

## 住宅市街地整備計画書

### 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

#### (1) 整備地区

名 称：山口駅前地区

所在地：山口市大市町、東山一丁目、同二丁目（一部）、中央一丁目、同三丁目、本町一丁目、同二丁目、道場門前一丁目、同二丁目、米屋町、中市町、駅通り一丁目、同二丁目、黄金町、鰐石町（一部）、惣太夫町（一部）

面 積：約72.0ha

#### (2) 重点整備地区

名 称：山口駅前地区

所在地：山口市大市町、東山一丁目、同二丁目（一部）、中央一丁目、同三丁目、本町一丁目、同二丁目、道場門前一丁目、同二丁目、米屋町、中市町、駅通り一丁目（一部）、同二丁目（一部）、黄金町（一部）

面 積：約58.3ha

### 2. 整備地区の整備の基本的方針

#### (1) 整備地区の概要

##### ① 立 地

- ・本地区は J R 山口駅から商店街を含み、相当数の小売商業、各種事業所等が集積している。

##### ② 地区の形成経緯

- ・本地区は、守護大名大内氏が京都に模したまちづくりを行ったことに始まっており、山口市発祥の地といえる。以来、中世から明治、現在に至るまで山口の政治の中心を担ってきた。
- ・また、戦災をまぬがれ、昔のたたずまいが残る町並みや町割り、さらには、御局小路、銭湯小路などの町名が今なお残っている。

##### ③ 現 況

- ・本地区は、中心商店街を中心に多くの商店や飲食店が並び、その周辺には金融機関、郵便局をはじめとした多種多様な事業所等が立地し、様々な都市機能が集積している。
- ・しかし、商店街の店舗は多くが昭和55年（新耐震基準）以前に建築された建物であり、その後背地にある住宅についても建物の老朽化が進行している。

## (2) 整備地区の課題

- ・本地区は、空き地・空き家の増加によるまちの活力低下や防災・防犯上の課題がある。また、老朽建築物が密集しているため災害時の延焼や倒壊への危険性、さらには、接道不良宅地の建替困難性や緊急車両等が通行できない狭あい道路など、中心市街地の長年の課題が複合的に重なり合っている。

### ①空き地、空き家の増加

- ・空き地は駐車場を含めると約10haを超え、地区全体の約18%を占める。また、一旦空き地や駐車場になると継続的に低未利用状態が続く傾向にある。

### ②老朽建築物の残存

- ・地区内の建物のうち、築35年以上経過した建物が地区全体の約64%を占めており、さらに、築45年以上経過した建物が約23%を占める。また、商店街の併用住宅は多くが老朽建築物であるほか、地区全域に万遍なく分布している。

### ③無接道、接道不良建物の残存

- ・地区内の4m未満道路延長割合は約28%、非道路の通路は約29%と道路延長の過半数を占める。そのため、適切に道路に接していない建物が数多く存在し、無接道建物が約9%、4m未満道路にしか接道しない建物が約23%と両者を合わせると地区全体の約1/3を占める。  
(敷地単位では無接道であるが同一所有者の建物で接道している宅地と連担する場合は除く)

## (3) 整備地区の整備の方針

### ① 整備の基本構想

- ・本地区のまちづくりの方針を以下のように定める。

#### ①居住環境の改善と防災性の向上

- ・老朽建築物の建て替えや除却による広場整備を進め、居住環境の改善と良好な住宅地へ再生を図る。
- ・狭あい道路の拡幅整備により消防車等の緊急車両が通行出来ないエリアを解消し防災性の向上を図る。

#### ②まちなか居住の促進

- ・空き地・空き家等で、再建が可能となるような土地の共同利用を進め、中心市街地に相応しい土地利用を促進する。
- ・居住者や民間事業者による、まちなかの利便性を活かした定住人口の増加を図れる条件整備を行う。
- ・高齢者福祉施設等の導入を検討する。

#### ③住商の共存する、活力あるまちへの再生

- ・商店街沿道及びその後背地にある未利用地等を活用した共同・協調建て替え等の誘導支援や歩行者空間の整備を行う。
- ・商店街沿道の空き店舗や空きビルの改修や建替えを行う。
- ・低未利用状態の土地や建物を買収し、広場や公園を整備する。
- ・商店街や駐車場へのアクセス道路の改善（拡幅整備を含む）を行う。

