

# 山口県農業試験場跡地利用基本計画

令和7年(2025年)7月

山口県・山口市

# 目次

## 第1章 計画策定の目的等

- 1 計画策定の目的 ..... 2
- 2 これまでの経緯等 ..... 3

## 第2章 対象地の現況及び諸課題等

- 1 対象地及び周辺の現況等 ..... 6
- 2 諸課題等とその対応 .....10

## 第3章 「未来のまち」モデルの考え方

- 1 目指すべき新たな「未来のまち」の姿 .....13
- 2 「未来のまち」の目指す方向性 .....18

## 第4章 対象地への機能導入の考え方

- 1 機能導入の基本的な考え方 .....20
- 2 「未来のまち」として想定される対象地への導入機能のイメージ .....21

## 第5章 土地利用方針

- 1 土地利用における基本的な考え方 .....26
- 2 ゾーニング .....27
- 3 段階的な土地の利活用 .....31
- 4 土地利用において留意すべき事項 .....32

## 第6章 今後の進め方・事業スケジュール

- 1 今後の進め方 .....35
- 2 事業スケジュール .....38

## 資料

- 1 サウンディング型市場調査の結果及び分析・整理の概要 .....40
- 2 用語解説（本文中に※印を付した用語の解説） .....42
- 3 これまでの経緯 .....44



第1章

# 計画策定の目的等

## 1 計画策定の目的

山口県農業試験場は、明治29年に山口県農事試験場として大内村御堀馬塚（現山口市大内御堀）に発足後、昭和19年に大内村大字氷上（現山口市大内氷上）へ移転、昭和24年に山口県農業試験場に改組するなどの変遷を経ながら、本県農業の試験研究部門における中核的な役割を担ってきました。

しかしながら、農林業を取り巻く環境が厳しさを増す中、本県農林業の成長産業化を実現するため、防府市の農業大学校に、農業試験場と林業指導センターを移転・統合し、先端技術の開発と即戦力人材の育成に一体的に取り組む「農林業の知と技の拠点」を整備することが平成30年12月に決定しました。

本計画は、移転・統合に伴い令和5年4月から跡地となった農業試験場について、県と山口市が連携の上、その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定めるものです。



山口県農業試験場（令和4年撮影）

## 2 これまでの経緯等

県と山口市では、平成31年1月に「山口県農業試験場等跡地利用検討協議会」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周辺地域の諸課題等への対応等を検討してきました。

利活用方策の検討に当たっては、地元である大内地域（大内まちづくり協議会、大内地区社会福祉協議会、大内連合自治会）の要望や、サウンディング型市場調査※の実施などで得られた民間の知見も踏まえつつ、令和5年3月には、やまぐちの新しい「未来のまち」モデルを構築することを念頭に、跡地の利活用を総合的かつ効果的に進めるための「山口県農業試験場跡地利用基本構想」を策定したところです。

### ▶▶▶ 跡地利用に当たっての諸課題等

- 県道山口防府線等の慢性的な渋滞への対策
- 農業試験場のほ場の保水能力を踏まえた雨水排水対策
- 農薬等の試験研究が行われてきたことによる土壌汚染対策

### ▶▶▶ 山口県農業試験場の移転についての要望 （大内まちづくり協議会、大内地区社会福祉協議会、大内連合自治会）

- 県道山口防府線をはじめとする慢性的な交通渋滞が悪化することのないよう、対策を取ること
- 現在の農業試験場の保水能力を踏まえ、浸水被害が悪化することのないよう、効果的で十分な浸水対策を取ること
- 敷地・施設の一部を、地域住民の憩いの場・交流の拠点として活用すること



### 山口県農業試験場跡地利用基本構想（令和5年3月策定）

基本構想では、県の「やまぐち未来維新プラン」や、山口市の「第二次山口市総合計画後期基本計画」などの上位計画や、県及び市の関連計画等と整合を図りながら、上記の諸課題や地元要望、サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、山口市全体のまちづくりの推進・県央部の広域的な発展につながる形となるよう、新しい「未来のまち」モデルの構築を進めていくこととしました。

「みんなで紡ぐ 幸せのまちづくり」をコンセプトに掲げ、「生涯活躍のまちづくり」「スマートシティ※の実現」「脱炭素化の推進」の3つの政策テーマを融合させつつ、民間活力の積極的な導入を図ることで、将来にわたり自立発展し、地域全体の価値が高まるまちの仕組みを構築・実証していくこととしています。

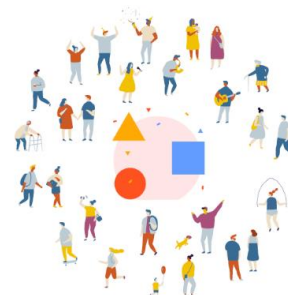
 山口県農業試験場跡地利用基本構想(概要)

▼ 対応方針

「やまぐちの未来のまち創造プロジェクト」の実施

▼ 「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～



▼ プロジェクトで取り組む政策テーマ

I 生涯活躍のまちづくり

高齢者をはじめ、多様な人々がそれぞれの個性を尊重し、希望に応じて能力を発揮することで、健康でアクティブに活躍することのできるコミュニティの創造

(イメージ)

- 誰もが居場所や役割をもってつながるまち（高齢者や子育て世帯向け集合住宅、障害者向け就労支援事業所等）
- 公園、地域交流センター、グラウンド
- 子どもの遊び場、若者等の集いの場
- 生活利便施設 等

II スマートシティの実現

光ファイバ<sup>※</sup>や5G<sup>※</sup>等による情報通信環境を整え、都市機能の最適化と暮らしの利便性・快適性向上に向けた様々な「やまぐちDX<sup>※</sup>」の社会実装

(イメージ)

- エリア内における業務や活動の効率性・快適性の確保
- 防災・防犯面での高いセキュリティの確保

III 脱炭素化の推進

省エネルギーのための幅広い取組と再生可能エネルギー等の積極的な導入により、脱炭素社会のモデルとなるまちづくりに挑戦

(イメージ)

- 省エネ・創エネ・蓄エネ関連設備の整備
- 環境にやさしく、災害に強いまちづくりの推進



## 第2章

# 対象地の現況及び諸課題等

## 1 対象地及び周辺の現況等

### (1) 対象地の現状

対象地は、山口市の中央部に所在しており、山口県庁から5.2キロメートル、山口市役所から4.3キロメートル、JR山口駅から3.5キロメートルの場所に位置しています。

地勢は、周囲を県道や市道に接する平坦な土地で、敷地面積が約18.7ヘクタールの県有地です。

農業の試験研究機関であったことから、約18.7ヘクタールのうち西半分の約8.9ヘクタールを農場が占めており、敷地内には、仁保川から取水し、問田川へ排水する農業用水路が通じています。

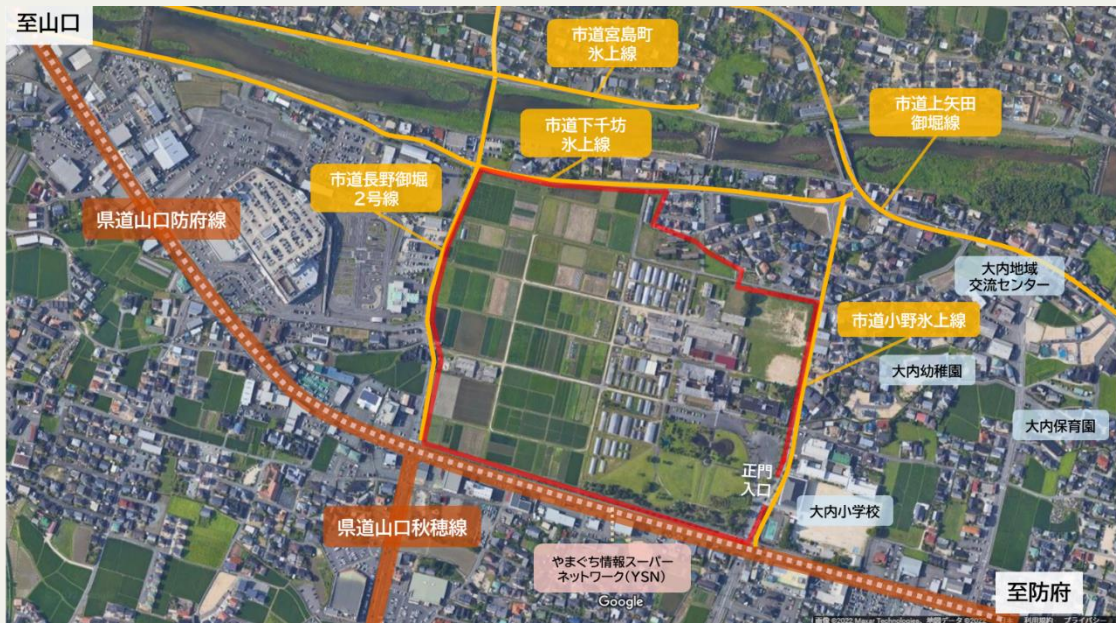
対象地は、立地適正化計画※において居住誘導区域※と定められています。用途地域※は第一種中高層住居専用地域、建蔽率※は60パーセント、容積率※は200パーセントとなっており、周辺地域のうち西側は準工業地域、その他は住居系の用途地域に指定されています。

なお、用途地域など、都市計画における建築物の用途等の制限については、対象地に導入される機能や施設等の内容に応じて、山口市において必要な見直しを行うことを想定しています。

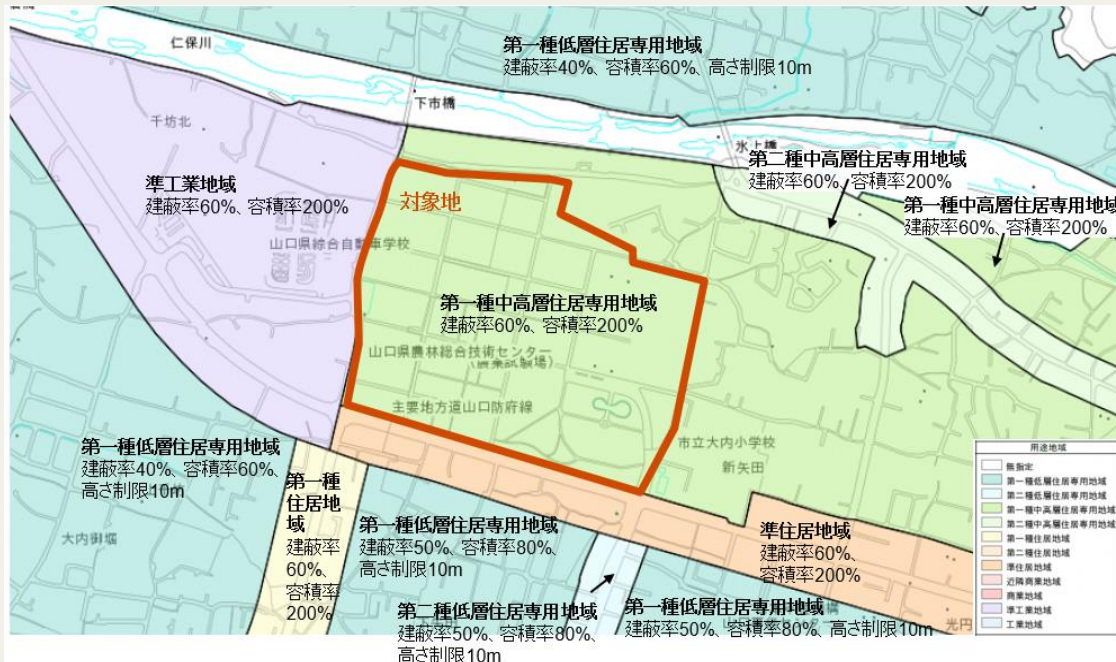
このほか、対象地に隣接する県道山口防府線には、やまぐち情報スーパーネットワーク（Y S N）※の基幹線が敷設されており、ここから支線を対象地に引き込むことで、Y S Nを利用することが可能な状況となっています。

