

**山口県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  
跡地概要資料**

---

令和5年11月

# 目次

1. 跡地の現状等	
• 農業試験場跡地の基本情報	p.4
• 跡地の利活用に関する留意事項	p.6
2. 跡地利用の方向性	
• 基本構想における「未来のまち」の目指す方向性	p.8
• 「未来のまち」の姿	p.10
• 「未来のまち」として想定される対象地への導入機能	p.11
• 今後の進め方	p.18
3. 参考情報	
• 年齢区分別人口	p.20
• 周辺の大学	p.22
• 用途地域	p.23
• 道路・交通状況	p.24
• 洪水浸水状況	p.26
• 土砂災害警戒区域等	p.30

1

跡地の現状等

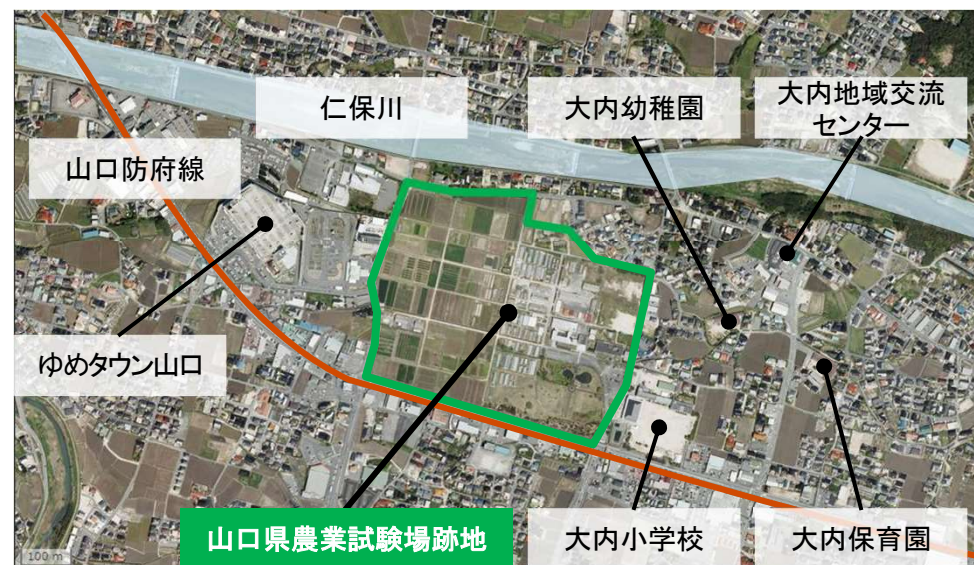
# 農業試験場跡地の基本情報①

農業試験場跡地は約18.7haと広大な敷地を有し、県道山口防府線に面しています。近隣に商業施設や小学校が存在します。

農業試験場跡地の基本情報

所在地	山口県山口市大内氷上1丁目1番1号
敷地面積	約18.7ha(うち農場が8.9ha)
周辺状況	山口県庁から5.2km 山口市役所から4.3km JR山口駅から3.5km
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	指定なし
防火地域	指定なし
立地適正化計画	居住誘導区域
接道	南側: 県道山口防府線幅員約20m 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 西側: 市道長野御堀2号線幅員約8m以上

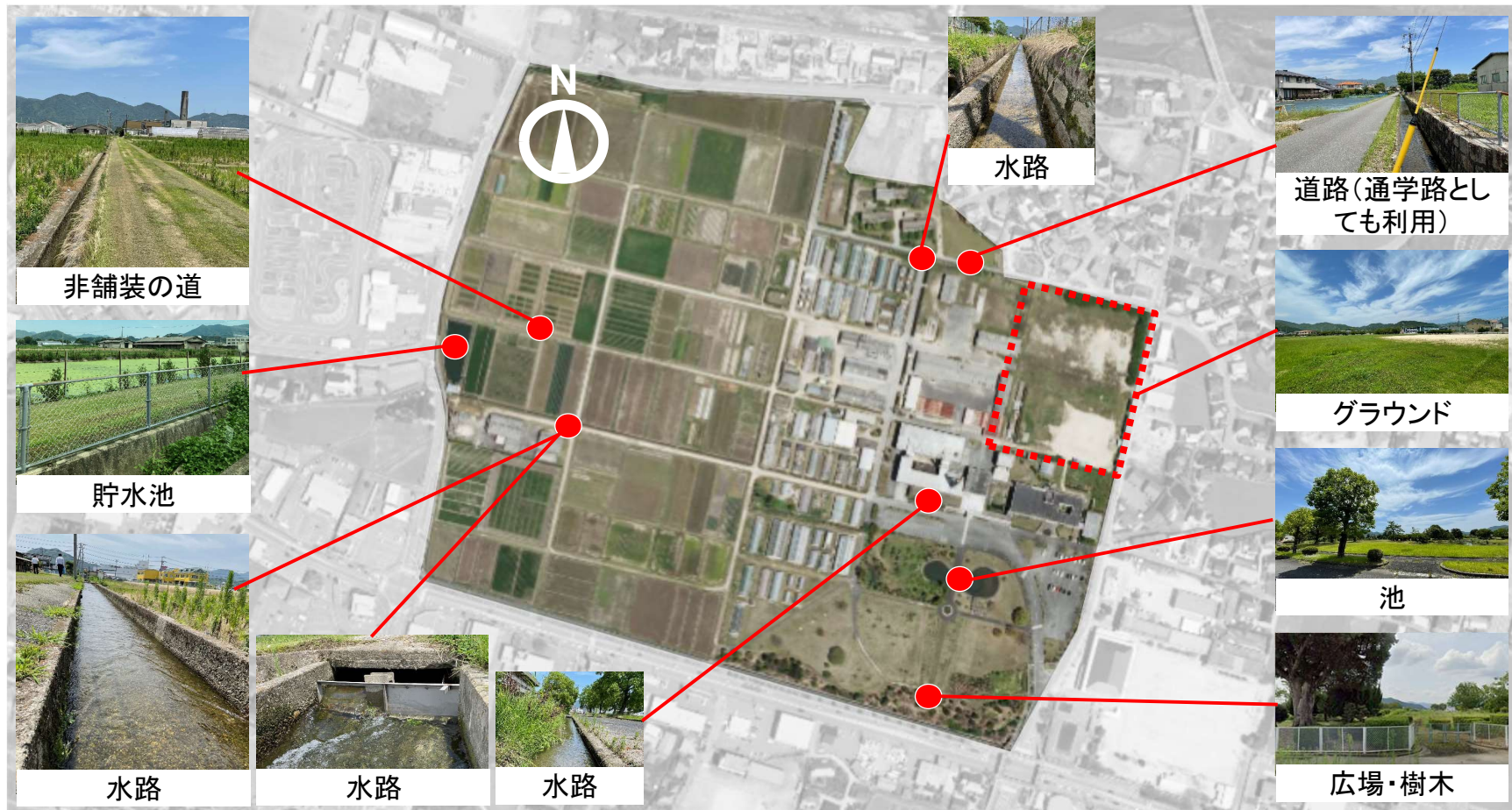
農業試験場跡地のイメージ



(出典)山口県農業試験場跡地利用基本構想、国土地理院 GSI Maps

## 農業試験場跡地の基本情報②

- 跡地の現況は、西側に農地があり、東側には近隣小学校への通学路やグラウンド、広場・樹木、池があります。



(出典) 国土地理院ウェブサイト

(<https://mapps.gsi.go.jp/contents/ImageDisplay.do?specificationId=494121&isDetail=true>)よりPwC作成

