

産業交流拠点“小郡都市核”

新山口駅北地区重点エリア整備方針

平成22年3月

山 口 市

新山口駅北地区重点エリア整備方針

～ 目 次 ～

1 はじめに	P 1
2 整備方針策定の背景	P 2
（１）整備方針の位置づけ	
（２）整備の目的	
（３）ターミナルパーク整備の概要	
3 重点エリアの概要	P 7
（１）小郡都市核の概要	
（２）重点エリアの概要	
（３）その他	
4 整備方針	P 12
（１）整備の基本的な考え方	
（２）導入すべき機能・施設	
レイヤー１（プロスペリティ～にぎわい～）	
レイヤー２（アイデンティティ～個性・価値～）	
レイヤー３（サステナビリティ～持続可能性～）	
（３）土地利用のあり方	
（４）その他の配慮すべき事項	
5 整備方針の具現化にあたって	P 23
（１）整備スケジュール	
（２）具現化にあたり留意すべき事項	
用語解説	P 26

本文中、アンダーライン（_____）を付している用語については、この頁をご参照ください。



小郡都市核エリア

- 新山口駅再生ゾーン(約25ha) 
- 市街地形成ゾーン (約35ha) 
- うち重点エリア (約12ha) 
- 業務集積ゾーン (約170ha) 



新山口駅北地区重点エリア

1 はじめに

山口県のほぼ中央に位置する本市小郡地域（旧吉敷郡小郡町）は、古くから交通の要衝として栄え、特に、山陽本線の拠点駅、山口線、宇部線の起点駅でもある新山口駅（旧小郡駅）北地区周辺は、駅利用者をはじめ近隣住民や旧国鉄関係者等、昼夜を問わず多様なにぎわいを見せていました。

しかしながら、車社会への移行をはじめとする時代環境の変化に伴い、昭和の後半から平成にかけ、その求心力にもかげりが見られるようになり、往年のにぎわいは姿を消したままの状態となっています。

一方、駅南地区は、山陽新幹線の開通を契機とする市街地開発事業により、業務ビルやホテル、マンション等の建設が進み、県下を管轄する全国規模の企業の営業所や卸売業、対事業所サービス業が集積するなど、新市街地の形成が進んでいます。

このように、駅南北で全く異なる状況変化を見せていますが、小郡地域全体での人口や事業所数は一貫して伸び続けており、昼夜間人口比率も 120 を超えるなど、県内外の交通結節点という強みから、今なお高い求心力を保持している状況にあります。

こうした状況の中、平成 17 年、県央部における長年の課題であった県勢発展をリードする中核都市の実現を目指し、旧山口市、旧小郡町、旧秋穂町、旧阿知須町、旧徳地町が合併（その後、平成 22 年 1 月には旧阿東町と合併）し、本市が誕生しました。

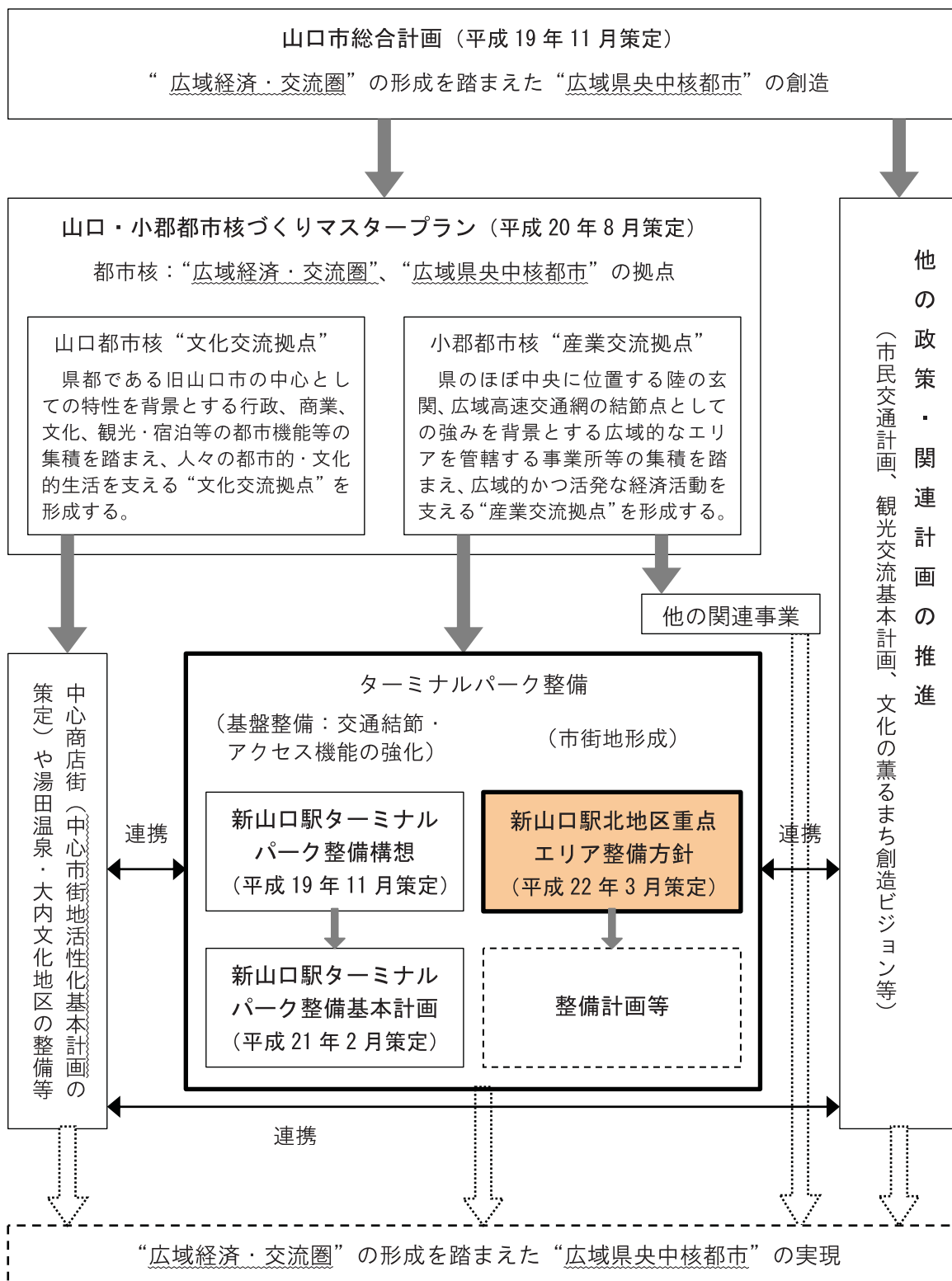
本市は、パラダイムシフトともいえる社会経済情勢の大きな転換を踏まえた持続可能なまちづくりを進める観点から、中長期的なまちづくりの目標として“広域経済・交流圏”の形成を踏まえた“広域県央中核都市”の創造を掲げ、集約型都市構造（エコ・コンパクトシティ）の構築や多様な産業振興等を通じ、広域的に活力を生み出していくこととしており、その実現に向け、2つの広域交流拠点、山口都市核（文化交流拠点）・小郡都市核（産業交流拠点）づくりを積極的に進めることとしています。

