

(3) 中心市街地の人口等

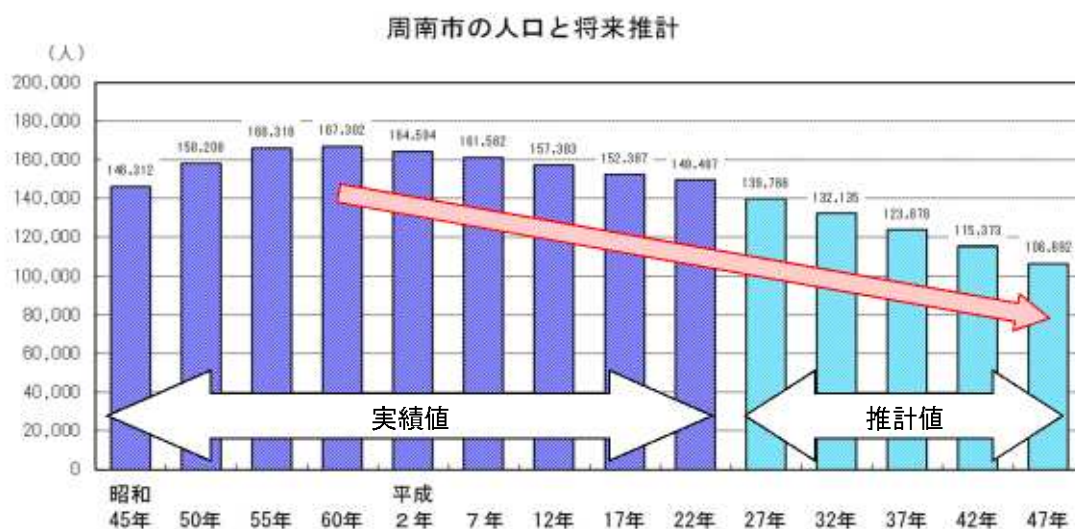
1) 人口・世帯数

本市の人口は、昭和60年の167,302人をピークに年々減少し、平成22年には149,487人となっている。今後、少子高齢化の影響によってさらに人口減少が進むことが予測され、10年後の平成32年には132,135人（平成22年比88.4%）、20年後の平成42年には115,373人（平成22年比77.2%）になると推計されている。この増減比率を、全国市部平均の将来推計と比べてみると、全国市部平均よりも減少割合は大きくなっており、人口減少が比較的早く深刻化すると推測される。

中心市街地人口は、平成24年9月末時点で5,828人である。従来、減少傾向であったが、平成17年以降は微増と微減を繰り返して横ばいに推移している。市全体の人口推移と比較してみると、平成12～17年では市全体より減少傾向にあったものの、平成18～24年では市全体の人口減少が続く中で、中心市街地は増加に転じている。これは、後述するように、中心市街地においてマンション建設等が進み、子育て世代を中心に人口の流入があったためと推測される。

また、本市の世帯数は、平成24年には67,018世帯となり、年々微増傾向にあるものの、世帯当り人員は2.24人/世帯と減少傾向にあり、核家族化が進んでいる。将来的には、人口減少とともに世帯数も減少傾向に転化するものと予測される。

中心市街地世帯数は、平成16年までは減少傾向にあったが、人口と同様、マンション立地等により、平成17年から21年にかけて増加傾向となり、平成22年以降はまた減少して、平成24年で3,069世帯となっている。市全体の世帯数推移と比較すると、平成12～17年では市全体で世帯数が増加する中、中心市街地では平成16年まで減少していたものの、平成17年以降は増加に転じている。平均世帯人員をみると、市全体では減少しているのに対し、中心市街地では横ばいに推移して、平成24年には1.90人/世帯となっている。



年度	実績値									
	昭和45年	50年	55年	60年	平成2年	7年	12年	17年	22年	
人口	146,312	158,208	166,318	167,302	164,594	161,562	157,383	152,387	149,487	
年度	推計値									
	27年	32年	37年	42年	47年					
人口	139,766	132,135	123,878	115,373	106,692					

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

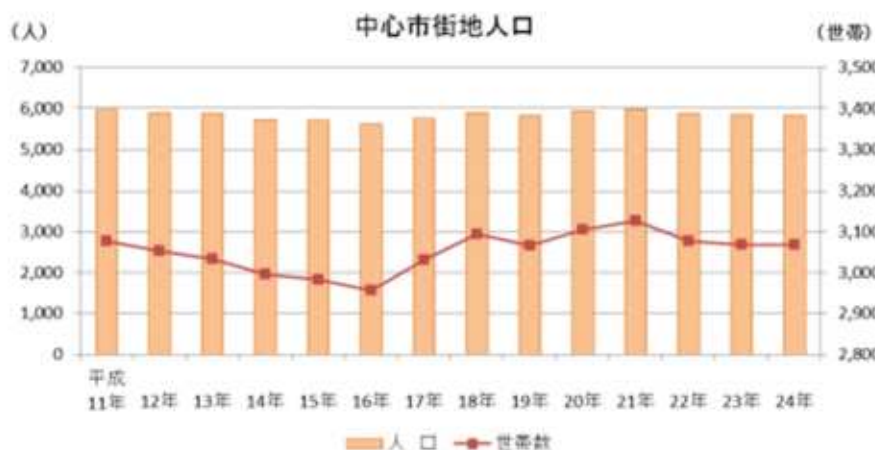


		平成17年	22年	27年	32年	37年	42年	47年
人口(人)	周南市	152,387	146,373	139,766	132,135	123,878	115,373	106,692
	全国市部	81,692,504	81,006,180	79,648,495	77,683,600	75,236,042	72,436,590	69,343,047
増減比率(%)	周南市	100.0%	96.1%	91.7%	86.7%	81.3%	75.7%	70.0%
	全国市部	100.0%	99.2%	97.5%	95.1%	92.1%	88.7%	84.9%

※全国市部は、政令指定都市(平成20年12月1日時点)を除いている。

資料: 国立社会保障・人口問題研究所

※平成20年公表データに基づき比較するため、平成22年人口は推計値のままとする。



		平成11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年
中心市街地	人口(人)	5,952	5,893	5,868	5,739	5,715	5,639	5,764	5,902	5,822	5,943	5,981	5,860	5,855	5,828
	人口増減率	100.0%	99.0%	98.6%	96.4%	96.0%	94.7%	96.8%	99.2%	97.8%	99.8%	100.5%	98.5%	98.4%	97.9%
	世帯数(世帯)	3,077	3,052	3,033	2,995	2,982	2,957	3,031	3,094	3,065	3,105	3,128	3,077	3,069	3,069
	世帯増減率	100.0%	99.2%	98.6%	97.3%	96.9%	96.1%	98.5%	100.6%	99.6%	100.9%	101.7%	100.0%	99.7%	99.7%
周南市	平均世帯人員(人/世帯)	1.93	1.93	1.93	1.92	1.92	1.91	1.90	1.91	1.90	1.91	1.91	1.90	1.91	1.90
	人口(人)	160,148	159,340	158,439	157,580	156,819	156,006	155,310	154,388	153,528	152,914	152,482	151,625	150,929	150,133
	人口増減率	100.0%	99.5%	98.9%	98.4%	97.9%	97.4%	97.0%	96.4%	95.9%	95.5%	95.2%	94.7%	94.2%	93.7%
	世帯数(世帯)	63,161	63,375	63,612	63,981	64,077	64,363	64,783	65,209	65,595	65,948	66,398	66,596	66,816	67,018
周南市	世帯増減率	100.0%	100.3%	100.7%	101.3%	101.5%	101.9%	102.6%	103.2%	103.9%	104.4%	105.1%	105.4%	105.8%	106.1%
	平均世帯人員(人/世帯)	2.54	2.51	2.49	2.46	2.45	2.42	2.40	2.37	2.34	2.32	2.30	2.28	2.26	2.24

資料: 住民基本台帳(各年9月末)

2) 年齢階層別構成比

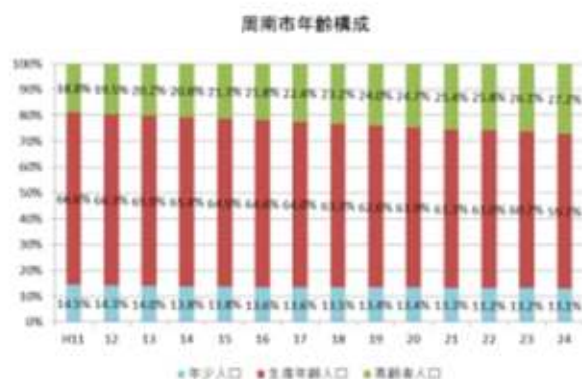
本市の年齢構成の推移をみると、高齢者人口(65歳以上)が年々増加し、平成24年には40,827人(27.2%)となって、市の4分の1強の人口が65歳以上となっている。それに伴って、年少人口(0~14歳)と生産年齢人口(15~64歳)は減少し、平成24年に年少人口は19,667人(13.1%)、生産年齢人口は89,639人(59.7%)となっている。

7%)まで減少している。

中心市街地の年齢構成の推移をみると、全市と同様、高齢者人口の増加が続き、平成24年の高齢者人口は1,488人、高齢化率(高齢者人口の割合)25.5%となっている。生産年齢人口は減少している一方で、年少人口は減少していた期間はあるものの平成11年と比べて増加しており、子育て世代が比較的多いことが推測される。

		H11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
中心市街地	人口(人)	5,952	5,893	5,868	5,739	5,715	5,639	5,764	5,902	5,822	5,943	5,981	5,860	5,855	5,828
	0~14歳(人)	675	651	628	608	602	588	604	667	660	712	711	691	701	690
	(%)	11.3%	11.0%	10.7%	10.6%	10.5%	10.4%	10.5%	11.3%	11.3%	12.0%	11.9%	11.8%	12.0%	11.8%
	15~64歳(人)	4,045	3,987	3,969	3,871	3,870	3,787	3,884	3,926	3,830	3,882	3,872	3,756	3,724	3,650
	(%)	68.0%	67.7%	67.6%	67.5%	67.7%	67.2%	67.4%	66.5%	65.8%	65.3%	64.7%	64.1%	63.6%	62.6%
	65歳以上(人)	1,232	1,255	1,271	1,260	1,243	1,264	1,276	1,309	1,332	1,349	1,398	1,413	1,430	1,488
周南市	人口(人)	160,148	159,340	158,439	157,580	156,819	156,006	155,310	154,388	153,528	152,914	152,482	151,625	150,929	150,133
	0~14歳(人)	23,290	22,713	22,147	21,758	21,594	21,233	21,068	20,824	20,639	20,494	20,295	19,946	19,891	19,667
	(%)	14.5%	14.3%	14.0%	13.8%	13.8%	13.6%	13.6%	13.5%	13.4%	13.4%	13.3%	13.2%	13.2%	13.1%
	15~64歳(人)	106,679	105,612	104,351	103,016	101,806	100,753	99,395	97,727	96,038	94,680	93,508	92,514	91,638	89,639
	(%)	66.6%	66.3%	65.9%	65.4%	64.9%	64.6%	64.0%	63.3%	62.6%	61.9%	61.3%	61.0%	60.7%	59.7%
	65歳以上(人)	30,179	31,015	31,941	32,806	33,419	34,020	34,847	35,837	36,851	37,740	38,679	39,165	39,402	40,827
	(%)	18.8%	19.5%	20.2%	20.8%	21.3%	21.8%	22.4%	23.2%	24.0%	24.7%	25.4%	25.8%	26.1%	27.2%

資料:住民基本台帳(各年9月末)

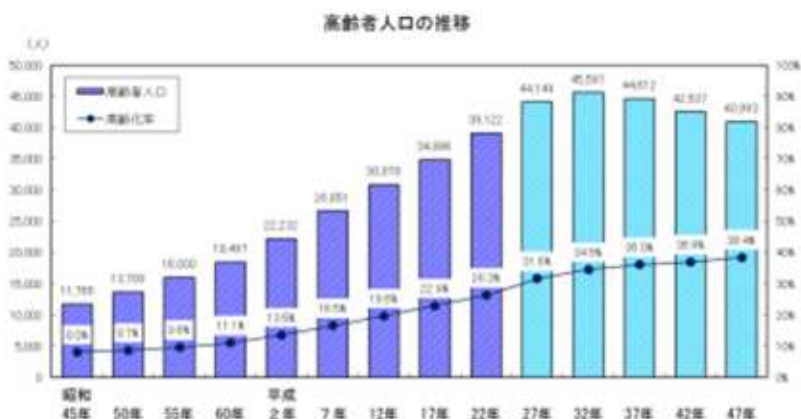


①高齢化

本市の高齢者人口は、年々増加し、将来的な予測では平成32年に約4.6万人でピークを迎える。高齢者人口がピークを迎えた後も高齢化率は上昇を続け、平成47年には高齢化率が38.4%になるものの、高齢者人口は減少すると推計されている。

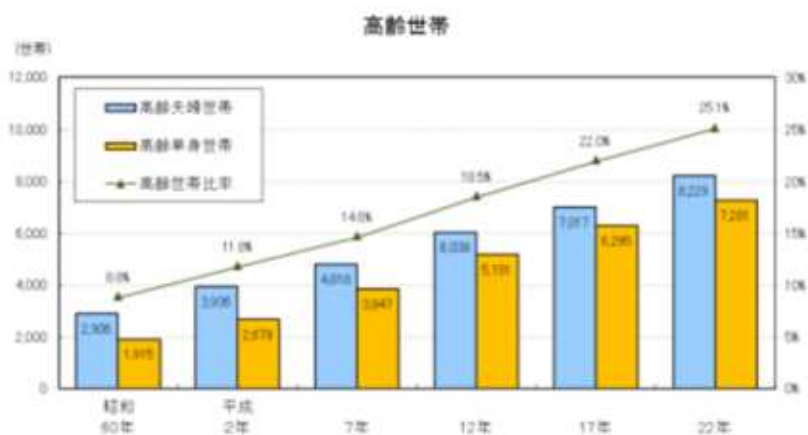
また、高齢化の進行に伴い、高齢夫婦世帯や高齢単身世帯が増加している。平成22年には、高齢夫婦世帯が8,229世帯、高齢単身世帯が7,281世帯と、高齢者のみ世帯が市全世帯の25.1%を占めている。