対象地の条件等

項目	概要
敷地面積	約18.7ヘクタール（うち農場が約8.9ヘクタール）
位置	山口県山口市大内氷上一丁目1番1号
周辺環境	山口県庁から5.2キロメートル 山口市役所から4.3キロメートル JR山口駅から3.5キロメートル
公共交通	山口駅バス停から最寄りの「農業試験場前バス停」まで 約15分（バス停から対象地まで徒歩約1分）
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60パーセント
容積率	200パーセント
高度地区	指定なし
防火地域	指定なし
洪水ハザードマップ	3メートル未満の地域
立地適正化計画	居住誘導区域
接道	南側：県道山口防府線 幅員約20メートル 北側：市道下千坊氷上線 幅員約8メートル 東側：市道小野氷上線 幅員約5メートル 西側：市道長野御堀2号線 幅員約8メートル



対象地周辺の概況



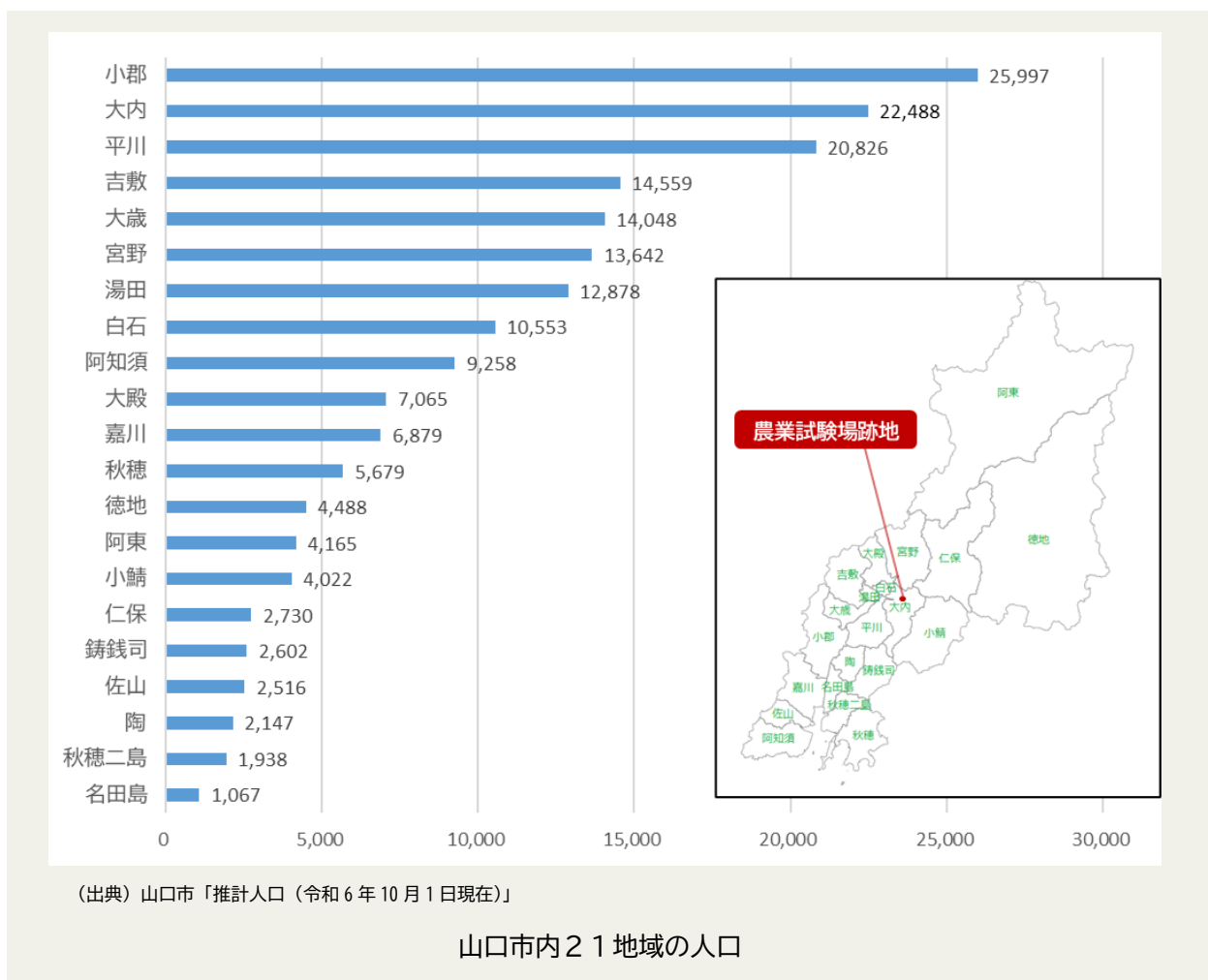
対象地と周辺地域の用途地域

## (2) 周辺の状況

対象地のある大内地域は、日常的な生活を支える商業施設などが立地し、その周辺に住宅地の形成が進行しており、山口市内の21地域のうち小郡地域に次いで2番目に人口が多く、活気のある地域です。

市中心部へのアクセスも良いことから、大型店舗等が集積するとともに、宅地分譲が進んでいます。

また、周辺には、図書館や博物館、美術館などの文教施設、メディアアートセンターの山口情報芸術センターなどが立地しているほか、半径10キロメートル以内には3つの大学が存在し、そこに7千人を超える学生が在籍しています。





山口県立美術館



山口県立山口博物館



山口県立山口図書館



山口大学



山口市立中央図書館  
山口情報芸術センター



山口県立大学



山口学芸大学

## 2 諸課題等とその対応

今後、対象地の利用形態が変わることとなるため、地元である大内地域の要望も踏まえ、県道山口防府線等の慢性的な交通渋滞や、農業試験場のほ場の保水能力を踏まえた雨水排水についても、検討や対策を進めていく必要があります。

### 渋滞対策

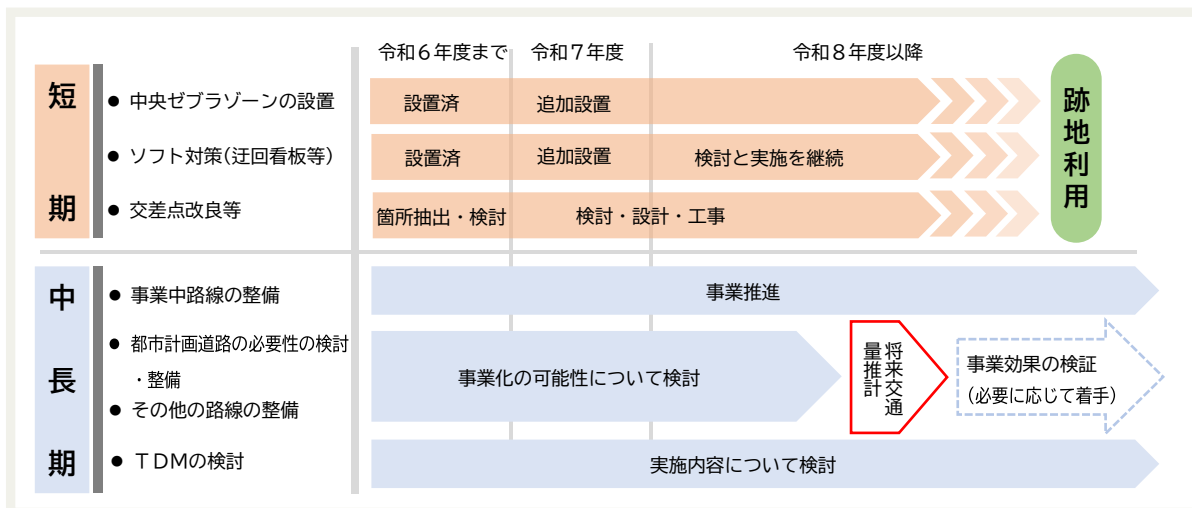
#### 現状及び課題

- 県道山口防府線や周辺市道が慢性的に混雑しています。
- 県道山口防府線や周辺市道の渋滞要因を把握するために、令和3年度から交通量調査等を実施してきたところであり、中央ゼブラゾーン<sup>\*</sup>の設置や右折レーンの延長を実施するとともに、交通転換を目的とした迂回看板を設置し、効果検証をしています。
- 県道山口防府線や周辺市道の渋滞緩和に寄与すると想定される交差点等を抽出し、対策の検討を進めています。
- 今後、農業試験場跡地の土地の利用形態が変わることにより更なる混雑も想定されます。



#### 対応

- 短期対策として、引き続き、中央ゼブラゾーンの追加設置やソフト対策（迂回看板の追加等）を実施するとともに、渋滞緩和に寄与すると想定される交差点等について対策を検討します。
- 中長期対策として、渋滞対策に資する事業中路線の整備を進めるとともに、都市計画道路<sup>\*</sup>の必要性の検討・整備やその他の路線の整備について検討します。併せて、TDM<sup>\*</sup>を検討します。
- 引き続き、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していくこととしています。



## 雨水排水対策

### 現状及び課題

- 対象地周辺地区の水路は、仁保川から取水し、問田川に排水する用水路となっています。
- 増水時には十分な排水ができず内水氾濫\*が生じている地域があるため、農業試験場の移転に先行し、山口市において、仁保川から農業用水を取水する水門を、遠隔操作により開閉できるものとししました。
- 令和6年度には、水路の詳細な測量などを行いました。
- 今後、対象地の土地利用形態が変わる場合の雨水流出量に留意する必要があります。

### 対 応

- 本計画で定める土地利用方針や周辺水路の排水能力を踏まえた上で、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、対応を検討していきます。

