

平成29年5月
山口市（山口県）

○計画期間：平成26年4月～平成31年3月（5年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 平成28年度終了時点（平成29年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市は、平成19年5月に第1期となる「山口市中心市街地活性化基本計画」の認定を受けた。

計画期間中は、景気の長期低迷や郊外型小売店の進出といった中心市街地にとって厳しい状況下にあったものの、各種事業に取り組んだ結果、衰退傾向に歯止めを掛け、一定の成果を得ることができたが、いくつかの解決すべき問題点も残すこととなった。

そこで、平成26年3月に認定を受けた「第2期山口市中心市街地活性化基本計画」では、第1期計画から抽出、整理した諸課題について、解決に向けた新たな視座を加え、新規事業を含む42事業に取り組んでいるところである。

そうした中、中市商店街沿いでは、平成27年12月に「中市町1番地区優良建築物等整備事業」として、商業施設や共同住宅、駐車場を備えた再開発ビルが完成し、商業機能の充実、強化や居住人口の増加が図られ、中心市街地のさらなる魅力向上が図られている。さらに、平成28年8月には道場門前商店街沿いに民間マンションが竣工し、順調に共同住宅の供給が進んだ結果、居住人口の増加に大きく寄与した。

「黄金町地区第一種市街地再開発事業」においては、道場門前大駐車場や隣接地の所有者が、土地を共同化し、新たに共同住宅、駐車場、公益施設、商業施設及び防災施設等の整備を行うことを目的として、平成29年3月に「山口市黄金町地区市街地再開発組合」が設立された。

また、平成28年10月には「山口駅周辺地区バリアフリー基本構想」を策定したところであり、今後は中心市街地とその周辺のバリアフリー化を推進し、誰もが安心して快適に暮らせるまちの実現に向けて鋭意取り組むこととしている。

このほか、中心商店街の空き店舗への新規開業希望者を支援する「あきないのまち支援事業」に取り組んでいるが、老朽化した大型の空き店舗については、同事業の活用が見込めないため、リノベーション手法により「遊休不動産を活用したまちづくり」にも積極的に取り組む必要があると考えている。

また、居住環境の改善を図る「山口駅前地区住宅市街地総合整備事業」に取り組んでおり、平成28年3月には、事業実施の前提となる「住宅市街地整備計画」を策定の上、平成28年度は同計画に位置付ける7つの整備検討路線の内、優先順位の高い路線を対象として沿線地権者と「まちづくり検討会」を開催し、整備の方向性等を共有した。今後は、所有者や借地・借家人の同意を得た上で、事業化を図ることとしている。

2. 平成 28 年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

「商店街等通行量（休日）」は、居住人口の増加に寄与する優良建築物等整備事業や来街頻度の高い飲食店等の誘致により、前年と比較して増加に転じていることから、今後こうした取り組みを支援及び実施していく。

「中心商店街の空き店舗数」は、順調に減少し続けていたが、平成 28 年度は増加に転じた。近年の傾向として、飲食店、食品専門店、整骨院等のサービス業の店舗など、来街頻度の高い業態が増加傾向にあることから、引き続きこれらの店舗の誘致を積極的に行うとともに、山口市が進める「UJI ターン支援制度」についても活用が促進されるよう側面的に支援していく。

「居住人口の社会増減（5 年間の総数）」は、「中市町 1 番地区優良建築物等整備事業」に続き、民間マンションの供給も進んだことから、現時点において目標値を達成しており概ね評価できる。

市内初となる「黄金町地区第一種市街地開発事業」は、平成 29 年 3 月に市街地再開発組合が設立されたことから概ね順調に進捗していると評価する。本事業は、居住人口の増加、商業の振興、ひいては中心市街地の活性化に大いに資する事業であることから、当協議会においても引き続き支援していく。

「山口駅前地区住宅市街地総合整備事業」については、今後、狭隘道路の拡幅や広場整備を通じ、快適な居住環境の創出や都市機能の更新、美しい中心市街地の景観形成が期待できることから、当協議会においても引き続き支援していく。