新山口駅北地区重点エリアは、内外の交通結節点である“産業交流拠点”小郡都市核の中心に位置し、多くの低未利用地を有するポテンシャルの高い一帯であり、このたび、“新山口駅ターミナルパーク整備（基盤整備）”とともに小郡都市核づくりのリーディングプロジェクトである“ターミナルパーク整備”の一環として市街地形成を図ることとしました。

当該整備方針は、この市街化を進めるにあたり、どのような都市機能・施設を導入すべきか、どのような土地利用をすべきか等について明らかにするものであり、今後の市街化の具現化に向けた基本的な整備方針となるものです。

2 整備方針策定の背景

(1) 整備方針の位置づけ



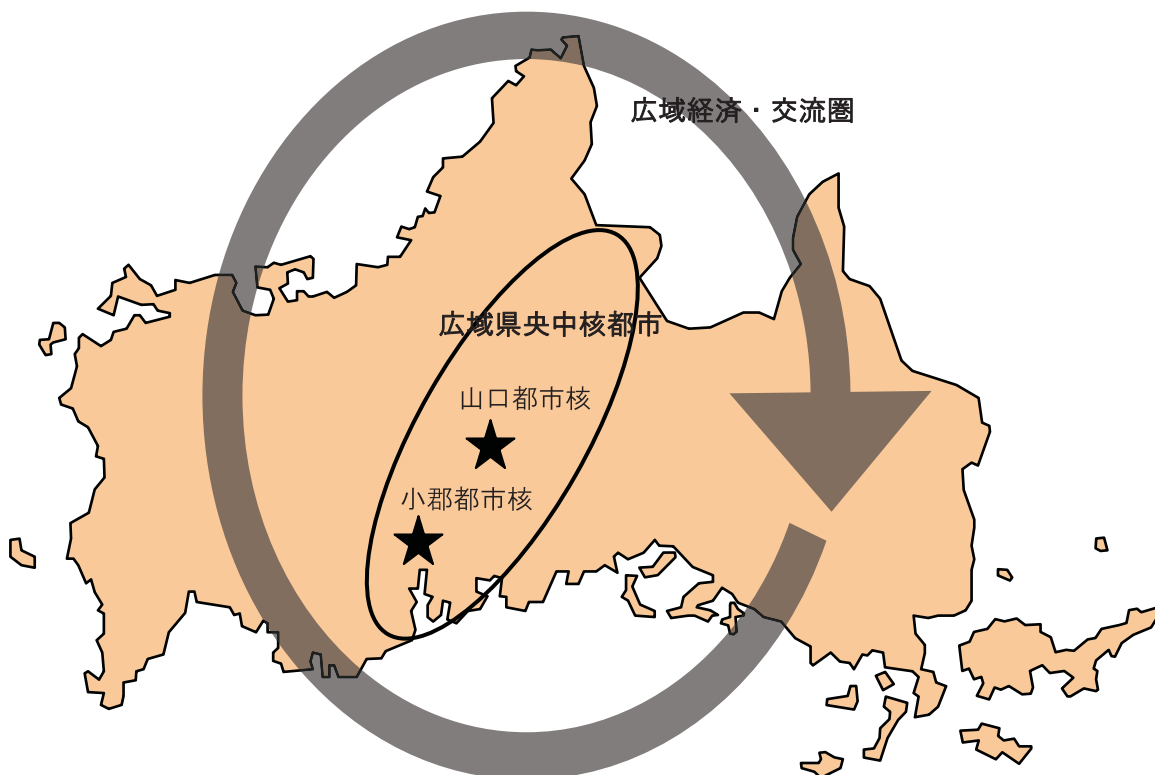
(2) 整備の目的

■ “広域経済・交流圏”の形成を踏まえた“広域県央中核都市”の創造

本市は、平成 17 年 10 月に旧山口市、旧小郡町、旧秋穂町、旧阿知須町、旧徳地町の合併（その後、平成 22 年 1 月には旧阿東町と合併）により、新しい山口市としての歩みをスタートしました。

その後、平成 19 年 11 月、“ひと、まち、歴史と自然が輝く交流と創造のまち 山口”を目指すまちの姿とする「山口市総合計画」を策定し、この中で、広域的な視野を持った都市経営の視点から、“広域経済・交流圏”の形成を踏まえた“広域県央中核都市”の創造を進めることとしています。

これは、人口構造や経済環境等、取り巻く大きな時代背景の変化を踏まえ、将来にわたり自立・自活できる都市であり続けるため、広島・福岡・北九州地方中枢都市圏の影響を比較的受けにくい山口県中部を一つの圏域として捉え、圏域内の地域資源や都市ストックといった強みを最大限に活用し、域内・域外市場産業の振興と域内経済循環の促進を通じた圏域全体としての経済活動や人口の維持・拡大を図るとともに、これを支え多様な都市的サービスを提供することのできる存在感あふれる拠点都市の形成を図ろうとするものです。



■ “広域県央中核都市”の成長エンジンとしての都市核づくり“ターミナルパーク整備”

こうしたまちづくりの方向を踏まえ、“広域県央中核都市”の創造の具現化に向け、平成20年8月、「山口・小郡都市核づくりマスタープラン」を策定しました。

これは、広域的かつ多様な交流や都市活動が恒常的・集中的に営まれている山口・小郡の市街地を“広域県央中核都市”の拠点“都市核”と位置づけ、その求心力や拠点性をさらに高め、“広域県央中核都市”の成長エンジンとしようとするものであり、特に、小郡都市核は、県のほぼ中央に位置する交通の要衝、陸の玄関としての機能がさらに高まりつつあるほか、広域的なエリアを管轄する事業所やホテルの集積が進むなどしていることから、“産業交流拠点”としての都市核づくりを進めることとしています。

新山口駅北地区重点エリアは、「山口・小郡都市核づくりマスタープラン」に掲げる官民が一体となって重点的な空間整備を進めるエリアであり、小郡都市核づくりのリーディングプロジェクトとして位置づける“ターミナルパーク整備”として、積極的な市街地形成を図ろうとするものです。



(3) “ターミナルパーク整備”の概要

“ターミナルパーク整備”は、基盤整備に相当する“新山口駅ターミナルパーク整備”と市街地形成に相当する“新山口駅北地区重点エリア整備”の2つからなる小郡都市核づくりのリーディングプロジェクトです。