## 土壌汚染対策

### 対応状況

- 農業等による試験研究が行われてきたことから、土壌汚染対策法に基づく土壌調査を2つのエリア（第1期と第2期）に分けて実施しました。
- 第1期調査では、基準値を超える有害物質が3区画から検出されたため、令和6年、その区画の土壌を除去しました。
- 第2期調査では、基準値を超える有害物質が4区画から検出されたため、令和7年4月からその区画の土壌の除去を実施しており、令和7年度中に完了する見込みです。
- なお、周辺部を含め、地下水からは基準値を超える有害物質は検出されませんでした。

## 第3章

# 「未来のまち」モデルの考え方

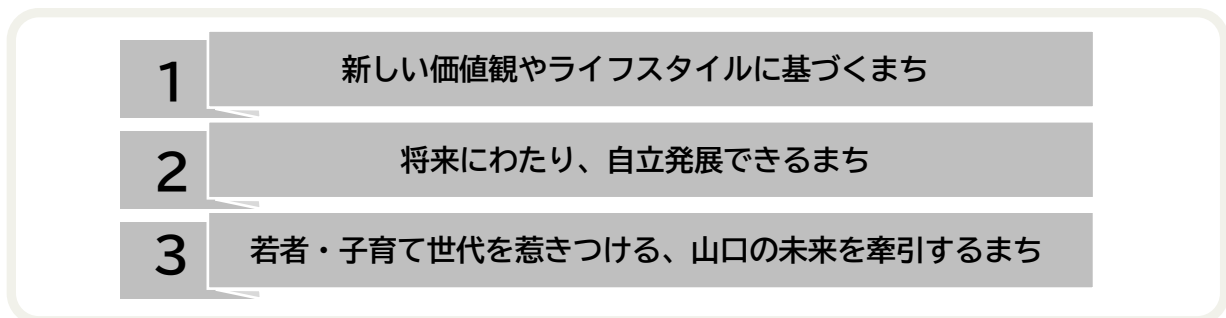


## 1 目指すべき新たな「未来のまち」の姿

人口減少や少子高齢化が進む中においても、豊かさと幸せを感じながら、誰もがいきいきと輝くことができ、いつまでも住み続けたいと思えるような地域社会を形成していくことが必要です。また、様々な社会変革の先にある魅力ある「まち」をつくるため、デジタルを活用した豊かな社会づくりや、脱炭素社会の実現に挑戦していくことが重要です。

このような、時代に対応した持続可能な地域社会を形成する視点に立って、基本構想に掲げる「未来のまち」の3つのカタチをさらに具体化していくため、先進事例を抽出して効果や成果を分析するとともに、考えられる方向性や想定される事業等に関連性のある企業・団体等から幅広く意見を聴取し、そこから得られた示唆を踏まえて「未来のまち」の姿を整理しました。

### 【基本構想で掲げる「未来のまち」の3つのカタチ】



### ▶▶▶ 「未来のまち」の姿の具体化に向けた検討

- 基本構想で掲げる「未来のまち」を具体化し、導入機能を検討していくための手が見出すため、多世代共生を核とした先進事例を抽出して分析
- 考えられる方向性や想定される事業等について関連性のある企業・団体等から幅広く意見を聴取

#### 先進事例調査の概要

先進事例の抽出視点	代表例
地域の特色を打ち出し、多世代共生を含む注目すべき効果や成果を生み出しているもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丸亀市市民交流活動センターマルタス（香川県丸亀市）</li> <li>・ Social Innovation Lab（台湾・台北市） など</li> </ul>
デジタル技術の活用等を通じて、多世代共生を含む注目すべき効果や成果を生み出しているもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Suita SST（大阪府吹田市）</li> <li>・ イノベーション・パーク・AI（ドイツ・ハイブロン市） など</li> </ul>
良好な環境を形成し、多世代共生を含む注目すべき効果や成果を生み出しているもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Taisugar Circular Village（台湾・台南市）</li> <li>・ Hauser &amp; Wirth Somerset（イギリス・サマセット州） など</li> </ul>

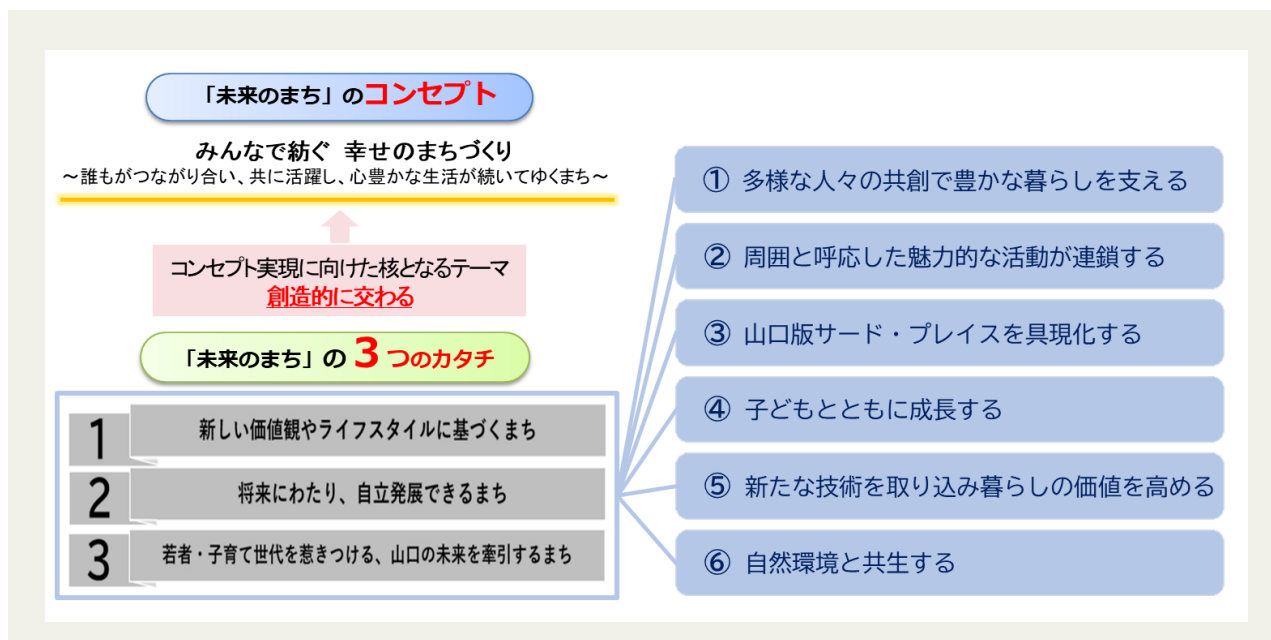
#### 事前ヒアリングの概要

<p><b>（実施概要）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 実施時期：令和5年8月 ～ 令和5年10月</li> <li>● 事前ヒアリング対象事業者：12者</li> <li>● 業種：不動産、電力、商社、メーカー、大学等</li> </ul> <p><b>（主な質問項目）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 対象地で考えられる方向性</li> <li>● 対象地で想定される事業への関心</li> <li>● その他、活用アイデアについて</li> </ul>
--

## 「未来のまち」の姿

先進事例等からも、多くの人を呼び込み・惹きつける魅力あるまちづくりを進める上では、居住者や地域住民、事業者、来訪者など、多様な主体が、「創造的に交わる」ことが、非常に重要であることが示されています。

このため、これを「未来のまち」実現に向けた核となるテーマに据えて、常に検討の念頭に置きながら、具体的な導入機能検討の方向性ともなる、「未来のまち」の3つのカタチを具体化した6つの姿を整理しました。



## 【6つの姿】

### ① 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」を目指します。

#### 【先進事例等から得られた示唆】

- 多世代が交流しながら生活できる場を形成することが、質が高く豊かな生活環境を生み出すことにつながっている
- 社会が複雑化、多様化する中で様々な立場の人が連携し、共創する機会へのニーズと重要性が増している

#### ▼Suita SST(大阪府吹田市)



(出典) 環境省ウェブサイト



### ② 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」を目指します。

#### 【先進事例等から得られた示唆】

- 多様な主体が様々な形で出会い、交流することが、官民協働のまちづくりや特色ある地域活動へとつながっている
- 住民等のまちづくりへの参加や新たな活動を生み出し、それを広く波及させる仕組みの構築や場づくりが求められている

#### ▼市民交流活動センター マルタス(香川県丸亀市)



(出典) 丸亀市ウェブサイト

#### ▼Social Innovation Lab(台湾・台北市)



(出典) 社会創新實驗中心ウェブサイト

### ③ 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」を目指します。

#### 【先進事例等から得られた示唆】

- 誰もがいつでも訪れることができる居心地の良い場づくりが、まちの魅力を高め、新たな交流を生み出している
- 若い世代を呼び込むためには、居住環境だけでなく、働き方の多様化や価値観の変化などに対応した環境づくりが重要となっている

#### ▼南池袋公園(東京都豊島区)



(出典) 豊島区ウェブサイト

#### ▼エンクロス(宮崎県延岡市)



(出典) 延岡市ウェブサイト

### ④ 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」を目指します。

#### 【先進事例等から得られた示唆】

- 幅広い世代が利用できる遊び・学びの環境の充実が、子どもの健やかな成長とともに、外部からの人材確保・まちの成長にもつながっている
- 子育て世代を呼び込むためには、地域ぐるみでの子育て支援の仕組みや、子どもや多世代が共に遊び、学ぶ空間の形成が重要である

#### ▼知育・啓発施設「ちえなみき」(福井県敦賀市)



(出典) 国土交通省  
官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム 北陸・中部・近畿エリア PPP/PFI 推進勉強会 敦賀駅西地区土地活用事業 資料3 p16

#### ▼KIDS DOME SORAI(山形県鶴岡市)



(出典) 山形県ウェブサイト

## ⑤ 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」を目指します。

### 【先進事例等から得られた示唆】

- 企業など多様な主体の技術やサービスを取り込むことが、まちの新たな価値の創出につながっている
- 企業は、行政や地域などと連携し、デジタルなど、新たな技術の社会実装へとつながる取組を進めることのできる場を求めている

