

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結果概要の公表について

令和6年3月
山口県・山口市

1 目的

山口県と山口市では、「農業試験場等跡地利用検討協議会」を設置して、山口県農業試験場跡地の活用について、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きたところであり、令和5年3月に跡地利用の基本的な方向性を示した「山口県農業試験場跡地利用基本構想」を策定しています。

現在、この基本構想を踏まえて、「山口県農業試験場跡地利用基本計画」の策定や、跡地の利活用への民間活力の導入について検討を進めており、令和5年11月に「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」を取りまとめたところです。

中間整理において対象地への導入を想定した次の(1)～(6)の機能などに関し、市場性の有無や実現可能性の把握、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（民間事業者との対話）を実施しました。

【中間整理で整理した「未来のまち」として想定される対象地への導入機能】

- (1) 居住・生活利便機能
- (2) 地域交流機能
- (3) まちのリビング機能
- (4) 遊び・学び・文化機能
- (5) チャレンジ支援機能
- (6) 資源・エネルギーマネジメント機能

2 実施スケジュール

実施要領の公表	令和5年11月24日（金）
現地説明会の開催	令和5年12月14日（木）及び15日（金）
質問への回答	令和6年 1月15日（月）
対話の実施	令和6年 1月30日（火）から2月2日（金）まで
実施結果の公表	令和6年 3月26日（火）

3 参加事業者

- (1) 現地説明会参加事業者
 - 12事業者（建設業、不動産業、小売業、その他の業種）
- (2) 対話参加事業者
 - 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）

4 結果の概要

項目	主な提案内容や意見
<p>1 「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等</p>	<p>(1) 居住・生活利便機能 (居住関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 居住関係の機能については、跡地内に集合住宅等を導入して移住・定住につなげる提案や、コンセプトを持たせた賃貸住宅を導入し、周辺地域の空き家や空き地に居住者を呼び込むような活用の提案などがあった ● 機能の配置については、周辺の居住機能との調和などの面から、北側（特に北西エリア）に配置する提案が多くあった <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><主な提案・意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 県の抱える人口減少問題や、市の若者の転出超過、子育て世代の転入超過の状況から、居住機能のメインターゲットは若者・子育て世代を想定している <p><提案のあった主な機能等></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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、戸建て住宅 など </div> <p>(生活利便関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 生活利便関係の機能については、地域の価値を高める視点から周辺にはない新たな施設を導入することなどの提案があった ● 提案のあった施設が既存の周辺施設と連携することで新たな価値を創出できることや、雇用により多様な人の活躍の場を提供できることなど、導入による波及効果についても提案があった ● 機能の配置については、外部からのアクセス性や大内小学校との位置関係の面などから、西側（特に南西エリア）に配置する提案が多くあった <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><主な提案・意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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げる取組が可能 </div>

- ・ 特に若い世代が周囲に住みたくなるような魅力的な機能を多数導入していきたい
- ・ 雇用創出により、多様な人の活躍の場を提供することができる
- ・ 周辺に立地する施設と連携して相乗効果を発揮していくことが重要
- ・ 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>

- 小売店舗・物販店舗、飲食店・カフェ、地場産マルシェ、福祉施設 など

(2) 地域交流機能

- 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を設ける提案や、全体の一体感を生み出すためのエリアマネジメント機能などに関する提案があった
- 機能の配置については、地域の要望や大内小学校との連携などの面から、東側（特に北東エリア）に配置する提案が多くあった

<主な提案・意見>

- ・ 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
- ・ 事業者等によるエリアマネジメント機能は必要と考えており、地域交流センター等との連携も想定される

<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

(3) まちのリビング機能

- 様々な人々のサードプレイスとなり得る機能や機能の組合せに関する提案に加え、野外イベントや催事の開催などの活用方策についても提案があった
- 機能の配置については、地域交流機能との連携や既存の緑地の活用などの面から、東側（特に南東エリア）に配置する提案が多くあった

<主な提案・意見>

- ・ 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

- ・ サードプレイスとして機能させていくためには、整備後のソフト面での取組が重要となる
- ・ 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

(4) 遊び・学び・文化機能

- 子育て世代が親子で遊んで学べる機能の提案や、体験型のアクティビティに関する提案などがあった
- 機能の配置については、他の導入機能と併設することによる相乗効果の視点などから、それぞれ異なる配置で提案があった

<主な提案・意見>

- ・ 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
- ・ 多様な人が生涯にわたって活躍していくために、自己成長の機会を提供していくことが重要
- ・ 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

(5) チャレンジ支援機能

- 周辺の施設とのすみ分けのもと、産学官連携を想定した機能の提案や、県内大学等と連携した機能の提案などがあった
- 機能の配置については、西側に配置する提案があった

<主な提案・意見>

- ・ 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
- ・ チャレンジ支援機能として、高齢化社会に対応した持続可能な地域交通モデルを検討したい
- ・ 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

(6) 資源・エネルギーマネジメント機能

- 自然エネルギーの積極的な活用に関する提案や、エリア全体の脱炭素の取組の提案などがあった
- 既に様々な環境負荷の低減に取り組んでいる事業者が多く、導入する各機能や施設などにおいて脱炭素化の推進に貢献できる旨の提案が多数あった

