特定の拠点への誘導は行いません。

②誘導施設の設定

都市機能誘導区域へ誘導施設を設定するにあたり、下記の7機能を検討対象とし、4機能の建築物を誘導施設として位置づけました。

分類	設定の考え方	誘導施設として位置づける施設
商業施設	日常生活に身近な食料品等の近隣サービスを提供する施設は誘導施設として位置づけないが、床面積が10,000㎡を超える規模の大きいショッピングモールや食品スーパー等の商業施設は、広域的に利用されるため、誘導施設に位置づける。	・床面積が10,000㎡を超える商業施設(都)※
医療施設	病院や診療所等は、人口密度によらず、それぞれの医療圏において政策的に必要であるため、誘導施設として位置づけない。 また、医療保険福祉施設についても、地域ごとに必要な施設であるため、誘導施設に位置づけない。	なし
社会福祉施設	老人福祉施設や障害者福祉施設等は、地域ごとに必要な施設であるため、誘導施設として位置づけない。 児童福祉施設は地域ごとに必要な施設であり、需要のある地域へ立地が進むため、誘導施設として位置づけない。 次世代育成支援拠点施設は、子育ての基幹的な役割を担っていることから、誘導施設に位置づける。	・次世代育成支援拠点施設(都)※
教育・文化施設	小・中学校や高等学校等の学校教育施設は地域ごとに必要な施設であるため、誘導施設に位置づけないが、学生数が300名を超える規模の大きい大学・専修学校等は広域的に利用される施設であるため、誘導施設に位置づける。 図書館や博物館等の文化施設は地域特性に応じて立地することから、基本的には誘導施設に位置づけないが、都市拠点としての拠点性を活かし、広域的に利用される施設については、誘導施設に位置づける。	・学生数が300名を超える規模の大きい大学・専修学校等 ・基幹的な機能を有する文化施設(都)※
行政施設	各地域に立地する庁舎施設や市民活動センター等の行政施設は地域ごとに必要な施設であるため、誘導施設として位置づけないが、下関市役所や市民センター等の基幹的な機能を有する施設については、広域的に市民に利用される施設であるため、誘導施設に位置づける。 また、興行的な利用が見込まれる複合施設は、広域的に市民に利用されることが見込まれるため、誘導施設に位置づける。	・基幹的な機能を有する行政施設(都)(運)※
金融施設	施設数も多く、居住が促進される地域において立地する施設となるため、誘導施設としない。	なし
郵便局	施設数も多く、居住が促進される地域において立地する施設となるため、誘導施設としない。	なし

※(都)：都市機能誘導区域(都市拠点型)に位置付ける誘導施設

(運)：都市機能誘導区域(運動拠点型)に位置付ける誘導施設

5. 3 本市における居住環境の形成イメージ

本市における都市機能誘導区域や居住誘導区域等の法定区域と居住誘導区域外における居住環境の形成イメージを示します。

本市の都市計画区域等の位置づけや地域特性に応じて都市的土地利用を図り、公共交通を容易に活用できる地域や自然環境と共生しながら土地利用を図る地域、自然環境の保全に努める地域等に分類します。

居住誘導区域外では、下関市都市計画マスタープランの考え方に即して、今後とも無秩序な開発は抑制し、住環境の維持・保全や営農環境・自然環境の保全に努め、ゆとりある良好な住環境の保全を図ります。

