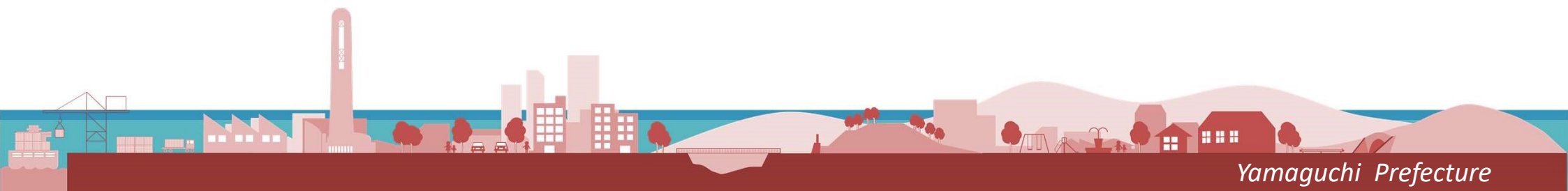




山口県農業試験場跡地利用基本構想 - 最終案 -

～新しい「未来のまち」モデルの構築に向けて～

令和5年 月



山口県農業試験場跡地利用基本構想 -最終案-

全体構成

序章 はじめに…………… 1

● 構想策定の趣旨及び構想の位置づけについて説明します。

第1章 山口県農業試験場及び周辺の概要…………… 1

● 農業試験場及びその周辺の地域概要について説明します。

第2章 跡地利用に当たっての諸課題等…………… 2

● 周辺における諸課題及び方向性について説明します。

第3章 跡地利用の方向性…………… 3

● 対応方針及びコンセプトについて説明します。

第4章 プロジェクトの概略…………… 4

● プロジェクトビジョン及び、プロジェクトで取り組む政策テーマについて説明します。

第5章 ゾーニングの考え方…………… 5

● 跡地でのゾーニングの考え方について説明します。

第6章 民間活力の導入等…………… 6

● 民間活力を導入したエリア開発と事業運営等の基本的な方向性及び、事業用地について説明します。

第7章 今後の事業の進め方…………… 6

● 今後のスケジュールについて説明します。

序章 – はじめに

1 策定趣旨

- 令和5年4月に「農林業の知と技の拠点」（防府市）に移転・統合される山口県農業試験場（山口市）。その跡地は、18.7ha（うち農場部分8.9ha）と広大な敷地であることに加え、山口市と防府市を結ぶルート上に位置し、魅力あふれる県都づくりや県央部の広域的なまちづくりにつながる大きなポテンシャルを秘めています。
- このため、山口県と山口市で構成する「農業試験場等跡地利用検討協議会」を設置し、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資する利活用方策や地元要望、周辺地域の諸課題への対応等の検討を進めてきたところです。
- こうした中、農業試験場跡地の利活用を総合的かつ効果的に進めるため、跡地の利活用に係る基本構想を策定することとしました。

2 構想の位置づけ

- 本構想は、山口県農業試験場跡地を活用した「未来のまち」の構築に繋げるとともに、今後、他地域への波及効果も目指しており、本県における未来のまちづくりの核となるものとして位置付けます。
- 「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取組を推進していきます。

第1章 – 山口県農業試験場及び周辺の概要

1 山口県農業試験場の概要

- 山口市大内地域に位置する山口県農業試験場は、南側を県道山口防府線、東側を市道小野氷上線、北側を市道下千坊氷上線、西側を市道長野御堀2号線に接道する平坦地で、敷地面積が18.7haの県有地です。
- 山口県庁から5.2Km、山口市役所から4.3Km、JR山口線山口駅から3.5Kmの位置に所在しています。
- なお、この土地に存する山口県農業試験場は農業の試験研究機関であったことから、18.7haのうち8.9ha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整備されています。
- このほか、洪水ハザードマップでは、3m未満の地域となります。

所在地	山口県山口市大内氷上1丁目1番1号
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。 農業試験場前バス停より徒歩約1分。
用途地域	第一種中高層住居専用地域 容積率200% 建ぺい率60% 防火地域 指定なし、高度地区 指定なし
立地適正化計画	居住誘導区域（基幹ネットワーク沿線居住エリア）

2 周辺の概要

- 山口県農業試験場が立地する大内地域は、日常的な生活を支える商業施設などが立地し、その周辺には住宅地の形成が進行する市内第2位の人口を擁する活気あふれる地域です。
- 跡地周辺は、県道山口防府線をはじめ道路の利便性が高く、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。



第2章 – 跡地利用に当たっての諸課題等

1 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渋滞しています。
- 現況における県道山口防府線の交通量、渋滞箇所、渋滞要因等を調査・分析中です。
- 今後、山口県農業試験場の土地の利用形態が変わることで更なる渋滞も想定されます。

