



柳井市 立地適正化計画 概要版

令和 4 年 3 月

山口県柳井市

立地適正化計画の概要

立地適正化計画の役割

- 立地適正化計画（以下、本計画）は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づく「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものです。
- 本計画では、居住を誘導し、人口密度を維持するエリアの「居住誘導区域」、生活サービスを誘導するエリアの「都市機能誘導区域」、都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき「誘導施設」を設定し、公共交通との連携を図ることによりコンパクトなまちづくりを進めていく上での方策を明らかにするものです。

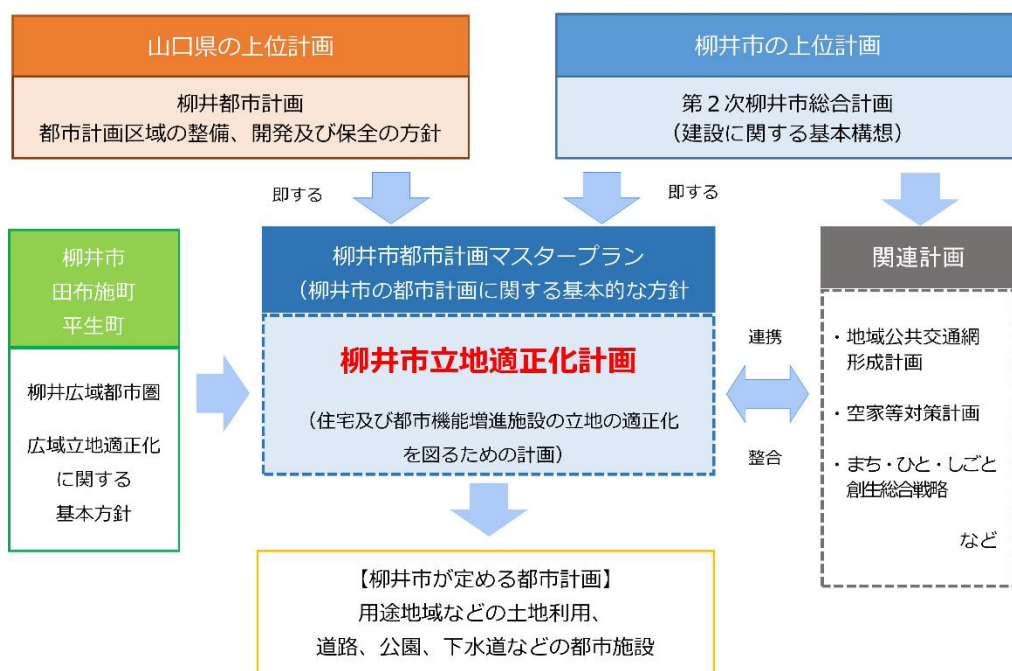
計画の対象区域と目標年次

- 本計画では柳井都市計画区域の全域（行政区域のうち、旧大畠町の地域を除く範囲）とします。
- 目標年次は、都市計画運用指針において“おおむね 20 年後の都市の姿を展望し、併せてその先の将来も考慮する”とされていることから、本計画では 2040（令和 22）年とします。



計画の位置づけ

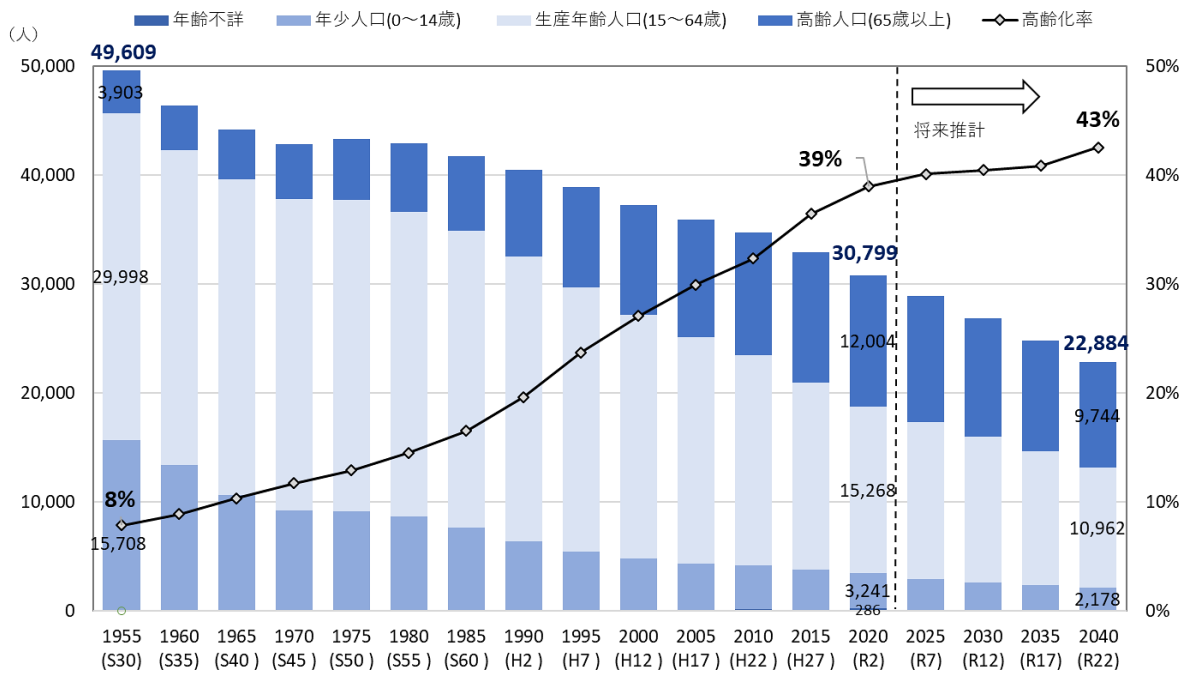
- 本計画は、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、本市の上位計画である「第 2 次柳井市総合計画」や山口県が定めている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した「柳井市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。



