

### 3. 中心市街地活性化の目標

#### [1] 山口市中心市街地活性化の目標

第1期計画の効果・検証において、一定の効果の発現は認められるものの、今後の中心市街地活性化に向けた課題も再整理しており、第2期計画における目標についても、その課題解決のために以下のとおり見直しました。今後はこの目標の達成に向け、達成状況を把握するため数値目標を設定し、中心市街地の活性化を進めることとします。

#### ■山口市中心市街地活性化の目標

##### **【基本方針1】 様々な交流機会の創出によるにぎわいのある中心市街地の形成**

多様な世代が活躍できる市民交流の場を創出し、まちに訪れる機会を増やします。また交通アクセスや路上空間の環境改善をすることで、回遊性を高め、訪れた方の滞在時間を延ばし、中心市街地に訪れた方の満足度の向上を図ります。

<目標1> まちに来る人を増やし、楽しんでもらう

##### **【基本方針2】 地域資源を活用した経済活動による活力のある中心市街地の形成**

長い歴史の中で築いてきた地域の既存ストックを活用し、まちの活力を高めます。商業機能だけでなく、人やモノ、文化などを生かし、中心市街地の魅力を再生します。

<目標2> まちの新陳代謝を図り、活力を高める

##### **【基本方針3】 個々のライフスタイルに合った安全で快適に暮らせる中心市街地の形成**

コンパクトで持続可能なまちを実現するため、まちの定住人口の増加を図ります。まちなかで暮らしたくなるような魅力を高め、安全で安心して暮らせる住環境の整備を行います。

<目標3> まちの定住人口を増やす

#### [2] 計画期間の考え方

第2期計画の計画期間は、平成26年4月から目標達成のための事業が完了し、事業実施の効果が発現すると考えられる平成31年3月までの5年間とします。

### [3] 目標指標の設定の考え方

中心市街地活性化の目標達成状況を的確に把握できるよう、目標それぞれに対して、以下のように指標を設定します。

#### (1) 「まちに来る人を増やし、楽しんでもらう」の目標指標の考え方

「まちに来る人を増やし、楽しんでもらう」に関しては、第1期計画から中心市街地のにぎわいを測るための指標として設定していた商店街通行量（休日）を目標指標とします。

これまで山口商工会議所が継続的に調査を実施してきており、定期的にフォローアップが可能であり、市民にも理解しやすい指標として**商店街等通行量（休日）**を設定します。

第1期計画では中心商店街の10地点を調査地点として定点観測を実施していましたが、第2期計画では大内文化特定地域の一部を区域として追加することから、当該地との回遊を測定するため1地点を追加して（※）、11地点での調査とします。

※調査地点は商店街以外の地点としているため「商店街等通行量」としている。

また、中心市街地内において「楽しんでもらう」ことを目標とし、区域内においての回遊性を高めていくこととしています。これまで定期的に来街者に対するアンケート調査を実施し、滞在時間を把握してきており、今後も定期的なフォローアップが可能であることから**滞在時間（1時間30分以上）の割合**を参考指標として設定します。

#### (2) 「まちの新陳代謝を図り、活力を高める」の目標指標の考え方

「まちの新陳代謝を図り、活力を高める」に関しては、第1期計画において商業機能の活性化指標として小売業年間商品販売額を設定しており、毎年定期的に商店街へのアンケート調査による推計を行い、フォローアップを実施していました。

第2期計画においては、増加した空き店舗の更新等の課題があることから、新たに魅力的な店舗の出店を促進し、まち全体の魅力を向上させていく必要があります。その指標として**中心商店街の空き店舗数**を設定します。

#### (3) 「まちの定住人口を増やす」の目標指標の考え方

「まちの定住人口を増やす」に関しては、第1期計画においても暮らしやすいまちの形成とまちなか居住の促進から、居住人口を指標として設定していました。

第2期計画においてもまちの定住人口を促進する必要がありますが、計画に位置付けた各種事業の直接的な効果を図る観点から区域内の転入・転出の差を定量的にとることとし、指標としては、**居住人口の社会増減（5年間の総数）**を設定します。

#### [4] 具体的な数値目標の考え方

##### (1) 商店街等通行量（休日）

###### 1) 中心商店街等の主要調査地点の歩行者・自転車通行量（休日）

商店街通行量（休日）は中心商店街の主要調査地点の歩行者・自転車通行量（休日）を指標とします。第1期計画では主要調査地点の10地点の総数を目標値として、56,000人/日まで伸ばす目標としており、東西の核事業により一定の効果が発現していますが、目標値までの達成に至っていません。

