

2-4 地域別事情

(1) 地域別の区分

地域の実情を捉え、地域住民のニーズに対応した住宅、住環境の課題抽出と施策の展開を行っていく上では、全市的な特性だけでなく、地域ごとの特性を把握する必要があります。

本計画においては、地域特性を考慮し、中部、南部を細分化して5地域に区分することとします。

住生活基本計画における地域区分

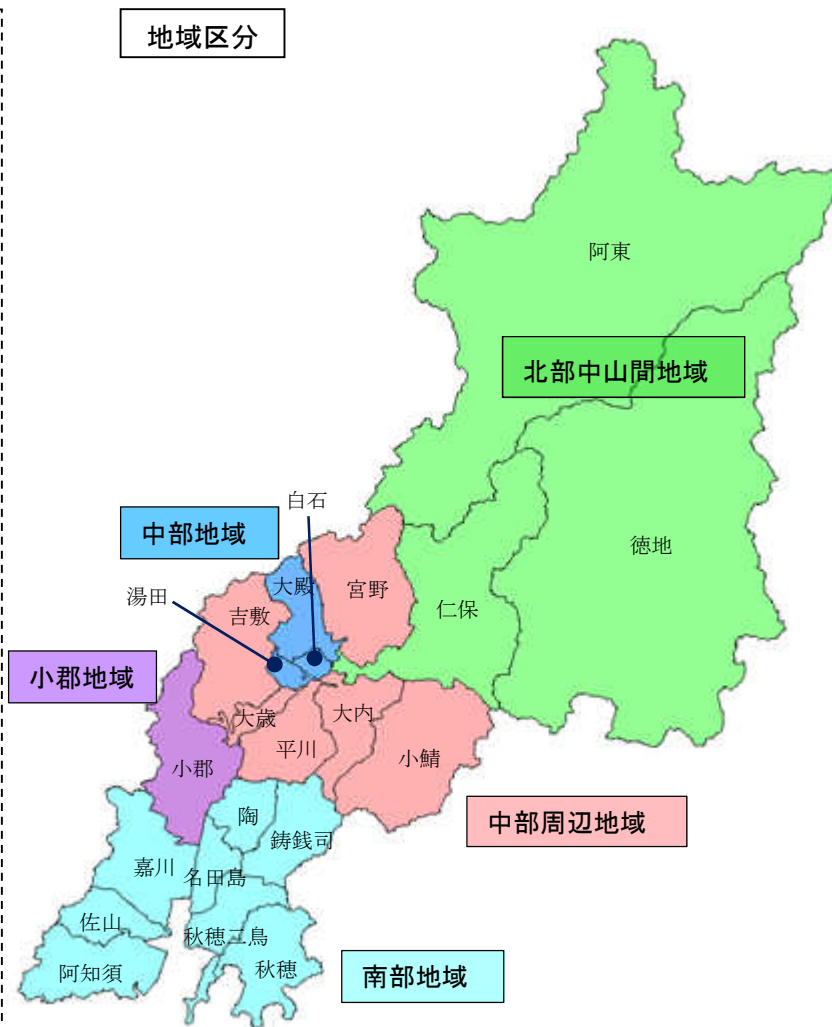
①中部地域
大殿、白石、湯田
山口駅周辺で商業、文化、公共機能等が集積する市街地を中心とする地域

