

2. 中心市街地の位置及び区域

[1]位置

区域設定の考え方

山口市のほぼ中央部で、JR山口駅から商店街を含み、小売商業の店舗、事業所等が集積する区域を「中心市街地」として位置付けます。

本市の中心市街地は、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り、山口市発祥の地といえます。以来、中世から明治、現在に渡るまで山口の政治の中心を担ってきました。

近代以降は、中心商店街を中心に多くの商店や飲食店が並び、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する地域となっています。



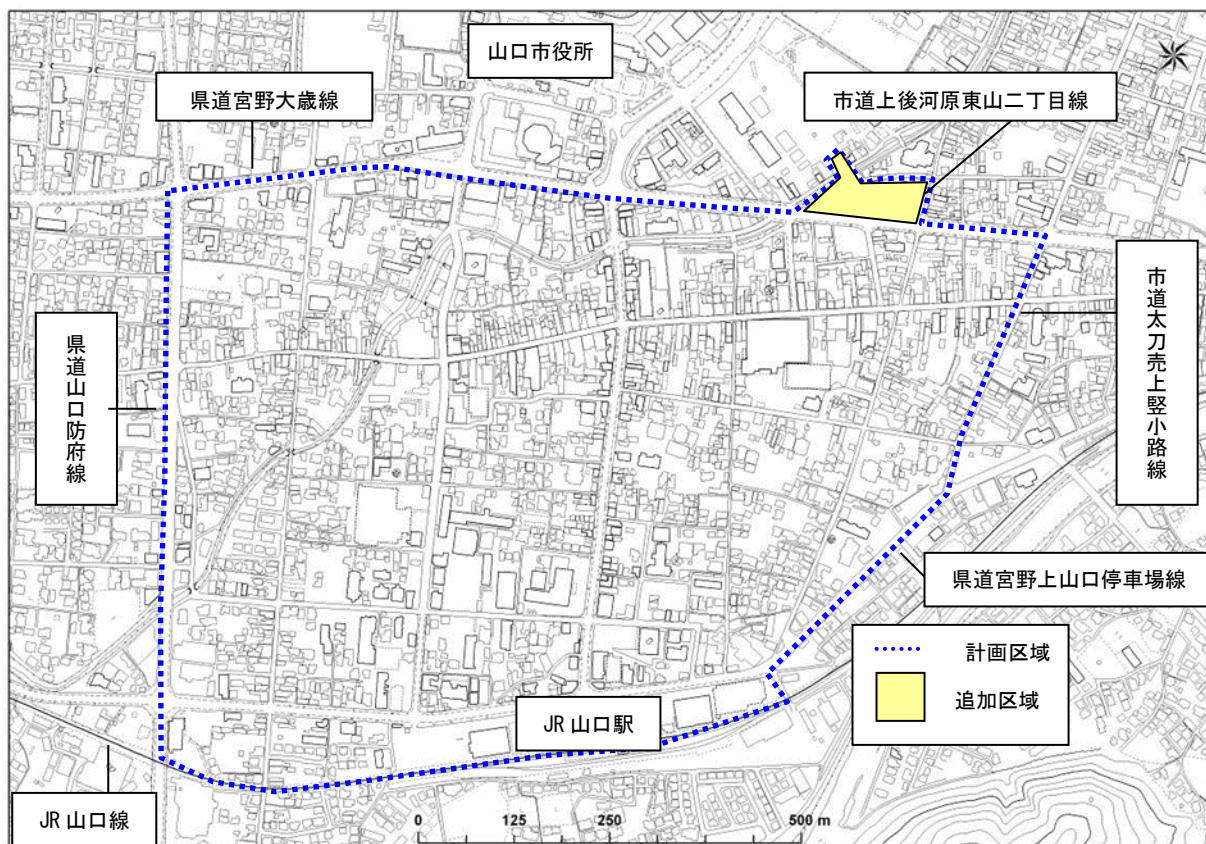
[2]区域

区域設定の考え方

本区域については、「駅通り1丁目、駅通り2丁目、大市町、黄金町、米屋町、中央1丁目、中央3丁目、道場門前1丁目、道場門前2丁目、中市町、東山1丁目、本町1丁目、本町2丁目、惣太夫町並びに中河原及び鰐石町のうちJR山口線北側の部分、東山2丁目のうち県道宮野上山口停車場線西側の部分、銭湯小路のうち市道上後河原東山二丁目線の西側の部分」とします。

