



山口市  
コンパクト・プラス・ネットワークの  
まちづくり計画

概要版

令和 7 年 4 月改定

山口市

# 1 目的と位置づけ

## 1. 1 立地適正化計画制度の概要

急激な人口減少、高齢化が進む中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活利便施設等にアクセスできる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを進めていくことが重要となります。

こうした中、平成26年8月に都市再生特別措置法等の一部が改正され、市町村は、住宅や医療、福祉、商業施設等の都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画である、「立地適正化計画」を作成することができることとなりました。

この計画では、都市の居住を誘導すべき区域(居住誘導区域)、都市機能増進施設を誘導すべき区域(都市機能誘導区域)及び誘導すべき施設(誘導施設)等を記載することとされています。また、令和2年9月に都市再生特別措置法の一部改正において、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市の防災に関する機能の確保を図るための防災指針の記載が新たに求められています。

## 1. 2 計画策定の目的

人口減少、少子高齢化時代に、本市が将来にわたり求心力のある県都として活力を持ち続けるためには、山口都市核と小郡都市核が役割や特性に応じて発展することや、農山村部や都市部などの多様な居住環境を守り続けること、更に、高次都市機能が集積した都市核と地域拠点を中心とした多様な居住環境を持続可能なネットワークによりつなぎ、相互に支え合うことが重要です。

このような考え方から、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画として「山口市コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり計画」を策定します。

本計画は、国勢調査の行われる平成52年(2040年)までを計画期間とし、社会・経済情勢の変化に応じて、概ね5年ごとに見直すこととします。



## 2 計画に関する基本的な方針

### 2.1 コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに関する基本的な方針

本市の都市計画マスタープランで示す、重層的集約型環境共生都市の実現を図るため、本計画に関する基本的な方針を以下のとおり設定します。

都市構造  
目指すべき

#### 重層的集約型環境共生都市

- 地域、拠点の特性に応じた機能の「強化・集積」、「連携・補完」
- 地球にやさしい循環型、低炭素社会
- 自然環境との共生、都市と農山漁村の共生

基本方針

1. 都市活動や市民生活を支える都市機能の集積を図る都市核の形成
2. 誰もが利用しやすい、公共交通を主体とした持続可能なネットワークの確保
3. 安全・安心に暮らせる居住環境の形成

この基本方針の下、自家用車と公共交通が共存したままとりのある都市構造への転換を図ります。

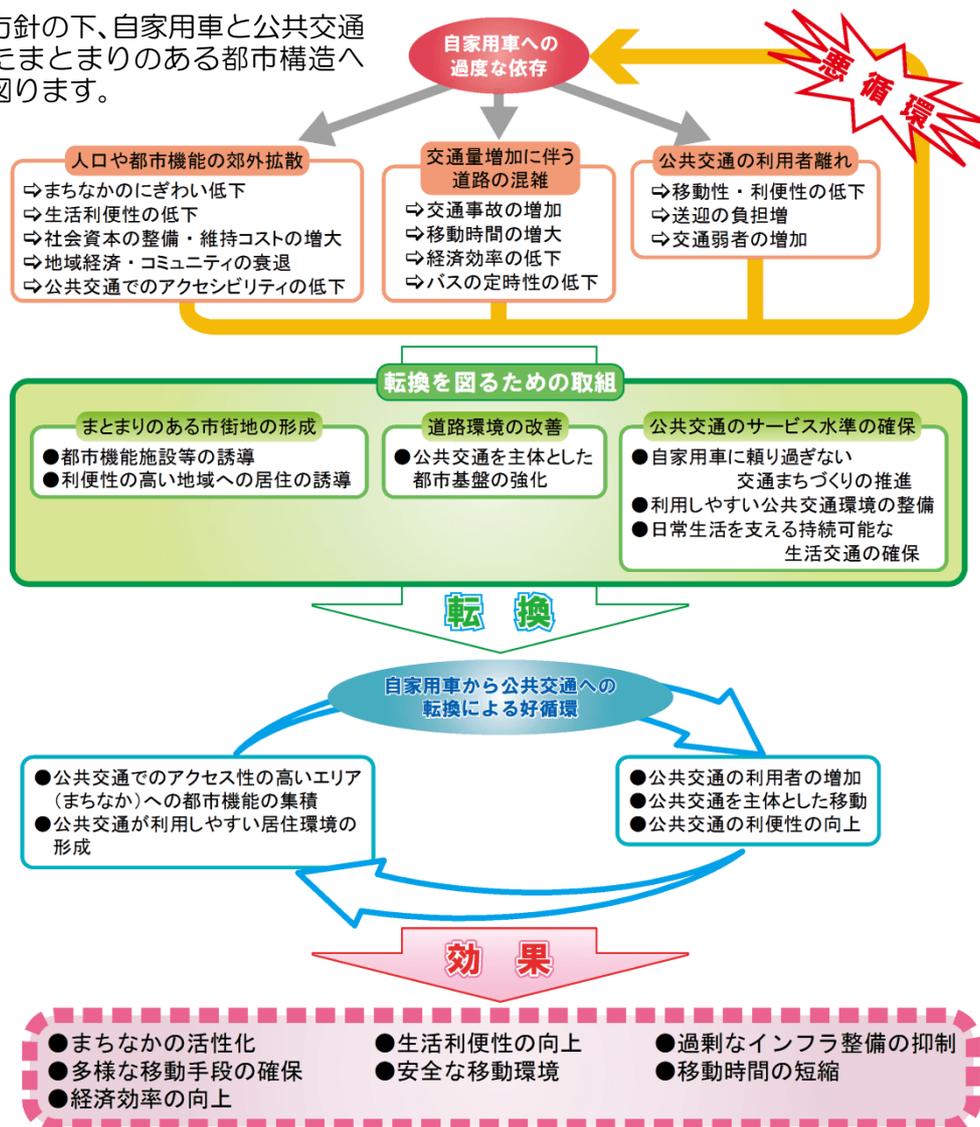


図 自家用車から公共交通への転換による好循環の概念図

### 3 都市機能誘導エリアに関する考え方

#### 3. 1 高次な都市機能の誘導を図る区域の設定（都市機能誘導エリア）

第二次山口市総合計画で示す「都市拠点」の考え方を踏まえ、山口都市核及び小郡都市核を中心としたエリアに「山口都市機能誘導エリア」、「小郡都市機能誘導エリア」を設定します。