- ・その他、地区に相応しい調和のとれた景観となるよう配慮する。

## ② 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

- ・地区の防災性を向上させるため、主に以下の事業を連携して実施する。
  - 1) 緊急車両の円滑な通行が可能となるよう狭あいな道路を拡幅整備する。
  - 2) 道路整備に併せて沿道の老朽建築物や背後地の無接道建物を含め、土地の交換分合や土地の共化により接道不良を解消し、建物を不燃化する。また、良質な住宅へ更新することにより定住人口の増加を図り、地区の活力向上へとつなげる。
- ・さらに、上記1)2)を補完するため、下記の対応により火災等に対する延焼の抑止を図る。
  - 3) 空き地や空き家等を買収して、消火栓、防火水槽等の防災性能を兼ね備えた公園や広場を整備する。

## ③ 老朽建築物等の建て替えの促進に関する基本方針及び実現方策

- ・道路整備に併せて老朽建築物の建替えを促進させ、区域内の防災性・住環境の向上を図るために、老朽木造住宅等の除却に努めるほか、共同建替えや不燃化の促進を図る。また、都市に必要な機能を有する施設を中心市街地内に誘導し、都市機能の向上や老朽建築物の建替えの促進を図る。
  - 1) 共同・協調建て替えの誘導支援  
道路整備に併せて、沿道と後背地に隣接する接道不良住宅や老朽木造住宅等が一体的に共同・協調建替えを行えるよう関係権利者の合意形成を支援していく。また、防災性・住環境の向上効果を高める建替えを促進するため、老朽建築物の所有者や土地権利者に対する情報提供や啓発活動に努める。
  - 2) 住環境の向上に配慮した個別建て替えの誘導  
個別で建替えを進める場合においても、周辺的生活環境の向上につながるよう、セットバックや緑化等に配慮した建替えを誘導していく。

## ④ 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

- ・道路整備や共同建て替えに伴う住宅困窮者が、地区内で継続的に居住ができるよう、以下の対応を行う。
  - 1) 従前地で再建できない場合は、地区内の代替地として使える低未利用地等の情報提供を行う。
  - 2) 高齢者等で自ら再建を望まない従前居住者には都市再生住宅を提供する。都市再生住宅は、既存の住宅や本事業に関わる共同化等で供給された住宅を借り上げる。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

#### 【土地利用現況】

住宅用地	23.68 ha ( 32.9 %)	道路	13.75 ha ( 19.1 %)
商業・業務用地	16.98 ha ( 23.6 %)	公園・緑地	0.28 ha ( 0.4 %)
教育施設	1.16 ha ( 1.6 %)	河川	0.70 ha ( 1.0 %)
公共・公益施設	2.30 ha ( 3.2 %)	空き地・駐車場	10.13 ha ( 14.1 %)
寺社	3.04 ha ( 4.2 %)	農地等	0.00 ha ( 0.0 %)
		合計	72.02 ha ( 100.0 %)