# 跡地の利活用に関する留意事項

- 跡地の利活用に当たり留意する事項は、以下のとおりです。
- また、地元からの要望として、基本構想に大内地域交流センターの移転、公園・グラウンド機能を構成要素に位置付けています。



※周辺地域の用途等を踏まえ、近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域への変更は想定していません。

2

跡地利用の方向性

# 基本構想における「未来のまち」の目指す方向性①

- 「未来のまち」のコンセプトである“みんなで紡ぐ 幸せのまちづくり”に向けて、3つのカタチ「新しい価値観やライフスタイルに基づくまち」「将来にわたり、自立発展できるまち」「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」を目指します。
- また、「生涯活躍のまちづくり」、「スマートシティの実現」、「脱炭素化の推進」の3つの政策テーマを融合させ、将来にわたり自立発展し、地域全体の価値が高まる仕組みの実証につなげます。

## 「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～

## 「未来のまち」の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

## 融合させる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。

### 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。

### 3 脱炭素化の推進

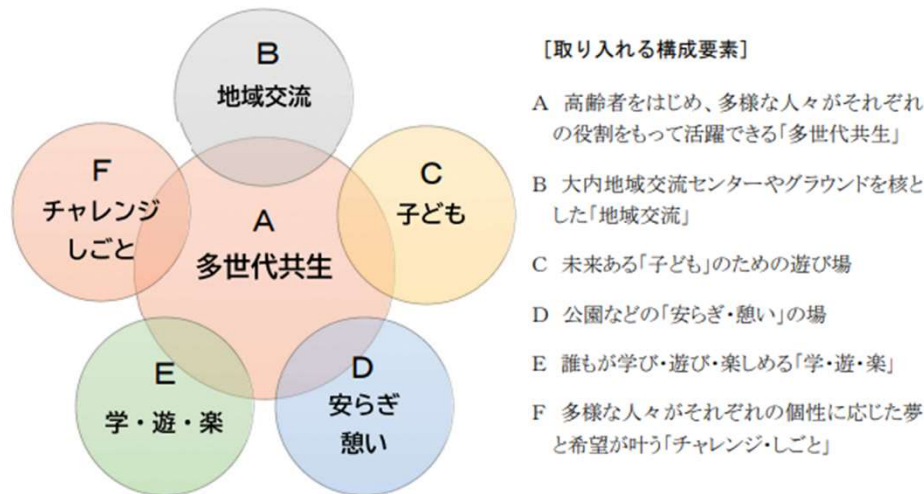
- 省エネルギーのための幅広い取組と再生可能エネルギー等の積極的な導入により、脱炭素社会のモデルとなるまちづくりに挑戦します。



# 基本構想における「未来のまち」の目指す方向性②

- 基本構想で示すまちを形成していくため、「多世代共生」を核とした「地域交流」「子ども」「安らぎ・憩い」「学・遊・楽」「チャレンジ・しごと」の構成要素を考慮しながら、対象地のゾーニングや導入機能等を検討していきます。
- 対象地が核となり、周辺地域の価値を高めることで、若者の転出抑制や子育て世代の定住による人口増加に寄与するとともに、広域的な交流機会を生み出すことのできる「未来のまち」モデルとして、周辺地域や山口市全体、さらには県央部への波及を目指します。

## ゾーニングの構成要素

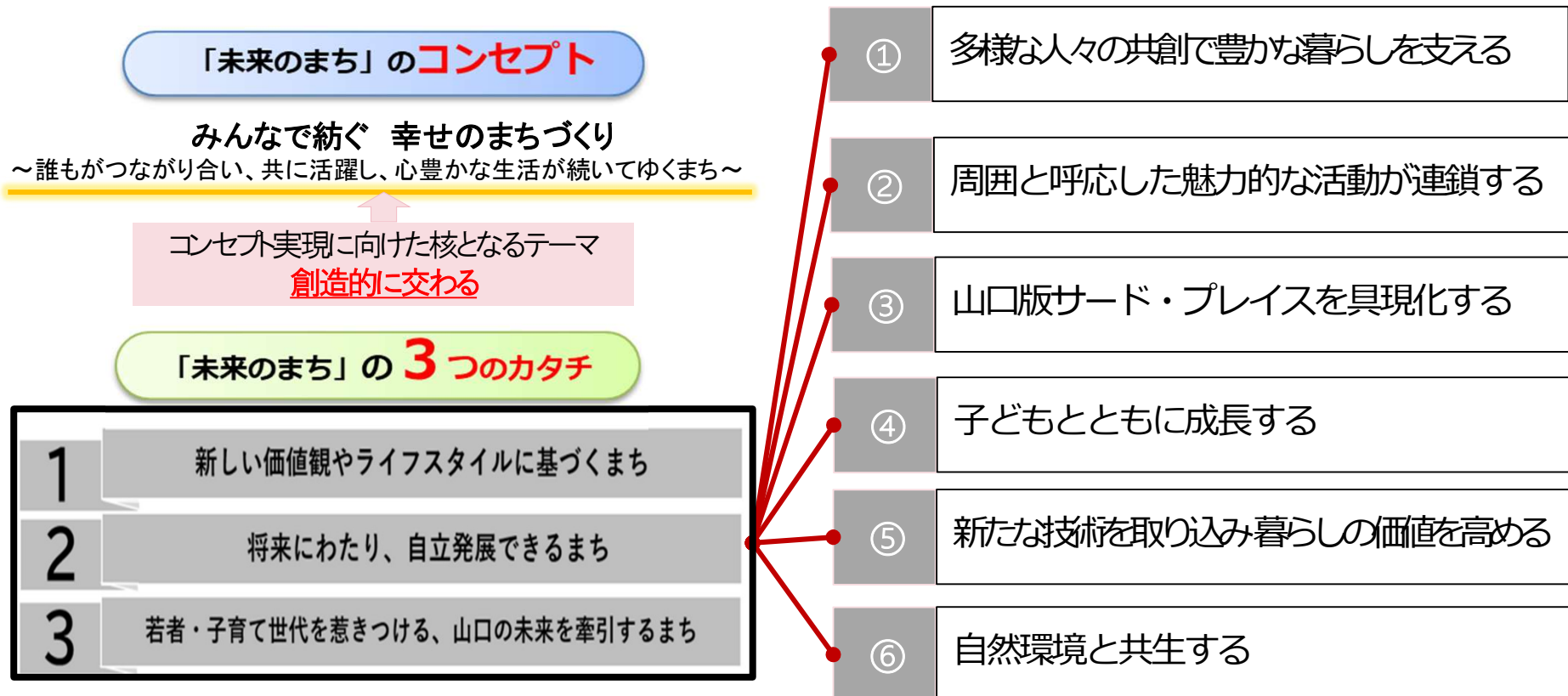


## 「未来のまち」モデルの好影響・好循環

- 04. 県央部
  - ✓ 快適でにぎわいのあるまちづくりの推進による県央部の広域的な発展
  - ✓ 「未来のまち」の他地域への波及
- 03. 山口市
  - ✓ 山口都市核を中心とした都市拠点の発展と市内のあらゆる地域に安心して住み続けられるまちづくりの推進
- 02. 周辺地域
  - ✓ 新たな都市機能や居住環境等整備による価値向上、周辺地域の居住人口の増加等
- 01. 対象地 (農業試験場跡地)
  - ✓ 地域交流の充実や新たな交流機会の創出
  - ✓ 子ども・若者を中心とした多世代が活動できる場の創出
  - ✓ 安らぎや憩いを感じられる場の創出 など