日常生活において自家用車の利用が多い本市においては、高齢化に伴って、多くの高齢者が自家用車を利用することが難しくなり、従来の暮らしを継続することが困難な世帯が増加するものと推測される。



年度	実績値										推計値				
	昭和 45年	50年	55年	60年	平成 2年	7年	12年	17年	22年	27年	32年	37年	42年	47年	
総人口	146,312	158,208	166,318	167,302	164,594	161,562	157,383	152,387	149,487	139,766	132,135	123,878	115,373	106,692	
高齢者人口	11,766	13,709	16,000	18,497	22,232	26,651	30,878	34,886	39,122	44,149	45,597	44,612	42,537	40,993	
高齢化率	8.0%	8.7%	9.6%	11.1%	13.5%	16.5%	19.6%	22.9%	26.3%	31.6%	34.5%	36.0%	36.9%	38.4%	
平成17年比								100.0	112.1	126.6	130.7	127.9	121.9	117.5	
平成17年差								0	4,236	9,263	10,711	9,726	7,651	6,107	

資料：国勢調査



	昭和 60年	平成 2年	7年	12年	17年	22年
一般世帯数	54,696	56,272	59,189	60,600	60,573	61,750
高齢単身世帯	1,915	2,679	3,847	5,181	6,295	7,281
高齢夫婦世帯	2,906	3,936	4,818	6,038	7,017	8,229
高齢単身世帯比率 (%)	3.5%	4.8%	6.5%	8.5%	10.4%	11.8%
高齢夫婦世帯比率 (%)	5.3%	7.0%	8.1%	10.0%	11.6%	13.3%
高齢世帯比率 (%)	8.8%	11.8%	14.6%	18.5%	22.0%	25.1%

資料：国勢調査

②少子化

本市の出生数は、減少傾向にあったものの、平成17年以降は横ばい状態が続き、平成23年で1,219人となっている。普通出生率（人口1,000人当たり出生数）も平成17年まで減少傾向で、その後横ばい状態が続いているものの、全体として少子化が進行している。



年度	平成 10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年
人口 (人)	159,801	159,059	158,302	157,445	156,608	156,035	155,119	154,589	153,657	152,771	152,365	151,866	151,090	150,187
出生数 (人)	1,544	1,491	1,417	1,443	1,357	1,359	1,260	1,227	1,314	1,229	1,283	1,242	1,244	1,219
普通出生率 (人)	9.66	9.37	8.95	9.17	8.66	8.71	8.12	7.94	8.55	8.04	8.42	8.18	8.23	8.12

資料：住民基本台帳（各年度末）

3) 流出入人口

通勤・通学等による本市への流出入人口の推移をみると、流入人口が流出人口を上回り、昼夜間人口比率は平成22年で103.7%となっているものの、昭和50年をピークに流入超過人口は減少してきている。その主な原因として、当初は市外から市内への転入であったと考えられるが、平成7年以降は、バブル経済崩壊後の企業の支店等の統廃合による影響で大企業を中心とした市内の事業所の撤退等が相次いだことなどが推測される。

年度	昭和 45年	50年	55年	60年	平成 2年	7年	12年	17年	22年
常住（夜間）人口	146,312	158,208	166,178	167,302	164,221	161,383	157,197	152,368	149,487
流入超過人口	9,817	11,218	11,059	10,262	9,614	8,463	6,735	5,016	5,512
昼間人口	156,129	169,426	177,237	177,564	173,835	169,846	163,932	157,384	154,999
昼夜間人口比率	106.7%	107.1%	106.7%	106.1%	105.9%	105.2%	104.3%	103.3%	103.7%

資料：国勢調査

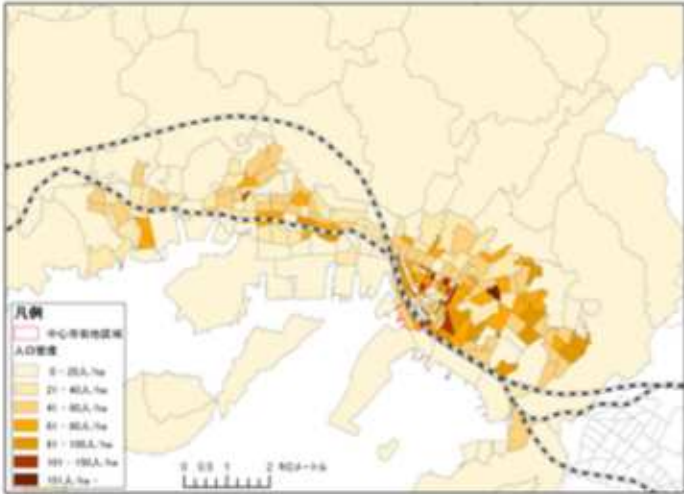
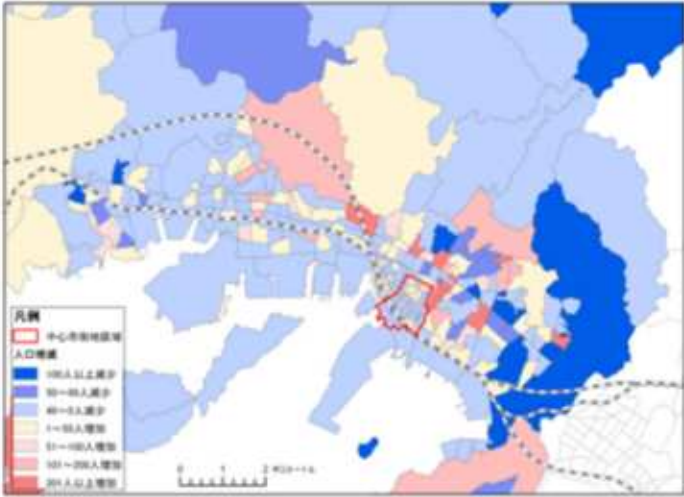
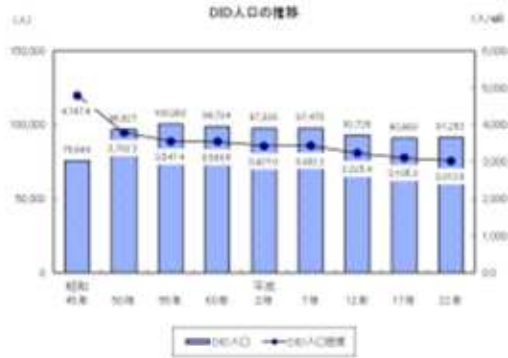
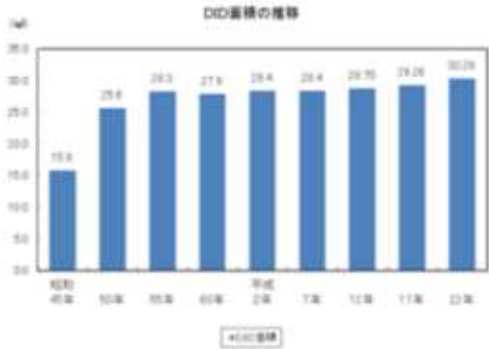


4) 人口集中地区（D I D地区）

平成22年時点において、D I D地区面積は30.28平方キロメートルで、市域全体の約5%程度となっている。D I D地区面積は、昭和55年以降大きな変化はないものの、平成12～22年にかけて若干拡大しており、未だに住宅地は拡大傾向にある。しかし、D I D地区内の人口は、全市人口と同様、年々減少しており、市街地の空洞化が徐々に進行している。

		昭和 45年	50年	55年	60年	平成 2年	7年	12年	17年	22年
人口	(人)	146,312	158,208	166,318	167,302	164,594	161,562	157,383	152,387	149,487
面積	(km^2)	654.43	655.59	654.21	656.43	656.36	656.39	656.00	656.13	656.32
人口密度	(人/ km^2)	223.6	241.3	254.2	254.9	250.8	246.1	239.9	232.3	227.8
D I D 人口	(人)	75,644	96,827	100,392	98,724	97,328	97,475	92,729	90,860	91,253
D I D 面積	(km^2)	15.8	25.6	28.3	27.9	28.4	28.4	28.75	29.26	30.28
D I D 人口密度	(人/ km^2)	4,787.6	3,782.3	3,547.4	3,538.5	3,427.0	3,432.2	3,225.4	3,105.3	3,013.6
D I D 人口割合	(%)	51.7%	61.2%	60.4%	59.0%	59.1%	60.3%	58.9%	59.6%	61.0%
D I D 面積割合	(%)	2.4%	3.9%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.4%	4.5%	4.6%

資料：国勢調査



中心市街地の人口等の現状

- 中心市街地人口は横ばいに推移している。
- 中心市街地において、生産年齢人口は減少、高齢者人口は増加している。
- 今後、本市の人口の3割以上が高齢者となり、車中心のライフスタイルの見直しが必要と
なってくる。
- 子育て世代が多いことから、近年、中心市街地の年少人口は横ばいにある。
- 企業のリストラ等の影響により、昼間人口が減少している。
- DID 面積は増加しており、依然として住宅地が郊外へ拡大している。

(4) 中心市街地の交通等

1) 陸上交通

①鉄道

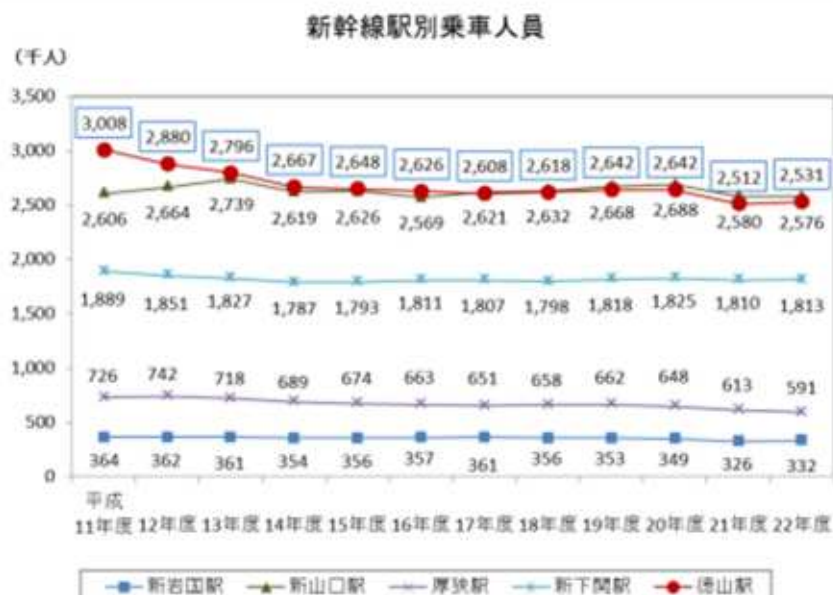
本市には、ＪＲ山陽新幹線のほか、在来線としてＪＲ山陽本線、岩徳線が通り、市内には徳山駅を含め８つの在来線の駅がある。

中心市街地に立地するＪＲ徳山駅は、ＪＲ山陽新幹線が停車し、東京、名古屋、大阪、広島、福岡などの大都市圏との交通アクセスが良く、新山口駅と並んで県内で最も利用者が多い駅となっている。市内の駅別乗車人員の推移をみると、徳山駅の利用者数は８駅の中で最も多いものの、昭和５１年をピークに減少し、平成１１年度と比べて平成２２年度は約４８万人が減少していて、通勤、通学、買物などの生活交通としての利用が減少していると推測される。

年度	平成 11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度
新岩国駅	364	362	361	354	356	357	361	356	353	349	326	332
徳山駅	3,008	2,880	2,796	2,667	2,648	2,626	2,608	2,618	2,642	2,642	2,512	2,531
新山口駅	2,606	2,664	2,739	2,619	2,626	2,569	2,621	2,632	2,668	2,688	2,580	2,576
厚狭駅	726	742	718	689	674	663	651	658	662	648	613	591
新下関駅	1,889	1,851	1,827	1,787	1,793	1,811	1,807	1,798	1,818	1,825	1,810	1,813

※新岩国駅以外は在来線を含む。

資料：山口県統計年鑑

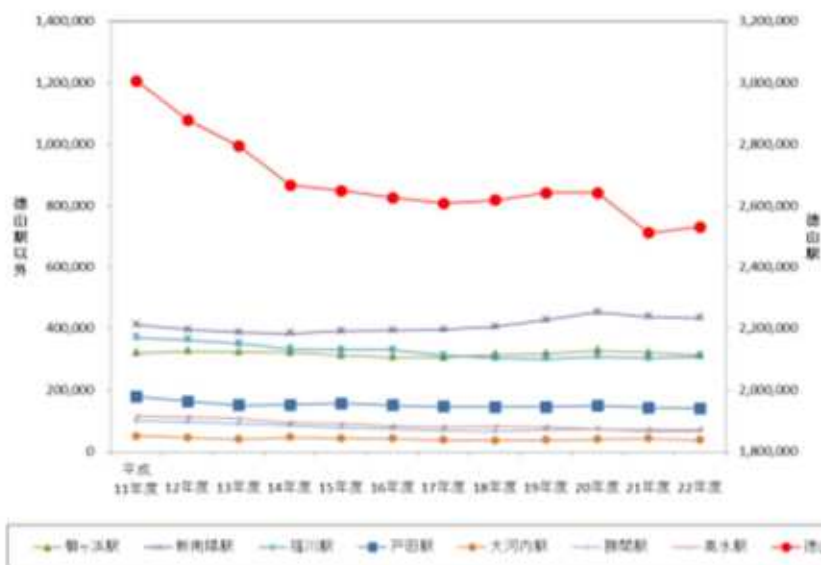


年度			平成 11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度
山陽本線	櫛ヶ浜駅	乗車人員	318,809	325,859	323,124	320,004	310,798	305,825	304,304	315,121	317,386	328,360	320,039	310,899
		1日平均	871	893	885	877	849	838	834	863	867	900	877	852
	徳山駅	乗車人員	3,007,651	2,880,119	2,795,636	2,666,523	2,648,477	2,626,289	2,608,163	2,617,884	2,642,115	2,641,586	2,511,525	2,531,255
		1日平均	8,218	7,891	7,659	7,306	7,236	7,195	7,146	7,172	7,219	7,237	6,881	6,935
	新南陽駅	乗車人員	411,286	395,653	385,930	382,416	390,790	382,403	384,925	404,754	426,883	451,480	436,740	432,438
		1日平均	1,124	992	1,057	1,048	1,068	1,075	1,082	1,109	1,166	1,237	1,197	1,185
岩徳線	福川駅	乗車人員	369,451	362,045	349,884	332,402	329,053	329,720	310,870	302,142	300,556	307,507	302,721	307,838
		1日平均	1,009	992	959	911	899	903	852	828	821	842	829	843
	戸田駅	乗車人員	179,476	163,366	151,682	152,602	157,107	151,249	147,137	145,619	145,436	149,842	143,505	140,948
		1日平均	490	448	416	418	429	414	403	399	397	411	393	386
	高水駅	乗車人員	116,138	112,311	106,671	94,522	91,828	82,892	80,884	82,709	80,950	72,664	72,149	71,543
		1日平均	317	308	292	259	251	227	222	227	221	199	198	196
岩徳線	踏間駅	乗車人員	100,730	97,463	91,830	85,425	77,582	74,343	70,285	66,427	71,957	72,828	67,428	67,242
		1日平均	275	267	252	234	212	204	193	182	197	200	185	184
	大河内駅	乗車人員	50,332	45,802	40,110	47,504	43,980	42,335	38,317	36,872	37,772	40,669	42,039	38,225
		1日平均	138	125	110	130	120	116	105	101	103	111	115	105