柳井市の現状

柳井市の将来人口動向

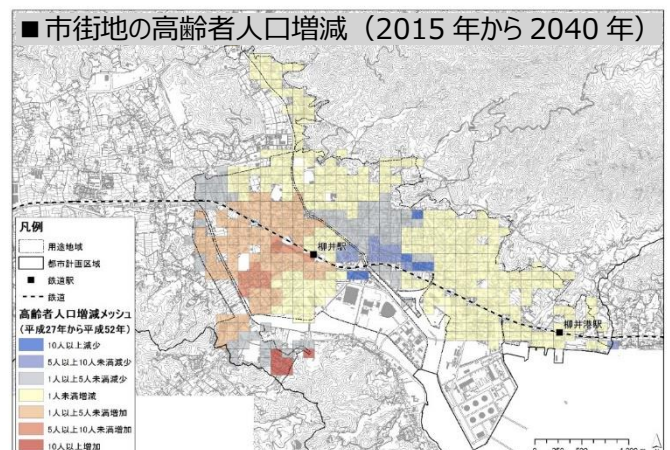
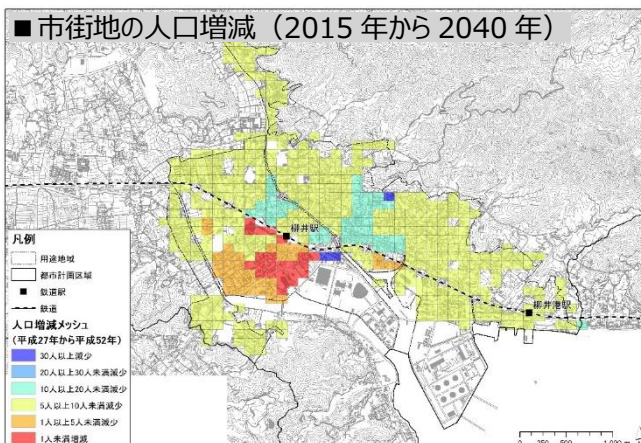
- 本市の人口は、2020（令和 2）年現在の 3.1 万人から 2040（令和 22）年には 2.3 万人に約 25%減少することが予測されています。
- 高齢化率は、39%から 43%に増加し、更なる高齢化が予測されています。



出典：国勢調査結果（1955-2020）（総務省統計局）、日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 12 月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）
 ※将来推計については、2015（平成 27）年国勢調査を基に算出したもの

市街地の将来人口動向

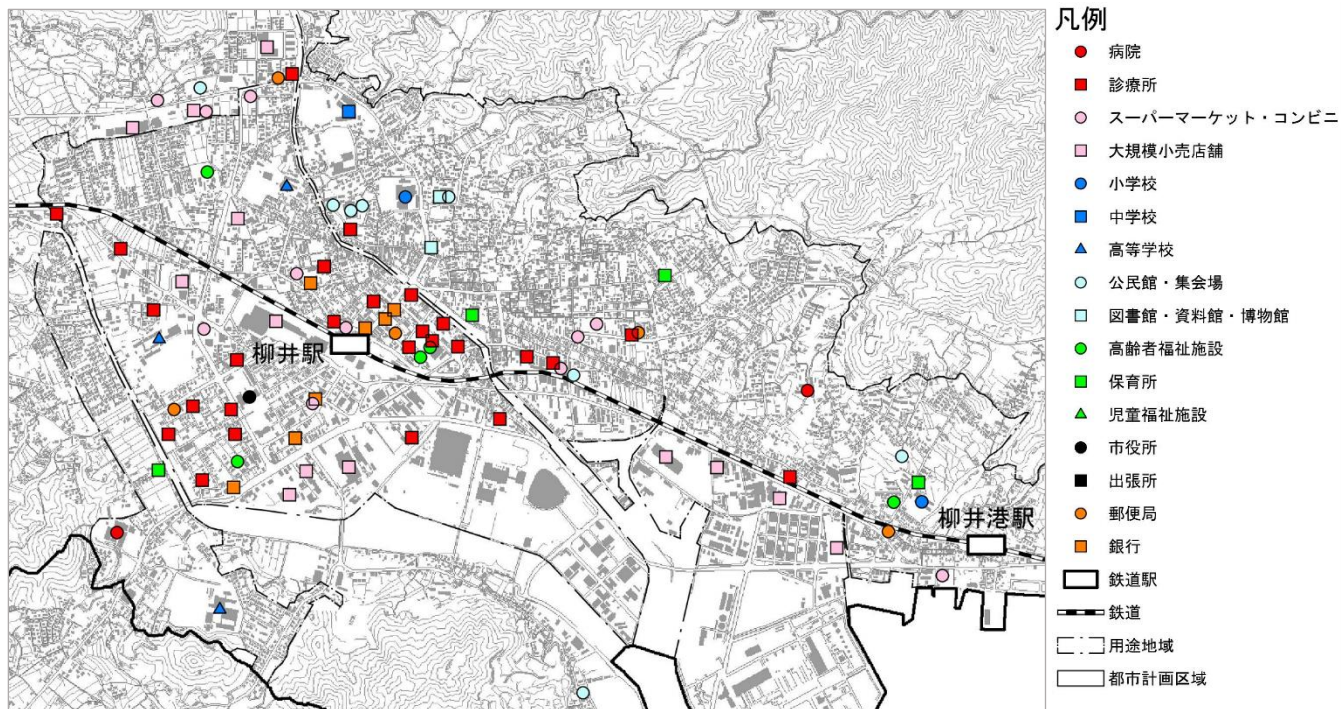
- 人口が集積している用途地域付近の人口の増減数をみると、柳井駅南側は現状程度で推移する地域がみられるものの、用途地域内のほぼ全域で減少傾向となっています。
- 特に柳井駅東側の天神や山根、西側の中央三丁目等で減少が目立ちます。
- 人口が集積している用途地域付近の高齢者人口の増減数をみると、南町や旭ヶ丘は増加している一方で、柳井駅東側の中央一丁目や天神、新市等では減少となっています。