# 「未来のまち」の姿

- 先進事例等からも、多くの人を呼び込み・惹きつける魅力あるまちづくりを進める上では、居住者や地域住民、事業者、来訪者など、多様な主体が、創造的に交わることが、非常に重要であることが示されています。
- このため、これを「未来のまち」実現に向けた核となるテーマに据えて、常に検討の念頭に置きながら、具体的な導入機能検討の方向性ともなる、「未来のまち」の3つのカタチを具体化した6つの姿を整理しました。



# 「未来のまち」として想定される対象地への導入機能

- 「未来のまち」の6つの姿から、対象地で想定される導入機能を、まちづくりの基本に据えるべき中心的な機能と、実現可能性を検討する付加的な機能に分けて整理しました。
- 付加的な機能は、「未来のまち」を実現する際、中心的な機能をさらに高めるために、導入を検討する機能の一例であり、実現性や費用対効果などからの検討が必要です。

## ◆ 中心的な機能（基本となる機能）

番号	想定される機能	関連する主な方向性
i	居住・生活利便機能	① 多様な人々の共創で豊かな暮らしを支える
ii	地域交流機能	② 周困と呼応した魅力的な活動が連鎖する
iii	まちのリビング機能	③ 山口版サード・プレイスを具現化する
iv	遊び・学び・文化機能	④ 子どもとともに成長する

## ◆ 付加的な機能（可能性を検討する機能）

v	チャレンジ支援機能	⑤ 新たな技術を取り込み 暮らしの価値を高める
vi	資源・エネルギーマネジメント機能	⑥ 自然環境と共生する
⋮	⋮	⋮

※ これらの導入機能や施設は、都市計画の見直しも検討しつつ、今後のサウンディング型市場調査等を通じて再整理していくこととなります。このため、必ずしもこの内容の全てを農業試験場跡地で取り入れるというものではありません。

# 「未来のまち」として想定される対象地への導入機能

## i. 居住・生活利便機能



### 関連する主な方向性

- ①多様な人々の共創で豊かな暮らしを支える

### 機能イメージ

- 多世代の住民同士の交流等を生み出す生活機能
- 生活に潤いや豊かさをもたらす、新たなコンセプトを持った生活機能

### 施設イメージ

- 多世代が共生できる居住施設（コンセプト型住宅）
- 生活利便施設（小売、サービス、飲食店舗等） 等

(画像出典)

左:台湾 Penghu 県 ウェブサイト

右:国土交通省 都市機能施設の効果的な整備・運営に向けた手引き 令和5年6月版 p47.

# 「未来のまち」として想定される対象地への導入機能

## ii. 地域交流機能



### 関連する主な方向性

- ② 周囲と呼応した魅力的な活動が連鎖する

### 機能イメージ

- 地域活動の拠点機能
- 既存の活動等と連携・連動することで相乗効果を生み出す機能

### 施設イメージ

- 地域交流・活動施設
- 交流や活動の活性化を促進する汎用性の高いスペース 等

(画像出典)

左:国土交通省 都市機能施設の効果的な整備・運営に向けた手引き 令和5年6月版 p82.  
右:国土交通省 都市機能施設の効果的な整備・運営に向けた手引き 令和5年6月版 p132.

# 「未来のまち」として想定される対象地への導入機能

## iii. まちのリビング機能



### 関連する主な方向性

③山口版サード・プレイスを形成する

### 機能イメージ

- 誰もが気軽に利用でき、心の安らぎや癒しに繋がる機能
- 若者や子育て世代の関心を集める広域的なサービスやイベントの創出機能

### 施設イメージ

- 公園、芝生広場、多目的グラウンド
- カフェ、物販施設 等

# 「未来のまち」として想定される対象地への導入機能

## iv. 遊び・学び・文化機能



### 関連する主な方向性

④子どもとともに成長する

### 機能イメージ

- すべての子どもに開かれた遊び場・学び場の機能
- 子育て世代をはじめ幅広い世代を惹きつける体験機能

### 施設イメージ

- 全天候型の子どもの遊び場
- 体験型学習施設
- 若者向けアミューズメント施設 等

# 「未来のまち」として想定される対象地への導入機能 v. チャレンジ支援機能



## 関連する主な方向性

- ⑤ 新たな技術を取り込み、暮らしの価値を高める

## 機能イメージ

- 新たなチャレンジやしごとづくりの機能
- 民間企業等による社会実装に向けた実証機能
- 官民連携による取組創出機能

## 施設イメージ

- コワーキングスペース
- 民間企業等による研究施設
- スタートアップ等支援施設 等



# 「未来のまち」として想定される対象地への導入機能 vi. 資源・エネルギーマネジメント機能



## 関連する主な方向性

⑥自然環境と共生する

## 機能イメージ

- 自然環境を活用した循環型の取組の実践機能
- 太陽光等を活用したエネルギー地産地消の実現機能

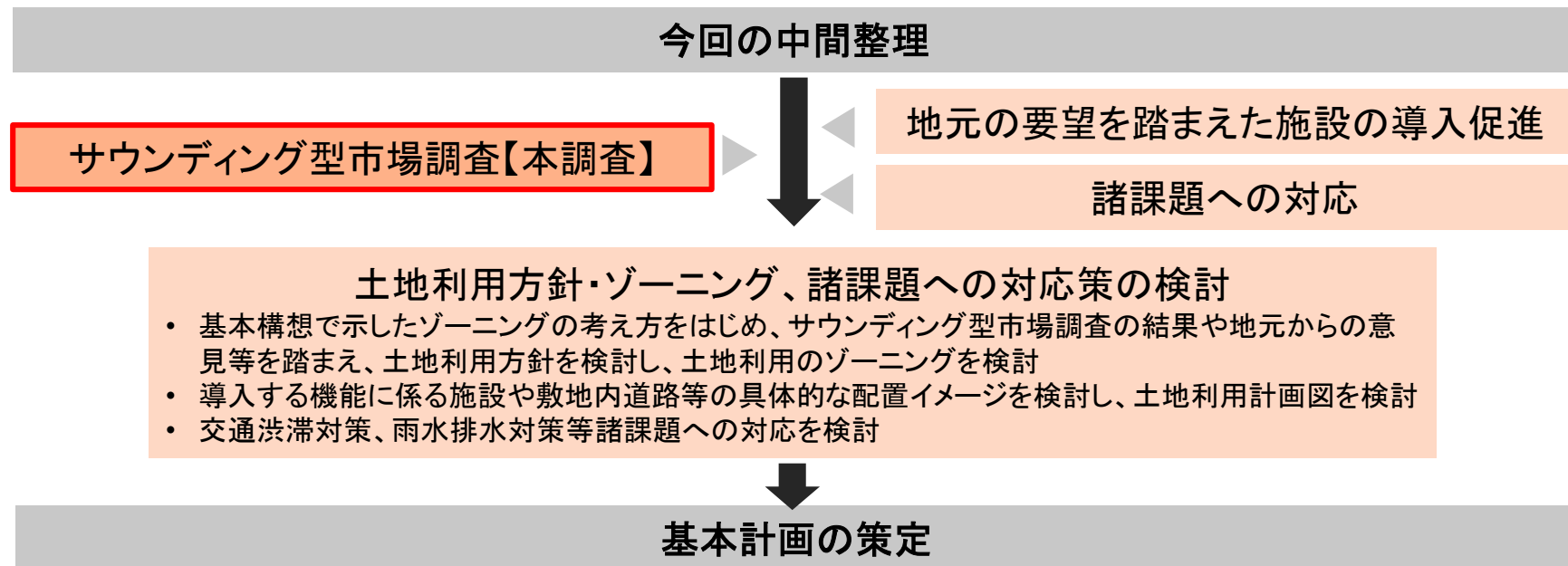
## 施設イメージ

- サーキュラーエコノミーや、エネルギーの地産地消を実現する施設等

(画像出典)  
左: 資源エネルギー庁ウェブサイト  
右: 資源エネルギー庁ウェブサイト

# 今後の進め方

- 中間整理においては、「未来のまち」のコンセプトなどを掘り下げ、導入する機能の方向性等について整理しました。
- 今後、対象地での事業の実施に関心を有する民間事業者等を広く対象として、サウンディング型市場調査を行い、対象地に導入する機能・施設内容等を精査し、土地利用方針などのとりまとめを行います。
- このため、中間整理において記載した想定される機能や施設については、今後、検討を進めていく中で変更となる可能性があります。