##### ●都市拠点（山口都市核・小郡都市核）

県央部等における経済成長をけん引し、生活関連機能サービスを向上することが可能となる高次の都市機能の集積・強化を図ります。

##### ●地域拠点

##### （21の地域交流センターを中心とした拠点）

地域交流センターを中心に、市内21地域ごとの地域づくり機能や交流機能の中心的な役割を担い、地域の特性と役割分担に応じて、一定の都市機能の維持・集積や、周辺的生活拠点を支える機能の集積を図っていきます。

##### ●生活拠点

地域交流センター分館等を中心に、集落内外とのネットワークのもとで、実情に応じて、日常生活に必要な機能を複合的に組み合わせ、小規模分散型の居住地域の暮らしを守る役割を担っていきます。

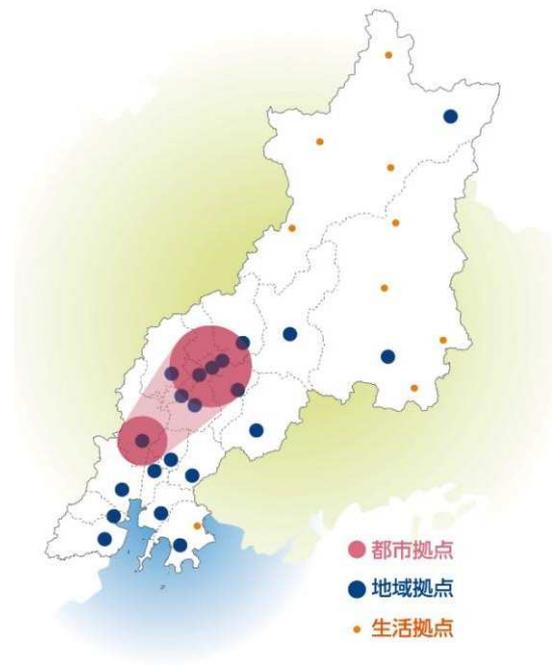
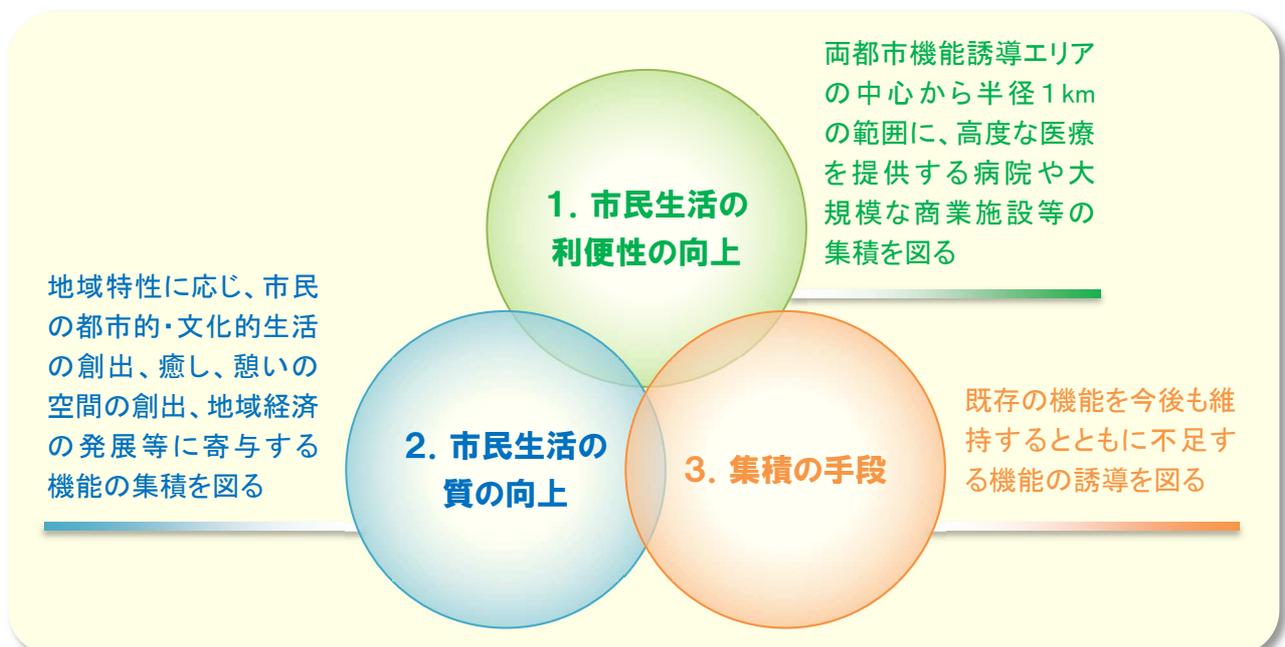