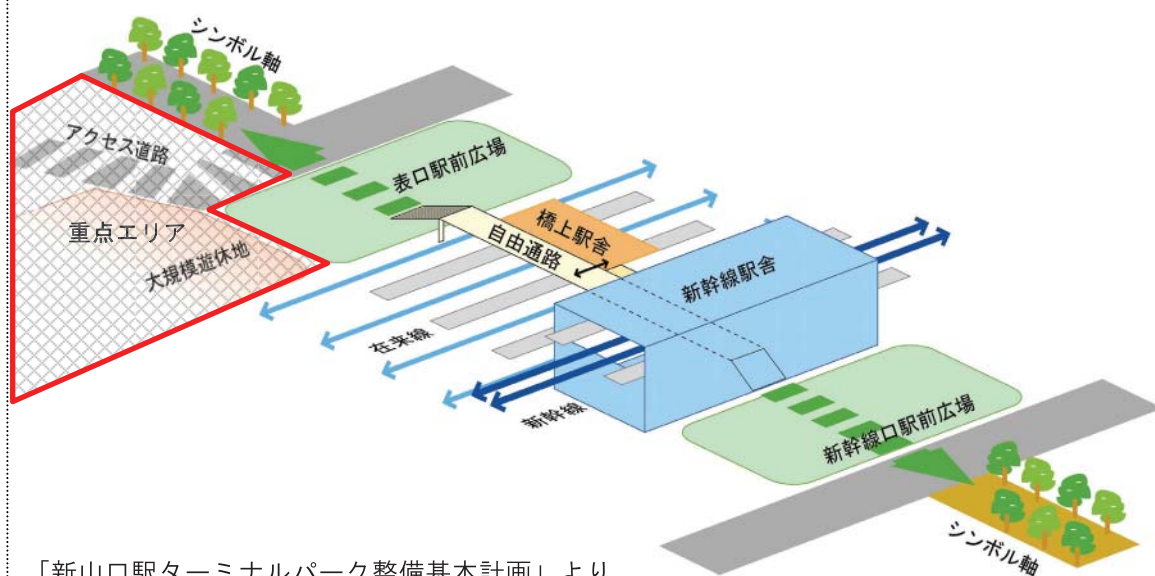
交通結節・アクセス機能の強化等を目指す“新山口駅ターミナルパーク整備”は、平成21年2月に基本計画を策定し、平成26年度を整備目標としています。

一方の“新山口駅北地区重点エリア整備”は、高次都市機能の導入等を柱とするにぎわいにあふれる新たな駅前空間の市街地形成を進めるものであり、“新山口駅ターミナルパーク整備”と並行して取り組むことにより、また、これによる相乗効果の発現等を通じ、県の陸の玄関にふさわしい“産業交流拠点”小郡都市核の形成を図るものです。

新山口駅
ターミナルパーク整備
(基盤整備)

新山口駅北地区
重点エリア整備
(市街地形成)

新山口駅ターミナルパーク整備のイメージ（鳥瞰図）



3 重点エリアの概要

小郡都市核及び重点エリアの概要等について整理します。

(1) 小郡都市核の概要

◆面積 約230ha

◆人口の推移（国勢調査）

駅北地区は減少しているが、駅南地区は大きく増加しており、全体としても増加の傾向にある。

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
計	3,657	3,860	4,124	4,559
駅北	1,781	1,711	1,455	1,313
駅南	1,876	2,149	2,669	3,246

◆事業所数の推移（事業所・企業統計調査）

人口と同様、駅北地区は減少しているが、駅南地区は大きく増加しており、全体としても増加の傾向にある。

	平成8年	平成13年	平成18年
計	902	924	938
駅北	423	399	369
駅南	479	525	569

◆従業者数の推移（事業所・企業統計調査）

人口、事業所数と同様、駅北地区は減少しているが、駅南地区は大きく増加しており、全体としても増加の傾向にある。

	平成8年	平成13年	平成18年
計	7,823	8,563	10,414
駅北	3,380	3,276	3,075
駅南	4,443	5,287	7,339

◆小郡都市核の位置付け（「山口・小郡都市核づくりマスタープラン」）

【基本方向】 「街の快適さと営みが広がる“産業交流拠点”の形成」

【めざす姿】 「地域を豊かにする“経済”のまち」

「新たな交流が生まれ、始まる“融合”のまち」

「山口県の陸の玄関にふさわしい“シンボリック”なまち」

「誰もが住みたくなるような“快適”なまち」

【ゾーニング】

新山口駅再生ゾーン（約25ha）

JR新山口駅を中心とする交通結節点の中心として、多様な人々に高い都市的利便、移動利便、案内機能を提供するとともに、山口県のゲートウェイにふさわしい快適さとシンボリックな表情を持つ“交わりの空間”づくりを進めます。

市街地形成ゾーン（約35ha）

業務集積ゾーンにおける事業所等の集積を促すとともに、広域的な経済活動を支える都市機能や旅行、ビジネス等、多様な人々の交流を促進する都市機能等の集積を図り、山口県の陸の玄関にふさわしい拠点性の高い“集いの空間”づくりを進めます。

なお、駅直近の西側に位置する一帯を重点エリアとし、官民が一体となって重点的な空間整備を進めます。

関連事業（重点エリア関連の抜粋）

- ・西側大規模遊休地を中心とする一帯における公共公益・大規模集客施設等、広域を対象に来街動機となるとともに新たな市街地形成を促す都市機能の整備

業務集積ゾーン（約170ha）

山口県のほぼ中央に位置する交通結節点としての特性や既存都市ストック等を生かし、広域を管轄する業務、業務支援機能等の集積を図り、広域経済を支えるとともに、活発なビジネス交流が展開される“営みの空間”づくりを進めます。

なお、南側の公共の利用を進めるエリアと西側の業務機能等を誘導するエリアについては、計画的・効率的な土地利用を進めるため、都市計画による面整備を通じた市街化を促進します。

(2) 重点エリアの概要

◆面積 約12ha

◆用途地域（建ぺい率、容積率）

- ・商業地域（80%、400%）
- ・準工業地域（60%、200%）

◆土地利用の現況

重点エリアの多くは低未利用地であるが、一部、事業所や住宅等が立地している。

- ・事業所等：ビジネスホテル、金融機関、小売業、サービス業など
- ・住宅等：住宅、マンション、JRアパートなど
- ・公共施設等：市道、唐樋川、長谷川、下水ポンプ場、跨線橋など
- ・その他：唐樋川の南に2.5ha程度の未利用地（市土地開発公社ほか所有）あり
地域高規格道路（県道山口宇部線）からのアクセス道路の整備予定あり

◆地価動向（小郡下郷1235番10外、1㎡）

87,400円（平成22年地価公示）

95,000円（平成21年地価公示）

102,000円（平成20年地価公示）

～

270,000円（平成10年地価公示）

(3) その他

◆新山口駅周辺地域におけるこれまでの経緯

昭和48年 駅南で土地区画整理事業が始まる

50年 山陽新幹線小郡駅が開業

平成5年 地方拠点都市地域の指定を受け、整備基本計画を策定する

駅北：小郡拠点地区（約18ha）

整備の方針：広域的な集客力を有する文化機能、対事業所サービス業などの業務機能及び宿泊機能、商業機能、交通・観光情報等を提供する情報サービス機能やターミナル機能、アメニティ機能、住宅

現 状：平成7年、国鉄清算事業団より未利用地約1.6haを取得。これまで各種調査や構想策定等はなされたものの、具体的な事業展開は行われず、未だ大規模な未利用地が存在するなど大きな変化は無い。なお、駅一帯については、現在、新山口駅ターミナルパーク整備を推進中。