柳井市の現状

都市機能施設の立地状況

○商業や医療施設などは用途地域内に多く立地しており、その他の都市機能施設は比較的 JR 柳井駅を中心に立地しています。



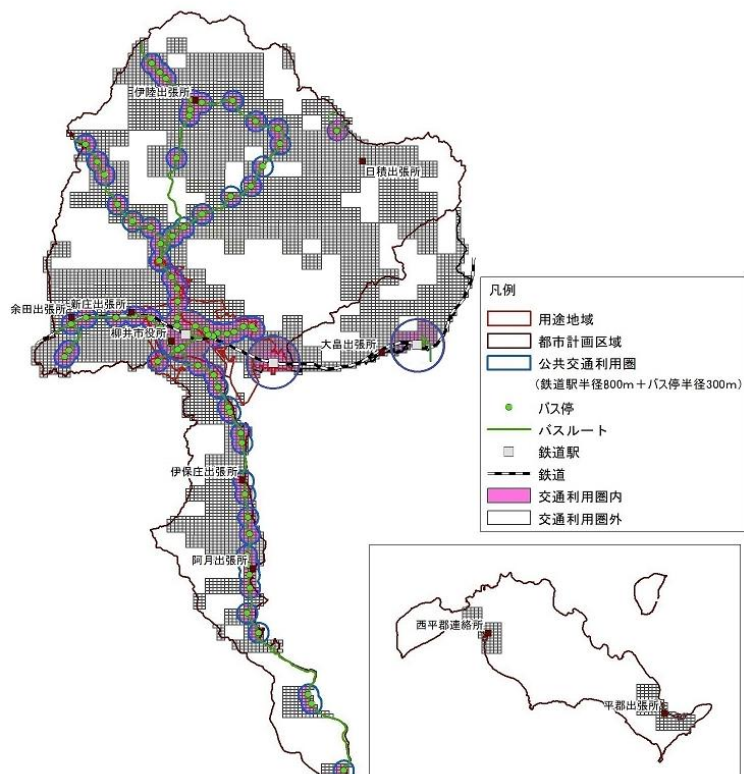
出典：都市計画基礎調査（H29）

公共交通の状況

○公共交通（陸上）は、鉄道（JR 山陽本線）と路線バス（防長交通）が運行しており、柳井市役所周辺では 40 本/日以上以上の運行サービスが確保されています。

○公共交通利用圏（鉄道駅 800m 圏内 + バス停 300m 圏内）内外の人口比率をみると、どの年齢層においても約 55% が公共交通利用圏内に居住しています。一方、市民の 45% 程度は公共交通利用圏外に居住しており、公共交通が利用しにくい状況にあります。

■公共交通運行状況



出典：柳井市地域公共交通網形成計画

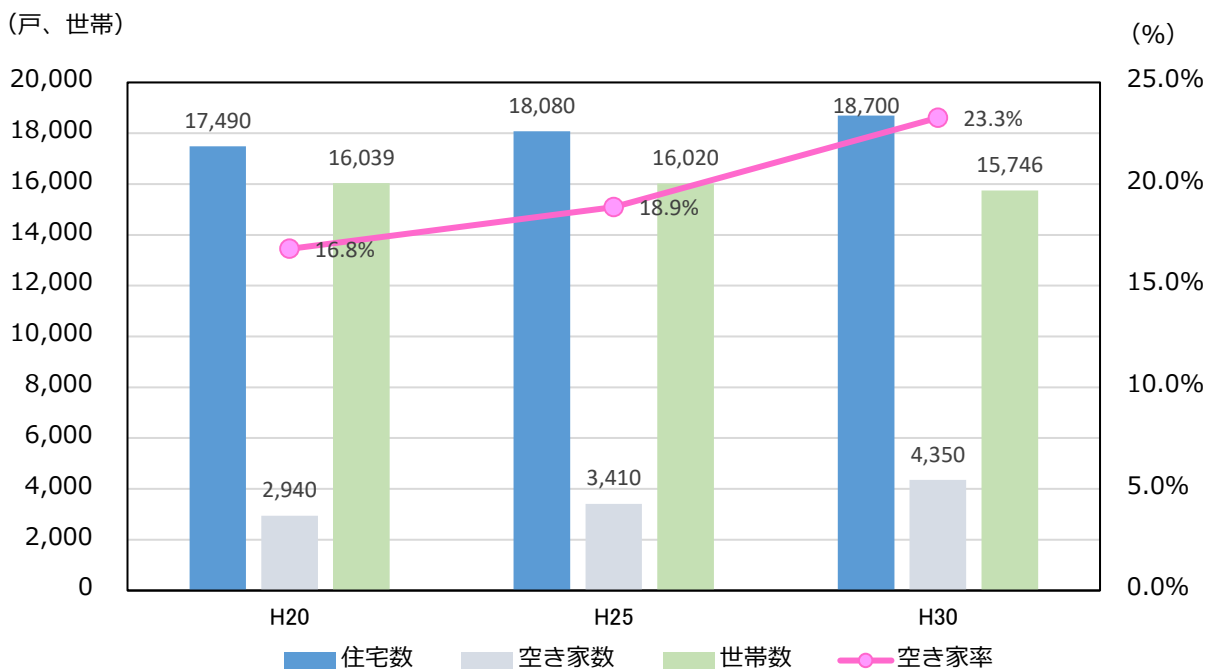
4

都市構造上の問題点と課題

市街地のスポンジ化の進行

- 住宅や空き家の動向をみると、住宅数は増加しつつも世帯数は頭打ちの状況で、それに伴い空き家が増加し、空き家率は23.3%で県内でも高い水準にあります。
- 今後、空き家や低未利用地が増加すると、防災・防犯面での問題やまちなかの賑わいの低下、更なる地価の下落など、都市のスポンジ化が進むことが懸念されます。

