

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

(1) 中心市街地への都市機能の集積のための方針

1) 市町村の合併の特例に関する法律第6条に基づく市町村建設計画

1市1町合併協議会が、平成22年1月に策定した「新県都のまちづくり計画」(新市建設計画)において、広域県央中核都市の創造のため、山口都市核機能強化プロジェクトとして中心市街地の活性化を位置付けています。

山口都市核については、行政、文化、商業等の機能強化を通じて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を形成していくこととしており、湯田温泉や山口情報芸術センター、大内文化といった資源とあいまって、都市と自然が調和した質の高い都市空間を構築していくこととしています。

2) 山口市総合計画（平成20年度～平成29年度）

「ひと、まち、歴史と自然が輝く交流と創造のまち山口」をめざすまちの姿とし、「協働によるまちづくり」と「広域県央中核都市の創造」を政策の柱に、市民と行政が協働してまちづくりを実践するための仕組みづくりや都市としての活力、求心力を強化するための都市核づくりなど、総合計画の体系に沿ったまちづくりを進めています。

また、後期まちづくり計画（平成25年度～29年度）において、重点戦略「広域県央中核都市づくり」に取り組むとして、山口都市核の高次都市機能の強化、経済産業基盤の整備の中で中心市街地の活性化を位置付けています。

3) 山口市都市計画マスタープラン（平成24年3月策定）

将来都市構造を「重層的集約型環境共生都市」とし、現在の土地利用や都市機能等の配置などに配慮しながら都市づくりを進めています。

中心市街地を含む白石地域については、高次都市機能が集積した活力ある山口都市拠点の形成のため、JR山口駅を中心に公共交通結節機能を強化し、広域的な求心力を高め、多くの人が集まり、にぎわいと活力のある中心市街地の形成、また、高次都市機能の集積・誘導を図り、文化的交流などの都市活動が営まれる都市拠点の形成を図ることを目標としています。

4) 山口・小郡都市核づくりマスタープラン（平成20年8月策定）

「広域県央中核都市」の創造のため、その核となる山口・小郡都市核の広域的な求心力・拠点性の向上を通じたにぎわいの創出に向け、現状や課題、基本的な整備計画等を明らかにするものです。山口都市核内における中心市街地については、次のような取組みにより、にぎわいを創出し、拠点性の向上を図っていくこととしています。

- ・ 亀山周辺ゾーンと中心商店街ゾーンの一体性の促進
- ・ 中心商店街の魅力向上
- ・ 街なか居住の促進
- ・ 交通アクセスと回遊性の向上

(2) 郊外での開発を抑制し中心市街地への都市機能集積を図るための措置

1) 準工業地域における大規模集客施設の立地制限

本市では床面積の合計が10,000平方メートルを超える大規模集客施設の郊外立地を規制するため、準工業地域において特別用途地区を活用し、立地を規制しています。

2) 白地地域の立地制限

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域、いわゆる『白地地域』に「特定用途制限地域」を定め、物販販売業を営む店舗または飲食店の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超える建築物の立地を制限しています。

3) 大規模小売店舗立地法の特例措置による商業集積

中心市街地の商業集積を図るために、平成19年4月10日、山口市道場門前において大規模小売店舗立地法の特例区域を指定し、大型店の出店に係る手続きを緩和する特例措置を適用しました。

◆適用区域

どうもんパーク（約0.3ha）

[2] 都市計画手法の活用

中心市街地における都市機能の集積や適切な立地誘導を図るため、優先的、計画的な都市基盤整備や本市の実情等に応じた土地利用誘導策を活用していくこととします。

本市では、前述のとおり都市構造に大きな影響を及ぼすことが考えられる床面積の合計が10,000平方メートルを超える大規模集客施設の立地について、都市機能を集約したコンパクトなまちづくりの必要性を踏まえて都市の秩序ある整備を図るため、住民の合意形成のもと、準工業地域においては特別用途地区を活用して立地を規制しています。

また、都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域、いわゆる『白地地域』に「特定用途制限地域」を定め、物品販売業を営む店舗または飲食店の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超える建築物の立地を規制しています。