図 本市の拠点

※出典：第二次山口市総合計画

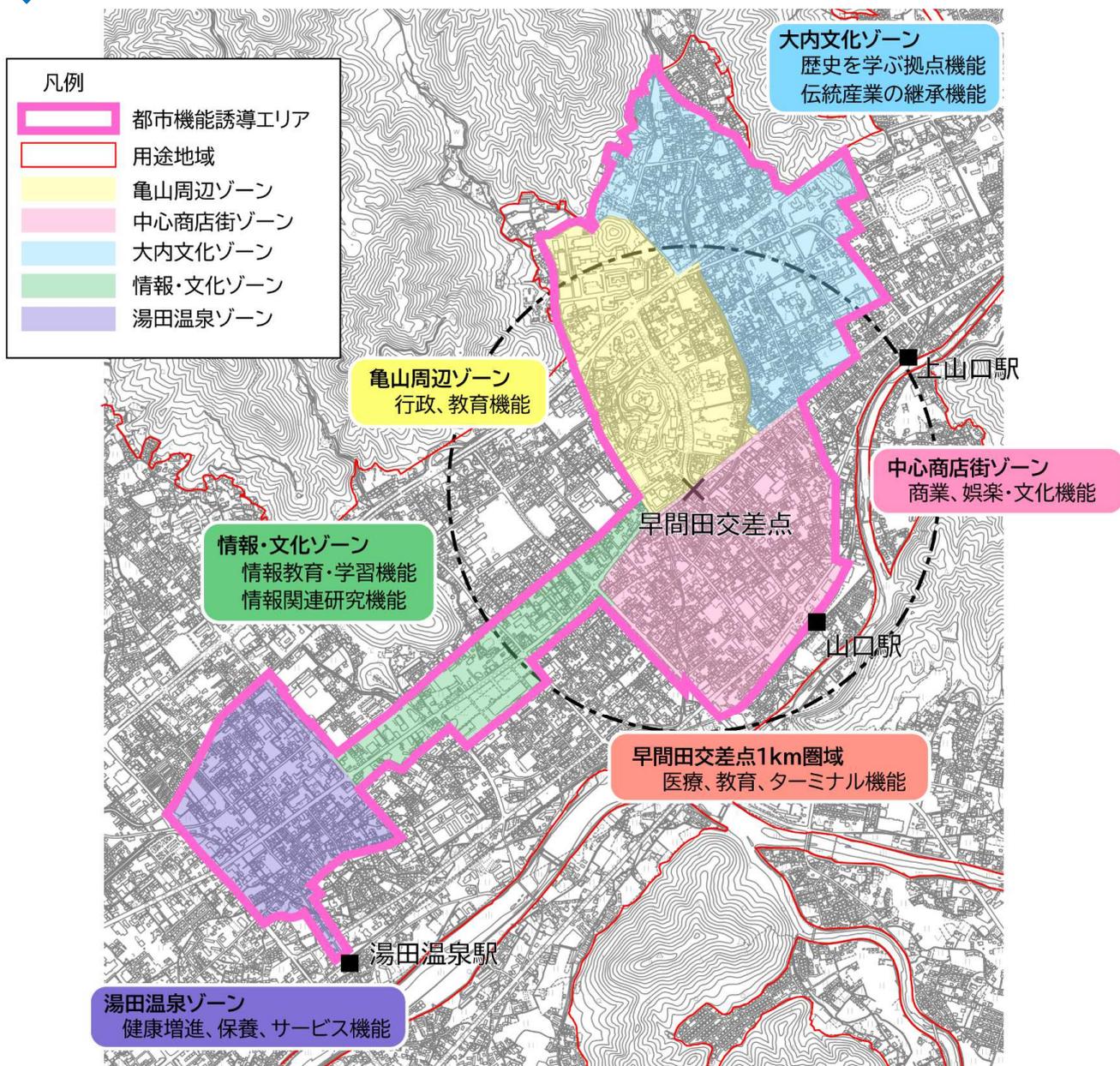
#### 3. 2 集積すべき機能についての考え方

山口都市核及び小郡都市核を中心としたエリア（以下、「山口都市機能誘導エリア」、「小郡都市機能誘導エリア」といいます。）では、市内全域から利用される区域として、「市民生活の利便性の向上」、「市民生活の質の向上」に向けて既存の機能を維持するとともに不足する機能を誘導し、高次都市機能の集積を図ります。



## 4 山口都市機能誘導エリア（都市機能誘導区域）

### 4. 1 山口都市機能誘導エリア



	分野	集積すべき施設
早間田交差点1km圏域	医療	地域医療支援病院、二次救急病院、血液センター
	教育	専修学校・各種学校、高等学校、大学
	交通	バスターミナル
亀山周辺ゾーン	教育文化	市民会館、図書館、博物館、美術館
	行政	国の出先機関、県庁及び県関連施設、市役所及び基幹的な役割を担う市関連施設
中心商店街ゾーン	商業	床面積 3,000m <sup>2</sup> を超える商業施設、小売店、飲食店
	産業	オフィス等
	娯楽・文化	劇場、映画館等
大内文化ゾーン	文化	歴史を学ぶ拠点施設、伝統産業及び伝統産業継承施設
情報文化ゾーン	情報文化	情報教育・学習施設、情報関連研究施設、情報文化施設、情報関連事業所
湯田温泉ゾーン	健康増進	温泉を活用した健康増進・保養施設
	商業	料飲店

## 5 小郡都市機能誘導エリア（都市機能誘導区域）

### 5. 1 小郡都市機能誘導エリア

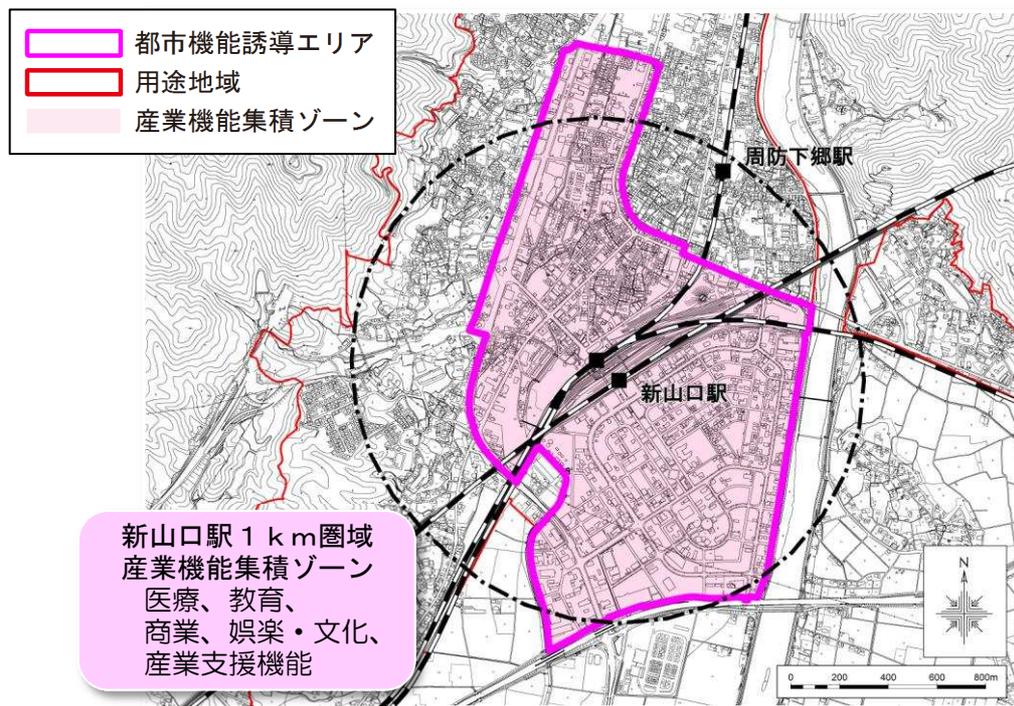


図 小郡都市機能誘導エリアと新山口駅1km圏

### 5. 2 小郡都市機能誘導エリアに集積すべき機能

	分野	集積すべき施設
新山口駅から半径1km圏域 産業機能集積ゾーン	医療	地域医療支援病院、二次救急病院
	教育	専修学校・各種学校、高等学校、大学
	商業	床面積 3,000m <sup>2</sup> を超える商業施設、小売店、飲食店
	産業	産業支援拠点施設、オフィス等
	娯楽・文化	劇場、映画館等
	交通	バスターミナル