■住宅、世帯数、空き家の推移

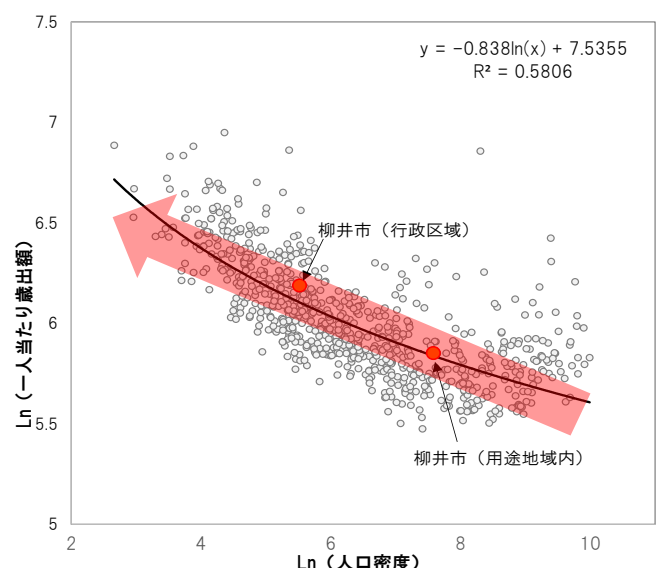


出典：柳井市空き家等実態調査（平成28年度）を用いて作成

財政状況

- 全国的に少子化・高齢化が進行し、生産年齢人口が減少している中、本市の歳入については、市税をはじめとした一般財源は今後減少していく見込みです。また、歳出については、社会保障関係費の増加に伴い、扶助費を中心とした義務的経費の増加が見込まれ、厳しい財政状況となることが予想されます。
- 行政コストに関する全国都市データの推計によると、人口密度が低いほど一人当たり歳出額が高くなる傾向が見られ、現状のままであれば都市の低密度化が進み、一人当たり行政コストの増大が予想されます。

■行政コストと人口密度の関係



出典：平成27年国勢調査結果（総務省統計局）、市町村別決算状況調



都市づくりの基本方針

将来都市像

- 「柳井市都市計画マスタープラン」において将来都市像を「今ある柳井らしさを大切に守り、価値や魅力をみんなで育てていくまち」と定めており、本計画における将来都市像は、「柳井市都市計画マスタープラン」との整合性を保ち、同様の将来都市像を目指すものとします。

将来都市像

今ある柳井らしさを大切に守り、価値や魅力をみんなで育てていくまち

立地の適正化に関する基本的な方針

- 将来都市像を実現するため、立地の適正化に関する基本的な方針を以下のように定めます。

基本方針

1

都市機能を維持・集積することにより、「都市の魅力」を守り育てる

都市拠点において医療、福祉、商業施設などの都市機能を維持・集積し、幹線道路整備や公共交通との連携により、魅力ある「都市活動」の場を目指します。

基本方針

2

高齢者や子育て世代など様々な世代が集まって、豊かに暮らせる「居住環境」を守り育てる

都市施設整備の重点化やバリアフリー化を進め、生活サービスや居住をまちなかへ集約、誘導するコンパクトシティの形成を図ることにより、高齢者や子育て世代が健康で快適に暮らすことができる「居住環境」を目指します。