②中部周辺地域
小鯖、大内、宮野、吉敷、平川、大歳
市街地周辺の利便性が高く、民営借家や戸建住宅の需要が高い地域

③小郡地域
小郡
新山口駅周辺で広域利便性が高く、新たな産業振興、住宅需要が高い地域

④南部地域
陶、鑄銭司、名田島、秋穂二島、嘉川、佐山、秋穂、阿知須
農村集落と海岸部の漁村集落が点在し、周辺は自然に囲まれた農漁村地域

⑤北部中山間地域
仁保、徳地、阿東
農村集落が点在し、周辺は山に囲まれた農山村地域



②人口の状況

中部地域の人口は、平成27年で30,937人となっています。

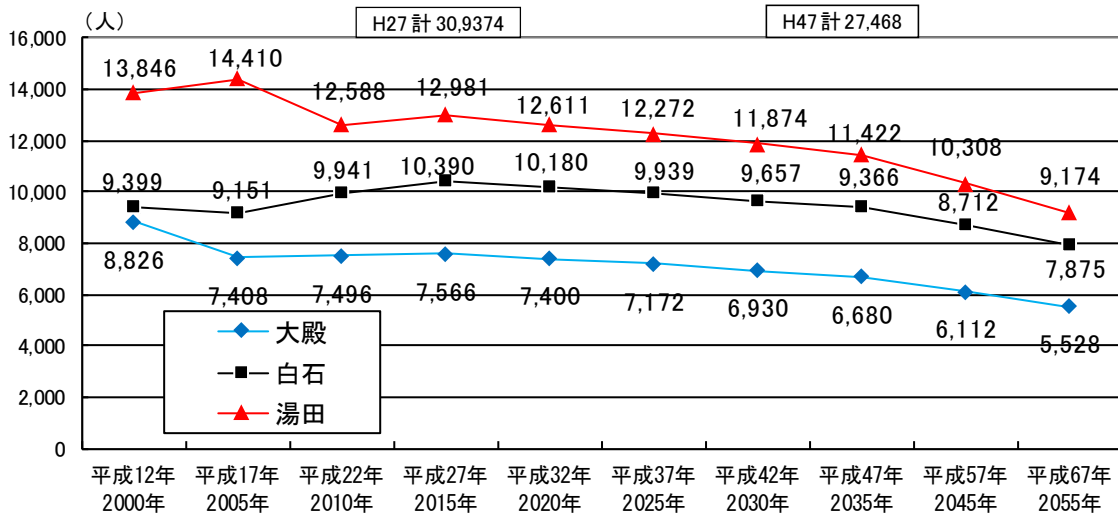
平成32年（2020年）以降の将来推計では、各地区とも減少傾向で推移することが予測されています。

