

「山口県農業試験場跡地利用基本計画（素案）」の概要について

第1章 計画策定の目的等

計画策定の目的

- 令和5年4月から跡地となった農業試験場について、県市が連携し、跡地の効果的な利活用が図られるよう土地利用の基本方針を策定

これまでの経緯等

- 県市で協議会を設置し、地元の意向等も踏まえながら、地域の発展に資する利活用方策や、交通渋滞対策・雨水排水対策など諸課題等を検討
- 農業試験場跡地を活用した新しい「未来のまち」モデルの構築を目指し、跡地利用基本構想を策定(令和5年3月)

第2章 対象地の現況及び諸課題等

対象地及び周辺の現況

- J R山口駅から3.5キロメートルに位置し、南側には県道山口防府線、西側には市道長野御堀2号線、北側には市道下千坊氷上線、東側には市道小野氷上線に接する平坦な土地



項目	概要
敷地面積	約18.7ha（うち農場が約8.9ha）
位置	山口県山口市大内氷上一丁目1番1号
用途地域	第一種中高層住居専用地域
立地適正化計画	居住誘導区域

諸課題等とその対応

- **渋滞対策**
 - ・ 県市等で連携し、ソフト対策や交差点改良等の短期対策、事業中路線の整備等の中長期対策について、実現性や整備効果を考慮しながら、個々の対応を組み合わせ、最適な渋滞対策となるよう検討
- **雨水排水対策**
 - ・ 対象地内での雨水貯留施設など、下流域に浸水等の影響が生じないような方策が講じられるよう対応を検討
- **土壤汚染対策**
 - ・ 土壤汚染対策法に基づき実施した土壤調査の結果を踏まえ、基準値を超える有害物質を含む土壤を除去するなど適切に対応

第3章 「未来のまち」モデルの考え方

目指すべき新たな「未来のまち」の姿

◆「未来のまち」のコンセプト

「みんなで紡ぐ 幸せのまちづくり」
～誰もがつながり合い、共に活躍し、心豊かな生活が続いてゆくまち～

◆コンセプトの実現に向けた核となるテーマ

創造的に交わる

居住者や地域住民、来訪者など多様な主体が創造的に交わることで、多くの人を呼び込み・惹きつける魅力あるまちづくりを実現

◆「未来のまち」の6つの姿

多様な人々の共創で豊かな暮らしを支える

- ・ 様々な主体が連携・共創し、多世代が交流しながら生活できる場を形成することで、Well-beingにあふれる質の高い「まち」

子どもとともに成長する

- ・ 子どもをはじめ、多世代が遊び・学ぶことができ、交流の契機ともなる場を創ることで、地域が子どもの成長を支える、子育て世代を惹きつける「まち」

周囲と呼応した魅力的な活動が連鎖する

- ・ 多様な人々の知識や経験をまちづくりへ取り込んで生かすことができるオープンな場を形成することで、魅力的な活動が連鎖的に生まれる「まち」

新たな技術を取り込み暮らしの価値を高める

- ・ 企業や行政、地域など、多様な主体が連携し、新たな技術やサービス等を柔軟に取り込んでいくことで、将来にわたり新たな価値を生み出していく「まち」

山口版サード・プレイスを具現化する

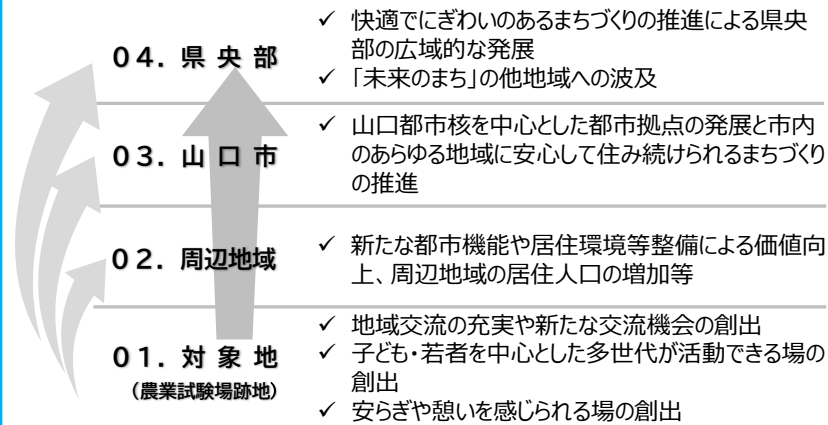
- ・ 誰もがいつでも訪れることができ、様々な目的で人が集まる心地良い居場所を創ることで、若者など、幅広い世代の人々を惹きつける魅力的な「まち」

