第７章．誘導施策・目標指標

７．１　誘導施策

前章までに設定した都市機能誘導区域内において、都市機能が適正に維持・集積できるよう、また居住誘導区域への居住の誘導を効果的に推進するため、まちづくりの基本目標ごとに施策の方向性を定め、計画的な展開を図ります。

（１）「誰もが便利で安心して生活できる都市構造の構築」に向けた取組の方向性

中心市街地（下関駅～唐戸）及び新下関駅周辺の２つの都市拠点では、広域的に求められる高次都市機能の集積を図り、拠点の魅力向上を図ります。

また、地域拠点では、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るため、人口密度の維持・増加に取組むとともに、すべての市民がいつでも高次都市サービスを享受できるよう、都市拠点と公共交通によるネットワークの強化を図ります。

施策の方向性１：広域的で質の高い都市的サービスの提供

○コンベンション等の誘致

国際交流都市として交流人口拡大を図るため、官民協働で学会やスポーツ、文化関連事業等のあらゆるコンベンション等の開催・誘致を図ります。

○まちづくりと一体となったウォーターフロント開発

東アジアに近い地理的優位性を活かし、国際・国内の人流・物流を支える港湾施設の維持・改良や、中心市街地と一体となった魅力あるウォーターフロントの開発を進めます。

○連携中枢都市圏構想の推進

下関市連携中枢都市圏の圏域全体の成長に向けて、高次都市機能の整備、市民の生活関連サービスの向上に積極的に取組むなど、連携中枢都市圏構想を推進します。

○産業人材の育成

各拠点における都市・生活機能の集積に合わせて、各拠点における産業の持続的な成長を目指し、リスキリングなど人材育成の後押しを図ります。

○中心市街地の整備

市街地の魅力向上を図るため、中心市街地の活性化に向けた整備を進めます。

施策の方向性２：魅力ある拠点の形成

○都市機能誘導区域内への移転誘導の支援

都市機能誘導区域内への都市機能の移転誘導を図るため、税制上の優遇措置等を検討します。

○新規創業等の支援

各拠点における産業の活性化に向けて、地域の創業を促進し、雇用の確保を図る新規創業等の支援を図ります

○誘導施設の整備支援

誘導施設の整備支援を図るため、都市再構築戦略事業や優良建築物等整備事業等の支援事業の活用を検討します。

○特定用途誘導地区の指定検討

都市機能誘導区域内において、老朽化した施設の建替え、新築・増築の際に、誘導施設となる建築物の用途制限や容積率を緩和する必要がある場合は、特定用途誘導地区の指定を検討します。

○既存施設の有効活用

各拠点の既成市街地等における各種都市機能や生活機能の整備・維持により都市再生を図るため、既存施設のリニューアルやコンバージョンを行うなど、有効活用を図ります。

○市街地の魅力向上

各拠点の継続的な成長や市街地の魅力向上に向けて、まちづくりの担い手となる人材や団体等の育成を支援し、官民が連携した取組を推進するとともに、エリアマネジメントによる施策展開を図ります。

○企業の誘致支援

中心市街地の活性化に向けて、中心市街地へ事務所移転等を検討する企業の誘致支援を図ります。

○魅力ある商店街の再生

各拠点の求心力を高めてにぎわいを再生するため、地域ニーズに応じた地域コミュニティの核となる商店街づくりを図ります。

施策の方向性３：公共交通ネットワークによる連携

下関市地域公共交通計画では、市民が継続的に利用したくなる利便性の高い公共交通サービスを安定的に提供することを目標に３つの基本方針を定めており、その施策の方向性に基づき、下関市都市計画マスタープランや下関市立地適正化計画との連携を図りながら取組を進めます。

○まちづくりと連動した持続可能な公共交通ネットワークの構築

コンパクトプラスネットワークのまちづくりに合わせ、路線を「幹線」「支線」「生活交通」に分類し、本市の公共交通ネットワークの方向性を明示するとともに、「幹線」沿線への居住誘導を推進し、公共交通の将来需要確保を図ります。

