

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

ア 立地

本地区は、山口市中心市街地に位置し、JR山口駅から山口市中心商店街周辺には相当数の小売商業や各種事業所等が立地しており、地区内には病院、学校等様々な都市機能が集積している。隣接する亀山周辺ゾーンには市役所をはじめとした行政施設や文化施設が立地しており、居住者や来街者にとって利便性の高い立地条件にある。

イ 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、中世、明治から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、銭湯小路などの通り名が今なお残っている。

ウ 上位計画・関連計画

中心市街地は、山口市都市計画マスタープランにおいて、本市の都市活力の原動力として中心的役割を担う拠点形成する山口都市機能誘導エリアとして位置付けられている。また、山口・小郡都市核づくりマスタープランにおいては、にぎわいを創出し、拠点性の向上を図るエリアとして、隣接する亀山周辺ゾーンと一体的なまちづくりを進めることとしている。都市機能の誘導については、山口市コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり計画において都市機能誘導エリアに位置付けられており、誘導施設として床面積3,000㎡を超える商業施設、劇場、映画館等の娯楽・文化施設の集積を図ることとしている。

中心市街地では、中心市街地活性化基本計画に基づき、商業活性化やまちなか居住、にぎわい

創出等の取組を推進してきており、第3期計画（計画期間：令和3年7月～令和9年3月）では、ウォークブル推進都市として「車中心からひと中心のまちづくり」を進め、山口市民が日常の中でワクワクできるまちづくりを進めることを踏まえて、『まちを、楽しむ。』～日常を豊かにするまちづくり～」を全体のテーマとし、「居心地が良く歩きたくなるまち」、「多様な人々の心が弾むまち」の2つを基本方針としている。

また、「求心力のある商業・業務エリアの形成」、「交流と創造による来街機会の創出」、「誰もが安心して過ごすことができるまちへの再生」の3つの目標を設定している。

エ 現況

（ア）居住人口と来街者の推移

地区内では、近年、市街地整備事業や民間主体のマンション整備により住宅供給が進み、地区の居住人口は社会増の傾向にある（平成26～令和元年度の5年間で465人増）。一方で、商店街の歩行者通行量は目立った増加が見られず、市民アンケート調査によると、来街者の多くは近隣地域の居住者にとどまっている。

（イ）店舗数の減少や低未利用地の増加

商店街沿いでは、従来、商業を中心とした土地利用が展開されてきたが、近年は空き店舗等の老朽建築物が解体され、マンション開発や駐車場利用が行われるなど、商店街（アーケード）のまちなみに変化が見られる。商店街では空き店舗対策により空き店舗数は減少しているが、一方で営業店舗数も減少傾向にある。また、地区内には暫定的に整備された青空駐車場をはじめとした低未利用地が多数存在しており、空き地は約30か所（約0.9ha）、青空駐車場（施設や店舗、集合住宅等の専用駐車場を除く）は約200箇所（約7.4ha）、計約8.3haである。

（ウ）老朽建築物や接道不良建築物など

地区内の建築物は、新耐震基準（1980年）以前に建築された建築物が約57%を占めており、耐震性能の低い老朽建築物が多い。新耐震基準以前に建築された建築物の約7割が木造であり、防火性能の低い建築物が多い。新耐震基準以前に建築された建築物は、十字の商店街沿い、本町1・2丁目、東山1丁目付近に多く見られる。

地区内には幅員4m未満の道路が多く、無接道建築物の割合は約9%、幅員4m未満の道路にしか接道しない建築物の割合は約22%で、両者を合わせると約31%を占める。これは、法的に建替えができない敷地や2項道路により建替え時のセットバックが必要な敷地が多数存在することを意味している。幅員4m未満の道路にしか接道しない建築物や接道不良の建築物は、本町1・2丁目、道場門前二丁目、東山1丁目付近に多く見られる。

接道不良や接する道路幅員が狭いことは、円滑な建築物管理の阻害要因となり、さらに老朽建築物の建替えを躊躇したり、円滑に土地・建築物の処分ができない等の問題を生じさせ、市街地の更新に影響を与えている可能性がある（ただし、一定の条件を満たす場合は、無接道敷地の救済措置として建築基準法43条2項2号許可により建替えが可能）。