## 6 都市的居住環境エリアと基幹ネットワーク沿線居住エリア

### 6. 1 都市的居住環境エリアの考え方

土地利用からみた居住環境の考え方を踏まえ、都市的な土地利用を図るエリアを「都市的居住環境エリア」として位置付けます。都市的居住環境エリアでは、様々な土地活用があるため、都市計画的な手法と同様に明確なエリアを定め、秩序ある土地利用を促進し、良好な居住環境の形成を図ります。

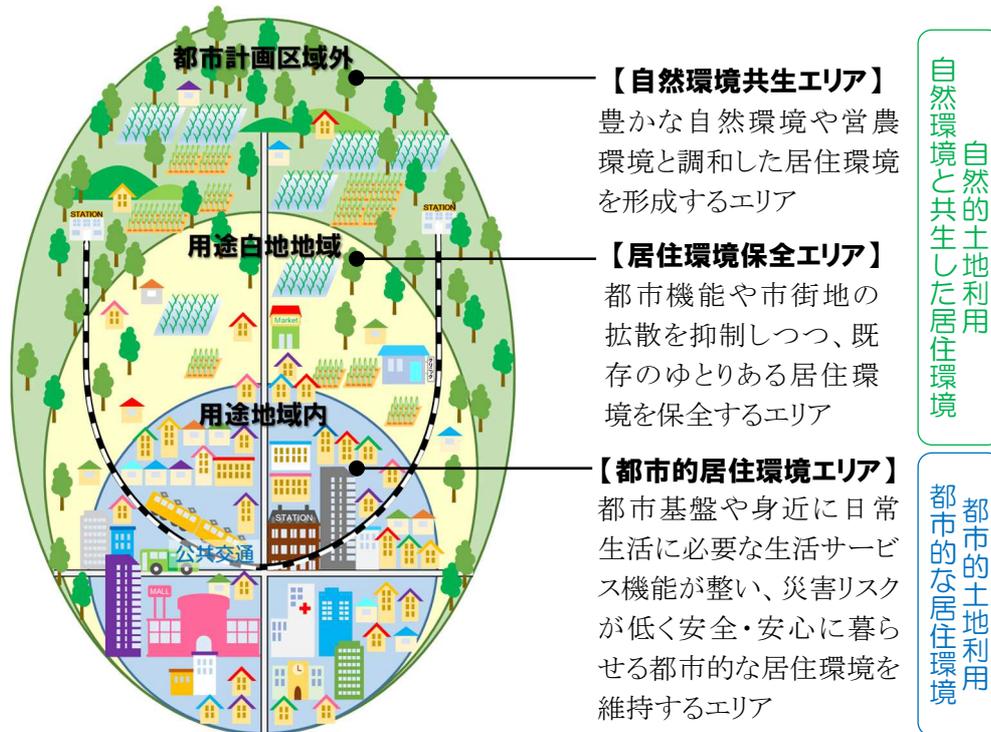


図 居住環境エリア別の暮らしのイメージ

#### 自然環境と共生した居住環境

##### 自然環境共生エリア 都市計画区域外

豊かな自然が持つ多面的機能や生産機能の保全を図りつつ、個性ある地域資源を活用し、豊かな自然環境や営農環境と調和した、居住環境を保全するとともに、地域交流センター等を中心とした地域拠点において、生活機能の維持・集積や居住を促進します。

また、地域の实情に応じて構築された地域公共交通や自家用車等により最寄の地域拠点や総合支所周辺にアクセスすることにより、一定程度の生活サービスや行政サービスを受けられるとともに、都市機能誘導エリアと地域拠点間を結ぶ公共交通により都市機能誘導エリアにアクセスし、高次な都市的サービスを受けることができます。

##### 居住環境保全エリア 都市計画区域内の用途白地地域

都市的な土地利用を図るエリアに隣接する居住環境として、都市機能や市街地の拡散を抑制しつつ、既存のゆとりある居住環境を保全するとともに、地域交流センター等を中心とした地域拠点や幹線道路沿い等において、生活関連機能の維持・集積や居住を促進します。

また、地域の实情に応じて構築された地域公共交通や自家用車等により最寄りの地域拠点や総合支所周辺にアクセスすることにより、一定程度の生活サービスや行政サービスを受けられるとともに、都市機能誘導エリア・地域拠点間を結ぶ公共交通により都市機能誘導エリアにアクセスし、高次な都市的サービスを受けることができます。

## 都市的な居住環境

### 都市的居住環境エリア 都市計画区域内の用途地域

一定の都市基盤が整うとともに、身近に日常生活に必要な生活サービス機能が整い、災害リスクが低く安全・安心に暮らせる都市的な居住環境を維持します。一部の都市的な土地利用が進んでいないエリアもありますが、今後も既存の居住環境を保全する必要があります。

地域の実情に応じて構築された地域公共交通や都市機能誘導エリアと地域拠点間を結ぶ公共交通により、都市機能誘導エリアにアクセスし、高次の都市的サービスを受けることができます。

都市的居住環境エリアの中でも都市核・地域拠点間を結ぶ公共交通の沿線は、徒歩もしくは公共交通により容易に都市機能誘導エリアにアクセスすることができ、高次の都市的サービスを受けることができます。