○地域公共交通のリ・デザインによる公共交通サービスのアップデート

各地域に存在する従来の公共交通体系をアップデートし、最大限活用するとともに、新技術・新制度・デジタル技術の活用により、新たな交通サービス導入や利便性の向上と効率化を図ります。

○共創によってみんなで支える公共交通の実現

持続可能な公共交通を実現するため、多様な主体との連携・協働の取組を進めるとともに、自動車以外の移動手段を選択する市民意識を醸成し、人にも環境にもやさしいまちの形成を目指します。

（２）「持続可能な都市づくり推進」に向けた取組の方向性

これまで進めてきた拡散型の都市構造から集約型の都市構造への転換に向けて、都市機能や居住機能の分散を抑制し、各拠点における都市基盤の整った市街地等で多くみられる低未利用地へ、各種機能の誘導を図るとともに、空き家等の既存ストックの有効活用を図ることで都市経営コストを削減し、持続可能な都市づくりを推進します。

施策の方向性１：都市機能集積の分散の抑制

○届出・勧告制度の活用による都市機能誘導区域内への都市機能の誘導

都市機能誘導区域への都市機能の集積を促進するため、公有地の有効活用や都市再構築戦略事業、優良建築物等整備事業等の支援事業等との連携を図りながら、届出・勧告制度を適正に運用します。

○誘導施設の休廃止に関わる届出・助言・勧告の実施

都市機能誘導区域内に立地している既存の誘導施設の事業の継続に向けて、誘導施設の休廃止に関わる届出・助言・勧告制度を適正に運用します。

施策の方向性２：居住機能集積の分散の抑制

○居住誘導区域内への居住の誘導

空き家対策等との連携を図りながら、居住誘導区域への居住機能の集積を促進する取組を進めます。また、届出・勧告制度を適正に運用します。

○都市計画制度の適正な運用及び見直し

都市機能や居住機能の誘導にあたっては、誘導区域内の用途地域や誘導区域外における開発許可制度の見直しを検討するなど、都市計画制度の運用の厳格化及び見直しを図ります。

○公営住宅の整備

居住機能の受け皿として、居住誘導区域内における公営住宅の整備・集約を推進します。

○斜面市街地の住環境の改善

大規模な延焼火災が起こりうる斜面市街地を中心とした密集住宅市街地において、密集市街地環境整備事業等により老朽建築物の除却に取組み、防災性の向上と住環境の改善を図ります。

○居住調整地域の指定検討

居住誘導区域への居住機能の誘導・住宅地化を進める施策と合わせて、居住誘導区域外（市街化調整区域を除く）において、空き地等が多く分布し、新築動向等もみられないなど、今後住宅地化を抑制すべきエリアがある場合は、居住調整地域の指定も視野に入れ、方向性を検討します。

○新規定住者への支援

居住誘導区域への居住者の移転促進を図るため、引っ越し等の経費の助成を行うなどの支援を検討します。

○定住人口の確保

本市が市内外から「選ばれる都市」を目指し、本市の売りとなる自然や歴史、食文化等の魅力に関するシティプロモーションの推進により、市外居住者のイメージの向上、定着を図るとともに、市民の「誇り」や「愛着」を高め、定住人口の確保を図ります。

