

令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

県農業試験場跡地民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：山口県山口市大内氷上)

【調査主体】山口県

調査対象事業の概要 / 施設の概要

- 農業試験場跡地は18.7ha（うち農場が8.9ha）と広大であり、山口市と防府市を結ぶ県道山口防府線に面する。第一種中高層住居専用地域であり、西側を除き周辺は住居系の用途地域に指定されている。
- 農業試験場跡地を活用した新しい「未来のまち」モデルの構築に向け、利活用を検討している。
- 具体的な導入する機能や施設については、基本計画策定支援及び導入可能性調査業務を踏まえ、令和6年度に最終決定する。



検討経緯等

- 県と山口市からなる検討協議会を設置（H31.1）
- 県と山口市による農業試験場跡地利用基本構想を策定（R5.3）
- 基本計画策定に向けた中間整理を公表（R5.11）
- 基本計画策定や民間活力等導入可能性調査に向けたサウンディング型市場調査実施（R6.1～2）

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

主な検討事項

- 事業手法・スキームの検討
 - 基盤整備について、敷地特性を踏まえた開発行為や土地区画整理事業等の適用可能性等を検討。施設・機能について、施設・機能ごとの事業主体を検討
- 活用可能な制度等の整理
 - 想定される個別事業に関する補助制度の適用可能性を検討し、適用可能となる条件面の検証や課題を整理
- 官民の役割分担及び官民リスク分担の検討
 - 業務の役割分担及び民間活力導入の際の官民リスク分担を検討
- サウンディング型市場調査の実施支援
 - 多様な事業者を対象に、事業者の参画意欲や参画条件、事業費削減の可能性等を検討
- 事業手法・スキームの比較評価
 - 持続可能で魅力的な利活用を実施するため、民間活力を中心とするPPPを検討



令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

県農業試験場跡地民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：山口県山口市大内氷上)

【調査主体】山口県

調査の流れ/調査内容

与条件の整理

- ・ 構想から「未来のまち」のあるべき姿を整理
- ・ 上記と敷地の現状・課題から、コンセプトキーワードを整理

事例調査

- ・ 先進事例を調査
- ・ 重要な視点から深堀り、「未来のまち」に必要な要素を抽出し、コンセプトキーワードを精査

市場調査

- ・ 2段階のヒアリング調査を実施
- ・ プレヒアリングでは主にコンセプトを検証
- ・ ヒアリングでは主にスキームを検証

実施手法の検討

- ・ 上段アプローチから、基盤整備及び施設整備に関する手法を検討
- ・ 事業手法・スキーム検討、活用可能な制度等整理、官民の役割分担及び官民リスク分担検討、事業手法・スキームの比較評価を実施

基本計画検討

- ・ 上段のアプローチから、「未来のまち」の基本方針を策定
- ・ 基本方針から導入機能を検討
- ・ 基本方針及び導入すべき機能を踏まえ、複数のゾーニング図を作成

今後の課題・事業スケジュール等における検討

- ・ 今後の検討課題の整理と対応策の検討、事業スケジュールの策定を実施

今後の進め方

- n 令和6年度
 - ・ 農業試験場跡地利用基本計画を策定
 - ・ 旧農業試験場の建物解体、土壌調査の実施
 - ・ 公募に向けた諸条件の調査・整理
 - ・ 公募資料の検討・整理
- n 令和7年度～
 - ・ 公募資料の検討・整理（継続）
 - ・ 事業者の公募・選定
 - ・ 事業着手

事業化検討

サウンディング型市場調査等において、導入を想定する複数の機能が民間事業として成立する可能性があることを確認できたため、民間活力を最大限活用できるような柔軟な跡地利用基本計画や募集要項等を整理する

- n 想定される対象地への導入機能等
 - ・ 共生共創ゾーン（コンセプト型集合住宅、こどもの遊び場、体験型施設、コワーキングスペースなど）
 - ・ 活力創造ゾーン（飲食店、カフェ、小売店舗、物販店舗、各種チャレンジ施設など）
 - ・ 交流創造ゾーン（地域交流センター、オープンスペースなど）
 - ・ 魅力創造ゾーン（公園、広場、ドッグラン、カフェ、レストランなど）
- n 事業方式
 - ・ PPP中心、地域交流センターは行政直営を想定
- n ゾーニング
 - ・ 各ゾーニング（案）を比較検討の上、基本計画において決定

A：周辺地域との連動を重視



B：放射状に広がる空間を重視



C：「創造的な交わり」が波及する空間を重視



想定される課題

- n 事業の実現性や持続可能性などの観点から民間事業の範囲や要求水準を検討し、民間事業として事業効果が最大限発揮されるバランスの取れた公募条件を設定していく必要がある
- n 様々な業種の事業者が協業し、地元事業者も巻き込んだより良い跡地利用の提案を行ってもらうために、参画に関心を持つ事業者等に幅広く情報発信を行いながら、関心や参加意欲を更に高める枠組み（プラットホーム等）を提供していく必要がある