

**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
【補足説明】**

令和5年12月

補足説明（1 / 5）

No.	内容	考え方
1	<ul style="list-style-type: none">サウンディングで把握したいこと	<ul style="list-style-type: none">今回の調査では、民間活力導入可能性に焦点を絞り、主に事業者の皆さんの「導入機能への関心の度合い」や「参画する場合の事業手法等」について提案や意見をいただきたいと考えています。提案等を参考にしながら、導入を想定する具体的な機能や施設、その規模、それらの適切な立地場所等をゾーニングとして検討するとともに、参画の条件や障害となる具体的な事項を整理することで、官民の役割分担の検討の参考とさせていただきます、実現可能性を高めていきます。
2	<ul style="list-style-type: none">提案内容のレベル感について	<ul style="list-style-type: none">概要資料でお示している方向性や枠組みの中で、可能な限り具体的な提案をしていただき、事業手法や参画の条件などについても率直な意見をいただきたいと考えています。
3	<ul style="list-style-type: none">導入が決まっている機能について	<ul style="list-style-type: none">想定される導入機能等を整理していますが、導入機能や施設については、都市計画の見直しも検討しつつ、今回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しており、現時点で確定しているものではありません。一方で、地元の要望を踏まえた施設（地域交流センター、グラウンド、公園）については、導入を前提に検討していくこととしています。
4	<ul style="list-style-type: none">提案する機能の範囲について	<ul style="list-style-type: none">概要資料に掲載している「想定される導入機能」の全てを網羅する必要はなく、参画を希望される領域で提案していただくことを想定しています。また、活用を希望する敷地の範囲は、跡地の全体又は一部のいずれでも問題はなく、実現の可能性が高い内容で提案してください。

補足説明（2 / 5）

No.	内容	考え方
5	<ul style="list-style-type: none">敷地内の区画道路の整備方針について	<ul style="list-style-type: none">基本的な考え方としては、周辺の交通渋滞対策とあわせて交通渋滞の悪化を招かないような配置を検討していくこととしています。導入する機能や施設の内容により交通需要の量に大きな違いがあること、また、敷地内の区画道路の設置の仕方により交通渋滞への影響が異なってくることから、今回のサウンディングで機能や施設の導入可能性やその配置などに関する情報を把握しながら、基本計画の策定の中で適切な配置について検討を行っていきます。
6	<ul style="list-style-type: none">用途地域の見直しについて	<ul style="list-style-type: none">都市計画上の用途制限については、導入する機能や施設等の内容に応じて、必要な見直しを行うことを想定しています。ただし、周辺地域の用途等を踏まえ、近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域への変更は想定していません。なお、山口市では、都市計画区域内の準工業地域全域を大規模集客施設制限地区としており、準工業地域に用途を変更した場合でも、劇場、映画館、店舗等の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートルを超えるものは建築することができないこととなっています。
7	<ul style="list-style-type: none">事業用地について	<ul style="list-style-type: none">現段階では長期有償貸付を基本として考えていますが、今回のサウンディングの結果も踏まえながら事業用地の取り扱いを検討していきたいと考えていますので、事業者の皆様が想定される具体的な事業手法等について提案していただきたいと考えています。
8	<ul style="list-style-type: none">事業者公募の時期について	<ul style="list-style-type: none">サウンディングの結果なども踏まえながら、造成や区画道路等の基盤整備の考え方を整理した上で、適切な公募のタイミングを検討し、来年10月に公表を予定している基本計画において具体的なスケジュールをお示しすることとしています。