また、幅員の狭い道路が多く、車両の通行に支障がある路線や歩行者との共存が必要な路線がある。

(2) 整備地区の課題

ア 中心市街地の課題

中心市街地は、本市の上位計画において、山口都市核における商業・業務の中心地として商業施設、娯楽・文化施設を誘導する都市機能誘導エリアに位置づけられており、既存ストックを活用した多様な都市機能の集積や質の高い都市空間の形成、交流・滞留機能や回遊性の強化を目指す地区である。この実現に向け、まちの求心力や経済力、エリア価値向上の取組が求められる。

- 広域県央中核都市の一翼を担うエリアとして、本市全域及び市外からの来街者を見据え、本市唯一の中心市街地としての魅力ある空間やまちなみの形成が課題となっている。同時に市民の日常生活や余暇等において多様なライフスタイルを支えるエリアの形成が課題となっている。
- 既存店舗の魅力の向上につながる支援等による経済活力の向上が課題となっている。
- 持続的な中心市街地の形成に向けた建築物の更新や密集市街地の解消等中心市街地にふさわしい土地利用や、来街者の利用のしやすさ等を考慮した駐車場の在り方の検討等が課題となっている。

イ 整備地区の整備課題

(ア) 低未利用地の解消・活用、中心市街地にふさわしい土地利用によるにぎわい創出

- ・本地区は、山口都市核における商業・業務の中心地として、求心力のあるエリアの形成を図っていくことが求められており、持続的な中心市街地の形成に向けた建築物の更新や密集市街地の解消等のみならず、中心市街地にふさわしい土地利用によるにぎわい創出が課題となっている。
- ・低未利用地の解消や有効利用に当たっては、活性化に資する都市機能の誘導、魅力ある空間やまちなみの形成、来街者が利用しやすい駐車場の在り方の検討など、エリア価値向上の取組との連携が必要である。

(イ) 老朽建築物の更新

- ・地区内には老朽建築物が密集しており、狭あいな道路が多いため、災害時の倒壊や延焼、道路閉塞等の危険性や、緊急車両等の通行に支障があるなど、防災上の問題を抱えており、耐震性能、防火性能が低い老朽建築物の更新が課題である。
- ・老朽建築物は商店街沿いをはじめ地区全体に分布しており、特にアーケード沿いは建築物が密集しているが、アーケードの車両通行規制や敷地の裏側に道路がないことなどから工事がしづらく、建替えが困難な敷地が多いため、建築物の更新が容易に進まない。更新時期を迎えた建築物の建替えが適切にできるよう条件を整えていくことが求められる。

(ウ) 接道不良宅地の解消

- ・狭あい道路が多いことで、沿道には建替えに支障のある接道不良宅地が存在し、老朽建築物の空き家化や空き地化等による低未利用地の発生、商業地の店舗の減少等、地域価値向上の妨げとなる問題を抱えている。道路整備が十分でないことや接道不良宅地の存在は、老朽建築物の再建や中心市街地にふさわしい土地利用の支障となり、防災面や賑わいづくりの面で課題と言える。
- ・低未利用地は、地区全体に分布しており、敷地の形状が不整形、道路との接道長さが短い、前面道路の幅員が狭いことなどから、一旦低未利用地になると継続的に低未利用地となる傾向がある。接道不良の解消等で、土地利用の増進を図っていく必要がある。

(3) 整備地区の整備の方針

ア 整備の基本構想

(ア) 中心市街地にふさわしい土地利用の実現

老朽建築物や低未利用地等で、再建が可能となるような土地の共同利用等を進め、中心市街地にふさわしい土地利用を促進する。

- ・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・協調建替え等を誘導支援する。
- ・商店街沿道の空き店舗や空きビルについて、改修及び建替えを促進する。
- ・その他、地区にふさわしい調和のとれた景観となるよう配慮する。

(イ) 居住環境の改善と安全安心なまちづくり

居住者や民間事業者による市街地更新が円滑に行えるよう道路等の都市基盤の整備を行い、居住環境の改善と良好な市街地への再生により安全安心なまちづくりを進める。

道路については良好な市街地への再生に向け、路線の性格（主要な回遊道路、生活道路）に応じて拡幅等の整備を進める。

イ 整備の実現方策

(ア) 老朽建築物等の建替えの促進

地区内の防災性や居住環境、滞在環境の向上を図るため、道路整備と連携して老朽建築物の建替えや除却及び共同建替えや不燃化の促進を図る。併せて、良質な建築物への更新や中心市街地に求める都市機能の立地を誘導する。

a 共同・協調建替えの誘導支援

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する。また、防災性・住環境向上の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。

b 住環境の向上に配慮した個別建替えの誘導

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、不燃化やセットバック、緑化等に配慮した建替えを誘導する。