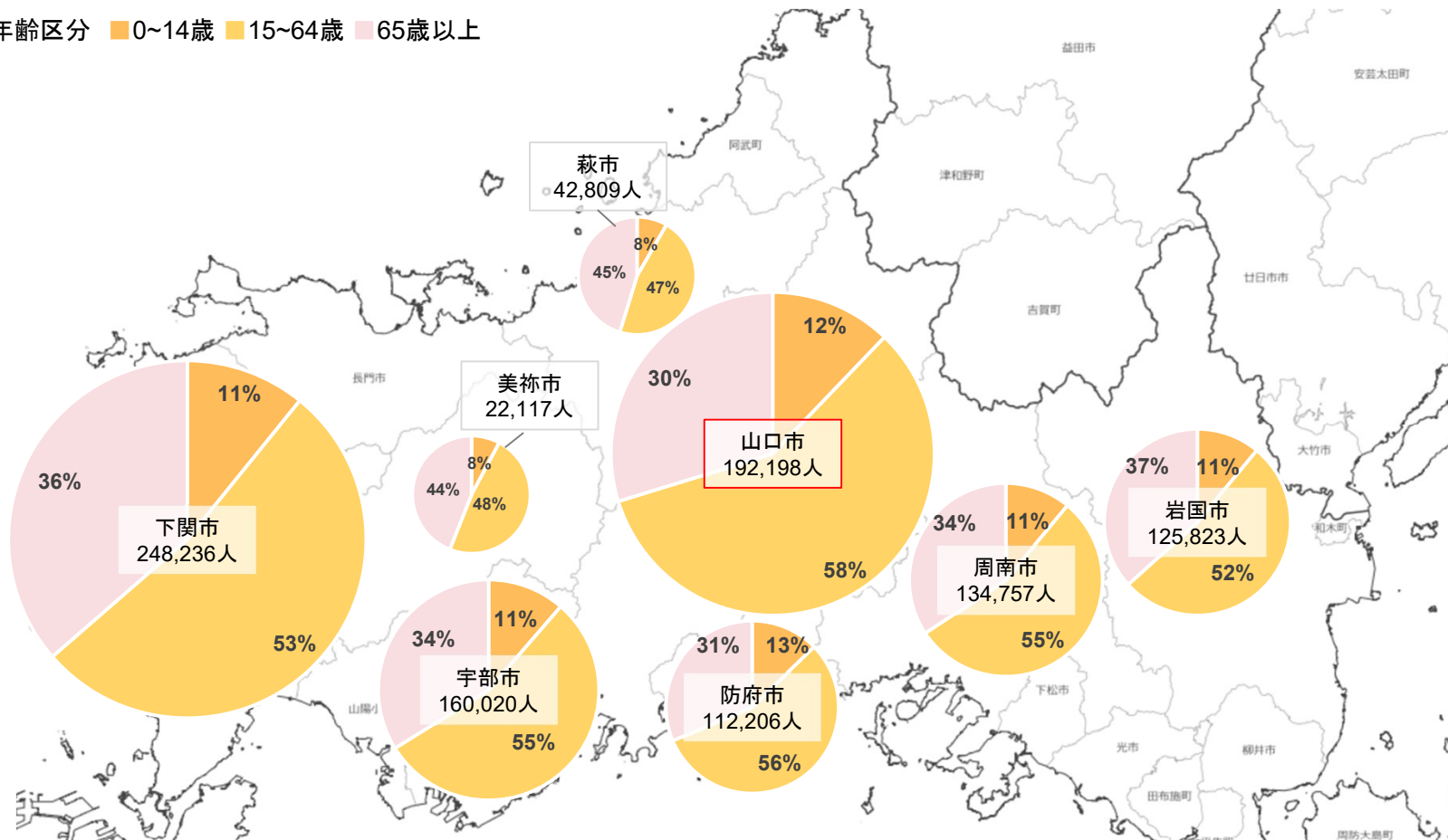
3

参考情報

# 年齢区分別人口① ～山口市・周辺自治体～

- 農業試験場跡地が立地する山口市の人口は約19万人で、県内で2番目に人口が多いです。
- 他市と比べると、年少・生産人口の割合が高く、老年人口の割合が低いです。