施策の方向性３：既存ストックの有効活用

○建築物の耐震改修の促進

安全・安心な居住環境を確保するため、民間建築物の耐震診断、耐震改修を促進し、住環境の改善を図ります。

○公共施設の耐震化、長寿命化の推進

地域の核となる公共施設を公共財産として長期的な活用を図るため、公共施設の耐震改修、長寿命化を推進し、既存ストックの有効活用を図ります。

○空店舗等を活用した新規創業支援

都市機能誘導区域における空き店舗等の活用により市街地の活性化を図るため、空き店舗等を活用した事業者の事業運営や新規創業の支援を図ります。

○空き家の発生抑制のための普及･啓発及び活用促進の支援

空き家の発生を抑制し良好な住環境の形成を図るため、空き家の利活用及び流通を促進するとともに、所有者の意識の醸成に向けた普及・啓発を図ります。

○空き家等の活用、適正管理の推進

空き家等の老朽化の状況や危険度に応じて、空き家等の活用促進、老朽危険家屋等の適正管理、除却を推進します。

○良質な住宅ストック形成の促進

居住誘導区域内への居住誘導を促進するため、良好な居住環境を整備するとともに、住宅改修等による長寿命化を図り、良質な住宅ストック形成を促進します。

○公共施設マネジメントの推進

高度経済成長期に公共施設の整備に集中投資し、老朽化にともない施設の更新需要が高まっていること、人口減少や災害時の避難場所としてのあり方の見直し等の課題が顕在化するなど、公共施設に求められる機能が変化していることを踏まえ、総合的に管理及び利活用する公共施設マネジメントを推進します。

また、これに伴い、必要性が低下した市有地や未利用となっている公共施設（公的不動産）等は、民間活力の活用等も視野に、有効活用を検討します。

○都市のスポンジ化対策の推進

空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけではなく、有効利用を促すことが必要です。また、複数土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすること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とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

（３）「安全・安心に暮らせる都市づくり推進」に向けた取組の方向性

良好な居住環境の確保に向けて、道路や公園、上下水道等の生活関連基盤の整備・維持管理により、安全・安心に暮らせる都市環境づくりを推進するとともに、自然災害による被害が想定される地域では居住抑制を図ることで、子どもや高齢者等にやさしい、安全・安心に暮らせる都市づくりを推進します。

施策の方向性１：消防・防災機能の強化、減災対策の推進、避難所の確保等

○災害危険区域の指定及び同区域内での住宅建築の規制検討

津波や高潮、出水等による危険の著しい区域で、居住に適さないと判断する地域があれば、建築基準法第 39 条に基づき、災害危険区域の指定及び同区域内での住宅建築の規制を検討します。

○消防・防災体制の強化

市民が安全・安心に暮らせる地域社会を実現するため、消防関係施設・設備の整備を行い、消防・防災体制の強化を図ります。

○防災・減災対策の推進

市民が安全・安心に暮らせる地域社会を実現するため、各種ハザードマップの整備や危険箇所の周知・広報を進めるなど、防災・減災対策を推進します。

また、災害の危険性の高い区域からの移転について、土砂災害特別警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第２６条に基づく移転等の勧告制度の活用や支援等について検討します。

○避難所の確保等

指定緊急避難場所や指定避難所の追加指定を進めるとともに、協定による民間施設の活用や近隣市町との相互受け入れ等を検討します。

また、今後、公共施設を整備する際には、避難所として適切な機能の導入について検討します。

施策の方向性２：生活関連施設の維持・管理・整備

○狭あい道路対策の推進

緊急車両等が通行できない狭あい道路では、防災性が低く、火災時に消防活動等が遅れる要因になるとともに、生活道路としても不便であることから、狭あい道路対策を推進します。

○地域で子育てを支える環境づくりの推進

各地域における子育て環境の整備に向けて、こども園の整備に取組むなど、地域で子育てを支える環境づくりを推進します。

○高齢者の生活を支える環境づくり

高齢者が可能な限り地域で安心して住み続けることができるよう、住宅施策と連携を図り、高齢者に配慮した住まいや施設の普及を図るなど、生活環境の充実を図ります。

○民間活力を活用した公共施設等の整備及び維持･管理

生活関連施設を効果的・効率的に管理運営するため、民間企業等の持つ技術やノウハウなど、民間活力を最大限活用し、公共施設等の整備及び維持・管理を図ります。

○市民との協働による公共施設等の維持･管理

人口減少や市民ニーズの多様化等の社会情勢の変化に伴い、公共施設等に求められる機能が多様化していることから、市民との協働により市民ニーズを踏まえた公共施設等の維持・管理を図ります。