基本方針

3

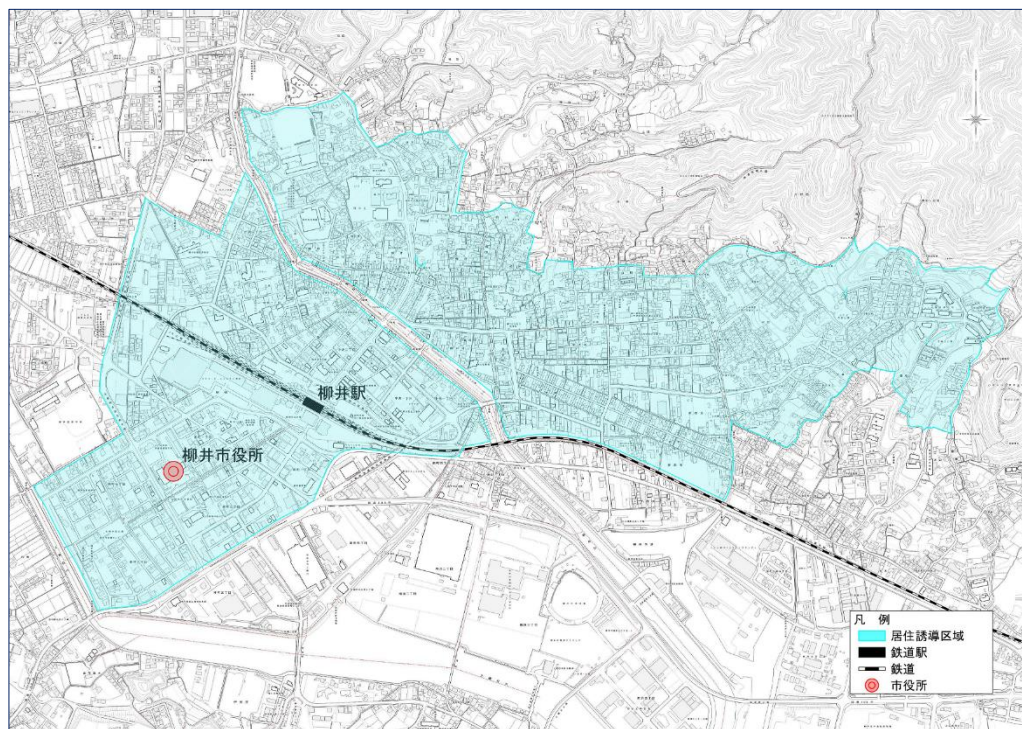
まちなかの人口密度を高め、安全で安心な「生活空間」を守り育てる

空き家や低未利用地等のまちなか資源の活用を図るとともに、災害リスクを踏まえたソフト・ハードの防災対策を進め、安全で安心な「生活空間」を目指します。

居住誘導区域と都市機能誘導区域

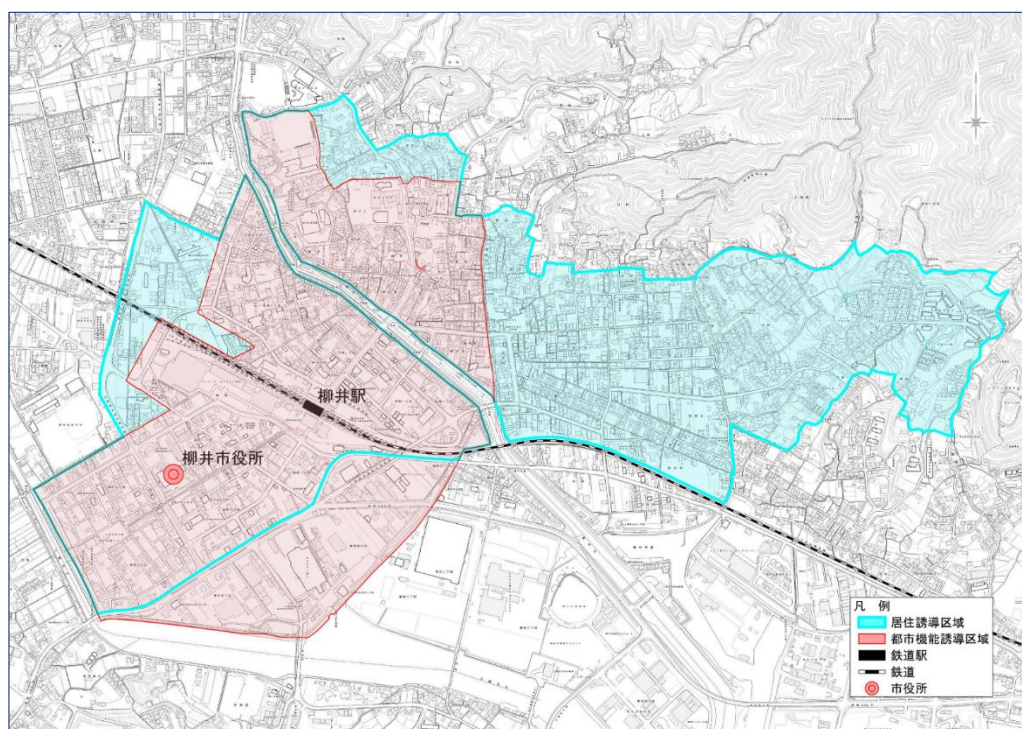
居住誘導区域

○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、居住を誘導すべき区域です。JR 柳井駅及び柳井駅へ結ぶバス停へのアクセス性や商業施設への徒歩圏域等を勘案し、災害リスクの高い区域を除外して定めています。



都市機能誘導区域

○公共施設や医療・商業等の生活サービス施設等の都市機能を、都市の拠点に誘導し集約することにより各種サービスの効率的な提供を図る区域で、JR 柳井駅を中心に区域を定めています。



誘導施設

○都市機能誘導区域に誘導する施設は下表のとおりです。今後これらの施設を区域外に整備する場合や、既に区域内に立地する施設を休止又は廃止する場合は届出が必要になります。

区 分	分 類	具体例	設定内容	対象施設
公共的 施設	行政 	市役所、出張所 国、県の出先機関	行政サービスの窓口機能を有する市役所、国・県の出先機関を誘導施設とします。地域行政における行政窓口である市の出張所、連絡所は誘導施設に含めません。	○ (出張所除く)
	介護福祉 	総合福祉センター、地域包括支援センター、通所系施設、訪問介護事務所等	例示する施設の多くは、居住地の周辺に必要な施設として立地することが望ましく、都市拠点だけでなく、地域拠点ごとにも必要な施設です。そのため、福祉施設のうち総合福祉センター、子育て世代包括支援センターを誘導施設に定めます。	○ (総合福祉センター)
	子育て 	子育て世代包括支援センター、子育て支援センター、保育所、児童クラブ		○ (子育て世代包括支援センター)
	保健・医療 	保健センター、病院、診療所	大規模な病院は、都市機能誘導区域を外れたところに立地しています。病院・診療所は、駅周辺に多く立地していますが、郊外にも立地しています。そのため、保健センターを誘導施設に定めます。	○ (保健センター)
	教育 	小、中、高等学校、大学、専修学校、各種学校	小、中学校を含む学校施設は、地域拠点におけるコミュニティをなす施設としての役割も考慮しなければならないことから、誘導施設には定めません。	—
	文化 	図書館、文化ホール、公民館、集会場	図書館法第2条第2項に規定する公立図書館や1,000席以上の固定席を有する文化ホールは、高次のサービスを広域的に提供する施設として誘導施設とします。公民館、集会場は、居住地周辺に必要な施設として、誘導施設には定めません。	○ (公民館、集会場除く)
民間 施設	商業 	大規模小売店舗、スーパーマーケット、小売店舗、コンビニ	日用品店（小売店）やコンビニは、居住地周辺に必要な施設として立地することが望まれます。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舗に該当するもので、店舗面積1,000㎡以上の施設を誘導施設に定めます。	○ (店舗面積1,000㎡以上の大規模小売店舗)
	金融 	銀行、信用金庫、郵便局	郵便局は居住地に必要な施設として誘導施設には位置づけません。窓口機能を有する金融機関（普通銀行・信託銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫・商工組合中央金庫・農業協同組合・漁業協同組合）を誘導施設に定めます。	○ (郵便局除く)