#### 【土地利用に関する基本方針】

- ・ 駅通りと商店街アーケードの中心軸を形成する商業エリアの整備改善やその後背地にある老朽建築物が密集したエリアの居住環境を改善し、中心市街地に相応しいまちなか空間の形成を図る。
- ・ 整備地区を以下の5つのゾーンに区分して、ゾーン毎の特性に応じた公共施設整備と老朽建築物の建替えを促進する。
  - 1) 中心軸の再生ゾーン
    - ・ 商店街に面する老朽建築物の除却等により、来街者の休憩やイベントに活用できる公園、防災機能を備えた広場を整備し、回遊性を高める。
  - 2) 密集市街地改善ゾーン
    - ・ 中心商店街の後背地は、接道不良の宅地が多く土地の有効利用がなされていない箇所も見受けられるとともに老朽建築物の円滑な更新が進んでおらず防災面に課題のある地区となっている。
      - 2)-1 密集市街地改善ゾーンA
        - ・ 中心市街地に相応しい住宅地として、建て替えの誘導支援を通じて生活道路の拡幅や周辺環境と調和した良質な住宅や広場を整備し、定住人口の増加を図る。
      - 2)-2 密集市街地改善ゾーンB
        - ・ ゾーンAと同様に、中心市街地に相応しい住宅地として、建て替えの誘導支援を通じて生活道路の拡幅や周辺環境と調和した良質な住宅や広場を整備し、定住人口の増加を図る。
        - ・ 無接道宅地や空き地等の低未利用状態のエリアが集積する区域では、道路整備と合わせた共同・協調建替えを計画的に誘導支援し、住環境の整った住宅地へ再生する。
  - 3) 幹線道路沿道ゾーン
    - ・ 外周幹線道路沿道には、耐火建築物の事務所や併用住宅もみられるが、老朽木造住宅や背後には無接道宅地等も残存している。このゾーンでは、立地条件を活かした土地の有効利用を進め、賑わいに資する商業施設や良質な住宅整備を誘導支援していく。
  - 4) 住環境の維持向上ゾーン
    - ・ 地区南西部は、近年、マンションや戸建て住宅への更新が進んでおり、地区内では概ね居住環境が改善されているエリアであるため、引き続き、まちなか空間の維持向上を図る。

#### 4. 住宅等の整備に関する事項

##### (1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
該当なし				

##### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

###### 【建替促進事業】

- ・道路整備に合わせた建て替えや共同化の誘導支援により良質な住宅の供給を行う。

###### 【都市再生住宅（借上型）の整備】

- ・従前居住者の居住継続支援のため、賃貸住宅の確保を図る。

#### 5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

##### (1) 主要な施設の整備に関する事項

	施設名	整備の内容			
		名 称	種別等	事業量	備 考
公 共 施 設	道 路	路線 1 地蔵通り	道路拡幅	幅員=5m、延長=240m	
	道 路	路線 2 相物小路・銭湯小路	道路拡幅	幅員=6m、延長=75m	
	道 路	路線 3 相良小路	道路拡幅	幅員=6m、延長=345m	
	道 路	路線 4 糸米小路	道路拡幅	幅員=6m、延長=210m	
	道 路	路線 5 天神通り	道路拡幅	幅員=8m、延長=320m	
	道 路	路線 6 北野小路・御局小路	道路拡幅	幅員=6m、延長=180m	
	道 路	路線 7 黄金町西地区	道路拡幅	幅員=6m、延長=65m	
	公園・ 緑地	広場・緑地等の整備	—	商店街沿道や老朽建築物が密集したエリアにおいて公園や広場を10ヵ所程度整備	
公益 施設		名 称	面 積		備 考
		該当なし			

##### (2) その他の施設に関する事項

該当なし

#### 6. その他必要な事項

##### (1) 事業施行予定期間

- ・平成28年度から37年度までの10年間とする。

##### (2) その他特に記すべき事項

- ・地元住民等との協議の場である「山口市住宅市街地整備推進協議会」を継続的に開催し、まちづくり関係者、地域住民と連携しながら本事業の推進を図っていく。また、事業の進捗に応じてブロック協議会の立ち上げも適宜検討していく。