○まちづくりの担い手育成支援

今後の安全・安心な地域づくりを推進するためには、市民や民間団体をはじめとした、まちづくりの担い手の育成支援を推進します。

○集落部等における小さな拠点等形成や多様な移動手段の導入の支援・検討

人口減少・少子高齢化が進展する集落部等では、地域の衰退に歯止めをかけるため、小さな拠点等の形成や多様な移動手段の導入の支援・検討を行います。

○生涯学習拠点施設の整備と活用促進

各地域におけるコミュニティの形成や充実した暮らしを実現するため、生涯学習拠点施設の整備と活用を促進します。

7．2　策定当初の目標指標と評価

本計画では、まちづくりの基本理念を『安全・安心で持続可能な都市づくりを目指し、地域ごとにコンパクトで快適に暮らせる土地利用を図る』とし、3 つのまちづくりの基本目標を掲げています。本計画策定当初、それぞれの目標の達成状況を示す目標指標とその目標値を次のとおり設定しており、その評価を行います。

まちづくりの基本目標１：誰もが便利で安心して生活できる都市構造の構築

（１）策定当初の目標設定

自動車に依存しなくても便利で安心して生活できる都市構造の構築に向けて、公共交通が重要な役割を担うため、代表交通手段における公共交通分担率を目標指標として設定しました。

策定当初目標指標	基準値	目標値※
	平成 27 年(2015 年)	令和 10 年（2028 年）
代表交通手段における 公共交通分担率	9.8%	10.7%

※目標値は下関市地域公共交通網形成計画と整合を図っています。

公共交通分担率は１０年に一度調査を実施することとしており、時点の数値が確認できず、現時点で評価することができないため、目標年次である 2028 年以降にあらためて評価することとします。

まちづくりの基本目標２：持続可能な都市づくりの推進

（１）策定当初の目標設定と達成度

人口減少が急速に進行する将来、現状と同じ都市サービスを維持し、提供し続けるためには、一定の居住人口によって都市機能を支えるための都市づくりが必要になります。そこで、持続可能な都市づくりを推進するため、居住誘導区域の人口密度を設定しました。

目　標　指　標	基準値	現状値	目標値
	平成 27 年(2015 年)	令和 6 年(2024 年)	令和22年（2040年）
居住誘導区域の人口密度	44.56 人／ha	40.18 人／ha	40.0 人／ha

※今回見直しにあたり居住誘導区域の人口密度の算出方法を変更しており（P155 参考）、上表の基準値はその算出方法で再算出しています。

目標値 40.0 人/ha に対して現状は 40.18 人/ha であり、目標は達成しています。しかしながら急激な人口減少、人口密度の低下が確認できます。

（２）見直し時の評価

都市計画法施行規則で定められている既成市街地の人口密度や人口集中地区の指定基準値が４０人/ha であることや、人口密度維持による生活サービス、コミュニティの維持といった居住誘導の主旨及び現状値をふまえ、今後も居住誘導区域内人口密度を維持していくこととし、そのための施策を検討していく必要があります。

（参考）居住誘導区域の人口密度算定方法

当初策定時は 500mメッシュ人口に 500mメッシュ面積に対する居住誘導区域面積の割合をかけ、面積按分によって居住誘導区域内人口を算定していました。

今回の見直しでは、町丁別の状況を把握するべく、町丁別人口に町丁別面積に対する居住誘導区域面積の割合をかけ、面積按分によって居住誘導区域内人口を算定します。

また、臨港地区や工業専用地域では住宅の建築ができず、より実態に即した値の算出のため、町丁別面積から臨港地区や工業専用地域の面積を引いて人口密度を算出します。

○当初策定時の居住誘導区域内人口＝　500mメッシュ毎に算出した居住誘導区域内人口の合計
（算定式）500mメッシュ人口　×（a／b）
a :居住誘導区域面積(500m メッシュ毎)　b:500mメッシュ面積
○今後の居住誘導区域内人口＝　町丁別に算出した居住誘導区域内人口の合計
（算定式）町丁別人口　×（a'／（b'－c））
a':居住誘導区域面積（町丁別）　b':町面積　c :臨港地区又は工業専用地域面積