平成27年（2015年）から平成47年（2035年）では30,937人から27,468人に推移し、20年間で3,469人の減（▲11.2%）が予測されています。

同様の間に年少人口は、4,229人から2,937人に推移し、20年間で1,292人の減（▲30.6%）が予測されています。

なお、平成27年の実績値は年齢不詳が多く、年齢別計と地域計の誤差が大きくなっています。

■中部地域の人口推移

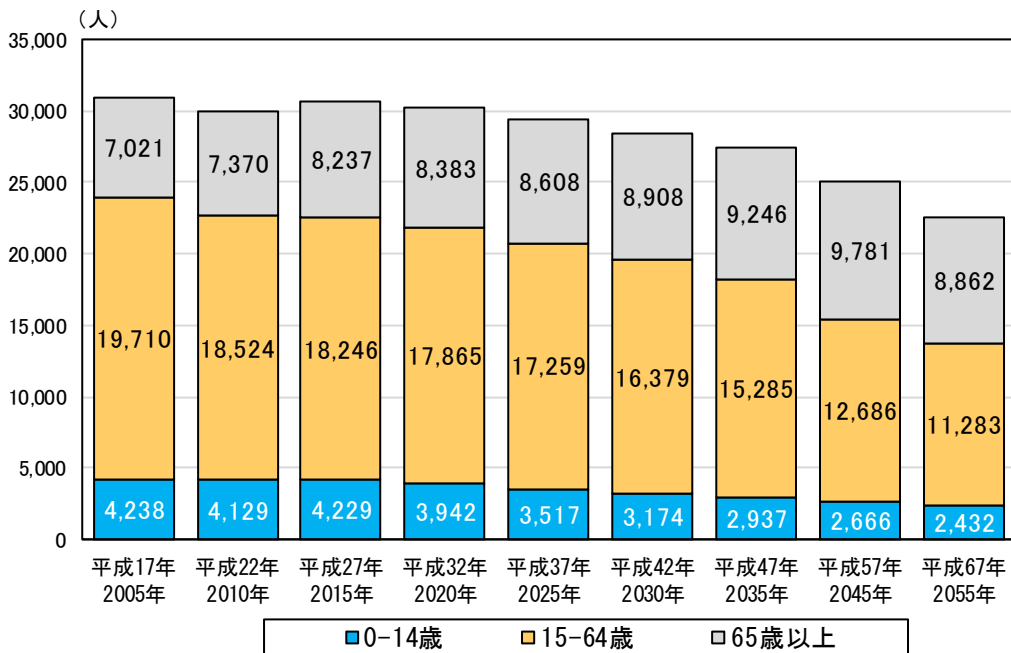


<資料：国勢調査・平成32年（2020年）以降は市の独自推計>

■中部地域の年齢別人口推移

※年齢3区分人口は年齢不詳を除く。

※年齢3区分計と地域計とは算定上生じた誤差あり。



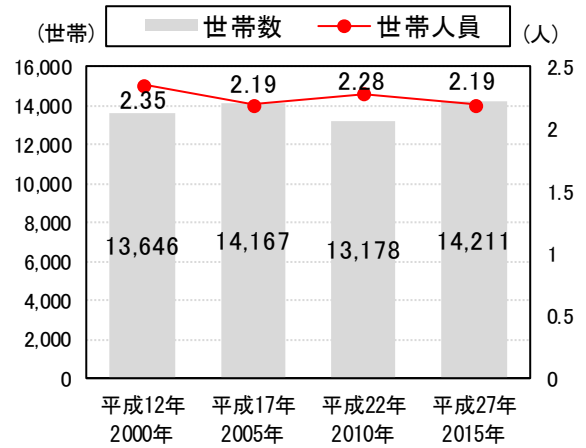
<資料：国勢調査・平成32年（2020年）以降は市の独自推計>

③世帯の状況

中部地域の世帯数は平成27年現在14,211世帯で、平成22年時点より増加傾向に転じています。世帯人員は年々減少しており、平成27年は2.19人/世帯と他地域と比較して最も少なく、核家族化や単身世帯の増加が影響しています。

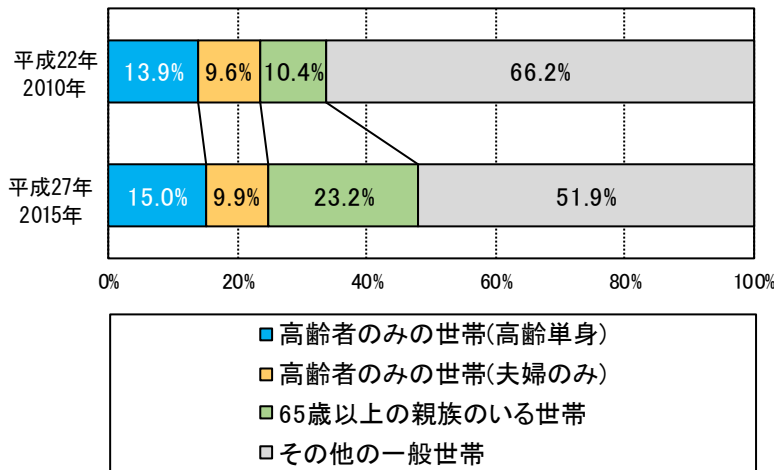
高齢者がいる世帯（単身・夫婦のみを含む）は、平成27年現在48.1%ですが、高齢者単身世帯の割合が15.0%と他地域に比べて高く、高齢者対策やバリアフリー化への対応が求められます。

