### 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

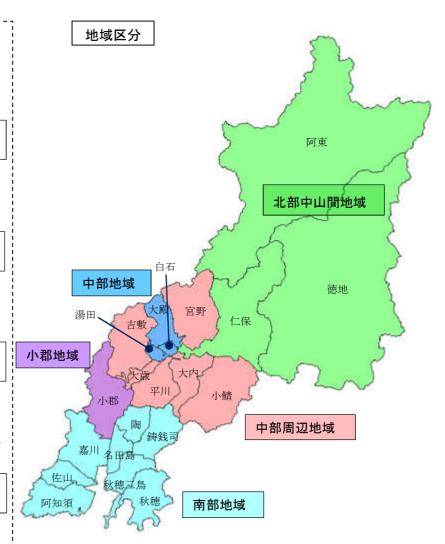
陶、鋳銭司、名田島、秋穂二島、嘉川、 佐山、秋穂、阿知須

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



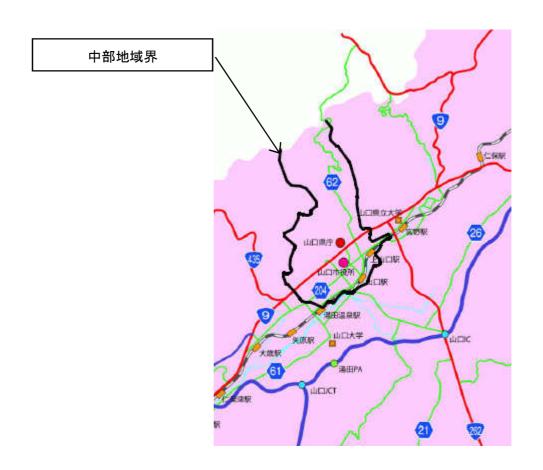
### (2)中部地域

#### ①地域の概要

- ・本市の中心に位置し、山口駅周辺の商業機能、湯田温泉など観光機能に加え、複数の総合病院を有するなど本市の都市インフラが集中する地域です。
- ・市役所や県庁、美術館、情報芸術センター など本市の主要な公共施設が集積していま す。
- ・大内氏の時代から育まれた歴史資源が残っており、地域内に多く点在しています。



#### ■交通網図



#### 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。

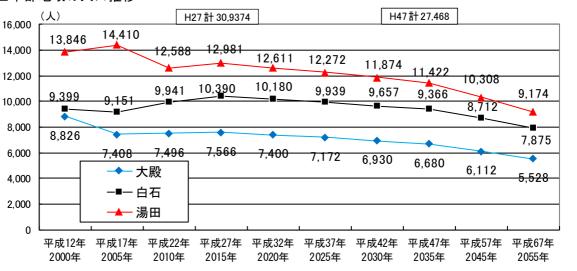
平成32年(2020年)以降の将来推計では、各地区とも減少傾向で推移することが予測されています。

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( $\triangle$ 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。

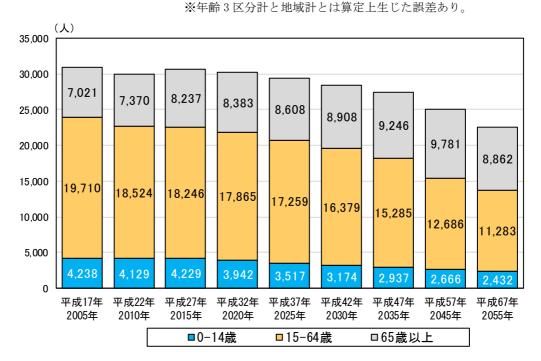
#### ■中部地域の人口推移



<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。



<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。

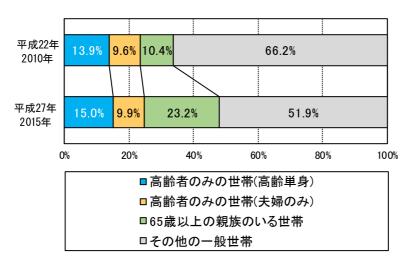
高齢者がいる世帯(単身・夫婦のみを含む)は、平成27年現在48.1%ですが、高齢者単身世帯の割合が15.0%と他地域に比べて高く、高齢者対策やバリアフリー化への対応が求められます。

