

# 山口市住宅マスタープラン

山 口 市



# 目 次

<b>序章 計画策定にあたって</b>	
1 計画の背景と目的	1
2 計画の性格と位置づけ	2
3 計画期間	3
<b>1章 山口市における住生活に関する課題</b>	
1 住宅・住環境に係る現況	5
2 山口市の地域別特性	21
3 旧市町マスタープランにおける取組みの評価	38
4 上位・関連計画との整合	43
5 市民意向	46
6 山口市の住生活に関する課題	50
7 山口市の地域別課題	57
<b>2章 住生活の基本目標と基本方針</b>	
1 住生活の基本目標	59
2 住生活の基本方針	60
3 施策体系図	61
<b>3章 住宅施策の展開方向</b>	
1 施策展開にあたっての成果目標	63
2 施策の展開方向	66
3 地域の住まい像（地域別住生活の方針）	99
<b>4章 重点アクションプラン</b>	
1 施策の位置付けと重点的な取組み	113
2 重点的な取組み	115
<b>5章 計画の実現に向けて</b>	
1 各主体の担うべき役割	127
2 連携・協働の体制づくり	128
<b>参考資料</b>	
1 策定委員会委員名簿	129
2 用語説明	130



## 序章 計画策定にあたって



# 序章. 計画策定にあたって

## 1 計画の背景と目的

国においては、国民の豊かな住生活の実現を図るため、平成 18 年 6 月に住生活基本法\*が施行され、これまでの住宅建設五箇年計画\*に代わって、住生活基本計画\*が策定されました。今後の住宅政策の方向として、以下の 4 つを基本理念として、住宅ストックの「量」から「質」を重視した住宅政策への取組みが必要とされています。

- ① 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
- ② 良好な居住環境の形成
- ③ 国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- ④ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

本市においても、合併以前の旧市町では住宅施策に係る計画として、「山口市住宅マスタープラン」、「山口市公営住宅\*ストック総合活用計画」、「徳地町住宅マスタープラン」、「徳地町公営住宅ストック総合活用計画」、「阿知須町地域住宅計画（H O P E 計画）」が策定され、それぞれの計画に沿って各市町での住宅施策が進められてきました。

平成 17 年 10 月 1 日の合併によって市域が広範になり、様々な地域特性や居住ニーズに対応していくため、旧市町の計画を継承しつつ、新しい山口市としての住宅施策を展開することが求められています。

「山口市住宅マスタープラン」は、国の示す住生活基本計画と、それに基づいた「山口県住宅マスタープラン～山口県住生活基本計画～」を受け、本市の抱える課題や特性を的確に捉え、本市として目指す居住の将来ビジョンを明らかにするとともに、施策の展開などの具体的な方策を示すことを目的とします。

注：「\*」のついている用語は巻末の参考資料（130 頁）において用語説明を記載しています。

## 2 計画の性格と位置づけ

### 2-1 住宅マスタープランの性格

住宅マスタープランとは、だれもが住み良い「住まい」や「まち」をつかっていくために、将来の目標や取組みの基本的な方針、推進していく具体的な施策などを定める計画です。