<主な提案・意見>

- ・ 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

(7) その他提案のあった機能やアイデア等

- スマートシティに関する提案や交通アクセスに関する提案があった

<主な提案・意見>

- ・ 導入される機能や諸課題への対応と連動する形で様々な技術を活用し、「未来のまち」としてのスマートシティを目指すことが重要（通信環境の整備、AIカメラによる画像センシング技術の導入、自動運転やドローンなどの応用技術の活用 など）
- ・ 「未来のまち」として、渋滞問題や高齢化社会へ対応しつつ、当該地に誰でも気軽に足を運べるような自由な移動手段を提供していくためには、交通インフラの整備が必須と考える（バス停の敷地内への移設や待合スペースの整備、バスターミナルの設置、デマンドタクシーの停留所の設置、地域交通モデルの検討、シェアサイクルの活用など）
- ・ 昨今の各地での自然災害状況を鑑み、当該地内に周辺住民の防災（避難）拠点としての機能を盛り込むことが非常に重要と考える

2 参画体制の想定	<ul style="list-style-type: none"> ● 多数の事業者が、代表企業と設計企業、建設企業、運営企業、維持管理企業等によるコンソーシアムを想定していると回答 ● 公共施設の指定管理業務による参画を想定している事業者もあった
3 事業手法や契約期間の想定	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活利便施設等の民間事業用地については、事業用定期借地権設定契約を想定する意見が多かった ● 一部の機能においては、土地取得を希望する事業者もあった ● 公園機能について、パーク PFI 事業の可能性があると意見があった ● 契約期間については、20 年～30 年や 30 年以上の希望など、事業者の事業計画の考え方や導入する機能の違いによって意見が分かれた ● PFI や DBO の場合は、15～20 年程度の事業期間を想定する意見があった
4 基盤整備等の想定	<p>(1) 基盤整備主体等</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 基盤整備を事業に含めて事業者が造成から施設整備、維持管理・運用まで一体で実施することが望ましいとする意見と、事前に行政において実施することが望ましいとする意見に分かれた <div data-bbox="470 896 1401 1301" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p><主な提案・意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 提案内容と別軸では考えにくく、行政手続の複雑化や期間、工数増等を避けるため、事業者が造成から施設整備、維持管理・運用まで事業に含めて一体で実施することが望ましい ・ 事前に行政において、水路や調整池、区画道路等の整備を実施することが望ましい ・ 行政が所有する基盤部分を民間の開発とあわせて民間事業者に実施させるような、業務代行者による施工も想定される </div> <p>(2) 地盤高</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地盤高は極力上げないことが望ましいとする意見と、一部の導入機能については必要な高さまで地盤高を上げることが望ましいとする意見に分かれた <div data-bbox="470 1541 1401 1803" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p><主な提案・意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内水氾濫への影響や周辺との調和を考慮し地盤高は極力上げないことが望ましい ・ 主として居住系施設の立地部分は、洪水ハザードマップの想定最大浸水深への対策のため、必要な高さまで地盤高を上げることが望ましい </div> <p>(3) 雨水排水</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 内水氾濫への影響を懸念する意見が多くあり、雨水排水対策を重要視する意見や調整池についての意見があった

	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><主な提案・意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内水氾濫が発生しているエリアであり、水の取扱いは慎重に行う必要がある ・ 開発基準以上の自社基準を設けて調整池を設置している ・ 調整池については、景観に配慮し建物や駐車場の地下に設置することや、修景施設として活用する方法が考えられる </div> <p>(4)隣接道路等</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地東西の市道（長野御堀2号線、小野氷上線）の拡幅や交差点改良を希望する意見があった ● 県道から進入できる信号機付きの交差点の設置希望があった
<p>5 事業者公募に関する意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地を分けず一括で公募した方がよいとする意見が多くあった ● 提案を求める内容に応じた、余裕のあるスケジュール設定を希望する意見が多数あった ● 参画に関心を有する事業者同士の意見交換の場や、行政との意見交換の場の提供を望む事業者が多数あった <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><主な提案・意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全体の一体感や収益性の面で民間の知恵を最大限発揮させるためにも、土地を分けず一括で公募した方がよい ・ 市街地エリアのまとまった土地という魅力を最大限発揮するためにも、土地を分けない方が好ましいと考える ・ 事前調査や社内協議の期間も考慮した、余裕のある公募スケジュール設定を希望する ・ 公募に向けて、参画に関心を有する事業者が集まり、行政と意見交換できるような枠組みがあるとよい ・ 公募に際しては、地元企業が参画しやすい枠組みを希望する ・ 事業への参加条件は、広く事業者が参画できるような枠組みを希望する </div>
<p>6 開業までの想定スケジュール</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 事前協議：1年以上 ● 基盤整備工事（設計期間含む）：2年～3年程度 ● 建築工事（設計期間含む）：1年～3年程度 <p>※提案内容によって期間の想定が異なるため、上記は区分ごとの最大値や最小値をまとめたものです</p>

5 今後の方針

本調査の結果等を参考に「山口県農業試験場跡地利用基本計画」の策定を進めるとともに、土地利用を行う事業者の公募に向けた条件等の検討や民間事業者の参画を促すような取組についても検討を進めてまいります。