



山口県農業試験場跡地利用に係る 基盤整備基準について

目次

01 基盤整備基準について

01	設定の意義		3
02	設定の方法		6
03	基準の検討		7
04	基準の設定		15

02 今後のスケジュール等について

01	今後の取組・検討事項		16
02	今後のスケジュール		17

01 設定の意義

- 山口県農業試験場跡地利用基本計画（以下、「基本計画」という。）においては、約18.7haの広大な土地の利活用を進めるにあたり、段階的な利活用を進めることとしており、造成地盤高・水路・調整池などについて、対象地全体にわたる基盤整備の基準（基盤整備基準）を設定することとしている。

基本計画の策定（令和7年7月）

- 諸課題とその対応（交通渋滞対策、雨水排水対策、土壌汚染対策）
- 導入機能とゾーニングの考え方
- 土地利用において留意すべき事項（地盤高、隣接市道、区画道路、農業用水路、雨水排水）
- 段階的な土地の利活用（公的利活用を促進するエリアからの段階的整備）

【エリア区分のイメージ】

東側からの
先行整備

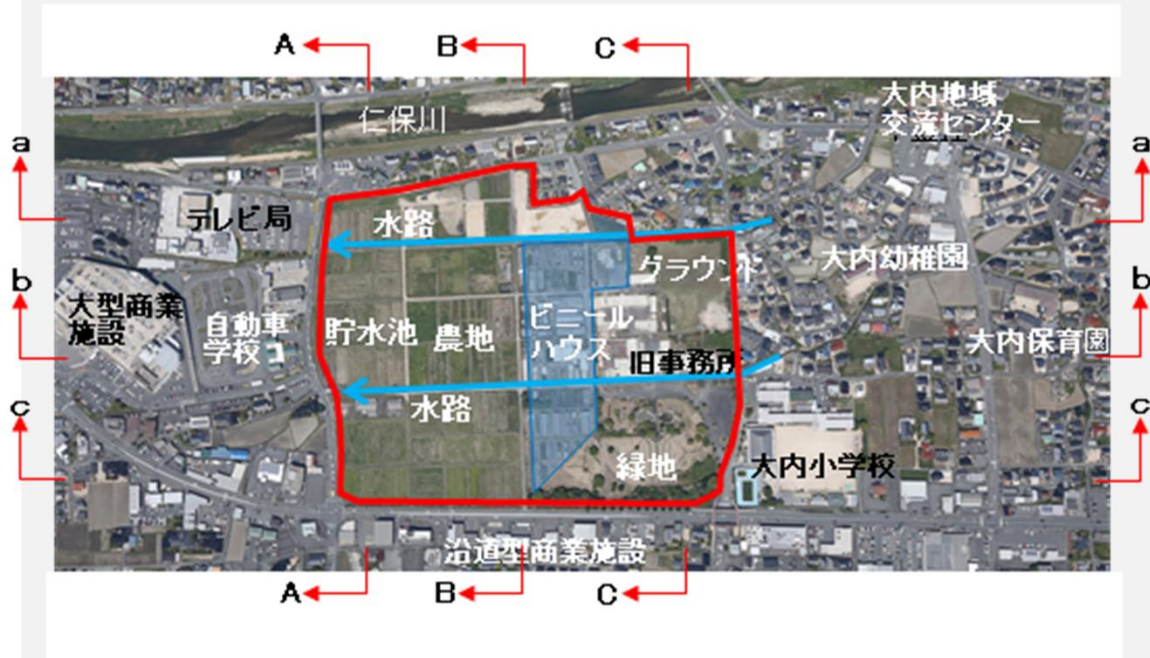
課題

- 後の段階の整備に制限や負担等を招かない
- 整備の手戻りを生じさせない

- 対象地全体にわたる基盤整備に係る一定の基準・整備の大まかな方針（基盤整備基準）を設定することによって、手戻りを避けながら、段階的に施設整備等を進めた場合でも、円滑な土地利用を進めることが可能。