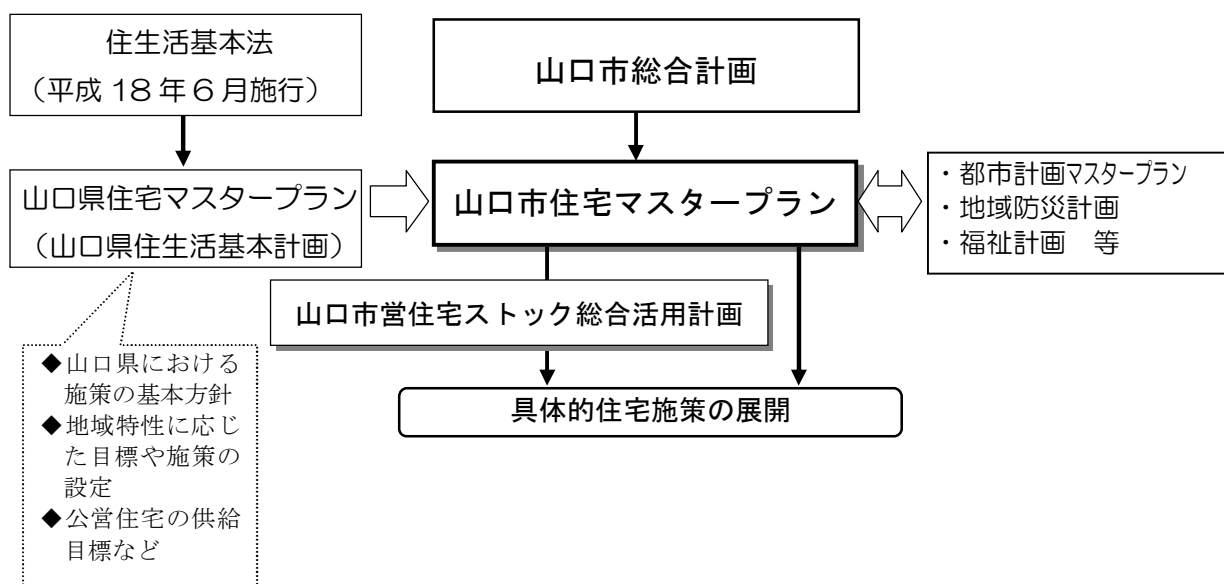
具体的には、住まいに対する市民のニーズや地域特性、市街地の状況、住宅市場などの住宅事情を勘案し、住宅政策上の問題や課題に対して、住宅及び住環境の保全と改善、地域性に配慮しつつ、自然的・歴史的環境が調和した住宅供給と、地域独自の住環境を有する住宅地の整備を図ることを目指した政策を住宅マスタープランにて位置づけ、それに基づいて、住民や事業者、行政が互いに連携しながら、目指すべき住まいとまちの実現に向けた様々な取組みを進めていくものです。

### 2-2 計画の位置づけ

本計画は、山口市総合計画（平成19年10月策定）に基づき、市民の住宅・住環境に関する意向を十分に取入れた、本市の住宅行政の指針として位置づける行政計画です。また、国の住生活基本計画に基づく県計画との整合を取りつつ、市の特性を反映した、より具体的かつ詳細な計画とします。

本計画に基づき住宅施策を効果的に展開していくため、総合計画、都市計画マスタープラン、福祉施策、産業施策、環境施策等と十分に調整された計画とします。

#### ■ 山口市住宅マスタープランの位置づけ





### 3 計画期間

---

「山口市住宅マスタープラン」は、山口市総合計画の計画期間と連動することから、平成20年度から平成29年度までの10年間の計画期間とします。

ただし、社会情勢の変化や山口市総合計画のまちづくり計画中間年度での見直し等を踏まえ、柔軟な対応が必要な施策もあることから、必要に応じて計画の見直しを図っていきます。



## **1章 山口市における住生活に関する課題**



# 1章 山口市における住生活に関する課題

## 1 住宅・住環境に係る現況

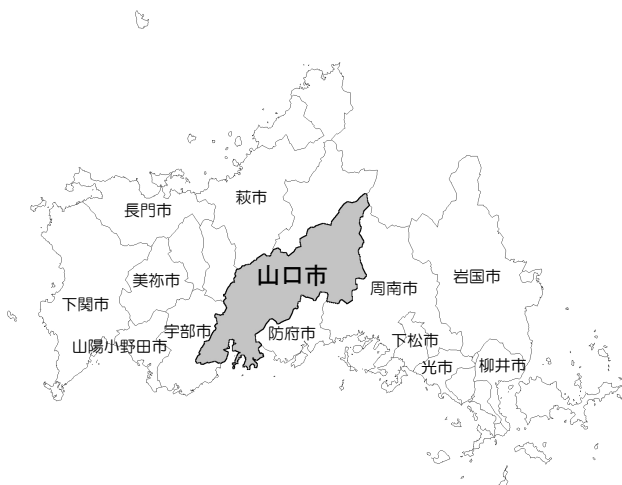
### 1-1 市の概要

#### (1) 位置・地勢

山口県の中央に位置し、自然と多様な文化や伝統などの魅力に満ちた都市

本市は、人口約 19 万人、市域面積は約 730 k m<sup>2</sup>、山口県の中央部に位置し、南は瀬戸内海に面し、東は防府市、周南市、西は美祢市、宇部市、北は阿東町、萩市、さらに島根県に接しています。地勢は、北部の山地から榎野川と佐波川が流れ、盆地、南部の臨海平野へと続いており、瀬戸内海から島根県境まで内陸部に広がる豊富な緑や清澄な水を有する自然と多様な文化や伝統などの魅力に満ちた都市となっています。