駅南：小郡業務拠点地区（約65ha）

整備の方針：中枢管理機能を核とした産業業務機能、コンベンション機能、飲食や各種サービス業、宿泊機能、アメニティ機能、住宅

現 状：延べ100haの土地区画整理事業を終え、山口県内を管轄する営業所や卸売業、対事業所サービス業、ホテル、商業施設のほかマンションの集積が進んでいる。なお、現在、未処分保留地が、述べ約1.8ha（14筆：約200㎡～約3,000㎡）程度あり、引き続き、業務・業務支援機能等の集積を図ることとしている。

平成17年 1市4町の合併（新山口市の誕生）

19年 「山口市総合計画」の策定

20年 「山口・小郡都市核づくりマスタープラン」の策定

21年 「新山口駅ターミナルパーク整備基本計画」の策定

22年 阿東町との合併

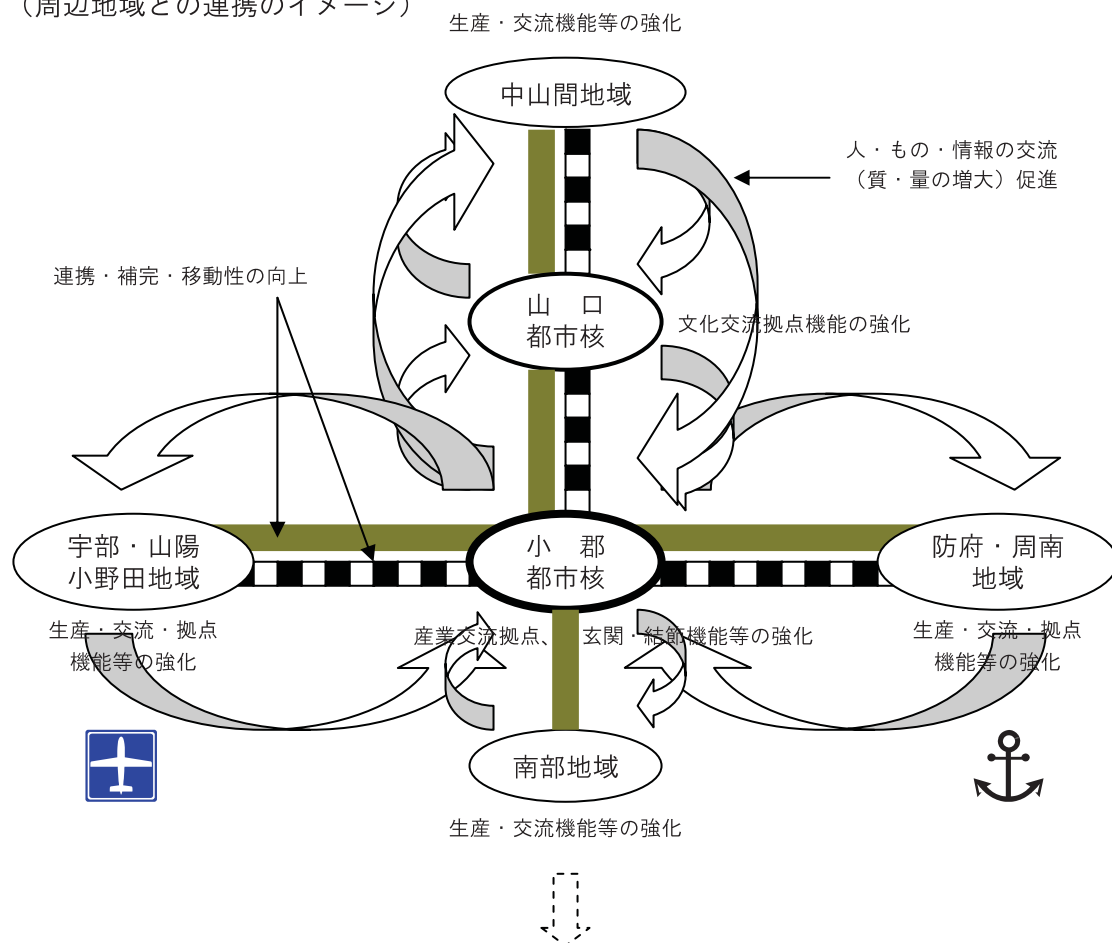
◆山口都市核及び他地域との連携と補完

小郡都市核とともに“広域県央中核都市”の成長エンジンである山口都市核は、行政、文化、商業等の機能強化を通じ、広域的かつ多様な人々の文化的、都市的生活を支えることのできる文化交流拠点形成していくこととしています。

また、“広域経済・交流圏”内の他の市町においても、地域の強みを生かした特色あるまちづくりにより、各種産業の振興や都市としての求心力・拠点性の強化に取り組んでいます。

小郡都市核は、こうした地域との結節点として、交通ネットワークや拠点機能の強化等を通じた多種多様な連携と補完により、域内・域外市場産業の振興、域内経済循環の促進等、“広域経済・交流圏”全体としてのパフォーマンスの向上や存在感の発揮につなげていくこととしています。

(周辺地域との連携のイメージ)



域内・域外市場産業の振興、域内経済循環の促進⇒広域経済・交流圏のパフォーマンスの向上

4 整備方針

（１）整備の基本的な考え方

整備方針策定の背景等を踏まえ、県内外の交通結節点として、また、“文化交流拠点”山口都市核との近接性という強みを生かした“広域県央中核都市”の成長エンジン“産業交流拠点”小郡都市核の形成に向け、以下のとおりコンセプトを掲げ、3つの政策目標を通じた包括的な整備を進めます。