### 6. 3 都市的居住環境エリア

#### 都市的居住環境エリア

##### 都市計画区域内の用途地域

##### 【設定条件】

用途地域のうち、災害リスクの高いエリアや法令により住宅等の建築ができないエリア、工業団地など、以下に示す区域を除いたエリア

- ①土砂災害特別警戒区域
- ②地すべり防止区域
- ③急傾斜地崩壊危険区域
- ④土砂災害警戒区域 ただし対策工事が行われた区域は除く
- ⑤洪水ハザードマップ（平成27年度版時点）により2.0m以上の浸水が想定される区域
- ⑥山口県流通センター特別業務地区
- ⑦陶亀谷地区再開発地区計画の区域
- ⑧山口テクノパーク
- ⑨鑄銭司団地
- ⑩山口物流産業団地
- ⑪鑄銭司第二団地

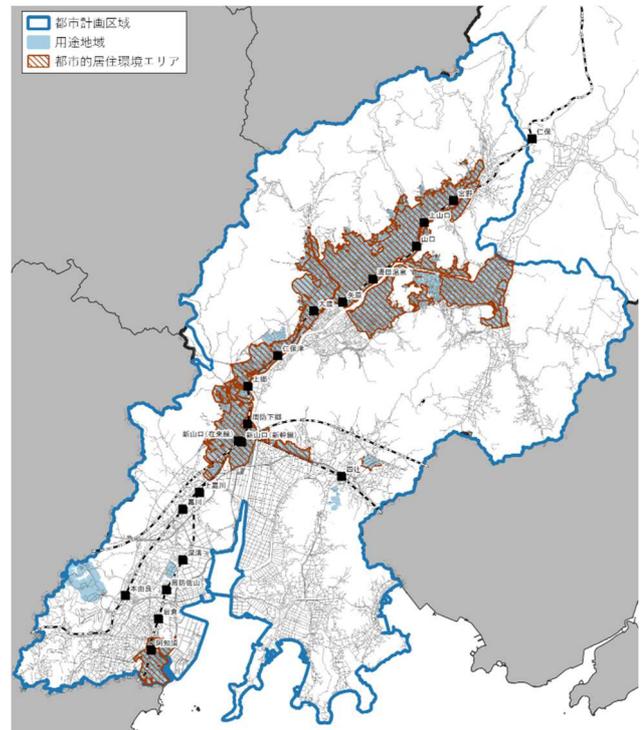


図 都市的居住環境エリア

### 6. 4 基幹ネットワーク沿線居住エリアの考え方

「都市的居住環境エリア」の中でも、地域拠点を結ぶ、鉄道や国道・県道を走る主要な公共交通を主体とした「基幹ネットワーク」の沿線を、特に人口が集積した居住環境として、「基幹ネットワーク沿線居住エリア」を設定します。

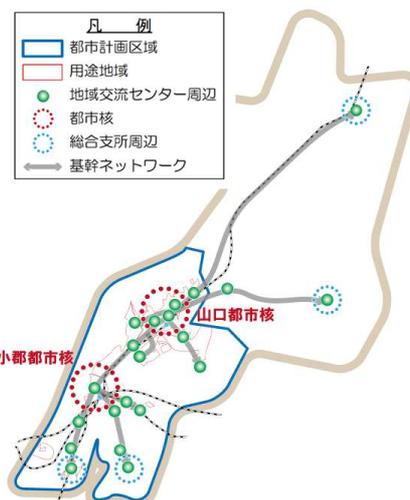


図 都市核と地域拠点を結ぶ基幹ネットワーク

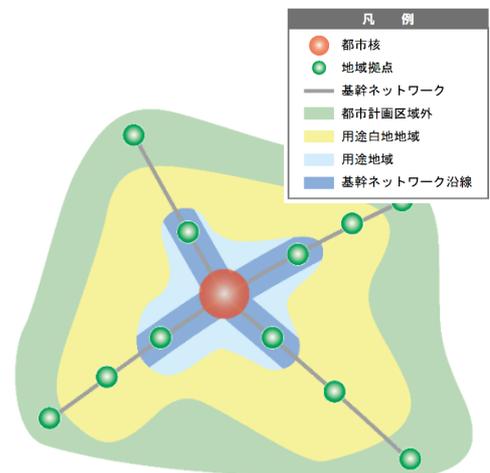


図 基幹ネットワーク沿線居住エリアの概念図

## 6. 5 基幹ネットワーク沿線居住エリア

基幹ネットワーク沿線居住エリア(法定区域)
都市的居住環境エリアのうち、都市的土地利用が進み、徒歩で基幹ネットワークへアクセスできる以下の条件を満たすエリア
【設定条件】
①都市的土地利用が進んでいるエリア
②都市機能誘導エリアと地域拠点を結ぶ主要なバス路線となる幹線道路から 500m の範囲、又は、一日の停車便数が片側 30 便以上の鉄道駅から半径 1km の範囲。(河川等で分断されているエリアを除く。)
③②のバス停との高低差が 24m 未満、②の鉄道駅との高低差が 48m 未満となる範囲

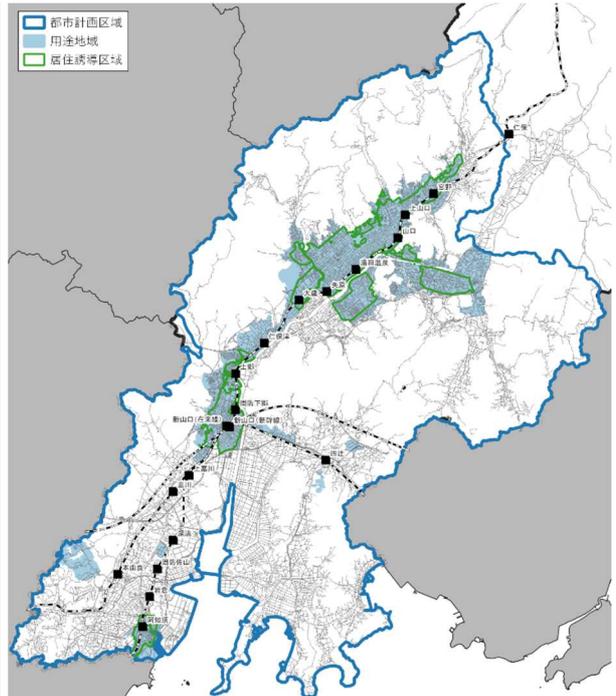


図 基幹ネットワーク沿線居住エリア

## 7 居住環境向上施設

### 7. 1 居住環境向上施設の考え方

居住環境向上施設の定義を踏まえ、居住環境の向上を図る目的として誘導する施設を居住環境向上施設として定めて、新たな立地を誘導することを目指します。

居住環境向上施設
居住環境向上施設とは病院、店舗その他の都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するもの。
居住環境の向上を図る目的として誘導する施設
<p><b>①豊かな暮らしの維持に必要な施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住民の日常生活を支える上でなくてはならない生鮮食品を取り扱う店舗。</li> <li>・今後進行していく高齢化社会において、徒歩圏内で利用可能とすべき施設。</li> </ul> <p><b>②周辺の住環境に配慮した施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の居住環境を害するおそれのない、若しくは有効に居住環境を保全するための対策を講じることのできる施設。</li> </ul>