■中部地域の世帯の推移



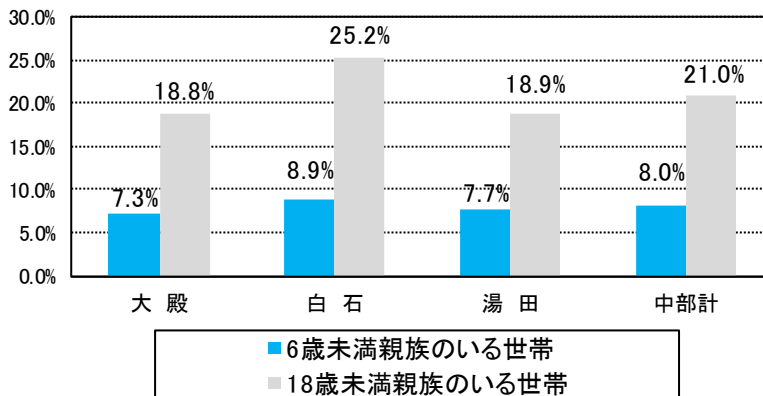
<資料：国勢調査>

■中部地域の高齢者世帯の割合



<資料：国勢調査> ※構成比は小数点以下四捨五入値のため合計が100%にならない場合があります。

■中部地域の子育て世帯の割合



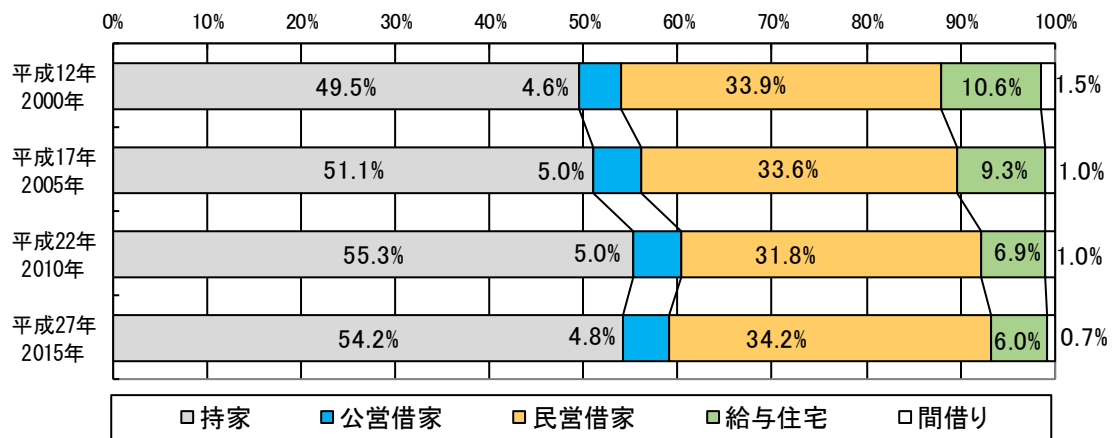
<資料：平成27年国勢調査>

④居住等の状況

中部地域の平成12年から平成27年における住宅所有関係別世帯数は、平成27年現在、持家世帯が54.2%、民間借家世帯が34.2%を占めています。

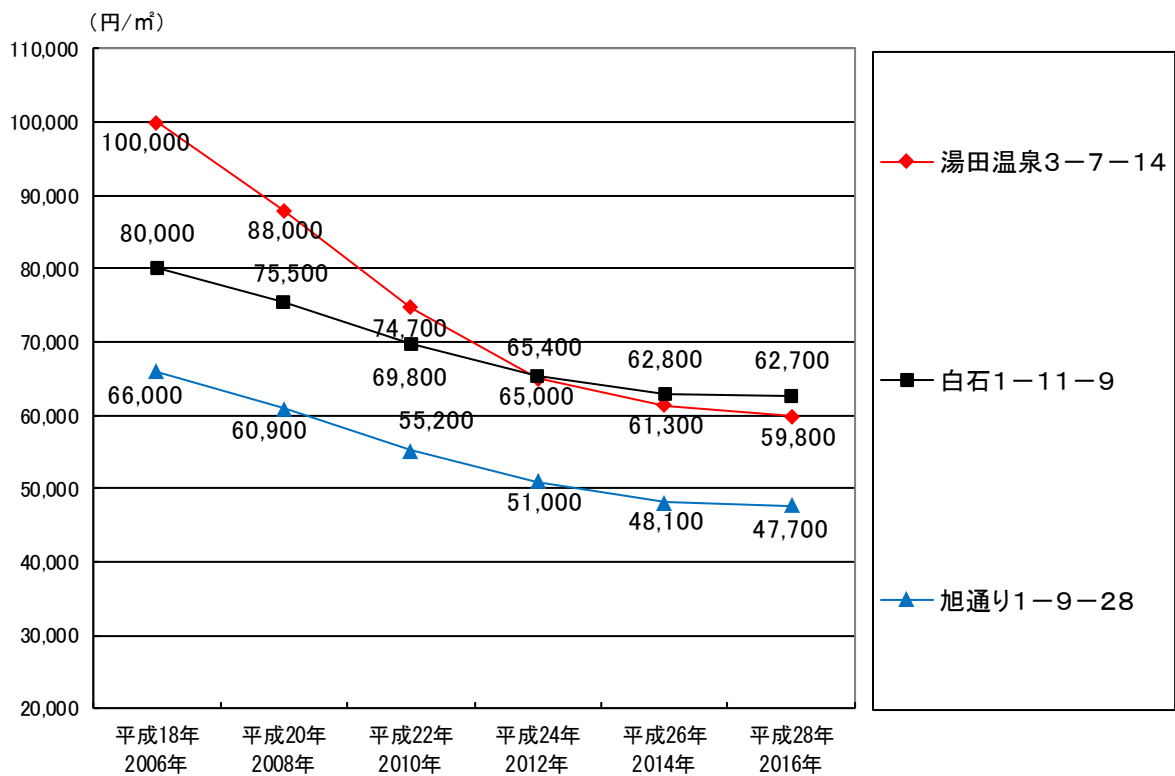
地価に関しては、市内で最も高い地価の場所となっています。平成18年に6.6～10万円/㎡だったものが、平成28年では4.8～6.3万円/㎡になり、下落し続けていますが、近年2カ年ではその幅はやや緩やかになっています。