補足説明（3 / 5）

No.	内容	考え方
9	<ul style="list-style-type: none">これまで実施した交通渋滞対策について	<ul style="list-style-type: none">令和4年度に農業試験場跡地付近において、中央ゼブラゾーンの設置や右折レーンの延長等を実施しています。また、交通量調査において、湯田温泉等の市内中心部と防府、周南以東方面間の通過交通が多いという結果が出たため、国道262号等に転換するためのルートを想定し、交通量推計を実施しています。
10	<ul style="list-style-type: none">今後実施を予定している交通渋滞対策について	<ul style="list-style-type: none">基本的な考え方としては、これまでの検討結果等を踏まえて、面的な交通実態を把握した上で、県と市が連携しながら、ソフト対策や交差点改良などの対策について、実現性や整備効果を考慮しながら、個々の対策を組み合わせ、最適な渋滞対策となるように進めていきたいと考えています。具体的には、まず前提となる実態を把握するために、令和5年度中に、市内一円の交通量を調査して、交通特性を把握することとしています。短期対策としては、必要に応じて、中央ゼブラゾーンの追加設置、ソフト対策、交差点改良等を進めていくこととしており、ソフト対策のうち、迂回を促す看板の設置（国道262号から市内に向かう車両に対して迂回を促すような表示）については、令和5年度中に設置を予定しています。中長期対策については、事業中の路線整備を推進するとともに、農業試験場跡地利用からの新たな発生交通も見込みながら、渋滞対策に資する路線整備等について検討を進め、事業効果の検証を行った上で、必要に応じて事業に着手していくこととしています。隣接する市道についても、跡地利用の検討とあわせて幅員拡幅や交差点改良などの検討をしており、その方向性については基本計画などで示していく予定です。 <p>※ 詳細は、別紙「県道山口防府線の道路渋滞対策について」をご覧ください。</p>

補足説明（４／５）

No.	内容	考え方
11	<ul style="list-style-type: none">雨水排水対策について	<ul style="list-style-type: none">現在、土地利用の変化による雨水の流出増加分を調整池により調整する際の必要容量等を試算しています。この試算結果をもとに、調整池の概略の位置、規模等を検討し、それらも考慮しながら、土地利用のゾーニングを進めていくこととしています。
12	<ul style="list-style-type: none">農業試験場周辺での水害について	<ul style="list-style-type: none">直近では、令和５年６月３０日から７月１日にかけての線状降水帯発生に伴い、市内各所で水害が発生しており、農業試験場跡地周辺の大内地域においても、主に二級河川問田川付近で床上・床下浸水が発生しています。また、２０２１年８月の大雨の際にも問田川付近で道路冠水等が発生し、千坊雨水ポンプ場や移動式排水ポンプ車を稼働させ排水を行っています。（この際は、床下浸水等の被害報告はありませんでした）なお、２００９年７月と２０１３年７月にも大雨により浸水被害が発生しており、跡地概要資料のＰ２８「洪水浸水状況③内水ハザードマップ」の内水浸水想定地域は、当時、浸水被害が発生した地域となります。

補足説明（5 / 5）

No.	内容	考え方
13	<ul style="list-style-type: none">• 土壌汚染対策について	<ul style="list-style-type: none">• 昨年度から実施した土壌調査において基準値を超える有害物質が3区画から検出されています。• これら3区画については、ボーリング調査も行い、地下水の水質についても調査を行いましたが、地下水からは基準値を超える有害物質は検出されませんでした。• また、敷地の周辺部においても、地下水の水質を調査しましたが、基準値を超える有害物質は検出されておらず、土壌物質の地下水への汚染、溶出は認められない状況です。• 検出された有害物質は、速やかに除去することとしており、跡地利用のスケジュールに特段の影響はないものと考えています。• 来年の調査は、解体工事の進捗状況にあわせて夏頃から順次着手する予定です。 <p>※ 詳細は、別紙「土壌調査実施の状況（中間報告）について」をご覧ください。</p>
14	<ul style="list-style-type: none">• 建物等の解体工事について	<ul style="list-style-type: none">• 建築物、温室、工作物は基本的に解体する予定です。• 敷地境界にある柵、前庭の樹木、機能がある水路や一部の擁壁は当面は存置しますが、最終的な取り扱いは未定です。• 令和6年の年明け頃から来年夏頃までにかけて、まずは地上部の撤去を行い、その後に土壌調査を実施したうえで、その結果を踏まえて、早ければ来年秋頃から基礎や温室等の解体工事に移り、解体撤去を完了する予定です。