(イ) 狭あい道路の拡幅

地区内の防災性や居住環境、滞在環境の向上を図るため、主に以下の事業を連携して実施する。

- ・消防車等の緊急車両が通行出来ないエリアを解消し、歩行者の安全かつ円滑な通行確保を図るとともに、老朽建築物の建替え・除却につながるよう、狭あいな道路を拡幅整備する。
- ・道路整備に併せて土地の交換分合や土地の共同化を促進し、沿道や背後地の建築物の接道不良解消を図る。

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	25.2ha (35.0 %)	道路	10.5ha (14.6 %)
商業・業務用地	18.4ha (25.6 %)	公園・緑地	0.4ha (0.5 %)
教育施設	1.1ha (1.6 %)	河川	1.1ha (1.5 %)
公共・公益施設	1.9ha (2.6 %)	空き地・駐車場	10.3ha (14.4 %)
寺社	3.2ha (4.4 %)	農地等	0.0ha (0.0 %)
		合計	72.0ha (100.0 %)

各項目の数値は、小数点以下第2位で四捨五入しているため、内訳の計と合計が一致しない。
 ※駐車場は、共通駐車サービス券加盟駐車場として整備されている駐車場及び、主に月極駐車場として利用されている青空駐車場を指す（施設・店舗・集合住宅等の専用駐車場は、各用途の項目に含む）。

【土地利用に関する基本方針】

- 商店街を中心とした十字のにぎわい交流軸を形成する商業エリアの再整備や、その後背地にある老朽建築物が密集したエリアの市街地環境を改善し、中心市街地にふさわしいまちなか空間の形成を図る。
- 整備地区を以下の4つのゾーンに区分し、ゾーン毎の特性に応じた公共施設整備、老朽建築物の建替え及び低未利用地の活用を促進する。

(1) 中心軸の再生ゾーン

山口都市核の商業・業務の中心地として、商店街の店舗の連続性の確保、街路・アクセス道路・広場等の整備による回遊性の向上などの環境改善を推進するゾーン。

- ・商店街沿いの老朽建築物の計画的な更新に併せた都市機能の誘導
- ・アーケードや駅通りのまちづくりと連動した、公共空間の活用、共同建替え、協調建替えの誘導・支援
- ・道路整備に併せた、無接道宅地や空き地等の低未利用地の解消の促進

(2) 密集市街地改善ゾーン

中心市街地にふさわしい市街地環境の整ったエリアとして、生活道路の拡幅や建替えの誘導支援を通じて、周辺環境と調和した商業・業務施設や良質な住宅等の立地の誘導を図るゾーン。

- ・道路整備に併せた、無接道宅地や空き地等の低未利用地の解消の促進
- ・土地の有効利用を促進する共同建替えや協調建替えの誘導・支援
- ・2項道路の後退と個別改善による、防災性や住環境の改善の促進

(3) 幹線道路沿道ゾーン

幹線道路沿道の立地条件を活かし、にぎわいに資する商業・業務施設や良質な住宅整備等、土地の有効利用を図るゾーン。

(4) 住環境の維持向上ゾーン

マンションや戸建て住宅の建設・更新等により整備された住環境の維持向上を図るゾーン。

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】

建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。支援対象は、土地利用に関する基本方針や対象地の現況、地域住民や地権者の意向を踏まえ定めるものとする。

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			備考
		名称	種別等	事業量	
公共施設	道路	路線1 善福寺地藏通り	道路拡幅	幅員=5~6m 延長=240m	生活道路 道路事業型
	道路	路線2 相物小路・銭湯小路	道路拡幅	幅員=6m 延長=89m	主要な回遊道路 道路事業型
	道路	路線3 糸米小路	道路拡幅	幅員=6m 延長=220m	主要な回遊道路 道路事業型
	道路	路線4 天神通り	すみ切り (両端)	幅員=6m 延長=計20m	主要な回遊道路 道路事業型
	道路	路線5 北野小路	道路拡幅	幅員=6m 延長=120m	生活道路 道路事業型
	公園・緑地	広場・緑地等の整備	—	4箇所 ※新規整備箇所は整備の 必要性に応じて検討	
	公益施設	名称	面積		備考
	該当なし				

ア 道路整備の基本方針

幹線道路を補完し、地区内の各施設や来街者用駐車場へのアクセスを促す道路を「主要な回遊道路」、居住者の生活を支え、歩行者の回遊を促す道路を「生活道路」と位置づけ、細街路の拡幅や中心軸との交差点部の改良を推進する。特に新たな整備にあたっては、自動車空間とひと中心の空間の両立を図る。