■中部地域の住宅所有関係別世帯数



<資料：国勢調査> ※構成比は小数点以下四捨五入値のため合計が100%にならない場合があります。

■中部地域の地価推移



<資料：地価調査>

⑤中部地域の住宅・住環境特性

●山口駅北側中心部の住宅は古い戸建て住宅と新しい高層マンションが混在

黄金町一帯では、多数のマンションと既存の低層住宅が混在し、混在による住環境の阻害が懸念されます。



●中心市街地に隣接する地区の老朽住棟跡地は土地の集合化と高度利用によるマンション建設

山口駅北側中心市街地に隣接する東山では、老朽戸建て住宅等の跡地の高度利用による地区の再生として高層マンションの建設が進行しています。



●山口駅北側中心商店街周辺のマンション建設

中心商店街周辺では高層マンションの建設が進行しています。

また、駅周辺の生活基盤である中心商店街では空き店舗が点在しています。



●湯田温泉駅周辺は低層住宅地に小さな店舗が共存

湯田温泉駅北側の下市町付近では、低層の住宅地に小規模な飲食店等が共存しており、市街地の成熟化が見られます。



●湯田温泉駅北部における近年の住宅供給

湯田温泉駅北西側の今井町の幹線道路沿いは整然とした低層住宅が立地し、元町の湯田小学校付近の広幅員道路沿いの宅地化は、高層や低層の共同住宅と低層戸建て住宅が混在しています。



②人口の状況

中部周辺地域の人口は、小鯖地区、宮野地区以外で増加傾向にあり、平成27年現在 91,426 人となっています。

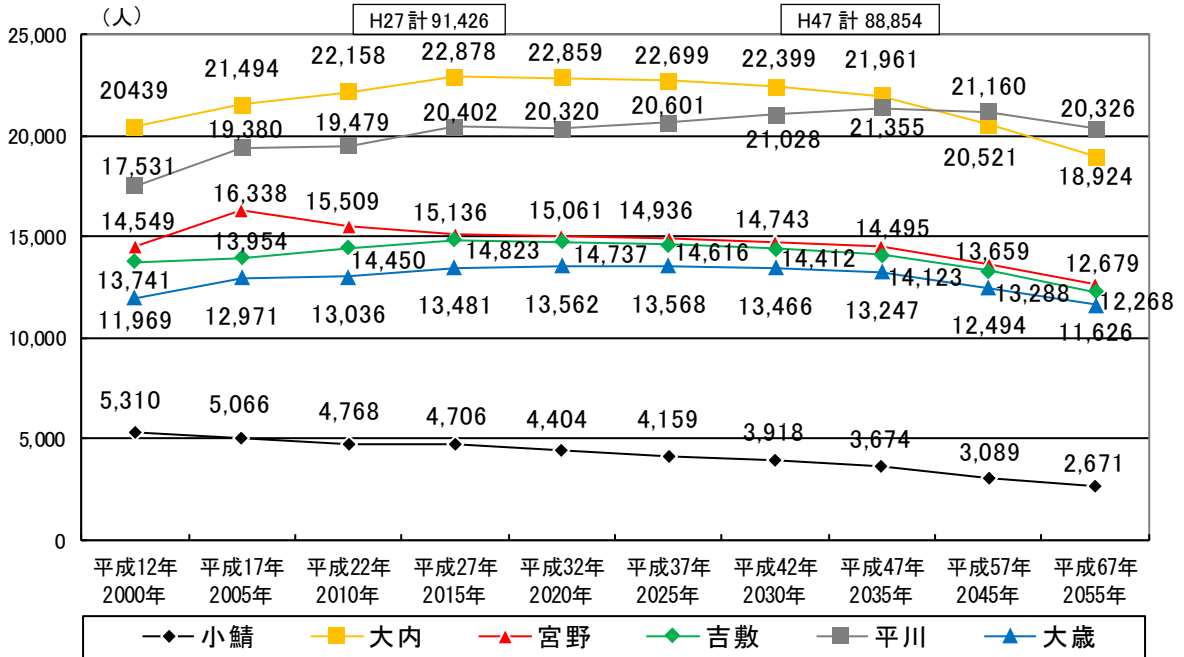
平成32年（2020年）以降は、各地区ともに10年程度はほぼ横ばいで推移する地区が多く、便利な中心地に近いため、居住地としての需要が高いといえます。