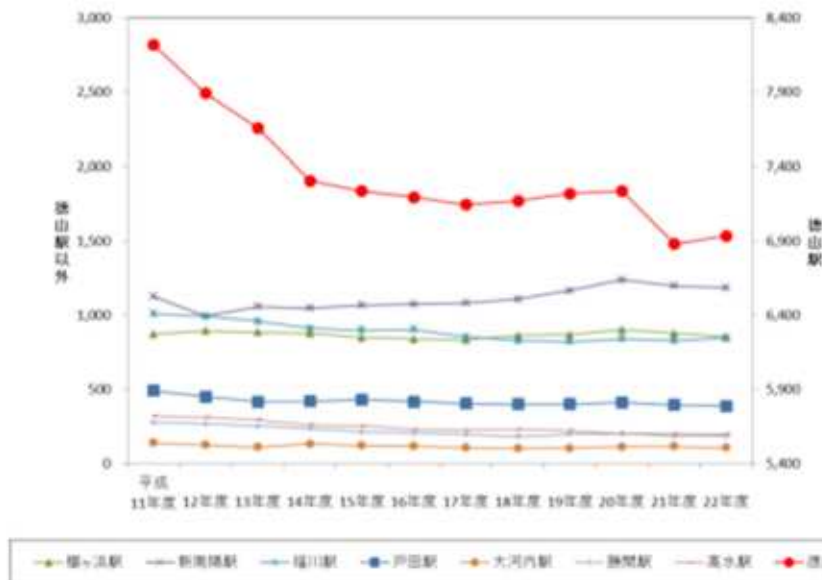
※徳山駅は新幹線を含む。

資料：山口県統計年鑑

駅別乗車人員



駅別1日平均乗車人員



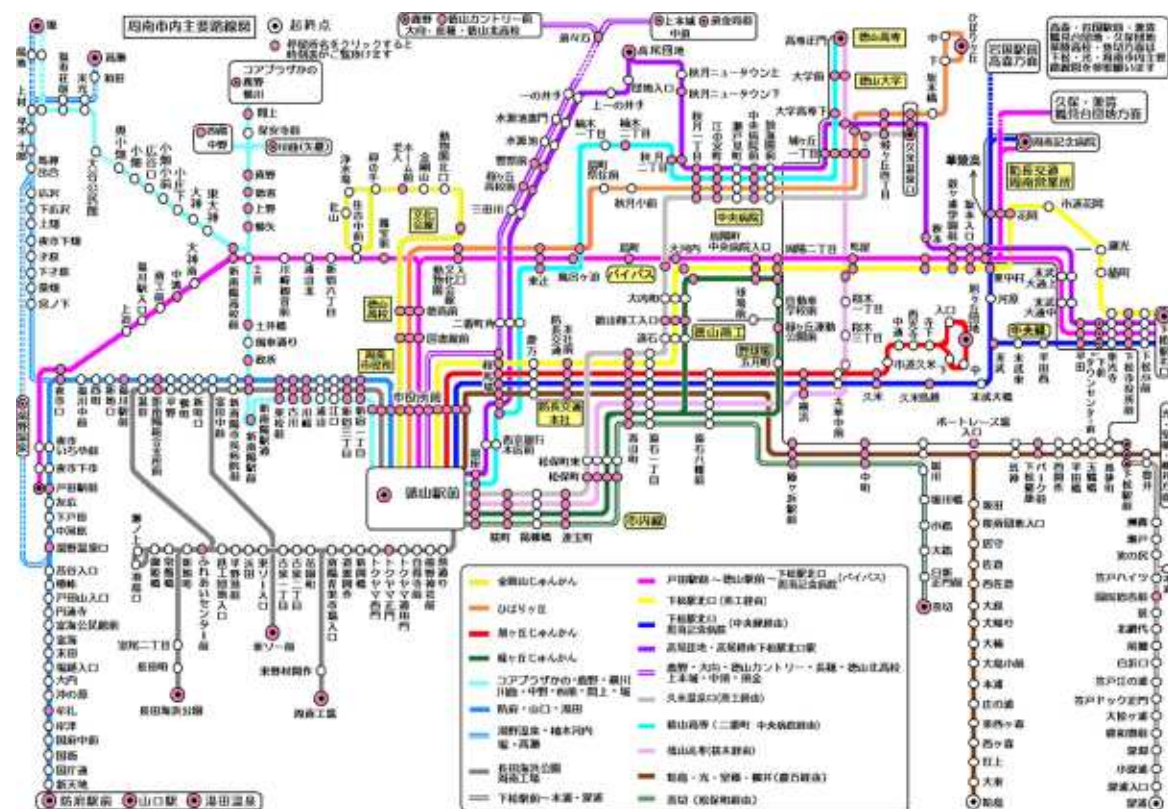
②道路

本市では、主要幹線道路として一般国道2号が市街地を横断するほか、同376号が東西方向に、同489号、315号、434号が南北方向にそれぞれ走って主要な骨格を形成し、これらを主要地方道、一般県道などが連絡する形で道路が配置されている。また、山陽自動車道が市街地に近接して東西に横断、中国自動車道が鹿野地域を縦断しており、市内には熊毛、徳山東、徳山西、鹿野の4つのインターチェンジが設置されている。

③バス

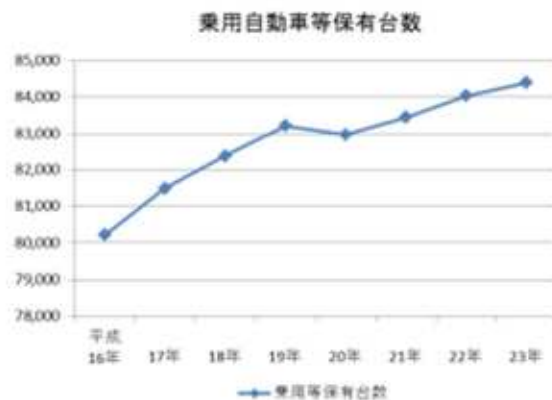
徳山駅を主要な起点として、防長交通株式会社の路線バスが、市内各所や周辺市を結ぶ59系統の路線網を形成しており、徳山駅前のバス停からは平日392本、休日321本のバスが発着している。路線バスのルートとしては徳山駅～御幸通～岐山通から、それぞれ東西方向にルートが分岐している。

また、防長交通株式会社を中心に、徳山駅前を経由して東京方面、大阪・京都方面、広島方面、福岡方面をそれぞれ結ぶ高速バスが運行されている。東京方面行き、大阪・京都方面行きは1本／日、広島方面行きは24本／日、福岡方面行きは6本／日が発着し、広島と別府・大分を結ぶ高速バスが、徳山駅前を経由し徳山港から周防灘フェリーを利用して1本／日運行されている。



④自動車

本市の自動車等保有台数（貨物等を除く。）は、年々増加している。人口の推移を考慮すると、1人当たりの自動車保有台数は増えており、通勤、通学、買物等の日常生活における自動車の利用が増加していると推測される。



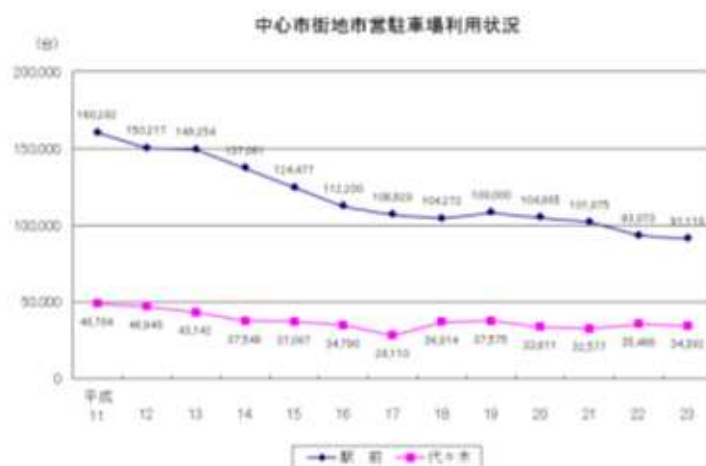
年次		平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年
乗用	普通	18,283	18,731	18,962	19,164	19,274	19,295	19,568	19,875
	小型	36,373	35,949	35,460	34,857	33,310	32,574	31,962	31,322
	小型二輪	1,473	1,474	1,463	1,467	1,534	1,605	1,678	1,698
軽自動車	乗用	22,291	23,460	24,533	25,724	26,787	27,860	28,690	29,361
	二輪	1,799	1,875	1,967	2,008	2,069	2,116	2,149	2,149
合計		80,219	81,489	82,385	83,220	82,974	83,450	84,047	84,405

※貨物等は含んでいない。

資料: 山口県統計年鑑

⑤ 駐車場

中心市街地にある2か所の市営駐車場の駐車可能台数は、徳山駅前駐車場が120台、代々木公園地下駐車場が100台である。その利用状況の推移をみると、徳山駅前駐車場で大幅に減少しており、平成23年では徳山駅前駐車場が91,118台/年（回転率2.0台/日）、代々木公園地下駐車場が34,382台/年（回転率0.9台/日）となっている。



2) 海上交通

徳山駅南側にある徳山港を発着点に、大津島を結ぶ大津島巡航船が1日9便の往復、また大分県（竹田津港）を結ぶ周防灘フェリーが1日5便の往復で運航されている。

大津島には229世帯、373人（平成24年3月末時点）が生活し、買物等で大津島巡航を利用するものの、観光資源等が少ない離島のため、大津島巡航の利用者は減少している。

周防灘フェリーについても、燃料費の高騰や高速道路における割引制度等の影響により、

便数が減るとともに利用者が大幅に減少している。

(人)													
年度	平成 11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度
乗船者数	149,963.5	139,350.5	132,808.0	136,730.5	132,400.0	132,552.0	132,489.0	148,030.0	132,611.0	128,986.5	122,313.5	114,080.0	112,251.0
定期	17,450.0	20,950.0	16,850.0	21,700.0	22,100.0	22,100.0	22,350.0	20,450.0	18,900.0	18,700.0	19,250.0	18,950.0	19,700.0

※小人は0.5人として計算。

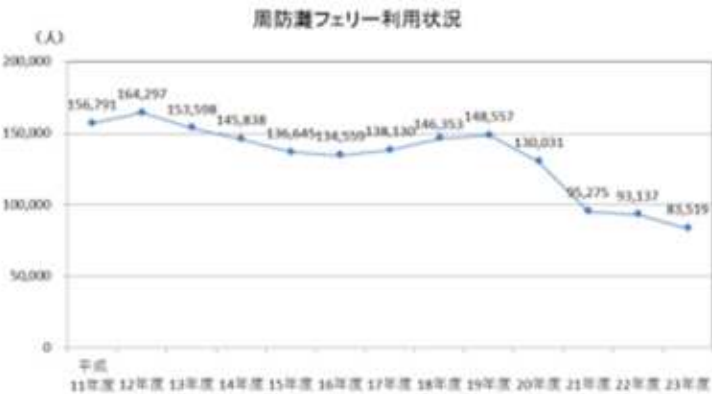
資料: 大津島巡航株式会社



(人)													
年度	平成 11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度
旅客人員数	156,791	164,297	153,598	145,838	136,645	134,559	138,130	146,353	148,557	130,031	95,275	93,137	83,519

※平成23年2月から1隻運航。

資料: 周防灘フェリー株式会社



3) 歩行者等通行量

歩行者等通行量調査の結果をみると、各調査地点で中心市街地の歩行者等通行量は大きく減少している。平成5年と平成24年の各実績を比較すると、最大で平日28.4%（調査地点⑨6,839人減）、休日21.5%（調査地点⑩13,263人減）まで歩行者等通行量が減少している。

平成24年時点で10～19時の歩行者等通行量が最も多いのは、調査地点⑩（近鉄松下百貨店南館前）で、平日4,166人、休日3,631人となっているが、これは、平成25年2月末に閉店した近鉄松下百貨店の閉店セールや催事の影響である。全調査地点についても、平成23年と比べて極端に通行量が増加しているのが、閉店セール等による買物客の一時的な増加の影響を受けているものと推測される。