### 7. 2 居住環境向上施設

居住環境向上施設として以下の施設を位置づけます。なお、居住誘導区域内において「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、以下の施設は用途地域に適合しない用途であっても建築可能となります。

居住環境向上施設 <sup>※1</sup>	
日常生活を支える生活利便施設	日用品の販売を主たる目的とする店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m <sup>2</sup> を超えないもの。

※1 居住環境向上施設は建築基準法に基づく用途とする。

## 8 誘導施策

### 8. 1 誘導施策及び目標値の設定

本計画では、基本方針として、「都市核の形成」(基本方針1)、「ネットワークの確保」(基本方針2)、「居住環境の形成」(基本方針3)を示し、3つの大きな方向性を示しています。

この3つの基本的な方針に示すまちづくりを進めるためには、本計画だけでなく様々な施策との連携を図る必要があります。特にネットワークに関する基本方針である、「誰もが利用しやすい、公共交通を主体とした持続可能なネットワークの確保」にあたっては、本計画による施策と地域公共交通計画で示す施策が互いに連携することが必要不可欠となります。

誘導施策については、基本方針に示す、都市核や居住地の形成にあたって必要となる施策や、地域公共交通計画等で示される施策を示すこととします。

また、誘導施策については、必要に応じて随時見直すことから、ここでは施策の方向性を示すこととし、施策や事業の詳細については施策編に示すこととします。

山口市公共施設等総合管理計画では、公共施設等の管理に関する基本的な考え方を示しており、将来的には保有総量を縮減する方向性を検討することとしています。

公共施設については、機能をできるだけ維持しつつ、施設の複合化などにより公共施設の保有総量の適正化を図ることを基本に取組を進めることとしています。

このような取組等により、発生する未利用の公的不動産の中でも、都市機能誘導エリア内にあるものについては、エリア内に不足する都市機能の誘導や既存施設の建替えに活用するなど、誘導施設の集積を図る取組を進めます。

また、基幹ネットワーク沿線居住エリア内にあるものについては、居住環境の向上につながる土地活用や、宅地供給につながる土地活用の検討を行い、居住の集積を図ります。

## 9 防災指針

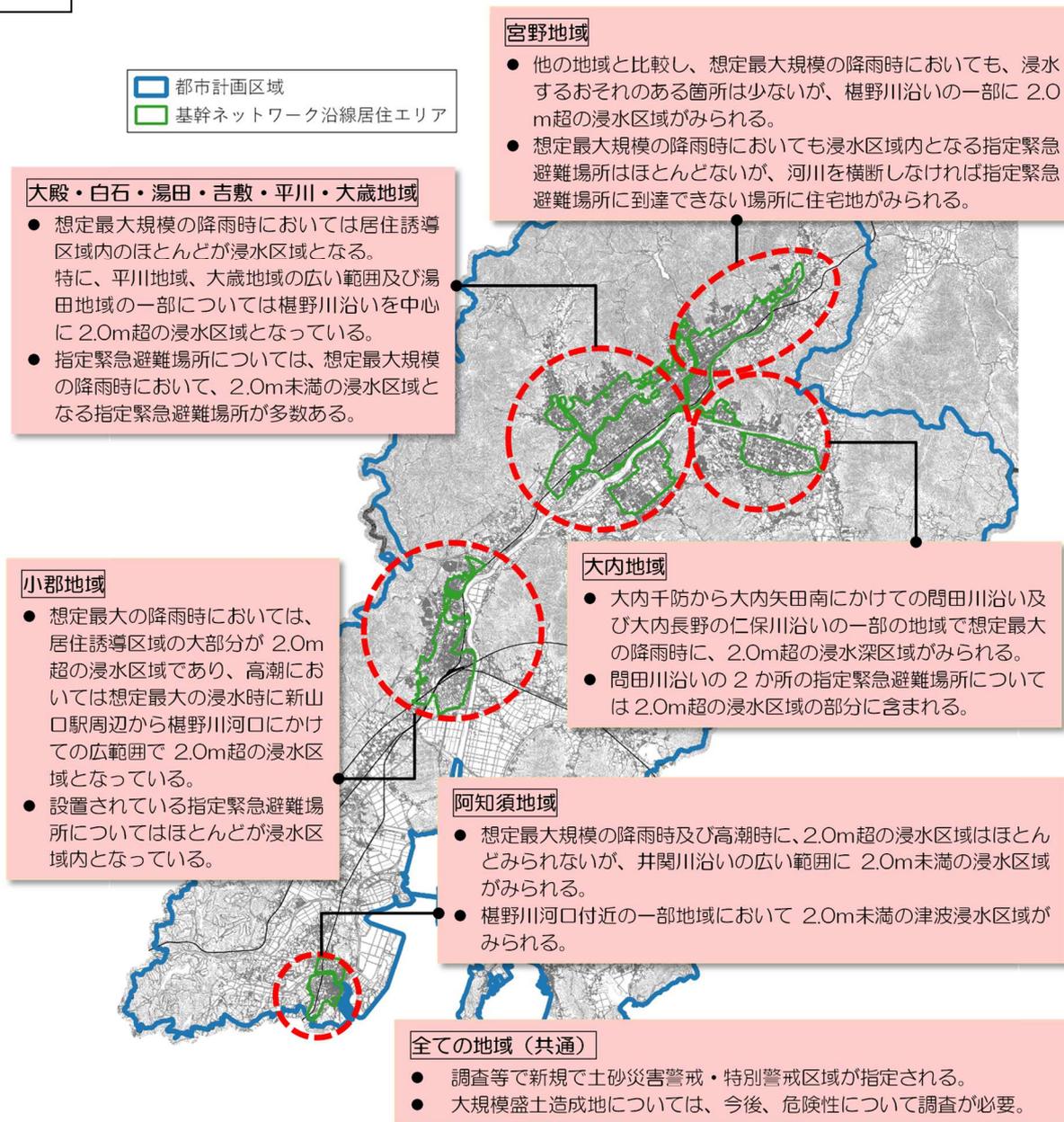
### 9.1 防災指針の基本的な考え方

都市においては、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域の新たな立地の抑制を図っていくことが必要です。しかしながら、洪水、津波、高潮、土砂災害等の災害リスクは広範囲に及び、既に市街地が形成されている地域においては、これらの災害リスクを基幹ネットワーク沿線居住エリアから全て除くことは現実的ではありません。