本区域については、商業地域を中心に、相当数の小売商業、各種事業所が集積している地域であるものの、最近の土地利用状況、商業活動の状況からみて、適切な措置を講じなければ衰退が進み、都市活動の確保及び経済活力の維持に支障を生じる恐れがあること、当区域において都市機能の増進、及び経済活動の向上を総合的かつ一体的に推進することにより、本市及び周辺地域の発展に有効と認められることから、第1期計画区域を基に、周辺地域との結節点として位置付けられる公設川端市場跡地周辺地域を加え、集中的、効果的な取り組みが可能な約76haの面積の区域とします。

区域図（約76ha）



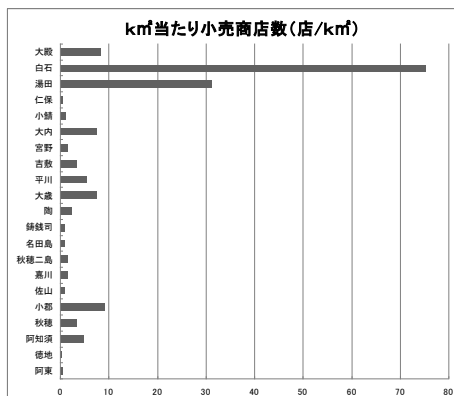
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

第1号要件
 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること

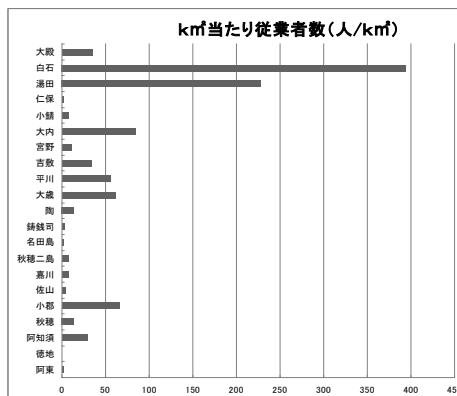
中心市街地の面積は、市域に対して約0.07%ですが、次とおり市内で最も高い集積となっています。

① 小売業の集積

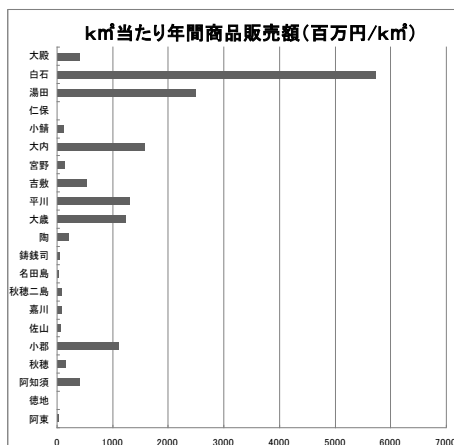
本市の小売業の集積を地域別に比較すると、中心市街地を含む白石地区は、商店数、従業者数、年間商品販売額、売り場面積のいずれにおいて最も集積しています。



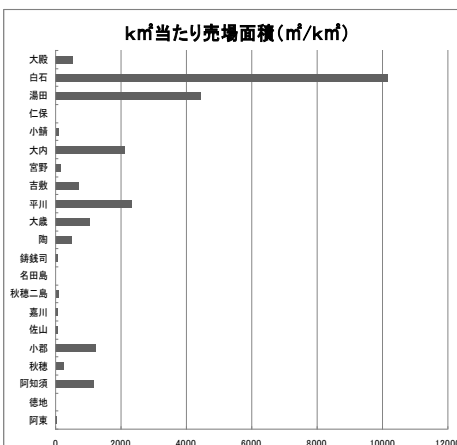
資料：平成19年商業統計調査



資料：平成19年商業統計調査



資料：平成19年商業統計調査



資料：平成19年商業統計調査

小売業の状況

小売業では、店舗のうち約13%、従業者数のうち約15%、年間商品販売額のうち約13%が中心市街地に集積しています。

小売業の状況

(単位：店、人、%)