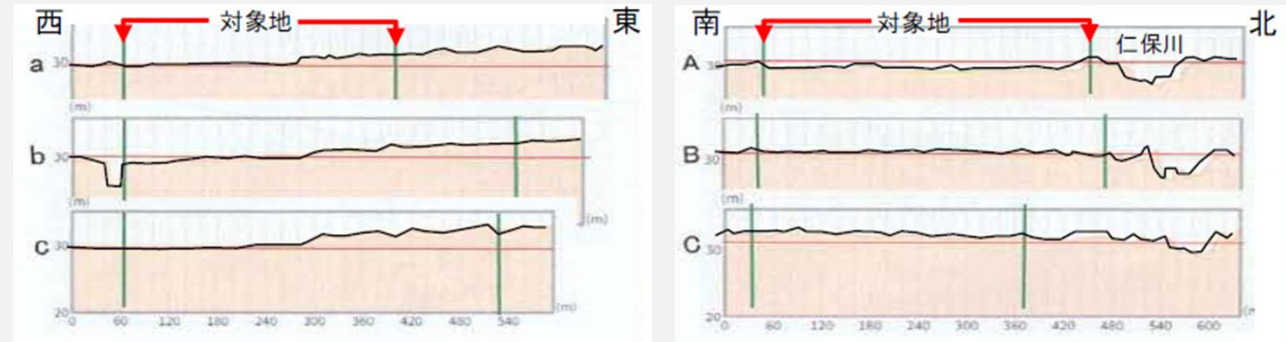
01 設定の意義

【対象地及び周辺の土地利用状況】



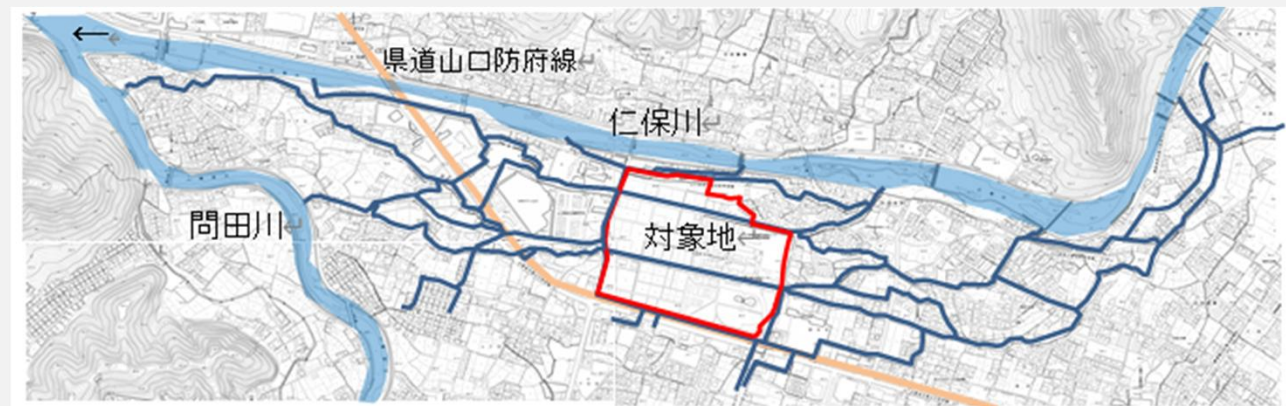
- 旧事務所の建物、ビニールハウス等は解体撤去済み

【対象地の地形断面図】



- 西側は東側と比較して地盤が低く、南北方向はほぼ平坦

【対象地及び周辺の水路網】



- 農業用利水のため、仁保川からの取水した水が分岐を繰り返しながら、対象地を東西に貫流

01 設定の意義

基盤整備基準の項目

- 基盤整備は、施設整備や土地利用を支える下位構造であり、最も基本となるのが地盤高の設定
- 地盤高と併せて、既存の農業用水路の機能維持、雨水排水経路の確保、調整池等による雨水排水対策が必要
- 地盤高と雨水排水対策が整備された土地に、道路や供給処理施設が整備されることで、土地利用を支える重層的な基盤としての役割を果たす