平成27年（2015年）から平成47年（2035年）の地域全体での推移は、91,426人から88,854人で2,572人の減（▲2.8%）が予測されています。

同様の間に年少人口の推移をみると、13,104人から11,249人に推移し、20年間で1,855人の減（▲14.2%）が予測されています。

なお、平成27年の実績値は年齢不詳が多く、年齢別計と地域計の誤差が大きくなっています。

■中部周辺地域の人口推移

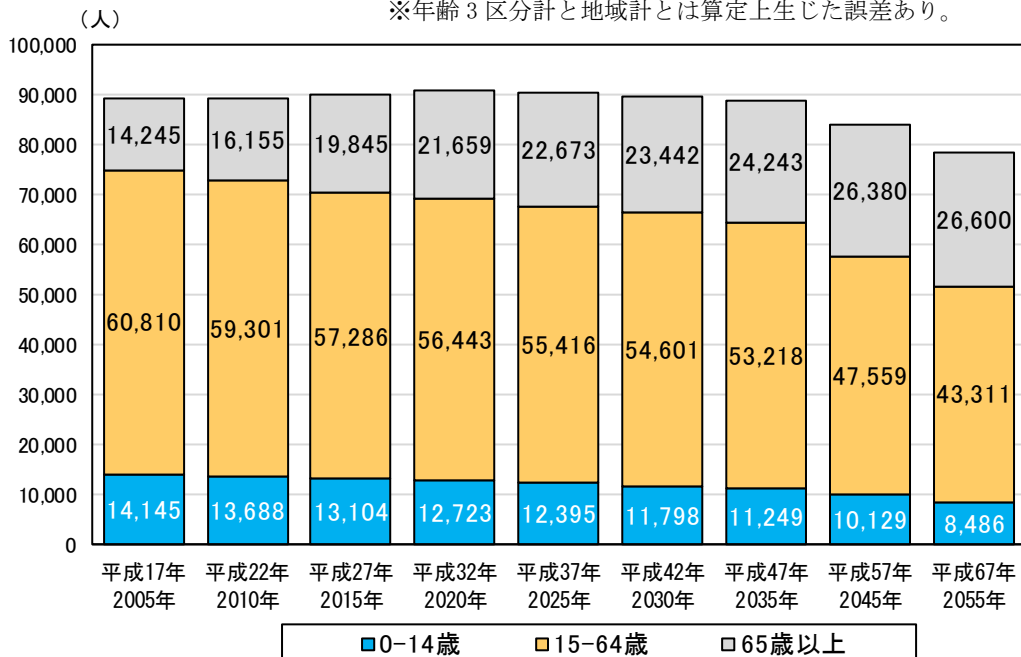


<資料：国勢調査・平成32年（2020年）以降は市の独自推計※各地区小数点以下四捨五入値、合計は-1表示>

■中部周辺地域の年齢別人口推移

※年齢3区分人口は年齢不詳を除く。

※年齢3区分計と地域計とは算定上生じた誤差あり。



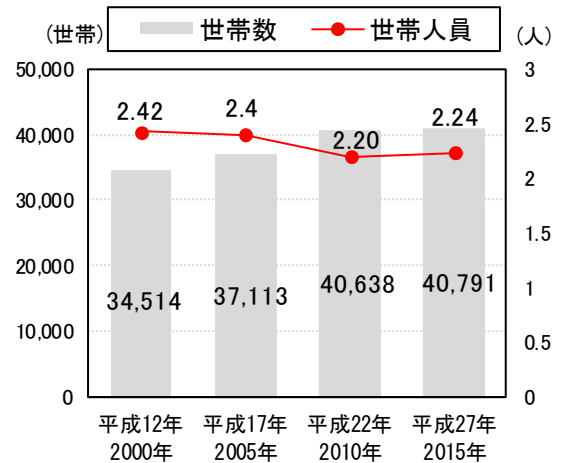
<資料：国勢調査・平成32年（2020年）以降は市の独自推計>

③世帯の状況

中部周辺地域の世帯数は、増加傾向が続いており、平成27年現在40,791世帯で、世帯人員は2.24人／世帯となっています。

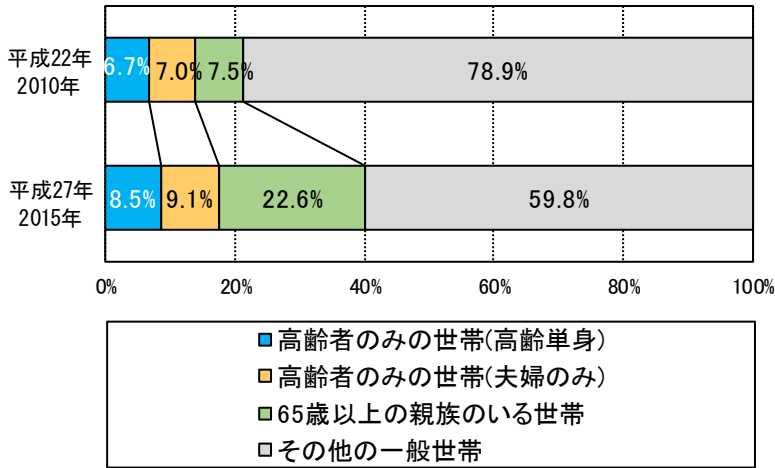
高齢者のいる世帯（単身・夫婦のみを含む）をみると平成27年現在、40.2%で、他地域と比較して高齢者世帯の割合は最も低くなっています。