方向性

- 交通量調査の結果や、跡地利用計画、それによる周辺交通への影響を踏まえた上で、円滑な交通の確保に向けた対策を検討します。
- また、渋滞要因の一つである通過交通に対して、周辺地域へ流入車両の属性調査等を行い、適切な路線へ誘導する手法を検討します。
- 併せて、交通量減少に向け、跡地に路線バスやコミュニティバス等の交通結節点の整備や、EVコミュニティバスの実装も検討します。

2 雨水排水対策

現状及び課題

- 山口県農業試験場周辺地区の水路は、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。
- 増水時には排水ができず内水氾濫が生じており、山口市では、農業試験場の移転に先行し、仁保川からの取水ゲートを整備しました。
- 今後、山口県農業試験場の土地の利用形態が変わることで雨水流出量の増加も想定されます。

方向性

- 跡地利用計画や周辺水路の排水能力を踏まえた上で、跡地内での雨水貯留施設など下流域に浸水等の影響がないような方策を検討します。
- 併せて、公園などのグリーンインフラの導入や、保水機能を有するほ場の一部を農地として利活用することを検討します。

3 土壤汚染対策

現状及び課題

- 農薬等による試験研究が行われてきたことから、土壤汚染対策法に基づく土壤調査が必要です。
- 土地の利用履歴から調査規模や調査対象物質を特定し、必要な対策を行う必要があります。

方向性

- 土壤汚染状況調査の結果を踏まえ、適切な対策を講じます。

第3章 – 跡地利用の方向性

- 山口から新しい「未来のまち」のカタチを提案していくため、次の対応方針により跡地利用を進めていきます。

1 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

2 「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 趣旨

農業の試験研究機関として、やまぐちの農業の歴史を紡いできた「山口県農業試験場」。
次は、この地に集う人々の笑顔、温もり、優しさ、知識、技術等が紡ぎ織りなす新たな「まち」へ。

私たちの選択は、誰もが主役である「まち」。
みんなで紡ぐこの「まち」が、この地に住む人、この地に訪れる人、そして、やまぐちに住む人を、幸せへと導くことを目指します。

私たちは、「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」をこの地で紡いでいきます。

未来のまち 3つのカタチ

1

新しい価値観やライフスタイルに基づくまち

2

将来にわたり、自立発展できるまち

3

若者・子育て世代を惹きつける、山口の未来を牽引するまち

第4章 -プロジェクトの概略

1 はじめに

- 生涯活躍のまちづくりを核とした、3つの政策テーマを融合させ、新しい価値観やライフスタイルに基づく空間を創出するとともに、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・実証していきます。

PROJECT
VISION

人と人とはアナログで
暮らしと仕事はデジタルで
地球にやさしく、サステナブルに

2 プロジェクトで取り組む3つの政策テーマ

1 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、生涯を通じて健康でアクティブに活躍することのできる、「顔の分かるコミュニティ」を創造していきます。

(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

2 スマートシティの実現

- 光ファイバや5G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」の社会実装を進めます。

- まち全体のQOLや、居住者と利用者のWell-beingを最大限に高めるため、AIやIoT、5G等を活用したエリア内における業務や活動の効率性・快適性と、防災・防犯面での高いセキュリティの確保

3 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します。

- 省エネ・創エネ・蓄エネ関連設備の整備や、電力使用状況の可視化・ネットワーク化による「環境にやさしく、災害に強いまちづくり」の推進
- グリーンインフラ等による、雨水対策と気候変動対策の両立

第5章 -ゾーニングの考え方

はじめに

- 「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～」を構築するために必要と考える構成要素は、次のとおりです。

