

## 宇部市「西岐波団地余剰地活用事業」

項目	記入欄
1. 団体名	宇部市役所 都市整備部 都市計画・住宅課
2. 事業名	西岐波団地余剰地活用事業
・事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい	西岐波市営住宅の建替事業で生じた余剰地の有効活用を図る
・事業実施にあたり重視する点	<p>宇部市では「宇部市行政サービス改革推進計画」のもと、民間活力の活用による新たな価値の創出とサービスの提供に向け、PPP 手法の積極的な活用により、市民や民間事業者等との連携・協働・共創を図ることで、本市が抱える課題の解決につなげることとしています。</p> <p>本事業においても上記計画に基づき、本市と民間事業者の皆さまが密接に連携しながら、事業を進めていきたいと考えています。</p>
・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	未定
3. サウンディングの目的	民間事業者の皆さまから本余剰地の活用アイデア等についてご意見を頂き、活用方針や事業者公募の条件整理に広く反映させることを目的としています。
4. 事業対象地の概要	
①所在地(交通情報含む)	宇部市大字西岐波 3883 番地 ・JR「床波駅」まで【徒歩 13 分、約 1km】 ・宇部市営バス「萩原バス停」まで【徒歩 4 分、約 300m】 ・「山口宇部空港」まで【車で 10 分、約 5km】 ・「国道 190 号線」まで【約 700m】 ・「山口宇部道路(岡の辻進入口)」まで【約 900m】 →山口宇部道路を経由して山陽自動車道宇部下関線(下関、福岡方面)や小郡道路経由で山陽自動車道(広島方面)に接続可
②敷地面積	総面積約 70 千㎡(宅地部分約 50 千㎡、崖地・法面部分約 15 千㎡、道路部分約 5 千㎡)
③土地利用上の制約	第一種中高層住居専用地域(指定建ぺい率 60%、指定容積率 200%)
④所有者	宇部市
⑤周辺施設等	西岐波市営住宅や戸建住宅等の居住エリアが広がっているほか、周辺では医療機関、介護老人福祉施設や幼稚園、保育園が運営されています。また、本地域は西岐波校区内にあり、西岐波小学校へは約 1.3km で徒歩 16 分、西岐波中学校へは 1.6km で徒歩 20 分の距離に位置しています。
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	閑静な住宅エリア

ジ		
⑦その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	使用停止中の既存市営住宅が 65 棟あります。また、敷地内の一部が土砂災害警戒区域等に指定されています。	
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後(予定)
①施設名称	旧西岐波市営住宅	未定
②施設の延床面積		〃
③建物の構成(構造、階数)	平屋建て及び二階建て住宅 (65 棟 332 戸)	〃
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)	使用停止済	〃
⑥その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	使用停止済の配水搭あり	〃
5-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
①施設名称	【道路】市道萩原団地二号線 【上水道】整備済 【下水道】未整備	【道路】市道萩原団地二号線 【上水道】整備済
②規模、能力 等	【道路】市道萩原団地二号線 →幅員約 7m、余剰地内を南北に縦断 【下水道】未整備 →本余剰地の南端付近まで整備済	【道路】市道萩原団地二号線 →余剰地内を南北に縦断
③運営状況 (運営主体、事業手法 等)	宇部市	宇部市
④その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		
6. 事業環境		
①人口、高齢化率	宇部市全体 人口 166,023 人、高齢化率 32.2% 西岐波地区 人口 13,422 人、高齢化率 35.9%(H30.4.1 現在)	
②対象地周辺の人口構成	<西岐波地区>(H30.4.1 現在) 総人口 13,422 人(15 歳未満 1,590 人(11.9%)、15 歳～64 歳 7,008 人(52.2%)、65 歳以上 4,824 人(35.9%))	
③市民意見等	特になし	

7. 事業関連	
①現状及び課題	<p>本市では、人口減少等の社会的課題に対応するため、集約型都市構造への転換が求められており、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を目指しています。この中で、本余剰地を含む西岐波地区を市域東部の地域拠点として位置付けており、都市機能や居住機能の集約により、生活拠点としての機能を強化する必要があります。</p> <p>本余剰地は、地域拠点に位置し、交通利便性にも優れ、かつ広大な敷地を有していることから、高い潜在能力を持っており、地域特性に応じた有効活用が求められています。</p>
②目的、考え方・基本方針	<p>本余剰地に、都市機能や居住機能を集約し、新たな価値やサービスを創造することで、地域の利便性やコミュニティの向上を図り、市域東部、ひいては市域全体の魅力向上につなげることを目的とします。</p> <p>なお、本余剰地の活用にあたっては周辺地域との調和を守ること、地域住民との合意形成を図りながら事業を進めていくことを基本方針とします。</p>
③前提条件	第一種中高層住居専用地域で開発可能な事業
④事業スケジュール(案)	<p>平成 30 年度: 活用方針決定</p> <p>平成 31 年度: 事業者公募、地域住民への方針説明等</p> <p>平成 32 年度: 事業開始</p>
<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。	<p>本余剰地の周辺には市営住宅や戸建住宅等の居住地域が広がっています。また、近隣では医療機関や福祉施設、幼稚園や保育園が運営されています。このような地域状況を踏まえ、周辺環境との調和に配慮した上で、本余剰地を活用し展開できる事業アイデアをお聞かせください。なお、事業方式(所有形態、管理・運営方法等)は定めておりませんが、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物の範囲内で提案をしてください。余剰地の活用においては全体での利用を基本と考えていますが、一部エリアを利用した事業アイデアがあれば、残りのエリアについての全体コンセプト等も含めてお聞かせください。</p>
<b>9. 対話を希望する業種</b> ※該当する番号に○(複数可) 注) 希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。	<p>1.設計    2.建設    3.ビル管理    4.金融    5.保険</p> <p>6.不動産    7.運営</p> <p>8.その他(      特になし      )</p>

以 上