年齢区分 ■ 0~14歳 ■ 15~64歳 ■ 65歳以上

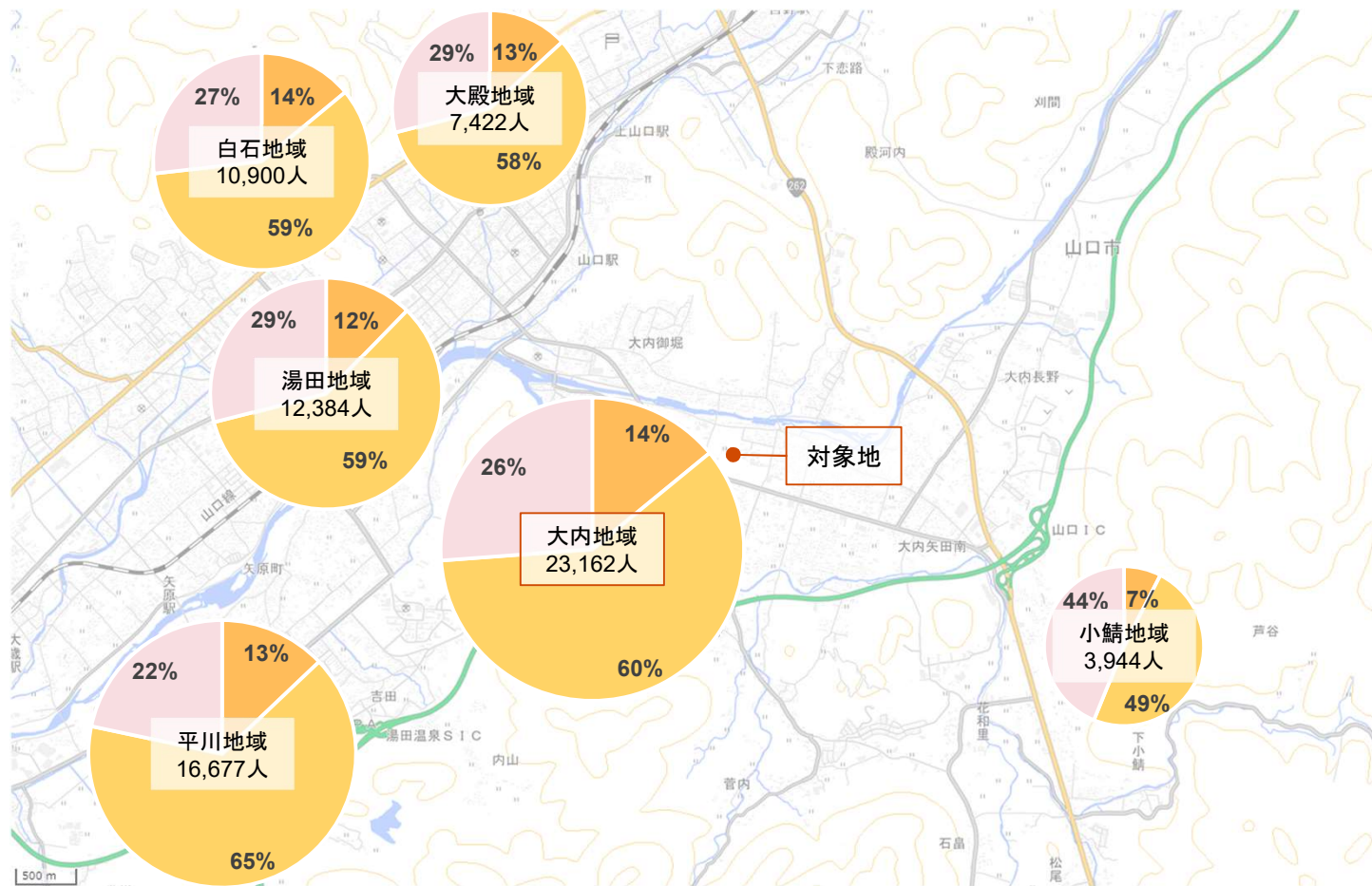


(出典)国土地理院 GSI Maps、山口県「市町村年齢別推計人口(令和4年10月1日現在)」

## 年齢区分別人口② ～大内地域・周辺地域～

- 農業試験場跡地が立地する大内地域は、山口市の中心市街地に近接する市街地であり、市内21地域で2番目に人口が多い、人口約2.3万人の地域です。

年齢区分 ■ 0~14歳 ■ 15~64歳 ■ 65歳以上



(出典)国土地理院 GSI Maps、山口市「住民基本台帳による年齢別人口(令和5年10月31日現在)」

# 周辺の大学

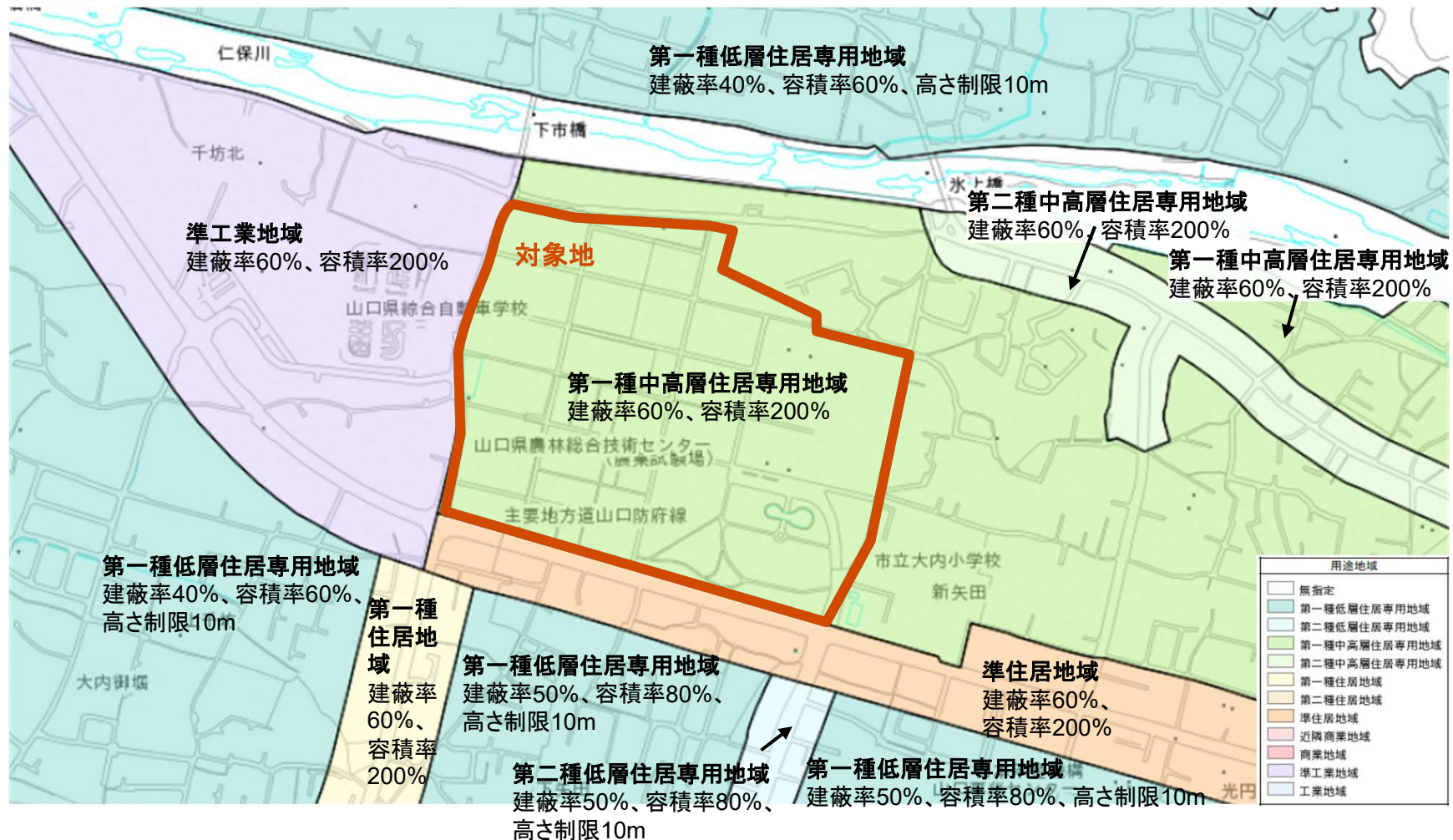
- 山口市内には 3 つの大学があり、7,000人を超える学生が在籍しています。



(出典)オープンマップ@山口市、山口大学 学生数 [https://www.yamaguchi-u.ac.jp/info/number\\_students/index.html](https://www.yamaguchi-u.ac.jp/info/number_students/index.html)  
山口県立大学「在籍する学生の数」、山口学芸大学 大学の概要 <https://www.y-gakugei.ac.jp/info/summary/>