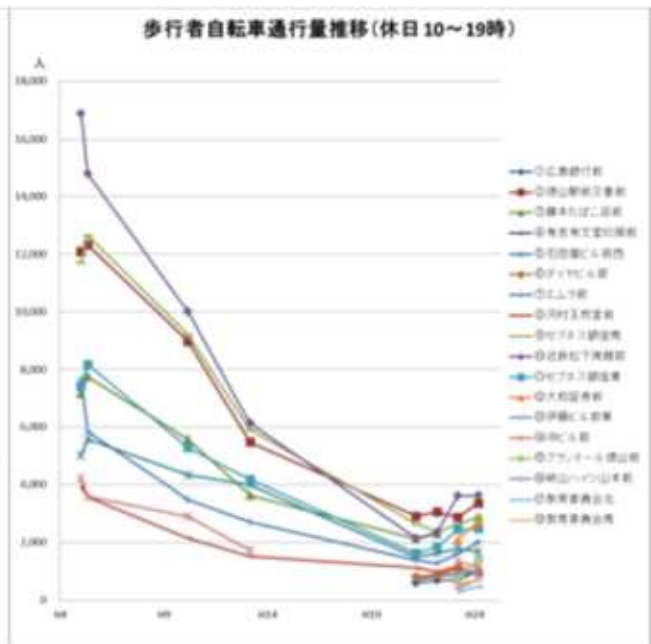
平成24年のような一時的な増加はあるものの、全体として歩行者等通行量は減少しており、中心市街地のにぎわいや活気が失われている。

○ 歩行者自転車通行量推移(平日10時～19時)

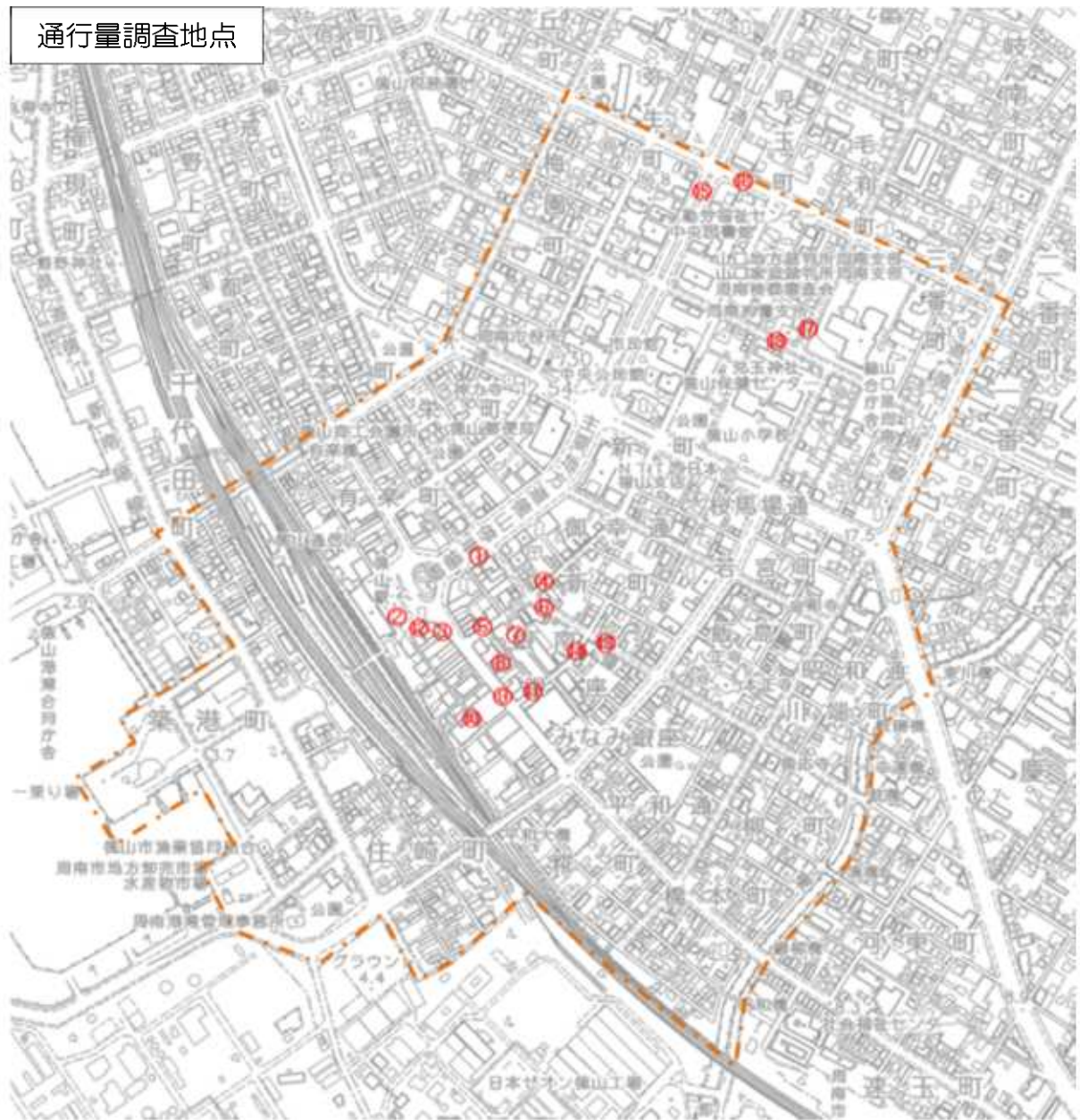
	H5	H6	H10	H13	H21	H22	H23	H24
①広島銀行前					1,847	1,510	1,017	1,273
②徳山駅前交番前	11,159	11,062	7,537	8,381	4,881	4,366	2,988	3,839
③藤本たばこ店前	6,801	8,291	6,194	6,540	4,358	3,647		3,421
④有吉有文堂印房前					1,828	1,837	1,248	1,625
⑤石田屋ビル前西	6,719	6,422	5,214	6,320	2,994	2,578	2,509	2,596
⑥ダイヤビル前					1,427	1,487	789	1,124
⑦エムラ前	6,664	6,051	4,423	3,931	2,026	2,088	1,748	2,270
⑧河村玉煎堂前	4,068	3,635	2,876	3,396	1,825	1,472	1,347	1,512
⑨セブンス銀座南	9,554	11,454	8,108	10,022	3,345	2,619	2,084	2,715
⑩近鉄松南下南館前	11,313	11,153	9,014	7,659	3,437	3,079	2,962	4,166
⑪セブンス銀座東	6,282	9,269	5,009	3,668	2,213	1,939	1,945	2,366
⑫大和証券前							2,826	3,239
⑬伊藤ビル前東							850	1,018
⑭沖ビル前	3,277	2,648	2,833	2,631			882	1,231
⑮グランドール徳山前							1,092	1,875
⑯岐山ハイツ山本前							397	676
⑰教育委員会北							261	451
⑱教育委員会南							471	877

○ 歩行者自転車通行量推移(休日10時～19時)

	H5	H6	H10	H13	H21	H22	H23	H24
①広島銀行前					598	682	677	1,018
②徳山駅前交番前	12,081	12,318	8,980	5,458	2,898	3,050	2,869	3,356
③藤本たばこ店前	7,185	7,762	5,549	3,632	2,123	2,303		2,858
④有吉有文堂印房前					713	851	894	952
⑤石田屋ビル前西	4,999	5,558	4,320	3,990	1,481	1,634	1,782	1,673
⑥ダイヤビル前					806	888	1,074	957
⑦エムラ前	7,668	5,827	3,466	2,694	1,377	1,272	1,606	2,008
⑧河村玉煎堂前	3,919	3,566	2,138	1,504	1,107	986	1,159	895
⑨セブンス銀座南	11,707	12,633	9,207	5,881	2,639	2,360	2,622	2,876
⑩近鉄松南下南館前	16,894	14,778	10,004	6,116	2,138	2,342	3,614	3,631
⑪セブンス銀座東	7,415	8,181	5,271	4,164	1,610	1,842	2,440	2,468
⑫大和証券前							2,075	2,728
⑬伊藤ビル前東							971	954
⑭沖ビル前	4,197	3,578	2,888	1,713			1,315	1,141
⑮グランドール徳山前							757	1,407
⑯岐山ハイツ山本前							416	719
⑰教育委員会北							302	473
⑱教育委員会南							563	704



通行量調査地点



中心市街地の交通等の現状

- 鉄道やバスが通る JR 徳山駅は、乗車人員が大きく減少する等により、交通結節点としての拠点性が低下している。
- 本市の自動車保有台数が増加するとともに、日常生活における自家用車の利用が常態化してきており、通勤や通学、買物等の生活交通として公共交通が利用されなくなっている。
- 中心市街地における歩行者等通行量は大きく減少しており、平日と休日ともに来街者の減少に伴って街なかのにぎわいが失われている。

周 南 市 全 圖



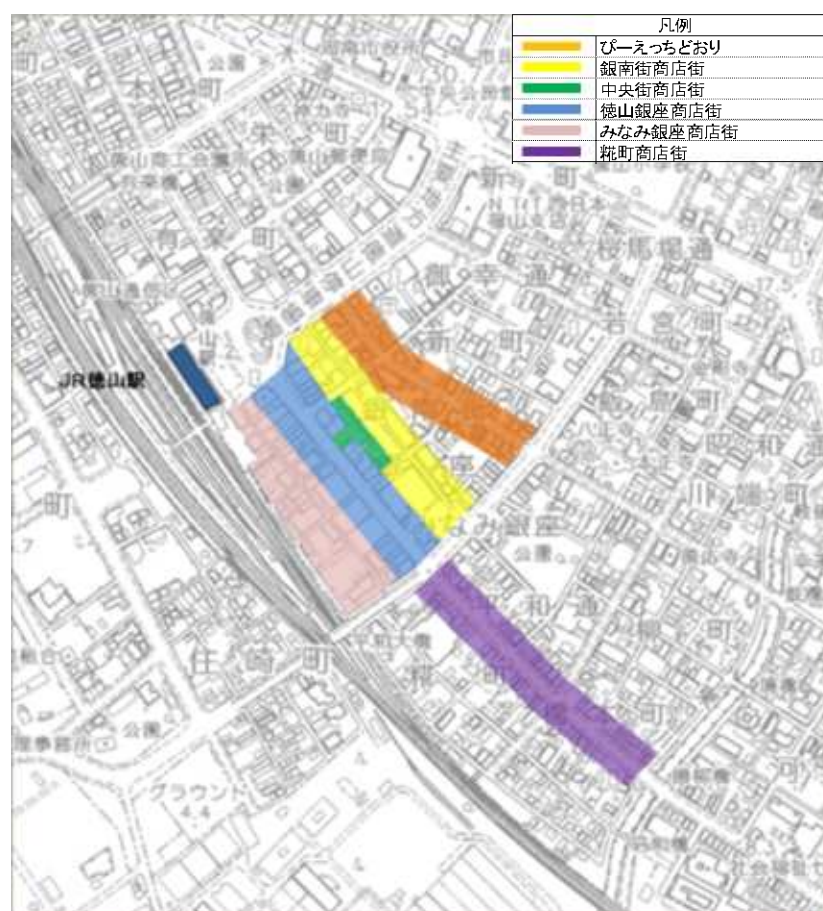
(5) 中心市街地の商業等

1) 商店街

中心市街地には、ＪＲ徳山駅の北側に徳山みなみ銀座商店街振興組合、徳山銀座商店街振興組合、中央街事業協同組合、銀南街商店街振興組合、徳山糺町通商店街振興組合及びＰＨ通りに灯りをともし会（任意団体）の６つの商店街組織がある。平成２４年１０月現在、６商店街のうち３２１店舗が営業している一方、空き店舗として６９店舗を確認しており、空き店舗率は１７．７％となっている。調査方法が異なるので単純に比較することはできないが、平成６年と比較して空き店舗率が１４．１ポイント悪化しており、商店街全体として商業床面積が過剰となっていると推測される。また、ここ数年、マクドナルドなど集客力を持っていた店舗の閉店が相次ぎ、中規模店舗の空き店舗が目立つようになったことに加え、平成２５年２月に近鉄松下百貨店が閉店したことにより、商店街の空洞化に拍車がかかった。

各個店の状況をみると、いずれの商店街も高齢の店主が多く、事業意欲の低下や後継者の不在等により、店舗経営を継続することが困難になっている。また、これまでのアーケードや駐車場などの施設・設備の整備に伴う経済的負担によって、商店街が新規の投資をすることができず、老朽化した施設・設備の更新が進んでいないので、商業空間として来街者のニーズを十分に満足できていない。

商業統計上、６商店街を含む中心市街地において事業所数、従業員数、年間商品販売額及び売り場面積の全てが減少している。市全体と比較してみると、いずれも事業所数、従業員数及び年間商品販売額がそれぞれ減少している一方で、売り場面積については中心市街地が減少し、市全体では増加している。商業施設の郊外進出が続いているものの、それが消費や雇用に繋がらず、依然として地域経済が停滞していると推測される。市全体に対する中心市街地の割合も年々下がってきており、中心市街地の相対的地位が低下してきている。



商店街の店舗数等

商店街	H6	H9	H10	H11	H12	H14	H16	H18	H21	H22	H23	H24
徳山銀座商店街	総店舗数	105	105	105	105	103	102	100	100	101	98	97
	営業店舗数	98	95	96	96	93	95	88	89	82	77	72
	空き店舗数	7	10	9	9	10	7	12	11	19	21	25
	空き店舗率	6.7%	9.5%	8.6%	8.6%	9.7%	6.9%	12.0%	11.0%	18.8%	21.4%	25.8%
銀南街商店街	総店舗数	66	66	65	66	67	68	68	67	67	87	89
	営業店舗数	64	63	58	59	56	60	55	52	53	81	80
	空き店舗数	2	3	7	7	11	8	13	15	14	6	9
	空き店舗率	3.0%	4.5%	10.8%	10.6%	16.4%	11.8%	19.1%	22.4%	20.9%	6.9%	10.1%
みなみ銀座商店街	総店舗数	49	49	49	49	49	48	47	47	48	42	45
	営業店舗数	49	48	49	49	46	42	37	37	30	30	29
	空き店舗数	0	1	0	0	3	6	10	10	18	12	16
	空き店舗率	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%	6.1%	12.5%	21.3%	21.3%	37.5%	28.6%	35.6%
中央街商店街	総店舗数	40	40	40	40	40	42	42	44	43	44	45
	営業店舗数	40	36	36	37	37	38	35	40	36	37	35
	空き店舗数	0	4	4	3	3	4	7	4	7	7	10
	空き店舗率	0.0%	10.0%	10.0%	7.5%	7.5%	9.5%	16.7%	9.1%	16.3%	15.9%	20.5%
横町通商店街	総店舗数	100	100	100	100	100	100	100	95	95	52	48
	営業店舗数	97	97	97	97	97	97	97	92	90	49	45
	空き店舗数	3	3	3	3	3	3	3	3	5	3	3
	空き店舗率	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.2%	5.3%	5.8%	6.3%
びーえっちどおり	総店舗数	59	59	58	59	58	57	57	59	58	79	78
	営業店舗数	57	57	55	56	56	51	51	52	51	75	73
	空き店舗数	2	2	3	3	2	6	6	7	7	4	5
	空き店舗率	3.4%	3.4%	5.2%	5.1%	3.4%	10.5%	10.5%	11.9%	12.1%	5.1%	6.4%
徳山駅ビル	総店舗数	28	28	28	28							
	営業店舗数	26	16	19	17							
	空き店舗数	2	12	9	11							
	空き店舗率	7.1%	42.9%	32.1%	39.3%							
合計	総店舗数	447	447	445	447	417	417	414	412	412	402	401
	営業店舗数	431	412	410	411	385	383	363	362	342	349	334
	空き店舗数	16	35	35	36	32	34	51	50	70	53	67
	空き店舗率	3.6%	7.8%	7.9%	8.1%	7.7%	8.2%	12.3%	12.1%	17.0%	13.2%	16.7%