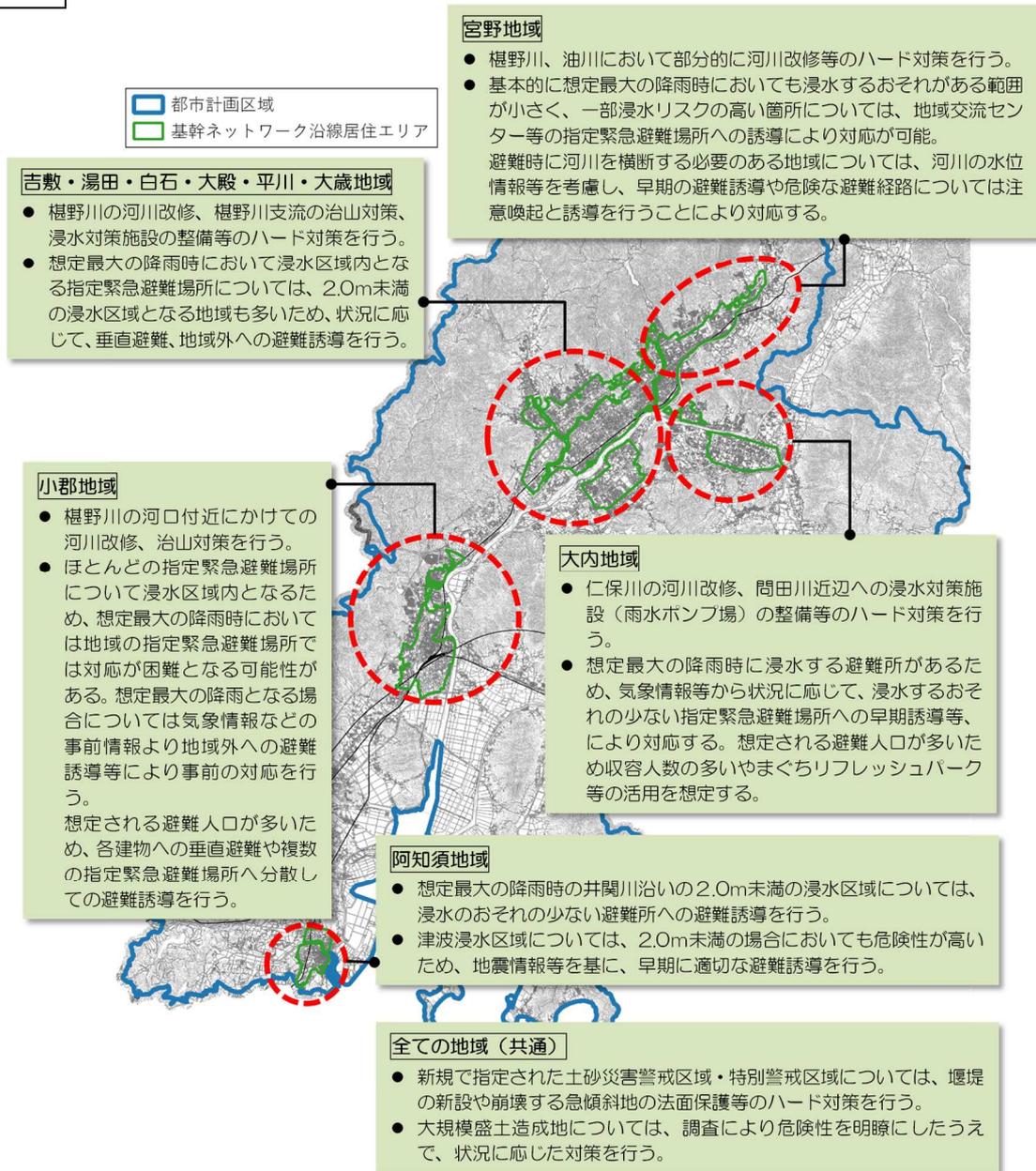
こうした背景から、基幹ネットワーク沿線居住エリア内の安全性を高めるため、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させる防災・減災対策を計画的に実施していくことを目的に、「防災指針」として、基幹ネットワーク沿線居住エリア内における防災・減災に向けた具体的な取組を位置づけます。