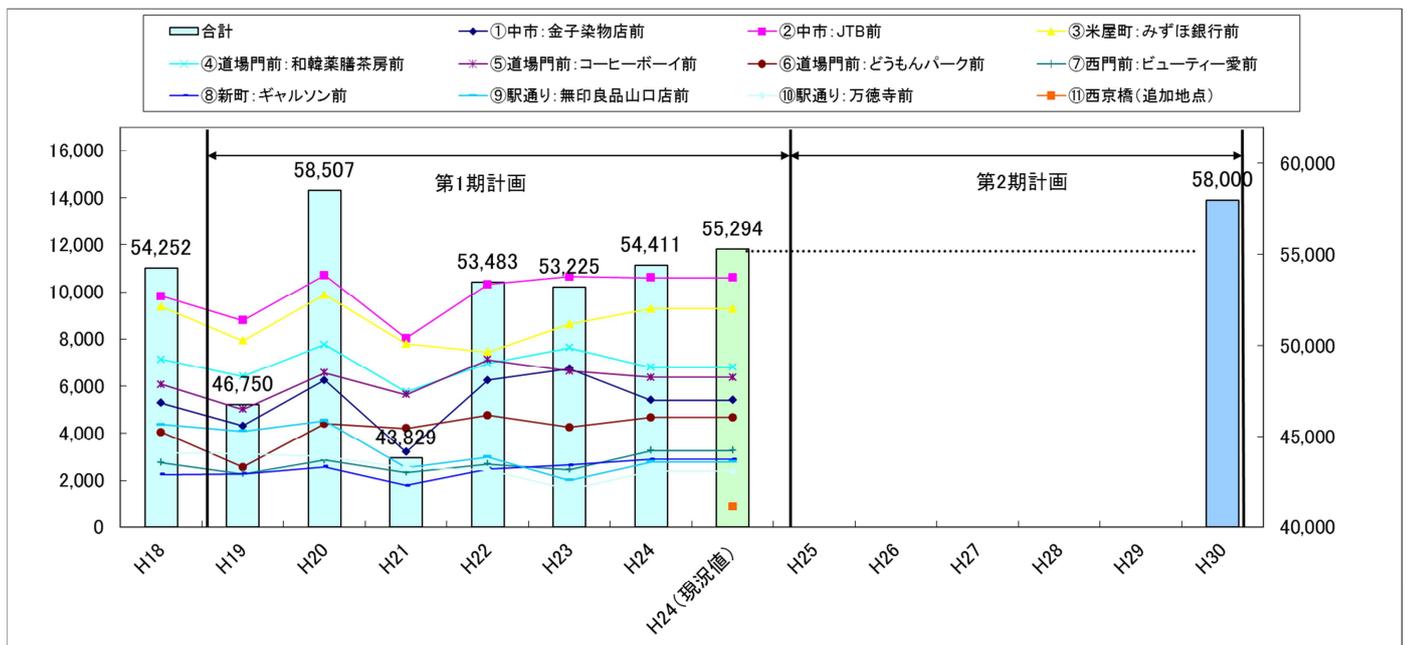
第2期計画では計画区域を新たに追加することから、主要調査地点10地点に加えて当該地付近の調査地点を1地点追加し、11地点の総数を目標値58,000人/日とし、現況値の約2,700人増とします。

第1期計画の投資を第2期計画において効率的に活かしていく必要があり、継続的に取り組むことでこれまで不十分であった効果が発現すると考えており、第1期計画の主要調査地点10地点は引き続き第1期計画で目標としていた56,000人/日まで伸ばしていくこととし、新たに追加する1地点は、現況値である883人/日を倍の1,766人/日まで増加させることとし、11地点の総数を第2期計画の目標値とします。

中心商店街等の主要調査地点の歩行者・自転車通行量（休日）（単位：人/日）

現況値 平成24年度	目標値 平成30年度
55,294	58,000

図3-1 中心商店街等の主要地点の歩行者・自転車通行量の推移と目標(休日)（単位：人/日）



資料：山口市商店街通行量調査(山口商工会議所)

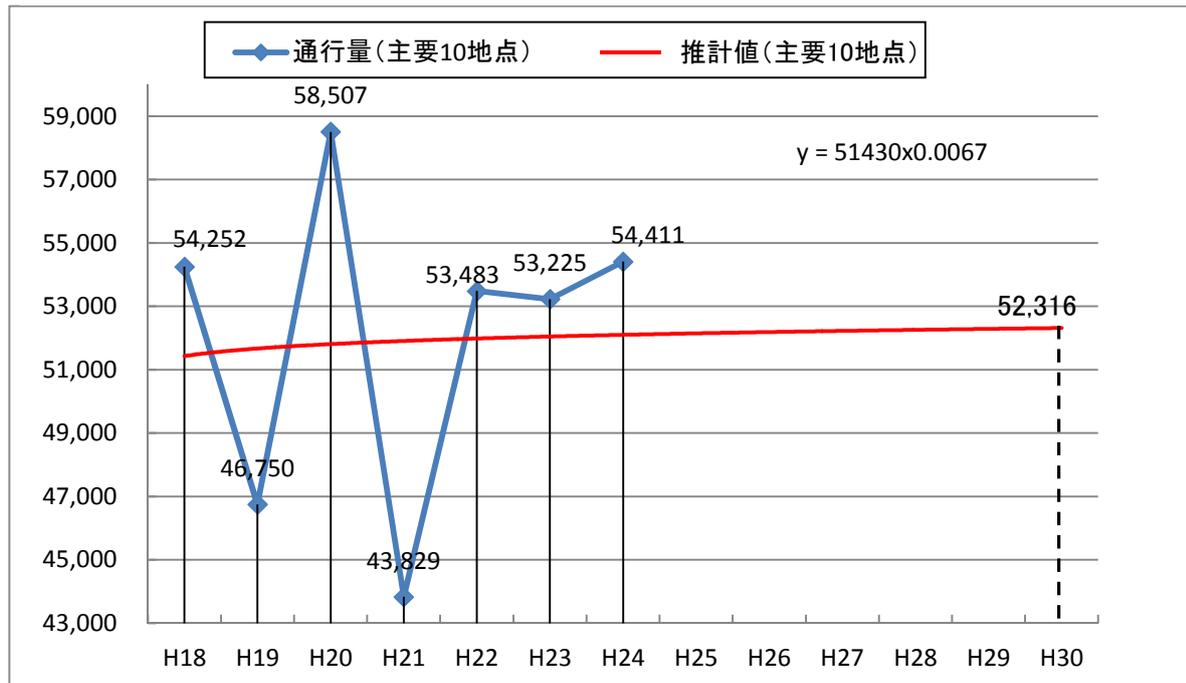
■主要調査地点（10地点）の推移と推計

第1期計画において調査してきた、中心商店街の主要調査地点の歩行者・自転車通行量（休日）の10地点の総数について、第1期計画策定時の平成18年の54,252人から平成24年の6年間で54,411人とほぼ横這いの状況です。

今後の通行量を予測すると平成30年度は52,316人となり、現況値54,411人（平成24年）に比べ、2,095人（3.9%）減少となることが想定されます。

図3-2 主要調査地点（10地点）の推移と推計

（単位：人/日）



○中心商店街の主要調査地点の通行量推計（10地点）

表3-1 近似式による推計値

（単位：人/日）

実績値				推計値
平成18年	平成20年	平成22年	平成24年	
54,252	58,507	53,483	54,411	平成30年
				52,316

近似式： $y = 51,430 X ^ 0.0067$

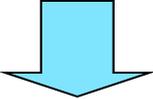
## 2) 数値目標設定の考え方

中心商店街の主要調査地点の歩行者・自転車通行量（休日）は、各種取組みによる歩行者・自転車通行量の増加を事業実施箇所への交通手段別（歩行者・自転車及び自動車）に最も近い調査地点及び中心市街地内の駐車場からの移動を考慮して推計しています。