#### ■山口市の位置



#### (2) 歴史・成り立ち

大内氏時代や明治維新関連の歴史や文化資源が多く残されている

旧石器、縄文、弥生、古墳時代の遺跡が多く見られ、早くから人々が生活を営んでいたことがうかがえます。平安時代以降中世になると守護大名大内氏は、本市を含む周防・長門を拠点に石見や筑前など七か国を支配する西国一の勢力を誇っていました。大内氏 24 代大内弘世は 1360 年頃、山口盆地に居館を移し、京都に似た地形から都を模したまちづくりを行い、「西の京」と呼ばれるようになりました。中でも大内氏 31 代大内義隆は京文化を移入することに熱心で、山口は政治、経済、文化の中心地としてにぎわいを誇りましたが、その後、大内氏から毛利氏へ支配が移り地方都市へと衰退していきました。激動の幕末、藩主毛利敬親が山口政治堂（現在の県庁）で政務を行い、山口は再び防長の中心となり、幕末維新の震源地として時代を動かしていきました。

明治 4 年廃藩置県により山口に県庁が置かれ、周辺町村と合併を重ねてきました。2005 年 10 月に山口市、小郡町、秋穂町、阿知須町、徳地町の 1 市 4 町が合併してできた新しい「山口市」は、山、海などの自然や新たな観光資源にも恵まれ、より一層魅力ある街になりました。

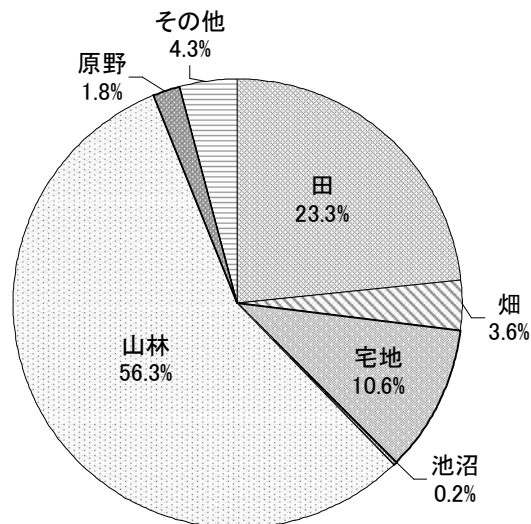
### (3) 自然条件・気候等

山林や田などの自然が豊富で、比較的温暖で静穏な気候である

本市の民有地のうち、山林が 56.3%、田が 23.3%を占めており、自然が豊富な都市となっています。宅地は 10.6%であり、瀬戸内海沿いから内陸部まで、周辺が山に囲まれた宅地が広がっています。

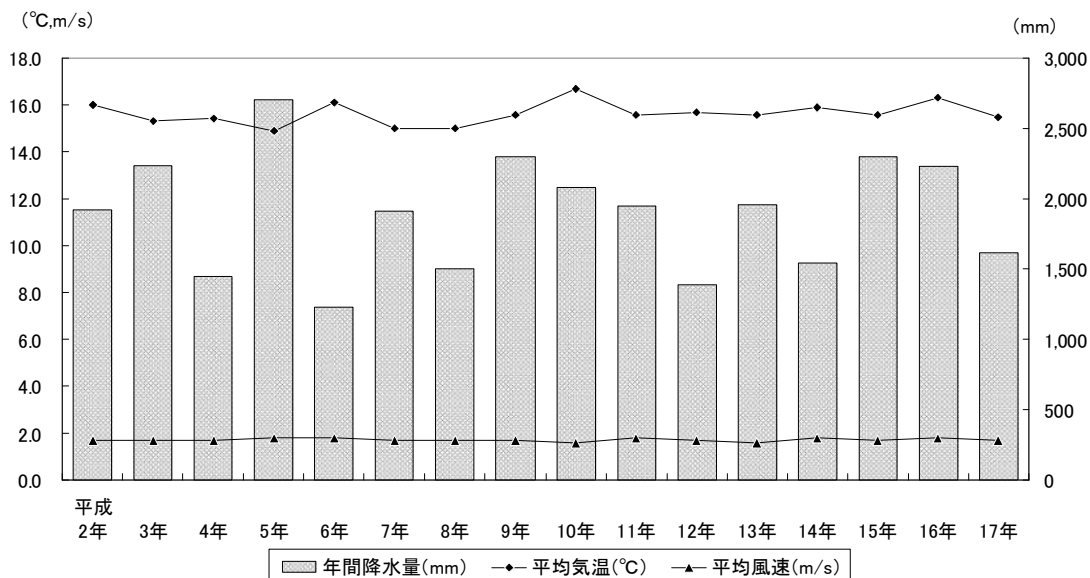
本市の平均気温は、14～16℃程度で推移しており、近年では、若干温度上昇がみられるものの、比較的温暖な気候であるといえます。内陸部は盆地になっており、冬季には積雪がみられます。また、平均風速は 1.6～1.8m/s 程度で推移し、静穏で住みやすい地域です。