### ▼Suita SST(大阪府吹田市)



(出典) 環境省ウェブサイト

### ▼イノベーション・パーク・AI(ドイツ・ハイルブロン市)



(出典) Ipai (Innovation Park Artificial Intelligence) ウェブサイト

## ⑥ 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」を目指します。

### 【先進事例等から得られた示唆】

- 自然資源の活用が、持続可能で優れた生活環境の形成につながっている
- コロナ禍を一つの契機として、自然や農資源を生かした環境づくりへの関心がより高まっている

### ▼Taisugar Circular Village(台湾・台南市)



(出典) 台湾 Penghu 県ウェブサイト

### ▼Hauser & Wirth Somerset(イギリス・サマセット州)

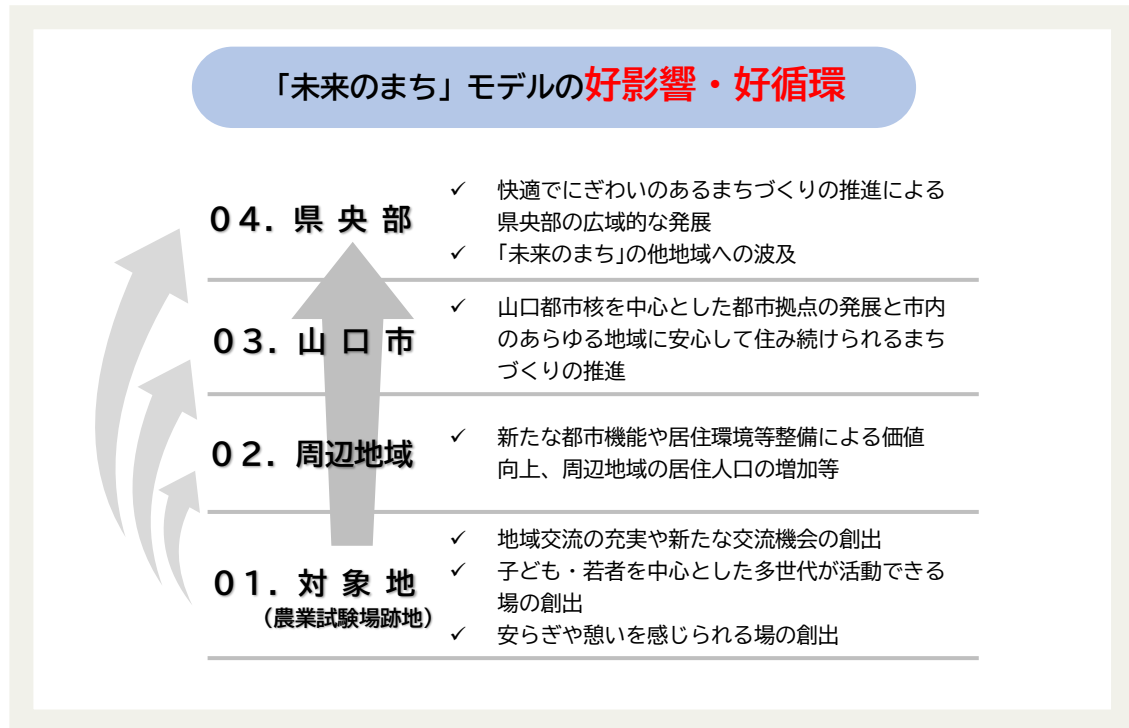


(出典) 英・Bruton Town ウェブサイト

## 2 「未来のまち」の目指す方向性

「未来のまち」は、対象地の利活用に留まることなく、対象地が核となって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定住による人口増加に寄与するとともに、広域的な交流機会を生み出すモデルとなることを目指すものです。

これにより、周辺地域のみならず、山口市全体さらには県央部へ好影響・好循環が波及していくことを目指します。



また、「未来のまち」は、周辺地域との調和を図りながら、既存の都市機能との連動や役割分担による相乗効果を生み出していくことも必要です。

このような「未来のまち」が将来にわたってその効果を波及させていくためには、民間事業者の創意工夫やノウハウを積極的に導入し、自立発展するまちづくりにつなげていくことが不可欠です。

## 第4章

# 対象地への機能導入の考え方

## 1 機能導入の基本的な考え方

対象地は約18.7ヘクタールという広大な土地であることから、「未来のまち」の実現に必要な様々な機能や施設を導入する上では、それらの機能や施設が有機的に結びつき、多様な主体による「創造的な交わり」を生み出していくことが重要です。

ここでは、「未来のまち」としての機能や施設の導入に当たり、対象地の利用に共通する基本的な考え方を示します。

### (1) 「未来のまち」としての一体感の醸成

対象地の利用に当たっては、公設・民設を問わず、対象地に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していくことが重要です。

それぞれの機能が結びつき、「未来のまち」が有機的に機能することで、対象地全体で新たな交流を生み出していくことが重要です。

### (2) 地域との調和・周辺とのバランス

対象地の利用を進めるに当たっては、立地適正化計画など、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していくことが重要です。

また、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生み出していくことが重要です。

### (3) 新たな技術等の積極的な活用

対象地へ様々な機能や施設を導入して利活用を進めるに当たっては、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していくことが重要です。

また、将来にわたって自立発展する「未来のまち」として、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ながら、持続可能な社会の実現に取り組んでいくことが重要です。

### (4) 民間事業者のアイデアやノウハウの積極的な活用

機能や施設の導入に当たっては、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が必要であり、そのためには民間事業者のアイデアやノウハウなどを最大限に取り入れていくことが重要です。



## 2 「未来のまち」として想定される対象地への導入機能のイメージ

ここでは、「未来のまち」の6つ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て整理しました。

導入機能は、まちづくりの基本に据えるべき中心的な機能と、中心的な機能をさらに高める付加的な機能に区分し、それぞれの機能の実現に向けて導入が想定される施設イメージも併せて示しています。

なお、施設イメージは例示であり、対象地への導入に当たっては、必ずしも全てを網羅的に導入しなければならないものではなく、実現性や持続可能性を考慮した上で具体的な施設の導入を図るものとします。

また、施設イメージに明記されていないものであっても、「未来のまち」の姿や導入機能の趣旨に合致し、さらなる魅力や価値の創出が期待できるものについては、柔軟に取り入れることができるものとします。

### 中心的な機能

#### 想定する機能

● 居住・生活利便機能

● 地域交流機能

● まちのリビング機能

● 遊び・学び・文化機能

#### 関連する主な「未来のまち」の姿

① 多様な人々の共創で豊かな暮らしを支える

② 周囲と呼应した魅力的な活動が連鎖する

③ 山口版サード・プレイスを具現化する

④ 子どもとともに成長する

### 付加的な機能

#### 想定する機能

● チャレンジ支援機能

● 資源・エネルギーマネジメント機能

#### 関連する主な「未来のまち」の姿

⑤ 新たな技術を取り込み 暮らしの価値を高める

⑥ 自然環境と共生する



### 農業試験場跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査の概要

- 各機能等における民間活力の導入の可能性（市場性・実現可能性）の把握、アイデアの収集、事業手法の検討等を行うため、サウンディング型市場調査により民間事業者との対話を実施

（結果及び分析・整理の概要は巻末資料1参照）

#### ■ 参加事業者

10事業者  
（建設業、不動産業、小売業、サービス業、その他の業種）

#### ■ 対話期間

令和6年1月30日から2月2日まで

## 中心機能（基本となる機能）

### 居住・生活利便機能

「未来のまち」の6つの姿のうち、主として「①多様な人々の共創で豊かな暮らしを支える」を実現するため、コンセプト型集合住宅<sup>\*</sup>をはじめとしたテーマを持った居住機能の導入などにより、多世代の交流・生活の場を創出します。

また、既存の都市機能等との連動や相乗効果を生み出すような、周辺にはない新たな生活利便機能などの導入により、新たなにぎわいを創出します。

- |      |                                   |
|------|-----------------------------------|
| 機能   | ■ 多世代の住民同士の交流等を生み出す生活機能           |
| イメージ | ■ 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 |

#### 施設イメージ

- 多世代が共生できる居住施設（コンセプト型集合住宅（賃貸））
- 生活利便施設（小売店舗・物販店舗、サービス、飲食店舗等） など

〈ウェルネス施設を併設した、若者・子育て世代・高齢者向け住宅〉



Suita SST(大阪府吹田市)

(出典) 環境省ウェブサイト

〈美術館に併設されたカフェ〉



弘前れんが倉庫美術館(青森県弘前市)

(出典) 国土交通省 都市機能施設の効果的な整備・運営に向けた手引き(以下「手引き」という。)令和5年6月版 p47.

### 地域交流機能

主として「②周囲と呼应した魅力的な活動が連鎖する」を実現するため、地域交流センターをはじめとした交流機能の導入により、多様な人々の交流を創出します。

- |      |                                |
|------|--------------------------------|
| 機能   | ■ 地域活動の拠点機能                    |
| イメージ | ■ 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 |

#### 施設イメージ

- 地域交流・活動施設（地域交流センター）
- 交流や活動の活性化を促進する汎用性の高いスペース（グラウンド、多目的スペース） など

〈青少年の交流や多様な活動を支える場〉



武蔵野市立ひと・まち・情報 創造館  
(東京都武蔵野市)

(出典)手引き 令和5年6月版 p82.

〈多目的利用可能とするオープンスペース〉



武蔵野プレイス(東京都武蔵野市)

(出典)手引き 令和5年6月版 p132.



### まちのリビング機能

主として「③山口版サード・プレイスを具現化する」を実現するため、店舗等を併設した公園・広場などの導入により、多様な人々が様々な目的を持って集うような環境を創出します。

機能 イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 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</li> </ul>
施設 イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ カフェや飲食店、ドッグランなどが併設された公園・広場 など</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>〈市民が憩える親水空間とイベントスペース〉</p>  <p>柏の葉アクアテラス(千葉県柏市)</p> <p><small>(出典)柏市ウェブサイト</small></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>〈サード・プレイスの理念が組み込まれた公園〉</p>  <p>南池袋公園(東京都豊島区)</p> <p><small>(出典)豊島区ウェブサイト</small></p> </div> </div>

### 遊び・学び・文化機能

主として「④子どもとともに成長する」を実現するため、親子で遊び、学べる体験型施設などの導入により、子育て世代をはじめとした幅広い世代を惹きつける場を創出します。

機能 イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ すべての子どもに開かれた遊び場・学び場の機能</li> <li>■ 子育て世代をはじめ幅広い世代を惹きつける体験機能</li> </ul>
施設 イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 子どもの遊び場</li> <li>■ 体験型学習施設</li> <li>■ 若者向けアミューズメント施設 など</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>〈遊びを通じて「考える姿勢」を育む空間〉</p>  <p>KIDS DOME SORAI(山形県鶴岡市)</p> <p><small>(出典)山形県ウェブサイト</small></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>〈子どもや大人が自由に集い、活動や交流を生み出す場〉</p>  <p>エンクロス(宮崎県延岡市)</p> <p><small>(出典)手引き 令和5年6月版 p95.</small></p> </div> </div>

## 付加的な機能（中心的な機能をさらに高める機能）

### チャレンジ支援機能

主として「⑤新たな技術を取り込み 暮らしの価値を高める」を実現するため、新たなチャレンジやしごとづくりを支える機能などの導入により、将来にわたり様々な価値を創出するとともに、中心的な機能の導入効果をさらに高めます。

機能  
イメージ

- 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

施設  
イメージ

- コワーキングスペース※
- インキュベーション※施設
- 企業と大学の共同研究のための施設 など

〈柔軟な働き方を実現するサテライトオフィス〉



TOKYO シェアオフィス墨田  
(東京都墨田区)

(出典)東京都ウェブサイト

〈誰もが利用できる AI ビジネス・研究施設〉



インベーション・パーク・AI  
(ドイツ・ハイルブロン市)