自然環境と共生する

- ・ 地域の自然環境の活用や様々な資源を循環させる仕組みづくりなどを通じて、良好な生活環境を保ち、将来にわたり持続可能な自然と共生する「まち」

「未来のまち」の目指す方向性

- 対象地が核となり周辺地域の価値を高めることにより、若者の転出抑制や子育て世代の増加に寄与するとともに、広域的な交流機会を創出
- その成果を、山口市全体さらには県央部へ波及させ、好影響・好循環を創出



- 既存の都市機能との連動や相乗効果を創出

第4章 対象地への機能導入の考え方

機能導入の基本的な考え方

「未来のまち」としての一体感の醸成

- ・ 導入される機能や施設が相互に関連性を持ち、対象地全体として一体感を持って機能
- ・ それぞれの機能が結びつき、有機的に機能することで、対象地全体で新たな交流を創出

地域との調和・周辺とのバランス

- ・ 山口市のまちづくりの基本的な方向性に沿った機能導入により、近隣のまちなみや景観、住環境にも配慮し、地域との調和が保たれた空間を形成
- ・ 周辺とのバランスやすみ分けを考慮し、対象地に導入される機能や施設と山口市の中心市街地をはじめとした既存都市機能等との新たな連動や相乗効果を創出

新たな技術等の積極的な活用

- ・ デジタル技術等を積極的に活用しながら、「未来のまち」としての利便性や快適な空間を提供
- ・ 環境やエネルギー、交通、防災など、様々な分野において多様な技術を柔軟に取り込み、持続可能な社会を実現

民間事業者のアイデアやノウハウの積極的な活用

- ・ 新たな技術の活用を図りながら、機能や施設が相互に連携していく仕組みの構築に向け、民間事業者のアイデアやノウハウを積極的に活用

「未来のまち」として想定される対象地への導入機能

- 目指す「未来のまち」の姿を具体化するため、対象地への導入を想定する機能について、サウンディング型市場調査の結果も踏まえ整理

◆まちづくりの基本に据えるべき中心的な機能

①居住・生活利便機能

- ◆ 多世代の住民同士の交流等を生み出す生活機能
- ◆ 生活に潤いや豊かさをもたらす、新たなコンセプトを持った生活機能

②地域交流機能

- ◆ 地域活動の拠点機能
- ◆ 既存の活動等と連携・連動することで相乗効果を生み出す機能

③まちのリビング機能

- ◆ 誰もが気軽に利用でき、心の安らぎや癒しにつながる機能
- ◆ 若者や子育て世代の関心を集める広域的なサービスやイベントの創出機能

④遊び・学び・文化機能

- ◆ すべての子どもに開かれた遊び場・学び場の機能
- ◆ 子育て世代をはじめ幅広い世代を惹きつける体験機能

◆中心的な機能をさらに高める付加的な機能

⑤チャレンジ支援機能

- ◆ 新たなチャレンジやしごとづくりの機能
- ◆ 民間企業等による社会実装に向けた実証機能
- ◆ 官民連携による取組創出機能

⑥資源・エネルギー・マネジメント機能

- ◆ 自然環境を活用した循環型の取組の実践機能
- ◆ 太陽光等を活用したエネルギー・地産地消の実現機能

「山口県農業試験場跡地利用基本計画（素案）」の概要について

第5章 土地利用方針

基本的な考え方

- 機能相互が有機的に結合した一体感のあるデザイン
- 一定の自由度を有する柔軟な機能配置
- 地元の要望を踏まえた施設の導入促進
- 人にやさしい空間
- 地域との調和

ゾーニング

➢ 対象地への6つの導入機能について、機能間連携や相乗効果生まれやすい4つのゾーンを設定

➢ 民間事業者の創意工夫がまちづくりに活かせるよう、1機能1ゾーンの対応関係とせず、一つの導入機能を相乗効果のある他の機能とともに様々なゾーンへ配置可能とすることで、創造的かつ魅力的な活動の創出につなげる