■地目別民有地面積の割合



<資料：山口市統計年報（平成 18 年 1 月 1 日）>

### ■気象概況



<資料：山口県統計年鑑（山口市測候所）>

## 1-2 人口・世帯等の動向

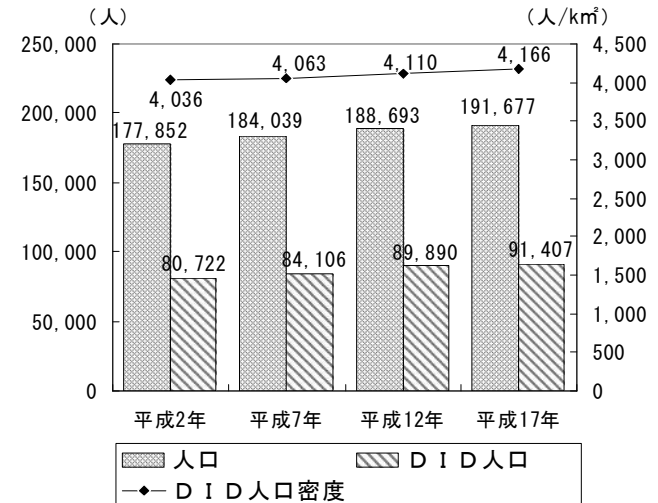
### (1) 人口の推移

#### 人口 19 万人の県庁所在地で、人口増加と市街地拡大傾向にある

本市の人口は増加傾向にあり、平成 17 年国勢調査では 191,677 人となっています。平成 2 年と比較して 7.8% の伸びを示しています。

人口集中地区 (D I D) 人口は平成 17 年で 91,407 人、D I D 人口密度は 4,166 人/k m<sup>2</sup> と平成 2 年より徐々に増加しており、市街地が過密化しています。

#### ■人口、D I D 人口の推移



<資料：国勢調査>

### (2) 年齢別の人口推移

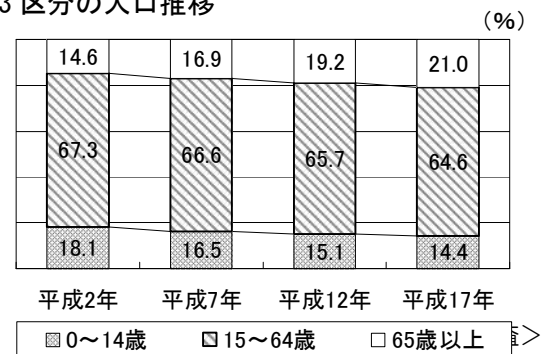
#### 高齢化が急速に進行し、本格的な高齢化社会の到来

年齢 3 区分の人口推移をみると、平成 7 年以降、65 歳以上人口 (老年人口) が 0~14 歳人口 (年少人口) を上回り、高齢化が進行しています。15~64 歳人口 (生産年齢人口) の実人口は微増しているものの、人口比率は減少しています。