また、第2期計画においても、中心市街地内外から街の魅力を求めてやってくる「来街者」の増加を目的としているため、遊びや買い物等に訪れる人の割合が平日と比較して多い休日の通行量を指標とします。

表3-2 中心商店街等の主要調査地点（11地点）の歩行者・自転車通行量（休日）

（単位：人／日）

年 度	実 績 値 平成18年度	現 況 値 平成24年度	目 標 値 平成30年度
商店街通行量（10地点）	54,252	54,411	56,000
			
主要調査地点（10地点）の推計（図3-2）			52,316
			
各種取組みによる増加			3,964
①再開発事業による効果			972
②空き店舗対策による効果			2,992
			
新規調査地点(西京橋)	—	883	1,766
			
商店街等通行量目標値			(58,046) ≒58,000

### 3) 目標達成に必要な事業

#### ①再開発事業における効果

##### 【算定方法】

- ・整備する施設の規模に応じた利用者予測（※1）をもとに、来客者の交通手段（※2）を歩行者・自転車又は自動車の2種類に分類
- ・歩行者・自転車による来客者は、来客（中心商店街内での移動）方法に関するデータがないため、事業実施箇所に最も近い中心商店街アーケード内の1調査地点のみを通過することとして直接計上
- ・自動車利用者による来客者は、現在中心商店街周辺の時間貸し駐車場で買物毎に共通駐車サービス券を発行するサービスを行っており、各商店街で発行された共通駐車サービス券がどの駐車場で利用されているかを把握しているため、その利用割合（※3）をもとに、事業実施箇所への移動方法を推定し、アーケード内の各調査地点に与える影響を予測し計上

※1 施設規模に応じた来客数は商店街のアンケート調査により算出（各個店の休日における1日あたりの利用者数と施設面積を回答いただき平準化した結果、休日1日あたりの利用者数/m<sup>2</sup>=0.425人/m<sup>2</sup>）。

※2 来客者の交通手段は、中心市街地に関する市民アンケート調査（平成24年度実施）によると、中心商店街利用者のうち約8割が自動車、約2割が徒歩又は自転車等で来街。

※3 再開発事業の通行量増加に採用するのは、5%以上の利用割合（表3-5参照）がある駐車場のみとする。

図3-3 通行量調査地点と主要事業及び共通駐車サービス券システム事業加盟駐車場配置図

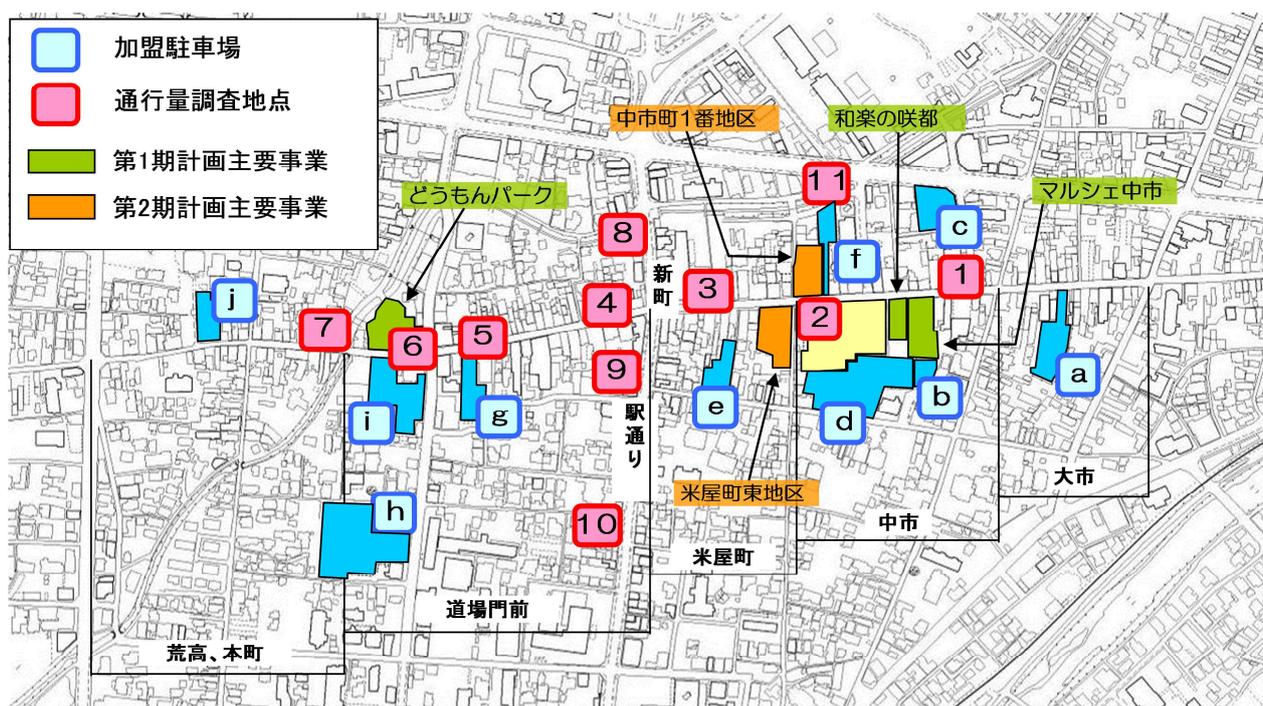


表 3-3 通行量調査地点一覧

商店街名	調査地点名	商店街名	調査地点名
① 中市	金子染物店前	⑥ 道場門前	どうもんパーク前
② "	JTB前	⑦ 本町	ビューティー愛前
③ 米屋町	みずほ銀行前	⑧ 新町	ギャルソン前
④ 道場門前	和韓菜膳茶房前	⑨ 駅通り	無印良品山口店前
⑤ "	コーヒーボーイ前	⑩ "	万徳寺前
		⑪ -	西京橋

表 3-4 共通駐車サービス券システム事業加盟駐車場一覧 (単位：台)