① 居住・生活利便機能

② 地域交流機能

③ まちのリビング機能

④ 遊び・学び・文化機能

⑤ チャレンジ支援機能

⑥ 資源・エネルギーマネジメント機能

共生共創ゾーン

関連する機能

①・④

⑤・⑥

施設例

■ コンセプト型集合住宅

■ 子どもの遊び場

■ 体験型施設

■ コワーキングスペース など

活力創造ゾーン

関連する機能

①・④

⑤・⑥

施設例

■ 飲食店、カフェ

■ 小売店舗、物販店舗

■ 地場産マルシェ

■ 各種チャレンジ施設・産学連携施設 など

交流創造ゾーン

関連する機能

②・③

⑤・⑥

施設例

■ 地域交流センター

■ 多目的グラウンド

■ 多様な活動が展開できるオープンスペース など

魅力創造ゾーン

関連する機能

③・④

⑤・⑥

施設例

■ 公園、広場、イベントスペース

■ ドッグラン

■ カフェ、レストラン など

ゾーニングのイメージ

● 交流創造ゾーンは、「創造的な交わり」を対象地全体に波及させるため、長円形として他のゾーンと近接するように設定

● 魅力創造ゾーンは、交流創造ゾーンとの一体的な利活用により相乗効果を発揮できるよう、交流創造ゾーンを取り囲むように設定

● 活力創造ゾーンは、賑わいを生み出す空間となるよう、周辺施設とのバランスを考慮し、幹線道路に接する位置に設定

● 共生共創ゾーンは、多世代共生により新たな価値を生み出す空間となるよう、落ち着いた周辺の環境と調和する位置に設定

段階的な土地の利活用

➢ ゾーニングに基づく土地利用を効果的・効率的に進めていく観点から、対象地を大まかに区分した上で、段階的に利活用を推進

◆土地利用の大まかな区分

● 対象地を東西で大まかに2つのエリアに分け、東側は、周辺の既存施設との調和や地元要望を踏まえ、地域交流センターの整備や、既存緑地を活用した憩いの空間の創出など、主として公的な利活用を促進

● 西側は、主として民間活力を利用して民間の機能・施設の導入を図ることを想定し、事業者の創意工夫が期待できるまとまった空間を確保

◆土地利用の順序

● 公的な利活用を促進するエリアから順次、整備に着手し、これと並行して、民間による利活用に向けた取組を進め、準備が整った段階で、事業者の選定や施設整備に移行

エリア区分のイメージ

第6章 今後の進め方・事業スケジュール

今後の進め方

段階的な整備

● 段階的に整備を進めるに当たり、先行する整備により後の段階での整備に支障が生じることがないよう、対象地全体の基盤整備基準を設定

公的な利活用を促進するエリア（東側）

● 地域交流センターを整備

● 既存グラウンドや既存緑地の活用方法等を検討

● 隣接する市道小野氷上線の改良

民間による利活用を促進するエリア（西側）

● 実現性が高く効果的な機能・施設について情報の収集・分析を継続

● 事業手法等を含めた導入機能等の具体的な要件を決定

● 隣接する市道長野御堀2号線の改良

民間による利活用に係る事業用地の取扱い

● 長期有償貸付を基本とし、事業者は公募により選定

民間事業者の選定

● 公募は可能な限り一括を基本とし、効果的な利活用を進める上で有益なら区域を分けて段階的に実施

● 参加資格や募集要件等を整理

● 基盤整備の具体的な手法等を検討し、手続に反映

都市計画の見直し

● 導入される機能や施設等の内容に応じて、必要な見直しを実施

事業スケジュール

	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度以降 (2028年度)	
農業試験場跡地（隣接市道を含む）	公的利活用促進エリア（東側）	地域交流センターの設計、整備等				
		東側市道（小野氷上線）の設計、整備等				
	民間利活用促進エリア（西側）	既存グラウンドや既存緑地の活用方法等の検討、活用				
		区画道路のレイアウト検討、決定				
		導入機能に応じた都市計画の見直し				
基本計画	● 全体の基盤整備基準の設定（地盤高・水路・調整池等）	● 「未来のまち」モデルに資する民間機能の条件等の把握・分析	事業者の公募			
			西側市道の設計		都市計画の変更（道路）	西側市道の整備等

※ 基本計画は、今後実施するパブリック・コメント等を踏まえ、最終案を取りまとめ、本年7月を目途に策定を目指す