「都市と自然が調和し、未来をつなぐ磁空間 ～ターミナルパーク～」

都市機能と自然環境等が調和し、面的・時間的なまちづくりの可能性の広がりを持つ求心力と遠心力（影響力）を兼ね備えた空間

プロスペリティ（にぎわい） ～県の陸の玄関にふさわしいにぎわいの創出～

駅利用者や近隣住民等、多様な人々に対する利便を高める都市機能等を導入し、交流・定住人口の増加を図り、県の陸の玄関にふさわしいにぎわいを創出します。

アイデンティティ（個性・価値） ～求心力の高い個性・価値の創造～

快適かつ良好な景観や環境空間を形成し、魅力にあふれ何度も訪れたい新しいまちの顔や表情の体現を図り、求心力の高い個性や価値を創造します。

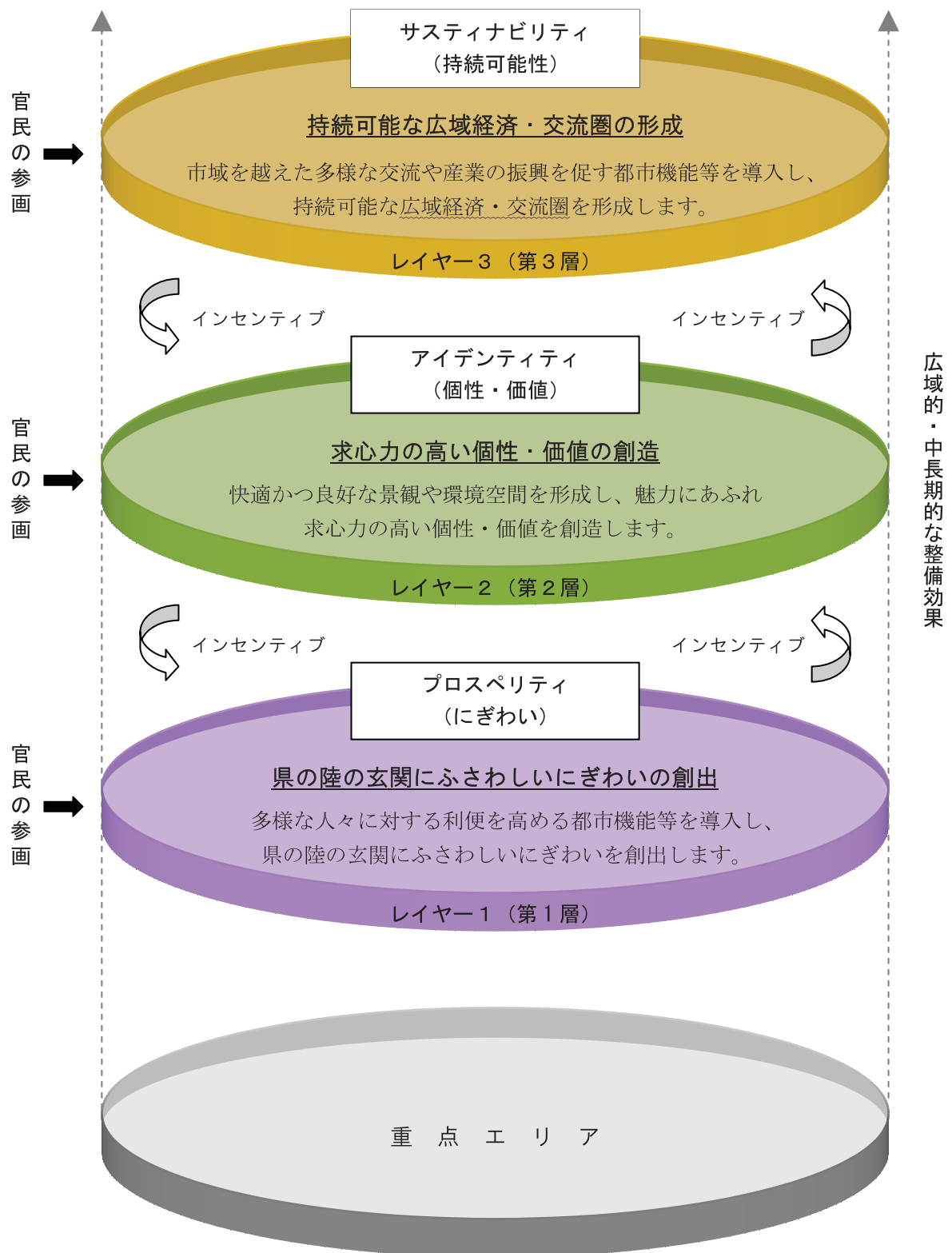
サステナビリティ（持続可能性） ～持続可能な広域経済・交流圏の形成～

広域ネットワークの拠点として、市域を越えた多様な交流や産業の振興を促す都市機能等を導入し、それぞれの地域の強みを生かした域内・域外市場産業の維持・拡大等を図り、持続可能な広域経済・交流圏を形成します。

これら3つの政策目標の実現に向けた機能や施設の包括的な導入、すなわち、3層（レイヤー）構造からなる重点エリアを、官民が一体となって構築することにより、それぞれの層（レイヤー）における都市機能の集積等のインセンティブにつなげ、“狭域から広域”、“短期から中長期”のまちづくりに資する成長エンジンの形成を図っていきます。

(整備の基本的な考え方 イメージ)

～ 3つのレイヤー（層）を重ね持つ新山口駅北地区重点エリア ～



(2) 導入すべき機能・施設

整備の基本的な考え方を踏まえ、政策目標である各レイヤー（層）にそれぞれ3つの施策目標を掲げるとともに、施策目標別に導入すべき機能・施設を整理します。



プロスペリティ（にぎわい）

～県の陸の玄関にふさわしいにぎわいの創出～

- ① 多様な人々に対する都市的利便の提供
- ② 定住人口の増加に向けた街なか居住の促進
- ③ 交通アクセス機能の強化

- ① 駅利用者や来訪者のほか、南北自由通路の整備に伴う往来の増加も踏まえた近隣住民等、多様な人々に対する都市的利便を高め、交流人口の増加を図ります。

【飲食・物販】（民間）

- ◆カフェ、ファーストフード、レストラン等の飲食施設
- ◆雑貨店、セレクトショップ、地産地消型マーケット等の物販施設
- ◆やまぐちブランドの飲食・物販施設 など

【サービス】（民間）

- ◆銀行等の金融機関
- ◆託児所等の保育施設
- ◆診療所等の医療施設
- ◆フィットネスクラブ等の保養施設
- ◆カルチャーセンター等の文化教養施設
- ◆シネマコンプレックス等の余暇施設 など

《導入のポイント》

- ・機能導入にあたっては、にぎわいを可視化できるよう、低層、オープン、複合施設といった形態を基本とします。

- ② 駅前にふさわしい常時のにぎわいの創出に向け、また、エリアの持続的な成長のため、多様な世代層による街なか居住を進め、定住人口の増加を図ります。
特に、駅に近接しているという強みを生かし、高齢者居住を積極的に進めます。

【住居】（民間・公共）

- ◆マンション等の集合住宅
- ◆高齢者専用の集合住宅
- ◆他世代同居型の集合住宅 など

《導入のポイント》

- ・ 高齢者専用の集合住宅については、医療・介護機能の併設や警報・宅配機能の導入等について検討します。
- ・ 他世代同居型の集合住宅については、“高齢者同居世帯は家賃優遇”といったインセンティブを検討します。

- ③ 交通結節点であるという強みを生かし、公共交通の利用促進等を意識した多様な交通アクセス性を高め、来訪しやすい環境を整えます。

【交通】（民間・公共）

- ◆駐車場（パーク＆ライド等）
- ◆駐輪場（サイクル＆ライド等）
- ◆アクセス道路、街路等の道路 など

《導入のポイント》

- ・ 別途、鉄道やバス等の公共交通機関の充実と公共交通を利用しやすいまちづくりを進めることにより、将来的には交通センター機能の導入も視野に入れます。



アイデンティティ（個性・価値）

～求心力の高い個性・価値の創造～

- ① 鉄道のまちとしての価値の顕在化
- ② 新たな交流や都市機能の誘引につながるエリアデザイン
- ③ 豊かな地域や未来に結びつく環境モデル空間の形成

- ① 古くから鉄道とともに歩んできた“鉄道のまち”としての地域の誇りと、年間7万人もの観光客に愛されるSLやまぐち号を地域固有の価値として顕在化し、内外に広くアピールします。

【鉄道関連】（公共・民間）

- ◆鉄道車両や鉄道模型等の展示機能
- ◆SLやまぐち号、新山口駅・山口線の歴史や情景といった鉄道関連情報等の発信機能 など

《導入のポイント》

- ・鉄道関連機能の導入については、JR西日本との連携を検討するほか、新山口駅ターミナルパーク整備（自由通路、駅前広場等）における機能導入等との調整を図るなど、総合的に検討します。
- ・鉄道車両の展示については、姉妹都市パンブローナ市のあるスペインの鉄道車両等、より付加価値の高い車両の展示について検討します。