名称	収容台数	名称	収容台数
a 大市駐車場	75	f 西京橋パーキング	42
b マルシェ中市駐車場	16	g どうもん駐車場	156
c 中市第2駐車場	55	h 道場門前大駐車場	860
d 中市井筒屋駐車場	400	i 山口中央パーキング	110
e 米屋町駐車場	37	j 西門前パーキング	25

資料：「山口街中」ホームページサイトから

表 3-5 駐車券発行元別利用駐車場一覧表 (単位：%)

区分	発行商店街等							
	大市	中市	米屋町	道場門前	本町	新町	駅通り	その他
a 大市駐車場	65.80	1.64	1.41	0.58	0.60	1.64	1.00	1.65
b マルシェ中市駐車場	0.48	0.26	0.37	0.09	0.10	0.17	0.15	0.19
c 中市第2駐車場	9.69	10.16	9.21	3.01	3.30	7.06	3.28	30.71
d 中市井筒屋駐車場	13.85	68.58	35.40	10.72	8.83	32.83	27.10	29.16
e 米屋町駐車場	3.05	3.85	30.30	4.64	2.22	27.90	38.54	4.91
f 西京橋パーキング	1.47	6.60	6.01	1.52	1.36	4.87	1.66	25.72
g どうもん駐車場	3.35	4.93	10.37	26.10	10.67	17.63	22.86	4.06
h 道場門前大駐車場								
i 山口中央パーキング	1.87	2.62	4.65	47.73	43.82	6.48	4.83	2.94
j 西門前パーキング	0.26	0.26	0.35	0.58	27.32	0.40	0.25	0.30
防長交通 (バス運賃)	0.18	1.11	1.93	5.02	1.79	1.02	0.33	0.34
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：(株) 街づくり山口

## 【事業効果】

### ◆中市町1番地区優良建築物等整備事業（商業店舗のみ）

共同住宅にあわせて490㎡<sup>(※1)</sup>の商業店舗を併設する事業であることからその商業店舗の規模から1日あたりの利用者を算出

$$\text{商業施設規模 (490 m}^2\text{)} \times \text{休日1日あたりの利用者数 (0.425 人/m}^2\text{)} \\ = \underline{208 \text{ (人/日)}} \quad \dots \text{ 当該施設の1日あたりの利用者数}$$

(徒歩・自転車等による来街増加分)

$$208 \text{ (人/日)} \times 0.2 \text{ (徒歩・自転車等で来街される方の割合)} \times 1 \text{ (調査地点} \\ \text{②)} \times 2 \text{ (往復分)} = \underline{83 \text{ 人/日}}$$

(自動車による来街増加分)

- ・  $208 \text{ (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来街される方の割合)} \times 0.1016 \text{ (c 駐車場利用割合)} \times 2 \text{ (調査地点①②)} \times 2 \text{ (往復分)} = \underline{68 \text{ 人/日}}$
- ・  $208 \text{ (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来街される方の割合)} \times 0.6858 \text{ (d 駐車場利用割合)} \times 1 \text{ (調査地点②)} \times 2 \text{ (往復分)} = \underline{228 \text{ 人/日}}$
- ・  $208 \text{ 人 (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来街される方の割合)} \times 0.0660 \text{ (f 駐車場利用割合)} \times 1 \text{ (調査地点②)} \times 2 \text{ (往復分)} = \underline{22 \text{ 人/日}}$

上記から自動車による来街増加分は318人/日となり、徒歩・自転車等による来街増加分83人/日を足した、中市町1番地区優良建築物等整備事業の通行量の効果は  $\underline{401 \text{ 人/日}}$ となる。

### ◆米屋町東地区優良建築物等整備事業

共同住宅にあわせて725㎡<sup>(※1)</sup>のテナントを併設する事業であることからそのテナントの施設規模から1日あたりの利用者を算出

$$\text{テナント規模 (725 m}^2\text{)} \times \text{休日1日あたりの利用者数 (0.425 人/m}^2\text{)} \\ = \underline{308 \text{ (人/日)}} \quad \dots \text{ 当該施設の1日あたりの利用者数}$$

(徒歩・自転車等による来街増加分)

$$308 \text{ (人/日)} \times 0.2 \text{ (徒歩・自転車等で来街される方の割合)} \times 1 \text{ (調査地点} \\ \text{②)} \times 2 \text{ (往復分)} = \underline{123 \text{ 人/日}}$$

(自動車による来街増加分)

- ・  $308 \text{ (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来街される方の割合)} \times 0.0921 \text{ (c 駐車場利用割合)} \times 2 \text{ (調査地点①②)} \times 2 \text{ (往復分)} = \underline{91 \text{ 人/日}}$
- ・  $308 \text{ (人/日)} \times 0.8 \times \text{(自動車由来街される方の割合)} \times 0.3540 \text{ (d 駐車場利用割合)} \times 1 \text{ (調査地点②)} \times 2 \text{ (往復分)} = \underline{174 \text{ 人/日}}$

- ・ 308 (人/日) × 0.8 (自動車由来街される方の割合) × 0.0601 (f 駐車場利用割合) × 1 (調査地点②) × 2 (往復分) = **30人/日**
- ・ 308 (人/日) × 0.8 (自動車由来街される方の割合) × 0.1037 (g・h 駐車場利用割合) × 3 (調査地点③④⑤) × 2 (往復分) = **153人/日**

(※米屋町駐車場については調査地点を通過しないものとして算定に入れない。)

※1 第2期計画策定時の施設規模であり変更となる可能性あり

上記から自動車による来街増加分は448人/日となり、徒歩・自転車等による来街増加分123人/日を足した、米屋町東地区優良建築物等整備事業の通行量の効果は **571人/日**となる。

以上から、2つの再開発事業による通行量の効果は **972人/日の増加**となる。

## ②空き店舗対策における効果

### 【算定方法】

- ・ 空き店舗対策については、過去の実績から平成26年度から平成30年度までの出店目標を設定し、通行量を予測
- ・ 1出店店舗に対する来客数は、既存の空き店舗状況から1店舗あたりの標準面積(※1)を算出し、その面積に対して来客者予測(※2)を行う
- ・ 来客者の交通手段については、店舗閉店のマイナス効果も考慮して自動車による来客者(全体の8割※3)のみ採用することとし、出店については場所が特定できないため相関関係が一番強い駐車場の利用割合により算出し、調査地点を1地点通過(往復)するものとして計上(※4)