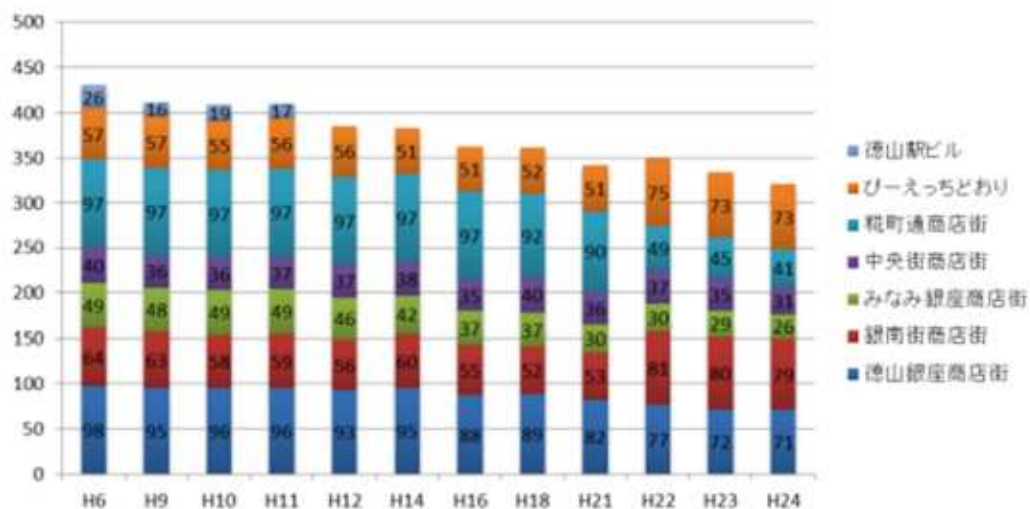
※徳山銀座商店街には、サンエコーを含む。

※徳山駅ビルは平成12年に解散。

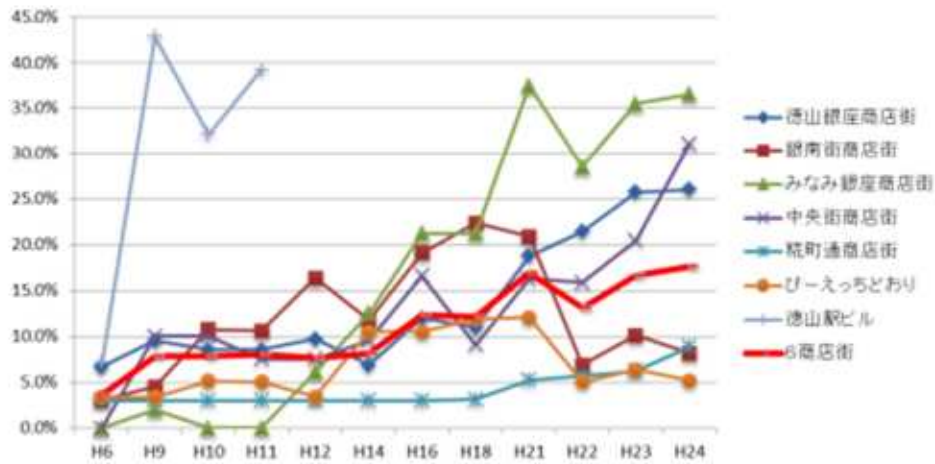
※調査基準等の変更による数値の変動がある。

資料：徳山商工会議所、周南市

営業店舗数



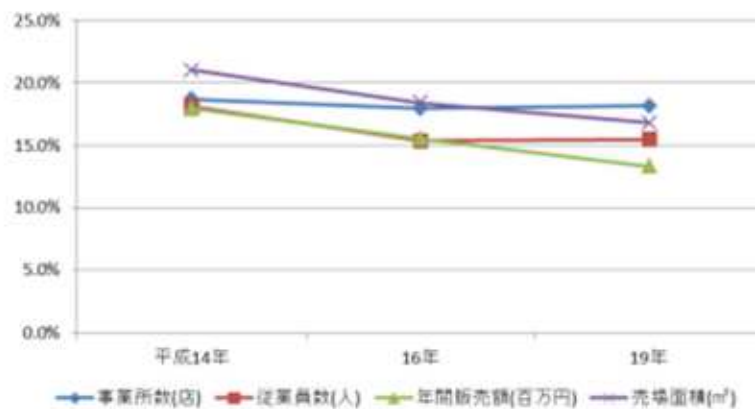
商店街別空き店舗率



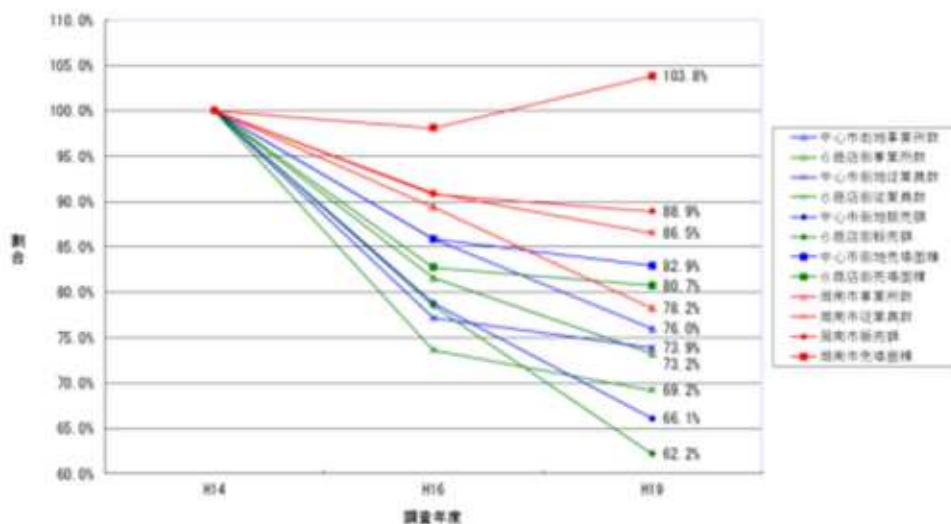
	事業所数(店)			従業員数(人)			年間販売額(百万円)			売場面積(m ²)		
	平成14年	16年	19年	平成14年	16年	19年	平成14年	16年	19年	平成14年	16年	19年
中心市街地	383	329	291	1,967	1,518	1,453	30,070	23,688	19,872	37,049	31,806	30,713
6商店街	228	186	167	1,399	1,030	968	23,458	18,425	14,588	29,983	24,808	24,205
周南市	2,049	1,832	1,603	10,854	9,871	9,380	167,665	152,234	149,071	176,260	172,892	182,991
周南市に占める比率	18.7%	18.0%	18.2%	18.1%	15.4%	15.5%	17.9%	15.6%	13.3%	21.0%	18.4%	16.8%

資料：商業統計調査

中心市街地の割合



平成14年度を基準とした商業指標の推移

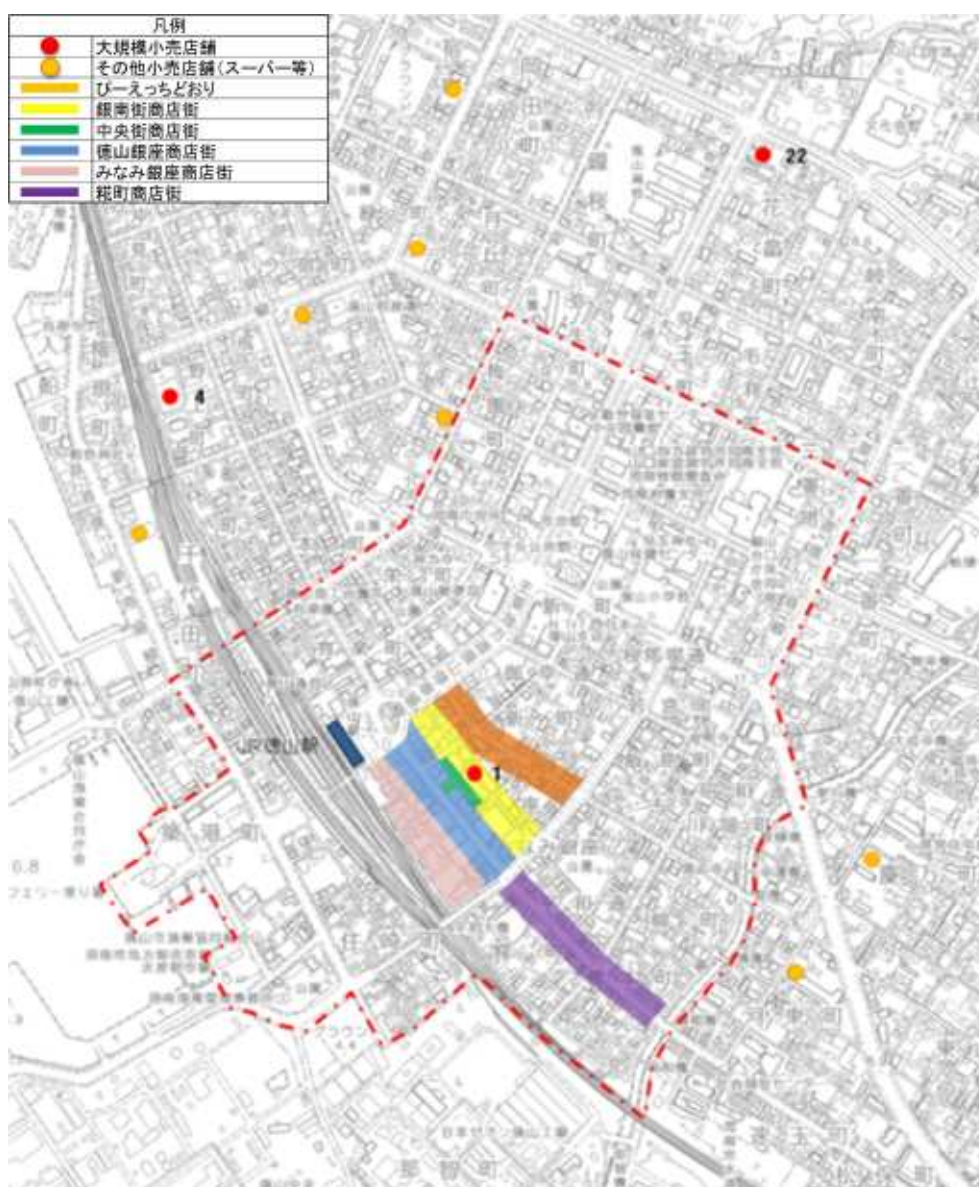


2) 大型商業施設等

本市には、大規模小売店舗（店舗面積1,000平方メートル以上）が24店舗、そのうち中心市街地に1店舗のみが立地し、周南市近隣には、売場面積1万平方メートル以上の大型商業施設が7店舗立地している。平成5年に「ゆめタウン新南陽」、「ザ・モール周南」が開業してから、郊外大型商業施設の出店が続いている。その影響から、平成11年に「徳山サティ」、平成12年に「徳山駅ビル」、平成13年に「ダイエートポス」といった中心市街地に立地する大型商業施設が相次いで撤退や閉鎖をしていった。

また、以前より中心商店街を囲む形で中規模のスーパーマーケットが張り付いて、食料品等の買物客が中心商店街から離れてしまっている。平成20年6月には本市の西部に「ロックタウン周南（現・イオンタウン周南）」がオープンし、郊外大型商業施設間の競争は一層激しさを増している。

さらに、平成25年2月に県東部唯一の百貨店であった「近鉄松下百貨店」が閉店したため、中心市街地の集客力は著しく低下し、小売を中心とした中心市街地の商業機能は深刻な状況に陥っている。



