

送信先: 株式会社 YMFZ ZONE プラニング PPP/PFI 推進チーム 御中  
 ご担当: 富原様、元廣様  
 FAX : 083-222-5515  
 メール : [ppppfi@ymfg.ym-zop.co.jp](mailto:ppppfi@ymfg.ym-zop.co.jp)

## 官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1. 団体名	美祢市
2. 事業名	美祢住宅団地（来福台）の民間活力の導入可能性等について
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	来福台 6 丁目（約 69,657 m <sup>2</sup> 。【内訳】宅地（133 区画）：約 42,500 m <sup>2</sup> 、道路：約 25,517 m <sup>2</sup> 、公園：1,640 m <sup>2</sup> ）を一つの街としてまちづくりを行うにあたり、民間活力の導入の可能性について検討する。（＋美祢市案 3 件の実現性（民間事業者参入の可能性）について）
・事業実施で重視する点	第一種低層住宅専用地域の縛り及び市費が投入されない条件で活用方法（市場性）があるか
・事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1. 新設                      2. 建替え                      3. 改修                      4. 管理運営のみ ⑤ 公有地活用                      6. 包括委託 7. その他（                      ）
・施設等の用途	第一種低層住居専用地域の範囲内で建設できる施設等であれば制限はなし。
3. サウンディングの目的	6 丁目を一つの街としてまちづくりを実施するにあたり、民間活力の導入可能性（アイデア含む）を伺う。
4. 事業対象地の概要	
① 所在地（交通情報含む）	美祢市大嶺町東分来福台 6 丁目
② 敷地面積	69,657 m <sup>2</sup> （うち宅地 42,500 m <sup>2</sup> 、道路 25,517 m <sup>2</sup> 、公園 1,640 m <sup>2</sup> ）
③ 土地利用上の制約	【建築基準法】第一種低層住居専用地域 （建築協定があるが、検討する際は考慮しないで OK。）
④ 所有者	美祢市
⑤ 周辺施設等	【来福台 6 丁目公園からの距離】市立病院 2.4km、病児保育施設 2.4km、小学校 2.7km、中学校 2.7km、JR 美祢駅 3.5km、市役所 3.7km
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	高台にある閑静な住宅街（市街地から約 3km 離れた山を切り拓いて造成した住宅街）
⑦ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	商業施設の建設を計画に盛り込む場合は、4 丁目の一部に第一種中高層住居専用地域があるため、そちらに導入する必要がある（6 丁目は第一種低層住居専用地域制限内の店舗しか建設できない）。133 区画のうち約 85 区画は傾斜地に沿って存するが、その上に広がる約 48 区画（14,951 m <sup>2</sup> ）については、比較的傾斜も少なく、高台からの眺望の良い一団の土地となっている。

<b>5. 対象施設の概要</b>		
<b>5-1. 建物</b>	<b>既存</b>	<b>整備後(予定)</b>
① 施設名称		
② 施設の延床面積		
③ 建物の構成(構造、階数)		
④ 主な施設の内容、導入機能		
⑤ 運営状況 (運営主体、事業手法等)		
⑥ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		
<b>5-2. インフラ系 (上下水道、道路等)</b>	<b>既存</b>	<b>整備後(予定)</b>
① 施設名称	<整備済み>	
② 規模、能力 等		
③ 運営状況 (運営主体、事業手法等)		
④ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		
<b>6. 事業環境</b>		
① 人口、高齢化率	【市】人口：22,805 人、高齢化率：43.63% (R3.11.30 時点)	
② 対象地周辺の人口構成	【来福台】人口：1,712 人、高齢化率 19.51% (R3.11.30 時点)	
③ 市民意見等		
<b>7. 事業関連</b>		
① 現状及び課題	現状は第一種低層住居専用地域の指定に加え、建築協定の制限もあるが、検討内容次第で建築協定の廃止又は変更を予定。一般的な宅地分譲では販売が見込めないため戦略的に販売実施を行う。	
② 目的、考え方・基本方針	公有地未利用地の「解消」	
③ 前提条件	第一種低層住居専用地域指定。市費負担なし。	
④ 事業スケジュール(案)	令和4年度：官民対話(クローズ)、各関係機関等折衝、業者選定	
	令和5年度：広報(広告宣伝)、工事等施工	
	令和6年度以降：入居者等募集	
<b>8. 対話内容</b> ※意見・提案を求める内容をご記入ください。	第一種低層住居専用地域の縛り及び市費投入が見込めない中で、6丁目の活用方法があるか。また、参考までに示す3つの案についての実現性、民間事業者参入の可能性があるか、ご意見・ご提案をお伺いします。	