※1 把握している既存空き店舗の面積から1店舗あたりの面積を算出：約100㎡/店舗

※2 施設規模に応じた来客数は商店街のアンケート調査により算出。(各個店の休日における1日あたりの利用者数と施設面積を回答いただき平準化した結果、休日1日あたりの利用者数/㎡=0.425人/㎡)

※3 来客者の交通手段は、中心市街地に関する市民アンケート調査(平成24年度)によると、中心商店街利用者のうち約8割が自動車、約2割が徒歩又は自転車等由来街

※4 出店場所によれば複数個所の調査地点を通過する可能性があるが、出店場所を特定することができないため、駐車場の場所と調査地点箇所との関係は考慮せず機械的に算出

### 【事業効果】

空き店舗対策による通行量の効果の算定については、既存の空き店舗の状況から新規出店される店舗面積を平準化し、その面積に対して休日1日あたりの施設利用者数を乗じたものを1店舗出店あたりの利用者数とし算定します。

既存空き店舗の標準面積	100㎡
休日1日あたりの利用者数	0.425人/㎡

$$1 \text{ 店舗出店あたりの利用者数} = 100 \text{ ㎡} \times 0.425 \text{ 人/㎡} \div \boxed{43 \text{ 人/日}}$$

また、今後の空き店舗に対する各商店街の出店目標は以下のとおりとなっており、平成26年度から5年間の出店数は全体で100店舗の出店を目指します。

表3-6 各商店街の出店目標

商店街	出店見込み 平成26年度～平成30年度（5年間）
大市商店街	3店舗
中市商店街	13店舗
米屋町商店街	20店舗
道場門前商店街	16店舗
本町商店街	6店舗
新町商店街	16店舗
駅通り商店街	26店舗
合計	100店舗

以上から、各商店街の通行量増加の算定は以下の通りとなります。

(大市商店街)

$$43 \text{ (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来割合)} \times 0.6580 \text{ (a 駐車場利用割合)} \times 1 \text{ (調査地点1箇所)} \times 2 \text{ (往復分)} \times 3 \text{ 店舗} = \boxed{136 \text{ 人/日}}$$

(中市商店街)

$$43 \text{ (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来割合)} \times 0.6858 \text{ (d 駐車場利用割合)} \times 1 \text{ (調査地点1箇所)} \times 2 \text{ (往復分)} \times 13 \text{ 店舗} = \boxed{613 \text{ 人/日}}$$

(米屋町商店街)

$$43 \text{ (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来割合)} \times 0.3540 \text{ (d 駐車場利用割合)} \times 1 \text{ (調査地点1箇所)} \times 2 \text{ (往復分)} \times 20 \text{ 店舗} = \boxed{487 \text{ 人/日}}$$

(道場門前商店街)

$$43 \text{ (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来割合)} \times 0.4773 \text{ (i 駐車場利用割合)} \times 1 \text{ (調査地点1箇所)} \times 2 \text{ (往復分)} \times 16 \text{ 店舗} = \boxed{525 \text{ 人/日}}$$

(本町商店街)

$$43 \text{ (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来割合)} \times 0.4382 \text{ (i 駐車場利用割合)} \times 1 \text{ (調査地点1箇所)} \times 2 \text{ (往復分)} \times 6 \text{ 店舗} = \boxed{181 \text{ 人/日}}$$

(新町商店街)

$$43 \text{ (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来割合)} \times 0.3283 \text{ (d 駐車場利用割合)} \times 1 \text{ (調査地点1箇所)} \times 2 \text{ (往復分)} \times 16 \text{ 店舗} = \boxed{361 \text{ 人/日}}$$

(駅通り商店街)

$$43 \text{ (人/日)} \times 0.8 \text{ (自動車由来割合)} \times 0.3854 \text{ (e 駐車場利用割合)} \times 1 \text{ (調査地点1箇所)} \times 2 \text{ (往復分)} \times 26 \text{ 店舗} = \boxed{689 \text{ 人/日}}$$

7商店街の空き店舗対策による通行量効果の合計は  $\boxed{2,992 \text{ 人/日}}$  の増加になります。

### ③新規調査地点の事業効果

第1期計画においては調査地点とはしていませんでしたが、第2期計画において区域を追加することから、その区域付近の回遊性を把握する必要から新規調査地点（西京橋）を追加しています（図3-3 調査地点①）。

新規調査地点について、平成24年度の調査では883人の通行量がありましたが、それ以前の調査は行っておらず過去の推移は把握できていないことから、他の10地点のような傾向値を考慮することは困難です。

事業効果としては、第1期計画期間から実施してきた一の坂川周辺地区整備事業により下流域の区域が供用開始され、また第2期計画においては、新たに計画区域として追加する、上流域の公設川端市場跡地の整備により上流域からの連続性が整備されることとなり、相互間の回遊性の向上が期待され、当該調査地点における通行量は現状値883人/日の倍の1,776人/日を目指します。

新規調査地点における歩行者・自転車通行量（休日）（単位：人/日）

現状値 平成24年度	目標値 平成30年度
883	1,776

#### 4) その他効果を促進する事業等

目標達成については、目標値の根拠として設定した「再開発事業」と「空き店舗対策」とあわせて、にぎわいを創出するための「各種イベント事業」や中心市街地内の魅力情報をリアルタイムで発信する「山口街中」ホームページサイトの運営や中心市街地の取組み等を発信する「情報提供事業」により中心市街地の通行量増加を補完する必要があります。

また、「再開発事業」において共同住宅を整備することから居住人口が増加し、通行量増加にも資すると考えています。

#### 5) フォローアップの考え方

毎年1回、山口商工会議所が行っている通行量調査により効果を検証するとともに、状況に応じて必要な措置を講じます。なお、天候やイベント開催等の変動要因、事業の完成による一時的な増加などの変動要因に注意し、年複数回の調査を行うこととします。