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における大規模建築物などの既存ストックの現況

中心市街地においては、既存の大規模小売店舗の撤退が見られ、平成10年からダイエー山口店、丸信（アルビ）中市店が閉店していましたが、第1期計画に位置付けた東西核の事業により新たに複合商業施設として再生しています。

丸信中市店（アルビ）跡地は、アルビ跡地事業において生鮮食料品を中心にした店舗等を東の核として整備しています。ダイエー山口店跡（どうもんビル）は、スーパーや診療所等を西の核として整備しています。今後は整備された東西核の施設を繋ぐ東西軸

及び南北の軸線である中心商店街内の空き店舗の対策を講じることで、これまで限定的だった効果を伸ばしていく必要があります。

中心市街地における大規模建築物等の既存ストック概要

旧施設名	敷地面積	店舗面積	経過年数	新施設名	店舗面積
丸信中市店（アルビ）	約 2,914 m ²	解体前 3,490 m ²	平成 12 年 12 月閉店	マルシェ中市 （平成 23 年 4 月開店）	1,088 m ²
ダイエー山口店 （どうもんビル）	約 2,141 m ²	3,693 m ²	平成 10 年 6 月閉店 平成 13 年 4 月から テナントビルとして開店	どうもんパーク （平成 19 年 12 月開店）	1,411 m ²

また、JR山口駅前のはるるプラザ山口（約 8,400 m²）は平成 18 年 10 月に閉館・廃止されて以降活用がありませんでしたが、第 2 期計画期間中に民間事業者において、共同住宅の建設をされることとなっており、まちなか居住に寄与します。その隣地である市有地（4,163 m²）についても駅前の好立地であることから、にぎわいの創出に繋げていくため、民間事業者への売却を検討します。

（２）本市における行政機関、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設などの都市福利施設の立地状況

中心市街地及び周辺の主な都市福利施設の概要

種別	施設名	所在	建築年	延床面積	所在エリア
公共機関	山口市役所山口総合支所	亀山町	昭和50年	13,230.22	中心市街地周辺
公共機関	山口県庁	滝町	昭和56年	72,000.00	中心市街地周辺
公共機関	山口地方合同庁舎	中河原町	昭和48年	10,310.00	中心市街地周辺
公共機関	山口地方裁判所	駅通り1丁目	昭和43年	6,085.00	中心市街地
公共機関	山口中央郵便局	中央1丁目	昭和53年	6,450.73	中心市街地
公共機関	山口県警察本部	滝町	平成2年	24,618.06	中心市街地周辺
公共機関	山口警察署	糸米1丁目	昭和47年	2,557.44	中心市街地周辺
公共機関	白石地域交流センター	本町1丁目	平成17年	1,054.00	中心市街地
公共機関	大殿地域交流センター	大殿大路	平成6年	649.70	中心市街地周辺
文化施設	山口市民会館	中央2丁目	昭和46年	4,431.35	中心市街地周辺
文化施設	山口市立中央図書館	中園町	山口市情報芸術センターと一体		中心市街地周辺
文化施設	山口県立山口図書館	後河原	昭和48年	9,819.00	中心市街地周辺
文化施設	山口県立山口博物館	春日町	昭和42年	3,597.00	中心市街地周辺
文化施設	山口県立美術館	亀山町	昭和54年	6,732.04	中心市街地周辺
文化施設	クリエイティブスペース赤れんが	中河原町	大正7年	568.27	中心市街地周辺
文化施設	山口市情報芸術センター	中園町	平成15年	14,824.00	中心市街地周辺
文化施設	中原中也記念館	湯田温泉1丁目	平成5年	678.00	中心市街地周辺
文化施設	ニューメディアプラザ山口	熊野町	平成2年	9,601.31	中心市街地周辺
スポーツ施設	やまぐちリフレッシュパーク	大内長野	平成10年	7,098.34	中心市街地外