#### ■中部地域の世帯の推移



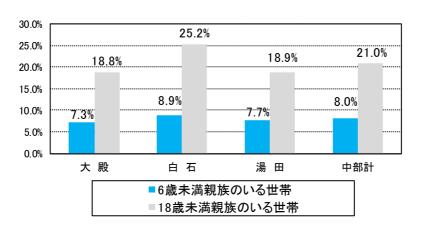
<資料:国勢調査>

#### ■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



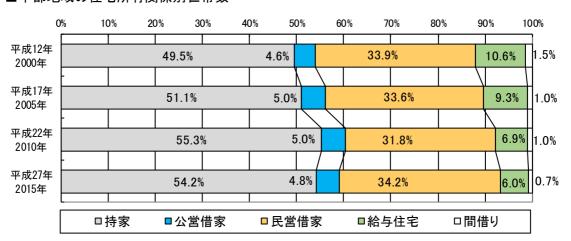
<資料:平成27年国勢調査>

#### 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%、民営借家世帯が34.2%を占めています。

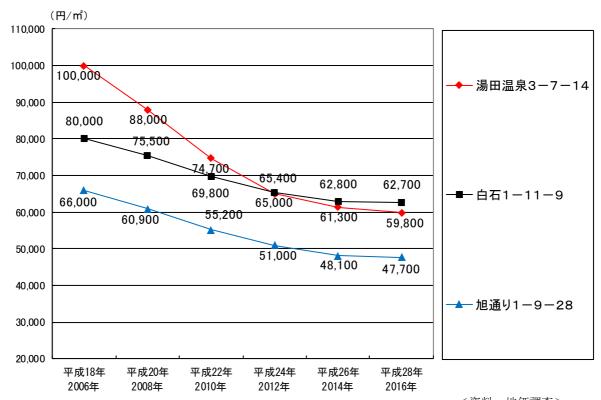
地価に関しては、市内で最も高い地価の場所となっています。平成 18 年に  $6.6 \sim 10$  万円/㎡だったものが、平成 28 年では  $4.8 \sim 6.3$  万円/㎡になり、下落し続けていますが、近年 2 ヵ年ではその幅はやや緩やかになっています。

#### ■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。



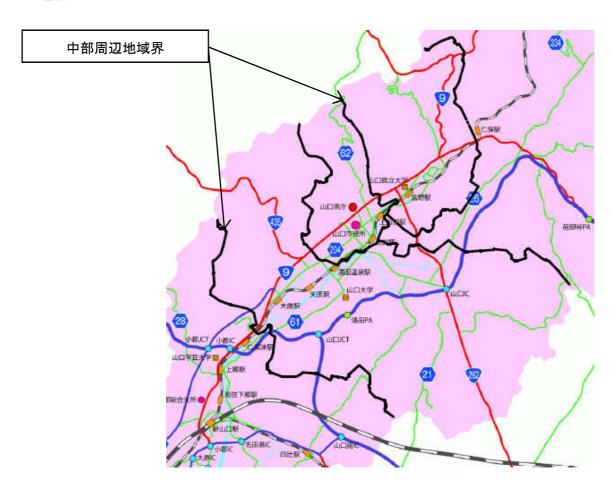
### (3)中部周辺地域

#### ①地域の概要

- ・中部地域に隣接する地域で、高速道路につながる国道9号や国道262号のネットワークにより、生活利便性が高い地域です。
- ・幹線道路沿道では、駐車場の広い大型商業 施設をはじめとして、多くの店舗や病院の 立地が見られます。
- ・山口大学や県立大学等が立地し、若者の賃 貸住宅需要が高い地域です。
- ・小規模開発による低層戸建て住宅の供給が 活発な地域です。