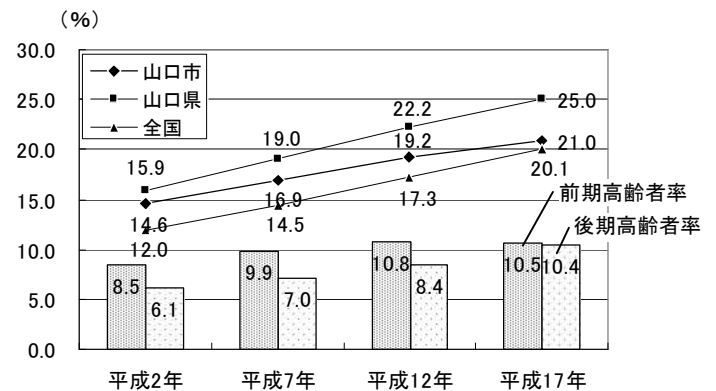
65 歳以上人口 (老年人口) の比率は、平成 17 年国勢調査で 21.0% となっています。山口県平均の 25.0% を下回っていますが、全国平均の 20.1% を上回っています。

また、高齢化率において、前期高齢者 (65~74 歳) と後期高齢者 (75 歳以上) の割合をみると、後期高齢者率が伸びてきており、平成 17 年に前期と後期とも約 1 割とほぼ同じ割合になっています。

#### ■年齢 3 区分の人口推移



#### ■高齢化率の推移



<資料：国勢調査>

### (3) 世帯の状況

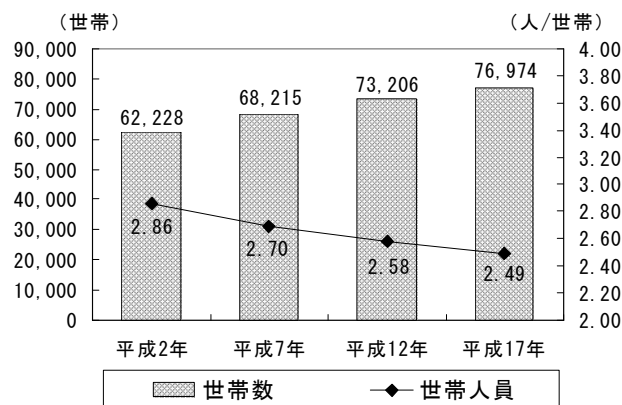
#### 世帯数は増加傾向、核家族世帯と高齢世帯が増加

本市の世帯数は増加傾向にあり、平成17年国勢調査では76,974世帯となっています。世帯人員は減少しており、平成17年国勢調査では2.49人/世帯となっていることから、核家族化が進行しています。

家族類型別の世帯をみると、核家族世帯、単独世帯の増加がみられ、核家族世帯が54.9%、単独世帯が33.7%を占めています。3世代家族等が含まれるその他の親族世帯は減少しています。

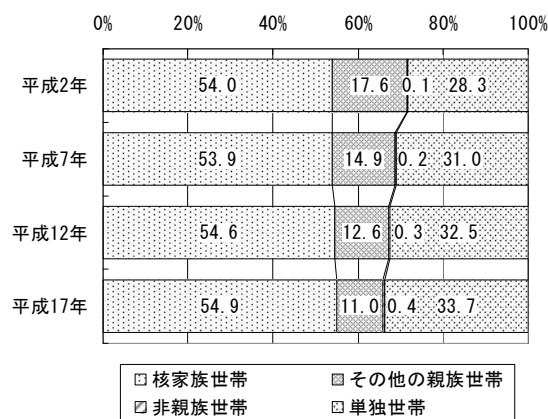
本市の高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯は、山口県平均は下回っているものの、増加傾向にあり、平成17年国勢調査では高齢者単身世帯が7.9%、高齢者夫婦世帯10.0%を占めています。