【基盤整備の概念図】

ゾーニング
施設整備
土地利用

都市活動

公的施設・民間施設・緑地・運動施設等

基盤整備
項目

④道路（幹線道路・区画道路）

供給処理施設（上水道・下水道・電力・情報通信等）

雨水排水対策（②調整池）

③水路（農業用・雨水排水路）

①地盤高

- 土地利用の基盤となる「①地盤高」「②調整池」「③水路」「④道路」について、業務委託成果等を踏まえて、項目別に基盤整備基準を検討

02 設定の方法

- 民間事業者の専門的な知見等を踏まえながら、以下の手順で基盤整備基準を検討した。

概略検討業務の結果

- ・ 令和7年度に実施した「山口県農業試験場跡地利用に伴う基盤整備概略検討業務委託」の結果を整理（詳細は、別添概要版のとおり）

県・市の考え

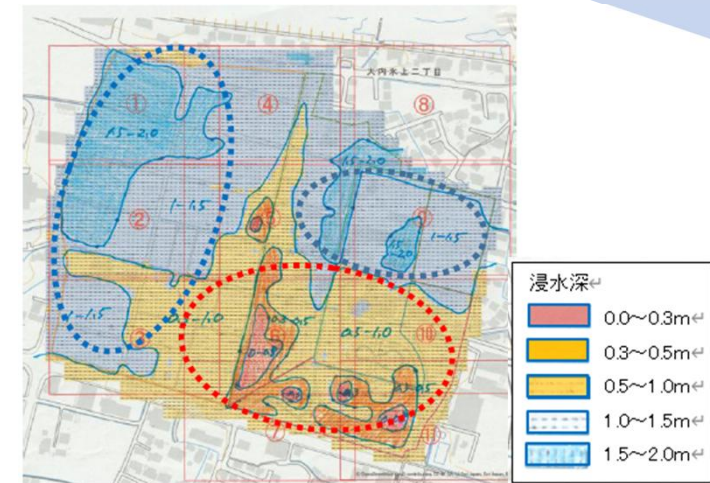
- ・ 上記の業務成果等を踏まえ、県と山口市で考えを取りまとめ

基盤整備基準の設定

03 基準の検討

① 地盤高

概略検討業務の結果



- 対象地は洪水浸水想定区域に位置しており、想定浸水深0mが理想であるが、盛土整備費用や周辺地域に与える影響を考慮しながら、エリアや土地利用に応じて盛土レベルを検討することが妥当。
- 東側エリア南側は、想定浸水深は0～0.5m以内であることから、現状地盤高を維持することが望ましい。
- 東側エリア北側は、想定浸水深が深いエリアが存在するものの、周辺への影響を考慮し、既存グラウンドを活用するなど、現況地盤高を活かした利活用に制限することが望ましい。
- 西側エリアは、想定浸水深、景観条件、土地利用効率等を総合的に勘案し、周辺道路高～最大2m程度の盛土までを許容。

- ・ 西側エリアは、地盤高約29.0mに対し、最大2.0mの浸水深が想定されている
- ・ 周辺の景観に与える影響を考慮すると、最大でも盛土を道路高+2.0m程度に抑えることが望ましい
- ・ 調整池との関係では、盛土高と調整池面積には相関関係があるため、この点も踏まえて検討する必要がある
(例) 仮に容量2万m³の調整池が必要となる場合
盛土が道路高+2.0m = 調整池面積約1.5ha、盛土が道路高+1.0m = 調整池面積約2.5haとなり利用可能な面積に1ha程度差が生じる