(2) 滞在時間の割合（1時間30分以上）の指標の考え方 **参考指標**

第2計画において、「まちに来る人を増やし、楽しんでもらう」という目標を掲げており、単に来街者を増加させるのみではなく、まちなかで買物や食事、様々なサービスを楽しみ、各種イベント等にも参加いただくことで、回遊性を高め、時間消費型の中心市街地の形成を図っていくこととしています。

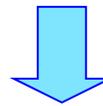
これまで滞在時間については、山口商工会議所が隔年で来街者に対するアンケート調査を実施し、継続的に滞在時間ごとの割合を集計しており、これまでの推移の比較が容易で市民にも分かりやすい指標です。また、中心市街地における滞在時間は来街者の満足度の物差しになることから、今後も山口商工会議所においてアンケート調査を継続することで、定期的なフォローアップ（※）も可能であるため「滞在時間の割合（1時間30分以上）」を参考指標として設定します。

なお、滞在時間の割合の目標値については、第2期計画の最終年度である平成30年度には、滞在された方の2人に1人の50.0%まで回復させることを目指します。

表3-7 来街者における滞在時間（1時間30分以上）の割合

	1時間30分以上滞在された方の割合
平成18年度	49.4%
平成20年度	47.0%
平成22年度	45.1%
平成24年度	43.6%

※山口商工会議所来街者アンケート調査



数値目標

平成30年度	50.0%
--------	-------

※山口商工会議所のアンケート調査が偶数年度に実施している隔年調査であるため、当該指標の状況については平成26年度、28年度、30年度に他の指標と合わせたフォローアップを実施

### (3) 中心商店街の空き店舗数

#### 1) 中心商店街の空き店舗数

本市の中心商店街の利用可能な空き店舗の状況は、第1期計画策定前の平成18年度から平成23年度にかけて増加しており、近年は改善の方向で推移していますが、平成18年度と比較をすると、依然として高い水準にあります。

中心商店街において、第1期計画で整備した東西の核施設や南に位置するJR山口駅から北側に立地した市や県の公共施設及び公設川端市場跡地までをアプローチ軸と捉え、この軸の新陳代謝を図り活力を高めていくことで、これまでの投資が活かされ、更なる回遊行動に繋がるものと考えています。

また、空き店舗は中心市街地を活性化していく上での阻害要因であり、現在利用可能な空き店舗を早急に開けていく必要があることから、利用可能空き店舗の解消を図ることを目標とし、平成25年6月調査時点の空き店舗数45店舗を目標年次である平成30年度には30店舗まで解消することを本計画の目標値とします。

現況値 (平成25年6月)	目標値 (平成30年度)
45店舗	30店舗 (33.3%解消)

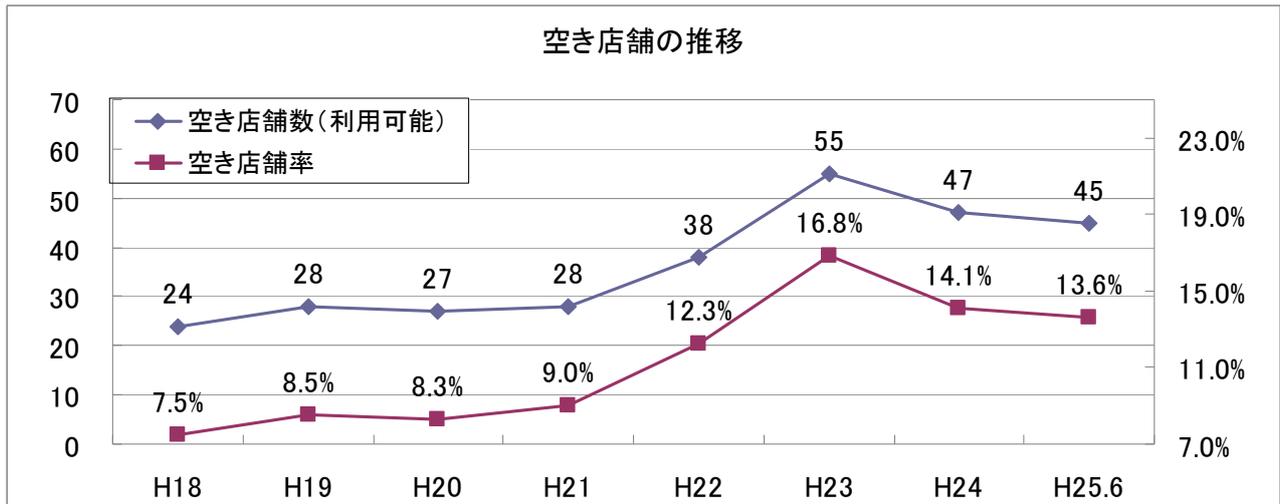
表3-8 中心商店街の空き店舗数 (平成25年6月時点)

(単位：店舗)

商店街	店舗数	営業 店舗数	空き店舗数	空き店舗数	
				利用可能	利用不可
大市商店街	23	18	5	3	2
中市商店街	49	39	10	6	4
米屋町商店街	48	43	5	4	1
道場門前商店街	81	61	20	14	6
本町商店街	23	20	3	0	3
新町商店街	29	24	5	4	1
駅通り商店街	98	81	17	14	3
合計	351	286	65	45	20

資料：山口市空き店舗調べ (平成25年6月時点)

図3-4 空き店舗（利用可能）の推移



※空き店舗率＝空き店舗数（利用可能）／店舗数（利用不可除く）

資料：山口市調べ

## 2) 数値目標設定の考え方

上記のとおり近年は空き店舗率が2桁で推移してきており、1桁で推移していた直近年度である平成21年度の9.0%の水準まで改善させていくことを目標とします。

仮に本計画の最終年度平成30年度の店舗数が現状から変わらないと想定し、現状の空き店舗率13.6%から9.0%まで改善させていくとすると、平成30年度時点の利用可能な空き店舗数は30店舗となります。