#### ■世帯数の推移



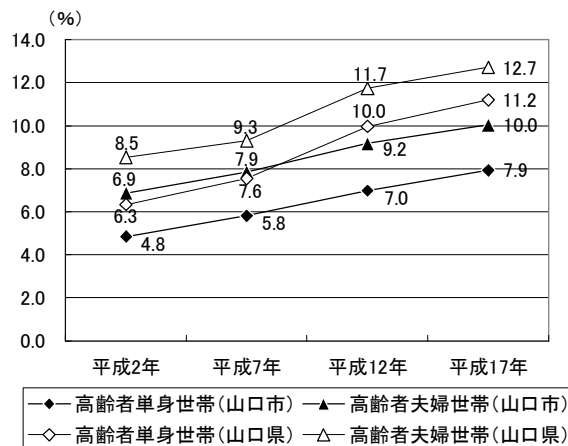
<資料：国勢調査>

#### ■家族類型別世帯



<資料：国勢調査>

#### ■高齢者がいる一般世帯



<資料：国勢調査>



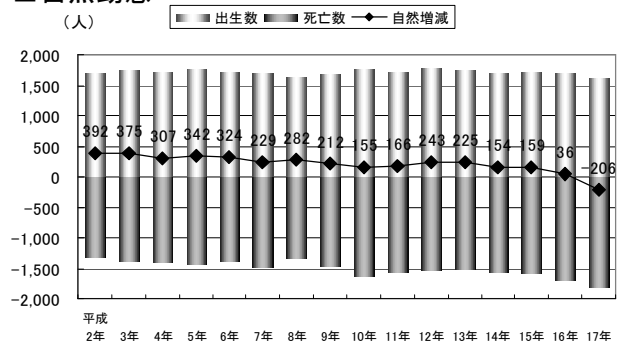
#### (4) 人口動態

##### 自然減の進行による、全体人口の停滞

本市の人口動態は、近年、出生数の減少と死亡数が増加傾向にあり、平成17年で死亡数が出生数を上回り、自然減に転じました。

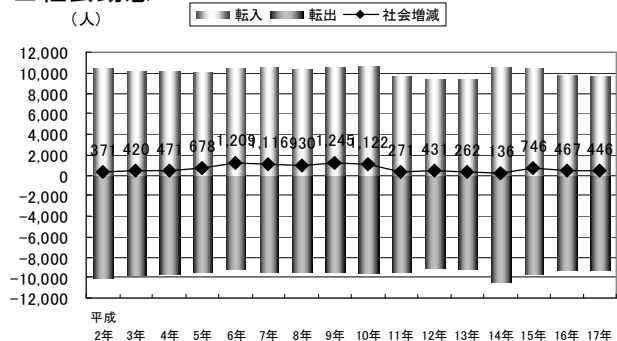
社会動態は、転入、転出ともにほぼ横ばいに推移しており、近年、若干の減少傾向にあります。平成2年より継続して、転入が転出を上回っており、社会増となっています。

##### ■ 自然動態



<資料：山口県人口移動統計調査>

##### ■ 社会動態



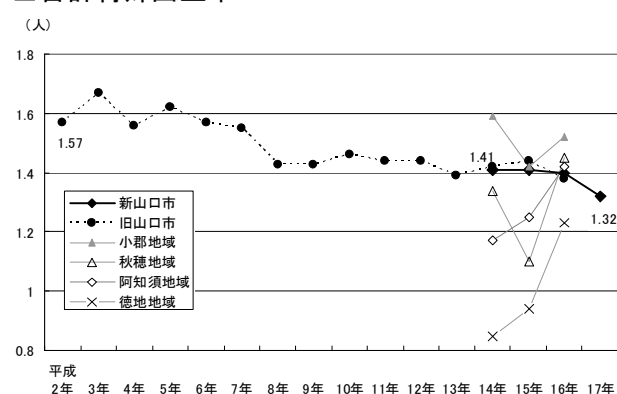
<資料：山口県人口移動統計調査>

#### (5) 出生率

##### 旧町地域の一部で出生率は伸びているが、市全体の出生率の低下は進んでいる

本市の合計特殊出生率\*をみると、合併町の一部で近年出生率は伸びていますが、市全体では低下しており、平成17年で1.32人となっています。旧山口市の平成2年の出生率と比較すると、0.25人減少しており、旧市での減少が影響しています。

