

# 山口県農業試験場の跡地利用に関するサウンディング型市場調査結果の公表について

令和5年3月20日

山口県

山口市

## 1. 実施の経緯

山口県では、令和5年4月に「農林業の知と技の拠点」（防府市）に移転・統合される農業試験場（山口市）の跡地について、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、地域の発展に資する利活用方策や周辺地域の諸課題への対応等の検討を進めており、今年度は、跡地の利活用を総合的かつ効果的に進めるため、跡地利用基本構想の策定を進めてきました。

山口県農業試験場の跡地利用に関するサウンディング型市場調査については、基本構想の策定や今後の具体的な利活用の検討に向けて、山口市の主要計画等に基づくまちづくりの方向性を踏まえながら、跡地のポテンシャルや将来性を見据えた利活用方策の展開をはじめ、地域が抱える諸課題や地元要望を踏まえた施設や機能の導入などについて、実現可能性のある提案やアイデアをいただくことを目的として実施しました。

## 2. 対象の土地

所在地	山口県山口市大内氷上1丁目1番1号
所有者	山口県
対象用地面積	18.7ha（うち農場8.9ha）
用途地域	第一種中高層住居専用地域 防火地域 指定なし 高度地区 指定なし
接道状況	南側 県道山口防府線（幅員約20m） 西側 市道長野御堀2号線（幅員約8m以上） 北側 市道下千坊氷上線（幅員約8m以上） 東側 市道小野氷上線（幅員約5m以上）

### 【航空写真】



### 3. 実施スケジュール

実施要領の公表	令和4年7月26日
現地説明会の開催	令和4年8月17日及び18日
質問への回答	令和4年8月31日
対話の実施	令和4年10月6日から21日まで
実施結果の公表	令和5年3月20日

### 4. 参加者

#### (1) 説明会参加者

18事業者（建設業、不動産業、卸売業・小売業、その他の業種）

#### (2) 対話参加者

11事業者（建設業、不動産業、卸売業・小売業、その他の業種）

### 5. 結果の概要

別紙のとおり

### 6. 今後の方針

山口市や県央部、さらには山口県全体の発展に繋がる効果的な跡地利用が図られるよう、本調査結果や「山口県農業試験場跡地利用基本構想（令和5年3月策定）」を踏まえ、山口県と山口市との連携の下、具体的な導入施設やゾーニングなどを定める基本計画を令和5年度から令和6年度にかけて策定する予定です。

また、適切な官民の役割分担の下、積極的な民間活力の導入を図ることとし、PFI事業の導入など様々な事業手法の検討も進めていくこととしています。

## 別紙

対話の対象項目	「生涯活躍のまちづくり」への提案
<p><b><u>生涯活躍のまちづくりに必要な施設・機能については、以下のような提案がありました。</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・多世代共生施設（戸建て、定住促進住宅、子育て世代向け集合住宅、高齢者向け住宅、老人福祉施設、障害者就労支援事業所等）</li><li>・地域交流施設（地域交流センター、グラウンド、図書館等）</li></ul> <p>※ 地域交流センターに子育て支援施設などを併設</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・子育て支援施設（保育所、学習塾、屋内外の子どもの遊び場等）</li><li>・若者等の集いの場（映画館、スポーツパーク、スケボーパーク）</li><li>・営農施設（農地）</li><li>・安らぎ、憩い（公園（アスレチックゾーンを含む。）、道の駅、市民農園等）</li><li>・雇用創出施設（企業、研究機関、産官学連携施設等の誘致）</li><li>・生活利便施設（飲食店、物販店、商業施設、クリニックモール、診療所、薬局等）</li></ul> <p>※ 雇用創出施設や生活利便施設での雇用や活躍の場の創出</p> <p><b><u>生涯活躍のまちづくりで取り組むべきソフト事業については、以下のような提案がありました。</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公園や農園等での通年型イベントの開催。</li><li>・子どもとの関わりなどの視点から、多世代が活動や活躍のできる機会の創出。</li><li>・高齢者の持っているスキルをまちづくりに活用。</li></ul> <p><b><u>その他、まちや周辺エリアの価値向上については、以下のような提案がありました。</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・行政機能と併せて地域全体の価値を高めるような機能の導入。</li><li>・大規模の魅力的な公園の整備。</li><li>・企業誘致等により、就業人口や周辺人口を増やすことも考えられる。</li><li>・バリアフリーのペDESTリアンデッキの設置等により歩車分離を行い、まち全体を回遊できる歩行環境や施設間のアクセスを担保しウォークアブルシティにする。</li></ul>	
対話の対象項目	「スマートシティの実現」への提案
<p><b><u>スマートシティの実現については、以下のような提案がありました。</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・エリアエネルギー管理システム、高速通信環境（5G）、MaaS の活用。</li><li>・無線通信インフラ（BWA）による IP カメラと AI 等の活用。</li><li>・スマート街路灯による朝昼晩の空間演出と、Wi-Fi デバイスによる屋外で本が読める空間形成。</li><li>・スマートシティ（脱炭素を含む。）はあくまで手段のため、跡地利用の方向性や目的など軸をしっかり持って取り組むことが重要。</li><li>・技術革新のスピードが速いため、陳腐化防止の視点が必要。</li></ul>	