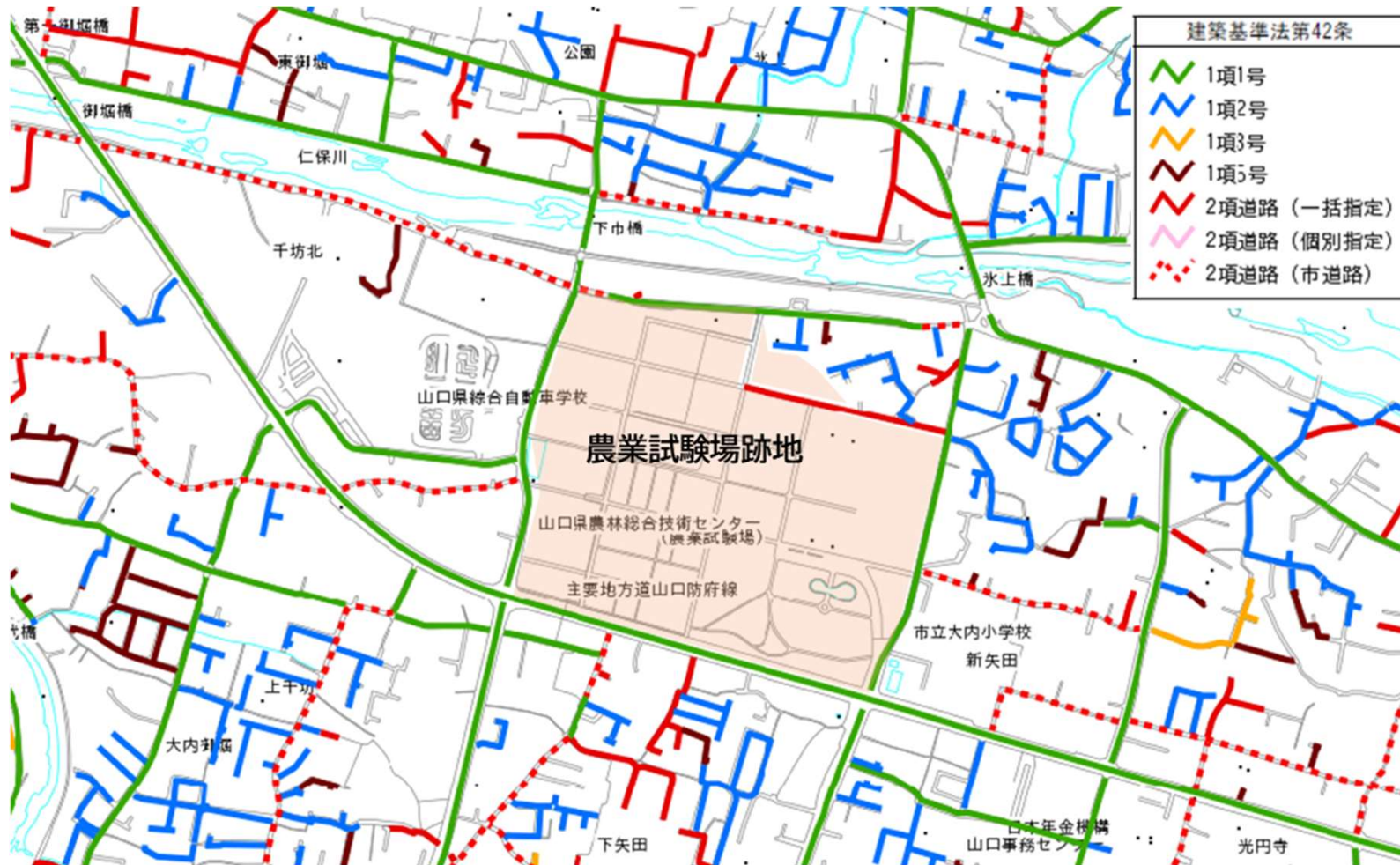
# 用途地域

- 対象地は第一種中高層住居専用地域、建蔽率は60%、容積率は200%です。
- 西側は準工業地域、その他は住居地域に指定されています。



# 道路・交通状況① ～周辺道路～

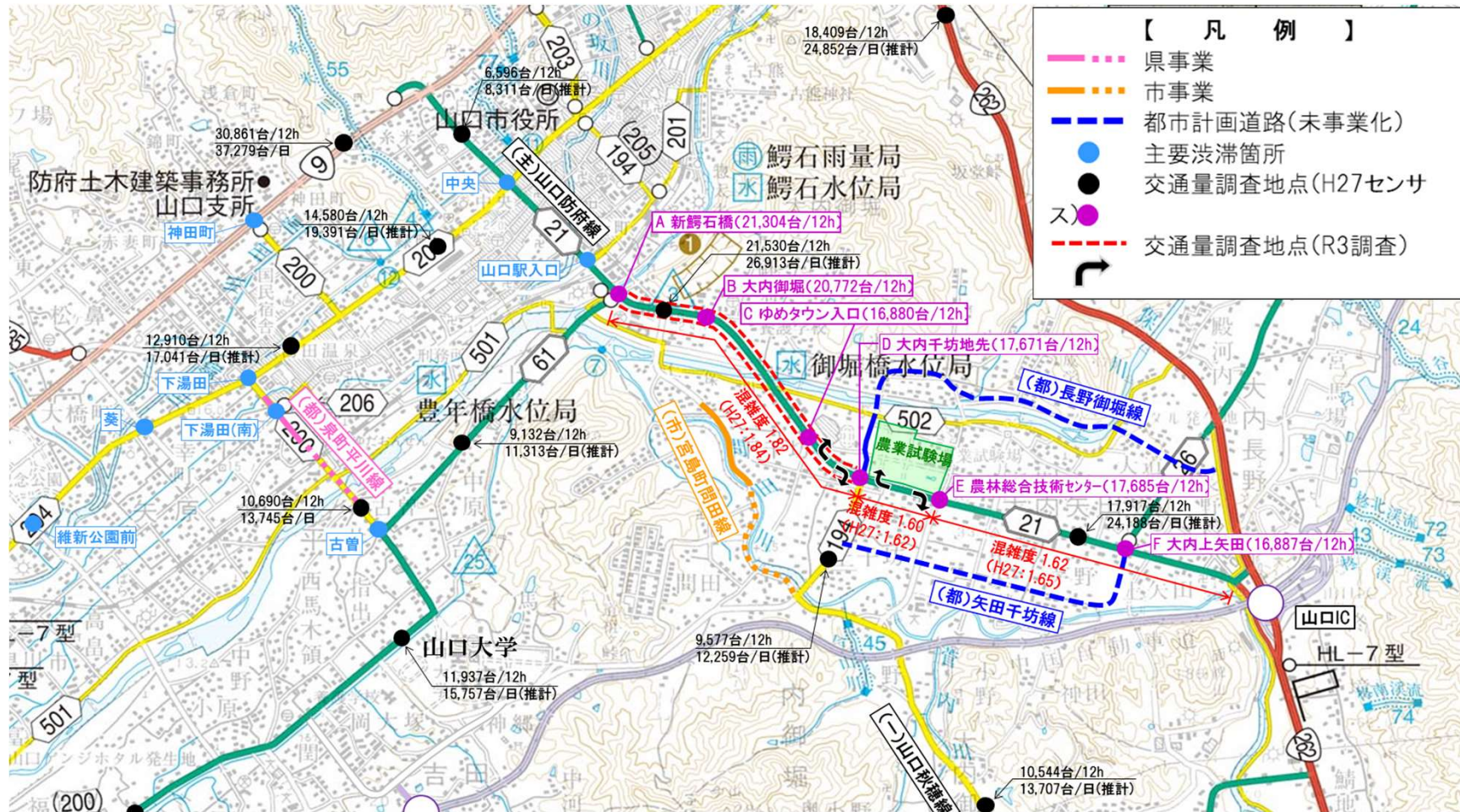
- 対象地の南側が県道山口防府線、東側が市道小野氷上線、北側が市道下千坊氷上線、西側が市道長野御堀2号線にそれぞれ接道しています。