今後、「山口駅周辺地区バリアフリー基本構想」に基づいて行われる商店街周辺の環境整備により、中心市街地の求心力の向上が期待できる。

Ⅱ. 目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
まちに来る人を増やし、楽しんでもらう	商店街等通行量 (休日)	55,294人 (H24)	58,000人 (H30)	50,927人 (H28)	③	③
	【参考指標】 滞在時間(1時間30分)以上の割合	43.6% (H24)	50% (H30)	44.8% (H28)	①	①
まちの新陳代謝を図り、活力を高める	中心商店街の 空き店舗数	45店舗 (H25)	30店舗 (H30)	40店舗 (H28)	①	③
まちの定住人口を増やす	居住人口の 社会増減 (5年間の総数)	168人増 (H20-H24)	250人増 (H26-H30)	291人増 (H26-H28)	③	①

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組(事業等)の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

2. 目標達成見通しの理由

「商店街等通行量(休日)」については、目標値58,000人に対して、最新値50,927人であり、現時点では目標達成には至っていない状況にあるが、平成27年度と比較すると約3,000人増加している。その要因としては、第2期基本計画に位置付けた「中市町1番地区優良建築物等整備事業」(H27.12完成)、「オーヴィジョン山口駅前セントラルスクエア」(H27.7完成)のほか、道場門前商店街沿いに建設された民間主体のマンション(H28.8完成)の供給がそれぞれ概ね順調に進んだ結果と考えられる。

しかし、「米屋町東地区優良建築物等整備事業」が遅延している現状を踏まえ、目標の達成に向け、中心商店街内での回遊を促すイベントのさらなる充実などに鋭意取り組んでいく。

「中心商店街の空き店舗数」については、目標値30店舗に対して、最新値40店舗であり、現時点では目標達成には至っていない状況にあり、今後も継続的に「あきないのまち支援事業」の周知啓発を図るとともに、依然として堅調に推移している新規開業希望の相談を出店へと繋げるよう、目標達成に向けて最大限取り組んでいく。

「居住人口の社会増減(5年間の総数)」については、目標値250人増に対して、最新

値 291 人増と、目標を達成した。「平成 26 年度から 27 年度までの 2 ヶ年」と最新値である「平成 26 年度から 28 年度までの 3 ヶ年」を比較すると 144 人増から 291 人増へと大幅に増加している。その要因としては、前述の共同住宅 3 棟の供給が概ね順調に進んだためと推察されるが、現時点において、全戸完売には至っていないため、今後も住宅の供給が着実に進むことにより、目標達成は可能と見込まれる。

3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

「中心商店街の空き店舗数」については、平成 27 年度まで毎年、減少傾向であったが、平成 28 年度は増加に転じたため、目標達成の見通しを③と評価した。

また、「居住人口の社会増減（5 年間の総数）」については、現時点において目標を達成したため見通しを①と評価した。

4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「商店街等通行量（休日）」※具体的な数値目標の考え方…基本計画 P59～P67 参照

●調査結果の推移



年	人/日
H24	55,294 (基準年値)
H25	43,277
H26	48,733
H27	47,883
H28	50,927
H29	
H30	58,000 (目標値)

※調査方法：11 地点に調査員を配置し、通行量調査を実施

※調査月：11 月

※調査主体：山口市（山口商工会議所へ調査委託）

※調査対象：中心市街地主要 11 地点の通行者（自転車含む）

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 中市町 1 番地区優良建築物等整備事業（一般社団法人 山口市中市町 1 番地区優建事業組合）

事業完了時期	平成 27 年度【済】
事業概要	商業施設や共同住宅等の整備を行い、中心市街地の魅力の向上やまちなか居住の促進を図る。
事業効果及び進捗状況	本事業の完了により、現時点において約 80 人の居住人口の増加が図られた。 (中市町地区の居住人口【H27.3 末:189 人→H29.3 末 271 人】)

②. 米屋町東地区優良建築物等整備事業（合同会社 米屋町東地区開発）

事業完了時期	平成 29 年度【未】
事業概要	商業施設、デイサービスセンター、サービス付き高齢者向け住宅等の整備を行い、中心市街地の魅力の向上やまちなか居住の促進を図る。
事業効果及び進捗状況	保留床の買い取りについて、建物取得予定者との交渉が難航しており、実現の見通しが立っていないことから、事業計画の抜本的な見直しも含めて検討を行う必要がある。