■中部周辺地域の世帯の推移



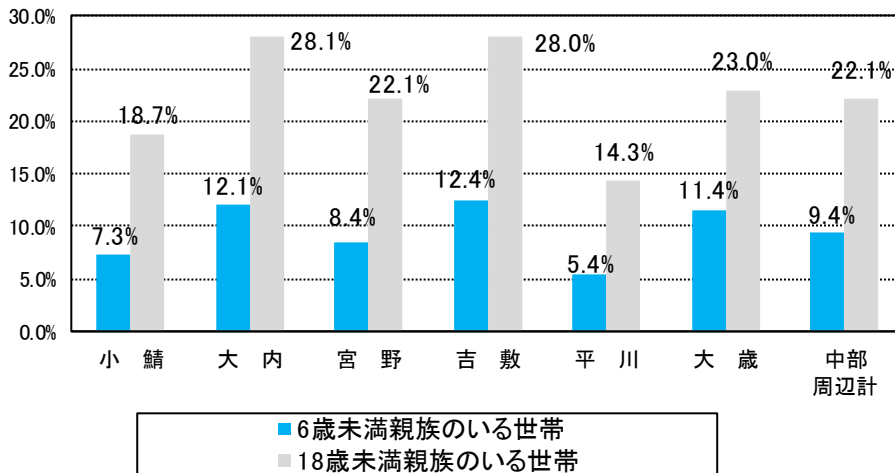
<資料：国勢調査>

■中部周辺地域の高齢者世帯の割合



<資料：国勢調査> ※構成比は小数点以下四捨五入値のため合計が100%にならない場合があります。

■中部周辺地域の子育て世帯の割合



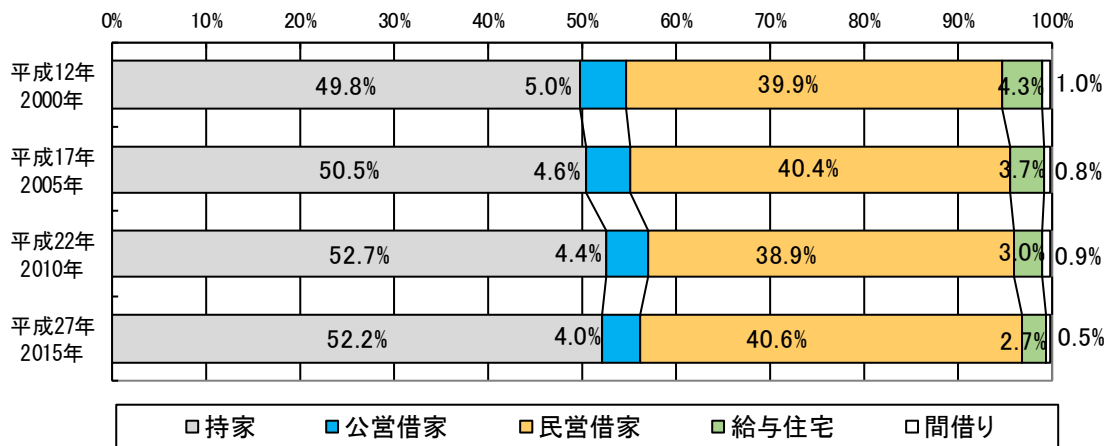
<資料：平成27年国勢調査>

④居住等の状況

中部周辺地域の平成12年から平成27年における住宅所有関係別世帯数は、平成27年現在、持家世帯率が52.2%、民間借家世帯が40.6%を占めています。

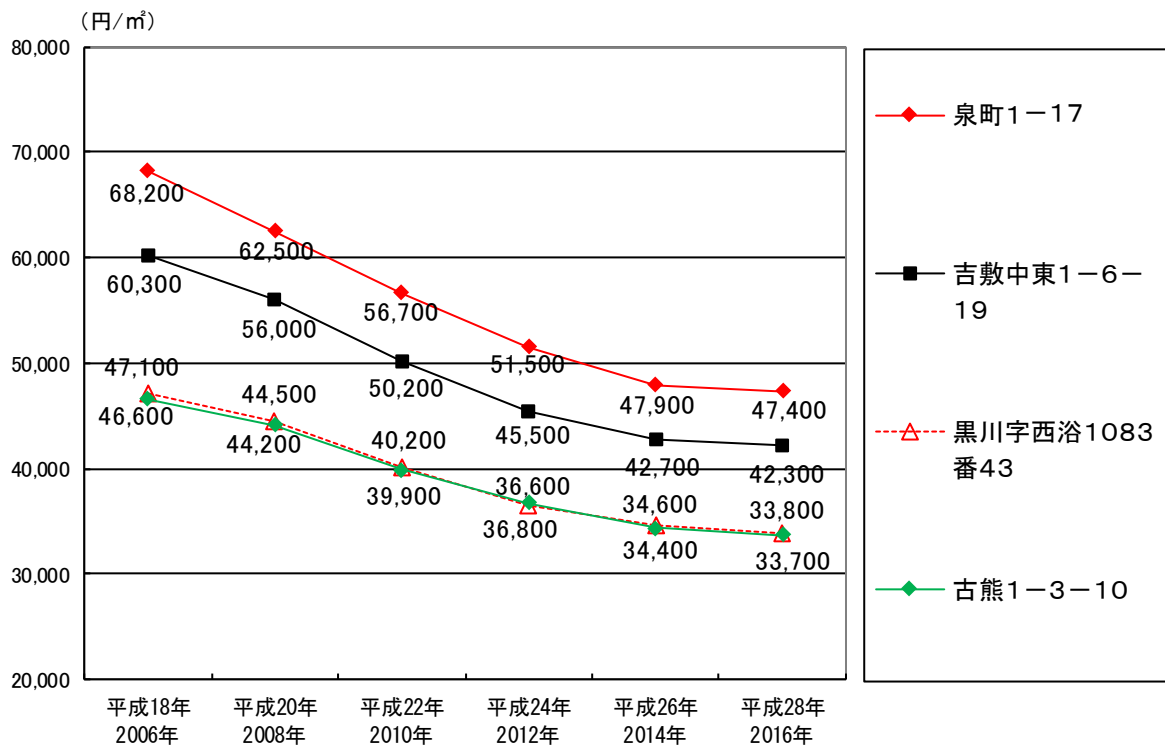
地価に関しては、平成18年に4.7～6.8万円/㎡だったものが平成28年では3.4～4.7万円/㎡になり、下落し続けていますが、中部地域に比べやや緩やかになっています。

■中部周辺地域の住宅所有関係別世帯数



<資料：国勢調査> ※構成比は小数点以下四捨五入値のため合計が100%にならない場合があります。

■中部周辺地域の地価推移



<資料：地価調査>

⑤中部周辺地域の住宅・住環境特性

●榎野川以南の集落地ではその周辺に宅地が進行