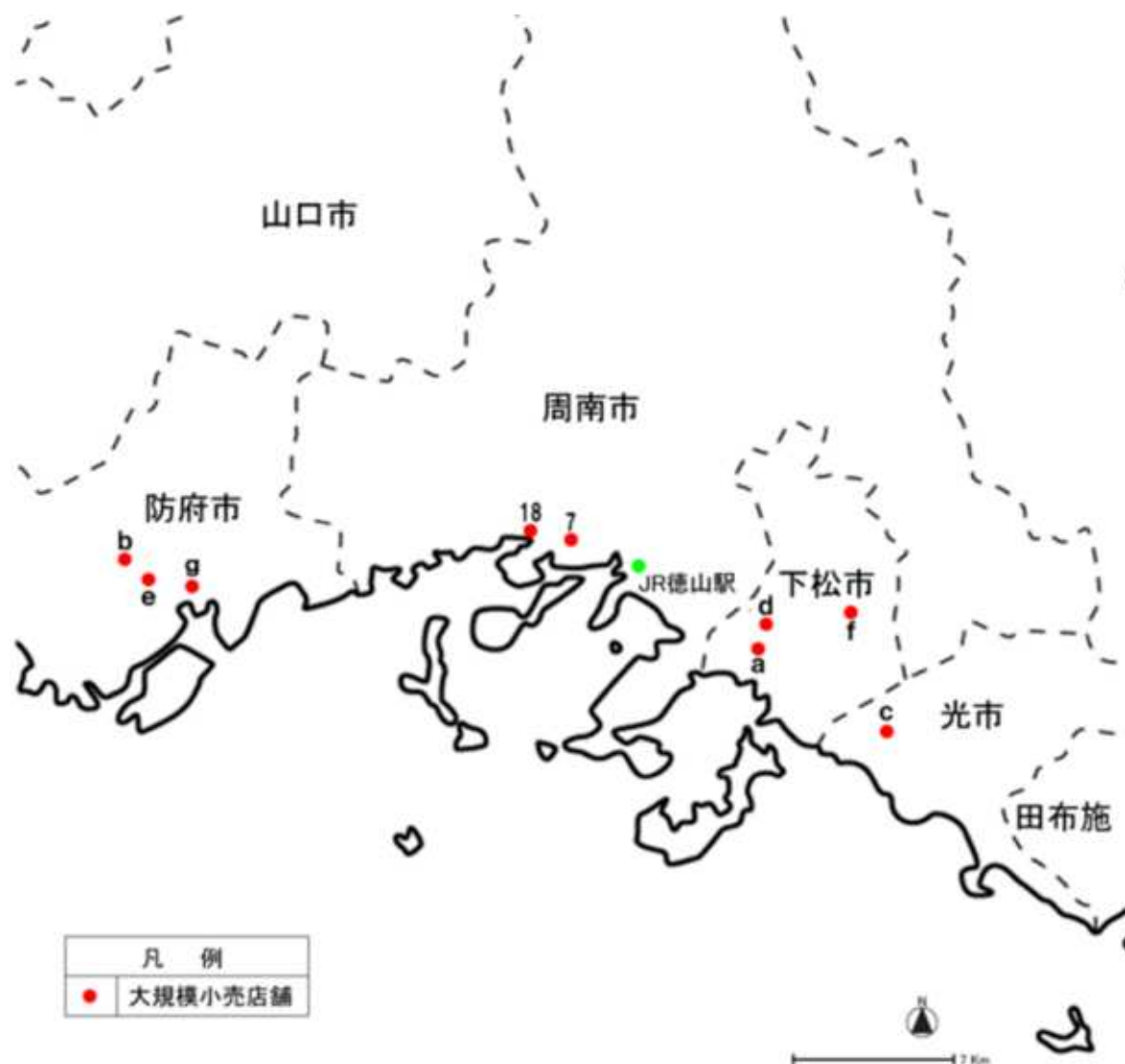
市内の大規模小売店舗（１，０００㎡以上）

	大規模小売店舗名称	所在地	開店等年月	店舗面積（㎡）
1	銀南街防災建築街区ビル （丸和徳山店）	周南市銀南街１９	S 4 1 . 6	6 , 0 1 6
2	麟太陽家具百貨店徳山店	周南市慶万町１－１	S 4 3 . 9	1 , 9 2 0
3	周南ショッピングセンター （たから周南店）	周南市周陽２－１－４５	S 4 6 . 1 2	1 , 2 5 5
4	マックスバリュ徳山西店	周南市都町３－２１	S 5 7 . 5	1 , 4 8 2
5	くにしげ家具センター	周南市五月町１－３８	H 1 . 6	1 , 2 2 9
6	マックスバリュ徳山東店	周南市大字久米３０９５－４	H 3 . 4	1 , 6 4 2
7	ゆめタウン新南陽	周南市清水２－１３８０－３	H 5 . 1 0	1 4 , 1 5 9
8	マックスバリュ夜市	周南市大字夜市２９３６－１	(S 4 1 . 4) H 6 . 1 2	9 , 3 0 1
9	エディオン周南本店	周南市川崎３丁目１７－８	H 1 1 . 1 1	2 , 3 0 0
1 0	ダイソー徳山東インター店	周南市大字久米１５０３－１	(S 5 4 . 1 2) H 1 5 . 4	4 , 4 9 6
1 1	ECOTOWN（エコタウン） （ハードオフ周南秋月店）	周南市秋月１－１－１	(H 7 . 8) H 1 6 . 3	1 , 4 2 8
1 2	アルク徳山東店	周南市松保町１７４０－５	H 1 6 . 4	1 , 4 0 2
1 3	アルク今宿店	周南市新宿通５－２４	H 1 6 . 9	1 , 4 1 0
1 4	ぼっくり屋本店	周南市新宿通４－５	H 1 7 . 3	1 , 7 1 1
1 5	ファッションセンターしまむら 新南陽店	周南市古泉２－１０５１－６	H 1 7 . 4	1 , 3 2 9
1 6	アルク新南陽店	周南市大字富田２７６３	H 1 7 . 1 0	1 , 3 1 7
1 7	ホームセンタージュンテンドー 新須々万店	周南市大字須々万本郷３１４の１	H 1 8 . 1 0	2 , 0 7 7
1 8	イオンタウン周南	周南市古市一丁目４４７３の４	H 2 0 . 6	2 2 , 3 0 2
1 9	アルク桜木店	周南市桜木１－１０－１	(S 5 3 . 1 2) H 2 0 . 8	1 , 1 7 6
2 0	ホームセンタージュンテンドー 周南店	周南市道源町４８７５－１	(H 1 6 . 4) H 2 1 . 4	3 , 3 0 0
2 1	アルク慶万店	周南市慶万町１８３３－１	H 2 1 . 9	1 , 0 9 5
2 2	アルク徳山中央店	周南市花畠町１２７－１	H 2 1 . 2	1 , 8 4 5
2 3	ウェスタ新南陽	周南市政所２－２－１	(S 5 1 . 3) H 2 2 . 3	2 , 7 9 8
2 4	周陽タウン	周南市周陽１－２－２３	H 2 2 . 7	1 , 0 8 1
合計				8 8 , 0 7 1

※開店日の（ ）内は、対象地に最初に大規模店が立地した日

周南市近隣の大型商業施設（１０，０００㎡以上）

	施設名/店舗名	店舗面積（㎡）	核店舗名	駐車台数	出店年
a	ザ・モール周南 星プラザ	3 0 , 5 1 6	西友	1 , 6 5 8	H 5
b	ゆめタウン防府	1 5 , 4 8 6	イズミ	6 4 7	H 6
c	イオン光店	1 1 , 0 5 8	イオン	9 1 1	H 7
d	サンリブ下松店	1 7 , 6 3 6	サンリブ	1 , 1 5 8	H 1 0
e	イオン防府店	2 5 , 3 3 5	イオン	1 , 3 0 1	H 1 1
f	イオン下松山田ショッピングセンター	1 0 , 9 5 7	マックスバリュ	5 7 0	H 1 7
g	イオンタウン防府	2 4 , 0 2 6	マックスバリュ	1 , 9 6 4	H 2 0



3) 買物動態

山口県民の消費生活の実態及び買物場所の実態を把握するため、財団法人山口経済研究所で平成9年度以降、以下のようなアンケートを実施している。

<調査期間>

平成24年1月20日～2月20日（平成23年度）

<調査方法>

山口県内在住の18歳以上の男女に株式会社山口銀行の県内店舗10か所で調査票を配布し、直接記入を受けて回収を行った。

<有効回答数>

1,025件

①ショッピングを楽しむときによく行く商業地

山口県内の主な都市の中で、下関市、山口市、防府市では市内商業地が6割を超えた一方、周南市（41.0％）は、岩国市（30.7％）、長門市（35.9％）に次いで3番目に低く、市内商業地の相対的地位が低下している。しかも、周南市民がよく行く商業地の立地都市として、平成19年度までは下松市へ行くが最も多く、平成22年度調査結果でようやく逆転して周南市内が最も多くなったが、その内訳をみるとイオンタウン周南14.0％、近所のスーパー9.0％、徳山中心商業地4.0％等となっており、中心商店街よりも郊外型商業施設の割合が高くなっている。

平成9年度調査では、「ショッピングを楽しむときによく行く商業地」として「徳山中心商業地」がシェア34.5％で第1位であったが、その後の調査では、「徳山中心商業地」は上位から消え、平成23年度調査では、下松市の「ザ・モール周南」（17.0％）、「サンリブ下松」（9.0％）、市内の「イオンタウン周南」（14.0％）という郊外大型ショッピングセンターと「近所のスーパー」（9.0％）が上位を占めている。

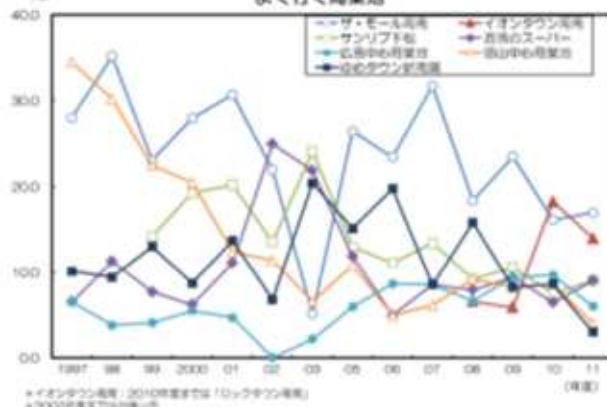
ショッピングを楽しむときによく行く商業地 ベスト3

平成9年度(初回調査)			平成14年度(調査都市拡大)			平成21年度(前々回)			平成22年度(前回)			平成23年度(今回)		
順位	商業地名	シェア	順位	商業地名	シェア	順位	商業地名	シェア	順位	商業地名	シェア	順位	商業地名	シェア
①	徳山中心商業地	34.5	①	近所のスーパー	25.0	①	ザ・モール周南	23.5	①	ロックタウン周南	18.3	①	ザ・モール周南	17.0
②	ザ・モール周南	28.1	②	ザ・モール周南	22.0	②	サンリブ下松	10.6	②	ザ・モール周南	16.1	②	イオンタウン周南	14.0
③	ゆめタウン新南陽	10.1	③	サンリブ下松	13.6	③	近所のスーパー	9.4	③	広島中心商業地	9.7	③	サンリブ下松	9.0
							広島中心商業地	9.4				③	近所のスーパー	9.0

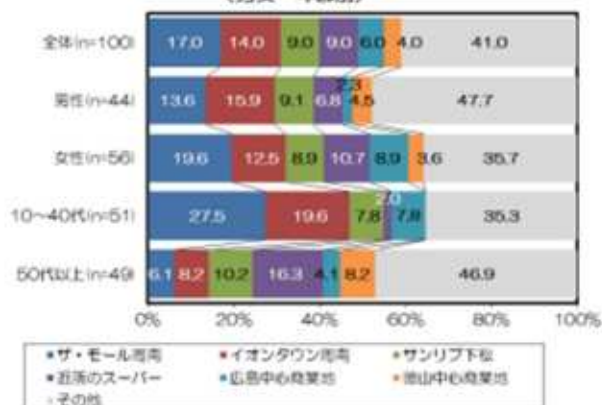
※中心商業地は中心市街地にある百貨店等の商業施設や商店街を総称。

※近所のスーパーは食品スーパーに相当する店舗や単にスーパーと記入したものを一括して分類。

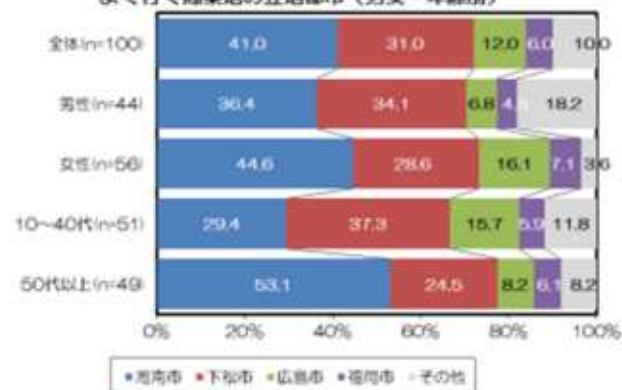
図表：周南市民がショッピングを楽しむときによく行く商業地

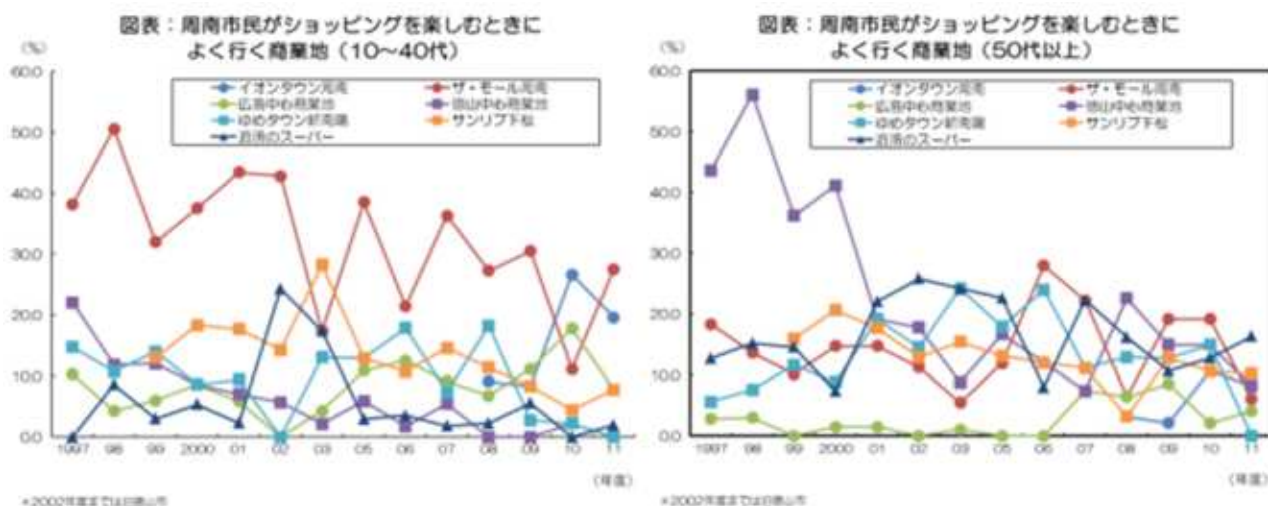


周南市民がショッピングを楽しむときによく行く商業地 (男女・年齢別)



図表：周南市民がショッピングを楽しむときによく行く商業地の立地都市 (男女・年齢別)