(出典)Ipai (Innovation Park Artificial Intelligence) ウェブサイト

### 資源・エネルギーマネジメント機能

主として「⑥自然環境と共生する」を実現するため、対象地に導入される機能や施設に再生可能エネルギーなどが積極的に導入されることにより、循環型の環境に配慮したまちづくりを推進するとともに、中心的な機能の導入効果をさらに高めます。

機能  
イメージ

- 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

施設  
イメージ

- 太陽光・地中熱等のエネルギー活用
- E V 充電の敷設
- 蓄電池設備の有効活用 など

〈再生可能エネルギーなどの利用率を高めCO<sub>2</sub>を削減した街区〉



Fujisawa サステナブル・スマートタウン  
(神奈川県藤沢市)

(出典)資源エネルギー庁ウェブサイト

〈太陽光発電システムによる電気自動車の充電施設〉



(出典)資源エネルギー庁ウェブサイト

## 第5章

# 土地利用方針

## 1 土地利用における基本的な考え方

「未来のまち」モデルの構築に当たっては、対象地に導入する機能が有機的に結合し、多様な主体が創造的に交わることで、将来にわたり自立発展しながら、地域全体の価値を高めていく必要があります。

ここでは、土地利用に共通する基本的な考え方を示します。



### ■ 機能相互が有機的に結合した、一体感のあるデザイン

各機能を独立して単体で整備した場合、対象地全体としての統一感が損なわれるおそれがあります。このため、開発に一体感を持たせるデザインやコンセプト、対象地内の環境との調和などについて事前に官民が一体として共通認識を持ち、整備を進めていく必要があります。

### ■ 一定の自由度を有する柔軟な機能配置

「未来のまち」の基本的な方向性のもとで、民間活力を最大限に活用し、将来にわたり自立発展していくことができるよう、一定の自由度をもった柔軟な利活用ができる機能配置とします。

### ■ 人にやさしい空間

多様な人々が憩い安らぐことができ、新たな出会いや交流を生み出すことができるよう、誰にとっても居心地が良く、人にやさしい空間を形成していきます。

### ■ 地域との調和

土地利用に当たっては、地域とのつながりや景観に配慮する必要があります。

また、周囲に圧迫感を与えない建物配置やデザイン等を採用するなど、地域との調和やバランスを考慮することも重要です。

### ■ 地元の要望を踏まえた施設の導入促進

地域の交流の拠点である地域交流センターを対象地に整備することとします。地域交流センターは、「未来のまち」における周囲と呼应した魅力的な活動が連鎖する機能を有するものであり、多様な主体の連携や協働といった人と人との交流が創造される場となることが期待されます。

併せて、既存グラウンドや既存緑地についても、これまで利用されてきた地域住民にとって身近で親しみ深い場所であることから、今後も対象地内でそうした機能をどのように維持していくか、引き続き検討します。

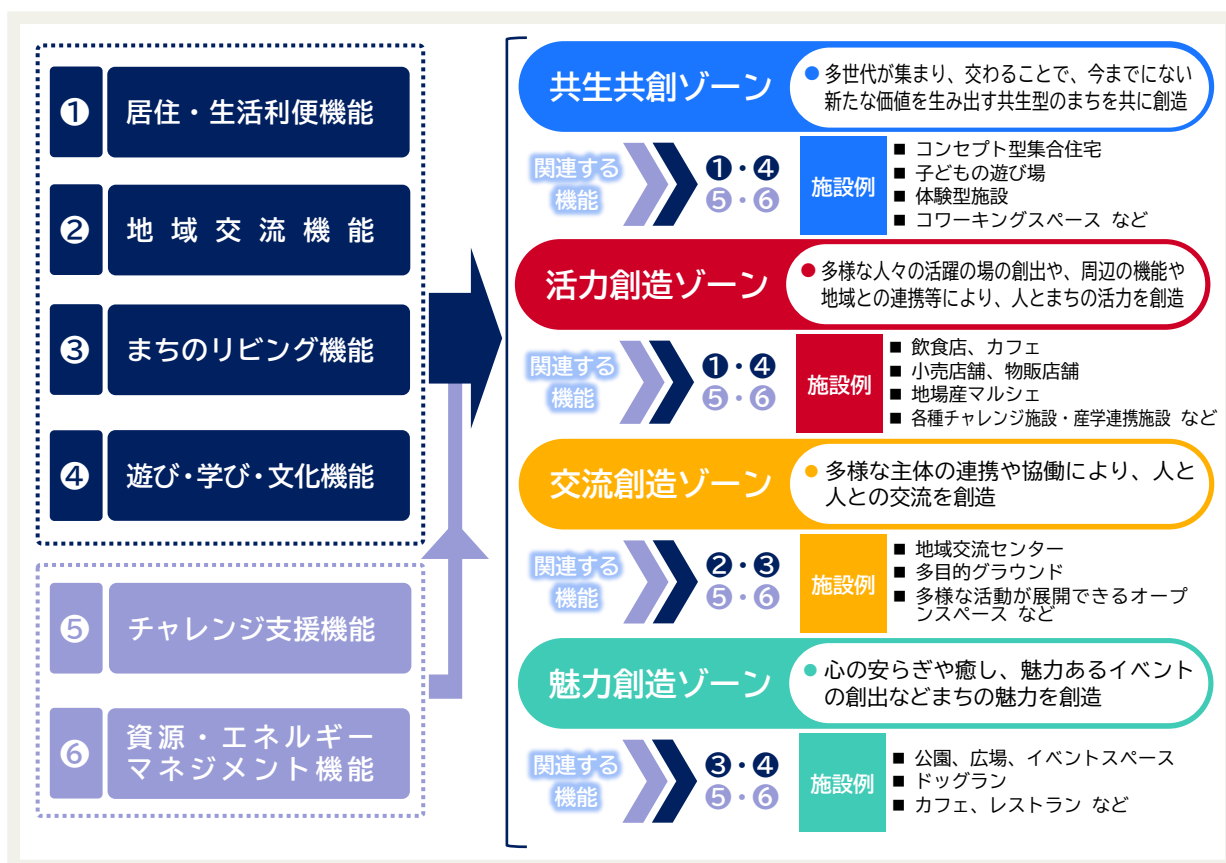
## 2 ゾーニング※

### (1) ゾーニングの方針

対象地では、各導入機能が連携し、対象地全体として機能していくことが重要です。このため、導入機能とゾーンを1機能1ゾーンの対応関係で整理すると、単なる機能の寄せ集めになってしまうおそれがあるため、機能間連携や相乗効果を最大限発揮するゾーニングを検討していく必要があります。

以上の点を踏まえ、「未来のまち」として想定される対象地への6つの導入機能について、機能間の連携や相乗効果が生まれやすい機能を組み合わせ、以下4つのゾーン（共生共創ゾーン、活力創造ゾーン、交流創造ゾーン、魅力創造ゾーン）を設定しました。

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できることにより、創造的かつ魅力的な活動の創出を目指すこととします。



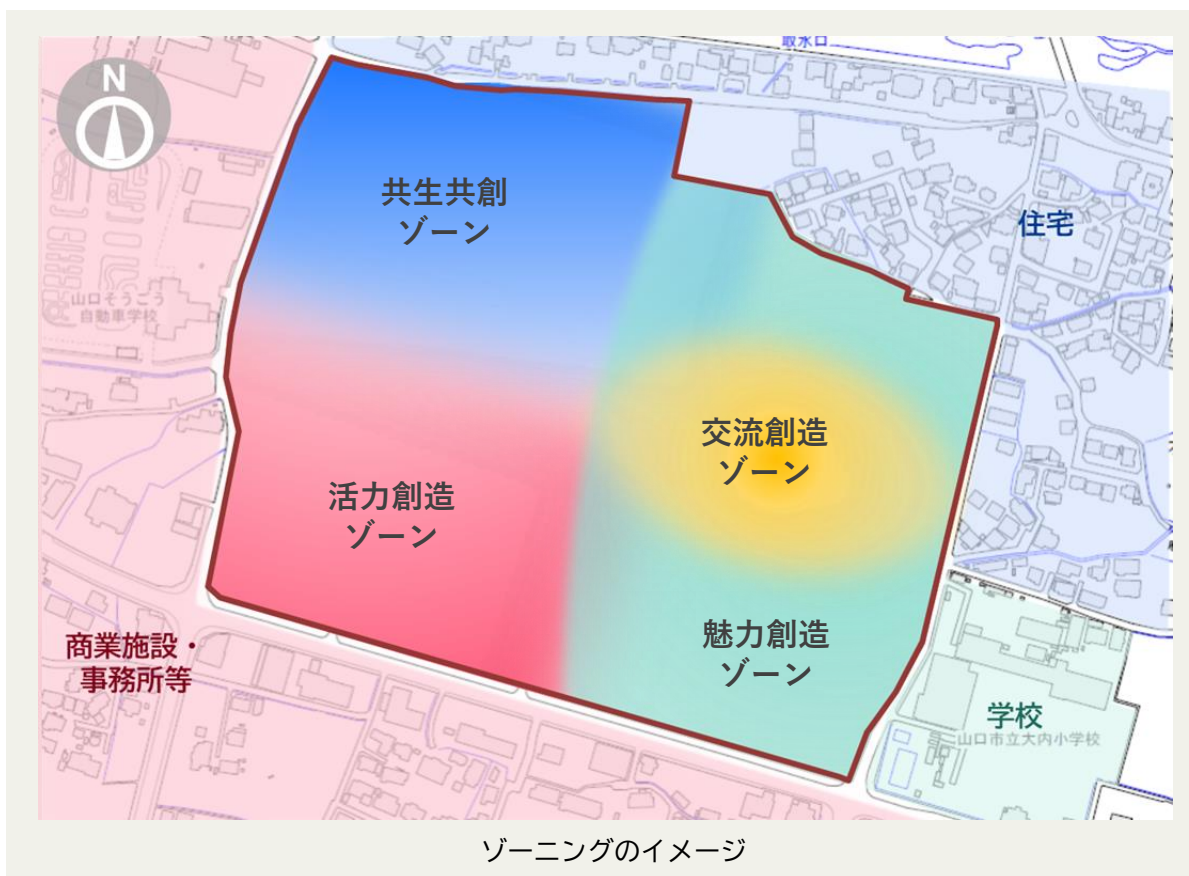
※ 施設例で示したものは例示であり、必ずしもこの内容の全てを取り入れるというものではありません。

## (2) ゾーニング（イメージ）

多くの人を呼び込み・惹きつける魅力あるまちづくりを進める上では、多様な主体が「創造的に交わる」こと（ゾーン間の連携・連動）が重要です。

また、周辺の既存施設との調和や、地元要望（地域交流センターの配置や既存緑地等の活用）に配慮するとともに、民間事業者との対話を踏まえ、民間事業者の創意工夫を凝らした機能導入が期待できるようなレイアウトとすることも重要となります。