榎野川南の平野では、県道山口小郡秋穂線沿道及び以南の集落地で接道条件が十分でない中、無秩序な宅地化が進行し、開発地内道路より狭い道路があります。

集落地周辺ではミニ開発、幹線道路沿道では学生向け共同住宅と商業施設が混在しています。



●湯田温泉駅から大学周辺まで幹線道路沿いは商業施設や高層マンションが立地

山口大学と湯田温泉駅間の平川・大歳地区の道路沿道では商業施設や高層マンションが立地しています。



●市街地周辺の住居系用途地域内での小規模住宅地開発

住居系の用途地域が広がる市街地周辺において、小規模な開発により戸建て住宅や賃貸アパートが立地し、残存農地と混在しています。



●県立大学付近の住居系用途地域内での住宅地

県立大学がある宮野地区では、市街地の影響も比較的少なく、一部に共同住宅はあるものの既存住宅地の更新程度の状況で、高層化等は進行していません。

宮野上地区は、のどかな住宅地となっています。



●用途白地地域における小規模住宅地の開発

用途地域周辺の用途白地地域が広がる地区では、幹線道路沿道の後背農地内に小規模住宅開発と商業施設の立地が進み、また、既存住宅と新たな共同住宅と農地が混在し、地区内道路が十分でないまま宅地化が進んでいます。