区分	中心市街地	山口市	対市シェア
店舗数	374	2,073	18.0
従業者数	2,005	13,668	14.7
年間商品販売額	27,521	217,254	12.7

資料：平成19年商業統計調査

※中心市街地の数値は商業統計調査の集計単位により白石地区の数値としている。白石地区は統計上の区分で中心市街地を含んでいる。

②各種事業所の集積

各種事業所では、事業所数のうち約8%、従業者数のうち約5%が集積しています。業種別では、金融・保険業については事業所数の約14%が集積しています。また、卸売業・小売業については、事業所数の約11%が集積しています。

各事業所の状況

(単位：所、人、%)

区分	中心市街地	山口市	対市シェア
事業所数	674	8,915	7.6
従業者数	4,263	86,607	4.9
事業所数 (金融・保険業)	27	199	13.6
従業者数 (金融・保険業)	411	2,319	17.7
事業所数 (卸売・小売業)	274	2,491	11.0
従業者数 (卸売・小売業)	1,527	20,213	7.6

資料：平成24年経済センサス

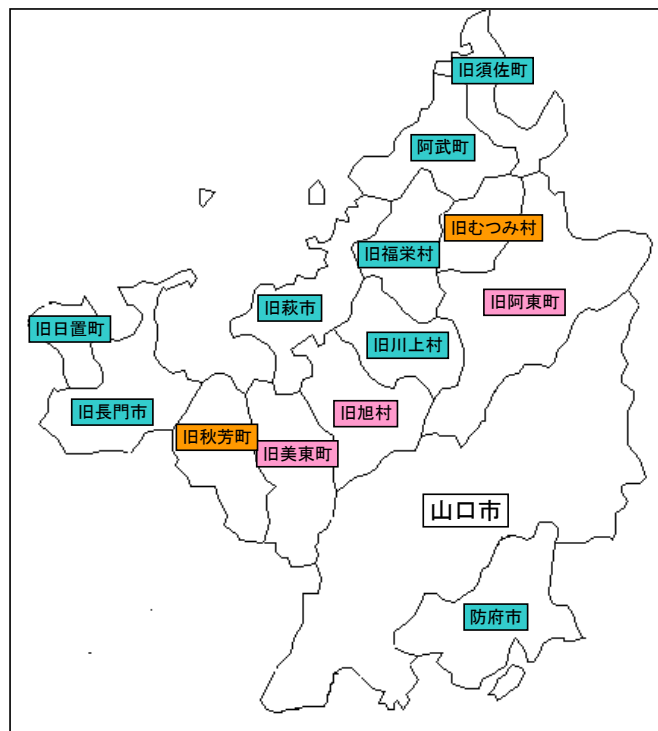
③都市機能の集積

第2期計画区域は、JR山口駅と市役所・県庁を結ぶ軸線上にあり、中心商店街アーケードと百貨店等の商業施設を含め、銀行・放送局等の事務所、裁判所等の行政機関、病院などの医療施設、高等学校、保育園、子育て支援施設及び高齢者デイサービス施設等の教育・福祉施設等の都市機能が集中しています。

さらに周辺においても、国の出先機関、県庁、県警本部、市役所といった行政機関、幼稚園、小・中・高等学校、県立美術館、県立博物館、県立図書館、山口情報芸術センターなどの教育文化施設、病院などの医療施設、社会福祉施設など多数の都市福利施設が立地しています。

④商圏について

平成19年の山口県買物動向調査によると、旧山口市(阿東町除く)商勢力圏は、第1次商圏が、旧美東町、旧阿東町、旧旭村になっており、第2次商圏が、旧むつみ村、旧秋芳町となっています。影響圏が旧萩市、旧福栄村、阿武町、旧川上村、旧日置町、防府市、旧須佐町、旧長門市で13市町村であり県内広範囲に及んでいます。