これらのバランスを考慮しながら検討し、各機能の効果が最も発揮され、事業の実現性が高いゾーニングのイメージとして、次のとおり整理しました。



### Point

- ◆ **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、にぎ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、落ち着いたある周辺環境と調和する位置に設定



### (3) 各ゾーンの特性と想定される機能

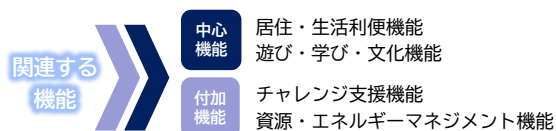
#### 共生共創ゾーン

多世代共生により新たな価値を生み出すゾーンです。

コンセプト型集合住宅などの居住機能は、他の導入機能と一体感を保ちつつ相乗効果を生み出すとともに、山口県への移住・定住や、周辺地域の空き家や空き地対策にも寄与することが期待されます。

また、親子で遊び、学べる機能や、多様な世代が利用できる体験型アクティビティなどを通じて、次代を担う子どもの豊かな人格形成や、多世代の交流なども期待されます。

多世代が集まり、交わることで、今までにない新たな価値を生み出す、共生型のまちを共に創造していきます。



機能例	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 多世代の住民同士の交流等を生み出す生活機能</li> <li>■ すべての子どもに開かれた遊び場・学び場の機能</li> <li>■ 幅広い世代を惹きつける体験機能</li> <li>■ 新たなチャレンジやしごとづくりの機能 など</li> </ul>
施設例	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ コンセプト型集合住宅</li> <li>■ 子どもの遊び場</li> <li>■ 体験型施設</li> <li>■ コワーキングスペース など</li> </ul>

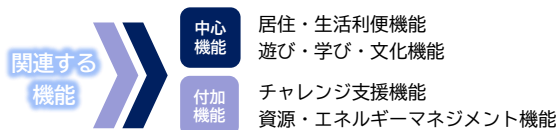
#### 活力創造ゾーン

エリアの活力創出拠点となるゾーンです。

周辺にはない新たな生活利便機能を導入したり、他の機能との併設、地域関係者との連携などにより、地域の価値の向上が期待されます。

また、多様な人々がそれぞれの個性に応じた夢と希望がかなう空間としての役割も期待されます。

多様な人材の活躍の場の創出や、周辺の既存施設や機能、地域との連携等により、人とまちの活力を創造していきます。



機能例	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 子育て世代をはじめ幅広い世代を惹きつける体験機能</li> <li>■ 新たなチャレンジやしごとづくりの機能 など</li> </ul>
施設例	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 飲食店、カフェ</li> <li>■ 小売店舗、物販店舗</li> <li>■ 地場産マルシェ</li> <li>■ 各種チャレンジ施設・産学連携施設 など</li> </ul>



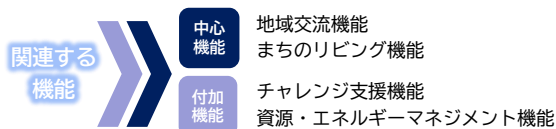
## 交流創造ゾーン

新たな地域の活動拠点となるゾーンです。

地域交流センター等を核として、多様な人々の知識や経験を取り込んで生かせる空間が生まれることで、魅力的な活動が連鎖的に生まれることが期待されます。

また、多目的に利用できるグラウンドの整備により、スポーツやレクリエーション活動などを通じた交流の場としての役割も期待されます。

多様な主体の連携や協働により、自発的・偶発的な交わりなど、人と人との交流を創造していきます。



### 機能例

- 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
- 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 など

### 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

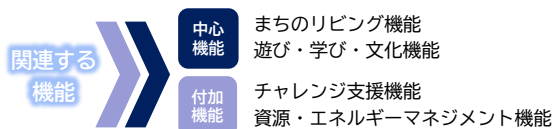
## 魅力創造ゾーン

エリアの魅力創出拠点となるゾーンです。

誰もがいつでも訪れることができ、様々な人がくつろげるサード・プレイス※を創ることにより、幅広い世代の人々を惹きつける魅力ある空間が生まれます。

また、こうした空間を活用して、多世代をターゲットにした多種多様な魅力あるイベント等が開催されることにより、周辺エリアを含めた活性化にもつながることが期待されます。

心の安らぎや癒しの空間や、その空間を活用した野外イベントや催事など様々なイベントの開催により、まちの魅力を創造していきます。



### 機能例

- 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 など

### 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



### 3 段階的な土地の利活用

対象地は、約18.7ヘクタールの広大な土地であり、全体の整備が完了して本格的な利活用が開始されるまでには、相応の期間を要すると想定されます。

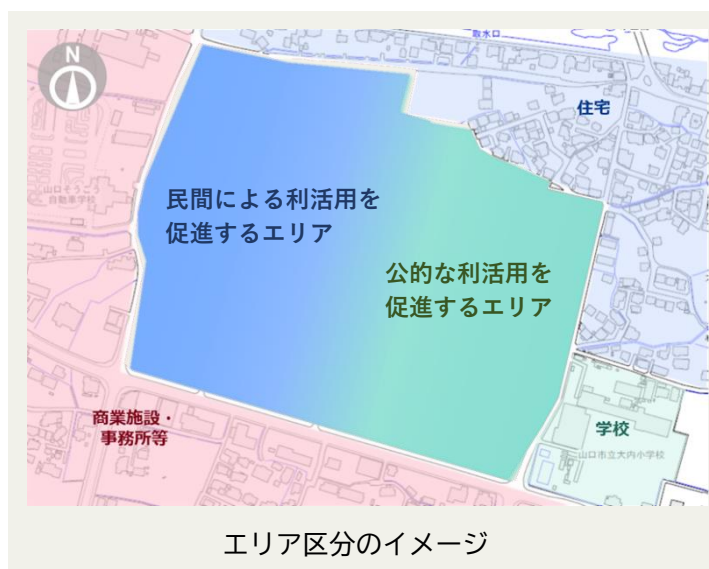
対象地への機能・施設の導入には、民間による利活用によるものと公的な利活用によるものがありますが、それぞれの導入に至るまでの手続や取組、それらに要する期間などは大きく異なります。一方、地域交流センターをはじめとする地元要望を踏まえた機能・施設については、早期の導入が期待されています。

こうしたことを踏まえ、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、次のとおり対象地を大まかに区分した上で、段階的に利活用を進めていくこととします。

#### (1) 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、交流創造ゾーンや魅力創造ゾーンが含まれる東側は、周辺の既存施設（学校、住宅等）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図ることとします。

また、共生共創ゾーンや活力創造ゾーンが含まれる西側は、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として確保します。



#### (2) 土地利用の順序

民間による利活用については、事業者の選定に向けて様々な事前の取組が必要となり、それに相応の時間を要するため、まずは公的な利活用を促進するエリアから、具体的な整備に着手します。

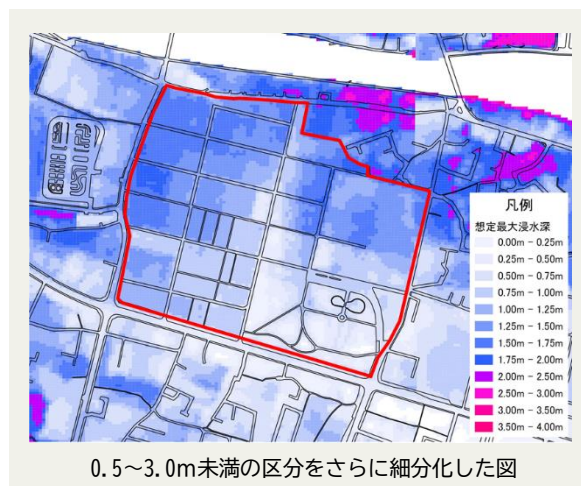
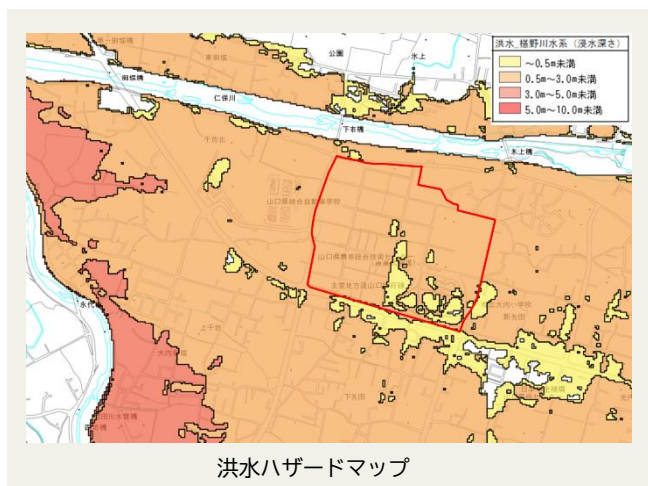
これと並行して、民間による利活用に向けた取組を進め、準備が整った段階で、事業者の選定や施設整備に移行します。

また、このように公的な利活用を先行させることで、対象地の価値や魅力が向上することとなり、民間事業者の創意工夫をより効果的に引き出すことができると期待されます。

## 4 土地利用において留意すべき事項

### (1) 地盤高

対象地の土地利用に当たっては、周辺の道路面より低い箇所へ盛土を実施することが想定されます。また、対象地は、想定最大規模の降雨（流域の24時間の総雨量430ミリメートル）において最大2.0メートル未満の浸水が想定されています。土地造成に当たっては、周辺環境との調和を鑑みながら、最適な地盤高を慎重に検討することが必要です。



### (2) 隣接市道

対象地の利用形態が変わることに伴い、自動車の交通量の増加が想定されるため、交通安全対策等の観点から、対象地の西側に隣接する市道長野御堀2号線(都市計画道路)を改良する予定です。

また、対象地の東側に隣接する市道小野水上線についても、安全確保のため、対象地に隣接する区間の整備を行う予定です。

対象地の利用に当たっては、これらの道路整備と調整を図りながら事業を実施していく必要があります。



### (3) 区画道路

対象地の利用に当たり、居心地が良く歩きたくなるような、歩行者にやさしい空間としていくため、通過交通車両が流入しないように配慮して、対象地内の区画道路の位置を検討する必要があります。また、区画道路の位置は、対象地への各導入機能が連携し、全体として機能を発揮できるように配置を検討することも重要です。

既存の道路との接続に関して、県道山口防府線から対象地への直接の出入口の設置を検討す

る場合は、県道の交通渋滞が悪化することとならない位置とするよう十分配慮する必要があります。また、区画道路を市道長野御堀2号線と市道小野氷上線と接続させる場合には、それぞれ大内千坊地先交差点と大内小学校前交差点から適切な距離を確保することで安全を確保することも重要です。

このほか安全性に関することとして、対象地の東隣に小学校が位置しており、対象地付近の道路には通学路として利用されているものがあります。また、対象地を含む一帯はゾーン30プラス<sup>\*</sup>に指定されています。こうしたことから、対象地内に設ける区画道路についても、見通しを良くし、安全性を確保することに十分留意することが必要です。