- ② 県の陸の玄関として、景観や動線等の視覚的・機能的な質の向上や個性化を図り、新たな交流や事業所・店舗等の誘引につながる空間としての価値や求心力を創造します。

【都市景観・空間】（民間・公共）

- ◆ デザインコード等を用いた一体的かつ個性的・魅力的な空間美
- ◆ シンボリックな公共建築・施設
- ◆ 文化的価値を創出するパブリックアートや都市サイン など

《導入のポイント》

- ・都市景観の形成については、環境との共生や山口情報芸術センター（YCAM）とのコラボレーションについて検討します。

- ③ 高い技術・ノウハウを持った学術研究機関や産業群、豊かな地域資源等、新しい環境の時代との有為な関わりが見込める広域経済・交流圏の結節点として、エコ活動の広がりや成長著しい環境産業への結びつきを視野に、環境モデル空間を形成します。

【環境】（民間・公共）

- ◆ 環境に配慮した基盤整備や施設整備
- ◆ 環境協定等を通じた循環型社会システムのモデル地区制度（環境に配慮した基盤整備や施設整備、エコライフスタイル、エコ活動等の総合的な取り組みを行うモデル地区）
- ◆ 公園や親水空間等、人と環境にやさしい空間
- ◆ 環境産業関連企業・事業所等 など

《導入のポイント》

- ・循環型社会システムモデル地区の形成促進については、広域経済・交流圏の資源を利活用したバイオマス燃料等の使用について検討します。
- ・このほか、エコカーの駐車場利用割引等、環境モデル空間にふさわしいソフト施策について検討します。



サステナビリティ（持続可能性）

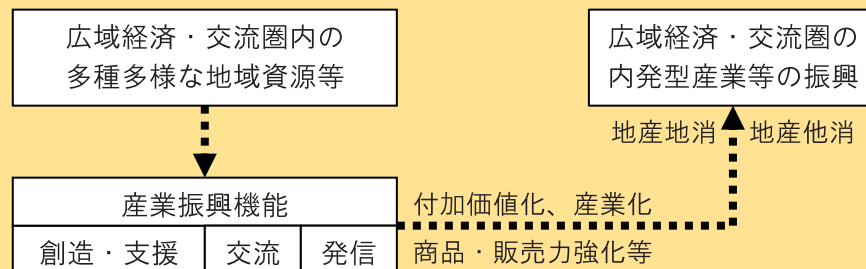
～持続可能な広域経済・交流圏の形成～

- ① 内発型産業等の振興に向けた複合的産業振興機能の導入
- ② 多様な主体の参画による新たなまちづくりモデルの構築
- ③ 広域を管轄する企業・事業所等の誘引による拠点性向上

- ① 広域ネットワークの拠点という強みを生かし、広域的な産業振興を促す機能を複合的に導入することにより、総合的な求心力の向上と相乗効果の発現を図り、地域の特性を生かした内発型等、多様な産業の振興と経済の活性化を図ります。

【産業振興】（公共・民間）

- ◆起業、新事業展開、経営支援、人材育成等を担う創造・支援機能
- ◆メッセ、会議室等の交流機能
- ◆観光情報、地域資源・ブランドの紹介や物販・飲食、U J I ターンの促進等を担う発信機能 など



《導入のポイント》

- ・機能導入にあたっては、一体的な整備を視野に入れるほか効果的・効率的なソフト施策の展開や施設運営等について検証します。
- ・創造・支援機能については、第六次産業等、第一次産業の振興等も含め検討します。
- ・交流機能中、メッセについては、需給状況等を踏まえた適切な規模とし、コンベンション機能の併設については、費用対効果等を踏まえ検討します。
- ・観光情報や物販等の発信機能については、観光客のみならず地元利用客の利用促進等（例：スーパー道の駅というネーミング）、戦略的なマーケティングを検討します。

- ② 駅前の広域的な交流空間という特性を生かした多様な主体によるまちとの関わりを促進し、ソーシャルキャピタルの形成を通じた新たなスタイルによる地域力向上モデルの仕組みを構築します。

【教育】（公共・民間）

- ◆大学のサテライトキャンパス等の教育機能
- ◆地域・社会貢献、生涯学習、リカレント教育、サロン（交流）、公開講座、情報発信等を担う大学コンソーシアムや産学官連携等の“知の拠点”機能 など

【住民自治・協働】（民間・公共）

- ◆重点エリアをモデル地区として公益的な活動やソーシャルビジネスを展開する住民活動団体、NPO法人等の拠点機能 など

《導入のポイント》

- ・大学のサテライトキャンパスについては、一部学科の導入・移転等、重点エリアを実学の間とする利活用も含め検討します。

- ③ 広域を管轄する企業や事業所等を誘引し、広域的な産業活動や経済循環を支えるとともに、関連する都市機能等の集積を通じた重点エリアの活性化を図り、産業交流拠点としての総合的な拠点性を高めます。

【業務・オフィス】（民間・公共）

- ◆企業や事業所等が入居する業務・オフィスビル
- ◆起業家やベンチャー企業等が入居するSOHOビル など

《導入のポイント》

- ・起業化支援や家賃補助等のソフト施策についても検討します。

（３）土地利用のあり方

導入すべき機能・施設や整備時期等について一定のゾーニングを行うほか、土地利用のあり方に関し留意すべき事項について整理します。

特に、新山口駅に近接する一帯については先行整備地区と位置づけ、一定の公共関与を通じ、産業振興等、駅直近にふさわしい機能の積極的な導入を図ることとします。

① ゾーニング

【Ａゾーン：先行整備地区】

“新山口駅ターミナルパーク整備”の事業区域となる駅空間と隣接する大規模遊休地一帯をＡゾーンと位置づけ、産業振興、鉄道関連、飲食・物販、サービス、交通、教育、住民自治・協働、住居の機能導入等、先行的かつ一体的な市街化を図ります。

併せて、都市景観、環境のモデル空間の形成を進めます。

【Ｂゾーン：民間誘導地区Ⅰ】

駅前通り（県道新山口停車場長谷線）及びアクセス道路周辺一帯をＢゾーンと位置づけ、飲食・物販、サービス、業務・オフィスの機能導入等、民間主導による整備を促進します。

【Ｃゾーン：民間誘導地区Ⅱ】

駅に接していない重点エリア北西に位置する一帯をＣゾーンと位置づけ、住居、業務・オフィス等、民間主導による整備を促進します。

レイヤー別・ゾーン別のゾーニングイメージ			
	【Ａゾーン】 先行整備地区	【Ｂゾーン】 民間誘導地区Ⅰ	【Ｃゾーン】 民間誘導地区Ⅱ
レイヤー３ サスティナビリティ (持続可能性)	産業振興、教育、 住民自治・協働	業務・オフィス	業務・オフィス
レイヤー２ アイデンティティ (個性・価値)	鉄道関連、都市景 観・空間、環境	都市景観・空間、 環境	都市景観・空間、 環境
レイヤー１ プロスペリティ (にぎわい)	飲食・物販、サー ビス、住居、交通	飲食・物販、 サービス	住居