資料:平成19年山口県買物動向調査

■	第1次商圏30%以上
■	第2次商圏10%以上30%未満
■	影響圏 5%以上10%未満

⑤昼夜間人口について

平成22年は、夜間人口に比べ昼間人口が2,000人以上上回っています。

また、流出人口に比べ流入人口が上回っており、その流入先としては、近隣の防府市と宇部市で60%以上を占めています。

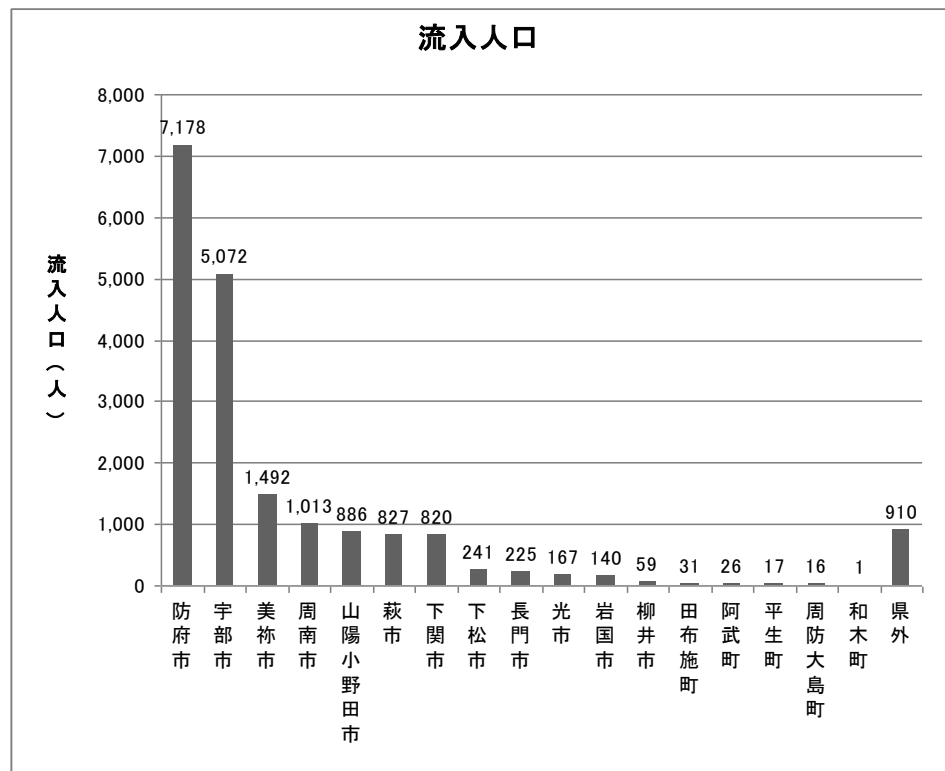
昼夜間人口における流出・流入人口の推移

(単位：人、%)

区分	夜間人口	昼間人口	流出人口	流入人口	昼夜間人口比率
平成12年	140,445	142,430	15,914	17,899	101.4
平成17年	199,284	201,629	18,945	21,290	101.2
平成22年	196,628	198,863	17,905	19,242	101.1

資料：国勢調査

※平成12年は旧山口市のみの人口



資料：平成22年国勢調査

以上のように山口市中心市街地には、相当数の小売業、事業所、都市福利施設が集積しています。

また、本市では、中心市街地を中心に商圈が形成されていますが、その影響圏が13市町村（平成19年当時）と県内広範囲に及んでいること、また流入人口も多く、都市としての高い求心力を持っていることから、中心市街地は、本市及び山口県において中心的な役割を果たしている地域ということが出来ます。

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

①低未利用地

中心市街地内には、「空家」「空き地」が増えています。空家は約60か所、1.6ha、空地は約100か所、2.8ha存在します。これは、平成13年～平成22年の10年間で大幅に増加しています。

また、街区を形成する主要な区画道路が4m未満であることや個々の宅地にアクセスする道路がない無接道宅地が広がっている（無接道宅地の面積で約4ha、およそ300棟）こと等により、建物の適切な更新の困難な宅地が数多くみられます。

②事業所数・従業者数

事業所数は、市全体、中心市街地ともに減少しています。中心市街地は平成13年と比べ約28%減少しています。

従業員数も、事業所と同様に市全域、中心市街地ともに減少しています。

事業所数の推移

(単位：所、%)