②周南市民の買物の傾向

上位にあがっている「ザ・モール周南」、「イオンタウン周南」及び「サンリブ下松」はいずれも郊外型の大型ショッピングセンターで、消費者の郊外流出が依然として続いている。徳山中心商業地のシェアは1割を下回り、第6位となっている。年代別にみると10～40歳代ではシェアがほとんどなく、50歳代以上ではシェアが約8%（第3位）となっている。近年の傾向をみても、若者や子育て世代からは買物場所としてほとんど利用されていなく、50歳代以上には比較的に利用されているものの、調査当初（1997年）と比べると極端にシェアを落としている。

4）小売業中心地性指標比較

山口県内の主な都市について、小売業年間商品販売額の中心地性指数を比較すると、周南市は13市中第7位となっており、98.3%で100%を下回っていることから、購買力が周辺都市へ流出している。

平成19年	推計人口	年間商品販売額 (百万円)	商業人口	中心地性指数
下関市	286,305	293,016	290,729	101.5%
宇部市	176,435	174,936	173,570	98.4%
山口市	199,193	217,254	215,558	108.2%
萩市	56,008	51,267	50,867	90.8%
防府市	116,504	121,738	120,788	103.7%
下松市	53,926	85,053	84,389	156.5%
岩国市	147,153	143,789	142,667	97.0%
光市	53,238	44,567	44,219	83.1%
長門市	39,958	37,910	37,614	94.1%
柳井市	35,440	47,795	47,422	133.8%
美祢市	29,137	22,270	22,096	75.8%
周南市	150,536	149,071	147,907	98.3%
山陽小野田市	65,623	56,076	55,638	84.8%
山口県	1,473,994	1,485,591	1,473,994	100.0%

資料：商業統計調査、山口県統計年鑑

注) 小売業中心地性指数は、都市の商業力を評価する指数。100%を超えれば購買力が周辺都市から流入していることを示し、100%を下回れば周辺都市へ購買力が流出していることを示す。

※小売業中心地性指数 = 商業人口/行政人口

※商業人口 = 当該都市の小売業年間商品販売額/県民1人あたり小売業年間商品販売額

※県民1人あたり小売業年間商品販売額 = 県小売業年間商品販売額/県人口

※小売業年間商品販売額は平成19年商業統計、人口は市町村別推計人口（山口県統計年鑑）を使用。県民1人あたり小売業年間商品販売額は、1,007,868円。

中心市街地の商業等の現状

- 地域経済の低迷、過剰な商業床面積などにより、中心商店街の空き店舗率が悪化している。
- 高齢な店主が多く、事業意欲の低下や後継者の不在等により、店舗経営を継続することが困難である。
- アーケードや駐車場などの施設等の整備・管理に伴う経済的負担が重く、商店街が新規の投資をすることができず、老朽化した施設・設備の更新ができていない。
- 事業所数、従業員数、年間小売商品販売額、売り場面積のうち、市全体の売り場面積だけが増加していて、商業機能の郊外化・空洞化が進んでいる。
- 多くの市民は、日常、市内外の郊外大型商業施設または近所のスーパーを利用している。
- 近鉄松下百貨店をはじめとした核店舗が相次いで閉店し、小売を中心とした集客力が大きく失われている。
- 各商業指標の悪化や購買力の流出により、中心市街地における商業機能の相対的地位が低下している。

(6) 中心市街地の観光・イベント

本市を訪れる観光入込客数は、平成23年に年間約110万人で、山口県全体の約4.1%を占めている。平成15年の約129万人から減少して、平成17～20年の間は約100万人前後で推移し、平成21～22年に120万人台まで回復したものの、平成23年にはまた減少している。全体的に観光資源は少ないものの、徳山動物園や回天訓練基地跡、八代のナベツル越冬地といった観光地や市内各地で開催される誘客イベントによって、交流人口によるにぎわい創出を図っている。

中心市街地周辺においては、従来開催されている徳山夏祭りやのんた祭、周南冬のツリーまつりなどのイベントに加え、商店街振興や街なかの活性化を目的とした「こどもっちゃ! 商店街」、「周南絆映画祭」といった新たなイベントが実施されてきており、下表のとおり、年間を通じて子どもから高齢者まで多世代の交流を図っている。

	(千人)								
	平成 15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年
観光入込客数	1,286	1,222	971	985	994	1,005	1,224	1,205	1,084



〔徳山夏祭り〕

各企業、商店街などの団体が神輿をかついで練り歩く雄大な夏祭り。数箇所の会場に分かれ、ステージ・ショーやさまざまな誘客イベントが開催される。

〔のんた祭〕

毎年秋に中心市街地一帯で開催され、幅広い市民に親しまれている秋祭り。各所に設けられたステージで、多彩なステージ・イベントや市民パフォーマンスなどが行われる。昭和24年に徳山市（当時）と商工会議所が市の産業の発展を願って開催した「第1回港まつり」が始まりであり、企業中心の祭りとして開催されてきたが、近年は、市民の積極的な参加により、時代に即応した新しい市民参加型の祭りへと変化してきている。

〔周南冬のツリーまつり〕

昭和60年に始まった「周南冬のツリーまつり」は、片側3車線・道幅約50mある「御幸通」、
「青空公園」周辺を中心に催され、毎年家族連れや友人同士で訪れている人々でにぎわいを見せる。周南市の冬の風物詩として多くの市内外の人々に親しまれている。



〔こどもっちゃ!商店街〕

平成23年に始まった「こどもっちゃ!商店街」は、主に小学生を対象に職業体験やものづくり体験をしてもらうイベントである。中心商店街と市民の協働で開催されていて、家族連れを中心に多くの集客でにぎわっている。



〔周南絆映画祭〕

平成21年に始まった「周南絆映画祭」は、周南地域の映画愛好者や映画関係団体により開催される映画の祭典で、中心商店街に立地する映画館が会場となっている。名作映画の上映や多彩なゲストのトークショー、ワークショップなどが開催されている。また、山口県出身の俳優・松田優作にちなんで、優れた映画脚本を対象とした「松田優作賞」が設立された。

観光・イベントの現状

○徳山動物園や回天訓練基地跡、周南冬のツリーまつり、工場夜景などの特色ある観光資源・イベントがある。

○「こどもっちゃ！商店街」や「周南絆映画祭」といった中心市街地活性化を目的とした新たなイベントが企画実施されてきている。

平成23年度 中心市街地周辺イベント

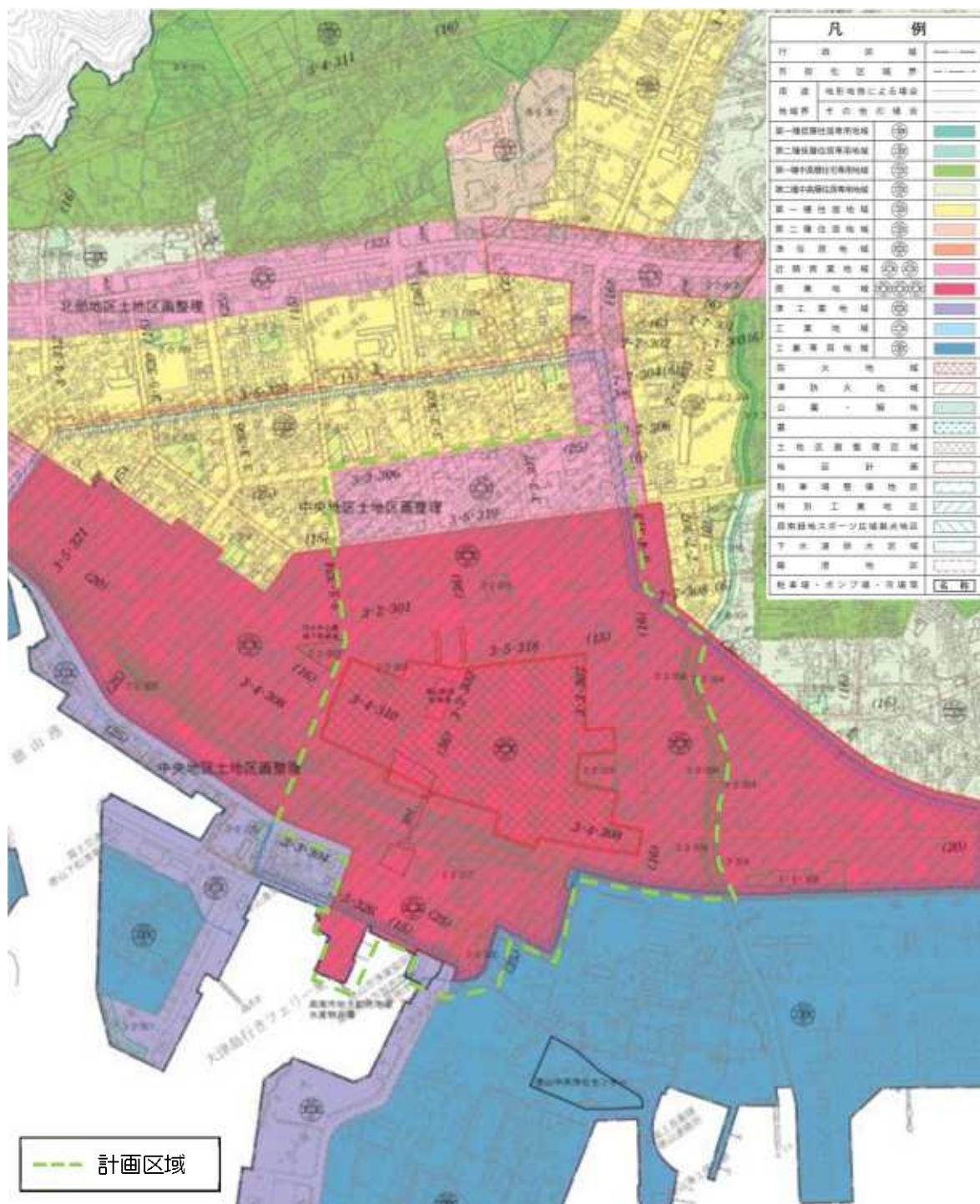
日 時	イベント名	実施場所
4月3日	桜並木歩いて見ん彩	中心市街地桜並木
4月1～3日、8～10日	徳山動物園春の夜桜開園	徳山動物園
6月12日	みんなのバザール	徳山中心商店街
6月27日～7月7日	ちびっこたなばたまつり ※7月3日集中イベント	みなぎん横町、 徳山駅前商店街
7月30日、8月13～14日	サタデーナイトおばけ屋敷	山本ビル
7月30日	徳山夏まつり	徳山中心商店街
9月3日、10日、17日、 18日、23日、24日、	徳山動物園秋の夜間開園	徳山動物園
10月29日	G-market	銀南街商店街
10月29～30日	徳山のんた祭	徳山中心商店街
10月29日	SHUNAN萌えサミット	徳山中心商店街
11月26～27日	周南映画祭～絆～	テアトル徳山
11月20日	周南さかなまつり	水産物市場
11月23日	こどもっちゃ！商店街	徳山中心商店街
11月30日～12月25日	天使のツリー	銀南街商店街
12月2日	きらきら大パーティー	銀南街商店街
12月2～25日	周南冬のツリーまつり ※12月23日集中イベント	御幸通～青空公園
12月17日	キャンドルガーデン inPH通り	ぴーえっちどおり
12月17日	がんばっぺ！福島 from 周南	銀南街、一番街
3月11日	みんなで防災 in 周南まちなか	徳山中心商店街
3月24日	さくらえびす市	みなみ銀座商店街
3月24日	G-market	銀南街商店街
毎月第4土曜日	徳山商店街えびす市	みなみ銀座商店街、一番街

(7) 中心市街地の土地利用状況等

1) 用途地域

J R 徳山駅を中心に商業地域が指定され、国道 2 号及び県道徳山港線沿いや都市計画道路泉原合田藪線と二番町緑町線の間に近隣商業地域が指定されている。

また、徳山動物園の周辺は第 2 種住居地域となっており、それ以外は第 1 種住居地域となっている。なお、港湾部は準工業地域及び工業専用地域に指定されている。



2) 住宅

①住宅の所有

住宅所有状況をみると、平成22年時点で、本市の持ち家割合が64.1%、民営の借家割合22.2%となっている一方、中心市街地については、持ち家割合51.5%、民営の借家割合41.8%で概ね半数ずつとなっていて、市全体に比べて中心市街地の持ち家割合は低くなっている。平成17年から平成22年にかけて、市全体の持ち家や民営の借家の割合はほぼ同じであるが、中心市街地では持ち家割合が増加し民営の借家割合が減少している。

住宅の建て方をみると、市全体では一戸建て住宅が全体の3分の2近くを占める一方、中心市街地では共同住宅が全体の約7割を占めている。平成17年から平成22年にかけて、市全体と中心市街地ともに一戸建割合が減少して、共同住宅割合が増加している。

住宅の所有状況

	平成17年				平成22年			
	周南市		中心市街地		周南市		中心市街地	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
一般世帯数※	60,573	100.0%	2,857	100.0%	61,750	100.0%	2,919	100.0%
持ち家	38,443	63.5%	1,392	48.7%	39,598	64.1%	1,503	51.5%
民営の借家	13,013	21.5%	1,228	43.0%	13,704	22.2%	1,219	41.8%
その他	9,117	15.1%	237	8.3%	8,448	13.7%	197	6.7%