スポーツ施設	山口県維新百年記念公園	維新公園 4 丁目	昭和36年	25,576.26	中心市街地外
スポーツ施設	山口市スポーツの森	宮野上	平成7年	23,900.00	中心市街地外
医療機関	山口赤十字病院	八幡馬場	昭和35年	38,110.02	中心市街地周辺
医療機関	済生会山口病院	緑町	昭和44年	19,768.00	中心市街地周辺
医療機関	山口市休日・夜間急病診療所	糸米 2 丁目	昭和62年	300.00	中心市街地周辺
医療機関	山口病院	駅通り 2 丁目	昭和21年	3,924.30	中心市街地
福祉施設	特別養護老人ホーム福寿園	朝倉町	昭和54年	1,594.45	中心市街地外
福祉施設	山口市保健センター	糸米2丁目	昭和62年	1,205.36	中心市街地外
福祉施設	山口市社会福祉協議会	上堅小路	昭和38年	1,000.00	中心市街地周辺
公益施設	山口県総合保健会館	吉敷下東 3 丁目	平成9年	13,257.90	中心市街地外
教育施設	国立大学法人山口大学	吉田	昭和41年	119,267.00	中心市街地外
教育施設	公立大学法人山口県立大学	桜島 3 丁目	昭和46年	19,425.68	中心市街地外
教育施設	山口県立山口高等学校	糸米 1 丁目	大正 11 年	17,840.00	中心市街地周辺
教育施設	山口県立山口中央高等学校	宮島町	平成 7 年	14,411.00	中心市街地外
教育施設	山口県立西京高等学校	黒川	昭和60年	20,843.00	中心市街地外
教育施設	野田学園高等学校(私立)	野田	大正9年	10,228.00	中心市街地周辺
教育施設	中村女子高等学校(私立)	駅通り 1 丁目	昭和33年	10,470.94	中心市街地

※建築年については、現在使用中の建物、複数の建物がある場合は一番古いものを記載。

(3) 本市の大規模集客施設の立地状況

本市の店舗面積 10,000 平方メートルを超える大規模集客施設の概要は以下の通りです。

山口市及びその周辺の大規模集客施設

(単位: m²)

区分	大規模小売店舗の名称	所在地	開店日	店舗面積	小売業者の概要	用途地域
山口市	山口井筒屋山口店	中市町	昭和 8.6	19,439	百貨店	商業地域
山口市	ザ・ビッグ大内店	大内長野	平成 8.11.22	11,017	ディスカウントストア	準住居地域
山口市	ゆめタウン山口	大内御堀	平成 9.3.2	19,210	ショッピングセンター	準工業地域
山口市	フジグラン山口	黒川	平成 12.9.21	12,283	スーパー	無指定
山口市	ハイパーモールメルクス山口	黒川	平成 12.9.21	11,263	〃	無指定
山口市	阿知須ショッピングセンター (サンパークあじす)	阿知須	平成 8.3.20	20,152	〃	近隣商業地域

※山口井筒屋の開店日は前経営者の「ちまきや」のもの

※店舗面積は第 2 期計画策定時点で把握しているもの

資料: 山口市商工振興課

本市の大規模集客施設のうち、6 件中 1 件が準工業地域に立地しています。

[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積にあたっては、以下に示す事業を進めます。

これらの事業を一体的に進め、相乗的な事業効果により中心市街地の活性化を図ります。

◆都市機能の集積のための事業

4. 市街地の整備改善のための事業

- ・一の坂川周辺地区整備事業
- ・中市町1番地区優良建築物等整備事業
- ・米屋町東地区優良建築物等整備事業

5. 都市福利施設を整備する事業

- ・米屋町東地区優良建築物等整備事業（再掲）

6. 居住環境の向上のための事業

- ・中市町1番地区優良建築物等整備事業（再掲）
- ・米屋町東地区優良建築物等整備事業（再掲）
- ・オーヴィジョン山口駅前セントラルスクエア（分譲マンション）
- ・高齢者街なか居住支援事業

7. 商業の活性化のための事業

- ・中市町1番地区優良建築物等整備事業（再掲）
- ・米屋町東地区優良建築物等整備事業（再掲）

8. 4から7までの事業及び措置と一体的に推進する事業

- ・一の坂川周辺地区整備事業（再掲）
- ・コミュニティ交通等運行事業