平成30年度 店舗数(仮定)	×	目標とする空き店舗率 (平成21年度空き店舗率)	⇒	平成30年度 空き店舗数(利用可能)
331店舗		9.0%		30店舗

現状の空き店舗数（利用可能）45店舗から30店舗まで15店舗解消することとなります。

平成25年6月時点 空き店舗数(利用可能)	—	平成30年度 空き店舗数(利用可能)	⇒	利用可能空き店舗 解消数(目標)
45店舗		30店舗		15店舗解消

## 3) 目標達成の考え方と必要な事業

### ①あきないのまち支援事業

これまでも空き店舗に出店する方への支援を実施してきており、第2期計画においても継続的に支援をしていくことで空き店舗の解消に繋がります。

過去5年間の中で市支援の活用実績は29件で年平均は5.8件になります。直近の平成24年度には制度の拡充をしたことにより、平均を大幅に上回る件数があったことから、今後も引き続き制度の活用PRや商工会議所や商店街と連携をとりながら運用

していくことで、毎年10件程度の出店を創出します。

事業効果：毎年10店舗空き店舗を解消

表3-9 市支援を活用した出店数の推移

(単位：店舗)

出店数内訳 (市支援活用)	年度内訳					合計
	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	
	2	5	1	7	14	29

②まちなかサポートセンター事業と民間独自の出店

まちなかサポートセンターは、空き店舗情報の発信や出店希望者の一元的な相談窓口を担い、空き店舗に対する出店を積極的に促します。にぎわいのまち支援事業の活用の有無を問わず民間独自の出店もサポートすることで空き店舗の解消に寄与します。

第1期計画期間中にも民間独自の出店は57件あり、年平均は約10件になります。これまで安定した推移を示しており、今後もまちなかサポートセンターによる出店支援を継続することで毎年10件程度 of 民間独自の出店を創出します。

事業効果：毎年10店舗空き店舗を解消

表3-10 民間独自の出店数の推移

(単位：店舗)

出店数内訳 (民間独自)	年度内訳						合計
	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	
	9	9	11	6	9	13	57

上記①②の事業効果から、合計で毎年20店舗の空き店舗解消に繋がります。

ただし、第1期計画期間中に毎年17店舗の閉店があったことから、第2期計画期間中も毎年17店舗の閉店があるという想定をすると、毎年3店舗の空き店舗解消に繋がることになります。また、第2期計画が5年間であることから計画期間中に15店舗の空き店舗解消となります。

①②の毎年の事業効果	—	毎年の閉店店舗数	➡	毎年の空き店舗解消数
20店舗		17店舗		3店舗

毎年の空き店舗解消数	×	第2期計画期間	➡	計画期間中の 空き店舗解消数
3店舗		5年		15店舗

現状の空き店舗数	—	計画期間中の 空き店舗解消数	➡	平成30年度 空き店舗数
45店舗		15店舗		30店舗

以上のことから数値目標の達成は可能と考えます。

#### 4) フォローアップの考え方

毎年3月末現在の空き店舗数の状況を把握することで達成状況を確認し、状況に応じて必要な措置を講じます。

(4) 居住人口の社会増減（5年間の総数）

1) 中心市街地の社会増減

第1期計画では、居住人口を指標として設定していましたが、第2期計画では計画に位置付けた事業の効果を直接的に捉えるため、平成26年度から平成30年度までの中心市街地内の転入・転出の差である社会増減を設定します。

第1期計画においてまちなか居住を促進した結果、過去5年間（平成20年度から平成24年度）の現況値では168人増となっていますが、第2期計画では更に増加を目指し、現況値の約1.5倍の250人増を目指します。

中心市街地の社会増減

	現況値 平成20年度～平成24年度	目標値 平成26年度～平成30年度
総数	168人増	250人増

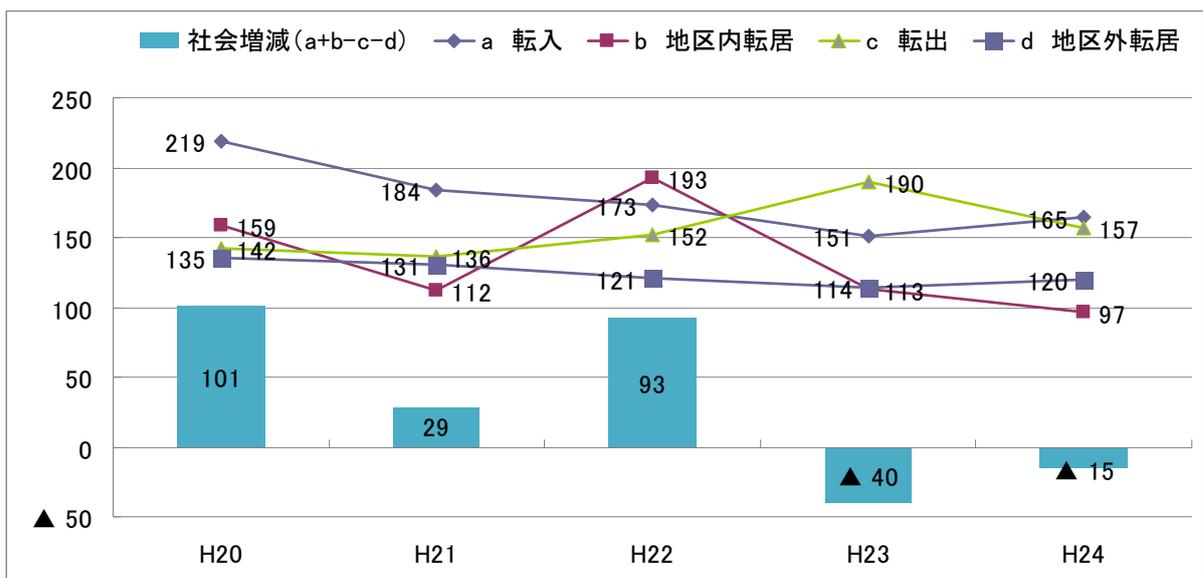
2) 数値目標設定の考え方

近年の中心市街地における社会増減は、第1期計画の中で実施した3棟の借上型市営住宅の整備や街なか居住支援事業の効果により平成23年度までは増加傾向でしたが、以降の直近2年間は減少傾向にあります。

目標設定にあたっては、定期的なフォローアップが可能である住民基本台帳により年度内（4月1日～3月31日）の社会増減を把握し、これを元に今後5年間の予測を行います。