- ② “新山口駅ターミナルパーク整備”との相乗効果の発現（駅空間との連たん性の確保）
交通結節点としての基盤整備に相当する“新山口駅ターミナルパーク整備”との相乗効果を最大限に発現させる観点から、物理的・心理的な障害を除いた歩行者動線や空間としての駅からの視認性・眺望性の確保等、駅舎及び駅前広場との連たん性を意識した土地利用を図ります。

③ 歩行者重視の空間形成

エリア内の回遊性を高め常時におけるにぎわいを創出するため、また、歩いて暮らせるまちづくり（コンパクトシティ）を進めるため、機能的かつ魅力的な歩行者動線や案内機能の配置・整備、滞留スペースの確保、ストリートファニチャーの設置等、歩行者を重視した空間の形成を図ります。

④ 市街化の促進に向けた都市計画

市街化のスピード感や効率・効果等を踏まえつつ、市街地開発事業や地区計画の導入、用途地域の見直しといった地域地区等、都市計画について検討します。

(4) その他の配慮すべき事項

① 交通によるまちづくりの推進

新山口駅北地区重点エリア整備は、小郡都市核が持つ県内外の交通結節点としての高い優位性を踏まえた事業であり、一帯が将来にわたり拠点性を発揮し続けるためには、この優位性を維持し、さらには高める視点が重要です。

こうしたことから、公共交通を支える体制づくりや山口・小郡両都市核を拠点とする利便性の高い広域的な公共交通体系の確立等、山口市市民交通計画に掲げる交通によるまちづくりを通じた、これからの住民生活と都市活動を支えることのできる新しい公共交通の形づくりを積極的に進めることとします。

② “新山口駅ターミナルパーク整備”、山口都市核との連携強化

また、当該整備は、“新山口駅ターミナルパーク整備”とともに小郡都市核づくりのリーディングプロジェクトであり、山口都市核づくりとの連携を前提とする事業です。

こうしたことから、導入機能の役割分担やアクセス道路の線形といった“新山口駅ターミナルパーク整備”との連携・補完等、“ターミナルパーク整備”として、また、小郡都市核づくりとしての効果が最大限に発揮できるよう、総合的・俯瞰的な視点からの整備を進めます。

同様に、湯田温泉、中心商店街、大内文化、情報文化等の地域資源を有する山口都市核とは、多様な観点からの結びつきを強めるなど、“広域県央中核都市”としての総合的・持続的な発展を促す視点からの整備を進めます。

③ 人にやさしいまちづくり

具体的な機能・施設の導入にあたっては、年齢や障がいの有無に関わらず誰もが快適・簡単に利用できるよう、ユニバーサルデザインの積極的な導入を図ります。

④ 適切な公共投資と積極的な民間活力・投資の導入

当該整備方針の具現化にあたっては、積極的な民間活力・投資の導入に努めるとともに、官が担うべき事業については将来に対する過度な財政負担が生じることのないよう留意することとします。

また、機能・施設の導入にあたっては、運営スキームや導入効果等について十分に精査することとします。

5 整備方針の具現化にあたって

(1) 整備スケジュール

整備スケジュールについて、以下のとおり基本目標を定め、取り組みを進めます。

		H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29～
ターミナルパーク整備	新山口駅ターミナルパーク整備								
	Aゾーン (先行整備地区)								
	Bゾーン (民間誘導地区Ⅰ)								
	Cゾーン (民間誘導地区Ⅱ)								

“ターミナルパーク整備”としての総合的な効果を早期に発現させる観点から、大規模遊休地一帯のAゾーン（先行整備地区）については基盤整備である“新山口駅ターミナルパーク整備”と並行して整備を進めます。

具体的には、平成26年度の整備完了を目標とし、平成22年度以降、具現化・事業化に向けた取り組み（産業振興機能等、個別機能・施設の基本計画や全体配置計画等の策定、事業主体・手法の決定、測量設計、工事着手等）を進めます。

また、Bゾーン（民間誘導地区Ⅰ）についてはアクセス道路や駅前広場の整備に伴う、Cゾーン（民間誘導地区Ⅱ）についてはAゾーン、Bゾーンの市街化の動向等を踏まえた市街化を促進します。

（２）具現化にあたり留意すべき事項

当該整備方針の具現化、特に先行整備地区であるＡゾーンの市街化にあたり想定されるいくつかの留意すべき事項について、整理します。

① 対象用地について

整備対象エリアのうち、Ａゾーン約 2.5ha については、概ね未利用であるとともに本市土地開発公社が３分の２程度を所有していますが、残りの３分の１程度は国有地や民地となっています。

Ａゾーンについては、先行的かつ一体的な市街化を図ることとしており、整備スケジュールや効果的・一体的な整備に支障が生じることのないよう、適切かつ合理的な土地の所有形態等について検討します。

② 事業方式について

Ａゾーンについては、一体的な市街化を図る一方、公共と民間双方の投資による整備や運営が想定され、事業手法や事業主体等について様々なケースが考えられます。

今後、具現化の過程において、様々な角度から検証し、決定することとなりますが、以下の点について留意することとします。

面整備、機能・施設導入：一定の公共関与をインセンティブにつなげ、民間投資・活力を最大限に生かし、効果的な面整備や機能・施設導入を図る。

施設管理運営、事業展開：民間のノウハウを最大限に活用し、効率的・戦略的な管理運営や事業展開を行う。

また、ゾーン全体における整備コンセプトの共有・具現化や多様な利害関係等を総合的にコーディネートするエリアマネジメントの仕組みの導入についても検討します。

③ 推進体制の強化及び関係機関との連携について

当該整備方針は、「都市と自然が調和し、未来をつなぐ磁空間 ～ターミナルパーク～」をコンセプトに掲げ、３つの政策目標を通じた包括的な整備を進め、“産業交流拠点”小郡都市核の形成、そして、中長期的な目標として“広域経済・交流圏”の形成を踏まえた“広域県央中核都市”の創造を目指しています。

この実現に向け、当該整備を円滑に進めるためには、推進体制の強化や国、県、近隣市町、ＪＲ西日本をはじめとする関係機関の支援・協力、民間事業者、地域との連携が不可欠となります。

こうしたことから、庁内組織をはじめとする推進体制の強化を図るとともに、相互理解に基づく役割分担等を明らかにするためにも、引き続き、関係機関等との連携強化に努めます。

～ 用 語 解 説 ～

(五十音順)