A

多世代共生

- 高齢者をはじめ、障害者、子育て世代、若者など多様な人々が、それぞれの役割を持って、生涯を通じて活躍できる空間を形成します。

B

地域交流

- 大内地域交流センターやグラウンド等を核とした、地域の交流空間を形成します。

C

子ども

- 屋内外での子どもの遊び場を整備し、未来ある子どものための空間を形成します。

D

安らぎ・憩い

- 敷地全体をウォークアブルなエリアとするとともに、ランニングや散歩を楽しめる自然公園を整備し、安らぎや憩いの空間を形成します。

E

学・遊・楽

- 誰もが1日中過ごせるエリアとして、学び、遊び、楽しめる空間を形成します。

F

チャレンジ・しごと

- 個々の能力を発揮する場や、障害者等の社会参画の促進をはじめ、多様な人々がそれぞれの個性に応じた夢と希望が叶う空間を形成します。

第6章 – 民間活力の導入等

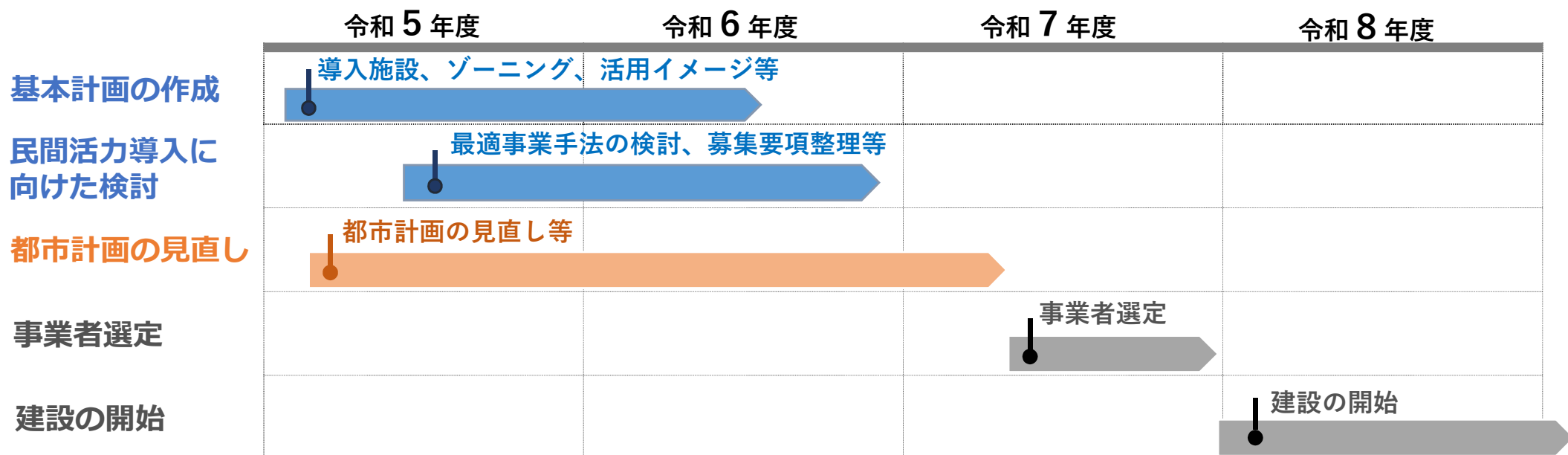
1 基本的な方向性

- 適切な官民の役割分担の下、事業を進めます。
- その上で、積極的な民間活力の導入を図ることとし、事業目的の実現と継続性の確保、コンソーシアムの組成やプロジェクト・ファイナンスの優位性等を総合的に勘案しながら、PFI事業の導入など様々な手法の検討を進めます。
- なお、民間事業者の参入意向も踏まえる必要があることから、次年度のサウンディング型市場調査も踏まえ決定します。

2 事業用地

- 民間事業者の開発資金調達の負担軽減を図るとともに、事業運営に対して、モニタリング等に基づく助言的な関与だけでなく、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については、長期有償貸付を基本として検討していきます。
- なお、民間事業者の参入意向も踏まえる必要があることから、次年度のサウンディング型市場調査も踏まえ決定します。

第7章 – 今後の事業の進め方（予定）



用語解説

頁	用語	解説
2	交通結節点	・バスターミナル、バス停など交通手段の乗換えを行う施設のこと。
3	グリーンインフラ	・社会資本整備、土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある県土づくりや地域づくりを進めるもの。
4	サステナブル	・「持続可能な」という言葉でも表され、特に地球の環境・社会・経済が長期的に維持可能であること。
4	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。
4	5G	・Gとは、 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。
4	DX	・デジタルトランスフォーメーションの略。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。
4	QOL	・ Quality of Life の略で、「生活の質」を意味する。
4	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。
4	AI	・「人工知能」と呼ばれ、学習、推論、判断などの人間の知的な機能を人工的な方法により実現する技術のこと。
4	IoT	・「モノのインターネット」と呼ばれ、身の回りのあらゆる「モノ」をインターネットに接続することで、それらの「モノ」の情報をやり取りすることが可能になる仕組みのこと。
5	ウォークابل	・「居心地が良く歩きたくなる」という言葉でも表され、「歩く」を意味する「walk」と「できる」の「able」を組み合わせた造語。
6	コンソーシアム	・個人、企業、団体などで組織され、共通の目標を達成するために活動する集団（共同事業体）のこと。
6	プロジェクト・ファイナンス	・プロジェクト自体から生じる収益や資産を基に資金を調達する方法のこと。
6	PFI	・公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することで、国や地方公共団体等が実施するより効率的・効果的に公共サービスを提供する手法のこと。
6	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。