図3-5 中心市街地の社会増減推移

(単位：人)



資料：住民基本台帳

転入：他市町村から中心市街地に異動  
 地区内転居：市内他の地区から中心市街地へ異動  
 転出：中心市街地から他市町村へ異動  
 地区外転居：中心市街地から市内他の地区へ異動

表 3-11 中心市街地の社会増減推移

(単位：人)

		H20	H21	H22	H23	H24
異動	a 転入	219	184	173	151	165
	b 地区内への転居	159	112	193	113	97
	c 転出	142	136	152	190	157
	d 地区外への転居	135	131	121	114	120
社会増減 (a+b-c-d)		101	29	93	▲40	▲15

■今後の推移予測

過去5年間の推移の中で直近2年間については社会増減が減少傾向にあります。仮に今後、共同住宅等の整備やまちなか居住の促進策を講じなかった場合には、毎年度27.5人減少することが予想されます。

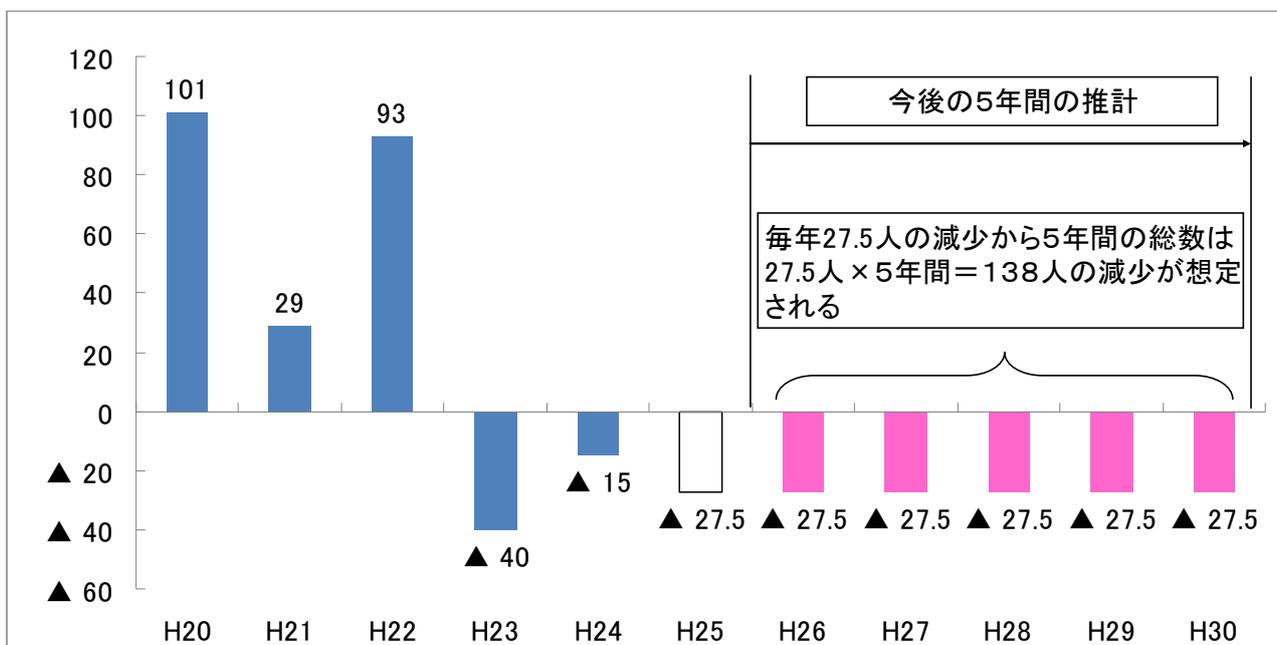
$$(\text{直近2年間の平均}) = (\text{▲40人} + \text{▲15人}) \div 2\text{年} = \text{▲27.5人}$$

また、今後5年間において直近の減少傾向のまま進むとした場合には、社会増減の総数は138人減少することが想定されるため、第1期計画から取り組んできたまちなか居住策を継続的に進めていく必要があります。

▲27.5人×5年間＝138人減少することが想定される。

図 3-6 今後5年間の推計

(単位：人)



### 3) 目標達成に必要な事業

#### ◆再開発事業による効果

2つの地区で実施する「優良建築物等整備事業」において、共同住宅の整備を行うことから、整備する戸数に応じた増加分を算出します。

##### ・中市町1番地区優良建築物等整備事業

一般向けの共同住宅66戸(※1)を整備する計画で、平成25年3月の中心市街地一世帯あたりの平均人員により増加分を算出します。

$$66戸 \times 2.10(人/世帯) \doteq 139人$$

##### ・米屋町東地区優良建築物等整備事業

高齢者向けの住宅(サービス付き住宅含む)100戸(※1)を整備する計画で、一世帯あたりの平均人員を1人とし増加分を算出します。

$$100戸 \times 1(人/世帯) = 100人$$

#### ◆民間マンションの分譲による効果

山口駅前マンション建設事業において、共同住宅の整備を行うことから、整備する戸数に応じた増加分を算出します。

##### ・オーヴィジョン山口駅前セントラルスクエア

一般向け共同住宅88戸(※1)を整備する計画で、平成25年3月の中心市街地一世帯あたりの平均人員により増加分を算出します。

$$88戸 \times 2.10(人/世帯) \doteq 185人$$

※1 第2期計画策定時の戸数であり変更となる可能性あり

上記から、再開発事業と民間マンションの供給による社会増減の効果として424人の増加を見込みます。

表3-12 事業における居住人口の増加予測

(単位:人)

区分	平成26～30年度の社会増減
5年間の社会増減(予測)	▲138人
住宅整備事業等による増加分	424人
合計	286人増加



目標: 250人増加 達成可能

以上の事業効果から5年間の社会増減の総数は286人増加と見込まれ数値目標の達成は可能であると考えます。

#### 4) フォローアップの考え方

毎年4月1日に、住民基本台帳により前年度（4月1日～3月31日）の社会増減を抽出し、効果を検証するとともに、状況に応じて必要な措置を講じます。