#### ■交通網図



#### 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%) が予側されています。

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 H27計91,426 H47 計 88,854 25,000 22,878 22,859 22,158 22.699 22.399 21.961 21,494 21,160 20439 20,601 20,326 20,402 20,320 19,479 19.380 21,355 20,000 21.028 20,521 17<u>,531</u> 18,924 16,338 15,509 15,136 15,061 14,936 14,743 14,549 14.495 15,000 13,954 14,823 14,737 14,616 14,412 13,659 14.450 12,679 13,741 <del>13,2</del>88 12,268 13,481 13,562 13,568 13,466 13,247 13.036 12,971 11,969 12,494 11,626 10,000 5,310 5,066 4.768 4,706 4,404 4,159 3 9 1 8 5,000 3,089 2.671 0 平成12年 平成17年 平成22年 平成27年 平成32年 平成37年 平成42年 平成47年 平成57年 平成67年 2000年 2005年 2010年 2015年 2020年 2025年 2030年 2035年 2045年 2055年 -■- 平川 -◆-小鯖 ----大内 一一宮野 →一吉敷 →大歳

<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。



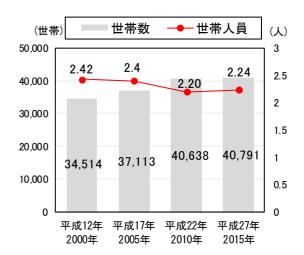
<資料:国勢調査・平成32年(2020年)以降は市の独自推計>

#### 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。

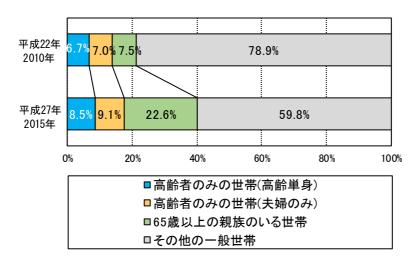
高齢者のいる世帯(単身・夫婦のみを含む) をみると平成27年現在、40.2%で、他地域と比較して高齢者世帯の割合は最も低くなっています。

#### ■中部周辺地域の世帯の推移



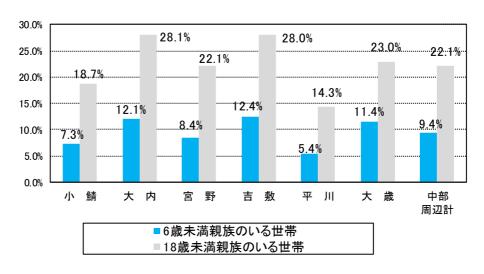
<資料:国勢調査>

#### ■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



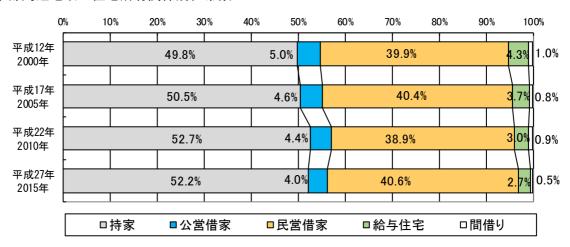
<資料:平成27年国勢調査>

#### 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%、民営借家世帯が40.6%を占めています。

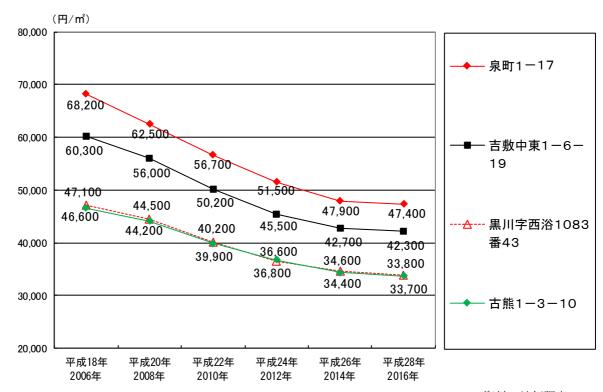
地価に関しては、平成 18 年に  $4.7\sim6.8$  万円/㎡だったものが平成 28 年では  $3.4\sim4.7$  万円/㎡ になり、下落し続けていますが、中部地域に比べやや緩やかになっています。

#### ■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

#### ●椹野川以南の集落地ではその周辺に宅地が進行

椹野川南の平野では、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。