## 現況写真

①アーケード商店街



②一の坂川



③商店街背後の老朽住宅と空き地



④まとまった規模の空き地



⑤無接道の老朽住宅



⑥2項道路沿いの駐車場



⑦地区内に多い2項道路

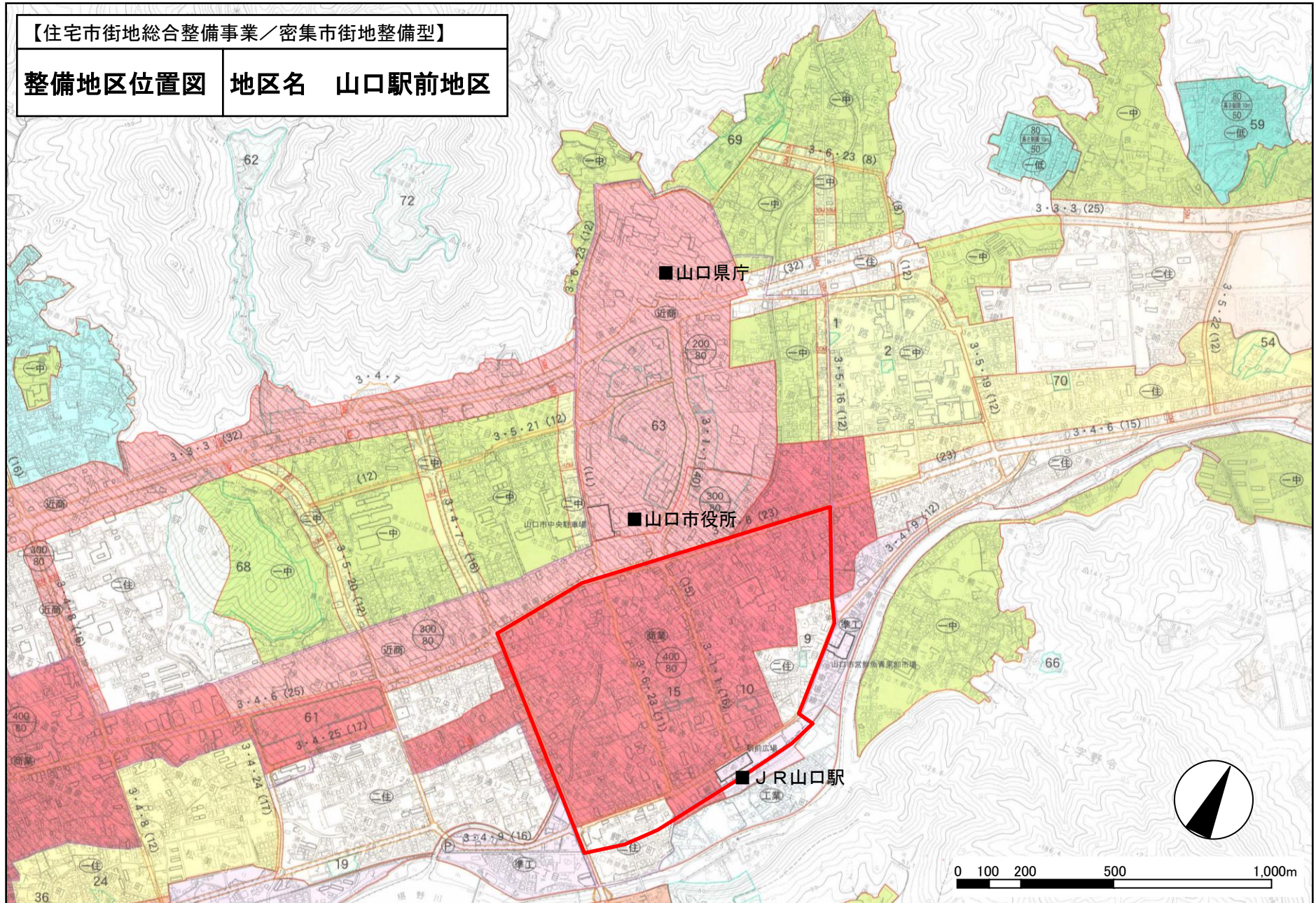


⑧平屋の長屋形式の借家



【住宅市街地総合整備事業／密集市街地整備型】

整備地区位置図 地区名 山口駅前地区




【住宅市街地総合整備事業  
／密集市街地整備型】

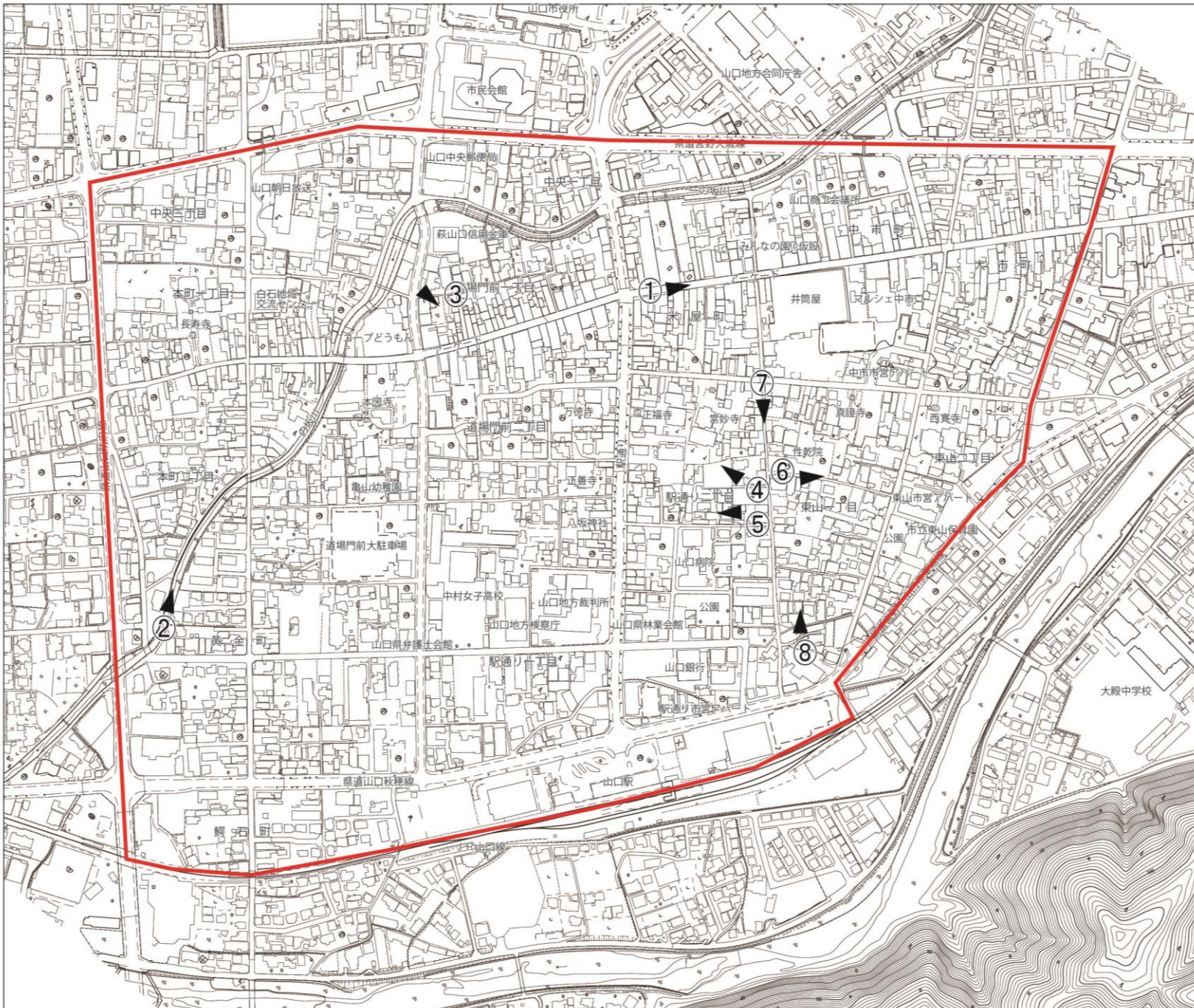
### 整備地区区域図

地区名  
山口駅前地区

#### 凡例

 整備地区

 ① 現況写真番号と撮影方向





【住宅市街地総合整備事業  
／密集市街地整備型】

## 整備地区計画図

地区名  
山口駅前地区

### 凡例

- 整備地区
- 重点整備地区
- 【土地利用の考え方】
- 中心軸の再生ゾーン
- 密集市街地改善ゾーンA
- 密集市街地改善ゾーンB
- 幹線道路沿道ゾーン
- 住環境の維持向上ゾーン
- 道路整備と合わせた共同化等の推進
- 【公共施設】
- 幹線道路
- 中心軸
- 主要生活道路
- 整備対象主要生活道路
- 道路整備と合わせた広場・緑地の整備
- 休憩広場
- 【主要な施設現況】
- 公園
- 主要な公共施設
- 寺社
- 市街地再開発事業