- ・主要な回遊道路の幅員は6mを基本とし、路線毎に災害時の避難や消防活動等に必要な空間、地域の活性化に資する道路占用等の活動に必要な空間の確保を考慮し、具体の整備内容を検討する。
- ・生活道路は、適正な区画道路網の形成及び建築活動が行えるよう、地域の合意のもと幅員4m以上への拡幅を推進する。上記表以外の生活道路は、建替え連動型の路線として、2項道路の整備を促進する。

イ 広場・緑地等整備の基本方針

広場・緑地等は、避難・延焼防止等の安全・安心な市街地形成に資する整備を実施し、新たな計画に当たっては、居心地が良く歩きたくなるまちや商店街のまちなみ形成の取組、地元意向等を踏まえつつ、市街地の安全性向上の視点から整備の必要性や整備箇所を検討する。

(着手済：2箇所)。

(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) 事業実施予定期間

平成28年度から令和7年度までの10年間とする。

(2) 協議会等

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を推進する。また、必要性に応じ、ブロック単位の協議会を立ち上げ、関係権利者等と事業の推進を図る。

(3) その他特に記すべき事項

本事業に伴う道路整備や共同建替えにより、従前地での再建が困難となる場合には、地区内の代替地等についての情報提供に努める。

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

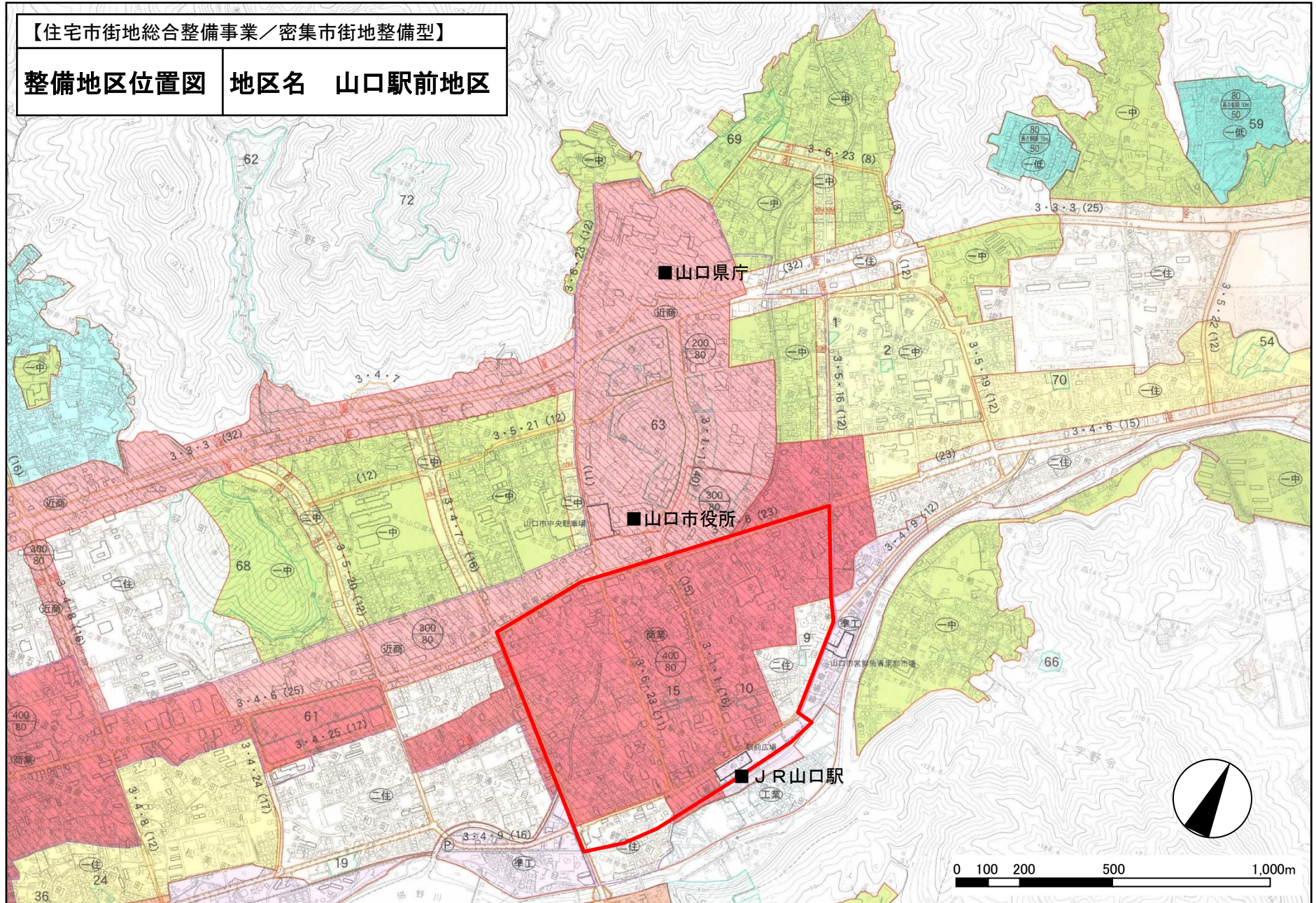


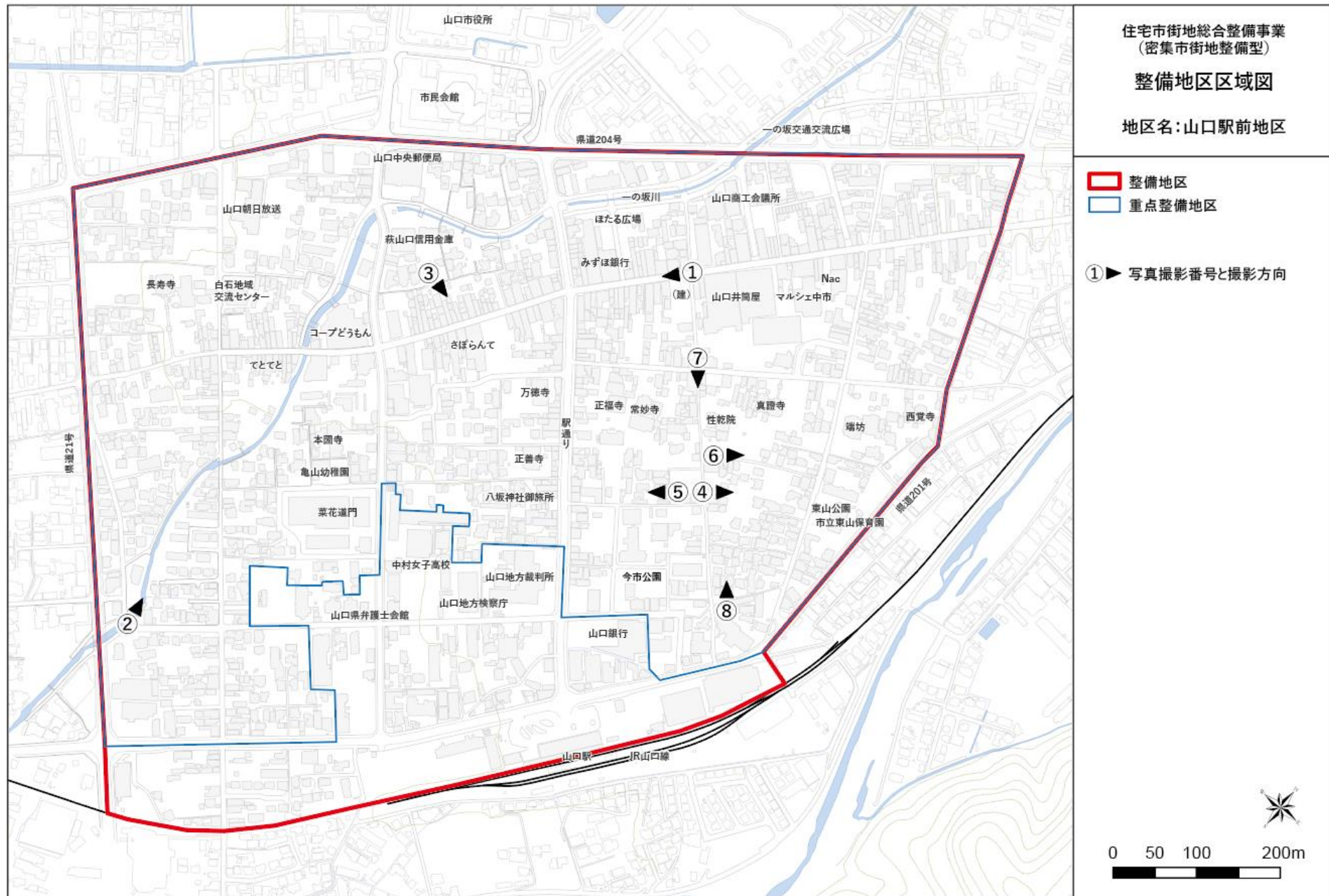
⑧平屋の長屋形式の借家



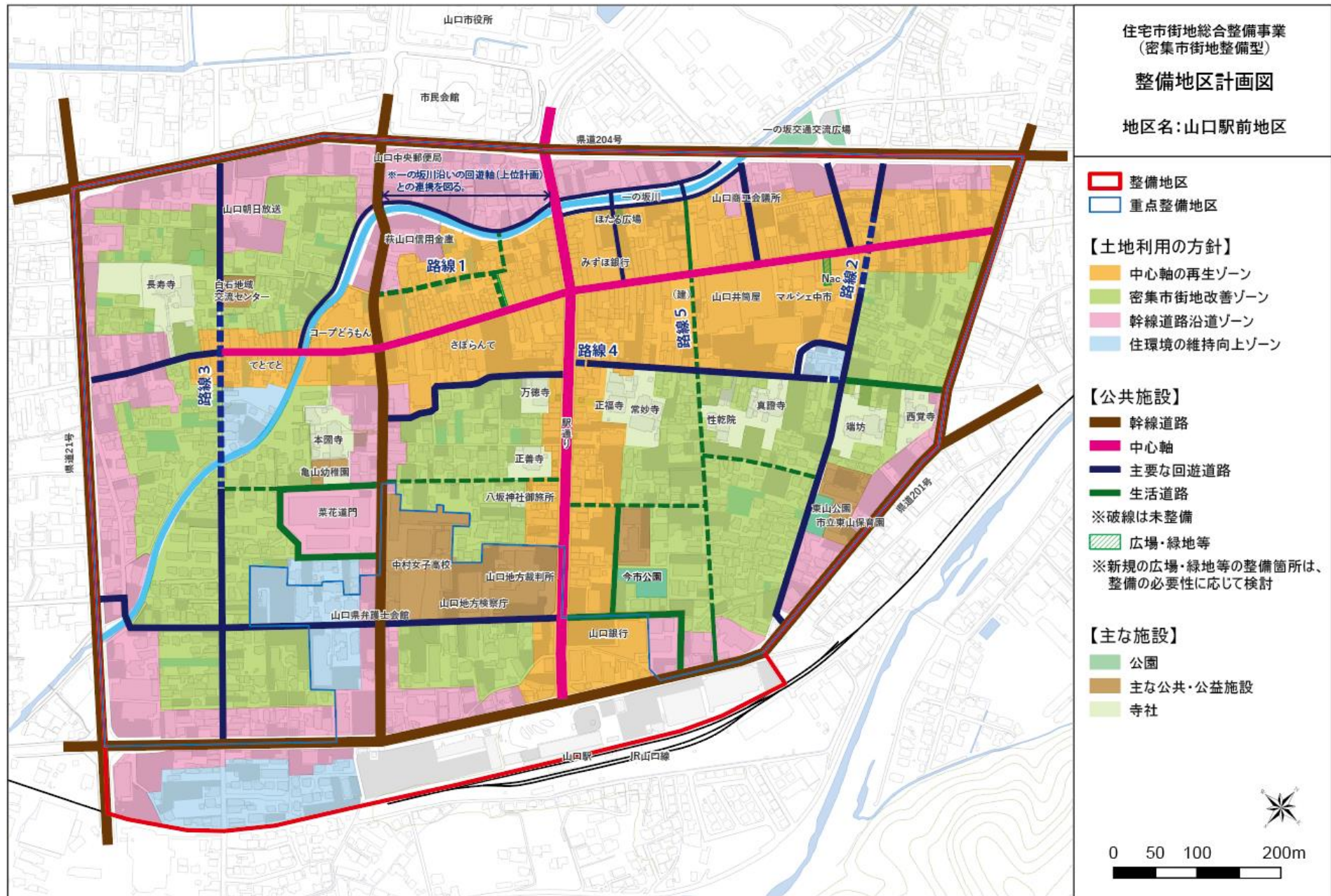
【住宅市街地総合整備事業／密集市街地整備型】

整備地区位置図 地区名 山口駅前地区





背景地図は、国土基盤地図情報を加工して作成



背景地図は、国土基盤地図情報を加工して作成