# 道路・交通状況② ～周辺の交通状況～

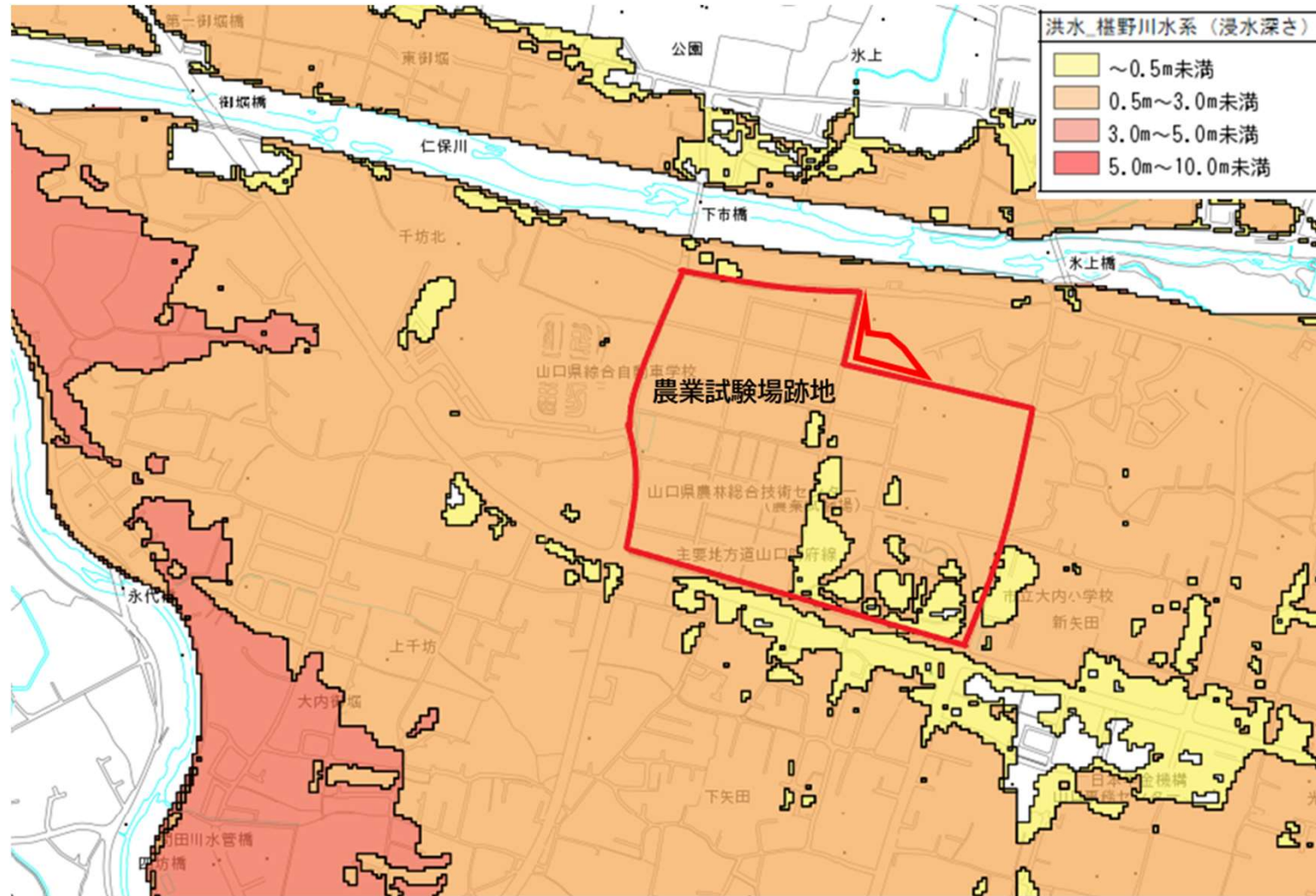
- 農業試験場跡地の南側に接している区間における県道山口防府線の12時間交通量は約17,000台で、混雑度は1.60となっています。