誘導施策

○立地の適正化に関する基本的な方針を実現し、都市構造上の課題解決に向けた具体的な誘導施策、誘導施設の整備に関する事業等について、次のとおり定めます。

基本方針

1

都市機能を維持・集積することにより、「都市の魅力」を守り育てる

施策1 中心市街地の利便性の向上

- ◇ 低未利用地を活用することにより、中心市街地に商業系施設や多世代が交流できる施設を誘導し、歩いて暮らせる利便性の高い市街地を形成します。
- ◇ JR 柳井駅を中心として、都市機能誘導区域のシンボル軸として位置づけられる駅北側の都市計画道路柳井駅門の前線、駅南側の都市計画道路古開作中央線などをリニューアル整備し、周辺公園施設等も含めた快適な歩行者空間づくりを進めます。
- ◇ 柳井商業高等学校跡地を活用し、図書館を中心とした複合的な機能を有する施設を整備します。

施策2 地域間交通ネットワークの確保

- ◇ 柳井市地域公共交通網形成計画と連携し、地域の実情に即した持続可能な公共交通サービスを維持・確保できるよう、運行システムの見直しや施設バリアフリー化、交通系 IC カードの導入等により、利便性の向上に努めます。
- ◇ 柳井広域都市圏内において、主要な道路交通網を形成している国道 188 号柳井・平生バイパス、国道 437 号、主要地方道光柳井線、主要地方道柳井玖珂線及び主要地方道柳井上関線などの幹線道路について、整備を促進します。

施策3 歴史・文化の保存

- ◇ 白壁の町並みをはじめとした歴史・文化を守るため、来訪者のニーズも踏まえつつ、歴史・文化のまちなみにふさわしい整備・保存に努めます。

基本方針

2

高齢者や子育て世代など様々な世代が集まって、豊かに暮らせる「居住環境」を守り育てる

施策1 高齢者や子育て世代が暮らしやすい環境の整備

- ◇ 高齢者や子育て世代が安心して健康に暮らせるよう、多世代が交流できる場の創出や健康寿命の延伸を図るための健康づくりに取り組みます。
- ◇ 高齢者等が外出する機会を増やせるよう、公共施設等のバリアフリー化を進めます。
- ◇ 子育て中の親子が地域で交流できるような場を提供するなど、親同士や、子育て支援組織とのつながりを増やし、地域で子育てを支える環境づくりに取り組みます。

施策2 居住誘導区域への定住促進

- ◇ 居住誘導区域への居住を促すため、各種施策と連携した計画的な都市基盤の整備や空き家の適切な管理により、居住環境や生活利便性の維持・向上を図ります。



誘導施策

- ◇ 企業を誘致する候補地（工業専用地域等）と居住誘導区域が近接する環境を生かし、企業誘致による雇用の増加から雇用者定住へと、施策の効果を波及させます。
- ◇ 移住希望者へのアプローチとして市ホームページ内「やない暮らし SITE」を活用し、移住・定住を促進します。
- ◇ 空き家バンク制度により、空き家改修に係る費用等を補助するとともに、市街地エリアへの移住希望者には居住誘導区域への定住を促します。
- ◇ 居住誘導区域内において、新築・既存住宅の建設・購入に対する住宅ローン（フラット35）の金利引下げなど住宅金融支援機構による支援制度の導入を検討します。

施策3 適時適切な都市計画の見直し

- ◇ 将来都市構造の骨格をなす都市計画道路について、効率的かつ効果的な整備進捗を図るため、都市計画道路の機能と役割を再検証し、選択と集中による見直しを行います。
- ◇ 市街地における適正かつ合理的な土地利用を図るため、都市計画用途地域の適時適切な見直しを進めます。
- ◇ 既存ストックの有効活用を図るため、都市機能誘導区域や居住誘導区域において高度経済成長期以降に整備された都市計画道路、都市公園など老朽化した都市インフラ施設の計画的な改修に取り組みます。

基本方針

3

まちなかの人口密度を高め、安全で安心な「生活空間」を守り育てる

施策1 都市機能増進施設の適正配置

- ◇ 市街地内の低未利用地を活用し、都市機能増進施設の集約化、複合化等により、生活利便性を高めます。
- ◇ サテライトオフィスやコワーキングスペースの設置など、多様な働き方に対応した環境整備を促進します。

施策2 防災まちづくりに向けた取組

- ◇ 防災上の課題解決に向け、自主防災組織の設立・活性化を支援し、情報伝達手段の多様化を図るとともに、地域における率先避難・呼びかけ避難の体制づくりを支援し、自助・共助・公助による災害対応力の向上を促します。
- ◇ 河川の改修や計画的な浚渫、雨水排水ポンプ場整備等により、洪水時の浸水リスクの低減を図ります。
- ◇ 防災広場・防災備蓄倉庫の整備や市体育館の耐震化等により、避難者の収容可能人数を増やすとともに、避難期間の長期化にも一定の対応が可能な施設整備を図ります。
- ◇ 宅地耐震化推進事業等により、大規模地震で大きな被害が生じるおそれがある大規模盛土造成地等への対策を図ります。
- ◇ 災害に強いまちづくりへの取組として、各インフラ施設の長寿命化をはじめ、施設の適切な管理・整備を推進します。