#### (4) 農業用水路

対象地を横断する既存の農業用水路は、仁保川から取水した水が勾配に沿って東側から西側へ流れ、問田川へ向かう流れとなっています。

対象地の利用に当たっては、水路の移設や統合整理を行う場合を含め、下流の農地で従前通りの水利使用ができることを前提に検討することが必要です。

#### (5) 雨水排水

対象地における雨水は、先述の農業用水路を経由して問田川に排水されています。

既存の農業用水路の流下能力には限りがあるため、大雨時には一定期間、一定量の雨水を調整池等により管理することが必要です。例えば、建物や駐車場の地下空間の利用などにより、空間効率の高い調整池の配置とすることも考えられます。

## 第6章

# 今後の進め方・事業スケジュール

## 1 今後の進め方

### (1) 段階的な整備

#### ■ 公的な利活用を促進するエリアからの整備着手

土地利用方針で示したとおり、公的な利活用を促進するエリアから順次、整備に着手し、対象地全体の価値の向上を図った上で、民間による利活用を促進するエリアでの事業者選定に進んでいくなど、段階的に整備を進めます。

また、段階的に整備を進める過程においては、暫定的な利活用なども含めて、土地の有効活用に努めます。

#### ■ 対象地全体の基盤整備基準の設定

段階的に整備を進めるに当たり、敷地造成などの基盤整備が効率的に行われ、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に、あらかじめ、雨水排水対策を考慮して、造成地盤高・水路・調整池など、対象地全体にわたる基盤整備の基準を設定します。このようにすることで、地域交流センターをはじめとした施設等の整備を円滑に進めることができます。

### (2) 公的な利活用を促進するエリア（東側）

このエリアでは、ゾーニングも踏まえながら、地域交流センターを整備するとともに、既存グランドや既存緑地の活用方法等を検討することとします。

基本的な機能や利活用方策については、西側のエリアでの民間による利活用との連動やつながりが図られるよう検討していきます。

なお、東側に隣接する市道小野氷上線については、安全確保のため、対象地に隣接する区間の改良や歩道整備をすることとします。

### (3) 民間による利活用を促進するエリア（西側）

「未来のまち」モデルの構築に資する機能等を踏まえた上で、対象地での実現性が高く効果的な機能・施設について情報の収集・分析を継続しながら、事業手法などを含めて、民間事業による導入機能等の具体的な要件を決定します。

この要件と(1)で述べた対象地全体の基盤整備の基準をもとに、区画道路のレイアウトを検討するとともに、導入機能等に応じて都市計画の見直しをした上で、事業者の選定に移ります。

なお、西側に隣接する市道長野御堀2号線（都市計画道路）については、自動車の交通量の増加が想定されるため、対象地周辺の交通渋滞の緩和や、交通安全対策等の観点から、必要に応じて関連する都市計画の変更を行った上で、対象地に隣接する区間を改良することとします。

#### (4) 民間による利活用に係る事業用地の取扱い

民間事業者による事業運営に対し県として一定の権限行使を留保するため、事業用地となる県有地は、事業用定期借地などの長期有償貸付とすることを基本とし、契約の相手方となる民間事業者は公募により選定することとします。

ただし、機能・施設についての分析や、基盤整備の実施手法等の検討の結果、貸付より売却を適切とする区域が生じた場合には、その区域については売却の方法によるものとします。

#### (5) 民間事業者の選定

##### ■ 公募の考え方

事業者の公募は可能な限り一括して行うことを基本としますが、効果的な利活用を進める上で有益である場合には、機能間の連携や全体としての統一感を損なわないよう配慮しながら、複数の区域に分けて段階的に公募を行うことがあります。

公募に際し様々な業態の事業者がコンソーシアム（共同事業体）等を組成して、それぞれの強みを生かした事業実施を行うこともできるよう、事業者選定の参加資格等の具体化を進めます。

このほか、事業者の公募に向けて、事業の実現性や持続可能性を考慮しつつ、本計画を踏まえて事業者が一定の自由度を持って利活用の提案ができるように募集要件やスケジュール等を整理します。

##### ■ 選定手続における配慮事項

「未来のまち」として最も効果的に対象地を利用することができる事業者を選定する必要があり、価格競争を基礎とした通常の競争入札にはなじまないと考えられるため、競争原理を適切に機能させることを前提としながら、対象地での早期の事業実施や、手続に参加する事業者の負担軽減にも十分に配慮して、具体的な選定手続の内容を検討・決定していくこととします。

なお、その一例としては、公募において最も優れた提案をした者との間で、協定を締結して仮の地位を定めた上で、事業者において詳細設計や許認可の取得等を進め、最終的な契約に至る手法などが考えられます。

##### ■ 基盤整備の具体的な手法等

土地造成や区画道路の整備などの基盤整備については、対象地全体の基盤整備の基準を設定した後に、「未来のまち」としての機能を最大限に高める観点から、官民の役割分担や費用の負担の在り方を含めて具体的な実施手法等を検討し、選定手続に反映させます。

#### (6) 都市計画の見直し

用途地域など、都市計画における建築物の用途等の制限については、対象地に導入される機能や施設等の内容に応じて、必要な見直しを行います。

対象地の柔軟な利活用を可能とするために、複数の街区に区分するなどきめ細かな対応が必要となることも想定されることから、こうした対応が必要な部分については、事業者の選定後に、提案に係る具体的な土地利用を踏まえて、地区計画<sup>\*</sup>制度の活用など、その実現に向けて官民で連携しながら取り組んでいくこととします。

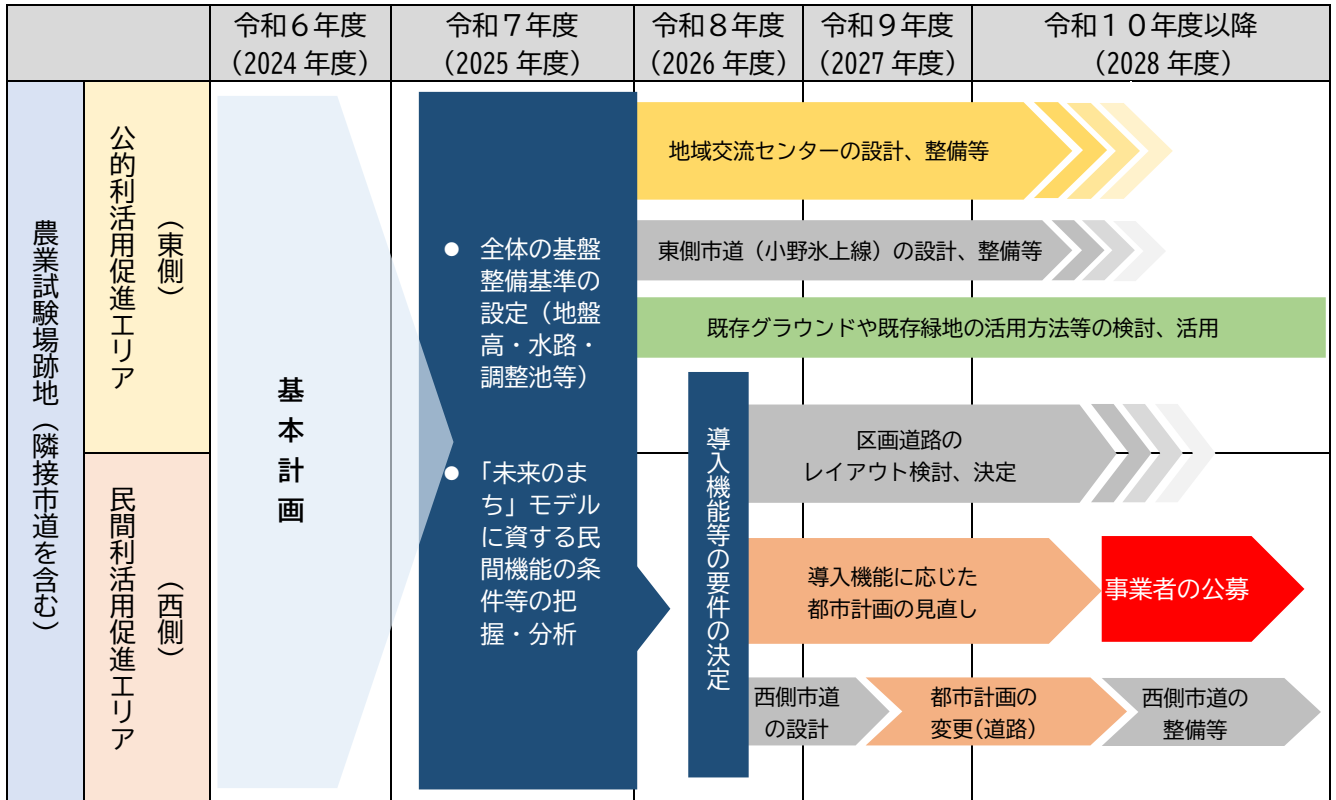


### (7) その他

周辺との調和や連動の観点も踏まえながら、事業者を主体とした導入機能の相互連携や地域との連携、情報発信を担うエリアマネジメント※機能の導入促進など、一体感のあるまちづくりを進めるための適切な手法について検討します。

## 2 事業スケジュール

事業スケジュールを次のとおり想定します。



※ 事業スケジュールは、現時点での想定であり、各関係機関等との協議の状況によっては、今後変更となる可能性があります。

# 資料

## 資料1 サウンディング型市場調査（令和6年1月～2月）の結果及び分析・整理の概要 ～「未来のまち」として想定される対象地への導入機能に対する提案に係る部分～

### ● 居住・生活利便機能

#### 【意見・提案（主なものや注目点）】

（居住関係）

- コンセプト型の集合住宅や戸建て住宅の導入を想定しており、特に集合住宅は、山口県への移住・定住につながるものがよいと考えている
- 居住機能だけでなく、エリアマネジメントなどを介して生活利便や地域交流等の諸機能とも一体感を保ち、対象地全体として機能していく必要がある
- 空き家の増加が問題となっている中、跡地内の居住機能としては、戸建て住宅よりもコンセプトを持たせた賃貸住宅を導入して、周辺地域の空き家や空き地に居住者を呼び込むような手法を検討してはどうか

<提案のあった主な機能等>

- 定住促進や子育て支援などを目的としたコンセプト型集合住宅、戸建住宅 など

#### 【分析・整理】

- 機能の導入に当たっては、移住・定住につながる仕組みや周辺の空き家の状況等を考慮し、コンセプト型集合住宅（賃貸）を中心とした方がよいことを確認
- 他の機能と一体感を保ちつつ、相乗効果を生み出すためには、別途、対象地全体のエリアマネジメント機能の導入が必要