(出典) 県道山口防府線交通実態調査結果

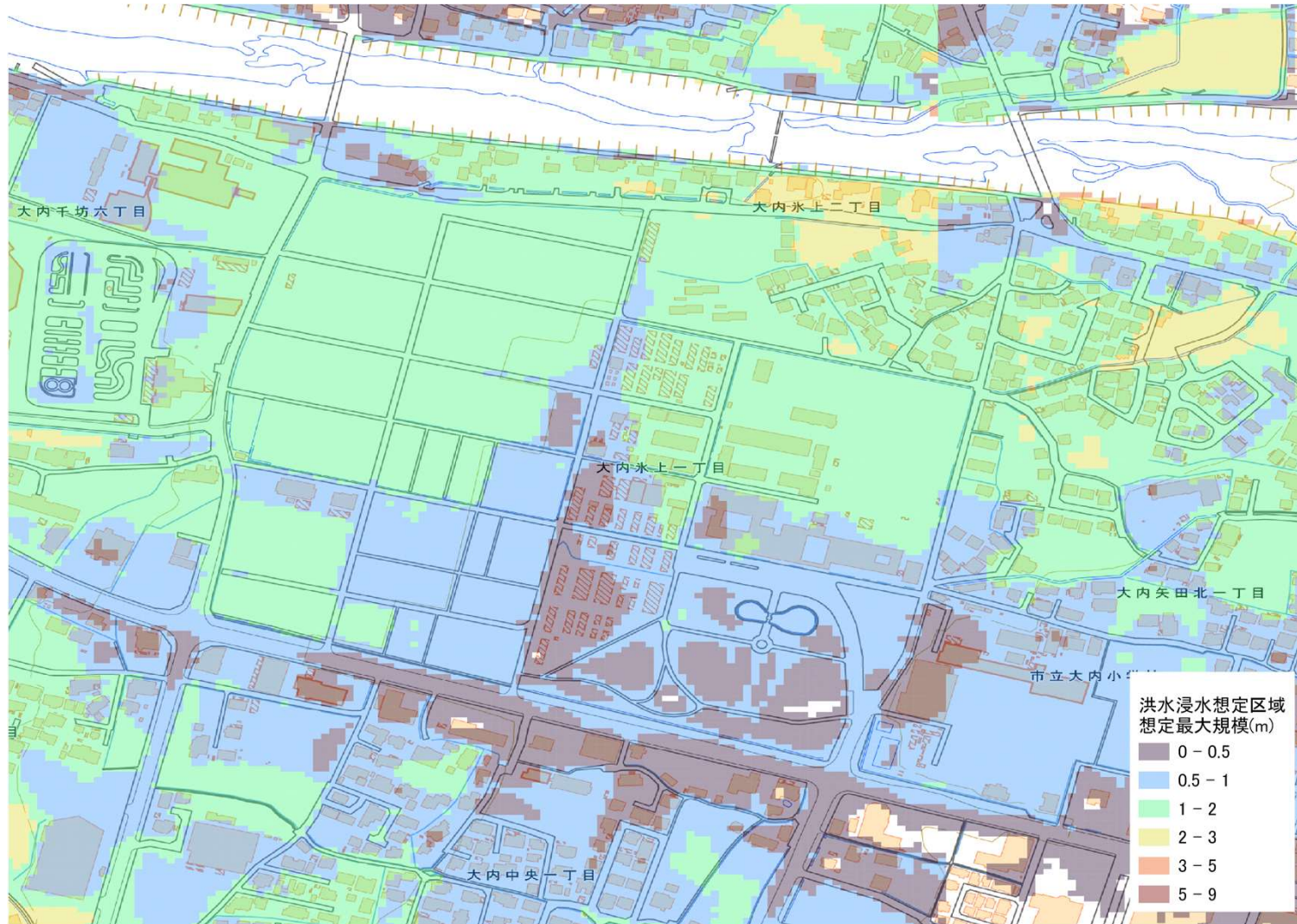
# 洪水浸水状況① ～洪水ハザードマップ～

- 対象地において3.0m未満の洪水被害が想定されています。



## 洪水浸水状況② ～浸水想定～

- 前項の0.5～3.0m未満の区分をさらに細分化すると、次のとおりとなります。



(出典)山口県オープンデータ 権野川・仁保川・一の坂川・吉敷川・前田川・九田川 洪水浸水想定区域図よりPwC作成

## 洪水浸水状況③ ～内水ハザードマップ～

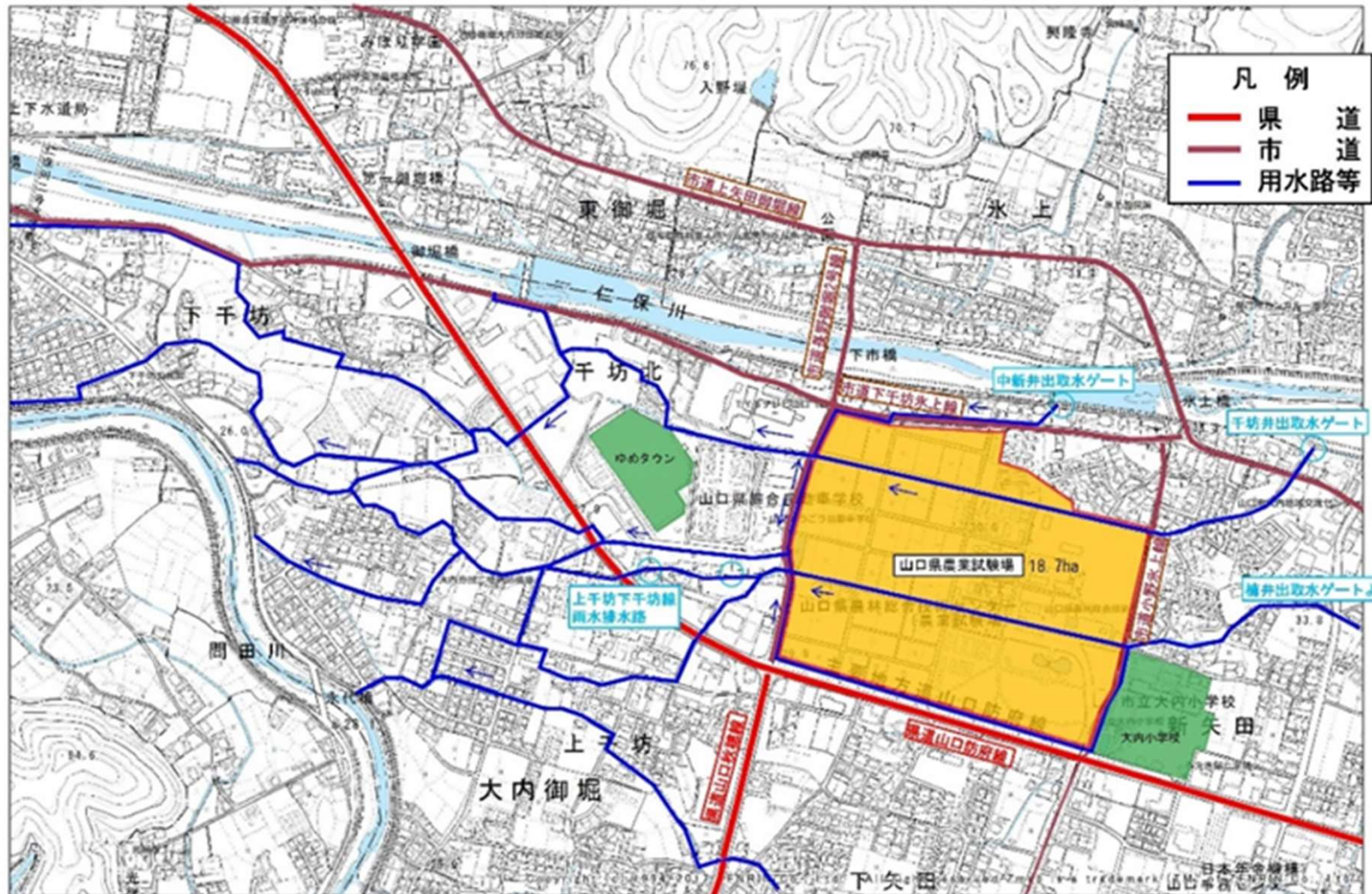
- 対象地では被害は想定されていませんが、対象地の西側の問田川沿いなどで被害が想定されています。



(出典)オープンマップ@山口市

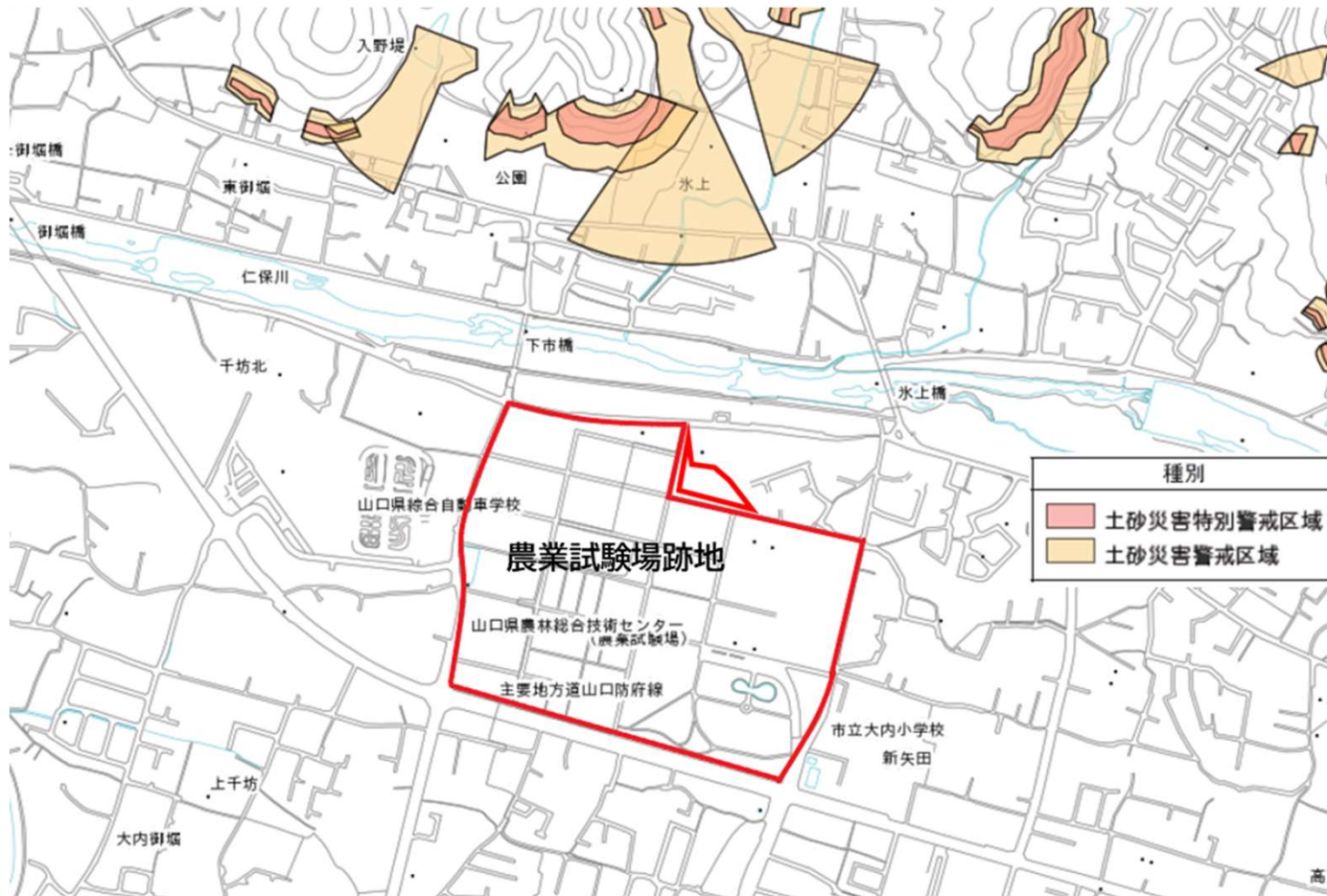
# 洪水浸水状況④ ～雨水排水対策～

- 増水時の内水氾濫等への対策として、仁保川からの取水ゲートの整備を実施しています。



# 土砂災害警戒区域等

- 対象地内は土砂災害警戒区域に指定されていませんが、対象地の北方向に位置する氷上山近辺の一部で、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定がされています。



(出典)オープンマップ@山口市