アメニティ機能

快適さを享受することのできる機能。自然、景観、余暇・保健・休養機能など。

域内・域外市場産業

域内市場産業とは、商業やサービス業など主に地域内を市場とする産業。対して、製造業、農業、観光業など主に地域外を市場とする産業を域外市場産業という。

インセンティブ

人々の意欲や動機を誘引するため外部から与える刺激。

エコライフスタイル

自然環境保護の視点に立った生活の様式・営み方。人間も生態系の一員であるとの視点から、人間生活と自然との調和・共存をめざす生活様式。

エリアマネジメント

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・事業主・地権者等による主体的な取り組み。

業務支援機能

情報通信業や物品賃貸業、広告業などの対事業所サービスをはじめとする事業所の業務活動を支援する機能。

広域経済・交流圏

県中部の圏域で、広島、福岡・北九州地方中枢都市圏の中間に位置するという特性を踏まえ、市町間の交流・連携を通じた地域資源の有効活用や経済循環の活性化等、市域を越えた取り組みや経済的な一体性の形成が望まれる地域。

広域県央中核都市

人口 30 万人以上を有する高い都市経営能力を持つ都市で、広域経済・交流圏における経済活動を支え広域的に質の高い都市的サービスを提供するとともに、世界に通用するまちとしての価値を創造・発揮する都市。

高次都市機能

行政、教育、文化、情報、商業、交通、レジャーなど住民生活や企業の経済活動に対して、各種のサービスを提供する都市自体が持つ高いレベルの機能で、都市圏を越え、広域的に影響のある機能。

交通結節点

異なる交通機関を相互に連絡し、様々な交通需要に対応した体系的なサービスを提供する施設（鉄道施設、バスターミナル等）及びこれらに付随する関連施設（駅前広場等）。広義には、これらを有する地域のことをいう。

交通センター機能

各種交通案内機能やバスターミナル機能等からなる公共交通の総合的な結節機能。

コンベンション

学術会議、国際会議など、大勢の人が集まる集会。

サイクル&ライド

最寄り駅やバス停まで、自宅から自転車を使い、公共交通機関（主に鉄道やバス）に乗り換えて目的地に移動すること。

サテライトキャンパス

大学や大学院の本部から地理的に離れた場所に設置されたキャンパス。

市街地開発事業

都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するため、道路、公園、下水道等の公共施設の整備にあわせて良好な住環境を確保するため、面的な広がりをもった区域で総合的、一体的に行われる事業。土地区画整理事業など。

ストリートファニチャー

街路備品。ベンチ、街灯など。

セレクトショップ

一定の嗜好を持った顧客向けに、多様なメーカーやブランドの雑貨、家具、小物、衣料品等を販売する店舗。

ソーシャルキャピタル

社会関係資本。人々の協調行動を活発にすることによって社会の効率性を高めることのできる信頼、規範、ネットワークといった社会組織。

ソーシャルビジネス

福祉、環境保護、まちづくり等の社会的課題の解決を目的とした持続的な事業活動。従来のような営利を目的とした会社とは異なり、また、無報酬の善意に依存するボランティア活動とも異なる新しいスタイルの事業形態。

SOHO

Small Office Home Office（スモールオフィス ホームオフィス）の略称。小さな事務所、自宅兼用事務所のこと。

対事業所サービス業

情報通信業、物品賃貸業、広告業、警備業、廃棄物処理業等、主として事業所を顧客とするサービス業。

大学コンソーシアム

大学の連合体。いくつかの大学が集まって相互に連携・協力し、単位互換や地域社会への貢献、産官学の連携等に取り組む組織。

第六次産業

第一次産業（農業、林業、畜産業等）と第二次産業（食品加工等）と第三次産業（販売等）の三つを組み合わせた総合的な産業の名称で、第一次産業の一、第二次産業の二、第三次産業の三を乗ずる（足す）と六になることからつくられた用語。各産業の連携による農村の活性化や農業経営の多角化等に資する産業間連携のあり方として推進されている。

地方拠点都市地域

地方の自立的成長の促進と国土の均衡ある発展に資することを目的として平成4年に制定された地方拠点法（地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律）に基づき、地域の創意工夫を生かしつつ、広域の見地から都市機能の増進および居住環境の向上を図るため、一体的な整備を進める地域。

地区計画

一定の区域において住民の合意に基づいてまちづくりのルールをつくり、地区の特性を活かしたきめ細かいまちづくりを進めていくという都市計画制度。

中心市街地活性化基本計画

中心市街地の活性化に関する法律に基づき、市町村が定める中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画。本市は山口都市核内にある中心商店街一帯の約 75ha について計画を定め、平成 19 年 5 月に認定を受けている。

昼夜間人口比率

夜間人口に対する昼間人口の割合。昼間人口は、夜間人口（常住人口）に他の地域から通勤・通学してくる人口を足し、さらに他の地域へ通勤・通学する人口を引いて算出する。

デザインコード

個性的でまとまりのある景観デザイン等を具現化していくための原則、ルール。

都市核

行政、業務、商業、文化などの高次都市機能が集積し、人々の生活文化や事業所の経済活動等に対して広域的に質の高い都市的サービスを提供する拠点。広域県央中核都市の核となるエリア。

都市サイン

標識や案内板等、街なかの主に視覚的なルールに基づく表示。

都市ストック

基盤施設、公共施設、建築物等、都市が保有している既存の都市施設。広義には、自然、人材、知識等といった都市施設以外のものも含む。

内発型産業

企業誘致等に代表される外部資本ではなく、地域の人材、技術、産品等といった内部資本を経営資源とする地域発の産業。

パーク＆ライド

最寄り駅やバス停まで、自宅から自動車を使い、目的地周辺に近接した駐車場に駐車し、公共交通機関（主に鉄道やバス）に乗り換えて目的地に移動すること。

バイオマス燃料

家畜排せつ物や生ゴミ、木くずなどの動植物から生まれた再生可能な有機性資源を原料とする燃料。地球温暖化防止、循環型社会形成、戦略的産業育成、農山漁村活性化等の観点から、地球レベルでの利活用の推進が図られている。

パブリックアート

公共芸術。美術館やギャラリーのような専用展示施設ではなく、公園や市街地、あるいは各種公共施設の敷地や建物内などに恒久的に設置される美術作品、もしくはそうした設置計画の総称。

パラダイムシフト

その時代や分野において当然のことと考えられていた認識や思想、社会全体の価値観などが革命的にもしくは劇的に変化すること。

ファーストフード

安い価格で短時間のうちに提供される食品。ハンバーガーや牛丼など。

ベンチャー企業

新技術・新事業を開発し、事業として発足させた企業。

メッセ

展示・見本市。

ユニバーサルデザイン

年齢、性別、身体、国籍や障がいの有無などに関わらず、すべての人が利用しやすいようにするデザイン。ここでは、バリアフリーの概念も含む。

ＵＪＩターン

都市部から地方へ移住する現象で、地図上の動きをアルファベットになぞらえた表現。Ｕターンは生まれ故郷から都会へ出てきた人が再び出生地へ戻ること。Ｊターンは一度都会へ移った後に出生地に近い中規模の街などへ戻ること。Ｉターンは出生地とは別の地方へ移り住むこと。

リカレント教育

学校教育を終えた社会人が、新たな知識や技術、教養や人間性等を高めるために必要とする教育。

新山口駅北地区重点エリア整備方針

編集発行：山口市ターミナルパーク整備部
〒754-8511 山口県山口市小郡下郷 609-1
TEL 083-973-8193 FAX 083-973-2431
E-mail tp-keikaku@city.yamaguchi.lg.jp