#### 【意見・提案（主なものや注目点）】

（生活利便関係）

- 生活利便の機能として、周辺にはない新たなものを導入した上で、地域交流スペースなど他の機能を併設したり、様々な地域関係者と柔軟に連携し、地域の価値の向上につながる取組が可能
- 民間事業として全体を維持・再投資していくためにも、ある程度の規模の収益性のある施設を核として置きたい

<提案のあった主な機能等>

- 飲食店・カフェ、地場産マルシェ、小売店舗・物販店舗 など

#### 【分析・整理】

- 地域の価値を高める上では、対象地周辺の既存の施設とは重複・競合せず、相乗効果が期待できるものを導入した方がよいことを確認
- 民間事業者による対象地全体の利活用を成立させるためには、核となる収益性のある施設が必要

### ● 地域交流機能

#### 【意見・提案（主なものや注目点）】

- 地域交流センターや多目的スペースをはじめとした、日常的な活動の場があるとよい
- 周辺地域も巻き込みながらNPOなどと連携して、民間主導でエリアマネジメント機能を設け、導入機能の融合や内外への情報発信を担うことが重要

<提案のあった主な機能等>

- 地域交流センター、芝生広場等の多目的スペース、オープンな学習スペース、カフェ、ライブラリー、カルチャー教室、エリアマネジメント機能 など

#### 【分析・整理】

- 導入機能の連携や内外への情報発信を担うものとして、エリアマネジメント機能の導入が必要
- 地域交流センターは、日常的な活動の場として多様な交流等を生み出し、他機能への好影響が考えられることから、その立地が有効であることを確認

## まちのリビング機能

### 【意見・提案（主なものや注目点）】

- 公園・広場、カフェ、多目的に利用できるグラウンドなどの機能を設け、人々がくつろぐことのできるサードプレイスの形成を目指す
- 活用方策としては、若者や子育て世代など多くの人にとって魅力ある空間形成に向けた野外イベントや催事の開催などを行う

#### <提案のあった主な機能等>

- 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、物販施設、書店、多目的グラウンド、全天候型スポーツパーク など

### 【分析・整理】

- ➔ 公園や広場に民間事業としてカフェや飲食店、書店、ドッグランなどを併設することで、多様な人々がくつろげる空間を創出することが期待できる
- ➔ 魅力的な空間を形成するためには、野外イベントや催事の開催などの活用方策が重要

## 遊び・学び・文化機能

### 【意見・提案（主なものや注目点）】

- 子どもの発達段階に応じて多様な遊びを体験できる機能や、未来を切り開いていく力をつける様々な探求型の学び機能があるとよい
- 若者や子育て世代、中高年を問わず、多様な世代が利用でき、自己成長の機会を提供できる体験型のアクティビティがあるとよい
- 具体的な検討をする際には、事業性の確認が必要となる
- 収益などの面で事業性を確認できれば、既存の農地の一部活用も想定される

#### <提案のあった主な機能等>

- こどもの遊び場、体験型施設、自習・学習スペース など

### 【分析・整理】

- ➔ 次代を担う子どもたちの成長に合わせた、親子で遊び、学べる空間が必要であることを確認
- ➔ 多様な世代が利用できる、体験型の施設が必要であることを確認
- ➔ 機能が導入されるには、事業性を確保できるかどうかがキーポイントとなる

## チャレンジ支援機能

### 【意見・提案（主なものや注目点）】

- 若者に魅力あるエリアとするために、産学官連携を想定した機能や、県内大学等と連携した機能があるとよい
- 導入に当たっては、既存の同様な機能とのすみ分けが必要

#### <提案のあった主な機能等>

- ワーキングスペース、ビジネスセンター、貸し会議室、インキュベーション施設、大学のサテライトキャンパス、企業と大学の共同研究のための施設 など

### 【分析・整理】

- ➔ 産学官連携を想定した機能や、大学等と連携した機能については、これを主導する事業者が存在するなどの条件が整えば導入される可能性があることを確認
- ➔ 引き続き、付加的な機能（中心的な機能をさらに高めるために導入を検討する機能）として位置付けることが必要であることを確認

## 資源・エネルギーマネジメント機能

### 【意見・提案（主なものや注目点）】

- 持続可能なまちづくりに向けて、自然エネルギーの積極的な活用や、エリア全体の脱炭素の取組が考えられる
- 既に様々な環境負荷の低減に取り組んでおり、導入する各機能や施設などにおいても脱炭素化の推進に貢献できる

#### <提案のあった主な機能等>

- 太陽光・地中熱等のエネルギー活用、EV充電の敷設、蓄電池設備の有効活用 など

### 【分析・整理】

- ➔ 対象地に導入される他の機能の内容に応じて、対象地全体で民間事業者により様々な脱炭素化の取組が期待できることを確認
- ➔ 他の導入機能に応じて実施内容を組み立てるものであり、引き続き、付加的な機能として位置付けることが必要であることを確認

## 資料2

## 用語解説

「山口県農業試験場跡地利用基本計画」に記載されている用語のうち、専門的な用語、十分に定着していない用語などについて、その解説を記載しています。

## 【あ行】

## ◆インキュベーション

創業間もない起業家や新分野へ展開しようとする起業家を支え、その成長や事業化を促進すること。

## ◆Well-being

「心豊かな暮らし」や「地域幸福度」を意味するものであり、身体的・精神的・社会的に良好な状態にあること。

## ◆雨水貯留施設

雨水が河川や水路に流入する量を抑えるために、雨水を一時的にためる施設のこと。

## ◆エリアマネジメント

特定の区域を単位に、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・企業等による主体的な取組のこと。

## ◆オープンスペース

ビルやマンションなどの敷地内において建築物が建てられていない空間や、広場や公園、街路、河川などの公共の空き地のこと。

## 【か行】

## ◆居住誘導区域

立地適正化計画において、都市の居住者の居住を誘導すべき区域として定める区域のこと。山口市版立地適正化計画の「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」では「基幹ネットワーク沿線居住エリア」の名称で定められている。

## ◆建蔽率

建築物の敷地面積に対する建築面積の割合のこと。

## ◆コワーキングスペース

利用者間の連携・交流を促し、コミュニケーションを通じて情報や知恵を共有し、状況に応じて協働しながら価値を創出していく働き方が行える空間のこと。シェアオフィスは作業の場所を意味する場合が多いが、コワーキングスペースは利用者同士が交流を図りビジネスの機会を生み出す可能性を持っている。

## ◆コンセプト型集合住宅

デザインや環境、設備、生活スタイルなどの一定のテーマに沿って作られた集合住宅のこと。

## 【さ行】

## ◆サード・プレイス

自宅、職場や学校以外の第三の居場所となる空間。都市の住民に必要不可欠な場であり、誰でも気軽に通え、精神的にも開放された空間のこと。

## ◆サウンディング型市場調査

民間事業者と直接対話をして、事業内容や事業スキーム等に関して、民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行う調査のこと。

## ◆スマートシティ

ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）の高度化により、都市や地域の抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける、持続可能な都市や地域のこと。

## ◆ゼブラゾーン

車両の安全かつ円滑な走行を誘導する必要がある場所に設けられる道路標示又は区画線で、正式には導流帯という。一般的に白色のしま模様で道路上に示される。

## ◆ゾーニング

土地利用に関する計画づくりに際して、建物の利用状況などの特性により区域を区分すること。

## ◆ゾーン30プラス

市街地等の生活道路及び通学路における歩行者等の安全を確保するため、最高速度を時速30キロメートルとする区域規制と、道路管理者による凸部や狭さく部などの物理的デバイスの設置とを組み合わせ、より効果の高い対策を実施する区域のこと。

## 【た行】

## ◆地区計画

いくつかの街区などからなる比較的小さな地域のまとまりを単位として、道路、公園などの配置や、建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積や壁面の位置など、きめ細かなルールを定める計画のこと。

## ◆TDM

交通需要マネジメント（Transportation Demand Management）の略。都市又は地域レベルの道路交通混雑を緩和するため、道路利用者の時間の変更、経路の変更、手段の変更、自動車の効率的利用、発生源の調整等により、交通需要量（交通行動）を調整する手法のこと。

## ◆DX

デジタルトランスフォーメーション（Digital Transformation）の略。情報通信技術の活用により人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。

## ◆都市計画道路

都市交通の最も基幹的な都市施設として、都市計画法に基づいて都市計画決定された道路。都市の骨格を形成し、安全・安心な住民生活と円滑な都市活動を確保する。

## 【な行】

## ◆内水氾濫

雨水の排水先の河川の水位が高くなると

きなどに、雨水が河川へ排水できなくなり、堤防で守られている側の土地が浸水する現象のこと。

## 【は行】

## ◆光ファイバ

ガラスやプラスチックの細い繊維でできている、光を通す通信ケーブルのこと。信号の減衰が少なく、超長距離でのデータ通信が可能。

## ◆5G

「G」はGeneration（世代）の略で、第5世代移動通信システムのこと。「超高速」「多数接続」「超低遅延」といった特徴を持つ。

## 【や行】

## ◆やまぐち情報スーパーネットワーク（YSN）

県が整備した、全県的な高速大容量の光ファイバ網のこと。「高度なセキュリティ」を有する全県的な情報通信の基幹ネットワークであり、行政分野だけでなく、県内民間企業や大学・試験研究機関で利用されている。

## ◆容積率

建築物の敷地面積に対する延べ床面積の割合のこと。

## ◆用途地域

住居の環境の保護や業務の利便の増進等を目的とした土地の合理的利用を図るため、都市計画法に基づき、建築物の用途、容積率、建蔽率、各種の高さなどについて定める地域地区の一つ。

## 【ら行】

## ◆立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づき、市町村が住宅や医療、福祉、商業施設等の都市機能増進施設の立地の適正化を図るために作成する計画のこと。山口市では、平成31年4月に山口市版立地適正化計画として「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」の名称で策定されている。

## 資料3

## これまでの経緯

年月日	内容
平成31年 1月 4日	県と山口市による「農業試験場等跡地利用検討協議会」を設置
平成31年 1月24日	第1回農業試験場等跡地利用検討協議会
令和 4年 2月21日	第2回農業試験場等跡地利用検討協議会
令和 4年10月 6日 ～10月21日	サウンディング型市場調査
令和 5年 2月 7日	第3回農業試験場等跡地利用検討協議会
令和 5年 3月20日	山口県農業試験場跡地利用基本構想を策定・公表
令和 5年11月24日	第4回農業試験場等跡地利用検討協議会 「山口県農業試験場跡地利用基本計画策定に向けての中間整理」 を取りまとめ
令和 6年 1月30日 ～ 2月 2日	サウンディング型市場調査
令和 6年 3月26日	第5回農業試験場等跡地利用検討協議会
令和 7年 2月13日	第6回農業試験場等跡地利用検討協議会
令和 7年 6月 3日	第7回農業試験場等跡地利用検討協議会
令和 7年 7月15日	山口県農業試験場跡地利用基本計画を策定・公表