03 基準の検討

県・市の考え

東側

- 土地利用に配慮しながら、盛土せずに利活用を進める方向で検討。
- また、西側エリアに比べて地盤高が高く、周辺に与える影響等を踏まえると地盤高を変えないことが適当。

西側

- 周辺への影響や盛土費用等を踏まえると、大規模な盛土は極力避けることが望ましい。
- 一方で、一定程度の盛土を行わなければ、土地利用効率の低下や利活用の拡張性の制限につながりかねない。
- 今後、様々な利活用が実現できるよう、エリア一律の高さ制限などは設けないものの、造成する際には周辺環境に十分配慮した慎重な検討が必要。

地盤高

- ◆ 東側エリアは、盛土等を行わず現況の高さを基本とする。
- ◆ 西側エリアを造成する場合には、東側エリアとの連続性・一体感や周辺環境との調和が十分図られるよう、利活用に応じて慎重に検討する。

03 基準の検討

② 調整池

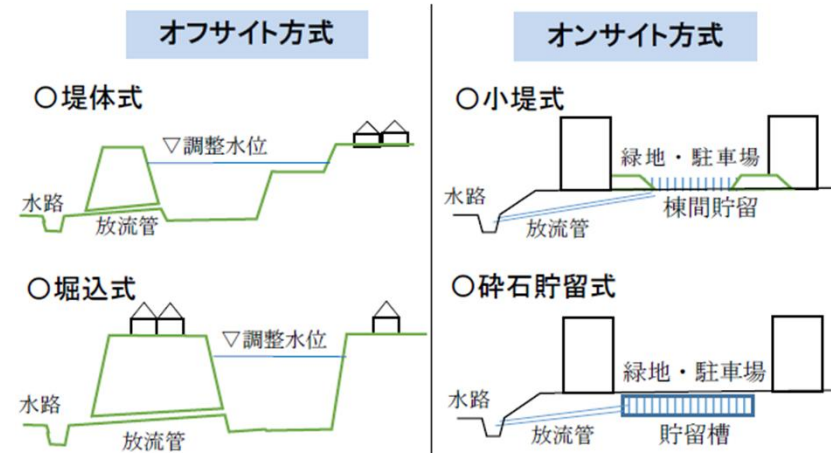
概略検討業務の結果

- 雨水排水対策の観点からは、雨水が浸透しやすい土地に転換するなど、**対象地の流出係数※1を勘案した整備の検討が有効。**
- 自然流下方式の雨水排水を考慮すると、対象全体の地形勾配の最下流部かつ放流先となる仁保川に近い位置であることが合理的。
- 調整池形式は、オフサイト方式※2、オンサイト方式※3が考えられる。
- 調整池形式の選定にあたっては、エリアごとや整備段階ごとの設置施設内容に応じた適切な形式の選定が求められる。

※1 降雨が地表から下水管渠に流入する雨水量の比率を表す数値で、流域の特性や土地利用の状況に応じて異なる。

※2 開発区域外の調整池を利用し、雨水を集約して一括調整する方式

※3 開発区域内に調整池を設け、雨水を現地で一時貯留する方式



03 基準の検討

県・市の考え

- 現時点で想定する東側エリアの既存グラウンド・緑地の活用、地域交流センター、その他公的施設、民間施設等の初期段階の整備においては、雨水流出量が現況とほぼ変化がないことが見込まれる。
- 調整池を設置する場合には、対象地の傾斜や放流先の仁保川への距離を勘案すると、対象地の北西側に一括で設置することが合理的・効率的と考えられるが、今後の対象地全体の利活用に柔軟性をもたせる観点から、設置位置などについては、具体的な利活用に応じて検討していくことが適当。
- 形式については、オフサイト方式・オンサイト方式が考えられるが、地盤高、整備位置、土地利用効率、整備費用など複合的な要因を踏まえて適切な形式を選択することが必要となるため、基準において具体的な形式の指定は行わないことが適当。