※不詳を含む。

資料：国勢調査

住宅の建て方

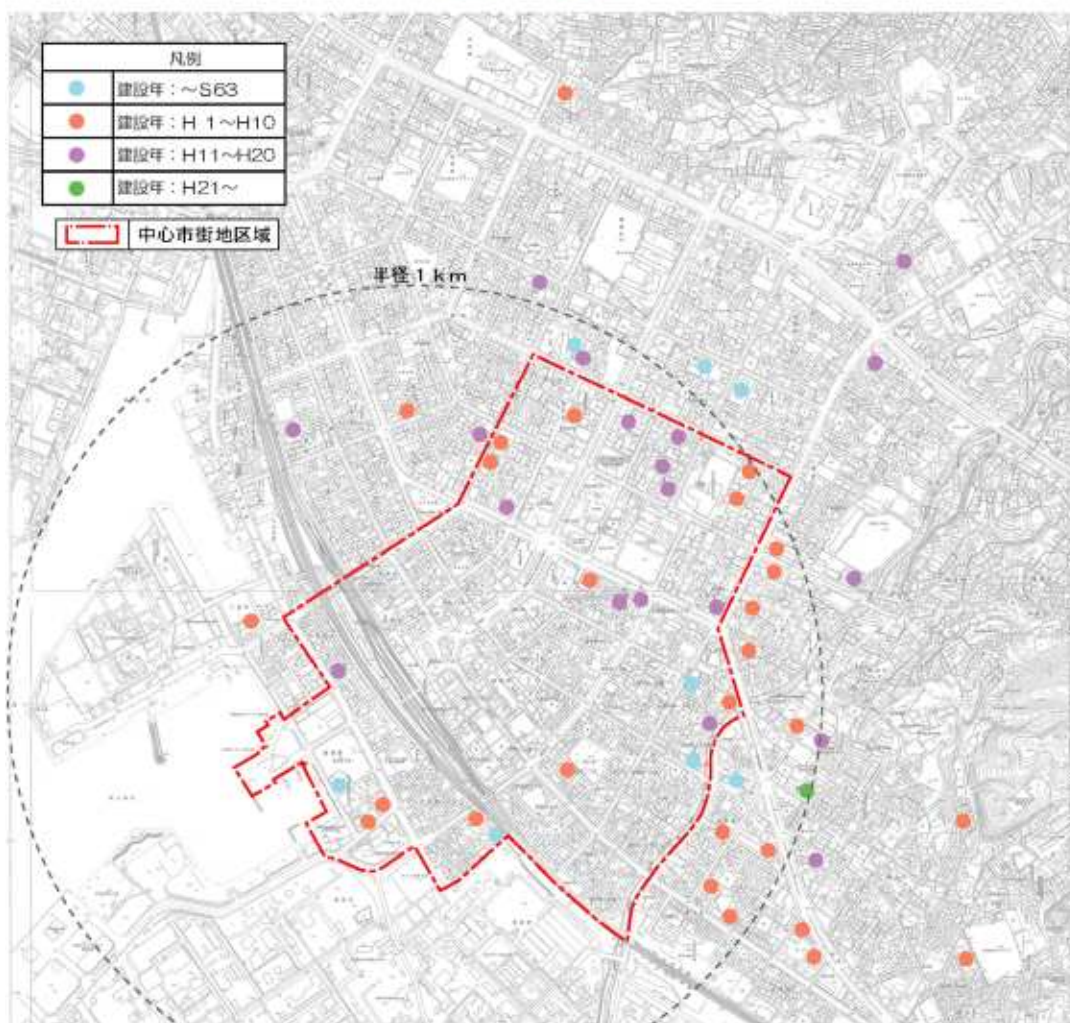
	平成17年				平成22年			
	周南市		中心市街地		周南市		中心市街地	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
主世帯総数※	59,060	100.0%	2,762	100.0%	60,200	100.0%	2,849	100.0%
一戸建	38,784	65.7%	776	28.1%	38,999	64.8%	731	25.7%
長屋建	1,270	2.2%	35	1.3%	880	1.5%	30	1.1%
共同住宅	18,855	31.9%	1,907	69.0%	20,155	33.5%	2,052	72.0%
1・2階建	5,988	31.8%	221	11.6%	6,808	33.8%	173	8.4%
3～5階建	8,035	42.6%	611	32.0%	7,824	38.8%	619	30.2%
6～10階建	3,146	16.7%	706	37.0%	3,461	17.2%	714	34.8%
11階建以上	1,686	8.9%	369	19.3%	2,062	10.2%	546	26.6%
その他	151	0.3%	44	1.6%	162	0.3%	36	1.3%

※不詳を含む。

資料：国勢調査

②マンション（共同住宅）

中心市街地におけるマンション（共同住宅）の立地動向についてみると、昭和49年以降、現在まで32棟のマンションが建設されている。そのうち昭和49年～平成10年の25年間に立地したものが19棟、平成11年以降の13年間に立地したものが13棟となっており、平成11年以降、マンションが活発に建設されている。建設場所としては、JR徳山駅から1キロ前後の立地が多い。

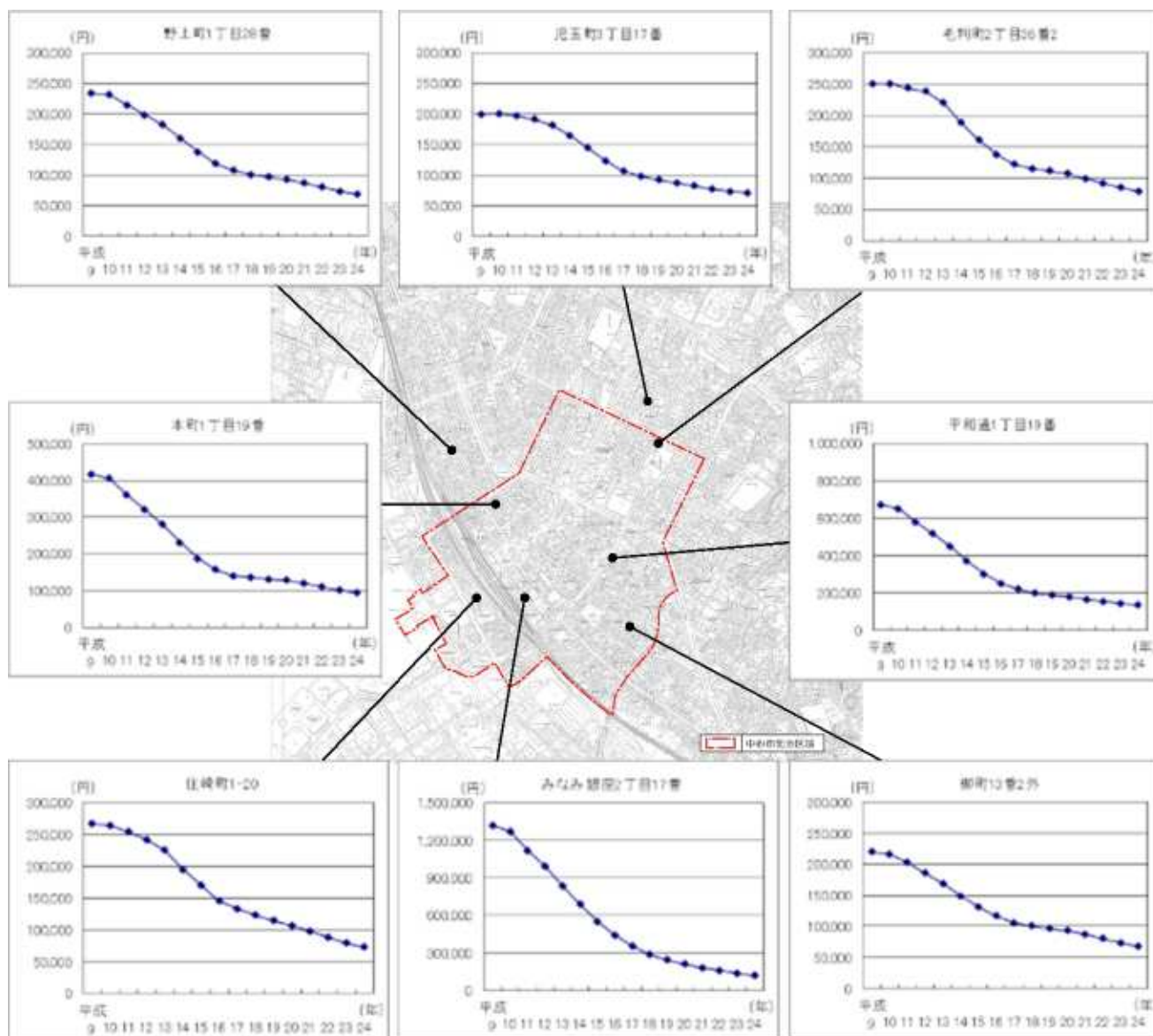


3) 中心市街地の地価

中心市街地の地価の推移を見ると、平成9年以降、いずれの地点も下落している。特にみなみ銀座においては、平成24年の地価が平成9年の10分の1以下となっていて、JR徳山駅周辺の資産価値の低下が顕著に表れている。

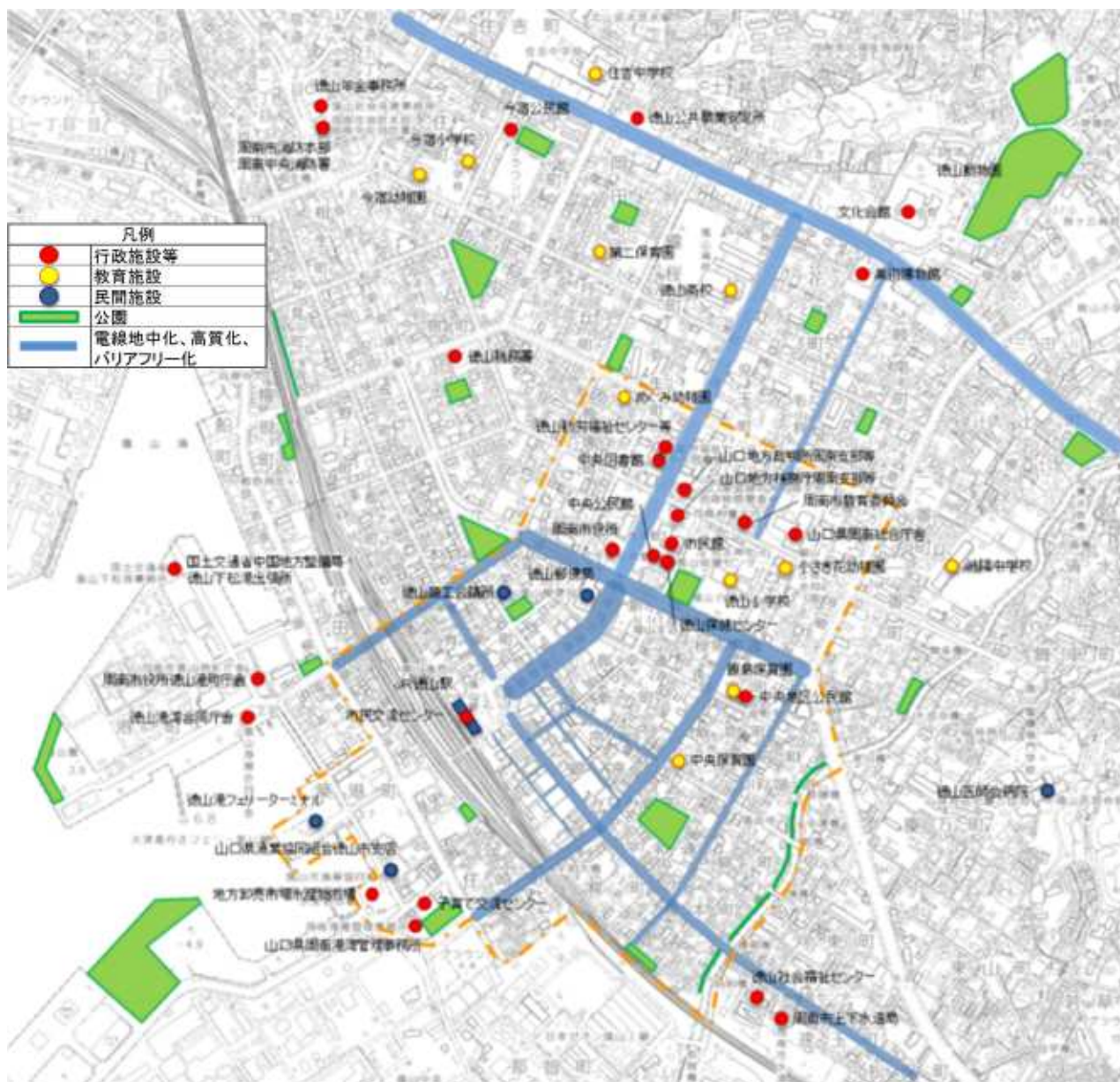
	平成 9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
児玉町3丁目17番	199,000	200,000	196,000	191,000	181,000	164,000	144,000	123,000	106,000	98,000	91,700	87,000	82,200	77,200	72,800	70,500
みなみ銀座2丁目17番	1,320,000	1,270,000	1,120,000	992,000	838,000	687,000	550,000	441,000	354,000	286,000	243,000	210,000	182,000	158,000	137,000	119,000
住崎町1-20	267,000	264,000	254,000	242,000	225,000	195,000	170,000	145,000	133,000	123,000	114,000	106,000	97,500	87,800	79,200	72,400
野上町1丁目28番	234,000	231,000	214,000	198,000	182,000	160,000	137,000	118,000	107,000	100,000	96,000	92,100	86,500	79,600	72,900	67,800
平和通1丁目19番	670,000	650,000	579,000	515,000	450,000	370,000	300,000	250,000	220,000	200,000	189,000	180,000	165,000	154,000	144,000	135,000
毛利町2丁目36番2	250,000	250,000	243,000	238,000	220,000	188,000	160,000	137,000	122,000	115,000	111,000	107,000	99,000	91,500	84,500	78,700
本町1丁目19番	417,000	405,000	360,000	320,000	280,000	230,000	187,000	157,000	140,000	136,000	131,000	128,000	120,000	110,000	101,000	93,000
柳町13番2外	220,000	216,000	203,000	186,000	169,000	149,000	130,000	116,000	105,000	100,000	96,200	92,500	86,700	79,700	73,100	66,900

資料：地価公示



4) 都市基盤整備等

中心市街地は、戦後の戦災復興土地地区画整理事業により、御幸通や銀座通、平和通、岐山通などの幅員の広い道路をはじめとした現在の市街地の基礎が整備され、非常に優れた都市基盤を持つに至った。その後も現在に至るまで街路、公園、上下水道、駅前広場、文化教育施設などの整備が進み、JR徳山駅や徳山港、商店街等の発展と併せて、全国有数の都市機能が集約した市街地になっている。



中心市街地の土地利用等の現状

- 近年、中心市街地にマンションが多く建設されている。
- 中心市街地の地価が大幅に下落して、資産価値が低下している。
- ＪＲ徳山駅を中心に商店街、港、公共公益施設、住宅が集積し、全国有数の都市機能が集約した市街地となっている。