区分	平成13年	平成18年	平成21年	平成24年
a 中心市街地	941	813	723	674
b 山口市	10,038	9,886	9,535	8,915
a/b×100	9.4	8.2	7.6	7.6

資料：事業所・企業統計。平成21年、平成24年は経済センサス(国、地方公共団体の事業所数は含んでいない)

従業者数の推移

(単位：人、%)

区分	平成13年	平成18年	平成21年	平成24年
a 中心市街地	5,480	5,085	4,576	4,263
b 山口市	90,645	91,025	90,900	86,607
a/b×100	6.0	5.6	5.0	4.9

資料：事業所・企業統計。平成21年、平成24年は経済センサス(国、地方公共団体の従業者数は含んでいない)

③小売業商店数・小売業従業者数・小売業年間商品販売額

小売業商店数は、山口市全体、中心市街地ともに減少しています。中心市街地では、平成9年から平成19年にかけて92店(19.7%)減少しています。

小売業従業者数は、平成9年から平成19年にかけて山口市全体では798人増加していますが、中心市街地では315人(13.6%)減少しています。

小売業年間商品販売額は、中心市街地では、平成9年から平成19年にかけて、19,215百万円(41.1%)と大きく減少しています。

小売業商店数

(単位：店、%)

区分	平成 9 年	平成 14 年	平成 16 年	平成 19 年
a 中心市街地	466	425	414	374
b 山口市	2,387	2,255	2,236	2,073
a/b×100	19.5	18.8	18.5	18.0

資料：商業統計調査

※中心市街地の数値は商業統計調査の集計単位により白石地区の数値としている。白石地区は統計上の区分で中心市街地を含んでいる。

小売業従業者数

(単位：人、%)

区分	平成 9 年	平成 14 年	平成 16 年	平成 19 年
a 中心市街地	2,320	2,143	2,088	2,005
b 山口市	12,870	13,815	14,033	13,668
a/b×100	18.0	15.5	14.9	14.7

資料：商業統計調査

※中心市街地の数値は商業統計調査の集計単位により白石地区の数値としている。白石地区は統計上の区分で中心市街地を含んでいる。

小売業年間商品販売額

(単位：百万円、%)

区分	平成 9 年	平成 14 年	平成 16 年	平成 19 年
a 中心市街地	46,736	33,040	29,300	27,521
b 山口市	241,484	224,990	230,804	217,254
a/b×100	19.4	14.7	12.7	12.7

資料：商業統計調査

※中心市街地の数値は商業統計調査の集計単位により白石地区の数値としている。白石地区は統計上の区分で中心市街地を含んでいる。

小売業年間商品販売額の内、「織物・衣服・身の回り品小売業」と「飲食料品小売業」の合計額

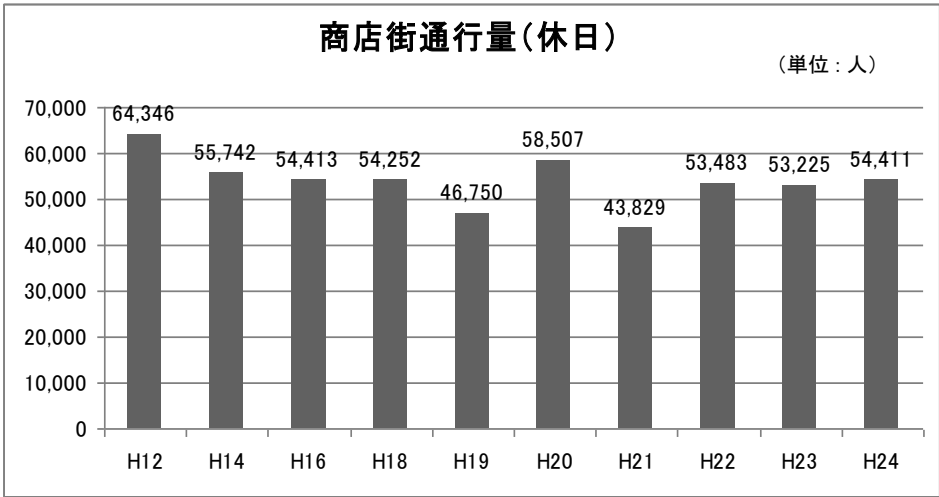
(単位：百万円)