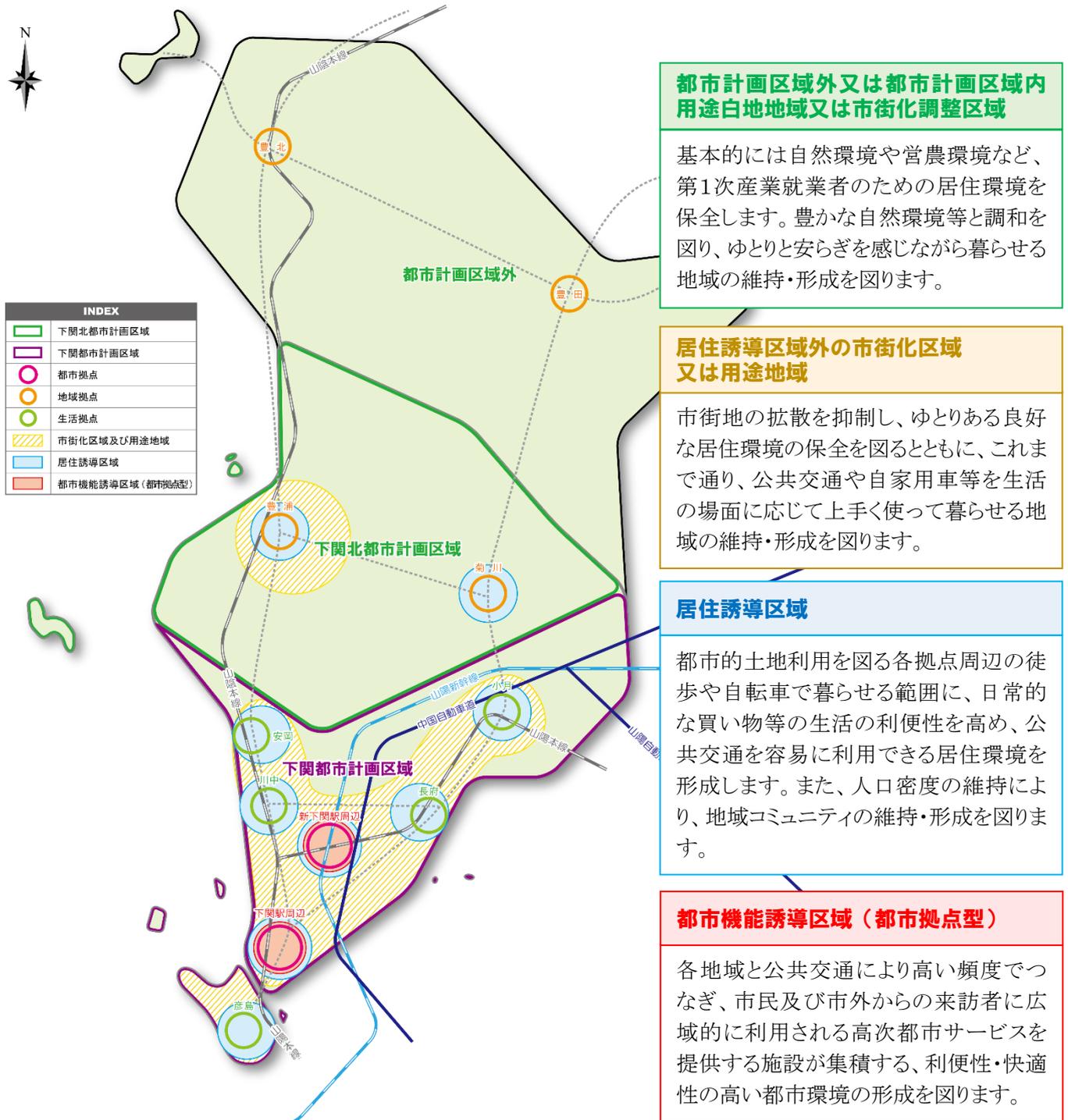


図 本市における居住環境の形成イメージ

5. 4 届出制度について

(1) 居住誘導区域外における開発行為又は建築行為の届出

居住誘導区域外における宅地開発等の動きを把握するための制度で、居住誘導区域外で行われる、以下に示す一定規模以上の開発行為又は建築行為については、市長への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第 88 条)

○開発行為	○建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p>

出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（国土交通省）

【届出時期】

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行うこととなります。

【届出書類】

開発行為の場合

- 届出書
- 添付図書
 - ・ 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上）
 - ・ 設計図（縮尺 1/100 以上）
 - ・ その他参考となる事項を記載した図書

建築行為の場合

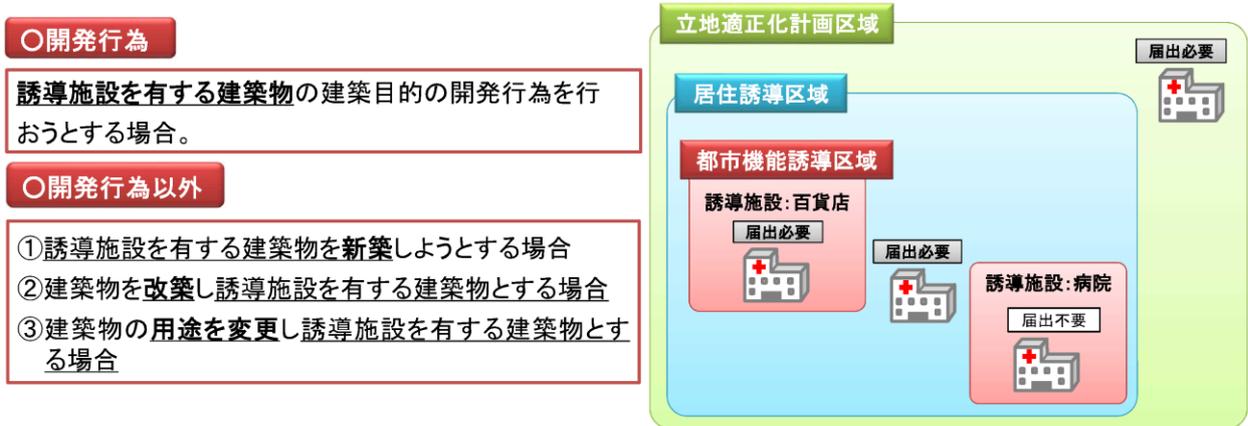
- 届出書
- 添付図書
 - ・ 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
 - ・ 建築物の 2 面以上の立地図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - ・ その他参考となる事項を記載した図書

届出内容を変更する場合

- 届出書
- 添付図書：上記それぞれの場合と同様

(2) 都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の開発行為又は建築行為の届出

都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の立地動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域外で都市機能誘導施設を有する建築物の開発行為又は建築行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務づけられます。(都市再生特別措置法第 108 条)



出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（国土交通省）

【届出時期】

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行うこととなります。

【届出書類】

開発行為の場合

- 届出書
- 添付図書
 - ・ 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上）
 - ・ 設計図（縮尺 1/100 以上）
 - ・ その他参考となる事項を記載した図書

建築行為の場合

- 届出書
- 添付図書
 - ・ 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
 - ・ 建築物の 2 面以上の立地図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - ・ その他参考となる事項を記載した図書

届出内容を変更する場合

- 届出書
- 添付図書：上記それぞれの場合と同様

(3) 都市機能誘導区域の区域内における誘導施設の休廃止の届出

都市機能誘導区域内における都市機能誘導施設が休廃止することを事前に把握するための制度で、都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止又は廃止を行う場合には、市長への届出が必要です。(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

【届出時期】

休廃止の 30 日前までに届出が必要となります。

【届出書類】

- 届出書

休廃止の定義

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">➤ 休止
施設の再開の意思がある場合（建て替え、改築等を含む）をいう。➤ 廃止
施設の再開の意思がない場合（移転を含む）をいう。 |
|---|