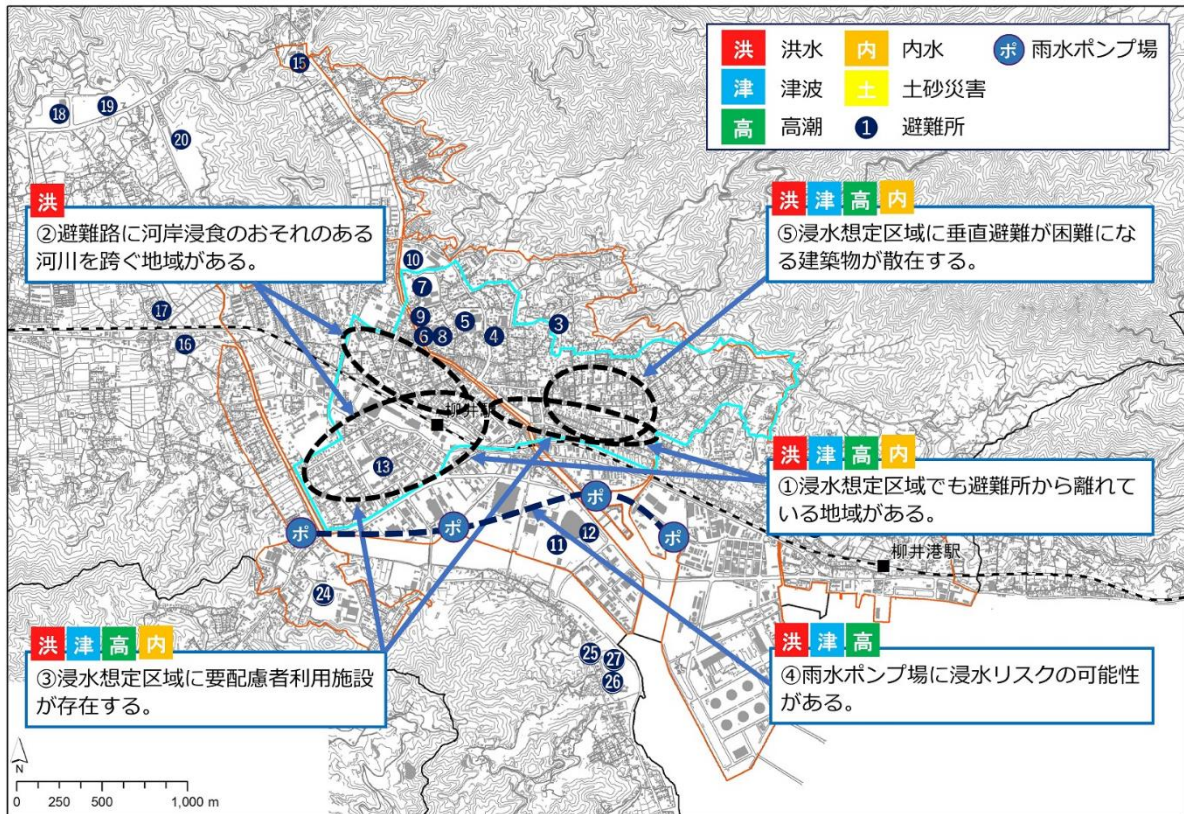
施策3 水環境の整備

- ◇ 生活の質的向上のため、上水道・下水道の適切な管理を進め、安全安心な暮らしを提供します。
- ◇ 柳井川河川公園等の水辺を生かした空間づくりを進めます。

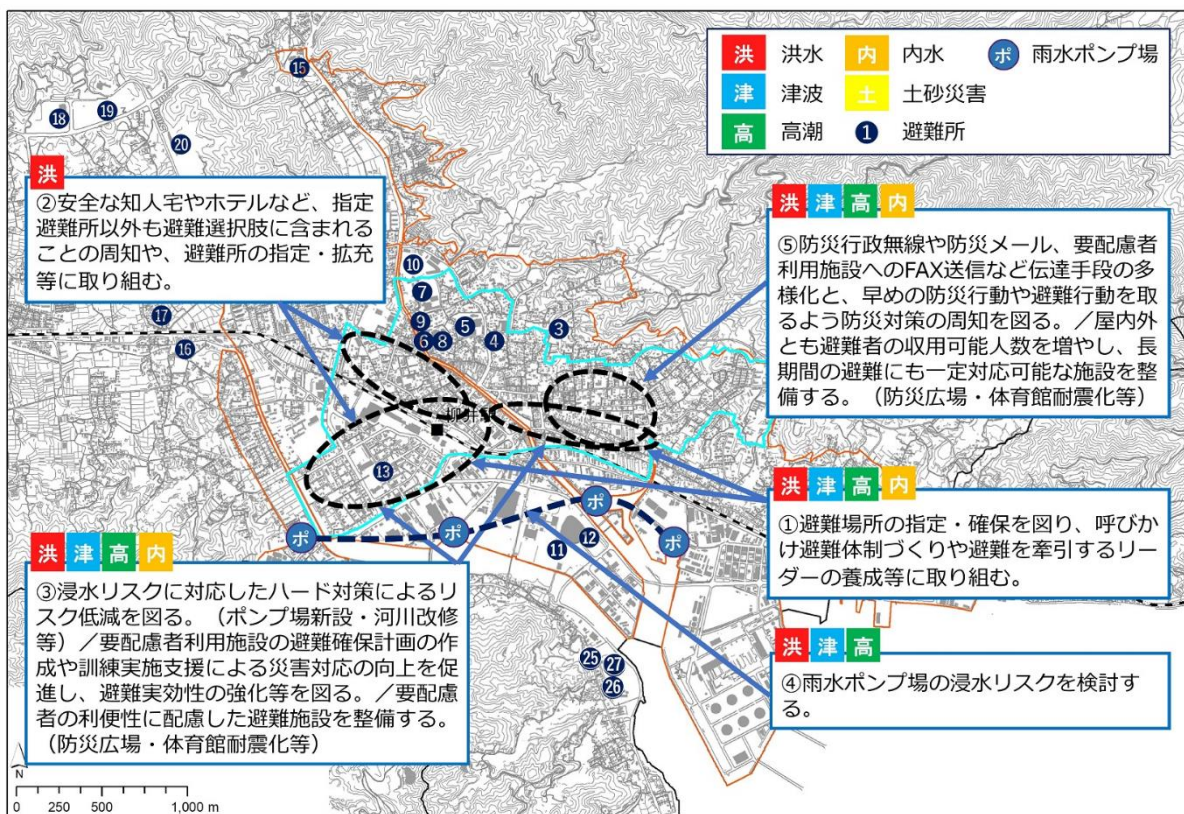
防災指針

○居住誘導区域内の安全性を高め、区域の外側においても災害リスクをできる限り低減させる防災・減災対策を計画的に実施していくことを目標に、本指針で具体的な取組を位置づけていくこととします。

防災上の課題点の整理



防災上の課題点への取組



目標値・届出制度

目標値

【基本方針 1 「都市の魅力」に関する目標値と期待される効果】

定量的な目標値	都市機能誘導区域内の誘導施設数 基準値 (2021 年) 25 施設 ⇒ 目標値 (2040 年) 25 施設
	路線バス及び新たな交通システムの利用者数の目標値 基準値 (2019 年) 29,465 人 ⇒ 目標値 (2024 年) 29,465 人
期待される効果	市民意識調査 (⑮適正な土地利用の推進、⑳公共交通の充実) での満足度 (「満足」「ほぼ満足」の割合) ⑮ (2017 年) 6.0 % ⇒ 次回調査 (2027 年) で満足度の向上↑ ⑳ (2017 年) 8.3 % ⇒ 次回調査 (2027 年) で満足度の向上↑

【基本方針 2 「居住環境」に関する目標値と期待される効果】

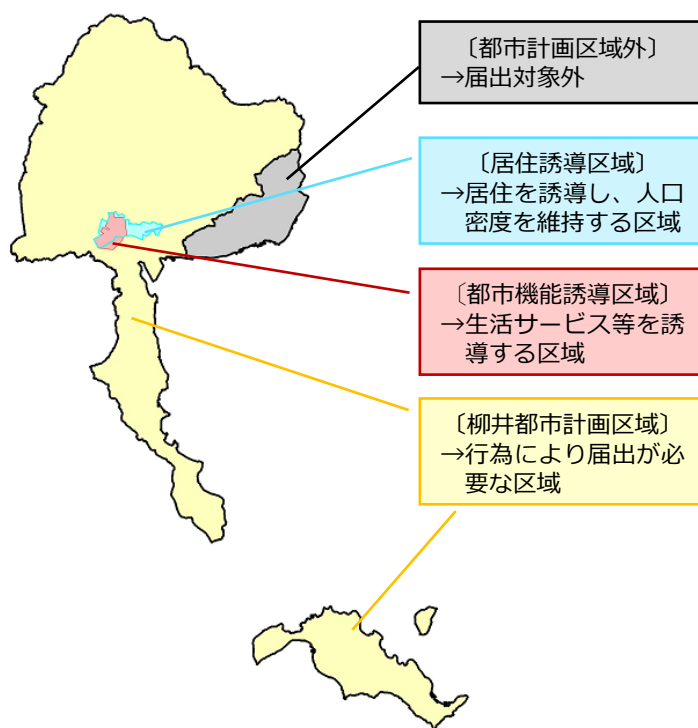