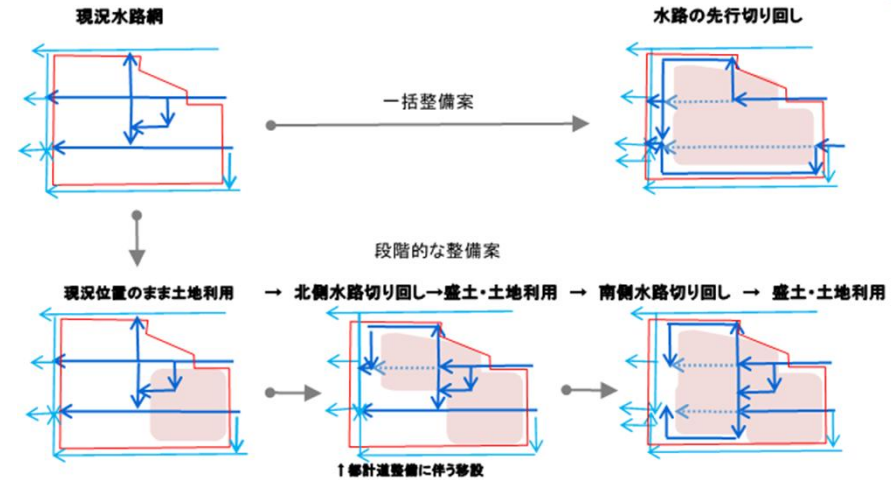
調整池

- ◆ 開発段階に応じて、必要な調整容量を持つ調整池の整備を開発エリア毎に検討することとし、調整池からの放流先は流域である仁保川とする。
- ◆ 調整池形式は、利活用の状況に応じて、調整池の規模、整備費用、土地利用効率等を踏まえた形式とする。

03 基準の検討

③ 水路

概略検討業務の結果



- 最終的な土地利用を前提に、初期段階から全ての水路を付け替える「一括型」は、オーバースペックとなるリスクがあるため、柔軟な土地利用を段階的に進める観点から「段階型」の整備を基本とする。
- 下流の農業利水者に影響を与えないこと及び整備コストの観点からは、水路は可能な限り現況を活かせる形で検討することが望ましい。
- 段階的な整備を想定した場合でも、開発の初期段階では、付け替えを行わずに利活用を進めることが可能。
- 付け替えにあたっては、周辺道路の拡幅、再整備と設置位置や接続方法等について調整が必要。
- また、対象地内での農業用水利用の可能性を保つために、対象地内への引込も可能な付け替え計画とすることも必要。

03 基準の検討

県・市の考え

- 対象地の利活用の柔軟性を高める観点からは、対象地内を東西へ貫通する農業用水路を対象地内の外周部へ付け替えを行うことが考えられるが、下流域の農業利水者に影響を与えないことが重要。
- また、調整池を設置した場合には、現在共用となっている農業用水路と雨水排水路を別系統とすることが必要。
- これらを踏まえると、東側エリアの既存グラウンド・緑地の活用、地域交流センター、その他公的施設、民間施設の整備など、**初期段階の整備においては、可能な限り現況を維持しながら整備を進めることが適当。**

水路

- ◆ 東側エリアの既存グラウンド・既存緑地の活用、地域交流センター、その他公的施設等を整備する段階では既存水路を活用する。
- ◆ 利活用の状況に応じて、農業用水路の機能（流量等）の維持を前提に、域内水路の敷地外周部への付け替え等も検討する。

03 基準の検討

④ 道路

概略検討業務の結果

- 東側の市道小野氷上線は、ゾーン30プラスの区域に含まれている小学校の通学路であることや、地域住民が日常的に利用する生活道路である現状を踏まえて、**交通安全対策に配慮することが必要**。
- 上記の視点を踏まえ、市道小野氷上線と域内幹線道路の主従関係を検討することが必要。
- 南側の県道山口防府線と対象地の車両の流出入は、車止め設置等による緊急時のみのアクセスなど、**渋滞を助長しないで流出入できる方策の検討が必要**。
- 北側の市道下千坊氷上線は、現在の対象地内通路が接続している箇所が、交差点間距離が約200mあり、交差点間隔が十分確保できることから、現在位置での接続が望ましい。
- 西側の市道長野御堀2号線は、周辺道路との接続や交差点間隔などを踏まえると、中間点付近で接続することが望ましい。