平成 10 年	平成 13 年	平成 15 年	平成 18 年	平成 20 年
13,198	11,357	10,731	9,932	9,794
平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	
9,681	9,698	9,974	9,953	

資料：平成 10 年から平成 18 年までの数値は商業統計調査による実績値。平成 20 年以降の数値は山口市中心市街地活性化推進室の調査による。

④中心商店街の通行量（休日）の推移

第 1 期計画に基づき東西の核施設である、西のどうもんパーク、東のマルシェ中市については整備され、一定の効果が発現している状況です。



資料: 山口市商店街通行量調査(山口商工会議所)

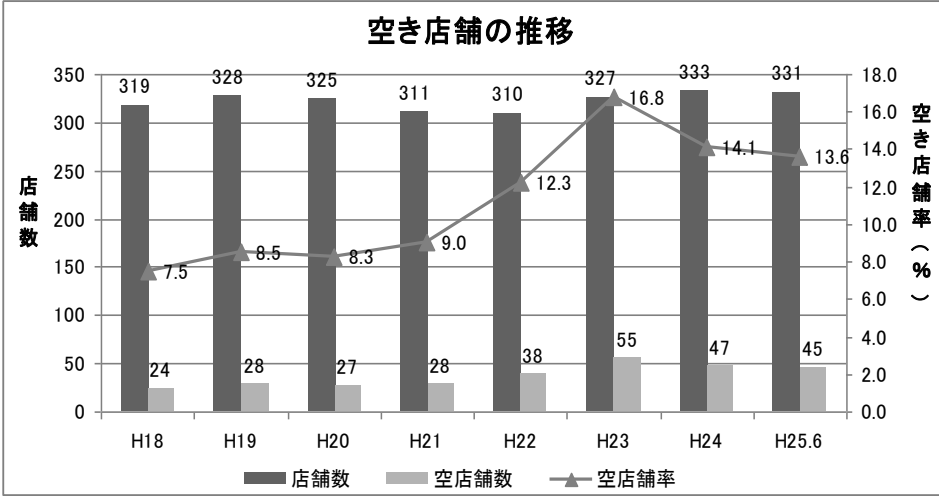
⑤ 空き店舗数

空き店舗対策により、近年空き店舗率は改善していますが、平成18年からは増加しています。

	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年
a 店舗数	319	328	325	311
b 空き店舗数	24	28	27	28
空き店舗率(a/b×100)	7.5	8.5	8.3	9.0
	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年6月
a 店舗数	310	327	333	331
b 空き店舗数	38	55	47	45
空き店舗率(a/b×100)	12.3	16.8	14.1	13.6

資料: 山口市商工振興課

※店舗数及び空き店舗は利用可能な店舗のみ計上し、利用不可の空き店舗は含んでいない



以上のとおり、中心市街地内の事業所数、小売業商店数、小売業従業者数、小売業年間販売額は、市域全体に対して大きなシェアを

占めているものの、その実数は減少を続けています。一方で空き店舗数は、増加しています。

こうした状況から、現在の中心市街地は、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地となっています。

第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

(1) 山口市総合計画（平成20年度～平成29年度）（再掲）

「ひと、まち、歴史と自然が輝く交流と創造のまち山口」をめざすまちの姿とし、「協働によるまちづくり」と「広域県央中核都市の創造」を政策の柱に、市民と行政が協働してまちづくりを実践するための仕組みづくりや都市としての活力、求心力を強化するための都市核づくりなど、総合計画の体系に沿ったまちづくりを進めています。

(2) 山口市総合計画後期まちづくり計画（平成25年度～平成29年度）（再掲）

人口減少社会への突入、グローバル化の進展など、本市を取り巻く社会経済情勢や本市が抱える構造的な課題に対応するため、まちづくりの課題と取組みの方向性をより明確化し、市民、企業、市民活動団体等と共有化を図るため、後期まちづくり計画を策定しました。