##### ■ 合計特殊出生率



<資料：山口市情報管理課>

(6) 人口移動

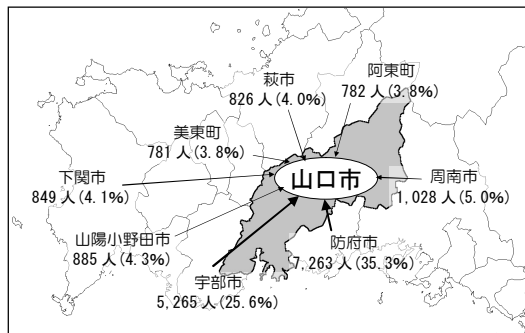
流入超過となっており、特に防府市、宇部市との人口移動が多い

平成 17 年国勢調査では、本市の流入人口は 20,561 人、流出人口は 17,792 人と、流入超過となっています。

流入人口のうち、防府市が 35.3%、宇部市が 25.6%となっており、国道などの幹線道路を通じて隣接する都市から流入しています。

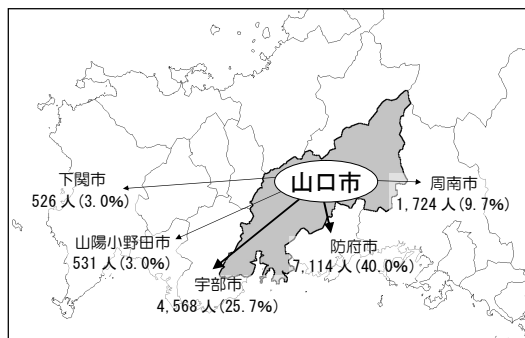
流出人口においても、防府市へ 40.0%、宇部市へ 25.7%となっており、周辺市部へ流出しています。

■流入人口（流入人口比率 3.0%以上）



<資料：国勢調査>

■流出人口（流出人口比率 3.0%以上）



<資料：国勢調査>

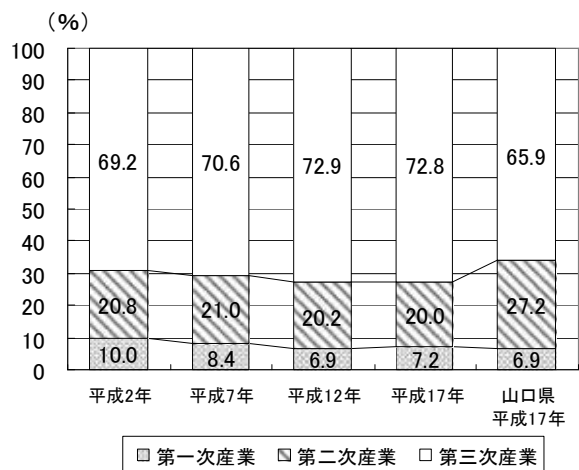
## (7) 就業人口

### 第三次産業\* 就業者の増加、第一次産業\* 就業者の減少

本市に居住する就業者は平成 17 年国勢調査で 84,183 人となっており、そのうち、産業別比率の推移をみると、第三次産業就業者比率は 72.8%と増加しています。一方で、第一次産業就業者比率は減少しており、平成 17 年で 7.2%となっています。

山口県平均と比較して、第三次産業就業者比率が大きく、第二次産業\*就業者比率が小さいことが本市の特徴といえます。

### 産業別就業者比率の推移



<資料：国勢調査>  
※分類不能は除く

## (8) 観光客数

### 総じて、県内観光客の日帰客の需要が高い

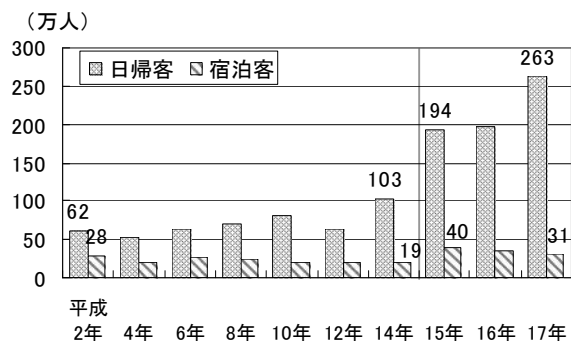
本市の主要観光地への観光客数をみると、県内観光客の日帰客が近年で大幅に増加しており、全観光客の約 57%を占めています。

県外観光客の宿泊客は、平成 14 年までは（旧山口市）減少傾向にありましたが、近年は微増傾向にあります。

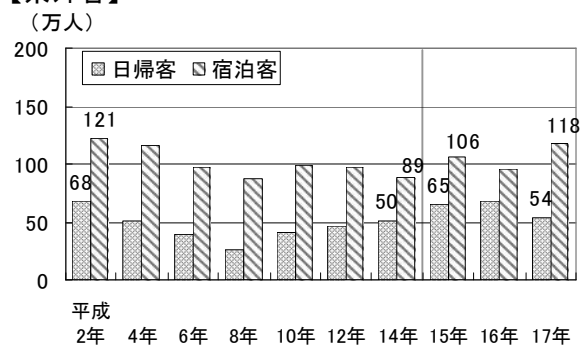
また、全体観光客数は、近年、増加傾向にある一方で、県内観光客の宿泊客や県外観光客の日帰客は減少傾向にあります。