03 基準の検討

県・市の考え

- 交通渋滞への影響を踏まえ、県道山口防府線からの直接のアクセスは一定の制限を設けるなど、交通渋滞に配慮した検討が必要。
- 周辺道路との接続箇所や区画道路の線形については、一定の整理を行ったものの、対象地に導入する具体的な機能・施設に応じて、交通渋滞や交通安全対策、地域住民の利便性に配慮した上で検討していくことが必要。
- 現時点で導入する機能・施設やその配置が未定の中、周辺道路との接続位置や区画道路の線形などを基準として設定することは、今後の利活用の柔軟性を妨げる可能性もあるため、具体的な接続位置や線形などは示さず、方向性を示す基準を設定することが適当。

道路

- ◆ 対象地と県道山口防府線との直接のアクセスは一定の制限を設けるなど、抑制することを基本とする。
- ◆ 対象地と周辺道路との接続位置や区画道路の線形については、交通渋滞や交通安全対策、地域住民の利便性を念頭に、周辺道路の状況に配慮しながら、導入する機能・施設やその配置に応じて検討する。

04 基準の設定

以下のとおり基盤整備基準を設定する。

基盤整備基準

地盤高

- ◆ 東側エリアは、盛土等を行わず現況の高さを基本とする。
- ◆ 西側エリアを造成する場合には、東側エリアとの連続性・一体感や周辺環境との調和が図られるよう、利活用に応じて慎重に検討する。

調整池

- ◆ 開発段階に応じて、必要な調整容量を持つ調整池の整備を開発エリア毎に検討することとし、調整池からの放流先は流域である仁保川とする。
- ◆ 調整池形式は、利活用の状況に応じて、調整池の規模、整備費用、土地利用効率等を踏まえた形式とする。

水路

- ◆ 東側エリアの既存グラウンド・既存緑地の活用、地域交流センター、その他公的施設等を整備する段階では既存水路を活用する。
- ◆ 利活用の状況に応じて、農業用水路の機能（流量等）の維持を前提に、域内水路の敷地外周部への付け替え等も検討する。

道路

- ◆ 対象地と県道山口防府線との直接のアクセスは一定の制限を設けるなど、抑制することを基本とする。
- ◆ 対象地と周辺道路との接続箇所や区画道路の線形については、交通渋滞や交通安全対策、地域住民の利便性を念頭に、周辺道路の状況に配慮しながら、導入する機能・施設やその配置に応じて検討する。

01 今後の取組・検討事項

- 今後の取組及び検討が必要な主な事項は以下のとおり

公的な利活用を促進するエリア（東側）

- ◆ 土地利用計画等の検討
 - ・ 施設の配置等の検討
 - ・ 区画道路のレイアウト等の検討
 - ・ 配置計画図（案）の作成 等
- ◆ 地域交流センターの整備内容等の検討、設計、整備等
- ◆ 市道小野氷上線の改良
 - ・ 歩道拡幅に向けた測量設計 等
- ◆ 既存グラウンド・既存緑地の活用方法の検討
- ◆ その他公的施設、民間施設等の導入可能性の検討

民間による利活用を促進するエリア（西側）

- ◆ 導入機能等の具体的な要件の検討
 - ・ 基盤整備を前提とした利活用の検討
 - ・ 現況を活かした利活用の検討 等
- ◆ 導入機能等に応じた都市計画の見直し
- ◆ 導入機能等に応じた都市計画道路（市道長野御堀2号線）の改良等の検討

02 今後のスケジュール