### 9.2 防災・減災まちづくりに向けた課題と対策

#### 課題

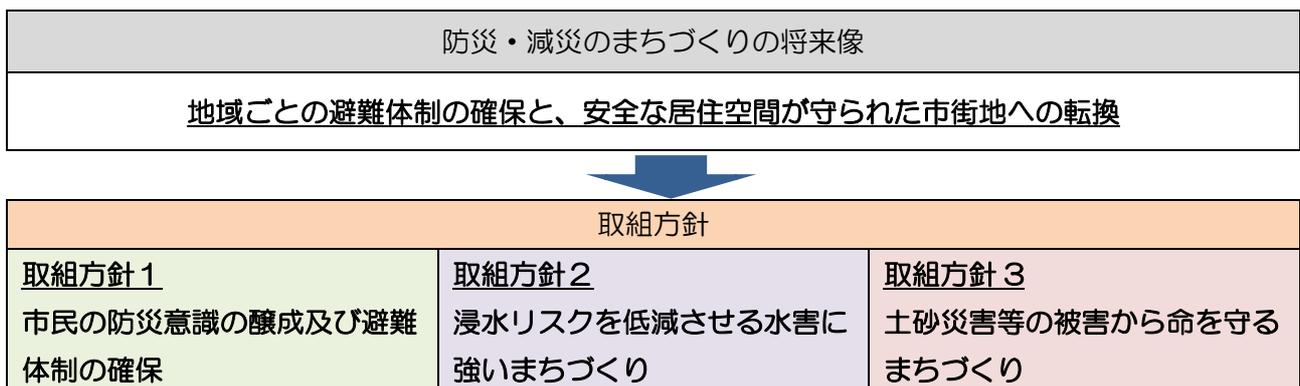


# 対策



## 9. 3 防災・減災まちづくりに向けた将来像と取組方針

防災・減災のまちづくりに向けた課題解決や防災まちづくりの将来像の実現に向け、4つの取組方針を掲げ、取組方針に応じた具体的な取組を進めていきます。



### 取組方針 1 市民の防災意識の醸成及び避難体制の確保

取組内容	実施主体	スケジュール		
		短期 5年	中期 10年	長期 20年
自主防災組織助成事業（結成促進と活動支援）	県・市	率先避難体制の整備・地域防災力の向上		
防災メール等の多様な手段による情報の発信・伝達	県・市	機能強化・普及・啓発		
出前講座等を活用した防災教育の推進	県・市	防災教育の充実・強化		
防災まちづくりの検討に必要な情報の整備	県	多様な浸水リスク情報		
ハザードマップ等の整備・周知・活用	市	整備・周知・活用		
要配慮者利用施設における避難確保計画の作成	県・市	避難の実効性確保		
避難行動要支援者に対する避難マイプラン（個別避難計画）の作成や避難訓練の促進	市・民間	避難の実効性確保		

### 取組方針 2 浸水リスクを低減させる水害に強いまちづくり

取組内容	実施主体	スケジュール		
		短期 5年	中期 10年	長期 20年
河川改修	県・市	築堤工、護岸工、河道掘削工等		
河川浚渫	県	河川浚渫		
準用河川・普通河川の適切な維持管理	市	計画的な河川浚渫、草木伐採		
海岸保全施設の老朽化対策	県	浦辺海岸	継続的に施設の機能を保全	
既存ダムの有効活用	県	ダムの事前放流等の実施		
浸水対策施設の整備	市	施設の整備		
雨水流出抑制施設設置補助制度の利用促進	市	補助制度の利用促進		
砂防堰堤の整備	県	朝倉川、西寺川	継続的な砂防堰堤の整備	
水田の貯留機能の向上	県・市	田んぼダムの検討等		
森林の整備・保全及び治山対策	山口森林管理事務所森林整備センター・県・市	森林の整備・保全、治山対策		
河川監視体制の強化	県・市	システム更新	簡易型水位計・河川監視カメラ等の整備・利活用	
土のう等水防資機材の配備	市	備蓄資材配備		

### 取組方針 3 土砂災害等の被害から命を守るまちづくり

取組内容	実施主体	スケジュール		
		短期 5年	中期 10年	長期 20年
がけ地近接等危険住宅移転事業	県・市	実施		
がけ崩れ災害緊急対策事業	県	順次実施		
小規模急傾斜地崩壊対策事業	県	順次実施		
大規模盛土造成地の調査等	県・市・民間	調査・工事・経過観察		

## 10 目標値の設定

### 10.1 防災指針の基本的な考え方

誘導施策・取組の進捗を管理する観点から、目標値を設定します。

#### 基本方針1. 都市活動や市民生活を支える都市機能の集積を図る都市核の形成

都市機能

指 標	基準値 H27年(2015年)	中間値 R5年(2023年)	目標値 R22年(2040年)
誘導施設の立地数	33施設	35施設	基準値以上

※都市機能誘導エリア内における誘導施設数を集計

#### 基本方針2. 誰もが利用しやすい、公共交通を主体とした持続可能なネットワークの確保

公共交通

指 標	基準値	中間値	目標値
		R4年(2027年)	R9年(2027年)
鉄道利用者数	540万人/年 (H27年度実績)	540万人/年	541万人/年
路線バス利用者数	234万人/年 (H28年度実績)	239万人/年	245万人/年

※鉄道利用者数は山口県統計年鑑、路線バス利用者数は事業者の集計値

#### 基本方針3. 安全・安心に暮らせる居住環境の形成

居住

指 標	基準値 H27年(2015年)	中間値 R2年(2020年)	目標値 R22年(2040年)
基幹ネットワーク沿線居住エリアの人口密度	37.3人/ha	37.5人/ha	40.0人/ha

※国勢調査小地域別人口から集計した基幹ネットワーク沿線居住エリア人口/エリア面積

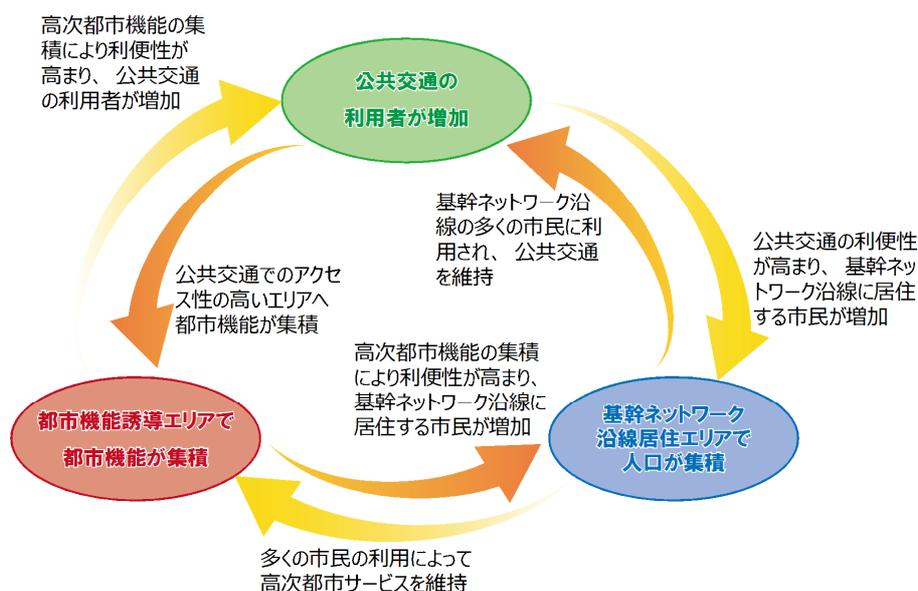


図 3つの指標達成により期待される相乗効果