まちづくりの基本目標３：安全・安心に暮らせる都市づくりの推進

（１）策定当初の目標設定と達成度

人口減少により空き家が急増する中、良好な居住環境を形成するためには、空き家の適切な管理及び有効活用が必要になります。また、老朽建築物の除却を進めることにより防災性の向上とともに跡地活用の促進を図ることも必要となります。そこで、安全・安心に暮らせる都市づくりを推進するため、居住誘導区域内の空き家利活用件数及び活用容易空き家率を設定しました。

目　標　指　標	基準値	現状値	目標値
	平成30年(2018年)	令和5年（2023年）	令和10年（2028年）
居住誘導区域内の空き家利活用件数	―	18 件／年	25 件／年
活用容易空き家率（全市的）	48.38%	42.8%	50%以上

※空き家利活用件数：下関市が実施する改修補助、除却補助、跡地活用補助の採択件数
※活用容易空き家：住宅・土地統計調査の類型"二次的住宅"、"賃貸用の住宅及び売却用の住宅"

また、居住誘導区域内の空き家利活用件数の推移は次の通りです。

	平成 30 年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和 2 年度 (2020年度)	令和 3 年度 (2021年度)	令和 4 年度 (2022年度)	令和 5 年度 (2023年度)
市 内 全 域	28 件／年	21 件／年	33 件／年	35 件／年	35 件／年	31 件／年
居住誘導区域内	14 件／年	13 件／年	16 件／年	23 件／年	17 件／年	18 件／年

市内全ての件数に対する居住誘導区域内の件数の割合は約 55.32%でした。

いずれの目標指標も目標値は達成できませんでした。

（２）見直し時の評価

居住誘導区域内の空き家利活用件数については、年度毎に採択件数にばらつきがあることが確認できます。これは、申請状況や事業の実施状況によるものだと考えます。

また、件数の半数以上が居住誘導区域内となっていますが、空き家の対策は居住誘導区域内外を問わず必要な施策だと考えます。

活用容易空き家率については、これまで様々な空き家の管理、流通促進、情報発信などの施策を講じて参りました。

しかしながら活用容易空き家率の割合は減少傾向にあり、これは、施策により活用容易空き家となった件数を上回るペースで空き家が増えたことが理由だと考えます。

7．3　目標指標の設定

策定当初の目標指標と評価の内容をふまえ、次のとおり新たに目標設定します。

まちづくりの基本目標１：誰もが便利で安心して生活できる都市構造の構築

策定当初目標指標	基準値	目標値※
	平成 27 年(2015 年)	令和 10 年(2028 年)
代表交通手段における 公共交通分担率	9.8%	10.7%

※目標値は下関市地域公共交通網形成計画と整合を図っています。

先述のとおり、公共交通分担率は現時点で評価することができないため、引き続き、同目標指標を設定します。

まちづくりの基本目標２：持続可能な都市づくりの推進

先述のとおり、この度、防災指針を作成したうえで、居住誘導区域の見直しを行いました。

見直し後の居住誘導区域内の人口密度を算出したところ、40.10 人/ha となりました。

本まちづくりの基本目標である「**持続可能な都市づくりの推進**」や 見直し時の評価 の内容をふまえ、当初目標に定めた居住誘導区域内人口密度を維持していくべく、引き続き居住誘導区域の人口密度を目標指標として設定し、達成に向けて取組を進めてまいります。

目　標　指　標	基準値	目標値
	令和６年(2024 年)	令和 22 年(2040 年)
居住誘導区域の人口密度	40.10 人／ha	40.0 人／ha

まちづくりの基本目標３：安全・安心に暮らせる都市づくりの推進

本まちづくりの基本目標である「**安全・安心に暮らせる都市づくりの推進**」について、 策定当初の目標指標と評価 で述べたとおり、空き家に関する目標指標を設定のうえ、取組を進めてまいりました。

しかしながら、この度、災害に対してまちづくりの側面から対応するため作成した防災指針では「防災まちづくりに係る目標値」を定めており、本まちづくりの基本目標の進捗状況を管理するにあたってより適切な目標値であると考え、今後は防災指針の中でフォローアップしてまいります。