### 観光客数の推移

#### 【県内容】



#### 【県外客】



<資料：山口市統計年報>

※平成2～14年については旧山口市の観光客数、平成15年以降は新山口市（合併町含む）の観光客数

### 1-3 住宅事情

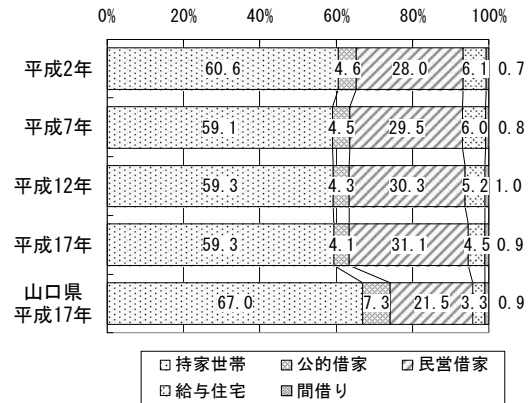
#### (1) 住宅の所有関係

**持家世帯が約60%を占め、民営借家世帯の割合は増加傾向**

本市の住宅所有関係別世帯をみると、持家世帯の割合が多く、平成17年では59.3%を占めています。民営借家の割合は、平成2年と平成17年を比較して、3.1ポイント増加しており、平成17年では、31.1%を占めています。

山口県平均と比較して、借家世帯の割合が高く、借家需要が高い地域といえます。

■住宅所有関係別世帯



<資料：国勢調査>

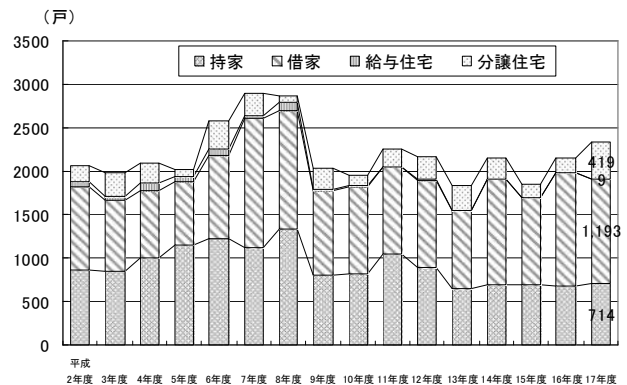
#### (2) 新設住宅の状況

**持家住宅の建設が停滞、借家住宅の建設が増加**

最近15年間の新設住宅の着工件数をみると、持家住宅は最大で1,300件程度の年もありますが、近年5カ年では700件程度で推移しているのに対し、借家住宅は1,000~1,200件程度で推移しており、持家住宅の建設が若干減少し、借家住宅の建設が増加していることがわかります。

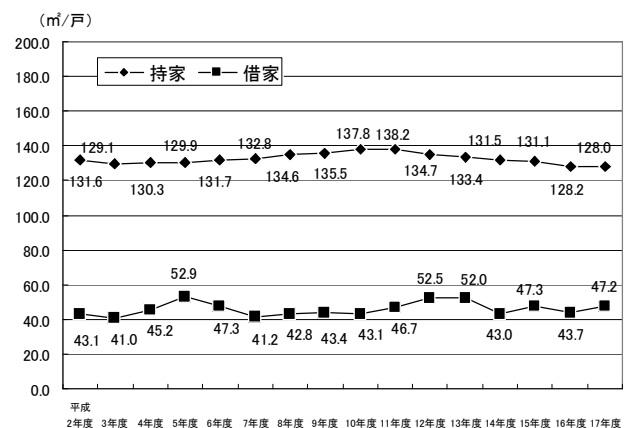
新設住宅の持家住宅と借家住宅の戸あたり面積をみると、平成17年度では、持家住宅は128.0 m<sup>2</sup>/戸、借家住宅は47.2 m<sup>2</sup>/戸となっています。15年前と比較して、持家住宅は縮小、借家住宅は拡大傾向にあります。

■利用関係別着工件数



<資料：建築統計年報>

■新設住宅の戸あたり面積



<資料：建築統計年報>