対話の対象項目	「脱炭素化の推進」への提案
<p><u>脱炭素化の推進については、以下のような提案がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ソーラーシェアリング、電力の自家発電によるエネルギー循環システムの構築。</li> <li>・エネルギーの見える化による、エリア内の建物間での電力融通。</li> <li>・グリーンインフラを活用した自然共生の地域づくり。</li> <li>・BCP 拠点として、数日間蓄電可能な大型鉛蓄電池による、災害拠点・環境貢献。</li> <li>・ZEB/ZEH、V2H の導入。</li> <li>・創エネ、蓄エネにより地域エネルギーのトータルマネジメントに取り組む。</li> </ul>	
対話の対象項目	適切な事業手法と事業主体・コンソーシアムメンバー
<p><u>事業手法については、以下のような提案がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業主体は、コンソーシアムの組成を想定。</li> <li>・公共機能は PFI (DBO) 方式、それ以外は借地又は売却として、目的会社 (SPC) に一括発注。</li> <li>・公共施設は PFI (DBO, BT0) 方式により、設計に運営企業の意見を反映。スポーツパークや公園は、民間収益施設を認めた上で、Park-PFI。</li> <li>・公園は、行政又は民間による整備、維持管理は指定管理。</li> <li>・ゾーン毎の分割発注の方が事業者は参画しやすく、エリア毎に特色を持たせることができる。</li> </ul>	
対話の対象項目	地域との融合・共生のための配慮
<p><u>地域との融合等については、以下のような提案がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアマネジメント組織の組成。</li> <li>・防災拠点、災害訓練、啓蒙活動等の実施。</li> <li>・スポーツ、文化の振興や地産地消の推進。</li> <li>・公共施設でのスポーツや文化、学びを通じた交流プログラムの実施。</li> <li>・機能移転後の農業試験場との協業や農業大学校と連携した就農支援。</li> <li>・大内地域周辺の名産品や生産品の販売。</li> <li>・商業施設の誘致は棲み分けや事業参加に関して周辺施設との対話が必要。</li> </ul>	
対話の対象項目	事業スケジュール
<p><u>事業スケジュールについては、以下のような提案がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 5 年度は基本計画策定・導入可能性調査、令和 6 年度は募集要項等の作成、令和 7 年度は事業者募集、令和 8 年度は事業開始。</li> <li>・令和 6 年 3 月利用計画策定、令和 7 年頃解体着工、令和 8 年頃造成着工、令和 10 年頃開業。</li> <li>・用途変更完了後、基盤整備工事 1 年、建築工事 1 年程度。</li> </ul>	

対話の対象項目	その他、事業実施に当たって行政に期待する支援や配慮して欲しい事項 等
<p><u>内水氾濫対策については、以下のような提案がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園には既存水路を加工した水場（人工池又は水盤）を整備し、調整池としても活用。</li> <li>・既存農地をグリーンインフラや治水対策等として活用。</li> </ul> <p><u>渋滞対策については、以下のような提案がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺道路の拡張及び右折レーンの設置・信号の設置。</li> <li>・敷地内に縦断可能な道路の整備。</li> <li>・IPカメラを設置し、周辺の交通状況や通過交通等をリアルタイムで把握することで、渋滞の主な要因等を分析。</li> </ul> <p><u>その他、以下のような提案がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域等の見直し。</li> <li>・民間と行政の適切なリスク分担。</li> <li>・ハザードマップ被害想定区域（3.0m未満）のため、事業者参入のハードルは上がる。</li> <li>・ハザード対策を行政で実施。</li> <li>・民間にハザード対策を任せる場合の金銭的な支援。</li> <li>・土地の嵩上げや止水板、排水ポンプ、調整池等の設置。</li> <li>・河川氾濫時に備えた対策の計画策定。</li> <li>・敷地内の道水路の整備。</li> <li>・行政による水路等の公共物の管理。</li> <li>・事業実施に当たっての財政支援。</li> <li>・エリアマネジメント組織に対する財政面での支援。</li> <li>・売買であれば土地代、借地であれば地代の低廉な価格設定。</li> <li>・地元企業の参画を評価する募集要項の検討。</li> </ul>	