③. あきないのまち支援事業（山口市）

事業完了時期	平成 28 年度【実施中】
事業概要	中心商店街内の空き店舗への新規開業希望者に対して、出店時の店舗改装費等の支援を行うことにより、空き店舗の解消と来街者の増加を図り、まち全体の魅力向上や、にぎわいの創出に繋げる。
事業効果及び進捗状況	平成 28 年度は 18 店舗が空き店舗を活用した新規開業を行った。（このうち補助金の交付を受けた店舗は 8 店舗） 本事業の実施により、中心商店街内での回遊が促進される。

④. 【追加】黄金町地区第一種市街地再開発事業（山口市黄金町地区市街地再開発組合）

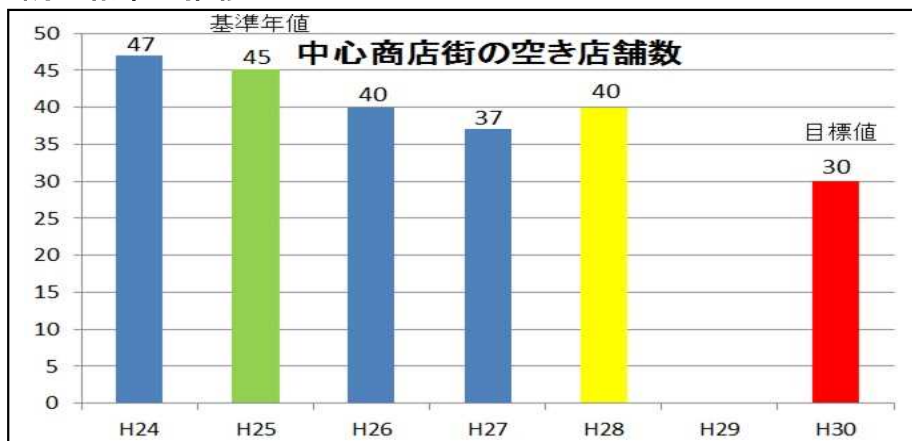
事業完了時期	平成 31 年度【実施中】
事業概要	老朽化した道場門前大駐車場等の再整備に併せ、共同住宅や駐車場等の整備を行い、まちなか居住の促進やにぎわいの創出、防災性の向上を図る。
事業効果及び進捗状況	平成 29 年 3 月に山口市黄金町地区市街地再開発組合が設立された。平成 29 年度は建築設計、権利変換計画作成及び建物除却が予定されている。本事業の実施により、居住人口の増加や中心市街地における回遊の促進、緊急車両が通行可能な道路幅員の確保による防災性の向上が見込まれる。

●目標達成の見通し及び今後の対策

第 2 期基本計画に位置付けた「中市町 1 番地区優良建築物等整備事業」（H27.12 完成）、「オーヴィジョン山口駅前セントラルスクエア」（H27.7 完成）のほか、道場門前商店街沿いに建設された民間主体のマンション（H28.8 完成）の供給がそれぞれ概ね順調に進んだ効果が発現している。しかし、主要事業の一つである「米屋町東地区優良建築物等整備事業」が遅延している現状を踏まえ、目標の達成に向け、中心商店街内での回遊を促すイベントのさらなる充実などに鋭意取り組んでいく。

「中心商店街の空き店舗数」※具体的な数値目標の考え方…基本計画 P69～P72 参照

●調査結果の推移



年	空き店舗数
H24	47
H25	45 (基準年値)
H26	40
H27	37
H28	40
H29	
H30	30 (目標値)

※調査方法：現地調査

※調査月：平成 29 年 3 月末現在

※調査主体：山口市

※調査対象：利用可能な空き店舗

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

あきないのまち支援事業（山口市）

事業完了時期	平成 28 年度【実施中】
事業概要	中心商店街内の空き店舗への新規開業希望者に対して、出店時の店舗改装費等の支援を行うことにより、空き店舗の解消と来街者の増加を図り、まち全体の魅力向上や、にぎわいの創出に繋げる。
事業効果及び進捗状況	平成 28 年度は 18 店舗が空き店舗を活用した新規開業を行った。 (このうち補助金の交付を受けた店舗は 8 店舗) 本事業の実施により、中心商店街内での回遊が促進される。