同計画において引き続き、重点戦略として小郡都市核及び中心市街地を含む山口都市核を中心とした「広域県央中核都市づくり」に取り組むこととし、次のとおり重点戦略や方向性を定めています。

■重点戦略 広域県央中核都市づくり

～広域的な視点に立った都市づくり～

山口、小郡の両都市核の機能を、ひとつの総合的な都市力として強化を図っていき、本市においては、人口60万から70万人規模の広域経済・交流圏の中で、広域的かつ高次の経済活動、市民生活等において求心力を発揮し、圏域の発展に貢献できる「広域県央中核都市」を創造していきます。

取組みの方向性	実施主体等
<p>I 高次都市機能の強化、経済産業基盤</p> <p>①小郡都市核</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新山口駅ターミナルパーク整備 表口駅前広場、橋上駅舎、南北自由通路等の整備 ・新山口駅北地区重点エリア整備 産業交流拠点の核施設整備や機能導入、新たな市街化に向けた面整備 ・都心居住の推進（借上型市営住宅：80戸） ・県道山口宇部線へのアクセス道路の整備（県要望） <p>②山口都市核</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の活性化 民間主導の再開発、居住環境整備等への支援 空き店舗対策の推進 ・広域観光の拠点、湯田温泉の魅力創造 湯田温泉拠点施設等の整備 温泉情緒を醸し出す基盤の整備（拠点施設周辺ほか） モバイル端末に対応する情報環境の整備（公共空間、宿泊施設） 	<p>市、民間</p> <p>市、県、民間</p> <p>市、民間 県</p> <p>市、民間</p> <p>市、民間</p>

	<p>「食」「健康」をテーマにしたソフト事業の展開 (農山漁村エリアとの連携、現代版湯治など)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大内文化の歴史ルート(街路整備)、町並み、景観整備 <p>地区計画等を踏まえた街路整備、景観形成、居住環境の整備等の支援</p> <p>十朋亭(杉私塾)の整備、活用</p> <p>創造的歴史公園の整備</p>	市、民間
<p>(3) 山口市都市計画マスタープラン(平成24年3月策定)(再掲)</p> <p>将来都市構造を「重層的集約型環境共生都市」とし、現在の土地利用や都市機能等の配置などに配慮しながら都市づくりを進めています。</p> <p>中心市街地を含む白石地域については、地域別構想の中で、次のように定めています。</p> <div data-bbox="491 757 1406 1417" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>地域づくりの目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高次都市機能が集積した活力ある山口都市拠点の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・ JR山口駅を中心に公共交通結節機能を強化し、広域的な求心力を高め、多くの人が集まり、にぎわいと活力のある中心市街地の形成を図ります。また、高次都市機能の集積・誘導を図り、文化的交流などの都市活動が営まれる都市拠点の形成を図ります。 ● 地域づくりの方針 <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存ストックの活用と更なる高次都市機能の集積・誘導を図り、都市基盤施設の優先的整備を推進し、広域的に求心力や拠点性の高い市街地の整備を図り、都市活力を牽引する原動力として中心的な役割を担う拠点の形成を図ります。 ・ アークード街を中心に小売業の集積する中心商店街については、高次都市機能の維持・集積を図るとともに、中心市街地活性化基本計画に基づき、空き店舗対策や街なか居住の推進、個性的な店舗や老朽化した施設の更新などに伴う市街地の再整備により、にぎわいのある中心市街地の形成を図ります。 </div>		
<p>(4) 山口・小郡都市核づくりマスタープラン(平成20年8月策定)(再掲)</p> <p>「広域県央中核都市」の創造のため、その核となる山口・小郡都市核の広域的な求心力・拠点性の向上を通じたにぎわいの創出に向け、現状や課題、基本的な整備計画等を明らかにするものです。山口都市核内における中心市街地については、次のような取組みにより、にぎわいを創出し、拠点性の向上を図っていくこととしています。</p> <div data-bbox="512 1854 1382 2029" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 亀山周辺ゾーンと中心商店街ゾーンの一体性の促進 ・ 中心商店街の魅力向上 ・ 街なか居住の促進 ・ 交通アクセスと回遊性の向上 </div>		