定量的な目標値	居住誘導区域における人口密度 基準値 (2015 年) 33.1 人/ha ⇒ 目標値 (2040 年) 29 人/ha
期待される効果	市民意識調査 (⑦子育て支援や少子化対策の充実、⑧就学前教育や義務教育などの充実) での満足度 (「満足」「ほぼ満足」の割合) ⑦ (2017 年) 8.0 % ⇒ 次回調査 (2027 年) で満足度の向上↑ ⑧ (2017 年) 12.8 % ⇒ 次回調査 (2027 年) で満足度の向上↑

【基本方針 3 「生活空間」に関する目標と期待される効果】

目 標	駅前や伝建地区等での低未利用土地の利活用の促進
期待される効果	市民意識調査 (㉑地域コミュニティ活動の充実) での満足度 (「満足」「ほぼ満足」の割合) ㉑ (2017 年) 10.9 % ⇒ 次回調査 (2027 年) で満足度の向上↑

届出制度

○都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や、居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、都市計画区域内において建築行為や開発行為等を行う場合に事前の届出が必要となります。(手続き等の詳細については、柳井市作成「届出制度の手引き」を参照してください。)



◆ 柳井市立地適正化計画 概要版

令和4年3月

柳井市 建設部 都市計画・建築課

〒742-8714 山口県柳井市南町一丁目10番2号

☎ : 0820-22-2111(代)

Fax : 0820-23-5699

✉ : toshikeikaku@city-yanai.jp