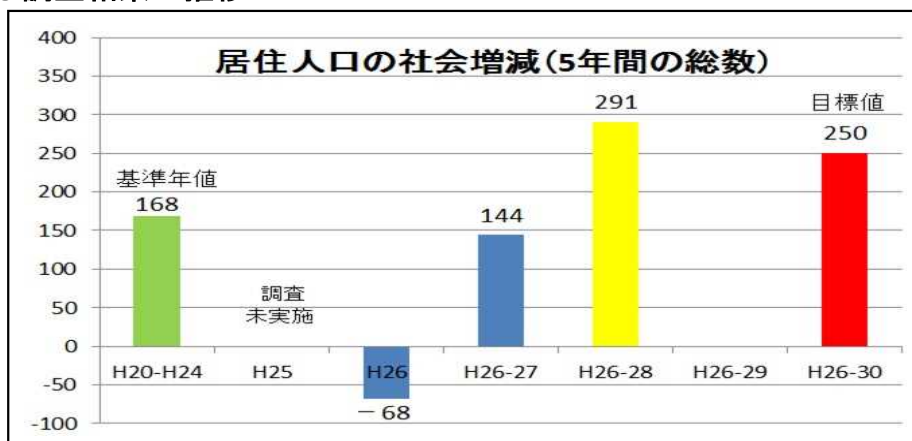
●目標達成の見通し及び今後の対策

平成 28 年度の空き店舗を活用した新規出店は 18 店舗に上るものの、空き店舗数は昨年度と比較すると 37 店舗から 40 店舗へと 3 店舗増加していることから、今後も引き続き、「あきないのまち支援事業」の周知啓発、新規開業希望者の掘り起こし、商工会議所や商店街と連携した空き店舗の活用促進等により、にぎわいの創出を図っていく。

さらに、リノベーション手法により「遊休不動産を活用したまちづくり」に取り組む「技術者」や「担い手」の育成、「不動産所有者」に対するストック活用の啓発を通じた、民間主体による遊休不動産の活用についての調査、研究を進める。

「居住人口の社会増減（5年間の総数）」※具体的な数値目標の考え方…基本計画 P73～P76 参照

●調査結果の推移



年	人／年
H20 ～ H24	168 人増 (基準年値)
H25	調査未実施
H26	68 人減
H26 ～ H27	144 人増
H26 ～ H28	291 人増
H26 ～ H29	
H26 ～ H30	250 人増 (目標値)

※調査方法：住民基本台帳から前年度の社会増減を抽出
 ※調査月：平成 26 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日
 ※調査主体：山口市
 ※調査対象：中心市街地内の転入・転出の差

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 中市町 1 番地区優良建築物等整備事業（一般社団法人 山口市中市町 1 番地区優建事業組合）

事業完了時期	平成 27 年度【済】
事業概要	商業施設や共同住宅等の整備を行い、中心市街地の魅力の向上やまちなか居住の促進を図る。
事業効果及び進捗状況	本事業の完了により、約 80 人の居住人口の増加が図られた。 (中市町地区の居住人口【H27.3 末:189 人→H29.3 末 271 人】)

②. 米屋町東地区優良建築物等整備事業（合同会社 米屋町東地区開発）

事業完了時期	平成 29 年度【未】
事業概要	商業施設、デイサービスセンター、サービス付き高齢者向け住宅等の整備を行い、中心市街地の魅力の向上やまちなか居住の促進を図る。
事業効果及び進捗状況	保留床の買い取りについて、建物取得予定者との交渉が難航しており、実現の見通しが立っていないことから、事業計画の抜本的な見直しも含めて検討を行う必要がある。

③. 【追加】黄金町地区第一種市街地再開発事業（山口市黄金町地区市街地再開発組合）

事業完了時期	平成 31 年度【実施中】
事業概要	老朽化した道場門前大駐車場等の再整備に併せ、共同住宅や駐車場等の整備を行い、まちなか居住の促進やにぎわいの創出、防災性の向上を図る。
事業効果及び進捗状況	平成 29 年 3 月に山口市黄金町地区市街地再開発組合が設立された。平成 29 年度は建築設計、権利変換計画作成及び建物除却が予定されている。本事業の実施により、居住人口の増加や中心市街地における回遊の促進、緊急車両が通行可能な道路幅員の確保により防災性の向上が見込まれる。

●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業の一つである「米屋町東地区優良建築物等整備事業」が遅延しており、実現の見通しが立っていない。しかし、「中市町 1 番地区優良建築物等整備事業」や民間主体のマンション（2 棟）の竣工により、住宅の供給が概ね順調に進んだことから、目標を達成している。

なお、現時点において、全戸完売には至っていないため、今後も住宅の供給が着実に進むことにより、目標達成は可能と見込まれる。